

中高層建築物条例等の見直しについて

(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)

条例を制定した平成 5 年以降の社会経済情勢の変化等を踏まえ、条例や関係規則、運用等の見直しについて検討しています。

1 条例の概要 (別紙参照)

➢ 中高層建築物等の建築に関し、計画周知の義務付け、紛争時の調整手続き等を定め、良好な近隣関係の保持、安全で快適な住環境の保全・形成を図ることを目的とする。

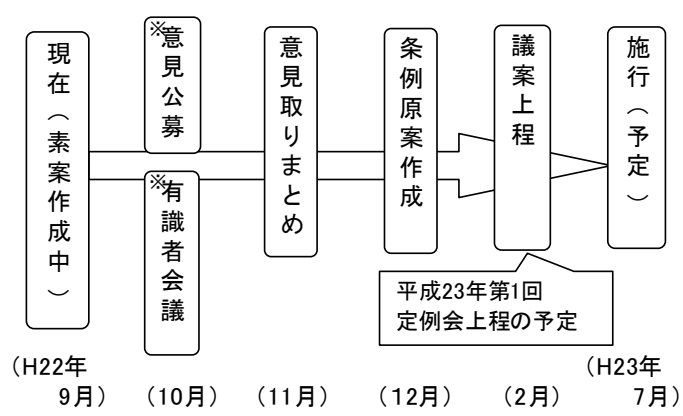
2 課題・検討の方向性

- 社会を取り巻く様々な状況の変化**
- ◆ **市民の権利の保護・拡大へ**
 - 厳しい財政状況・市民ニーズの多様化
例)・受理期間など要件に満たないためにあっせんなどが受理できないケース
 - ・公平な専門家の意見を聞きたいという市民要望があるケース
 - ・事業者があっせん・調停を断り不成立のケース
 - ◆ **効果的な説明方法へ**
 - 居住形態の変化などに伴う住民対応の新たな課題
例)・オートロックの普及等で直接接
触できず、建築計画について説明を十分に受けていない等のトラブルに
発展するケース
 - ・事業者ごとの説明方法のバラつき
 - ◆ **負担感の軽減へ**
 - 事務手続きの合理化・簡素化
例)・戸建て住宅等でも計画によっては、
条例手続きが必要
 - ◆ **効率的かつ効果的な制度へ**
 - 行政側としても合意形成への幅広い支援

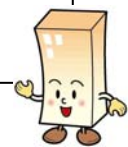
3 見直しの内容

- (1) 紛争調整制度の充実
- ・ 工事着手後もあっせん、調停を受理できる期間を延長
 - ・ 紛争当事者の一方(住民)からの申出によるあっせん実施
 - ・ 調停委員同席でのあっせんを制度化
等
- (2) 手続きの見直し
- ・ 住民への計画説明資料の事前配布を義務付けるなど、周知方法の明文化
 - ・ 小規模建築物を適用除外とするなど条例適用範囲の簡素化
 - ・ 条例の趣旨が的確に表現されるよう書式を整理
 - ・ 提出資料の軽減化
等

4 今後の進め方(予定)



【参考】
※意見公募
意見公募手続きを実施する予定です。
※有識者会議
市長の附属機関である「横浜市建築・開発紛争調停委員会」に御意見をいただく予定です。



「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」の概要

■目的(第1章)

「中高層建築物等の建築に関し、建築主が配慮すべき事項、建築計画の周知手続き、中高層建築物等の建築及び開発事業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)

①中高層建築物	住居系地域	・高さ10m超の建築物
	非住居系地域	・高さ15m超の建築物
②大規模建築物	住居系地域	・延べ面積1,000㎡超の建築物(①に該当するものを除く)
③特定用途建築物	住居系地域	・旅館、ホテル、カラオケボックス等
	住居系地域、近隣商業地域、準工業地域	・ぱちんこ屋

■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、措置を講じる。

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、居室の眺望、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、ほこりの飛散防止、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

■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)を現地に設置する。
- ・標識設置届(添付資料有り)を市に提出する。
添付資料：付近見取図、建造物によるテレビ受信障害調査報告書、敷地及び敷地付近の状況写真
標識の写真、その他市長が必要と認める図書(近隣説明用資料)

②近隣住民等への説明

■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日前までに提出する。

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する。
- ・審査は、報告書受理後30日以内に行い、「審査終了通知書」により通知する。

■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・開発事業についてあっせん又は調停を行う。
- ・あっせんは、紛争当事者間の話し合いに職員が同席し、側面から当事者に協力する。
- ・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、調停案を提示する。