
建築主の配慮等に関するガイドライン

(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2章)

建築主及び設計者の皆さまへ

安全で快適な住環境を保全し、形成していくことは、すべての市民の願いです。

そのためには、一つひとつの建築物が周辺の住環境に配慮して計画されることが必要です。

「中高層建築物条例」は、周辺の住環境に及ぼす影響の大きい中高層建築物等の計画をするうえで配慮すべき事項、建築計画の事前公開、建築紛争が生じた場合の紛争調整に関する手続などを定めています。

このガイドラインは、建築主や設計者の皆さまが建築計画を立案するに当たって、どのような点に配慮すればよいのか、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整理したものです。

横浜市建築局

1 近隣住民の住居日照

周辺の住戸に対する日照については、影響を受ける住戸の密集度や地形も考慮して日影の影響を軽減させるよう配慮しましょう。

□住宅が密集している地域や北側斜面地などで、高さ制限ぎりぎりに計画された場合は、周辺の日照が著しく悪化することがあります。このような地域の建築計画は、できるだけ日影の影響を軽減させましょう。

□地区計画や建築協定等により良好な住環境の保全を図っている地区があります。また、これらの制度の適用を受けようと準備している地域もありますので、事前に調査するとともに、配慮しましょう。

□屋上に看板などの工作物の設置や、手すりを設置する場合には、これらの日影の影響についても配慮しましょう。

□看板は外壁に取り付けるなどの工夫をしましょう。

2 近隣住民の住居観望防止

近隣住民の居室内の様子が見通せるような場合は、お互いのプライバシーを守るよう配慮しましょう。

□自分の敷地の都合だけでなく、周囲との相隣関係に配慮し、境界近接の住戸の開口部は周辺建物の開口部と向かい合わせにならないよう工夫をしましょう。

□装置的な工夫として

- ・主要な窓以外のガラスを不透明なものとする。
- ・目隠し用のスクリーンを設置する。
- ・バルコニーや屋上テラスの手すりを不透明なものにする。
- ・植栽をする。
- ・屋外階段の位置、形状の工夫をする。

.....

■関連する法令等

- ・民法第 235 条第 1 項の規定では、境界線から 1 メートル未満の距離において他人の宅地を見通すことのできる窓等を設ける者は目隠しの設置義務があります。
- ・民法：第 234 条（隣地距離）
第 235 条（目隠し設置）
第 236 条（前 2 条の慣習等）
- ・横浜市建築基準条例：第 20 条の 2（窓先空地）

3 隣接道路の交通安全確保

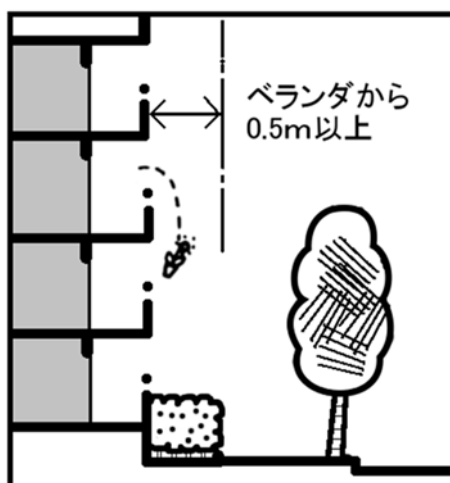
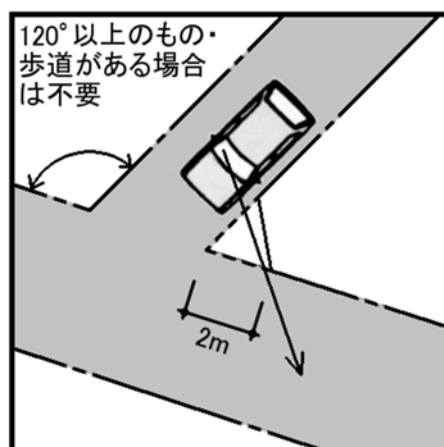
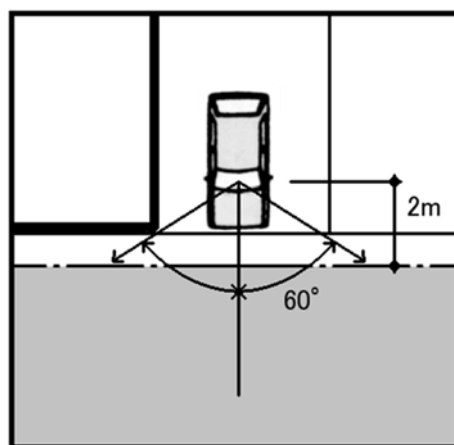
敷地に隣接する道路の歩行者への災害を防止するため、空地を設けるなどの歩行者への安全に配慮してください。

□歩行者の安全確保

- ・駐車場の出入口は、左右の見通しを確保できるように配慮しましょう。
なお、見通し確保が難しい場合はミラーやパトランプを設置する等の工夫をしましょう。
- ・敷地が道路の交差する角地である場合は、すみ切りを設け、車と歩行者のお互いの見通しを確保しましょう。
- ・すみ切りの大きさ等： $2\text{m} \times 2\text{m}$ の二等辺三角形、道路面と同一レベルとしましょう。

□建物からの落下物防止

- ・建築物の窓やベランダは、道路敷地境界線から 0.5m 以上後退させるよう配慮しましょう。
なお、この後退部分には植栽など景観上の工夫をしましょう。



4 駐車場の確保

地域の特性や建築物の用途を考慮あし、法令による附置義務台数だけでなく十分な駐車場を確保するとともに、環境対策を工夫しましょう。

□駐車場の確保

- ・共同住宅の場合、立地条件や戸数に応じた台数の駐車場を敷地内に確保しましょう。
- ・戸数に応じた駐輪場を確保し、来客用の駐車場も設けましょう。
- ・事務所、店舗等の場合、用途に応じて必要な駐車場や駐輪場を敷地内に確保し、必要に応じて荷捌きスペースなども確保しましょう。

□周辺への配慮

- ・十分な駐車場を確保するとともに隣地への騒音、排気、景観や目隠しをかねた緑化等に配慮しましょう。
- ・機械式駐車場を設置する場合には、隣地への騒音低減のため離隔距離を確保し、防音パネル等の設置に努めましょう。

■関連する法令等

- ・横浜市駐車場条例：
建物用途・延面積に応じた駐車場の附置義務
- ・横浜市建築基準条例第4条の3：
1,000㎡を超える共同住宅、長屋等の駐車施設
横浜市駐車施設基準
- ・横浜市ワンルーム形式集合建築物に関する指導基準第4条

5 意匠、色彩等の周辺景観調和

建築物の意匠、色彩のほか、建物まわりのデザインは、周辺との調和を図ってください。まちづくりの構想や計画を建築計画に反映させてください。

□まちづくり計画への配慮

- ・「まちづくり協定」及び「街づくり協議地区」「地域まちづくりルール」などがある地域においては、これに沿った計画上の配慮をしましょう。
- ・プレイロット、プロムナードなどの地域開放
- ・歩道状空地の公開／照明・防犯灯の設置
- ・できるだけ樹木を残す配置計画／屋上緑化／並木づくり／生垣の形成等の緑化

□建築協定等の締結地区及び準備中の地区の周辺で計画する場合は協定内容に配慮しましょう。

■関連する基準等

- ・地域まちづくり推進条例
- ・横浜市街づくり協議要綱
- ・緑の環境をつくり育てる条例
- ・開発事業調整条例

■まちづくり制度等

- ・地区計画／建築協定／地域まちづくりルール
- ・横浜市市街地環境設計制度
- ・総合的設計による一団地制度
- ・緑化地域制度

6 共同住宅の居室日照の確保

周囲に建築物が建築された場合においても自己の居室日照の影響が軽減されるように住戸の配置を計画しましょう。

□隣地が空き地であっても、建築物が建築される可能性がある場合は、これを考慮して、将来においても日照が確保されるよう窓先の空間の確保等の工夫をしましょう。

□日影規制のない近隣商業地域(容積率 300%以上)、商業地域、工業地域において、自己日照を確保するためには、敷地内での工夫が必要です。

□居室の主開口面は隣地境界線から出来るだけ後退するように努めましょう。

7 特定用途建築物の適正利用

用途地域だけでなく、計画地周辺の地域性を慎重に調査し、集客に伴う周辺の住環境が著しく悪化することのないように計画してください。

□特定用途建築物は集客を伴い周辺の環境に影響を与えることから、用途地域に適合しているというだけでは紛争を助長することもあります。

・住居系用途地域に近接する場合は、特に交通、騒音、営業時間等、周辺の住環境に与える影響を軽減するよう配慮しましょう。

・住宅地に隣接する場合は、地域のまち並み、土地利用の現況や地域環境を尊重して立地の面からも検討しましょう。

□住民説明では、営業時間、交通計画、ネオンサイン計画、防音用風よけ室の有無、外観等の完成時の様子がわかるように工夫してください。

■中高層建築物条例第 2 条第 2 項第 6 号

特定用途建築物

- ・住居系用途地域内にある旅館、ホテル、カラオケボックスその他これに類するもの
- ・住居系用途地域、近隣商業地域、準工業地域内にあるぱちんこ屋

8 工事中の措置

工事による近隣への影響を最少限にとどめるため、仮設計画や工事計画を慎重に作成し、近隣に説明してください。

解体工事は、建築工事と同様に事前に説明を行うように努めてください。

説明にあたっては資料等を用いるとともに、専門用語を避け、わかりやすい言葉を使い、住民の方が理解できるように心掛けてください。

近隣住民に説明する内容

- ・ 工事時間／工法／周辺への安全対策の概要
- ・ 騒音、振動の低減のため採用する工法／使用機械の概要
- ・ じんあいの飛散防止策（仮囲い／シート張り／散水）
- ・ 工事関係車両の交通や路上駐車禁止対策
- ・ 大型車両の通行時間帯／期間／台数
- ・ 交通整理員の配置
- ・ 通学路と通学時間への車両通行の配慮

必要により工事協定書を締結してください。

工事中は、工程表などを工事現場に掲示するよう努めて下さい。

■関連する法令等

- ・ 騒音規制法／振動規制法
- ・ 建築基準法第 90 条
- ・ 建設省告示第 91 号昭和 39 年
- ・ 住指発第 333 号昭和 42 年
- ・ 建設工事公衆災害防止対策要綱

9 電波受信障害の対策

テレビ電波障害が生じる恐れのある場合は、共同受信設備の設置やケーブルテレビへの加入、その他受信障害の解消に必要な措置を取ってください。

必要な措置

- ・ 電波受信障害の事前調査（机上・実地調査等）
- ・ 建築物側による対策（配置・高さ・壁面形状・壁面材料等）
- ・ 電波受信方法の改善
主に以下の方法があります。

- 1 ケーブルテレビへの加入
- 2 共同受信施設(受信障害対策用)の設置・接続
- 3 受信アンテナの改善
アンテナ方向・位置・高さの変更、高性能化

・ 工事中の対策（仮設アンテナの設置）

・ 工事後の調査・措置

■関連資料

- ・ 高層建築物による受信障害解消についての指導要領（郵政省電波監理局通達）
- ・ 建造物によるテレビ受信障害解消のために（電波障害防止中央協議会発行冊子）

令和 2 年 6 月発行：横浜市建築局建築指導部情報相談課

〒231-0005 横浜市中区本町 6 丁目50番地の10 市庁舎25 階

電話 045(671)2350

FAX 045(550)4102