

1

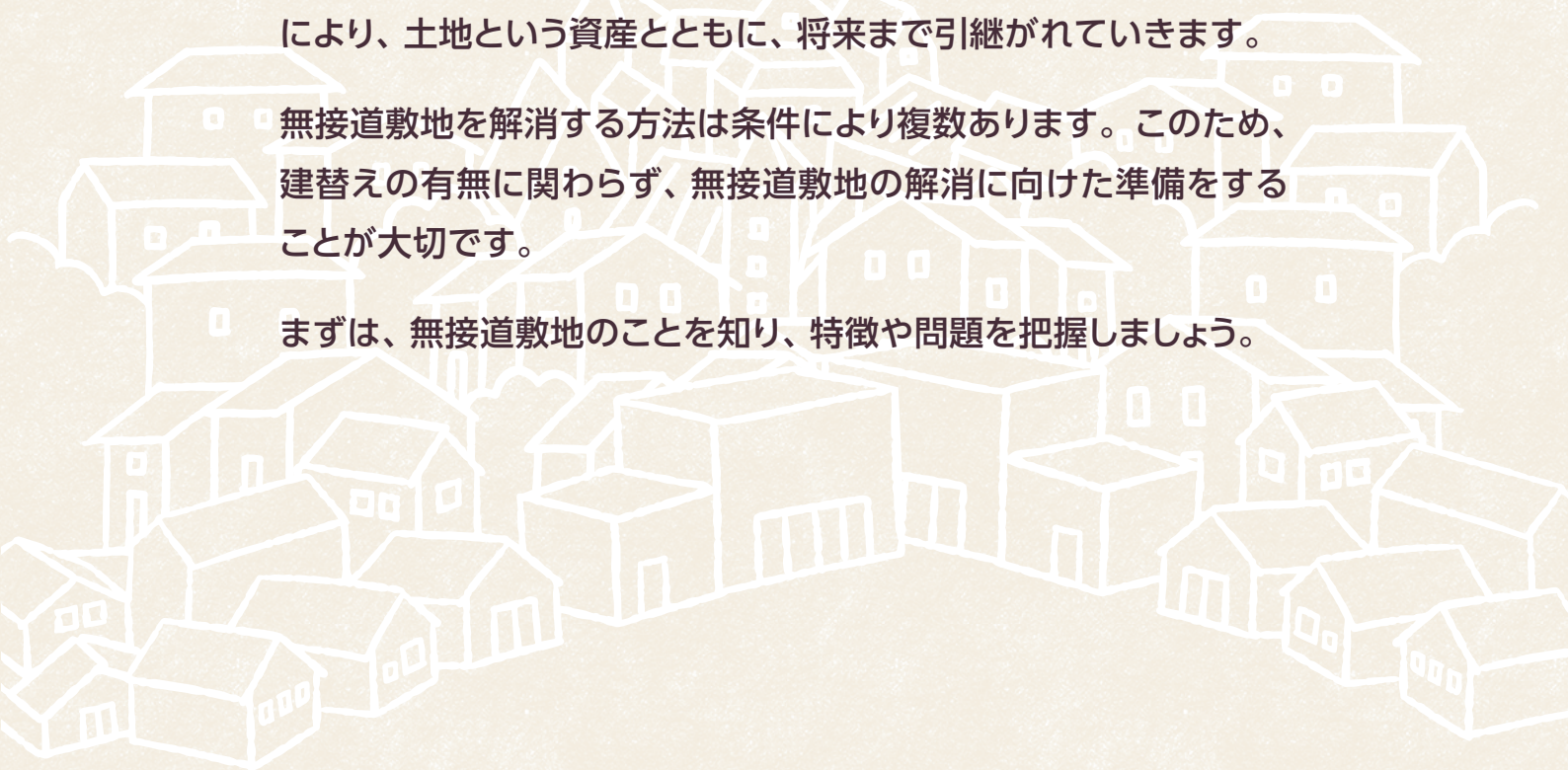
無接道敷地との 向き合い方

無接道敷地は、原則「建替えができない」ことが問題です。

建替えができない間にも建物の老朽化が進みます。老朽化が進めば、空き家や災害による火災及び倒壊などの懸念も高まります。こうした問題が周囲へ及ぼす影響も無視できません。さらに相続により、土地という資産とともに、将来まで引継がれていきます。

無接道敷地を解消する方法は条件により複数あります。このため、建替えの有無に関わらず、無接道敷地の解消に向けた準備をすることが大切です。

まずは、無接道敷地のことを知り、特徴や問題を把握しましょう。



1

無接道敷地との向き合い方

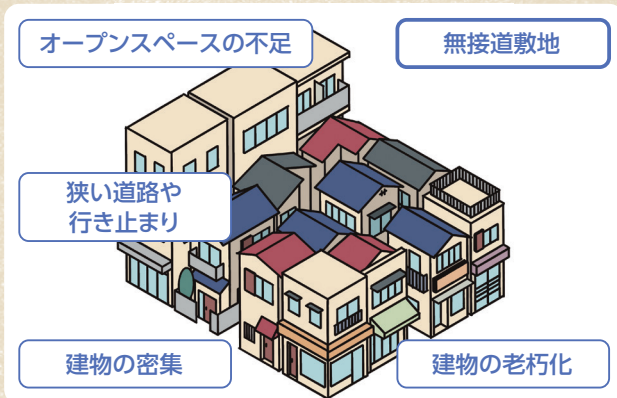
(1) 無接道敷地に“いま”向き合う理由

【災害と住まい】

市街地の地震や火災について、東日本大震災以降も熊本地震、糸魚川市大規模火災、記憶に新しい能登半島地震などがあります。また、東京都においても最大震度7が予測されている首都直下地震等では、建物倒壊や焼失による大きな被害が想定されています。



目黒区では、目黒本町五・六丁目、原町一丁目、洗足一丁目地区は特に防災性に課題があることから、「不燃化特区」に指定し、重点的・集中的に改善を行い災害に強いまちづくりに取り組んでいます。



【無接道敷地解消の必要性】

災害に強いまちにするためには、古くなった建物を燃えにくく、住みやすい建物に建替えることが必要ですが、道路に接していないなどの理由から建替えが困難となる「無接道敷地」が存在します。

無接道敷地は建替えが困難なため老朽化した建物が多く、火災や倒壊の危険性が高くなることから、ご自身だけでなく、近隣の方の生命や財産を脅かす可能性もあります。また、無接道敷地の土地や建物は接道している敷地に比べ資産価値も低くなる傾向があり、売却等の処分が容易ではありません。

不動産はいずれ相続されますが、所有者が変わっても問題は解消されないため、時間が経つにつれて破損や倒壊の危険性が高まるとともに、やがて空き家になると犯罪の温床になる可能性もあります。無接道敷地は負担と不安も相続することになります。

災害や相続は予期せずにやってきます。

本書を機に“いま”無接道敷地の解消について、考えていきましょう。

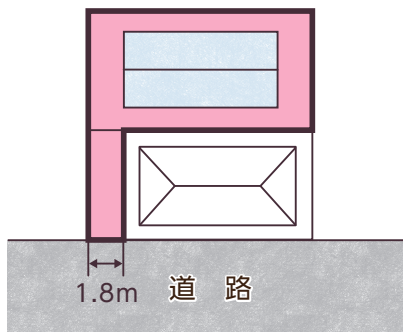
(2) 無接道敷地の特徴

建物を建てるためには、原則、敷地が道路^(※①)に2m以上接している必要があります。しかし、中には2m未満しか道路に接していない敷地や道路とは異なる通路^(※②)に接している敷地もあります。こうした2m以上道路に接していない敷地を「**無接道敷地**」といいます。

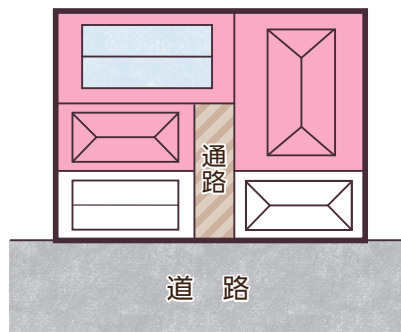
無接道敷地は、既に建物が建っていても、原則、建替えや大規模な修繕などを行うことができません。

● 無接道敷地の例

■ 無接道敷地



【路地状敷地タイプ】



【通路タイプ】

※ ①

一定の基準を満たし、建築基準法で定められているものを指します。

※ ②

道路状の形態ですが、※①の道路には当たらず、かつ敷地には含まないものを指します。

(3) 無接道敷地の問題

① 無接道敷地の現在の問題

原則、無接道敷地では、建築基準法に定められている建築、大規模な修繕及び模様替えを行うことはできません。

さらに、無接道敷地の多くは安全な避難経路の確保ができず、災害時の避難や緊急車両による救助などの緊急対応に支障をきたすことも考えられます。

● 建築

建築物を建築(新築、増築、改築、又は移転)する行為

● 大規模な修繕

建築物の主要構造部の一種以上について行う、過半の修繕

● 大規模な模様替え

建築物の主要構造部の一種以上について行う、過半の模様替え

※ 主要構造部とは、構造上重要な壁、柱、床、はり、屋根又は階段

※ 修繕とは、当初の材料と同等の材料を用いて原状回復を図ること

※ 模様替えとは、当初の材料とは別の材料を用いて同一性を損なわない範囲で改造すること

② 無接道敷地がこれから直面する問題

建替えができないとはいえ、当面の間は、住み続けるといった建物の活用は不可能ではありません。しかし、接道している敷地・建物に比べて金銭的負担やさまざまな制約がかかり、やがて新たな問題を抱えることにもなります。

建替えを可能にするためには、さまざまな課題を解決していかなければなりません。具体化にあたっては家族や隣地の方々などの理解・協力が不可欠です。

また、専門性が高く、さまざまな検討や手続きが必要となるため、個人で行うことには限界があります。

！ 活用の問題

無接道敷地であっても、住み続けることや建物を貸すといった活用はできます。しかし、建物は老朽化していくため、維持管理の手間や金銭的負担は年々大きくなっていきます。家族構成や生活の変化による増改築も難しいため、やがては活用に支障をきたします。接道している敷地に比べて売却も容易ではないため、無接道敷地は活用・処分が困難になる場合が多くあります。

！ リフォームの問題

無接道敷地では、柱などの構造に及ぶ大規模な改築や間取りの変更などは、原則不可能です。しかし、屋根や外壁の塗替え、キッチンや洗面所の更新などの簡易な修繕は可能です。ただし、築年数の経過により、修繕が必要な箇所が増加するため、修繕にかかる手間や費用は日に日に大きくなっていきます。

！ 建替えの問題

建替えは原則できません。建替えを可能にするためには、土地や建物の基本情報の整理、周辺環境や近隣関係の情報の整理、土地や建物の活用方針などを検討しなければなりません。また、検討や手続きを進めていくためには、近隣の方々の協力や専門家のアドバイスや支援が不可欠です。

③ 無接道敷地に近い将来直面する問題

無接道敷地は、相続が発生した際、処分の難しさから、スムーズに相続や売却の手続きが進まず、土地や建物の活用自体が困難となるケースがあります。

相続が遅れても維持管理は必要です。しかし、維持管理が十分に行われずに放置され、空き家の状態になると一気に劣化が進み、倒壊や火災の危険性が高まります。

また、災害時の危険性だけでなく、不法侵入やごみの不法投棄を引き起こすなど、周辺地域の防災性・防犯性の低下を招く恐れがあります。

❗ 相続の問題

維持管理が難しく処分も困難な場合、遺産分割の協議に時間を要し、相続が難航する可能性があります。こうした期間は活用もできずに維持管理の負担のみが生じます。また、遺産分割協議や相続登記は期限もあり、超過すると相続の制限や過料などが生じます。

❗ 処分の問題

無接道敷地は、建替えができないことに加え、通路幅が狭く車両の進入も困難なため、更地にしても駐車場としての活用は望めません。そのため、買い手が見つかりにくい傾向にあり、売却価格も接道敷地に比べて安価となる場合があります、所有者の希望に沿った売却が困難です。

こうした理由から、相続などで、資産の均等分割が必要となった際にも、土地や建物の現金化に時間がかかってしまう恐れがあります。

❗ 維持管理の問題

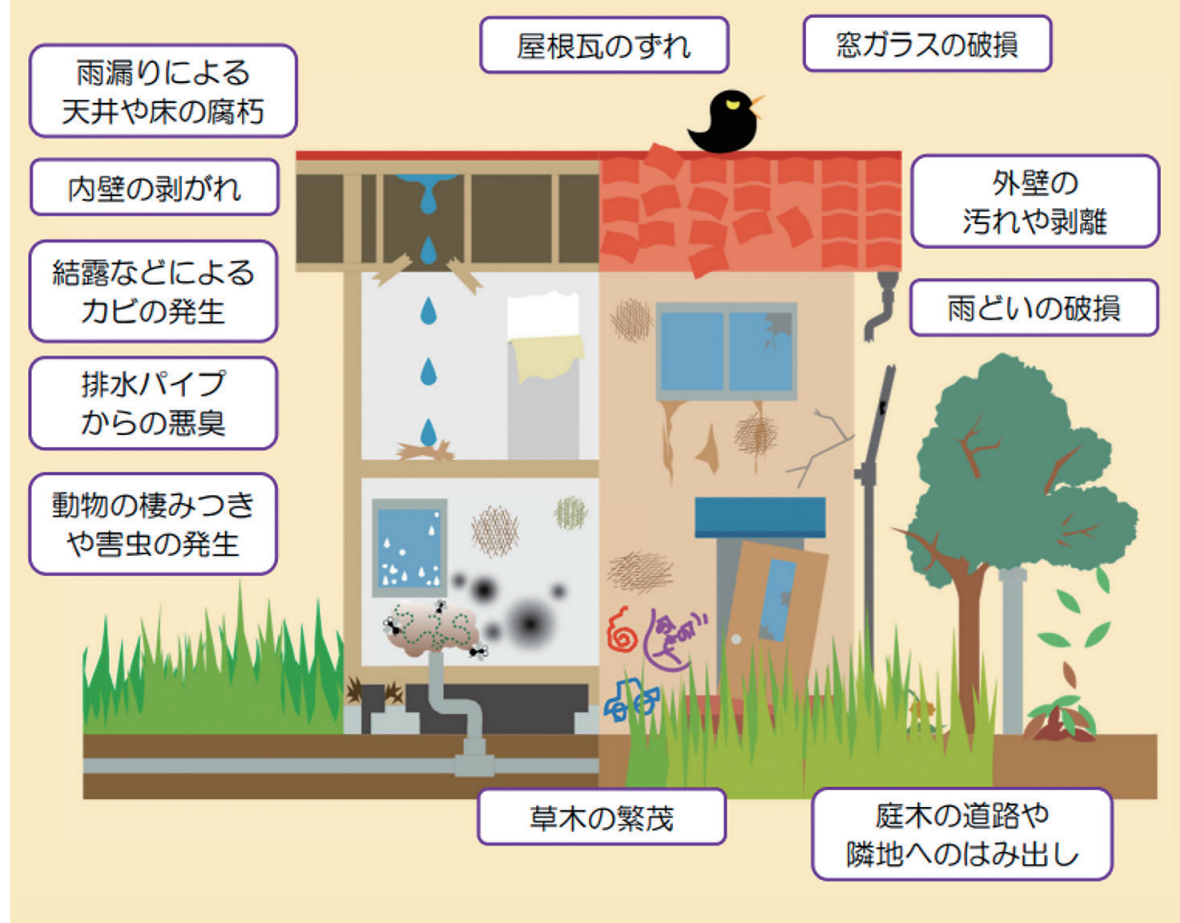
相続や処分を行うまでの間、土地や建物は利用していなくても、適切な維持管理が必要です。

賃貸物件として貸し出す場合も、建物は経年により劣化していくため修繕費用がかかります。また、借り手がない場合でも、管理の手間や費用の負担が生じます。

！ 防災・衛生・景観の問題

建替えができないまま、相続も処分もできずに「空き家」のような状態になってしまうと建物の劣化は一気に進行します。屋根や外壁などの破損による落下、災害時には塀や建物自体の倒壊などの危険性が高まります。また、庭木などの植物も、手入れが難しくなるため植木が伸び、枝葉が隣家の土地に入ったり虫が増えるなど、周囲への影響も危惧されます。

■ 建物の劣化の例



参照 東京空き家ガイドブック2025 P5/東京都

空き家のまま放置せずに解体するという選択肢もあります。

ただし、解体して更地にすると住宅用地の特例を受けられなくなることで土地の固定資産税が上がります。

そのため、空き家のまま放置されることが多いのも実態です。

(4) 無接道敷地の留意点

無接道敷地の解消には、家族や隣地の方々の協力が必要となるため、時間がかかります。無接道敷地の解消までの間に、一時的に何らかの活用をしながら管理していくことも必要です。その一つとして、リフォームして居宅や賃貸物件として活用する方法、売却する方法、更地にして土地を所有し続ける方法などがあります。ただし、いずれも無接道敷地が解消されるわけではありませんので、下記の留意すべき事項を確認しながら、無接道敷地解消に向けた準備を併せて進めていきましょう。

① リフォームの留意点

無接道敷地では確認申請が必要な増築や改築、大規模なリフォームは原則できません。また、道路や通路が狭く、敷地自体が小さい場合も多いため、簡易なリフォームであっても工事費用がかさむ傾向にあります。耐震性や耐火性などの建物性能を向上させたり、間取りを変更するといった、抜本的なリフォームは困難なことから、早めに無接道敷地の解消に向けた考え方を整理し、今の建物を活用する期間を考慮した計画的なリフォームを行いましょう。

② 賃貸の留意点

無接道敷地の土地や建物を貸すことにより、賃料収入を得ることは可能です。ただし、無接道敷地の建物は築年数が経過している場合も多く、現在の耐震基準や耐火基準を満たしていない可能性があります。抜本的なリフォームが難しいことから局所的な修繕を行うための費用がかかる反面、築年数や通路の狭さなどから賃料が周辺より低くなる傾向にあります。維持管理費用の支出と賃料収入のバランスを考慮して、収入が確保できている間に無接道敷地の解消や売却を検討しましょう。

③ 売却の留意点

無接道敷地であっても、土地や建物を売却することは可能です。その売却益を元に住替えることも選択肢の一つです。ただし、無接道敷地は建替えができないことから、周辺の相場に比べて売却価格が安価となる場合があります。さらに、買い手が見つかりづらい傾向もあるため、売却には時間を要します。売却を検討する際は、時間的な余裕をもてるよう、早めに検討を始めましょう。

④ 解体の留意点

建物が老朽化している場合は、解体も選択肢の一つです。ただし、無接道敷地は道路や敷地自体が狭い場合も多く、工事に手間がかかり解体費用がかさむ傾向にあります。また、解体後は住宅用地の特例が適用されず土地の固定資産税が上がる可能性があります。さらに、更地にした後も、車両の進入が困難なため、駐車場として利用することが難しく、土地の利用方法が限定されます。

⑤ 上記暫定活用に向けた資金調達の留意点

建物のリフォームや解体、賃貸物件としての活用などの手法を取る場合にも、一定の資金が必要となります。これらの資金を得るためには金融機関から融資を受ける、土地や建物を売却するという方法もありますが、いずれの手法も土地や建物の資産価値に比例するため、融資や売却の価格は低くなる傾向にあります。接道しているか否かで、資産価値は大きく変わりますので、現状の資産価値と無接道敷地を解消した場合の資産価値の比較検討もしてみましょう。

コラム 融資の「リバースモーゲージ」、売却と賃貸の「リースバック」

リバースモーゲージとは、自宅を担保に入れ、その担保の価値を限度額にしてお金を借り入れ、毎月利息を払って住み続ける契約です。

金利の上昇や借り入れ金の増加で利息の返済が滞ると、途中で一括返済を求められたり、担保に入れた家の価値が下落すると、借りられる金額が減ることがあります。また、死後、借り入れ額が貸し出し限度額を超えていた場合には、相続人が返済を求められることがあります。

リースバックとは、リースバック事業者へ自宅を売却して代金を受け取り、賃貸借契約を締結して家賃を払ってそのまま自宅に住み続ける契約です。

家賃が払えなくなり退去を求められることや、家の賃貸借契約は期間が定められる場合があり、ずっと住み続けられる保証はありません。

リバースモーゲージやリースバックはご自宅の資産価値によって融資額や売却額が変わります。無接道敷地は担保価値が低いとみなされて制度が使えない場合もあるため、利用を検討する場合は金融機関等へ早めのご相談をお勧めします。

※リバースモーゲージ・リースバックはリスクがあるほか、クーリング・オフもできません。利用する場合は信頼のできる金融機関等にて慎重に検討を進めましょう。