



平成20年11月7日

Vol. 49

発行所 加来不動産(有)
発行者 加来 寛

小倉南区守恒本町一十二
二十三・一〇一
(093)九六二一五八一

http://www.kaku-f.co.jp/

地域イベント情報

☆「下関さかな祭」・・・
ジャンボふく鍋や鮮魚、
水産加工品の即売会！海
を渡つて下関へ♪

○日時・・・11月23日
(日曜・祝日)

○時間・・・午前8時～
午後1時

○場所・・・下関漁港(下関
駅西口)

○問合せ・・・下関商工会
議所(083-222-3333)

☆「クリスマスグッズフェア」

ア・・・クリスマスグッズ
に到来！雑貨好きにはた
まらない珍しいクリスマス
の雑貨取り揃えていま
す。

○期間・・・11月17日
(月)～12月25日(木)

○場所・・・コーヒースケツ
チ(加来不動産 2F)

○料金・・・入場無料

○問合せ・・・コーヒースケツ
チ(093-9964-6789)

日照権後半

まず、そもそも日照権とは
どういうものか、そして
日照権の中でもどういった
規制があるのか、という説
明をしたいと思えます。

日照権とは、はやくいえ
ば建物の日当りを確保す
る権利のことです。そして
この日照を確保するために

建物を建てる際に関係し
てくる法律(建築基準
法)があり、その中には斜
線制限や日影規制と言
われるものが建物の高さ
を制限しているのです。

「二」でまた聞き慣れない
言葉が出てきましたね。

「日影規制」と「斜線制
限」という言葉です。今回
のご相談はこの二つが関係
してきますので、ちよつと
詳しくそして分りやす
く説明いたします。



まずは「日影規制」です。
日影規制とは、北側にあ
る隣の建物の敷地の日当
りを確保するため、中高
層建築物(軒の高さが7m
を超える建物や10mを
超える建物のこと)が連続
して日影を落とす時間を
規制するものです。細か
な数字の決まりはありま
すが、大まかには、冬至
の日の午前8時から午後
4時までの間に何時間以
上の日影を落とすとダメ
ですよ、ということ です。
時間は建物からの距離に
より通常2時間～5時間
日影になるとダメです。
そして「斜線制限」の説明
です。この制限は三種類
からなります。(裏面)

不動産なんでも相談

Q 最近、ずっと空地だった土地が売りに出されていたのですが、買い手がついて建物が建ち始めました。私はこの土地の隣に住んでいるのですが、今まで日当りや風通しなどが良かっただけに心配です。色んな規制があったと思うのですが、もし日陰が影響して住みづらくなってしまう場合は日照権などで話ができるのでしょうか？

気付けばお店や色んな
場面でクリスマスグッズが
賑やかに並べられています。
私が幼少の頃は今より
寒さが厳しく、そして
その厳しい寒さと共にク
リスマスの音楽やイルミ
ネーションの賑やかさが
街全体にやってきました！と
いう印象が強く感じられ
今からの時期は寒いなが
らもなんだかウキウキし
た気持ちだったように記
憶しています。今の子ども
はどんな風を感じている
んでしょうね。数年前
に比べて寒さは穏やかに
なりましたが、体調管理
には気をつけて下さいね。

さて今月も張り切って参
りたいと思います。宜し
くお願いいたします。

A. ご自宅(ご相談者)の
隣に最近建物が建ち始め
たので、日当りや風通しな
どに影響があるのではない
か？また、日照権などの規
制はどうなっているのによ
うか？とのご相談です。

結論から申しますと、行
政が建築確認申請を許可
したあとでの話しは基本
的には難しいと思えます。
ですが著しく日照被害が
ひどいことが証明できる場
合は、建築主に対して工
事の差止めと損害賠償の
請求なども可能です。

(日照権後半)

園田博美の感動体験！

10月の休日に別府の温泉に行ってきました。
別府八十八湯(はちじゅうはっとう)のうち今回は、
何処のお湯を堪能しようかと悩みましたがもっともポピュラーな鉄輪の『ひょうたん温泉』に行く事にしました。創業大正11年の『ひょうたん温泉』は別府温泉の古き良き時代の面影をそのまま引き継いだような温泉で中でも名前の由来となっているひょうたん型の浴槽は、創業当時そのままの浴槽だそうです。歴史を感じるこの浴槽に浸かると時代を超えた気分になりました。露天風呂も見事で瀧のようにジャンジャン流れ落ちるお湯を見た時は、さすが日本一の湧出量を誇るだけあるな〜と感激しました。



別府では、ちょうどその時期に【おおい国体】があっており温泉帰りに立ち寄ったデパートの駐車場スロープを降りていたら別府湾を出走したばかりのヨットセーリングの大群を見る事が出来ました。一度にこんな沢山のヨットを見たのは初めてでヨットの帆の美しさには、皆「うわ〜!!」と歓喜の声でした。温泉で体が癒され美しい物を見て心が癒されとても充実した一日となりました。八十八湯の内、次はどの温泉をチャレンジしようかと思いい今から楽しみです。ありがとうございました。

やっぱり大分は楽しい所で す！温泉も最高♪



まず、そもそも日照権とは
どういうものか、そして
日照権の中でもどういった
規制があるのか、という説
明をしたいと思えます。

日照権とは、はやくいえ
ば建物の日当りを確保す
る権利のことです。そして
この日照を確保するために

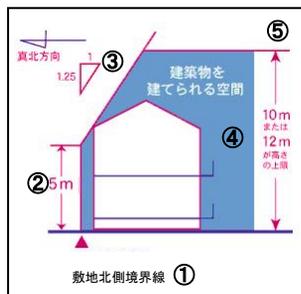
建物を建てる際に関係し
てくる法律(建築基準
法)があり、その中には斜
線制限や日影規制と言
われるものが建物の高さ
を制限しているのです。

「二」でまた聞き慣れない
言葉が出てきましたね。



まずは「日影規制」です。
日影規制とは、北側にあ
る隣の建物の敷地の日当
りを確保するため、中高
層建築物(軒の高さが7m
を超える建物や10mを
超える建物のこと)が連続
して日影を落とす時間を
規制するものです。細か
な数字の決まりはありま
すが、大まかには、冬至
の日の午前8時から午後
4時までの間に何時間以
上の日影を落とすとダメ
ですよ、ということ です。
時間は建物からの距離に
より通常2時間～5時間
日影になるとダメです。
そして「斜線制限」の説明
です。この制限は三種類
からなります。(裏面)

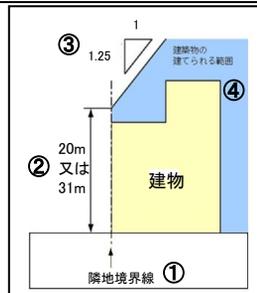
まず一つ目は「北側斜線制限」。これはある決められた居住地域の北側に接する敷地の日当りや風通しを保護するための規制です。こういった規制があるか図で説明しましょう。



敷地北側境界線(1)から5mもしくは10mの高さ(2)からある一定の斜線勾配の内側(3)に建物を建てないといけない(4)という決まりになっています。そうすることで隣の日当りや風通しを最低限確保してくださいということです。(5)の10mまたは12mに関しては住宅地地域の中でも規制が厳しい地域(第一種・第二種低層住居専用地域と第一種・第二種中高層住居専用地域とがあります)の高さ制限です。

そして二つ目は「隣地斜線制限」。一つ目の「北側斜線制限」と似ていますが、内容は、隣りの建物同士の日当りや風通しを確保するための高さの規制です。

ここでもまた図で説明しましょう。



隣の境界線(1)より、2.1mまたは3.0mの高さ(2)からある一定の斜線勾配(3)の内側に建物を建てないといけません(4)。「北側斜線制限」と似ていると思いますが、大きく違ってくるのは2.1mまたは3.0m以下の高さであればこの制限はないというところですね。

最後は「道路斜線制限」という規制になるのですが、今回のご相談とはちよと内容的に逸れまですし紙面の関係上、今回は省略させて頂きます。

基本的には建物を建てる際にはこれらをクリアしないこと建築許可が下りないのですが、許可されても地域性や被害建物の利用状況・用途や配置などによって話の余地はあるかと思えます。ですがやはり今後長い近所付き合いになります。その辺りも考慮しながら話しをされる方がいいでしょうか？

先月グッときた本の紹介

『イチロー思考』



児玉光雄著 東邦出版



私の尊敬する人の一人に「イチロー」がいます。ちなみに私は野球についての知識は小学生以下です。野球の知識は無いに等しいのですが、「イチロー」は私にとってはとても尊敬できる存在なのです。この著書は勿論イチローが直接執筆したわけではなく、イチローを良く知る方がその言葉を拾い上げ、それを解説しています。【『僕は仰木監督によって生き返らせてもらったと思っています。監督はたとえ数試合、安打が出なくても、根気よく使ってくれてました。その監督に感謝するためにも、いい成績を残したかった。』『感謝の心』がとてつもない力を発揮させてくれる。ここに同じ仕事をして同じ給料の二人のビジネスマンがいる。一人は「こんなに給料が安いから、適当に仕事しておけばよい」と考えて手抜きをしてしまう。こんな人間が頭角を現すことはない。一方、「こんな不況なのに仕事があることに感謝しなければ・・・」と考えると全力を尽くす。この人は伸びる。組織の中核に生き残れるのは感謝の心を持った人である。】先月の「いなほ」にも書いたのですが、やはり不平不満を言っても何も変わらない。それどころか状況は益々悪くなるばかりだと思っております。イチローからはどんな局面でもそれを楽しみお気持ちや受け入れる度量、そして感謝の心を感じます。自分にとって受入れ難い場面に直面したときこそ、この「感謝の心」を意識したいものです。まずは「笑顔」からですね♪

感動日記

【加来寛の感動体験】

先月のミーティングでのこと。今の加来不動産のやり方や今後目指す方向性など今更何となくしか伝えていなかっただ私の考えを、キチンとスタッフの皆に聞いてもらいました。それは、まず目の前に人に喜んでもらえるような行動をとろう、ということですね。そして改善したい行動や思いつく範囲の具体的な行動を伝えました。そうすると皆から嬉しいう意見が出て、更に次の日から全員が行動が変わったのです！今まで出来ていなかったことに皆の意識が向き、小さなことですが確実に変化しました。本当に嬉しく思います。想いを具体的に伝えること。改めて大切なことだと実感した瞬間でした。

【石川明人の感動体験】

先日、物件探しをさせて頂いておりますお客様よりありがたい言葉を頂きました。ある日、そのお客様よりメールでご相談を受けました。他社さんで物件を紹介されたが、本当にこの物件にしたいのだからかということ。現在遠方にお住まいの方で、実際に物件をご覧にならずに次の住まいをお決めにならないといけないため、非常に難しい選択です。私は、考えられるプラスとマイナス面を全てお伝えしました。住まいとはプラスとマイナスの両面を把握して購入するものと考えているからです。すると後日、私の意見が大変参考になったこと、そして物件探しは私へ任せるとのお言葉を頂きました。私は真剣に考えてお伝えしていたのもあり、このような言葉を頂いてうれしく、また驚きました。相手を真剣に思うと、その思いは必ず伝わる、ことが分かりました♪

【鈴木恭蔵の感動体験】

先日、年に一度行われる宅地建物取引主任者資格試験を受験いたしました。過去に何度か受験している試験だけに、背水の思いで今年の受験に望みました。人生でこれほど勉強に取り組んだことがないといえるほど、一生懸命勉強しました。その甲斐あって今年結果でした。今後不動産の専門家としてお客様にご迷惑をかけることがないよう、いろんな分野で勉強を続け、頑張りたいと思います。