

## 中高層建築物条例とは

横浜市では、安全で快適な住環境の保全・形成を進めることを目的として、「**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**」（以下「中高層建築物条例」といいます。平成5年6月25日制定。平成6年1月1日施行。）を制定しました。中高層建築物条例では、中高層建築物等の建築主や工事施工者に対し、「計画上の配慮事項」、「工事中の措置」、「電波障害対策」、「計画の事前公開」、「説明状況の報告」等を定めています。

## 中高層建築物条例の対象建築物

地域又は区域		中高層建築物等			
		中高層建築物	大規模建築物	特定用途建築物	
住居系地域	第1・2種低層住居専用地域	・高さが10mを超える建築物 ・敷地が斜面又は段地で、建築基準法施行令2の2に掲げる地盤面が2以上発生する場合は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10mを超える建築物（延べ面積が200㎡以下の一戸建ての住宅を除く）	延べ面積が1,000㎡を超える建物	旅館 ホテル カラオケボックス等 ぱちんこ屋	
	第1・2種中高層住居専用地域				
	第1・2種住居地域				
	準住居地域				
非住居系地域	用途地域の指定のない区域（埋立区域を除きます。）	・高さが15mを超える建築物	—	—	
	近隣商業地域				ぱちんこ屋
	商業地域				—
	準工業地域				ぱちんこ屋
	工業地域				—
	工業専用地域				—
用途地域の指定のない区域（埋立区域に限ります。）	—				

※ 適用除外等の建築物については、建築局情報相談課にお問い合わせください。

※ 中高層建築物等の建築の際に解体工事を伴う場合、既存建築物が非木造のものは解体工事計画の説明も行うことが義務付けられています。

## 中高層建築物条例に基づく説明対象住民

説明対象住民	定 義												
1 近隣住民 (説明を受けられる住民)	(1) 敷地境界線から15m以内の住民(※1)（ただし、建築物の外壁等から50m以内の者に限ります。） (2) 日影(※2)を受け、中高層建築物の外壁線からその高さの2倍以内の住民（住居系地域、近隣商業地域（容積率200%）、及び準工業地域（容積率200%）内の場合に限ります。）												
2 周辺住民 (求めれば説明を受けられる住民)	近隣住民以外の者であって、 (1) 敷地境界から15m以内の住民 (2) 日影(※2)を受ける住民 (3) テレビ放送の電波の受信障害を著しく受ける者 (4) 旅館、ホテル及びぱちんこ屋の敷地境界線から100m以内、カラオケボックスの敷地境界線から50m以内の建物占有者 (5) 次の高さを超える建築物からその高さの2倍以内の建物占有者												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地 域 地 区</th> <th>高 さ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域（容積率150%の地域を除く。）、用途地域の指定のない区域（埋立区域を除きます。）</td> <td>10m</td> </tr> <tr> <td>第2種低層住居専用地域（容積率150%の地域）</td> <td>12m</td> </tr> <tr> <td>第1・2種中高層住居専用地域</td> <td>15m</td> </tr> <tr> <td>第1・2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域</td> <td>20m</td> </tr> <tr> <td>商業地域、工業地域、工業専用地域、無指定の埋立区域</td> <td>31m</td> </tr> </tbody> </table>	地 域 地 区	高 さ	第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域（容積率150%の地域を除く。）、用途地域の指定のない区域（埋立区域を除きます。）	10m	第2種低層住居専用地域（容積率150%の地域）	12m	第1・2種中高層住居専用地域	15m	第1・2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域	20m	商業地域、工業地域、工業専用地域、無指定の埋立区域	31m
地 域 地 区	高 さ												
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域（容積率150%の地域を除く。）、用途地域の指定のない区域（埋立区域を除きます。）	10m												
第2種低層住居専用地域（容積率150%の地域）	12m												
第1・2種中高層住居専用地域	15m												
第1・2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域	20m												
商業地域、工業地域、工業専用地域、無指定の埋立区域	31m												

(注意) (※1) 「住民」とは、土地所有者、建物所有者、建物占有者の全てをいいます。  
 (※2) 「日影」とは、中高層建築物（建築物に附属する工作物を含みます。）により冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時の間に生ずる日影をいいます。

