

家づくりのプロの私が

『自分の家』を建てるために土地を探すときは・・・

『建築のプロ』はこのポイントで
良い土地を探し出す！

土地探し成功の鍵はここだ！

【はじめに】

いま、この小冊子を手に行っているあなたは、

ずいぶん前から『土地』探しをはじめ、なかなか良い『土地』が見つからず、少し疲れてしまつてきているところでしょうか？

それとも、

「さあ、これから良い『土地』を見つけて、絶対満足のいくマイホームを造るぞ」と、意気込んでいるところでしょうか？

『土地』を探して、家を建てるということは、誰にとっても、一生涯で何度もない大事業です。

焦って事を決めてしまい、後悔をしないために、慎重に慎重にといきたいところです。

しかし、

『家』を造る事に関しては、慎重に時間をかけて打合せを進めても、誰かに取られて無くなってしまうようなことはありませんが、

『土地』は、そういったわけにはいきません。

それが、一般的に見て、良い土地であればあるほど、即断即決が必要となります。慎重に慎重に、そして、ゆっくりと時間をかけて検討できる『土地』は、誰もが敬遠する『土地』だけというのが、皮肉にも現実です。

また、『土地』を購入するということは、当然ながら、次に待ち構えている『家』のことも考えて検討していかなくてははいけません。

「どれ位の広さの土地を探せば良いのか？」

「予算は？」

「道路は、北側接道？南側接道？」

『土地』探しをはじめだと、『土地』だけに集中してしまい、だんだん『家』のことが見えなくなってきました。

しかし、最終的に本当に満足のいくマイホームを手にしようとするならば、『土地』探しの段階から『土地』と『家』は、必ずセットで考えていかななくてはいけないのです。

「どの段階で」

「何を決めておき」

「どのような判断」

をしていかななくてはいけないのか？

実は、土地情報を集める前に、

このことを最初に決めておくことが、『土地』探しの最初にやるべきことであり、満足のできるマイホームを手にするための『鍵』なのです。

『土地』探しをはじめた時点から、もう『家』づくりは、はじまっています。だからこそ、『建築のプロ』の視点が、『土地』探しには必要となってくるのです。

この『小冊子』が、

なかなか良い『土地』が見つからず少し疲れてしまった、あなた。そして、

これから『土地』探しをはじめめる夢いっぱい、あなた。

そんなあなたの、お役に立つことを願っております。

【建てたい『家』の希望は？大きさは？】

『土地』探しをはじめるにあたり、具体的な方法としては、

不動産業者さんに、電話をして、

はたまた、『土地情報誌』を購入して物件情報を見ることです。

そして、土地情報を集める前にやらなければならない事があります。

『どのような家に住みたいか？』

ということをし、考えることです。

もちろん、細かなことをこの段階で決めても、これから探す『土地』の大きさや、間口、接道により変わってきてしまうので、大まかに決めることがポイントです。

「リビングにダイニング、そしてキッチン。先日見に行った見学会の家、たしか20帖って言ってたな。アレぐらいあれば十分だな」

「あと1階には、和室が1部屋欲しいな」

「2階は、子供部屋が2部屋に寝室の計3部屋あれば十分だな。子供部屋は、勉強できるスペースがあればいいから、1室6帖あればいいよな」

と、こんな感じで、思い描いている希望をを大まかに出してみましよう。すると、大体の『家』

の大きさが見えてきます。

『家』の大きさは、雑誌やチラシに載っている平面図で、あなたの思い描いている『家』と似た感じのものを見つけて確認するのも良いですし、見学会に出向いて、実際に体感するのも良いでしょう。

一般の人は、普段、図面を見慣れていないので、なかなか平面図から、正確な家の大きさをイメージすることは難しいので、ホントは見学会に出向いて空間を体で感じて見ることがお勧めです。

このようなことで、

「ああ、私達の希望を取り入れた『家』をつくると、床面積で35坪くらい、ちょっと収納を多く取ると40坪くらいになるな」。

ということは、『家』の大きさは35〜40坪くらいを考えておけばいいんだな」ということが、わかってきます。

これが、『土地』探しの第一歩です。

【ここで初めて、土地の大きさ・形を考える】

『家』の大体の大きさが、思い描けました。

では、次は『土地』です。

『土地』に関しても、形や接道状況によっていろいろなケースが出てくるため、ここでも、大まかに考えておきましょう。

「車は、2台は駐車できるスペースを確保したいな。」

止め方は、出来れば並列で止めたいけど、贅沢ばかりもいつてられないから、縦列駐車でも良しとするか」

「あ、それから、出来れば来客があつたときに、もう1台駐車できるスペースがあればベストだな」

「私は、大きくなくてもいいから、お花を植える場所が欲しいわ。一戸建てになったら、小

さくてもいいから、花壇を作るのが夢だったの」

「そうすると、車が2〜3台駐車できて、小さな花壇が作れて、

35〜40坪くらいの『家』が建てられる大きさの『土地』を探せばいいんだな。

車は、縦列駐車でもいいから、間口はある程度狭くても候補に上げられるなく

これぐらいの要望だとどれ位の大きさの土地が必要なのかな〜」

そこで、ここでも先程と同じように、雑誌やチラシに載っている配置図で、

あなたの思い描いているものと似た感じのものを見つけて確認するのも良いですし、見学会に出向いて、実際に体感するのも良いでしょう。

もちろん、

ここでも一般の人は、普段、図面を見慣れていないので、なかなか図面から、正確な大きさをイメージすることは難しいので、見学会に出向いて大きさを体で感じて見るのがお勧めです。

すると、

「ああ、私達の希望を取り入れると、50坪〜60坪くらいの大きさの土地が必要になってくるな〜。」

ということが、わかります。

これで、35〜40坪くらいの床面積の『家』が建てられて、車が2〜3台駐車でき、小さな花壇が作れるスペースが取れる大きさの50〜60坪くらいの

『土地』

を、探せばいいのだ。

という、絵が見えてきます。

「よし！

では早速、不動産屋さんにご電話しよう〜」

いえいえ。ちよつと待ってください。

まだ、その前に準備しておかなくてはいけないことがあるのです。

【ここが重要！探す『土地』の条件を洗い出す】

『家』の大きさも目安がついて、大体の探したい『土地』の大きさも見えてきました。

しかし、探したい『土地』は、希望の大きさの『家』が建てられて、車が2〜3台駐車できて、花壇が出来るスペースが・・・、だけではありませんよね。当然その他にも、細かないろいろな要望があります。

ここでは、その細かな要望を洗い出して、どのような『土地』が欲しいかということをもう少し明確にしていきましょう。

ただ、一から考え洗い出すのは大変なことです。から、目安となるチェック項目を次に挙げておきますので、そこに、さらに自分なりの要望を付け加えて洗い出してみましょう。

『家』・『土地』に関して」

□ 『土地』の形（長方形・台形・三角形など）

- 用途地域について
- 希望する住宅の階数
- 『土地』に接道する道の方角
- 家相の重要度
- 〔子育て環境から〕
- 希望する学校区
- 小・中学校の距離
- 通学路の安全（人気のないところや交通の激しいところなど）
- 学校の統廃合計画
- 周辺の保育園の空き状況
- 周辺の同世代の子供の状況
- 周辺の公園・グラウンドなどの遊び場の環境

〔生活環境から〕

- 周辺住民の家族構成や近所づきあいの状況
- 最寄りのスーパーの状況（所要時間・営業時間・品揃え・価格等）
- 周辺の郵便局・銀行の状況
- 周辺の病院の状況
- 工場・養豚場・養鶏場などによる悪臭の状況
- 高速道路・幹線道路・鉄道・工場などによる騒音
- その他生活に悪影響を及ぼす恐れのある施設の状況

〔主要駅の電車状況〕

- 最寄り駅から目的駅（勤め先など）までの所要時間
- 利用時間帯の運行状況
- 乗り換え回数状況

- 乗り継ぎのしやすさ
- 混雑度
- 急行や快速の停車状況
- 終電の状況
- 〔最寄り駅までバスを利用する場合〕
- バス停までの所要時間
- 最寄り駅までの所要時間
- 最寄り駅までの朝の道路混雑状況
- 利用する時間帯の運行状況
- バス終了後のタクシー等の状況
- 〔最寄り駅まで自転車を利用する場合〕
- 最寄り駅までの所要時間

- 駐輪場の状況
- 〔最寄り駅まで自家用車を利用する場合〕
- 最寄り駅までの所要時間
- 最寄り駅までの朝の道路混雑状況
- 駐車場の有無・駐車料金等の状況
- 〔行政サービス・福祉など〕
- 公民館や図書館の充実状況
- 乳幼児医療費補助や予防接種、検診の状況
- 成人病検査や定期健康診断などの状況
- 住民税などの税金状況
- 水道代などの状況
- ゴミの収集方法

〔その他〕

□通信インフラ (ADSL・光ファイバー・CATVなど) の状況

〔その他の要望を挙げてみましょう〕

ここでは、あなたが『土地』を探すにあたり、どの点を重視するかという『重要度』を、ポイントに検討しておく必要があります。

もちろん、全部の要望を満たしてくれるに越したことはありませんが、そのような『土地』は、現実的には、万に一もありません。仮に、あったとしても、とても手に入るような価格ではありません。

夢のような良い『土地』は、誰もが欲しがりますが、もう一步あなた自身の状況に置き換えて、現実的な部分に踏み込んでみると、

「会社は、車で通勤するから、最寄り駅には、拘らないよ」

『土地』の形は、三角形は嫌だけど、思いうような間取りが作れるなら、少々変形の『土

地』でもかまわない」

「南側接道の『土地』が良いにこしたことはないけれど、北側接道の『土地』でも、日当りがある程度確保されるなら検討してみてもいいな」といった部分が見えてくるはずですよ。

『土地』探しの最初から、夢を潰してしまう必要はありませんが、これから出会う『土地』を判断するのに、非常に重要な判断基準となります。現実をしっかりと念頭に置き、あなたなりの判断基準をしっかりと持っているということは、『あなたにとっての逸品』を見逃さないための秘訣なのです。

このことは、最初知っておいてください。

誰もが欲しがる夢のような良い『土地』を、あなたの希望の条件で手に入れることは、現実的には、非常に困難なことです。

しかし、あなたが判断基準をしっかりと持ったうえで、『土地』を見極める

知識と、『土地』を活かすアイデアがプラスされた場合、
『あなたにとっての逸品』

を探し出し手に入れることは、そんなに困難ではないということです。

【知っておきたい周辺知識と法規制】

次に『土地』探しをはじめるとあって、頭に入れておいていただきたいお話です。

一言で、『土地』と言っても、いろいろな状況の『土地』があります。

『現況が田などで、造成が必要な場合』

『下水道が整備されていないので、浄化槽を埋設しなくてはいけない場合』

『キレイに造成され、上水道もガスも下水も宅内に引込み済みの場合』

『全面道路に上水道の本管がないため、上水道の引込みをするのに、必要以上に自己負担
が
いる場合』

『軟弱地盤で、地盤改良が必要な場合』 などなど、

簡単に言えば、後から『お金のかかる土地』と、『かからない土地』があるのです。

もちろん、その点を考慮して、価格が安く設定されている場合が多いのですが、そんなこととは知らず「値打ちな土地を手に入れたぞ！」と喜んでいると、あとから、いろいろな費用が必要となり、資金計画を狂わせ、ショックを受けることになってしまいますので、いまの段階から、頭の片隅にチョット入れておいてください。

上下水道の状況などは、不動産業者さんに確認すれば教えてもらえますし、自分で、役所に行って確認することもできます。浄化槽の埋設が必要な場合は、地域によって補助金が出ます。その点も役所で確認することができます。

ただ地盤に関しては、なかなか判断が難しいものがあります。購入前では、地盤調査をするには、不動産業者さんの許可をいただかなくてははいけませんし、運良く許可をもらえたとしても、候補地が出るごとに地盤調査をしては、費用的にも苦しいものがあります。

す。

そこで、近隣の家の基礎にヒビ割れが発生していないか？もしくは、近隣で最近新築した家があれば、工事の際におこなった地盤調査資料を見せていただき、候補地の地盤を想定して、購入の材料判断にしているというのが現実です。

さて次に、『土地』や『家』には、いろいろな法規制があるので、これらも知っておくと『土地』探しのタメになります。

例えば、『用途地域』に『第一種低層住居専用地域』という地域があります。

この地域は、簡単に言うと『良好な住環境』が確保されている地域で、高い建物を建築することが出来ません。そのため、北側接道の『土地』でも、ある程度の日当たりが確保されません。

このあたりの法規制は、ちよつと難しいかもしれませんが、参考までに、いくつか書き出してみます。

〔用途地域〕

よく耳にする言葉ですが、実は『用途地域』は建築基準法ではなく、都市計画法という法律によって定められています。

建物には個人の住宅から、お店や、オフィスビル、工場などいろいろな建物があります。自分の土地だからといって、みんなが好き勝手な建物を建てると、街の環境が悪くなってしまう。そのような事をできるだけ防ぐために決められているのが、『用途地域』です。

『用途地域』では、何に使用する建物かといった用途の他に、建物の高さや、規模などをいくつかの地域に分類して制限しています。次に挙げるのが、『用途地域』の種類です。

『第一種低層住居専用地域』

低層住宅の良好な住環境を守るための地域です。（床面積の合計が）50㎡までの住居を

兼ねた一定条件の店舗や、小規模な公共施設、小中学校、診療所などを建てること
ができます。

『第二種低層住居専用地域』

主に低層住宅の良好な住環境を守るための地域です。150㎡までの一定条件の店舗等
が建てるができます。

『第一種中高層住居専用地域』

中高層住宅の良好な住環境を守るための地域です。500㎡までの一定条件の店舗等が
建てられます。中規模な公共施設、病院・大学なども建てるができます。

『第二種中高層住居専用地域』

主に中高層住宅の良好な住環境を守るための地域です。1500㎡までの一定条件の店
舗や事務所等を建てるができます。

『第一種住居地域』

住居の環境を保護するための地域です。3000㎡までの一定条件の店舗・事務所・ホテル等や、環境影響の小さいごく小規模な工場が建てることができます。

『第二種住居地域』

主に住居の環境を保護するための地域です。10000㎡までの一定条件の店舗・事務所・ホテル・パチンコ屋・カラオケボックス等や、環境影響の小さいごく小規模な工場が建てることができます。

『準住居地域』

準住居地域は道路の沿道等において、自動車関連施設などと、住居が調和した環境を保護するための地域です。10000㎡までの一定条件の店舗・事務所・ホテル・パチンコ屋・カラオケボックス等や、小規模の映画館、車庫・倉庫、環境影響の小さいごく小規模な工場も建てることができます。

『近隣商業地域』

近隣商業地域は近隣の住民が日用品の買物をする店舗等の、業務の利便の増進を図る地域です。ほとんどの商業施設・事務所のほか、住宅・店舗・ホテル・パチンコ屋・カラオケボックス等のほか、映画館、車庫・倉庫、小規模の工場も建てることができます。延べ床面積規制が無いため、場合によっては中規模以上の建築物が建つこともあります。

『商業地域』

商業地域は主に商業等の業務の利便の増進を図る地域です。ほとんどの商業施設・事務所、住宅・店舗・ホテル・パチンコ屋・カラオケボックス等、映画館、車庫・倉庫、小規模の工場のほか、広義の風俗営業および性風俗関連特殊営業関係の施設も建てることができます。延べ床面積規制が無く、容積率限度も相当高いため、高層ビル群も建てることができます。

『準工業地域』

準工業地域は主に軽工業の工場等、環境悪化の恐れのない工場の利便を図る地域です。

住宅や商店も建てることができます。ただし、危険性・環境悪化のおそれ大きい花火工場や石油コンビナートなどは建設できません。

『工業地域』

工業地域は主に工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられます。住宅・店舗も建てるができます。しかし、学校・病院・ホテル等は建てるできません。

『工業専用地域』

工業専用地域は工業の業務の利便の増進を図る地域です。どんな工場でも建てられます。住宅・物品販売店舗・飲食店・学校・病院・ホテル等は建てられません。福祉施設（老人ホームなど）も建てることはできません。

〔絶対高さ制限〕

第一種・第二種低層住居専用地域内では、特に良好な住環境を確保するため

に、建物の高さを10m以下または12m以下と定められています。

〔北側斜線〕

第一種・第二種低層住居専用地域と第一種・第二種中高層住居専用地域について、北側隣地への日照を考慮し、特に良好な住環境（特に日照）を確保するために、建物の形状を規制した法律です

〔道路斜線〕

道路の採光や通風の確保、また、その両側の建物の日照、採光、通風を確保するために、一定の勾配の斜線内に建物の高さを収めなければならないという制限が設けられています。

〔隣地斜線〕

道路斜線制限と同様に、隣地の日照、採光、通風を確保するために、隣地境界線からの制限が設けられています。

〔セットバック〕

セットバックとは道路の幅員が4 m未満の場合、原則道路の中心から2 m後退させて建築しなければなりません。道路の反対側が崖か川の場合は、その崖側の道路の境界線から水平に4 m以上後退させる必要があります。

頭が痛くなってしまったかもしれませんが、これらの他にも、まだまだ、たくさん、いろんな法規制があります。

全てを覚えることなどももちろん、理解することも難しいと思いますが、『土地』や『家』には、このようないろいろな法規制があるということを、頭の隅に入れておいてください。

【資金計画をする】

さて、法規制のお話で、頭が痛いところだと思いますが、次にやらなくてはいけないことも、ちよつと頭が痛くなる『資金計画』です。

お金が湯水のように湧き出てきて、

「お金の心配はいらないよ」

なんて言えたら良いですが、そんなわけにはいきません。

そこで、考えなくてはいけないのが『お金』のことです。資金計画は、

『土地』『家』『諸費用』などの全の必要な費用に、どれ位の予算をあてられるかということを考えておかなくてははいけません。

もちろん、『土地』が決まり、『家』の図面と見積りが出来ないと、全部

でどれ位の住宅ローンが組めるかは確定できませんので、ここでも大まかに、検討する必要があります。

1. どれ位の自己資金が準備できるのか？
2. 住宅ローンの返済は、毎月どれ位なら、負担にならずに返済できるのか？
3. 2で検討した、負担にならないと考える毎月の返済額で、総額どれ位の住宅ローンが組

めるのか、その住宅ローンは、現在の収入額で、可能な範囲か？

といった点を検討しましょう。

おおよその、費用が算出できたところで、次は、

『諸費用』にどれ位必要で、

『家』にどれ位の予算を組んで、

『土地』に、どれ位の資金をあてるのか？

という、資金計画が必要となります。

「初めてなのに、『諸費用』がどれ位必要で、『家』にどれ位の予算を組めば良いかなんて

わからないよ〜」

ごもつともです。

その点は、経験豊かな『建築のプロ』でなくては、なかなか判断しきれないところなのです。

お気付きでしょうか？

そうです。

実は、

本当に満足の出来るマイホームを手にしようと思ったら、『土地』探しをはじめめる段階で、すでに、『建築業者』が必要となってくるのです。

【相談できる『建築業者』の候補をあげる】

『土地』探しが始まる前に、建築業者を決めるなんて、何だか勇気がいるな〜」

いえいえ、

建築業者をここで決めてしまう必要はありません。あくまでも、ここでは、いまあなたの頭の中で、

「この工務店、なかなか良いよな〜」

と頭に浮かぶ何社かを候補にして、

資金計画の相談や、これから出てくる候補の『土地』や『家』に関する法規制などの相談、『土地』の活用方法の相談にのってもらうのです。そうすると、

「この工務店は、法規制に関する知識がスゴイな〜」

「この工務店は、カッコイイデザインの『家』を造っているけど、いまひとつ、親身になって話を聞いてくれないな〜」

「この工務店は、経験豊富で、いろいろなアイデアを出してくれるし、プロとしての提案もしてくれる。」

それに、いつも親身になって考えてくれる」

「この工務店は、『家』の価格は安いけど、どの『土地』の相談をしても「いい土地ですよ。直ぐ購入して、早く建てましょう」ばかりだな〜」

といったように、『土地』探しをする中で、それぞれの建築業者の特長や、人

間性が見えてきます。

一人で、

『法規制』『資金計画』『ライフライン環境』『土地の活用方法』

などなどを、抱え込んでしまわないで、

経験豊富な『建築のプロ』に相談しながら『土地』探しをすることは、あなたにとって大きなメリットとなることを、知っておいてください。

【おわりに】

さあ、全ての準備が整いました。要望は、

『家』の床面積が35〜40坪」

『土地』の大きさが、50〜60坪」

『土地』の予算は、〇〇〇〇〜〇〇〇〇万円」

そして、

「〇〇〇〇小学校の校区で、用途地域は、できれば第一種低層住居専用地域がいいな、道路は北側接道でもOK、それから……」

では、不動産業者さんに電話をして、要望に合う物件の資料をFAXしてもらいましょう。

FAXが届いたら、早急に現地を見に行つて、

「ここは、なかなかいいんじゃないかな」

もしくは、

「ちよつと、要望より『土地』の面積が小さいけれど、環境は気に入ってるから……」

という『候補の土地』が見つかったら、『候補の建築業者』に相談です。

『土地』探しは、複雑な条件が絡み合い非常に難しいものです。

何十回、何百回も経験をすれば、上手になります。そんなわけにはいきません。

しかし初めての『土地』探しでも、『正しい判断基準』と『正しい手順』、そしてさらに『知識とアイデア』がプラスされれば、必ず『満足できるマイホーム』を手に入れることができます。

今回この小冊子は、私が自分の『土地』を探す場合を思い浮かべて書き綴りました。

ただ、他にも良い土地の探し方があるかもしれません。

しかし、この小冊子があなたの『満足できるマイホーム』取得の一役を担ってくれたならば、そんな喜ばしいことはありません。

■ 発行元

有限会社 建築サポート
〒849-1401
佐賀県嬉野市塩田町大字久間甲 860 番地
TEL:0954-66-5732 FAX:0954-66-5734
メール info@kenchiku-support.jp :
ホームページ : <http://kenchiku-support.jp/>

■ 発行責任者プロフィール

高井弘一郎 (たかいこういちろう)
佐賀県嬉野市塩田町出身。
建築経験 45 年。
二級建築士

家づくりに関する無料相談

「家づくりの無料相談の件で電話しました」とお電話いただければ、あとは担当者がご対応致します。

受付：月～土（8時～18時）

お電話 0954-66-5732

FAX・メールでの問い合わせはこちらまで

F A X : 0954-66-5734 (24 時間受付)

メール : info@kenchiku-support.jp (24 時間受付)