



不動産の広告で、たまに目にする

「旗竿地(はたさおち)」。近隣の相場より、比較的安く売り出されている場合がほとんどです。どうして、安いのでしょうか？

そのメリット、デメリットを理解した上で、条件が合うようであれば意外と魅力的な選択肢なのかもしれません。今回は「旗竿地」のお話です。

旗竿地とは？

旗竿地とは、道路に面する出入口部分が細い路地状で、その奥に家の敷地がある形状の土地を言います。旗を竿につけたような形をしていることから「旗竿地」や「旗竿敷地」と呼ばれます。奥行きのある土地を売れやすい大きさと分譲する場合などに発生します。法律上、路地の出入口部分の幅は最低2m必要(条件によってはそれ以上)で、満たしていないと仮に現在家が建っていたとしても、建て替えができないなど法律上のさまざまな制限があります。



旗竿地のメリット

法律上の制限などの理由で、地価が高いエリアでも比較的割安に売られている場合が一般的です。また、奥まっているので自動車の音や通行人の視線が届きにくく、静かな環境が得られやすいという特徴があります。人目に触れにくいので外観に使う予算を抑え、内装や家具にお金をかけられるといったメリット

とも。路地部分は駐車場にするケースが一般的ですが、工夫次第で個性的な玄関アプローチにすることもできるでしょう。

旗竿地のデメリット

四方を建物などに囲まれていることが多いため、日当たりや風通しが悪くなってしまう場合があります。路地を駐車場として使う場合、幅が2mそこそこだと、選べる車種が限定される可能性もあります。また、新築の際に、工事用の重機が敷地内に入らず、職人の作業が増え、結果的にコストが高くなることもあります。旗竿地には水道管や電線が敷地内に引き込まれていないケースもあり、追加費用が必要になる場合もあります。

旗竿地の注意点など

静かな環境かつ隣家との距離が近い旗竿地では、プライバシー保護のため、周辺住民の生活音が聞こえないよう、自宅の生活音が漏れないよう、防音対策にも配慮が必要です。また、奥まっている人の目に付きにくいことから、防犯対策も欠かせません。一見デメリットが多いように感じる旗竿地ですが、逆にデメリットをカバーするための工夫で、他にはない自分の家族のためだけの個性的な家が建てられるとも言えます。