

# 事務所運営に必要な知識

## —時代にあった資格者であるために—

法制定60周年を経過した土地家屋調査士制度。今、私たちが制度の存続と更なる発展を考えると、専門資格者として国民の信頼に応えていくには、土地家屋調査士の事務所経営基盤の確立と日常業務の適正さの確保が必要です。

昨年度の会報では、事務所経営面をテーマとした連載を掲載してきました。広報部では、その続編として今年度は、国民の信頼に応える資格者をテーマとして、実際の業務に携わる中で関連する他法令やその資格者との関係、不動産利活用や相隣関係等で起こり得るさまざまな法律問題を想定し、土地家屋調査士業務の範囲外でも必要最小限理解しておくべき知識、理解しておいたほうが良い知識等(業務編)をシリーズとして掲載することを企画しました。

この連載企画が、揺れ動く国内外の社会・経済環境にあって、時代にあった資格者であるために、私たちの専門性が果たす役割、新時代のニーズに応えるべくあるべき将来像を会員一人一人が考える機会となることを期待します。

## 第1回 建築基準法上の「道路」のはなし

宮城県土地家屋調査士会相談役 一級建築士 亀山 一宏

土地家屋調査士の業務は、直接・間接を問わず道路に関係するところは非常に多く、道路に関する正しい知識と運用を身につけることは、土地に関する近い将来の紛争を予防する意味でも必要な知識だと思えます。

### はじめに

建築基準法で定められている「道路」は、法第42条に「幅員4m(特定行政庁が都市計画審議会の議を経て指定する区域内については6m)以上のものをいう。」と定義されている。

法第42条は、建築基準法の集団規定である法第3章に属し、「都市計画区域及び準都市計画区域内に限り摘要する。」こととなっている。しかし、都市計画区域及び準都市計画区域以外の区域についても「区域を指定して地方公共団体は、政令で定める基準に従い、条例で敷地と道路について必要な制限を定めることができる。」ことになっているので注意が必要である。

### 建築基準法上の道路

法第42条で規定される道路は7種類あるが、建築基準法の条文は解りにくいので条文を表にまとめてみる。

法第42条で規定する道路

法第42条第1項	第1号道路	道路法による道路
	第2号道路	都市計画法・土地区画整理法等による道路
	第3号道路	この章の規定が適用されるに至った際現に存在する道
	第4号道路	道路法・都市計画法・土地区画整理法等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
	第5号道路	政令で定める基準に適合する道で、特定行政庁からその位置の指定を受けたもの(位置指定道路)



法第42条第2項道路	この章の規定が適用されるに至った際幅員4m未満の道路で特定行政庁が指定したもの
法第42条第3項道路	特定行政庁は、やむを得ない場合においては、幅員4m未満2.7m以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる

## 1、法第42条第1項道路

### (1) 法第42条第1項第1号道路

国道、県道、都道、市道など道路法による道路で、いわゆる「公道」と呼ばれるものである。

### (2) 法第42条第1項第2号道路

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及び住宅地の供給の促進に関する特別処置法・密集市街地整備法などにより築造された道路で、都市計画法による開発行為により築造された道路がこれに該当する。

一般的には、第2号道路として築造された道路が国や地方公共団体に移管された時には第1号道路扱いとなる。

### (3) 法第42条第1項第3号道路

建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際に存在する道で、幅員が4m以上の道である。公道、私道にとらわれず基準時に幅員として4m以上確保され、道路として一般の交通の用に供されていることが必要で、第2項道路のように建築物が建ち並んでいる必要はない。従って法定外公共物である道で幅員4m以上の一般の交通の用に供されている道路は、これに該当する。

第3号道路の基準時は、建築基準法の施行日以前に都市計画区域の指定を受けていた地域は、昭和25年11月23日であり、それ以外の地域は、都市計画区域に指定された日となる。(ちなみに仙台市では、旧仙台市内は昭和25年11月23日であり、旧泉市・旧秋保町・旧宮城町は昭和41年3月2日である。)

### (4) 法第42条第1項第4号道路

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及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法・密集市街地整備法による新設・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で、特定行政庁が指定したものである。

道路法・都市計画法などによる新設又は変更の計画道路で、道路として実態がなくとも、特定行政庁が指定することにより道路と見なすものである。したがって計画道路に接道する敷地に計画される建築物は、建築基準法の道路による規制を受けることになる。

第4号道路に指定されたにもかかわらず2年経っても事業が執行されない場合でも、指定が取り消されない限り有効である。

### (5) 法第42条第1項第5号道路

いわゆる「位置指定道路」である。土地を建築物の敷地として利用する目的で、政令で定める基準に適合する道として、築造しようとする者が特定行政庁に申請し、その位置の指定を受けたもの。

位置指定道路に関する業務は、土地家屋調査士が取り扱うことが多い。これは、土地の境界の確定や、必ずしも指定を受ける土地を分筆する必要はないが、指定道路の境界を明確にしておいた方が将来の紛争を未然に防止する意味でも、分筆することが多いことが望ましい。また、利害関係人や権利者の承諾を得ることは土地家屋調査士の得意とする分野でもあるので、土地家屋調査士が取り扱うことの方が特定行政庁の信頼も厚いようである。

a、政令で定める基準は、建築基準法施行令第144条の4に規定されている。令第144条の4第1項第1号には、原則として両端が他の道路(位置指定道路は除く)に接続していることが求められているが、但し書きにより、次のイからホまでの一に該当する場合、「袋路状道路」が認められている。

イ、延長が35m以下の場合。(幅員6m未満の既存袋路状道路に接続する場合はこの部分の延長を含む。)[図—1参照]

ロ、自動車の回転に支障のない公園・広場などに接続している場合[図—2参照]

ハ、延長が35 mを超える場合、終端及び35 m以内毎に、国土交通大臣の定める基準に適合する自動車の回転広場を設けたもの。(基準は昭和45年建設省告示第1837号による。)ただし、運用・取扱いについては特定行政庁の条例で定められているので注意が必要である。

〔図-3参照〕

ニ、幅員が6 m以上の場合

ホ、特定行政庁が避難・通行の安全上支障がないと認めた場合

b、令第144条の4第1項第2号には、すみ切りについて定められているが運用・取扱いについては特定行政庁に任されている部分が多い。〔図-4参照〕

c、同条同項第3号から第5号までは、道路の構造について定められている。砂利敷その他ぬかるみとならない構造であること、縦断勾配が12%以下であること、階段状でないもの、及び道、敷地の排水に必要な側溝、街渠等の施設を設けたもの等が定められている。

d、同条第2項及び第3項には、地方公共団体が、条例により前項各号による基準と異なる基準を定めることができること、また、緩和する場合には国土交通大臣の承認を得ることとなっている。したがって、位置指定道路の申請をする場合は地方

公共団体との打合せが不可欠である。

e、不完全な位置指定道路の取扱い

この問題は、いろいろな事情を抱えていることが多いので一概にいえませんが、特定行政庁が取扱指針を定めている場合が多い。

仙台市の私道取扱指針では、幅員又は、指定長さ等が相違する場合は、利害関係人から復元する旨の協議を行い、協議書及び誓約書を提出することになる。当然に建替えや、増改築等、建築行為を行う場合は復元整備することになる。

f、変更・廃止について

私道であり、土地に権利を有する者が、通行の利益のために築造されたものであるため原則として変更・廃止はできる。しかし、法第43条(接道義務)に抵触する敷地が生じる場合、一般の交通の用に供されていて通り抜け道路の場合、関係権利者の承諾がないときや一部だけ廃止する場合に道路として残る部分が基準に適合しなくなる場合は変更・廃止はできない。

## 2、法第42条第2項道路

法第3章の規定が適用される以前から、建物が立ち並んでいる幅員4.00 m未満の道で、特定行政庁が指定したものは法第42条第1項の道路とみなし、道路の中心線からの水平距離2.00 mの線を道路の

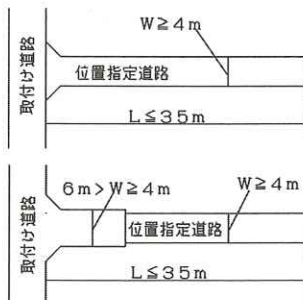


図-1

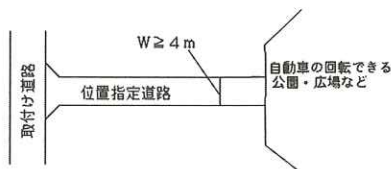


図-2



図-3

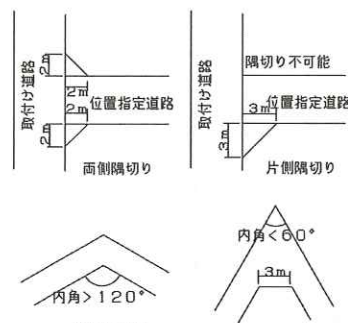


図-4



境界とみなす。ただし対向地が崖・川・線路敷地の場合はその境界から水平距離4.00 mの線を道路の境界とみなす。したがって、この項の道路は、「みなし道路」とも呼ばれている。

古い市街地には、幅員4.00 m未満の道路が多く存在している、4.00 m以上なければ道路と認めないとすれば、それを利用している宅地は建築することができないことになる。これを救済するために設けられた規定であり、第3号道路の救済処置である。したがって、基準時は第3号道路と同じである。では、「建物が立ち並んでいる」とはどんな状況をいうのか、仙台市の私道取扱指針では、基準時に少なくとも建築物が3戸かつ3棟以上存在し、一般通行の用に供されていることが必要となっている。また、第2項道路は、特定行政庁が職権により、一括で指定するものが一般的であるが、関係権利者からの申請に基づいて指定することも可能である。

第2項道路は、袋地状であっても、また、道路の延長が長いからといって認定を拒否されることはないが、特定行政庁の判断がそこに介入することになる。では、道路として必要がなくなった場合に第2項道路の廃止はできるのだろうか。建築基準法には第2項道路の廃止に関する規定はないが、私道に関しては、行政処分等の撤回等の廃止処分手続の上、その告示が必要となる。

建築基準法には規定はないが、仙台市の私道取扱指針では、第2項道路の規定に該当せず、かつ当該道路に接して、早急な移転が容易でない建築物があるため、位置指定道路の申請手続が困難な場合は、一定の条件を満たす場合には「協定道路」として、暫定的に道路扱いとする規定がある。協定道路は、あくまで位置指定道路の申請手続をするまでの暫定処置である。

### 3、法第42条第3項道路

特定行政庁は、土地の状況によりやむを得ない場合においては、「第2項道路の規定にかかわらず」道路の中心線からの水平距離2.00 m未満、1.35 m以上の範囲内において、対向地が崖地等の場合はその境界から水平距離4.00 m未満、2.70 m以上の範囲内において、別にその水平距離を指定することができる。したがって、第3項道路は第2項道路

の規定が適用できない場合の救済処置であり、「水平指定道路」とも呼ばれている。

旧市街地には、大正8年に制定された市街地建築物法の時代に道路の最低幅員を2.70 mと規定していた、そのため昭和13年に改正されるまでの間、道路幅員の最低基準は2.70 mであったので、旧市街地には2.70 mから4.00 m未満の道路が多く残されることになった。こうした地域の建築物への緩和処置として第3項の特例規定が設けられたと思われる。

国土交通省は、平成16年に法第42条第3項の運用通知を出している、「地域の歴史的文化を継承し路地や細街路の美しいたたずまいの保全・再生を図る場合や密集市街地内の老朽化した木造建築物の建替えの促進を図る場合について、特定行政庁がその指定を考慮することは差し支えない。」としているので「水平指定道路」もこれから指定も受けやすくなるのではないと思われる。

## おわりに

建築基準法上の道路には、「公道」と「私道」があり、特に私道については、通行が妨害されるという事件がたまに起こることがある。特定行政庁の指定を受けた位置指定道路や第2項道路等には維持管理に公法上の義務が課されているので公道に準じた取扱いになるべきで、通行を制限すべきではない。

通路については「袋地通行権(囲繞地通行権)」や「通行地役権」など、宅地に関する通行権の問題もあるが今回はふれないこととした。

建築基準法第42条の説明には、文章で説明するよりは「図解」や「事例」が一番解りやすいのであるが紙面の制限があるので解りにくい点は勘弁願いたい。

終わりに当たり、東日本大震災におきましては、連合会をはじめ全国の土地家屋調査士の皆さんから、多大な義援金や援助物資を頂きましたことに感謝申し上げます。復興業務の繁多な中での執筆、意の尽くせない部分もあると思いますがご理解ください。