

第1章 総 則

【目的】

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第39条、法第40条（法第88条第1項において準用する場合を含む。）、法第43条第3項、法第50条、法第52条第5項及び法第56条の2第1項並びに建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）第30条及び令第144条の4第2項の規定による建築物の制限の付加その他法の施行について必要な事項を定めることを目的とする。

（昭47条例11・平5条例43・平12条例25・平15条例13・平17条例105・平30条例51・一部改正）

法は、地域の特性に応じて法律、政令の規定に制限を付加する条例を定めることを認めています。このうち本条例で定めているものを列記すると次のとおりです。

- | | |
|-------------|---|
| 法第39条 | ：災害危険区域内における住居の用に供する建築物等についての制限 |
| 法第40条 | ：法第2章（いわゆる単体規定）の規定を補うための制限 |
| 法第43条第3項 | ：特殊建築物、階数が3以上の建築物、延べ面積が1,000平方メートルを超える建築物の敷地又は建築物と道路との関係についての制限 |
| 法第50条 | ：用途地域内の建築物の敷地及び構造についての制限 |
| 法第52条第5項 | ：住宅等の地下室の容積率不算入制度に係る地盤面の指定 |
| 法第56条の2 | ：日影規制の対象区域及び日影時間の指定 |
| 令第30条第1項 | ：特殊建築物等の便所の構造についての制限 |
| 令第144条の4第2項 | ：道に関する基準 |

【用語の意義】

第2条 この条例における用語の意義は、法及び令の例による。

本条例は法及び令を根拠としており、これらとの整合性及び補完性を図るため、条例の用語の意義は法及び令に準拠しています。

がけ
【崖】

第3条 高さ3メートルを超える崖（一体性を有する1個の傾斜地で、その主要部分の勾配が30度を超えるものをいう。以下この条において同じ。）の下端からの水平距離が、崖の高さの2倍以内の位置に建築物を建築し、又は建築物の敷地を造成する場合においては、崖の形状若しくは土質又は建築物の規模、構造、配置若しくは用途に応じて、安全上支障がない位置に、規則で定める規模及び構造を有する擁壁又は防土堤を設けなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合においては、当該部分については、この限りでない。

(1) 崖の全部又は一部が次のいずれかに該当し、崖崩れのおそれがない状態にあるとき。

ア 土質が次の表の(あ)欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ、勾配が同表(い)欄の角度以下のもの

イ 土質が次の表の(あ)欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ、勾配が同表(い)欄の角度を超え同表(う)欄の角度以下のもので、その部分の垂直距離の合計が5メートル以内のもの

(あ) 土質	(い) 勾配	(う) 勾配
軟岩（風化の著しいものを除く。）	70度	80度
風化の著しい岩	50度	60度
砂利、真砂土、硬質関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	45度	55度
軟質関東ロームその他これに類するもの	35度	45度

(2) 崖の全部又は一部が盛土である場合で、その部分の高さが1メートル以下、その部分の斜面の勾配が45度以下であり、かつ、その部分の斜面を芝又はこれに類するもので覆ったとき。

(3) 崖の上に建築物を建築する場合において、その建築物の基礎の応力が崖に影響を及ぼさないとき、又は崖の下に建築物を建築する場合において、その建築物の主要構造部で、崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分を鉄筋コンクリート造としたとき。

(4) 崖の下端からの水平距離が20メートル以上のところに建築物を建築する場合において、崖崩れによる被害を受けるおそれのないとき。

(5) 土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果、崖の安全が確かめられたとき。

(6) 崖の下に建築物を建築する場合で、その崖の全部が次のいずれかの工事により整備されているとき。

ア 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号。以下「急傾斜地法」という。）第12条第1項又は第13条の規定による急傾斜地崩壊防止工事

イ 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号。以下「土砂災害防止法」という。）第12条に規定する対策工事等（土砂災害防止法第18条第1項の規定により当該対策工事等の全てを完了した旨の届出を行った者が同条第2項の規定により検査済証の交付を受けたものに限る。）その他これに類する土砂災害の防止に関する工事

(7) 崖の下に建築物を建築する場合において、その建築物が居室を有しないとき。

2 高さ3メートルを超える崖の上に建築物を建築し、又は建築物の敷地を造成する場合においては、雨水及び汚水の排水が、崖の斜面を流下し、又は擁壁の裏側若しくは崖に浸透しないように、排水施設を設ける等適当な措置を講じなければならない。

（昭40条例53・平22条例5・平30条例18・一部改正）

【擁壁又は防土堤の規模及び構造】

細則第18条 条例第3条第1項の規定による規則で定める擁壁又は防土堤の規模及び構造は、擁壁にあつては第1号に、防土堤にあつては第2号に定めるところによる。ただし、周囲の地形、土質及び当該擁壁又は防土堤の規模等により安全

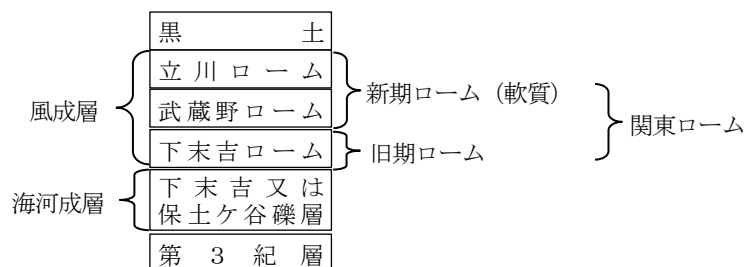
上支障がない場合においては、この限りでない。

- (1) 擁壁については、法及び政令で定めるところによるほか、宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）第 8 条第 1 項第 2 号及び第 9 条から第 12 条まで並びに宅地造成等規制法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（令和 4 年政令第 393 号）第 1 条の規定による改正前の宅地造成等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号）第 6 条第 1 項第 2 号及び第 7 条から第 10 条までの規定を準用する。
- (2) 防土堤の構造は鉄筋コンクリート造又は無筋コンクリート造とし、その高さは 2 メートル以上とする。

横浜市の 60% が丘陵地といわれています。横浜開港以来丘陵地に市街地が形成されてきたため、崖の上や下に建築物が建築されたり敷地が造成されてきました。これに加えて、関東ローム層という土質は水を含むと崩壊しやすいために、台風襲来時や、梅雨時には、崖崩れによる被害で建築物及び宅地が崩壊したり、又尊い市民の生命までも犠牲になることもありました。このため、昭和 29 年に崖に関する規定が新設されました。

昭和 33 年に神奈川県江の島に上陸した台風 22 号（狩野川台風）は、関東地方に記録やぶりの豪雨をもたらし、多数の崖崩れを起して大きな被害を残しました。これを契機として崖崩れによる被害から市民の生命と財産を守るため、昭和 33 年に崖に関する規制強化の条例の改正がなされました。

表 1 横浜市の中心部丘陵の代表的地質の層序



（昭和 35 年 2 月横浜市がけ調査報告書（概要）より）

● 第 1 項

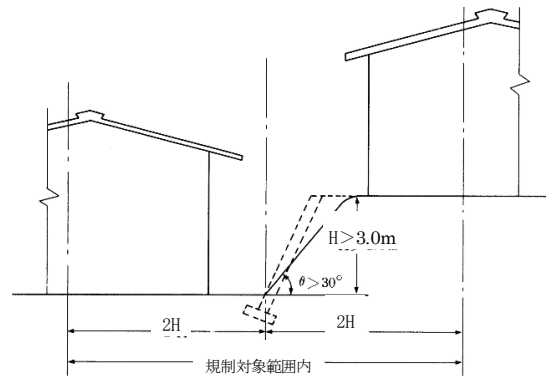
図 1 の範囲内に建築し、又は建築物の敷地を造成する場合には、崖の形状、土質、建築物の規模、構造、配置、用途に応じて安全上支障がない位置に、法令及び宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号。以下この章において「盛土規制法施行令」という。）第 8 条第 1 項第 2 号及び第 9 条から第 12 条までの技術基準に適合する擁壁並びに宅地造成等規制法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（令和 4 年政令第 393 号）第 1 条の規定による改正前の宅地造成等規制法施行令（昭和 37 年政令第 16 号。以下この章において「旧宅地造成等規制法施行令」という。）第 6 条第 1 項第 2 号及び第 7 条から第 10 条までの技術基準に適合する擁壁若しくは高さ 2 メートル以上の防土堤を設けなければならないこととしています。

本条の適用を受ける崖は、その角度（ θ ）が 30 度を超え、かつその高さ（H）が 3 メートルを超えるものであり、自然崖であるか否かは問いません。（図 1、図 2）

また、崖の高さ（H）は、図 2 のとおり、崖の角度が 30 度を超える部分の最も高い位置で算定します。

なお、細則第 18 条ただし書きに規定する「安全上支障がない場合」とは、擁壁などの構造根拠となる法令や基準等、管理状況、構造計算書などにより安全性が確認できる場合です。

高さ 2 メートルを超える擁壁は、法第 88 条第 1 項の規定により建築主事等又は指定確認検査機関の確認を受ける必要があります（宅地造成等工事規制区域内で宅地造成及び特定盛土等規制法（以下この章において「盛土規制法」という。）の許可を受けた擁壁を除きます。）。



(注) 原則として擁壁又は防土堤を築造すること

図 1 規制対象範囲

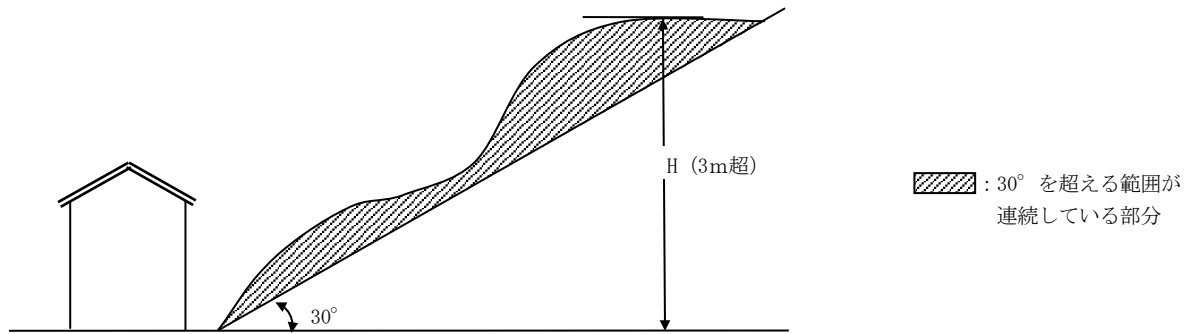


図 2 崖(一体性を有する1個の傾斜地)の高さ(H)の算定方法

次の各号の一に該当する場合は、第1項本文の規定は適用されません。

○ 第1号(崖崩れのおそれがない状態にある場合)

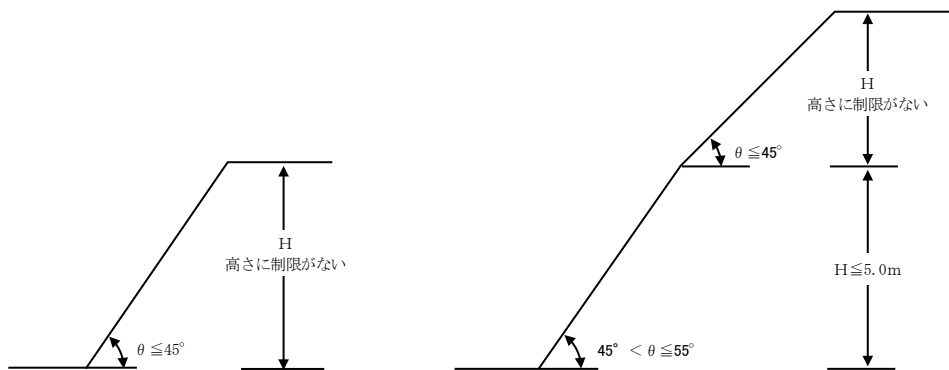


図 3 崖の土質が同一の場合
(硬質関東ローム)

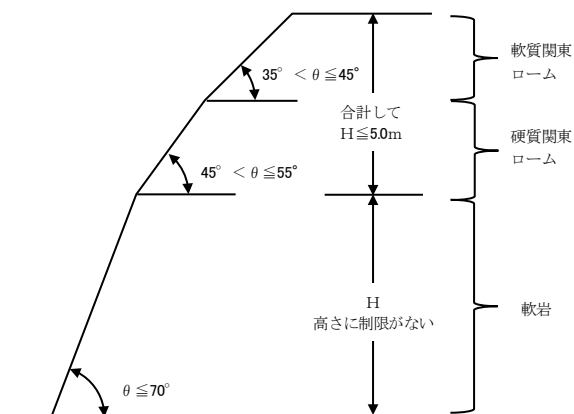


図 4 崖の土質が異なる場合

表 2 崖の勾配の上限

(あ) 土質	高さに制限がない	垂直距離の合計 5 m 以内
	(い) 勾配	(う) 勾配
軟岩（風化の著しいものを除く。）	70°	80°
風 化 の 著 し い 岩	50°	60°
砂利、真砂土、硬質関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	45°	55°
軟質関東ロームその他これに類するもの	35°	45°

○ 第2号（崖の全部又は一部が盛土の場合）

崖の一部が盛土である場合、図5に示すとおり、盛土の部分は高さを1メートル以下・勾配を45度以下とし、芝等で覆う必要があります。また既存崖の部分は、第1項第1号ア又はイのいずれかを満たす必要があります。

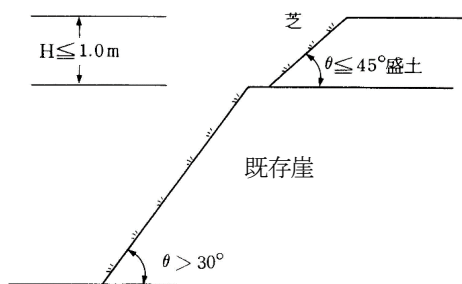


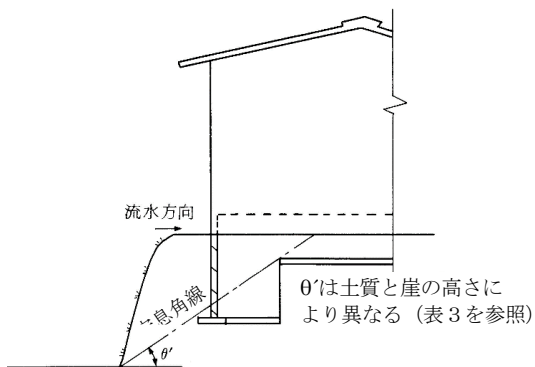
図 5 崖の全部又は一部が盛土の場合

○ 第3号（崖上又は崖下に建築する場合）

ア 崖上の場合

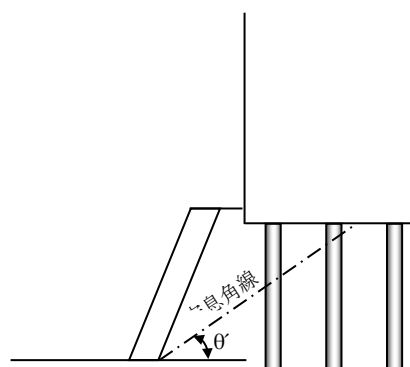
擁壁を築造することが原則ですが、そうでない場合は図6、図7のとおり、崖側の建築物の基礎の根入りを安息角線より深くするとともに、基礎の応力が崖に影響を及ぼさないようにしなければなりません。

なお、基礎の根入れの構造やくい基礎等による検討の詳細は、横浜市がけ関係小規模建築物技術指針ーがけ上編ーが参考になります。



(注) 建築物基礎の根入れ深さは、工事の施工の容易さを考慮してきめること

図 6 直接基礎の場合



(注) くい先端を安息角以深で支持力が確保できる位置まで打ち込むこと

図 7 杭基礎の場合

表 3 土質と崖の高さによる安息角(θ') (盛土規制法による基準)

土 質	崖の高さが 5 m を超える場合	崖の高さが 5 m 以下の場合
軟岩 (風化の著しいものを除く)	60° 以下	80° 以下
風 化 の 著 し い 岩	40° 以下	50° 以下
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土 その他これらに類するもの	35° 以下	45° 以下

盛土はすべて 30° 以下

イ 崖下の場合

主要構造部で「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」について、図8、図9のとおり、基礎の立ち上げなどをする必要があります。

また、基礎の立上げの高さは原則として3メートルを限度とし、その高さが3メートルを超える場合は、建築物を鉄筋コンクリート造等の堅固なもので造る必要があります。なお、基礎立上げ部分等には、原則として開口部を設けることができません。

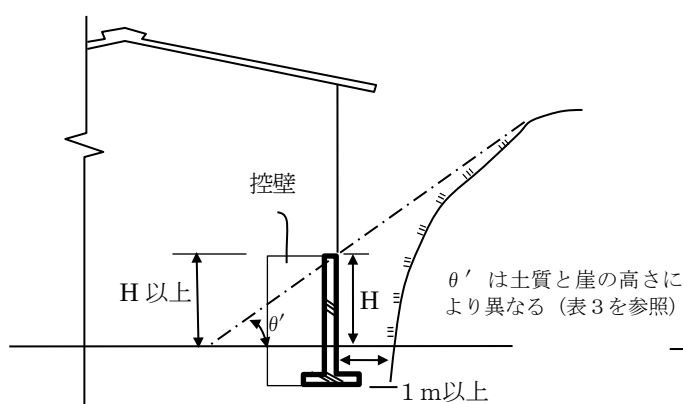


図 8 基礎の立上げ(布基礎)

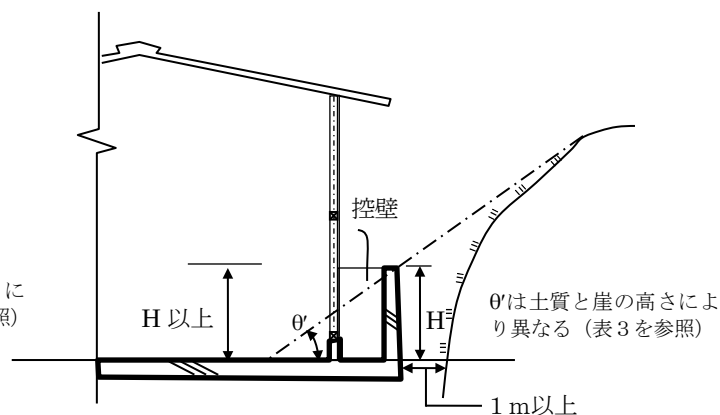


図 9 基礎の立上げ(べた基礎)

構造の詳細については、盛土規制法の手引の逆L型擁壁の構造が参考になります。

なお、「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」とは、図 10 のとおり、崖の角度が 30 度を超える部分における、安息角線が、建築物と交差する位置までの範囲とします（図 10 のとおり、安息角線が複数ある場合は、「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」が最大となる範囲とします。）。

また、建築物の側面についても、上記の範囲に含まれる部分は「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」となります。

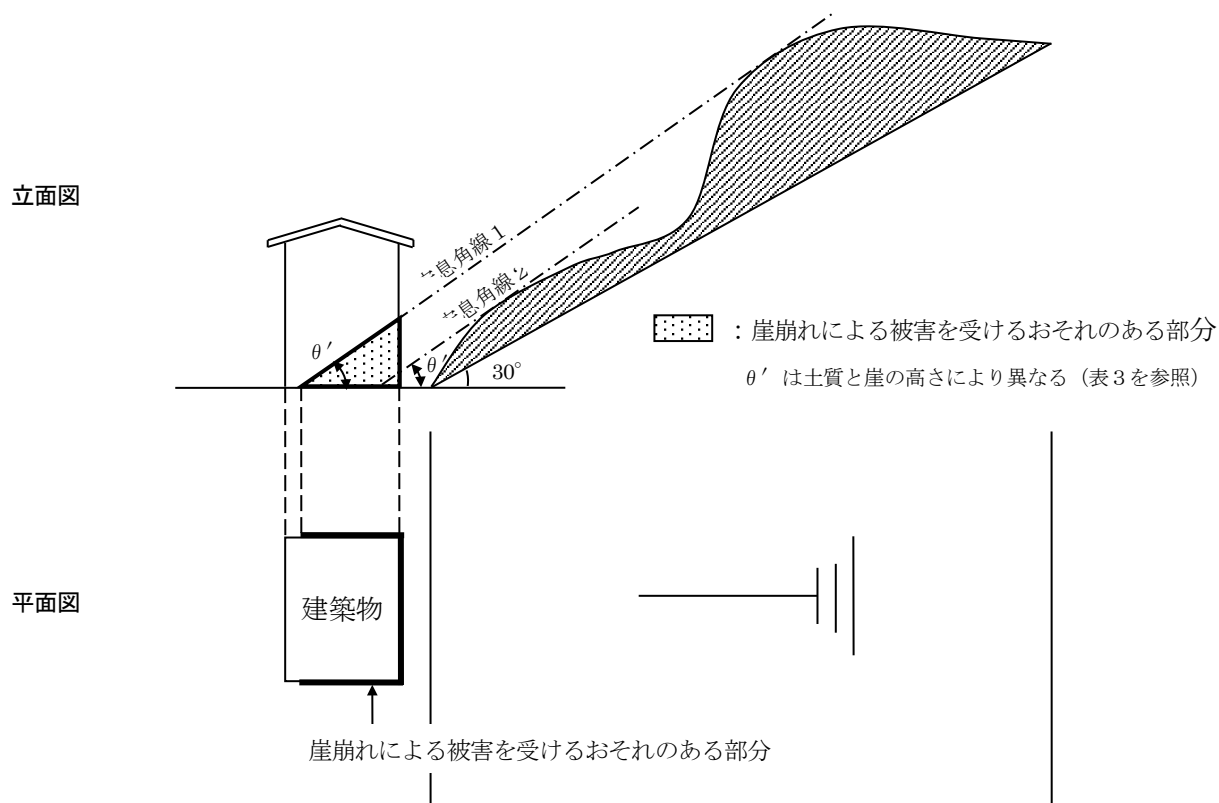


図 10 崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分

さらに、図 11 のようなものは、必ずしも安全とは判断できない場合があるので、実情に応じてさらに建築物の位置を後退させる等の措置をとる必要があります。

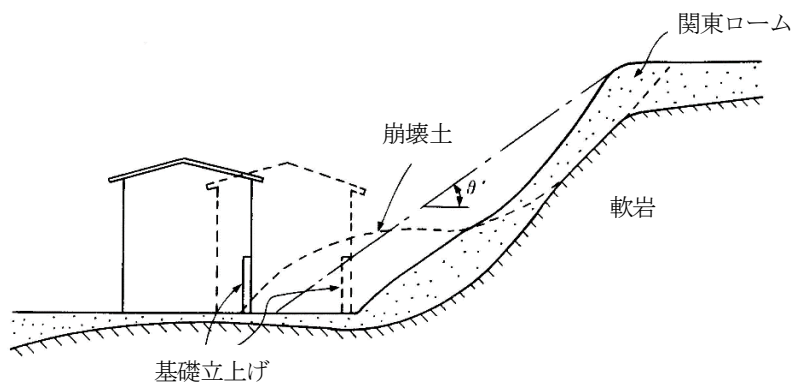


図 11 建築物の位置を後退させる等の措置をとる場合

建築物の周囲に複数の崖がある場合は、それぞれの崖からの安息角線が建築物と交差する位置までの範囲の全てが「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」となります。

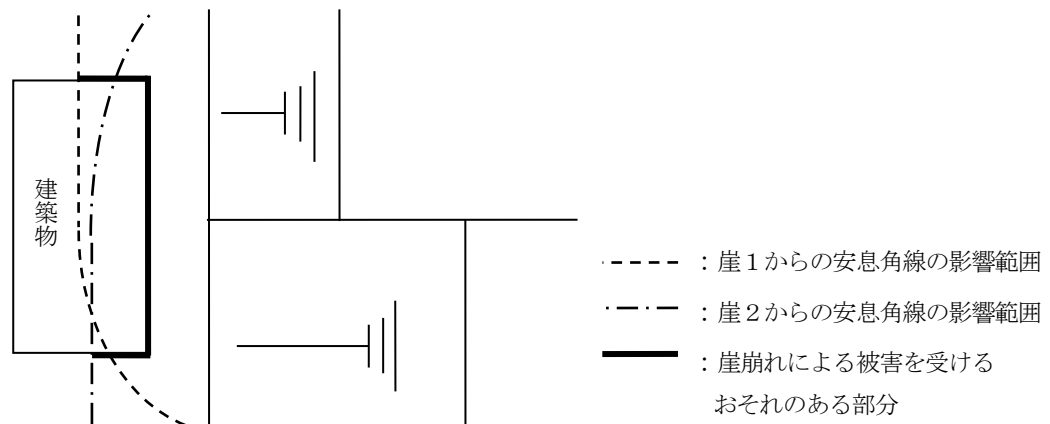


図 12 崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分

崖の一部が既に法令、旧宅地造成等規制法施行令第 6 条から第 10 条まで又は盛土規制法施行令第 8 条から第 12 条までの技術基準に適合する擁壁で整備されている場合には、整備済みの部分を除いた部分からの安息角線が建築物と交差する位置までの範囲を「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」とします。

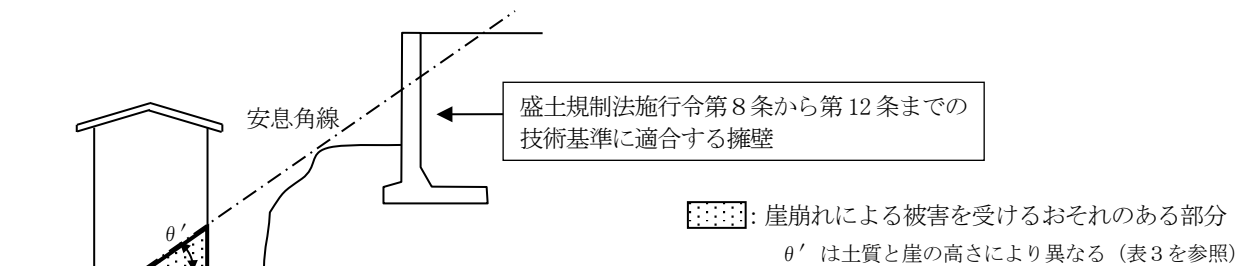


図 13 崖の一部が既に擁壁で整備されている場合

○ 第 4 号 (崖の下端より 20 メートル以上離れて、崖崩れによる被害を受けるおそれのない場合)

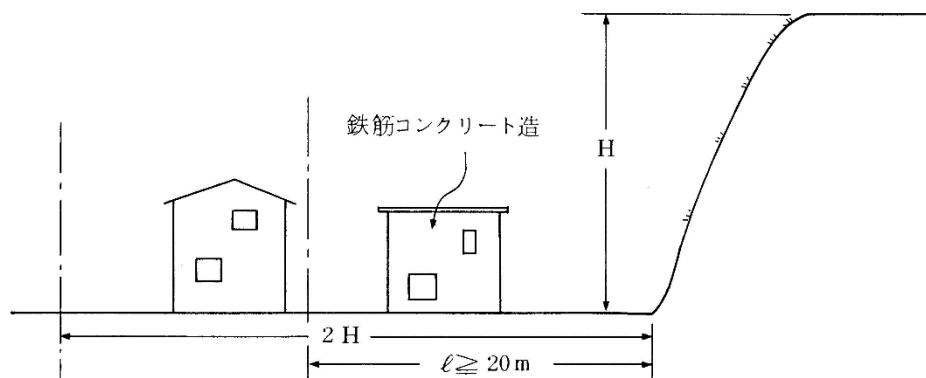


図 14 崖崩れによる被害を受けるおそれのない場合

○ 第 5 号 (土質試験等に基づき、地盤の斜面安定計算で崖の安全が確かめられた場合)

地盤の斜面地の安定計算を行う場合は、横浜市斜面建築物技術指針が参考になります。

○ 第6号

崖下の建築物に対し、「崖崩れによる被害を受けるおそれのある部分」を生じさせることとなる崖の全部について、以下のア又はイのいずれかの工事により整備されている必要があります。なお、当該工事により整備された場合でも、崖上の建築物に関しては該当しません。

ア 急傾斜法による工事

急傾斜地法第12条第1項又は第13条に規定する急傾斜地崩壊防止工事（以下「急傾斜地崩壊防止工事」といいます。）

参考：急傾斜地法抜粋

（都道府県の施行する急傾斜地崩壊防止工事）

第12条 都道府県は、急傾斜地崩壊防止工事のうち、制限行為に伴う急傾斜地の崩壊を防止するために必要な工事以外の工事で、当該急傾斜地の所有者、管理者若しくは占有者又は当該急傾斜地の崩壊により被害を受けるおそれのある者が施行することが困難又は不相当と認められるものを施行するものとする。

（都道府県以外の者の施行する工事）

第13条 国又は地方公共団体以外の者が急傾斜地崩壊防止工事を施行しようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、その旨を都道府県知事に届け出なければならない。

2 国又は地方公共団体は、急傾斜地崩壊防止工事を施行しようとするときは、あらかじめ、その旨を都道府県知事に通知しなければならない。

イ 土砂災害防止法による工事

土砂災害防止法による工事により整備されたものは、以下のものとなります。

① 土砂災害防止法第10条第1項に規定する許可を受けた場合

土砂災害防止法第12条に規定する対策工事等（以下「対策工事等」といいます。）で、土砂災害防止法第18条第2項の規定により検査済証の交付を受けたもの

② 土砂災害防止法第10条第1項に規定する許可を受けていない場合

土砂災害の防止に関する工事で、神奈川県より土砂災害特別警戒区域の指定解除がなされたもの

参考：土砂災害防止法抜粋

（許可の基準）

第12条 都道府県知事は、第10条第1項の許可の申請があったときは、前条第1項第3号及び第4号に規定する工事（以下「対策工事等」という。）の計画が、特定予定建築物における土砂災害を防止するために必要な措置を政令で定める技術的基準に従い講じたものであり、かつ、その申請の手続がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、その許可をしなければならない。

（工事完了の検査等）

第18条

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があったときは、遅滞なく、当該対策工事等が第12条の政令で定める技術的基準に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果当該対策工事等が当該政令で定める技術的基準に適合していると認めたときは、国土交通省令で定める様式の検査済証を当該届出をした者に交付しなければならない。

○ 第7号（居室を有しない建築物を崖下に建築する場合）

崖の下に建築物を建築する場合において、「その建築物が居室を有しないとき」とは、建築物の全てが駐車場や倉庫などの建築物のことで、建築物の一部に居室を有する場合は該当しません。

● 第2項

崖上に建築物を建築し、又は敷地を造成する場合には、崖崩れを誘発しないよう雨水、汚水の排水が崖面を流下したり、擁壁の裏側又は崖に浸透しないように排水施設を設ける必要があります。

【災害危険区域】

第3条の2 法第39条第1項の規定による災害危険区域は、次に掲げる区域（土砂災害防止法第4条第1項の規定による基礎調査が実施された区域であって、市長が告示したものを除く。）とする。

- (1) 急傾斜地法第3条第1項及び第3項の規定により神奈川県知事が急傾斜地崩壊危険区域として指定して告示した区域（神奈川県知事が当該区域の指定を廃止して告示した区域を除く。）と同じ区域
- (2) 前号に掲げる区域のほか、市長が指定して告示した区域

2 災害危険区域内に居室を有する建築物を建築する場合においては、当該建築物の基礎及び主要構造部は、鉄筋コンクリート造又はこれに類する構造としなければならない。ただし、当該建築物が面するすべての急傾斜地（急傾斜地法第2条第1項に規定する急傾斜地をいう。以下この条において同じ。）が次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- (1) 高さが5メートル未満の急傾斜地
- (2) 急傾斜地法第12条第1項又は第13条の規定による急傾斜地崩壊防止工事により整備されている急傾斜地
- (3) 宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号。以下この号において「宅地造成等規制法一部改正法」という。）による改正前の宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号。以下この号において「旧宅地造成等規制法」という。）第2条第2号に規定する宅地造成に関する工事（旧宅地造成等規制法第13条第2項（宅地造成等規制法一部改正法附則第2条第1項又は第2項の規定によりなお従前の例によることとされる場合を含む。）の規定により造成主（旧宅地造成等規制法第2条第5号に規定する造成主をいう。）が検査済証の交付を受けたものに限る。）により整備されている急傾斜地
- (4) 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）第2条第2号に規定する宅地造成又は同条第3号に規定する特定盛土等に関する工事（同法第17条第2項の規定により工事主（同法第2条第7号に規定する工事主をいう。）が検査済証の交付を受けたものに限る。）により整備されている急傾斜地（崖面崩壊防止施設（宅地造成及び特定盛土等規制法施行令（昭和37年政令第16号）第6条に規定する崖面崩壊防止施設をいう。）が設置されたものを除く。）
- (5) 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為に関する工事（同法第36条第2項の規定により開発許可（同法第30条第1項に規定する開発許可をいう。）を受けた者が検査済証の交付を受けたものに限る。）により整備されている急傾斜地
- (6) 当該急傾斜地の全ての部分が前各号のいずれかに該当するもの
- (7) 擁壁（法第88条第1項において準用する法第7条第5項、法第7条の2第5項又は法第18条第22項若しくは第26項の規定により築造主が検査済証の交付を受けたものに限る。）が設置されている急傾斜地
- (8) 建築物から当該急傾斜地の下端までの水平距離が当該急傾斜地の高さの2倍以上のところに位置する急傾斜地であって、崖崩れにより当該建築物に被害を及ぼすおそれのないもの

3 前項の規定にかかわらず、急傾斜地の上に建築物を建築する場合又は急傾斜地と急傾斜地との間に建築物を建築する場合であって当該建築物の地盤面より高い位置にあるすべての急傾斜地が同項各号のいずれかに該当するときは、当該建築物の主要構造部は、鉄筋コンクリート造又はこれに類する構造としないことができる。

4 災害危険区域内に居室を有する建築物を建築する場合においては、当該建築物の急傾斜地に面する部分で当該急傾斜地の上端の高さより低いものには、居室の窓その他の開口部を設けてはならない。ただし、当該部分が面するすべての急傾斜地が第2項各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

5 前3項の規定は、市長が、建築物の構造又は配置により安全上支障がないと認めて許可した場合においては、適用しない。

（昭47条例11・追加、平10条例57・一部改正、平22条例5・全改、平28条例71・平30条例18・令5条例4・令6条例46・令6条例59・一部改正）

本条の対象になる建築物は、用途、規模にかかわらず居室を有するものすべてです。なお、建築物が区域の内外にわたる場合は、区域内の建築物の部分が本条の適用対象となります。

● 第1項

災害危険区域として指定する区域は、次の各号に掲げる区域となります。（※現時点で第1号及び第2号による指定している区域はありません。）

○ 第1号 急傾斜地崩壊危険区域

急傾斜地法に基づき、神奈川県知事が「急傾斜地崩壊危険区域」として指定した区域をいいます。なお、市内の急傾斜地崩壊危険区域のすべてを第1項本文括弧書きによる市長の告示により災害危険区域から除外しています。

市長の告示により災害危険区域から除外した日

（神奈川県により土砂災害特別警戒区域の指定に係る基礎調査が実施された区域を、災害危険区域から除外しています。）

【除外日】

- ・平成30年9月11日（南区、磯子区）
- ・令和元年10月4日（保土ヶ谷区）
- ・令和元年12月20日（金沢区、栄区）
- ・令和3年2月5日（港南区）
- ・令和3年3月16日（中区、港北区、瀬谷区）
- ・令和3年3月23日（西区、泉区）
- ・令和3年5月14日（鶴見区、神奈川区、旭区、緑区、青葉区、都筑区、戸塚区）

（注）災害危険区域から除外されていても、土砂災害防止法に基づき、神奈川県知事が「土砂災害特別警戒区域」に指定した区域については、令第80条の3の規定が適用されます。

○ 第2号 急傾斜地崩壊危険区域以外の区域

「急傾斜地崩壊危険区域」以外に「災害危険区域」として別途、市長が告示します。

● 第2項

災害危険区域内に居室を有する建築物を建築する場合は、基礎及び主要構造部を鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又はプレキャストコンクリート造等とする必要があります。

ただし、高さが第1号から第8号に該当する場合は適用除外とします。

なお、急傾斜地法第2条第1項に規定する「急傾斜地」とは、傾斜度が30度以上である土地をいいます。

また、「建築物が面するすべての急傾斜地」とは、図1のとおり、建築物から急傾斜地の下端に対して垂線をおろした範囲内の急傾斜地とします。第4項の「当該部分が面するすべての急傾斜地」も同様とします。

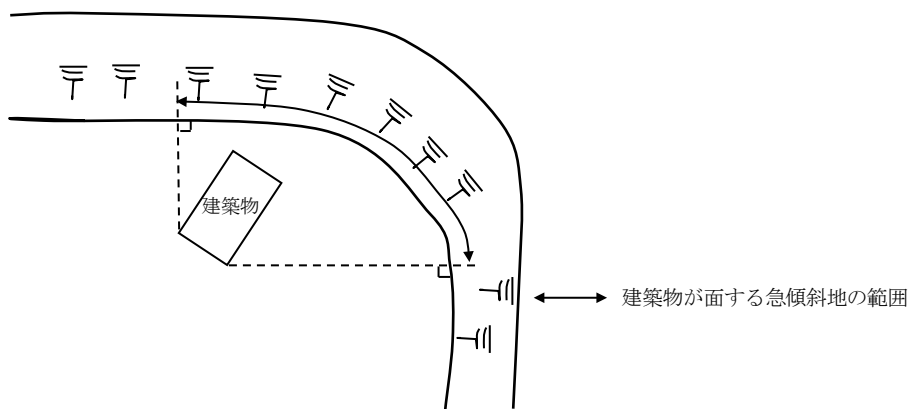


図 1 建築物が面する急傾斜地の範囲

なお、急傾斜地の高さ(H)は、第3条と同様に図2のとおりとします。

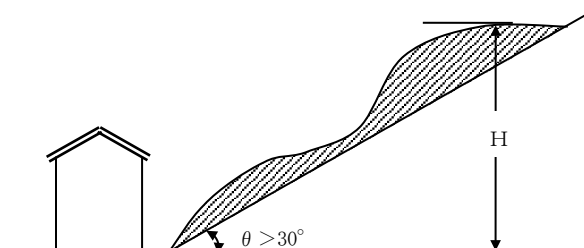


図 2 急傾斜地の高さ(H)の算定方法

○ 第1号（高さ5メートル未満の急傾斜地の場合）

急傾斜地崩壊危険区域の指定基準は、急傾斜地の高さが5メートル以上の区域となっていますので、当該基準に満たない災害危険区域内の崖（急傾斜地の下端からの高さが5メートル未満の崖）については、第2項本文の規定を適用しないこととします。ただし、高さが3メートルを超える崖については、別途、第3条の規定を遵守する必要があります。

○ 第2号から第5号（急傾斜地法等により整備済の場合）

建築物が面する全ての急傾斜地が次のいずれかに該当する場合は、第2項本文の規定は適用しないこととします(図3)。

ア 急傾斜地崩壊防止工事により整備されている場合

イ 宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和4年法律第55号）による改正前の宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号。以下この条において「旧宅地造成等規制法」という。）第2条第2号に規定する宅地造成に関する工事の規定により整備されている場合

ウ 盛土規制法に基づく宅地造成及び特定盛土等に関する工事（崖面崩壊施設が設置されたものを除く。以下同じ。）により整備されている場合

エ 都市計画法に基づく開発行為に関する工事（以下「開発工事」という。）により整備されている場合

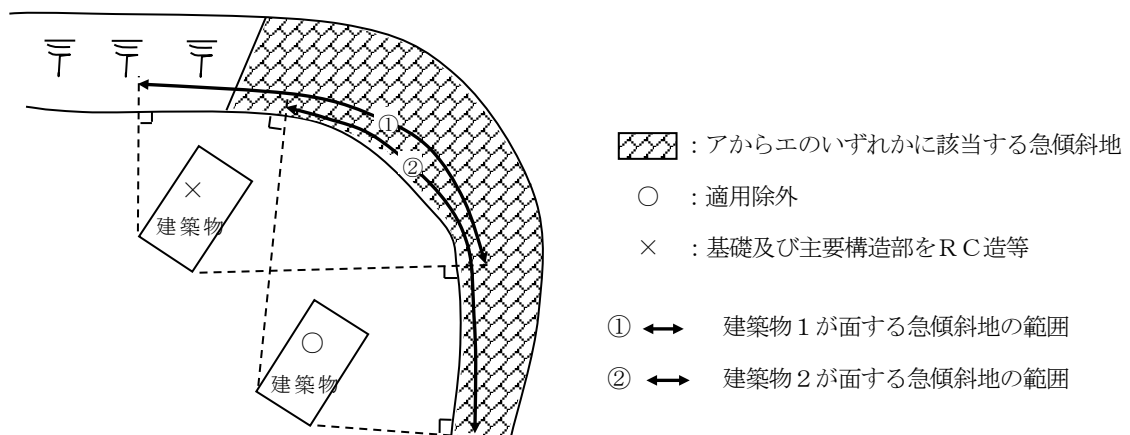


図 3

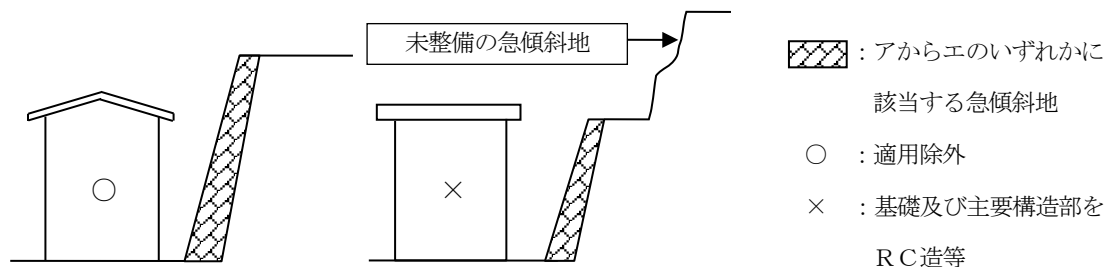


図 4

○ 第6号（急傾斜地の各部分がそれぞれ異なる法律に基づいて整備されている場合等）

第2号から第5号までの規定は、急傾斜地崩壊防止工事、旧宅地造成工事、宅地造成及び特定盛土等に関する工事又は開発工事のいずれか1の工事によって整備されている急傾斜地について第2項本文の規定を適用しないこととしているため、2以上の異なる工事により整備されている部分を有する急傾斜地には適用できません。しかし、開発許可等の基準では、開発行為等により整備する部分以外の部分の状況も考慮したうえで、整備部分が崩壊しないよう対策しなければならない旨が定められています。そのため、第6号の規定により、これらの工事の組み合わせにより全部が整備されている急傾斜地についても、第2項本文の規定は適用しないこととします（図5）。

同様に、一部のみが急傾斜地崩壊防止工事、旧宅地造成工事、宅地造成及び特定盛土等に関する工事又は開発工事により整備されている急傾斜地であっても、整備されていない部分が急傾斜地の下端から5メートル未満である場合には、第1号と同様、第2項本文の規定は適用しないこととします（図6）。

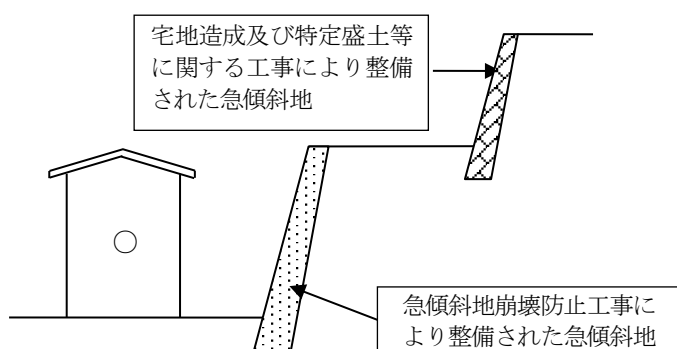
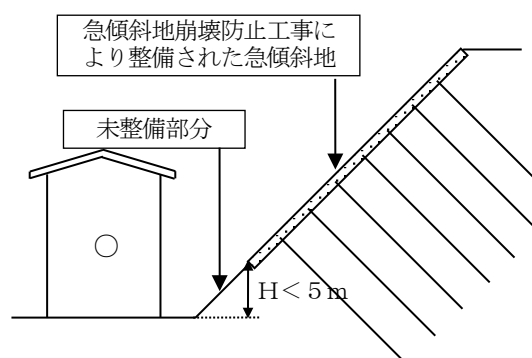


図 5 第6号が適用できる場合の例

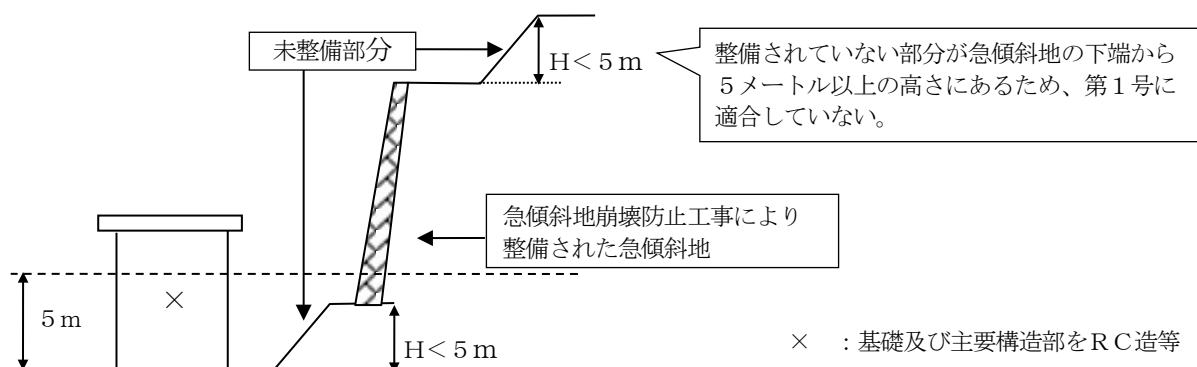
（第2号と第4号に適合する急傾斜地の組合せ）



○ : 適用除外

図 6 第6号が適用できる場合の例

（第1号と第2号に適合する急傾斜地の組合せ）



× : 基礎及び主要構造部をRC造等

図 7 第6号が適用できない場合

○ 第7号（建築確認を受けて築造した擁壁が設置されている場合）

建築物が面する全ての急傾斜地について法の規定による確認を受け検査済証の交付を受けた擁壁が設置されている場合には、第2項本文の規定は適用しないこととします。

なお、本号の規定は第2号から第5号と異なり、全ての急傾斜地が検査済証の交付を受けた擁壁で整備されていない場合は適用できません。

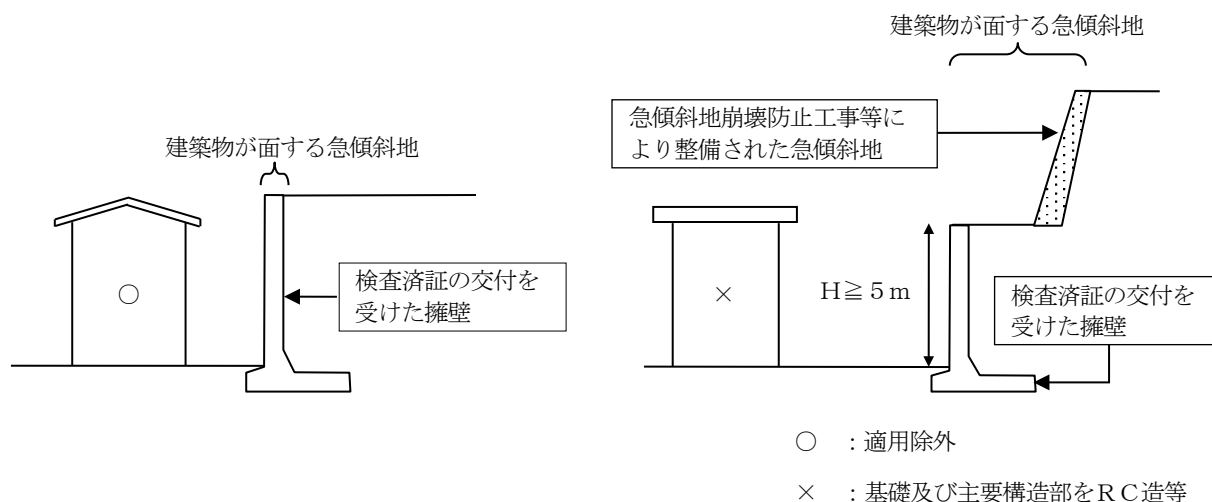


図 8 第7号が適用できる場合

図 9 第7号が適用できない場合

○ 第8号（急傾斜地の下端より当該急傾斜地の高さの2倍以上離れて、崖崩れによる被害を受けるおそれがない場合）

「建築物から当該急傾斜地の下端までの距離」とは、図4のとおり、軒先などの外壁面より突出する部分がある場合はその部分からの距離となります。

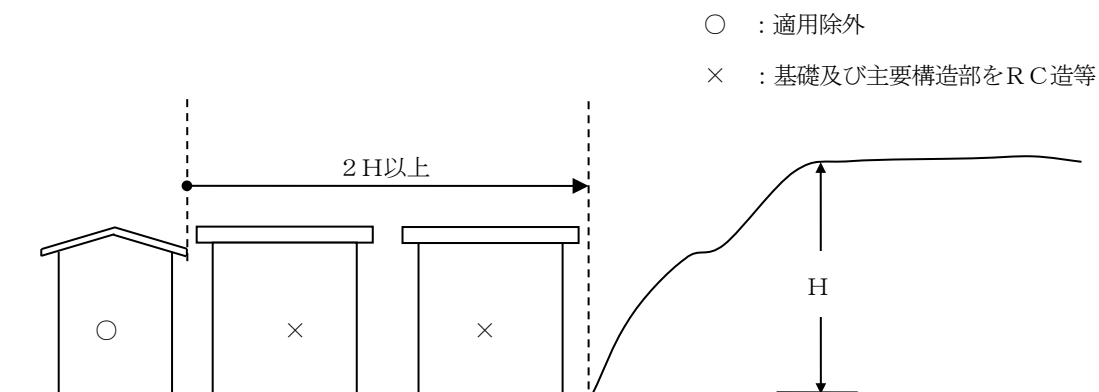


図 10 建築物から当該急傾斜地の下端までの距離

● 第3項

第2項の緩和規定です。以下の2つとなります。

- ① 急傾斜地の上に建築物を建築する場合(図 11)
- ② 急傾斜地と急傾斜地との間に建築物を建築する場合であって、当該建築物の地盤面より高い位置にあるすべての急傾斜地が前項各号のいずれかに該当するとき(図 12)

上記の場合、当該建築物の主要構造部は鉄筋コンクリート造又はこれに類する構造としないことができますが、基礎については、鉄筋コンクリート造又はこれに類する構造とする必要があります。

なお、いずれも3メートルを超える崖については、別途、第3条の規定を遵守する必要があります。

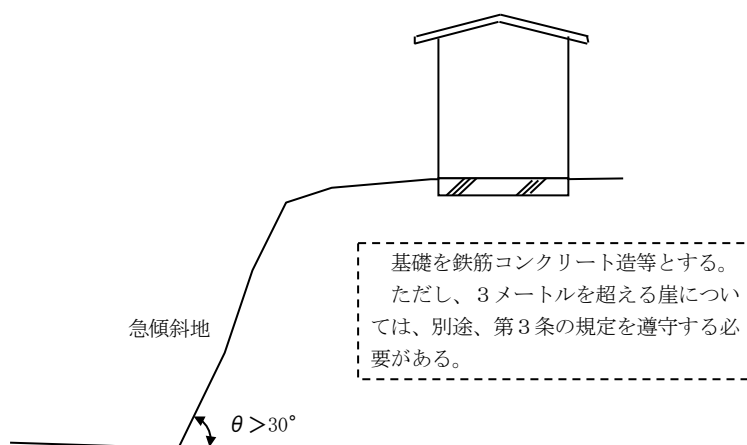


図 11 急傾斜地の上に建築物を建築する場合

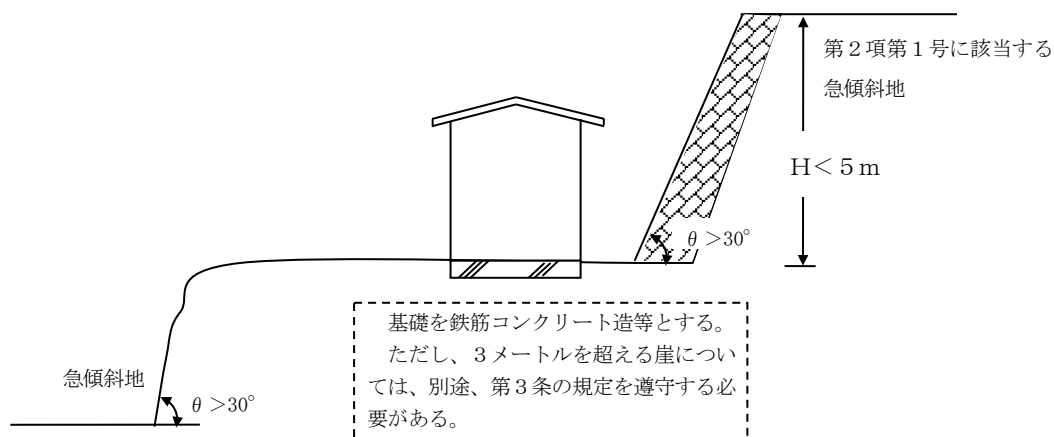


図 12 急傾斜地と急傾斜地との間に建築物を建築する場合であって、当該建築物の地盤面より高い位置にあるすべての急傾斜地が第2項各号に該当するとき

● 第4項

急傾斜地の上端の高さより低い位置にある建築物の部分で、当該急傾斜地に面する部分には、図13のとおり、居室の窓その他の開口部の設置を禁止します。ただし、当該部分が面する全ての急傾斜地が第2項各号のいずれかに該当する場合は、開口部を設置することができます。

なお、「急傾斜地の上端の高さ」は、第3条と同様に、図2のとおりとします。

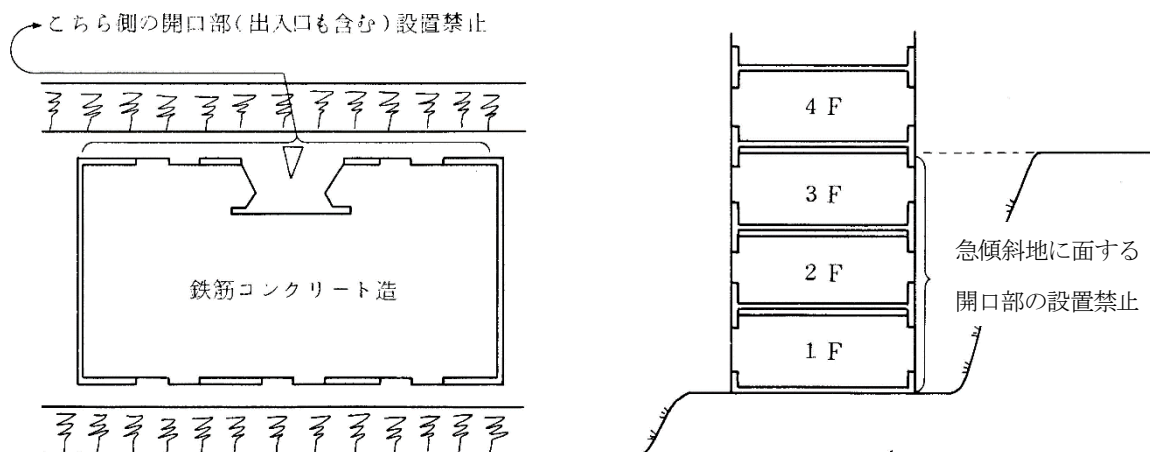


図 13 急傾斜地に面する開口部の設置禁止の範囲

また、「建築物の急傾斜地に面する部分」とは、図14のとおりとします。

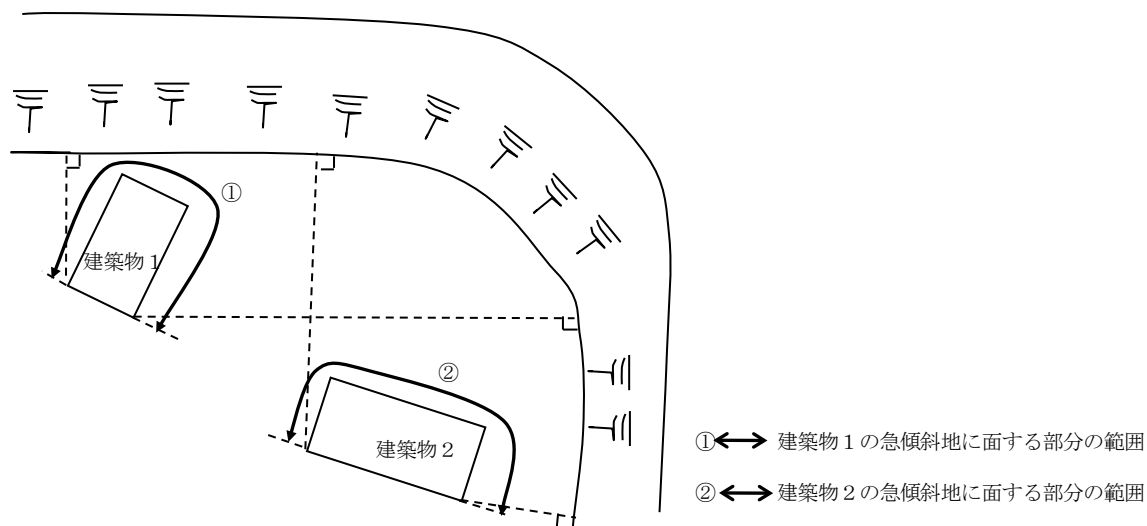


図 14 建築物の急傾斜地に面する部分の範囲

● 第5項

市長の許可に係る緩和規定です。

【敷地の形態】

第4条 建築物の敷地が路地状部分のみによって道路（法第43条第2項第1号の規定による認定に係る道及び同項第2号の許可に係る空地、道又は通路を含む。第23条の3において同じ。）に接する場合には、その敷地の路地状部分の幅員は、その路地状部分の長さの合計に応じて、次の表に掲げる数値としなければならない。

路地状部分の長さの合計	路地状部分の幅員
15メートルを超え25メートル以下のもの	3メートル以上
25メートルを超えるもの	4メートル以上

2 横浜市建築基準条例の一部を改正する条例（昭和47年3月横浜市条例第11号）の施行の際現に建築物の敷地として使用されている土地で前項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合で、かつ、当該敷地内の建築物が次に掲げるものであるときは、同項の規定は、適用しない。

(1) 地階を除く階数が2以下の一戸建ての住宅

(2) 次に掲げる基準の全てに適合するもの

ア 次のいずれかの用途に供するもので、かつ、それぞれ当該各規定に掲げる用途のみに供するものであること。

(ア) 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち令第130条の3に規定するもの

(イ) 共同住宅、寄宿舎又は下宿の用途に供するもの（その用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートル未満のものに限る。）

(ウ) 住戸の数が3以下の長屋

イ 外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が0.5メートル以上であること。

ウ 建築物の主要な出入口から道路に通ずる幅員1.8メートル以上の通路が敷地内に設けられていること。

(3) 前2号に規定する建築物に附属する平家建の建築物（令第130条の5に規定するものを除く。）で、床面積の合計が50平方メートル以内のもの（前号に規定する建築物に附属するものにあつては、同号イの基準に適合するものに限る。）

3 前項の規定は、第1項の規定に適合するに至った建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至った土地については、適用しない。

4 第2項に規定する場合のほか、第1項の規定は、市長が、周囲の状況又は建築物の用途若しくは構造により安全上支障がないと認めて許可した場合においては、適用しない。

（昭47条例11・追加、平3条例71・平10条例57・平17条例105・平22条例5・平28条例71・平30条例51・令元条例11・一部改正）

● 第1項

建築物の敷地が路地状部分を有し、これのみによって法第42条の道路、法第43条第2項第1号の規定による認定に係る道及び同項第2号の許可に係る空地、道又は通路に接している場合、路地状部分の長さが長ければ長いほど、日常時の利用のみならず、災害時等における避難や消火活動に支障をきたすことが想定されます。

本条は、こうした路地状部分を有する敷地の安全上及び防火上必要な措置として、路地状部分の長さの合計に応じてその幅員を一定以上としなければならないことを定めたものです。

「路地状部分の幅員」とは、図1のとおりその最小のものをいいます。

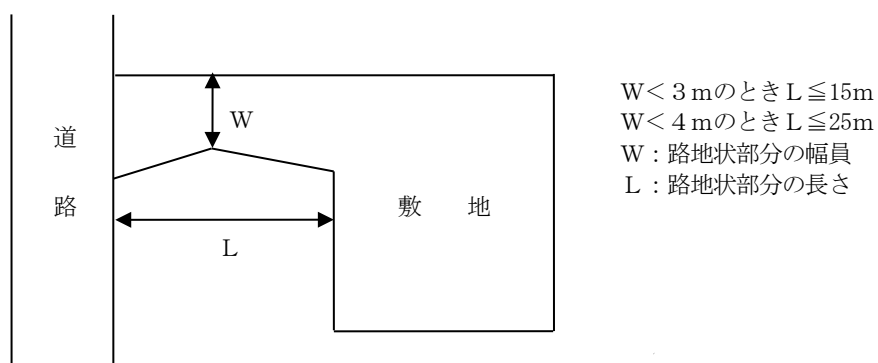


図 1 路地状部分の幅員

「路地状部分の長さ」とは、図2、3のとおりとします。

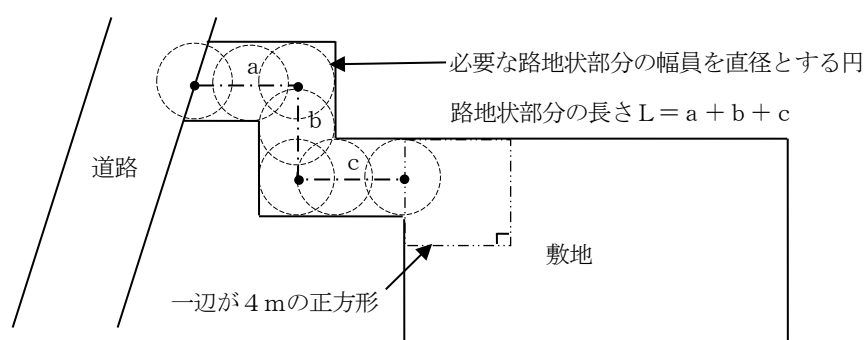


図 2 路地状部分の長さ(L)の算定方法

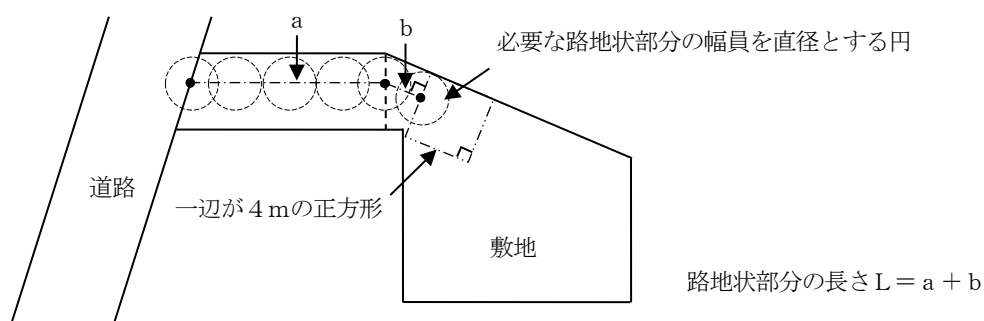


図 3 路地状部分の長さ(L)の算定方法

路地状部分の長さの算定方法が複数考えられる場合については、図4から図6で算出した路地状部分の長さのうち、最小の長さを路地状部分の長さとしてします。

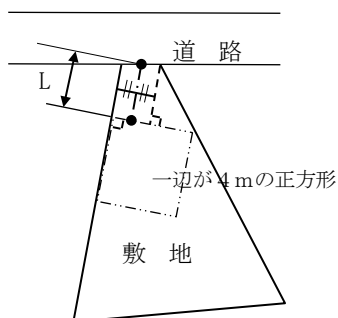


図 4

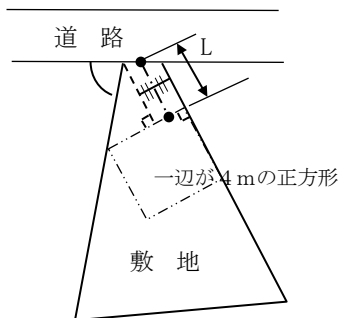


図 5

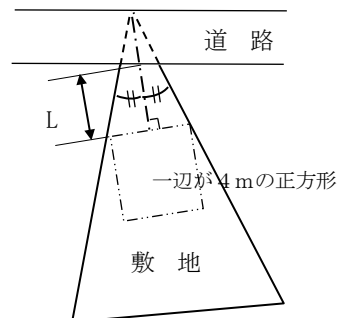


図 6

● 第2項

第1項の規定の施行日（昭和47年7月1日。以下この条において「基準時」といいます。）に現に存する敷地に建築する場合の緩和規定です。第2項の規定による緩和は、次のいずれかの場合で、かつ、同項各号のいずれかに該当するものに限り、適用することができます。

- ① 基準時において現に建築物の敷地として使用されている土地の全部を一の敷地として使用する場合
- ② 基準時において現に存する所有権等の権利に基づき建築物の敷地として使用していたとしても、第1項の規定に適合することができなかった土地の全部を一の敷地として使用する場合

「基準時において現に建築物の敷地として使用されている土地」及び「基準時において現に存する所有権等の権利に基づき建築物の敷地として使用していたとしても、第1項の規定に適合することができなかった土地」は、次に掲げる資料などで確認します。

- ・ 基準時以前に建築された建築物の建築確認申請書の副本に添付されている配置図等
- ・ 基準時以前に建築された建築物の建築計画概要書
- ・ 敷地及び周囲の土地の公図、地積測量図及び土地登記事項証明書（基準時以前から現在に至るまでの変遷が分かるもの）

○ 第1号

地階を除く階数が2以下の一戸建ての住宅

○ 第2号

次のア～ウの基準の全てを満たすもの（図7）

ア 次の(イ)～(ウ)のいずれか1つの用途に供する建築物（複合用途は不可）

- (イ) 兼用住宅
- (イ) 共同住宅、寄宿舎又は下宿（床面積の合計100㎡未満）
- (ウ) 住戸の数が3以下の長屋

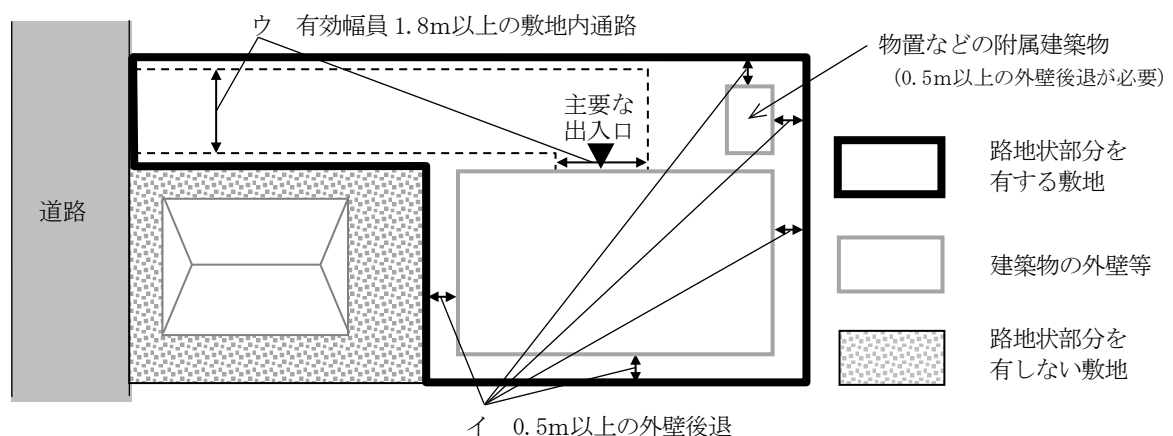


図7 第2号の基準を満たすもの

第2号の建築物で3階以上のものは、第4条の2第1項の規定により接道長さが4メートル未満の敷地には建築できない（P22参照）ため、一戸建ての住宅と同様に第2号の建築物についても、地階を除く階数を2以下とする必要があります。

また、第2号ア(イ)でいう「その用途に供する部分の床面積の合計」とは、当該建築物に存する共同住宅、寄宿舎及び下宿に供する全ての部分の床面積の合計をいい、第2号ウでいう「主要な出入口」とは、建築物の利用者、居住者が日常出入りする出入口（複数ある場合においては、そのうち1以上）をいいます。

○ 第3号

平家建で、床面積の合計が50平方メートル以内の附属建築物

ただし、令第130条の5に規定するもの（15平方メートルを超える畜舎、危険物倉庫など）は建築できません。

また、一戸建ての住宅以外に附属する建築物は、敷地境界線から0.5メートル以上の外壁後退が必要です。

● 第4項

市長の許可にかかる緩和規定です。

【階数が3以上である建築物及び大規模な建築物の敷地と道路との関係】

第4条の2 地階を除く階数が3以上である建築物（一戸建ての住宅を除く。）の敷地は、道路に4メートル以上接しなければならない。

2 延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計をいう。）が1,000平方メートルを超える建築物の敷地は、幅員6メートル以上の道路（法第42条第1項第1号、第3号若しくは第4号に該当する道路又は同項第2号若しくは第5号に該当する道路のうち同条第2項若しくは第3項の規定により指定された道路を経由しないで同条第1項第1号、第3号若しくは第4号に該当する道路に至る道路に限る。以下この項において同じ。）に1箇所で6メートル以上接し、かつ、その接する部分に主要な出入口（建築物の主要な出入口に通じるものをいう。以下この条、第5条第1項、第24条第1項及び第2項、第29条第1項及び第2項、第47条の2第5号（幼稚園、小学校、義務教育学校、特別支援学校又は児童福祉施設等（令第115条の3第1号の児童福祉施設等をいう。以下同じ。）の用途に供する建築物の敷地の主要な出入口に限る。）、第52条第1項から第3項まで並びに第53条第1項において同じ。）を設けたものでなければならない。ただし、次のいずれかに該当する場合において、第1号にあつては同号に規定する道路に敷地が接する部分に主要な出入口を設け、第2号又は第3号にあつてはこれらに規定する道路に敷地が接する部分に出入口（一の道路にあつては、主要な出入口）を設けたときは、この限りでない。

- (1) 幅員4メートル以上の道路に1箇所で敷地の外周の7分の1以上が接し、かつ、その接する部分に沿って、当該道路の反対側の境界線からの水平距離が6.5メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空地进行敷地内に設け、避難及び通行の安全に寄与する整備を行ったとき。
- (2) それぞれの幅員が4メートル以上の2以上の道路に、それぞれ1箇所で2メートル以上、かつ、連続して敷地の外周の7分の1以上が接する場合において、その接する部分に沿って、それぞれの道路の反対側の境界線からの水平距離が6.5メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空地进行敷地内に設け、避難及び通行の安全に寄与する整備を行ったとき。
- (3) それぞれの幅員が4メートル以上で、その和が9メートル以上の2以上の道路に、それぞれ1箇所で2メートル以上、かつ、合計して敷地の外周の10分の3以上が接するとき。

3 前2項の規定は、その建築物の用途が特殊な場合その他の場合で、市長が周囲の状況により避難及び通行の安全上支障がないと認めて許可したときは、適用しない。

(昭40条例53・全改、昭47条例11・旧第4条繰下・一部改正、昭和57条例47・平3条例71・平5条例43・平8条例8・平10条例57・平22条例5・平27条例40・平28条例4・平28条例71・令元条例11・令6条例46一部改正)

本条例において、児童福祉施設等は令第115条の3第1号で定義されるものをいい、幼保連携型認定こども園を含みます。

● **第1項**

地階を除く階数が3以上の建築物の敷地についての接道義務であり、避難及び通行の安全を確保するために、一戸建ての住宅（令第130条の3で定める兼用住宅を含みますが、長屋は該当しません。）の場合を除き、敷地の道路に接する長さを4メートル以上と定めています（図1）。令第126条の6及び令第126条の7の規定により、「非常用の進入口」又は代替の「開口部」が直接道路に面しない場合には、一戸建ての住宅の敷地についても4メートル以上の接道の長さが必要となります。

また、敷地が路地状部分で道路等に接する場合の「接する長さ」とは、図2のとおり、当該路地状部分の最小幅員をいいます。

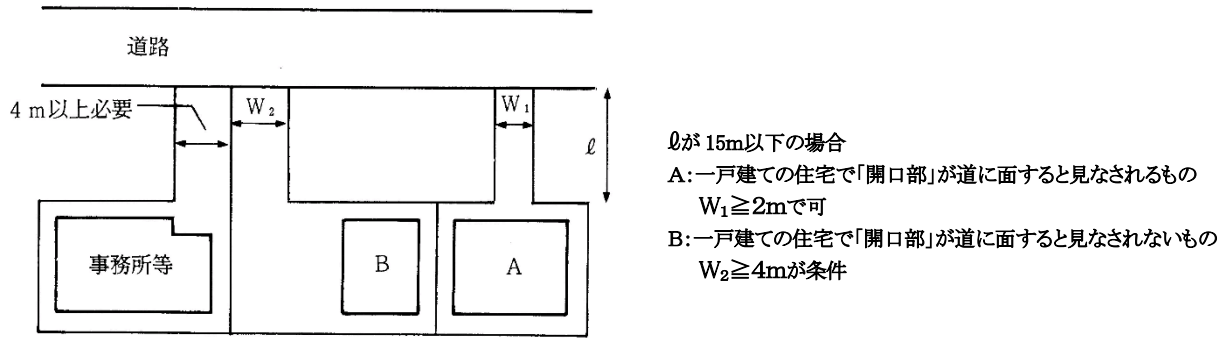


図 1 地階を除く階数3以上である建築物の敷地と道路との関係

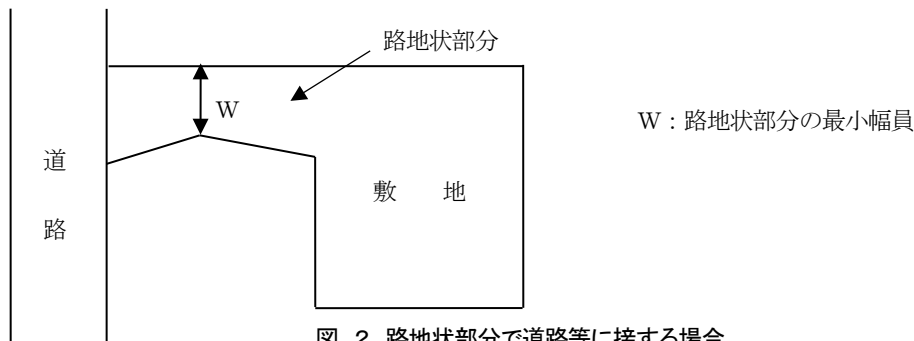


図 2 路地状部分で道路等に接する場合

● 第2項

大規模な建築物の敷地が接しなければならない道路の幅員、その敷地が道路に接する部分の長さ及び出入口の位置等について定めています。

大規模な建築物は、多数の人が利用するため、対面交通可能な幅員を有する道路に接することが必要であり、また、火災等災害時の避難及び消防活動が容易に行える接道要件が必要であることから、「幅員6メートル以上の道路に1箇所で6メートル以上接し、かつ、その接する部分に主要な出入口を設ける」こととしたものです。

また、敷地が路地状部分で道路等に接する場合の「接する長さ」とは、図2のとおり、当該路地状部分の最小幅員Wをいいます。

「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。

また、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3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4の場合は、cとなります。

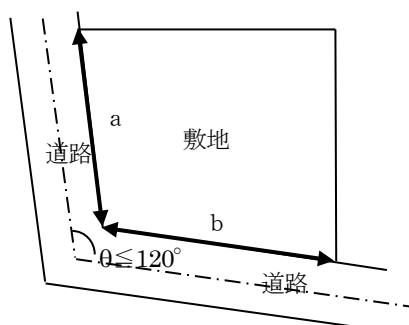


図 3 2の道路の場合

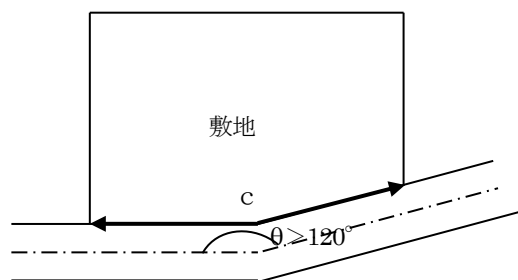


図 4 1の道路の場合

第2項では、敷地が接する道路の種類を限定しています。したがって、次のいずれかに該当する道路に接する敷地には延べ面積の合計が、1,000平方メートルを超える建築物は建築できないこととなります（図5）。

- (1) 2項道路又は3項道路（法第42条第2項又は第3項の規定により指定された道路）
- (2) 2項道路又は3項道路のみに接続して設けられた都市計画法等による道路（法第42条第1項第2号に該当する道路）
- (3) 2項道路又は3項道路のみに接続して設けられた位置指定道路（法第42条第1項第5号に該当する道路）
- (4) (2)又は(3)に該当する道路のみに接続して設けられた都市計画法等による道路又は位置指定道路

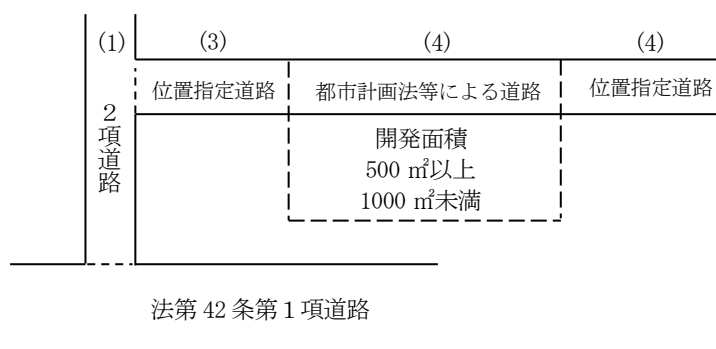


図5 2項道路のみに接続して設けられた位置指定道路並びにこれのみに接続して設けられた都市計画法等による道路及び位置指定道路

なお、「主要な出入口」とは、建築物の利用者、居住者が日常出入りする出入口が対象となります。

また、敷地の「主要な出入口」とは、図6のとおり、建築物の主要な出入口（複数ある場合においては、そのうちの1以上）から、敷地内の通路によりその出入口まで接続されるものをいいます。

この敷地の主要な出入口と建築物の主要な出入口を接続する通路は、敷地内の主要な通路となることから、敷地内の通路の中で法令で求められる最大の幅員が必要となります。

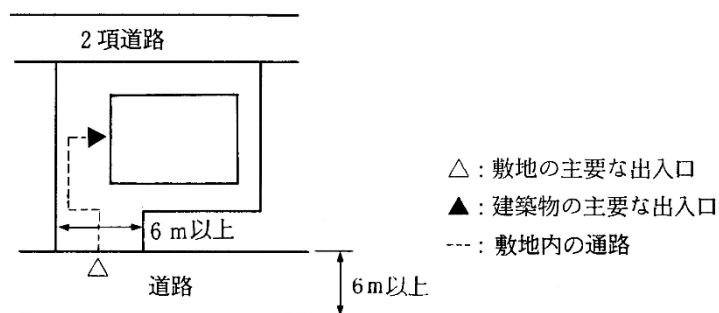


図6 敷地の「主要な出入口」

建築物の主要な出入口については、その建築物の用途により判断する必要がありますが、原則として、避難及び通行の安全を有効に確保できる出入口をいい、建築物の各部から、階段、廊下など通常の歩行経路により接続する出入口（玄関等）がこれに該当します。単なる避難用の出口で通常時の出入りには利用できないものや、昇降機のみでしか連絡しない出入口など単独で避難及び通行の安全を有効に確保できない場合は、不足する機能を補完する別の出入口をあわせて設け、それぞれが本条の基準を満たす必要があります。

また、図6-2のとおり、それぞれが本条の対象となる規模の複合建築物であって、建物内で相互に行き来ができない場合は、それぞれに主要な出入口を設け敷地の主要な出入口まで接続する必要があります。なお、ここでいう「相互に行き来ができる場合」とは、原則として、通常の歩行経路で行き来ができる必要があります。日常的に使用されない管理通路のみで接続される場合は、「相互に行き来できない場合」に該当します。

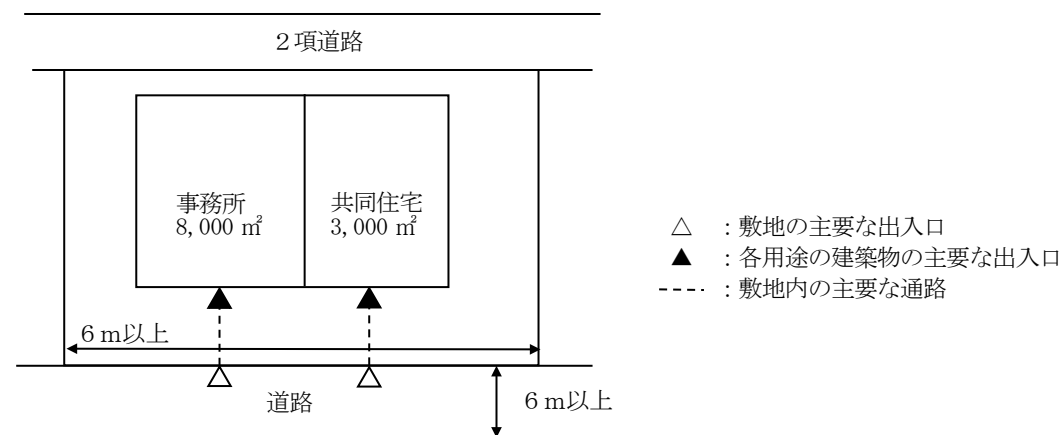


図 6-2 複合用途の建築物の場合

第2項のただし書では、3つの緩和規定を設けています。

○ 第1号、第2号

第1号は、幅員4メートル以上の道路に、第2号は、幅員4メートル以上の2以上の道路に、それぞれ連続して敷地の外周の7分の1以上が接する場合の緩和規定であり、図7及び図8のとおり「公共の用に供する空地」を設けることを条件としています。この場合の空地は、敷地面積に算入することは可能ですが、青空の空地とします。

また、「避難及び通行の安全に寄与する整備」とは、原則として前面道路と同等の道路状に整備することをいいます。

なお、第2号の場合、幅員4メートル以上の2以上の道路に、それぞれ1箇所でも2メートル以上接していることが必要となります。

また、この規定は、奥行きが長さの間口の2.5倍以内であるような長方形の敷地を想定した規定であり、少なくとも「敷地の外周の7分の1」の長さは連続して道路に接する敷地でなければなりません。なお、道路に接する長さが「敷地の外周の7分の1」を超える場合には、接する部分の全てが道路状に整備する対象となるので注意が必要です。

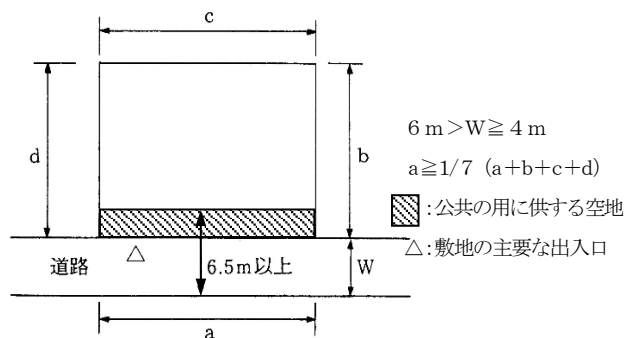


図 7 第1号の場合

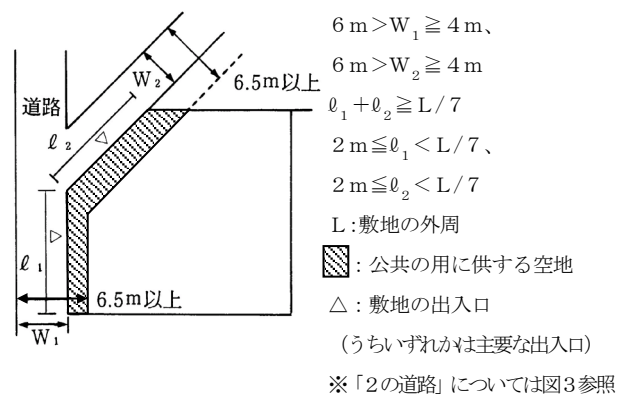


図 8 第2号の場合

○ 第3号

第3号は、敷地が「2以上の道路」に、建物の出口から2以上の避難経路を確保できる場合の緩和規定であり、2以上の方向への避難を確保するために、図9のとおり、次の(1)～(3)を満たすことが要件となります。

- (1) それぞれの道路の幅員が4メートル以上
- (2) その幅員の和が9メートル以上
- (3) これらの道路に敷地の外周の10分の3以上が接すること

これらの敷地が道路に接する部分については、前各号に定めるような公共の用に供する空地の整備の条件はありません。

なお、第2号と同様に、幅員4メートル以上の2以上の道路に、それぞれ、1箇所2メートル以上接していることが必要となります。

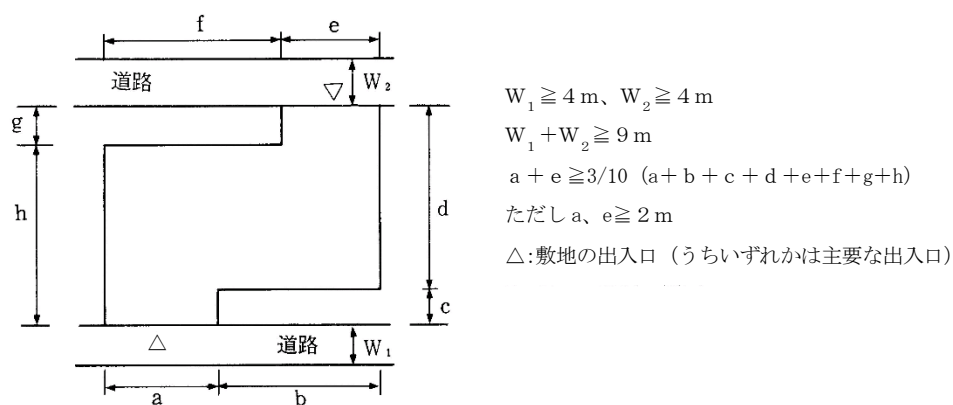


図 9 第3号の場合

● 第3項

市長の許可にかかる緩和規定です。

【用途地域内における敷地の駐車施設】

第4条の3 共同住宅、長屋、寄宿舎（規則で定めるものを除く。）及び下宿の用途に供する建築物で、住居の用に供する部分の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の住居の用に供する部分の床面積の合計の和をいう。）が2,000平方メートルを超えるものの敷地には、自動車の駐車のための施設（以下「駐車施設」という。）を設け、当該駐車施設において駐車することができる自動車の台数の当該建築物の住戸又は住室の数（床面積が30平方メートル以下の住戸又は住室（以下「小規模住戸等」という。）を有する建築物にあっては、小規模住戸等の数に3分の1を乗じた数に小規模住戸等以外の住戸又は住室の数を加えた数）に対する割合（以下「駐車台数確保率」という。）を、都市計画法の規定により定められた用途地域のうち次の表に掲げる用途地域の区分に応じ、同表に掲げる数値としなければならない。

用 途 地 域	駐車台数確保率
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	3／10 以上
第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域	3／10 以上
第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域	3／10 以上
近 隣 商 業 地 域	1／10 以上
商 業 地 域	1／10 以上
準 工 業 地 域	3／10 以上
工 業 地 域	3／10 以上

- 前項の規定により設ける駐車施設の構造は、周囲の通行の安全上支障がないもので、かつ、自動車が円滑に駐車できるものとして規則で定める基準に適合しなければならない。
- 建築物の敷地が第1項の規定による駐車台数確保率に関する制限を受ける地域の2以上にわたる場合においては、当該敷地の駐車台数確保率は、同項の規定による当該各地域内の駐車台数確保率の限度の数値にその敷地の当該地域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以上でなければならない。
- 建築物の敷地が第1項の規定による駐車台数確保率に関する制限を受ける地域と当該制限を受けない地域又は区域にわたる場合における当該敷地の駐車台数確保率については、当該制限を受けない地域又は区域について、10分の3を当該地域又は区域の駐車台数確保率とみなして前項の規定を適用する。
- 第1項の規定は、次のいずれかに該当する場合には、適用しない。
 - 前面道路等の状況によりやむを得ない場合その他これに類する場合で、市長が当該地域の環境及び利便を害するおそれがないと認めて許可したとき。
 - 前号の規定による許可を受けた後に、当該建築物について、増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替（以下「増築等」という。）又は用途の変更をする場合で、当該増築等又は用途の変更に係る建築物の敷地内に既に設けられている駐車施設において、駐車することができる自動車の台数の減少並びに住戸及び住室の増加を伴わないとき。
- 第2項の規定は、次のいずれかに該当する場合には、適用しない。
 - 周囲の状況等により、市長が当該地域の環境及び利便を害するおそれがないと認めて許可したとき。
 - 前号の規定による許可を受けた後に、当該建築物について、増築等又は用途の変更をする場合で、当該増築等又は用途の変更に係る建築物の敷地内に既に設けられている駐車施設において、駐車することができる自動車の台数の増加を伴わず、かつ、当該駐車施設の位置及び構造を変更しないとき。

（平3条例71・全改、平8条例8・平22条例5・平28条例71・令4条例47・一部改正）

【寄宿舎】

細則第19条 条例第4条の3第1項の規定による規則で定める寄宿舎は、学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く。）の幼児、児童、生徒又は学生のための寄宿舎その他これに類するものとする。

【駐車施設の構造に関する基準】

細則第20条 条例第4条の3第2項の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 自動車の駐車のために供する部分の幅及び奥行は、駐車台数1台につき、それぞれ、2.3メートル以上及び5メートル以上（当該部分に特殊な装置を用いる場合にあっては、収容できる自動車の幅及び長さが、それぞれ、1.7メートル以上及び4.7メートル以上）とすること。
- (2) 自動車用の通路（以下この条において「車路」という。）の幅員は、3メートル以上とすること。ただし、次に掲げる部分（建築物の敷地の自動車用の出入口から5メートル以内の部分を除く。）の幅員については、2.5メートル以上とすることができる。

ア 専ら自動車の走行のために供する部分

イ 車路の幅員が3メートルに満たない部分（アに掲げる部分を除く。）の長さの合計が当該車路（アに掲げる部分を除く。）の長さの合計の10分の1以下の場合における当該3メートルに満たない部分
- (3) 5台以上の自動車を駐車することができる駐車施設を設ける建築物の敷地にあっては、自動車の駐車のために供する部分の出入口は、道路に接して設けないこと。ただし、道路に接する出入口から出入りすることができる自動車の台数が4台以下の場合には、この限りでない。
- (4) 建築物の敷地は、当該敷地内の駐車施設において駐車することができる自動車の台数に応じて、次の表に掲げる幅員の道路に1箇所毎で3メートル以上の長さで接するものとし、かつ、その接する部分のみに自動車用の出入口（自動車の駐車のために供する部分の出入口を兼ねるものを除く。次号ウ及び第6号において同じ。）を設けること。

自動車の台数	道路の幅員
5台以上14台以下	4メートル以上
15台以上	6メートル以上

- (5) 前号の規定にかかわらず、15台以上の自動車を駐車することができる駐車施設を設ける建築物の敷地が次に掲げる条件を満たす場合には、同号の規定は、適用しない。

ア 幅員4メートル以上の道路（法第42条第1項第1号、第3号若しくは第4号に該当する道路又は同項第2号若しくは第5号に該当する道路のうち同条第2項若しくは第3項の規定により指定された道路を経由しないで同条第1項第1号、第3号若しくは第4号に該当する道路に至る道路に限る。）に1箇所毎で敷地の外周の10分の1以上が接すること。

イ アに掲げる道路に接する部分に沿って、当該道路の反対側の境界線からの水平距離が6メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空地を敷地内に設け、通行の安全に寄与する整備を行うこと。

ウ アに掲げる道路に接する部分のみに自動車用の出入口を設けること。
- (6) 5台以上の自動車を駐車することができる駐車施設を設ける建築物の敷地の自動車用の出入口は、条例第47条の2各号に掲げる道路に接する部分に設けないこと。
- (7) 35台以上の自動車を駐車することができる駐車施設を設ける建築物の敷地（条例第48条第1項の規定の適用を受ける建築物の敷地を除く。）の自動車用の出口（自動車の駐車のために供する部分の出口を兼ねるものを除く。）は、前面道路との境界線から2メートル後退した車路の中心線上1.4メートルの高さにおいて、当該道路の中心線に直角に向かって左右それぞれ60度以上の範囲内において当該道路の通行の見通しができる空地又は空間（内法の^{のり}の高さが2メートル以上のものに限る。）を有すること。
- (8) 15台以上の自動車の駐車のために供する部分に特殊な装置（条例第48条第2項の規定の適用を受ける装置を除く。次号において同じ。）を用いる場合にあっては、当該装置の出入口は、同項各号に掲げる空地又は車路に面して設けること。
- (9) 自動車の駐車のために供する部分に設ける特殊な装置は、駐車場法施行令（昭和32年政令第340号）第15条の規定により国土交通大臣が認定したものによること。

自動車の保有率の向上に伴い、駐車場不足・路上駐車が大きな社会問題となったことから、こうした事態の解消を目指し、自動車の保管場所需要を集中的に発生させる大規模な共同住宅等に対して、住戸・住室の数に見合った駐車施設を敷地内に設置することを義務づけたものです。原則として、敷地外に駐車施設を設けることはできません。

● 第1項

適用対象建築物を定めています。「共同住宅、長屋、寄宿舎及び下宿」が対象用途となり、居住のための機能を備えた、いわゆるワンルーム形式の建築物もこれに含まれます。寄宿舎のうち適用除外となる「規則で定めるもの」は、「学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く。）の幼児、児童、生徒又は学生のための寄宿舎その他これに類するもの」（横浜市建築基準法施行細則第19条）です。これらの用途に供する建築物のうち、「住居の用に供する部分の床面積の合計が2,000平方メートルを超えるもの」が対象建築物です。ここでいう「住居の用に供する部分」には、駐車場及び駐輪場を除き、共同住宅等の共用廊下、階段等の全てが含まれます（P133参照）。また、げた履き共同住宅等の複合建築物の場合、店舗や事務所等との共用部分については按分により算定します（P133参照）。

次に、適用対象となる建築物については、所定の規模の駐車施設を敷地内に設けなければならないことを定めています。駐車施設の大きさは、用途地域毎に定められた駐車台数確保率に住戸又は住室の数を乗じて得られた台数の自動車が駐車できるものであることが必要となります。その算定に当たって、小数点以下の端数は切り上げ処理となります。

なお、小規模住戸等（30平方メートル以下※）については、（住戸数・住室数）×1／3として算定します。

※共用部側からのみの扉で開閉するメーターボックスやパイプスペース等については、住戸又は住室の専用部分（住戸専用品面積）ではないものとし、小規模住戸等の床面積に算入しません。

例：総住戸数100戸のうち、30平方メートル以下の住戸が40戸と30平方メートル超えの住戸が60戸の場合、

$40 \text{ 戸} \times 1 / 3 + 60 \text{ 戸} = 73.33 \cdots$ 戸が附置義務台数を算出する際の住戸の数になります。

第1種低層住居専用地域（駐車台数確保率3/10以上）の場合、

$73.33 \text{ 戸} \times 3 / 10 = 21.99 \cdots$

∴小数点以下の端数を切り上げ処理となるため、22台以上の駐車台数を確保する必要があります。

● 第2項

駐車施設の構造基準について、細則第20条に定めています。

この構造基準は、敷地内のすべての駐車施設が対象となります。「自動車の駐車のために供する部分」を以下「駐車ます」といいいます。なお、機械式自動車車庫の場合、駐車ますの数はパレットの数で算定します。

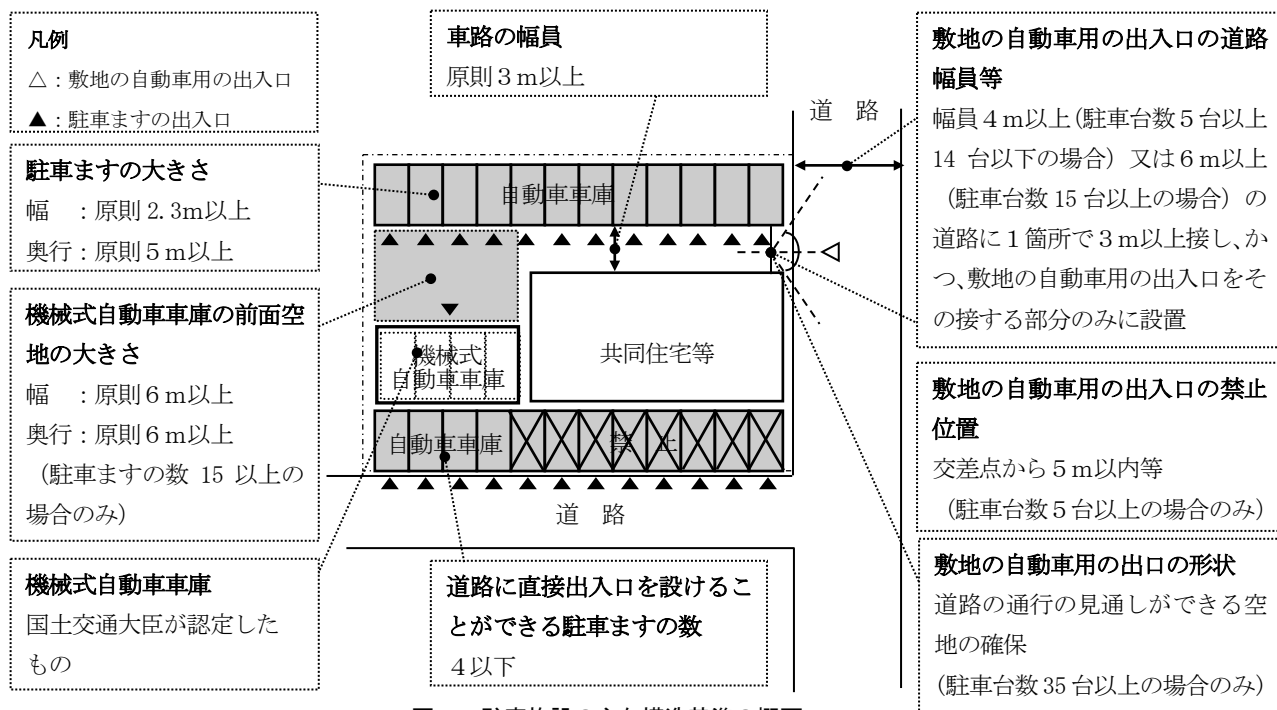


図 1 駐車施設の主な構造基準の概要

○ 細則第20条第1号

駐車ますの大きさについては、原則として、幅を 2.3 メートル以上、奥行を 5 メートル以上とします。ただし、機械式自動車車庫などの特殊な装置の場合は、幅を 1.7 メートル以上、奥行を 4.7 メートル以上とすることができます。

○ 細則第20条第2号

車路の幅員については、原則として、3 メートル以上としますが、敷地の自動車用の出入口から 5 メートル以内の部分を除き、次に掲げる部分は 2.5 メートル以上とすることができます。

ア 専ら自動車の走行のみの用に供する部分

車の出入などのための人の通行がない部分をいいます。

イ 車路の幅員が 3 メートル未満の部分の長さの合計が、当該車路の長さの合計の 1/10 以下の場合における部分

幅員が 3 メートル未満の部分の長さの合計及び当該車路の長さの合計には、アの専ら自動車の走行のみに供する部分を除きます。

○ 細則第20条第3号

敷地内の駐車台数の合計が 5 台以上の場合については、原則として、駐車ますの出入口を車路に接して設ける必要があります。なお、図2のとおり、敷地内の駐車台数の合計が 5 台以上の場合であっても、駐車台数が 4 台までは、駐車ますの出入口を車路に接して設けないことができます。

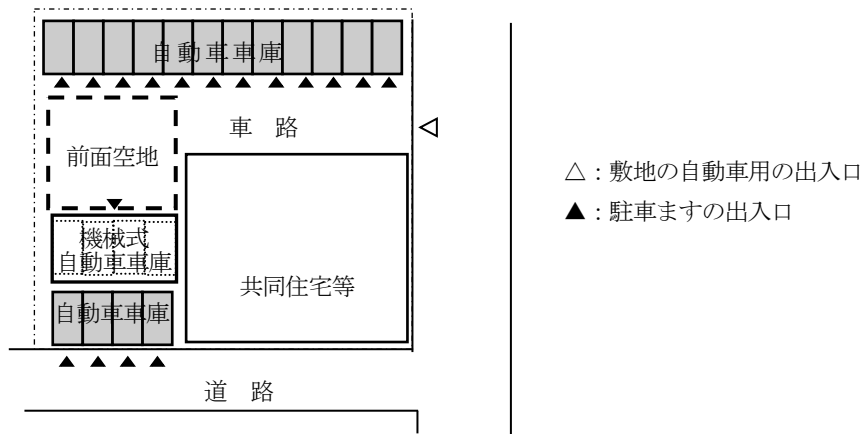


図 2 駐車場の出入口を車路に接して設けないことができる場合

○ 細則第 20 条第 4 号

敷地内の駐車台数に応じて、敷地の接する道路の幅員と、自動車用の出入口の位置について規定しています。

なお、自動車車庫の用途に供する部分の床面積の合計が 50 ㎡を超える建築物の敷地については、本規定に加え、第 47 条第 1 項の規定が適用されます（P105 参照）。

○ 細則第 20 条第 5 号

第 4 号の緩和規定であり、適用に当たっては、第 47 条第 2 項第 2 号及び第 3 号と同様の要件を満たすことが必要となります（P107 参照）。

○ 細則第 20 条第 6 号

駐車台数が 5 台以上の敷地の自動車用の出入口については、第 47 条の 2 に定める部分への設置を禁止します（P108～110 参照）。

○ 細則第 20 条第 7 号

駐車台数が 35 台以上の敷地の自動車用の出口については、第 48 条第 1 項と同様の空地又は空間を設ける必要があります（P110 参照）。

○ 細則第 20 条第 8 号

敷地内で 15 以上の駐車台に機械式自動車車庫などの特殊な装置を設ける場合については、装置の出入口に、第 48 条第 2 項と同様の空地又は車路を設ける必要があります（P111・112 参照）。

○ 細則第 20 条第 9 号

駐車台に特殊な装置を用いる場合については、国土交通大臣の認定したものとする必要があります。

また、「駐車施設基準について（通知）」第 11 項の基準にも適合するよう努めてください。

参考：駐車施設基準について（通知）抜粋

まち建企第 2334 号 まちづくり調整局長 平成 20 年 3 月 10 日

横浜市建築基準条例第 4 条の 3 の規定によって設ける駐車施設の基準は、次によるものとします。

（略）

（周辺への配慮）

- 11 住居系用途地域内において、15 台以上の自動車が増車する増車施設に自動車を増降させる設備を増ける場合にあつては、次の各号を増たさなければならない。
 - （1） 道路境界線にあつては 50 センチメートル、隣地境界線にあつては 1 メートル以上後退した位置に機械式増車装置を増設置すること。
 - （2） 敷地境界線から 5.5 メートル以内の位置に機械式増車装置を増設置する場合は、周辺への圧迫感の軽減及び良好な住環境維持のため、機械式増車装置の外周部分で敷地境界線に面した部分（自動車用の出入口及び避難通路は除く。）において緑化を行うこと。
 - （3） 隣地境界線に近接して機械式増車装置を増設置する場合は、騒音の少ない機械式増車装置又は遮音壁の設置等周辺への騒音対策に努めること。遮音壁の設置等を行う場合にあつては、周辺住環境と調和のとれた色彩や形態とし、景観に配慮した計画とすること。

● 第 3 項

敷地が第 1 項の制限を受ける 2 以上の地域にわたる場合の取り扱いであり、それぞれの増車台数確保率の加重平均によって算定することとしています。

たとえば、図 3 のように、増車台数確保率が 1／10 以上と 3／10 以上の地域に敷地がまたがる場合、敷地全体の増車台数確保率は 0.22 となり、附置義務台数 $\geq 20 \times 0.22 = 4.4$ となります。結果、敷地内に自動車増車場は 5 台必要です。

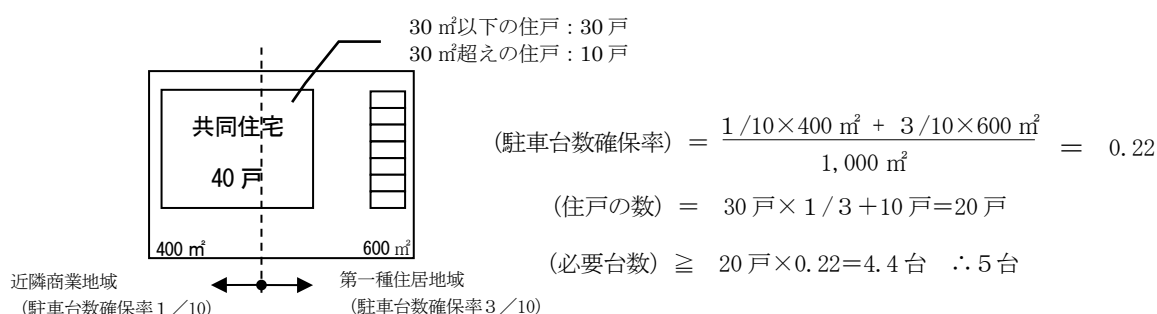


図 3 敷地が 2 以上の地域にわたる場合の増車台数確保率の算定

● 第 4 項

敷地が本条の制限を受けない工業専用地域や市街化調整区域にまたがる場合のみなし規定であり、制限を受けない地域・地区の増車台数確保率を 10 分の 3 以上とみなすこととしています。

● 第5項

第1項の緩和規定です。

第1号は市長の許可に係る緩和規定です。

第2号は、前号の規定による許可を受けた建築物について、既存の駐車施設の台数の減少を伴わず、かつ、住戸の数と住室の数の合計が増加しない増築等又は用途の変更を行う場合には、再度許可を受けなくとも引き続き第1項の規定を緩和するものです。なお、横浜市建築基準条例の一部を改正する条例（平成28年条例第71号）附則第2項により、同条例による改正前の横浜市建築基準条例第4条の3第1項ただし書の規定による許可を受けた建築物についても、同様に緩和の対象となります。

なお、既存不適格建築物に関する緩和措置は第56条第9項の解説（P129）を参照してください。

● 第6項

第2項の緩和規定です。

第1号は市長の許可に係る緩和規定です。

第2号は、前号の規定による許可を受けた建築物について、既存の駐車施設の台数の増加を伴わず、かつ、当該駐車施設の位置も構造もともに変更しない増築等又は用途の変更を行う場合には、再度許可を受けなくとも引き続き第2項の規定を緩和するものです。なお、横浜市建築基準条例の一部を改正する条例（平成28年条例第71号）附則第2項により、同条例による改正前の横浜市建築基準条例第4条の3第2項ただし書の規定による許可を受けた建築物についても、同様に緩和の対象となります。

なお、既存不適格建築物に関する緩和措置は第56条第9項の解説（P129）を参照してください。