

盛岡市景観事前協議の手引き

令和8年4月

盛岡市景観事前協議制度について

盛岡市では、市民や地元団体からの要望等を踏まえ、高層建築物等に対する新たなまちづくりのルール化として、事前協議制度を創設し、令和8年4月1日より運用しています。

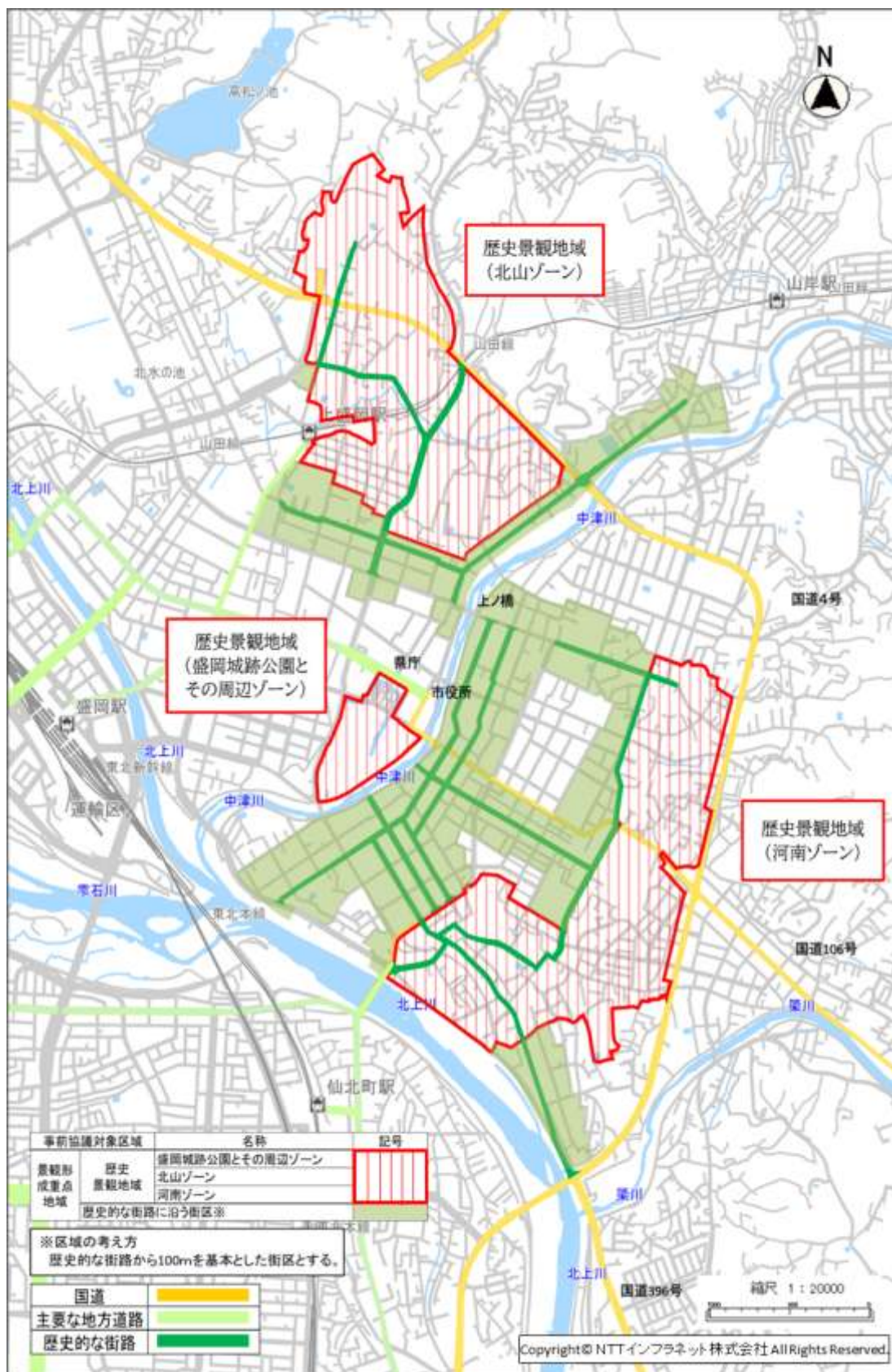
1 制度の概要

景観事前協議制度は、景観計画に位置付けられている歴史的景観に配慮した景観誘導を図る必要があると認められる区域（歴史的景観要配慮区域）において、景観形成に影響を与える中高層建築物を「特定中高層建築物」として事前協議制度の対象とし、景観法による届出に先立って事業者と市が景観形成について事前に協議を行う制度です。

事前協議において、市は事業者から書面による事前協議書の提出を受け、盛岡市景観審議会に設置する部会での協議を踏まえ、必要に応じて書面による要請書を作成し事業者へ通知します。事業者は要請に対し、計画への反映を検討したうえで書面による回答書を市へ提出しなければなりません。

2 対象区域（歴史的景観要配慮区域）

事前協議の対象区域は次の図のとおりです。詳細図は盛岡市ホームページをご覧ください。



3 対象規模、対象行為

対象規模	以下のいずれかに該当する建築物（特定中高層建築物） <ul style="list-style-type: none">・高さ 15m を超えるもの （建築物と一体となって築造される工作物は、屋上の工作物を含む高さとする。工作物は、規則で定める次のものとする。）<ol style="list-style-type: none">(1) 看板及び広告塔、広告板その他これらに類するもの(2) 高架水槽、物見塔その他これらに類するもの(3) 観覧車、飛行塔、メリーゴーラウンド、ウォーターシュート、コースターその他これらに類する遊戯施設(4) 石油、ガス、飼料等の貯蔵施設(5) 自動車車庫の用途に供する立体的な施設(6) 彫像、記念碑その他これらに類するもの(7) 太陽光発電設備(8) 風力発電設備・階数が 5 階以上のもの・延べ面積が 3,000 m² を超えるもの
対象行為	以下のいずれかに該当する行為 <ul style="list-style-type: none">・新築・建築物の増築又は改築で当該増築又は改築により特定中高層建築物に該当することになるもの・特定中高層建築物の増加位置において、増改築部分が元の延べ面積の 1/2 を超える場合・外観の 1 面当たりの面積の 1/2 を超える外観の変更

4 景観事前協議の流れ

歴史的景観要配慮区域において特定中高層建築物に 3 の対象行為をする者は、当該行為に係る計画について、予め市との事前協議が必要となります。

協議の開始時期については、景観法に基づく届出書提出の 90 日前まで（行為着手の 120 日前まで）となり、事業者は市へ書面による協議書を提出する必要があります。市は、盛岡市景観審議会に設置している部会での協議を踏まえ、必要に応じて書面による要請書を作成し事業者へ通知します。

協議結果を計画に反映するため、できるだけ早く協議を始めてください。

(1) 事前協議書の提出（事業者→市）

事業者は、「事前協議書（様式第 74 号）」に添付図書を添え、書面で 6 部 A4 サイズ左綴じ折りとし、市へ提出してください。事前協議書は、盛岡市ホームページからダウンロードして下さい。

(2) 盛岡市景観審議会部会の開催

市では、事業者から事前協議書の提出を受けた後、盛岡市景観審議会部会を非公開で開催し、対象行為が景観計画に定める次の基準に適合するかを中心に協議を行います。

- ・歴史景観地域の各ゾーン【景観計画 III-6-1～】
- ・歴史的な街路【景観計画 III-7-3】

また、必要に応じて事業者及び設計者に出席を求める場合があります。

(3) 措置要請書の送付（市→事業者）

市は、必要に応じて盛岡市景観審議会部会の意見を取りまとめた「措置要請書（様式第 76 号）」を作成し、書面で事業者へ送付します。

(4) 措置回答書の提出（事業者→市）

事業者は要請に対し、計画への反映を検討したうえで、「措置回答書（様式第 77 号）」を作成し、補足する図書を添えて書面にて市へ提出します。

(5) 再協議

措置回答書の提出後、協議が調わないと市長が認めたときは、盛岡市景観審議会部会で再協議を行います。協議が調うまで(2)～(4)を繰り返します。

措置要請事項がない場合は、次の手続きを行います。

(6) 協議終了の判断

次のいずれかの場合には、協議を終了します。

①協議が調った場合

②協議が調わない場合において、事業者が「事前協議等終了申出書（様式第 79 号）」を作成し、書面で市へ申出を行い、市長が相当の理由（計画の中止など）があると認めるとき

※「事前協議等終了申出書（様式第 79 号）」は、回答書の提出後に協議が調わないと市長が認めたときに提出が可能です。

(7) 協議終了後の対応

協議終了後、市は次の対応を行います

①協議結果の通知

事業者に協議結果を「事前協議等結果通知書（様式第 78 号）」で通知します。

②協議結果の公表

事前協議の協議内容（行為の概要、透視図、協議結果等）を、協議が整わなかった場合も含めて市ホームページに掲載します。

(8) 協議終了後の手続き

協議終了後、事業者は次のとおり手続きを行います。

①景観法に基づく届出等

- ・ 協議結果の通知後、行為着手の 30 日前までに景観法に基づく届出を行います。
- ・ 届出の内容は協議結果を反映させたものとし、「事前協議等結果通知書（様式第 78 号）」を添付して下さい。

②協議内容の変更を行う場合

- ・ 協議終了後に協議に係る事項を変更しようとする場合は、変更前に「変更協議書（様式第 75 号）」により、書面で市と変更事項について協議してください。

(9) 協議に係る勧告・公表

市は、次の場合に、盛岡市景観条例に基づき、勧告を行う場合があります。

①事前協議を行わない、または虚偽の内容に基づいて協議を行ったとき

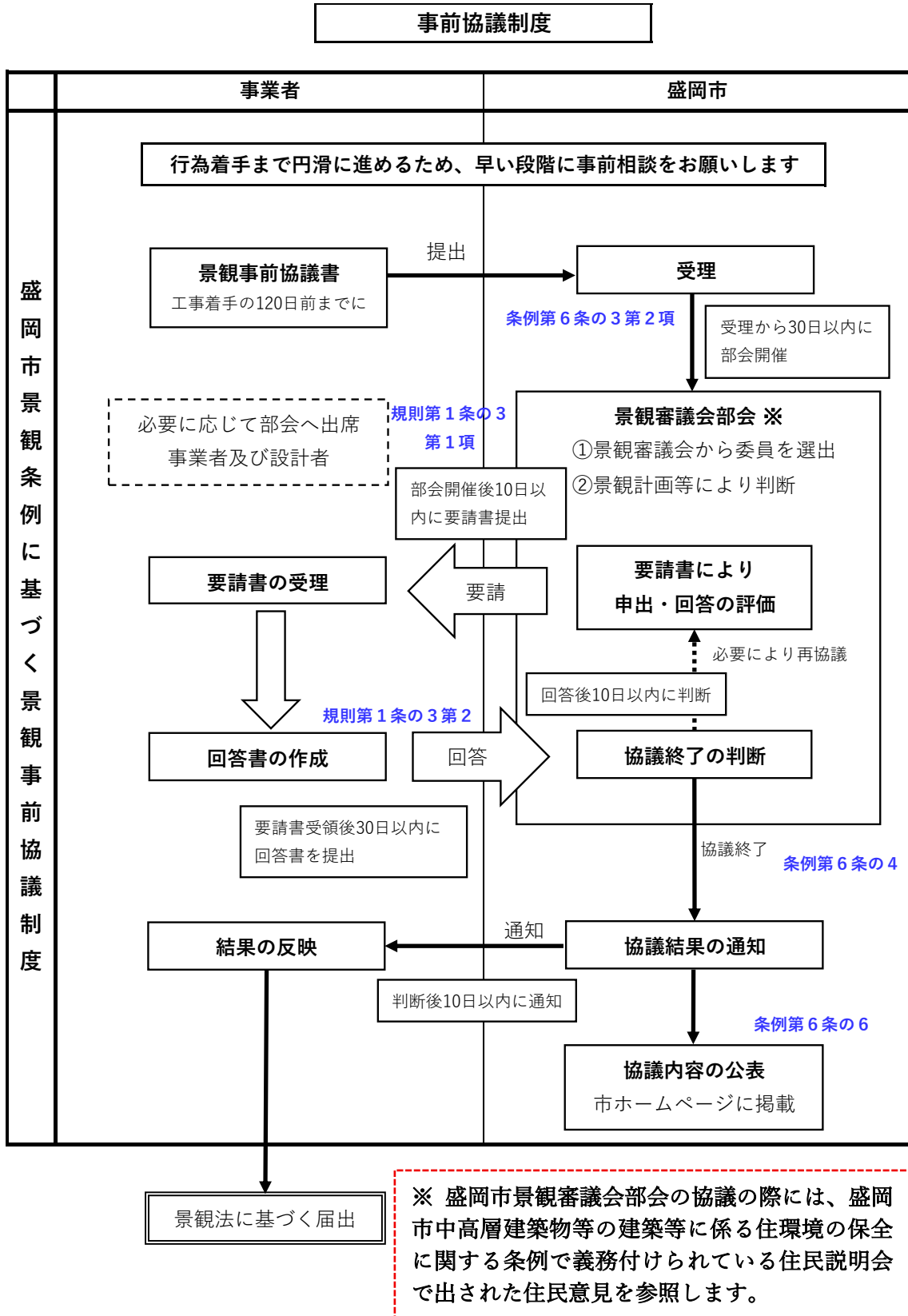
②変更に係る事前協議を行わない、または虚偽の内容に基づいて協議を行ったとき

③協議が終了していない場合において次に掲げる事項に該当するとき

- ・ 景観法に基づく届出を行ったとき
- ・ 景観法に基づく届出を行わずに行為の着手をしたとき

なお、正当な理由なく勧告に従わなかった場合については、その旨を公表することができるものとします。

事前協議制度フロー図



5 事前協議に必要な書類

種類	縮尺	備考
事前協議書		様式第 74 号
付近見取図	2,500 分の 1 程度	方位、道路、目標となる地物及び行為の位置
現況写真 (カラー)		撮影位置及び方向 (配置図に示してください。) 近隣を含め 2 方向以上から予定地を撮影したもの
配置図	200 分の 1 以上	縮尺、方位、寸法、敷地の境界線、敷地内における届出に係る建築物等の位置、届出に係る建築物等と他の建築物等との別、建築物等の各部分の高さ、擁壁、土地の高低、敷地に接する道路の位置及び幅員、植栽樹木等の位置、樹種、樹高及び本数並びに外構施設の位置及び材料 眺望景観保全地域及び河川景観保全地域にあっては、高さの制限を受ける敷地及び建築物等の標高
各階平面図	100 分の 1 以上	縮尺、方位、寸法及び開口部の位置
立面図	100 分の 1 以上	縮尺、方位、建築物又は工作物の高さ、開口部又は附属設備の位置又は形状、壁面又は屋根の仕上材料及び色彩 (マンセル値) 眺望景観保全地域及び河川景観保全地域にあっては、高さの制限を受ける敷地及び建築物等の標高
面積表		敷地面積、棟ごとの行為部分又は既存部分ごとの各階の床面積及び延べ面積 外観の変更の場合は、外壁については、各面ごとに行為の面積と既存面積と合計面積、屋根・屋上については、行為の面積と既存面積と合計面積
許容標高計算書		眺望景観保全地域及び河川景観保全地域にあっては、高さの制限を受ける建築物等の許容標高を算出したもの 【景観計画区域内行為届の指定様式】
緑被率計算書		景観計画において定められた緑被率の指針に関し、必要緑被率及び計画緑被率を算出したもの 【景観計画区域内行為届の指定様式】
景観形成基準チェックシート		該当する景観計画に規定された地域区分のチェックシートに、特に配慮した事項を記載したもの (工作物については、工作物の建設等のチェックシートに、特に配慮した事項を記載したもの) ※地域が複数該当する場合は全て添付すること。 【景観計画区域内行為届の指定様式】

完成予想図 (カラー)		近隣を含め透視図 2 枚以上 対象物の位置、規模、色彩を明確にし、目線の高さを視点としたもの
参考資料		参考となるべき事項を記載した図書等 協議の中で追加資料を要望することがあります

6 各種リンク集

●対象区域の詳細図：盛岡市ホームページ内で広報 ID 「1025312」 で検索又は

<https://www.city.morioka.iwate.jp/shisei/toshiseibi/toshikeikan/1025312.html>

●事前協議書等の様式、記入例：盛岡市ホームページ内で広報 ID 「1055849～1055853」 で検索又は

<https://www.city.morioka.iwate.jp/service/shinseisho/shisei/machi/keikan/1055849.html>

1055849～1055853 ↑

●盛岡市景観計画：盛岡市ホームページ内で広報 ID 「1010226」 で検索又は

「<https://www.city.morioka.iwate.jp/shisei/toshiseibi/toshikeikan/1010226/index.html>」

●景観計画区域内行為届：盛岡市ホームページ内で広報 ID 「1015473」 で検索又は

「<https://www.city.morioka.iwate.jp/service/shinseisho/shisei/machi/keikan/1015473.html>」

●盛岡市景観条例の改正：盛岡市ホームページ内で広報 ID 「1025312」 で検索又は

<https://www.city.morioka.iwate.jp/shisei/toshiseibi/toshikeikan/1025312.html>

景観事前協議制度の問い合わせ先

盛岡市 都市整備部 景観政策課 景観推進係

〒020-8532

岩手県盛岡市津志田 14-37-2

電話：019-601-5541

E-mail：keikan@city.morioka.iwate.jp