

接する道路が狭い空き家の処分方法を知りたい

相談内容	<p>建築後 50 年経過している住宅を所有しており、空き家となって相当経過している。建築地は市街化区域と思われ、周りには何件か家が建っている地域であるが、敷地が接する道路は車がやっと通れるぐらいの幅で、工事を実施するにも支障があると思われる。</p> <p>住宅と土地は私の所有となっているが、私は市街地に引っ越し、子供もいるがこの住宅に住むつもりはない。20 年くらい先に除却することを考えていたが、私も高齢で、また、住んでいないことから痛みも激しく、周りの方に迷惑が掛からないか心配である。子供からも何とかすべきといわれ、行政に相談したが「まず行動を起こさなければ何も変わりませんよ」ともいわれた。道路が狭く、除却するにも簡単ではないと思われるが、どのような方法がよいのか、また、どこに相談すればよいのか確認したい。</p>
回答内容	<p>行政がアドバイスしているとおり、現状のまま放置しても何も変わらないどころか、周りからの苦情をはじめ、日常の不安が募る一方です。まず、行動を起こすことが必要です。自ら行動を起こすことが難しければ、専門家に相談して動いてもらうことです。ただし、専門家に依頼するには経費が掛かることを認識されるとともに、行動を起こす内容によって、更に大きな経費が必要となることを認識しておかなければなりません。</p> <p>問題と認識されている敷地が接する道路の幅については、建築場所が市街化区域であるとすれば、建築基準法の規定により、接する道路の幅は 1.8m 以上あることが必要であり、かつ、その道路が都市計画区域に指定された時に既に 1.8m 以上の幅があつて、なおかつ、その道路を利用して複数の建築物が建築されていたことが確認できれば、空き家を除却して新しく住宅を建築することは可能と思われます。なお、これ以外の基準もありますので建築士等の専門家に相談ください。まず、このことを確認できなければ、除却して土地を売ることができるか否か判断できません。</p> <p>次に、現状をいかに良い方向に転換させるかについてですが、お聞きする内容で最良と思われる方法は、住宅を除却して更地として土地を売ることと思われます。</p> <p>住宅を残したまま土地と併せて売ること考えられますが、居住できないほどの痛みのある住宅が残っていると、買い手がなかなか付かないといわれていますので、除却することが得策と考えられます。除却するには解体費用が掛かりますが、土地が売ればその費用分を回収できる可能性もあり、現状の精神的負担を解消することを目的とするならば、少々の負担もやむなしとも考えてはどうでしょうか。なお、住宅がある時点での土地の固定資産税と除却した後の固定資産税は最大で 6 倍の差（一般には 4 倍程度）があり、増税となることについても認識しておいてください。いずれにしても、道路のこと、不動産売買のこと、あるいは除却など、それぞれお近くの建築士、不動産業者、あるいは解体業者にご相談されることです。こうした専門家の集まる団体もありますので、業者選定に当たっては、ご覧いただいているこのサイトから検索してみてください。</p> <p>なお、ご高齢であれば、これらの専門家に相談される場合はお子さんが同伴されることをお勧めします。</p>