

## 横浜市建築基準条例解説の改訂について（お知らせ）

平成 22 年 7 月 1 日の横浜市建築基準条例（以下「条例」という。）及び横浜市建築基準法施行細則（以下「細則」という。）の一部改正の施行に伴い、横浜市建築基準条例解説を改訂する予定です。

### 1 条例解説の改正概要

#### (1) 条例及び細則の一部改正に伴う改訂

（別紙参照）

#### (2) (1) 以外の改訂

##### ア 敷地内通路の構造基準について【強化】（第 5 条、第 6 条）

青空空地としなくてもよい敷地内の通路の構造基準を、次に掲げるものとし、トンネル状（3 面囲まれたもの）のものを不可とします。

- (ア) 通路の有効幅員を 2 メートル以上確保すること
- (イ) 通路部分は、屋内部分と耐火構造の壁・床及び法第 2 条第 9 号の 2 ロに規定する防火設備で区画し、通路の壁及び天井の下地、仕上げを不燃材料とすること
- (ウ) 通路部分は、外気に十分開放されていること
- (エ) 通路の天井高さが 2.1 メートル以上であること

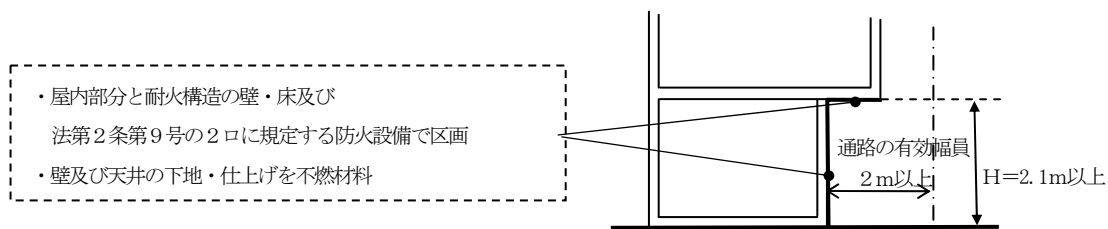


図 1 青空空地としなくてもよい敷地内通路の構造基準

##### イ 道路に「1 箇所」で接する長さの定義について【強化】

（第 4 条の 2、第 5 条、第 24 条、第 29 条、第 47 条、第 52 条、第 53 条）

「1 箇所」で道路に接する長さとは、「1 の道路」で接する長さをいいます。

前面道路が交差し、又は折れ曲がる場合において、前面道路の中心線の敷地側から見た角度が 120 度を超える場合にあっては、その道路は「1 の道路」として取り扱うものとします。

従って、図 2 の場合は、2 の道路となるので、「1 箇所」とは、a 又は b のどちらかとなり、図 3 の場合は、c となります。

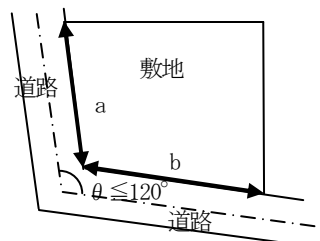


図 2 2 の道路の場合

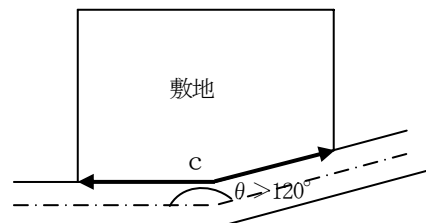


図 3 1 の道路の場合

##### ウ 「道路に面する」の定義について【強化】

（第 15 条、第 23 条の 3、第 24 条、第 25 条、第 29 条、第 52 条）

「道路に面する」とは、「原則として、建物の出入口から直交方向で道路を見通すことができ、かつ、（各住戸の間口に直交する範囲において）道路に通じる通路がとれるもので、避難及び通行の安全上支障のない場合」とします（（ ）内は第 23 条の 3 のみ）。

エ 基礎の立上げ高さについて【緩和】(第3条)

崖の下に建築物を建築する場合の、基礎の立上げ高さは、がけ崩れによる被害を受けるおそれのある部分の高さの1.15倍から1倍以上とします。

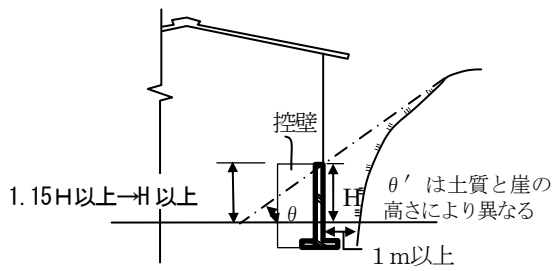


図4 基礎の立上げ(布基礎)

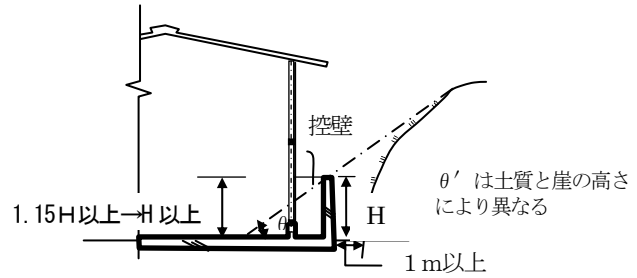


図5 基礎の立上げ(べた基礎)

オ 長屋の水平の防火区画について【緩和】(第18条)

階段が準耐火構造の壁で区画されている場合については、当該階段裏の仕上げを準不燃材料とする必要がないものとします。

カ その他所要の改訂

2 経過措置に関する適用関係

1(1)及び(2)エ～カについては、平成22年7月1日以降に工事着手するものについて、新規定を適用します。

1(2)ア～ウについては、平成22年7月1日以降に(変更)確認申請するものについて、新規定を適用します。

また、旧規定で確認済証が交付されている計画を、変更確認申請する場合、変更箇所が当該規定にかかるとのみに限り、新規定を適用します(※)。

なお、1(2)アについては、平成22年7月1日時点において、敷地内の通路の構造、幅員について現に存する不適格建築物について、増築等を行う場合、市長が避難の安全上支障がないと認めて許可した場合は適用除外とすることができます。

表1 経過措置に関する適用関係

改訂項目	H22.7.1(条例・細則の一部改正の施行日)		確認	変更確認
	旧	新		
1(1) (2)エ～カ	○ — ● — □		旧	
	○ — ● — □ — △ — ▲		旧	新(※)
	○ — ● — □	△ — ▲ — □	旧	新(※)
	○ — ● — □ — △ — ▲		新	新
1(2)ア～ウ	○ — ● — □		旧	
	○ — ● — □	□	旧	
	○ — ● — □	● — □	旧	
	○ — ● — □	△ — ▲	旧	新(※)
	○ — ● — □	□ — △ — ▲	旧	新(※)
	○ — ● — □	● — □ — △ — ▲	旧	新(※)
	○ — ● — □	○ — ● — □	新	
	○ — ● — □ — △ — ▲		新	新

凡例 ○: 確認申請日 ●: 確認済証交付日 □: 工事着手日 △: 変更確認申請日 ▲: 変更確認済証交付日

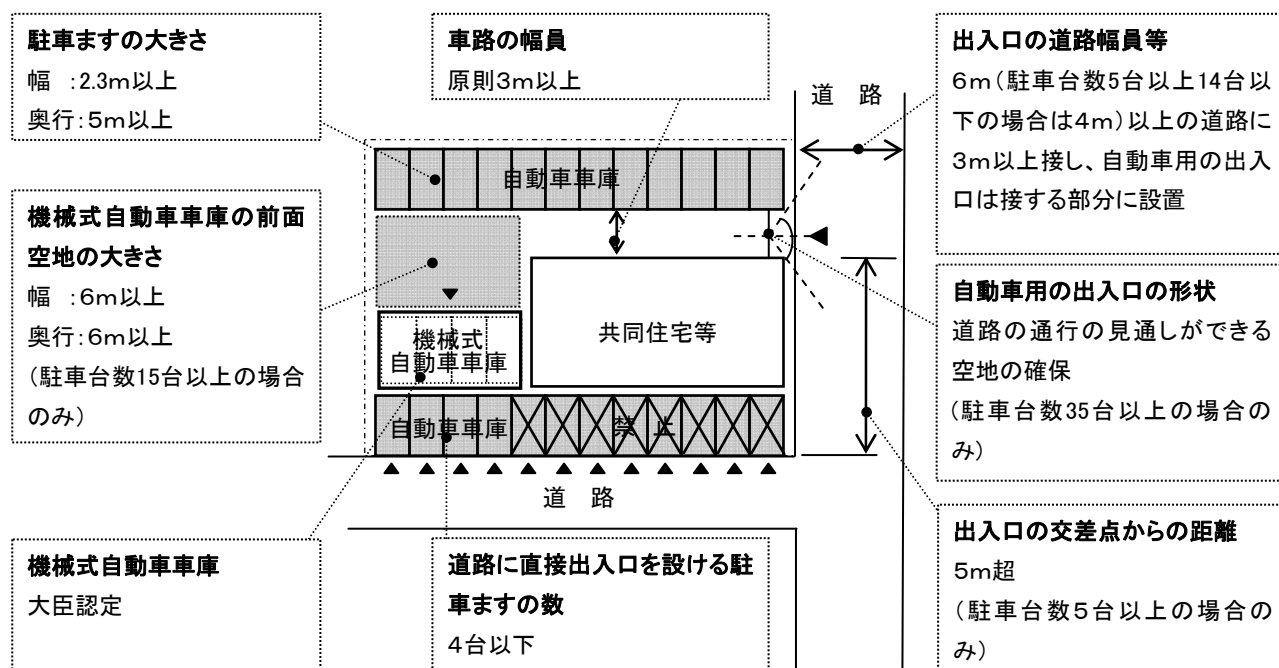
担当: 松本、角地  
電話: 671-2933



## 5 共同住宅等の駐車施設附置規定<sup>※8</sup>における駐車施設の構造基準の新設 (第4条の3)

駐車施設の構造基準を、新たに規則(細則案第20条)に定めます。

※8:延べ面積が1,000㎡超の共同住宅等の敷地に、住戸数に応じた駐車施設を設置



【駐車施設の主な構造基準】

## 6 日影規制における適用除外区域の追加(第4条の4)

日影規制の除外区域に、道路、水面、線路敷きその他これらに類する区域(建築物の敷地を除きます。)を追加します。

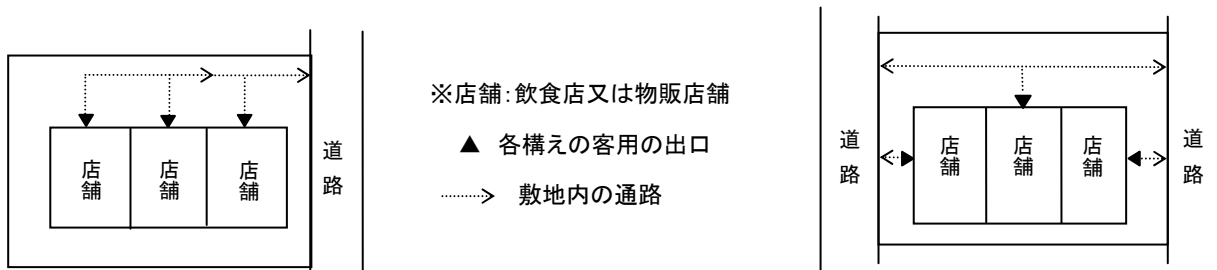
## 7 共同住宅等の避難規定<sup>※9</sup>における敷地内の通路の基準の明確化 (第6条、第27条、第28条)

建築物の避難上有効な出口が道路に面するか否かに係らず、出口から道路に通ずる一定以上の幅員(第6条、第27条:2m以上・3m以上、第28条:1.5m以上)の敷地内の通路の設置を必要とします。

※9:2方向避難の確保等

## 8 「連続店舗」の定義の明確化(第8条等)

「連続店舗」とは、建築物の同一階に存するそれぞれ区画され、独立した2以上の飲食店又は物品販売業を営む店舗で、各構えの客用の出口から道路等に通ずる廊下、階段又は敷地内の通路その他これらに類するものの全部又は一部を共有するものであることします。



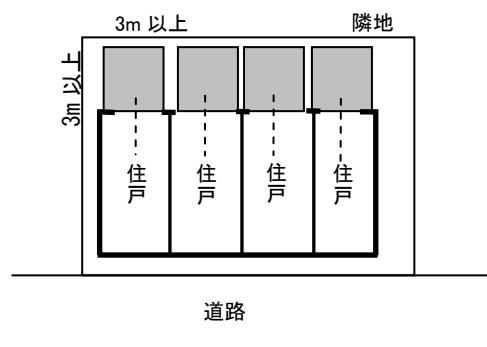
連続店舗に該当する例  
(敷地内の通路を共用)

連続店舗に該当しない例  
(敷地内の通路を共用しない)

## 9 共同住宅の窓先空地規定<sup>※10</sup>における窓先空地の基準の明確化（第20条の2）

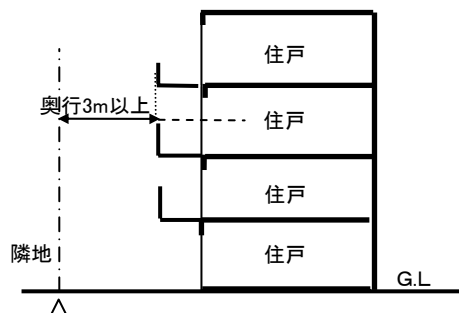
窓先空地の基準を以下のとおりとします。

※10: 延べ面積が 1,000 m<sup>2</sup>を超える共同住宅の住戸の窓は空地に面して設置



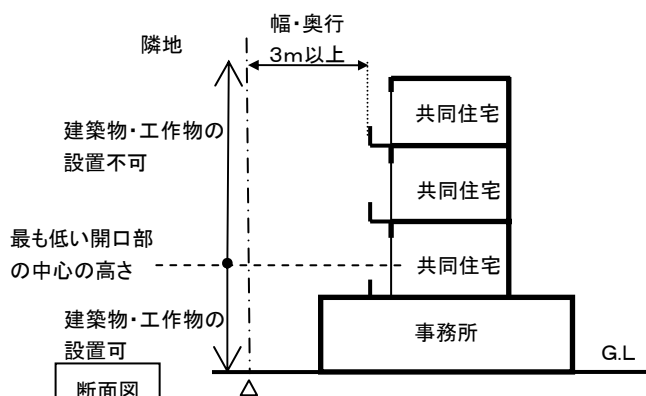
平面図

①採光上有効な開口部の中心の1以上は、  
3m×3m以上の敷地内の空地に面して設置



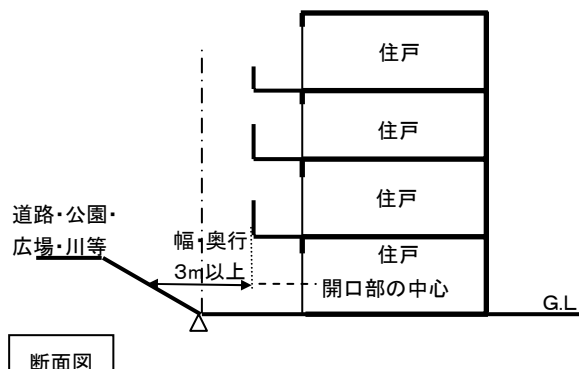
断面図

②開口部の上部にバルコニー等がある場合、  
空地の奥行はバルコニーの先端から算定



断面図

③最も低い開口部の中心の高さより低い位置には、  
建築物・工作物などの設置が可能



断面図

④開口部の中心が道路・公園・広場・川等に  
面する場合、空地の幅・奥行はそれらの部分  
を含めて算定が可能

## 10 簡易宿所の防火避難規定<sup>※11</sup>における適用対象の追加（第23条）

たな状居室の構造規定の適用対象について、3階以上の階にたな状居室を設けるものを追加します。

※11: たな状居室の床面積の合計が 150 m<sup>2</sup>超のもの等は、耐火建築物

## 11 長屋の防火避難規定<sup>※12</sup>における緩和規定の明確化（第23条の3、第23条の4）

緩和規定における準耐火建築物の種類について、令第115条の2の2第1項第1号の規定に限るものとします。

※12: 長屋の各住戸の主要な出入口を道路に面して設置

2階の長屋の床面積が 400 m<sup>2</sup>超のもの等は、耐火建築物

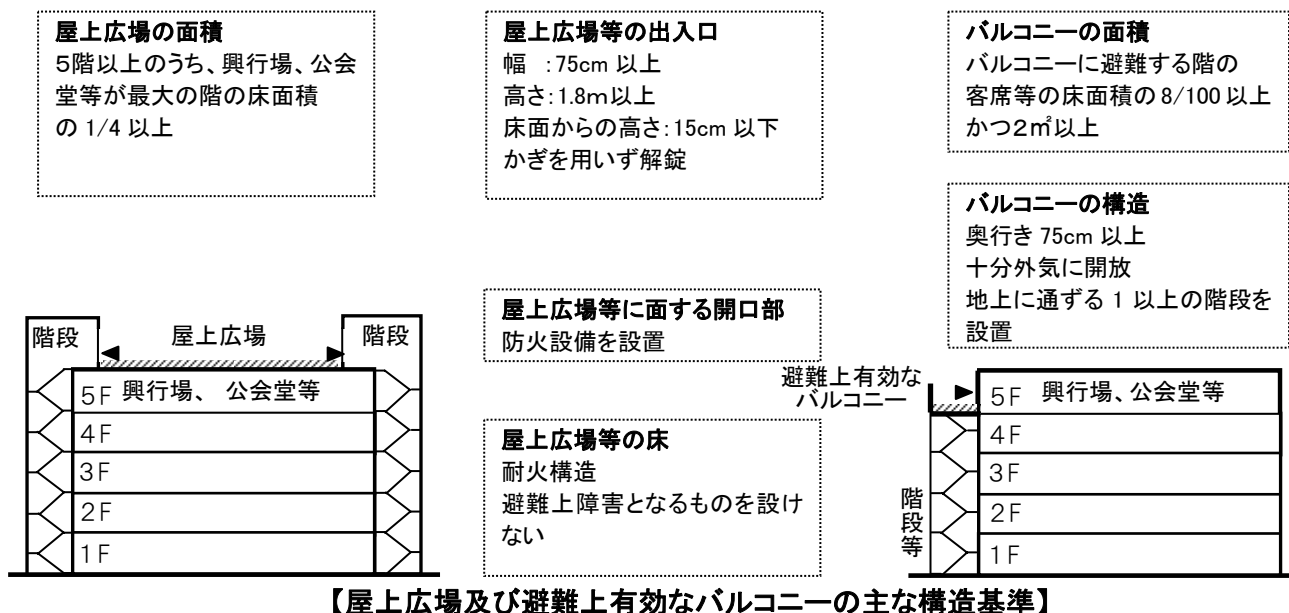
## 12 興行場等の防火避難規定

### (1) 客席数の算定方法の明確化（第30条等）

長いすの場合の客席数の算定方法について、長いすの正面の幅を40cmで除した数値(1未満の端数が生じたときは、それぞれ1に切り上げます。)を当該長いすの席数とします。

### (2) 屋上広場等の構造基準の新設（第39条）

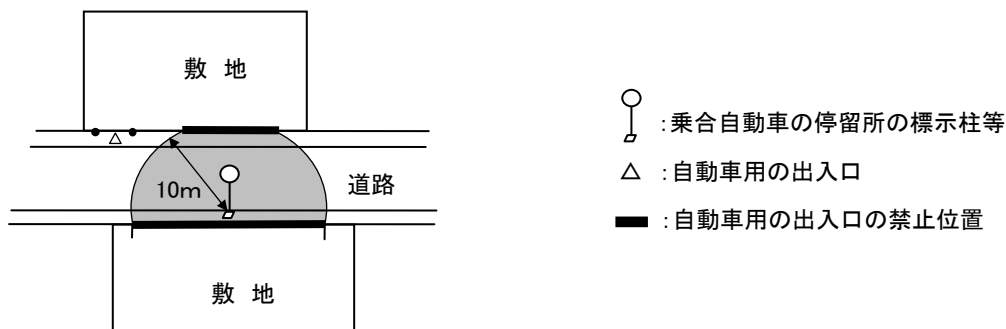
屋上広場及び避難上有効なバルコニー(屋上広場等)の構造基準を、新たに規則(細則案第21条)に定めます。



## 13 自動車車庫等の構造規定

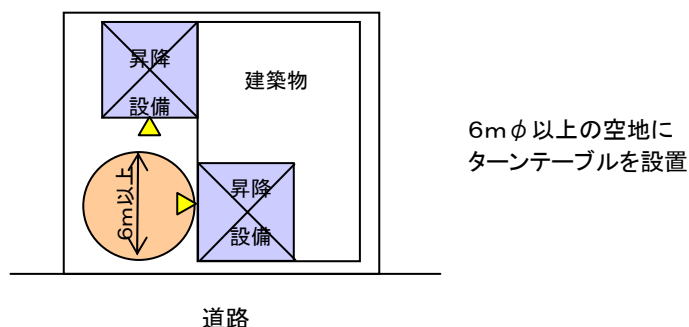
### (1) 出入口の禁止位置の種類追加（第47条の2）

乗合自動車の停留所から10m以内の範囲を追加します。



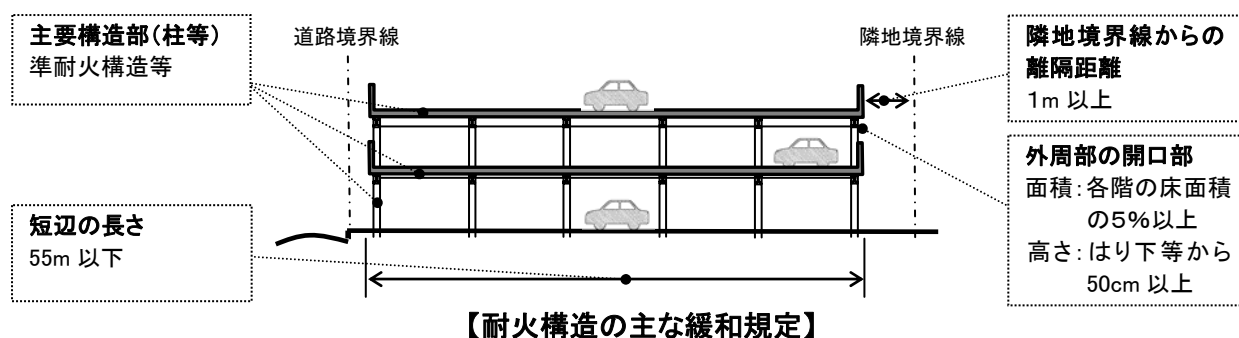
### (2) 機械式自動車車庫の前面空地の種類追加（第48条）

前面空地の種類について、直径6m以上の空地で自動車を安全に回転させることができるターンテーブルを設けたものを追加します。



### (3) 耐火構造の緩和規定の追加 (第 49 条)

階数 2 以下の独立した自走式の自動車車庫について、耐火構造を緩和する規定を、新たに規則(細則案第 22 条)に定めます。



### 14 一団地認定等による緩和対象となる条項の明確化 (第 54 条)

本条例の規定のうち、一団地認定制度又は連担建築物設計制度の認定・公告により、複数の建築物を 1 つの敷地にある建築物としてみなせる条項を明確化します。

### 15 床面積の算定方法の明確化 (第 56 条の 2)

以下の規定における「〇〇の用途に供する部分の床面積」について、床面積に算入しないものを明確化します。

規定	床面積に算入しない面積
第 4 条の 3、第 5 条、第 6 条、第 7 条、第 14 条から第 18 条まで、第 20 条の 2、第 23 条の 2 から第 27 条まで、第 52 条及び第 53 条	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場及び駐輪場の床面積</li> <li>・共用部分の床面積に、規定の対象用途と対象外用途の床面積の和に対する、対象外用途の床面積の割合を乗じた面積</li> </ul>
第 47 条及び第 48 条から第 51 条	・駐輪場の床面積

### 16 道路の変更・廃止規定における公告等の手続の変更 (第 56 条の 4)

2 項道路や位置指定道路など、本条例で定める 6 種類の道路を変更・廃止する場合、市長による公告等の手続を必要としていましたが、平成 22 年 4 月 1 日の改正建築基準法施行規則の施行により、このうち 4 種類の道路の変更・廃止の手続について、同規則で義務付けられることから、本条例で定める道路を 2 種類(法第 42 条第 1 項第 2 号及び第 3 号)に変更します。

### 17 その他所要の改正

#### 施行期日

平成 22 年 7 月 1 日から施行します。

ただし、改正建築基準法施行規則の施行に合わせ、16 の「道路の変更・廃止規定における公告等の手続の変更」については、平成 22 年 4 月 1 日から施行します。

#### 問い合わせ先

横浜市まちづくり調整局建築企画課

TEL : 045-671-2933

FAX : 045-641-2756

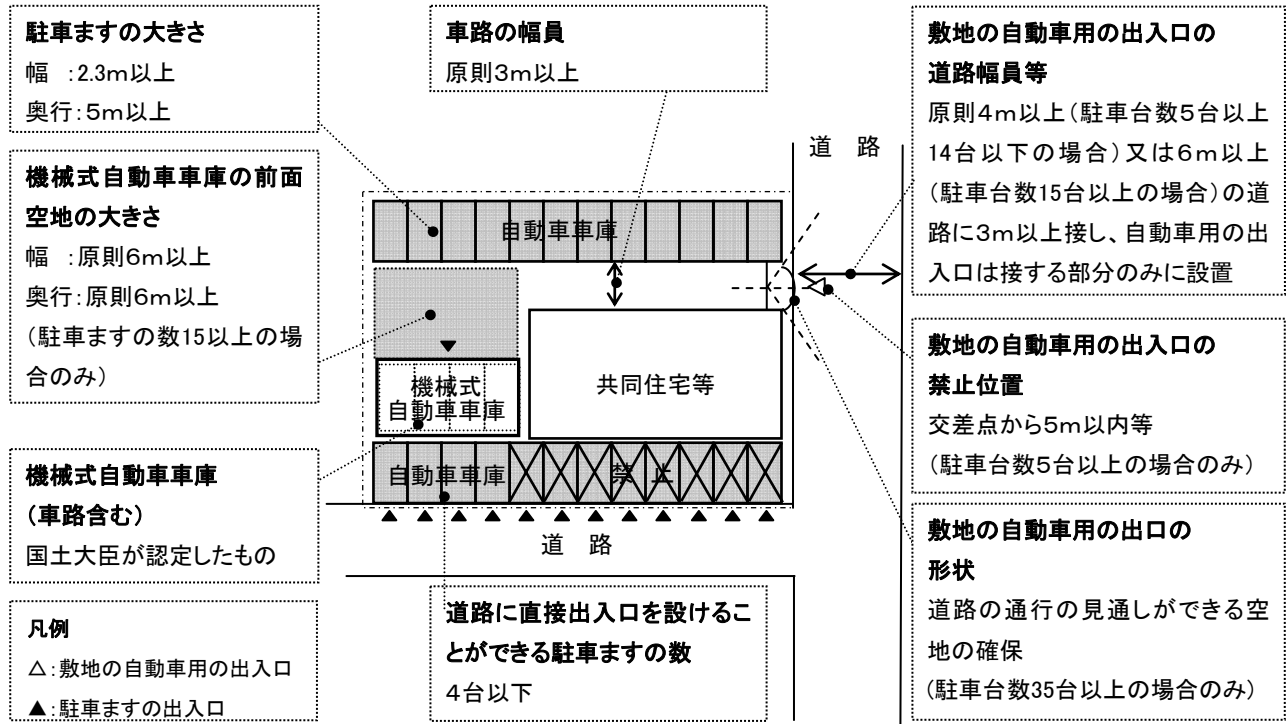
E-mail: kc-kenchikukikaku@city.yokohama.jp



## 5 共同住宅等の駐車施設附置規定<sup>※8</sup>における駐車施設の構造基準の新設 (第4条の3)

駐車施設の構造基準を、新たに規則(細則第20条)に定めます。

※8:延べ面積が1,000㎡超の共同住宅等の敷地に、住戸数に応じた駐車施設を設置



## 6 日影規制における適用除外区域の追加 (第4条の4)

日影規制の除外区域に、道路、水面、線路敷きその他これらに類する区域(建築物の敷地を除きます。)を追加します。

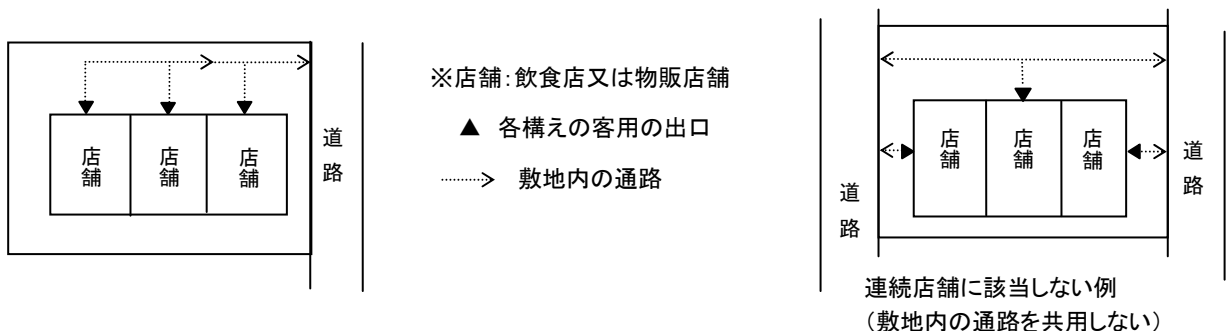
## 7 共同住宅等の避難規定<sup>※9</sup>における敷地内の通路の基準の明確化 (第6条、第27条、第28条)

建築物の避難上有効な出口が道路に面するか否かに係らず、出口から道路に通ずる一定以上の幅員(第6条、第27条:2m以上・3m以上、第28条:1.5m以上)の敷地内の通路の設置を必要とします。

※9:2方向避難の確保等

## 8 「連続店舗」の定義の明確化 (第8条等)

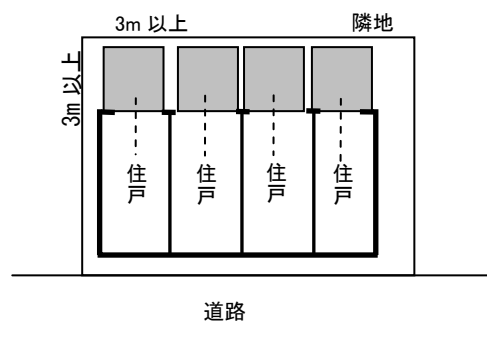
「連続店舗」とは、建築物の同一階に存するそれぞれ区画され、独立した2以上の飲食店又は物品販売業を営む店舗で、各構えの客用の出口から道路等に通ずる廊下、階段又は敷地内の通路その他これらに類するものの全部又は一部を共有するものであることします。



## 9 共同住宅の窓先空地規定<sup>※10</sup>における窓先空地の基準の明確化(第20条の2)

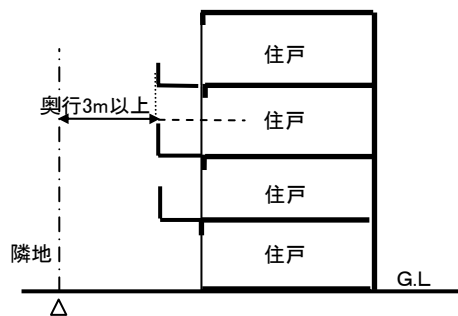
窓先空地の基準を以下のとおりとします。

※10: 延べ面積が1,000㎡を超える共同住宅の住戸の窓は空地に面して設置



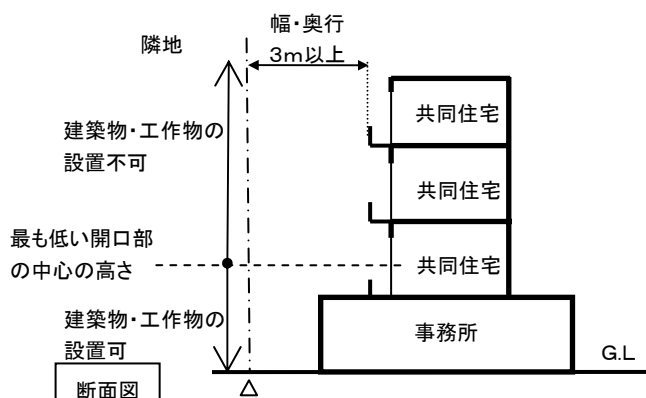
平面図

①採光上有効な開口部の中心の1以上は、  
3m×3m以上の敷地内の空地に面して設置



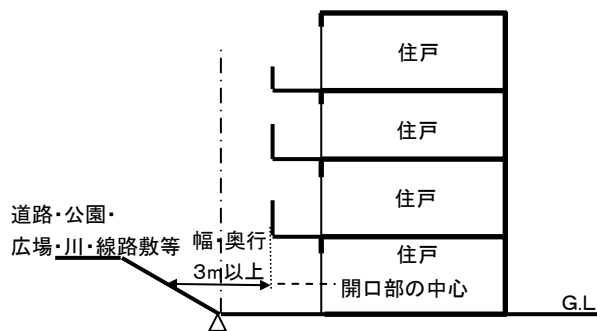
断面図

②開口部の上部にバルコニー等がある場合、  
空地の奥行はバルコニーの先端から算定



断面図

③最も低い開口部の中心の高さより低い位置には、  
建築物・工作物などの設置が可能



断面図

④開口部の中心が道路・公園・広場・川等に  
面する場合、空地の幅・奥行はそれらの部分  
を含めて算定が可能

## 10 簡易宿所の防火避難規定<sup>※11</sup>における適用対象の追加(第23条)

たな状居室の構造規定の適用対象について、3階以上の階にたな状居室を設けるものを追加します。

※11: たな状居室の床面積の合計が150㎡超のもの等は、耐火建築物

## 11 長屋の防火避難規定<sup>※12</sup>における緩和規定の明確化(第23条の3、第23条の4)

緩和規定における準耐火建築物の種類について、令第115条の2の2第1項第1号の規定に限るものとします。

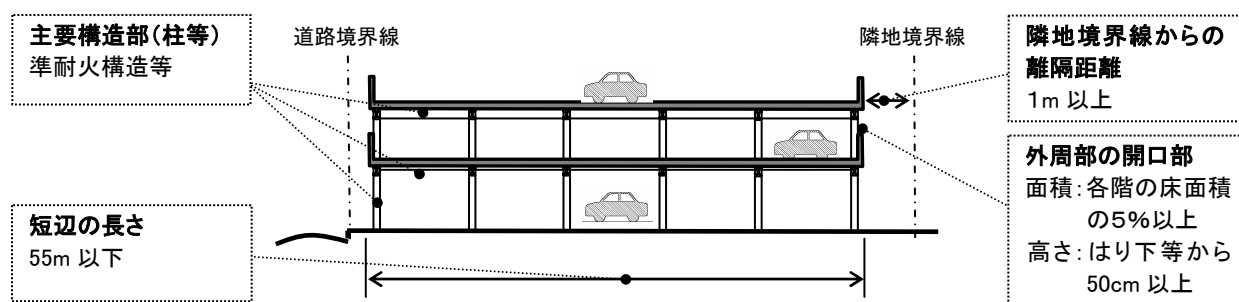
※12: 長屋の各住戸の主要な出入口を道路に面して設置

2階の長屋の床面積が400㎡超のもの等は、耐火建築物



### (3) 耐火構造の緩和規定の追加 (第 49 条)

階数 2 以下の独立した自走式の自動車車庫について、耐火構造を緩和する規定を、新たに規則(細則第 22 条)に定めます。



【耐火構造の主な緩和規定】

### 14 一団地認定等による緩和対象となる条項の明確化 (第 54 条)

本条例の規定のうち、一団地認定制度又は連担建築物設計制度の認定・公告により、複数の建築物を 1 つの敷地にある建築物としてみなせる条項を明確化します。

### 15 床面積の算定方法の明確化 (第 56 条の 2)

以下の規定における「〇〇の用途に供する部分の床面積」について、床面積に算入しないものを明確化します。

規定	床面積に算入しない面積
第 4 条の 3、第 5 条、第 6 条、第 7 条、第 14 条から第 18 条まで、第 20 条の 2、第 23 条の 2 から第 27 条まで、第 52 条及び第 53 条	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場及び駐輪場の床面積</li> <li>・共用部分の床面積に、規定の対象用途と対象外用途の床面積の和に対する、対象外用途の床面積の割合を乗じた面積</li> </ul>
第 47 条及び第 48 条から第 51 条	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐輪場の床面積</li> </ul>

### 16 道路の変更・廃止規定における公告等の手続の変更 (第 56 条の 4)

2 項道路や位置指定道路など、本条例で定める 6 種類の道路を変更・廃止する場合、市長による公告等の手続を必要としていましたが、平成 22 年 4 月 1 日の改正建築基準法施行規則の施行により、このうち 4 種類の道路の変更・廃止の手続について、同規則で義務付けられることから、本条例で定める道路を 2 種類(法第 42 条第 1 項第 2 号及び第 3 号)に変更します。

### 17 その他所要の改正

#### 施行期日

平成 22 年 7 月 1 日から施行します。

ただし、改正建築基準法施行規則の施行に合わせ、16 の「道路の変更・廃止規定における公告等の手続の変更」については、平成 22 年 4 月 1 日から施行しています。

#### 問い合わせ先

横浜市まちづくり調整局建築企画課

TEL : 045-671-2933

FAX : 045-641-2756

E-mail: kc-kenchikukikaku@city.yokohama.jp