

中高層建築物条例等の見直し案について

(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)

1 改正内容の概要

(1) 建築紛争調整制度の充実

- ① あっせん・調停の申出の受理期間を緩和
- ② あっせん・調停の公開など
- ③ 同席あっせんの規定化
- ④ 当事者一方からの申出であっせん

(3) その他

- ① 書式等の整理 ② 様式の一歩化

(2) 手続きの見直し

- ① 小規模建築物等の手続きの簡素化
- ② 条例の一部適用除外対象の見直し
- ③ 特定用途への用途変更の場合の適用の見直し
- ④ 近隣説明の方法を規定化
- ⑤ 技術資料の簡素化

2 意見聴取方法

(1) 意見公募

実施期間：平成 22 年 10 月 1 日から
11 月 1 日まで

意見提出者：10 名

(2) 有識者会議

会 議 名：横浜市建築・開発紛争調停
委員会（市長の附属機関）

構成メンバー：弁護士 3 名、学識経験者 3 名
(計 9 名) 紛争調整専門家 3 名

開 催 日：平成 22 年 10 月 26 日午後

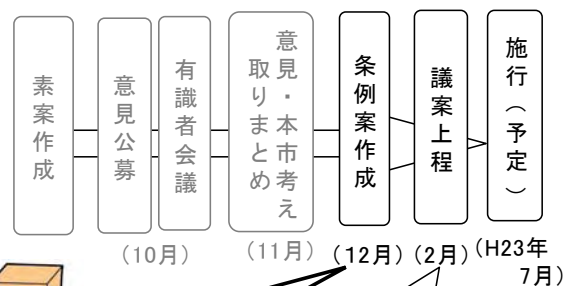
3 意見を受けて修正等するもの

意見	対応
(1) 「あっせん・調停の公開など」に対して (建築主側は建築士など専門家が付くことが多いことに対し) 住民側にも、専門家の出席を認めるべき	(追加改正) 市長又は調停委員会が必要性を認めた場合に、当事者以外の出席が可能になるよう、条文を改正
(2) 「条例の一部適用除外対象の見直し」に対して 広大地での近隣説明等報告書に関して、報告が全く無くなると、紛争に発展した場合には手間取ることになるのではないか。	(一部修正) 紛争が起こった場合に迅速な対処が可能となるよう報告は求めるが、記載事項について簡素化されるように修正
(3) 「書式等の整理」に対して 「意見書」とすると、開発事業調整条例に同じ名称の「意見書」があり、紛らわしい。	(一部修正) 様式名称を、誤解が生じないようにものとするように検討

4 その他の主な意見

- ・ 工事着手後のあっせん・調停に対する賛成意見及び慎重意見
- ・ 説明範囲を広げる等強化を提案する意見
- ・ 説明範囲や説明方法など緩和を提案する意見
- ・ あっせん・調停受諾の担保のため、公表など強い措置を提案する意見
- ・ 構造偽装に伴う建築基準法の厳格化による弊害を教訓にすべきという意見
- ・ エネルギー権など新たな権利についての問題意識を提起する意見

5 今後のスケジュール



平成22年12月(今回)
常任委員会報告

平成23年第1回
定例会上程の予定

項目	見直し内容 (素案)	意見（公：公募意見/調：調停委員会意見） ⇒本市の考え方	備考
1 紛争調整制度の充実			
① あっせん・調停の申出の受理期間を緩和	工事着手後で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	<p>【改正に賛成する意見】</p> <p>公 是非実施してほしい。</p> <p>【改正に慎重な意見】</p> <p>公 建築計画に関するあっせん等は工事着手後は対象としないほしい。</p> <p>⇒建築計画に関する事項であっても、着手後に調整可能な事項もあり、調整を円滑に進めるため必要。</p>	素案どおり
② あっせん・調停の公開など	相当と認められる者に限り傍聴できるように	<p>【傍聴に関し提案する意見】</p> <p>調 傍聴者に意見表明を認めなければ実質的な意味がない。</p> <p>公 傍聴者の資格や人数等の定義を明確に。</p> <p>⇒意見表明について、次項で検討。</p> <p>定義について明確になるよう検討。</p>	素案どおり
		<p>【出席者等に関し提案する意見】</p> <p>調 あっせん等の出席者は実際の運用に合わせて定めるのが良い。</p> <p>調 建築主側は建築士などが出席しているのだから、住民側も専門家の出席を認めるべき。</p> <p>調 当事者、代理人等の定義を明確に。</p> <p>⇒出席者について、市長または調停委員会が必要性を認めた場合に、当事者以外の出席が可能になるよう改正。</p> <p>定義について明確になるよう検討。</p>	追加改正
③同席あっせん	調停委員同席のあっせんで運用しているものを、条文に位置づけ	<p><特になし></p> <p>—</p>	素案どおり
④紛争当事者の一方からの申出でのあっせん	住民又は事業者一方からの申出によるあっせんの実施について、解釈を拡大し柔軟な調整を行えるよう運用を見直し	<p>【罰則や公表など強い措置を提案する意見】</p> <p>公 あっせん等に応じない者に罰則や氏名公表などの措置を。</p> <p>調 あっせん等に応じない場合には、完了検査済証を出さないなど、強制力を持たせてほしい。</p> <p>【受諾しやすい仕組みを提案する意見】</p> <p>調 あっせん等に建築主が応じやすいようなメリットを与えるなど、仕組みづくりを考える必要があるのではないか。</p> <p>⇒本条例の調整制度は、強制力を持つものではなく、互譲により成立するもので、制度利用そのものがメリットであるとする。</p>	素案どおり
2 手続きの見直し			
①小規模建築物等の手続きの簡素化	200㎡以下の一戸建ての斜面地建築物は、適用除外	<p><特になし></p> <p>—</p>	素案どおり
	内部増築の場合（吹抜けに床を増設する）、適用除外	<p><特になし></p> <p>—</p>	素案どおり
	200㎡以下の建築物において、必要日数を短縮（30日→20日）	<p><特になし></p> <p>—</p>	素案どおり
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及び計画敷地が広大で説明対象に該当する近隣住民がいない場合、第4章	<p>【改正に慎重な意見】</p> <p>調 広大な敷地で報告義務を除外した場合は、報告書が無いと、あっせん等になった場合に手間取ることになるのでは。</p> <p>⇒環境アセス、都市再生については、計画の周知手続きなど類似の手続きがあるため、本条例の手続きを一部除外するもの。広大地については、近隣住民がいない場合に、必要性の希薄な手続きを簡略化するという考え方は維持し、近隣状況に応じて、報告</p>	

	の報告義務を適用除外	を求めるように修正。	一部修正
③特定用途への用途変更の場合の適用の見直し	完成後1年を経過したものを特定用途に変更する場合も、条例対象	【改正に慎重な意見】 調 用途の変更についてあまり枠を広げると、調停になった場合対応できなくなるのではないかと。 ⇒今回の改正内容は、特定用途への用途変更を対象としており、用途変更全体を対象を広げるものではない。	素案どおり
④近隣説明の方法を規定化	説明資料の事前配布を義務付けるなど説明方法を規定化	【改正に賛成する意見】 公 事業者側にも住民側にもメリットがある。 【改正に伴い変更を提案する意見】 公 資料の事前配布に伴い、訪問回数を2回に(現行3回)、商業地域では同様に1回に 公 建築計画のお知らせ標識に立面図やパースを入れてほしい。 ⇒今回、必要な資料配布を義務付けするため、標識については、現行とする。 説明方法についての規定化に伴い、運用の見直しを検討	素案どおり
⑤技術資料の簡素化	標識設置届で義務付けされている電波障害調査報告書を机上予測図に	【改正に賛成する意見】 公 書類の簡素化や、図面の縮尺の見直しを検討してほしい。 ⇒図面縮尺等について、運用の見直しを検討。	素案どおり
3 その他			
①書式等の整理	「審査終了通知」の名称を「意見書」に変更	【書式の名称に関し提案する意見】 公 「意見書」は名称が重複する手続きがあり、紛らわしい。 ⇒様式名称を誤解が生じないようなものとするよう検討。	一部修正
②様式の一本化	開発事業調整条例の様式使用が認められる場合があり、様式を整理、一本化	<特になし> —	素案どおり
その他意見	【条例対象の拡大を提案する意見】 調 現実の紛争で条例で対象としている範囲を超えた広範囲の住民等が紛争当事者として活動していることがあり、条例による説明対象者を広げたらどうか。 【条例対象の縮小を提案する意見】 公 近隣説明範囲や対象者等を少なくしてほしい。例えば敷地境界から15mを超える部分の近隣住民は占有者を対象に。 ⇒ 当面現行で運用。		
	【強制力を持った制度を提案する意見】 調 紛争の問題解決に対応できるよう、厳しく定めることはできないのか。 ⇒ 本条例の調整制度は、強制力を持つものではなく、互譲により成立するもの。		
	【厳格化や規定化による弊害を懸念する意見】 調 構造偽装事件が発生して以来、建築基準法の厳格化が進んだが、厳格化することの問題も発生しているので、ある程度緩やかにする必要があるのではないかと。 公 一部の不誠実な事業者への対応を意識して、建築主側に過度な負担とならないようにしてほしい。 ⇒ ご意見を参考とし、定義づけ等厳格に過ぎないように留意。		
	【新たな権利への問題意識を提起する意見】 調 日照権や景観権だけでなく、ソーラーパネル設置に伴うエネルギー権の侵害などもっと多様な権利についても、問題になってくるのではないかと。 ⇒ 日照権等と同様に、時代の変化の中で議論の対象も多様化しているものと認識。		
	【紛争解決に資する新たな制度を提案する意見】 調 紛争解決の手段として、いきなりあっせんや調停に持ち込まず、専門家(コンサルタント等)の派遣を行い、事前に解決手段を探る方法もあるのではないかと。 ⇒ 他の専門家派遣の事例など参考に研究する。		

『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』の見直しについて ～皆様のご意見を募集します～

横浜市では、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。）について、社会経済情勢の変化を踏まえて、建築紛争の解決を適切に図る制度を充実させるとともに、実態に合わせた各種手続きの適正化を行い、条例を見直すことにしました。これにつきまして、広く皆様からのご意見を募集いたします。

■ 見直しの主旨

1. 建築紛争調整制度の充実

- ・ 建築紛争を調整する制度として設けている、あっせん・調停の手続きについて、制度をより利用しやすくするとともに、内容の充実を図ります。

2. 手続きの見直し

- ・ 条例の趣旨と実態に照らし合わせて、過大もしくは不足している規定や手続きについて見直しを行います。

3. その他

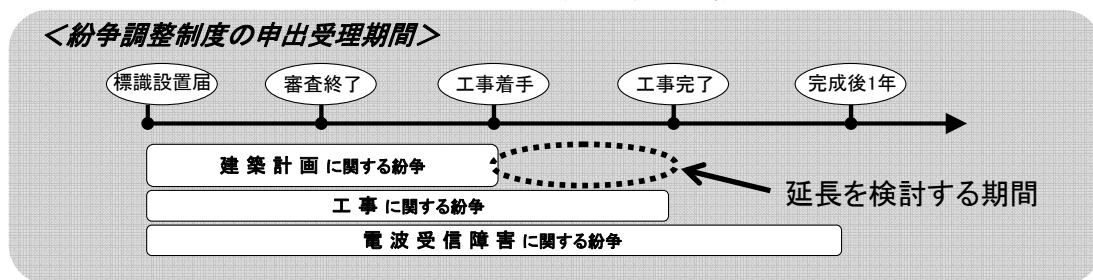
- ・ 条例の一連の手続きについて、その趣旨や結果が建築主や一般の方にも伝わりやすくするために、書式等の整理をします。

■ 主な見直しの内容

1. 建築紛争調整制度の充実

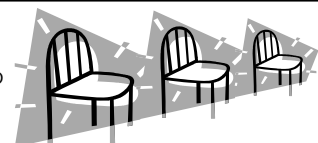
① あっせん・調停の申出の受理期間を緩和

- ・ あっせん・調停の申出の受理期間は原則「工事着手まで」となっていますが、工事着手後でも調整が可能な項目について、**受理期間を緩和**します。（第14条）



② あっせん・調停の公開など

- ・ 調停において、現在、当事者以外は入室できませんが、当事者の親族など、相当と認められる者に限り**傍聴**できるようにします。（第25条）



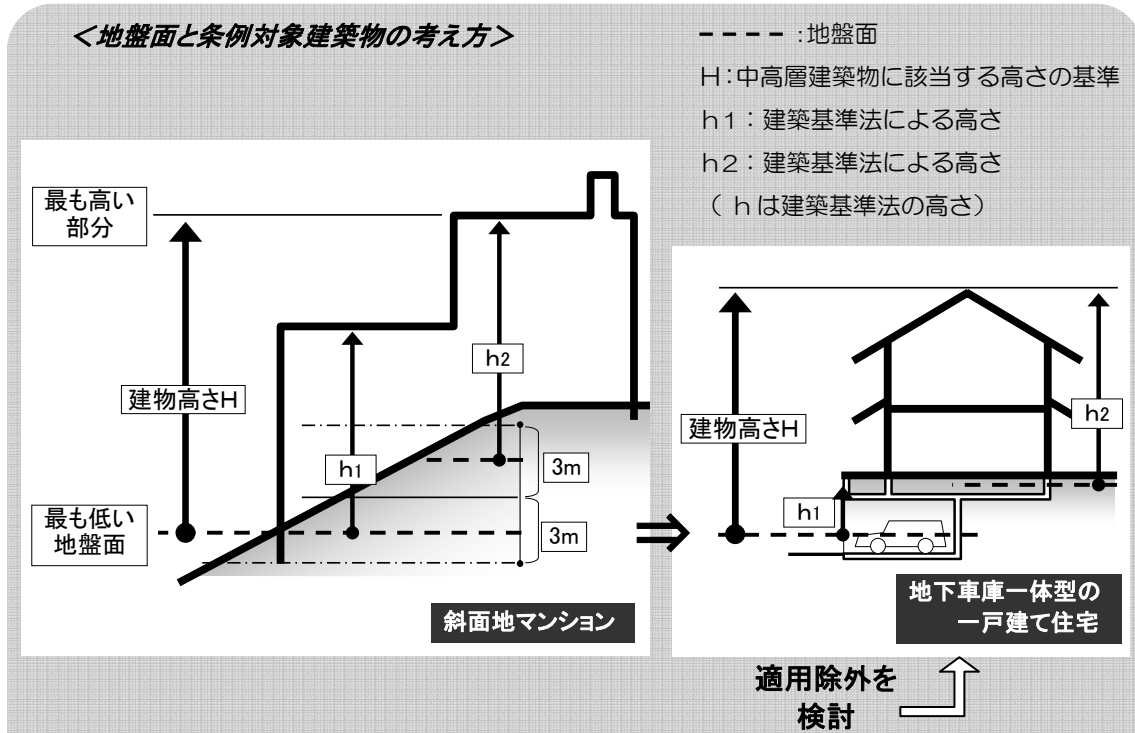
その他に、

- 運用で実施している、調停委員同席によるあっせんに規則上で明確に位置づけます。
- 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を見直します。

2. 手続きの見直し

①小規模建築物等の手続きの簡素化

- 下右図のような一戸建て専用住宅の場合、条例の規定では届出の対象となる場合がありますが、斜面地マンションのような中高層建築物を想定している条例の主旨から、今回の見直しで延べ面積が200平方メートル以下の場合は**適用除外**とするものです。(第2条)



傾斜地で建築する場合、どこを基点に測るかによって、建物の高さは変わります。

建築基準法では、建物が建つ周囲の地表面の高さを平均し、その平均した地表面（法令用語で「地盤面(※)」といいます。）を基点に建物の高さを測ることになっており、その傾斜が高低差3mを超える場合は、3m以内ごとに建物が建つ部分ごとに測ることになっています。(上左図)

こういった規定から、傾斜地において、階段状のいわゆる「斜面地マンション」が存在しています。建物が建つ部分ごとに見れば、高さ10mを超えないものであっても、斜面地マンションのような中高層建築物は、規模が大きくなることから条例の対象とすることが適当と考えられ、条例では、「最も低い地盤面から最も高い部分まで」で、建物の高さを測ることとしています。

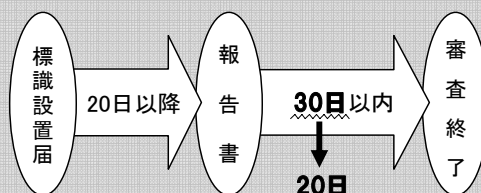
※「地盤面」の定義

(建築基準法施行令第2条第2項)

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3mを超える場合においては、その高低差3m以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

- 吹き抜けに床を張る増築をする場合は**適用除外**とします。(第3条)
- 延べ面積が200平方メートル以下の建築物については、近隣説明等報告書の審査期間を30日から**20日**とします。(第12条、第13条)

<条例手続きの流れ>

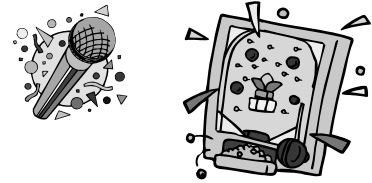


②条例の一部適用除外対象の見直し

- ・ 中高層建築物等が都市計画事業または都市再生事業によって建設される場合、環境影響評価法または横浜市環境影響評価条例による環境影響評価を実施した上で建設される場合、及び、計画敷地が広大で説明対象に該当する近隣住民がいない場合には、第4章の**報告義務を除外**します。(第3条)

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（旅館・ホテル・ぱちんこ屋・カラオケボックス等）への用途変更の場合、「完成後一年以内のもの」と限定しているものを、特定用途への用途変更を全て**条例対象**とします。(第29条)



その他、

- 近隣説明にあたって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します。
- 電波障害予測に関する添付図書は、調査報告書から机上予測図に運用を変更します。

3. その他

書式等の整理

- ・ 審査の終了時に交付している「審査終了通知」の名称を「**意見書**」とします。(第13条)
- ・ 現在の手続きでは、標識設置届・近隣説明等報告書を提出する際、条例の様式を使用する場合と、「横浜市開発事業の調整等に関する条例」の様式を使用する場合とで2通りの様式の使用が認められる場合があり、この手続きを整理し、条例に基づいた書式に**一本化**することで、作成が**簡易かつ明確**になるようにします。(第10条、第12条)

意見募集期間

平成22年10月1日(金)から11月1日(月)まで
(必着。郵送の場合は当日消印有効)

ご意見の提出方法

次のいずれかの方法で提出してください。

①郵送または持参

〒231-0012 横浜市中区相生町3-56-1 JNビル5階
横浜市建築局総務部中高層調整課

(持参の場合は、平日 午前8時45分から正午、
午後1時から午後5時15分をお願いします)

②ファクシミリ FAX: 045-664-7707

③電子メール Eメール: kc-chukoso@city.yokohama.jp

問い合わせ先

横浜市建築局総務部中高層調整課 電話: 045-671-2351
(平日 午前8時45分から正午、午後1時から午後5時15分をお願いします)

その他

- ・ お寄せいただきましたご意見と、それに対する横浜市の考えは、横浜市建築局のホームページで公表します。
- ・ 「電話でのご意見の受付」及び「ご意見への個別の回答」は、いたしませんので、あらかじめご了承ください。
- ・ お寄せいただきましたご意見は、本件の目的以外に使用いたしません。

横浜市建築局総務部中高層調整課 平成22年10月発行
〒231-0012 横浜市中区相生町3-56-1 JNビル5階 電話: 045-671-2351 FAX: 045-664-7707