



# 一本松まちづくりひろば



発行：一本松まちづくり協議会 発行責任者 米岡美智枝

## ○■ 平成22年度 定期総会並びに第1回まちづくり検討会開催 ■○

去る5月23日(日)、一本松小学校図書室において両自治会のまちづくり委員35名のほか、地域の方、行政、支援団体の方々出席のもと総会及び検討会が開催されました。

第一部総会では、1号議案から5号議案まですべて承認可決されました。また、第二部で第1回検討会が実施され、生態空間研究所 塚田氏 より「ルールによるまちづくりの必要性」「防災性を向上させるまちづくりのルール」についての説明と、まちづくりコーディネーターの方々の解説が行われ、21年度実績と22年度計画の再認識をした。

狭隘道路の拡幅に向けた取り組みについて 横浜市都市整備局地域まちづくり課 山口係長より説明があり、今後の課題理解に参考になった。

平成21年度も「災害に強いまちづくり」を目指し横浜市より事業費助成を頂きました。

「新しい井戸の掘削」 西戸部一丁目  
(宅隣接地)

「雨水タンク 200リットル」2箇所

「雨水タンク 500リットル」1箇所

「雨水浸透型舗装」1箇所

総計 151万6725円

(内協議会負担15万1673円)

の事業を完成いたしました。



平成22年度事業内容

- ①両自治会内の狭隘道路拡幅工事の検討・推進
- ②現存する井戸の発見と活用を更に考える
- ③防災防犯上の空き家の危険性を考え解決を図る
- ④雨水タンクの普及を推進する



☆横浜市より一本松協議会へ「まちづくりコーディネーター」として派遣されています  
三人の内のお一人「山路 清貴」さんです。両自治会の気持ちを大所高所から住民以上に熟知し、理解していただいている「方策づくり・方向付け」の頼もしい相談役です。  
【プロフィール】・都市デザイナー「1級建築士」・山地商事株式会社都市建築設計室長  
・「NPO」横浜ブライネットワーク理事長 ・1953年生、蟹座、B型  
・千葉県木更津市出身なれど、今はもっぱら横浜一筋 ・趣味=まち歩き

## 平成22年度第2回検討会が開催されます。

両自治会の住民の方すべてが対象者です。まちづくりルールの具体案を検討します。  
住民の皆さんに係る重要な内容ですので是非沢山の方のご参加お待ちしております。

検討内容は2面・3面をご覧ください



開催日時 8月7日(土)14時00分~16時  
会場 一本松小学校図書室  
スリッパは小学校からお借ります



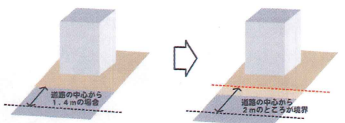
- ① 建物の構造を準耐火以上にする
- ② 道路から建物まで1m以上離す
- ③ 敷地の最低限度を70㎡にする

## ！ まちづくりルールのワンポイント

イ) 幅員4m未満の道路に接している敷地の面積は、次のように測ります。

現在の敷地の状態

本当の敷地の面積は・・・



70㎡ ❌

65.8㎡ ○

例：道路の幅員7m、建物が10mの敷地

幅員7m、建物が9.4mが半準耐火

ロ) 建物を準耐火にする際、次のようなメリット・デメリットが考えられます。

## 準耐火にすることの、メリット・デメリット

### メリット

- ・防火性能が高くなる  
(燃えにくくなる)
- ・火災保険等が安くなる  
(防火性能が高くなるため)
- ・冷暖房費が安くなる

### デメリット

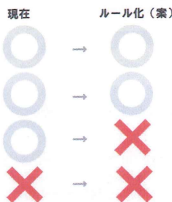
- ・建築費が高くなる
- 例：延べ床面積100㎡の場合  
 防火 → 準耐火 比 170万円増加  
 (100㎡) (100㎡)
- 参考：  
 ただし・・・  
 防火 → 防火 比 648万円増加  
 (100㎡) (100㎡)  
 よって、  
 構造より面積の差の方が、コスト  
 による影響は大きい

※ハウスメーカーによっては、防火性能の標準仕様の変更が難しく、防火上準耐火のコストの差がほとんどないケースも稀にあります。

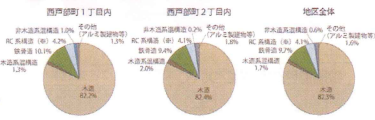
## ①

防火性能  
高  
↓  
低

耐火建築物  
準耐火建築物  
防火木造  
木造



現在、地区内の8割以上が、木造の建物



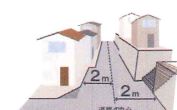
※「木造」には「防火木造」が含まれています

この建物が建て替えの際、準耐火以上となる

## ②

【現在のルール】

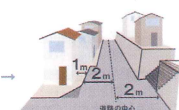
道路の中心から2m下がる  
必要があります



狭い道路の整備

【路線を絞り込んでルール化】

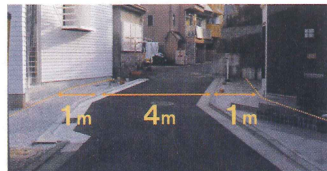
道路の中心から2m下がり、  
さらに建物を1m離します



主要な道路の整備

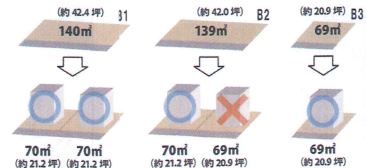
【実例】

$1m + 4m + 1m = 6m$ の不燃空間  
(建物後退) (道路幅員) (建物後退)



## ③

敷地分割する場合70㎡(約21.2坪)以上となる



・敷地分割する場合70㎡(21.2坪)未満の敷地には建物は建てられません。  
 ・ただし、以前からあった70㎡未満の敷地には、今までどおり建てられます。  
 ※ よって、左図の65.8㎡の敷地には建てられます。

## 【当日の様子】



次の検討会では、主に防火性能以外の「まちづくりのルール」を取り上げます。ぜひ、ご参加ください!!

# ポイント知識

## 狭隘道路の整備について

横浜市まちづくりコーディネーター 佐藤光良

狭隘道路の意味をご存知ですか。見慣れない漢字ですが要は狭い道の事です。昭和 25 年の建築基準法施行時に既に家が立ち並び、幅員 4m未滿の道路が形作られていた道を、建築基準法第 42 条第 2 項により道路とみなし、道路中心線より 2m後退した線を道路境界線としました。建築基準法で最低幅員 4m以上の道路を確保しようとした意図は、通行上、環境衛生上の問題があるばかりではなく、地震火災などの災害時の救急消防活動のために、幅員を確保しようとした。ところが、この建築基準法は、建築確認を申請しないと指導力を持たないために、既存住宅のリフォームや修繕では適用されなかったために、狭い道は普通の狭いままに現在に至っています。そのため皆様ご存じのように、防災のためだけではなく、車が通れないためにゴミ集積所は遠く、病気の時にも救急車は家の傍まで来てくれません。お年寄りにはますます生活し辛い町の状況になってきています。

横浜市では平成 7 年に「横浜市狭あい道路の整備の促進に関する条例」を制定しました。この条例は、生活道路や通り抜けが出来る道路などを対象に、地域の安全性や利便性を考慮した道路ネットワークが形成されるように、「整備促進路線」を指定しています。此の道路に面した敷地で建築行為をする場合は、土地所有者は横浜市と道路拡幅の協議を行う必要があります。協議が成立すると後退部分の測量を市の予算で行うとともに扉や門や樹木、擁壁などの障害物の撤去に一定額を限度に助成金が出ます。その上で公道に面する後退整備部分については、市が舗装管理してくれます。角地で隅切を設け整備用地と合わせ寄付した場合には奨励金が交付されます。整備した土地は、後退部分の土地の固定資産税額の減免を受けることが出来る場合があります。

狭隘道路の拡幅整備の詳細については市の担当者にお問い合わせください。