

## 2

# 無接道敷地の 解消方法

所定の条件を満たすことにより無接道敷地を解消して、建替えが可能となる場合があります。

無接道敷地の解消には複数の手法があります。手法ごとに条件や制約もあるため、どのような無接道敷地でも可能というものではありません。建替えたい建物、敷地や道路の状況によっても手法は異なります。

また、解消方法の多くは、隣地や周囲の方々の協力が必要になります。さらに、解消するまでには、相当の時間を要します。

ご自身の状況に合った手法を事前に把握しておくことが、いざという時に検討を円滑に進めるためのポイントとなります。事前の準備や周囲とのコミュニケーション等を図っておくことも重要です。



## (1) 解消方法の種類

無接道敷地を解消する方法として、敷地を接道させる方法、無接道敷地のまま接道敷地と同等の状況にして建替えを可能にする方法の2種類があります。

敷地を接道させる代表的な方法としては、土地に関わる「敷地の変更」や土地と建物に関わる「共同建替え」があります。

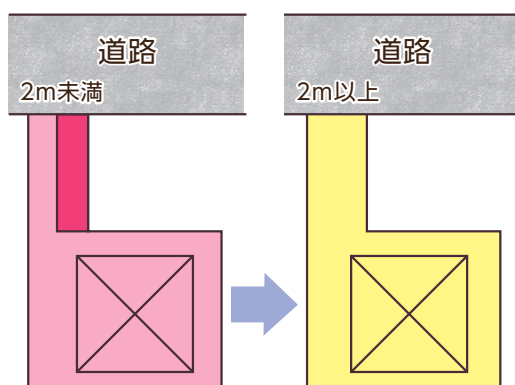
無接道敷地のまま建替える代表的な方法としては、条件次第で可能な「建築基準法(以下「法」という。)第43条第2項第2号許可」があります。

この2種類以外にも、その他の方法として「隣接する土地の所有者と連携して建替えを行う方法」があります。

これらの方法は、立地などの状況に加えて、隣接する土地の所有者や周囲の方々の協力が欠かせないため、検討には諸条件の整理が必要です。

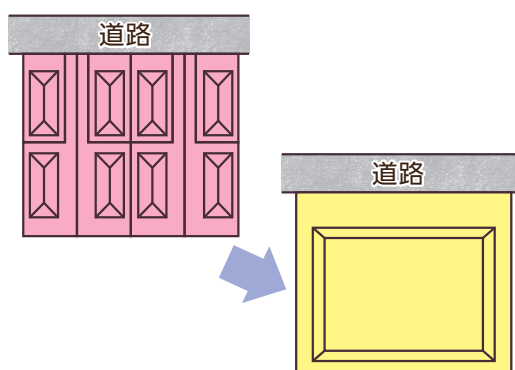
無接道敷地を解消

## 敷地の変更



接道に必要な土地を加えて敷地を変更

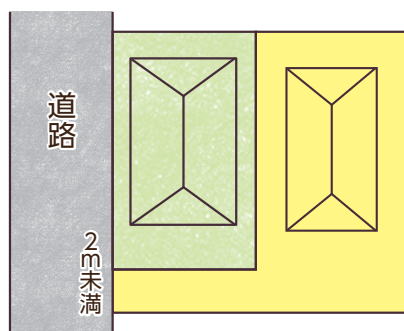
## 共同建替え



敷地と敷地を合わせて一つの敷地に変更

無接道敷地のまま建替え

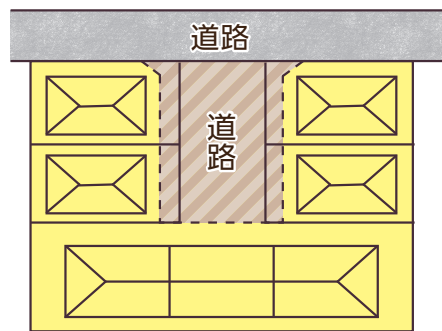
## 法第43条第2項第2号許可



敷地状況などを踏まえての許可

その他の方法

## 隣接する土地の所有者と連携して建替えを行う



隣接者の同意などを得て建替え



## (2) 方法【敷地の変更】

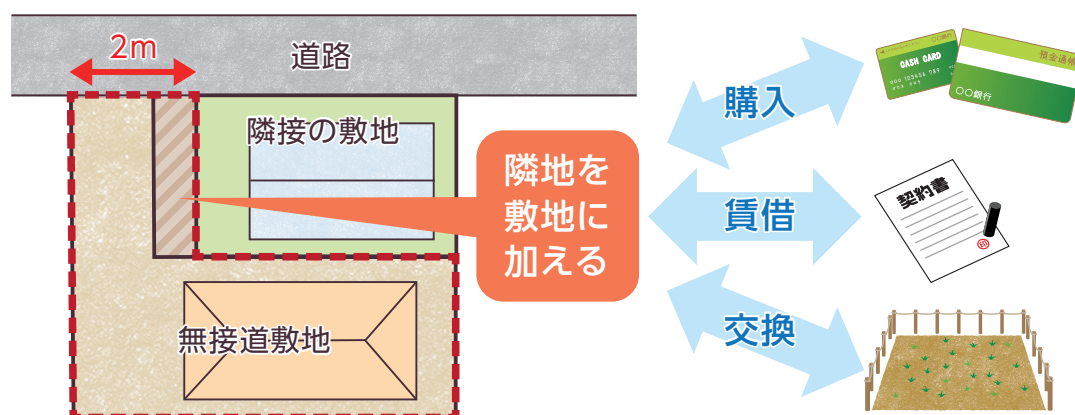
道路に接する部分が2mに満たない場合、隣接する土地の全部、または一部を敷地に加えることにより接道した敷地となり、建替えが可能になります。

隣接する土地を敷地に加える方法として、隣接する土地の所有者から購入または賃借もしくは土地同士の交換などがあります。

いずれも、隣接する土地の所有者の協力が必要となります。この場合、隣接する敷地は減少や形状変更などが生じるため、既存の建物が違法にならないか、確認・検証が必要です。敷地の変更に伴う支障も事前に確認したうえで、隣接する土地の所有者と協議を重ねることが重要です。

### 敷地を変更する方法

| 方 法     | 土地の購入                      | 土地の賃借                                 | 土地の交換                                     |
|---------|----------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|
| 特 徴     | 隣接する土地の一部を購入して2m以上の接道を確保する | 隣接する土地の一部を借りて2m以上の接道を確保する             | 隣接する土地の一部と自分の土地の一部を交換して2m以上の接道を確保する       |
| メ リ ッ ト | ・ 購入した土地は自由に活用が可能          | ・ 建替え時点でまとまった資金は不要                    | ・ 交換した土地は自由に活用が可能<br>・ 税制特例あり             |
| デメリット   | ・ 土地取得時にまとまった資金が必要         | ・ 契約内容によって利用制限がかかる<br>・ 更新料が発生する場合がある | ・ 双方が合意できる交換条件に見合う土地が必要(差額の支払いが必要となる場合あり) |
| 手 続 き   | 土地の範囲や価格を相談のうえ売買契約などが必要    | 土地の範囲や賃料を相談のうえ賃貸借契約などが必要              | 土地の範囲や価格差金を相談のうえ土地交換契約などが必要               |



隣接する敷地の建物が違法とならないように注意する必要があります！



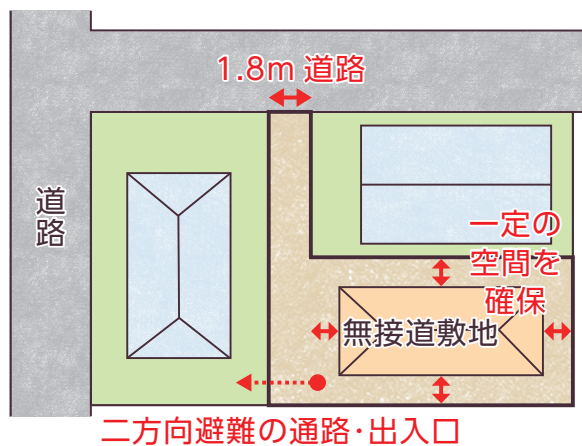
### (3) 方法【法第 43 条第 2 項第 2 号の許可】

建築する敷地は 2 m 以上道路に接する必要がありますが、これを満たさない無接道敷地であっても、一定の条件を満たすことにより建替えが認められる「法第 43 条第 2 項第 2 号に基づく許可」という制度があります。

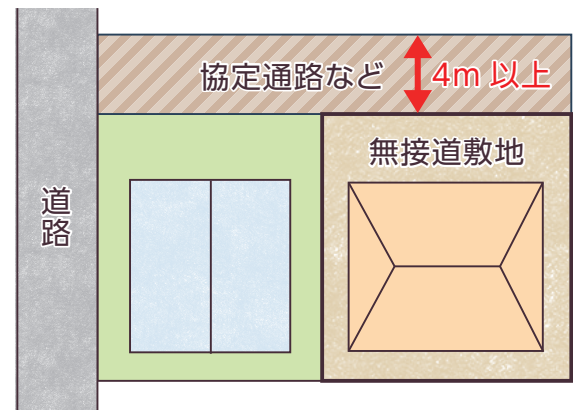
この制度は建築計画ごとに申請の必要があり、建築審査会の同意を得て目黒区が許可する制度です。

#### 【法第 43 条第 2 項第 2 号の許可の例】

##### ① 接道が 2m 未満の敷地の事例



##### ② 通路などに接している事例



#### 【許可制度】

敷地の周囲に広い空地を有する建築物などで、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて、建築審査会の同意を得て目黒区が許可する制度です。建替えごとに申請が必要となります。

#### 法第 43 条第 2 項第 2 号の許可のながれ

区窓口相談

近隣協議  
(協力者間調整)

区事前協議  
(各書類準備)

許可申請  
(申請書一式)

建築審査会

許可通知

確認申請

許可の内容の一つに、協定通路が必要となる場合があります。本来は道路ではない土地について、複数の土地所有者が協定を締結し、諸条件を満たした道路状の空間(通常は幅員 4 m 以上)を協定通路と言います。協定には通路の所有者全ての承諾が必要となります。

#### 協定書の主な記載内容

承諾書  
(権利者の署名・押印)

公図

案内図

計画図(協定図)  
(測量が必要な場合があります)



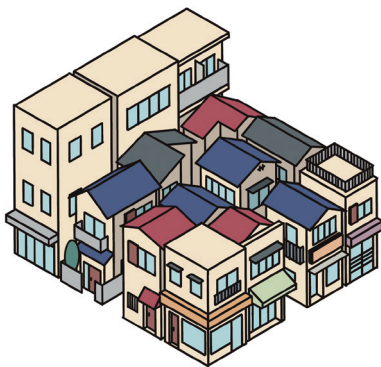
## (4) 方法【共同建替え】

建替えをする際にお隣同士など複数の権利者が協力することにより、各々の敷地を一体的に利用してマンションなどを建築する共同建替えという手法があります。

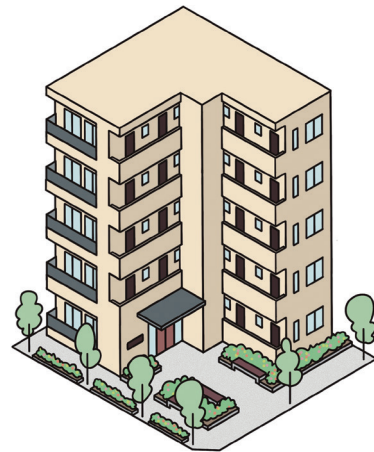
共同建替えでは敷地が大きくなることから、比較的大きな建物を建てることのできる場合があります。このため、権利者の住戸以外に余剰の住戸を設けられる場合では、この住戸を分譲して建設資金などに充てることにより、負担を軽減することも可能となります。

一方で、地権者などの合意形成から工事完了までに時間がかかることや、従前の土地や建物の価値次第では希望の大きさや位置の住戸を取得できないこともあるため、メリットとデメリットを比較しながら、勉強会などを重ねて関係者間で協議を進めることが重要です。

建替え前



建替え後



個々の敷地が  
集まり共同建替え

### 【共同建替えの特徴】

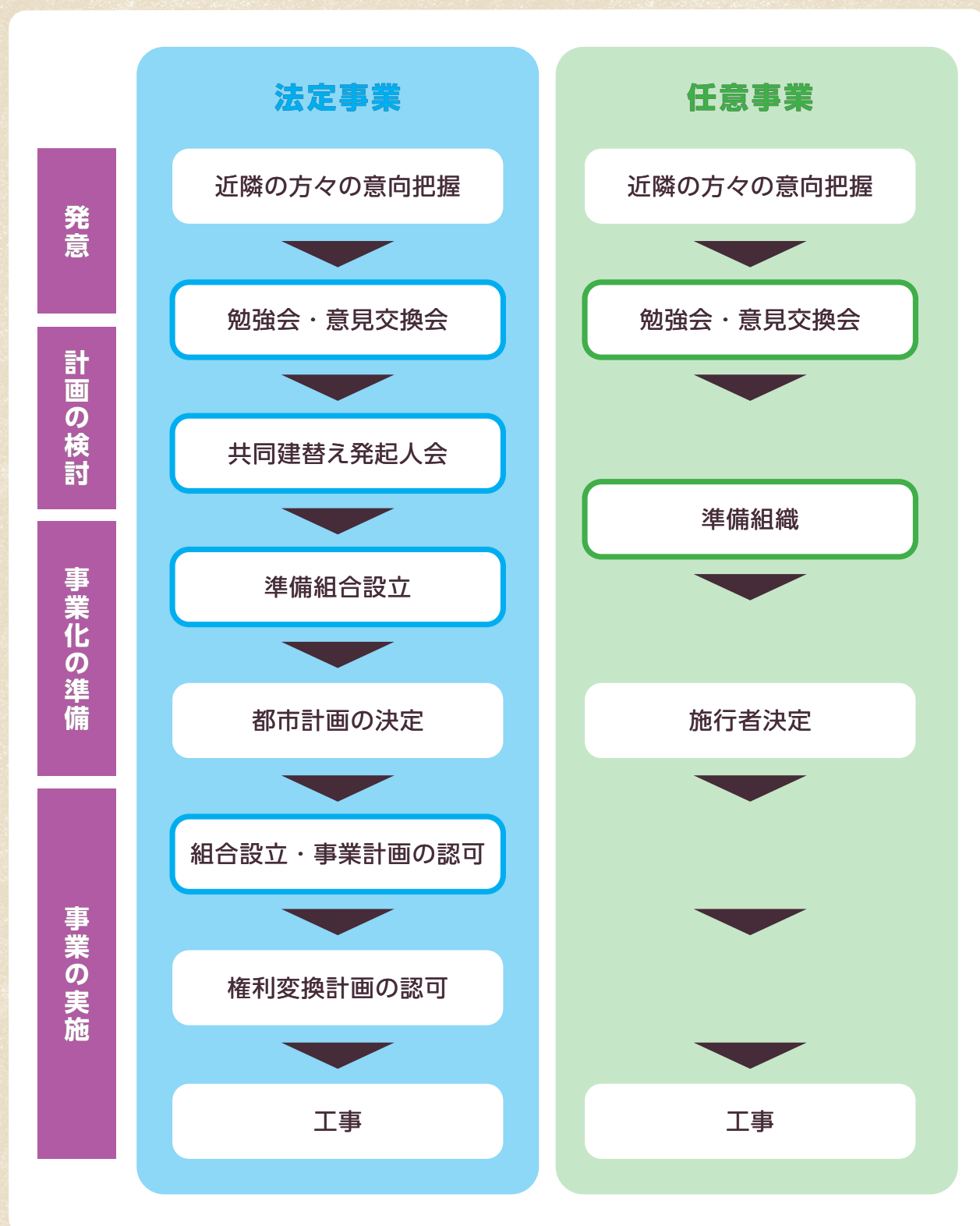
共同建替えには、法的手続きが必要な法定事業と手続きが簡易な任意事業があります。

| 方 法     | 法定事業                                                          | 任意事業                         |
|---------|---------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 特 徴     | ・ 権利を持つ土地や建物の資産とマンション住戸を等価交換<br>・ 耐震性や耐火性が高く維持管理も容易だが費用負担が大きい |                              |
| メ リ ッ ト | ・ 条件を満たすと規制の緩和や助成が可能                                          | ・ 関係者の合意で迅速に進めることが可能         |
| デメリッ ト  | ・ 法律に基づくため各種手続きや許認可に時間を要する                                    | ・ 基準の緩和や助成が少ない(緩和や助成の手続きは必要) |
| 手 続 き   | ・ 都市計画などの手続き                                                  | ・ 関係者間の任意の手続き                |



共同建替えのうち、法定事業と任意事業では、進め方にも違いがあります。

最初の段階は同じですが、共同建替えに向けた組織や各種手続きに加えて、公共施設の整備や助成内容なども異なります。



共同建替えを進めるためには、多くの近隣権利者との合意形成が必要不可欠！



## (5) 方法【隣接する土地の所有者と連携して建替えを行う方法】

その他の方法として、隣接する土地の所有者と連携して建替えを行う方法もあります。代表的な方法として、①位置指定道路、②複数棟から一棟への建替え、③連担建築物設計制度があります。

### ① 位置指定道路（法第 42 条第 1 項第 5 号）

建築物の敷地とは別に一定の要件を満たす道路状の空地などがある場合には、その土地について道路の指定を受けることができます。これを位置指定道路（法第 42 条第 1 項第 5 号）といいます。

(3) の許可は建替えごとに手続きが必要となりますが、位置指定道路の場合は無接道敷地が解消されるため、建替えが可能となります。

位置指定道路については、道路に隣接する土地の所有者の同意をはじめ、既存道路との接続、道路の幅員や距離など様々な基準があり、所定の手続きを経て、道路の指定を受けることができます。ただし、あくまで公道ではなく、私道となりますのでご注意ください。

### ② 複数棟から一棟への建替え

複数の建物を一体にして一棟の長屋へ建替える方法があります。(4) の共同建替えと似ていますが、こちらの方法は、必ずしもマンションのような共同住宅への建替えや権利変換などの手続きを必要としない方法のため、隣接する土地の所有者などの合意があれば迅速に進めることができます。

共同建替えと同様に敷地は一体となります。建物は連棟型の長屋となり、各住戸間の壁や構造部などを共有しますが、マンションのような共用エントランスや共用廊下などは存在せず、入口や階段などは各住戸の専用となります。

土地についての権利は様々ですが、建物は区分所有となるため、大規模な修繕や建替えについては、他の権利者の同意が必要となります。

### ③ 連担建築物設計制度

「一敷地に一建物の原則」というルールが建築基準法で定められています。このルールは建物ごとに適用されるため、各建物の敷地では接道などのルールを順守する必要があります。ただし、既存の敷地も含めた複数の敷地を一団の敷地としてみなすことができる「連担建築物設計制度（法第 86 条第 2 項）」という制度を活用すると、無接道敷地を含む一団の敷地にある複数の建物の建替えが可能となります。

この制度は既存の建物の敷地に適用できるうえ、各敷地の建替えは各々のタイミングで可能となります。しかし、この制度は様々な条件も生じる認定制度であるため、隣接者などの関係する土地所有者と協議・調整することが重要です。



接道・無接道の隣接する土地の所有者と一緒に建替えや手続きを進める必要があります！



## (6) 解消方法の比較表

| 手法    | P13<br>敷地の変更                                                                                                                                | P14<br>法第43条第2項<br>第2号の許可                                                                                                                          | P15～16<br>共同建替え<br>(マンション)                                                                                                                           |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 概要    | 隣接する土地の所有者から、購入または賃借もしくは土地同士の交換をする手法である                                                                                                     | 敷地の周囲に広い空地を有する建築物などで、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと建築審査会の同意を得て目黒区が許可する手法である                                                                                | 建替えをする際に隣接する土地所有者などの複数の権利者が協力し、各々の敷地を一体的に利用してマンションなどを建築する手法である                                                                                       |
| メリット  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関係者が少ないため合意形成が比較的容易である</li> <li>・ 現状の土地や建物から手法の可否が推測可能である</li> <li>・ 建築にあたって特別な許可は不要である</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関係者が少ないため合意形成が比較的容易である</li> <li>・ 現状の土地や建物から手法の可否が推測可能である</li> <li>・ 土地の売買や賃借などの契約が不要である</li> </ul>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地や建物の資産とマンションの住戸の等価交換が可能である</li> <li>・ 条件次第では規制の緩和や補助金を受けることができる</li> <li>・ 耐震性や耐火性の高い建物へ建替えできる</li> </ul> |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 接道が可能で隣地の建物の適法性も確保できる土地が少ない</li> <li>・ 売買や賃借などの契約が必要である</li> </ul>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 通路幅などの基準に適合し隣地の建物の適法性を確保できる土地が少ない</li> <li>・ 協定通路の場合は協定の手続きが必要である</li> <li>・ 原則、二方向避難の確保が必要である</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関係者が多いため合意形成に時間がかかる</li> <li>・ 事業により手続きに手間がかかる</li> <li>・ 建替えや大規模な修繕が自由にできない</li> </ul>                     |



| 手法    | P17①<br>位置指定道路<br>(法42条第1項<br>第5号)                                                                              | P17②<br>複数棟から<br>一棟への建替え<br>(長屋)                                                                                                 | P17③<br>連担建築物<br>設計制度                                                                                                           |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 概要    | 一定の要件を満たす道路状の空地などがある場合には、法令に基づく道路に指定する手法である                                                                     | 複数の建物の敷地を一体にして、共用の階段やエントランスを設けずに一棟の長屋に建替える手法である                                                                                  | 既存の敷地も含めた複数の敷地を一団の敷地とみなして、無接道敷地を含む複数の建物の建替えを可能にする手法である                                                                          |
| メリット  | <ul style="list-style-type: none"> <li>指定道路の手続き完了後には無接道敷地は解消できる</li> </ul>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>関係者が少ないため合意形成が比較的容易である</li> <li>規模により接道幅が2mでも建替えは可能である</li> </ul>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>一戸建ての建替えが可能である</li> <li>既存の建物を前提に計画が可能である<br/>(各建物は任意のタイミングで建替えが可能)</li> </ul>           |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none"> <li>道路の幅や距離などの指定基準に適合している土地が少ない</li> <li>道路の整備と道路の指定手続きに手間と時間がかかる</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>建替えや大規模な修繕に権利者全員の合意が必要である</li> <li>建替え後の敷地の分割が困難である</li> <li>将来的な土地活用の選択肢が狭くなる</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>関係者間の合意や認定の手續に手間と時間がかかる</li> <li>建替えごとに認定が必要になる</li> <li>建物や通路などの基準に適合する必要がある</li> </ul> |



## MEMO