

**「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」**

— 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	標識の設置と標識設置届について	58
	(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	
4	近隣住民等への計画の説明	64
	(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	
5	建築主の配慮事項について	80
	(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	

6	工事中の措置及び電波障害対策について	81
	(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	
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	

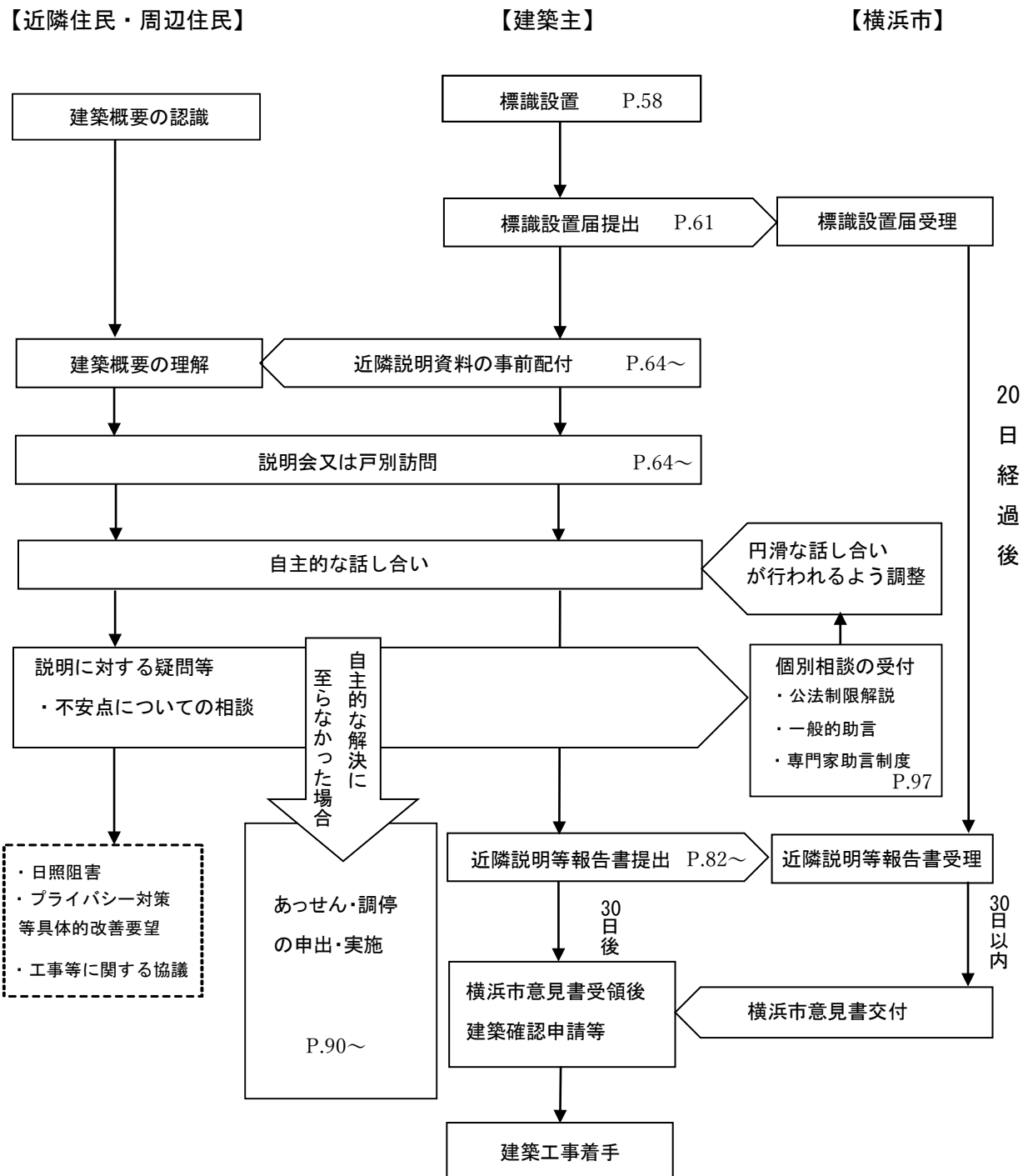
1 手続の流れ

「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]



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。

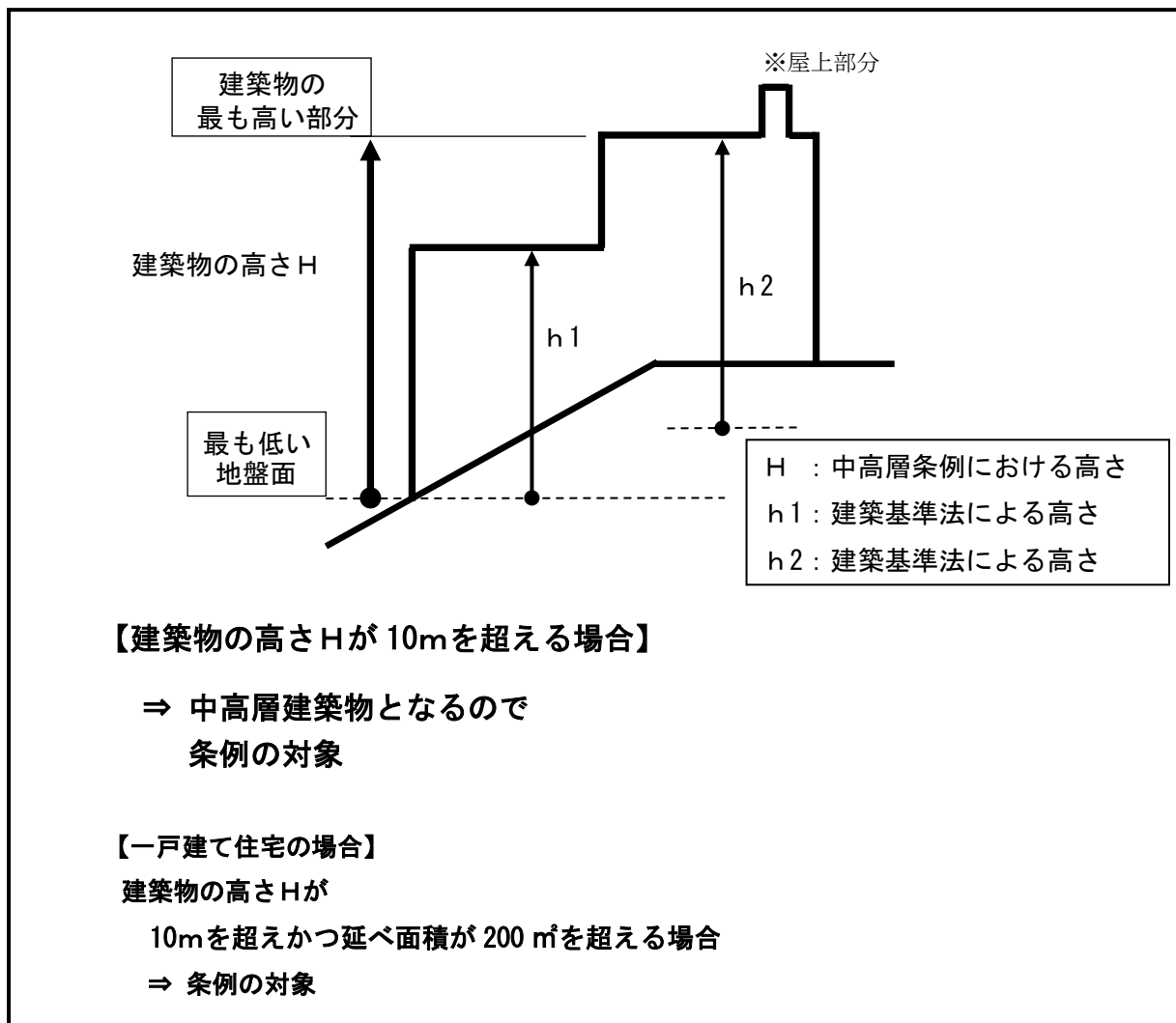
[表2]対象建築物(中高層建築物等)一覧表

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	<ul style="list-style-type: none"> ・高さが <u>10m</u> 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	<ul style="list-style-type: none"> ・高さが <u>15m</u> 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）



(注意)

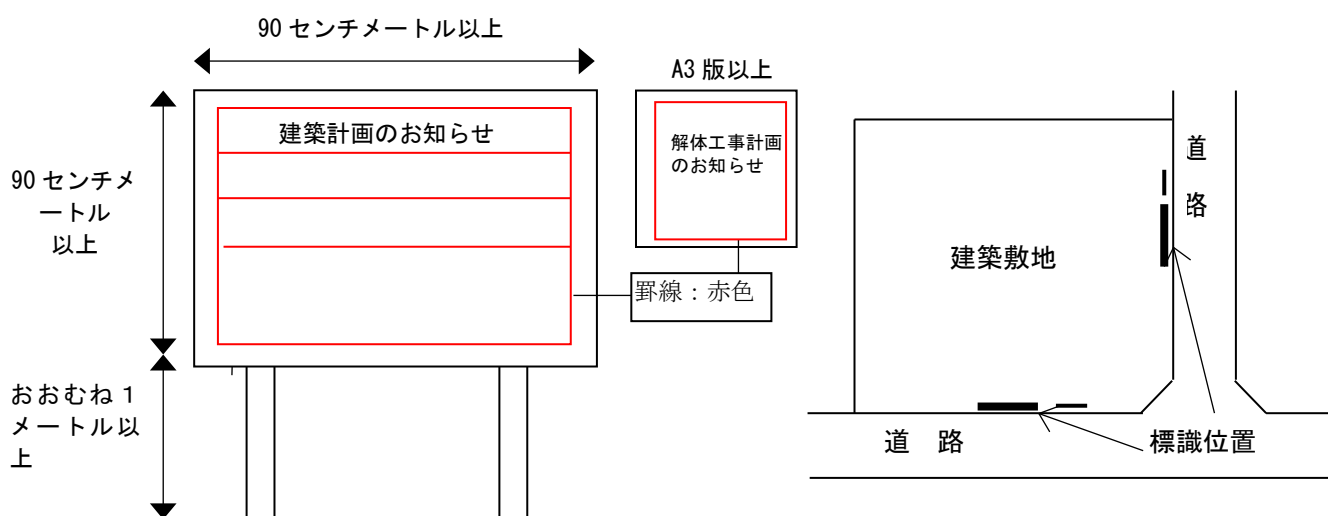
- 1 階段室等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以下の場合、その部分の高さは、12mまでHに算入しません。(参考図1の※部分)
- 2 近隣住民を確定する際の「中高層建築物の高さの2倍以内の範囲(2hライン)」の高さは、h1又はh2(建築基準法の最高高さ)としてください

3 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、横浜市市民情報センター、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（横浜市開発事業の調整等に関する条例第 4 条第 1 項第 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 ○○区 ○○町 ○丁目 ○番地○			
建築物等の概要	名称	(仮称) ○○○○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 m ²	構造	RC造	
	建築面積	872.33 m ²	住戸数	90戸	
	延べ面積	6922.83 m ²	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	○○年○月○日	完了予定年月日	○○年○月○日	
建築主	住所	横浜市○○区○○町○丁目○番地○			
	氏名	株式会社○○○○ 代表取締役 ○○ ○○			
設計者	住所	東京都○○区○○町○丁目○番地○ ○○ビル5F			
	氏名	○○設計事務所 ○○ ○○			
工事施工者	住所	横浜市○○区○○町○丁目○番地○			
	氏名	○○株式会社○○支店 支店長 ○○ ○○			
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○○区○○町○丁目○番地○ ○○設計事務所 担当 ○○ 電話 03(○○○○) ○○○○					

(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續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

複数棟の場合には、
合計の面積を記入

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 m ²
	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
<p>この標識は、横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例に基づき設置したものです。この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。</p> <p>連絡先 東京都○○区○○町○丁目○番地○ ○○株式会社 担当 ○○ 電話 03(○○○○) ○○○○</p>		

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）

(A3版以上)

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62ページ)

(イ) 第2面(解体工事計画 記載例63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

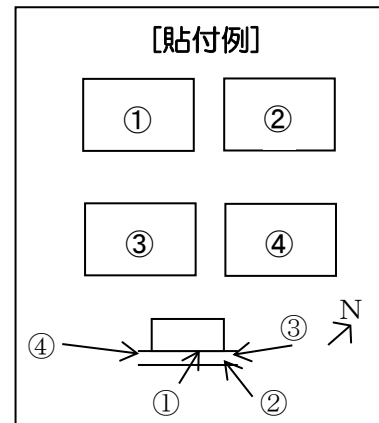
(イ) 敷地及びその付近の写真

・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



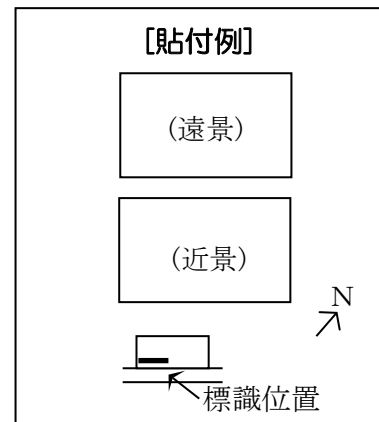
(ウ) 標識の写真

・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(4(3)実日影図の作成にあたって(67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(4(2)(66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(66ページ)[表5]実日影図に明示すべき事項及び留意事項(67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に係る住環境の保全等に関する
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					
名 称	(仮称) 〇〇〇〇新築計画					
用 途	共同住宅・事務所			工事の種類	新築・増築	その他
建築物の概要	建築基準法上の高さ	計画部分	既存部分	合 計	構 造	R C造
	敷地面積	—	—	1124.37 m ²	住戸数	90戸
	建築面積	872.33 m ²	m ²	872.33 m ²	駐車台数	50台
	延べ面積 (うち容積算定外)	6922.83 m ² (302.56 m ²)	m ² (m ²)	6922.83 m ² (302.56 m ²)	階数・棟数	地上9階地下1階1棟
	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			敷地条件による建ぺい率と容積率は括弧書きで記載	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・開発事業調整条例・その他 ()					
建築確認は 建築許可ではありません	東京都〇〇区〇〇町〇丁目〇番地〇 〇〇ビル5F 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	現地に標識を設置した日付					
	現地の標識と同じ会社名と氏名を記載					

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 m ²
	高 さ	27.42m
	構 造	R C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無い場合は、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

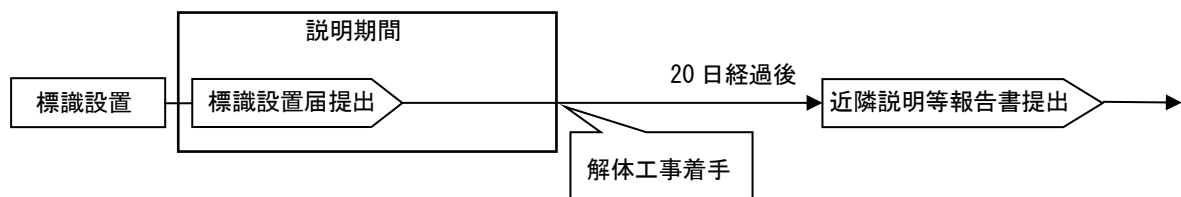
複数棟の場合は
一番高い棟の高さを
記載

複数の場合は、
すべて記載
(木造も含む)

現地に標識を設置した日付

現地の標識と同じ
会社名と氏名を記載

4 近隣住民等への計画の説明【条例第 11 条】



■計画の説明（4（4）説明に際しての注意事項 71 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

住民の種類	定 義												
1 近隣住民 (説明義務があります)	<p>(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。</p> <p>(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。）</p>												
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)	<p>近隣住民以外の者であって、</p> <p>(1) 敷地境界線から15m以内の住民</p> <p>(2) 日影を受ける住民</p> <p>(3) テレビ放送の電波の受信障害を著しく受ける住民</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>地域地区等</th> <th>高さ</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table>	地域地区等	高さ	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）	10m	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）	12m	ウ 第一種・第二種中高層住居専用地域	15m	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	20m	オ 商業地域、工業地域、工業専用地域、無指定の埋立区域	31m
地域地区等	高さ												
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）	10m												
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）	12m												
ウ 第一種・第二種中高層住居専用地域	15m												
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	20m												
オ 商業地域、工業地域、工業専用地域、無指定の埋立区域	31m												
3 工事用車両の通行予定時期等の説明対象者	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（71ページ(4)イ(エ)参照）												

(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）により冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時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 73～76 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」67 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 77～79 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	<input type="checkbox"/> 方位、道路、目標となる地物	<input type="checkbox"/> 縮尺 1/2, 500 程度 <input type="checkbox"/> 敷地から 100m 範囲内の学校等を記載 <input type="checkbox"/> 市販地図を利用する場合は最新のもの
配置図	<input type="checkbox"/> 縮尺、方位 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 敷地の接する道路の位置、幅員及び種類 <input type="checkbox"/> 駐車施設及び擁壁の位置	<input type="checkbox"/> 配置寸法を記載 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 隣地との高低差も記載 <input type="checkbox"/> 建物部分は 1 階平面図とは兼ねずに屋根伏図とする <input type="checkbox"/> 門及び塀の位置及び仕様
各階平面図	<input type="checkbox"/> 縮尺、方位、間取り及び各室の用途	<input type="checkbox"/> 説明に支障がないときは間取りの記載を省略可。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	<input type="checkbox"/> 縮尺、開口部の位置、形状、寸法 <input type="checkbox"/> 広告塔、装飾塔の位置及び寸法	<input type="checkbox"/> 説明に必要な各面 <input type="checkbox"/> 寸法、各部分高さを表記 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 縮尺、床の高さ、各階の高さ、軒及び庇の出 <input type="checkbox"/> 軒の高さ及び建築物の高さ	<input type="checkbox"/> 近隣説明等報告書に添付 <input type="checkbox"/> 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。

[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
<p><input type="checkbox"/>縮尺、方位</p> <p><input type="checkbox"/>用途地域の種類及び用途地域の境界線</p> <p><input type="checkbox"/>周辺の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路及び河川の位置、幅員 ・計画敷地との高低差 等 <p><input type="checkbox"/>計画建築物の位置、敷地境界線、各部分の 高さ</p> <p><input type="checkbox"/>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</p> <p><input type="checkbox"/>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)</p> <p><input type="checkbox"/>敷地境界線からの水平距離が 15m となる線 (15m ライン)</p> <p><input type="checkbox"/>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</p>	<p><input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>方位は「真北」を表示</p> <p><input type="checkbox"/>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。(屋上の素通しの縦棧手すり部分は省略 可)。</p> <p><input type="checkbox"/>各部分の高さは附属する建築物、工作物も 記載。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p>

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 - (±均時差) - (敷地の経度 - 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

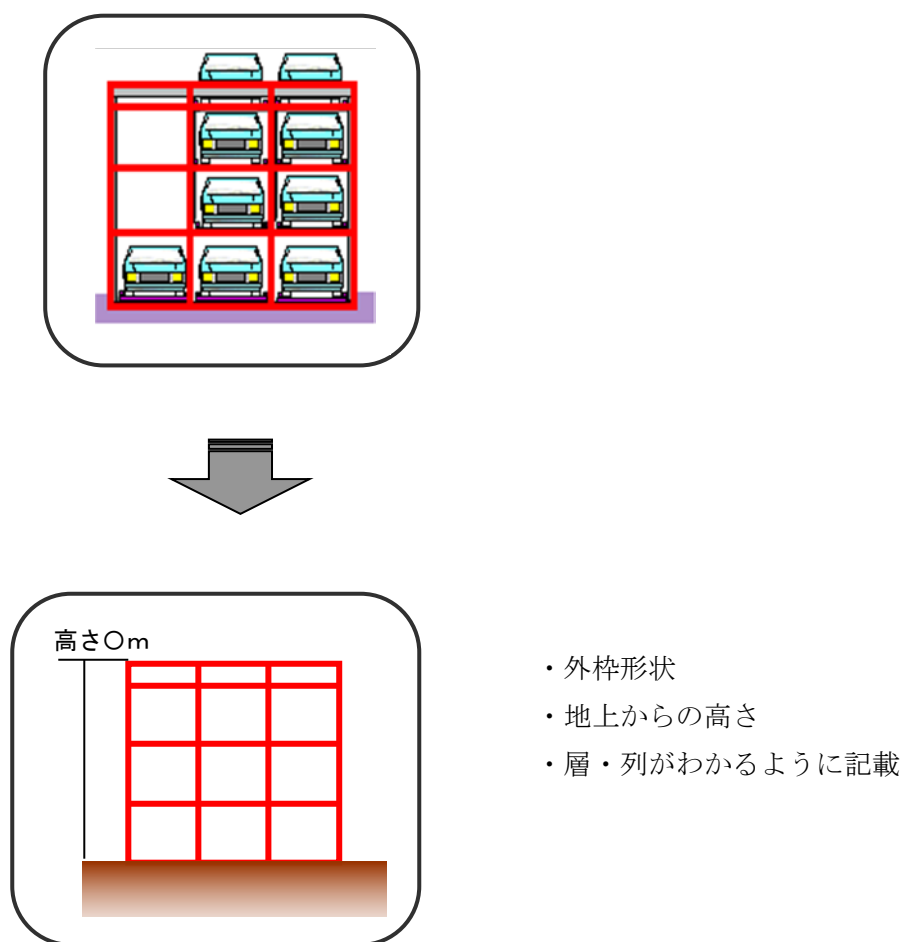
[参考図3] 中高層建築物等の敷地内に計画する機械式駐車装置の記載について
【規則第9条第1項第5号、第10条第2項第2号及び第3号】

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》



(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（4(2)イ66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。

(7) 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。

(4) 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。）

(イ) 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

(7) 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（4(2)イ66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（4(2)イ66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お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 ○○○ ○○

設計者 △△△ △△

施工者 □□□ □□

『(仮称) ○○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○○区△△町□□ー□に別記(図面等参照)概要による『(仮称) ○○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○○区△△町□□ー□

△△△ △△

担当: ○○○○

☎ 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)

ご不在のみなさまへ

(例)

年 月 日

建築主 ○○○ ○○

設計者 △△△ △△

施工者 □□□ □□

『(仮称) ○○計画 新築工事』のお知らせ

先にご案内しました、『(仮称) ○○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○区△△町□-□

△△△ △△

担当: ○○○○

☎ 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 ○○○ ○○

設計者 △△△ △△

施工者 □□□ □□

『(仮称) ○○計画 新築工事』のお知らせ

先にご案内しました、『(仮称) ○○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○区△△町□-□

△△△ △△

担当：○○○○

☎ 045-123-4567

近隣のみなさまへ

(例)

建築主 ○○○ ○○

設計者 △△△ △△

施工者 □□□ □□

『(仮称) ○○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○○区△△町□□ー□に別記(図面等参照)概要による『(仮称)○○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

○○地区センター会議室(○区×町○)

連絡先(設計者) 横浜市○○区△△町□□ー□

△△△ △△

担当：○○○○

☎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。

建築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

(1) 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、バルコニー・窓の位置、電波障害など

(2) 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

(3) 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(または代理者)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。記載されている説明予定日の都合が悪ければ、説明日を変更してもらってください。また、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。

あらかじめ、周辺の地域にどのような建物が建てられる可能性があるのか、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きましょう。

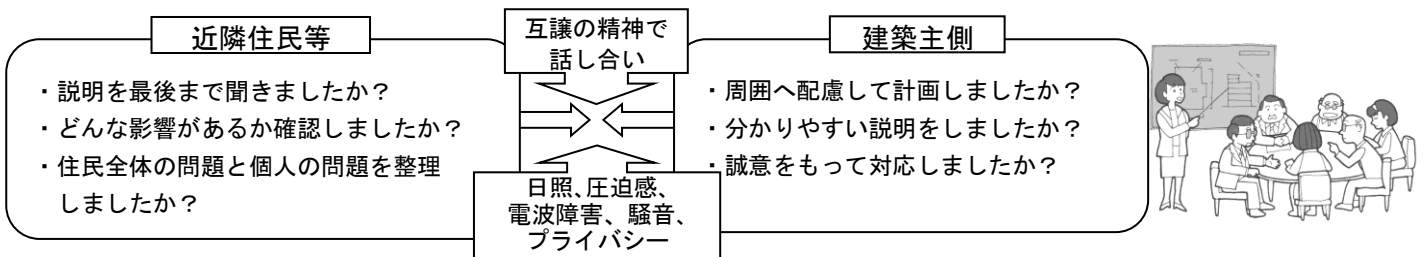
近隣説明用資料や、説明を聞いてもわからない点がある場合は、改めて建築主(または代理者)に説明を求めるか、横浜市建築局情報相談課までご相談ください。



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

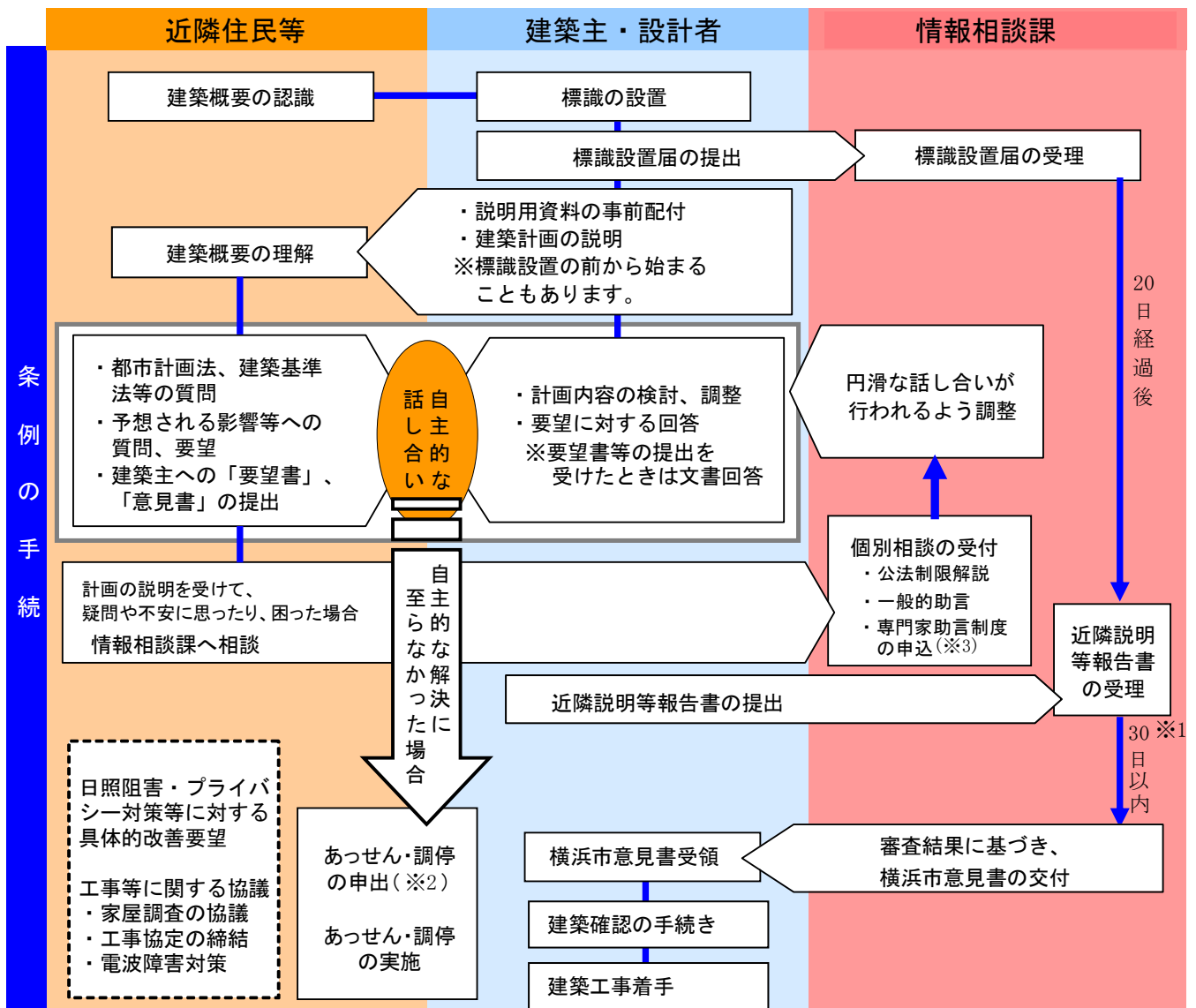
建築計画により、皆様の建物に深刻な日照阻害が生じる、プライバシーが確保できるか不安である、工事に伴う被害が予想される、など心配な点がある場合は、建築主側と話し合ってください。なお、説明を受けた建築計画は合法的なものと考えられます(建築基準法による確認手続き等でチェックされるため)。

行政(横浜市)は民事上の問題には介入できませんが、双方自主的な解決ができないと感じた場合は、専門家の派遣、あっせん・調停など、解決に向けて支援する制度がありますので、建築局情報相談課までご相談ください。



※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。

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。

ご不明な点がござい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 電話 045-671-2350

2/2
 ページ

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

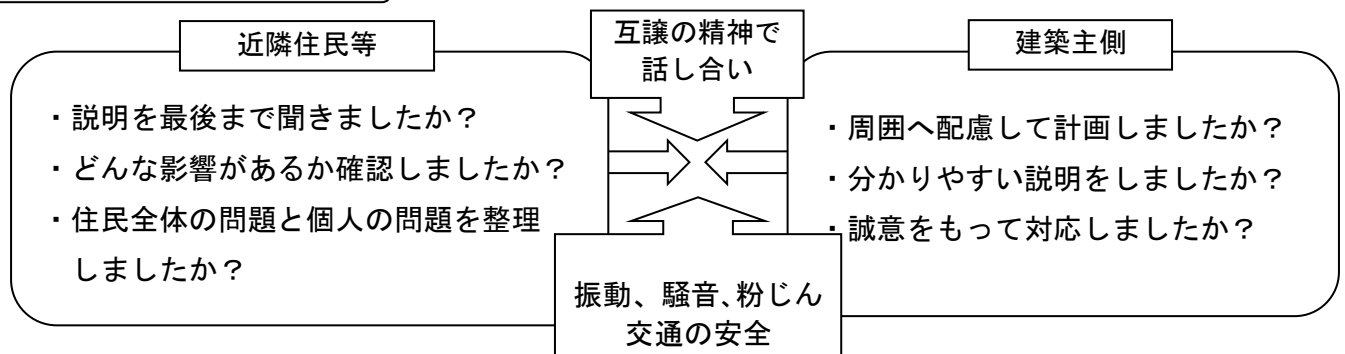
(1) 要望事項を整理

- ・ 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



※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。

ご不明な点がござい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 電話 045-671-2350

5 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。

6 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】

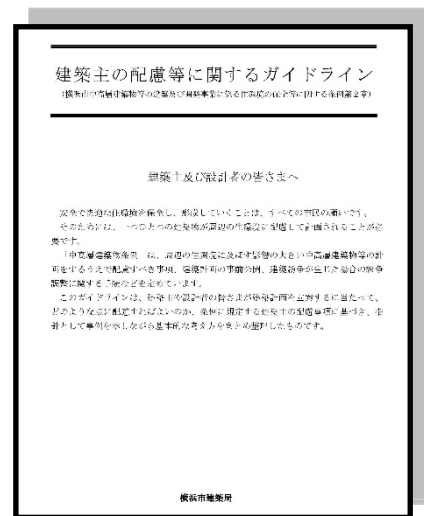
工事車両が学校や児童福祉施設などの多数の児童、生徒の通う通学路等を通行する場合は、通行時間の工夫、必要に応じたガードマンの配置など通学路等の安全を確保するための適切な措置を採ってください。

(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ガイドライン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。

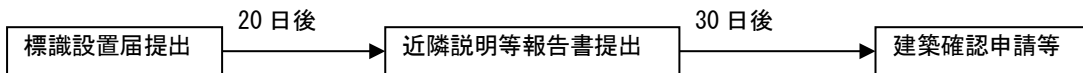


ガイドラインはウェブページで見られます。

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つては、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]（66ページ）の図書
 - (イ) 実日影図（[表5]67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。

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（※）	環境創造局 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、環境創造局大気・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○、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3年1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		
環境創造局大気・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	045-671-2667	市庁舎 29 階		
横浜駅周辺 京浜臨海部	〃 都心再生課	045-671-2693			
関内 関外 新横浜駅周辺	〃 都心再生課	045-671-2673			
みなとみらい 21 地区	〃 みなとみらい 21 推進課	045-671-3516			
鶴見駅周辺地区、 上大岡駅周辺地区、 鶴ヶ峰駅北地区、 二俣川駅周辺地区、 金沢文庫駅周辺地区、 綱島駅周辺地区、中山駅 周辺地区、大船駅北地区	〃 市街地整備推進課	045-671-3799			
まちの不燃化推進事業地区	〃 防災まちづくり推進課	045-671-3595			
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
保土ヶ谷 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、正確をお願いします。

協議が不要の
場合は
×を記入して
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 (※)	環境創造局 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	○	○年○ 月○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。

協議が終了して
いないものは、
「協議中」と記載
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。×と記入してください。

※対象となる道路・鉄道については、環境創造局大気・音環境課のホーム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〇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3年1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		
環境創造局大気・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	045-671-2667	市庁舎 29 階		
横浜駅周辺 京浜臨海部	〃 都心再生課	045-671-2693			
関内 関外 新横浜駅周辺	〃 都心再生課	045-671-2673			
みなとみらい 21 地区	〃 みなとみらい 21 推進課	045-671-3516			
鶴見駅周辺地区、					
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
保土ヶ谷 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。

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1項の規定により、次のとおり報告します。

受理票(ピンク色)の番号

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

標識設置届を提出した日

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。

【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ため、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眺望防止	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 隣接道路の交通安全の確保	(1) 角地であるため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1m50cm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ため、落ち着いた色合いとし、意匠は傾斜屋根とする。また、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。

自動二輪車の駐輪場もあれば記載してください。

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。

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 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。 日影について要望書が提出された。(6/1) (別紙「要望書」参照) 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。	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。 文書で回答した。 (別紙「回答書」参照)	(R2/5/14) 5/21 6/7 6/12	家尾 建 町尾 創 同上 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 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。	よろしく願いいたします。	(5/14) 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 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。	(5/14) 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 (説明し、特に質疑無く終了)	よろしく願いいたします。	(5/14) 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）にあつては1、建築物の所有者にあつては2、土地の所有者にあつては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	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。	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 5/21 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	(5/14)	
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 (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。 (世帯主より)再度説明して欲しい。 この計画なら仕方ないでしょう。	よろしく願いいたします。 明日(5/25)伺います。 よろしく願いいたします。	(5/24) 5/24 (TEL) 5/25	町尾 創 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 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	(5/14) 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 (説明し、特に質疑無く終了)	よろしく願いいたします。	(5/20) 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 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。	(5/20) 5/27 (TEL)	家尾 建

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。

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)

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。

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。

説明済でない場合は、説明者氏名の欄は空欄としてください。

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。

[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)		5/28	家尾 建 町尾 創
				6/4 説明会欠席	6/5 議事録投函		
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	5/29 議事録投函		
				6/4 説明会欠席	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	5/29 議事録投函		家尾 建 町尾 創
				6/4 説明会出席(議事録別紙)	6/4		
	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。			家尾 建 町尾 創
				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。 工事が開始されに解体業者と再撈に参ります。	5/25	
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 (説明し、特に質疑無く終了)	よろしくお願ひします。		
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（同号カ及び第3条第1号を除く）については近接住民（特定大規模開発事業にあつては地域住民）と開発事業者もしくは工事施工者

(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

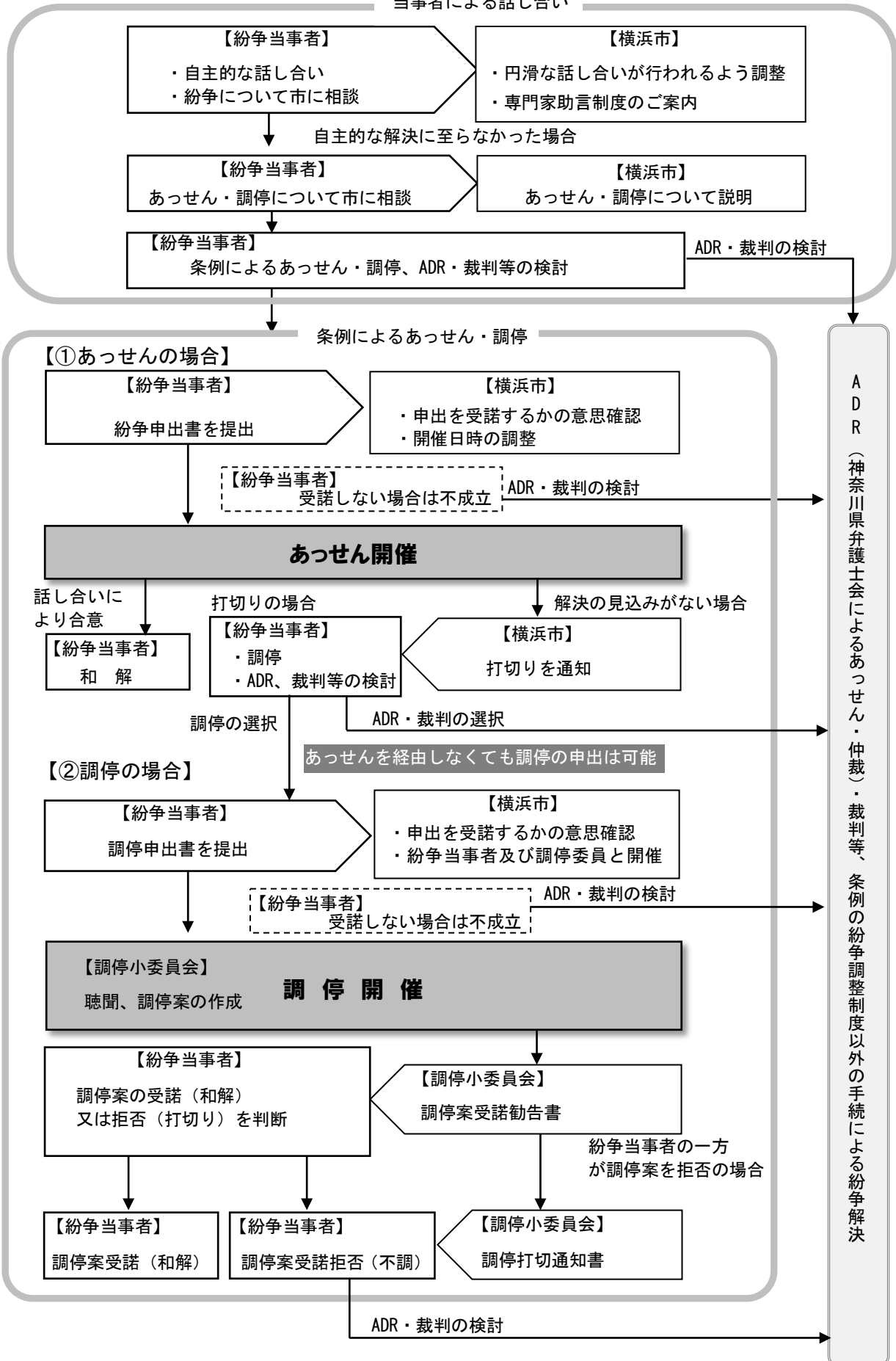
- (ア) 市長は、紛争当事者双方から調停の申出があった場合において、委員会に付託します。
- (イ) 市は、紛争当事者の一方から調停の申出があった場合、もう一方の紛争当事者に対して期限を定めて調停に付することを受諾するよう勧告します。
- (ウ) 委員は、それぞれの紛争当事者から聴聞し、調停案について検討・提示します。
- (エ) 開催日は横浜市の開庁日とし、時間は 2～3 時間を想定しています。

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

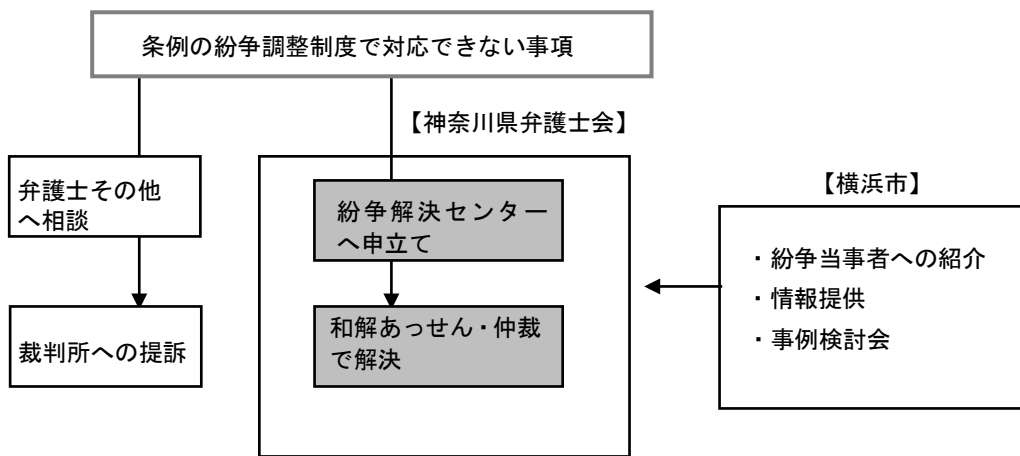


参考 ADR（裁判外紛争解決手続）について

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つ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

(申出先)
横浜市 長

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。

申出人 住 所 横浜市〇〇区〇〇町〇ー〇

氏 名 〇〇 〇〇

(法人の場合は、名
称・代表者の氏名)

電 話 〇〇〇(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 の 名 称	〇〇〇〇〇〇
敷地・開発事業区域の 地 名 地 番	横浜市 〇〇区 〇〇町 〇丁目 〇番地〇
調 整 を 求 め る 相手方の住所氏名	〇市〇〇区〇×-△-△ 〇〇 〇〇
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

(申出先)
横 浜 市 長

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。

申出人 住 所 横浜市〇〇区〇〇町〇ー〇

氏 名 〇〇 〇〇

(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・開発事業の 名 称	〇〇〇〇〇〇
敷地・開発事業区域の 地 名 地 番	横浜市 〇〇区 〇〇町 〇丁目 〇番地〇
調 停 を 求 め る 相手方の住所氏名	〇市〇〇区〇×-△-△ 〇〇 〇〇
調 停 を 求 め る 事 項	<p>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。</p>
交 渉 経 過 の 概 要	<p>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。</p>
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
	・代表者は当日出席できる方としてください。 電話 ()
	・申出書の申出人は必ず代表者欄にも記入してください。 電話 ()
	電話 ()

(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事又は土地の境界に関する争いに関する事などについては、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

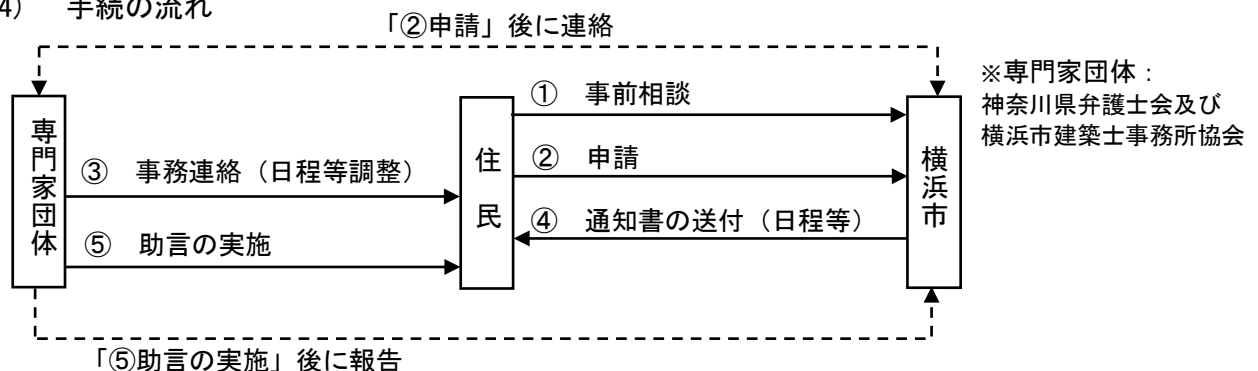
- ア 助言の回数は原則として1回です。ただし、市長が認める場合は2回までとします。
- イ 助言の時間は1回につき、2時間程度とします。
- ウ 弁護士、建築士の2人1組を、事前に調整した助言場所に派遣します。状況により、1名で助言等を行う場合もあります。
- エ 費用は無料です。

(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

(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

