

「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

平成23年2月14日  
 建築・都市整備・道路委員会資料  
 建築局

第1 主旨

中高層建築物等の建築に関し、計画周知の義務付け、紛争時の調整手続等を定めている「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」について、制定した平成5年以降の社会経済情勢の変化等を踏まえ、改正を行います。

第2 改正の内容

項目	現行	改正の概要		運用/解説	対応条文		規則委任事項 規則内容案(抜粋)																		
		内容	理由		条例改正案(抜粋)	条項																			
1 建築紛争調整制度の充実について																									
(1)あっせん・調停の申出の受理期間を緩和	建築計画に関する紛争のあっせん・調停を受付する期間は工事着手まで(工事の関係については完成まで)	工事着手後も調整が可能な項目について、受理期間を工事完了時点まで延長	近年の紛争調整では工事期間中においても、建築計画に関わる見直し(目隠しの設置等)もあり、受理期間を延長し、調整を円滑に進めるため。	<p>【あっせん・調停を受理できる期間】</p>	<p>【あっせん・調停の申出時期について】</p> 申出は、(中略)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 <u>その他規則で定める紛争</u> については当該工事の完了時まで、(中略)申出を行うことができる。	14条3項(一部改正)	<p>○ <u>建築物の構造躯体に関わらない、ひさし、屋上手すり、建築設備又は工作物等の変更</u></p> <p>○ <u>駐車場、塀又は植栽等の外構の変更</u></p> <p>○ <u>特定用途建築物の騒音、営業時間等の利用に関わる変更(新規)</u></p>																		
(2)あっせん・調停の公開など	ア あっせん・調停における出席者は、原則、当事者に限定。弁護士は代理人として同席を認めている。	同席者を拡充	住民側の立場の建築士等の専門家が同席することで、よりバランスの取れた解決が見込まれるため。	<p>【入室者の整理】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>名称</th> <th>資格、制限等</th> <th>具体例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当事者</td> <td>条例上に規定。あっせん、調停の申出を行うことができる。出席し発言を行うことができる。</td> <td>・ 近隣住民 ・ 周辺住民 ・ 建築主、工事施工者等(紛争に直接係る者)</td> </tr> <tr> <td>代理人</td> <td>当事者から委任を受けた弁護士等は、代理人として、あっせんや調停に同席し、発言を行うことができる。</td> <td>・ 弁護士</td> </tr> <tr> <td>関係者</td> <td><u>市長又は委員会が認められた者は、あっせん、調停に同席し、発言を行うことができる。</u></td> <td>・ <u>建築士</u> ・ <u>紛争当事者の別居親族</u></td> </tr> <tr> <td>調停委員</td> <td><u>調停委員</u></td> <td>・ <u>同席あっせん</u></td> </tr> <tr> <td>傍聴者</td> <td><u>委員会が相当と認められた者は、調停を傍聴できる。発言を行うことはできない。</u></td> <td>・ <u>紛争に参加を検討している他の近隣住民</u> ・ <u>弁護士に同行する司法修士生</u></td> </tr> </tbody> </table>	名称	資格、制限等	具体例	当事者	条例上に規定。あっせん、調停の申出を行うことができる。出席し発言を行うことができる。	・ 近隣住民 ・ 周辺住民 ・ 建築主、工事施工者等(紛争に直接係る者)	代理人	当事者から委任を受けた弁護士等は、代理人として、あっせんや調停に同席し、発言を行うことができる。	・ 弁護士	関係者	<u>市長又は委員会が認められた者は、あっせん、調停に同席し、発言を行うことができる。</u>	・ <u>建築士</u> ・ <u>紛争当事者の別居親族</u>	調停委員	<u>調停委員</u>	・ <u>同席あっせん</u>	傍聴者	<u>委員会が相当と認められた者は、調停を傍聴できる。発言を行うことはできない。</u>	・ <u>紛争に参加を検討している他の近隣住民</u> ・ <u>弁護士に同行する司法修士生</u>	<p>【あっせんにおいて】</p> 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 <u>又は関係者</u> 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することができる。	14条4項 20条3項(一部改正)	(あっせん・調停の出席者について) 紛争当事者 <u>又は関係者</u> 以外の者は、市長が行うあっせん又は調停小委員会が行う調停に出席することができない。ただし、市長が相当と認めた紛争当事者の代理人については、この限りではない。(規則24条一部改正)
	名称	資格、制限等	具体例																						
当事者	条例上に規定。あっせん、調停の申出を行うことができる。出席し発言を行うことができる。	・ 近隣住民 ・ 周辺住民 ・ 建築主、工事施工者等(紛争に直接係る者)																							
代理人	当事者から委任を受けた弁護士等は、代理人として、あっせんや調停に同席し、発言を行うことができる。	・ 弁護士																							
関係者	<u>市長又は委員会が認められた者は、あっせん、調停に同席し、発言を行うことができる。</u>	・ <u>建築士</u> ・ <u>紛争当事者の別居親族</u>																							
調停委員	<u>調停委員</u>	・ <u>同席あっせん</u>																							
傍聴者	<u>委員会が相当と認められた者は、調停を傍聴できる。発言を行うことはできない。</u>	・ <u>紛争に参加を検討している他の近隣住民</u> ・ <u>弁護士に同行する司法修士生</u>																							
イ あっせん・調停において、傍聴は認められない。	相当と認められる者に限り傍聴できるようにする。	非公開の原則は保ちつつ、相当と認められる者に限り傍聴を認めることにより、調整制度がより有効に活用されるため。	<p>【調停において】</p> 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 <u>又は関係者</u> 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することができる。	<p>【傍聴について】</p> 調停の手続は、公開しない。 <u>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。</u>	25条(一部改正)	<規則改正なし>																			
(3)同席あっせん	調停委員同席のあっせんを運用で実施	条文に位置づけ	条文上、位置づけることにより、一層利用しやすくするため。	あっせんの場に調停委員1名が同席し、適切なアドバイスを行うことで、紛争を円満な解決に導く。	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 <u>又は関係者</u> 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することができる。	14条4項(再掲)	<規則改正なし>																		

項目	現行	改正の概要		運用/解説	対応条文		規則委任事項 規則内容案(抜粋)
		内容	理由		条例改正案(抜粋)	条項	
2 手続の見直しについて							
(1)小規模建築物等 の手続の簡素化	ア 規模による適用除外規定なし	200㎡以下の一戸建ての斜面地建築物は、適用除外	斜面地建築物に対する規定は、斜面地マンションのような建築物を想定している主旨から、基準を適正化するため。		<b>【対象建築物から除く規定】</b> 住居系地域内にある建築物で、(中略)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。)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(略)	2条2項4号7(一部改正)	<規則改正なし>
	イ 内部増築(吹抜きに床を増設)における適用除外規定なし	内部増築の場合、適用除外	周辺環境に影響が無い内部増築の場合、過度な負担となっている基準を適正化するため。		<b>【適用除外規定】</b> 中高層建築物の吹抜きに床を設けるときの(略)	3条1項2号、4号(新規)	<規則改正なし>
	ウ 手続上、必要な日数の緩和規定なし	200㎡以下の建築物において、必要日数を短縮(30日→20日)	小規模建築物では、一般的に説明範囲も比較的小さく、審査期間も短期間で済んでいるため。		<b>【建築主の手続上必要な期間の短縮】</b> 報告書は、(中略)(建築確認申請等の)日の30日(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。(略) <b>【市長の審査期間の短縮】</b> 市長は、審査を報告書を受領した日から30日(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(中略)する。	12条(一部改正)	<規則改正なし>
(2)条例の一部適用除外対象の見直し	環境アセス、都市再生事業によって建築される場合、緩和規定なし	近隣説明・報告義務を適用除外	周辺への周知など類似の手続を経て建設されるため。	環境アセス、都市再生事業の例： エキサイト横浜22で予定される(仮称)横浜駅西口駅ビル	<b>【適用除外規定】</b> 環境影響評価法・横浜市環境影響評価条例に規定する対象事業又は都市再生特別措置法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、(近隣説明及び報告義務)の規定は、適用しない。	3条3項(新規)	<規則改正なし>
(3)特定用途への用途変更の場合の適用の見直し	特定用途に用途変更する場合、完成後1年以内のものに限り、条例を適用	完成後1年以上経過したものを特定用途へ用途変更する場合も条例対象とする。	社会背景の変化(既存ストック活用など)に伴い用途変更について、対象期間を拡大するため。	「特定用途」とは： (住居系用途地域)旅館、ホテル、カラオケボックス、パチンコ屋 (近隣商業、準工業地域)パチンコ屋	建築物(完成後1年以内のものに限る。)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。	29条(一部削除)	<規則改正なし>
3 その他							
書式等の整理	ア 「近隣説明報告書」の審査が終了した後、「審査終了通知書」を発行	「審査終了通知書」の名称を「意見書」とする。	「審査終了」という名称から受ける印象で、市の関与が終わってしまうという住民からの懸念に対応するため。		市長は、(中略)審査を報告書を受領した日から30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、(中略)意見を述べるものとする。	13条2項(一部改正)	様式名称「中高層建築物等の建築計画に対する横浜市意見(通知)」に改正
	イ 中高層建築物条例の手続において、開発事業調整条例の様式使用が認められる場合がある。	中高層建築物条例、開発事業調整条例それぞれの様式で、それぞれの様式を使用する。	開発調整条例に基づく様式を使用すると、もともと違う条例なので、記載方法や添付書類に不備があることが多く、事業者にとって書類の作成を簡易かつ明確にするため。		(略) 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(中高層条例の)届出書の提出とみなす。	10条3項(一部削除)、11条4項、12条3項(削除)	<規則改正なし>

第3 その他規則改正等での対応（参考）

項目	現行	改正の概要		運用／解説	対応条文		規則内容案(抜粋)	備考
		内容	理由		条例(抜粋)	条項		
1 その他規則改正にて対応するもの								
(1)近隣説明の方法を規則で規定化	近隣説明にあたって、資料配布は義務付けられていないなど、説明方法が規定化されていない。	説明資料の事前配布を義務付けるなど、説明方法を規則上で規定	住民説明用の資料を配布し、理解を促進することで、計画や説明を十分聞いていない等のトラブルを未然に防止するため。	事前に資料に目を通したり、近隣同士で相談したりできる時間を確保するため、住民説明に回る1週間程度前には、説明資料を届け、訪問日を予告した上で、訪問・説明する。	(計画の説明) 建築主は、(中略)近隣住民に当該中高層建築物等の建築計画の概要その他の規則で定める事項を説明しなければならない。 (条例改正は行いません。)	11条1項	条例第11条第1項に規定する説明に際して、 <b>説明資料を事前に住民の手元に届けた上で、その図書を用いて説明を行わなければならない旨</b> 、規定する。(規則10条一部改正)	
(2)技術資料の簡素化	標識設置届に、テレビ電波障害予測の調査報告書の添付を義務付	添付図書を調査報告書から机上予測図に変更	電波障害調査が一般に浸透している現状から、義務付けとなっている基準を適正化するため。		(標識設置届) 中高層建築物等の建築主は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに、標識の設置に関する届出書を市長に提出しなければならない。 (条例改正は行いません。)	10条2項	標識設置届には、テレビジョン放送の電波の受信障害に関する <b>受信障害予測図</b> を添付しなければならない旨、規定する。(規則9条一部改正)	
2 その他運用改正にて対応するもの								
紛争当事者の一方からの申出であっせん	あっせんは原則、紛争当事者双方(住民側、建築主側)からの申出により開催	住民又は事業者一方からのあっせん申出について、あっせん実施の条件となる「相当な理由」の解釈を拡大し柔軟な調整を行えるよう運用の見直し	建築主が、あっせん申出を忌避することにより、あっせんが不成立なケースがあるので、あっせんを受ける機会を拡大するため。	従来、 【一方申出であっせんを実施するには】 紛争申出に当たって、争点である例えば、日照、プライバシー、家屋損傷等の損害は、計画建築物がその損害発生の原因だ、という因果関係があることについて、一応の確からしいとの心証を市長に得させ、かつ、その損害発生の高確率と予測されることが必要とされている。実際には、一般に住民側でこれらを実証することは困難で、一方申出であっせんを開催した例はなかった。  今後は、 【一方申出であっせん実施すべき『相当な理由』の判断例として】 ・条例上の申出適格がある(周辺住民である)かどうか ・日照であれば、日影が申出人の家屋に到達するか、プライバシーであれば、申出人の居室の窓が計画建築物に面しているか、など 個別の事情を考慮した上で、柔軟に運用し、あっせんを受ける機会を拡大する。	(あっせん) 市長は、近隣住民(等)及び建築主(等)(=「紛争当事者」)の双方から紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行う。 (条例改正は行いません。)  (2項) 市長は、紛争当事者の一方から紛争の調整の申出があった場合において、相当な理由があると認めるときは、あっせんを行う。 (条例改正は行いません。)	14条1項  同条2項	<規則改正なし>	行政手続条例31条※

※(参照)行政手続条例(抜粋)  
(行政指導の一般原則)  
第31条 行政指導にあっては、行政指導に携わる者は、当該市の機関の任務又は所掌事務の範囲を逸脱してはならないこと及び行政指導の内容が相手方の任意の協力により実現されるものであることに留意しなければならない。  
2 行政指導に携わる者は、その相手方が行政指導に従わなかったことを理由として、不利益な取扱いをしてはならない。

第4 施行期日

平成23年7月1日から施行します。

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 新旧対照表  
 (平成23年7月1日施行予定)

現行	改正案
<p>目次</p> <p>第1章 総則(第1条—第6条)</p> <p>第2章 建築主の配慮等(第7条—第9条)</p> <p>第3章 計画の事前公開(第10条・第11条)</p> <p>第4章 計画の報告等(第12条・第13条)</p> <p>第5章 あっせん(第14条・第15条)</p> <p>第6章 調停(第16条—第26条)</p> <p>第7章 雑則(第27条—第30条)</p> <p>第8章 罰則(第31条)</p> <p>附則</p> <p>第1章 総則</p> <p>(目的)</p> <p>第1条 この条例は、中高層建築物等の建築に関し、横浜市等の責務、建築主が配慮すべき事項及び建築計画の周知手続について定めるとともに、中高層建築物等の建築及び開発事業に係る紛争についてのあっせん及び調停その他必要な事項を定めることにより、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。</p> <p>(定義)</p> <p>第2条 この条例における用語の意義は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)の例による。</p> <p>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。</p> <p>(1) 住環境 市民が日常生活を営む上で基本となる住居及びその住居を取り巻く環境をいう。</p> <p>(2) 住居系地域 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、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、第二種住居地域及び準住居地域並</p>	<p>目次</p> <p>第1章 総則(第1条—第6条)</p> <p>第2章 建築主の配慮等(第7条—第9条)</p> <p>第3章 計画の事前公開(第10条・第11条)</p> <p>第4章 計画の報告等(第12条・第13条)</p> <p>第5章 あっせん(第14条・第15条)</p> <p>第6章 調停(第16条—第26条)</p> <p>第7章 雑則(第27条—第30条)</p> <p>第8章 罰則(第31条)</p> <p>附則</p> <p>第1章 総則</p> <p>(目的)</p> <p>第1条 この条例は、中高層建築物等の建築に関し、横浜市等の責務、建築主が配慮すべき事項及び建築計画の周知手続について定めるとともに、中高層建築物等の建築及び開発事業に係る紛争についてのあっせん及び調停その他必要な事項を定めることにより、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。</p> <p>(定義)</p> <p>第2条 この条例における用語の意義は、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「法」という。)及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号。以下「令」という。)の例による。</p> <p>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。</p> <p>(1) 住環境 市民が日常生活を営む上で基本となる住居及びその住居を取り巻く環境をいう。</p> <p>(2) 住居系地域 第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、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、第二種住居地域及び準住居地域並</p>

びに用途地域の指定のない区域(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を除く。)をいう。

(3) 非住居系地域 住居系地域以外の地域をいう。

(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) 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8分の1以下の場合にあっては、その部分の高さは、12メートルまでは、算入しない。

(イ) むね飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物がある場合にあっては、その部分の高さは、算入しない。

イ 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を除く。)で、その高さが15メートルを超えるもの

(5) 大規模建築物 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、その延べ面積(同一敷地内に2以上

びに用途地域の指定のない区域(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を除く。)をいう。

(3) 非住居系地域 住居系地域以外の地域をいう。

(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) 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8分の1以下の場合にあっては、その部分の高さは、12メートルまでは、算入しない。

(イ) むね飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物がある場合にあっては、その部分の高さは、算入しない。

イ 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を除く。)で、その高さが15メートルを超えるもの

(5) 大規模建築物 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、その延べ面積(同一敷地内に2以上

の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計が1,000平方メートルを超えるもののうち、中高層建築物以外の建築物をいう。

(6) 特定用途建築物 次に掲げる建築物をいう。

ア 旅館若しくはホテル又はカラオケボックスその他これに類するものの用途に供する建築物で、その敷地の全部又は一部が住居系地域内にあるもの

イ ぱちんこ屋の用途に供する建築物で、その敷地の全部又は一部が住居系地域、近隣商業地域又は準工業地域内にあるもの

(7) 中高層建築物等 中高層建築物、大規模建築物及び特定用途建築物をいう。

(8) 近隣住民 次に掲げる者をいう。

ア 中高層建築物等の敷地境界線からの水平距離が 15 メートル以内の範囲で、かつ、中高層建築物等の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が 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

イ 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍以内の範囲で、かつ、当該中高層建築物(当該中高層建築物に附属する看板、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時までの間に日影を生ずる範囲において、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。ただし、土地又は建築物の全部が近隣商業地域(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度が10分の20を超える場合に限る。)、商業地域、工業地域又は工業専用地域にある場合の当該土地の所有者又は当該建築物の所有者若しくは占有者を除く。

の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計が1,000平方メートルを超えるもののうち、中高層建築物以外の建築物をいう。

(6) 特定用途建築物 次に掲げる建築物をいう。

ア 旅館若しくはホテル又はカラオケボックスその他これに類するものの用途に供する建築物で、その敷地の全部又は一部が住居系地域内にあるもの

イ ぱちんこ屋の用途に供する建築物で、その敷地の全部又は一部が住居系地域、近隣商業地域又は準工業地域内にあるもの

(7) 中高層建築物等 中高層建築物、大規模建築物及び特定用途建築物をいう。

(8) 近隣住民 次に掲げる者をいう。

ア 中高層建築物等の敷地境界線からの水平距離が 15 メートル以内の範囲で、かつ、中高層建築物等の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が 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

イ 中高層建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍以内の範囲で、かつ、当該中高層建築物(当該中高層建築物に附属する看板、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時までの間に日影を生ずる範囲において、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。ただし、土地又は建築物の全部が近隣商業地域(建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度が10分の20を超える場合に限る。)、商業地域、工業地域又は工業専用地域にある場合の当該土地の所有者又は当該建築物の所有者若しくは占有者を除く。

(9) 周辺住民 次に掲げる者をいう。

ア 中高層建築物等の敷地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

イ 中高層建築物(当該中高層建築物に附属する看板、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 時までの間に日影を生ずる範囲において、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

ウ 中高層建築物又は大規模建築物により、テレビジョン放送の電波の著しい受信障害が生ずると予測される者又は現に生じている者

エ 中高層建築物(規則で定める高さを超えるものに限る。)の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物の高さの 2 倍以内の範囲において、建築物の全部又は一部を占有する者

オ 特定用途建築物の敷地境界線からの規則で定める水平距離の範囲内において、建築物の全部又は一部を占有する者

(10) 開発事業 横浜市開発事業の調整等に関する条例(平成 16 年 3 月横浜市条例第 3 号。以下「開発事業調整条例」という。)第 2 条第 2 号に規定する開発事業(開発事業調整条例第 3 条第 1 号に規定する開発事業を除く。)をいう。

(11) 開発事業者 開発事業を行おうとする者をいう。

(12) 特定大規模開発事業 開発事業のうち開発事業調整条例第 2 条第 5 号に規定する特定大規模開発事業に該当するものをいう。

(13) 近接住民 開発事業調整条例第 2 条第 6 号に規定する近接住民をいう。

(9) 周辺住民 次に掲げる者をいう。

ア 中高層建築物等の敷地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

イ 中高層建築物(当該中高層建築物に附属する看板、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 時までの間に日影を生ずる範囲において、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

ウ 中高層建築物又は大規模建築物により、テレビジョン放送の電波の著しい受信障害が生ずると予測される者又は現に生じている者

エ 中高層建築物(規則で定める高さを超えるものに限る。)の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物の高さの 2 倍以内の範囲において、建築物の全部又は一部を占有する者

オ 特定用途建築物の敷地境界線からの規則で定める水平距離の範囲内において、建築物の全部又は一部を占有する者

(10) 開発事業 横浜市開発事業の調整等に関する条例(平成 16 年 3 月横浜市条例第 3 号。以下「開発事業調整条例」という。)第 2 条第 2 号に規定する開発事業(開発事業調整条例第 3 条第 1 号に規定する開発事業を除く。)をいう。

(11) 開発事業者 開発事業を行おうとする者をいう。

(12) 特定大規模開発事業 開発事業のうち開発事業調整条例第 2 条第 5 号に規定する特定大規模開発事業に該当するものをいう。

(13) 近接住民 開発事業調整条例第 2 条第 6 号に規定する近接住民をいう。

(14) 地域住民 開発事業調整条例第 2 条第 7 号に規定する地域住民をいう。

3 この条例において「紛争」とは、中高層建築物等の建築又は開発事業に伴って生ずる住環境に及ぼす影響に関する近隣住民又は周辺住民と中高層建築物等の建築主又は工事施工者(開発事業にあつては、開発事業に関する工事の請負人を含む。以下同じ。)、近接住民と開発事業者又は工事施工者及び地域住民と特定大規模開発事業に係る開発事業者又は工事施工者との間の紛争をいうものとする。

(適用除外)

第 3 条 この条例の規定は、次に掲げる場合にあつては、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む。)を増築又は改築する場合であつて、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) 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を除く。)を増築又は改築する場合であつて、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。

(14) 地域住民 開発事業調整条例第 2 条第 7 号に規定する地域住民をいう。

3 この条例において「紛争」とは、中高層建築物等の建築又は開発事業に伴って生ずる住環境に及ぼす影響に関する近隣住民又は周辺住民と中高層建築物等の建築主又は工事施工者(開発事業にあつては、開発事業に関する工事の請負人を含む。以下同じ。)、近接住民と開発事業者又は工事施工者及び地域住民と特定大規模開発事業に係る開発事業者又は工事施工者との間の紛争をいうものとする。

(適用除外)

第 3 条 この条例の規定は、次に掲げる場合にあつては、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む、特定用途建築物を除く。)を増築し、又は改築する場合であつて、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。)であつて、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。

(3) 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つて、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つて、当該中高層建築物の吹抜きに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。



(3) 特定用途建築物を増築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。

(4) 法第 85 条に規定する仮設建築物を建築する場合

2 災害対策その他これに類する理由により緊急に中高層建築物等を建築する場合であって、市長が公益上やむを得ないと認めたときは、第 3 章及び第 4 章の規定は、適用しない。

3 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に限る。)又は港湾法(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内に中高層建築物等を建築する場合にあつては、第 4 章の規定は、適用しない。

4 中高層建築物等の建築主が国、都道府県若しくは建築主事を置く市町村(法令の規定によりこれらとみなされるものを含む。)である場合又は中高層建築物等が都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 4 条第 15 項に規定する都市計画事業として建設される場合にあつては、第 4 章の規定は、適用しない。

(横浜市の責務)

第 4 条 横浜市は、地域における住環境の整備に必要な施策を実施し、安全で快適な住環境の保全及び形成に努めなければならない。

(5) 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) 法第 85 条に規定する仮設建築物を建築する場合

2 災害対策その他これに類する理由により緊急に中高層建築物等を建築する場合であって、市長が公益上やむを得ないと認めたときは、第 3 章及び第 4 章の規定は、適用しない。

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つては、第 11 条及び第 4 章の規定は、適用しない。

4 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に限る。)又は港湾法(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内に中高層建築物等を建築する場合にあつては、第 4 章の規定は、適用しない。

5 中高層建築物等の建築主が国、都道府県若しくは建築主事を置く市町村(法令の規定によりこれらとみなされるものを含む。)である場合又は中高層建築物等が都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 4 条第 15 項に規定する都市計画事業として建設される場合にあつては、第 4 章の規定は、適用しない。

(横浜市の責務)

第 4 条 横浜市は、地域における住環境の整備に必要な施策を実施し、安全で快適な住環境の保全及び形成に努めなければならない。

2 横浜市は、前項に規定する施策の実施に当たっては、それぞれの地域の特性を考慮するとともに、市民の意見を反映させるよう努めなければならない。

3 横浜市は、紛争を未然に防止するとともに、紛争が生じたときは迅速かつ適正な解決を図るよう努めなければならない。

(建築主等の責務)

第5条 中高層建築物等の建築主、設計者及び工事施工者は、中高層建築物等の建築又は設計に当たっては、周辺の住環境に十分配慮し、安全で快適な住環境の保全及び形成に努めなければならない。

(自主的解決)

第6条 紛争が生じた場合にあつては、その紛争の当事者である建築主、開発事業者、工事施工者、近隣住民、周辺住民、近接住民及び地域住民は、相互の立場を尊重し、自主的に解決するよう努めなければならない。

第2章 建築主の配慮等

(計画上の配慮事項)

第7条 中高層建築物等の建築主は、その建築物の建築計画の策定に当たり、当該中高層建築物等の用途及び規模並びに地域の特性に応じて、次の各号に例示する措置その他の周辺の住環境に影響を与えると予測される事項に関して適切な措置を採るよう配慮しなければならない。

- (1) 近隣住民の住居の日照に及ぼす影響を軽減させること。
- (2) 近隣住民の住居の居室を観望することが困難となるようにすること。
- (3) 当該中高層建築物等の敷地に隣接する道路の交通の安全を確保すること。
- (4) 当該中高層建築物等の居住者、利用者、客等の自動車及び自転車の駐車場を確保すること。
- (5) 当該中高層建築物等の意匠、色彩等を周辺

2 横浜市は、前項に規定する施策の実施に当たっては、それぞれの地域の特性を考慮するとともに、市民の意見を反映させるよう努めなければならない。

3 横浜市は、紛争を未然に防止するとともに、紛争が生じたときは迅速かつ適正な解決を図るよう努めなければならない。

(建築主等の責務)

第5条 中高層建築物等の建築主、設計者及び工事施工者は、中高層建築物等の建築又は設計に当たっては、周辺の住環境に十分配慮し、安全で快適な住環境の保全及び形成に努めなければならない。

(自主的解決)

第6条 紛争が生じた場合にあつては、その紛争の当事者である建築主、開発事業者、工事施工者、近隣住民、周辺住民、近接住民及び地域住民は、相互の立場を尊重し、自主的に解決するよう努めなければならない。

第2章 建築主の配慮等

(計画上の配慮事項)

第7条 中高層建築物等の建築主は、その建築物の建築計画の策定に当たり、当該中高層建築物等の用途及び規模並びに地域の特性に応じて、次の各号に例示する措置その他の周辺の住環境に影響を与えると予測される事項に関して適切な措置を採るよう配慮しなければならない。

- (1) 近隣住民の住居の日照に及ぼす影響を軽減させること。
- (2) 近隣住民の住居の居室を観望することが困難となるようにすること。
- (3) 当該中高層建築物等の敷地に隣接する道路の交通の安全を確保すること。
- (4) 当該中高層建築物等の居住者、利用者、客等の自動車及び自転車の駐車場を確保すること。
- (5) 当該中高層建築物等の意匠、色彩等を周辺

の景観と調和するものとする。

- 2 共同住宅の用途に供する中高層建築物又は大規模建築物の建築主は、その建築物の建築計画の策定に当たり、将来隣接する土地に建築物が建築された場合であっても、当該共同住宅の用途に供する中高層建築物又は大規模建築物の居室の日照に及ぼす影響が軽減されるよう配慮しなければならない。
- 3 特定用途建築物の建築主は、その建築物の建築計画の策定に当たり、集客に伴い周辺の住環境が著しく悪化しないよう、騒音、営業時間その他の事項について当該特定用途建築物の適正な利用が確保されるよう配慮しなければならない。

(工事中の措置)

第8条 中高層建築物又は大規模建築物の建築主及び工事施工者は、当該工事の実施により周辺の住環境に及ぼす影響を最小限にとどめるため、工事により発生する騒音及び振動の低減、じんあいの飛散防止その他必要な措置を採るよう努めなければならない。

- 2 中高層建築物又は大規模建築物の建築主及び工事施工者は、工事用車両が学校その他の規則で定める施設(以下「学校等」という。)の通学路等(生徒、児童その他学校等を利用する者(以下「生徒等」という。))が学校等へ通う経路として専ら通行している道路をいう。以下同じ。)を通行することにより当該通学路等を利用する生徒等の安全に支障が生ずると予測される場合にあつては、生徒等の安全を確保するため適切な措置を採るよう努めなければならない。

(電波障害対策)

第9条 中高層建築物又は大規模建築物の建築主は、その建築物によりテレビジョン放送の電波の著しい受信障害が生ずると予測され、又は現に生じている場合にあつては、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を採らなければならない。

の景観と調和するものとする。

- 2 共同住宅の用途に供する中高層建築物又は大規模建築物の建築主は、その建築物の建築計画の策定に当たり、将来隣接する土地に建築物が建築された場合であっても、当該共同住宅の用途に供する中高層建築物又は大規模建築物の居室の日照に及ぼす影響が軽減されるよう配慮しなければならない。
- 3 特定用途建築物の建築主は、その建築物の建築計画の策定に当たり、集客に伴い周辺の住環境が著しく悪化しないよう、騒音、営業時間その他の事項について当該特定用途建築物の適正な利用が確保されるよう配慮しなければならない。

(工事中の措置)

第8条 中高層建築物又は大規模建築物の建築主及び工事施工者は、当該工事の実施により周辺の住環境に及ぼす影響を最小限にとどめるため、工事により発生する騒音及び振動の低減、じんあいの飛散防止その他必要な措置を採るよう努めなければならない。

- 2 中高層建築物又は大規模建築物の建築主及び工事施工者は、工事用車両が学校その他の規則で定める施設(以下「学校等」という。)の通学路等(生徒、児童その他学校等を利用する者(以下「生徒等」という。))が学校等へ通う経路として専ら通行している道路をいう。以下同じ。)を通行することにより当該通学路等を利用する生徒等の安全に支障が生ずると予測される場合にあつては、生徒等の安全を確保するため適切な措置を採るよう努めなければならない。

(電波障害対策)

第9条 中高層建築物又は大規模建築物の建築主は、その建築物によりテレビジョン放送の電波の著しい受信障害が生ずると予測され、又は現に生じている場合にあつては、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を採らなければならない。

### 第3章 計画の事前公開

#### (標識の設置)

第10条 中高層建築物等の建築主は、近隣住民及び周辺住民にその建築計画の周知を図るため、規則で定めるところにより、当該中高層建築物等の建築計画の概要を表示した標識を設置しなければならない。

2 中高層建築物等の建築主は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに、標識の設置に関する届出書を市長に提出しなければならない。

3 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 中高層建築物等の建築主は、次条の規定による市長への報告を行う前に、近隣住民に当該中高層建築物等の建築計画の概要その他の規則で定める事項を説明しなければならない。

2 中高層建築物等の建築主は、当該中高層建築物等の建築計画について、近隣住民以外の周辺住民から説明を求められたときは、前項の規則で定める事項を説明しなければならない。

3 第8条第2項に規定する場合においては、中高層建築物又は大規模建築物の建築主又は工事施工者は、学校等の管理者に対し、あらかじめ、工事用車両の通学路等の通行が予定されている期間、車両台数、主な通行時間帯及び安全を確

### 第3章 計画の事前公開

#### (標識の設置)

第10条 中高層建築物等の建築主は、近隣住民及び周辺住民にその建築計画の周知を図るため、規則で定めるところにより、当該中高層建築物等の建築計画の概要を表示した標識を設置しなければならない。

2 中高層建築物等の建築主は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに、標識の設置に関する届出書を市長に提出しなければならない。

3 第1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。)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。)が設置されたときは、当該標識を同項の標識とみなす。

#### (計画の説明)

第11条 中高層建築物等の建築主は、次条の規定による市長への報告を行う前に、近隣住民に当該中高層建築物等の建築計画の概要その他の規則で定める事項を説明しなければならない。

2 中高層建築物等の建築主は、当該中高層建築物等の建築計画について、近隣住民以外の周辺住民から説明を求められたときは、前項の規則で定める事項を説明しなければならない。

3 第8条第2項に規定する場合においては、中高層建築物又は大規模建築物の建築主又は工事施工者は、学校等の管理者に対し、あらかじめ、工事用車両の通学路等の通行が予定されている期間、車両台数、主な通行時間帯及び安全を確

保するために採る措置の内容を説明しなければならない。

- 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。

#### 第 4 章 計画の報告等 (報告)

第 12 条 中高層建築物等の建築主は、第 7 条の規定により配慮した内容、第 9 条の規定により採った措置の内容及び前条の規定により行った説明の状況(前条第 3 項の規定に基づく説明については、その予定)を記載した報告書を市長に提出しなければならない。

- 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 日前までに提出しなければならない。

- (1) 法第 6 条第 1 項及び第 6 条の 2 第 1 項に規定する確認の申請をしようとする日
- (2) 法、令及び横浜市建築基準条例(昭和 35 年 10 月横浜市条例第 20 号)の規定並びに都市計画に関する定めに基づく認定又は許可の申請のうち規則で定める申請をしようとする日

- 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

保するために採る措置の内容を説明しなければならない。

#### 第 4 章 計画の報告等 (報告)

第 12 条 中高層建築物等の建築主は、第 7 条の規定により配慮した内容、第 9 条の規定により採った措置の内容及び前条の規定により行った説明の状況(前条第 3 項の規定に基づく説明については、その予定)を記載した報告書を市長に提出しなければならない。

- 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。

- (1) 法第 6 条第 1 項及び第 6 条の 2 第 1 項に規定する確認の申請をしようとする日
- (2) 法、令及び横浜市建築基準条例(昭和 35 年 10 月横浜市条例第 20 号)の規定並びに都市計画に関する定めに基づく認定又は許可の申請のうち規則で定める申請をしようとする日

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又は開発事業者に通知するものとする。この場合において、市長は、必要があると認めるときは、その通知に意見を付することができる。

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。

第5章 あっせん

(あっせん)

第14条 市長は、近隣住民、周辺住民、近接住民又は地域住民及び中高層建築物等の建築主、開発事業者又は工事施工者(以下「紛争当事者」という。)の双方から紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行う。

2 市長は、紛争当事者の一方から紛争の調整の申出があった場合において、相当な理由があると認めるときは、あっせんを行う。

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については当該工事

(審査)

第13条 市長は、前条第1項に規定する報告書を受理したときは、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(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。

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に通知するものとする。

第5章 あっせん

(あっせん)

第14条 市長は、近隣住民、周辺住民、近接住民又は地域住民及び中高層建築物等の建築主、開発事業者又は工事施工者(以下「紛争当事者」という。)の双方から紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行う。

2 市長は、紛争当事者の一方から紛争の調整の申出があった場合において、相当な理由があると認めるときは、あっせんを行う。

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

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、あつせんのため必要があると認めるときは、紛争当事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。

5 市長は、紛争当事者間をあつせんし、双方の主張の要点を確かめ、紛争が公正に解決されるよう努めなければならない。

(あつせんの打ち切り)

第15条 市長は、あつせんに係る紛争について、あつせんによっては紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あつせんを打ち切ることができる。

#### 第6章 調停

(委員会)

第16条 市長の附属機関として、横浜市に横浜市建築・開発紛争調停委員会(以下「委員会」という。)を置く。

2 委員会は、市長の付託に応じ調停を行うとともに、市長の諮問に応じ紛争の予防及び調整に関する重要事項について調査審議する。

3 委員会は、前項の諮問に関連する事項その他紛争の予防及び調整に関する事項について、市長に意見を述べることができる。

(組織)

第17条 委員会は、委員15人以内をもって組織する。

2 委員は、建築、都市計画、法律又は環境の保全に関して学識経験のある者その他市長が必要と認める者のうちから、市長が任命する。

(委員の任期)

第18条 委員の任期は、3年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、

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、あつ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。

5 市長は、紛争当事者間をあつせんし、双方の主張の要点を確かめ、紛争が公正に解決されるよう努めなければならない。

(あつせんの打ち切り)

第15条 市長は、あつせんに係る紛争について、あつせんによっては紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あつせんを打ち切ることができる。

#### 第6章 調停

(委員会)

第16条 市長の附属機関として、横浜市に横浜市建築・開発紛争調停委員会(以下「委員会」という。)を置く。

2 委員会は、市長の付託に応じ調停を行うとともに、市長の諮問に応じ紛争の予防及び調整に関する重要事項について調査審議する。

3 委員会は、前項の諮問に関連する事項その他紛争の予防及び調整に関する事項について、市長に意見を述べることができる。

(組織)

第17条 委員会は、委員15人以内をもって組織する。

2 委員は、建築、都市計画、法律又は環境の保全に関して学識経験のある者その他市長が必要と認める者のうちから、市長が任命する。

(委員の任期)

第18条 委員の任期は、3年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、

前任者の残任期間とする。

- 2 委員は、再任されることができる。  
(会長及び副会長)

第 19 条 委員会に会長及び副会長 1 人を置く。

- 2 会長及び副会長は、委員の互選によって定める。  
3 会長は、委員会を代表し、会務を総理する。  
4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(小委員会)

第 20 条 委員会に付託された調停は、3 人以上の委員から成る調停小委員会(以下「小委員会」という。)を設けて行う。

- 2 小委員会の委員は、委員会の委員のうちから、事件ごとに、会長が指名する。  
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。

(調停の申出)

第 21 条 市長は、紛争当事者の双方から調停の申出があったときは、委員会の調停に付することができる。

- 2 市長は、紛争当事者の一方から調停の申出があった場合において、相当な理由があると認めるときは、他の紛争当事者に対して、調停に付することに合意するよう勧告することができる。  
3 第 14 条第 3 項の規定は、前 2 項に規定する調停の申出について準用する。

(調停前の措置)

第 22 条 小委員会は、調停前に、紛争当事者に対し、調停の内容たる事項の実現を不能にし、又は著しく困難にする行為の制限その他調停のために必要と認める措置を採ることを勧告することができる。

前任者の残任期間とする。

- 2 委員は、再任されることができる。  
(会長及び副会長)

第 19 条 委員会に会長及び副会長 1 人を置く。

- 2 会長及び副会長は、委員の互選によって定める。  
3 会長は、委員会を代表し、会務を総理する。  
4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(小委員会)

第 20 条 委員会に付託された調停は、3 人以上の委員から成る調停小委員会(以下「小委員会」という。)を設けて行う。

- 2 小委員会の委員は、委員会の委員のうちから、事件ごとに、会長が指名する。  
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。

(調停の申出)

第 21 条 市長は、紛争当事者の双方から調停の申出があったときは、委員会の調停に付することができる。

- 2 市長は、紛争当事者の一方から調停の申出があった場合において、相当な理由があると認めるときは、他の紛争当事者に対して、調停に付することに合意するよう勧告することができる。  
3 第 14 条第 3 項の規定は、前 2 項に規定する調停の申出について準用する。

(調停前の措置)

第 22 条 小委員会は、調停前に、紛争当事者に対し、調停の内容たる事項の実現を不能にし、又は著しく困難にする行為の制限その他調停のために必要と認める措置を採ることを勧告することができる。



(調停案の受諾の勧告)

第 23 条 小委員会は、必要に応じ、調停案を作成し、紛争当事者に対して、期間を定めて、その受諾を勧告することができる。

2 前項の調停案は、小委員会の委員の過半数の意見で作成しなければならない。

(調停の打ち切り)

第 24 条 小委員会は、調停に係る紛争について紛争当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、調停を打ち切ることができる。

2 前条第 1 項の規定による勧告がされた場合において、指定された期間内に紛争当事者の双方から受諾する旨の申出がなかったときは、当該紛争当事者間の調停は、打ち切られたものとみなす。

(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。

(調停終了の報告)

第 26 条 小委員会は、調停が終了したときは、その結果を委員会及び市長に報告するものとする。

第 7 章 雑則

(措置命令)

第 27 条 市長は、第 10 条第 1 項に規定する標識を設置しない者に対し、期限を付して標識を設置するよう命ずることができる。

2 市長は、第 12 条第 1 項に規定する報告書を提出しない者に対し、期限を付して報告書を提出するよう命ずることができる。

(公表)

第 28 条 市長は、前条第 1 項又は第 2 項の規定による命令をした場合において、その命令を受けた者が正当な理由なくこれに従わないときは、その旨を公表することができる。

(調停案の受諾の勧告)

第 23 条 小委員会は、必要に応じ、調停案を作成し、紛争当事者に対して、期間を定めて、その受諾を勧告することができる。

2 前項の調停案は、小委員会の委員の過半数の意見で作成しなければならない。

(調停の打ち切り)

第 24 条 小委員会は、調停に係る紛争について紛争当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、調停を打ち切ることができる。

2 前条第 1 項の規定による勧告がされた場合において、指定された期間内に紛争当事者の双方から受諾する旨の申出がなかったときは、当該紛争当事者間の調停は、打ち切られたものとみなす。

(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。

(調停終了の報告)

第 26 条 小委員会は、調停が終了したときは、その結果を委員会及び市長に報告するものとする。

第 7 章 雑則

(措置命令)

第 27 条 市長は、第 10 条第 1 項に規定する標識を設置しない者に対し、期限を付して標識を設置するよう命ずることができる。

2 市長は、第 12 条第 1 項に規定する報告書を提出しない者に対し、期限を付して報告書を提出するよう命ずることができる。

(公表)

第 28 条 市長は、前条第 1 項又は第 2 項の規定による命令をした場合において、その命令を受けた者が正当な理由なくこれに従わないときは、その旨を公表することができる。

2 市長は、第 12 条第 1 項に規定する報告書に虚偽の記載をした者について、その旨を公表することができる。

(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。

(委任)

第 30 条 この条例に規定するもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

#### 第 8 章 罰則

第 31 条 次の各号のいずれかに該当する者は、200,000 円以下の罰金に処する。

(1) 第 12 条第 1 項に規定する報告書に虚偽の記載をした者

(2) 第 27 条第 1 項又は第 2 項の規定による命令に違反した者

2 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前項の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、同項の罰金刑を科する。

2 市長は、第 12 条第 1 項に規定する報告書に虚偽の記載をした者について、その旨を公表することができる。

(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。

(委任)

第 30 条 この条例に規定するもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

#### 第 8 章 罰則

第 31 条 次の各号のいずれかに該当する者は、200,000 円以下の罰金に処する。

(1) 第 12 条第 1 項に規定する報告書に虚偽の記載をした者

(2) 第 27 条第 1 項又は第 2 項の規定による命令に違反した者

2 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前項の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、同項の罰金刑を科する。