

現行土地関係法における 宅地の技術的要件

内藤亮一

まえがき

わが国における宅地制度の欠陥の根底をなすものとして宅地として成熟した土地と未成熟な土地との区分の不明確さを指摘することができる。

宅地制度の合理化について研究をすすめるためには、まず順序として、現行土地関係法における宅地の概念、すなわち宅地がどのように意識され、宅地の要件とくに宅地として成熟した土地の意味する成熟の法的要件が、どのように規定されているかについて検討する必要がある。この稿は、以上の意味において、土地関係法における宅地の定義と解釈、宅地以外の土地を宅地に地目変換する場合の要件、とくに宅地の技術的要件についてその規定を分析し、さらにこれらの技術的要件の基本的事項とも称すべきものの抽出を試みようとするものである。

しかし、これら技術的要件の基本的事項の評価については、これを別稿においてのべることにする。

1-1 土地関係法における宅地の定義と解釈

土地は、現在あらゆる角度から法的規制の対象となっている。それは、民法・不動産登記法等の私法的規律の対象と同時に農地法・都市計画法・土地区画整理法・建築基準法・宅地造成等規制法等の公法的規律の対象となっている。

これらの土地関係法において、“宅地”はどのように定義づけられ、あるいは解釈されているであろうか。

まず土地関係私法の2、3のものには、その一部の条文に“宅地”の用語をみることができる。民法<明治29年法律89号>第235条<境界線附近の建築>第1項には、“他人ノ宅地ヲ觀望スヘキ”と宅地の用語がみられるがもとより同法には宅地の定義は規定されていない。

我妻栄氏著「民法講義II物権法」によれば“ここに宅地とは、土地台帳に宅地と登録されているかどうかに関係なく、実際に住家の建設されている土地の意味である”とのべられている。同条の規定がプライバシーの保護を目的とすることから、建物が住家に限定されるものと解せられるのであろう。

民事調停法<昭和26年法律222号>第24条<宅地建物調停事件・管轄>には、“宅地又は建物の賃借その他の利

目次

まえがき

- 1-1 土地関係法における宅地の定義と解釈
- 1-2 土地関係法における宅地への地目変換と宅地の技術的要件
- 1-3 建築基準法、下水道法、宅地造成等規制法および住宅地造成事業に関する法律における宅地の技術的要件
 - 1-3-1 建築基準法による宅地の技術的基準
 - 1-3-2 下水道法による宅地の技術的基準
 - 1-3-3 宅地造成等規制法および住宅地造成事業に関する法律による宅地の技術的基準
- 1-4 建築基準法等における宅地の技術的要件の基本的事項
- 1-5 総括

用関係の……”とあって、この宅地については、最高裁判所事務総局民事局編「民事調停法規の解説」によれば“宅地とは建物所有の目的に供される土地をいい、必ずしも地目のいかんを問わない”と解説されている。

この解釈は、土地関係法における宅地の用語の定義またはその解釈に多くみられる、宅地についての社会通念的解釈とも称することができるものである。

ここに、宅地についての社会通念とは、たとえば広辞苑など辞典にみられる“家屋の敷地、家屋の敷地に供せられる土地”を意味する。この前段と後段の区分は、前段は建物の現存する土地であり、後段は建物は現存しないが建物の敷地に供することが可能またはその意図のある土地であり、宅地のうちいわゆる建付地は前者に属し、更地は後者に属するものである。

しかしながら、宅地を単に“建物の敷地”，または単に“建物の敷地に供される土地”と表現される場合においても、広義には更地または建付地を含むものと理解すべきであって、民事調停法第24条の宅地についての前記の解説は、両者をあわせて表現したものといえよう。

旧土地台帳法<昭和22年法律30号>においては、その第2条<土地の種類>の規定で、土地を第1種地と第2種地に区分し、さらに第7条<地目>の規定によって、第1種地の地目は田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野および雑種地に区分し、定められていたが、同法には宅地その他の各地目についての定義は規定されていなかった。

新谷正夫氏、川島一郎氏共著「改訂土地・家屋台帳法解説」によれば、地目と宅地についてつぎのように解説されている。“第5条にいう地目とは、各筆の土地の現況及び使用目的によって定められた名称であって、第7条にいう宅地とは、建物の敷地およびその維持若しくはその効用を果すために必要な土地。建物の本来の敷地部分はもちろん庭園、業務を行なうために必要な空地、通路のごときものが含まれる”。

旧土地台帳法は、昭和35年法律14号による不動産登記法<明治32年法律24号>の改正によって廃止されて、土地台帳と登記簿との一元化が行なわれることとなった。

この不動産登記法は、第79条<地番、地目、地積>第2項によって、地目は政令に譲られている。同法施行令第3条<地目>には、“地目は、土地の主たる用途により

田、畑、宅地、塩田……公衆用道路、公園及び雑種地に区分して定める”と規定されている。

同法施行令においても、各地目についての定義は規定されていないが、不動産登記事務取扱手続準則<昭和38年4月民事甲931号民事局長通達>第103条<地目の定め方>には、“地目を定めるには、次の各号によるものとする。この場合には、土地の現況及び利用目的に重点を置き、……”とあって、

ハ 宅地 建物の敷地及びその維持もしくは効用を果すために必要な土地

と規定されている。

このハ号による宅地の表現は、前記の新谷・川島両氏著による解説の前段と同一である。よって、この表現における“維持もしくは効用を果すために必要な土地”とは庭園とか通路等を意味するものと解すべきものであろう。

この準則の地方法務局における運用の事例として、昭和39年4月横浜法務局長名各出張所長宛「農地の地目変更に関する台帳及び登記事務取扱の方について」の通達には、つぎのようにのべられている。“宅地造成等により原状をとどめないまでに変型している場合、すなわち積極的に土地に加工している場合又は10数年間放置して竹、灌木等が生成し原状が不明確となっているような場合を除いては、なお農地と認定する”。

この通達によれば、農地の一部を単に盛土したような場合には、なお農地として認定されるようであるが、例示の前段の場合が宅地として認定されるかどうかについては、なお明確でない。

つぎに、土地関係公法においても宅地の用語がみられるが、多くの場合その定義は規定されていない。たとえば都市計画法<大正8年法律36号>の第12条<土地区画整理事業>、土地収用法<昭和26年法律219号>の第12条<立入の通知>および第86条<宅地の造成>、地方税法<昭和25年法律226号>の第73条<不動産取得税に関する用語の定義>および第341条<固定資産税に関する用語の定義>等がそれである。

土地収用法第86条は宅地について重要な意味をもつ条文であり、高田賢造氏著「土地収用法」によれば、“宅地以外の土地とは、田、畑、山林等造成すれば宅地となりうる土地をいう”と解説されている。これによれば、農

地、山林と宅地の区分は、“造成”が一つの要件と解せられるが、宅地の造成についての具体的要件は示されていない。

地方税法第388条<固定資産税に係る自治大臣の任務>第1項の規定に基づいて制定された固定資産評価基準<昭和38年12月自治省告示158号>第1章第1節土地の評価の基本には、“土地の地目は土地の現況によるものとする”とのべられている。

宅地は、その現況として建物の存在することが一つの要件であるが、造成された分譲宅地等で宅地として売買された土地は、建物が現存していない場合においても、社会通念によって現況宅地として認定し評価されている。たとえば、横浜市「固定資産評価事務取扱要領」総則土地編第8節現況宅地並びに宅地に介在する農地、山林、原野及び雑種地の評価においては、

1 現況宅地の認定

- (1) 現に建物の敷地として利用されているもの。建築中の土地もこれに準ずる。
- (2) 宅地造成の目的で整地を行ない、道路・通路・排水設備等を造り又は柵・塀等を囲んである土地
- (3) 分譲宅地等で既に宅地として売買している事実がある等、近くそのままの状態でも宅地に使用されることが確実であると認められる土地
- (4) 土地区画整法により指定のあったもの。ただし、現況が明らかに宅地でないものを除く。

とあって、現況宅地の認定基準が示されている。

この認定基準は、既述の横浜法務局における、建物の現存しない場合の宅地の認定と比較して、相当具体的であることは注目される。

一部の土地関係公法においては、宅地の定義が規定されているものがある。その法律と定義の内容をあげればつぎの通りである。

- (1) 宅地建物取引業法<昭和27年法律176号>第2条<用語の定義>第1号 宅地 “建物の敷地に供せられる土地をいい、建築基準法<昭和25年法律第201号>第48条第1項の用途地域内のその他の土地で、道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設に供せられているもの以外のものを含むものとする”
- (2) 土地区画整理法<昭和29年法律19号>第2条<定義>第6号 “この法律において「宅地」とは公共施

設の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地以外の土地をいう”

(3) 宅地造成等規制法<昭和36年法律191号>第2条<定義>第1号 宅地 “農地、採草放牧地及び森林並びに道路、公園、河川その他政令で定める公共の用に供する施設の用に供せられている土地以外の土地をいう”

(4) 新住宅市街地開発法<昭和38年法律134号>第2条<定義>第6号 “この法律において「宅地」とは建築物、工作物又はその他の施設の敷地で公共施設の用に供する以外のものをいう”

なお、建築基準法<昭和25年法律201号>においては、宅地は敷地の用語をもってかえられている。すなわち、同法施行令第1条<用語の定義>第1号 敷地 “一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をいう”と規定されている。

以上土地公法における宅地の定義は、それぞれ法律の目的とするところによって必ずしも一様でない。あるものは、宅地建物取引業法にみられるように社会通念的な表現であり、あるものは、宅地造成等規制法にみられるように地目の除外による間接的な表現がされている。

宅地建物取引業法の場合には、鬼丸勝之氏編「宅地建物取引業法解説」によれば、この宅地の定義についてつぎのように解説されている。“宅地というのは、土地台帳に登録されている地目のいかんを問わない。建物の敷地に供せられるものであればよい。また供せられる土地とは、現に供せられている土地はもちろん、供せられるべき土地も含むと解せられるから、建物の敷地に供する予定<意図>の土地でもこの法律上の宅地である”。

これによれば、この法律にいう宅地は、現に建物の用に供されている以外の土地も含まれるが、それは宅地の取引者相互間の主観であって、客観的に宅地と認定する基準は示されていない。

建設省住宅局宅地開発課監修「宅地造成等規制法とその解説」によれば、宅地造成等規制法第2条の宅地の定義について、“農地等の土地は、通常宅地とはいえないこと及び本法の規制の対象となる土地の区域内においては農地等の造成が行なわれることは予想されず、従って本法の宅地として規制をおよぼす必要はないという理由で宅地から除外されている”旨が解説されている。

宅地以外の土地は宅地の素材であり、この素材でない土地が宅地であるとの間接的表現であるために宅地自体の具体的要件は示されていないが、同条の宅地造成の定義から“宅地にするためには、土地の形質の変更が伴う”ことが要件であると解されてよいであろう。

以上を要するに、土地関係法における宅地の定義あるいはその解釈は、それぞれの法律の目的とするところによって必ずしも一樣でないが、それは社会通念的表現または解釈による場合が多い。

この場合において、建物が現存する土地については、建物の現存の事実自体によって、これを客観的に理解することが容易である反面において、建物が現存しない場合における宅地と他の地目の区分は、とくに技術的な要件をあげて定義し、または解釈されていないので、その客観的な理解は困難である。

この宅地についての理解の容易さは安易に通じ、困難さは不明確に通ずる。これは、ひいては、建物が現存すれば宅地とし、成熟した土地と未成熟な土地の区分に対する一般住民の安易な理解をもたらしおそれがある。

しかしながら、法律における用語の定義またはその解釈は、その対象の把握に包括性を要する場合がある結果であって、やむを得ないものといえよう。

土地関係法において、宅地を客観的かつ明確に理解するためには、土地関係法の実体規定による宅地の技術的要件にこれを求めなければならない。

1-2 土地関係法における宅地への地目変換と宅地の技術的要件

前節でのべたように、現行土地関係法において、宅地の定義またはその解釈はおおむね社会通念的なものであるが、農地または山林を宅地に地目変換する場合の法律的な要件は、どのようなものとなっているのであろうか。

旧土地家屋台帳法第31条<地目変換の定義>には、“地目変換とは第1種地又は第2種地についてその地目を変換することをいう”と規定され、同第32条<地目変換の申告>には“第1種地において地目を変換したときは、土地所有者は1ヶ月以内にこれを登記所に申告しなければならない”と規定されていた。

不動産登記法においても、第81条<土地の表示の変更登

記>によって、地目と地積の変更の場合の手続が規定されているにすぎない。

農地の一部を盛り土した場合、山林の一部を切り土した場合に地目変更の手続を要するのか。要するとすればどの地目に変更するのか、それは宅地にか雑種地にか、同法の規定によっては明確でない。

田、畑、山林等の地目の土地の宅地への地目変更の要件は、また社会通念的解釈にゆだねられており、宅地の造成その他土地の形質の変更等地目変更に伴う具体的要件は規定されていない。

一方、農地を宅地に変更する場合には、農地法<昭和27年法律229号>第4条<農地の転用の制限>の規定によって、都道府県知事等の許可を要することとなっているが、同法には許可の基準は定められていない。

しかしながら、農地とか山林を宅地に変換することは、社会通念的には土地を建物のための敷地とするかあるいはこれを可能とすることであり、この変換に際しては当該土地に対して何等かの物的改良あるいは形質の変更が実施されるのが通常である。

現行土地関係法において、この若干の物的改良について技術的要件が規定されている代表的なものとして、建築基準法をあげることができる。

農地、山林等を宅地に変換する場合で、かつ、家屋が建築される場合には、建築主は原則として、建築基準法第6条<建築物の建築等に関する申請及び確認>の規定によって“その計画が当該建築物の敷地、構造及び建築設備に関する法律並びにそれに基く命令及び条例の規定に適合するものであることについて確認の申請書を提出し建築主事の確認を受けなければならない”ことになっている。

建築基準法には、この敷地の技術的要件は第19条<敷地の衛生と安全>および第43条<敷地等と道路との関係>その他の条文に規定されているが、前記第6条に、“敷地に関する法律”とあるのはひとり建築基準法のみならず、建築物の敷地に関する技術的基準を定めたその他の法律も含まれるものと解釈されている。

建築行政協会編「建築基準法、建築士法例規集」によれば、昭和25年12月住指706号兵庫県土木部長宛建築指導課長名の回答にはつぎのよりのべられている。“建築基準法で規制する敷地は、敷地の衛生、安全並に建べい

率等に関する技術的基準である。従って法第6条第1項の規定に基く他の法律、命令及び条例に規定する建築物の敷地についての確認は、敷地の衛生、安全等の技術的規制の条項に限定されるべきである。民法、農地法、借地法等の土地に関する権利関係を規定した事項は、敷地の技術的基準を規制したものでないで、法第6条第1項の規定による確認は要しない”。

この例規における敷地の衛生、安全等の技術的基準を規定した法律を規定した法律は、建築基準法のほかにどのようなものがあるのであろうか。

昭和25年12月住指694号静岡県土木部長宛建築指導課長名の回答によれば、“公衆浴場法第2条第2項の規定に基く都道府県の条例に具体的な制限規定があれば確認すべきであり、圧縮ガス及び液化ガス取締法施行令第19条の規定も確認すべきである”とされている。

しかしながら、この2つの法律に基く敷地の制限規定はいずれも特殊用途の建築物の敷地の距離関係の制限であって、敷地に関する一般的な技術的基準とは称しがたいものである。

建築基準法第6条の規定によって、建築主事の確認を要する敷地の衛生、安全等に関する技術的基準を規定した他の法律の例示としては、むしろ下水道法<昭和33年法律79号>、宅地造成等規制法<昭和36年法律191号>および住宅地造成事業に関する法律<昭和39年法律160号>をあげることができる。

まず、下水道法第10条<排水設備の設置等>第1項には、公共下水道の排水区域内の敷地における排水設備の設置および同法施行令第8条<排水設備の設置及び構造の技術上の基準>には、排水設備の技術的基準が規定されている。

ただ、この第10条第1項本文には、ただし書が設けられ特別の事情により許可を受けた場合には排水施設の設置を除外されており、かつ、この許可の基準が示されていないので、この点では建築主事の確認の対象の法律としては疑義の余地が残されている。

つぎに、農地・山林等が宅地に変換される場合には、通常盛土・切土等なんらかの土地の形質の変更を伴い、また土地の区画の変更を伴うことが多い。すなわち宅地の造成が伴うのである。

この宅地の造成自体を規制している法律に、宅地造成等

規制法と住宅地造成事業に関する法律がある。

前者の第2条<定義>には、宅地造成を“宅地以外の土地を宅地にするため又は宅地において行なう土地の形質の変更で政令で定めるものをいう”と定義し、施行令第3条<宅地造成>で土地の形質の変更の内容を限定し、限定された宅地造成について法第9条<宅地造成に関する技術的基準等>によってその工事の技術的基準を規定している。

後者の第2条<定義>には、住宅地の造成を、“主として住宅建設の用に供する目的で一団の土地について行なう土地の区画形質の変更をいう”と定義し、同法第5条<事業計画>においてその事業計画に関して必要な技術的基準を規定している。

これら2つの法律に規定されている技術的基準が、敷地に関する技術的基準として建築基準法第6条の規定による建築主事の確認の対象であるかどうかについては、なお若干の疑義があるとされており、未だ建設省当局による統一の見解は示されていない。

しかしながら、既述の下水道法第10条の規定が建築主事の確認の対象として疑義があるにしても、同条および施行令第8条の規定が、公共下水道の排水区域として公示された特定の区域内における敷地の技術的要件の一つであることはこれを否定できない。

また、前記2つの宅地造成関係の法律の規定による技術的基準も、それが建築主事の確認の対象に該当するものであるかどうかはともかくとして、特定の地域において土地を宅地に変換する場合で、特定の土地の形質の変更を伴うときの宅地の技術的要件と称することができるのである。

なお、新住宅市街地開発法には、第21条<事業計画及び処分計画>第4項の規定に基いて、施行規則第11条<設計の設定に関する技術的基準>に同法の規定による宅地造成の設計に関する技術的基準が定められているが、この基準は住区を単位とする等の特定要件を具備した都市計画事業による宅地造成に関するものであるため、これを除外することとする。

その他の土地関係法として、道路法<昭和27年法律180号>第32条<道路の占用の許可>、土地区画整理法第76条<建築行為等の制限等>は特定の土地の宅地化の制限規定であるが、これらの場合はいずれも制限上の技術的

基準は定められていない。

以上を要するに、建築基準法の敷地に関する技術的基準が、宅地についての公法上の一般法的要件とすれば、下水道法、宅地造成等規制法および住宅地造成事業に関する法律の敷地または宅地に関する技術的基準は、それぞれ特定の区域または特定の土地の形質が変更の伴う場合の宅地の特別法的要件とすることができる。

しかして、宅地として成熟した土地の意味する成熟の要件は、都市計画における土地利用計画の上から検討されるべきものを別として、その現行土地関係法的要件はこれら4つの法律の規定による宅地に関する技術的基準であると称することができる。

1-3 建築基準法、下水道法、宅地造成等規制法および住宅地造成事業に関する法律による宅地の技術的 要件

前節において、現行土地関係法のうちとくに宅地の技術的要件が規定されているものとして建築基準法、下水道法、宅地造成等規制法および住宅地造成事業に関する法律<以下建築基準法等と略称する>をとりあげた。これらの法律に定められている技術的要件を分析しあるいは評価するために、まず、それぞれの法律に規定されている宅地の技術的基準について以下その概要をのべることにする。

1-3-1 建築基準法による宅地の技術的基準

建築基準法はその第1条<目的>に、“この法律は建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて……”とあり、この敷地に関する具体的な基準の主要なものは、第2章第19条<敷地の衛生及び安全>、第3章第42条<道路の定義>および第43条<敷地と道路との関係>の規定である。

第19条は、敷地の本体に関する規定であって、4項にわたってつぎのように規定されている。

- 1 建築物の敷地は、これに接する道の境より高くなければならず、…<以下省略>
- 2 湿潤な土地、出水のおそれの多い土地等に建築物を建築する場合においては、盛土等衛生上又は安全上必要な措置を講じなければならない。

3 建築物の敷地には、雨水及び汚水を排出し、又は処理するための適当な下水管、下水溝又はためますその他これらに類する施設をしなければならない。

4 建築物が、がけ崩れ等による被害を受けるおそれのある場合においては、擁壁の設置その他安全上適当な措置を講じなければならない。

第1項、第3項は敷地の衛生、第3項は敷地の安全、第2項は敷地の衛生と安全に関する基準である。

第19条は、同法第2章すなわち全国適用の基準に属するものであるが、第3章すなわち都市計画区域内適用の基準として第42条および第43条の規定がある。

この第43条の規定は、敷地の本体に関する規定でなく、敷地と道路との関係要件であって、2項にわたってつぎのように規定されている。

1 建築物の敷地は、道路に2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空地があり、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。

2 地方公共団体は、第35条に規定する建築物又は自動車庫若しくは自動車修理工場の敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さその他敷地又は建築物と道路との関係についてこれらの建築物の用途又は規模の特殊性に因り、前項の規定によって避難又は通行の安全の目的を十分に達し難いと認める場合においては、条例で、必要な制限を附加することができる。

第43条の規定は、敷地の接道路要件であり、第42条の規定はその道路の幅員要件と称すべきものである。

第42条第1項には、“この章において道路とは次の各号に該当する幅員4メートル以上のものをいう”と規定し各号には道路法による道路等5号にわたって道路を指定している。第2項~第4項は特別の場合の道路の幅員の緩和規定である。

なお、敷地の技術的基準に関して、地方公共団体による制限の附加は、前記第43条第2項の規定によるほか、第39条<災害危険区域>、第40条<地方公共団体の条例による制限の附加>の規定によって、それぞれ特定の場合について条例に委任されている。また、第69条<建築協定>の目的の規定によって、一定の区域を定めて敷地に関して基準を協定することができることとなっている。

つぎに、建築基準法第3章第3節<用途地域>の規定は、いわゆる用途地域制、すなわち同法では住居地域、商業地域、準工業地域その他専用地区、特別用途地区内において、土地を特定用途の宅地に変換する場合の用途上の制限であり、広い意味では宅地の重要な技術的基準と称することができるものである。

しかしながら、第19条、第42条および第43条の規定が、敷地の安全と衛生に関する技術的基準として、いずれの宅地についても一般的に規制するものであるに反して、用途地域別の規定は、特定地域における宅地を特定用途に供することを規制する特定の要件であって一般的要件とは称しがたい。また、前者が建物の建築すなわち宅地化をミクロ的に規制するものであるに対して、後者は宅地化をマクロ的に規制するものである。

以上の意味において、ここではこの用途地域制の要件は宅地の技術的基準としては一応これを除外しておくこととする。

1-3-2 下水道法による宅地の技術的基準

下水道法は第1条<目的>に規定されているように、下水道の整備を図ることを目的としているが、単に下水道の整備を図るばかりでなく下水道の利用、すなわち下水道と宅地の排水関係を規制する条文が設けられている。すなわち、下水道法第10条<排水設備の設置等>は第1項～第3項において、

1 公共下水道の排水区域内の土地の所有者、使用者又は占有者は、次の区分に従ってその土地の下水を公共下水道に流入させるために必要な排水設備を設置しなければならない。ただし、特別の事情により公共下水道の管理者の許可を受けた場合はこの限りでない。

i 建築物の敷地である土地にあっては、当該建築物の所有者

ii 建築物の敷地でない土地<次号に規定する土地を除く>にあっては当該土地の所有者

iii 道路法による道路その他公共施設<建築物を除く>の敷地である土地にあっては、当該公共施設を管理すべき者

2 省略

3 第1項の排水設備の設置又は構造については、建築基準法その他法令の規定によるほか、政令で定める

技術上の基準によらなければならない。

旨が規定されている。

既述の建築基準法第19条第3項の規定による敷地の排水施設は、雨水および汚水を排出し、または処理するため“適当な施設”と表現されており、公共下水道等への接続については必ずしも要件とされていない。

しかるに、下水道法第10条第1項の規定は、同法第9条<供用開始の公示等>の規定により、公示された排水区域の建築物の敷地等の下水を公共下水道に接続し流入させるために、排水施設の設置を義務づけたものであり、都市の特定区域における敷地の技術的要件と称すべきものである。

この第10条第3項の規定に基いて、施行令第8条<排水設備の設置及び構造の技術上の基準>においては、10号にわたって、

i 排水設備は、公共下水道管理者である地方公共団体の条例で定めるところにより、公共下水道のますその他排水施設又は他の排水設備に接続させること。

ii 排水設備は、堅固で耐久力を有する構造とすること。

iii 排水設備は、耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最小限度のものとする措置が講ぜられていること。

iv 分流式の公共下水道に下水を流入させるために設ける排水設備は、汚水と雨水を分離して排除する構造とすること。

v 管渠の勾配は、やむを得ない場合を除き、100分の1以上とすること。

vi 排水管の内径及び排水渠の断面積は、公共下水道管理者である地方公共団体の条例で定めるところによること。

vii 汚水を排除すべき排水渠は、暗渠とすること。

<以下省略>

viii-x ます又はマンホールの設置とその構造<詳細は省略>

と技術的基準を規定している。

なお、昭和34年11月、厚生衛発第1108号、建設計発第441号、厚生省公衆衛生局長、建設省計画局長連達の“標準下水道条例について”に準拠して、各都市の条例に排水設備に関する要件が定められている。

この標準下水道条例のうち排水設備の関するものは、第

3条<排水設備の接続方法及び内径等>、第5条<排水設備等の計画の確認>、第6条<排水設備等の工事の検査>等である。

以上の下水道法第10条関係規定による敷地の排水に関する一連の技術的基準は、公共下水道の整備が既成市街地の一部の区域に限られている現状においては、宅地の特定の要件と称することもできよう。

しかしながら、公共下水道は将来市街化が予定される全区域において整備されるべきものであり、その意味では第10条関係の規定は、むしろ都市における宅地の主要な一般的要件と称すべきものである。

1-3-3 宅地造成等規制法および住宅地造成事業に関する法律による宅地の技術的基準

宅地造成等規制法は、第1条<目的>に規定されているように、宅地造成に関する工事についてがけくづれ等の災害の防止のため規制を行なおうとするものであるが、その適用は特定の土地の区域内における特定の宅地造成工事に限定されている。

すなわち、同法はその第3条<宅地造成工事規制区域>の規定による“宅地造成に伴い災害が生ずるおそれの著しい市街地又は市街地となろうとする土地の区域に、建設大臣が宅地造成等工事規制区域として指定した区域”内で、かつ、同法施行令第3条<宅地造成>によって規定された“切土・盛土による一定の高さのがけを生ずる場合又は切土・盛土をする面積が500平方メートルを超える場合の宅地造成”に限定して、工事の技術的基準を規定している。

その技術的基準は同法第9条<宅地造成に関する工事の技術的基準等>第1項につきのように規定されている。

“宅地造成工事規制区域内において行なわれる宅地造成に関する工事は、政令<かつこ内省略>で定める技術的基準に従い、擁壁又は排水施設の設置その他宅地造成に伴う災害を防止するため必要な措置が講ぜられたものでなければならない”。

この第9条第1項の規定に基づいて、施行令第2章<宅地造成に関する工事の技術的基準>には、

第4条<地盤>

第5条<擁壁>

第6条<擁壁の構造>

第7条～第11条<擁壁の構造の詳細>

第12条<がけ面の保護>

第13条～第14条<排水施設>

第15条<特殊の材料または構法による擁壁>

第16条<規則への委任>

と13条にわたって、地盤、擁壁、排水施設等に関して詳細な技術的基準が規定されている。

ただ、これらの技術的基準は、同法の目的から、もっぱらがけくづれ等災害防止のための宅地の安全上の基準であって、排水施設についても施行令第14条第2項で、下水道法施行令第8条各号のうち一部の安全上の規定を準用しているが、1号の公共下水道との接続規定および4号、7号の衛生上の規定はその準用を除外している。

つぎに、住宅地造成事業に関する法律は第1条<目的>に規定されているように、その適用は特定の地域における一定以上の規模の住宅地造成事業に限定されているがこの法律は単に災害の防止にとどまらず環境の整備のための規制を行なおうとするものである。

すなわち、同法は第1条および第3条<住宅地造成事業規制区域>の規定による“住宅用地の需要の著しい都市および周辺の地域に、建設大臣が規制区域として指定した区域”内で、かつ、同法施行令第1条<住宅地造成事業の規模>に規定する“1ヘクタール以上の規模の住宅地造成事業——特別の場合には0.1ヘクタール以上”の場合に限って、その技術的基準が定められている。

同法第5条<事業計画>以下には、住宅地造成の事業計画認可の要件が規定されているが、そのうち技術的基準と認められるものの概要はつぎの通りである。

第5条第2項には、災害の防止および環境の整備を図るための必要事項として、

i 道路、下水道その他の施設に関して都市計画が決定されている場合においては、その都市計画に適合していること。

ii 道路、広場その他の公共空地が災害の防止上及び通行の安全上支障がないような規模及び構造で適当に配置されていること。

iii 排水路その他の排水施設が、施行区域内の下水を有効に排出するとともに、その排水によって周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

iv 地盤の軟弱な土地、がけくづれ又は出水のおそれの多い土地の場合には、地盤の改良、擁壁の設置等安全上必要な措置が講ぜられていること。

v 宅地造成等規制法の宅地造成工事規制区域内の土地である場合は、工事の計画が同法に規定する工事の技術的基準に適合していること。

の要旨が規定されている。

同条第3項には、この法律に規定するもののほか、必要な技術的基準は建設省令で定める旨が規定され、これに基いて、同法施行規則第8条および第9条<設計の設定に関する技術的基準>に技術的基準が詳細に追加規定されている。

施行規則第8条は、道路等公共の用に供する空地に関する技術的基準である。1号～6号にわたる規定の概要は

i 街区は適切に定め、かつ、幅員6メートル<相当と認められるときは4メートル>以上の道路に接するよう定めること。

ii 主要道路は、施行区域外の幅員6メートル以上の道路に接続すること。

iii 主要道路の縦断勾配は、10分の1<やむを得ない場合は8分の1>以下とすること。

iv 道路は、砂利敷その他ぬかるみにならない構造とし、かつ、側溝・街渠を設けること。

v 消防水利のない場合は、消防用の貯水施設を設けること。

vi 道路等公共の用に供する空地の面積の合計は、原則として施行地区の面積の100分の20以上とすることとなっている。

同第9条は、排水施設に関する技術的基準で、1号～7号にわたって規定されている。その規定の構成は、下水道法施行令第8条と同様で、1号は公共下水道等との接続に関する規定、2号以下は構造に関する規定である。1号は“排水施設は、施行地区内の下水を排水能力のある放水路、下水管渠等に有効に排出できるよう設けなければならない”と規定しているが、下水道法施行令の場合と異って、“ただし、放流先等の状況等により、やむを得ない場合又は相当と認められる場合においては、施行地区内において一時雨水を貯留する遊水池その他適当な施設を設けることを妨げない”とただし書が附せられている。

2号は下水道法施行令第8条の5号と6号、3号は同2号、4号は同3号、7号は同8号とそれぞれ同一趣旨の規定である。

5号に、公共の用に供する排水施設は、道路等維持管理上支障がない場合に設置すべき旨を、6号に、同施設の暗渠である部分の内径を20センチメートル以上とすべき旨を規定している。これは、同法第14条<住宅地造成事業の施行により設置された公共施設の管理>の規定により、道路と共に排水施設のうち公共の用に供するものは市町村の管理に属することとなるから、とくに規定されたものである。

なお、施行規則第10条によって、都道府県<指定都市の区域では指定都市>の規則で、前2条の技術的基準を強化または附加することができることとなっている。

宅地造成等規制法が、がけくづれ等のおそれの著しい特定の区域について、もっぱら災害防止の上から宅地の技術的基準を規定しているのに対して、住宅地造成事業に関する法律は、広く環境整備の上から宅地の技術的基準を規定している。

住宅地の造成に関しては、後者が一般法的な宅地の技術的基準であり、前者は特別法的な宅地の技術的基準を規定したものといえよう。

1-4 建築基準法等における宅地の技術的要件の基本的事項

現行土地関係法において、宅地の要件としてその技術的基準が規定されているものは前述の4つの法律が主たるものであるが、それぞれの法律の目的とするところによって、それぞれの法律に規定されている技術的基準は一樣ではない。

この節においては、これらの法律に規定されている宅地の技術的基準を分析し、その要件の基本的事項とも称すべきものを見出そうとするものである。

まず各法律の各条項を規制の目的別に分類すれば表2-1-1に示すように区分することができる。

つぎに、規則の対象となる宅地の施設別にこれを分類すれば表2-1-2に示すように区分することができる。

この施設別分類のうち、貯水施設は消防水利点のない場合の特例的施設であり、かつ、宅地の造成地区に要求さ

表 2-1-1 宅地の技術的基準の目的別分類

1 安全を目的とする基準	<ul style="list-style-type: none"> — 建築基準法第19条第2項, 第4項 — 同法第42条, 第43条 — 宅地造成等法第9条, 同施行令第2章 — 住宅地造成事業に関する法律第5条第2項2号, 4号, 5号 — 同法施行規則第8条
2 衛生を目的とする基準	<ul style="list-style-type: none"> — 建築基準法第19条第1項~第3項 — 下水道法第10条, 同施行令第8条 — 住宅地造成事業に関する法律第5条第2項3号 — 同法施行規則第9条

表 2-1-2 宅地の技術的基準の施設別分類

1 道路施設に関する基準	<ul style="list-style-type: none"> — 建築基準法第42条, 第43条 — 住宅地造成事業に関する法律第5条第2項2号 — 同法施行規則第8条1号~4号, 6号
2 排水施設に関する基準	<ul style="list-style-type: none"> — 建築基準法第19条第1項, 第2項 — 下水道法第10条, 同施行規則第8条 — 宅地造成等規制法施行令第13条, 第14条 — 住宅地造成事業に関する法律第5条第2項3号 — 同法施行規則第9条
3 擁壁施設に関する基準	<ul style="list-style-type: none"> — 建築基準法第19条第4項 — 宅地造成規制法施行令第5条~第12条, 第15条 — 住宅地造成事業に関する法律第5条第2項4号
4 貯水施設に関する基準	<ul style="list-style-type: none"> — 住宅地造成事業に関する法律施行規則第8条5号
5 地盤自体に関する基準	<ul style="list-style-type: none"> — 建築基準法第19条第2項 — 宅地造成等規制法施行令第4条 — 住宅地造成事業に関する法律第5条第2項4号

れる施設であって各個の宅地に要求されるものでない。従って、宅地の一般的な技術的要件に属する施設とは称しがたい。

また、擁壁施設に関する基準は宅地に一定以上のがけを生じる場合の特定の要件であり、地盤自体に関する基準はとくに湿潤な土地、出水のおそれの多い土地、またはごみ等により埋立られた土地など地盤自体の悪条件の著しい場合の特定の要件である。

がけくづれとか出水による災害の防止、あるいは悪条件の地盤の衛生的見地からの改良は、ある意味では宅地の基本的要件の一つであることは否定できないが、宅地の一般的あるいは共通的要件という意味では、その基本的事項として道路施設に関する基準と排水施設に関する基準をとりあげることが妥当であろう。

以上を要するに、現行土地関係法における宅地の技術的要件の基本的事項は、規制の目的からは安全関係事項と衛生関係事項であり、規制の対象施設からは道路関係事項と排水関係事項であるということが出来る。

しかして、4つの法律においては、道路関係要件は安全を目的とし、排水関係要件は衛生を目的として規定されている。また、この2つの要件が、宅地として成熟した土地の意味する成熟に関する法的要件の基本的事項とも

称すべきものである。

なお、現行民法には、第209条から第238条に、隣接する土地所有権の相互関係、いわゆる相隣関係が規定されている。

この相隣関係の規定のうち、第210条<袋地所有者の圍繞地通行権>第1項および第211条<同前>第2項は、土地はその利用上公路に通ずることが原則であるとの前提に立って、公路に通じない例外の場合の相隣間の権利の調整を規定したものということが出来る。

また、第220条<余水排泄権>および第221条<流水用工作物の使用権>は、土地の余水は公路、公流又は下水道に排出することが原則であるとの前提に立って、余水を公路等に直接に排出できない場合の相隣間の権利の調整を規定したものということが出来る。

前者は土地の通行権、後者は土地の人工的排水権に関する規定とされている。

もともと、宅地は土地の地目の一つである。民法におけるこの土地の通行権と人工的排水権に関する規定を土地の一般法的要件とすれば、建築基準法等における宅地の道路施設関係の規定と排水施設関係の規定は、宅地の場合における特別法的要件ということが出来る。

民法において、土地についての相隣関係に、その基本的

事項として通行権と排水権に関して規定されていることは、現行土地関係公法における宅地の技術的要件の基本的事項が道路関係と排水関係であることとあわせ考察すれば、そこに共通的な意義を見出すことができる。

1-5 総括

1 現行土地関係法における宅地の定義あるいはその解釈は、それぞれの法律の目的とするところによって様でないが、それは“建物の敷地あるいは建物の用に供せられる土地”という宅地についての社会通念的表現または解釈による場合が多い。

この場合において、建物の現存する土地を宅地として理解することが容易である反面において、建物の現存しない土地については、その宅地と他の地目の区分に関する客観的な技術的基準が意識されていないので、宅地として理解する基準が不明確である。

土地関係法における宅地に関するこの定義と解釈が、一方では建物が現存すれば無条件にこれを宅地とし、他方では成熟した土地と未成熟な土地の区分に対する住民の安易な意識をもたらす一つのきづなとなっているおそれがある。

2 不動産登記法には、他の地目の土地を宅地に変換する場合の手続規定が設けられているが、地目変換の要件についてはその具体的基準が設けられていない。地目変換の要件は、また社会通念にゆだねられている。

しかしながら、農地・山林等が宅地に変換される場合には、一般的に土地になんらかの物的改良あるいは形質の変更が実施されるのが通常である。建築基準法、下水道法、宅地造成等規制法および住宅地造成事業に関する法律には、宅地に変換する場合等における土地に対するこの物的改良あるいは形質の変更について、その技術的要件が規定されている。

3 建築基準法第19条<敷地の衛生及び安全>および第43条<敷地等と道路との関係>に規定されている宅地の技術的基準が、宅地に関する公法上の一般法的要件とすれば、下水道法第10条<排水設備の設置等>の規定は都市における特定の区域の、また、宅地造成等規制法第9条<宅地造成に関する技術的基準等>および住宅地造成事業に関する法律第5条<事業計画>の規定は、土地の

形質の特定の変更が伴う場合の、それぞれ宅地に関する公法上の特別法的要件とすることができる。

4 建築基準法等に規定されている宅地に関する技術的基準を目的別に分類すれば、

- 1 宅地の安全を目的とする規定
- 2 宅地の衛生を目的とする規定

に区分することができる。

また、これらの宅地に関する技術的基準を規制の対象である施設別に分類すれば、

- 1 宅地の道路施設に関する規定
- 2 宅地の排水施設に関する規定
- 3 宅地の地盤自体、および擁壁等に関する規定

に区分することができる。

宅地の安全に関する規定のうち一般的かつ基本的な事項は、宅地の道路関係の規定であり、宅地の衛生に関する規定のうち一般的かつ基本的な事項は宅地の道路関係の規定である。よって、現行土地関係公法における宅地の技術的要件の基本的事項は、宅地の道路関係と宅地の排水関係とすることができる。

民法第2編第3章には、第209条~第238条にいわゆる相隣関係の規定が設けられているが、これらの規定の中にあつて通行権関係と排水権関係はその基本的事項である。現行土地関係公法における宅地の技術的要件の基本的事項が、道路関係と排水関係であることをあわせ考察すれば、そこに共通的な意義を見出すことができる。

5 要するに、宅地として成熟した土地と未成熟の土地の区分、すなわち成熟の現行土地関係法による法的要件は、これらの法律における宅地の定義またはその解釈にあるのでなく、建築基準法等の実体規定にあり、その技術的要件の基本的事項は宅地の道路関係要件と排水関係要件であるといえることができる。

従って、一般の住民に対しても、宅地については少なくともこの道路関係要件と排水関係要件との相隣関係のもとにその理解を求めなければならない。

なお、現行建築基準法等に規定されている宅地の技術的要件の内容自体の価値判断は、これを別に検討することが必要であり、さらに、宅地についてはこれを都市計画における土地利用計画の上からその要件を求める要があることを附言しておきたい。

<横浜国大教授>