

仲介事例

建物概要		NO.		1	
用途地域	第一種住居地域				
建物規模等	RC造地上10階地下1階				
用途	共同住宅(分譲)				
戸数(戸)	~10	~20	~30	~40	~50 50~
駐車台数(台)	~10	~20	~30	~40	~50 50~
敷地面積(m ²)	~1000	~2000	~3000	~4000	~5000 5000~
建築面積(m ²)	~1000	~2000	~3000	~4000	~5000 5000~
延床面積(m ²)	~1000	~2000	~3000	~4000	~5000 5000~
建ぺい率(%)	30		(法定)	70	
容積率(%)	199		(法定)	200	
最高高さ(m)	10~24	~27	~33	~45	~60 60~
仲介	1回			結果	不調
申出事項	<p>低層にして欲しい。(10階建を3階建に) プライバシー保護のため、一部をすりガラスにしてほしい。 北側の個人住宅3棟について、日影の影響により暖房費等の負担が増えるため、ソーラーシステムと空調を設置してほしい。</p>				
結果	<p>階数削減について ・住民側は、先住権・眺望権・既得権を主張。 プライバシー保護について ・建築主側は、30m以上の離れがあり影響度合いを考慮しても受忍の範囲と主張。 空調等の設置について ・建築主側は、建設反対の看板を撤去すれば話し合いに応じると提案。 ・住民側は3階建てに変更しなければ看板を撤去しないと主張。</p>				

仲介事例

建物概要						NO.	2
用途地域	第一種住居地域						
建物規模等	RC造地上 6 階						
用途	共同住宅(賃貸)						
戸数(戸)	~ 10	~ 20	~ 30	~ 40	~ 50	50 ~	
駐車台数(台)	~ 10	~ 20	~ 30	~ 40	~ 50	50 ~	
敷地面積(m ²)	~ 1000	~ 2000	~ 3000	~ 4000	~ 5000	5000 ~	
建築面積(m ²)	~ 1000	~ 2000	~ 3000	~ 4000	~ 5000	5000 ~	
延床面積(m ²)	~ 1000	~ 2000	~ 3000	~ 4000	~ 5000	5000 ~	
建ぺい率(%)	45			(法定)	70		
容積率(%)	195			(法定)	200		
最高高さ(m)	10 ~ 24	~ 27	~ 33	~ 45	~ 60	60 ~	
仲介	1回				結果	不調	
申出事項	周辺住宅・畑に対し、日影・通風・景観に出来るだけ影響を及ぼさない4階以下の建物にしてほしい。						
結果	建築主側の主張 ・4階建にしたほうが日影の影響が大きい。 ・6階建にすることにより、駐車場、ゴミ置き場、隣棟間隔の確保、日影の配慮が可能。 以上の理由から、計画変更は出来ない。						

仲介事例

建物概要						NO.	3
用途地域	商業地域						
建物規模等	RC造地上14階地下1階						
用途	共同住宅(分譲)						
戸数(戸)	~ 10	~ 20	~ 30	~ 40	~ 50	50 ~	
駐車台数(台)	~ 10	~ 20	~ 30	~ 40	~ 50	50 ~	
敷地面積(m ²)	~ 1000	~ 2000	~ 3000	~ 4000	~ 5000	5000 ~	
建築面積(m ²)	~ 1000	~ 2000	~ 3000	~ 4000	~ 5000	5000 ~	
延床面積(m ²)	~ 1000	~ 2000	~ 3000	~ 4000	~ 5000	5000 ~	
建ぺい率(%)	46			(法定)	80		
容積率(%)	400			(法定)	400		
最高高さ(m)	10 ~ 24	~ 27	~ 33	~ 45	~ 60	60 ~	
仲介	1回				結果	双方合意	
申出事項	プライバシー保護のため、一部のバルコニーを取りやめてほしい。 3段式機械駐車場(高さ6m)の影響に対する配慮をしてほしい。						
結果	プライバシー保護について ・一部のバルコニーは取りやめる。 ・一部の窓ガラスは不透明ガラスとする。 駐車場の影響について ・目隠し対策として隣接住民側敷地内に高木を植樹する。						

仲介事例

建物概要		NO.	4			
用途地域	近隣商業地域					
建物規模等	RC造地上10階					
用途	共同住宅(賃貸)					
戸数(戸)	~10	~20	~30	~40	~50	50~
駐車台数(台)	~10	~20	~30	~40	~50	50~
敷地面積(m ²)	~1000	~2000	~3000	~4000	~5000	5000~
建築面積(m ²)	~1000	~2000	~3000	~4000	~5000	5000~
延床面積(m ²)	~1000	~2000	~3000	~4000	~5000	5000~
建ぺい率(%)	22		(法定) 80			
容積率(%)	175		(法定) 240			
最高高さ(m)	10~24	~27	~33	~45	~60	60~
仲介	1回				結果	双方合意
申出事項	<p>塀の形状等を明確にしてほしい。 駐車場のロードヒーティング敷設を明示してほしい。 入居後の管理運営について ・ 駐車場は前向き駐車を徹底してほしい。 ・ 管理人の常駐及び管理人不在時のトラブル対応法を明示してほしい。 札幌市の基準に従い、ゴミ置き場を設置してほしい。 工事協定書の締結について (主な内容---家屋の養生、補償、解体工事の内容、作業時間・休業日等。 指定道路の使用許可を全地主と交わし、養生方法・通行安全の対策、補償の内容を明示してほしい。 土地家屋の調査は住民側が提示した会社へ依頼してほしい。 地盤調査の公表と井戸水の水質調査を行ってほしい。 工事期間中に受忍限度を超える騒音、振動等が予測される場合、高齢病弱な住民に代替住宅を提供してほしい。</p>					
結果	<p>塀の形状等を明確にする。 駐車場にロードヒーティングを敷設する。 入居後の管理運営について ・ 駐車場は塀を設置するので前向き駐車の問題は解消される。 ・ 管理人が常駐し、ゴミの管理等も行う。 工事協定書を締結する。 指定道路の使用許可を全地主と交わすとともに、安全対策を行う。 土地家屋の調査を行う。 地盤調査の公表と井戸水の水質調査を行う。 工事期間中に受忍限度を超える騒音、振動等が予測される場合、高齢病弱な住民への一時的な代替住宅の提供等、良識を持って協議する。</p>					