

小山市中高層建築物指導要綱問答一覧

問1 要綱の趣旨は何ですか。

(答1) 指導要綱第1条に明記されているとおり、建築計画を事前に公開させ、建築主と近隣住民との間に生ずる紛争を未然に防止するとともに、建築主と近隣住民との協力により、良好な住環境を確保し、都市の健全な発展に寄与することを目的としています。

問2 要綱でいう建築物の高さとは。

(答2) 要綱でいう建築物の高さとは、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条第1項第6号ロ、ハでいう高さです。

問3 建築計画の敷地が、用途地域が2以上にわたる場合は、どのように取り扱うのか。

(答3) 建築計画の敷地が、用途地域が2以上にわたる場合、それぞれの用途地域の敷地面積の大きさにかかわらず、その敷地の全部が指導要綱第3条第1項の用途地域の区分のうち、上段の区分に該当するものとして取り扱うものとしたします。

例として、建築計画の敷地が、第1種住居地域と準工業地域にわたる場合は、全体が第1種住居地域にあるものとして、取り扱うものとしたします。

問4 工業専用地域又は用途地域の指定のない区域では、どのように取り扱うのか。

(答4) 指導要綱第3条第2項、第3項に該当する場合のみ、手続きをしてください。第3項に該当する場合は、指導要綱第7条の規定のみの協議となります。

なお、指導要綱第3条第2項に該当するものとしての例として、指導要綱第3条第1項の用途地域の区域に、指導要綱第11条第3項で示す範囲(中高層建築物の高さの2倍の距離の範囲)がかかる場合などが考えられます。

問5 電波障害事前調査報告は、どのように行うのか。

(答5) 指導要綱第4条第2項の規定でいう措置をとるためには、中高層建築物が建設される前に、現在における周辺地域のテレビ等の受信状況等を把握することが大切です。

建築主等は、現在における周辺地域のテレビ等の受信状況等、及び今後中高層建築物が建設された後における電波障害の改善方法、対策方法等を電波障害事前調査報告書として、中高層建築物届出書に添えて、市に提出してもらふこととなります。

なお、新幹線等電波障害による共同受信地域の場合は、今後中高層建築物が建設された後においても、共同受信地域外に電波障害をおよぼすおそれのないことがわかる資料又は、報告書を中高層建築物届出書に添えて、市に提出してください。

問6 緑地計画の考え方は。

(答6) 住宅の用途に供する場合以外においても、指導要綱第5条第2項の規定の数字を確保するように努めてください。数字の算出方法は、植栽帯においては、有効な空間(有効内幅×有効内幅)の面積を算定し、樹木においては、その樹木の直径により面積を算定してください。

なお、バルコニー - の下の部分の植栽や、屋上庭園、フラワ - ポット等は、指導要綱第5条第2項に規定する数字の対象となりませんので、注意してください。

問7 駐車場施設計画の考え方は。

(答7) 住宅の用途に供する場合においては、指導要綱第6条第1項の規定の数字を最低限確保することとなりますが、共同住宅においては、基本的に1戸1台以上をお願いしています。

なお、やむを得ず敷地外に確保する場合は、敷地より概ね100m以内かつ2街区以内の範囲とし、その中高層建築物の駐車場施設であることの証明する書類(賃貸契約書の写し、土地所有者等の承諾書等)を添付してください。指導要綱第6条第2項に規定する店舗もしくは事務所又はこれらに類する建築物のうち、これらに類する建築物とは、学校、病院、診療所、ホテル、旅館、老人ホーム等をいい、工場を除きます。

また、共同住宅等と店舗等の複合用途の場合は、それぞれ算出された数字(台数)の合算した数字(台数)以上となります。

問 8 協議担当課の指定及び協議の方法は。

(答 8) 協議担当課の指定の方法は、市より決められた様式の文書により行います。この資料の18ペ - ジの様式を参照してください。

協議の方法としては、その文書に指定された協議担当課に中高層建築物届出書の控えを持参し、必要な協議を行います。その際、協議担当課の担当者名と協議事項を具体的に記入してください。なお、「特に支障なし」という表現はやめてください。

事前に協議している(計画の段階等)場合においても、最終協議として行ってください。

問 9 指導要綱第10条に規定する標識を設置した時は。

(答 9) 標識の設置した時は、すみやかに標識設置届(様式第2号)に、その標識の写真等を添付して市に提出してください。標識の設置しても、標識設置届を提出しないと、標識の設置した旨の確認が市で、できません。

なお、標識設置届提出後21日経過しないと中高層建築物届出書を提出できませんので、注意してください。(指導要綱第10条第2項)

問10 指導要綱第11条に規定する事前説明等は、いつ行うのがよいか。

(答10) 近隣住民等に説明を行う時期については、指導要綱ではいつ行うかは明記されていませんが、市長は、いつでも(標識の設置後)建築主等に対して近隣住民等に説明を行うよう求めることができるとされています。

つまり、事前説明等を行っていない物件(近隣住民等説明報告書の提出のない物件)におかれましては、中高層建築物が建設されている途中においても、近隣住民等から説明を求められれば、市長は、建築主等に対して近隣住民等に説明を行うよう求めることとなります。今までの例において、説明時期は、標識の設置後すみやかに行うのがよいと思われれます。

問11 指導要綱第12条に規定する中高層建築物届出書に添付する書類は。

(答11) この資料の9ペ - ジを参照してください。

問12 指導要綱に規定する中高層建築物関係に要する期間は、どのくらいか。

(答12) この資料の8ページのフローを参照してください。

中高層建築物関係に要する期間で明確に決められている事項としては、標識設置届提出後21日経過しないと中高層建築物届出書を提出できないということだけです。

中高層建築物届出書が提出されると、中高層建築物届出書の内容の審査を行います。審査期間は約7日間です。不備があれば、連絡します。

次に、中高層建築物届出書の内容に支障がなければ、協議担当課の指定を行います。

そして、建築主等による協議後、協議結果の報告が、市に提出され、その内容に支障がないと決裁されれば協議終了となります。

今までの例においては、標識設置届提出後、協議終了となるまでに要する期間は、建築主等の努力次第ではありますが、約40日間です。

(何もトラブルのない場合において)

問13 建築主等と近隣住民等との間に紛争が生じたときは。

(答13) 指導要綱第13条及び第14条の規定により、紛争の調整解決を行うこととなります。

市の担当者と協議の上、進めることとなります。

問14 中高層建築物の計画が中止となったら。

(答14) 指導要綱第18条の規定により、すみやかに、建築計画取りやめ報告書(様式第7号)を提出してください。協議終了となります。

問15 中高層建築物の計画が変更となったら。

(答15) すみやかに、市の担当者と協議してください。