

不動産購入で気をつける「赤道・青道・里道」

初心者向け

赤道・青道・里道

法定外公共物 公図・官民境界

公図の細い道・水路が公共の土地かどうかを確認し、用途廃止・払下げ・境界確定を説明しながら安全に取引するための図解。

結論：細い道・水路は「まず公図と役所で確認」

敷地内の細い道・水路は、昔の公共用地（赤道・青道・里道）の可能性。購入前に所有者と機能を確認し、必要なら用途廃止・払下げ・境界確定を検討。

STEP 1

公図で細い道・水路・地番なし部分を確認

STEP 2

国・自治体が個人が所有者を確認

STEP 3

道路・水路として機能が残るか役所で確認

STEP 4

機能なしなら用途廃止・払下げ・境界確定を検討

用語ミニ辞典

里道

昔の通行路。道路法の道路でない細道。

赤道

古図で赤く示された道。法定外公共物の道。

青道

水路として使われた土地。古図で青表示。

法定外公共物

道路法・河川法外の旧道・旧水路。

公図

土地の位置・地番を示す公式図面。

官民境界

国・自治体と民有地の境界線。

用途廃止

公共の役割を終え普通財産化する手続。

払下げ

国有地などを民間へ売却すること。

購入前チェックリスト

- ☒ 公図で細い道・水路を確認
- ☒ 地番なし部分の有無を確認
- ☒ 所有者（国・自治体・個人）確認
- ☒ 機能の有無を役所で確認
- ☒ 法定外公共物か確認
- ☒ 用途廃止の要否を確認
- ☒ 払下げの可否を確認
- ☒ 境界確定の必要性確認
- ☒ 建築基準法の道路か確認

Q. 赤道・青道は必ず購入できる？

A. 機能が残る場合は不可。用途廃止後は可能性あり。

Q. 現地に道がなくても？

A. 地中に暗渠が残る場合あり。必ず管理者確認。

Q. 長年使っていれば自分の土地？

A. 公共用地は自動で所有権移転しない。

注意点

- △ 公図の細い部分を勝手に自分の敷地と判断しない
- △ 機能残存時は埋め立て・建築不可
- △ 用途廃止・払下げは公式判断が必須
- △ 境界確定は協議が必要で時間がかかる
- △ 建築基準法の道路か必ず確認
- △ ローン・評価に影響する可能性

説明トーク例

※ この細い部分は昔の公共用地の可能性がありますが。まず公図と役所で確認しましょう。

※ 用途廃止や払下げでお客様の土地にできる場合があります。一緒に確認します。

※ 建築やローンに影響するため、境界と所有者を明確にしてから判断しましょう。

出典（公式）

財務省 関東財務局「旧法定外公共物」

e-Gov法令検索「道路法」「不動産登記法14条」

法務局「公図とは」

国土交通省「地籍調査」

東大阪市「公用廃止」