

【事案の概要】

本件は、本件各土地（原判決別紙物件目録記載 1～5 の各土地）を所有していた p 1 が、本件各土地の平成 21 年度固定資産課税台帳の登録価格を不服として、京都市審査委員会に対し審査の申出をしたところ、京都市審査委員会が、平成 24 年 1 月 6 日付けで、本件土地 I の登録価格を 3009 万 0200 円に修正し、本件土地 II～V の登録価格については審査の申出を棄却する旨の各審査決定（本件各決定）をしたことから、本件各決定のうち、その主張する価格を超える部分の取消しを求めた事案である（p 1 は、平成 25 年 5 月 6 日に死亡し、被控訴人が訴訟手続を承継した。）。

原審は、本件各決定のうち本件土地 II～V に係る平成 21 年度固定資産課税台帳の登録価格についての審査申出に対する決定を取り消し、被控訴人のその余の請求を棄却した。控訴人は敗訴部分を不服として本件控訴を提起した。

1 法令等の定め及び前提となる事実

原判決 9 頁 21 行目の「ゴルフ練習場。」を「ゴルフ練習場，」に改めるほかは、原判決「事実及び理由」中の「事案の概要」の「2 法令等の定め」及び「3 前提事実」のとおりであるから引用する。

2 争点及び争点に関する当事者の主張

（1）後記（2）のとおり、当審における当事者の補充主張を加えるほかは、原判決「事実及び理由」中の「4 争点及びこれに関する当事者の主張」のとおりであるから引用する（ただし、「（4）本件土地 I の適正な価格（本件土地 I 関係）（争点（4））」の部分を除く。）。

（2）当審における当事者の補充主張

ア控訴人

（ア）本件道路判定の処分性

本件西側接面街路が 3 号道路に該当しないとしても、京都市は、昭和 25 年 1 月 23 日時点で幅員が 1.8 m 以上 4 m の道を一括して建築基準法 42 条 2 項の規定により同条 1 項に規定する道路としてみなされる道路（いわゆる 2 項道路）と指定する旨の告示を行っているから、本件西側接面街路が 2 項道路である可能性があり、この点を明らかにすべきところ、2 項道路該当性は本件訴訟の審理の対象とはならない。なお、一括指定の方法による 2 項道路の指定（告示）は抗告訴訟の対象となる行政処分にあたると解される。

（イ）本件西側接面街路が 3 号道路に該当する旨の認定の適否

地理調査所発行の昭和 26 年修正測量の地図（A 22。以下「昭和 26 年修正地図」という。）では、当時、本件西側接面街路の幅員が 2 m 以上であったことが示されているにすぎない。道幅は必ずしも均一ではなく相当程度ばらつきがある上、昭和 26 年修正地図の縮尺は 1 万分の 1 であって道が存在している

ことが確認できる程度の記載であるから、同地図から、昭和 25 年 11 月 23 日時点において本件西側接面街路の幅員が 4 m 以上でなかったとは認定できない。

イ被控訴人

（ア）本件道路判定の処分性

本件道路判定は、建築基準法 42 条 1 項 3 号の要件に該当する事実の有無について行政庁の一見解を示すものにすぎず、行政庁の行為は介在しないから、「その行為によって、直接国民の権利義務を形成しまたはその範囲を確定することが法律上認められているもの」には該当せず、行政処分とはいえない。また、本件西側接面街路が 2 項道路に該当する旨の控訴人の主張は、時機に後れた攻撃防御方法として却下されるべきである。

さらに、京都市は、昭和 25 年 11 月 23 日時点において「現に建築物が立ち並んでいる幅員 4 m 未満 1.8 m 以上の道。ただし、袋地を除く。」を告示によって 2 項道路に指定したが、本件西側接面街路は、同時点において、周辺一帯が森林で建築物の立ち並びはなく、袋地となっているから、上記告示によっても 2 項道路に該当しない。

（イ）本件西側接面街路が 3 号道路に該当する旨の認定の適否

地理調査所発行の昭和 26 年修正地図では、本件西側接面街路は、「幅員 3 m 以上」を示す記号ではなく「幅員 2 m 以上」を示す記号で表されているから、幅員が 2 m 以上 3 m 未満であったと解すべきである。

【当裁判所の判断】

1 当裁判所は、本件土地Ⅱ～Ⅴに係る平成 21 年度固定資産課税台帳の登録価格に関する審査申出に対する京都市審査委員会の各決定の取消しを求める被控訴人の請求は理由がないものと判断する。その理由は次のとおりである。

2 事案にかんがみ、争点（1）（本件西側接面街路が 3 号道路であることに關して、前訴確定判決の既判力の有無、本件道路判定の処分性及び京都市審査委員会の審査権限の有無）についての判断はひとまず措き、争点（2）（本件西側接面街路が 3 号道路に該当する旨の認定の適否）について検討する。

（1）証拠（A5～11, 18, 21, 22, B14, 15, 18, 19）及び弁論の全趣旨によれば、次の事実が認められる。

ア京都市長は、昭和 26 年修正地図（A22）から、明確に道の存在が確認できるため、昭和 25 年当時も道の存在があったと推測されるところとして、平成 18 年 11 月 8 日、本件西側接面街路は 3 号道路に該当する旨の本件道路判定をした。（A21）

控訴人において道路判定は京都市都市計画局建築指導部建築指導課が担当しているところ、同課では、ある道が建築基準法上の道路に該当するかどうかについて相談があれば、まず相談者に同法 4 2 条 1 項 1 号、2 号、4 号又は 5 号の道路に該当するか否かをそれぞれ道路の図面を所管する部署で調べるよう指示し、なおその該当性が不明で道路縦覧地図にも着色されていない場合は、道路種別判定依頼書を提出するよう教示する。同課は、判定依頼を受けた道が同法上の道路に該当するかどうかを調査した上で道路判定を行い、判定依頼者に対して口頭で回答するとともに、道路縦覧地図にその判断の内容を着色によって表示する（同法上の道路と判定すれば水色、非道路と判定すれば赤色等に着色する。）。同課によって同法上の道路と判定されると、結果的に、同法 4 3 条 1 項の要件を満たすものとして敷地での建築物の建築が可能となるのが通常である。（A 5, 1 8）

イ昭和 2 6 年修正地図は、地理調査所発行の縮尺 1 万分の 1 の地図であり、昭和 1 3 年測量に昭和 2 3 年 1 月撮影の空中写真を併用して修正測量したものである。同地図には、本件西側接面街路付近に幅員 2 m 以上の道路の存在を示す記号（実線と点線）が表されている。なお、同地図では、幅員 3 m 以上の道路の存在を示す記号は 2 本の実線である。（A 2 2）

一方、昭和 2 1 年 7 月 2 4 日米極東空軍撮影の空中写真には府道六地藏下鳥羽線（昭和 2 6 年修正地図では幅員 3 m 以上の道路の記号で表されている。）及び同線から分岐して本件西側接面街路付近に至る道が撮影されており、同写真を 2 5 0 0 分の 1 に調整したもの（B 1 8 の資料 5, 6）では本件土地Ⅱ～Ⅴの中間付近まで道路形態があるように見える。同写真の映像では、本件西側接面街路付近に至る道は、ところどころ樹木に覆われていて府道六地藏下鳥羽線と比較してもその幅員は明確にはわからないが、当時、本件土地Ⅱ～Ⅴの北側付近には 5 筆の土地（山林又は畑）があり、それぞれ所有者があったことから、これらの住民の進入経路として日常的に利用されていた可能性がある。

（A 6～1 1, B 1 8）

ウ前訴においても本件西側接面街路に関する本件道路判定の当否が争われたが、第 1 審では「本件全証拠・・・によっても、上記判定が誤っているとは認めるに足りない。」と判断され、控訴審では「上記判定は行政処分性を有するといえる。したがって、上記判定は、これが取り消されない限り、誤っていることが明白であると認められる場合を除いては効力を有すると解される。」として、本件西側接面街路が 3 号道路に該当するとした道路判定の結果が誤っていることが明らかであるとはいえないから、本件西側接面街路は 3 号道路に該当すると認めるのが相当である旨判断された。この判決は上告棄却、上告不受理の決定により確定している。（B 1 4, 1 5, 1 9）

（２）以上認定の事実を総合すると、建築基準法第３章の規定が適用されるに至った際（昭和２５年１１月２３日）に本件西側接面街路の幅員がどの程度であったかは明らかでないものの、本件道路判定は相応の根拠の下に本件西側接面街路は３号道路に該当する旨の判定をしたのであって、その結果、建築確認等は、この判断を前提として行われることとなるから、本件土地Ⅱ～Ⅴは建築物の建築が可能な状態にあるというべきであって、本件土地Ⅱ～Ⅴについて、同法上の道路に接しないとして建築確認が得られず、建築物を建築できない事態となる可能性はないものというべきである。そうすると、京都市審査委員会が、本件土地Ⅱ～Ⅴについて、その適正な時価を算定するにあたり、本件西側接面街路が３号道路に該当することを前提とし、その決定価格を算出したことは、合理的というべきである。

これに対し、控訴人は、昭和２５年１１月２３日当時、本件西側接面街路の幅員は４ｍ以上なかった旨主張し、これに沿う証拠（Ａ２２（昭和２６年修正地図）、Ａ２４（府営住宅ｂ団地境界明示確定図））がある。たしかに、Ａ２２には本件西側接面街路付近に幅員３ｍ以上の道路の存在を示す記号が付されていないが、前記（１）イのとおり、昭和２１年７月の空中写真等に照らすと、本件西側接面街路の幅員が４ｍ以上なかったともいえない。また、Ａ２４の図面では本件土地Ⅱ～Ⅴ及び本件西側接面街路の位置関係が不明確である上、同図は国有財産である水路及び里道等の境界を明示し確定することを目的に作成されたものであって、必ずしも正確な道の位置等がわかるものではないというのであるから（Ｂ２０）、同図によって昭和４５年当時の本件西側接面街路の幅員を認定することはできない。したがって、控訴人の主張は採用できない。

（３）したがって、争点（１）について検討するまでもなく、本件土地Ⅱ～Ⅴについて、本件西側接面街路が３号道路に該当する旨の本件道路判定を前提に決定価格を算出したことに違法性はないと判断される。

３ 争点（３）（本件土地Ⅱ～Ⅴの地目が宅地であることを前提とした決定価格の適否）について原判決３７頁１３行目から１５行目までを削るほかは、原判決「事実及び理由」中の「当裁判所の判断」の３項（３６頁１５行目から３９頁１２行目まで）のとおりであるから引用する。

４ 争点（５）（本件土地Ⅱ～Ⅴの適正な価格について）について

以上によれば、決定価格の算出に当たり、本件土地Ⅱ～Ⅴが３号道路に接していないことによる修正及び地目が雑種地であることによる修正を加えるべきであるとの控訴人の主張は採用できず、上記各土地について、原判決別紙「本件土地Ⅱ～Ⅴの決定価格の算出過程」記載の算出過程は合理的であって、同過程により算出された決定価格は平成２１年度に係る賦課期日における上記各土地の客観的な交換価値としての適正な時価を上回らないものと認められるから、

本件各決定に違法はない。

5 結論

よって、原判決中控訴人敗訴部分を取消し、当該部分に係る被控訴人の請求をいずれも棄却することとし、主文のとおり判決する。

大阪高等裁判所第 1 民事部

裁判長裁判官佐村浩之裁判官大野正男裁判官武宮英子