

小樽市中高層建築物の建築に関する指導要綱の一部改正（素案）の概要について

■ 要綱の目的

中高層建築物の建築に係る建築計画の事前公開及び紛争の調整について必要な事項を定めることにより、建築主と近隣住民との紛争を防止し、もって居住環境の保全に資することを目的としています。

■ 改正の内容

適用対象建築物に商業地域のうち小樽の歴史と自然を生かしたまちづくり景観条例第15条第2項に規定する小樽歴史景観区域（小樽駅前・中央通地区を除く。）に建築する建築物を追加します。

■ 改正の理由

商業地域は、主として商業その他の業務の利便性を増進するために定められた地域であり、容積率も高く設定され、建築物の高層化が図られており、同地域に建築する建築物は小樽市中高層建築物の建築に関する指導要綱に規定する適用対象建築物からは除外されていました。

一方、「小樽の歴史と自然を生かしたまちづくり景観条例」により指定された小樽歴史景観区域は古くから街並みが形成されており、歴史的に価値のある建築物があり、これらは所有者等により維持・保全が図られております。

また、小樽歴史景観区域は比較的低層な建築物が多く、近年の高層マンションの建設により、住民たちの建築物の高さに対する意識が高まってきていることなどから、中高層建築物が建築された場合に、近隣住民との間に日照等、建築物による居住環境の変化を原因とする紛争が発生する可能性が高くなってきていると考えられます。

したがって、これらの紛争を未然に防止するために景観計画の策定に伴う「小樽の歴史と自然を生かしたまちづくり景観条例」の改正にあわせて、商業地域のうち小樽歴史景観区域に建築する建築物を適用対象建築物に追加します。