

宅地を購入するためのチェックポイント

山口県土木建築部

現地調査のポイント

○現地には二度以上行く

- ・休日と平日、朝夕と昼間では道路の混み具合や街の雰囲気とまるで違うこともあります。
- ・晴れた日のみではなく雨降りの日も。道路の善し悪しや排水の状況がわかります。

○通常の交通機関を使っていく

- ・自分の足で最寄駅やバス停を確認しながら、現地に行きましょう。
- ・業者の案内の車に乗ったのでは交通の便や現地までの実際の距離がわかりません。
- ・歩くと商店街の様子や町並みも確認できます。

○近所や地元の人にもいろいろ聞く

- ・土地の過去の状況を確認することも必要です。（もともと水田や沼などであった土地で特に地盤の地耐力に不安があれば確認も必要）

○たくさんの人と行く

- ・家族や知人など大勢で行くと、自分一人では気付かないことのアドバイスも受けられます。

○持参すると便利なもの

- ・カメラ、磁石、巻尺、地図、メモ用紙

重要事項説明書と現況とが違ってないか

宅建業者は契約する前までに、物件と取引条件等について書面（重要事項説明書）で買主に説明する義務があります。確かめたいことや疑問に思うことなどを遠慮なく質問し、よく理解した上で契約することとしましょう。

登記簿の確認

- ・登記簿は法務局で所定の申請書を提出すると、誰でも閲覧することができます。
- ・登記簿の「甲区」欄の所有権の登記名義人が、現在の所有者です。売主が所有者と異なる場合はその理由を確認しましょう。
- ・登記簿の「乙区」欄は所有権以外の権利(抵当権・地役権など)が記載されていますので、抵当権(担保に入っている)などが設定されている場合は、購入時にそれが解除されるのかどうか確認しましょう。
- ・宅建業者に登記事項証明書を見せてもらう場合、交付年月日を確認しましょう。古いものは、その後、記載事項が変更されていることもあります。

自然災害関係の危険情報の確認

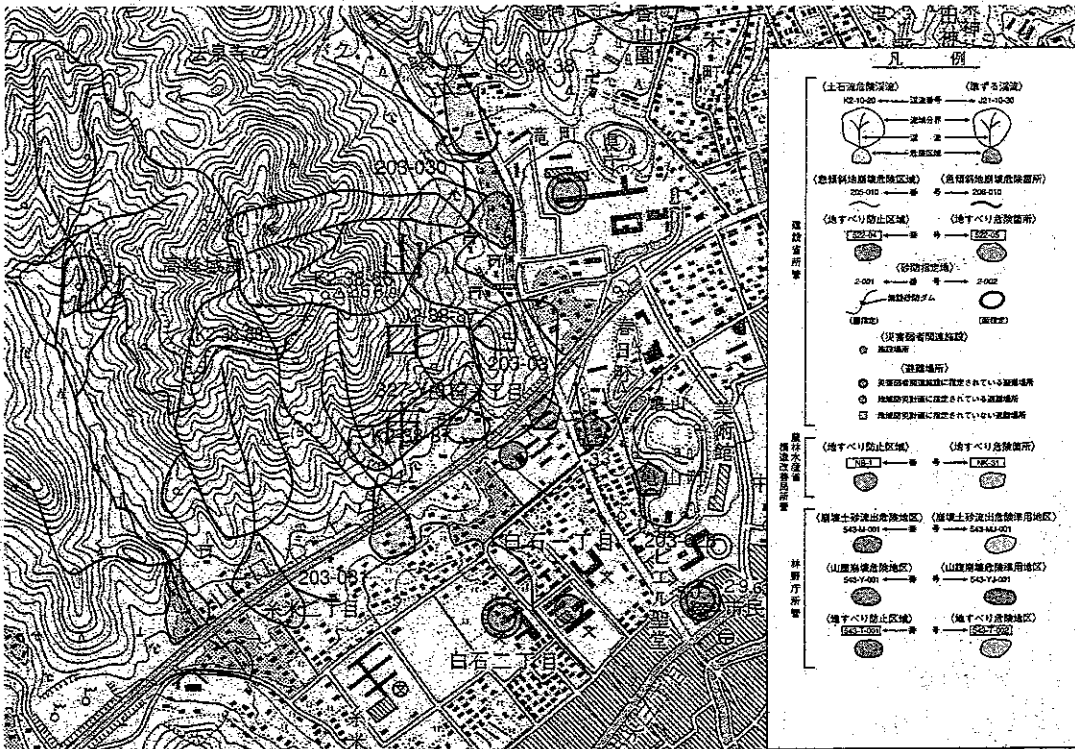
その土地が災害を受けにくい土地であるかどうかの情報を入手しましょう。

○土砂災害危険箇所マップ

土石流、地すべり、がけ崩れによる土砂災害が発生するおそれのある場所や避難場所、災害時要援護者施設などが示された地図です。

【閲覧場所】 関係市役所、関係町村役場、県土木(建築)事務所、主要な郵便局

【土砂災害危険箇所マップ(警戒避難体制図)の例】



※インターネットでも確認できます。 <http://kikenmap.pref.yamaguchi.lg.jp>

○洪水・高潮ハザードマップ

洪水・高潮時に、どの区域がどの程度浸水する恐れがあるのか、また、その時に何処に避難すればよいかを示した地図です。

・洪水ハザードマップ

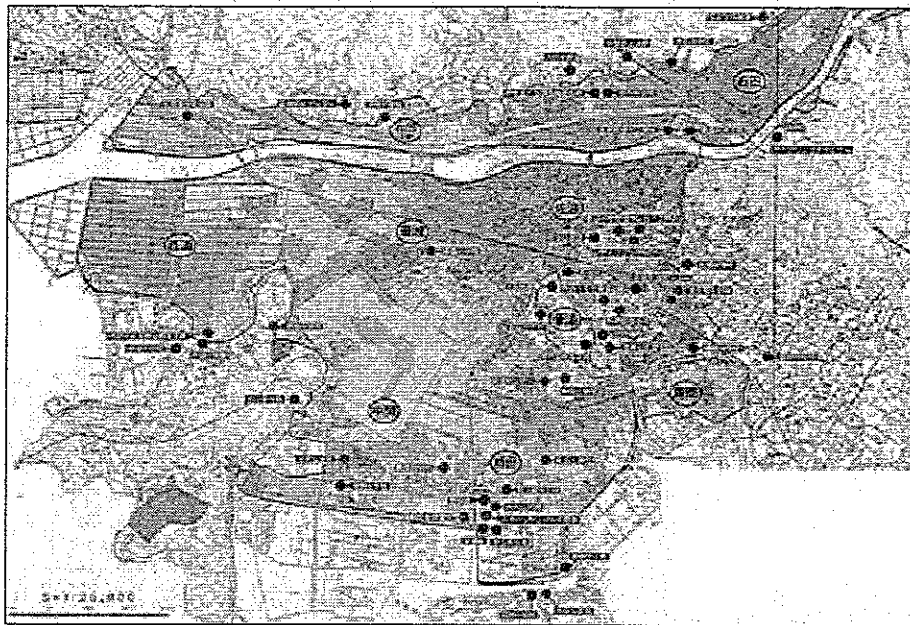
錦川(岩国市)、島田川(光市)、榎野川(山口市・小郡町)、
佐波川(防府市)、木屋川(下関市)、栗野川(下関市)、
小瀬川(和木町・岩国市)

・高潮ハザードマップ

山陽小野田市殖生地区(山陽小野田市)

【閲覧場所】 関係市役所、関係町村役場、県庁河川課、各海岸・河川を所管する土木(建築)事務所、佐波川については国土交通省山口河川国道事務所

【洪水ハザードマップの例】



洪水ハザードマップの見方

- | | |
|------------------|--------------------------------|
| 浸水深が0.0m~0.5mの区域 | 避難場所 |
| 浸水深が0.5m~1mの区域 | 避難方向 |
| 浸水深が1m~2mの区域 | 地区境界 |
| 浸水深が2m~3mの区域 | 急傾斜地崩壊危険区域 |
| 浸水深が3m以上の区域 | 土石流危険渓流 |
| | 浸水の起こりやすい道路
(避難のときはご注意ください) |

土地に関する主な法令の概要

・急傾斜地法

急傾斜地の崩壊を防止するために必要な措置を図ることを目的としています。

・建築基準法

建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めています。

・宅地造成等規制法

がけくずれ又は土砂の流出を生ずる恐れが著しい市街地等の区域内における宅地造成に関する工事等について災害の防止のため必要な規制を行うことを目的としています。

・地すべり等防止法

地すべり等による被害を除却し、又は軽減するため、地すべり等を防止することを目的としています。

・都市計画法

人口の都市部への集中は、無秩序な市街化の拡大や都市内部の過密化、土地利用の混乱を招き都市機能の低下や環境の悪化等の弊害を招くことから、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的としています。

・土砂災害防止法

土砂災害が発生するおそれがある土地の区域を明らかにし、その区域における避難体制の整備を図るとともに、一定の開発行為を制限するほか、建築物の構造の規制を定めています。

・土壤汚染対策法

特定有害物質による土壤汚染のある土地についての指定区域の指定及びその汚染による人の健康被害の防止に関する措置を定めています。

お問い合わせ

○宅地の購入一般

山口県住宅課民間住宅班

Tel.083-933-3883

○宅地の造成・開発関係

山口県建築指導課開発審査班

Tel.083-933-3866

○土砂災害危険箇所マップ関係

山口県砂防課砂防保全班

Tel.083-933-3754

○洪水・高潮ハザードマップ関係

山口県河川課計画調整班

Tel.083-933-3776



しっかり聞いて