

市第 173 号議案

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

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を改正する条例を次のように定める。

平成23年 2 月10日提出

横浜市長 林 文 子

横浜市条例（番号）

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を改正する条例

第 1 条 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）の一部を  
次のように改正する。

第 2 条第 2 項第 4 号ア中「又は当該建築物」の次に「（延べ面  
積が 200 平方メートル以下の一戸建ての住宅を除く。以下このア  
において同じ。）」を加える。

第 3 条第 1 項第 1 号中「含む。）を増築」を「含み、特定用途  
建築物を除く。）を増築し、」に改め、同項第 4 号を同項第 6 号  
とし、同項第 3 号中「を増築」を「を増築し、」に改め、同号を  
同項第 5 号とし、同項第 2 号中「を除く。）を増築」を「及び特  
定用途建築物を除く。）を増築し、」に改め、同号を同項第 3 号  
とし、同号の次に次の 1 号を加える。

- (4) 非住居系地域内にある中高層建築物（特定用途建築物を除  
く。）を増築し、又は改築する場合であって、当該中高層建  
築物の吹抜きに床を設けるときの市長が周辺の住環境を

害するおそれがないと認めるとき。

第 3 条第 1 項第 1 号の次に次の 1 号を加える。

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

第 3 条中第 4 項を第 5 項とし、第 3 項を第 4 項とし、第 2 項の次に次の 1 項を加える。

- 3 環境影響評価法（平成 9 年法律第 81 号）第 2 条第 4 項若しくは横浜市環境影響評価条例（平成 10 年 10 月横浜市条例第 41 号）第 2 条第 4 号に規定する対象事業又は都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 20 条第 1 項に規定する都市再生事業として中高層建築物等を建築する場合にあっては、第 11 条及び第 4 章の規定は、適用しない。

第 10 条第 3 項中「前 2 項」を「第 1 項」に改め、「。次条第 4 項及び第 12 条第 3 項において同じ」を削り、「第 1 項」を「同項」に改め、「。以下同じ」を削り、同項後段を削る。

第 11 条第 4 項を削る。

第 12 条第 2 項中「の各号」を削り、「30 日」の次に「（中高層建築物等の建築計画における当該計画部分の床面積の合計が 200 平方メートル以下のものにあつては、20 日）」を加え、同条第 3 項を削る。

第 13 条第 1 項中「（同条第 3 項の規定により提出されたものとみなされた開発事業調整条例第 13 条第 1 項の開発事業説明状況等

報告書を含む。以下同じ。 ) 」を削り、同条第 2 項を次のように改める。

2 市長は、前項の審査を報告書を受理した日から起算して30日（中高層建築物等の建築計画における当該計画部分の床面積の合計が 200 平方メートル以下のものにあつては、20日）以内に終了させるものとし、審査が終了したときは、文書をもってその旨を建築主に通知するとともに、良好な近隣関係の保持並びに住環境の保全及び形成を図るため必要な意見を述べるものとする。

第13条第 3 項中「又は開発事業者」を削る。

第14条第 3 項ただし書中「実施に係る紛争」の次に「その他規則で定める紛争」を加え、同条第 4 項中「紛争当事者」の次に「又は関係者」を加える。

第20条第 3 項中「紛争当事者」の次に「又は関係者」を加える。

第25条に次のただし書を加える。

ただし、委員会及び小委員会が相当であると認める者は、これを傍聴することができる。

第29条中「（完成後 1 年以内のものに限る。）」及び「の各号」を削る。

第 2 条 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を次のように改正する。

第 3 条第 3 項中「（平成10年10月横浜市条例第41号）」を「（平成22年12月横浜市条例第46号）」に改める。

附 則

( 施行期日 )

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

( 経過措置 )

- 2 第 1 条の規定による改正後の横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例(以下「新条例」という。)第 2 条第 2 項第 4 号ア、第 3 条、第12条第 2 項及び第13条第 2 項の規定は、第 1 条の規定の施行の日(以下「施行日」という。)以後に新条例第10条第 2 項の規定により標識の設置に関する届出書を提出する中高層建築物等の建築(新条例第29条の規定により特定用途建築物の建築とみなされる建築物の用途の変更を含む。)について適用し、施行日前に第 1 条の規定による改正前の横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業に係る住環境の保全等に関する条例(以下「旧条例」という。)第10条第 2 項の規定により標識の設置に関する届出書(同条第 3 項の規定により同条第 2 項の届出書の提出とみなされた開発構想書を含む。)を提出した中高層建築物等の建築(旧条例第29条の規定により特定用途建築物の建築とみなされる建築物の用途の変更を含む。次項において同じ。)については、なお従前の例による。
- 3 施行日前に旧条例第10条第 3 項の規定により同条第 2 項の届出書の提出とみなされた開発構想書を提出した中高層建築物等の建築に係る建築計画の説明並びに報告書の提出及び審査については、なお従前の例による。
- 4 新条例第25条ただし書の規定は、施行日以後に新条例第21条第 1 項又は第 2 項の規定による申出があった調停について適用し、

施行日前に旧条例第21条第 1 項又は第 2 項の規定による申出があった調停については、なお従前の例による。

- 5 新条例第29条の規定は、特定用途建築物として用途を変更するため施行日から平成23年 8 月19日までの間に新条例第12条第 2 項各号に規定する申請をする建築物（当該申請が必要ない場合にあつては、その間に特定用途建築物として使用を開始する建築物）のうち、完成後 1 年を超えるものについては、適用しない。

### 提 案 理 由

斜面地における小規模住宅等の建築に係る建築計画の周知等に関する手続を廃止するとともに、中高層建築物等の建築に関する特定の事項に係る紛争の調整等の申出期限を延長する等のため、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を改正したいので提案する。

参 考

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（抜粋）

（~~上段~~ 改正案）  
（~~下段~~ 現 行）

第 1 条 関係

（定義）

第 2 条 （第 1 項省略）

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

（第 1 号から第 3 号まで省略）

(4) 中高層建築物 次に掲げる建築物をいう。

ア 住居系地域内にある建築物（その一部が住居系地域内にあるものを含む。）で、その高さが 10メートルを超えるもの又は当該建築物（延べ面積が 200 平方メートル以下の一戸建ての住宅を除く。以下このアにおいて同じ。）が周囲の地面と接する位置の高低差が 3メートルを超える場合において最も低い地盤面から当該建築物の最も高い部分までの高さが 10メートルを超えるもの。ただし、次の(ア)又は(イ)のいずれかに該当する場合にあっては、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が 3メートルを超える場合の高さの算定方法は、それぞれ(ア)又は(イ)に定めるところによる。

（(ア)、(イ)、イ、第 5 号から第 14 号まで及び第 3 項省略）

（適用除外）

第 3 条 この条例の規定は、次に掲げる場合にあっては、適用しない。

- (1) 住居系地域内にある建築物（その一部が住居系地域内にあるものを含み、特定用途建築物を除く。）を増築し、又は改築する場合であって、当該増築又は改築に係る部分の建築物の高さが10メートル以下で、かつ、当該増築又は改築に係る部分の床面積の合計が1,000平方メートル以下のとき。
- (2) 住居系地域内にある中高層建築物（特定用途建築物を除く。）を増築し、又は改築する場合（前号に掲げる場合を除く。）であって、当該中高層建築物の吹抜きに1,000平方メートル以下の面積の床を設けるときの他市長が周辺の住環境を害するおそれがないと認めるとき。
- ~~(3)~~  
(2) 非住居系地域内にある建築物（その一部が住居系地域内にあるもの及び特定用途建築物を除く。）を増築し、又は改築する場合であって、当該増築又は改築に係る部分の建築物の高さが15メートル以下のとき。
- (4) 非住居系地域内にある中高層建築物（特定用途建築物を除く。）を増築し、又は改築する場合であって、当該中高層建築物の吹抜きに床を設けるときの他市長が周辺の住環境を害するおそれがないと認めるとき。
- ~~(5)~~  
(3) 特定用途建築物を増築し、又は改築する場合であって、当該増築又は改築に係る部分の床面積の合計が、当該増築又は改築前の当該特定用途建築物の床面積の合計に 0.5 を乗じて得た数値に満たないとき。
- ~~(6)~~  
(4) （本文省略）  
（第 2 項省略）
- 3 環境影響評価法（平成 9 年法律第 81 号）第 2 条第 4 項若しく

は横浜市環境影響評価条例（平成 10 年 10 月横浜市条例第 41 号）  
第 2 条第 4 号に規定する対象事業又は都市再生特別措置法（平  
成 14 年法律第 22 号）第 20 条第 1 項に規定する都市再生事業とし  
て中高層建築物等を建築する場合にあっては、第 11 条及び第 4  
章の規定は、適用しない。

$\frac{4}{3}$  （本文省略）

$\frac{5}{4}$  （本文省略）

（標識の設置）

第 10 条 （第 1 項及び第 2 項省略）

3 第 1 項  
前 2 項の規定にかかわらず、開発事業（中高層建築物等の建  
築を目的とするもの及び中高層建築物等を建築するものに限る

。次条第 4 項及び第 12 条第 3 項において同じ。）を行う場合で

、開発事業調整条例第 9 条の規定により標識（当該標識におい  
て同項  
第 1 項の規定による標識に表示すべき事項が表示されている

ものに限る。以下同じ。）が設置されたときは、当該標識を同  
項の標識とみなす。この場合において、開発事業調整条例第 10

条の開発構想書に開発事業調整条例第 9 条の標識の設置に関す  
る事項を記載して提出したときは、当該開発構想書の提出を前  
項の届出書の提出とみなす。

（計画の説明）

第 11 条 （第 1 項から第 3 項まで省略）

4 前 3 項の規定にかかわらず、開発事業を行う場合で、開発事  
業調整条例第 11 条の規定による説明において前 3 項の規定によ  
る中高層建築物等について説明すべき事項が説明されたときは

、同条の説明を前 3 項の説明とみなす。

( 報告 )

第 12 条 ( 第 1 項省略 )

- 2 前項の報告書は、第 10 条第 2 項の届出書を市長に提出した日から起算して 20 日を経過した日以降で、かつ、次の各号に掲げる日のうち最も早い日の 30 日(中高層建築物等の建築計画における当該計画部分の床面積の合計が 200 平方メートル以下のもの)にあつては、20 日)前までに提出しなければならない。

( 第 1 号及び第 2 号省略 )

- 3 前 2 項の規定にかかわらず、開発事業を行う場合で、開発事業調整条例第 13 条第 1 項の開発事業説明状況等報告書(当該開発事業説明状況等報告書において第 1 項の規定による報告すべき事項が記載されたものに限る。以下同じ。)が、第 10 条第 3 項の規定により同条第 2 項の届出書の提出とみなされた開発構想書の市長への提出の日から起算して 20 日を経過した日以降で、かつ、前項各号に掲げる日のうち最も早い日の 30 日前までに提出されたときは、当該開発事業説明状況等報告書の提出を第 1 項の報告書の提出とみなす。

( 審査 )

- 第 13 条 市長は、前条第 1 項に規定する報告書(同条第 3 項の規定により提出されたものとみなされた開発事業調整条例第 13 条第 1 項の開発事業説明状況等報告書を含む。以下同じ。)を受理したときは、その記載された内容について審査する。

- 2 市長は、前項の審査を報告書を受理した日から起算して 30 日市長は、前項の審査を報告書を受理した日から起算して 30 日(中高層建築物等の建築計画における当該計画部分の床面積の以内に終了させるものとし、審査が終了したときは、文書をも

合計が 200 平方メートル以下のものにあつては、20 日 ) 以内  
つてその旨を建築主又は開発事業者に通知するものとする。こ  
終了させるものとし、審査が終了したときは、文書をもってそ  
の場合において、市長は、必要があると認めるときは、その通  
の旨を建築主に通知するとともに、良好な近隣関係の保持並び  
知に意見を付することができる。  
に住環境の保全及び形成を図るため必要な意見を述べるものと  
する。

- 3 市長は、前項の期間内に審査を終了することができない正当な理由があると認めるときは、その理由を付し、当該期間内に、文書をもってその旨を建築主又は開発事業者に通知するものとする。

(あっせん)

第 14 条 (第 1 項及び第 2 項省略)

- 3 前 2 項の申出は、当該紛争に係る中高層建築物等の建築工事又は開発事業に関する工事の着手前に行わなければならない。ただし、工事により発生した騒音及び振動、じんあいの飛散その他工事の実施に係る紛争その他規則で定める紛争については当該工事の完了時まで、テレビジョン放送の電波の受信障害に係る紛争その他市長が必要と認める紛争については当該工事の完了時から 1 年以内に申出を行うことができる。

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

(第 5 項省略)

(小委員会)

第 20 条 (第 1 項及び第 2 項省略)

- 3 小委員会は、調停のため必要があると認めるときは、紛争当

事者 又は関係者 に対し意見を聴くため出席を求め、及び必要な資料の提出を求めることができる。

(委員会等の非公開)

第 25 条 委員会及び小委員会の行う調停の手続は、公開しない。  
ただし、委員会及び小委員会が相当であると認める者は、これを傍聴することができる。

(用途の変更に対するこの条例の適用)

第 29 条 建築物 （完成後 1 年以内のものに限る。） の全部又は一部の用途を変更して特定用途建築物とする行為は、特定用途建築物の建築とみなしてこの条例を適用する。この場合において、第 12 条第 2 項中「早い日」とあるのは「早い日（次 の各号 に掲げる申請が必要ない場合にあつては、特定用途建築物を使用しようとする日）」と、第 14 条第 3 項中「中高層建築物等の建築工事の着手前」とあるのは「特定用途建築物の使用前」と読み替えるものとする。

## 第 2 条 関係

(適用除外)

第 3 条 (第 1 項及び第 2 項省略)

3 環境影響評価法（平成 9 年法律第 81 号）第 2 条第 4 項若しくは横浜市環境影響評価条例 （平成 22 年 12 月横浜市条例第 46 号） （平成 10 年 10 月横浜市条例第 41 号） 第 2 条第 4 号に規定する対象事業又は都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 20 条第 1 項に規定する都市再生事業として中高層建築物等を建築する場合にあつては、第 11 条及び第 4 章の規定は、適用しない。

(第 4 項及び第 5 項省略)