

## 14. 「QアンドA」

### Q1 建築紛争での「話し合い」とはどのようなことですか？

A 建築物は、建築基準法などの関係法令に適合していれば建築することができます。

建築主から計画の事前説明を受けて要望などを出すときには、計画敷地の用途地域などを良く理解し、現実的かつ実行可能な事項についてお互いが自分の権利だけを主張するのではなく譲り合いの上、妥協点を見いだすよう話し合いをしてください。

### Q2 「用途地域」とはどのようなものですか？

A 用途地域とは、良好な市街地環境の形成や土地の合理的な利用のため都市計画法で、地域の実情や今後の整備の方向性を考慮して12種類の地域が定められており、建築基準法などの法規制と一体となって、建築物の用途、容積率、建ぺい率などの制限により秩序あるまちづくりを図ろうとするものです。

詳しくは「都市計画室」でお聞きください。

### Q3 「日影規制」とはどのような規制ですか？

A 近隣の住環境を保護するため日照を確保することを目的として建築基準法に規定されており、それぞれの用途地域ごとに定められた一定時間以上の日影を建築敷地の周辺に生じさせないように規制しています。この規制は、建築物の高さを制限するものです。

### Q4 「近隣住民の同意」が必要と聞きましたが？

A 建築物を建築しようとするときは、建築基準法などの関係法令によって規制を受けますが、近隣住民の同意を義務付けた規定はありませんので同意が無くても法的には建築は可能になります。

しかし、中高層建築物の指導要領で関係住民に計画の事前説明を行うよう行政指導していますので、説明の中で十分な話し合いをしてください。

Q5 市はマンション建設業者に「計画の変更を命令」できないのでしょうか？

A 市では、建築主に対して関係住民への事前説明や話し合いをするよう行政指導を行っています。しかし、法律で認められているものを変更させたり中止させたりすることはできません。住民と建築主のトラブルでは、「環境政策室」が窓口になり話し合いが円満に進むよう調整にあたっています。

Q6 「開発許可」とはどのようなことですか？

A 一戸建てや共同住宅などを建てたり、大きな運動施設、レジャー施設などをつくるための土地の分割、区画の変更や造成工事、また農地等から宅地への変更などを開発行為といい、都市計画法により対象面積が 500 平方メートル以上は開発許可を受けなければなりません。  
詳しくは「開発審査室」でお聞きください。

Q7 「建築確認申請」とはどのようなことですか？

A 建築物の新築・増改築などをする場合には、建築主事又は国土交通大臣等の指定を受けた者に建築確認申請書を提出して、設計された内容が建築基準法に合っているかを図面や書類で審査、確認を受けなければなりません。  
詳しくは「開発審査室」でお聞きください。

Q8 「吹田市開発事業の手續等に関する条例」(好いた すまいる条例)とは、どのようなことですか？

A 開発事業に関する必要な手続きや公共・公益的施設の整備に関する基準などを定めています。  
また、大規模開発事業者に対しては、早期の構想段階から関係住民への事業情報を提供する手続きの仕組みを制度化しています。  
詳しくは、「開発審査室」でお聞きください。