

市街化調整区域の接道していない土地・空き家の売買はできるか

相談内容	<p>市街化調整区域に所有している空き家を隣地所有者に売却したいと考えている。住宅は古く、敷地も広い道路には接していない。広い道路からの出入りは幅1mほどの公道（赤線と思われる）を利用しているが、これは道路としてはみなされないと聞いた。</p> <p>敷地が道路に2m以上接していないため、宅地としては売れないとも聞いた。買い取ってもらう隣地所有者は金融機関から借入れを考えているようで、このような土地・建物の売買に融資してもらえるか心配であり買い取ってもらえない可能性もあることから確認したい。2mの接道を確保するために、隣地所有者は自分の土地（農地）を転用しようとしているが、転用は可能なのかも知りたい。</p> <p>なお、不動産業者には仲介などを依頼しておらず、直接売買をしたい。</p>
回答内容	<p>まず、市街化調整区域内のため、売買に制限があります。売ろうとしている土地・建物の経過を確認することが必要です。法務局で土地・建物の全部事項証明の交付を受けるとともに、住宅に関して建築経過（増築を含め）を確認したうえで、開発許可を所管する行政機関の部署へ相談してください。一般に線引き（市街化区域・市街化調整区域の区分の都市計画決定）以前に宅地となっており、その後住宅の増改築が行なわれていない場合は売却が可能と考えられます。</p> <p>次に、土地（敷地）が1mの公道（赤線）に接しているとのことですが、相談のとおり建築基準法の道路は1.8m以上であることが必要であり、現状では一般的に建築物を建てることのできる敷地とはいえません。都市計画区域として指定される前に建築した場合には可能だったといえますが、実際のところは経過については確認してみなければわかりません。また、この赤線がさらに接することとなる道路についても確認しておくことが必要です。農用地の多い場所では「農道」の場合も考えられ、農道も一般的には建築基準法の道路とはなりません。ただし、都市計画区域の指定前から幅4m以上あれば道路としてみなされる場合があります。</p> <p>建築物を建築することのできる敷地とするためには、建築基準法に定められた「道路」に2m以上接することが必要ですが、隣地所有者が売買以後に農地である土地を転用して2mの敷地部分を確保することは一つの方法です。この場合に1mの赤線を含め、転用する幅を1mにできるか否かについては、建築確認を所管する行政機関に関係資料を持参して相談してください。赤線の場所や接する形態によって含むことが可能な場合があります。農地転用可能か否かは農業委員会の判断になりますが、一般には宅地の出入りのために通路であれば転用は難しくないと考えられます。</p> <p>こうした確認と行政機関の判断結果を得たうえで、融資を受ける隣地所有者に対して金融機関への融資相談にあたっての基礎資料として提供していただくことがよいと思われます。</p>