

「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」の一部改正について

## 1. 条例改正の必要性について

盛岡市は、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を平成 14 年に制定し、中高層建築物等の建築等に際して建築計画段階から住民と建築主との良好な近隣関係の形成を推進することにより、紛争を未然に防いできました。

しかし、近時、盛岡市内における建築計画は、建築物の立地や使用形態等の多様化に伴い、周辺の住環境にこれまで予想することができなかつた影響を及ぼすようになってきています。そのため、新たな対策が必要と考えています。

特に、条例が対象としていない建築物が立地したことにより起因する周辺道路の交通渋滞、不十分な駐車スペースの計画、臭い、音、光に関する苦情が多く寄せられるようになりました。

また条例が対象としている「ぱちんこ店」や「カラオケボックス」等についても、建築計画を規制できないのかという要望を多くの市民や団体から受けていますが、これらの建築計画そのものを規制することは、他法令、既存店舗の立地状況、他都市における判例等から総合的に判断し、現時点では難しいと考えています。

そこで、建築主等が配慮すべき事項を追加するとともに、住民が建築計画の説明を受ける機会をより充実させ、住民と建築主等との良好な近隣関係の形成による問題の解決をさらに推進するため、条例の改正を検討しています。

## 2. 改正案の概要について

### (1) 【条例第 2 条第 2 項第 1 号】 関係

条例では、「中高層建築物等」を建築しようとするときは、計画する敷地に標識を設置して周知をはからなければならないこととされています。

この「中高層建築物等」に次の 2 つを新たに加え、建築計画段階において建築主等と近隣住民及び周辺住民との良好な近隣関係の形成を推進します。

- ・長屋
- ・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）

また、携帯電話の電波塔は、高さが 15 メートルを超える場合に中高層建築物等に含まれますが、この高さにはアンテナ部分も含めることとします。

### (2) 【条例第 2 条第 2 項第 5 号】 関係 （資料）

条例では、建築計画の周知の対象となる近隣住民以外で、中高層建築物等の建築等による電波障害、工事の騒音、地下水の枯渇等の影響を受けると認められる方（「周辺住民」）は、建築主等に建築計画の説明を求めることができることとされています。

この「周辺住民」として、ごみの集積や通学路の安全の確保等の影響を受けると認められる者を新たに明示します。

(3) 【条例第7条】関係

次の中高層建築物等について建築計画の段階で配慮すべき事項を新たに規定し、住環境の保全に配慮した建築計画を推進します。

ア 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

(ア) 当該建築物の敷地に隣接する道路の安全を確保すること。

(イ) 当該建築物の利用者、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。

(ウ) 当該建築物及び広告物等の意匠、色彩等は、周辺の環境に配慮すること。

(エ) 当該建築物及び広告物等から発せられる音や光が、周囲に影響を与えないよう配慮すること。

(オ) 当該建築物の敷地の周辺に存在する小・中学校の教育環境に配慮すること。

イ 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）

(ア) 当該建築物の敷地に隣接する道路の安全を確保すること。

(イ) 当該建築物の利用者、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。

(ウ) 当該建築物及び広告物等の意匠、色彩等は、周辺の環境に配慮すること。

(エ) 当該建築物及び広告物等から発せられる音や臭い等が、周囲に影響を与えないよう配慮すること。

(4) 【条例第10条第2項】関係

条例の対象となる中高層建築物等の建築等に、建築基準法の「用途変更」を新たに加えます。

中高層建築物等の用途を変更する場合においても、その計画を住民に周知することにより、建築主等と近隣住民及び周辺住民との良好な近隣関係の形成を推進します。

3. 施行期日について

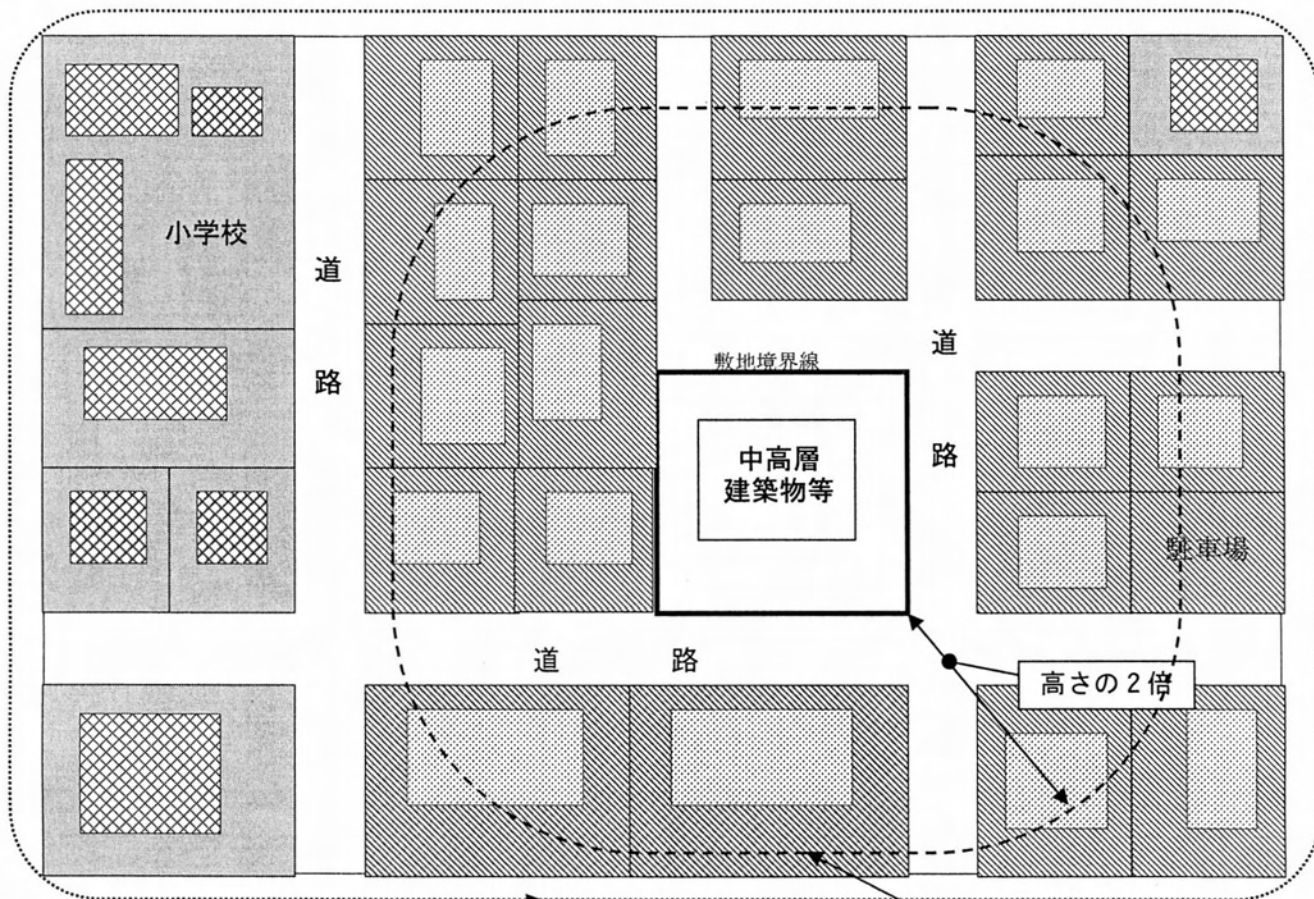
条例の施行期日は、平成23年6月1日を予定しています。

**周知等の範囲及び方法等について【改正案】**

■説明等の対象となる近隣住民の範囲〔第2条第2項第4号及び第5号〕【詳しくは下図を参照】

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又は建築物の所有者並びに占有者（以後「所有者等」という。）が**近隣住民**として対象となります。




また近隣住民以外の方で、中高層建築物等の建築等が原因となって、電波障害、工事の騒音、地下水の枯渇、ゴミの集積、通学路の安全の確保等に影響を受ける所有者・関係者を**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ます。



**【周辺住民】**  
中高層建築物建築物等の建築等に影響を受けると認められる範囲

**【近隣住民】**  
敷地境界線から中高層建築物等の高さの2倍の水平距離の範囲

**凡例**

	土地所有者等の対象者		建築物等所有者等の対象者		周辺住民等の対象者
-------------------------------------------------------------------------------------	------------	-------------------------------------------------------------------------------------	--------------	---------------------------------------------------------------------------------------	-----------

※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。

# 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

## 目 次

- ◇ 快適な住環境をめざして…………… 1
- ◇ 手続きの基本的な流れ…………… 3
  - ・届出関係の流れ…………… 3
  - ・紛争が起こった場合の流れ…………… 4
- ◇ 周知等の範囲及び方法等について…………… 5
  - 近隣住民及び周知の方法等解説—
- ◇ 盛岡市中高層建築物等の建築等に係る…………… 7
  - 住環境の保全に関する条例
  - (同条例施行規則との対照表)



## 快適な住環境をめざして

近年、中心市街地はもとより閑静な住宅地においても、土地利用の高度化が進んでいます。これら高度化に伴いマンションを始めとした中高層建築物などの建築が増加し、日照や通風の障害、電波障害などの原因を引き起こし、また建設後の地域慣習上の問題やモラル面の問題についても、周辺の住環境に様々な影響を与えることが考えられます。この問題により建築主等と近隣の住民との間で、トラブルが生じることも少なくありません。

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年から「盛岡市住環境形成建築指導要綱」を制定して、良好な住環境の形成に努めてまいりました。しかし、最近では、建築基準法の改正に伴い民間での確認検査機関が設置され、当市以外の機関でも確認検査が行なえるようになったことや、要綱では対象としていない工作物が起因となるトラブルなども顕著に起こるようになってきています。

この複雑多様化する問題について、現要綱の見直しに併せ、中高層建築物等の建築計画段階における配慮事項を盛り込みや対象建築物等を拡充し、また、計画の事前公開や周知の方法などを徹底させ、建築主等と近隣住民と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「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」を制定しております。

### 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〕

この条例では、中高層建築物等の中でも地上の階数が5以上の建築物や住戸の数が25以上の共同住宅（寄宿舍、下宿を含む）の用途に供する建築物について、計画段階において次に掲げる事項等の配慮をお願いしています。

#### ①近隣住民の住居に日照に及ぼす影響を軽減させること

基本的な日影規制は建築基準法により守られていますが、場所性や地域性によっては配慮が望まれる地域もありますので、計画段階でよく現地を調査し、周辺の住環境の悪化を生じさせないように配慮が望まれます。また、隣地が空地等であっても、隣地の建築計画により自らの居住環境も損なわないよう、将来にわたっても日照が得られる空間等の確保に努めることが重要です。

#### 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すること

歩道との空地などを設けることにより歩行者への安全に配慮することや敷地内に空地等や角地において隅切りを設けるなど、敷地に接する道路交通の危険防止等に努めることが重要です。



#### 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すること

共同住宅などにおいて居住者の駐車スペースはもとより、来客者用の駐車スペースや引越し用の駐車スペースなどの確保をし、路上駐車などを避けることや接する道路の交通安全対策についても配慮することが大切です。また、周辺に対して交通の騒音等の対策に努めることなども重要です。

④ごみ集積場所の設置及び収集方法について、市と事前に協議すること

共同住宅などで25世帯以上の住居がある建築物は、ごみ集積場所の設置などについて、市の担当窓口（※1）と協議していただくことになります。（その他の中高層建築物についてもごみの収集方法などについて市の担当窓口（※1）へ問い合わせをお願いします。）

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とすること

敷地内の雪の処理や車輛の出入口の雪の処理、また屋根（屋上）に積った雪の処理などについて、積雪等に対する敷地内の管理や接する道路への配慮などに努めることが大切です。

⑥中高層建築物の意匠、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

地域のまちづくりに積極的な参画に努めるとともに、地域の環境等の向上を目指し、中高層建築物の圧迫感などを和らげる植栽や建築物の意匠、色彩等、または歩道と一体的な敷地内の整備など、安全で快適な空間の確保に努めることが大切です。

⑦その他の周辺の住環境に影響を与えると予測されるもの

隣接する建築物などと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の相隣関係に配慮して計画することが重要です。

（※1）担当窓口は：環境部 清掃業務課（TEL019-662-2101）

→区域により門事業所（TEL019-622-3387）又は三ツ割事業所（TEL019-663-2236）と協議になります。また、都南地域はごみ減量推進課（TEL019-651-4111 内線8324）になります。

— — お知らせ看板（6頁参照） — —



建築計画のお知らせ			
中高層建築物等の名称			
敷地の地名地番	盛岡市	用途地域（ ）	
用途(工事種別)	( )	敷地面積	
建築面積		延べ面積	
構造		基礎工法	
階数(戸数)	( )	高さ	
着工予定	年 月 日	完成予定	年 月 日
建築主住所及び氏名			
設計者住所及び氏名			
施行者住所及び氏名			
標識設置年月日	年 月 日		
この標識は、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第10条第1項の規程により設置したものです。			
上記建築計画についての問い合わせは、下記へ御連絡ください。			
(連絡先)		電話	( )

(標識の大きさ  
縦90センチメートル以上、横90センチメートル以上)

## 手続きの基本的な流れ

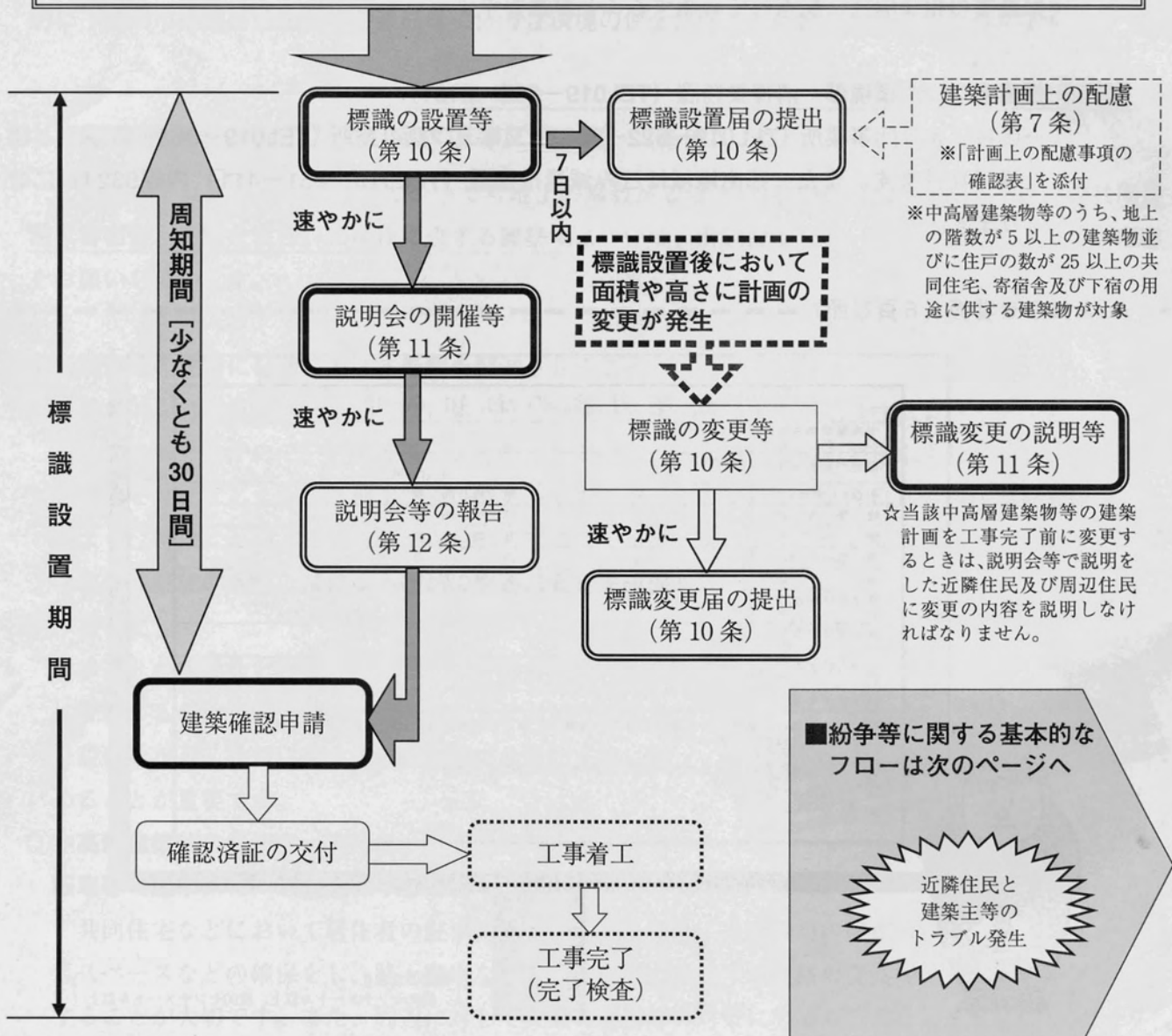
— 届出関係の流れ — 下記で「中高層建築物等」の対象となった建築物等は、フローにしたがって手続きを進めてください。

条例の対象となる中高層建築物等は、次に掲げるものとしています。

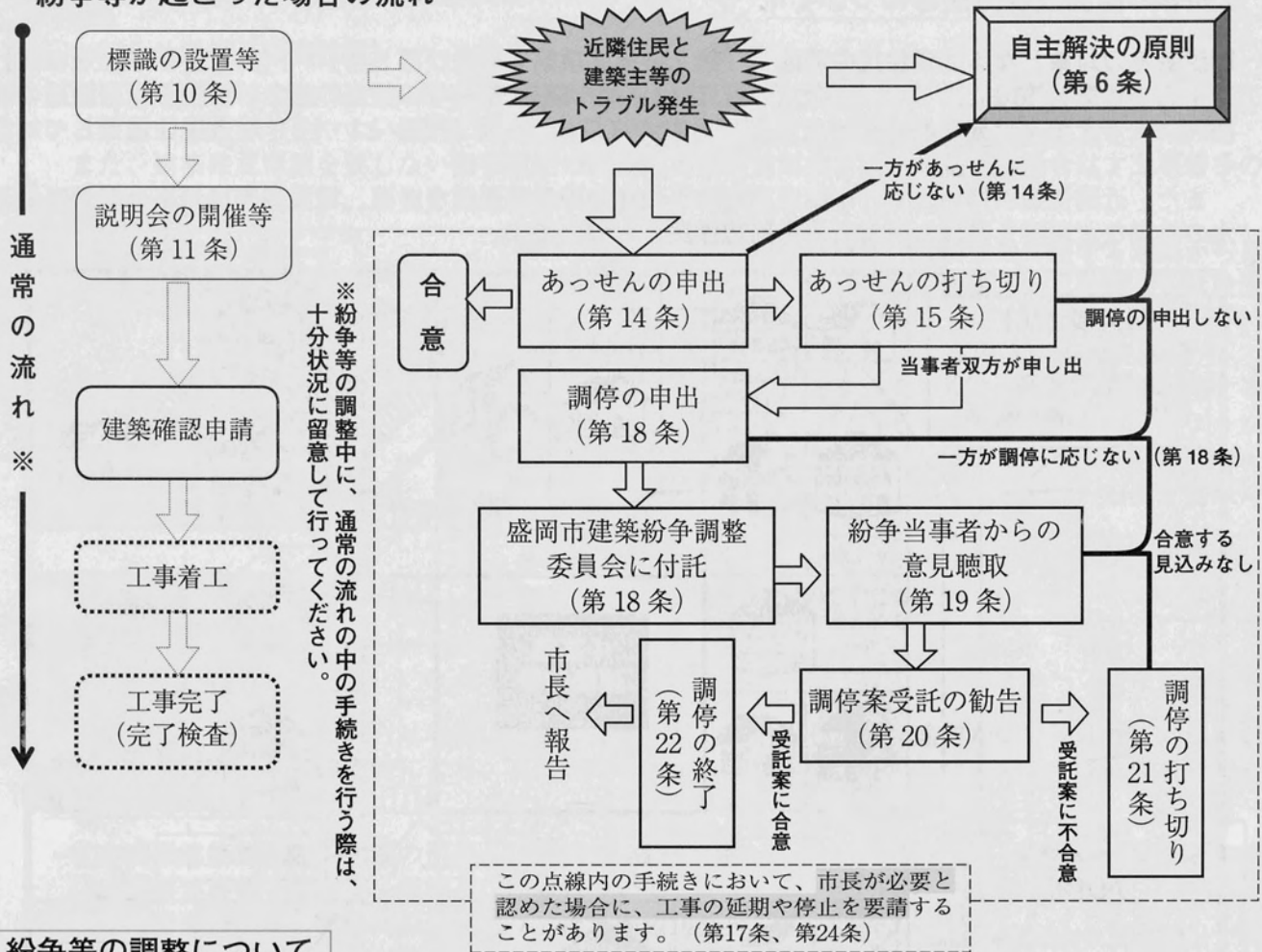
[第2条第2項第1号]

- 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
- 住戸の戸数が10以上の共同住宅、寄宿舍及び下宿
- 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
- 携帯電話の電波塔で高さが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次のいずれも該当するもの

- ・携帯電話の電波塔の高さ（当該電波塔の上端から下端までの高さをいう。）が10メートルを超えるもの
- ・携帯電話の電波塔を含めた建築物の高さが15メートルを超えるもの



— 紛争等が起こった場合の流れ —



**紛争等の調整について**

中高層建築物等の建築等に関する紛争が起こった場合は、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、当事者による自主解決が原則（第5条）ですが、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。

○ **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23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。

**注意**

- 「あっせん」及び「調停」の手続き等は、公開しないこととしています。〔第16条、第23条〕
- 「あっせん」及び「調停」の手続き中において市長が必要と認めた場合には、建築主等に対し期間を定めて、工事の着手の延期や工事の停止を要請することがあります。〔第17条、第24条〕

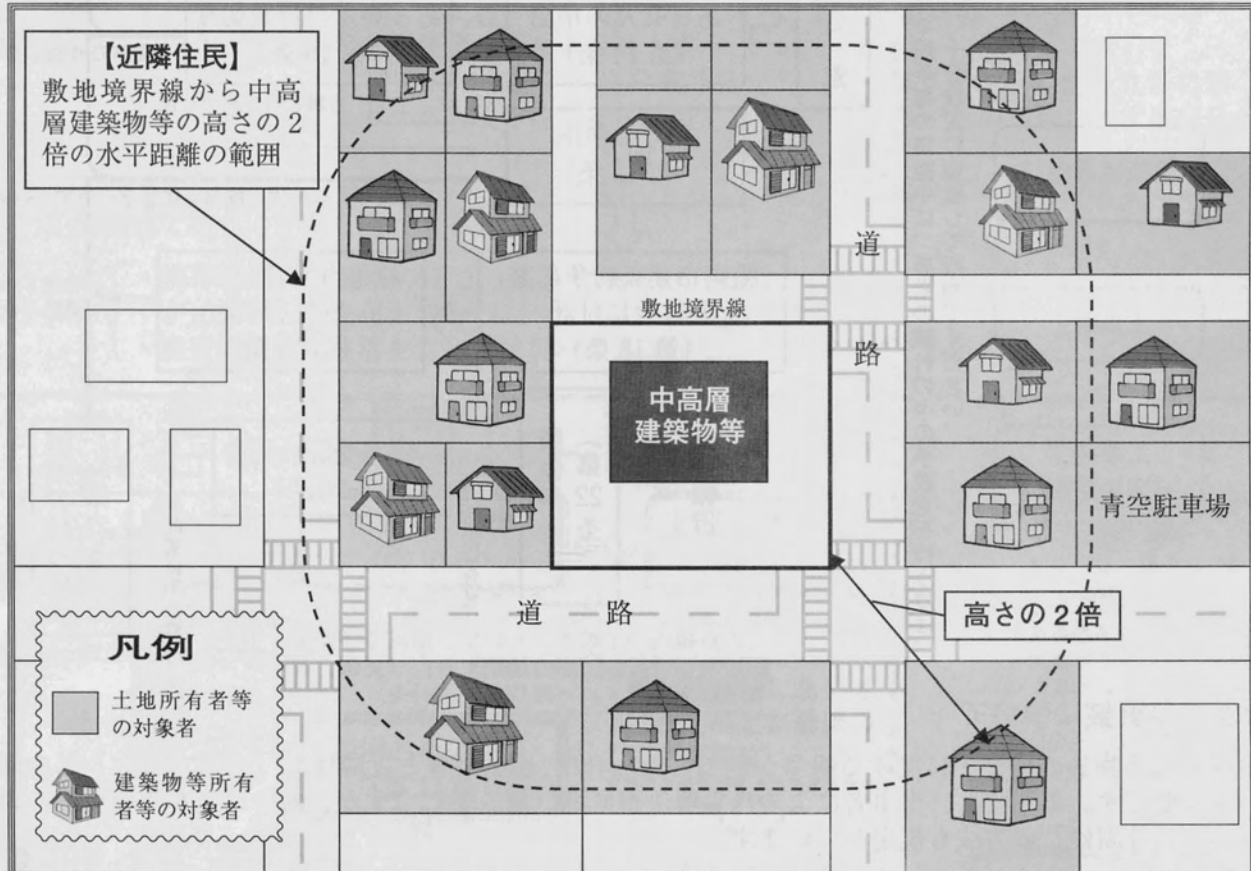


周知等の範囲及び方法等について

■説明等の対象となる近隣住民の範囲 [第2条第2項第4号及び第5号] 【詳しくは下図を参照】

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又は建築物の所有者並びに占有者（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、近隣住民以外の方で、中高層建築物等の建築等が原因となって、電波障害、工事の騒音、地下水の枯渇など影響を受ける所有者等を周辺住民としています。



**注意**

- ・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。

■携帯電話の電波塔の建設に係る近隣住民の定義 [条例規則第3条]

- ①携帯電話の電波塔で高さ15メートルを超えるもの
- ②携帯電話の電波塔で建築物と一体となって中高層建築物等に該当するもの  
→①、②は上記の近隣住民の範囲
- ③携帯電話の電波塔で商業地域内に建築される（又は既存に付属され）建築物と一体となって条例の対象となる中高層建築物等については、当該計画地内の所有者等を対象範囲としています。

→③は右図を参照

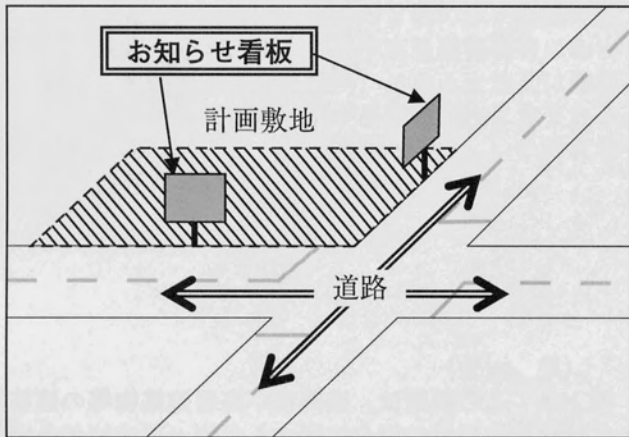


■周知の方法等について [第10条及び第11条]

○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〔条例規則第2条に規定〕の場合は、工事着手の45日前から看板を設置し、周知を図らなければなりません。



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。

(←右図を参照)

看板は、条例規則第4条の規定する事項を記載してください。〔様式「建築計画のお知らせ」を参照〕

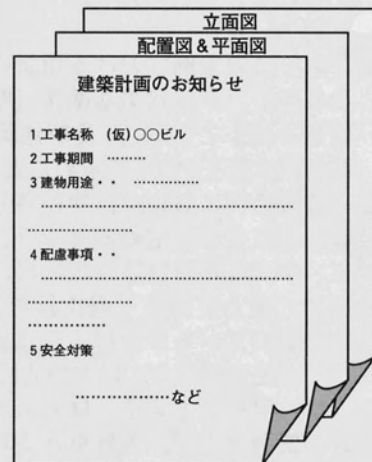
○説明会の開催等

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、次に掲げる事項（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。

- ①中高層建築物等の計画地の形態及び規模について
- ②中高層建築物等の構造、規模及び用途について
- 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
- 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について
- 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について〔条例規定第5条第1項〕
  - 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

※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



【説明書面の例】

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。

注意

- 中高層建築物等の建築主等は、近隣住民又は周辺住民から中高層建築物等の計画について説明を求められた場合は、説明をしなければなりません。〔第11条第2項〕
  - 例えば、当該計画地の町内会や隣接の町内会などから求められることもあります。
- 中高層建築物等の建築主等は、工事の完了前において中高層建築物等の計画を変更した場合に、近隣住民及び説明した周辺住民等に変更した内容について説明しなければなりません。〔第11条第3項〕
  - なお、変更について説明会を行う場合は、説明する住民に対して7日前までに通知することになっています。

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・同条例施行規則

条 例	条 例 施 行 規 則
<p style="text-align: right;">平成14年12月26日 条 例 第 39 号</p> <p>目 次</p> <p>第1章 総則（第1条～第6条）</p> <p>第2章 建築主等の配慮等（第7条～第9条）</p> <p>第3章 建築計画の周知の手続（第10条～第13条）</p> <p>第4章 あっせん（第14条～第17条）</p> <p>第5章 調停（第18条～第24条）</p> <p>第6章 建築紛争調整委員会（第25条～第30条）</p> <p>第7章 雑則（第31条～第33条）</p> <p>附則</p> <p>第1章 総 則</p> <p>（目 的）</p> <p>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。</p> <p>（定 義）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(1) 中高層建築物等 次に掲げる建築物等をいう。</p> <p>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</p> <p>イ 住戸の数が10以上の共同住宅、寄宿舍及び下宿</p> <p>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</p> <p>エ 携帯電話の電波塔で高さが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</p> <p>(2) 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。</p>	<p style="text-align: right;">平成15年2月27日 盛岡市規則第6号</p> <p>（趣 旨）</p> <p>第1条 この規則は、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（平成14年条例第39号。以下「条例」という。）の規定に基づき、及び条例を施行するため必要な事項を定めるものとする。</p> <p>（携帯電話の電波塔が附属している建築物）</p> <p>第2条 条例第2条第2項第1号エの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は、次の各号のいずれにも該当するものとする。</p> <p>(1) 携帯電話の電波塔の高さ（当該電波塔の上端から下端までの高さをいう。）が10メートルを超えるもの</p> <p>(2) 携帯電話の電波塔を含めた建築物の高さが15メートルを超えるもの</p>

条 例	条 例 施 行 規 則
<p>(3) 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。</p> <p>(4) 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号エに該当する中高層建築物等においては、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っては、当該建築物を含む。）の所有者及び占有者をいう。</p> <p>(5) 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、地下水の枯渇等の影響を受けると認められるものをいう。</p> <p>（適用除外）</p> <p>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であると認めたときは、この限りでない。</p> <p>(1) 法第18条第1項に規定する建築物を建築する場合</p> <p>(2) 法第85条第1項、第2項及び第4項に規定する建築物を建築する場合</p> <p>(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。</p> <p>(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</p> <p>（市の責務）</p> <p>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。</p> <p>（建築主等の責務）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>（自主解決の原則）</p> <p>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。</p>	<p>（近隣住民の範囲）</p> <p>第3条 条例第2条第2項第4号の規則で定める範囲は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める範囲とする。</p> <p>(1) 携帯電話の電波塔で高さが15メートルを超えるもの 当該電波塔の敷地の境界線から当該電波塔の高さの2倍の水平距離の範囲</p> <p>(2) 携帯電話の電波塔が附属している建築物（次号に掲げるものを除く。） 当該建築物の敷地の境界線から当該電波塔を含めた建築物の高さの2倍の水平距離の範囲</p> <p>(3) 携帯電話の電波塔が附属している建築物で商業地域内において建築されるもの 当該建築物の敷地の範囲</p>

条 例	条 例 施 行 規 則
<p>第2章 建築主等の配慮等 (建築計画上の配慮事項等)</p> <p>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、寄宿舎及び下宿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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2 第2条第2項第1号エ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エ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。</p> <p>3 市長は、前2項に規定する中高層建築物等の建築主等に対し、前2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。</p> <p>(工事の施工に伴う措置)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(電波受信障害の対策)</p> <p>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。</p>	

条 例	条 例 施 行 規 則
<p>第3章 建築計画の周知の手続 (標識の設置等)</p> <p>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。</p> <p>2 前項の標識を設置する期間は、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。以下同じ。)に規定する確認を求めようとする日の少なくとも30日前(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をしようとする日の少なくとも45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。)に規定する検査を求め日(法第7条第1項の規定による申請を要しない中高層建築物等にあつては、当該中高層建築物等の建築等の工事が完了する日)までとする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>(標識の設置等)</p> <p>第4条 条例第10条第1項の規定による建築計画の概要を記載した標識の設置は、中高層建築物等の敷地の道路に接する部分(当該敷地が2以上の道路に接する場合にあつては、それぞれの道路に接する部分)に、地盤面から当該標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるように次に掲げる事項を記載した建築計画のお知らせを設置することにより行わなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 中高層建築物等の名称</li> <li>(2) 敷地の地名地番及び用途地域</li> <li>(3) 用途(工事種別)</li> <li>(4) 敷地面積</li> <li>(5) 建築面積</li> <li>(6) 延べ面積</li> <li>(7) 構造</li> <li>(8) 基礎工法</li> <li>(9) 階数(戸数)</li> <li>(10) 中高層建築物等の高さ</li> <li>(11) 着工予定年月日</li> <li>(12) 完成予定年月日</li> <li>(13) 建築主の住所及び氏名</li> <li>(14) 設計者の住所及び氏名</li> <li>(15) 施工者の住所及び氏名</li> <li>(16) 標識の設置年月日</li> <li>(17) 連絡先</li> </ol> <p>2 条例第10条第3項の規定による届出は、盛岡市中高層建築物等標識設置届に次に掲げる書類等を添えて行わなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 中高層建築物等の標識を敷地内に設置した個所がわかる当該中高層建築物等の配置計画図</li> <li>(2) 中高層建築物等の敷地の周辺の状況がわかる付近見取図</li> <li>(3) 標識を設置したことがわかる写真</li> <li>(4) 建築計画上の配慮事項の確認表(条例第7条第1項に規定する中高層建築物等について届け出る場合に限る。)</li> </ol> <p>3 前項の規定は、条例第10条第4項の規定による届出について準用する。この場合において、前項中「盛岡市中高層建築物等標識設置届」とあるのは、「盛岡市中高層建築物等標識変更届」と読み替えるものとする。</p>
<p>(説明会の開催等)</p> <p>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、速やかに説明会等の方法により近隣住民に周知しなければならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 中高層建築物等の敷地の形態及び規模</li> <li>(2) 中高層建築物等の構造、規模及び用途</li> </ol>	<p>(説明会の開催等)</p> <p>第5条 条例第11条第1項第5号の規則で定めるものは、高さが10メートルを超える中高層建築物等の建築等をする場合に限り、次に掲げるとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 中高層建築物等の建築等により生ずる日影の影響(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種住居地域及び、第2種住</li> </ol>

条 例	条 例 施 行 規 則
<p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>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たときは、この限りでない。</p> <p>(報 告)</p> <p>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。</p> <p>2 市長は、第10条第1項の規定による標識の設置後又は前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。</p> <p>(建築等の取止め)</p> <p>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。</p> <p>第4章 あっせん</p> <p>(あっせん)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>居地域及び準住居地域において中高層建築物等の建築等を行う場合に限る。)</p> <p>(2) 中高層建築物等の建築等により生ずるテレビジョン放送の電波の著しい受信障害の対策</p> <p>2 条例第11条第1項及び第3項の規定により説明会等を開催する場合は、当該説明会等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。</p> <p>3 条例第11条第2項の規定による説明は、当該説明の内容を記した書面による説明会又は戸別説明の方法により行わなければならない。</p> <p>(報 告)</p> <p>第6条 条例第12条第1項の規定による報告は、盛岡市中高層建築物等周知状況報告書に説明会等の資料を添えて行わなければならない。</p> <p>(建築等の取止め)</p> <p>第7条 条例第13条の規定による届出は、盛岡市中高層建築物等建築等取止届により行わなければならない。</p> <p>(あっせんの申出)</p> <p>第8条 条例第14条第1項及び第2項に規定する申出は、盛岡市建築紛争あっせん申出書により行わなければならない。</p> <p>2 市長は、条例第14条第1項及び第2項の規定によりあっせんを行うときは、盛岡市建築紛争あっせん開始通知書により当事者双方に通知するものとする。</p> <p>(あっせんの出席等)</p> <p>第9条 当事者以外の者は、あっせんに出席することができない。ただし、市長が適当と認めた当事者の代理人については、この限りではない。</p> <p>2 市長は、あっせんの手続きのため必要があると認める認めるときは、それぞれの当事者のうちから当該当事者の利益を代表する者を選定するよう求めることがある。</p> <p>3 当事者は、前項の規定により代表する者を選定したときは、盛岡市建築紛争あっせん代表当事者選定届により市長に届け出なければならない。</p>

条 例	条 例 施 行 規 則
<p>(あっせんの打ち切り)</p> <p>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。</p> <p>(あっせんの非公開)</p> <p>第16条 あっせんの手続は、公開しない。</p> <p>(工事着手の延期等の要請)</p> <p>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。</p>	<p>(あっせんの打ち切り)</p> <p>第10条 市長は、条例第15条の規定によりあっせんを打ち切るときは、盛岡市建築紛争あっせん打切通知書により当事者双方に通知するものとする。</p> <p>(工事着手の延期等の要請)</p> <p>第11条 市長は、条例第17条及び条例第24条の規定により工事の着手の延期又は工事の停止を要請しようとするときは、盛岡市中高層建築物等建築等工事着手延期・停止要請書により建築主に通知するものとする。</p>
<p>第5章 調 停</p> <p>(調停の申出)</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>(調停の申出)</p> <p>第12条 条例第18条第1項に規定する申出は、盛岡市建築紛争調停申出書により行わなければならない。</p> <p>(調停の開始等)</p> <p>第13条 市長は、条例第18条第1項及び第2項後段の規定により付託するときは、盛岡市建築紛争調停付託通知書により当事者双方に通知するものとする。</p> <p>2 条例第18条第2項の規定する勧告は、盛岡市建築紛争調停開始受諾勧告書により行うものとする。</p> <p>3 条例第18条第2項の規定による勧告を受けた者は、市長が定める期限までに、勧告の受諾について盛岡市建築紛争調停開始受諾勧告回答書により市長に回答しなければならない。</p> <p>4 前項の期限までに同項に規定する回答がなかったときは、条例第18条第2項に規定する受諾がなかったものとみなす。</p>
<p>(意見の聴取等)</p> <p>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。</p>	<p>(意見の聴取等)</p> <p>第14条 盛岡市建築紛争調整委員会（以下「委員会」という。）は、条例第19条の規定により当事者に意見又は説明を求めるときは、盛岡市建築紛争調停出席通知書により通知しなければならない。</p> <p>(調停の出席等)</p> <p>第15条 当事者以外の者は、調停に出席することができない。ただし、委員会が適当と認めたと当事者の代理人については、この限りではない。</p> <p>2 委員会は、調停の手続のため必要があると認めるときは、それぞれの当事者のうちから当該当事者の利益を代表する者を選定するよう求めることができる。</p> <p>3 当事者は、前項の規定により代表する者を選定したときは、盛岡市建築紛争調停代表当事者選定届により委員会に届け出なければならない。</p>
<p>(調停案受諾の勧告)</p> <p>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。</p>	<p>(調停案受諾の勧告)</p> <p>第16条 条例第20条の規定による勧告は、盛岡市建築紛争調停案受諾勧告書により行うものとする。</p> <p>2 条例第20条の規定による勧告を受けた者は、委員会が定める期限までに、調停案の受諾について盛岡</p>



条 例	条 例 施 行 規 則
<p>(調停の打ち切り)</p> <p>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。</p> <p>(調停終了の報告)</p> <p>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。</p> <p>(調停の非公開)</p> <p>第23条 調停の手続は、公開しない。</p> <p>(工事着手の延期等の要請)</p> <p>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。</p> <p>第6章 建築紛争調整委員会 (設 置)</p> <p>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。</p> <p>(組 織)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(委員長及び副委員長)</p> <p>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。</p> <p>2 委員長は、会務を総理し、会議の議長となる。</p> <p>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。</p> <p>(会 議)</p> <p>第28条 委員会は、市長が招集する。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4 委員は、自己が当事者となっている事案について</p>	<p>市建築紛争調停案受諾勧告回答書により委員会に回答しなければならない。</p> <p>(調停の打ち切り)</p> <p>第17条 委員会は、条例第21条の規定により調停を打ち切ったときは、盛岡市建築紛争調停打切通知書により当事者双方に通知するものとする。</p> <p>(調停の終了の報告)</p> <p>第18条 条例第22条の規定による報告は、盛岡市建築紛争調停終了報告書により行うものとする。</p>

条 例	条 例 施 行 規 則
<p>は、議事に加わることができない。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>附 則 1 この条例は、平成15年4月1日から施行する。</p> <p>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)に係る中高層建築物等から適用する。</p> <p>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。</p> <p>(1) 第10条第1項の規定による標識の設置</p> <p>(2) 第10条第3項の規定による届出</p> <p>(3) 第10条第4項の規定による届出</p> <p>(4) 第11条第1項の規定による周知</p> <p>(5) 第11条第2項の規定による説明</p> <p>(6) 第11条第3項の規定による説明</p> <p>(7) 第12条第1項の規定による報告</p>	<p>(公 表) 第19条 条例第32条の規定による公表は、告示により行うものとする。</p> <p>附 則 この規則は、条例の施行の日(平成15年4月1日)から施行する。</p>

◇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ものを定めていますので、規定に準じた指導を行な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。

問い合わせ先

盛岡市都市整備部建築指導課住環境係

TEL 019-651-4111(内線3624,3625) FAX019-622-6211

E-mail [kentikusido@city.morioka.iwate.jp](mailto:kentikusido@city.morioka.iwate.jp)

[平成16年3月作成]