

市第81号議案

横浜市建築基準条例の一部改正

横浜市建築基準条例の一部を改正する条例を次のように定める。

平成28年12月 6 日提出

横浜市長 林 文 子

横浜市条例（番号）

横浜市建築基準条例の一部を改正する条例

横浜市建築基準条例（昭和35年10月横浜市条例第20号）の一部を次のように改正する。

第3条の2第2項中第3号を第7号とし、第2号の次に次の4号を加える。

- (3) 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第2条第2号に規定する宅地造成に関する工事（同法第13条第2項の規定により造成主（同法第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) 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
- (5) 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
- (6) 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18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

第4条第1項中「幅員は」を「長さの合計は」に、「長さに」を「幅員に」に改め、同項の表を次のように改める。

路地状部分の幅員	路地状部分の長さの合計
3メートル未満	15メートル以下
3メートル以上4メートル未満	25メートル以下

第4条第2項中「前項」を「第2項に規定する場合のほか、第1項」に改め、同項を同条第4項とし、同条第1項の次に次の2項を加える。

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基準（当該建築物が、一戸建の住宅の用途に供するもので、かつ、当該用途以外の用途に供しないものであるときは、第1号に掲げる基準）に適合するときは、同項の規定は、適用しない。

- (1) 地階を除く階数が2以下であること。
- (2) 次のいずれかの用途に供するもので、かつ、当該用途以外の用途に供しないものであること。

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、寄宿舍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

(3) 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。

(4) 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。

第4条の2第2項中「（義務教育学校の前期課程を含む。同号において同じ。）」を「、義務教育学校」に改める。

第4条の3第1項中「（昭和43年法律第100号）」を削り、同項ただし書を削り、同項の表中「3/10」を「2/10」に改め、同条第2項中「前項本文」を「前項」に改め、同項ただし書を削り、同条に次の2項を加える。

5 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。

(1) 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。

(2) 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。

6 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。

- (1) 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。
- (2) 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。

第4条の4第2項第1号中「、下宿及び長屋」を「及び下宿」に改め、同項第2号を次のように改める。

- (2) 地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る。）のうち次に掲げる区域
  - ア 再開発等促進区のうち、地区整備計画において建築物の容積率の最高限度が10分の20を超える数値と定められた区域
  - イ 都市計画法第12条の8の規定により、地区整備計画において建築物の容積率の最高限度が10分の20を超える数値と定められた区域
  - ウ その他市長が周囲の居住環境を害するおそれがないと認め、又は当該地区計画の区域の特性にふさわしい土地利用の増進等の目的を達成するため必要と認めて指定する区域

第6条第1項第2号中「おける」の次に「その用途に供する」を加える。

第47条の2第5号中「小学校」の次に「、義務教育学校」を加える。

第50条第2号に次のただし書を加える。

ただし、汚水及び廃油が生じないことが明らかな場合その他これに類する場合においては、この限りでない。

第56条第2項中「開口部のない耐火構造の床又は壁で区画されている場合における当該区画された」を「令第117条第2項各号に掲げる建築物の」に改め、同条に次の1項を加える。

5 法第3条第2項の規定により第4条の3第1項から第4項までの規定の適用を受けない建築物に係る増築等又は用途の変更（住戸及び住室の増加を伴わないものに限る。）については、法第3条第3項第3号及び第4号並びに法第87条第3項の規定にかかわらず、第4条の3第1項から第4項までの規定は、適用しない。

第56条の7第1項第2号中「第4条第2項」を「第4条第4項」に改め、同項第4号中「第4条の3第1項ただし書」を「第4条の3第5項第1号」に改め、同項第5号中「第4条の3第2項ただし書」を「第4条の3第6項第1号」に改める。

## 附 則

（施行期日）

1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。ただし、第56条第2項の改正規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

2 この条例の施行前にこの条例による改正前の横浜市建築基準条

例（以下「旧条例」という。）第4条の3第1項ただし書の規定によりされた許可については、この条例による改正後の横浜市建築基準条例（以下「新条例」という。）第4条の3第5項第1号の規定によりされた許可とみなし、旧条例第4条の3第2項ただし書の規定によりされた許可については、新条例第4条の3第6項第1号の規定によりされた許可とみなす。

- 3 この条例の施行前にした旧条例に違反する行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

#### 提 案 理 由

災害危険区域内に居室を有する建築物の構造の制限を緩和する等のため、横浜市建築基準条例の一部を改正したいので提案する。

## 参 考

## 横浜市建築基準条例（抜粋）

（上段 改正案）  
（下段 現 行）

（災害危険区域）

## 第3条の2（第1項省略）

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。

（第1号及び第2号省略）

(3) 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第2条第2号に規定する宅地造成に関する工事（同法第13条第2項の規定により造成主（同法第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) 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

(5) 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

(6) 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18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

(7) (本文省略)

(3)

(第3項から第5項まで省略)

(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1項ただし書の許可に係る空地、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長さの合計は、その路地状部分の幅員に 幅員に 長さ 応じて、次の表に掲げる数値としなければならない。

路地状部分の幅員	路地状部分の長さの合計
3メートル未満	15メートル以下
3メートル以上4メートル未満	25メートル以下

路地状部分の長さ	路地状部分の幅員
15メートル以下のもの	2メートル以上
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基

準（当該建築物が、一戸建の住宅の用途に供するもので、かつ、当該用途以外の用途に供しないものであるときは、第1号に掲げる基準）に適合するときは、同項の規定は、適用しない。

(1) 地階を除く階数が2以下であること。

(2) 次のいずれかの用途に供するもので、かつ、当該用途以外の用途に供しないものであること。

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

(3) 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。

(4) 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  
2 前項の規定は、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は、適用しない。

（階数が3以上である建築物及び大規模建築物の敷地と道路との関係）

第4条の2 (第1項省略)

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~~(義務教育学校)の前期課程を含む。同号において同じ。)、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号にあっ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号にあっ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(一の道路にあっては、主要な出入口)を設けたときは、この限りでない。

(第1号から第3号まで及び第3項省略)

(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、寄宿舍(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1,000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に対する割合（以下「駐車台数確保率」という。）を、都市計画法（昭和43年法律第100号）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。ただし、住戸及び住室の増加を伴わない増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（以下「増築等」という。）をする場合、前面道路等の状況によりやむを得ない場合その他これらに類する場合で、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は、この限りでない。

用 途 地 域	駐車台数確保率
(省 略)	
近 隣 商 業 地 域	$\frac{2}{3} \times \frac{10}{10}$ 以上
商 業 地 域	$\frac{2}{3} \times \frac{10}{10}$ 以上
(省 略)	

- 2 前項（前項本文）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。ただし、増築等をする場合その他これに類する場合で、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は、この限りでない。

(第3項及び第4項省略)

5 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。

(1) 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。

(2) 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。

6 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。

(1) 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。

(2) 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。

第4条の4 (第1項省略)

2 次に定める区域は、前項の規定にかかわらず、同項の表に掲げ

る対象区域から除くものとする。

- (1) 横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例（平成3年12月横浜市条例第57号）第5条の規定により、建築してはならない建築物として住宅（管理人住宅を除く。）、共同住宅、寄宿舎及び下宿、下宿及び長屋の用途に供する建築物が定められた区域

- (2) 地区計画の区域（地区整備計画が定められている区域に限る地区計画の区域のうち再開発等促進区（地区整備計画が定められている区域のうち当該地区整備計画において10分の20を超える数値で建築物の容積率の最高限度が定められている区域に限る。）

ア 再開発等促進区のうち、地区整備計画において建築物の容積率の最高限度が10分の20を超える数値と定められた区域

イ 都市計画法第12条の8の規定により、地区整備計画において建築物の容積率の最高限度が10分の20を超える数値と定められた区域

ウ その他市長が周囲の居住環境を害するおそれがないと認め、又は当該地区計画の区域の特性にふさわしい土地利用の増進等の目的を達成するため必要と認めて指定する区域

（第3号から第6号まで省略）

（屋外への出口、避難通路等）

第6条 学校等の用途に供する建築物で、次のいずれかに該当するものにあつては、避難上有効な出口（令第120条若しくは令第121条に規定する直通階段又は固定タラップその他これに類する施設を屋外に設けた場合の、その地上に接する部分を含む。以下この条において「出口」という。）を2以上設け、かつ、その主た

る用途に供する居室から出口に通ずる避難上有効な通路（廊下、階段、固定タラップ、バルコニーその他これらに類するものをいう。）を当該各居室ごとに2以上設けなければならない。この場合において、2以上の居室により構成される病院の病室、ホテル又は旅館の宿泊室、共同住宅の住戸その他これらに類するもの（以下この項において「病室等」という。）で、準耐火構造の壁で区画されたものにあつては、当該区画された病室等をもって1居室とみなす。

（第1号省略）

- (2) 避難階以外の階で、その階におけるその用途に供する居室の床面積の合計が50平方メートル（主要構造部を準耐火構造又は令第109条の3第2号に該当する構造とした建築物にあつては、100平方メートル）を超えるもの

（第2項から第4項まで省略）

（自動車用の出入口）

第47条の2 前条の自動車用の出入口は、次に掲げる道路に接する部分に設けてはならない。

（第1号から第4号まで省略）

- (5) 幼稚園、小学校、義務教育学校、特別支援学校若しくは児童福祉施設等の用途に供する建築物の敷地又は公園（都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）第2条第1項第1号の規定に基づき設置する都市公園に限る。）の主要な出入口から10メートル以内の当該道路

（構造設備）

第50条 自動車車庫又は自動車修理工場の用途に供する建築物で、

その用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものの構造設備は、次に定めるところによらなければならない。

(第1号省略)

(2) 床及び地溝は、耐水材料で造り、かつ、排水設備を設けること。ただし、汚水及び廃油が生じないことが明らかな場合その他これに類する場合においては、この限りでない。

(第3号省略)

(既存建築物に対する制限の緩和)

第56条 (第1項省略)

2 法第3条第2項の規定により第13条、第15条、第19条、第20条、第25条、第26条、第27条第1項若しくは第2項、第30条、第34条、第35条、第36条、第39条、第40条又は第43条の2から第43条の4までの規定の適用を受けない建築物であって、令第117条第2項各号に掲げる建築物の耐火構造の床又は壁で区画されている場合における当該区画された部分（以下この項において「独立部分」という。）が2以上あるものについて増築等をする場合においては、法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、当該増築等をする独立部分以外の独立部分に対しては、これらの規定は、適用しない。

(第3項及び第4項省略)

5 法第3条第2項の規定により第4条の3第1項から第4項までの規定の適用を受けない建築物に係る増築等又は用途の変更（住戸及び住室の増加を伴わないものに限る。）については、法第3条第3項第3号及び第4号並びに法第87条第3項の規定にかかわらず、第4条の3第1項から第4項までの規定は、適用しない。

(手数料)

第56条の7 次に掲げる許可を受けようとする者は、申請の際、1件につき27,000円の手数料を納付しなければならない。ただし、一の建築物につき、第3号、第7号、第9号、第13号、第16号（第47条第1項の規定に基づく制限の緩和に関する許可に係る部分に限る。）、第17号又は第18号の許可のいずれか2以上の許可を同時に申請する場合には、これらの申請を1件の申請とみなす。

（第1号省略）

- (2) 第4条第4項  
第4条第2項の規定に基づく許可

（第3号省略）

- (4) 第4条の3第5項第1号  
第4条の3第1項ただし書の規定に基づく許可

- (5) 第4条の3第6項第1号  
第4条の3第2項ただし書の規定に基づく許可

（第6号から第19号まで、第2項及び第3項省略）