

# 開発道路は誰のもの？

## 青山町の私道通行止めに関する考察



# セラリーオコート自治会だより

発行所  
セラリーオコート  
自治会役員会



業者と住民の違いは平行線  
長崎・青山町 私道の通行禁止

所有者の業者が団地内の私道を  
バリケードで封鎖 → 住民側と対立

長崎市青山町の私道封鎖の問題は、全国的に報道され大きな話題になっています。詳しい内情は知る由もありませんが、一番被害を被っているのは、地域住民でしょう。

この問題は、**宅地開発に付随する問題**として、我がセラリーオコート地域にも密接に関連します。もし、仮に当地の開発業者が道路を市に移管していなかったら、当地も青山町と同じ問題が発生していた可能性は十分考えられます。そもそも造成により開発した地域の道路は**建築基準法上の「道路」とはなりません**が、す

べてが「公道」と認められるわけではありません。公共性が低かったり、一定の要件を満たしていないと、公道とは認められません。そうすると「私道」となり、売買もできないこととなります。当然固定資産税もその所有者にかかってくる。所有者は、受益者から使用料を徴取しないと維持管理できないなどの問題が発生します。一般的には、受益者が一定の費用を負担する「私道負担」と呼ばれる方法がありますが青山町では、その取り決めもなかったため今回のようにこじれたようです。このような問題を避ける最善の方法は、開発後速やかに、**市に公道として認めて貰う**ことです。幸い当地の道路は開発業者（西日本産業）の努力により公道として認めて貰っていますが、窠窟にあたっては歩道が狭いとか、道路脇の植木は道路として認められないなど、いろいろな条件をクリアするのに大変難航したと聞き

ました。これは、道路に限らず開発された公園や調整池も同じで、未だに当地の調整池は、開発業者の所有となっています。また、「桜公園」は、狭いという理由で市の公園としては認めてもらえず、結局自治会が受け取りました。そのため自治会は一認可地縁団体という法人格を取得しなければならず、面倒な手続きが必要でした。また、今でも毎年、県と市に税金免除依頼の手続きをしています。一方、道路や公園とほぼ同じ時期に集会所も市に移管されましたが、すでに幾度も報告したように、**集会所は地域の所有でなければ修理費の補助金が出ない**という不都合が判明しました。当時は知識不足で、こんな問題が発生することは、自治会としても認識していませんでした。今回、自治会が市に働きかけ、二年がかりでやっと所有権移管が認められ、今登記手続きが進行中です。いずれにしても、**新しく出来た団地では、詳しい知識を持った住民など、極めて少なく**、このような問題には目が届かないのが現状です。当地域も今後、さらに予期せぬ問題が発生しないと断言は

できません。青山町の問題は「**他山の石**」として自治会を基より、住民一人一人が自分自身の問題として十分注視する必要があります。が、**あくまで**。

### 台風被害と全体清掃

台風15号、19号、そして今回の大雨と関東、東北地方は、大変な被害が出ています。亡くなられた犠牲者の方には衷心よりご冥福をお祈りし、また被災された方々には心よりお見舞い申し上げます。

幸い長崎は、対馬海峡を通った台風17号による被害はありませんが、その他は、左程大きな犠牲は出ませんでした。とは言え当地域は、資源物倉庫が風圧で50cmほど移動してしまい、一時は、重機の要請が必要かと、心配しましたが、放送で呼びかけたところ、**18名も**の皆さんが集まっていた。人力で元に戻すことができました。また、十月の全体清掃では、台風で折れた竹や散らかった雑木・枯れ葉をきれいに片づけていただき、いよいよ秋から冬に向けての環境整備が整いました。皆様のご尽力・ご協力に

深く感謝申し上げます。

### 赤い羽根募金結果

赤い羽根共同募金の結果は、総額三万三千四百円でした。ご協力ありがとうございました。詳しい結果は別途回覧でご報告します。

なお、歳末助け合い運動の募金は、従来通り自治会費から拠出します。

### 集会所修繕積立金

十一月は、集会所修繕積立金の徴収月です。各世帯二千円の積立金、よろしく願います。

### 今後の予定

- 11月3日(日) 19時半 役員・班長会
- 11月8日(金) ふれあいサロン旅行 (伊王島)
- 11月9日(土) 13時 自治振興大会
- 11月10日(日) 公園清掃
- 11月14日(木) 消防団の訓練
- 11月15日(金) 連合自治会
- 11月15日(金) 資源物回収
- 11月30日(土) 認知症掛け実訓訓練
- 12月01日(日) 役員・班長会

11月2日、年例健康づくりが実施されました。素晴らしい秋晴れの中、風頭公園まで歩き、お弁当を食べた後、消防訓練やゲームを楽しみました。消防訓練では、消火器の使い方や毛布と物干し竿で担架を作る方法、煙の中を手探りでくぐる方法など、大変勉強になりました。参加者は子供達を含めて百十三人でした。