

建 築 協 定
運用基準の解説

《 改 訂 版 》

平成 14 年 11 月 1 日



関ヶ谷自治会区域内

建築協定運営委員会

関ヶ谷自治会区域内建築協定書 運用基準の解説

目的、

本書は関係法令と協定書及び運用基準の関係を一層明確にし、且つ協定者と建築に当たっての設計者、施工者の理解を得るため、協定書及び運用基準を補完し、運用に当たって誤解を生じないようにすることを目的とした解説書です。

1、協定の区域

- 1) 協定書、第 5 条の協定区域の範囲は別紙—1 の図の範囲です。
- 2) 第 5 条の 2 の「A 地区、B 地区」とは次の通りです。
A 地区、2 丁目～6 丁目までのバス道路に面した両側の区画をいいます。
B 地区、A 地区以外の部分を指します。

2、運用基準、第 2) 項 関係

協定書第 6 条（1）の中の、二世帯同居住宅の定義については『横浜市建築基準法取扱基準』に従うとありますが、その詳細については次の通りです。

『横浜市建築基準法取扱基準』（要約）

2-1 多世帯同居住宅並びに長屋及び共同住宅に関する取扱い

（多世帯同居住宅の判断基準）

建築基準法の多世帯同居住宅に関する用途の判断基準は、次のとおりとします。

① 一戸建て住宅として取扱う多世帯同居住宅は、次に掲げるものです。

ア、住宅のすべての室をすべての世帯が共有するもの（従来型）

イ、玄関は共有するものの、台所、食堂、浴室等の全部又は一部が各世帯ごとに独立しているもの（玄関共有型）

ウ、玄関を始めとして各世帯の使用部分が基本的に独立しているものの、住宅の内部で廊下、ホール若しくは屋内階段又は居室等を共有し、各世帯が独立して使用する部分の相互の往来が住宅の内部で可能なもの（内部共有型）

② 省略

（長屋の判断基準）

2-2 建築基準法上の長屋に関する用途の判断基準は、次のとおりとします。

長屋とは、2 以上の住戸又は居室を有する建築物で、かつ、建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共有部分を有しないものをいいます。

なお、重層長屋についても、長屋の 1 形態として取扱います。

（共同住宅の判断基準）

2-3 建築基準法の共同住宅に関する用途の判断基準は、次のとおりとします。

共同住宅とは、2 以上の住戸又は居室を有する建築物で、かつ、建築物の出入口から住戸の玄関に至る階段、廊下等の共有部分を有するものをいいます。

と規定されています。ここで問題は上記 2-1 「ウ」 項と 2-2 号の長屋とは外見上は区別がつかないことが考えられますが、「ウ」 項は協定書の（但し書き）による親族が同居することが明らかな場合のみとします。

又二世帯同居住宅として 1 階、2 階を完全分離型として外階段を設けた場合は、上記 2 号（長屋）

に該当しますので。本協定書の主旨（共同住宅の禁止）に反します。

3、運用基準 第3)項 関係

本文の「本協定第9条にいう… ……」は「本協定第10条にいう… ……」に改める。

第3)項「…… の了解を得ることに努めるものとする。」

という努力義務については、建築主又は代理人（設計者・施工者）は北側の住民に「建築確認申請者」に添付する図面のうち、配置図及び立面図にて説明し了解を得るよう努める。

4、運用基準 第4)項 関係

本文の関係法による制限とは次のことを指します。

ア、都市計画法及び建築基準法による地域指定：「第1種低層住居専用地域」

イ、同 上 北側斜線制限 「第1種高度地区」

ウ、同 上 横浜市風致地区条例による指定 「第2種風致地区」

ウ項については、平成7年3月24日付改訂の条例第15号「横浜市風致地区条例」並びに同市緑政局発行の「風致地区の手引」に示されている、建築行為に係わる制限は次の通りです。

- 1) 建築確認申請に先立って横浜市緑政局に「風致地区内行為許可申請書」と「建築物設計書」及び必要な図面を添付し提出して許可を受け、許可書を添付して確認申請を行うこととなっています。
- 2) 建築行為に係わる制限で建築基準法とは若干異なる部分は次の通りです。

①円海山風致地区内にある当地域（第2種）内の許可基準は次の通りです。

種別	建ぺい率	容積率	建物の高さ制限	外壁後退	外壁後退
第2種風致地区	30%	市の都市計画の規定による 下記③項参照	8m	道路側 3m	その他 1.5m

②建築基準法第53条並びに細則第13条の「建築面積の敷地面積に対する割合の緩和」規定は風致地区内にあつては適用されません。（角地の場合の建ぺい率の緩和条項）

ここで外壁の後退制限のうち、外壁に該当する部分の前掲緑政局手引による建物の外壁とは次の部分を含めたものを言います。（詳細は別紙—2の図を参照）

該当する部分	内 容
1、屋外階段	建築面積に該当しない、屋根・壁の無い構造の外壁とする
2、バルコニー	建物から突き出した先端の外壁とする
3、ペランダ	同上
4、玄関ポーチ柱	建物から突き出した屋根を支える柱の外壁とする
5、袖壁	建物から突き出した袖壁の先端部分の外壁とする
6、出窓	改正部分 別紙—4参照
7、戸袋	同 上 （但し、シャッターボックスは除外します）

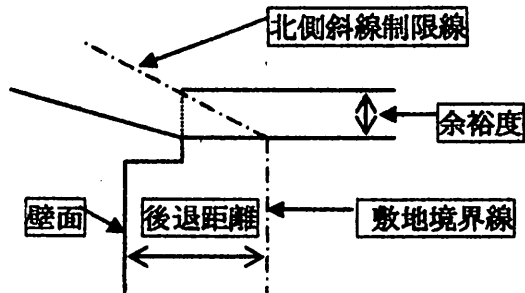
③なお、容積率については「横浜市風致地区条例」とは別に都市計画法に基づく横浜市の都市計画の規定により、【第一種低層住居専用地域】において建ぺい率が30%の地域にあつては容積率は60%と定められています。

5、運用基準 第5)項 関係

協定書において最も誤解を生じた、外壁後退2.5mですが、これは北側斜線制限を解り易く、単純に真北方向の方位の場合を数値で示したものです。しかし方位・軒高さ・庇の寸法・屋根勾配も設計に際し、一様ではなく、又壁面後退距離と日照の関係は必ずしも比例するものではないため、今後の運用に当たつ

て判断に迷わないよう、かつ協定の主旨を尊重し、今後次の基準に拠るものとします。

『北側軒先の先端部分の上方垂直に立てた線と北側斜線制限6/10の線との交点と先端部分との高さの寸法(余裕度とする)をおおむね200mm(20cm)位の範囲とし、又屋根勾配は6/10以下とする』



北側軒先の先端部分の地盤面からの高さとの寸法と余裕度と後退距離の関係を解り易く説明図解したものが別紙一3の図です。ただし外壁後退距離(2階部分を含む)の最低寸法は当地域の従来の慣行と隣家への配慮から2mを最低基準とします。これは現実的にも2mより少ないと別紙一3の図からも判断できるように2階居室の天井が斜め天井になり、余分な費用もかかり居心地も良くないと言えます。また余裕度も小さくなり隣家への影響も僅かですが増えます。

ただし1階部分のみで上部に2階が無い場合の外壁後退距離は条例通り1.5mとします。

なお、本項については様々なケース(構造・北側地盤面が高い場合・方位角が大きい場合等)が考えられるので、事前に運営委員会にお問い合わせ下さい。

なお、余裕度や日影の算定は大変複雑な計算を要しますので、それらの計算式はパソコンを利用して計算プログラムを作成してあります。新築届出が提出された際、斜線制限に掛かるかどうかは平面&立面図等から数値を入力すれば結果は直に自動計算され、容易にチェック出来るようになっています。

しかし最近では計算チェックするような微妙な届けは殆んど無くなりつつあります。

6、運用基準 第6)項 関係

物置に関し本文の中の「移動可能な物」とは、組立て式の構造で随時移動可能なものを言います。

物置の位置と大きさについては基準法、同施工令第135条の12と今回改正された「風致地区条例の手引きによると

次の建物は外壁後退の対象外とする。

① 物置等で『軒の高さが2.3m以下、床面積の合計が5㎡以下』の場合。

物置の配置については従来の慣行にならい敷地境界線から30cm程度離すことをお願いします。

② カーポート等で、軒の高さ2.3m以下、かつ柱と屋根だけで建築されている場合。

ただし、②項の場合基準法の扱いとは異なります。

7、運用基準 第7)項 関係

事前届出制については協定書、本指針に適合していると判断した場合は建築協定運営委員会が届出書を受理した旨の担当者の印をつけて返却し「建築確認申請」に添付するものとします。

8、その他の事項

①協定書第6条の(4) 塀は開放性のあるものを原則とする。

と記載されていますが、この詳細については次のような指針とします。

本地域の環境と緑化保持の見地から『塀の様式は生け垣、又はこれに準ずるもの』とします。

これに準ずるものとは(高さが1.2mを超えるものにあつては、当該1.2mを超える部分が樹木であるものに限る)とします。

②生け垣の樹木の種類

一般的に高木にならないような樹木を選定し、また常緑樹を選ぶことによって目隠しになり地震等の時も安全です。樹木の種類は例えば「かいずかいぶき・つげ・ひいらぎもくせい・かなめもち・つばき等
など」

③屋根の形状

一般的な「寄せ棟構造」が望ましい形状です。容積率UPにともない「切妻」構造は隣家に圧迫感を与えるので、なるべく避けて欲しい形状です。

④ 北側の窓のガラスの材質はプライバシー尊重の意味から、また当地域の従来の慣行に従い「型板ガラス」又は「不透明ガラス」を使用すること

⑤ 建築協定地域内の隣接地についても当地区の協定の主旨を尊重していただき運用基準及び本解説書を参考にして計画されることを自治会（建築協定運営委員会）としてお願いします。

⑥ 本基準は既設の建物には遡及適用はいたしません。

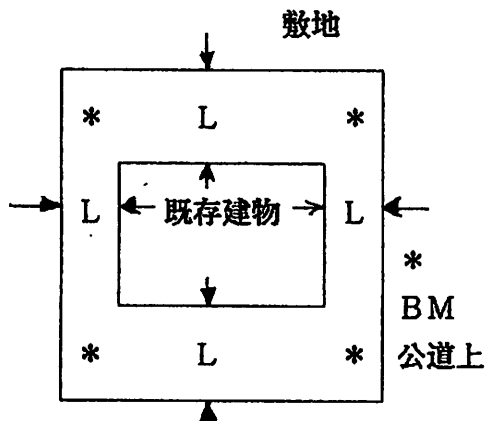
注：横浜市風致地区条例の「風致地区の手引き」は平成13年10月に一部改正されたので、本解説書も同手引きに基づき一部改定しました。

以上

9. 「関ヶ谷自治会区域内建築協定書」第6条(6)の“敷地の地盤面”について、定義が不明確でしたので、下記の様に 但し書きで追加致します。

1978年(昭和53年10月)、デベロッパーである野村不動産(株)から、分譲住宅地の譲渡を受けた時の地盤面とします。

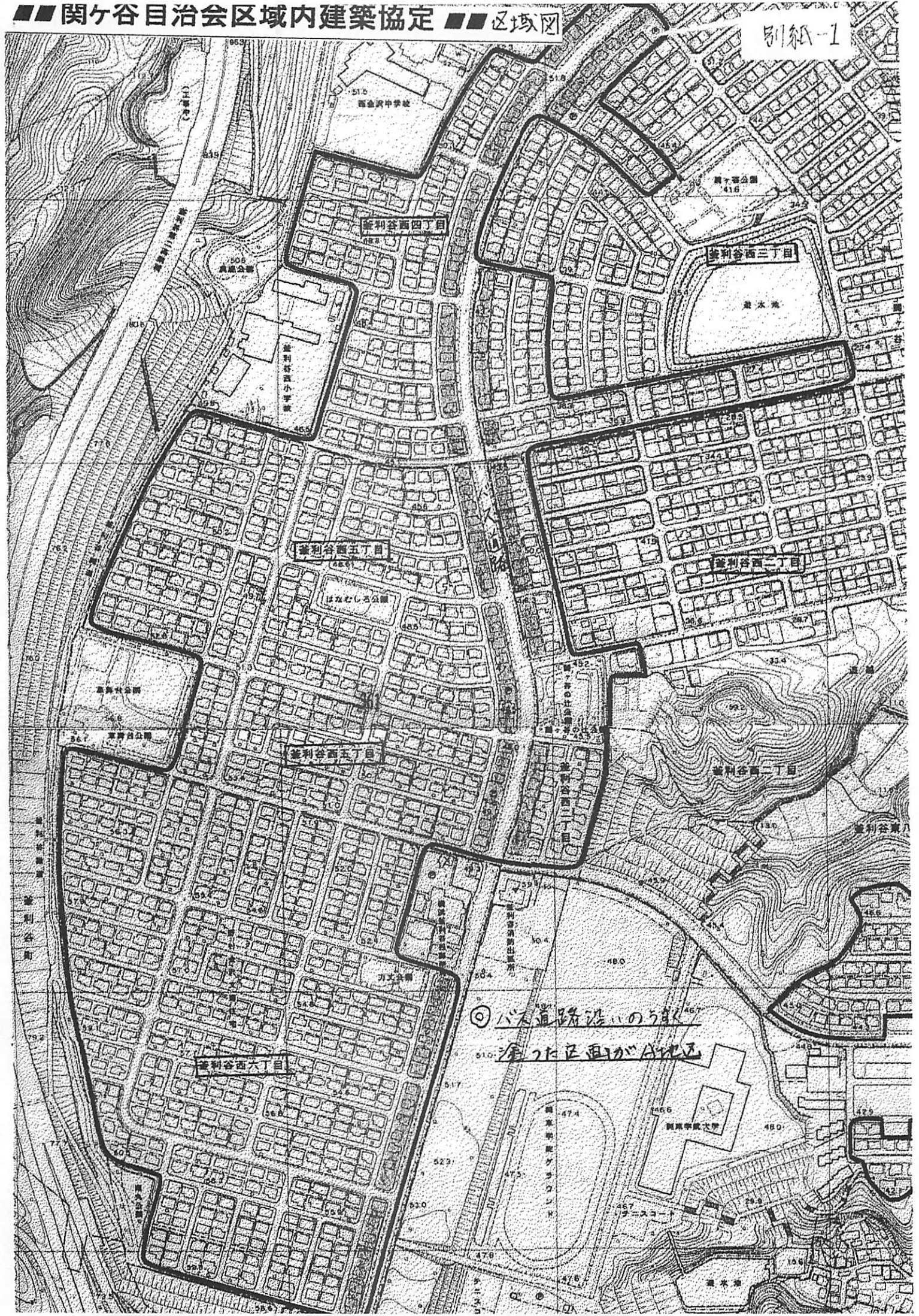
- (1) 譲渡を受けてから 約30年を経過した現在、各宅では 50~100cm程度の盛り土が建築物の周囲に行われ花壇や樹木の植樹が行われているのが、一般的な現況です。
- (2) 他方 建築基準法施行令第2条第2項では、地盤面は、建物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面と規定されています。
- (3) 改築が行われる場合、上記(1)(2)の理由でどんどん地盤面の嵩上げが行われた場合には、特に北側隣地や周辺の隣地に対して、高さ制限や北側斜線制限等で、近隣トラブルに見舞われます。
- (4) 残念ながら 1978年頃の分譲地の地盤面を確定出来る、BMからの地盤面の高さを明示されたものは見当たりません(当時の建築確認申請図書)従って 改築前の取り壊しをする前の既存の建物が存在する時点で、下記の図に従って実測し、現況図を作成し、それから得られた平均地盤面を設計GLとして下さい。



1. 公道上のマンホールの天蓋等に必ず BMを設定すること
2. Lは、既存建物の布基礎の立ち上がり面から 75cmの枠内とする
3. *は 5ヶ所計測の位置を示す
又 BM からの高さを計測し記録する

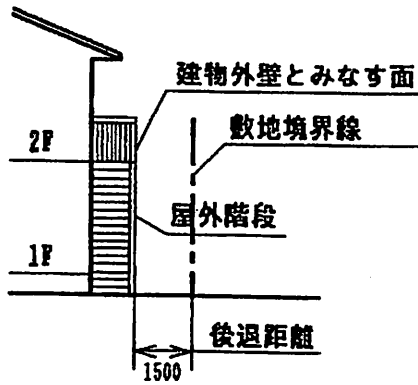
- (5) 既に 新地権者になった時更地になっている現況で在ったり、改築が重ねられていて原始地盤面が不明確になってしまっている場合等には、次の方法で原始地盤を推定することに致します。

地権者及び代理人(建築士)が主体となり、隣接地権者を建築現場に集めて原始地盤を模索して決め、それを設計GLとすることに致します。この場合、公道上にBMを設定し、この位置からの高さでGLを表示して下さい。

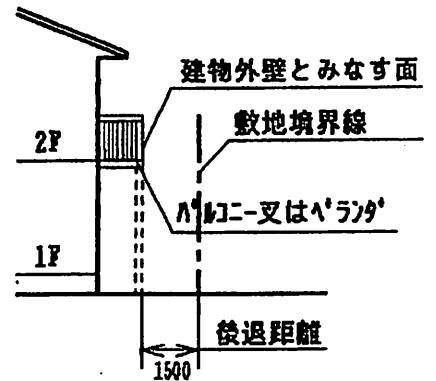


◎ バス道路沿いのうね
 塗った区画がA地区

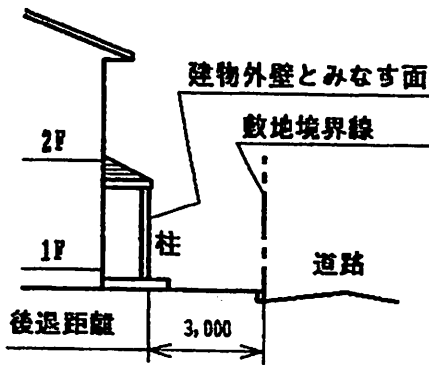
1、屋外階段



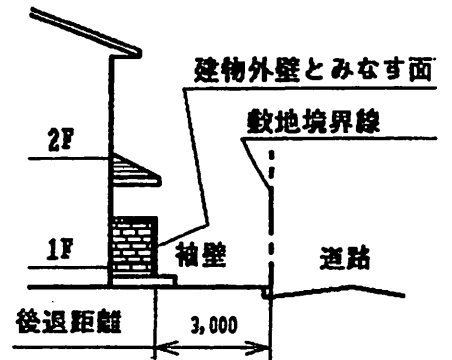
2、3項 バalcony-又はベランダ



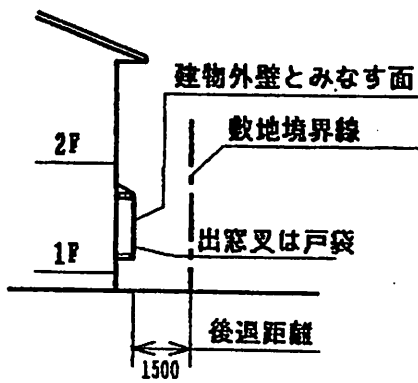
4項 玄関ポーチの柱



5項 袖壁



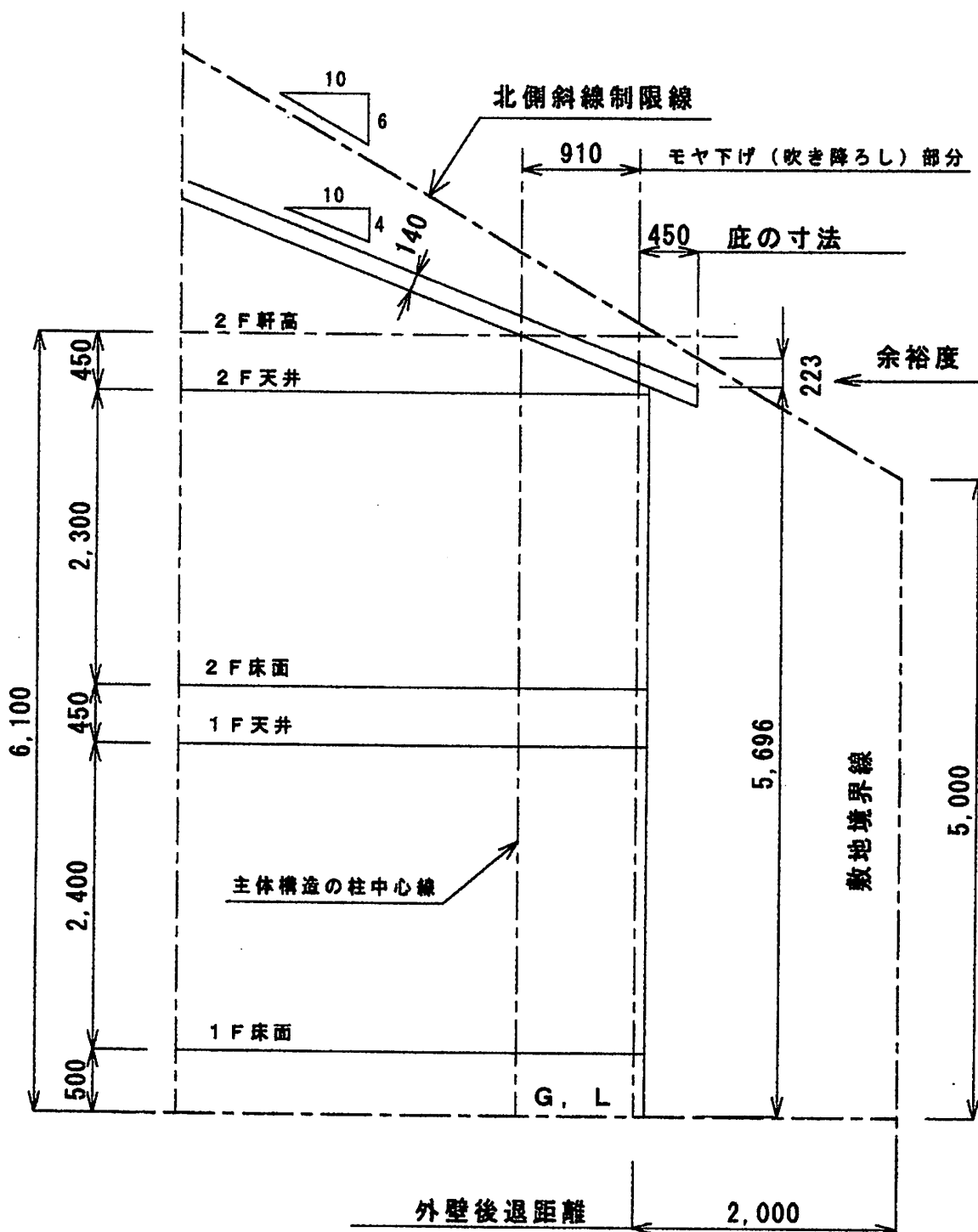
6&7項 出窓又は戸袋



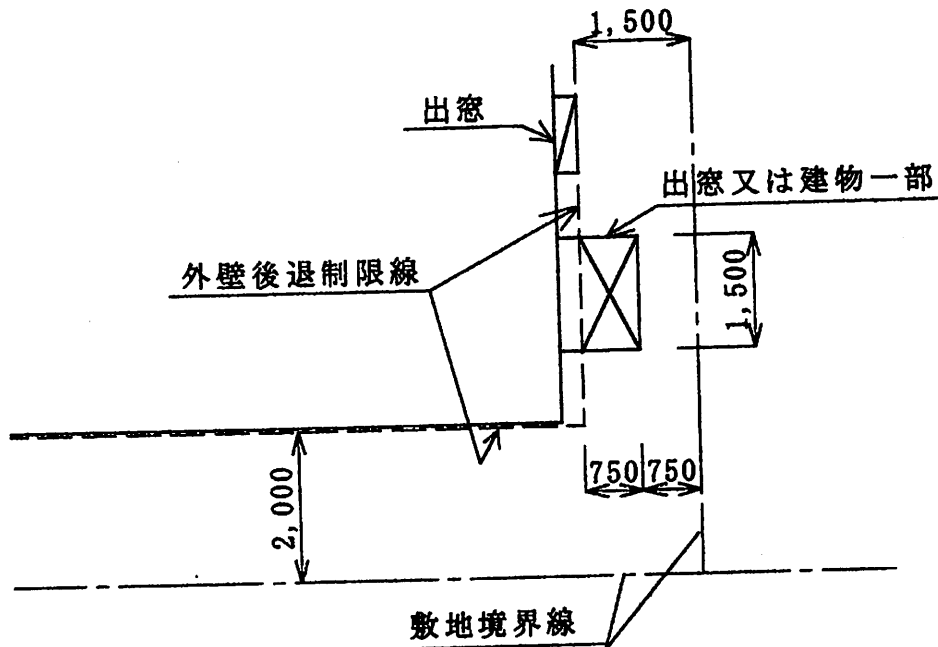
北側壁面後退と庇の高さ関係参考例

各部の寸法例

①、2F軒高さ	6,100mm
②、北側壁面後退距離	2,000mm
③、モヤ下げ寸法	910mm
④、庇の出、寸法	450mm



外壁後退の緩和部分の例



外壁後退の緩和について

上記の外壁後退の対象物が外壁後退線より突出する部分の外周（中心線）の合計が1敷地3mまで緩和します

ただし、当該部分の外壁後退距離は許可基準の1/2までを限度とします。

（緩和式と緩和の最短有効距離を記入してください。）

計算式

上の例で計算すると $0.75 + 1.5 + 0.75 = 3 \text{ m}$ OK