

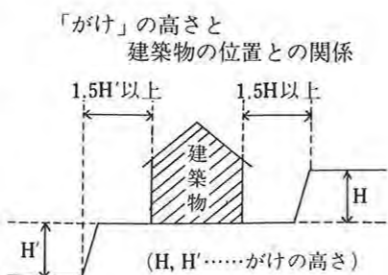
す。それから、生活に最も必要な電気、飲料水、家庭排水施設、工事などの状況を確認することです。

▼都市計画区域を法律で指定しています
都市計画は、県下の十一市十八町で指定してあります。特に熊本市周辺（熊本市、北部町、西合志町、合志町、菊陽町、益城町、嘉島町、富合町、飽田町、天明町）と荒尾市においては無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画区域を区分して、市街化区域と市街化調整区域が定められています。市街化区域とは、計画的に市街化を進めて町づくりをしていこうという区域です。この区域内で開発行為（建築を行う目的で、土地の区画、形または質を変更すること）をしようとする場合は、面積が千平方メートル以上になると、道路、排水などが定められた基準に適合した整備をしなければ許可になりません。市街化調整区域とは、市街化を抑えて自然と緑地を保ってゆこうとする区域です。従って、この区域には原則として一般の住宅は建てることはできません。

これらの区域については、県庁建築課または所轄の土木事務所でたしかめてください。

▼山林分譲は要注意

最近では、住宅を建築することができない市街化調整区域を山林分譲という名



衛生上の点からも、建築物の湿度防止の点からも重要なことです。

▼ブロックべいは施行に注意

最近の伊豆大島近海、宮城県沖地震などの大きな地震によって、ブロックべいが予想以上に危険であることがわかりました。ブロックべい工事には、次のことに注意しましょう。

- (1) ブロックべいの基礎の幅は、ブロックの厚さ以上とし、基礎コンクリートの高さは四十センチ以上、地面下の深さは最低三十五センチ以上とします。

- (2) へいの高さは、ブロックの厚さの十倍以下にすれば安全です。なお高さが一・二メートルを超える場合は、長さ三・二メートル以下ごとに控え壁が必要です。

目で、あたかも宅地であるような区画割りをして、チラシ広告、ポスターなどを利用して、分譲売り出しがなされているようですが、ここには、一般の住宅は建てられませんので特に注意をしてください。

▼建築制限

都市計画区域内であれば、どこにどんな建物でも建てようというわけではありません。都市計画区域内においても、市街地の秩序の維持や環境の保全などのために、建物に関する法律として建築基準法があり、種々の制限を定めています。そしてその第一が、建物の用途による制限です。都市計画区域のなかには、基本的に八種類の用途地域、つまり、第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域が定められています。そしてこれらの用途地域ごとに建てることのできる建築物と、建ててはいけない建築物が決められていますので注意してください。

▼マイホーム敷地と道路の関係

マイホーム建築で一番の問題点は、道路と敷地の関係です。道路については無関心の人が少なくありませんが、やっと土地を購入し、いざ家を建てる段階で建築の確認申請書を出しても、確認が下りなくて建築ができずに困っている例も多

- (3) 鉄筋は規定通りに入れること。
- (4) ブロック積み粗悪な施工や、ブロックと鉄筋が一体となるようモルタルの充填などに十分注意しましょう。

▼建築工事と業者の選択

住み良い住まいを望むのは、だれしも同じです。それには、信用のある設計事務所へ、設計や工事の監理を依頼することが大事です。また、工事施工者の選定や工事の請負契約にあたっては、業者の信用調査をして、後悔のないように心掛ける必要があります。

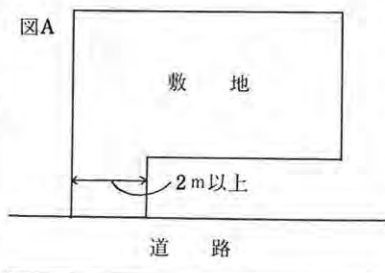
▼不動産業者をよく確認

宅地や建物を購入するということは、大半の人々が一生に一度の大事業でしょう。生活の基盤となり、みんなのため一日一度は家族そろって団らんする場ですから、不動産業者などについても十分に調べて悔いを残さないよう心掛けたいものです。

▼宅地建物取引業法について

この法律は、宅地建物取引業者（不動産業者）について免許制度を実施し、その事業に對し必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地・建物の取引の公正とを確保し、購入者などの利益の保護と宅地・建物の流通の円滑化とを図ることを目的としています。この免許には、建設大臣免許と都道府県知事

いものです。道路幅は四メートル以上の公道に、敷地が最低二メートルは接していなければなりません（図A）。

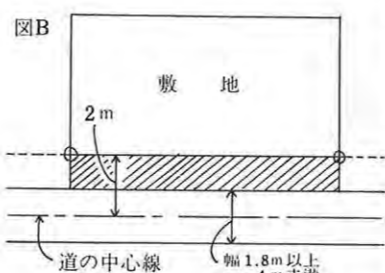


実際に昔からあった道路では、幅四メートル以下のものが多いのですが、この場合、現在の道路の中心線から二メートルずつ分けた線が道路境界線とみなされ、その部分には自分の敷地であっても、建築物（へい・石がきなどを含む）は築造することはできません（図B）。この他に特に注意することは、公道か私道かを確かめることです。私道の場合の利用は、所有権者などの了解が必要です。

▼建築敷地の選び方

すでに、土地利用上からの敷地選定のことについては前述のとおりですが、さらに災害の防止や衛生上の面から考えなければならぬことについて述べてみます。

- (1) 敷地の周囲が平坦なところであればよいですが、山村地区では、敷地が「がけ」に接続して造成されているところが見受けられます。このような場所は、集中豪雨などにより「がけ」が崩壊して、思いがけない災害を招くことがあります。このような災害を防止するためには、建築物の位置を「がけ」の高さの一・五倍以上「がけ」から離れた位置に建てなければなりません。やむをえず「がけ」に接近するときは、その「がけ」に安全な「よう壁」を設けなければなりません。



- (2) また、建築物の敷地は、これに接する道よりも高くしなければなりません。敷地の排水が悪いために盛土などをすると、安いつもりで買った土地が割高になることもあります。

▼宅地建物取引主任者

宅地建物取引主任者とは、都道府県知事が行う宅地建物取引主任者資格試験に合格し、都道府県知事の登録を受けている者でなければなりません。宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、前述の資格を持った専任の取引主任者を設置するか、あるいは業者自身が資格を持っていないなくてはなりません。取引主任者は、宅地や建物の取引をする時には後述するように、物件に関する重要事項を物件説明書を使って説明したり、契約の際には契約書に記名押印をしなければなりません。取引主任者には必ず、取引主任者がいるかどうかを確かめましょう。なお、取引主任者及び従業員は、雇い主が発行する身分証明書を持っていないければなりません。不審な時には、身分証明書の提示を求めてください。

▲重要事項の説明

宅地建物取引業者は、契約が成立するまでの間に、取引主任者に十一項目の重要事項の説明をさせなければなりません。◎不動産の権利関係 ◎法令に基づく制限の概要 ◎私道負担 ◎ガス ◎給排水 ◎電気、契約条項などについて説明をするともに、以上のことについて記載し、取引主任者が記名押印した「物件説明書」を必ず渡すことになっています。従って、口頭による説明の他に、こ