

都市計画変更理由書

（都市計画決定の経緯）

中ノ橋通一丁目地区は、JR盛岡駅から東に約2km、盛岡バスセンターの向かいに位置する中心市街地であり、かつ盛岡市立地適正化計画に規定する都市機能誘導区域内の中心拠点に位置付けられた商業、業務、歴史文化系の施設が集積した利便性と住環境の高い地域であるが、土地が細分化されていることに加え、要緊急安全確認大規模建築物を始め、旧耐震基準の建築物や老朽化した建物が存在し、都市環境の悪化や防災機能の低下が懸念されている。また、大型商業施設の閉店に伴い、賑わいの創出が課題となっている。

このようなことから、都市機能の更新と土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、中心拠点にふさわしい商業・業務施設等の立地や歩行者空間等の確保による歩行環境の整備を誘導し、賑わいと魅力ある都市空間の形成を図ることを目的に第一種市街地再開発事業の都市計画を決定した。

（変更の必要性）

本地区は、前述の立地特性から市民の交流の場として発展してきた経緯があるとともに、本市の中心市街地においては「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの形成を図ることを目指しており、本市街地再開発事業においてもその機能の確保が求められている。

このことから、当初から計画している歩行者空間による歩行環境の整備誘導と合わせ、一般に開かれたゆとりある滞留空間を確保するため、東街区の建築物形状を変更することにより、当該街区に歩行者空間と一体となった広場を整備することで、人々が集い、憩える滞留空間を提供し、さらなるにぎわい創出を図る必要がある。

また、東街区に計画する共同住宅の北側（国道106号）及び西側（市道中ノ橋通一丁目2号線）に面する壁面においては、後退線を定め、既存道路と一体となった快適な歩行空間を確保する計画としていたが、共同住宅に付帯する駐車施設として街区南側に多段式駐車場及び平面駐車場を配置する計画としていることから、連続した歩行空間の確保が課題となっている。このため、駐車施設をタワーパーキングに変更することにより、南側における歩行者空間を確保し、歩行環境の拡充を図る必要がある。

敷地面積及び西街区の建築面積について、測量設計調査等の結果を踏まえ、修正を行う必要がある。

以上のことから、さらなる賑わいの創出と魅力ある都市空間の形成を図るため、建築物の整備に関する計画及び建築敷地の整備に関する計画の変更に係る中ノ橋通一丁目地区第一種市街地再開発事業の都市計画を変更しようとするものである。