

最近の判例から (5)

建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際、A点からB点を経てC点に至る幅員4m未満の道のうちA点からB点までの部分にのみ建築物が存した場合において、B点からC点までの部分が同法42条2項にいう現に建築物が立ち並んでいる道に当たらないとされた事例

(最高判 平成20・11・25 裁判所ウェブサイト) 周藤 利一

建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際、A点からB点を経てC点に至る幅員4m未満の道のうちA点からB点までの部分にのみ建築物が存した場合において、B点からC点までの部分が同法42条2項にいう現に建築物が立ち並んでいる道に当たらないとされた事例(最高裁三小 平成20年11月25日判決 破棄自判 裁判所ウェブサイト)

1 事案の概要

Xが所有している本件土地の西南に隣接する土地(本件通路部分)は、現在、A点からB点を経てC点に至る市道の一部(C点側の端の部分)となっている。本件通路部分の幅員は約2.2mである。京都市の区域について建築基準法第3章の規定は、昭和25年11月23日(基準時)から適用されている。基準時当時、A点からB点を経てC点に至る道(本件道路)は、幅員4m未満1.8m以上の道であり、A点からB点までの部分には現に建築物が立ち並んでいたが、本件通路部分が含まれるB点からC点までの部分の両側は農地であり、建築物は存在しなかった。本件道路は、A点とC点で幅員4m以上の建築基準法42条1項所定の道路(1項道路)に接続し、A点からC点までの間では、1項道路に接続する箇所はないが、B点から西方に向かう幅員4m未満の道が分岐しており、B点からこの道

を經由して1項道路に至ることも可能であった。A点からB点までの道の長さと同様にB点からC点までの道の長さを比較すると、前者の方が長いものの、後者も相当の長さ(約60m)を有していた。基準時当時、本件道路及びその南方に連なるC点からD点までの道は、B点の北側の集落とD点の南側の集落を結ぶ道路として、常時公衆の往来に利用されていた。

京都市の区域に係る特定行政庁であった京都府知事は、昭和25年12月8日京都府告示第820号(本件告示)により、基準時現在、同市の区域において、現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満1.8m以上の道で、袋路を除くものを一括して2項道路に指定した。

原審は、上記事実関係等の下において、次のとおり述べて本件通路部分は2項道路に当たると判断し、2項道路の指定処分が存在しないことの確認を求めたXの請求を棄却した。

道路とは一定の長さを持ったものであり、建築物が存在する前面部分のみではなく、これと一体となって同一の効用のある部分にも、2項道路の指定があったと見るべきである。そして、建築基準法は、建築物の立ち並んでいる道について、原則としてその両端が同法上の道路に接続することを予定していると解されるから、上記の道路としての一体性、効用の同一性を判断するに当たっては、特別

な事情のない限り、その両端が他の同法上の道路に接続している最小区域が重要な判断基準となる。本件道路は、その両端において建築基準法上の道路に接続しており、その間に同法上の道路に接続する箇所はないのであるから、上記の区間において道路としての一体性、効用の同一性があるということができ、基準時における本件道路の利用状況等に照らしても、この判断を覆すに足りる事情は存しない。

2 判決の要旨

最高裁は次のように述べて、原審の判断を破棄し自判した。

2項道路の制度は、建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際現に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道で特定行政庁の指定したものを1項道路とみなすことにより、幅員4m未満の道に接する敷地上の既存建築物を救済するとともに、原則としてその中心線からの水平距離2mの線をその道路の境界線とみなすことにより、その境界線内の土地について道路内の建築制限を及ぼし、将来的に幅員4mの道路を確保するという公益上の要請を満たそうとしたものである。

同法上の道路は、これに接する敷地上の建築物の利用者の避難、防災、衛生、通行の安全等に支障が生じないように保障する機能を果たすことが期待されているものであり、2項道路についてもこの点は同様であるが、ある道が上記のような機能を果たし得るためには、必ずしもその道の両端が同法上の道路に接続していることを要するものではなく、同法もそのことを2項道路の要件としているものではない。2項道路の指定は、上記のように、これにより新たに道路敷となる土地の所有者等の権利を制限する側面を有しているのであるから、その要件該当性を判断するに当

たっては、現に建築物が立ち並んでいる道の範囲を必要以上に広くとらえて関係者の権利を害することのないようにしなければならない。

(事案の概要に示したような)基準時における本件道路の状況にかんがみると、本件道路が全体として基準時において現に建築物が立ち並んでいた道に当たると解するのは相当ではなく、B点からC点までの道については、基準時において現に建築物が立ち並んでいた道に当たらないというべきである。本件道路が北側の集落と南側の集落を結ぶ道路として常時公衆の往来に利用されていたことやB点からC点までの道が路線の認定を受けた道路の一部であることは、上記の判断を左右するものではない。

そうすると、本件通路部分については、本件告示により2項道路に指定されたものということとはできず、2項道路の指定処分は存在しないというべきである。

3 まとめ

「現に建築物が立ち並んでいる」の意義については、「ただ単に建築物が道を中心に2個以上存在していることをいうのではなく、道を中心に建築物が寄り集まって市街の一角を形成し、道が一般の通行の用に供され、防災、衛生、採光、安全等の面で公益上重要な機能を果たす状況にあることをいうもの」(東京高判昭和57・8・26判時1050-59)とし、「当該道のみによって接道義務を充足する建築物が複数存する場合には、原則として要件を満たす」(東京地判昭和58・8・25判タ534-142)という判例がある。

本判決もこれらの考え方に沿いつつ、必要以上に広くとらえて関係者の権利を害することのように判断した事例判決である。