

「諏訪市中高層集合住宅建築物の建築に関する条例」概要

この条例は、諏訪湖畔を中心とするマンション建設計画に伴い発生している近隣住民とのトラブルを未然に防止するとともに、高齢社会への対応、建設工事中及び建設後の管理など良質な集合住宅の確保について、中高層の集合住宅の建築に関する基本的事項を定めることにより、市内の快適な住環境および生活環境の形成を目指すものです。この条例は平成17年4月1日から施行します。

条例の概要

1. 対象建築物

次の2つの要件を同時に満たす建築物（条例第2条1項1号）

- ・地階を除く階数が4以上
- ・住戸数が20以上の共同住宅

2. 建築計画の周知および手続事前協議（第2章）

建築確認申請等を行おうとする30日から90日前（表1参照）までに建築敷地内に当該建築計画の概要を明示した標識を設置する。（条例第6条、規則第5条）

表1 標識の設置期間（規則第5条）

中高層集合住宅建築物の規模	標識を設置する日および期間
延べ面積が3,000平方メートルを超え、かつ、高さが30メートルを超える場合	確認申請等を行おうとする日の90日前から完了検査の通知等をするまでとする。
上欄以外の建築物で、延べ面積が1,000平方メートルを超え、かつ、高さが20メートルを超える場合	確認申請等を行おうとする日の60日前から完了検査の通知等をするまでとする。
その他	確認申請等を行おうとする日の30日前から完了検査の通知等をするまでとする。

建築計画の事前周知

建築主は、標識を設置した後、速やかに市へ事前協議書を提出するとともに、当該建築計画に関する一定の情報について隣接住民および近隣関係住民へ説明等を行う（表2参照）。

表2 隣接住民等への説明（条例第7条）

	説明等を行う時期	説明の方法	その後の対応
隣接住民	標識を設置した後、速やかに行うこと。	戸別訪問の方法により説明を行うこと（隣接住民が長期間不在の時などは文書で周知を行うこと）。	説明または周知を行った後、説明会の開催の要望を受けた場合、建築主には、説明会の開催義務が生じる。
近隣関係住民	要望があった場合、速やかに行うこと。	説明会の開催、戸別訪問で説明を行うこと。	

「隣接住民」 敷地境界線から1H（※）の範囲の方、および当該建築物による冬至日の午前8時～午後4時までの日影がおよぶ2Hの範囲の方。（条例第2条1項10号）

「近隣関係住民」 敷地境界線から2H（※）の範囲内の方、および当該建築物に起因するテレビ電波受信障害の影響を著しく受けると予測される方。（条例第2条1項9号）
 ※Hは当該建築物の高さを示しています。

事前協議書の提出（条例第8条、規則第8条）

添付する図面等：案内図、現況図、配置図、各階平面図、4面以上の立面図、2面以上の断面図、日影時間図、住民への説明、周知及び説明会の記録など

事前協議→審査→事前協議済通知→設置期間終了→確認申請→着工→完了届→検査→適合証交付

規制内容

良質な集合住宅の確保（第3章）

- ・住戸の規模（条例第10条）

住戸の専用面積を20平方メートル以上とする。

なお、家族向住宅（世帯人員3人以上）は40平方メートル以上、単身者向住宅は25平方メートル以上となるよう努める。

- ・駐車場、駐輪場の確保（条例第11条、規則第10条）

住戸数に応じた収容台数を確保する。

車いす使用者用駐車施設を1台以上確保する。

- ・防犯安全対策（条例第12条）

防犯対策上効果的な設備を設置等に関して諏訪警察署と協議する。

- ・良好な景観の形成（条例第13条）

建築物の位置、形態、外観の色彩及び意匠について、周辺の良好な建築物や街並みとの調和を図るよう配慮する。

- ・緑化等の推進（条例第14条）

敷地内の良好な自然的環境の保全に努めるとともに、緑化を推進する。

良好な近隣関係の維持向上（第4章）

- ・外壁後退（条例第15条）

建築物の外壁面から隣地境界線までの距離を1メートル以上確保する。

- ・工事に伴う騒音の低減等の措置（条例第16条、規則第11条）

工事中の騒音の低減、敷地外への雨水流出の抑制や近隣のプライバシーの確保など、周辺の生活環境等に配慮するための措置を講ずる。

- ・管理的事項（条例第17条、規則第12条）

1. 便所、受付窓を設けた管理人室を設置する。
2. 住戸数に応じ、管理人を巡回または一定時間以上駐在させる。ただし、一定の管理形態が確保できるときは、この限りでない。
3. 入居者と一定事項を盛り込んだ管理規約を締結し、遵守させる。
4. 緊急時や隣接住民等からの苦情等に直ちに対応できる管理体制を確保する。

- ・落下物の防止（条例第18条、規則第13条）

道路に面する側に落下物を避けるための措置を講ずる。

- ・商店街が形成されている地域に建築するときは、商店会組織と協議すること。（条例第19条）

高齢社会への対応（第5章）

- ・高齢者等の入居者への配慮（条例第20条、規則第14条）

道路から住戸に至る経路のうち1以上を次の高齢者等の入居に配慮した構造にする。

1. 段差を設けない。ただし、傾斜路や手すりを設置してある場合は可とする。
2. 経路の床面は滑りにくい構造にする。
3. 経路の有効幅を1.2メートル以上確保する。
4. 玄関等の出入り口の有効幅を80センチメートル以上確保する。

- ・高齢者の住居に配慮した住戸（条例第21条、規則第15条）

全住戸の1割以上を次の高齢者の入居に配慮した住戸とする。

1. 住戸内に段差を設けない。ただし、段差部分の壁を将来手すりが設置できる構造とした場合は可とする。
2. 玄関、便所、浴室に手すりを設置する。ただし、当該部分の壁を将来手すりが設置できる構造とした場合は可とする。
3. 住戸の出入り口の有効幅を80センチメートル以上確保する。
4. 便所に腰掛便器を設けるなど居住水準の向上に努める。

勧告及び公表（第6章）

標識を設置しないもの、住民説明等を行わないもの、事前協議の内容に対する要請に応じないもの、その他届出等を行わないものについて、勧告及び公表を行う。（条例第25条）