

港南区に所在の違反建築物に対して 是正措置命令を発令しました

横浜市港南区の違反建築物について、これまで建物所有者に対して是正するよう指導してまいりましたが、是正されないため、8月25日に建築基準法第9条第1項に基づく是正措置命令を発令しました。

なお、これに伴い、建築基準法第9条第13項に基づく標識を、現場に設置します。



1 建築物の概要

建 築 場 所	横浜市港南区日野四丁目 779 番の 8
地 域 地 区	第一種低層住居専用地域
建 築 物 の 概 要	用 途：専用住宅 構 造：鉄骨造 階 数：地上 4 階 延べ面積：217.37 ㎡

2 違反の概要

違 反 条 項	建築基準法第 6 条 （建築物の建築等に関する申請及び確認） 建築基準法第 20 条（構造耐力） 建築基準法第 52 条（容積率） 建築基準法第 53 条（建ぺい率） 建築基準法第 56 条（建築物の各部分の高さ） 建築基準法第 56 条の 2 （日影による中高層の建築物の高さの制限） 建築基準法第 58 条（高度地区）
---------	---

裏面に続く

3 措置命令の内容

命 令 内 容	建築確認通知書（確認番号 48 港南第 907 号）に基づき建築した部分以外の増築部分を平成 22 年 10 月 31 日までに除却すること。
命 令 発 令 日	平成 22 年 8 月 25 日
履 行 期 限	平成 22 年 10 月 31 日

4 主な指導経過

平成11年3月1日	増築工事中との情報提供がある
平成11年3月12日	法9条第10項命令（工事停止命令）を発令
平成11年3月30日	是正計画書が提出される
平成20年1月7日	再度、増築工事中との情報提供がある
平成20年1月10日	現場調査実施。工事停止の赤紙を貼付
平成20年4月28日	是正勧告書を送付（期限なし）
平成20年5月30日	是正勧告書を送付（期限なし）
平成20年6月30日	聴聞を実施
平成20年12月15日	聴聞を実施
平成21年8月28日	呼出通知書を送付（来庁せず）
平成22年2月17日	呼出通知書を送付（来庁せず）
平成22年4月5日	呼出通知書を送付（来庁せず）
平成22年4月23日	是正勧告書（期限なし）及び呼出通知書を送付（来庁せず）
平成22年5月20日	期限付き是正勧告書及び呼出通知書を送付（来庁せず）
平成22年8月2日	現場調査実施。是正の進捗なし
平成22年8月5日	法第9条第2項に基づく通知書を送付

5 今後の対応

建築基準法第9条第13項の規定に基づき、当該命令を発令した旨を市報に登載するとともに、横浜市建築局違反对策課のホームページにもあわせて登載し、命令の履行を強く求めてまいります。

なお、期限までに命令が履行されない場合は、刑事告発などの措置を検討してまいります。

お問い合わせ先
建築局違反对策課長 秋山 雅英

＜参考＞

○ 建築基準法抜粋

（構造耐力）

第二十条 建築物は、自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の震動及び衝撃に対して安全な構造のものとして、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める基準に適合するものでなければならない。

二 高さが六十メートル以下の建築物のうち、第六条第一項第二号に掲げる建築物（高さが十三メートル又は軒の高さが九メートルを超えるものに限る。）又は同項第三号に掲げる建築物（地階を除く階数が四以上である鉄骨造の建築物、高さが二十メートルを超える鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物その他これらの建築物に準ずるものとして政令で定める建築物に限る。） 次に掲げる基準のいずれかに適合するものであること。

イ 当該建築物の安全上必要な構造方法に関して政令で定める技術的基準に適合すること。この場合において、その構造方法は、地震力によつて建築物の地上部分の各階に生ずる水平方向の変形を把握することその他の政令で定める基準に従つた構造計算で、国土交通大臣が定めた方法によるもの又は国土交通大臣の認定を受けたプログラムによるものによつて確かめられる安全性を有すること。

ロ 前号に定める基準に適合すること。

（容積率）

第五十二条 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合（以下「容積率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値以下でなければならない。ただし、当該建築物が第五号に掲げる建築物である場合において、第三項の規定により建築物の延べ面積の算定に当たりその床面積が当該建築物の延べ面積に算入されない部分を有するときは、当該部分の床面積を含む当該建築物の容積率は、当該建築物がある第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域に関する都市計画において定められた第二号に定める数値の一・五倍以下でなければならない。

一 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内の建築物

十分の五、十分の六、十分の八、十分の十、十分の十五又は十分の二十のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

（建ぺい率）

第五十三条 建築物の建築面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合（以下「建ぺい率」という。）は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を超えてはならない。

一 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域又は工業専用地域内の建築物

十分の三、十分の四、十分の五又は十分の六のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

3 前二項の規定の適用については、第一号又は第二号のいずれかに該当する建築物にあつては第一項各号に定める数値に十分の一を加えたものをもつて当該各号に定める数値とし、第一号及び第二号に該当する建築物にあつては同項各号に定める数値に十分の二を加えたものをもつて当該各号に定める数値とする。

一 第一項第二号から第四号までの規定により建ぺい率の限度が十分の八とされている地域外で、かつ、防火地域内にある耐火建築物

二 街区の角にある敷地又はこれに準ずる敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物

(建築物の各部分の高さ)

第五十六条 建築物の各部分の高さは、次に掲げるもの以下としなければならない。

一 別表第三(い)欄 (※注1) 及び別表第三(ろ)欄 (※注2) に掲げる地域、地区又は区域及び容積率の限度の区分に応じ、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が同表(は)欄 (※注3) に掲げる距離以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、同表(に)欄 (※注4) に掲げる数値を乗じて得たもの

※注1：別表第三(い)欄に掲げる地域、地区又は区域は、「第一種低層住居専用地域」をいう。

※注2：別表第三(ろ)欄に掲げる容積率の限度は、「20/10 以下の場合」をいう

※注3：別表第三(は)欄に掲げる距離は、「20m」をいう

※注4：別表第三(に)欄に掲げる数値は、「1.25」をいう

(日影による中高層の建築物の高さの制限)

第五十六条の二 別表第四(い)欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域 (※注5) (以下この条において「対象区域」という。) 内にある同表(ろ)欄の当該各項(四の項にあつては、同項イ又はロのうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの) に掲げる建築物 (※注6) は、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時まで(道の区域内にあつては、午前九時から午後三時まで)の間において、それぞれ、同表(は)欄の各項(四の項にあつては、同項イ又はロ)に掲げる平均地盤面からの高さ (※注7) (二の項及び三の項にあつては、当該各項に掲げる平均地盤面からの高さのうちから地方公共団体が当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの)の水平面(対象区域外の部分、高層住居誘導地区内の部分、都市再生特別地区内の部分及び当該建築物の敷地内の部分を除く。)に、敷地境界線からの水平距離が五メートルを超える範囲において、同表(に)欄の(一)、(二)又は(三)の号(同表の三の項にあつては、(一)又は(二)の号)のうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号 (※注8) に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りでない。

※注5：別表第四(い)欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域とは、「第一種低層住居専用地域」をいう

※注 6：別表第四(ろ)欄の当該各項に掲げる建築物とは、「軒の高さが 7 m を超える建築物又は地階を除く階数が 3 以上の建築物」をいう

※注 7：別表第四(は)欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さは、「1.5m」をいう

※注 8：別表第四(に)欄の(一)、(二)又は(三)の号のうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号は、「(1)：敷地境界線からの水平距離が 10m 以内の範囲における日影時間は 3 時間、敷地境界線からの水平距離が 10m を超える範囲における日影時間は 2 時間」をいう

(高度地区)

第五十八条 高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。

○ 高度地区
横浜国際港都建設計画高度地区による

○ 第 1 種高度地区

