

「再建築不可」の土地って どんな土地？(接道義務の話)

平成 26 年 11 月作成



不動産の広告を見ていると、たまに「再建築不可」と書かれているものを見かけます。この「再建築不可」の土地というのは、現在は建物の敷地として利用されていても、今後その土地に建物を(再)建築することはできない土地という意味です。

では、なぜそのような土地が存在してしまうのでしょうか？それは建築基準法に「**建築物の敷地は、道路に二メートル以上接しなければならない**」という条文があるからです。

つまり**その敷地が道路**(道路に関しては建築基準法で定義されており、次回以降のコラムで紹介します)**に2m以上接していない土地については建物を建築することができない**のです(道路に直接面していない、所謂「無道路地」も原則として建物を建築することはできませんが、ここでは道路には接面している土地についてのお話をします)。

では、土地が道路に2m以上接していれば建物が建てられるのかということ必ずしもそうとは限りません。実は**各都道府県等の条例でこの制限を厳しくしている場合がある**のです。

たとえば東京都の場合、「東京都建築安全条例」の第三条には「建築物の敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合には、その敷地の路地状部分の幅員は、路地状部分の長さに応じて、次の表に掲げる幅員以上としなければならない。」と定められています。

【東京都の場合】

路地状部分の長さ	20m以下のもの	20mを超えるもの
路地状部分の幅員	2m以上	3m以上

また、建築予定の建物の規模や用途(戸建住宅・共同住宅・店舗等の別)によってはこれより厳しい条件が付加されています。

同様の条例は他の都道府県等にもあり、横浜市の場合「横浜市建築基準条例」の第4条には「建築物の敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合には、その敷地の路地状部分の幅員は、その路地状部分の長さに応じて、次の表に掲げる数値としなければならない」と定められています。

【横浜市の場合】

路地状部分の長さ	15m以下のもの	15mを超え 25m以下のもの	25mを超えるもの
路地状部分の幅員	2m以上	3m以上	4m以上

なお、【千葉県】には上記のような個別の制限はなく、戸建住宅の敷地であれば路地状部分の幅員は2m以上あれば建築することができます。

これが「再建築不可」の土地の正体です。無道路地と区別して「接道義務を満たさない土地」などと呼ぶこともあります。もちろん、**土地の価額も建物が建築できる土地に比べて著しく低いもの**となります。路地状部分を有する土地に関しては、上記のような制限があることに注意して、その購入や利用計画を検討する必要があります。

また、相続税の申告等の際の評価にも注意が必要なため、このような土地を所有している場合の相続税の申告には、特に不動産に詳しい税理士等の専門家にご相談ください。

