横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例関係集

―目　　次―

Ⅰ　横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例　……1

Ⅱ　横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例施行規則　…15

Ⅲ　―手続きの手引―　……　50

横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例

制　　定　平成 5 年 6 月 25 日　横浜市条例第 35 号
最近改正　令和 6 年 9 月 30 日　横浜市条例第 45 号

目次

第１章　総則（第１条―第６条）
第２章　建築主等の配慮等（第７条―第９条）
第３章　計画の事前公開（第 10 条・第 11 条）
第４章　計画の報告等（第 12 条・第 13 条）
第５章　あっせん（第 14 条―第 15 条の２）
第６章　調停（第 16 条―第 26 条の２）
第７章　雑則（第 27 条―第 30 条）
第８章　罰則（第 31 条）
附則

第１章　総則

（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等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　この条例における用語の意義は、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号。以下「法」という。)及び建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号。以下「令」という。)の例による。

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。

(1)　住環境　市民が日常生活を営む上で基本となる住居及びその住居を取り巻く環境をいう。

(2)　住居系地域　第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域並びに用途地域の指定のない区域(公有水面埋立法(大正 10 年法律第 57 号)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を除く。)をいう。

(3)　非住居系地域　住居系地域以外の地域をいう。

(4)　中高層建築物　次に掲げる建築物をいう。

ア　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

高さが 10 メートルを超えるもの又は当該建築物（延べ面積が 200 平方メートル以下の一戸建ての住宅を除く。以下このアにおいて同じ。）が周囲の地面と接する位置の高低差が 3 メートルを超える場合において最も低い地盤面から当該建築物の最も高い部分までの高さが 10 メートルを超えるもの。ただし、次の(ア)又は(イ)のいずれかに該当する場合にあっては、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が 3 メートルを超える場合の高さの算定方法は、それぞれ(ア)又は(イ)に定めるところによる。

(ア)　階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の 8 分の 1 以下の場合にあっては、その部分の高さは、12 メートルまでは、算入しない。

(イ)　むね飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物がある場合にあっては、その部分の高さは、算入しない。

イ　非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除く。)で、その高さが 15 メートルを超えるもの

(5)　大規模な建築物　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。

(6)　特定用途建築物　次に掲げる建築物をいう。

ア　旅館若しくはホテル又はカラオケボックスその他これに類するものの用途に供する建築物で、その敷地の全部又は一部が住居系地域内にあるもの

イ　ぱちんこ屋の用途に供する建築物で、その敷地の全部又は一部が住居系地域、近隣商業地域又は準工業地域内にあるもの

(7)　中高層建築物等　中高層建築物、大規模な建築物及び特定用途建築物をいう。

(8)　近隣住民　次に掲げる者をいう。

ア　中高層建築物等の敷地境界線からの水平距離が 15 メートル以内の範囲で、かつ、中高層建築物等の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が 50 メートル以内の範囲において、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

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って、次に掲げるものをいう。

ア　中高層建築物等の敷地境界線からの水平距離が 15 メートル以内の範囲において、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

イ　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

ウ　中高層建築物又は大規模な建築物により、テレビジョン放送の電波の著しい受信障害が生ずると予測される者又は現に生じている者

エ　中高層建築物(規則で定める高さを超えるものに限る。)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 倍以内の範囲において、建築物の全部又は一部を占有する者

オ　特定用途建築物の敷地境界線からの規則で定める水平距離の範囲内において、建築物の全部又は一部を占有する者

(10)　開発事業等　横浜市開発事業等の調整等に関する条例(平成 16 年 3 月横浜市条例第 3 号。以下「開発事業等調整条例」という。)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（次に掲げるものを除く。）をいう。

ア　開発事業等調整条例第 2 条第 2 号エに規定する開発事業のうち都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条第 1 項第 4 号から第 11 号までに規定する開発行為に該当する開発事業

イ　開発事業等調整条例第 2 条第 15 号に規定する特定小規模開発事業等

ウ　開発事業等調整条例第 3 条第 1 号に規定する開発事業

(11)　開発事業者等　開発事業等調整条例第 2 条第 4 号に規定する開発事業者及び同条第 5 号に規定する土石の堆積事業者をいう。

(12)　地域住民　開発事業等調整条例第 2 条第 17 号に規定する地域住民をいう。

(13)　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。

(14)　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。

(15)　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。

(16)　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既存建築物の解体工事又は開発事業等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(開発事業等にあっては、開発事業等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又は地域住民と開発事業等に係る開発事業者等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　この条例の規定は、次に掲げる場合にあっては、適用しない。

(1)　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み、特定用途建築物を除く。)を増築し、又は改築する場合であって、当該増築又は改築に係る部分の建築物の高さが 10 メートル以下で、かつ、当該増築又は改築に係る部分の床面積の合計が 1,000 平方メートル以下のとき。

(2)　住居系地域内にある中高層建築物（特定用途建築物を除く。）を増築し、又は改築する場合（前号に掲げる場合を除く。）であって、当該中高層建築物の吹抜きに 1,000 平方メートル以下の面積の床を設けるときその他市長が周辺の住環境を害するおそれがないと認めるとき。

(3)　非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及び特定用途建築物を除く。)を増築し、又は改築する場合であって、当該増築又は改築に係る部分の建築物の高さが 15 メートル以下のとき。

(4)　非住居系地域内にある中高層建築物（特定用途建築物を除く。）を増築し、又は改築する場合であって、当該中高層建築物の吹抜きに床を設けるときその他市長が周辺の住環境を害するおそれがないと認めるとき。

(5)　特定用途建築物を増築し、又は改築する場合であって、当該増築又は改築に係る部分の床面積の合計が、当該増築又は改築前の当該特定用途建築物の床面積の合計に 0.5 を乗じて得た数値に満たないとき。

(6)　法第 85 条に規定する仮設建築物を建築する場合

(7)　法第 87 条の３の規定により建築物の用途を変更して一時的に他の用途の建築物として使用する場合

2　災害対策その他これに類する理由により緊急に中高層建築物等を建築する場合であって、市長が公益上やむを得ないと認めたときは、第 3 章及び第 4 章の規定は、適用しない。

3　環境影響評価法（平成９年法律第 81 号）第２条第４項若しくは横浜市環境影響評価条例（平成 22 年 12 月横浜市条例第 46 号）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（平成 14 年法律第 22 号）第 20 条第１項に規定する都市再生事業として中高層建築物等を建築する場合にあっては、第 11 条及び第４章の規定は、適用しない。

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。

5　中高層建築物等の建築主が国、都道府県若しくは建築主事を置く市町村(法令の規定によりこれらとみなされるものを含む。)である場合又は中高層建築物等が都市計画法第 4 条第 15 項に規定する都市計画事業として建設される場合にあっては、第 4 章の規定は、適用しない。

(横浜市の責務)

第 4 条　横浜市は、地域における住環境の整備に必要な施策を実施し、安全で快適な住環境の保全及び形成に努めなければならない。

2　横浜市は、前項に規定する施策の実施に当たっては、それぞれの地域の特性を考慮するとともに、市民の意見を反映させるよう努めなければならない。

3　横浜市は、紛争を未然に防止するとともに、紛争が生じたときは迅速かつ適正な解決を図るよう努めなければならない。

(建築主等の責務)

第 5 条　中高層建築物等の建築主、設計者及び工事施工者は、中高層建築物等の建築又は設計に当たっては、周辺の住環境に十分配慮し、安全で快適な住環境の保全及び形成に努めなければならない。

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、開発事業者等、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　建築主等の配慮等

(計画上の配慮事項)

第 7 条　中高層建築物等の建築主は、その建築物の建築計画の策定に当たり、当該中高層建

築物等の用途及び規模並びに地域の特性に応じて、次の各号に例示する措置その他の周辺の住環境に影響を与えると予測される事項に関して適切な措置を採るよう配慮しなければならない。

(1)　近隣住民の住居の日照に及ぼす影響を軽減させること。

(2)　近隣住民の住居の居室を観望することが困難となるようにすること。

(3)　当該中高層建築物等の敷地に隣接する道路の交通の安全を確保すること。

(4)　当該中高層建築物等の居住者、利用者、客等の自動車及び自転車の駐車場を確保すること。

(5)　当該中高層建築物等の意匠、色彩等を周辺の景観と調和するものとすること。

2　共同住宅の用途に供する中高層建築物又は大規模な建築物の建築主は、その建築物の建築計画の策定に当たり、将来隣接する土地に建築物が建築された場合であっても、当該共同住宅の用途に供する中高層建築物又は大規模な建築物の居室の日照に及ぼす影響が軽減されるよう配慮しなければならない。

3　特定用途建築物の建築主は、その建築物の建築計画の策定に当たり、集客に伴い周辺の住環境が著しく悪化しないよう、騒音、営業時間その他の事項について当該特定用途建築物の適正な利用が確保されるよう配慮しなければならない。

(工事中の措置)

第 8 条　中高層建築物又は大規模な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な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。

(電波障害対策)

第 9 条　中高層建築物又は大規模な建築物の建築主は、その建築物によりテレビジョン放送の電波の著しい受信障害が生ずると予測され、又は現に生じている場合にあっては、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を採らなければならない。

第３章　計画の事前公開

(標識の設置)

第 10 条　中高層建築物等の建築主は、近隣住民及び周辺住民にその建築計画の周知を図るため、規則で定めるところにより、当該中高層建築物等の建築計画の概要を表示した標識を設置しなければならない。

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。

3　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。

4　第 1 項の規定にかかわらず、開発事業等(中高層建築物等の建築を目的とするもの及び中高層建築物等を建築するものに限る。)を行う場合で、開発事業等調整条例第 9 条第 1 項の規定により標識(当該標識において第 1 項の規定による標識に表示すべき事項が表示されているものに限る。)が設置されたときは、当該標識を同項の標識とみなす。

(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。

3　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、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。

4　第 8 条第 2 項に規定する場合においては、中高層建築物若しくは大規模な建築物の建築主若しくは工事施工者、解体工事発注者又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。

第４章　計画の報告等

（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っては、20 日)前までに提出しなければならない。

(1)　法第 6 条第 1 項及び第 6 条の 2 第 1 項に規定する確認の申請をしようとする日

(2)　法、令及び横浜市建築基準条例(昭和 35 年 10 月横浜市条例第 20 号)の規定並びに都市計画に関する定めに基づく認定又は許可の申請のうち規則で定める申請をしようとする日

（審査）

第 13 条　市長は、前条第 1 項に規定する報告書を受理したときは、その記載された内容について審査する。

2　市長は、前項の審査を報告書を受理した日から起算して 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っては、20 日）以内に終了させるものとし、審査が終了したときは、文書をもってその旨を建築主に通知するとともに、良好な近隣関係の保持並びに住環境の保全及び形成を図るため必要な意見を述べるものとする。

第５章　あっせん

（あっせん）

第 14 条　市長は、紛争当事者の双方から紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行う。

2　市長は、紛争当事者の一方から紛争の調整の申出があった場合において、相当な理由があると認めるときは、あっせんを行う。

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等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に、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。

4　市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、紛争当事者又は関係者に対し意見を聴くため出席を求め、及び必要な資料の提出を求めることができる。

5　市長は、紛争当事者間をあっせんし、双方の主張の要点を確かめ、紛争が公正に解決され

るよう努めなければならない。

（あっせんの打切り）

第 15 条　市長は、あっせんに係る紛争について、あっせんによっては紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切ることができる。

（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６章　調停

（委員会）

第 16 条　市長の附属機関として、横浜市に横浜市建築・開発紛争調停委員会(以下「委員会」という。)を置く。

2　委員会は、市長の付託に応じ調停を行うとともに、市長の諮問に応じ紛争の予防及び調整に関する重要事項について調査審議する。

3　委員会は、前項の諮問に関連する事項その他紛争の予防及び調整に関する事項について、市長に意見を述べることができる。

（組織）

第 17 条　委員会は、委員 15 人以内をもって組織する。

2　委員は、建築、都市計画、法律又は環境の保全に関して学識経験のある者その他市長が必要と認める者のうちから、市長が任命する。

（委員の任期）

第 18 条　委員の任期は、3 年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2　委員は、再任されることができる。

（会長及び副会長）

第 19 条　委員会に会長及び副会長 1 人を置く。

2　会長及び副会長は、委員の互選によって定める。

3　会長は、委員会を代表し、会務を総理する。

4　副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（小委員会）

第 20 条　委員会に付託された調停は、3 人以上の委員から成る調停小委員会(以下「小委員会」という。)を設けて行う。

2　小委員会の委員は、委員会の委員のうちから、事件ごとに、会長が指名する。

3　小委員会は、調停のため必要があると認めるときは、紛争当事者又は関係者に対し意見を

聴くため出席を求め、及び必要な資料の提出を求めることができる。

（調停の申出）

第 21 条　市長は、紛争当事者の双方から調停の申出があったときは、委員会の調停に付することができる。

2　市長は、紛争当事者の一方から調停の申出があった場合において、相当な理由があると認めるときは、他の紛争当事者に対して、調停に付することに合意するよう勧告することができる。

3　第 14 条第 3 項の規定は、前 2 項に規定する調停の申出について準用する。

（調停前の措置）

第 22 条　小委員会は、調停前に、紛争当事者に対し、調停の内容たる事項の実現を不能にし、又は著しく困難にする行為の制限その他調停のために必要と認める措置を採ることを勧告することができる。

（調停案の受諾の勧告）

第 23 条　小委員会は、必要に応じ、調停案を作成し、紛争当事者に対して、期間を定めて、その受諾を勧告することができる。

2　前項の調停案は、小委員会の委員の過半数の意見で作成しなければならない。

（調停の打切り）

第 24 条　小委員会は、調停に係る紛争について紛争当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、調停を打ち切ることができる。

2　前条第 1 項の規定による勧告がされた場合において、指定された期間内に紛争当事者の双方から受諾する旨の申出がなかったときは、当該紛争当事者間の調停は、打ち切られたものとみなす。

第 25 条　削除

（調停終了の報告）

第 26 条　小委員会は、調停が終了したときは、その結果を委員会及び市長に報告するものとする。

（調停の非公開）

第 26 条の２　調停の手続は、公開しない。

第７章　雑則

（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。

3　市長は、第 12 条第 1 項に規定する報告書を提出しない者に対し、期限を付して報告書を提出するよう命ずることができる。

（公表）

第 28 条　市長は、前条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。

2　市長は、第 12 条第 1 項に規定する報告書に虚偽の記載をした者について、その旨を公表することができる。

（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。

（用途の変更に対するこの条例の適用）

第 29 条　建築物の全部又は一部の用途を変更して特定用途建築物とする行為は、特定用途建築物の建築とみなしてこの条例を適用する。この場合において、第 12 条第 2 項中「早い日」とあるのは「早い日（次に掲げる申請が必要ない場合にあっては、特定用途建築物を使用しようとする日）」と、第 14 条第 3 項中「中高層建築物等の建築工事の着手前」とあるのは「特定用途建築物の使用前」と読み替えるものとする。

（委任）

第 30 条　この条例に規定するもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

第８章　罰則

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。

(1)　第 12 条第 1 項に規定する報告書に虚偽の記載をした者

(2)　第 27 条第 1 項又は第 3 項の規定による命令に違反した者

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。

附　則

（施行期日）

1　この条例は、平成 6 年 1 月 1 日から施行する。ただし、第 2 章及び第 3 章の規定は、平成 5 年 12 月 15 日から施行する。

(経過措置)

2　第4章の規定は、この条例の施行日の前に第12条第2項各号に規定する申請を行った建築物の建築については、適用しない。

附　則(平成7年3月条例第16号)

この条例は、横浜市行政手続条例(平成7年3月横浜市条例第15号)の施行の日から施行する。

(施行の日＝平成7年7月1日)

附　則(平成8年3月条例第6号)

(施行期日)

1　この条例は、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律(平成4年法律第82号。以下「改正法」という。)の施行の日から起算して3年を経過する日(その日前に改正法第1条の規定による改正後の都市計画法第2章の規定により、改正法第1条の規定による改正前の都市計画法の規定により定められている都市計画区域について、用途地域に関する都市計画が決定されたときは、当該都市計画の決定に係る都市計画法第20条第1項の規定による告示があった日)から施行する。

(施行の日＝平成8年5月10日)

(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2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。

附　則(平成11年2月条例第17号)

この条例は、平成11年5月1日から施行する。

附　則(平成16年3月条例第18号)

(施行期日)

1　この条例は、平成16年6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

等に関する条例の規定は、この条例の施行の日(横浜市開発事業の調整等に関する条例(平成 16 年 3 月横浜市条例第 3 号)第 2 条第 2 号アからエまでに掲げる開発事業にあっては、平成 16 年 9 月 1 日)前において、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 29 条第 1 項若しくは第 43 条第 1 項の許可の申請、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号)第 6 条第 1 項若しくは第 6 条の 2 第 1 項の確認の申請若しくは同法第 18 条第 2 項の規定による計画の通知若しくは宅地造成等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)第 8 条第 1 項の許可の申請を行った開発事業又は横浜市都市計画法施行細則(昭和 45 年 6 月横浜市規則第 70 号)第 3 条の規定により審査を受けた開発事業については、適用しない。

附　則(平成 23 年 2 月条例第 9 号)

（施行期日）

1　この条例中、第１条の規定は平成 23 年７月１日から、第２条の規定は同年８月１日から施行する。

（経過措置）

2　第１条の規定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。）第２条第２項第４号ア、第３条、第 12 条第２項及び第 13 条第２項の規定は、第１条の規定の施行の日（以下「施行日」という。）以後に新条例第 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する中高層建築物等の建築（新条例第 29 条の規定により特定用途建築物の建築とみなされる建築物の用途の変更を含む。）について適用し、施行日前に第１条の規定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（以下「旧条例」という。）第 10 条第２項の規定により標識の設置に関する届出書（同条第３項の規定により同条第２項の届出書の提出とみなされた開発構想書を含む。）を提出した中高層建築物等の建築（旧条例第 29 条の規定により特定用途建築物の建築とみなされる建築物の用途の変更を含む。次項において同じ。）については、なお従前の例による。

3　施行日前に旧条例第 10 条第３項の規定により同条第２項の届出書の提出とみなされた開発構想書を提出した中高層建築物等の建築に係る建築計画の説明並びに報告書の提出及び審査については、なお従前の例による。

4　新条例第 25 条ただし書の規定は、施行日以後に新条例第 21 条第１項又は第２項の規定による申出があった調停について適用し、施行日前に旧条例第 21 条第１項又は第２項の規定による申出があった調停については、なお従前の例による。

5　新条例第 29 条の規定は、特定用途建築物として用途を変更するため施行日から平成 23 年８月 19 日までの間に新条例第 12 条第２項各号に規定する申請をする建築物（当該申請が必要ない場合にあっては、その間に特定用途建築物として使用を開始する建築物）のう

ち、完成後１年を超えるものについては、適用しない。

附　則（平成 24 年 12 月条例第 107 号）

この条例は、横浜市開発事業の調整等に関する条例（平成 16 年 3 月横浜市条例第 3 号）の一部を改正する条例の施行の日から施行する。

（施行の日＝平成 25 年 7 月 1 日）

附　則（平成 26 年９月条例第 69 号）

（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。

附　則（令和元年６月条例第 12 号）

（施行期日）

この条例は、建築基準法の一部を改正する法律（平成 30 年法律第 67 号）の施行の日から施行する。

（施行の日＝令和元年６月 25 日）

附　則（令和６年９月条例第 45 号）

（施行期日）

この条例は、規則で定める日から施行する。ただし、第 2 条第 2 項第 5 号、第 7 号及び第 9 号ウ、第 7 条第 2 項、第 8 条、第 9 条並びに第 11 条第 4 項の改正規定は、公布の日から施行する。

（規則で定める日＝令和７年４月１日、公布の日＝令和６年９月 30 日）

横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例施行規則

制　　定 平成５年 ８月 25 日　横浜市規則第 92 号
最近改正 令和７年 ３月 31 日　横浜市規則第 48 号

（趣旨）

第1条　この規則は、横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等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。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条　この規則における用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）及び条例の例による。

（周辺住民の範囲に係る中高層建築物の高さ等）

第3条　条例第2条第2項第9号エに規定する規則で定める高さは、次のとおりとする。

(1)　第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域（建築物の容積率の最高限度が10分の15である場合を除く。）並びに用途地域の指定のない区域（公有水面埋立法（大正10年法律第57号）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を除く。）にあっては、10メートル

(2)　第二種低層住居専用地域（建築物の容積率の最高限度が10分の15である場合に限る。）にあっては、12メートル

(3)　第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域にあっては、15メートル

(4)　第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域及び準工業地域にあっては、20メートル

(5)　商業地域、工業地域及び工業専用地域並びに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。）にあっては、31メートル

2　条例第2条第2項第9号オに規定する規則で定める水平距離は、次のとおりとする。

(1)　旅館若しくはホテル又はぱちんこ屋にあっては、100メートル

(2)　カラオケボックスその他これに類するものにあっては、50メートル

（学校等）

第4条　条例第8条第2項に規定する規則で定める施設は、中高層建築物又は大規模な建築物の敷地境界線からの水平距離が100メートルの範囲内にある次に掲げるものとする。

(1)　学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く。）

(2)　児童福祉法（昭和22年法律第164号）第7条第1項に規定する児童福祉施設のうち児童を通わせるもの

(3)　その他前2号に準ずる施設

（標識の様式）

第5条　条例第10条第1項の規定に基づき設置する標識の様式は、第1号様式とする。

2　条例第10条第2項の規定に基づき設置する標識の様式は、第1号様式の2とする。

（標識の設置場所）

第6条　前条の標識は、中高層建築物等の敷地が道路に接する部分(2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分)に、地面から標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるよう設置しなければならない。

（標識の設置期間）

第7条　第5条第1項の標識にあっては中高層建築物等の建築工事が、同条第2項の標識にあっては既存建築物の解体工事が完了するまで設置しなければならない。

（標識の設置方法等）

第8条　中高層建築物等の建築主は、第5条の標識について、風雨等のため容易に破損しない方法で設置するとともに、記載事項が不鮮明にならないよう維持管理しなければならない。

（届出書の様式等）

第9条　条例第10条第3項に規定する届出書は、標識設置届(第2号様式)とし、次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1)　建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号。以下「省令」という。)第1条の3第1項の1の表(い)項に規定する付近見取図

(2)　高さが31メートルを超える中高層建築物を建築しようとする場合においては、テレビジョン放送の電波の受信障害の調査に関し専門的知識を有する者が作成したテレビジョン放送の電波の受信障害予測地域図。ただし、当該中高層建築物の周囲の状況からその調査の必要がないと市長が認めた場合においては、添付することを要しない。

(3)　敷地及びその付近の写真

(4)　条例第10条第1項又は第2項の規定に基づき設置した標識の写真

(5)　縮尺、方位、寸法、用途地域の別及び用途地域の境界線、敷地境界線、敷地内における中高層建築物等の位置、中高層建築物等の各部分の地盤面からの高さ、中高層建築物等(当該中高層建築物等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を含む。)により冬至日の真太陽時による午前9時から1時間ごとに午後3時までの各時刻に地表面に生じさせる日影の形状、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倍となる線、敷地境界線からの水平距離が15メートルとなる線、中高層建築物等(当該中高層建築物等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ける建築物の位置並びに敷地境界線から

の水平距離が15メートル以内の範囲における建築物の位置を明示した図面(以下「実日影図」という。)に近隣住民に係る建築物及びその敷地並びに土地(建築物の敷地を除く。)について市長が定める方法により必要な事項を記載したもの

(6)　条例第11条第1項又は第2項の規定による近隣住民に対する説明に用いる資料

(7)　その他市長が必要と認める図書

(近隣住民への説明)

第10条　条例第11条第1項に規定する規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

(1)　中高層建築物等の規模及び用途

(2)　中高層建築物等の敷地の規模

(3)　中高層建築物等の敷地内における位置及び周辺の建築物の位置

(4)　中高層建築物等の工事期間、工法及び周辺への安全対策の概要

(5)　中高層建築物を建築しようとする場合においては、当該中高層建築物(当該中高層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を含む。)による日照への影響

(6)　中高層建築物又は大規模な建築物を建築しようとする場合においては、当該中高層建築物又は大規模な建築物によるテレビジョン放送の電波の受信障害の対策

(7)　特定用途建築物を建築しようとする場合においては、営業時間その他の当該特定用途建築物の利用に関する事項

(8)　その他中高層建築物等の建築に伴って生ずる周辺の住環境に及ぼす著しい影響及びその対策

2　条例第11条第1項の規定による説明に際しては次に掲げる図書をあらかじめ近隣住民に配付し、同条第3項の規定による説明(中高層建築物等の建築計画に係る部分に限る。)に際しては当該図書を近隣住民以外の周辺住民に配付し、当該図書を用いて説明しなければならない。ただし、これら以外の方法による説明を行うことにつき正当な理由があると市長が認める場合は、この限りでない。

(1)　省令第1条の3第1項の1の表(い)項に規定する付近見取図、配置図及び各階平面図。ただし、各階平面図にあっては、前項各号に掲げる事項の説明に支障がないときは、明示すべき事項のうち間取を省略することができる。

(2)　省令第1条の3第1項の1の表(ろ)項に規定する2面以上の立面図に、当該中高層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を明示したもの

(3)　中高層建築物を建築しようとする場合においては、実日影図

(4)　中高層建築物等の建築工事の概要を記載した書面

(5)　その他市長が必要と認める図書

3　条例第11条第1項後段に規定する説明会の開催は、近隣住民が参加しやすい日時及び場所

において2回以上行うものとする。

4　条例第11条第2項に規定する規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

(1)　既存建築物の解体工事の工事期間、工法及び周辺への安全対策の概要

(2)　その他既存建築物の解体工事に伴って生ずる周辺の住環境に及ぼす著しい影響及びその対策

5　条例第11条第2項の規定による説明に際しては次に掲げる図書をあらかじめ近隣住民に配付し、同条第3項の規定による説明（解体工事計画に係る部分に限る。）に際しては当該図書を周辺住民に配付し、当該図書を用いて説明しなければならない。ただし、これら以外の方法による説明を行うことにつき正当な理由があると市長が認める場合は、この限りでない。

(1)　省令第1条の3第1項の1の表(い)項に規定する付近見取図

(2)　既存建築物の解体工事の概要を記載した書面

(3)　その他市長が必要と認める図書

（報告書の様式等）

第11条　条例第12条第1項に規定する報告書は、近隣説明等報告書(第3号様式)の正本及び副本とし、それぞれに次に掲げる図書を添付しなければならない。

(1)　省令第1条の3第1項の1の表(い)項に規定する付近見取図、配置図及び各階平面図並びに同表(ろ)項に規定する2面以上の断面図

(2)　省令第1条の3第1項の1の表(ろ)項に規定する2面以上の立面図に、当該中高層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を明示したもの

(3)　実日影図に近隣住民に係る建築物及びその敷地並びに土地(建築物の敷地を除く。)について市長が定める方法により必要な事項を記載したもの

(4)　その他市長が必要と認める図書

（認定又は許可の申請）

第12条　条例第12条第2項第2号に規定する規則で定める認定又は許可の申請は、次に掲げるものとする。

(1)　法第43条第２項第１号、第44条第１項第３号、第52条第６項第３号、第55条第２項、第57条第１項、第68条第５項、第68条の３第１項から第３項まで若しくは第７項、第68条の４、第68条の５の２、第68条の５の５、第68条の５の６、第86条第１項若しくは第２項、第86条の２第１項又は第86条の６第２項に規定する認定の申請

(2)　法第43条第２項第２号、第44条第１項第２号若しくは第４号、第47条ただし書、第48条第１項から第14項までの各項ただし書（第87条第２項又は第３項において準用する場合を含む。）、第51条ただし書（第87条第２項又は第３項において準用する場合を含む。）、第52条第10項、第11項若しくは第14項、第53条第４項、第５項若しくは第６項第３号、第53条の２第１項第３号若しくは第４号（第57条の５第３項において準用する場合を含

む。)、第55条第３項若しくは第４項、第56条の２第１項ただし書、第57条の４第１項ただし書、第58条第２項、第59条第１項第３号若しくは第４項、第59条の２第１項、第60条の２第１項第３号、第67条第３項第２号、第５項第２号若しくは第９項第２号、第68条第１項第２号、第２項第２号若しくは第３項第２号、第68条の３第４項、第68条の５の３第２項、第68条の７第５項、第86条第３項若しくは第４項又は第86条の２第２項若しくは第３項に規定する許可の申請

(3)　政令第131条の2第2項又は第3項に規定する認定の申請

(4)　横浜市建築基準条例(昭和35年10月横浜市条例第20号)第3条の2第5項、第4条第4項、第4条の2第3項、第4条の3第5項第1号若しくは第6項第1号、第4条の5第4項第2号、第5条第5項、第6条第4項、第24条第3項、第25条第4項、第27条第6項、第28条第4項、第29条第4項、第42条、第46条ただし書、第48条の2、第52条第4項、第53条第2項又は第53条の9に規定する許可の申請

(5)　横浜市地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例(平成3年12月横浜市条例第57号)第14条に規定する許可の申請

(6)　都市計画に関する定めに基づく許可の申請

(意見書)

第13条　条例第13条第2項の規定による通知及び意見は、中高層建築物等の建築計画に対する横浜市意見書（第4号様式）により行うものとする。

(変更届等)

第14条　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は解体工事計画について、次に掲げる変更をしたときは、速やかに、変更届(第5号様式)を市長に提出しなければならない。この場合において、第9条及び第11条の規定により提出した添付図書の記載に変更があるときは、その添付図書のうち変更に係る図書を提出しなければならない。

(1)　建築物としての同一性が失われない範囲における敷地面積又は建築物の建築面積、延べ面積若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

(2)　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

(3)　その他建築物としての同一性が失われない範囲における変更であって、かつ、周辺の住環境が改善されると市長が認めたもの又は周辺の住環境に及ぼす影響が少ないと市長が認めたもの

2　中高層建築物等の建築主は、前項に規定する変更をしたときは、条例第11条第1項から第3項までに規定する説明を行った近隣住民及び周辺住民に対して、その変更した事項について、説明しなければならない。ただし、周辺の住環境が改善されるもの又は周辺の住環境に

影響を及ぼさないものについては、この限りでない。

(標識設置届又は近隣説明等報告書の取下届及び建築取りやめ届等)

第15条　中高層建築物等の建築主は、第9条の標識設置届又は第11条の近隣説明等報告書を市長に提出した後に当該届出書若しくは当該報告書を取り下げようとするとき、又は中高層建築物等の建築計画を取りやめようとするときは、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)を市長に提出しなければならない。

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計画を取りやめようとして標識設置届・近隣説明等報告書取下届／建築取りやめ届を市長に提出したときは、建築計画中止のお知らせ(第7号様式)を設置し、相当な期間掲出しておかなければならない。

(紛争の調整の申出)

第16条　条例第14条第1項又は第2項に規定する紛争の調整の申出は、紛争調整申出書(第8号様式)により行わなければならない。

(あっせんの開始の通知)

第17条　条例第14条第1項又は第2項の規定によりあっせんを行うときは、あっせん開始通知書(第9号様式)により紛争当事者に通知するものとする。

(工事完了前までに申出を行うことができる紛争)

第17条の2　条例第14条第3項ただし書に規定する規則で定める紛争は、次に掲げるものとする。

(1)　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その他の構造耐力上主要な部分の変更を伴わないものに係るもの

(2)　駐車場、塀、植栽その他の外構の工事に係るもの

(3)　特定用途建築物の騒音、営業時間その他のその利用に係るもの

(4)　その他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等に関する工事の着手後であっても調整の必要があると市長が認めるもの

第18条　削除

(調停の申出)

第19条　条例第21条第1項又は第2項に規定する調停の申出は、調停申出書(第11号様式)により行わなければならない。

(調停の開始の通知)

第20条　条例第21条第1項の規定により調停を行うときは、調停開始通知書(第12号様式)により紛争当事者に通知するものとする。

(調停開始の受諾の勧告)

第21条　条例第21条第2項に規定する勧告は、調停開始受諾勧告書(第13号様式)により紛争当事者に通知するものとする。

2　条例第21条第2項に規定する勧告を受けた者は、調停に付することに合意するか否かについて調停開始受諾勧告に対する回答書(第14号様式)を市長に提出しなければならない。

3　前項の勧告を受けた者が調停開始受諾勧告に対する回答書により合意する旨回答した場合は、市長は、調停開始通知書により紛争当事者に通知するものとする。

4　第2項の勧告を受けた者が調停開始受諾勧告に対する回答書により合意しない旨回答した場合は、市長は、調停開始不合意通知書(第14号様式の2)により紛争当事者に通知するものとする。

(調停案の受諾の勧告)

第22条　条例第23条第1項に規定する勧告は、調停案受諾勧告書(第15号様式)によるものとする。

2　条例第23条第1項に規定する勧告を受けた者は、調停案を受諾するか否かについて調停案受諾勧告に対する回答書(第16号様式)を調停小委員会に提出しなければならない。

(調停の打切りの通知)

第23条　条例第24条第1項の規定により調停を打ち切ったとき、又は同条第2項の規定により調停が打ち切られたときは、調停小委員会は、調停打切通知書(第17号様式)により紛争当事者に通知するものとする。

(調停の結果の通知)

第23条の２　市長は、条例第26条の規定による報告を受けた場合で、当該報告が調停案の受諾に係るものであるときは、当該調停に係る結果について調停結果通知書(第17号様式の2)により紛争当事者に通知するものとする。

(あっせん又は調停の出席者)

第24条　紛争当事者及び関係者以外の者は、市長が行うあっせん又は調停小委員会が行う調停に出席することができない。ただし、市長が相当と認めた紛争当事者の代理人については、この限りでない。

2　市長は、あっせん又は調停の手続のため必要があると認めるときは、紛争当事者の中からあっせん又は調停の手続における当事者となる1人又は数人の代表者を選定するよう求めることができる。

3　紛争当事者は、前項の規定により代表者を選定したときは、代表者選定届(第18号様式)を市長に提出しなければならない。

(委任)

第25条　この規則の施行に関し必要な事項は、建築局長が別に定める。

附　則

(施行期日)

1　この規則は、平成 6 年 1 月 1 日から施行する。ただし、第 4 条から第 10 条までの規定は、平成 5 年 12 月 15 日から施行する。

（経過措置）

2　この規則の適用については、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成 4 年法律第 82 号。以下「改正法」という。）の施行の日から起算して 3 年を経過する日（その日前に改正法第 1 条の規定による改正後の都市計画法第 2 章の規定により、改正法第 1 条の規定による改正前の都市計画法の規定により定められている都市計画区域について、用途地域に関する都市計画が決定されたときは、当該都市計画の決定に係る都市計画法第 20 条第 1 項の規定による告示があった日）までの間は、改正法第 2 条の規定による改正後の建築基準法第 55 条第 2 項並びに第 3 項第 1 号及び第 2 号の規定によらず、改正法第 2 条の規定による改正前の建築基準法第 55 条第 2 項並びに第 3 項第 1 号及び第 2 号の規定によるものとする。

3　改正法第 1 条の規定による改正前の都市計画法の規定により定められている都市計画区域に関する用途地域内におけるこの規則の規定の適用については、改正法の施行の日から起算して 3 年を経過する日（その日前に改正法第 1 条の規定による改正後の都市計画法第 2 章の規定により、改正法第 1 条の規定による改正前の都市計画法の規定により定められている都市計画区域について、用途地域に関する都市計画が決定されたときは、当該都市計画の決定に係る都市計画法第 20 条第 1 項の規定による告示があった日）までの間は、第 12 条第 1 号の規定中「第 86 条第 1 項、第 4 項、第 8 項若しくは第 10 項」とあるのは「都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成 4 年法律第 82 号。以下「改正法」という。）による改正前の法第 86 条第 1 項、第 3 項、第 7 項若しくは第 9 項」と、第 12 条第 2 号の規定中「第 48 条第 1 項から第 11 項までの各項ただし書」とあるのは「改正法による改正前の法第 48 条第 1 項から第 7 項までの各項ただし書」と、「第 51 条ただし書」とあるのは「法第 51 条ただし書」と読み替えるものとする。

附　則（平成 8 年 5 月規則第 48 号）

（施行期日）

1　この規則は、都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律（平成 4 年法律第 82 号。以下「改正法」という。）の施行の日から起算して 3 年を経過する日（その日前に改正法第 1 条の規定による改正後の都市計画法第 2 章の規定により、改正法第 1 条の規定による改正前の都市計画法の規定により定められている都市計画区域について、用途地域に関する都市計画が決定されたときは、当該都市計画の決定に係る都市計画法第 20 条第 1 項の規定による告示があった日）から施行する。

（施行の日＝平成 8 年 5 月 10 日）

(経過措置)

2　この規則による改正後の横浜市中高層建築物等の建築に係る住環境の保全等に関する条例施行規則第 3 条第 1 項の規定は、この規則の施行の日以後に横浜市中高層建築物等の建築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)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する中高層建築物等の建築について適用し、同日前に同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。

3　この規則の施行の際現にこの規則による改正前の横浜市中高層建築物等の建築に係る住環境の保全等に関する条例施行規則の規定により作成されている様式書類は、なお当分の間、適宜修正の上使用することができる。

附　則(平成 9 年 10 月規則第 108 号)

この規則は、公布の日から施行する。ただし、第 1 条中横浜市中高層建築物等の建築に係る住環境の保全等に関する条例施行規則第 12 条第 1 号の改正規定のうち「第 4 項、第 8 項若しくは第 10 項」を「第 5 項、第 9 項若しくは第 11 項」に改める部分、第 2 条の規定及び第 3 条中横浜市狭あい道路の整備の促進に関する条例施行規則第 8 条第 2 号の改正規定のうち「第 4 項、第 8 項若しくは第 10 項」を「第 5 項、第 9 項若しくは第 11 項」に改める部分は、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成 9 年法律第 50 号)の施行の日から施行する。

(施行の日＝平成 9 年 11 月 8 日)

附　則(平成 11 年 4 月規則第 52 号)

(施行期日)

1　この規則は、平成11年5月1日から施行する。

(経過措置)

2　この規則の施行の際現にこの規則による改正前の横浜市駐車場条例施行規則、横浜市中高層建築物等の建築に係る住環境の保全等に関する条例施行規則、横浜市狭あい道路の整備の促進に関する条例施行規則、租税特別措置法に基づく横浜市優良住宅新築認定規則及び租税特別措置法に基づく横浜市良質住宅新築認定規則の規定により作成されている様式書類は、なお当分の間、適宜修正の上使用することができる。

附　則(平成 14 年 12 月規則第 111 号)

この規則は、平成15年1月1日から施行する。

附　則(平成 16 年 5 月規則第 65 号)

(施行期日)

1　この規則は、平成16年6月1日から施行する。

(経過措置)

2　この規則の施行の際現にこの規則による改正前の横浜市中高層建築物等の建築に係る住環境の保全等に関する条例施行規則の規定により作成されている様式書類は、なお当分の間、適宜修正の上使用することができる。

附　則(平成 17 年 4 月規則第 73 号)　抄

(施行期日)

1　この規則は、公布の日から施行する。

附　則(平成 17 年 9 月規則第 129 号)　抄

(施行期日)

1　この規則は、公布の日から施行する。

附　則(平成 18 年 9 月規則第 133 号)　抄

(施行期日)

1　この規則は、平成18年10月1日から施行する。

附　則(平成 19 年 12 月規則第 117 号)

この規則は、公布の日から施行する。

附　則(平成 20 年 3 月規則第 23 号)

(施行期日)

1　この規則は、平成20年4月1日から施行する。

(経過措置)

2　この規則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施行規則第10条及び第11条の規定は、この規則の施行の日以後に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)第11条第1項の規定による説明(以下「説明」という。)を開始する場合について適用し、同日前に説明を開始した場合については、なお従前の例による。

3　この規則の施行の際現にこの規則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施行規則の規定により作成されている様式書類は、

なお当分の間、適宜修正の上使用することができる。

附　則(平成 20 年 11 月規則第 100 号)

この規則は、公布の日から施行する。

附　則(平成 22 年 3 月規則第 29 号)　抄

(施行期日)

1　この規則は、平成22年4月1日から施行する。

(経過措置)

2　この規則の施行の際現に決裁処理の過程にある事案の処理については、なお従前の例による。

附　則(平成 22 年 6 月規則第 47 号)　抄

(施行期日)

1　この規則は、平成22年7月1日から施行する。

附　則（平成 23 年 5 月規則第 66 号）

（施行期日）

1　この規則は、平成23年７月１日から施行する。

（経過措置）

2　この規則の施行の際現にこの規則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施行規則の規定により作成されている様式書類は、なお当分の間、適宜修正の上使用することができる。

附　則（平成 26 年 12 月規則第 77 号）

（施行期日）

1　この規則は、平成26年２月１日から施行する。

（経過措置）

2　この規則の施行の際現に第２条の規定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施行規則の規定により作成されている様式書類は、なお当分の間、適宜修正の上使用することができる。

附　則(平成 27 年 5 月規則第 65 号)　抄

(施行期日)

1　この規則は、平成27年6月1日から施行する。

附　則（平成29年3月規則第23号）

この規則は、平成29年4月1日から施行する。

附　則（平成 30 年 2 月規則第 4 号）　抄

（施行期日）

1　この規則は、平成30年4月1日から施行する。

附　則（平成 30 年 9 月規則第 58 号）　抄

（施行期日）

1　この規則は、公布の日から施行する。

附　則（令和元年６月規則第６号）

（施行期日）

この規則は、建築基準法の一部を改正する法律（平成30年法律第67報）附則第１条本文に規定する施行の日から施行する。

（施行の日＝令和元年６月25日）

附　則（令和３年９月規則第 60 号）

（施行期日）

1　この規則は、公布の日から施行する。

（経過措置）

2　この規則の施行の際現にこの規則による改正前のそれぞれの規則の規定により作成されている様式書類は、なお当分の間、適宜修正の上使用することができる。

附　則（令和７年３月規則第 48 号）

（施行期日）

1　この規則は、令和７年４月１日から施行する。ただし、第１条中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施行規則第４条、第 10 条第１項第６号並びに第 12 条第１号及び第２号の改正規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

2　この規則の施行の際現に第１条の規定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施行規則の規定により作成されている様式書類は、なお当分の間、適宜修正の上使用することができる。

第１号様式(第５条第１項)

建　築　計　画　の　お　知　ら　せ					
敷地の地名地番		横浜市　　区			
建築物等の概要	名称				
	用途		工事の種別		
	敷地面積	m²	構造		
	建築面積	m²	住戸数	戸	
	延べ面積	m²	駐車台数	台	
	高さ	m	階数・棟数	地上　階 地下　階　棟	
	報告書提出年月日	年　月　日	横浜市意見書交付年月日	年　月　日	
	着工予定年月日	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				
工事施工者	住所				
	氏名				
標識設置年月日		年　月　日			
標識設置届受付番号					

この標識は、横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等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。

連絡先　　電話　（　）

(縦90センチメートル以上、横90センチメートル以上)

第１号様式の２(第５条第２項)

解体工事計画のお知らせ		
敷地の地名地番		横浜市　　区
解体工事の概要	延べ面積	㎡
	高さ	m
	構造	
	階数・棟数	地上　階 地下　階　棟
	着工予定年月日	年　　月　　日
	完了予定年月日	年　　月　　日
解体工事発注者	住所	
	氏名	
解体工事施工者	住所	
	氏名	
標識設置年月日		年　　月　　日

この標識は、横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等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。この解体工事計画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。

連絡先　　電話　　(　　)

（Ａ３以上）

第2号様式（第9条）

（第1面）

標　識　設　置　届

（届　出　先）　　年　　月　　日

横　浜　市　長

建築主　　住　所

氏　名

電　話　　（　　）

横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例第 10 条第3項の規定により、次のとおり届け出ます。

敷地の地名地番		横浜市　　区				
建築物の概要	名　　称					
	用　　途				工事の種別	新築・増築・その他
		計画部分	既存部分	合　　計	構　　造	
	敷地面積	―	―	㎡	住戸数	戸
	建築面積	㎡	㎡	㎡	駐車台数	台
	延べ面積（うち容積算定外）	㎡ （　　㎡）	㎡ （　　㎡）	㎡ （　　㎡）	階数・棟数	地上　階地下　階　棟
					建蔽率	%
	高　　さ	m	m	m	容積率	%
	着工予定年月日	年　　月　　日		完了予定年月日	年　　月　　日	
地域地区等	用途地域			その他の地域地区等		
	指定建蔽率	%				
	指定容積率	%		高度地区	最高・低限第　　種	
許可申請等		建築許可・開発許可・開発事業等調整条例・その他（　　）				
設計者	住所					
	氏名				電話　　（　　）	
工事施工者	住所					
	氏名				電話　　（　　）	
建築計画に関する連絡先	住所					
	氏名				電話　　（　　）	
標識設置年月日		年　　月　　日				
※受付処理欄						

(注意) 1　※印のある欄は、記入しないでください。

2　建築主の住所及び氏名は、法人にあっては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。

3　次の図書を添付してください。

付近見取図・建造物によるテレビ受信障害予測地域図（高さが 31 メートルを超える中高層建築物を建築しようとする場合に限ります。）・敷地及び付近の状況写真・標識の写真・実日影図・近隣説明用資料

（A4）

（第２面）

解体工事計画の概要

敷地の地名地番			横浜市　　区
解体工事の概要	延べ面積		㎡
	高さ		m
	構造		
	階数・棟数		地上　階 地下　階　棟
	着工予定年月日		年　　月　　日
	完了予定年月日		年　　月　　日
解体工事発注者		住所	
		氏名	電話　　（　　）
解体工事施工者		住所	
		氏名	電話　　（　　）
解体工事計画に関する連絡先		住所	
		氏名	電話　　（　　）
標識設置年月日			年　　月　　日

（注意）　既存建築物の解体工事がない場合は、記入する必要はありません。

第３号様式（第 11 条）
正・副　　（第１面）

近 隣 説 明 等 報 告 書

（報　告　先）　　年　　月　　日
横　浜　市　長

建築主　住　所
氏　名

電　話　　（　　）

横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例第 12 条第１項の規定により、次のとおり報告します。

標識設置届受付番号		
標識設置届提出年月日		年　　月　　日
敷地の地名地番		横浜市　　区
建築物の名称		
建築物の用途		
設計者	住　所	
	氏　名	電話　　（　　）
工事施工者	住　所	
	氏　名	電話　　（　　）
建築計画に関する連絡先	住　所	
	氏　名	電話　　（　　）
報告事項		第２面及び第３面に記載のとおり

添付図書	□　付近見取図	□　２面以上の立面図
	□　配置図	□　２面以上の断面図
	□　各階平面図	□　実日影図
		□　その他市長が必要と認める図書
※受付処理欄		

（注意）　１　※印のある欄は、記入しないでください。
２　建築主の住所及び氏名は、法人にあっては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
３　添付図書の欄は、添付している図書の□内にレ印を記入してください。

（Ａ４）

（第２面）

計 画 上 の 配 慮 状 況

住環境保全の措置項目	配　　慮　　状　　況
1　近隣住民の住居の日照	
2　近隣住民の住居の居室の観望防止	
3　隣接道路の交通の安全の確保	
4　自動車及び自転車駐車場の確保	(1) 自動車　　台（附置義務台数　　台） (2) 自転車　　台（附置義務台数　　台）
5　意匠、色彩等の周辺景観との調和	
6　共同住宅等の居室の将来的な日照の確保	
7　テレビジョン放送の電波の受信障害の対策	
8　その他	

（注意）　住環境保全の措置項目のうち１から７までの項目で措置を採っていないものがある場合は、当該項目の欄を斜線で抹消するとともに、当該措置を採らなかった理由を８の項目の欄に記入してください。

（第３面）

近隣・周辺住民への説明状況

（　　枚中　　枚目）

番号	近隣・周辺住民の住所及び氏名	種別	建築物等の用途	近隣・周辺住民からの意見	左欄の意見に対する建築主の回答等	説明年月日(説明図書配付年月日)	説明者氏名
建築主の所見							

（注意）　１　種別の欄には、建築物の占有者（居住者、営業者等）にあっては１、建築物の所有者にあっては２、土地の所有者にあっては３を記入してください。

２　建築主の所見の欄には、当該建築計画に対する近隣・周辺住民の意見を集約し、当該建築計画が近隣・周辺住民の理解が得られているかどうか等について記載してください。

なお、近隣・周辺住民の不存在等により当該建築計画の説明を要さない場合は、同欄にその旨を記載するとともに、同欄以外の欄を斜線で抹消してください。

３　説明年月日の下に括弧書で説明図書の配付年月日を記入してください。

第４号様式（第 13 条）

第　　号
年　　月　　日

中高層建築物等の建築計画に対する横浜市意見書

建築主　住　所
　　氏　名　　様

横浜市長　　印

横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例第 12 条第１項に規定する報告書につきましては、同条例第 13 条の規定による審査を終了しましたことを通知します。

また、良好な近隣関係の保持並びに住環境の保全及び形成を図るため、次のとおり意見を述べますので、これに配慮して今後の建築計画に関する諸手続及び工事を進めてください。

標識設置届受付番号			
敷地の地名地番	横浜市　　区		
建築物の名称			
建築物の用途			
標識設置届提出年月日	年　月　日	報告書提出年月日	年　月　日
報告事項	報告書の副本に記載のとおり		
横浜市意見			

（Ａ４）

第5号様式(第14条第1項)

変　　更　　届

年　　月　　日

(届出先)
横　浜　市　長

建築主　住　所
氏　名
(法人の場合は、名称・代表者の氏名)
電　話　　(　　)

建築計画・解体工事計画を変更しましたので、横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例施行規則第14条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。

標識設置届受付番号			
標識設置届提出年月日	年　　月　　日		
横浜市意見書番号			
横浜市意見書交付年月日	年　　月　　日		
敷地の地名地番	横浜市　　区		
建築物の名称			
建築物の用途			
	変更前	変更後	増減
敷地面積	m^2	m^2	m^2
建築面積	m^2	m^2	m^2
延べ面積 (うち容積算定外)	m^2 (m^2)	m^2 (m^2)	m^2 (m^2)
高さ	m	m	m
その他			
変更理由		受付欄	

(A4)

第6号様式(第15条第1項)

標識設置届・近隣説明等報告書取下届

建築取りやめ届

年　　月　　日

(届出先)
横　浜　市　長

建築主　住　所
氏　名
(法人の場合は、名称・代表者の氏名)
電　話　　(　　)

横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例施行規則第15条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。

標識設置届受付番号			
標識設置届・報告書提出年月日			
敷地の地名地番	横浜市　　区		
建築物の名称			
建築物の用途			
理由			
備考		受付欄	

(A4)

第7号様式(第15条第2項)

建築計画中止のお知らせ

建築取りやめ届　　提出日　　年　　月　　日

この標識は、横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例施行規則に基づき設置したものです。

建築主：

連絡先：　　電話　　(　　)

(Ａ３以上)

第8号様式(第16条)

紛 争 調 整 申 出 書

年　　月　　日

(申出先)
横 浜 市 長

申出人　住　所
　　氏　名
（法人の場合は、名称・代表者の氏名）
　　電　話　　（　　）

横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例第14条の規定により、次のとおり紛争の調整を申し出ます。

建築物・開発事業等の名称	
敷地・開発事業等区域の地名地番	横浜市　　区
調整を求める相手方の住所氏名	
調整を求める事項	
交渉経過の概要	
その他参考となる事項	

(注意)
代表者を選定した場合は、代表者を申出人としてください。この場合は、併せて代表者選定届(第18号様式)を提出してください。

(A4)

第9号様式(第17条)

第　　号
年　月　日

あ っ せ ん 開 始 通 知 書

住　所
氏　名　　様

横浜市長　　㊞

横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例第14条に規定するあっせんを行いますので、次のとおり通知します。ついては、次により出席してください。

建築物・開発事業等の名称	
敷地・開発事業等区域の地名地番	横浜市　　区
あっせんの相手方の住所氏名	
あっせんを行う日時	年　月　日　午前・午後　　時
あっせんを行う場所	

(A4)

第11号様式(第19条)

調　停　申　出　書

年　月　日

(申出先)
横 浜 市 長

申出人　住　所
氏　名
(法人の場合は、名称・代表者の氏名)
電　話　(　)

横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例第21条の規定により、次のとおり紛争の調停を申し出ます。

建築物・開発事業等の名称	
敷地・開発事業等区域の地名地番	横浜市　　区
調停を求める相手方の住所氏名	
調停を求める事項	
交渉経過の概要	
その他参考となる事項	

(注意)
代表者を選定した場合は、代表者を申出人としてください。この場合は、併せて代表者選定届(第18号様式)を提出してください。

(A4)

第12号様式(第20条)

第　　号
年　　月　　日

調　停　開　始　通　知　書

住　所
氏　名　　様

横浜市長　　㊞

横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例第21条第1項に規定する調停を行いますので、次のとおり通知します。ついては、次により出席してください。

建築物・開発事業等の名称	
敷地・開発事業等区域の地名地番	横浜市　　区
調停の相手方の住所氏名	
調停を行う日時	年　月　日　午前・午後　　時
調停を行う場所	

(A4)

第13号様式(第21条第1項)

第　　号
年　　月　　日

調 停 開 始 受 諾 勧 告 書

住 所
氏 名　　様

横浜市長　　㊞

次のとおり調停の申出がありましたので、横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例第21条第2項の規定に基づき横浜市建築・開発紛争調停委員会の調停に付することに合意するよう勧告します。ついては、調停開始受諾勧告に対する回答書により　　年　　月　　日までに御回答ください。

建築物・開発事業等の名称	
敷地・開発事業等区域の地名地番	横浜市　　区
調停の申出人の住所氏名	
調停の申出人が調停を求める事項	

(A4)

第14号様式(第21条第2項)

調停開始受諾勧告に対する回答書

年　　月　　日

(回答先)
横　浜　市　長

住　所
氏　名
(法人の場合は、名称・代表者の氏名)
電　話　　(　　)

年　　月　　日第　　号による勧告については、横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例施行規則第21条第2項の規定により、次のとおり回答します。

横浜市建築・開発紛争調停委員会の調停に付することに　合意します。
合意しません。

合意しない場合は、その理由

(A4)

第14号様式の2(第21条第4項)

第　　号
年　　月　　日

調 停 開 始 不 合 意 通 知 書

住　所
氏　名　　様

横浜市長　　印

年　　月　　日の調停申出に対して、調停を求める相手方から横浜市建築・開発紛争調停委員会の調停に付することに合意しない旨の回答がありました。このため、調停は行いませんので、横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例施行規則第21条第4項の規定により、次のとおり通知します。

建築物・開発事業等の名称	
敷地・開発事業等区域の地名地番	横浜市　　区
調停を求めた相手方の住所氏名	

(A4)

第15号様式(第22条第1項)

第　　号
年　　月　　日

調 停 案 受 諾 勧 告 書

住　所
氏　名　　様

横浜市建築・開発紛争調停委員会調停小委員会　㊞

年　　月　　日第　　号により通知をした件については、横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例第23条第1項の規定により、次の調停案の受諾を勧告します。ついては、調停案受諾勧告に対する回答書により　　年　　月　　日までに御回答ください。

調　停　案

(A4)

第16号様式(第22条第2項)

調停案受諾勧告に対する回答書

年　　月　　日

(回答先)

横浜市建築・開発紛争調停委員会調停小委員会

住　所
氏　名
(法人の場合は、名称・代表者の氏名)
電　話　　(　　)

年　　月　　日第　　号による勧告については、横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例施行規則第22条第2項の規定により、次のとおり回答します。

調停案を　受諾します。
　　受諾しません。

受諾しない場合は、その理由

(A4)

第17号様式(第23条)

第　　号
年　　月　　日

調　停　打　切　通　知　書

住　所
氏　名　　様

横浜市建築・開発紛争調停委員会調停小委員会　㊞

　　年　　月　　日第　　号により通知した件については、横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例第24条の規定により、調停を打ち切りますので、次のとおり通知します。

建築物・開発事業等の名称	
敷地・開発事業等区域の地名地番	横浜市　　区
調停の相手方の住所氏名	
調停の打切りの理由	

(A4)

第17号様式の2(第23条の2)

第　　号
年　月　日

調 停 結 果 通 知 書

住 所
氏 名　　様

横浜市長　　印

年　月　日第　号による勧告を受けた調停の結果について、横浜市建築・開発紛争調停委員会調停小委員会から報告がありましたので、横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例施行規則第23条の2の規定により、次のとおり通知します。

建築物・開発事業等の名称	
敷地・開発事業等区域の地名地番	横浜市　　区
調停の相手方の住所氏名	
調停結果	

(A4)

第18号様式(第24条第3項)

代　表　者　選　定　届

年　　月　　日

(届出先)
横　浜　市　長

横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例施行規則第24条第3項の規定により、次のとおり代表者を選定しましたので届け出ます。

届出人　(紛争当事者)

氏　　名	住　　所

代表者

氏　　名	住　　所
	電話　　(　　)
	電話　　(　　)
	電話　　(　　)

(A4)

「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例」

― 手続の手引き ―

はじめに

横浜市では良好な近隣関係を保持し、併せて安全で快適な住環境を保全・形成することを目的として、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例」を定めています。この条例では、中高層建築物等の建築主、設計者、工事施工者の責務を明らかにし、また、この中で建築確認申請等に先立つ手続を定めています。

この手引きは、条例のあらましを説明しながら、条例および規則に基づく手続、審査時の根拠となる条文等について説明したものです。

― 目　　次 ―

1　手続の流れ…… 54

［手続フロー］

(1)　中高層建築物条例の手続の概要

(2)　開発事業等の調整等に関する条例の手続との関係について

［表 1］　開発調整条例の手続と兼ねる場合（みなし規定の適用要件）

2　対象となる建築物について…… 56

［表 2］　対象建築物(中高層建築物等)一覧表

［参考図 1］　住居系地域における敷地に地盤面が２以上発生する場合の高さの算定（適用対象の判定）

3　建築主の配慮事項について…… 58

(1)　中高層建築物等を計画する場合の配慮事項

(2)　共同住宅を計画する場合の配慮事項

(3)　特定用途建築物を計画する場合の配慮事項

4　工事中の措置及び電波障害対策について…… 59

(1)　騒音及び振動等の対策

(2)　通学路等の安全の確保

(3)　テレビ電波障害対策

5　標識の設置と標識設置届について…… 60

(1)　標識

［記載例］建築計画に係る標識・解体工事計画に係る標識

(2)　標識設置届

［記載例］　標識設置届

6　近隣住民等への計画の説明…… 66

(1)　近隣住民等の範囲

［表 3］　説明対象住民一覧表

(2)　説明すべき事項と提示図書

［表 4］添付図書に明示すべき事項及び留意事項

(3)　実日影図の作成にあたって

［表 5］実日影図に明示すべき事項及び留意事項

［表 6］日影時刻の色

［参考図 2］　実日影図（住居系地域の場合）

［参考図 3］　中高層建築物等の敷地内に計画する機械式駐車装置の記載について

(4)　説明に際しての注意事項
［参考資料］　訪問予定日案内文・不在票・説明会開催案内文
［添付資料］　建築計画の説明を受ける住民の皆様へ
［添付資料］　解体工事計画の説明を受ける住民の皆様へ

7　近隣説明等報告書について…… 82
(1)　提出日
(2)　提出が不要となる場合
(3)　提出書類
［表 7］　関連局との協議状況表
(4)　記載例
［記載例］　［表 7］　関連局との協議状況表
［記載例］　（第 1 面）近隣説明等報告書
［記載例］　（第 2 面）計画上の配慮状況
［記載例］　（第 3 面）近隣･周辺住民への説明状況

8　紛争調整制度（あっせん・調停）について…… 90
(1)　あっせん・調停とは
(2)　あっせん・調停の申出の対象となる紛争と紛争当事者
(3)　あっせん・調停の申出期限
(4)　あっせん・調停の出席者
(5)　あっせんの流れ（申出～成立・打切）
(6)　調停の流れ（申出～成立・打切）
［紛争解決の流れ］
［参考］　ＡＤＲ（裁判外紛争解決手続）について
［記載例］　紛争調整申出書・調停申出書・代表者選定届

9　専門家助言制度について …… 97
(1)　助言内容
(2)　助言の回数・派遣等
(3)　助言の要件
(4)　手続の流れ

10　計画変更等の手続 …… 98
(1)　変更届の場合
(2)　近隣住民等への変更の説明
(3)　変更届の提出
(4)　計画の大幅な変更により手続を中止する場合

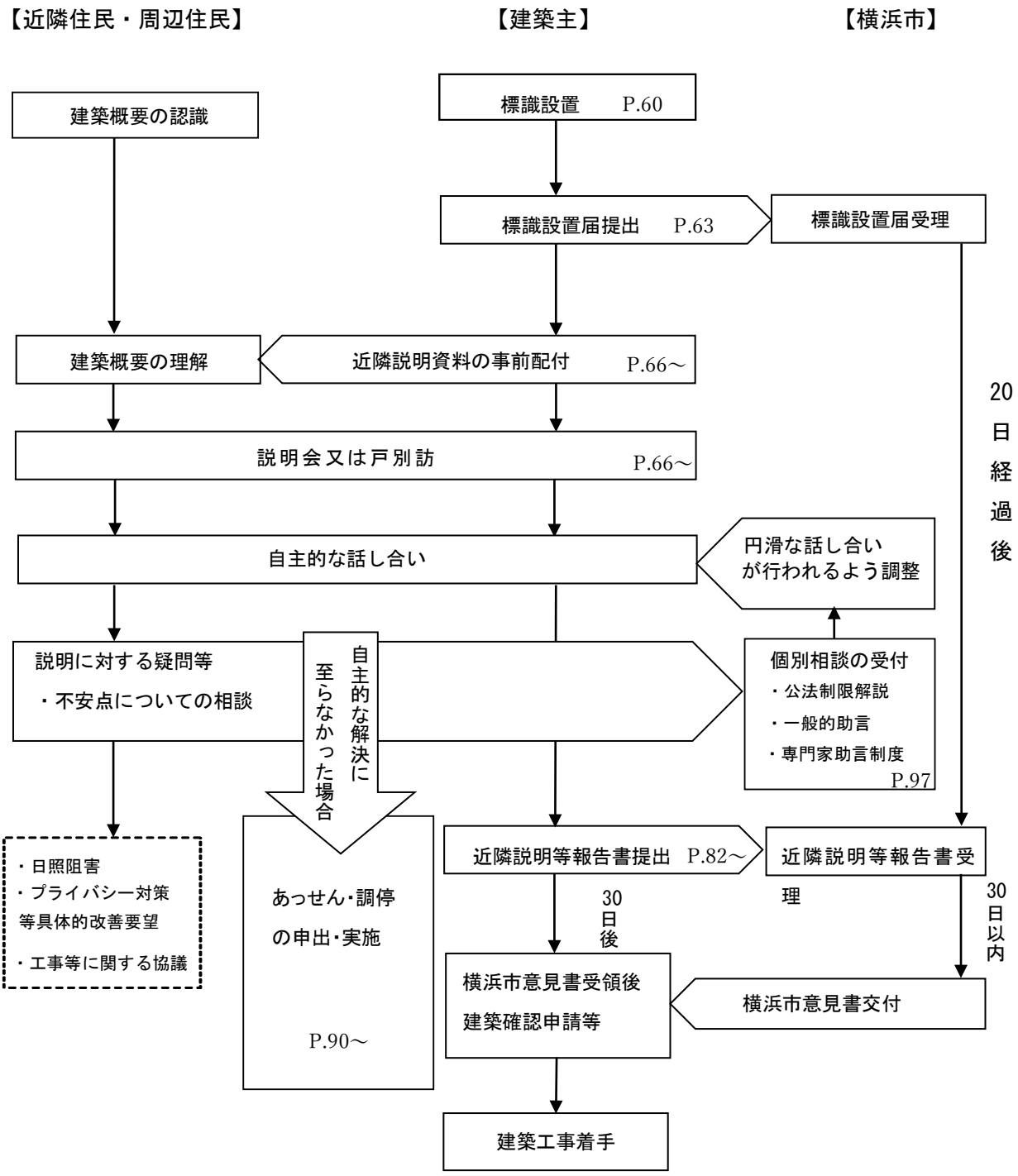
1　手続の流れ

「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例」（以下「中高層建築物条例」という。）において、以下に該当する場合は手続が必要です。

■中高層建築物等（「2 対象となる建築物について」56 ページ）を建築しようとする場合
■中高層建築物等の建築に既存建築物の解体工事※1を伴う場合
■用途を変更して特定用途建築物とする場合

※1 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既存建築物を(1)の標識を設置した後に解体するもの

［手続フロー］



(1)　中高層建築物条例の手続の概要

ア　建築主は、敷地内に建築計画又は建築計画と解体工事計画の標識の設置後、すみやかに、標識設置届を市に提出します。

イ　これと並行して近隣住民等へ事前に近隣説明資料を配付し、戸別訪問又は説明会により計画を説明します。

ウ　標識設置届を提出した日から起算して 20 日経過後に、市へ近隣説明等報告書を提出します。

エ　市は近隣説明等報告書を審査し、原則として 30 日以内（延べ面積が 200 ㎡以下の建築物は 20 日以内）に横浜市意見書を交付します。

交付された横浜市意見書は、建築確認申請の図書に添付してください。

(2)　開発事業等の調整等に関する条例の手続との関係について【条例第 10 条第４項】

「横浜市開発事業等の調整等に関する条例」（以下「開発調整条例」という。）の適用対象で、予定建築物として中高層建築物等があるときは、両条例の手続が必要となります。

開発調整条例では開発事業等の住民への周知手続として、標識の設置、標識設置届の提出、住民への説明、開発事業構想書の提出を定めています。[表 1]のみなし規定の適用要件を満たす場合は、中高層建築物条例の手続がされたものとみなし、手続のうち、標識と住民への構想説明を兼ねることができます。

なお、開発調整条例では住民への説明後の意見聴取について様式や期限を定めていますが、中高層建築物条例では定めていません。建築主が中高層建築物条例の手続中であれば、住民は意見を建築主に伝えることができます。また、横浜市は紛争解決のための両者の話し合いを支援します。

[表 1]　開発調整条例の手続と兼ねる場合（みなし規定の適用要件）

手続	みなし規定を適用する要件
標識設置 **建築工事が完了するまで設置**	開発調整条例の「開発事業のお知らせ」の標識の備考２に以下の項目を記入 ア　敷地の地名地番　　カ　工事施工者の住所・氏名 イ　名称　　キ　連絡先と電話番号 ウ　工事の種別　　ク　報告書提出年月日 エ　建築主の住所・氏名　　ケ　横浜市意見書交付年月日 オ　設計者の住所・氏名　　コ　中高層建築物条例の受付番号
住民への説明	条文上の明記はありませんが、[表 3]（67 ページ）の説明対象の方に、[表 4]（68 ページ）で定める近隣説明資料を６（4）（73 ページ）により説明することで、開発調整条例の説明と中高層建築物条例の説明を兼ねることができます。

2　対象となる建築物について【条例第２条第２項第４号～第６号】

この条例の対象となる建築物は、次の[表 2]に掲げる建築物です。

[表 2]対象建築物(中高層建築物等)一覧表

地域又は区域		中高層建築物	大規模な建築物	特定用途建築物
住居系地域	第一・第二種低層住居専用地域	・高さが10mを超える建築物 ・敷地内に建築基準法施行令２条２項に掲げる地盤面が２以上発生する場合は、最も低い地盤面から当該建築物の最も高い部分までの高さが10ｍを超える建築物（延べ面積が 200 ㎡以下の一戸建ての住宅を除く） **[参考図１]参照**	延べ面積が1,000 ㎡を超える建築物	旅館 ホテル カラオケボックス等 ぱちんこ屋
	第一・第二種中高層住居専用地域			
	第一・第二種住居地域・準住居地域			
	用途地域の指定のない区域（公有水面埋立法の埋立区域を除く）			
非住居系地域	近隣商業地域	・高さが15mを超える建築物	－	ぱちんこ屋
	商業地域		－	－
	準工業地域		－	ぱちんこ屋
	工業地域		－	－
	工業専用地域		－	－
	用途地域の指定のない区域（公有水面埋立法の埋立区域）		－	－

(注意)

1　住居系地域と非住居系地域にまたがる中高層建築物又は大規模な建築物は、住居系地域にあるものとします。

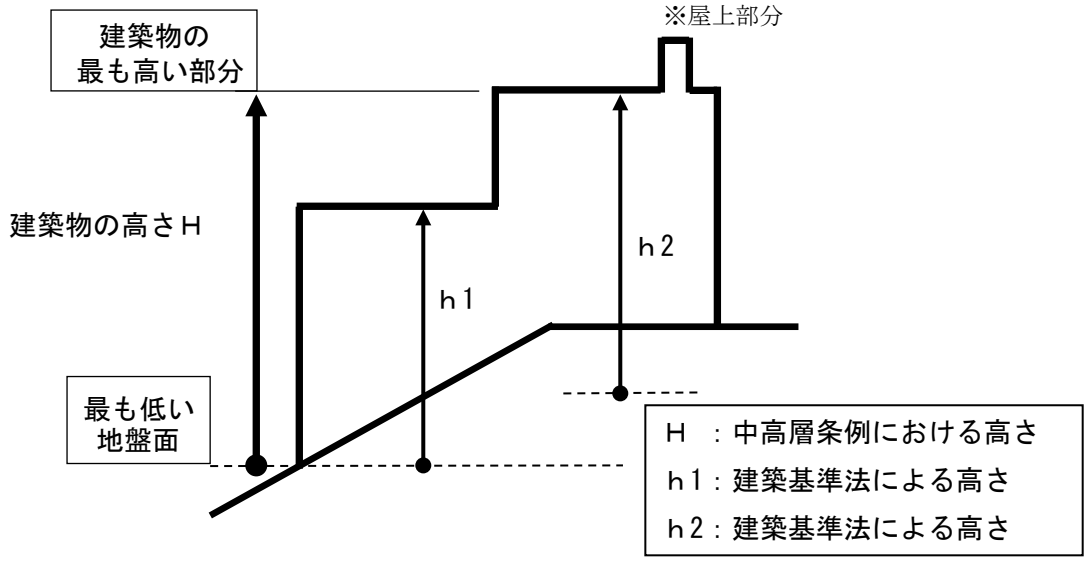
2　特定用途建築物は、敷地の一部が対象となる地域又は区域にかかる場合は、対象となります。

3　増改築の場合は、増改築部分の建築物の高さ又は延べ面積が[表 2]に該当する場合に対象となります。ただし、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については対象外です。

4　既存建築物の用途を変更する場合は、建築物の全部又は一部の用途を変更して特定用途建築物とする場合に対象となります。ただし、一時的に他の用途の建築物として使用することが認められた特定用途建築物は対象外です。

5　仮設建築物は対象外です。

［**参考図１**］住居系地域における敷地に地盤面が２以上発生する場合の高さの算定（適用対象の判定）



【建築物の高さＨが 10ｍを超える場合】

⇒ 中高層建築物となるので
条例の対象

【一戸建て住宅の場合】
建築物の高さＨが
10ｍを超えかつ延べ面積が 200 ㎡を超える場合
⇒ 条例の対象

（注意）

1　階段室等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の８分の１以下の場合，その部分の高さは、12ｍまでＨに算入しません。（参考図１の※部分）

2　近隣住民を確定する際の「中高層建築物の高さの２倍以内の範囲(2h ライン)」の高さは、ｈ１又はｈ２（建築基準法の最高高さ）としてください

3　建築主の配慮事項について【条例第７条】

中高層建築物等は、他の建築物と比較して、周辺の住環境に及ぼす影響が極めて大きいものです。

また、建築基準法及びその関連法規は、一律の最低基準を定めたものであり、これらを遵守するだけでは地域によっては必ずしも良好な住環境が確保されるとは限りません。

安全で快適な住環境の保全と形成を図るためには、地域特性等に応じた建築計画を策定するよう配慮する必要があります。

このような考え方のもとに中高層建築物条例では、建築主及び設計者等の責務として、建築又は設計に当たり、周辺の住環境に十分配慮し、安全で快適な住環境の保全と形成に努めるべき旨を規定し、具体的な内容として、条例第 7 条に計画上の配慮事項を次のように規定しています。

(1)　中高層建築物等を計画する場合の配慮事項【条例第７条第１項】

ア　近隣住民の住居の日照に及ぼす影響の軽減

イ　近隣住民の居室の観望の防止(プライバシー対策)

ウ　隣接道路の交通の安全の確保(敷地のすみ切り、落下物対策としての外壁等の後退、駐車場出入口の安全対策)

エ　自動車・自転車駐車場の確保(立地条件、建物の用途に応じた必要な台数の確保)

オ　当該建築物の意匠、色彩等の周辺の景観との調和

(2)　共同住宅を計画する場合の配慮事項【条例第７条第２項】

上記(1)以外にも将来隣接地に建築物が建築されても共同住宅の居室の日照への影響が軽減されるよう計画上の配慮をしてください。

(3)　特定用途建築物を計画する場合の配慮事項【条例第７条第３項】

上記(1)以外にも集客に伴い周辺の住環境が悪化しないよう、騒音、営業時間その他の事項は、適正な利用が確保されるよう計画上の配慮をしてください。

4　工事中の措置及び電波障害対策について【条例第８条、第９条】

(1)　騒音及び振動等の対策【条例第８条第１項】

中高層建築物及び大規模な建築物の建築工事及び解体工事は、工事による周辺の住環境に及ぼす影響が大きいため、騒音及び振動の低減、じんあいの飛散防止、その他周辺住環境への影響を低減するための必要な措置を採ってください。

(2) 通学路等の安全の確保【条例第８条第２項】

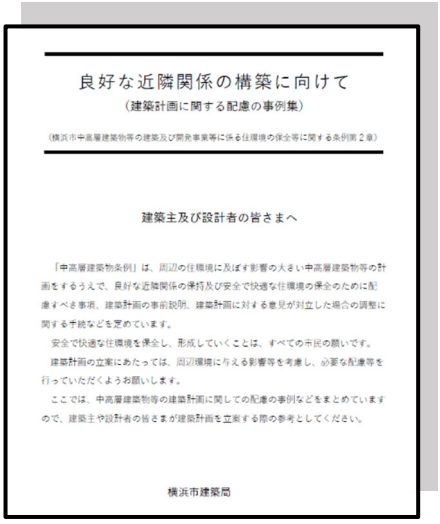
工事車両が学校や児童福祉施設などの多数の児童、生徒の通う通学路等を通行する場合は、通行時間の工夫、必要に応じたガードマンの配置など通学路等の安全を確保するための適切な措置を採ってください。

(3) テレビ電波障害対策【条例第９条】

建築によりテレビジョン放送の電波の受信障害が生ずる場合は、共同受信設備の設置、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採ってください。

計画上の配慮事項に関して、配慮の内容を具体的に例示した「良好な近隣関係の構築に向けて」を作成していますので、計画時の参考にしてください。

また、配慮した事項は、記載事例を参考にして、近隣説明等報告書に記載し、図面に表現できるものは、配置図等に配慮状況が分かるように図示してください。



良好な近隣関係の構築に向けて

（建築計画に関する配慮の事例集）

（横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等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

「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、良好な近隣関係の保持及び安全で快適な住環境の保全のために配慮すべき事項、建築計画の事前説明、建築計画に対する意見が対立した場合の調整に関する手続などを定めています。

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。

建築計画の立案にあたっては、周辺環境に与える影響等を考慮し、必要な配慮等を行っていただくようお願いします。

ここでは、中高層建築物等の建築計画に関しての配慮の事例などをまとめていますので、建築主や設計者の皆さまが建築計画を立案する際の参考としてください。

横浜市建築局

「良好な近隣関係の構築に向けて」はウェブページで見られます。

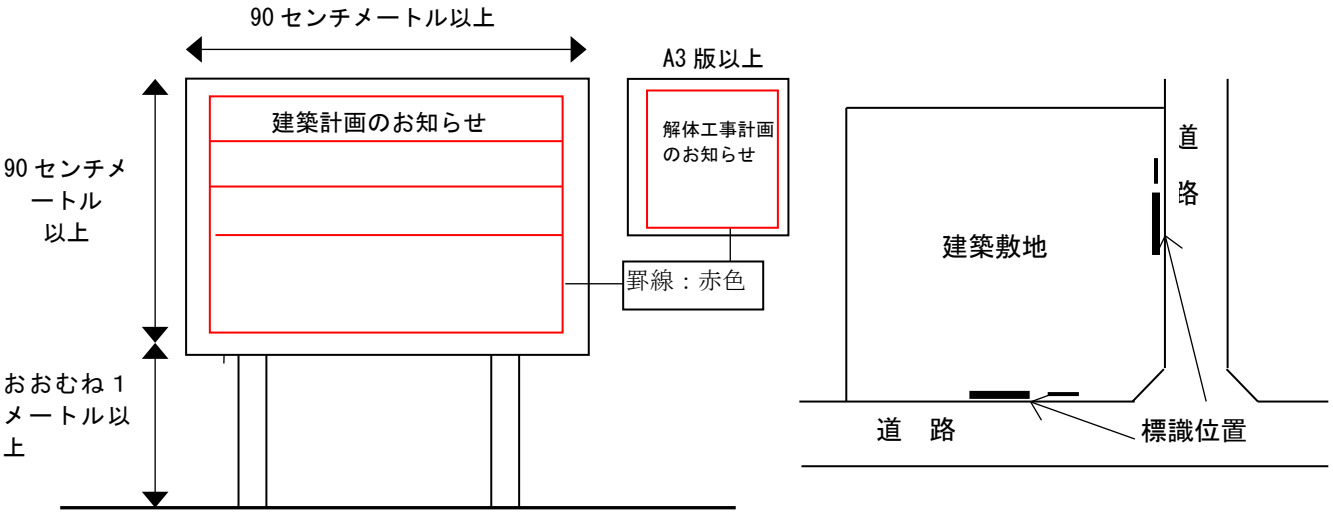
5　標識の設置と標識設置届について【条例第 10 条】

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。

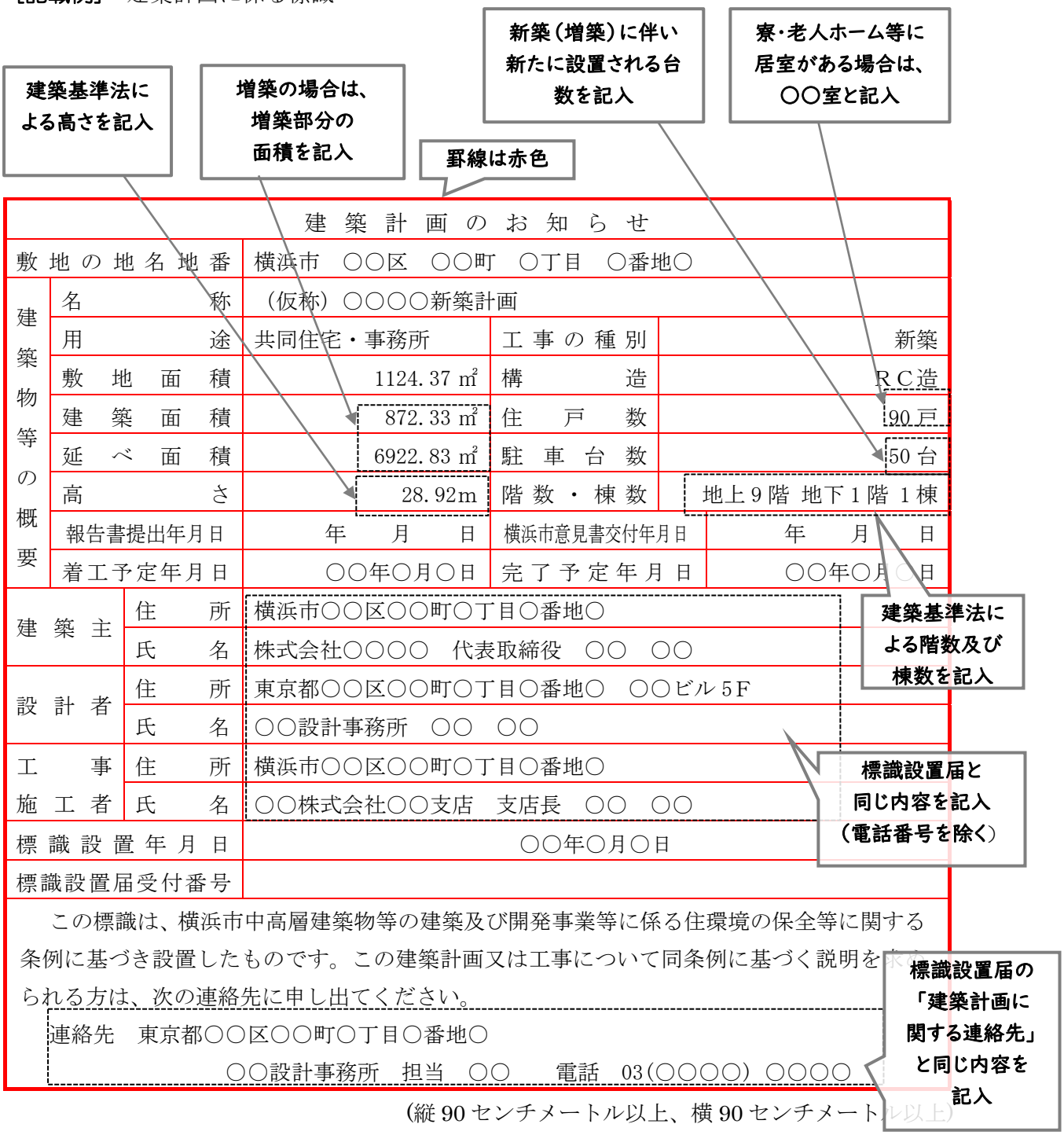
ウ　文字は、雨等により不鮮明とならないような塗料を使用してください。

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。

［記載例］　建築計画に係る標識



建築計画のお知らせ					
敷地の地名地番	横浜市　〇〇区　〇〇町　〇丁目　〇番地〇				
建築物等の概要	名称	（仮称）〇〇〇〇新築計画			
	用途	共同住宅・事務所	工事の種別	新築	
	敷地面積	1124.37 ㎡	構造	ＲＣ造	
	建築面積	872.33 ㎡	住戸数	90 戸	
	延べ面積	6922.83 ㎡	駐車台数	50 台	
	高さ	28.92m	階数・棟数	地上９階 地下１階 １棟	
	報告書提出年月日	年　月　日	横浜市意見書交付年月日	年　月　日	
	着工予定年月日	〇〇年〇月〇日	完了予定年月日	〇〇年〇月〇日	
建築主	住所	横浜市〇〇区〇〇町〇丁目〇番地〇			
	氏名	株式会社〇〇〇〇　代表取締役　〇〇　〇〇			
設計者	住所	東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番地〇　〇〇ビル５Ｆ			
	氏名	〇〇設計事務所　〇〇　〇〇			
工事施工者	住所	横浜市〇〇区〇〇町〇丁目〇番地〇			
	氏名	〇〇株式会社〇〇支店　支店長　〇〇　〇〇			
標識設置年月日	〇〇年〇月〇日				
標識設置届受付番号					

この標識は、横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等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。

連絡先　東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番地〇
〇〇設計事務所　担当　〇〇　　電話　03(〇〇〇〇)〇〇〇〇

（縦 90 センチメートル以上、横 90 センチメートル以上）

（注意）

1　標識の受付番号の欄に、標識設置届を提出時にお知らせした番号を、設置届提出後速やかに記入してください。（1 週間以内を目途にしてください。）

2　標識の報告書提出年月日及び横浜市意見書交付年月日の欄に、近隣説明等報告書を提出後、及び横浜市意見書交付を受けた後、それぞれの日付を速やかに記入してください。（1 週間以内を目途にしてください。）

3　近隣説明等報告書の提出以後の手続を必要としない場合（第４章適用除外）は、報告書提出年月日及び横浜市意見書交付年月日の欄は斜線で消してください。

［記載例］　解体工事計画に係る標識（Ａ３版以上）

罫線は赤色

解体工事計画のお知らせ			
敷地の地名地番			横浜市　○○区　○○町　○丁目　○番地○
解体工事計画の概要	延べ面積		3822.83 ㎡
	高さ		27.42m
	構造		ＲＣ造
	階数・棟数		地上８階 地下１階 １棟
	着工予定年月日		○○年○月○日
	完了予定年月日		○○年○月○日
解体工事発注者	住所		横浜市○○区○○町○丁目○番地○
	氏名		株式会社○○○○　代表取締役　○○　○○
解体工事施工者	住所		東京都○○区○○町○丁目○番地○　○○ビル５Ｆ
	氏名		○○株式会社　代表取締役　○○　○○
標識設置年月日			○○年○月○日

この標識は、横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等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。この解体工事計画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。

連絡先　東京都○○区○○町○丁目○番地○
○○株式会社　担当　○○　　電話　03(○○○○)　○○○○

（Ａ３版以上）

複数棟の場合には、合計の面積を記入

複数棟の場合は、一番高い棟の高さを記入

複数の場合は、すべて記入（木造も含む）

標識設置届と同じ内容を記入（電話番号を除く）

標識設置届の「解体工事計画に関する連絡先」と同じ内容を記入

(2)　標識設置届【条例第 10 条第３項、規則第９条】

標識を設置したときは、標識設置届(第 2 号様式)と添付図書 1 部を速やかに提出してください。

ア　標識設置届

(ｱ)　第１面(建築計画　記載例 64 ページ)

(ｲ)　第２面（解体工事計画　記載例 65 ページ)

標識と第１面、第２面の記載内容は同一としてください。

解体工事計画が無い場合は、第２面は空欄のまま提出してください。

イ　添付図書

(ｱ)　付近見取図

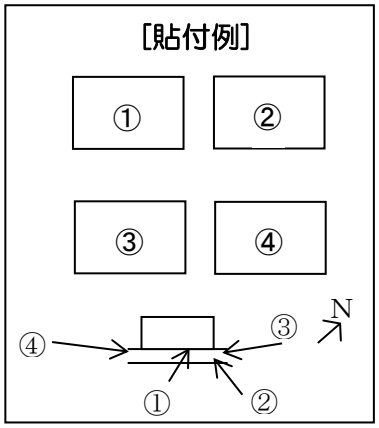
(ｲ)　敷地及びその付近の写真

・4 枚以上

A4 版の台紙に貼付

・撮影地点と撮影方向を明示

・解体工事を伴う場合は、うち一枚は解体する既存建築物の状況がわかる写真



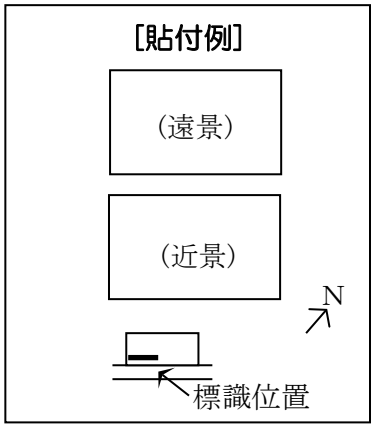
(ｳ)　標識の写真

・設置個所につき近景・遠景各１枚以上

・A4 版の台紙に貼付

・カラー写真。白黒不可

・近景は、標識の罫線で囲われた部分がすべて写っており、標識の文字が読める写真



(ｴ)　実日影図（６(3)実日影図の作成にあたって（69 ページ))

(ｵ)　テレビ受信障害予測地域図（高さ 31m を超える場合）

(ｶ)　近隣説明資料（６(2)（68 ページ))

なお、(ｱ)、(ｴ)、(ｶ)については、[表 4]添付図書に明示すべき事項及び留意事項（68 ページ）[表 5]実日影図に明示すべき事項及び留意事項（69 ページ）を踏まえて作成してください。

［記載例］ 標識設置届

（第１面）

標　識　設　置　届

（届　出　先）
横　浜　市　長

〇〇年〇月〇日

建築主　住所　横浜市〇〇区〇〇町〇丁目〇番地〇
氏名　株式会社〇〇〇〇
代表取締役　〇〇　〇〇
電話　045（〇〇〇）〇〇〇〇

横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例第10条第３項の規定により、次のとおり届け出ます。

敷地の地名地番		横浜市　〇〇区　〇〇町　〇丁目　〇番地〇				
建築物の概要	名　　称	（仮称）〇〇〇〇新築計画				
	用　　途	共同住宅・事務所			工事の種別	新築・増築・その他
		計画部分	既存部分	合　計	構　造	ＲＣ造
	敷地面積	－	－	1124.37 ㎡	住戸数	90 戸
	建築面積	872.33 ㎡	㎡	872.33 ㎡	駐車台数	50 台
	延べ面積 （うち容積算定外）	6922.83 ㎡ （302.56 ㎡）	㎡ （　㎡）	6922.83 ㎡ （302.56 ㎡）	階数・棟数	地上９階地下１階１棟
					建ぺい率	77.58%
	高　　さ	28.92m	m	28.92m	容積率	588.80%
	着工予定年月日	〇〇年〇〇月〇〇日			完了予定年月日	〇〇年〇〇月〇〇日
地域地区等	用途地域	商業地域			その他の地域地区等	防火地域
	指定建ぺい率	80%（100%）				
	指定容積率	600%			高度地区	最高・低限第７種
許可申請		建築許可・開発許可・開発事業等調整条例・その他（　　）				
設計者	住所	東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番地〇　〇〇ビル５Ｆ				
	氏名	〇〇設計事務所　〇〇　〇〇			電話	03（〇〇〇〇）〇〇〇〇
工事施工者	住所	横浜市〇〇区〇〇町〇丁目〇番地〇				
	氏名	〇〇株式会社〇〇支店　支店長　〇〇　〇〇　電話　045（〇〇〇）〇〇〇〇				
建築計画に関する連絡先	住所	東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番地〇				
	氏名	〇〇設計事務所　担当　〇〇　電話　03（〇〇〇〇）〇〇〇〇				
標識設置年月日		〇〇年〇月〇日				
※受付処理						

寮・老人ホーム等に居室がある場合は、〇〇室と記載

新築（増築）に伴う新規設置台数

建築基準法上の高さ

敷地条件による建ぺい率と容積率は括弧書きで記載

建築基準法による階数及び棟数

建築確認は建築許可ではありません

現地の標識と同じ会社名と氏名を記載

現地に標識を設置した日付

住居系地域で敷地に地盤面が複数発生するために中高層建築物に該当する場合は、参考として、高さ欄に一番低い地盤面からの高さをかっこ書で記入してください。
詳細については、建築局情報相談課に確認してください。

[記載例] 標識設置届

既存建築物の解体工事が無い場合は、記入はせず、空欄のまま提出してください。

（第２面）

解体工事計画の概要

敷地の地名地番			横浜市　○○区　○○町　○丁目　○番地○
解体工事計画の概要	延べ面積		3822.83 ㎡
	高さ		27.42m
	構造		ＲＣ造
	階数・棟数		地上８階　地下１階　１棟
	着工予定年月日		○○年○月○日
	完了予定年月日		○○年○月○日
解体工事発注者		住所	横浜市○○区○○町○丁目○番地○
		氏名	株式会社○○○○　代表取締役　○○　○○ 電話　045(○○○)　○○○○
解体工事施工者		住所	東京都○○区○○町○丁目○番地○　○○ビル５Ｆ
		氏名	○○株式会社　代表取締役　○○　○○ 電話　03(○○○○)　○○○○
解体工事計画に関する連絡先		住所	東京都○○区○○町○丁目○番地○
		氏名	○○株式会社　担当　○○ 電話　03(○○○○)　○○○○
標識設置年月日			○○年○月○日

（注意）既存建築物の解体工事がない場合は、記入する必要はありません。

複数棟の場合には、合計の面積を記載

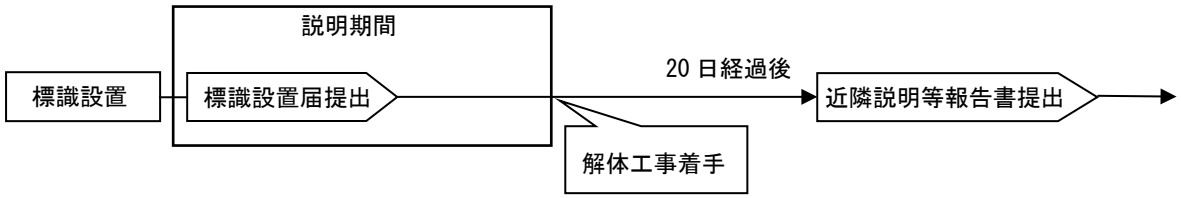
複数棟の場合は一番高い棟の高さを記載

複数の場合は、すべて記載（木造も含む）

現地の標識と同じ会社名と氏名を記載

現地に標識を設置した日付

6　近隣住民等への計画の説明【条例第 11 条】



■計画の説明（６（4）説明に際しての注意事項 73 ページ参照）

標識を設置し、標識設置届を提出後、説明対象となる近隣住民へ近隣説明資料を事前に配付した上で、建築計画及び解体工事計画について説明してください。

近隣住民以外の周辺住民（次項［表 3］2）から、建築計画等について説明するよう要求があった場合は、近隣説明資料を配付した上で説明を行ってください。

■解体工事計画について

既存建築物の解体工事着手が、標識設置届の提出後になる場合に解体工事計画の説明が必要です。

解体工事計画に係る説明は、既存建築物の解体工事着手前かつ近隣説明等報告書の提出前に行ってください。

■説明が不要となる場合

以下の事業として中高層建築物等を建築する場合は、中高層建築物条例に基づく近隣説明は不要です。

・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
・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

(1)　近隣住民等の範囲【条例第２条第２項第８号および第９号】

[表 3]説明対象住民一覧表

<table>
<tr><th>住民の種類</th><th>定　　義</th></tr>
<tr><td>1　近隣住民
(説明義務があります)</td><td>(1)　敷地境界線から 15m以内の住民
ただし、建築物の外壁等から 50m以内の住民に限ります。
(2)　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（住居系地域、近隣商業地域（容積率 200%)、及び準工業地域（容積率 200%）内の場合に限ります。）</td></tr>
<tr><td>2　周辺住民
(説明を求められた場合は説明義務があります)</td><td>近隣住民以外の者であって、
(1)　敷地境界線から 15m以内の住民
(2)　日影を受ける住民
(3)　テレビ放送の電波の受信障害を著しく受ける住民
(4)　旅館、ホテル及びぱちんこ屋の敷地境界線から 100m以内、カラオケボックス等の敷地境界線から 50m以内の建物占有者
(5)　次の高さを超える中高層建築物の外壁等からその高さの 2 倍以内の建物占有者
<table>
<tr><th>地域地区等</th><th>高さ</th></tr>
<tr><td>ア　第一種低層住居専用地域,第二種低層住居専用地域(容積率が 10 分の 15 の場合を除く)、及び用途地域の指定のない区域(埋立区域を除く)</td><td>10m</td></tr>
<tr><td>イ　第二種低層住居専用地域(容積率10分の15の場合に限る)</td><td>12m</td></tr>
<tr><td>ウ　第一種・第二種中高層住居専用地域</td><td>15m</td></tr>
<tr><td>エ　第一種・第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域</td><td>20m</td></tr>
<tr><td>オ　商業地域、工業地域、工業専用地域、無指定の埋立区域</td><td>31m</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>3　工事用車両の通行予定時期等の説明対象者</td><td>敷地境界線から 100m以内の学校(大学を除く)又は児童福祉施設(通所又は通園施設)等の管理者 （73 ページ(4)イ(ｴ)参照）</td></tr>
</table>

（注意）

1　住民とは、土地所有者、建物所有者及び建物占有者のすべてをいいます。

2　日影とは、中高層建築物(当該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を含む)により<u>冬至日の真太陽時による午前 9 時から午後 3 時</u>の間において地表面に生ずる日影をいいます。

(2)　説明すべき事項と提示図書【条例第 11 条第１項～第４項、規則第 10 条】

ア　近隣住民等に説明する事項

(ｱ)　建築物の規模及び用途
(ｲ)　敷地の規模
(ｳ)　敷地内の建築物の位置及び敷地周辺の建築物の位置
(ｴ)　工期、工法及び周辺への安全対策の概要
(ｵ)　日照への影響(中高層建築物)
(ｶ)　テレビ電波障害対策(中高層建築物及び大規模な建築物)
(ｷ)　営業時間その他当該建築物の利用に関する事項（特定用途建築物）
(ｸ)　その他周辺の住環境に及ぼす著しい影響及びその対策
解体工事計画は(ｴ)、(ｸ)について説明してください。

イ　説明の際に提示する図書（近隣説明資料）

(ｱ)　訪問予定日案内文・不在票、説明会開催案内文（参考資料 75～78 ページ）
(ｲ)　建築基準法規則別表に規定する図書（断面図を除く〔表 4〕の図書）
(ｳ)　実日影図(中高層建築物のみ)(「(3)実日影図の作成にあたって)69 ページ参照」)
(ｴ)　工事概要
(ｵ)　その他市長が必要と認める資料（「建築計画の説明を受ける住民の皆さんへ」「解体工事計画の説明を受ける住民の皆さんへ」（添付資料 79～81 ページ）

[表 4]添付図書に明示すべき事項及び留意事項

図書	明示すべき事項	留意事項
付近見取図	□方位、道路、目標となる地物	□縮尺 1/2,500 程度 □敷地から 100m 範囲内の学校等を記載 □市販地図を利用する場合は最新のもの
配置図	□縮尺、方位 □敷地境界線、敷地内における建築物の位置、計画建築物と他の建築物との別 □土地の高低、敷地と敷地が接する道の境界部分との高低差及び計画建築物の各部分の高さ □敷地の接する道路の位置、幅員及び種類 □駐車施設及び擁壁の位置	□配置寸法を記載 □出入口・駐輪場・ゴミ置場・植栽の位置を記載するなど、わかりやすく表記 □隣地との高低差も記載 □建物部分は１階平面図とは兼ねずに屋根伏図とする □門及び塀の位置及び仕様
各階平面図	□縮尺、方位、間取り及び各室の用途	□説明に支障がないときは間取の記載を省略可。**近隣説明等報告書は間取りを記載したもの**を提出
２以上の立面図	□縮尺、開口部の位置、形状、寸法 □広告塔、装飾塔の位置及び寸法	□説明に必要な各面 □寸法、各部分高さを表記 □附属の機械式駐車装置（参考図３）、階段室、昇降機塔、看板その他これらに類する工作物も記載
２以上の断面図	□縮尺、床の高さ、各階の高さ、軒及び庇の出 □軒の高さ及び建築物の高さ	□**近隣説明等報告書に添付** □断面位置、間仕切壁を記載

(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	□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
□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	
□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その高さの 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。**

ア　日影データ

横浜市における標準緯度を北緯 35° 40′（35.6667°）としていますので、この緯度における冬至日のデータとして、下表の数値を使用してください。

冬至日の日影データ（横浜市の標準緯度：北緯 35° 40′ 冬至日の太陽視赤緯：-23° 27′ のデータ）

真太陽時	(8:00)	(8:30)	9:00	(9:30)	10:00	(10:30)	11:00	(11:30)	12:00
	(16:00)	(15:30)	15:00	(14:30)	14:00	(13:30)	13:00	(12:30)	
太陽方位角	53.37	48.28	42.76	36.76	30.25	23.24	15.78	7.99	0
日影の倍率	7.040	4.399	3.239	2.598	2.202	1.949	1.789	1.700	1.672

イ　真北の測定方法

敷地において任意の時刻に太陽位置を測定し、計算により真北方向を求める方法が一般的です。この場合、計算に必要な諸数値は次によってください。

均時差・視赤緯：最新の理科年表で測定日の値を参照してください。
敷地の経度緯度：1/2,500 地形図(横浜市建築局都市計画課）・1/25,000 地形図(国土地理院)
等で敷地の位置を特定し、図郭の経度・緯度を按分して求めます。

また、敷地で太陽が南中する時刻に下振り日影方向を測定する簡便法もあります。

南中時刻=標準時 12 時 0 分 0 秒一(±均時差)一(敷地の経度一 135°)/15° ×60(分)

直線状の街路に接するなど明確に方位が求められ、日影規制時間に対して余裕がある場合 1/2,500 地形図による図上による測定も可能です。

ウ　日影形状線(時刻日影線)

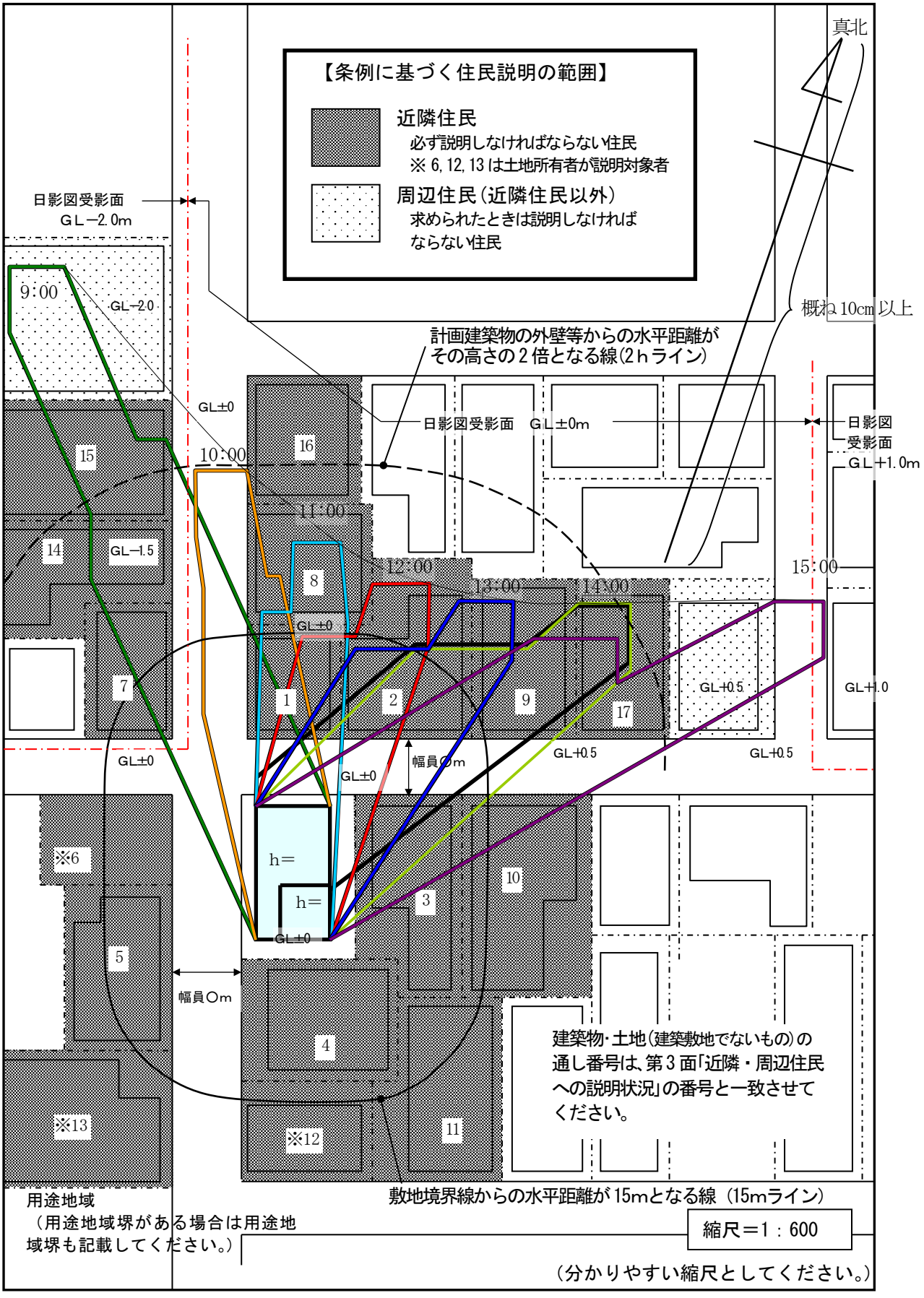
冬至日の真太陽時による午前 9 時から午後 3 時までの 1 時間ごとに測定面上に生ずる日影の形状を下表による色の実線で記入し、それぞれの時刻を表示してください。

［表 6］日影時刻の色

時刻	9 時	10 時	11 時	12 時	13 時	14 時	15 時
色	緑	橙	水	赤	青	黄緑	紫

［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。



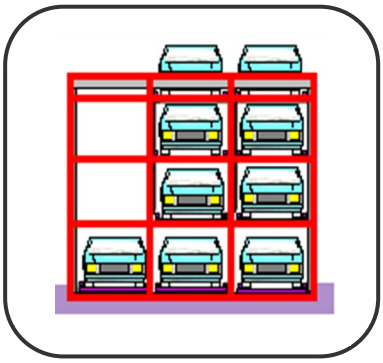
［参考図３］　中高層建築物等の敷地内に計画する機械式駐車装置の記載について
【規則第 9 条第 1 項第 5 号、第 10 条第2項第2号及び第3号】

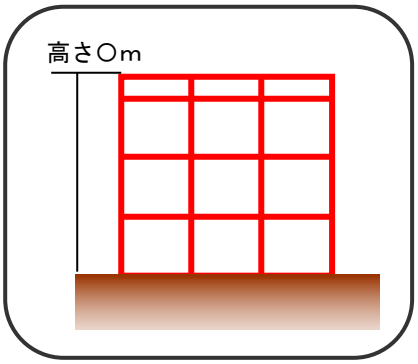
敷地内に計画する機械式駐車装置は、建築基準法上の建築物とならない場合でも日影は生じるので、配置図、立面図及び実日影図に記載し、説明してください。

立面図には機械式駐車装置の形式（層・列・台数）が分かるように記載してください。（下図参照）

実日影図には、外枠形状を基に記載してください。

《立面図への機械式駐車装置の記載方法》





・外枠形状
・地上からの高さ
・層・列がわかるように記載

(4) 説明に際しての注意事項【規則第 10 条第２項、第３項及び第５項】

ア　資料の事前配付

建築主等は、標識の設置後、近隣住民へ戸別訪問又は説明会を開催し、計画の説明をしなければなりません。また、**説明する日の概ね７日前までに**近隣説明資料（６(2)イ 68 ページ）を近隣住民へ事前に配付してください。

イ　説明対象

説明対象となる土地・建物の所有者が不明な場合は登記簿で確認してください。登記がされていない場合は、その旨近隣説明等報告書に記載してください。

(ｱ)　共同住宅

説明対象となる土地・建築物の所有者・居住者の全てに説明してください。ただし、 所有者やマンション管理組合から個別説明、説明会の開催等の説明方法について指示を受けた場合は、その方法により行ってください。この場合、近隣説明等報告書にその旨を明記するとともに、指示をした方の氏名、日付を記載してください。

(ｲ)　店舗や事務所等

原則として責任者又は代理者に説明してください。ただし、責任者又は代理者が不在等の場合は、それに代わる人（職氏名を確認）に説明し、責任者又は代理者へ近隣説明資料を渡すよう依頼し、後日、渡されていることと、責任者又は代理者の意見を確認してください。また、近隣説明等報告書に経過を記載してください。

(ｳ)　私道・線路敷・公園・鉄塔

私道（建築基準法上の道路を除く。）の所有者、鉄道事業者、公園管理者、鉄塔の管理者等への説明も必要ですので、説明を行い、近隣説明等報告書に経過を記載してください。（公道、河川、水路等の場合の説明は不要です。）

(ｴ)　学校等

敷地境界線から 100m 以内に学校、児童福祉施設等（※1）がある場合は、工事用車両等に関する説明が必要となりますので、説明を行い、近隣説明等報告書にその経過を記載してください。

（※１）学校、児童福祉施設等

① 学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第１条に規定する学校（大学を除く）
② 児童福祉法第７条に規定する児童福祉施設のうち児童を通わせるもの（保育所等）
③ その他①および②に準ずる施設（横浜保育室、横浜市放課後児童クラブ等）

ウ　戸別訪問による説明

(ｱ)　説明対象区域内に在住の方

近隣住民には、直接会って説明してください。その際、近隣説明資料（6(2)イ 68 ページ）を**初めの訪問日の概ね７日前までに事前に配付**した上で、その資料を用いて説明してください。再説明を求められた場合は速やかに対応してください。

不在だった方へは直接会って説明できるよう、時間や曜日に配慮し、日を改めて訪問してください。少なくとも**２回以上訪問（資料の事前配付のための訪問は除く）**し、その都度、不在票や訪問予定日案内文を投函してください。近隣説明報告書に経過を記載してください。

(ｲ)　説明対象区域外の横浜市内に在住する所有者

近隣住民のうち、説明対象区域外の横浜市内に在住の方については、直接会って

説明できるよう、(ｱ)と同様、近隣説明資料を事前に配付した上で、**少なくとも１回以上訪問**してください。

不在だった場合は不在票を投函し近隣説明等報告書に経過を記載してください。

(ｳ)　横浜市外に在住の所有者

横浜市外の遠隔地に在住している等の理由で直接会って説明できない場合は、近隣説明資料を郵送してください。また、近隣説明等報告書に経過を記載してください。

エ　説明会による説明

敷地の全部又は一部が住居系地域内（無指定地域を除く。）にあり、かつ、中高層建築物等の延べ面積が 2,000 ㎡を超える場合は、説明会が必要です。

説明会を開催する日から概ね７日前までに近隣住民等へ近隣説明資料（6(2)イ 68 ページ）を配付してください。

【開催日・場所】　近隣住民が参加しやすい日時及び場所としてください。

【回数】　異なる日に２回以上開催してください。

【建築主の出席】　建築主が法人である場合、その代表者又は建築計画に携わる当該法人の社員の出席が必要です。

オ　資料配布の際に説明を求められた場合

資料配付をするために訪問した時に説明を求められた場合は、中高層建築物条例上はあらかじめ資料を配付した上で説明する必要があることを説明してください。

その上で、なお、説明を求められた場合は、その場で説明を行ってください。近隣説明等報告書にはその経過を記載してください。（例：求められたためその場で説明）

カ　近隣住民等から説明を拒否された場合

条例の趣旨を理解してもらうよう努めてください。それでも拒否された場合は、近隣説明等報告書にその経過を記載してください。また、できる限り近隣説明資料は投函するよう努めてください。

キ　解体工事計画について

(ｱ)　施工業者が未定の場合

解体する建築物の概要等説明できる事項は説明し、施工業者が決定次第、詳細な説明を行ってください。また、説明の場で近隣住民等にその旨を伝えてください。

(ｲ)　建築計画と別で説明を行う場合

戸別訪問・説明会のどちらでも支障ありませんが、それぞれの説明方法は、建築計画の説明と同様の方法で行ってください。

[参考資料] 訪問予定日案内文(事前配付用)

年　　月　　日

近隣のみなさまへ　　（例）

建築主　〇〇〇　〇〇

設計者　△△△　△△

施工者　□□□　□□

『(仮称)〇〇計画　新築工事』のお知らせ

拝啓、皆様方におかれましてはますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

このたび、横浜市〇〇区△△町□□－□に別記（図面等参照）概要による『(仮称)〇〇計画　新築工事』の建設を計画しております。

つきましては、建築計画のご説明のため、下記日程にご訪問させていただきたく、あらかじめご案内申し上げます。

なお、横浜市内においては、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例」で近隣の方々への資料配付及び説明が義務付けられております。

（投函資料）

建築計画の概要・工事計画の概要・付近見取り図・配置図・各階平面図・立面図・実日影図・「建築計画の説明を受ける住民のみなさんへ（A4 両面刷り）」

記

訪問予定日

月　　日　　（午前・午後）　　時ごろ

ご都合の悪い方やご質問がある方は、お手数をおかけいたしますが、担当までご連絡くださるようお願いいたします。

連絡先（設計者）　横浜市〇区△△町□－□
△△△　△△
担当：〇〇〇〇
☎０４５－１２３－４５６７

解体工事計画の説明の際に使用する場合は、適宜編集してください。

[参考資料] 訪問予定日案内文(再訪問用)

年　　月　　日

ご不在のみなさまへ

（例）

建築主　〇〇〇　〇〇

設計者　△△△　△△

施工者　□□□　□□

『(仮称）〇〇計画　新築工事』のお知らせ

先にご案内しました、『(仮称）〇〇計画　新築工事』の建築計画のご説明のため、月　　日　　時ごろに訪問いたしましたが、ご不在でしたので、再度下記日程にご訪問させていただきたく、ご案内申し上げます。

記

次回訪問予定日時

月　　日　　（午前・午後）　　時ごろ

ご都合の悪い方やご質問がある方は、お手数をおかけいたしますが、担当までご連絡くださるようお願いいたします。

連絡先（設計者）　横浜市〇区△△町□－□
△△△　△△
担当：〇〇〇〇
☎０４５－１２３－４５６７

[参考資料] 不在票

年　　月　　日

ご不在のみなさまへ　　（例）

建築主　〇〇〇　〇〇

設計者　△△△　△△

施工者　□□□　□□

『（仮称）〇〇計画　新築工事』のお知らせ

先にご案内しました、『（仮称）〇〇計画　新築工事』の建築計画のご説明のため、月　　日　　時ごろと、 月　　日　　時ごろに訪問いたしましたが、ご不在でした。

説明をご希望される方やご質問がある方は、担当までご連絡くださるよう、お願いいたします。

連絡先（設計者）　横浜市〇区△△町□－□

△△△　△△

担当：〇〇〇〇

☎０４５-１２３-４５６７

[参考資料] 説明会開催案内文(事前配付用)

年　　月　　日

近隣のみなさまへ　　（例）

建築主　〇〇〇　〇〇

設計者　△△△　△△

施工者　□□□　□□

『(仮称)〇〇計画　新築工事』説明会のお知らせ

拝啓、皆様方におかれましてはますますご健勝のこととお慶び申し上げます。

このたび、横浜市〇〇区△△町□□－□に別記（図面等参照）概要による『(仮称)〇〇計画　新築工事』の建設を計画しております。

つきましては、建築計画のご説明のため、下記日程に説明会を開催いたしますので、ご出席くださるようご案内申し上げます。

説明会当日は、本資料をご持参の上ご出席ください。また本資料は、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例」で近隣の方々への資料配付及び説明が義務付けられております。

（投函資料）

建築計画の概要・工事計画の概要・付近見取り図・配置図・各階平面図・立面図・実日影図・「建築計画の説明を受ける住民のみなさんへ（A4 両面刷り）」

本計画についてご質問等ございましたら、お手数ですが担当までご連絡くださるようお願いいたします。

記

１　開催日時

第１回：　　年　　月　　日（　）　時から　時まで

第２回：　　年　　月　　日（　）　時から　時まで

２　開催場所

〇〇地区センター会議室（〇区×町〇）

連絡先（設計者）　横浜市〇区△△町□－□

△△△　△△

担当：〇〇〇〇

☎０４５－１２３－４５６７

解体工事計画の説明の際に使用する場合は、適宜編集してください。

［添付資料］

建築計画の説明を受ける住民の皆様へ

横浜市では、周辺の住環境に及ぼす影響の大きい中高層建築物等を計画する際に、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例」（以下「条例」）に基づき、建築主から近隣住民の皆様へ建築計画を説明することを義務付けています。

このチラシは、住民の皆様に制度の趣旨をご理解いただくため、横浜市が作成しました。条例に基づく説明資料と併せて配付されているものですので、ご一読いただきますようお願いします。

ステップ１　建築主側の説明を聞きましょう

あらかじめ、都市計画法上の用途地域による制限、建築基準法などの規制内容について調べておくと、質問等がしやすい場合があります。近隣説明用資料や説明の内容がわからない場合は、改めて建築主（または代理者）に説明を求めてください。

○建築計画の概要
- 建物の用途　（例）共同住宅、事務所、店舗など
- 建物の配置・形態・高さ・規模　（例）敷地境界からの距離、日影の状況、ベランダ・窓の位置、電波障害など

○工事の施工概要
- 工事期間　（例）作業時間、日・祝祭日の作業の有無
- 工法・作業方法　（例）振動・騒音対策等
- 近隣家屋への影響（例）家屋調査実施の有無など
- 工事車両の通行　（例）搬入等の運行経路、安全対策

○建築の利用形態　（例）駐車場の出入り口の安全対策、営業施設の場合には営業時間など

※建築主（又は代理者）には、事前に皆様に「近隣説明用資料」を配付したうえで、日を改めて説明するようお願いしています。説明会が開催される場合には、できるだけ出席して説明を聞いてください。

なお、説明予定日に都合がつかない場合は、説明日を変更できないか、建築主（又は代理人）に相談してください。

ステップ２　意見や要望は、話し合いで解決しましょう

一般的に建築物の建築にあたっては、建築基準法等に適合するよう計画されます。住民の皆様からご要望が多い日照等の課題については法令で規定されており、それらに適合している計画については、横浜市が計画の変更等を指導することはできません。意見や要望については、お互いが譲り合うことで解決することが基本ですので、建築主側とよく話し合ってください。

※一方的な主張に終始すると、話し合いが成立せず、解決は難しくなります。自主的な解決に向けて、論点の整理や助言を受けることができる専門家助言制度や、市又は調停委員が意見や要望の要点を整理しながら話し合い等を行うあっせん・調停の制度がありますので、必要性を感じた場合は、建築局情報相談課までご相談ください。なお、あっせん・調停は、建築計画の変更を強制するものではありません。

近隣住民等
- 説明を最後まで聞きましたか？
- どんな影響があるか確認しましたか？
- 住民全体の問題と個人の問題を整理しましたか？

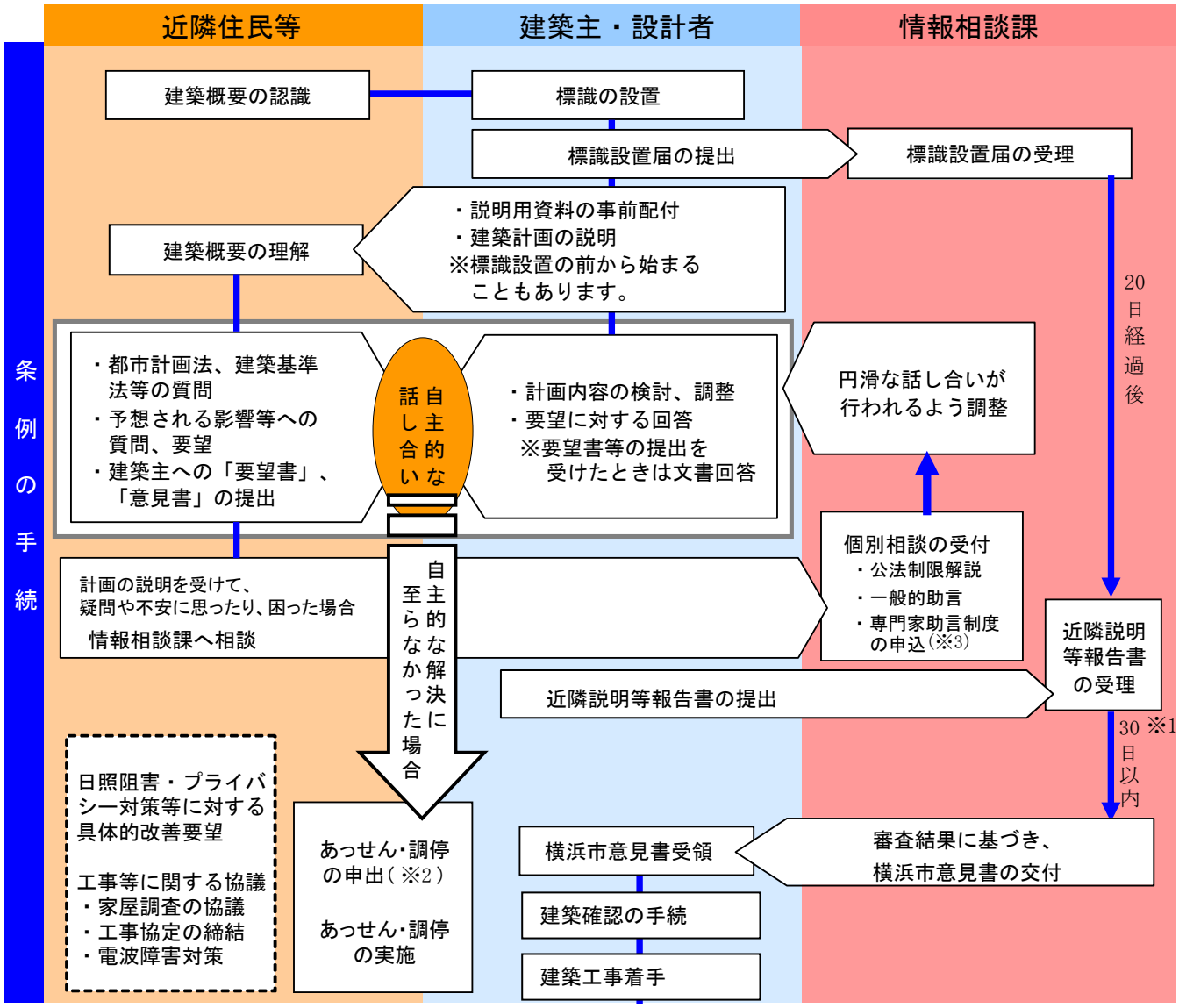
互譲の精神で話し合い

日照、圧迫感、電波障害、騒音、プライバシー

建築主側
- 周囲へ配慮して計画しましたか？
- 分かりやすい説明をしましたか？
- 誠意をもって対応しましたか？

1/2
ﾍﾟｰｼﾞ

条例の手続の流れ



(※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。
(※2)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年以内まで申し出を行うことができます。
(※3)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。詳細は情報相談課までご相談ください。

横浜市の紛争調整制度について

◇ 「専門家助言制度」とは・・・中高層建築物等の建築に係る専門的な事項について、一級建築士・弁護士が、中立的な立場で適切な助言を行い、紛争の未然防止又は自主的・円満な解決に役立てることを目的としています。

◇ 「あっせん」とは・・・横浜市が当事者間の話し合いの場を設定します。市の職員が話し合いの場に同席し、当事者間の話し合いが円滑に進むよう協力、支援します。

◇ 「調停」とは・・・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、必要に応じて調停案を提示します。

条例の手続後の流れについて

◇ 建築確認の申請：建築主は、建築基準法に基づき指定確認検査機関等に確認申請を行います。

◇ 建築確認済証の交付：指定確認検査機関等は申請された建築計画が建築基準関係規定に適合していることを確認して、確認済証を交付します。

◇ 工事着手：建築主は、確認済証の交付を受けた後に、建築工事に着手できます。

ご不明な点がありましたらお問い合わせください。
横浜市建築局情報相談課（市庁舎25階） 電話 045-671-2350

2/2 ページ

［添付資料］

解体工事計画の説明を受ける住民の皆様へ

横浜市では、「横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例」（以下「条例」）に基づき、中高層建築物等の建築に既存建築物（非木造）の解体工事を伴う場合において、当該解体工事計画についても、建築主から近隣住民の皆様へ説明することを義務付けています。このチラシは横浜市が作成し、条例に基づき説明資料に添付し、配付をお願いしているものです。

ステップ１　建築主側の説明を聞きましょう

解体工事計画の概要

- 解体される建物の規模・構造、アスベスト等の使用の有無
- 工事期間　（例）作業時間、日・祝祭日の作業の有無
- 工法・作業方法　（例）振動・騒音・粉じん対策、アスベストの除去方法等
- 近隣家屋への影響　（例）家屋調査実施の有無など
- 工事車両の通行　（例）搬入等の運行経路、安全対策

説明を受けるときは、分かるまで説明を求めましょう。皆様が不在だった際には不在票等が投函される場合があります。その場合、建築主に連絡をとり説明を受けることができます。

ステップ２　要望がある場合は建築主側と話し合いましょう

（１）要望事項を整理

- 問題点を整理
- 改善を希望する内容を理由も付けて書面にする
- 要望に対する回答期限は明確にする

（２）お互いの立場を尊重し、譲り合いの精神で話し合う

話し合いでの両者の立場

近隣住民等

・説明を最後まで聞きましたか？
・どんな影響があるか確認しましたか？
・住民全体の問題と個人の問題を整理しましたか？

互譲の精神で話し合い

振動、騒音、粉じん
交通の安全

建築主側

・周囲へ配慮して計画しましたか？
・分かりやすい説明をしましたか？
・誠意をもって対応しましたか？

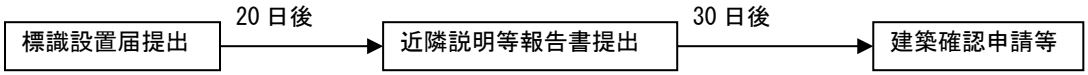
※お互いが一方的な主張に終始すると、話し合いが成立せず双方にとって不利益です。
※話し合いを行ったにもかかわらず、その解決が困難となった場合、条例に定める近隣住民・周辺住民は、解体工事が完了するまでの間、市長に紛争調整の申し出を行うことができます。

ご不明な点がありましたらお問い合わせください。
横浜市建築局情報相談課（市庁舎 25 階）　電話 045-671-2350

7　近隣説明等報告書について【条例第 12 条】

(1)　提出日【条例第 12 条第２項】

標識設置届を提出した日から起算して 20 日経過後、かつ、確認等の申請をしようとする日の 30 日前まで（ただし、延べ面積が 200 ㎡以下の建築物については 20 日前まで）に近隣説明等報告書を提出してください。



(2)　提出が不要となる場合

ア　環境影響評価法第 2 条第 4 項若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

イ　工業専用地域若しくは分区が定められた臨港地区内の建築物
ただし、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は提出が必要

ウ　計画通知に係る建築物又は都市計画事業に係る建築物

エ　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

(3)　提出書類（正・副各 1 部）【条例第 12 条第 1 項、規則第 11 条】

ア　近隣説明等報告書（第 1 面～３面　記載例 85～89 ページ）

イ　添付図書

(ｱ)　［表 4］（68 ページ）の図書

(ｲ)　実日影図（[表 5]69 ページを参照）

(ｳ)　その他市長が必要と認める図書

・［表 7］関連局との協議状況表（記載例 84 ページ）

・真北の測定資料

・敷地における太陽方位の実測又は公共測量座標データを使用した実測により求めた真北の測定資料

・直線状の街路に接するなど明確に方位が求められ、日影規制時間に対して余裕がある場合 1/2500 地形図による図上測定によるものでも可。

・追加で配布した説明資料・案内文・不在票（標識設置届提出時に添付していないもの）

・説明会議事録

・住民意見及びに意見に対する回答の文書の写し
近隣住民等から意見や要望が文書で出された場合は文書で回答するよう努めてください。また、住民から提出された文書、住民へ回答した文書の写しを添付してください。

［表 7］　関連局との協議状況表

協議内容	協議先	担当者名	協議の要否	協議済年月日
幹線道路及び鉄道沿線地域の集合住宅騒音対策（※）	みどり環境局 大気・音環境課			
横浜市工業地域等共同住宅建築指導基準	経済局 ものづくり支援課			
街づくり協議地区 建築協定協議 地区計画関係届出 地域まちづくりルール協議	協議先は、下表のとおり			
ごみ集積場所設置基準	各区の資源循環局事務所			

※対象となる道路・鉄道については、みどり環境局大気・音環境課のウェブページをご覧ください。

（注意）

1　本表の協議先以外については、記載不要です。

2　協議の要否欄は、協議が必要な場合は〇、必要ない場合は×と記入してください。

3　協議が終了したものについては、協議済年月日を記入し、終了した旨の通知書等の写しを添付してください。

4　協議が終了していないものについては、協議済年月日欄に「協議中」と記載してください。

（令和７年４月現在の情報です。最新の情報は横浜市のウェブページでご確認ください。）

協議先担当部署	電話番号	所在地
みどり環境局大気・音環境課騒音担当	045-671-2485	市庁舎 27 階
経済局ものづくり支援課	045-671-3490	市庁舎 31 階

地区計画、地域まちづくりルール、街づくり協議地区等の協議・届出先

方　面	担当部署	電話番号	所在地
下記以外の地区	都市整備局　地域まちづくり課 （一部）防災まちづくり推進課	045-671-2667 045-671-3595	市庁舎 29 階
横浜駅周辺	〃　都心再生課	045-671-2693	
関内 関外	〃　都心再生課	045-671-2673	
新横浜駅周辺	〃　都心再生課	045-671-3858	
みなとみらい 21 地区	〃　みなとみらい・東神奈川臨海部推進課	045-671-3516	
東神奈川臨海部、京浜臨海部	〃　みなとみらい・東神奈川臨海部推進課	045-671-3857	
上大岡駅周辺地区、金沢文庫駅周辺地区、鶴ヶ峰駅北地区、	〃　市街地整備推進課	045-671-3799	
二俣川駅周辺地区、中山駅周辺地区	〃　市街地整備推進課	045-671-3513	
綱島駅周辺地区	〃　綱島駅東口周辺開発事務所	045-531-9600	都市整備局綱島駅東口周辺開発事務所
青　葉　区	青葉区役所　区政推進課	045-978-2217	区役所４階

資源循環局各事務所

鶴見 045-502-5383	神奈川 045-441-0871	西 045-241-9773	中 045-621-6952	南 045-741-3077	港南 045-832-0135
保土ケ谷 045-742-3715	旭 045-953-4811	磯子 045-761-5331	金沢 045-781-3375	港北 045-541-1220	緑 045-983-7611
青葉 045-975-0025	都筑 045-941-7914	戸塚 045-824-2580	栄 045-891-9200	泉 045-803-5191	瀬谷 045-364-0561

(4) 記載例

記載は簡潔に、また、正確にお願いします。

［表 7］　関連局との協議状況表

協議内容	協議先	担当者名	協議の要否	協議済年月日
幹線道路及び鉄道沿線地域の集合住宅騒音対策（※）	みどり環境局　大気・音環境課		×	
横浜市工業地域等共同住宅建築指導基準	経済局　ものづくり支援課		×	
街づくり協議地区 建築協定協議 地区計画関係届出 地域まちづくりルール協議	協議先は、下表のとおり	担当：〇〇	○	〇年〇月〇日
ごみ集積場所設置基準	各区の資源循環局事務所	担当：〇〇	○	協議中

協議が不要の場合は×を記入してください。

協議が終了したものは、協議済年月日を記入し、終了した旨の通知書等の写しを添付してください。

協議が必要な場合は、所管部署の担当者名を記入してください。

協議が終了していないものは、「協議中」と記載してください。

※対象となる道路・鉄道については、みどり環境局大気・音環境課のウェブページをご覧ください。

（注意）

1　本表の協議先以外については、記載不要

2　協議の要否欄は、協議が必要な場合は○、不要な場合は×と記入してください。

3　協議が終了したものについては、協議済年月日を記入し、終了した旨の通知書等の写しを添付してください。

4　協議が終了していないものについては、協議済年月日欄に「協議中」と記載してください。

（令和７年４月現在の情報です。最新の情報は横浜市のウェブページでご確認ください。）

協議先担当部署	電話番号	所在地
みどり環境局大気・音環境課騒音担当	045-671-2485	市庁舎 27 階
経済局ものづくり支援課	045-671-3490	市庁舎 31 階

地区計画、地域まちづくりルール、街づくり協議地区等の協議・届出先

方　面	担当部署	電話番号	所在地
下記以外の地区	都市整備局　地域まちづくり課 （一部）防災まちづくり推進課	045-671-2667 045-671-3595	市庁舎 29 階
横浜駅周辺	〃　都心再生課	045-671-2693	
関内 関外	〃　都心再生課	045-671-2673	
新横浜駅周辺	〃　都心再生課	045-671-3858	

資源循環局各事務所

鶴見 045-502-5383	神奈川 045-441-0871	西 045-241-9773	中 045-621-6952	南 045-741-3077	港南 045-832-0135
保土ケ谷 045-742-3715	旭 045-953-4811	磯子 045-761-5331	金沢 045-781-3375	港北 045-541-1220	緑 045-983-7611
青葉 045-975-0025	都筑 045-941-7914	戸塚 045-824-2580	栄 045-891-9200	泉 045-803-5191	瀬谷 045-364-0561

［記載例］

（第１面）

近 隣 説 明 等 報 告 書

（報　告　先）
横　浜　市　長

〇〇年〇月〇日

建築主　住　所　横浜市〇〇区〇〇町〇丁目〇番地〇
氏　名　株式会社〇〇〇〇
代表取締役　〇〇　〇〇
電　話　045（〇〇〇）〇〇〇〇

標識設置届と同じ内容を記載してください。変更の場合はご相談ください。

受理票（ピンク色）の番号

横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例第12条第１項の規定により、次のとおり報告します。

標識設置届を提出した日

標識設置届受付番号		〇〇第〇〇〇〇号
標識設置届提出年月日		〇〇年〇月〇日
敷地の地名地番		横浜市　〇〇区　〇〇町　〇丁目　〇番地〇
建築物の名称		（仮称）〇〇〇〇新築計画
建築物の用途		共同住宅・事務所
設計者	住　所	東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番地〇　〇〇ビル５F
	氏　名	〇〇設計事務所　〇〇　〇〇　　電話　03（〇〇〇〇）〇〇〇〇
工事施工者	住　所	横浜市〇〇区〇〇町〇丁目〇番地〇
	氏　名	〇〇株式会社〇支店　支店長　〇〇　〇電話　045(〇〇〇）〇〇〇〇
建築計画に関する連絡先	住　所	東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番地〇
	氏　名	〇〇設計事務所　担当　〇〇　電話　03(〇〇〇〇）〇〇〇〇
報告事項		第２面及び第３面に記載のとおり

全てにチェックが入るよう必要図書を添付してください。

添付図書	☑ 付近見取図	☑ ２面以上の立面図
	☑ 配置図	☑ ２面以上の断面図
	☑ 各階平面図	☑ 実日影図
		☑ その他市長が必要と認める図書
※受付処理欄		

［記載例］

（第２面）

計 画 上 の 配 慮 状 況

配慮状況については、配置図等に表示するようにしてください。

住環境保全の措置項目	配　慮　状　況
1　近隣住民の住居の日照	北側に住宅が密集しているので、日影規制の限界の高さより高さを２ｍ低くし、改善を図った。
2　近隣住民の住居の居室の観望防止	プライバシー対策として、外階段の位置を変更し、更に目隠しを兼ねて境界に植栽を行った。
3　隣接道路の交通の安全の確保	(1)　角地であるので２ｍのすみ切りを行った。 (2)　駐車場から道路への出入口の見通しを確保した。 (3)　落下物の安全対策として道路境界線からバルコニー等を１ｍ50 ㎝後退させることとした。
4　自動車及び自転車駐車場の確保	最寄りの駅から遠距離にあるため自動車及び自転車駐車場を住戸数の100%設置した。また、自動二輪車駐車場は住戸数の 50%設置した。 （1）自動車　　90 台（附置義務台数　　45 台） （2）自転車　　90 台（附置義務台数　　60 台） （3）自動二輪車　　45 台
5　意匠、色彩等の周辺景観との調和	周辺は、閑静な住宅街であるので、落ち着いた色合いとし、意匠は傾斜屋根とするとともに、屋上の看板は住宅地としての品位が下がるので取り止めた。 また、全面道路沿いに植樹し、緑化を図った。
6　共同住宅等の居室の将来的な日照の確保	敷地境界線から開口部まで 5m確保し、将来の環境悪化防止を図った。
7　テレビジョン放送の電波の受信障害の対策	受信障害が起きた場合には、計画建築物の屋上に共同受信アンテナを設置する。 工事中についても、仮設のアンテナを立て、応急措置をとる。 共同受信アンテナの維持管理及び費用負担は、施設加入者と協議を行う。
8　その他	道路沿いに公開空地を設け、周辺住民とのふれあいの場とした。

建物完成後の配慮状況を記載してください。

駐車台数の理由を記載してください。

横浜市建築基準条例、もしくは駐車場条例、自転車駐車場の附置等に関する条例に基づく附置義務台数を記載してください。

自動二輪車の駐輪場もあれば記載してください。

街づくり協議の指導による場合は、その旨を記載してください。

計画建物に居室がある場合に記載して下さい。（寮、老人ホーム等も含む）

（注意）　住環境保全の措置項目のうち１から７までの項目で措置を採っていないものがある場合は、当該項目の欄を斜線で抹消するとともに、当該措置を採らなかった理由を８の項目の欄に記入してください。

[記載例]　　（第３面）

近隣・周辺住民への説明状況　　（10 枚中 1 枚目）

番号	近隣・周辺住民の住所及び氏名	種別	建築物等の用途	近隣・周辺住民からの意見	左欄の意見に対する建築主の回答等	説明年月日(説明図書配付年月日)	説明者氏名
1	中区湊町 1-11 横浜　太郎	1 2 3	戸建	説明資料・訪問予定日案内投函		(R2/5/14)	
				日影になるのは困る。もう少しわかりやすい図面が欲しい。	実日影図により説明。ご理解いただきたい。壁面日影図を作成し、お持ちします。	5/21	家尾　建 町尾　創
				日影について要望書が提出された。（6/1） (別紙「要望書」参照)	文書で回答した。 (別紙「回答書」参照)	6/7	同上
				計画の変更はありがたいが、日影をもう少し減らして欲しい。	階高を下げ、50cm 高さを抑えました。今後も引き続き話し合いを続けさせていただきます。	6/12	同上
2 －1	中区湊町 1-21 浜横　一太	1	戸建	説明資料・訪問予定日案内投函		(5/14)	
				計画の内容については分かりました。特に意見はありません。	よろしくお願いいたします。	5/24	家尾　建 町尾　創
2 －2	中区馬車町 1 瀬谷　泉	2 3	同上	説明資料・訪問予定日案内投函		(5/14)	
				解体工事を行う予定時間を教えてください。 工事の振動等で家屋の損傷があった場合は？	9 時から 18 時を予定しています。 事前に家屋調査を行い、工事協定を結び対応します。	5/25	同上
3	鶴見区潮町 30 大黒不動産 総務課長	3	駐車場	説明資料・訪問予定日案内郵送		(5/14)	
				(説明し、特に質疑無く終了)	よろしくお願いいたします。	5/24	家尾　建 町尾　創

住居表示で記載してください。

「分かりました」のみの記載は、意図があいまいになりやすく、後日トラブルの元となる場合があるため、極力避けてください。

不在の所有者については、当該所有者が居住する住所を記載してください。

会社や店舗などで氏名が不明の場合は、対応者の役職や立場を記載してください。

建築主の所見

周辺の住民からは日照、プライバシー、駐車場、工事上の問題に関して質問及び要望があったが、これらに対し図面を用いて詳しく説明を行うことや、周辺の住民の意見要望をふまえ、当初計画を可能な限り変更し（階高を下げ、50cm 高さを抑える）建築計画に反映させたため、周辺の住民の理解は得られたと思う。しかし、横浜氏（番号 1）については、十分に納得していただけていないため今後も引き続き話し合いを進めていきたい。今後、工事施工者が決まり次第、周辺の住民に対し工事に関する具体的な説明（会）を行い、工事協定を締結する予定です。

（注意）　1　種別の欄には、建築物の占有者（居住者、営業者等）にあっては１、建築物の所有者にあっては２、土地の所有者にあっては３を記入してください。

2　建築主の所見の欄には、当該建築計画に対する近隣・周辺住民の意見を集約し、当該建築計画が近隣・周辺住民の理解が得られているかどうか等について記載してください。

なお、近隣・周辺住民の不存在等により当該建築計画の説明を要さない場合は、同欄にその旨を記載するとともに、同欄以外の欄を斜線で抹消してください。

3　説明年月日の下に括弧書で説明図書の配付年月日を記入してください。

[記載例]　（第３面）

近隣・周辺住民への説明状況　（10 枚中２枚目）

番号	近隣・周辺住民の住所及び氏名	種別	建築物等の用途	近隣・周辺住民からの意見等	意見等に対する回答等	説明年月日(説明図書配付年月日)	説明者氏名
4	中区湊町 1-31 青葉　みどり	1 2 3	戸建	説明資料・訪問予定日案内投函		(5/14)	
				5/21 不在。不在票投函。 5/25 不在。不在票投函。	6/20 現在連絡なし 7 月上旬に再訪問予定		
5	中区湊町 1-41 戸塚　栄	1 2 3	戸建	説明資料・訪問予定日案内投函		(5/	
				(世帯主不在のため、息子に説明)帰ってきたら内容 を説明しておきます。	よろしくお願いいたします。	5/2	
				(世帯主より)再度説明して欲しい。	明日(5/25)伺います。	5/24 (TEL)	町尾　創
				この計画なら仕方ないでしょう。	よろしくお願いいたします。	5/25	家尾　建 町尾　創
6	中区本町６丁目 50 番地の 10 横浜市(環境創造局公園部公園緑地管理課　丸畑)	3	公園	(事前に資料配付に行ったところ、その場での説明を求められたため説明) 公園利用者に支障がないよう、工事車両の通行には十分注意してください。	わかりました。 工事施工者に徹底させます。	(5/23) 5/23	家尾　建 町尾　創
7	中区湊町 1-51 港南　保	1 2 3	戸建	説明資料・訪問予定日案内投函		(5/14)	
				うちは関係ないから説明は要らない。(条例の趣旨を説明したが説明を拒否された)	なにかご質問がありましたら連絡をお願いします。 6/20 現在連絡なし	5/24	家尾　建
8 －1	中区湊町 1-61 マンションMM21		共同住宅 店舗 事務所	5/20 管理組合の理事長に今回の計画内容について説明し、住民への説明方法について相談。 その結果、説明時における防犯対策・プライバシー保護を考慮し、戸別説明ではなく、あらかじめ工事概要・図面等資料を各戸へ投函した上で、説明会を開催して欲しいとの要望があり、5/21 に全戸ポストへ資料を投函し、5/28、6/4 に説明会を開催。欠席者には議事録を投函。			家尾　建 町尾　創
8 －2	同上１階 湊美容室 （店長）	1 2 3	同上	説明資料・訪問予定日案内投函		(5/20)	
				(説明し、特に質疑無く終了)	よろしくお願いいたします。	5/28	同上
8 －3	同上 201 号室 空室	1	同上				
	千葉市千葉区千葉町 1-1 西　ひがし	2 3	同上	説明資料郵送		(5/20)	
				日照に影響はないですか？	日影図にて説明し、影響がないことをご理解いただく。	5/27 (TEL)	家尾　建

報告時点でも連絡がない場合には「～現在連絡なし」と記載してください。

設明済でない場合は、説明者氏名の欄は空欄としてください。

土地所有者が会社等の場合は会社等の住所と部署・担当者名を記載してください。

共同住宅で管理組合等と説明方法について事前に協議を行った場合は、経過を記載してください。

その部屋の用途ではなく、建物全体の用途をまとめて記載してください。

[記載例]　　（第３面）

近隣・周辺住民への説明状況　　（10 枚中３枚目）

番号	近隣・周辺住民の住所及び氏名	種別	建築物等の用途	近隣・周辺住民からの意見	左欄の意見に対する建築主の回答等	説明年月日(説明図書配付年月日)	説明者氏名
8－4	中区湊町 1-61 マンションMM21 202 号室 港北　神奈	1 2 3	共同住宅 店舗 事務所	説明資料・説明会案内投函		(5/21)	
				5/28 説明会出席(議事録別紙) 6/4 説明会欠席	6/5 議事録投函	5/28	家尾　建 町尾　創
8－5	同上 203 号室 関内　桜	1 2 3	同上	説明資料・説明会案内投函		(5/21)	
				5/28 説明会欠席 6/4 説明会欠席	5/29 議事録投函 6/5 議事録投函 6/20 現在連絡なし		
8－6	同上 204 号室 旭　磯子	1 2 3	同上	説明資料・説明会案内投函		(5/21)	
				5/28 説明会欠席 6/4 説明会出席(議事録別紙)	5/29 議事録投函	6/4	家尾　建 町尾　創
	川崎市川崎区川崎町 1-1 旭　磯太郎	2 3	同上	説明資料郵送		(5/20)	
				プライバシー保護について不安である。	図面にて建物の離隔、バルコニーの位置等説明し、ご理解いただく。	5/26 (TEL)	家尾　建
8－7	中区湊町 1-61 マンションMM21 205 号室 氏名不詳			説明資料・説明会案内投函		(5/21)	
				5/28 説明会欠席 6/4 説明会欠席	5/29 議事録投函 6/5 議事録投函 6/20 現在連絡なし		
8－8	川崎市川崎区川崎町 1-1 旭　磯太郎	2 3	同上	8－6 参照			
9	瀬谷区泉町 2-6 鶴見　中太	3	空地	説明資料・訪問予定日案内郵送		(5/14)	
				5/24 不在。不在票投函。			
				資料は見たけど、特に意見はないです。		5/28 (TEL)	家尾　建
10	中区湊町 1-61 相生　町子	1 2 3	戸建	説明資料・訪問予定日案内投函		(5/14)	
				5/21 不在。不在票投函。			
				解体工事の時期はどれくらいを予定していますか？	8 月中旬から 10 月末までの予定です。工事が開始されるに解体業者と再度挨拶に参ります。	5/25	家尾　建 町尾　創
11－1	中区湊町 1-71 元町　華子	1	戸建	説明資料・訪問予定日案内投函		(5/14)	
				(説明し、特に質疑無く終了)	よろしくお願いします。	5/24	家尾　建 町尾　創
11－2	旭区朝日町 2-24 反町　未来	2 3	戸建	(訪問したが、現住所に居住しておらず。) 5/16　資料郵送	5/20 返送あり		
	中区港街 1-4 港街小学校 校長		学校	工事中の安全対策は、どのように考えられていますか。	工事車両の通行は学童の登下校時間は避けます。また、交通誘導員を適切に配置します。	(5/26) 5/26	家尾　建 町尾　創

表札が無く氏名がわからない場合は氏名不詳と記入してください。

登記先住所に不在の場合、資料の郵送を行ってください。（転送される可能性があるため）返送された場合はその旨記載を、返送無い場合は「～現在連絡なし」と記載してください。

敷地境界線から 100m以内の学校、児童福祉施設等は、種別は空欄にしてください。

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。

(5)　あっせんの流れ（申出～成立・打切）

ア　申出

(ｱ)　紛争調整申出書（第 8 号様式）を提出してください。

(ｲ)　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

(ｱ)　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。

(ｲ)　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。

(ｳ)　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

(ｱ)　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。

(ｲ)　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

(ｱ)　調停申出書（第 11 号様式）を提出してください。

(ｲ)　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週間程度要します。（場合により変動）

イ　開催

(ｱ)　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。

(ｲ)　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。

(ｳ)　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。

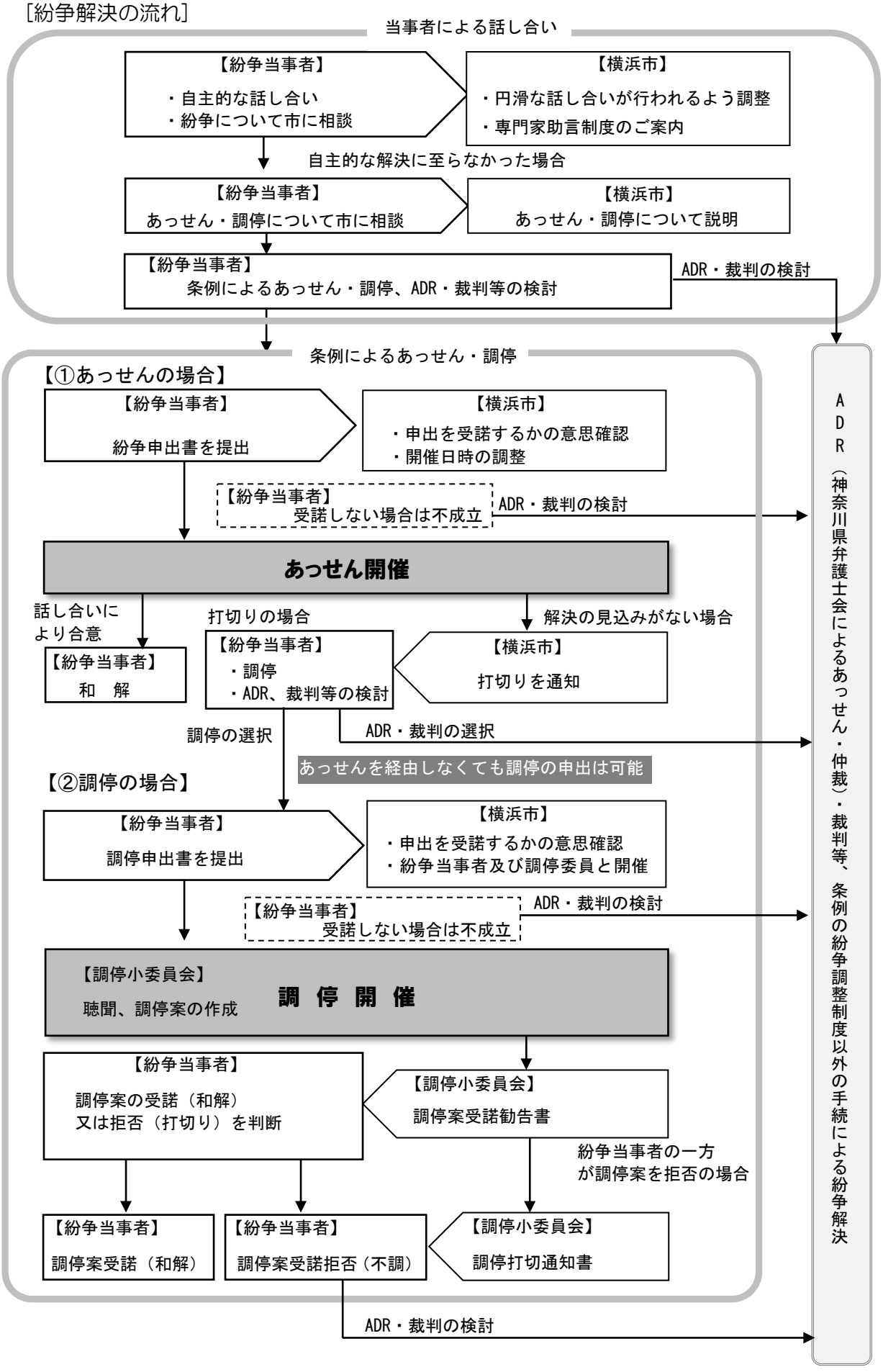
(ｴ)　開催日は横浜市の開庁日とし、時間は２～３時間を想定しています。

ウ　成立又は打ち切り

(ｱ)　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。

(ｲ)　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。

［紛争解決の流れ］

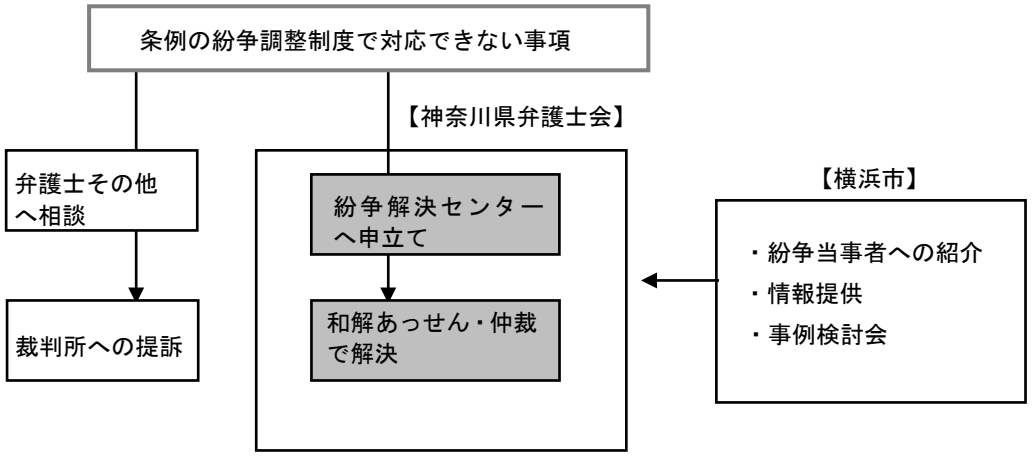

当事者による話し合い
【紛争当事者】
・自主的な話し合い
・紛争について市に相談
【横浜市】
・円滑な話し合いが行われるよう調整
・専門家助言制度のご案内
自主的な解決に至らなかった場合
【紛争当事者】
あっせん・調停について市に相談
【横浜市】
あっせん・調停について説明
【紛争当事者】
条例によるあっせん・調停、ADR・裁判等の検討
ADR・裁判の検討
条例によるあっせん・調停
【①あっせんの場合】
【紛争当事者】
紛争申出書を提出
【横浜市】
・申出を受諾するかの意思確認
・開催日時の調整
【紛争当事者】
受諾しない場合は不成立
ADR・裁判の検討
あっせん開催
話し合いにより合意
打切りの場合
解決の見込みがない場合
【紛争当事者】
和　解
【紛争当事者】
・調停
・ADR、裁判等の検討
【横浜市】
打切りを通知
調停の選択
ADR・裁判の選択
あっせんを経由しなくても調停の申出は可能
【②調停の場合】
【紛争当事者】
調停申出書を提出
【横浜市】
・申出を受諾するかの意思確認
・紛争当事者及び調停委員と開催
【紛争当事者】
受諾しない場合は不成立
ADR・裁判の検討
【調停小委員会】
聴聞、調停案の作成
調　停　開　催
【紛争当事者】
調停案の受諾（和解）
又は拒否（打切り）を判断
【調停小委員会】
調停案受諾勧告書
紛争当事者の一方
が調停案を拒否の場合
【紛争当事者】
調停案受諾（和解）
【紛争当事者】
調停案受諾拒否（不調）
【調停小委員会】
調停打切通知書
ADR・裁判の検討
ADR（神奈川県弁護士会によるあっせん・仲裁）・裁判等、条例の紛争調整制度以外の手続による紛争解決

参考　ADR（裁判外紛争解決手続）について

中高層建築物条例の紛争調整制度で対応できない事項は、当事者間の直接交渉での解決か、時間と費用はかかりますが裁判による解決が基本です。

しかし、裁判によらず第三者の専門的な知見を反映して紛争の実情に即した迅速な解決を図る裁判外紛争解決手続もあります。

横浜市では建築紛争に関する「裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律（ＡＤＲ法)」に基づき、法務大臣の認証を受けた神奈川県弁護士会が開設した「神奈川県弁護士会紛争解決センター」と連携し、迅速な紛争解決を目指し同弁護士会と協定を締結しています。



【協定の概要】

紛争当事者へ神奈川県弁護士会紛争解決センターを紹介し、市で実施したあっせん・調停を含めた紛争調整状況の引継ぎ、論点整理、建築計画の概要等を弁護士会に情報提供し、紛争解決センターが行う和解あっせん・仲裁での解決を目指します。

【ADR のメリット】

・裁判に比べて、手続が迅速かつ柔軟
・話し合いは非公開で臨機応変な期日設定（夜間や現地での期日開催も可能）
・中高層建築物条例によるあっせん・調停では扱うことのできなかった金銭補償等について紛争解決センターで調整が可能
・市で実施した紛争調整状況の引継ぎ、論点整理、建築計画の概要等を弁護士会へ情報提供し、紛争の迅速な解決を図る

【ADR のデメリット】

・紛争当事者双方が話し合いの意思があることが必要
・市の相談、あっせん、調停の手続とは異なり、各種手数料等が必要となる
・裁判所で行う訴訟上の和解や調停のように、合意内容を実現するために当然に強制執行できるわけではない。（ただし、ADR のうち仲裁手続において仲裁判断がなされた場合には裁判所の執行決定を経て、強制執行できる。）

［記載例］

第８号様式(第16条)

紛　争　調　整　申　出　書

年　　月　　日

申出人が複数の場合は、
代表者選定届の代表者のうち、
１名を記入してください。

(申出先)
横　浜　市　長

申出人　住　所　横浜市○○区○○町○－○

氏　名　○○　○○

(法人の場合は、名称・代表者の氏名)

電　話　○○○(○○○)○○○○

横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例第14条の規定により、次のとおり紛争の調整を申し出ます。

建築物・開発事業等の名称	○○○○○○
敷地・開発事業等区域の地名地番	横浜市　○○区　○○町　○丁目　○番地○
調整を求める相手方の住所氏名	○市○○区○×－△－△ ○○　○○
調整を求める事項	**求める内容を具体的に記入してください。** **記入欄が不足する場合は、別紙を作成し、別紙参照と記入してください。**
交渉経過の概要	**時系列で交渉経経過を記入してください。** **記入欄が不足する場合は、別紙を作成し、別紙参照と記入してください。**
その他参考となる事項	

(注意)

代表者を選定した場合は、代表者を申出人としてください。この場合は、併せて代表者選定届(第18号様式)を提出してください。

(A4)

［記載例］

第11号様式(第19条)

調　停　申　出　書

年　月　日

申出人が複数の場合は、
代表者選定届の代表者のうち、
1名を記入してください。

(申出先)
横　浜　市　長

申出人　住　所　横浜市○○区○○町○－○

氏　名　○○　○○

(法人の場合は、名称・代表者の氏名)

電　話　(　　)

横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例第21条の規定により、次のとおり紛争の調停を申し出ます。

建築物・開発事業等の名称	○○○○○○
敷地・開発事業等区域の地名地番	横浜市　○○区　○○町　○丁目　○番地○
調停を求める相手方の住所氏名	○市○○区○×－△－△ ○○　○○
調停を求める事項	求める内容を具体的に記入してください。 記入欄が不足する場合は、別紙を作成し、別紙参照と記入してください。
交渉経過の概要	時系列で交渉経経過を記入してください。 記入欄が不足する場合は、別紙を作成し、別紙参照と記入してください。
その他参考となる事項	

(注意)

代表者を選定した場合は、代表者を申出人としてください。この場合は、併せて代表者選定届(第18号様式)を提出してください。

(A4)

［記載例］

第18号様式(第24条第3項)

代　表　者　選　定　届

年　　月　　日

(届出先)
横　浜　市　長

横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例施行規則第24条第3項の規定により、次のとおり代表者を選定しましたので届け出ます。

届出人　(紛争当事者)

氏　　名	住　　所

・代表者も含め申出人全員を記入してください。

・あっせん等の申出を行える方のみ(条例の近隣住民・周辺住民に該当)記入してください。

代表者

氏　　名	住　　所
	電話　　(　　)
	電話　　(　　)
	電話　　(　　)

・代表者は当日出席できる方としてください。

・申出書の申出人は必ず代表者欄にも記入してください。

(A4)

9　専門家助言制度について【条例第 28 条の２】

建築紛争の原因として、専門知識を十分にもたない住民側と建築主側にすれ違いが生じることがあげられます。

本制度は、中高層建築物の建築について、建築士や弁護士から助言を受けることにより、近隣住民及び周辺住民の方と建築主との相互理解を促進し、紛争の未然防止又は自主的な解決に役立てることを目的としています。

制度の利用をご希望の場合は、情報相談課まで事前にご相談ください。

(1)　助言内容

助言内容は次のとおりです。 ただし、資産価値の変動若しくは事業活動への影響に関すること又は土地の境界に関する争いに関することなどについては、助言等を行いません。

ア　近隣住民又は周辺住民の建築計画への要望事項等についての助言等

イ　実例、判例等の紹介その他の法的解釈の解説等

ウ　図面その他の設計図書の解説等

エ　工事協定書に対する助言等

オ　本市の紛争調整制度その他の紛争調整制度一般の説明等

(2)　助言の回数・派遣等

ア　助言の回数は原則として１回です。ただし、市長が認める場合は２回までとします。

イ　助言の時間は１回につき、２時間程度とします。

ウ　弁護士、建築士の２人１組を、事前に調整した助言場所に派遣します。状況により、１名で助言等を行う場合もあります。

エ　費用は無料です。

(3)　助言の要件

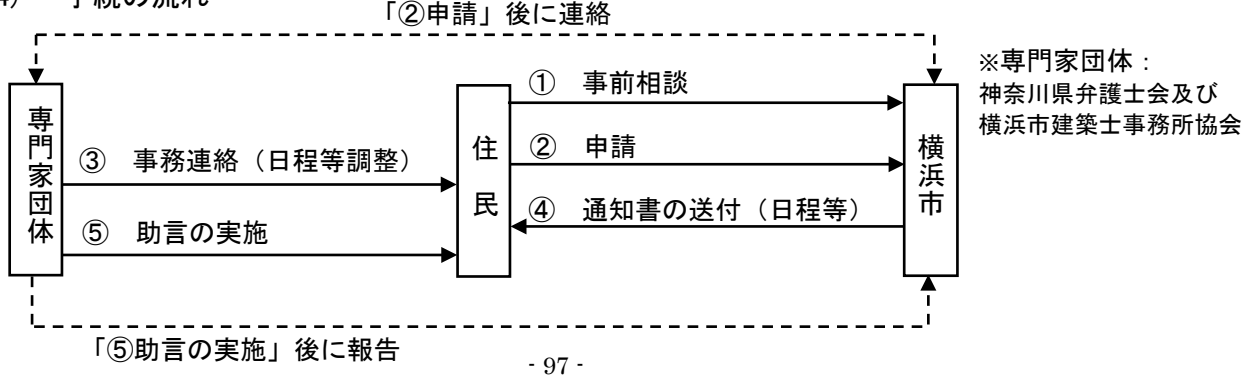
主な要件は以下のとおりです。くわしくは、ウェブページの「横浜市中高層建築物等に係る専門家助言制度要綱・実施要領」をご覧ください。

ア　専門家の助言等を受けるため申請する方（以下「申請者」という。）が、対象建築物の近隣住民又は周辺住民であること。

イ　申請者が２名以上であること。

ウ　専門家による助言等を受けることについて、他の近隣住民又は周辺住民等に一定の周知がされていること。

(4)　手続の流れ



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

(ｱ)　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）

(ｲ)　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

(ｱ)　変更した標識の写真

(ｲ)　変更後の図書(提出した図書に変更がある場合)

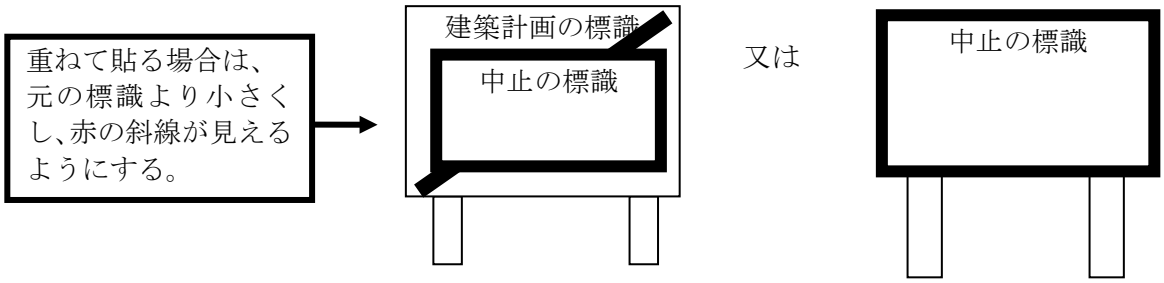
(4)　計画の大幅な変更により手続を中止する場合【規則第 15 条】

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）

(ｱ)　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）

(ｲ)　中止の標識の写真



横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境の保全等に関する条例関係集

令和7年7月　発行

横浜市建築局情報相談課

横浜市中区本町6丁目50番地の10　TEL.045-671-2350