

# 鶴田不動産 コラム

VOL.2 「方位」

# 今回のテーマは「方位」についてです。

- ▶ 今回のテーマは、「方位」についてです。
- ▶
- ▶ お家を見る時、みなさん
- ▶ 「南側向きの方が日当たりが良さそう！」など方位を気にしますよね？
- ▶ でも、ちょっと待って！！
- ▶ 不動産において大事な方位は、実は「北側」なのです！
- ▶ そこで、みなさんにコッソリ、
- ▶ 北側に関する建築の規制を2つご紹介しちゃいます。

- ▶ 北側に関する建築の規制その1 **【北側斜線制限】**
- ▶ 簡単に（だいぶ飛ばして）説明すると、法律の趣旨として
- ▶ **「北側（真北）の建物に対する日照（日当り）を気にする」** というものです。
  
- ▶ たとえば、1種低層、2種低層地域の場合
- ▶ 北側隣地の敷地境界線からの建物までの距離（=Aとする）に応じた
- ▶ **建物の高さについて制限**を受けます。
- ▶ （公式）建物高さの限度 =  $A \times 1.25 + 5\text{m}$
- ▶ A=1mの場合は、
- ▶  $1 \times 1.25 + 5\text{m} = 6.25\text{m}$
- ▶ つまり、高さの制限は6.25mとなって
- ▶ 3階建ては無理、と言う事になります。
- ▶ 屋根に勾配を付けたりして、**日当りを良くしてあげるアレ**です！

- ▶ 北側に関する建築の規制その2 **【日影規制】**
- ▶ 簡単に（だいたひ飛ばして）説明すると、法律の趣旨として
- ▶ これは、憲法でも定めている「**健康で文化的な生活**」をする**権利**として、
- ▶ 住まいにおける**日照（日当り）を問題**にしています。
- ▶ たとえば、1種低層、2種低層地域の場合
- ▶ 隣地の敷地境界からの10m以内で3時間以上の
- ▶ **日陰を生じさせてはならない。**
- ▶ （測り方、一例です）
- ▶ 日陰の測定位置は、高さ1.5mです。
- ▶ これは、1階部分の窓の高さと同じです。
- ▶ 軒の高さが7m超えたり3階建ての建物だと
- ▶ 規制の対象です。
- ▶ 冬至の一番陽が当たらない時に測るんですよ。

- ▶ ここまで読んでるみなさん、**お気づき**になりましたか。
- ▶ 先の**2つの規制**から、**北側敷地に配慮**をすることが**とっても大事なんです**。
- ▶ **一般的な戸建てがある用途地域**には、これらの**規制**がなされていますので
- ▶ 好きな建物を建てられない場合があります。
- ▶ **「先に土地を購入しようとしている方は、要注意ですね」**
  
- ▶ **※実は、北側道路はお得なんです。（という場合も）**
- ▶ 南側よりも土地単価が安い場合があります。
- ▶ 南側道路だと家の中は、丸見えです。
- ▶ しかも、夏は暑いです。（電気代がかかります）

## ▶ ※ここで、日本庭園なんですが・・・

- ▶ 京都の有名なお寺の「庭園」「借景」は北側に作られることが多いです。
- ▶ ・植物は、お日様をもとめるため、南側に「葉」や「枝」を伸ばすんです。
- ▶ **南側の庭園だと植物の裏側を見る**ことになっちゃいます。
- ▶ ・そもそも**南側庭園は、まぶしすぎてゆっくり見ていただけません。暑いですし。**
- ▶ 理由はなんにせよ北側に空地（庭）を作ることは、
- ▶ **昔からあったんですね。**
- ▶ **※北庭と言います。**

## 今回の格言

# 「イロハよりまず方角を子に教え」

- ▶ 夜が暗かった昔は、「北極星」「北斗七星」などの星を子に教え、
- ▶ 「方位」「方角」を覚えさせたそうです。
- ▶ 方向音痴のかたもいらっしゃることと思います。
- ▶ 不動産業の七つ道具にもコンパス（方位磁石）があります。
- ▶ 「このベランダは南西の向きですね」などの時に使います。