

建築基準法道路関係規定運用指針の解説

平成19年7月策定

平成21年1月改定

国土交通省

目次

. 建築基準法道路関係規定運用指針の解説について	1
1. 解説の位置付け	2
2. 本解説で取り上げる項目	2
. 改正省令の具体的な運用の考え方	5
1. 指定道路の定義(法第 42 条関係)	6
2. 指定道路の指定・取消しに係る手続	8
3. 指定道路図及び指定道路調書について	15
4. 指定道路図の作成・保存	17
(1) 一葉の図面の考え方	
(2) 指定道路図の記載方法・内容	
(3) 標準的な凡例(色等)	
5. 指定道路調書の作成・保存	26
(1) 指定道路調書の作成単位	
(2) 指定道路の延長・幅員の取り方	
(3) 位置の記載方法	
(4) 「その他」欄の記載事項	
(5) 位置図の記載方法	
6. 指定道路図及び指定道路調書の計画的な作成・保存	37
7. 指定道路図及び指定道路調書の閲覧	38
8. その他	39
. 建築基準法に規定する道路等に係る具体的な考え方	45
1. 5号道路	46
(1) 法第 42 条第 1 項第 5 号の規定に基づく指定	
(2) その他	
2. 法第 42 条第 2 項の規定に基づく指定	48
(1) 基準時の立ち並び	
(2) 基準時の幅員	
(3) 基準時の道	
(4) 法第 42 条第 6 項の規定に基づく指定	
(5) その他	
3. 敷地等と道路との関係(法第 43 条関係)	58
(1) 接道義務の特例等の許可について	
4. 道路内の建築制限(法第 44 条関係)	61
5. 私道の変更又は廃止の制限(法第 45 条関係)	63

建築基準法道路関係規定運用指針の解説について

1 解説の位置付け

本解説は、建築基準法道路関係規定運用指針(以下「運用指針」という。)のうち、特に、建築基準法施行規則等の一部を改正する省令(平成 19 年国土交通省令第 66 号。以下「改正省令」という。)に係る部分について、運用指針の記載事項及びその取扱方針を示したものである。

運用指針の適用にあたっては、本解説に記載された取扱方針を参考に法の適正な施行に努められたい。

2 本解説で取り上げる項目

本解説で取り上げる項目と、運用指針との関係は以下のとおり。

運用指針の目次	本解説における掲載場所
はじめに	
・ 建築基準法上の道路について	
・ 道路の定義(法第 42 条関係)	
1. 法第 42 条第 1 項の規定に係る道路	
(1) 1 号道路	
(2) 2 号道路	
(3) 3 号道路	
(4) 4 号道路	
(5) 5 号道路	運用解説 .1 46P
2. 法第 42 条第 1 項柱書の道路の幅員に関する特例について	
(1) 道路の幅員基準の特例制度の活用について	
(2) 幅員 6 メートル未満の道等の取扱いについて	
3. 法第 42 条第 2 項の規定に係る道路	
(1) <u>法第 42 条第 2 項の規定に基づく指定</u>	運用解説 .2 48P
(2) 法第 42 条第 3 項の規定に基づく水平距離の指定	
(3) <u>法第 42 条第 6 項の規定に基づく指定</u>	
(4) その他	

4. 道路情報の適正管理		
(1) 指定道路の定義	運用解説 . 1	6P
(2) 指定道路の指定・取消しに係る手続	運用解説 . 2	8P
(3) 指定道路図及び指定道路調書について	運用解説 . 3	15P
(4) 指定道路図の作成・保存	運用解説 . 4	17P
(5) 指定道路調書の作成・保存	運用解説 . 5	26P
(6) 指定道路図及び指定道路調書の計画的な作成・保存	運用解説 . 6	37P
(7) 指定道路図及び指定道路調書の閲覧	運用解説 . 7	38P
(8) その他	運用解説 . 8	39P
敷地等と道路との関係(法第 43 条関係)		
1. 接道義務の特例等の許可について	運用解説 . 3	58P
(1) 法第 43 条第 1 項ただし書の規定に基づく許可の運用について		
(2) その他		
2. 接道義務の強化		
道路内の建築制限(法第 44 条関係)		
1. 法第 44 条第 1 項第 2 号の規定に基づく許可		
2. 法第 44 条第 1 項第 3 号の規定に基づく認定		
3. 法第 44 条第 1 項第 4 号の規定に基づく許可		
4. その他	運用解説 . 4	61P
私道の変更又は廃止の制限(法第 45 条関係)	運用解説 . 5	63P
予定道路(法第 68 条の 7 関係)		
1. 予定道路による容積率制限等の特例 (法第 68 条の 7 第 5 項並びに令第 131 条の 2 第 2 項、 令第 135 条の 3 第 1 項第 3 号及び令第 135 条の 4 第 1 項 第 3 号関係)		

改正省令の具体的な運用の考え方

1 運用指針の記載事項

4. 道路情報の適正管理

法上の道路に関する情報は、私人の権利義務等に深く関係しており、また、建築主事や指定確認検査機関にとっても、建築確認申請の審査等を適切に行う上で必要不可欠な情報であるため、特定行政庁においては、下記の事項に留意し、指定道路に関する図面(以下「指定道路図」という。)及び調書(以下「指定道路調書」という。)を作成・保存し、また、これらを閲覧に供することで道路情報を適正に管理されたい。

(1) 指定道路の定義

法第42条第1項第4号若しくは第5号、第2項若しくは第4項又は法第68条の7第1項の規定による指定に係る道路を指定道路という。

指定道路は、路線を単位として指定されるものであり、路線の取り方は、指定時における道路の状況に基づき、起・終点を明確にして決定すること。その際、起・終点は、1路線に一つずつとする。なお、ここでの路線の単位は、2項道路の指定要件である建築物の立ち並びを判断する基準となるものではないので、念のため申し添える。

2 解説

指定道路の路線の取り方については、道路のヒエラルキー(種別)等により個別に判断すること。

建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)上の道路の交差点間を1路線とする、又は、法上の道路(交差する道路が上位路線の場合を含む。)を横切って1路線とすることが考えられる。【参考1】

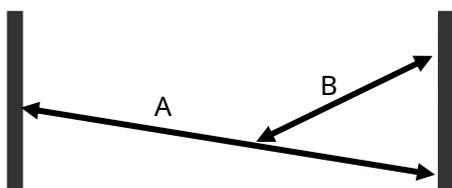
複数の路線指定を一つの告示にまとめることは可能である。ただし、指定道路調書は指定道路ごとに作成すること。

【参考 01】

指定道路の路線の考え方

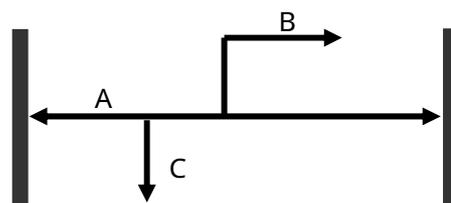
Y字道路の路線の考え方

- ・法上の道路間を結ぶ道路(A)と法上の道路とA道路を結ぶ道路(B)を別路線とする。



枝線がある場合の路線の考え方

- ・枝線は別路線とする。



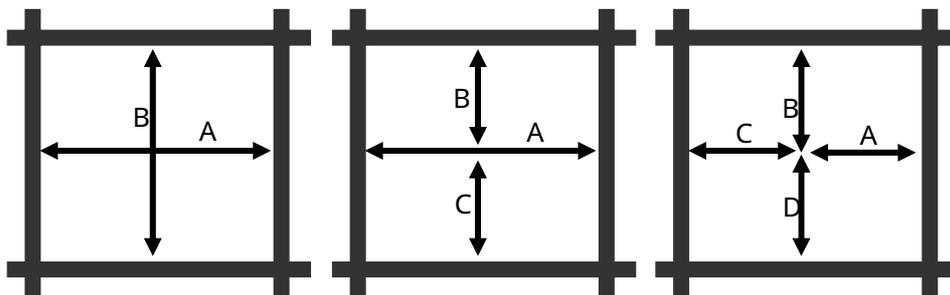
格子状道路の路線の考え方

- ・下図に示す路線の取り方が考えられる。

法上の道路を横切って路線とする場合

法上の道路を横切って路線とするもの(A)と法上の道路の交差点間を路線とするもの(B)(C)が混在する場合

法上の道路の交差点間を路線とする場合



1 運用指針の記載事項

(2) 指定道路の指定・取消しに係る手続

特定行政庁は、指定道路を指定した場合においては、速やかに、指定道路の種類、指定の年月日、指定道路の位置並びに指定道路の延長及び幅員を公告しなければならない。また、法第42条第3項の規定に基づく水平距離の指定(以下「水平距離指定」という。)をした場合においては、速やかに、水平距離指定の年月日、水平距離指定に係る道路の部分の位置、水平距離指定に係る道路の延長及び水平距離を公告しなければならない。

したがって、特定行政庁は、一定の区域を限り、指定要件を示して一括指定を行うことはできず、指定道路の位置を特定した上で、指定を行わなければならない。

法令に指定の取消しに係る規定はないが、特定行政庁が指定道路の全部又は一部について指定の取消しを行うことは可能であり、その場合の手続は、原則として、指定の手続に準ずる。この場合、指定の取消しは行政手続法(平成5年法律第88号)第2条第4号に規定する不利益処分該当しないため、同法に基づく意見陳述のための手続(聴聞、弁明の機会の付与)は不要である。

指定の取消しが可能となる場合としては、指定道路の全部が1号道路となった場合等、指定の意義が実質的に失われている場合が該当する。また、道路が成立する前提である道の築造が指定後に行われない場合等、現に指定の基準に適合している道がない場合も該当する。

なお、5号道路は、その指定は申請に基づくが、上記のような場合における指定の取消しは申請によらないことが可能である。

2 解説

従来、指定の手続きは法令で明示的に規定されていなかったため、2項道路の位置を特定せず一括指定を行うことが可能であった。また、指定した場合に公告を行うかどうかも特定行政庁の運用に委ねられていた。しかし、改正省令施行日(平成22年4月1日)以降に指定道路を新たに指定する場合は、指定番号、指定道路の種類、指定の年月日、指定道路の位置並びに指定道路の延長及び幅員を明示して公告することが必要となる。【参考2】

同様に、指定の取消しについても、改正省令施行日以降は、指定の手続に準じて指定番号、指定道路の種類、指定の年月日、指定道路の位置並びに指定道路の延長及び幅員を明示して公告することが必要となる。【参考2】

法附則第5項に規定する建築線(以下単に「建築線」という。)のように面的に指定されたものについても、その取消しの場合、改正省令施行日以降は指定道路の路線ごとに指定を取り消す位置等を明示して公告することが必要になるので留意すること。

特に、現在、特定行政庁の細則や告示において、土地区画整理事業等の工事着手や仮換地指定の段階で事業区域内の指定道路の指定の取消しを行ったとみなすとの規定を置いている例があるが【参考 3】、改正省令施行日以降は改正省令に適合しないこととなり、細則等の改正が必要となると考えられるので留意すること。

指定道路の全てが1号道路となっている場合等、指定の意義が実質的に失われている場合については、職権により指定を取り消すことができる。

指定後に道の築造が行われていない場合等、現に指定の基準に適合している道がない場合は、無接道建築物の建築の助長の防止を通じた市街地環境の確保のため、職権により指定を取り消すことができる。

なお、職権による指定の取消しにあたっては、指定申請者や沿道の住民等による道の築造の見込みを確認することが望ましい。

5号道路の場合、取消しに係る土地所有者等(土地所有者及びその土地又はその土地にある建築物若しくは工作物に関して権利を有する者)に指定の取消しを通知することが望ましい。

指定の意義が失われている場合や、現に指定の基準に適合している道がない場合の指定道路の指定の取消しの考え方、取消しフロー及び事例を【参考 4】～【参考 6】に示すので参考にされたい。

なお、改正省令施行日以前であれば、従来通りの方法による指定道路の指定又は取消しが可能であり、例えば、開発行為や土地区画整理事業等により他の法上の道路が現に整備されており、かつ、指定道路の形態がなくなっている場合に、当該開発行為や土地区画整理事業等の区域内に存する2項包括指定道路をまとめて取り消すこと等が考えられる。【参考 7】

2項包括指定道路について、指定基準を再確認した結果、基準を満たさないことが判明した場合にあっては、元々指定していなかったこととなり、指定の取消し手続きは必要とならない。

指定道路を新たに指定する場合、指定道路の位置の記載は最新の地番をもって行うこと。また、指定道路の指定の取消しを行う場合においても同様である。

指定道路の路線を延長する場合は、延長部分についてのみ指定対象となる。ただし、路線としては、既指定部分を含めた一路線とする。指定道路調書の記載は、既に指定した道路を含め、路線全体を一つの調書に記載すること。

道路の線形・幅員にズレがある場合など、過去に公告した内容と道路の実態が異なっていることが発覚した場合は、速やかに、従来の指定の全部又は一部を取り消した上で新たな指定を行うことが望ましい。

道路の変更又は廃止を早期に覚知するため、現場レベルで都市計画部局、道路部局、農政部局等との連携を進めることが望ましい。

【参考 02】

指定道路の告示の雛型(例)

新規に指定する場合

市告示第 号
建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 条第 項の規定による道路を次のとおり指定したので、公告する。 その関係図書は、市 部 課に備え縦覧に供する。 平成 年 月 日
市長
1 指定番号:第 号
2 指定道路の種類:第 条第 項の規定による指定に係る道路
3 指定の年月日:平成 年 月 日
4 指定道路の位置: 市 通り 12 丁目 39 番 1 の内、39 番 2 の内、39 番 3 の内、39 番 4 の内、39 番 5 の内、39 番 6 の内、39 番 7 の内、40 番 1 の内、40 番 2 の内、40 番 3 の内、40 番 4 の内、40 番 5 の内、40 番 6 の内
5 指定道路の延長及び幅員: 延長メートル 幅員メートル

指定道路の指定を取り消す場合

市告示第 号
建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 条第 項の規定による道路(指定番号 号)の指定を取り消したので、公告する。 その関係図書は、市 部 課に備え縦覧に供する。 平成 年 月 日
市長
1 指定番号:第 号
2 取消する指定道路の種類:第 条第 項の規定による指定に係る道路
3 指定取消しの年月日:平成 年 月 日
4 取消する指定道路の位置: 市 通り 12 丁目 39 番 1 の内、39 番 2 の内、39 番 3 の内、39 番 4 の内、39 番 5 の内、39 番 6 の内、39 番 7 の内、40 番 1 の内、40 番 2 の内、40 番 3 の内、40 番 4 の内、40 番 5 の内、40 番 6 の内
5 取消する指定道路の延長及び幅員: 延長メートル 幅員メートル

【参考 03】

都市計画事業等の事業着手をもって、指定の取消し申請があったとの「みなし取消し」規定を法施行細則に定めた事例

東京都 法施行細則第 18 条「開発区域内等の私道の変更又は廃止」

都市計画法第 29 条第 1 項若しくは同法第 35 条の 2 の開発許可等を受けた開発区域内若しくは同法第 65 条第 1 項の規定が適用される都市計画事業の事業地内、都市再開発法(昭和 44 年法律第 38 号)による市街地再開発事業の施行地区内、土地区画整理法(昭和 29 年法律第 119 号)による土地区画整理事業の施行地区内又は旧住宅地造成事業に関する法律(昭和 39 年法律第 160 号)による住宅地造成事業の施行地区内の、当該開発行為又は事業の工事が着手された部分に存在する位置の指定を受けた道路その他の私道の変更又は廃止については、法第 43 条の規定に抵触する敷地を生ずる場合を除き、当該工事の着手をもって第 16 条第 3 項において準用する同条第 1 項の申請及び前条第 4 項において準用する同条第 2 項の措置がなされたものとみなす。

【参考 04】

指定道路の指定の取消しについての考え方

法第 42 条第 1 項第 4 号、同項第 5 号、第 2 項及び第 3 項の規定により指定を受けた道について、当該指定の取消しは可能かどうか、また、その場合どのような手続きが必要かの考え方は、次のとおりである。

1. 指定の取消しは可能か

法には指定の取消しに関する明文の規定を置いていないが、以下の場合には、指定を取り消すことができると考えられる。

) 指定の意義が実質的に失われている場合

指定道路の全部が 1 号道路となった場合等が該当する。この場合、取消し後は当該道は 1 号道路等であるため、指定道路として存続させる必要性が失われたことから、指定を取り消すことができる。

) 指定の基準に適合している道がない場合

指定後に道の築造が行われない場合等が該当する。この場合、道路が成立する前提である道の築造がないことから、実態との整合性を確保し、指定処分が形式的に存在することを奇貨とした無接道建築物の建築の助長を防ぐため、指定を取り消すことができる。

2. 指定の取消しを行う際の手続

行政手続法では、不利益処分は、「行政庁が、法令に基づき、特定の者を名あて人として、直接に、これに義務を課し、又はその権利を制限する処分をいう。」(同法第 2 条第 4 号)とされており、また、不利益処分を行う場合は、同法に基づく意見陳述手続が必要である。

指定の取消しは、以下のとおり、行政手続法の不利益処分に該当しないため、意見陳述手続も不要である。

) 法第 42 条第 1 項第 4 号、第 2 項及び第 3 項に基づく指定

不利益処分であるためには、行政手続法の定義によれば、「特定の者を名あて人として」いる処分である必要がある。これについて、当該処分が個人を特定してその者に義務を課し、又はその権利を制限することを意図して行われるものでなければ、これに該当しない。例えば、法第 46 条に基づく壁面線の指定などのいわゆる対物処分であって処分の名あて人を想定していないものは該当しないとされている。(cf. 総務庁行政管理局「逐条解説行政手続法」(1994 年)20・21 頁)

当該指定も、壁面線の指定同様に、処分の名あて人を想定していない処分であり、不利益処分には該当しないため、意見陳述手続は不要である。

【参考 04】

）法第 42 条第 1 項第 5 号に基づく指定

当該指定には申請者が存在するため、 の指定と異なり、特定の者を名あて人としていないとは言えないのではないかとの見方もありうるが、当該指定の取消処分はあくまで道路に対して行われるものであり、いわゆる対物処分である。すなわち、処分により義務を課し、又は権利を制限する直接の相手方である特定の名あて人は存在しない。当該指定も、 ）の指定と同様、不利益処分には該当しないため、意見陳述手続は不要である。

【参考 05】

職権による指定道路の指定の取消しフロー

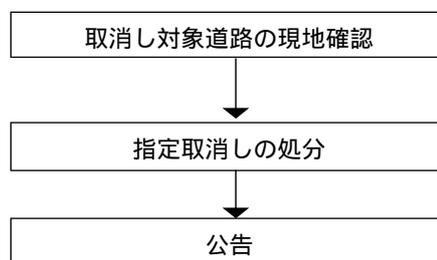
指定の意義が実質的に失われている場合

職権による指定取消し例

1) 指定道路の全部が1号道路となった場合

- ・ 中心線から 2m 後退が完了した 2 項道路で、道路区域の決定が行われた場合
- ・ 4 号道路の指定後、事業が完了し、道路区域の決定が行われた場合
- ・ 5 号道路(附則 5 項含む。)の指定後、自治体に寄付等が行われ、道路区域の決定が行われた場合

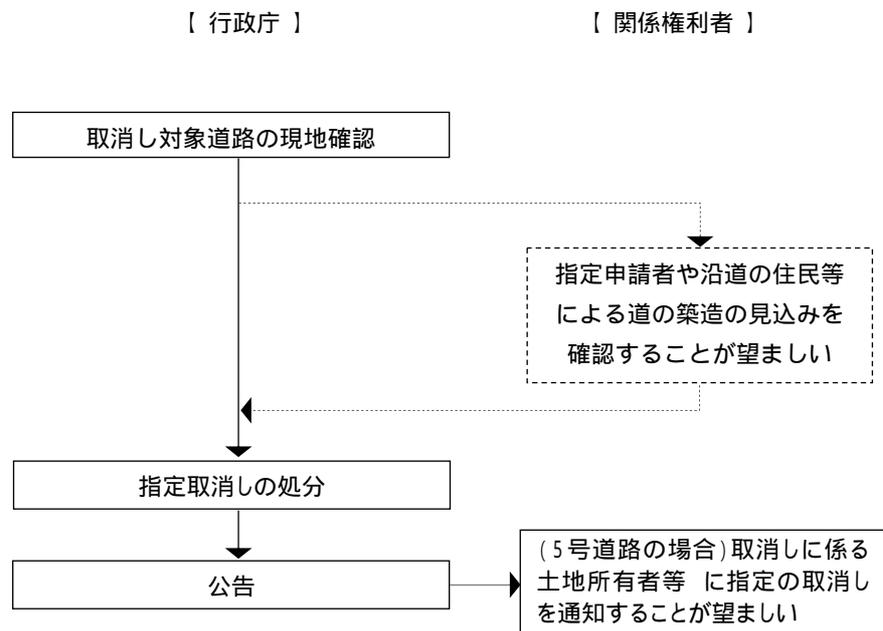
【 行政庁 】



現に指定の基準に適合している道がない場合

職権による指定取消し例

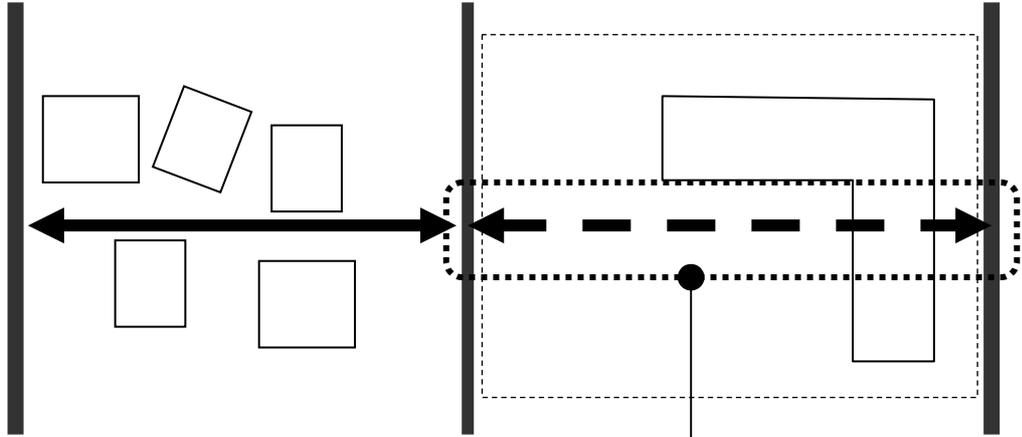
- 1) 2年以内に事業執行予定の道路として4号道路の指定を行ったにも拘らず、2年を超えてなお事業が執行されていない場合
- 2) 指定どおりに5号道路(附則5項含む。)が築造されていない場合
 - ・ 現状では道路が築造されていない場合
 - ・ 指定とは異なる位置・幅員で築造された道が当該異なる位置・幅員の1号道路となった場合
- 3) 開発行為、土地区画整理事業等により他の法上の道路が現に整備されており、かつ、指定道路の形態がなくなっている場合



土地所有者及びその土地又はその土地にある建築物若しくは工作物に関して権利を有する者

【参考 06】

道の形態を有しない建築線の取消しの例



指定後に道の築造が行われていない場合等、現に指定の基準に適合している道がない場合は、職権により指定を取り消すことができる。

【参考 07】

2項包括指定道路の指定を一括して取り消す場合の告示の雛形(例)

市告示第 号

建築基準法(昭和25年法律第201号)第 条第 項の規定による道路(指定番号 号)の指定を取り消したので、公告する。

その関係図書は、市 部 課に備え縦覧に供する。

平成 年 月 日

市長

- 1 指定番号:第 号
- 2 取消しする指定道路の種類:第 条第 項の規定による指定に係る道路
- 3 指定取消しの年月日:平成 年 月 日
- 4 取消しする指定道路の位置:
地区土地区画整理事業区域内に存する2項道路
市 通り12丁目39番1の内、39番2の内、39番3の内、39番4の内、39番5の内、39番6の内、39番7の内、40番1の内

土地区画整理事業区域内の2項包括指定道路

指定後、市等に移管し、1号道路となった道路など

1 運用指針の記載事項

(3) 指定道路図及び指定道路調書について

指定道路図及び指定道路調書を作成・保存する場合の取扱いは、以下の(4)及び(5)によること。指定道路に係る指定の取消しが行われた場合は、速やかに、指定の取消しの公告を行うとともに、指定道路図及び指定道路調書が作成・保存されている場合にあっては、これを更新すること。

なお、指定道路の指定が行政処分にあたると解されるため、指定道路図及び指定道路調書への記載行為には行政処分としての処分性はない。

2 解説

指定道路図及び指定道路調書の記載事項(指定道路調書の位置図を含む。以下同じ。)については、道路法(昭和27年法律第180号)の道路台帳と同様に、指定道路図及び指定道路調書の記載事項をもって直ちに裁判において特定行政庁が行った指定処分の内容を証明する証拠にはならないと解される。

しかしながら、指定道路図及び指定道路調書が指定に係る道路の内容を記載するものである以上、当該道路の具体的内容を明示することにより、指定処分の存否の確認を求める訴訟が提起されるとともに、指定道路図及び指定道路調書における誤った記載により土地取引等の際に被った損害の賠償請求訴訟が提起されることも予想される【参考9】。その際には、当然、指定道路図及び指定道路調書に記載した根拠(指定処分がなされていると判断した根拠)が求められることとなる。(訴訟への流れは、基本的には、指定道路図及び指定道路調書作成前に指定道路への該当を土地所有者等の要請により個別に通知した場合と同様となる。)【参考10】

【参考 08】

平成 14 年 1 月 17 日最高裁第一小法廷(平成 10(行ヒ)49)

一括指定の方法による 2 項道路の指定も、抗告訴訟の対象となる行政処分に当たると解すべきである。

【参考 09】

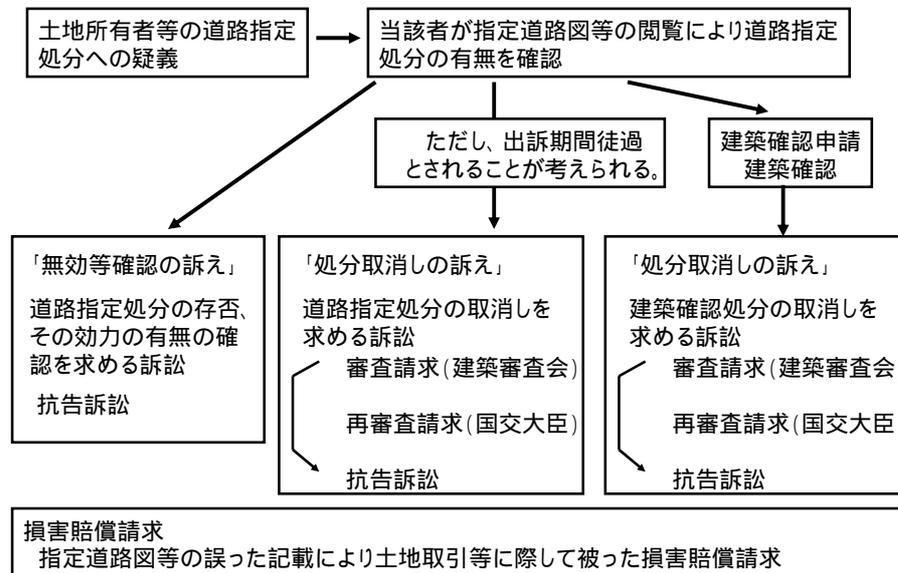
損害賠償請求が予想されるケース例

指定道路図に法上の道路と記載されている道に接する土地を購入後、指定道路図が誤りであったことが判明し、当該道が非道路であることにより無接道敷地であることが明らかになった場合。

指定道路図において無接道敷地となっている土地を安価で売却後、指定道路図が誤りであったことが判明し、接道していたことが明らかになった場合。

【参考 10】

平成 22 年度以降の道路指定処分をめぐる紛争の流れ



(1) 一葉の図面の考え方

1 運用指針の記載事項

(4)指定道路図の作成・保存

一葉の図面の考え方

指定道路図は、一覧性を確保するため、できる限り一葉の図面に記載すること。この場合、特定行政庁の所管区域を複数の図面に区切って記載しても差し支えないが、指定道路の種類ごとに別葉にしないこととする。

2 解説

改正省令では、1/2,500以上の平面図に記載することしか規定していない。指定道路図のベースマップとして活用する地図の選択は、特定行政庁の判断に基づく。

参考までに、指定道路図のベースマップとして活用が想定される地図を例示する。【参考11】

なお、1/2,500のベースマップが作成されていない地域においては、1/10,000の地図の拡大コピーで対応することが現実的であると考えられる。

【参考 11】

指定道路図のベースマップとして活用が想定される地図

名称	スケール	作成されている地域	備考(課題等)
都市計画図の 白図	1 / 2,500	全国(一部地域は 1 / 25,000 で作成)	1 / 2,500 の地図は地域が限定されることから、それ以外の地域においては地図の拡大コピーによる活用が必要になる。
地形図	1 / 2,500 1 / 10,000 1 / 25,000	国土基本図 大都市中心 全国カバー	
基盤地図情報*1 (国土地理院)	1 / 2,500 以上	都市計画区域 (平成 23 年度末まで に整備する予定)	平成 20 年 4 月 1 日にインターネットによる無償提供を開始した。 なお、都市計画区域外については、1/25,000 以上で整備・提供している。
住宅地図*2	1 / 1,500	全国	住宅地図をベースマップとして公開する場合、著作権、許諾権の取得等、手続が必要になる。
電子化地図 (地形図)	1 / 2,500	地域限定	首都圏等、限定された地域での活用に限られる。

*1 基盤地図情報の概要

- ・ 国土地理院が地理空間情報活用推進基本法(平成 19 年法律第 63 号)に基づき、電子地図上の位置の基準として、1/2,500・1/25,000 の縮尺相当の情報を提供している。情報は、測量の基準点、標高点、海岸線、水涯線、行政区画の境界線及び代表点、市町村の町若しくは字の境界線及び代表点、道路線、軌道の中心線、建築物の外周線の 9 項目(平成 21 年 1 月 1 日現在)で構成されている。
- ・ データのダウンロード及び整備状況の確認等は、<http://www.gsi.go.jp/kiban/>で可能。

*2 市販の住宅地図の利用に際しての注意事項

- ・ 住宅地図は著作権の対象として保護されており、コピー・印刷・スキャニングやホームページ掲載等により利用する場合、法律で定められた例外的な場合を除いて、事前に著作者の許諾を得ることが必要とされている。そのため、住宅地図の利用に際して、一定の手続のもと、著作権と許諾番号を取得して始めて利用が可能になる。

(2) 指定道路図の記載方法・内容

1 運用指針の記載事項

指定道路図の記載方法・内容

指定道路図には、すべての指定道路の種類及び位置を記載すること。さらに、指定道路以外の道路等の表示の義務はないが、法上の道路情報の適正管理が望まれることから、指定道路以外の道路等についても記載することが望ましい。

限定特定行政庁においては、4号道路の指定に係る事務は委譲されていないため、4号道路に係る記載は義務ではないが、限定特定行政庁と指定を行った特定行政庁とが十分な連携を図り、限定特定行政庁が備える指定道路図にもこれを記載することが望ましい。

また、法上の道路に該当しないものであっても、法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可に関し、特定行政庁が定量的に定型化された許可の基準であって建築審査会の了承を得た上で事前明示したものを定めた場合において、当該基準に規定する通路等に該当するもの(以下「特定通路」という。)として指定道路図に記載するとともに、指定道路調書と同等程度の情報を把握・保存することが望ましい。

なお、定型化された許可基準は、少なくとも、以下の内容を含むものとすることが望ましい。

イ 施行規則第10条の2第2号の基準

ロ 施行規則第10条の2第3号の基準に関する以下の基準

通路等の幅員が4メートル以上、又は将来的に4メートル以上を確保することが担保されており、かつ、建築物の利用上支障がなく、非常時に避難が可能な通路等としての実態が備わっていること。

通路等に接する敷地内の建築物の用途・規模・密度が、用途地域等に応じ周辺の市街地環境を著しく悪化させるものでないこと。

通路等に接する敷地内の建築物の構造が、市街地の状況に応じ火災の発生や延焼の恐れのないものであること。また、建築物の主要な出入口から当該通路等へ支障なく避難及び通行ができること。

通路等及びこれに接する敷地内の排水に必要な側溝、街渠その他の施設を設けたものであること。

なお、指定道路調書に記載する指定道路図対照番号を路線ごとに記入すること。

2 解説

同じ路線でも種類の異なる区間は色を分ける【参考 12】。また、同じ路線に重複して異なる種類の道路が存在する場合は、道路に並行して重複する色を塗ることにより、種類ごとの道路の位置を記載すること。

1号道路、2号道路又は3号道路については、他法令によって当該道路に関する情報が適正に管理されていること、特定行政庁の処分に関わらず法第3章の規定が適用されるに至った際（以下「基準時」という。）の客観的事実によって道路であるか否かが決まること等の理由から、指定道路図及び指定道路調書の作成は要しないこととしたところであるが、今回の省令改正の趣旨にかんがみ、これら指定道路以外の道路についても、できる限り指定道路図に記載するとともに指定道路調書と同等程度の情報を把握・保存することが望ましい。

特定通路とは、法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可に関し、特定行政庁が運用指針4.（4）に従い定型化された許可基準を定めた場合に、当該基準に該当する通路等を指す。特定通路に接する敷地における建築物は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとして、法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可の対象となり得るが、建築物の敷地、構造、設備及び用途によっては不許可となる場合も想定される。

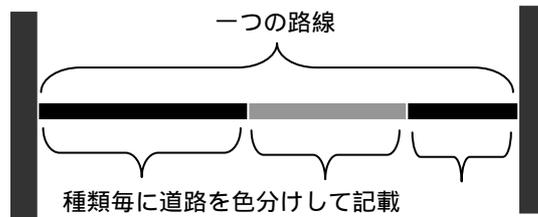
このため、特定通路を指定道路図に記載する場合は、必ずしも当該特定通路に接する敷地における建築物が法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可を受けられるものではない旨を指定道路図上に明記しておくことが望ましい。また、特定通路以外の通路等に接する敷地における建築物であっても、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない場合にあっては、法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可の対象となりうる場合がある旨も併せて指定道路図上に明記しておくことが望ましい。

法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第10条の2第3号の通路の定型基準として新たに示した「将来的に4メートル以上を確保」の判断としては、法第46条の規定に基づく壁面線の指定、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（平成9年法律第49号。以下「密集市街地整備法」という。）に規定された避難経路協定の締結、関係権利者の承諾等が考えられる。

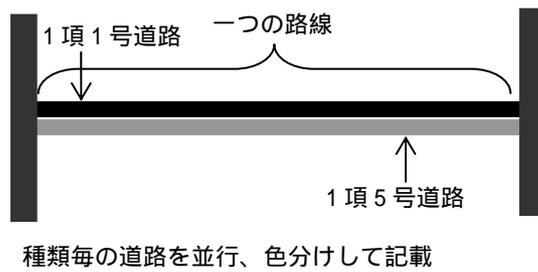
なお、特定通路は、過去に法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可をした建築物の敷地が接する通路等を意味するものではない。

【参考 12】 同じ路線に種別の異なる道路がある場合の記載方法(例)

同じ路線に種類の異なる道路がある場合



同じ路線に重複して種類の異なる道路がある場合



(3) 標準的な凡例(色等)

1 運用指針の記載事項

標準的な凡例(色等)

指定道路図は、道路等の種類ごとに色分けして記載することが望ましい。標準的な凡例における色分けは、次の表に示すとおりとする。

各凡例には、補足事項等を注意書きとして記載することが望ましい。

なお、段階的な公表・閲覧の過程においては、指定道路図上に「要調査」、「調査中」又は「非道路」である旨を明示することも可能である。ただし、「要調査」等を明示する場合は、公表可能時期の目安などを示すことが望ましい。

道路等の種類	標準的な色(CMYK)
1号道路	83- 36- 96- 0
2号道路	21- 0- 100- 25
3号道路	70- 0- 52- 0
4号道路	0- 56- 100- 0
5号道路	1- 31- 100- 0
2項道路	62- 14- 0- 0
2項道路 (3項に基づく水平距離指定がされた部分)	100- 63- 5- 0
4項道路	53- 39- 0- 0
予定道路	32- 37- 49- 0
特定通路	22- 93- 100- 0

CMYKとは、シアン、マゼンダ、イエロー、ブラックの4色の配合比率を数値で示すことにより表される色の表現方法。

2 解説

将来的には、インターネットにおいて全国の特定行政庁の指定道路図を公開することを目標としているため、標準的な色分けを用いることが望ましい。

表 指定道路図に表記する標準的な凡例

道路等の種別	内容・留意点等	色	CMYK	マンセル
1号道路 (第42条第1項第1号)	道路法による道路で幅員4メートル以上のもの		83-36-96-0	9.3GY 4.6/7.7
2号道路 (第42条第1項第2号)	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、新都市基盤整備法等による道路で幅員4メートル以上のもの		21-0-100-25	3.2GY 6.8/10.1
3号道路 (第42条第1項第3号)	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、基準時における幅員が4メートル以上のもの		70-0-52-0	2.5BG 7.0/9.9
4号道路* (第42条第1項第4号)	道路法、都市計画法等で事業計画のある幅員4メートル以上の道路で、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		0-56-100-0	4.3YR 6.3/13.1
5号道路* (第42条第1項第5号)	土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法等によらないで築造する政令で定める基準に適合する幅員4メートル以上の道で、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		1-31-100-0	1.2Y 7.4/11.8
2項道路* (第42条第2項)	法第3章の規定が適用されるに至った際に建築物が立ち並んでいる幅員4メートル未満の道で特定行政庁が指定したもの		62-14-0-0	0.2PB 6.3/8.0
2項道路(3項に基づく水平距離指定がされた部分)* (第42条第3項)	2項道路のうち、土地の状況に因りやむを得ないことから、特定行政庁が水平距離を指定したもの		100-63-5-0	3.2PB 3.3/9.5
4項道路* (第42条第4項)	幅員6メートル未満の道で、特定行政庁が認めて指定したもの		53-39-0-0	6.9PB 5.6/6.3
予定道路* (第68条の7第1項)	地区計画等に定められた道の配置及び規模又はその区域に即して、政令で定める基準に従い指定された予定道路		32-37-49-0	9.8YR 6.2/1.9
特定通路 (第43条第1項ただし書き)	法第43条第1項ただし書きの許可に関し、特定行政庁が国の運用指針に従い定型化された許可基準を定めた場合に、当該基準に該当する通路等		22-93-100-0	7R 4.1/11.4

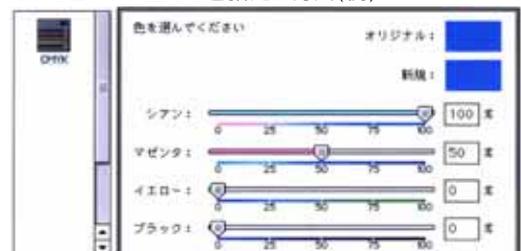
* 指定道路図及び指定道路調書の作成・保存が義務付けられている道路

プロセスカラー (CMYK)

印刷用のカラーチャートに基づく色指定を示す(シアン、マゼンダ、イエロー、ブラック)。プロセスカラーは、印刷用に開発されたカラーチャートで、コンピューター上での色指定が容易に可能。

色指定の方法としては、プロセスカラー(CMYK、RGBなど)、マンセル表色系(彩度・明度・色相で色を指定)、日本塗料工業会標準色見本、JIS標準色票などにより、色を指定する方法があるが、指定道路図の色分けにおいては、コンピューター上での色指定の容易度、出力した際の指定色と印刷した色との整合性等を勘案し、プロセスカラー(CMYK)印刷用カラーチャートを採用する(マンセル表色系の色指定は、一般的に、色彩計画等に用いられる色指定の方法であるが、コンピューター上で色を指定する場合は、プロセスカラー(CMYK等)に置き換え、色を数値化して色指定する必要がある、指定道路図の色分けの方法としては適切でない)。

コンピューター上での色指定の方法(例)



指定道路図のイメージ

出典：(財)建築行政情報センター



【参考 13】

道路情報登録・閲覧システムの整備について

(1) 目的

- ・ 指定道路に係る情報を適正に管理し、建築行為を行おうとする者等に対して正しい情報を迅速に提供するとともに、建築主事や指定確認検査機関による円滑な建築確認審査等を行えるようにするためには、道路情報のデータベース及び閲覧システムの整備が不可欠。
- ・ このため、平成 19 年度から 3 ヶ年の計画で整備する建築行政共用データベースの一部として、道路情報登録・閲覧システムを整備¹。

(2) 道路情報登録・閲覧システムの概要

- ・ 特定行政庁は、指定道路に関する情報について、履歴を含めて道路情報データベースに入力、蓄積。
- ・ 入力された情報は、GISシステムにより地図上に表示させるとともに、インターネット上に公開することが可能。
- ・ 判定に使用した過去の経過書類や現況写真を道路情報の一部として添付しシステム内で管理することが可能。
- ・ 背景図として、国土地理院が提供する基盤地図情報²等を変換し取り込む事が可能なツールを開発中。

1 当初システムの整備は、国土交通省の補助を受け、(財)建築行政情報センターが実施した上で、各特定行政庁に無償配布。

2 国土地理院が提供する基盤地図情報の表示イメージは下記の通り。



(1) 指定道路調書の作成単位

1 運用指針の記載事項

(5) 指定道路調書の作成・保存

指定道路調書の作成単位

指定道路調書は、路線単位で、指定道路ごとに作成すること。路線の取り方は、.4.(1)を参照。

なお、一つの路線内に複数の指定道路(例えば5号道路と2項道路。)が存在する場合には、同一の路線について複数葉の指定道路調書を作成することが求められる。

2 解説

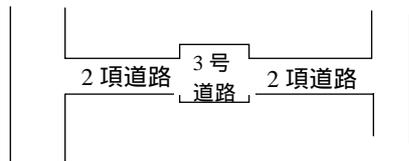
一定の区域を限り、指定要件を示して一括指定した2項道路や面的に位置指定した5号道路についても、運用指針に基づき、路線ごとに分割して調書を作成し、指定道路の延長・幅員を記載すること。

【参考 14】

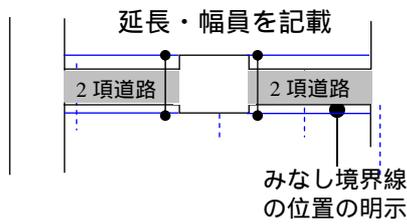
指定道路調書の作成単位(例)

同じ路線に 2 項道路と 3 号道路が
混在する場合の例

道路現況



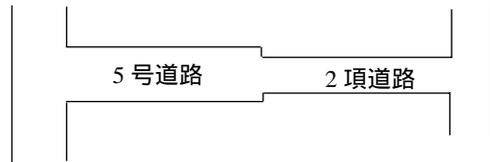
2 項道路の調書の作成



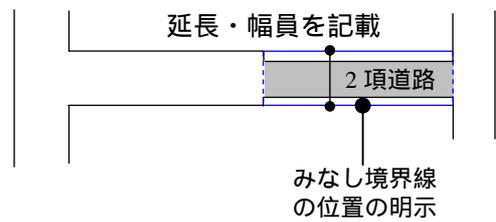
作成が義務付けられる指定道路調書
は 1 つ

同じ路線に 5 号道路と 2 項道路が
混在する場合の例

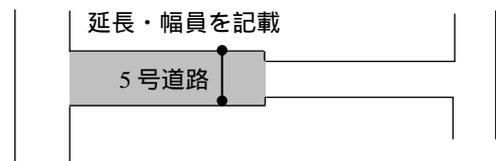
道路現況



2 項道路の調書の作成



5 号道路の調書の作成



作成が義務付けられる指定道路調書は
2 つ

(2) 指定道路の延長・幅員の取り方

1 運用指針の記載事項

指定道路の延長・幅員の取り方

指定道路の延長は、当該指定道路の中心線の延長を測るものとする。

指定道路の幅員は、幅員が一様の場合はその数値を記載し、一様でない場合は、最小幅員と最大幅員を記載すること。なお、2項道路の幅員については、みなし境界線間が法上の幅員であるため、特に水平距離指定がされていなければ4メートルと記載すること。

2 解説

交差点における道路延長の取り方については、道路のヒエラルキー（種別）等により、個別に判断すること。なお、どの路線にも該当しない区間を設けないこと。

下図に示すものは、あくまで指定道路の延長の取り方を示したもので、法第52条、第56条等の前面道路の解釈を示すものではない。

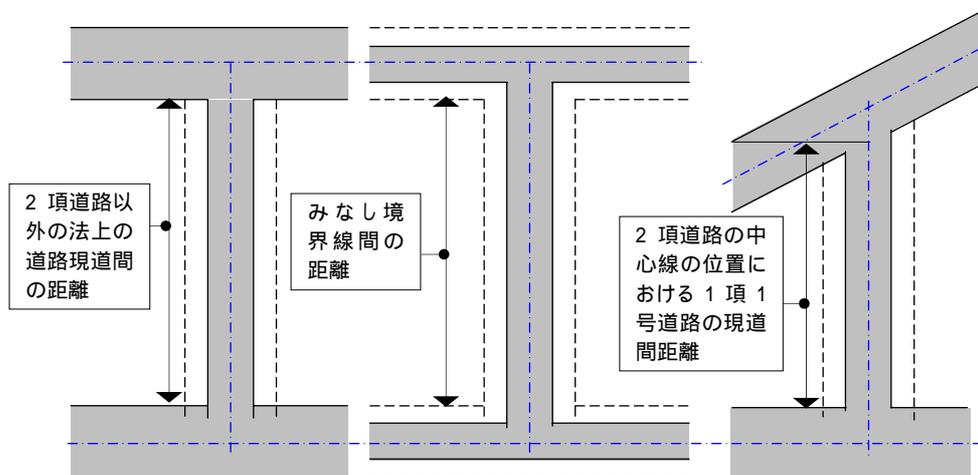
【参考15】

指定道路の延長の測り方

2項道路以外の法上の道路と
2項道路との交差

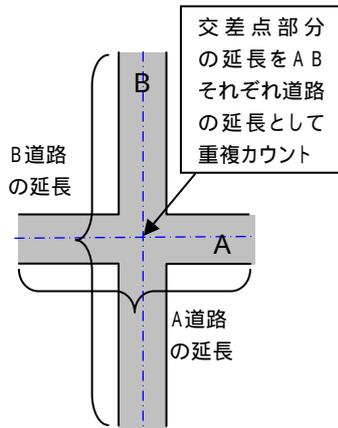
2項道路相互が交差

道路が斜めに
交差している場合

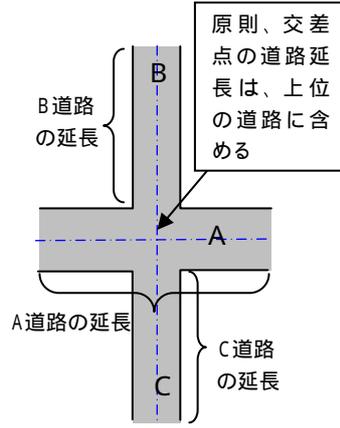


【参考 16】 交差点における指定道路の延長の測り方(例)

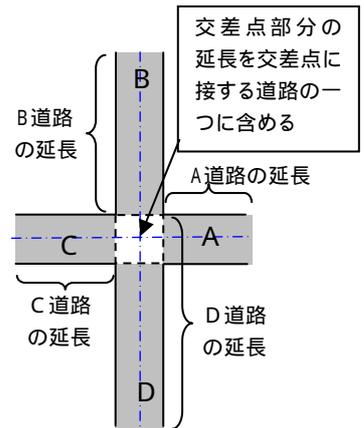
格子状道路 のケース



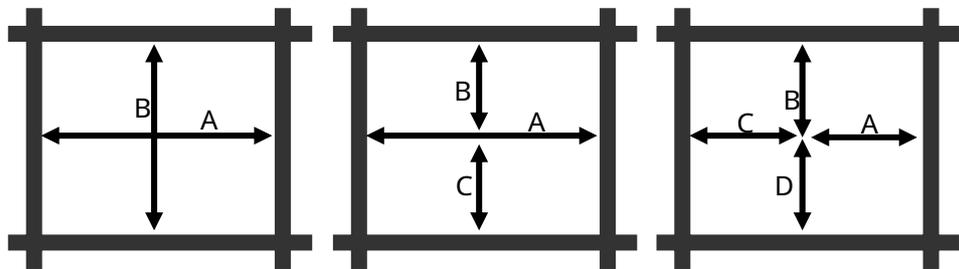
格子状道路 のケース



格子状道路 のケース



と では延長が異なってくる。



(3) 位置の記載方法

1 運用指針の記載事項

位置の記載方法

指定道路の位置を特定する方法として、地番表示が適切であることから、原則、指定道路に該当する最新の地番すべてを記載すること。

また、指定道路調書の作成後、地番が変更された場合は、変更後の位置を特定できるように、新しい地番に変更することが望ましい。

なお、地番が変更されても、改めて、変更された地番で指定・公告する必要はない。

2 解説

改正省令施行日以降に新たに指定される道路については、個別の指定及び公告が必要とされることから、指定道路調書の作成時点で入手可能な最新の地番のデータに基づき、指定道路に該当する地番をすべて記載すること。なお、地番データについては、公図、地籍図(14条地図)などを活用することができる。また、国土交通省において平成16～18年度に実施した都市再生街区基本調査で収集した公図情報を利用することが可能である。(調査実施区域: DIDかつ地籍調査未了区域)【参考18】

指定道路に該当する地番の変更について定期的に把握し、指定道路調書を定期的に更新することが望ましい。

土地の一部が道路となる場合は、番地の「一部」又は「内」と記載すること。

また、道路に無地番の公有地を含む場合は、番地の「先」と記載すること。

起・終点を含め、指定道路に該当する最新の地番すべての把握が困難な場合には、代表地番を記載することもやむを得ない。ただし、公図の整備の進捗や境界をめぐるトラブルの解消など、地番の把握が困難となった事情が解消した場合は、速やかに最新の地番を記載すること。

【地番の把握が困難な場合の例】

- ・公図混乱地域のため、地番の把握が困難な場合
- ・道路境界で境界位置を巡りトラブルになっている場合
- ・土地区画整理事業区域内の区画道路(4号指定)で換地以前の場合で、地番が不確定の場合など

【代表地番の記載例】

- ・市通り丁目番の先他

指定道路調書作成の目的は、現時点における指定道路の位置を正確に示すことであるので、5号道路の場合も、指定時の地番ではなく、最新の地番を記載することが必要である。ただし、当初は指定時の地番を用いて指定道路調書を作成し、その後段階的に最新の地番に更新していく方法でもやむを得ない。

なお、地番を確認した時点が分かる情報について適宜「その他」欄に記載することも考えられる。

【参考 17】

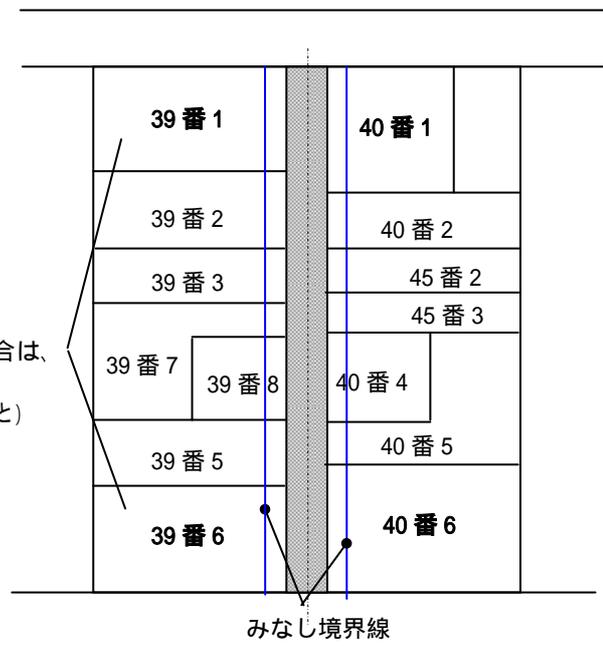
指定道路の位置の記載(例)

下図のような2項道路に係る指定道路の位置の記載は、原則として下記のとおり記載すること。

指定道路の位置の記載例

市 通り12丁目 39番1の内、39番2の内、39番3の内、39番5の内、39番6の内、39番7の内、39番8の内、40番1の内、40番2の内、40番4の内、40番5の内、40番6の内、45番2の内、45番3の内及び39番1の先、39番2の先、39番3の先、39番5の先、39番6の先、39番7の先、39番8の先、40番1の先、40番2の先、40番4の先、40番5の先、40番6の先、45番2の先、45番3の先

起・終点を含め、地番の把握が困難な場合は、代表地番でも可。
(追って速やかに最新の地番を記載すること)



【参考 18】

都市再生街区基本調査で収集した公図情報の活用について

国土交通省では、平成 16～18 年度に、人口集中地区(DID)における地籍調査を推進するため、街区基準点等の設置・測量を行い、その成果として現況測量結果図と公図の重ね合わせを行い、公図と現況のずれの程度等の把握を行う「都市再生街区基本調査」を実施した。

本調査においては、基礎資料として調査対象区域の公図の収集を行っており、収集した公図を数値化したものが、調査成果とともに各市区町村等の地籍担当部局に納品されているので、この公図情報を利用することで指定道路の位置把握に役立てることが考えられる。なお、本調査は、地籍調査の前段として、公図と現況のずれの状況を調査したものであるが、地籍調査そのものの結果ではないことに注意する必要がある。

都市再生街区基本調査の成果納品について

調査の概要

- ・ 調査目的等:人口集中地区(DID)における地籍調査を推進するために、街区基準点及び街区点を測量調査し、それにより作成される現況測量結果図と公図の重ね合わせを行い、これらの成果をデータベース化するものである。
- ・ 調査主体:国土交通省 土地・水資源局 国土調査課
- ・ 作業機関:国土地理院(街区基準点測量、3大都市圏を除く街区点測量)
- ・ 独立行政法人 都市再生機構(DID 全域調査、基礎資料収集、3大都市圏の街区点測量、公図の標定、ビューア作成)
- ・ 調査実施期間:平成 16～18 年度

調査成果の関係機関への送付

地籍調査の推進等に資するため、市区町村、都道府県、法務省(各法務局・地方法務局を含む。)、各地方整備局及び国土地理院各地方測量部に送付される。

(4) 「その他」欄の記載事項

1 運用指針の記載事項

「その他」欄の記載事項

「その他」欄には、公道・私道の別、公道の認定番号、指定道路調書の作成年月日等の指定道路に係る情報を記載することが望ましい。

2 解説

公道・私道の別は、道路管理者の状況を示す情報として有用であることから、記載することが望ましい。

また、作成年月日については、いつの時点の指定道路調書なのか、指定道路調書の情報管理上重要な事項であることから、記載することが望ましい。

その他、地番を確認した時点が分かる情報、位置図の精度が分かる情報等について記載することが考えられる。

なお、指定道路調書に示す位置及び位置図は、道路(みなし境界線を含む。)の位置を示すことを目的とするものであり、「立ち会いの有無」等を記載することは適切ではない。

(5) 位置図の記載方法

1 運用指針の記載事項

位置図の記載方法

位置図の縮尺については特に定めはないが、位置図は指定道路の詳細な位置を特定するために作成するものであるため、少なくとも道路境界線の位置の明示が可能な縮尺で作成すること。位置図には、指定道路の形状に合わせて延長・幅員を記載すること。また、2項道路の場合は、みなし境界線の位置を、水平距離指定がある場合は、水平距離指定部分の延長及び水平距離を記載すること。さらに2項道路の場合は、両側振り分け後退・一方後退の別についても記載することが望ましい。

特定行政庁による追加調査や関連部局との連携により、計画的な位置図の精度の向上に努めること。

なお、位置図の精度が分かる情報について、適宜「その他」欄に記載することも考えられる。

2 解説

路線延長が長いため、第二面に収めようとすると複数枚に渡る場合等については、第二面に「別添」と記載した上、別添することは可能である。

延長については、少なくとも整数メートル単位で表示すること。また、整数表示による誤差が見込まれる場合は、整数メートル単位で表示した上で、数値の根拠、精度の分かる情報について適宜「その他」欄に記載することも考えられる。

「その他」欄への記載例

- ・位置図のベースとなる地図は、国土地理院の数値地図情報(縮尺 分の1)を拡大表示したものです。
- ・白図データ(縮尺 分の1)に基づく現場調査により位置図の精度を1/ で示したものです。
- ・道路台帳平面図測定基図縮尺 分の1の拡大によります。
- ・位置図におけるみなし境界線は、土地の所有関係を示すものではありません。
- ・指定道路調書に記載した延長は、航空測量による縮尺500分の1の白図から250分の1の基図を作成し、基図上での測量に基づき算定しており、(± ミリメートル程度の)測定誤差を含みます。 など

幅員については、指定道路ごとに指定処分の内容として定められた幅員を記載するものであり、現況を記載するものではないことに留意すること。

【参考 19】

指定道路調書の記入例

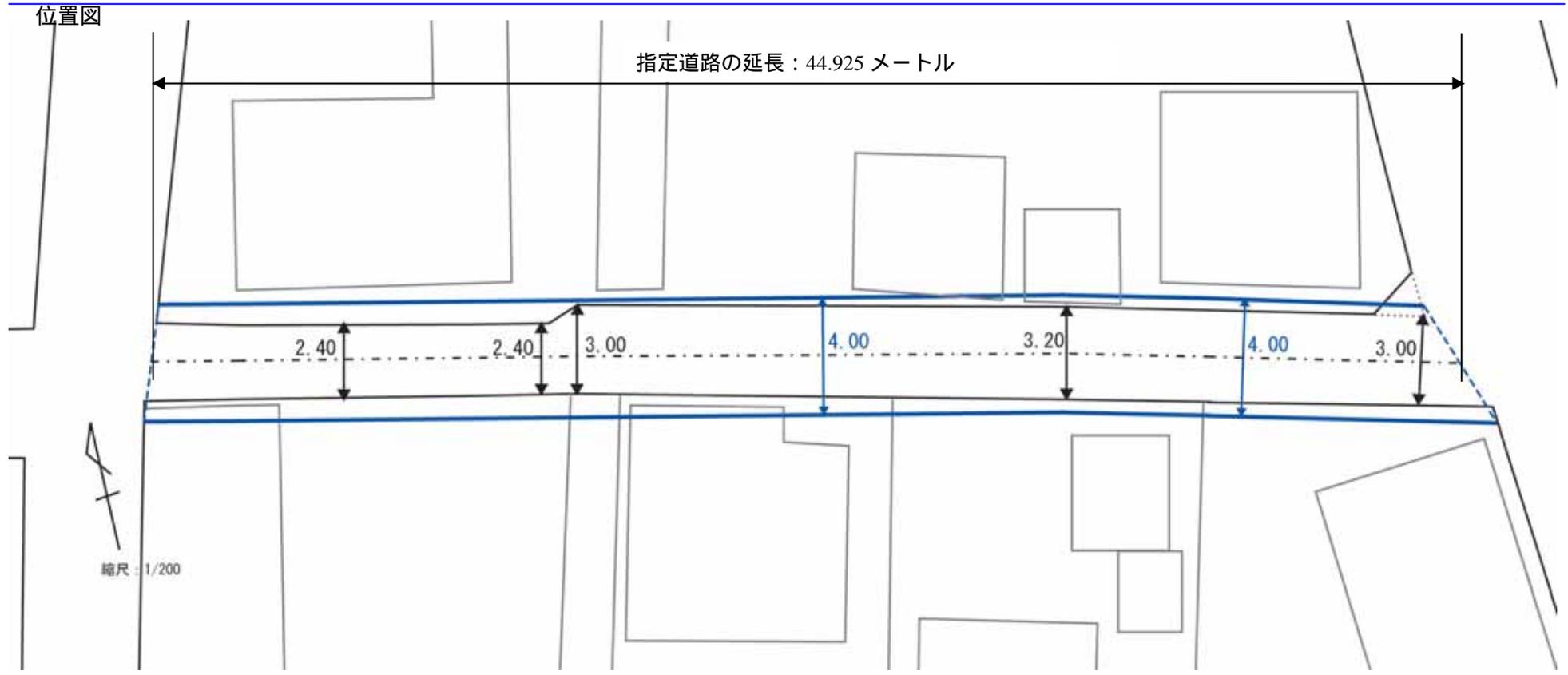
第四十二号の二十四様式（第十条の二関係）(A4)

指定道路調書

(第一面)

整理番号	22	指定道路図対照番号	N1-C1	指定道路の種類	2項道路		
指定の年月日	年 月 日	指定道路の延長	44.925メートル		指定道路の幅員	4.00メートル	
指定道路の位置	市霞が関中央一丁目39番1の内、39番2の内、39番3の内、39番4の内、39番5の内、39番6の内、39番7の内、40番1の内、40番2の内、40番3の内、40番4の内、40番5の内、40番6の内及び39番1の先、39番2の先、39番3の先、39番4の先、39番5の先、39番6の先、39番7の先、3、40番1の先、40番2の先、40番3の先、40番4の先、40番5の先、40番6の先						
申請者の氏名	-						
水平距離指定の年月日	-	水平距離指定に係る道路の部分の延長	-	メートル	水平距離	-	メートル
水平距離指定に係る道路の部分の位置	-						
その他	平成 年 月 日作成 公道(市 号)						

(第二面)



(注意)

1. 「指定道路の種類」欄は、建築基準法第42条第1項第4号の規定による指定に係る道路は「4号道路」、同法第42条第1項第5号の規定による指定に係る道路は「5号道路」、同法第42条第2項の規定による指定に係る道路は「2項道路」、同法第42条第4項の規定による指定に係る道路は「4項道路」、同法第68条の7第1項の規定による指定に係る道路は「予定道路」と記載すること。
2. 「申請者の氏名」欄は、建築基準法第42条第1項第5号の規定による指定をした場合に記載すること。
3. 「水平距離指定の年月日」欄、「水平距離指定に係る道路の部分の位置」欄、「水平距離指定に係る道路の部分の延長」欄及び「水平距離」欄は、建築基準法第42条第3項の規定による水平距離の指定をした場合に記載すること。
4. 位置図には、方位、縮尺、指定道路の位置、延長及び幅員並びに水平距離指定に係る道路の部分の位置及び延長並びに水平距離を表示すること。また、必要に応じて関係図面を添付すること。

6 指定道路図及び指定道路調書の計画的な作成・保存

運用指針 .4.(6)

1 運用指針の記載事項

(6) 指定道路図及び指定道路調書の計画的な作成・保存

指定道路図及び指定道路調書は、確認審査等の際に指定道路に関する情報を迅速に把握できる体制を整え、事務の円滑化による申請者等の利便性の向上を図るとともに、建築主事、指定確認検査機関等の事務の効率化を図ることを目的としており、指定道路に関する最低限必要な情報である。このため特定行政庁は、指定道路図及び指定道路調書の作成・保存について、その完了年度の目安を想定し、計画的に行うこと。なお、その必要性に鑑み、全ての指定道路について、指定道路図及び指定道路調書の作成・保存を行うこととする法律改正等の可能性について検討を進めていることを申し添える。

1 運用指針の記載事項

(7) 指定道路図及び指定道路調書の閲覧

特定行政庁は、指定道路図及び指定道路調書の閲覧場所及び閲覧に関する規程を定めてこれを告示しなければならない。

また、全国の指定道路図及び指定道路調書は、電子ファイルによる記録を行い、インターネットによる公開を行うことが望ましい。

指定道路図と指定道路調書は、両者を併せてはじめて、適正な道路情報を提供することができるため、指定道路図と指定道路調書を一對のものとして公表し、閲覧に供することが望ましい。

また、指定道路図と指定道路調書は、その作成が完了した部分から段階的に公表し、閲覧に供することは可能であるが、その場合には、完了年度及び段階的公表・閲覧の時期の目安について明らかにすることが望ましい。

なお、当面、平成 22 年 4 月を目途に、特定行政庁全域について、作成済の指定道路図及び指定道路調書すべてを対象として公表し、閲覧に供することが望ましい。

2 解説

段階的な公表の方法として、次のような例が考えられる。

- 例1) 市域を複数エリアに分け、エリアごとに、指定道路図・指定道路調書を公開。その後、未公表のエリアについても、指定道路図・指定道路調書を公開。
- 例2) 市全域を対象に、作成済の指定道路図・指定道路調書を公開。その後、未公表の道路についても、指定道路図・指定道路調書を公開。
- 例3) 平成 22 年 4 月時点では、市域全域の指定道路図及び一部エリアの指定道路調書を公開。その後、未公表エリアの指定道路調書を順次公開。

1 運用指針の記載事項

(8)その他

指定道路図及び指定道路調書の作成に当たり、市道等の情報を有する市町村の協力が不可欠であるため、都道府県と市町村が十分に連携を図り、市町村は特定行政庁である都道府県に対して必要な協力をを行うことが望ましい。また、権限委譲等により指定時の特定行政庁と指定道路図及び指定道路調書の作成が義務付けられる特定行政庁が異なる場合については、これらの特定行政庁は十分な連携を図り、特に指定時の特定行政庁は、求めがあれば指定当時の資料の提供その他必要な協力をを行うことが望ましい。さらに、指定道路図及び指定道路調書の円滑な作成及び精度の向上、地籍調査の実施の促進の観点から、道路部局、都市計画部局、地籍調査担当部局、税務部局、法務部局等との連携を図り、効率的かつ効果的に作成業務を実施することが望ましい。

2 解説

指定道路図及び指定道路調書の作成にあたり、公道である2項道路については、各地方公共団体の道路管理部局が保有する台帳の道路情報が活用できる場合があると考えられる。このため、道路管理担当部局との間であらかじめ必要な連絡調整を図り、調書の作成を効率的に行うことができる方策について検討することが望ましい。

また、今後官地として管理される見込みの2項道路については、指定道路図及び指定道路調書の作成にあたり必要となる現地調査・測量の一部について、官民境界等先行調査等によることができる可能性がある。このため、地籍調査担当部局との間であらかじめ必要な連絡調整を図り、現地調査・測量の実施並びに指定道路図及び指定道路調書の作成を効率的に行うことができる方策について検討することが望ましい。

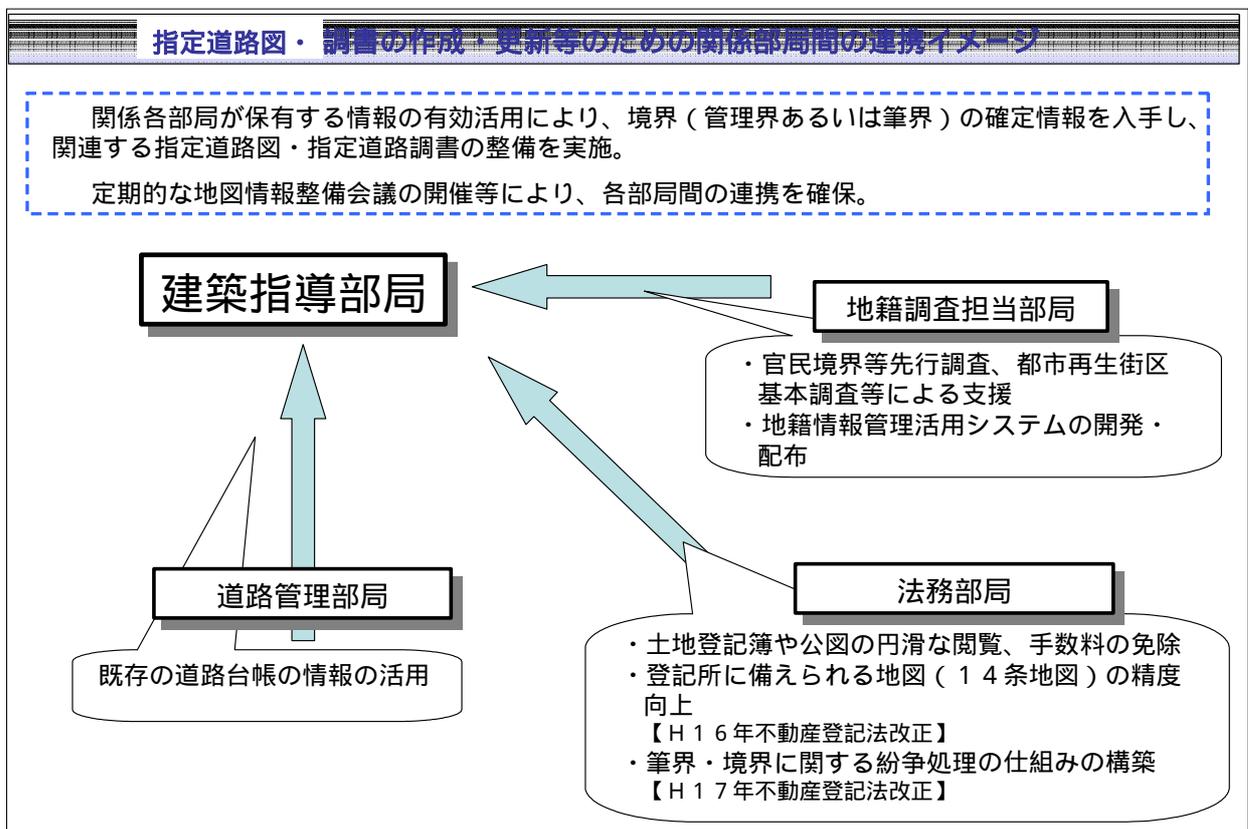
なお、「建築基準法施行規則の一部改正にともなう指定道路図及び指定道路調書の作成のための関係部局の連携について(協力依頼)」(国土交通省土地・水資源局国土調査課課長、同省道路局路政課長あて同省住宅局市街地建築課長通知、平成19年6月20日付け国住街第61号、第62号)に基づき、「建築基準法施行規則の一部改正にともなう指定道路図及び指定道路調書の作成のための関係部局の連携について(協力依頼)」(土地・水資源局国土調査課長通知、平成19年6月20日付け国土国第115号)及び「建築基準法施行規則の一部改正に伴う指定道路図及び指定道路調書の作成のための関係部局の連携について」(道路局路政課長通知、平成19年7月20日付け国道政第4号)により、関係部局の連携について協力依頼の通知がなされているところ。

特に、都道府県が特定行政庁である場合、指定道路の多くを管理している市町村との協力が不可欠であることから、指定道路図及び指定道路調書の作成・更新作業が円滑に進められるよう、市町村の道路管理担当部局、地籍調査担当部局、税務担当部局等との連携を図ること。

さらに、指定道路図及び指定道路調書の作成にあたり、現地調査、地番の確認等の作業を行うため、相当数の土地登記簿や公図の閲覧が必要となることが考えられる。このため、作業が円滑に進められるよう、法務局との間であらかじめ必要な連絡調整を図ることが考えられる。

なお、「建築基準法施行規則の一部改正に伴う指定道路図及び指定道路調書の作成のために必要となる資料等の閲覧等について(協力依頼)」(法務省民事局民事第二課長あて国土交通省住宅局市街地建築課長通知、平成 21 年 1 月 15 日付け国住街第 188 号)に基づき、「登記所に対する閲覧請求等を行う際の留意事項等について」(住宅局市街地建築課長通知、平成 21 年 1 月 20 日付け国住街第 189 号)、「建築基準法施行規則の一部改正に伴う指定道路図及び指定道路調書の作成のために必要となる資料等の閲覧等について(通知)」(法務局民事行政部長、地方法務局長あて法務省民事局民事第二課長通知、平成 21 年 1 月 20 日付け法務省民二第 128 号)により、各法務局若しくは地方法務局若しくはこれらの支局又はこれらの出張所と各特定行政庁との連携について協力依頼の通知がなされているところ。

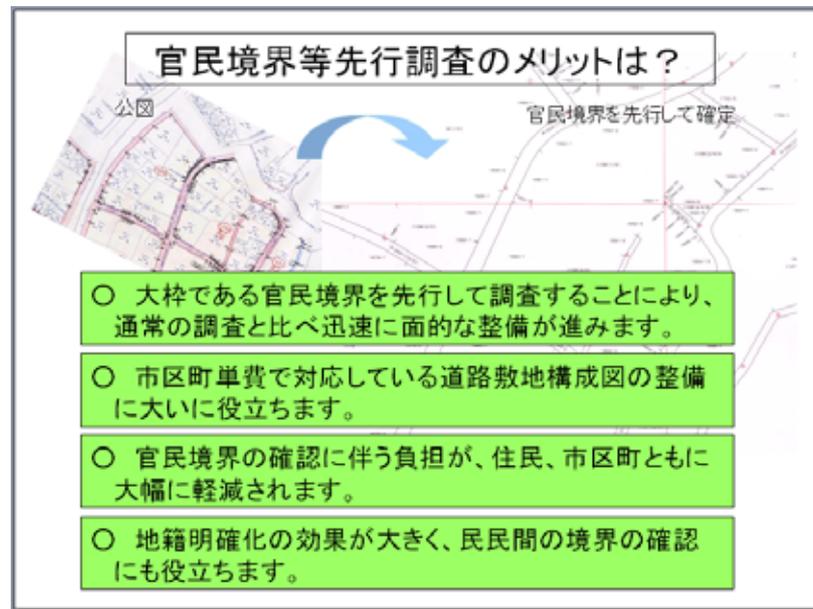
また、指定道路図及び指定道路調書の作成のために現地調査を行う場合は、行政の効率化の観点から、道路部局等と連携し境界確定作業と同時に進めることが考えられる。



【参考 20】

官民境界等先行調査

- ・ 地籍調査の一筆地調査に先行して、官民及び官官境界の一部又は全部の筆界点の調査及び測量を実施する調査。その成果は、大縮尺地図と組み合わせることにより詳細な調査図素図として後年の一筆地調査の円滑な実施に資するとともに、市町村の各種行政計画策定における基礎資料として活用可能。
- ・ 負担率：国 1/2、都道府県 1/4、市区町 1/4



【参考 21】

地籍情報管理活用システムの概要

「地籍情報管理活用システム(以下、システム)」は、地籍調査事業を効率的に実施するため、国家座標軸に基づいて作成された地積測量図の座標値等を継続的に収集し、都市再生街区基本調査によって作成された成果を継続的に更新することを目的としている。

(問い合わせ先:国土交通省土地・水資源局国土調査課)

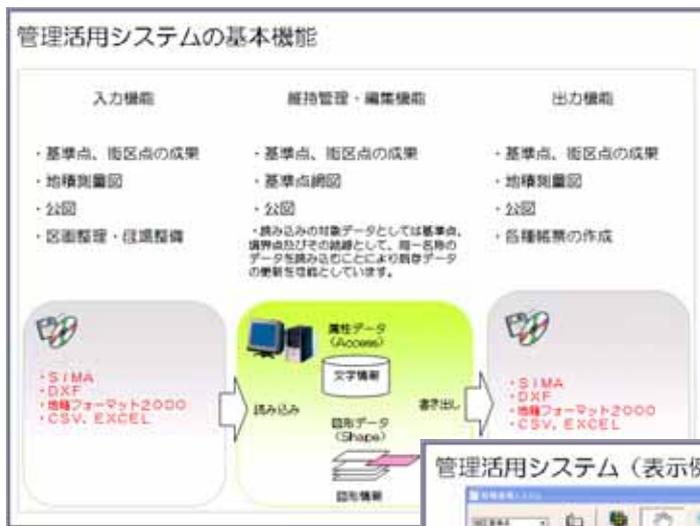
システム概要

1) パソコンの推奨動作環境

- ・ OS: Windows2000、XP (Home Edition/Professional)
- ・ CPU: 1.5GHz 以上
- ・ メモリ: 512MB 以上
- ・ HDD 必要空き容量: 5GB ~ 50GB (街区基本調査成果データの容量による)

2) システムの特徴

- ・ ライセンスフリーの GIS エンジンを利用しているため、無償で利用可能。
- ・ パソコン単体で動作するソフト。
- ・ データは汎用的な GIS フォーマット(シェープファイル形式)を使用。
- ・ 属性データをデータベースに格納。
- ・ システム操作が簡便。



【参考 22】

土地登記簿や公図の交付の手数料の免除について

登記手数料令(昭和 24 年政令第 140 号)(抄)

第 19 条 国又は地方公共団体の職員が、職務上請求する場合には、手数料(第 2 条第 6 項から第 8 項まで、第 3 条(同条第 6 項を第 10 条第 3 項において準用する場合を含む。)、第 4 条、第 7 条、第 9 条及び第 10 条第 2 項に規定する手数料を除く。)を納めることを要しない。

【参考 23】

登記所に備えられる地図(14 条地図^{*})の精度向上

平成 16 年の登記法改正に伴い、14 条地図(旧登記法 17 条地図)が電子化され、誤差の限度も「市街地地域については、国土調査法施行令別表第五に掲げる精度区分甲二まで」と定められたことから、14 条地図を活用し、指定道路の位置の把握に役立てることが考えられる。

* 「14 条地図」について

- ・ 大切な財産である土地については、一筆ごとに所在、地番、地目、地積等が登記される。しかし、その登記されている土地が、現地のどの土地を表しているのか、また、どのような広がりをもった土地なのかは、登記されている内容からは明らかにならない。そこで、不動産登記法第 14 条第 1 項において、登記所には、その土地の正確な位置及び形状(境界)を示し、現地で復元できる地図を備え付けることとされている。しかし、現実には、このような精度の高い地図の備付けが十分でないため、毎年当該規定による新しい地図の作成作業を実施している。
- ・ 不動産登記法第 14 条第 1 項の規定に基づいた地図では、土地の位置及び形状が正確に表されるとともに正確な面積が登記に反映されるので、境界に関する争いを未然に防ぐことができる。また、境界杭がなくなるなどして境界が分からなくなった場合でも地図に基づいて復元することが可能である。

【参考 24】

筆界・境界に関する紛争処理の仕組みの構築

近年、土地の筆界の迅速かつ適正な特定及び敷地境界をめぐる紛争解決に向けた、不動産登記法等の改正が行われた。こうした仕組みを活用し、筆界の特定を図ることで指定道路の位置把握に役立てることが考えられる。

〔不動産登記法等の一部改正する法律の概要(平成 17 年 4 月改正)〕

土地の筆界の迅速かつ適正な特定を図り、筆界をめぐる紛争の解決に資するため、筆界特定登記官が、土地の所有権の登記名義人等の申請により、筆界調査員*の意見を踏まえて土地の筆界を特定する制度を創設するほか、司法書士及び土地家屋調査士の業務について筆界の特定についての手続及び民間紛争解決手続の代理に関する規定を整備する等の法整備を行う。

- * 筆界の特定に関する知識経験を有する外部専門家(土地家屋調査士、弁護士等)のうち、法務局長が任命し、事件ごとに指定。

建築基準法に規定する道路等に係る具体的な考え方

運用指針のうち、特に、改正省令と密接に関係する法に規定する道路等に係る具体的な考え方について、運用指針の記載事項及びその解説を以下に示す。

1 5号道路

運用指針 .1.(5)

(1) 法第42条第1項第5号の規定に基づく指定

1 運用指針の記載事項

1. 法第42条第1項の規定に係る道路

(5) 5号道路

(略)

法第42条第1項第5号の規定に基づく指定

法第42条第1項第5号の規定に基づく指定は、道路の築造前に指定をすることは可能であるが、未だ築造されていない道の位置を指定した場合には、築造が完了されるまでに、種々のトラブルが発生したり、築造されぬまま放置されたりすることが予想されるため、築造が完了し、道路としての形態が整ってから指定するべきである。

また、同号の指定については、令第144条の4に規定する基準を適正に運用し、都市計画法による開発許可制度の運用と併せて秩序ある市街地の形成に努められたい。

【参考25】

5号道路の判定に係る主な判例

道が築造されない限り、法第42条第1項第5号の指定のみでは法上の道路ではないとした判例

指定の対象となった道が築造されていない段階においては、当該位置指定地は法42条1項の「道路」ではないと解するべきである。(平成13年1月31日東京地裁判決)

(2) その他

1 運用指針の記載事項

その他

法第 42 条第 1 項第 5 号の規定に基づく指定の申請手続については、法施行規則(昭和 25 年建設省令第 40 号。以下「施行規則」という。)第 9 条に定められているとおり、申請書その他添付書類として、付近見取図、地籍図、指定を受けようとする道路の敷地となる土地の所有者及びその土地又はその土地にある建築物若しくは工作物に関して権利を有する者(以下「土地所有者等」という。)の承諾書が必要である。

既に位置の指定をした道路に接続して位置の指定をする場合、施行規則第 9 条に基づく土地所有者等の承諾書の添付は、追加指定部分の土地所有者等のみで、既指定部分の土地所有者等の承諾書は新たに添付する必要はない。

また、指定基準への適合は既指定部分を含め路線全体で判断するものとする。

(略)

施行規則第 9 条に基づく申請は、河川管理者、港湾管理者等の国や都道府県等による申請も可能であるので申し添える。

(1) 基準時の立ち並び

1 運用指針の記載事項

基準時の立ち並び

少なくとも、基準時に建築物が最低2棟以上立ち並んでいる道であることが必要であるが、個別実態をみて判断すること。

2 解説

立ち並びは、基準時における状況で判断するものであり、現在の立ち並び状況は2項道路の指定要件とは直接的には関係ない。

基準時の立ち並び及び幅員の判断資料としては、以下のものが考えられる。個々の案件に応じて適切な資料を用いること。

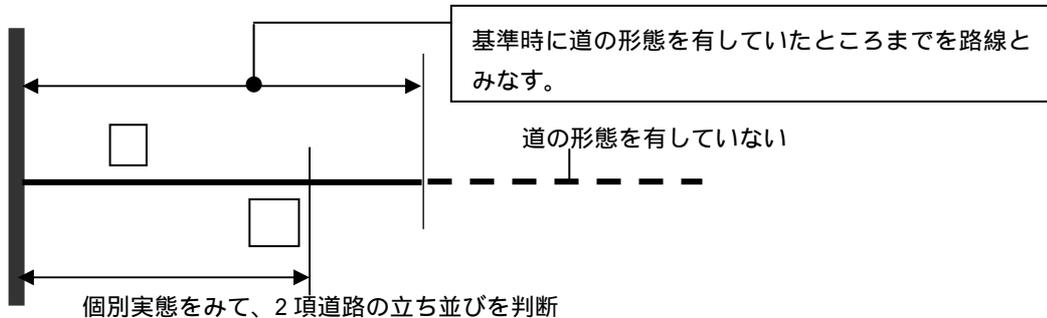
- ・航空写真
- ・古地図(都市計画図、白図など)
- ・測量図
- ・公図
- ・土地・建物登記簿謄本(登記事項証明書など)
- ・家屋固定資産税台帳(調査票)
- ・道路台帳
- ・住民票付票
- ・戸籍抄本
- ・沿道の建築確認関係図書 など

一つの資料で基準時の立ち並びや幅員の状況を確認することができない場合は、複数の資料によって、総合的に判断すること。その際、業務の効率化の観点から資料に優先順位をつけるなど確認作業をある程度定型化することも考えられる。

住民の証言は基準時の状況を確認する上で活用できる場合がある。ただし、証言と合わせてできるかぎり客観情報を集めることが望ましい。

行き止まり道路については、基準時に道の形態を有していたところまでを路線とみなし、立ち並びについては、個別実態をみて判断すること。

図 行き止まり道路の場合の立ち並びの判断



【参考 26】

2 項道路該当性判断に係る主な判例

[2 項道路該当性判断は、直接証拠がない場合は

過去の事実にさかのぼって間接証拠の積み重ねによって判断していくしかないとした判例]

・基準時における測量図面があれば、直接証拠として右幅員の要件該当性の判断は容易であるが、本件においてはそれがなく、また、2 項道路該当性が争われる場合にはそれが無い場合が大半であろうから、このような場合には、判明している現況幅員を前提に、過去の事実にさかのぼって間接事実(間接証拠)の積み重ねによって判断していくしかない。

(平成 12 年 10 月 19 日東京高裁判決)

[2 項道路の指定は、利害関係者の意思にかかわらず、特定行政庁が職権により公権力をもって一方的に行うとともに、個人の財産権の内容に一定の制約を加えることから、市街の一画を形成し、道が一般の通行の用に供され、防災、衛生、安全等の面で公益上の重要な機能を果たすことが必要となると厳格に解釈した判例]

・特定行政庁による建築基準法第 42 条第 2 項の規定に基づく道の指定は、その対象となる土地の所有者その他の利害関係人の意思にかかわらず、特定行政庁がその職権により公権力をもつて一方的に行うものであり、その結果、一方で個人の財産権の内容に一定の制約を加えるという効果を生ずるのであるから、特定行政庁がこれを行うには、そのようにするに足りる公益上の必要性が存在することを要するものというべきである。

・このような見地に立って考えると、右条項にいう「現に建築物が建ち並んでいる(中略)道」というのは、ただ単に建築物が道を中心に 2 個以上存在していることをいうのではなく、道を中心に建築物が寄り集まって市街の一画を形成し、道が一般の通行の用に供され、防災、消防、衛生、採光、安全等の面で公益上重要な機能を果たす状況にあることをいうものと解するのが相当である。

(昭和 57 年 8 月 26 日東京高裁判決)

[建築物の立ち並び要件を満たすかどうかは道の周辺の状況等を総合的に判断すべきとしたうえで、建築物が2戸以上存在する場合は建築物の立ち並び要件を原則として満たすとする判例]

・建築物の関係権利者を救済することに2項道路の存在意義があるのであるから、法42条2項の規定する「現に建築物が立ち並んでいる」との要件を満たす道に該当するかどうかの判断に当たっては、当該道の周辺の状況等を総合的に判断すべきことはもちろんであるが、当該道のみによって接道義務を充足する建築物が2戸以上存在する場合には、原則として右要件を満たすものと解するのが相当である。

(平成12年10月24日東京高裁判決。原判決平成12年3月24日東京地裁判決と同旨)

・法施行時において幅員4メートル未満の道路で一般の交通の用に供され、防災、安全等公益上重要な機能を果たしてきたものは多数存在したのであり、法施行時において幅員が4メートル以上の道のみを法上の道路とし、それに満たないものは一律に法上の道路とは認めないこととすれば、かかる道路の関係権利者にとって著しく不都合な結果を生ずることは明らかであった。そこで、法の立法者は、かかる不都合を解消するため、法第42条第2項において、同項の要件を満たし、特定行政庁が指定するものにつき、同条第1項の道路とみなす旨の特例措置を設けたものであると解される。

・右規定の趣旨に照らすと、右のような建築物の関係権利者を救済することに2項道路の存在意義があるのであるから、法第42条第2項の規定する「現に建築物が立ち並んでいる」との要件を満たす道に該当するかどうかの判断に当たっては、当該道の周辺の状況等を総合的に判断すべきことは勿論であるが、当該道のみによって接道義務を充足する建築物が2戸以上存在する場合には、原則として右要件を満たすものと解するのが相当である。

(昭和58年8月25日東京地裁判決)

[外形的構造的に1棟の建物である長屋について、社会通念上複数の建物と認めるのが相当とした判決]

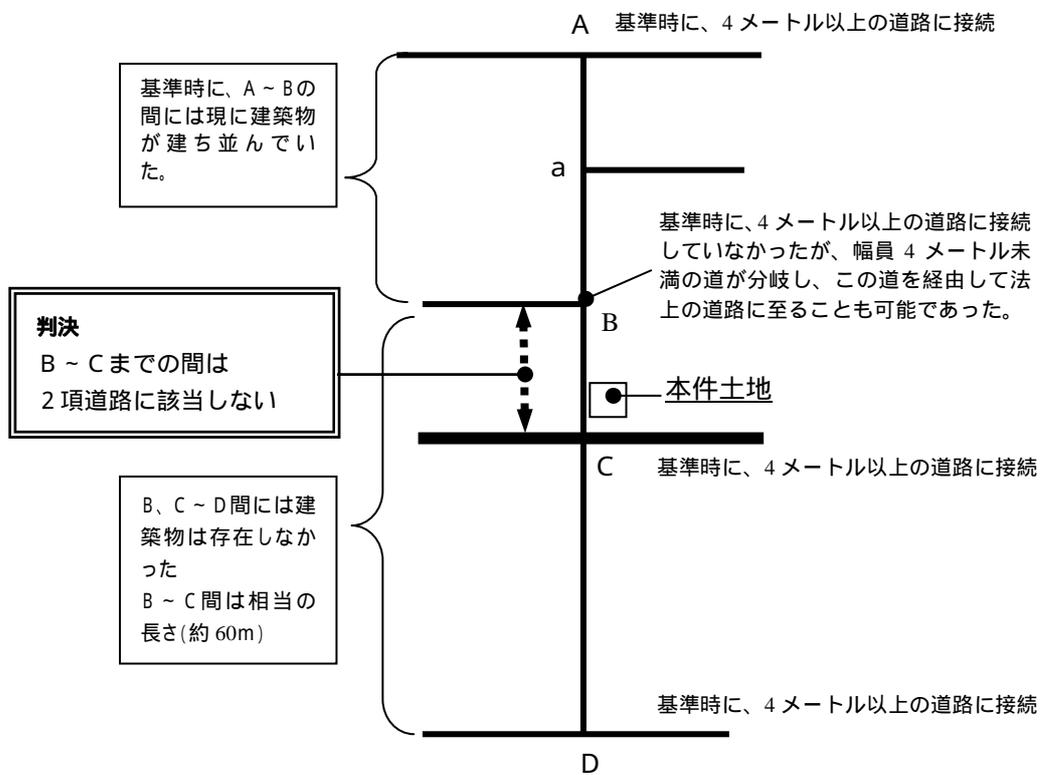
・長屋は数戸の家屋を1棟に建て連ねた建築物であって、各戸が独立の機能構造を有し、別個の使用の用に供されているものである。...(中略)...本件長屋は基準時において社会通念上2戸の建物であったと認めるのが相当であって、たとえ外形的構造的には1棟の建物であったとしても、1戸の建物と見るのは相当でないというべきである。

(平成12年10月24日東京高裁判決)

[建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際、A点からB点を経てC点に至る幅員4m未満の道のうちA点からB点までの部分にのみ建築物が存した場合、B点からC点までの部分が同法42条2項にいう現に建築物が立ち並んでいる道に当たらないとされた事例]

- ・ 京都市において、包括指定(京都市では、基準時に、現に建築物が立ち並んでいる幅員4メートル未満1.8メートル以上の道で袋路を除くものを包括的に2項道路に指定。)している2項道路に位置する土地に対して、2項道路に当たらないとして、2項道路指定処分が存在しないことの確認を求めた事件。
- ・ 建築基準法上の道路については、これに接する敷地上の建築物の利用者の避難、防災、衛生、通行の安全等に支障が生じないよう保障する機能を果たすことが期待されているものであり、2項道路についてもこの点は同様であるが、ある道が上記のような機能を果たし得るためには、必ずしもその道の両端が同法上の道路に接続していることを要するものではなく、同法もそのことを2項道路の要件としているものではない。
- ・ 2項道路の指定は、これにより新たに道路敷となる土地の所有者等の権利を制限する側面を有しているのであるから、その要件該当性を判断するに当たっては、現に建築物が立ち並んでいる道の範囲を必要以上に広くとらえて関係者の権利を害することのないようにしなければならない。
- ・ 建築基準法第3章の規定が適用されるに至った際、A点からB点を経てC点に至る幅員4m未満の道のうちA点からB点までの部分にのみ建築物が存しており、B点から幅員4m未満の道が分岐し(B点からこの道を経由して法上の道路に至ることも可能であった)、さらにB点からC点までの道が相当の長さを有していた場合において、B点からC点までの部分が同法42条2項にいう現に建築物が立ち並んでいる道に当たらないとされた。

(平成20年11月25日最高裁判決)



(2) 基準時の幅員

1 運用指針の記載事項

基準時の幅員

基準時の道の幅員は、一般交通の用に供している部分をもって判断すること。

みなし境界線の位置は、現在の道路の中心線ではなく基準時の道の中心線から振り分けた位置又はがけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離 4メートルの線である。

2 解説

水路等の取扱いについて、基本的には、基準時において、通行の用に供していない部分等は道路の一部とはみなさないことを前提に判断することになる。この考え方に基づき、幅員の狭い水路、がけ地等の具体的な運用の考え方を下記に示す。

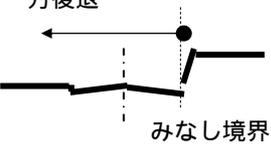
— 両方向ががけ地の場合には、法第 42 条第 3 項の水平距離指定が考えられる。

2 項包括指定道路のみなし境界線の位置は、その道を 2 項道路として判断する上で用いた資料に基づき判断することが原則となる。単に現在の道路の中心線のみを拠り所として、みなし境界線の位置を判断してはならない。

また、特定行政庁による 2 項道路の包括指定は、その対象となる関係権利者の意思にかかわらず、特定行政庁が職権により公権力をもって一方的に行ったものであることから、基準時の状態に関係なく道路沿道の関係地権者の合意や協議結果のみに基づきみなし境界線の位置を判断してはならない。

ただし、その道を 2 項道路として判断する上で用いた資料によってはみなし境界線の位置を判断することができない場合は、これらの資料と併せて現在の道の形態や建築物、塀等の工作物の位置等の情報を判断資料として活用し、総合的に判断すること。

土地・建物の所有関係とみなし境界線の位置は独立したものである。ただし、公図や土地・建物登記に関する資料を、みなし境界線の位置を判断するための資料の一つとして活用することは可能である。

事例		運用の考え方
川	幅員の 狭い水路	<p>道路側溝</p>  <p>道路側溝は、道路に降った雨を処理する設備であり、道路附属施設に含まれる。すなわち、道路の一部とみなされる。(中心後退)</p>
		<p>暗渠(蓋かけ水路)</p>  <p>基準時で暗渠であり、当時から一般交通の用に供している場合は、道路の一部とみなされる。(中心後退)</p>
がけ地	<p>一方後退</p>  <p>みなし境界線</p> <p>当該がけ地等の道の側の境界線及びその境界線から道の側に水平距離4メートルの線をその道路の境界線とみなす。(一方後退)</p>	

【参考 27】

みなし道路の幅員と側溝、有蓋水路にかかる判例

[側溝、有蓋水路は、建築物及びその敷地を利用することにつき、道路としての防火上、避難上、交通上支障のない構造形態を備えているときは、法第 42 条第 2 項の規定により知事が指定した「道」に含まれるとされた判例]

・本件道路の東側にある水路にはコンクリートの蓋がされており、西側の側溝、両側民家の軒下の直下とともに道路として前記要件を備えているものと一応認められるのであって、これら軒下の直下、側溝、有蓋水路は法第 42 条第 2 項の規定により昭和 37 年 12 月 28 日付奈良県告示第 327 号をもって指定された「道」に含まれると解するのが相当である。

(昭和 62 年 12 月 3 日奈良地裁判決)

(3) 基準時の道

1 運用指針の記載事項

基準時の道

法第 42 条第 2 項に規定する幅員 4 メートル未満の道は、基準時に一般交通の用に供されている道でなければ、同項に規定する現に建築物が立ち並んでいる幅員 4 メートル未満の道には該当しない。

(4) 法第 42 条第 6 項の規定に基づく指定

1 運用指針の記載事項

(3) 法第 42 条第 6 項の規定に基づく指定

幅員 1.8メートル未満の道を指定する場合は、法第 42 条第 6 項の規定に基づき、あらかじめ、建築審査会の同意を得なければならないが、道路の連続性を確保するため等、必要に応じて、2 項道路に指定することが考えられる。

2 解説

法上の道路間を通り抜ける幅員 1.8メートル以上の道で、基準時の立ち並び要件を満たすものの、一部の幅員が 1.8メートル未満となっている場合などにあっては、交通上、防火上及び避難上の見地から、将来一体的に 4メートルの道路が形成されるように、法第 42 条第 6 項による建築審査会の同意手続を経て、1.8メートル未満の部分も含めて 2 項道路として指定することが望ましい。

(5) その他

1 運用指針の記載事項

(4) その他

法第42条第2項の規定は、基準時に、現に存在する道を対象とした経過的措置として定められたものであるから、この措置は原則として、基準時において特定行政庁が能動的に行う性質のものである。したがって、この規定は、個々の申請に基づいて行う私道の位置の指定の場合と異なり、用途地域等の指定によって生ずる制限に準ずる集団規定の一種とみなされ、所有権の制限はないが使用权の制限のみが生ずるものであるから、私権の侵害になるとは解されない。

また、法第42条第2項の規定に基づく指定により、道路とみなされる私有地は特定行政庁の指定処分により使用权を制限されるのであるが、これは公共の福祉の要請に基づく制約すなわち財産権に内在する制約であって補償の対象とはならない。

2 解説

法第42条第2項の規定により道路の境界線とみなされる部分の間の幅員は、消火、避難、通行等のためには4メートルあることが最小限必要であるという公共の福祉の要請によるものであり、日本国憲法(昭和21年憲法。以下「憲法」という。)第29条第2項の趣旨に合致するものであって違憲ではない。

憲法、民法(明治29年法律第89号)及び法の関係についていえば、憲法第29条第2項は財産権の内容は公共の福祉に適合するよう法律で定めると規定しており、法は建築物の敷地、構造等に関する最低の基準を定めて公共の福祉を増進しようとするものであるので、法の各規定が公共の福祉に適合するように定められている限り憲法第29条第2項にいう法律に該当する。さらに、民法は、同法第1条において私権は公共の福祉に適合しなければならないと規定するとともに、とくに所有権については同法第206条において法令の制限内において自由に使用、収益及び処分できるものと規定し、憲法及びその内容の具体化されたものである法の認める範囲内において、私権の享有を認めることとしているのである。

(1) 接道義務の特例等の許可について

1 運用指針の記載事項

敷地等と道路の関係(法第43条関係)

(略)

1. 接道義務の特例等の許可について

(1) 法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可の運用について

法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可は、処分の判断基準の事前明示性を図るため、施行規則により基準を定めているところであるが、その運用については下記のとおり定めたので、これを踏まえ、適切な運用を図られたい。

法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可は、接道義務の特例許可であることから、避難及び通行の安全性、道路に接することを前提とした建築規制である前面道路幅員容積率制限や道路斜線制限が適用されないことに伴う総合的な市街地の環境への影響について、建築物の用途、規模、位置、構造等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうかを審査する必要があるものであること。

当該許可に当たっては、建築物又はその敷地が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないものとするための条件その他必要な条件を付することができること。

建築物の敷地は、法上の道路に2メートル以上接することが原則であり、当該許可はあくまでも例外的に適用されるべきものであること。

当該許可に当たっては、建築審査会の同意を得ることが必要であるが、建築審査会の効率的な運営や開催回数増加等を行うことにより迅速な事務処理に努めること。

施行規則第10条の2の許可基準は、許可の審査の前提要件として、法第43条第1項本文に適合することにより確保されている市街地の環境と同等の水準が確保されていることを基本として定めたものである。具体的には、法上の道路に代えて将来にわたって安定的に利用することができる空地に接すること、また、「2メートル以上接する」ことに代えて建築物の用途、規模、位置、構造等に応じ有効に接することとして、これを類型化して規定するものであり、各基準ごとの考え方は以下のとおりである。

イ 「その敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地を有すること」

建築物の敷地の周囲に公園、緑地、広場等広い空地があるものについては、法上の道路に直接接しない場合であっても、当該空地が、避難及び通行の安全、延焼の防止等の防火、日照、採光、通風等の衛生等の確保の観点から、法上の道路と同等の機能を有することに鑑み基準とするものである。この場合、当該空地は安定的・日常的に利用可能な状況にある空地をいい、建築物の敷地が少なくとも2メートル以上の長さをもって当該空地に接するものとする。

ロ 「その敷地が農道その他これに類する公共の用に供する道(幅員 4メートル以上のものに限る。)に 2メートル以上接すること」

農道、港湾道路等は、一般住民の通行等の用に供することを目的とされているものではないが、その状況から法上の道路と同等の機能を有するものについては、接道義務の特例許可の対象として扱うことができることに鑑み基準とするものである。

ハ 「その敷地が、その建築物の用途、規模、位置及び構造に応じ、避難及び通行の安全等の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものに有効に接すること」

当該基準は、イ及びロの定型的類型に該当しないものについて、一般的にその性能を規定し基準とするものであり、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないことを個別に総合的な観点から審査・判断するものとする。なお、具体的には、ロに該当しない農道等の通路がある場合のほか、法上の道路と敷地との間にある河川等に橋などが設けられている場合などを含み得るものとする。

この場合、建築物と法上の道路の間には、道路に代わる空地である通路が確保されることが必要となるが、審査に当たっては以下の点に留意されたい。

当該通路が、現状のみならず、将来にわたって安定的に利用できるものかどうかについて、土地の所有状況、占用許可等を勘案して、総合的に判断すること。

通路の幅員は 4メートル以上、また、敷地は 2メートル以上の長さで通路に接することを原則とするが、建築物の用途、規模、位置、構造等建築計画の内容や周囲の状況を審査した上で、同項本文の規定に適合することにより確保されている市街地の環境と同等の水準が確保されると認められる場合には、これによらないことができること。

なお、当該基準の適用については、法第 86 条第 1 項若しくは第 2 項又は法第 86 条の 2 第 1 項の規定に基づく認定における建築物と道路に関する審査の際の考え方との整合性をもって適切に運用すること。

通路の幅員を確保するため、許可の条件として建築物及びその敷地のセットバックが義務付けられている場合には、当該セットバック部分について、通路として使用されることを担保するため、セットバック部分を表示するための措置を行う(くい打ち、表示板の設置等)ことが望ましい。また、密集市街地整備法第 8 章に規定する避難経路協定制度の活用等により当該セットバック部分の通路としての使用を担保するための措置が講じられていることを許可の条件とすることも考えられる。

(2)その他

建築主事及び指定確認検査機関は、完了検査及び中間検査の厳正な実施に努めること。特定行政庁は、違反建築パトロールの徹底等により、セットバックを行わない建築主等に対する違反是正を適確に行うべきである。

2 解説

道や通路沿いにおける許可処分の積み重ねによって、順次、幅員 4 メートルに拡幅、整備が行われた段階で、1 号道路としての道路法の道路区域の決定又は関係者の申請による法第 42 条第 1 項第 5 号の規定に基づく位置指定を受けることが望ましい。

2 項包括指定道路の再確認後、非道路であることが判明した道のうち、法第 43 条第 1 項ただし書の規定に基づく許可の基準を満たす通路等については、法第 43 条第 1 項ただし書の規定に基づく許可を活用することが考えられる。

その際には、定型化された許可の基準であって建築審査会の了承を得た上で事前明示したものを定め、当該通路等について特定通路として指定道路図に記載することが望ましい。

なお、上記の許可基準の設定に当たっては、他の許可基準とのバランスに配慮しながら、地区の道路整備水準や防火・準防火地域等の指定状況など、地区の状況等に応じて安全性確保のための必要な基準を定めること。

1 運用指針の記載事項

. 道路内建築制限(法第44条関係)

4. その他

建築物に付属する門又は塀は当然に建築物として道路内の建築制限が課されるものである。

法第44条第1項の規定は、建築物を建築する場合であっても、擁壁に関して何らの築造行為を伴うことがないときは、当該擁壁に対しては適用されない。

いわゆる道路法の道路であっても、一般的な道の機能を有しないものについては、法上の道路として取り扱わないこととしているところであるが、道路法第33条第2項に規定する高速自動車国道又は自動車専用道路の連結路附属地(以下単に「連結路附属地」という。)についても法上の道路として取り扱わないものであり、例えば、連結路附属地に設けられる道路の通行者の利便の増進に資する施設については、道路内の建築制限が課されないものであること。

(略)

なお、2項道路に接する敷地におけるセットバック部分が道路として使用されることを担保するため、セットバック部分を表示するための措置を行う(くい打ち、表示板の設置等)ことや、密集市街地整備法第8章に規定する避難経路協定制度を活用することが望ましい。

また、建築主事及び指定確認検査機関は、完了検査及び中間検査の厳正な実施に努めること。特定行政庁は、違反建築パトロールの徹底等により、セットバックを行わない建築主等に対する違反是正を適確に行うべきである。

2 解説

2項道路に接する敷地における建築物の建築に当たっては、当該建築物及びこれに付属する門又は塀についても当然にセットバック義務が生じているため、2項道路のみなし境界線内に門又は塀が残存している場合は当然に法第44条に適合していないこととなることに留意されたい。セットバック等に関する安定的な協定制度として、密集市街地においては密集市街地整備法に規定された避難経路協定制度が活用可能である。

なお、法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可に係る通路についても同様に取り扱われたい。



【参考 28】

避難経路協定の概要

建築物のセットバック等により確保された避難経路の整備・管理に関し、土地所有者等が協定を締結する場合には、協定について市町村長の認可を受けることにより、承継効(将来、当該地区の土地所有者になった者に対しても協定の効力が引き継がれる。)を付与し、協定の安定性を担保して、災害時の避難経路を確保する。



関係権利者が協定を締結し、市町村長の認可を受けることで承継効を付与



協定の安定性を担保

円滑な避難のための経路確保のための基準を協定で設定

- ・避難を困難とする柵、ブロック塀等の危険な塀、花壇等の工作物等の設置禁止
- ・通路には十分な幅を確保

1 運用指針の記載事項

私道の変更又は廃止の制限(第45条関係)

私道の変更又は廃止は、原則として自由であるが、当該私道によって法第43条の接道義務を果たしている第三者の建築物の敷地がある場合は、当該私道の変更又は廃止によってその第三者の建築物が一方的に違反状態となり、不合理が生じる。このため、法第45条において、私道の変更又は廃止によってその道路に接する敷地が法第43条の接道義務に抵触することとなる場合は、特定行政庁は法第9条に基づく一般の違反是正命令に準じた手続で私道の変更又は廃止を禁止し、又は制限できることとされている。

また、条例に規定を設けることにより、私道の変更又は廃止を行う者から特定行政庁に対しあらかじめその旨を届出させることができる。当該届出を活用することにより、特定行政庁は、私道の履歴情報を適切に管理することが望ましい。

工作物の設置であっても、接道義務違反となる建築物を生じさせる場合には、私道の変更又は廃止にあたることから、当該行為を制限又は禁止することができる。

特定行政庁は、違反建築パトロールの徹底等により、接道義務違反となる建築物を生じさせる私道の変更又は廃止を行う土地所有者等に対する是正指導を適確に行うべきである。

2 解説

法第45条は、私道の変更又は廃止によって、その道路に接する敷地が法第43条の接道義務に抵触することとなる場合に、特定行政庁がその変更又は廃止を禁止し、又は制限できるとするとともに、その手続を定めた規定である。私道は、その土地や沿接する土地の権利を有する者によって、自己の土地の活用や通行等の利便のために、築造されたものであるため、維持管理は原則としてこれらの権利者に委ねられており、それらの者による私道の変更又は廃止は原則として自由である。しかし、その私道に接して建築物が建築された後に当該私道を変更又は廃止した場合、当該建築物の敷地が接道義務に抵触することとなるおそれがあるため、変更又は廃止の自由を前提としながら、公益上の観点からこれらを制限できるものとされている。

なお、私道2項道路等の指定道路を廃止しようとする場合は、当該指定の取消しに係る手続が必要になる。