

## 不動産の価値講座－⑥道路幅の狭い土地

大野 興四郎（不動産鑑定士）

先回は、無道路地でした。今回は道路に面していても幅員の狭い土地です。道路幅はそれこそ数 10cm の朱道～名古屋の 100 m 道路・・まであります。朱道（赤道と紛らわしいので朱としています）は、字絵図（今の公図）で朱色に塗ったことから来ていますがいわゆる法定外道路で、扱いに困る場合があります。普通の市街地の 6～8m（区画整理済みは勿論）の道路であれば問題はないのですが、道路についてはデリケートになりすぎるくらいの注意が必要です。本通信で何度も繰り返しますが都市計画区域内（準都市計画区域を含む）では敷地が建築基準法（以下建基法、と略す）上の道路に 2 m 以上接すべしという接道義務があり、否の場合建築物等の建築（再建築含む）出来ません。

建基法上の道路とは①同法第 42 条 1 項の 4 m（6 m）以上の道路、及び②同第 42 条 2 項の幅員 4 m 未満で幅員 4 m（6 m）とみなす道路（いわゆる 2 項道路）などを言います。①では 2 号で都市計画道路で計画決定されている場合はその計画道路内には一定の建築物（平易で 2 F 以下は可）以外は建築不可で要注意。5 号に位置指定道路がありますが、昭和区円上（旧東郊通商店街、下記写真）に建基法施行前の旧市街地建築物法による（指定）建築線でそのまま同 5 号に引き継いでいるケースがありました。現況約 2～3m 程度でこの場合再建築時には両側へ道路中央から 4 m 確保の隣接地等との道路協議を要するという障壁有り。② 2 項道路は結構あります。ex 刈谷市の旧市街地で現況 1 間（約 1.8m）道路で、古くから建物が立ち並んでいる場合。建築時道路中央から 2 m セットバック（後退）要。住宅地において道路幅の狭い（4 m 未満）土地は品等が劣り、また日照確保に難があり価値は下がります。幹線道路等でコロナ禍下で漸増、商業地が住宅地化、建売住宅やマンション等が目立ちますが閑静な住宅地とは言いかねます。



◎不動産に関する疑問、質問等を受け付けています。

TEL052(452)1263（10時～16時）

