



# 敷地の 接道義務



不動産鑑定士・税理士

森田義男

## はじめに

2006年8月号では、不動産は「見て判断」が何より大切であり、また不動産の評価は「自分が買い主であればいくらの値を付けるか」を考えるべき、といった説明をした。

今回はそれらへの応用を兼ねて、不動産の実務知識において最も（しかもダントツに）重要ではあるものの、意外とその実態を知られていない「敷地の接道義務」を題材にお話をしたい。

## 敷地の接道義務

敷地の接道義務は建築基準法第43条に規定されているもので、これを一言で言うと次のようになる。「建物を建築する敷地は、建築基準法の定める道路に2m以上接面していなければならない」。すなわち、

- ①敷地は建築基準法上の道路に接面していること
  - ②敷地の間口は2m以上あること
- の2点の1つでも満たしていない土地

（以下、本稿において「欠陥敷地」と言う）の上に、建物を建てることは建築基準法が禁止しているのである。主な立法趣旨は街の安全、つまり火災等が発生した場合の避難や消火・救助を可能にするためである。

①の「建築基準法上の道路」に関しては、同法は道路の幅員は4m以上でなければならないとした。タクシーの車幅が約1.8mであることを考えれば、何とか車がすれちがえる幅である。

しかしこの規定の施行時である昭和25年当時には、幅4m未満の道路の方がむしろ多数派であった。そこで法施行時等までに存在していた道路は、原則として建築基準法上の道路とみなすこととした。これが「42条2項道路」である。

さて、「欠陥敷地」は施行時当初にもかなり存在した。しかしその後の地価上昇に起因する敷地の細分化が、これを大量に発生させていった。つまり敷地2分割のための路地状敷地の発生や、4～6分割等のための私道の造成である。そしてこの私道に関しても、建築基準法は一定の要件（幅員はむしろ4m以上で所定の<sup>すみ</sup>隅切りを要する等）を備える「位置指定道路」であることを要請した。

しかし昭和40年代頃までは、この規定への対応が甘かった。その結果、間口を尺貫法の1間（1.81m）にした路地状敷地や、位置指定道路の認可を受けない私道が造成された。これらにより大量の「欠陥敷地」が発生していったのである。

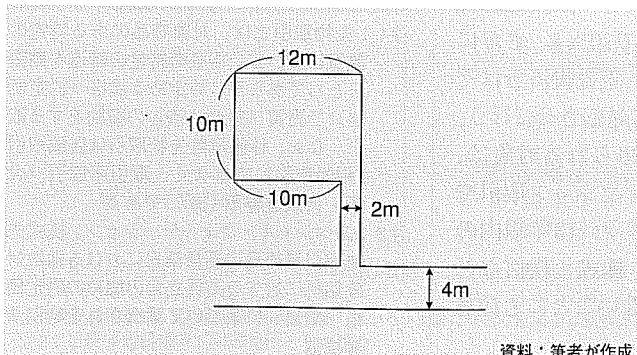
## 「欠陥敷地」を見て判断する

「欠陥敷地」には建物を建てるのが禁止されている。一般市街地等において、建築が禁止されてしまったのでは使い物にならない。数ある制限規定のなかでも、これはずぬけて強烈な規制と言えよう。

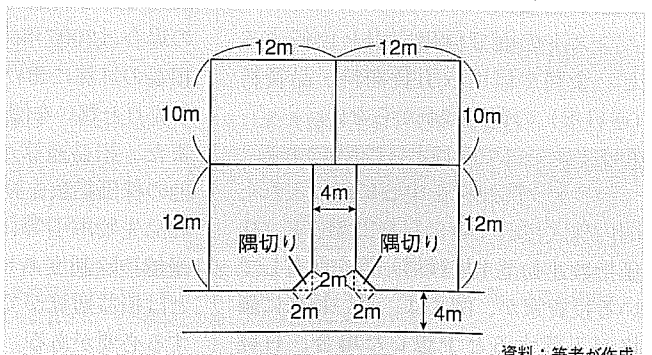
とはいえ実は、こうした「欠陥敷地」は街のいたる所にある。おまけに素人目には「欠陥敷地」かどうかの見分けがつかない。しかしこの判断を誤れば目も当てられない。その意味から、不動産の知識がどれほどあろうと、この区分を「見て判断」できないのであればそれは無意味というよりほかない。

では写真でこれを確認してみよう。写真Aは路地状敷地の間口部分である。問題はこの間口が2mあるかどうかだ。

図表1 ● 路地状敷地（接道義務を満たしている敷地）



図表2 ● 位置指定道路（接道義務を満たしている敷地）



A 間口が1.8mしかない路地状敷地の路地部分



B 位置指定道路



C 位置指定道路に該当しない私道



ず考えられないから、この私道はほぼ間違いなくアウトということになる(ただし位置指定道路かどうかは、最終的には役所の建築指導課で確認しなければならない。写真Cよりも見た目の悪い私道がセーフであるとされた経験

るようだ(だから更地である「欠陥敷地」上の建築はかなり困難)。しかし厳しい取り締まりにより、再建築が困難な自治体も稀にあるという。

こうした違法建築には、大手住宅メーカー等はまず手を出さない。しかし一般の工務店の場合、引き受ける所が少ない。そのため「欠陥敷地」とはいえ、再建築しようと思えばできてしまうと言ってよい状況にあるようだ。

さて、以上を前提に次の質問をしてみたい。「標準的な土地の単価を100(面積40坪、総額3000万円)としたときに、間口が1.8mの路地状敷地(面積同じ)の土地をいくらで買いますか」。

考え方は、「安ければ買う」という人の「安ければ」の最高値がいくらになるか。これを自分の気持ちをベースに考えることである。

筆者の結論は35前後(総額1000万円強)、場合により40もあるかなと思う。理由として総額面でかなり有利であることと、隣接地主から将来的に間口部分20cmを買うことにより「欠陥敷地脱出」の可能性があること(実際はかなり困難)といった面をみている。したがって、その他一般の欠陥敷地は大体30~35見当と思う。

さて紙数の都合で触れることができなかつたが、FPとしては、「欠陥敷地」の理解のうえで、これに対する相続税評価にも目配りしていただきたい。

実は、国税当局や税理士もFP同様、基本的に不動産が大の苦手である。その結果、「欠陥敷地」の評価規定は“惨状”というべき状況にあるという点だけ、ここでは指摘しておきたい。

考え方の1つは、運転席から車を路地の中に入れようという目で見ること。先に述べたようにタクシーの車幅は1.8m。無理に侵入すると車をこすってしまったら2mないことになる。

写真Aは車が入りそうにない。だからこの土地は欠陥敷地となる。もっとわかりやすい方法がある。道路脇の側溝(昔でいうドブ)には、写真でも少し見えるコンクリート製のL字溝がある。このL字溝の長さは60cmとなっている。写真ではL字溝の上に3つの「ステップ(名前不詳)」があるが、この長さも60cm。したがって、この間口は一目で3個分の1.8mとわかるわけだ。

今度はいわゆる私道が、位置指定道路に該当するかどうかである。写真Bが本来の位置指定道路で、写真Cはそれに該当していない私道である。したがって写真Cの奥の2軒は欠陥敷地である。

2つの写真を見比べると、わかりやすいのは隅切りの状況だ。これでCはダメそうだ。さらに写真Cは未舗装となっている。未舗装の位置指定道路もま

がある)。

さて、こうした写真AやCの土地は、街のあちこちにあるということにお気づきであろう。そこで街をじっくり見ることにより、是非こうした「欠陥敷地」を見つけていただきたい。そしてこれが最大の実力アップ策なのである。

## 4 「欠陥敷地」の時価

実は「欠陥敷地」にはそのほとんどに建物が建っている(昔の規制が甘かったと思われる)。しかしこれを再建築するには、役所等に建築確認申請を出さなければならない。そして「欠陥敷地」上の建築では、この確認が下りない。だから合法的には再建築ができないわけだ。

しかし実際には、違法建築で再建築が少ない。やり方は、建築確認申請を出さないまま建ててしまう、また増改築とする確認申請を出し、実際には全面改築をしてしまう等いろいろあ