

令和3年度内丸地区の再整備に関する基礎調査：中心市街地及び盛岡南新都市地区の特徴

■各地区の統計データ整理

地区	地区面積 (ha)	人口特性								土地利用割合 (%)							建物利用 (棟数)							飲食店	娯楽系施設	新築動向 (延床面積)				利用交通手段割合 (15歳以上就業者)								
		夜間人口				昼間人口				従業者				住宅	商業業務	公共公益	公共空地	駐車場	低未利用地	道路交通施設	住宅					商業業務				公共公益								
		H27人口 (人)	H27密度 (人/ha)	R2老年人口割合	H22/H17	H27/H22	H27人口 (人)	H27密度 (人/ha)	H26人口 (人)	H26密度 (人/ha)	専	同	併								業	業	泊			娯	官	教	文	医								
		H22~26年度計 (ha)				住宅				商業業務											公共公益					歩み												
内丸地区	25.7	264	10	23%	0.94	0.76	9,280	361	8,609	335	4	9	38	27	0	1	19	11	13	9	21	40	1	0	26	9	22	12	86	2	0.0	0.0	0.1	0.2	35%	14%	35%	4%
大通・菜園地区	97.1	6,610	68	22%	1.04	0.98	25,889	267	22,371	230	26	30	10	1	10	1	22	466	243	82	248	526	37	6	17	42	24	40	599	27	2.3	1.2	1.1	0.0	44%	20%	26%	4%
河南地区	58.4	4,942	85	31%	1.07	1.05	8,248	141	6,152	105	34	22	15		8	1	18	529	192	60	124	368	12	13	10	4	49	52	189	4	2.5	0.5	0.1	0.0	34%	21%	31%	2%
盛岡駅東口地区	42.2	2,396	57	15%	1.24	1.03	10,434	247	9,586	227	22	21	2	3	3	1	46	39	77	25	76	86	28	0	1	9	1	5	199	3	1.6	0.3	0.1	0.0	38%	12%	35%	7%
盛岡駅西口地区	39.6	1,964	50	24%	2.64	1.10	3,806	96	3,175	80	11	21	14		10	7	36	155	75	17	61	9	1	2	1	3	2	6	12	3	0.2	0.3	2.3	0.0	29%	13%	40%	7%
盛岡南新都市地区	140.9	5,491	39	21%	※	※	7,333	52	5,351	38	4	32	24	0	1	13	25	975	227	12	107	130		1	4	1	21	35	73	0	0.8	2.6	0.9	0.0	7%	16%	68%	2%

データ出典 国勢調査, 経済センサス H26商業統計 H28都市計画基礎調査 H27都市計画基礎調査 食ベログ等 H27都市計画基礎調査 H22国勢調査
 ※区画整理事業による住居表示変更により正確な経年変化の把握が困難 ※自然的土地利用、工業は上表に含まない ※工業系建物は上表に含まない ※地区内に居住する従業者

■各地区の特性整理

地区	代表的な施設等 赤：商業 青：公共公益 緑：公共空地 黒：交通	歴史的特徴 市街地の形成過程	地区の特性	[参考] 内丸地区将来ビジョン (P7)
内丸地区	○県庁, 合同庁舎, 市役所 ○県民会館, 公会堂 ○内丸メディカルセンター ○櫻山 ○岩手公園, 櫻山神社	●盛岡城の内堀と中堀の間に囲まれた「内丸」が由来 ●明治期から官公庁が位置し, 昭和32年に一団地の官公庁施設「内丸団地」が都市計画決定	●官公庁, 文教施設や医療施設等の県内及び市内の中核施設の集積により, 市内で昼間人口密度, 従業者密度が最も多い。 ●公共空地 (盛岡城跡公園等) や公共公益施設用地 (官公庁, 文教, 医療施設等) が地区面積の約6割を占め, さらに櫻山の飲食店街などの特徴あるエリアも混交し, 盛岡市のアイデンティティとなる都市景観を形成している。 ●夜間人口は限定的で, 多くの従業者が地区外からアクセスしていることから, 隣接の大通・菜園地区や河南地区に消費や飲食, 公共交通利用などの波及効果を創出している。	行政・経済の中心とお城を取り巻く歴史的観光エリア
大通・菜園地区	○岩手復興局, 中央郵便局 ○川徳, クロステラス盛岡, MOSS ○大通商店街	●昭和初期から映画館が立ち並び, 地区中央部を南北に貫く軸は映画館通りと呼称される ●昭和55年に菜園の青果市場跡地に川徳が移転したことを契機に商業地として発展	●メインストリートである大通沿道や川徳周辺で商業集積が高く, 商業・業務施設や飲食・娯楽に関する店舗の密度は中心市街地のなかで最多である。 ●共同住宅, 教育施設, 医療福祉施設などの多様な施設も立地しており, 昼夜間人口ともに高く, 職住近接が実現している。そのため地区内居住者の6割以上が徒歩又は自転車通勤しており, 6地区で最大の割合を占めている。他方, 商業・業務施設を支える駐車場需要が高く, 駐車場面積が地区全体の1割を占めている。 ●宿泊施設も最も集積しており, 観光・出張目的の来街者の多くが滞在する地区となっている。	盛岡のメインストリート, 飲食・サービス・エンターテインメントの拠点エリア
河南地区	○盛岡バスセンター ○プラザおでって, 保健所, 枡内病院 ○岩手銀行赤レンガ館 ○マルイチ中ノ橋店 ○肴町商店街	●盛岡城下の商業の中心地として繁栄 ●明治期には盛岡の金融街が形成 ●肴町商店街は江戸時代から続く市内で最も歴史ある商店街	●商業地から住宅への利用転換が徐々に進展していることから, 夜間人口密度が最も高い地区となっている。事実, 直近10年間は人口増加傾向であり, 平成22~26年度で2.5haの住宅床が供給されている。 ●一方で, 6地区で最も高齢化が進展している地区であり, そのためか医療・福祉施設の立地も最も多い。肴町商店街等の地域に根差した商業機能があることから, 商業施設や飲食店の集積もあり, 生活利便性が高い地区と言える。 ●地区内居住者の通勤手段として自転車割合が高く, 内丸地区や菜園・大通地区を通勤圏としている居住者が多いと推察される。	古き良きまちと再開発が同居する賑わいエリア
盛岡駅東口地区	○JR盛岡駅 ○盛岡駅ビルフェザン ○イオンタウン盛岡駅前 ○木伏緑地	●明治23年駅開業, 昭和56年フェザン・昭和57年東北新幹線開業, 昭和~平成初期に区画整理 (盛岡駅前北地区・南口地区) による基盤整備が進捗し, 平成初期から駅の拠点性が向上 ●令和元年に木伏緑地 (Park-PFI) が開業	●駅利用者を対象とした商業・業務, 宿泊機能が集積しており, 飲食店も多い。 ●交通利便性を背景とした開発ポテンシャルはあるものの, 駅周辺開発は平成初期に終えていることから, 直近での新築件数は少ない。 ●他方, 木伏緑地のように既存ストックを活用した地域の魅力づくりや店舗立地が進められている。 ●多少ではあるが, 立地上, 地区内居住者の通勤手段として鉄道利用者が多く, 居住地としては日常的に駅を利用する市民からの居住ニーズが高いものと推察される。駅前の立地上, 住宅は共同住宅の立地が主体となっている。	近郊交通と盛岡観光の拠点性を活かしたサービスのエリア
盛岡駅西口地区	○JR盛岡駅 ○アイーナ (県立図書館等) ○マリオス (市民文化ホール等) ○盛岡第二合同庁舎 ○岩手保健医療大学	●平成以降, 国鉄車両工場跡地を開発 (平成5年~平成31年土地区画整理事業[35.6ha]) ●盛岡駅西口地区地区計画を定め, まちづくりを推進中	●スーパーブロックを中心とした市街地が形成されており, 駅東側の地区と比較して機能の混交が少ない。 ●代表的な施設に挙げているような施設利用の目的で訪れる来街者が多い地区と推察され, 昼間人口は駅東側の地区と比較して低い。 ●他方, 夜間人口は増加基調にあり, 特に平成17~22年で約2.6倍に増加しており, 居住地としても選ばれている傾向も伺える。	高速・広域交通の拠点性を活かした盛岡の玄関口, 対外的なビジネスエリア
盛岡南新都市地区	○市立病院 ○子ども科学館, 県立美術館 ○盛岡タカヤアリーナ ○盛岡南イオンモール	●中心市街地や盛岡駅西口地区に連担する職住近接の新市街地を, 平成6年~平成25年まで区画整理事業[138.3ha]により開発	●内丸将来ビジョンに記載のとおり, ロードサイド型の商業店舗が立地しており, 広域エリアに対応した営業活動や車社会に対応した消費, 飲食等の需要を満たす地区となっている。それ故, 他の5地区と比較して, 地区居住者の通勤手段が約7割と圧倒的に高く, 車利用を前提とした居住地として選択されている。	自動車交通のアクセス優位性を活かした生活やビジネスのエリア