歴史景観地域等における特定中高層建築物の建築に係る事前協議等の制度化について、意見を募集します

令和７年６月

盛　岡　市

盛岡市では、「盛岡市景観条例（以下「景観条例」という。）」と「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。）」の一部改正を検討しています。

つきましては、盛岡市民の皆様から幅広く御意見をいただき、今後、条例の一部改正の検討に活かしたいと考えています。

次の内容を御覧の上、御意見をお寄せください。

１　改正の趣旨

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として、次のとおり景観条例と中高層条例の見直しを行います。見直しにより二つの条例を連携することで、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するものです。

２　課題と対応

課　　題	対　　応	
歴史的景観に配慮した景観誘導を図る必要がある区域において、事業者と市が景観形成について事前に協議ができる仕組みが必要である。	景観条例	・景観事前協議制度の導入 ・景観審議会の部会による審議 ・事前協議結果の公表
特定中高層建築物の建築に当たって、建築主等と近隣住民において事前に意見を述べる機会を十分に確保する必要がある。	中高層条例	・特定中高層建築物の建設に係る周知期間の拡大 ・説明会の義務化 ・説明会での住民意見を景観審議会部会に提供（条例運用指導要領の制定）

３　景観条例の改正内容

(1) 景観計画に定める景観法第８条第２項第１号に規定する景観計画区域のうち、別紙２のとおり「景観形成重点地域　歴史景観地域」として景観計画において定められている３つのゾーン（赤い斜線で示された区域）と「景観形成重点地域　歴史的な街路」から 100ｍを基本とした街区（緑色で示された区域）については、歴史的な景観に配慮した景観の誘導を図る必要がある区域として、景観法第16条第１項の規定による届出を要する行為のうち次に掲げるものをしようとする者（以下「協議対象行為予定者」といいます。）は、当該届出を行う前に、当該行為の計画について、あらかじめ市長と協議しなければならないこととします。

ア　地階を除く階数が５以上であり、又は高さ（工作物が建築物と一体となって築造される場

合においては、当該工作物の高さを含む。）が15m若しくは延べ床面積が3,000㎡を超える建築物（以下「特定中高層建築物」といいます。）の新築

イ　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となるもの

ウ　特定中高層建築物の増築又は改築で当該増築又は改築に係る部分の床面積が、当該特定中高層建築物の増築前又は改築前における当該特定中高層建築物の延べ面積の２分の１を超えるもの

エ　特定中高層建築物の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更で当該修繕若しくは模様替又は色彩の変更に係る面積が当該特定中高層建築物の外観のいずれかの立面で当該立面の面積の２分の１を超えるもの

(2) 市長は、(1) の協議（以下「事前協議」といいます。）を受けたときは、盛岡市景観審議会の意見を聴かなければならないこととします。

(3) 市長は、事前協議を行う場合において、(1) のアからエまでに掲げる行為が景観計画に定める基準に適合しないと認めたときは、協議対象行為予定者に対し、必要な措置をとることを要請することができることとします。

(4) 事前協議は、次のいずれかに該当するときに終了するものとします。

ア　事前協議が調ったとき。

イ　事前協議が調わない場合であって、協議対象行為予定者が市長に当該事前協議の終了を申し出で、これに相当の理由があると市長が認めたとき。

(5) 市長は、事前協議が終了したときは、協議対象行為予定者に対し、当該事前協議の結果を通知するものとします。

(6) 市長は、事前協議が終了したときは、その内容を公表するものとします。

(7) 協議対象行為予定者は、(4) により事前協議が終了した後、当該事前協議により調った事項を変更しようとするときは、あらかじめ、市長に協議しなければならないこととします。

(8) (2) から(6) までの取扱いは、事前協議により調った事項に係る変更の協議について準用することとします。

(9)　市長は、協議対象行為予定者が次のいずれかに該当するときは、当該協議対象行為予定者に対し、必要な措置をとることを勧告することができることとします。

ア　(1) による事前協議をせず、又は虚偽の内容に基づき事前協議をしたとき。

イ　(7) による協議をせず、又は虚偽の内容に基づき協議をしたとき。

(10)　市長は、(9) の勧告を受けた者がその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができることとします。

(11)　市長は、(10)の公表をしようとするときは、勧告を受けた者に対し、あらかじめ、意見を述べる機会を与えなければならないこととします。

(12)　景観審議会に部会を置くことができることとし、部会に属すべき委員は、景観審議会の会

長が指名するほか、部会に部会の事務を掌理する部会長を置き、部会に属する委員の互選とすることとします。

(13)　部会は、市長が招集するほか、部会に属する委員全員が出席しなければ会議を開くことができないこととします。

(14)　部会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、部会長の決するところによることとします。

(15)　景観審議会は、その定めるところにより、部会の議決をもって、景観審議会の議決とすることができることとします。

【表１】事前協議の対象となる特定中高層建築物

対象建築物（特定中高層建築物）		対象行為 以下のいずれかの行為
対象区域※	対象規模	
景観計画 「景観形成重点地域歴史的な街路」に沿う街区 「景観形成重点地域歴史景観地域」	以下のいずれかの建築物 ・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	①新築 ②既存の延べ面積の1/2を超える増築又は改築 ③増築又は改築により左記の対象規模に達するもの ④外観の１面当たりの面積の1/2を超える外観の変更

※対象区域は、別紙２「景観事前協議制度対象区域図（歴史景観地域、歴史的街路景観地域）」を御覧ください。

４　中高層条例の改正内容

(1)　中高層条例で規定している中高層建築物等に、盛岡市景観条例で規定する事前協議が必要となる建築物（以下「特定中高層建築物」といいます。）を加えます。

(2)　特定中高層建築物の建築計画の概要を記載した標識の設置期間について次のように定めます。

ア　イに該当しない特定中高層建築物　建築基準法第６条第１項に規定する確認の申請書を提出し、又は同法第６条の２第１項に規定する確認を求めようとする日の少なくとも60日前から同法第７条第１項の規定による申請をし、又は同法第７条の２第１項に規定する検査を求める日まで

イ　同法第６条第１項に規定する確認を要しない特定中高層建築物又は景観条例第６条の２第１項第４号に規定する行為に係る特定中高層建築物　工事又は当該行為に着手しようとする日の少なくとも 120日前から当該行為の完了の日まで

(3)　近隣住民に対する特定中高層建築物の建築計画の周知の方法については、説明会に限るものとします。

(4)　市長は、建築主等から、近隣住民等への建築計画の説明会等を行った旨の報告を受けたときは、当該建築主等に対し、その旨を証する書面を交付するものとします。

(5)　建築主等は、建築基準法第６条第１項に規定する確認の申請又は同法第６条の２第１項に規定する確認の求めを行うときは、(4) の書面を建築主事又は指定確認検査機関に提示しなけ

ればならないこととします。

５　関係資料

別紙１「景観条例（事前協議）と中高層条例の事務手続きフロー」

別紙２「景観事前協議制度対象区域図（歴史景観地域、歴史的街路景観地域）」

６　現行の制度等について

現行の条例や計画については、市ホームページを御覧ください。

市ホームページへのアクセスは、ＱＲコードを御利用ください。

①盛岡市景観条例　　②盛岡市景観計画　　③盛岡市中高層条例

７　募集の概要

意　見　の　募　集　方　法	
募集期間	令和７年６月２日（月曜日）から令和７年６月21日（土曜日） 郵送の場合は令和７年６月20日（金曜日）必着 、持参及びファクスの場合は同日17時締め切り
募集方法	①　備え付けの意見提出様式または任意の用紙 氏名（または法人・団体名）及び住所、電話番号を記入の上、郵送、パソコン等の応募フォーム、ファクス、いずれかの方法でお送りください。または、持参してください。 電話での御意見は、受け付けできませんので御了承ください。
	②　郵送の場合 〒020-8532　盛岡市津志田14-37-2「景観政策課」または「建築指導課」宛
	③　パソコン等の応募フォームの場合 市ホーページでパブリックコメントのページに移動し、応募フォームをクリックすると専用の応募フォームが開き、入力できます。（市ホームページへのアクセスは、募集チラシに記載されているＱＲコードを御利用ください。）
	④　ファクスの場合 019-637-1919（代表ファクス番号「景観政策課」または「建築指導課」宛）
	⑤　持参の場合 市役所都南分庁舎２階「景観政策課」または「建築指導課」の窓口に直接持参してください。 （土曜日・日曜日を除く８時30分から17時まで）

８　御意見への回答

後日、盛岡市公式ホームページ及び資料の備え付け場所で公表する予定です。

寄せられた御意見は、個人情報を除き、全て公開される可能性があります。

また、同様の御意見は集約する場合があります。

なお、寄せられた御意見に対して個別の回答は行いませんので、予め御了承ください。

９　資料の備え付け場所

(1) 市役所都南分庁舎２階の景観政策課

(2) 市役所都南分庁舎２階の建築指導課

(3) 市役所本館６階の情報公開室

(4) 市役所本館１階の窓口案内所

(5) 都南分庁舎１階のホール

(6) 玉山総合事務所１階のホール

(7) 盛岡市保健所１階の受付

(8) 若園町分庁舎

(9) 青山、太田、簗川の各支所

(10) 飯岡、乙部、巻堀、玉山、薮川の各出張所

(11) 松園連絡所、盛岡駅西口サービスセンター（マリオス１階）

(12) 中央公民館、西部公民館、河南公民館、都南公民館、渋民公民館

(13) 市立図書館、都南図書館、渋民図書館

(14) ＪＲ盛岡駅２階わんこロード（設置期間：令和７年６月２日～令和７年６月13日）

お問い合わせ

〒020-8532 盛岡市津志田14-37-2　盛岡市役所都南分庁舎２階

盛岡市　都市整備部　景観政策課　景観推進係

電話番号：019-601-5541（直通）

盛岡市　都市整備部　建築指導課　防災係

電話番号：019-601-3387（直通）

ファクス番号：019-637-1919（代表）※景観政策課及び建築指導課共通

市ホームページからのお問い合わせは、連絡フォームを御利用ください。