

要綱（中高層建築物・小世帯向共同住宅）Q & A

中高層建築物及び小世帯向共同住宅に関すること

Q. 標識の設置、近隣協議はどのタイミングで開始したらいいか？

A. 事前相談書提出後、地元の自治会長に挨拶してから、標識の設置約一週間後（周知期間）に近隣住民への説明をお願いしています。

Q. 標識の設置期間はどのくらいか？

A. 建築物が建ち終わるまで掲げてください。

中高層建築物に関すること

Q. 近隣協議に回る順番はあるか？

A. 事前相談書提出後、地元の自治会長に挨拶してから、標識の設置約一週間後（周知期間）に近隣住民への説明をお願いしています。

Q. 標識の設置期間はどのくらいか？

A. 建築物が建ち終わるまで掲げてください。

Q. 近隣協議報告書の様式はあるか？

A. モデル様式がありますので、それを参考に作成してください。

Q. 近隣協議で不在だった場合は、どのように対応したらいいか？

A. 不在の場合は資料投函し、伺う日、時間帯を分けて最低2回は訪問してください。（2回とも資料投函すること）

Q. 協議相手が遠方の場合は郵送でも可能か？

A. 直接訪問することを原則としますが、距離によっては郵送で対応しても構いません。

Q. 権利者が複数人いる場合で権利者がすべて親族の場合でも、一人ずつ対応必要か？

A. 必要です。協議できた人から他の権利者に伝えてもらうことで協議あったものとして判断することが可能です。ただし、その経過を報告書に残してください。

Q. 近隣協議は地元で説明会を開いてもいいか？

A. 基本的には個別対応を勧めています。説明会を開きたい場合は、出席者の名簿、協議内容議事録（発言者がだれかわかるもの）を作成し、本申請書に添付してください。また、説明会に参加されていない方には個別で協議し報告書を作成してください。

Q. 近隣協議では何を説明したらいいか？

A. 建築計画の内容及び日影等について説明してください。

Q. 近隣協議の際、相手に渡す書類に決まりはあるか？

A. 決まりはありません。計画説明および日影についての協議を求めているため、その内容が伝わる書類を用意し説明をしてもらえれば問題ありません。書類を渡すかどうかは協議者に任せていますが、一般的には渡されていることが多いです。

Q. 近隣協議で地元から反対意見が出た場合、要綱が締結できない可能性はあるか？

A. 建築基準法上、建築できるものであれば、締結できないことにはなりません。しかし、反対意見に対しては曖昧な回答（「検討します」など）ではなく、事業者側の「できる・できない」の回答を以って協議済みと判断しています。

Q. 用途地域がまたがっている時の、中高層適用対象・協議範囲はどうなるか？

A. 右図例

1. 第一種住居地域内に 10m 超の建築物を建築する
or 商業地域内に 15m 超の建築物を建築する
いずれかに該当する場合は、敷地全体として
中高層建築物に該当します。
2. 第一種住居地域内の協議範囲は 20m の範囲内
商業地域内の協議範囲は 10m の範囲内とします。

第一種住居 地域	商業地域
-------------	------

Q. 既存建築物が中高層建築物であるものについて、敷地内に建築物を増築する場合は中高層建築物の対象となるか？

A. 既存建築物は関係なく、増築される建築物の最高高さで判断します。

Q. 工作物は中高層の対象になるか？

A. 中高層に該当するのは建築物のみであるため、工作物は対象となりません。

小世帯向共同住宅に関すること

Q. ワンルームタイプ9戸、ファミリータイプ3戸、トータル12戸の時の適用対象はどうなるか？

A. ワンルームタイプが10戸以上かどうかで小世帯向共同住宅を判断しますので、ワンルームタイプ9戸の場合は、要綱上ファミリータイプとして申請が必要です。

Q. 食堂や浴場等共用スペースがある場合は、要綱第17条(1)は適用されるか？

A. 共用スペースがある場合は適用されませんが、小世帯向共同住宅として要綱の手続きは必要です。

その他に関すること

Q. 開発指導要綱の完了検査はあるか？

A. 検査等はありませんが、建築物が建ち終わるまでは、要綱の効力があります。

Q. 要綱第15条についての考え方について。

A. 工業地域は本来住宅の建築を目的としていない為、住宅を建築する際は、近隣の権利者と協議を行ってください。また、住宅を売買する場合は購入予定者に対して、本来住宅の建築を目的としていない用途地域である旨を説明してください。

Q. 用途地域がまたがっている際の、戸建最低敷地面積の基準について。

A. 右図例

A F号地は工業地域(80 m²)、C D号地は第一種住居地域(70 m²)

B E号地は敷地に対して過半の用途地域を適用します。

