

## 道路に2m接していない空き家の処分方法を知りたい

相談内容	<p>昭和52年新築した住宅が空き家となって、現在貸し家として利用している。この間に耐震改修も行っているが、だいぶ古いことから今後リフォームするか、あるいは解体して土地を売るかの検討している。先般、売却をすることで不動産業者に現地を確認してもらったところ、敷地が道路に2m接していないのではないかといわれた。建築確認申請を行っていることから新築時はあったと思われるが、理由がわからない。2m接していなければ更地にしたところで、新たに建築物は建てることができないと聞いている。今後どうしたらよいか困っている。</p> <p>また、今後の活用の判断として、耐震改修した場合、また、リフォームした後の耐用年数はどの程度なのかも参考としたい。</p>
回答内容	<p>住宅の状況を実際に確認してみなければ今後の活用方法についての方針を示すことは困難です。お近くの建築士や不動産業者に依頼して、問題となっている2m接道の詳細な調査や住宅の状況を調査してもらったうえで今後の活用方針について方向性を検討されることをお勧めします。建築確認申請時に2mあったか否かについては、その後土地の売買などが行なわれていないとすれば、現在ある土地の実態が当時から変わらないものとして、当初から2mの接道が確保されていなかった可能性があります。当時の建築確認制度の仕組みはわかりませんし、当時の建築主事の審査方法もわかりませんので、あくまでも現状を持って法的な判断をせざるを得ないものと考えられます。</p> <p>現状として、敷地が道路に2m以上接していないとすれば、建築基準法上は建築物が建築できない敷地となってしまいます。正確に測量をしてもらったうえで、対応を検討することをお勧めします。2mの接道がないとすれば、2mの接道を確保できるよう隣地所有者から確保できるように必要な土地を買うか、あるいは買えないとしても借りることも可能ですから、隣地の土地所有者と交渉してみてもいいかもしれません。</p> <p>また、相談されている土地だけの問題であるかについても確認することも必要です。周辺に同じような土地があるとなれば、共同で道路を築造することも可能となる場合があります。(建築基準法による私道の「道路位置指定」制度を活用する方法です。)</p> <p>2m確保できない場合は、現状でも建築基準法に抵触してしまっていますので、原則論を申し上げれば、確保できるよう是正しなければなりませんし、是正しない限り建築物の敷地としては売買できない土地となっています。いわば、建築物の敷地としては利用できない土地ということとなってしまいます。</p> <p>次に、リフォームの実施によって住宅の木造建築物の耐用年数が何年伸びるかは一概にいえません。建築時期にもよりますし、修繕の方法や場所などによっても異なりますので、これも専門家である建築士等に詳細に調査してもらうことをお勧めします。</p>