にいがた新築大作戦 ⑧

土地探し（上）

建築条件がくせもの

新潟に引っ越してきたときからいつかは新築しようと考えており、土地探しをしていました。

新潟に来た当時はバブルの最盛期でしたから、慌てて土地を買っても仕方がないと思い、のんびりしていました。新聞の不動産広告を見たり、たまに不動産情報誌を買ってきて見たりする程度でした。

新潟市内でも郊外に行けば結構安い土地があったのですが、家内に聞いたところ、大学より遠い所には引っ越したくないと言っていました。

知り合いの工務店に紹介された土地や、新聞広告で見つけた分譲地をいくつか見に行きました。よさそうだと思う土地もありましたが、建築条件付きであきらめた土地もあります。

建築条件付きの土地というのは、その土地に住宅を建てるときには指定した工務店や住宅メーカーで建てなければならないという条件です。これはなかなかくせ者で、思うような家を建てることが困難です。

土地を分譲する場合、見かけの土地の値段を周辺の土地に比べて安くした方が売りやすいのは、当然です。そこで分譲業者は土地に比較的安い値段を付けて、その代わりに建築条件を付けます。

価格が推定しにくい住宅を本来の価格より高い値段で売って、土地を安くした分を取り戻すのです。

これが建築条件付きのからくりで、建築条件付きの土地を買う場合には、建築業者を十分吟味する必要があります。

大手の分譲業者の土地を見に行ったとき「高断熱・高気密住宅は造れますか」と聞いたところ、「できます」とのことでした。

気密性能や断熱性能を具体的に示す数値を尋ねたところ、うるさいやつという目で見られ「できないと思っているんでしょ」といわれ、結局買いませんでした。

大抵の業者は、土地を買ってもらえればその場では何でもできると答えますが、建築条件付きの土地は買った瞬間から施主の立場が弱くなります。

さて、本紙の広告を見ていたら絶好の土地が売りに出ていました。場所は国道116号と越後線の間で、南斜面にありました。さらに南側の前面道路は八㍍もあり、袋小路の奥から三軒目でした。

環境的には理想的な条件で、難点は三十八坪（坪三・三平方㍍）しかないこと、住居地域で将来南側に高い建物が建つ可能性があることでした。知り合いの専門家と一緒に見に行きましたが、狭い点を除いて欠点はありませんでした。

（赤林伸一・新大自然科学研究科助教授）

用途地域の種類と建てられる建物

用途地域	建てられる建物の用途	建ぺい率(%) 容積率(%)	日影規制
第1種低層住居専用地域	高さ制限10m。住宅、共同住宅、店舗付き住宅、学校、診療所などのみ	50 80	軒の高さ7mを超える建物
第2種低層住居専用地域	高さ制限12m。第1種に加え150㎡以下の店舗も可能	50 80	
第1・2種中高層住居専用地域	高さ制限なし。中高層の集合住宅、病院、大学。1種では500㎡、2種では1500㎡までの店舗など	60 200	7m（1種） 10m（2種）を超える物
第1・2種住居地域	高さ制限なし。低層、中高層住宅、3000㎡までの事務所、ホテル、店舗。第2種はパチンコ屋、カラオケ店など	60 200	7m（1種） 10m（2種）を超える物
近隣商業地域	住宅、店舗の他に小規模な工場	80 200	10mを超える建物
商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店など。住宅、工場も可能	80 400	15mを超える建物

日影規制は、各用途地域で高さ制限を超えた場合にできる日影の時間を計算して、一定以上の日照があることを確認する規制。一定上の日照がない場合には高さ制限が生じる。