

裁 決 書

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
審査請求人 ○○ ○○ 外 22 名
(別紙 1 「審査請求人目録」のとおり)

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○
処分庁 ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
○○○○○○ ○○ ○

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
参加人 1 ○○○○○○○○○
○○○○○○ ○○ ○○

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○
○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
参加人 1 代理人 弁護士 ○○ ○○

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
参加人 2 ○○○○○○○○○○○
○○○○○○ ○○ ○○

審査請求人らが平成28年10月25日に提起した、平成○年○月○日付け○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○号で○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○(以下「処分庁」という。)が○○○○○○○○○○(以下「参加人 1」という。)に対してなした建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分(以下「本件処分 1」という。)の取消しを求める審査請求(以下「本件審査請求 1」という。)、平成29年2月6日に提起した、平成○年○月○日付け○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○号で処分庁が参加人 1 に対してなした法第6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分(以下「本件処分 2」という。)の取消しを求める審査請求(以下「本件審査請求 2」という。)、及び平成29年4月12日に提起した、平成○年○月○日付け○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○号で処分庁が参加人 1 に対してなした法第

6条の2第1項の規定に基づく建築確認処分（以下「本件処分3」という。）の取消しを求める審査請求（以下「本件審査請求3」という。）について、各事件を併合して審理の上、次のとおり裁決する。

主 文

本件審査請求1及び本件審査請求2を却下する。
本件審査請求3を棄却する。

理 由

第1 事案の概要

本件審査請求は、参加人1が、本件処分1に係る土地（以下「本件敷地」という。）に共同住宅（以下「本件建築物」という。）を新築する（以下「本件建築」という。）ために建築確認申請を行い、処分庁が本件処分1をなし、その後、参加人1が本件建築物について計画変更確認申請を行い、処分庁が本件処分2をなし、さらに、参加人1が本件建築物について計画変更確認申請を行い、処分庁が本件処分3をなしたところ、審査請求人らが本件処分1、本件処分2及び本件処分3のいずれも不服とし、その各取消しを求めた事案である。

第2 審査請求人らの主張

審査請求人らの主張は、別紙2「主張書類一覧」に掲げる書面のほか公開による口頭審査における発言のとおりであるが、その要旨は次のとおりである。

1 審査請求人適格に関する主張について

本件建築物が完成すると、審査請求人らが従前から享受していた日照及び採光が侵害され、また建築物嵩による圧迫感、通風阻害により生活環境権が侵害され、さらに、新規に築造される構造基準に満たない擁壁等により災害の危険にさらされ、安全性が侵害されるという重大な損害を負うこととなる。

2 訴えの利益に係る主張について

変更確認処分がなされたことに伴い、従前の建築確認処分の全体が失効するのか、あるいは計画変更のない部分については継続されるのか不明であるから、本件処分1又は本件処分2の失効されない部分がある場合には、その部分についても取消しを求める。

3 高さ制限に係る主張について

(1) 本件建築は傾斜地での建築行為であるが、処分庁から示された確認処分図面では、敷地境界線のある地盤の高さに現況と異なる部分があ

り、建物が接する平均地盤面の算定根拠としては不当である。

- (2)ア 本件処分1、本件処分2及び本件処分3の平均地盤面算定における領域分けは、本件建築物の地盤を切土、盛土造成することで恣意的になされている。

これに対して、本件敷地現況地盤と本件建築物が接する地盤の相関関係に基づき算定すると、平均地盤面は「最低接地面6.00メートル+1.302メートル」となる。そうすると、本件建築物の最高高さは20.058メートルとなり、横浜国際港都建設計画高度地区制限（以下「高度地区制限」という。）に違反している（甲第6号証から甲第8号証まで）。

- イ 本件処分1、本件処分2及び本件処分3の平均地盤面算定における領域分けは、本件建築物の最低接地面から上方3.00メートルまでを基準領域としている。

これに対して、本件建築物の最高接地面から下方3.00メートルまでを基準領域として平均地盤面を算定すると、エリアB（領域2）での平均地盤面は「最低接地面6.00メートル+0.356メートル」となる。そうすると、本件建築物の最高高さは21.004メートルとなり、高度地区制限に違反している（甲第9号証から甲第11号証まで）。

- ウ 本件敷地南側及び北側境界沿いにある既存擁壁は、建築擁壁として再構築される。この建築擁壁は一般擁壁とは異なり、建築物一体のバルコニー、屋外階段等と同様に建築物と解することが相当である。

そうすると、平均地盤面算定に際し、建物が接する地盤面は、建築擁壁部分が接する地盤面とみるべきであり、平均地盤面は「最低接地面6.00メートル+1.339メートル」となるから、本件建築物の最高高さは20.021メートルとなり、高度地区制限に違反している（甲第12号証から甲第14号証まで）。

- エ 法第1条の目的及び高度地区制限の法文理に従えば、定型化された平均地盤面算定の方法が合理的でないことは明らかであるとともに、本件建築物による周辺敷地への重大な影響を最小限にすることは当然である。

したがって、上記第2の3(2)アから同ウまでの3通りの平均地盤面算定根拠のうち、同イの「最低接地面6.00メートル+0.356メートル（平均地盤面高さ）+20.00メートル（第6種高度地区制限）」の算定根拠を適用することが相当である。

- (3)ア 平均地盤面の算定方法については、建築基準法施行令（昭和25

年政令第338号。以下「法施行令」という。)第2条第2項により高低差3.0メートルを超える場合には「高低差3.0メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面」とする旨の定型化された手法を定めているが、3.0メートルの領域の取り方は、地盤面最高点又は最低点のどちらからも任意とされており、詳細な定めではない。また建築物やその敷地の形状の特殊性、相関関係において3.0メートルごとの領域に切り分けることが適当でない場合には、3.0メートル以内の合理的な領域を定めることができる。

このように平均地盤面の算定方法に関しては、法施行令、建築基準法取扱基準は原則となる定型化された手法を示すに過ぎず、それに従いさえすればいかなる場合にも当然に適法な平均地盤面が算定されるとまでいえないと解するのが相当である。このことは横浜市金沢区における傾斜地地下室マンションに対する「平成26年(行ウ)第146号 建築確認処分取消判決」(以下「横浜市金沢区地下室マンション判決」という。)で示されている。

イ 本件処分1、本件処分2及び本件処分3の審査において、本件敷地北側における隣地境界に接する部分に設けられた全く擁壁として機能する必要のない敷地境界地盤面からの高さ150センチメートル、出幅50センチメートルから90センチメートル程度の建築擁壁の上端部位置の高さを「建築物が接する位置」として容認している。建築擁壁下端部の敷地境界地盤面を「接する位置」とすべきところ、明らかに平均地盤面を恣意的に高い位置に設けるための操作が行われている。

ウ また、本件計画敷地南側境界に設けられた建築擁壁一体の避難階段も、隣接敷地の延長上地盤面から立ち上がっており、その位置を「建築物が接する位置」とすべきところ、その上端部の高さを「接する位置」としている。

横浜市金沢区地下室マンション判決では、平成7年5月22日付け建設省(当時)住宅局建築指導課建設専門官通知を根拠に、盛土の場合に、上部の水平な面が幅2.0メートル以上の広がりを持たないものを「局所的な盛土」として違法判断をしている。本件もこの「局所的な盛土」と同様の状況であり、建築擁壁の上端部位置の高さを「建築物が接する位置」として平均地盤面算定地盤とした確認処分は違法である。

(4) 平均地盤面算定において、本件建築物における「建築面積から除外された吹抜け部分」(乙第16号証)におけるエリアB(領域2)の敷地地盤面に接する高さの算定を見落としており、その結果エリアB

(領域2) 部分の建築の最高高さを誤認している。

(5) 処分庁は、「擁壁や敷地レベルの設定に当り、設計者が横浜市建築局宅地審査課と事前に協議済みであり、本件建築物の地盤面の設定は妥当である」と主張するが、それは本件建築計画における開発許可の要否について協議したものであり、本件処分1、本件処分2及び本件処分3が適法になるということではない。

(6) 度重なる変更確認処分をしている経緯から照らすと、建築計画全体につき整合の取れていない図書に基づく確認処分であり、平均地盤面算定根拠の適合性についても正確なものではなく、それに基づく確認処分は違法である。

4 容積率に係る主張について

(1) 本件建築は、傾斜地での建築行為であり、上記第2の3のとおり、平均地盤面の高さ算定根拠に疑義があるほか、面積緩和となる地階の共同住宅、共用廊下、自動車車庫等の面積算定根拠にも疑義があり、法第52条に規定する容積率に違反しており違法である。

(2) 本件処分1及び本件処分2からの面積変更設計内容についても疑義があり、変更後の建築計画全体につき建築基準関係規定との適合性の全てを改めて判断しているものなのかその信憑性に多大な疑義がある。

5 擁壁に係る主張について

(1) 本件敷地内に現行法規の基準に満たないがけ擁壁があり、法第19条の規定により、建築行為に伴い築造替えが必須要件となるが、その構造は横浜市建築基準条例（昭和35年10月横浜市条例第20号）に規定する擁壁構造基準に違反しており違法である。

(2) 確認処分図面で示された敷地境界線のある地盤の高さに現況と異なる部分があり、擁壁高さが実際と異なる部分が生じるため、それに基づく確認処分は違法である。

(3) 本件建築物の地下掘削工事の影響により、審査請求人ら敷地地盤が沈下する事態が発生しており、このまま工事が継続されれば当該擁壁の安全性担保に深刻な影響が生ずるおそれがある。これは確認処分の際に周辺敷地形状の状況確認、地盤耐力の構造確認を十分に行っていない不作為の結果である。

6 開発許可が必要であるとの主張について

本件建築工事では、処分庁が「開発行為には該当しない、建築自体と不可分な一体工事とした根切り工事」と主張する部分以外にも、1.0メートルを超える盛土、2.0メートルを超える切土部分が実際に存在しており、開発許可が必要な造成に相当し、違法である。

第3 処分庁の弁明

処分庁の弁明は、別紙2「主張書類一覧」に掲げる書面のほか公開による口頭審査における発言のとおりであるが、その要旨は次のとおりである。

1 審査請求人適格に関する主張について

審査請求人らの主張は、いずれも抽象的であり、具体的理由に欠ける。特に、生活環境権が侵害されるというのは、具体性に欠けるだけでなく、観念的である。

2 訴えの利益に係る主張について

変更確認処分がなされると、既存の建築確認処分は取り消され、それに対する取消しを求める訴えの利益も失われる（東京高裁平成19年8月29日判決）。審査請求においても同趣旨の裁決（国土交通大臣平成22年5月26日裁決）がある。

したがって、当初建築確認処分は、変更確認処分がなされたことによって、既に取り消され、その効力は失われたものであるから、本件処分1及び本件処分2の取消しを求める審査請求の利益は失われたものというべきである。

3 高さ制限に係る主張について

(1) 審査請求人らは、「処分庁から示された確認処分図面では、敷地境界線のある地盤の高さに現況と異なる部分があり、建物が接する平均地盤面の算定根拠としては不当である」と主張するが、そもそも平均地盤面は、計画建築物の周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面であり、敷地境界線のある地盤面によるものではない。

(2) 本件建築物の敷地は、西側が高く東側が低い傾斜地であり、高低差が4.1メートルあることから（乙第1号証）、敷地をエリアA（領域1）とエリアB（領域2）に分けて算定し（乙第2号証）、より低い位置にあるエリアBを建築物の高さの基準となる地盤面としている（乙第8号証）。なお、地盤面の算定については、日本建築行政会議が編集した「建築確認のための基準総則 集団規定の適用事例（2013年度版）」（以下「基準総則・適用事例」という。）の抜粋である乙第6号証及び神奈川県建築行政連絡協議会が編集した「神奈川県建築基準法取扱基準」（以下「取扱基準」という。）の抜粋である乙第7号証に依った。したがって、平均地盤面の算定根拠は何ら問題がない。

(3) 擁壁は、その設置場所の条件から、建物とは独立した工作物として築造される場合と、建築物と一体として建築される場合があり、接する地盤の高さの判定は、擁壁により形成される地盤面が現況の地盤面と恣意的な変更がない場合、それを地盤の高さとしている。

また、本件計画においては、擁壁の上端部を接する地盤としておらず、現況地盤の高さを基に、恣意的に高さを調整することなく、平均地盤面を算定している。審査請求人らは、「局所的な盛土」と主張するが、恣意的な盛土や建築擁壁による意図的な地盤の高上げもない（乙第1号証及び乙第2号証）。

- (4) 審査請求人らは、「計画建物による周辺敷地への重大な影響を最小限にすることは当然であり」と主張するが、当該事項は確認検査業務の審査の対象ではない。また、このような考え方は、建築基準法の解釈指針等で示されたものではなく、審査請求人らの独自の考え方であって、通常の方法解釈とはいえない。
- (5) 建物周囲の接する地盤として、通常は建築物の外周部において算定するが、中庭等が「4メートル×4メートル」以上ある場合には外周部と同様に接する地盤として含めているところ、本計画の吹抜けはその規模でないため、地盤として算定の対象とはしていない。
- (6) 本件建築計画の敷地処理が開発行為に該当するか否かの協議を行政と行い、その結果、開発行為に該当しないことを確認している。そして、本件審査に当たっては、確認申請に提出された現況地盤高さと同平均地盤面算定における地盤の設定を確認することで、開発行為に該当しないとされた敷地の地盤面設定に恣意的なものがないかを判断しており、開発協議結果をもって、確認審査をせずに適合とはしていない。
- (7) 度重なる変更確認処分がなされているとの主張については、施工状況において変更が発生した場合、法では計画変更処分もしくは軽微な変更の届出を行うこととなっており、計画変更処分が整合のとれていない図書による処分とはいえない。

また、それぞれの設計図書について、建築基準関係規定に基づく適合判断による処分をしており、審査請求人らの主張は失当である。

4 容積率に係る主張について

- (1) 本件建築物の地盤面については、上記第3の3(2)のとおり、敷地をエリアAとエリアBに分け平均地盤面を算定している（乙第2号証）。

地階の算定の際にもエリアBの地盤面を基準としており、本件計画は、床面から地盤面までの高さが1.475メートル、その階の天井の高さが2.45メートルとなり、地階の要件に適合している（乙第9号証）。

- (2) 地階の共同住宅の床面積が、建築全体の共同住宅の床面積の3分の1以下のため容積率不算入としている。共用廊下、自動車車庫等の面積も法に適合している。
- (3) 計画変更内容（面積）についても、変更部分を含め審査し、建築基

準関係規定に適合していることを確認している。

5 擁壁に係る主張について

(1) 築造替えする擁壁については、工作物確認申請がなされ、その中で安全性等について法及び横浜市建築基準条例の基準を満たしていることを確認し、確認処分を行っている。

本件建築物は杭基礎となっており、既存擁壁、築造替え擁壁部分の地盤に影響はないことを確認している。

(2) 本件建築物の配置図と上記工作物申請における擁壁の高さが異なる点については、隣地側での建築、擁壁の築造などから擁壁の高さが減少しているが、本件建築物の地盤面の設定に影響はない。

(3) 建築確認処分とは、あくまで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確認する処分であり、その他存在するすべての法規に当該工事計画が合致していることを確認するものではなく、処分庁による不作為との主張は失当である。

6 開発許可が必要であるとの主張について

(1) 本件建築計画には、1.0メートルを超える盛土、2.0メートルを超える切土部分はない。

(2) 本件建築計画の敷地処理が開発行為に該当するか否かの協議を行政と行い、開発行為に該当しないことを確認している。

第4 参加人1の陳述

参加人1の陳述は、意見書、公開による口頭審査における発言のとおりであるが、その要旨は次のとおりである。

本件処分1、本件処分2及び本件処分3については、基本的に処分庁と同意見である。前提となる権利関係についても何ら問題がないと考えている。

第5 参加人2の陳述

参加人2の陳述は、公開による口頭審査における発言のとおりであるが、その要旨は次のとおりである。

本件処分1、本件処分2及び本件処分3については、基本的に処分庁と同意見である。前提となる権利関係についても何ら問題がないと考えている。

第6 口頭審査

平成29年11月29日に公開による口頭審査を行い、審査請求人 ○○○○、○○○○○、処分庁 ○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○ ○○○○○、

同 ○○○○ ○○○○ ○○○○、同 ○○ ○○○○、参加人1 ○○○○
○○○○ ○○○○○○○○ ○○ ○○○○、同 ○○○○○○○○○○○○○○○
○○ ○○○○、参加人1 代理人 ○○○○、参加人2 ○○○○ ○○○○
○○○○○○○ ○○○○が出席した。

第7 当審査会の判断

1 本件審査請求1及び本件審査請求2について

本件審査請求1及び本件審査請求2において、審査請求人らは本件処分1及び本件処分2に関する違法性を主張するところ、本件処分1は本件処分2によって、本件処分2は本件処分3によって、それぞれ変更されている。

ところで、法第6条第1項後段は、確認を受けた建築物の計画の変更があった場合には、建築主は変更にかかる建築物の全体につき建築主事等の確認を受けることを義務付ける趣旨と解される。

したがって、建築確認変更処分は、変更にかかる部分以外の部分を含む変更後の建築計画の全体につき、改めて建築基準関係規定に適合するか否かを判断し、適合すると判断した場合には既になされた建築確認処分を変更する処分であると解されるから、建築確認変更処分がなされると、これにより既存の建築確認処分は取り消され、その効力は将来に向かって消滅すると解するのが相当である（平成19年8月29日東京高等裁判所判決等参照）。

そうすると、本件処分1及び本件処分2の効力は消滅しており、当該処分の取消しを求める本件審査請求1及び本件審査請求2については審査請求をする利益が失われているため、審査請求人らの請求は失当である。

以下、本件審査請求3の争点について検討する。

2 審査請求人適格について

(1) 審査請求が適法であるためには、審査請求人らにおいて行政処分の取消しを求めるにつき申立適格のあることが必要である。

建築審査会に対する審査請求について定める法第94条第1項は、「建築基準法令の規定による特定行政庁・・・の処分・・・に不服がある者は、・・・建築審査会に対して審査請求をすることができる。」と規定している。ここでいう「不服がある者」とは、不服がある者全てを指すのではなく、「当該処分について不服申立をする法律上の利益がある者、すなわち、当該処分により自己の権利若しくは法律上保護された利益を侵害され又は必然的に侵害されるおそれのある者という」（最高裁判所昭和53年3月14日判決）と解されている。

建築基準関係規定として、容積率の制限（法第52条）、高さ制限（法第55条、法第56条、法第56条の2、法第58条など）が定められており、これらの定めは、その規制内容に鑑みれば、建築密度、建築物の規模等を規制することにより、建築物の敷地上に適度な空間を確保し、もって、当該建築物及びその周辺の建築物等における日照、通風、採光等を良好に保つことを目的とするとともに、地震、火災等により当該建築物が倒壊、炎上するなど万一の事態が生じた場合に、その周辺の建築物やその居住者に重大な被害が及ぶことがないようにするためであると解されること、また、建築確認処分も、建築物の建築に当たり、当該建築物及びその周辺の建築物における日照、採光、通風等を良好に保つこと、地震、火災等により当該建築物が倒壊、炎上するなど万一の事態が生じた場合に、その周辺の建築物やその居住者に重大な被害が及ぶことがないようにすることを目的とした隣地高さ制限その他の各規制を遵守させることにより、当該建築物により日照、採光、通風等を阻害される周辺の建築物に居住する者の健康を個々人の個別的利益としても保護する趣旨を含むものというべきであることからすれば、建築確認処分に係る建築物により日照、採光、通風等を阻害される周辺の他の建築物に居住する者、あるいは建築確認処分に係る建築物の倒壊、炎上等により直接的な被害を受けることが予想される範囲の地域に存する建築物に居住する者は、本件確認処分の取消しを求め法律上の利益を有し、その審査請求の申立適格を有するというべきである。

- (2) これを本件について見ると、審査請求人らは、本件敷地の〇〇〇〇〇〇〇〇〇に居住しており、本件建築物によって、日照、採光、通風等を阻害されるおそれがあるといえ、また、本件建築物の倒壊、炎上等により直接的な被害を受けるおそれがあるといえる。

なお、処分庁は、「審査請求人らの主張はいずれも抽象的であり、具体性に欠ける」旨を主張するが、審査請求人らは、「日照が最大8時間、採光が最大8割以上侵害される」等、被侵害利益を具体的に主張しており、審査請求人適格を認めるに十分な主張であるといえる。

- (3) したがって、審査請求人らは、当該処分により自己の権利若しくは法律上保護された利益を侵害されるおそれがある者といえるので、審査請求人適格を認めることができる。

3 高さ制限に係る主張（法第58条、高度地区制限）について

- (1) 審査請求人らは、確認処分図面で示された敷地境界線のある地盤の高さに現況と異なる部分があり、それに基づいた建物が接する平均地盤面の高さ算定根拠は不当であり、高度地区制限に規定する平均地盤

面からの建築物の高さ制限に違反しており違法であるなどと主張する。そこで、処分庁が本件処分3を行うに当たって、現況の地盤の高さ等を審査すべき義務があるかどうかを検討する。

法は、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的として、建築物の構造耐力の安全確保に関する基準、防火、避難等に関する基準、建蔽率、容積率、高さ等の形態に関する基準等を定めている（法第二章以下参照）。

そして、法第6条第1項及び法第6条の2第1項は、法の上記基準を遵守せしめ、法の上記目的を達するため、建築主が同項各号の建築物を建築しようとする場合には、当該工事に着手する前の段階で、その計画が建築基準関係規定に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事ないし指定確認検査機関の確認を受けなければならない旨規定している。

すなわち、建築確認処分とは、あくまでも建築物の工事計画が建築基準関係規定に適合していることを確認する処分であり、その他存在する全ての法規に当該工事計画が合致していることまでを確認する処分ではない。また、処分庁は、建築確認申請の審査に当たって、提出された書類を資料として申請に係る計画が建築基準関係規定に適合するかどうかを形式的に審査すれば足りるのであって、建築基準関係規定以外の事項について実質的に審査する義務までは認められない。

本件でも、処分庁としては、書面審査の対象となる申請書及び添付図書の記載内容に基づいて形式的に審査すれば足りるのであり、処分庁に現況の高さ等を審査する義務までは認められないと解すべきである。

したがって、この点について本件処分3が違法であるとは認められず、この点の審査請求人らの主張には理由がない。

(2) 次に、審査請求人らは平均地盤面算定根拠について、処分庁とは異なる算定根拠を3通り挙げ、いずれの算定根拠によっても本件建築物は法第58条、高度地区制限に規定する平均地盤面からの建築物の高さ制限に違反することになるから、本件処分3は違法であると主張する。そこで、本件のような傾斜地における地盤面をどのように算定すべきかが問題となる。

本件建築物の敷地は、西側が高く東側が低い傾斜地であり、高低差が4.1メートルである（乙第1号証）。そして、本件のように、地面と接する位置の高低差が3メートルを超える場合の地盤面の算定方法については、取扱基準によれば、原則として、地面と接する位置の

最高点又は最低点から3メートルごとに領域を設定し、設定した領域ごとに、その全周長で地面と接する位置の平均高さを算定するものとされる（乙第12号証）。そして、この基準内であれば、領域の設定の仕方も任意であると解するのが相当である。

本件敷地は近隣商業地域内に位置し、第6種高度地区内である。当該高度地区内における建築物の各部分の高さについては、地盤面から算定するところ、本件敷地は、西側が高く東側が低い傾斜地であり、高低差が4.1メートルあることから（乙第1号証）、処分庁は敷地をエリアAとエリアBに分けて算定した結果（乙第2号証）、より低い位置にあるエリアBを建築物の高さの基準となる地盤面としている（乙第8号証）。そして、そこからの最高高さは19.735メートルであり、高度地区制限に違反していない（乙第9号証）と判断している。

処分庁のこの算定方法は、基準総則・適用事例及び取扱基準に依ったものであり、違法であるとはいえない。

また、平均地盤面算定における領域の設定の仕方についても、審査請求人らが主張する算定方法が上記審査基準に明示されているわけではなく、法や高度地区制限の法文理を考慮したとしても、本件において審査請求人らの主張根拠を採用しなければならない必然性はないのであるから、やはり本件処分3が違法であるとはいえない。

- (3) また、審査請求人らは、建築擁壁が接する地盤面について、恣意的な地盤面操作が行われていると主張する。

この点、本件のような切土のケースにおいて建築物が地盤面と接する位置をどう見るべきかについては、基準総則・適用事例、取扱基準等の審査基準では明示されておらず、現況地盤と比較して恣意的な地盤面操作が行われていないとの処分庁の判断が違法であるということとはできない。

- (4) それから、審査請求人らは、平均地盤面算定において、本件建築物における「建築面積から除外された吹抜け部分」におけるエリアB（領域2）の敷地地盤面に接する高さの算定を見落としており、その結果エリアB（領域2）部分の建築の最高高さを誤認しているとも主張するが、吹抜け部分を建物周囲の接する地盤として算定しなければならないという根拠は特になく、この点の処分庁の判断も違法であるということとはできない。

- (5) さらに、審査請求人らは、度重なる変更確認処分をしている経緯から照らすと、建築計画全体につき整合の取れていない図書に基づく確認処分であり、平均地盤面算定根拠の適合性についても正確なものではなく、それに基づく確認処分は違法である旨も主張するが、平均地

盤面の算定において具体的にどの点の整合が取れていないのかが明らかでなく、また処分庁はそれぞれの計画図書について、建築基準関係規定に基づく適合判断により処分していると考えられることから、この点の審査請求人らの主張も失当である。

(6) 以上より、本件処分3が法第58条及び高度地区制限に違反しているとの審査請求人らの主張は失当である。

4 容積率に係る主張（法第52条）について

(1) 審査請求人らは、法第52条に規定する容積率に関しても、本件処分3の平均地盤面の高さ算定根拠に疑義があると主張するが、上記第7の3(2)で述べたとおり、処分庁の平均地盤面の高さ算定根拠に違法な点は見当たらない。

(2) 次に、審査請求人らは、法第52条に規定する容積率に関して、本件処分3の地階の共同住宅、共用廊下、自動車車庫等の面積算定根拠にも疑義があると主張するので以下検討する。

住宅の地下の容積率緩和については、法第52条第3項に規定があるところ、同条項に定める「地階」については、法施行令第1条第2号で「床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの3分の1以上のもの」と定義している。

これについて処分庁は、「地階の算定の際にもエリアBの地盤面を基準としており、本件計画は、床面から地盤面までの高さが1.475メートル、その階の天井の高さが2.45メートルとなり（乙第9号証）、法施行令第1条第2号の「地階」の要件に適合していると判断した。

もっとも、上記の法施行令第1条第2号の定義の各文言の内容については、基準総則・適用事例第1章基準総則「8 高さ及び階数の算定(1)高さ 地階」に詳細に記載されており、これらを検討する必要がある。具体的には、「①床が地盤面下にある階」については、「建築物の当該階の部分における床の一部が地面下にある階のうち、当該床の周長の過半が地面よりも低い位置にある階とする。」とされており、また「②地盤面」については、「建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面のこと」をいい、また、「ここでいう「地盤面」は、法施行令第2条第2項に規定する地盤面と異なり、ある階において建築物と接する地面の高低差が3メートルを超える場合であっても、原則として一の地盤面を設定することとなる。」とされる。そして、「③床面から地盤面までの高さ」については、「当該階におけるもっとも高い位置における床面から地盤までの高さとする。」ものであり、「④階の天井の高さ」については、「当該階における最も高い位置にある床面から当該階における最も高い位置にあ

る天井面までの高さとする。」とされる。

そして、この点について処分庁に確認したところ、処分庁は、「①について、「地下1階は断面図（乙第9号証）によれば、BM-4.0メートルであり、建物東面の地盤と同レベルであるが、北面、西面、南面のほとんどが地盤面下であり、周長の過半が地面より低いと判断しました。」と回答しており、また「②について、平成28年11月11日提出「弁明書」「平均地盤面算定図（乙第2号証）」に建物全体平均地盤を算定しており（図面下部右側）、1.853メートルと記載されていることを確認しました。」と回答しており、さらに「地階の判定については、①②を受けて、③④の検討を行い判断するものであるが、エリアBの平均地盤（1.625メートル）は②により算定した（1.853メートル）ものより、低いレベルであり、それによって「断面図」（乙第9号証）にある「地階の判定」により判断しました。」と回答している。

確かに、処分庁の回答のとおり、①の審査について、本件建築計画は建物北面、西面、南面のほとんどが地盤面下であり、平均地盤面算定図（乙第2号証）、断面図（乙第9号証）、地階1階平面図から、地下1階床の周長の過半が地面よりも低い位置にあることは明らかであることが確認でき、処分庁の判断が違法であるとはいえない。

しかし、基準総則・適用事例によれば、地下1階において、当該床の周長の過半が地面よりも低い位置にあるかどうかを個別に検討すべきところ、確認審査においてそのような検討が行われた形跡がない。

地階の判断における処分庁の結論の妥当性に影響はないが、本件建築確認審査の適正性を確保し、周辺住民に誤解が生じないようにするためにも、処分庁に対しては、基準総則・適用事例で定められた方法によって審査した過程を明確に残すべきであったことを付言する。

また、調査によれば、地階の共同住宅の床面積（555.38平方メートル）も建築全体の共同住宅の床面積（3860.78平方メートル）の3分の1以下なので、地階の共同住宅の床面積は容積率に算入しなくてよいとの処分庁の判断に違法な点はない。

なお、共用廊下、自動車車庫等の床面積については、審査請求人らは本件処分3に係る違法な点を具体的に主張しておらず、違法であるとはできない。

- (3) さらに審査請求人らは、本件処分1及び本件処分2からの面積変更設計内容についても疑義があり、変更後の建築計画全体につき建築基準関係規定との適合性の全てを改めて判断しているものなのかその信憑性に多大な疑義があると主張するが、処分庁は、計画変更内容（面

積)についても、変更部分を含め審査し、建築基準関係規定に適合していることを確認しており、この点も審査請求人らの主張は失当である。

(4) 以上より、本件処分3が法第52条に違反しているとの審査請求人らの主張は失当である。

5 擁壁に係る主張(法第19条第4項)について

(1) 審査請求人らは、本件処分3は、敷地内に現行法規の基準に満たないがけ擁壁を有しており、法第19条の規定により、建築行為に伴い築造替えが必須要件となるが、その構造は横浜市建築基準条例に規定する擁壁構造基準に違反しており違法であると主張する。

しかし、築造替えする擁壁については、工作物確認申請がなされ、その中で安全性等について法及び横浜市建築基準条例の基準を満たしていることを確認した上で、処分庁が確認処分を行っているのであり、違法な点はない。

(2) また、審査請求人らは、建築本体地下掘削工事の影響により、審査請求人ら敷地地盤が沈下するなどの事態が発生していることも問題としているが、工事による地盤沈下等については建築確認審査後の事情であるから、これをもって本件処分3が違法となるものではない。

(3) したがって、この点についても審査請求人らの主張は失当である。

6 開発許可が必要であるとの主張について

(1) 審査請求人らは、本件工事では1.0メートルを超える盛土、2.0メートルを超える切土部分が実際に存在しており、開発許可が必要であると主張するが、処分庁に確認したところ、処分庁は、開発行為に該当しない旨の資料として本件処分3の申請者である参加人1が提出した、横浜市建築局宅地審査課と協議した議事録を確認しており、これによれば、本件建築計画の設計者である参加人2は、本件敷地の造成計画における開発行為の該当性について横浜市と協議を行い、開発行為とはならないことを確認していることから、処分庁は参加人1及び参加人2を通じて実質的に開発許可の該当性について判断しているといえることができる。

(2) また、横浜市との協議に用いられた本件建築に係る現況図、土地利用計画図、造成計画平面図、造成計画断面図、建物計画平面図では、開発許可を要する1.0メートルを超える盛土、2.0メートルを超える切土部分を確認することはできない。

(3) したがって、この点についても審査請求人らの主張は失当である。

7 結語

以上のとおり、本件審査請求1及び本件審査請求2については審査請

求をする利益が失われており、また、本件審査請求3には理由がないから、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第45条第1項及び第2項の規定を適用し、主文のとおり裁決する。

平成30年1月19日

横浜市建築審査会
会長 大久保 博

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。
処分の違法を理由とする場合は、この裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、処分庁を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます。
- 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若しくは処分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、上記の期間やこの決定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若しくは処分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。

別紙 2

主張書面一覧（審査請求人）

- 1 28建－4号事件
 - (1) 平成28年10月25日付け審査請求書
 - (2) 平成28年11月22日付け反論書
 - (3) 平成29年1月5日付け意見書
 - (4) 平成29年1月23日付け意見書
- 2 28建－5号事件
平成29年2月6日付け審査請求書
- 3 1及び2の審理手続の併合後
平成29年3月13日付け反論書(2)
- 4 29建－1号事件
平成29年4月12日付け審査請求書
- 5 1及び2並びに4の審理手続の併合後
 - (1) 平成29年5月15日付け反論書(3)
 - (2) 平成29年9月11日付け反論書(4)
 - (3) 平成29年12月4日付け反論書(5)

主張書面一覧（処分庁）

- 1 28建－4号事件
 - (1) 平成28年11月11日付け弁明書
 - (2) 平成28年12月8日付け弁明書(2)
- 2 28建－5号事件（1及び2の審理手続の併合後）
 - (1) 平成29年2月23日付け弁明書(3)
 - (2) 平成29年3月31日付け弁明書(4)
- 3 29建－1号事件（1及び2並びに3の審理手続の併合後）
 - (1) 平成29年4月27日付け弁明書(5)
 - (2) 平成29年6月1日付け弁明書(6)
 - (3) 平成29年11月2日付け弁明書(7)
 - (4) 平成29年12月4日付け弁明書(8)