

1 接道要件を満たしたと判断した経過

平成 17 年 5 月 16 日付けで提起された審査請求においては、平成 17 年 12 月 9 日付けの裁決書の中で「予定建築物の敷地は道路に接しておらず都市計画法（以下「法」という。）第 33 条第 1 項第 2 号（接道要件）を満たしていない」とされ開発行為の許可処分が取り消しされた。

このため、本市においてどのような経過を経て、接道についての判断をしたのか事実経過を調査した。

1 裁決書の概要

(1) 処分庁の主張

市有地 260-2 は道路であり、本件事業者が 260-2 及び市道 053-101 号線を通行可能な道路状に整備することにより、市道 053-101 号線（市有地 260-2 を含む）と市道 053-000 号線は通行可能な、機能的に一体な道路となる。この場合、予定建築物の敷地は、市道 053-101 号線（市有地 260-2 を含む）及び同道路に併行している市道 053-000 号線に接することになり、法施行令第 25 条第 2 号で規定されている道路要件（本件の場合幅員 6m）を満たすこととなる。

(2) 審査庁の判断

市有地 260-2 は、現段階では、道路の幅員を確定するなどの手続きが具体化されておらず、その担保も明らかになっていない。また、開発区域内に新たに整備される、いわゆる開発道路と主張していない。

このため、市有地 260-2 は、道路法の道路ではないだけでなく、現状では道路状にもなっておらず、また将来道路になることについて具体的に示されていないことから、法施行令第 25 条にいう道路と解することはできない。

2 事実経過

平成 16 年	9 月 27 日	事前相談申出書（手続基準条例第 13 条）	受付（都市調整課）
	10 月 12 日	事前相談を行う	（建築指導課）
	10 月 13 日	事前相談を行う	（道水路管理課）
平成 17 年	2 月 1 日	開発事業協議申出書（手続基準条例第 27 条）	受付（都市調整課）
	2 月 2 日	開発事業等に係る各課協議について依頼	（都市調整課）
	3 月 3 日	開発事業協議報告書（道水路管理課）	提出
		*260-2 を開発事業区域に編入することに同意する。	
	2 月 28 日	開発事業等適合審査申請書（手続基準条例第 24 条）	受付（都市調整課）
	3 月 2 日	開発事業等適合審査について各課へ依頼	（都市調整課）
	3 月 3 日	適合審査報告書	提出（道水路管理課）

- 3月 7日 開発事業に関する協定書締結（法第 32 条同意及び協議を兼ねる）
（手続基準条例第 28 条） （都市調整課）
（同日） 開発行為許可申請書 受付（法第 29 条・開発指導課）
3月 14日 開発許可処分 （法第 29 条・開発指導課）

3 意見陳述及びヒアリング等の内容

接道要件を満たしたと判断した経過について、関係書類では確認できなかった点を、当時の道水路管理課長、開発指導課長、建築指導課長、都市調整課長から平成 19 年 5 月 11 日に意見陳述を、同年 6 月 22 日にヒアリングを実施した。

(1) 建築指導課の対応

- 平成 16 年 10 月 12 日に手続基準条例に基づく事前相談の受付を行った。その際の添付図面では 260-2 の土地は鎌倉市の土地になっているが（道路法の）道路とはなっていないため、建築指導課としては、道路としての位置づけがなされていないのであれば、建築基準法 43 条の許可（*1）が必要な場合がある旨を事前相談票に記入した。
- このことから、建築指導課としては建築基準法第 43 条の許可の事前相談資料をもらったが、道水路管理課から市が管理している道路であるとの報告を受けたことにより、建築指導課としては（道路法の）道路として扱っているならば建築基準法第 43 条の許可は不要であると判断したものである。
- 260-2 の取扱については、道水路管理課の職員から建築指導課の担当に口頭で、市が管理している道路であり、道路法の道路という位置づけという報告があった。

(2) 道水路管理課の対応

- 260-2 については、事前相談の段階で 053-101 号線への区域変更の事務処理がされていないことを確認する。
- 関係資料等に基づく調査を行なったところ、昭和 31 年から開始された事業、都市計画道路大船駅一岡本線（現在の市道 053-000 号線）の整備にあたり、旧市道（現在の市道 053-101 号線）を階段状に整備することに伴い、擁壁の築造が必要になったことから昭和 39 年 12 月 5 日に 260-2 を道路用地として取得したものである。（昭和 41 年度版の地図等を参考にすると擁壁の施工は昭和 40 年頃と推測される）
- 当該擁壁は 053-101 号線と一体となってその効用を全うする施設であり、行政財産として道路管理所管課が一貫して管理してきている。
- 道路法第 2 条第 1 項の定義規定では、「道路と一体となって道路の効用を全うする施設又は工作物」と「道路の附属物」についても道路に含まれるとしている。これは、その管理等にあたって道路（路面本体）と切り離して考えることは妥当ではなく、これらを含めて道路とし、道路の管理に当たっては同じく取り扱うから、当該擁壁をもって 053-101 号線の交通の安全を確保することにより、一体として道路の効用を全うする構造物

が施工されている 260-2 は、道路法の道路と位置づけられる。

- ・ 開発行為の完了後、260-2 の擁壁の形態・機能が消失し、車両等の通行が可能となる時点で、053-101 号線への区域変更を行う予定である。
- ・ 本件開発計画の事前相談においては、260-2 の取得の経緯と目的、その成り立ち、位置づけ、今後の取り扱い等について、開発案件の調整窓口へ伝え、事務を進め、その後の各課協議に入っていたものである。

(3) 開発指導課の対応

- ・ 開発指導課としては、市有地 260-2 の土地については道水路管理課から道路管理者が管理する道路であるとの回答を受けたことから、260-2 を道路として認識し、事務を進めた。
- ・ 260-2 が道路として通行できる部分でなかったとしても、道路として管理しており、開発で通行できるよう整備することから、道路であるとの扱いに疑問を持たなかった。
- ・ 本件の場合の接道要件としては、都市計画法上では 6m 以上の幅員の道路が予定建築物の敷地に接するよう配置されていることが必要である。260-2 の土地を道路として認識し、260-2 と 053-101 号線を通行可能な道路状に整備することにより 053-000 号線に出入りが可能になることから機能的に一体の道路となり、最終的な道路形態として 053-000 号線を含めて幅員 6m 以上の道路と接することとなる。このことから接道要件を満たすと判断したものである。
- ・ 260-2 の取扱いが問題となり、開発許可申請が提出される前に各課の課長が集まって協議した経過はない。

(4) 都市調整課の対応

- ・ 都市調整課は、接道要件を判断するところではない。

以上のことから次のことが確認された。

- まず、事前相談の段階で道路法の道路の位置づけについて道水路管理課が判断を行い、それを受けた開発指導課は、都市計画法上の道路要件を満たしているかどうか、また、建築指導課は建築基準法第 43 条の許可が必要かどうかの判断を行っていること。
- 接道を判断したのは、260-2 を道路として認識し、260-2 と 053-101 号線を通行可能な道路状に整備することにより 053-000 号線に出入りが可能になることから、機能的に一体の道路となり最終的な道路形態として 053-000 号線を含めて幅員 6m 以上の道路と判断したものであること。
- 関係課における協議の形態としては、260-2 の取扱いや接道要件の考え方は、特別に調

整会議などを開催して協議、調整を行ったということではなく、通常の開発計画と同様に手続基準条例の事前相談等においてそれぞれの関連各課の考え方を確認しながら判断を行っていること。

- (＊1) 建築基準法第43条許可・・・建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない。ただし、その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したものについては、この限りでない。