にいがた新築大作戦 ⑦

土地選び 下

周りの状況よく調査

売りに出される土地は二種類あります。一つは郊外の農地や市街地の中に残っている農地などを宅地に転用して、比較的大規模な団地として売りだされるものです。

もう一つは市街地の中で、取り壊された家の跡地や古家付きとして売られる小規模なものです。

大規模な団地で広い土地に宅地が並んでいるとどれも同じ条件のように思われますが、環境工学的には大きく異なります。例えば下図のように、宅地が配置されているとします=参照=。

最初に検討するのは道路の位置です。南側に道路がある土地の方が価値があるのはいうまでもありません。また、小さな公園や調整池がある場合には、その北側がよい土地になります。

騒音のことを考えればなるべく幹線道路から離れている土地の方が価値が高いことになります。

道路の状況では角地がよいとされています。二つの方向からアクセスできますので、配置を決めるときの自由度が増えるのがその理由です。

以上のことを考慮して、図中にAからIまで順番を付けてみました。Aランクが最も評価が高い土地で、Iランクが評価が低い土地です。

全区画の中で、最も評価が高い土地は⑬です。この宅地は南側に公園があり、角地だからです。順に評価が高いのは⑩、①、⑤、⑯です。

土地はそれぞれ個性がありますから、周りの状況によってはこの通りになるとは限りません。実際に購入する際には専門家のアドバイスを受けることをお勧めします。

よい土地から順番に売れますので、早めに現地を見に行くことも大事です。

比較的大規模な団地に引っ越した場合には、近所付き合いも対等に始められますが、市街地の中でたまたま更地になった土地を購入すると、近所との付き合いが大変な場合があります。

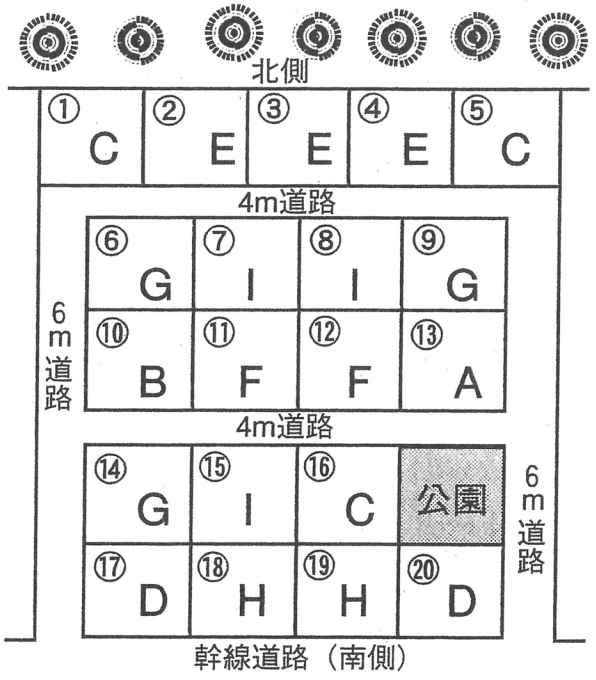
新潟に限らず地方都市では先住意識が強く、アッと驚くような地元のしきたりや暗黙の了解などがあります。

長年住んでいる人には常識でも、後から引っ越してきた者には理解できないこともあります。これを理解するまで近所付き合いが大変になりますので注意が必要です。

旧市街地にある土地を購入する場合には、両隣だけでなく北側、南側の家にどんな人が住んでいるのかをよく調べることが重要です。北側の住民からは特に苦情が来る場合が多いからです。一度家を建ててしまえば一生付き合うことになる相手かもしれません。

読者の方を対象とした相談会を企画しました。ご希望の方は電話025（262）7266までご連絡ください。

（赤林伸一・新大自然科学研究科助教授）



同じ団地の土地でも、場所や方位によって評価は異なります