

市第27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。

令和 6 年 9 月 10 日提出

横浜市長 山 中 竹 春

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

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。

題名を次のように改める。

横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環
境の保全等に関する条例

第 1 条中「開発事業」を「開発事業等」に改める。

第 2 条第 2 項第 5 号、第 7 号及び第 9 号ウ中「大規模建築物」を
「大規模な建築物」に改め、同項第10号及び第11号を次のように改
める。

(10) 開発事業等 横浜市開発事業等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「開発事業等調整条例」とい
う。）第 2 条第 2 号に規定する開発事業及び同条第 3 号に規定
する土石の堆積事業（次に掲げるものを除く。）をいう。

ア 開発事業等調整条例第 2 条第 2 号エに規定する開発事業の

うち都市計画法（昭和43年法律第 100 号）第29条第 1 項第 4 号から第11号までに規定する開発行為に該当する開発事業

イ 開発事業等調整条例第 2 条第15号に規定する特定小規模開発事業等

ウ 開発事業等調整条例第 3 条第 1 号に規定する開発事業

(ii) 開発事業者等 開発事業等調整条例第 2 条第 4 号に規定する開発事業者及び同条第 5 号に規定する土石の堆積事業者をいう。

第 2 条第 2 項第12号及び第13号を削り、同項第14号中「開発事業調整条例第 2 条第 7 号」を「開発事業等調整条例第 2 条第17号」に改め、同号を同項第12号とし、同項中第15号を第13号とし、第16号から第18号までを 2 号ずつ繰り上げ、同条第 3 項中「又は開発事業」を「又は開発事業等」に、「（開発事業）」を「（開発事業等）」に、「、開発事業」を「、開発事業等」に改め、「、近接住民と開発事業（特定大規模開発事業を除く。）に係る開発事業者若しくは工事施工者」を削り、「特定大規模開発事業に係る開発事業者」を「開発事業等に係る開発事業者等」に改める。

第 3 条第 5 項中「（昭和43年法律第 100 号）」を削る。

第 6 条中「開発事業者」を「開発事業者等」に改め、「、近接住民」を削る。

第 7 条第 2 項、第 8 条及び第 9 条中「大規模建築物」を「大規模な建築物」に改める。

第10条第 4 項中「開発事業（）」を「開発事業等（）」に、「開発事業調整条例」を「開発事業等調整条例」に改める。

第11条第 4 項中「大規模建築物」を「大規模な建築物」に改める

。

第14条第3項中「開発事業」を「開発事業等」に改める。

附 則

この条例は、規則で定める日から施行する。ただし、第2条第2項第5号、第7号及び第9号ウ、第7条第2項、第8条、第9条並びに第11条第4項の改正規定は、公布の日から施行する。

提 案 理 由

あっせん及び調停の対象事業に特定盛土等及び土石の堆積に関する事業を追加するとともに、規定の整備を図るため、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）

横浜市中高層建築物等の建築及び開発事業等に係る住環境
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
境の保全等に関する条例
の保全等に関する条例

（目的）

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、建築主等が配慮すべき事項及び建築計画又は解体工事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又は既存建築物の解体工事及び開発事業等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。

（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 4 号まで省略）

- (5) 大規模な建築物 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。第 11 条第 1 項後段において同じ。）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。

（第 6 号省略）

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

(第 8 号省略)

- (9) 周辺住民 近隣住民以外の者であって、次に掲げるものをいう。

(ア及びイ省略)

- ウ 中高層建築物又は大規模な建築物により、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

(エ及びオ省略)

- (10) 開発事業等 横浜市開発事業等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「開発事業等調整条例」という。） 第 2 条第 2 号に規定する開発事業及び同条第 3 号に規定する土石の堆積事業（次に掲げるものを除く。）をいう。

ア 開発事業等調整条例第 2 条第 2 号エに規定する開発事業の

うち都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条第 1 項第 4

号から第 11 号までに規定する開発行為に該当する開発事業

イ 開発事業等調整条例第 2 条第 15 号に規定する特定小規模開

発事業等

ウ 開発事業等調整条例第 3 条第 1 号に規定する開発事業

- (11) 開発事業者等 開発事業等調整条例第 2 条第 4 号に規定する開発事業者 開発事業を行おうとする者をいう。

開発事業者及び同条第 5 号に規定する土石の堆積事業者をいう

。

- (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。

(12) 地域住民 開発事業等調整条例第 2 条第 17 号
(14) 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。

(13) (本文省略)
(15)

(14) (本文省略)
(16)

(15) (本文省略)
(17)

(16) (本文省略)
(18)

3 この条例において「紛争」とは、中高層建築物等の建築若しくは既存建築物の解体工事 又は開発事業等
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若しくは周辺住民と中高層建築物等の建築主若しくは工事施工者 (開発事業等
にあっては、開発事業等に関する工事の請負人を含む。以下同じ。)、解体工事発注者若しくは解体工事施工者 、近接住民と開発事業 (特定大規模開発事業を除く。)に係る開発事業者若しくは工事施工者 又は地域住民と
開発事業等に係る開発事業者等若しくは工事施工者と 特定大規模開発事業に係る開発事業者の間の紛争をいうものとする。

(適用除外)

第 3 条 (第 1 項から第 4 項まで省略)

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 10
0 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 にあっては、第 4 章の規定は、適用しない。

(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、開発事業者等、開発事業者、工事施工者、解体工事発注者、解体工事施工者、近隣住民、周辺住民、近接住民及び地域住民（以下「紛争当事者」という。）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。

(計画上の配慮事項)

第 7 条 (第 1 項省略)

2 共同住宅の用途に供する中高層建築物又は大規模な建築物の建築主は、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な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。

(第 3 項省略)

(工事中の措置)

第 8 条 中高層建築物又は大規模な建築物の建築主及び工事施工者、解体工事発注者並びに解体工事施工者は、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な建築物の建築主及び工事施工者、解体工事発注者並びに解体工事施工者は、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~~大規模な建築物~~
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。

(標識の設置)

第 10 条 (第 1 項から第 3 項まで省略)

4 第 1 項の規定にかかわらず、~~開発事業等~~
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、~~開発事業等調整条例~~
開発事業調整条例第 9 条第 1 項の規定により標識(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。)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 (第 1 項から第 3 項まで省略)

4 第 8 条第 2 項に規定する場合においては、中高層建築物若しくは~~大規模な建築物~~
大規模建築物の建築主若しくは工事施工者、解体工事発注者又は解体工事施工者は、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。

(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、既存建築物の解体工事又は~~開発事業等~~
~~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に、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。

（第 4 項及び第 5 項省略）