

盛岡駅前南地区地区計画区域内の建築物の認定基準

盛岡駅前南地区地区計画の区域内では、盛岡駅南大橋線及び盛岡駅前広場沿いの歩道状空地の確保、盛岡駅南大橋線及び盛岡駅前広場に面しない地区での空間確保及び一般に開放する駐車場の確保により、快適で利便性の高い市街地の形成を図るため、以下の条件を満たす建築計画は、盛岡市の認定を受けて、次の表に掲げる範囲内で容積率制限の最高限度の緩和を受けることができます。

歩道状空地とは、盛岡駅前南地区地区計画の計画書に規定される、主要な公共施設である公共空地（歩道状空地）を言います。（以下、歩道状空地という。）

敷地の区分	緩和対象となる制限	緩和の範囲	条件
歩道状空地を設ける敷地	容積率の最高限度	容積率 600%まで	基準 1
都)盛岡駅南大橋線及び盛岡駅前広場に接しない敷地		容積率 600%まで ただし、法定容積率 400%に、基準 2 及び基準 3 により加算された容積率の数値とする。	基準 2 基準 3

容積率緩和の認定を受けるためには、基準 1 から基準 3 の各条件に合致するとともに、盛岡駅前南地区地区計画地区整備計画の建築物に関する事項に記載されている内容に適合することが条件となります。また、建築にあたっては、盛岡市都市景観形成建築物等指導要綱による北上川対岸からの景観等について、盛岡市と別途協議が必要となります。

1 基準 1（歩道状空地を設ける敷地）

(1) 歩道状空地の整備主体、維持・管理

敷地の所有者が歩道状空地部分の整備、維持・管理を行うこと。

(2) 歩道状空地の利用形態

原則として一般の人が通常自由に利用できるものとし、都市計画道路盛岡駅南大橋線又は盛岡駅前広場と歩道状空地の間及び隣接する歩道状空地に面する部分には、塀又はこれらに類する遮蔽物を設けないこと。

(3) 歩道状空地と道路の高低差

原則として都市計画道路盛岡駅南大橋線及び盛岡駅前広場に設置される歩道と同じ高さとする。ただし、歩行者の利用の増進を意図した歩道状空地についてはこの限りではない。

(4) 敷地面積

敷地面積は 250 m²以上とする。なお、建築物の敷地面積の最低限度の項に記載されているただし書による 250 m²未満の敷地は、容積率緩和認定の対象にはなりません。

(5) 敷地の接道

敷地の外周の 1/7 以上が都市計画道路盛岡駅南大橋線又は盛岡駅前広場に接すること。

(6) 建築物の構造について

耐火建築物であること

(7) 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないこと

歩道状空地については、所有者がご自分の敷地として、整備、維持・管理を行うことが前提となることから、建築基準法上の敷地面積に算入されることとなります。

2 基準2及び基準3（都市計画道路盛岡駅南大橋線及び盛岡駅前広場に接しない敷地）

1) 基準2 壁面後退による容積率緩和について

以下の要件を満たす建築計画は、容積率50%を加算する。

(1) 外壁の後退

道路境界線（隅切部分を除く。）から建築物の外壁若しくはこれに代る柱の面までの距離が1.0m以上であること

(2) 建築限界

壁面後退の対象となる部分は、地盤面からの高さが2.5m未満の部分とし、その部分には外壁若しくはこれに代る柱、屋根、軒先、テラス、バルコニーなどは設けないこと。

(3) 後退部分の開放性

後退部分と道路の間には塀又はこれらに類する遮蔽物を設けないこと。

(4) 敷地面積

敷地面積は250㎡以上とする。なお、建築物の敷地面積の最低限度の項に記載されているただし書による250㎡未満の敷地は、容積率緩和認定の対象にはなりません。

(5) 敷地の接道

敷地の外周の1/7以上が前面道路に接すること。

(6) 建築物の構造

耐火建築物であること

(7) 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないこと

2) 基準3 駐車場設置による容積率緩和について

以下の要件を満たす駐車場を設置する建築計画は、相当部分の容積率について、200%を限度として加算する。

(1) 一般に開放する駐車場

原則として駐車場部分を一般に開放する建築物で、建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例による付置義務台数を超えて設置された部分であること。

(2) 駐車場部分に含まれる施設

駐車場部分とは駐車スペース部分と車路部分をいい、また専ら駐車場のために利用される管理人室、エレベーター等を含むものとする。

(3) 青空駐車場の取り扱い

建築物として設置されない駐車場部分（青空駐車）は容積率緩和の対象としない。ただし建築物の屋上を利用する駐車場等については、駐車場利用されている投影面積を容積率緩和の対象面積とする。

(4) 機械式駐車場の床面積

機械式立体駐車場等で、床として認識することが困難な形状の部分については、1台につき15㎡を、床面積として算定する。

(5) 敷地面積

敷地面積は250㎡以上とする。なお、建築物の敷地面積の最低限度の項に記載されているただし書による250㎡未満の敷地は、容積率認定の対象にはなりません。

(6) 敷地の接道

敷地の外周の1/7以上が前面道路に接すること。

(7) 建築物の構造

耐火建築物であること

(8) 交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないこと