

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はじめ、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令和3年に決定した。

(変更理由)

本地区の東街区においては、当初、共同住宅の建設を予定していたが、近年の建設費の高騰により建設工事費が増加したことに伴い、資金計画上の収支バランスが悪化することが見込まれることから、計画の見直しにより、事業継続を図ろうとするものである。

この見直しにより、建築物の主要用途を業務施設（オフィスビル）とする計画変更は、当初の事業目的である商業・業務施設の立地誘導に合致しており、都市機能の強化に資するものである。見直しでは、当初計画どおり1階部分に店舗等を配置するほか、高度利用地区の都市計画に基づく壁面後退を行うことにより、歩行空間及び滞留空間の確保を図り、賑わいと魅力ある都市空間の形成に寄与するものであり、特に東街区北側にピロティ形式の広場空間を新たに確保するとともに、1階部分の商業床の増床を図ることにより、人々が集い憩える滞留空間の確保を図るものである。

また、業務施設の立地については、盛岡市立地適正化計画の都市機能誘導区域内の中心拠点に位置付けられ、県庁所在都市としての活動を牽引する各種都市機能を維持、誘導を図ることとしており、業務施設の用途はこれらの都市機能の受け皿となるものである。

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住宅建設の目標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。