

位置指定道路について

京都市の 9 月定例会市議会で「道路位置指定基準特例条例」改正案が提出されました。ここでは、位置指定道路の概要や注意点等を紹介したいと思います。

①位置指定道路とは

都市計画区域内にある土地に建物を建てる場合、その建物敷地は原則として幅員 4m 以上の「道路」に 2m 以上接していなければなりません。(接道要件)

この「道路」とは、建築基準法第 42 条第 1 項の各号又は第 2 項に定める道路であると、特定行政庁が判定した道路でなければなりません。例えば、国、都道府県、市町村の指定・認定道路である国道、都道府県道、市町村道で幅員 4m 以上の道路は、この「道路」にあたります。

これら公共以外によって管理されている、いわゆる私道についても「道路」と判定される場合があります。その代表的なものが「位置指定道路」と呼ばれる道路です。これは、関係者からの申請により、特定行政庁よりその位置の指定を受けた「道路」で、建築基準法第 42 条 1 項 5 号が適用される「道路」です。

※建築基準法第 42 条 1 項 5 号

『土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法、新都市基盤整備法又は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法によらないで築造する政令で定める基準に適合する道で、これを築造しようとする者が特定行政庁からその位置の指定を受けたもの』

多くは、比較的小規模な宅地開発の場合に、各区画の接道要件を満たすために、道路の位置指定の申請がなされます。

②京都市が提出した条例改正案の概要

京都市は、安全で安心なまちづくり及び良質な住宅の供給を目的として、今般、位置指定道路の基準について見直しを行い、以下の概要の案を議会に提出しています。以下の URL から閲覧可能です。

→<http://www.city.kyoto.jp/tokei/sidou/index.html>

項目	見直し(案)	現行基準
① 幅員	○ 6m以上とします。 ただし、周囲の土地利用の状況等(※1)によりやむを得ないと認めるとき又は袋路(※2)を拡幅整備する場合は、4m以上とすることができることとします。	○ 4m以上
② 延長	○ 35m以下とします。 既存の行き止まりの道路に接続する場合は、既存道路を含めて35m以下とします。 ただし、袋路を拡幅整備する場合は、転回広場を設けることにより70m以下とすることができることとします。	○ 道路から道路に接続している場合、100m以内(幅員5m以上無制限) ○ 幅員6m以上の場合、無制限 ○ 幅員6m未満の場合、終端及び35m以内に転回広場を設けた場合、70m以下
③ すみ切り	○ 3m以上とします。 ○ 幅員を4m以上6m未満とすることができる場合は、2m以上とします。	○ 幅員6m未満の場合、2m以上 ○ 幅員6m以上の場合、3m以上
④ 接続先道路からの後退	○ 接続先道路の幅員が6m未満のときは、接続先道路の反対側の境界線から6m後退とします。	○ 接続先道路の幅員が4m未満のときは、接続先道路の中心線から2m後退
⑤ 舗装	○ コンクリート又はアスファルトコンクリート舗装とします。 ○ こう配が9パーセント以上の場合は、滑り止めの処置を施すこととします。	○ 砂利敷その他めかるみにならない構造 ○ こう配が9パーセント以上の場合は、コンクリート又はアスファルトコンクリート舗装とし、かつ、滑り止めの処置を施すこと
⑥ 敷地の配置	○ 位置指定道路の道路境界線の全長にわたり位置指定道路を利用する建築物の敷地が接していることとします。 ただし、周囲の土地利用の状況等(※3)によりやむを得ないと認めるときは、この限りでないこととします。	
⑦ 地目変更	○ 位置指定道路は、登記上の地目を公衆用道路とすることとします。	
⑧ 指定の拒否	○ 安全上又は公益上、重大な支障があると判断される場合は、道路の位置の指定を拒否することができるものとします。	

※1 土地利用区域の範囲がけ地、川、線路敷地、その他これらに類するもの又は学校、公園等の公共施設が存在するため、幅員6mの道の確保が困難で、かつ、土地利用が制限され、その面積が小規模で、交通上、安全上支障がないと判断できる場合等

※2 袋路とは、建築基準法第3章の規定が適用された期日(昭和25年11月23日地)に立ち並びがある幅員1.8m以上4m未満の行き止まりの道路

※3 土地利用区域の開口が狭小で、かつ隣接する土地に既存建築物が存在するか又はけ地、川、線路敷地、その他これらに類するもの又は学校、公園等の公共施設が存在するため、敷地を配置することが困難と判断される場合等

③位置指定道路に接する宅地の主な注意点

位置指定道路といっても、あくまで私道です。したがって、位置指定道路に接する宅地は、公道に接する宅地とは異なり、私道に特有の法的関係が発生します。以下に主な注意点を挙げます。

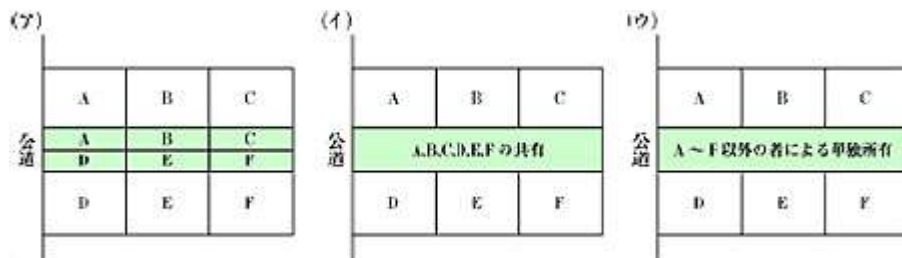
a.所有形態について

位置指定道路の所有形態の主なものとして、次のパターンが挙げられます。

- (ア) 位置指定道路が分筆されており、それぞれの筆を宅地の所有者が単独で所有している場合
- (イ) 位置指定道路に接する宅地の所有者が共有している場合
- (ウ) 分譲前地主等が単独で所有している場合

宅地が接する位置指定道路の所有形態がどのようなものか、必ず確認しましょう。

ウ)の場合、所有者が開発業者等で現在も存続しているか等について確認しましょう。また、融資を受ける金融機関によっては、道路の名義人による通行承諾書等を要求される場合があるので、注意が必要です。



b.道路の管理について

道路の管理については、原則として位置指定道路の所有者が管理することになります。したがって、道路の共有持分付宅地の所有者は、道路の管理上問題が生じた場合、費用負担が発生する場合があります。

c.通行権について

a.と関連します。

道路が宅地所有者全員の共有（(ア)または(イ)の場合）になっていれば、それぞれにその私道を使用する権利があり、トラブルに発展することは少ないでしょう。

では、道路が他の者の所有になっている場合（(ウ)の場合など）や道路の持分がない場合、通行を制限されたり、車の進入を妨げられたりするのでしょうか。

位置指定道路の場合、現在では、一定の要件のもとにそれを利用する私人を保護する判例が出ています。（最判平成9・12・18判時1625号）

この判決によると、「道路位置指定を受け、現実に開設されている道路を通行することについて日常生活上不可欠の利益を有する者は、右道路の通行をその敷地の所有者によって妨害され、又は妨害されるおそれがあるときは、敷地所有者が右通行を受忍することによって通行者の通行利益を上回る著しい損害を被るなどの格段の事情がない限り、敷地所有者に対して右妨害行為の排除及び将来の妨害行為の禁止を求める権利を有する」としています。

したがって、位置指定道路の持分等がなくても、通常は通行権が保護されると考えられます。しかし、あくまで通行権が保護されるものであり、特に建て替え等の場合には、道路の所有者全員に対して、道路としての使用について、確認および承諾を得ておく必要があるでしょう。また、ここで言う通行権とは、必ずしも自動車による通行を認めるものではないので注意が必要です。

d.道路の掘削について

水道管、下水道管、ガス管、その他これに類するものの施設（掘削等を含む）には、特定行政庁への許可は不要ですが、通常、道路の所有者からの承諾が必要です。また、所有形態が共有の場合、共有する道路の所有権の侵害を、他の所有者から主張されないために（トラブル防止）、予め共有者全員の承諾を得ておいたほうがいいでしょう。（共有物の使用及び共有物の変更・民法第249条、251条）

e.位置指定道路が変わっている？

気を付けなければならない場合として、位置指定道路の現在の形状が、申請時の図面の形状と異なっている場合や、位置指定道路上に建築物があり幅員が不足する場合等は、当初の形態に復元することを求められ、復元されないと、建築確認申請をしても確認されない場合があります。したがって、位置指定道路の現況が、申請書の通り現在も存在しているかを確認する必要があります。

以上、注意すべき主な点を挙げましたが、実際の不動産は、実に様々な顔をして存在しています。それぞれのケースに応じて十分に調査・確認し、必要な場合は信頼できる専門家等に相談しましょう。