

令和8年4月1日から盛岡市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全に関する条例が変わります



1 改正の目的

紺屋町菊の司酒造の酒蔵の解体とその跡地へのマンション建設をきっかけとして、市民の皆様やまちづくりの会などの皆様からいただいた要望等を踏まえ、中高層建築物等に対する新たなまちづくりのルール化を目的とし、盛岡市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全に関する条例（以下「中高層条例」という。）と中高層条例施行規則の見直しを行いました。このことにより、盛岡市景観条例と連携し、市内の歴史景観地域等における大規模な建築物の建築計画について、地域住民、事業者及び市が事前に話し合い、また調整できる仕組みを制度化しました。

2 中高層条例の改正の内容

①中高層条例で規定している中高層建築物等に下記の要件が加わり、周知期間がこれまでより長く必要になります。（別紙1）

対象区域で	一定規模の	行為をするときの	周知期間
下記の区域、規模に該当する建築物を「特定中高層建築物」とします。		以下のいずれかに該当する行為 ・新築 ・既存の延べ面積の1/2を超える増築又は改築 ・増築又は改築により左記の規模に達するもの ・外観の1面当たりの面積の1/2を超える修繕、模様替又は色彩の変更	・建築確認申請の少なくとも60日前に周知を開始 ・建築確認申請が不要な行為は工事着手の120日前
景観計画における ・「歴史景観地域」 ・「街路景観地域 歴史的な街路」に沿う街区 ※合わせて「歴史的景観要配慮区域」という。（別紙2）	以下のいずれかに該当する建築物 ・高さ15mを超えるもの（工作物が建築物と一体となって築造される場合も含む） ・階数が5階以上のもの ・延べ面積が3,000㎡を超えるもの		

②特定中高層建築物に該当する建築計画の近隣住民への説明方法が「説明会」になります。

③上記に関わらず、すべての中高層建築物等において、周知したことの報告をしたときは、その旨を証する書面が交付されます。

④建築主等が建築確認申請をするときは、③の書面を提示しなければならなくなります。

3 中高層条例施行規則の改正の内容

①特定中高層建築物の設置標識には、特定中高層建築物であることを示すことに加え、配置図などの図面の掲示が必要になります。

②特定中高層建築物の標識設置届を提出する際、近隣住民の範囲を示した地図の添付が必要になります。

③上記に関わらず、すべての中高層建築物等において、説明会等で説明する事項が追加されます。

（代表例：景観計画に定める良好な景観の形成のための行為の制限を遵守するためにとった措置）

④条例で定める公表の方法にインターネットを利用する方法が追加されます。



