

未接道である空家等の立地状況分析

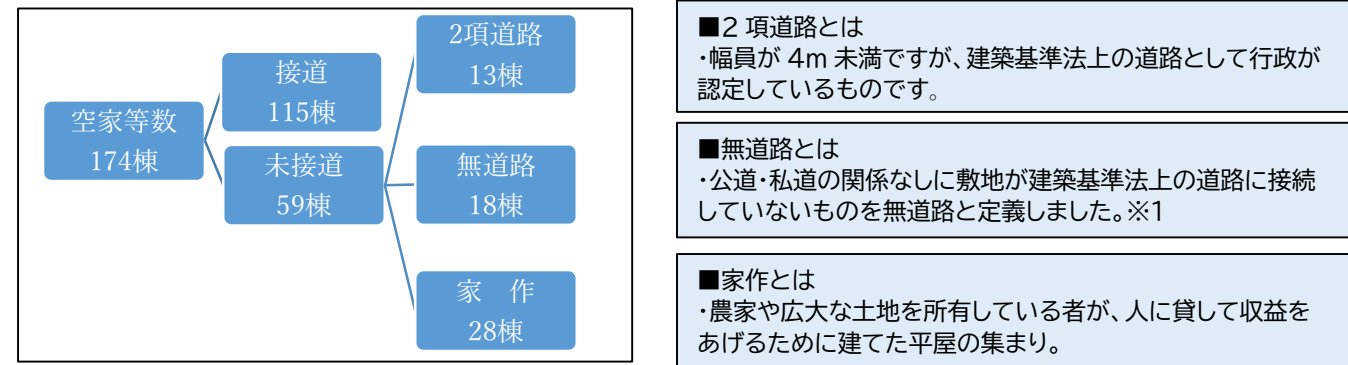
1. 空家等実態調査結果

令和4年度空家等実態調査では、空家等総数 208 棟を「空家等」、「管理不全空家等」に分類しました。

空家判定	空家等	管理不全空家等	空家等総数
棟数	174 棟	34 棟	208 棟

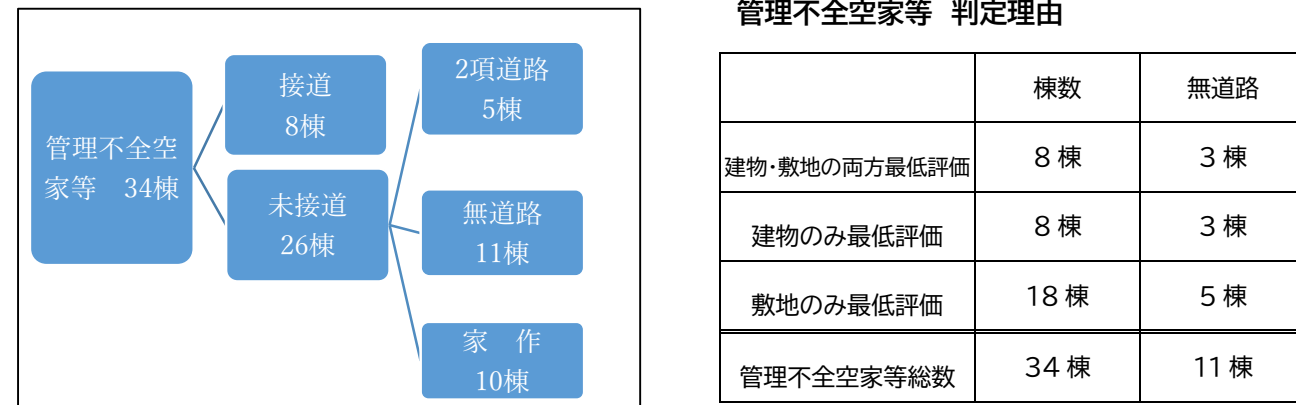
2. 未接道である空家等の内訳について(未接道総数:85 棟の内 59 棟)

空家等 174 棟の内、未接道の空家等は 59 棟ありました。



3. 未接道である管理不全空家等の内訳について(未接道総数:85 棟の内 26 棟)

管理不全空家等 34 棟の内、未接道の空家等は 26 棟ありました。



4. 未接道である空家等の対策について

■2 項道路の場合(計:18 棟)
・空家等で 13 棟、管理不全空家等では 5 棟あり、接道幅員のセットバックが条件、再建築が可能となります。

■無道路の場合(計:29 棟)
・空家等で 18 棟、管理不全空家等では 11 棟あり、原則的には、単独の建替えが困難です。
・無道路の 29 棟の内、出入りする通路すら確認できない空家等が 3 棟あります。残りの 26 棟は、建築基準法上の道路ではありませんが、出入りする通路の確認はできます。

■家作の場合(計:38 棟)
・空家等で 28 棟、管理不全空家等では 10 棟あり、土地の所有者が同じ場合が多く、一体の土地としての土地利用の可能性があります。

※1建築基準法でいう「道路」とは、原則として幅員 4m 以上のものをいいます。ただし 2 項道路のような幅員 4m 未満の道でも建築基準法の道路とみなされる場合があります。

5. 未接道である空家等の立地状況(家作は除く)

空家等の発生予測では、白子二・三丁目、新倉一・二丁目、南一丁目が増加すると想定されていますが、現在確認できる未接道の条件を考慮した空家等の立地している町丁目は、白子二・三丁目、新倉一・二丁目となります。

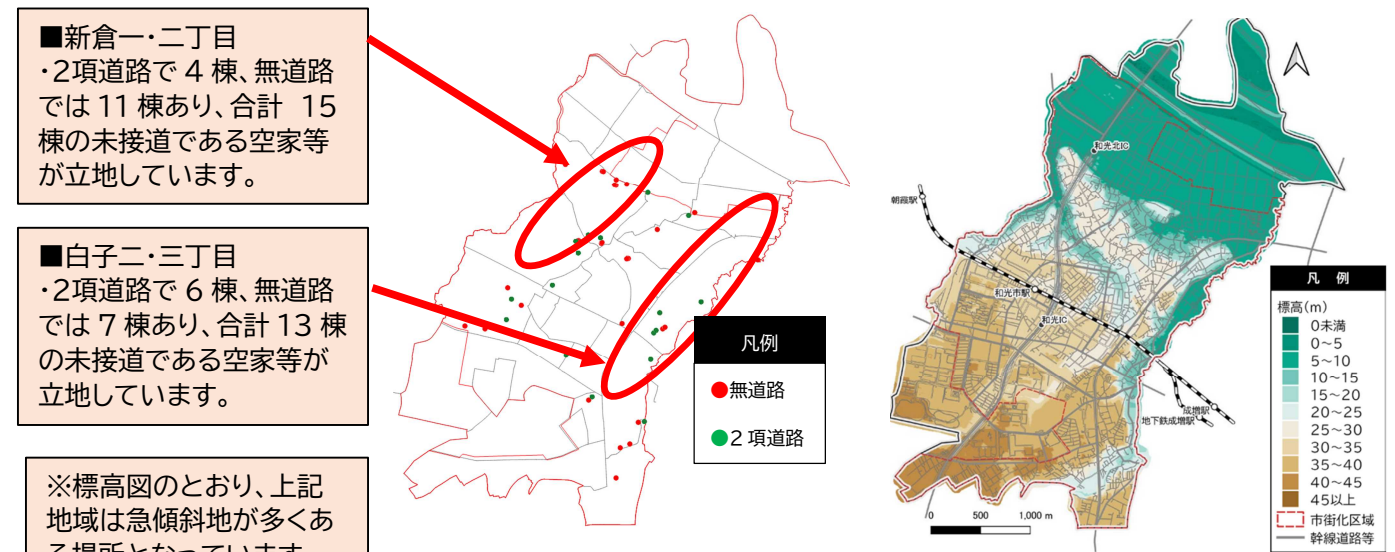


図 1 未接道空家等の立地状況

図 2 和光市標高図

未接道である空家等の立地状況詳細(家作は除く)

	新倉一・二丁目	白子二・三丁目	その他
2 項道路	4 棟	6 棟	8 棟
無道路	11 棟	7 棟	11 棟

6. 無道路に関する対策について(空家等活用促進区域・建築基準法第 43 条第 2 項)

■空家等活用促進区域の設定の考え方（国交省空家等活用促進区域の設定によるガイドラインより）
促進区域は、単に、空家等が集積していることだけをもって設定するのではなく、その区域内で、空家等の活用により、経済的社会的活動を促進する必要がある区域を対象とします。単に空家率の高い地域を対象とするものではなく、空家等を活用することで、経済的社会的活動の促進につながるかという視点が重要です。また、災害発生の蓋然性が高いエリアを設定することは望ましくないとされています。

➡和光市においては、無道路の空家等は白子二・三丁目、新倉一・二丁目分散立地しています。また、当該地区は、土砂災害特別警戒区域や浸水想定区域付近に立地しており、災害性が高いエリアであることから、空家等促進区域の指定は困難と考えます。今後の対策としては、専門家による相談窓口を活用して、個別に対策を講じます。

■建築基準法第43条第 2 項の考え方（埼玉県建築安全センター）
建築物の敷地は、本来、建築基準法で規定する道路(以下「法の道路」という。)に接している必要があります。ただし、敷地が法の道路に接していなくても、所有者が特定行政庁(埼玉県)に申請を行い、法第 43 条第 2 項第 1 号の規定に基づく認定あるいは同条同項第 2 号の規定に基づく許可により一定の要件を満たした場合は、建築が可能となります。

①法第 43 条第 2 項第 1 号の規定に基づく認定

敷地が幅員 4m 以上の道(農道や道路位置指定の基準を満たす通路)に 2m 以上接する建築物のうち、延べ面積が 200 ㎡以内の一戸建ての住宅で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの

②法第 43 条第 2 項第 2 号の規定に基づく許可

上記の認定の要件に合わない建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可するもの

➡例外的な制度となりますが、和光市内の無道路においても要件を満たした際に救済できる可能性があります。