

『横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例』の一部改正について

1. 趣旨

平成 5 年に制定した「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」という。)を、社会経済情勢の変化を踏まえて、建築紛争の未然防止や円滑な解決を図る制度として充実させるため、見直しを図ります。

2. 見直しの主な項目

(1) 建築主が出席する説明会による説明を義務化

建築計画の説明会に建築主が出席しないことから、住民の意見が直接建築主に届かないという不満が生じています。そこで、一定の規模以上の建築計画では建築主が出席する説明会による説明を義務付け、紛争の未然防止を図ります。

(2) 中高層建築物等の建築に伴う解体工事の周知等を義務化

昭和 40 年代中盤以降に急激に建設された鉄筋コンクリート造等の堅固な構造の建築物が建替え時期を迎え、今後その解体工事が大量に増加することが見込まれます。そこで、中高層建築物等の建築にこれらの既存建築物の解体工事を伴うときは近隣住民への周知等を義務付け、紛争の未然防止を図ります。

3. 見直しの主な内容

	現行条例	改正案
(1) 建築主が出席する説明会による説明を義務化	中高層建築物等の計画の説明及び建築主の出席 ⇒説明会又は個別説明での説明。建築主の出席は求めている。	住居系用途地域内の延べ面積 2,000 m ² を超える建築物は、個別説明ではなく建築主(法人に限る。)が出席する説明会により説明を行うことを義務化します。 なお、説明を行わない建築主に対して、説明を行うことの措置命令を新設します。
(2) 中高層建築物等の建築に伴う解体工事の周知等を義務化	解体工事の周知等 ⇒標識の設置及び住民説明を求めている。	中高層建築物等の標識を設置した場合に、中高層建築物等の建築に既存建築物(主要構造部が鉄筋コンクリート造・鉄骨造・鉄骨鉄筋コンクリート造に限る。)の解体工事を伴うときは、解体工事の標識設置及び近隣住民への説明を義務化します。 なお、解体工事の標識を設置しない建築主に対して、標識設置の措置命令及び罰則を新設します。
(3) その他	① 専門家助言制度の位置づけ ⇒条例に規定なし(要綱で規定)	紛争解決に向けて、専門家助言制度をより積極的に活用するため、本制度を条例の中に位置付け、一層の市民への浸透を図ります。 ※ 専門家助言制度：住民が専門家(建築士・弁護士)から建築計画についての助言を受けることにより、建築主との相互理解を促進し、紛争の未然防止を図る制度。
	② あっせん・調停の非公開 ⇒当日の会議のみが非公開。	あっせん・調停の当日の会議に加え、申出書や調停案受諾勧告書等、手続きの全てを非公開にします。
	③ 工業専用地域等の手続 ⇒近隣説明等報告書の提出を適用除外。	工業専用地域等のうち、都市再生特別地区の規定により居住が可能な区域には近隣説明等報告書の提出を義務化します。

4. 施行予定日

・平成 27 年 2 月 1 日

(参考) 関係団体への説明状況

- ・関係団体に各 2 回説明を行いました。(9 団体)
- ①平成 26 年 4 月 22 日から 5 月 14 日まで
- ②平成 26 年 7 月 14 日から 8 月 6 日まで

建設団体	設計団体	不動産団体
<ul style="list-style-type: none"> ・一般社団法人 横浜建設業協会 ・一般社団法人 神奈川県建設業協会横浜支部 ・一般社団法人 神奈川県建物解体業協会 	<ul style="list-style-type: none"> ・一般社団法人 横浜市建築士事務所協会 ・一般社団法人 神奈川県建築士事務所協会横浜支部 ・一般社団法人 神奈川県建築士会 ・横浜市建築設計協同組合 	<ul style="list-style-type: none"> ・公益社団法人 神奈川県不動産協会横浜支部 ・公益社団法人 神奈川県宅地建物取引業協会

関係団体の主な意見

- 「建築主の出席を義務づけることは、建築紛争の未然防止の観点から、良いことである。」
- 「建築計画を円滑に進める上で、解体工事の事前周知は良いと思う。」
- 等

(参考) 実績

年 度		H21	H22	H23	H24	H25
中高層建築物条例	標識設置届	212	318	319	313	274
	(住居系用途地域内の延べ面積 2,000 m ² を超える建築物)	(38)	(84)	(62)	(70)	(58)
	近隣説明等報告書	187	278	254	264	247
あっせん	申出件数	5	15	17	16	8
	実施件数(回)	5(5)	12(15)	14(23)	13(21)	9(12)
	和解※	3	6	7	8	3
	不調	2	6	7	5	5
	その他	0	0	0	0	1(*1)
調停	申出件数	0	6	5	7	4
	実施件数(回)	0(0)	5(12)	2(3)	2(3)	3(4)
	和解※	-	0	2	0	1
	不調	-	5	0	2	1
	その他	-	0	0	0	1(*2)
専門家助言制度	実施件数(回)	-	-	-	10(15)	8(11)

※「和解」は一部和解を含みます。*1 継続中、*2 取下げ