

1 本案前の主張

既存擁壁が崩壊し、本件建築物が倒壊、転倒して道路越しに審査請求人の家屋に激突した場合、生命と健康を危険にさらし、所有権と財産権を侵害する。

また、処分庁は「処分の取消しにより回復される法的利益は周辺住民には、見当たらず」と主張しているが、その論法によれば、処分庁、建築主が検査済証取消しの審査請求をすることはあり得ない。審査請求制度は、それ以外の権利者を前提にして制定されたものである。虚偽不実記載の検査済証が有効とされた場合、大地震で審査請求人に被害が発生すると、保全義務のある本件建築物の購入者、違反建築物と認識しながら売却した建築主、杜撰な確認審査と完了検査で検査済証を交付した処分庁、そして監督責任のある横浜市と、法律関係が錯綜し、また、本件建築物の購入者に損害賠償の支払能力がないのが、審査請求人の法的利益を損なうことになる。

2 本案の主張

(1) 検査済証の工事種別の記載について

本件検査済証の工事種別には、増築との記載があるが、法第15条の規定により処分庁は、既存建築物が除却され存在していないことを認識していること、閉鎖事項証明書（甲第3号証）によれば、平成〇年〇月〇日に取壊しとなっていること、従前の建物を除却し「地盤調査を実施」したとする処分庁の主張から既存建築物は存在しないこと、立面図（甲第4号証）によれば、既存建築物は記載されていないこと、図面及び写真（甲第5号証）において既存建築物が撮影されていないこと、以上から、存在しない建物の増築は不可能であり、既存地下車庫の残置をもって、本件建築物を増築部分と解し、工事種別を増築工事とすることは牽強付会というべきであって、「建築物の全部又は一部を除却した場合」には、明白に改築である。

また、乙第1号証（「詳解 建築基準法 改訂版（抜粋）」（ぎょうせい））によれば、「除却」の字句が存在するのは「改築」のみである。

改築であるのに、増築とした虚偽記載の検査済証は無効である。

(2) 構造計算による安全性について

本件既存擁壁は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「施行令」という。）第138条第1項第5号に定める高さが2メートル

ルを超える擁壁であるから、施行令第142条第1項第5号に基づき国土交通大臣が定める基準に従った構造計算によって確かめられる安全性を有すること及び宅地造成等規制法施行令（昭和37年政令第16号。以下「宅造法施行令」という。）第7条の規定による構造計算により、安全性の確認が行われていなければならないにも関わらず、安全性の確認が行われていないのであるから、法第19条第4項にいう「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」に該当する。

法に適合するためには、法第88条の規定により、工作物確認申請を行い、築造しなければならない。したがって、築造替えをしていない現況は建築基準関係規定に不適合である。

処分庁は、完了検査にあたっては、写真及び出来形の計測や目視等により、特段の支障が認められないことから検査済証を交付した旨主張するが、下記「(4) 基礎の立下げ不足及び建物・擁壁の隔離について」において示すようなクラックを確認しても「特段の支障が認められない」とするのは、無知蒙昧この上ない。また、浅層混合処理工法施工写真において箱尺、標尺の測定工具を映し込まれていないのであるから「特段の支障が認められない」とは判断できないはずである。

(3) 既存擁壁（既存地下車庫を含む）の仕様について

既存擁壁は、施行令第142条第1項第3号及び宅造法施行令第10条に違反しているから、法第19条第4項にいう「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」に該当する。

目測での既存擁壁（車庫を含む）の延べ長さ約20メートルのうち、約16メートルが水抜き穴の未設置であることから、法に適合するためには、法第88条の規定により、工作物確認申請を行い、法規定に準拠した水抜き穴を設置した擁壁を築造しなければならない。したがって、築造替えをしていない現況は建築基準関係規定に不適合である。

処分庁は、既存擁壁の仕様については今回の建築確認の審査対象となっていない旨主張するが、乙第1号証によれば、「敷地及び準用工作物についても本号（法第2条第12号）に包含されていることに留意」と記載されていることから、当然に今回の建築確認の審査対象となる。なお、既存地下車庫は、土圧、水圧等を受ける逆L字型擁壁の変形型で、審査対象となるのは当然である。

(4) 基礎の立下げ不足及び建物・擁壁の隔離について

既存擁壁は、厚さ150ミリメートル（応力集中が発生するスリット部は厚さ125ミリメートル）、高さ2.5メートル、シングル配筋、水抜き穴無し、築約35年、下端から上端に至るまでクラック発現、クラックからは内部鉄筋の錆成分が滲みだしている。このような状況下で、建物の応力の影響を受けるか否かの建物と擁壁の位置関係を検討する箇所は、条件の厳しい建築物に最も接近した箇所である、階段脇の擁壁でなければ安全性を検討したとはいえない。

また、処分庁が立面図にて確認している、道路境界線の擁壁からの安息角が45度としているのは間違いでL字型擁壁の場合には、背面土は埋戻し土（埋土）であるので30度とすべきである。したがって、浅層混合処理においては、切り下げ深さ不足217ミリメートルがあり、既存擁壁に基礎の応力の影響を受ける範囲であるので、法第19条第4項の「建築物ががけ崩れによる被害を受けるおそれのある場合」に該当し、「安全上適切な措置を講じ」ていないので違反である。

処分庁は、確認申請図書に記載されている安息角内に浅層混合処理工法による地盤改良が到達して施工されていることが報告されており、法第19条第4項に適合する旨主張するが、表層改良工事図に、敷地境界線、玄関入口階段、地下車庫の記載もなく、玄関入口階段及び地下車庫と改良深さとの断面図も存在せずに、法第19条第4項に適合しているとの判断はできないはずである。

第3 処分庁の弁明

処分庁の弁明は、弁明書のとおりであるが、その要旨は次のとおりである。

1 本案前の主張

建築確認制度による検査済証交付行為の取消しを求める訴えの利益について、東京高等裁判所の裁判例（東京高裁平成28年6月15日判決）によれば「行政処分の取消しにおける訴えの利益の有無は、当該個人の権利利益を侵害する処分の法的効果が存続しており、これが取り消されることによって処分によって侵害された当該個人の権利利益が回復される場合に限り、訴えの利益を肯定することができる。」
「そうすると、訴えの利益の存否は、当該処分が取り消されることによって、除去すべき法的効果を有しているか否か、処分を取り消すことによって回復される法的利益があるのかという観点から検討する

必要がある。」とし、「これを検査済証交付処分についてみると、指定確認検査機関は、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検査し、適合していると認めたときは、建築主に対し、検査済証（法第7条の2第5項）を交付しなければならないとされていることから、検査済証交付処分は、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確認することを目的とした処分である。」としている。

そして、その法的効果については、法第7条の6第1項により法第6条第1項第1号から第3号の建築物の新築等の場合について、「検査済証の交付を受けた後でなければ当該新築等に係る建築物を使用し、又は使用させてはならない」ものとされ、「法定建築物の新築の場合にあっては、それを受けなければ、原則として当該建築物の使用を開始することができないという法的効果が付与されている。」としている。

この点において、本件交付行為に係る建築物は、法第6条第1項第4号に規定する建築物であり、法第7条の6第1項本文に定める「検査済証の交付を受けるまでの建築物の使用制限」は適用されず、上記の法的効果がないのは明らかである。

以上により、処分の取消しにより回復される法的利益は周辺住民には見当たらず、審査請求人の審査請求は不適法である。

2 本案の主張

(1) 検査済証の工事種別の記載について

乙第1号証によれば、増築とは一の敷地にある既存の建築物の延べ面積を増加させることをいい、別棟で造る場合は、単体規定に関しては「新築」、集団規定に関しては「増築」として扱われる。

したがって、当該検査済証の交付にあたっては、敷地内に既存の地下車庫があることから敷地単位として、「増築」として交付しているものである。

(2) 構造計算による安全性について

法第6条第1項第4号の確認申請書の様式及び添付図書については、建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号。以下「施行規則」という。）第1条の3に添付すべき図書及び書類がそれぞれ規定されているが、同規定中に既存の擁壁及び軽微な別棟の既存地下車庫に係る構造計算書の添付は定められていない。

法第19条第4項の規定は、がけ崩れや土砂の流出によって建築

物が被害を受けるおそれがある場合は、あらかじめ「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、仮にがけ崩れ等が発生しても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。

完了検査にあたっては、写真及び出来形の計測や目視等により、確認申請図書及び軽微な計画変更届との整合を確認するとともに、当該建築物及びその敷地（既存擁壁を含む）の建築基準関係規定への適合について、特段の支障が認められないことから検査済証を交付したものである。

(3) 既存擁壁（既存地下車庫を含む）の仕様について

既存擁壁の仕様については、今回の建築確認申請の審査対象となっておらず、完了検査に当たり特段の支障が認められなかったことは「(2) 構造計算による安全性について」において主張した通りである。

既存の擁壁に関する施行令第142条第1項第3号の規定については、本件建築物の建築確認処分の審査において、確認は要しないものである。なお、既存の地下車庫は、建築物であることから施行令第142条第1項第3号の規定は適用されないこと、また宅造法施行令第10条は、宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第9条に基づく技術的基準であり、建築基準関係規定に該当しないことから審査対象外であることを申し添える。

(4) 基礎の立下げ不足及び建物・擁壁の隔離について

建築主が、工事着手前に実施したスウェーデン式サウンディング試験による地盤調査結果に基づき、既存擁壁及び地下車庫に影響を与えないよう、建物基礎下部に浅層混合処理工法による地盤改良工事に変更しており、完了検査にあたっては、これらの報告書を確認の上、既存擁壁への建物重量の影響がないことを確認している。

建物と既存擁壁の離隔距離については、特に法令上の規定はなく、横浜市建築基準条例（昭和35年10月横浜市条例第20号）第3条の規定を準用し、確認申請書に記載されている安息角内に浅層混合処理工法による地盤改良が到達して施工されていることが報告されており、法第19条第4項に適合しているものである。

第4 口頭審査の不実施

法第94条第3項は、「建築審査会は、前項の裁決を行う場合においては、行政不服審査法第24条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、あらかじめ、審査請求人…の出頭を求めて、公開による口頭審査を行わなければならない。」と定めている。

しかしながら、同条同項において行政不服審査法(平成26年法律第68号。以下「行審法」という。)第24条の規定により当該審査請求を却下する場合を除き、公開による口頭審査という厳格な手続を採用したのは、審査請求の理由の有無を判断するに当たって、その審査手続の適正と当事者の権利利益の保護を図ったものと解されるから、審査請求が法定の期間経過後になされたものであるとき等不適法なものであってその補正のできないことが明らかな場合には、公開による口頭審査という厳格な手続を経ることなく、審査請求を却下できると解するのが相当である(名古屋高裁昭和59年12月26日判決参照)。

これを本件審査請求についてみると、後述のとおり、法第6条第1項第4号の建築物についての検査済証の交付行為は、直接国民の権利義務を形成し又はその範囲を確定することが法律上認められているものではないから、審査請求の対象となる処分には該当しない。よって、本件交付行為の取消しに係る請求について、審査請求人において、その審査請求の利益は有しないというべきであるから、本件審査請求が不適法なものであってその補正ができないことは明らかである。

したがって、本件審査請求について、口頭審査は実施しないものとした。

第5 当審査会の判断

1 本件交付行為に係る審査請求の利益について

審査請求の対象となるのは、「行政庁の処分その他公権力の行使に当たる行為」(行審法第1条第2項。以下、単に「処分」という。)とされているところ、処分とは、公権力の主体たる国又は公共団体が行う行為のうち、その行為によって、直接国民の権利義務を形成し又はその範囲を確定することが法律上認められているものをいう(最高裁昭和39年10月29日判決等参照)。

すなわち、審査請求が適法であるためには、その対象が処分に当たるものであることが必要となる。

そこで本件交付行為が、そもそも審査請求の対象たる処分に該当するものであるか否かについて判断する。

まず、検査済証の交付について、法第7条の6は、「(法)第6条第

1 項第 1 号から第 3 号までの建築物…においては、当該建築物の建築主は、第 7 条第 5 項の検査済証の交付を受けた後でなければ、当該新築に係る建築物又は当該避難施設等に関する工事に係る建築物若しくは建築物の部分を使用し、又は使用させてはならない。」旨規定している。すなわち、法第 6 条第 1 項第 1 号から第 3 号までの建築物の場合は、当該建築物の建築主は、検査済証の交付を受けた後でなければ、これを使用し又は使用させてはならないのであるから、言い換えれば、当該建築物の建築主は、検査済証の交付を受けて初めて当該建築物を使用し又は使用させる権利ないし法律上の地位が認められることになる。したがって、当該建築物についての検査済証の交付行為には、建築基準法上当該建築物の使用を開始することができるという法的効果が認められているといえることができる。

しかしながら、本件建築物については、法第 6 条第 1 項第 1 号から第 3 号までの建築物ではなく、同項第 4 号の建築物であることから、法第 7 条の 6 の適用はない。したがって、本件建築物についての検査済証の交付行為には、当該建築物の使用を開始することができるという法的効果が認められているといえることはできない。

また、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関係規定に適合しているかどうかを基準とするものであって、これを発するかどうかは特定行政庁の裁量に委ねられているのであり、検査済証の交付の取消裁決によって、特定行政庁に対し、違反是正命令を発する法的拘束力が生ずるものではなく、また、検査済証の交付は、特定行政庁が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もない。

そのほか、法、施行令、施行規則等を子細に検討しても、本件建築物のごとき法第 6 条第 1 項第 4 号の建築物についての検査済証の交付行為に、法律上何らかの法的効果が生ずることが定められていると解すべき根拠は見当たらない。

そうすると、法第 6 条第 1 項第 4 号の建築物についての検査済証の交付行為は、直接国民の権利義務を形成し又はその範囲を確定することが法律上認められているものではないから、審査請求の対象となる処分には該当しないというべきである。

したがって、本件交付行為は、そもそも審査請求の対象となる処分には該当せず、本件交付行為にかかる審査請求は、不適法な請求であるといわざるを得ない（東京高裁平成17年10月27日判決、東京地裁平

成17年6月24日判決等参照)。

2 結語

以上のとおり、本件審査請求は不適法なものであるから、その余について判断するまでもなく、行審法第45条第1項の規定を適用して、主文のとおり裁決する。

令和元年9月20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 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。