

# 住環境保全条例ガイドライン策定調査

平成8年1月

横浜市建築局 建築相談室  
(株) 山手総合計画研究所

調査の論理骨子

1、横浜市（建築局）の住宅地政策の総括

- ①政策と制度（条例・要綱・指針）の経緯変遷  
・折々の課題／行政指導と積み残し
- ②政策体系と組織対応の経緯と今後の取組み  
⇔「住宅基本計画」の政策組み立て  
⇒建築相談室の役割の検証とガイドラインの位置づけ



2、建築紛争と調停（調整）の概要

- ①過去の建築紛争の類型化
- ②これからの傾向・新しい課題  
⇒建築制度と住民権利の社会的コンセンサス形成の関係



3、住環境保全条例と相談室行政のありかた

- ①紛争予防・解決への行政の役割
- ②ツールとしてのガイドラインの役割  
⇒コミュニティ形成とこれからの指導行政



4、住居（複合）系用途まちづくりのしくみとガイドライン（案）

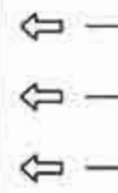
- ①住民参加による住宅地環境ビジョン（将来像）  
・目標としての将来像の共有  
・「進め方」と「地区類型化」  
⇔「住宅地まちづくり方針」の骨格とゆくえ  
⇔住商混在への市スナブ都心部インナーシティ居住
- ②ガイドライン（中間案）第1案・第2案
- ③パートナーシップのまちづくりのためのガイドライン（案）

●資料；課題を整理する議論のために

○調整調停の実績カードの分析と類型化

○議論の為の資料カードと問題意識整理

○他都市の紛争に対する行政対応の例



⇒地域社会形成参加行為として建築行為の意味の再度位置づけ

⇒ゼロミナムとしての法律運用をこえるまちづくり行政の重要性  
⇒老婆心サービス・月下氷人サービス  
⇒中立的情報提供・具体化例示

1、横浜市（建築局）の住宅地政策の総括

①政策と制度（条例・要綱・指針）の経緯変遷

I

S 4 7 横浜市日照指導要綱  
 [日照時間 事前手続] [同意 地元説明]  
 (事前協議、協議の目安の設定)

- ⇒ 3つの課題
- ・ 複合日影を **生ずる** 住戸日照確保指導のなかでの先発後発建築行為負担の公平性
  - ・ 当事者同意主義 ⇒ 金銭解決
  - ・ 法令根拠無し ⇒ 強制力の限界 ⇒ 不公平性

S 4 8 都市計画法・高度地区  
 12月 [形態規制] [絶対高さ・北側斜線]  
 (分かりやすい正午日照の確保)

- ⇒ 2つの課題
- ・ 用途地域境の環境担保不可
  - ・ 非住居用途建物にたいしては目標日照時間などで誘導不可

II

S 5 1 (建築基準法改正)  
 日影による中高層の建築物の高さの制限

他市では 指導要綱の改廃 日影条例化  
 市基本都計審  
 ・ 判りやすさ  
 ・ 複合日影への配慮  
 日照要綱 + 高度地区

- ・ 大都市地域に於ける住宅及び住宅地の供給促進に関する特別措置法
- ・ H 4, 6 (建築基準法改正) 住居系用途での建築用途制限

III

H 5 年 1 月 19 日  
 日照行政検討委員会答申  
 ↓  
 (3本柱)  
 ● 建基法に基づく 日影規制条例  
 ● 都計法に基づく 高度地区規制  
 ● 事前手続きと紛争調整に関する 住環境保全条例

日影規制導入・高度地区形態規制 併用  
 効果・中高層建築物の圧迫感の低減  
 ・ 街並み景観整備に効果  
 ・ 複合日影にも北側斜線で対応  
 ・ 低層建築は北側斜線で一律保全

IV

H 5 年 6 月  
住環境保全条例  
 ① 事前手続；地元への事前公開 ⇄ 相隣問題の防止  
 行政との事前協議 ⇄ 住環境保全誘導  
 ② 紛争調整；地自法・市長付属機関として調停委員  
 委員権限（調停案作成／勧告）  
 計画設計段階での事前手続きを通じて 自己近隣共に良好な住建築を誘導し 地元への事前公開を以て相隣紛争防止や解決を計る。

- (残る課題)
- ・ 10㎡以下建物群地域の問題
  - ・ 複合日影による最終形の問題
  - ・ 環境設計制度の高さ制限解除
  - ・ 協定・地区計画への橋渡し
  - ・ 多様な地域特性に応じた街づくりガイドラインの共有

全戸北側斜線の採用・住居系の2段階緩和