

「不完全な位置指定道路の取扱い」について

●はじめに

都市計画域内の建築物の敷地は、原則として2m以上、建築基準法上(以下「法上」という。)の道路(幅員4m以上)に接しなければならないと規定しています。従って宅地分譲などの際には、新規に道路を設けることがあり、こうした新しい道路の場合、単に道路を開設するだけでは、法上の道路とはなりません。(土地区画整理法や都市計画法(開発許可)等による道路は、法第42条1項2号道路となります。)

そこで、道路を築造しようとする者が特定行政庁(市長)に「道路の位置の指定申請」を行い、指定処分をうけて、初めて法上の道路となります。これが位置指定道路(法第42条第1項第5号の道路)といわれるものです。

位置指定道路は、昭和25年に建築基準法の制定時から施行されていますが、昭和45年以前の位置指定道路については、現行の政令に規定されている、※道の基準(政令第144条の4)の規定はなく、また、単に道路を築造すると申請者からの築造計画について指定がおこなわれており、現実には築造されない。又は築造されても幅員や延長が確保されずに築造されたものがあります。これを「不完全な道路位置指定」といいます。

塩竈市内には、約400箇所の位置指定道路がありますが、その約200箇所が昭和45年以前に築造されたものであり、現況の幅員や延長が申請時点と相似している箇所が相当数存在しています。

建築基準法の道路は、幅員4m以上の道路が法上の道路となります。又、道路の位置の指定処分により、不完全な位置指定道路であっても道路の建築制限(法44条)は適用されるため、位置指定された道路の位置の確定がなされなければ、建築確認申請がなされても、建築主事や、指定確認検査機関では審査ができません。なお、建築物を建築する建築主は、建築基準法により道路幅員や敷地の範囲を確定させる義務があります。

計画する建築物の敷地の前面道路が位置指定道路で、現況もしくは、不動産登記法第17条の地図から測定する幅員が指定道路の申請時点と相違するときに建築主は、建築確認申請を行う前に指定道路の位置の確定を関係権利者(道路所有者、対向地の所有者、隣接者等)と協議(道路位置指定の範囲の確定協議)をすることが必要となります。

その具体的な取扱いとして、「不完全な位置指定道路の取扱い」を策定しました。

また、この取扱いは、不完全な位置指定道路の解消を図り、もって居住空間(日照、通風等)の確保を図り、良好な市街地環境(緊急車両の通行や災害時の延焼防止等)に寄与することを目的としています。

なお、法42条第2項に規定する道路(みなし道路)の解消を図るための「狭あい道路整備要綱」(寄附、若しくは、無償使用する場合は市が確定協議の費用を負担する制度)との取扱い、が相違することについては、みなし道路と位置指定道路では、道路の成り立ち自体が相違するものであり、「不完全な位置指定道路」については、原因者負担の原則により、建築主等の自己負担で確定協議を行っていただきます。



※ 道路の成立の対照表

| 道路種別 | 意味 |
|--------------------------|---|
| 法42条2項道路 みなし道路(狭あい道路) | 基準時(都市計画区域編入時又は、法の施行日をいう。)本市の場合は法施行日(昭和25年11月23日)に建築物が建ち並んでいる幅員4m未満の道で特定行政庁(市長)が指定した道路。 |
| 法42条1項5号道路 位置指定道路 | 宅地造成の際に造られた道路で築造する者が特定行政庁(市長)に「道路の位置の指定の申請」を行い指定した道路。 |

注 ※道の基準(政令第144条の4)は昭和45年の法改正により、昭和46年1月1日より施行されています。