

daily コラム

2024年6月24日(月)

〒140-0014 品川区大井1-7-6 THビル2階

MMIグループ TEL 03-3778-2311 FAX 03-3778-2317

Email dailycolumn@m-m-i-g.com

相続に備える道路調査

相続する土地に建物を新築できるのか、自身で活用するにしても売却するにしても、事前に確認する必要があります。

2m以上の接道義務が鉄則

最初に押さえておくことは、建物を建てるために、その敷地が建築基準法の道路で幅員4m以上のものに原則2m以上、接道する必要があることです。

建築基準法の道路の主なもの、国道、県道、市道など、道路法の道路(42条1項1号道路)、分譲宅地を造成するとき、事業者等が築造し、市町村長などの指定を受けた位置指定道路(42条1項5号道路)、建築基準法施行時に建物があった幅員4m未満の2項道路(42条2項道路)などです。

役所で道路の種別を調査する

前面道路の種別は市町村の建築指導課などで確認できます。また、道路の幅員や敷地との境界は、道路管理課などで確認できます。自治体によっては、WEBサイトに道路図を公開していますので、役所まで出向かず調べることができます。

建築基準法の道路の種別は、指定道路図などで確認し、道路の幅員や敷地との境界点については、認定道路図、道路区域線図、道路台帳平面図などで確認できます。

敷地と道路の境界標を確認する

敷地と道路の境界には、自治体が道路図を作成する際、プレートやコンクリート製の標識を設置しています。他に金属鋸の場合もあります。これらの標識は、図面だけでなく現地で見視して確認しましょう。

2項道路の場合は、建物、門扉、擁壁等を道路の中心線から2m後退させねばならず、土地家屋調査士などに測量を依頼して境界を確定させる必要があります。その際、道路として提供する部分を分筆して登記する、さらに、自治体にセットバック部分を寄付することもあります。

セットバックする際は、道路部分に越境している門扉、擁壁などを地権者の負担で取り壊すことが必要になります。また、自治体が主導して地権者との狭あい協議によって道路の拡幅を進めるときは、市町村から費用を助成してもらえます。

固定資産税は申請すれば非課税になる

セットバックして公共の用に供する道路とした土地は、固定資産税が非課税になります。市町村が分筆登記された内容を把握し、非課税としてくれる場合もありますが、通常は地権者から自治体に、非課税としてもらえるよう申請を要します。



セットバック部分の土地評価は、自用地価額の3割となります。

補足と解説（お客様へは1ページ目だけを送付してください）

建築基準法の道路（横浜市ホームページより一部を抜粋）

<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/tetsuduki/doro/doro.html>

道路等の名称	定義
42条1項1号道路	一般国道、県道及び市道等のいわゆる公道で幅員4m以上のもの
42条1項2号道路	都市計画法、土地区画整理法等による幅員4m以上の道路
42条1項3号道路	基準時に現に存在する幅員4m以上の道
42条1項4号道路	2年以内に事業執行予定のものとして指定された幅員4m以上の道路
42条1項5号道路	土地所有者等が築造する道で、その位置の指定を受けた幅員4m以上の道路
42条2項道路	基準時に建築物が立ち並んでいる幅員4m未満の道 ※道の中心線から2mの線を道路の境界線とみなすため、幅員は4mとして扱われます。 ※2項道路に面している敷地は、道の中心線から2mの範囲にある門扉等を後退する必要があります。

建築基準法

第43条（敷地等と道路との関係）

建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第四十四条第一項を除き、以下同じ。）に二メートル以上接しなければならない。

- 一 自動車のための交通の用に供する道路
- 二 地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域のうち都市計画法第十二条の十一の規定により建築物その他の工作物の敷地として併せて利用すべき区域として定められている区域に限る。）内の道路
（2項以下、略）

道路の調査方法

道路の確認は、概ね次の手順で進める。

1. 道路種別の確認

市町村の建築指導を管轄する部門に照会する。
建物が建築可能となる土地であるか、建築基準法の道路との接道状況を確認する。

WEBの検索画面で住所や地番を指定すると、現地の地図が画面に表示され、建築基準法の道路、指定道路情報などを選択すると、道路の種別が色分けされて表示される。

2. 道路幅員、道路境界点の確認

市町村の道路を管理する部門に照会する。
公図を持参して、地番と併せて、敷地と道路の関係を理解してから臨むと効率よく確認できる。
認定道路図、道路区域線図、道路台帳平面図などを閲覧すると、道路の幅員や境界標の場所を確認できる。
土地の測量図を持参すれば、測量図にも境界標を含む測量のポイントとした場所が表示されている。これらを重ね合わせると、道路と敷地の関係が浮かび上がる。

WEBでも認定道路図、道路区域線図や道路平面図などを閲覧できる。しかし、市町村の役所に出向けば、担当官から直接、現地の道路関係を解説してもらうことができ、知らなかった情報を聞くこともできる。

3. 現地実査

土地の境界を、相続人自身で確認したことは、まず、ないはずである。これを機会に、自身の目で確かめる。
先に図面調査をしておく、実際に目で見た境界が生きて見える。傾斜地は、現地を見ないと気づかない。

測量図と併せ、道路の幅員、敷地と道路の接道部分をメジャーで測定する。図面とほぼ一致しているか確認する。疑問が生じたときは、市町村の担当官に問い合わせる。2項道路と分かったときは、セットバックする部分には、慎重な確認が必要である。

狭あい協議

セットバックの際、市町村と事前協議して境界を測量し、塀などの撤去を進める手続きがWEBに公開されている。

固定資産税の非課税申請（公共用道路に関する申請書）

セットバックにより市区町村に道路として提供した土地は、非課税としてもらう手続きがWEBに公開されている。