

査請求人所有建築物」という。)を所有する審査請求人が本件処分を不服として、その取消しを求めた事案である。

第2 審査請求人の主張

審査請求人の主張は、審査請求書及び反論書のとおりであるが、その要旨は、次のとおりである。

1 法第19条第4項について

- (1) 審査請求人所有地と本件敷地の境界には、コンクリート造の擁壁（以下「本件擁壁」という。）があるが、審査請求人所有地側に傾き（甲第5号証、甲第6号証）、積み増したように見受けられる擁壁部分は断面中央付近で爆裂している（甲第7号証）など、安全性を欠いた状態にあることは明らかである。
- (2) 本件処分に係る建築以前は、本件敷地内の北側に建物があり、本件敷地内の南側は庭として使用されていたため（甲第8号証）、本件擁壁には庭部分の土圧がかかっていたにすぎないが、それでも本件擁壁は上記(1)のような状況にある。それにもかかわらず、本件建築物は本件擁壁に隣接する位置に計画されているため、本件擁壁には、従前から存在する土壌のほか、本件建築物の荷重がかかるようになるが（甲第9号証）、本件擁壁の現況からして、安全に横圧に耐えることはおよそ不可能である。
- (3) 仮に本件擁壁が崩壊すれば、本件擁壁・本件敷地土壌・本件建築物が審査請求人所有建築物を直撃し、審査請求人の身体・生命の安全や財産権を侵害することとなる。
- (4) 以上により、本件処分は、敷地の安全性に関する確認を怠っており、法第19条第4項に違反している。

2 民法第234条について

(1) 本件敷地の境界線について

本件敷地の境界線は、測量図（甲第11号証）の赤線であるから、本件擁壁を含む同測量図の黄色部分は越境している。一番多く越境している部分（東側）で約60センチメートルの越境がある。

同測量図は現況仮測量図であるものの、公図（甲第4号証）でも本件敷地南側境界線と〇〇〇〇土地の南側境界線（つまり審査請求人所有地の北側境界線）は一直線上にあること、特段の事情がない限り通常の宅

地開発では境界線は直線で設定されることから、同測量図には信用性がある。

(2) 本件建築物の外壁後退

本件処分に係る建築計画（以下「本件建築計画」という。）は、本件擁壁の下端を敷地境界線として採用しているが、本件擁壁は最大で約60センチメートル越境していることから、本件建築物の外壁全てにおいて境界線から50センチメートルの後退を確保できているとは言えないことは明らかである。

(3) 仮に、本件建築計画が採用する境界線（本件擁壁の下端）を前提としても、本件擁壁は、報告書（甲第13号証）の写真撮影方向説明図及び写真③のとおり、東端から西に向かって9メートルの地点で、天端が約12センチメートル南側に傾いている。

(4) 本件擁壁の天端を基準とすれば、本件建築物は民法（明治29年法律第89号）第234条第1項の外壁後退義務を満たしていることとなるが、本件建築計画が採用する境界線は本件擁壁の下端であるから、最大で約12センチメートル傾いていることに照らすと、本件建築物の外壁全てにおいて境界線から50センチメートルの後退を確保できているとは言えない。

(5) 以上のとおり、本件建築計画には民法第234条第1項違反がある。

3 立下げ基礎の杭について

立面図（乙第3号証）では、鋼管杭を「89.1Φ以上」と記載している。

この点、「横浜市がけ関係小規模建築物技術指針ーがけ上編ー」（以下「技術指針」という。）の資料編ー6「回転圧入細径鋼管杭 杭間隔表」（甲第14号証）においては、杭径が114.3ミリメートル以上の杭を対象としているから、対象外の杭を使用する場合は、この表を使用することはできず、杭間隔の計算が別途必要である。

4 安息角について

(1) 立面図（乙第3号証）では、地質を関東ローム層であると断定し、安息角を45度としているが、本件敷地が関東ローム層である根拠はどこにも示されていない。

この点、本件敷地を含む周辺傾斜地一帯を宅地開発した際、ひな壇状にするため、盛土をした可能性は十分にある。また、本件擁壁を設置

する際、施工スペース確保のために相応の範囲の土壌を一旦排出し、擁壁完成後に盛土したことは容易に推察できるものである。

- (2) したがって、盛土の可能性を排斥する証拠がないのであれば、安息角は30度が正しいと考えられるので（乙第2号証）、安息角を45度と設定した上での杭基礎の施工は、本件擁壁に影響を及ぼさないとは言えない。
- (3) 本件擁壁の高さにより、本件確認申請が横浜市建築基準条例（昭和35年10月横浜市条例第20号。以下「条例」という。）の適用を直接に受けないとしても、本件擁壁に建築物の基礎の応力が影響を及ぼすか否かという問題は、擁壁が適用基準より高くても低くても共通するものである。
- (4) したがって、本件確認申請の法第19条第4項の適合性は、条例の基準を準用して判断すべきである。

5 結論

以上から、本件処分を取り消すとの裁決を求める。

第3 処分庁の弁明

処分庁の弁明は、弁明書、再弁明書、公開による口頭審査における発言及び弁明書(3)のとおりであるが、その要旨は、次のとおりである。

1 建築確認制度について

- (1) 建築確認の制度は、法第6条第1項の建築物の建築等の工事が着手される前に、当該建築物の計画が建築基準関係規定に適合していることを公権的に判断する行為であって、これを受けなければ工事をする事ができないという法的効果が付与されており、建築基準関係規定に違反する建築物の出現を未然に防止することを目的としている。
- (2) 建築確認は、申請に係る建築計画が建築基準関係規定に適合するかどうかを客観的に判断するものであって、基本的に裁量の余地はない羈束行為とされている。処分庁としては、「建築確認等に関する指針」に基づき、確認申請書の記載事項を形式的に審査し、法適合に係る要件を確認すれば足りる（乙第1号証）。

2 法第19条第4項の審査について

- (1) 法第19条第4項の規定は、崖崩れや土砂の流出によって建築物の全部

又は一部が損壊するようなおそれがある場合は、「擁壁の設置その他の安全上適当な措置」を講ずることにより、当該建築物の損壊を防止し人命の保護を図ろうとするもので、言い換えれば、崖崩れや土砂の流出によって、確認申請に係る建築物が損壊しなければ同項の規定に適合するということである。

- (2) 法第 19 条第 4 項に関して、法及び建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号。以下「政令」という。）では具体的な基準を定めていないが、3メートルを超える崖については、条例第 3 条第 1 項第 1 号から第 7 号までにおいて、擁壁又は防土堤の設置を要しない場合の安全上適当な措置が規定されており、同項第 3 号において、崖の上に建築物を建築する場合において、その建築物の基礎の応力が崖に影響を及ぼさない措置として、杭先端を安息角以深で支持力が確保できる位置まで打ち込むこと等により安全上適当な措置としての基準が示されている（乙第 2 号証）。
- (3) 本件敷地南側に築造されている本件擁壁の高さは最大で 2.2 メートルであり、条例の基準の適用を受けないこと、本件建築物の基礎の応力が本件擁壁に影響を及ぼさないものとして、本件擁壁からの安息角度内に杭基礎を施工することが確認申請図書に記載されていることから、法第 19 条第 4 項に適合することを示すに十分なものであると判断し本件処分を行ったものである（乙第 3 号証）。

3 立下げ基礎の杭について

技術指針は、崖上に住宅等の小規模建築物を計画する際に、横浜市が法第 19 条及び条例第 3 条の技術的な考え方等を示したものであり、建築確認申請における審査の基準等を示したものでなく、参考資料である（乙第 4 号証、乙第 5 号証）。

4 安息角について

- (1) 地質を関東ローム層、安息角は 45 度としていることは、設計者が独自の調査等により判断したものである。
- (2) 法第 19 条第 4 項は何ら技術的基準を定めていない。さらに、本件確認申請における本件敷地南側本件擁壁の高さは 2.2 メートルで条例第 3 条の適用を受けない高さであるが、条例の基準を準用し、安息角で対応している。よって、建築物の基礎の応力が本件擁壁に影響を及ぼさない計画となっていることが確認でき、法第 19 条第 4 項に適合している。

た、当該工事が完了した場合においては、指定確認検査機関等は、建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合しているかどうかを検査し（法第7条第4項、法第7条の2第4項）、適合していることを認めるときは、建築主に対し検査済証を交付しなければならないものとされている（法第7条第5項、法第7条の2第5項）。そして、特定行政庁は、建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に違反した建築物又は建築物の敷地については、建築主等に対し、当該建築物の除却その他これらの規定に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる（法第9条第1項。以下この命令を「違反是正命令」という。）、とされている。

これらの一連の規定に照らせば、建築確認は、法第6条第1項の建築物の建築等の工事が着手される前に、当該建築物の計画が建築基準関係規定に適合していることを公権的に判断する行為であって、それを受けなければ当該工事をすることができないという法的効果が付与されており、建築基準関係規定に違反する建築物の出現を未然に防止することを目的としたものということができる。しかしながら、当該工事が完了した後における指定確認検査機関等の検査は、当該建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合しているかどうかを基準とし、同じく特定行政庁の違反是正命令は、当該建築物及びその敷地が建築基準法並びにこれに基づく命令及び条例の規定に適合しているかどうかを基準とし、いずれも当該建築物及びその敷地が建築確認に係る計画どおりのものであるかどうかを基準とするものでない上、違反是正命令を発するかどうかは、特定行政庁の裁量にゆだねられているから、建築確認の存在は、検査済証の交付を拒否し又は違反是正命令を発する上において法的障害となるものではなく、また、たとえ建築確認が違法であるとして判決で取り消されたとしても、検査済証の交付を拒否し又は違反是正命令を発すべき法的拘束力が生ずるものではない。したがって、建築確認は、それを受けなければ当該工事をすることができないという法的効果を付与されているにすぎないものというべきであるから、当該工事が完了した場合においては、建築確認の取消しを求める訴えの利益は失われるものと言わざるを得ない（最二小判昭和59年10月26日参照）。

これを本件についてみるに、本件建築確認に係る本件建築物については、令和〇年〇月〇日に既に検査済証が交付されているというのであるから、審査請求人において本件処分の取消しを求める審査請求の利益は失われたものと言わなければならない。

したがって、本件審査請求は不適法であり、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 45 条第 1 項の規定を適用し、主文のとおり裁決する。

2 なお、本件審査請求に関する判断は却下されるべきであるが、念のため本案についての当審査会の見解を述べる。

(1) 民法第 234 条の適合性について

建築確認の手續において当該法令適合性の審査の対象となる建築基準関係規定としては、建築基準法令の規定のほか、建築物の敷地、構造又は建築設備に係る公法上の規制を定める行政法規の規定が限定列挙され（法第 6 条第 1 項、政令第 9 条各号）、建築確認が建築計画につき建築基準関係規定に適合するものであるかを審査するものであることに鑑みると、民法その他の私法法規との関係については、原則として建築確認の審査の対象とはならず、それが審査の対象となるのは、それ自体が建築基準関係規定の内容を構成する例外的な場合（法第 53 条の 2 第 3 項参照）に限られると解すべきである。

そのため、指定確認検査機関等は、建築確認申請について、申請された建築物の敷地に関する建築主の私法上の権限の有無、内容を審査する義務はなく、当該申請に係る建築計画が建築基準関係規定に適合するものであるかを審査し、その適合を確認することができれば、当該申請者に確認済証を交付しなければならない（法第 6 条第 4 項、法第 6 条の 2 第 1 項）とされている。

以上に鑑みれば、民法第 234 条の適合性については、まず、同条は私法法規であって、建築確認手續において法令適合性の対象となる建築基準関係規定には含まれておらず、また、同条の適合性それ自体が建築基準関係規定の内容を構成するという例外的な場合にも該当しないことから、建築確認の手續における審査対象とはならないものと解される（最三小判昭和 55 年 7 月 15 日参照）。よって、処分庁の判断に違法はなく、審査請求人の主張に理由はない。

(2) 法第 19 条第 4 項違反の主張について

法第 19 条第 4 項は、「建築物ががけ崩れ等による被害を受けるおそれのある場合においては、擁壁の設置その他安全上適切な措置を講じなければならない」と定めており、条例は、これを受けて、擁壁の設置その他安全上適切な措置を講ずる場合についての具体的な基準を定めている（条例第 3 条、法第 40 条）。

この点、条例第 3 条においては、「高さ 3 メートルを超える崖」に建

建築物を建築する場合等についての規制がなされているところ、これを本件敷地についてみれば、当該崖の高さは最大 2.2 メートルであることから、同条の規制は及ばない。

そのため、安息角等の検討をするまでもなく、本件処分が法第 19 条第 4 項に反しているとは言えず、処分庁の判断に違法はない。

- (3) したがって、本件処分が違法であるとは認められず、審査請求人の主張に理由はない。

令和 5 年 8 月 17 日

横浜市建築審査会
会長 大関 亮子

教 示

- 1 この裁決に不服がある場合には、この裁決があったことを知った日の翌日から起算して 1 か月以内に国土交通大臣に対して再審査請求をすることができます。
- 2 この裁決については、上記 1 の再審査請求のほか、この裁決があったことを知った日の翌日から起算して 6 か月以内に、横浜市を被告として、裁決の取消しの訴えを提起することができます。
ただし、この裁決の取消しの訴えにおいては、不服申立ての対象とした処分が違法であることを理由として、裁決の取消しを求めることはできません。
- 3 ただし、上記の期間が経過する前に、この裁決があった日の翌日から起算して 1 年を経過した場合は、再審査請求をすること又は裁決の取消しの訴えを提起することはできなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの裁決があった日の翌日から起算して 1 年を経過した後であっても再審査請求をすること又は裁決の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。