

裁 決 書

審查請求人 ○ ○ ○

処分序 ○○○○○○○○○○○○○○○○○

○○○○○ ○○ ○○

審査請求人が令和 6 年 12 月 11 日に提起した、令和○年○月○日付け ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○（以下「処分庁」という。）が○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○（以下「建築主」という。）に対してした建築基準法（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」という。）の取消しを求める審査請求（以下「本件審査請求」という。）について、次のとおり裁決する。

主 文

本件処分を取り消す。

理 由

第1 事案の概要

本件審査請求は、建築主が本件処分に係る土地（以下「本件敷地」という。）に一戸建て住宅（以下「本件建築物」という。）を建築するために行った建築確認申請に対して、令和〇年〇月〇日に処分庁が本件処分を行ったところ、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、反論書、再反論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 審査請求人適格について

- (1) 審査請求人が適切に維持管理していた、大谷石積擁壁（以下「本件既存大谷石擁壁」という。）とコンクリートブロック4段を合わせた高さ2.4メートルの既存擁壁（以下「本件既存擁壁」という。）の根入れ部分を、建築主が1.0メートル掘り下げ、新設逆L擁壁1.0メートル（以下「本件新設擁壁」という。）を新設することにより、高さ3.4メートルの多段擁壁（以下「本件崖」という。）となってしまう。

これにより、本件既存大谷石擁壁の安全性が損なわれる上、本件建築物の安全上の措置がとられないまま自然災害で本件崖が崩れた場合、損害賠償責任が甚大になり、さらに人命や建物等に被害が生じた場合には土地所有者としての管理責任を問われかねない。

- (2) 現況地盤を1.0メートル下げたことにより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。）第3条に抵触する既存不適格建築物となり、著しく土地の価値が下がる。

2 横浜市建築基準条例第3条第1項本文について

- (1) 本件既存大谷石擁壁は大谷石を積み上げただけの簡素な擁壁で、根入れ箇所の土で滑りを抑止する構造である。その要となる本件既存大谷石擁壁の滑り抑止の影響範囲の宅盤レベルを1.0メートル掘り下げる計画は、「検査済証交付を受けた造成行為及び既存大谷石積擁壁」から逸脱するものとなり、都市計画法（昭和43年法律第100号）及び旧宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）の基準に不適合である。
- (2) 建築主の行為により新たに発生した一体性を有する本件崖は、神奈川県建築行政連絡協議会の公表する「擁壁の取扱い」中の多段擁壁（甲第5号証）を準用することが妥当であり、本件新設擁壁は明らかに安全上支障があり、条例第3条違反である。
- (3) 本件既存擁壁及び本件新設擁壁に対する安全性の根拠が何ら示されていない。
- (4) 以上により、本件処分は明らかに安全上支障があり、条例第3条に違反している。

3 その他

仮に本件処分が適正でありこれにより安全な状態に維持することが可能であれば、令和○年○月○日の○○○○○○○○○○による現地パトロールの際根入れ部分の掘削が極めて危険な状態であり、施工中の掘削箇所の即日埋戻し、工事を即刻中断及び事前協議の指示をし、宅地造

成許可事前相談番号：第〇〇〇〇〇号にて計画の変更（甲第7号証）に至った意義が不可解となる。

建築計画概要書（第二面） 20. その他必要な事項として、宅地造成許可事前相談番号：第〇〇〇〇〇号（甲第8号証）の内容について詳細が不明であれば、設計者に当然にして質疑すべき重要な事項である。

4 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令和7年3月17日付け「物件の提出について」のとおりであるが、その要旨は、次のとおりである。

1 審査請求人適格について

(1) 条例第3条は法第19条第4項の「建築物ががけ崩れ等による被害を受けるおそれがある場合」の強化規定であり、法の主旨として一義的に崖下の建築物の安全性確保や被害防止が目的で、崖上宅地又は既存擁壁の安全性を目的としているものではないと解される。

（なお、上記弁明について、処分庁は条例第3条第1項本文についての主張としている。）

(2) 本件既存擁壁の安全性が危惧される場合は、本件既存擁壁の所有者、管理者たる審査請求人が適切に改修工事等をすべきものであって、「本件処分により」不利益を受けるものではない。

(3) 再建築の制限が条例第3条を指すならば、同条は崖の上下に個別に適用されるのであるから本件処分が崖上の建築に影響することはなく、土地の価値に何ら関係がないことは自明である。

2 横浜市建築基準条例第3条第1項本文について

(1) 本件崖については、「一体性を有する1個の傾斜地で、その主要部分の勾配が30度を超えるもの」であって、条例第3条の審査対象であると考えている。

(2) 配置図（乙第3号証）には審査請求人の宅地と本件敷地には3.4メートルの高低差が示されているが、当該箇所には旧住宅地造成事業に関する法律（昭和39年法律第160号。以下「旧事業法」という。）による認可（許可）、検査済証及び完了公告を受けた本件既存大谷石擁壁がある

とされ、これを証する「記載台帳証明書」（乙第4号証）も添付されている。また「割れ、孕みなし」と明示されているため、本件既存大谷石擁壁は安全上支障がないと判断した。

- (3) なお、審査請求人により増し積みされたコンクリートブロック積は不適法であるため、当機関は当該コンクリートブロック、本件既存大谷石擁壁等を含め一体性を有する崖と認識して適格に審査した。
- (4) 条例第3条第1項本文の擁壁の設置要求は基本的に自然崖が対象と解されるが、本件崖の主要部分は旧事業法第12条第2項に規定の検査済証交付を受けた大谷石積擁壁であるから、新たに擁壁を設けるべき位置は本件既存大谷石擁壁以外の部分と解される。
- (5) 本件新設擁壁は高さ1.0メートルで、法第88条第1項及び同法施行令（昭和25年政令第338号）第138条第1項第5号に照らし法第6条は準用されないため工作物確認を要せず、当機関が本件新設擁壁について詳細な審査を行う必要はない。

審査請求人が示す「擁壁の取扱い」（甲第5号証）は擁壁の建築確認の参考であり、また本件新設擁壁は法第6条が準用されないものであるから、本件処分には該当せず当該資料は適用外である。

- (6) 本件新設擁壁は建築士法（昭和25年法律第202号）第18条第1項により設計者（2級建築士）が法第19条第4項及び法第20条並びに条例第3条第1項本文及び横浜市建築基準法施行細則（昭和38年2月横浜市規則第13号）第18条の技術基準に適合する設計をするべき義務を負うものであって、本件処分は工作物確認申請を伴わないのであるから図書に本件新設擁壁の構造安全性について特段の根拠を明示すべき法令上の義務はない。

3 横浜市建築基準条例第3条第1項但し書（第3号後段）について（予備的主張）

- (1) 本件は崖の下に建築物を建築する計画であるから、仮に条例第3条第1項但し書（第3号後段）に照らした場合であっても、崖の一部が既に法令等に適合する擁壁で整備されているため、具体には条例解説8ページ中段記載並びに図13（乙第7号証）を適用するのが合理的であると解される。
- (2) 同解説並びに図（乙第7号証）により本件建築物の「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」は整備済みの部分を除いた部分（本件においては本件既存擁壁の下端、本件新設擁壁の天端レベル）からの安息

角線（関東ローム、崖の高さが5メートル以下に該当するため45度）が建築物と交差する位置（高低差1メートルにつき水平距離も擁壁面から1メートル）までとなる。

(3) 本件建築物は擁壁面に最も近い離れ距離が0.6メートルであるから被害を受けるおそれのある部分は高さ0.4メートルとなるが、この高さ部分は全て基礎（鉄筋コンクリート造）である（乙第10号証）。よって主要構造部たる外壁に被害を受けるおそれはないのだからこれを鉄筋コンクリート造とする等の措置は不要である。

(4) 仮に本件が本件新設擁壁の設置の代わりに当該部分を法面のみで整形する計画であったとしても建築物の主要構造部に被害を受けるおそれはなく、条例第3条第1項但し書（第3号後段）に照らした場合においても適合は明白であるから当機関の審査に瑕疵はない。

4 その他

横浜市は宅地造成許可事前相談において現地確認にて本件既存擁壁の状況を把握し、造成計画の安全性及び許可要否を判断、回答したと推認されることから、本件処分の条例第3条適合は明らかである。

5 結論

以上から、本件審査請求を却下するとの裁決、又は予備的に棄却するとの裁決を求める。

第4 口頭審査

令和7年2月21日、公開による口頭審査を行い、審査請求人 ○○○、処分庁代理人 ○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○○○○ ○○○○○、○ ○○○○○ ○○○○が出席した。

第5 当審査会の判断

1 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、審査請求人において行政処分の取消しを求めるにつき審査請求人適格のあることが必要である。

法第94条は、指定確認検査機関の処分についての審査請求は、当該処分に係る建築物について法第6条第1項の規定による確認をする権限を有する建築主事が置かれた市町村の建築審査会に対してするものとされている。そして、その審査請求の審理要件については、行政不服

審査法（平成 26 年法律第 68 号）に委ねられている。

- (2) 行政不服審査法では、審査請求人適格について「行政庁の処分に不服がある者」としている（同法第 2 条）。「行政庁の処分に不服がある者」とは、不服がある者全てを指すのではなく、「法律に特別の定めがない限り、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があり、その取消等によってこれを回復すべき法律上の利益をもつ者に限られるべき」（最高裁昭和 53 年 3 月 14 日判決・民集 32 卷 2 号 211 頁参照）とされ、取消訴訟の原告適格の範囲と同様であると解されている。

行政事件訴訟法（昭和 37 年法律第 139 号）第 9 条は、取消訴訟の原告適格について規定するところ、同条第 1 項にいう当該処分の取消しを求めるにつき「法律上の利益を有する者」としている。「法律上の利益を有する者」とは、「自己の権利若しくは法律上保護された利益が侵害され又は必然的に侵害されるおそれがある者」をいう（最高裁平成元年 2 月 17 日判決・民集 43 卷 2 号 56 頁参照）。

そこで、本件審査請求においても、審査請求人が「自己の権利若しくは法律上保護された利益が侵害され又は必然的に侵害されるおそれがある者」に該当するか否かが問題となる。

この点、処分の相手方以外の者についての「法律上保護された利益」の有無を判断するに当たっては、当該処分の根拠となる法令の規定の文言のみによることなく、当該法令の趣旨及び目的並びに当該処分において考慮されるべき利益の内容及び性質を考慮するものとする。この場合において、当該法令の趣旨及び目的を考慮するに当たっては、当該法令と目的を共通にする関係法令があるときはその趣旨及び目的をも参酌するものとし、当該利益の内容及び性質を考慮するに当たっては、当該処分がその根拠となる法令に違反してされた場合に害されることとなる利益の内容及び性質並びにこれが害される態様及び程度をも勘案することが求められている（行政事件訴訟法第 9 条第 2 項、最高裁平成 17 年 12 月 7 日判決・民集 59 卷 10 号 2645 頁参照）。

- (3) 法第 6 条第 1 項によれば、建築主は、建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、当該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建築主事又は指定確認検査機関の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならないとされているところ、法が建築物の敷地、構造等に関する最低の基準を定めることにより国民の生命、健康及び財産の保護を図ることなどを目的としていること（法

第1条)に鑑みれば、法第6条の規定する建築確認制度は、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により、究極的には国民の生命、身体及び財産の安全を確保することを目的としているといふべきである。

条例第3条の趣旨は、丘陵地の多い横浜市域において、崖の上や下に建築物が建築されたり敷地が造成されたりしてきたことに加え、関東ローム層という水を含むと崩壊しやすい土質を考慮して、崖崩れによる被害から市民の生命と財産を守るために崖に関する規制を設けたという点にある。

法第19条第4項及び条例第3条は、崖崩れ等による被害に対する当該建築物の安全の確保を規定しているところ、当該建築物の敷地について安全上必要な措置が取られていない場合には、崖崩れ等によってその敷地や建築物自体が損壊し、又は当該建築物が倒壊する可能性がある上、そのような場合には、被害は当該建築物及びその敷地にとどまらず、これに近接する一定範囲の地域に居住する住民や当該地域に存在する建築物や土地に及ぶことが予想されるところである。

上記のような法第6条、法第19条第4項及び条例第3条の趣旨・目的、それらが保護しようとしている利益の内容、性質等に鑑みれば、法第6条第1項の建築確認は、法第19条第4項及び条例第3条に適合することの確認を通じて、当該建築物の敷地の安全性の確保を図るとともに、崖崩れ等による被害が直接的に及ぶことが想定される一定範囲の地域に居住する者の生命、身体の安全等や財産である当該地域の不動産を個々人の個別的利益としても保護すべきものとする趣旨を含むと解するのが相当である（最高裁平成14年1月22日判決・民集56巻1号46頁参照）。

したがって、法第19条第4項及び条例第3条に規定する崖崩れ等による被害を受けるおそれのある土地に当たる場合において、崖崩れ等が発生した場合に直接的な被害を受けることが予想される範囲の地域に居住する者や、当該地域に不動産を所有する者は、当該建築確認処分に「不服がある者」として、審査請求人適格を有すると解すべきである。

以上を前提として、本件審査請求において審査請求人に審査請求人適格があるか否かを検討する。

- (4) 本件において、審査請求人は本件敷地の南西側の隣地（以下「本件隣地」という。）を所有している。本件敷地と本件隣地の境界には高さ2.4メートルの本件既存擁壁が存在する。本件敷地から見て崖上に当たる本

件隣地内には審査請求人の所有する一戸建ての住宅が存在し、審査請求人ら家族が居住している。

本件建築確認における建築計画では、本件既存擁壁に近接した位置の土地を高さ 1.0 メートル切り下げて本件新設擁壁を設置することで、全体として高さ 3.4 メートルの本件崖が出現することになる。

本件崖で崖崩れが発生した場合、崖上にある審査請求人の建築物が崩落し、居住者の生命・財産に危険が及ぶ可能性があると言える。

したがって、審査請求人は、本件崖の崖崩れ等による直接的な被害を受けることが予想される範囲の地域に居住し、かつ当該地域に不動産を所有する者であることから、審査請求人適格を有する。

2 条例第 3 条に関する確認審査について

- (1) 建築確認は、建築主の申請に係る建築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、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するもので、それを得なければ建築物の建築工事をすることができないという法的効果が付与された行政処分である。

この建築確認において審査の対象となる建築基準関係規定とは、法並びにこれに基づく命令及び条例の規定その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令の定めるものである（法第 6 条第 1 項）。

条例第 3 条は、法第 40 条を受けて法第 19 条第 4 項の規定する「安全上適当な措置」の具体的な内容を規定するものであることから、建築確認における審査の対象となる建築基準関係規定に該当する。

- (2) 建築確認の審査は、申請書とその添付図書（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 等）に記載されている事項に限定して書面上行われる審査である（法第 18 条の 3、平成 19 年国土交通省告示第 835 号「確認審査等に関する指針」）。

すなわち、建築確認の審査を行うにあたっては、審査に必要であるとして規則等により申請書への添付を定められている図書（以下「必要添付図書」という。）の提出を受けていることが前提となる。

法第 40 条の規定に基づく条例に関する添付図書については、特定行政庁は、申請に係る建築物が同条の規定に基づく条例の規定に適合することについての確認をするために特に必要があると認める場合においては、規則で申請書に添えるべき図書について必要な規定を設け

ることができる（建築基準法施行規則第1条の3第7項）。

法第40条の規定に基づく条例の適合性審査については、特定行政庁が申請書に添えるべき図書として規則で定める図書に記載すべきものとされる事項が記載された図書により当該条例の規定に適合しているかどうかを審査することが求められている（「確認審査等に関する指針」第一第3項第10号）。

- (3) この点、条例第3条に係る必要添付図書については、横浜市建築基準法施行細則第4条の2に基づき別表第1(1)に定められており、条例第3条の規定が適用される建築物の場合には、次の各必要添付図書を添付しなければならない。

① 共通して添付しなければならない図書

「隣地にある建築物及び崖の位置」を明示した「付近見取図」、「敷地内外における建築物及び崖の位置並びに崖の下端から建築物までの水平距離」、「擁壁又は防土堤の位置」及び「雨水の集水方向並びに雨水及び汚水の排水施設の位置」を明示した「配置図」、「崖の形状、勾配及び高さ」を明示した「2面以上の断面図」並びに「土質」を明示した「崖に関する調査説明書」。

② 横浜市建築基準法施行細則第18条第1号の規定が適用される建築物の場合

「旧宅地造成等規制法施行規則第4条第1項の表に定める崖の断面図、擁壁の断面図及び擁壁の背面図に明示すべき事項」を明示した「宅地造成等規制法施行規則及び畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律施行規則の一部を改正する省令（令和5年農林水産省、国土交通省令第3号）第1条の規定による改正前の宅地造成等規制法施行規則（昭和37年建設省令第3号。以下この項において「旧宅地造成等規制法施行規則」という。）第4条第1項の表に定める崖の断面図、擁壁の断面図及び擁壁の背面図」。

③ 条例第3条第1項第3号の規定が適用される建築物の場合

「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分の位置」を明示した「配置図」、「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分の位置」を明示した「各階平面図」及び「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分の位置並びにその部分の部材の位置、寸法及び材料の種別」を明示した「2面以上の断面図」。

- (4) 本件では、「第3 処分庁の弁明」にあるとおり、処分庁は本件崖について条例第3条の適用があることを前提に審査をしている。

そこで、本件において、その審査を行うための必要添付図書が提出されているか否かを検討する。

この点、処分庁は、当審査会が行った令和 7 年 3 月 11 日横建審第 43 号物件提出要求（提出物：横浜市建築基準条例第 3 条及び横浜市建築基準法施行細則第 18 条にかかる、新設擁壁の安全性についての審査に関する資料（崖の断面図、新設擁壁の断面図・背面図など、申請書に添えるべき図書等）の一切）に対し、同月 17 日付けで「物件の提出について」（以下「物件提出書」という。）を提出したが、処分庁によれば、このうち、申請者より条例第 3 条関係で提出された必要添付図書は、配置図（提出物 6）と住宅地造成事業認可申請台帳記載証明書（提出物 7）のみである。

すなわち、上記のとおり、条例第 3 条の法令適合性審査については、横浜市建築基準法施行細則別表第 1 (1) に定める図書により当該条例の規定に適合しているかどうかを審査することが求められているにもかかわらず、本件では「崖の形状、勾配及び高さ」を明示した「2 面以上の断面図」をはじめとした必要添付図書が提出されていない。

このように、建築確認における書面審査の基礎となる法令の要求している必要添付図書に欠落がある以上、そもそも処分庁による必要な審査を行う前提が欠けているのであるから、本件の建築計画が条例第 3 条に適合していると判断することはできない。

- (5) なお、処分庁は、物件提出書において「本件においては番号 2～7 を横浜市建築基準法施行規則（※）第 4 条の 2 及び別表第 1 による添付図書等に代わるものとして審査、確認処分しました。」と主張するが、処分庁の主張するような資料によって法令の定める添付図書等の代替を許容する法令上の根拠は存在しない。（※ 横浜市建築基準法施行細則の誤記だと思われる。）

また、処分庁は、本件新設擁壁について、法第 88 条の準用工作物としての確認審査の対象外であるため、設計者が法及び建築士法に基づいて適切に設計すべきものである旨を主張している。しかし、処分庁は本件新設擁壁を含む本件崖に条例第 3 条が適用されることを前提として確認審査をしているため、法第 88 条の準用工作物に該当するか否かとは別に、上記のとおり必要添付図書に基づいて条例第 3 条に関する確認審査をする必要がある。

- (6) したがって、処分庁には、本件の建築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ことができないにもかかわらず、本件処分を

行った審査上の瑕疵があるので、本件処分は取り消されるべきである。

- 3 以上より、本件審査請求には理由があり、本件処分には取消事由が存在することから、行政不服審査法第46条第1項の規定に基づき、主文のとおり裁決する。

令和7年5月16日

横浜市建築審査会
会長 大関 亮子