

どんな土地を選べばいい？いい土地と、悪い土地の見分け方

土地を選ぶとき、はじめに思い浮かぶ条件は何でしょうか。土地の広さ、日当たり、利便性、金額……。人によって、その優先順位は異なります。

しかし、家は家族の命を守るものです。家の構造に気を配るように、土地もまた、見えない部分にまでこだわってほしいのです。

たとえば、造成地。家を建てやすくするため、高いところは低く削られ、低いところは土が盛られて均（なら）されています。前者を切土（きりど）、後者を盛土（もりど）と呼びますが、ここで問題になるのは盛土の方です。切土の場合は、もともとある地面を削るだけなので、地盤は強固なままです。一方、盛土は、今ある地面に土をのせるので柔らかく、しっかりと固めないと、雨などで沈下するおそれがあります。また、盛土の中にがれきなどが混ざっていると、土地はさらに不安定になります。

このような軟弱地盤に家を建てる場合は、地盤が安定しているところまで杭を打って基礎をつくったり、地盤改良をしたりする必要があります。また、傾斜地などでは、擁壁（ようへき）（土留め）に近いところは盛土である場合が多いので、そこから離して家を建てるようにしましょう。

また、一般的に軟弱地盤は低地に多いといわれます。以前、川や沼地であった場合などは注意が必要です。

土地が安く手に入ったとしても、あとからいろいろな工事にお金がかかってしまったのでは大変です。地盤調査をしたり、造成計画図などを手に入れ、あらかじめ調査しておくことが重要です。

用途地域で変わる、建ぺい率と容積率

家を建てるときによく耳にするのが、「建ぺい率」や「容積率」といった言葉です。

建ぺい率とは、敷地面積に対する建築面積の割合のことです。およそ30％に定められています。この建築面積（建坪）とは、建物を真上から見たときの面積のことです。2階より1階の方が広ければ、1階の床面積と同じと考えて構いません。

一方、容積率とは、敷地面積に対する延べ床面積の割合を示したもので、50％～1300％の間に定められています。たとえば、容積率が200％と決められていれば、150㎡の敷地に、延べ床面積300㎡までの家を建てられるということです。ただし、前面道路の幅が12m以下の場合、指定の容積率よりも低い値が適用されることがあります。

建ぺい率や容積率の値に幅があるのは、「用途地域」などの制限があるかどうかによって変わってくるからです。

用途地域とは、計画的に市街地化をすすめるために、それぞれの区域によって、建築できる建物が決められている地域のことです。住居系地域、商業系地域、工業系地域に大別され、さらに建物の規模や業務の内容によって、12種類に細分化されます。

中でも住居系地域は、低層住宅の専用地域、中高層住宅の専用地域など、7つの用途地域に分けられていて、建ぺい率は30%、40%、50%、60%のいずれか、容積率は50〜300%までの間と決められています。

さらに、用途地域のほかにも、道路斜線制限、隣地斜線制限、北側斜線制限などにより、容積率をすべて使えない場合があります。

都市計画については、各自治体のホームページで確認できるほか、窓口で都市計画図を見せてもらうことも可能です。

買う？それとも借りる？所有権と借地権

土地の権利には大きく分けて「所有権」と「借地権」とがあります。いわゆる土地を購入するという場合、所有権によって、その土地は自分のものになります。一方、借地権の場合は、土地を借りる権利を有する、つまり、人から土地を借りて、そこに家を建てることになります。

土地が自分のものになると、売却や贈与、相続などでもできるようになりますが、当然、土地に対して固定資産税や都市計画税などを支払う義務が生じます。借地権であれば、土地を借りるだけなので、固定資産税などはかかりません。借地権を購入するための「権利金」と、土地を借りている間支払う「地代」などの費用がかかります。場合によっては、土地を購入するよりも安く済むのがメリットです。

借地権には「旧借地権」「普通借地権」「定期借地権」の3種類があり、このうち旧借地権は、大正時代に制定されたもので、借地期間が満了してもよほど