

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（案）に係るパブリックコメント実施結果について

- 1 募集期間 令和7年6月2日（月）から令和7年6月21日（土）まで
- 2 募集方法 市公式ホームページの応募フォーム、郵送、ファクス及び持参
- 3 受付意見数 23件（個人5人）
- 4 反映区分

A：計画等に盛り込むもの	4件
B：計画等に盛り込み済みのもの	7件
C：計画等に盛り込まないもの	0件
D：その他、要望・意見・感想等	12件

※備考 市の考え方において、次のとおり記載しています。

- ・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について「中高層条例」という。
- ・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施行規則について「中高層条例施行規則」という。
- ・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指導要領について「中高層条例指導要領」という。
- ・盛岡市景観条例について「景観条例」という。
- ・盛岡市景観計画について「景観計画」という。

No.	意見内容	市の考え方	反映区分
1	ごみ置き場の設置について、道路に面する場所を避ける、目隠しまたは囲いを設けるなどの指導をして景観への影響を最小限にとどめてほしい。	ごみ集積場所については、中高層条例において、地上の階数が5以上の建築物並びに住戸数の数が25以上の共同住宅等を計画する場合、ごみ集積場所の設置場所及び収集方法について市と協議する規定となっておりますが、景観への影響を低減する事項について規定しておりません。 なお、景観計画における「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」の指針に規定している「倉庫や車庫等の付属屋を計画する場合は、母屋と同様に景観的な配慮を行うこと。」とする基準に基づき、必要に応じて建築主等である事業者に対して近隣の景観に配慮した計画とするよう、景観政策課にて指導してまいります。	B

2	駐車場の確保は普段地域住民が利用している駐車スペースを圧迫しないようコインパーキング借り上げ方式を禁止してほしい。	駐車場については、中高層条例において、地上の階数が5以上の建築物並びに住戸数の数が25以上の共同住宅等を計画する場合、当該建築物の居住者、利用者、来客者等の自転車、自動車等の駐車スペースを確保することを規定しております。また、市では「建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例」（以下「附置義務条例」という。）を定め、駐車需要が高い商業地などにおいて路上駐車などを防止し交通の円滑化を図るため、一定規模以上の建築物への駐車施設の附置義務（附置義務駐車場）制度を設けており、対象地区（駐車場整備地区、商業地域及び近隣商業地域）における一定規模以上の建築物の建築に当たって駐車場の附置が義務づけられております。マンション等の共同住宅も附置義務の対象となり得ることから、対象となる場合には敷地内への適切な駐車台数の確保が必要となります。 附置義務駐車場は、建築物の敷地内に附置しなければなりませんが、当該建築物の構造又は敷地の状態などにより、やむを得ないと認められる場合に限り、敷地からおおむね200メートル以内の場所に駐車施設を設けることができるものとしております。	B
3	駐車場は敷地内駐車場で確保してほしい。		B
4	最近のマンションは敷地内100%の駐車場があることをアピールポイントにするほど、駐車場が少ない事に対する制約がないことを意味している。中には住戸数の2割程の駐車台数しかないマンションもあり、このままではマンションの近隣は駐車場だらけになってしまい、まちづくりを考える上で問題ではないかと考えますが、如何でしょうか。		B
5	建築計画に際して、地域住民の理解と合意を得るための仕組みを制度中に明確に位置付けてほしい。	中高層条例では、建築主等の責務として、近隣住民との紛争を未然に防止するため、中高層建築物等及びその周辺の住環境について十分配慮するよう努めなければならないと定められています。 このことを踏まえ、建築紛争を未然に防止するため建築主等と近隣住民による話し合いのほか、あっせん・調停などの手続きを合意形成に必要な手続きとして、本条例に位置付けております。	B

6	形式的な協議制度とならないよう、景観形成に実効性を持たせるため地域との対話を大切にしてほしい。	これまで中高層建築物等を計画する際の周知期間は、30日間としておりましたが、今回の改正において特定中高層建築物を計画する際は、説明会の開催を義務化するほか、近隣住民と建築主等が話し合う期間が十分確保されるよう周知期間を60日間に延長しております。 また、中高層条例に規定する建築主等の義務については、正しく履行するよう、必要に応じて市が説明会に立ち会うことや説明会において近隣住民から景観形成に係る意見があった場合への対応策として、中高層条例指導要領に景観条例に係る景観審議会部会に提出している事前協議の内容と同様の説明を行うよう建築主等に指導を行うことなどを新たに規定する予定であり、中高層条例指導要領に規定し、中高層条例と景観条例が正しく連携され実効性のある制度となるよう運用してまいります。	D
7	今回の制度化は、事業着手前に話し合いをする場を設定したものであるということでしょうか。		D
8	パブリックコメントで公開された条例の改正内容が難しくよく理解できなかった。市民の関心は、改正後の運用でどう変わるのか、実際にうまくいくかであることから、意見を募集するのであれば、理解し易い内容にしたり、説明会を行うなどの工夫をして欲しかった。	市では、中高層建築物等に対する新たなまちづくりのルール化について、パブリックコメントを実施するにあたり、広報もりおかへの掲載、市の施設等への備え付け、プレスリリースなどのほか、イオンモール盛岡・盛岡南のわが街NAV Iによる周知やJR盛岡駅で開催した都市景観賞パネル展の際に募集案内を行うなど、周知の工夫に努めてきたところです。 今回のパブリックコメントは、中高層条例及び景観条例の連携を図るため、2つの条例改正について募集を行ったため、複雑な内容になってしまいました。今後は、いただいた御意見を参考にパブリックコメントを実施する際は、よりわかりやすい内容の資料作成に努めるとともに、内容の説明方法についても工夫をしながら取り組んでまいります。	D
9	景観条例、中高層条例のいずれか一方の手続きが完了	中高層条例においては、近隣住民説明会が複数回開催され、あ	D

	しなかった場合、もう一方の手続きは制限されるものなのか。両方の手続きが完了したうえで確認申請、工事の着手となるのかどのように判断されるもののでしょうか。	っせん、調停まで実施された場合、事務手続きが長期間になることが想定されます。また、景観条例に係る事前協議においては、景観審議会部会からの要請に事業者が応じない場合、再協議が複数回に及ぶことが想定されますが、いずれかの手続きが遅れるなど滞った場合、もう一方の事務手続きが制限されるものではないことから、建築確認申請や工事に着手することは可能となります。	
10	あっせん、調停になった場合確認済証は交付されるのでしょうか。	説明会が開催され、建築主等が市に周知状況報告書を提出した後、あっせん、調停の手続きに及ぶものと想定されることから、同時期に建築主等が建築確認申請を行った場合、建築主事等の確認を受け、確認済証の交付を受けることが可能となり、また工事に着手することも可能となります。 なお、中高層条例において、市長は、あっせん又は調停のため必要があると認めたときは、建築主等に対して期間を定めて工事の着手又は工事の停止を要請することができると規定していることから、あっせん又は調停の状況を鑑み適切に運用してまいります。	D
11	地域住民が納得しない場合でも確認済証の交付、工事着手はやむを得ないのでしょうか。	近隣住民の方は、必ずしも建築に係る専門知識を有しているわけでないことから、丁寧で理解しやすい説明をするよう建築主等に指導を行うほか、近隣住民からの意見や質問などの要望について、条例の規定に基づき説明や話し合いを求められた場合は応じるように指導してまいります。 また、中高層建築物等の建築等に関する紛争が起こった場合、建築主等と近隣住民の当事者双方が話し合うことが重要と考えております。中高層条例では、当事者による自主解決を原則としておりますが、紛争の調整等をするためあっせん・調停の方法を規	D

		定しています。 ただし、あっせん・調停が打ち切られた場合、建築基準法において「建築物を建築しようとする場合、工事に着手する前にその計画が建築基準関係規定に適合することについて確認の申請書を提出し、建築主事等の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない」としており、建築主事等は「申請された計画が建築基準関係規定に適合している場合は、確認済証を交付しなければならない」ことになっており、制度上建築主等は、工事に着手することが可能となることについて御理解をお願いいたします。	
12	あっせん、調停が打ち切りになった場合、法令や条例に適合していればそのまま建築計画は進むのでしょうか。打ち切った後の取扱いがどうなるのかを明記すべきではないでしょうか。	あっせん・調停が打ち切られた場合でも、建築基準法においては、制度上建築主等は、工事に着手することが可能となる場合があることから御理解をお願いいたします。 中高層条例におけるあっせん・調停は、建築紛争を未然に防止することを目的としており、事前指導を行う行政と事後調整を行う司法（民事調停や裁判）の中間を取り持つ調整の手段として規定しているものです。建築紛争が、あっせん・調停においても解決に至らなかった場合、司法による解決に発展することも考えられますが、市の責務として、紛争が生じたときは、迅速かつ適切に調整をするよう努めると規定していることから、司法判断に委ねるといった取扱いにならないよう努めるものであります。このことから、あっせん・調停が打ち切りになった場合の取扱いについては、条例に明記しておりません。	D
13	市は調停の必要がある場合は、工事着手の延期や工事の停止を要請することができるとありますが、強制力はないという事でしょうか。	中高層条例において、市長は調停のため必要があると認めたときは、建築主等に対して期間を定めて工事の着手又は工事の停止を要請することができると規定しておりますが、強制力を有しておりません。	D

		ただし、市は、紛争が生じたときは、迅速かつ適切に調整をするよう努める責務を有していることから、建築主等に対し条例の趣旨を尊重し、市からの要請について履行されるよう根気強く対応してまいりたいと考えております。	
14	住民の意見は、景観条例に係る事前協議の景観審議会部会に提供されることが指導要領に定められるとのことだが、住民は何を基準にして考えを述べればいいのか不明ではないでしょうか。ただ困るとか今の街並みにそぐわないなど個人の主観的な話になってしまう危険性はないでしょうか。	中高層条例に基づく近隣住民を対象とした説明会において、建築主等が行う景観形成に係る説明については、景観条例に係る事前協議における景観審議会部会に提出した資料の内容と同様のものになることから、景観計画で定める「良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項」の指針及び勧告基準を御覧いただき、皆様に御判断していただくこととなります。 しかし、その地域の実情を知る近隣住民の皆様だからこそその視点も景観を形成していくうえで大切であることから、景観計画で定める指針や勧告基準以外の主観的な意見であっても差し支えないと考えます。	D
15	特定中高層建築物の周知方法は説明会に限るとありますが、説明会開催の周知を徹底する方法を明記すべきではないでしょうか。	説明会を開催する場合の周知方法については、現行の中高層条例施行規則において、当該説明会を開催しようとする日の7日前までにその旨を記載した書面により近隣住民又は周辺住民に通知しなければならないと規定されています。 今回の改正では、特定中高層建築物の建築計画について説明会の開催を義務付けていることから、近隣住民が説明会開催について確実に周知を受けることが重要であるため、建築主等に対し適切に履行するよう指導するほか、周知の漏れが無いよう徹底いたします。	B
16	説明会実施の報告をした場合、その旨を証する書面の交付についてフロー中に明示すべきではないでしょうか。	改正中高層条例が公布された後、窓口で配布する条例の解説やホームページで公開する資料においては、書面の交付についてフロー図に明示すると共に、建築主等、盛岡市、近隣住民等が、それぞれ	D

17	フロー図を建築主等、盛岡市、地域住民等が行う対応を縦系列に分類し、どの段階でどのような対応を行うのか整理すべきではないでしょうか。	どのように対応を行うのか、わかりやすい説明資料の作成に努め周知してまいります。	D
18	現地の標識設置だけで、周辺住民への周知は十分でしょうか。周辺住民から説明会等の要請があれば説明会等を行ななければならないと規定しています。	標識設置については、中高層条例において、良好な近隣関係の形成を図り、もって快適な住環境の保全に資することを目的として、建築計画の事前公開の手続きを定めていることから、標識に記載する建築計画の概要について、現在の文字だけではなく図面等も示すことで、生活環境に影響を及ぼす近隣住民、周辺住民への周知方法として、より丁寧かつ充実した方法になるものと考えます。	A
19	現在の中高層条例では説明の対象範囲内の住民は資料が配布されるが、説明の対象範囲外の者は同じ町内住民であっても標識の文字情報以上の詳細を知る手段がないため、特定中高層建築物に関わらず周知看板で事前に配置図、意匠を公開してほしい。それにより、説明の対象範囲外の周辺住民は説明を求めるか、または意見を述べるかどうかの判断ができるようになるのではないのでしょうか。	標識の記載事項については、中高層条例施行規則で定めていることから、図面等の掲示についても、他都市の条例を参考にしながら規則に盛り込むことでより充実した周知内容にできるよう検討をまいります。	A
20	今回の改正で説明会の開催が義務化されるものについて、説明会当日に詳細な資料が配布されても、説明会中に考えをまとめ意見を述べるにはある程度の建築知識がないとできないため、周知看板で事前に配置図、意匠を公開することで意見や疑問を事前にまとめることでできるようになるのではないのでしょうか。	また、今回の中高層条例の改正により、新たに標識設置の対象となる特定中高層建築物についても、標識に記載する事項として、特定中高層建築物であることがわかるように記載事項を定めることを検討しています。	A
21	他都市では標識の他に、配置図・立面図を記載することや、カラー完成予想図を加えたものを掲示させるなど住民が広く建築計画の詳細を知ることができるよう対策がされている。盛岡市でも特定中高層建築物の対象となる計画については、配置図・立面図・完成予想図・カラー立面図	そのほか、中高層条例の規定により、周辺住民は建築計画の内容について説明を求め、説明を受けることができることから、より詳細な内容を知りたい場合は設置標識の問合せ先または建築指導課防災係までお問い合わせいただくようお願いいたします。	A

	などを掲示させるなどして、周辺住民が説明会開催以前に計画内容を詳細に知ることができるよう、標識記載事項の基準の見直しをしてほしい。		
22	説明会の対象は、生活環境の悪化の防止という目的から近隣住民が基本となると考えられるが、それとは別に、景観保全の性質からは、より広い範囲の住民やこれまでの景観、まちづくりに対して保全活動を行っている団体も対象とすべきではないでしょうか。	中高層条例の規定では、中高層建築物等の計画している敷地の境界線から中高層建築物等の最高の高さの2倍の水平距離の範囲内に入る土地または建築物の所有者並びに占有者を「近隣住民」として説明の対象としております。この他に、近隣住民以外の方として、中高層建築物等の建築等が原因となつて、電波障害、工事の騒音、地下水の枯渇、ゴミの堆積、通学路の安全の低下等、影響を受ける可能性がある所有者・関係者等を「周辺住民」とし、建築主等に対して建築計画の説明を求めることができる規定としております。関係者とは、町内会、児童・生徒及びその保護者を示しております。 このことから、説明対象者は、条例の趣旨に鑑み、現行の対象範囲で十分包含されているものとして認識していることから、今回の改正では見直すことは予定しておりません。 なお、説明対象の範囲に存在する「まちづくりの会」などの任意団体については、関係者としてみなせるか、団体の設立趣旨など背景も考慮しながら、基準や取扱いについて検討してまいります。	D
23	説明会で出た近隣住民等からの意見に対して、事業者に誠実に応答する努力義務を課してほしい。	中高層条例において、近隣住民との紛争を未然に防止するため、中高層建築物等及びその周辺の住環境について十分配慮するよう努めなければならないと規定していることから、近隣住民等からの意見に対しても誠実に対応することは、建築主等の責務として規定されております。条例の趣旨については、建築主等に理解してもらえるよう指導してまいります。	B