

盛岡市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全に関する条例の制定について

平成 14 年 11 月 20 日

都 市 整 備 部

1 制定の趣旨

近年の住居系用途地域への高層マンションの建設や低層住宅地への携帯電話鉄塔の立地に係るトラブル、また、民間での建築確認申請の手続きなどの社会情勢の変化に対応し、良好な住環境を確保するため、届出対象となる中高層建築物等の手続きを明確にするとともに、対象の拡大や建築紛争調整委員会の設置など、これまでの「盛岡市住環境形成建築指導要綱」の見直しなどを行い、条例制定を図ろうとするものである。

2 条例制定による主な付加事項等の概要

(1) 届出対象の中高層建築物等の拡大について

現要綱で中高層建築物等は、当該計画建築物が高さ 10 メートルを超えるもの及び住戸の戸数が 10 戸以上の共同住宅を対象としていたものに、下記に掲げる事項を明記並びに付加する。

- ① 共同住宅の類似施設の寄宿舍、下宿の付加
- ② パチンコ店やカラオケボックスなどの一定規模以上の遊戯、^{500m²} 娯楽施設を付加
- ③ 携帯電話の基地局（鉄塔を含み）で一定の高さを超える工作物を明記^{15m}

(2) 建築紛争調整委員会の設置について

現要綱で紛争の調整には、市が行なう「あっせん」を規定しているところですが、条例を制定するに当たって「調停」に関する規定について付加し、この「調停」を行なう機関として、法律、建築、環境等の各専門分野の学識経験者等 5 名で組織する「盛岡市建築紛争調整委員会」を設置する。

(3) 計画上の配慮事項等の規定について

- ① 現要綱とは別にリーフレットで啓発に努めている「中高層建築物等の建築計画にあたっての留意事項」にある、来客用駐車スペースの確保やごみ集積場の設置などを配慮事項等として条例に盛り込むこととする。
- ② 一定の高さを超える携帯電話の基地局（鉄塔）については、原則として第 1 種低層住居専用地域への計画を避けてもらう旨を定める。

(4) 公表規定の制定について

この条例に規定する事前公開等の手続きや届出に虚偽が生じた場合に、当該建築主等にその旨を通知し、意見の聴取を行なった上で、告示等の方法により公表することができる旨を定める。

3 施行期日

平成 15 年 4 月 1 日から施行する。

中高層建築物等の建築計画にあたっての留意事項

盛岡市都市計画部建築指導課

市街地は、自然環境が豊かな地域や歴史的環境が保全されている地域、住宅地として住環境が維持され、また、今後の住環境の形成が期待される地域、さらには商業地域にあっても居住、商業混在のもとで住環境の保全のありかたが問われる地域など、それぞれの地域の特性をもっています。

中高層建築物の建築は、日照や通風の阻害など地域の特性に変化をもたらしやすく、このことが個々の相隣関係の問題から地域の建築紛争問題に発展する要因ともなっています。

盛岡市住環境形成建築指導要綱は、①良好な住環境の形成と居住水準向上の推進、②建築計画の事前公開、③紛争の調整を柱としていますが、中高層建築物等の建築計画にあたっては、次の点に留意してください。

1 中高層建築物等の土地の選定と周辺環境調査

中高層建築物等の計画にあたっては、周辺地域の特性などを十分に調査し、その特性との調和が期待出来る土地であることを確かめ選定することが重要です。

2 周辺の住環境への配慮及び中高層建築物等の住環境の配慮

- (1) 住宅又は他の用途を兼ねる居住施設が密集している地域は、住環境への影響が最も予測される地域であり、こうした地域では、中高層建築物等の配置、高さ等、建築計画において住環境に配慮することが重要です。
- (2) 中高層建築物等の敷地の隣地が空地であっても、建築物が建築される可能性がある場合には、複合日影による周辺の住環境の悪化を生じさせないように、また、隣地の建築計画により中高層建築物等自らの住環境も損なわれないよう、将来にわたっても日照が得られる空間等の確保に努めることが重要です。
- (3) 中高層建築物等の住戸の開口部の位置は、自らの日照確保と周辺住居のプライバシー保護等の相隣関係に配慮して計画することが重要です。

3 中高層建築物等による電波障害の対策

中高層建築物等の建築によって電波障害が生じるおそれのあるときは、障害の発生が予測される区域の事前調査を行うとともに、共同受信設備の設置等、電波障害対策を講じることが重要です。

4 中高層建築物等の駐車場の確保

中高層建築物等の住戸数に対応出来る十分な駐車台数の敷地内駐車場の確保と交通騒音等の対策に努めることが重要です。

5 中高層建築物等に接する道路交通等の安全配慮

中高層建築物等の敷地に接する道路交通の危険防止のために、敷地内に空地や隅切りを設ける等、歩行者等の安全に配慮することが重要です。

6 中高層建築物等の建築工事における配慮

建築工事による騒音や工事車両の進入等、近隣への影響を最小限にとどめるため、仮設計画や工事施工計画を慎重に作成し、近隣住民に十分説明することが重要です。

7 中高層建築物等の管理

- (1) ごみ処理については、ごみ集積所の設置と収集方法について、あらかじめ市清掃業務課と協議して下さい。
- (2) 中高層建築物等及び敷地内の管理に配慮し、地域とのふれあいを感じさせる環境形成に努めることが大切です。

8 まちづくりへの寄与

地域のまちづくりに参画するとともに、地域の環境向上をめざし、中高層建築物等の圧迫感を和らげる植栽、歩道と一体的な敷地内整備等、安全で快適な空間確保に努めることも大切です。