

- 事務局からのお知らせ・・・4
- 自宅の設備点検をしましょう
.....3
- 住宅分譲地内の「私道」
将来のトラブルを考える
.....1



第 217号

NPO 法人建築Gメンの会
〒154-0001

東京都世田谷区池尻 2-2-15-201

発行責任者：理事長 大川 照夫

TEL 03-6805-3741

FAX 03-6805-3719

E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

Homepage URL

<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>

住宅分譲地内の「私道」

将来のトラブルを考える

文責 建築Gメン

佐藤 賢典

一般に住宅分譲地として開発・区画されている土地には私道（位置指定道路・建築を目的に、行政より指定を受けた個人所有の道路）が付きものです。ところが「私道」「イコール」将来、何らかのトラブルなど、と連想する専門家が多いのも事実です。

ケースバイケースなので難しいのですが、**建築するには特例を除き、幅4m以上の道路に、敷地が2m以上接しなくてはならない**ことに問題の起因がありそうです。

図-Aは、何処にでもありそうな住宅分譲地です。開発・分譲されたのは20年以上前とのことです。

斜線部①、②、③は私道（位置指定道路）で、④～⑬の合計10区画には個々の住宅が建っています。

土地aは、①部分の私道に接していますが、分譲地内ではありません。

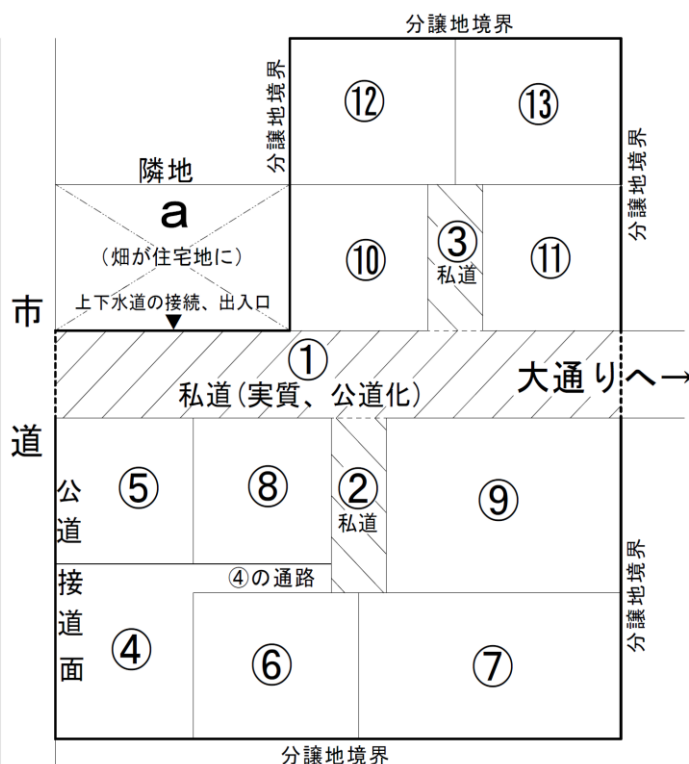


図-A

畑だったa地が住宅地として売却され、分譲地側に「私道①部分から上水道の引き込みと排水の接続、出入り口も設けたい」との申し入れがあったことを切っ掛けに分譲地側の諸問題が表面化しました。

分譲地の販売時には簡単な説明しか無かったと思われるが、一部の所有者は「難しい土地」で将来、トラブルが起こる可能性を懸念していたようです。その「難しさ」について考えてみましょう。

斜線部①、②、③は、絵柄では3区画（3筆）に表現しましたが、登記上は1筆となっており、④～⑬区画が共同で10分の1ずつ「持ち分所有」となっています。変則十字路の私道部分を1筆にしたのは「相応の理由」があると察します。

幸い「私道部の維持管理は共同で行う、道路掘削等は全所有者が同意」と「譲渡（中古売買）後も継承」など、最低限の「覚書」は交わされていました。土地aは分譲地と関

係ありませんので a が住宅を建て、私道を利用するならば、分譲地所有者全員の同意が必要と考えられます。しかし、分譲地所有者にとって、他人である a 地の申し入れに応じても何ら利得はなく、道路が傷つくだけ、当然、受け入れ拒否でした。

私道問題で話したいのは、こんな単純なことではありません。

先ず「幸い」と表現したのは、覚書などがなかったり、私道が開発業者や元の土地所有者のままのこともありま。複雑なのは、開発業者の倒産や解散、相続が適切になされず、複数の所有者が存在もしくは所有者不明なんてこともあり得ます。そのような場合、将来、建て替えなどする時には裁判など厄介な手続きが必要になると考えられます。

次に a 地から何故、上下水道接続の申し入れがあったのかというと、私道①部分は、図面左側の市道と右側方向の大通りを結ぶ抜け道になっており、実質「公道化」しています。当然、アスファルト舗装や側溝は傷みますが、その補修は④⑬、計 10 件の共同責任において費用負担・維

持管理しなくてはなりません。

せめて①部分だけでも②と③部分から分筆し、市の方へ無償提供などというカタチが取れば公道化している①部分の維持管理は免れましょうが、住宅ローンが残っている所有者もいるでしょう、銀行は住宅ローンの担保に私道の持ち分も組み入れては行かずです。簡単に同意してくれるとは思えません。

市道（公道）扱いにするには全所有者が住宅ローンを完済し「私道の権利を放棄する」などの合意が最低条件ですが、実質、公道化しているとはいえ、税金で維持管理となるため、市が受け入れてくれるかは別問題です。

もっと大きな問題は、分譲地所有者は、共同所有する私道①、②、③に対し、おの必要・利用状態が異なります。

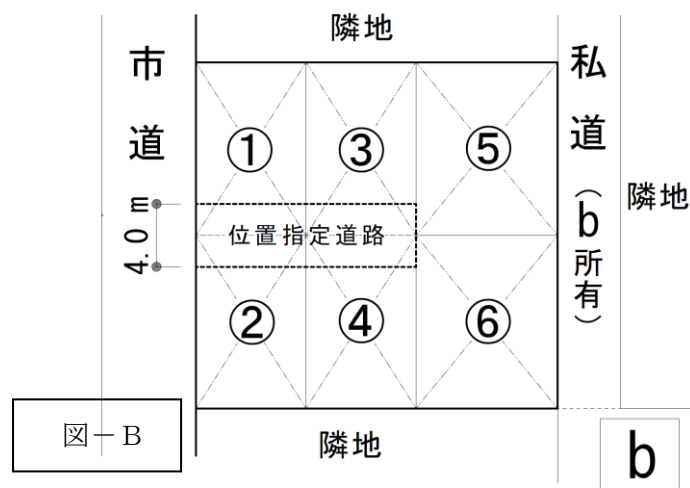
④と⑤区画は公道（市道）に面しており、④区画は私道②部分に繋がる通路があるものの雑草が生い茂っているくらいですから、何れの私道部分も「必要性」は感じません。ところが④、⑤区画所有者は、私道③部分の維持管理責任も負っていま

す。私道③部分は⑩と⑪区画にとって必要不可欠ですが、⑩と⑪区画ですら私道①に接道していますので有っても無くても良い部分です。これは私道②部分についても同様なことが言えます。

④、⑤区画にとって、生活に何ら関係ない私道③部分に将来、何らかの負担が生じた場合、「覚え書きの通り費用負担せよ」と言われても、人は己の利害最優先で言動しますし、権利を強調する一方で義務には抵抗する方もいます。しかも年金生活者では無い袖は振れますまい。

住宅分譲地の私道はマンシヨンのように過半数や4分の3など、議決権の法整備がありません。土地の資産価値に大きく関与しますので想像力を働かせて欲しいものです。

図一Bは、元々1所有者が6戸の戸建てアパートを長年賃貸していたものです。その後、売却され、現在は6者の所有地になっています。



現況、中央は幅員 4 m の道路となっており、一部にはブロック塀も築造されていますので「私道であり、問題なし」と見受けました。ところが2種類の公図が存在していたため調べると、1つは法務局備えの写しで、単に6区画（筆）となっており、道路らしき表示はありません。もう1つは市役所備えのものらしく、中央に「位置指定道路」が表示されていました。察するに、当初の建築確認申請の手続き上「位置指定道路」としただけ

で、時と共に中古住宅付きで、いい加減な取引を行い、6者に売却したものと考えられます。

所有者それぞれは長年道路として利用しており、囲繞地（いにようち・袋地）にも当たらず、通行権など法的問題はないと聞きましたが、道路部分の維持管理に関する覚え書きなどが存在しているはずもなく、③、④、⑤、⑥が建て替えなど、何らかのアクションを起こすには一筋縄には行きますまい。

そこで利害関係を考えると、①と②は市道に面していますので将来の建て替えなどには何ら支障はありません。⑤、⑥も反対側・b所有の私道が利用できるため、出入りは便利なようです。しかし①と②にとっては敷地の一部、使えない部分まで納税義務を負っていますし、⑤、⑥についても、bが心変わりしたり、相続や売買などで所有権が移れば状況が一変する可能性もあります。また、③、④、⑤、⑥が建て替える場合、法務局備えの公図にはない位置指定道路の存在をどう扱うか？

上下水道の接続・改修には①か②の

所有地を掘削しなくてはなりません。また、電力線、通信線の引き込みには他人の敷地内上空に空中線を張ることになります。

6所有者が協議し、明確に道路として分筆登記できれば良いのですが、それぞれの思惑もありそうです。

土地の売買契約時、不動産屋さんの重要事項説明では「私道（位置指定道路）に接道しています」程度の説明しかないと思います。

ケースバイケースのリスクなど想定し難く「可能性」を話しては商売にもなりませんので当然ですが、消費者としては、高額な買い物をする以上、少なくとも公道に至るまでの持ち分や所有権、覚書の存在と内容を十分に理解しておくのは勿論、想像力を働かせ、関係宅地それぞれの条件の違い、将来に渡る平等性・公平性などを勘案した上で購入して欲しいものです。また、既に住宅分譲地・私道を所有されている方は、これを参考にトラブルの可能性があれば想像し、回避の対策を考えてみてはいかがでしょうか。

自宅の設備点検をしましょう

文責 建築Gメン

田岡照良

特定建築物（俗にいう「特建」）

には、**建築設備定期検査の重要性・**

検査内容（建築基準法第12条）が

義務付けられています。

建築基準法第12条に基づく建築設備定期検査は、（換気設備・給排水設備の検査を通じて）建物利用者の快適性・健康を確保し、（非常用の照明装置・排煙設備の検査を通じて）自然災害・火災など有事の際に建物利用者の安全を確保する非常に重要な検査です。

この検査を怠ると健康被害・重大な事故に発展する可能性がありま

す。
なぜ、住宅には義務付けられていないのでしょうか。

直接的には、住宅等是不特定多数の人が利用しない、常に一定の利用者が利用する建物だからです。しかし、点検は必要です。設計段階から計画することが必要です。

建築設備定期検査の各種検査は、建築物の所有者・管理者に建築物等の維持保全の義務が規定されています。

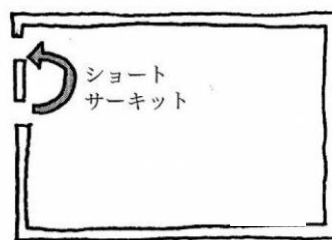
不特定多数の人が利用する用途・規模の建築物は、資格者に定期に調査・検査させ、特定行政庁に報告することを義務付けています（建築基準法第12条第1項および第3項）。主な内容は「特定建築物」・「建築設備」・「防火設備」・「昇降機等」等があり、このうち建築設備は、特定建築物に付帯する換気設備・排煙設備・非常用の照明装置および給排水設備を対象に、毎年1回資格者が検査を行い、特定行政庁へ報告するものです。

住宅の場合は、必要な検査項目対象設備自体ありませんが、安全を確保するためには、住宅設備の検査をしたほうが良いでしょう。

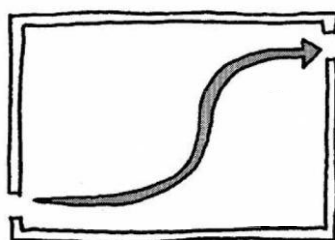
特に換気設備の点検は必要でしょう。24時間換気は法的に必要ですが、果たして、換気が十分できているでしょうか。

換気機器（換気扇）には、風量と静圧（風を流す力）が決まっています。静圧がなければ気流は発生せず、

換気扇の回りだけで空回りをします。また、給気口と排気口の位置によっても換気効率が違ってきます。



換気効率の悪い例



換気効率の良い例

今回のコロナ禍において、換気の必要性が重要視されました。

換気効率が不足する場合が多く、「開口部や出入り口に向かって扇風機を廻しましょう」と言っただけで解説している情報もありました。これは、

住宅設備の換気効率が悪いことが解っているからです。

新築や増改築する場合においては、換気設備も十分検討することが重要でしょう。

換気設備の検査は、作動状況および風量測定のほか、関係する箇所についても不具合や劣化損傷がないかどうかを検査します。

【検査箇所】

- ・換気扇の作動状況
- ・給気口・排気口の設置状況、風道の材質等
- ・ベントキャップの設置状況

点検は、1 回／年がおすすめです。

事務局からのお知らせ

□総会報告

去る5月22日(土)に2021年度定例総会が開催され、議案書的全議案が承認されましたことを報告いたします。正会員の皆さまにおかれましては、新型コロナウイルス感染防止にご理解・ご協力をいただき、誠にありがとうございました。

＜編集後記＞

一般消費者にとつての建築は「グレー」でしょう。

例えば、民法第234号で隣地境界との離隔距離、民法第235条の目隠し設置義務などが定められています。建築基準法ではないため、建て主と隣家同士で合意があれば、必ずしも守られない場合もあります。

建売住宅もその一つです。

建替えをしようとする一回り小さな建物になってしまふことになつてしまふかもしれません。

建築行為をされる場合は、信頼のおける建築士に相談され、考えられる範囲は、「グレー」を「ホワイト」にしておきましょう。

T・T

会の活動にご協力ください

●会員の種類	●年会費
正 会 員	--- 24,000 円
消費者正会員	--- 12,000 円
一 般 会 員	--- 6,000 円
団体一般会員	--- 48,000 円

※ご入会の際は事務局までご連絡ください。



無料電話相談窓口のご案内

あなたの家は大丈夫ですか？

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問がある方は、当会ウェブサイトの「相談員名簿」(<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html>)に掲載されているお近くの相談員まで、直接アクセスして下さい。

誰に相談すれば良いかわからないなど、不明な点がありましたら、事務局にお問合せいただければ、適当な相談員をご案内します。

TEL : 03-6805-3741 / FAX : 03-6805-3719

E-mail : jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp