

# 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。

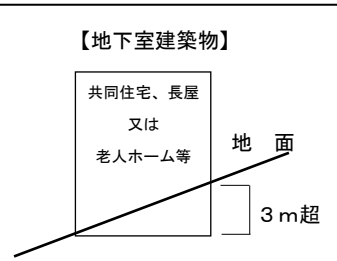
（参考）用語の定義（第 2 条）

【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



（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）

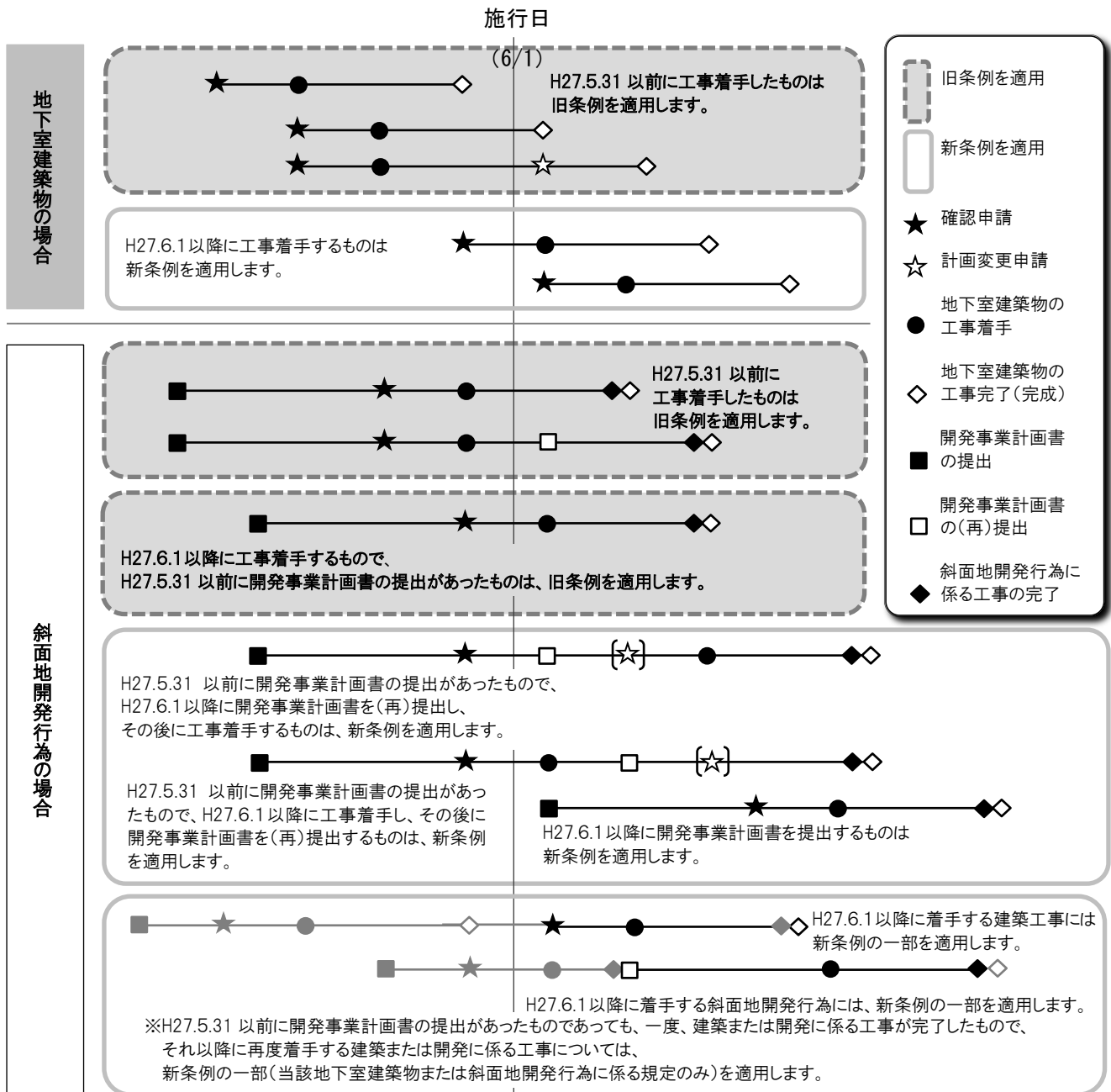
施行日前 に横浜市開発事業の調整等に関する条例第 13 条第 1 項の規定による 開発事業計画書の提出を行った老人ホーム等及びその敷地 を 適用対象外 とします。ただし、施行日以降に開発事業計画書の提出を行う老人ホーム等及びその敷地は、改正後の地下室マンション条例の適用を受けます。

### 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		建築指導課		045-671-4531
条例の改正内容について		建築企画課		045-671-2933