

中ノ橋通一丁目地区第一種市街地再開発事業について

令和2年11月24日  
都市整備部

1 経緯

中ノ橋通一丁目地区は、令和元年6月に旧ななっくが閉店したことで、地区の賑わいの低下や不動産の有効利用が十分図られていない状況にあり、耐震防災化及び都市景観の改善並びに地区の賑わい創出が早期に望まれている。そのような中、㈱カガヤ不動産が令和元年11月に旧ななっくの不動産を取得し、地区内の権利者とともに市街地再開発による事業実施に向け、令和2年4月27日に中ノ橋通一丁目地区市街地再開発準備組合（以下、「準備組合」という。）を設立した。4月30日には準備組合から市へ事業推進及び支援に関する要望書が提出された。また、6月23日に盛岡バスセンターおよび周辺地区活性化協議会並びに盛岡商工会議所等から事業実施に係る陳情書が提出された。

このことから、市としても市街地再開発事業を推進することとし、岩手県及び準備組合と協議を行っている。

2 事業の概要

(1) プロジェクト名

monaka

（盛岡の中心を表現する「も」りおかの「中」）

（もりおか なかのはし さかなちょう かなん）

(2) 事業手法

市街地再開発事業（組合施行）

(3) 事業主体

中ノ橋通一丁目地区市街地再開発準備組合（組員9名）

(4) 事業の目的

ア 防災機能の向上

耐震性がなく要緊急耐震対策大規模建築物に指定されている大型商業施設や旧耐震基準により建築された店舗等を土地の共同化及び建物の集約化により防災機能の向上を図る。

イ 賑わいの創出

肴町商店街や盛岡バスセンターと連携した施設整備を行うことで、日常の利用から来訪者の利用まで、多様な世代の人々の交流が図られる交流拠点として賑わいの創出を図る。

(5) 事業期間

令和3年度から令和9年度まで



事業内容

ア 西街区

3階建て商業・業務施設（自走式駐車場5階建て）

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歩行環境の整備を行い、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クアブルな街並みを形成する。

イ 東街区

22階建て共同住宅（1階商業施設）

共同住宅を整備し、まち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。低層部には国道106号に面して店舗を整備し、近接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賑わい空間を整備する。

807 ←

脾臓の虫（ひそのむし）  
熱中症になる。筋肉をつか  
まれると、頭を打ったよう  
にめまいがして体がぼてる。

(7) 事業スケジュール（予定）

- 令和3年4月 調査設計業務
- 令和4年4月 西街区移転・解体工事
- 令和5年4月 西街区建設工事
- 令和6年9月 西街区事業完了・開業，東街区移転・解体工事
- 令和7年4月 東街区建設工事
- 令和9年9月 東街区事業完了（全体事業完了）

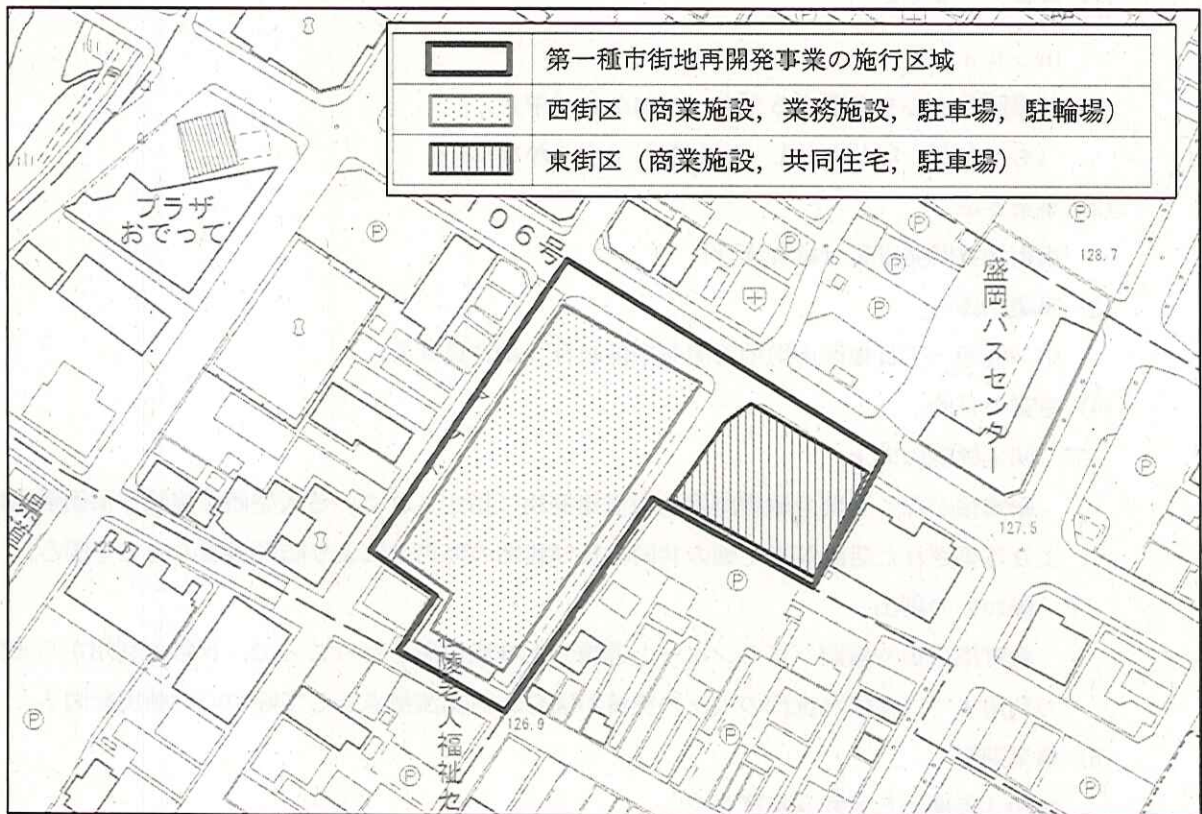


図 施行区域

【参考】

市街地再開発事業スキーム

事業名	市街地再開発事業
法令	都市再開発法（法定再開発）
都市計画決定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高度利用地区，都市再生特別地区，特定地区計画等の区域に関する都市計画決定</li> <li>・市街地再開発事業の都市計画決定</li> </ul>
事業要件 (組合施行)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・権利者 5人以上</li> <li>・地区面積 5,000㎡以上 (1,000㎡まで緩和あり)</li> <li>・有効空地の確保</li> <li>・平均階数 4 階以上 (緩和あり)</li> <li>・耐火建築物の割合が建築面積で全体のおおむね 1 / 3 以下であることまたは耐用年限が 2 / 3 以上経過していない建築物の敷地面積の割合が 1 / 3 以下であること</li> <li>・土地の利用状況が不健全であること</li> <li>・土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に資すること</li> </ul>
補助対象項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画作成費</li> <li>・地盤調査費</li> <li>・建築設計費</li> <li>・権利変換計画作成費</li> <li>・建築物除却等費</li> <li>・仮設店舗等設置費</li> <li>・補償費</li> <li>・共同施設整備費※</li> </ul>
補助率	<p style="text-align: center;">2 / 3 (国 1 / 3 + 地方 1 / 3)</p> <p style="text-align: center;">* 立地適正化計画に基づく事業の場合はこれに加え，嵩上げ措置あり</p>
起債の適用	充当率90%

※ 建設工事費において補助の対象となる部分は，共同施設整備に係る部分のみが対象となる。住戸専有部分や店舗の専有部分には補助金は入らない。

具体には，空地等整備（道路・緑地・公園・広場・駐車施設），供給処理施設整備（給排水・電気・ガス・水道・通信・ごみ処理），共用通路部分整備（廊下・階段・EV・エスカレーター・ホールの工事費），防災関連施設整備（備蓄倉庫・耐震性貯水槽） など

☆再開発事業過去実績

市街地再開発事業：1件，優良建築物等整備事業：9件