

市第69号議案

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一部改正

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
に関する条例の一部を改正する条例を次のように定める。

平成26年9月3日提出

横浜市長 林 文子

横浜市条例（番号）

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一部を改正する条例

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（平成5年6月横浜市条例第35号）の一部を次のよう
に改正する。

目次中「建築主」を「建築主等」に、「・第15条」を「—第15条
の2」に、「第26条」を「第26条の2」に改める。

第1条中「建築主」を「建築主等」に改め、「建築計画」の次に
「又は解体工事計画」を加え、「及び開発事業」を「又は既存建築
物の解体工事及び開発事業」に改める。

第2条第2項第5号中「合計」の次に「。第11条第1項後段にお
いて同じ。」を加え、同項第8号イただし書中「、商業地域」の次
に「、準工業地域（建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最
高限度が10分の20を超える場合に限る。）」を加え、同項第9号中
「次に掲げる者」を「近隣住民以外の者であって、次に掲げるもの
」に改め、同項に次の4号を加える。

- (15) 既存建築物の解体工事 中高層建築物等の敷地となるべき土

地に現に存する建築物（主要構造部が鉄筋コンクリート造、鉄骨造又は鉄骨鉄筋コンクリート造のものに限る。）の全部又は一部を取り壊す工事をいう。

(16) 解体工事発注者 既存建築物の解体工事の請負契約の注文者をいう。

(17) 解体工事施工者 解体工事発注者から既存建築物の解体工事を請け負った者又は請負契約によらないで自ら既存建築物の解体工事をする者をいう。

(18) 解体工事計画 既存建築物の解体工事に係る計画をいう。

第 2 条第 3 項中「建築又は」を「建築若しくは既存建築物の解体工事又は」に、「又は周辺住民」を「若しくは周辺住民」に、「建築主又は」を「建築主若しくは」に改め、「同じ。）」の次に「解体工事発注者若しくは解体工事施工者」を加え、「と開発事業者又は」を「と開発事業（特定大規模開発事業を除く。）に係る開発事業者若しくは」に、「及び地域住民」を「又は地域住民」に、「又は工事施工者と」を「若しくは工事施工者と」に改める。

第 3 条第 4 項中「定められた区域」の次に「（これらの地域又は区域において都市再生特別措置法第 36 条第 1 項の規定により都市計画に都市再生特別地区が定められた場合にあっては、当該都市再生特別地区として定められた区域を除く。）」を加える。

第 5 条に次の 1 項を加える。

2 中高層建築物等の建築主、解体工事発注者及び解体工事施工者は、既存建築物の解体工事に当たっては、周辺の住環境に十分配慮し、安全で快適な住環境の保全に努めなければならない。

第 6 条中「工事施工者」の次に「、解体工事発注者、解体工事施

工者」を、「地域住民」の次に「（以下「紛争当事者」という。）」を加える。

第 2 章の章名中「建築主」を「建築主等」に改める。

第 8 条中「工事施工者」の次に「、解体工事発注者並びに解体工事施工者」を加える。

第 10 条中第 3 項を第 4 項とし、同条第 2 項中「建築主は、」の次に「第 1 項又は」を加え、同項を同条第 3 項とし、同条第 1 項の次に次の 1 項を加える。

2 中高層建築物等の建築主は、前項に規定する標識を設置した場合において、当該中高層建築物等の建築に既存建築物の解体工事を伴うときは、近隣住民及び周辺住民に解体工事計画の周知を図るため、規則で定めるところにより、当該解体工事計画の概要を表示した標識を設置しなければならない。

第 11 条第 1 項に後段として次のように加える。

この場合において、当該中高層建築物等の敷地の全部又は一部が住居系地域（用途地域の指定のない区域を除く。）内にあり、かつ、当該中高層建築物等の延べ面積が 2,000 平方メートルを超えるときは、当該建築主は、当該説明を説明会（当該建築主が法人であるときは、その代表者又は当該中高層建築物等の建築計画に携わる当該法人の社員若しくは職員が出席するものに限る。）の開催により行わなければならない。

第 11 条第 3 項中「又は」を「若しくは」に改め、「工事施工者」の次に「、解体工事発注者又は解体工事施工者」を加え、同項を同条第 4 項とし、同条第 2 項中「について、近隣住民以外の」を「又は解体工事計画について、」に改め、「ときは、」の次に「第 1 項

又は」を加え、同項を同条第 3 項とし、同条第 1 項の次に次の 1 項を加える。

2 中高層建築物等の建築主は、当該中高層建築物等の建築に既存建築物の解体工事を伴う場合においては、次条の規定による市長への報告を行う前で、かつ、既存建築物の解体工事の着手前に、近隣住民に解体工事計画の概要その他の規則で定める事項を説明しなければならない。

第12条第 1 項中「前条第 3 項」を「前条第 4 項」に改め、同条第 2 項中「第10条第 2 項」を「第10条第 3 項」に改める。

第13条第 3 項を削る。

第14条第 1 項中「近隣住民、周辺住民、近接住民又は地域住民及び中高層建築物等の建築主、開発事業者又は工事施工者（以下「紛争当事者」という。）」を「紛争当事者」に改め、同条第 3 項中「建築工事」の次に「、既存建築物の解体工事」を加え、同項ただし書中「工事により発生した騒音及び振動、じんあいの飛散その他」を削る。

第 5 章中第15条の次に次の 1 条を加える。

（あっせんの非公開）

第15条の 2 あっせんの手続は、公開しない。

第25条を次のように改める。

第25条 削除

第 6 章中第26条の次に次の 1 条を加える。

（調停の非公開）

第26条の 2 調停の手続は、公開しない。

第27条第 1 項中「第10条第 1 項」の次に「又は第 2 項」を加え、

同条中第 2 項を第 3 項とし、第 1 項の次に次の 1 項を加える。

2 市長は、第11条の規定による説明を行わない者に対し、期限を付して説明するよう命ずることができる。

第28条第 1 項中「前条第 1 項又は第 2 項」を「前条」に改め、同条の次に次の 1 条を加える。

(建築士及び弁護士による助言)

第28条の 2 横浜市は、紛争の未然の防止及び解決のために、近隣住民及び周辺住民の求めに応じて建築士及び弁護士に助言を行わせる場を設けることができる。

第31条第 1 項第 2 号中「第 2 項」を「第 3 項」に改める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成27年 2 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（以下「新条例」という。）の規定は、この条例の施行の日以後に新条例第10条第 3 項の規定により標識の設置に関する届出書を提出する中高層建築物等の建築について適用し、同日前にこの条例による改正前の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第10条第 2 項の規定により標識の設置に関する届出書を提出した中高層建築物等の建築については、なお従前の例による。

提 案 理 由

一定の規模以上の中高層建築物等の建築計画に関する説明会の開

催、既存建築物の解体工事に係る近隣住民への周知等に関する規定を設けるため、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一部を改正したいので提案する。

参 考

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（抜粋）

（上段 改正案
下段 現 行）

目次

（第 1 章 省略）

第 2 章 建築主等
建築主 の配慮等（第 7 条—第 9 条）

（第 3 章 及び 第 4 章 省略）

第 5 章 あっせん（第 14 条—第 15 条の 2）
・ 第 15 条

第 6 章 調停（第 16 条—第 26 条の 2）
第 26 条

（第 7 章 から 附則 まで 省略）

（目的）

第 1 条 この条例は、中高層建築物等の建築に関し、横浜市等の責務、建築主等
建築主 が配慮すべき事項及び建築計画又は解体工事計画の周知手続について定めるとともに、中高層建築物等の建築又は既存建築物の解体工事及び開発事業に係る紛争についてのあっせん及び調停その他必要な事項を定めることにより、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。

（定義）

第 2 条 （第 1 項 省略）

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

（第 1 号 から 第 4 号 まで 省略）

(5) 大規模建築物 住居系地域内にある建築物（その一部が住居

系地域内にあるものを含む。) で、その延べ面積 (同一敷地内に 2 以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。第 11 条第 1 項後段において同じ。) が 1,000 平方メートルを超えるもののうち、中高層建築物以外の建築物をいう。

(第 6 号及び第 7 号省略)

- (8) 近隣住民 次に掲げる者をいう。

(ア省略)

イ 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物の高さの 2 倍以内の範囲で、かつ、当該中高層建築物 (当該中高層建築物に附属する看板、広告塔その他これらに類する工作物を含む。) により冬至日の真太陽時による午前 9 時から午後 3 時までの間に日影を生ずる範囲において、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有若しくは所有する者。ただし、土地又は建築物の全部が近隣商業地域 (建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度が 10 分の 20 を超える場合に限る。)、商業地域、準工業地域 (建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度が 10 分の 20 を超える場合に限る。)、工業地域又は工業専用地域にある場合の当該土地の所有者又は当該建築物の所有者若しくは占有者を除く。

- (9) 周辺住民 近隣住民以外の者であつて、次に掲げるものをい
次に掲げる者
う。

(アからオまで及び第 10 号から第 14 号まで省略)

- (15) 既存建築物の解体工事 中高層建築物等の敷地となるべき土地に現に存する建築物 (主要構造部が鉄筋コンクリート造、鉄

骨造又は鉄骨鉄筋コンクリート造のものに限る。）の全部又は一部を取り壊す工事をいう。

(16) 解体工事発注者 既存建築物の解体工事の請負契約の注文者をいう。

(17) 解体工事施工者 解体工事発注者から既存建築物の解体工事を請け負った者又は請負契約によらないで自ら既存建築物の解体工事をする者をいう。

(18) 解体工事計画 既存建築物の解体工事に係る計画をいう。

- 3 この条例において「紛争」とは、中高層建築物等の建築若しくは建築又は既存建築物の解体工事又は開発事業に伴って生ずる住環境に及ぼす影響に関する近隣住民若しくは周辺住民と中高層建築物等の建築主若しくは工事施工者（開発事業にあつては、開発事業に関する工事の請負人を含む。以下同じ。）、解体工事発注者若しくは解体工事施工者、近接住民と開発事業（特定大規模開発事業を除く。）に係る開発事業者若しくは工事施工者又は地域住民と特定大規模開発事業に係る開発事業者若しくは工事施工者との間の紛争をいうものとする。

（適用除外）

第 3 条 （第 1 項から第 3 項まで省略）

- 4 工業専用地域、用途地域の指定のない区域（公有水面埋立法第 2 条第 1 項の規定により免許を受けた埋立区域及び同法第 42 条第 1 項の規定により承認を受けた埋立区域に限る。）又は港湾法（昭和 25 年法律第 218 号）第 39 条第 1 項各号に掲げる分区が定められた区域（これらの地域又は区域において都市再生特別措置法第 36 条第 1 項の規定により都市計画に都市再生特別地区が定められ

た場合にあっては、当該都市再生特別地区として定められた区域を除く。）内に中高層建築物等を建築する場合にあっては、第 4 章の規定は、適用しない。

(第 5 項省略)

(建築主等の責務)

第 5 条 (第 1 項省略)

2 中高層建築物等の建築主、解体工事発注者及び解体工事施工者は、既存建築物の解体工事に当たっては、周辺の住環境に十分配慮し、安全で快適な住環境の保全に努めなければならない。

(自主的解決)

第 6 条 紛争が生じた場合にあっては、その紛争の当事者である建築主、開発事業者、工事施工者、解体工事発注者、解体工事施工者、近隣住民、周辺住民、近接住民及び地域住民(以下「紛争当事者」という。)は、相互の立場を尊重し、自主的に解決するよう努めなければならない。

第 2 章 建築主等
建築主の配慮等

(工事中の措置)

第 8 条 中高層建築物又は大規模建築物の建築主及び工事施工者、解体工事発注者並びに解体工事施工者は、当該工事の実施により周辺の住環境に及ぼす影響を最小限にとどめるため、工事により発生する騒音及び振動の低減、じんあいの飛散防止その他必要な措置を採るよう努めなければならない。

2 中高層建築物又は大規模建築物の建築主及び工事施工者、解体工事発注者並びに解体工事施工者は、工事用車両が学校その他の規則で定める施設(以下「学校等」という。)の通学路等(生徒

、児童その他学校等を利用する者（以下「生徒等」という。）が学校等へ通う経路として専ら通行している道路をいう。以下同じ。）を通行することにより当該通学路等を利用する生徒等の安全に支障が生ずると予測される場合にあっては、生徒等の安全を確保するため適切な措置を採るよう努めなければならない。

（標識の設置）

第 10 条 （第 1 項省略）

2 中高層建築物等の建築主は、前項に規定する標識を設置した場合において、当該中高層建築物等の建築に既存建築物の解体工事を伴うときは、近隣住民及び周辺住民に解体工事計画の周知を図るため、規則で定めるところにより、当該解体工事計画の概要を表示した標識を設置しなければならない。

$\frac{3}{2}$ 中高層建築物等の建築主は、第 1 項又は前項の規定により標識を設置したときは、速やかに、標識の設置に関する届出書を市長に提出しなければならない。

$\frac{4}{3}$ （本文省略）

（計画の説明）

第 11 条 中高層建築物等の建築主は、次条の規定による市長への報告を行う前に、近隣住民に当該中高層建築物等の建築計画の概要その他の規則で定める事項を説明しなければならない。この場合において、当該中高層建築物等の敷地の全部又は一部が住居系地域（用途地域の指定のない区域を除く。）内にあり、かつ、当該中高層建築物等の延べ面積が 2,000 平方メートルを超えるときは、当該建築主は、当該説明を説明会（当該建築主が法人であるときは、その代表者又は当該中高層建築物等の建築計画に携わる当該

法人の社員若しくは職員が出席するものに限る。)の開催により
行わなければならない。

2 中高層建築物等の建築主は、当該中高層建築物等の建築に既存
建築物の解体工事を伴う場合においては、次条の規定による市長
への報告を行う前で、かつ、既存建築物の解体工事の着手前に、
近隣住民に解体工事計画の概要その他の規則で定める事項を説明
しなければならない。

$\frac{3}{2}$ 中高層建築物等の建築主は、当該中高層建築物等の建築計画^又
に
は解体工事計画について、~~周辺住民から説明を求められたときは
ついて、近隣住民以外の~~
、第 1 項又は前項の規則で定める事項を説明しなければならない
。

$\frac{4}{3}$ 第 8 条第 2 項に規定する場合においては、中高層建築物<sup>若しく
又は</sup>
は大規模建築物の建築主^{若しくは}工事施工者、~~解体工事発注者又
又は~~
は解体工事施工者は、学校等の管理者に対し、あらかじめ、工事
用車両の通学路等の通行が予定されている期間、車両台数、主な
通行時間帯及び安全を確保するために採る措置の内容を説明しな
ければならない。

(報告)

第 12 条 中高層建築物等の建築主は、第 7 条の規定により配慮した
内容、第 9 条の規定により採った措置の内容及び前条の規定によ
り行った説明の状況 (前条第 4 項
前条第 3 項の規定に基づく説明については
、その予定)を記載した報告書を市長に提出しなければならない
。

2 前項の報告書は、第 10 条第 3 項
第 10 条第 2 項の届出書を市長に提出した日か
ら起算して 20 日を経過した日以降で、かつ、次に掲げる日のうち

最も早い日の 30 日（中高層建築物等の建築計画における当該計画部分の床面積の合計が 200 平方メートル以下のものにあつては、20 日）前までに提出しなければならない。

（第 1 号及び第 2 号省略）

（審査）

第 13 条 （第 1 項及び第 2 項省略）

3 市長は、前項の期間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認めるときは、その理由を付し、当該期間内に、文書をもってその旨を建築主に通知するものとする。

（あつせん）

第 14 条 市長は、紛争当事者
近隣住民、周辺住民、近接住民又は地域住民及び中高層建築物等の建築主、開発事業者又は工事施工者（以下「紛争当事者」という。）の双方から紛争の調整の申出があつたときは、あつせんを行う。

（第 2 項省略）

3 前 2 項の申出は、当該紛争に係る中高層建築物等の建築工事—既存建築物の解体工事又は開発事業に関する工事の着手前に行わなければならない。ただし、工事により発生した騒音及び振動、じんあいの飛散その他工事の実施に係る紛争その他規則で定める紛争については当該工事の完了時まで、テレビジョン放送の電波の受信障害に係る紛争その他市長が必要と認める紛争については当該工事の完了時から 1 年以内に申出を行うことができる。

（第 4 項及び第 5 項省略）

（あつせんの非公開）

第 15 条の 2 あつせんの手続は、公開しない。

（委員会等の非公開）

第 25 条 削除
委員会及び小委員会の行う調停の手續は、公開しない。ただし、委員会及び小委員会が相当であると認める者は、これを傍聴することができる。

（調停の非公開）

第 26 条の 2 調停の手續は、公開しない。

（措置命令）

第 27 条 市長は、第 10 条第 1 項 又は第 2 項 に規定する標識を設置しない者に対し、期限を付して標識を設置するよう命ずることができる。

2 市長は、第 11 条の規定による説明を行わない者に対し、期限を付して説明するよう命ずることができる。

$\frac{3}{2}$ （本文省略）

（公表）

第 28 条 市長は、前条
前条第 1 項又は第 2 項 の規定による命令をした場合において、その命令を受けた者が正当な理由なくこれに従わないときは、その旨を公表することができる。

（第 2 項省略）

（建築士及び弁護士による助言）

第 28 条の 2 横浜市は、紛争の未然の防止及び解決のために、近隣住民及び周辺住民の求めに応じて建築士及び弁護士に助言を行わせる場を設けることができる。

第 31 条 次の各号のいずれかに該当する者は、200,000 円以下の罰金に処する。

（第 1 号省略）

- (2) 第 27 条 第 1 項 又は $\frac{\text{第 3 項}}{\text{第 2 項}}$ の 規 定 に よ る 命 令 に 違 反 し た 者
(第 2 項 省 略)