

役所調査(新宿区の戸建用住宅地)

役所調査とは、簡単に言えば「その土地に家を建てられるかどうか」「どのくらいの規模の家が建てられるか」を明らかにするためのものです。事業を考えての不動産の取得なのでしたら、「その土地でこの商売はできるのか」も調べる必要があります。

具体的には、都市計画(用途地域、容積率・建ぺい率他)及び道路(の種類・幅員)がメインとなります。これらは独立している調査項目ではなく、お互いに影響しあいます。例えば、住居地域の用途地域を調べてその地域に指定された容積率が 300%となっても、前面道路の幅員が 4.0m しかなければ、その土地に適用される実際の容積率は 160%となります(前面道路幅員による容積率低減係数が 0.4 の場合)。

ここに記載している項目は、不動産の専門家でない方が初めて土地を評価しようという際に考慮すべきチェックポイントです。実際に家を建てる等の場合には更に詳細な調査・調整が必要となりますので、その点、ご了承ください。

※以下、専門用語をそのまま使用しています。専門用語をその都度説明すると文章が間延びし、非常に長くなるためです。分からない専門用語は、不親切で恐縮ですが、インターネットで調べてください。私の説明よりはるかに分かりやすいサイトが多いので。

まずは、区役所 7 階の都市計画課に行きましょう。住宅地図のコピーを持参した上で、住所(住居表示)を伝え「この土地の用途地域を教えてください」と窓口で言えば、区の職員が丁寧に教えてくれます。地区計画や都市計画施設(道路)等にかかっていないかも確認しましょう。できれば、事前に調べられる規制は調べた上で臨むとより調査漏れが少なくなると思います。

同様に、道路や敷地の確認も、住宅地図を持って行き項目を埋めるようにしてください。

● 都市計画

| | |
|------------|-------------------------|
| 1.用途地域 | |
| 2.容積率 | % (前面道路幅員による容積率低減係数) |
| 3.建ぺい率 | % □角地→「敷地」の項目へ |
| 4.高さ制限 | m |
| 高度地区 | 第 種 |
| 5.防火指定 | 防火地域 or 準防火地域 |
| 6.日影規制 | (一) (二) (三) なし |
| 7.最低敷地面積 | |
| 8.地区計画等 | |
| 9.都市計画施設区域 | |
| 10.その他規制 | |

1.用途地域

用途地域には、

| | |
|----------------|----------|
| ・ 第一種低層住居専用地域 | ・ 準住居地域 |
| ・ 第二種低層住居専用地域 | ・ 近隣商業地域 |
| ・ 第一種中高層住居専用地域 | ・ 商業地域 |
| ・ 第二種中高層住居専用地域 | ・ 準工業地域 |
| ・ 第一種住居地域 | ・ 工業地域 |
| ・ 第二種住居地域 | ・ 工業専用地域 |

の12種類があります。それぞれ用途につき一定の条件を課しています。詳しくは別途WEB等で調べていただきたいのですが、商売を考えている方は用途地域により制限されている業種があるので、特に注意してください。

2.容積率

対象不動産の場所を示し、その地域に指定されている容積率は何%なのかを教えてください。この数値が建物の延床面積を決定する非常に重要な制限となります。2つの地域にまたがっている場合は、広さに応じて按分します。

上でも触れたのですが、前面道路の幅員が12m未満だと、ここで指定された容積率をそのまま対象不動産に適用することができない場合があるので、「前面道路幅員による容積率低減係数」も調査します。これが0.4の場合は、前面道路幅員×0.4で計算された数値と、指定容積率とを比較し、低い方の容積率が対象不動産に適用されます。

3.建ぺい率

敷地面積の何%を建築面積にできるかを表します。

商業地域、近隣商業地域・第1種住居地域・第2種住居地域・準住居地域・準工業地域で、もともとの指定建ぺい率が80%の場合、かつ「防火地域」に指定された区域で耐火建築物を建築する際には、これが「制限なし」となります。

また、「角地」の敷地は、建ぺい率が10%加算されます。「角地」の判定は、2つの道路についての区役所の判断によるので、必ず確認します。

4.高さ制限

高度地区の指定があるかどうかを確認します。特に、賃貸マンション等の建設を考えている方は、要注意です。

5.防火指定

新宿区・渋谷区は、全域が「防火地域」又は「準防火地域」に指定されています。この指定は、建てられる建物の構造に影響があるのですが、現在は、防火地域でも木造3階建が可能となったので(耐火構造であることが必要です)、選択肢が広がりました。

6.日影規制

周囲の日照を確保するための規制です。第1種・第2種低層住居専用地域の場合は、軒

高が7mを越える建物、または3階建て以上の建物。その他の用途地域の場合は、建物の高さが10mを超えると日影規制がかかります。商業地域、工業地域、工業専用地域では日影規制の適用がありません。

7.最低敷地面積

あまりにも小さな敷地分割を制限するための規制です。現状で最低敷地面積を満たさない敷地が即違法となる訳ではありません。新宿区では、神楽坂の辺りや四谷駅周辺、牛込柳町駅周辺で65㎡を最低敷地面積とした地区整備計画があります。

8.地区計画等

対象地に地区計画や地区整備計画等がある場合には特に注意が必要です。上記の規制の他に、更なる制限をかけている場合が多いためです。地区計画等内に敷地がある場合には、区の職員に内容を詳細に説明してもらいましょう。

9.都市計画施設区域

都市計画施設(都市計画法53条)区域内にある場合も要注意です。都市計画施設とは計画されている道路や公園のことですが、この区域内では建築できる建物に制限がありますので、気をつけましょう。

10.その他規制

大規模な建物には駐車場附置義務も生じます。また、高さが2メートルを超える崖に接して建物を建てる場合は、東京都建築安全条例が適用され建物の位置の制限や、その擁壁の安全性を確保する必要があります。

住宅地図で場所を特定して、「ここです」と伝えれば、そこに関わる全ての規制を教えてください。言われたこと全部メモしましょう。その後、インターネットで調べたり、不動産業者にきいたりして、内容を把握するようにしましょう。

● 「道路」の確認

前面道路は、敷地面積に直接影響を与え、また、容積率に影響することがある存在です。そもそも前面道路が「道路」と建築基準法上で認められたものでないと、その土地に建物を建てることは難しくなります。確認をおろそかにし、希望の建物の建築に支障が出ないよう気を付けましょう。

■ 前面道路

| | |
|-------------|---|
| 1.道路の系統(種類) | <input type="checkbox"/> 前面道路は「道路」か。 |
| | <input type="checkbox"/> 公道 → 道路台帳のコピー、道路境界を確認 |
| | <input type="checkbox"/> 私道 → 権利関係を確認 |
| | <input type="checkbox"/> 位置指定道路(私道) → 台帳のコピー |
| 2.道路幅員 | <input type="checkbox"/> 現況幅員は、情報と大きなズレはないか。 |
| | <input type="checkbox"/> 役所の認定幅員(m)と現況幅員(m)の比較。 |
| | <input type="checkbox"/> 拡幅計画があるか。 → ある場合の拡幅後幅員 m |
| | <input type="checkbox"/> 4 m未満 |
| 3.道路境界 | <input type="checkbox"/> 道路境界は確定しているか。 |
| | <input type="checkbox"/> 越境物はないか。 |

1.道路の系統(種類)

人や車などが通れるようになっていれば全部「道路」かというのと、「道路」と認められない場合があるのでややこしいのです。これを詳しく書くとすごく長くなるので、ここでは区役所7階の道路台帳コーナーで対象不動産の前面道路が「道路」(建築基準法による道路)かどうかを絶対に確認する、ということだけ忘れないようにしてください。判定が微妙な場合、8階の建築調整課で再度確認します。「道路」と認められない場合、建物を建築することが難しくなります。

前面道路が公道なのか私道なのかは、区役所7階で調べることができます。「道路台帳」と案内が出ているので、それに従って奥に進み、カウンターで住所を言った上で、持参した地図を示し、当該道路が公道なのか私道なのかを教えてください。同時に、道路台帳のコピーを貰います。私道の場合、道路台帳に記載がなく「これは私道ですね」と教えてもらえます。

現地では、道路の境界杭の位置や、道路の管理状態(アスファルトがはがれたままになっていないか等)を確認しましょう。公道の場合、区役所で貰った道路台帳のコピーに記載された幅員と現況を照らし合わせて確認しましょう。上記のように「認定管理」部分に当たった場合は、その道路境界を教えてください。

私道の場合は、権利関係をよく確認します。登記事項証明書の確認をするとともに、売主・不動産会社からも、トラブルの有無、費用負担と合わせてよく説明してもらい必要があります。水道管やガス管の引き直し工事が必要な際に、その承認を誰にどのように得るのかも把握しておく必要があります。私道の権利形態によっては、私道の上に植木鉢や柵などを常置している家があっても何も言えず、道路の通行に支障となる場合があります。

私道が位置指定道路である場合は、よほど古い時期のものでない限り、位置指定道路の図面が残っているので、そのコピーを貰います。

2.道路幅員

できれば、メジャー等で幅員を測ってみましょう(交通量の多い道路では、道路台帳の確認でよしとしましょう)。道の両側にあるL字溝やU字溝を含んで道路の幅員となります。前面道路幅員が12m未満の場合、容積率が制限を受けることがあるので、要注意です。

役所が前面道路の幅員を「認定管理」している場合には、注意が必要です。認定幅員より現況幅員が狭い場合、その足りない分の敷地後退を求められる場合があります。前面道路に拡幅計画がある場合も、計画に従い敷地後退などが必要となる場合があるので、注意しましょう。

前面道路幅員が4m未満の場合は、敷地後退(通称:セットバック)が必要となるのでより一層の注意が必要です。下記のように道路中心線や道路の権利関係をよく調べましょう。

3.道路境界

区や都の境界標があるか、道路と敷地の境界を確認します。区役所(新宿区では土木管理課)でも区道の境界が確定しているかどうか教えてください。前面道路が私道の場合は、道路境界が確定しているかどうか要確認です。確定していないと後々面倒なこと(確定しようとしたら思ったよりも内側に境界を設定されてしまい敷地面積が狭くなってしまった

等)に巻き込まれる可能性があります。

道路からの街路樹等の越境物がある場合、道路管理者(区道なら区役所)と相談する必要があります。

● 「敷地(建築課)」の確認

対象不動産の「敷地」に係る制約がないかどうか確認します。

■ 敷地に関する規制

| | |
|-------------|--|
| 1.角地 | <input type="checkbox"/> 角地として認められるか。 |
| 2.隅切り(すみきり) | <input type="checkbox"/> 隅切り(角敷地の建築制限)は必要か。 |
| | <input type="checkbox"/> 必要な場合の、その内容の確認。 |
| 3.セットバック | <input type="checkbox"/> 前面道路が4m未満の場合の、道路中心線の確認。 |
| | <input type="checkbox"/> 公道である場合、後退後の道路部分の管理の確認 |
| 4.埋蔵文化財 | <input type="checkbox"/> 埋蔵文化財包蔵地内 |
| | <input type="checkbox"/> 埋蔵文化財包蔵地に近接している(50m以内) |
| 5.土壌汚染 | <input type="checkbox"/> 形質変更時要届出区域内 |
| | <input type="checkbox"/> 工場、指定作業場に近接している |

1.角地

対象不動産が角地の場合、建ぺい率が10%緩和されるのですが、役所で確認をする必要があります。私は以前、どう見ても角地だろうと思われる土地を役所で調べたところ、狭い方の道が角地の要件を満たす道路ではないので「角地ではない」といわれたことがあります。この角地判定は、区役所8階の建築調整課で職員にヒアリングしてください。

2.隅切り(すみきり)

角地の続きですが、6m未満の道路が交わる角地の角の部分の削るのが「隅切り」です。隅切りが必要か否か、必要な場合の制限等を建設調整課で詳しく聞きましょう。

3.セットバック

セットバックは、原則として前面道路の中心線から2m敷地後退する制度ですが、道路の反対側が崖・川の場合など、道路の反対側から4m後退しなくてはならないことがあるので確認が必要です。

セットバックをするためには、道路中心線がどこなのかを確認する必要があります。それにより、対象不動産の敷地が道路境界から何m後退しなくてはならないのかが決まります。

これも、建築調整課で確認するのですが、当該道路沿いに比較的新しい建物があり、その建物の建築計画概要書が建築調整課にあれば、そのコピーをさせていただきます。具体的には、窓口のモニターで当該道路を表示してもらい、その道路沿いに建築計画概要書の番号が付いている建物があれば、その概要書のコピーが欲しい旨伝えます。すると、担当者から概要書の原本を渡されるので、フロアの奥の方にあるコピー機のところに行き自分でコピーをとります。

同じ道路を前面道路とする建物の建築計画概要書が手に入ったら、敷地と道路の関係が図示された「配置図」をみます。そこに前面道路の中心線が記載されています。ただし、当該建築計画概要書が、『新宿区細街路拡幅整備条例』が施行された平成14年6月1日より前の日付の場合、中心線の確定には、念のため再度協議が必要となりますのでご注意ください。

また前面道路が公道の場合の、セットバックをした後の道路部分の取り扱いですが、寄附(無償譲渡)、無償使用承諾、自己管理の3つがあります。

道路部分についての負担分担を表にすると以下のようになります。

| | 所有権 | 登記費用等 | 固定資産税 | 道路管理費用 |
|--------|-----|--------|-------|--------|
| 寄附 | 区 | 区負担 | 非課税 | 区負担 |
| 無償使用承諾 | 個人 | 自己負担※1 | 非課税 | 区負担 |
| 自己管理 | 個人 | 自己負担 | 非課税※2 | 自己負担 |

※1 無償使用承諾の場合、敷地を分割しなくても構いません。分割した場合の登記費用は自己負担です。

※2 自己負担で測量や分筆登記をした場合に非課税となることがある。

自己管理にしても、家の敷地として使用できる訳ではないので、無償使用承諾を選ぶ方がほとんどのようです。

4.埋蔵文化財

区役所 1 階の文化観光課の窓口で、対象不動産の敷地が「埋蔵文化財包蔵地」に指定されている区域内にあるかどうか調べます。包蔵地及び近接する区域であれば、試掘調査や立会の実施が行われる場合があります。

また、上記区域ではなくても、都心部は「江戸遺跡範囲」に含まれる地域が多いため、遺跡を発見する可能性があります。その場合も、「発見届」を提出する必要があります。

5.土壌汚染

土壌汚染は、「土壌汚染対策法」及び「環境確保条例」に基づく指定地域や工場等を調査します。新宿区内では 6 ヶ所、土壌汚染対策法の「形質変更時要届出区域」に指定されている区域があります。(東京都環境局の要措置区域等の指定状況を参照)

環境確保条例で指定された有害物質を取り扱っている工場・指定作業場の調査は、区役所 7 階の公害対策係で台帳を閲覧します。

●「建物」の確認

中古住宅を購入する際などに上物(建物)の評価もしたいところですが、役所でできることは限られています。

数少ないできることが、8 階の建築調整課で建築計画概要書を取ることです。これにより、きちんとした手続きの下、建築された建物かどうか分かります。建築計画概要書に記載のない建物が敷地にある場合は、違法増築された建物の可能性もあります。ただし、建物が平成 7 年より前に建築されている場合、概要書はなく、「台帳記載事項証明」を取ることになります。この証明は、8 階フロアの奥の方にある建築企画係建築企画担当でお願いします。建物が昭和 44 年より昔の建築の場合、建築計画概要書自体が存在しません。

また、建築計画概要書記載の建築対象敷地と現地の面積が異なる場合、敷地が分割されていないか疑います。延べ床面積が指定容積率を大幅に超えているなら、建て直す際は、同じ規模の建物を建てることは諦めなくてはなりません。

「役所調査(新宿区の戸建用住宅地)」チェックリストは以上です。

ここに記載している項目は、不動産の専門家でない方が初めて土地を評価しようという際に考慮すべきチェックポイントです。実際に家を建てる等の場合には更に詳細な調査・調整が必要となります。

Copyright © 2014 株式会社あけぼのぼし不動産 All Rights Reserved.