

改正

平成19年10月1日条例第59号

平成25年6月27日条例第54号

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

目次

第1章 総則（第1条～第6条）

第2章 建築計画の事前公開（第7条～第12条）

第3章 あっせん（第13条～第17条）

第4章 調停（第18条～第24条）

第5章 中高層建築物紛争調停委員会（第25条～第29条）

第6章 雑則（第30条～第35条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、中高層建築物の建築について、建築計画の事前公開の手続、紛争のあっせんおよび調停の手続その他紛争の予防および調整に関し必要な事項を定めることにより、良好な近隣関係の保持を図り、もって健全な生活環境の形成に資することを目的とする。

（定義等）

第2条 この条例における用語の意義は、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）および建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「政令」という。）の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（1）中高層建築物 市街化区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化区域をいう。以下同じ。）内の建築物（その敷地の一部が市街化区域内にあるものを含む。）であって、その高さが10メートルを超えるものをいう。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を除く。

（2）建築主等 中高層建築物の建築主、設計者、工事監理者および工事施工者をいう。

（3）隣接住民 次に掲げる範囲内にある土地を所有し、もしくは占有する者またはその敷地が当該範囲内にある建築物を所有し、もしくは占有する者をいう。ただし、第7条第2項の規定

による届出（第11条第2項の規定が適用される場合においては、同項の規定により改めて行われる当該届出。以下同じ。）があった日において当該者でなかった者を除く。

ア 中高層建築物の敷地境界線（当該中高層建築物の敷地（当該敷地の一部に道路に接しない幅員6メートル未満の路地状部分が含まれる場合は、当該路地状部分を当該敷地の一部でないものとみなす。以下同じ。）が道路に接する部分については、その道路に接する部分の両端から当該道路の道路中心線に延ばした各垂線およびその垂線と道路中心線との交点間における道路中心線を敷地境界線とする。ただし、当該中高層建築物の敷地が道路のみに接している場合は、当該道路の道路中心線を敷地境界線とする。次号において同じ。）からの水平距離が10メートル未満の範囲

イ 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域および工業専用地域にあつては、冬至日の真太陽時による午前9時から午後3時までの間において、政令第2条第2項に規定する地盤面（次項において「平均地盤面」という。）から4メートルの高さの水平面で4時間以上日影となる範囲

(4) 周辺住民 次に掲げる者（隣接住民を除く。）をいう。ただし、第7条第2項の規定による届出があった日において当該者でなかった者を除く。

ア 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にある土地を所有し、もしくは占有する者またはその敷地が当該範囲内にある建築物を所有し、もしくは占有する者

イ 中高層建築物の建築により、テレビジョン放送の電波の著しい受信障害（以下「電波受信障害」という。）の影響を受けるおそれがあると認められる者

(5) 近隣関係住民 隣接住民および周辺住民をいう。

(6) 当事者 建築主等および近隣関係住民をいう。

(7) 紛争 附則第7項を除き、中高層建築物の建築に伴って生ずる日照および通風の阻害、電波受信障害、工事中の騒音および振動その他の生活環境に及ぼす影響に関する当事者間の紛争をいう。

3 前項第1号および第4号ならびに次条第3項第2号に規定する建築物の高さの算定方法は、平均地盤面からの高さによる。この場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、当該各号に定めるところによる。

(1) 階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分で規則で定めるものの水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、

その部分の高さは、5メートルまでは、当該建築物の高さに算入しない。

- (2) 棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物で規則で定めるものは、当該建築物の高さに算入しない。

(適用除外)

第3条 市街化区域のうち次に掲げる地域等に中高層建築物（その敷地の一部が次に掲げる地域等以外の市街化区域内にあるものを除く。）を建築する場合は、第8条第1項および第2項、第3章から第5章までならびに第30条から第32条までの規定は、適用しない。

- (1) 商業地域（特別用途地区のうちの観光地区および函館市都市景観条例（平成7年函館市条例第14号）第10条第1項の規定により指定された都市景観形成地域を除く。）
- (2) 工業専用地域
- (3) 都市計画法第8条第1項第9号に規定する臨港地区
- (4) 特別用途地区のうち特別業務地区および特別工業地区
- (5) 函館市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成5年函館市条例第14号）に規定する西桔梗南地区地区整備計画区域

2 法第18条第1項の建築物を建築する場合は、第3章から第5章までおよび第30条から第32条までの規定は、適用しない。

3 次の各号のいずれかに該当する場合は、この条例の規定は、適用しない。

- (1) 法第85条に規定する仮設建築物を建築する場合
- (2) 建築物の増築または改築をする場合であって、当該増築または改築に係る部分の高さが10メートル以下であるとき。
- (3) 災害対策その他これに類する理由により、緊急に中高層建築物を建築する場合であって、市長が公益上必要と認める建築物を建築するとき。

(市の責務)

第4条 市は、紛争を未然に防止するよう努めるとともに、紛争が生じたときは、迅速かつ適正に調整するよう努めなければならない。

(建築主等の責務)

第5条 建築主等は、中高層建築物の設計および工事の施工に当たっては、健全な生活環境の形成に配慮するよう努めなければならない。

(当事者の責務)

第6条 当事者は、紛争が生じた場合には、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって、自主的に

解決するよう努めなければならない。

第2章 建築計画の事前公開

(標識の設置等)

第7条 建築主は、次に掲げる中高層建築物を建築する場合には、建築計画の概要を記載した標識を、規則で定めるところにより設置しなければならない。

- (1) 法第6条第1項または法第6条の2第1項の確認を要する中高層建築物（第3号に該当するものを除く。）
- (2) 法第18条第2項の規定による通知を要する中高層建築物（次号に該当するものを除く。）
- (3) 法第86条第1項または第2項の規定による認定に係る中高層建築物

2 建築主は、前項の規定により標識を設置したときは、次の各号に掲げる中高層建築物の区分に応じ、当該各号に定める日の45日前までに、規則で定めるところにより当該建築計画について市長に届け出なければならない。

- (1) 前項第1号に掲げる中高層建築物 同号の確認の申請をしようとする日
- (2) 前項第2号に掲げる中高層建築物 同号の通知をしようとする日
- (3) 前項第3号に掲げる中高層建築物 同号の認定の申請をしようとする日

3 第1項の標識を設置する期間は、次の各号に掲げる中高層建築物の区分に応じ、当該各号に定める期間とする。

- (1) 第1項第1号に掲げる中高層建築物 法第89条第1項の規定による確認の表示をする日まで
- (2) 第1項第2号に掲げる中高層建築物 同号の通知に係る工事の着手の日まで
- (3) 第1項第3号に掲げる中高層建築物 前項の規定による届出をした日の翌日から起算して60日間

4 第2項の規定による届出をした建築主は、第1項の標識を設置している間に中高層建築物の建築計画の変更をしたときは、当該標識の記載内容を訂正するとともに、規則で定めるところにより市長に届け出なければならない。

5 第2項の規定による届出をした建築主は、第1項の標識を撤去した後に中高層建築物の建築計画の変更をしたときは、速やかに、規則で定めるところにより市長に届け出なければならない。

(建築計画の説明)

第8条 建築主等は、中高層建築物を建築しようとするときは、前条第2項の規定による届出をした日の翌日から起算して30日以内に、隣接住民に対し、規則で定めるところにより説明をしな

ればならない。ただし、市長が当該隣接住民の不在その他やむを得ない理由があると認めるときは、当該期限後に当該説明をすることができる。

2 前項の規定にかかわらず、建築主等は、市長が当該隣接住民の長期の不在その他やむを得ない理由があると認めるときは、当該説明をしないことができる。

3 建築主等は、近隣関係住民から中高層建築物の建築計画について説明を求められたときは、規則で定めるところにより説明をしなければならない。

(説明の状況の報告)

第9条 建築主は、前条の説明をしたときは、速やかに、規則で定めるところにより、当該説明の状況を市長に報告しなければならない。

(電波受信障害対策)

第10条 建築主等は、中高層建築物の建築による電波受信障害の発生が予測される範囲の調査をするとともに、当該電波受信障害の解消に必要な措置を検討しなければならない。

2 前項の調査は、次に掲げる者の指示を受けて行わなければならない。

(1) 一般社団法人日本CATV技術協会の認定資格を有する者

(2) 前号に掲げる者のほか、電波受信障害の調査等に関し経験、技術および能力を有する者

3 第1項の調査の結果は、第7条第2項の規定による届出があった日の翌日から起算して45日以内に、規則で定めるところにより市長に報告しなければならない。

4 建築主等は、中高層建築物の建築により電波受信障害が生じた場合には、当該電波受信障害を解消するために必要な措置を講じなければならない。

(建築計画の変更をした場合の手続)

第11条 市長は、第7条第4項または第5項の規定による届出があった場合において、当該届出に係る中高層建築物の建築計画の変更が法第6条第1項後段の確認を受けた建築物の計画の変更該当し、かつ、次の各号に掲げる変更のいずれかに該当すると認めるときは、その旨を当該届出をした者に通知するものとする。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認めるときは、この限りでない。

(1) 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もの

(2) 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もの

2 前項の規定による通知を受けた者は、当該中高層建築物の建築計画の変更の内容について、改

めて第7条（第4項および第5項を除く。）、第8条、第9条および前条（第4項を除く。）に規定する手続を経なければならない。

（建築計画の取りやめ）

第12条 建築主は、第7条第2項の規定による届出をした後、当該届出に係る中高層建築物の建築計画を取りやめようとするときは、規則で定めるところにより市長に届け出なければならない。

2 建築主は、前項の規定により届け出た場合は、速やかに標識を撤去しなければならない。

第3章 あっせん

（あっせん）

第13条 市長は、紛争が当事者間での自主的な解決に至らなかった場合において、当事者の双方または一方から、規則で定めるところにより紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行うものとする。

2 前項の申出は、第7条第2項の規定による届出があった日の翌日から起算して45日以内に行なければならない。

3 市長は、第1項の規定によりあっせんを行うときは、当該あっせんの開始を紛争の当事者に通知するものとする。

4 市長は、あっせんを行う場合ににおいては、紛争の当事者の主張の要点を確かめ、紛争が適切に解決されるよう努めるものとする。

5 市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、紛争の当事者に対し資料の提出を求め、またはその意見もしくは説明を聴くことができる。

6 市長は、必要があると認めるときは、紛争の当事者に対し、あっせんの実現を不可能にし、もしくは著しく困難にする行為を制限し、またはあっせんを円滑に行うために必要な措置を講ずるよう指導することができる。

（あっせんの期間）

第14条 あっせんを行う期間は、前条第3項の規定による通知をした日の翌日から起算して45日以内とする。

（あっせんの打ち切り）

第15条 市長は、あっせんに係る紛争について、あっせんによっては解決の見込みがないと認めるときは、当該あっせんを打ち切ることができる。この場合において、市長は、その旨を当該紛争の当事者に通知するものとする。

（あっせんの手続の非公開）

第16条 あっせんの手続は、公開しない。

(委任)

第17条 この章に定めるもののほか、あっせんの手続に関し必要な事項は、市長が定める。

第4章 調停

(調停の申出等)

第18条 市長は、第15条の規定によりあっせんを打ち切った場合において、紛争の当事者の双方から、規則で定めるところにより調停の申出があったときは、調停を行うものとする。

2 前項の申出は、第15条の規定によるあっせんの打ち切りがあったことを知った日の翌日から起算して10日以内にしなければならない。

3 市長は、第1項の規定にかかわらず、紛争の当事者の一方から調停の申出があった場合において、相当の理由があると認めるときは、他の当事者に対し、期限を定めて調停に移行するよう勧告することができる。

4 前項の規定による勧告を受けた紛争の当事者は、市長が定める期限までに、調停に移行することの諾否を、規則で定めるところにより市長に回答しなければならない。

5 市長は、前項の規定による回答が受諾する旨のものであるときは、調停を行う。

6 市長は、第4項の規定による回答が受諾しない旨のものであるときは、調停を行わないものとし、その旨を第3項の申出をした者に通知するものとする。

(調停)

第19条 市長は、前条第1項または第5項の規定により調停を行うときは、当該調停の開始を紛争の当事者に通知するものとする。

2 市長は、調停のため必要があると認めるときは、紛争の当事者に対し資料の提出を求め、またはその意見もしくは説明を聴くことができる。

3 市長は、調停を行う場合は、函館市中高層建築物紛争調停委員会の意見を聴き、その意見を尊重するものとする。

(調停の期間)

第20条 調停を行う期間は、前条第1項の規定による通知をした日の翌日から起算して60日以内とする。

(調停案受諾の勧告)

第21条 市長は、必要に応じ、調停案を作成し、紛争の当事者に対し、期限を定めてその受諾を勧告することができる。

2 前項の規定による勧告を受けた者は、市長が定める期限までに、調停案を受諾するか否かを、市長に回答しなければならない。

(調停の打ち切り)

第22条 市長は、調停を行った場合において、紛争の当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、調停を打ち切ることができる。この場合において、市長は、その旨を当該紛争の当事者に通知するものとする。

2 前条第1項の規定による勧告が行われた場合において、定められた期限までに紛争の当事者の双方または一方から受諾する旨の回答がなかったときは、調停は、打ち切られたものとみなす。この場合において、市長は、その旨を当該紛争の当事者に通知するものとする。

(調停の手続の非公開)

第23条 調停の手続は、公開しない。

(委任)

第24条 この章に定めるもののほか、調停の手続に関し必要な事項は、市長が定める。

第5章 中高層建築物紛争調停委員会

(設置等)

第25条 市長の諮問に応じ、紛争の調停に関し必要な事項を調査審議するため、函館市中高層建築物紛争調停委員会（以下「委員会」という。）を置く。

2 委員会は、紛争の予防および調整に関する事項について市長に意見を述べることができる。

(組織)

第26条 委員会は、委員6人以内をもって組織する。

(委員および任期等)

第27条 委員は、法律、建築等の分野に関し学識経験のある者のうちから市長が委嘱する。

2 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

4 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(会議の非公開)

第28条 第19条第3項の規定に基づき市長に意見を述べるために開かれる委員会の会議は、公開しない。

(規則への委任)

第29条 この章に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、規則で定める。

第6章 雑則

(代表当事者の選定等)

第30条 市長は、紛争の当事者の双方または一方が5人を超える場合で紛争のあっせんおよび調停の迅速な運営上必要があると認めるときは、当該当事者の双方または一方に対し、当該当事者ごとに5人を限度として、紛争のあっせんおよび調停に係る代表者（以下「代表当事者」という。）を選定するよう求めることができる。

2 紛争の当事者は、代表当事者を選定し、または変更したときは、その旨を規則で定めるところにより市長に届け出なければならない。

3 代表当事者が選定された場合においては、第13条第3項から第6項まで、第15条、第18条第1項、第3項および第4項、第19条第1項および第2項、第21条第1項ならびに第22条の規定については、これらの規定中「当事者」とあるのは、「代表当事者」と読み替えて適用するものとする。

(代表当事者の責務)

第31条 代表当事者は、紛争のあっせんおよび調停に関する事項について紛争の当事者を代表し、紛争の解決に努めなければならない。

(代理人)

第32条 紛争の当事者以外の者は、あっせんおよび調停の手續に参加することができない。ただし、次の各号に掲げる当事者の区分に応じ、当該各号に定める代理人で市長が相当と認めるものについては、この限りでない。

- (1) 個人である当事者 弁護士または当該個人の配偶者もしくは3親等以内の親族である者1人
- (2) 法人である当事者 弁護士1人

2 前項ただし書の規定により、あっせんまたは調停の手續に代理人を参加させる場合は、その旨を規則で定めるところにより市長に申し出なければならない。

3 市長は、前項の規定による申出があった場合は、その諾否を、速やかに当該申出をした者に通知するものとする。

(措置命令)

第33条 市長は、次の各号に掲げる者に対し、期限を付して、当該各号に定める措置を採るよう命ずることができる。

- (1) 第7条第1項の規定に違反して標識を設置しない者 当該標識の設置
- (2) 第7条第4項の規定に違反して標識の記載内容を訂正しない者 当該標識の記載内容の訂正
- (3) 第7条第2項, 第4項または第5項の規定による届出をしない者 当該届出
- (4) 第9条または第10条第3項の規定による報告をしない者 当該報告
- (5) 第12条第2項の規定による標識の撤去をしない者 当該標識の撤去
(公表)

第34条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、その旨を公表することができる。

- (1) 第7条第1項の標識に虚偽の記載があったとき。
- (2) 第7条第2項, 第4項または第5項の規定による届出の内容に虚偽があったとき。
- (3) 第9条または第10条第3項の規定による報告の内容に虚偽があったとき。
- (4) 前条各号の規定による命令に正当な理由なく従わないとき。

2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ、公表の対象となる者に対し、その旨を通知し、意見陳述の機会を与えなければならない。ただし、建築主の所在が不明のときその他意見陳述の機会を与えることができないときは、この限りでない。

(規則への委任)

第35条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

- 1 この条例は、平成14年4月1日から施行する。
- 2 函館市中高層建築物紛争調停委員会条例（平成9年函館市条例第43号）は、廃止する。
- 3 第2章の規定は、平成14年4月1日以後にする第7条第1項の標識の設置に係る中高層建築物の建築計画について適用する。ただし、法第18条第2項の規定による通知を要する中高層建築物の建築計画にあつては、平成14年5月16日以後に当該通知をするものに適用する。
- 4 附則第2項の規定による廃止前の函館市中高層建築物紛争調停委員会条例（以下「廃止前の条例」という。）第1条の規定により置かれた函館市中高層建築物紛争調停委員会は、第25条第1項の規定により置く委員会となり、同一性をもって存続するものとする。
- 5 この条例の施行前に廃止前の条例第2条の規定により函館市中高層建築物紛争調停委員会に市長が諮問した事項であつて、この条例の施行の際現に答申がされていないものについては、この条例の施行の日（以下「施行日」という。）以後、第25条第1項の規定により置く委員会を引き続き調査審議し、および意見を述べるものとする。

- 6 この条例の施行の際現に廃止前の条例第4条第1項の規定により函館市中高層建築物紛争調停委員会の委員に委嘱されている者は、この条例の施行の際に第27条第1項の委員に委嘱された者とみなし、その任期は、同条第2項の規定にかかわらず、廃止前の条例第4条第1項の規定による函館市中高層建築物紛争調停委員会の委員としての残任期間とする。
- 7 この条例の施行の際現に市長が定めるところにより建築計画の概要を記載した標識が設置されている建築物について、施行日以後に法第6条第1項または法第6条の2第1項の規定に基づく確認の申請をしようとする場合において、当該建築物の建築に関し生じた紛争について別に定めるところにより市長が調停を行うときは、市長は、委員会に諮問することができる。

附 則（平成19年10月1日条例第59号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成25年6月27日条例第54号）

この条例は、公布の日から施行する。