

相 談 事 例

ID : 04-07-016

相談タイトル

自宅土地を利用するため他人の土地を通行することについて

Q：ご相談内容

自宅敷地は2m幅の路地状の土地で既存道路に接道していて、高低差もあり車も通れないため、普段は敷地西側の隣接2軒と不動産業者の3者の共有（持分1/3）の土地を通行している。西側の土地は舗装もされていて道路状の形状であるが、道路位置指定等もなく相談者を含まない3者の持分による共有地で将来にわたって相談者が利用（通行）出来る約束もないため不安な面もある、どのような対応を取っておく必要があるか聞きたい。

A：回答

相談者の土地は2m幅の路地状敷地で建築基準法の道路に接していると言うことですので、建築基準法の接道規定としては問題はありませんが、路地状部分が2m幅で、きつい高低差があるとの事だと、普段の敷地利用は実際の接道部分以外の場所を考慮しなければならない状況と考えます。売り出した不動産業者も状況がわかっていて、西側敷地の利用を許していると考えますので、将来にわたっての通行を確保するには、例えば、「地役権」を設定したり、自らも持分で土地を所有したり、西側土地部分が既に道路状に整備されているとすると建築基準法の「道路位置指定」を取り、場合によっては市に寄付をするなど、いくつか対策は想定されますので、買われた不動産業者にその旨、要望し対応してもらうことが良いと考えます。
（都市計画区域内〔区域区分無〕）