

28中建審・請第1号審査請求事件				
審査請求年月日		平成28年4月25日		
審査請求人住所		岐阜県〇〇〇		
審査請求の内容		建築確認不適合処分の取消し		
処分庁（不作為庁）		中野区建築主事		
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	第一種低層住居専用地域（60/150） 準防火地域 第2種高度地区		
	建築主住所	岐阜県〇〇〇		
	用途	一戸建ての住宅	構造 木造	
	敷地面積	114.18㎡	階数	地上/地下 1/0
	建築面積	60.45㎡	延べ面積	60.45㎡
建築審査会の処分（概要）				
口頭審査年月日		平成28年8月31日		
請求人の主張	<p>本件処分（建築基準法第6条第7項の規定による適合しない旨の通知）を取消すとの裁決を求める。本件申請敷地の前面道は、市街地建築物法第5条1項による建築線（甲2号証）が存在し得る。本件申請敷地は、昭和24年12月14日付け第〇〇〇〇号により、申請に支障なしと認め建築認可証印が押され建築主に交付されている（甲11号証）。この申請書類の中に添付されている配置図の中に、「細則5条による建築線幅員4M」と記入されており、既存の道路幅員は9尺と記入されている（本件申請建物は、法律並びに諸命令、規定等に適合するものであると特定行政庁が確認し、接道義務を果たしているとして建築認可証が交付されている）。</p> <p>昭和25年11月23日（基準時）、建築基準法が施行され附則が設けられ、その5項は、「市街地建築物法第7条但書の規定によって指定された建築線で、その間の距離が4メートル以上のものは、この建築線の位置に法律第42条1項5号の規定による道路の位置の指定があったものとみなす」と定めている。</p> <p>上記の理由により、本件申請敷地前面道は基準時の建築基準法附則5項により建築基準法42条1項5号道路であると考え得る</p>			

<p>処分庁の弁明</p>	<p>本件道を法附則 5 項に基づく道路として建築確認処分を行った事案は現在まで存在せず、本件道は、特定行政庁 中野区長より「前面道は、建築基準法第 4 2 条第 1 号から第 5 号、第 4 2 条第 2 項から第 4 項及び附則 5 項既定の道路には該当しません」との回答を受け（乙 2 号証）、本件処分を行ったものである。</p> <p>法務局中野出張所から入手した土地の全部事項証明書及び土地台帳の写しによれば、〇〇〇番〇〇の面積は 4 3. 3 3 m²であり、現地において計測した道の延長は約 3 3. 9 5 メートルである。その面積と延長から道の幅は約 1. 2 8 メートルとなる。また、公図の写しの縮尺は六百分の一であり、公図の写しを計測した結果〇〇〇番〇〇の幅は、1. 5 メートル未満である。現地調査（乙 7 号証）によって、本件道は砂利敷であり、とば口にある石杭と石杭の間隔は 1. 3 2 メートルであった。また、本件道は広角に開いており、そこにある石杭とプレートの間隔は 1. 6 5 メートルであった。したがって、昭和 2 4 年当時の本件道の幅員は 1. 8 メートル未満であったと推定される。</p> <p>審査請求人は甲 1 1 号証にある建築申請（届）を根拠として、前面道は附則 5 項道路と主張する点について、処分庁の見解は次のとおりである。</p> <p>この建築申請（届）は、申請年月日は昭和 2 4 年 1 2 月 1 4 日であり、既存の平屋建ての建物に「老人夫婦収容のため増築」としている。しかし、中野都税事務所より入手した家屋課税台帳（写し）によれば、建物の原因日は昭和 2 3 年 7 月 3 0 日とあり、地上 2 階建ての建築物が存在していることなる。法務局中野出張所で入手した情報では、昭和 2 4 年 1 月 3 1 日に平屋の登記が確認される（建築申請（届）の建物の延べ面積と登記の面積を比較すると、面積は一致せず建築申請（届）の延べ面積は小さい）。終戦後の建築資材が乏しく、その確保が難しい当時において、課税台帳にある建物を取り壊し、又は登記された建物を取り壊し、建築申請届を為すとは到底考えられないところである（現在の敷地にも 2 階建ての建築物が存在する）。</p> <p>建築申請（届）にある設計図書の信憑性は、上記の点から疑義を禁じ得ないものであり、このような経緯の中で設計図書上の附則 5 項道路の記載もどのような根拠のもとにあるのかは明らかとは言えない（建築敷地には、現在 2 階建ての建築物がある。現在の建物がどのような経緯で存在するのか不明である。恐らく無届による建築行為の結果存在するものと想像される）。</p>
<p>裁決年月日 及び主文</p>	<p>平成 2 8 年 1 0 月 5 日 本件審査請求を棄却する。</p>

本件の争点は、
本件前面道が建築基準法上の「道路」であるか否か
という点にあり、より具体的には、
本件前面道が、指定建築線として建築基準法施行時に同法附則 5 項の適用を受け
建築基準法 4 2 条 1 項 5 号道路となっているか否か
という点が中心的な争点であると認められる。

(個別指定建築線について)

個別指定建築線(物法 7 条但書)が指定された場合には、職権・申請にかかわらず告示を行うとされているところ(物法細則 9 条)、本件前面道に関してこのような指定建築線の告示が行われた事実は見出すことができない(丙 9 号証)。

(一括指定建築線について)

物法細則 5 条 1 号において、「幅員 4 メートル未満 1.8 メートル以上の道については同号括弧書きの場合を除き、その中心線より 2 メートル後退した線を建築線とする」と定めていることから、この規定に該当する道については個別の処分を行うことなく幅 4 メートルの建築線が一括指定されることになる。

そこで検討するに、本件前面道に接する敷地においては、昭和 23 年～24 年ころに建築物が既に複数建築されて存在していた状態にあり本件前面道の形状や幅員に本質的な変化があったことは、各種証拠や資料を参照しても見出せない。

また、仮に前面道の位置に指定建築線が存在してこれが建築基準法施行に伴って位置指定道路になっていたのであれば、周辺敷地で建築確認がなされているのが通常であろうと考えられるところ、本件前面道のみ接道する敷地と認められる地番に現存する建築物は、建築確認の存在は認められない(乙 11 号証)。

なお、審査請求人は甲 11 号証添付の配置図において、本件前面道に相当すると思われる箇所に「細則 5 条ニヨル建築線」との注記や、「この届出を承認する」との押印と東京都建築局長名の記名押印とが付されている事実を捉えて、本件前面道について物法細則 5 条 1 号に基づく一括指定の建築線が建築基準法施行時において存在した、と主張するようである。

確かに、上記のような記載が書面上存在することは認められるものの、

- ① 甲 11 号証は建築申請(届)となっていて、申請と届出を兼用する様式となっていること
- ② 戦後の資材が未だ不足している混乱期において「老人夫婦収容ノ為増築ナス」手続きの一環として行われた手続きの書面であること
- ③ 甲 11 号証 1 枚目に「違反処理済」の押印が存在し、建築主と同じ名義の所有者にかかる建物登記が先になされていること

等からすれば、甲 11 号証が対象とした手続きの過程において建築計画について詳細に審査が行われた形跡は認めがたく、むしろ、本来必要な手続きを遺漏して建築されてしまった物件に関して、事後的に届出をさせたものにすぎないと見る方が自然である。また、そもそも細則 5 条ニヨル建築線の記載を訂正することなく承認したとしても、それをもって直ちに一括指定の建築線を発生させる効果を有するものではない。

(法定建築線について)

法定建築線は、物法 7 条本文によれば「道路幅の境界線をもって」建築線として発生する。物法 26 条は、道路の定義として幅員 9 尺以上の現実の道(1 項)と計画道路(2 項)を挙げているところ、本件前面道の位置に計画道路の存在は認められない。そこで法定建築線が発生するとすれば、幅員 9 尺の現実の道が存在する場合となる。本件前面道部分においては、昭和 52 年 11 月に中野区が行っ

裁 決 の 理 由

た私道実態調査（丙6号証の1）以前の段階から様々な建築物や構造物等が突出して設置されていた状況があり最も広い空間でさえ、9尺幅をむしろ下回る状況にあったものと認められる。これらの状況を踏まえると、甲11号証に記載された幅員9尺の道が現実に存在するに至ったものとは認められず、法定建築線が発生したこともまた認めることはできない。

（2項道路について）

中野区において昭和50年4月1日付け中野区告示第24号（丙7号証）をもって2項道路の一括指定が行われているところ、同告示1ないし4号のいずれの要件も満たさないことは明らかといわなければならない。

以上により、本件前面道が建築基準法上の道路でないとの判断を前提に行われた本件処分に誤りはないというべきであり、主文のとおり裁決する。

再 審 査 請 求
行 政 訴 訟