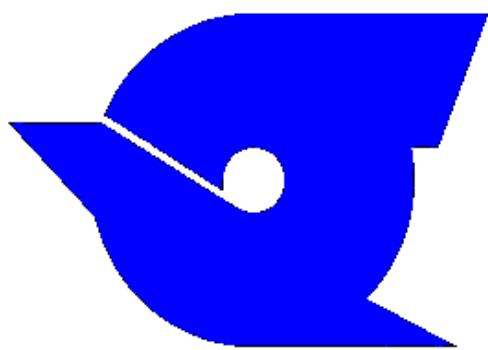
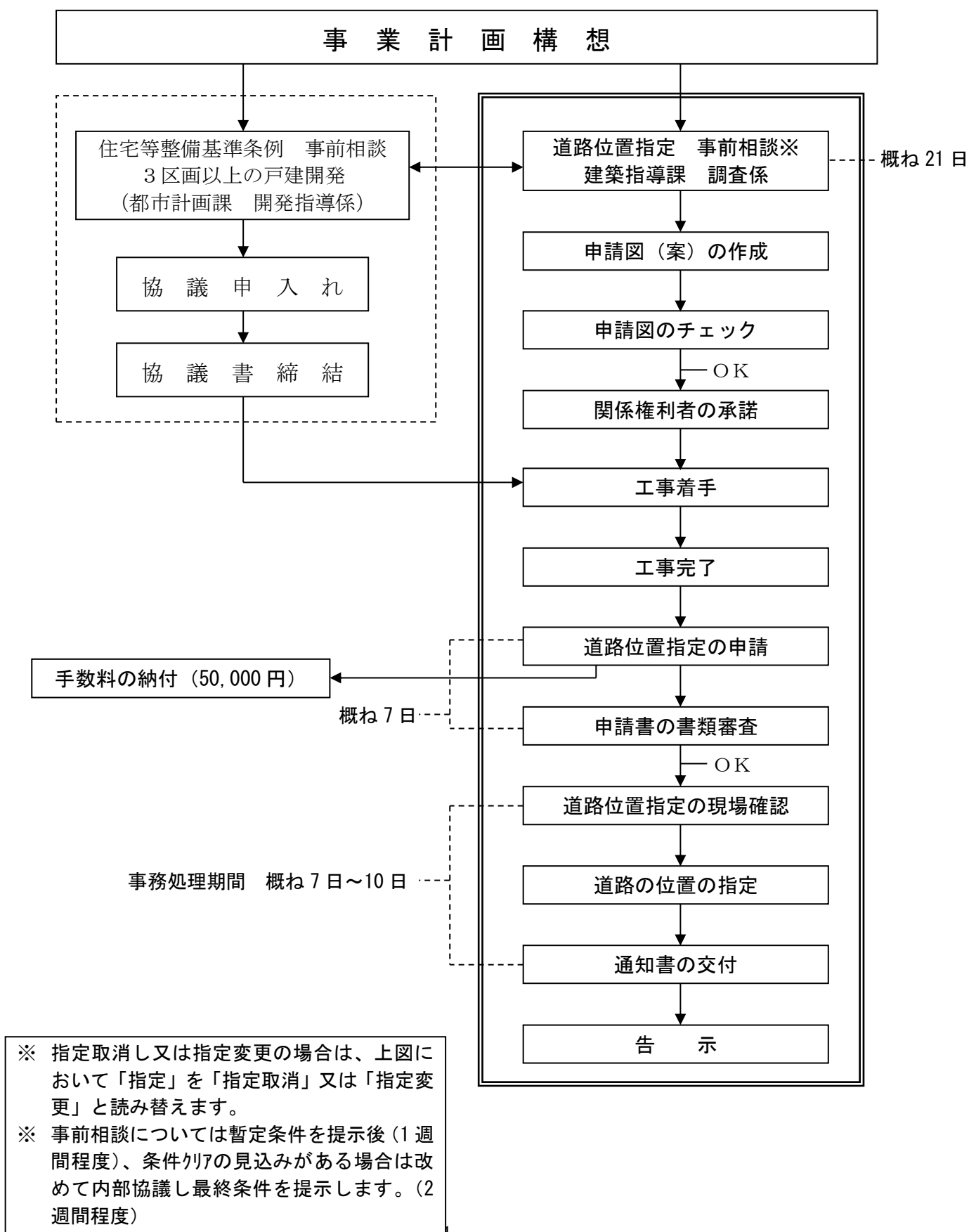


道路位置指定の手引き

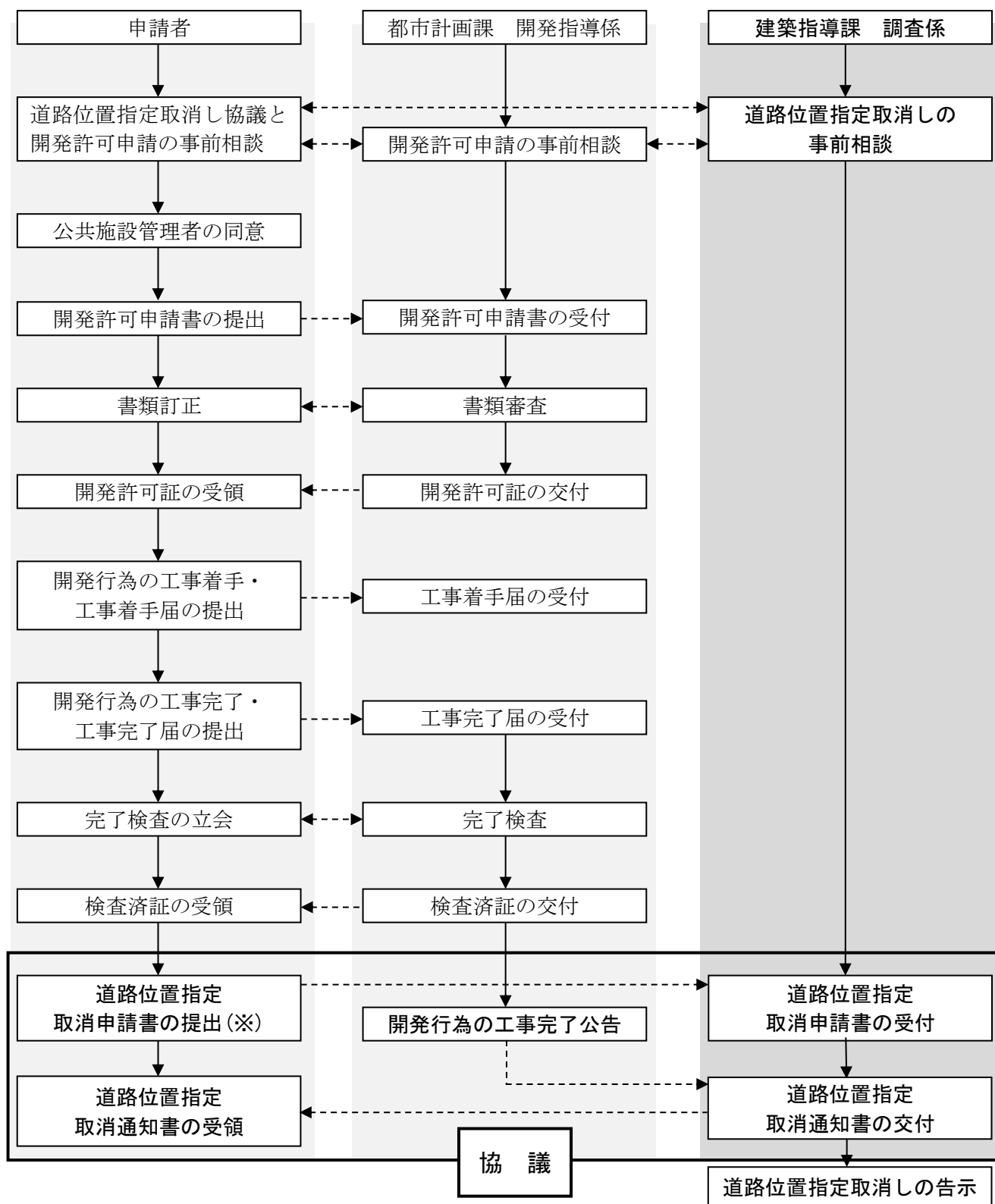


江戸川区 都市開発部 建築指導課 調査係

◆ 道路位置指定の手続きの流れ



◆ 開発許可を伴う私道の指定変更または指定取消しの手続きの流れ



※ 申請書には、「道路(位置)指定取消申請書」「委任状」「開発許可証」の写し「検査済証」の写しを添付し、正副各1部を提出してください。

なお、協議における手数料は、不要です。

(注) 私道の指定変更の場合は、上図において「指定取消」を「指定変更」と読み替えます。

I. 道路位置指定とは

土地を建築物の敷地として利用するため、特定行政庁(江戸川区)が道路として、その位置を指定したもの。(建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号)

II. 道路位置指定ができる土地

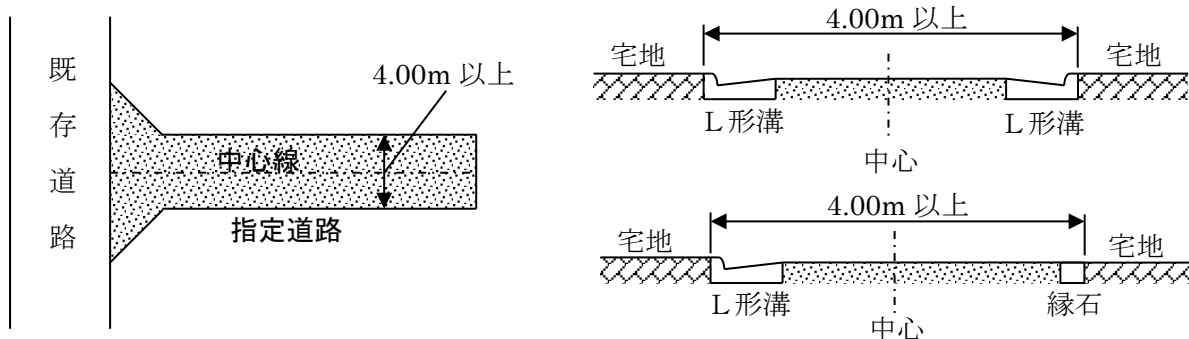
道路位置指定は、都市計画法に基づく開発行為の許可対象外の土地(500 m²未満)で、築造する道路の関係権利者全員の承諾が得られ、かつ、道路を築造した場合に指定する。

※関係権利者・・・所有権者、使用権者、抵当権者、その他の権利者 等

III. 道路の基準

1. 幅 員

道路の幅員は、道路中心線に直角に測り、L形溝の外側まで測り、その幅員は、4.00m 以上とする。道路の区域を縁石で処理する場合も、L形溝と同様に外側で測るものとする。

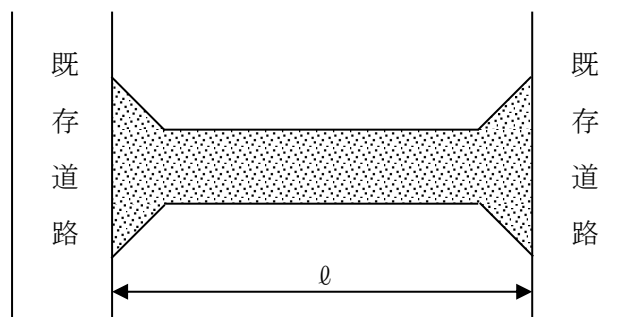


2. 延 長

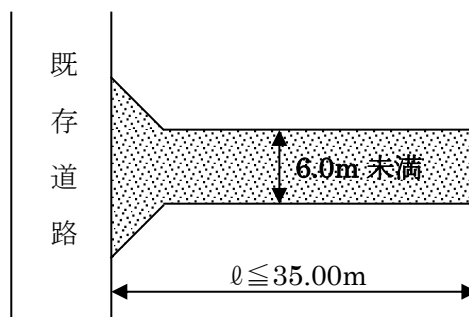
両端が他の道路に接続したもの(通り抜け道路)とする。【図 1】

ただし、下記の事項のいずれかに該当する場合は、行き止まり道路(袋路状道路)とすることができる。

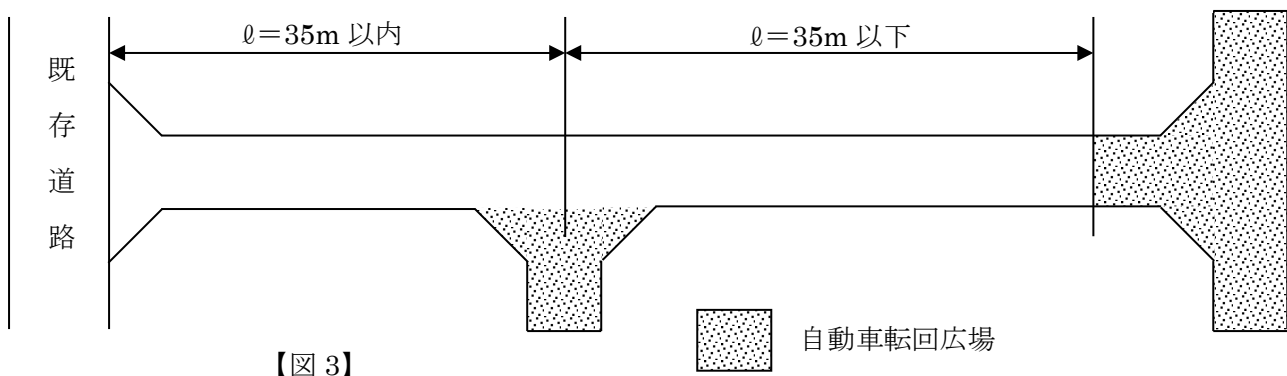
- (1) 延長が、35.00m 以下の場合。(幅員が 6.00m 未満の場合)【図 2】
- (2) 延長が、35.00m を超える場合で、終端および 35.00m 以内ごとに、自動車の転回広場を設ける場合。【図 3】
- (3) 終端が、公園、広場、その他これらに類するもので、自動車の転回に支障がないものに接続している場合。
- (4) 道路幅員が 6.00m 以上の場合。



【図 1】

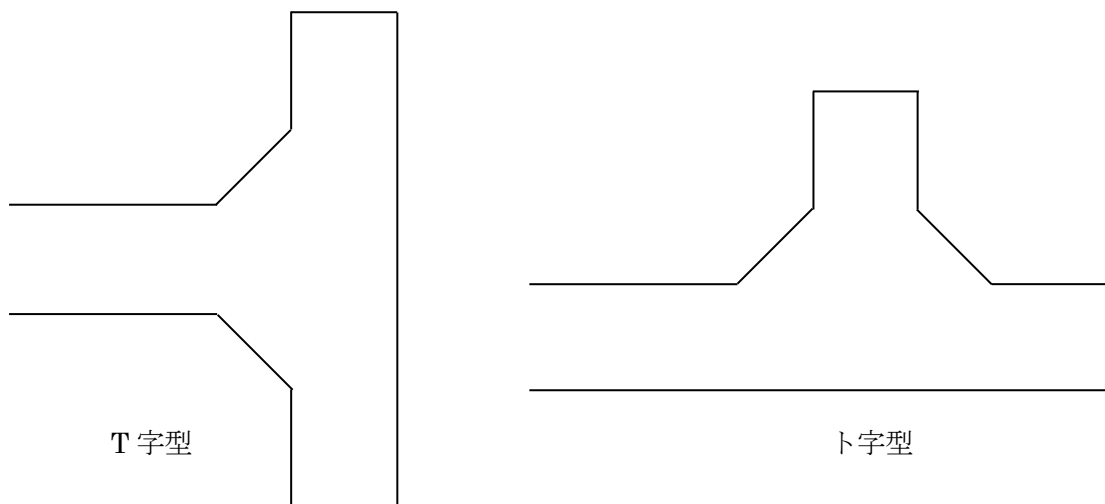


【図 2】

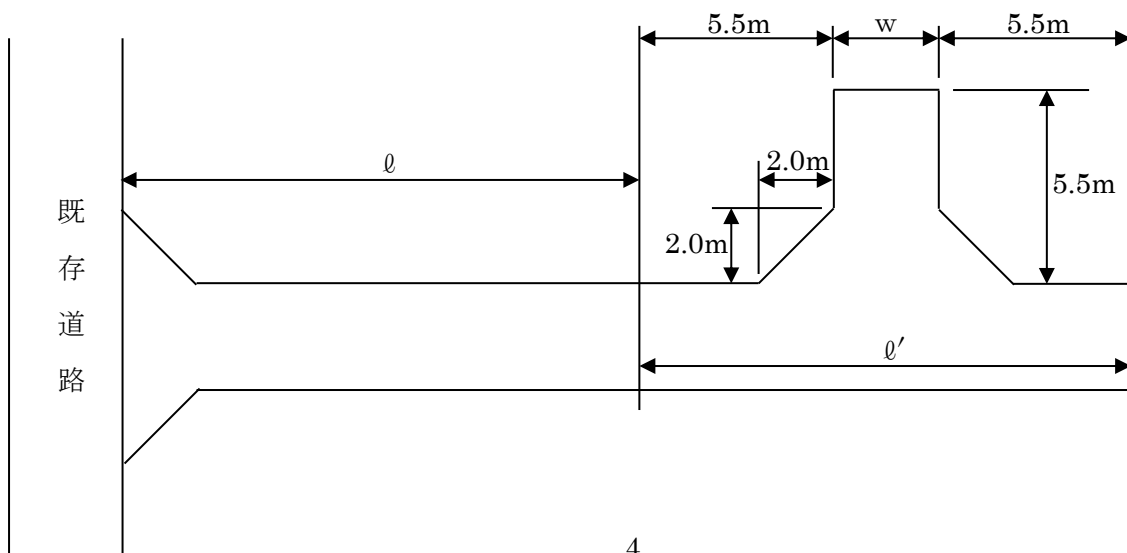


【図 3】

※ 終端部の自動車転回広場は、下図のいずれかの形状を含むものであること。

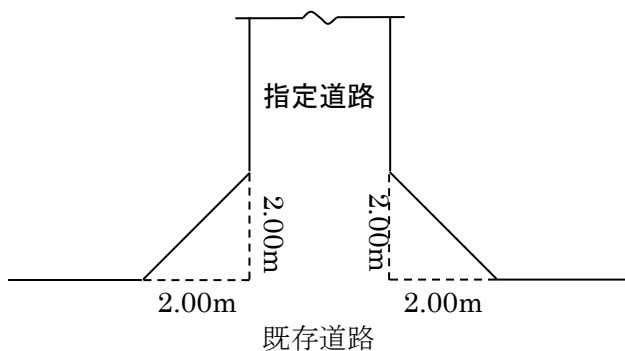


- ※ 転回広場を設置する際の道路延長の考え方は、下図のとおりとする。
- ※ 転回広場を終端に設ける場合のみ、延長 ℓ' は道路延長 ℓ にカウントしない。
- ※ 自動車転回広場の幅員(w)は、原則として 5.0m とする。ただし、開発地の形状等により、避難上及び車両の通行上支障がない場合は、 4m 以上とすることができる。

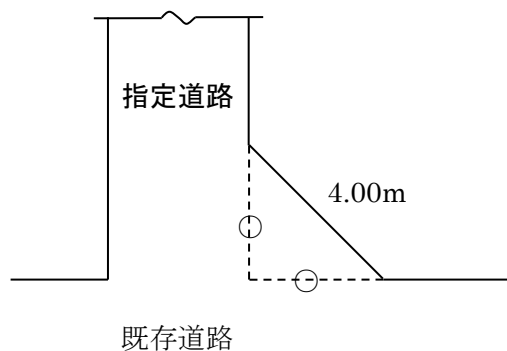


3. すみ切り

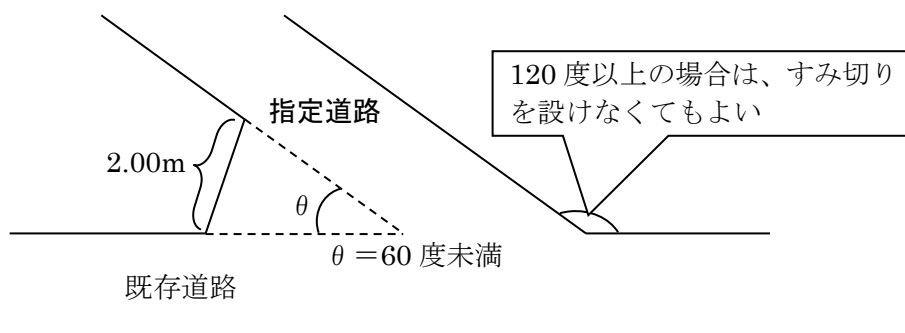
- (1) 既存の道路と指定道路が接続する部分及び指定する道路が屈曲する部分には、一辺が 2.00m の二等辺三角形のすみ切りを設ける。【図 4】ただし、内角が 120 度以上の場合は設けなくてもよい。
- (2) やむを得ず片側すみ切りとする場合は、底辺が 4.00m の二等辺三角形のすみ切りを設ける。【図 5】なお、片側すみ切りとすることができる場合は、必ず事前に相談してください。
- (3) 内角が 60 度未満の場合は、底辺が 2.00m の二等辺三角形のすみ切りを設ける。【図 6】



【図 4】



【図 5】



【図 6】

4. 道路の勾配

道路の縦断勾配は 12% 以下とし、かつ階段状でないものであること。

5. 道路の構造

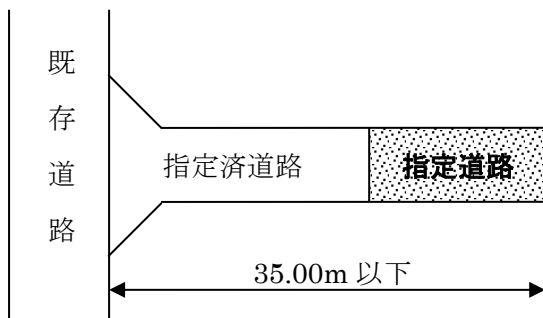
- (1) 道路の形態が明確になるように L 形溝及び縁石等を設置する。また、曲がり角等については、長さ 45 cm 以上のコンクリート杭、石杭又は金属標等によりその位置を表示する。
- (2) 道路の表面はぬかるみとならないように、アスファルト舗装等で路面の雨水排除が良好な構造とする。
- (3) 道路内の雨水排水等に支障がないように排水施設を設置する。

IV. 道路位置指定の取扱いについて

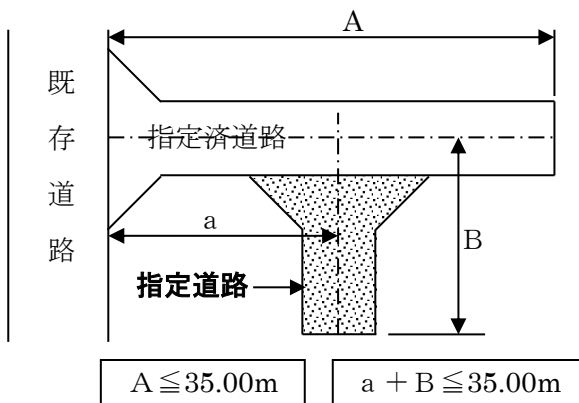
1. 既存の位置指定済道路に接続して指定を受ける場合

指定基準への適合は指定済み道路部分を含め路線全体で判断する。

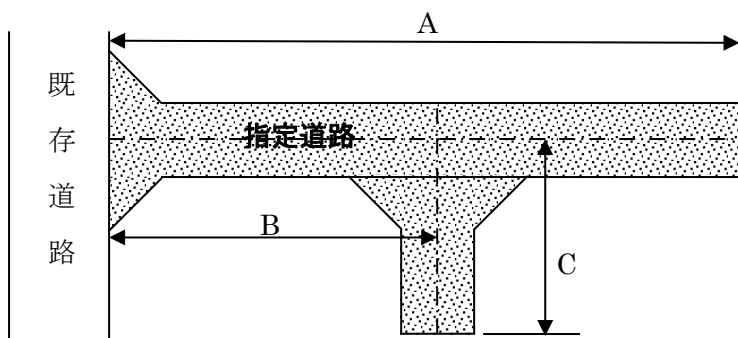
- (1) 幅員 6.00m未満の袋地状道路に接続し、または交差して道路を指定する場合は、総延長が 35.00 m以下とする。〔図 7〕～〔図 10〕なお、延長は当該袋地状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。



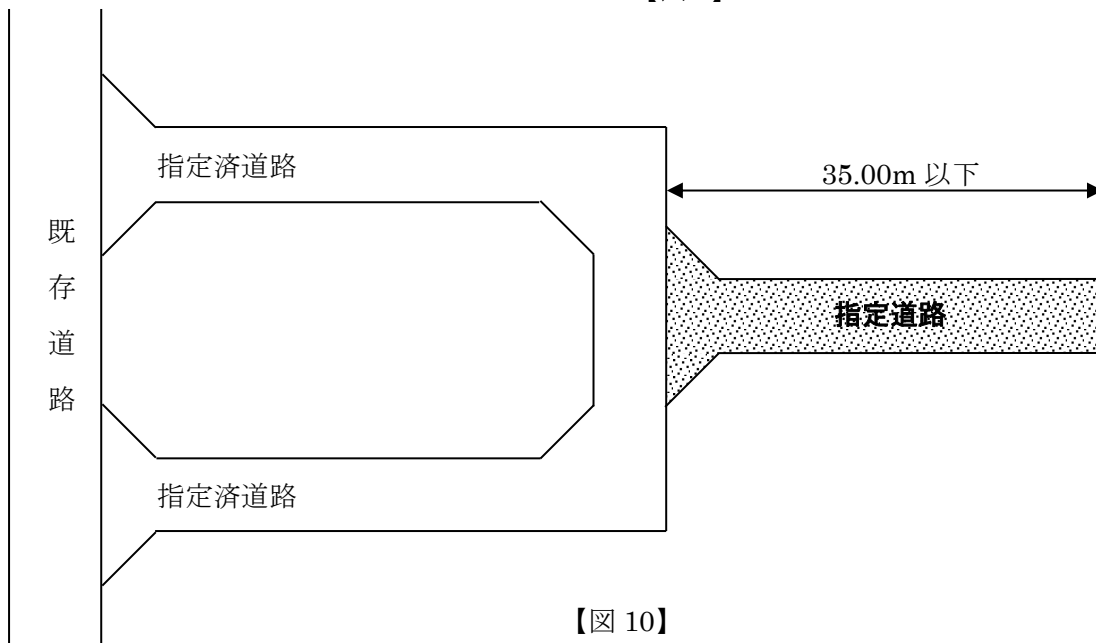
【図 7】



【図 8】

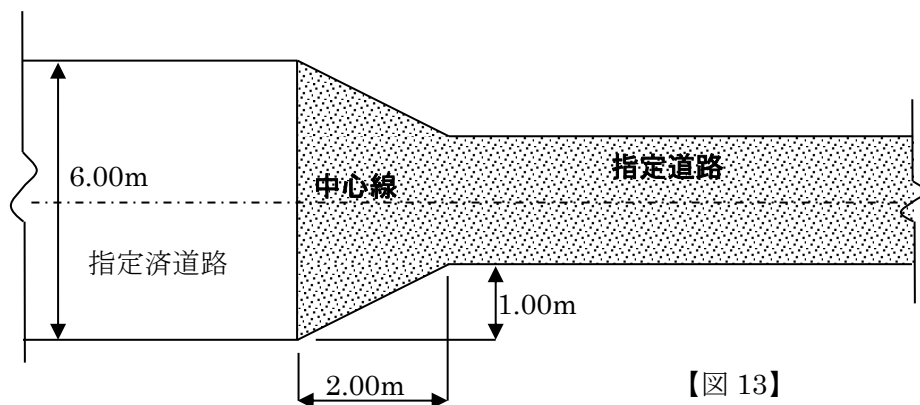
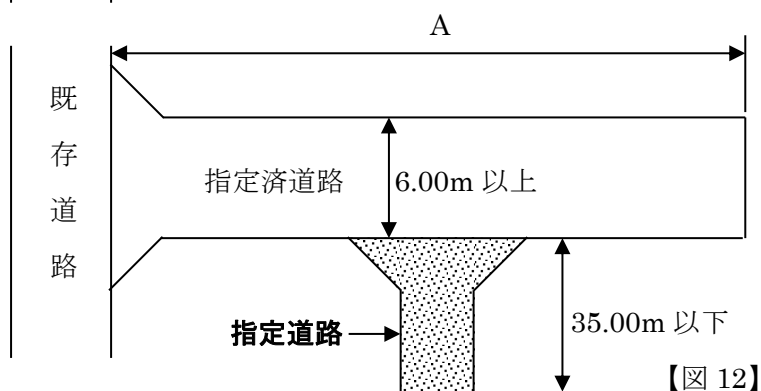
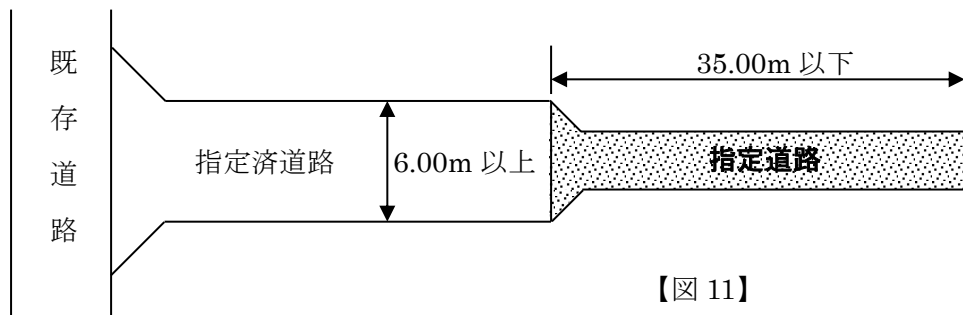


【図 9】



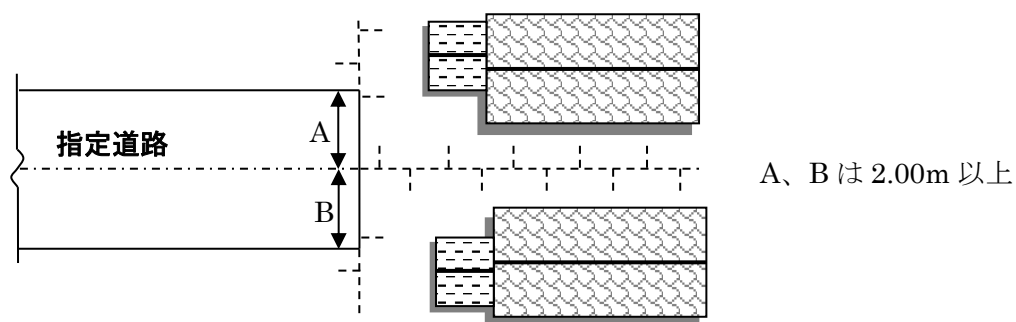
【図 10】

- (2) 幅員が 6.00m以上の袋地状道路に接続し、また交差して道路を指定することができる。
 (【図 11】・【図 12】) また、袋地状道路の終端に接続する場合は、原則として道路中心線を一致させ、すみきりを設ける。【図 13】



2. 指定道路の終端と敷地の関係

建築物の敷地は、指定道路に 2.00m以上接しなければならない。【図 14】 によって、指定する道路の終端については、道路中心線に直角とし、幅員を終端付近で変更しない。【図 15】～【図 18】



【図 14】

指定のできない終端部の形状例

指定道路

【図 15】

指定道路

【図 16】

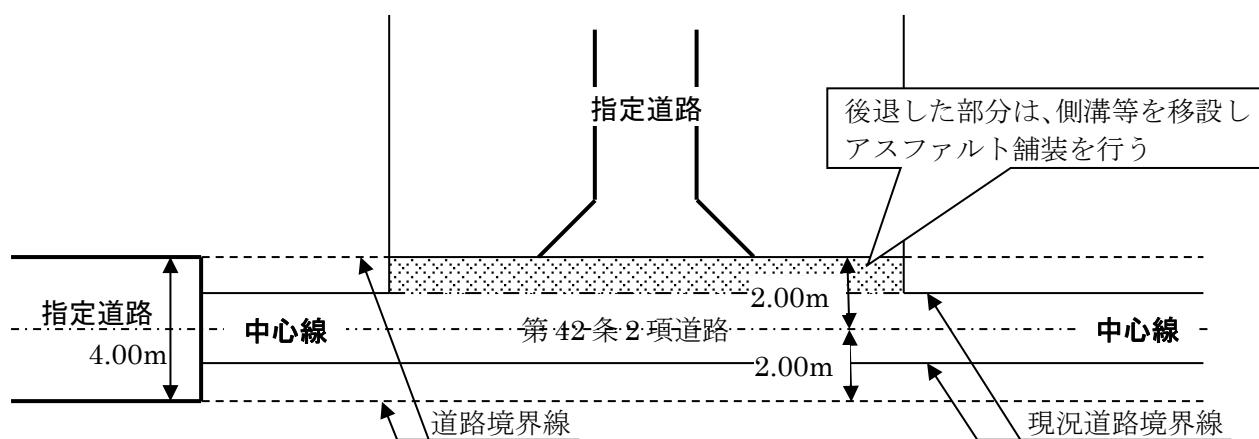
指定道路

【図 17】

指定道路

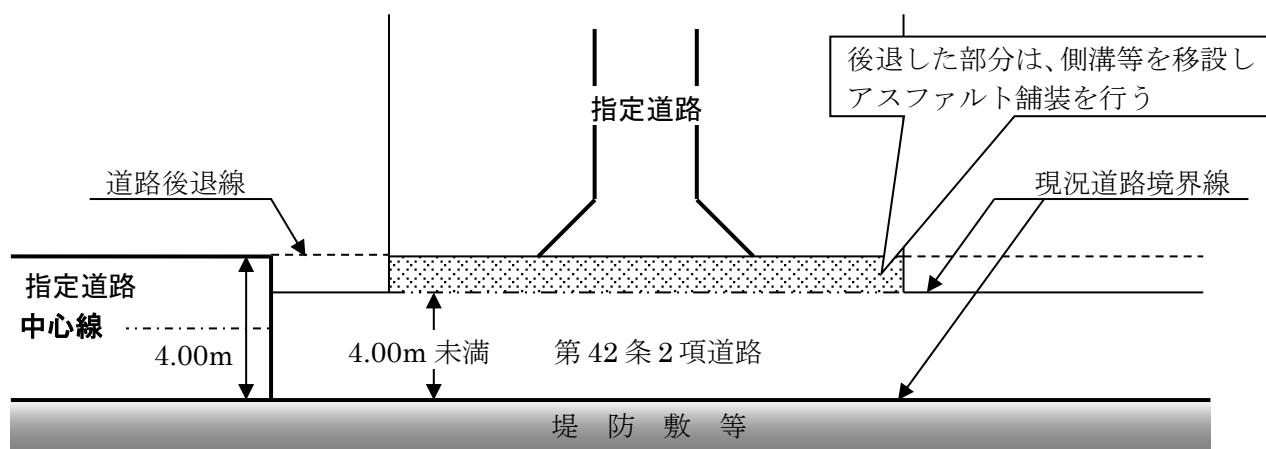
【図 18】

(1) 法第42条第2項の道路（以下「2項道路」という。）に交差して指定する場合は、2項道路による道路境界線まで後退し、道路形態を築造した後に指定する。なお、後退した部分については側溝等に移設しアスファルト舗装を行う。【図19】



(2) 2項道路の終端に接続して指定する場合は、道路の中心線を2項道路の中心線に一致させて指定する。【図 19】

(3) 水路・堤防敷等に沿う2項道路に交差して指定する場合、水路・堤防敷等の道の側の境界線より水平距離4.00mの線まで後退し、道路形態を築造した後に指定する。【図 20】

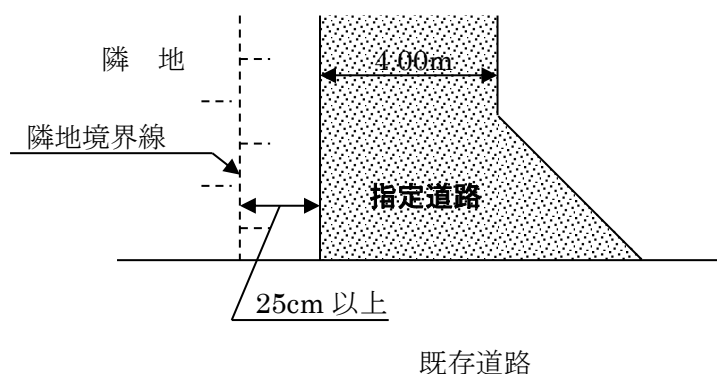


なお、建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路との交差・接続部の官民境界と現況の L 形溝等に差異がある場合は、官民境界に L 形溝等に移設するものとする。

4. 隣接地の承諾が得られない場合について

隣接地の同意承諾が、どうしても得られない場合は、隣地境界線より 25 cm以上離して指定する。

【図 21】



【図 21】

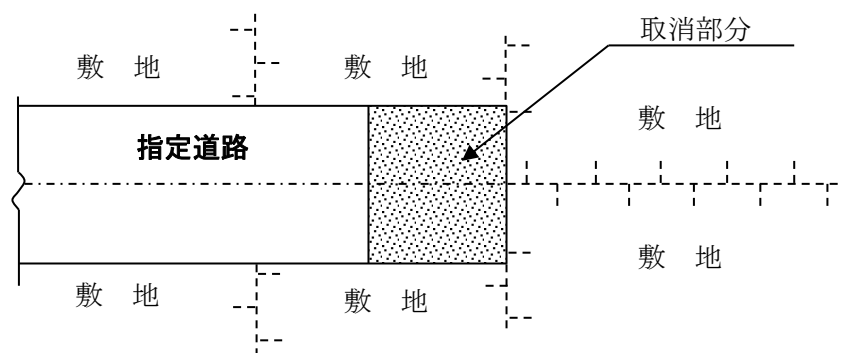
- ・ 25 cm以上離れた部分は、道路と一体のアスファルト舗装にしないこと。
- ・ 道路の区域をL形溝等で処理する場合は、隣地境界線より 25 cm以上離れた部分に設置すること。

※ すみ切り部分の隣接地の承諾が得られない場合などは、これに該当します。

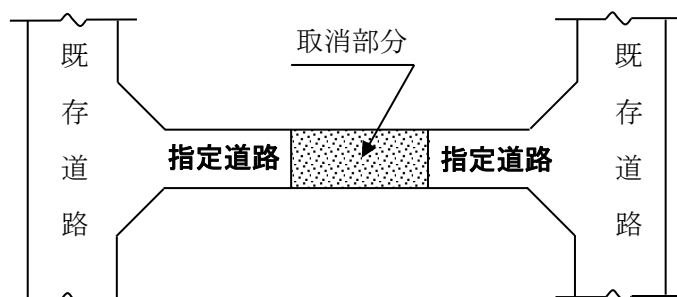
V. 道路位置指定の変更及び取消しについて

道路位置指定の変更及び取消しは、原則として、関係権利者全員の承諾がない限りできない。変更及び取消しの手続きは、道路位置指定申請の手続きを準用する。また、以下の場合、原則として、変更及び取消しすることができない。

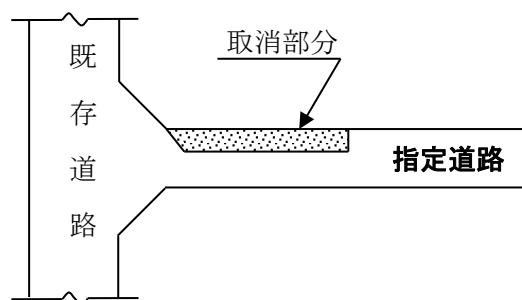
- (1) 道路の変更および取消しによって、その道路の接する敷地が建築基準法の規定および条例（敷地と道路の関係）に抵触する場合 【図 22】
- (2) 通り抜け道路の一部を取消しする場合 【図 23】
- (3) 道路幅員の一部だけの変更をする場合 【図 24】



【図 22】



【図 23】



【図 24】

江戸川区道路位置指定申請指針

1. 申請書(第 16 号様式)

(1) 申請者

道路の築造により道路の位置の指定を受けようとする者とする。共同名義でもよい。

(2) 申請代理人および図面作成者

1 級建築士、2 級建築士、測量士または土地家屋調査士の資格を有する者とする。

(3) 道路となる地名・地番

申請に係る道路部分の地名・地番(地番および号を含む)を記入する。土地の一部が道路に係る場合は「～の一部」と記載し、無地番の公有地を含む場合は「～番地先」と記載する。

(4) 申請道路の幅員・延長

単位は、メートル(少数点以下 2 位まで)の数値を記入する。「申請道路の幅員」は、道路の中心線で直角に測り、幅員が一定でない道路は、その変化点各々の値を記入し、「申請道路の延長」は幅員ごとに延長を記入する(自動車転回広場は、原則として、道路の延長に含む。)

(5) 自動車転回広場の面積

単位は、平方メートル(少数点以下 2 位まで)の数値を記入する。

2. 申請図(第 17 号様式)

(1) 用紙

用紙は和紙等の長期間の保存に耐えうるものとする。

(2) 付近見取図

方位、申請道路の位置、付近の目標、街区および、既存道路等の状況および起点(公道の角)から申請道路までの距離を表示する。

(3) 地籍図

- ① 方位(真北)は、案内図と一致させる。
- ② 申請道路については、幅員、延長、周囲の長さ及び杭の位置を明示する。また屈折がある場合、屈折点間ごとの中心線での延長を記載する。
- ③ 申請道路における排水施設、その他構造物、電柱及び標識等を図示する。
- ④ 地番界および地番号は申請道路の用地となる土地及びその隣接地について記入する。
- ⑤ 各敷地および地番ごとに承諾を必要とする権利者名をそれぞれ権利別に記入する。
- ⑥ 敷地周囲の長さを表示し、路地状敷地の場合は路地部分の間口と延長を記載する。また、既存建築物および予定建築物の配置、用途および主要出入口の方向(矢印)を明示する。
- ⑦ 土地の高低差がある場合は、その数値を表示し、鉄道、町界、池、立木等がある場合は、それぞれ図示する。
- ⑧ 接続先道路については、公道、私道の種別と位置および幅員を明示する。また、指定済道路の場合は、指定年月日、番号を記入する。(法第 42 条第 2 項道路の場合は、道路中心線及び現況幅員。)
- ⑨ 申請地内に都市計画法(昭和 45 年法律第 100 号)第 4 条第 6 号に規定する都市計画施設がある場合は、都市計画決定権者の証明等を受けて、概略線を記載する。

(4) 道路の横断面図

側溝、縁石、暗渠、道路面の構造を図示し、幅員の両端を明確にする。なお、擁壁等がある場合は、その断面図も図示する。

(5) 道路の縦断面図

縦方向に高低差がある場合は、高低差、勾配(パーセントを記入する。)及び、延長の始終点を図示する。

(6) 公図の写し

(7) 1 級建築士、2 級建築士、測量士または土地家屋調査士の資格を有する者が写しとして記名捺印したものとして、最新のものとする。

(8) 縮尺

付近見取図は、1/1500 以上とする。(住宅地図によらねたい。)地籍図は、1/100、1/200、1/300 または 1/500 とし、作図上やむを得ない場合は、1/600 とする。道路の横断面は、1/50 以上とし、境界杭は 1/20 以上とする。原則として、指定する道路が日本産業規格 A 列 4 番に収まる縮尺とする。

(9) 承諾書

- ① 権利等に権利者別に承諾者の氏名、現住所及び権利の種類又は管理者である旨を記入し、登録された印鑑により承諾印を捺印する。
- ② 承諾年月日は、関係権利者全員の承諾を得た日とする。
- ③ 後見人等の法的代理人又は公有地管理者の場合は、これらの資格を権利等欄に記入する。

3. 承諾関係

(1)承諾を必要とする範囲

i) 道路に係る土地及びその土地にある建築物又は工作物に関して次のいずれかの権利を有する者

- ① 所有権
- ② 対抗要件を備えた地上権又は賃借権
- ③ 登記した先取特権、質権又は抵当権
- ④ その土地又はこれらの権利に関する仮登記
- ⑤ その土地又はこれらの権利に関する差し押さえの登記
- ⑥ その土地に関する買戻しの特約の登記

ii) 道路に沿接する土地及びその土地にある建築物又は工作物に関して所有権を有する者。
ただし、沿接する土地は、道路の管理上、道路築造の施工上等から道路境界線から一定の幅を持たなければならない。

iii) 共同物件の場合は、全権利者

iv) 私道に接続して指定する場合は、その私道の接続部分の土地所有者

v) 位置の変更又は取消しにより直接影響を及ぼすと考えられる部分の権利者(家屋の所有者を含む。)の承諾を得ることを原則するが、位置の変更又は取消しにより利益のみを得ると思われる部分の権利者の承諾は必ずしも要しない。

vi) 令第 144 条の 4 第 1 項ロ号に規定する公園、広場および河川敷等に接続する場合は、通り抜けることについて、その管理者の承諾を得ること。

(2)一般事項

- ① 公有地のある場合は、その管理者の承諾を必要とする。
- ② 申請する道路が道路法(昭和 27 年法律第 180 号)による道路に係る場合は、道路管理者の承諾を要する。この場合は公道である証明を要する。
- ③ 権利者が未成年の場合は、法定代理人の承諾を必要とする。
- ④ 申請後に道路の位置を訂正する場合は、その部分の権利者の訂正印を必要とする。

(3)図面作成者は原則として、1 級建築士、2 級建築士、測量士又は土地家屋測量士の資格を有する者とする。

(4)測量者は、資格を有する者とする。

(5)図面のつなぎ合わせ目には、関係権利者全員及び図面作成者の契印を押印する。

4. 必要添付書類

(1)印鑑登録証明書

関係権利者全員の印鑑登録証明書。法人の場合は、代表者の資格証明書。(※申請受付の日より 3 ヶ月以内)

(2)土地全部事項証明書及び建物全部事項証明書

道路となる土地及びその土地及びその道路に接する土地並びにこれらの土地にある建物について、最新の全部事項証明書。

(3)法人の場合代表者事項証明書（履歴事項全部証明書）

(4)その他の添付書類

- ① 土地区画整理事業施行区域内で申請する場合は、土地区画整理法第 76 条の許可書の写し。
- ② 申請者に代わり代理人が申請手続きを代行する場合は、委任状。
- ③ 水路敷を横断して指定する場合は、その占用許可書および工作物設置許可書の写し。
- ④ 相続関係を明らかにする必要がある時は、戸籍謄本。（申請図の備考欄にその旨を記載する）
- ⑤ 土地全部事項証明書に記載されている権利者の住所と現住所に相違がある場合は、住民登録抄本または、住居表示証明書。
- ⑥ 申請する道路となる土地が農地である場合は、農地法（昭和 27 年法律第 229 号）第 4 条又は第 5 条による許可の写し又は転用申請書の提出証明書

5. 指定の変更又は取消の協議

江戸川区建築基準法施行細則第 26 条第 1 項の規定による五号道路の位置の指定の変更又は取消の協議をする事業者は、1 から 5 までの規定に従って作成した書類を添付する。この場合、事業の認可書又は許可書の写しその他事業の執行状況に関する書類を添付する。

なお、承諾書については事業認可書又は許可書の写しをもってこれに代えることができ、印鑑登録証明書の添付は要しない。また、区長が必要ないと認めた書類の添付は要しない。

江戸川区 都市開発部 建築指導課 調査係
T E L 03-5662-1104（直通）
F A X 03-5607-2267

道路位置指定申請時のチェックシート

添付書（正副各一部）

確 認 事 項	OK?	確 認 事 項	OK?
申請書		公図	
委任状		資格証明書（法人）	
土地全部事項証明		土地区画整理法第 76 条許可証の写し	
建物全部事項証明		農地転用関係書類の写し（農地法）	
印鑑証明書		住民票・戸籍全部事項証明	

申請図（第 17 号様式）

	確 認 事 項	OK?
申 請 図	表題（指定・指定変更・指定取消）を表記	
	公図の写しと地籍図の整合性を確認	
	指定道路の幅員(m)・延長(m)を表記(小数点以下 2 位まで)	
付近見取図	縮尺（1/1500 以上）、開発地、指定道路の位置を表記	
	付近の目標物、町丁名、住居表示番号及び町界を二点鎖線で表記	
	街区内の目標物（隣接する公道等）から指定道路までの距離を表記	
公 図 写 し	公図を写した者の資格、氏名及び謄写年月日を表記及び押印	
	縮尺を表記	
	開発地の表記、指定道路を点線で標記	
地 籍 図	縮尺（1/100～1/500）を表記、方位(真北)が案内図と一致	
	地番界を表記(公図との整合性を確認)	
	各区画の地番号、権利種別、権利別氏名及び地目を表記	
	各区画の周囲の寸法を表記	
	既存建築物を実線、予定建築物を点線で表記	
	既存建築物の権利種別、権利者名を表記	
	各建築物の用途、主要出入口（「→」）を表記	
	街区内の目標物（隣接する公道等）から申請道路までの距離を表記	
	申請道路の幅員、延長、周囲の長さ及び杭を表記	
	擁壁等の工作物及び区有通路等を表記	
	排水設備(汚水桝、雨水桝、人孔等)を表記	
	すみ切りの長さを表記	
	接続先道路の種別、幅員を表記 (法第 42 条第 2 項道路の場合は、道路中心線、現況道路幅員、後退寸法を表示)	
	高低差及び L 形溝または縁石の位置を表記	
縦 断 面 図	道路の延長、縦断勾配を表記(別図に表記することで兼ねてもよい)	
横 断 面 図	縮尺(1/50 以上)を表記	
	縁石、側溝、暗渠、道路の構造(種類、厚み)を図示し、幅員を表記	
境 界 杭	縮尺(1/20 以上)を表記	
	使用杭の種類、寸法を表記	
承 諾 書	権利等承諾者の氏名、現住所を表記	
	承諾印と印鑑証明書の記載事項、地番、氏名との整合性を確認	
	道路管理者の住所、氏名との整合性を確認	
	地籍図の地番、権利種別、権利別氏名との整合性を確認	
	申請道路の土地の権利を有する全ての権利者の押印	
	各建築敷地の土地、既存建物・工作物の権利者の押印	
	図面作成者住所・資格・氏名の表記及び押印	
	測量者住所・資格・氏名の表記及び押印	