



つばき時事通信

NO.16



高橋司法書士事務所

認定司法書士 高橋弘孝

〒132-0003 東京都江戸川区春江町 2-33-7 椿司法ビル 2F

TEL03-5664-2332 (代)・03-6310-1878

FAX03-6323-4839

URL <http://www.takahasi-office.com/>

東日本大震災により、被災された皆様には心よりお見舞い申し上げますと共に、被災地の一日も早い復興をお祈り申し上げます。GWは皆様いかがお過ごしでしたでしょうか。私事ですが、前号でもお伝えしたとおり初めてゴルフ場に行きました。レッスンを受けていたせいか、ドライバーの調子がとても良く、初めはなかなかの出だしでしたが、アプローチとパターが上手く行かず、常に4パット位たたいてしまいました(汗)。結果はトータル143。結果はどうあれとても楽しく気持ちよく過ごすことができました。まぐれのショットが多数あったので、もっと練習して一緒にラウンドする方に迷惑のかからないように頑張ります!(笑)皆様も是非こんな素人な私ですが、機会があればお誘いいただければ幸いです。生活におけるちょっとした疑問点についてQ&A形式で皆様にお届けします。

〔道路の問題〕

Q 道路に面していない敷地に家を建築できなるとききましたが、本当でしょうか

A

都市計画区域及び準都市計画区域内にあっては、幅員4メートル以上の道路に2メートル以上接していなければ建物を建てることのできないのが原則です。

公道と私道

公道は行政が築造管理する道路であるのに対し、私道は私人が築造管理する道路です。私道は、ほとんどの場合、私人が自己の通行の必要のためにその所有地を道路として利用しているものですから、その開設はもとより、変更・廃止も所有者が自由にできるのが原則です。また、通行について所有者の承諾が必要なのが原則です。

道路の意義

接道義務という道路は、自動車のみの交通の用に供する道路を含まないほか、一定の地区計画または再開発計画の区域内の特定高架道路なども含みません。また、道路の意義については、建築基準法は次のいずれかに該当する幅員4メートル以上のもの(地下におけるものを除く)をいうと定めています。

- ① 道路法による道路
- ② 都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業に関する法律、都市再開発法、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅地などの供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法第6章による道路
- ③ 建築基準法3章の規定が適用されるに至った際に現に存在する道
- ④ 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、新都市基盤整備法、大都市地域における住宅地などの供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法第6章による新設又は変更の事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行され

る予定のものとして特定行政庁が指定したもの

- ⑤ 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、大都市地域における住宅地などの供給の促進に関する特別措置法又は密集市街地整備法第 6 章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、これを築造する者が特定行政庁からその位置の指定をうけたもの
- ⑥ 建築基準法 3 章の規定が適用されるに至った際、現に建築物が建ち並んでいつ幅員 4m 未満の道で、特定行政庁の指定したのもも道路とみなされ、その中心線から水平距離 2m の線をその道路の境界線とみなすものとされます。

接道義務

建築基準法は、都市計画区域及び準都市計画区域内においては、「建築物の敷地は道路（次に掲げるものを除く。第 44 条第 1 項を除き、以下同じ）に 2 メートル以上接しなければならない。但し、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。」と定めています。従って、都市計画区域内の敷地に建物を建てようとするときは、原則として、その敷地は幅員 4 メートル以上の道路（地下におけるものを除く）に 2 メートル以上接しなければならないわけです。これを接道義務といいます。接道義務が課せられるのは、災害時の安全などのためですから、2 メートルというのは有効幅員のことをいうと解されています。

なお、都市計画区域というのは、都市計画法の定めに基づいて、都道府県知事が都市として総合的に整備開発などをする必要がある区域として指定した市町村の区域のことをいい、準都市計画区域とは、都市計画法の定めにもとづき、都道府県が都市計画区域外の区域のうち、相当数の建築物その他の工作物の建築もしくは建設またはこれらの敷地の造成が現に行われ、または行われると見込まれる区域を含み、そのまま土地利用を整理し、または環境を保全するための措置を講ずることなく放置すれば、将来における一体の都市としての整備、開発及び保全に支障が生じる恐れがあると認められる一定の区域として指定した区域を言います。

また、特殊建築物などについては、条例で敷地が接しなければならない道路の幅員や道路に接する部分の長さなどについて特則が設けられていることがありますので、注意が必要です。

道路位置指定

道路位置指定の道路とは、特定行政庁（都道府県知事のことをいいますが、市町村に建築主事がおかれているときは、市町村長がこれにあたります。）において、政令で定める基準を満たしている私道を、建築基準法上の道路として認定した道路をいいます。

都市計画区域及び準都市計画区域内においては、建築物の敷地は幅員 4 メートル以上の道路（地下におけるものを除く）に接しなければならないと定められていますから、この要件を満たしていない敷地には建築物を建てられません。このような場合、私道を設けて道路位置指定を受けることで、前記要件を満たすことができるわけです。

道路位置指定と通行権

道路位置指定がなされると、道路としての通行を確保するために、道路内には建築物または擁壁などを建築することはできません。その結果、道路位置指定を受けた道路であれば、何人も通行できますが、それは道路位置指定の反射的利益にすぎず、通行権が認められるわけではないとされています。

しかし、道路位置指定を受けた道路以外に道路が無いなど、近隣住民にとって当該道路を通行することが日常生活上不可欠の利益である場合は、道路の敷地所有者が近隣住民の通行利益を上回る著しい損害を被るなどの特段の事情が無い限り、近隣住民は人格的権利として通行権を有するというのが判例です。つまり、このような場合は、道路敷地所有者は通行の禁止などを制限するについて、正当な利益を有さず、私法上の通行受忍義務を負うわけです。

2項道路とは

建築基準法第42条1項は、道路を幅員4メートル以上のものに限るとしていますが、同条2項は幅員4メートル未満の道であっても同法第3章の規定が適用されるに至った際に、現に建築物が建ち並んでいる道で、特定行政庁が指定したものは、その中心線から左右それぞれ2メートルの線を境とする道路とみなすとしています。これが2項道路というものです。

2項道路にあてれば、幅員が4メートル未満の道であっても例外的に道路と認められることとなりますが、道路とみなされる範囲の土地には建築できないとされているため、いわゆるセットバックして建築せざるをえないことになり、いずれは4メートルの幅員の道路を確保されることとなります。

なお、「建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際に」とは、都市計画法に基づいて都市計画区域または準都市計画区域に指定された際に、という意味であり、問題の道を含む地域がいつこれらの指定を受けたかによって決まることとなります。

ちなみに、特定行政庁が、個々の道路について2項道路の指定をすることはまれで、一般には規則または告示により指定の要件を定める一括指定方式が取られています。このため、ある道路が2項道路にあたるか否かについて争いが生じる事もあります。

2項道路に該当するか否かについての争い

2項道路といえるためには、建築基準法第3章に規定が適用されるに至った際に、①現に建築物が建ち並んでいること。②道として形態の整っていること。③一般の通行に供されていること。が必要であるといわれています。こうした要件が整っていることは2項道路であることを主張する側が証明しなければなりません。2項道路であることを争う道路敷の所有者が2項道路にあたるとして建築確認を受けており、かつ幅員4メートルの道路を開設し、公衆用道路として非課税の取扱いを受けてきたという経過の下では、2項道路であることを否定することは信義則上許されなかった判例もあります。他方、A点からB点までの部分には現に建築物が建ち並んでいたが、B点からC点までの部分には建築物が存在せず、B点から別の道を経由して1項道路に至ることも可能であったという場合、B点からC点まで60メートルの長さがあったという事案において、BC点間は2項道路にはあたらないとした判例もあります。

参考となる法令など

建築基準法 42 条～44 条

最判平 9.12.18 判時 1625.41

最判平 12.1.27 判時 1703.131

最判平 18.3.23 判時 1932.85

最判平 20.11.25 判時 2029.20

※配信停止ご希望の方は、お手数ですが当方事務所までご一報お願い申し上げます。

※本号以外の配信について、いつでも対応いたしますのでご希望の方はご一報お願い申し上げます。

当方事務所の主な業務案内

1. 不動産登記全般（売買・贈与・相続・担保権抹消・設定ほか）
2. 商業登記全般（株式会社設立・役員変更・資本増加減少・解散・社団財団法人・NPO法人・合名、合資、合同会社ほか）
3. 相続手続き全般（相続税対策・遺産分割・相続放棄・遺言・遺留分減殺ほか）
4. 借金の整理（破産・任意整理・過払い金請求ほか）
5. 成年後見業務・任意後見業務
6. 民事訴訟手続き
7. 裁判所提出書類作成業務