当初	令和３年12月８日（認可）
	令和３年12月10日（告示）
第１回変更	令和４年３月10日（認可）
	令和４年３月18日（告示）
第２回変更	令和５年１月13日（認可）
	令和５年１月24日（告示）

中ノ橋通一丁目地区市街地再開発組合
事業計画書（縦覧図書）
（第３回変更）
【施行地区及び設計の概要を表示する図書】

下線：変更前　赤字：変更後

中ノ橋通一丁目地区市街地再開発組合
事業計画書
（新旧対照）

中ノ橋通一丁目地区市街地再開発組合

目　　次

１．地区、事業及び施行者の名称 2
(1)　地区の名称
(2)　事業の名称
(3)　施行者の名称

２．施行地区の概況及び事業の目的 2
(1)　施行地区の概況
(2)　事業の目的

３．施行地区 3
(1)　施行地区の位置
(2)　施行地区の位置図(添付書類(1))
(3)　施行地区の区域
(4)　施行地区の区域図(添付書類(2))
(5)　施行地区の面積

４．設計の概要 3
(1)　設計説明書
(2)　設計図(添付書類(3))

５．事業施行期間 6

６．資金計画 7
(1)　資金計画
(2)　支出金明細
(3)　資金調達
(4)　補助金算出根拠

７．添付書類 9
(1)　施行地区の位置図
(2)　施行地区の区域図
(3)　設計図

下線：変更前　赤字：変更後

１．　地区、事業及び施行者の名称

(1)　地区の名称

中ノ橋通一丁目地区

(2)　事業の名称

盛岡広域都市計画

中ノ橋通一丁目地区第一種市街地再開発事業

(3)　施行者の名称

中ノ橋通一丁目地区市街地再開発組合

２．　施行地区の概況及び事業の目的

(1)　施行地区の概況

本地区は、盛岡市の商業・文化の中心地として栄えてきた河南地区に位置し、近接する肴町商店街とともに盛岡市中心部の商業地として重要な一角にある。周辺には盛岡バスセンターなどの交通結節拠点、盛岡八幡宮、盛岡城跡公園や岩手銀行旧本店などの歴史的資源が数多く立地し、盛岡市民のみならず周辺市町村に暮らす多くの岩手県民にとっても重要な役割を担う広域的な拠点エリアである。

しかしながら、近年では郊外への消費の流出、人口の減少等の影響により、空き地、空き店舗が目立ってきており、また本地区においても百貨店が閉店して以降、賑わいの喪失と地域の空洞化が進行しつつある。

そうした状況の中で、周辺では河南地区活性化のためのまちづくり事業（盛岡バスセンタープロジェクト等）が官民の協力のもと進められており、本地区においても再開発の機運が高まりつつある。

(2)　事業の目的

本地区は、3.3.6 向中野安倍館線（国道 106 号）と肴町商店街とに面する盛岡市中心市街地における商業活動の中心地として、老朽化した建物及び中小小売店舗、テナントビルの集約化を図り、新しい商業・サービス・業務機能の誘致と市街地の環境改善、街なか居住を促進することにより、新たに整備される盛岡バスセンターと一体的となって、岩手県内陸部の広域的な拠点である河南地区における持続的なにぎわいの創出、エリアの価値向上を目指し、エリアに開かれた開発を目指す。

３． 施行地区

(1)　施行地区の位置

本地区は、盛岡駅の東約 1600m に位置し、北側は３・３・６向中野安倍館線（国道 106 号）（幅員 19m）、西側は市道中ノ橋通一丁目１号線（幅員 8.6m）、南側は市道中ノ橋通一丁目八幡町線（幅員 8.8m）と市道中ノ橋通一丁目３号線（幅員 5m）、東側は市道中ノ橋通一丁目２号線（幅員 4.2m）と民有宅地に接した地区である。

(2)　施行地区の位置図

添付書類(1)のとおり

(3)　施行地区の区域

盛岡市中ノ橋通一丁目

202-1、202-2、203-2、202-3、202-4、202-5、206、207、210-2、212-1、212-2、213-1、213-5、213-6、215-1、215-2、260-2、260-3、260-4、260-5、260-6、260-7、260-10、260-11、260-12、260-13、260-14、260-15、260-16、260-17、260-22、260-24、260-27、260-28、260-30、260-31、260-32

上記各筆の全部及び３・３・６向中野安倍館線（国道 106 号）の一部、市道中ノ橋通一丁目１号線の一部、市道中ノ橋通一丁目２号線の一部、市道中ノ橋通一丁目八幡町線の一部、市道中ノ橋通一丁目３号線の一部

(4)　施行地区の区域図

添付書類(2)のとおり

(5)　施行地区の面積

約 0.8ha

４． 設計の概要

(1)　設計説明書

a)　設計方針

本地区は西街区と東街区の２つの街区により構成される。

3.3.6 向中野安倍館線（国道 106 号）と市道中ノ橋通一丁目１号線（肴町商店街）とに面する西街区は店舗と業務サービス施設、自走式駐車場を整備する。低層部では、3.3.6 向中野安倍館線（国道 106 号）と肴町商店街それぞれに面して店舗を配置し、1 階路面エリアにおいてまちに開かれたウォーカブルな環境整備を行う。併せて、歩行者が街区を東西に往来できるよう屋内に回遊動線を計画しウォーカブルな街並みを形成する。

東街区には集合住宅を整備し、街なか居住の促進を図る。敷地内には公開空地などを設け、一般に開かれた空間と回遊動線を計画する。低層部には 3. 3. 6 向中野安倍館線（国道 106 号）に面して店舗を配置し、近隣に整備される盛岡バスセンター及び西街区と一体となった連続的なにぎわい空間を整備する。

b)　施設建築物の設計の概要

(ｲ) 設計方針

西街区は 1～3 階に小売・飲食・医療・サービス系店舗、4 階に事務所、地下 1 階に自走式駐車場を計画する。

東街区は、1 階に店舗、1～22 階に住宅を計画する。

19

(ﾛ) 建ぺい率及び容積率

	建築敷地面積	建築面積	建築延床面積	建ぺい率	容積率
西街区	約 4,701 ㎡	約 4,105 ㎡ 約 4,110 ㎡	約 15,351 ㎡ 約 15,048 ㎡	約 87%	約 259% 約 254%
東街区	約 1,477 ㎡	約 750 ㎡ 約 950 ㎡	約 8,270 ㎡ 約 9,880 ㎡	約 51% 約 64%	約 461% 約 546%

(ﾊ) 各階床面積及び主要用途

①　西街区

階	用途	床面積	備　考
PH	共用	約 327 ㎡	構造：鉄骨造 規模：地下 1 階、地上 4 階 高さ：　約　23m その他施設 (1)自走式駐車場 収容台数　78 台 81 (2)駐輪場 収容台数　37 台 14
4	事務所	約 2,611 ㎡ 約 2,604 ㎡	
3	店舗	約 2,641 ㎡ 約 2,671 ㎡	
2	店舗	約 2,876 ㎡ 約 2,609 ㎡	
1	店舗	約 3,911 ㎡ 約 3,852 ㎡	
地下 1	駐車場	約 2,985 ㎡	
計		約 15,351 ㎡ 約 15,048 ㎡	

①　東街区

階	用途	床面積	備　考
22	住宅	約 341 ㎡	構造：鉄筋コンクリート造
21	住宅	約 341 ㎡	

20	住宅	約 341 ㎡	規模：地上 22 階
19	住宅	約 341 ㎡ 約 477 ㎡	19
18	住宅	約 341 ㎡ 約 477 ㎡	高さ：高層部　約　79m
17	住宅	約 341 ㎡ 約 477 ㎡	59 その他施設
16	住宅	約 341 ㎡ 約 477 ㎡	(1)駐車場
15	住宅	約 341 ㎡ 約 477 ㎡	収容台数　18 台 40
14	住宅	約 341 ㎡ 約 477 ㎡	(2) 駐輪場
13	住宅	約 341 ㎡ 約 477 ㎡	収容台数　120 台 80
12	住宅	約 341 ㎡ 約 477 ㎡	
11	住宅	約 341 ㎡ 約 477 ㎡	
10	住宅	約 341 ㎡ 約 477 ㎡	
9	住宅	約 341 ㎡ 約 477 ㎡	
8	住宅	約 341 ㎡ 約 477 ㎡	
7	住宅	約 341 ㎡ 約 477 ㎡	
6	住宅	約 341 ㎡ 約 477 ㎡	
5	住宅	約 341 ㎡ 約 477 ㎡	
4	住宅	約 341 ㎡ 約 477 ㎡	
3	住宅	約 341 ㎡ 約 477 ㎡	
2	住宅	約 525 ㎡ 約 323 ㎡	
1	店舗、住宅	約 925 ㎡ 約 1,448 ㎡	
計		約 8,270 ㎡ 約 9,880 ㎡	

c）施設建築敷地の設計の概要

(ｲ) 設計の方針

壁面後退を行い，快適な歩行者空間を確保する

(ﾛ) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約 43%である。

d）**公共施設の設計の概要**

(ｲ) 設計の方針

市道中ノ橋通一丁目２号線を幅員約 6.0m に拡幅整備する。市道中ノ橋通一丁目３号線を拡幅整備する。

(ﾛ) 公共施設調書

	種別	名称	幅員（全幅員）	延長	備考
道路	幹線道路	3・3・6 向中野安倍館線 （国道 106 号）	約 9.5m （約 19m）	約 150m	都市計画道路整備済み
	区画道路	市道中ノ橋通一丁目１号線	約 4.3m （約 8.6m）	約 100m	既存市道整備済み
		市道中ノ橋通一丁目２号線	約 3m （約 6m）	約 100m	既存市道整備済み 本事業により拡幅
		市道中ノ橋通一丁目３号線	約 3m （約 5.5m）	約 50m	既存市道整備済み
		市道中ノ橋通一丁目八幡町線	約 4.4m （約 8.8m）	約 30m	既存市道整備済み
下水道		公共下水道整備済み			

e）**住宅施設の概要**

住宅の種類		戸　数	所有形態
型	戸当たり床面積		
2LDK	約 60 ㎡	80 戸 106	区分所有
3LDK	約 70～75 ㎡ 80		
4LDK	約 85 ㎡		

(2)　設計図

添付書類(3)のとおり

５．事業施行期間

(1)　事業施行期間（予定）

自　事業計画認可公告日～至　令和９年９月３０日

(2)　建築工事期間（予定）

着工　令和５年１月

竣工　令和９年４月

６．　資金計画

（１）資金計画　　（単位：百万円）

収入金		支出金	
補助金	4,223 4,748	調査設計計画費	473 473
参加組合員負担金	3,574 5,463	土地整備費	1,332 1,332
保留床処分金	1,295 0	工事費	7,098 8,545
その他負担金	334	事務費	100 150
		借入金利子	89 45
合計	9,092 10,546	合計	9,092 10,546

（２）支出金明細　　（単位：百万円）

		総額			事業年度別計画																							
					令和2年度			令和3年度			令和4年度			令和5年度			令和6年度			令和7年度			令和8年度			令和9年度		
		数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額	数量	単価	金額
調査設計計画費	事業計画作成費	0.8ha		157				0.8ha		157																		
	地盤調査費	5本		10				5本		10																		
	建築設計費	23,438㎡ 24,928㎡		267				23,438㎡ 24,928㎡		185	23,438㎡ 24,928㎡		4	23,438㎡ 24,928㎡		14 16	23,438㎡ 24,928㎡		25 23	23,438㎡ 24,928㎡		10	23,438㎡ 24,928㎡		16	23,438㎡ 24,928㎡		14 13
	権利変換計画作成費	0.8ha		40				0.8ha		20	0.8ha		2				0.8ha		3							0.8ha		14
	小計			473						372			6			14 16			28 27			10			16			28 27
土地整備費	建築物除却等費	31,673㎡		975							31,673㎡		897				31,673㎡		78							31,673㎡		0
	補償費等	一式		357							一式		357															
	小計			1,332									1,254						78									
工事費	建築工事費	23,438㎡ 24,928㎡		6,948 8,485							23,438㎡ 24,928㎡		430 449	23,438㎡ 24,928㎡		1,599 1,629	23,438㎡ 24,928㎡		2,701 2,773	23,438㎡ 24,928㎡		547 890	23,438㎡ 24,928㎡		875 1,424	23,438㎡ 24,928㎡		796 1,320
	その他工事費	一式		150 60									24	一式		28 1	一式		50 59	一式		12	一式		36			
	小計			7,098 8,545									454 449			1,628 1,630			2,750 2,832			559 890			911 1,424			796 1,320
事務費		一式		100 150	一式		10 9	一式		5 7	一式		17 18	一式		15 18	一式		27 63	一式		6 13	一式		11	一式		9 10
借入金利子		一式		89 45				一式		4 1	一式		17 3	一式		16 5	一式		29 18	一式		6 9	一式		9 4	一式		8 6
合計				9,092 10,546			10 9			380 379			1,747 1,731			1,674 1,668			2,912 3,018			581 922			947 1,455			841 1,364

（３）資金調達　　（単位：百万円）

	総額	事業年度別計画							
		令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
支出金	9,092 10,546	10 9	380 379	1,747 1,731	1,674 1,668	2,912 3,018	581 922	947 1,455	841 1,364
補助金	4,223 4,748	0	183	1,145	700 770	1,155 1,251	255 322	408 515	378 564
参加組合員負担金	3,574 5,463	0	0	603	314 0	548 628	586 1,058	937 1,693	586 1,481
保留床処分金	1,295 0	0	0	0	0	1,295 0	0	0	0
その他負担金	0 334					334			
借入金	0	10 9	197	0 −17	660 899	−86 804	−260 −457	−398 −753	−123 −681
資金調達　小計	9,092 10,546	10 9	380 379	1,747 1,731	1,674 1,668	2,912 3,018	581 922	947 1,455	841 1,364

（４）補助金算出根拠

（単位：百万円）

		総額				事業年度別計画																											
						令和2年度				令和3年度				令和4年度				令和5年度				令和6年度				令和7年度				令和8年度				令和9年度			
		数量	単価	事業費	補助金	数量	単価	事業費	補助金	数量	単価	事業費	補助金	数量	単価	事業費	補助金	数量	単価	事業費	補助金	数量	単価	事業費	補助金	数量	単価	事業費	補助金	数量	単価	事業費	補助金	数量	単価	事業費	補助金
調査設計計画費	事業計画作成費	0.8ha		157	78					0.8ha		157	78																								
	地盤調査費	5本		10	4					5本		10	4																								
	建築設計費	23,438㎡ 24,928㎡		267	131					23,438㎡ 24,928㎡		185	91	23,438㎡ 24,928㎡		4	2	23,438㎡ 24,928㎡		14 16	7	23,438㎡ 24,928㎡		25 23	12	23,438㎡ 24,928㎡		10	5	23,438㎡ 24,928㎡		16	8	23,438㎡ 24,928㎡		14 13	7
	権利変換計画作成費	0.8ha		40	20					0.8ha		20	10	0.8ha		2	1					0.8ha		3	2									0.8ha		14	7
	小計			473	234 233							372	183			6	3			14 16	7			28 27	14			10	5			16	8			28 27	14
土地整備費	建築物除却等費	31,673㎡		975	886									31,673㎡		897	815					31,673㎡		78	71												
	補償費等	一式		357	1,511 1,567									一式		357	197	一式			256	一式			373 364	一式			171 172	一式			274	一式			240 304
	小計			1,332	2,398 2,453											1,254	1,012				256			78	445 435				171 172				274				240 304
工事費	建築工事費	23,438㎡ 24,928㎡		6,948 8,485	1,592 1,779									23,438㎡ 24,928㎡		430 449	129 130	23,438㎡ 24,928㎡		1,599 1,629	437	23,438㎡ 24,928㎡		2,701 2,773	696 706	23,438㎡ 24,928㎡		547 890	79 115	23,438㎡ 24,928㎡		875 1,424	126 184	23,438㎡ 24,928㎡		796 1,320	124 207
	その他工事費	一式		150 60												24				28 1				50 59				12				36					
	小計			7,098 8,545	1,592 1,779											454 449	129 130			1,628 1,630	437			2,750 2,832	696 706			559 890	79 115			911 1,424	126 184			796 1,320	124 207
事務費		一式		100 150				10 9				5 7				17 18				15 18				27 63				6 13				11				9 10	
借入金利子		一式		89 45								4 1				17 3				16 5				29 18				6 9				9 4				8 6	
繰促補助金					284																70				96				30				48				40
合計				9,092 10,546	4,223 4,748			10 9				380 379	183			1,747 1,731	1,145			1,674 1,668	700 770			2,912 3,018	1,155 1,251			581 922	255 322			947 1,455	408 515			841 1,364	378 564

７．　添付書類

(1)　位置図

(2)　区域図

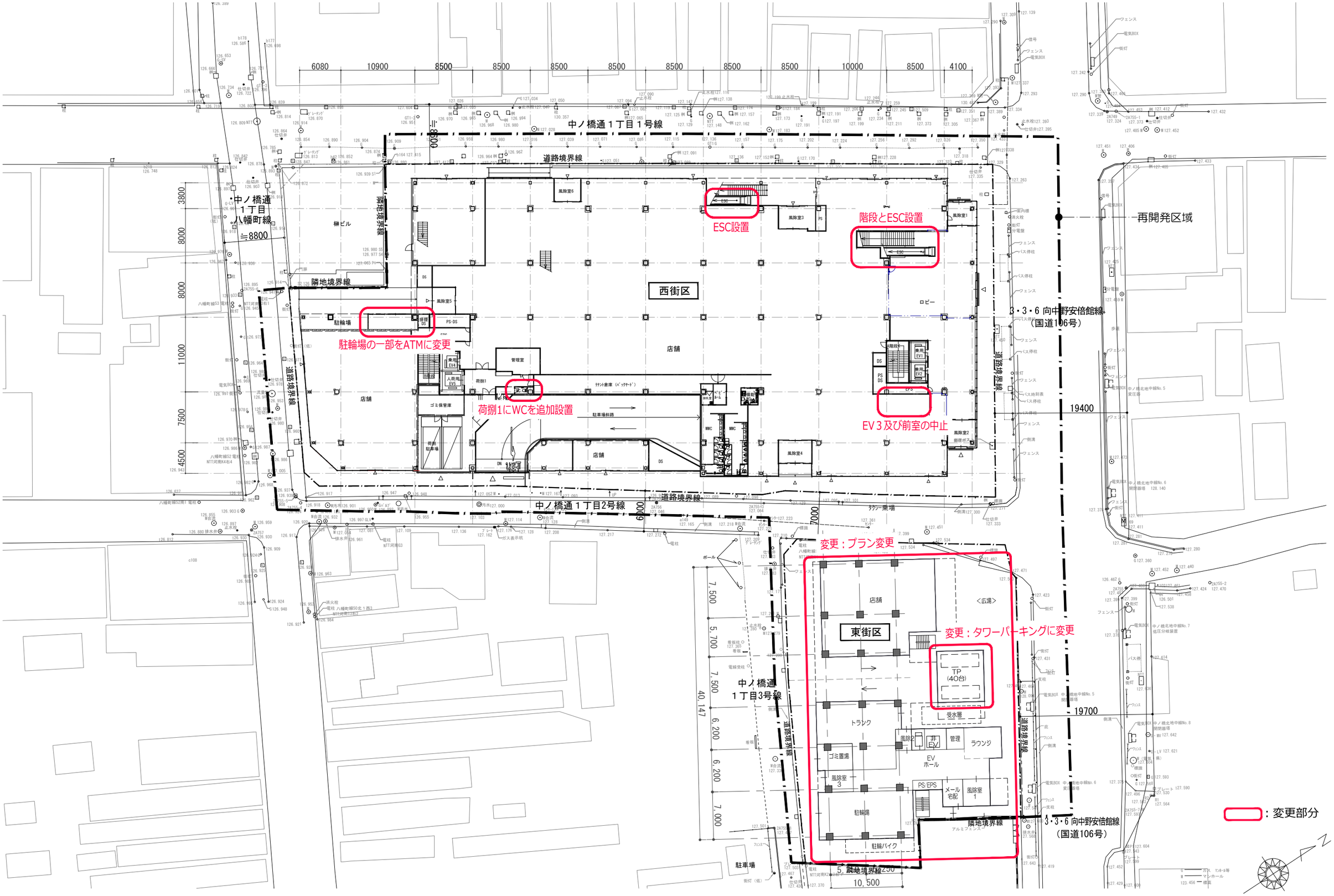
区域図

区域図（公図写）

(3)　設計図

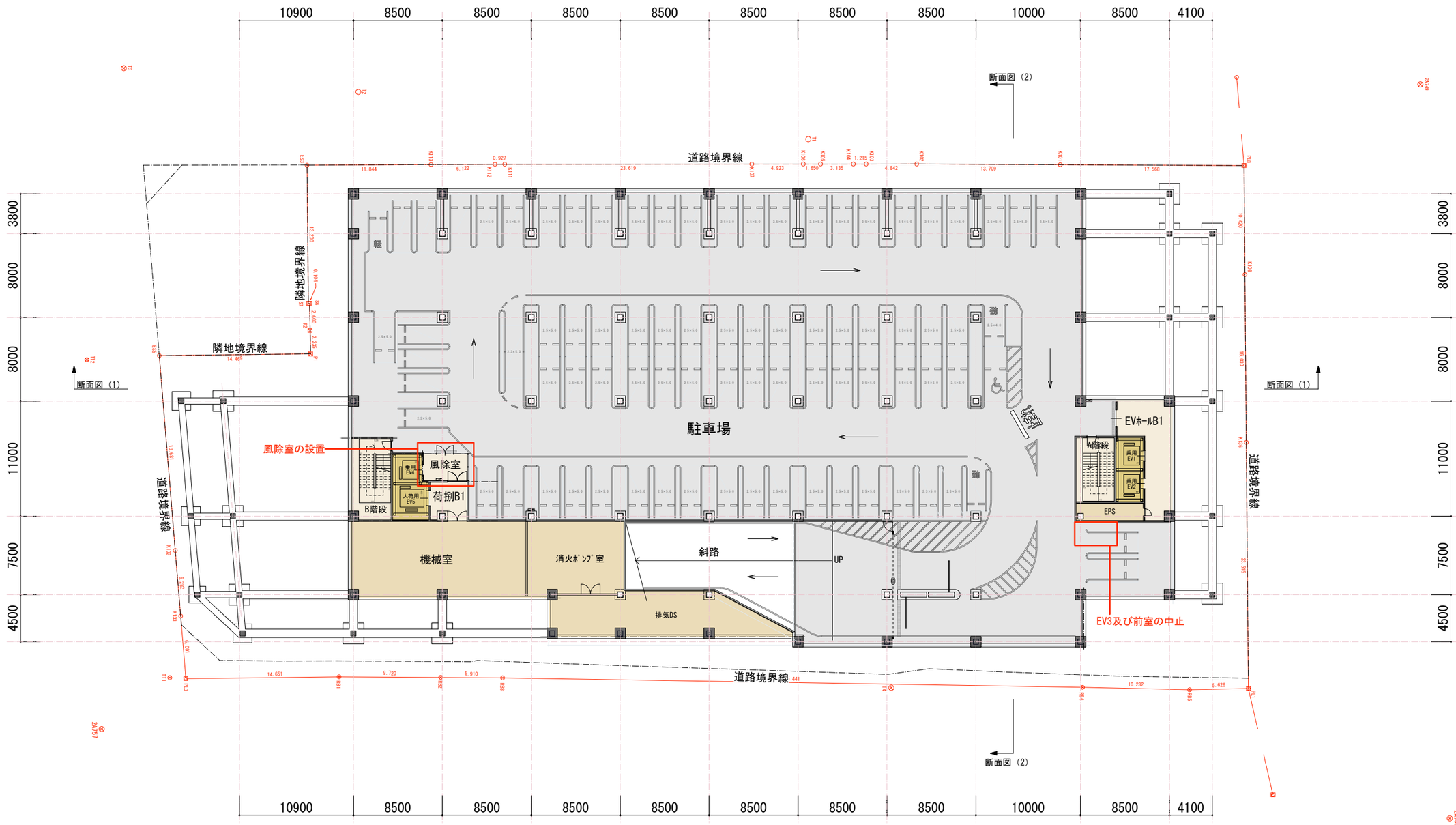
施設建築物設計図　配置図	S=1:500
施設建築物設計図　平面図・断面図・面積表（西街区）	S=1:400
施設建築物設計図　平面図（東街区）	S=1:300
施設建築物設計図　断面図・面積表（東街区）	S=1:400
施設建築敷地平面図	S=1:500
公共施設設計図　道路平面図及び断面図	S=1:500

添付書類	施設建築物設計図　配置図	A3：縮尺 1/500

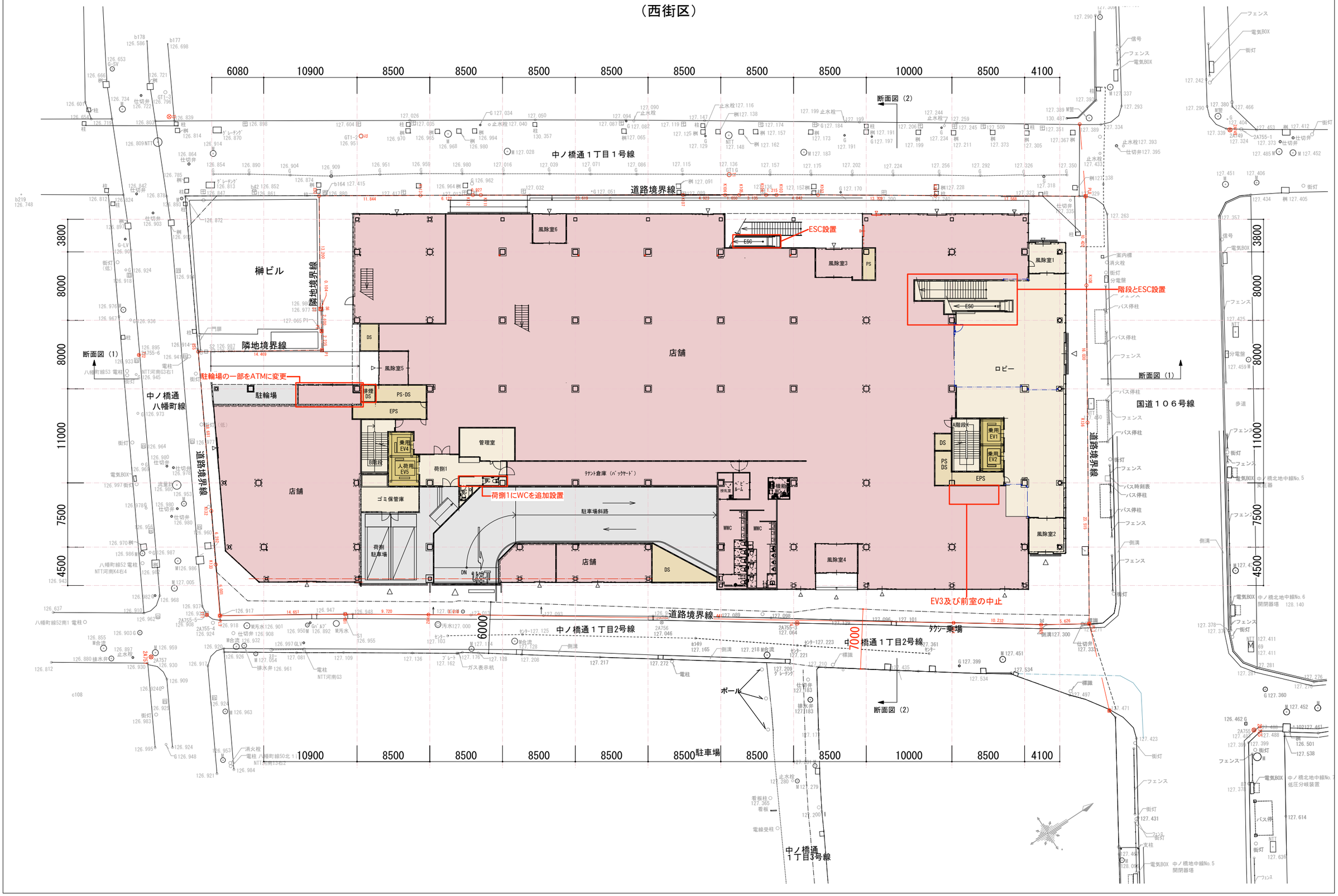


添付書類	施設建築物設計図　地下1階平面図	A3：縮尺 1/400

（西街区）

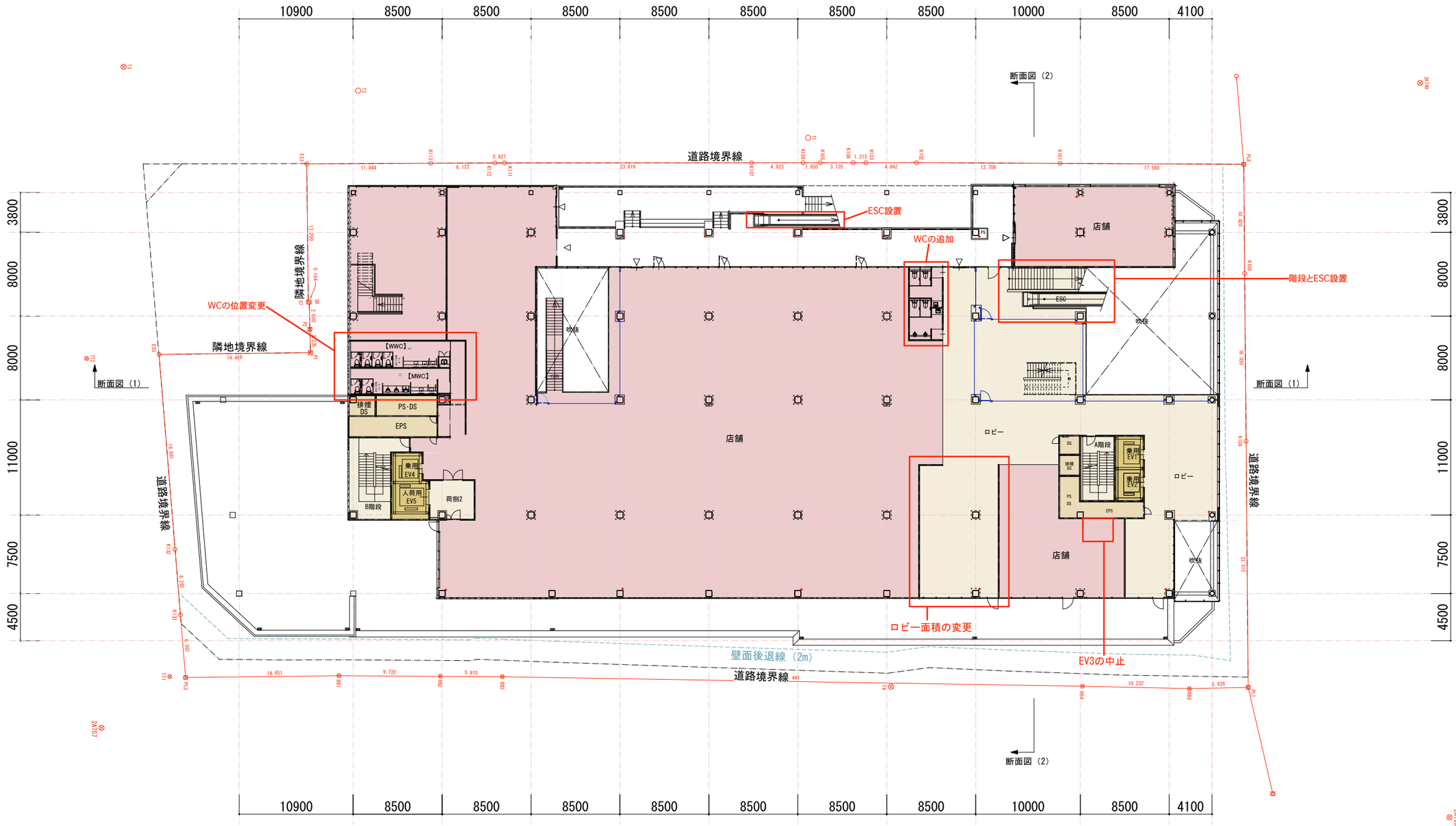


添付書類	施設建築物設計図　1階平面図	A3：縮尺 1/400



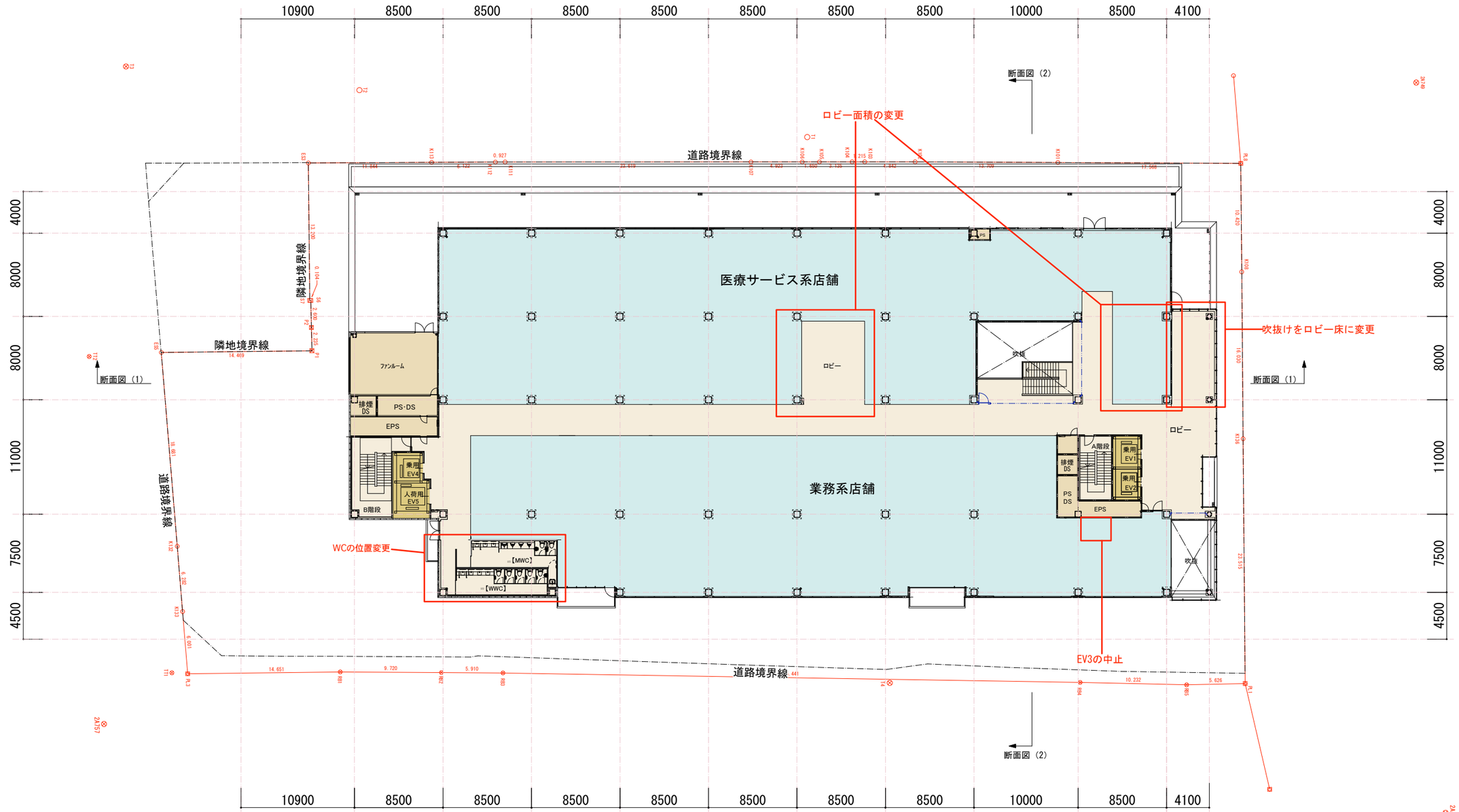
添付書類	施設建築物設計図　2階平面図	A3：縮尺 1/400

（西街区）



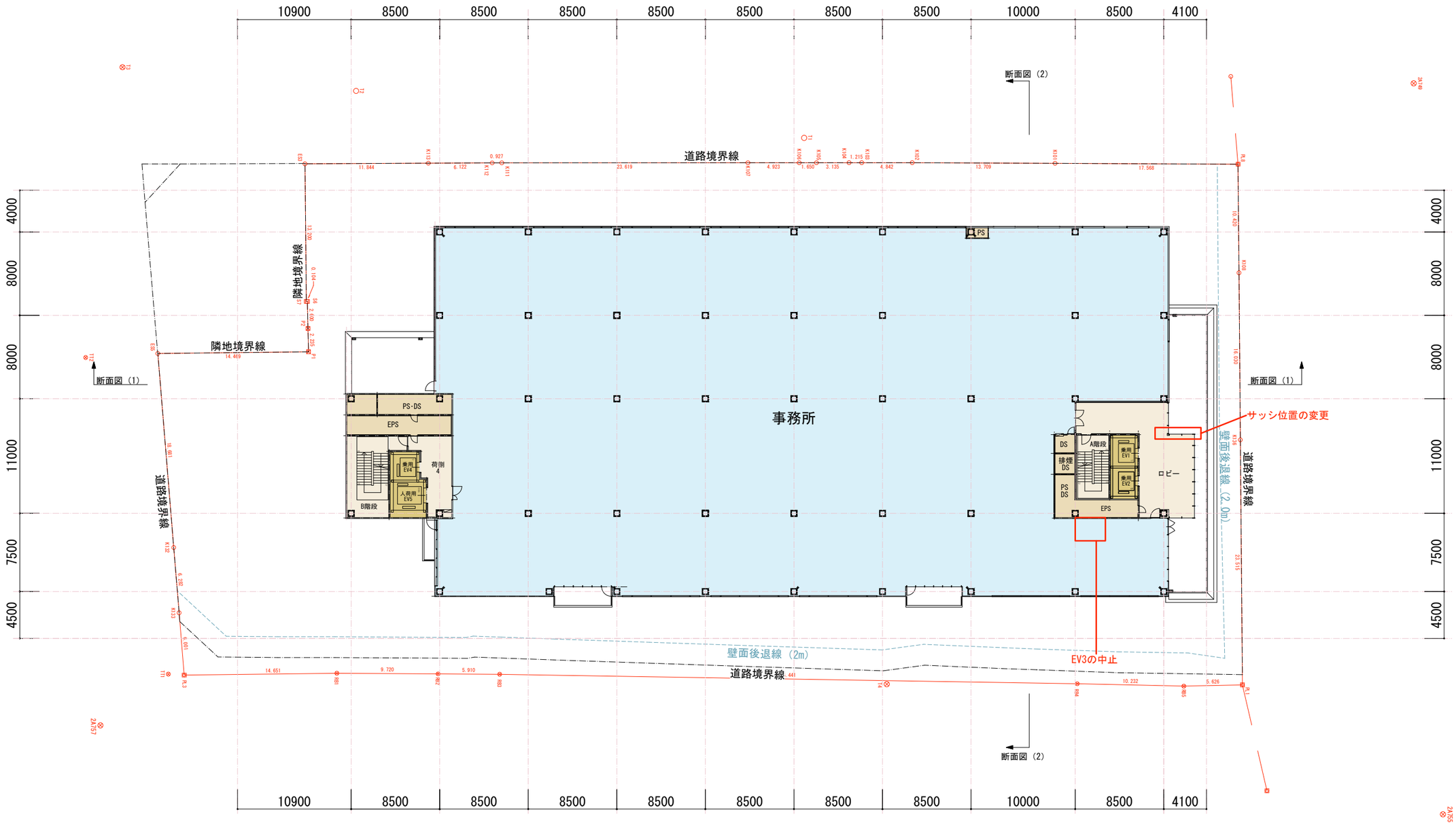
添付書類	施設建築物設計図　3階平面図	A3：縮尺 1/400

（西街区）



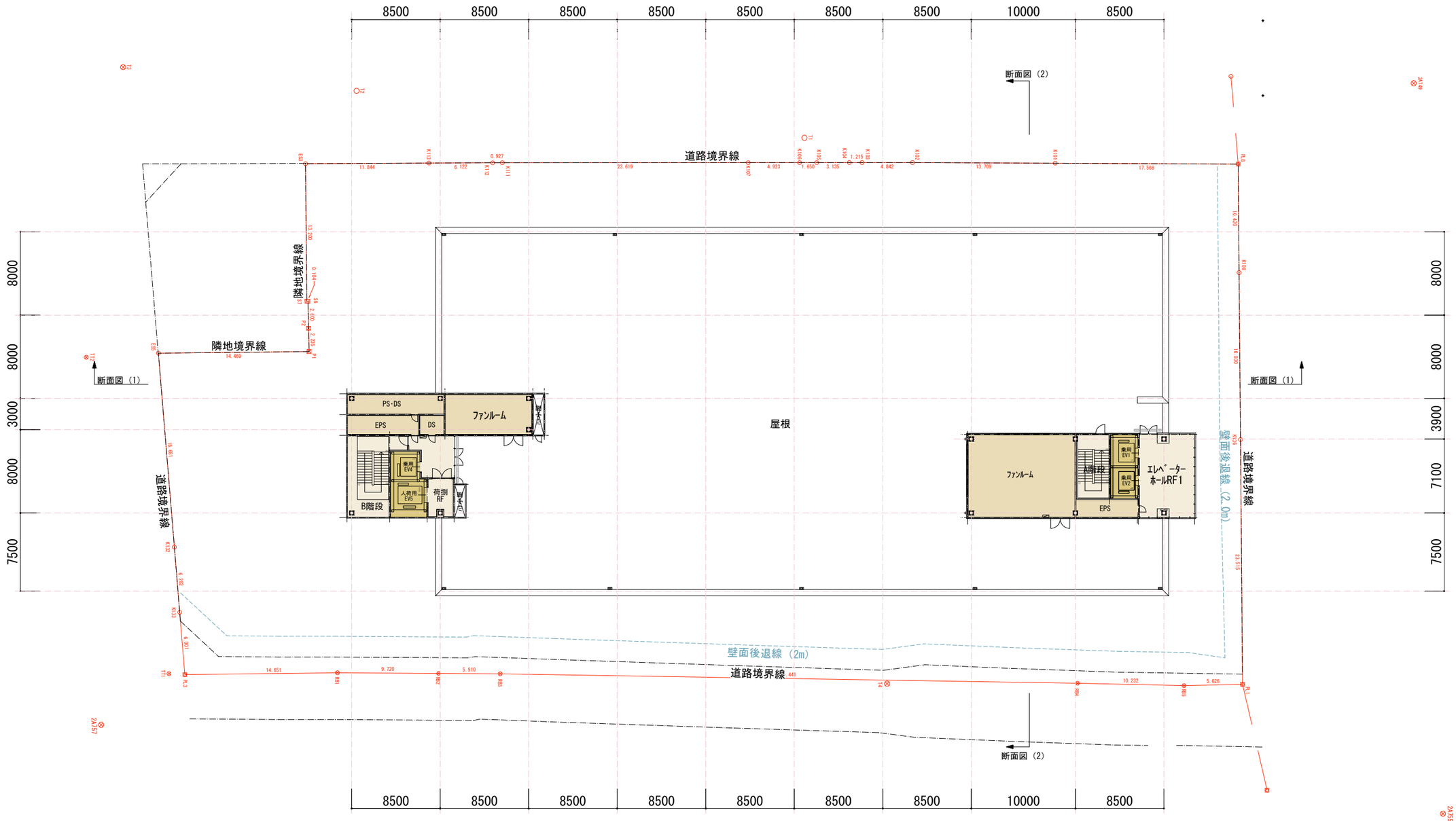
添付書類	施設建築物設計図　4階平面図	A3：縮尺 1/400

（西街区）



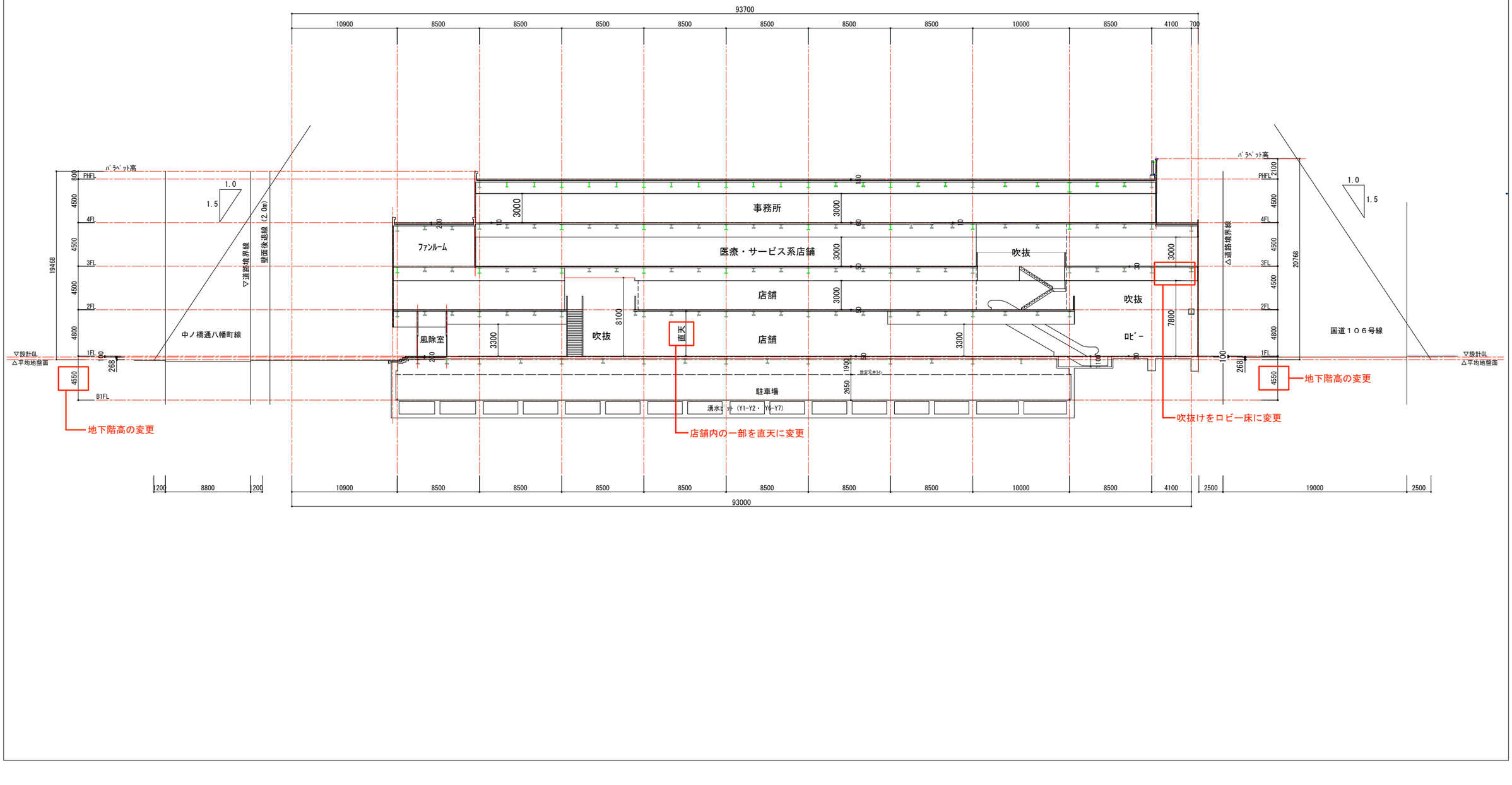
添付書類	施設建築物設計図　PH階平面図	A3：縮尺 1/400

（西街区）



添付書類	施設建築物設計図　断面図（1）	A3：縮尺 1/400

（西街区）



盛岡市中ノ橋通一丁目地区再開発

【西街区】

敷地面積： 4,701 ㎡　　容積率： 259%

254%

建築面積： 4,105 ㎡　　建蔽率： 87%

4,110

■ 面積表

階高 (m)	店舗	店舗（事務・医療系）	事務所			事務所（EV）【容積対象外】	床面積小計	全体共用			床面積小計	駐車場駐輪場	バルコニー等【床面積対象部】	延床面積	容積対象面積	駐車台数（台）	駐輪台数（台）
			事務所					共用	PS・DS機械室等	共用（EV）【容積対象外】							
PH階 4.00	0	0	0	0	0	0	0	124	165	38	327		0	327	289		
４階 4.50	0	0	2,337			10		148			254		10	2,611	2,563		
			2,347	0	0	0	2,347	151	68	38	257		0	2,604	2,565		
３階 4.50	0	1,992						475	119		632		18	2,641	2,603		
		1,928	0	0	0	0	0	592	113	38	743		0	2,671	2,633		
２階 4.50	1,965							510	68		616		295	2,876	2,837		
	1,924	0	0	0	0	0	0	587	60	38	685		0	2,609	2,570		
１階 4.80	2,758				9	10	19	559	96		693	382	59	3,911	3,863	0	37
	2,889	0	0	0	0	0	0	473	87	38	598	365	0	3,852	3,814	2	14
地下１階 5.00					9	11	20	121	288		447	2,518			2,935	78	
4.55	0	0	0	0	0	0	0	122	291	38	451	2,534	0	2,985	2,946	79	
合計 （㎡）	4,723	1,992	2,337		18	30	2,386	1,936	803		2,969	2,900	381	15,351	15,090	78	37
	4,813	1,928	2,347	0	0	0	2,347	2,048	783	230	3,061	2,899	0	15,048	14,818	81	14
（坪）	1,429	602	707		5	9	722	586	243		898	877	115	4,644	4,565		
	1,456	583	710	0	0	0	710	619	237	70	926	877	0	4,552	4482		

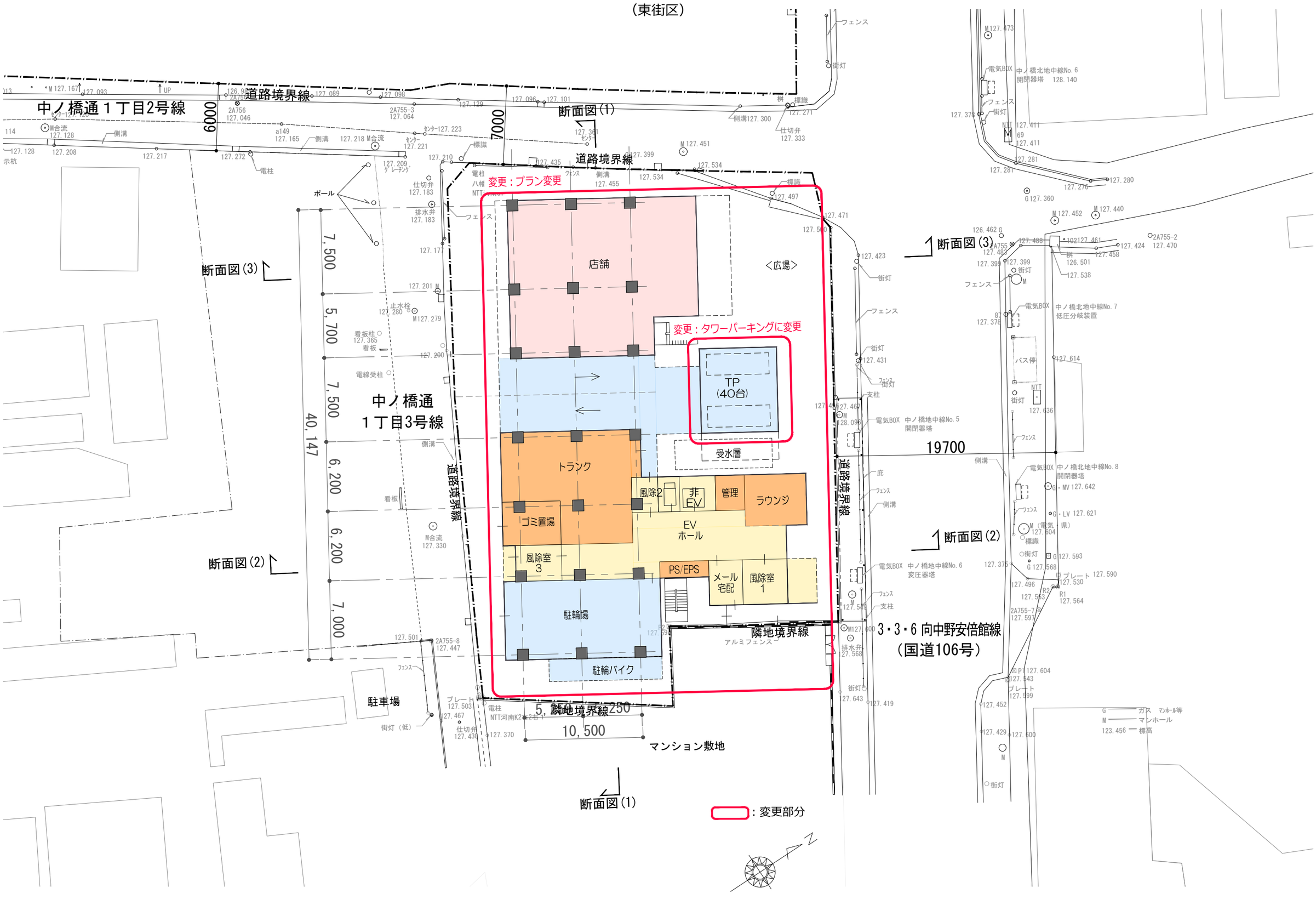
駐車場の緩和後の容積対象面積＝ 12,190

11,918

15,335 ×1/5 ＝ 3067 ㎡までが駐車場面積の容積対象外部分

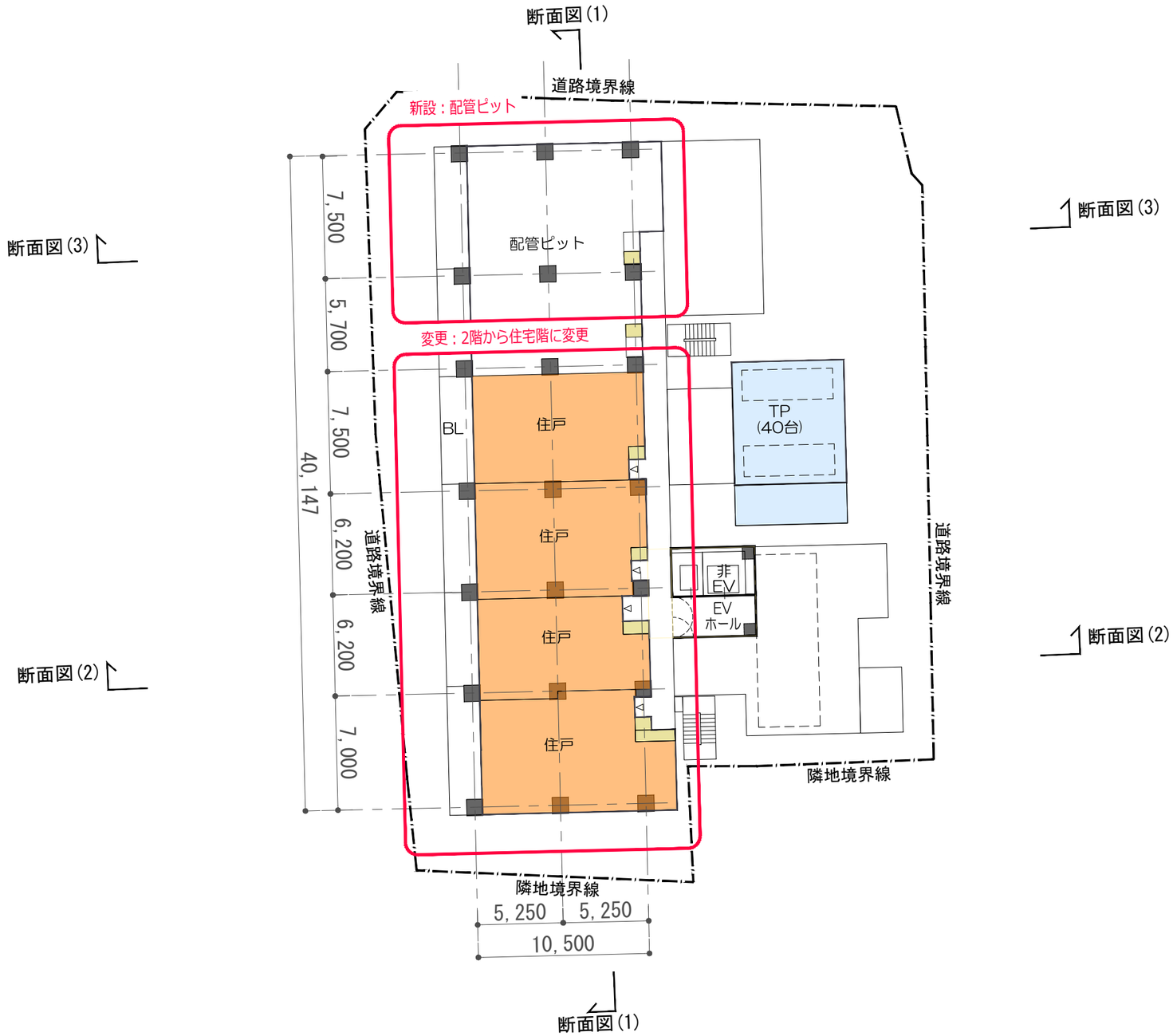
15,048 ×1/5 ＝ 3010

添付書類	施設建築物設計図　1階平面図	A3：縮尺 1/300



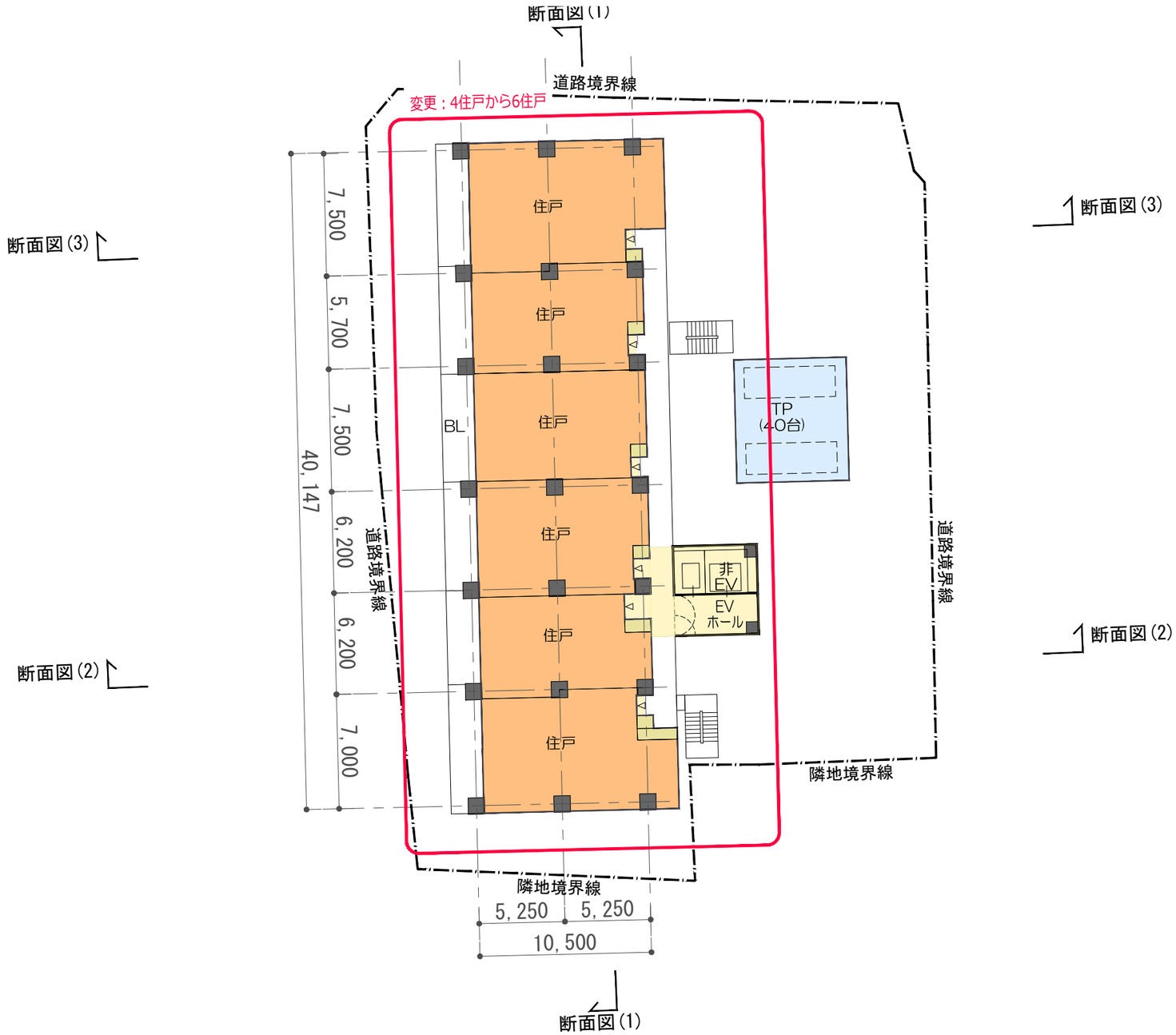
添付書類	施設建築物設計図　2階平面図	A3：縮尺 1/300

（東街区）



添付書類	施設建築物設計図　3～19階平面図	A3：縮尺 1/300

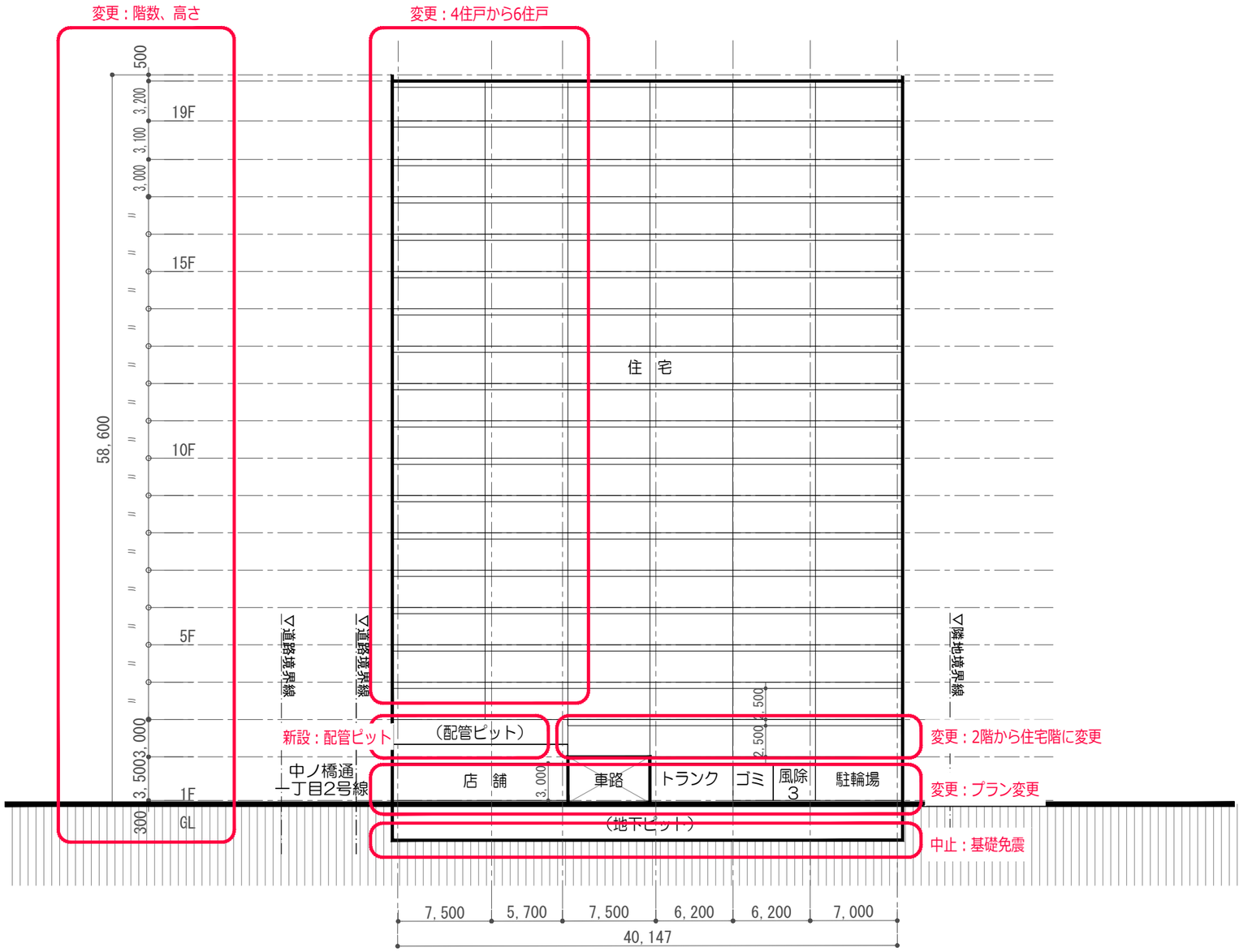
（東街区）



：変更部分

添付書類	施設建築物設計図　断面図（1）	A3：縮尺 1/400

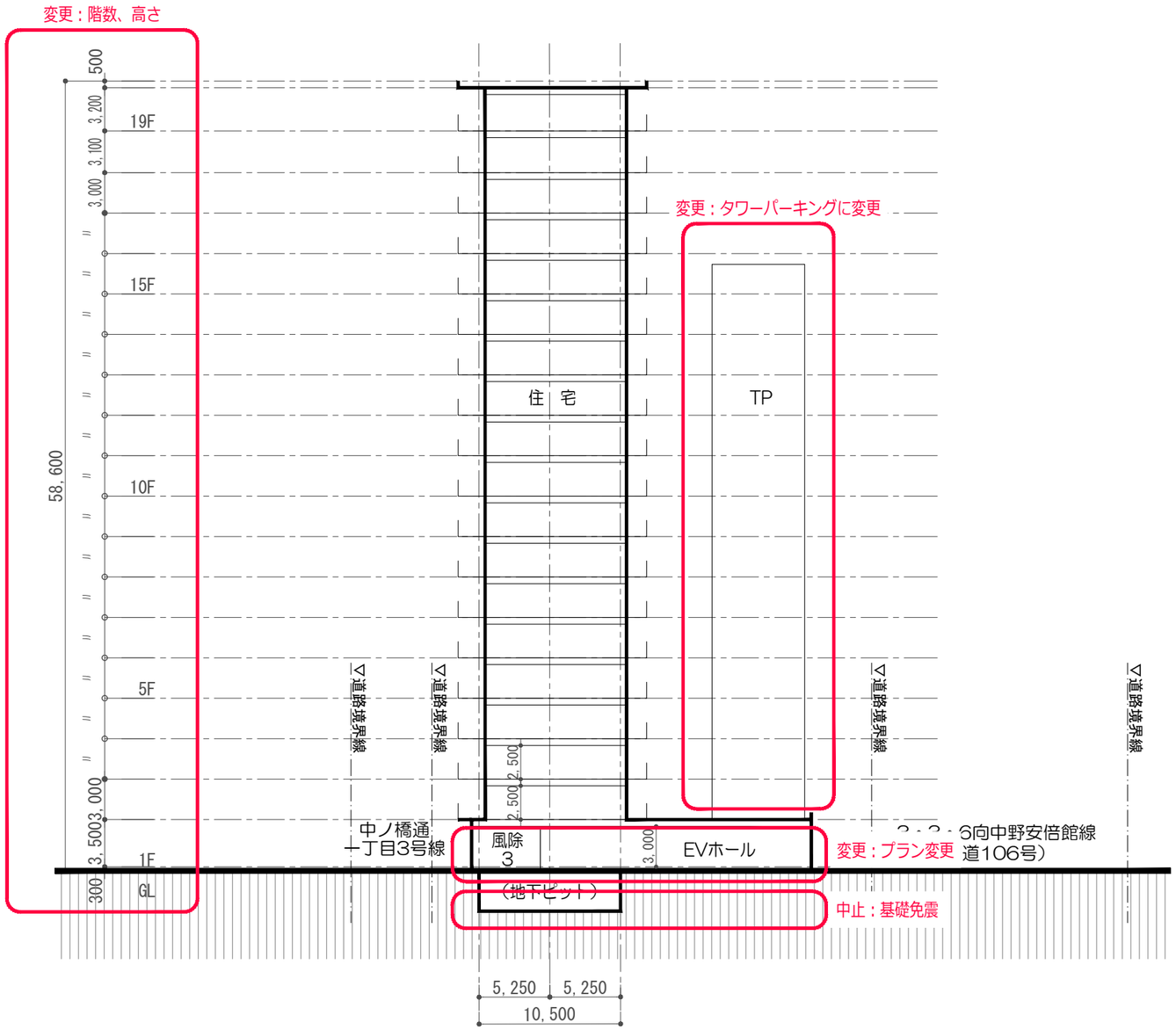
（東街区）



：変更部分

添付書類	施設建築物設計図　断面図（2）	A3：縮尺 1/400

（東街区）



：変更部分

盛岡市中ノ橋通一丁目地区再開発

【東街区】

敷地面積：　1,477 ㎡　　容積率：　461%　　駐車台数　18台

546%　40台

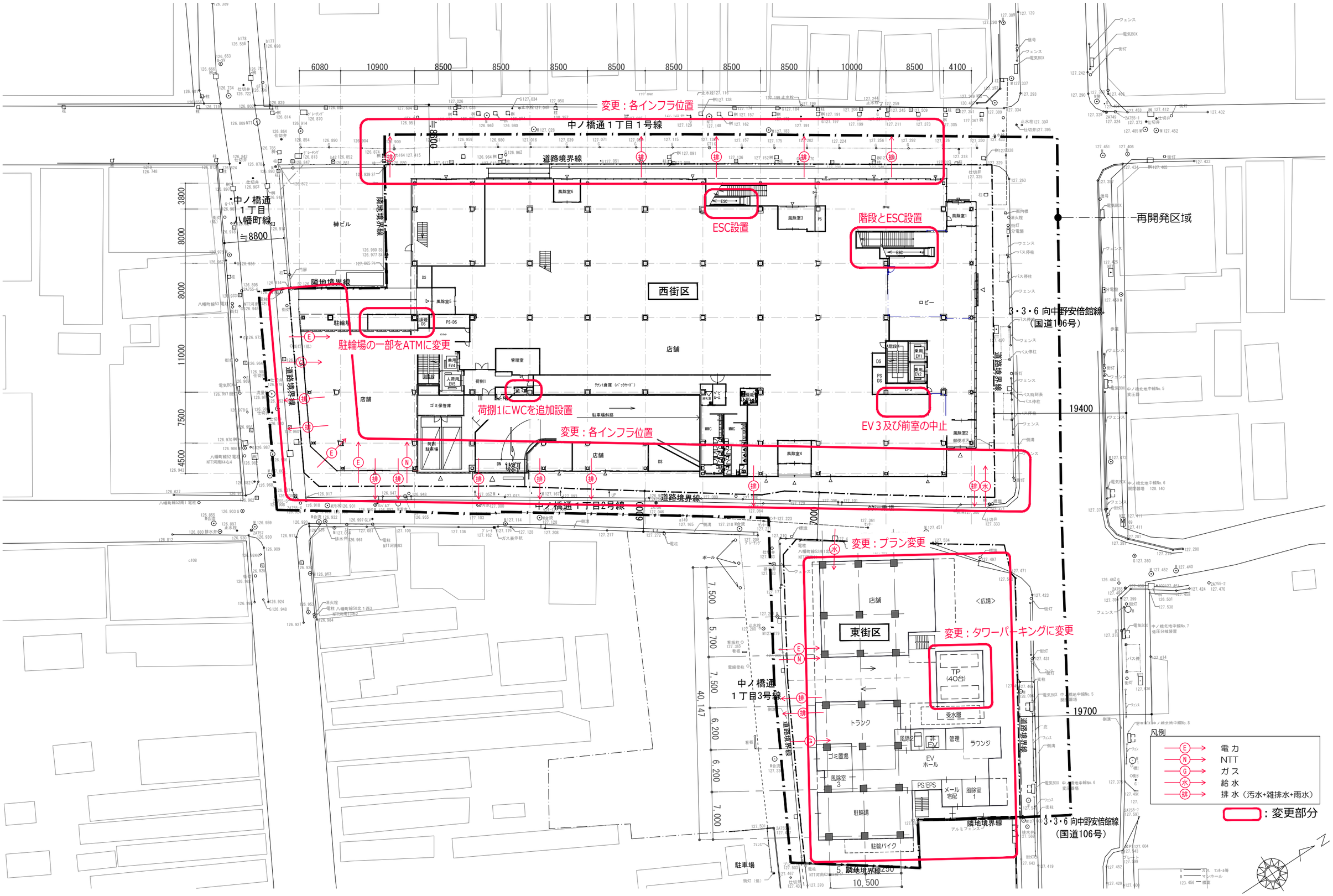
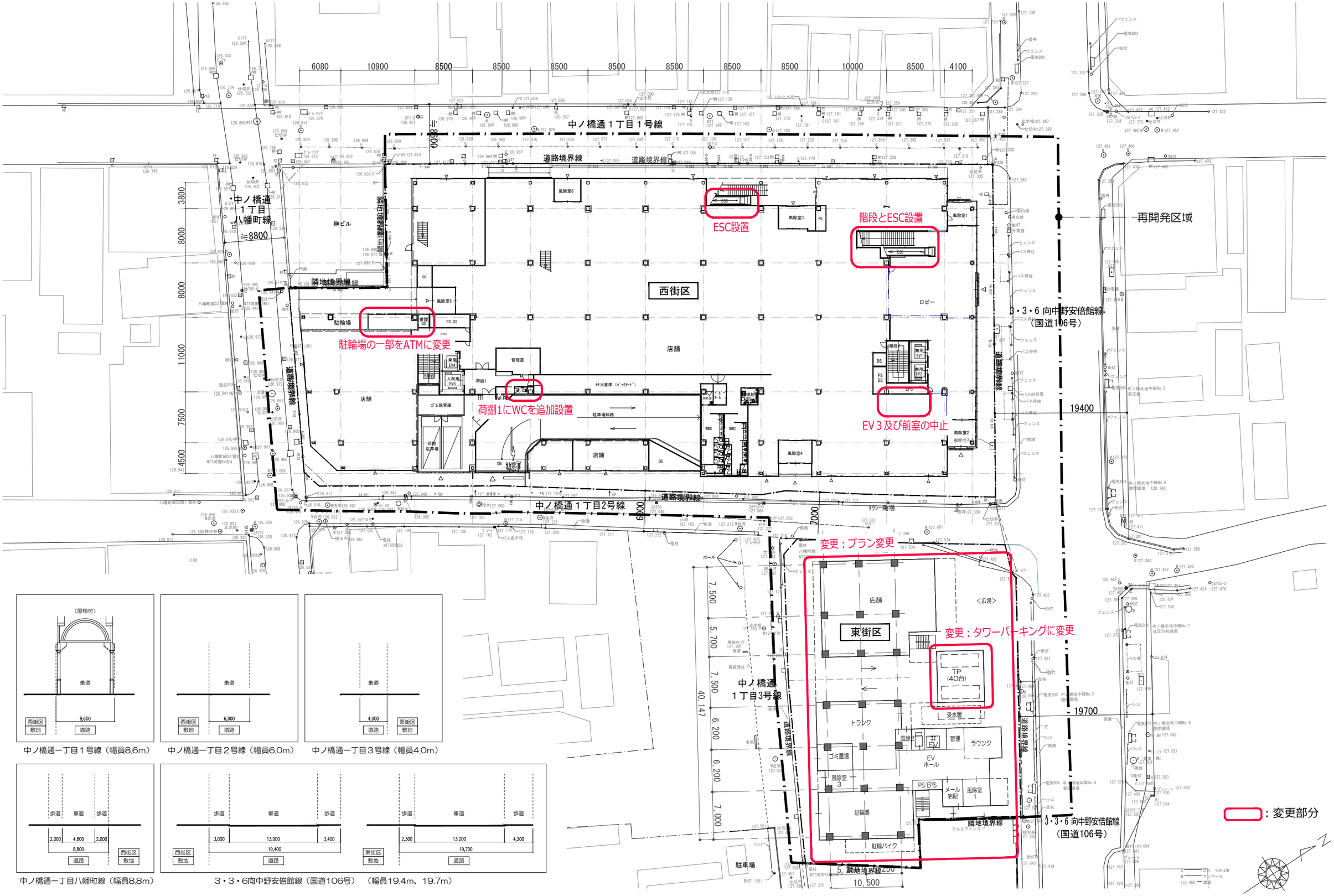
建築面積：　750 ㎡　　建蔽率：　51%　　駐輪台数　120台

950　64%　80台

■ 面積表

階	住宅				店舗	駐車場 駐輪場	延床面積	容対面積	備考
	住戸	共用	容対計	容対外共用					
3F～22F	6,000	120	6,120	700			6,820	6,120	
3F～19F	7,259	136	7,395	714			8,109	7,395	
	（300㎡/階）	（6㎡/階）	（306㎡）	（35㎡）					
	（427㎡/階）	（8㎡/階）							
2F		260	260	70		195	525	260	
	276	6	282	41			323	282	
1F		100	100	155	330	340	925	430	
		160	160	150	220	918	1,448	380	
合計	6,000	480	6,480	925	330	535	8,270	6,810	
	7,535	302	7,837	905	220	918	9,880	8,057	

添付書類	施設建築敷地　平面図	A3：縮尺 1/500



添付書類	公共施設 設計図　道路平面図及び断面図	A3：縮尺 1/500