建築主の皆さんへ

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

この条例は、住環境に及ぼす影響の大きい中高層建築物等について、建築計画の事前説明等の手続を定めたものです。

この条例に関することは、建築局情報相談課にご相談ください。

横浜市

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

■目的（第１章）

「中高層建築物等の建築に関し、建築主等が配慮すべき事項及び建築計画又は解体工事計画の周知手続、中高層建築物等の建築又は既存建築物の解体工事及び開発事業等に係る紛争のあっせん及び調停等について定めることにより、良好な近隣関係を保持し、併せて安全で快適な住環境の保全及び形成を図ることを目的とする。」

■対象建築物（第１章）

<table>
<tr><td rowspan="5">中高層
建築物等</td><td rowspan="2">中高層建築物</td><td>住居系地域</td><td>・高さ 10m 超の建築物
・建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が３メートルを超える場合、最も低い地盤面からの高さ 10m 超のもの（延べ面積が 200 ㎡以下の一戸建ての住宅を除く）</td></tr>
<tr><td>非住居系地域</td><td>・高さ 15m 超の建築物</td></tr>
<tr><td>大規模な建築物</td><td>住居系地域</td><td>・延べ面積 1,000 ㎡超の建築物（中高層建築物以外のもの）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">特定用途
建築物</td><td>住居系地域</td><td>・旅館、ホテル、カラオケボックス等</td></tr>
<tr><td>住居系地域、近隣商業地域、準工業地域</td><td>・ぱちんこ屋</td></tr>
<tr><td colspan="2">（適用除外）</td><td colspan="2">・一定規模以下の建築物の増築又は改築、仮設建築物、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（全部適用除外）
・災害対策その他緊急の場合で市長が認めたもの（第３・４章の適用除外）
・工業専用地域、臨港地区（分区指定あり）内の建築物（都市再生特別地区として定められた区域は除く）（第４章の適用除外）
・建築主が国等の建築物、都市計画事業による建築物等（第４章の適用除外）
・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建築される建築物（第 11 条、第４章の適用除外）</td></tr>
</table>

住居系地域：第１種低層住居専用地域、第２種低層住居専用地域、第１種中高層住居専用地域、第２種中高層住居専用地域、第１種住居地域、第２種住居地域、準住居地域、無指定地域（埋立区域を除く）

・**対象となる解体工事**：「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。

■建築主の配慮等（第２章）

建築主は、次の事項に関して配慮し、措置を講じてください。

①計画上の配慮事項	住環境に影響を与えると予測される事項に関する配慮等 （日照、居室の観望、道路交通、駐車場等の確保、意匠色彩等の調和、等）
②工事中の措置	騒音振動の低減、じん埃の飛散防止、工事用車両の安全措置、等
③電波障害対策	共同受信設備の設置その他受信障害の解消に必要な措置

※別冊**「良好な近隣関係の構築に向けて（建築計画に関する配慮の事例集）」**では、中高層建築物等の建築計画に関しての配慮の事例などをまとめていますので、そちらもあわせてご参照ください。

■計画の事前公開（第３章）

①標識の設置

・「建築計画のお知らせ」標識（看板）を現地に設置してください。

・解体工事を伴う場合は、上記と併せて「解体工事計画のお知らせ」標識（看板）を現地に設置してください。

・標識設置届（添付資料必要）を市に提出してください

・添付図書は、P３「提出図書一覧」を参照してください。

②計画の説明

・近隣住民への資料は、訪問日の概ね７日前までに配付または郵送してください。
・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。
・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。

③近隣住民等の範囲

説明対象住民	定　　義
近隣住民 （説明義務）	・敷地境界線から 15m 以内の住民（建築物の外壁等から 50m 以内に限る） ・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%）内の場合に限る）
周辺住民 （求められた場合説明義務）	近隣住民以外の者であって、 ・敷地境界線から 15m 以内の住民 ・日影を受ける住民 ・TV 放送電波の著しい受信障害を受ける者 ・規則で定める高さを超える建築物の高さの 2 倍以内の建物占有者 ・特定用途建築物からの距離が規則で定める範囲内の建物占有者
学校等の管理者 （説明義務）	・敷地境界線から 100m 以内の学校等（工事用車両の通行等の事項）

住民：土地所有者、建物所有者、建物占有者の全てをいいます。
日影：中高層建築物等（建築物に附属する工作物を含みます。）により冬至日の真太陽時による午前９時から午後３時の間に生ずる日影をいいます。

■計画の報告等（第４章）

①市長への報告書の提出（近隣説明等報告書）

・標識設置届の提出から 20 日以降、かつ確認申請等をしようとする 30 日前まで（延べ面積が 200 ㎡以下の建築物については 20 日前まで）に提出してください。
・計画上の配慮の内容、電波障害対策、近隣住民等への説明状況等を記載してください。
・添付図書は、P３「提出図書一覧」を参照してください。

②市長の審査

・市長は、計画上の配慮の内容、電波障害対策、近隣住民等への説明状況等について審査します。
・審査は、報告書受理後 30 日以内（延べ面積が 200 ㎡以下の建築物については 20 日以内）に行い、審査が終了した場合は「横浜市意見書」を交付します。

■あっせん、調停（第５章、第６章）

・市長は、紛争当事者双方の申し出により、中高層建築物等の建築・既存建築物の解体工事・開発事業等についてあっせん又は調停を行います。
・あっせんは、職員が紛争当事者間の話し合いに同席し、側面から当事者に協力します。
・調停は、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、調停案を提示します。

■その他（第７章、第８章）

・市長は、標識の設置、説明又は報告書の提出を行わない者に対し、標識の設置、説明又は報告書の提出を命ずることができます。
・市長は、上記命令に応じない者、又は報告書に虚偽の記載をした者を公表することができます。
・標識の設置若しくは報告書の提出による命令に違反した者、又は報告書に虚偽の記載をした者は、20 万円以下の罰金に処せられます。
・市は近隣住民及び周辺住民の求めに応じて建築士及び弁護士に助言を行わせる場を設けることができます。（専門家助言制度）

［ 提出図書一覧 ］

1　中高層建築物条例に関する標識および提出図書（不足があると受付できませんのでご注意ください。）

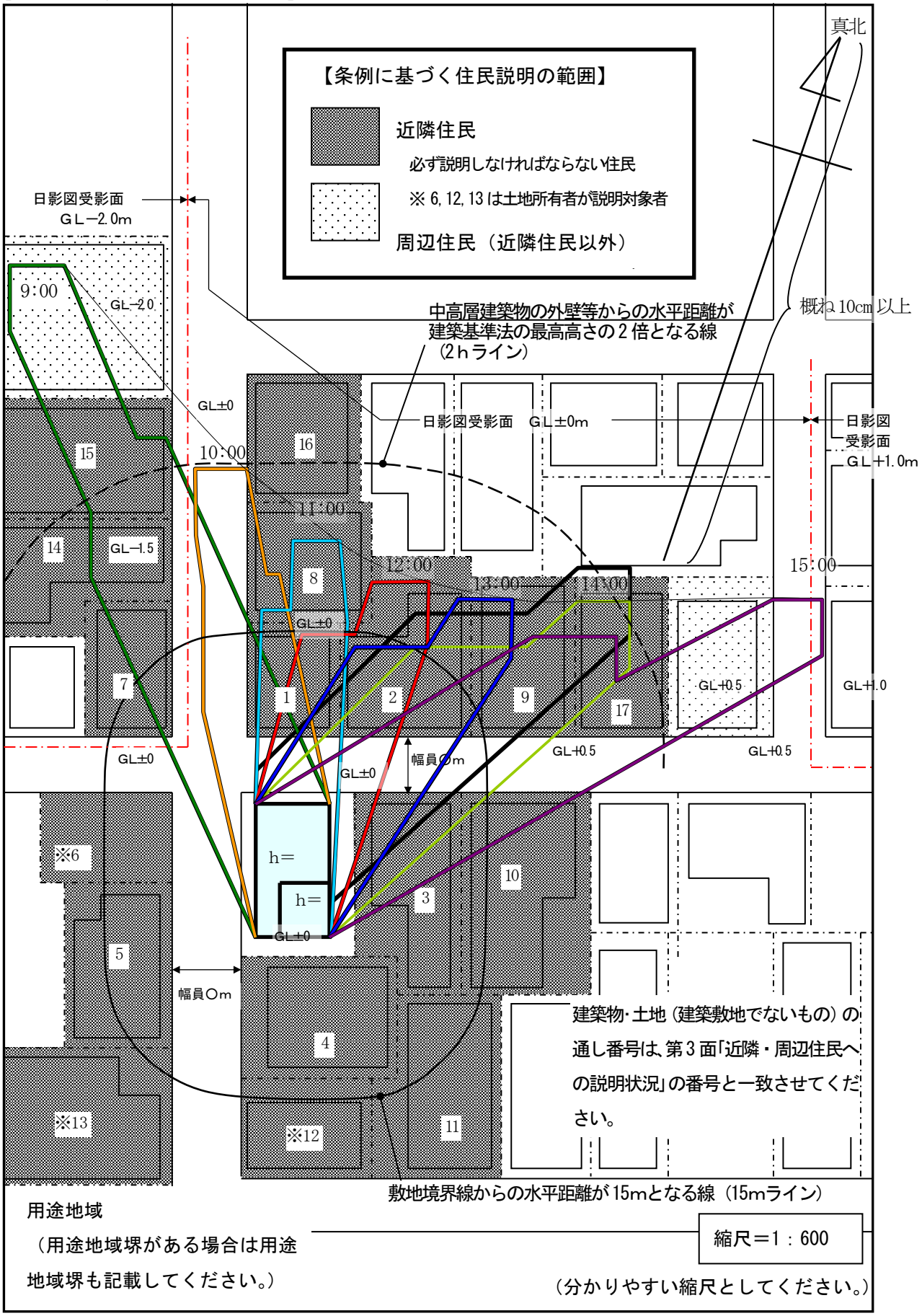
名称	様式	部数	留意事項
標　識 （建築計画）	第１号様式	設置数 ※	■標識は、建築工事が完了するまで設置してください。
標　識 （解体工事計画）	第１号様式 の２	設置数 ※	■標識は、解体工事が完了するまで設置してください。
標識設置届	第２号様式	１部	■添付図書 ①付近見取図 ②敷地及び周囲の状況が判る写真（カラー４枚以上） ③標識の写真 （遠景および近景（標識の文字が判別できる距離）・カラー） ④実日影図（建築物に附属する工作物を含む） ⑤テレビ受信障害予測地域図（高さが31mを超える建築物に限る） ⑥近隣説明資料 （訪問予定日案内文・不在票、付近見取図、配置図、各階平面図、立面図、実日影図、工事概要、『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』　等）
近隣説明等 報告書	第３号様式	正１部 副１部	■添付図書 ①付近見取図 ②配置図 ③各階平面図 ④立面図 ⑤２面以上の断面図（断面位置、間仕切壁を記入してください。） ⑥実日影図（建築物に附属する工作物を含む） ⑦関連局との協議状況表（表７） ⑧真北の確定資料 ⑨その他 （追加で配布した説明資料・案内文・不在票、議事録等）
変更届	第５号様式	１部	変更前後がわかる図面等 標識の修正を行った場合は、標識の写真（設置箇所ごとに撮影）を添付してください。
取下届 取りやめ届	第６号様式	１部	取下届/取りやめ届提出後に中止の標識写真を設置し、写真提出により市に報告してください。
標　識 （計画中止）	第７号様式	設置数 ※	建築計画を取りやめる時は相当な期間掲出してください。

2　開発調整条例の標識と中高層建築物条例の標識を兼ねる場合の追記事項

名称	様式	部数	備考
標　識 （開発事業）	開発調整条例 第１号様式	設置数 ※	開発調整条例の標識の備考欄２に以下の項目を記入 ①敷地の地名地番　⑥工事施工者の住所・氏名 ②名称　⑦連絡先と電話番号 ③工事の種別　⑧報告書提出年月日 ④建築主の住所・氏名　⑨横浜市意見書交付年月日 ⑤設計者の住所・氏名　⑩中高層建築物条例の受付番号 ■標識は、建築工事が完了するまで設置してください。

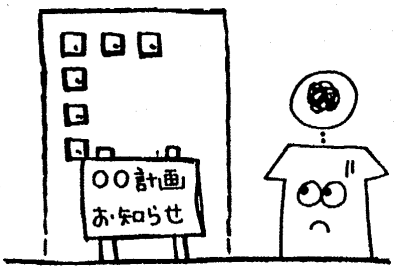
※　敷地が道路に接する部分（２以上の道路に接する場合は、それぞれの道路に接する部分に設置してください。）

［ 説明の範囲と実日影図 ］



（注意）
実日影図の作成にあたっては、手続の手引き「4（3）実日影図の作成にあたって」を参照してください。

中高層建築物条例の対象建築物を建てようとするときは……



①　計画概要の説明

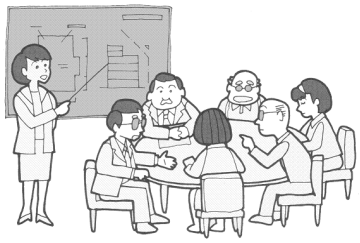
→標識を設置する
→説明資料を事前に配付する
→近隣住民等に計画を説明する

事前に図面資料を配付し、どのぐらいの影響が出るかをわかりやすく十分に説明してください。
住民から説明会の開催等、説明の方法について要望を受けた場合には、その方法で対応するよう努めてください。

※中高層建築物条例による説明対象事項

建築計画	解体工事計画
1 建築物の規模及び用途	1 工期、工法及び周辺への安全対策の概要
2 敷地の規模	
3 敷地内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）	2 周辺の住環境に及ぼす著しい影響及びその対策
6 テレビ電波障害対策（中高層・大規模な建築物）	
7 営業時間等（特定用途建築物）	
8 周辺の住環境に及ぼす著しい影響及びその対策	

②　話し合いによる調整

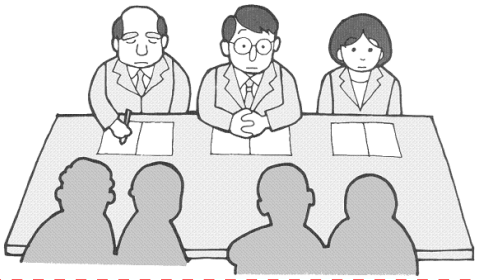


→民事問題について、話し合いを進める。

相隣関係等の民事問題については、
当事者双方で話し合って解決するのが原則です。

住民側…できるだけ具体的、建設的な要望を。
（意見や要望を文書で伝えるのも有効な方法です。）
建主側…影響を受ける立場に立った配慮を！
（要望等が文書で出されたときは、文書で回答してください。）

③　紛争調整の申出



→情報相談課に、あっせん、調停を申出

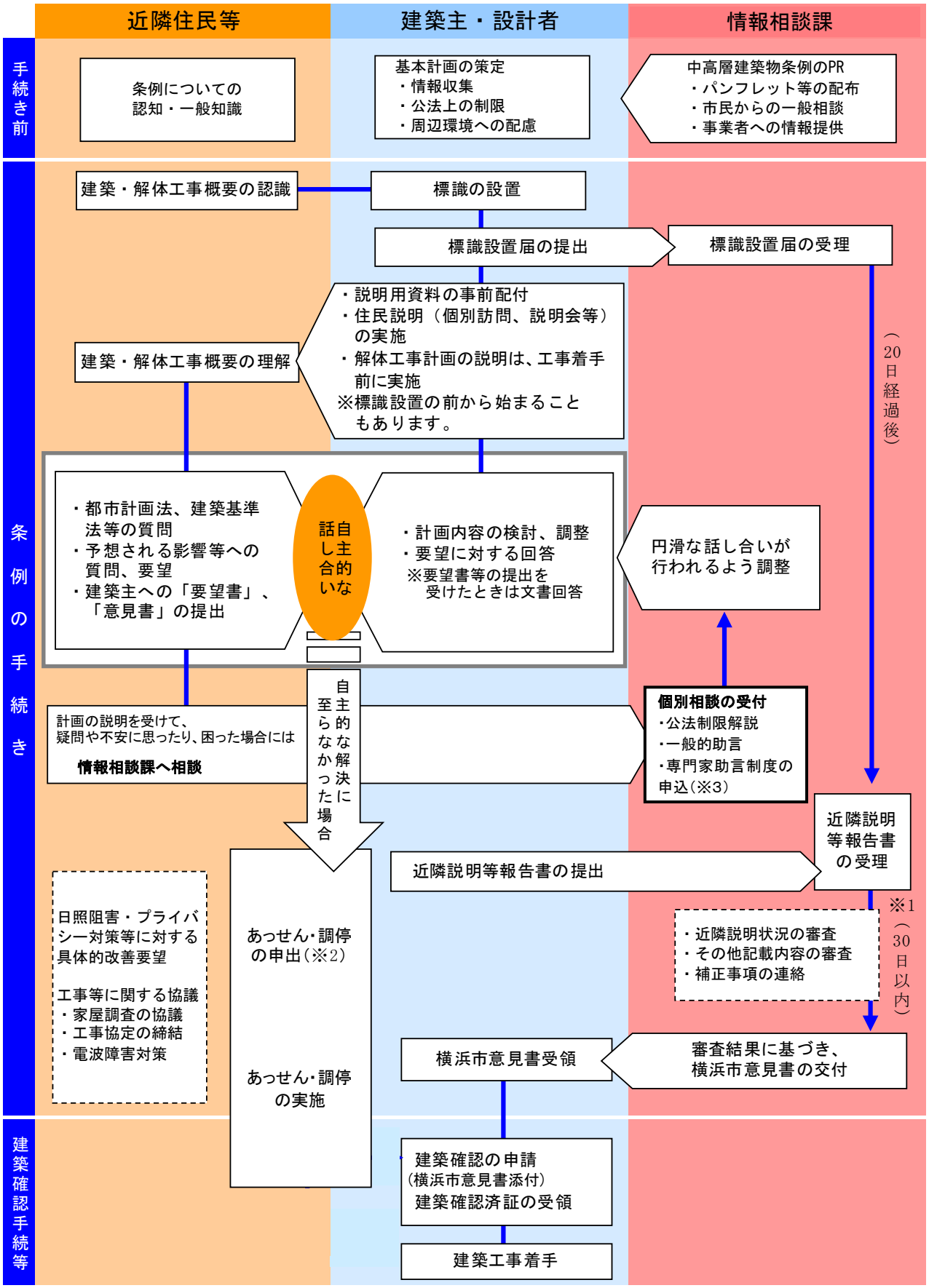
当事者双方での話し合いによる解決が困難となった場合、
情報相談課にあっせん・調停の申出を行うことができます。

→十分な説明と話し合い
→良好な近隣関係・住環境の保全

一般的にはこう考えられています

日照阻害	建築基準法の日影規制が守られていれば公法上は適法ですが、実際の日照阻害いわゆる日照権として受忍限度を著しく超える場合、保護されることがあります。
プライバシー侵害	民法規定（隣地境界線から 1m 未満の窓等への目隠し設置） 等を考慮し、双方の譲り合いが必要です。
工事騒音、振動等	作業方法、作業時間、工事車両通行、家屋被害の損害賠償等について、工事協定を締結するのが一般的です。
電波障害	通常は、受信障害の原因者が共同アンテナ設置等で対応します。

［ 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日以内となります。
（※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年以内まで申出できます。
解体工事に関する申出は解体工事完了までに行ってください。
（※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。

[問合せ先一覧]

➢ 問合せの多い窓口

相　談　項　目	担　当　窓　口	連　絡　先
建築協定 地区計画 街づくり協議地区 地域まちづくりルール について	【下記を除く地区】 【関内 関外】 【新横浜駅周辺】 【東神奈川臨海部　京浜臨海部】 【横浜駅周辺】 【みなとみらい 21 地区】 【上大岡駅周辺地区、金沢文庫駅周辺地区、 鶴ケ峰駅北地区、二俣川駅周辺地区、 中山駅周辺地区】 【綱島駅周辺地区】 【青葉区】	都市整備局（市庁舎 22 階） 〃 地域まちづくり課　045-671-2667 （一部:防災まちづくり推進課 045-671-3595） 〃 関内関外事業推進課　045-671-2673 〃 新横浜都心等事業推進課　045-671-3858 〃 新横浜都心等事業推進課　045-671-3857 〃 横浜駅・みなとみらい事業推進課 045-671-2693 〃 横浜駅・みなとみらい事業推進課 045-671-3516 〃 市街地整備推進課　045-671-3799 045-671-3513 〃 都市整備局綱島駅東口周辺開発事務所 045-531-9600 青葉区役所区政推進課　045-978-2217
大規模小売店舗立地法について	経済局商業振興課	045-671-3488　（市庁舎 31 階）
ごみの収集について	資源循環局業務課	045-671-2551　（市庁舎 23 階）
騒音、振動防止について	みどり環境局大気･音環境課	045-671-2485　（市庁舎 27 階）
法律相談（無料）	市民局広聴相談課（市民相談室）	045-671-2306　（市庁舎３階）
	区役所区政推進課広報相談係	各区役所
法律相談（有料）	神奈川県弁護士会法律相談センター	関内本部：211-7700（中区日本大通９） 横浜駅西口:620-8300（神奈川区鶴屋町２-23-2ＴＳプラザビル４階）
電波障害について （事前調査の技術指導）	関東受信環境クリーン協議会	03-6238-1945
（Ｎ　Ｈ　Ｋ）	ＮＨＫ受信障害対策窓口	0570-00-3434
（　民　放　）	総務省受信障害相談窓口	03-6238-1945

➢ その他の関連窓口

その他の建築・開発等の窓口については、横浜市建築局のホームページの「建築・開発関係　窓口のご案内」をご参照ください。

横浜市　建築　窓口　検索

➢ ケーブルテレビ事業者

事業者名簿		サービスエリア	連絡先
イッツ・コミュニケーションズ株式会社		港北区、緑区、青葉区、都筑区	0120-109-199
株式会社ジェイコムイースト	J:COM せたまち	青葉区（一部地域）	0120-999-000
	J:COM 横浜	南区、磯子区、中区、西区	
	J:COM かながわセントラル	瀬谷区	
株式会社ジェイコム南横浜		港南区、戸塚区、金沢区、栄区	0120-914-000
ＹＯＵテレビ株式会社		鶴見区、神奈川区、港北区（一部地域）	0120-317-230
横浜ケーブルビジョン株式会社		旭区、泉区、保土ケ谷区、西区 一部地域：緑区、戸塚区、神奈川区	0120-595-775

➢ 中高層建築物条例・このパンフレットに関する問い合わせ先

横浜市建築局建築指導部情報相談課
〒231-0005　横浜市中区本町６丁目 50 番地の 10（市庁舎 25 階）
電話（045）671-2350　　Fax（045）550-4102

横浜市　中高層条例　検索

令和８年４月発行