

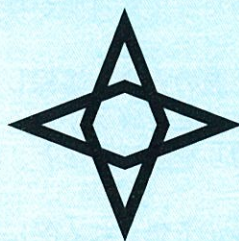
盛岡市中高層建築物等の建築等に係る 住環境の保全に関する条例

解説及び手続きについて

【改訂版】

目次

- ◇ 快適な住環境をめざして…………… 1
（配慮事項等について）
- ◇ 手続きの基本的な流れ…………… 3
 - 届出関係の流れ…………… 3
 - 紛争が起こった場合の流れ…………… 4
- ◇ 周知等の範囲及び方法等について…………… 5
—近隣住民及び周知の方法等解説—
- ◇ 盛岡市中高層建築物等の建築等に係る…………… 7
住環境の保全に関する条例
（同条例施行規則との対照表）



快適な住環境をめざして

近年、中心市街地はもとより閑静な住宅地においても、土地利用の高度化が進んでいます。これら高度化に伴いマンションを始めとした中高層建築物などの建築が増加し、日照や通風の阻害、電波障害などの原因を引き起こし、また建設後の地域慣習上の問題やモラル面の問題についても、周辺の住環境に様々な影響を与えることが考えられます。この問題により建築主等と近隣の住民との間で、トラブルが生じることも少なくありません。

市では、こうしたトラブルなどを未然に防止するため、平成4年から「盛岡市住環境形成建築指導要綱」を制定して、良好な住環境の形成に努めてまいりました。しかし、その後建築基準法の改正に伴い、民間での確認検査機関が設置され、当市以外の機関でも確認検査が行なえるようになったことや、要綱では対象としていない工作物が起因となるトラブルなども、顕著に起こるようになりました。

この複雑多様化する問題について、要綱の見直しに併せ、中高層建築物等の建築計画段階における配慮事項を規定及び対象建築物等の拡充、また計画の事前公開や周知の方法などを徹底させ、建築主等と近隣住民との良好な関係を保ち、市民が快適で住み良い住環境を保全、形成していくことを目的に、平成14年に「**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**」を制定しました。

平成23年の改正により、対象となる中高層建築物等の用途を拡充、更に計画段階において建築主等が配慮すべき事項をより明確化することで、建築主等が配慮事項を計画段階で事前に遵守しようとする予見性の効果を促すものとなっています。

また建築基準法第87条に規定する用途変更も対象とすることで、建物の利用形態の変更がある場合についても、対応するものとしています。

この「解説及び手続きについて」は、中高層建築物等を計画している建築主や市民の方々など、より多くの方々にご理解していただくために、基本的な条例の流れや用語の解説、建築計画の際の配慮などを例示したものです。このパンフレットをご活用いただき、より快適で潤いのある住環境を創出し、将来にわたり住み良いまちづくりを推進していきたいと考えております。

中高層建築物等の計画上の配慮事項等について 【条例第7条第1～3項】

この条例では、中高層建築物等の中でも、次のものについて、計画段階において次に掲げる事項等の配慮をお願いしています。（用途ごとの詳しい配慮事項については、条例の確認と事前に建築指導課に相談願います。）

- (1) 地上の階数が5以上の建築物や住戸の数が25以上の共同住宅（寄宿舍、下宿及び長屋を含む）の用途に供する建築物
- (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの及びカラオケボックスその他これに類するもので、それぞれの用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以上のもの
- (3) 葬祭場（業として葬儀を行うことを主たる目的とした集会施設をいう）

①近隣住民の住居に日照に及ぼす影響を軽減して下さい

基本的な日影規制は、建築基準法の中で基準が定められていますが、立地性や地域性によっては、より配慮が望まれる場合もありますので、計画段階でよく現地を調査し、周辺の住環境の悪化を生じさせないように配慮が望まれます。また、隣地が空地等であっても、隣地の建築計画により自らの居住環境を損うことがないように、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。

②中高層建築物の敷地に隣接する道路の交通の安全を確保して下さい

共同住宅などにおいて、歩道との空地などを確保することにより、歩行者への安全に配慮することや、敷地内に空地等や角地において隅切りを設けるなど、敷地に接する道路交通の危険防止等に努めることが重要です。

また店舗及び葬祭場については、混雑が予想される際に誘導員を配置するなど、交通安全に十分な対策を講ずることが重要です。

③中高層建築物の居住者・利用者・来客者等の自動車・自転車等の駐車スペースを確保して下さい

共同住宅などにおいて居住者の駐車スペースはもとより、来客者用の駐車スペースや引越し用の駐車スペースなどを確保し、路上駐車などを避けることや接する道路の交通安全対策についても配慮することが大切です。また、周辺に対して交通の騒音等の対策に努めることなども重要です。

また店舗及び葬祭場についても同様に、営業形態や予定最大収容人数などを事前に想定し、十分な駐車台数を確保することで、周辺道路の交通渋滞等が発生しないよう計画願います。

路上駐車
しないように!



④ごみ集積場所の設置及び収集方法について、市と事前に協議して下さい

共同住宅などで25世帯以上の住居がある建築物は、ごみ集積場所の設置などについて、市の担当窓口(※1)と協議していただくことになります。

その他の中高層建築物等においても、ごみの集積については十分な措置がなされるよう配慮すると共に、ごみの収集方法などについて市の担当窓口(※1)へ問い合わせをお願いします。

⑤冬季における積雪等の対策は、周辺の住環境に配慮したものにして下さい

敷地内の雪の処理や車輛の出入口の雪の処理、また屋根(屋上)に積った雪の処理など、積雪等に対しての敷地内の管理や接する道路への配慮などに努めることが大切です。

⑥中高層建築物等の意匠、色彩等は、周辺の景観と調和するものとし、敷地内に空間を十分に確保するとともに植栽等にも努めて下さい

地域のまちづくりに積極的な参画に努めるとともに、地域の環境等の向上を目指し、中高層建築物等の圧迫感などを和らげる植栽や建築物の意匠、色彩等、または歩道と一体的な敷地内の整備など、安全で快適な空間の確保に努めることが大切です。

⑦屋外広告物等は、盛岡市屋外広告物条例を遵守することはもちろんのこと、意匠、色彩等は、周辺の景観と調和するものにして下さい

建築計画の際、屋外広告物等の設置を予定している場合は、建築物同様に意匠、色彩等は、周辺の景観と調和するものとし、必要以上に華美にならないよう配慮に努めることが大切です。

⑧中高層建築物等の敷地内から生ずる音、光及び臭いについて、周辺の住環境に影響を及ぼさないよう配慮に努めて下さい

照明の影響で隣接する住宅の室内が夜間でも明るい、建物内部の音などが敷地外に漏れるなどの事例が発生しています。周囲の状況を要調査し、営業時間や営業形態を含め、近隣住民に対し十分説明し、合意形成に努めることが重要です。

また葬祭場については、線香等の臭いについて、周囲に影響が無いよう配慮することが重要です。

⑨中高層建築物等により周辺に所在する小学校及び中学校の教育環境に配慮するよう努めて下さい

小学校及び中学校の児童及び生徒の通学に影響が無いよう配慮に努めるとともに、条例第2条第2項第1号ウに規定する中高層建築物等及びそれらの屋外広告物等の外観及び意匠等が、児童及び生徒の興味を必要以上に引きつけることがないよう配慮し、地域への説明と理解が重要になります。

⑩その他の周辺の住環境に影響を与えると予測されること

隣接する建築物などと中高層建築物の住戸の開口部の位置は、自らの日照の確保や居住者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。

また、これまでその地域が培ってきた慣習等については、当概地の町内会及び自治会(※2)に事前に相談し、計画に反映することが重要になります。

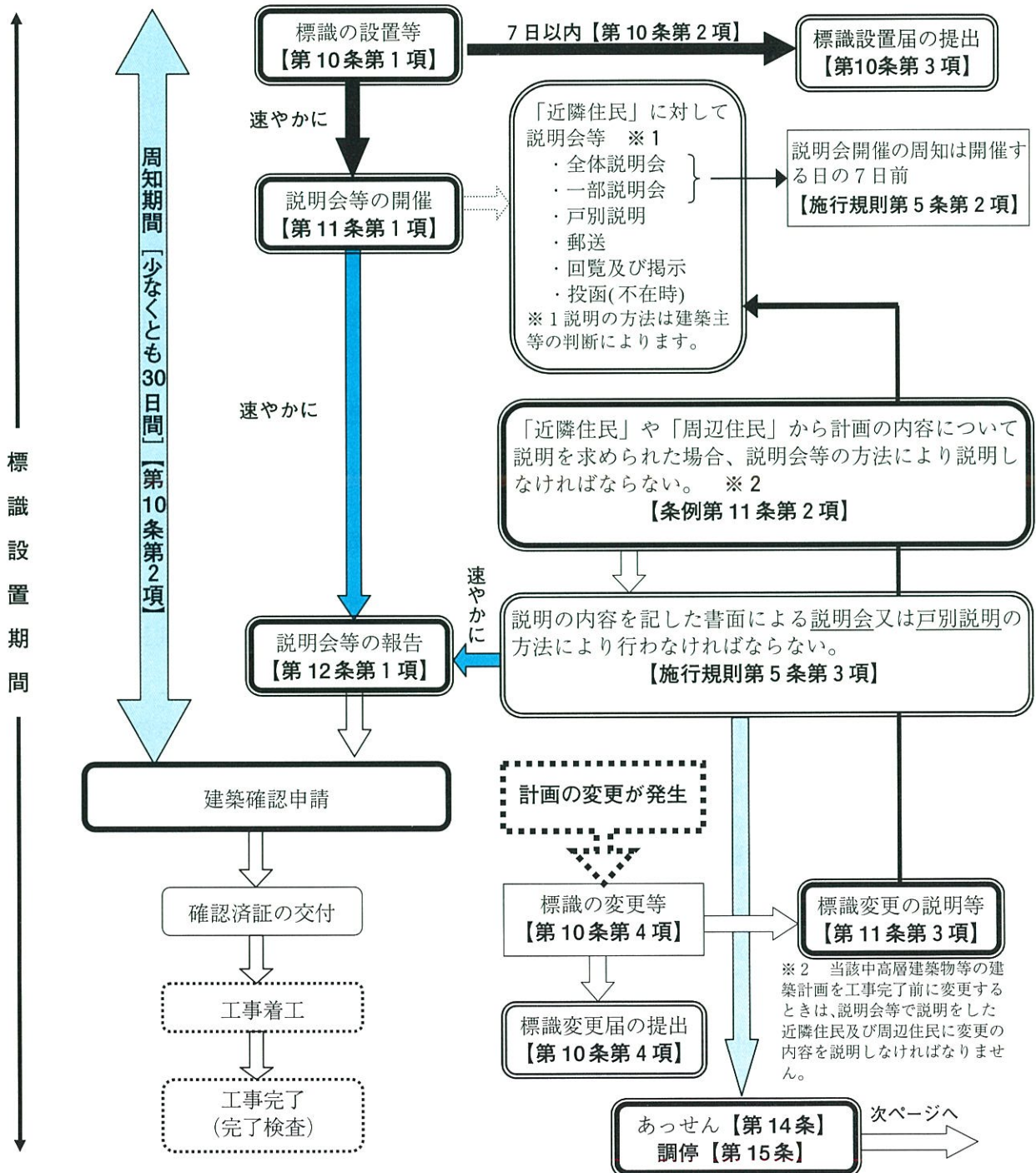
※1 ごみに関する問い合わせ担当課：環境部 資源循環推進課 (電話 019-626-3733)

※2 町内会及び自治会に関する問い合わせ担当課：市民部 市民活動推進課 (019-626-7500)

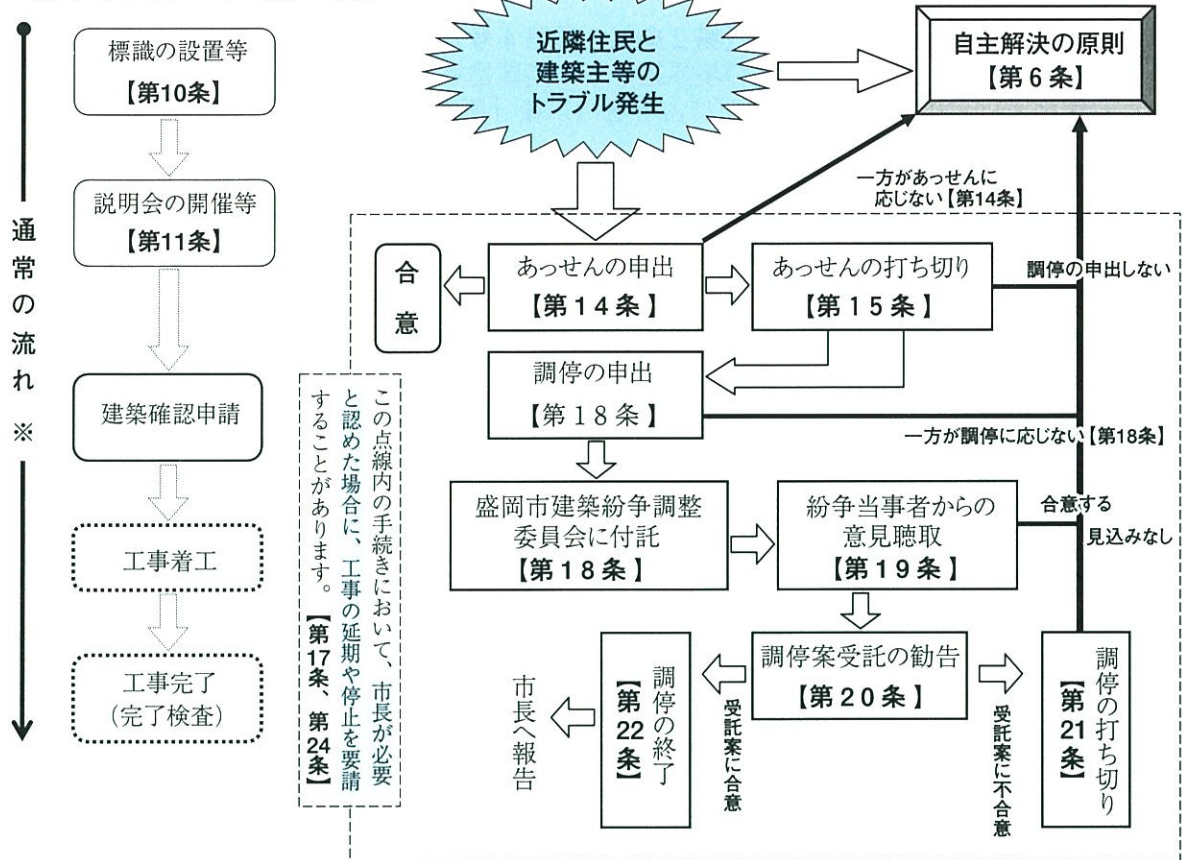
手続きの基本的な流れ

条例の対象となる中高層建築物等【条例第2条第2項第1号】

- ア 屋上突起物（避雷針を除く）を含めた高さが10メートルを超える建築物
- イ 住戸の戸数が10以上の共同住宅、寄宿舍、下宿及び長屋
- ウ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの及びカラオケボックスその他これらに類するもので、それぞれの用途に供する部分の床面積の合計が500平方メートル以上のもの
- エ 葬祭場（業として葬儀を行うことを主たる目的とした集会施設をいう）
- オ 携帯電話の電波塔で、電波塔でアンテナを含めた高さが15メートルを超えるもの又は携帯電話の電波塔が付属している建築物



— 紛争等が起こった場合の流れ —



※ 紛争等の調整中に、通常の流れの中の手続きを行う際は、十分状況に留意して行ってください。

紛争等の調整について

中高層建築物等の建築等に関する紛争が起こった場合は、建築主等と近隣住民〔当事者双方〕との話し合いが重要です。条例では、当事者による自主解決が原則【第5条】ですが、紛争の調整等をするために「あっせん」「調停」の方法も規定しています。

○あっせん【第14条から第17条】

当事者（建築主等及び近隣住民）双方から紛争の調整の申出等があった場合は、市長が紛争の争点を確かめながら、公正に解決される話し合いの場を設けるものです。この「あっせん」による話し合いの中で、合意する見込みがないと認められたときは打ち切る場合もあります。

○調停【第18条から第23条】

「あっせん」が打ち切られた後において、当事者（建築主等及び近隣住民）双方から調停の申出等があった場合は、市長が『盛岡市建築紛争調整委員会』に付託することになります。この委員会では、当事者双方から意見の聴取を行った後、調停案を勧告することになります。なお、調停案を当事者が受け入れない場合や合意する見込みがないと認められたときは打ち切る場合もあります。

盛岡市建築紛争調整委員会：この委員会は、市長の付託に応じて建築等に関する紛争の調停を行なうとともに、この建築の紛争調整等に関する重要事項について調査審議するために設置されています。委員は5名以内で組織され、法律、建築、都市計画、環境及び行政などの学識経験者を有する方々で構成されています。

注意

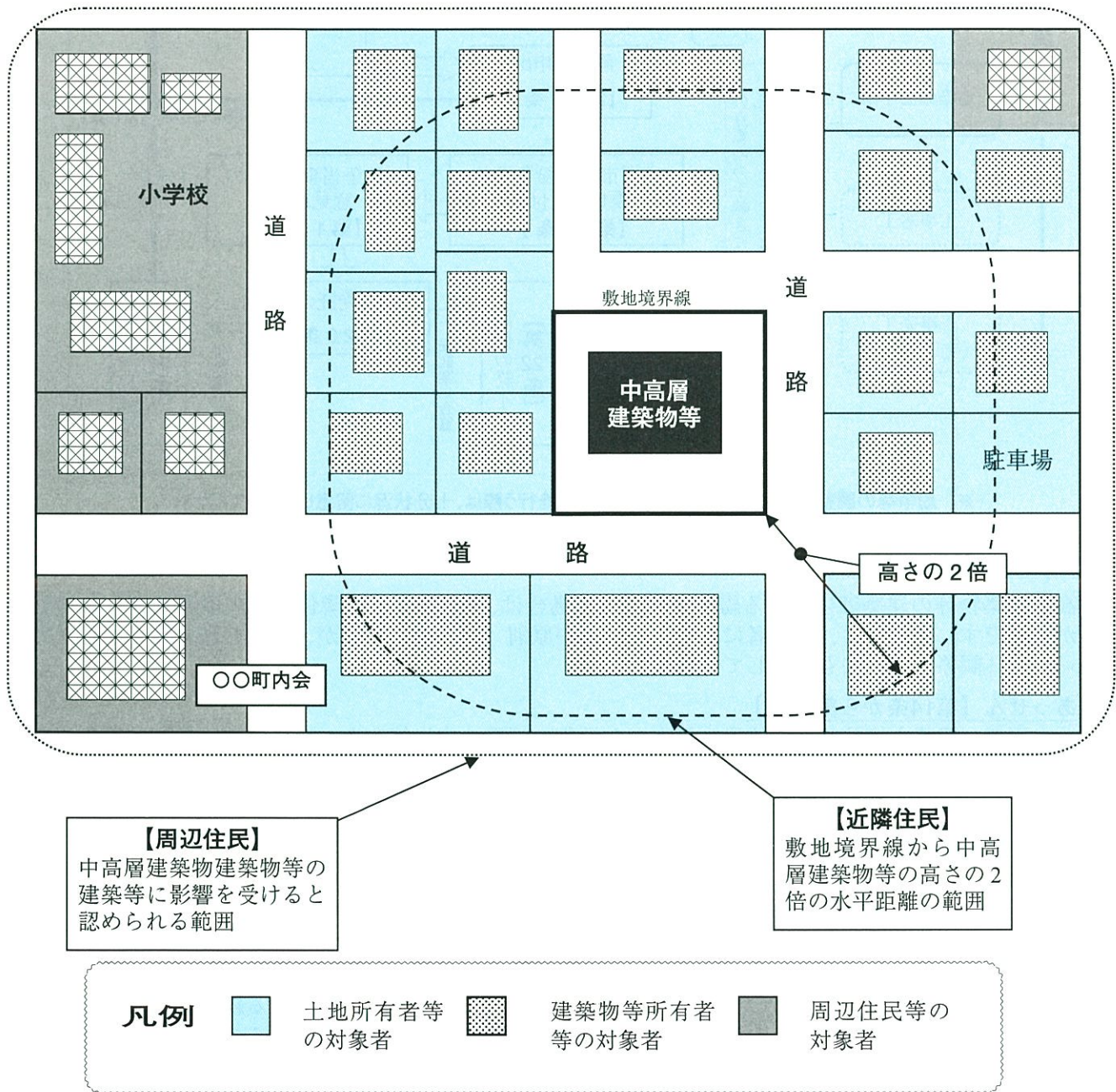
- 「あっせん」及び「調停」の手続き等は、公開しないこととしています。【第16条、第23条】
- 「あっせん」及び「調停」の手続き中において市長が必要と認めた場合には、建築主等に対し期間を定めて、工事の着手の延期や工事の停止を要請することがあります。【第17条、第24条】

周知等の範囲及び方法等について

■説明等の対象となる近隣住民の範囲【第2条第2項第4号及び第5号】

中高層建築物等の計画している敷地の境界線から中高層建築物等の最高の高さの2倍の水平距離の範囲内に入る土地又は建築物の所有者並びに占有者（以後「所有者等」という。）が**近隣住民**として対象となります。

また近隣住民以外の方で、中高層建築物等の建築等が原因となって、電波障害、工事の騒音、地下水の枯渇、ゴミの堆積、通学路の安全の低下等、影響を受ける所有者・関係者（町内会、児童・生徒及びその保護者等）等を**周辺住民**とし、建築主等に対して建築計画の説明を求めることができます。



※近隣住民の所有者等が紛争の場合の当事者になります。

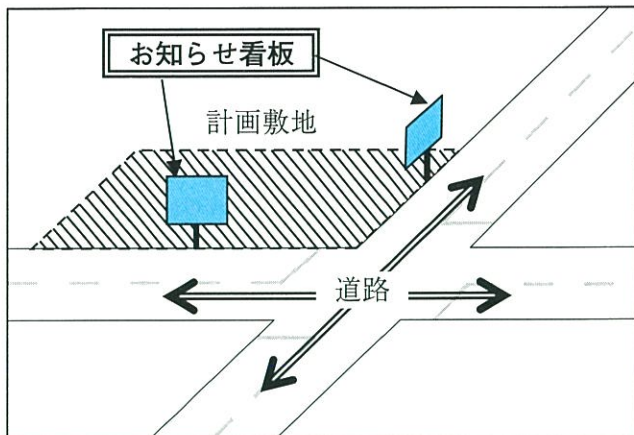
※近隣住民の所有者には抵当権者を含みません。また、占有者には賃貸権者、間借り人を含みます。

■周知の方法等について 【第10条及び第11条】

○お知らせ看板（標識設置）

中高層建築物等の建築主等は、**建築確認申請（用途変更を含む）**を提出しようとする少なくとも**30日前**から計画している敷地の道路から見やすい場所に設置して、周知を図らなければなりません。

また、建築確認申請を要しない携帯電話の電波塔【**条例施行規則第2条**】の場合も同様に、工事着手の30日前から看板を設置し、周知を図らなければなりません。



お知らせ看板は、計画敷地が接する道路から見やすい場所に設置し、看板下端までの高さは設置地盤面より概ね1メートルぐらいを目安に取り付けてください。

また、角地などのように、複数の道路に接する計画地の場合は、それぞれの道路に面するように設置してください。

（←右図を参照）

看板は、条例規則第4条の規定する事項を記載してください。【様式 建築施行規則第4条関係】

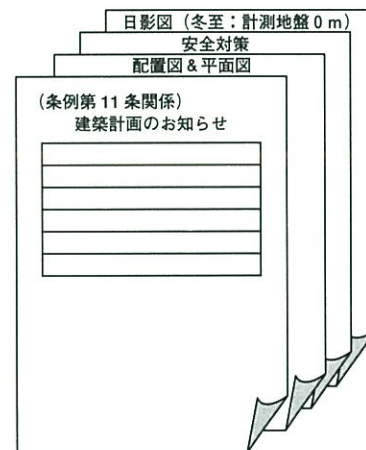
○説明会の開催等

建築主等は、上記のお知らせ看板（標識）を計画敷地に設置した後、**速やかに近隣住民に対して説明会（戸別説明）**などの方法により、次に掲げる事項（計画の概要等）について**必ず書面にて説明しなければなりません。**（P3 手続きの基本的な流れ参照）

- ①標識設置のお知らせ（建築計画の概要等）
- ②中高層建築物等の敷地内の配置及び計画地周辺建築物の位置について
- ③中高層建築物等の立面図【**条例施行規則第4条第2項第5号**】
- ④中高層建築物等の工事の工法及び周辺への安全対策の概要について
- ⑤用途による配慮事項について【**条例第7条第1～3項**】
- ⑥その他良好な近隣関係の形成のために配慮すべき内容について【**条例第5条第1項**】
 - ア 建築により生ずる日照の影響 ※1
 - イ 建築による著しい電波の受信障害対策

※1 日照の影響を配慮すべき用途地域

第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、
第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域
第1種住居地域、第2種住居地域



【説明書面の例】

日照の問題などは近隣住民の方にとって大きな問題なる恐れがありますので、理解しやすい図面などで説明してください。

※中高層建築物等の建築主等は、近隣住民又は周辺住民から中高層建築物等の計画について説明を求められた場合は、説明をしなければなりません。【**第11条第2項**】

→例えば、当該計画地の町内会や隣接の町内会、児童及び生徒の保護者等から求められることもあります。

※中高層建築物等の建築主等は、工事の完了前において中高層建築物等の計画を変更した場合に、近隣住民及び説明した周辺住民等に変更した内容について説明しなければなりません。【**第11条第3項**】
なお、変更について説明会を行う場合は、説明する住民に対して7日前までに通知することになっています。