

改正

平成17年 3月30日条例第16号

平成17年12月26日条例第69号

平成23年 3月28日条例第11号

平成30年 9月28日条例第44号

令和 4年 7月21日条例第28号

令和 7年 9月30日条例第41号

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

目次

第1章 総則（第1条～第6条）

第2章 建築主等の配慮等（第7条～第9条）

第3章 建築計画の周知の手続（第10条～第13条）

第4章 あっせん（第14条～第17条）

第5章 調停（第18条～第24条）

第6章 建築紛争調整委員会（第25条～第30条）

第7章 雑則（第31条～第33条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、中高層建築物等の建築等に関し、建築主等が配慮すべき事項、建築計画の事前公開の手続、紛争についてのあっせん及び調停その他必要な事項を定めることにより、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する。

（定義）

第2条 この条例における用語の意義は、次項に定めるもののほか、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に定めるところによる。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

（1）中高層建築物等 次に掲げる建築物等をいう。

ア 屋上突出物（避雷針を除く。）を含めた高さが10メートルを超える建築物

イ 住戸の数が10以上の共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋

ウ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの及びカラオケボックスその他これに類するもので、それぞれの用途に供する部分の

床面積の合計が500平方メートル以上のもの

エ 葬祭場（業として葬儀を行うことを主たる目的とした集会施設をいう。）

オ 携帯電話の電波塔でアンテナを含めた高さが15メートルを超えるもの又は携帯電話の電波塔が附属している建築物で規則で定めるもの

カ 盛岡市景観条例（平成21年条例第13号）第6条の2第1項の規定による協議を要する行為に係る建築物

(2) 建築等 建築又は建築物の用途を変更すること（前号カに該当する中高層建築物等にあつては、盛岡市景観条例第6条の2第1項に規定する歴史的景観要配慮区域において同項に規定する協議対象行為をすること）をいう。

(3) 建築主等 中高層建築物等に関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者並びに中高層建築物等の建築等に係る工事監理者、設計者及び工事施工者をいう。

(4) 紛争 中高層建築物等の建築等により生ずる日照、通風及び採光の阻害、風害、電波障害、工事中の騒音、振動等その他の周辺の住環境に及ぼす影響に関する近隣住民と建築主等との間の紛争をいう。

(5) 近隣住民 中高層建築物等の敷地の境界線から当該中高層建築物等の高さの2倍の水平距離の範囲内（第1号オに該当する中高層建築物等にあつては、規則で定める範囲内）にある土地又は建築物（建築物の敷地の一部が当該範囲内に含まれる場合にあつては、当該建築物を含む。）の所有者及び占有者をいう。

(6) 周辺住民 近隣住民以外の者で中高層建築物等の建築等による電波障害、工事の騒音、地下水の枯渇、ごみの堆積、通学路の安全の低下等の影響を受けると認められるものをいう。

（適用除外）

第3条 この条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する場合は、適用しない。ただし、第2号又は第3号に該当する場合において市長が特に必要があると認めたときは、この限りでない。

(1) 法第18条第1項に規定する建築物を建築する場合

(2) 法第85条第1項若しくは第2項に規定する建築物（同条第1項の災害により破損した建築物を除く。）又は同条第6項若しくは第7項の規定による許可を受けた建築物を建築する場合

(3) 建築物を増築し、又は改築する場合において当該増築し、又は改築する部分が高さ10メートル以下であるとき。

(4) 敷地及び周囲の状況等により、紛争が生じるおそれがないと市長が認めた場合

（市の責務）

第4条 市は、紛争を未然に防止するよう努めるとともに、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する。

（建築主等の責務）

第5条 建築主等は、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。

2 中高層建築物等の所有者及び占有者は、良好な近隣関係を保持するため、当該中高層建築物等の適正な維持管理に関し必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(自主解決の原則)

第6条 建築主等及び近隣住民（以下「当事者」という。）は、紛争が生じたときは、相互の立場を尊重し、互譲の精神をもって自主的に解決するよう努めなければならない。

第2章 建築主等の配慮等

(建築計画上の配慮事項等)

第7条 中高層建築物等のうち、地上の階数が5以上の建築物並びに住戸の数が25以上の共同住宅、寄宿舎、下宿及び長屋の用途に供する建築物の建築主等は、当該建築物の建築計画の策定に当たり、次に掲げる事項その他の周辺の住環境に影響を与えると予測される事項について配慮するよう努めなければならない。

- (1) 近隣住民の住居の日照に及ぼす影響を軽減させること。
- (2) 当該建築物の敷地に隣接する道路の交通の安全を確保すること。
- (3) 当該建築物の居住者、利用者、来客者等の自動車、自転車等の駐車スペースを確保すること。
- (4) ごみ集積場所の設置及び収集方法について、市と事前に協議すること。
- (5) 冬季における積雪等の対策は、周辺の住環境に配慮したものとする。
- (6) 当該建築物の意匠、色彩等は、周辺の景観と調和するものとし、敷地内に空間を十分に確保するとともに植栽等にも努めること。

2 第2条第2項第1号ウに該当する中高層建築物等の建築主等は、当該中高層建築物等の建築計画の策定に当たり、次に掲げる事項その他の周辺の住環境に影響を与えると予測される事項について配慮するよう努めなければならない。

- (1) 当該中高層建築物等の敷地に隣接する道路の交通の安全を確保すること。
- (2) 当該中高層建築物等の利用者、来客者等の自動車、自転車等の駐車スペースを確保すること。
- (3) 当該中高層建築物等及び当該中高層建築物等の敷地内に掲出される広告物等（盛岡市屋外広告物条例（平成19年条例第68号）第2条第2号に規定する広告物等をいう。）の意匠、色彩等は、周辺の景観と調和するものとする。
- (4) 当該中高層建築物等の敷地内から生ずる音及び光について、周辺の住環境に配慮すること。
- (5) 当該中高層建築物等の敷地の周辺に所在する小学校及び中学校の教育環境に配慮すること。

3 前項（第5号を除く。）の規定は、第2条第2項第1号エに該当する中高層建築物等の建築主等について準用する。この場合において、前項第4号中「光」とあるのは、「臭い」と読み替える

ものとする。

- 4 第2条第2項第1号オに該当する中高層建築物等（既存の建築物に附属して新たに携帯電話の電波塔を設けることにより同号オに該当することとなるものを含む。）の建築主等は、当該中高層建築物等の建築等に当たっては、地形その他の事情によりやむを得ない場合を除き、第1種低層住居専用地域を避けるよう努めなければならない。
- 5 市長は、前各項に規定する中高層建築物等の建築主等に対し、第1項、第2項（第3項において読み替えて準用する場合を含む。）及び前項に規定する配慮事項について報告を求めることができる。

（工事の施工に伴う措置）

第8条 建築主等は、中高層建築物等の建築等の工事の施工による周辺の住環境に及ぼす影響を最小限にとどめるため、当該工事の施工により発生する騒音及び振動の低減、じんあいの飛散の防止その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

- 2 建築主等は、中高層建築物等の建築等の工事の施工に当たり、工事車両の通行等により周辺住民の通行への安全に支障が生ずると予測される場合は、安全を確保するため適切な措置を講ずるよう努めなければならない。

（電波受信障害の対策）

第9条 建築主等は、中高層建築物等の建築等により、テレビジョン放送の電波の著しい受信障害が生ずると予測される場合は、共同受信設備の設置その他の受信障害の解消に必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

第3章 建築計画の周知の手続

（標識の設置等）

第10条 建築主等は、中高層建築物等の建築等をしようとするときは、規則で定めるところにより、当該中高層建築物等の敷地の見やすい場所に建築計画の概要を記載した標識を設置しなければならない。

- 2 前項の標識を設置する期間は、次の各号に掲げる中高層建築物等の区分に応じ、当該各号に定める期間とする。
 - （1）第2条第2項第1号アからオまでのいずれかに該当する中高層建築物等（次号に該当するものを除く。） 法第6条第1項（法第87条第1項又は第88条第1項において準用する場合を含む。次号を除き、以下同じ。）に規定する確認の申請書を提出し、又は法第6条の2第1項（法第87条第1項又は第88条第1項において準用する場合を含む。次号を除き、以下同じ。）に規定する確認を求めようとする日（法第6条第1項に規定する確認を要しない当該中高層建築物等にあつては、建築等の工事の施工をしようとする日）の少なくとも30日前から法第7条第1項（法第87条第1項又は第88条第1項において準用する場合を含む。以下この号において同じ。）の規定による申請をし、又は法第7条の2第1項（法第88条第1項において準用する

場合を含む。以下同じ。)に規定する検査を求める日(法第7条第1項の規定による申請を要しない当該中高層建築物等にあつては、当該工事が完了する日)まで

(2) 第2条第2項第1号カに該当する中高層建築物等 法第6条第1項(法第88条第1項において準用する場合を含む。以下この号において同じ。)に規定する確認の申請書を提出し、又は法第6条の2第1項(法第88条第1項において準用する場合を含む。)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(法第6条第1項に規定する確認を要しない当該中高層建築物等にあつては、建築等の工事の施工をしようとする日の少なくとも120日前)から法第7条第1項(法第88条第1項において準用する場合を含む。以下この号において同じ。)の規定による申請をし、又は法第7条の2第1項に規定する検査を求める日(法第7条第1項の規定による申請を要しない当該中高層建築物等にあつては、当該工事が完了する日)まで

3 建築主等は、第1項の規定により標識を設置したときは、7日以内に市長にその旨を届け出なければならない。

4 建築主等は、第1項の規定により設置している標識の内容に変更があつたときは、速やかに当該標識の記載内容を訂正し、その旨を市長に届け出なければならない。

(説明会の開催等)

第11条 建築主等は、中高層建築物等の建築等をしようとするときは、前条第1項の標識を設置した後、次に掲げる事項について、速やかに説明会等(第2条第2項第1号カに該当する中高層建築物等にあつては、説明会に限る。)の方法により近隣住民に周知しなければならない。

(1) 中高層建築物等の敷地の形態及び規模

(2) 中高層建築物等の構造、規模及び用途

(3) 中高層建築物等の敷地内における位置及び周辺の建築物の位置

(4) 中高層建築物等の工事期間、工法及び周辺への安全対策の概要

(5) その他良好な近隣関係の形成のために配慮すべき内容で規則で定めるもの

2 建築主等は、中高層建築物等の建築等をしようとする場合において、近隣住民又は周辺住民から当該中高層建築物等に係る計画の内容について説明を求められたときは、前項各号に掲げる事項について、説明会等の方法により説明しなければならない。

3 建築主等は、前2項の規定により説明会等を行った後、当該中高層建築物等の建築計画を工事の完了前に変更しようとするときは、あらかじめ、当該説明会等を行った近隣住民及び周辺住民に対し建築計画の変更の概要について説明しなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

(報告等)

第12条 建築主等は、前条の規定により説明会等を行ったときは、速やかに市長に報告しなければならない。

2 市長は、前項の規定による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

交付するものとする。

3 建築主等は、法第6条第1項に規定する確認の申請又は法第6条の2第1項に規定する確認の求めを行うときは、前項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。

4 市長は、第10条第1項の規定による標識の設置後又は第1項の報告を受けた後において必要があると認めるときは、建築主等に対して近隣住民への周知の状況に関する書類の提出を求めることができる。

(建築等の取止め)

第13条 建築主等は、第10条第1項の規定による標識の設置後、中高層建築物等の建築等を取り止めたときは、速やかに市長に届け出なければならない。

第4章 あっせん

(あっせん)

第14条 市長は、第11条に規定する説明会等の実施後において当事者の双方から紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行う。

2 市長は、当事者の一方から紛争の調整の申出があった場合において相当な理由があると認めるときは、前項の規定にかかわらず、あっせんを行う。

3 市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、紛争の当事者に対し、出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

4 市長は、あっせんを行う場合は、紛争の当事者の主張の要点を確かめ、紛争が公正に解決されるよう努めなければならない。

(あっせんの打ち切り)

第15条 市長は、紛争について、あっせんにより合意が成立する見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切るものとする。

(あっせんの非公開)

第16条 あっせんの手続は、公開しない。

(工事着手の延期等の要請)

第17条 市長は、あっせんのため必要があると認めるときは、建築主等に対して期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を要請することができる。

第5章 調停

(調停の申出)

第18条 市長は、第15条の規定によりあっせんを打ち切った後、紛争の当事者の双方から調停の申出があった場合において必要があると認めるときは、盛岡市建築紛争調整委員会に調停を付託することができる。

2 市長は、紛争の当事者の一方から調停の申出があった場合において特に必要があると認めるときは、当該紛争の当事者の他方に対し、期限を定めて調停に付することを受諾するよう勧告する

ことができる。この場合において、当該紛争の当事者の他方が調停に付することを受諾したときは、市長は、盛岡市建築紛争調整委員会に調停を付託しなければならない。

(意見の聴取等)

第19条 盛岡市建築紛争調整委員会は、調停のため必要があると認めるときは、紛争の当事者に対し、出席を求めてその意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(調停案受諾の勧告)

第20条 盛岡市建築紛争調整委員会は、必要に応じ、調停案を作成し、紛争の当事者に対し、期限を定めてその受諾を勧告することができる。

(調停の打ち切り)

第21条 盛岡市建築紛争調整委員会は、調停に係る紛争について紛争の当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるときは、調停を打ち切るものとする。

(調停終了の報告)

第22条 盛岡市建築紛争調整委員会は、調停が終了したときは、速やかにその結果を市長に報告しなければならない。

(調停の非公開)

第23条 調停の手續は、公開しない。

(工事着手の延期等の要請)

第24条 市長は、調停のため必要があると認めるときは、建築主等に対して期間を定めて工事の着手の延期又は工事の停止を要請することができる。

第6章 建築紛争調整委員会

(設置)

第25条 市長の付託に応じ紛争に関する調停を行うとともに、紛争の調整等に関する重要事項について調査審議するため、市長の附属機関として盛岡市建築紛争調整委員会（以下「委員会」という。）を置く。

(組織)

第26条 委員会は、委員5人以内をもって組織し、委員は、学識経験を有する者のうちから市長が委嘱する。

2 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(委員長及び副委員長)

第27条 委員会に委員長及び副委員長1人を置き、委員の互選とする。

2 委員長は、会務を総理し、会議の議長となる。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第28条 委員会は、市長が招集する。

- 2 委員会は、委員の半数以上が出席しなければ会議を開くことができない。
- 3 委員会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 委員は、自己が当事者となっている事案については、議事に加わることができない。

(庶務)

第29条 委員会の庶務は、都市整備部において処理する。

(委任)

第30条 第25条から前条までに定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

第7章 雑則

(指導又は勧告)

第31条 市長は、第10条第1項の規定による標識の設置をしない者に対し、標識を設置するよう指導又は勧告をすることができる。

- 2 市長は、第12条第1項の規定による報告をしない者に対し、報告をするよう指導又は勧告をすることができる。

(公表)

第32条 市長は、建築主等が次の各号のいずれかに該当するときは、その旨を公表することができる。

- (1) 第10条第1項の標識又は同条第3項若しくは第4項の規定による届出に虚偽の記載をしたとき。
- (2) 第12条第1項の規定による報告に虚偽の記載をしたとき。
- (3) 前条の規定による指導又は勧告に正当な理由がなく従わないとき。

(委任)

第33条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

- 1 この条例は、平成15年4月1日から施行する。
- 2 第3章の規定は、平成15年6月1日以後の法第6条第1項に規定する確認の申請又は法第6条の2第1項に規定する確認の求め（法第6条第1項に規定する確認を要しない中高層建築物等にあつては、建築等の工事の施工。以下同じ。）に係る中高層建築物等から適用する。
- 3 前項の場合において、この条例の施行の日前に当該中高層建築物等の建築等に係る次の各号に掲げる行為に相当する行為がされたときは、当該相当する行為は、当該各号に掲げる行為とみなす。

- (1) 第10条第1項の規定による標識の設置

- (2) 第10条第3項の規定による届出
- (3) 第10条第4項の規定による届出
- (4) 第11条第1項の規定による周知
- (5) 第11条第2項の規定による説明
- (6) 第11条第3項の規定による説明
- (7) 第12条第1項の規定による報告

4 旧玉山村の区域においては、平成18年4月1日以後の法第6条第1項に規定する確認の申請又は法第6条の2第1項に規定する確認の求めに係る中高層建築物等から第3章の規定を適用する。この場合において、玉山村の編入の日前に当該中高層建築物等の建築等に係る前項各号に掲げる行為に相当する行為がされたときは、当該相当する行為は、当該各号に掲げる行為とみなす。

附 則（平成17年条例第16号）

- 1 この条例は、建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律（平成16年法律第67号）の施行の日から施行する。
- 2 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則（平成17年条例第69号）

この条例は、平成18年1月10日から施行する。

附 則（平成23年条例第11号）

- 1 この条例は、平成23年6月1日から施行する。
- 2 改正後の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「改正後の条例」という。）第3章の規定は、平成23年7月1日以後の建築基準法（昭和25年法律第201号）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（同法第6条第1項に規定する確認を要しない中高層建築物等にあつては、建築等の工事の施工）に係る中高層建築物等から適用する。
- 3 前項の場合において、この条例の施行の日前に当該中高層建築物等の建築等に係る改正後の条例附則第3項各号に掲げる行為に相当する行為がされたときは、当該相当する行為は、当該各号に掲げる行為とみなす。

附 則（平成30年条例第44号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和4年条例第28号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和7年条例第41号）

- 1 この条例は、令和8年4月1日から施行する。
- 2 改正後の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「改正後の条例」という。）第3章の規定は、次表の左欄に掲げる中高層建築物等（改正後の条例第2条第2項

第1号に規定する中高層建築物等をいう。以下同じ。)の区分に応じ、同表の当該中欄に掲げる日以後に同表の当該右欄に掲げる行為をする場合について適用する。

改正後の条例第10条第2項第2号に掲げる中高層建築物等のうち建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項（同法第88条第1項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する確認を要するもの	令和8年 6月1日	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（同法第88条第1項において準用する場合を含む。）に規定する確認の求め
改正後の条例第10条第2項第2号に掲げる中高層建築物等のうち建築基準法第6条第1項に規定する確認を要しないもの	令和8年 7月30日	建築等（改正後の条例第2条第2項第2号に規定する建築等をいう。以下同じ。）の工事の施工

3 前項の場合において、この条例の施行の日前に当該中高層建築物等の建築等に係る改正後の条例附則第3項各号に掲げる行為に相当する行為がされたときは、当該相当する行為は、当該各号に掲げる行為とみなす。