

地域エリア情報 <<手稲区新発寒>>

◆手稲区全体から見た、新発寒の一般流通物件数と一般流通成約件数情報

	手稲区全体 新規物件数	新発寒 新規物件数	空地 率	上物 率	手稲区全体 の物件率	手稲区全体 成約数	新発寒 成約件数	手稲区全体 成約率
2009年	241	29	93%	7%	12%	208	28	13%
2010年	158	20	90%	10%	13%	158	28	18%
2011年	184	25	92%	8%	14%	182	24	13%

◆2011年 土地相場表 ※北向き8m道路にて試算しております。

	住 所	平均坪単価	土地の状況	土地の大きさについてのコメント
①	新発寒1条3丁目	12万～14万	平坦	区画坪数は50坪・100坪が多い
②	新発寒4条5丁目	12万～14万	平坦	区画坪数は50坪・100坪が多い
③	新発寒5条5丁目	13万～15万	平坦	区画坪数は50坪～60坪が多い
④	新発寒6条5丁目	12万～14万	平坦	区画坪数は50坪～60坪が多い
⑤	新発寒7条6丁目	10万～12万	平坦	区画坪数は50坪～60坪が多い

◆流通物件について

JR線路から下手稲通りは昭和40年頃からの分譲で土地面積も100坪または50坪での売出しになっており道路幅も5.45m～11mと2種類の道路となっております。道路向きや土地面積により成約価格に差が出ます。

下手稲通りから新川土手までは分譲地内で区画や道路幅、公園等整備されておりますが利便性で価格差があります。

◆地域担当者から



◆地域の相場

JR線路から下手稲通りまでは売出件数も少なく利便性や学校区等から人気が高い地域です。下手稲通りから新川土手までは分譲地内で売出される件数も多いですが、日当たりや道路幅、利便性等から価格相場に差が大きい場合があります。

◆地域の特徴

地域的には地盤は弱い地域ですが西区や北区への交通利便性やJR手稲、地下鉄宮の沢駅へのバス便をはじめ幹線道路沿いの商業施設も充実してる為、手稲区内でも人気があります。

◆法令上の制限

出水のおそれのある地域

北側斜線高度地区

戸建住環境保全地区

水が出てくるという訳ではなく地盤の等高線が市内他地域から比べて低い為、建築の際、床上浸水を防ぐ為に床上を道路の高さより60cm以上高く設定しなければなりません。

第1種低層住居地域は高さ10m以内に建物高さを収めなければなりません。また南側日当確保の為にも建築の際に北側を一定基準空けるなど制限があります。

今後の住環境保持の為、平成18年3月31日以降より土地分割した場合には容積率が60%になります。それ以前の区画や165㎡以上の区画内で戸建住宅建築の際は容積率は80%になります。

◆造成地情報

【店舗名】 イエステーション札幌手稲店 【地域担当営業】 田頭 潤一
 【住 所】 〒006-0816 北海道札幌市手稲区前田六条13丁目トミイプラザ2F
 【連絡先】 TEL:011-694-0355/FAX:011-694-0356

