

7 その他の生活環境の保全

電波障害や日照障害の防止を推進します。

通風、採光などが確保されたゆとりのある都市環境づくりのために、適正な土地利用、建築物の配置の誘導を進めます。

< 現況 >

生活環境の保全と増進に関する条例では、典型 7 公害の他に日照障害、電波障害等を公害の範疇に入れるとともに、平成元年 7 月には「大津市特定旅館建築規制条例」を制定し、市民が日常生活を営む上での快適な生活環境の保全及び健全な教育文化環境の育成並びに調和のある景観の保全を図っています。

< 実施事業等 >

(1) 日照障害の防止

ア 法令等による規制

大都市周辺において高層マンション等の建築による日照権をめぐる紛争が生じ、大きな社会問題となりました。

昭和 52 年建築基準法の改正により取り入れられた日影規制は、法に定める区分内で、地域の実情に応じた値で日影時間の区分を条例で定めることとなり、昭和 53 年 7 月、滋賀県条例が定められましたが、現在では平成 12 年 3 月に定められた大津市の条例により規制が行われています。

イ 市の制度

本市では、昭和 49 年に定めた中高層建築物指導要綱を昭和 53 年に改正しました。

一方、生活環境条例においても建築物だけでなく、鉄道、道路等の構築物による日照障害を排除するため日照の目標値を定めていましたが、これらの統一を図るため昭和 59 年 4 月から中高層建築物を生活環境条例の事前協議対象事業に加えるとともに、手続きを明確にし、基準を法に適合させる形で整合を図りました。

日照障害対策の検討により紛争の発生を防ぐため、一定規模以上の建築物の建築にあたっては事前協議を義務づけています。平成 19 年度中高層建築物事前協議届出受付件数は 42 件でした。⁽³¹⁾

中高層建築物の事前協議対象となる建築物と規制

用途地域	適用区域等	事前協議の対象となる建築物の高さ	事前協議の対象となる建築物の階数
第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域	第一種高度地区を除く地域	高さが 10m を超えるもの	4 階以上
第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域			
近隣商業地域	容積率 200% 容積率 300%		
準工業地域	全域	高さが 15m を超えるもの	6 階以上
商業地域			
工業地域			
市街化調整区域			

(2) 電波障害の防止

テレビ用電波は、超短波、極超短波であるため直線性があり、ビルの影になる部分は電波強度が減少（シャドウ）するため、また表側は電波の反射による二重映像（ゴースト）による電波障害が発生します。

本市では中高層建築物の事前協議により事前調査を行い、障害が発生するおそれがある場合には双方で協議し、解決するよう指導しています。

(3) 大津市特定旅館建築規制条例に基づく届出状況

旅館業法に規定するホテル営業、旅館営業及び簡易宿所営業の用に供する建築物の新築、増築、改築等を行うときは、建築基準法に基づく確認申請提出以前に、大津市特定旅館建築規制条例に基づく計画届出書を提出し、同条例による判定通知書の交付を受けることが必要となっています。

この条例も生活環境条例と同じく、紛争等を未然に防止する目的や事業内容等を周知する意味からも事前公開制度を採用しています。

なお、この条例では、市域の大部分を特定旅館禁止区域に指定しています。⁽²⁰⁾

大津市特定旅館建築規制条例に基づく届出状況

(件)

年度	新築	改築	増築	大規模の模様替え	用途変更	計
平成 元	2	0	1	0	0	3
2	1	0	2	0	0	3
3	2	0	6	0	0	8
4	2	3	2	0	1	8
5	0	0	1	1	0	2
6	0	0	1	0	0	1
7	0	0	1	0	0	1
8	4	1	0	1	0	6
9	2	1	0	0	0	3
10	0	0	2	0	0	2
11	3	0	1	0	0	4
12	0	0	1	0	0	1
13	0	0	0	0	0	0
14	1	0	1	0	0	2
15	0	0	0	0	0	0
16	0	0	2	0	0	2
17	0	0	1	0	0	1
18	0	0	1	0	0	1
19	1	0	0	0	0	1
計	18	5	23	2	1	49