

安心で安全なまちづくりに向けて

「既存の道」を「位置指定道路」にする 制度の御紹介

“家の前に道があるのに、建替えが難しい”

そんなお悩みは「既存の道」を「位置指定道路」にすることで
解決できるかもしれません。



「位置指定道路」に位置づけられると、新築や建替えが容易になり、
また、沿道全体の安全性が高まるなど、多くの利点があります。
安心で安全なまちづくりに向けて、一緒に取り組んでいきましょう！！

既存の道を「建築基準法上の道路」にするためには
『位置指定道路制度』が有効です。

「位置指定道路」になると・・・

法上の道路として
担保されるため、
沿道全体の
安全性や快適性が
高まります。

建築確認申請のみで
新築や建替えが
可能になります。



建築敷地としての
資産価値が高まる
ことがあります。

京都市

平成 26 年 3 月発行



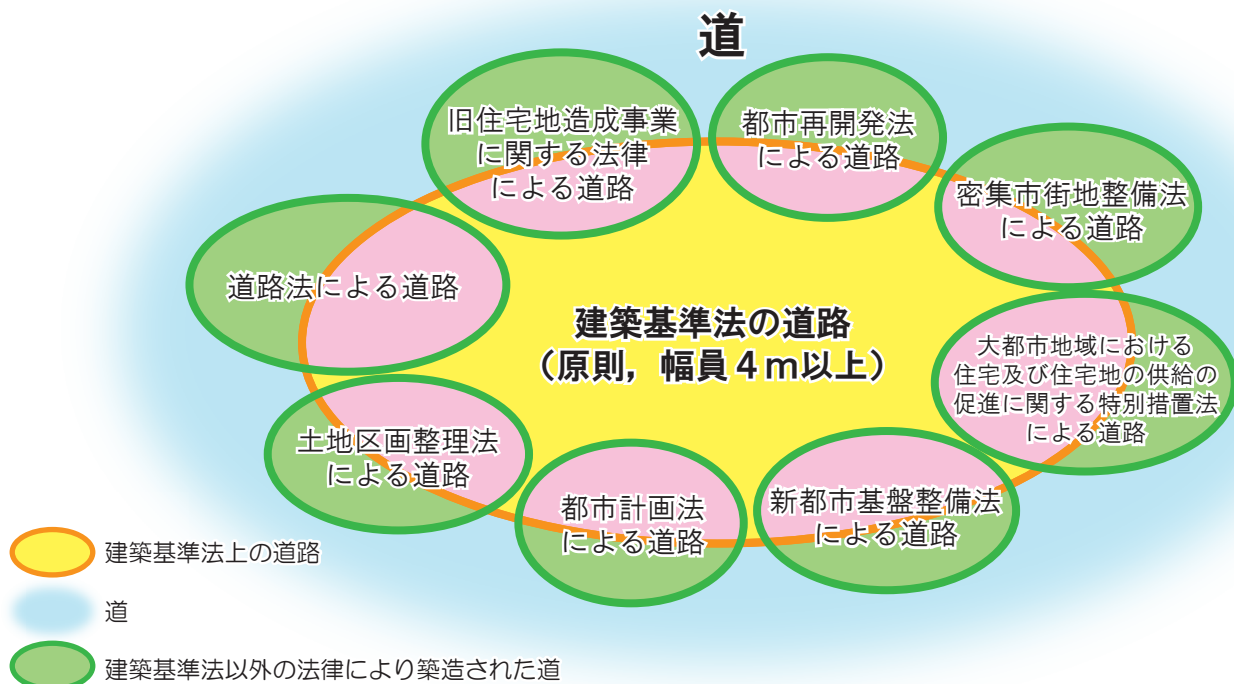
『道』と『道路』について

一言で“道路”と言っても、下図に示すように様々な法律により定められた道路があります。本制度で言う『道路』とは、建築基準法（以下「法」という。）で定めるものであり、道のうち、原則、幅員4m以上で法上で定義されたものをいいます。

「位置指定道路」とは、法第42条第1項第5号の規定により、「土地所有者が築造し、京都市長からその位置の指定を受けた道路」のことを言います。

住民の方にとっては、「法上の道路」も「それ以外の道」も同じように思われるかもしれませんが、法律上は大きな違いがあります。

法上の道路であることが重要です。



(● は、他法令により築造された道で、幅員が4m以上のものが建築基準法の道路です)

これら以外にも、法上の道路として、基準時（市内の大部分の区域において昭和25年11月23日）に建物が立ち並んでいる幅員1.8m以上の道で、市長が指定した2項道路というものがありますが、法は、この2項道路についても、建物の建築時等に道路部分の後退をし、将来的に幅員4m以上となることを求めています。

『敷地』と『道路』について

建築物の敷地は、原則として、法第42条で定める道路に2m以上接していなければいけません。つまり、法上の道路でない道にしか接していない敷地では、原則として建築物を建築することはできません。(※1)

(※1) 救済措置の一つとして、「法第43条第1項ただし書の規定に基づく許可（以下「特例許可」という。）」等があります。

コラム (Q&A)



『法上の道路』か『それ以外の道』かは、どうしたら分かるのですか？



京都市のホームページから確認することができます。詳細については、京都市建築指導課の窓口でお尋ねください。

京都市指定道路図提供システム

検索



既存の道を位置指定道路にする制度の概要



制度の目的



本制度は、既存の道^(※2)を法上の道路と位置づけることで、沿道建築物の円滑な更新や適切な改修等を可能とし、安心して安全なまちづくりの推進を図るものです。

既存の道を対象としており、現に建築物が立ち並んでいる^(※3)状況にあることから、新規に道を築造する場合とは異なる基準を定めています。

対象

(本制度が使える道)



本制度は、位置指定道路の申請の際に現に存在している道のうち、適用時^(※4)に現に建築物が立ち並んでいる幅員1.8m以上の道が対象となります。

また、道の形状には「通り抜け」と「袋路」があり、それぞれで基準が異なります。

通り抜け：両端が他の法上の道路に接続している道。

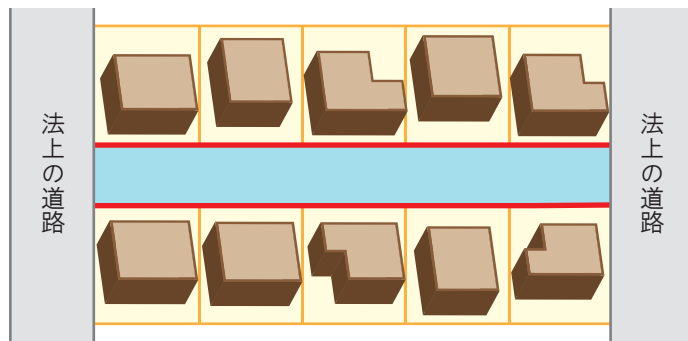
袋路：一端のみが他の法上の道路に接続した道。

(※2) 適用時に建築物の立ち並びがあり、位置指定道路の申請時に現に存在している幅員1.8m以上の道をいいます。

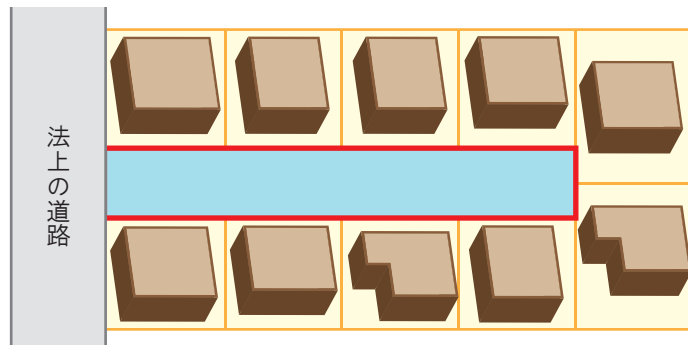
(※3) 当該の道のみによって、接道要件を満たす建築物の敷地が2つ以上存在する場合をいいます。

(※4) 平成11年5月1日

通り抜けの道の例



袋路の道の例



幅員が4m未満の2項道路ですが、本制度の利用はできますか？



既に法上の道路であり、位置指定道路にする必要はありません(本制度の対象とはなりません)。



既存の特例許可制度では、建築確認申請より負担が増えるのですか？



建築物の用途や規模等に制限があり、申請に向けた時間や手間がかかるなど、住民の皆さんの御負担となっているのが実情です。



コラム (Q&A)



位置指定道路による利点とそのためにしていただくこと

位置指定道路は、安全で安心なまちづくりを目指すための手法の一つであり、地域住民の方にとって多くの利点がありますが、そのためにしていただくことがあります。

主な利点やそのためにしていただくことを以下に例示します。これらのことを地域の皆さんでしっかり共有した上で、制度活用に取り組んでください。

特例許可申請にかかる時間と手間が不要で建築確認申請のみで新築や建替えが可能です。

特例許可の基準の適用を受けません。
(建築物の用途・階数・耐火等の制限)

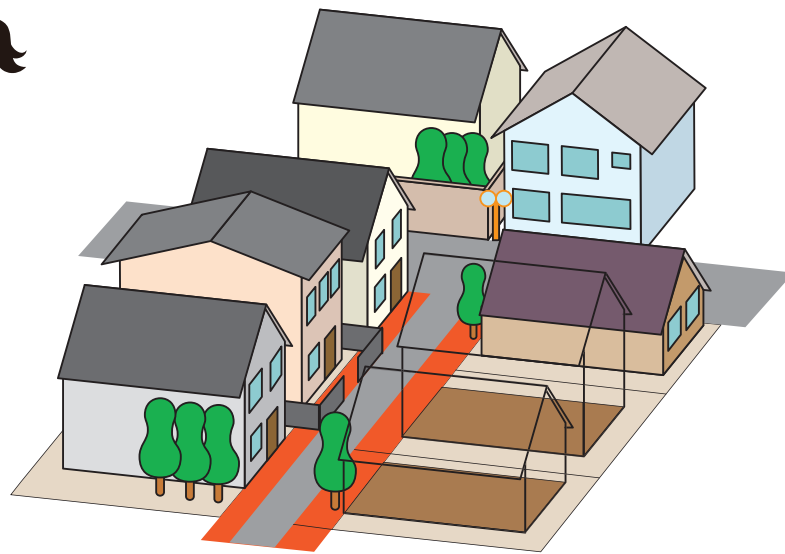
始端部の敷地^(※5)では、建ぺい率の角地緩和が受けられます。
(条件あり)

道路としての法律上の担保性が確保され、沿道全体の安全性・快適性が高まります。

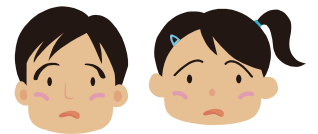
建築敷地としての資産価値(敷地の利用範囲)が高まることがあります。



主な利点



(※5) 法上の道路と道が交わる角にある敷地



そのためにしていただくこと

道の幅員が不足している場合は、敷地を後退し、道を拡幅していただく必要があります。

法上の道路に面している始端部の方も、道の幅員が不足している場合は、後退が必要になる場合があります。

袋路の場合は、幅員や延長に応じて転回広場を設ける必要があります。

カーブミラーの設置や道路・側溝等の維持管理の費用は地域の皆さんの御負担です。

コラム (Q&A)



位置指定することの利点を感じてもらえないのですが？

建替えが容易になるなど個人にとっての利点もありますが、ひいては、地域全体の安全性や住みやすさにつながることをしっかり説明し、理解していただくことが重要です。



費用負担についての同意が得られないのですが？

位置指定することにより受ける利点の大小について、地域の方々としっかり話し合い、公平感ができるように分担することも一つの方法です。



皆さんで十分に話し合しましょう

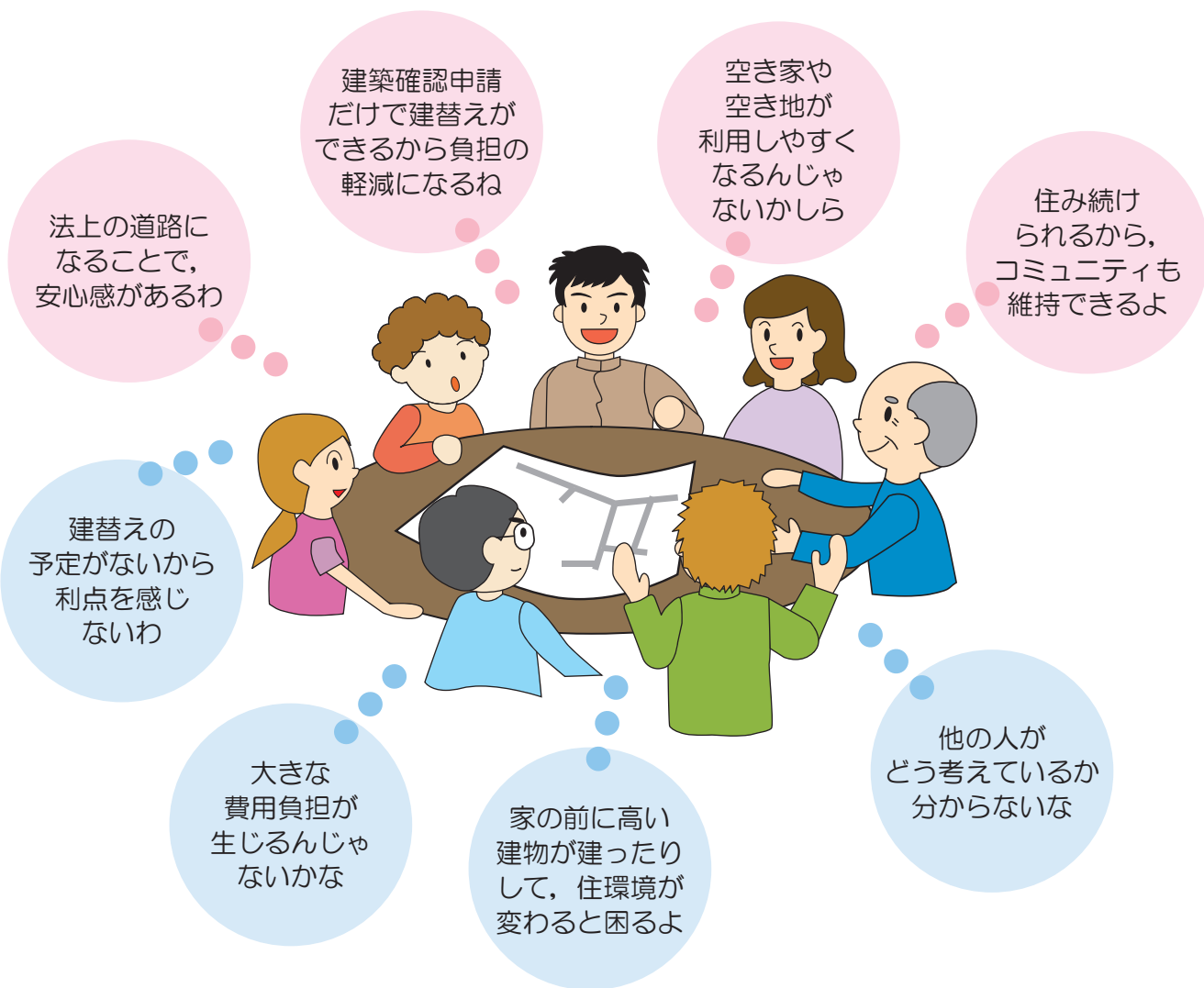


位置指定道路の申請には、関係権利者全員の方の承諾合意と押印が必要です。話し合いにおいては、地域の方々から様々な意見が出てくると考えられます。

承諾合意に向けた近道はなく、地域の方々が集まり、お互いの意見を尊重しあいながら十分に話し合い、丁寧に対応していくことが鍵となります。

ここでは、話し合いにおいて想定される意見を例示しますので、参考にしてください。

また、制度の疑問点等についても、解決の糸口を見つけるために、京都市に御相談ください。



住んでいる環境が変わってしまいませんか？

建物が自由に建つことは、土地の権利者の財産が法上の道路として公平に保障されるものです。

また、既存の道の幅員が不足している場合、後退により敷地面積が減る方もおられると思いますが、そのことによって沿道全体の安全性が高まります。将来のことを考えれば、大きな利点があることを理解してもらうよう説得してください。

話し合いに出席する人が少ないのですが？

参加しやすい曜日や時間に開催することが重要です。話し合いの結果を記録として取りまとめ、関係権利者の方に配布したり、メモ等で意見を求めることも大切です。



既存の道に適用される基準

この制度は、既存の道を法上の道路に指定するものであることから、新規に道を築造する場合とは異なる基準を設けています。(道の状況により、適用される基準が異なります。詳しくは、京都市建築指導課にお問い合わせください。)

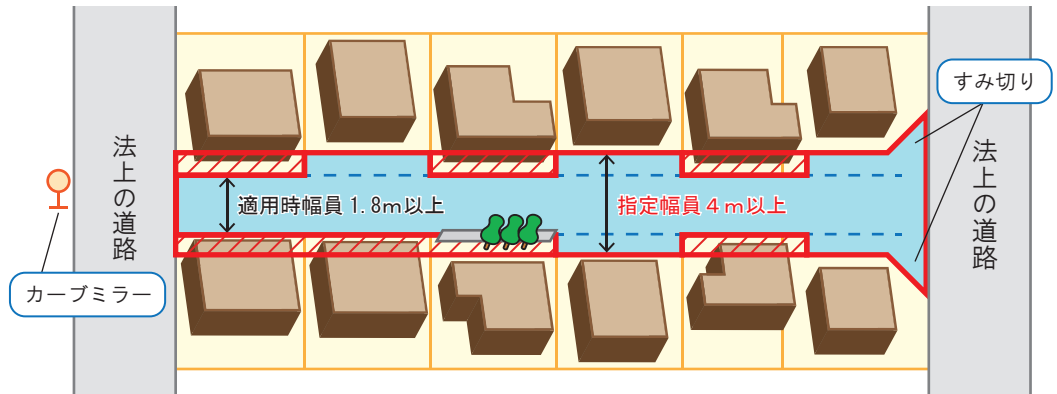


共通の基準


- **接続先道路**：法上の道路に接続しなければなりません。
- **すみ切り**：原則として、すみ切りの設置が必要ですが、周囲の状況により確保できない場合は、カーブミラーを設置することとします。
- **排水施設**：原則として排水施設の設置が必要ですが、既に整備されており基準を満たす場合は、新たに設ける必要はありません。
- **舗装**：原則として舗装が必要ですが、既に舗装されており基準を満たす場合は、新たに整備する必要はありません。
- **勾配**：勾配が9%を超える場合には、滑り止めが必要です。



通り抜けの道にのみ適用される基準

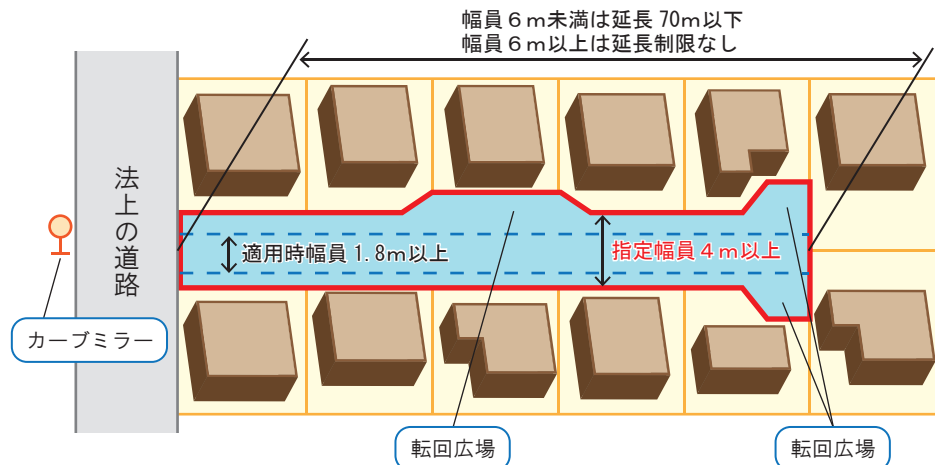


「拡幅予定型位置指定道路制度」

- **幅員**：あらかじめ、幅員4m以上を確保できない部分については、建替え時に後退し、整備をしていただくことになります。
( : 拡幅予定部分 (建替え時に順次後退⇒道路として整備)
- **延長**：延長の制限はありません。



袋路のみに適用される基準



「拡幅型位置指定道路制度」

- **幅員**：あらかじめ、道路として機能する4m以上の幅員を確保してください。その際、道上にある建築物や工作物は除却してください。
- **延長・転回広場**：
 - <幅員 6m以上> 延長制限はありません。転回広場も必要ありません。
 - <幅員 6m未満> 延長は70m以下です。
延長が35mを超える場合は、あらかじめ、終端及び区間35m以内ごとに転回広場を設けてください。

チェックシート



左のページを参考に、このチェックシートを用いて皆さんの家の前の道及び周囲の状況をチェックしてみてください。

	項目	各項目に対する現状の判断	制度活用にあたっての注意点
基本事項	道の幅員	<input type="checkbox"/> 1.8m未満 <input type="checkbox"/> 1.8m以上	・幅員が1.8m未満の道では、本制度は活用できません。
	立ち並び	<input type="checkbox"/> 平成11年5月1日に立ち並びがない <input type="checkbox"/> 平成11年5月1日に立ち並びがある	・平成11年5月1日に建築物が立ち並んでいる道でなければ、本制度は活用できません。
道に関する事項	道の類型	<input type="checkbox"/> 通り抜け <input type="checkbox"/> 袋路	・「通り抜け」と「袋路」では、位置指定道路に向けた基準が異なる部分があります。
	延長	<input type="checkbox"/> 35m以下 <input type="checkbox"/> 35m～70m <input type="checkbox"/> 70m超	・「通り抜け」では、延長制限はありません。 ・「袋路」では、幅員6m未満で延長70mを超える場合は、本制度は活用できません。 ・「袋路」では、幅員6m未満で延長35mを超える場合は、転回広場が必要です。
	現況幅員	<input type="checkbox"/> (通抜) 4m以上 <input type="checkbox"/> (通抜) 一部4m未満 <input type="checkbox"/> 4m未満 <input type="checkbox"/> (袋路) 6m以上 <input type="checkbox"/> (袋路) 4m～6m	・「通り抜け」では、指定時に幅員4m以上が確保できなくても位置指定することができます。ただし、道路の中心線及び道路の境界線を明示するための工事が必要となります。 ・「袋路」では、指定時にあらかじめ4m以上の幅員を確保しておく必要があります。 ・「袋路」では、幅員が6m未満で延長が35mを超える場合は、転回広場が必要です。
	始端部幅員	() m	・始端部の敷地が法上の道路に接している場合でも、始端部が指定幅員に満たない場合は拡幅していただく必要があります。
	排水施設	<input type="checkbox"/> 既存に排水施設がある <input type="checkbox"/> 排水施設はないが水路等で排水に問題なし <input type="checkbox"/> 排水施設がなく、周囲に水路等もない	・既存に側溝等がない場合は、基本的に排水施設の設置が必要となります。 ・河川・水路等により排水に問題がない場合は、これを確認する資料の提供が必要です。
	舗装	<input type="checkbox"/> 舗装されており管理状態もよい <input type="checkbox"/> 舗装済だが一部に破損等がある <input type="checkbox"/> 舗装されていない	・指定時には、アスファルト等による舗装が行われている必要があります。 ・舗装されている場合でも、破損箇所等がある場合は、指定時に改修を行う必要があります。
隣接地に関する事項	立ち並びの数	() 件	・指定道路に隣接する土地・建物の所有者の承諾合意(押印)が必要です。
	建築物等の位置	<input type="checkbox"/> 道の中心からの距離が2m以上ある <input type="checkbox"/> 道の中心からの距離が2m未満	・「通り抜け」で指定幅員に満たない区間では、建替え時に拡幅が必要です。 ・「袋路」では、指定時に幅員4m以上を確保するため、あらかじめ拡幅が必要です。 ・「袋路」では、幅員6m未満で延長35mを超える場合は、転回広場が必要です。 ・建築物等には、軒や庇、ブロック塀等が含まれます。
	空き家	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	・特に空き家の場合は、関係権利者が遠方に居住している、所在が不明等の状況が予想されます。
	法上の道路との接続部分の状況	<input type="checkbox"/> すみ切りが設けられる空地がある <input type="checkbox"/> すみ切りが設けられない空地がない	・既存道路との交差部には、原則としてすみ切りの設置が必要です。 ・すみ切りを設置できない場合は、カーブミラーを設置することとなります。 ・カーブミラー設置場所の土地の所有者の同意が必要です。
隣道及び	権利者	<input type="checkbox"/> 概ね把握できている <input type="checkbox"/> 把握できていない	・位置指定道路の申請時には、指定道路内及び隣接地の土地・建物等の所有者の方(登記簿に記載のある方)全員の承諾合意(押印)が必要です。

各項目の該当する箇所に を付けて、注意点を確認してください。

位置指定道路に向けた取組の進め方



位置指定道路は、住民の皆さんからの申請に基づいて行われるものです。
京都市に積極的に御相談いただき、一緒に進めていきましょう。

ステップ1

地域の皆さん

制度活用の発意，事前チェック

安全・安心に住み続けられるまちづくりのために、地域の皆さんで想いを共有しましょう。
本冊子にあるチェックシートを用いて、位置指定道路の可能性をあらかじめ確認しましょう。

道路化に向けた話し合い

まずは、問題意識を共有する方どうして話し合いましょう。最終的には関係権利者全員の合意が必要になるため、早い段階で住民の方々と話し合いましょう。

ステップ2

現況調査，課題と対応策の検討

道の現況測量、関係権利者の調査など、道及び隣接地の状況を把握しましょう（道の測量等は、専門業者への依頼が必要です）。
現況調査の結果から得られる課題を共有し、その解決方法について、皆さんで十分に話し合いましょう。

位置指定道路の検討

線形、幅員、カーブミラーの設置など、位置指定道路に必要な事項を検討しましょう。

具体的な計画の話し合い

位置指定道路の計画内容について、皆さんで話し合いましょう。これより後は具体的な手続や工事になるため、ここでの話し合いは特に重要です。

ステップ3

事前相談書の作成

事前相談に必要な図書・書類を整え、京都市建築指導課の窓口へ提出してください。

関係権利者の承諾合意，申請書の提出

関係権利者の方から承諾合意の押印をいただき、位置指定道路の申請書を提出してください。

必要な工事の施工

工事着工の指示を受けたら、カーブミラーや縁石の設置などの必要な工事を施工してください。

位置指定道路の完成



京都市

京都市への相談

制度・取組について不明な点や不安なことがあれば、いつでも京都市に御相談ください。



事前相談・審査

審査の完了

工事完了の確認



通知書の発行

お問合せ先

〒604-8571

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地
京都市都市計画局建築指導部建築指導課（道路担当）

TEL 075-222-3620 FAX 075-212-3657



京都市印刷物 第253234号