

# I 道路と敷地

## 1 道路とは

市街地における道路は、単に通行のためだけでなく、災害時における避難や防災等の役割をはたしています。

建築基準法（以下「法」という。）上の「道路」とは、法第42条第1項の規定で幅員4m以上のものとしています。ただし、下記の法第42条第2項（⑥）の場合のように、一定の要件を満たしている道については、道路とみなす場合があります。

### ◇ 建築基準法の「道路」

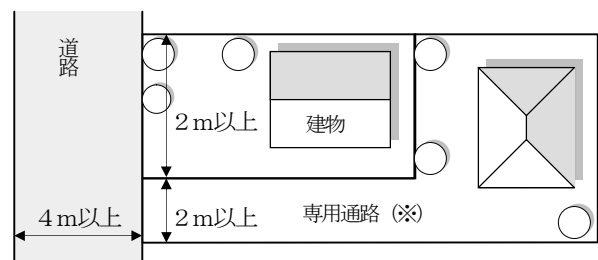
- ① 国道、県道及び市道などの道路法による幅員4m以上の道路  
（法第42条第1項第1号）
- ② 開発行為や土地区画整理事業などにより造られた幅員4m以上の道路  
（法第42条第1項第2号）
- ③ 建築基準法施行（昭和25年11月23日）の際に既に存在した幅員4m以上の道  
（法第42条第1項第3号）
- ④ 市道整備、都市計画事業及び土地区画整理事業などの事業計画のある道路で、2年以内にその事業が予定されているもの（法第42条第1項第4号）
- ⑤ 道路の位置の指定を受けたもので幅員4m以上のもの  
（法第42条第1項第5号 — 道路の位置の指定）
- ⑥ 現在、幅員が4m未満であるが、法施行の際にその道に沿って家が建ち並んでいた幅員1.8m以上の道路（法第42条第2項、原則として道路中心線から両側に2m後退した線を道路境界線とみなします。）

## 2 道路と敷地の関係

建築物の敷地は、一般的に建築基準法の道路（幅員4m以上）に2m以上接していなければなりません。（法第43条第1項）

ただし、共同住宅、大規模店舗や映画館な

どの特殊な建物の場合は、平塚市建築基準条例によりその規模に応じて、避難のための通路や出口の確保のため、敷地が道路に接する長さや敷地内通路の幅員の規定が設けられています。



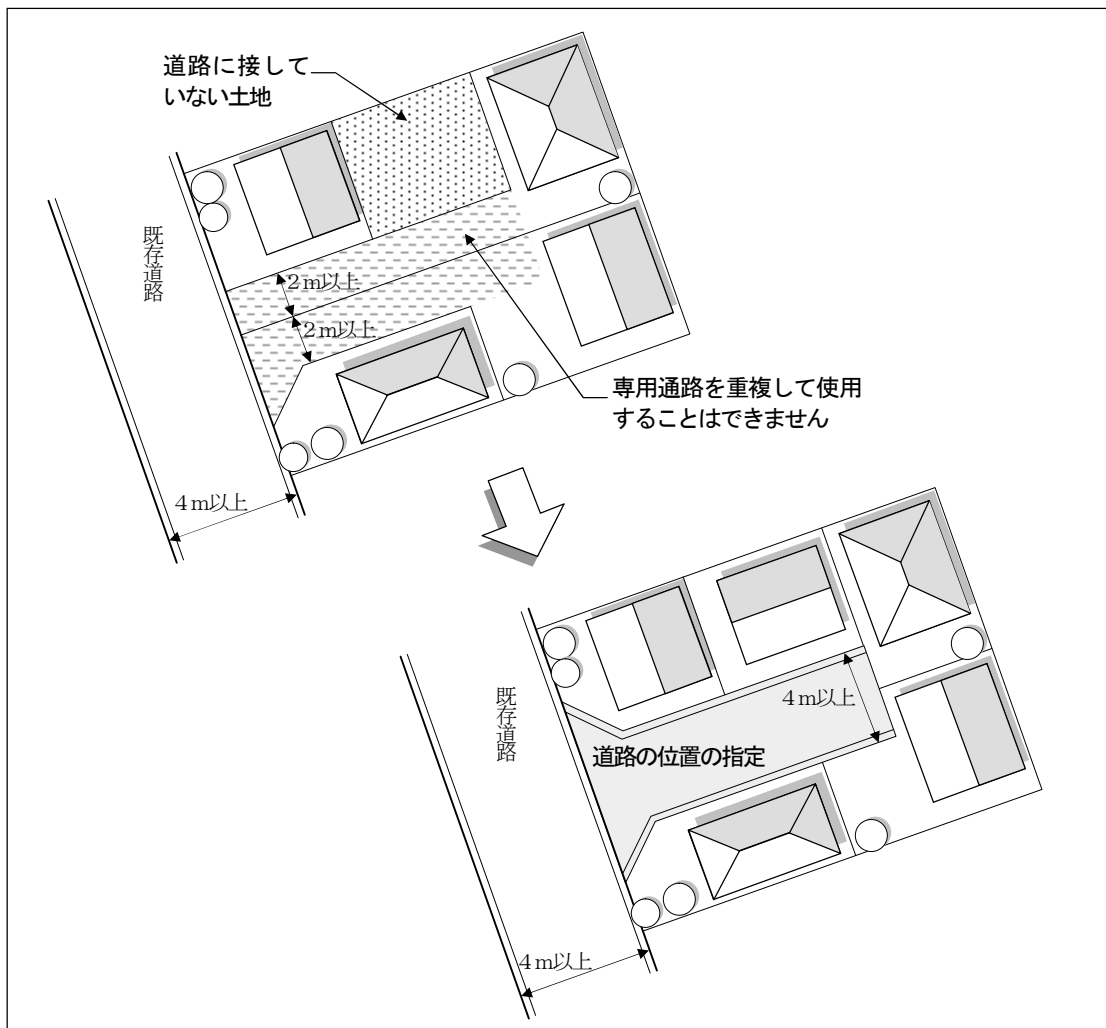
※専用通路の路地状部分の長さが1.5mを超える場合には、路地状部分の幅員を3m以上とする必要があります。（平塚市建築基準条例第10条）

### 3 道路の位置の指定とは

専用通路は敷地の一部であり、それぞれの敷地が道路に2 m以上接していなければ、既に建っている家の増築や改築等ができなくなります。

また、新たに宅地を造成する場合、それぞれの宅地は道路に原則として2 m以上接していなければなりません。造成区域（道路築造部分、宅地利用部分等の合計）の規模が市街化区域内で500 m<sup>2</sup>以上の場合には、都市計画法による開発許可を得て道路を造ることとなりますが、500 m<sup>2</sup>未満の場合において道路（私道）を造る際は、道路の位置の指定を受けなければなりません。

道路の位置の指定にあつては、幅員や形状、排水施設等、道路として具体的な基準によって整備する必要があり、また、道路となるべき部分の土地等の権利者の承諾が必要となります。



築造後の道路は、管理する者自らの責任において、常時適正な状態（日常的な自動車等の駐車、植木鉢やプランターの設置などを行わない状態）に維持管理してください。

## Ⅱ 道路の位置の指定に関する基準

### 1 建築基準法施行令による基準

道路の位置の指定の基準は、建築基準法施行令（以下「施行令」という。）第144条の4により、次に掲げるものとされています。

- (1) 幅員が4m以上あって、両端が他の道路に接続したものであること。ただし、次に該当する場合は、袋路状道路とすることができます。
  - ① 延長が35m以下の場合
  - ② 終端が公園、広場その他これらに類するもので自動車の転回に支障がないものに接続している場合
  - ③ 延長が35mを超える場合で、終端及び区間35m以内ごとに国土交通大臣の定める基準（国土交通省告示第1837号）に適合する自動車の転回広場が設けられている場合
  - ④ 幅員が6m以上の場合
- (2) 道が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所（交差、接続又は屈曲により生ずる内角が120度以上の場合は除く。）は、角地の隅角をはさむ辺の長さ2mの二等辺三角形の部分の道を含む隅切りを設けたものであるものとします。
- (3) 砂利敷その他ぬかるみとならない構造であるものとします。
- (4) 縦断勾配が12%以下であり、かつ、階段状でないものとします。
- (5) 道及びこれに接する敷地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ものとします。

### 2 平塚市建築基準法施行細則

施行令で定める基準のほか、平塚市建築基準法施行細則（以下「施行細則」という。）第8条第2項により道路の構造を定めています。また、施行細則では、道路の位置の指定等の申請に必要な書式や添付図書等の内容について定めています。

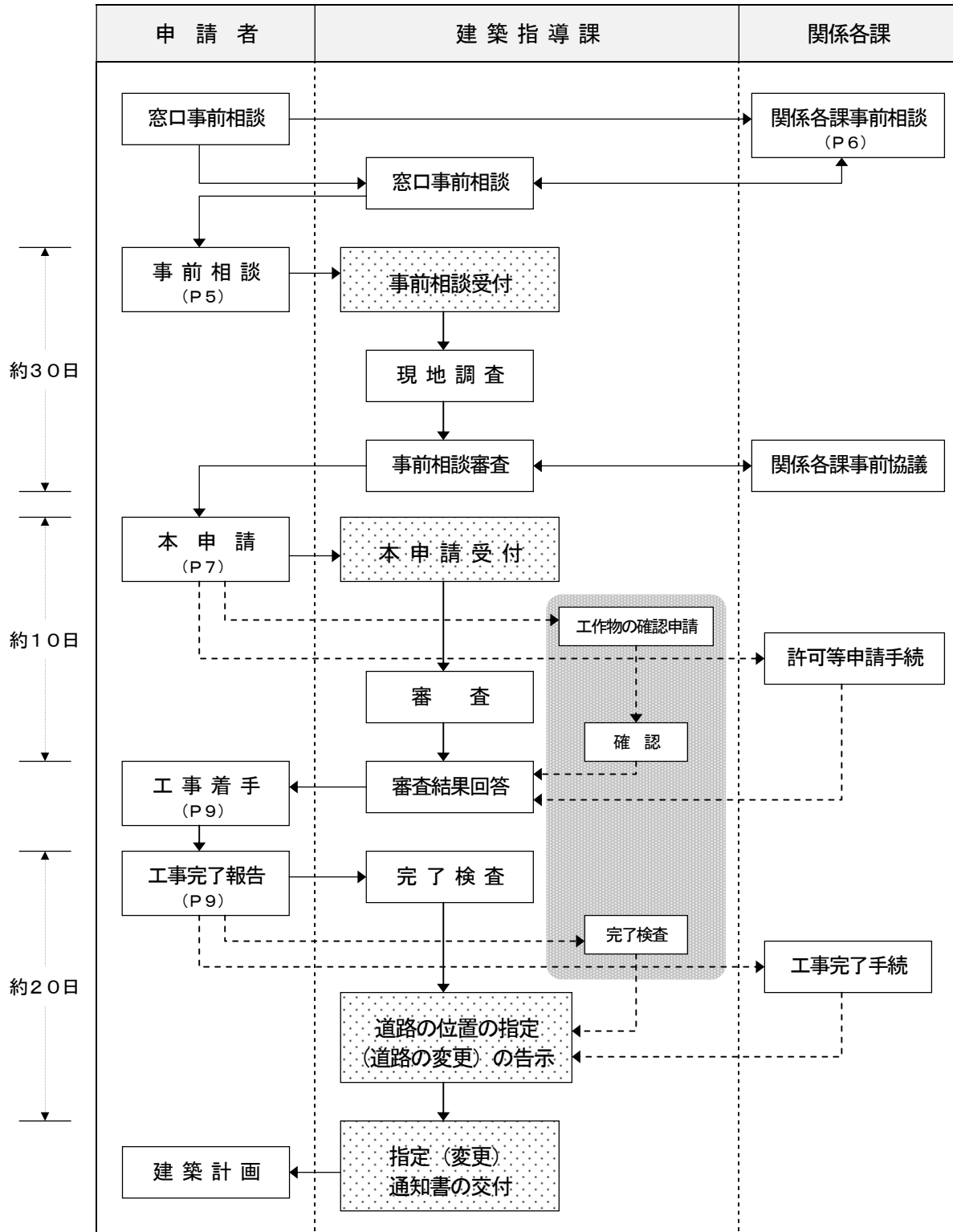
#### ◇ 第8条第2項

法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定を受けようとする者は、コンクリートその他の耐水材料で作られている側溝、縁石その他これらに類するもので、その指定を受けようとする位置を標示しなければならない。

### Ⅲ 道路の位置の指定の申請手続き

#### 1 指定申請の流れ

道路の位置の指定の申請手続きは、次の申請の流れに沿って行います。(変更の場合も同様)



\*申請に係る期間は、標準的な日数です。

## 2 事前相談

道路の位置の指定を受けようとする場合は、その指定の申請に先立ち「事前相談書」の提出が必要となります。これは、事前に計画内容、技術基準及び他法令の適合性等に関する審査を行い、申請書類や道路構造等が適合した時点で円滑に本申請が提出できるようにしたものです。

### (1) 提出図書と記載事項

事前相談に必要な図書と記載事項は次のとおりです。(提出部数は1部です。)

	図書の種類	縮尺	記載事項	備考
1	道路の位置の指定事前相談書		・別添様式による	・委任状は省略可
2	道路の位置の指定等申請調書*	付 近 見取図	・都市計画基本図又は住宅明細地図程度 ・方位、申請道路の位置、付近の目標	・申請道路部分は赤枠 ・申請道路部分は赤枠、 建築敷地は 緑枠 ・各図面の方位を合わせる
		道 路 断面図	・道路の構造（幅員、勾配）、申請道路に接する擁壁及び塀等の構造図	
		実測図	・接続する道路の名称、種別及び幅員 ・申請道路の幅員、延長、周囲及び隅切り寸法 ・実測平面図に土地所有界、道路の位置及び道路の築造計画をできるだけ明示	
		公 図	・法務局備付け原図からの写し ・写した年月日、場所、写した者の氏名	
3	承諾書		・共有物件は全権利者名（抵当権等含む） ・実印は不要	
4	公図、土地・建物登記事項証明書		・申請道路敷きに係る公図、土地及び建物の登記事項証明書（写しで可）	
5	敷地計画図	1/250 以上	・道路の位置及び道路の築造計画等 ・敷地内及び周辺の状況	・申請道路部分は赤枠
6	排水計画図	1/250 以上	・敷地計画図と兼ねても可	
7	高低測量図	1/250 以上	・敷地が平坦な場合は省略可	
8	構造詳細図	1/50 以上	・道路、排水施設、工作物等（断面、平面、排水施設構造）	
9	求積図・求積表	1/250 以上	・道路、建築敷地ごとに求積 ・小数点3以下切捨て2位まで表示	
10	その他必要な図書		・既存建築物のチェック資料（接道、道路斜線、建蔽率、容積率等） ・現況写真（前面道路、水路等）	

## (2) 関係各課との調整

事前相談と並行して、道路や下水道などの技術基準及び他法令の適合性等について関係各課との調整を行ってください。調整が必要となる主な窓口や内容は次のとおりですが、必要に応じて、他の関係機関等との調整を行うようにしてください。

事前調整の結果、必要な許可申請や届出の手続き等は、申請者と関係各課との間で直接行っていただき、これらの許可証等については、本申請の際にその写しを添付してください。

担 当 窓 口		所 管 事 務 内 容	場 所
平 塚 市 役 所 内	<input type="checkbox"/> 開発指導課	・開発行為の有無の事前相談について ・平塚市まちづくり条例について	本館 6 階
	<input type="checkbox"/> まちづくり政策課	・都市計画の位置確認について	本館 6 階
	<input type="checkbox"/> 土木総務課	・排水施設の接続許可申請について ・水路占用許可、水路自費工事申請 ・道路幅員（市道、水路）等の確認 ・市道（水路）の境界査定について ・道路占用許可、道路自費工事申請	本館 6 階
	<input type="checkbox"/> 道路管理課	・狭あい道路整備要綱について ・道路の寄附、帰属について	本館 6 階
	<input type="checkbox"/> 下水道経営課	・汚水、雨水の排水方法について	
	<input type="checkbox"/> 下水道整備課	・公共下水道事業計画区域について ・公共下水道施設の新設、改修について	
	<input type="checkbox"/> 農水産課	・農業用水路の排水接続、自費工事申請	本館 5 階
	<input type="checkbox"/> 社会教育課	・埋蔵文化財について	本館 7 階
	<input type="checkbox"/> 農業委員会	・農地転用について	本館 5 階
<input type="checkbox"/> 神奈川県平塚土木事務所	・県道及び国道 129 号・134 号について (国道 1 号は国土交通省横浜国道事務所大磯出張所) ・河川区域、河川保全区域について (相模川は国土交通省京浜河川事務所相模出張所(神川橋から下流)、神奈川県厚木土木事務所(神川橋より上流)) ・急傾斜地崩壊危険区域について	[神奈川県平塚合同庁舎] 平塚市西八幡 1-3-1 Tel : 0463-22-2711	
<input type="checkbox"/> 神奈川県企業庁水道局	・上水道について	平塚市追分 1-4 Tel : 0463-32-1912	
<input type="checkbox"/> 東京電力平塚支社	・給電、電柱等について		

### 3 本申請

本申請は、事前相談による審査が終了し、提出図書等の準備や関係権利者の同意が得られた段階で「道路の位置の指定申請書」を提出してください。

#### (1) 提出図書と記載事項

本申請に必要な図書は次のとおりです。(提出部数は2部です。)

	図書の種類	縮尺	内容及び記載事項	備考	
1	道路の位置の指定申請書		・別添様式による	・正、副2部	
2	委任状		・代理人による申請の場合		
3	道路の位置の指定等申請調書*	付 近 見取図 道路 断面図 実測図  公 図	1/50 以上  1/300 以上  1/500 1/600	・都市計画基本図又は住宅明細地図程度 ・方位、申請道路の位置、付近の目標 ・道路の構造(幅員、勾配)、申請道路に接する擁壁及び塀等の構造図 ・接続する道路の名称、種別及び幅員 ・申請道路の幅員、延長、周囲及び隅切り寸法 ・実測平面図に土地所有界、道路の位置及び道路の築造計画をできるだけ明示 ・法務局備付け原図からの写し ・写した年月日、場所、写した者の氏名捺印	・申請道路部分は赤枠 ・申請道路部分は赤枠、建築敷地は緑枠 ・各図面の方位を合わせる
4	承諾書		・共有物件は全権利者名(抵当権含む) ・実印を押印(欄外に捨印も必要)		
5	関係権利者の印鑑登録証明書		・承諾者全員の受付日以前の3箇月以内のもの ・登記上と印鑑登録の住所が異なる場合は住民票を添付		
6	公図、土地・建物登記事項証明書		・申請道路敷に係る公図、土地及び建物の登記事項証明書(原本) ・受付日以前の3箇月以内のもの		
7	敷地計画図	1/250 以上	・申請道路の位置、延長、幅員、道路構造物、勾配、隅切り寸法等	・申請道路部分は赤枠	
8	排水計画図	1/250 以上	・申請道路、計画敷地及び接続する道路の境界線、宅地割、地盤高さ、擁壁の位置構造等	・自費工事を行う場合はその内容を明示	
9	高低測量図	1/250 以上	・計画敷地内及び周辺の既存道路の位置(道路種類、幅員)、地形、地物等 ・申請道路敷内の排水施設の位置、構造 ・流末の処理方法及び接続先等高線等		
10	構造詳細図	1/50 以上	・道路、排水施設、工作物等(断面、平面、排水施設構造)		
11	求積図・求積表	1/250 以上	・道路、建築敷地ごとに求積 ・小数点3以下切捨て2位まで表示		
12	境界確定図の写し		・道路、水路の境界査定図の写し	・申請道路部分は赤枠	
13	その他必要な図書		・既存建築物のチェック資料 ・関係法令の許可証等の写し		

## (2) 手続上の留意点・注意事項

- ① 築造主は、原則として土地所有者とします。
- ② 申請代理者は、原則として有資格者（建築士、行政書士等）とします。
- ③ 指定を受ける道路敷きの土地は、できるだけ建築敷地とは区分し、「公衆用道路」として分筆登記するようにしてください。  
なお、分筆を行う場合は、原則として本申請前に全て終わらせてしまうか、又は道路の位置の指定後に行うこととし、本申請中に権利の変更が生じないように注意してください。  
やむを得ず分筆等を行い、関係権利者の変更が生じてしまった場合は、再度申請が必要となる場合があるので、建築指導課と協議してください。
- ④ 本申請前に道路及び水路等公有地との境界確定を必ず済ませてください。
- ⑤ 指定を受ける道路敷きの土地に接する隣地等については、民々の境界確定を済ませてから図面等の作成を行うようにしてください。なお、境界杭の位置を図面に明示してください。
- ⑥ 道路の位置の指定により、法の制限（接道、道路斜線、建蔽率、容積率等）を新たに受けることとなる建築物がある場合は、法の制限が新たに生じることに同意した図書を添付してください。
- ⑦ 建築基準法第88条第1項の工作物の確認を要する工事が含まれている場合は、本申請に併せて当該工作物にかかる確認申請の手続をしてください。

## (3) 関係権利者の同意

道路の位置の指定を受けた土地は、道路としての性格上、建築物等を築造することができなくなり（法第44条及び法第45条）、私有地に利用の制限が課せられるようになります。

そこで、道路の位置の指定の申請にあたっては、「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の承諾書」が必要となります。

### ◇ 関係権利者の範囲

- ① 申請道路の土地に関して権利を有するもの。
- ② 申請道路の土地に存する建築物又は工作物に関して権利を有するもの。
- ③ 既存の私道（位置指定道路を除く）に接続して位置の指定を受けようとする場合、その私道に関して権利を有するもの。

変更や廃止の申請を行う場合は、「当該部分の土地、その土地に接する土地及び当該土地に存する建築物又は工作物に関して権利を有するもののうち市長が必要と認めた権利者」を加えるものとします。



## 4 工事着手・完了検査

### (1) 工事着手

道路の位置の指定の本申請の審査は、書類審査と工事完了検査の2段階に分かれ、書類審査が終わると、平塚市からその旨を連絡しますので、その後に工事を着手してください。

なお、道路の築造工事の各段階における工程写真を必ず撮影してください。

### (2) 完了検査

道路の築造工事が完了したら、「工事完了報告書」を提出してください。なお、築造工事が長期間に渡り、工事の完了が本申請の受付日から換算して3箇月を超えている場合は、再度、関係権利者の土地及び建物登記事項証明書、公図を提出してください。

また、関係各課への完了届や検査手続き等が必要な場合は、申請者と関係各課との間で直接行っていただき、検査済み証等の写しを添付してください。

報告に必要な図書と記載事項は次のとおりです。(提出部数は1部です。)

	図書の種類	内容及び記載事項
1	道路の位置の指定等工事完了報告書	・別添様式による
2	工程写真	・道路、排水施設等の各段階の工程写真
3	道路の位置の指定等申請調書	・3部提出してください。
4	その他必要な図書	・関係法令の検査済み証等の写し

## 5 告示・通知

### (1) 告示

工事の完了検査に合格し、最終的な審査が終わると、平塚市が道路の位置の指定の告示を行います。

### (2) 通知

道路の位置の指定の告示とともに、指定の通知書を申請者に交付、正式に道路の位置の指定を受けたこととなります。

## IV 指定の変更・廃止手続き

### 1 変更・廃止申請の流れ

道路の位置の指定等の変更手続きは、指定の申請の流れと同様に行います。変更の本申請前に「事前相談書」の提出が必要となり、計画内容、技術基準及び他法令の適合性などに関する審査を事前に行い、円滑に変更の本申請が提出できるようにします。

なお、変更の申請は、一部区間の廃止、全部又は一部区間の道路の位置等の変更若しくは新たな指定道路の接続により必要となります。

道路の位置の指定等の廃止手続きは、次の申請の流れに沿って行います。関係各課及び関係機関等との調整は必要に応じて行うようにしてください。

なお、変更又は廃止によって、その道路に接する敷地が、**法第43条第1項**等の規定に抵触することとなる場合は、変更又は廃止が制限されますので注意してください。(法第45条第1項) また、廃止にあつては道路構造物を撤去するようにしてください。

### 2 開発行為等に伴う廃止

都市計画法第29条及び第35条の2による開発許可を受ける予定の開発区域内等に位置の指定を受けた道路が存在する場合は、開発行為等の許可を取得する前に廃止の手続きを行ってください。

#### ◇ 廃止申請の流れ

