

裁 決 書

審査請求人 横浜市〇〇区〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇  
〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇  
〇〇〇〇〇 〇〇 〇〇

処 分 庁 川崎市川崎区宮本町1番地  
川崎市長 福田 紀彦

参 加 人 横浜市〇〇区〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇  
〇〇 〇〇

参加人代理人 横浜市〇〇区〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇  
〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇  
〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇  
弁護士 〇〇 〇〇

審査請求人が平成31年4月17日付で提起した、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第43条第2項第2号（以下「2号」という。）の規定による許可申請の不許可処分（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

本件審査請求を棄却する。

事案の概要

川崎市幸区〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇（以下「本件敷地」という。）について、審査

請求人は平成27年頃より処分庁に事前相談を行い、平成30年12月25日付けで2号の規定に基づく許可申請（以下「本件申請」という。）を、敷地の専用通路の有効幅員が0.905メートル、建蔽率51.73%、延べ面積104.6平方メートル、容積率105.97%の一戸建て住宅を予定し処分庁に行った。

処分庁は、本件申請に対し、申請敷地の専用通路等については、有効幅員が0.905メートル、奥行き8.656メートルであり、敷地の専用通路等の有効幅員を1.5メートル以上などの基準とする川崎市「建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく許可の基準」（以下「本件許可基準」という。）別表（い）欄のア及びイの規定に適合していないこと。また、本件敷地で過去に建築された建築物には建築計画概要書が存在せず、基準時以降に許可を受けた履歴がないため、同条別表のウの規定に適合せず、本件申請にかかる建築物の建築は、交通上、安全上支障がないとは認められないため、2号の規定による要件を満たさないなどとして、平成31年1月29日付けで本件処分を行った。

審査請求人は本件処分を不服として、本件処分の取消しを求め、平成31年4月17日付けで川崎市建築審査会（以下「審査庁」という。）へ審査請求書を提出し、本件審査請求を提起した。

令和2年7月9日付で審査請求人より口頭意見陳述について、当面の間の延期を求める「上申書」が審査庁に提出された。

令和3年8月31日付で当時審査請求人代理人の「代理人辞任届」が審査庁に提出された。

令和4年6月17日付で参加人より行政不服審査法第13条第1項の規定に基づき、本件審査請求に参加を求める「参加許可申請書」が審査庁に提出された。

同年7月6日付で審査請求人より、参加許可申請を許可すべきとする趣旨の「参加申請についての意見書」が審査庁に提出された。

同日付で審査庁より参加人に参加許可を行った。

## 審理関係人の主張の要旨

### 1 審査請求人の主張

審査請求人は、審査請求書、反論書、同（２）、同（３）及び同（４）で本件処分を取り消すことなどを求め、おおむね、次のとおり主張した。

- （１）本件許可基準第 7 条別表のウは、本件処分通知書にも記載されているとおり、これまで認められていた接道幅や延べ面積等の条件のまま建替える場合、耐火建築物とする等の防火上の配慮がなされた建築については、既得の権利の保護の観点から許可の対象とするべく、①敷地の専用通路等について、基準時前において確認済証の交付がされた建築物又は 2 号の規定による許可通知書の交付がされた建築物の敷地の専用通路等の有効幅員及び奥行きと同一であることが建築計画概要書又は許可申請書（正本及びその添付図書）により確認することができるもので、交通上及び安全上支障がないと認められるもの②建築物の延べ面積が、基準時前において確認済証の交付がされた建築物又は 2 号の規定による許可通知書の交付がされた建築物のものを限度とし、かつ、耐火建築物又は準耐火建築物とすることであれば、許可する旨規定している。

本件処分における本件許可基準第 7 条別表のウ該当性の判断においては、本件建築敷地について、①過去に建築された建築物には建築計画概要書が存在しない②申請敷地で過去に建築された建築物の延べ面積が 35.475 平方メートルであるところ、本件計画建築物の延べ面積が 104.60 平方メートルであるとして、同条別表のウには適合しない旨判断されている。

- （２）「過去に建築された建築物には建築計画概要書が存在しない」との判断について、本件敷地に建築されていた建物（以下「本件旧建物」という。）は、昭和 29 年 4 月 22 日に建築確認がなされた建物である（甲第 1 号証）。建築計画概要書は昭和 45 年の建築基準法改正によって規定された書面であるため、昭和 46 年より前に建築確認がなされた物件については、建築計画概要書はな

く、本件旧建物についても存在しない。

しかし、敷地の専用通路等について、本件旧建物と本件申請建物とが同一であることは、本件旧建物の確認通知書添付の実測図（(甲第2号証)以下、「本件実測図」という。）に記載されている数字からして明らかであり、本件旧建物と本件申請建物は、各敷地の専用通路等について、公道と接するその幅を同じくものであるといえる。

- (3) 建築計画概要書は、建築確認申請の際に提出する書類で、建築計画の概要が記載されたものであって、当然、建築確認通知書記載事項をその内容に含むものである（建築確認通知書の方が建築計画概要書よりも詳細である）。

そうである以上、建築計画概要書によって、敷地の専用通路等が同一であることが不明な場合であっても、建築確認通知書によって同一であることが判明するのであれば、十分であるといえる。したがって、本件については、建築計画概要書がなくとも、建築確認通知書（添付図面を含む）により、本件旧建物と本件申請建物の各敷地の専用通路等は同一であるといえる。なお、本件実測図の信用性については、建築確認通知書と敷地面積の記載の一致、建築確認日付の整合、署名押印者名の一致等から原本であるといえ、本件旧建物の建築確認申請に添付された図面であることは明らかである。

- (4) 本件許可基準第7条別表ウの基準に適合しないとの判断については、同条別表（い）の敷地の専用通路等の基準のほか、建築物の構造及び規模等の基準として、建築物の延べ面積が「基準時前において確認済証の交付がされた建築物又は2号の規定による許可通知書の交付がされた建築物のものを限度と」することを規定している。

そして、本件許可基準は、2号の「その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可するための基準」であり、避難及び通行の安全などの目的を達するために十分な幅員を有する通路とみなし、規則第10条の3第4項第3号に掲げる建築物に該当するものとして許

可をするための基準である。

そうである以上、仮に、建築物の構造及び規模等について制限するのであれば、従前建物との比較による相対的な制限ではなく、「敷地面積を〇〇平方メートル未満とすること」というように敷地面積等を一定の規模に限る制限を付すべきである。ところが、本件許可基準は、従前建物の延べ面を限度とする旨の制限を課しており、避難及び通行の安全等を達するという目的に照らし、何ら妥当な制限とはいえない。このような制限では、例えば従前建物の規模が過度に大きいものであっても、避難及び通行の安全等を達することができるか否かを考慮することなく許可をすることとなり妥当ではない。

- (5) この点、建築基準法施行令（以下「令」という。）第128条は、敷地内に、幅員1.5メートル以上の避難通路を設けることを義務付けているところ、「これまでの歩行実験等から得られた知見を踏まえると、具体的には、階数3以下で延べ面積を200平方メートル未満の建築物であれば、敷地内通路の幅員を0.9メートル以上確保することで、避難中に通路での滞留が発生しないことが分かっている」ことを理由に、「階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満の小規模な建築物については、敷地内通路の幅員を0.9メートル以上確保すればよいこととする」との見直しが図られ、平成30年6月27日から1年以内の日に施行される予定である。

こうした令の改正経緯に照らせば、避難及び通行の安全等を達することができるか否かを判断するにあたっては、通路の幅員、新しく建築する建築物の数や敷地面積によって決せられるべきであり、従前建物の延べ面積等とは関係ない。また、避難及び通行の安全等をする事ができる基準は、「幅0.9メートル以上」、「階数が3以下」、「延べ面積が200平方メートル未満」との基準であることは明らかである。

- (6) 審査請求人は、平成27年5月、いわゆる建売用の土地として本件敷地の土地を購入することを計画した。しかし、本件敷地の土地は、道路に接する通路部分の幅員が0.91メートルしかなく、法第43条1項本文のいわゆる法の

2メートルの接道要件を満たす土地ではなかった。川崎市建築指導課を訪問し、担当職員から本件敷地の土地は、従前、建築物の建築敷地であったことが分かるものであるし、また、通路幅についても、0.9メートルは確保されており、人ひとりが通行するのに十分な幅員であるため、川崎市においても許可相当であるとの説明を受け、本件敷地の土地の前所有者から、本件敷地の土地を700万円で購入した。平成27年7月頃、本件敷地の土地上の建物建築のため、建築確認申請の事前相談書を提出した。そうしたところ、平成27年8月頃、川崎市から、事前相談に対し、道路に接する通路幅員が0.91メートルであることにつき疑義が生じたとの回答を受けた。川崎市との再度の協議の結果、通路幅員として1.5メートルを確保してもらう必要があるとの回答を受け、その後、又は1.2メートルの通路の確保及び2方向の緊急避難通路の確保を求められるようになった。

審査請求人は、川崎市からの回答を受け、通路部分に接している地(川崎市幸区○○○○○○○○○○○○○○の土地、以下「本件隣地」という。)の所有者である○○○○○氏(以下「○○氏」という。)に対し、本件隣地と本件敷地の土地の境界に設置されていたコンクリートブロック塀(以下「本件コンクリートブロック塀」という。)の撤去を依頼し、口頭で了承を得たものの、川崎市が求める書面での承諾は得られなかった。

審査請求人は、平成28年11月、○○氏を再度訪問し、建築敷地として了承してもらいたい旨伝えたが、平成28年7月に既に○○○○○○○○○○(以下「○○○○」という。)に対して本件を売却したことを告げられ、平成28年9月8日に川崎市が建築確認をしていたことが判明した(甲第3号証)。

川崎市は、当初、本件敷地の土地について、幅員が約0.9メートルの現状の通路のままで「許可相当である」と説明していたところ、審査請求人が本件敷地の土地を購入するとその説明を一転させて、審査請求人に対し、幅員1.5メートルの通路の確保、又は、1.2メートルの通路の確保及び2方向の緊急避難通路の確保を求めるようになった。そして、審査請求人が、本件隣地所

有者の〇〇氏らとの間で、緊急避難通路の確保を交渉していた最中に、川崎市は、この事実を十分に認識しながら、審査請求人に対して何らの告知や利害調整をすることなく、本件隣地について建築確認をし、これにより、審査請求人は本件敷地の土地について1.5メートル通路を確保することが確定的に困難となった。

このような本件敷地の土地及び本件隣地にかかる川崎市の対応からすれば、本件敷地の土地について現状の幅員約0.9メートルの状況で建築確認をしないことは明らかに不当である。

- (7) 処分庁は、本件許可基準第7条別表のウの趣旨について、「これまで認められていた接道幅や延べ面積等の条件のまま建替える場合、耐火建築物とする等の防火上の配慮がなされた建築については、既得の権利の保護の観点から許可の対象とするもの」（乙第1号証）と主張する。

たしかに、本件旧建物の確認台帳には敷地面積の記載がない（甲第5号証）。また、本件旧建物については、同条別表のウに規定された建築計画概要書や許可申請書（正本及びその添付図書）は存在しない。しかし、これらは全て行政側の事情によるものである。

審査請求人は、本件旧建物の接道幅や敷地面積等について、建築確認通知書及びその添付図面によって明らかにしているのであって、それにもかかわらず本件申請を許可しないのは、処分庁が主張する同条別表のウの既得の権利の保護に反するといわざるを得ない。

- (8) 処分庁の主張によれば、本件処分に至る経緯において、代替案として2方向の通路の確保について言及しているとのことであり、このような主張からすれば、処分庁は、主として避難通路の確保の観点から、本件処分の許否を検討していたことは明らかである。

この点、劇場、映画館、演芸場等の人が集まりやすい特殊建築物については、法第35条により、令で規定する技術的基準に従って、避難上及び消火上支障がないようにしなければならない。そして、現時点において、令第128条は





を退職済であるところ、上記各図書の提出を否定している。また、本件旧建物の所有者である〇〇〇〇が確認した確認通知書(甲第1号証)及び実測図(甲第2号証)が本件旧建物の真正な確認通知書及び添付図面であることは間違いない。

- (10) 処分庁が過去に行った平成23年度渡田新町案件については、接道長さが1.02メートルであるが、水路を足して2メートルとなるため、許可した案件のようである。しかし、処分庁から提出された写真からすれば、水路には暗渠等が実施されておらず、人が通行することは困難である(特に、高齢者や子どもなどは緊急時であっても通行は難しい)。そうである以上、敷地内通路の有効幅員は1.02メートルにすぎず、1.2メートルに満たないといえる。この点については、本件申請建物と同様であって本件申請建物について建築確認しない理由はない。

また、平成26年度渡田新町案件については、接道長さが0.908メートルであるが、復興土地区画整理事業区域であるため、許可した案件のようである。しかし、復興土地区画整理事業区域内であっても、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないために許可したものといわざるを得ず、接道幅が同程度である本件申請建物について、建築確認しない理由はない。

## 2 処分庁の主張

処分庁は、弁明書、同(2)、同(3)及び同(4)並びに口頭審査の陳述で、本件審査請求を棄却するとの裁決を求め、おおむね、次のとおり弁明した。

- (1) 本件での相談経過は、平成27年3月26日に処分庁から審査請求人へ、「通路幅を最低でも1.5メートルに拡幅及び本件コンクリートブロック塀を撤去した計画とするよう求め、計画を見直して再度相談するように」と伝えている。これは平成27年2月に審査請求人からの相談を受けての回答である。このことについて、審査請求人が平成27年5月に処分庁から0.9メートルで許可



年6月13日に「確認通知書(原本)」(甲第1号証)の提出があった。添付図面の一部についても同様に、同年2月16日に「建築当時の図面」(乙第8号証)、同年6月13日「添付図面の写し」(乙第9号証)、同年同月22日「添付図面」(甲第2号証)と繰り返し面積が一致しない図面が提出され指摘した。

処分庁で保管する資料で、当該敷地の過去の建築物についての経過が判別できる資料としては、確認台帳のみであり、台帳の記載事項には敷地面積の記載が無い場合、審査請求人から提出された確認通知書と実測図が当時の建築確認に用いられたと断定できる確証が得られないのである。

なお、乙第6号証からは〇〇氏の押印が確認できるが、この印影は実測図とは異なる種類のものであるため、審査請求人が確認申請書の添付図書と称する実測図が本当に確認申請書に添付されたものか疑義があるものと思われる。

また、当時の規則第1条(乙第10号証)において、建築確認申請の添付図書として求めているものに実測図は無く、配置図は求めているが、審査請求人からは当時の確認図面として提出された資料には、配置図が無く、規則に定めのない実測図だけ残っているという点においても、提出された図面が確認申請の添付図書であったことを示しているとは判断できない。

(3) 許可基準について審査請求人は、交通、安全、防火、衛生上支障がないこととして、敷地面積の規模での制限とすることや令第128条の通路幅を提案している。

平成28年9月1日施行の本件許可基準改正において、同基準の第7条においてこれまであいまいだった専用通路等についての基準を明確化するため別表を新設した。本件許可基準第7条別表のアの1.5メートル以上の専用通路等が設定できない場合においては、同条別表のイの1.2メートル以上の専用通路等と合わせて2方向の避難通路を設ける基準の検討も審査請求人へ求めていたが応じることはなかった。

基準改正の際の参考として、国土技術政策総合研究所資料「密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック」(乙第12号証)から、1.5メート

ルは人がすれ違うのに十分な幅であり、また1.2メートルは杖を両側に使用する者の占有幅とあることから、一戸建て住宅であっても利用者が通常の健全者でないことも想定し、通路の幅を規定したものである。許可基準では、交通上・安全上の観点から、建物用途・規模を制限し、防火上の観点から敷地の状況を制限している。

さらに、同条別表のウの規模構造を従前と同程度と規定するのは、古いものの救済措置でしかなく、本来は隣地を取得するなどして他の許可条件に見合うものや許可せずとも適法な状態での建て替えを積極的に促していくべきものであるため、従前と同等規模に限定している。また、許可基準については一定の環境水準を実態として確保するために、水準の低い市街地が再生産されないか等を考慮して各々の行政庁がそれぞれの状況に応じた基準を作成しているため、他都市での基準をそのまま処分庁の基準にあてはめるものではない。

相手から受理する図面だけでは判断ができないことから、本件許可基準において、処分庁で所管している書面で敷地形状が判別できる建築計画概要書と許可通知書を根拠とする規定を設けているにも関わらず、審査請求人からは当時の図面と通知書であると主張を受けてやりとりをしていたが、平成30年4月12日に審査請求人が当課へ来庁した際の応接記録では、審査請求人から「提示している図面（甲第2号証）は、当時の確認申請図面ではない。土地の借用のための図面だ。」との発言があり（乙第11号証）、審査請求人自ら証拠能力を否定する発言がなされている。

- (4) 「第1図面等について」について審査請求人は、本件旧建物の所有者からの確認書（甲第4号証の1）をもって確認通知書（甲第1号証）及び実測図（甲第2号証）が昭和29年当時の建築確認に用いられた資料であると主張しているが、仮にこれらの資料が当時の建築確認に用いられたものだとするならば、確認通知書やその添付図面は1つしか存在しないはずであり、確認通知書の写し（乙第4号証）や建築当時の図面（乙第8号証）、添付図面の写し（乙第9号証）のように何度も当時の添付図書と称する図面を出し直す必要がない。これらは、

1つの確認申請に対して、確認通知書が複数存在することは考えられず、処分庁からの様々な指摘を受け、それに対応するために辻褃を合わせて作成した資料を提出したものである。

なお、仮に図面が昭和29年当時の図面だったとしても、同条別表のウを適用する場合、同表(ろ)欄に示す通り、建築物の延べ面積は基準時前において確認済証の交付がされた建築物のものを限度としているため、本件申請の建物はそれを上回っていることから、本件許可基準に適合しない。

(5) 審査請求人は、本件処分が敷地内通路の規定に適合していないため不許可処分となったと主張しているが、そもそも令第128条の敷地内通路の規定は、法第43条の接道義務を満たしたうえで法第35条に掲げる建築物に適用されるものである。また、令第128条の改正についても、既存の空き家等の住宅ストックの活用を促進するため避難の緩和の方向性が示されたにすぎず、接道の規定を緩和するものではない。さらに、本件許可基準については、避難だけではなく日常の歩行者の安全性の確保等も考慮したうえで最低限の接道幅の基準を設けているものである。なお、審査請求人は、国交省において本件処分よりも前の平成31年2月25日時点において上記規制について見直しを行っていることを主張しているが、本件処分は同年1月29日である。

(6) 審査請求人は、本件許可基準第7条別表のウを含む許可基準第7条について絶対的な基準とすべきと主張するが、同条別表のウはあくまでも既存救済であって、絶対的な基準は同条別表のア及びイで設けている。したがって、同条別表のウまでも絶対的な基準とすべきとは考えていないし、そのことについて何ら違法性はないので、同条は適法である。

(7) 審査請求人は、処分庁が処分を行った過去の案件について、平成23年度渡田新町案件水路には暗渠が実施されていないと主張するが、水路の部分は、草が生えているだけで通行は可能な状態であるため、審査請求人の主張は失当である。また、平成26年度渡田新町案件については、復興土地区画整理事業の区域内における基準である本件許可基準第8条を適用している。なお、この処

分は許可に係る処分であり、建築確認とは何ら関係ない。

### 3 参加人の主張

参加人は、口頭審査の陳述で概ね次のとおり主張した。

(1) 本件処分の判断については、2号の許可要件を満たすかどうか、過去に建築された建築物について建築確認が建築計画概要書等により確認できたかということが争点であるものと考えられる。処分庁は参加人があたかも偽造文書を提出した趣旨の主張の内容は真実に反し、法的にどのように位置づけられるか不明であり、処分要件と全く関係のない経緯について本件審査請求で判断に反映されるべきものではない。

(2) 処分庁の参加人があたかも偽造文書を提出した趣旨の主張の結果、参加人は審査請求人より損害賠償請求を受けており、今後、本件審査請求の結果を踏まえて損害賠償請求訴訟が提起される可能性も予想される。

処分庁は、伝聞証拠に過ぎない協議経過に関する報告書乙第2号証を提出するのみで、この真実性を裏付ける手続きや、原資料等の提出がなされていない。このような処分庁の主張書面の結果、どのような効果があるのかということを検討すべきであった。

処分庁は真実性を証明するつもりがないにも関わらず、公開の口頭審査が含まれる本件審査請求の中で、参加人があたかも偽造文書を提出したかの主張をすることは、名誉棄損に当たり得るものである。本件審査請求の判断は、これら処分庁の過ちのようなことが繰り返されないよう、なされるべきである。

### 4 証拠

(1) 審査請求人は、甲第1号証ないし同第8号証を提出した。

(2) 処分庁は、乙第1号証ないし同第13号証を提出した。

## 5 口頭審査

令和5年6月19日公開による口頭審査を行い、処分庁 川崎市長 福田 紀彦の指定代理人として、工藤 圭一、宍戸 陽、土井 拓也、参加人 ○○ ○○の代理人として、弁護士 ○○ ○○が出席した。

### 裁決の理由

- (1) 法は、第1条の規定により、「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。」としている。

建築物の敷地は、敷地等と道路との関係において、法第43条第1項の規定では建築物の敷地は道路に2メートル以上接しなければならないものとしている。また、2号の規定では「その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて」許可した建築物については、同条第1項の規定を適用しないものとしている。よって、建築物の敷地が、道路に2メートル以上接しないものについては、2号に規定する特定行政庁の許可を得ることによって、はじめて適法となるものである。

- (2) 本件処分については、2号の規定に基づき許可を求めた審査請求人の本件申請に対して行われた許可しない旨の処分であり、(1)により本件処分が法規定に直接反する点はないが、2号が特定行政庁に「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」ことの判断権限を与えていることから、法は本件処分について処分庁に裁量権を与えているものとみることができる。裁量権の行使としてされたものの違法性の判断については、「その判断の基礎とされた重要な

事実に誤認があること等により右判断が全く事実の基礎を欠くかどうか、又は事実に對する評価が明白に合理性を欠くこと等により右判断が社会通念に照らし著しく妥当性を欠くことが明らかであるかどうかについて審理し、それが認められる場合に限り、右判断が裁量権の範囲をこえ又はその濫用があつたものとして違法であるとする事ができるものと解するのが、相当である。」(昭和53年10月4日/最高裁判所大法廷/判決/昭和50年(行ツ)120号)とされることから、処分庁による本件処分が、これら裁量権の逸脱濫用があつたかどうか問題となる。

- (3) 本件処分にかかる2号の規定は、規則第10条の3第4項第3号「敷地と道路との関係の特例の基準」に規定する「その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であつて、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。」及び特定行政庁である処分庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことを認めることによって許可される旨を規定している。処分庁による2号の規定に基づく許可については、本件許可基準が定められ、敷地の専用通路等を、十分な幅員を有する通路とする場合として、本件許可基準第7条(1)において「その敷地が、道路に1.8メートル以上接するものであること。」とし、さらなる例外として、同条別表のアないしウの基準を設けている。この同条別表のアにおいては敷地の専用通路等の有効幅員1.5メートルの場合の規定、同条別表のイにおいては敷地の専用通路等の有効幅員が1.2メートル以上1.5メートル未満の場合には敷地の専用通路等のほか道路に通ずる幅員0.5メートル以上で避難上有効な通路を確保することなどの規定、同条別表のウにおいては基準時前において確認済証の交付がされた建築物で敷地の専用通路等の有効幅員及び奥行きと同一であることが建築計画概要書又は許可申請書の正本及びその添付図書により確認できるものなどと規定している。
- (4) 本件許可基準第7条別表のウの規定に関する処分庁の判断を巡っては、審査請求人は、許可要件を満たしていることの根拠資料として、建築計画概要書又



は許可申請書しか許容しないことについて、昭和46年より前に建築確認がなされた本件旧建物については、建築計画概要書がないため、建築確認通知書(添付図面を含む)により、本件旧建物と本件申請建物の各敷地の専用通路等が同一であることが判明すれば十分であり、本件旧建物確認通知書及び添付図面は真正なものだとしている。また、処分庁が主張する同条別表のウの趣旨(既得の権利の保護)に反するとしている。

一方、処分庁は、許可しない旨の通知において同条別表のウについては、建築計画概要書又は許可申請書により確認できることを条件とし、「これまで認められていた接道幅や延べ面積等の条件のまま建替える場合、耐火建築物とする等の防火上の配慮がなされた建築については、既得の権利の保護の観点から許可の対象とする」趣旨としながらも、弁明においては古いものの救済措置でしかなく、本来は隣地を取得するなどして他の許可条件に見合うものや許可せずとも適法な状態での建て替えを積極的に促していくべきものである。また、同条別表のウは、あくまでも既存救済であって、絶対的な基準は同条別表のア及びイで設けており、同条別表のウまでも絶対的な基準とすべきとは考えていないし、そのことについて何ら違法性はないなどとしている。

- (5) まず、本件申請において「既得の権利の保護」とされるものがどこまで許容されるべきものかという点について検討する。(1)のとおり法は建築物等の最低の基準を定め、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、公共の福祉の増進に資することを目的としている。法第43条第1項本文の2メートル以上の接道義務についても、「建築物の敷地は建築基準法上の道路に接しなければならないと接道義務を規定した趣旨は、道路を単に交通の用に供するというばかりでなく、災害時の防災活動ないし避難行動が円滑に行われるようにし、ひいては建築物に対する日照、通風を確保して市街地における居住環境を保護することにあると解することができる。」(昭和56年12月21日/和歌山地方裁判所/判決/昭和54年(行ウ)3号)とされ、2号による接道義務の適用除外要件についても、特定行政庁に裁量をもたせるものの、同様にこの法目的と

して最低限の基準として規定されたものと考えられる。したがって、2号による接道義務の適用除外の判断については、当該申請人の利益についてだけではなく、災害時の防災や避難、周辺住民等を含む市街地における居住環境を保護することに重点をおいて行われなければならないものと考えられる。

一方で、これら法規定による基準の適用は、法第3条第2項において現に存する建築物又はその敷地等については、新規定による場合の適用除外が規定されている。同項の規定は、「新規定による行政目的の達成と建築主の期待及び経済的利益の保護の要請との間の合理的調整を図った規定であると解される」

(平成16年10月27日／東京高等裁判所／第11民事部／判決／平成15年(ネ)478号) ところ、この趣旨により結果的に利益が保護されるものも予定される。しかしながら、この場合においても、これら行政目的によるものであり、旧建物又はその敷地について利益を継続して保護することをも予定するものではない。したがって、いずれにしても、本件申請については、法により直接的に「既得の権利の保護」として認められるものは予定されていないといわざるをえない。

- (6) 次に、処分庁が2号の規定にかかる本件許可基準の適用について、本件許可基準第7条別表のウにおける、基準時前において建築確認済証の交付がされた建築物であることの確認証拠資料として、建築計画概要書又は許可申請書の正本及びその添付図書しか許容できない旨の主張などについて判断する。処分庁は、判断を正確に行うため、確認証拠書類としては、処分庁で保管している書面で敷地形状が判別できるものとして、建築計画概要書と許可申請書の正本及びその添付図書を求めている。この点、申請人の利益だけによらず、災害時の防災や避難、周辺住民等を含む市街地における居住環境を保護すべき観点からも、確認証拠書類をより正確に判断できるこれら書類に限定することについては、合理性を欠くものではない。一方、これらの行政目的からは、仮に他にこれら証明を行える他の証拠書類が存在し、これを証明できることが明らかな場合は、本件許可基準に定めがなくとも他の証拠書類を採用し、判断することを

妨げるものではない。

ただし、(5)で述べたとおり、本件申請については直接的に「既得の権利の保護」とされるものを法が予定するものではないことからすれば、同条別表のウによって、過去に建築確認済証が交付された建築物等の証拠書類を基に判断する場合においても、2号の規定で求めるとおり、規則で定める基準に適合する建築物で交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことを前提とすることは不可欠なものであり、この前提に密接となる外形的事項を伴う判断は不可分なものといえる。

処分庁は、この交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことを例外として認める外形的事項の基準としては、本件許可基準第7条別表のア及びイにおいて、建物の延べ面積が100平方メートルを超えるものについては、道路に接する敷地の長さが1.8メートル未満の場合は、敷地の専用通路等の有効幅員を1.5メートル以上とすること、又は有効幅員を1.2メートル以上1.5メートル未満の場合は、2方向に確保する避難通路として、道路に接する敷地の専用通路等のほか道路に通ずる幅員0.5メートル以上で避難上有効な通路を確保することなどを規定している。これらの点からすれば、処分庁は同条別表のウの基準によって過去の証拠書類等を基に判断する場合であっても、現行の法令等を前提のもと、現に予定する建築物等を対象とし、これら外形的事項にかかる基準を満たすことの確認は当然に行うべきものといえる。

そうすると、本件申請において、審査請求人が求める道路に接する敷地の専用通路等の有効幅員を約0.9メートルとした建築物等にかかる他の証拠書類を採用しないことについては、そもそもこれら外形的事項にかかる基準を満たさないことが明らかであるとした場合、なんら不当とするところはない。

(7) 次に、審査請求人が、令第128条の規定で幅員1.5メートル以上の避難通路を設けることを義務付けているところ、階数が3以下で延べ面積が200平方メートル未満の小規模な建築物については、敷地内通路の幅員を0.9メートル以上確保すればよいとの改正が予定されていることから、本件処分にお

いても接道義務を敷地内通路の幅員が0.9メートル以上あれば認めるべきとする主張について判断する。

本件処分は、法第43条に規定する敷地等と道路との関係にかかるものである。同条の趣旨は、(5)で述べたとおり、災害時の防災活動ないし避難行動が円滑に行われるようにすることに加え、道路を交通の用に供することや、ひいては建築物に対する日照、通風を確保して市街地における居住環境を保護するための接道に関する義務であるところ、同条にかかる法令が改正された事実はみられない。

審査請求人の主張する敷地内の避難上及び消火上必要な通路等を規定する令第128条の規定は、道路と敷地等との関係を規定したものではなく、また上記のとおり趣旨を異にするものであり、同一視すべきものではないことから、同条の改正に併せ判断を替えないことになんら不当とする点はみられない。

(8) 次に、処分庁が道路に接する敷地の専用通路等の有効幅員を1.5メートル以上とすることなどを本件許可基準で規定し、道路に接する敷地の専用通路の有効幅員を約0.9メートルとする本件申請を許可しないことに裁量権の逸脱濫用がないかという点について判断する。

法が最低限の基準として法第43条の規定により建築物の敷地は、道路に2メートル以上接しなければならないとし、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことなどを前提とし、処分庁の判断において裁量をもたせているところ、処分庁は、一定の環境水準を実態として確保するために、水準の低い市街地が再生産されないかを考慮して本件許可基準を定めたものとしている。この外形的事項にかかる例外として認める基準としては、道路に接する敷地の専用通路等の有効幅員を1.5メートル以上とすること、又は有効幅員を1.2メートル以上1.5メートル未満の場合は敷地の専用通路等のほか道路に通ずる幅員0.5メートル以上で避難上有効な通路を確保することなどを本件許可基準に定めて公開し、一律に運用している。

これら基準は、2号の規定に基づく敷地等と道路との関係に関し判断基準を

定めたものであるところ、(5)で述べた法が災害時の防災や避難、周辺住民等を含む市街地における居住環境を保護することも重点を置くべきことや、また、審査庁が把握した事実によると、本件許可基準が、全国の政令指定都市、神奈川県内及び東京都内23の特別区の特定行政庁の許可基準に比して逸脱するところもみられないことなどからも、社会通念に照らし妥当性を欠くところはなく、本件処分が裁量権の逸脱濫用及び不当とする点はないことは明らかである。

- (9) なお、審査請求人、処分庁並びに参加人において、本件申請にかかる提出書類等における主張の相違がみられることについては、仮に当時においていずれかの者に善処の余地があったとしても、以上の判断になんら影響を与える点は見当たらないことから、その余について判断するまでもない。

よって、以上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、これを棄却することとし、主文のとおり裁決する。

令和5年10月4日

川崎市建築審査会

会 長 田 村 泰 俊

## 教 示

この裁決に不服のある者は、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月以内に国土交通大臣に対し再審査請求をすることができ、また、横浜地方裁判所に対し川崎市を被告として裁決の取消訴訟を提起することができる。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ない。

この取消訴訟は、裁決があったことを知った日から6箇月を経過したとき又はこの裁決の日から1年を経過したときは、正当な理由があるとき以外は、提起することができない。