

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

建築物の建築にあたっては建築基準法をはじめとする規制を守らなければなりません。これらを守っていても民事上の問題が発生する場合があります。これらの相隣問題等については、あらかじめ計画段階から話し合っ解決の努力をすることが良好な近隣関係を保つためにも重要です。本条例は建築紛争の未然防止を図るとともに、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しています。

建築主が配慮すべき事項、建築計画の周知手続き、紛争のあっせん及び調停等について定めています。

■対象建築物

(1)中高層建築物	住居系地域	・斜面建築物で最も低い地盤面からの高さ10m超のもの
	非住居系地域	・高さが15mを超える建築物
(2)大規模建築物	住居系地域	・延べ面積が1,000m ² 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	・ばちこ屋
(適用除外)		・一定規模以下の建築物の増築又は改築、仮設建築物(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、臨港地区内の建築物(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)

■建築主の配慮等

(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、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

★相隣問題の解決について

建築に伴う相隣間の問題の多くは民事問題であり、これらは当事者間で話し合っ解決することが原則です。

- 建築計画の概要** 建築物の用途、配置(外壁の位置、ベランダの位置等)及び高さなど、建築計画の概要を聞きます。
- 工事の施工概要** 工事の期間や周辺への安全対策の説明を受けます。
- 建築の利用形態** 建物の完成後の使われ方や、建物が営業施設の場合は営業時間等について説明を受けます。

中高層建築物条例による説明対象事項	建築物の規模及び用途
	敷地の規模
	敷地内及び敷地周辺の建築物の位置
	工期、工法及び工事上の安全対策の概要
	日照への影響(中高層建築物)
	テレビ電波障害対策(中高層・大規模建築物)
	営業時間等(特定用途建築物)
	住環境に及ぼす著しい影響及びその対策

■計画の事前公開

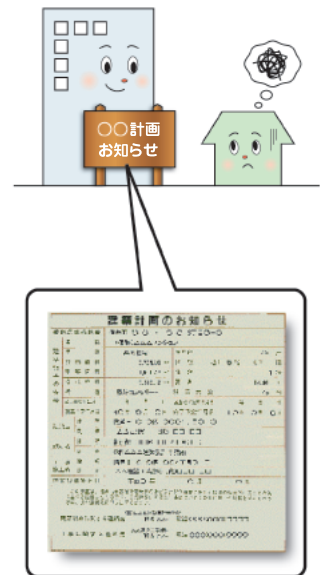
標識の設置

中高層建築物条例で計画の説明が義務付けられている住民の範囲は下表のとおりです。

近隣住民への説明

建築主が「建築計画のお知らせ」標識(看板)を現地に設置します。

説明対象住民	定義
近隣住民(建築主に説明義務があります)	・敷地境界線から15m以内の住民等(建築物の外壁等から50m以内に限り)ます) ・日影を受け、かつ建築物の高さの2倍以内の住民等(商業地域、工業地域、工業専用地域、容積率が300又は400%の近隣商業地域内は除外です)
周辺住民(住民が求めた場合、建築主に説明義務)	・敷地境界線から15m以内の住民等 ・日影を受ける住民等 ・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	・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)



★相隣問題について話し合いをします

建築計画について説明を受け、その内容に質問や要望があれば、建築主(又はその代理人)と話し合いを行います。この場合、次の点に留意します。

住民側は要望内容等についてよく整理すること。(具体的な要望や意見を文書で伝えるのも有効な方法です。)

建築主側は、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、文書で回答するよう努めてください。)

双方とも一方的な主張にならないよう、十分話し合うこと。

一般的にはこう考えられています

日照障害	建築基準法の日照規制が守られていれば公法上は適法ですが、実際の日照障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。

★横浜市の建築・開発紛争の調整制度

当事者どうしての話し合いによる解決が困難となった場合、相談調整課に「あっせん・調停」の申出を行うことができます。

種類	調整内容
あっせん	相談調整課で紛争当事者間の話し合いの場を設定します。職員が話し合いに同席し、解決にむけて協力・支援します。
調停	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、必要に応じ調停案を提示します。

※中高層建築物条例に関するご相談は **まちづくり調整局相談調整課**
☎045(671)2350~51