4

無接道敷地の解消について できることを始めましょう

- 1. 無接道敷地の解消すごろく 解消に向けてのイメージを持ちましょう
- 2.無接道敷地のチェックリスト 今の状況を把握し、これからやることを整理しましょう

接道 敷 地 0

無接道敷地を解消するまでをイメージしてみましょう!この流れを参考に、次ページのチェックリストで実践して

相続予定の建物の将来的な建替えに ついて親と話をしたところ、 「この土地は道路と接していない から建替えができない」 と言われた… 理由を調べてみよう!

現状を認識 しましょう

前面の道 路と建替 えの関係 について 調べた

自宅の土 地や建物 の権利に ついて調 べた

解消方法

自宅の土 地の境界 にしるし があるか を調べた

建築士から別の提案を受けた ために再検討 ステップ5へ

計画の具体化・最適化を図った

計画の実現性を 高めましょう



分かったこと・できたこと

- 隣家との契約内容や区への手続きについ て理解した
- 建築士の依頼を準備した
- 解消費用は自己資金と融資や助成で目途 が付いた
- 隣家から通路は売却しないが管理の負担 を条件に建替えの相談ができた
- 家族と将来の土地や建物についての相続 などの共有ができた

ステップ4 クリア

通路を

利用したい

今後の進め方を家族 と共有した

隣家にあいさつして 通路の考えを伝えた

金融機関に問い合わ せて融資内容や区の

建築士へ正式に依頼

▶ 敷地の変更

接道する隣地に使っていない場所や空地がある場合はおススメ

土地や建物の維持管理、家族の状況、近隣の状況などを考慮し、 専門家、協力者、家族、それぞれと検討を重ね、解消に向けた

▶ 建築基準法第43条第2項第2号の許可

接道する隣地に広い空地や通路がある場合はおススメ

▶ 共同建替え

複数の隣接する方にマンション建替えの意向がある場合はおススメ

▶ 位置指定道路

接道する隣地に道路に整備できそうな道がある場合はおススメ

▶複数棟から一棟への建替え

少数の隣接する方に長屋への建替えの意向がある場合はおススメ

▶ 連担建築物設計制度

隣接する方が段階的に戸建ての建替え意向がある場合はおススメ

具体的に決まらない場合は…

売るのは 難しいかも

方向性が 定まらない 老朽化で 管理が大変 建替え検討

分かったこと・できたこと

- 通路の購入や賃貸の方法には手続きの有無や費用 の大小があることが分かった
- 解消方法に詳しい建築士を見つけた
- 負担を軽減できる解消費用や融資制度が分かった
- 利用したい土地の範囲や費用などの隣家への協力 内容が整理できた
- 解消方法について妹の考えも考慮して家族の同意 を得られた

ステップ3 クリア



助成を調べた

する費用を調べた

隣家の状況や負担費 用を考慮し契約方法 を調べた



具体的な計画を

立てましょう

すごろく 解

みましょう!







専門家 等门。(建築士)

(隣接する土地の所有者)

自宅を建 てたころ の書類に ついて調 べた

建築時は どうして 建てられ たのかを 調べた

分かったこと・できたこと

- 道路に接していない無接道敷地は建替えができない
- 通路部分の所有者は隣家だった
- 通路部分の境界に杭を発見した
- 建てたときの申請書には通路部分が敷地に入っていた
- 親から通路以外の土地と建物を隣家から買ったと聞いた

ステップ1 クリア

課題を 考えましょう



無接道敷地の解消方法を 調べた

解消に向けて相談する専 門家を調べた

解消に充てられる自分の 資金や資産を確認した

通路について誰の協力が 必要か調べた

土地や建物について家族 の希望を聞いた

分かったこと・できたこと

解消方法は複数あり、そのう

ちの2つの方法が使えそうだ 区の無料相談制度を知った

自己資金では足りなさそうだ 接道する通路は隣家の所有の

ため、建替えのための通路利

用には隣家の協力が不可欠 親も妹も土地だけは残してほ しいとの思いを聞いた



私のおうち BOOK P13

方法【敷地の変更】参照

私のおうち BOOK P14

方法【建築基準法第43条第2項第2号の許可】参照

私のおうち BOOK P15

方法【共同建替え】参照

私のおうち BOOK P17

①位置指定道路(法第42条第1項第5号)参照

私のおうち BOOK P17

②複数棟から一棟への建替え 参照

私のおうち BOOK P17

③連担建築物設計制度 参照











家族の理解が得られないので



土地を残せる 無接道敷地の 解消方法を家 族と相談した 隣家へ接道に 協力してもら う内容につい て検討した

無料相談で負 担費用や融資 方法について 相談した

知人を通じて 解消方法に詳 しい専門家に ついて調べた 候補となる方 法のメリット やデメリット を調べた



ステップ2 クリア

2向讨た







無接道敷地の

無接道敷地の解消に向けて、どこまで進んでいるかチェックしましょう!

チェックの入らなくなった設問のステップがあなたの現在の認識です。 チェックできない箇所の各設問の一行下の「◆やること」をやってみましょう!

ステップ〇〇

【認識チェック】

✓ ①○○○を知っている

◀ ○○○の確認

■ チェックが入らない設問は、◆の内容に取り組みましょう

上記を参考に具体的に記入しましょう!
(例)○○○を□□□□までに調べる。

ステップ **1** 現状を認識 しましょう

【認識チェック】

- ✓ ①無接道敷地の特徴と問題点を知っている
 - ◆ 私のおうちBOOK「無接道敷地の向き合い方」の特徴や問題を確認
- ✓ ②土地・建物の権利関係の資料を持っている
 - ▲ 法務局に行き土地や建物の登記書類を取得して権利関係を把握
- ✓ ③敷地の境界を把握している
 - ◆ 土地の境界に境界杭などのしるしがあるか確認
- ✓ ④建物を建てたときの書類を持っている
 - 区役所に行き建築計画概要書などを取得して建築確認や検査の 有無といった内容を把握
- ⑤親から建物を建てた頃の話を聞いたことがある
 - ◆ 建物を建てた頃や購入した頃の経緯や注意事項などを確認

上記を参考に具体的に記入しましょう!

ステップ **2** 課題を考え ましょう

【認識チェック】

- ✓ ①無接道敷地解消の方法を知っている
 - ◆ 私のおうちBOOK「無接道敷地の解消方法」を確認
- ✓ ②相談できる専門家を知っている
 - ◆ 私のおうちBOOK「おうちの情報の調べ方」で専門家を確認
- ✓ ③自己資金を把握している
 - ◆ 自身の資産を確認し、無接道敷地の解消に充てられる資金を把握
- ✓ ④解消に必要な協力者を把握している
 - ◆ 接道するために必要な土地の権利者(隣家など)を把握
- ▼ ⑤家族の意向を把握している
 - ◆ 現在の権利者(親など)や相続人(兄弟など)の考えを把握

上記を参考に具体的に記入しましょう!

チェックリスト

ステップ 3 解決に 向けた 基本方針を 進めましょう

【認識チェック】

- ✓ ①自宅に適した無接道敷地の解消方法を理解している
 - ◆ 私のおうちBOOK「無接道敷地の解消方法」を確認
- ✓ ②①の方法に適した専門家の目途がついている
 - ◆ 区の無料相談や知人などを通じて相談しやすい専門家を把握
- ✓ ③解消にかかる資金を把握している
 - ◆ 専門家への無料相談を通じて費用の目安や融資方法などを把握
- ✓ ④協力者に相談するための準備が整っている
 - ◆ 協力してもらう隣接する土地の所有者への説明内容を整理
- ▼ ⑤家族と土地や建物の将来について具体的に相談している
 - ◆ 所有者や相続人と将来の土地や建物について共通の認識を持つ

上記を参考に具体的に記入しましょう!

ステップ **4** 具体的な 計画を立て ましょう

【認識チェック】

- ①無接道敷地の解消方法を具体化する準備をしている
 - ◆ 最適な無接道敷地の解消方法に必要な手続きなどを把握
- ②①の方法に適した専門家への依頼を検討する
 - ◆ 専門家への依頼について依頼内容や費用を具体的に検討
- ✓ ③金融機関等に相談をしている
 - ◆ 負担費用について自己資金に加えて融資や区の助成で目途をつける
- ✓ ④協力者の意向を把握する
 - ◆協力してもらう隣接する土地の所有者とコミュニケーションを 取る
- ▼ ⑤家族と土地や建物の将来について合意している
 - ◆ 所有者や相続人と将来の土地や建物の考え方の委任を受ける

上記を参考に具体的に記入しましょう!

無接道敷地のチェックリスト

ステップ 5 計画の実現 性を高めま しょう

【認識チェック】

- ✓ ①ステップ4までの検討を踏まえて下記の点に考慮しながら最適な 手法を決めましょう!
 - これからの生活
 - 土地や建物の維持管理
 - ・家族の状況
 - ・ 隣家や近隣の状況 など
 - 私のおうちNOTEやBOOKを参考に
- ✓ ②決めた手法について専門家のチェックを受けましょう!
 - ◆ 私のおうちNOTEやBOOKを参考に チェックを受けたら、具体的な計画へ!!!

具体的に記入しましょう

無接道敷地の解消手法について目途は立ちましたか?

- ✓ 敷地の変更
- ✓ 建築基準法第43条第2項第2号の許可
- ✓ 共同建替え
- ✓ 位置指定道路(法第42条第1項第5号)
- ✓ 複数棟から一棟への建替え
- ✓ 連担建築物設計制度

家族の理解は得られましたか?

- ✓ 土地・建物の所有者 (親など)
- 具体的に記入しましょう
- ✓ 相続人 (兄弟など)

チェックしたい 項目の具体的 内容を記入しま **L**

右表の項目で 該当するもの

にチェックしま

しょう

- 何を
- ・いつまで
- ・ 誰と
- ・どのように を意識して記入 しましょう

課題解決に必要な協力者の理解は得られましたか?

- 隣接する土地の所有者 具体的に記入しましょう
- ✓ 近隣の方
- ✓ その他

費用負担について金融機関などに確認しましたか?

- ✓ 自己資金の確認
- 具体的に記入しましょう
- ✓ 区の助成制度の確認
- ✓ 融資の確認

解消手法の進め方について専門家に相談しましたか?

- ✓ 建築士など (建替え)
- 具体的に記入しましょう
- ✓ 宅地建物取引士など (賃貸・売買)
- ✓ 司法書士など (登記・遺言・相続)

MEMO

(気づいたことを記録として残しましょう)

MEMO

(気づいたことを記録として残しましょう)

MEMO

(気づいたことを記録として残しましょう)

無接道敷地の解消に向けたわが家の記録

私のおうち NOTE

令和7(2025)年7月発行

発行 目黒区

編集 目黒区街づくり推進部木密地域整備課

東京都目黒区上目黒二丁目 19番 15号

電話 03-5722-9657 FAX 03-5722-9239

編集協力 公益財団法人東京都都市づくり公社

印刷 株式会社パットンファイヴ

私のおうち NOTE

