

建築協定だより

第 34 号 2001年(平成13年) 3月
編集・発行 横浜市建築協定連絡協議会
横浜市中区港町1丁目1番地
横浜市建築局建築企画課内
電話 045 (671) 2932・2933

一戸建て住宅に関する規定が改正されました (平成12年6月)

階段には手すりをつけて安全に！小屋裏の有効活用を！

改正建築基準法が去る平成12年6月1日に施行されたことに伴い、一戸建て住宅の計画における規定が一部変更されました。

ひとつは、階段の手すりの規定についてです。これまで階段への手すりの設置は義務づけられていませんでしたが、今回の改正で少なくとも片側には手すりの設置が義務づけられました。

もうひとつは、小屋裏スペースの活用についてです。これまで、小屋裏の活用は、その水平投影面積が建築面積の8分の1まででしたが、2分の1程度まで利用できるよう見直されました。

これらの改正は、今後住宅を新築、建て替える場合にも、その計画に少なからず影響を与えると思われるので、もう少し詳しく解説します。

その1 階段に手すりの設置が義務づけられました (建築基準法施行令第25条ほか)

高齢化の進展に伴い、階段における転落事故が増えていることから、建築基準法施行令が改正され、階段への手すりの設置が義務づけられ、同時に、手すりのように階段に必要なものを設ける場合に、階段幅の算定方法が一定の範囲内で緩和されました。

①従来の規定 (図1)

これまでは、階段の両側に側壁がない場合に限って、落下防止という観点から手すりの設置が義務づけられていました。したがって、図1のような形態で規定を満足しているということになっていました。

②新たな規定 (図2)

階段での事故は階段からの転落だけでなく、階段上で滑ることや踏み外すことによる転倒もあります。このため、昇降時の補助機能、バランスを崩したときの転倒防止機能という観点からも、側壁がある場合でも手すりの設置が義務づけられました。

③階段の幅の算定 (図3)

住宅の階段の幅は75cm以上と規定されていますが、手すりが設置された場合、これまではその内法寸法 (幅A) で確保する必要がありましたが、突出が腕の幅程度であれば階段の昇降にあまり影

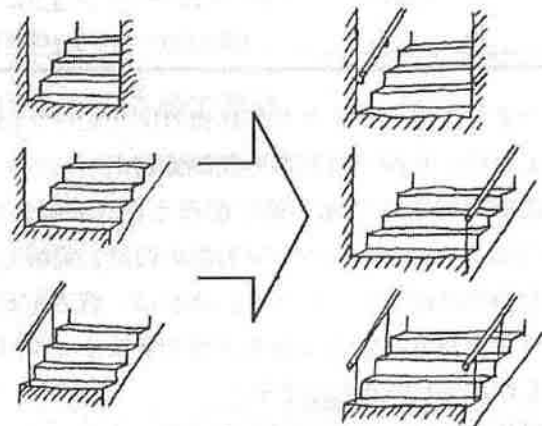


図1：従来の規定

図2：新たな規定

響を与えないことから、手すりの幅10cmを限度に手すりがないものとして算定できるようになりました (幅B)。

なお、この規定は建物内部の規定ですが、道路から玄関ポーチに続く階段などにも、安全のために手すりを設置することをおすすめします。

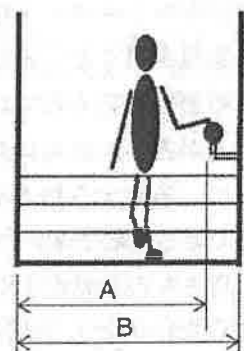


図3

その2

小屋裏スペースをこれまで以上に有効活用できます

小屋裏スペースなどを利用した物置についての床面積算定が緩和され、これまで以上に有効利用を図ることができるようになりました。これまで、小屋裏の活用は、その水平投影面積が建築面積の8分の1まででしたが、利用する階の床面積の2分の1まで利用することができるように見直されました。今回見直された取扱いの対象となるのは次の部分です。

- ・小屋裏スペースを活用した物置
- ・床下を利用した物置
- ・天井裏を活用した物置
- ・ロフトを活用した物置

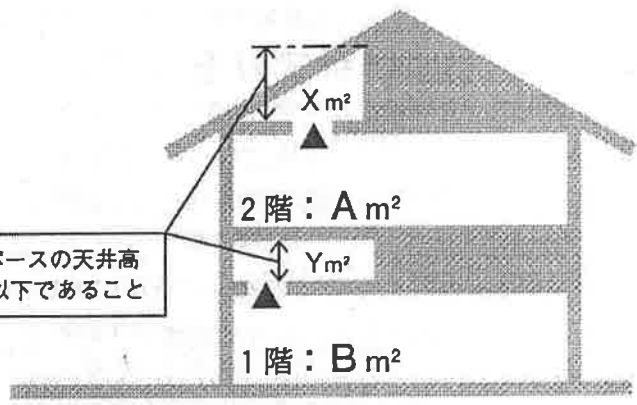
これらが右図の条件をすべて満たす場合に、その部分の床面積を算入しないこととしたものです。

条件①小屋裏スペースの水平投影面積がそのスペースを利用する階の床面積の2分の1未満であること

$$X < A/2$$

$$Y < B/2$$

条件②小屋裏スペースの天井高さが1.4m以下であること



インターネット掲示板（試験版）平成13年度夏に開設！

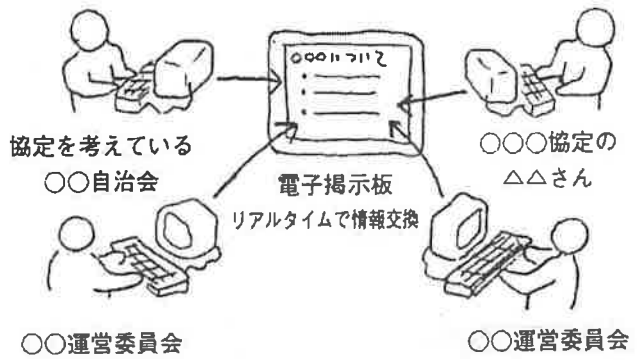
～ホームページ上に意見交換の場が出現します～

<http://www.city.yokohama.jp/me/ken/arcguid/kyoutei/>

今まで、協定だより2号に渡り関連記事を掲載してきましたが、横浜市の建築協定ホームページも公開してから、丸1年になろうとしています。そこで、このホームページも次の段階に発展しようという計画をしています。それは、皆さんが参加できる双方向情報交換を実現できるホームページを作ろうというものです。

具体的には、現在公開中の「運営委員会のページ」という建築協定ホームページ上に、自由に書き込めるインターネット掲示板を設置する予定です。インターネット掲示板とは、ホームページ上で意見を書くと、そのまま、そのホームページにすぐ書き加えられていく仕組みになっていて、ある人が書いた意見に対して意見を書くといったように、参加する皆さん同士で意見を交換することができるものです。

皆さんの意見がすぐに世界中に発信でき、また、知らない人から意見が帰ってきます。ここから、建築協定の輪が広がることを目指していますので、皆さんこそってご参加ください。



インターネット掲示板の参加方法

1. 利用規則を読み、メールを出してパスワードを取得する。(2、3日で返信のメールが来ます)
 2. 掲示板ページで、名前とパスワードを入力し、意見を書き送信する。
 3. あなたの意見がホームページに書き込まれる。
- ※トラブル防止のため、登録を行っていただき、パスワードをお渡しすることになります。
- ※書き込まれた意見を見ることは、パスワードがなくても（誰でも）できます。
- 詳細については、6月の総会でお知らせします。

第3回建築協定見学・討論会in新本牧地区

去る平成12年11月18日土曜日に、「第3回建築協定見学・討論会」が開かれました。今回は、中区にある新本牧地区建築協定が見学地となっており、建築協定地区内にあります本牧なかよし公園に集合し、見学を開始しました。

この建築協定は、色々な用途地域が含まれる大きな協定で、今回はその中の住宅地（低層住宅地区A地区）を見学しました。こちらは、最低敷地規制が200㎡というゆったりした区画の住宅が並んでおり、さらに電線が地下埋設されており、電柱が街の中に入らないため、すっきりした街並みが続いています。また、随所にグリーンベルトや公園があり、それぞれの住宅の植栽と相まって緑豊かです。とても理想的な住宅地ですが、このような街にするために、運営委員会の皆さんのご苦労があり、具体的な内容をご説明いただきながら見学を行いました。

見学を終え、集合場所の横にある本牧地区セン

ター会議室において、討論会が始まりました。今回のメインテーマは以前から話題になっている「建築協定と民間機関」です。

まず、指定確認検査機関（民間機関）の説明から始まり（下記に関連資料）、建築協定にはどのような影響があるか、どのような問題が起きる可能性があるか、そして、どのように対処すべきか、ということへ話題が移っていきました。

民間機関への対策として、総会でも挙げられていました「建築協定地区の自立」についてですが、見学地であった新本牧地区の運営委員会に、独自の事前審査システムや事務局を設置した運営方法などについて具体的な質問が集中しました。

多くの方が発言される活発な意見交換が行われ、参加者の皆さんも、ここでの内容を参考にして地区それぞれの民間機関への対応を考えながら帰られ、閉会となりました。

民間機関による一戸建て住宅の建築確認の状況

指定確認検査機関（民間機関）が業務を開始して2年近くが経過しました。平成12年10月には、横浜市を業務区域とする民間機関としては6つ目となる株式会社東日本住宅評価センターが建設大臣（現：国土交通大臣）により指定されています。

平成12年4月から13年1月までの10か月間で235件（うち一戸建て住宅は165件：下表）の建築確認が行われました。これは全体の約1.6%となってい

ますが、今後は民間機関のシェアが高くなることが予想されます。このような状況のもと建築協定制度を適切に維持していくには、運営委員会独自の事前審査制度（次号で西武金沢文庫住宅における実施例を紹介する予定です。）の導入が対策の一つとして挙げられます。また、来年度夏開設予定のインターネット掲示板（2ページ参照）での意見情報交換も大いに活用していただきたいと思えます。

表：一戸建て住宅に関する機関別の確認済証の交付件数（平成12年4月～13年1月 変更確認は除きます）

	中部建築 事務所管内	南部建築 事務所管内	西武建築 事務所管内	北部建築 事務所管内	合計
日本E.R.I株式会社 神奈川区栄町5番地1 Tel 045-444-3050	0	4	2	0	6
財団法人神奈川県建築安全協会 中区弁天通2丁目21番地 Tel 045-212-3599	48	51	30	26	155
株式会社東日本住宅評価センター 鶴見区鶴見中央4丁目33番5号 Tel 045-503-3803	2	0	0	2	4
合計	50	54	32	28	165

※6機関のうち一戸建て住宅についての確認の実績があるのは上の3機関のみです。

シリーズ・みんなの建築協定 西武金沢文庫住宅建築協定
 ～（前編）隣接地の追加加入について～

■約1600戸の大規模な住宅団地

西武金沢文庫住宅建築協定地区は、北条氏の菩提寺・称名寺の裏山を、昭和45年頃から10年ほどかけて開発された住宅地で、約1600区画を有する「西柴団地自治会」単一の町内会地域です。開発当時は、一人協定区域、自主協定区域及び協定未設定区域に別れていましたが、昭和60年に1214区画の加入を得て統一された新協定を締結しました。

その後期間満了を機に、協定内容を一部改訂し、平成8年11月に更新を行い、1236区画の加入を得て、さらに「建築協定隣接地」294区画を設定しました。この時の主な改正点は、

- (1) 親子二世帯住宅を可能とし、店舗兼用住宅は良好な住環境を阻害しないものとする。
- (2) 外階段の設置禁止。
- (3) 敷地の最低面積150m²。地盤面の変更禁止。
- (4) 車庫及び物置の隣地後退距離の緩和。
- (5) 新築・増築時の事前報告を協定書に明記。
- (6) 期間満了時（10年後）には、継続確認を行い過半数の賛成があれば継続を可能とする。

という6点で、高齢化社会に向け若い世代との共存、及び隣接地相互の住環境に着目して「良好な住環境を阻害しないもの」を緩和策に取り入れ、住み良い良好な住環境を維持することを目指しています。

■順調に伸びる隣接地の追加加入 —その手法—

また、締結後も、非加入地の隣接者の不安を取り除くため、建築協定隣接地の追加加入促進を図っています。その方法の一つとして実施しているのは、協定非加入区画も含めて、自治会内で建築計画があるときには運営委員会に事前報告（次号でご紹介します。）をもらうのですが、非加入区画から事前報告が提出された後、その書類を返却する時に、追加加入の必要書類一式を添付することです。これにより、建築協定地域であること、また加入してほしいという意思をアピールすることができます。

さらに、協定地区を4つの班に分けており、各班に担当の運営委員がいるのですが、その委員が直接加入の依頼を行うこともあり、特に非加入区画から土地の所有者等の変更届が提出された際には、訪問などして加入の依頼を行っています。他に、年一回の加入促進キャンペーン期間を定め、加入条件の情報を集めて重点的に促進を図り、現在までに合計17件の追加加入が得られています（左下表）。

西武金沢文庫住宅建築協定運営委員長 鈴木 稔
 ※次回（35号）は“西武金沢文庫住宅建築協定地区（後編）独自の事前審査制度について”です。



— 建築協定は住宅地だけではありません —

横浜市内の工業団地などにおける建築協定

■工業団地における建築協定

横浜市では、昭和48年に建築協定条例が改正され、工業系地域においても建築協定を締結することができるようになりました。それまでは、住居系及び商業系地域のみでしか締結することができませんでした。当時の資料によりますと「敷地面積、建築物の位置、構造、用途などについてルールを定めることで、日照・通風の確保、騒音・振動の防止を図ることができる上、工場などの良好な操業環境を維持することができ、災害防止にもつながるものと考えられる」という視点で改正されたものです。工業系の建築協定における最大の特徴は、ほとんどの地区において住宅を禁止していることです。工場が集まる地域への住宅の立地による工場の操業環境の悪化を防ぐことが目的です。

現在、横浜市では7つの工業系の建築協定が締

結されていますが、このうちいくつかの協定を締結する際のアドバイスなどを行っている経済局工業課に寄稿してもらいました。



図7：横浜市内の工業系の建築協定一覧

横浜市における工業系の建築協定について：横浜市経済局工業課

●工業系の建築協定の考え方

経済局では、これまで市内製造業の振興を図るため、金沢区の金沢産業団地や鶴見区の大黒町インダストリアルパーク等の工業団地の整備を進めてきました。

工業団地を整備する背景には、都市化や宅地開発等の進展など市内製造業を取り巻く環境変化があります。工業団地は、このような操業環境の悪化に悩む製造業者や事業拡張用地を求める製造業者に対し、将来にわたり安心して操業できる場を提供し、市内製造業の振興を図るものです。工業団地における建築協定は、緑豊かな潤いのある操業環境を創出するとともに、周辺地域を含めた環境改善に資するものです。

●工業系の建築協定の一例

京浜臨海部の鶴見区大黒町に位置する大黒町インダストリアルパークは、異業種8社で組織する大黒インダストリアルパーク協同組合のほか印刷関係の2協同組合で建築協定を締結しています。

この地区では、建築物の構造や外壁後退を定めた建築協定の他、細則で敷地面積に対する緑地率、道路境界沿いの緑地帯の確保や建築物の色彩等を定めたことで、緑豊かな工業団地としての調和が図られ、立地企業から高い評価を得ています。

大黒町インダストリアルパーク建築協定におけるルール

(構造) 建築物の主要構造部は、鉄骨造、鉄筋コンクリート造等の不燃材料による構造とする。ただし、建築物の延べ面積が20平方メートル以内の物置その他の付属建築物については、この限りではない。
 (外壁後退) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、市道大黒線に面しては5メートル以上とする。
 (建築設備) 敷地内には、騒音、振動、汚水、廃液、ばい煙、粉じん、ガス、臭気等による公害を防止するために必要な設備を設けるものとする。

●今後の予定

経済局では、新たに鶴見区末広町及び生麦2丁目の2ヶ所において、ファクトリーパーク（工業団地）の整備を進めています。この2ヶ所のファクトリーパークでも、建築協定の締結を支援してまいります。

運営委員長が変更・決定になったら 事務局までお知らせください。

運営委員長が変更・決定になりましたら、必ず事務局までご連絡ください。特に、毎年運営委員長が交替する地区などは、一度連絡をいただけないと、そのまま、事務局から連絡が取れなくなってしまうことにもなりかねません。建築協定では、隣接地での建築、違反への対応など、運営委員会や、協定内の皆さんでしか判断できないことが起こります。運営委員長は各建築協定地区の窓口です。何かがあってからでは遅いこともたくさんありますので、ご協力をお願いします。(事務局)

第18回建築協定連絡協議会総会開催!

日時：平成13年8月9日(土) 午後1時30分～
会場：横浜ワールドポーターズ8階イベントホール

パネルディスカッションテーマ(予定)：
「住宅と住宅地の環境(まちづくり活動の副産物)」
基調講演講師：名取邦亨氏(まちづくりコーディネーター)

今年も、昨年大好評だったパネルディスカッションを行います。テーマは、建築協定をはじめとするまちづくり活動がもたらす意外な効果についてです。現在の住環境では心配なことがたくさんあります。たとえば、空き巣の増加や、住宅のバリアフリー化といったことです。このようなことがまちづくり活動により直接解決されることはありませんが、何かいい影響も与えているはずですよ。ちょっと視点を変えてまちづくり活動を見てみませんか。詳細は後日連絡いたします。

第9期横浜市建築協定連絡協議会幹事一覧

会長	鈴木 稔	西武金沢文庫住宅
副会長	佐藤鐵雄	牛久保東地区
◇	小林満雄	野村港南台自治会地区
幹事	上西愛子	洋光台6丁目南第1
◇	川松康作	新本牧地区
◇	北川隆三	岸根篠原東急団地
◇	竹内良夫	桜台住宅地区
◇	中野幸子	神大寺一丁目住宅地区
◇	仲摩浩二	本郷台住宅地
◇	森本周造	美しが丘中部自治会

建築協定だよりご意見・情報大募集!

32号で建築協定だより配布担当者にご回答いただいたアンケートで、一番多かった意見が、「もっと身近な情報がほしい」というものでした。

そこで、建築協定だよりでは、皆さんの意見、情報を大募集いたします。「こんな情報を載せてほしい」、「こんなことを教えてほしい」といった誌面に対するご意見や、「うちの地区では、こんなことをやっている」「こんなことが起こったとき他の地区ではどうしているの?」「私はこれからの住宅地はこうあるべきだと思う」といった情報を事務局(横浜市建築企画課)までお送りください。

これから、この建築協定だよりを「皆さんの」建築協定だよりに、また、皆さんの知りたい情報を載せた情報交換の場になるよう改善していきたいと思います。そのためには、皆さんからのたくさんのご意見が必要です。どしどしご意見をお寄せください。また、情報をお持ちの方に、原稿やご意見を直接お願いすることもありますので、そのときはご協力いただけますようお願いいたします。

□ 編集後記

○協定だよりには幾度か民間機関の建築確認、中間検査についての記事を掲載しました。原稿案ができるかと幹事会で細かく検討し、新たに変わった制度等を少しでも読みやすく説明できるよう努力しております。近所で建築中の家を見られたら、中間検査済みのシール等、是非確かめてみてください。(上西)

○21世紀初頭のテレビに酔って暴れる新成人が写った。それを契機に成人式無用論が声高に叫ばれ、ルールを無視したわずかな人のために、今まで守ってきた伝統行事が消えようとしている。住環境を守る最小限のルール・建築協定も同様なことにならなければいいな……(中野)

—建築運営委員会のハンコ欄—

※このたよりは建築協定運営委員会で配布しています。