

最近の判例から (13)

建築確認において接道義務を満たすための道路と容積率の基準となる道路は同一である必要はないとした事例

(東京地判 平20・3・14 HP下級裁主要判決情報) 新井 勇次

共同住宅を建築するための建築確認申請に対し指定確認検査機関が建築確認処分を行ったところ、近隣住民らが、接道義務を満たすための道路と容積率の基準となる道路は同一でなければならないにも拘らず、異なる道路によって判断した建築確認処分は違法であるとして取消を求めた事案において、接道義務を満たす道路と容積率の基準となる道路は同一である必要はないとされた事例（東京地裁平成20年3月14日判決 棄却 HP下級裁主要判決情報）

1 事案の概要

原告らは、株式会社Aが共同住宅建築を計画しているB市所在の土地（以下「本件敷地」という。）の周辺に居住している住民である。

被告は、建築基準法（以下「法」という。）77条の18の規定に基づき国の指定を受けた指定確認検査機関である。

本件敷地は、南側にある法42条1項3号の定める道路（幅員約4.6メートル。以下「本件南側道路」という。）に10メートル以上接し、また、南東角において法42条1項1号の定める道路（幅員12.09メートル。以下「本件都道」という。）に2.59メートル接している。

Aは、平成18年12月1日、本件敷地上に建築予定の地上15階・地下1階の共同住宅建築につき建築確認申請をし、被告は、平成19年1月15日付で、建築確認処分（以下「本件処

分」という。）をしたが、被告は、本件処分において、本件敷地が、本件南側道路に10メートル以上接しているから、法43条2項、建築安全条例（以下「条例」という。）10条の3に定める接道義務を満たし、また、本件都道に2.59メートル接しているから、法52条1項に定める容積率規制を満たしていると判断した。

これに対して原告らは、法52条が、容積率を「前面道路」の幅員によって制限した趣旨は、近隣環境の調和や美観保持にとどまらず、避難又は通行の安全の確保を含むものであり、法43条2項による制限の趣旨と共通するから、法52条2項にいう「前面道路」は、接道義務を満たす道路と同一でなければならないと主張して提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は以下のように判示して、原告らの訴えを棄却した。

① 法52条が容積率、すなわち建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合を一定以下に制限した趣旨は、敷地面積に対する建築物の延べ面積に上限を設定して建築物の規模を規制することによって、一方で土地の合理的かつ高度な利用を可能としつつ、他方で、道路、公園、上下水道等の公共施設の供給力、設備状況と建築物との均衡調和を図り、市街地の環境の悪化を防止することにあると解するのが相当であり、法52条2項により制限を加重

した趣旨は、比較的狭い道路の沿道において、容積率の高い建築物が建築されることにより、局所的に公共施設の設備状況と建築物との均衡が害されて環境の悪化が生じることを防ぐことにあるものと解するのが相当である。

② これに対し、法43条が接道義務を規定した趣旨は、建築物の利用者について、平常時における通行を確保する必要があるとともに、災害時における安全な避難経路を確保し、また、迅速かつ適切な消火及び救助活動を可能にし、更に衛生上、防火上の安全を確保するなどの観点から、建築物の敷地は一定の幅員を持った道路に一定の長さ接していなければならないという規制をしたものであると解するのが相当である。

③ そうすると、容積率と接道義務は、同じく建築物の敷地が接する道路との関係において建築物に制約を加えるものであっても、容積率に関する規制はその地域における公共施設との均衡調和を図り、市街地の環境を整えることにその趣旨、目的があるのに対し、接道義務に関する規制は、敷地上の建物利用者の通行、避難、衛生・防火上の安全等の要請から設けられたものであって、その趣旨、目的が異なるものであり、接道義務を満たすための道路と容積率規制の基準とされる道路が異なるとしても、それぞれの道路によってそれぞれの規制の趣旨、目的が全うされるのであれば、それで十分に法の趣旨、目的が満足されるということができる。したがって、本件において、容積率算定の基準となるべき法52条2項にいう「前面道路」と、法43条2項、条例10条の3による接道義務を満たす道路が同一である必要はないものと解するのが相当である。

④ 本件敷地は、本件建築物の南側入口に近接する南東部分において、本件敷地が接する

幅員最大の道路である、幅員12.09メートルの本件都道に2.59メートル接していることが認められるのであって、他に、本件都道を容積率算定の基準とする「前面道路」と解することを妨げるべき事情は何ら見受けられないから、本件建築物の容積率については、法52条2項ではなく同条1項の制限によるべきこととなる。

⑤ 他に、本件処分について、違法であることを窺わせる事情は何ら認めることができないから、本件処分は適法である。

3 まとめ

接道義務は、市街地における道路が通行の場にとどまらず、建築物の利用、日照、採光、通風の確保、災害時の避難路、消防活動の場としての機能を有することに着目した規制である。

他方、容積率制限は、都市施設との均衡がとれた建築物の規模の規制をする必要や超高層建築物の出現により絶対高さ制限に代わる建築密度コントロールが必要になったことを背景に、用途、密度、形態等の規制をセットにして地域の環境を総合的に把握、規制することを目的とするものであり、前面道路が2以上の場合は幅員が最大のものを用いることとされている。

このようにそれぞれの趣旨、目的が異なることから、容積率制限における道路と接道義務における道路が異なることがあり得るとした本件の判示は妥当と言えよう。