

## よくある質問（建築主のみなさま）

標識	
市街化調整区域内の建築計画は、中高層建築物条例の対象となるか。	市街化調整区域は、条例上の住居系地域に該当するため、一定の規模又は用途に該当する場合は、中高層建築物条例の対象となります。
計画地が建築基準法上の道路になっていない道に接道しています。標識の設置は必要か。	中高層建築物条例上、看板設置が義務付けられているのは、建築基準法上の道路に接する部分になります。しかし、頻繁に人の往来があるような場合は、可能な限り設置をお願いしています。
標識は販売しているか。	市庁舎1階市民情報センター（電話：045-671-3900）と神奈川県建設会館5階建築士会（電話：045-201-1284）で販売しています。値段は2720円になります。
増築工事の場合、標識の面積等の欄は、どう記載すればいいか。	増築部分に関する数字を記入してください。
工作物（機械式駐車場、アンテナ等）は中高層建築物条例の対象になるのか。	中高層建築物条例は一定規模又は用途の建築物を建築する際に手続きが必要となります。このため、工作物は条例の適用はありません。
計画地に高低差があります。この場合、高さの算定はどうなるか。	住居系地域では、地盤面が複数ある場合は、最も低い地盤面から10mを超える場合、中高層建築物条例の対象になります。標識や標識設置届に記載する高さは、建築基準法の高さになります。
電波障害	
電波障害調査について木造3階程度は免除でも良いのではないか。	戸建て住宅であっても隣接住戸への電波障害を起こす可能性があります。電波障害調査の提出義務は、高さが31mを超える建築物のみとなりますが、電波障害の対策と近隣住民への説明は必要です。
電波障害について、本調査はしなくてはいけないのか。	中高層建築物条例では、本調査は義務付けていませんが、電波障害が発生したときに、原因が当該建築工事なのか、そうでないのか判断するための基礎資料として、本調査は必要です。
近隣説明	
説明用資料に平面図は必要か。	各階平面図が必要です。説明に支障がない場合は、間取りの省略は可能ですが、開口部は必ず記載してください。
実日影図の測定面のレベルはどこか。	近隣の地表面が測定面になります。周辺に高低差がある場合、最も低いポイントで作成していただいてもかまいません。
事前投函時に住民から説明を求められた。	住民の理解を深めるため、事前配布が義務付けられている旨を説明し、後日訪問することが原則です。しかし、その上でなお説明を求められた場合は、その場で説明を行い、その経緯を報告書に記載してください。
登記上の住所が存在しない。	報告書にその旨を記載してください。
説明範囲内に市の施設がある。説明は必要か。	市の所有または管理のものであっても、説明は必要です。その場合、管理者に対し説明してください。

近隣説明	
計画地周辺は土地区画整理事業を行っている。土地所有者への説明はどうしたらいいか。	換地後の所有者に対して説明が必要です。土地区画整理事業の事務所を確認してください。
説明範囲の2Hラインは、どこから算定しますか。	建築物の外壁線になります。ここで言う建築物に付属建築物は含みません。
計画建築物の敷地境界線からの水平距離15メートル以内に、100戸以上の大規模な分譲マンションの敷地がかかっている。住民全てに計画の説明をするのか。	分譲マンションの場合、敷地は各住戸の区分所有者の専有部分の持分に応じて共有されるため、当該区分所有者は、近隣住民として説明対象となります。 しかし、ご質問のように分譲マンションの敷地だけに日影がかかるような場合は、管理組合を通じた説明により住民への説明に代えることでも差し支えない取扱とすることも可能です。 この場合でも、住民から説明を求められた場合は、説明することが必要になります。まずは、管理組合に説明方法を確認してください。
建築基準法の日影規制を受けない地域では、計画の説明事項として日照への影響は必要か。 また、実日影図の提出も必要なのか。	中高層建築物を建築する場合の説明事項の一つとして、日照への影響をあげており、用途地域による除外はありません。 また、実日影図は、中高層建築物条例規則にて近隣説明等報告書に添付する図書としてあげられており、これも用途地域による除外はありません。 したがって、商業地域内においても、計画建築物が中高層建築物に該当すれば、実日影図を掲示した近隣説明が必要であり、近隣説明等報告書への実日影図の添付が必要です。
都市計画法29条の開発行為の許可を受ける場合、近隣住民への計画説明は、許可がなくとも可能か。	近隣説明の実施時期は中高層建築物条例で定めていませんので、都市計画法第29条の開発行為の許可前でも周辺住民への計画説明は可能です。
標識を設置する前から周辺住民への計画説明を実施してもよいのか。	近隣説明の実施時期は中高層建築物条例で定めていません。通常は、標識設置により周辺住民への計画の周知をし、その後説明を実施することが多いと考えますが、事前に直近の住民に対し説明しておく方がスムーズに運ぶ場合も考えられることから、状況に応じて説明を行ってください。
報告書	
近隣説明等報告書の図面は近隣説明に使ったものと同じものでよいか。	報告書に添付する図面は、規則で定められています。規則の定めを満たしている場合は、同じものでかまいません。なお、平面図は必ず間取りのついたものが必要になります。
真北の確定資料とは何か。	測定日の南中時刻に下振り等の影で真北を確定した資料になります。敷地が直線状の道路に接するなど、都市計画図等の方眼目の垂直線で明確に方位が求められる場合は、これに変えることができます。
その他市長が認める図書とは何か。	真北の確定資料及び事前協議状況表です。近隣説明会の議事録や住民とのやり取りの文書も含まれます。
変更について	
建築計画に一部変更がある。手続きは必要か。	標識設置届から手続きをとり直す場合と、変更届を提出していただく場合があります。あらかじめ、変更図面を持って当課までご相談ください。
確認申請で面積の取り方の指導があり、数字が変わった。どうしたらいいか。	計画上の変更がなくても、標識設置届から変更があった場合は変更届が必要です。