

**「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きを定めています。

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き、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	手続きの流れ	55
2	対象となる建築物について	56
	[表 1] 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が斜面又は段地の場合の高さの算定	
	[参考図 2] 一戸建ての住宅の条例適用関係	
3	標識の設置と標識設置届について	58
	(1) 標識の様式(第1号様式・第1号様式の2)	
	(2) 設置場所	
	(3) 設置期間	
	(4) 維持管理	
	[記載例] 建築計画に係る標識・解体工事計画に係る標識	
	(5) 標識設置届	61
	[表 2] 標識設置届の添付図書一覧	
	[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	
	[参考図] 実日影図(条例に基づく住民説明の範囲)	
	[参考図] 中高層建築物の敷地内に計画される機械式駐車装置の記載について	
	(2) 説明事項と説明図書	67
	[表 4] 説明事項一覧表	
	[表 5] 説明図書一覧表	
	[添付資料] 建築計画の説明を受ける住民のみなさんへ	69
	[添付資料] 解体工事計画の説明を受ける住民のみなさんへ	71
	(3) 説明に際しての注意事項	72
	[参考資料] 訪問予定日案内文	74
5	建築主の配慮事項について	77
	(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	78
	(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	79
(1) 提出書類	
[表 6] 近隣説明等報告書の添付図書一覧表	
[表 7] 関連局との協議状況表	
(2) 記載例.....	81
[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 紛争調整制度について	87
(1) あっせん	
(2) 調停	
(3) 調整可能な事項	
9 横浜市開発事業の調整等に関する条例の手続きとの関係について	89
(1) 両条例の手続きを各々独立して行う場合	
(2) 中高層建築物条例の手続きを一部省略する場合	
10 実日影図の作成にあたって	91
(1) 記載事項	
(2) 日影データ	
(3) 方 位	
(4) 図面の縮尺	
(5) 建築物の形状及び高さ	
(6) 日影形状線(時刻日影線)	
(7) 境界線等の記入	
11 計画変更等の場合の手続き	93
(1) 変更届で処理できるもの	
(2) 標識の変更と変更届の提出	
(3) 周辺住民への変更の説明	
(4) 標識設置届又は近隣説明等報告書の取下届及び建築取止届	

1 手続の流れ【条例第3章～第4章】

「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。)に基づく手続の概要は次のとおりです。

中高層建築物、大規模建築物、特定用途建築物(以下「中高層建築物等」という。)を建築しようと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(※1)を伴う場合は、

- (1) 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を行い、標識設置届を市に提出します。
- (2) これと平行して近隣・周辺住民へ事前に近隣説明資料を配付・郵送し、計画説明を行います。
- (3) 標識設置届を提出した日から起算して20日経過後、市に近隣説明等報告書を提出できます。

市では、近隣説明等報告書の審査を行い、原則として30日以内(ただし、延べ面積が200㎡以下の建築物については20日以内)に横浜市意見書を交付します。

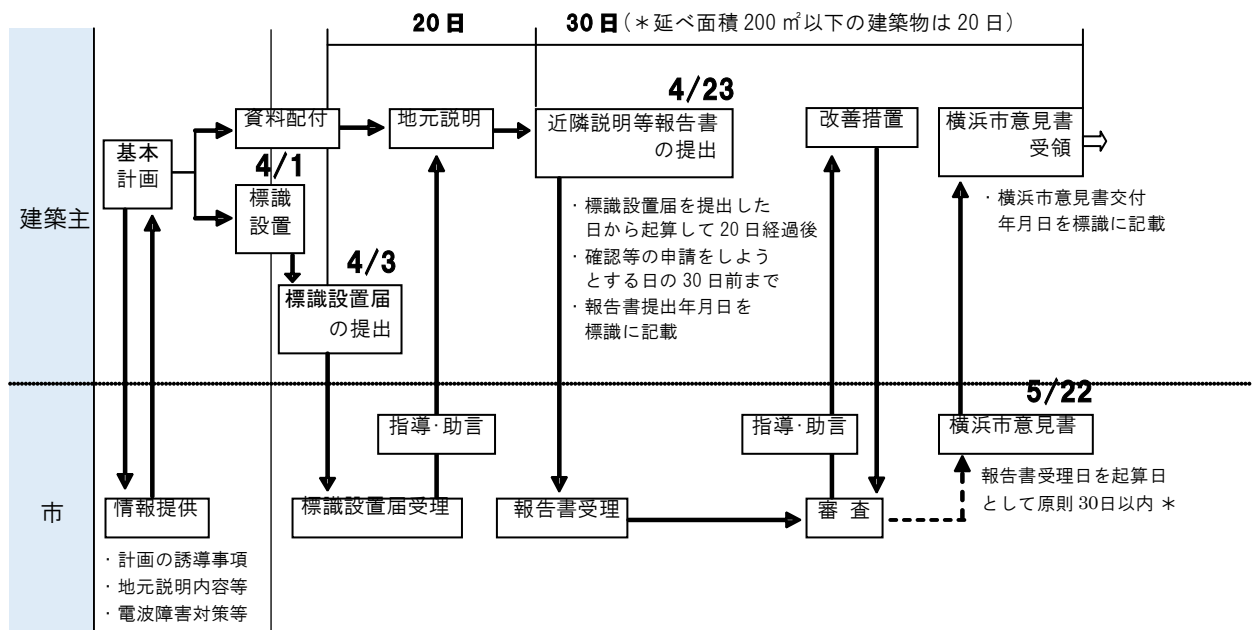
この横浜市意見書を建築確認申請書等の副本に添付し、また、この横浜市意見書の写しを建築確認申請書等の正本に添付して建築確認申請等を行ってください。

なお、「横浜市開発事業の調整等に関する条例」で開発事業に関する手続きを定めていますので、その手続きとの関係は「9 横浜市開発事業の調整等に関する条例の手続きとの関係について」を参照してください。

(注意)

(※1) 対象となる解体工事は、「建築計画のお知らせ」標識(看板)を設置する際に、解体工事未着手の既存建築物(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。)を解体する工事。

<手続フロー図> 日付は例示です。



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1に掲げる建築物です。

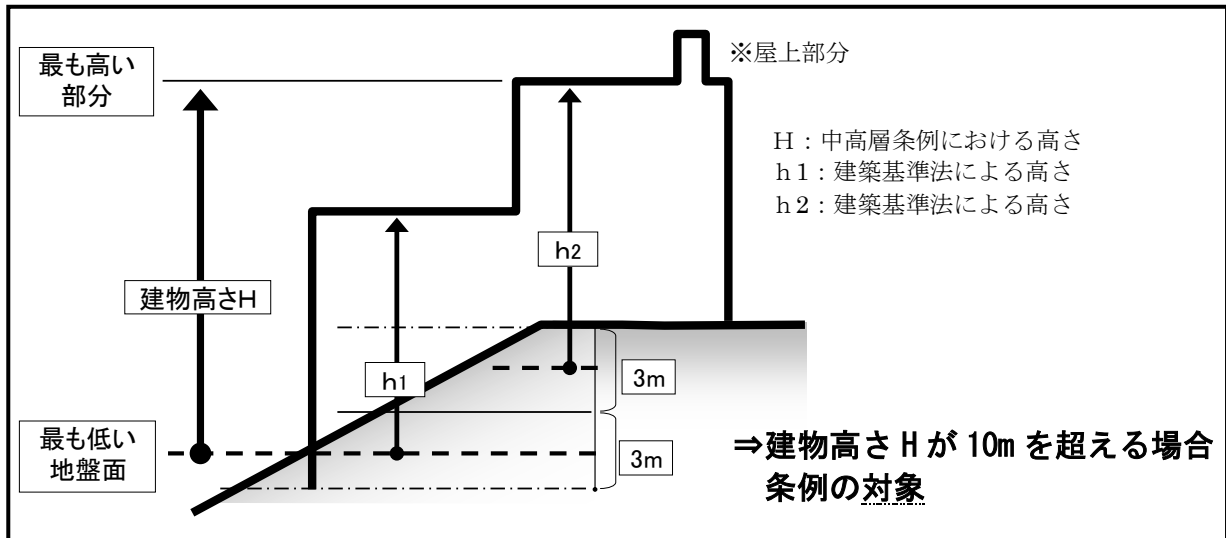
[表1] 対象建築物(中高層建築物等)一覧表

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	・高さが <u>10m</u> を超える建築物 ・敷地が斜面又は段地で、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、2参照]	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 <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)		—	—

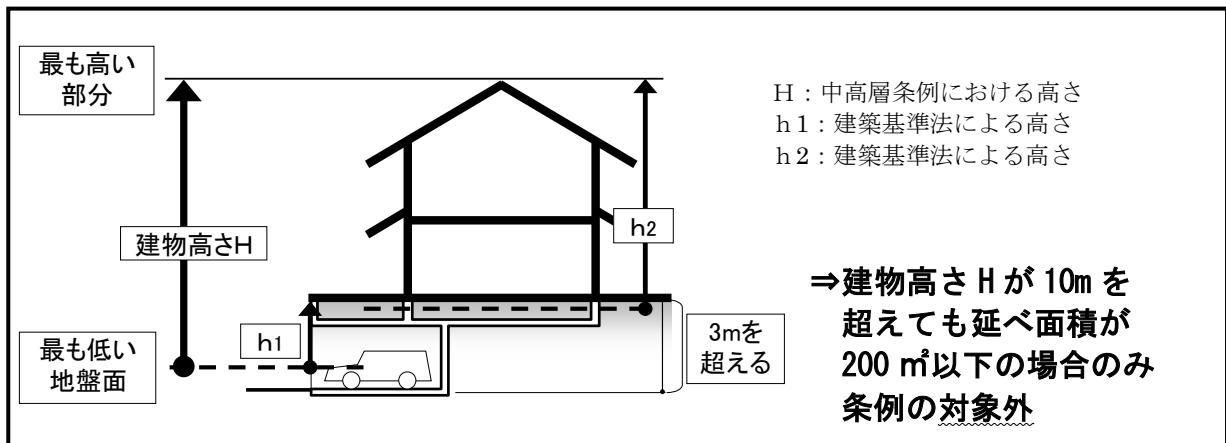
(注意)

- ここでいう斜面又は段地とは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3mを超えるものをいいます。
- 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。
- 特定用途建築物は、敷地の一部がそれぞれの地域又は区域にかかっている場合は、対象となります。
- 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1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となります。
- 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となります。
- 仮設建築物は対象外となります。

[参考図1] 住居系地域における敷地が斜面又は段地の場合の高さの算定



[参考図2] 一戸建ての住宅の条例適用関係



(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 標識に記入する高さは、h1、h2のうち最大のもの(=h:建築基準法の最高高さ)としてください。
- 3 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」の高さは、h(建築基準法の最高高さ)としてください(2hライン)

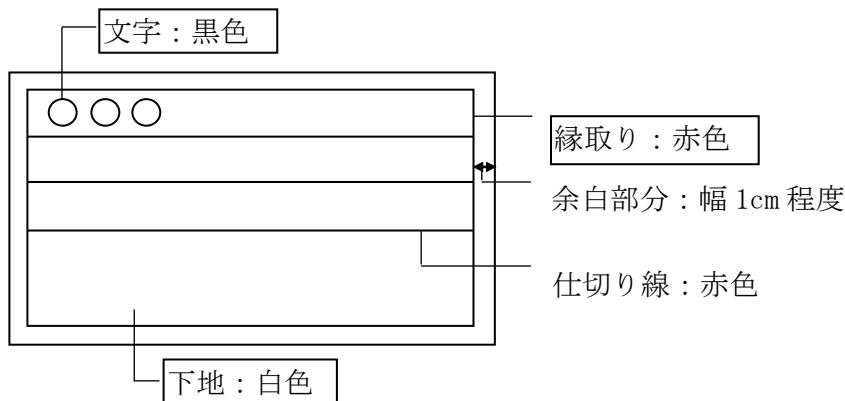
3 標識の設置と標識設置届について【条例第10条】

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。標識の様式等は次のとおりです。

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。

(1) 標識の様式(第1号様式・第1号様式の2)【規則第5条】

見やすいように次のとおりとしてください。

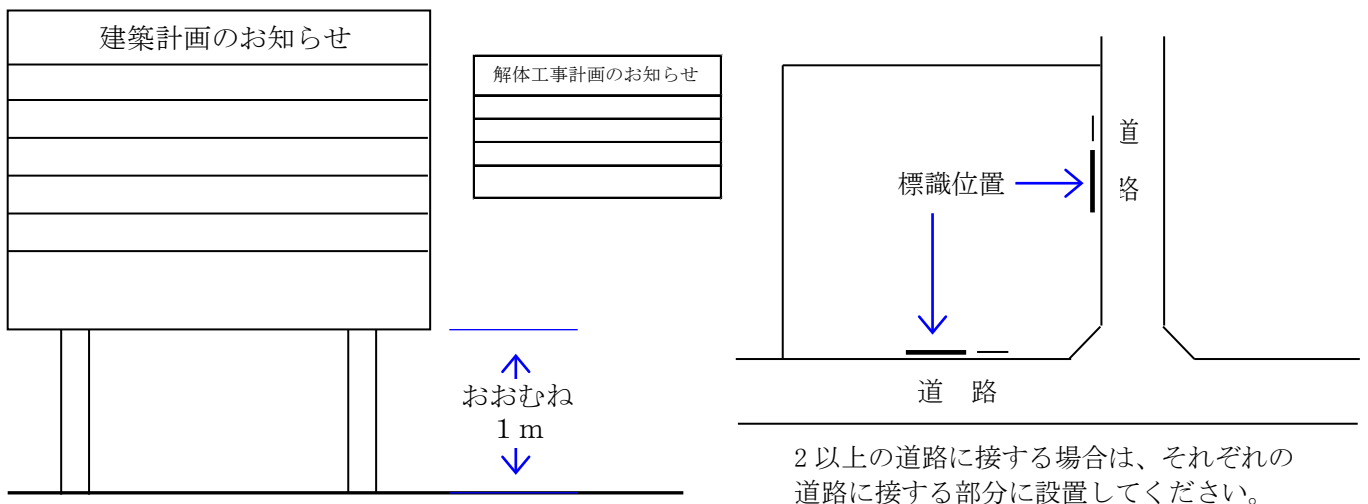


ア 建築計画に係る標識の大きさは、縦 90 センチメートル以上×横 90 センチメートル以上、解体工事計画に係る標識の大きさは、A3 版以上としてください。

イ 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。

(2) 設置場所【規則第6条】

標識は、周辺の住民が見やすい場所に設置してください。



(3) 設置期間【規則第7条】

設置期間は、それぞれの工事完了までの期間とします。

(4) 維持管理【規則第8条】

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。

[記載例] 建築計画に係る標識

縁取り・仕切り線は赤色

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	工事の種類	新築
	敷地面積	1124.37 m ²	構造	新築(増築)に伴い新たに設置される台数 R C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	階数及び棟数	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	標識設置届と同じ内容を記載(電話番号を除く)			
<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。</p> <p>連絡先 東京都○○区○○町○丁目○番地○</p> <p>○○設計事務所 担当 ○○ 電話 03(○○○○) ○○○○</p>				

(縦 90 センチメートル以上、横 90 センチメートル以上)

(注意)

- ・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は、近隣説明等報告書を提出してから、及び横浜市意見書交付を受けてから、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。)
- ・なお、近隣説明等報告書の提出以後の手続き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。
- ・標識の受付番号の欄は、標識設置届を提出すると、受付番号をお知らせするので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。)

【記載例】 解体工事計画に係る標識

縁取り・仕切り線は赤色

複数棟の場合には、合計の面積を記載

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 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 ○○ ○○	
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>		

(A3版以上)

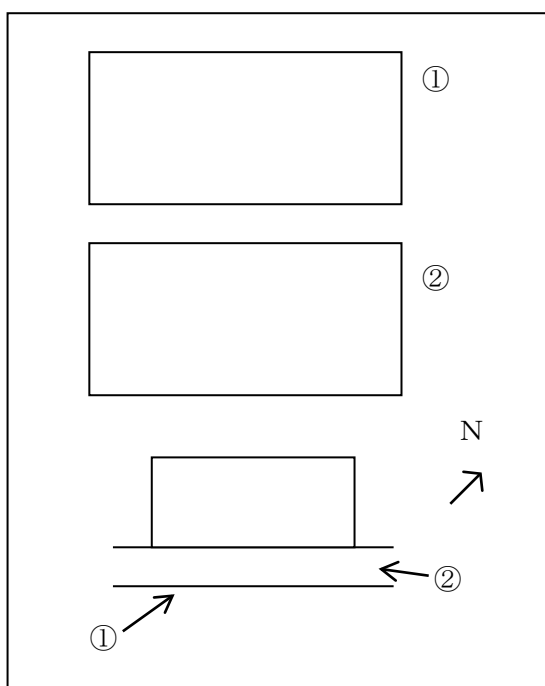
(5) 標識設置届【条例第10条第3項、規則第9条】

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

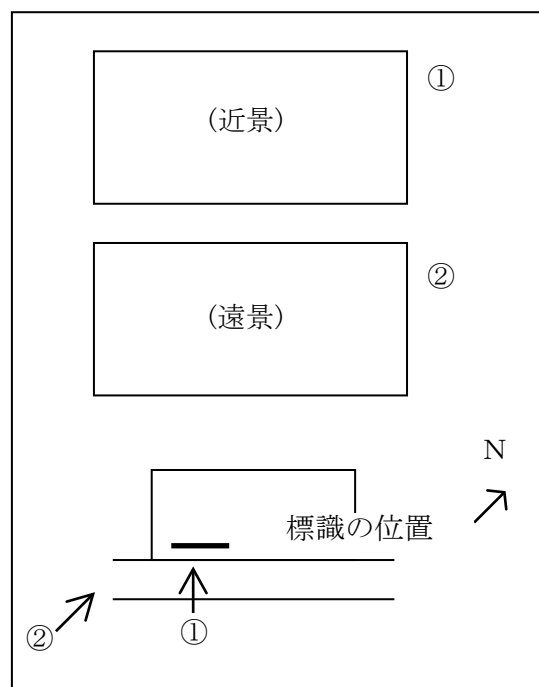
[表2] 標識設置届の添付図書一覧

図書の種類	備考
1 付近見取図	方位、道路、目標となる地物を明示してください。縮尺は、周辺の地理の状況が判断できる程度(およそ1/2,500以上)としてください。なお、近隣説明資料に添付されている付近見取図と別途必要となります。
2 建造物によるテレビ受信障害予測地域図	※高さ31mを超える中高層建築物のみ提出してください。 社団法人日本CATV技術協会認定のCATVエキスパート(受信調査)が作成したものがが必要です。提出にあたっては、予測地域図(1部)を提出してください。
3 敷地及び敷地付近の状況写真	枚数は、敷地及び周囲の状況が分かるよう4枚以上必要です。下記【貼付例】を参考にA4判の台紙に貼付し、撮影地点と撮影方向を明示してください。解体工事を伴う場合は、うち1枚を解体する既存建築物の状況が分かる写真としてください。
4 標識の写真	標識の位置が分かるもの(遠景)と標識の文字が読めるもの(近景)が各設置箇所につき1枚以上が必要です。下記【貼付例】を参考に撮影地点と撮影方向を明示してください。
5 実日影図	「10 実日影図の作成にあたって」【P.91】を参照してください。 なお、近隣説明資料に添付されている実日影図と別途必要となります。
6 近隣説明資料	[表5] 説明図書一覧表【P.68】を参照してください。 なお、提出後変更した場合には、早急に変更後のものを提出してください。

【貼付例】 敷地及び敷地付近の状況写真



【貼付例】 標識の写真



[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 ⑧
 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			寮・老人ホーム等に居室がある場合は、〇〇室と記載		
名 称	(仮称) 〇〇〇〇新築計画					
建築物の概要	共同住宅・事務所		工事の種類	新築・増築・その他		
	容積率の緩和対象部分(車庫等・住宅の階・共同住宅の共用部分)の床面積の合計	計画部分	既存部分	合 計	新築(増築)に伴い新たに設置される台数	
	—	—	—	1124.37	90戸	
	建築面積	872.22 ^{m²}	872.22 ^{m²}	872.33 ^{m²}	駐車台数	50台
	延べ面積(うち容積算定外)	6922.83 ^{m²} (302.56 ^{m²})	6922.83 ^{m²} (302.56 ^{m²})	6922.83 ^{m²} (302.56 ^{m²})	階数・棟数	地上9階地下1階1棟
高 さ	28.92m	m	28.92m	建 ぺ い 率	77.5%	
容 積 率			588.8%	建築基準法による階数及び棟数		
着工予定年月日	〇〇年〇〇月〇〇日		竣工予定年月日 〇〇年〇〇月〇〇日			
地域地区等	用途地域	商業地域		敷地条件による建ぺい率と容積率は括弧書きで記載		
	指定建ぺい率	80% (100%)		地域地区等 防火地域		
	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 ()					
建築確認申請は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					
	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					
※受付処理欄	現地に標識を設置した日付					

・高さ欄で、住居系地域で敷地が斜面又は段地の場合の建築物については、参考として中高層建築物に該当する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

(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	複数棟の場合には、一番高い高さを記載	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

複数棟の場合には、一番高い高さを記載

複数の場合は、すべて記載（木造も含む）

現地の標識と同じ内容を記載会社名だけではなく、氏名まで記載

現地に標識を設置した日付

空欄にして提出してください。

4 近隣住民等への計画の説明【条例第 11 条】

近隣住民に対しては、訪問予定日の概ね 7 日前までに近隣説明資料を配付又は郵送した上で、建築計画又は既存建築物の解体工事が伴う場合は解体工事計画の説明を行ってください。

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に行ってください（※1）。

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 m²を超える場合の建築計画に係る説明は、説明会の開催により行ってください。また、建築主が法人の場合は、この説明会に建築主が必ず出席してください。

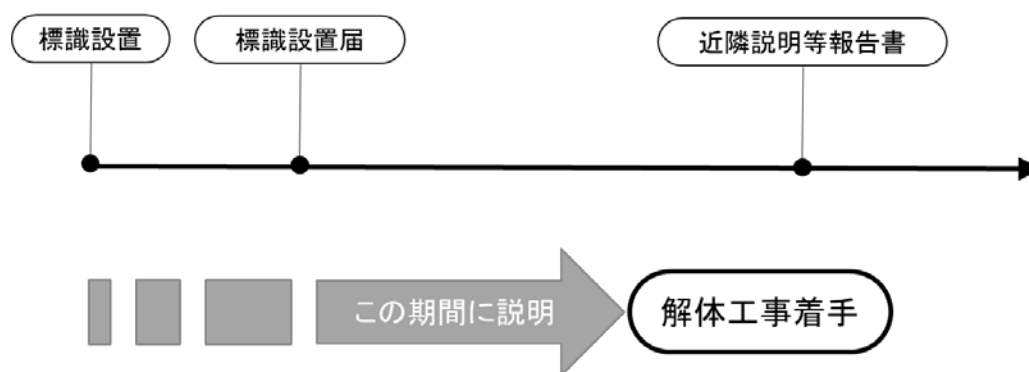
近隣住民以外の周辺住民から、要求があった場合は近隣説明資料を配付した上で、説明を行ってください。また、表 3 の学校などの管理者に対しては、工事用車両の通行予定時期等の説明を行ってください。

説明に際しては、相手が計画内容を容易に理解できるように、平易かつ正確に説明してください。

なお、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又は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中高層建築物等を建築する場合については、中高層建築物条例に基づく近隣説明は不要です。

(注意)

(※1) 解体工事着手時期



(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

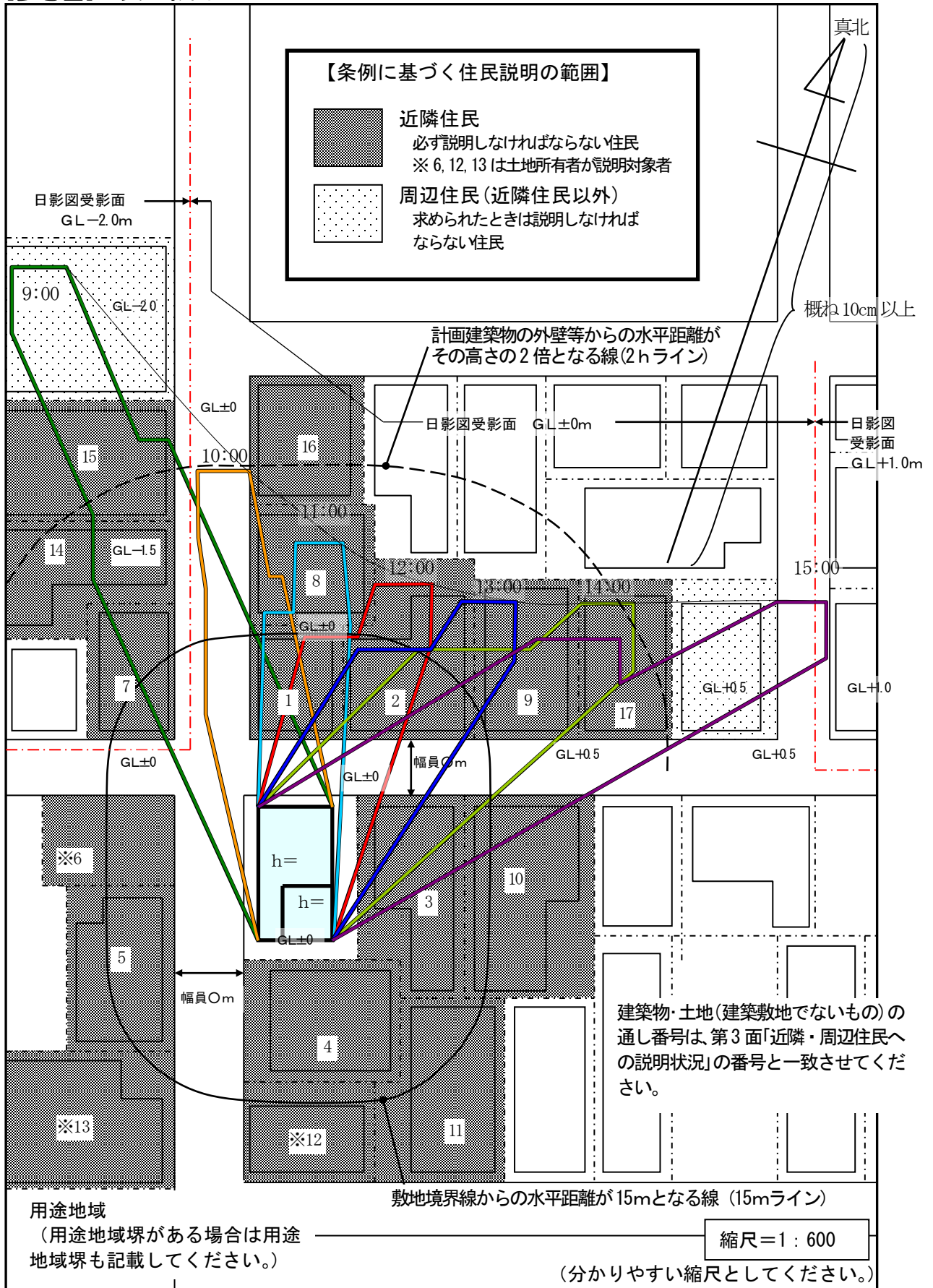
住民の種類	定 義												
1 近隣住民 (説明義務があります。)	(1) 敷地境界線から15m以内の住民(※1) ただし、建築物の外壁等から50m以内の住民に限ります。 (2) 日影(※2)を受け、かつ中高層建築物の外壁線から建築物の高さの2倍以内の住民(住居系地域、近隣商業地域(容積率200%)、及び準工業地域(容積率200%)内の場合に限ります。)												
2 周辺住民 (説明を求められた場合は説明義務があります。)	近隣住民以外の者であって、 (1) 敷地境界線から15m以内の住民 (2) 日影(※2)を受ける住民 (3) テレビ放送の電波の受信障害を著しく受ける住民 (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 border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>地域地区</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	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	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【P.73を参照】												

(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。

[参考図] 実日影図



(注意)
 実日影図の作成にあたっては、「10 実日影図の作成にあたって」【P.91】を参照してください。

[参考図] 中高層建築物等の敷地内に計画される機械式駐車装置の記載について

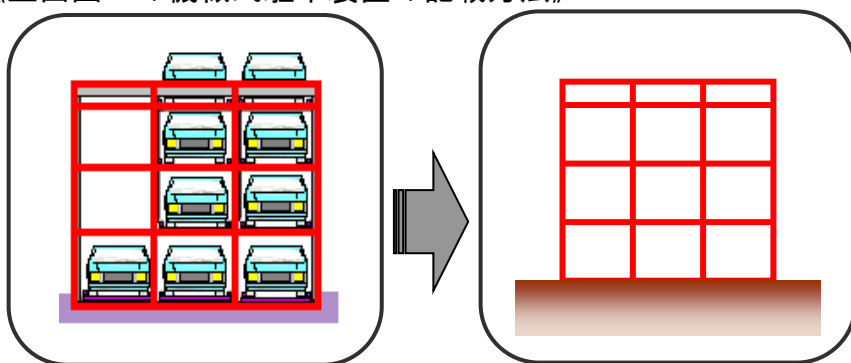
【規則第9条第1項第5号、第10条第2項第2号及び第3号】

敷地内に計画される機械式駐車装置は、立面図や実日影図に記載するとともに説明を行ってください。

立面図や断面図※には機械式駐車装置の形式が分かるよう、記載してください。高さ・段数・台数が分かりやすいようされる工夫をしてください。実日影図についても、外枠形状を元に記載してください。ただし、地下ピット式で通常は、機械が地中にかくれている形式の場合には、実日影図への記載は不要です。

※断面図は近隣説明等報告書に添付のもの。

《立面図への機械式駐車装置の記載方法》



(2) 説明事項と説明図書【条例第11条第1項～第4項、規則第10条】

近隣住民等に説明をする事項は表4に、その際に提示する図書は表5に掲げるとおりです。

[表4] 説明事項一覧表

建 築 計 画	1	建築物の規模及び用途
	2	敷地の規模
	3	敷地内の建築物の位置及び敷地周辺の建築物の位置
	4	工期、工法及び周辺への安全対策の概要
	5	日照への影響(中高層建築物)
	6	テレビ電波障害対策(中高層建築物及び大規模建築物)
	7	営業時間その他の当該建築物の利用に関する事項(特定用途建築物)
	8	その他周辺の住環境に及ぼす著しい影響及びその対策
計 画 解 体 工 事	1	工期、工法及び周辺への安全対策の概要
	2	その他周辺の住環境に及ぼす著しい影響及びその対策

[表 5]

説明図書一覧表

	図書の種類	備 考
建 築 計 画	1 訪問予定日案内文	訪問予定日を明記してください。 近隣説明用資料の配付・郵送は訪問予定日の概ね 7 日前に行ってください。【P. 74 を参照】
	2 付近見取図	方位、道路、目標となる地物を明示してください。
	3 配置図	寸法を入れるなど、わかりやすく表記してください。
	4 各階平面図	説明に支障がないときは間取の記載を省略できます。
	5 立面図	説明に必要な各面を作成してください。
	6 実日影図 (中高層建築物の場合のみ)	「10 実日影図の作成にあたって」【P. 91 を参照】
	7 工事概要	建物の規模、工期及び工法等を記載してください。
	8 その他市長が必 要と認める図書	「建築計画の説明を受ける住民の皆さんへ(A4 両面刷り)」 【P. 69、70 を参照】
解 体 工 事 計 画	1 訪問予定日案内文 (※ 1)	訪問予定日を明記してください。 近隣説明用資料の配付・郵送は訪問予定日の概ね 7 日前に行ってください。【P. 74 を参照】
	2 付近見取図 (※ 1)	方位、道路、目標となる地物を明示してください。
	3 工事概要	既存建築物の規模、工期及び工法等を記載してください。
	4 その他市長が必 要と認める図書	「解体工事計画の説明を受ける住民の皆さんへ(A4 片面刷り)」 【P. 71 を参照】

(注意)

(※ 1) 建築計画と解体工事計画の説明を別に行う場合のみ必要です。

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、配布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」を配布したうえで、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。

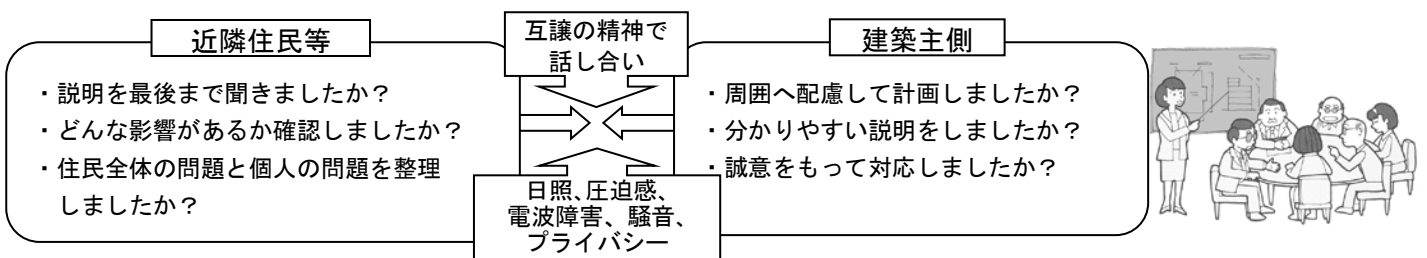
近隣説明用資料や、説明を聞いてもわからない点がある場合は、改めて建築主（または代理者）に説明を求めるか、横浜市建築局情報相談課までご相談ください。



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

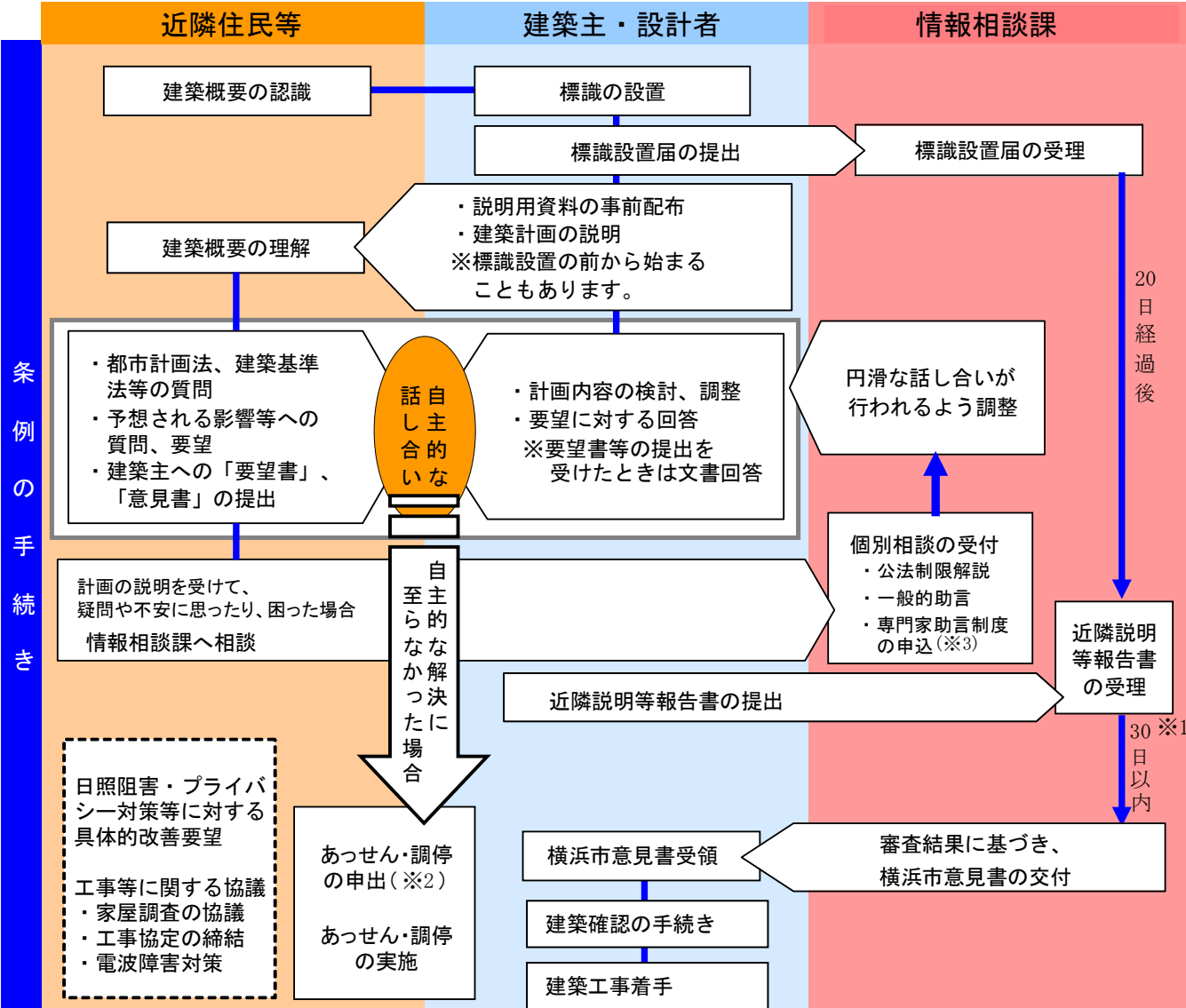
建築計画により、皆様の建物に深刻な日照阻害が生じる、プライバシーが確保できるか不安である、工事に伴う被害が予想される、など心配な点がある場合は、建築主側と話し合ってください。なお、説明を受けた建築計画は合法的なものと考えられます（建築基準法による確認手続き等でチェックされるため）。

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。

条例の手続きの流れ



(※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。

条例の手続き後の流れについて

- ◇ 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

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、配布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

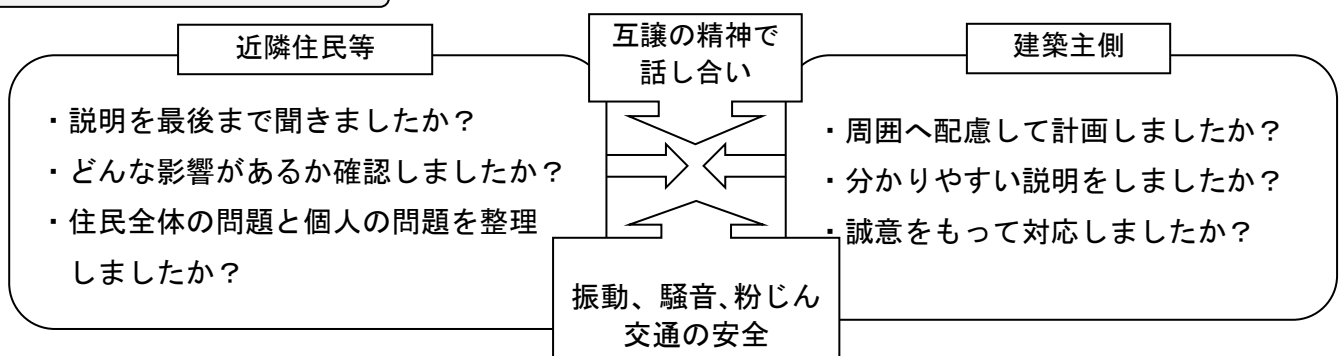
(1) 要望事項を整理

- ・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

(3) 説明に際しての注意事項

ア 原則として説明対象者に直接会って説明してください。その際、P.67 [表 4]、P.68 [表 5] に示す事項及び図書を資料としてまとめたもの(以下「近隣説明用資料」という。)と、訪問予定日案内文を初めの訪問日の概ね7日前までに事前に配付・郵送した上で、その資料を使用し、具体的にわかりやすく説明してください。後日再説明を求められた場合は、速やかに対応してください。また、所有者が不明な場合は、登記簿等で確認して説明を行ってください。

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、事前配付の原則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も差し支えありません。近隣説明等報告書にはその経過を記載してください。

イ 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㎡を超える場合の説明会は、近隣住民が参加しやすい日時及び場所において、異なる日に2回以上開催してください。また、建築主が法人である場合は、その代表者又は建築計画に携わる当該法人の社員若しくは職員が出席してください。

ウ 共同住宅等は、原則として、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。また、アパート等の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、指示をした人の氏名、日付を記載してください。

エ 店舗や事務所等は、原則として責任者又は代理者に説明してください。責任者又は代理者が不在等の場合は、それに代わる人(職氏名を確認すること)に説明し、責任者又は代理者へ近隣説明用資料を渡してもらうよう依頼し、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その経過を記載してください。

オ 不在者に対しては直接会って説明できるよう、時間や曜日に配慮し、日を改めて再度訪問してください。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。

近隣説明等報告書には、その経過を記載するとともに、投函した資料も添付してください。

カ 説明対象者が、横浜市内の遠隔地に在住している場合は、直接会って説明できるよう、初めの訪問日の概ね7日前までに近隣説明用資料と訪問予定日案内文を事前に配付・郵送した上で、少なくとも1回以上訪問(資料の事前配付のための訪問は除く)してください。不在であれば不在票を投函してください。また、近隣説明等報告書にその経過を記載してください。

キ 説明対象者が横浜市以外の遠隔地に在住している等の理由でどうしても直接会って説明できない場合は、近隣説明用資料を送付してください。また、近隣説明等報告書にその経過を記載してください。

ク 説明対象者から説明を拒否された場合は、改めて条例の趣旨を理解してもらうよう努

めてください。それでもなお拒否された場合は、近隣説明等報告書にその経過を記載してください。なお、できる限り近隣説明用資料は投函するよう努めてください。

ケ 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その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。）

コ 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、児童福祉施設等とは

- 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）

サ 解体工事計画の説明を建築計画の説明と別で行う場合は、建築計画の説明と同様にア～コ（イを除く。）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)」

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、下記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。

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、下記
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、下記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

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】

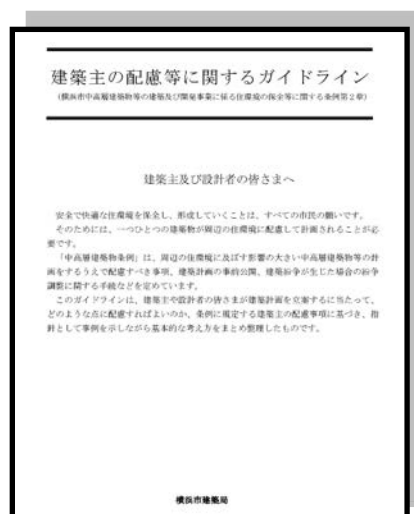
上記(1)以外にも将来隣接地に建築物が建築されても共同住宅の居室の日照への影響が軽減されるよう計画上の配慮をしてください。

(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。

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、それを参考にして、計画を策定してください。

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。



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。

7 近隣説明等報告書について【条例第12条】

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。なお、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、計画通知に係る建築物又は都市計画事業に係る建築物、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又は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については、提出は不要です。（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です。）

(1) 提出書類【条例第12条第1項、規則第11条】

近隣説明等報告書第1面～第3面及び下表の添付図書を、A4サイズ左綴じ折りにして、正・副各1部を提出してください。

[表6] 近隣説明等報告書の添付図書一覧表

図書の種類	備 考
1 付近見取図	縮尺（1/2500程度）、方位、道路、目標となる地物（学校等） 市販地図を利用する場合は最新のものとしてください。
2 配置図	縮尺（1/100～1/300程度）、方位、敷地境界線、敷地内における建築物の位置、申請に係る建築物と他の建築物との別、擁壁、土地の高低、建築物の各部分の高さ、敷地に接する道路の位置及び幅員 1階平面図とは兼ねずに、建物部分は屋根伏せ図としてください。
3 各階平面図	縮尺（同上）、間取、各室の用途、壁、開口部
4 立面図	縮尺（同上）、開口部、近隣説明に必要な各面 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も記載してください。
5 2面以上の断面図	縮尺（同上）、建築基準法施行令第2条第2項の地盤面の位置、各地盤面からの各部分の高さ なお、断面位置が分かるようにしてください。
6 実日影図	日影等の表示方法については、「10 実日影図の作成にあたって」【P.91を参照】によってください。
7 その他市長が必要と認める図書	(1) [表7]関連局との協議状況表【P.80を参照】 (2) 真北の測定資料（太陽による真北測定、1/2500地形図による図上測定、等） (3) 説明会案内、議事録などその他の図書 ※近隣住民等から意見や要望等が文書で出された場合には、文書で回答するよう努めてください。この場合には、住民から提出された文書、住民へ回答した文書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	担当者及び電話番号	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、別記のとおり			
ごみ集積場所設置基準	各区の資源循環局事務所			

（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。

※ 対象となる道路・鉄道（平成 26 年 4 月現在）

道路：高速自動車国道、自動車専用道路、国道 1 号、国道 15 号、国道 16 号、国道 246 号
（環状 2 号線、環状 3 号線についても、上記に準じた対策とします。）

鉄道：JR 東海・東日本・貨物、京浜急行、東京急行、相模鉄道及び市営地下鉄の各路線

【別記】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 045-671-3519 045-671-3513 045-671-3738 045-671-4009	
まちの不燃化推進事業	〃 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	

（令和 2 年 6 月現在の情報です。最新の情報はホームページ等でご確認ください。）

(2) 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	担当者及び電話番号	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	協議が必要な場合は、所管部署の担当者氏名と電話番号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。
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、地区のとおりに	担当：〇〇 000-0000	○	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 000-0000	○	協議中

(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 協議が終了したのものについては、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。

※ 対象となる道路・鉄道（平成26年4月現在）

道路：高速自動車国道、自動車専用道路、国道1号、国道15号、国道16号、国道246号
（環状2号線、環状3号線についても、上記に準じた対策とします。）

鉄道：JR東海・東日本・貨物、京浜急行、東京急行、相模鉄道及び市営地下鉄の各路線

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。

【別記】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 045-671-3519 045-671-3513 045-671-3738 045-671-4009	
まちの不燃化推進事業	〃 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	

(令和2年6月現在の情報です。最新の情報はホームページ等でご確認ください。)

[記載例]

(第1面)
近隣説明等報告書

(報告先)
横浜市 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 印
電話 045 (〇〇〇) 〇〇〇〇

標識設置届と
同一印

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19条第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

標識設置届を提出した日

標識設置届と記載事項が
同じように記入してくだ
さい。変更した場合はご相
談ください。

横浜市 〇〇区 〇〇町 〇丁目 〇番地〇

(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

設計者 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

工事施工者 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

建築計画に関する連絡先 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(必要に応じて外構図)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 隣接道路の交通の安全の確保	(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 (3) 自動二輪車 45台
5 意匠、色彩等の周辺景観との調和 計画建物に居室がある場合に記入して下さい。(寮、老人ホーム等も含む)	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、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、応急措置をとりたい。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。

駐車台数の理由を記入してください。

横浜市建築基準条例、もしくは駐車場条例に基づく附置義務台数を記入してください。

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、その旨を記入してください。

(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		(H27/5/14)	
				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
2	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。		(5/14)	
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」という表現は、意図があいまいになりやすく、後日トラブルの元となるケースがあるため、極力避けてください。

所有者については、当該所有者が居住してい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て、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	左欄の意見に対する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 (説明図配付年月)	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。	(5/14)	不在で面会での説明ができていない場合は、日付と氏名の欄は記入しないでください。 (資料の事前配付日を除く)
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。	5/23 5/24 (TEL) 5/25	家尾 建 町尾 創
6	中区港町 1-1 横浜市(環境創造局公園部管理課丸畑 花)	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) 6/20 現在連絡なし	(5/14) 5/24	家尾 建 町尾 創
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、お住まいの方への説明方法について相談しました。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するため、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うえで、説明会を開催して欲しいとの指示がありました。指示により、5/21 に全戸ポストへ資料を投函し、5/28、6/4 に説明会を行いました。また、欠席者には議事録を投函しました。			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)	(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	(資料が届いたか確認するためTELする) 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

同一の建物に対しては、用途は統一させてください。

共同住宅で管理組合と説明方法について事前に協議を行った場合には、その経緯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)	
				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 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	同上 205号室 氏名不詳	1	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		
8-8	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。	(意見があるか確認するためTELする) よろしく願いいたします。	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。 工事が開始される頃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			
				(説明し、特に質疑無く終了)	よろしく願います。		
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。	工事車両の通行は児童の登下校時間は避けれます。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

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

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。

8 紛争調整制度について【条例第5～6章】

(1) あっせん

紛争の解決に向けて、市職員の立会いのもと紛争当事者双方で話し合いを行います。

ア 申し出

建築主と近隣関係住民の双方又は一方（相当な理由があると市長が認めるときに限る。）から、定められた期間内に紛争調整申出書（第8号様式）の提出があると、市長はあっせんの開始を決定し、当事者に通知します。

イ 開催

通知に記載された日時に開催され、2時間程度、非公開で行います。出席者は、紛争当事者で、市職員立会いのもと、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

紛争が解決すると、あっせんは終了します。また、これ以上あっせんを続けても紛争解決の見込がないときは、市長はあっせんを打切ることができます。

(2) 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、当事者双方の事情を聴取し、必要に応じ調停案を提示します。ただし、この調停は、裁判のような強制力はありません。

ア 申し出

建築主と近隣関係住民の双方から、定められた期間内に調停申出書（第11号様式）の提出があると、市長は調停の開始を決定し、当事者に通知します。

イ 開催

通知に記載された日時に開催され、2時間程度、非公開で行います。建築主と住民は、それぞれに調停委員から聴取を受けます。

ウ 成立又は打ち切り

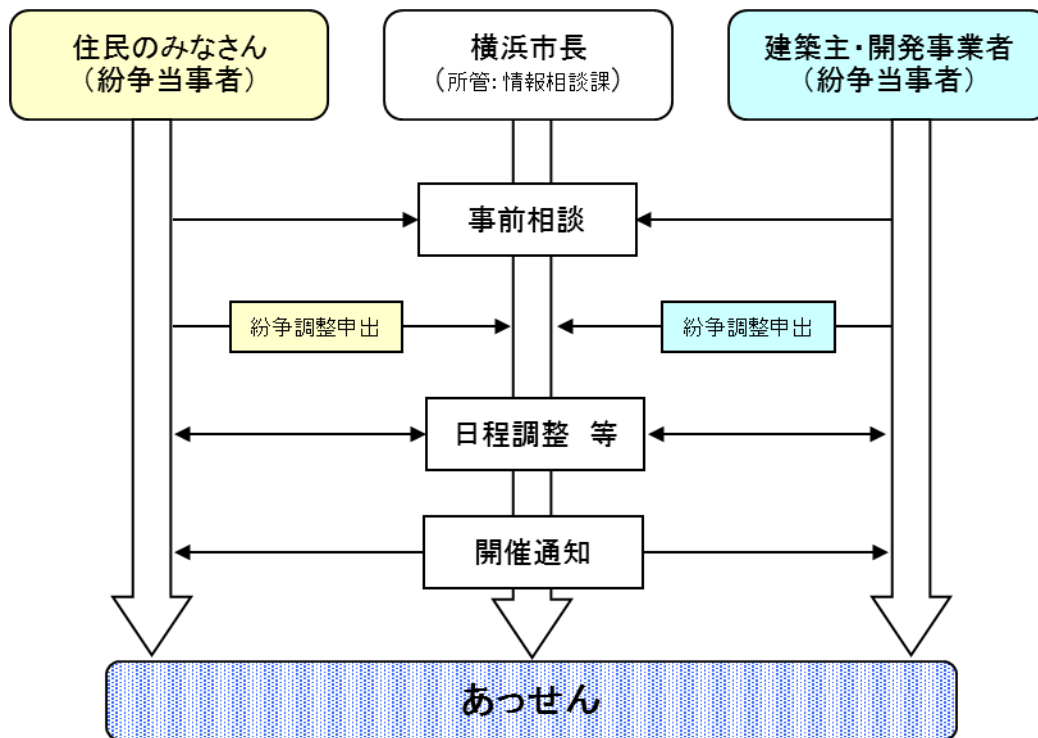
調停小委員会が作成した調停案を当事者双方が受諾した場合、調停は終了します。また、当事者が調停案を受諾しないとき又は調停を続けても合意の見込みがないときは、調停小委員会は調停を打切ることができます。

(3) 調整可能な事項

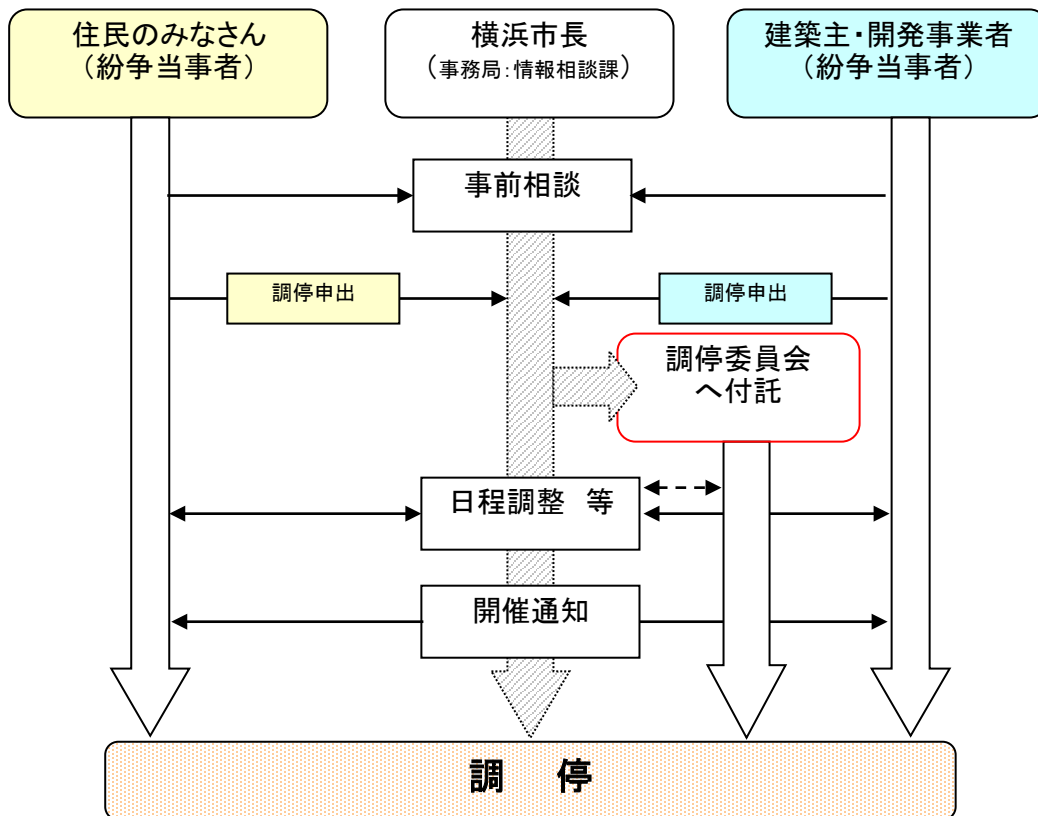
紛争調整制度により調整可能な項目は、解体工事に関する紛争、建築計画に関する紛争、建築工事に関する紛争、電波受信障害に関する紛争の4項目で、それぞれ申出期限が異なります。

調整事項	申出期限
解体工事に関するもの	解体工事完了まで
建築計画に関するもの	建築工事着手まで ※構造耐力上主要な部分の変更を伴わないものや外構の工事に関するもの、特定用途の利用に関するものなどで、工事着手後であっても調整可能な項目については、工事完了まで。
建築工事に関するもの	建築工事完了まで
電波受信障害に関するもの	完成後1年以内

[あっせんの流れ]



[調停の流れ]



9 横浜市開発事業の調整等に関する条例の手続きとの関係について

開発事業をめぐる社会状況の変化に対応するとともに、市民・事業者・市の協働による良好な都市環境の形成を目指して、横浜市開発事業の調整等に関する条例（以下「開発事業調整条例」という。）が施行されました。

開発事業調整条例では開発事業の概要の住民への周知手続きとして、標識の設置、開発事業の調整等に関する条例における標識設置届の提出、住民への説明、開発事業計画書の提出を定めています。

予定建築物として中高層建築物等の建築を計画する場合には、開発事業調整条例と中高層建築物条例の両方の手続きを行うことが必要です。しかし、開発計画と建築計画を併せて、標識設置や住民説明の手続きを同時に行うことができます。

また、既存建築物の解体工事を伴う場合は、解体工事計画の住民説明の手続きも同時に行うことができます。

以下、両条例の手続きを各々独立して行う場合と、中高層建築物条例の手続きを一部省略できる場合に分けて説明します。

(1) 両条例の手続きを各々独立して行う場合

開発事業調整条例と中高層建築物条例では、対象とする事項が開発計画と建築計画で異なるため、標識に記載すべき事項、説明すべき住民の範囲、住民に説明すべき内容等が異なります。

そのため、両条例の手続きは別々に行うのが原則です。この場合には、標識の設置、標識設置届（開発事業調整条例では開発事業の調整等に関する条例における標識設置届）の提出、住民への説明、近隣説明等報告書（開発事業調整条例では開発事業計画書）の提出は各々別に行うこととなります。時期的には、開発事業調整条例の手続き終了後に中高層建築物条例の手続きを行うことも、両条例の手続きを平行して行うことも可能です。

(2) 中高層建築物条例の手続きを一部省略する場合【条例第10条第3項】

(1)のとおり、両条例の手続きは別々に行うのが原則ですが、下表①「標識設置」及び、②「住民への説明」に関しては、下表中のみなされるために必要な内容の要件を満たしている場合は、中高層建築物条例の手続きが行われたものとみなすことができます。

手続き	みなされるために必要な内容														
<p>①標識設置</p>	<p>開発事業調整条例の「開発事業のお知らせ」の標識に、中高層建築物条例の「建築計画のお知らせ」の標識で記載を必要としている項目をすべて記載してください。</p> <p>一部の項目は「予定建築物等の概要」欄に記載することになっていますが、それ以外の項目は「備考2」欄に記載してください。</p> <p>「備考2」欄に記載を要する項目は、建築物等に関する次の事項です。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">ア 敷地の地名地番</td> <td style="width: 50%;">キ 建築主の住所・氏名</td> </tr> <tr> <td>イ 名称</td> <td>ク 設計者の住所・氏名</td> </tr> <tr> <td>ウ 構造</td> <td>ケ 工事施工者の住所・氏名</td> </tr> <tr> <td>エ 工事の種別</td> <td>コ 連絡先と電話番号</td> </tr> <tr> <td>オ 着工予定年月日</td> <td>サ 報告書提出年月日</td> </tr> <tr> <td>カ 完了予定年月日</td> <td>シ 横浜市意見書交付年月日</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ス 中高層建築物条例の受付番号</td> </tr> </table> <p>なお、標識は建築工事が完了するまで設置してください。</p>	ア 敷地の地名地番	キ 建築主の住所・氏名	イ 名称	ク 設計者の住所・氏名	ウ 構造	ケ 工事施工者の住所・氏名	エ 工事の種別	コ 連絡先と電話番号	オ 着工予定年月日	サ 報告書提出年月日	カ 完了予定年月日	シ 横浜市意見書交付年月日		ス 中高層建築物条例の受付番号
ア 敷地の地名地番	キ 建築主の住所・氏名														
イ 名称	ク 設計者の住所・氏名														
ウ 構造	ケ 工事施工者の住所・氏名														
エ 工事の種別	コ 連絡先と電話番号														
オ 着工予定年月日	サ 報告書提出年月日														
カ 完了予定年月日	シ 横浜市意見書交付年月日														
	ス 中高層建築物条例の受付番号														
<p>②住民への説明</p>	<p>条文上の明記はありませんが、必要な事項が説明されていれば、開発調整条例の説明と中高層建築物条例の説明を合わせて実施してもかまいません。</p> <p>開発事業調整条例の住民への説明の際に予定建築物としての中高層建築物等について説明してください。また、既存建築物の解体工事を伴う場合は、解体工事計画の説明も同時に行うことができます。</p> <p>説明に当たっては以下の内容で行ってください。</p> <p>ア 説明は建築計画の概要その他中高層建築物条例施行規則第10条第1項又は第2項で定める事項の内容とし、同条第3項又は第4項の図書を事前に配付・郵送した上で行ってください。</p> <p>イ 説明する住民の範囲は、中高層建築物条例第2条第2項第8号の近隣住民及び同項第9号の周辺住民です。開発事業調整条例の住民の範囲とは異なりますので注意してください。</p> <p>ウ 説明方法は中高層建築物条例による場合と同様です。</p>														

10 実日影図の作成にあたって

(1) 記載事項

近隣説明用図書に添付する実日影図	<p>(1) 縮尺、方位、用途地域及び用途地域境界線、計画建築物の敷地境界線・位置・各部分の高さ、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、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を明示してください。</p> <p>(2) 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)を明示してください。</p>
標識設置届及び近隣説明等報告書に添付する実日影図	<p>(1) 上記(1)、(2)と同様の事項を明示してください。</p> <p>(2) 近隣住民に係る建築物とその敷地、土地(駐車場、農地、空地等の建築敷地でないもの)については、通し番号(第3面「近隣・周辺住民への説明状況」の番号と一致すること)を記入し、その境界を明示してください。</p>

(注意)

- 1 実日影図の日影形状線は、日影の及ぶ近隣の地表面の高さを受影面とし、地表面に高低差がある場合は、複数の受影面を設定し、その領域及び受影面の高さを明示してください。この場合、低い地点の高さに合わせて受影面の高さを包括して設定してもかまいません。複数の受影面を設定した場合は、領域を明示して、1枚又は複数枚の実日影図を作成してください。
- 2 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してください。
- 3 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みます。これらの工作物の計画を実日影図、立面図等に表示してください。

(2) 日影データ

横浜市における標準緯度を北緯 35° 40′ (35.67°) 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。

《参考》冬至日の日影データ(横浜市の標準経緯: 東経 139° 39′ 北緯 35° 40′ におけるデータ)

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	4.400	3.240	2.600	2.202	1.950	1.790	1.700	1.672

(3) 方位

ア 方位の表示

「真北」と明示し、方位記号の南北軸の長さは概ね 10 cm以上としてください。

イ 測定資料の添付

磁石により求めた方位は誤差があるため、原則として敷地における太陽(日影)方位の実測により真北を求め、方位を求めた測定資料を添付してください。ただし、直線状の街路に接するなど、1/2,500 地形図(白地図:横浜市建築局都市計画課)で明確に方位が求められ、かつ、日影規制時間に対して余裕のある計画の場合は、この限りではありません。この場合は白地図から方位を求めた資料を添付してください。

ウ 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)

(4) 図面の縮尺

実日影図は、1/100～1/500 程度で、分かりやすいものとしてください。図面が極端に大きくなる場合は、小縮尺の全体図と部分拡大図(1/500 以上)を作成してください。

(5) 建築物の形状及び高さ

ア 建築物及び付属する工作物等の形状

建築物の壁芯(又は柱芯)ではなく、外面(そとづら)の形状を記入してください。

建築物本体や建築設備の形状や高さが複雑な場合は、それらを包含する形状に単純化してください。(屋上の素通しの縦桟手すり部分は省略可)

イ 建築物各部分の高さの記入

原則として平均地盤面(日影用全体平均GL)からの各部分の高さを記入してください。なお、平均地盤面の高さ(設計GLからの高さ、標高値等)を注記で明示してください。

(6) 日影形状線(時刻日影線)

ア 測定面(受影面)の設定

実日影図では、日影の及ぶ近隣の地表面の高さを受影面としてください。地表面に高低差がある場合は、複数の受影面を設定し、その領域及び受影面の高さ(設計GLからの高さ等)を明示してください。この場合、低い側の高さに合わせて受影面高さを包括して設定してもかまいません。

イ 日影形状線の記入

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細い実線で記入し、それぞれの時刻を表示してください。

また、時刻日影線に下表による彩色をしてください。

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

(7) 境界線等の記入

ア 敷地境界線、道路等の境界線

敷地境界線を明確にわかるよう記入してください。敷地が道路、水面、線路敷その他これらに類するものに接している場合は、当該道路等の両側の境界線と幅員を記入してください。

イ 用途地域の境界線

建築位置における指定用途地域を表示するとともに、日影が及ぶ範囲内に用途地域が複数指定されている場合は、その種別と境界線を記入してください。

なお、用途地域の境界線位置は、建築局都市計画課において調査・確認を行ってください。

ウ 説明範囲の境界線

敷地境界線からの水平距離が15mとなる線(15mライン)及び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)を記入してください。

11 計画変更等の場合の手続【規則第14条、第15条】

(1) 変更届で処理できるもの【規則第14条第1項第1号～第3号】

建築計画又は解体工事計画を変更した場合は、新たに標識の設置を含めて手続をとり直すことが原則です。ただし、例外として、変更届(第5号様式)で処理できる場合があります。

(2) 標識の変更と変更届の提出【規則第14条第1項】

変更届で処理できる場合は、標識の記載事項を変更し、その写真を添付の上、速やかに変更届1部を提出してください。

また、既に提出した図書に変更を生じた場合は、変更後の図書を添えてください。

(3) 周辺住民への変更の説明【規則第14条第2項】

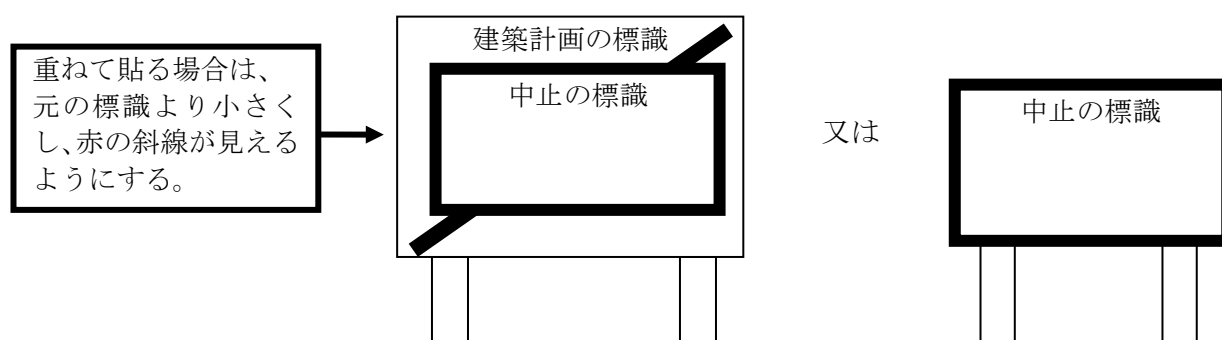
変更届を提出する場合は、あらかじめ説明を行った周辺の住民に対して、変更事項について説明してください。ただし、変更により周辺の住環境が改善されるもの又は周辺の住環境への影響がないものについては、この限りではありません。

(4) 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【規則第15条】

建築主は、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ようとするとき又は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) 1部を提出してください。

建築計画を取りやめようとする場合は、併せて建築計画中止のお知らせの標識(第7号様式)を、相当な期間(7日～10日程度)設置してください。



※詳細については、建築局情報相談課に確認してください。

関係法令

(1) 横浜市開発事業の調整等に関する条例(抄)

制定 平成 16 年 3 月 5 日
条例第 3 号
改正 平成 24 年 12 月 28 日
条例第 107 号

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 この条例は、開発行為、大規模な共同住宅の建築その他の開発事業を行う場合において、開発事業者が行うべき開発事業の構想の周知及び住民の意見の聴取に関する手続、地域まちづくり計画及び周辺環境への配慮等に関する横浜市との協議、開発事業に伴い整備すべき施設等の基準その他必要な事項を定めるとともに、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。）による開発許可の基準等を定めることにより、開発事業者、住民及び横浜市が協働して、地域の特性に応じた良好な都市環境の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、次に定めるもののほか、法、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）及び宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）並びにこれらの法律に基づく命令の例による。

(1) 大規模な共同住宅 住戸の数が次に定める数以上の共同住宅をいう。

- ア 商業地域又は近隣商業地域に建築するもの 200 戸
- イ アに定める用途地域以外の用途地域に建築するもの 100 戸

(2) 開発事業 次のいずれかに該当する行為をいう。

- ア 開発行為（法第 29 条第 1 項第 1 号及び第 4 号から第 11 号までに規定する開発行為、市街化調整区域における開発区域の面積が 500 平方メートル未満の開発行為並びにオに規定する開発行為を除く。）
- イ 大規模な共同住宅の建築（当該建築の用に供する目的で開発行為が行われたもの及び住戸の数が増加しない増築を除く。）
- ウ 市街化調整区域における建築物の建築で、その敷地の面積が 3,000 平方メートル以上のもの（当該建築の用に供する目的で開発行為が行われたものを除く。）
- エ 宅地造成工事規制区域における宅地造成（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う宅地造成及び宅地造成に係る宅地の面積が 500 平方メートル未満の宅地造成を除く。）
- オ 斜面地開発行為（横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例（平成 16 年 3 月横浜市条例第 4 号）第 2 条第 2 項第 2 号に規定する斜面地開発行為をいう。以下同じ。）
- カ 開発行為（開発区域の面積が 500 平方メートル未満の開発行為で、当該開発区域内の土地を予定される建築物の敷地として利用するため、建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の規定による道路の位置の指定を受けることを要するものに限る。）

(3) 開発事業者 開発事業を行おうとする者をいう。

(4) 開発事業区域 開発行為にあつては開発区域、建築にあつては建築物の敷地、宅地造成にあつては宅地造成に係る宅地の区域をいう。

(5) 特定大規模開発事業 次のいずれかに該当する開発事業をいう。

- ア 市街化区域における開発事業で開発事業区域の面積が 5,000 平方メートル以上のもの
- イ 市街化調整区域における開発事業で開発事業区域の面積が 3,000 平方メートル以上のもの
- ウ 第 2 号アに掲げる開発事業で大規模な共同住宅の建築の用に供する目的で行うもの
- エ 第 2 号イに掲げる開発事業

(6) 近接住民 開発事業区域の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をいう。

(7) 地域住民 開発事業区域の境界線からの水平距離が 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をいう。

(8) 地域まちづくり計画 法第 18 条の 2 の規定に基づき定められた横浜市都市計画マスター

プランの地区プランその他市民との協働によるまちづくりを推進するために策定された計画のうち規則で定めるものをいう。

- (9) 地域まちづくり計画運営団体 地域まちづくり計画の策定を行う団体のうち、その活動の対象となる地域の範囲に開発事業区域が含まれているもので、市長が認めるものをいう。

(適用除外)

第3条 次に掲げる開発事業については、この条例の規定（第3章の規定を除く。）は、適用しない。

- (1) 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第10条第1項の許可を要する墓地、納骨堂若しくは火葬場の経営又は同条第2項の許可を要する墓地の区域若しくは納骨堂若しくは火葬場の施設の変更を目的とする開発事業
- (2) 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行われる開発事業

(横浜市の責務)

第4条 横浜市は、地域の特性に応じた良好な都市環境の形成を図るため、開発事業に関する情報の提供を行うとともに、この条例の適切かつ円滑な運用が図られるよう必要な措置を講じなければならない。

(開発事業者の責務)

第5条 開発事業者は、地域まちづくり計画に整合し、かつ、周辺環境と調和するよう、開発事業を行わなければならない。

- 2 開発事業者は、殊更に小規模な開発事業区域を設定することのないように努め、自らの負担と責任において必要な公共施設及び公益的施設を整備し、地域の良好な都市環境の形成を図らなければならない。
- 3 開発事業者は、開発事業に伴い整備する公共施設を適切に管理するため、横浜市への引継ぎ等の必要な措置を講じなければならない。

(公益上必要な開発行為を行う者の責務)

第6条 法第29条第1項第2号及び第3号に規定する開発行為を行う者は、当該開発行為が法第33条第1項に規定する基準に適合するよう努めなければならない。

(住民の責務)

第7条 住民は、良好な都市環境の形成を目指す地域社会の一員として、開発事業に対し積極的に意見を述べる等により、この条例に定める手続の実施に協力しなければならない。

第2章 開発事業に関する手続

第1節 開発構想の住民への周知、意見の聴取等

第8条 削除

(標識の設置)

第9条 開発事業者は、開発事業を行おうとするときは、当該開発事業の構想の周知を図るため、規則で定めるところにより、標識を設置し、当該開発事業の工事が完了するまでの間（第2条第2号ア、オ又はカに掲げる開発事業にあっては、第24条第4項各号のいずれかに該当するまでの間）掲出しておかななければならない。

- 2 開発事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに、その旨を書面により市長に届け出なければならない。

第10条 削除

(住民への説明)

第11条 開発事業者（第2条第2号カに掲げる開発事業に係る開発事業者を除く。）は、第9条第1項の規定により標識を設置した日の翌日以後に、その開発事業の構想等に係る規則で定める事項について、次の各号に掲げる開発事業の区分に応じ、当該各号に定める方法により説明を行わなければならない。

- (1) 特定大規模開発事業 地域住民及び地域まちづくり計画運営団体を対象として行う説明会の開催
- (2) 特定大規模開発事業以外の開発事業 近接住民及び地域まちづくり計画運営団体を対象として行う説明会の開催又は戸別訪問その他市長が認める方法

(開発事業の構想に対する意見書の提出)

第12条 近接住民（特定大規模開発事業の場合にあっては、地域住民）及び地域まちづくり計画

運営団体（以下「近接住民等」という。）は、開発事業（第2条第2号カに掲げるものを除く。）に係る前条の説明が終了した日の翌日から起算して5日以内に、同条の開発事業の構想に対する意見を記載した書面（以下「意見書」という。）を開発事業者に提出することができる。

- 2 開発事業者は、意見書の提出があったときは、次条第1項の規定により開発事業計画書の提出を行うまでに、当該意見書に対する見解を記載した書面を当該意見書を提出した近接住民等に送付しなければならない。

（開発事業計画書の提出等）

第13条 開発事業者は、第11条の説明が終了した日の翌日から起算して5日を経過した日（第2条第2号カに掲げる開発事業にあつては、第9条第2項の規定による届出を行った日の翌日）以後に、次に掲げる事項（第2条第2号カに掲げる開発事業にあつては、第1号に掲げる事項）を記載した書面（以下「開発事業計画書」という。）を市長に提出しなければならない。

- (1) 開発事業区域内の土地の利用計画、予定される建築物の概要等の開発事業の構想
- (2) 第11条の規定による開発事業の説明の状況
- (3) 開発事業の構想に対する近接住民等の意見
- (4) 前号の意見に対する開発事業者の見解

- 2 開発事業者は、開発事業計画書を市長に提出したときは、速やかに、その旨及び提出年月日を第9条第1項の規定により設置した標識に記載しなければならない。

- 3 市長は、開発事業計画書の提出があったときは、遅滞なく、これを14日間一般の縦覧に供するものとする。

- 4 市長は、開発事業計画書（第2条第2号カに掲げる開発事業に係るものを除く。）の提出があったときは、その開発事業者に対し、この条例に定める手続及び基準を遵守するよう必要な指導及び助言をするものとする。

（開発事業者の見解に対する再意見書の提出）

第14条 第2条第2号カに掲げる開発事業以外の開発事業に係る近接住民等は、前条第3項の縦覧の期間満了の日までに、同条第1項第4号に掲げる開発事業者の見解に対する意見を記載した書面（以下「再意見書」という。）を市長を経由して、当該開発事業者に提出することができる。

- 2 市長は、再意見書の提出があったときは、遅滞なく、開発事業者に当該再意見書を送付するものとする。この場合において、市長は、当該開発事業者に対し、再意見書に関する事項について必要な指導及び助言をするものとする。

- 3 開発事業者は、前項の規定により再意見書の送付を受けたときは、当該再意見書に対する見解を記載した書面（以下「再見解書」という。）を当該再意見書を提出した者に送付するとともに、当該再見解書の写しを市長に提出しなければならない。

（公共施設の管理者等への説明）

第14条の2 第2条第2号ア又はオに掲げる開発事業に係る開発事業者は、当該開発事業について法第32条第1項の規定による同意又は同条第2項の規定による協議が必要となる場合にあつては、第9条第1項の規定により標識を設置した日の翌日以後に、法第32条第1項に規定する公共施設の管理者又は同条第2項に規定する公共施設を管理することとなる者その他都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第23条に規定する者に対し、当該公共施設に係る事項等について説明を行わなければならない。

（開発事業計画書を変更する場合の再手続）

第15条 開発事業者は、開発事業計画書を提出した日から第17条第1項の同意を得るまでの間において第13条第1項第1号に掲げる事項を変更しようとするときは、あらかじめ、その旨を書面により市長に届け出るとともに、第9条第1項の規定により設置した標識に表示された事項について必要な修正を行わなければならない。

- 2 開発事業者は、第13条第1項第1号に掲げる事項を変更したときは、第11条から前条までに定める手続（第2条第2号カに掲げる開発事業にあつては、第13条第1項及び第2項に定める手続）を行わなければならない。ただし、次条第1項又は第2項の規定による協議の結果及び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14条第1項若しくは第2項の規定によるあっせん又は同条例第21条第1項の規定による調停（以下「あっせん又は調停」という。）に基づく変更並びに規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

第2節 開発事業の計画に関する協議

第16条 特定大規模開発事業を行おうとする開発事業者は、次に掲げる事項について、市長と協議しなければならない。

- (1) 特定大規模開発事業に伴い必要となる開発事業区域内外の公共施設及び公益的施設の整備に関すること。
 - (2) 地域まちづくり計画との整合に関すること。
 - (3) 周辺環境との調和に関すること。
 - (4) 地区計画の指定、建築協定の締結等による良好な居住環境の維持のための措置に関すること。
 - (5) 開発事業区域における防犯対策に関すること。
 - (6) 開発事業区域及びその周辺の道路における通行の安全の確保に関すること。
 - (7) 次のいずれかに該当する特定大規模開発事業については、開発事業区域及びその周辺における利便の増進に寄与するものとして市長が特に必要と認める公益的施設を整備するための用地の横浜市への譲渡に関すること。
 - ア 開発事業区域の面積が3ヘクタール以上の特定大規模開発事業
 - イ 住戸の数が500戸以上の共同住宅の建築の用に供する目的で行う特定大規模開発事業
 - ウ 住戸の数が500戸以上の共同住宅の建築である特定大規模開発事業
 - (8) その他市長が必要と認める事項
- 2 開発事業者（第2条第2号カに掲げる開発事業又は特定大規模開発事業に係る開発事業者を除く。）は、再意見書が提出された場合において、市長が必要があると認めたときは、開発事業計画書の内容のうち市長がその都度定める事項について、市長と協議しなければならない。
- 3 前2項の規定による協議（以下「開発協議」という。）を行おうとする開発事業者は、第13条第3項の縦覧の期間満了の日の翌日以後（再意見書が提出された場合にあつては、再見解書の写しを市長に提出した日以後）に、書面により開発協議の申出をしなければならない。
- 4 市長は、開発協議を行うに当たっては、協議する事項に関する市長の見解を記載した書面（以下「協議事項通知書」という。）を開発事業者に交付するものとする。
- 5 市長は、開発協議が終了したときは、その結果を記載した書面（以下「協議結果通知書」という。）を開発事業者に交付するものとする。

第3節 開発事業の計画の同意等

（開発事業の計画の同意）

第17条 開発事業者は、当該開発事業の計画を策定し、その計画について市長の同意を得なければならない。

- 2 前項の同意を得ようとする開発事業者は、開発協議が必要となる開発事業にあつては協議事項通知書の交付を受けた日の翌日以後に、それ以外の開発事業にあつては第13条第3項の縦覧の期間満了の日の翌日以後に、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。
- 3 第1項の場合において、開発事業者は、当該開発事業の実施に必要な法第29条第1項若しくは第43条第1項の許可の申請、法第34条の2第1項若しくは第43条第3項の協議の申出、建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の確認の申請、同法第18条第2項の規定による計画の通知、同法第42条第1項第5号の規定による道路の位置の指定の申請又は宅地造成等規制法第8条第1項の許可の申請を行う日までに第1項の同意を得るように努めなければならない。

（同意の基準等）

第18条 市長は、前条第2項の規定による申請があつた場合において、当該申請に係る開発事業が、次の各号に掲げる開発事業の区分に応じ、当該各号に定める規定に適合しており、かつ、第9条及び第11条から第15条までに定める手続が終了していると認めるときは、前条第1項の同意をしなければならない。

- (1) 第2条第2号アに掲げる開発事業 次項第1号、第4号、第5号及び第8号の規定
- (2) 第2条第2号イに掲げる開発事業 次項第2号から第8号までの規定
- (3) 第2条第2号ウに掲げる開発事業 次項第2号から第5号まで、第7号及び第8号の規定
- (4) 第2条第2号エに掲げる開発事業 次項第1号及び第4号から第6号までの規定
- (5) 第2条第2号オに掲げる開発事業 次項第1号、第5号、第8号及び第9号の規定
- (6) 第2条第2号カに掲げる開発事業 次項第10号の規定

2 開発事業の同意の基準は、次のとおりとする。

- (1) 開発事業区域が幅員 4.5 メートル未満の道路法（昭和 27 年法律第 180 号）による道路に接する場合にあっては、その接する部分に沿って、当該道路の中心線からの水平距離が 2.25 メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空地を設け、道路状に整備を行うこと。ただし、当該開発事業区域の形状、周囲の状況等により当該道路の通行の安全上支障がないと市長が認める場合にあっては、この限りでない。
- (2) 開発事業区域が接する道路（その接する部分に当該開発事業区域の主要な出入口が設けられる道路に限る。以下この号において「前面道路」という。）にその接する部分に沿って幅員 2 メートル以上の歩道がない場合にあっては、当該部分に沿って、開発事業区域と前面道路の境界線（前面道路と開発事業区域が接する部分に沿って幅員 2 メートル未満の歩道がある場合は、当該歩道と車道の境界線）からの水平距離が 2 メートル以上となる幅員を有する公共の用に供する空地を設け、歩行者の通行の安全に寄与するように整備を行うこと。
- (3) 共同住宅を建築する場合にあっては、開発事業区域内に、主として居住者が日常的に自由に利用できる空地（前号及び次号の規定により設ける空地を除く。）を設け、規則で定めるところにより整備を行い、その空地の面積の合計を当該開発事業区域の面積の 6 パーセント以上とすること。ただし、開発事業区域の周辺に相当規模の公園が存するため、市長が当該空地を設ける必要がないと認める場合にあっては、この限りでない。
- (4) 開発事業区域の面積が 1,000 平方メートル以上の開発事業で一戸建ての住宅以外の建築物の建築を目的とするものについてはアに定めるところにより、開発事業区域の面積が 1,000 平方メートル未満の開発事業及び開発事業区域の面積が 1,000 平方メートル以上の開発事業で一戸建ての住宅の建築を目的とするものについてはア又はイに定めるところにより、建築物（第 2 条第 2 号アに掲げる開発事業にあっては、予定される建築物とする。以下この号において同じ。）の敷地（第 2 条第 2 号エに掲げる開発事業にあっては、宅地造成に係る宅地の区域とする。以下この号において同じ。）内（当該建築物の屋上、空地その他の屋外に限る。）において緑化又は既存の樹木の保存（以下「緑化等」という。）を行うこと。ただし、開発事業区域のすべてが都市緑地法（昭和 48 年法律第 72 号）第 34 条第 1 項に規定する緑化地域に含まれる開発事業（第 2 条第 2 号ア若しくはイに掲げるもののうち敷地面積が 500 平方メートル以上の建築物の建築を目的とする部分又は同号ウに掲げるものに限る。）、開発事業区域のすべてが横浜市風致地区条例（昭和 45 年 6 月横浜市条例第 35 号）第 5 条第 6 号の規定の適用を受ける宅地の造成等（同条例第 2 条第 1 項第 3 号に規定する宅地の造成等をいう。）に係る土地の区域に含まれる開発事業又は開発事業区域のすべてが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）別表第 11（あ）欄に掲げる区域（当該区域に係る地区整備計画において、当該区域を 2 以上の地区に区分している場合にあっては、同表（い）欄に掲げる地区）に含まれる開発事業（第 2 条第 2 項アからウまでに掲げるものに限る。）については、この限りでない。
 - ア 建築物の敷地内に緑化等を行う空地（第 1 号から第 3 号までの規定により設ける空地を除く。）を設け、その面積の合計を当該敷地面積の 10 パーセント（当該敷地の全部が商業地域又は近隣商業地域内にある場合及び開発事業区域の面積が 1,000 平方メートル未満の場合にあっては、5 パーセント）以上とすること。この場合において、当該建築物の屋上又は壁面に緑化を行うときは、規則で定めるところにより算出した面積を、当該敷地面積の 5 パーセントを限度として、当該緑化等を行う空地の面積とみなすことができる。
 - イ 建築物の敷地内に敷地面積 100 平方メートル当たり 1 本以上の割合（開発事業区域の面積が 1,000 平方メートル未満の場合にあっては、敷地面積 200 平方メートル当たり 1 本以上の割合）で高木（高さが 3 メートル以上の樹木をいう。以下同じ。）を植栽し、又は既存の高木を保存すること。この場合において、高木 1 本につき、中木（高さが 1 メートル以上 3 メートル未満の樹木をいう。以下同じ。）5 本又は低木（高さが 1 メートル未満の樹木をいう。以下同じ。）25 本の割合で算出した中木又は低木をもって高木に替えることができる。
- (5) 雨水調整池その他の洪水の発生を防止するために雨水の流出を抑制する施設（以下「雨水流出抑制施設」という。）を規則で定めるところにより設置すること。ただし、市長が雨水流出抑制施設を設ける必要がないと認める場合にあっては、この限りでない。
- (6) 開発事業区域内の下水の放流先の排水能力により、下水の有効かつ適切な排出に支障を生

ずるおそれがあると市長が認める場合にあつては、開発事業区域において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を規則で定めるところにより設置すること。

- (7) 規則で定める構造の防火水槽を、開発事業区域の全域（開発事業区域外の消防法（昭和23年法律第186号）第20条第2項の規定により横浜市が管理する既存の防火水槽及び同法第21条第1項の規定により指定された消防水利からの水平距離が140メートルの範囲内の区域及び市長が消火活動上支障がないと認める区域を除く。）が当該防火水槽からの水平距離が140メートルの範囲に含まれる位置に設置すること。
- (8) 住戸の数が100戸以上の共同住宅の建築を目的とする開発事業にあつては、開発事業区域内に、居住者の集会の用に供する施設で、その延べ面積が当該住戸の数に応じて50平方メートル以上150平方メートル以下で規則で定める数値以上のものを設けること。
- (9) 横浜市斜面地における地下室建築物の建築及び開発の制限等に関する条例第4条及び第5条の規定に適合すること。
- (10) 開発事業区域が第二種低層住居専用地域（建築基準法第53条の2の規定による建築物の敷地面積の最低限度が定められていない区域に限る。）、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、第二種住居地域又は準住居地域に含まれる場合は、予定される建築物（用途が住宅であるものに限る。以下この号及び次項において同じ。）の敷地面積の最低限度が、100平方メートルであること。ただし、この規定の施行又は適用の際現に建築物の敷地として使用されている土地でこの規定に適合しないものについてその全部を一の敷地として使用する場合、開発事業区域が第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域に含まれており、かつ、予定される建築物の敷地に接して幅員5.5メートル以上の道路を配置する場合（既存の道路を拡幅する場合を除く。）、予定される建築物の敷地の全部が法第12条の5第2項の規定に基づく地区整備計画又は建築基準法第69条の規定に基づく建築協定において建築物の敷地面積の最低限度が定められた区域に含まれる場合その他市長がやむを得ないと認める場合にあつては、この限りでない。

3 予定される建築物の敷地が前項第10号の規定による制限を受ける区域の内外にわたる場合において、その敷地の過半が当該区域に属するときは、その敷地の全部について同号の規定を適用し、その敷地の過半が当該区域の外に属するときは、その敷地の全部について同号の規定を適用しない。

4 市長は、第1項の規定にかかわらず、開発協議が必要となる開発事業については、開発協議が終了するまでの間は、前条第1項の同意をしないものとする。

（同意又は不同意の通知）

第19条 市長は、第17条第2項の規定による申請があつたときは、遅滞なく、同意又は不同意の決定をし、その旨を書面により通知するものとする。

2 開発事業者は、前項の規定による通知を受けたときは、速やかに、その旨及び通知年月日を第9条第1項の規定により設置した標識に記載しなければならない。

（変更の同意）

第20条 第17条第1項の同意を得た開発事業者は、開発事業の計画を変更しようとするときは、あらかじめ、市長の同意を得なければならない。ただし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

2 前項の同意を得ようとする開発事業者は、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。この場合において、当該開発事業者は、あつせん又は調停に基づく変更の場合を除き、あらかじめ、第9条第1項の規定により設置した標識に表示された事項について必要な修正をするとともに、第11条から第14条の2までに定める手続（第2条第2号カに掲げる開発事業にあつては、第13条第1項及び第2項に定める手続）及び開発協議を行わなければならない。

3 第17条第1項の同意を得た開発事業者は、第1項ただし書の規則で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、その旨を書面により市長に届け出るとともに、第9条第1項の規定により設置した標識に表示された事項について必要な修正を行わなければならない。

4 第17条第3項及び前2条の規定は、第1項の同意について準用する。

5 第1項又は第3項の場合における第22条及び第24条の規定の適用については、第1項の同意又は第3項の届出に係る変更後の内容を第17条第1項の同意の内容とみなす。

（開発事業の廃止）

第21条 開発事業者は、第9条第1項の規定により標識を設置した後において、開発事業を廃

止したときは、遅滞なく、その旨を書面により市長に届け出るとともに、その旨を記載した標識を設置し、相当な期間掲出しておかななければならない。

(同意に基づく地位の承継)

第22条 第17条第1項の同意を得た者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該同意に基づく地位を承継する。この場合において、当該地位を承継した者は、遅滞なく、その旨を書面により市長に届け出なければならない。

2 第17条第1項の同意を得た者から当該開発事業区域内の土地の所有権その他当該開発事業に関する工事を施行する権原を取得した者は、市長の書面による承認を受けて、当該開発事業の同意を得た者が有していた当該同意に基づく地位を承継することができる。

(同意の取消し)

第23条 市長は、開発事業者が虚偽の申請その他の不正な手段により第17条第1項の同意又は第20条第1項の同意を得たと認められる場合は、当該同意を取り消すことができる。

第4節 開発事業に関する工事の着手制限等

(開発事業の計画の遵守)

第24条 開発事業者及び開発事業に関する工事の請負人(請負工事の下請人を含む。以下同じ。)

(次項に規定する者を除く。)は、第17条第1項の同意を得た開発事業の計画に従い、当該開発事業に関する工事を行わなければならない。

2 第2条第2号ア、オ又はカに掲げる開発事業において予定される建築物に関する工事の請負契約の注文者(請負契約によらないで自ら当該工事をする者を含む。)及び当該工事の請負人(以下「予定建築物の建築主等」という。)は、第17条第1項の同意を得た開発事業の計画に従い、当該開発事業に関する工事を行わなければならない。

3 第2条第2号ア又はオに掲げる開発事業については当該開発事業に関する工事に係る法第36条第3項の規定による公告があった後、同号カに掲げる開発事業については当該開発事業に関する工事に係る建築基準法施行規則(昭和25年建設省令第40号)第10条第1項の規定による公告があった後においても、前2項の規定を適用する。

4 第1項及び第2項の規定は、次のいずれかに該当する場合にあっては、適用しない。

(1) 第2条第2号ア又はオに掲げる開発事業について、当該開発事業に関する工事に係る法第36条第3項の規定による公告があった日の翌日から起算して1年を経過した場合

(2) 第2条第2号カに掲げる開発事業について、当該開発事業に関する工事に係る建築基準法施行規則第10条第1項の規定による公告があった日の翌日から起算して1年を経過した場合

(3) 第2条第2号ア、オ又はカに掲げる開発事業に係る予定される建築物の全てについて、建築基準法第7条第5項又は同法第7条の2第5項の規定による検査済証が交付された場合

(開発事業に関する工事の着手制限)

第25条 開発事業者及び開発事業に関する工事の請負人は、開発事業者が第17条第1項の同意を得た後でなければ、開発事業に関する工事に着手してはならない。

2 開発事業者及び開発事業に関する工事の請負人は、開発事業者が開発事業の計画の変更(第20条第1項ただし書の規則で定める軽微な変更を除く。)について同項の同意を得た後でなければ、当該変更に係る開発事業に関する工事に着手してはならない。

(2) 建築基準法

(昭和二十五年五月二十四日法律第二百一号)

(日影による中高層の建築物の高さの制限)

第 56 条の 2 別表第四(イ)欄の各項に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域(以下この条において「対象区域」という。)内にある同表(ロ)欄の当該各項(四の項にあつては、同項イ又はロのうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの)に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時まで(道の区域内にあつては、午前 9 時から午後 3 時まで)の間において、それぞれ、同表(ハ)欄の各項(四の項にあつては、同項イ又はロ)に掲げる平均地盤面からの高さ(二の項及び三の項にあつては、当該各項に掲げる平均地盤面からの高さのうちから地方公共団体が当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの)の水平面(対象区域外の部分、高層住居誘導地区内の部分、都市再生特別地区内の部分及び当該建築物の敷地内の部分を除く。)に、敷地境界線からの水平距離が 5 メートルを超える範囲において、同表(ニ)欄の(一)、(二)又は(三)の号(同表の三の項にあつては、(一)又は(二)の号)のうちから地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する号に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りでない。

- 2 同一の敷地内に二以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一の建築物とみなして、前項の規定を適用する。
- 3 建築物の敷地が道路、川又は海その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する隣地との高低差が著しい場合その他これらに類する特別の事情がある場合における第 1 項本文の規定の適用の緩和に関する措置は、政令で定める。
- 4 対象区域外にある高さが 10 メートルを超える建築物で、冬至日において、対象区域内の土地に日影を生じさせるものは、当該対象区域内にある建築物とみなして、第 1 項の規定を適用する。
- 5 建築物が第 1 項の規定による日影時間の制限の異なる区域の内外にわたる場合又は建築物が、冬至日において、対象区域のうち当該建築物がある区域外の土地に日影を生じさせる場合における同項の規定の適用に関し必要な事項は、政令で定める。

別表第4 日影による中高層の建築物の制限（第56条、第56条の2関係）

	(い)		(ろ)	(は)	(に)		
	地域又は区域		制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ		敷地境界線からの水平距離が10メートル以内の範囲における日影時間	敷地境界線からの水平距離が10メートルを超える範囲における日影時間
一	第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域		軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5メートル	(1)	3時間(道の区域内にあつては、2時間)	2時間(道の区域内にあつては、1.5時間)
					(2)	4時間(道の区域内にあつては、3時間)	2.5時間(道の区域内にあつては、2時間)
					(3)	5時間(道の区域内にあつては、4時間)	3時間(道の区域内にあつては、2.5時間)
二	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域		高さが10メートルを超える建築物	4メートル又は6.5メートル	(1)	3時間(道の区域内にあつては、2時間)	2時間(道の区域内にあつては、1.5時間)
					(2)	4時間(道の区域内にあつては、3時間)	2.5時間(道の区域内にあつては、2時間)
					(3)	5時間(道の区域内にあつては、4時間)	3時間(道の区域内にあつては、2.5時間)
三	第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域又は準工業地域		高さが10メートルを超える建築物	4メートル又は6.5メートル	(1)	4時間(道の区域内にあつては、3時間)	2.5時間(道の区域内にあつては、2時間)
					(2)	5時間(道の区域内にあつては、4時間)	3時間(道の区域内にあつては、2.5時間)
四	用途地域の指定のない区域		イ 軒の高さが七メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物	1.5メートル	(1)	3時間(道の区域内にあつては、2時間)	2時間(道の区域内にあつては、1.5時間)
					(2)	4時間(道の区域内にあつては、3時間)	2.5時間(道の区域内にあつては、2時間)
					(3)	5時間(道の区域内にあつては、4時間)	3時間(道の区域内にあつては、2.5時間)
			ロ 高さが10メートルを超える建築物	4メートル	(1)	3時間(道の区域内にあつては、2時間)	2時間(道の区域内にあつては、1.5時間)
					(2)	4時間(道の区域内にあつては、3時間)	2.5時間(道の区域内にあつては、2時間)
					(3)	5時間(道の区域内にあつては、4時間)	3時間(道の区域内にあつては、2.5時間)

この表において、平均地盤面からの高さとは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいうものとする。

(3) 建築基準法施行令

(昭和二十五年十一月十六日政令第三百三十八号)

第一章 総則

第一節 用語の定義及び算定方法

(面積、高さ等の算定方法)

第2条 次の各号に掲げる面積、高さ及び階数の算定方法は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1)～(5) (略)

(6) 建築物の高さ 地盤面からの高さによる。ただし、次のイ、ロ又はハのいずれかに該当する場合には、それぞれイ、ロ又はハに定めるところによる。

イ 法第五十六条第一項第一号の規定並びに第百三十条の十二及び第百三十五条の十八の規定による高さの算定については、前面道路の路面の中心からの高さによる。

ロ 法第三十三条及び法第五十六条第一項第三号に規定する高さ並びに法第五十七条の四第一項及び法第五十八条に規定する高さ(北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合におけるその高さに限る。)を算定する場合を除き、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八分の一以内の場合においては、その部分の高さは、十二メートル(法第五十五条第一項及び第二項、法第五十六条の二第四項、法第五十九条の二第一項(法第五十五条第一項に係る部分に限る。))並びに法別表第四(ろ)欄二の項、三の項及び四の項ロの場合には、五メートル)までは、当該建築物の高さに算入しない。

ハ 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。

(7)～(8) (略)

2 前項第二号、第六号又は第七号の「地盤面」とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が三メートルを超える場合においては、その高低差三メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

第七章 建築物の各部分の高さ等

(日影による中高層の建築物の高さの制限の緩和)

第135条の12 法第56条の2第3項の規定による同条第1項本文の規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。

(1) 建築物の敷地が道路、水面、線路敷その他これらに類するものに接する場合においては、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものに接する敷地境界線は、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの幅の二分の一だけ外側にあるものとみなす。ただし、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの幅が10メートルを超

えるときは、当該道路、水面、線路敷その他これらに類するものの反対側の境界線から当該敷地の側に水平距離 5 メートルの線を敷地境界線とみなす。

(2) 建築物の敷地の平均地盤面が隣地又はこれに接続する土地で日影の生ずるものの地盤面（隣地又はこれに接続する土地に建築物がない場合においては、当該隣地又はこれに接続する土地の平均地表面をいう。次項において同じ。）より 1 メートル以上低い場合においては、その建築物の敷地の平均地盤面は、当該高低差から 1 メートルを減じたものの二分の一だけ高い位置にあるものとみなす。

2 特定行政庁は、前項第二号の場合において、地形の特殊性により同号の規定をそのまま適用することが著しく不相当であると認めるときは、規則で、建築物の敷地の平均地盤面の位置を当該建築物の敷地の平均地盤面の位置と隣地又はこれに接続する土地で日影の生ずるものの地盤面の位置との間において適当と認める高さに定めることができる。

（建築物が日影時間の制限の異なる区域の内外にわたる場合等の措置）

第 135 条の 13 法第 56 条の 2 第 1 項に規定する対象区域（以下この条において「対象区域」という。）である第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域若しくは用途地域の指定のない区域内にある部分の軒の高さが 7 メートルを超える建築物若しくは当該部分の地階を除く階数が 3 以上である建築物又は高さが 10 メートルを超える建築物（以下この条において「対象建築物」という。）が同項の規定による日影時間の制限の異なる区域の内外にわたる場合には当該対象建築物がある各区域内に、対象建築物が、冬至日において、対象区域のうち当該対象建築物がある区域外の土地に日影を生じさせる場合には当該対象建築物が日影を生じさせる各区域内に、それぞれ当該対象建築物があるものとして、同項の規定を適用する。

(4) 横浜市建築基準条例

第1章の2 日影による中高層の建築物の高さの制限に関する区域等の指定

第4条の4 法第56条の2第1項の規定により条例で指定する区域は次の表の対象区域の欄に掲げる地域又は区域のうち当該地域又は区域ごとに同欄に掲げる都市計画法第8条第3項第2号イ及び法第52条第1項第6号の規定により定められた建築物の容積率が定められている地域及び区域とし、法第56条の2第1項の規定により条例で指定する建築物は法第52条第1項第6号の規定により建築物の容積率が10分の8又は10分の10と定められた区域については法別表第4(ろ)欄の4の項イに掲げる建築物と、同号の規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域については同項ロに掲げる建築物とし、法第56条の2第1項の規定により条例で指定する平均地盤面からの高さは4メートルとし、同項の規定により条例で指定する号は次の表の対象区域の欄に掲げる区分に応じてそれぞれ法別表第4(に)欄の号の欄に掲げる号とする。

対象区域		法別表第4(に)欄の号
地域又は区域	都市計画法第8条第3項第2号イ及び法第52条第1項第6号の規定により定められた建築物の容積率	
第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域	10分の5、10分の6、10分の8又は10分の10	(1)の号
	10分の15又は10分の20	(2)の号
第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域	10分の10又は10分の15	(1)の号
	10分の20又は10分の30	(2)の号
第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域	10分の20	(1)の号
	10分の30又は10分の40	(2)の号
近隣商業地域	10分の20	(2)の号
準工業地域	10分の20	(2)の号
用途地域の指定のない区域	10分の8又は10分の10	(1)の号
	10分の20	(2)の号

2 次に定める区域は、前項の規定にかかわらず、前項の表に掲げる対象区域から除くものとする。

- (1) 横浜市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(平成3年12月横浜市条例第57号)第5条の規定により、建築してはならない建築物として住宅(管理人住宅を除く。)、共同住宅、寄宿舍、下宿及び長屋の用途に供する建築物が定められた区域
- (2) 地区計画の区域のうち再開発等促進区(地区整備計画が定められている区域のうち当該地区整備計画において10分の20を超える数値で建築物の容積率の最高限度が定められている区域に限る。)
- (3) 高度利用地区に関する都市計画において建築物の容積率の最高限度が10分の20を超える数値と定められた区域
- (4) 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で用途地域の指定のない区域
- (5) 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

【参考】日影規制の対象建築物と規制時間

地域又は区域	制限を受ける建築物	日影の測定面の高さ	敷地境界から5～10mの範囲の日影時間	敷地境界から10mを超える範囲の日影時間
第1・2種低層住居専用地域 (容積率150%を除く)	軒高が7mを超える建築物、又は地上の階数が3以上の建築物	1.5m	3時間	2時間
第2種低層住居専用地域 (容積率150%)			4時間	2.5時間
用途地域の指定のない区域 (一般の区域)			3時間	2時間
第1・2種中高層住居専用地域	高さが10mを超える建築物	4.0m	3時間	2時間
第1・2種住居地域 準住居地域			4時間	2.5時間
近隣商業地域 (容積率200%)			5時間	3時間
準工業地域 (容積率200%)			5時間	3時間
用途地域の指定のない区域 (幹線街路沿い50mの区域)			4時間	2.5時間