

盛岡バスセンター整備 事業計画書

令和2年6月

盛岡市
株式会社 盛岡地域交流センター

目 次

1	事業目的	1
(1)	盛岡バスセンター整備事業の目的	1
(2)	本計画の位置づけ	2
2	計画地の概要	2
(1)	位置及び周辺の概要	2
(2)	敷地条件	3
3	本事業で整備する施設の区分	4
4	事業計画の概要	5
(1)	規模	5
(2)	建物専有面積	5
(3)	構造等	5
(4)	完成時期等	5
(5)	整備費	5
5	施設整備計画	6
(1)	バスターミナル機能等	6
(2)	にぎわい施設	6
(3)	平面図及び外観パース等	7
6	盛岡バスセンターの運営・管理方針	8
(1)	連絡調整組織の設置	8
(2)	管理協定等による役割等の明確化	8
(3)	管理運営費のコスト削減	8
(4)	将来的な施設修繕への対応	8
(5)	テナント及び地域との連携	8
7	事業実施体制	9
8	資金計画	10
(1)	公共施設整備費	10
(2)	民間施設整備費	10

1 事業目的

(1) 盛岡バスセンター整備事業の目的

盛岡バスセンター整備事業（以下、「本事業」という。）は、公民連携事業によりバスターミナル機能とにぎわい機能を持つ新たな盛岡バスセンターを整備する事業である。

本事業では、「ローカルハブ」というコンセプトのもと、バス路線で地域をつないできた歴史や結びつきを生かし、人々だけでなく地域の魅力もつなぐ拠点を整備し、中心市街地活性化及び河南地区のにぎわい創出を図ることを目的としており、本事業によって、より多くのエリア課題、都市・地域経営課題の解決を目指している。

【都市・地域経営の課題】

- ・若者を中心とした人口流出抑制，収入と雇用の選択肢の確保
- ・都市圏外の顧客を呼び込める新たなサービス産業の構築
- ・地域経済循環における域内産業置換，域内循環の推進
- ・技術革新等の社会変化を考慮した，柔軟で未来志向のまちづくりへの取り組み

【河南エリアの課題】

- ・楽しく過ごし，働くことができ，遠方からも訪れたいエリアの形成
- ・地域のリソース活用
- ・小売り以外のサービス産業の付加，外貨の獲得
- ・既存商店街との連携によるエリアの価値向上，地価の上昇

【新バスセンター整備事業の課題】

- ・訪れやすく，市民の外出機会も増えるような移動環境の提供
- ・持続可能な事業推進
- ・暮らし，働き，学び，訪れる人々の生活の質の向上
- ・盛岡広域圏及び岩手県全体の利益につながる機能導入

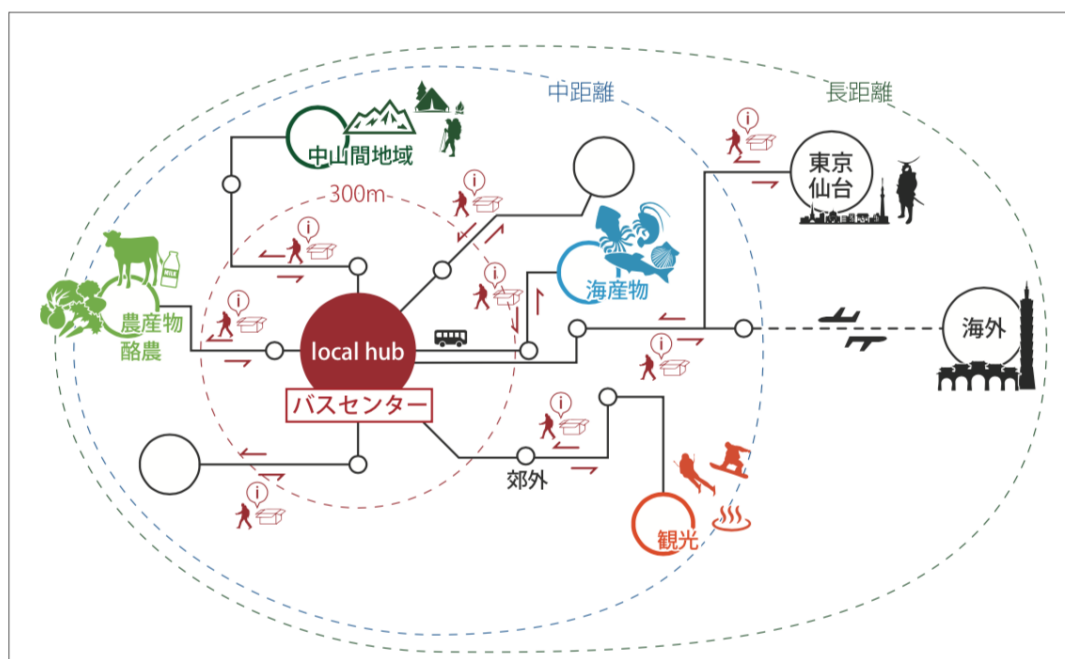


図1 事業コンセプトイメージ

(2) 本計画の位置づけ

盛岡バスセンター整備事業計画書（以下、「本計画」という。）は、令和元年6月に盛岡市が策定した、(仮称)新盛岡バスセンター整備基本計画の実現を図るための実施計画である。なお、本計画の金額や規模等については、今後の実施設計並びに関係機関との協議により精査するものであり、確定したものではない。

2 計画地の概要

(1) 位置及び周辺の概要

計画地は旧盛岡バスセンターが立地していた場所であり、盛岡駅の東方約2kmの中心市街地の東側に位置している。

盛岡市の中心市街地は、盛岡バスセンターと盛岡駅の東西両端にバスターミナルが配置されていることで、各方面からの路線バスが中央通などの中心部を経由する形で運行され、中心市街地への高いアクセス性が確保されてきた。

また、計画地がある河南地区は、藩政時代から盛岡の中心部として栄えてきた地域であり、商店街、飲食店、マンション、医療施設等が多数立地しているほか、歴史的建造物などの観光資源も多く、多様な人々が生活し、訪れるエリアとなっている。

最近では、中央資本の投資事業会社が経営していた商業施設「ななっく」の閉店や空き店舗の増加などエリアの求心力の低下が懸念されていたが、「ななっく」跡地を地元の事業者が取得し再開発の方針を示しているほか、既存建物をリノベーションした飲食店が増えるなど、地元の民間事業者によるエリア再生の動きが活発化している。



図2 位置図

※ (仮称) 新盛岡バスセンター整備事業基本方針～資料編～より
(一部加筆)

この地図は、岩手県の承認を得て岩手県所有の盛岡広域都市計画図(1/2500、1/10000)を複製したものである。
(承認番号) 平成29年8月21日岩手県指令都第8-5号

(2) 敷地条件

敷地条件は以下のとおりである。

敷地③及び④は基本的に現状のままバス待機場所として使用し、新たな施設整備は、敷地①及び②で行うこととしている。

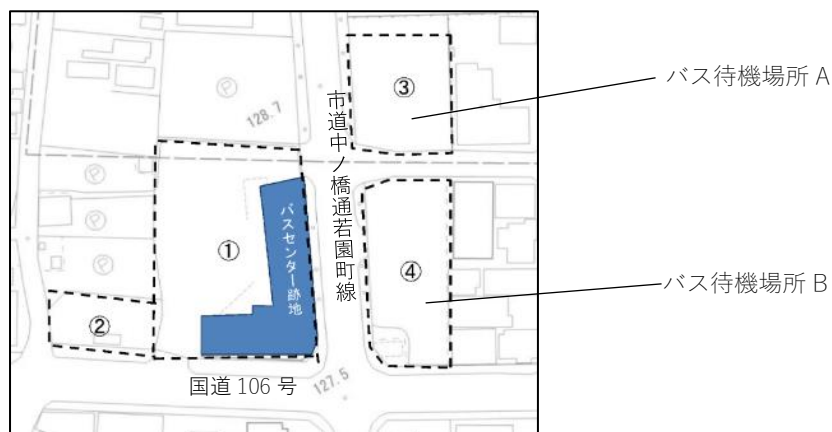


図3 本事業の敷地

事業計画地 盛岡市中ノ橋通一丁目9地内外

敷地面積 5,556.91㎡

【内訳】①旧盛岡バスセンター：2,755.65㎡

②アレ・ヴェール：461.19㎡

③バス待機場所A：1,092.94㎡，④バス待機場所B：1,247.13㎡

※ 道路拡幅工事により，新バスセンター用地となる①②の合計面積は3,150㎡となる。

土地所有者 ①②：盛岡市，③④：民間

敷地隣接道路 市道中ノ橋通若園町線（幅員15m）

※ 道路拡幅工事により0.5mセットバックする予定

国道 106号（幅員16m）

※ 道路拡幅工事により1.0mセットバックする予定

区域区分 市街化区域

用途地域 ①②商業地域（容積率600%，建ぺい率80%（90%：角地緩和））

③④商業地域（容積率400%，建ぺい率80%（90%：角地緩和））

斜線制限 道路斜線制限：あり，隣地斜線制限：あり，北側斜線制限：なし

地域地区 準防火地域

景観計画区域 市街地景観地域（景観形成地域）

高度利用地区 該当なし

地区計画 該当なし

日影規制 該当なし

3 本事業で整備する施設の区分

盛岡市所有地において、盛岡市が整備・所有するバスターミナル等の公共施設と株式会社盛岡地域交流センター（以下、「MCC」という。）（MCC が設立する予定の特別目的会社（以下、「SPC」という。）を含む。）が整備・所有するにぎわい機能を担う民間施設を一体的に整備する。

また、本事業で整備する施設は、上記の公共施設と民間施設のほかに、バス事業者がバス運行のために利用する設備等（以下、バス運行設備という。）があり、路線案内標示等のバス運行設備については、バス事業者が主体となり別途発注されることを前提としている。

本事業で整備する施設の整備区分は以下の表のとおり。

表 1 施設の整備区分

	MCC（SPC）が一体発注		別途発注
	公共施設	民間施設	バス運行設備
事業主体	盛岡市	MCC（SPC）	バス事業者
整備内容	● バスターミナル - 車路、乗降所、駐輪場、大屋根、広場、待合室 ※1 等	● にぎわい施設 - 商業、飲食店、宿泊施設、温浴施設、子育て支援施設※2 等	● バス運行設備 - 路線案内標示、総合案内設備、放送設備等

※1 にぎわい施設内に整備した後、盛岡市が買い取る

※2 盛岡市が運営する施設が入居

- 公共施設…市整備（買取予定）・所有
 民間施設…MCC（SPC）整備・所有

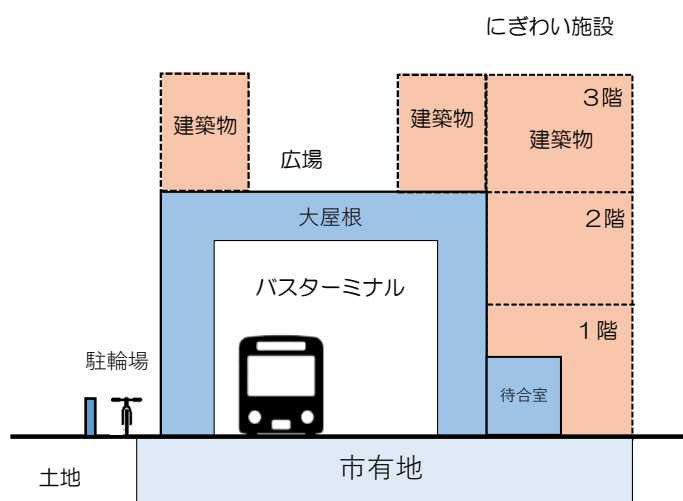


図 4 施設整備区分図

4 事業計画の概要

(1) 規模

- ・建築面積 2,363.37 m²
- ・建物延べ床面積 5,421.61 m² (屋上広場 348.19 m²を含む)
- ・バスターミナル面積 2,501.61 m² (駐車場、駐輪場を含む。待合室、券売所を除く。)

(2) 建物専有面積

- ・盛岡市専有部分 (公共施設) 2,145.90 m² (屋上広場 348.19 を含む)
- ・MCC (SPC) 専有部分 (民間施設) 3,275.71 m²

(3) 構造等

- ・RC造、S造、木造の混構造を予定
 - ※ 実施設計の結果により変更となる可能性がある
- ・内装等に木材を使用し、市産材・県産材の活用を図る

(4) 完成時期等

現時点の工事完成見込みは次のとおりである。効率的な設計・施工に努め、令和3年度内の早期開業を目指す。

- ・建築工事、外構工事 令和4年1月
- ・テナント工事 令和4年2月

※ 完成に伴う検査、開業準備を除く

※ 現場における不測の事態、社会経済情勢の変化等により変更となる場合がある

(5) 整備費

表2 概算整備費 (公共施設及び民間施設)

項目	金額 (千円・税込み)	備考
設計・監理費	110,200	
設計	82,540	CBR試験、現地測量費を含む
監理	27,660	
工事費	1,420,650	
建築工事	922,850	
機械設備工事	230,500	
電気設備工事	221,300	
外構工事	46,000	
その他費用	2,150	
各種申請料	800	
各種検査料	1,350	
事業費合計	1,533,000	

5 施設整備計画

(1) バスターミナル機能等

表3 バスターミナル機能等の構成

No	施設区分	用途	面積(m ²)	備考
1	公共	バスターミナル	2,292.04	バスバース5箇所、待機2箇所
2	民間	駐車場	71.35	障がい者用1台、荷捌き3台
3	公共	駐輪場	138.22	70台
待合室、券売所等はにぎわい施設の建物内に整備 駐車場及び自転車駐車場は、市と民間の共用利用				

※ 駐車場及び駐輪場の所有並びに管理区分の詳細については今後の協議による。

(2) にぎわい施設

表4 にぎわい施設の構成

No	階	施設区分	用途	面積(m ²)	備考
1	西1階	公共	バス待合室	88.55	
2	西1階	民間	事務室・券売所	23.49	
3	西1階	民間	店舗1	20.20	飲食
4	西1階	民間	店舗2	26.71	飲食
5	西1階	民間	その他部分	76.29	トイレ、風除室等
			西1階 計	235.24	
6	東1階	民間	店舗1	45.32	物販
7	東1階	民間	店舗2・3	26.12	物販、飲食
8	東1階	民間	店舗4	27.79	物販
9	東1階	民間	店舗5	11.61	物販
10	東1階	民間	店舗6	21.66	物販
11	東1階	民間	店舗7	9.77	物販
12	東1階	民間	店舗8	16.04	飲食
13	東1階	民間	店舗9	16.39	物販、飲食
14	東1階	民間	店舗10	19.16	飲食
15	東1階	民間	その他部分	163.42	休憩スペース、トイレ、風除室等
16	東1階	民間	階段室	28.11	
			東1階 計	385.38	
17	西2階	民間	子育て支援	253.11	
18	西2階	民間	運転士休憩室	39.62	給湯室含む
19	西2階	民間	その他部分	79.31	非常物資備蓄 倉庫等
			西2階 計	372.04	

No	階	施設 区分	用途	面積 (㎡)	備考
20	東 2 階	民間	店舗 1	29. 01	飲食
21	東 2 階	民間	店舗 2	17. 39	飲食
22	東 2 階	民間	店舗 3	14. 34	飲食
23	東 2 階	民間	店舗 4	18. 97	飲食
24	東 2 階	民間	飲食スペース	119. 40	
25	東 2 階	民間	その他部分	95. 62	更衣室等
26	東 2 階	民間	階段室	28. 11	
			東 2 階 計	322. 84	
27	3 階	民間	ラウンジ	283. 28	コワーキング、シェアキッチン兼用
28	3 階	民間	客室棟	1, 104. 93	46 室
29	3 階	民間	店舗 1	22. 18	物販等
30	3 階	民間	店舗 2	13. 27	飲食
31	3 階	民間	ランドリー	33. 65	
32	3 階	民間	事務室・厨房	90. 83	
33	3 階	民間	温浴施設	349. 56	
34	3 階	民間	その他部分	117. 48	トイレ等
35	3 階	民間	3 階 計	2, 015. 18	
			合計	3, 330. 68	
36	1 階	公共	バスターミナル	1, 588. 52	屋根下部分
37	1 階	公共	駐輪場	120. 64	屋根下部分
38	1 階	民間	駐車場	33. 58	屋根下部分
			延床面積	5, 073. 42	
39	屋上	公共	屋上広場	348. 19	ラウンジと一体的に機能

※ 階段及びトイレ等の共用利用部の所有並びに管理区分の詳細については今後の協議による。

(3) 平面図及び外観パース等
別紙

6 盛岡バスセンターの運営・管理方針

(1) 連絡調整組織の設置

盛岡市、MCC（ＳＰＣ）及びバス事業者により、連絡調整組織（協議会等）を設置し、バスターミナル、建物、バス待機場所の管理者及び使用者が相互に必要な調整を行う。

(2) 管理協定等による役割等の明確化

事業関係者の役割分担（整備、所有、管理運営）やリスク分担（事故・災害時の対応、第三者への損害賠償等）及び施設全体の品質を保つための規定等を定め事業関係者間で共有する。

(3) 管理運営費のコスト削減

契約方法や発注方法を設計段階から検討し、管理運営費のコスト削減を図る。

(4) 将来的な施設修繕への対応

盛岡市とMCC（ＳＰＣ）が協力し、中長期の修繕計画を策定し、長期的に施設が良好に保たれるよう維持、更新を行う。

(5) テナント及び地域との連携

新バスセンター及び周辺エリアの価値を高め、相乗効果を図るため、テナント相互の連携が図られる仕組みを構築する。また、エリアの価値を高めるため、まちづくりに関するイベント等の活動に地元商店街及び周辺事業者等と連携して取り組む。

7 事業実施体制

本事業における事業関係者の役割及び関係性は以下のとおり。

<盛岡市>

- ・土地を所有し、本事業の基本計画を定めるとともに、MCC との実施協定に基づき、両者で協力して事業を推進する。
- ・バスターミナルを公共施設として整備・所有し、バス事業者に使用させる。また、民間が所有するバス待機場所の用地を賃借し、バス事業者に有償で転貸する。
- ・MCC にバスターミナル部分の設計施工を委任するとともに、にぎわい施設の一部を買い取り又は賃借により公共施設として利用する。

<MCC>

- ・盛岡市との協定に基づき、民間事業としてにぎわい施設を整備するとともに、盛岡市からの委任を受け、公共施設であるバスターミナルの整備を行う。なお、本事業を実施するにあたり、施設整備及びにぎわい施設の所有・運営を行う SPC（特別目的会社）を設立する予定である。

<SPC>

- ・MCC の出資により設立し、本事業の施設整備及びにぎわい施設の所有・運営を行う。
- ・MCC から施設整備及び運営に関する権限の委譲を受け、MCC が選定した設計・建設事業者と設計施工に係る契約を締結し、施設を整備する。
- ・施設の完成と同時にバスターミナル等の公共施設を市に引き渡し、にぎわい施設を民間事業として運営する。

<バス事業者>

- ・路線案内標示、総合案内設備等のバス運行に必要な設備を整備し、盛岡市が所有するバスターミナルを使用する。

<テナント>

- ・にぎわい施設に小売店や飲食店が入居する予定である。また、盛岡市の子育て支援施設やバス事業者の券売窓口等もテナントとして入居する予定である。

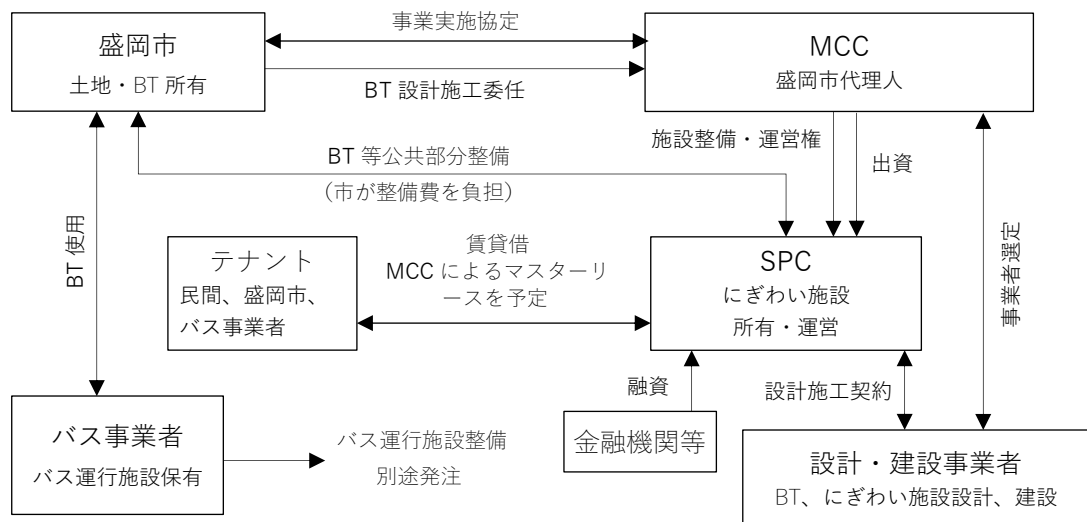


図5 事業ストラクチャー

8 資金計画

(1) 公共施設整備費

ア バスターミナル（車路、乗降所、駐輪場、大屋根、広場等）

盛岡市からの負担金

（概算整備費） 530,000 千円（税込み） ※設計費を含む

イ 待合室

盛岡市による買い取り

（概算見積額） 28,700 千円（税込み）

(2) 民間施設整備費等

ア 初期投資金額

表 5 民間施設分 初期投資金額

項目	金額(千円・税込み)	備考
建設工事費	974,300	公共施設と一体発注(設計・監理含む)
ホテル温浴施設整備費等	140,000	個別発注分
開発経費	61,000	建築マネジメント、負担金等
その他費用	34,000	公租公課
合 計	1,209,300	

イ 資金調達

表 6 民間施設分 資金調達

項目	金額(千円)	備考
自己資金（資本金）	450,000	MCCによる出資
敷金	20,000	
借入金（長期）	686,000	市中金融機関 6～15 年返済
借入金（短期）	100,000	市中金融機関 1 年返済
合 計	1,256,000	