

盛岡広域都市計画（盛岡市決定）

名 称	盛岡駅西口地区地区計画	
位 置	盛岡市城西町, 盛岡駅西通一丁目及び盛岡駅西通二丁目地内	
面 積	約 33.4 ha	
地区計画の目標	<p>盛岡駅西口地区は、盛岡駅に隣接し現都心地区から新市街地として開発する盛岡南地区の中心部へ連担する都心形成の要となる位置にある。</p> <p>このため、旧国鉄盛岡工場等の跡地の有効活用を踏まえ、新たな産業振興を図り、魅力ある都市空間を形成するため、高度な都市機能を備えた商業業務地の形成を図る。</p> <p>また、既存住宅地においては、良好な市街地環境の形成と保全を図る。</p>	
区域の整備及び開発に関する方針	土地利用に関する方針	<p>高度な都市機能を備えた商業業務地を形成するとともに良好な市街地環境の整備を図るため、土地利用の方針を以下のように定め、土地利用の転換を適正かつ計画的に誘導するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 地区の中心部に商業業務地区を配置し、都心地区の形成を図る。</li> <li>また、都心形成を図る地区の街区は大街区による開発を基本とする。</li> <li>2 商業業務地区に隣接する地区の西側に近隣商業地区を配置し、隣接する住宅地区との環境の調和を図る。</li> <li>3 商業業務地区に隣接する地区の北側に都市型住宅地区を配置し、都心地区にふさわしい快適で利便性の高い中高層住宅の立地を図る。</li> <li>4 住宅地区においては、既存住宅地の居住環境を確保する。</li> <li>5 地区南側に工業地区を配置する。</li> </ol>
	都市基盤施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 土地地区画整理事業及びまちづくり総合支援事業により以下の都市基盤施設を整備する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 幹線道路は、現都心と盛岡南地区を結ぶ都市計画道路 3・1・116 盛岡駅本宮線（以下「本宮線」という。）及びこれにほぼ直交する都市計画道路 3・3・15 太田橋中川線について、当地区内を整備する。</li> <li>(2) 幹線道路の配置に合わせ、補助幹線道路を適切に配置し、整備する</li> <li>(3) 駅前広場機能の確保を図るため、盛岡駅東西自由通路、2層構造となる都市計画道路 3・4・118 盛岡駅西口 1 号線の交通広場（以下「交通広場」という。）及び人工地盤を一体的に整備する。</li> <li>(4) 主たる歩行者動線として、交通広場から 1 号盛岡駅西口広場（以下「多目的広場」という。）に至る歩行者専用道路である都市計画道路 8・5・12 盛岡駅中川町線（以下「中川町線」という。）を整備する。</li> <li>(5) 住民の利便性を図り良好な居住環境を確保するため、区画道路を適切に配置し整備する。</li> <li>(6) 商業業務地区を中心として、電線類の地中化による無電柱化を図る。</li> <li>(7) 公園・広場については、住宅地区内に街区公園である 2・2・53 中川児童公園及び 2・2・83 中川第 2 児童公園を整備するとともに、市民の憩いの場として多目的に活用する多目的広場を整備する。</li> </ul> </li> <li>2 一号施設（都市計画法第 12 条の 5 第 5 項第 1 号に規定する施設をいう。）については、以下の方針により整備する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 交通広場と多目的広場とを結ぶ快適な歩行者空間を確保するため、中川町線及び交通広場に接する街区において、宅地内に人工地盤状の広場及び歩行者用通路を整備する。（付図に表示のとおり。）</li> <li>(2) これらの施設は、土地地区画整理事業により整備する交通広場及びまちづくり総合支援事業により整備する人工地盤と一体性を保つものとする。</li> </ul> </li> </ol>
	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標及び土地利用の方針に基づき、都心地区にふさわしい市街地環境を創出するため、建築物等の整備の方針を以下のように定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 商業業務地区 <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 敷地の狭小化を抑制し健全な高度利用を促進するとともに良好な都市環境を形成するため本宮線の沿線を中心とした街区では、敷地規模の最低限度を定める。</li> <li>(2) 公共空間と建築物等の敷地との調和を図り、ゆとりとうるおいのある都市空間を形成するため、本宮線の沿線及び都市計画道路 3・4・119 盛岡駅西口 2 号線（以下「2 号線」という。）の高架となる区間（付図に表示のとおり。）の沿線では、適切な壁面後退を行なう。</li> <li>(3) 魅力ある街並の形成を図るため、本宮線の沿線敷地では、建築物の高さの最低限度を定める。</li> <li>(4) 本宮線及び 2 号線の高架部からの出入口等については、地表部への採光等に配慮し、適切に配置するものとする。</li> <li>(5) 中川線沿線については、良好な商業空間の形成に配慮する。</li> <li>(6) 多目的広場に隣接する敷地では、多目的広場と一体的な利用が図られるよう適切な空地を設ける。</li> </ul> </li> <li>2 都市型住宅地区 <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 良好な住環境を形成するため、敷地規模の最低限度を定めるとともに、中高層住宅を主体とすることにより、壁面後退や周辺での適切な空地の確保及び緑化に努める。</li> </ul> </li> </ol>
その他当該区域の整備及び開発に関する方針		
再開発等促進区	約 33.4 ha	
主要な公共施設の配置及び規模	<p>公共空地 歩行者用通路 A-1 幅員 5m、延長約 89m</p> <p>公共空地 広 場 A-2 面積約 1,000㎡</p> <p>公共空地 広 場 B-1 面積約 900㎡</p> <p>公共空地 歩行者用通路 C-1 幅員 5m、延長約 106m</p>	

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	商業業務地区 1	商業業務地区 2
		地区の面積	約 2.9 ha	約 7.5 ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	事務所、店舗、飲食店、劇場、集会場、展示場、診療所、自動車車庫その他これらに類する建築物又は公益上必要な建築物及びこれらに附属する建築物以外は建築してはならない。 ただし 盛岡駅西口地区にふさわしいものとして市長が認めた建築物を除く。	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 2階以下の階で道路に面する部分(高架道路に面する街区にあつては高架道路面から2階以下の部分)を建築基準法別表第2(イ)項第1号から第3号に掲げる用途に供するもの 2 建築基準法別表第2(ニ)項第5号、第6号並びに(ヘ)項第5号に掲げるもの
		建築物の容積率の最高限度	10分の60	10分の60 ただし、幅員22m以上の道路に面しない敷地については適用しない。
		建築物の敷地面積の最低限度	A-1、B街区 5,000㎡ A-2街区 1,000㎡ ただし、公益上必要なもので市長がやむを得ないと認めた敷地を除く。	2,000㎡ ただし、次のいずれかに該当する敷地を除く。 ① 公益上必要なもので市長がやむを得ないと認めた敷地。 ② 隣接する建築物等に配慮がなされ、良好な都市環境の形成に資するもので市長がやむを得ないと認めた敷地。
		壁面の位置の制限	1 本宮線の道路境界線(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は4m以上とする。 ただし、道路の高架部と建築物とを接続する自動車の出入口のための施設の下部、建築物と建築物を結ぶ上空通路、公共の用に供する歩行者用デッキ、階段及び歩行に支障のない庇その他これらに類するもの、並びに高架道路面より低い部分に設けられる駐車場の用に供する建築物については、この限りでない。 2 2号線の高架部の道路境界線(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は2m以上とする。 ただし、建築物が高架道路面より低く、かつ地表部への通風・採光に支障がない場合はこの限りでない。 3 「歩行者用通路 A-1」及び「歩行者用通路 C-1」の区域内の人工地盤面(一号施設の舗装面をいう。以下同じ。)からの高さが3m以下、かつ中川町線の道路境界線から5m以内の部分には、建築物の壁若しくはこれに代る柱は、建築してはならない。 ただし、人工地盤面から3mを超える部分に建築される建築物を支える壁若しくは柱は、この限りでない。 4 「広場 A-2」の区域内の人工地盤面から上空の部分には、建築物の壁若しくはこれに代る柱は、建築してはならない。 ただし、休憩所等で、広場の利用上必要であり、かつ支障がないとして市長が認めたものはこの限りでない。 5 「広場 B-1」の区域内の人工地盤面からの高さが6m以下の部分には、建築物の壁若しくはこれに代る柱は、建築してはならない。 ただし、人工地盤面から6mを超える部分に建築される建築物を支える壁若しくは柱は、この限りでない。	
	建築物の高さの最低限度	本宮線に面する建築物の高さの最低限度は10mとする。 ただし、本宮線が高架となる区間においては、高架道路面からの高さとし、建築物の用途が駐車場である場合を除く。		
	建築物の形態又は意匠の制限	屋外広告物は、自己の用に供する広告物で、色彩、形態等の意匠は周辺の環境に配慮したものとする。 建築物の色彩は、原色を避け、周辺の環境と調和した落ちつきのある色調とする		

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	商業業務地区3	商業業務地区4
		地区の面積	約0.4ha	約3.1ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	事務所、店舗、飲食店、集会場、自動車車庫その他これらに類する建築物及びこれらに附属する建築物以外は建築してはならない。 ただし、盛岡駅西口地区にふさわしいものとして市長が認めた建築物を除く。	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(に)項第5号、第6号並びに(へ)項第5号に掲げるもの
		建築物の容積率の最高限度		
		建築物の敷地面積の最低限度	2,000㎡ ただし、公益上必要なもので市長がやむを得ないと認めた敷地を除く。	
		壁面の位置の制限	1 「広場B-1」の区域内の人工地盤面からの高さが6m以下の部分には、建築物の壁若しくはこれに代る柱は、建築してはならない。 ただし、人工地盤面から6mを超える部分に建築される建築物を支える壁若しくは柱は、この限りでない。	
	建築物の高さの最低限度			
	建築物の形態又は意匠の制限	屋外広告物は、自己の用に供する広告物で、色彩、形態等の意匠は周辺の環境に配慮したものとす る。 建築物の色彩は、原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着きのある色調とする。		

地区整備計画	地区の区分	地区の名称	近隣商業地区	都市型住宅地区1
		地区の面積	約1.9ha	約0.8ha
	建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(に)項第5号及び第6号、(ほ)項第3号並びに(へ)項第5号に掲げるもの 2 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(以下「風営法」という。)第2条第1項第5号から第8号及び同条第6項第2号から第6号に掲げる営業に係るもの	共同住宅、共同住宅と一体的に建築される事務所、店舗、飲食店、集会場、自動車車庫その他これらに類する建築物及びこれらに附属する建築物以外は建築してはならない。 ただし、盛岡駅西口地区にふさわしいものとして市長が認めた建築物を除く。
		建築物の容積率の最高限度		
		建築物の敷地面積の最低限度		2,000㎡ ただし、公益上必要なもので市長がやむを得ないと認めた敷地を除く。
		壁面の位置の制限		
	建築物の高さの最低限度			
	建築物の形態又は意匠の制限		1 鉄道等の周辺施設に配慮して適切に空地を配置する。 2 敷地周辺の緑化を図る。 3 屋外広告物は、自己の用に供する広告物で、色彩、形態等の意匠は周辺の環境に配慮したものとす る。 建築物の色彩は、原色を避け、周辺の環境と調和した落ちつきのある色調とする。	

地区の区分	地区の名称	都市型住宅地区2	住宅地区
	地区の面積	約1.0ha	約14.1ha
地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(に)項第5号及び第6号、(ほ)項第3号並びに(へ)項第5号に掲げるもの 2 風営法第2条第1項第5号から第8号及び同条第6項第2号から第6号に掲げる営業に係るもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(に)項第3号、第5号及び第6号に掲げるもの 2 風営法第2条第1項第5号、第6号及び第8号並びに同条第6項第2号から第6号に掲げる営業に係るもの
	建築物の容積率の最高限度	10分の35 ただし、建築物が次の各号に該当する場合に10分の20に各号の割合を加算した割合を限度とする。 1 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以上である場合に10分の5 2 住宅の用に供する部分の延べ面積の敷地面積に対する割合が10分の20以上である場合に10分の5 3 道路に面して確保された空地が敷地面積の10分の2以上でかつ一般に開放された形態である場合に10分の5	
	建築物の敷地面積の最低限度	1,500㎡ ただし、次のいずれかに該当する敷地を除く。 ① 公益上必要で市長がやむを得ないと認めた敷地。 ② 隣接する建築物等に配慮がなされ、良好な都市環境の形成に資するもので市長がやむを得ないと認めた敷地。	
	壁面の位置の制限		
	建築物の高さの最低限度		
	建築物の形態又は意匠の制限	1 壁面の後退により確保する空間については、歩道と一体となった開放性のある形態とする。 2 敷地周辺の緑化を図るとともに、適切に空地を配置する。 3 屋外広告物は、自己の用に供する広告物で、色彩、形態等の意匠は周辺の環境に配慮したものとする。 建築物の色彩は、原色を避け、周辺の環境と調和した落ちつきのある色調とする。	

地区の区分	地区の名称	工業地区
	地区の面積	約1.7ha
地区整備計画 建築物等に関する事項	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1 建築基準法別表第2(ほ)項第3号に掲げるもの 2 風営法第2条第1項第5号から第8号並びに同条第6項第2号、第3号、第5号及び第6号に掲げる営業に係るもの
	建築物の容積率の最高限度	
	建築物の敷地面積の最低限度	
	壁面の位置の制限	
	建築物の高さの最低限度	
	建築物の形態又は意匠の制限	

「地区計画の区域、再開発等促進区の区域、主要な公共施設の配置、地区の細区分及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」