

西尾市建築開発事業指導要綱質疑応答集

令和 6 年 4 月

西尾市都市整備部建築課

Q 1 指導要綱が適用されるのはどの範囲ですか？

- A 1 第 3 条（適用範囲）より、下記のいずれかに該当する場合です。
- (1) 敷地面積の合計が 1, 0 0 0 m²以上となる一団の土地で建築をするとき。増築、改築又は移転の場合は敷地面積の増えた部分に限る。ただし、自己居住用の一戸建て住宅を除く。
 - (2) 集合住宅で一団の土地に 2 0 戸以上を建築するとき。ただし、増築、改築又は移転の場合は、当該増築等に係る部分に限る。
 - (3) 高さが 1 0 m 以上又は地階を除く階数が 4 以上の建築物を建築するとき。ただし、増築、改築又は移転の場合は、当該増築等に係る部分に限る。
 - (4) ホテル等を建築、大規模の修繕、大規模の模様替又は用途の変更をするとき。
 - (5) その他市長が必要と認めるもの。

Q 2 増築をするのですが、指導要綱の提出は必要ですか？

- A 2 第 3 条（適用範囲）より、増築に係る部分の敷地面積が 1, 0 0 0 m²以上、集合住宅で一団の土地に 2 0 戸以上、高さが 1 0 m 以上又は地階を除く階数が 4 以上の建築物を建築する場合に必要です。また、ホテル等を増築する場合にはその規模にかかわらず必要です。

Q 3 複数の共同住宅を建築する場合、敷地面積は全体で 1, 0 0 0 m²以上となるが、それぞれは 1, 0 0 0 m²未満になっている。指導要綱の提出は必要ですか？

- A 3 第 3 条（適用範囲）より、敷地面積の合計が 1, 0 0 0 m²以上となる場合は必要です。

Q 4 複数の共同住宅を建築する場合、戸数は全体で 2 0 戸以上となるが、それぞれは 2 0 戸未満になっている。指導要綱の提出は必要ですか？

- A 4 第 3 条（適用範囲）より、一団の土地に 2 0 戸以上の場合は必要になります。

Q 5 流れを教えてください。

- A 5 協議申出書を 1 部作成し、建築課で事前受付を行います。事前協議持回り票によって、持回りを行なう担当課の指示を受け、各課の持回りを行ないます。この時担当課で指示のあった事項については、それぞれで協議を進めてください。持回り時に担当課で控えの要・不要が指示されます。持回りの済んだ協議申出書を正本・副本・必要と指示のあった控えの部数分用意し、建築課に提出してください。建築課で受付けた後、審査・訂正・協議会の開催等を経て協議済書が発行されま

す。協議会は必要に応じて開催されます。受付から発行までの日数は平均10日から2週間程度です。当該協議済証の写しを確認申請書に添付してください。

Q 6 申請に必要な添付図書を教えてください。

A 6 第4条（事前協議）より、下表のとおりです。

	付近見取図 土地の公図	排水施設 計画平面図 土地利用 計画図	配置図 各階平面図 立面図	日影図	各室平面詳細 図及び展開図 浴室平面詳細 図及び展開図 完成透視図	標識の 設置写真	説明会 議事録	その他市長 が必要と認 める書類
敷地面積≥1,000 m ²	○	○	×	×	×	○	△	△
集合住宅≥20 戸	○	×	○	×	×	○	△	△
高さ≥10m、階数≥4	○	×	○	○	×	○	△	△
ホテル等	○	×	○	○	○	○	△	△
その他市長が必要	△	△	△	△	△	△	△	△

Q 7 指導要綱はいつまでに提出する必要がありますか？

A 7 第4条（事前協議）より、建築確認申請を提出する以前又は都市計画法による許可申請を提出する以前です。

Q 8 標識を設置しなければいけないのはいつからいつまでですか？

A 8 第5条（標識の設置）より、近隣の関係者に対し建築開発事業計画の周知を図ることを目的としていますので、標識の設置は協議申出書の提出前から建築基準法による工事完了申請書を提出するまで、又は都市計画法による工事完了届出書を提出するまで設置してください。

Q 9 完了の手続きはありますか？

A 9 第6条（事業完了の届出）より、工事が完了した日から4日以内に建築開発事業完了届出書を提出してください。また、完了検査はありません。

Q10 地元説明会を行う必要はありますか？

A10 第11条（説明会の開催等）より、近隣の関係者から説明会の開催を求められたとき、又は市長が必要と認めるときは、説明会を開催する必要があります。市長が必要と認めるときは、協議申出書の提出後に指示があります。

Q11 地元説明会は個別訪問で行っていいですか？

A11 説明会は地元町内会長と協議し、合同で行ってください。町内会長が合同開催を断った場合は個別訪問でかまいません。

Q12 地元説明会は誰を対象に行う必要がありますか？

A12 第11条（説明会の開催等）・第2条（用語の定義）より、下記に定める近隣関係者

が対象ですが、後のトラブル防止としてなるべく多くの方を対象に行ってください。

- (1) 建築開発事業の敷地境界線からの水平距離が15mの範囲内において、土地を所有する者、建築物の全部又は一部を所有若しくは占有する者
- (2) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍の範囲内において、建築物の全部又は一部を所有若しくは占有する者

Q13 市長が説明会を必要と認めるときの事例はどのようなものですか？

A13 下記のいずれかに該当する場合等です。

- 規定の駐車場が敷地外の土地を使っても確保できなかった場合
- 高さ10m以上又は地階を除く階数が4以上の建築物を建築する場合
- ホテル等を建築する場合
- 周辺環境に悪影響を及ぼすことが想定される場合（工場等）
- その他当該指導要綱の規定に合わない事項がある場合

Q14 ごみ収集施設は必要ですか？

A14 第21条（ごみ収集施設）より、関係者（西尾市ごみ減量課・町内会長等）と協議し、必要であれば自己の負担によりごみ収集施設を設置しなければなりません。必ずしも設置が義務付けられるものではありませんが、既設ごみ収集施設の能力との調整が必要です、関係者との協議は必ず行ってください。

Q15 駐車場は必要ですか？

A15 第22条（駐車場）より、集合住宅を建築する場合は、住宅計画戸数1戸当たりにつき普通自動車1台分以上の確保が必要です。敷地内に確保できない場合は車庫証明の取れる範囲内（直線で2キロメートル以内）で別に確保してください。工場、商店等の駐車場及び駐輪場については、従業員、来客を想定した規模で、事業区域内又はその周辺に確保する必要があります。

Q16 その他必要な基準はありますか？

A16 詳しくは指導要綱本文に記載されていますのでそちらをご覧ください。