

プラスワン通信

<私道について①>

道路は、人や車などが通る為、建物を建てる為などの必要から、作られたものです。道路には公道と私道がありますが、私道について、お話しさせていただきます。

私の勝手じゃないの!?

私道は私人（個人や民間の法人など）が所有し、管理するものですから、原則、私権（所有者の権利）を行使することができます。

その為、自分の家の前の私道に花壇を作ったり、ブロック塀を築造して人を通らせないようにしたりしている人がいます。注意をしても「私が買った私道をどうしようと私の勝手でしょう」と言う人もいます。

しかし、私の物であるはずの私道を自由にできるかどうかは、その私道が建築基準法の道路であるかどうかでかなり違います。



建築基準法の道路であるか否か？

建築基準法の道路ではなく、単独で所有し、単独で私道を使用している場合（専用通路）は、花壇やブロック塀を築造することは自由に出来ます。私道の入り口に門扉を付けて他人が通れないようにすることも出来ます。

しかし、建築基準法の道路となると自分の権利が自由に行使できなくなってしまったり、道路であるために他人が通行するという他人の権利の行使によって、さまざまな利害が生まれ、さまざまなトラブルが発生しており、私道に関して発生した問題の判例は数多くあります。

建築基準法第42条及び43条により、4mの幅員の道路に間口2m以上接道しないと建物を建築してはならないとの大前提があります。

よって、建築基準法の道路であれば幅員4m以上を確保して道路として提供する義務があり、そこにはブロック塀や花壇などを築造してはなりません。

また、全ての人にその道路を通行する通行権が有る訳ではありませんが、道路である以上、一般の第三者が通ってしまう事は、結果としてあるであろうという事になっています。

私道は、通行させるさせない、障害物を作る作らない、ガス管や水道管などの掘削の問題、道路の補修費用など、その対処、交渉の仕方によっては、思わぬ結果になってしまうこともありますので、注意して対処する必要があります。

少なくとも間違った知識で対応すると、大変なトラブルになりかねません。

具体例や関連する事項、用語については、回をあらためてお話しいたします。（高橋）

株式会社プラスワン
〒101-0044

東京都千代田区鍛冶町1-9-11 石川COビル5階
TEL:03-3255-2305/FAX:03-3255-2306

お気軽にご相談ください

TEL: 03-3255-2305

Mail: info@kkplus1.com