

## 第八章 建築線 (Building line.)

建築線とは所謂軒並線の事であつて、市街地建築物法によりて行政官廳が指定する事を得る建築制限である、而して建築線は原則として道路敷地の境界線を以てす但特別の事由ある時は行政官廳は別に建築線を指定する事が出来る、(法第七條) 又建築物の敷地は特別の事由ありて行政官廳の許可を受けたる場合の外は必ず建築線に接せしむる事を要する、(法第八條) 又建築物は原則として建築線より突出せしむる事は出来ない、(法第九條) 又行政官廳は市街地の體裁上必要と認むる時は建築線に面して建築する建築物の壁面の位置を指定する事が出来る、(法第十條) 即建築線は一般道路の配列幅員等を規制して、市街地の混亂を防ぎ建築物敷地の配列を正し整然たる市街地を造成するを以て其使命と爲すものである。然して建築物の敷地は原則として建築線に接せしむる事を要するが故に一般に建築敷地は必ず道路に接せねばならぬ事となる、然して道路は公有たると私有たるとを問はざるも幅員九尺以上のものでなければならぬ、従つて市街地建築物法の適用さるゝ区域内に於ては一團の空地も亦狹隘なる道路及畔路等に沿ふ土地は直に無條件にて建築敷地なりと稱する事が出来ない、道路の開設なき一團の空地或は整理を要する焼跡地等に對しては前述の理由により、先づ豫め適當なる建築線を設定し以て街衢の構築を統制し未建築地の發達を指導しなければならぬ、又建築物は凡て建築線より突出する事を許されざるものなれば大體に於て、家並の整理を見る事が出来るも特別の場合として、建築線が道路境界線より後退して指定せられたる場合には建築物の一部即地下に屬する部分は相當範圍内に於て(勿論道路境界線は突破する事は許されぬ) 建築線より突出する事が出来る。斯くして停車場、百貨店等の前面の混雜する所に對して交通の支障を除き街衢の體裁を整へしむる事が出来る。

建築線の指定は相當大なる私權の制限をなすものであるが、それは専ら建築の禁止であつて、他の使用方法に對しては何等の制限をするものではない、即ち土地の所有權其他の權利は毫も之を拘束するものではないから建築以外の用途に就ては全く自由である、故に住居地域に於ては例へば前庭として利用し、又商業地域に在りては寧ろ前面道路の交通を妨害する事なくして、顧客を呼び寄せるが如き設備にも利用し得る理である。然れ共同法施行令第二十九條の二に於ては建築行政の運用を圓滑ならしむるが爲め行政官廳支障なしと認めたる場合には、計畫道路の境界内と雖も存續期限を附し、假設建築物として許可する事を得とある故に、街路事業施行の時期到來せば建築主の負擔を以て假設建築物を撤去する條件を以てせば、都市計畫事業執行の際建物の移轉除却等に要する費用を節約する事が出来る、斯かる費用は既成市街地に對しては相當巨額に上る事が多い、之は獨り事業執行の公共團體が利益なるのみならず私人としても、將來廢毀又は移轉せざる可らざる建築を避けしめ豫め決定したる計畫に順應せしむる事は、公私相方に於て極めて經濟的にして且合理的に事業の成果を見る事が出来る。

然して建築線には二種ありて、市街地建築物法第七條及第二十六條により幅員九尺以上の道路敷地の境界線は當然建築線となるもので、之れを法定建築線と稱す、又特別の事由ある場合に於て行政官廳が道路敷地の境界線以外の場所に於て建築線を指定する事が出来る(法第七條但書) 之れを指定建築線と稱す、然して法定建築線には又二つの場合がある、即幅員九尺以上の道路の現存する場合は其道路境界線は當然建築線として効力を有するが更に幅員九尺以上の道路の新設又は擴張並に變更の計畫ありて、行政廳が告示したる場合には其計畫道路の境界線は之亦建築線としての効力を生ずるのである。

然して指定建築線は次の如き種々の場合に之を運用する事が出来る。

(1) 道路境界線より一定距離後退して指定する場合、即建築物の家並を整へるとか又は貨客の出入多き鐵道停車場及百貨店等の前面に於ける混雜を緩和する爲

めに指定する場合にして之を後退建築線と稱す。

(2) 道路の無き一團の土地に指定する場合、即未開發地の如き全然道路のない土地に道路計畫を豫想して建築線を指定する場合、又は幅員狭小なる道路又は畔路等の如きに沿ふては幅員九尺以上の建築線を指定せざれば建築物を建築する事が出来ない。

(3) 土地區劃整理等の目的に對して指定せらるゝ場合がある、即郊外地の土地區劃整理及燒失區域の整理等の場合建築線を指定するが如き場合である。

茲に注意すべきは都市計畫又は都市計畫事業として決定せられたる、街路の新設又は變更の計畫は内閣の認可を受けて之を公告したる時は此計畫道路は市街地建築物法第二十六條によりて計畫ある道路と看做され、其道路境界線は法律上當然建築線となるものであつて之は法定建築線に屬し、道路計畫の決定により隨伴的に建築線の効力を發生するものであつて直接行政官廳の指定を要しないのは明である。

然して建築線に關する規定は溯及力なく、且之れによる制限に對して、補償を要求する事は出来ない。之れ建築線制度は警察制限によるものであるからである。

尙建築線を突破して建築したる建築物は行政官廳之れが除却、改築、修繕、使用禁止、使用停止、其他必要なる措置を命ずる事が出来る（法第十七條）然るに建築線より突出せる既存建築物に對し行政官廳必要と認むる場合に於ては、相當の期間を指定して、其除却、改築修繕、使用禁止、使用停止其他必要なる措置を命ずる事を得るも斯る場合には建築物所在地の公共團體が通常生すべき損失の補償をしなければならぬ（法第十八條）。

又市街地建築物法による建築線は道路に付いてのみ認められたる制限であつて他の公園、運河等に對しては此種の制限なきは遺憾である。普魯西法に於ては廣場、小公園、遊戯場等の新設變更に對しても建築線を指定する事を得る権限が興

へられてあるを見れば、都市計畫として決定されたる公園、運河等の計畫に就ても道路と同様の建築制限をなす事は都市計畫の本然性に徴して妥當なりと信ずるものである。