

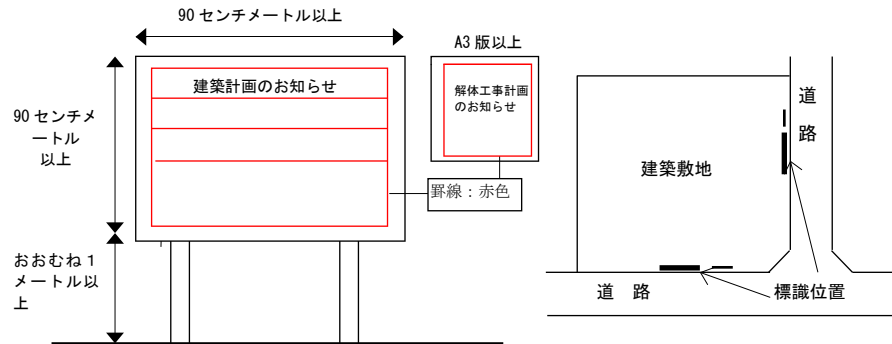
5 標識の設置と標識設置届について【条例第 10 条】

中高層建築物等を建築する場合又は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は、あらかじめ周辺の住民に建築計画又は解体工事計画の周知を図るため、計画の概要を表示した標識を設置してください。標識の様式等は以下のとおりです。

建築計画に係る標識は、横浜市政刊行物・グッズ販売コーナー、神奈川県建築士会で販売しています。

(解体工事計画の標識は販売していないため、A3 版以上で作成してください。)

(1) 標識【規則第 5 条～第 8 条】



ア 建築計画に係る標識の大きさは、縦 90 センチメートル以上×横 90 センチメートル以上とし、解体工事計画に係る標識の大きさは、A3 版以上とし、地面から標識の下端までの高さはおおむね 1 メートル以上としてください。

イ 道路からみやすい位置に設置し、2 以上の道路に接する敷地の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。

ウ 文字は、雨等により不鮮明とならないような塗料を使用してください。

エ 設置期間は、建築・解体のそれぞれの工事完了までの期間とします。

オ 風雨等により容易に破損しない方法で設置し、記載事項が不鮮明にならないように維持管理してください。

カ 横浜市開発事業等の調整等に関する条例の適用がある開発事業で、中高層建築物条例第 10 条第 4 項に基づくみなし規定を適用する場合は、「開発事業のお知らせ」の標識（横浜市開発事業等の調整等に関する条例施行規則第 1 号様式）の備考 2 欄に、[表 1]（55 ページ）の内容を記入してください。

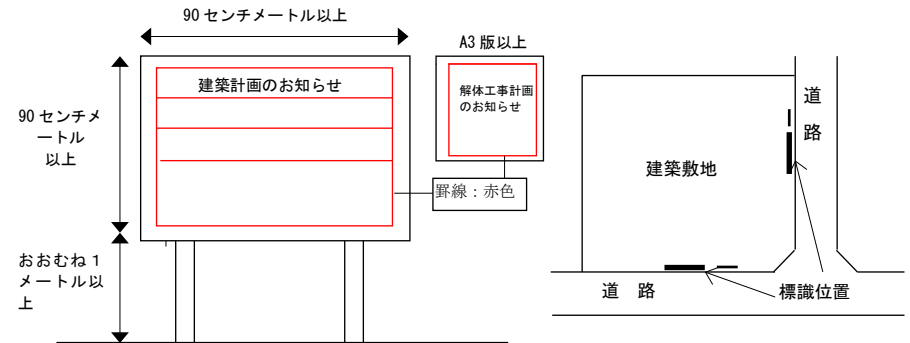
5 標識の設置と標識設置届について【条例第 10 条】

中高層建築物等を建築する場合又は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は、あらかじめ周辺の住民に建築計画又は解体工事計画の周知を図るため、計画の概要を表示した標識を設置してください。標識の様式等は以下のとおりです。

建築計画に係る標識は、横浜市政刊行物・グッズ販売コーナー、神奈川県建築士会で販売しています。（解体工事計画の標識は販売していないため、A3 版以上で作成してください。）

また、標識設置届出状況は、市庁舎 2 階「よこはま建築情報センター」及び情報相談課ホームページでご覧いただけます。

(1) 標識【規則第 5 条～第 8 条】



ア 建築計画に係る標識の大きさは、縦 90 センチメートル以上×横 90 センチメートル以上とし、解体工事計画に係る標識の大きさは、A3 版以上とし、地面から標識の下端までの高さはおおむね 1 メートル以上としてください。

イ 道路からみやすい位置に設置し、2 以上の道路に接する敷地の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。

ウ 文字は、雨等により不鮮明とならないような塗料を使用してください。

エ 設置期間は、建築・解体のそれぞれの工事完了までの期間とします。

オ 風雨等により容易に破損しない方法で設置し、記載事項が不鮮明にならないように維持管理してください。

カ 横浜市開発事業等の調整等に関する条例の適用がある開発事業で、中高層建築物条例第 10 条第 4 項に基づくみなし規定を適用する場合は、「開発事業のお知らせ」の標識（横浜市開発事業等の調整等に関する条例施行規則第 1 号様式）の備考 2 欄に、[表 1]（55 ページ）の内容を記入してください。

(3) 実日影図の作成にあたって【規則第 11 条】

実日影図は、[表 5] の明示すべき事項及び留意事項を踏まえて作成してください。
(71 ページ参考図 2 を参照)

[表 5] 実日影図に明示すべき事項及び留意事項

明示すべき事項	留意事項
☐ 縮尺、方位 ☐ 用途地域の種類及び用途地域の境界線 ☐ 周辺の状況 ・道路及び河川の位置、幅員 ・計画敷地との高低差 等	☐ 縮尺は 1/500 程度。図面が大きくなる場合は、全体図と部分拡大図とする。 ☐ 方位は「真北」を表示
☐ 計画建築物の位置、敷地境界線、各部分の高さ	☐ 建築物の壁芯(又は柱芯)ではなく、外面(そとづら)の形状を記入。 形状や高さが複雑な場合は、全体を包含し単純化。(屋上の素通しの縦桟手すり部分は省略可)。 ☐ 各部分の高さは附属する建築物、工作物も記載。
☐ 計画建築物が午前 9 時～午後 3 時に地表面に生じさせる日影形状線	☐ 実日影図の受影面は、日影の及ぶ近隣の地表面の高さとする。 ☐ 近隣に高低差がある場合は、複数の受影面を設定し、領域と受影面の高さを明示。 また、一番低い地点の高さを受影面とし包括的に作成することも可。 ☐ 実日影図の日影形状線には、それぞれ 1 時間毎の冬至日の真太陽時を表示。 ☐ 日影には、計画建築物に附属する機械式駐車装置、看板、広告塔その他これらに類する工作物による日影を含む。
☐ 計画建築物の外壁からの水平距離が <u>その高さ</u> の 2 倍となる線(2h ライン)	
☐ 敷地境界線からの水平距離が 15m となる線(15m ライン)	
☐ 近隣住民に係る敷地境界線と建築物の位置及び土地の位置	☐ 標識設置届に添付する実日影図には、近隣住民の建築物とその敷地、敷地境界線を記載。 近隣説明等報告書には近隣住民の通し番号(報告書第 3 面と整合)も記載。

(3) 実日影図の作成にあたって【規則第 11 条】

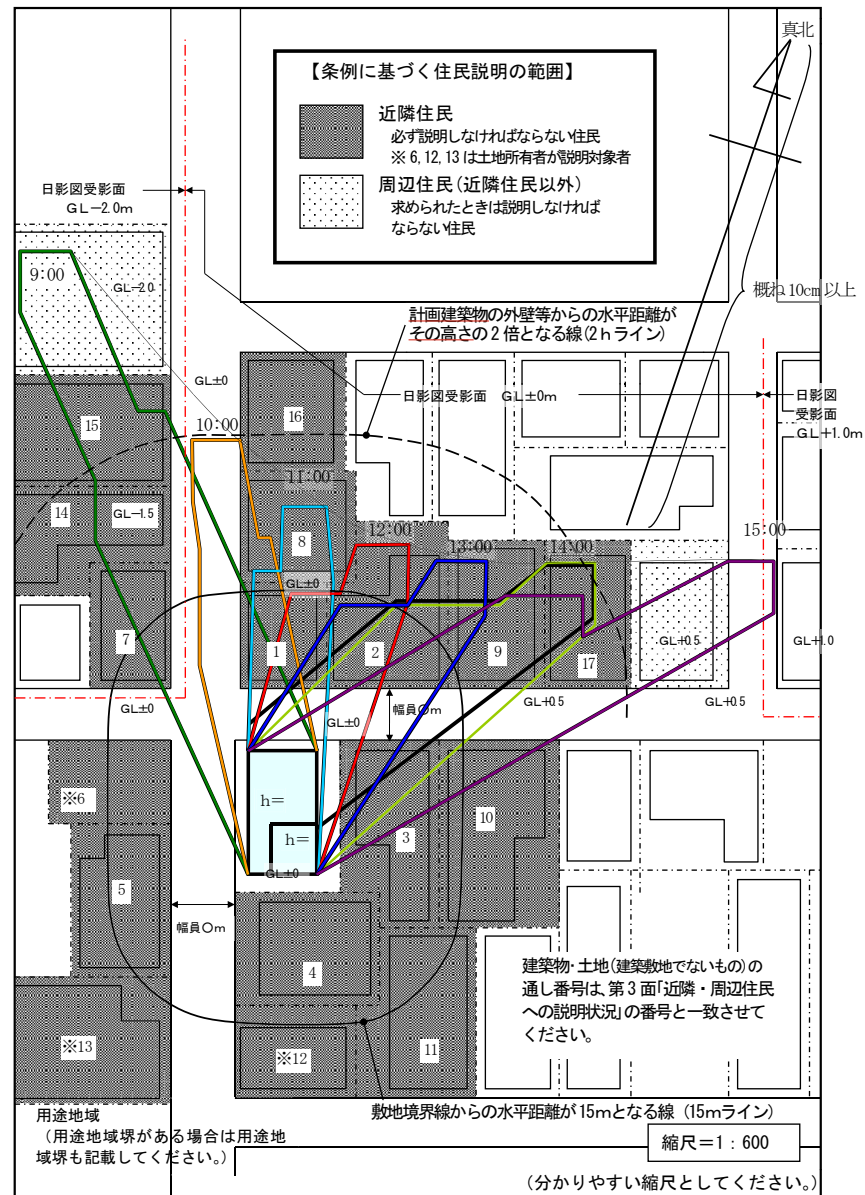
実日影図は、[表 5] の明示すべき事項及び留意事項を踏まえて作成してください。
(71 ページ参考図 2 を参照)

[表 5] 実日影図に明示すべき事項及び留意事項

明示すべき事項	留意事項
☐ 縮尺、方位 ☐ 用途地域の種類及び用途地域の境界線 ☐ 周辺の状況 ・道路及び河川の位置、幅員 ・計画敷地との高低差 等	☐ 縮尺は 1/500 程度。図面が大きくなる場合は、全体図と部分拡大図とする。 ☐ 方位は「真北」を表示
☐ 計画建築物の位置、敷地境界線、各部分の高さ	☐ 建築物の壁芯(又は柱芯)ではなく、外面(そとづら)の形状を記入。 形状や高さが複雑な場合は、全体を包含し単純化。(屋上の素通しの縦桟手すり部分は省略可)。 ☐ 各部分の高さは附属する建築物、工作物も記載。
☐ 計画建築物が午前 9 時～午後 3 時に地表面に生じさせる日影形状線	☐ 実日影図の受影面は、日影の及ぶ近隣の地表面の高さとする。 ☐ 近隣に高低差がある場合は、複数の受影面を設定し、領域と受影面の高さを明示。 また、一番低い地点の高さを受影面とし包括的に作成することも可。 ☐ 実日影図の日影形状線には、それぞれ 1 時間毎の冬至日の真太陽時を表示。 ☐ 日影には、計画建築物に附属する機械式駐車装置、看板、広告塔その他これらに類する工作物による日影を含む。
☐ 中高層建築物の外壁からの水平距離が <u>建築基準法の最高高さ</u> の 2 倍となる線(2h ライン)	
☐ 敷地境界線からの水平距離が 15m となる線(15m ライン)	
☐ 近隣住民に係る敷地境界線と建築物の位置及び土地の位置	☐ 標識設置届に添付する実日影図には、近隣住民の建築物とその敷地、敷地境界線を記載。 近隣説明等報告書には近隣住民の通し番号(報告書第 3 面と整合)も記載。

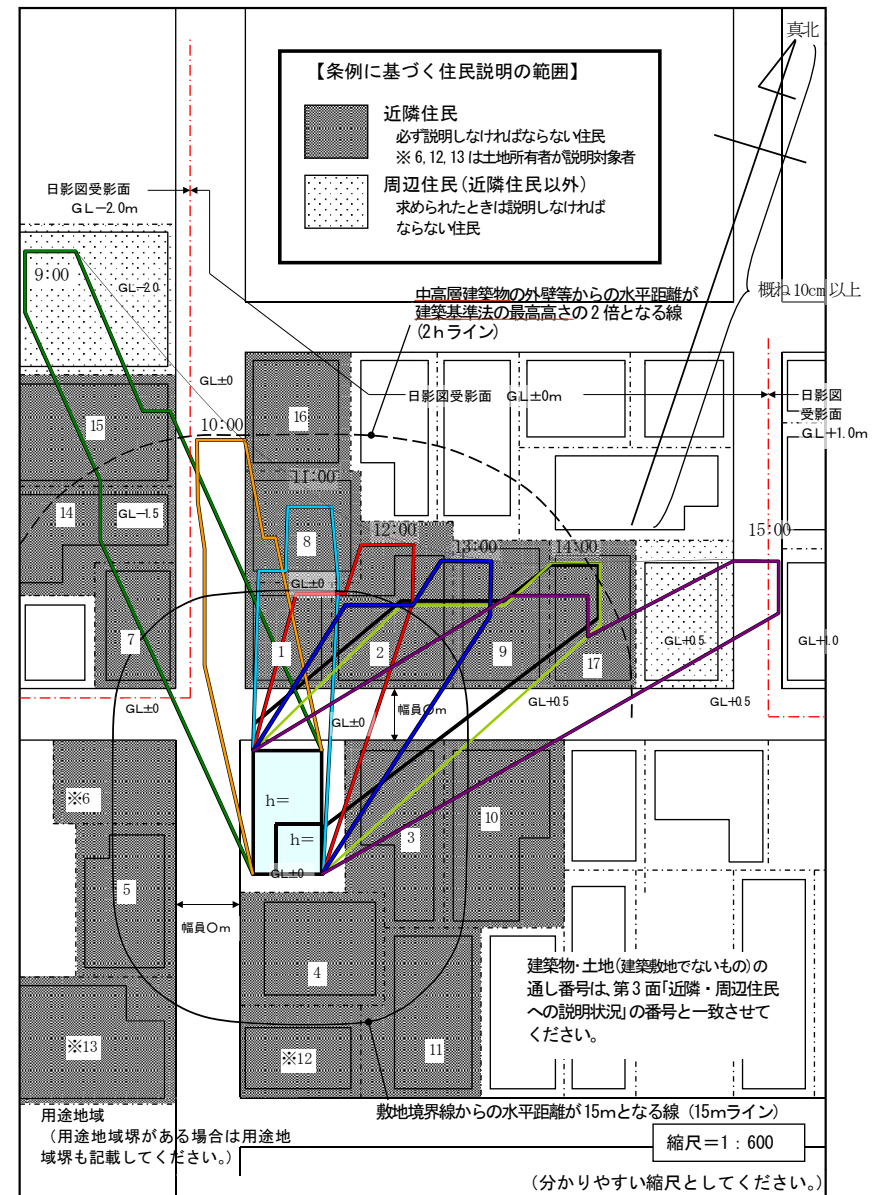
〔参考図2〕 実日影図（住居系地域の場合）

実日影図の作成にあたっては、「6(3) 実日影図の作成にあたって」を参照してください。



〔参考図2〕 実日影図（住居系地域に中高層建築物を建築する場合）

実日影図の作成にあたっては、「6(3) 実日影図の作成にあたって」を参照してください。



8 紛争調整制度（あっせん・調停）について【条例第5～6章】

(1) あっせん・調停とは

中高層建築物条例における紛争調整制度は、あっせん及び調停があります。なお、あっせん・調停は非公開で、市への相談・申出の手数料はかかりません。

ア あっせん

横浜市職員立ち合いのもと、紛争当事者が相手の立場を尊重し、互譲の精神に基づいて和解を図ることを目的に、双方の話し合いを行います。あっせんの場では、横浜市は双方の意見について何らかの判断を示すのではなく、中立の立場で双方の意見・主張の要点整理、情報提供、助言を行います。

イ 調停

3人以上の調停委員で構成される調停小委員会が、専門的、かつ、公平な立場から、当事者双方の意見・主張を聴取し、必要に応じ調停案を提示します。ただし、この調停案には、強制力はありません。

(2) あっせん・調停の申出の対象となる紛争と紛争当事者

ア 中高層建築物等の解体工事については、近隣住民もしくは周辺住民と解体工事発注者もしくは解体工事施工者

イ 中高層建築物等の建築については、近隣住民もしくは周辺住民と中高層建築物等の建築主もしくは工事施工者

ウ 開発調整条例第2条第2号に規定する開発事業及び同条第3号に規定する土石の堆積事業については地域住民と開発事業者等もしくは工事施工者。

ただし、次に該当するものを除きます。

- ・開発調整条例第2条第2号エに規定する宅地造成及び特定盛土等を行う開発事業のうち、都市計画法第29条第1項第4号から第11号までに規定する都市計画法第29条の開発許可が不要な開発行為に該当する開発事業
- ・開発調整条例第2条第15号に規定する特定小規模開発事業等
- ・開発調整条例第3条第1号に規定する開発事業

(3) あっせん・調停の申出期限

申出期限は、原則工事の着手前までとなります。ただし、以下に示すものは工事完了前までに申出を行うことができます。また、テレビ電波受信障害に関する紛争は建築工事の完了時から1年以内までに申出を行うことができます。

ア 工事中の騒音・振動

イ 中高層建築物等の屋上に設置する手すり・冷却塔設備、広告塔又は高架水槽など構造耐力上主要な変更を伴わないものに係るもの

ウ 駐車場、塀、植栽などの外構工事に係るもの

エ 特定用途建築物の騒音、営業時間その他の利用に係るもの

(4) あっせん・調停の出席者

出席者は、紛争当事者です。紛争当事者である建築主、設計者のほか工事施工者や近隣説明等を行った者などを同席させることができます。また、紛争当事者の出席者は、双方とも5名程度としてください。

8 紛争調整制度（あっせん・調停）について【条例第5～6章】

(1) あっせん・調停とは

中高層建築物条例における紛争調整制度は、あっせん及び調停があります。なお、あっせん・調停は非公開で、市への相談・申出の手数料はかかりません。

ア あっせん

横浜市職員立ち合いのもと、紛争当事者が相手の立場を尊重し、互譲の精神に基づいて和解を図ることを目的に、双方の話し合いを行います。あっせんの場では、横浜市は双方の意見について何らかの判断を示すのではなく、中立の立場で双方の意見・主張の要点整理、情報提供、助言を行います。

イ 調停

3人以上の調停委員で構成される調停小委員会が、専門的、かつ、公平な立場から、当事者双方の意見・主張を聴取し、必要に応じ調停案を提示します。ただし、この調停案には、強制力はありません。

(2) あっせん・調停の申出の対象となる紛争と紛争当事者

ア 中高層建築物等の解体工事については、近隣住民もしくは周辺住民と解体工事発注者もしくは解体工事施工者

イ 中高層建築物等の建築については、近隣住民もしくは周辺住民と中高層建築物等の建築主もしくは工事施工者

ウ 開発調整条例第2条第2号に規定する開発事業及び同条第3号に規定する土石の堆積事業については地域住民と開発事業者等もしくは工事施工者。

ただし、次に該当するものを除きます。

- ・開発調整条例第2条第2号エに規定する宅地造成及び特定盛土等を行う開発事業のうち、都市計画法第29条第1項第4号から第11号までに規定する都市計画法第29条の開発許可が不要な開発行為に該当する開発事業
- ・開発調整条例第2条第15号に規定する特定小規模開発事業等
- ・開発調整条例第3条第1号に規定する開発事業

(3) あっせん・調停の申出期限

申出期限は、原則工事の着手前までとなります。ただし、以下に示すものは工事完了前までに申出を行うことができます。また、テレビ電波受信障害に関する紛争は建築工事の完了時から1年以内までに申出を行うことができます。

ア 工事中の騒音・振動

イ 中高層建築物等の屋上に設置する手すり・冷却塔設備、広告塔又は高架水槽など構造耐力上主要な変更を伴わないものに係るもの

ウ 駐車場、塀、植栽などの外構工事に係るもの

エ 特定用途建築物の騒音、営業時間その他の利用に係るもの

(4) あっせん・調停の出席者

出席者は、紛争当事者です。紛争当事者である建築主、工事施工者のほか設計者や近隣説明等を行った者、市長が相当と認めた代理人などを同席させることができます。また、紛争当事者の出席者は、双方とも5名程度としてください。

(5) あっせんの流れ（申出～成立・打切）

ア 申出

- (7) 紛争調整申出書（第8号様式）を提出してください。
- (4) 複数の方で申出を行う場合は、市の連絡窓口となる方を申出人として、紛争調整申出書に記載してください。その他の方については、代表者選定届（第18号様式）に記載し、届出を行ってください。

あっせんの申出から開催まで通常2～3週間程度を要します。（場合により変動）

イ 開催

- (7) 紛争当事者双方からあっせんの申出があったとき、あっせんを開催します。また、紛争当事者の一方からあっせんの申出があった場合において相当な理由があると認められる場合にはあっせんを開催します。
- (4) 開催日は横浜市の開庁日とし、時間は1～2時間を想定しています。
- (7) 市職員立会いのもと、紛争当事者双方で直接話し合います。終了しない場合は次回に繰り越されます。

ウ 成立又は打ち切り

- (7) あっせんにより紛争が解決すると、あっせんは終了となります。
- (4) あっせんを続けても紛争解決の見込みがないときは、市長はあっせんを打切ることができます。

(6) 調停の流れ（申出～成立・打切）

ア 申出

- (7) 調停申出書（第11号様式）を提出してください。
- (4) 複数の方で申出を行う場合は、市の連絡窓口となる方を申出人として、調停申出書に記載してください。その他の方については、代表者選定届（第18号様式）に記載し、届出を行ってください。

調停の申出から開催まで通常4～5週間程度を要します。（場合により変動）

イ 開催

- (7) 市長は、紛争当事者双方から調停の申出があった場合において、委員会に付託します。
- (4) 市は、紛争当事者の一方から調停の申出があった場合、もう一方の紛争当事者に対して期限を定めて調停に付することを受諾するよう勧告します。
- (7) 委員は、それぞれの紛争当事者から聴聞し、調停案について検討・提示します。
- (イ) 開催日は横浜市の開庁日とし、時間は2～3時間を想定しています。

ウ 成立又は打ち切り

- (7) 調停小委員会が提示した調停案を紛争当事者双方が受諾した場合は、調停は終了します。
- (4) 紛争当事者の一方が調停案を受諾しないとき又は調停を続けても合意の見込みがないときは、調停小委員会は調停を打切ることができます。

(5) あっせんの流れ（申出～成立・打切）

ア 申出 ※申出から開催まで通常2～3週間程度を要します。（場合により変動）

- (7) 紛争調整申出書（第8号様式）を提出してください。
- (4) 複数の方で申出を行う場合は、市の連絡窓口となる方を申出人として、紛争調整申出書に記載してください。その他の方については、代表者選定届（第18号様式）に記載し、届出を行ってください。
- ~~(7) 紛争当事者の代理人が出席する場合は、代理関係を証した書面（委任状等）を提出してください。~~

イ 開催

- (7) 紛争当事者双方からあっせんの申出があったとき、あっせんを開催します。また、紛争当事者の一方からあっせんの申出があった場合において相当な理由があると認められる場合にはあっせんを開催します。
- (4) 開催日は横浜市の開庁日とし、時間は1～2時間を想定しています。
- (7) 市職員立会いのもと、紛争当事者双方で直接話し合います。終了しない場合は次回に繰り越されます。

ウ 成立又は打ち切り

- (7) あっせんにより紛争が解決すると、あっせんは終了となります。
- (4) あっせんを続けても紛争解決の見込みがないときは、市長はあっせんを打切ることができます。

(6) 調停の流れ（申出～成立・打切）

ア 申出 ※申出から開催まで通常4～5週間程度を要します。（場合により変動）

- (7) 調停申出書（第11号様式）を提出してください。
- (4) 複数の方で申出を行う場合は、市の連絡窓口となる方を申出人として、調停申出書に記載してください。その他の方については、代表者選定届（第18号様式）に記載し、届出を行ってください。
- ~~(7) 紛争当事者の代理人が出席する場合は、代理関係を証した書面（委任状等）を提出してください。~~

イ 開催

- (7) 市長は、紛争当事者双方から調停の申出があった場合において、委員会に付託します。
- (4) 市は、紛争当事者の一方から調停の申出があった場合、もう一方の紛争当事者に対して期限を定めて調停に付することを受諾するよう勧告します。
- (7) 委員は、それぞれの紛争当事者から聴聞し、調停案について検討・提示します。
- (イ) 開催日は横浜市の開庁日とし、時間は2～3時間を想定しています。

ウ 成立又は打ち切り

- (7) 調停小委員会が提示した調停案を紛争当事者双方が受諾した場合は、調停は終了します。
- (4) 紛争当事者の一方が調停案を受諾しないとき又は調停を続けても合意の見込みがないときは、調停小委員会は調停を打切ることができます。

10 計画変更等の手続【規則第14条、第15条】

(1) 変更届の場合【規則第14条第1項第1号～第3号】

標識設置届を提出後、工事完了時までの間、建築物としての同一性が失われない範囲で以下に該当する項目を変更した場合は、変更届を提出してください。

次の変更以外は、新たに標識の設置から手続をやり直すことが原則ですので、計画の変更がある場合は事前に情報相談課へご相談ください。

ア 敷地面積又は建築物の建築面積、延べ面積もしくは高さの変更であって、かつ、周辺の住環境が改善されるもの又は周辺の住環境に及ぼす影響が少ないもの

(7) 周辺の住環境が改善されるもの

例：建築物の規模縮小・外壁の後退（日影の影響が軽減されるもの）

(4) 周辺の住環境に及ぼす影響が少ないもの

例：建築確認申請に伴う面積の精査による面積・高さの増加（建築物の形状の変更がないもの）

イ 建築主、設計者、工事施工者、解体工事発注者又は解体工事施工者の氏名又は住所の変更

(2) 近隣住民等への変更の説明【規則第14条第2項】

変更届は、あらかじめ説明を行った近隣住民等に対して変更事項について説明した後に提出してください。ただし、変更により周辺の住環境が改善されるもの又は周辺の住環境への影響がないものについては、説明が不要となることがあります。

(3) 変更届の提出（1部）【規則第14条第1項】

ア 変更届（第5号様式）

イ 添付図書

(7) 変更した標識の写真

(4) 変更後の図書（提出した図書に変更がある場合）

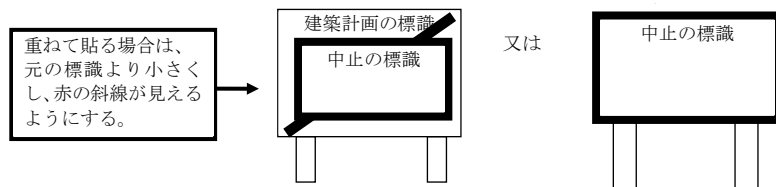
(4) 計画の大幅な変更により手続を中止する場合【規則第15条】

標識設置届又は近隣説明等報告書を提出した後に、当該届出書又は報告書を取り下げ又は建築計画を取りやめようとするときは、建築計画中止のお知らせの標識（第7号様式）を、相当な期間（7日～10日程度）設置し、取下届/建築取りやめ届を提出してください。

ア 取下届/建築取りやめ届の提出（1部）

(7) 標識設置届・近隣説明等報告書取下届/建築取りやめ届（第6号様式）

(4) 中止の標識の写真



10 計画変更等の手続【規則第14条、第15条】

(1) 変更届の場合【規則第14条第1項第1号～第3号】

標識設置届を提出後、工事完了時までの間、建築物としての同一性が失われない範囲で以下に該当する項目を変更した場合は、変更届を提出してください。

次の変更以外は、新たに標識の設置から手続をやり直すことが原則ですので、計画の変更がある場合は事前に情報相談課へご相談ください。

ア 敷地面積又は建築物の建築面積、延べ面積もしくは高さの変更であって、かつ、周辺の住環境が改善されるもの又は周辺の住環境に及ぼす影響が少ないもの

(7) 周辺の住環境が改善されるもの

例：建築物の規模縮小・外壁の後退（日影の影響が軽減されるもの）

(4) 周辺の住環境に及ぼす影響が少ないもの

例：建築確認申請に伴う面積の精査による面積・高さの増加（建築物の形状の変更がないもの）

イ 建築主、設計者、工事施工者、解体工事発注者又は解体工事施工者の氏名又は住所の変更

(2) 近隣住民等への変更の説明【規則第14条第2項】

変更届は、あらかじめ説明を行った近隣住民等に対して変更事項について説明した後に提出してください。ただし、変更により周辺の住環境が改善されるもの又は周辺の住環境への影響がないものについては、説明が不要となることがあります。

(3) 変更届の提出（1部）【規則第14条第1項】

ア 変更届（第5号様式）

イ 添付図書

(7) 変更した標識の写真

(4) 変更後の図書（提出した図書に変更がある場合）

(4) 計画の大幅な変更により手続を中止する場合【規則第15条】

標識設置届又は近隣説明等報告書を提出した後に、当該届出書又は報告書を取り下げ又は建築計画を取りやめようとするときは、取下届/建築取りやめ届を提出した後、建築計画中止のお知らせの標識（第7号様式）を相当な期間（7日～10日程度）設置してください。

ア 取下届/建築取りやめ届（第6号様式）の提出（1部）

イ 建築計画中止のお知らせの標識（第7号様式）の設置

取下届/建築取りやめ届の提出後に標識を設置し、写真提出により報告してください。

