



# 不動産なんでも相談

**Q** 先日、市政だより何かで「狭あい（きょうあい）道路拡幅整備事業（以下、狭あい道路事業とします）による奨励金の交付」という記事が掲載してあったのですが、これはどのような事業で、どのような方がこの奨励金の対象者になるのでしょうか？」

ありがたいことこの「いなほ」も今号で丸6年を迎えることができました。一重にこれも皆さまの応援や激励があつてこそです。久しく顔を合わせていなかつた家主様や以前取引させて頂きました売主様、買主様。そして縁あつてお会いして、その後郵送させて頂いている方など様々な方からお声をかけて頂くことが励みになつております。これから一層の努力をしたいと思いますので、今後とも宜しくお願いいたします。

**A** 『狭あい道路拡幅整備事業』とはどのような事業なのかと言いますと、自宅が狭い道路（4m未満）に接しており建替えを行う際、セットバックをしなければならぬ土地を市に寄付することに、道路の拡幅整備を行うものです。奨励金は市に自分の土地を寄付した面積と規定の計算方法により支払われます。ここでちょっと聞きなれない『セットバック』という語句について少し説明をさせていただきます。

（狭あい道路拡幅事業後半）



## 今月も初体験から学ばせて頂きました♪

### 鈴木恭蔵の感動体験！

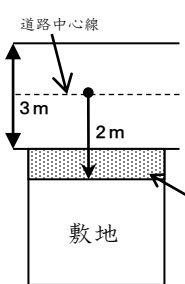
まだ残暑が残る中、生まれて初めての体験をさせて頂きました。最近、初体験の出来事が多く、私自身、感性の勉強をさせて頂いております。さて今回の初体験の出来事とは実は、船を貸しきってのクルージングです。いつも大変お世話になっている方から誘って頂き右も左も分からない状態でいったのですが、これがまた最高でした。天気にも恵まれ、波も穏やかでしたので、船に酔うこともなく快適なクルージングを経験できました。私が軽装で望んだせいで、強い日差しにクラクラしていた以外は完璧でした。途中では、人生二度目の釣りも行ったのですが、残念ながら、魚を釣ることは出来ませんでした。釣ってやろうという気持ちが魚にも伝わっていたのかもしれないですね（笑）。海の真っ只中でクルージングしていると、日頃の生活がすごくちっぽけに感じてしまいます。自然の雄大さに圧倒され、私自身の価値観も一掃された気分です。便利な生活になれ、ものに囲まれた環境の中では決して気づくことの出来ないことですね。以前も感動体験でお話させて頂いたことがありますが、何事もまずは経験してみる事が大切ですね。いままでの経験の中だけで生きるのではなく、常に挑戦する気持ちをもって行動していきたいと思っております。最後になりましたが、クルージングに誘っていただいた方にお礼申し上げます。ちなみに、海の上で若大将・如山雄三さんばりに「海その愛」を熱唱したい気分でした。

### 狭あい道路拡幅事業後半

『セットバック』とは、建築物を建てるには建築基準法というルールを守らなければなりません。『セットバック』とはこのルールの一つです。ポイントはその土地に接している道路の幅（広さ）です。以前は道路幅が狭くても建物は建てられてきましたが、今は安全面・災害面などで消防車や救急車が通れない、などの理由から建築する場合は原則、前面道路幅は最低4m以上なければなりません。ですが4m未満の場合は道路中心線から2m後退した部分を道路部分とみなすことで建築可能となります。これをセットバックとい

います。

具体的に説明すると（左図）、自分の土地の前面道路が3mだったとします。そうすると道路中心線から2m後退すると自分の敷地は50センチ（網掛け部分）が道路部分として扱われ、その部分は建物等は建てることはできません。この部分のことをセットバック部分とい



この狭あい道路事業の特徴を挙げてみます。

- ◆まずは市に申請すること
- ◆申請期間は平成22年8月1日～平成26年3月31日までとなります

- ◆この期間に新築、増改築、改装、移転や大規模な模様替えを行う予定の方
- ◆寄付した所有者には奨励金が交付されます

- ◆寄付する土地の所有権移転が速やかにできるものに限ります（土地所有者が明確で権利関係が複雑でないこと）
- ◆寄付した土地の管理は市が管理します

- ◆セットバック部分を確定するための測量や分筆、登記また道路の舗装等は市が負担します（北九州市以外の方は各市町村でお尋ね下さい）
- ◆前面道路が狭い場合でも、建築基準法上の道路と認められた道路であること

などが主な内容になります。なお、奨励金には二種類あります。一つ目は「後退用地奨励金」いわゆるセットバックする場合のことです。

（裏面）

二つ目は「隅切り等用地奨励金」です。「隅切り」とは、角地の場合の角を削ることを隅切りといいます。これは、車や人が通行しやすいうようにするためのものです。また、この二種類は奨励金の計算の仕方も変わってきます。



奨励金はどのように計算されるかといいますと、「後退用地奨励金」の場合まずは、セツトバックする面積を確定、次に土地の固定資産税評価額の1㎡単価を算出します。

最終的には、セツトバックする面積に1㎡あたりの固定資産税評価額を掛けそれを2分の1にします。

具体的に数字であらわらすと、セツトバック部分が10㎡で、固定資産税評価額が1㎡2万円だった場合(10㎡×2万円)÷2=10万円。つまり10万円が奨励金となります。

なお、「隅切り等用地奨励金」の場合は、「後退用地奨励金」と違い、1㎡あたりの固定資産税評価額は2分の1にせずそのまま計算されます。

これらの金額を高いととらえるか低いととらえるかですが、単純にその金額だけみると低いように感じます。しかし市のほうで測量や分筆、登記まで行ってもえらえるのは、将来的に考えると私は決して低いとは思いません。ただし、今現在セツトバック部分と思われる場所にフェンスや造作物がある場合には、所有者が更地にしないといけません。そのことも念頭におきながら建替え等の予定のある方は市にご相談下さい。

### 地域イベント情報

★(ながの縁日祭)：小倉南区で古くから親しまれている無形民俗文化財の指定を受けた神楽等の民俗芸能を披露。

◎日にち：10月31日(日)

◎場所：小倉南大字長野・長野緑地

◎問合せ：ながの縁日祭実行委員会事務局(0939514111)

★(スペースハローウィンエイリアン・ザ・ナイト)：ハローウィンにちなんで期間限定の催し。限定のアトラクションやカフェ、物販など面白いけど怖い企画がいっぱい！

◎日にち：10月30日(土)・31日(日)

◎場所：スペースワールド  
◎問合せ：スペースワールド(0936723600)

## 先月グッときた本の紹介



鈴木

『成功者の告白』



神田昌典著 講談社

今まで、加来が連載していた「グッときた本の紹介」ですが、今回からスタッフ含めて順番に紹介していくことになりました。その初めにまず私(鈴木)から紹介させていただきます。最近、本屋さんで自己啓発や成功するための手引書をよく目にするようになってきましたが、私もこの手の本は結構読みます。その中でも今回特におもしろかった本を紹介させていただきます。それは神田昌典さん著書「成功者の告白」です。この内容は、独立して成功するまでのプロセスと成功した後起こる出来事を物語風に紹介しているのですが、仕事と家庭と従業員の関係がよく描かれています。事業がうまくい、金銭的にも裕福になった人が陥る挫折、本当の幸福とは何なのかを考えさせられる内容です。私自身も何の為に働いているのかと問われれば当然「生活するためだ」と答えます。生活にはお金が必要で、お金がないとご飯が食べられません。お金を稼ぐために一生懸命働いています。正直家族との時間はほとんどないのが現状です。寝る間もおしんで一生懸命仕事することが成功するために必要なことだとしたら、私自身もこの本のストーリーの通りきつと挫折を味わうことになるでしょう。家族の幸せのためにと考えていたことが、家族にとっては幸せなことではないということに気づかされた本でもあります。私にとっては人生の羅針盤のような本でした。

### 感動日記

【加来寛の感動体験】  
今期6月から「社長室だより」というものを第二・第四月曜日に社内のみで発行しております。内容は私の思う理想の会社像・社員像についての話ですが、社内で読む前に3名ほど私の尊敬する大先輩にチェックして頂いております。損にも得にもならないことで、私の中途半端な想いに有り難いアドバイスをくださいます。それに対して私も頭をフル回転し答えます。これが本当に私自身の勉強になります。伝えることは本当に難しいと思う反面、私自身とても恵まれているなど感謝の気持ちでいっぱいになります。

した。家に帰り釣ったばかりのイカを妻にさばってもらい美味しく刺身でいただきました。とても充実した一日となりました。

### 【園田博美の感動体験】

9月19日に娘の中学校の体育大会を見に行つて来ました。その中でもダンス等は現代風の振り付けで今の私には、決して真似が出来そうにない身のこなしに感動しました。志徳中学校は吹奏楽部の演奏に力を入れ頑張っていることは聞いていました。が実際の演奏を聞いた時は鳥肌が立つ程でした。中学生でもこれほどの技術を身に付けることが可能なのかと感激しました。娘の減多に見ることのできない競技中の真剣な顔もとても印象的でした。天気に恵まれ暑い一日でしたが中学生の皆さんお疲れ様でした。そして感動をありがとうございます。

### 【石川明人の感動体験】

9月最後の日曜日に私と妻と友人の3人で、久しぶりにイカ釣りに行きました。春以降の猛暑でなかなか魚釣りに行く気分になれなかったのですが、季節がだいぶ秋になってきましたし、本命のアオリイカシーズンに突入したという情報がチラホラ入りはじめましたので、我慢できずに山口県の山陰方面に釣行へ出かけました。山陰方面はともキレイな海で、その海を見るだけでも気分がスッキリとするので、つい遠出してしまいます。秋は小さなサイズの好奇心旺盛なイカの数が釣りが楽しめるのですが、この日はなんと1キロオーバーのこの時期では考えられない大きなアオリイカを釣ることができました。

世間から見れば遅いかもしれませんが、初めて『3D映画』を観に行ってきました。家電量販店で3Dテレビを見たことがあったのですが、大画面で見る3Dとは一体どんなものなのかとワクワクしておりました。映画は3Dの迫力を存分に楽しめるようにとアクション映画を選択。入口で渡された3Dメガネをかけ、上映前はドキドキ状態。そして映画が始まると、本当にスクリーンから映像が飛び出してきた思わず「うおー」と声が出て、しばし恥ずかしい状態でしたが、最後まで楽しめました。初体験はワクワクがいっぱいですね。3D、オススメです。