

## 建築基準法の道路としての認定条件である境界立会いを拒まれている

相談内容	<p>現在居住している住宅は建築基準法の規定による「道路」に接していない。建築当時は道路がなくても建築できたが、住宅も古くなり建替えをしたいと考えているが道路に接していないため建替えできない。</p> <p>敷地は市所有の幅員 2.1mの袋路状の「道」に接しており、市に協議したところ、幅員が 1.8m以上あることから建築基準法第 42 条第 2 項の道路として認定される可能性があるが、道路境界が確定していないため認定できないといわれている。境界確定には道に接する隣地所有者の立会いが必要となるが、隣地所有者は立会いを拒んでいる。このままでは建替えも土地の売却もできない。何とか境界立会いをしてもらい道路認定を受けたいがどうしたらよいか。</p>
回答内容	<p>市から境界確定することにより建築基準法第 42 条 2 項道路として認定が可能という確認ができていることを前提とします。そのうえで、まず隣地所有者が立会いを拒んでいる理由を確認することが必要です。考えられることは、現在の幅員 2.1mの道が建築基準法に基づく「道路」と認定されることによって、道路中心線から 2mの範囲が道路としてみなされ、既にその 2mの範囲に建物が建築されている場合は、増改築等を行おうとする場合、その 2mの範囲にある建築物の部分は除却しなければならないこととなります。また、2mの範囲には所有権があるものの、建築基準法上道路とみなされることから、敷地面積には算入できないこととなり、建ぺい率や容積率の制限に影響します。更に今まで道路でなかった「道」が「道路」となることにより、道路幅員に基づく建物の高さ制限が発生することとなります。こうした道路認定に伴う法律に適合しなくなる（「既存不適格」といいます。）ために道路認定を拒んでいる可能性があります。お互いに今後どうしたいのか、そして何が問題で解決策があるか具体的に話し合いをしていただくことが必要です。</p> <p>どうしても境界を確定して道路認定を受けたいのであれば、一般的に簡易裁判所に調停の申し立てを行う方法があり、調停が不調となった場合は「境界確定の訴え」を提起して、裁判所に境界を確定してもらうこととなります。この場合立会いを拒んでいても、裁判所が現況の確認や様々な証拠書、証人の証言等をもとに、客観的に判断して境界を確定することとなります。なお、こうした手続きは確定すべき境界線の相互の当事者間で行われることですが、今回のような境界が隣地所有者と市との間での確定であり、相談者は直接の境界線とは関係しない者であることについて事前に裁判所や弁護士と相談されることをお勧めします。ただし、裁判所への訴えは、訴えの利益がある以上、扱ってもらえるものと考えられます。</p> <p>また、もう一つの方法として、隣地所有者と話し合いができる状況であれば、ADR（裁判外紛争処理手続き）による解決があります。境界確定については長野県土地家屋調査士会の「境界問題解決支援センター」あるいは長野県弁護士会の「紛争解決センター」に調停等の手続きを依頼（紛争解決センターはあらかじめ弁護士事務所を利用することが条件となります。）することをお勧めします。</p>