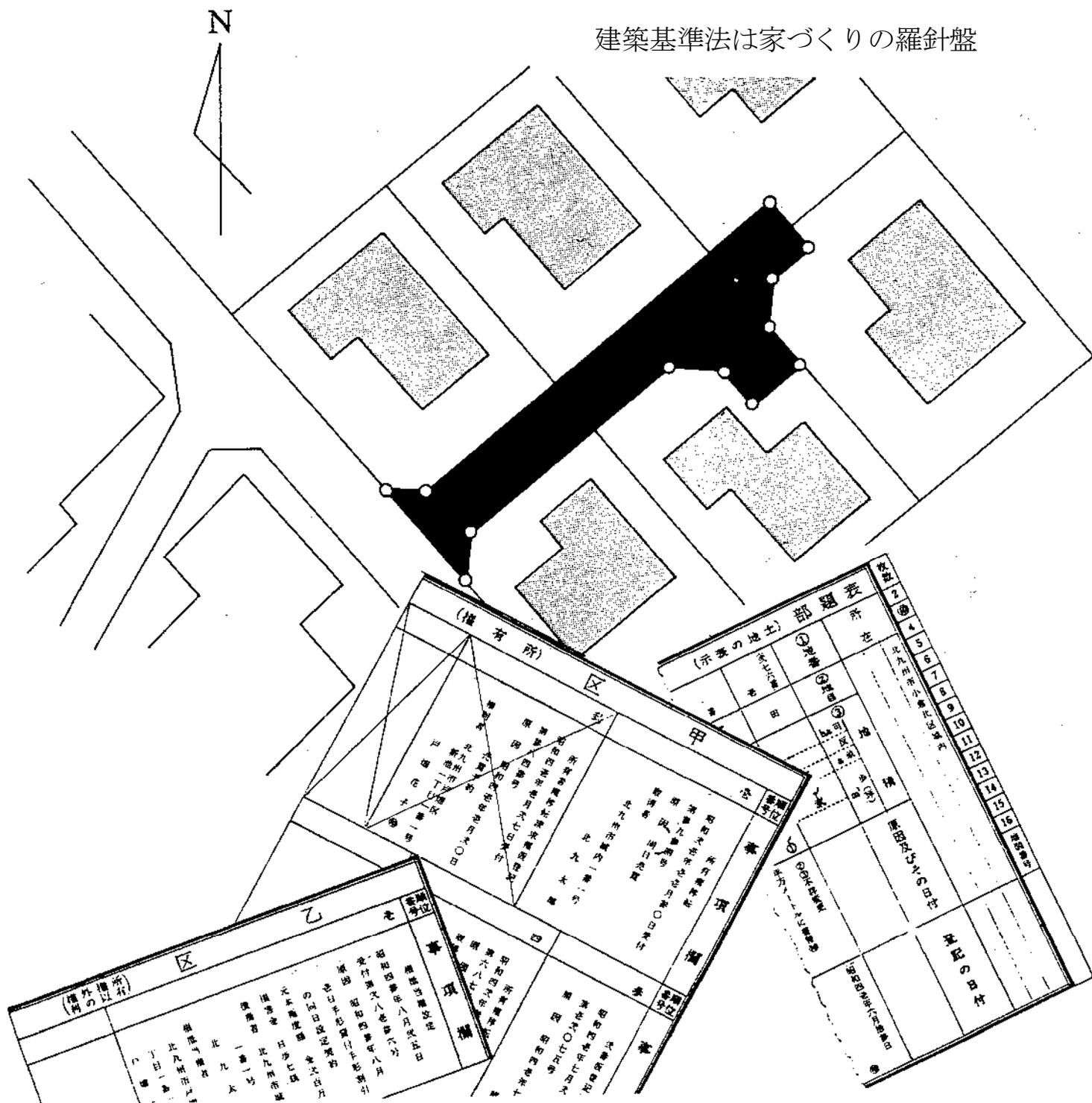


# 道路位置指定の手引

建築基準法は家づくりの羅針盤



北九州市都市戦略局指導部

# 目 次

ページ

<b>I 建築物の敷地と道路</b>	
1. 道路の役割	1
2. 建築物の敷地とは	1
3. 建築基準法上の道路とは	1
4. 道路位置指定とは	2
5. 最小敷地規模の原則	2
6. 位置指定道路の地目及び維持・管理	2
7. 関係法令	2
<b>II 都市計画法との関係</b>	3
<b>III 道路位置指定までのフローチャート</b>	3
<b>IV 道路位置指定の手続き</b>	
1. 申請書に添付する書類	4
2. 申請書に添付する図面	5
3. 申請書の提出部数及び製本	6
<b>V 位置指定道路の基準</b>	
1. 申請道路の起点	7
2. 申請道路の延長	8
3. 申請道路の幅員	9
4. 申請道路の形状・転回広場等の基準	9
5. すみ切りの基準	13
6. 申請道路の構造基準	15
7. 申請道路の勾配	15
8. 申請道路の排水基準	15
9. 申請道路の位置の明確化	15
<b>VI 添付図面の作図例及び様式</b>	16

# I 建築物の敷地と道路

## 1. 道路の役割

建物は、道路に沿って建築され又建物が建築されれば、道路が整備されていくように建物の敷地や市街地にとって道路は必要不可欠なものです。市街地は建物と道路によって形成されているとあってよく、道路は、人や物を運ぶという本来の目的の他に

1. 道路によって街区を整え、都市の機能を高める。
2. 空地としての役目を果たし、通風、採光、日照などの建築環境を整える。
3. 電気、ガス、水道、下水道、電話等の供給施設の配管、配線の場所を提供する。
4. 災害時の避難、消防活動を助け、火災の延焼防止の役目を果たす。

などがあります。

## 2. 建築物の敷地とは

敷地とは、1つの建築物又は用途上不可分な関係にある2以上の建築物のある1団の土地を言います。例えば、1敷地には1棟の住宅が原則ですが、その住宅の用途と切り離すことができない別棟の車庫、物置等を含めた土地のことです。

この敷地はがけ崩れや浸水等の恐れのない衛生的で安全であることは勿論ですが、建築基準法（以下「法」という。）で定められた道路に安全上支障のない形態で、2メートル以上接続することが必要です。（敷地の接道義務といえます。）

## 3. 建築基準法上の道路とは

都市計画区域内では、道路と敷地及び建築物に関して数多くの制限がありますので、法では道路とは何かをはっきりさせるため、次のもので幅員4メートル以上のものが道路であるとしています。（法第42条第1項）

- (1) 道路法による道路（同条1項1号）

いわゆる公道であって、国道、県道、市町村道がこれに該当します。

- (2) 都市計画法、土地区画整理法、旧住宅地造成事業に関する法律、都市再開発法等による道路（同条1項2号）

都市計画として決定され、都市計画事業又は区画整理事業等によって築造されたものがこれに該当します。

- (3) 法の規定が適用されるに至った際現に存在する道路（同条1項3号）

都市計画区域内と指定されたとき、その区域にある幅員4メートル以上ある道のすべて（公道、私道にかかわらず。）がこれに該当します。

- (4) 道路法、都市計画法、土地区画整理事業等で事業計画のある道路で、2年以内に事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定した道路（同条1項4号）
- (5) 土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法、土地区画整理法等の事業によらないで築造する一定の基準に適合する道で、特定行政庁からその位置の指定を受けた道路（同条1項5号）

#### 4. 道路位置指定とは（法第42条1項5号）

建築物を建築しようとする場合、その敷地に接する道路がないことがあります。その場合は、土地の所有者等の承諾を得て、基準に適合する道路を築造し、道路としての位置の指定を特定行政庁（北九州市長）から受けることが必要です。

また、位置指定された道路は、建築基準法上の道路となり公道と何らかわらない制限を受けることとなります。（道路内建築制限、家屋への道路斜線制限等）

#### 5. 最小敷地規模の原則

街区を整え都市機能を高め建物相互の採光、騒音、通風、プライバシー等の居住環境の向上又、火災時の延焼防止、避難及び消防活動等を考慮して1区画当たりの敷地面積は、次にかかげる(1)、(2)の場合を除き原則として100㎡以上となるように努めて下さい。

- (1) 既存の宅地で区画、形質の変更を伴わない敷地
- (2) 公共事業等移転者、災害罹災者、地すべり等地域移転者、危険住宅移転者等で申請年度から5年前の年度で移転を余儀なくされた者の敷地

#### 6. 位置指定道路の地目及び維持・管理

申請者は、位置指定道路部分を分筆、地目を公衆用道路とし、関係土地所有者の共有登記としてください。

この場合、維持・管理については必ず関係土地所有者及び使用者で協議・決定してください。

#### 7. 関係法令

- (1) 建築基準法第42条（道路の定義）
  - 同 第43条（敷地等と道路との関係）
  - 同 施行令第144条の4（道に関する基準）

建築基準法 施行規則第9条（道路の位置の指定の申請）

北九州市建築基準法施行細則第15条（道路の位置の指定の申請）

同 第15条の2（通路の位置の標示）

## Ⅱ 都市計画法との関係

無秩序な市街化を防止すると共に、公共施設及び公益施設の整備促進を図り、快適な居住環境づくりを推進するため、市街化区域内での1,000㎡以上の開発行為や市街化調整区域内での開発行為については、都市計画法に基づく開発許可が必要です。事前に都市戦略局指導部開発指導課との協議をして下さい。

## Ⅲ 道路位置指定までのフローチャート

事前相談（付近見取図、計画図、公図、登記事項証明書）

関係部局事前協議（開発許可、水路、里道、農地転用等）

↓

基準の適合を確認

↓

道路位置指定申請書の提出（工事90%以上完成後）

↓

現地検査（手直しがある場合再検査）

↓

起案・決裁（合議を含む）

↓

公 告（市広報に掲載）

↓

道路位置指定通知書の交付

## IV 道路位置指定の手続き

位置指定道路は、申請に基づいて特定行政庁（北九州市長）から指定を受けなければなりません。そこで、位置の指定を受けた道（法第 42 条第 1 項第 5 号）が、建築基準法上の道路として取り扱われることとなります。道路は私道ではありますが道路部分は建築物や工作物等の制限を受けることとなりますので、申請に際しては申請書の他に各種の添付図書が必要となります。申請の方法等の手続は、次のとおりです。（なお、位置指定道路は、法 42 条の道路に接道しなければなりません。）

### 1. 申請書に添付する書類

- |                |  |
|----------------|--|
| (1) 委任状        | ア. 代理人が申請する場合（又はその写し）  |
| (2) 承諾書        | ア. 申請道路の所有者及び権利者の承諾印<br>イ. 承諾年月日、地名地番、住所氏名の記入<br>ウ. 里道・水路等の公有地を含む場合は議事録  |
| (3) 印鑑（登録）証明書  | ア. 承諾者の印鑑（登録）証明書<br>イ. 法人の場合は、履歴事項全部証明書添付<br>ウ. 発行後 3 ヶ月以内のものに限る   |
| (4) 土地の全部事項証明書 | ア. 申請道路の土地全部事項証明書<br>イ. 発行後 3 ヶ月以内のものに限る<br>ウ. 承諾者の住所が印鑑（登録）証明書、と一致しない場合は、住民票等で確認できること   |
| (5) 排水計画書      | ア. 水路等に排水する場合は水利権者と協議すること  |
| (6) その他の必要書類   | ア. 申請道路が農地の場合は、農地転用許可書の写若しくは農地転用申請書の受理証明書又は農地転用届出書の写<br>イ. 申請道路が宅地造成等規制法により築造された道路である場合は、宅地造成に関する工事の検査済証の写<br>ウ. 申請道路が里道・水路等の公有地に関係する場合は、その占有許可書の写又は加工等の承認書の写<br>エ. 里道・水路等の公有地を買収した場合は、それを証する書類<br>オ. 都市計画法の開発許可道路に接続する場合は、検査済証を添付する事<br>カ. その他必要とするもの |

## 2. 申請書に添付する図面

### (1) 附近見取図

- ア. 方位、縮尺（1/2,500 程度）
- イ. 申請位置（赤で着色）
- ウ. 隣接家屋の占有者名を記入する  
家屋が所在しない場合は道路・水路等の目標物から申請道路までの距離を明記する

### (2) 公 図

- ア. 造成地の境界の表示（赤線で囲む）
- イ. 方位
- ウ. 申請道路の位置（点線）  
申請道路は宅地から分筆し、地目を公衆用道路に変更済みであること
- エ. 申請道路は赤で着色
- オ. 隣接道路、水路等の表示
- カ. 造成区域内の地番全て記入
- キ. 申請道路、開発区域内の土地及び隣接する土地の地番、所有者名及び地積を明記する
- ク. 土地家屋調査士の署名又は記名押印

### (3) 平面図

- ア. 方位、縮尺（1/300 最低）
- イ. 申請道路（赤で着色）
- ウ. 幅員、延長（起点、終点）
- エ. 造成地の境界（赤線で囲む）
- オ. 法 42 条の道路に接続すること（道路種別を記入）
- カ. 水路、取付道路の幅員記入（境界が不明確なとき境界査定する）
- キ. 都市計画道路がある場合又は、土地区画整理による予定道路がある場合はその位置を明示
- ク. 取付道路が法第 42 条 1 項 4 号の場合は、取付道路と申請道路との取合いを図示
- ケ. 側溝、杭（コンクリート）、擁壁等の位置
- コ. すみ切りは、長さ 2m の二等辺三角形
- サ. 宅地割りを記入
- シ. 既存道路及び計画道路の道路種別・位置・幅員・後退線を記入
- ス. 設計者の記名

- (4) 道路縦横断面図他
- ア. 縦断面 (1/300 最低)
  - イ. 横断面 (1/30 最低)
  - ウ. 宅地造成に伴い擁壁等を築造する場合は、断面図、構造図等を添付する。尚、H=2,000mm をこえる擁壁を築造する場合は、工作物の確認申請を工事前に審査課に提出し確認を受ける。また、工事中に変更等がおこる場合は、事前に変更等の手続きを行い、手続き完了後、工事を継続する事。(注記：未手続きの場合は建築準法違反となり、道路位置指定並びに建築確認が出来なくなりますので注意して下さい。)
- 尚、擁壁工事が完了すれば完了届を審査課へ提出し、検査を受け、検査済証の写しを添付する。
- エ. 設計者の記名
- (5) 求積図
- ア. 宅地、道路の求積
  - イ. 1 宅地ごとの面積を算出し、宅地面積の合計を出し道路部分については道路の面積を算定し、開発面積の総合計を出す
  - ウ. 測量士又は土地家屋調査士の記名
  - エ. 上記を満たすものであれば、登記済みの地積測量図の写しに代えることができる。
- (6) 排水計画図
- ア. 公共下水道、水路等に接続するまでの排水図
  - イ. 設計者の記名
- (7) 竣工写真
- ア. サービス版 1 部

### 3. 申請書の提出部数及び製本

- (1) 申請書は正本、副本各 1 通の計 2 通を提出する。
- (2) 申請書は A4 版の左綴りとする。

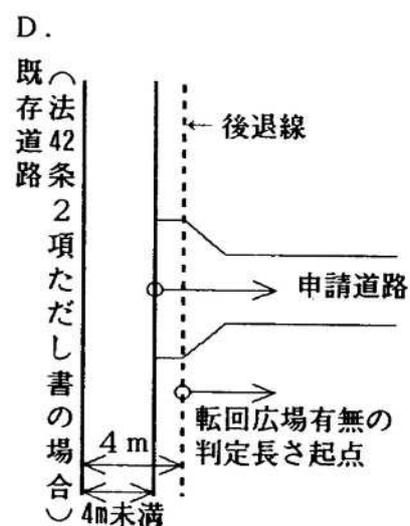
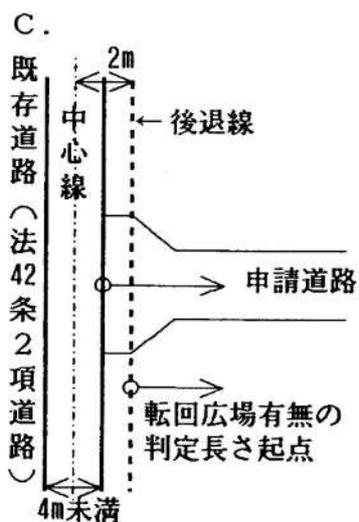
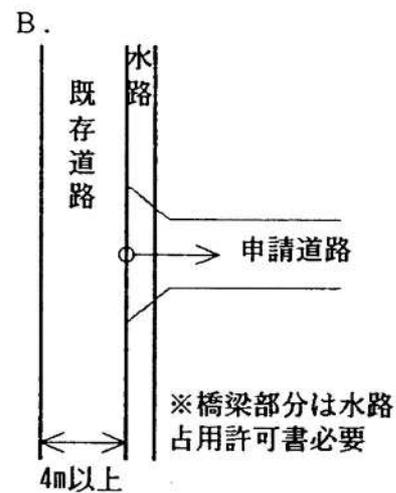
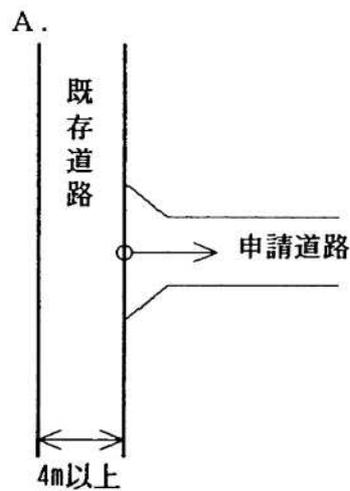
## V 位置指定道路の基準

土地を建築物の敷地として利用するため、道路法、都市計画法等の事業によらないで一定の基準に適合する道で、築造主の申請に基づいて特定行政庁から指定を受けたものであれば、法に基づく道路として取扱われることとなります。(法第 42 条第 1 項第 5 号)

この制度のうち「一定の基準」として、位置指定道路の形状や構造基準が建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第144条の4に定められています。

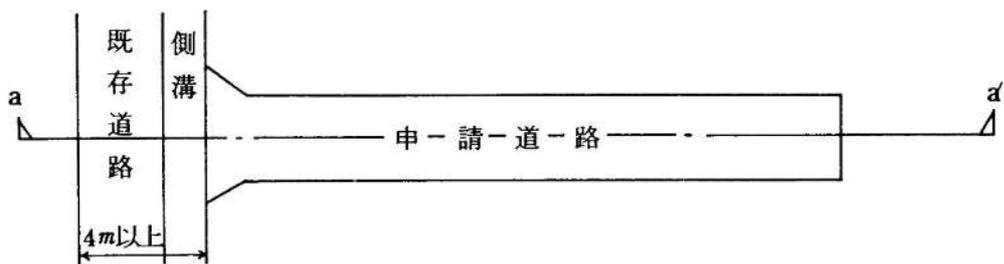
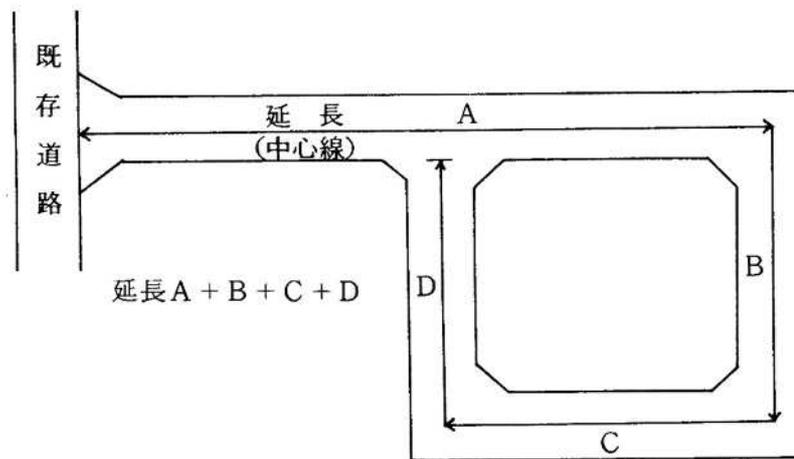
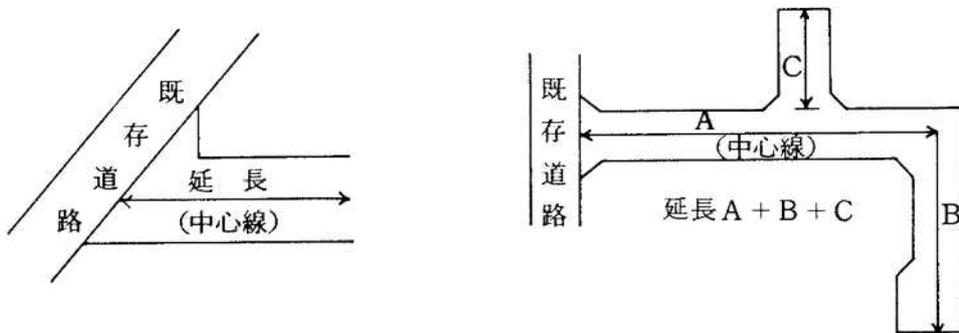
### 1. 申請道路の起点

申請道路の起点は、接続する既存道路の境界線とする。

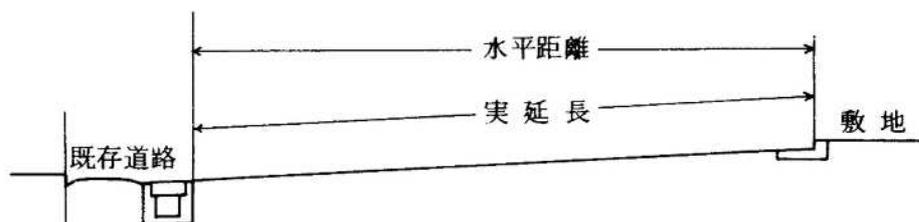


## 2. 申請道路の延長

申請道路の延長の計測は、申請道路の起点から末端の側溝又は縁石までを当該道路の中心線に沿って行い、勾配のあるときは実延長とする。

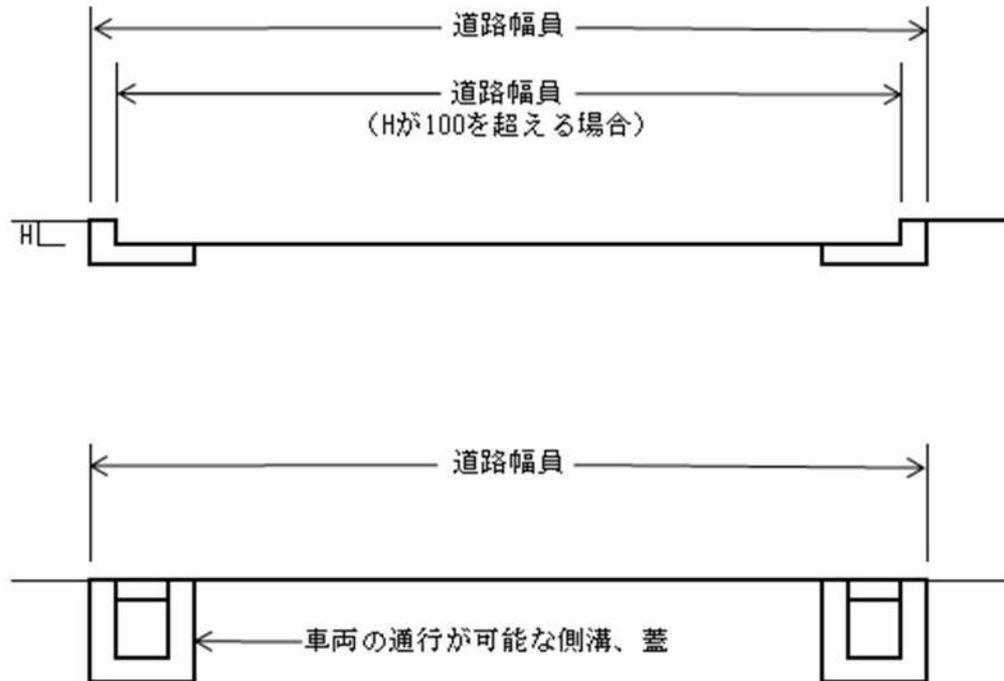


a ~ a' 断面



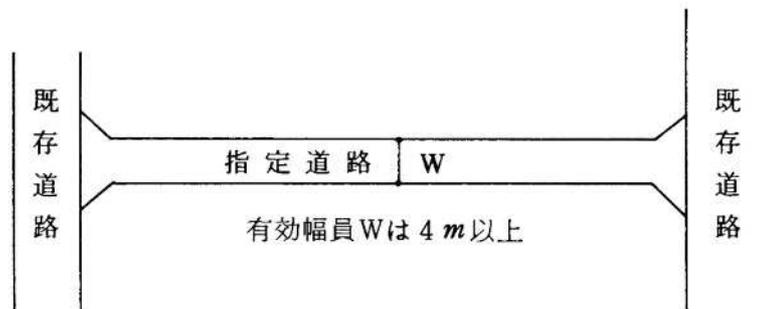
### 3. 申請道路の幅員

申請道路の幅員は、4メートル以上とすること。

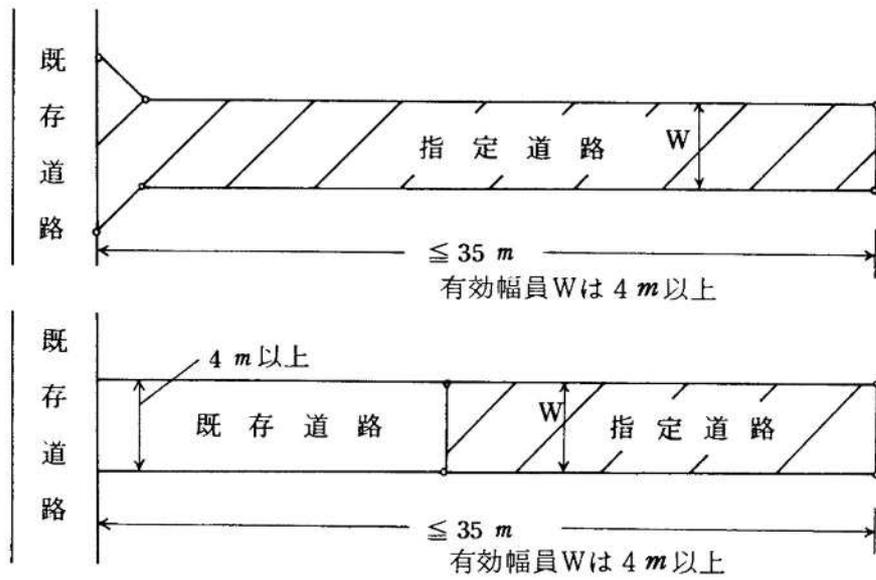


### 4. 申請道路の形状・転回広場等の基準

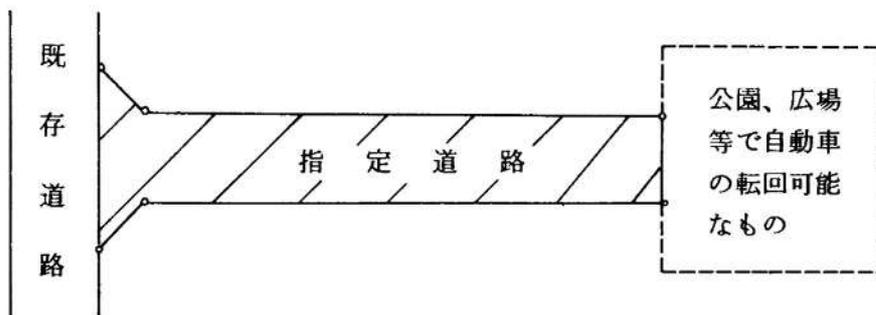
申請道路の両端が他の道路に接続したものであること。ただし、次のイからニまでの場合においては袋路状道路とすることができる。



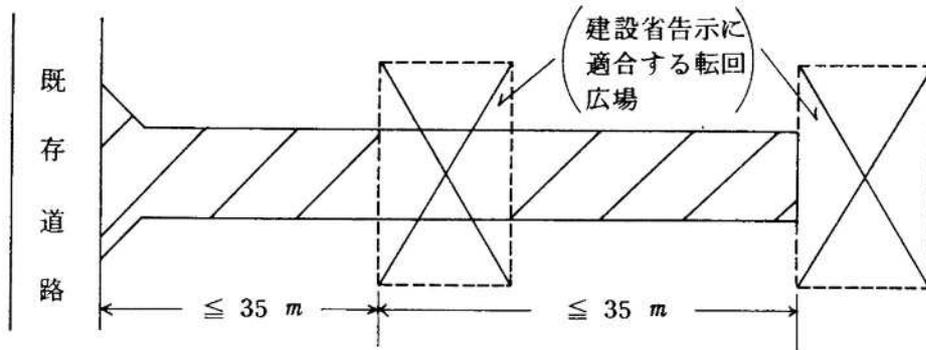
イ. 延長が 35 メートル以下の場合



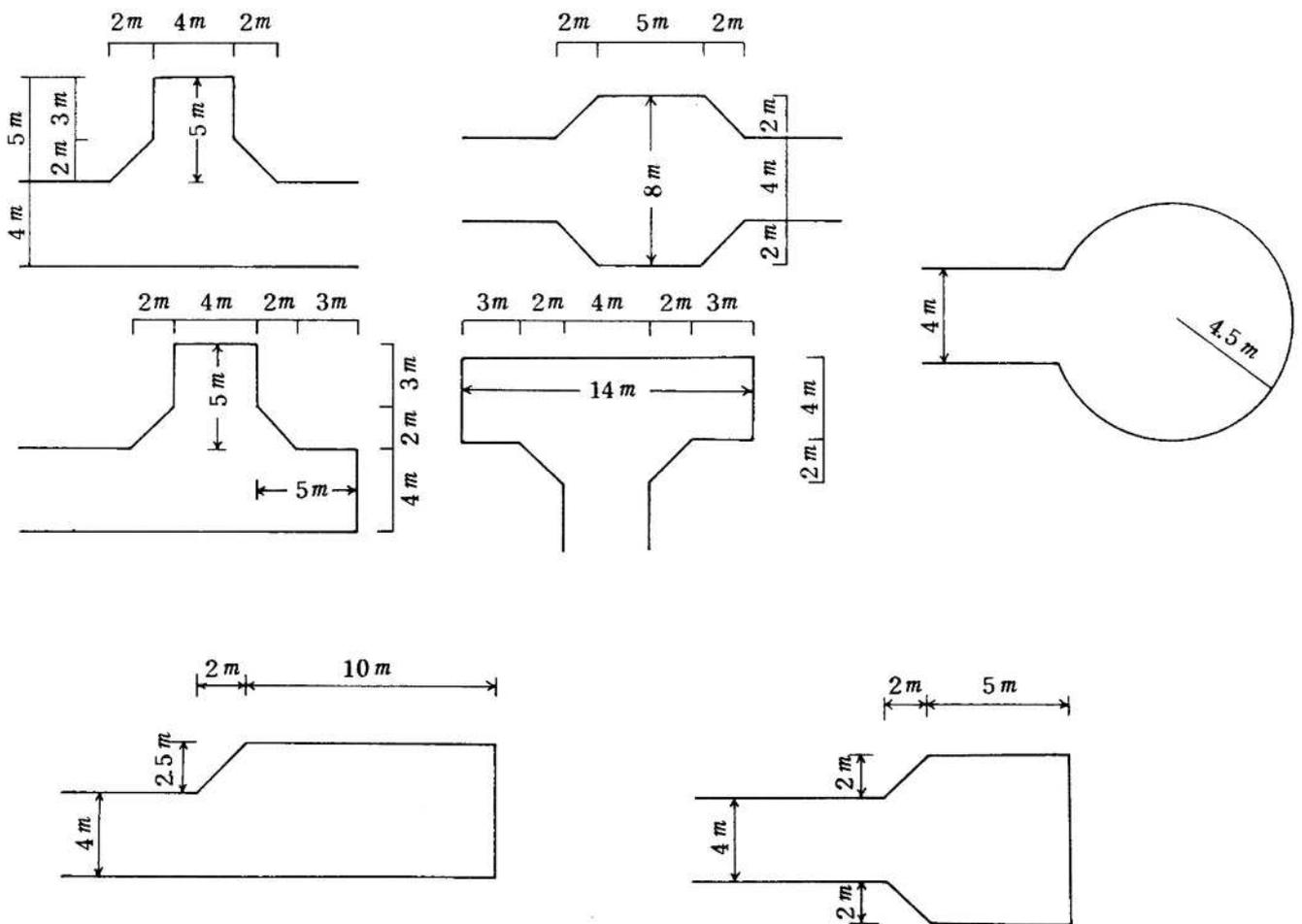
ロ. 終端が公園、広場その他これらに類するもので自動車の回転に支障がないものに接続している場合（下図参照）



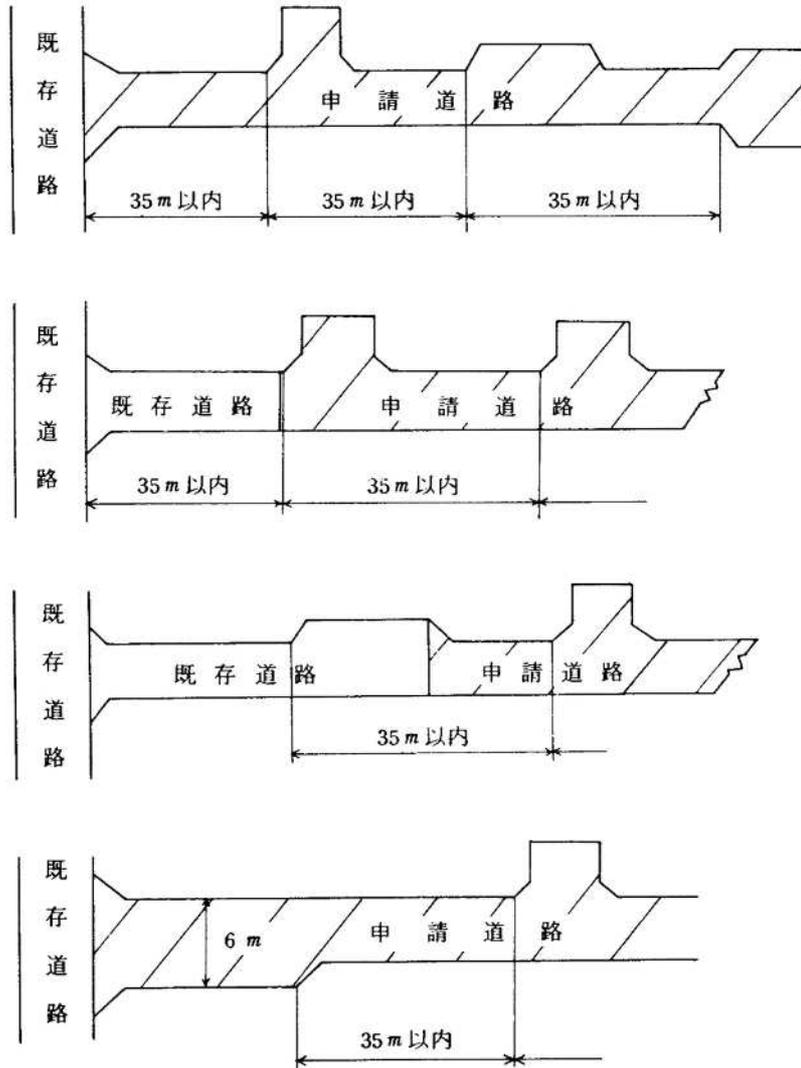
ハ、延長が 35 メートルをこえる場合で、終端及び区間 35 メートル以内ごとに建設大臣の定める基準（建設省告示昭和 45 年第 1837 号）に適合する自動車転回広場が設けられている場合。



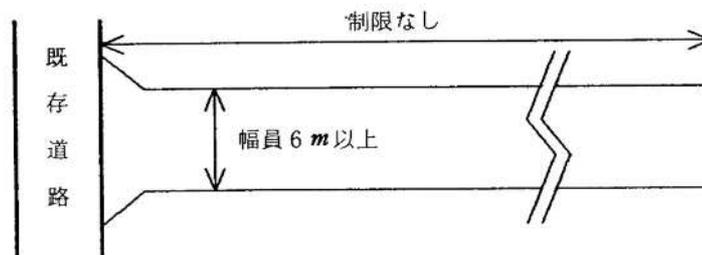
(7) 転回広場の一般的な例



(4) 転回広場の位置

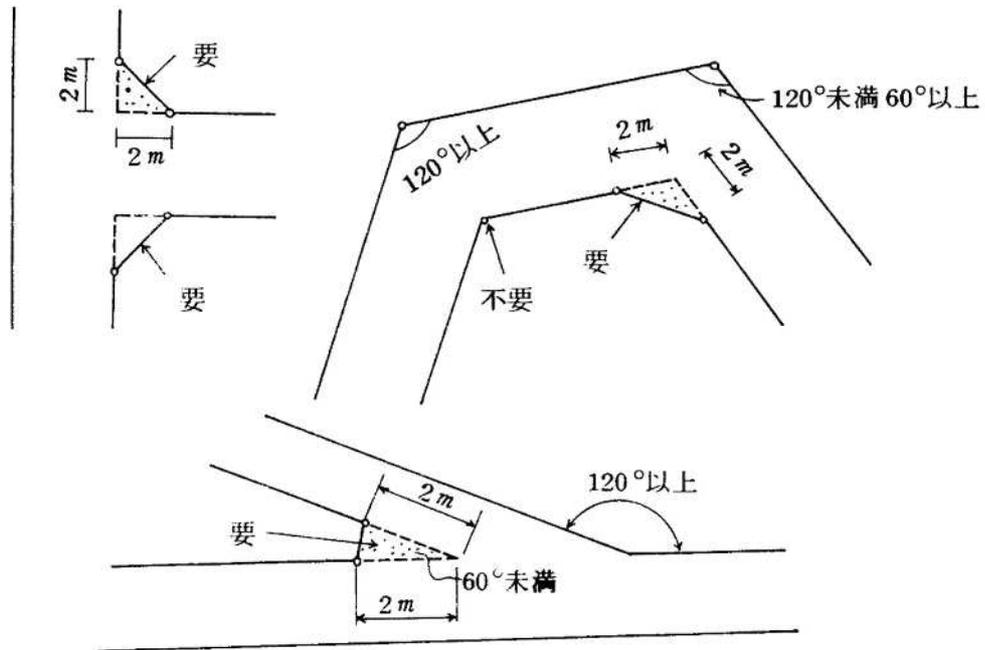


ニ. 幅員が6メートル以上の場合

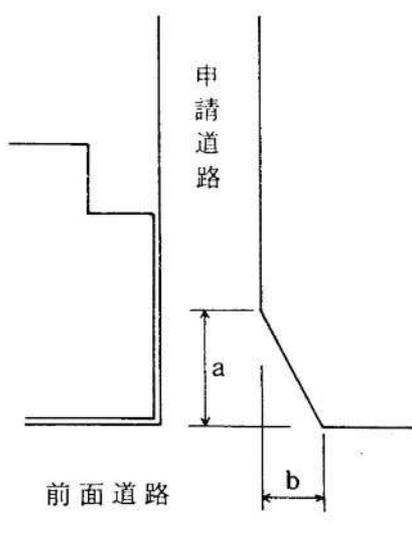


## 5. すみ切り基準

(1) 道が同一平面で交差、接続又は屈曲する箇所では内角が 120 度未満の場合は、すみ切りを設けること。

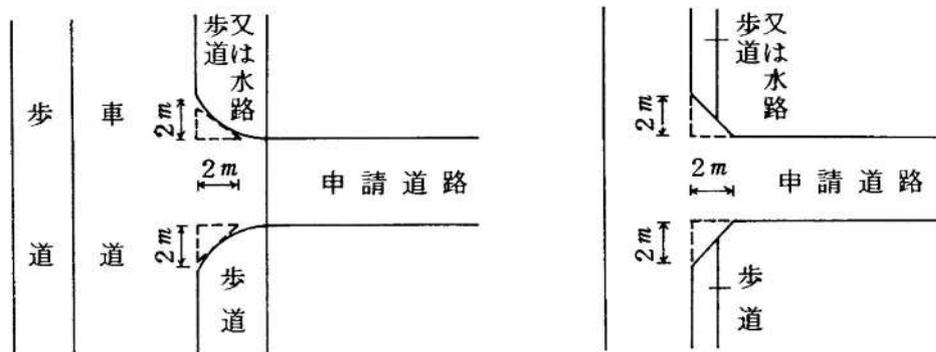


(2) 角地に堅固な建物又は擁壁がある場合等で、すみ切りがとれない場合は下表の基準により、片側すみ切りとすることができる。

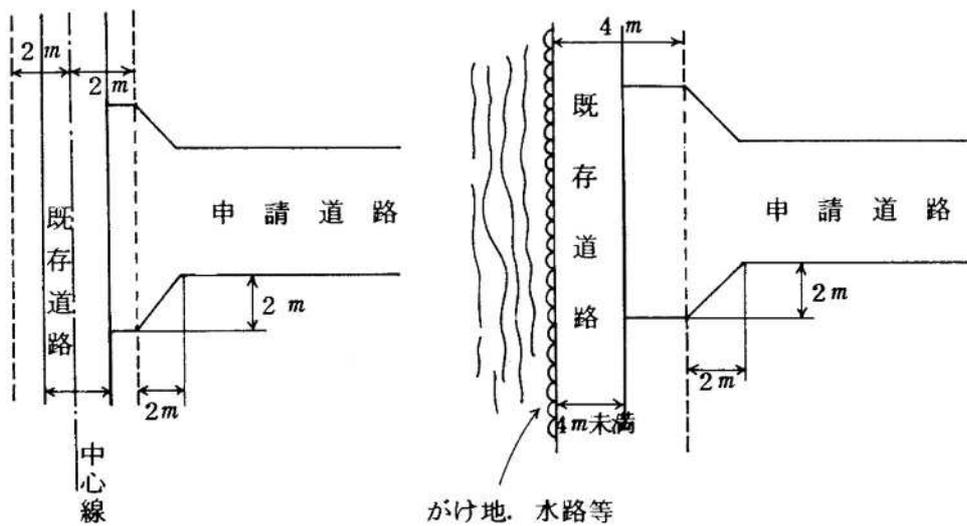


	前面道路	M	M	M	M	M
申請道路	4.0 以上	5.0 以上	6.0 以上	7.0 以上	8.0 以上	
	b	b	b	b	b	
M a	4.0 以上	3	3	3	2	2
	4	4	3	3	3	
M a	5.0 以上	2	2			
	3	3				

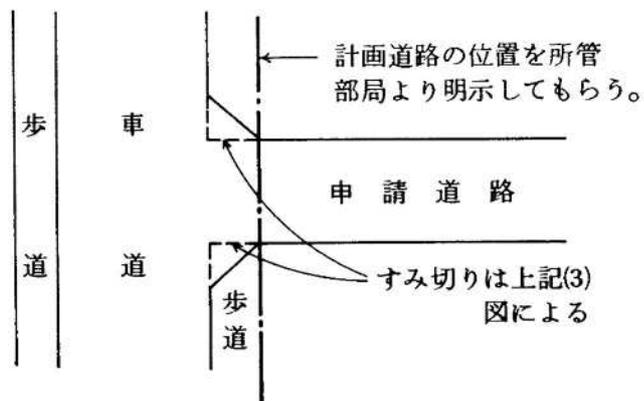
- (3) 歩道又は水路が設けてある既存道路に接続する申請道路のすみ切りは、当該道路の管理者の同意があるものに限り、歩道部分に設けることができる。



- (4) 法第42条2項道路に接続する場合。



- (5) 法第42条1項4号道路に接続する場合。



## 6. 申請道路の構造基準

道路の構造は、次のとおりとすること。

- ア. 指定道路は、ぬかるみとならない構造とするため、砂利敷（厚さ 15cm 程度）、コンクリート又はアスファルト舗装等とすること。
- イ. 指定道路の路肩は崩壊することがないものとすること。又指定道路が他の部分の崩壊等により欠損するおそれがある場合は、その部分を崩壊しないよう保全すること。
- ウ. 落下の恐れのある側溝には、蓋を設けること。

## 7. 申請道路の勾配

申請道路の縦断勾配は 12 パーセント以下とし、かつ階段状でないものであること。

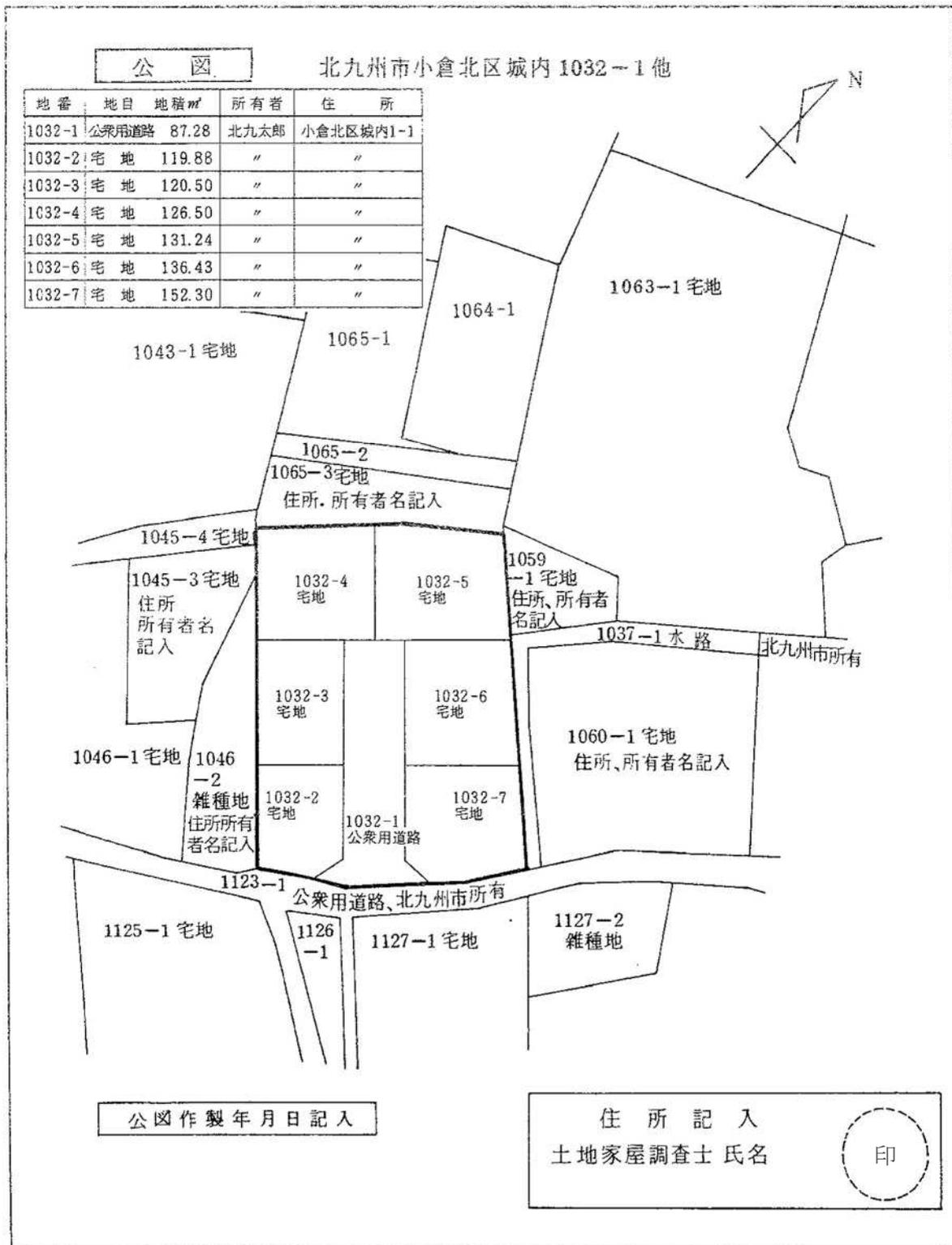
## 8. 申請道路の排水基準

- (1) 道及びこれに接する敷地内の排水に必要な側溝、街渠その他の施設を設けたものであること。
- (2) 形状、寸法及び設置数は、側溝延長及び排水流量により有効に設置すること。

## 9. 申請道路の位置の明確化

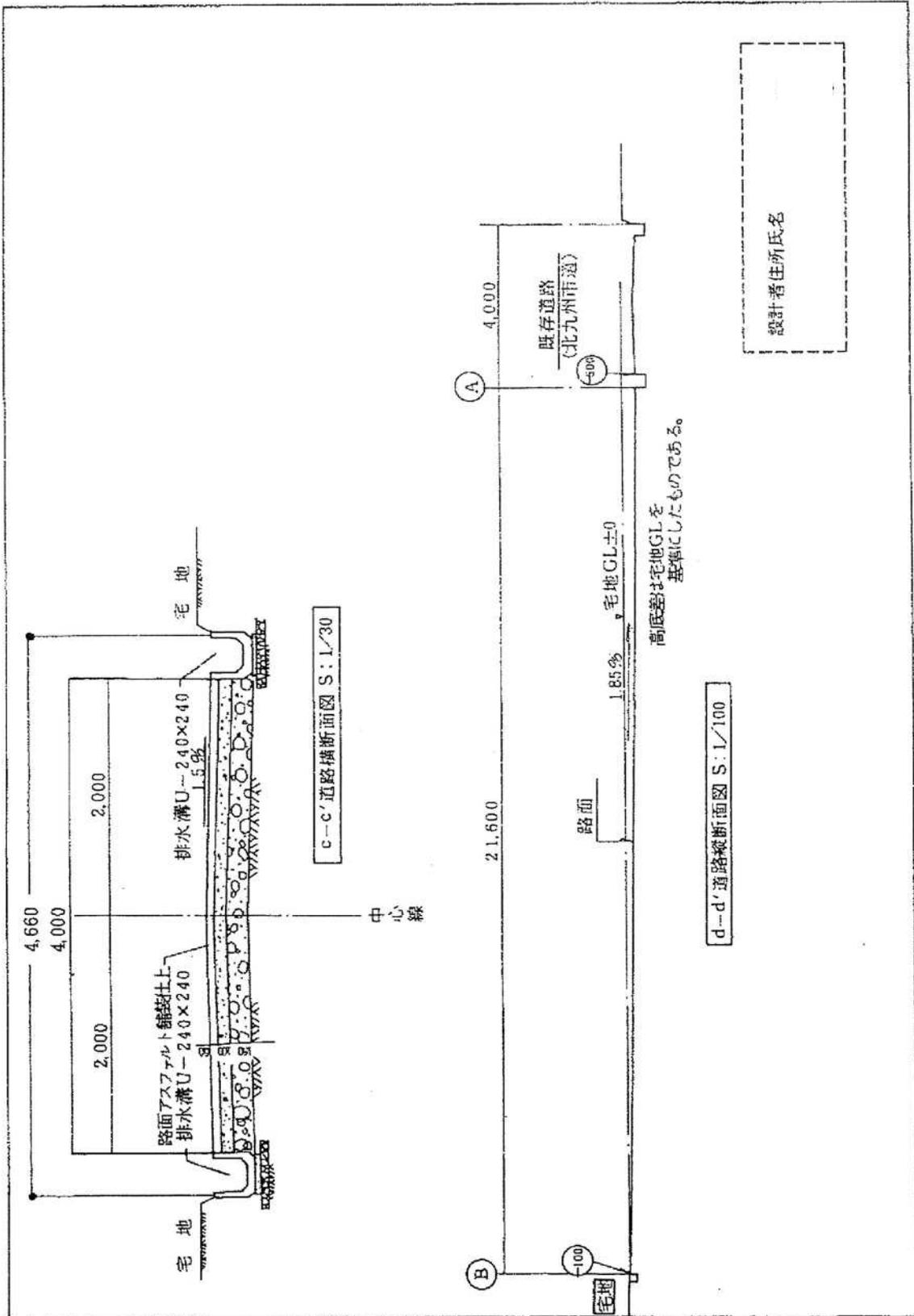
- (1) 位置を明確にするため、道の起点、交点、屈曲点及び終点には、耐久性のある標示くい等を設置すること。
- (2) コンクリート造の側溝等があり位置が明確にわかる場合は、標示くいを設けないことができる。





- 注記
1. 隣接する土地の地番、地目、所有者の住所氏名まで記入
  2. 土地家屋調査士の記名押印、公図作成年月日、方位、水路、既存道路の位置等を記入
  3. 土地家屋調査士の氏名の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができます。
- ※ 本公図は法務局に備付されている公図に基づくものではありませんので、道路位置指定の申請図書作成の為のみに参考にしてください。





宅地部分

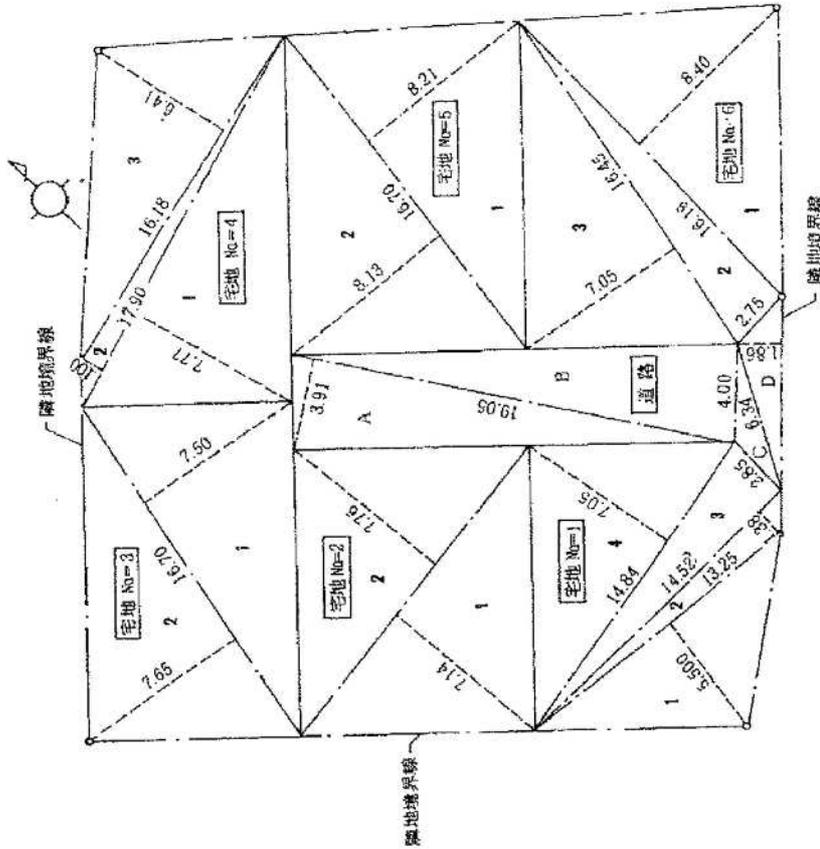
A=1			m <sup>2</sup>	
記号	計算	倍面積		
1	13.28 × 5.5	72.825		
2	14.52 × 1.38	20.0376		
3	14.84 × 2.85	42.294		
4	14.84 × 7.05	104.622		
	計	239.7786		
	2除面積	119.8893		

A=2			m <sup>2</sup>	
記号	計算	倍面積		
1	15.65 × 7.64	119.566		
2	15.65 × 7.76	121.444		
	計	241.01		
	2除面積	120.505		

A=3			m <sup>2</sup>	
記号	計算	倍面積		
1	16.70 × 7.50	125.25		
2	16.70 × 7.85	127.735		
	計	253.005		
	2除面積	126.5025		

A=4			m <sup>2</sup>	
記号	計算	倍面積		
1	17.90 × 7.77	139.083		
2	17.90 × 1.10	19.69		
3	16.18 × 6.41	103.7138		
	計	262.4868		
	2除面積	131.2434		

A=5			m <sup>2</sup>	
記号	計算	倍面積		
1	16.70 × 8.21	137.107		
2	16.70 × 8.13	135.771		
	計	272.878		
	2除面積	136.439		



求積図縮尺 1/200

A=6			m <sup>2</sup>	
記号	計算	倍面積		
1	18.19 × 8.40	135.996		
2	16.45 × 2.75	45.2375		
3	16.45 × 7.50	123.375		
	計	304.6085		
	2除面積	152.3045		

宅地面積		m <sup>2</sup>	
合計		786.8837	

道路			m <sup>2</sup>	
記号	計算	倍面積		
A	19.05 × 3.91	74.4855		
B	19.05 × 4.00	76.20		
C	6.34 × 1.39	8.8126		
D	8.10 × 1.86	15.066		
	計	174.5641		
	2除面積	87.28205		

道路面積		m <sup>2</sup>	
合計		87.28205	

附屬面積			m <sup>2</sup>	
記号	計算	倍面積		
宅地部分		786.88		
道路部分		87.28		
報告計		874.16		

有資格者住所氏名  
(測量士又は土地家屋調査士)



北九州市建築基準法施行細則第二十二條の規定による

## 北九州市様式

制 定 昭和五十六年七月十一日  
一部改正 平成八年六月三日  
一部改正 令和二年十一月一日  
一部改正 令和三年一月二十日

## 道路位置指定申請書

建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路の位置の指定を申請します。 この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。			
年 月 日			
北九州市長 様			
申請者 氏名			
1	申請者住所氏名		電話 番
2	代理人住所氏名		電話 番
3	私道の位置	北九州市 区	
4	道路築造の時期	年 月 日着工 年 月 日完了	
5 道 路 の 概 要	(1)図面の符号	(2)道路の幅員	(3)道路の長さ
		m	m
	(5) 道路の長さの合計	m	
	(6) 自動車の転回広場	箇所数	面積
6	市街化区域 内・外	7	宅地造成規制区域 内・外
8	宅地造成面積	道路面積	㎡
		宅地面積	㎡
		合計	
		㎡	
9	その他必要事項	用途地域—	
※	受付欄	※	備考欄
		※	決裁欄
		指定番号 第 号 指定年月日 令和 年 月 日	

(注意) 1 ※印のある欄は、記入しないこと



# 排水計画書

年 月 日

北九州市長 様

申請者住所

氏名

印

この道路位置指定の申請を行うに当たり、下記申請区域内の雑排水及び雨水については、下記のとおり処理します。

なお、本申請地の排水処理について、他より異議ある時は、直ちに申請者の責任において解決し、市及び他には一切迷惑をかけないことを誓います。

## 記

1. 申請区域

2. 排水経路

3. 下水道処理区域

1. 内
2. 外

(注意) 1 申請者の氏名の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができます。

# 道路位置指定の手引きの補足

手引きの対象ページ：4ページ

## 1. 申請書に添付する書類

### (3)印鑑（登録）証明書, (4)土地の全部事項証明書について

- 印鑑（登録）証明書の住所が全部事項証明書と一致しない場合については、住民票・除票等（法人の場合は履歴事項全部証明書等）で経過が確認できる資料を添付してください。
- 相続登記がなされていない場合については、相続関係図及び戸籍謄本等の確認ができる書類を添付のうえ、相続対象者全員（法定相続人）からの承諾書を添付してください。

## 道路位置指定の手引きの補足（その2）

### ●位置指定道路の本受付および現地検査について

1. 検査は位置指定道路の申請が本受付となった後に行います。  
（本受付の条件）
  - ・工事が完了していること  
※表層の施行を建築行為の後に行う場合は路盤の完了時でOK。
  - ・確定測量及び道路部分の分筆と地目変更の登記が完了していること。
  - ・申請書類の審査がおおむね完了していること。
  
2. 検査日は本受付時に申請者（代理人）と協議して決定します。  
※担当者が不在の場合がありますので、本受付にお越しの際は事前にご連絡くださるようお願いいたします。  
※本受付時には手数料の納付が発生しますので、15時30分までに建築審査課へお越しください。
  
3. 検査当日に用意していただくもの。
  - ・巻尺（幅員、延長等を計測しますので、ある程度の長さが測れるもの）
  - ・勾配計（道路が水勾配程度で明らかに不要な場合を除く）
  
4. 検査のながれ
  - ・立会人の確認（原則：代理人）  
※各部の計測を行っていただきますので、立会人が2名ほど居ると検査がスムーズに進みます。
  - ↓
  - ・検査（記録を残すため要所で写真を撮影しながら行います）  
〈検査項目〉
    - 各部計測…接続元の道路幅員／2項道路のセットバック／すみ切の形状／道路の幅員／道路の延長／
    - 転回広場の形状／道路の勾配
    - 目視検査…道路の形状／道路の境界の明示
  - ↓
  - ・検査総評（検査の合否、指摘事項の確認）  
※検査チェックシートに立会人のサインをいただきます。
  - ↓
  - ・検査完了

## 道路位置指定を計画されている方へ(お知らせ)

### 申請には開発指導課の確認印が必要になります

道路位置指定は建築基準法 42 条 1 項 5 号に該当する道路として、特定行政庁（北九州市）から位置の指定を受けた道路で、「道路位置指定の手引き（北九州市建築都市局指導部）」によって手順が定められています。

※道路位置指定の計画は、都市計画法に基づく開発許可の対象外である事の確認が必要であり、これまでもお知らせしてきたところです。

同手引きでは、工事着手前に建築審査課と事前相談を行うと共に、関係部署の開発指導課と開発許可の要不要について協議を行う事になっています。

しかし、開発指導課との協議が整わないまま工事に着手し、竣工後に整備した道路の改造など、手戻りによる新たな費用負担や路面の損傷などの事態が生じる事案が多々見られます。

■道路位置指定を受けるにあたり、建築審査課と行う事前相談の早い段階で、開発指導課とも協議を行い、計画が開発許可に該当しない事を確認してください。

■今後、開発指導課は事前協議が完了した時点で、計画平面図に「開発指導課確認済み」の確認印を押印します。  
(※令和 5 年 10 月より運用開始)

■上記の押印された図面の写しを、事前相談完了までに建築審査課担当者へ提出してください。

※道路位置指定の本申請時にも、開発指導課確認済みの図面の写しを申請書類に添付してください。

#### 【参考】

※開発指導課による、事前協議の主なチェックポイントは、以下の通り。

○道路位置指定を受ける道路を含め、この道路に接道する敷地の面積の合計が 1,000 m<sup>2</sup>以下であるか。

⇒1,000 m<sup>2</sup>以上は開発許可が必要

○道路位置指定を受ける道路の配置は、造成エリアの敷地(区画)の接道条件を満足する、必要最小限の延長となっているか。

⇒建築基準法の接道条件を解決するための道路であるため

○道路位置指定を受ける道路の端部に未利用地が連続する場合、段差(柵、コンクリートブロック、のり面など)を設けているか。

⇒地域の方々等に道路の範囲と行き止まりを明確にするため。

※市街化調整区域については別途協議をお願いします。