建築・都市整備・道路委員会
令和元年5月27日
建築局

市第12号議案～第15号議案　建築基準条例その他の条例の一部改正について

改正条例一覧

今回改正する条例及び改正項目については、以下のとおりです。

議案	条例名	改正項目
第12号	横浜市建築基準条例	・小規模建築物の防火規制の見直し ・位置指定道路の指定に係る基準の明文化 ・用途変更する場合に適用する規定の見直し など
第13号	横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例	・一時用途変更に関する緩和の追加
	横浜市不燃化推進地域における建築物の不燃化の推進に関する条例	・法改正に伴う所要の改正
第14号	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	・中山駅南口地区地区計画の追加 ・用途変更する場合に適用する規定の見直し
第15号	横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例	・用途変更や大規模修繕等する場合に適用する規定の見直し
	横浜都心機能誘導地区建築条例	・用途変更や大規模修繕等する場合に適用する規定の見直し

建築・都市整備・道路委員会
令 和 元 年 ５ 月 27 日
建　　　築　　　局

市第 12 号議案　横浜市建築基準条例の一部改正について

１　趣旨

平成 30 年６月の建築基準法（以下「法」）の一部改正や、社会情勢の変化・市民ニーズ等を踏まえ、建築行政のより一層の円滑な推進等を目的として、横浜市建築基準条例（以下「条例」）の一部を改正します。

２　条例改正の概要

(1)　法改正に伴う改正

ア　小規模建築物の防火規制の見直し（条例第 33 条）

【法改正の概要】

法では、不特定多数の者が使用する建築物は、その規模により耐火建築物等とする必要があり、主階が１階にない劇場等も耐火建築物等とする必要がありました。しかし、法改正により、階数が３以下で延べ面積が 200 ㎡未満の小規模なものは､避難に要する時間が短時間であるため規制対象から除外されました。

【条例改正の概要】

条例では、観覧場等について、法で規制している劇場等に類似していることから、法に準じた制限を付加しています。このため、観覧場等についても階数が３以下で延べ面積が 200 ㎡未満のものを条例の規制対象から除外します。

イ　その他所要の改正

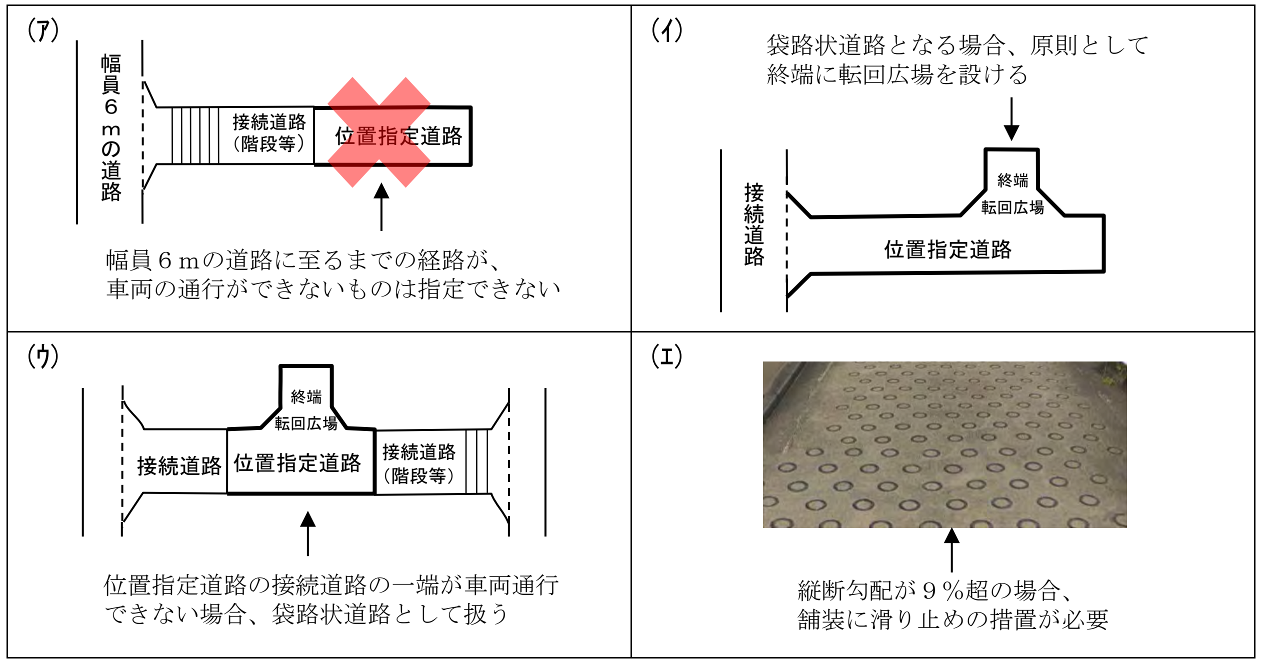
法の条項ずれ等に伴い、所要の改正を行います。

(2)　社会情勢の変化・市民ニーズ等を踏まえた改正

ア　位置指定道路の指定に係る基準の明文化（条例第 56 条の３）

法第 42 条第１項第５号に規定する道路（以下「位置指定道路」）の指定に係る次の（ア）から（エ）の基準については、指導基準として運用してきましたが、位置指定道路に必要な基準として定着しており、指定実績も十分多いことから、その実績を踏まえ、これらの基準を条例に位置付け、明文化します。

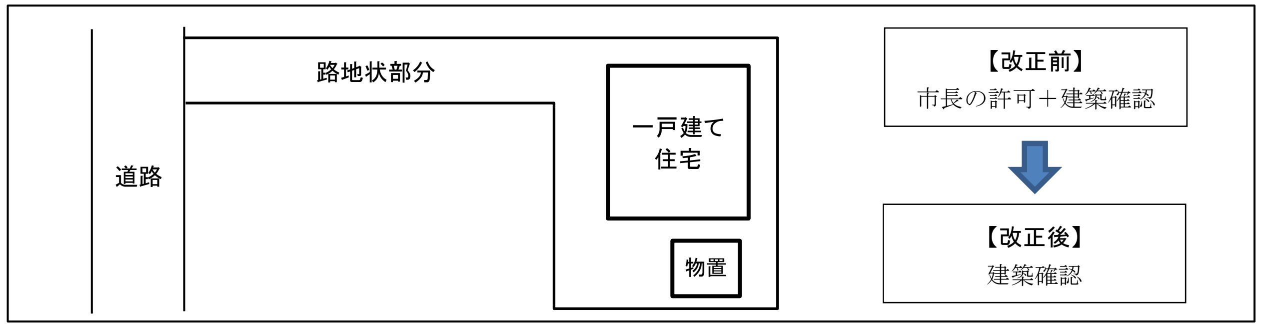
〔事例１〕



イ　既存不適格の路地状敷地に対する適用除外建築物の見直し（条例第４条）

路地状部分のみによって道路に接する敷地の場合、路地状部分の長さに応じてその幅員を一定以上確保することとしています。この規定が施行される前から使用されている敷地等で、路地状の長さと幅員が現行の条例に適合しないものについて、一戸建て住宅や長屋などを建築する場合のみ市長の許可を不要としていました。今回、手続きの円滑化を目的として、物置などの附属建築物のある一戸建て住宅や長屋などについても、許可を不要とする改正を行います。

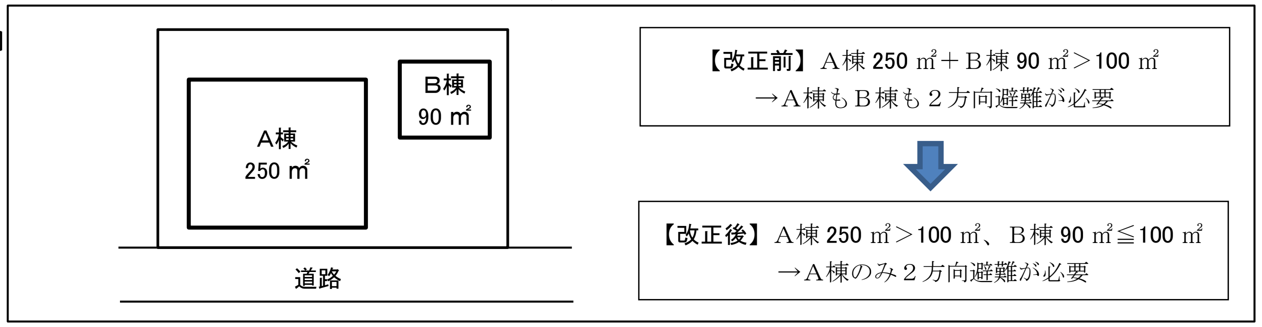
〔事例２〕



ウ　２方向避難規定の対象建築物の見直し（条例第５条、第６条）

一定規模を超える学校などの特殊建築物には、２方向の避難経路を設けることとしています。現行、その規模の算定は、敷地内に複数の建築物がある場合にはその合計としていますが、今回、規模の算定を建築物ごととすることにより、在館者も少なく避難上支障がない小規模な建築物については、敷地内に一棟しか建築物がない場合と同様、２方向避難規定の対象建築物から除外します。

〔事例３〕



エ　用途変更する場合に適用する規定の見直し（条例第 56 条）

適法に建築されたにもかかわらず、条例施行前に建築されたために現行条例の規定に適合していない建築物（以下「既存不適格建築物」）を用途変更する場合、原則として現行の規定に適合させる必要がありますが、既存不適格建築物を用途変更しやすくするため、昇降機の保守点検のための設備の設置等に関する規定を適用除外とします。

オ　その他

その他所要の改正を行います。

３　施行日

(1)　法改正に伴う改正

改正された法の施行日と同日

(2)　社会情勢の変化・市民ニーズ等を踏まえた改正

アの位置指定道路に関するもの　　・・・令和元年 10 月１日

イからオまで（位置指定道路以外）・・・公布の日

建築・都市整備・道路委員会
令 和 元 年 ５ 月 27 日
建　　　築　　　局

市第13号議案
「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例」及び「横浜市不燃化推進地域における建築物の不燃化の推進に関する条例」の一部改正について

1　趣旨

平成30年６月の建築基準法（以下「法」）の一部改正に伴い、関係規定の整備を図るため、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例（以下「中高層条例」）」及び「横浜市不燃化推進地域における建築物の不燃化の推進に関する条例（以下「不燃化推進条例」）」の一部を改正します。

2　条例改正の概要

(1)　中高層条例

ア　条例の概要

中高層条例では、住環境に及ぼす影響の大きい中高層建築物等について、良好な近隣関係を保持し、安全で快適な住環境の保全及び形成を図ることを目的に、建築確認申請の前に、近隣住民へ建築計画の概要を説明することなどを定めています。

イ　条例改正の概要

法改正により、既存建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用することが可能となりました。この一時的な用途変更は恒久的なものではないことから、建築計画の近隣住民への説明を不要とします。

(2)　不燃化推進条例

ア　条例の概要

不燃化推進条例では、地震火災による建築物の延焼の被害が特に大きいと想定される地域において、大地震の際の延焼拡大による被害を減少させることを目的に、原則全ての建築物を耐火建築物や準耐火建築物等にすることを義務付けています。

イ　条例改正の概要

法の項ずれに伴い、所要の改正を行います。

3　施行日

改正された法の施行日と同日

市第 15 号議案　「横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例」及び「横浜都心機能誘導地区建築条例」の一部改正について

1　趣旨

既存建築ストックの活用という社会的要請等を背景に、建築物を用途変更や大規模修繕等する場合に適用する規定を見直し、制限の緩和等を行うため、「横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例（以下「地下室マンション条例」）」及び「横浜都心機能誘導地区建築条例（以下「都心機能誘導条例」）」の一部を改正します。

2　条例改正の概要

適法に建築されたにもかかわらず、条例施行前に建築されたために現行条例の制限に適合していない建築物（以下「既存不適格建築物」）について、用途変更や大規模修繕等する場合には、現行の条例の制限に適合させる必要がありますが、**既存建築ストックの活用という社会的要請に対応するため、条例の目的を妨げない範囲で、条例の制限の一部を適用除外とします。**

(1)　地下室マンション条例

ア　条例の概要

地下室マンション条例は、平成 6 年の法改正で導入された地下室の容積率緩和により、斜面地周辺の住宅地において、周囲に圧迫感を与える建築物が増加したことをきっかけに、平成 16 年に制定されました。

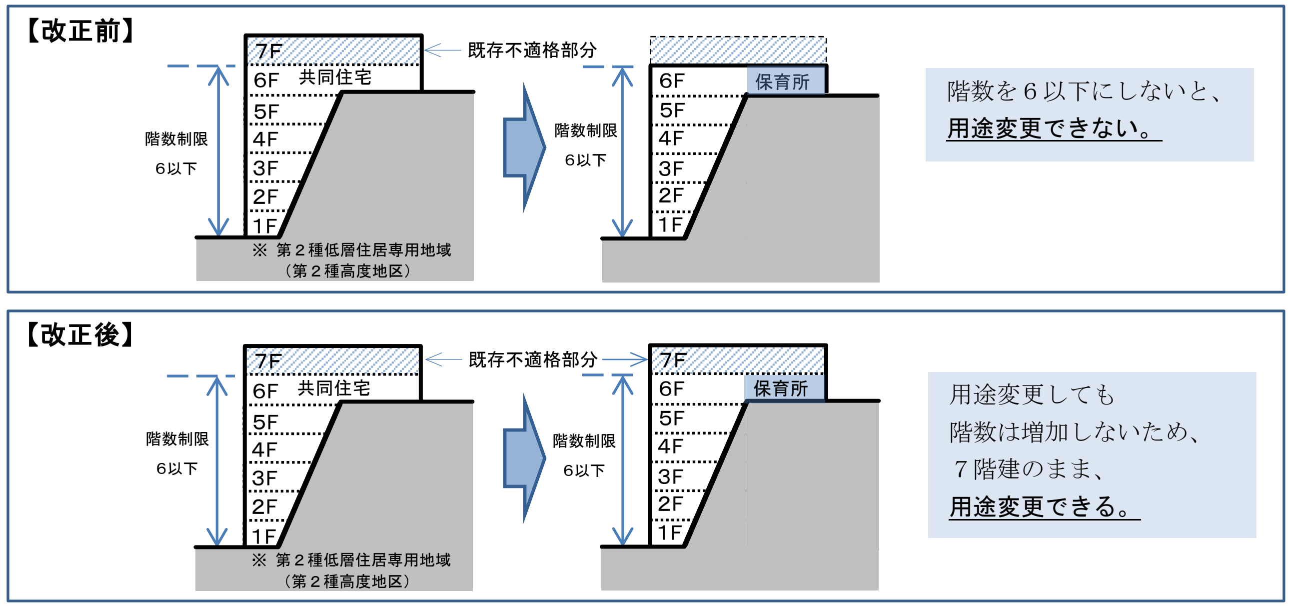
条例では、このような地下室の容積率緩和を適用した建築物（以下「地下室建築物」）と周辺の住環境との調和を目的に、周囲に与える圧迫感やボリュームを軽減するため、地下室建築物の階数を制限しています。

イ　条例改正の概要

現行条例では、既存不適格建築物を用途変更や大規模修繕等する場合に、「階数の制限」に適合する必要があります。

用途変更や大規模修繕等をしても「階数の制限」に適合しない範囲は増大しないことから、既存建築ストックの活用という社会的要請に対応するため、既存不適格建築物を用途変更や大規模修繕等する場合には「階数の制限」を適用除外とします。

〔事例１〕　「共同住宅の一部」を「保育所」に用途変更しようとする場合



(2)　都心機能誘導条例

ア　条例の概要

都心機能誘導条例は、都心部における高層マンション建設の増加などにより、就業人口が減少する一方、居住人口が増加し、業務・商業等の都心機能が低下していたことから、都心機能の集積とにぎわいの創出を目的に平成 17 年に制定されました。

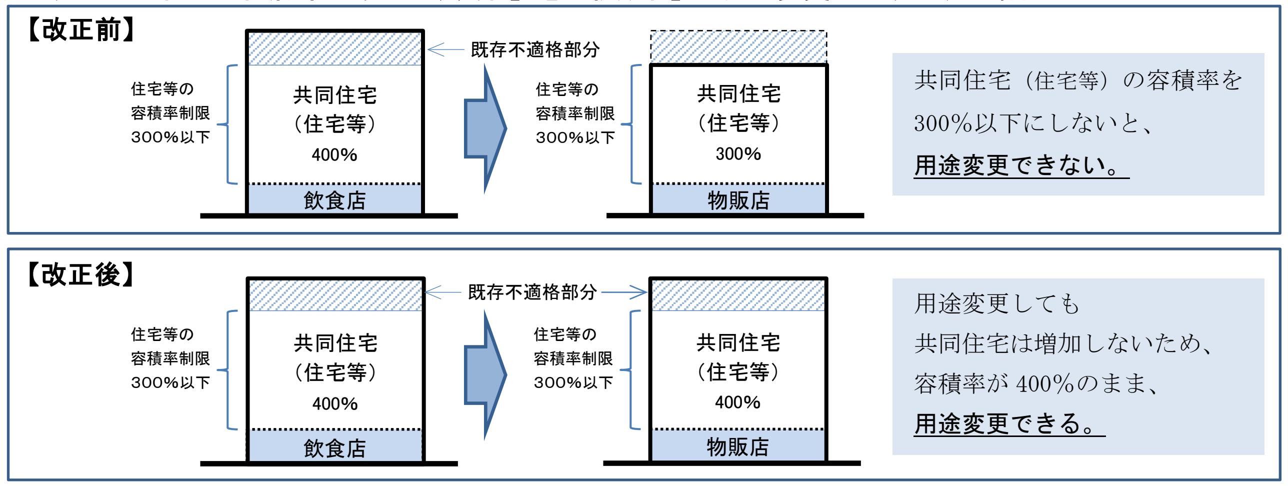
条例では、横浜駅周辺や関内駅周辺の「横浜都心機能誘導地区」において、業務・商業等の都心機能と居住機能の調和のとれたまちづくりを進めていくため、共同住宅や寄宿舎など（以下「住宅等」）の容積率を制限しています。

イ　条例改正の概要

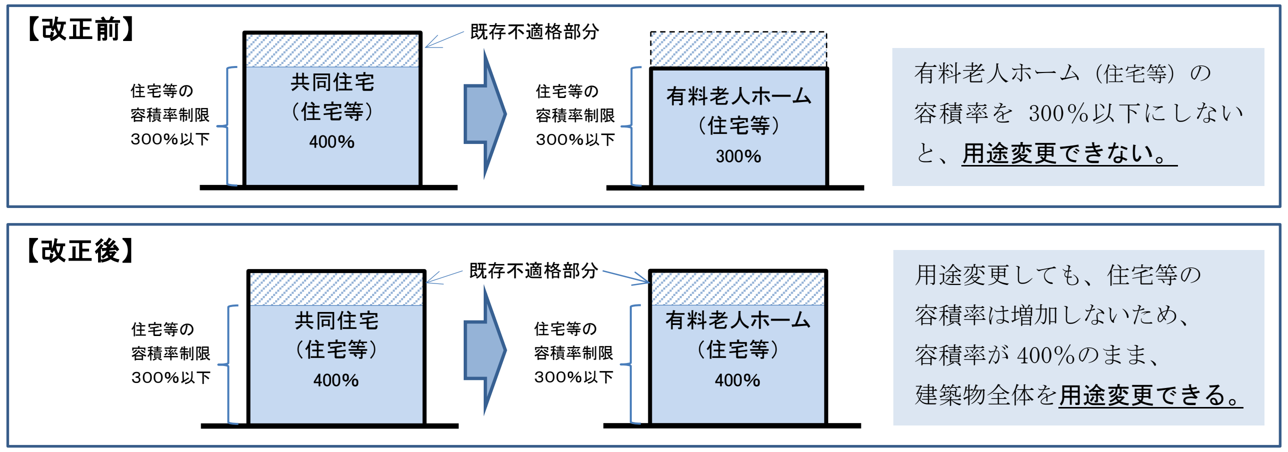
現行条例では、既存不適格建築物を用途変更や大規模修繕等する場合に、「住宅等の容積率制限」に適合する必要があります。

既存建築ストックの活用という社会的要請に対応するため、既存不適格建築物を用途変更や大規模修繕等する場合で、「住宅等の容積率」が増大しないときなどは、「住宅等の容積率制限」を適用除外とします。

〔事例２〕　共同住宅の低層部にある「飲食店」を「物販店」に用途変更しようとする場合



〔事例３〕　建築物全体を「共同住宅」から「有料老人ホーム」に用途変更しようとする場合



3　施行日

公布の日

市第14号議案説明資料

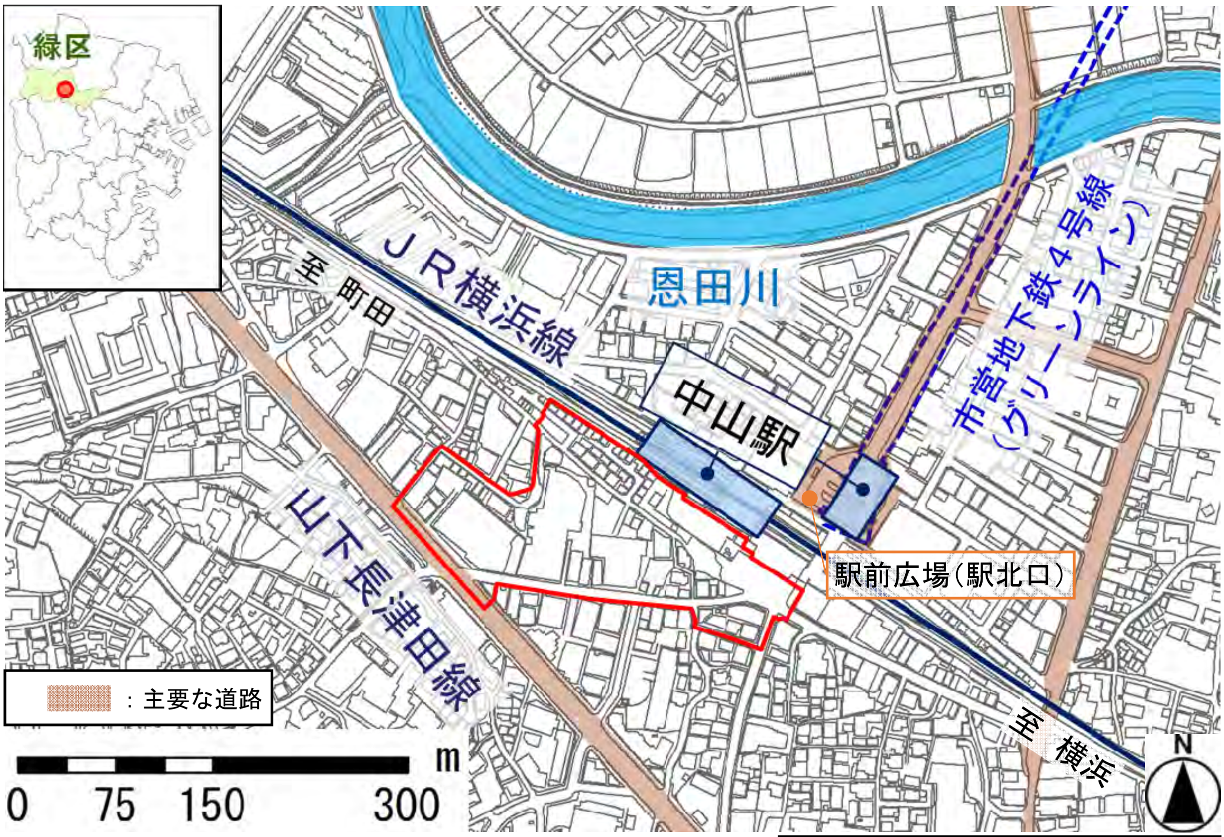
建築・都市整備・道路委員会
令 和 元 年 ５ 月 ２ ７ 日
建　　　築　　　局

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の一部改正

１　中山駅南口地区地区計画の追加
２　用途変更する場合に適用する規定の見直し

1　中山駅南口地区地区計画の追加

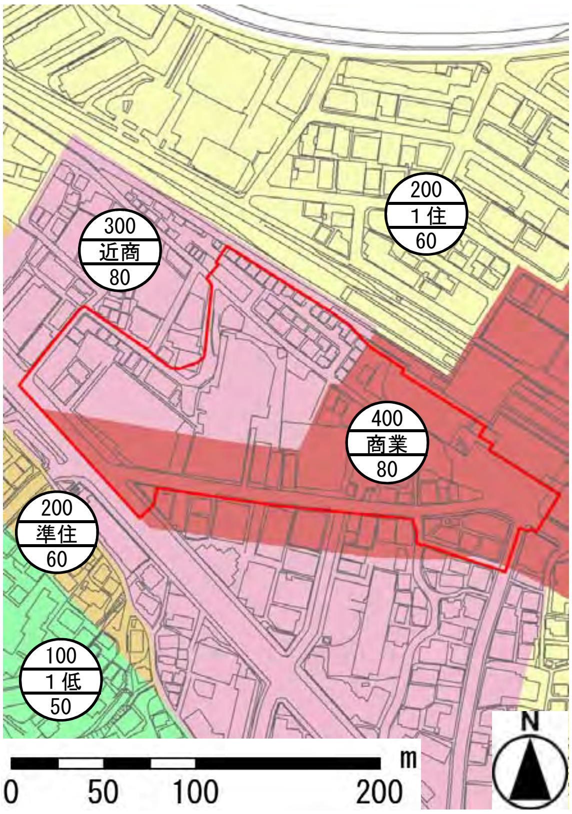
○位置図



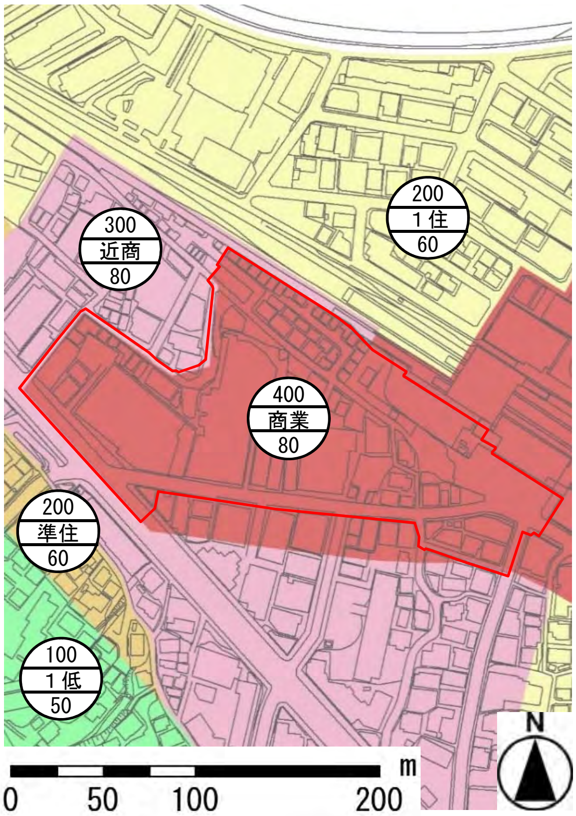
：地区計画の区域（約2.8ha）

○都市計画図（用途地域）

【変更前】

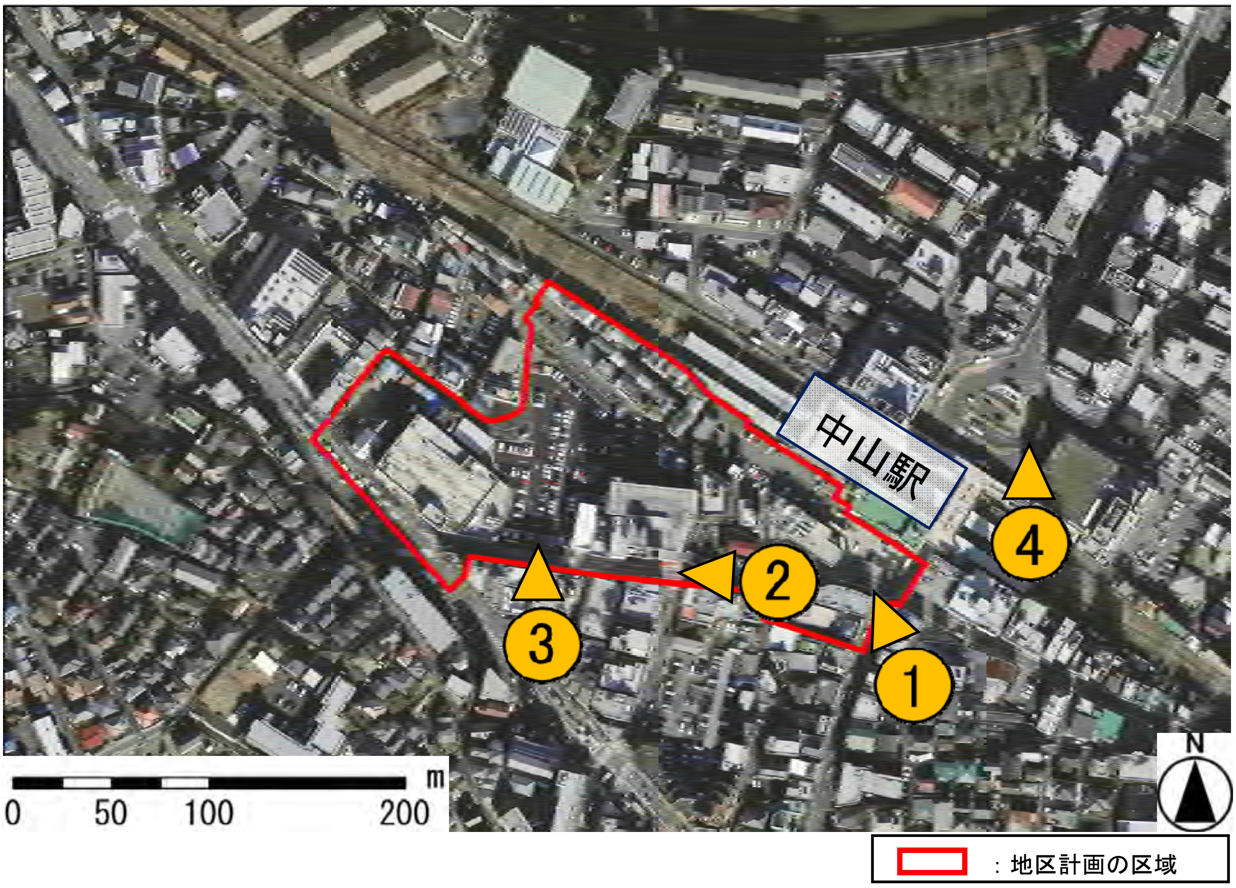


【変更後】※平成31年２月５日都市計画決定告示～



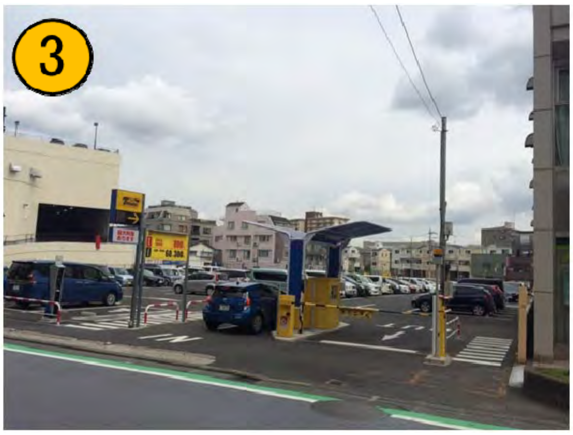
：地区計画の区域

○現地写真



駅南口の駅前広場の現況

駅南口の駅前広場につながる商店街通りの現況



老朽建物取り壊し後に駐車場や駐輪場として利用

駅北口の駅前広場と道路

〇一部改正する本条例の概要

１　地区計画とは

地区の特性に応じて、建築物の用途、高さ、壁面の位置のほか、広場や歩行者用通路などをきめ細かく定める「地区レベルの都市計画」。

都市計画法に基づく手続き（案の縦覧や都市計画審議会等）を経て、都市計画決定を行う。

２　地区計画の内容

地区計画

- **目標**
- **地区計画の方針**
  - ・土地利用の方針
  - ・建築物等の整備の方針
  - ・緑化の方針　等
- **地区整備計画**
  - 〇地区施設に関する事項
    - ・広場、歩行者用通路　等
  - 〇建築物等に関する事項
    - ・建築物の用途
    - ・容積率
    - ・建蔽率
    - ・最低限敷地面積
    - ・壁面の位置
    - ・高さ
    - ・形態意匠
    - ・緑化率　等
    - ・工作物の用途
    - ・工作物の設置の制限
  - 〇樹林地、草地等の保全に関する事項

（目標～樹林地、草地等の保全に関する事項）→ **都市計画決定**

（建築物等に関する事項（建築物の用途～緑化率等）、樹林地、草地等の保全に関する事項）→ **条例化** → **より担保性のある手続・罰則規定が適用可能**

３　本条例について

地区計画が都市計画決定 → **新たに当該地区と制限内容を条例に追加**

現在市内には条例に位置付けのある地区が102地区あり、本地区の追加がされた際には、条例化された地区は合計103地区となる。

〇地区計画の策定までの経緯

〇昭和62年度	中山駅北土地区画整理事業完了
〇平成７年度	中山駅南口地区街づくり協議会設立
〇平成26年度	中山駅南口地区市街地再開発準備組合設立
〇平成30年６月～	市素案説明会・公聴会　開催
〇平成30年 （10月５日～10月19日）	法定縦覧
〇平成31年１月18日	都市計画審議会
〇平成31年２月５日	都市計画決定告示

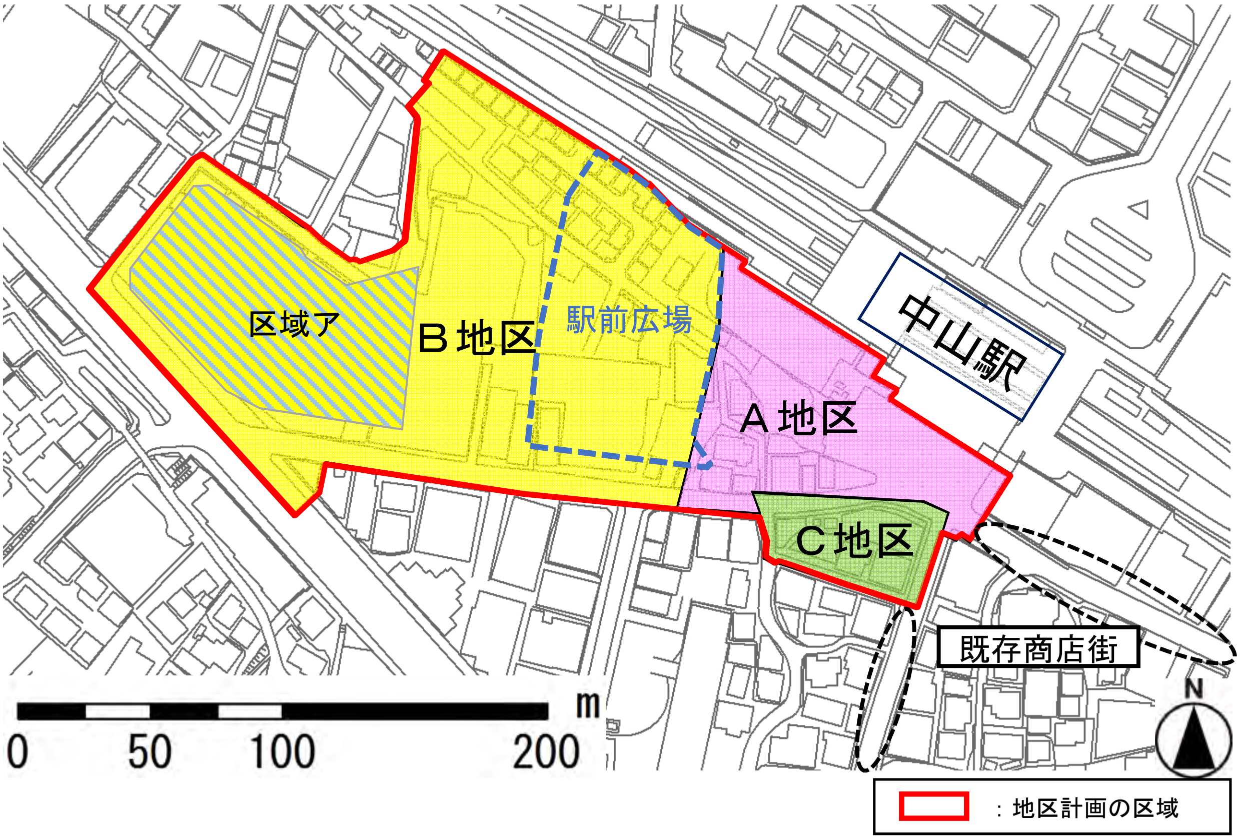
〇地区計画の目標

・土地の高度利用を図り、駅前道路の拡幅、駅前広場及び歩行者空間等の整備を行う
・鉄道駅の周辺地区における拠点にふさわしく、周辺の住宅地に配慮した、良好な複合市街地の形成とその維持

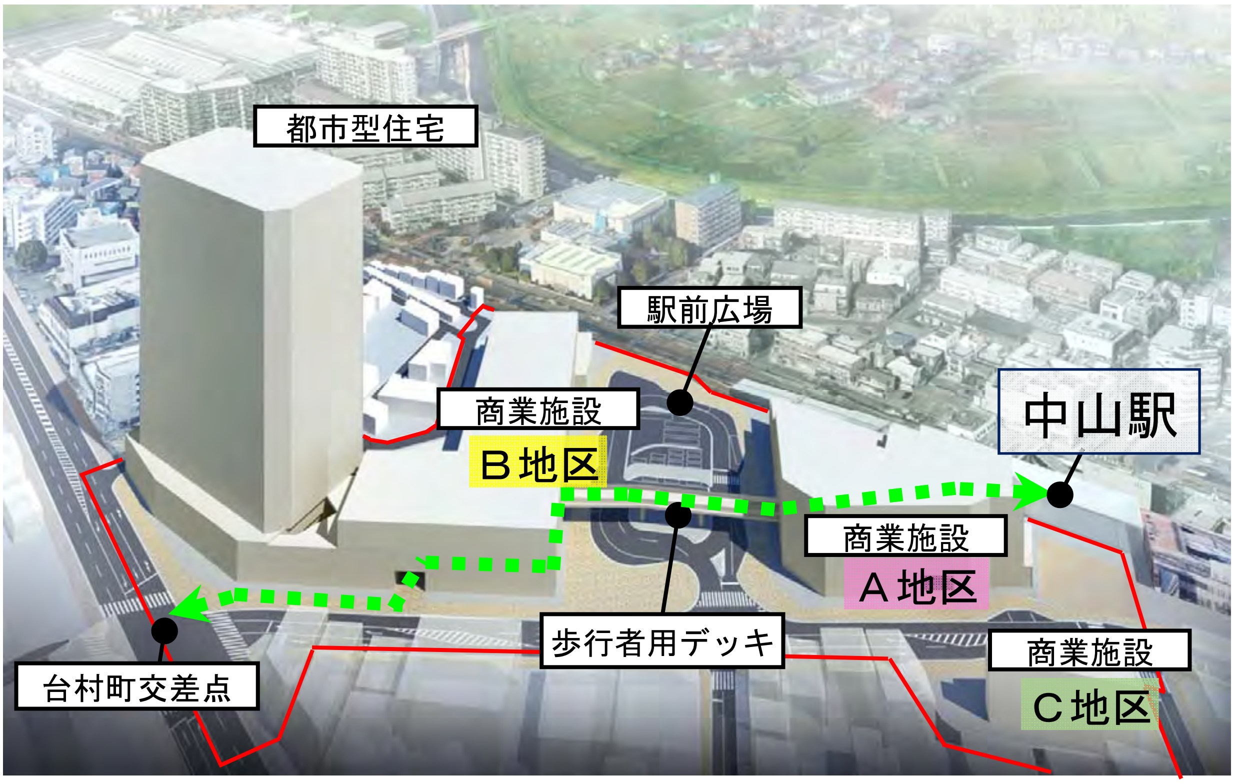
〇地区の区分及び土地利用の方針

地区の区分			土地利用の方針
1		A地区	・地域の交流や憩いの場として広場を整備する。 ・駅前立地を生かした利便性の高い商業施設等を整備する。
2		B地区	駅前広場等を整備し交通結節点としての機能を強化すると同時に土地の高度利用を図り、商業施設及び都市型住宅等を整備する。
3		C地区	商店街とにぎわいを連続させる商業施設等を整備する。

○地区の区分



○再開発イメージパース



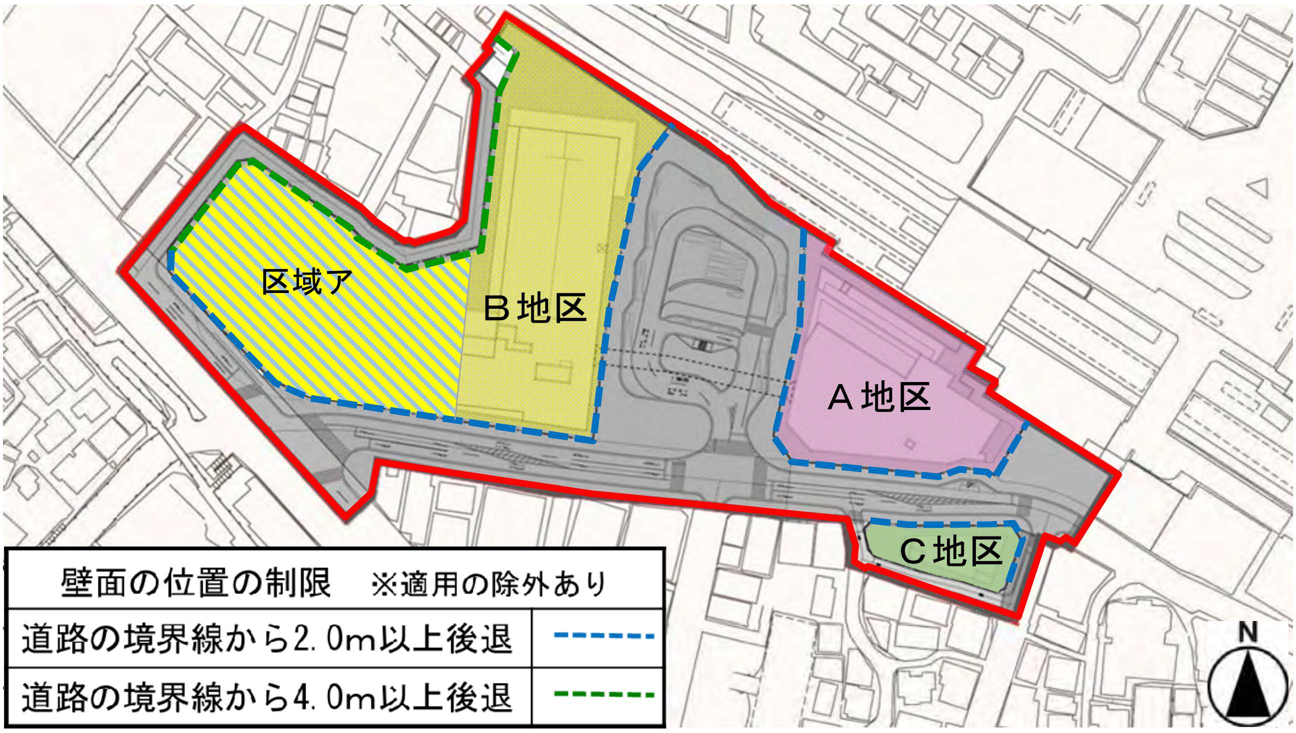
○条例に位置付ける内容

<table>
<tr><td colspan="3" rowspan="3"></td><td colspan="3">地区の区分</td></tr>
<tr><td>A地区</td><td>B地区</td><td>C地区</td></tr>
<tr><td>約0.5ha</td><td>約2.1ha</td><td>約0.2ha</td></tr>
<tr><td rowspan="6">建築物等に関する事項</td><td>①</td><td>用途の制限</td><td colspan="3">【建築できないもの】
・１階又は２階を住居の用に供するもの※
・自動車教習所
・勝馬投票券発売所、場外車券売場又は場外勝舟投票券発売所
・倉庫業を営む倉庫
・工場※
・個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類するもの</td></tr>
<tr><td>②</td><td>壁面の位置の制限</td><td colspan="3">道路の境界線から２m以上又は４m以上後退※</td></tr>
<tr><td>③</td><td>高さの最高限度</td><td>31m</td><td>31m
※区域アにおいては100m</td><td>31m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">④</td><td rowspan="2">形態意匠の制限</td><td colspan="3">・建築物等の形態意匠は、周囲への景観的調和に配慮するため、定量的な制限を定める。
・屋外広告物は、周囲への景観的調和に配慮するため、定量的な制限を定める。※</td></tr>
<tr><td colspan="3">・建築物等の形態意匠は、周囲への景観的調和に配慮するため、定性的な制限を定める。
・屋外に設ける建築設備等は、周囲に配慮した形態意匠とするため、定性的な制限を定める。※
・駐車場又は駐輪場は、乱雑な外観とならないよう、定性的な制限を定める。</td></tr>
<tr><td>⑤</td><td>緑化率の最低限度</td><td colspan="2">100分の10</td><td>100分の6.5</td></tr>
</table>

※ ： 適用の除外あり

:条例に位置付ける内容

○壁面の位置の制限



：地区計画の区域

２　用途変更する場合に適用する規定の見直し

背景

　適法に建築されたにもかかわらず、条例施行前に建築されたために現行条例の制限に適合していない建築物(以下「既存不適格建築物」)を用途変更する場合に、これまでは原則として現行条例の制限に適合させる必要がありましたが、既存建築ストックの活用という社会的要請に対応するため、既存不適格建築物を用途変更する場合に、下記の改正内容のとおり、制限の一部を適用除外とします。

改正内容

　既存不適格建築物の用途変更をする場合、容積率の制限、建蔽率の制限、建築面積の制限、壁面の位置の制限、高さの制限を適用除外とします。
（条例第13条第６項の追加）

３　施行日

　　公布の日