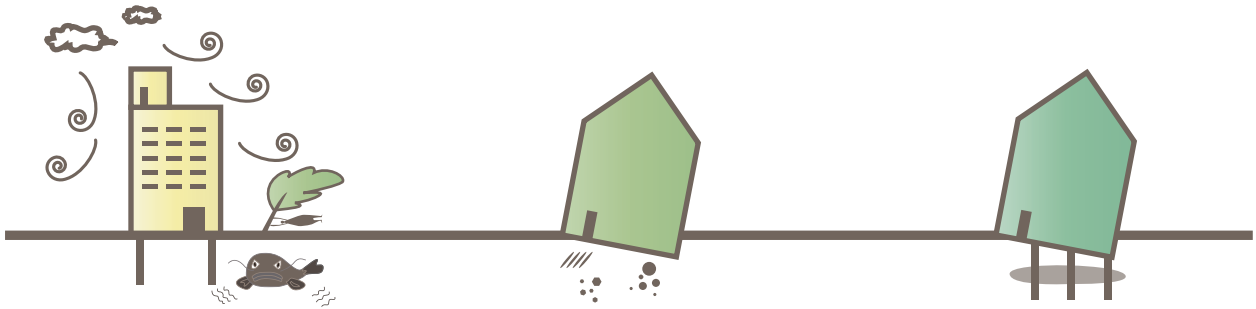


理想の家づくりを土地探しからアドバイスします!

立地条件や方位だけを見て土地を選ぶのは得策ではありません。各々の土地には、そこに建てられる建物の種類や規模の制約があります。土地を選ぶ時点で、建物の形状は、ある程度決まってしまうのですが、専門知識がないとなかなか予測は難しいのが現実です。また、一般的にみて条件がよくない土地でも、設計の工夫次第でいい家ができる可能性もあります。それどころか土地の予算を抑えて、住まいのグレードアップに費用を割くことができる事もあります。当事務所では、その土地にどんな家が建てられるか、建て主様の希望に合った家づくりが可能か、というところまで視野に入れた土地選びをアドバイス致します。もちろんお手伝いしますので、無料のご案内です。

立面

で見る 様々な法規制



[我々はプロフェッショナルとして安全、安心を設計して参ります]

天変地異が起ころうともびくともしません。

[空隙による不同沈下]

井戸や防空壕・浄化槽など「空隙の見落とし」が原因。

盛り土には、コンクリートのガラや杭、木材などの産業廃棄物が埋まっていることも少なくありません。地中の障害物の隙間に水と土が流れ込めば、沈下の原因となります。ガラや井戸などに基礎が触れ、そこを支点に不同沈下を起こすこともあるのです。

[腐植土層による不同沈下]

調査によって見逃してしまった「腐植土層」が原因。

昔、湿地や沼地だった場所は、特に注意が必要です。地中に地上の植物の葉や枝が堆積し、分解された「腐植土」が堆積している可能性がある為です。腐植土は圧縮度が大きく、少し荷重をかけただけで沈下し、長期間にわたって沈下が収束しません。



[盛り土による不同沈下-01]

全部が盛り土の場合、「転圧不足」の可能性が。。。

盛り土は本来、30 cm程度敷きならし、転圧してはまた30 cm程度敷きこむといった工程で施工されるのが理想的なのですが、これをする手間がかかるので、造業者が一気に盛り土をした場合こういった事態が生じます。土は転圧が不足すると自重で沈下していく訳です。盛り土の質や種類によりますが、安定するまで3~5年と言われています。

[盛り土による不同沈下-02]

盛り土と切り土をまたいで建物がある場合、「地盤の強度が違う為」、軟らかい盛り土側に沈下を起こすのです。

コンクリートの擁壁は工事の時点で裏側をかなり掘らないと施工が不可能であり、必ず埋め戻されています。そしてその背後に元の斜面の硬い地山(切り土)があり、図のように盛り土と切り土の部分にまたがるように建物を建てれば、盛り土側が沈下していく事になります。



[世界遺産：ピサの斜塔]

世界で最も有名な不同沈下です。
地盤の土質が極めて不均質だった事が原因。

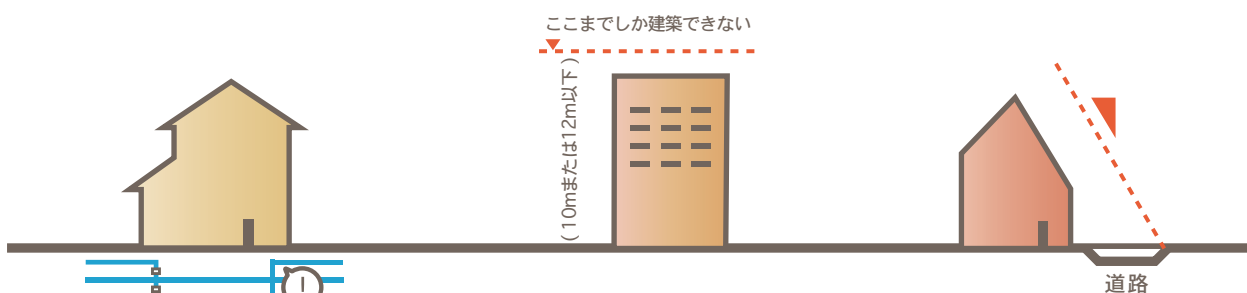
不同沈下で有名になりました。よかった。よかった ...!?! 傾斜の原因は、1990年から改修工事前に行われた地質調査によれば、地盤の土質が極めて不均質でだったことです。南側の土質が相対的にやわらかく年月を経でうちに傾き始め、それにより回転モーメントが増大してますます地盤に対する負担が大きくなり、結果的には塔の南側が大きく沈下するという事態に陥ったのです。工期は、第1工期1173年 - 1178年、第2工期1272年 - 1278年、第3工期1360年 - 1372年で、工期間隔が非常に長く、というのも、1173年8月9日の着工時には鉛直であったが、第1工期後には既に塔が傾きはじめ、第2工期でややその傾斜を修正しつつ建設が再開されたものの、その傾きはなおも止まらず、第3工期を迎えたのです。傾斜が修正できなかったため、最上階層のみ鉛直に建てられています。オリジナルの建築計画上では現在あるものよりも遥かに高い鐘楼ができる予定であったといえます。しかし「ピサの斜塔」として世界で最も有名な不等沈下の事例として現在もその姿を保つこととなったのは良かったのか悪かったのか。。。

[軟弱地盤予想]

地盤・土地の経歴は重要です。
必ずチェックしましょう。

古くからの住宅地で地盤沈下などの問題が起きていない土地なら安心ですが、造成、分譲地の場合は、地盤強度のチェックが欠かせません。☆周りに河川はありませんか？☆周りに池や沼はありますか？☆盛り土造成された土地ですか？またそれ以前はどんな土地でしたか？☆埋積谷やおぼれ谷ではありませんか？☆周りに下記のような地名や町名はありますか？その名から地盤を推測することもできます。

阿部(あべ)・芦原(あはら)・宇田(うだ)・江田(えだ)・勝田(かつた)・勝俣(かつまた)・蒲田(かまた)・久保(くぼ)・古田(こた)・五味(ごみ)・権田(こんだ)・戸田(とだ)・戸部(とべ)・土呂(とろ)・どろ)・頓田(とんだ)・どんだ)・仁田(にた)・にと)・糠田(ぬかた)・沼田(すた)・野田(のた)・野間(のま)・富家(ふけ)・法田(ほだ)・牟田(むた)・矢野(やの)・八田(やだ)・谷地(やち)・谷津(やつ)・矢原(やはら)・淀(よど)・沖(おき)・小森(こもり)・新在家(しんざいけ)・新保(しんぼ)・新屋敷(しんやしき)・田代(たしろ)・地先(ちさき)・何軒家(なんげんや)・別所(べっしょ)・別府(べふ)・砂子(いさご)・鹿田(しか)・洲(す)・須賀(すか)・由良(ゆら)・小豆沢(あつ)・阿保津江(つえ)・灘(なだ)・水田や沼地を土地や盛り土をしたひな壇造成地には軟弱地盤が少なくありません。きちんと地盤調査を行ったうえで地盤補強や基礎補強など、適切な対策を行う必要があります。



[インフラチェック]

上水道、下水道、ガス。当たり前のよう
思われているライフラインが引かれていない事も。

計画地まで埋設されていない場合には、距離にもよりますが、多額の費用がかかる事もあります。また、引かれていても老朽化により、引き直しが必要な事もあるのでご注意を。

[絶対高さ制限](法55条)

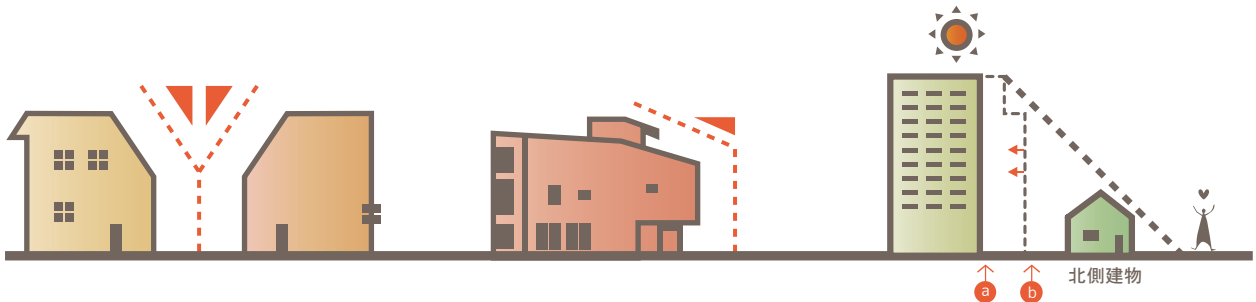
それ以上は絶対に建てられない。

第一種、第二種低層住居専用地域の住環境を守るため、一律に建築物の高さを制限します。

[道路斜線制限](法56条1項1号)

道路の幅員によって建物の形状に
影響を及ぼす事も多い。

道路と、道路に面した建築物の採光、通風を確保するため、道路の反対側の境界線から斜めに延ばした線で高さを制限します。



[隣地斜線制限](法56条1項2号)

隣地境界線から斜めに延びてくる線によって建物の形状に影響を及ぼす事も多い。

絶対高さ制限のない地域で採光・通風を確保し、閉塞感を防ぐため、隣地境界線から斜めに延ばした線で高さを制限します。

[北側斜線制限](法56条1項3号)

北側隣地から延びてくる線によって建物の形状に影響を及ぼす事も多い。

北側の隣地にある建物の採光・通風を確保するため、隣地境界線や道路の反対側の境界線から斜めに延ばした線で高さを制限します。

[日影規制] (法56条の2)

bのラインだと北側隣地が一日中、日影になってしまうため、aまで後退する必要有り。

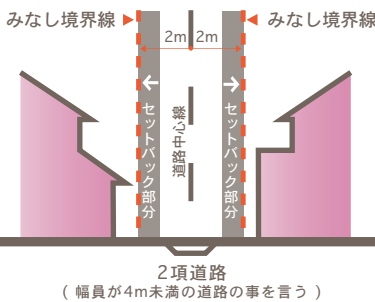
隣接地の建築物が一定時間以上の日照を受けられるように、中高層建築物の高さや階数を制限します。



[高度地区(法58条)]

建てる事を規制する地域とは逆で、積極的に敷地の有効活用する事を目的としている為、高さの「最低限度」が定められている。

市街地の環境維持や土地利用の促進を図るため、高さの最高限度や最低限度、北側高度斜線などを定めます。



[2項道路にはセッパック]

2項道路に面して新築する場合は、道路中心線から2m後退したところを道路境界線の位置とする。

2項道路に面して新築する場合は、道路中心線から2m後退したところを道路境界線の位置とします。後退部分は敷地面積に含める事ができません。さらに、がけ地などで道路が一方にしか広げられない場合、敷地の反対側の道路境界線から4m分セッパックしなければなりません。2項道路については平面でみる様々な法規制をご覧ください。

本来はここに塀を建てられるが、うるさい隣家に嫌がらせをされ、もっと後退した位置に塀を建てるはめに...



ここまで下がって、本来の隣地境界線と言われた位置。

[隣地トラブル]

隣地境界線上の塀の築造を隣地所有者が拒否。。。一番疲れる近隣トラブル。。。。

民法 225 条 自己の敷地内に全額自己負担で通常の高さの塀を築造する場合、隣地所有者と協議をしなくても、なんら法には抵触しません。民法 209 条 建物や塀の施工に当たり隣地の使用請求権も認められています。にもかかわらず、敷地に入って作業してほしいと隣地所有者が塀の築造を拒否してくる事もあります。良好な近隣関係を優先しようと思えば、作業スペースを見込んだ位置に塀を築造する必要があります。近隣住人との関係は敷地購入にあたり、かなり重要なポイントとなります。調べられる事は調べておきましょう。



[住宅ローン控除]

土地を購入しただけでは受けられない。

自分が住むための住宅を、ローンを利用して購入し、年末に残高が残っていたら、その額に応じて所得税が戻ってくる・・・これが「住宅ローン控除」です。ただし、これはあくまで「住宅」所得に対する措置なので、土地だけ購入した場合には適用されません。自宅用の土地購入のために借りたローンで控除を受けるには、3つの条件があります。「土地の取得から2年以内に家を建てること」、「家に抵当権を設定すること」、「家のためにローンを借りていること」。つまり、土地はローンで買ったけれど家は自己資金で建てた、という場合には、控除の対象にならないのです。さらに、ローン控除が受けられるのは、その家に入居した年以降です。年末のローン残高が多いほど控除額も大きくなりますから、同じ年の間に土地を買って家を建てるのがベスト。SA lab. では、土地探しから家づくりまでスムーズにすめられるようお手伝い致します。

[利便性 / 住環境]

あらかじめ調査しておきましょう。

土地だけ先に購入すると、土地分には住宅取得資金贈与の特例が受けられません。住まいの購入資金として親から贈与を受けた場合は、贈与税が軽くなる特例があります。総資産の額や、その他の贈与の状況によって、選択肢は異なりますが、最大で3500万円までの非課税で贈与を受けることが可能な場合もあります。ただし、この特例も、原則として住宅が対象。土地だけ先に購入した場合、土地分には適用されません。ただし、特例の申告時までに住宅の建築工事が終了して入居しているか、上棟が済んでいて入居が確実とみなされる場合には、土地分も特例対象にすることが認められます。



[住宅ローン控除]

土地だけ先に購入すると、土地分には住宅取得資金贈与の特例が受けられません。

- ☆平日・休日の列車・バスの本数はどのくらいあるのか。
 - ☆駅までの道は歩きやすいか、最寄り駅まで何分かかかるか。
 - ☆歩道や街灯の整備状況、交通量、通学路の安全性
 - ☆スーパーマーケットやコンビニ、商店街など買い物の便はどうか。
 - ☆病院や銀行、郵便局、役所などの生活関連施設は近くにあるか。
 - ☆それぞれに利用できる時間帯はどうなっているか。
 - ☆敷地周辺の日当たりや風通しはどうか。
 - ☆近隣の緑、公園の様子
 - ☆工場や幹線道路など、騒音や粉塵の発生源となるものはないか。
- 実際に暮らしてから後悔しないように、その土地がある街の生活施設を歩いて見て回ることが大切です。

[形状 / 方角]

場所・立地、そして同じ位大事なのがコレです。

一般には東南の敷地が最良とされていますが、どの方位・区画がベストかは、周辺環境によっても異なります。どの土地にどんな家が建てられるか、当事務所がしっかりアドバイス致します。場合によっては模型、図面も作成致します。もちろんお手伝いしますので、ここまで無料のご案内です。例えば、北側道路では斜線制限などの制約が少なく、土地を有効に利用し建物を建てる事ができるなどのメリットがあります。また、変形地を格安で購入し、浮いたお金を建築費に充当する事ができ、敷地の特性を活かして個性ある住宅を生み出せるのも当事務所をはじめ、建築家を選ぶメリットといえるでしょう。

[用途地域] - 工業系 -

地域によって建てられる建物の種類や規模に制限有り。

- 【工業・準工業地域】環境悪化や危険性の比較的小さい工場、店舗や住宅が混在する地域。最近マンションも多い。
- 【工業地域】規模が大きく、危険性が高い工場も建設可。住宅も建てられる。
- 【工業専用地域】住宅は建築不可。



【用途地域】- 商業系 -

地域によって建てられる建物の種類や規模に制限有り。

【近隣商業地域】近隣住人に対する日用品販売店舗の立地を図る。環境悪化の恐れが少ない150㎡以下の工場も建つ。

【商業地域】商業施設の利便を促す地域。風俗店やナイトクラブも建てられる。

【用途地域】- 住居系 -

地域によって建てられる建物の種類や規模に制限有り。

【第1種低層住居専用地域】低層住宅のほか、小・中・高校、図書館、老人ホーム、診療所などは建築可能。

【第2種低層住居専用地域】上記に加え、2階以下で150㎡以下の日用品店舗や喫茶店、美容院、クリーニング店は建てられる。

【第1種中高層住居専用地域】中高層住宅以外に、大学や病院、床面積500㎡以下のスーパーや銀行の支店なども可能。

【第2種中高層住居専用地域】1500㎡以下の店舗の建築が可能。

【第1種住居地域】ホテル、ボーリング場、ゴルフ練習場なども建てられる。

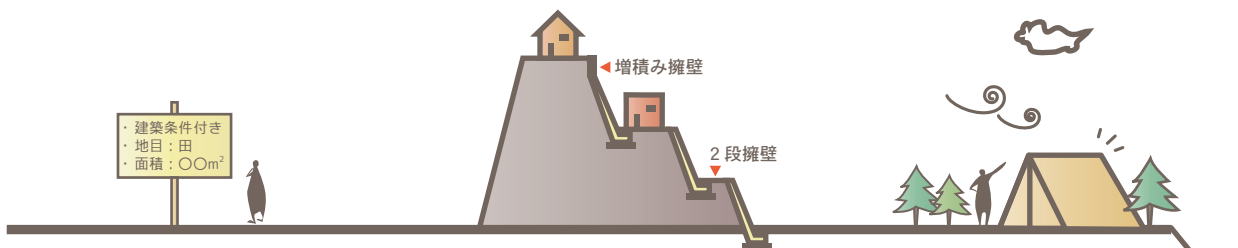
【第2種住居地域】パチンコ屋、カラオケボックスも建てられる。

【準住居地域】営業用倉庫、客席部分の200㎡未満の劇場・映画館は建築可能。

【資材搬入経路】

急だったり、狭かったり、曲がりくねったり

敷地まで重機や車両が近付けない場合は、搬出入の回数が増え、工期も延び施工費用が著しく高くなります。また、そうした敷地ではインフラの引き込みも困難なことが多くなっています。車両が近付けない土地は、地盤改良費用、土工事費用、コンクリート打設費用、建て方費用、材料搬入・小運搬費用など、さまざまな工種で費用も割高になり、総工費は5~10%増額する可能性もあります。また、一方通行の多い道路や、交通量の多い道路等も費用が割高になる一因です。



【注文住宅が建てられない】

それが建築条件付き。

土地探しの際には建築条件が付いているかどうかを真っ先に確認したいものです。また、敷地面積が最低限度以下の場合や、地目が宅地以外の場合は建築不可のおそれもあるので許可条件を事前に自治体にヒアリングしておく必要があります。

【擁壁の再構築が必要】

古い擁壁がある場合は、特に注意が必要。

古い造成地などでは、擁壁相互の距離が近い2段擁壁や、間知石の上にブロックを増し積みした擁壁を目にする。古い擁壁は工作物申請などの書類なく、安全性を検証できないことが多い。擁壁の再築造は極めて高額な費用がかかることから、結果的に再建築不可になる可能性もあるので注意する。

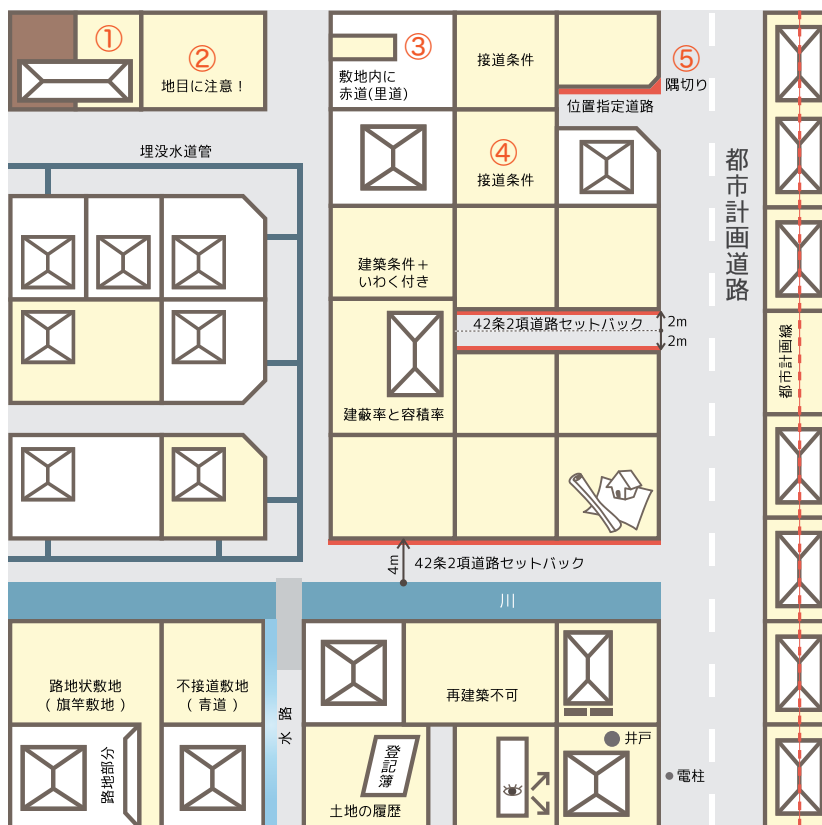
【周辺環境のチェック】

日照や採光、風通しなど

場合によってはテントを張り野宿しましょう(^_^)時にはそれぐらいの勢いと覚悟が必要です。ただし、不審者と間違わないようにご注意下さい。。。笑

平面
で見る
様々な法規制

□ … 何らかの法規制や問題をかかえている箇所



① 1つの敷地に2つの用途地域制限の異なる用途地域が敷地内をまたいでいるケースもあります。計画を複雑にする可能性もあり注意が必要です。

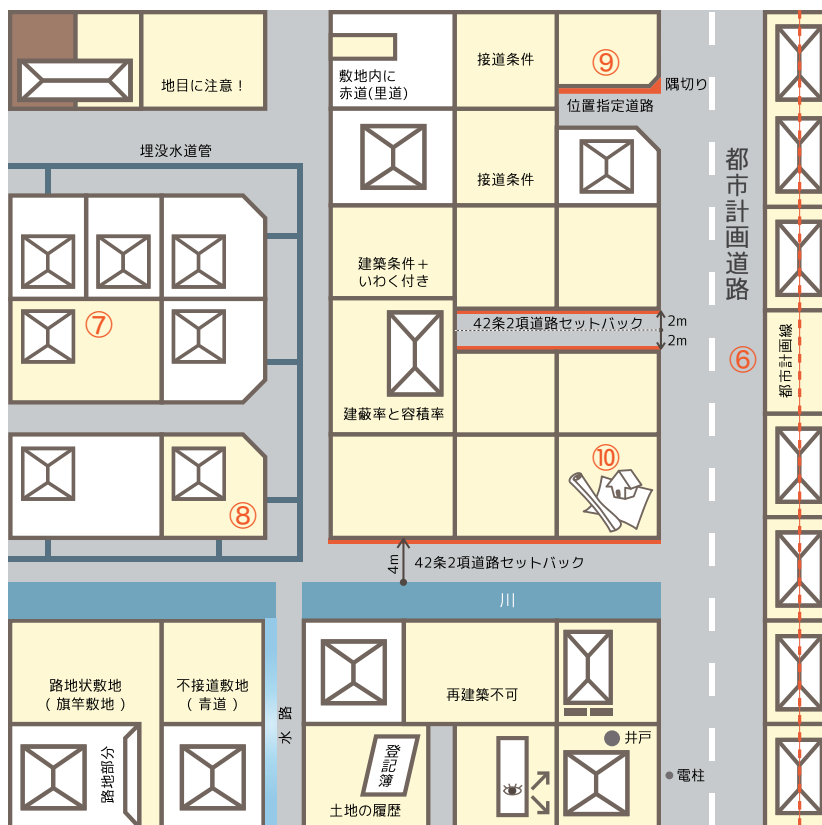
② 購入予定の敷地の地目が「農地」であるならば注意が必要です。農地法や都市計画法の規定により、農地に住宅を建てる事は原則できません。しかし、「農地転用」という許可申請をする事により、住宅を建てる事が可能になります。
* 農地転用許可申請は必ず下りるとは限りません。農業振興地域に指定されている農地や、またその中でも農用地区域に指定されている農地はよほどの条件が揃わないと転用は難しいとされています。申請期間も半年～1年と長く、それでも許可が下りない事もあります。

③ 赤道とは道路法の適用されない古い農道や路地などを指し、いわゆる【里道】の事をいいます。現在は利用されておらず、道路の様相を呈していませんが、当時赤道は国有地であり、用途廃止の手続きを取り、払い下げを受けなければその上に建物を建設する事はできません。測量も済んでいて、引き渡し時には更地の状態だったとしても、必ず現況を疑い、調査しましょう。

④ 建築物の敷地は、原則として建築基準法上の道路に2m以上接しなければなりません。(建築基準法第43条第1項) 敷地の接道長さは、1箇所の長さであり、敷地が道路に複数箇所で接していても、各箇所の合計ではなく、そのうちの1つが2m以上なくてはなりません。接道義務の例外建築物の条件として周囲に広い空地があり、その他これと同様の状況にある場合で、安全上支障がないときは、接道長さは緩和されます(建築基準法第43条第1項ただし書)。

⑤ 敷地の隅切り
道路に面する敷地の角部分を二等辺三角形に切って道路状にする措置。位置指定道路や、条例などにより、道路に面する敷地の角部分に求められます。敷地購入後にそれが判明する事もあり注意が必要です。

何らかの法規制や問題をかかえている箇所



⑥ 都市計画道路の境界の誤差と空き

都市計画道路に面する敷地は要注意です。なぜなら将来道路拡張の可能性があり、その分建物の規模も小さく計画しなければなりません。さらに、場合によっては、縮小される道路境界よりもさらに、0.3~1m程度の「余裕幅」を設けるよう、申請者に配慮を求められます。これは、都市計画道路の境界線は、都市計画決定時2500分の1の図面に引かれるため、線の太さ分の誤差を生じる為です。隣接する建物が敷地目一杯に計画されていても、同じ規模で再建できる訳ではないので注意が必要です。

⑦ 水道管の引き込み距離が長く多額の費用が掛かる事も

この敷地の場合、最も近い埋設水道管から、水道を取り出す敷地までの距離が長く、多額の費用が掛かる事が掛かる事が予想されますので、購入を検討している敷地のインフラは前もってチェックする事が重要です。

⑧ 敷地に複数の水道管が存在

各自治体の水道局は給水装置の設計施工指針類に基づき、「1敷地1水道管」を原則としている為、2本以上の上水道管が引き込まれていた場合、通常1本を残して撤去する必要があります。この場合には、撤去費用もかかる上に、既に住宅が建っている場合には、撤去工事は困難になり、各自治体の水道局との協議に時間が掛かる場合があります。事前調査で分かる事なのでしっかり確認しましょう。

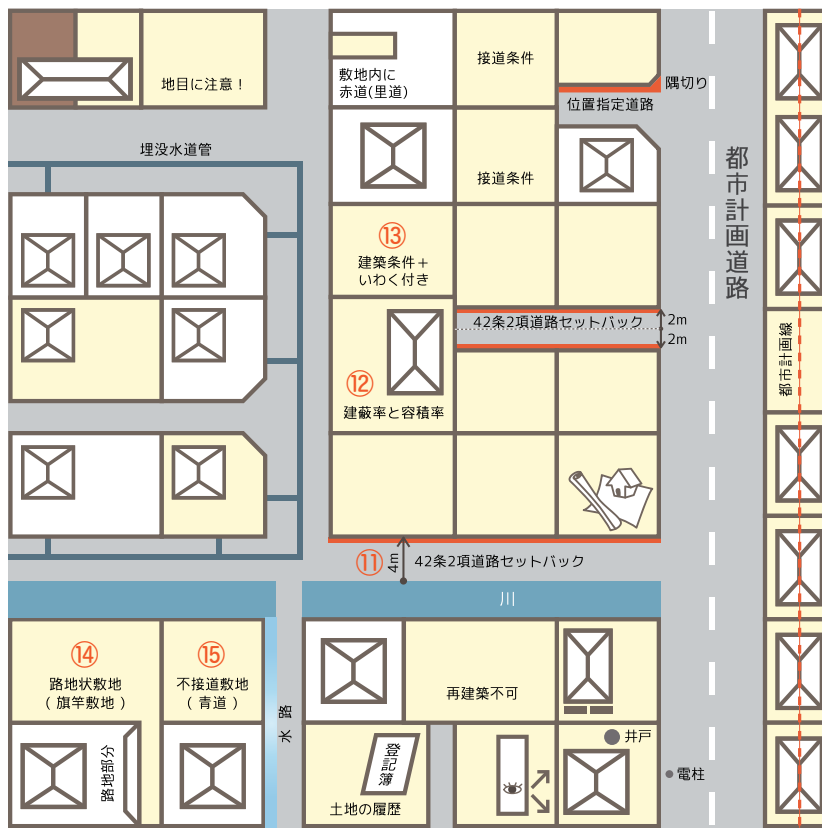
⑨ 新しく開発された分譲地などの幅4m以上の私道で、特定行政

庁が道路位置の指定をしたものをいいます。ミニ開発で、袋小路状の私道の周りを建売住宅が取り囲んでいるようなケースによくある道路で、道路位置の指定を受けるには、『公道との交差部に有効な隅切りがあること』、『側溝を設けること』等が条件の道路です。しかし、『舗装もされていない』、『縁石も側溝もない』、『不動産取引時の重要事項説明時にも記載がない』、そんな場所が位置指定道路に指定されている場合があります。もし、それが土地購入後の判明だったら。。。その影響は、セットバックや道路斜線制限、隅切り等に及ぶ事になるでしょう。

⑩ 都市計画これから近隣の道路が拡張される予定や再開発の計

画がないかなどは、役所の都市計画課等で確認できます。

何らかの法規制や問題をかかえている箇所



- ⑪ 42条2項道路道路に接していない土地には家が建てられない! 建築基準法では、幅員4m以上の道路に2m以上接していない土地は建築物の敷地として認めておらず、家を建てる事ができません。ただ、実際の道路には幅が4mに満たないものも多いので、市町村長または都道府県知事によって「みなし道路(2項道路)」に指定されていれば、建築基準法上の道路として扱うことになっています。みなし道路に接する敷地に建物を建てる場合は、道路中心線から2m後退した線を道路境界線として扱います。つまり、自分の敷地であっても、道路中心線から2m以内の部分は使用できないということ。建物が建てられないだけでなく、容積率や建ぺい率の計算からも除外されます。

- ⑫ 建築規模は「建蔽率」「容積率」で定められています。建蔽率とは敷地面積に対する建築面積(建物の水平投影面積:真上から光を当てた時、地面にできる影の面積)の割合です。容積率とは敷地面積に対する延べ床面積(各階の床面積の合計)の割合です。

【例】150㎡の敷地で、建蔽率50%・容積率100%の場合は・・・家は建築面積75㎡・延べ床面積150㎡以下でなくてはならないという事です。

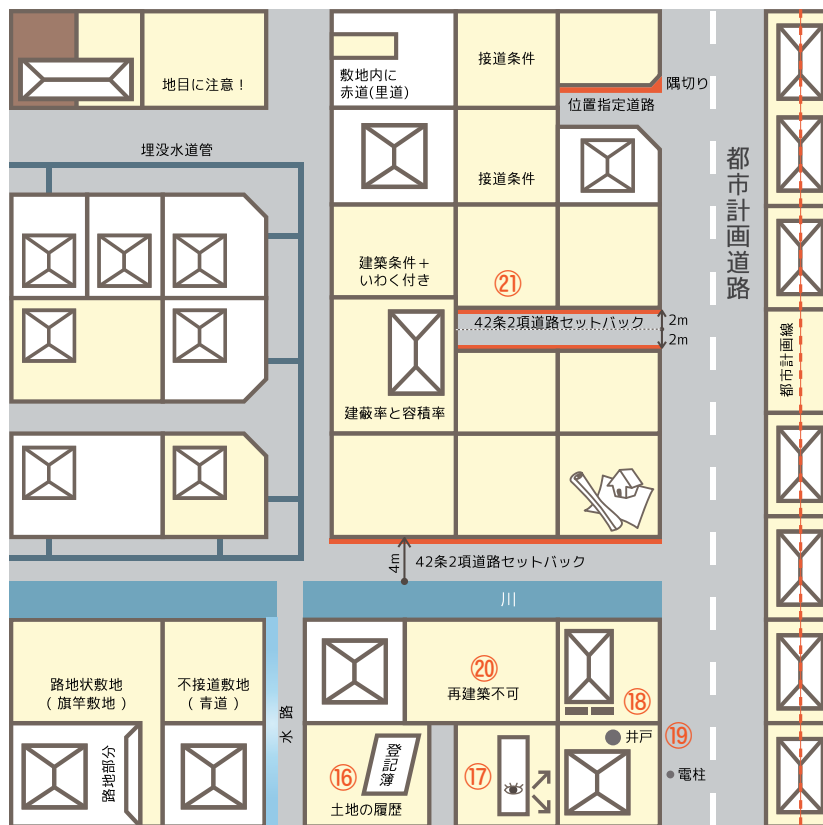
- ⑬ 敷地の権利関係・慣れないと難しい不動産取引をサポート致します。土地所有者の名義は、必ずしも売主とは限りません。だから、登記簿での確認が大切です。売買契約時には土地の権利や面積をめぐってトラブルが起こりがちです。そうならないためにも、候補地の登記簿をしっかりと確認する必要があります。

特に古い土地は公図や地積図と現況が間違っている事もあるのでしっかりご確認を。登記簿にはその土地の所有者や面積(登記簿面積)、地目、抵当権・地上権・賃借権など所有権以外の権利に関する事項など、土地が持っている様々な情報が記載されています。この確認を怠れば、先順位の抵当権や仮差し押さえ、予告登記などにより所有権を失う事がありますので、くれぐれも注意が必要です。

- ⑭ 路地状の敷地は路地の長さにも注意が必要
路地のような部分だけで道路に接する路地状敷地の路地を敷地延長とか専用通路などと呼びます。こうした敷地では、接道長さが2mあったとしても、路地の長さが条例によって規制されている例が少なくありません。たとえば、東京都では、路地の長さが20mを超える場合には、3m以上の接道が必要になります。

- ⑮ 側溝が水路で接道条件を満たさないケースもあります。現地を見た感じでは全面道路の側溝にしか見えませんが、公図上では水路扱いになっており、不接道敷地だと指摘される事も。水路の用途廃止には流域の利用者から許可を得る必要が生じ、時間も手間もかかり、現実的ではないので、水路の占用許可を取り接道条件を満たせばよいと考えましたが、特定行政庁からは、水路は市道の一部なので、市道の占用許可を取るよう言われました。また、占用の条件として、グレーチングを側溝上に置く事を求められました。さらに、発注者は5年ごとに占用許可を更新しなければなりません。このような事が現実にあるのです。道路は見かけによりません。。。

何らかの法規制や問題をかかえている箇所



①⑥ 現在はきれいに造成された土地でも、その昔、どのように利用されていたのかは気になるところです。その土地履歴は、法務局の「公図」や「登記簿」で調べることができます。もしくは、国土地理院の「土地条件図」を見れば、自然の地形を人工的にどのように改変しているかが分かります。家が増えてから、昔は墓地だった、工場跡地だったなど知っては後の祭。田んぼや沼地だったという場合にも、地盤調査の前にあらかじめ知っておきたいものです。

①⑦ アパート外廊下からの視線
『目隠しの有無』、『外廊下からの敷地の見え方』を確認します。同時に音の問題も気をつけましょう。

①⑧ メーターや室外機の位置
目障りな隣家の室外機や、メーターなどを確認しましょう。場合によっては騒音とを感じる位のものもあります。自分達の敷地に及ぼす影響をしっかりと見極める必要があります。

①⑨ 井戸
埋める場合はその費用が掛かります。井戸埋めのお祓いをする場合も多いです。すでに埋めてある時は、その時期を確認するようにします。

電柱
電柱はガレージや外構計画に影響を与えます。移設したいときは電力会社へ連絡すれば、費用は掛かりますが移設可能です。移設できないものもあるので事前の確認が必要です。

②⑩ 接道条件
道路に接していない土地には家が建てられない！建築基準法では、幅員4m以上の道路に2m以上接していない土地は建築物の敷地として認めておらず、家を建てる事ができません。古い住宅地などでは、現に建物が建っていても、この接道条件が満たせないために建て替えができない(再建築不可)土地があるので要注意です。この場合はリフォームして住むしかないのです。

②⑪ 42条2項道路
道路に接していない土地には家が建てられない！建築基準法では、幅員4m以上の道路に2m以上接していない土地は建築物の敷地として認めておらず、家を建てる事ができません。ただ、実際の道路には幅が4mに満たないものも多いので、市町村長または都道府県知事によって「みなし道路(2項道路)」に指定されていれば、建築基準法上の道路として扱うことになっています。みなし道路に接する敷地に建物を建てる場合は、道路中心線から2m後退した線を道路境界線として扱います。つまり、自分の敷地であっても、道路中心線から2m以内の部分は使用できないということ。建物が建てられないだけでなく、容積率や建ぺい率の計算からも除外されます。