

裁 決 書

審査請求人 別紙「審査請求人目録」記載のとおり

審査請求人代理人 広島市中区上八丁堀7番10号HSビル2階

弁 護 士 板根 富規

審査請求人代理人

審査請求人代理人 広島市中区上八丁堀7番10号HSビル2階

処 分 庁

処分庁代理人

審査請求人たち（以下「請求人たち」という。）が平成17年6月7日付けで提起した建築確認処分に係る審査請求について、次のとおり裁決する。

主 文

上記処分庁が、平成17年3月4日付け第HP0104-2097号で
に対してなした建築確認処分を取り消す。

事 実 及 び 理 由

1 事案の概要

(1)

は、平成17年3月4日に本件建築物の確認処分を行った。

(2) 本件建築物の概要は、次のとおりである。

ア 建築主

イ 敷地の地名地番 広島市佐伯区五日市

ウ 用途地域 第一種住居地域

エ 敷地面積 2,828.73平方メートル

オ 主要用途 共同住宅

カ 延べ面積 5,641.34平方メートル

キ 構造・階数 鉄筋コンクリート造 地上15階

(3) 請求人たちは、本件確認処分について、申請地はマンション敷地が接道要件を満たしておらず、又マンションの容積率が超過しており、違法であるとして、本件確認処分の取消しを求めたものである。

2 当事者の主張

(1) 請求人たち

請求人たちは、平成17年6月7日付けの「審査請求書」、同年7月12日付けの「反論書」、同年8月22日付けの「再反論書」、同年8月31日付けの「再反論書2」のとおりに主張した。

(2) 処分庁

処分庁であるは、平成17年6月27日付けの「弁明書」、同年7月28日付けの「再弁明書」、同年9月7日付けの「再弁明書（その2）」のとおりに主張した。

3 口頭審査

当審査会は、平成17年11月18日午後2時2分から午後2時44分まで広島市役所本庁舎14階第7会議室において公開による口頭審査を行い、審査請求人

審査請求人代理人板根富規、
分庁代理人 処分庁の補佐人
参考人広島市長代理人
が出席した。

4 当審査会の判断

請求人たちの主張からすれば、本事案については、請求人たちが居住している敷地の隣接地に建築される共同住宅の建築計画に関し、低層住宅が多い住宅地に高層住宅が建築され、住環境が悪化するなどという請求人たちの主張にも理解ができる点はあるが、請求人たちの主張に対する当審査会の判断は以下のとおりである。

請求人たちは、本件建築計画の敷地の一部が借地であり、借地部分が例えば他に売却された場合、敷地としての使用等が不可能となるため、敷地として認められず、建築基準法（以下「法」という。）第43条の敷地等と道路との関係すなわち、接道要件を満たしていないと主張している。

一方、処分庁は、法に基づく確認は、敷地の所有権について審査の対象とするものではなく、敷地の接道要件についても、仮に敷地が審査請求書の土地目録(3)のみだとしても、敷地東側の道が法第42条第2項のいわゆる2項道路に該当し、法第43条第1項、第2項及び広島県建築基準法施行条例（以下「県条例」という。）第13条の規定を満たしていると主張している。

当審査会とすれば、裁判例などにより、法に基づく確認は、敷地の所有権について審査の対象とするものではなく、敷地の接道要件についても、敷地が借地であるかどうかは、本件確認処分を行うに当たって判断要素となるものでないことは明らかであり、また、本件建築計画の敷地は、法第43条第1項、第2項及び県条例第13条の規定に基づき、道路に4メートル以上接しており、この点についての請求人たちの主張は理由があるとは認められない。

次に、請求人たちは、敷地とそれを横断する里道との間には段差があり、敷地を一体的に利用しようとした場合、その段差を解消する工事を行うべきところ、土地

の開発行為の申請・許可がなされていないと主張している。

一方、処分庁は、敷地を一体的に利用するため、段差部分に車路を計画しており、この計画については、都市計画法（以下「都計法」という。）第29条の規定に基づく許可申請の要否についての協議書及び誓約書に、開発許可不要であるとの記載があると主張している。

この点に関して法令等の規定は、指定確認検査機関が確認処分を行うに当たって、都計法第29条などの建築基準関係規定に適合するかどうかの審査は、法に基づく指定資格検定機関等に関する省令により、当該規定に適合していることを証する書面をもって行うものとされている。

また、当審査会から、本件建築計画が都計法第29条に係る許可を必要とするか否か等について、都計法の許可の担当部局に照会したところ、平成17年7月28日付けで、段差解消部分の車路についての切土は建築物の建築自体と不可分な一体工事と認められる土地の掘削等の行為であり、都計法第29条に係る許可を必要としない旨の回答があった。

したがって、当審査会とすれば、処分庁は、本件確認処分について、建築主と都計法の許可の担当部局との協議書及び誓約書に記載されている都計法第29条の許可が不要という判断を踏まえた上で審査をしており、その審査の内容について明らかな誤りがあるとまでは言えず、この点についての請求人たちの主張は理由があるとは認められない。

また、請求人たちは、本件建築計画のうち、段差部分の車路に屋根を架け、車路建物として建築する計画に関して、この計画には必要性がないため、建築物として認められないと主張している。

当審査会とすれば、建築物の定義は法第2条第1号に「土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの」とされており、本件車路建物が、この定義に該当することは明らかであり、また、建築の必要性については、それを要件とはしていないため、請求人たちの主張は理由があるとは認められない。

また、請求人たちは、本件建築物が建築されることにより、大幅な環境悪化があると主張しているが、被害の具体的な程度が明確ではなく、本件確認処分が違法で

あると判断するまでの理由があるとは認められない。

次に、請求人たちは、本件建築計画の敷地は里道によって画されているため一体性がなく、さらに里道と敷地との間には段差があるため、敷地として一団の土地とは認められず、また里道と敷地との間の段差部分に計画されている車路には建物が建築されるため、緊急用車両の接近、離合に差し支える計画で、安全上、防火上の観点からも支障がないというのは誤りであり、したがって本件建築計画は容積率などの制限を満たしておらず違法であると主張している。

一方、処分庁は、一体的に土地利用するため、里道の行政財産使用許可を受けており、用途上不可分の利用計画であり、本件確認処分を行うに当たり、法第93条の規定に基づく広島市佐伯消防署長の同意を得ており、安全上、防火上の観点からも支障がないと認められることから、敷地として一団の土地であると主張している。

当審査会として判断するに当たり、裁判例等により示されている点を述べると、法施行令第1条第1号において、敷地とは「1の建築物又は用途上不可分の関係にある2以上の建築物のある一団の土地」とされており、又裁判例において、一団の土地とは「当該建物と用途上不可分の関係にあり、これと共通の用途に現実に供せられている土地であつて、河川、道路、囲障等によって隔てられずに連続した土地をいい、登記簿上の地目・筆数、所有権の有無とは関係なく、客観的に一団の土地をなしていること」とされている。

次に、一団の土地として具体的な判断をする際には、国土交通省住宅局内建築基準法研究会編「建築基準法質疑応答集」（以下「法質疑応答集」という。）において、「里道または水路により分断されている場合、原則的には、各々別敷地として取扱うこととなり、（中略）ただし、水路により分断されている場合で、水路管理者から占用許可や工作物設置許可を受けた橋等により用途上不可分の利用がなされ、安全上、防火上の観点から支障がなければ、一つの敷地とみなすことも可能である。」とされている。

以上のことを踏まえ、本件確認処分について考えると

- (1) 本件建築物と里道を隔てた土地の駐車場は、本件建築物である共同住宅の購入者が使用するものであり、用途上不可分である。

一方、

(2) 本件建築物の敷地の間の里道は、法の規定に基づく道路ではない。しかし、法質疑応答集においては、「里道または水路により分断されている場合、原則的には、各々別敷地として取扱うこととなる。」とされているところであり、里道は水路と並び原則としては一団の土地を画するものである。

これは、里道には道路と同様の効用を果たしうる程度の実態を備えているものもみられることから、そのような里道については道路と同様に扱うことを述べたものと解される。そもそも河川や道路等によって一団の土地を画することは、建ぺい率の基準となるなど法における集団規定の基礎をなしているところ、法質疑応答集は、里道や水路を、道路や河川でないとの形式的理由から一律に敷地を隔てないものとするのではなく、その実質からみて、一団の土地を画するものであるか否かを判断しようとする考えを示しているものといえる。

そこで本件里道について検討すると、本件里道は、実際に一般交通の用にどの程度供されているかはともかくとして、現実には人の往来が可能なもので、幅員は約2メートル程度あり、機能としては道路と何ら区別できるものではない。したがって、本件里道は、裁判例で示されている「河川、道路、囲障等によって隔てられずに連続した土地」という一団の土地の定義に対して、この定義の道路と少なくとも同様の効用を果たしうる程度の実態を備えているものと考えられる。

もとより法質疑応答集が「原則的には」と述べていることから、里道または水路により分断されている敷地であっても一団の土地として取扱う例外的な場合はありうるものであるが、処分庁の主張では、かかる例外的な取扱いとしての明確な論拠としては乏しいと言わざるを得ない。

このことから、本件里道は、今まで述べたように、道路と同様の効用を果たしうる程度の実態を備えており、本件里道により分断されている本件建築計画の敷地を、別敷地として取扱うのではなく、例外として同一の敷地として扱う、すなわち、一団の土地として判断するまでの特別な理由があるとは言えない。

以上のことから、本件建築計画の敷地は、敷地の定義である一団の土地に関する裁判例で示された「河川、道路、囲障等によって隔てられずに連続した土地」という定義に当てはまるとは言えないと判断せざるを得ない。

したがって、本件建築計画の敷地は、建築物が建築される土地のみであり、建築計画で示された駐車場部分の土地

は、本件建築計画の敷地とは判断できないため、本件建築計画の用途地域（第一種住居地域）の法52条第1項及び第2項の規定に基づく建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合すなわち容積率の上限である200パーセントを違反しているのは明らかであり、本件確認処分は違法であると言わざるを得ない。

5 結論

以上により、本件審査請求は主文のとおり裁決する。

平成18年1月30日

広島市建築審査会
会長 杉 恵 頼 寧

教

示

本裁決に不服がある場合には、本裁決があったことを知った日の翌日から起算して30日以内に、国土交通大臣に対して再審査請求をすることができる。

また、本裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、広島市を被告（広島市長が被告の代表者となる。）として本裁決の取消しの訴えを提起することができる。（ただし、本裁決の日から1年を経過している場合は、本裁決の取消しの訴えを提起することはできない。）