



環境重視なら、低層の住居専用地域が良いのかな？
準工業地域でも、それほど工場は多くないけど・・・
価格差にどう反映されるのか・・・な？
やっぱり、駅近が良いのかな・・・？

第一種低層住居専用地域	低層住宅の環境の保護(高さ制限12m)学校/診療所/寺院/図書館/交番等以外の建築が規制される。日当たりや通風が良い反面、建蔽率等の建築制限が厳しい。
第二種低層住居専用地域	第一種低層の用途に加えて、コンビニや飲食店などの小規模店舗(150㎡以下)の建築が認められる。
第一種中高層住居専用地域	主に中高層住宅、マンション等が立ち並ぶ地域。高さ制限は無いが、大規模店舗(500㎡超)やレジャー施設、遊技場、工場等の建築が規制される。
第二種中高層住居専用地域	第一種中高層の用途に加えて、大規模店舗(500㎡超)の建築も認められる。その他、レジャー施設や遊技場、映画館、工場などの建築は不可。
第一種住居地域	住居系/病院/学校/オフィスビル/ホテル等の建築が可能な地域。高さ制限は無いが、カラオケBOX/遊技場施設/映画館/自動車修理工場/大規模工場などは不可。
第二種住居地域	第一種住居地域の用途に加えて、カラオケや遊技場施設の建設も認められる。
準住居地域	第一種、第二種住居地域の用途に加えて、小規模(200㎡未満)の劇場や映画館の建設も認められる。主として、幹線道路沿いの商業の利便と住居との調和を図る地域。
田園住居地域	農地や農業関連施設と調和した低層住宅の良好な環境を保護するための地域。小規模(150㎡以下)の飲食店/店舗及び農産物直売所等は、(500㎡以下)まで可能。
近隣商業地域	住居の環境を悪化させてない範囲で日用品等の供給を図る商業の利便を増進するための地域。キャバレーやナイトクラブ、大規模(150㎡以上)の工場棟の建設は不可。
商業地域	近隣商業地域の用途に加えて、著しく環境を悪化させる危険性の高い工場等以外の建設が可能。キャバレー、ナイトクラブ等の風俗営業店の建設も可能。
準工業地域	住環境の悪化の恐れがある工場や危険性の高い工場、風俗営業店以外は、さまざまな用途の建築が可能な地域。
工業地域	工場の建設に関する規制は無いが、学校や病院、ホテル、劇場や映画館等の建設は不可となるが、住居や店舗の建設は可能である。
工業専用地域	専ら工業の利便を図る為の地域であり、工場の建設に関する規制は無いが、住宅や学校、病院、ホテル、映画館等の建設は認められない。

駅の周辺エリアは、通常、商業地域や近隣商業地域に指定されています。人が多く集まる所は、商業的な利便を図るために建築等の規制を緩和させて、より多くの建物を密集させたり、高層化できる様にしているんですね。そのため、日当たりや通風など、住環境としては適さない場合もありますね。その一方で、商業等による収益性に伴い取引価格も高騰する傾向にあります。逆に低層住居地域は、高さ制限などの様々な建築規制を厳しくしているので、日当たりや通風も良く住環境としては優れていると言えますが、駅から少し離れていたりと利便性には、あまり期待できません。そして、準工業地域に指定されているエリアでも、工場が無かったり、住居地域との違いがそれ程なかったりする場合も見られますので、価格とのバランス的観点で考えると案外、良好視できる事もあります。価格の差は、その立地の持つ特性や換価性、将来性に大きく左右されますが、一番、解りやすいのは、そのエリアの相場を見る事です。そして、どのエリアが良いかは、購入の目的によります。住居なら、住居系かそれに準ずるエリアが一般的となるでしょうね。



駅前の静かな住宅地は、基本無いで。
閑静か利便か、どっちかになるやで。

