

中高層建築物の建築にあたって

(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概要)



函 館 市

【 はじめに 】

- ◇ 中高層建築物が建築されると、テレビが見えにくくなったり、工事中の騒音や振動または風雪害など生活環境に影響がでることがあります。これらのことで建築主と近隣の方との間でトラブルが生ずることがあります。その大きな要因として、近隣の方への正確な情報提供がなされていないことが考えられます。
- ◇ このため、函館市では、トラブルの発生を未然に防止することを主な目的として、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」を平成14年4月1日から施行しました。
- ◇ 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おります。

1 条例の対象となる中高層建築物

- ◇ 函館市内の市街化区域内に建築される、高さ10mを超える建築物が対象となります。

2 用途地域別の手続

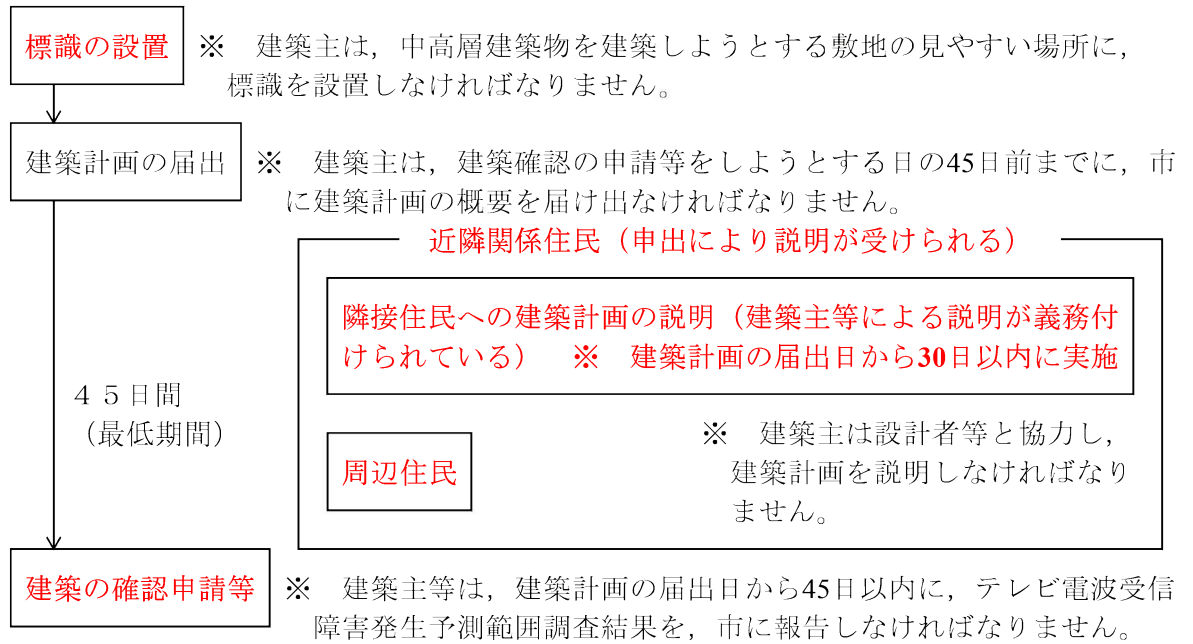
| 地 域 | | 諸手続 | 標識の 設 置 | 隣接住民 への説明 (注1) | 近隣関係住民 からの説明要望 に対する措置 (注2) | 市への計 画の届出 | 市による 紛争調整 (注3) |
|---|------------------------------|-----|------------|----------------------|-------------------------------------|--------------|----------------------|
| | | | | | | | |
| 第1・2種低層，第1・2種中高層 第1・2種住居，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 | | | ○ | × | ○ | ○ | × |
| 西桔梗南地区築整備計画区域， 特別工業地区， 特別業務地区，臨港地区 | | | ○ | × | ○ | ○ | × |

注1 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しなければなりません。

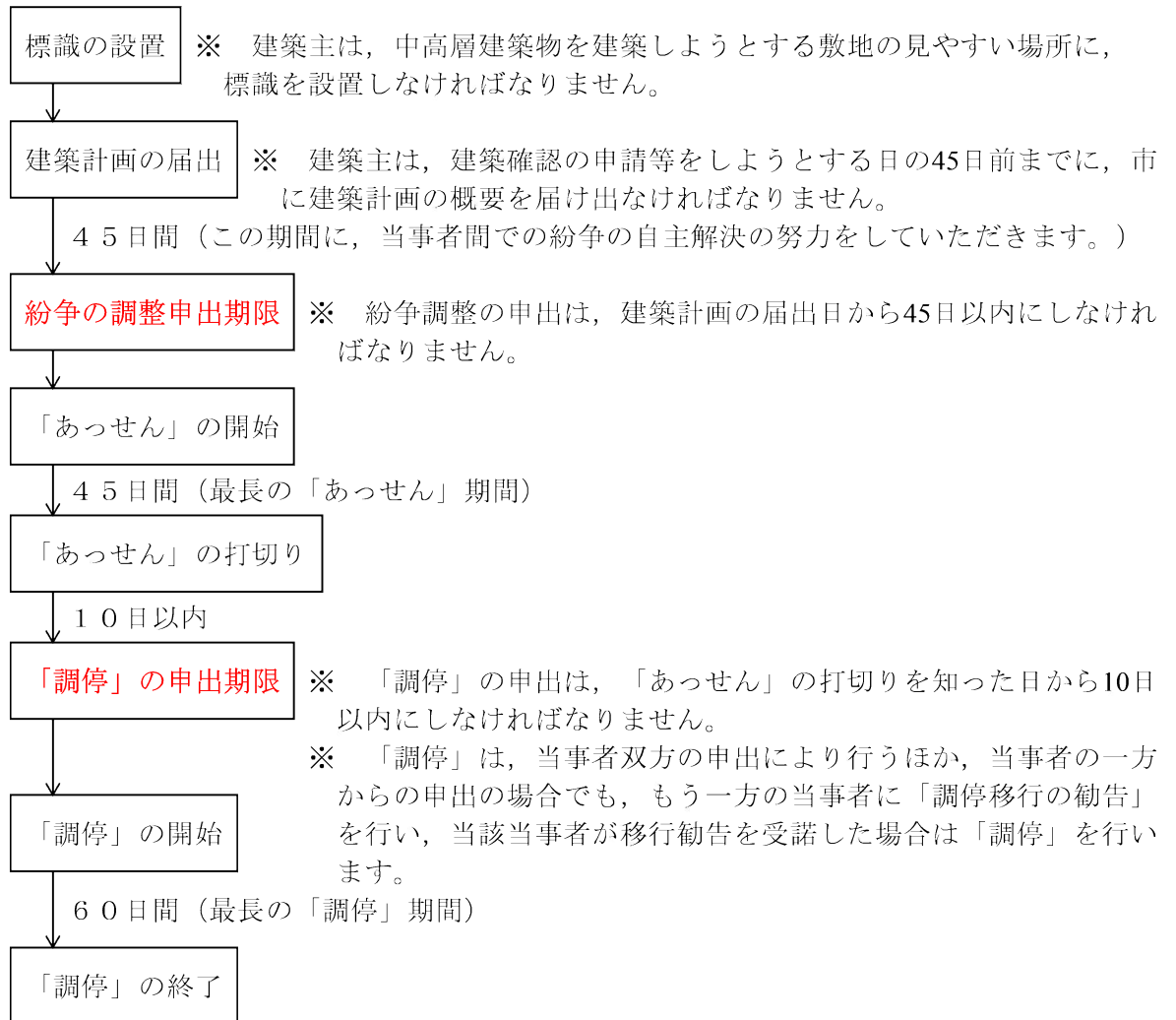
注2 建築主は、近隣関係住民から建築計画の説明を求められた場合は、設計者等と協力して建築計画について説明しなければなりません。

注3 市による紛争調整の規定は、官公庁（国、北海道または函館市等の建築主事を置く行政庁）が建築する中高層建築物は適用除外となります。（他の手続は、上の表のとおり。）

3 事前公開の手續フロー



4 紛争調整の手續フロー



5 Q & A

| |
|---|
| 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： 不在または市内に在住していない者にも建築主側からの説明はあるのですか？ |
| A： 隣接住民の方が不在で、建築主側が数回訪問しても会えないときは、建築主側は建築計画の概要と連絡先を記載した書類を郵便受け等に投函しますので、後日、その連絡先に連絡すると説明を受けることができます。 函館に在住していない方には、建築主側が建築計画の概要と連絡先を記載した書類を郵送しますので、不在の場合と同様の方法により説明を受けることができます。 |
| 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。 |
| 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。 |

問 い 合 わ せ 先

- ◇ 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 ・ E-MAIL kenchikugyosei@city.hakodate.hokkaido.jp
- ◇ 条例につきましては、函館市のホームページにて確認することができます。
また、「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の手引」を、市庁舎3階の建築行政課窓口に備えてありますのでご利用下さい。
<都市建設部建築行政課ホームページアドレス www.city.hakodate.hokkaido.jp/docs/2014012800839/>