

daily コラム

2026 年 9 月 9 日 (水)

〒308-0842 茨城県筑西市一本松 624-3

税理士法人和敬会筑西事務所 TEL 0296-22-3689 FAX 0296-25-0627

Email tfc@wakei-kai.com

私道にして従来の私道ではない 歩道状空地

私道概念と私道の評価

私道の評価については、宅地の評価額の 100 分の 30 に相当する価額で評価し、不特定多数の者の通行の用に供されているときは、私道の価額は評価しないと財産評価通達で定められています。

建築基準法上の接道義務をクリアするために設けられる位置指定道路と言われる私道は、幅員はその場所や奥行の長さにも異なりますが、最低でも 4 m 以上必要です。

また、幅員 4 m 未満の既存道路に接する宅地については、建築基準法第 42 条第 2 項により、住宅の新築や建て替えの際には道路の中心線から 2 m 後退して建築することが要求されます。これをセットバックと言い、自分の土地であってもその後退部分は容積率や建ぺい率の計算でも除外されます。

要セットバック部分の宅地評価は私道と同じく 3 割評価で、セットバック完了で道路状にしている場合は、ゼロ評価です。

広い道路なのにセットバックしている

マンションやビルなどでは、接している公道が十分に広いのに接する歩道を更に拡幅するかのようにセットバックしている様相を呈しているケースがたくさんあります。

将来の道路拡幅の都市計画道路だからセ

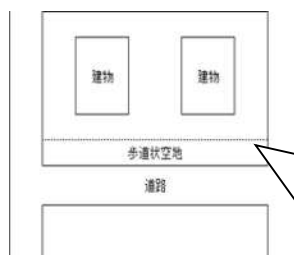
ットバックしている、というわけでもないのです。

都市計画法や建築基準法に基づき、主に大規模建築や共同住宅の敷地内に設置される「歩道状空地」なのです。

一定の公開空地（広場、公園、歩道状空地等）を設けると容積率や建物の高さの制限が緩和されるという利益の提供を受けることの条件にもなっています。

歩道状空地の用に供されている宅地の評価

国税庁の質疑応答事例にこの小見出しと同じものがあり、①都市計画法所定の開発行為の許可を受けるために、地方公共団体の指導要綱等を踏まえた行政指導によって整備され、②道路に沿って、歩道としてインターロッキングなどの舗装が施されたものであり、③居住者等以外の第三者による自由な通行の用に供されている「歩道状空地」は、財産評価基本通達 24 に基づき評価することとなり、不特定多数の者の通行の用に供されている場合には、その価額はゼロ評価としています。



都総合設計(26)

歩道状空地とは、公開空地のうち、前面道路に沿って設ける歩行者用の空地及び当該空地に沿って設ける修景施設（当該空地に接する部分から幅 4 メートル未満の部分に限る）をいう。