

横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び 開発の制限に関する条例（地下室マンション条例） 一部改正の概要

1 改正の趣旨

平成 27 年 6 月 1 日に施行される「建築基準法」の一部改正により、「老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの」（以下「老人ホーム等」という。）の用途について、共同住宅と同様に、その床面積の合計の「3 分の 1」を限度として、地階の床面積を容積率に算入しないものとされました。

それに伴い建築規模の増大が見込まれることから、圧迫感やボリュームを軽減し、周囲の住環境と調和した建築形態となるよう、「老人ホーム等」の用途について、共同住宅と同様に斜面地における地下室建築物の形態を一部制限する改正を行いました。

2 改正の概要

- (1) 本条例の対象用途に、新たに「老人ホーム等」を追加しました。

（参考）用語の定義（第 2 条）

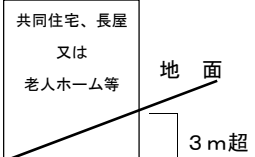
【地下室建築物とは】

周囲の地面と接する位置の高低差が 3 m を超える共同住宅、長屋又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する建築物で、当該用途に供する部分を地階に有するもの

【斜面地開発行為とは】

都市計画法第 29 条第 1 項の許可（開発許可）を要する開発行為で、地下室建築物の建築を目的とするもの

【地下室建築物】



（参考）市街化調整区域内の地下室建築物の階数制限について（第 3 条）

市街化調整区域内の地下室建築物の階数の制限については、都市計画法に基づく横浜市開発審査会提案基準第 20 号、第 27 号及び第 29 号により規制されます。

- (2) 本条例第 5 条第 1 項のうち、「地下室建築物の敷地の最も低い位置で規則で定める部分」を「地下室建築物の敷地で規則で定める部分」に改正しました。

3 施行の日

平成 27 年 6 月 1 日

4 経過措置

今回の改正に伴う経過措置は以下のとおりです。（裏面の「経過措置の参考図」もご参照ください）

①開発許可を要する場合（斜面地開発行為）

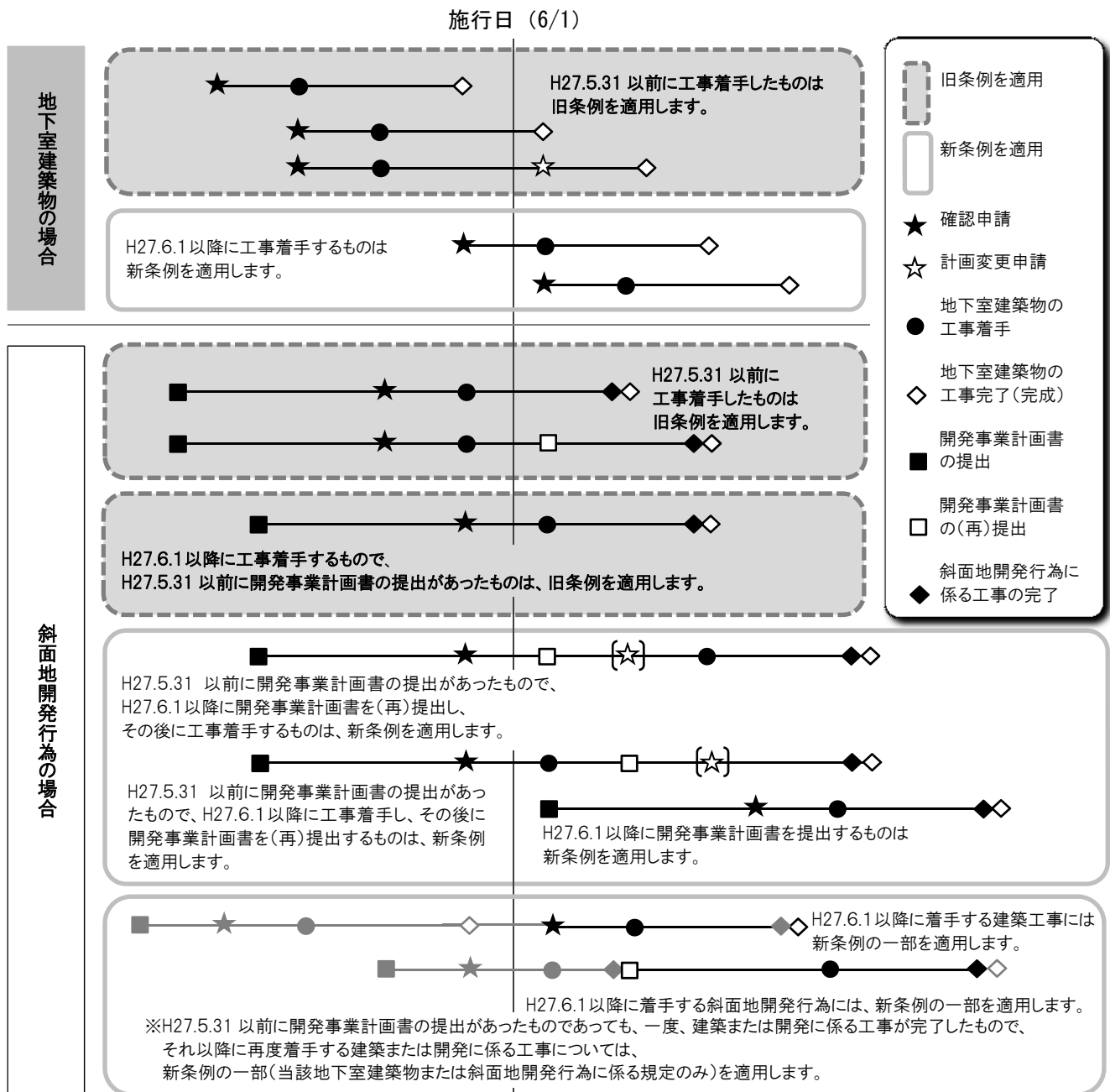
施行日前に横浜市開発事業の調整等に関する条例第 13 条第 1 項の規定による開発事業計画書の提出を行った老人ホーム等及びその敷地を適用対象外とします。ただし、施行日以降に開発事業計画書の提出を行う老人ホーム等及びその敷地は、改正後の地下室マンション条例の適用を受けます。

②開発許可を要さない場合（地下室建築物）

施行日前に建築、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事に着手した老人ホーム等及びその敷地を適用対象外とします。

（裏面に続く）

5 経過措置の参考図



6 お問い合わせ先

相談内容		担当課		電話番号
斜面地開発行為の計画について	市街化区域	宅地審査課	緑/青葉/都筑	045-671-4515
			港南/磯子/金沢/戸塚/栄	045-671-4516
			南/保土ヶ谷/旭/瀬谷/泉	045-671-4517
			鶴見/神奈川/西/中/港北	045-671-4518
	市街化調整区域	調整区域課	鶴見/神奈川/中/南/旭/港北/瀬谷/緑/泉	045-671-4521
			西/港南/磯子/保土ヶ谷/金沢/戸塚/栄/青葉/都筑	045-671-4522
地下室建築物の計画について		建築安全課		045-671-4531
条例の改正内容について		建築情報課		045-671-2933