

戸建住宅地（土地）選びのチェックシート

住みたい街が決まり、マイホーム購入予算・家族の希望等を検討の結果、戸建住宅に住みたいとなった場合、どのような点に注意して戸建住宅地を選べばいいのでしょうか。ここでは最近質問が多くなった分譲住宅地を実際に見に行く場合の注意点をチェックシートにまとめてみました。今特に注目されている住宅地の自然災害に対する安全性にも重点を置きました。

住宅地を調査するわけですが、楽しみながら作業することを心がけてください。ご家族でピクニックに行くつもりでお弁当を持参すればちょっとした家族旅行にもなります。

前提条件：市街化区域内の一般分譲住宅地（開発許可が必要な規模1,000㎡以上）を想定しています。

最寄駅を調査します

サラリーマンの方など、通勤などに電車・バス等を使う方はターミナル駅から実際に電車・バス等を使ってみることをお勧めします。

- ① 最寄駅で電車・バス等の時刻表をもらいます。急行等の停車駅かどうかもお忘れなく調査してください。
- ② 最寄駅が現地盤に対して高い位置にあるのか、低い位置にあるのか、いいかえれば、高架上の駅なのか、地下にある駅なのか調査します。これは線路が急な勾配（線路の角度）を取れないため、わかりやすくいえば線路はだいたい水平に敷かれていることから低い現地盤では駅は高架となり、高い現地盤では地下部分に駅が造られます。この調査によりその地域の地勢を知るうえで参考となります。
- ③ 駅の周辺の商業施設・バスターミナルなどについて調査します。住むことになれば好みのお店があるかないかは住まい選びの重要なファクターになります。

最寄駅からの経路を歩いてみます

- ① 最寄駅から戸建住宅地まで実際に歩いてみます。パンフレットなどに「徒歩〇〇分」と書かれているのは、1分間に80m歩けるものとした場合の時間で、踏切・信号などの待ち時間は含まれていません。
- ② 歩いている時も街並み、建っている建物の階数、お店があるかなどの他、道路が舗装されているか・幅・傾斜なども観察しましょう。

分譲住宅地について調査します

分譲住宅地についたら、販売事務所がある場合は、そこに行ってパンフレットをもらい分譲住宅地内を回り下記の内容を調査します。ゴミ置場の位置もお忘れなく調査を。

- ① 分譲住宅地の用途地域、建ぺい率・容積率等の法律で定められた制限について調査します。なお、気に入った画地が複数の用途地域に“またがる”こともあります。
- ② 分譲住宅地の下水道施設は合流式か分流式か（東京23区、大阪市内、名古屋市内などの旧市街は合流式が多いです）、ガスは都市ガスなのかプロパンガスなのか、CATVは利用可能か分譲住宅地の係員に聞いてみましょう。
- ③ 分譲住宅地の水害の危険性、地震に対する危険性について分譲住宅地の係員に聞いてみましょう。なお、詳しく知りたい場合は、ほとんどの市区町村等においてハザードマップ等の名称でこれらが公表されていますので問い合わせしてみましょう。インターネットのURLでも公表されていることも多くなっていますので検索するのもいいかもしれません。
- ④ 分譲住宅地の学校区についても分譲住宅地の係員に聞いてみましょう。人気のある学校区では高値で取引されることもあります。
- ⑤ 気に入った画地への引込水道管の材質・管径を分譲住宅地の係員に聞いてみましょう。管径によって家を建てたとき何か所に給水できるかが決まってきます。
- ⑥ 気に入った画地のある街区の傾斜を調査します。住宅地では一般的に南下がり街区は日照・通風が良好です。
- ⑦ 気に入った画地が角地なのか中間画地なのか、または行き止まり道路にあるのか調査します。
- ⑧ 気に入った画地の前面道路の方位・舗装状況・幅員などを調査します。また、その道路が建築基準法上どのような扱いなのか分譲住宅地の係員に聞いてみましょう。なお、雪の多い地域では除雪した雪に幅を取られるため広めの幅員の道路がいいようです。
- ⑨ 気に入った画地が高い位置にあるか低い位置にあるか調査します。また、地質についても分譲住宅地の係員に聞いてみましょう。わからないというのであれば後日にでも連絡してもらいましょう。ちょっと専門的になりますが、地質に関する図面をみせてもらえばわかります。最近問題となっている“液状化”が起こりやすいかどうかの判断基準にもなります。

- ⑩ 気に入った画地の現状を調査します。間口・奥行、画地の形状、敷地の境界に杭又はプレート等が入っているか、道路面と同じ高さなのか、盛土（宅地に土が盛られているのか）がなされているのか、擁壁が設けられているのか、隣接地との境界はどのような状態かなどについて調査します。特に擁壁が設けられている場合には地盤面からの高さについて調査し、構造について分譲住宅地の係員に聞いてみましょう。できれば擁壁の構造図を見せてもらいましょう。特に擁壁の高さが1m以上であれば注意が必要です。地震時に倒壊が起こるかもしれませんので重要です。
- ⑪ 気に入った画地の地盤強度及び地下水位を分譲住宅地の係員に聞いてみましょう。わからないというのであれば後日にでも連絡してもらいましょう。最近ではほとんどの分譲地でスウェーデン式サウンディング試験などが行われており、その結果を教えてくださいることができます。地盤の強さは通常「N値（エヌチ）」で表現されます。戸建住宅であれば地質及び住宅の基礎（ベタ基礎か布基礎か等）によっても違いますが、N値が5程度以上であれば安心です。地下水位が高い場合は要注意です。液状化の原因のひとつです。
- ⑫ 気に入った画地部分が切土部分なのか盛土部分なのか分譲住宅地の係員に聞いてみましょう。わからないというのであれば後日にでも連絡してもらいましょう。ちょっと専門的になりますが、造成計画平面図及び切土・盛土図（カット・バンク図）をみせてもらえればわかります。一般的に切土部分の方が安定しています。
- ⑬ 分譲住宅地は、宅地のみ分譲なのか、建築条件付（建物建築も契約することが条件）、建売住宅なのかを分譲住宅地の係員に聞いてみましょう。
- ⑭ 気に入った画地の価格と単価を調査します。一般的には画地の形状が整形、南向き画地、角地は単価が高くなります。



調査した結果を整理し検討しましょう

- このチェックシートで調査した結果を整理し、ご家族みんなで検討しましょう。その際、ご家族の発言がおかしいと思っても否定しないことがコツです。すべての意見を集めることによって見落としなどが防げます。広めの紙を家族の前に置き、書記を決めて家族の発言内容を書いてみましょう。

どうでしょう、住宅地めぐりを楽しめましたでしょうか。繰り返し申し上げますが、いい住宅地探しのコツは住宅地探しを楽しむことです。楽しむことによっていろいろな住宅地を廻ることになり、結果としていい住宅地に巡り合えます。

ご家族のみんなが気に入る住まいに巡り合えますよう祈っています！