

29 中建審・請第1号審査請求事件				
審査請求年月日	平成29年11月13日			
審査請求人住所	中野区〇〇〇			
審査請求の内容	建築確認処分の取消し			
処分庁（不作為庁）	富士建築センター株式会社			
審査請求に係る建築物	建築物の敷地	中野区〇〇〇		
	地域・地区	第一種中高層住居専用地域（60/200） 準防火地域 第1種高度地区		
	建築主住所	中野区〇〇〇		
	用途	長屋	構造	鉄骨造
	敷地面積	634.84㎡	階数	地上/地下 3/0
	建築面積	382.01㎡	延べ面積	950.50㎡
建築審査会の処分（概要）				
口頭審査年月日	平成30年3月19日			
請求人の主張	<p>平成29年10月4日付け第〇〇〇〇号をもって、処分庁が参加人に対してなした、計画建築物の建築計画にかかる確認処分において、以下の理由により確認処分を取り消す旨の裁決を求める。</p> <p>ア 本件敷地は、建基法上の道路に2m以上の幅で接していないにもかかわらず、この点を看過して本件処分がなされている</p> <p>イ 本件建築計画が、何らの権原なく請求人の所有地を建基法上の道路として位置づけているにもかかわらず、この点を看過して本件処分がなされている</p> <p>ことを理由に、本件処分は取り消されるべきである。</p>			
処分庁の弁明	<p>建築確認審査手続においては、処分庁は、申請書類一式につきいわゆる書面審査を行うことが予定され、それをもって足りるところ、本件では適正な書面審査を経ている。また、本件敷地の接道に関しては、特定行政庁に対して行った照会結果をも踏まえ、その要件が満たされていると判断したものであり、事実誤認はない。</p> <p>・参加人の主張</p> <p>請求人は、本件敷地の前面道路（以下「本件前面道路」という。）の北東端の道路境界線（以下「本件道路境界線」という。）が、現存するL字溝（以下「現存L字溝」という。）のいわゆる「肩」の部分の外端に沿う線（以下「L肩ライン」という。）と一致している、ということその主張の前提にしているが、誤りである。本件道路境界線は、乙2号証（本裁決書の別紙2）の図面上に記載の「御影石19-2」と「刻みK8-3」を結ぶ直線及びこれを延長した直線（以下「敷地境界ライン」という。）に沿った位置であり、これを前提とした本件建築計画及び本件処分に違法な点はない。</p> <p>よって、いずれにしても、本件処分が取り消されるべき理由はない。</p>			
裁決年月日及び主文	平成30年4月11日 本件審査請求を棄却する。			

1. 問題の所在

本件においては、本件前面道路の位置について、関係者の判断が分かれていることが認められる。

すなわち、具体的には、本件道路境界線が、
 A 敷地境界ラインであるのか、それとも、
 B L肩ラインであるのか、
 という点に争いがある。

本件道路境界線が敷地境界ラインなのであれば、本件敷地は本件前面道路に2m以上接道するが、本件道路境界線がL肩ラインなのであるとすると1.87mしか接道しないこととなるから、この本件道路境界線の位置は、本件処分の判断の基礎となる重要な事実であると言うべきである。

よって、仮に、本件道路境界線がL肩ラインであると認定されるのであれば、本件処分は違法な処分とならざるを得ない。

2. 検討の前提

そこで、本件道路境界線の位置を客観的に認定することが必要となるところ、その判断時点は、あくまでも、法3章の規定が当該場所に適用されるに至った時点（昭和25年11月23日。以下「基準時」という。）である。

すなわち、基準時において、本件前面道路がどの位置にどのような幅員で存在し、本件道路境界線がどの位置に存在したのか、という客観的事実を認定することが求められる。

この基準時における本件道路境界線の位置は、その後に地権者等が合意・確認したからと言ってそれをもって変更されるものではなく、地権者等の合意内容や確認内容は、基準時以降の当該道路の通行状況や築造・維持の状況、沿道の土地の利用状況や建物の建築状況等とともに、あくまでも基準時における本件前面道路と本件道路境界線の位置を推認する資料となるに過ぎないものである。

3. 基準時における、本件前面道路及び本件道路境界線の位置に関連して認められる事実

前掲の関係各証拠及び口頭審査の結果並びに当審査会の職権調査の結果によれば、以下の事実が認められ、これに反する証拠はない。

ア 本件前面道路は、周辺地が、戦後の売買に伴って分筆（分譲）されて行く過程で形成されたものと推認され、昭和36年から昭和39年ころの段階においては航空写真上もその存在が現在に近い形で確認されるほか、本件敷地の前面付近（本件前面道路が直角に曲がる部分。以下「前面道路屈曲部分」という。）においては、他の部分よりも幅員が広がっていることも認められる。

イ 公図や土地の登記の経過を踏まえれば、本件前面道路の底地及び沿道の土地については、分筆がされている点を除けば、概ねその筆界については変動がないものと認められる。

ウ 昭和51年10月22日作成の地積測量図（特定行政庁陳述書添付資料6-1）においては、本件前面道路の範囲は点線で示されている上に「私道中心」の記載もあり、同年11月26日作成の土地所在図・地積測量図（同添付資料6-2）においては本件前面道路の範囲はやはり点線で図示され「道路」との記載があることが認められるが、これらの点線が示す範囲については、現在の本件前面道路の範囲との間で、特段の差違が認められない。

エ 昭和52年2月8日作成の地積測量図及び関係する不動産登記からは地番〇〇-〇〇として、同日作成の地積測量図及び不動産登記からは地番〇〇-△△として、それぞれ本件前面道路の敷地となるべき部分が分筆されたことが認められるが、その分筆範囲についても、現在の本件前面道路の範囲との間で、特段の差違が認められない。

オ 昭和54年4月19日作成の地積測量図及び不動産登記からは、地番〇〇-□□として本件前面道路の敷地となるべき部分を含む土地が分筆されたことが認められる。さらに、昭和63年12月6日作成の地積測量図（同添付資料7-2）及び不動産登記からは、地番〇〇-□□の北東側及び北西側が地番〇〇-▽▽として分筆されたことが認められる。

4. 基準時における本件道路境界線の位置についての考察

ア 本件敷地の前面及び周辺における現存L字溝の位置からすれば、その肩の位置の外側、すなわち「L肩ライン」こそが本件道路境界線である、とみるのが素直であるとも思える。

イ しかしながら、もう少し詳細に考察を進めた結果としては、以下の点を指摘することができる。

① 上記3. で述べたとおり、本件前面道路に関しては、その沿道にあたる周辺地が順次分譲されて行くにつれてその底地が分筆されていったものと認められるのであるから、道路境界線は沿道の建物敷地との境界線（筆界）と一致する結果になるのが自然である。そのことは、本件敷地の前面についても同様というべきである。

② 同様の理由で、沿道の塀についても、本件前面道路の外縁、すなわち、本件道路境界線に沿う位置に築造されて行くのが自然な成り行きであると考えられるところ、本件敷地の南東側の隣地の塀は、L肩ラインの延長線からは離れ、むしろ敷地境界線ラインの延長線に沿った位置に築造されていると見受けられる。

③ 現存する現存L字溝について観察するに、請求人宅の前面部分等においては、現存L字溝の肩の部分のさらに外側にもう一つのL字の肩状の構造物の存在が認められ、従前は、現存L字溝よりも外側まで何らかの形で本件道路の範囲が広がっていたことを想起させる状況が存在する。

④ 同様に、本件敷地の前面部分においても、現存L字溝の肩の部分の外側に沿うように「縁石」が存在したことが、平成2年10月13日作成の「申請敷地及び前面道路現況図」に記載されており、また現況においてもほぼ同様の位置に縁石風のものが存在していることが認められるが、これも、現存L字溝が構築される以前の本件前面道路の外縁を示唆する。

⑤ 本件汚水桝の金属蓋（いわゆるマンホール蓋）についてみると、現況においては現存L字溝の肩の部分にまで全面的に食い込む位置に存在し、その結果として現存L字溝の肩はその部分において一旦途切れているのであるが、これも、L字溝が本件汚水桝よりも後に築造され、かつ本件汚水桝の蓋が本来前提としていた位置よりも道路中心線側に移動した位置にL字

溝が築造されたことを示唆すると思われる。

ウ そうすると、上記イ①～⑤を踏まえるならば、基準時における本件道路境界線の位置は、むしろ敷地境界ラインに沿っていたものと判断するのが相当であり、これと明らかに矛盾する証拠は見出されないというべきである。

以上のとおりであるから、本件道路境界線の位置が敷地境界ラインであって、本件敷地が本件前面道路に2 m以上接しているとの処分庁の判断は是認することができ、本件処分につき、判断の基礎となる事実の誤認は認められない。

したがって、請求人の主張には理由がなく、他に本件処分を取り消すべき事由も存在しないことから、行政不服審査法45条2項の規定に基づき、主文のとおり裁決する。

再 審 査 請 求
行 政 訴 訟