

「函館市中高層建築物の建築に係る紛争の 予防および調整に関する条例」の手引



函館市都市建設部建築行政課

中高層担当 tel 0138-21-3348 fax 0138-27-3778

mail kenchikugyosei@city.hakodate.hokkaido.jp

ホームページアドレス

<http://www.city.hakodate.hokkaido.jp/docs/2014012800839/>

目次

| | |
|----------------------------|------------|
| 1 はじめに | |
| (1) 法律上の規制 | ----- 頁 1 |
| (2) 用途地域 | ----- 頁 1 |
| (3) 条例の制定にあたって | ----- 頁 1 |
| 2 条例の対象となる中高層建築物 | |
| (1) 対象となる建築物 | ----- 頁 1 |
| (2) 対象となる建築行為 | ----- 頁 1 |
| (3) 対象区域 | ----- 頁 1 |
| 3 条例に基づく手続 | |
| (1) 手続フロー | ----- 頁 2 |
| (2) 用途地域別手続一覧表 | ----- 頁 3 |
| (3) 事前公開 | ----- 頁 3 |
| (4) 近隣関係住民への説明 | ----- 頁 3 |
| (5) 近隣関係住民を定める場合の敷地境界線の考え方 | ----- 頁 5 |
| (6) 近隣関係住民への説明方法 | ----- 頁 6 |
| (7) 市長への報告 | ----- 頁 6 |
| (8) 計画変更の取扱い | ----- 頁 7 |
| 4 建築紛争 | |
| (1) 条例で扱う紛争 | ----- 頁 7 |
| (2) 紛争の一般的な考え方 | ----- 頁 7 |
| 5 紛争解決 | |
| (1) 自主解決の努力 | ----- 頁 9 |
| (2) 市によるあっせん | ----- 頁 9 |
| (3) 市による調停 | ----- 頁 10 |
| 6 確認申請との関係 | ----- 頁 10 |
| (1) 確認申請の手続 | ----- 頁 10 |
| (2) 条例と確認申請 | ----- 頁 10 |
| 7 Q a n d A | ----- 頁 11 |

1 はじめに

(1) 法律上の規制

○ 建物の建築行為は、たとえ個人の住宅の建築であっても、隣接する住宅に何らかの影響を与えることとなります。このような影響を緩和するため、建築行為は建築基準法をはじめとする公法上の規制と民法による私法上の規制によって制限を受けています。

(2) 用途地域

○ 函館市は、都市計画法第8条に基づき、都市計画区域内を第1種低層住居専用地域から工業専用地域までの12の用途地域を定めており、その用途地域の指定目的にあった土地利用を促しています。

(3) 条例の制定にあたって

○ 函館市では、隣接する住民に対し建築計画の説明をすることなどを建築主に義務付けた「函館市中高層建築物の建築に係る紛争の予防および調整に関する条例」を制定しました。この条例により、建築主および近隣の方が正確な情報と互譲の精神に基づいて、トラブルの発生を未然に回避されるものと考えております。

○ また、仮にトラブルが発生した場合は、当事者双方が自分の意見に固執せず、お互いに譲り合いの気持ちを持ち、トラブルの解決に向けて努力をしていただくことが大前提ですが、当事者間での解決が困難な場合は、当事者の申出によって市がトラブルの解決に向けて行う「あっせん」、「調停」という紛争調整制度も条例で定めています。

2 条例の対象となる中高層建築物

(1) 対象となる建築物（第2条第2項第1号）

○ 高さ10mを超える建築物が対象となります。ただし、高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫、その他これらに類する施設は、中高層建築物に該当しません。

(2) 対象となる建築行為（第1条）

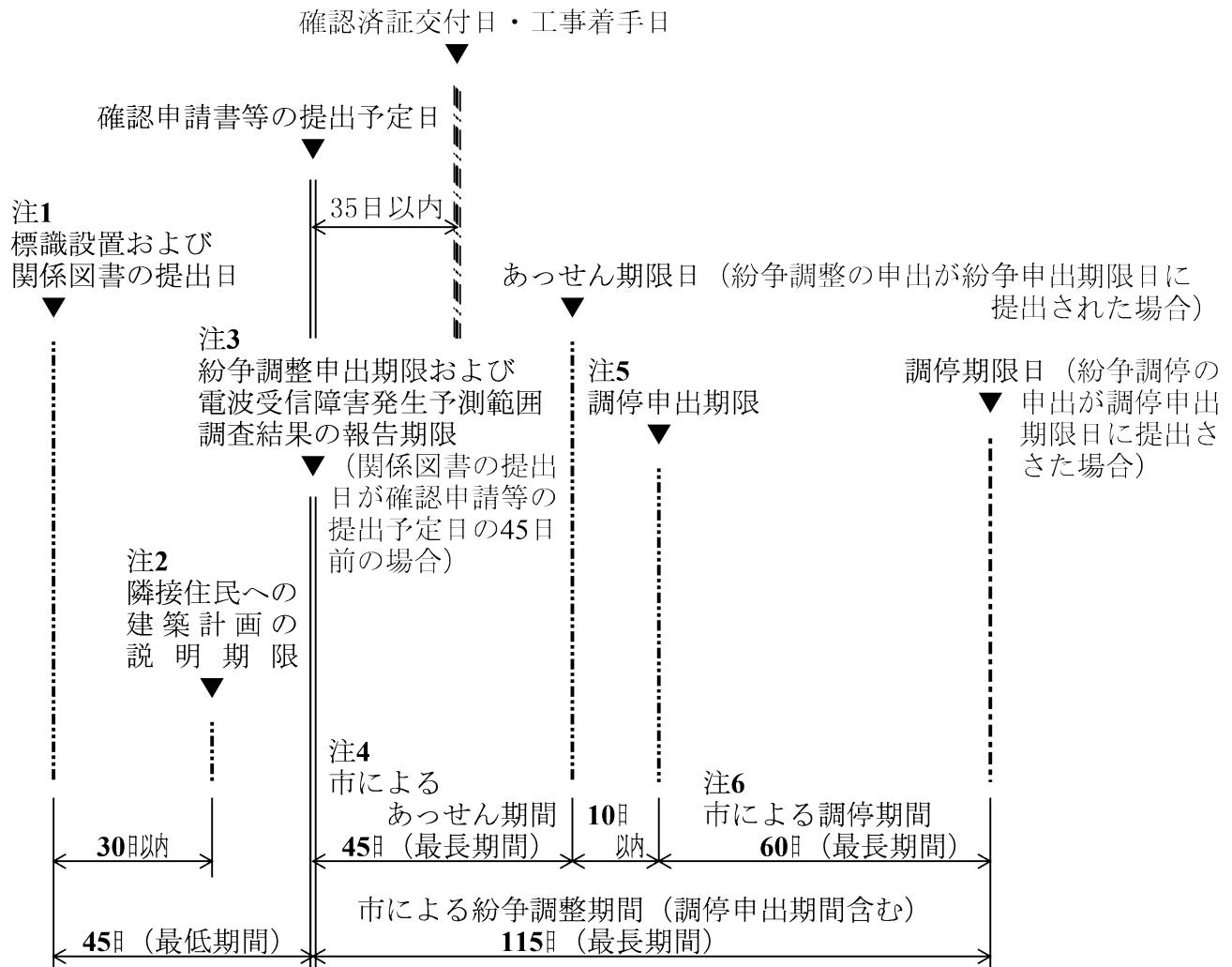
○ 中高層建築物を、新築、増築、改築または移転しようとする場合が対象となります。

(3) 対象区域（第2条第2項第1号）

○ 函館市内のうち、都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内を対象区域とします。なお、敷地の一部が市街化区域内にあるものも含みます。

3 条例に基づく手続

(1) 手続フロー



- 1) 建築主は、建築の確認申請等をしようとする日の45日前までに、中高層建築物を建築しようとする敷地の見やすい場所に、建築計画の概要を記載した標識を設置するとともに、市に建築計画の概要を記載した関係図書を届け出なければなりません。
- 2) 原則として建築計画の概要を記載した関係図書を市に届け出た日から30日以内に、建築主は、設計者等と協力して隣接住民に建築計画について説明（戸別訪問等による説明）しなければなりません。また、近隣関係住民から建築計画の説明を求められた場合も、建築計画について説明（戸別訪問等による説明）しなければなりません。なお、建築主等は、近隣関係住民からの説明要望には隨時対応していただきます。
- 3) 日照等の問題が発生し、建築主等と近隣関係住民との自主解決が困難な場合は、市に紛争の調整を申し出ることができます。ただし、紛争の調整の申出は、建築計画の概要を記載した関係図書を市に届け出した日から45日以内にしなければなりません。
建築主等は、建築計画の概要を記載した関係図書を市に届け出した日から45日以内にテレビ電波受信障害発生予測範囲調査の結果を、市に報告しなければなりません。
- 4) 紛争の調整の申出があったときは、市は問題の解決に向けて「あっせん」を行います。
- 5) 「あっせん」にて解決ができなかった場合は、「あっせん」を打ち切った日から10日以内に、当事者は、市に「調停」の開始を申し出ることができます。
- 6) 「調停」は当事者双方の申出により行います。当事者の一方からの申出の場合は、市は、もう一方の当事者に「調停移行の勧告」を行い、その当事者が移行勧告を受諾した場合に「調停」を行います。

(2) 用途地域別手続一覧表（第7～10条、第13～23条）

| 手続項目 地域等 | 標識 設置 | 隣接住民 への説明 | 説明要望 への対応 | 市への 届出 | 紛争 調整 |
|---|------------------------------|--------------|--------------|-----------|----------|
| 第1・2種低層、第1・2種中高層、第1・2種住居、準住居地域、近隣商業地域 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 商業地域 | 都市景観形成地域 および観光地区 | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | 都市景観形成地域 および観光地区 を除く地域 | ○ | × | ○ | ○ |
| 準工業地域、工業地域 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 工業専用地域 | ○ | × | ○ | ○ | × |
| 西桔梗南地区地区整備計画区域、 臨港地区、 特別工業地区、特別業務地区 | ○ | × | ○ | ○ | × |

※ 国、北海道または函館市等の建築主を置く行政庁が建築する中高層建築物については、紛争調整は全ての地域で対象外となり、他の手続項目については、上の表のとおりとなります。

(3) 事前公開（第7条）

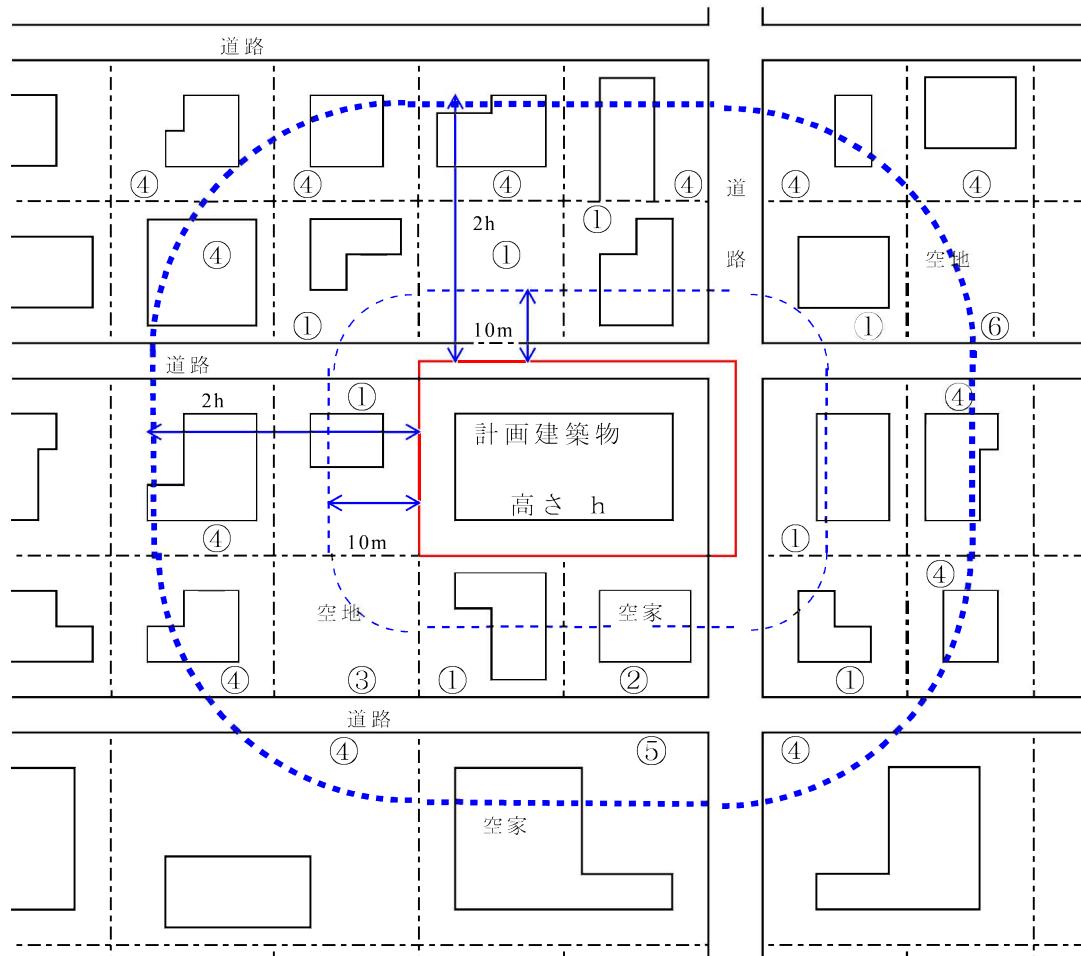
- 建築主は、中高層建築物を建築しようとする場合に、中高層建築物の敷地が道路と接する部分に、建築計画の概要の他、立面図または透視図を貼った標識を設置しなければなりません。
- なお、関係図書（標識が設置されている状況がわかる写真の添付が必要）の提出は、確認申請書等の提出予定日の45日前までにしなければなりません。

(4) 近隣関係住民への説明（第8条）

- 建築主等は、原則として、関係図書を提出した日の翌日から起算して30日以内に、隣接住民に対し建築計画の説明をしなければなりません。また、近隣関係住民から説明の要望があった場合には、戸別訪問による説明または説明会を開催して、建築計画の説明をしなければなりません。
- 条例に基づく説明の対象となる住民の範囲は、次の図のとおりと

なりますが、条例で規定している「占有する」とは、自己のためにする意思で建築物または土地を事実上支配している状態をいい、

「占有する者」とは具体的には、居住者や営業者等をいい、建築物または土地を事実上支配していない抵当権者や地上権者は「占有する者」として、条例上は取り扱いません。



| | 近隣関係住民 | | | | | |
|-------|--------|-----------|-----------|------|-----------|-----------|
| | 隣接住民 | | | 周辺住民 | | |
| | ① | ② (空家) | ③ (空地) | ④ | ⑤ (空家) | ⑥ (空地) |
| 居住者 | ○ | 該当なし | 該当なし | ○ | 該当なし | 該当なし |
| 土地所有者 | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 家屋所有者 | ○ | ○ | 該当なし | ○ | ○ | 該当なし |

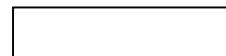
(5) 近隣関係住民を定める場合の敷地境界線の考え方

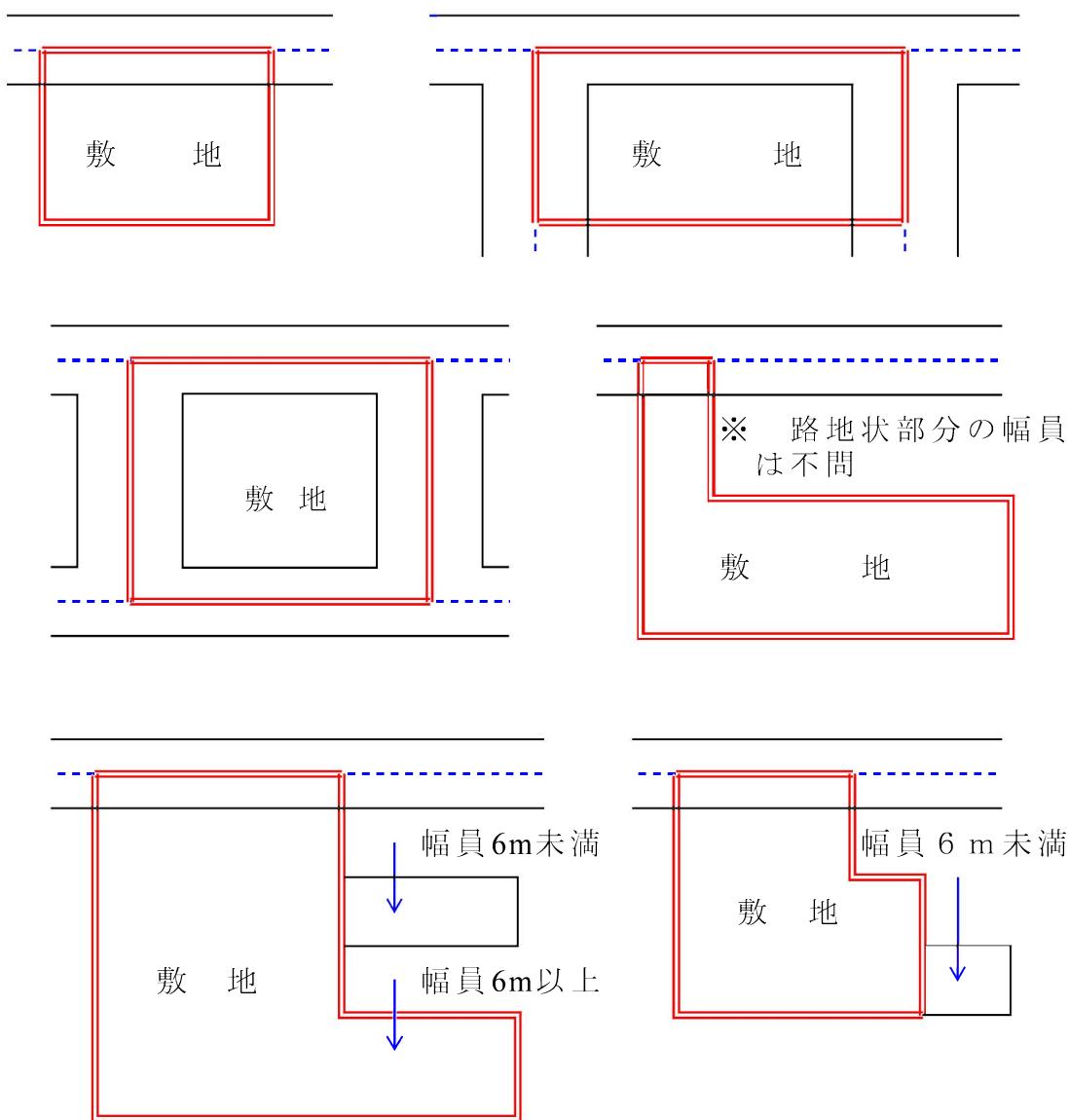
(第2条第2項第3号, 第4号)

- 近隣関係住民を定める場合のみ, 条例では中高層建築物の敷地境界線を次のように設定します。

[凡例]

 中高層の敷地境界線（近隣関係住民を規定する際）
 道路中心線
 道路境界線

 中高層建築物の敷地



(6) 近隣関係住民への説明方法（第8条）

- 説明は、戸別訪問により行うか、説明会を開催して行うかいずれかの方法によるものとします。
- 戸別訪問を行う場合は、次の事項に注意してください。
 - ① 共同住宅等の住民に対する説明にあたっては、賃貸住宅の所有者もしくは管理人、自治会または管理組合等（以下「所有者等」という。）と説明の方法について協議を行い実施することができます。ただし、所有者等に説明を行っただけでは「説明」とみなしません。
 - ② 隣接住民が不在の場合で、3回以上訪問してもなお会うことができない場合は、建築主等の連絡先を記載した書類に、建築計画の説明資料を添付して、郵便受等に投函するものとし、後日説明を求められたときは、速やかに説明を行わなければなりません。なお、函館市に訪問の日時を記載した書類を提出しなければなりません。
 - ③ 土地および家屋の所有者が函館市内に居住していない場合は、建築主等の連絡先を記載した書類に建築計画の説明資料を添付して郵送するものとし、後日説明を求められたときは、速やかに説明を行わなければなりません。なお、函館市に郵送先を記載した書類を提出しなければなりません。
- 説明会を開催する場合は、説明会を開催しようとする日の5日前までに、開催の日時、会場および建築主等の連絡先を、標識に隣接する場所に掲示してもらいます。
- 居住者の他、居住者からの聞き取り調査により土地所有者および家屋所有者を特定していただき、土地に家屋がない場合の土地所有者または空家等の家屋所有者については登記簿謄本等による調査により特定していただきます。

(7) 市長への報告（第9条、第10条）

- 建築主は、近隣関係住民への説明の状況をすみやかに市長に報告しなければなりません。
- 建築主等は、電波受信障害の範囲を調査するとともに、建築計画の届出の日の翌日から起算して45日以内に市長にその結果を報告しなければなりません。

(8) 計画変更の取扱い（第11条）

- 条例の規定では、建築主は、中高層建築物の建築計画の変更があった場合には、建築計画の変更届を市に提出しなければなりません。
- 市は、提出された建築計画の変更の内容が、建築基準法第6条第1項後段の確認を受けた建築物の計画の変更に該当し、かつ、中高層建築物の敷地の規模の変更で近隣関係住民の範囲が著しく変わると認めるとき、あるいは中高層建築物の規模または配置の変更で、日影または電波受信障害の範囲が著しく変わると認めるときは、その旨を建築主に通知することとなっています。この通知を受けた建築主は、標識の設置を行う等の諸手続を再度行うこととなります。ただし、当該中高層建築物の建築計画の変更により周辺の居住環境に及ぼす影響が従前と比較して改善され、または当該中高層建築物の建築計画の変更の内容が周辺の居住環境に悪影響を及ぼさないと市が認めるときは、諸手続を再度行う必要はありません。
- 諸手続を再度行うこととなる変更は次に掲げるいずれにも該当しない場合です。ただし、計画敷地の状況によって取扱いが異なりますので、事前の相談が必要となります。
 - ① 敷地の規模の変更により、新たに隣接住民が加わらないとき。
 - ② 敷地の規模の変更により、新たに周辺住民が加わらないとき。
 - ③ 中高層建築物の配置または規模の変更により、変更前と比較して日影の影響の範囲が、著しく変わらなかったとき。
 - ④ 中高層建築物の配置または規模の変更により、変更前と比較して電波受信障害の範囲が、著しく変わらなかったとき。

4 建築紛争

(1) 条例で扱う紛争（第2条第2項第7号）

- 紛争とは、中高層建築物の建築に伴い生ずる日影、通風の阻害、テレビ電波受信障害、工事中の騒音・振動等の生活環境に及ぼす影響に関する近隣関係住民と建築主等との間の紛争をいい、土地の価格の低落、家賃収入減少、土地境界問題および営業損失等の問題は、条例の対象外とします。また、建築物の用途、明確な反対理由のない高さに係る紛争も対象外とします。

(2) 紛争の一般的な考え方

- 日照

- ・ いわゆる日照権については、法律上では明文化されていませんが、日照阻害が社会生活を営む上で、お互いに我慢し合う程度（受忍限度）を著しく超えているときは保護される場合があります。このような場合に、判例では、日影規制の適合性、日照阻害の程度、地域性や損害回避の可能性などを判断の基準としているようです。

○ 電波受信障害

- ・ 条例では、中高層建築物によりテレビ電波受信障害が生じた場合は、中高層建築物の建築主がその対策を講ずるよう定めています。
- ・ 具体的な対策方法としては、建築する建築物の屋上に共同受信アンテナを設置し、電波受信障害を受ける家屋までケーブルを布設することが一般的です。
- ・ 共同受信施設の維持管理については、起因者である中高層建築物の建築主と住民との間で覚書を取り交わすことが望ましく、一般的には、家屋軒先に設置される保安器の出力端子からテレビジョン受像機までの屋内配線部分については、通常でも受信者が管理するものであるため受信者の責任と負担で維持管理を行い、共同受信アンテナから各戸の保安器までの施設およびこれらに附帯する設備については、起因者の負担で維持管理することが適当ですが、共同受信施設を設置した場合、受信者は家庭用アンテナの更新費等の経費の支出を要しなくなることから、この経費に相当する額は受信者が負担することが適当です。

○ 工事中の騒音および振動

- ・ 特定の作業による工事上の騒音・振動については、騒音防止法及び振動防止法により規制されていますが、通常の作業については規制はありません。このため、工事の規模や周辺の状況等により騒音・振動の影響が大きくなると考えられる場合は、作業方法や作業時間、工事車両の通行時間等について工事協定を締結し、その中で施工に伴う家屋等の被害が生じた場合の損害補償について取り決めることが一般的です。

○ 風害（ビル風）

- ・ 風による周囲への影響は、地形や周辺建築物の状況等により複雑に左右されるため、風の強さの程度や周囲に具体的な被害が発生するかどうかについての予測は困難です。このため、風害が心

配される場合は、計画建築物の周りに防風効果のある樹木を植えたり、将来具体的な被害が生じた場合の補償を協定または覚書などで交わし解決することが一般的です

○ プライバシー

- ・ 民法では、境界線から1m未満の距離に隣の宅地が観望できる窓等を設ける場合は、目隠しをするよう規定があります。お互いがプライバシーを適度に保ち、快適な生活を営むためには、話し合いにより計画建築物に工夫を求めるほか、自分の住宅においても室内にカーテンやブラインドの設置をするなど、双方が譲り合う必要があります。

○ 威圧感

- ・ 威圧感は感覚的な問題ですので、敷地境界沿いに植栽を行うなど、緩衝帯を設けることによって解決を図ることが一般的です。

○ 高さ・眺望権・景観問題等

- ・ 条例では、建築物の高さ及び階数については、理由なく減ずる論議はしません。
- ・ 眺望の阻害については、景勝地などの例外的なケースのほか、これを理由として工事の差し止めを認めた判例はほとんどありません。このため、一般的に住居からの眺望の確保を理由として、法的に保護を求める場合には無理があると考えられていることから、条例では眺望権について取り扱いません。
- ・ 景観問題については、街区や地域・地区などの広い区域での全体的な問題であり、別途、景観条例にて規制を受けていることから、生活環境を取り扱う条例では取り扱いません。

5 紛争解決

(1) 自主解決の努力（第6条）

- 紛争が発生した場合には、当事者である建築主等と近隣関係住民が、互いの立場を尊重し、互譲の精神をもって紛争の自主的な解決にあたることが、良好な近隣関係を築く上で重要なことと考えております。

(2) 市によるあっせん（第13条～第17条）

- 紛争当事者の自主的な解決に至らなかった場合に、函館市に建築計画の届出がされた日の翌日から起算して45日以内に、「紛争の調整の申出」をすると、市が「あっせん」を実施します。

- 「あっせん」については、当事者一方からの申出でも実施します。
- 「あっせん」とは、当事者双方の主張の要点を確認整理し、適切な助言や情報を提供することにより、双方の歩み寄りを前提として行うものですが、「あっせん」によって紛争の解決の見込みがないと認められるときは、「あっせん」は打ち切られます。

(3) 市による調停（第18条～第23条）

- 「調停」は、「あっせん」にて紛争が解決しなかった場合に、当事者双方からの申出により行います。
- 当事者の一方からの申出の場合は、他の一方の当事者に対して「調停」に移行するよう勧告し、受諾した場合に「調停」を実施します。
- 「調停」は、市の諮問機関である函館市中高層建築物紛争調停委員会の意見を聴き市が調停案を作成し、当事者双方に「調停案」が提示されることとなっております。市長から提示のあった「調停案」については、当事者双方が受諾していただくことが、良好な近隣関係を築く上で必要なことと、市は考えておりますが、受諾できない場合は、司法の場での紛争調整となります。

6 確認申請との関係

(1) 確認申請の手続

- 建築物を建築する場合は、建築工事の着手前に確認の申請書を建築主事（函館市）に提出して、建築基準法をはじめとする建築基準関係規定（建築基準施行令第9条）に適合しているかどうかの確認を受け、確認済証の交付を受けなければなりません。
- 一方、建築主事は、建築主から確認の申請書が提出された場合に、その建築計画が建築基準法および建築基準関係規定に適合しているかどうかを、法で定められた期限内に審査し、その結果を建築主に通知するよう建築基準法で定められています。

(2) 条例と確認申請

- 中高層条例は、建築行為や建築物の高さを規制するものではなく、また、建築主の申請する権利を束縛するものではありません。
- 確認申請にあたっては、日照権等の民法上の問題は、審査対象となりません。そのため、中高層条例に基づく「あっせん」や「調停」は、確認申請の手続とは別に進められます。

7 Q and A

Q : 公法上の規制とは、どのようなことですか？

A : 法上の規制の多くは、都市計画で定められた用途地域に連動して、安全、防火、衛生上の観点から必要な基準を定め、無秩序な建築の防止を図っています。

建築基準法および関係条例での規制概要は次のとおりです。

- ・ 建物の安全性（構造・避難規定等）
- ・ 建物用途の制限（用途規制）
- ・ 建物の規模の制限（建ぺい率、容積率）
- ・ 建物の高さの制限（道路斜線、隣地斜線制限等）
- ・ 隣地への日影時間の制限（日影規制）

Q : 私法上の規制とは、どのようなことですか？

A : 民法は、お互いの権利や利益の調整を図る観点から定められています。これはお互いが了解すれば必ずしもこの規制に従わなくても良いのです。

民法での規制概要は次のとおりです。

- ・ 外壁の後退距離は50cm（民法第234条。ただし、建築基準法の規定では防火地域または準防火地域では、耐火建築物は敷地境界線に接して建てられますし、第1種低層住居専用地域または第2種低層住居専用地域で後退距離1mの規定はありますが、それ以外の用途地域には外壁の後退距離の規定はありません。）
- ・ 敷地境界線から1m未満の開口部の目隠しの設置（民法第235条）

Q : 「用途地域」とはなんですか？

A : 「用途地域」とは、地域の実状や今後の整備の方向性を考慮して定められており、建築基準法等の法的規制といったいとなって、望ましい土地利用の実現を図ろうとするものです。日影規制や高さ規制（道路斜線等）も「用途地域」に連動して定められています。

用途地域と指定目的

第1種低層住居専用地域：低層住宅地として良好な住環境を保護する地域

第2種低層住居専用地域：低層住宅地として良好な住環境を保護しつつ、小規模な日用品店舗が立地する地域

第1種中高層住居専用地域：中高層住宅地として良好な住環境を保護する地域

第2種中高層住居専用地域：中高層住宅地として良好な住環境を保護しつつ、大規模でない店舗・事務所等が立地する地域

第1種住居地域：住宅地であって、周辺住宅地の住環境上支障のない大規模な施設が立地する地域

| | |
|---------|---|
| 第2種住居地域 | ： 住宅地であって、周辺住宅地の住環境上支障のない特に大規模な施設が立地する地域 |
| 準住居地域 | ： 住宅地を貫通する主要幹線道路・幹線道路等の沿道で、沿道サービス施設等が立地する地域 |
| 近隣商業地域 | ： 主要幹線道路・幹線道路沿いで、相当数の商業業務系施設が集積している地域 |
| 商業地域 | ： 都心および副都心で、商業・娯楽・業務地として高度な土地利用を図る地域 |
| 準工業地域 | ： 住宅が混在しているが、環境上支障のない工場等が立地している地域 |
| 工業地域 | ： 工業地として土地利用が図られているが、住宅や店舗等が混在しており、これらを排除することが困難または不適当な地域 |
| 工業専用地域 | ： 工業地で、住宅の排除が必要な地域 |

Q：「日影規制」とどのようなものですか？

A：「日影規制」は、高さ10mを越える建築物を対象に、用途地域ごとに一定の時間以上の日影を建築敷地の周囲に生じさせないように建築基準法で規制されているものです。

函館市での用途地域ごとの規制の概要は次のようになっていますが、詳細につきましては、建築指導課までお問い合わせ下さい。

- 第1・2種低層住居専用地域、第1・2種中高層住居専用地域
 - ・ 敷地境界線から5mを超えて10m以内の範囲で3時間以上日影となる部分を生じさせないこと。
 - ・ 敷地境界線から10mを超える範囲で2時間以上日影となる部分を生じさせないこと。
 - 第1・2種住居地域、準住居地域、準工業地域（臨港地区および特別業務地区を除く。）
 - ・ 敷地境界線から5mを超えて10m以内の範囲で4時間以上日影となる部分を生じさせないこと。
 - ・ 敷地境界線から10mを超える範囲で2.5時間以上日影となる部分を生じさせないこと。
- ※ なお、上記以外の用途地域には日影規制は適用されません。

Q：近隣の同意がなくても建築できるのですか？

A：近隣の住民の同意を義務づけた規定はありませんので、同意がなくとも法的には建築が可能です。

Q：民法上の問題は、建築の確認申請のときに審査されないのでですか？

A：建築の確認申請は、建築基準法をはじめとする建築基準関係規定についての審査ですので、民法の規定は審査対象となりません。そのため、条例に基づく「あっせん」や「調停」は、確認申請の手続とは別に進められます。

Q：高さを規制している条例ではないのですか？

A：函館市中高層建築物の建築に係る紛争の予防および調整に関する

る条例は、高さ規制および建築規制の条例ではありません。

高さ等の規制を行いたい場合は、一定規模以上の区域の土地所有者等の利害関係者の全員の合意によって「建築基準法の最低基準」に、さらに一定の制限を加える「建築協定」という制度があります。

Q : 利害関係者の範囲は？

A : 条例では、利害関係者を「近隣関係住民」と言い、さらに、「近隣関係住民」を中高層建築物の建築によって直接的な影響を受ける「隣接住民」と「周辺住民」とに分けています。該当者はおおむね次のとおりです。

「隣接住民」： 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が10m未満の範囲内の者

「周辺住民」： 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍に相当する距離の範囲内の者またはテレビ電波の受信障害を受ける者

「近隣関係住民」： 「隣接住民」および「周辺住民」を併せていいます。

Q : 建築主側からの説明の方法と説明される内容はどのようなことですか？

A : 説明の方法は、戸別訪問または説明会の開催により行われます。

建築主側から説明される事項は、中高層建築物の敷地の形態と規模、中高層建築物の規模と用途、敷地の利用計画、工事期間および工法や周辺への安全対策、日影の影響テレビ電波の受信障害の範囲と対策などの事項です。

Q : 周辺住民が、説明を受けるためにはどのようにすれば良いのですか？

A : 周辺住民の方（隣接住民の方で再度説明を聞きたいと言う方を含む）は、計画敷地に設置されている標識の連絡先に連絡をすると説明を受けることができます。