

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

解説及び手続きについて

【令和8年4月】

この「解説及び手続きについて」は、中高層建築物等を計画する建築主や市民の皆様などに広くご理解していただくことを目的として、条例の趣旨や基本的な構成・運用上の留意点、用語の解説、建築計画における配慮事項などを例示したものです。本解説をご活用いただくことにより快適な住環境を創出し、将来にわたり住み良いまちづくりを推進していきたいと考えております。

目次

1. 快適な住環境を目指して・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
2. 中高層建築物等の計画上の配慮事項等について・・・・・・・・ 1
3. 工事の施工に伴う措置と電波受信障害について・・・・・・・・ 3
4. 条例の対象となる中高層建築物等・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 5-1. 手続きの基本的な流れ【中高層建築物等】・・・・・・・・ 4
- 5-2. 手続きの基本的な流れ【特定中高層建築物】・・・・・・ 5
6. 紛争等が起こった場合の流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
7. 周知の範囲について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
8. 周知の方法等について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9

改正沿革

- | | | |
|-------------------|------|-----------------------|
| 平成 14 年 12 月 26 日 | 条例制定 | 公布 |
| 平成 17 年 3 月 30 日 | 一部改正 | (条項ずれによる改正) |
| 平成 17 年 12 月 26 日 | 一部改正 | (玉山村編入に伴う改正) |
| 平成 23 年 3 月 28 日 | 一部改正 | (長屋・葬祭場の追加、配慮事項の追加) |
| 平成 30 年 9 月 28 日 | 一部改正 | (除外規定の追加) |
| 令和 4 年 7 月 21 日 | 一部改正 | (条項ずれによる改正) |
| 令和 7 年 9 月 30 日 | 一部改正 | (景観条例の事前協議を要する建築物の追加) |



盛岡市都市整備部建築指導課

1. 快適で住み良い住環境確保への取り組み

(1) 建築物の高層化と問題の顕著化

昭和40年代後半から、市内ではマンションなどの中高層建築物が増加し、日照や通風の阻害、電波障害、地域慣習やモラル面の問題が発生し、周辺の住環境に様々な影響を与え、近隣住民との間でトラブルが生じることも少なくありませんでした。

(2) 要綱の制定、要綱から条例へ

市では、こうしたトラブルなどを未然に防止するため、平成4年に「盛岡市住環境形成建築指導要綱」を制定し、良好な住環境の形成に努めてきました。しかし、建築基準法の改正に伴う確認検査業務の民間開放や、要綱では対象としていない電波塔が起因となるトラブルなども顕著化しました。

こうした複雑、多様化する問題に対し、建築主等と近隣住民の良好な関係を保ち、市民が快適で住み良い住環境を保全、形成していくことを目的に、平成14年に「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」とします。）を制定しました。

(3) 条例の拡充

平成23年の改正では、対象となる中高層建築物等の用途を拡充しました。さらに計画段階において、建築主等が配慮すべき事項をより明確化することで、建築主等が配慮事項を計画段階で事前に遵守しようとする予見性を高める効果を狙っています。また、建築基準法第87条に規定する用途変更も対象とすることで、建物の利用形態の変更がある場合にも、対応できるようにしています。

(4) さらに良好な住環境と景観形成を目指して

歴史的なまち並みが残る地域のマンション建設を契機として、再び市民の景観に対する意識の高まったことを背景に、令和7年に条例の一部改正を行いました。改正の主な内容は次のとおりです。

- ①盛岡市景観条例で定める事前協議を要する建築物（以下「**特定中高層建築物**」と言います。）を中高層条例の対象に加えました。
- ②**特定中高層建築物**の建築計画の周知方法、周知期間を別に定めることで、行政と建築主等、また、近隣住民と建築主等がそれぞれの制度で話し合う機会や期間を十分確保しました。
- ③より良い住環境の保全を推進することを目的として、景観条例と連携を図ります。

また、これまでの運用を踏まえながら、条例の規定の実効性を確保することなど諸課題を解決しながら、制度の充実を図る内容となっています。

2. 中高層建築物等の計画上の配慮事項等について【条例第7条第1～3項】

この条例では、中高層建築物等の計画内容に応じた配慮事項を定めています。

（用途ごとの配慮事項については、条例の確認と事前相談をお勧めしています。）

① 近隣住民の住居に日影が及ぼす影響について配慮して下さい

建築基準法では、周囲の敷地の日照をさえぎらないための高さ制限として日影規制が定められていますが、日照基準を技術的な見地から日影を一定時間以内に抑えるために設けたものであり、これを満足してもいわゆる日照権を阻害しないことにはならない場合があります。このことから、計画段階でよく現地を調査し、日影が周辺の住環境の低下に繋がらないように充分配慮した計画とすることが重要です。

② 中高層建築物の敷地に隣接する道路の交通安全を確保して下さい

共同住宅などにおいて、歩道との間に空地などを確保することで、歩行者の安全に配慮し敷地内に空地等を設けることや、角地では隅切りを設けるなど、敷地に接する道路での交通危険防止等に努めることが重要です。

また、店舗や葬祭場では、混雑が予想される際に誘導員を配置するなど、交通安全対策を十分に講ずる配慮が必要です。

③ 中高層建築物の居住者・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して下さい

共同住宅などにおいて居住者用の駐車スペースに加え、来客者用や引越し用の駐車スペースなどを確保し、路上駐車などを避けることが重要です。十分な駐車台数を確保することで、周辺道路での交通渋滞等が発生しないよう計画することが求められます。

④ ごみ集積場所の設置及び収集方法について、市と事前に協議して下さい

共同住宅などで25世帯以上の建築物は、ごみ集積場所の設置などについて、市の担当窓口(※1)と協議が必要です。

その他の中高層建築物等においても、ごみの集積については十分な措置を講じよう配慮すると共に、ごみの収集方法などについて市の担当窓口(※1)へ確認をお願いします。

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にして下さい

敷地内や車輛の出入口の雪の処理、屋根(屋上)に積った雪の処理など、積雪等に対する敷地管理や接する道路への安全配慮などに努めることが求められます。

⑥ 中高層建築物等の意匠、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て下さい

地域のまちづくりに積極的な参画に努め、地域の環境向上を目指し、中高層建築物等の圧迫感などを緩和するため、植栽や建築物の意匠、色彩等に配慮することが求められます。歩道と一体的な敷地整備を行うなど、安全で快適な空間確保に努めることが重要です。

⑦ 屋外広告物等は、盛岡市屋外広告物条例を遵守することはもちろんのこと、意匠、色彩等は、周辺の景観と調和するものにして下さい

建築計画において、屋外広告物等の設置を予定する場合は、建築物と同様に意匠や色彩等が周辺景観と調和するよう配慮し、過度に華美にならないよう配慮することが重要です。

⑧ 中高層建築物等の敷地内から生ずる音、光及び臭いについて、周辺の住環境に影響を及ぼさないよう配慮に努めて下さい

照明の影響により隣接する住宅の室内が夜間でも明るくなる事例や、建物内部の音が敷地外に漏れるなどの事例が発生しています。周囲の状況を調査した上で、営業時間や営業形態を含め、近隣住民に対して丁寧に説明し、合意形成に努めることが重要です。また、葬祭場については、練香等の臭気が、周囲に影響を及ぼさないよう配慮することが重要です。

⑨ 中高層建築物等により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よう努めて下さい

小学校及び中学校の児童・生徒の通学に支障が生じないよう十分配慮するとともに、条例第2条第2項第1号ウに規定する中高層建築物等及びそれらに設置される屋外広告物等の外観や意匠等が、児童・生徒の興味を必要以上に引きつけることがないよう留意する必要があります。これらの点については、地域住民への丁寧な説明を行い、理解を得ることが重要です。

⑩ その他の周辺の住環境に影響を与えると予測されること

隣接する建築物などとの関係において、中高層建築物の住戸の開口部の位置は、自らの日照の確保や居住者のプライバシー保護等、相隣関係に配慮して計画することが重要です。

また、これまでその地域で培われてきた慣習等については、当概地の町内会及び自治会(※2)に事前に相談し、計画に反映させることが求められます。

※1 ごみに関する問合せ担当課：環境部 資源循環推進課(電話019-626-3733)

※2 町内会及び自治会に関する問合せ担当課：市民部 市民協働推進課(電話019-626-7500)

3. 工事の施工に伴う措置と電波受信障害について【条例第8条、第9条】

① 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て下さい

工事の施工に伴い発生する騒音や振動の低減、じんあいの飛散防止に努めるとともに、工事の施工に起因して生じる影響についても、適切な措置を講ずるよう努めてください。

② 工事車両の通行等により周辺住民の通行への安全を確保してください

工事車両の通行、搬入や搬出・搬入、また搬出入車両の待機など周辺住民の通行の安全に支障が生じるおそれがある場合は、必要な措置を講ずるよう努めてください。

③ 電波受信障害の対策

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に著しい受信障害が生じるおそれがある場合は、受信障害の解消に必要な措置を講ずるよう努めてください。

なお、テレビジョン放送は、2011年（平成23年）8月までに地上デジタルテレビ放送へ完全移行しており、地上デジタルテレビ放送は、受信障害に強く、ビル陰などによる影響が少ないため、直接受信が可能な場合もあります。建築主等においては、計画した建築物が竣工した後に電波障害が発生していないか確認するなど、事後調査についても配慮をお願いします。



4. 条例の対象となる中高層建築物等

対象となる建築物は、用途や規模で事務手続きが異なります。

条例第2条第2項第1号アからオに該当する中高層建築物等 ⇒ 4ページへ

- ア 屋上突起物（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 住戸の戸数が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らに類するもので、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、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付属している建築物

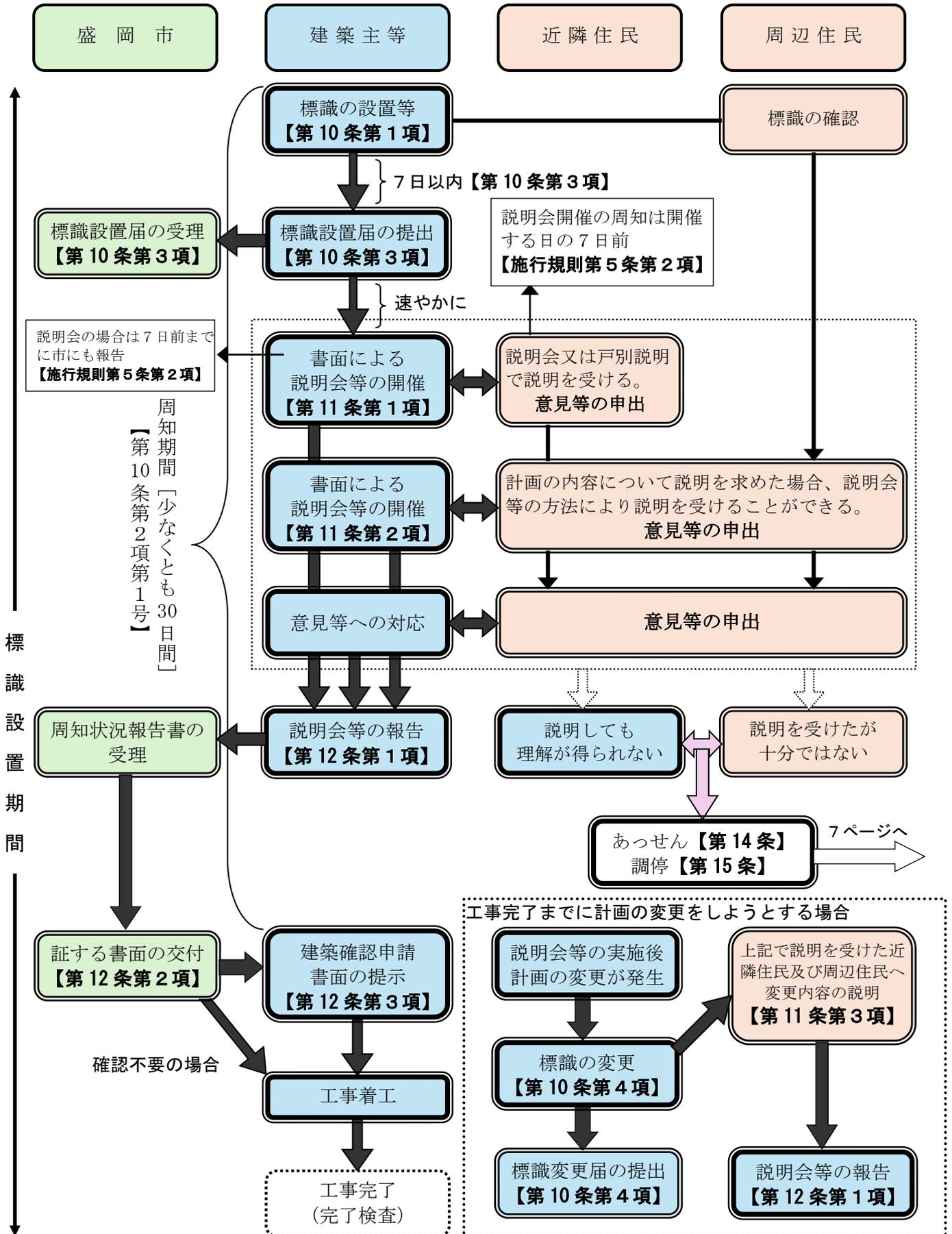
※上記ア～オの中高層建築物等の「建築等」（新築、増築、改築、移転又は用途変更することを言います。）を行う場合に中高層条例の手続きの対象となります。

条例第2条第2項第1号カに該当する中高層建築物 ⇒ 5ページへ

- 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（特定中高層建築物）

※特定中高層建築物に該当しない場合でも、ア～オに該当する場合は通常の中高層建築物等の手続きが必要です。

5-1. 手続きの基本的な流れ 中高層建築物等【条例第2条第2項第1号ア～オに該当する場合】



5-2. 手続きの基本的な流れ 特定中高層建築物【条例第2条第2項第1号カに該当する中高層建築物】

1. 特定中高層建築物とは

区域	地図を知りたい
<p>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計画に定める区域「歴史的景観要配慮区域」において下記の行為を行うもの</p>	<p>盛岡市 HP:景観計画</p> 
規模と行為	景観条例を知りたい
<p>(1) 地階を除く階数が5以上であり、又は高さ（規則で定める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15メートル若しくは延べ面積が3,000平方メートルを超える建築物の新築</p> <p>(2) 建築物の増築又は改築であって、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</p> <p>(3) 特定中高層建築物の増築又は改築であって、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の延べ面積の2分の1を超えるもの</p> <p>(4) 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あって、当該修繕若しくは模様替又は色彩の変更に係る部分の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</p>	<p>盛岡市 HP:景観条例</p> 

2. 中高層条例における特定中高層建築物の取扱い

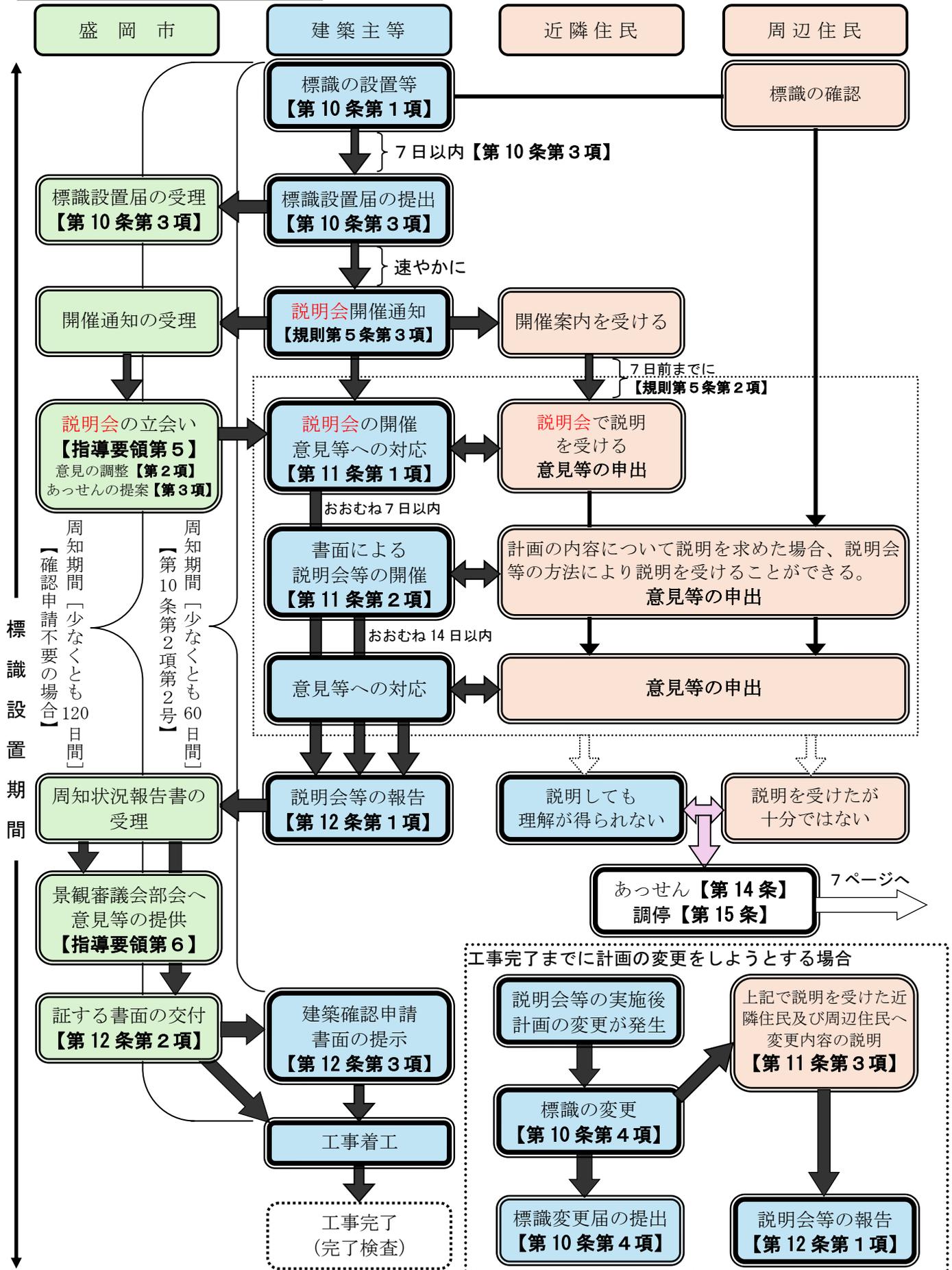
設置標識及び周知期間

- (1) 特定中高層建築物の建築確認申請の少なくとも60日前に標識設置をする必要があります（建築確認申請が不要な場合は工事着手の120日前に標識設置となります。）。
- (2) 特定中高層建築物の計画概要を記載した標識には、特定中高層建築物であることを示す必要があるほか、配置図などの図面の掲示が必要になります。
- (3) 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。

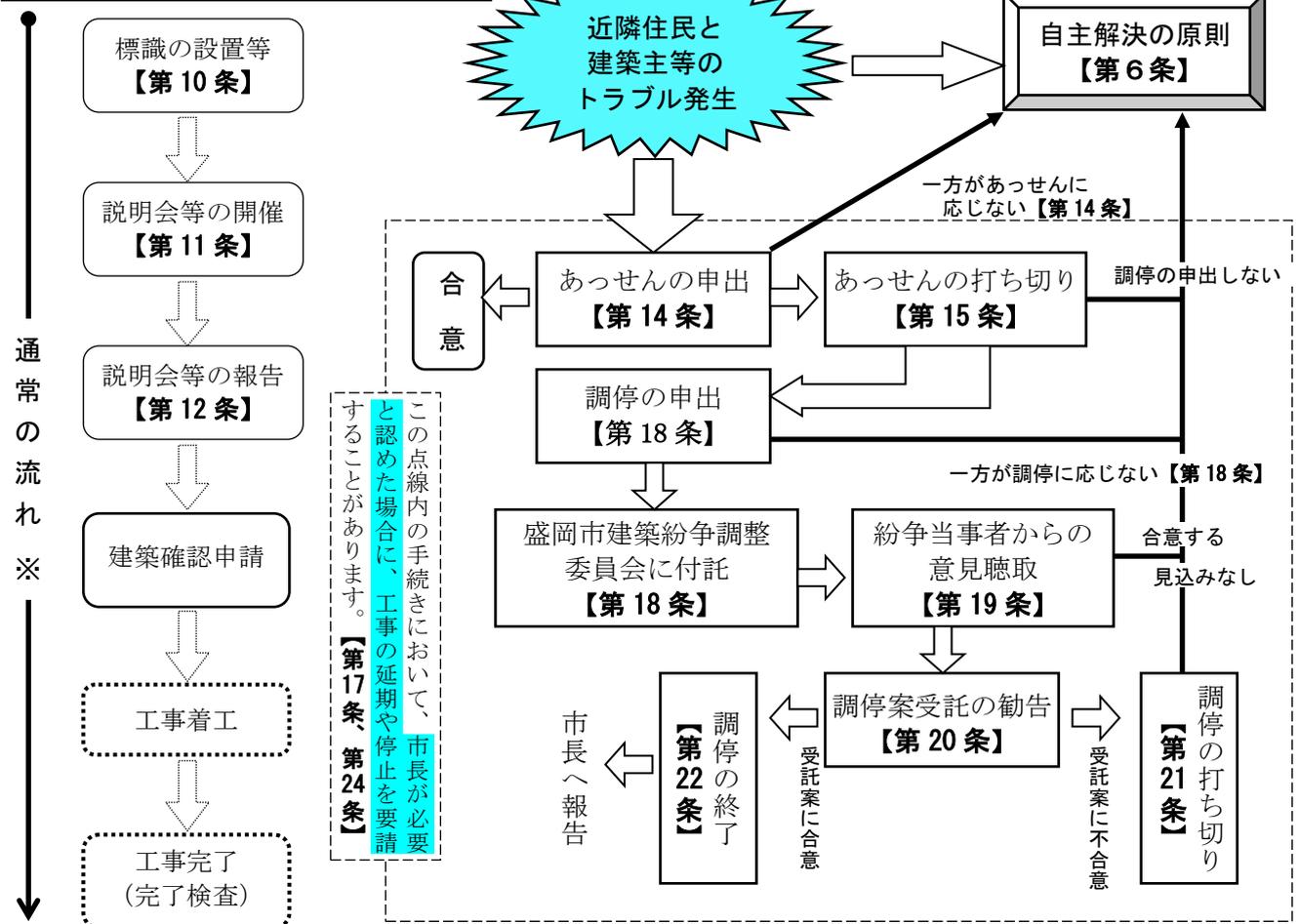
説明会関係

- (1) 特定中高層建築物の建築計画の説明方法として「説明会」を開催することが義務となります。
- (2) 特定中高層建築物の「説明会」には、市の職員が立ち会います。
- (3) 特定中高層建築物の建築計画を説明した際に景観形成に関する意見等があった場合は、景観条例第30条で定める「盛岡市景観審議会」の部会に審議の参考意見として、事務局（景観政策課）を通じて提供されます。

5-2. 手続きの基本的な流れ 特定中高層建築物【条例第2条第2項第1号カに該当する中高層建築物】



6. 紛争等が起こった場合の流れ



※ 紛争等の調整中に、通常の流れの中の手続きを行う際は、十分状況に留意して行ってください。

紛争等の調整について

中高層建築物等の建築等に関して紛争が生じた場合には、建築主等と近隣住民〔当事者双方〕との話し合いが重要です。条例では、当事者による自主的な解決を原則としています【第6条】。しかし、自主的な解決が難しい場合、紛争の調整等をするために「あっせん」「調停」の方法も規定しています。また、特定中高層建築物に該当する場合には、説明会に市の職員が立ち会うことに加え、市の責務として意見の調整を行うほか、調整が整わない場合は、あっせんの申し出を行うよう提案することとされています。

○ あっせん【第14条から第17条】

当事者（建築主等及び近隣住民）双方から紛争の調整の申し出等があった場合は、市長が紛争の争点を確認しながら、公正に解決される話し合いの場を設けるものです。この「あっせん」による話し合いの中で、合意する見込みがないと認められたときは打ち切る場合もあります。

○ 調停【第18条から第24条】

「あっせん」が打ち切られた後において、当事者（建築主等及び近隣住民）双方から調停の申し出等があった場合は、市長が『盛岡市建築紛争調整委員会』に付託することになります。この委員会では、当事者双方から意見の聴取を行った後、調停案を勧告することになります。なお、調停案を当事者が受け入れない場合や合意する見込みがないと認められたときは打ち切る場合もあります。

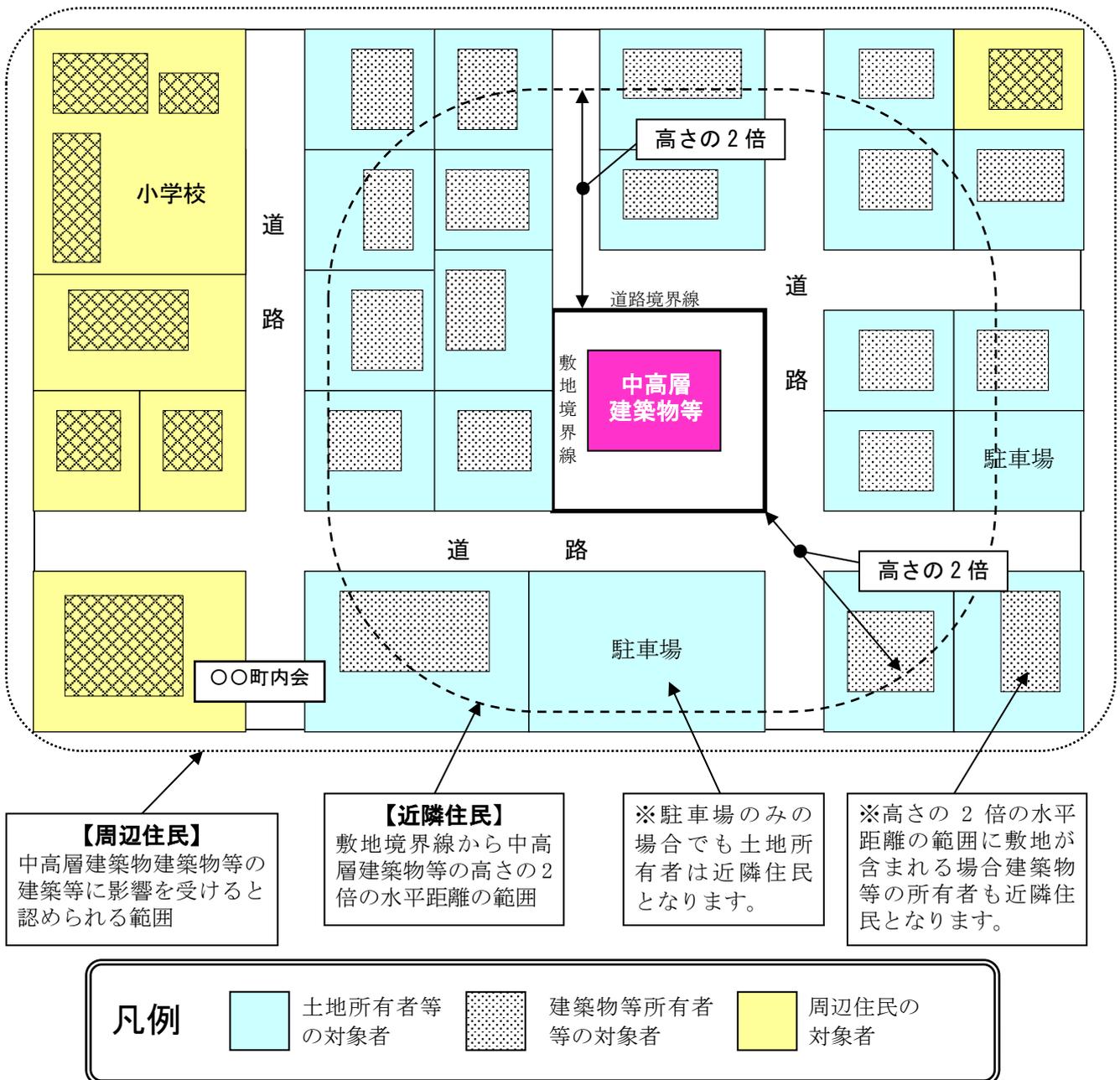
盛岡市建築紛争調整委員会：この委員会は、市長の付託に応じて建築等に関する紛争の調停を行なうとともに、この建築の紛争調整等に関する重要事項について調査審議するために設置されています。委員は5名以内で組織され、法律、建築、都市計画、環境及び行政などの学識経験者を有する方々で構成されています。

7. 周知の範囲について

■説明等の対象となる近隣住民の範囲【第2条第2項第5号及び第6号】

中高層建築物等の計画敷地の境界線から、中高層建築物等の最高の高さの2倍の水平距離にあたる範囲内にある**土地又は建築物の所有者及び占有者**（以後「所有者等」という。）が**近隣住民**として対象となります。

また近隣住民以外であっても、中高層建築物等の建築等により、電波障害、工事の騒音、地下水の枯渇、ゴミの堆積、通学路の安全性の低下等の影響を受けるおそれのある所有者・関係者（町内会、児童・生徒及びその保護者等）等については**周辺住民**と位置付けられています。周辺住民は、建築主等に対して建築計画の説明を求めることができます。



※近隣住民の所有者等が紛争の場合の当事者になります。

※近隣住民の所有者には抵当権者を含みません。また、占有者には賃貸権者、間借り人を含みます。

8. 周知の方法等について 【条例第 10 条及び第 11 条】

○お知らせ看板（標識設置）

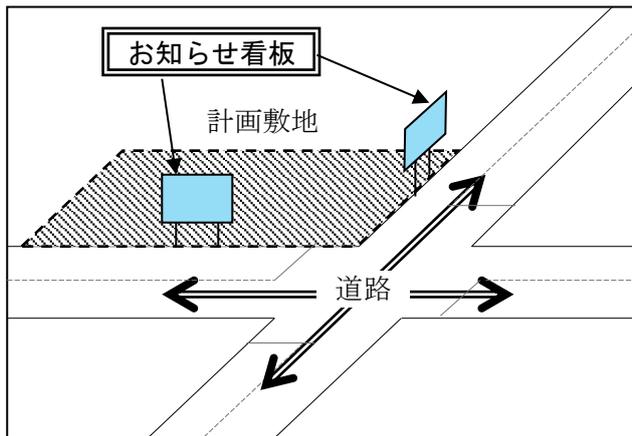
中高層建築物等の建築主等は、建築確認申請（用途変更を含む）を提出しようとする少なくとも 30 日前から計画している敷地の道路から見やすい場所に設置して、周知を図らなければなりません。

また、建築確認申請を要しない携帯電話の電波塔【**条例施行規則第 2 条**】の場合も同様に、工事着手の 30 日前から看板を設置し、周知を図らなければなりません。

特定中高層建築物については、建築確認申請を提出しようとする少なくとも 60 日前（確認申請を要しない行為は工事着手の 120 日前）から周知を図る必要があるほか、標識に当該中高層建築物に該当する旨の表示と配置図及び立面図又は外観がわかる図面等の掲示が必要になります。

設置された標識の内容の一部と届出状況は、盛岡市のホームページで確認することができます。

（巻末QRコード参照）



お知らせ看板は、計画敷地が接する道路から見やすい場所に設置し、看板下端までの高さは設置地盤面より概ね 1 メートルぐらいを目安に取り付けてください。

また、角地などのように、複数の道路に接する計画地の場合は、それぞれの道路に面するように設置してください。

（←左図を参照）

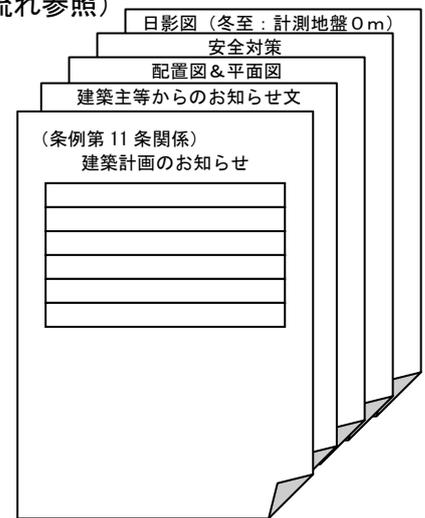
看板は、条例施行規則第 4 条第 1 項に規定する事項を記載してください。盛岡市のホームページで作成例を確認できます。

○説明会の開催又は戸別説明

建築主等は、上記のお知らせ看板（標識）を計画敷地に設置した後、速やかに近隣住民に対して説明会（戸別説明）などの方法により、条例及び規則に掲げる事項（計画の概要等）について必ず書面にて説明しなければなりません。（P4 または P6 手続きの基本的な流れ参照）

説明書面の例

- ① 標識設置のお知らせ（建築計画の概要）
- ② 建築主等からのお知らせ文
- ③ 中高層建築物等の敷地内の配置及び計画地周辺建築物の位置についてわかる図面等
- ④ 中高層建築物等の立面図【**条例施行規則第 4 条第 2 項第 4 号**】
- ⑤ 中高層建築物等の工事の工法及び周辺への安全対策の概要についてわかる書面等
- ⑥ 用途による配慮事項について【**条例第 7 条第 1～3 項**】
- ⑦ その他良好な近隣関係の形成のために配慮すべき内容についてわかる書面等【**条例施行規則第 5 条第 1 項**】
 - (1) 車両の出入口及び敷地に隣接する道路の交通安全確保
 - (2) 冬季における積雪等の対策
 - (3) 盛岡市景観計画に定める良好な景観のための遵守事項
 - (4) 高さが 10 メートルを超える計画は次のもの
 - ア 建築により生ずる日照の影響 ※ 1
 - イ 建築による著しい電波の受信障害対策
 - (5) 店舗の場合 営業時間 (6) その他住環境への影響と対策



【説明書面の例】

※ 1 日照の影響を配慮すべき用途地域

- ・ 第 1 種低層住居専用地域、第 2 種低層住居専用地域、第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域、第 2 種住居地域

日照の問題などは近隣住民の方にとって大きな問題なる恐れがありますので、理解しやすい図面などで説明してください。

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関して、下記 QR コードから、条例、施行規則や指導要領及び関係条例の確認、様式のダウンロードページへアクセスできるほか、よくある質問や標識設置状況の確認も行うことができます。

[盛岡市ホームページ：中高層条例について](#)



◇条例の内容について詳しく知りたい方や中高層建築物等の計画がある方など、下記まで問い合わせ下さい。

また、この条例は基本的な事項を定めるものであり、規定に準じた指導を行う場合もありますので、計画段階での事前の相談をお願いします。

届出用紙及び記載例、お知らせ看板（標識）の記載例については、盛岡市のホームページで確認またはダウンロードすることが可能です。

問い合わせ先

盛岡市都市整備部建築指導課防災係

Tel 019-601-3387 Fax 019-637-1919

URL <https://www.city.morioka.iwate.jp/>

E-mail kentikusido@city.morioka.iwate.jp