

旧盛岡競馬場跡地利用計画の見直し

平成29年 3月

市長公室 企画調整課

目 次

はじめに	1
1 利用計画	2
(1) 基本理念	
(2) 基本方針	
(3) 土地利用のゾーニングと想定している導入機能	
(4) 現在の整備状況	
2 ミニバスターミナルゾーンの現況	4
(1) 位置・面積等	
(2) 土地利用の規制	
(3) 周辺の状況	
(4) 交通ターミナル機能の見直しの必要性	
(5) 土地利用に関する要望	
3 利用計画の見直し	6
(1) 見直しの方針	
(2) 利用計画の見直し	
(3) 土地利用のゾーニング	
(4) 今後の進め方	

はじめに

旧盛岡競馬場跡地（以下「跡地」という。）については、平成11年に策定した「旧盛岡競馬場跡地利用計画」（以下「利用計画」という。）及び平成14年に実施した「旧盛岡競馬場跡地整備基本設計」（以下「基本設計」という。）を基に、市民ニーズの変化や厳しい行財政環境に対応するよう見直しを行いながら、各ゾーンの整備を進めてきました。

これまでに、保健・福祉ゾーン、環境ゾーン及び公園ゾーンの整備を完了しているほか、跡地内を結ぶ道路も完成し、現在は、自由広場ゾーンの整備を進めています。

その一方で、ミニバスターミナルゾーンは、社会情勢の変化等により利用計画及び基本設計に基づく交通ターミナルの整備が困難な状況となっています。

このことから、同ゾーンに係る土地利用について、利用計画を見直すこととしました。

1 利用計画

(1) 基本理念

跡地は、良好な自然環境を残した高松公園に隣接しているとともに、風致地区に指定されている特性を生かし、周辺風致環境に配慮した土地利用を前提とし、緑の保全や緑化の推進に配慮した「緑地空間」としての利用を行うものとしています。

また、地域の利便性と快適性の向上を図る整備や、一団のまとまった土地の有効利用を図るものとして、市及び地域の将来環境を念頭においた長期的なまちづくり課題にも対応し得る跡地利用を行うものとしています。

- 地域環境に配慮した跡地利用
- 地域の利便性と快適性の向上を図る跡地利用
- 将来的なまちづくり課題に対応した跡地利用

(2) 基本方針

跡地利用の基本理念を踏まえるとともに、地域整備上の課題や地域特性などを考慮して、次の5つの基本方針を設定しています。

- 地域の風致を保全した花と緑のまちづくり
- 高齢化社会・福祉社会に配慮した“ひと”にやさしいまちづくり
- 環境に配慮した地球にやさしいまちづくり
- ふれあい・にぎわいによる交流のまちづくり
- 住民が安心して暮らせる快適なまちづくり

(3) 土地利用のゾーニングと想定している導入機能

基本方針を踏まえ、次の機能の導入を想定しています。

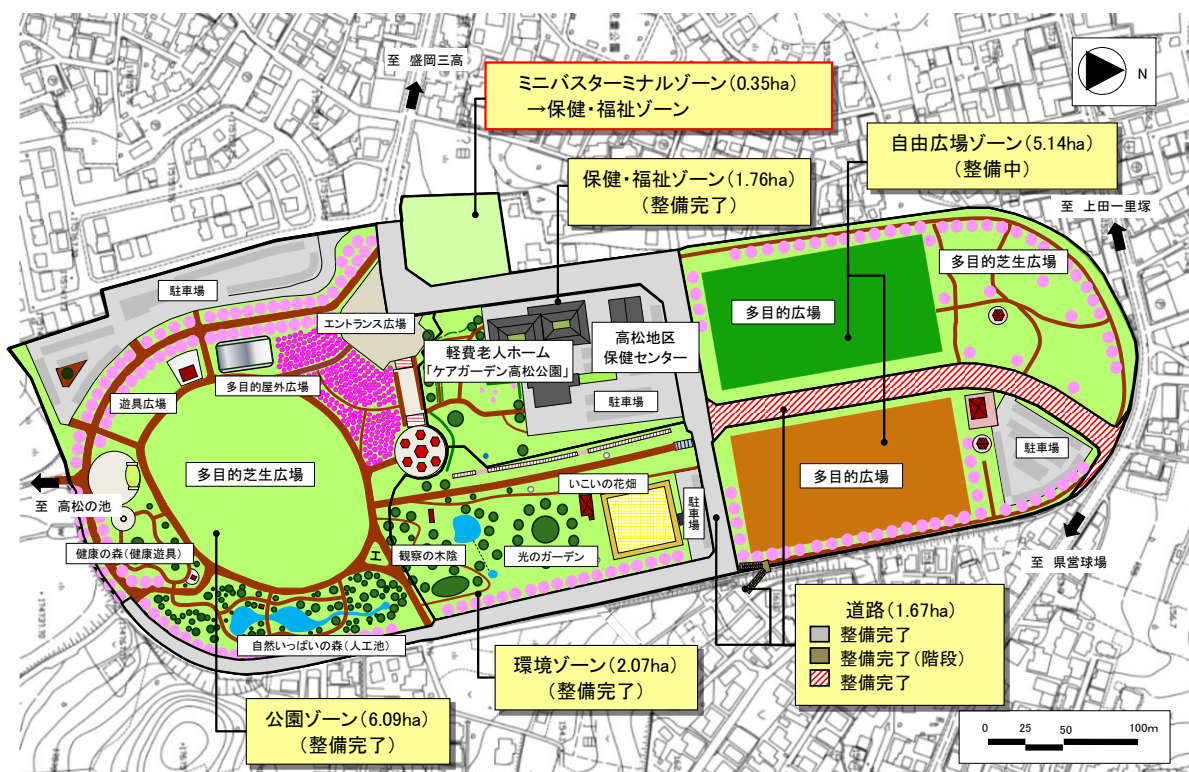
ゾーニング	想定している導入機能
公園ゾーン	公園機能（公園）
保健・福祉ゾーン	保健福祉機能（老人福祉施設，障がい者(児)施設，地区保健施設）
環境ゾーン	環境機能（環境に関する学習施設）
自由広場ゾーン	交流機能（多目的広場，多目的芝生広場）
ミニバスターミナルゾーン	交通ターミナル機能

(4) 現在の整備状況

現在の各ゾーンの整備状況は次のとおりです。

ゾーニング	完了年度	導入機能
公園ゾーン	H26	公園機能（公園）
保健・福祉ゾーン	H20	保健福祉機能（軽費老人ホーム，地区保健センター）
環境ゾーン	H25	環境機能（環境学習広場）
自由広場ゾーン	整備中	交流機能（多目的広場，多目的芝生広場）
ミニバスターミナルゾーン	未着手	交通ターミナル機能

■ 整備完成予定図



2 ミニバスターミナルゾーンの現況

(1) 位置・面積等

跡地西側（盛岡市緑が丘一丁目5番地内）に位置している約0.35haの区域であり，跡地で整備を計画している面積（約17.08ha）の約2%に該当します。

東側及び南側に市道高松三丁目1号線（幅員18.0m）が整備され，上水道及び公共下水道の污水管が敷設されています。

(2) 土地利用の規制

ミニバスターミナルゾーン全体が市街化を抑制する都市計画法上の「市街化調整区域」に指定され，開発行為等が規制されています。

また，高松風致地区（第3種）^{*}内にあるため，建築物の高さ，建ぺい率，道路や隣地からの後退距離などが制限されています。

^{*} 高松風致地区（第3種）

風致地区とは，都市計画法で定められた地域地区の一つであり，自然的要素と一体となって良好な環境の形成が望まれる地区において，自然的要素の保全・創出を図りつつ，建物や工作物の開発内容について一定の規制を行うことにより，良好な都市環境の形成を図る制度です。盛岡市では高松風致地区と山王風致地区が指定されており，第1種から第4種までの区分があります。

(3) 周辺の状況

① 周辺地域の状況

周辺は，住居系の用途地域であり，戸建て住居を中心に住宅が密集しています。跡地南側を含む一帯は，高松風致地区に指定されています。

② 他のゾーンの整備状況

市道を挟んで東側の「保健・福祉ゾーン」には，盛岡市高松地区保健センターや民間事業者による軽費老人ホーム（ケアガーデン高松公園）が整備され，「公園ゾーン」では隣接する高松公園と一体となった利用を図る公園施設の整備が完了しています。

(4) 交通ターミナル機能の見直しの必要性

同ゾーンは、交通ターミナルを整備することとしていましたが、松園地区からの基幹バスの運行経路の変更が必要となるほか、上田・緑が丘地区の支線バスのルート設定などの課題があり、バス事業者からも実施は難しいと指摘されるなど、整備が困難な状況にあることから、利用計画の見直しが必要になっています。

(5) 土地利用に関する要望

これまで複数の事業者から土地利用に関する要望が寄せられています。

3 利用計画の見直し

(1) 見直しの方針

ミニバスターミナルゾーンに係る土地利用の見直しが必要になっていることから、これまでの跡地利用に係る基本理念等を踏まえて、次の方針に基づき見直すものとします。

- 跡地利用の基本理念及び基本方針に即したものであること。
- 市民ニーズ、市の課題に対応したものであること。
- 土地利用規制を踏まえたものであること。

(2) 利用計画の見直し

前記の見直しの方針を踏まえ、利用計画を次のとおり見直します。

保健福祉機能（障がい者福祉機能）の拡充・強化を図り、跡地の有効利用を促進するため、ミニバスターミナルゾーンを「保健・福祉ゾーン」として利用します。

利用に当たっては、

- ゾーン内外で相互に連携を図りながら、跡地の有効利用を促進します。
- 周辺環境に配慮するとともに、跡地の玄関口としてふさわしい空間を創出します。

■ 見直しの視点

No. 1 ミニバスターミナルゾーンが下記の理由から障がい者福祉の充実を図るために、適した立地環境にあること。

- ・ 市中心部から近距離であるという恵まれた立地環境にあり、車両でのアクセス性に優れ、道路も広く安全性が確保されているほか、市民の憩いの場である高松公園や良好な住宅地に囲まれ、障がい者と地域住民との交流が期待されるなど、障がい者福祉の充実を図ることに適した立地環境となっていること。
- ・ 障がい福祉サービス等*の利用者が跡地の施設（公園、環境学習広場など）を利用するなど、跡地の各機能との相互連携が図られ、跡地の有効利用が促進されることが期待されるほか、現在の保健・福祉ゾーンと近接し、保健・福祉ゾーン内の施設との相互連携が図りやすいこと。

No. 2 利用計画及び基本設計では、跡地への障がい福祉機能の導入を想定しており、基本方針に即していること。

5つの基本方針のうち、特に「高齢化社会・福祉社会に配慮した“ひと”にやさしいまちづくり」、「ふれあい・にぎわいによる交流のまちづくり」の具現化を図ります。

No. 3 複数の事業者から同ゾーンの土地利用に関する要望があることから、民間事業者による障がい福祉サービス等の提供が期待できること。

No. 4 多様化する障がい福祉サービス等に対する住民のニーズが高まってきていること。

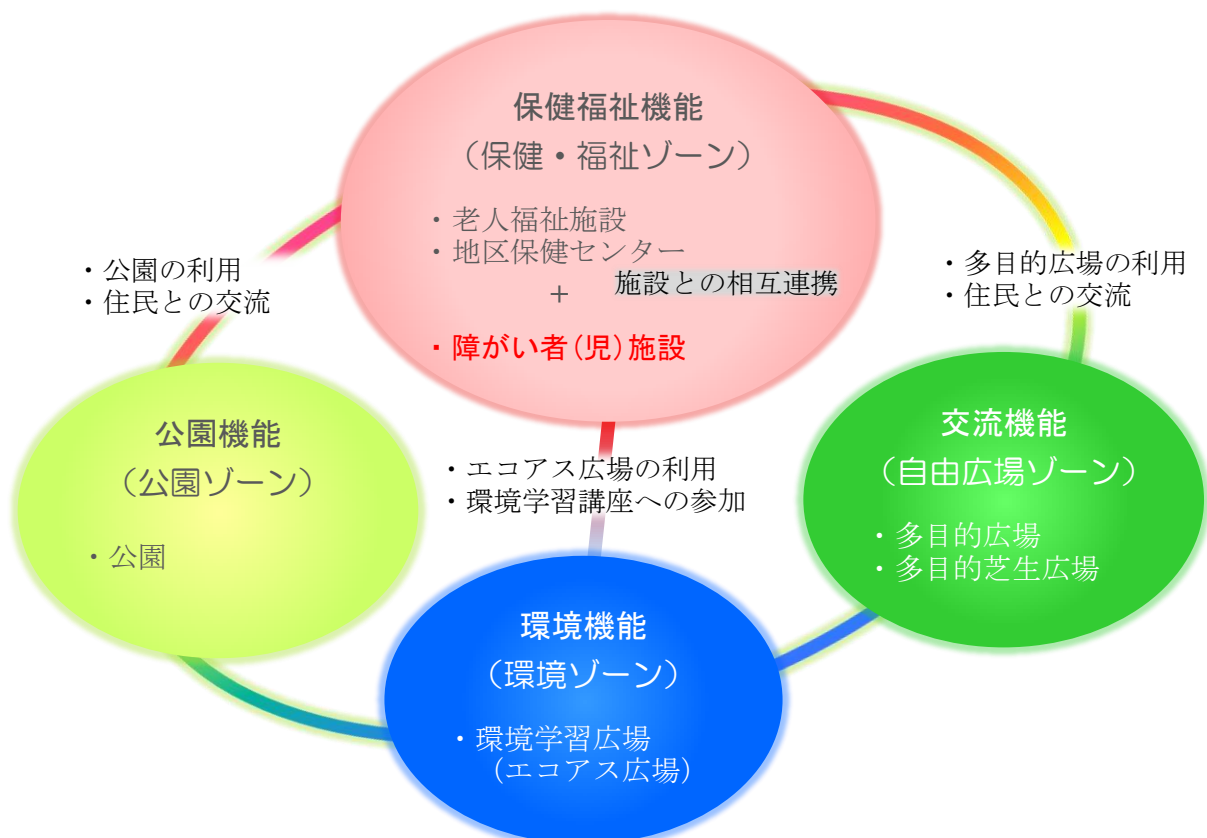
障がい者手帳の所持者数、障がい福祉サービス等の利用者数は年々増加しています。

※ 障がい福祉サービス等

障がい福祉サービス、障がい児通所支援、特定相談支援、一般相談支援、障がい児相談支援など

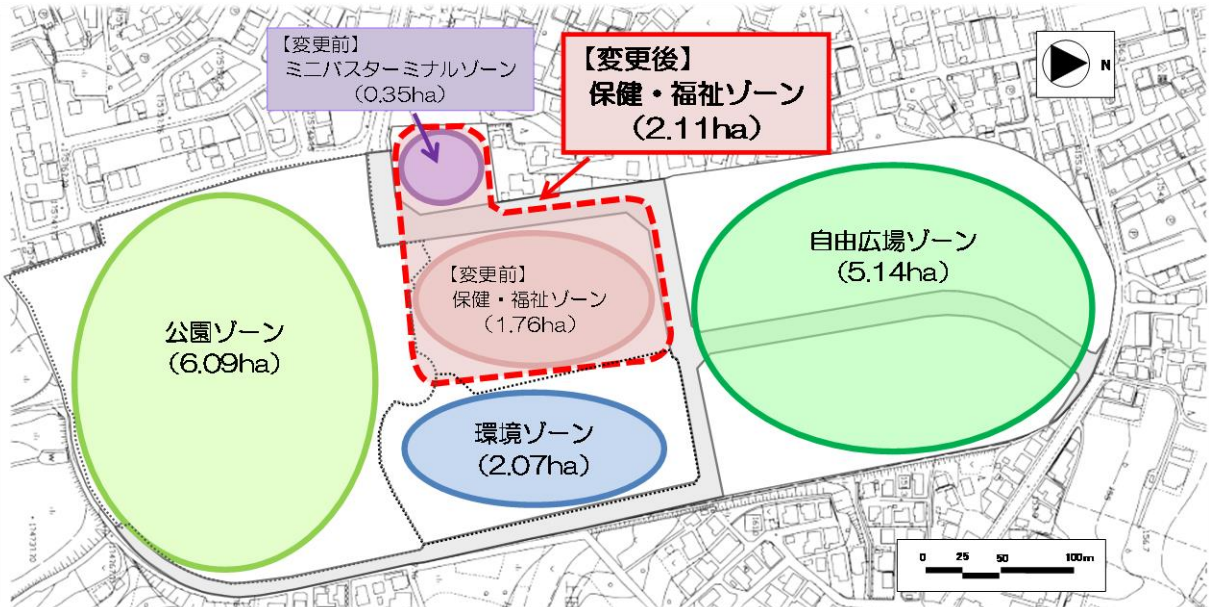
■ 跡地利用のイメージ

公園や環境学習広場の利用など、跡地に導入する各機能と連携しながら基本方針の具現化を図り、跡地の有効利用を促進します。



(3) 土地利用のゾーニング

現在の「保健・福祉ゾーン」を次のとおり西側に拡大します。



■ 面積

ゾーニング	変更前	変更後
保健・福祉ゾーン	1.76 h a	2.11 h a
ミニバスターミナルゾーン	0.35 h a	—

(4) 今後の進め方

整備に当たっては、保健・福祉ゾーンとして都市的土地利用を図るため、土地利用の規制の変更が必要となることから、平成29年3月末を目標に市街化区域への編入手続きを進め、その後、事業者を公募し、施設整備を進める予定です。

■ 概略のスケジュール

平成29年度	施設整備における方針決定 事業者選定
平成30年度以降	施設整備