

覚書（甲第3号証）第2項で、本件建築物の入居者は、道義上、災害等の緊急時に限って、本件北側道路の通行を認めているが、日常の生活動線（主要な出入口）としては従来どおり、南側の市道を使用するとある。これは明らかに条例第5条第1項に違反している。覚書の締結は令和〇年〇月〇日であり、処分庁は本件処分の時点（〇年〇月〇日）では本件敷地の南側の市道側が主要な出入口であることは知り得なかったと思われるが、現時点では本件は違法であることは明らかである。

- (4) 法では、特殊建築物は避難及び通行の安全を十分に確保する必要がある、上記のとおり、本件建築物は、安全性が十分に確保されていないことから違法である。

2 その他

- (1) 本件敷地には、木造2階建て共同住宅が建っていたが、その新築工事（昭和45年頃）で、1メートル程度の盛土がされた。また、上記共同住宅は本件北側道路の境界ギリギリに建てられ、現在の法では道路斜線が違法である。上記共同住宅の東側の2階の外壁は境界から3.5メートル程度離れていたが、本件建築物は、東西の境界から1メートル程度しか離れておらず、審査請求人は、本件建築物が完成すると、視界が更に妨げられ、日照と圧迫感の影響をかなり受ける。本件建築物は違法であるから、規模が更に縮小されるべきである。
- (2) 覚書では「主要な出入口としては、私道を使用しない」と明記されているが、守られなかった場合、私道の権利が侵害される。本件北側道路が第三者に使用されることで、自分たちの土地であるにもかかわらず将来自由に使えなくなることは、理不尽である。
- (3) 本件北側道路に沿って空き地があり、入居者のごみの不法投棄やバイク等の不法駐車等も懸念される。
- (4) 本件北側道路が行き止まりのため、不特定多数の人が出入りすることは、防犯上の問題も生じ、生活全般に渡りいろいろな問題が派生する。

第3 処分庁の弁明

処分庁の弁明は、弁明書、再弁明書及び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 建築確認について

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り、建築基準関係規定以外まで判断することは求められていない。また、建築確認等に関する指針（平成19年国土交

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、建築確認処分の取消しを求める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ふべきである。

(2) 本件について見ると、審査請求人は、本件北側道路に接したうえ、本件敷地の対面に存する建物に居住する者であり、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る。

よって、審査請求人は、本件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。

2 条例第5条第1項違反の有無について

審査請求人は、建築主に、本件北側道路の通行承諾又は通行権がなく、本件北側道路に設けられた出入口は「主要な出入口」として機能しないこと、本件北側道路に「主要な出入口」が設けられず、南側に「主要な出入口」が存することから条例第5条第1項に違反し、本件処分が違法である旨主張する。そのため、本件北側道路の通行承諾又は通行権の有無が建築確認処分における審査対象か否かについて以下検討する。

(1) 建築確認は、法が、国民の生命、健康及び財産の保護を図ることなどを目的として（法第1条）、建築計画に係る建築物及びその周辺の建築物における安全、防火及び衛生並びに日照、通風及び採光等の確保の観点から、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準として定めた公法上の諸規制に違反する建築物の出現を未然に防止するため、工事施行前の事前審査として、建築主事又は指定確認検査機関（以下「指定確認検査機関等」という。）が建築計画の法令適合性の審査を行うものとした手続であり（法第6条、法第6条の2）、それを受けなければ当該建築計画に係る工事を行うことができないという法的効果が付与されている（法第6条第8項）。そして、この手続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ている（法第6条第1項、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第9条各号）。

このように、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、その審査に当たる指定確認検査機関等は、申請された建築物の敷地が存在するか否か、公道が存在するか否か、その敷地が接道義務を充たしているか否か等の外形的事項について申請書類から審査すれば足り、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。建築主が建築確認申請の際に提出すべき図書及び書類として、建築物の敷地に係る所有権その他の私法上の権利を証する書面が定められていないのも（建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 1 条の 3 参照）、このことを前提としているものと解される。

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）。

- (2) 本件敷地と道路との関係に関する法の規定においては、建築物を建てるためには敷地が「道路」に 2 メートル以上接していなければならない（法第 43 条第 1 項柱書）、さらに地方公共団体が特殊建築物等の建築計画において必要な制限（法第 43 条第 3 項）を付加することができることとされ、本件処分に関してみれば、法第 43 条第 3 項第 1 号にて条例に委任し、条例では、200 平方メートルを超え 500 平方メートル以下の合計床面積の学校等の用途に供する建築物は 5 メートル以上道路に接すること及び主要な出入口を接道した道路に設けることが要件とされている（条例第 5 条第 1 項）。このうち、「道路」とは法第 42 条第 2 項道路を含み、「主要な出入口」とは、建築物の利用者又は居住者が日常出入りする出入口が対象となる。

本件処分では、本件敷地は本件北側道路に 5 メートル以上接しており、本件北側道路の西側に本件敷地出入口及び本件建築物出入口が設けられており、利用者又は居住者の日常出入りする出入口は本件北側道路であることが本件確認処分図面上明らかである。

よって、本件処分は、法第 43 条第 1 項柱書、同条第 3 項、条例第 5 条第 1 項の要件を満たし、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。

(3) なお、審査請求人は、本件北側道路が私道であること、建築主が本件北側道路の通行承諾又は通行権を有していないため、本件建築物の利用者又は居住者は本件北側道路へ日常出入りする権利を有していない旨主張する。

しかしながら、2(1)で述べた通り、私法上の権限の有無、内容については、本件処分の適法性に影響を及ぼさない。

また、指定確認検査機関等は、私法上の権限の有無、内容について審査する権限を有さず、申請書類を建築基準関係規定に照らして形式的に審査し、処分要件を満たしていれば処分をなさなければならないことに鑑みれば、本件敷地が本件北側道路である建築基準法上の「道路」に接し、接道要件を充足しているのであるから本件処分が違法であるとは認められない。

また、審査請求人は、本件北側道路が本件建築物の主要な出入口ではなく、南側の市道が主要な出入口である旨主張するが、本件処分において申請図面から判断するに、本件北側道路に本件敷地の主要な出入口が設けられていることは明らかであり、南側の市道側に主要な出入口が設けられているとはいえず、また本件処分に関し変更申請も存しないことから、審査請求人の当該主張に理由はない。

3 本件処分に関する日影規制について

本件処分のなされた本件敷地は、第一種低層住居専用地域に指定されている。日影による中高層の建築物の高さの制限については法第56条の2第1項により、軒高が7メートルを超える建築物について規制がなされる(条例第4条の4参照)。

本件建築物は、最高軒高6.050メートルであり、軒高7メートルを超えておらず、法第56条の2第1項の規制は及ばない。

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。

4 その他審査請求人の主張について

(1) 審査請求人は、建築主との覚書において、「主要な出入口としては、私道(本件北側道路)を使用しない」という合意が守られなかった場合、私道の権利侵害がなされる旨主張する。

しかしながら、覚書の違反の有無、違反された場合の私道の権利侵害については、2(1)に述べた通り、私権の有無・内容に該当し、指定確認検査機関等は審査権限及び審査義務を有しないことから、本件処分の適法性に影響を及ぼさない。

(2) 審査請求人は、①本件敷地周辺に空き地が存在し、本件建築物入居者による当該空き地への不法投棄及び不法駐車のおそれ、②本件北側道路が行き止まりであり、不特定多数の人が出入りすることによる防犯上の問題やその他生活上の問題発生を主張する。

しかしながら、①及び②いずれの主張についても、関連する建築基準関係規定は存せず、本件処分 of 建築基準関係規定適合性に影響はない。

5 上記のとおり、本件審査請求には理由がないから、行政不服審査法第45条第2項の規定を適用し、主文のとおり裁決する。

令和4年11月18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。
- 3 なお、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。ただし、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を提起することが認められる場合があります。