

盛岡市住宅市街地整備計画書

1 整備地区及び重点整備地区の区域

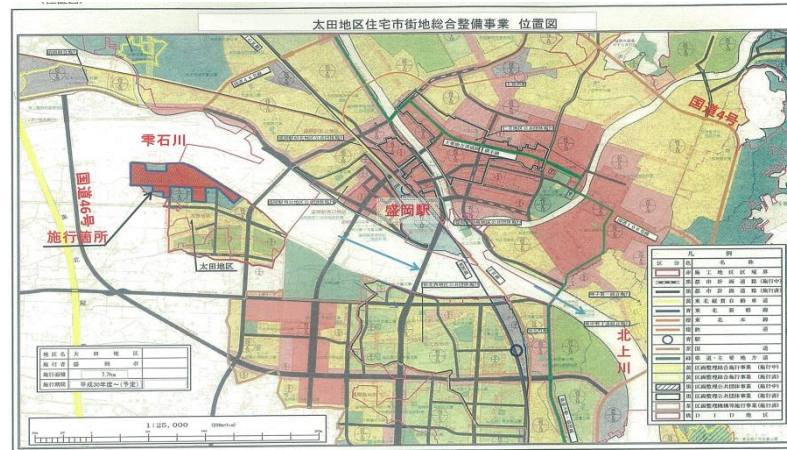
(1) 整備地区

名 称：太田地区
所在地：中太田新田の一部
面 積：14.7ha

(2) 重点整備地区

名 称：太田地区
所在地：中太田新田の一部
面 積：14.7ha

■整備地区及び重点整備地区の位置図



2 整備地区の整備の基本方針

(1) 整備地区の概要

①立地

・本地区は、盛岡市の中心市街地から西へ約3kmの距離にあり、また、JR盛岡駅からは約2kmの一級河川雫石川の右岸に接した位置にある。本地区の北側は、雫石川が西から東へ向かって流れ、南側は盛岡市の新市街地として開発が計画されている盛南開発区域に隣接しており、東側は広域な文化・教育の拠点となる中央公園に隣接している面積約14.7haの地区である。また、本地区は、平成6年1月17日に事業計画決定し、現在施工中の「太田地区土地区画整理事業」の施行地区内である。

②地区の形成経緯

・本地区は、昭和の時代から無秩序な宅地開発がなされており、幅員4m未満の狭隘な道路が多く、宅地規模の狭小な老朽住宅が密集した地区となっている。

このため、災害時等において、建物の延焼と倒壊の危険性が高く、さらに避難困難地区であり、最低限の安全性を確保することが困難である密集市街地である。

③現況

- ・用途地区：本地区は第1種低層住居専用地域に指定されている。
- ・都市計画道路：本地区には都市計画道路が2路線決定しており、未整備である。補助幹線道路としてまた地区の防災軸としての早期の整備が必要である。
- ・地区の人口は約890人で、近年は減少傾向が続いている。
- ・高齢化は約45%で、盛岡市の約32.2%を大きく上回る。平成15年の高齢化は約30.7%で高齢化が進んでいる。
- ・土地利用：地区の大部分は、低層の戸建て木造住宅からなる住宅地である。
- ・建物・住宅戸数密度：地区内の建物戸数は436戸で、その内、老朽住宅は417戸で老朽住宅率は約96%である。
- ・道路幅員：地区内道路の幅員は2.5m～4.0mで、殆どの道路幅員が3.9m以下である。
- ・現況高さ：地区内の標高は126.24m～128.37mで地区の西側が高い傾向にある。また、地区の北側が雫石川の堤防が隣接している。
- ・火災の履歴：H6からの火災件数はH28までに11件発生している。

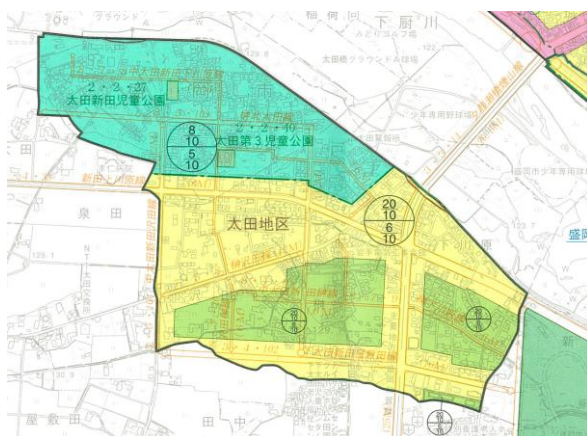
(2) 整備地区の課題

既存市街地と盛岡南開発区域との間に位置し、新しい市街地と良好な住環境を形成する地区としての性格を有しているが、無秩序な市街化が進み脆弱な基盤が形成され環境の悪化と市内の他地域に比べて突出して防災上の課題が大きい。

(3) 整備地区の整備の方針

太田地区土地区画整理事業との合併施行により整備される区画道路及び公園の整備により狭隘道路の改善と、不燃耐震性に問題のある老朽住宅の更新を促し、防災安全性と利便性の向上を目指すことで安心して暮らせる地震に強い街づくりを推進する。

3 住宅等の整備に関する方針



① 老朽建築物の解体除却

- ・耐火性の低い木造・防火造を中心とした老朽建築物の解体除却を促進し、建築物の更新を促すことで、火災発生時の火災延焼の抑制を図り、また、想定される大規模地震・暴風雨による荷重・外力に対し、倒壊に至らないように、耐震性能を含む構造強度の確保を図ることで災害に強い街づくりを推進する。

4 公共施設及び公益施設の整備について

(1) 地区公共施設等整備に関する事項について

特になし

(2) その他の施設に関する事項について

災害時の消火活動を円滑にし、安全な避難経路を確保するために、区画整理事業との合併施行により都市計画街路、区画道路及び特殊道路を配し、6.0m以上の幅員を促進する。

(3) 防災空地の確保

歩行者専用道路及び公園・緑地を計画的に配し、災害時の火災延焼の抑制と避難経路等の空間を確保することを目的に区画整理事業において防災空地の整備を図る。また、平時においても緑化広場やコミュニティの場としての活用を図るよう計画する。

5 その他必要な事項

(1) 事業施行予定期間

平成30年度～平成36年度までの7年間とする

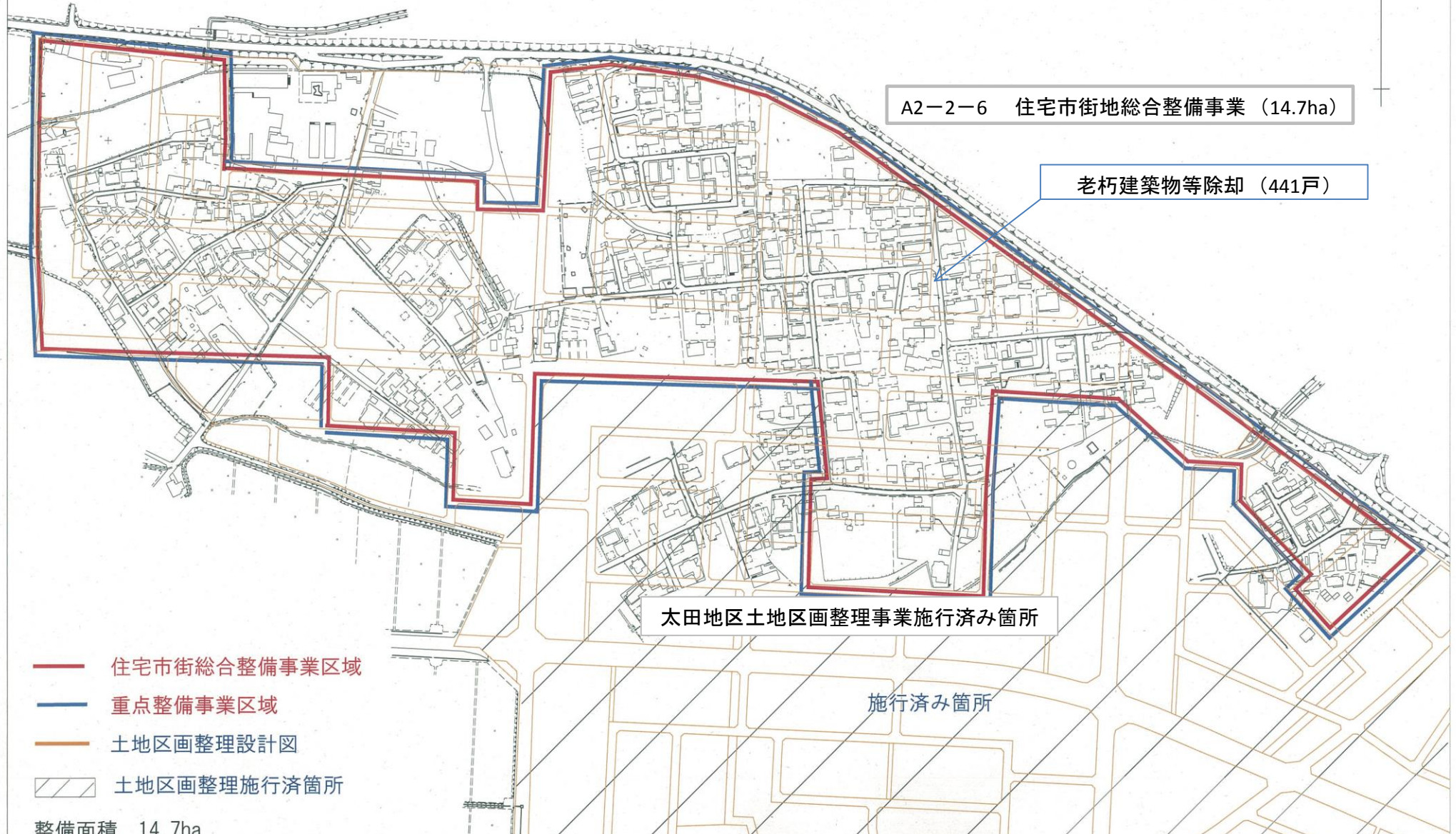
(2) その他特に記すべき事項

平成6年度に着手した太田地区土地区画整理事業は事業着手から20年以上が経ち、事業終盤である本地域は環境の悪化に加えて建物の老朽化と若年層の流出による住民の高齢化が顕著となっており、これ以上の悪化を防ぐためにも当地域に複合的な方策による短期集中的な整備を緊急かつ円滑に行うことが必要とされている。

計画の名称	第2期 岩手県安全で安心できるすまいづくり・まちづくり		
計画の期間	平成28年度～平成32年度（5年間）	交付対象	盛岡市

A2-2-6 住宅市街地総合整備事業
(太田地区)(盛岡市)

住宅市街地総合整備事業 区域図



住宅市街地整備計画書

1. 整備地区及び重点整備地区の区域

(1) 整備地区

名 称：二戸駅東口地区

所在地：岩手県二戸市石切所字枋ノ木、森合、前田の各一部

面 積：5.02ha

(2) 重点整備地区

名 称：二戸駅東口地区

所在地：岩手県二戸市石切所字枋ノ木、森合、前田の各一部

面 積：5.02ha

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

① 立地

本地区は、二戸市の南部に位置し、地区の西側には東北新幹線および IGR いわて銀河鉄道が通っている。平成 14 年 12 月の東北新幹線盛岡八戸間開通に伴い停車駅となった新幹線二戸駅を中心とした地区であり、駅前を中心に商業地が形成され、その外周は低層木造住宅を中心とした住宅地となっている。

② 地区の形成経緯

本地区は、農耕集落の点在する田園地帯であったが、明治 24 年に日本鉄道の福岡駅（大正 10 年に北福岡駅、昭和 62 年に二戸駅に改称変更）が開業して以来、二戸市の玄関口として商店街が形成され、交通の利便性から住宅地としても発展してきた。一方、道路、公園等の公共施設が未整備のまま大量に建設された結果、現在の老朽住宅が密集した地区となっている。

③ 現 況

1) 住宅等

本地区内の建築物の棟数は 161 棟、うち住宅は 149 棟（160 戸、31.9 戸/ha）で全体の 92.5%を占めている。地区内においては建築物の更新が円滑に行われず、この間にも住宅の老朽化が進んでいることから、換算老朽住宅については 158 戸、換算老朽住宅戸数密度 31.5 戸/ha、換算老朽住宅戸数率 98.8%となっている。また、地区内には狭隘道路が多く、

消防活動困難区域が存在するなど、防災上及び生活上の問題を抱えている。宅地については、未接道及び建築基準法による接道要件を満足できない宅地等（建て替え困難敷地）が多く存在し、建築物の老朽化が進んでいるため居住環境が悪化しつつある。

ロ) 公共施設

地区内の防災性に寄与する幅員 6 m以上の道路は、県道二戸停車場線とその南側にある市道（鹿角街道）の 2 本のみであり、地区面積に対する 6 m以上道路面積率は約 6.0%である。一方、地区内には幅員 4 m未満の細街路も存在し、これらは地区内道路の延長比で約 35.2%となっている。また、地区内に公園は整備されていない。

ハ) 上位計画・関連計画

本地区は、二戸市都市計画マスタープランにおいて、都市機能の高度化を図り、県北交流拠点の玄関口としての役割を担う地区として位置づけられている。

(2) 整備地区の課題

① 土地・建物に関する課題

本地区は整備未着手の新幹線二戸駅周辺地区土地区画整理事業（以下、「土地区画整理事業」）区域内であり、長年にわたり土地区画整理法第 76 条に基づく建築制限が適用されている。また、本地区の換算老朽住宅戸数は 158 戸で、全体の 98.8%と非常に高く、建築基準法による接道要件を満足していない建て替え困難な宅地等が散在している。これらにより、老朽化や空き家の増加による住環境の悪化が課題である。

② 道路・公園等に関する課題

本地区の道路は、幅員 4 m未満の道路が延長比で 3 割強存在しており、位置指定道路に代表する行き止まりの道路や未舗装区間の存在する道路もある。また、地区内には公園・緑地が無いことから公共空地が極端に少ない状況である。これらにより、災害時における避難や消防活動の支障となっていることが課題である。

③ 防災に関する課題

平成 30 年現在の不燃領域率は 22.34%となっており、延焼の危険性が低くなるとされている 60%にはまだ及ばない状況にある。また、地区内には、平常時消防活動困難区域が数箇所において存在しており、4 m道路が不足しているほか、災害時に地区南側から避難場所である石切所公民館へ最短で避難できる経路が不足しているなど、防災上・住環境上の課題がある。

(3) 整備地区の整備の方針

① 整備の基本構想

計画的に土地利用を進めるにあたり、基本的な考え方として二戸駅の交通機能を活かすとともに既存の密集市街地を解消し、身近な生活環境の改善を図る。

イ) 安全で快適な市街地の形成

誰もが安心して暮らせるように、道路や公園などの生活基盤を整備し、建物の不燃化を促進し、災害に強い安全で快適な市街地を形成する。

ロ) 魅力ある生活環境の形成

住宅地と商業地との調和を図りつつ、駅周辺の立地性を活かした活気ある魅力的な商業空間を形成する。歩行者空間の創出や公園などの公共施設整備を行い、魅力ある生活環境を形成する。

② 防災性の向上に関する基本方針

イ) 防災環境軸の形成

二戸駅東口地区においては、都市計画道路（幅員 16m）の整備により、災害時の避難路、延焼抑止帯として機能する防災環境軸の形成を図る。

ロ) 延焼防止上危険な建築物に対する対処

地区内には老朽木造住宅が多数存在している。その中でも建て詰まりの著しい街区にある老朽住宅等については、本事業による助成を行い、建て替えの促進を図っていく。

ハ) 不燃領域率の向上

本地区の不燃領域率は 22.34%と低い水準にあるため、公共施設整備を主として進め、不燃領域率 40%を目指し、早期の不燃領域率の向上を図る。このため、区画道路（幅員 6m～10m）の早期整備を目指すとともに、公園の整備により公共空地の確保を図る。

ニ) 消防活動困難区域の解消

本地区は消防活動困難区域が存在するため、区画道路を整備することにより消防活動困難区域の解消を図る。また、土地区画整理事業により準用河川沿いに整備を予定している公園においても、消防活動が円滑に行われるよう防災に配慮した構造とする。

3. 整備地区の土地利用に関する事項

(1) 土地利用

本地区においては、第1種住居地域および商業地域の2つの用途地域が指定されている。商業地域は、駅周辺と県道二戸停車場線沿いに指定されており、その外側に第1種住居地域が指定されている。

[現況]

住宅用地	2.38ha (47.41%)	道路	0.59ha (11.75%)
商業・業務用地	0.92ha (18.33%)	教育施設	0.00ha (0.00%)
公園・緑地	0.00ha (0.00%)	農地等	0.20ha (3.98%)
その他	0.93ha (18.53%)		

[計画]

住宅用地	2.00ha (39.84%)	道路	1.34ha (26.69%)
商業・業務用地	1.13ha (22.51%)	教育施設	0.06ha (1.20%)
公園・緑地	0.36ha (7.17%)	農地等	0.00ha (0.00%)
その他	0.13ha (2.59%)		

(2) 土地利用に関する基本方針

本地区は、その土地利用の特性に応じて、大きく商業地と住宅地に分類し、それぞれ以下のような整備方針を設定する。

① 商業地に関する整備方針

駅前広場、都市計画道路二戸駅川原橋線沿道の一部区域については、商業系用途集約への誘導を図り、地域住民等の利便性を高める。また、商店等の建築物の共同化・協調化を働きかけ、不燃化・耐震化を促進する。

② 住宅地に関する整備方針

住宅地は、低中層住宅を主体とした土地利用を進め、区画道路や公園等の公共施設の整備を図るとともに建築物の不燃化を図り、安全で環境の良い街並みを形成する。

4. 住宅等の整備に関する事項

(1) 主要な街区における住宅等の整備に関する事項

特になし。

(2) その他の街区における住宅等の整備に関する事項

土地区画整理事業と連動した建て替えの誘導、特に老朽木造住宅が密集した沿道での建て替えや低未利用地における住宅整備の誘導を通じて、建物の不燃化・耐震化と一体となった住宅等の整備を図っていく。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

(1) 主要な施設の整備に関する事項

特になし。

(2) その他の施設の整備に関する事項

道路、公園等公共施設整備においては、土地区画整理事業において整備を図る。

都市計画道路二戸駅川原橋線は、二戸駅東口から避難場所（石切所公民館）への主要な避難経路・延焼抑止帯として機能する防災環境軸の形成を図る。

石切所小学校への通学路となる歩道を備えた区画道路 10mを最優先整備路線と位置づけるほか、消防活動困難区域の解消、延焼抑止帯の形成、消防活動や避難路及び、生活の利便性向上のために、その他の主要な区画道路7路線を整備し、幅員 6m以上の道路ネットワークを形成する。

また、公園不足地域の解消及び防災性・住環境上の向上を図るため、地区内に公園を1箇所整備する。整備にあたっては、防災機能を有する構造とする。

6. その他必要な事項

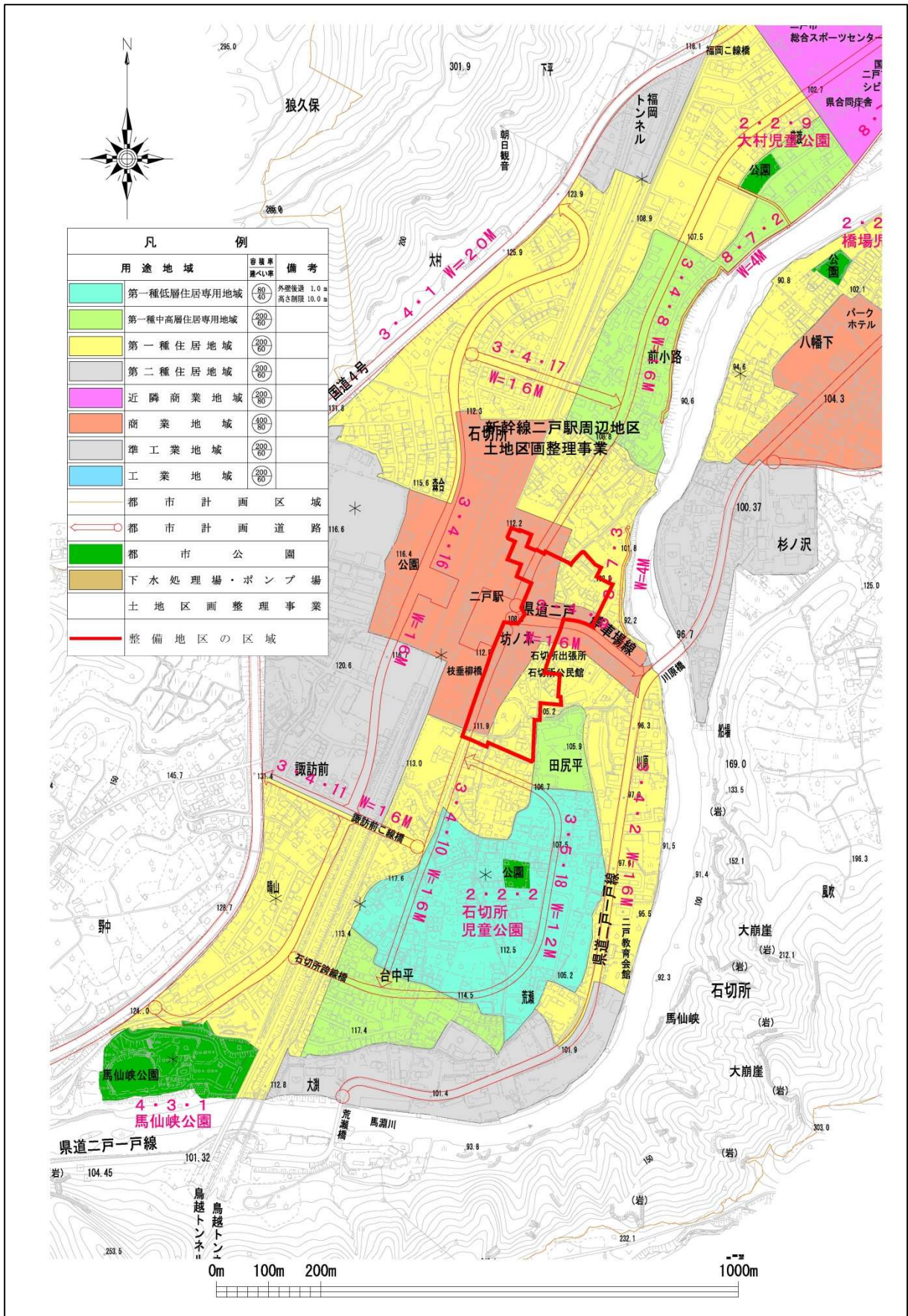
(1) 事業施行予定期間

平成 30 年度～平成 39 年度までの 10 年間とする。

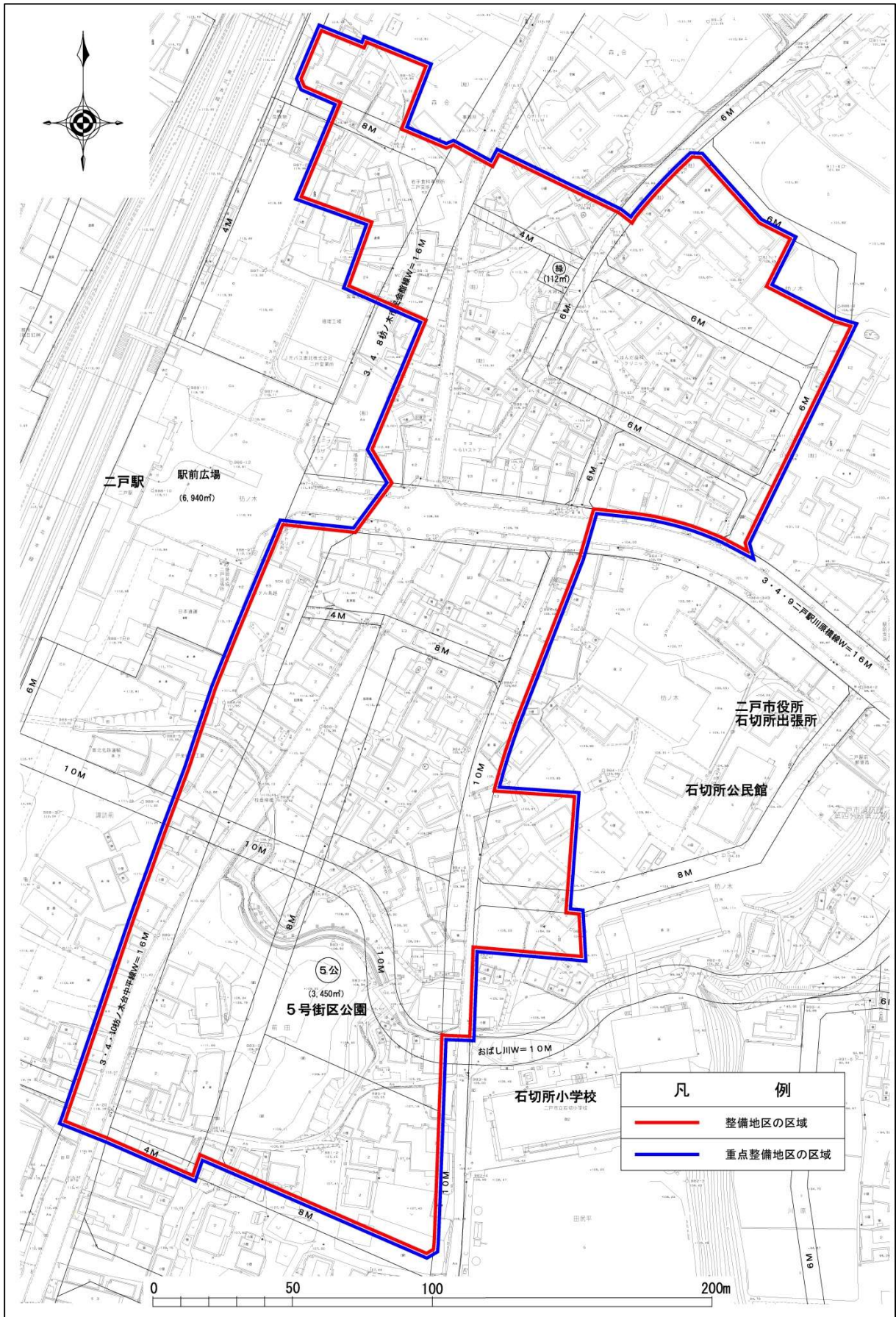
(2) その他特に記すべき事項

当地区は、平成 8 年度より事業推進を図っている土地区画整理事業区域内である。まちづくりを総合的に進めるにあたり、事業計画や実施年次を地区住民等に周知徹底し、一方で住民意向の把握を行うなどまちづくりへの理解を深め、目標達成、事業推進ための協力を求めるものとする。

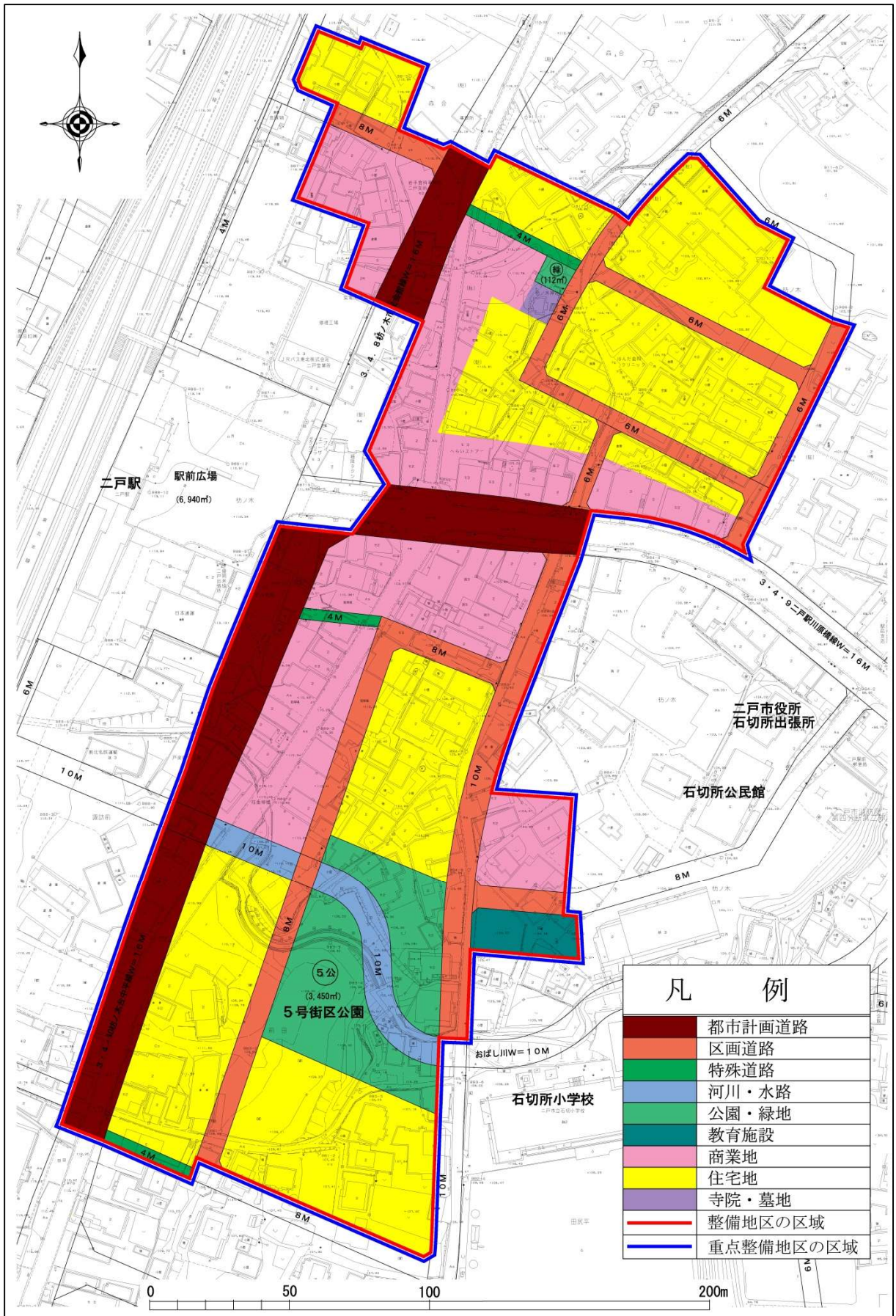
■整備地区位置図





■整備地区区域図



■整備地区計画図



凡 例	
	都市計画道路
	区画道路
	特殊道路
	河川・水路
	公園・緑地
	教育施設
	商業地
	住宅地
	寺院・墓地
	整備地区の区域
	重点整備地区の区域