

鶴田不動産 コラム

VOL.6 「用途地域」

第6回目の今回のテーマは、ずばり「用途地域」等
※土地利用に関する規制です。
についてです。

- ▶ 用途地域をご存知の方も多いかと思います。
- ▶ ここでは、用途地域等のポイントをお伝えいたします。
- ▶ ・用途地域は、その土地の価値を決める重要な規制です
- ▶ ・用途地域とは何か、建築制限にも関係します。
- ▶ ・自宅の購入、売却等については、自分の土地の用途地域を
- ▶ 把握することが第一歩となります。

- ▶ 簡単に「用途地域」等のチェックポイントを
- ▶ お伝えしようとおもいます。

- ▶ 1. 用途地域の種類は？「下記は略した呼称（プロが使うやつ）です」。
- ▶ ・住居系8種類。（一低層（いっていそう）、二低層、一中高、
- ▶ 二中高（にちゅうこう）、
- ▶ 一種住居、二種住居、準住居、田園住居
- ▶ ※住宅の良好な環境を保護する地域です。
- ▶ ・商業系2種類。（近商（きんしょう）、商業）
- ▶ ※商業の利便を図る地域です。
- ▶ ・工業系3種類。（準工（じゅんこう）、工業、工専）
- ▶ ※工業の利便を図る地域です。
- ▶

- ▶ 2. 用途地域ごとに、**建築の可能なものとダメなもの**が決められています。
- ▶ たとえば、
- ▶ ・**一低層地域**には、基本的に「**店舗、事務所等**」は建てられません。
- ▶ ・**住居系**の用途地域には、基本的に「**工場、倉庫等**」は建てられません。
- ▶ ・「**遊戯施設、風俗施設**」が建てられるのは、
- ▶ 基本的に**近商、商業、準工地域**です。
- ▶ ・**工専地域**には、「**住宅等**」は建てられません。

- ▶ 3. 用途地域の違いで**土地価格**が変わる？
- ▶ ・**建築可能な建物の種類が多い**ということは、それだけに**多様性**があり、
- ▶ **土地価格が高くなります**。
- ▶ ・**商業地域**は、様々な建物を建築することが可能であるため、
- ▶ **高いです**。（銀座など）
- ▶ ・**一低層地域**は、**建築制限が一番厳しい**ため、**相対的に安い**です。
- ▶ （渋谷区松濤とかは別）

- ▶ 4. **建ぺい率**と**容積率**も、**土地価格**が変わる要因です。
- ▶ ・**一低層地域**では、**建ぺい率 30%**という指定もあります。
- ▶ ・**建ぺい率 30%**とは、30坪の敷地に対して、9坪しか建築面積がありません。
- ▶ ・**商業地域**では、**容積率 800%**という指定もあります。
- ▶ ・**容積率 800%**とは、100坪の敷地に対して、計800坪の建物が建築可能です。
- ▶ ※**建ぺい率**、**容積率**の違いも**土地の価値**に影響します。

- ▶ 5. 容積率は**前面道路の幅員**によって変わる？。
- ▶ ・容積率は、前面道路の幅員が**1.2m未満**のときは、**法定乗数を掛けます**。
- ▶ ※**法定乗数**住居系の用途地域 $4 / 1.0$ (但し、緩和している地域あり)
- ▶ **住居系以外の用途地域** $6 / 1.0$ (但し、緩和している地域あり)
- ▶ たとえば、
- ▶ 4mの道路に接している**住居系の用途地域**の容積率 (200%) は、
- ▶ $4m \times 4 / 1.0 = 1.6$ (**160%**) となり、
- ▶ 指定容積率が200%でも**数値の小さいほう**が**当該地の容積率**となります。

- ▶ 6. **最低敷地面積**（敷地面積の最低限度の制限）
- ▶ ・最低敷地面積の規制とは、**ミニ開発を抑える制限**です。
- ▶ たとえば、
- ▶ ・200㎡の土地を2つに分けて、100㎡の敷地を2つ作ることです。
- ▶ ・この制限により、敷地面積が最低限度以下の土地では、建築確認が
- ▶ おりないため、建物の建築ができません。
- ▶ **※自治体によって最低限度が定められた時期より前から下回っていた**
- ▶ **面積の土地は、建物の新築や建て替え（再建築）が可能なことも。**
- ▶ ・最低敷地面積の規制があるのかないのか、ある場合は、**敷地面積と**
- ▶ **分筆（敷地を分けること）の時期を確認**しましょう。
- ▶ ・最低敷地面積が**100㎡以上**となっていたら、たとえ**99.99㎡**でも
- ▶ 建物を建築することが出来ませんのでご注意を。
- ▶

▶ ところで「宅建業者は、大変です？」

- ▶ ※売買の仲介には、宅建業者（宅建士）による重要事項説明が行われます。
- ▶ ・そこには、土地に対する（建築上の）制限を説明する義務があります。
- ▶ ・売買仲介のトラブルでは、この説明をめぐるものが多いです。
- ▶ たとえば、
- ▶ ・建ぺい率そのものを理解していなかったため、希望の建物が建てられないとか。
- ▶ ・容積率が減少することを理解しなかったため、希望の建物が建てられないとか。
- ▶ 宅建士が説明して、重要事項説明書に書いてあっても、トラブルになることが
- ▶ あります。（国交省調べ）
- ▶ 宅建業者は、大変です。

今回の格言

「分からなかったら良く聞こう」

- ▶ 不動産用語とか、難しいですね。
- ▶ 分からないことは、何度も聞きましょう。
- ▶ 最近は、役所でも親切に教えてくれます。
- ▶ **土地の値段**を決める**要素**は、他にもたくさんあります。
- ▶ 皆様も知って**得**をいたしましょう。