

をもってなした確認処分（以下「本件処分」という。）について、主文同旨の裁決を求めて、令和6年7月9日付で当審査会に対し、審査請求をした。

審理関係人の主張の要旨

第1 審査請求人の主張

審査請求人は、令和6年7月9日付「審査請求書」、令和6年7月26日証拠甲第1号証、甲第2号証及び公開による口頭審査において、大要、下記のとおり主張した。

（1）建築地を周辺地盤に対して盛土を行う正当な理由がなく、作為的に嵩上げ盛土（約90cm）して算定した地盤面を平均地盤面とした計画で本件処分をしているが、従前の地盤面（本件処分に関する建築確認一式のうち平均地盤面算定図に明示された現況地盤（設計 GL+400）とする）を基に算定した平均地盤面とした計画で建築確認処分をするべきである。この建築計画は、建築基準法（以下「法」という。）の目的・主旨を無視した処分であり、本件処分を受けた本件建築物が建築されることにより、近隣の住環境を悪化させることとなる。

（2）西側の新設 RC 擁壁は建築躯体と一体で築造していることから、新設 RC 擁壁は建築物となり、従前の地盤面を基に算定した平均地盤面で建築確認処分をするべきである。

（3）本件処分に関する建築確認一式に明示された申請建物1及び申請建物2は一体の建築物であり、申請建物2が接する周囲の地盤面を含めて算定した平均地盤面で建築確認処分をするべきである。

（4）従前の地盤面を平均地盤面とした場合、法56条第1項第3号北側斜線制限、法第56条の2日影規制、法第52条容積率が法の基準を満たさない。

（5）処分庁は法第77条の27に基づき、確認検査業務規程を定めており、同規定第7条の3により、神奈川県ホームページに公表している「神奈川県建築基準法取扱基準」に基づき地盤面の算定について審査を行うべきであるが、適切に審査をされていないことは不作為行為に該当する。

第2 処分庁の主張

処分庁は、本件請求を棄却するとの裁決を求めて、令和6年7月17日付「弁明書」、令和6年7月25日証拠乙第1号証及び公開による口頭審査において、大要、下記のとおり弁明し、発言した。

(1) 確認審査における地盤面の算定に当たっては、法施行令第2条第2項の規定に基づき、建築物の完成時において地表面と物理的に接する位置をもって建築物が周囲の地面と接する位置であると判断している。これは、日本建築行政会議が編集した2022年度版『建築確認のための基準総則・集団規定の適用事例』

(以下、「適用事例」という。)の「1-8(3)地盤面」に記載された内容を根拠資料としている。ここでは、盛土が有る無しに拘わらず、「建築物が周囲の地面と接する位置の高さ」は建築物が実際に地面と接する高さとする取扱いが明記されている。また、従前の地盤面を基に算定するとなると法施行令第2条第2項で規定している「建築物が周囲の地面と接する位置」とは必ずしもなりえない。なお、法には正当な理由がなければ盛土を行うことができないとする規定はない。

(2) 弁明書による弁明はないが、公開による口頭審査において、本件処分に関する建築確認一式では西側の新設 RC 擁壁は建築躯体と一体ではないとの趣旨を説明した。

(3) 審査請求人の主張は、地盤面の具体的な算定方法等が示されておらず、また不適合であるとする法的根拠も不明確であり、主張自体失当である。また、平均地盤面（本件処分に関する建築確認一式のうち平均地盤面算定図に明示された平均地盤面（設計 GL+950）とする）から算定した本件建築物の高さ等の法規制に関する審査請求人の主張は失当である。

(4) 「神奈川県建築基準法取扱基準」も根拠資料の一つとして、適切に確認審査を行っており、不作為行為には該当しない。当該取扱基準は、上記の「適用事例」で示された内容との整合性を図るとともに、「適用事例」に未掲載の取扱いを取りまとめたものとされているが、あくまで行政指導の域にとどまるものにすぎない。その当該取扱基準「盛土がある場合」においては、法施行令第2条第2項の規定及び「適用事例」「1-8(3)地盤面」では何ら定められていないにも拘

らず、地盤面の算定にあたり、一定の場合を除き「建築物が周囲の地面と接する位置」の判断は「盛土前の地面と接する位置」とみなす例外的な取扱いを示している。しかしながら、法第52条第4項に規定する地盤面については、地方公共団体が土地の状況等により必要と認める場合に「条例で別段の定めができる」とされている一方で（同条第5項）、法施行令第2条第2項に規定する地盤面については、同様の規定による条例への委任は存在していない。すなわち、法施行令第2条第2項に規定する「地盤面」については、委任条例によっても地方公共団体ごとに独自の基準を定めることは予定されていないのであるから、行政指導の域にとどまるに過ぎない当該取扱基準は法的拘束力を有するものではないと思料する。特に例外的な取扱いにおいては、建築基準関係規定として法適合審査の基礎とすることはできないというべきである。行政指導の域にとどまり法的拘束力を有しない取扱基準に適合しないことをもって確認処分を行わない場合には、指定確認検査機関として各種法令に定められた違法な処分や不作為に該当することになりかねず、そうであるとすれば、建築基準関係規定に適合すると判断した以上は確認処分をせざるを得ないものである。

第3 参加人の主張

参加人は、令和6年7月18日付書面「意見書の提出について」のとおり、処分庁が提出した弁明書に納得しているため、意見書を提出しないこととした。また、公開による口頭審査において、大要、下記のとおり発言（主張）した。

（1）建築地が0.5メートルから3メートルの洪水浸水想定区域内及び2メートルから3メートルの津波浸水想定区域内であることから、浸水被害を軽減する（以下、「水害対策」という。）ために盛土をする計画とし、建築主の要望に基づき「盛土高さ」を設定した。これに対し、建築審査会が、水害対策であれば、建築物の床を高くすることで足りるのではないかと質問したところ、建築主の要望で、飼犬がリビングから中庭へ不自由なく往来できるようにするため、また、道路からの他人の目線を遮るため盛土を計画したと説明し、建築物自体の水害対策のため、その周囲に盛土を行う計画とした意図は特にないと発言した。

法に基づく各規制との関係上、一定の制約があると解さざるを得ない。つまり、法が、自らが定めている各規制を潜脱することを目的とする「盛土」を許容していると解する余地はない。したがって、従前の地盤を前提とした場合に、法に基づく各規制との関係で許容される建築物に比較して、その周囲に盛土をすることによって、より高さのある建築物の建築を可能とする場合においては、他に合理的な理由がなく、専ら若しくは主としてより高さのある建築物を建築することを目的として行われるときは、もはや建築主の工夫といった域を超えて、実質的に法に基づく建築物の高さに関する規制を潜脱するための「盛土」と評価することになる（同旨：平成17年11月30日横浜地方裁判所判決 最高裁ホームページ 以下「横浜地判」という。）。

第2 処分庁は、公開による口頭審査において、「盛土」を計画した理由について申請者（建築主）に確認した事実はないこと、及び、「地下室マンション計画」等でない場合は、いちいち盛土を計画した理由を確認しないと説明した。しかし、指定確認検査機関等は、「建築物が周囲の地面と接する位置」を認定するに際して、建築確認申請時に提出された関係図書から盛土の存在が認められるときには、当該盛土が特段不自然、不合理なものでないことを確認した上で、盛土後の地表面を基準として上記認定を行う必要がある。当該盛土について上記の確認ができない場合、すなわち、当該盛土について、不自然、不合理な事情がうかがわれるときは、申請者に「盛土」の目的について説明を求めることは特別の困難があるとも思われないことから、その地表面を「建築物が周囲の地面と接する位置」として建築確認処分しよいか検討を要する、というべきである（同旨：横浜地判）。本件処分に関する建築確認一式から、本件建築物において盛土を行う計画であることは明らかであるが、処分庁は、「従前の地盤面を基に算定するとなると法施行令第2条第2項で規定している「建築物が周囲の地面と接する位置」とは必ずしもなりえない。」と弁明しており、公開による口頭審査においても、「盛土は設計者が自由に設定できる」旨の発言をしていることから、本件処分にあたり、上記の検討を行った事実はないと考えざるを得ない。

第3 本件盛土が不自然、不合理なものでないかについては、本件処分に関する建

築確認一式並びに処分庁の弁明及び公開による口頭審査における発言では、処分庁が盛土を計画した理由の確認を怠っていたこともあり、法的な評価をするための材料に乏しいことから、参加人の公開による口頭審査における発言に基づき考察する。

上記のとおり、参加人は、本件盛土の理由としては、まず、津波や洪水による水害対策を挙げていた。しかし、建築審査会から、「水害対策であれば、建築物の床を高くすることで足りるのではないか。周りの地盤を盛土でかさあげする理由は何か」と質問されると、単に「建築主の要望」とのみ回答し、水害対策とは全く関係のない理由を述べただけであった。さらに、盛土後の平均地盤面を「GL+950」とした理由については、「建築主の要望により盛土の高さを設定した」と回答するのみで、設計者として平均地盤面「GL+950」の具体的根拠、自ら主張した水害対策との関連については何ら回答することができなかった。最後には「建築物自体の水害対策のため、その周囲に盛土を行う計画とした意図は特にない」と発言していた。

「盛土」による本件建築物への水害対策については、真に水害が発生した際に敷地が浸水するまで幾ばくかの時間を稼ぐ効果があったとしても、想定される高さの浸水被害を軽減するものではない。したがって、建築物周囲の「盛土」は、本件建築物への水害対策としての合理性はないと考えざるを得ない。

また、「飼犬のリビングから中庭への往来」や「道路からの他人の視線を遮るため」という理由も、建築主の要望として踏まえたとしても、本件建築物周囲への平均地盤面「GL+950」の盛土を合理的に説明できるものではないと考えざるを得ない（現に参加人からは何らの具体的かつ合理的な説明はなかった。）。

さらに、他に、本件建築物の周囲に本件盛土を行わなければならない理由は見出せず、処分庁、参加人からも、そのような主張、発言はなかった。

第4 以上を踏まえると、本件盛土は不自然、不合理なものと言わざるを得ない。加えて、公開による口頭審査において、参加人は、「（北側斜線制限について）結果的にギリギリになっている。」旨発言している。これは、換言すれば、本件盛土をしたことにより、北側斜線制限がクリアできたことを示唆するものと考えられる。したがって、本件盛土は、法の各規制を潜脱する目的の盛土と認めるのが相当である。

第5 上記を踏まえると、本件建築物周囲の盛土部分における地盤面は、従前の地盤面を基に算出した「平均地盤面」とすべきであり、それにより算定した場合、本件建築物の軒の高さが7mを超え、本件建築地が第1種低層住居専用地域内であることから、法第56条の2に係る日影規制の内容について適合させる計画としなければならない。審査請求人の証拠（甲第1号証 日影チェック図—1 GL+0.40m）に示された法第56条の2に係る日影規制の検討結果によれば、2時間の等時間日影線が、本件建築予定地とその隣地との境界線から10mのラインを超え、また、3時間の等時間日影線が本件建築予定地と隣地との境界線から5mのラインを超えるので、本件建築計画は、日影規制に違反するとされる。甲第1号証に特段不合理な点は認められず、同規制に適合しないことが合理的に推認される。（なお、法第52条容積率においては、地階の容積率緩和を適用していないことから、不適合になりえない。また、北側斜線に関する法56条第1項第3号に係る内容は、本件処分に係る建築確認一式から判断できるところ、同条第7項に係る天空率緩和については、資料がないため検証できない。）

第6 処分庁は、本件処分に係る建築確認一式から、本件盛土が行われる事実及び本件盛土の位置、規模等を把握することができ、申請者に本件盛土の目的について説明を求めることは特別の困難がなかったと考えられることを踏まえれば、本件盛土が法の各規制を潜脱する目的の盛土であると合理的に判断できたと認められるから、そのような盛土は許容されないものとして、本件盛土のない従前の地盤面を前提に、本件建築計画が法の各規制に適合しているかどうかを審査・確認すべきであった（同旨：横浜地判）。

しかし、処分庁は、上記のような審査・確認を行わず、本件建築計画が、法の各規制に適合するとして本件処分を行った。

上記のとおり、本件建築計画は、盛土のない従前の地盤面を前提とした場合、法第56条の2に違反していることから、同条に適合するとされた本件処分は違法である。よって、本件処分を取り消すものとし、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。

なお、裁決するにあたり、前記審査請求人の他の主張（(2)、(3)、(5)）につ

いては、本件処分の違法性との関係では、判断する必要がないため判断しないものとする。

令和6年8月8日

藤沢市建築審査会

会 長	加 藤 仁 美
委 員	後 藤 純
委 員	齋 藤 義 浩
委 員	佐 藤 里 紗
委 員	伊 東 盛 知

教 示

この裁決に不服があるときは、裁決があったことを知った日の翌日から起算して1箇月以内に、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。

また、横浜地方裁判所に対して、藤沢市を被告として裁決の取消訴訟を提起することができます。この取消訴訟は、この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ません（行政事件訴訟法第14条第1項、第2項）。