

印西市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例（案）

市民意見公募（パブリックコメント）の意見概要

案 件	印西市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例（案）		
募集期間	令和8年9月25日（金）～令和8年10月8日（木）		
意見の提出	7件（1人）		
意見の取扱い	修 正	案を修正するもの	0件
	既記載	既に案に取り込んでいるもの	0件
	参 考	案には反映できないが今後の参考とするもの	0件
	その他	案には反映できないが意見として伺ったもの	7件

●印西市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例（案）に対する市民意見公募での意見及び対応

番号	意見の概要	意見の対応
1	<p>供用開始後の騒音等も「紛争」の対象であることを明確にしていなければならないと思います。</p> <p>条例案第2条第3号では、紛争を「日照の障害、電波障害等並びに工事中の騒音、振動等」の周辺生活環境への影響に関するものとしています。</p> <p>しかし、データセンター等の大規模施設では、工事中的のみならず、完成・供用開始後も、空調・冷却設備、非常用発電設備その他の設備機器から生じる騒音、振動、低周波音等が周辺の生活環境に影響を及ぼす可能性があります。このため、「工事中」に限定することなく、建築物の使用に伴って生ずる影響も紛争の対象となることを明確にしていなければならないと思います。例えば、「建築物の建築及び使用に伴って生ずる騒音、振動、低周波音その他周辺の生活環境に及ぼす影響」などとするのが考えられます。</p>	<p><u>意見の取り扱い：【その他】</u></p> <p>ご意見として承ります。</p> <p>本条例案は、中高層建築物の建築に伴い生じる紛争の予防及び調整を目的とするものですので、供用開始後の騒音等については対象としていないことから、原案のとおりとします。</p> <p>なお、建築物の完成後又は供用開始後に生じる騒音、振動、低周波音等については、関係法令等に基づき対応されるものと考えております。</p>
2	<p>「近隣住民」の範囲について、1H から 2H への拡大を検討していなければならないと思います。</p> <p>条例案第2条第2号アでは、近隣住民について、「中高層建築物の敷地境界線から当該中高層建築物の高さの等倍に相当する水平距離の範囲内」にある土地所有者、建築物所有者及び居住者としています。すなわち、建築物の高さをHとした場合、敷地境界線から1Hの範囲を基本とするものです。</p> <p>概要資料5ページでも、この考え方が図示されています。建築物の高さを基準に近隣住民等の範囲を定める制度は他自治体にもみられますが、千葉県内には、印西市案より広い2Hを用いる自治体があります。例えば、船橋市では、中高層建築物の敷地境界線から建築物高さの2倍の水平距離以内の土地又は建築物の所有者・居住者を「近隣居住者等」としています。柏市でも、中高層建築物等に関する制度にお</p>	<p><u>意見の取り扱い：【その他】</u></p> <p>ご意見として承ります。</p> <p>近隣住民の範囲については、建築物に近接し、建築による影響を直接受ける可能性が高い範囲として定めており、本条例の目的に照らして適当な範囲であると考えていることから、原案のとおりとします。</p>

	<p>いて、敷地境界線から建築物高さの2倍に相当する水平距離が判断基準として用いられています。また、千葉市では、説明義務のある「近隣住民」の一部について、建築物外壁から高さの2倍以内かつ日影範囲内を対象とし、さらに「周辺住民」については、建築物外壁から高さの2倍以内の建物所有者・占有者を対象としています。</p> <p>このように、千葉県内でも2Hを制度上採用している市があります。特にデータセンター等の大規模施設では、空調・冷却設備、非常用発電設備等からの騒音、振動、低周波音等が、必ずしも建築物の高さと同じ距離以内に収まるとは限りません。例えば高さ30mの建築物の場合、印西市案では距離基準上30m以内ですが、2Hであれば60m以内となります。したがって、少なくともデータセンター等の大規模建築物については、近隣住民の距離基準を1Hから2Hへ拡大することを検討していただければと思います。</p> <p>さらに、単純な距離基準だけでは実際の環境影響を十分に把握できない場合があるため、「当該建築物の建築又は使用に伴う騒音、振動その他生活環境への影響が生じ、又は生じるおそれがある区域内の土地所有者、建築物所有者及び居住者」についても近隣住民に含められる規定を設けることを希望します。</p>	
3	<p>大規模建築物については、30日前より早い段階での周知を希望します。</p> <p>条例案第5条では、標識の設置を確認申請等の30日前から行うこととし、第6条では説明状況等の報告を確認申請等の21日前までに行うこととしています。</p> <p>しかし、データセンター等の大規模建築物の場合、住民が計画内容を理解し、図面や環境影響に関する資料を検討し、必要な質問や意見をまとめるには、30日では十分でない場合があります。一定規模以上の建築物については、60日前又は90日前から標識設置及び住民説明を行うなど、より早期の周知制度を設けることを希望します。</p>	<p><u>意見の取り扱い：【その他】</u></p> <p>ご意見として承ります。</p> <p>標識の設置及び説明状況等の報告の期限については、近隣住民が建築計画の内容を把握し、建築主との意見交換を行うために必要な期間を考慮して設定していることから、原案のとおりとします。</p>

4	<p>重要な計画変更があった場合の再説明を義務付けることをご検討いただければと思います。</p> <p>条例案第6条では、建築主に近隣住民への建築計画の説明を義務付けています。</p> <p>しかし、説明後に、建築物の高さ、配置、設備機器の位置、出入口、工事計画等が変更された場合の再説明については、条例本文に明確な規定がありません。</p> <p>住民の生活環境への影響に関係する重要な変更が行われた場合には、改めて近隣住民への説明及び市への報告を義務付ける規定を設けていただければと思います。</p>	<p><u>意見の取り扱い：【その他】</u></p> <p>ご意見として承ります。</p> <p>建築計画の変更については、その内容や程度及び時期が様々であることから、一律に再説明を要する場合を定めることは困難であるため、原案のとおりとします。</p>
5	<p>住民に説明すべき事項を具体的に定めていただければと思います。</p> <p>第6条では「建築に係る計画の内容について説明しなければならない」とされていますが、具体的な説明事項は条例本文では明確ではありません。少なくとも規則等において、建築物の用途、規模、高さ、配置、日影、工事期間、工事車両の通行、騒音・振動への対策等について、説明事項を具体的に定めることを希望します。</p> <p>特にデータセンター等については、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空調・冷却設備の位置、台数及び運転条件 ・非常用発電設備の位置、台数及び運転条件 ・騒音及び低周波音の予測 ・夜間における設備稼働及び照明 ・工事車両・供用後の大型車両の動線 <p>など、周辺的生活環境に直接関係する事項について、住民への説明を義務付けることが必要と考えます。</p>	<p><u>意見の取り扱い：【その他】</u></p> <p>ご意見として承ります。</p> <p>説明すべき事項については、別途規則により定める予定としていることから、原案のとおりとします。</p>
6	<p>概要資料と条例本文の不整合を修正していただければと思います。</p> <p>概要資料4ページには、「あっせん及び調停は、一方からの申出でも相当の理由があると認めるときは、開催可」との記載があります。</p>	<p><u>意見の取り扱い：【その他】</u></p> <p>ご意見として承ります。</p>

	<p>しかし、条例案第 8 条では、一方のみから調停の申出があった場合、市長が他の当事者に対して調停に付することに同意するよう勧告できるとされており、一方の申出だけで直ちに調停が開始される規定とはなっていません。</p> <p>概要資料の表現は、市民に誤解を与えないよう条例本文と整合させる必要があります。</p> <p>また、概要資料 2 ページでは、第 16 条の公表について、「第 5 条、第 6 条、第 13 条に規定する勧告」とされています。一方、条例案第 16 条は、第 5 条第 4 項、第 6 条第 5 項及び第 15 条の勧告を対象としています。</p> <p>しかし、第 13 条は資料の提出等に関する規定であり、勧告規定ではありません。</p> <p>したがって、概要資料の「第 13 条」は「第 15 条」に訂正していただければと思います。</p>	<p>ご指摘のとおり、概要資料の一部について誤りがありました。いただいたご意見を踏まえ、概要資料の記載内容を修正します。</p> <p>なお、条例案については修正ございません。</p>
7	<p>大規模建築物について、説明状況等を市民が確認できる制度を設けていただければと思います。</p> <p>条例案では、建築主は標識設置について市長へ報告し、また近隣住民への説明状況についても市長へ報告することとされています。</p> <p>しかし、これらの情報を一般の市民が確認できる制度については、条例案上明確ではありません。特にデータセンター等の大規模建築物については、事業計画概要、標識設置日、説明会開催状況等を市ホームページ等で公表することにより、早期の情報共有と紛争の未然防止につながると考えます。</p> <p>そのため、一定規模以上の建築計画については、市が計画概要や手続状況を公表する仕組みを設けることを希望します。</p>	<p><u>意見の取り扱い：【その他】</u></p> <p>ご意見として承ります。</p> <p>本条例は、中高層建築物の建築に伴い影響を受けるおそれのある近隣住民と建築主との紛争の予防及び調整を目的とするもので、手続の状況を広く公表する制度を設ける予定はないことから、原案のとおりとします。</p>