

25 中建審・請第1号審査請求事件				
審査請求年月日		平成25年5月14日		
審査請求人住所・氏名		中野区□□〇丁目 〇〇 〇		
審査請求の内容		42条2項道路を前提とした建築確認処分の取消		
処分庁（不作為庁）		株式会社グッド・アイズ建築検査機構		
審査請求に係る建築物	建築物の敷地地名・地番	中野区□□〇丁目〇〇番〇		
	地域・地区	第一種中高層住居専用地域 準防火地域 第2種種高度地区		
	建築主住所・氏名	中野区□□〇丁目〇〇番〇—〇〇〇号 〇〇 〇		
	用途	一戸建ての住宅	構造 木造	
	敷地面積	113.81 m ² m ²	階数	地上3階/地下
	建築面積	61.72 m ²	延べ面積	162.55 m ²
建築審査会の処分（概要）				
口頭審査年月日		平成25年7月24日		
請求人の主張		<p>本件計画にかかる敷地の東側に接する土地が、建築基準法42条2項に定める道路（以下「2項道路」という。）でないにもかかわらず、これを2項道路であることを前提としてなされた本件処分は取り消されるべきである。</p>		
処分庁の弁明		<p>本件敷地が接道する道路について、中野区生活道路の拡幅整備に関する条例に基づき、2項道路として、その中心線を示す道路判定図が示され協議がなされていること、確認申請引受通知及び建築確認業務に関わる道路・敷地状況の照会により2項道路であることを確認していることから、2項道路であることは明らかである。よって本件処分は適法である。</p>		

<p>裁 決 年 月 日 及 び 主 文</p>	<p>平成 2 5 年 8 月 7 日 本件審査請求を棄却する。</p>
<p>裁 決 の 理 由</p>	<p>本件対象土地が 2 項道路であるか否かは、中野区告示による一括指定の対象に本件対象土地が含まれるか否か、すなわち、中野区告示の定める 2 項道路の要件を本件対象土地が満たしているか否か、という点の判断にかかることになる。この点、中野区告示は、1 ないし 4 号として 2 項道路の要件を定めるところ、本件対象土地は 1、2 及び 4 号の対象には該当しないと認められるため、3 号の要件について判断すべきことになる。</p> <p>そこで、3 号本文の要件を分析すると、</p> <p>a) 基準時(「建築基準法施行の際」=昭和 2 5 年 1 1 月 2 3 日を指す。以下同じ。)において、「現に存在する幅員 4 メートル未満 1. 8 m 以上の道」であること</p> <p>b) 基準時において、「一般の交通に使用されて」いること</p> <p>c) 基準時において、「その地中心線が明確である」こと</p> <p>d) 基準時において、「その道のみ接する建築敷地がある」ことが必要である。</p> <p>また、当然のことながら、法 4 2 条 2 項自体が定める</p> <p>e) 基準時において「現に建築物が立ち並んでいる」道であることも求められる。以下、各要件について検討する。</p> <p>本件対象土地の周辺の土地に関しては、以下の経緯が認められる。</p> <p>昭和 2 2 年段階から、既に本件対象土地に該当する部分には道状の空地が形成されていたことや、後述のとおりこの本件土地に該当する部分専ら敷地への出入りの用に供していたと認められる建物が、昭和 2 2 年段階及び昭和 2 8 年段階においても数軒認められることからすれば、大蔵省は払下げの前提としての分筆を行うにあたって、既に形成され利用に供されていた道を前提として、その形状及び位置を踏まえて分筆を行ったと考えるのが自然であり、これに反するような特別な事情は認められない。したがって、本件対象土地に該当する部分について、基準時において道が存在したことは認定されること、前記分筆後にその道の範囲及び幅について特段大きな変動が生じた形跡が認められないことからすると、その幅員は 2. 4 6 m ないし 2. 5 7 m 程度であったと認定して差し支えないと考える。よって、上記 a) の「基準時において、現に存在する幅員 4 メートル未満 1. 8 メートル以上の道」であったとの要件は充足される。</p> <p>次に、基準時において「一般の交通に使用されて」いたか否かについて検討する。この点、前記のとおり、基準時前後にわたっては、本件対象土地を専ら公道への出入りに用いていたと認められる数軒の建物が存在した以上、本件対象土地はこれらの建物の居住者や利用者、来訪者その他一般の交通の用に供されていたとみるのが自然である。よって、上記 b) の「基準時において、一般の交通に使用されて」いたとの要件も充足される。</p> <p>次に、基準時において、「中心線が明確であ」ったか否かについて検討する。</p> <p>基準時の前後にわたって存在していた幅員 2. 4 6 m ないし 2. 5 7 m 程度で一般の交通の用に供されていた道の存在、形状及び位置を踏まえて、大蔵省が分筆を行ったものと認められるところである。そして分筆を行うにあたっては、本件対象土地を専ら利用して公道への出入りを行うことになる〇〇番〇(本件土地)及び〇〇番〇〇の所有者と〇〇番〇〇の所有者とが、本件対象土地を短冊状に分けて所有しあうこととなるべく、これを行ったものと推認される。そうであるとすれば、〇〇番〇〇と〇〇番〇〇の境界部分こそが、分筆時にすでに存在していた道の中心線を反映したものであると推認され、これに反する証拠はない。この中心線が明確であったことは、昭和 3 5 年ころに〇〇番〇〇の土地に建築された</p>

「〇〇〇〇〇〇」に係る建築計画の確認通知書図面（甲13号証）からも見てとることができる。よって、上記c)の「基準時において、中心線が明確であ」ったとの要件も充足される。

次に、基準時において、「その道のみ接する建築敷地があ」ったか否かについて検討する。この点については、既に述べたところからも明らかとおり、本件対象土地のみ接して、他の道路には接していない建築敷地であったことが認められる。よって、上記d)の「基準時において、その道のみ接する建築敷地があ」ったとの要件も充足される。

最後に、基準時において、「現に建築物が立ち並んでいる」道であったか否かについて検討する。まず、この法42条2項のいう「現に建築物が立ち並んでいる」の具体的意味内容としては、「当該道のみ接する建築物の敷地が2つ以上あれば、この要件を満たすと解すべきである」（東京高等裁判所平成20年3月26日TKC文献番号25420943）。そして、前述のとおり、基準時の前後にわたって本件対象土地の西側に沿って少なくとも2軒の建物が立ち並んでいる様子が航空写真上で確認できるところである。よって、上記e)の「基準時において、現に建築物が立ち並んでいる」道であったとの要件についても、本件においては充足される。

よって、本件対象土地は、2項道路としての要件をいずれも満たしているというべきであるから、中野区告示の一括指定の対象として2項道路としての指定を受けて現在に至っているというべきである。

審査請求人（以下「請求人」）の関連する主張について、以下若干の補足説明を行う。

請求人は、昭和36年に請求人の建築敷地に係る建築計画の際に、本件対象土地が2項道路ではないことが前提での確認処分がなされたと主張する。しかしながら請求人数地は南側区道によって接道要件を満たしていることを加え、仮に請求人の上記建築計画にかかる確認申請に対して本件対象土地が2項道路でないことを前提とする確認処分が行われたとしても、それをもってただちに本件対象土地の2項道路たる性質に変動が生じるものではない。むしろ、周辺地のこれまでの建築計画に際しては、おしなべて本件対象土地が2項道路であることを前提とした建築計画の策定及び確認処分がなされてきた経過が認められる。

また、平成8年に確認処分を得ずに請求人数地において建築物の建築を強行したことは請求人の自認するところであるが、請求人はこの建築後に住宅用家屋証明が中野区長から交付されたことをもって、請求人の主張の裏付けとして援用するようである。しかしながら、住宅用家屋証明は2項道路であるか否かという判断とは全く関係がない。むしろ、平成8年の上記建築時点で、本件対象土地の法的性質についての議論を行うべきであったのであり、確認処分を経ず建築を強行しておいて、その後17年間経過した後に審査請求をもって本件対象土地の性質を争うこと自体、妥当性を欠くといわざるをえない。

再審査請求 行政訴訟	年 月 日 年 月 日	
---------------	----------------	--