

土地を求め家を建てることは人生の大事業のひとつです。しかし、せつかく買った土地もいざ家を建てようと建築の申請をしたら、法的に認められる道路に接していないためとか、市街化調整区域のため建築できない、また、都市計画施設用地のため予定した建物が建てられないということがよく

あります。これらは、土地を求める時にその土地の法的規制を調べなかつたことが原因となつています。そこで、これから宅地を求め家を建てようとする時に、最低これだけは知っておきたいというものを上げてみましたので、参考にして下さい。

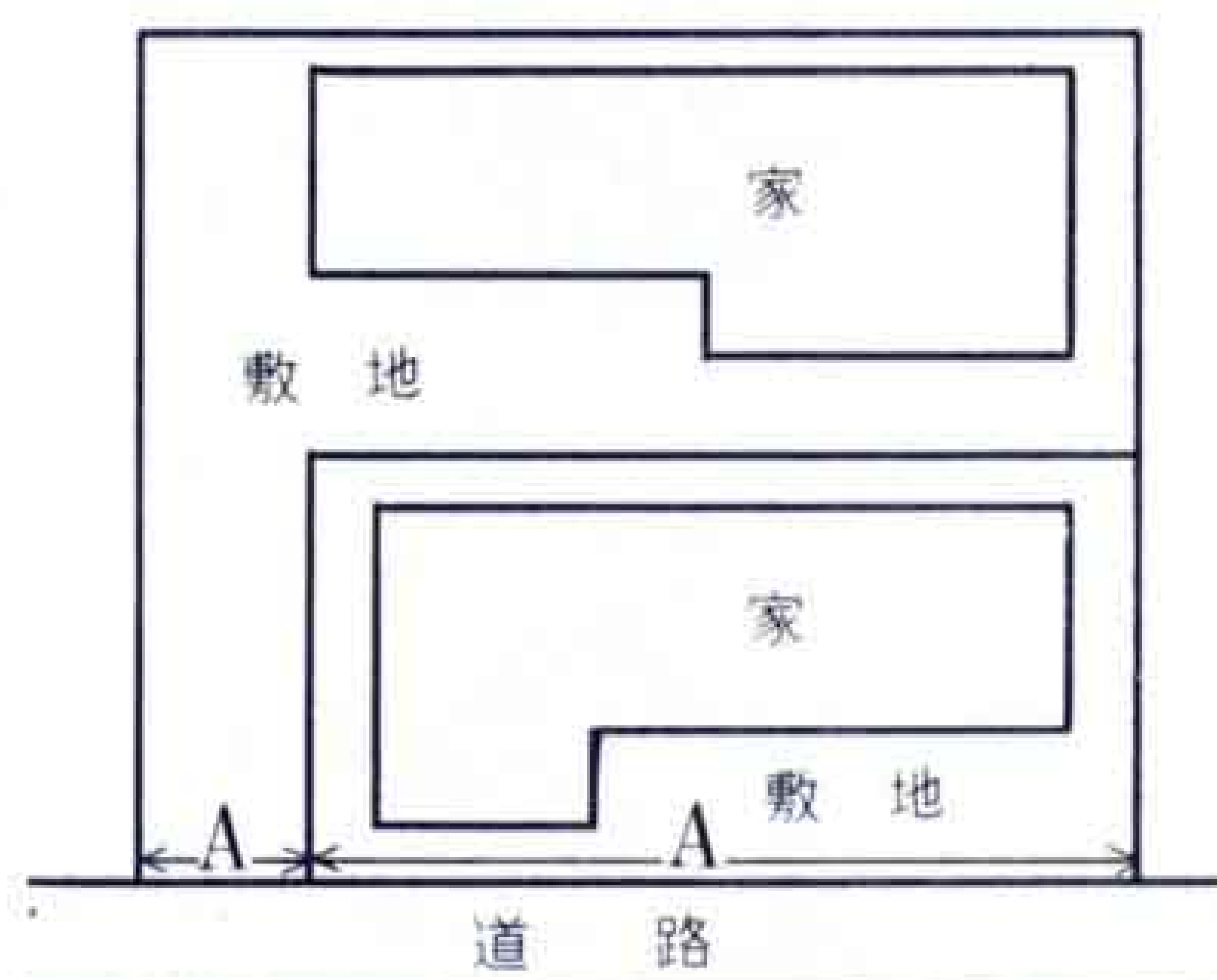
宅地を求める時これだけは

富士市の都市計画区域内には、市街化を促進する市街化区域と市街化を抑制する市街化調整区域が定められています。したがって、これから宅地（すでに宅地となっている所は除く）を求め家を建てることのできるのは、市街化区域内に限ります。

用途地域内の建築物の用途・形態制限

市街化区域内には、住居地域、商

業地域、工業地域など8種類の用途地域と防火・準防火地域が定められています。その用途により建築物の用途制限や形態制限があります。住宅を建てようとする時は、良好な環境の第1種・第2種住居専用地域内の土地を求めることが大切です。なお工業専用地域内は、工業化を促進するための地域ですから住宅は建てられません。



建築物の敷地は建築基準法に定める道路に2㍍以上接していなければなりません。上の図のような場合、A、A'とも道路に接する部分の幅は2㍍以上必要です。

建築基準法の道路とは

私達は通行できるような道をほとんど道路と呼んでいます。建築基準法では道路を次のように定めています。なお、道路は家を新築する時に大切なことの一つですから、まず宅地を求める時に確認して下さい。

- ①国道、県道、市道として認定されている道路
- ②公図上の赤道で現況幅員が1.8㍍以上の道路

- ③都市計画法、土地区画整理法などによって造られた道路
- ④私有道路で県知事が許可した道路
- ⑤建築基準法が施行された時からある幅員4㍍以上の道路
- ⑥建築基準法が施行された時、建築物が並んでいる幅員4㍍未満、1.8㍍以上の道路で、特定行政庁の指定した道路

4㍍未満の道路の後退線

建築基準法の道路のうち1・2・6番で4㍍未満の道路は、中心から2㍍後退した線を、その道の境界線とみなします。なお、水路やガケ、線路敷などがある場合は4㍍です。したがって、建築の建ぺい率の基

礎になる敷地の面積は、登記上の私有地部分ではなく、道路分を引いた残りの部分だけが有効となります。

このほか、敷地内に公図上の薄墨や水路などがある場合は、官地の払い下げ、または用途廃止申請が必要です。なお、現在使われている水路上に橋をかけ、利用するときは河川占用許可が必要です。

以上宅地を求める時、家を建てる時に必要なことをあげてみましたが、くわしくお知りになりたい方は、建設部管理課建築指導係（内線 344）へおたずね下さい。

