



我が家の建て替え

長年住み慣れた我が家も既に築 25 年を経過し、雨戸の敷居が腐り、床のきしみや雨漏りもする老朽住宅になり果てている。数年前から転居するか建て替えるかで悩んだ末、今年 2 月に建て替えることに決め、重い腰を上げたところである。

建築業者は、仕事上のつきあいもある住宅メーカーに迷うことなく決め、建て替え計画に入ったところ、思わぬ大きな障害にぶつかる羽目になった。今の我が家を販売した不動産業者がいい加減で悪質であったのである。

我が家は、近郊の不動産業者が宅地開発した 10 区画の宅地の一つに建てられた建て売り住宅である。この 10 区画の宅地は、公道から伸びた私道を取り囲んで配置されており、我が家はこの私道の突き当たりに位置している。我が家の道路付状態は工事車両の出入りに多少不便だと思いつつ、立て替えの建築許可を取るために住宅メーカーに調べてもらったところ、なんと我が家は道につながっていないのである。

原因は、宅地開発を行った不動産業者が、開発許可を取る際に公道から 35m までを私道として申請したにもかかわらず、売りやすくするためか、現実にはその先 7~8m ほど私道を延長して宅地を区画し販売してしまったことにある。市の確認を得るまでは 35m 程度しか道路の体裁とはせず、総ての確認後に残りの整備をしたらしい。

上下水道およびガスも通され、簡易舗装とはいえ、側溝も整備された 4.5m 幅の舗装道路である。現状図と開発申請図とを突き合わさなければ判らないことであり、素人にはまず見抜くことのできない技である。

この延長部分も含む私道は、10 箇所に分けられ、10 区画の宅地購入者に私道の持分としてそれぞれ分けられている。私道の延長部分が私の所有地であれば問題はないのであるが、敷地を私道にまでせり出されることを防止するためか、私道の持分はそれぞれ自分の敷地とは離れた位置に設定されている。もちろん私道の延長部分は、私ではなく、他の人の所有地となっている。不動産業者は、自分が悪徳であったせいか、他人にも懐疑的であったらしい。

市役所の担当部署に相談したところ、開発申請時に私道として申請した箇所が道であり、他は宅地であるので、我が家と、我が家に唯一つながる私道との間に他人の宅地が 7~8m ほど介在していることになり、このままでは建築許可を出せないとのこと。

怒り心頭に達したのであるが、当の不動産業者は既に倒産しており、当時の社長も故人である。市役所の杓子定規な対応にも腹が立ったが、ぐっとこらえて打開策を求めたところ、私道の延長部分に係する人が全員道路として扱うことに同意する旨の協定書を提出すれば、建築申請については道路とみなして審査するとのこと。いわゆるみなし道路の取り扱いである。

私道の延長部分に係する人は、その所有者とこれに接する敷地の所有者である。一部が共有名義になっているので私を含めて合計 9 人。それも全員による実印の押印と印鑑証明が必要とのこと。中には訝る人もおり、現在協定書を作成すべく、資料を持ってのご説明とお願いの日々である。

今回勉強したことは、不動産の購入に際し、35m を超える行き止まり道路には気を付ける、ということである。35m を超える行き止まり道路には U ターン広場の設置が義務付けられているとのこと。これを超える長さの行き止まり道路であるにも拘わらず U ターン広場の無い道路には何らかのからくりがある。
(辺)