
「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」の概要



この条例は、住環境に及ぼす影響の大きい中高層建築物等について、建築計画の事前説明等の手続きを定めたものです。

この条例に関することは、建築局中高層調整課にご相談ください。

「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」の概要

■目的(第1章)

「中高層建築物等の建築に関し、建築主が配慮すべき事項、建築計画の周知手続き、中高層建築物等の建築及び開発事業に係る紛争のあっせん及び調停等について定めることにより、良好な近隣関係を保持し、併せて安全で快適な住環境の保全及び形成を図ることを目的とする。」

■対象建築物(第1章)

①中高層建築物	住居系地域	<ul style="list-style-type: none"> 高さ 10m 超の建築物 斜面地建築物で最も低い平均地盤面からの高さ 10m 超のもの(延べ面積が 200 m²以下の一戸建ての住宅を除く)
	非住居系地域	<ul style="list-style-type: none"> 高さ 15m 超の建築物
②大規模建築物	住居系地域	<ul style="list-style-type: none"> 延べ面積 1,000 m²超の建築物(①に該当するものを除く)
③特定用途建築物	住居系地域	<ul style="list-style-type: none"> 旅館、ホテル、カラオケボックス等
	住居系地域、近隣商業地域、準工業地域	<ul style="list-style-type: none"> ばちんこ屋
(適用除外)	<ul style="list-style-type: none"> 一定規模以下の建築物の増築又は改築、仮設建築物、内部増築(吹き抜けに床を増設する等)で周辺の住環境を害するおそれがないと認められるもの(全部適用除外) 災害対策その他緊急の場合で市長が認めたもの(第3・4章の適用除外) 工業専用地域、臨港地区内※の建築物(第4章の適用除外) 建築主が国等の建築物、都市計画事業による建築物等(第4章の適用除外) 環境影響評価法第2条第4項もしくは横浜市環境影響評価条例第2条第4号に規定する対象事業又は都市再生特別措置法第20条第1項に規定する都市再生事業として建築される建築物(第11条、第4章の適用除外) 	

「住居系地域」とは…第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、無指定地域(埋立区域を除く)をいいます。
※分区の指定がないものは除く

■建築主の配慮等(第2章)

建築主は、次の事項に関して配慮し、措置を講じてください。

①計画上の配慮事項	住環境に影響を与えると予測される事項に関する配慮等(日照、居室の眺望、道路交通、駐車場等の確保、意匠色彩等の調和、等)
②工事中の措置	騒音振動の低減、じん埃の飛散防止、工事用車両の安全措置、等
③電波障害対策	共同受信設備の設置その他受信障害の解消に必要な措置

※別冊「建築主の配慮等に関するガイドライン」では、条例に規定する建築主の配慮事項に基づき、指針として事例を示しながら基本的な考え方をまとめていますので、そちらもあわせてご参照ください。

■計画の事前公開(第3章)

①標識の設置

- 「建築計画のお知らせ」標識(看板)を現地に設置してください。
- 標識設置届(添付資料必要)を市に提出してください。
- 添付図書は、P3「提出図書一覧」を参照してください。

②近隣住民への資料は、訪問日の概ね7日前までに配付または郵送してください。

③近隣住民等への説明

説明対象住民	定 義
近隣住民 (説明義務)	<ul style="list-style-type: none"> 敷地境界線から 15m 以内の住民(建築物の外壁等から 50m 以内に限る) 日影を受け、かつ中高層建築物の外壁線から建築物の高さの 2 倍以内の住民(商業地域、工業地域、工業専用地域、容積率 200%を越える近隣商業地域内のものを除く)
周辺住民 (求められた場合説明義務)	<ul style="list-style-type: none"> 敷地境界線から 15m 以内の住民 日影を受ける住民 TV 放送電波の著しい受信障害を受ける者 規則で定める高さを超える建築物の高さの 2 倍以内の建物占有者 特定用途建築物からの距離が規則で定める範囲内の建物占有者
学校等の管理者	<ul style="list-style-type: none"> 敷地境界線から 100m 以内の学校等(工事用車両の通行等の事項)

「住民」とは……土地所有者、建物所有者、建物占有者の全てをいいます。

「日影」とは……冬至日の午前 9 時から午後 3 時(真太陽時)の間に、中高層建築物により生ずる日影をいいます。

■計画の報告等(第 4 章)

①市長への報告書の提出(近隣説明等報告書)

- 標識設置届の提出から 20 日以降、かつ確認申請等をしようとする 30 日前まで(延べ面積が 200 ㎡以下の建築物については 20 日前まで)に提出してください。
- 計画上の配慮の内容、電波障害対策、近隣住民等への説明状況等を記載してください。
- 添付図書は、P3「提出図書一覧」を参照してください。

②市長の審査

- 市長は、計画上の配慮の内容、電波障害対策、近隣住民等への説明状況等について審査します。
- 審査は、報告書受理後 30 日以内(延べ面積が 200 ㎡以下の建築物については 20 日以内)に行い、審査が終了した場合は「横浜市意見書」を交付します。
- 30 日以内(延べ面積が 200 ㎡以下の建築物については 20 日以内)に審査を終了することができない正当な理由があるときは、「審査未了通知書」により通知します。

■あっせん、調停(第 5 章、第 6 章)

- 市長は、紛争当事者双方の申し出により、中高層建築物等の建築・開発事業についてあっせん又は調停を行います。
- あっせんは、職員が紛争当事者間の話し合いに同席し、側面から当事者に協力します。
- 調停は、建築・都市計画・法律・環境等に関する学識経験者などの調停委員が専門的かつ公平な立場から当事者双方の事情を聴取し、調停案を提示します。

■その他(第 7 章、第 8 章)

- 市長は、標識の設置又は報告書の提出を行わない者に対し、設置又は提出を命ずることができます。
- 市長は、上記命令に応じない者、又は報告書に虚偽の記載をした者を公表することができます。
- 上記命令に応じない者、又は報告書に虚偽の記載をした者は、20 万円以下の罰金に処せられます。

[提出図書一覧]

1 中高層建築物条例に関する標識および提出図書（添付もれがあると受付できませんのでご注意ください。）

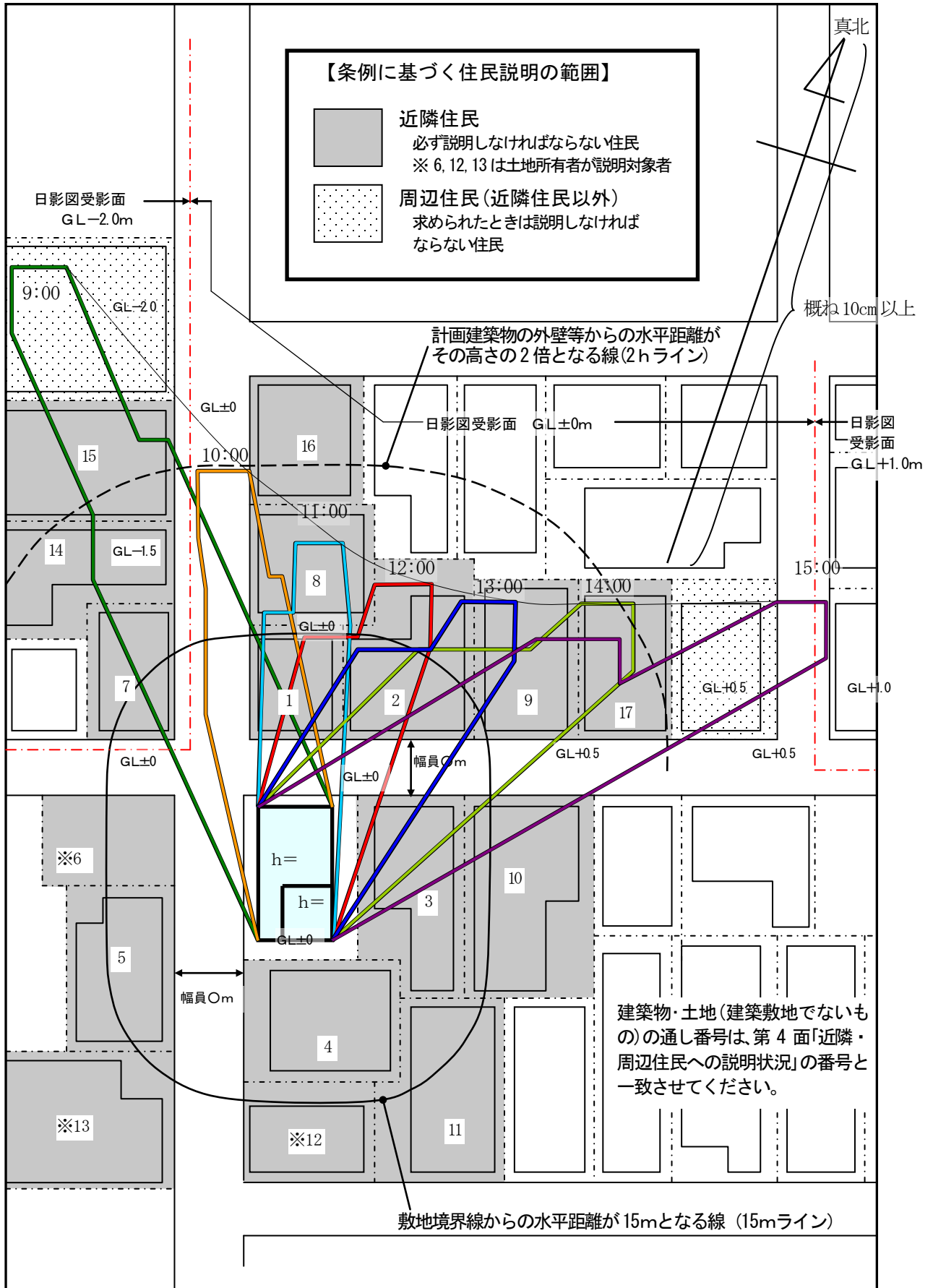
名称	様式	部数	備考
標識 （建築計画の お知らせ）	第1号様式	設置数 ※	■標識は、建築工事が完了するまで設置してください。
標識設置届	第2号様式	1部	■添付図書 ①付近見取り図 ②建造物による地上デジタル放送のテレビ受信障害予測地域図 ③敷地及び周囲の状況が判る写真（4枚以上） ④標識の写真 （遠景および近景（標識の文字が判別できる距離）） ⑤近隣説明資料 （訪問予定日案内文、付近見取り図、配置図、各階平面図、 立面図（説明に必要な各面）、実日影図、『建築計画の 説明を受ける住民の皆さんへ(A4 両面刷り)』等)
近隣説明等 報告書	第3号様式	正1部 副1部	■添付図書 ①付近見取り図 ②配置図 ③各階平面図 ④立面図（説明に必要な各面） ⑤2面以上の断面図 （建築基準法施行令第2条第2項の地盤面を記入してください。） ⑥実日影図（建築物に附属する工作物を含みます。） ⑦関連局との協議状況表 ⑧真北の確定資料 ⑨その他 （説明会案内、議事録、標識設置届時点から変更が あった場合には、近隣説明資料 等）
変更届	第5号様式	1部	変更前後がわかる図面等 ※標識の修正を行った場合は、標識の写真（設置箇所ごとに撮影した もの）を添付してください。
とりさげ 取下届	第6号様式	1部	横浜市意見書の交付「前」に計画を取り止める時に提出
とりやめ 取止届	第7号様式	1部	横浜市意見書の交付「後」に計画を取り止める時に提出 副本の提出は不要です。

2 開発調整条例の標識と中高層建築物条例の標識を兼ねる場合の追記事項

名称	様式	部数	備考
標識 （開発事業の お知らせ）	開発調整条例 第1号様式	設置数 ※	開発調整条例の標識（備考欄2）への追記事項 ①敷地の地名地番 ②名称 ③構造 ④工事の種別 ⑤着工予定年月日 ⑥完了予定年月日 ⑦建築主の住所・氏名 ⑧設計者の住所・氏名 ⑨工事施工者の住所・氏名 ⑩連絡先と電話番号 ⑪横浜市意見書交付年月日 ⑫中高層建築物条例の受付番号 ■標識は、建築工事が完了するまで設置してください。

※ 敷地が道路に接する部分（2以上の道路に接する場合は、それぞれの道路に接する部分に設置してください。）

[説明の範囲と日影図]



中高層建築物条例の対象建築物を 建てようとするときは……

建築計画のお知らせ			
敷地の地名地番			
種別	用途	工事の種類	
敷地面積		構造	
建築物規模		住戸数	戸
延べ面積		駐車台数	台
高さ		階数・棟数	地上 階地下 階
届出書提出年月日	年 月 日	建築計画書交付年月日	年 月 日
届出予定年月日	年 月 日	完了予定年月日	年 月 日
建築主	住所		
	氏名		
設計者	住所		
	氏名		
工事	住所		
監工事	氏名		
建築設置年月日	年 月 日		
受付番号			
<small>この様式は、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に基づき設置したものです。この建築計画又は工事について同条例に基づく説明を求められる方は、次の連絡先に申し出てください。</small> 連絡先 電話 ()			

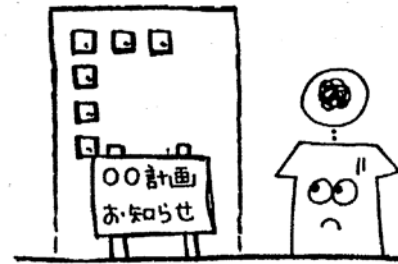
① 建物計画概要の説明

- 「建築計画のお知らせ」標識を設置する
- 説明用資料を事前に配付する
- 近隣住民等に建築計画を説明する

事前に図面資料を配付し、どのぐらいの影響が出るかをわかりやすく十分に説明してください。住民から説明会の開催等、説明の方法について要望を受けた場合には、その方法で対応するよう努めてください。

※中高層建築物条例による説明対象事項

1 建築物の規模及び用途
2 敷地の規模
3 敷地内及び敷地周辺の建築物の位置
4 工期、工法及び工事上の安全対策の概要
5 日照への影響（中高層建築物）
6 テレビ電波障害対策（中高層・大規模建築物）
7 営業時間等（特定用途建築物）
8 住環境に及ぼす著しい影響及びその対策



② 話し合いによる調整

→民事問題について、話し合いを進める。

相隣関係等の民事問題については、当事者双方で話し合って解決するのが原則です。

- 住民側…できるだけ具体的、建設的な要望を。
(意見や要望を文書で伝えるのも有効な方法です。)
- 建主側…影響を受ける立場に立った配慮を！
(要望等が文書で出されたときは、文書で回答してください。)



③ 紛争調整の申出

→中高層調整課に、あっせん、調停を申出

当事者双方での話し合いによる解決が困難となった場合、中高層調整課にあっせん・調停の申出を行うことができます。

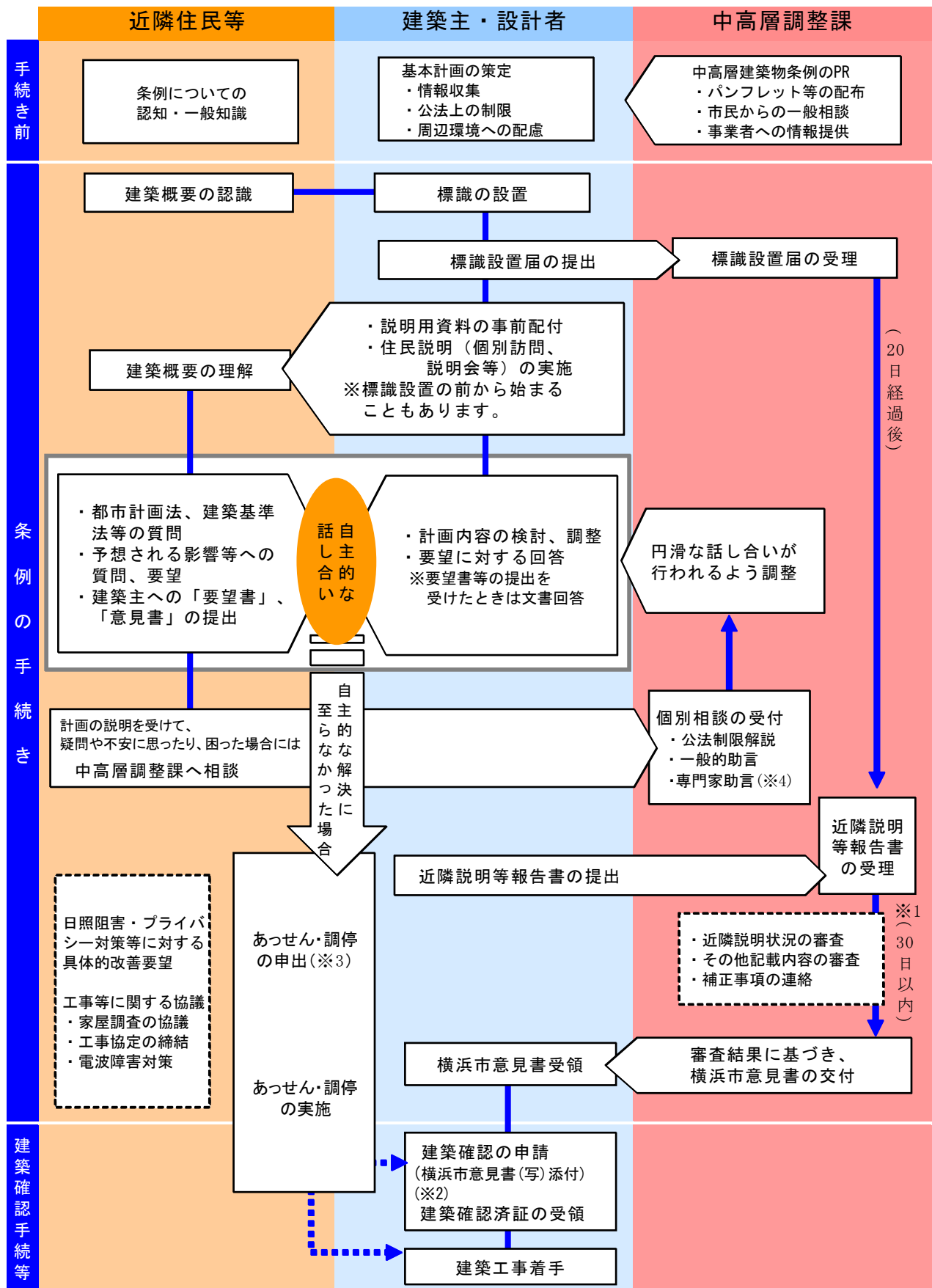
- 十分な説明と話し合い
- 良好な近隣関係・住環境の保全



一般的にはこう考えられています

日照阻害	建築基準法の日影規制が守られていれば公法上は適法ですが、実際の日照阻害いわゆる日照権として受忍限度を著しく超える場合、保護されることがあります。
プライバシー侵害	民法規定(隣地境界線から 1m 未満の窓等への目隠し設置)等を考慮し、双方の譲り合いが必要です。
工事騒音、振動等	作業方法、作業時間、工事車両通行、家屋被害の損害賠償等について、工事協定を締結するのが一般的です。
電波障害	通常は、受信障害の原因者が共同アンテナ設置等で対応します。

[建築計画と住民説明の流れ]



(※1)正当な理由がある場合は期間を延長することがあります。延べ面積の合計が200㎡以下の建築物については20日以内となります。
 (※2)建築確認の申請及び規則第12条に定める認定・許可等の申請の際には、申請書の副本に横浜市意見書、正本に横浜市意見書の写しを添付してください。
 (※3)申出は建築工事着手前に行ってください。ただし、施工に関するもの及び建物躯体に変更を伴わないもの等は工事完了まで、電波障害に関するものは工事完了後1年以内まで申出できます。
 (※4)制度の利用にあたっては、事前に建築主等から計画の説明を受けてください。また、グループでの申請が必要です。詳細は中高層調整課までご相談ください

[問い合わせ先一覧]

➤ 問い合わせの多い窓口

相談項目	担当窓口	連絡先
建築協定・地区計画について	都市整備局地域まちづくり課 (各方面担当)他	671-2696 (市庁舎 6階)
街づくり協議地区について		
大規模小売店舗立地法について	経済局産業立地調整課	671-2598 (関内駅前第1ビル5階)
ごみの収集について	資源循環局業務課	671-3815、2533 (松村ビル6階)
騒音、振動防止について	環境創造局大気・音環境課	671-2483 (関内中央ビル8階)
法律相談 (無料)	市民局広聴相談課 (市民相談室)	671-2306 (市庁舎 1階)
	区役所区政推進課広報相談係	各区役所
法律相談 (有料)	横浜弁護士会法律相談センター	関内本部 : 211-7700 (中区日本大通り9) 横浜駅東口 : 451-9648 (西区高島2-18-1 そごう横浜店6階)
電波障害について (事前調査の技術指導)	関東受信環境クリーン協議会	03-6238-1945
(N H K)	NHK受信障害対策窓口	0570-003434
(民 放)	総務省受信障害相談窓口	03-6238-1945
(デジタル放送)	総務省デジサポ関東甲信越	03-6743-0500

➤ その他の関連窓口

その他の建築・開発等の窓口については、建築局が作成している「建築・開発等の窓口案内」もしくは「建築手続きフロー」をご参照ください。横浜市建築局情報相談部・建築審査部・宅地審査部のホームページ(<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/center/>)よりPDF形式でダウンロードできます。

➤ ケーブルテレビ事業者

事業者名簿	サービスエリア	連絡先	
イツ・コミュニケーションズ株式会社	港北区、緑区、青葉区、都筑区	0120-109-199	
株式会社ジェイコムイースト	J:COM せたまち	青葉区 (一部地域)	0120-780-221
	J:COM 横浜	南区、磯子区、中区、西区	0120-344-805
	J:COM かながわ セントラル	瀬谷区	0120-281-641
一般財団法人ケーブルシティ横浜 (CCY)	みなとみらい地区	045-682-5370	
株式会社 JCN 横浜	港南区、戸塚区、金沢区、栄区	0120-4580-35	
YOUテレビ株式会社	鶴見区、神奈川区 港北区 (一部地域)	0120-317-230	
横浜ケーブルビジョン株式会社	旭区、泉区、保土ヶ谷区、西区 一部地域 : 緑区、戸塚区、神奈川区	045-366-0011	

このパンフレットに関する問い合わせ先：横浜市建築局総務部中高層調整課
〒231-0012 横浜市中区相生町3-56-1 JNビル14階
電話(045)671-2350、2351 Fax(045)664-7707
中高層調整課ホームページ
<http://www.city.yokohama.lg.jp/kenchiku/gene/soudan.html>

平成25年4月発行

