

横浜都心機能誘導地区建築条例

(平成 17 年 12 月 28 日条例第 116 号)

(都心機能誘導条例)

及び同解説

令和 7 年 4 月
横浜市建築局

都心機能誘導条例及び同解説 目次

横浜都心機能誘導地区における建築制限の概要	3
条例の解説	
第1条 (目的)	5
第2条 (定義)	5
第3条 (都心機能誘導地区内の建築制限)	7
別表第1 (第3条第1項)	7
別表第2 (第3条第2項)	7
第3条の2 (既存の建築物に対する制限の緩和)	12
第3条の3 (用途の変更に係る条例の規定が準用されない類似の用途の特例)	13
第4条 (適用除外)	13
第5条 (横浜市建築審査会への諮問)	13
第6条 (手数料)	14
第7条 (委任)	14
第8条 (罰則)	14
附 則	15
許可基準 (条例第3条第2項第2号の規定による許可基準)	16

はじめに

横浜都心部においては、業務・商業を取り巻く厳しい環境の中で、高層マンション建設が増加し、

- ① 就業人口が減少する一方、居住人口が増加することによる業務・商業等の都心機能の低下
- ② 連続した街のにぎわいが途切れることによる街並み景観の混乱
- ③ 都心部の居住人口の急増による地域との摩擦や小学校の教室不足

という課題が生じています。

本市では、こうした状況と課題に対応するため、平成16年度に学識経験者等による「横浜都心部における都心機能のあり方検討委員会」を設置し、平成17年3月に委員会から提言を受けました。

この提言を踏まえ、横浜都心部において「業務・商業等の機能強化」、「横浜らしい街並み景観の継承や創造」及び「都心に共存できる良好な居住空間の誘導」を図ることを目的に、関内駅周辺及び横浜駅周辺地区の街づくりのための誘導施策を検討し、その実現に向けて具体的制度を策定しました。

横浜都心機能誘導地区における建築制限の概要

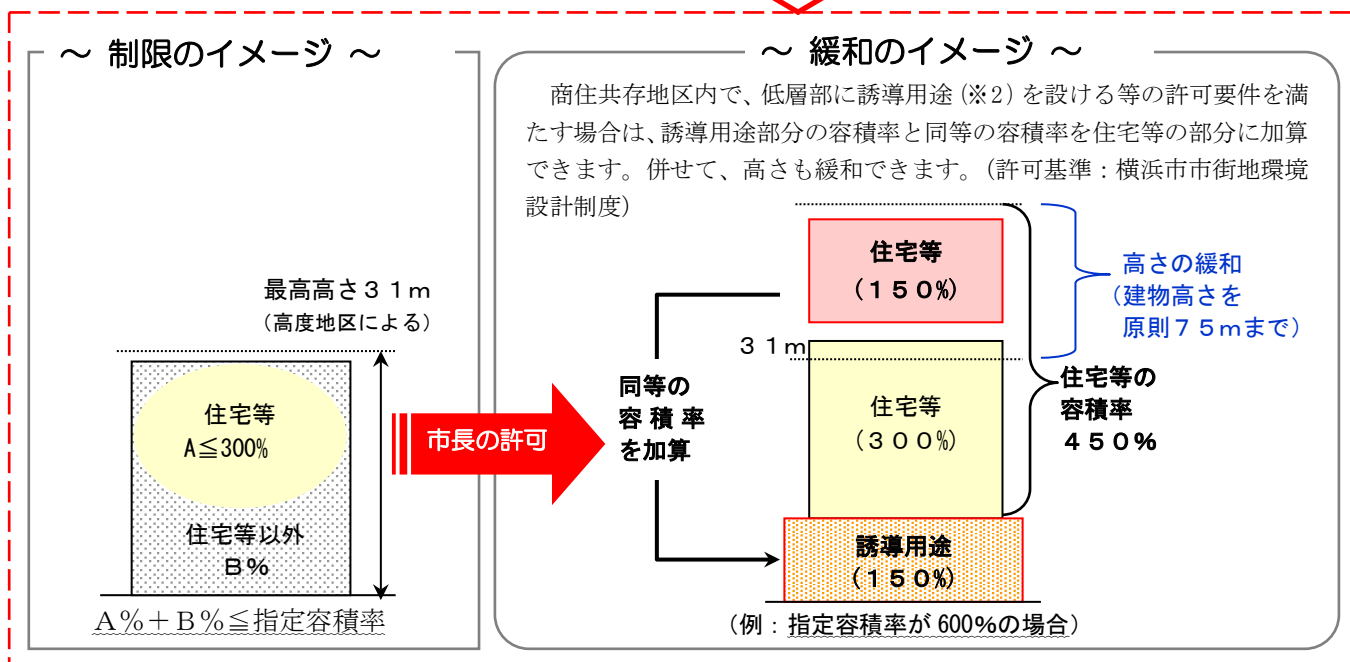
(1) 横浜都心機能誘導地区における用途、容積率及び高さに関する制限と緩和

関内駅周辺、横浜駅周辺を「横浜都心機能誘導地区」とし、地区名称、位置及び区域を特別用途地区として都市計画で定めるとともに、地区内の建築制限について建築基準法第49条・第50条に基づく条例を定めました。また、この地区内の高さ制限については、最高限第7種高度地区が適用されており、原則31メートル以下に制限されています。

一方、横浜都心機能誘導地区内では、条例や高度地区の制限と連動した許可基準を横浜市市街地環境設計制度に設けており、店舗や事務所など都心部の活性化に寄与する用途を併設するなどの基準を満たす建築物について、容積率や高さの制限を緩和することができます。

関内駅周辺・横浜駅周辺		制度
制限	最高限第7種高度地区により、建築物の高さは原則31メートル以下に制限	高度地区 (都市計画)
	横浜都心機能誘導地区	
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="background-color: #f8d7da; padding: 5px;">業務・商業専用地区</div> <div style="background-color: #fff3cd; padding: 5px;">商住共存地区</div> </div> 事務所・店舗などの立地を積極的に促進する地区	特別用途地区 (都市計画)
住宅等(※1)の立地を禁止	住宅等(※1)の容積率を300%に制限	横浜都心機能誘導地区建築条例(建築基準法に基づく条例)
緩和	誘導用途(※2)主体の場合には、容積率や高さの緩和ができます。 住宅等を含む場合には、誘導用途(※2)併設により、誘導用途と同等の容積率を住宅等に加算できます。併せて、高さも緩和できます。 誘導用途主体の場合には、容積率や高さの緩和ができます。	横浜市市街地環境設計制度 (市長の許可制度)

<商住共存地区における制限と緩和のイメージ>

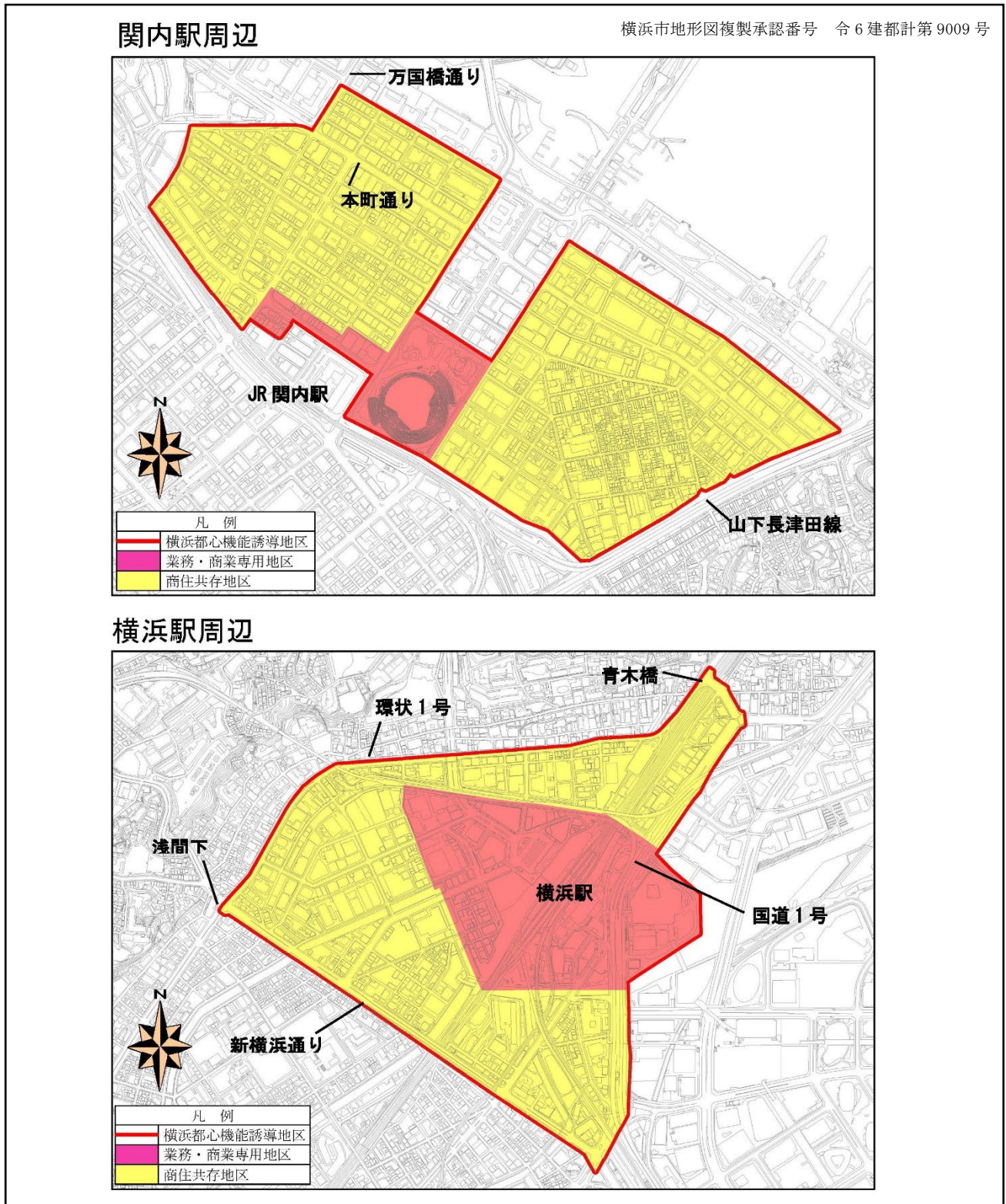


※1 住宅等……住宅、兼用住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿及び有料老人ホーム

※2 誘導用途……店舗、事務所、文化施設、ホテルなど

※3 指定容積率……法第52条第1項による容積率をいいます。ただし、前面道路の幅員による容積率制限等(法第52条第2項、第6項及び第7項)がかかる場合は、その数値以下となります。

(2) 横浜都心機能誘導地区の区域（平成 18 年 4 月 1 日告示第 124 号）（令和 6 年 5 月 24 日告示第 231 号（区域変更））



横浜市建築局都市計画図データ（地図情報レベル 2500）により作成

(3) 前面道路の幅員による容積率制限の緩和（建築基準法第 52 条第 2 項第 3 号の規定による区域等の指定）

横浜都心機能誘導地区において、前面道路が狭いために都市計画で定められた容積率を十分に活用できない敷地への対応として、建築基準法第 52 条第 2 項第 3 号の規定により、横浜都心機能誘導地区のうち指定容積率が 500%以上の区域について、前面道路の幅員に乗じる数値（従前は 0.6）を 0.8 に指定しました（平成 18 年 4 月 1 日告示第 126 号）。

条例の解説

【目的】

第1条 この条例は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第49条第1項及び第50条の規定に基づき、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）第8条第1項第2号に掲げる特別用途地区として定める横浜都心機能誘導地区（以下「都心機能誘導地区」という。）内における建築物の建築及び敷地の制限について定めることにより、都心機能誘導地区内の都心機能と居住機能の配置の適正化を図るとともに、都心機能誘導地区に業務、商業、文化及び観光に係る機能を集積し、にぎわいを創出することを目的とする。

<解説>

本市都心部においては、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るという課題があります。

そこで、本市都心部に、業務、商業、文化芸術、観光等の多様な都心機能を誘導することにより、業務・商業等機能と居住機能の調和のとれた街づくりを進めていくことを目的として、法第49条及び第50条の規定に基づき、住宅等の立地を制限する「横浜都心機能誘導地区建築条例」を制定しました。

この条例では、法第49条第1項の規定により建築物の用途を制限し、法第50条の規定により住宅等の容積率を制限しています。

また、本市都心部は、業務・商業等の都心機能の集積地としてだけでなく、開港以来の独自文化の発信地としても、本市全体の活力や魅力の向上に大きな役割を担うものであるため、『この都心部を構成している居住する者、事業を営む者及び土地、建物等を所有又は管理する者が、地区のまちづくりを担う一員としての自覚を持ち、都心機能の向上に配慮すること』もこの条例の理念としています。

なお、この条例は、都計法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区として都市計画決定（平成18年4月1日告示第124号）された「横浜都心機能誘導地区」（次頁別図参照。以下「都心機能誘導地区」という。）内に適用されます。

【定義】

第2条 この条例における用語の意義は、法、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）及び都計法の例による。

（令条例14・一部改正）

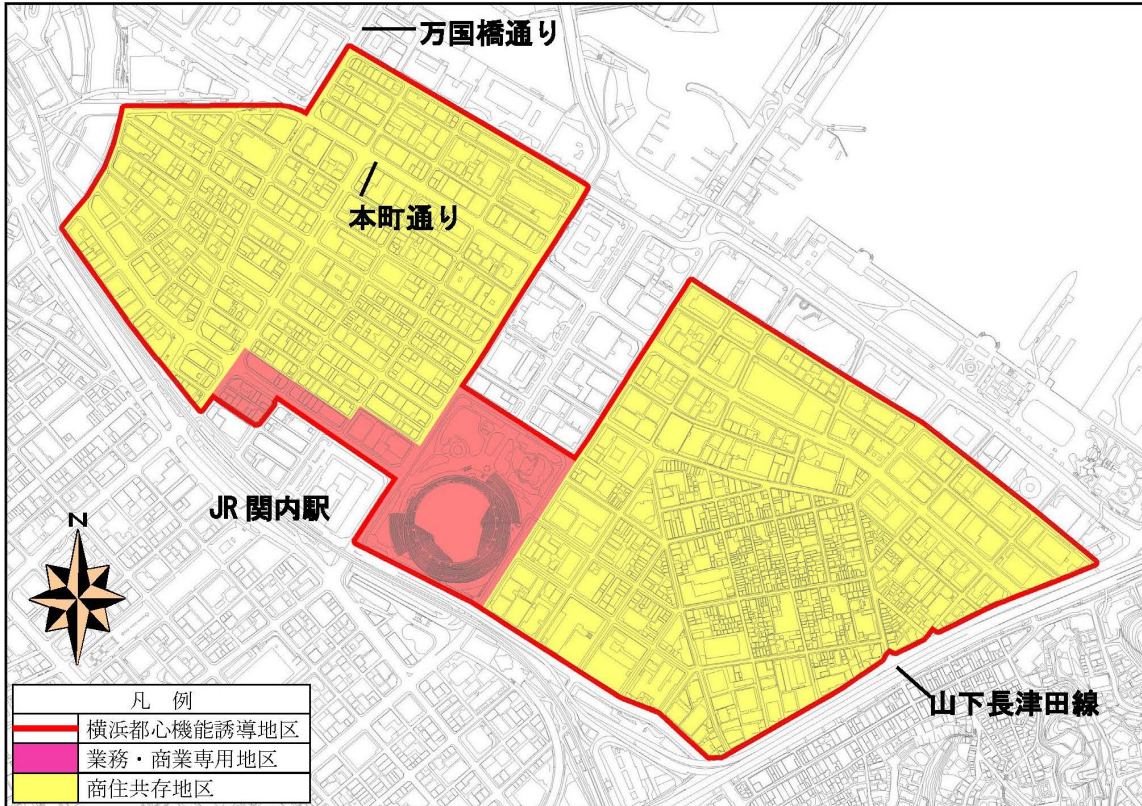
<解説>

本条は、この条例における用語の意義について規定したものです。

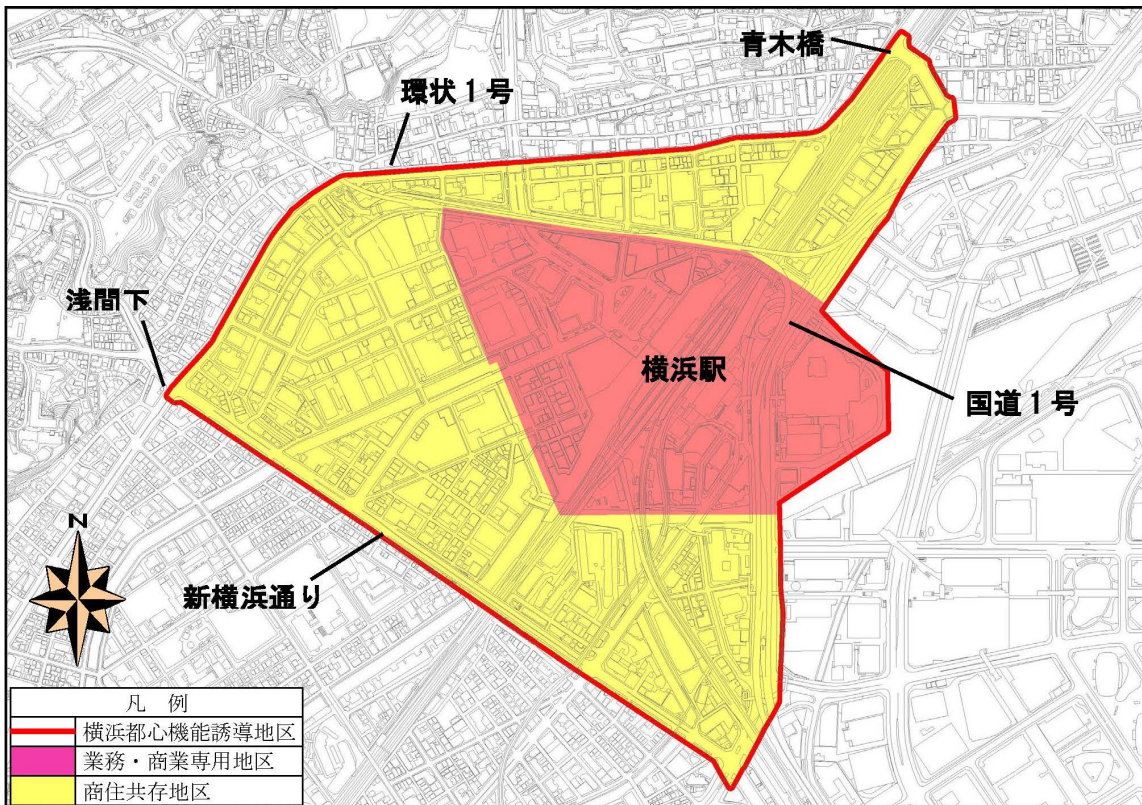
横浜都心機能誘導地区の指定区域

関内駅周辺

横浜市地形図複製承認番号 令6建都計第9009号



横浜駅周辺



【都心機能誘導地区内の建築制限】

第3条 都心機能誘導地区のうち、別表第1（あ）欄に掲げる地区内においては、それぞれ同表（い）欄に掲げる建築物を建築してはならない。

2 前項の規定は、次に掲げる場合には、適用しない。

- (1) 別表第1第2項（あ）欄に掲げる地区内においては、別表第2第1項に掲げる用途に供する建築物に、同表第2項に掲げる用途に供する部分を設けることにより、市長がにぎわいの創出に寄与すると認めて許可したとき。
- (2) 住戸及び住室の増加を伴わない増築をする場合で、市長がやむを得ないと認めて許可したとき。

別表第1（第3条第1項）

	(あ)	(い)
1	業務・商業専用地区	別表第2第1項に掲げる用途に供する建築物
2	商住共存地区	別表第2第1項に掲げる用途に供する部分の容積率が10分の30を超える建築物

(備考)

この表に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積は、法第52条第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積の例により算定する。

(平19条例12・平25条例12・平26条例67・一部改正)

別表第2（第3条第2項）

1	1 住宅
	2 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
	3 共同住宅、寄宿舎又は下宿
	4 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホーム
2	1 学校
	2 図書館、博物館、美術館その他これらに類するもの
	3 保育所
	4 診療所
	5 物品販売業を営む店舗、飲食店又はサービス業を営む店舗（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業を営むものを除く。）
	6 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房
	7 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類するスポーツの練習場
	8 ホテル又は旅館
	9 事務所
	10 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
	11 映画スタジオ又はテレビスタジオ
	12 前各号に掲げるもののほか、市長が公益上必要と認める用途

<解説>

都計法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区として都市計画で定める「都心機能誘導地区」内に、業務・商業専用地区及び商住共存地区を設けています。(P6 別図参照)

第3条関係・別表第1関係

1 第3条第1項について

業務・商業専用地区内においては、別表第2第1項に掲げる用途（以下「住宅等」という。）を含む建築物は建てられません。管理人住宅やオーナー住宅も住宅等に含まれます。

商住共存地区内においては、住宅等の用途に供する部分の容積率が300%を超える建築物を制限しています。

なお、容積率が300%以下の住宅等とそれ以外の用途を併設する複合建築物は、法第52条の規定による容積率制限の範囲内で建てられます(P9図-1)。

また、本条の制限を受ける都心機能誘導地区は、現在、道路や河川を区域境界としているため、都心機能誘導地区の内外にまたがる敷地や、業務・商業専用地区と商住共存地区にまたがる敷地はありません。

住宅等の用途に供する部分には、廊下、階段、機械室や住宅等に附属する駐車場、駐輪場など共用部分の全てが含まれますが、容積率の算定にあたっては、法第52条第1項と同様に建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に含まれない部分があります。詳細は、別表第1の(備考)欄について(P9~10)をご確認ください。

住宅等とそれ以外の用途とが共用する廊下、階段、機械室等は按分となります。

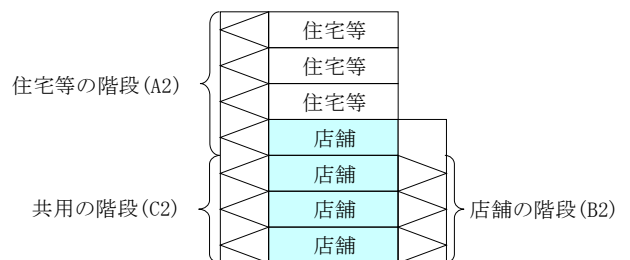
【例】

(凡例)	専用部分(1)	廊下、階段等(2)	(2)以外の共用部分(3)※
住宅等(A)	A1	A2	A3
住宅等以外(B)	B1	B2	B3
AとBの共用部分(C)	—	C2	C3

※ 機械室、駐車場等(容積率の算定対象に含まれる共用部分)

(階段、機械室等の考え方)

階段、機械室等、各用途に専ら供する部分以外の部分(C)は按分します。階段等は全体を按分するのではなく、専ら住宅等の用に供する部分(A2)を除外した部分で考えます。



(駐車場の考え方)

建築物の各階の床面積の合計の1/5を超える部分については、それぞれA3、B3、C3に算入します。

(共同住宅の場合の計算例)

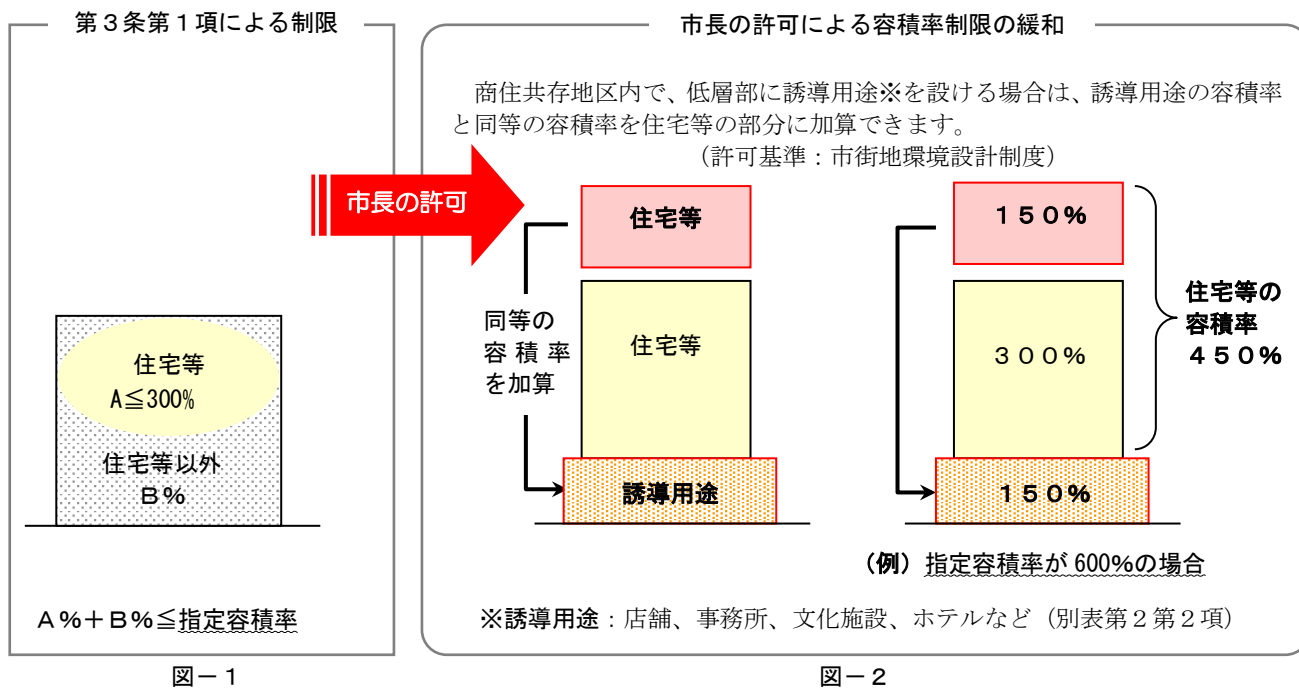
$$\text{共同住宅の容積率の算定対象となる床面積} = A + C \times \frac{A}{A+B} - \left(A2 + C2 \times \frac{A}{A+B} \right)$$

住宅等の用に供する部分全体
容積率の算定対象に含まれない部分(廊下、階段等)

2 第3条第2項について

- (1) 第1号は、市長がにぎわいの創出に寄与すると認めて許可した場合の緩和規定です。この許可は、横浜市市街地環境設計制度（以下「市街地環境設計制度」という。）によるもので、商住共存地区においては、店舗や事務所など別表第2第2項第1号から第12号に掲げる用途（以下、この条例の解説において「誘導用途」という。）を建築物の低層部に設けることなどの許可条件を満たすことにより、住宅等の部分の容積率制限が緩和されます（図-2）。

(例) 商住共存地区における住宅等容積率の制限と市長の許可による緩和



* 指定容積率…法第52条第1項による容積率をいいます。ただし、前面道路の幅員による容積率制限等（法第52条第2項、第6項及び第7項）がかかる場合は、その数値以下となります。

- (2) 第2号は、住戸及び住室の増加を伴わない増築をする場合の市長の許可にかかる緩和規定です。「住戸及び住室の増加を伴わない増築」とは、エントランス部分、駐車場又は駐輪場等の小規模な増築をいいます。

3 別表第1の（備考）欄について

別表第1に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積は、法第52条第1項に規定する建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積の例により算定します。このため、次の(1)～(11)については建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しません。

【令第2条第1項第4号及び同条第3項】

- (1) 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分の床面積のうち、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計（同一敷地内に2以上の建築物がある場合においては、それらの建築物の各階の床面積の合計の和。次号から第6号までにおいて同じ。）の5分の1を限度とする部分
- (2) 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分の床面積のうち、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の50分の1を限度とする部分
- (3) 蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分の床面積のうち、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計

の 50 分の 1 を限度とする部分

- (4) 自家発電設備を設ける部分の床面積のうち、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の 100 分の 1 を限度とする部分
- (5) 貯水槽を設ける部分の床面積のうち、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の 100 分の 1 を限度とする部分
- (6) 宅配ボックスを設ける部分の床面積のうち、当該敷地内の建築物の各階の床面積の合計の 100 分の 1 を限度とする部分

【法第 52 条第 3 項】

- (7) 建築物の地階でその天井が地盤面（法第 52 条第 4 項に規定する地盤面をいう。）からの高さ 1 メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、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。）の用途に供する部分（令第 135 条の 16 で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。以下この項において同じ。）の床面積（当該床面積が当該建築物の住宅及び老人ホーム等の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1 を超える場合においては、当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計の 3 分の 1）

【法第 52 条第 6 項】

- (8) 令第 135 条の 16 で定める昇降機の昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用の廊下若しくは階段の用に供する部分の床面積
- ※ 令第 135 条の 16 で定める昇降機は、エレベーターを指します。

【高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第 19 条】

- (9) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）第 17 条第 3 項の認定を受けた計画（同法第 18 条第 1 項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの）に係る特定建築物（同法第 2 条第 16 号の特定建築物をいう。）の建築物特定施設（同法第 2 条第 18 号の建築物特定施設をいう。以下同じ。）の床面積のうち、移動等円滑化（同法第 2 条第 2 号の移動等円滑化をいう。）の措置をとることにより通常の建築物の建築物特定施設の床面積を超えることとなる場合における高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令（平成 18 年政令第 379 号）第 26 条に定める部分

【都市の低炭素化の促進に関する法律第 60 条】

- (10) 低炭素建築物（都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年法律第 84 号）第 2 条第 3 項の低炭素建築物をいう。）の床面積のうち、同法第 54 条第 1 項第 1 号に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における都市の低炭素化の促進に関する法律施行令（平成 24 年政令第 286 号）第 13 条に定める部分
- ※ 上記部分は、平成 24 年国土交通省告示第 1393 号「低炭素建築物の床面積のうち通常の建築物の床面積を超えることとなるものを定める件」に定める部分を指します。

【建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律第 35 条】

- (11) 認定建築物エネルギー消費性能向上計画（建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）第 30 条第 1 項の認定を受けた建築物エネルギー消費性能向上計画（変更があったときは、その変更後のもの）をいう。）に係る建築物の床面積のうち、第 30 条第 1 項第 1 号に掲げる基準に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合における建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律施行令（平成 28 年政令第 8 号）第 7 条に定める部分
- ※ 上記部分は、平成 28 年国土交通省告示第 272 号「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律施行令の規定により認定建築物エネルギー消費性能向上計画に係る建築物の床面積のうち通常の建築物の床面積を超える

こととなるものを定める件」に定める部分を指します。

別表第2関係

1 第1項について

事務所の用に供するものであっても、浴室、便所及び台所を備えているものは住宅として扱います。

第4号は、老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホームのみが対象となります。従って、老人福祉法第5条の3に規定する老人福祉施設（特別養護老人ホーム、養護老人ホーム、老人福祉センターなど）は含みません。老人福祉法第29条において有料老人ホームは、「老人福祉施設ではないもの」と定義され、「老人福祉施設」である特別養護老人ホーム等と区別されており、また、利用実態も共同住宅に類似した形態であるため、住宅等として扱います。

2 第2項について

第1号から第12号に掲げている誘導用途は、横浜都心部のにぎわいの創出や就業の確保及び就業者を支援するための施設として、積極的に導入を図るべき用途としています。

(1) 第2項第2号の「その他これらに類するもの」は、不特定多数の人が利用し、文化及び観光の機能集積に寄与する施設や社会教育的な活動のために設ける施設をいいます。

(例) 文化会館、公会堂、資料館など

(2) 第3号は、無認可保育所も含みます。

(3) 第4号は、次に掲げるものが該当します。

① 医療法（昭和23年法律第205号）にいう診療所

② あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律（昭和22年12月20日法律第217号）及び柔道整復師法（昭和45年4月14日法律第19号）に規定するあん摩業等の施術所

③ 介護保険法（平成9年12月17日法律第123号）第8条第27項に規定する介護老人保健施設で入所定員が19人以下のもの

したがって、医療法にいう病院は該当しません。また、介護保険法にいう介護老人保健施設でも入所定員が20人以上のものは、「病院」として扱うため該当しません。

(4) 第7号は、「その他これらに類するスポーツ練習場」とは、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場、体育館、スポーツジム、フィットネスクラブ、テニススクール、エアロビクス教室、ジャズダンス教室等が考えられます。また、水泳の練習を目的とするスイミングスクールのプールについても、スポーツ練習場に該当します。

【既存の建築物に対する制限の緩和】

第3条の2 法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物について、当該建築物の用途の変更を伴わない大規模の修繕又は大規模の模様替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、前条第1項の規定は、適用しない。

2 法第3条第2項の規定により前条第1項の規定の適用を受けない建築物の用途を変更する場合で、用途変更後の別表第2第1項に掲げる用途に供する部分の容積率が基準時（当該建築物について、法第3条第2項の規定により引き続き前条第1項の規定の適用を受けない期間の始期をいう。）におけるその部分の容積率を超えないときは、法第87条第3項の規定にかかわらず、前条第1項の規定は、準用しない。

（令元条例 14・追加）

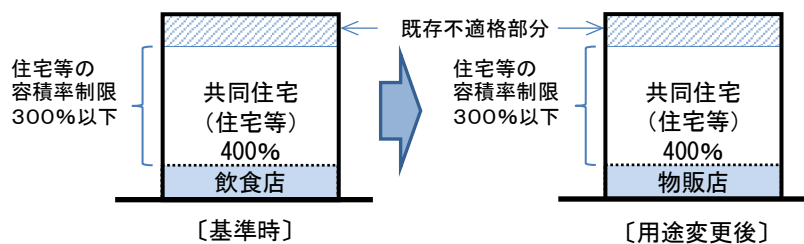
<解説>

本条は、前条第1項（都心機能誘導地区内の建築制限）の既存不適格建築物を大規模の修繕、大規模の模様替又は用途変更する場合の適用除外について定めたものです。よって、条例制定後に建築された建築物には適用されません。

第2項では、用途変更後の住宅等の用途に供する部分の容積率が、基準時の住宅等の用途に供する部分の容積率を超えない場合には、用途変更が可能となることを定めています（図-3）。

なお、増築、改築又は移転を伴う場合には、前条第1項の適用は除外されません。

（例）商住共存地区において「飲食店」を「物販店」に用途変更する場合



用途変更しても、共同住宅の容積率は増加しないため、住宅等の容積率が300%超のままでも用途変更できる。

図-3

【用途の変更に係る条例の規定が準用されない類似の用途の特例】

第3条の3 令第137条の19第3項の規定により条例で指定する第3条第1項の規定を準用しない類似の用途は、当該建築物が別表第2第1項に掲げるいずれかの用途である場合において、同項に掲げる他の用途とし、これら以外の用途の変更については、法第87条第3項に基づき、第3条第1項の規定を準用する。

(令元条例14・追加)

<解説>

本条は、第3条第1項（都心機能誘導地区内の建築制限）の既存不適格建築物を用途変更する場合に、同項の規定が準用されない類似の用途の特例について定めたものです。

住宅等の用途相互間で用途変更する場合（共同住宅→有料老人ホームなど）には、第3条第1項の規定は準用されません（図-4）。なお、令第137条の19第1項に規定する類似の用途相互間であっても、住宅等の用途相互間以外の用途変更に際しては、第3条第1項の規定は準用されますので、ご注意ください。

また、増築、改築又は移転を伴う場合には、第3条第1項の規定は適用除外されません。

(例) 商住共存地区において「共同住宅」を「有料老人ホーム」に用途変更する場合

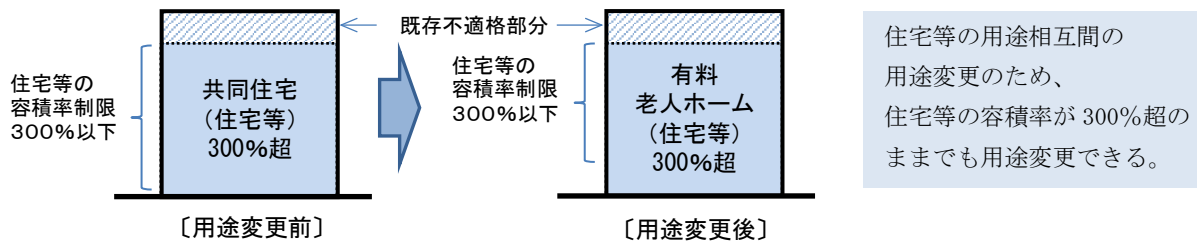


図-4

【適用除外】

第4条 この条例の規定は、次に掲げる建築物については、適用しない。

- (1) 市長が、公益上必要な建築物で用途上やむを得ないと認めて許可したもの
- (2) 市長が、当該地区の都心機能を害するおそれがないと認めて許可したもの

<解説>

第1号は、災害等により仮設住宅等の建築を必要とする場合などが考えられます。

第2号は、商住共存地区内の既存不適格建築物を建て替える場合などが考えられます。なお、既存不適格建築物を建て替える場合の許可基準は、市街地環境設計制度によります。

【横浜市建築審査会への諮問】

第5条 市長は、第3条第2項第1号及び前条第2号の規定による許可をしようとする場合においては、あらかじめ、横浜市建築審査会に諮問しなければならない。

<解説>

第3条第2項第1号及び第4条第2号における市長の許可をする場合に、横浜市建築審査会へ諮問することとしています。

【手数料】

第6条 次の各号に掲げる許可を受けようとする者は、申請の際、当該各号に定める額の手数料を納付しなければならない。

- (1) 第3条第2項第1号の規定に基づく許可 1件につき 33,000円
- (2) 第3条第2項第2号の規定に基づく許可 1件につき 27,000円
- (3) 第4条第1号の規定に基づく許可 1件につき 27,000円
- (4) 第4条第2号の規定に基づく許可 1件につき 33,000円

2 既納の手数料は、返還しない。ただし、市長がやむを得ない理由があると認めるときは、この限りでない。

3 市長は、公益上必要があると認めるとき、又は災害その他特別の理由があると認めるときは、手数料を減免することができる。

(平18条例31・追加)

<解説>

本条は、許可を受ける場合の手数料を定めるものです。

【委任】

第7条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

(平18条例31・旧第6条繰下)

<解説>

本条は、この条例の施行に関しての基準等を市長の委任にすることを定めたものです。

【罰則】

第8条 次のいずれかに該当する者は、500,000円以下の罰金に処する。

- (1) 第3条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の建築主
- (2) 法第87条第2項において準用する第3条第1項の規定に違反した場合における当該建築物の所有者、管理者又は占有者

2 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前項の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同項の罰金刑を科する。

(平18条例31・旧第7条繰下)

<解説>

第1項は、建築基準法第105条の規定に基づき、この条例の実効性を確保するため、第3条第1項（法第87条第2項の規定による準用する場合を含む。）の規定による用途と住宅等の容積率の制限に違反した者に対する罰則を定めたものです。

罰則の対象となる者は、

- ① 建築物の建築主
- ② 建築物の所有者、管理者又は占有者

です。

第2項は、この条例の実効性を確保するため、第1項の両罰規定を定めたものです。

条例に違反する行為については、その行為を行うものが個人である場合、あるいは行っている者の意志ではなく、その所属する組織の命令に基づき行う場合等、その性質上、その違反者たる自然人を罰するだけでは、条例の実効性を確

保できない場合があります。そのため、現実の違反者を罰するほか、業務主体である法人又は自然人（個人事業者等）に対しても罰則を科すものとします。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の際現に建築、修繕又は模様替の工事中の建築物については、第 3 条第 1 項の規定は適用しない。

附 則（平成 18 年 3 月条例第 31 号）

(施行期日)

- 1 この条例は、平成 18 年 7 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例による改正後の横浜市建築基準条例、横浜市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例、横浜市特別工業地区建築条例、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、横浜市高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる建築物に関する条例及び横浜都心機能誘導地区建築条例の規定は、この条例の施行の日以後の申請に係る手数料について適用し、同日前の申請に係る手数料については、なお従前の例による。

附 則（平成 19 年 2 月条例第 12 号） 抄

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。（施行の日：平成 19 年 2 月 23 日）

附 則（平成 25 年 2 月条例第 12 号）

この条例は、公布の日から施行する。（施行の日：平成 19 年 2 月 23 日）

附 則（平成 26 年 9 月条例第 67 号）

この条例は、公布の日から施行する。（施行の日：平成 19 年 2 月 23 日）

附 則（令和元年 6 月条例第 14 号）

この条例は、公布の日から施行する。（施行の日：令和元年 6 月 14 日）

基準の解説

条例第3条第2項第2号による許可基準

【条例抜粋】

【都心機能誘導地区内の建築制限】

第3条 都心機能誘導地区のうち、別表第1（あ）欄に掲げる地区内においては、それぞれ同表（い）欄に掲げる建築物を建築してはならない。

2 前項の規定は、次に掲げる場合には、適用しない。

(1) 別表第1第2項（あ）欄に掲げる地区内においては、別表第2第1項に掲げる用途に供する建築物に、同表第2項に掲げる用途に供する部分を設けることにより、市長がにぎわいの創出に寄与すると認めて許可したとき。

(2) 住戸及び住室の増加を伴わない増築をする場合で、市長がやむを得ないと認めて許可したとき。

【許可基準】

横浜都心機能誘導地区建築条例（平成17年12月横浜市条例第116号。以下「条例」という。）第3条第2項第2号の規定による市長の許可基準は、次のとおりとする。

(1) 住戸及び住室の数の増加を伴わない増築であること。

(2) 基準時における条例別表第2第1項に掲げる用途に供する部分の容積率の増加を伴わない増築であること。

<解説>

条例第3条第1項（住宅等の用途または容積率の制限）の既存不適格建築物については、増築を行う場合、住宅等の用途及び容積率の制限が適用されることとなりますが、許可基準の各号を満たすものについては、市長の許可により制限を適用除外とするものです。

第2号は、住宅等に附属する自動車車庫の増築で住宅等の用途に供する部分の床面積の合計の5分の1を超えない場合や、エレベーター又は共同住宅若しくは老人ホーム等の共用廊下等の用に供する部分の増築などが考えられます。