

# 相談事例

ID：04-05-002

## 相談タイトル

自宅分譲地内の「道路位置指定」道路の隣接地の者の道路利用について

## Q：ご相談内容

昭和52年に4区画（道路に並行4区画）の分譲地の最も奥の区画を購入・自宅建築。4区画の南側に道路位置指定道路がある。（昭和52年指定、建築法42条1項5号・延長26.4m・幅員4.2m側溝含む）  
今般、道路の南側土地を3区画に分け、昭和52年指定の道路位置指定を利用して住宅地分譲の土地利用が計画されている。当時分譲したときは、4区画の「私用」道路で、他の者の利用はないと言っていた。幅員が4.2m（側溝含む）と狭く、相談者宅が最も奥に所在し、当初想定していたエリア以外からの車両通行等の利用があると危険性や通行上の障害が多くなる。道路位置指定部の所有権は分譲業者が持っており、その様な話をしても取り合ってもらえない。どうしたらよいか。

## A：回答

- ・位置指定道路とは建築基準法第42条第1項第5号に基準により築造され、特定行政庁の位置の指定を受けた建築基準法の道路（道路位置指定道路の性質、通行権、地役権等について）
- ・道路位置指定は、道路(私道)を建築基準法上の道路とするための行政処分であるが、その効力として、道路内に建築物を建築したり、その道路を変更または廃止することが制限されます。したがって、一般の第三者もその私道を通行するのに障害がなくなるのではあるが、これは道路位置指定という行政処分によって受ける公法上の反射的利益であって、道路位置指定によって新たに通行地役権などの私法上の権利を発生せしめるものではありません。したがって、「慣習上の通行権」が認められるような特段の事情がない限り近隣の方に通行権があるとはいえません。相談者の方の場合、当初分譲した業者が位置指定部の所有権を持っていて、現在、新たに利用する土地の所有者とやりとりを行っている（金銭的含む）とのことであると、当初分譲業者と話し合い・協議をして、相談者の要望を確保して貰うことになると思います。なお、行政が処理することはできません。