

4 処理事例

(1) 苦情申立て事例 1 (市の業務に不備の無かったもの)

苦情申立て対象機関	都市局建築安全課
苦情申立ての内容	昭和 56 年の自宅建築にあたり、前面道路が 2 項道路であるとした建築計画概要書を提出し、建築確認が下りた。苦情申立人は、建築計画に従い、道路中心線から 2 メートル後退して自宅を建築した。ところが、いつの間にか担当課が前面道路を 2 項道路から外してセットバック義務を解除したため、道路反対側で擁壁を道路ぎりぎりまで建てる開発が進められている。2 項道路の指定を解除した担当課の対応について不満がある。
調査結果等	<p>1 調査事項</p> <p>オンブズマンは、苦情申立人との面談及び提出資料の各内容を踏まえて、明石市法令遵守の推進等に関する条例によりオンブズマンの調査の対象とすることが認められている以下の事項を中心に調査することとした。</p> <p>① 苦情申立人の自宅前面道路が建築基準法（以下「法」という。）第 42 条第 2 項の規定による道（以下「2 項道路」という。）だったのかどうか</p> <p>② 担当課が苦情申立人の自宅前面道路を 2 項道路と表示した建築計画概要書の配置図を訂正することなく建築計画を認めた経緯</p> <p>2 担当課からの聴き取り内容</p> <p>(1) 苦情申立人自宅に係る建築計画概要書の配置図にある「法 42 条第 2 項道路」との記載は事実と異なる。昭和 32 年の地形図によれば、建築物の立ち並びがないことから、建築安全課としては、苦情申立人自宅の前面道路は 2 項道路ではないと判断している。</p> <p>(2) 現在であれば、法第 43 条第 1 項ただし書の要件該当性は許可基準に適合するかで判断することとなるが、配置図に 2 項道路と記載された経緯について推測すると、当時の建築主事が裁量行為として、法第 43 条第 1 項ただし書の空地と評価し得る道様の部分について、幅員を広げるために 2 項道路に準じた扱いをしようとしたものと思われる。</p> <p>(3) 明石市指定道路図で「道路でない（法第 42 条の規定による道路でない）」とされた道が、開発等の事情により、道路種別が変更されることはある。また、昭和 25 年当時の新たな事実が提示されれば、検討に値する。</p> <p>(4) 申立人自宅東隣の隣人宅が中心後退している理由としては、同隣人宅の前面道路が行き止まりであることから出入り口を確保するためであったと推測できる。同隣人宅が建築された昭和 52 年当時、建築確認の特定行政庁は市ではなく県だった。苦情申立人自宅が建築された昭和 56 年の特定行政庁は市だった。苦情申立人自宅を担当した当時の建築主事は、県が同隣人宅を中心後退させて建築確認をしたことを斟酌して 2 項道路扱いとしたのかもしれない。ただ、実際の原因についてははっきりとは分からないのが実情である。</p> <p>3 オンブズマンの見解</p> <p>(1) 苦情申立人の苦情は、苦情申立人所有敷地の前面道路（以下「本</p>

件道路」という。)が2項道路であることが前提となっている。苦情申立人は、その根拠として、①昭和52年に建築された申立人自宅東隣の隣人宅は中心線から2メートル後退して建っていること、②昭和56年に建築された申立人自宅も、前面道路が2項道路であるとして中心線から2メートル後退して建っていること、さらに③昭和58年に建築された西隣の隣人所有の教室も、前面道路が2項道路であるとして同様に中心線から2メートル後退して建っていることをあげている。

(2) そこで検討するに、次の事実が認められる。

ア 苦情申立人自宅東隣の隣人宅に係る法第6条第1項に基づく建築確認申請(前記(1)①のもの)の建築計画概要書に記載されている配置図では、敷地の一部につき本件道路の中心線から2メートル後退することとされている。なお、本件道路は同隣人敷地先で行き止まりとなっている。

イ 苦情申立人自宅に係る建築確認申請(前記(1)②のもの)の建築計画概要書に記載されている配置図には本件道路該当部分が「法42条第2項道路」と記されており、特段の訂正もされていない。そして本件道路の中心線から2メートル後退することとされている。

ウ 苦情申立人自宅西隣の隣人所有の教室に係る建築確認(前記(1)③のもの)の建築計画概要書に記載されている配置図にも本件道路該当部分が「法42条第2項道路」と記されており、特段の訂正もされていない。そして本件道路の中心線から2メートル後退することとされている。

(3) これらの事実から、本件道路が2項道路と指定されていると苦情申立人が理解したとしても無理からぬ面がある。

(4) しかしながら、一方、以下のような事実が認められる。

ア 市内の2項道路については、昭和53年4月1日明石市告示第67号により、市内の2項道路として、

①昭和25年11月23日現に存在する幅員4メートル未満1.8メートル以上の道、

②昭和25年11月24日以後に都市計画区域として指定された際、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、と一括して指定されている。

(なお、それ以前は昭和39年兵庫県告示第332号により、同内容の一括指定がされていた。)

イ 苦情申立人自宅東隣の隣人宅が建築された昭和52年当時の建築確認の特定行政庁は市ではなく県であったが、昭和53年4月1日より市に移管され、苦情申立人自宅が建築された昭和56年当時及びそれ以降は市が建築確認事務を行っていた。

ウ 苦情申立人自宅東隣の隣人宅に係る建築計画概要書の配置図では、本件道路の表示は「農道」となっている。

エ 明石市指定道路図によれば、本件道路は「道路ではない(法第42条の規定による道路ではない)」旨表示がある。

オ 平成15年6月27日、法第42条による道路判定依頼により、本件道路は昭和32年の地形図において建ち並びがなく、建築基準法上の道路ではないと確認されている。

(5) 前号の各認定事実によれば、本件道路がこれまでに2項道路と指定された事実を認めることは困難であるというほかはない。

(6) 苦情申立人は、前述のとおり、苦情申立人及び西隣の隣人の建築確認申請に係る建築計画概要書記載の配置図における本件道路の表示が2項道路となっていることを根拠とするが、同概要書は同図を含めて各建築主（実際には各代理者）によるものであって建築主事の作成によるものではない。

確かに市の建築主事が2項道路であるとの記載に何らの訂正を命じることなく建築確認をしていることは、申請者に対して誤解を与え得るものであるが、これのみをもって市が本件道路を2項道路と指定したと認めることはできない。

(7) 申請書類上の記載が根拠となるとするならば、苦情申立人自宅に係る建築確認申請に先立つ東隣の隣人宅に係る建築計画概要書には本件道路が「農道」となっているから、その申請時より後に2項道路と指定されたことになるが、前記(4)ア、エ及びオからしても、その後に本件道路が2項道路に指定されたとの事実を認めることはできない。

(8) 本件道路が2項道路と指定された事実がないにもかかわらず、苦情申立人自宅及び西隣の隣人宅において道路中心線から2メートル後退することとされた根拠ないし理由については、既に40年近くの期間が経過し関係者への調査もできない上、確たる資料がないことから推測の域を出ないが、まず県が特定行政庁であった時に東隣の隣人宅敷地の一部について中心線から2メートルの後退を命じたのは、同隣人宅の前面道路が行き止まりであることから、法第43条第1項ただし書（注）に基づく建築主事の裁量的指導として出入り口ないし自動車の転回を確保する意図によると思われる。

そして、市が特定行政庁となった後である苦情申立人自宅や西隣の隣人所有建物の建築確認申請に対しては、市の建築主事が東隣の隣人宅の前面道路と幅員を合わせることが相当であると考え、同ただし書に基づき、同様の裁量的指導として2メートルの後退を命じたものと考えられる。

（注）法第43条第1項（改正前のもの）

「建築物の敷地は、道路（カッコ内省略）に二メートル以上接しなければならない。ただし、建築物の周囲に広い敷地があり、その他これと同様の状況にある場合で安全上支障がないときは、この限りでない。」

建築確認検査事務が民間に開放された平成11年5月の法改正以前は、法第43条第1項ただし書を適用するかどうかの判断は建築主事の裁量に任せられていた。

(9) 以上の次第で、本件道路が2項道路であった事実を認めることはできないから、その取消しもあり得ないことになる。したがって、苦情申立人の本件苦情申立てには理由がなく、担当課の対応が特段不合理であると認めるに足りる事情は見当たらない。

ただし、苦情申立人に誤解を生じさせた原因は、誤った道路標示がされた建築確認申請書類を、何ら訂正を促すことなく受け付けて

	<p>建築を確認した市の建築主事の対応にあることは明らかである。今後の事務処理においては正しい表記に訂正させるなどして同様の誤解を生じさせないようにすることが望ましい。また、現在においては建築確認検査事務が民間に開放されているが、本件のような事例の再発防止のためにも担当する民間の指定確認検査機関に対し、市として適切に指導監督すべきであるとする。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>	
苦情申立ての受付年月日	2018年（平成30年）6月11日	要した日数
市の機関への調査年月日	2018年（平成30年）6月20日	9日間
調査結果通知年月日	2018年（平成30年）8月13日	63日間