建て替え調査

所有する建物や土地などが建て替え・売却が可能かどうかを
調べるための調査です。

『古くなったので立て替えたい』『この土地を売却したい』
『増築したい』などお客様からご依頼をいただいても
様々な原因から建て替えができない。簡単には売れない。
といったことも多くあります。

どのようなケースが該当するのか、
適切な対策を知ることが大切です。

建て替え調査が
必要なケース

◇こんなケースに当てはまっていませんか？

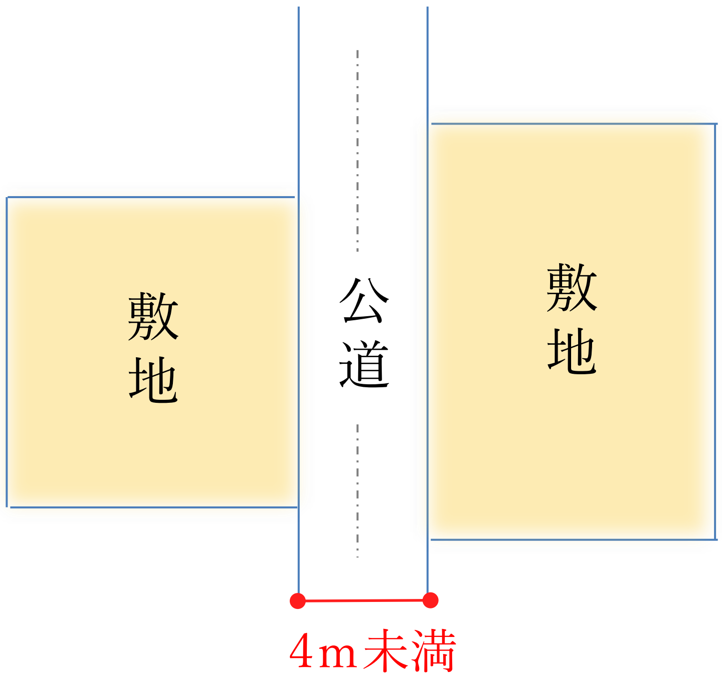
- 前面道路が4メートル未満である
- 接道している敷地の間口が2メートル未満である
- 道が行き止まりになっている
- 隣家と道や敷地を共有している
- 遺跡が出た
- 農地転用許可をとっていない　　　　・・・など

◇道路の問題

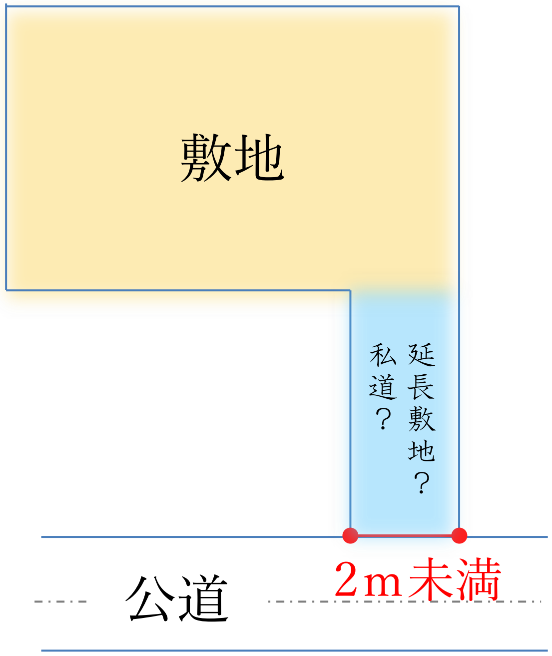
【接道義務】建築基準法で定められた幅員（幅）4m以上の道路に2m以上接した土地でなければならない（一部区域では幅員6m以上必要）

※1 道路：建築基準法で定められた道路
※2 接道：敷地と道路が接する部分

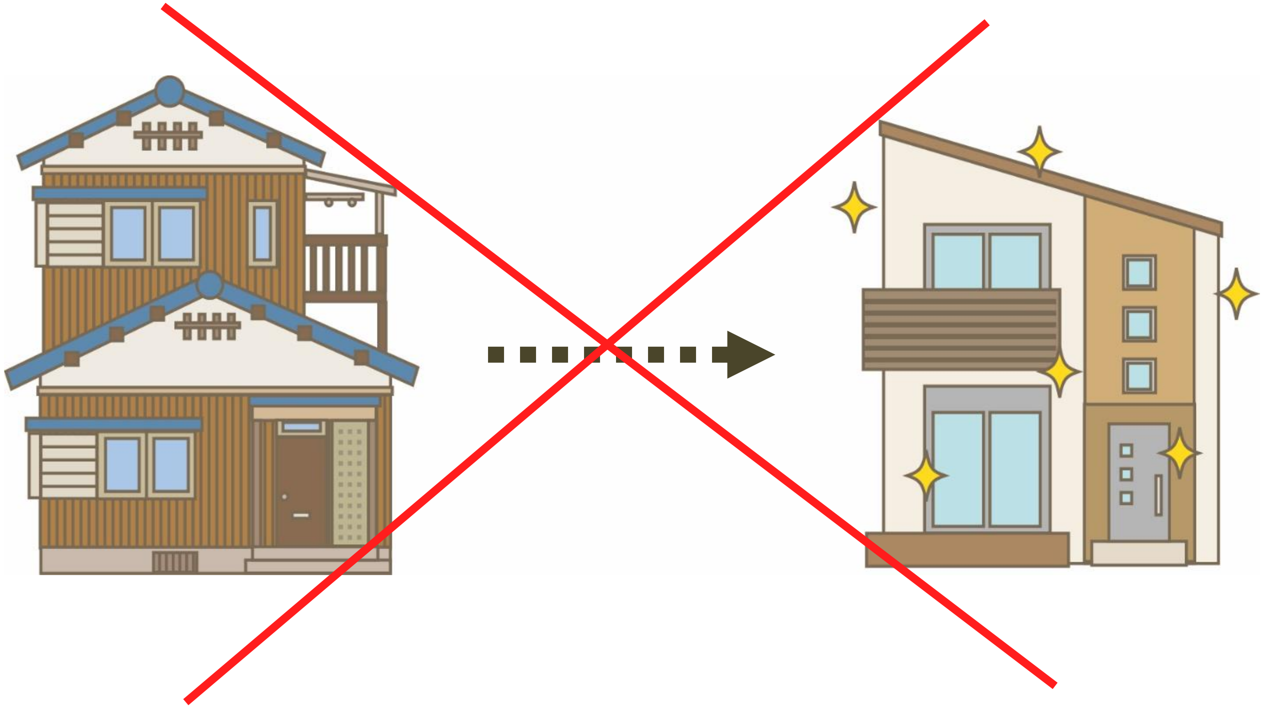
① 敷地に接道する幅員4m未満



② 接道する敷地間口が2m未満

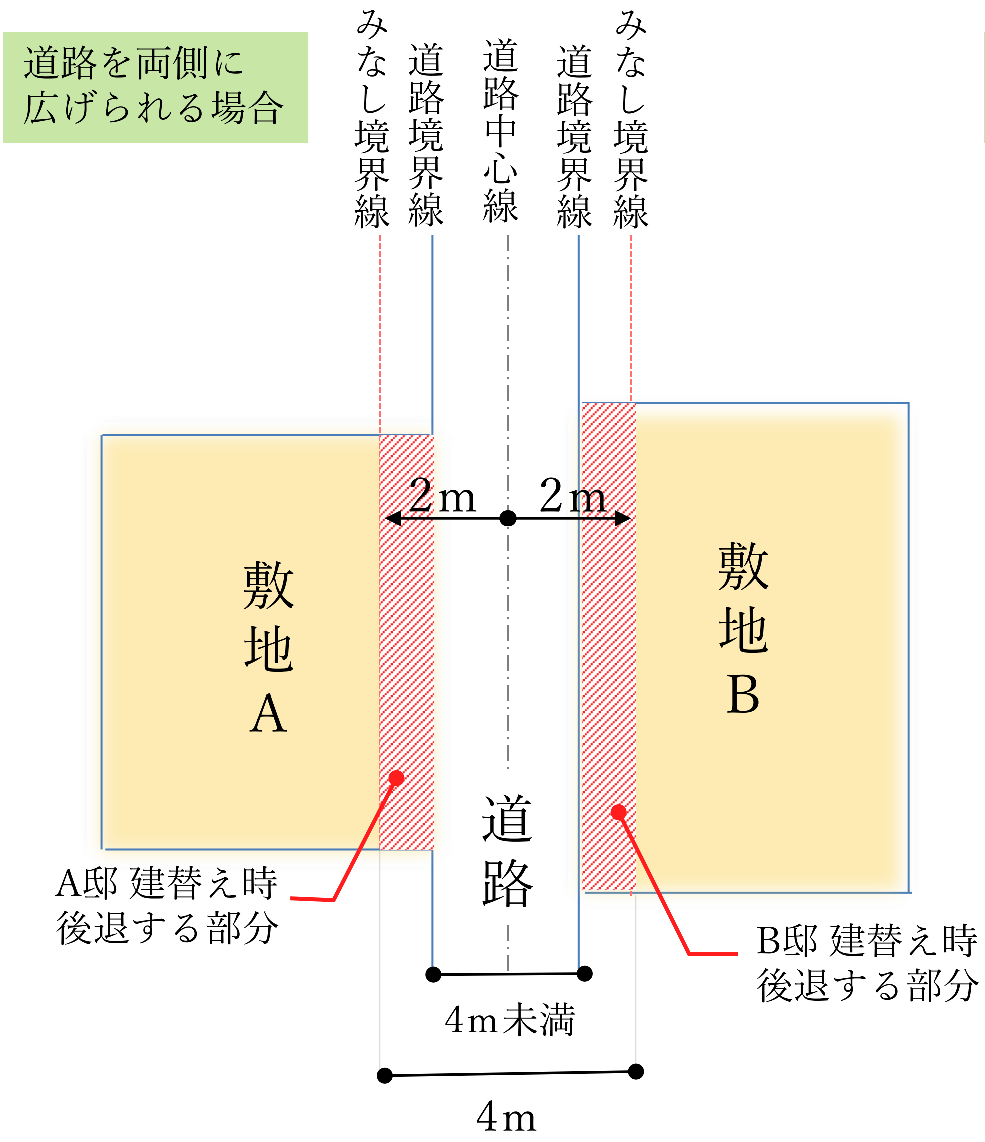


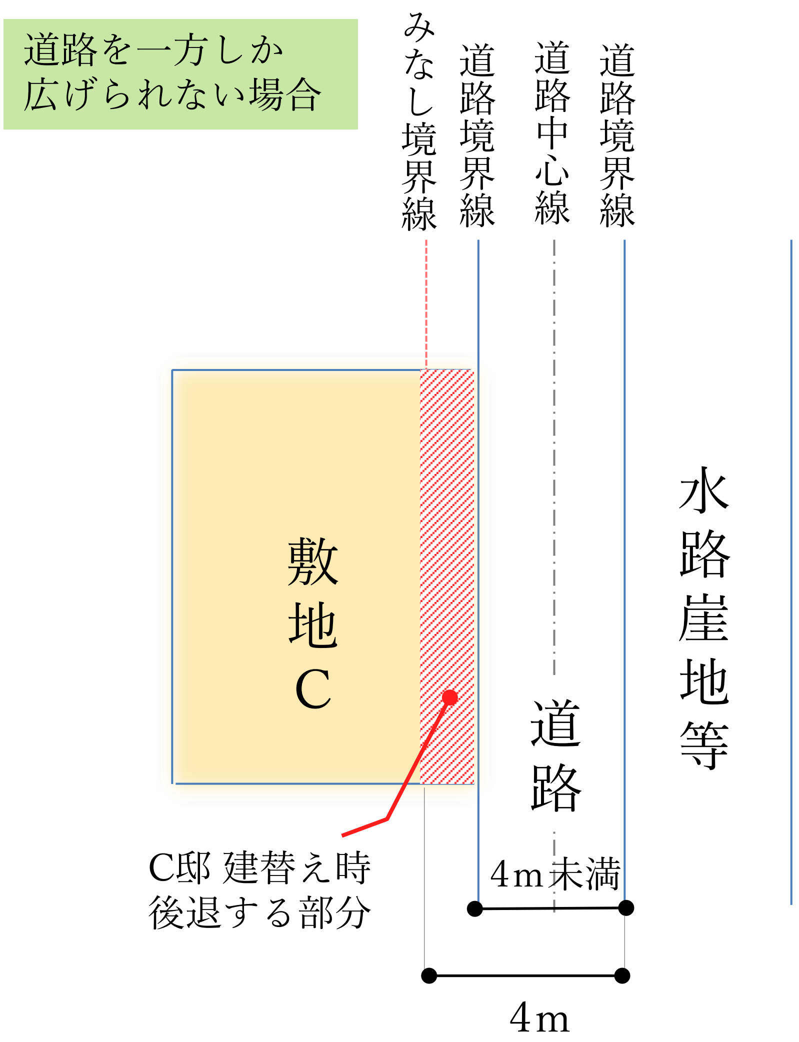
このままでは再建築不可の為、建て替え工事ができない。
活用しにくいため、売却もしにくく。



増木工業株式会社

◎ ①の場合の解決方法例



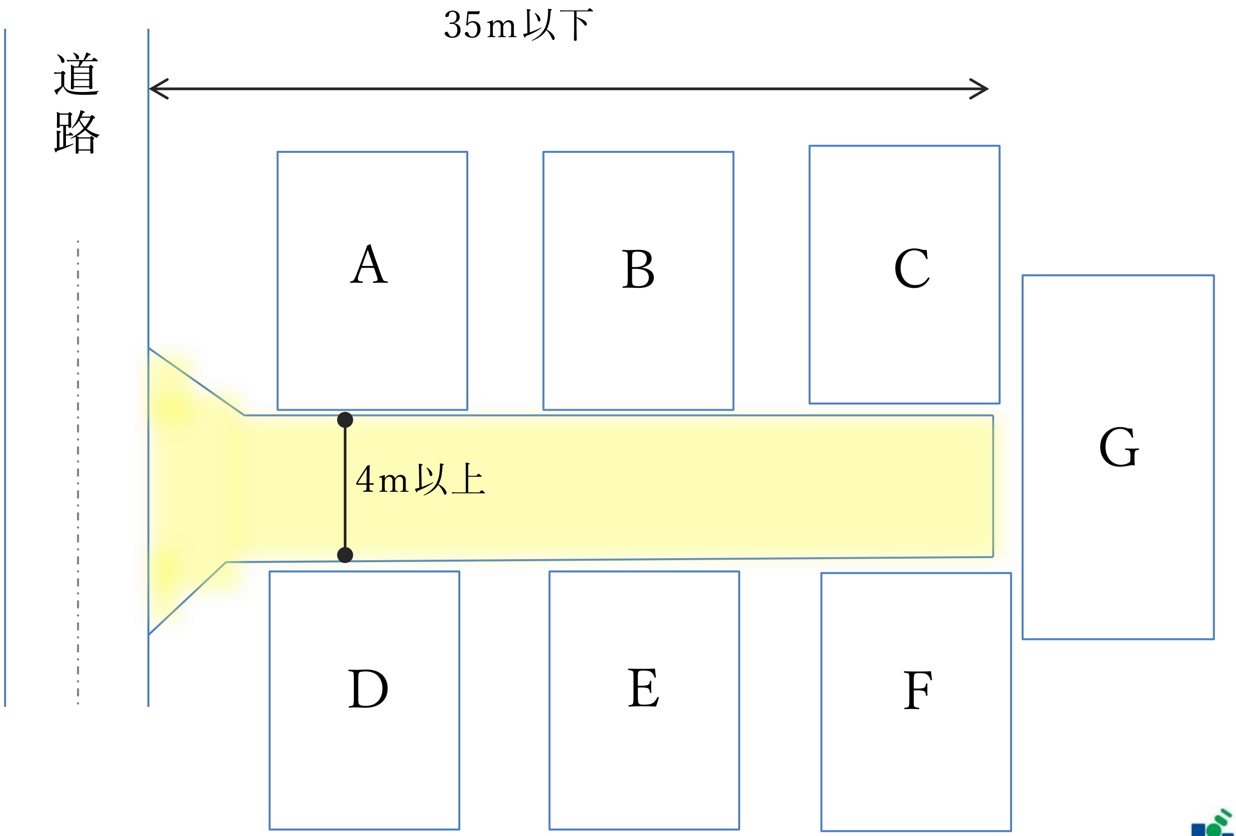


Point

・道路は、建築基準法 第42条2項道路
・後退は、建替えの時で良い

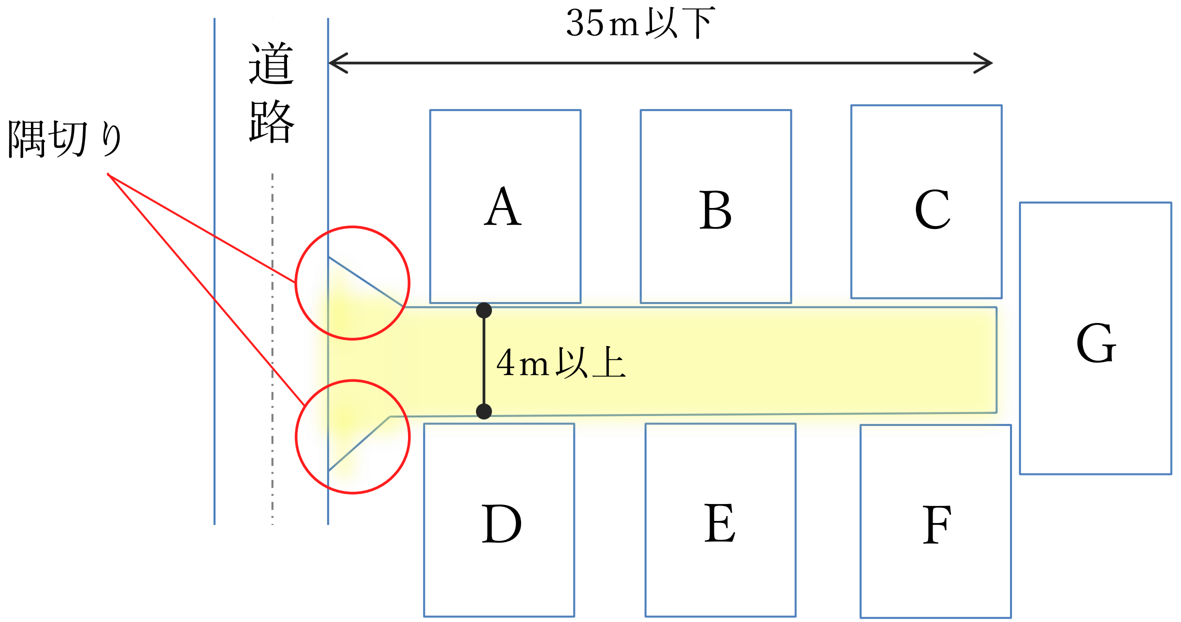
◇道が行き止まりになっている

【位置指定道路】建築基準法上の道路の一つで、特定行政庁が道路位置の指定をした道路です。私有道路には道路位置指定番号が日付と共に付与されています。



◎位置指定道路の指定を受けるための条件

- 幅が4m以上であり、原則として隅切りを両側に設けること。
- 道路形態、道路境界が明確であり、排水設備が設けられていること。
- 原則として通り抜け道路であること。
- 行き止まり道路の場合には、その長さは35mより短いこと。
- 申請には必要書類の他、道路の関係権利者の承諾（印鑑証明・登記簿謄本）が必要。



Point
過去に位置指定を取っていても
実際には、4mないことも
多いため注意が必要

◇塀が隣地と敷地共有している

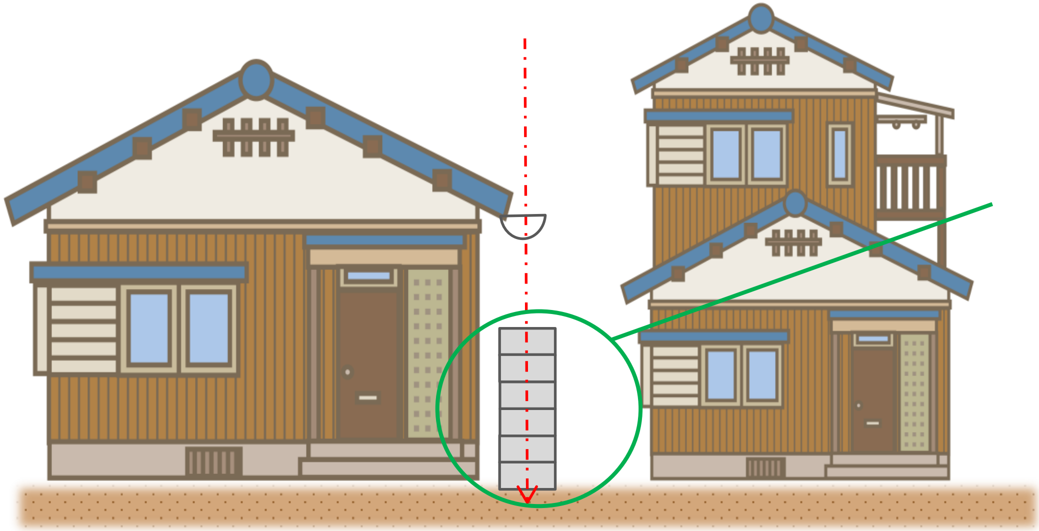
コンクリートブロックの塀で、1m20cmを超える塀は、高さ1m20cm以下にするか、3m40cm毎に控え壁を取り付けなくてはいけない。

この時、隣地と共有している場合は、許可を取ったうえで改善する必要がある。

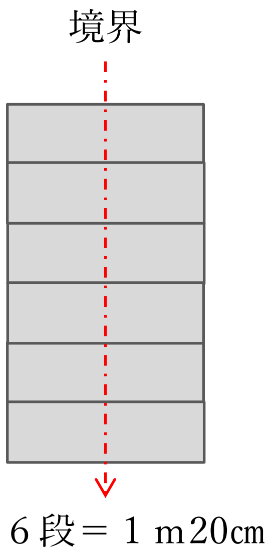
Point

コンクリートブロックには施行令に適合した鉄筋と基礎が必要になります。

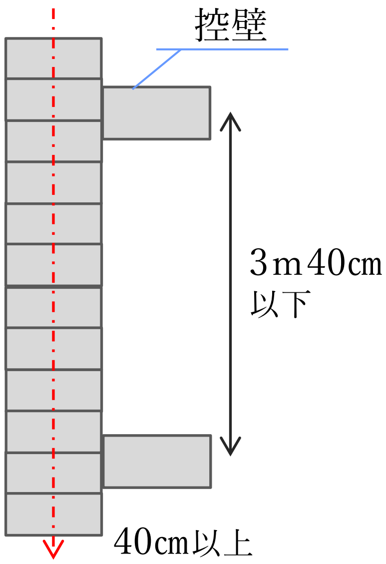
【共有塀】



横から見た時

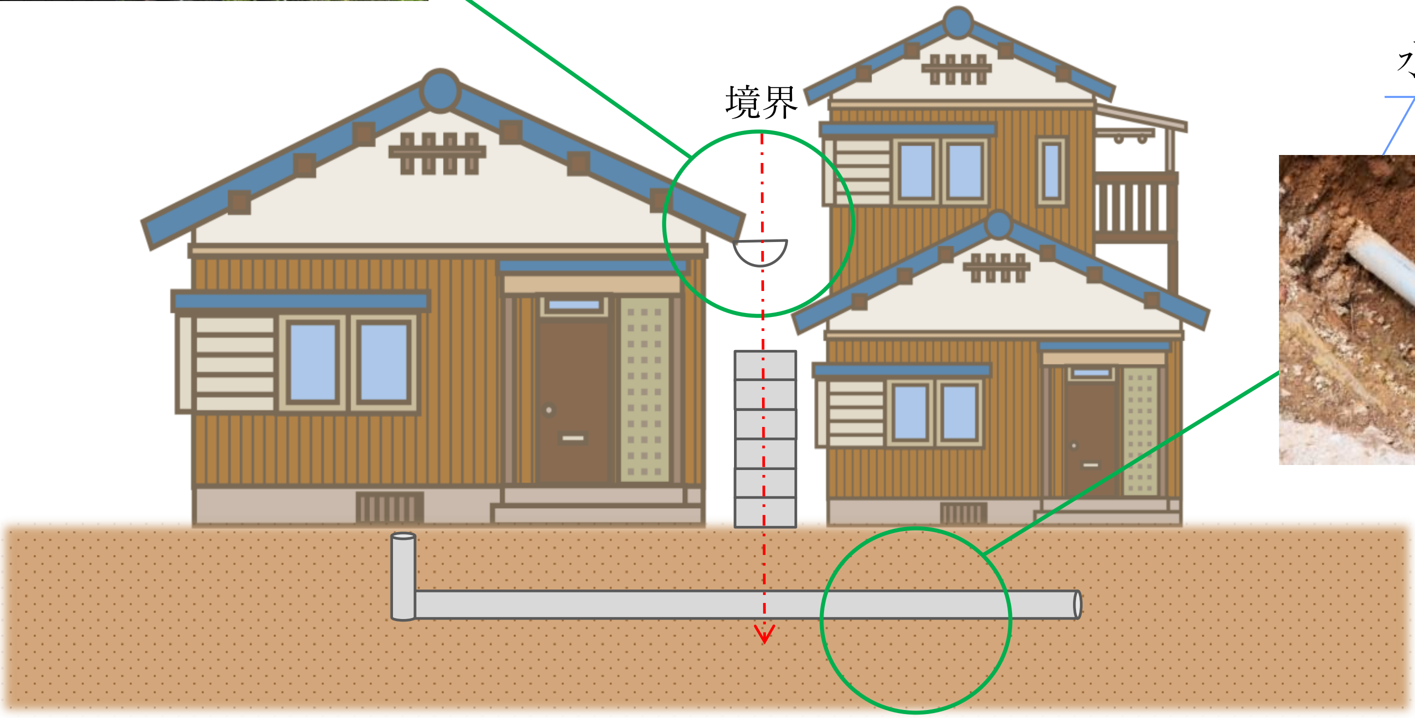


上から見た時



◇隣家と道や敷地を共有している

樋



水道管

◇隣家と道や敷地を共有している

私道など、隣家と共有している場合
所有者一人一人から掘削（上下水道・ガスなど）の承諾を
もらう必要がある

◇境界が確定できないと売却できない

〜境界が確定できない理由〜

・隣地所有者の立ち合いができない（入院、外国に居住、空家）

・隣地所有者が認知症により意思判断能力がない

・隣地所有者と仲が悪い

◇遺跡がでてきた

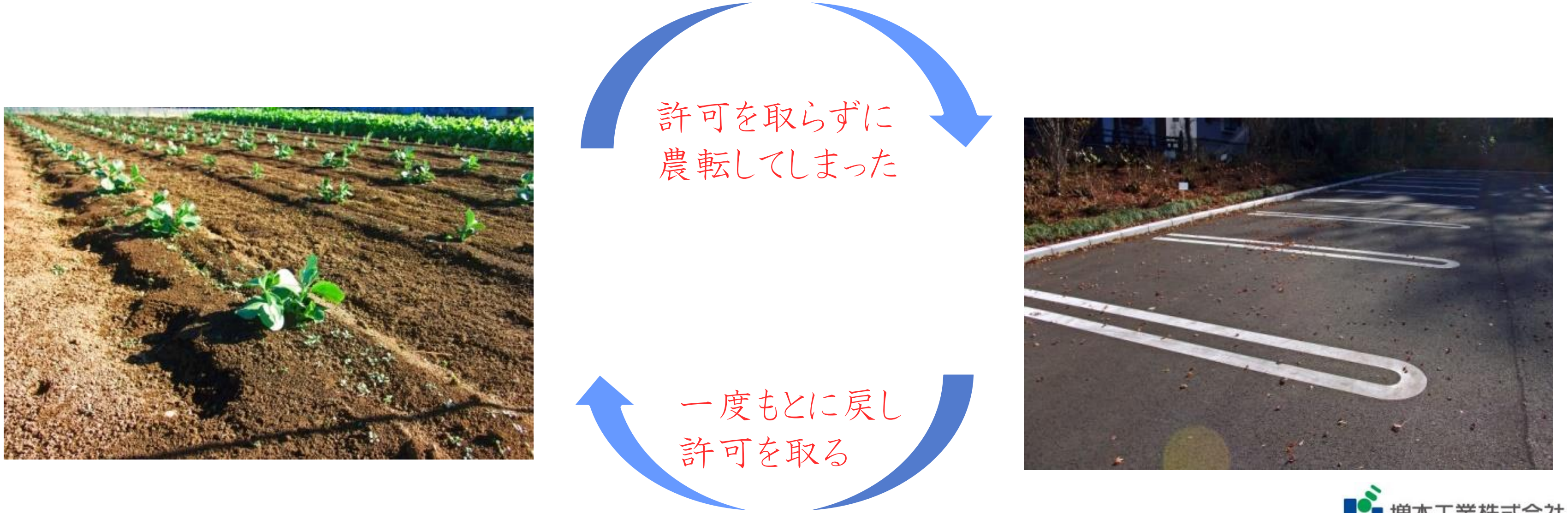
- 周知の埋蔵文化財包蔵地に建築予定地がある場合、建築工事の60日前までに管轄自治体の教育委員会に届出を行う必要がある。
- 埋蔵文化財発見時は、発見箇所にて本格発掘調査を行い、埋蔵文化財の記録を残しておかなければならない。
- 発掘調査費用は、土地の所有者（開発者）が負担となる。
- 調査が終わるまで建築作業ができない為、工期が伸びる

◇農転の許可をとっていない

【農転】 農転＝農地転用のこと
農地（耕作の目的に供される土地）をそれ以外の目的に転用することをいいます。例）駐車場

※注意点

- 農地を農業委員会の許可を受けないで駐車場にしてしまった
- 一度畑に戻してから許可を取り直す必要がある（期間：３～４ヶ月以上）



◇まとめ

①法務局謄本調査：土地・建物・私道・ごみ置き場等の持ち分確認など

②行 政 調 査：都市計画道路・道路のセットバック・用途地域別容積率
地区計画・埋蔵文化財包蔵地・がけ条例対象地調査など

③インフラ調査：上下水道埋設管図・ガス埋設管図など

④現 地 調 査：現地及び近隣の状況確認など

⑤地盤改良調査：近隣の地質調査データに基づく地盤改良の要否

⑥不動産評価調査：国税庁路線価図・販売取引事例など

【調査期間】２週間

【調査費用】100,000円（税別）

※調査・報告書作成費用