

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）

中ノ橋通一丁目地区市街地再開発組合
事業計画書（閲覧図書）
（第2回変更）

【施行地区及び設計の概要を表示する図書】

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	

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

(i) 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。

(ii) 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 m ²	約 3,965 m ²	約 15,335 m ²	約 84%	約 255%
		約 4,105 m ²	約 15,351 m ²	約 87%	約 259%
東街区	約 1,477 m ²	約 750 m ²	約 8,270 m ²	約 51%	約 461%

(iii) 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 249 m ² 約 327 m ²	構造：鉄骨造 規模：地下1階、地上4階 高さ：約 23m
4	事務所	約 2,384 m ² 約 2,611 m ²	
3	店舗	約 2,658 m ² 約 2,641 m ²	その他施設 (1)自走式駐車場 収容台数 <u>92</u> 台 78 (2)駐輪場 収容台数 <u>28</u> 台 37
2	店舗	約 2,871 m ² 約 2,876 m ²	
1	店舗	約 3,916 m ² 約 3,911 m ²	
地下1	駐車場	約 3,257 m ² 約 2,985 m ²	
計		約 15,335 m ² 約 15,351 m ²	

① 東街区

階	用途	床面積	備考
22	住宅	約 341 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地上22階
21	住宅	約 341 m ²	
20	住宅	約 341 m ²	
19	住宅	約 341 m ²	

18	住宅	約 341 m ²	高さ：高層部 約 79m その他施設 (1) 駐車場 収容台数 18 台 (2) 駐輪場 収容台数 120 台
17	住宅	約 341 m ²	
16	住宅	約 341 m ²	
15	住宅	約 341 m ²	
14	住宅	約 341 m ²	
13	住宅	約 341 m ²	
12	住宅	約 341 m ²	
11	住宅	約 341 m ²	
10	住宅	約 341 m ²	
9	住宅	約 341 m ²	
8	住宅	約 341 m ²	
7	住宅	約 341 m ²	
6	住宅	約 341 m ²	
5	住宅	約 341 m ²	
4	住宅	約 341 m ²	
3	住宅	約 341 m ²	
2	住宅	約 525 m ²	
1	店舗、住宅	約 925 m ²	
計		約 8,270 m ²	

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		
3LDK	約70~75㎡	80戸	区分所有
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

(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	8,061 9,092		381 380	1,522 1,747	1,364 1,674	2,415 2,912			
補助金	4,223	0	183	1,145	700	1,155	255	408	378
参加組合員負担金	2,632 3,574	0	0	289 603	0 314	234 548		586	937
保留床処分金	1,206 1,295	0	0	0	0	1,206 1,295	0	0	0
その他	0								
借入金	0	10	198 197	88 0	664 659	-180 -86	-260	-398	-123
資金調達 小計	8,061 9,092	10	381 380	1,522 1,748	1,364 1,673	2,415 2,912	581	947	841

(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							
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㎡		268 267	132 132					23,438㎡		186 185	91	23,438㎡		2 4	1 2	23,438㎡		15 14	7	23,438㎡		26 25	13 12	23,438㎡		10	5		16	8	23,438㎡		14	7
	権利変換計画作成費	0.8ha		44 40	22 20					0.8ha		20	10	0.8ha		7 2	3 1					0.8ha		3 2						0.8ha		14	7			
	小計			479 473	236 234							373 372	183			9 6	4 3			15 14	7			29 28	15 14		10	5		16	8		28	14		
土地 整備費	建築物除却等費	31,673㎡		975	887 886								31,673㎡		906 897	823 815						31,673㎡		70 78	63 71											
	補償費等	一式		367 357	1,571 1,511								一式		367 357	250 197					一式		263 256		373	一式		171	一式		274	一式		240		
	小計			1,343 1,332	2,458 2,398							1,273 1,254	1,073 1,012			263 256							70 78	437 445		171			274			240				
工事費	建築工事費	23,438㎡		5,910 6,948	1,529 1,592								23,438㎡		184 430	67 129	23,438㎡		1,292 1,599	429 437	23,438㎡		2,216 2,701	703 696	23,438㎡		547	79	23,438㎡		875	126	23,438㎡		796	124
	その他工事費	一式		150								24				28							50				12			36						
	小計			6,060 7,098	1,529 1,592							208 454	67 129			1,320 1,628	429 437						2,266 2,750	703 696		559	79		911	126		796	124			
事務費	一式		100			10					5				17							27				6			11				9			
借入金利子	一式		89								4				15 17							16				6			9				8			
合計			8,061 9,092	4,223			10				381 380	183			1,522 1,747	1,145						1,364 1,674	700			2,415 2,912	1,155		581	255		947	408		841	378

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

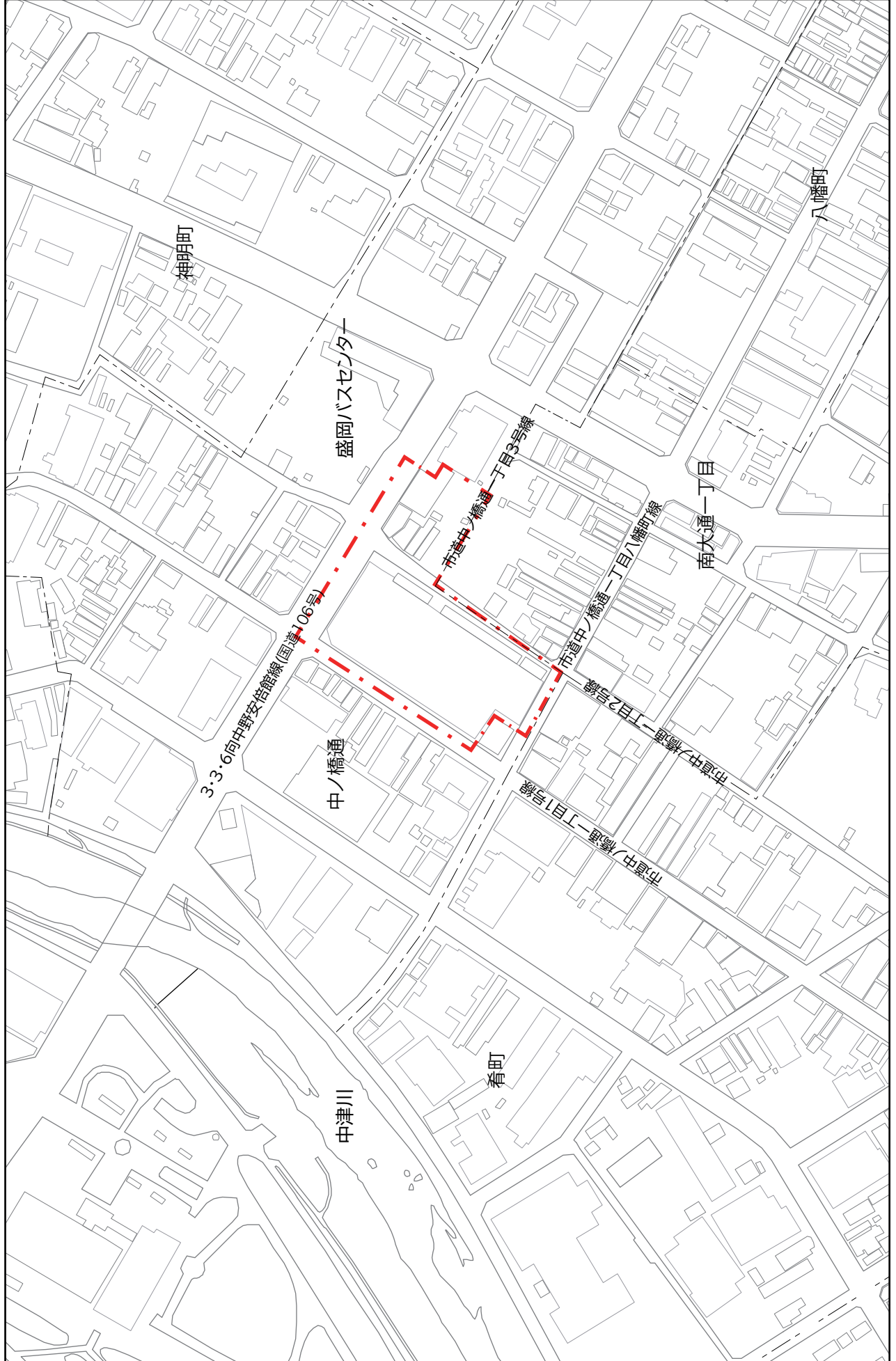
位置図

S=1:10,000



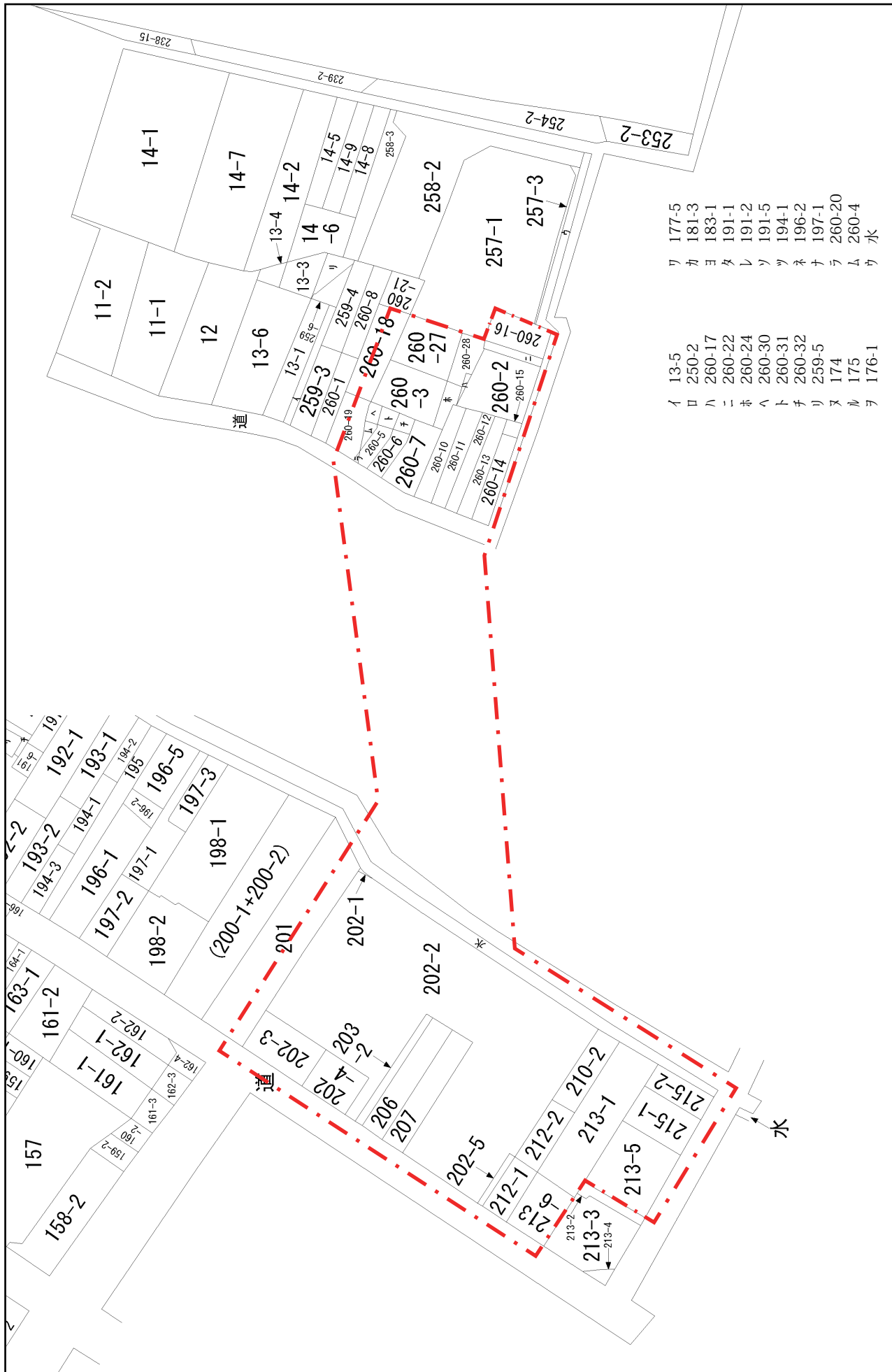
区域図

S=1:2,500

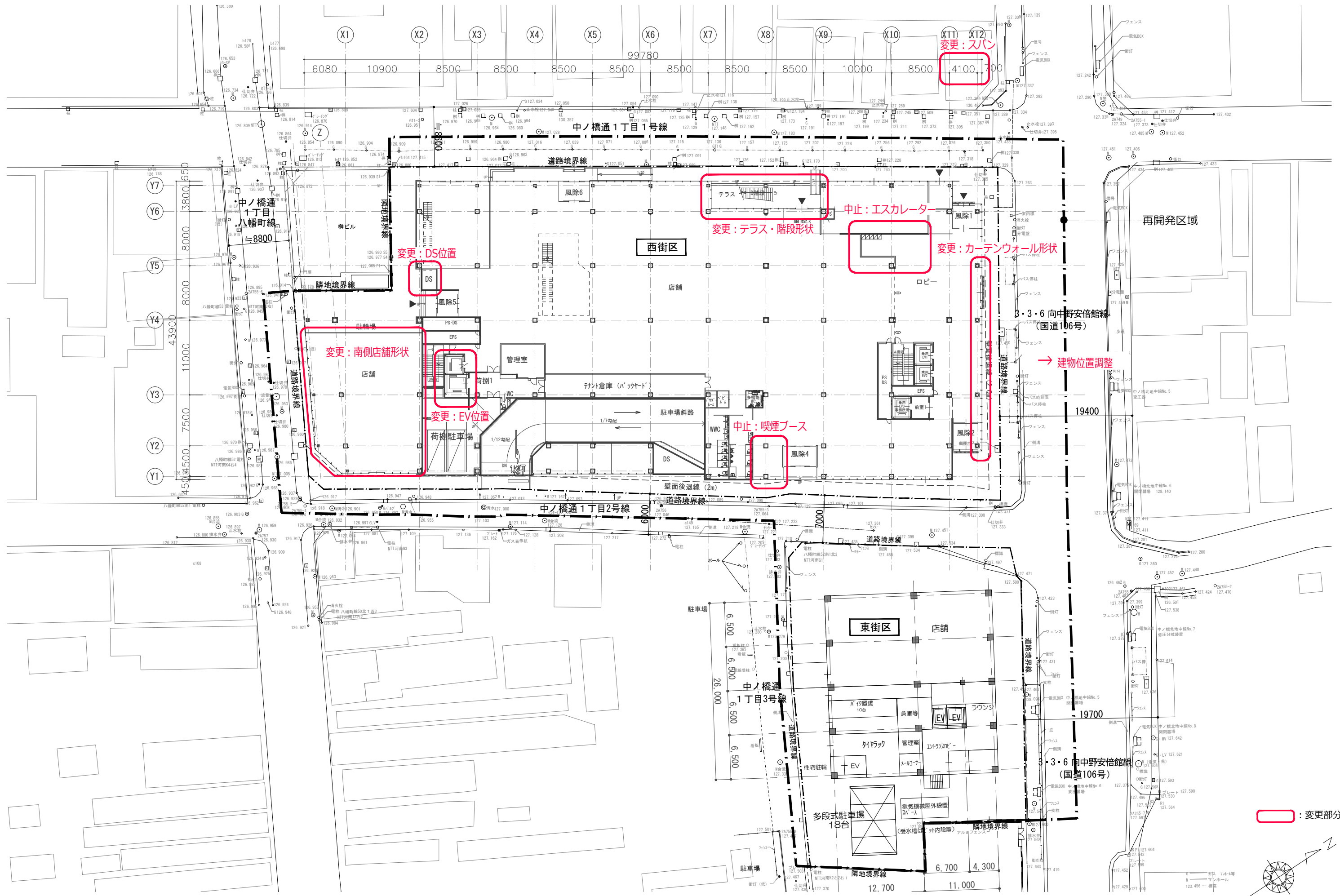


区域図 (公図写)

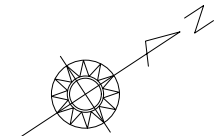
S=1:1,200



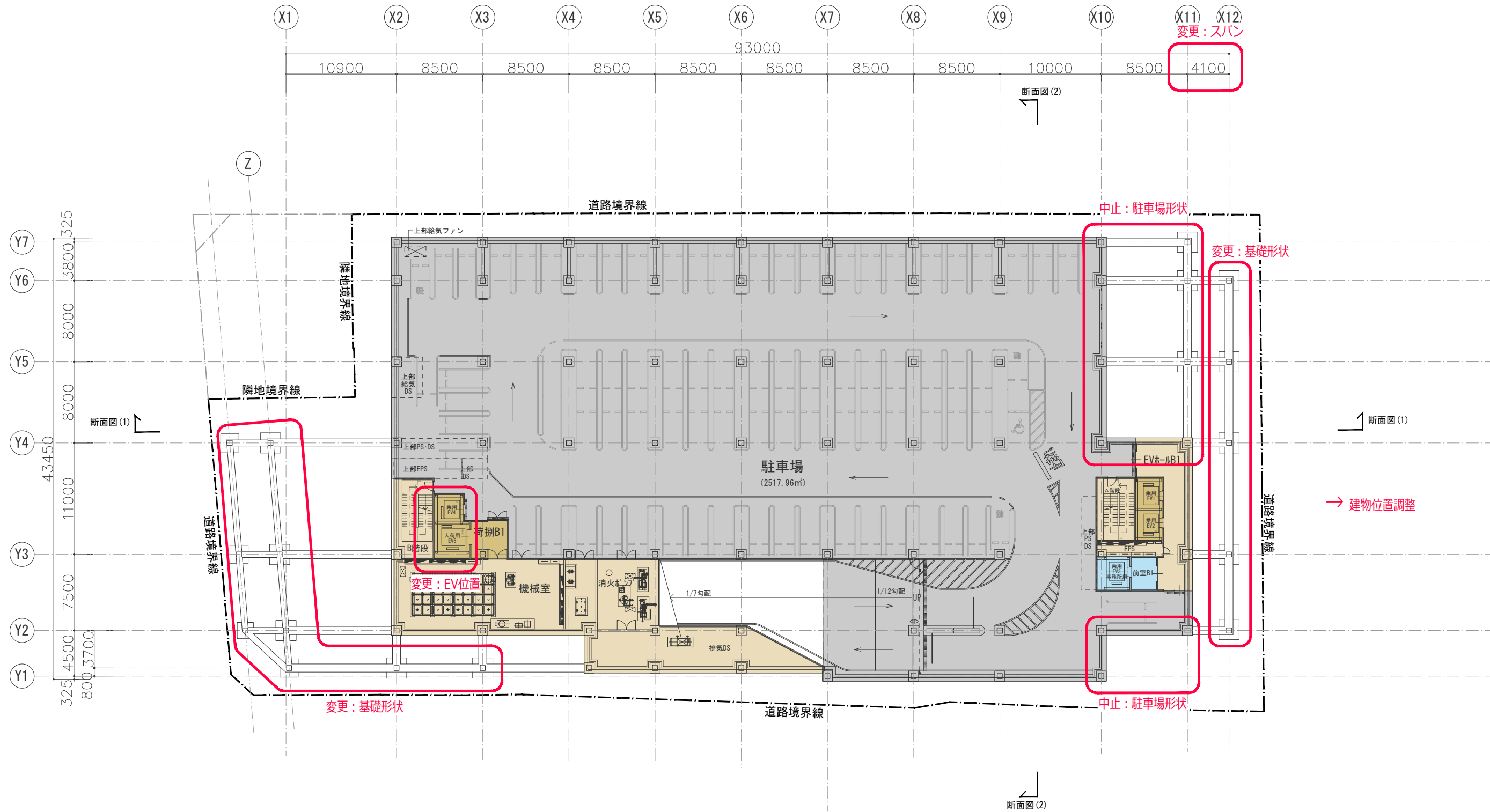
- | | | | |
|---|--------|---|--------|
| イ | 13-5 | ワ | 177-5 |
| ロ | 250-2 | カ | 181-3 |
| ハ | 260-17 | キ | 183-1 |
| ニ | 260-22 | ク | 191-1 |
| ホ | 260-24 | ケ | 191-2 |
| ヘ | 260-30 | コ | 191-5 |
| ト | 260-31 | サ | 194-1 |
| チ | 260-32 | シ | 196-2 |
| リ | 259-5 | ス | 197-1 |
| ヌ | 174 | セ | 260-20 |
| ル | 175 | テ | 260-4 |
| ヲ | 176-1 | ト | 水 |



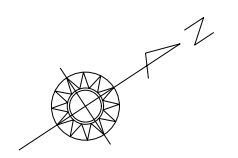
変更部分

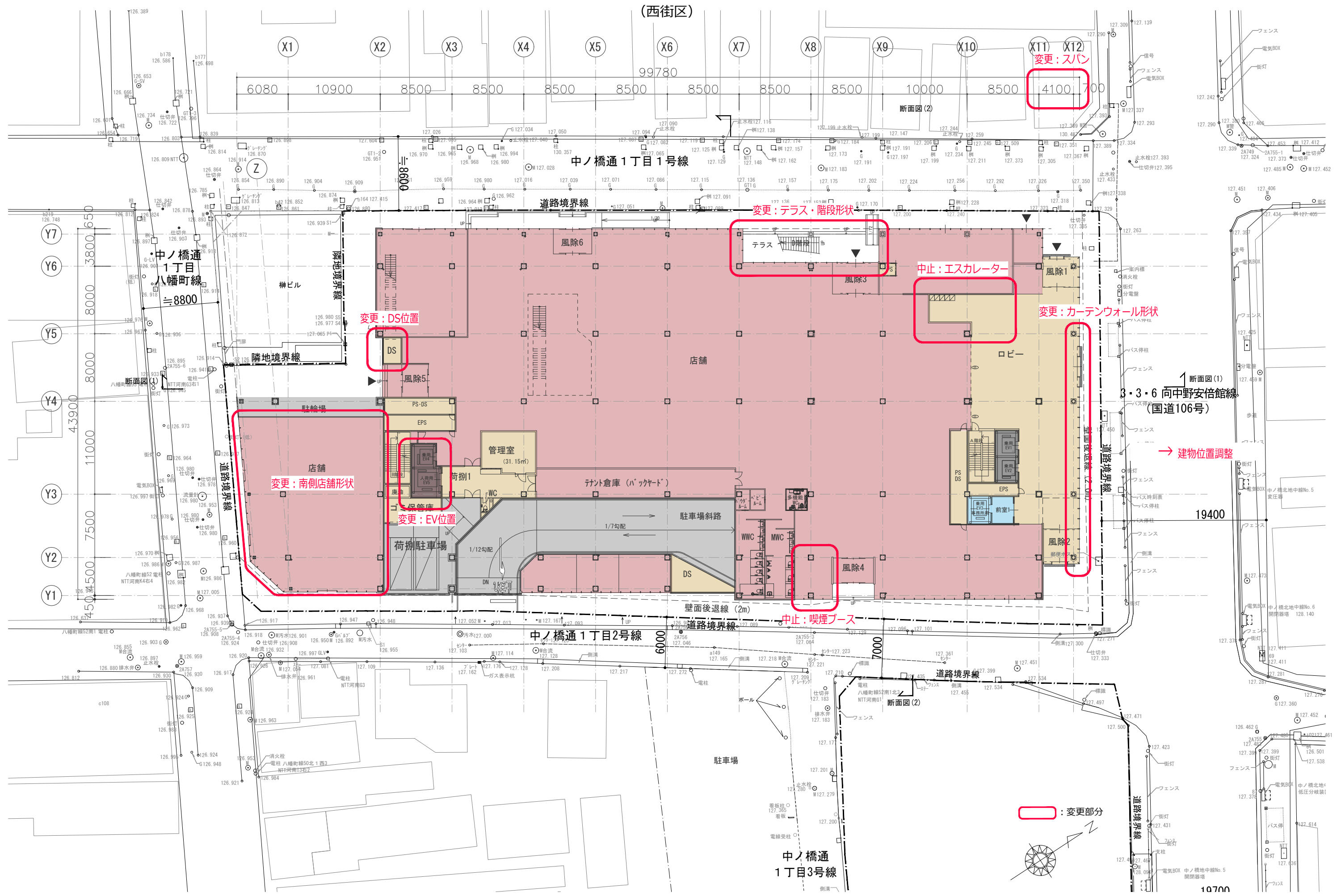


(西街区)



○ : 変更部分





(西街区)

変更: スパン

変更: テラス・階段形状

中止: エスカレーター

変更: カーテンウォール形状

変更: DS位置

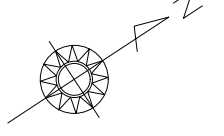
変更: 南側店舗形状

変更: EV位置

中止: 喫煙ブース

→ 建物位置調整

○ : 変更部分



中ノ橋通 1丁目3号線

10700

1 断面図(1)
3・3・6 向中野安倍館線
(国道106号)

断面図(2)

断面図(2)

中ノ橋通 1丁目1号線

道路境界線

道路境界線

道路境界線

中ノ橋通 1丁目2号線

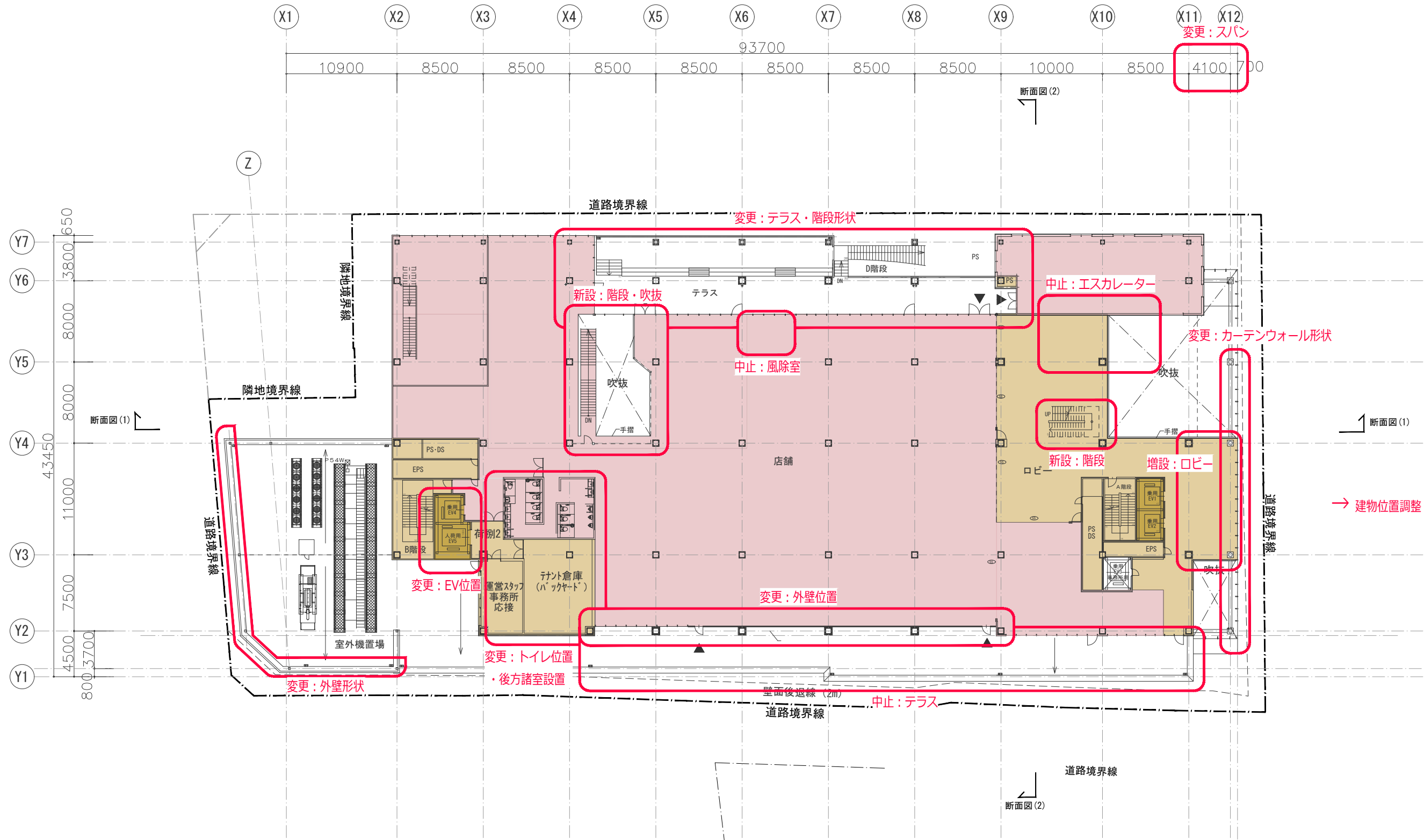
壁面後退線 (2m)

道路境界線

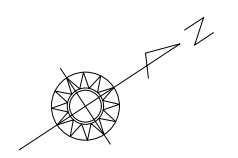
道路境界線

道路境界線

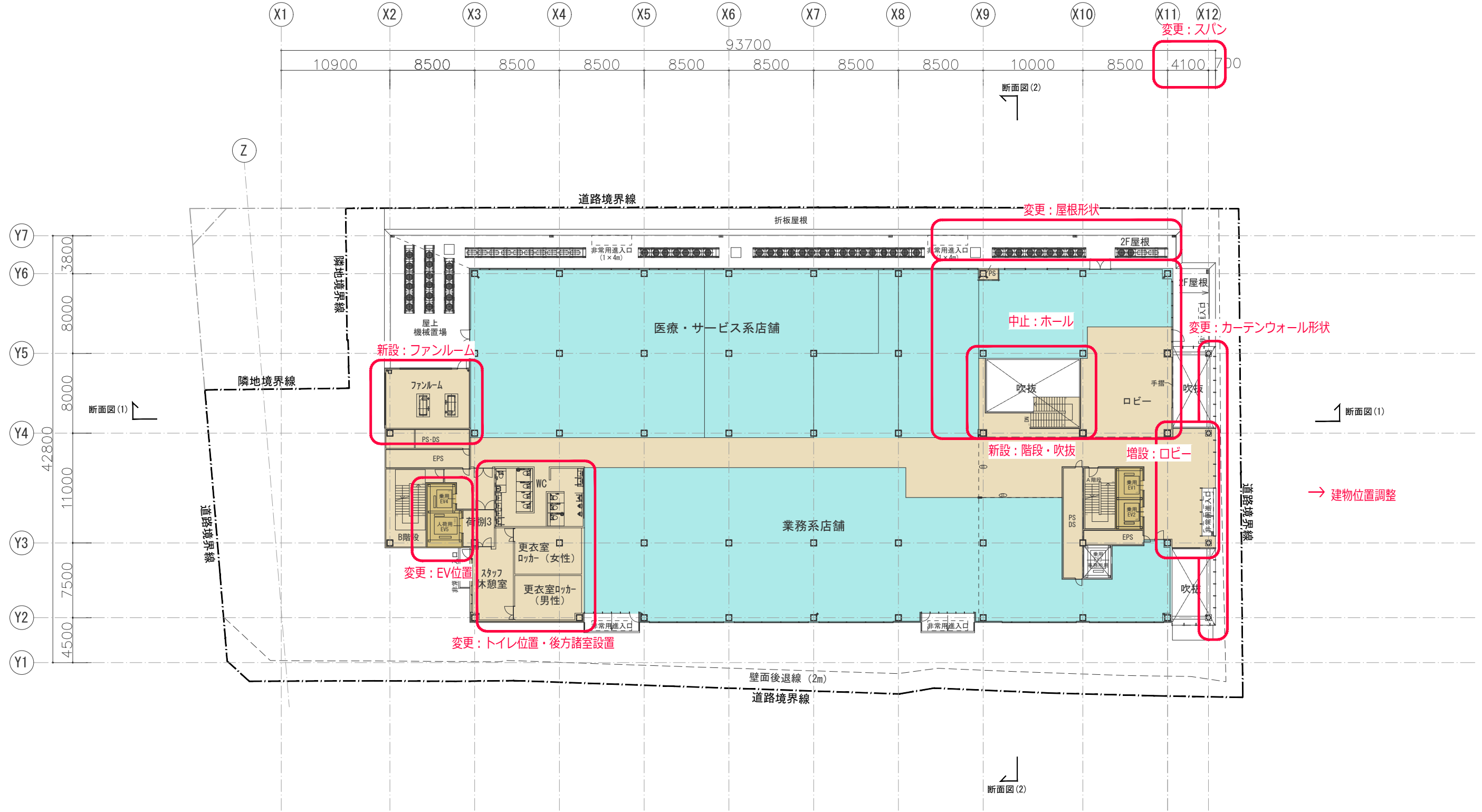
(西街区)



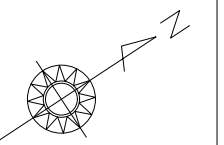
変更部分



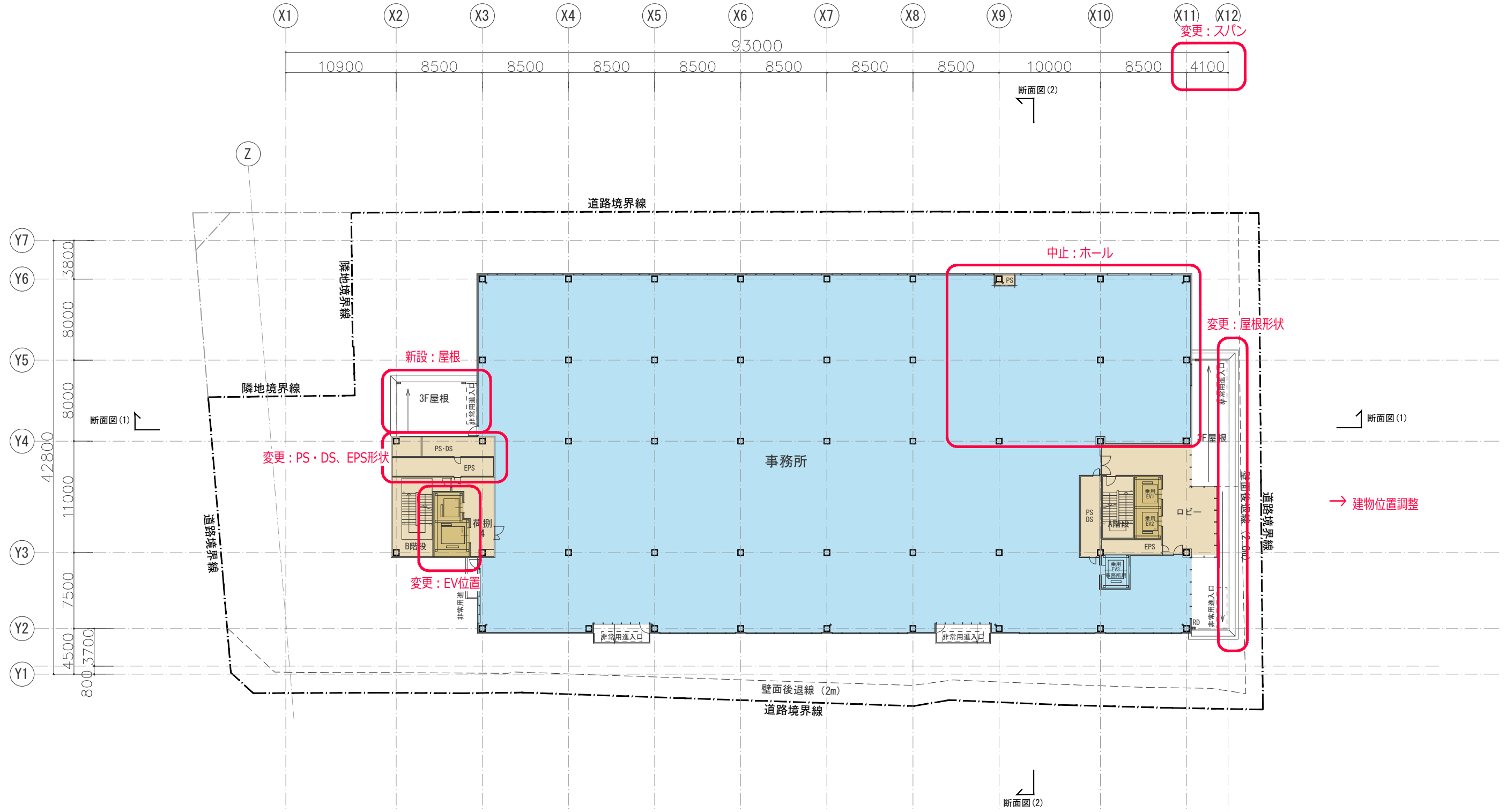
(西街区)



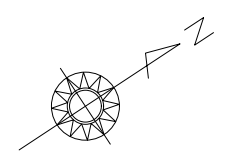
変更部分



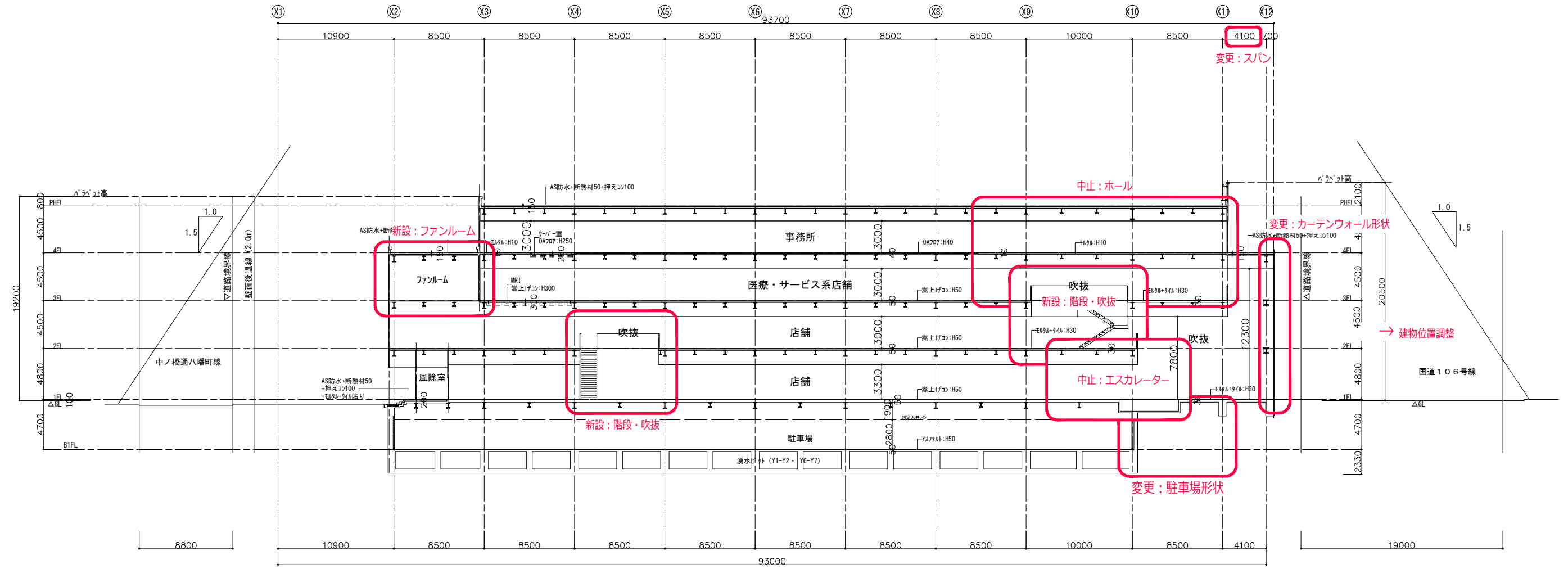
(西街区)



○ : 変更部分

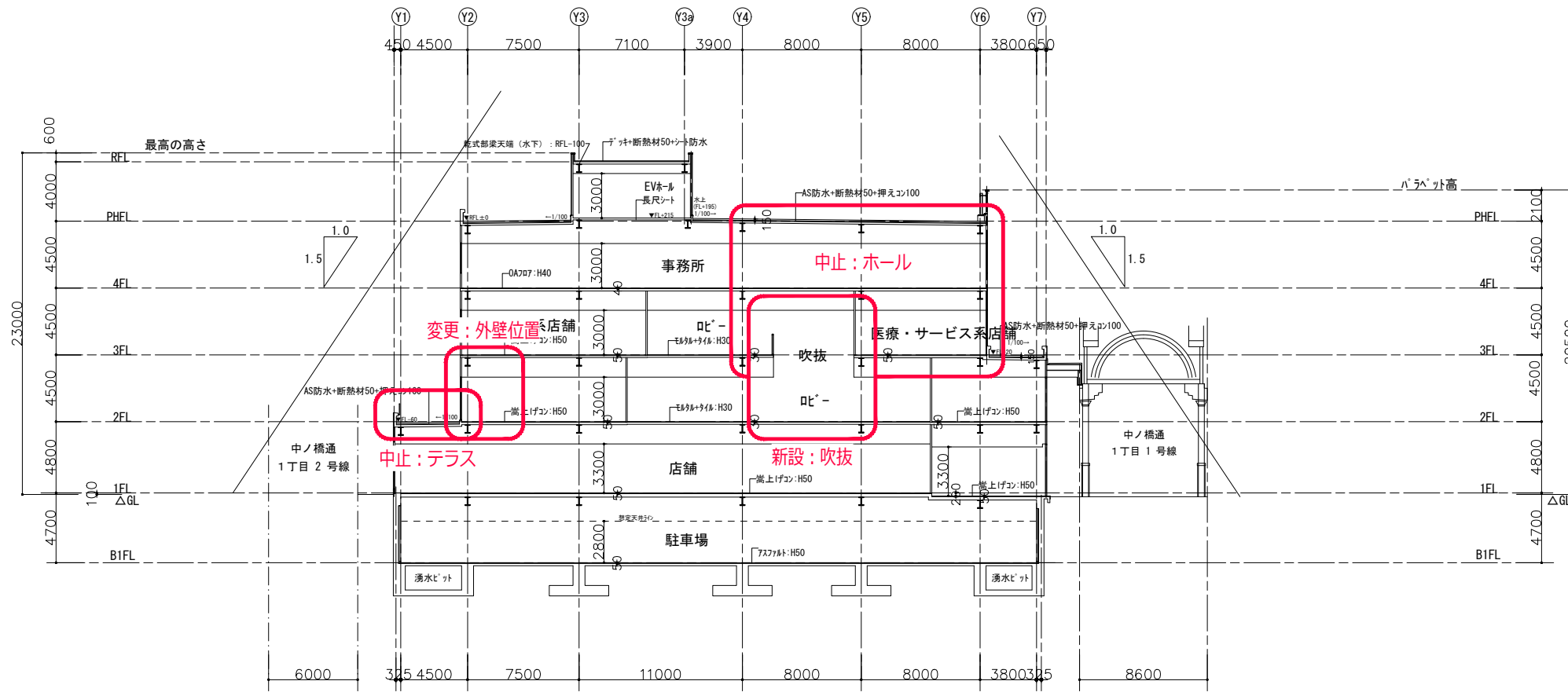


(西街区)



変更部分

(西街区)



【西街区】

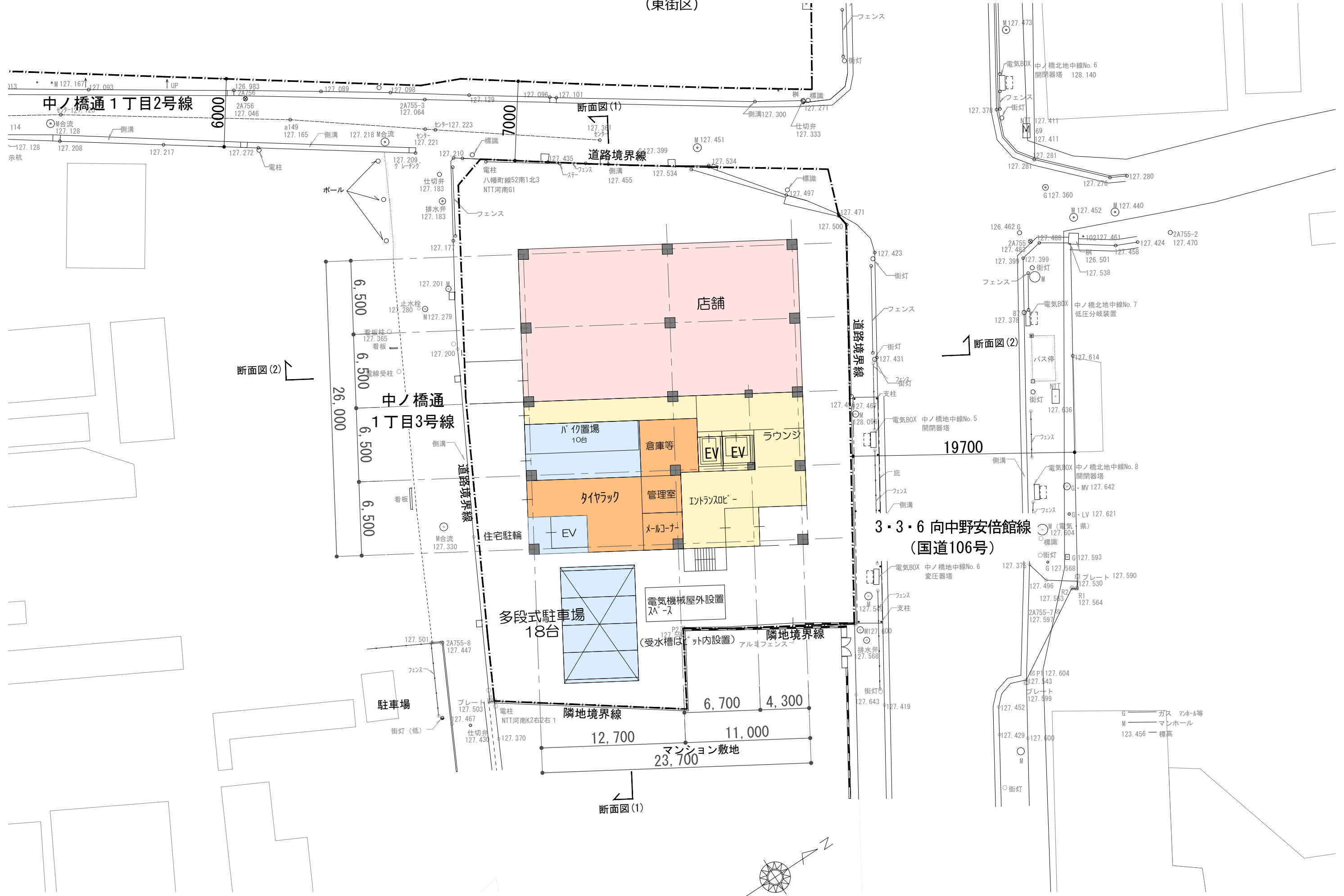
敷地面積： 4,701 m² 容積率： 255%
 建築面積： 3,965 m² 建蔽率： 84%
 4,105 87%

階高 (m)	店舗	店舗 (事務・医療系)	事務所				全体共用				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	事務所 (EV) 【容積対象外】	床面積 小計	共用	PS・DS 機械室等	共用 (EV) 【容積対象外】	床面積 小計							
PH階	3.80						146	62	41	249			249	208		
	4.00	0	0	0	0	0	124	165	38	327		0	327	289		
4階	4.50			1,990	89		167	65	41	273		22	2,384	2,333		
		0	0	2,337	0	0	148	68	38	254		10	2,611	2,563		
3階	4.50		1,694	385			431	69	41	541		38	2,658	2,617		
		0	1,992	0	0	0	475	119	38	632		18	2,641	2,603		
2階	4.50	2,190					355	66	41	462		219	2,871	2,830		
		1,965	0	0	0	0	510	68	38	616		295	2,876	2,837		
1階	4.80	2,642			11	10	620	93	38	751	414	88	3,916	3,868	2	28
		2,758	0	0	9	10	559	96	38	693	382	59	3,911	3,863	0	37
地下1階	5.00				20	11	93	303	41	437	2,789		3,257	3,205	90	
		0	0	0	9	11	121	288	38	447	2,518	0	2,985	2,935	78	
合計	(m ²)	4,832	1,694	1,990	474	31	2,526	1,812	658	243	2,713	3,203	15,335	15,061	92	
		4,723	1,992	2,337	0	18	2,386	1,936	803	230	2,969	2,900	15,351	15,090	78	
	(坪)	1,462	512	602	143	9	764	548	199	74	821	969	4,639	4,556		
		1,429	602	707	0	5	722	586	243	70	898	877	4,644	4564.8339		

駐車場の緩和後の容積対象面積 = 11,994.0
 12,190.0

15,335 × 1/5 = 3067 m²までが駐車場面積の容積対象外部分
 15,335 3067

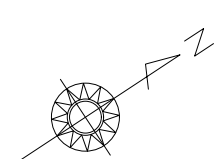
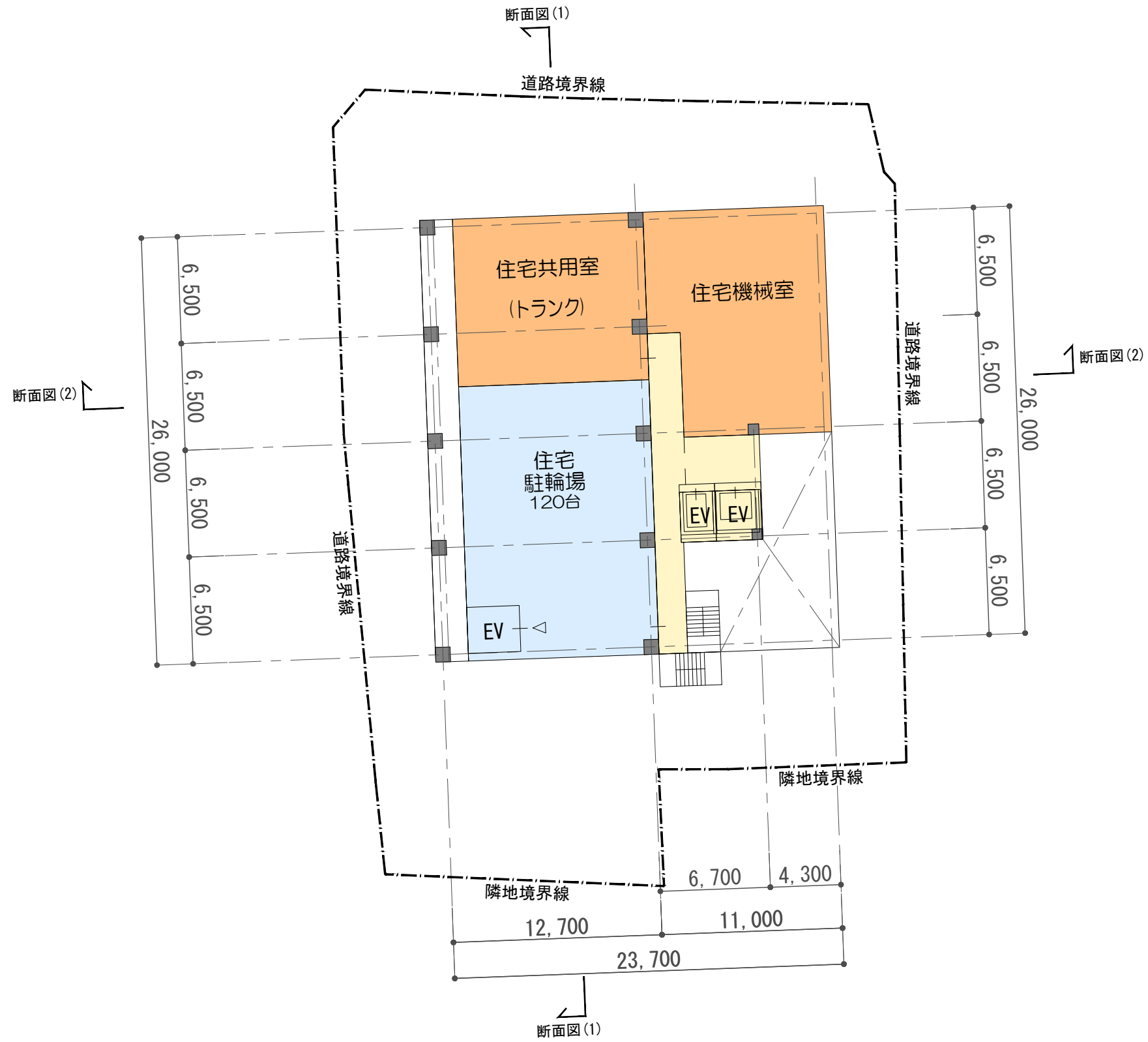
(東街区)



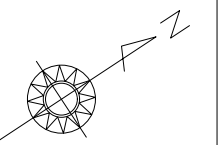
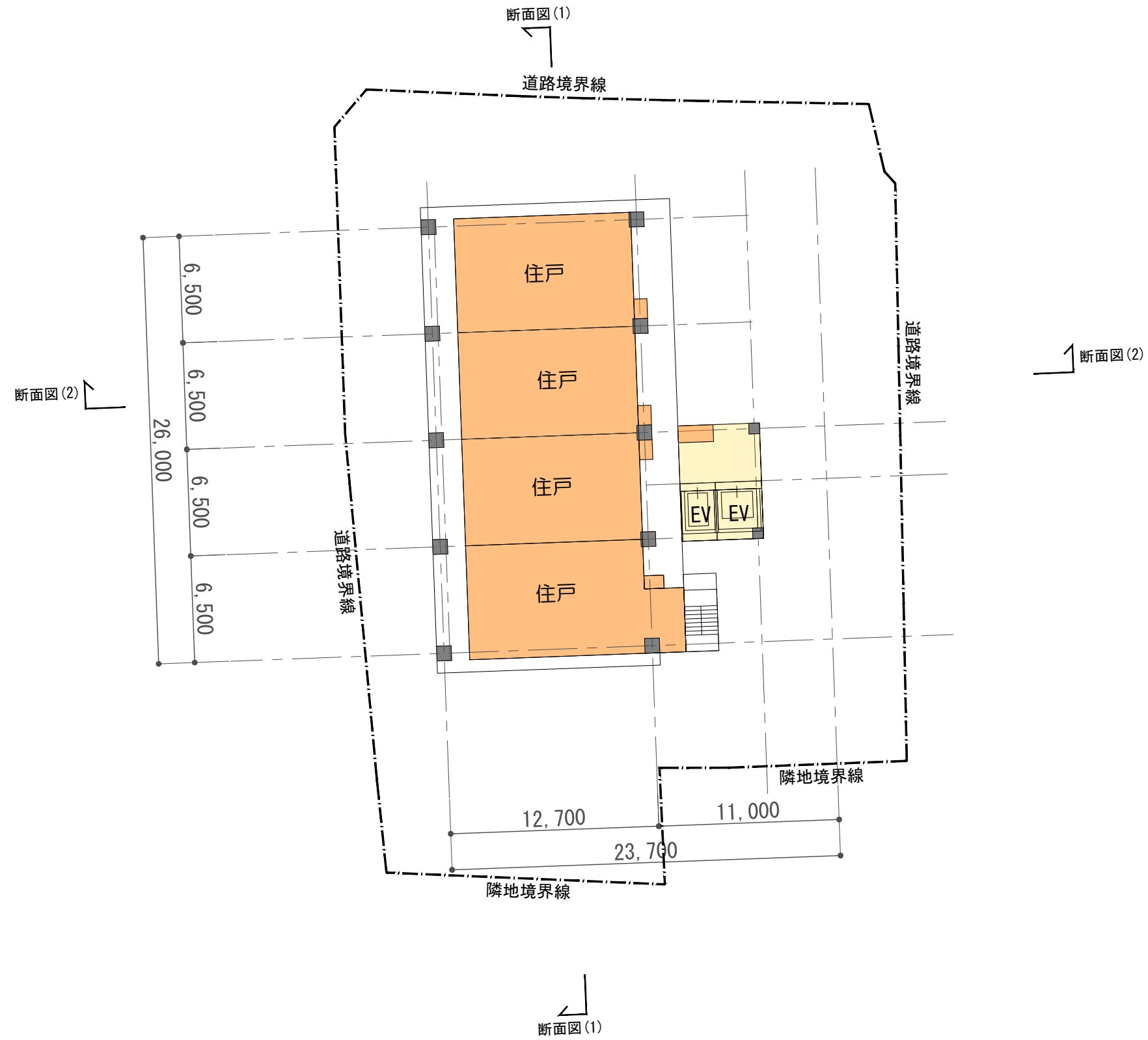
3・3・6 向中野安倍館線 (国道106号)

G — ガス マンホール等
 M — マンホール
 123.456 — 標高

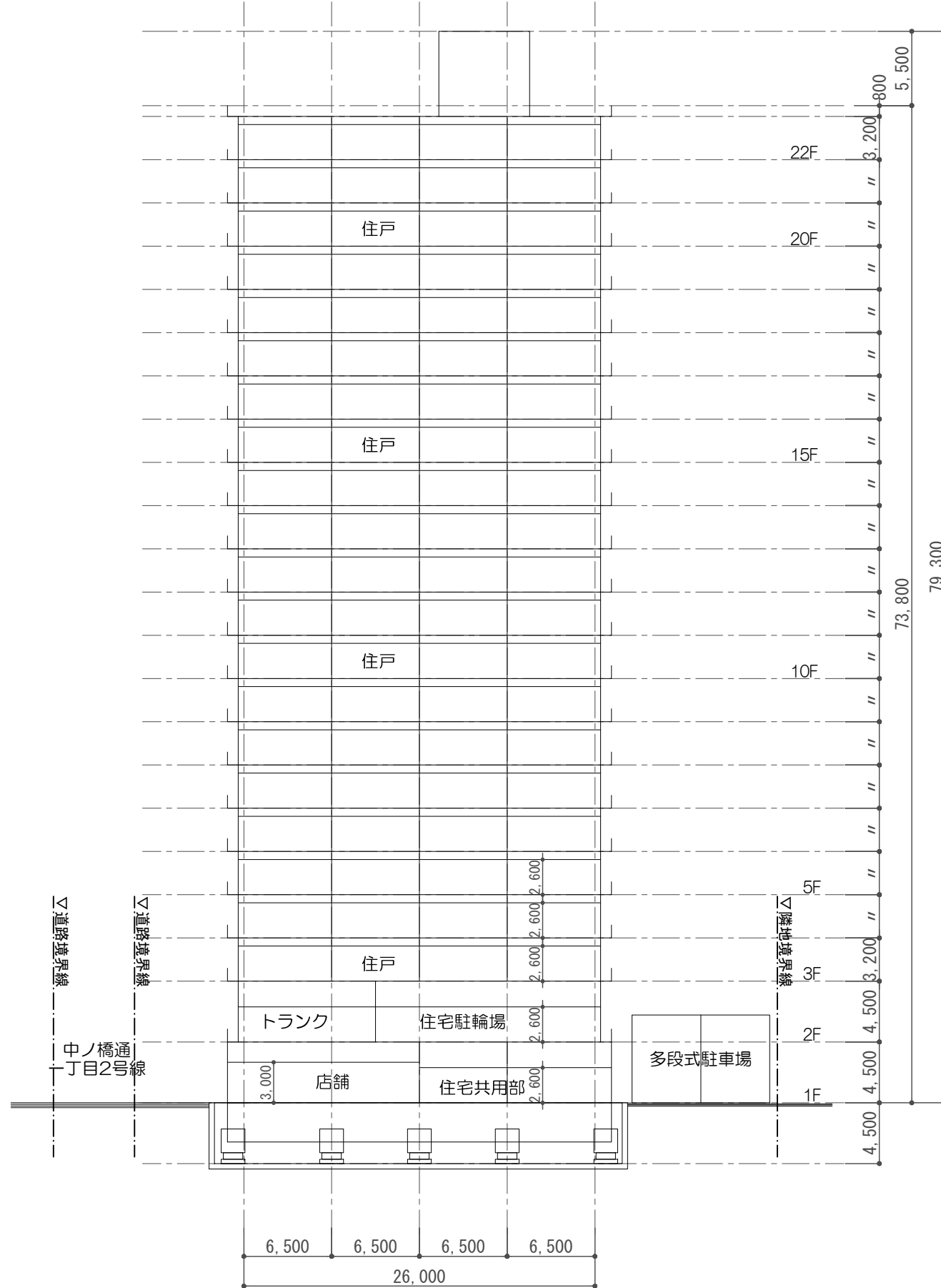
(東街区)



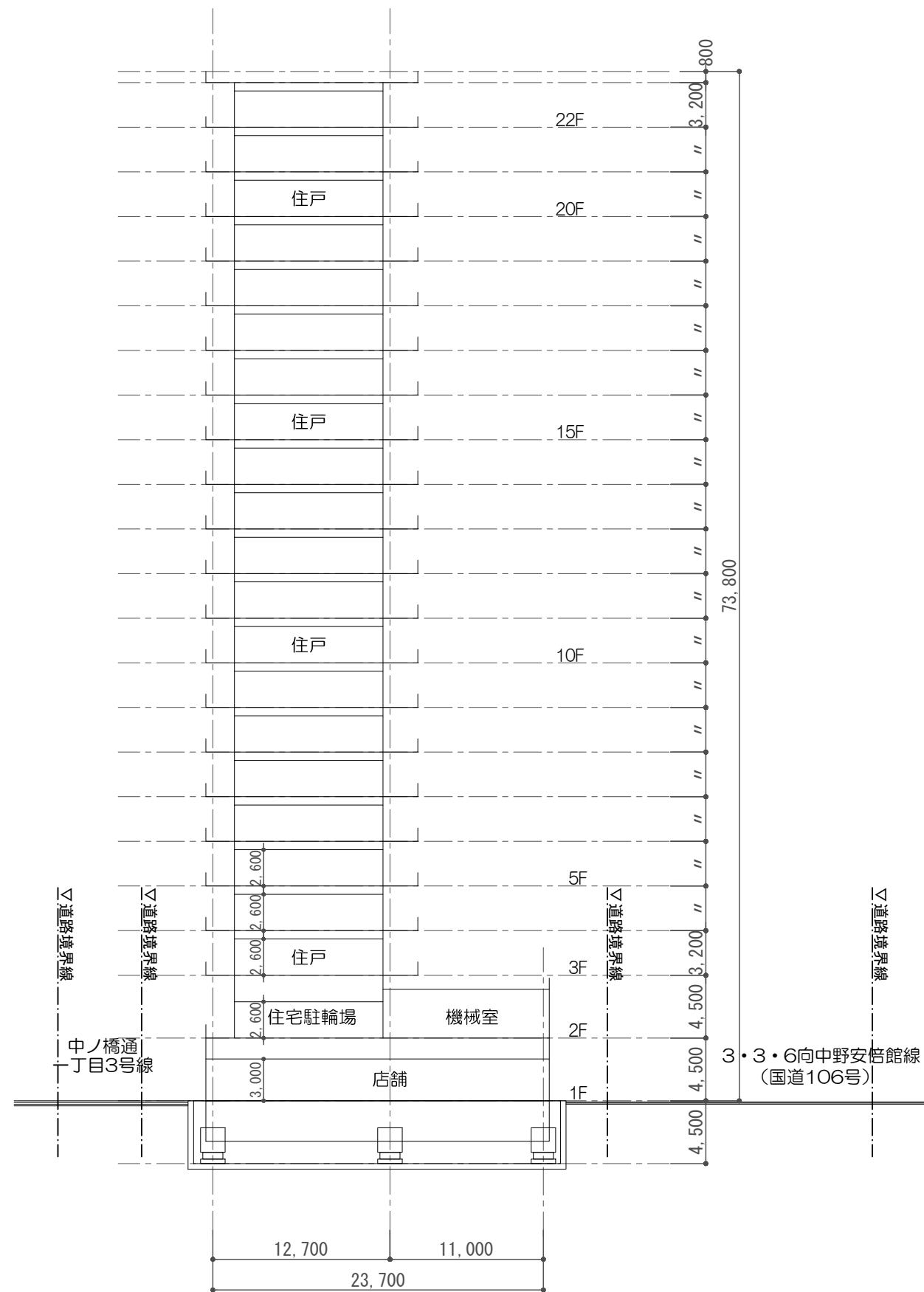
(東街区)



(東街区)



(東街区)

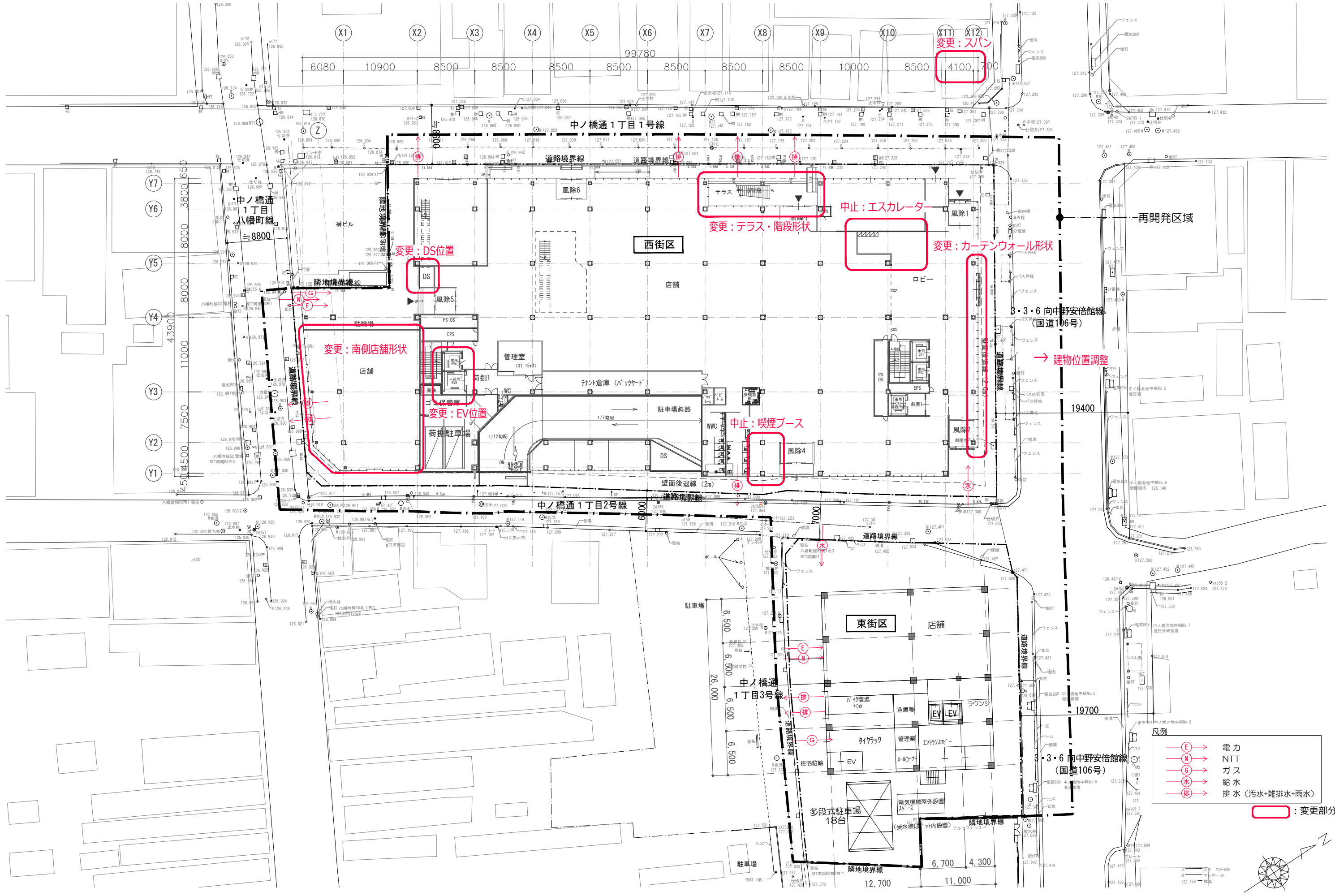


【東街区】

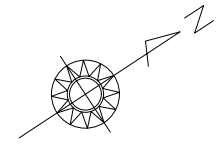
敷地面積： 1,477 m² 容積率： 461% 駐車台数 18台
 建築面積： 750 m² 建蔽率： 51% 駐輪台数 120台

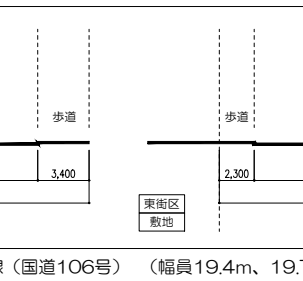
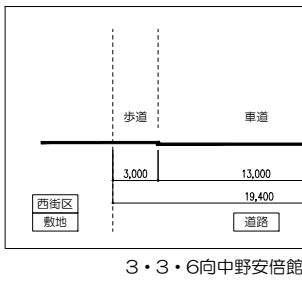
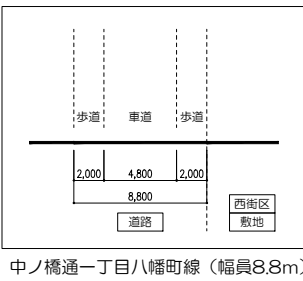
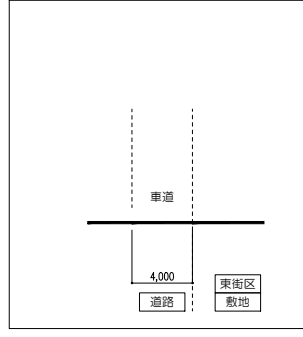
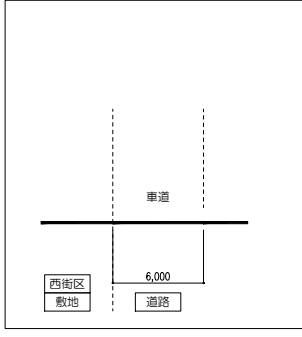
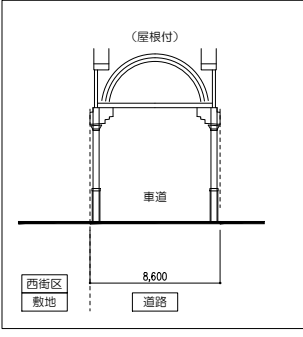
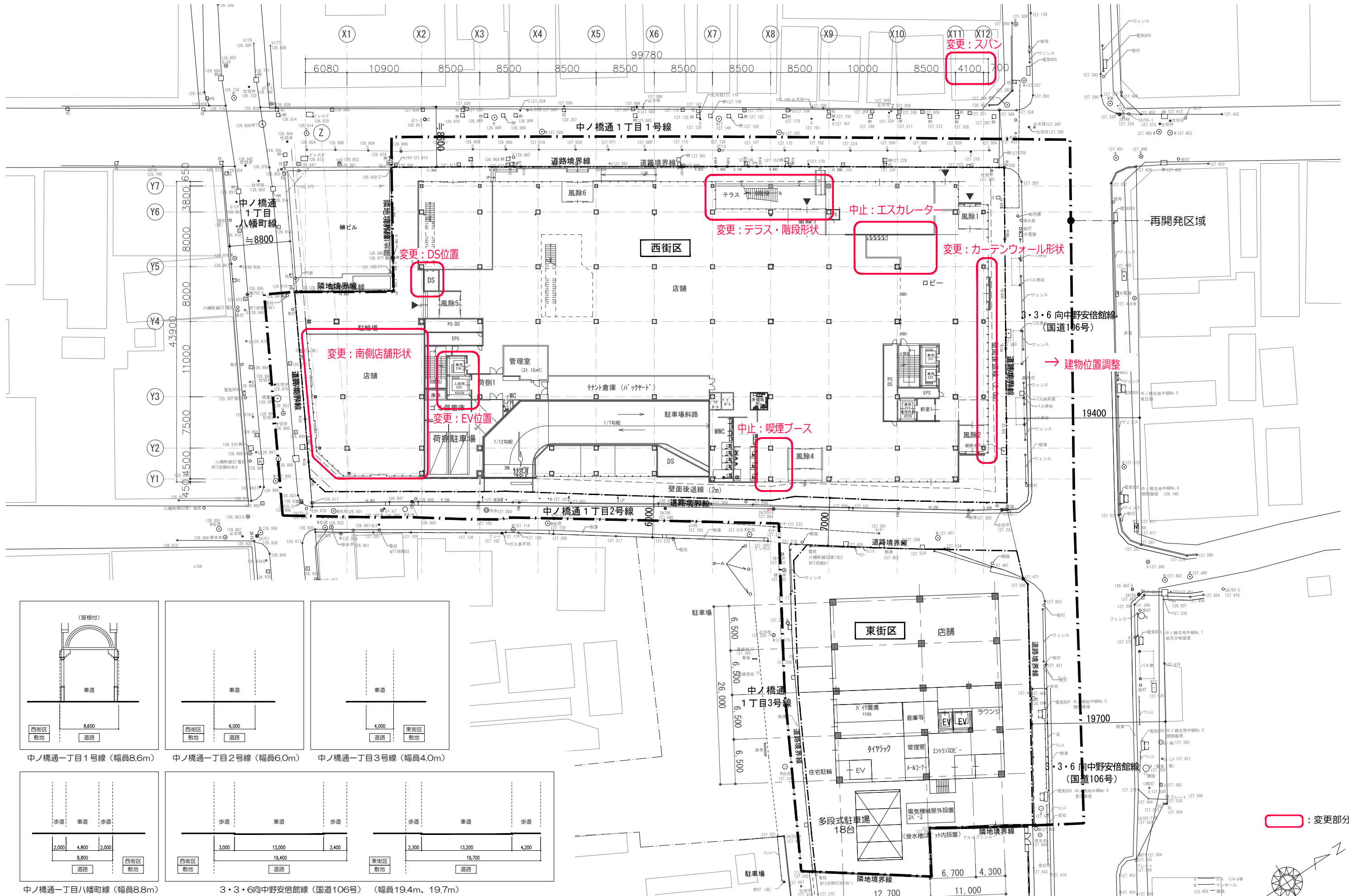
■ 面積表

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	
	(300m ² /階)	(6m ² /階)	(306m ²)	(35m ²)					
2F		260	260	70		195	525	260	
1F		100	100	155	330	340	925	430	
合計	6,000	480	6,480	925	330	535	8,270	6,810	



- 凡例
- (E) 電力
 - (N) NTT
 - (G) ガス
 - (水) 給水
 - (排) 排水 (汚水+雑排水+雨水)
- : 変更部分





変更部分

