

## 「土地・建物」 ～建築・設計～

### 建築協定【けんちくきょうてい】

住宅地としての良好な環境や商店街としての利便の維持増進を図るために、地域住民によって設けられた建築物に関する協定のことです。条例で建築協定について定められた区域内の土地所有者などが、全員の合意に基づいて協定書を作成し、公聴会に諮った後に、特定行政庁の認可・公告によって効力を発します。建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備などについて定めることができます。通常は有効期間は10年程度です。

### 建築面積【けんちくめんせき】

建物の外壁や、柱の中心線で囲まれた部分の水平投影面積（建物の真上から光を当てた時に地盤面に影となって映る部分の面積）をいいます。ただし、外壁から1m以上突き出した軒や庇などは、その先端から1m外壁側に後退した部分までの面積を含みます。1階部分の床面積のことを俗に「建坪」と呼び、建築面積と同じように使っていますが、厳密には違います。1階の外壁より2階の外壁が突き出している場合は、建築面積は1階床面積よりも広くなります。

### 建築協力金方式【けんちくきょうりょくきんほうしき】

土地活用の手法のひとつです。入居予定のテナントから建築協力金という名目で保証金を預かって、賃貸ビルなどの建築費に充てる方式です。建築協力金は、テナントが利用するスペース分の建築費の半額から全額程度です。その分、自己資金や銀行からの借入を抑えることができます。デベロッパーや建設会社が、コンビニエンスストアやレストランなどのキーテナントを先に付けて、テナントの業態にあわせた企画設計をします。10年から15年程度の長期契約が普通です。

### 真壁【しんかべ】

住宅の壁の作り方の一種です。柱や梁などを室内から見えるように露出させる手法のことです。構造材が、そのまま内容仕上げ材としての役割を果たします。構造材の通気はとれますが、壁に厚めの断熱材を入れるのは難しいです。これに対して、ボード類や塗り壁で柱を覆ってしまい表面から見えなくする手法を「大壁（おおかべ）」といい、こちらのほうが最近の主流となります。ツーバイフォーやプレハブの和室では、大壁に化粧用の付け柱を張ったものがほとんどです。

### 通気層【つうきそう】

木造住宅の外壁などで、断熱材の外側に外気が通り抜けられるように設けた空間です。通気層を設けた作り方を通気層工法（通気構法）といいます。高気密・高断熱の住宅では、冬季に室内側から外壁に侵入した水蒸気が断熱材の中にたまり、内部結露を起こすおそれがあります。通気層を設けて湿気を排出し、構造躯体を乾燥した状態に保つことが大切です。通気層の厚さは省エネルギー基準では外壁が 18mm 以上、屋根通気層が 30mm 以上とされます。

### 間口【まぐち】

敷地や建物を主要な方向から見た時の幅のことです。「フロンテージ」ともいいます。主要な方向というのは、敷地や一戸建ての建物の場合には道路が面している側、マンションの場合は一番広い窓が付いたバルコニーがある側を指します。一般に間口が広いほうが使い勝手が良く、通風・採光に優れています。マンションの間口は一般的な 3LDK で最低 6m は確保したいところです。6.5m から 7m 以上が理想。間口の狭いものを「フロンテージ・セーブ型」といいます。

### 有効採光率【ゆうこうさいこうりつ】

建築基準法で居室として認められるための条件の一つで、部屋の中にどれくらい光を採り込むことができるかを示す指標です。「有効採光面積÷部屋の床面積」という式で表されます。住宅の居室や診療所の病室などは 7 分の 1 以上です。保育室や学校の教室などは原則として 5 分の 1 以上となります。有効採光面積は、採光に必要な開口部（窓）の広さのことです。ただし、窓があっても前面に別の建物があると光が入らないので、一定の条件で有効面積が縮小されます。

### 床下換気口【ゆかしたかんきこう】

木造住宅の布基礎で、床下に湿気がこもらないように通風をとるために設けられた換気口（孔）のことです。ネズミなど小動物などの侵入を防ぐためのスクリーン（格子など）をつけるのが一般的です。住宅金融公庫の規定では、300 平方センチメートル以上の大きさの床下換気口を 4m 以内の間隔で設けることを推奨しています。また、建物のコーナー部分などは空気が澱みやすいので、まんべんなく風が通り、効果的に換気ができるように換気口を配置します。

### 擁壁【ようへき】

がけ地の土砂崩壊防止や、傾斜地のヒナ壇型造成地の段差が崩れないようにのり面（人工斜面）を保護する壁のことです。俗に「土留め」といいます。擁壁の構造や維持管理が悪いと、豪雨や地震のときに壁体の破壊が起きるおそれがあります。集中豪雨や長雨の後に崩れることが多いです。水捌けをよくする裏込め石や水抜き穴を適切な場所に設けるなど、特に排水処理が重要です。コンクリート、石、ブロックなどの素材があり、積み方は矢羽積みが強いです。