

## 住宅地の地盤と重要事項説明[その2]

吉野不動産実務研究所代表

不動産コンサルタント・不動産鑑定士 吉野 伸

前号に引き続き、不動産売買を媒介するための地盤の調査について解説します。

今号は、住宅地の転用と古地図を利用した調査方法をクローズアップします。

## I 住宅地転用と土地利用

## (1) 従前地の種類

住宅地として地盤を調べるとき、従前の土地利用は参考になります。

## A 住宅地転用前の宅地以外の土地等

## 写真の読み方とヒント

住宅地に転用される土地の種類は多く、単純に分類することはできませんが、従前は宅地でなかった土地をいくつか写真として用意しました。

各写真に【ヒント】を示してありますが、それぞれの土地には個性があって、画一的に宅地としての適・不適を決めることはできません。

従前地は農地であっても、土質や地層とその深さにも強度は関係するものです。また、土地にとってマイナスとなる自然現象の種類にもよります。

地盤調査にあたっては、専門家でない場合、地歴を調べることが大きなヒントになることがあり、いくつか示した写真は、地盤を調べる上での参考として読んでいただきたいと思います。売主等とよく相談して専門家に依頼することも、ケースによっては必要でしょう。

## 1 農地

①田地(写真1)、②畑地(写真2)、③施設園芸地(写真3)が考えられます。ほかに果樹園や酪農地などもあります。

写真1【ヒント】田地。宅地にするには土砂を埋立てることがよくある。粘土質にもよるが、支持層まで数メートルの深さがあることがある。



写真2【ヒント】畑地。一般的に宅地に適していることが多いが、低地があつたり溜池があつたりすることがある。



写真3【ヒント】施設園芸地。畑地の一種である。畑地と同じく宅地に適している土地が多いと思われるが、個別に調べ確認する。



## 2 林地

①雑木林地(写真4)と②竹林地が考えられます。

写真4【ヒント】雑木林地。農道もあることがある。未利用地が多い。未利用地は廃棄物を埋めて地盤に問題があった例がある。



## 3 草地

①採草牧草地(写真5)と②荒地(写真6)が考えられます。

特に盛土をしていることが判明した場合は、売主と十分に相談することをお勧めします。

写真5【ヒント】採草牧草地。一般的に宅地に適していると考えられるが、窪地があって盛土をしていることがある。



写真6【ヒント】荒地。このような土地は過去の利用を念入りに調べ必要がある。従前は畑地で、耕作放棄地となっているものも。



## 4 池沼

①沼(写真7)、②溜池(写真8)、③池が考えられます。いずれも地元の方や工事業者から情報を得ることが大事です。

写真7【ヒント】沼。農地を宅地にするとき、沼地も合わせて埋めることがある。地元精通者から情報提供してもらう。



写真8【ヒント】溜池。沼地と同じである。溜池は周辺が宅地になると埋めて外見では分からないことがあるので注意する。





## 5 河川

①堤内地(写真9)と②堤外地が考えられます。

写真9【ヒント】堤内地。河川区域でない土地の区域で、宅地等に利用されることがよくある。ただし河川の周辺は地盤の弱いところがあるので注意する。



## 6 湿地

溜池や沼地と同様に、地元の精通者からできるだけ多くの情報を得ることが大事です(写真10)。

写真10【ヒント】湿地。沼地と同じである。地盤は良くないことが多い。



## 7 その他

海浜地、原野、雑種地などが考えられますが、ここでは省略します。

## B 住宅地転用前の既宅地

住宅地転用前の既宅地としては、1.工業用地、2.倉庫用地、3.公共公益的用地(官公庁施設、学校、医療施設、広場等)が考えられます。

## C 造成宅地

①切土地、②盛土地(写真11)、③切土と盛土をした土地等が考えられます。

写真11【ヒント】造成宅地。切土部分は良いが、盛土部分や切土と盛土の境はよく調べる。境目に建てた建物が不同沈下した例がある。



住宅地に転用する前の土地利用は実にさまざまであり、長い間に何回か変わることもあります。

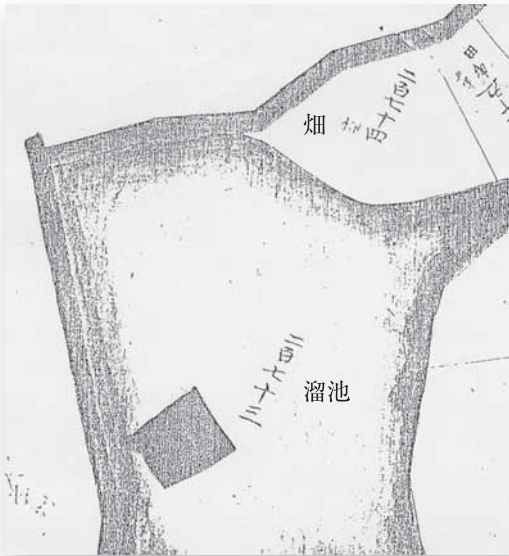
大切なことは、地盤の調査ですから、かなり前に遡って、その利用あるいは未利用が現在、利用目的からみてどうなのかということです。

多少地盤が悪くなくても、基礎をしっかりさせ、支持層に十分到達しているようであれば、問題はないでしょう。要は、現在の土地をそのまま使って問題がないかどうか、地盤改良を必要とするか、基礎工事に相当の費用がかかるかどうかということです。

専門業者に依頼する前に、ヒアリングはもちろん、古地図などによる調査も重要です。古地図といっても、いろいろな種類や読み方がありますので、いくつかの例を挙げて読み方のヒントを説明してみます。

なお、上記の分類は、どこかの法令に規定されているものではなく、調査実務のためのものです。

資料1●二百七十三番と二百七十四番



資料4●公図



資料2●二百七十三番

溜池		273	
地番	273	用途	溜池
面積	...	所有者	...
登記簿	...	備考	...

資料3●二百七十四番

畑		274	
地番	274	用途	畑
面積	...	所有者	...
登記簿	...	備考	...

資料5-1●旧登記簿

部 題 表			所在	数枚
部	題	表		
武七	①地	番	市	5
宅	②地	目		6
参七	③	地		7
宅八		積	8	
〇〇		原因	9	
			10	
			11	
			12	
			13	
			14	

資料5-2●旧登記簿

部 題 表			所在	数枚
部	題	表		
武七	①地	番	市	5
ため	②地	目		6
池	③	地		7
参七		積	8	
宅七		原因	9	
			10	
			11	
			12	
			13	
			14	

## II 古地図と土地利用

### (1) 古地図と照合

古い地図はいろいろな種類があって、適当なものを探し出すには慣れが必要になります。何度か繰り返すうちに、ある地域については、要領をつかめるようになります。地図の入手方法はいろいろあり、登記所や地元精通者、土地家屋調査士、建設業者などにたずねてみましょう。一例を出します。

#### ★資料1の二百七十三番と二百七十四番

地図をよく読むと、土地利用は次のようになっています。このことは、旧土地台帳の資料2と資料3で確認できます。

地番	用途
273	溜池
274	畑

273番の土地は資料4の公図では、「溜池」かどうかは分かりません。そこで、旧土地登記簿(資料5-2)を調べると、地目に表示されています。

資料6●造成図

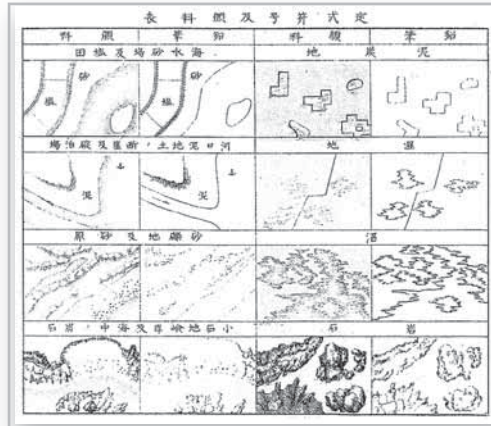
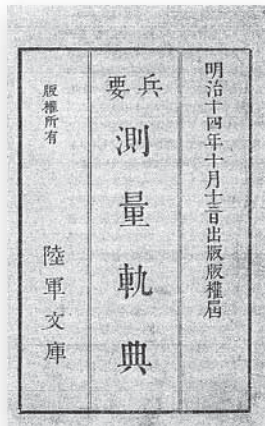


地番	地目
273	ため池
273の2	宅地

これらの土地が一体となって造成されているのが資料6の略図です。



資料7●第一軍管区地方2万分の1迅速測図原図から



資料8-1●明治前期図



資料8-2●現況図



## (2) 古地図を読む

古地図は、国土地理院の地形図を入手することができます。ほかに、一部地域については、さらに古い次の地図も入手可能です。

### ★明治前期測量図

明治前期測量2万分の1  
フランス式彩色地図

(資料7)

これは、明治前期に関東平野のほぼ全域にわたって作成された「第一軍管区地方2万分の1迅速測図原図(資料7)」を復刻したもので、以下のホームページで紹介していて、地図は有料で入手することもできます。

○財団法人日本地図センター

#### URL

[http://net.jmc.or.jp/map\\_aerialphotograph\\_oldmap\\_meijifrance.html](http://net.jmc.or.jp/map_aerialphotograph_oldmap_meijifrance.html)

資料8-1(明治前期)と資料8-2(現況)とを比較してみると、過去の土地利用について知ることができます。

かなり古い地図を参照してみると、当時の状況がよく分かることがあります。このように、たまたま明治前期の地図を入手できた場合、現況と対比してみると、変化をよく捉えることができます。

地図を読むには、まず凡例をよく見ます。現在の地形図とはかなり違っていることに気づくはずですが、例えば、海軍関係の記号や境界、湿地、池なども表示されていて、分かりやすくなっています。

資料8-1(明治前期)と資料8-2(現況)とを比べてみると、水田はほぼ昔のままですが、道路の位置や幅員が変わっているようです。

集落も、建物はバラ建ちですが、昔からある集落が現在も宅地として利用されているということは、そのような土地は宅地利用からみてあまり大きな問題はなさそうです。

なお、古地図と現況図とをすり合わせるには、かなりの練習を必要とします。

(以下、次号へ続く)

#### ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではありますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先●(社)全国宅地建物取引業保証協会  
紙上研修担当

〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3