

第1章 住宅の新築を計画されている方のために

第1節 敷地及び住宅について

1. 敷地を選ぶときの注意事項

敷地の選定は、現状の条件だけで定めるのではなく、将来の計画をあらゆる面で検討したうえで、決定することが大切です。

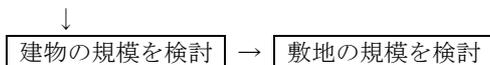
例えば、あなた自身が、車をもっていないくて車庫スペースが不必要でも、家族の誰かが将来、車を所有する可能性があれば、それなりの検討をしておく必要があります。

【検討すべき事項】

- (1) 生活条件
- (2) 都市的設備条件
- (3) 自然条件
- (4) 環境条件
- (5) 法的条件

(1) 生活条件

○家族構成



法的制限（建ぺい率、容積率など）

- 職場への通勤（距離、方法、所要時間など）
- 子供の通園、通学（距離、方法、所要時間など）
- 日用品店舗の有無（店の位置、種類、規模など）
- 病院の有無（位置、距離、診療科目など）

(3) 自然条件（地形、湿気、風向など）

自然条件による制約の改良は困難で、個人の資金力では、ほとんど不可能です。

しかも、自然条件による制約は発見し難いものが多く、地域に長く住んでいる方から聞いたり、地図や現地調査で周辺状況を調べることも大変参考になります。

(4) 環境条件

これまでに述べた、(1)生活、(2)都市的設備、(3)自然の条件は、それぞれ互いに相反することがあります。

例えば、交通の便がよいところは騒音があるとか、逆に閑静な所は交通の便がわるい、あるいは日用品店舗が遠いなどの問題があります。

いずれにしても、現地調査に行って、総合的な環境条件を確かめる必要があります。

休日は交通量も減少し、工場も休んでいることが多いため調査は出来れば平日に行いたいものです。（できれば、自家用車でなく交通機関を利用して）

(2) 都市的設備条件

○上水道の有無

地下水を利用する場合、生活水として使用し得る水質であるかどうか。

上水道のある場合は負担金があるか。

○下水道の有無

下水道のない場合、生活排水の放流先の状況、特に排水先の同意は得られるか、また、水洗便所に設置する浄化槽排水の放流同意は得られるか。

○都市ガス設備の有無

○電気、電話の設備の状況

近くに電柱のない場合は引込費用の負担を必要とする場合がありますので、最寄りの電話局、電力会社でお聞き下さい。



(5) 法的条件

地域によっては、下記のような制限があります。

- ① 原則として建物を建築してはならない地域
- ② 建物の用途によっては建築できない地域
- ③ 建物の大きさが指定されている地域
- ④ 建物の高さに制限が設けられている地域 等

※ 規制の詳細については、各地方局・土木事務所又は各市役所及び町役場でお尋ねください。