

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

審査請求人代理人 東京都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  
弁護士 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  
弁護士 〇〇 〇〇

審査請求人が令和3年6月29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、令和3年3月1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35.85%、延べ面積35.39平方メートル、容積率35.85%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1.2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。）第7条別表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、令和3年3月30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、令和3年6月29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4年7月22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。

同月25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。

同年9月13日付で審査庁より参加人に参加許可を行った。

同年12月21日付で審査請求人代理人より代理人が交代した趣旨の「審査請求人代理人変更について」及び同月12日付の審査請求人から代理人を定める趣旨の

「委任状」が審査庁に提出された。

同月23日付で本件審査請求提起時における審査請求人の代理人より「辞任届」が審査庁に提出された。

### 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)、同(4)、同(5)、同(6)、同(7)、同(8)及び同(9)並びに口頭審査の陳述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) 本件処分は、2号の規定にかかる本件許可基準第7条に該当し許可の対象となる可能性があるとは指摘しつつも、同条別表のアないしウのいずれにも該当しないと形式的に判断し、本件申請を許可しないとするものである。しかしながら、同条別表のウが「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まで建替える場合、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」と本件申請については、許可しない旨の通知書に記載されていることに鑑みれば、本申請も同条別表のウに該当するものとして許可すべきである。本件申請においては、本件敷地の土地に過去に建築されていた建物（以下「旧建物」という。）にかかる確認通知書（以下「本件確認通知書」という。（甲第1号証））及び旧建物の敷地（以下「旧建物敷地」という。）にかかる実測図（以下「本件実測図」といい、本件確認通知書と併せて「本件確認通知書等」ということもある甲第2号証を併せて提出しているところ、これらの資料から、本件申請は、同条別表のウにかかる許可要件を実質的に満たしていることは明らかである。

同条別表のウが、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趣旨であるとすれば、昭和45年の法の

改正より前に建築確認がなされた建物の敷地においては、同様の建物を建築することが許されないことになるが、これでは「既得の権利の保護」としては不十分であり、公平ではなく、許可要件を満たすことがその他の資料から認められる場合には、同条別表のウに準ずる場合として許可すべきである。本件処分は、同条別表のウの適用を誤ったものであり、この点において2号における処分庁の裁量権を逸脱し又は濫用した違法かつ不当な処分であるため、取り消されるべきである。

- (2) 処分庁が、本件申請の以前の申請に先立ち行われた審査請求人と処分庁とのやり取りの中で、審査請求人の当時の担当者であった〇〇〇〇氏及び参加人（以下、両名を併せた場合は「〇〇氏ら」という。）が、本件確認通知書等とは異なる内容の確認通知書及び実測図を提出していたこと（以下「本件各提出」という。）から、本件確認通知書等の記載内容を信用することができないと主張したとしても、〇〇氏らは、審査請求人からの事実確認に対し、本件各提出に心当たりがない旨を現時点では回答している。また、〇〇氏らはいずれも平成29年頃審査請求人を退職しているところ、処分庁とのやり取りに関与していた従業員は他におらず、審査請求人としては、本件各提出が実際に行われたか否かを判断することができない。本件各提出が実際に行われていたとしても、審査請求人における意思決定を経て行われたものではなく、〇〇氏らの独断で行われたものと言う他ない。審査請求人は、本件敷地の土地を購入する際に、前所有者から本件確認通知書等の交付を受けている。それにもかかわらず、審査請求人がわざわざ本件各提出に及ぶ必要など全くないことから、このことは明らかである。したがって、本件各提出が実際に行われていたとしても、そのことが審査請求人に不利に働くことがあってはならない。なお、本件敷地の土地の前所有者も、本件確認通知書等が旧建物及びその敷地を表したものである旨を陳述している（甲第3号証）。
- (3) 処分庁は、旧建物を「そもそも違法建築物」とであると断定しているが、旧建物が「確認済証を取得しないまま増築された建築物」であることを、処分庁は

どのように認定したのか明らかにされていない。他方、本件実測図記載の土地面積は114.105平方メートルであり、旧建物敷地の面積と同じであることから、本件実測図が旧建物にかかる建築確認申請の添付書類であり、旧建物敷地の形状及び面積が本件実測図記載のとおりであることに疑いはない。そして、本件実測図の記載を合理的に解釈すれば、旧建物土地の専用通路は公道に0.95メートル（垂直に計測すれば0.9メートル）接しているところ、他方で、本件敷地の土地の専用通路は公道に0.947メートル（垂直に計測すれば0.905メートル）接していることから（乙第13号証）、旧建物敷地の専用通路が本件敷地の土地の専用通路と同一であることも明らかである。

審査請求人が主張しているのは、あくまで昭和29年4月22日付建築確認（以下「旧確認」という。）を受けた当時の建物にかかる既得の権利の保護であり、処分庁の指摘する無断増築後の建物は無関係である。処分庁は、本件審査請求における争点とは無関係であることを自覚しながら、何ら必要性がないにもかかわらず、旧建物の増築の経緯を云々し、「そもそも違法建築物」等、誤解を招きかねない表現を用いて、審査請求人を不当に非難したものに他ならない。

- (4) 同条別表のアは専用通路について幅員1.5メートル以上に限り許可対象としているところ、これは裁量を逸脱したものであり、幅員0.9メートル以上の専用通路については許可対象とすべきである。2号の規定する2メートルの接道は不要とされているものとして、同号の規定により「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建築審査会の同意を得て許可したもの」とされ、「国土交通省令で定める基準に適合する建築物」については、建築基準法施行規則（以下「規則」という。）第10条の3第4項第3号において、「その敷地が、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って、道路に通ずるものに有効に接する建築物であること。」と

されている。建築基準法施行令（以下「令」という。）第128条においては、階数が三以下で延べ面積が200平方メートル未満の建築物の敷地内においては、0.9メートル以上の通路を設けなければならないと定められている。

これはいわゆる避難通路について定めたものであり、法第43条の接道要件を定めたものではないが、避難通路の要件を満たす場合、平時の通行においても同様に安全であることに疑いはなく、「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」（規則第10条の3第4項第3号）と評価できることは明白であることから、当該通路に有効に接している建築物について、「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」（2号）と評価することに十分な合理性が認められる。実際に、処分庁に隣接する横浜市においては、「平成11年5月1日において現に存在する専用型の通路の終端等に接する敷地に建築する建築物（空地幅員0.9メートル以上、かつ、延長15メートル以下）」は、規則第10条の3第4項第3号に定める建築物にあたり定められている（以下「横浜市基準」という。）令第128条の改正の理由として「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。」ことが挙げられているところ（甲第5号証）、横浜市基準についても、「避難及び通行の安全性等の目的を達するために十分な幅員」（規則第10条の3第4項第3号）について客観的かつ一般的な検討を加えた結果として定められたものであり、横浜市独自の特殊な事情を踏まえて定められたものではないと評価すべきである。

- (5) 処分庁は、「現在の許可基準第7条別表のウの部分の、確認済証又は許可通知書の交付を受けた建築物の敷地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、との基準が施行されたのは平成30年4月1日である」とする。審査請求人が

処分庁との協議を行っていた正にその当時に、突如として処分庁は根拠資料基準を設けるに至ったものである。すなわち、処分庁は、旧建物について審査請求人が本件確認通知書等しか保管していないことを踏まえ、本件土地における審査請求人の許可申請を封殺する目的で、根拠資料基準を設けるに至ったものと考えられる。

建築許可申請について相談を行っていた審査請求人に対し（本件各提出を認める趣旨ではない）、当該改正に従い極めて形式的かつ硬直的な処分を行うことは、極めて不当であるという他ない。少なくとも審査請求人との関係では、現行基準の施行後においても、実質的かつ柔軟な対応で臨み、建築計画概要書又は許可申請書以外についても根拠資料たり得るものとされなければならない。

- (6) 本件申請に先行する審査請求人と処分庁との間の協議において審査請求人は、〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇及び同6の各土地の所有者（以下「隣地土地所有者」という。）から通路部分の通行承諾を得るよう処分庁から指導を受け、隣地土地所有者と交渉を行っていた。処分庁は、処分庁の指導により隣地土地所有者との間において通路部分の通行承諾にかかる交渉を審査請求人が行っていることを当然に認識しながら、審査請求人又は〇〇〇〇〇による建築確認申請に対し建築確認を行ったものである。当該権利調整において、各土地の効用の最大化を図り既得の権利を保護しつつ、合理的な都市整備を行うことこそが処分庁の役割であるにもかかわらず、これを放棄し、上述のとおり〇〇〇〇〇〇〇〇〇による建築確認申請に対し漫然と建築確認を行った。処分庁はその上で本件処分に及んでいるものであり、極めて不当である。

処分庁は、建築確認を行ったのが〇〇〇〇〇である旨の形式的な反論を強調しているが、その場合であっても、〇〇〇〇〇から川崎市に対して確認が行われているものと審査請求人は考えており、それにもかかわらず、各土地の効用の最大化を図り既得の権利を保護しつつ合理的な都市整備を行うという役割を果たさずに処分庁が本件処分に及んだことは、極めて不当である。

(7) 建築概要書若しくは確認申請図面によらなければ判断しないという結論を持っているにもかかわらず、最初の段階で、このいわゆる審査請求人が提出をした書類が疑わしいというようなことから始まり、印鑑が違ふことや、乙第6号証と類似して偽造したものだということが瞬時に分かった点に疑問を覚える。審査請求人が出した全ての書類は信用ならないという視点にたち、悪意のある申請人と見做した者に対しての許可はしないという考えのものと行政の判断ではなかったか。旧建物の確認申請が下りていないのは、敷地形状に疑義があったとの判断のもと、全てが申請者の責めに負わなければいけないのかという疑問が残る。処分庁は旧建物が2メートルの接道を確認していたが、その後に地主が別の建物を建てて現状の通路幅となった可能性を推測してしかるべきである。全て申請者側の責であるとした場合、とりわけ個人の場合を考えれば、あまりにも個人の権利を侵害しているものと考えられる。処分庁は、2メートル接道があったものが、現状の通路幅になる過程で別の建物を建てる者に本件敷地の接道要件が損なわれないよう、調整してしかるべきではなかったか。

処分庁が、参加人らから真偽の疑われる書類が提出された等の主張部分について全部撤回しないのであれば、本件審査請求の判断においても触れるべきであるものとする。

## 2 処分庁の主張

処分庁は、弁明書、同(2)、同(3)、同(4)、同(5)、同(6)、同(7)同(8)及び同(9)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) 審査請求人からは、平成29年3月6日に「確認通知書の写し」(乙第3号証)が提出された。しかし、昭和29年当時の公印規則(昭和二十七年四月九日川崎市規則第九号。(乙第4号証))に照らし合わせると公印の文字の向きが



異なっていることや、建物の床面積と階数が確認台帳（乙第5号証）と一致しないこと、審査請求人が別敷地での許可申請において提出した確認通知書の写し（乙第6号証）と確認番号・確認年月日・建築主氏名・地名地番以外の部分の数値等が著しく類似しており、別の通知書を書き換えていることも見て取れるため、本件の確認通知書の写しではないと指摘した。すると、平成29年6月13日には「確認通知書（原本）（甲第1号証）」の提出があった。「建築当時の図面」（乙第7号証）についても同様に不一致により、添付図面（甲第2号証）の再提出がなされた。

過去に、審査請求人から受け取った確認通知書の写しや添付図面の写し（以下「本件各書類」という。）は、窓口等にて〇〇氏らから受け取ったものであり、心当たりがないということは失当である。

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ため、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はできない。当時の規則第1条（乙第12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が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。さらに、実測図と許可申請書の求積図（乙第13号証）では敷地の周り間が最大で約1.95メートル異なっており、また、提出された実測図の寸法を用いコンピューターを使用した図面ソフトで検証すると、敷地の求積は不成立となることから、申請者から提出を受けた資料だけでは、過去の敷地形状と同一であることの確認ができないため、認められない。

過去に主事判断にて接道を認めた敷地の形状と同一であると判断するためには、処分庁で保管のある建築計画概要書又は許可申請書に記載のある敷地の専用通路等の有効幅員及び奥行きが同等であることを確認しなければ、交通上

及び安全上支障がないとは言えない。法の道路への2メートル以上の接道規定は昭和25年から存在する規定である。平成11年の許可制度ができる以前にもただし書きは存在したが、周囲に広い空地がある場合に限られ、専用通路型の敷地を想定したものではない。許可制度以前であっても、専用通路型の敷地では2メートル以上の接道は順守しなければならないもので、2メートル未満の接道で建築物の周囲に広い空地が無いにもかかわらず確認が下りるはずはない。

なお、前所有者は昭和37年当時に増築の確認申請（乙第14号証）をしているが、専用通路についての疑義のため、確認が下りていないことから、安全上支障があると判断されたものである。よって、そもそも違法建築物の「既得の権利」を保護するとの審査請求人の主張は失当である。

- (2) 審査請求人は、昭和45年の法の改正前に確認がなされた建物の敷地においては、「既得の権利の保護」が受けられないことになり不公平であるとしているが、本件処分にかかわらず、既存に建築物が建っていたというだけで、同様の建築物を再建築できるものではなく、建て替えの際には現行法に適合する建築物としなければならない。基本的な考え方として、許可を受ける場合には、許可基準に明記された数値に適合しなければならない。

元々許可基準は、法の本文の例外として扱うものであり、その許可基準のさらに例外として定めた部分である本件許可基準第7条別表のウの部分は、例外中の例外であることから、処分庁で保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（正本及びその添付図書）のみを適用対象としている。

同条別表のウの規定は、許可基準は将来変わる可能性があることを考慮し、過去に法第43条の許可を受けた建築物の敷地が、将来許可基準が変わった際にも許可を取得できるようにと配慮した規定である。その敷地形状を処分庁で保管する許可申請書（正本及びその添付図書）や配置図が載っている建築計画概要書により確認し、交通上及び安全上支障がないと認められるものについて

は、次の建て替えの際にも、再度許可し救済することが目的であり、法第43条第1項の規定を満たさない敷地の全てを救うことが目的ではない。なお、昭和45年以前の建築物でも同条別表のアやイを満たせば、1.2メートル以上まで条件付きで一律に認めており、何ら不公平ではない。

旧建物は現地確認により実態違反は明らかであり、「違反建築物」であることは誤解ではなく間違いがないが、「そもそも違反建築物」であることで本件処分を行ったのではなく、許可基準に適合していないことによる処分である。接道は2メートル未満であれば本件敷地に関わらず、法違反である。それを法第43条の許可をとることで適法となるのである。既存に建築物が建っていたというだけで、同様の建築物を再建築できるものではなく、建て替えの際には現行法に適合する建築物にしなければならない。

本件許可基準の改正は、本件許可基準第5条の道路に通ずる前面道路とみためた通路を、十分な幅員を有する通路とする場合における「申請時通路」の有効幅員を確認する資料並びに本件許可基準第7条の別表のウの「専用通路等」の有効幅員及び奥行きを確認する資料について、誤解を招かないよう明確にしたものであり、同条別表のウのみを改正したものではない。本件許可基準の改正については、基準細則も同時に改正しており、申請に必要な書類を明文化し、公平性の確保や手続きの円滑化を図ることを目的に改正を行ったもので、審査請求人の主張する許可申請を封殺する目的で改正を行ったものではない。

(3) 審査請求人は、本件申請も「既得の権利の保護」に該当するものとして許可すべきであると主張しているが、本件申請における許可しない旨の通知書2枚目の「既得の権利の保護」は、同条別表のウについての説明に過ぎず、同通知書の中では、本件申請については、同条別表のウの規定に適合しないと明確に指摘している。

旧建物については、昭和37年の確認台帳で、「専用通路について」疑義があり中断している事実がある。また、その疑義が解消されないことにより、確認済証の交付がなされていないのも事実である。よって確認済証を取得しない

まま増築された建築物であり、法に違反している「違反建築物」である。

確認申請や許可申請書の副本では、敷地形状の真偽を確認できない。仮に、副本やその他の図面等が偽造されていることに気が付かずに処分庁が許可した場合、判断を誤ることになり、他の案件との公平性を大きく欠くこととなる。よって、処分庁に原本がある、建築計画概要書又は許可申請書に限定することは正当性がある。

- (4) 令第128条の敷地内通路の規定は、法第35条に掲げる建築物に適用されるものである。審査請求人の述べるとおり法第43条の接道規定に関する規定ではない。

全国20の政令指定都市、神奈川県内13の特定行政庁、東京都内23の特別区において、2号の許可基準がありホームページにて公開している40の行政庁のうち、路地状敷地の幅員の最低基準を0.9メートル以上とする行政庁は横浜市だけである。こうしたことから、本件許可基準第7条別表のアは、他の行政庁に比べ、裁量を逸脱しているとは考えていない。また、許可基準の改正については所定の手続きを踏んで定めたものであり、違法でもない。以上の理由により、処分庁の許可基準は何ら裁量を逸脱したものではない。

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ことは適当でない。他の行政庁が認めているからといって、それを引き合いにして川崎市での許可を認めるように求める審査請求人の主張は失当である。

- (5) 本件敷地の隣地について、〇〇〇〇〇の建築確認申請が行われ、指定確認検査機関から建築確認済証が交付された点については、処分庁に確認は行っておらず、義務もない。よって審査請求人の主張は全くの失当である。

- (6) 本件許可基準は、その基準に適合するものは救済をしていこうという趣旨ではあるが、全ての建物ではなく、あくまで交通上、安全上などの観点から法第

4 3条接道として一定の規模、構造の制限をかける中で、建物を建てることを許容するための許可というふうを考えている。また、建築計画概要書と許可通知書をもって、許可基準に適合しているかどうかの判断をしており、提出書類の真偽が処分の判断に影響を与えるものではないものと考えている。

### 3 参加人の主張

参加人は、参加人意見書及び口頭審査の陳述で概ね次のとおり主張した。

- (1) 参加人が虚偽の書類を提出したこと、同人が何度も書類を提出したことは真実ではないので、これら事実を考慮して、審査請求人の本件審査請求を容認しないことは不当である。
- (2) 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ということが争点である。処分庁が参加人により疑義のある書類を提出されたとしていることについては、参加人はこれを否定するが、参加人が当該提出をしたかどうかは本質ではなく、本件審査請求において判断すべき点ではないと考える。

### 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21号証を提出した。

### 5 口頭審査

令和5年4月24日公開による口頭審査を行い、審査請求人 ○○○○○○○○  
○○○○○ ○○○○○ ○○ ○○、審査請求人代理人として 弁護士 ○○  
○○、○○ ○○、○○ ○○、処分庁 川崎市長 福田 紀彦の指定代理人と  
して、○○ ○○、○○ ○○、○○ ○○、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、又は事実に対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ること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っ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) 審査請求人は、同条別表のウが、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が「既得の権利の保護」としては不十分であり、公平ではないとし、この適用に裁量権を逸脱し又は濫用したものなどとしている。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、根拠資料は建築計画概要書又は許可申請書しか許容しないとした上、「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「既存に建築物が建っていたというだけで、同様の建築物を再建築できるものではなく、建替えの際には現行法に適合する建築物としなければならない。」などともしている。

- (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しないとされた点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の真偽を確認できるのは建築計画概要書と許可申請書の正本及びその添付図書しか許容しないとしている。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条別表のイにおいて、道路に接する敷地の専用通路等の有効幅員を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、処分庁が道路に接する敷地の専用通路等の有効幅員を1.2メートル以上1.5メートル未満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等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1.2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、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。

- (8) 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。