

裁 決 書

堺市建築審査会(以下「本審査会」という。)は、審査請求人が令和4年(2022年)10月10日付けで提起した確認済証交付処分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、次の通り裁決する。

第1 主文

本件審査請求は、これを棄却する。

第2 事案の概要

本件は、建築確認処分(建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)第6条第1項又は第6条の2第1項による確認済証の交付をいう。以下同じ。)について、処分にかかる建築物の東側隣接地に住宅を所有している審査請求人が、既設の危険な擁壁を残したまま建築物が建築されたならば、崖崩れの恐れがあり被害を被る等と主張して、審査請求により処分の取消しを求めた事案である。

第3 審査請求人の主張の要旨

1 審査請求の趣旨

株式会社西日本住宅評価センター(以下「処分庁」という。)が令和4年(2022年)9月6日付け第22WHEC確建大01828号でした建築確認処分(以下「本件処分」という。)の取消しを求める。

2 審査請求の理由

- ① 本件処分に係る建築物とその東側隣接地に所在する審査請求人の所有に係る住宅(以下「本件隣家」という。)の境界となっている、高さ1400mmの既設間知ブロック(以下「本件擁壁」という。)が壊れているので、崖崩れの恐れがある。

本件隣家は元ため池だった土地であることなどから、地下水脈の存在が考えられる地質であり、その地盤上の本件擁壁は、昭和42年の分譲当初から裏に割栗石等の使用がない模様で、亀裂を隠すためモルタルが塗られていた。その後、本件擁壁の亀裂はさらに増大し、築造当時の耐震性さえ期待すべくもない。崖崩れの際、本件隣家の西外壁上に露出するガス管の破壊は免れなく、ガス漏れ爆発が恐れられる。

- ② 本件処分に係る建築物の東側の敷地低位部(以下「本件敷地低位部」という。)は、敷地の大部分より高低差730mm不足している。そのため、この部分の雨水排出に支障があり、本件擁壁及び本件隣家敷地へと垂れ流しになる。

- ③ このように、本件処分が存続することにより、審査請求人の生存権及び家屋等の財産権が侵害される。法第 1 条は、「……国民の……もつて公共の……」とあり、隣接する土地に対する配慮も目的としている。ゆえに本件処分は法第 1 条に違反している。
- ④ 本件敷地低位部の雨水については、本件処分に係る屋外排水計画図上の敷地高位部(本件敷地低位部を除く敷地の大部分をいう。以下同じ。)の排水経路も役立たない。ゆえに、本件処分は法第 19 条第 3 項に違反する。
- ⑤ 本件処分に係る配置図の下部には、「既存擁壁の安全性について:目視により亀裂損傷は無し→安全と思われる」と記載されているが、現場目視で亀裂損傷が明らかに認められることから、本件処分に係る申請は虚偽申請であり、「安全と思われる」との結論も成り立たない。しかもこの結論によって、本件処分に係る地盤説明書の 3) 第 12 項に記載の建築物、擁壁、支持地盤間の作用を示す資料は処分庁に提出されていない。ゆえに、本件処分に係る建築物の安全性が確保されているとはいえず、法第 19 条に違反する。

第 4 処分庁の主張の要旨

1 弁明の趣旨

「本件審査請求を棄却する。」との裁決を求める。

2 弁明の理由

- ① 本件処分は、処分庁の確認検査員において、申請に係る建築計画について確認申請書、添付図書および添付書類を踏まえ、所要の調査を経て法に適合していると判断してなしたものであり、適法な処分である。
- ② 審査請求人は、本件処分が法第 1 条に違反すると主張する。しかし、法第 1 条はいわゆる目的規定であり、具体的な権利や義務、基準を定めるものではない。
- ③ 審査請求人は、本件敷地低位部への雨水が擁壁・隣地へと垂れ流しになるから、本件処分は法第 19 条第 1 項に違反すると主張する。しかし、法第 19 条第 1 項の規定は、雨水等の流入や地下水の湧出によって建築物の敷地が不衛生な状態となることを防ぐことを目的とするものであって、当該敷地に存する建築物について、その敷地に求められる衛生・安全上の要件を規定するにとどまり、隣接する土地に対する安全等への配慮を求めるものではない。したがって、隣地等への影響を理由に法第 19 条第 1 項違反をいう審査請求人の主張は失当である。
- ④ 審査請求人は、本件敷地低位部への雨水には屋外排水計画図記載の雨水経路は役立たないから、本件処分は法第 19 条第 3 項に違反すると主張する。
この点、法第 19 条第 3 項の規定は、「雨水及び汚水を排出し、又は処理するための適当な下水管、下水溝又はためますその他これらに類する施設をしなければ

ならない。」とあり、建築基準法施行令(昭和25年政令335号。以下「令」という。)第129条の2の4第1項に規定する配管設備の一般構造基準のほか、同条第3項の排水基準がある。

この令第129条の2の4は、本件処分に係る建築物が「型式部材等製造者認証」を受けた認定形式に適合する建築物の部分をもつ建築物であるため、法第6条の4の定める特例により、第3項第3号以外は法第6条第1項にいう建築基準関係規定から除かれている。除かれていない第3項第3号については、屋外排水計画図に明示されたとおり、配管設備の末端が既設下水道本管(雨水)へ有効に接続されていることが確認される。

したがって、審査請求人の主張には理由がない。

- ⑤ 審査請求人は、建築物の安全が確保されているとはいえないから、本件処分は法第19条に違反すると主張する。

しかし、本件処分に係る建築計画については、本件擁壁に建物荷重を作用させないように鋼管杭による杭状地盤補強を施す計画とされており、これを踏まえ、申請敷地につき、建築物の構造耐力上の安全性が確保されていることを確認している。併せて、本件処分に係る建築計画が法第19条に抵触するものでないことも確認している。

なお、本件処分に係る建築物は、「型式部材等製造者認証」を受けた認定形式に適合する建築物の部分をもつ建築物であり、法第6条の4の定める特例に該当する物件である。よって、法第20条(構造耐力)の規定は建築基準関係規定から除かれており、審査請求人がいう建物及び地盤の安全な構造に関する詳細書類は審査対象外である。

第5 審査の経過

令和4年(2022年)10月12日、本件審査請求を受け付けた。

令和4年(2022年)10月31日、処分庁から弁明書が提出された。

令和4年(2022年)11月14日、審査請求人らから反論書が提出された。

令和4年(2022年)11月29日、処分庁から「反論書」に対する弁明書が提出された。

令和4年(2022年)12月6日、公開による口頭審査を実施し、審理を終結した。

令和4年(2022年)12月20日、審議。

第6 本審査会の判断の理由

1 本件処分の違法性・不当性について

(1) 建築確認処分について

- ① 建築主は、建築物の工事の着手前に、その計画について確認を受けるため、行政庁から建築確認処分を得なければならない、その後でなければ建築工事をする事ができないものとされている(法第 6 条第 8 項)。

そして、行政庁は、建築確認処分の申請書を受理した場合には、申請に係る建築物の計画が、法第 6 条第 1 項にいう建築基準関係規定に適合するかどうかを審査し、適合することを確認したときは、建築確認処分をしなければならないものとされている(同条第 4 項)。したがって、建築基準関係規定に該当する法令以外の法令に適合しているか否かは、建築確認処分に際して審査対象外となる。

- ② また、法第 6 条第 9 項においては、建築確認処分の申請書の様式は国土交通省令で定めるものとされ、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 において、申請書の様式および添付書類が定められている。

以上により、建築確認処分は、申請に係る計画について、提出された申請書の書面に記載されたところに基づき、建築基準関係規定に適合するか否か審査すれば足り、記載内容についての現地調査までは不要と解されている。仮に、申請書の一部に事実と異なる記載があったとしても、処分後、工事の完成までに事実を改めることにより是正の図られる可能性も否定できず、それによって法第 7 条又は第 7 条の 2 による完了検査までに法に違反する状態が回避されるならば、特段の問題は生じないからである。

(2)法第 1 条の違反について

審査請求人は本件処分が法第 1 条に違反すると主張する。しかし、法第 1 条は、「この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。」と定めるいわゆる目的規定である。したがって、法第 1 条に対する違反の有無は、法の他の条項の定める基準に対する違反の有無を検討するに際して判断されるべきところであり、法第 1 条の違反を独立に取り上げて、建築確認処分の違法性又は不当性を論じることはできない。

(3)法第 19 条第 1 項の違反について

審査請求人は、本件敷地低位部からの雨水排水に支障があり、本件擁壁及び本件隣家へと垂れ流しになることから、法第 19 条第 1 項に違反していると主張する。

この点、法第 19 条第 1 項には「建築物の敷地は、これに接する道の境より高くなければならず、…」と定められているところ、同項ただし書が「ただし、敷地内の排水に支障がない場合……においてはこの限りでない。」としていることから、同項本文の定めは主に敷地内の排水の確保と処分に係る建築物の防湿を要求したものであることが明らかである。相隣関係に関する民法(明治 29 年法律第 89 号)第 214 条以下の規定に鑑みても、法第 19 条第 1 項について、隣地との間の自然の流水を阻止することを要

求する趣旨に解することは相当でない。したがって、本件隣家への排水が生じることを理由に本件処分が第 19 条第 1 項に違反するということとはできない。

(4) 法第 19 条第 3 項の違反について

審査請求人は、本件敷地低位部の雨水については、敷地高位部の雨水排水経路も役立たないから、本件処分は法第 19 条第 3 項に違反すると主張する。

法第 19 条第 3 項は「建築物の敷地には、雨水及び汚水を排出し、又は処理するための適当な下水管、下水溝又はためますその他これらに類する施設をしなければならない。」と定めている。同項にいう「適当な……施設」とは、法第 1 条の定める目的や、法第 19 条第 1 項本文が「建築物の敷地は、これに接する道の境より高くなければならず」とする一方で、隣接地との高低差については言及していないことをあわせ考えると、隣接地に向けて過大な排水や特定箇所への集中的な排水を生じさせることがないような配慮をも要請したものと解される。しかし、それを超えて、隣接地に向けて一切の排水を生じないよう求める規定であると解すべき根拠は存在しない。

本件処分についてこの点を見ると、敷地高位部に降った雨水に関しては、図面上、排水設備で公共下水道に接続される計画であり、法第 19 条第 3 項に基づき本件建築物について必要とされる令第 129 条の 2 の 4 第 3 項第 3 号の要件を充足する計画となっていることが認められる。その一方、本件敷地低位部については特段の排水設備が施されない計画であり、一部の雨水が本件隣家に流入する可能性があることが認められる。

それでも、本件敷地低位部は比較的狭いこと、その大部分が建築物の屋根に覆われ本件敷地低位部に降った雨水のほとんどが雨樋を通して公共下水道に排水される計画であることから、本件敷地低位部から本件隣家へ多少の雨水流出が想定されるとしても、それは本件隣家を所有する審査請求人の受忍すべき限度内であると認められ、法の容認するところと解される。

したがって、本件敷地低位部に関して排水設備が存在しない計画であることを理由に、本件処分が法第 19 条第 3 項に違反するとはいえない。

(5) 法第 19 条第 4 項の違反について

審査請求人は、本件擁壁が壊れていて崖崩れの恐れがあることから、本件処分が法第 19 条第 4 項に違反し、違法であると主張する。

この点、法第 19 条第 4 項には「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当な措置を講じなければならない。」と定められているところ、同項にいう「建築物」とは、建築確認処分に係る建築物のことであり、隣地ほかその周辺の建築物をいうとは解されない。したがって本件処分が法第 19 条第 4 項に違反しているとは言えない。

そして、審査請求人は地盤に関する詳細書類が提出されていないことを主張するが、本件処分に係る建築物は「型式部材等製造者認証」を受けた建築物であって、法第

20条が特例的に審査対象から除外されていることから、そのことをもって本件処分が違法だとは言えない。

(6) 虚偽申請との主張について

審査請求人は、本件処分に係る配置図の下部に「既存擁壁の安全性について：目視により亀裂損傷は無し→安全と思われる」との記載があり、虚偽申請であるから本件処分が違法であると主張する。

しかし、建築確認処分に際して、処分庁は申請について申請書の書面上に記載されたところに基づいて限定列挙された建築基準関係規定に適合するか否かを審査すれば足りると解されていることは、上記(1)で述べたとおりである。したがって、仮に、申請書の一部に事実と異なる記載があったとしても、そのことゆえに直ちに当該建築確認処分が違法又は不当で取り消されるべきことにはならない。

なお、建築確認処分とは別に、工事の完成後も、建築物の所有者等は、その建築物の敷地等を常時適法な状態に維持するように努めなければならない(法第8条)。特定行政庁は、建築物の敷地等について、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、建築物又はその敷地の所有者等に対して、修繕等の維持保全に関し必要な指導及び助言をすることができる(法第9条の4)。

2 結論

以上の通り、本件処分について審査請求人が違法と主張するところはいずれも失当であり、ほかにも本件処分にその取消しを帰結すべき違法又は不当な点は見当たらない。したがって、本件処分の取消しを求める本件審査請求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2項の定めるところにより、「第1主文」の通り裁決する。

令和4年12月20日(2022年)

堺市建築審査会
会長 梶 哲教

<< 教 示 >>

本裁決に不服がある場合は、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、国土交通大臣に再審査請求をすることができます(法第95条、行政不服審査法第62条参照)。

また、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、堺市を被告として裁決の取消しの訴えを提起することもできます(行政事件訴訟法第14条、第11条第1項、第12条参照)。その場合、被告の代表者は堺市長となり、裁決をした行政庁は堺市建築審査会となります(同法第11条第4項)。ただし、裁決の取消しの訴えにおいては、処分の違法を理由として取消しを求められません(同法第10条第2項)。