

## 市第25号議案 横浜市建築基準条例の一部改正

### 1 趣旨

昨今の社会情勢の変化を受け、既存建築物の用途を変更して有効活用するニーズが高まっています。

横浜市建築基準条例（以下「条例」という。）では、建築基準法（以下「法令」という。）による制限に加えてより厳しい規定を定めています。そのため既存不適格建築物（※）の一部を用途変更する場合、法令の制限より厳しく建築物全体に現行規定の条例が適用されます。これにより改修の負担の大きさを用途変更を諦めてしまう状況が生じています。

そこで、用途変更に関する部分のみに現行規定を適用できるよう条例を見直し、建築物の有効活用の促進を図ります。

※ 既存不適格建築物  
建築物が建てられた後に、法令が改正され、その改正の内容に適合しない部分を有することとなった既存の建築物のことをいいます。

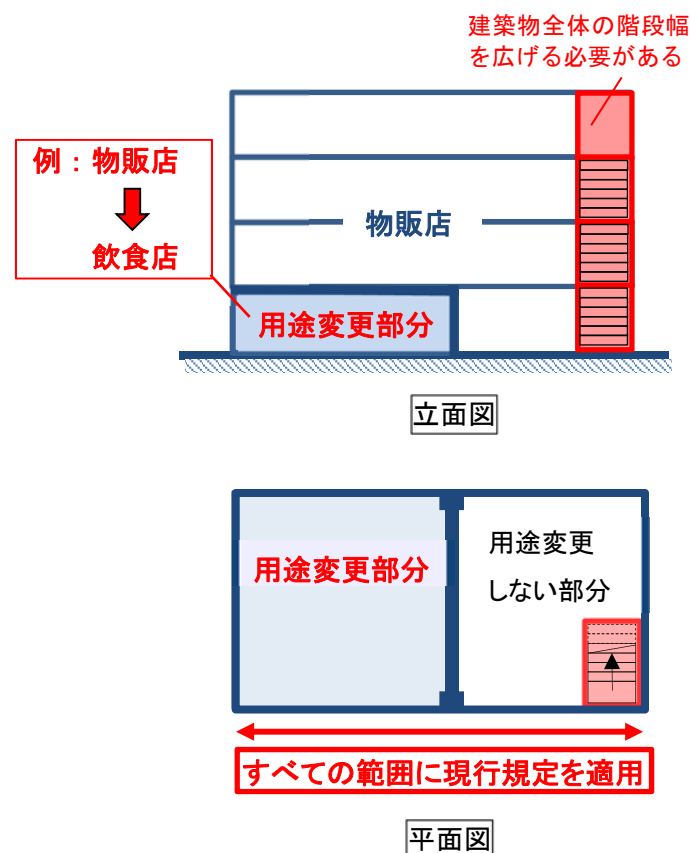
### 2 条例の改正概要

#### （1）課題と対応

現行の条例では、例えば例1のように、既存建築物の1階部分を物販店から飲食店へ用途変更する計画において、階段幅が現行の基準よりも狭い場合、用途変更に伴い建築物全体の階段幅を広げる必要があります。その対応として、柱・梁の位置を変更するなどの改修が生じることになり、用途変更を断念せざるを得ない状況が生じています。

そこで、建築物を用途変更する際に、建築物全体を改修するのではなく、用途変更に関する部分のみを改修する基準とするなど、用途変更しやすくするための改正を行います。

例1 1階部分を物販店から飲食店へ用途変更する計画（改正前）



#### （2）具体的な改正概要

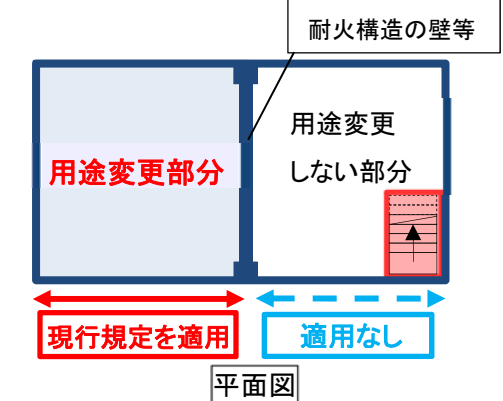
既存不適格建築物の用途変更に伴い現行規定に適合させなければならない範囲については、法令の考え方を踏まえて規定します。

例えば、建築物の廊下・階段・出口などの避難に関する規定については、用途変更部分と他の部分とを耐火構造の壁等で区画し、別々の建築物とみなすことで例2のように、用途変更部分に限定して現行規定を適用することとします。

また、居室の採光などの避難に関係しない規定については、区画されているかどうかを問わず、用途変更する部分のみ限定して現行規定を適用します。

なお、適用範囲を限定することができない規定については、これまで通り建築物全体に現行規定を適用します。

例2 避難等に関する規定（改正後）



#### （3）その他

上記改正に伴う条項ずれ等の修正及び文言の整理を行います。

### 3 意見募集結果

令和3年6月1日から令和3年6月30日まで意見募集を行いました。その結果、2件のご意見と2件の質問等をいただきました。

ご意見2件の概要は、以下の通りです。

- ・時代の変化やポストコロナを踏まえ、既存建築物の利活用は急務ですが、現行の条例では困難なことが多くあります。今回の条例改正で用途変更しやすくなるので賛成です。今後の社会情勢の変化に応じて、更なる合理化が進むことを期待します。
- ・今回の改正に関して賛同します。

### 4 施行日

公布の日