

4.今後に向けて

(1)エリアごとの方針と地域の状況を踏まえた、
当面の対応（案）

(1) エリアごとの方針と地域の状況を踏まえた、当面の対応（案）

106

方針と地域側の状況

当面の対応（案）

駅前通りエリア

#公共施設の再編
#交通機能の再編

将来的には交通機能の再編により、利用者にとって使いやすいターミナル駅としていくことが望ましいが、前段には現状分析と丁寧な需要把握、多様な関係者等による協議が必要な状況にある。

歩行者天国やLRTフォーラムなど、官民が一体となった社会実験や意見交換等を継続しつつ、交通事業者等との協議の場を設け、交通機能の再編も含めたエリアの方向性について検討する。

経過を注視しながら官民での検討を継続

北上川エリア

#民間開発との連携
#水辺空間
#開発のルール

P-PFIや舟運などの右岸側での利活用に対し、左岸側も民間主体による再開発の動きがある。眺望や立地を活かした空間と機能の魅力向上を図れる余地性があるとともに、盛岡駅と大通方面の結節点の役割が期待されるが、現状そうっていない。

民間による再開発事業に行政側も併走し、北上川両岸での連携、眺望の維持など景観への配慮、公共空間との接続に考慮した屋外空間の配置や設えの検討など、具体的なプラン醸成を進める。

民間事業との連携による高質化の推進

材木町エリア

#商店街の維持と更新
#開発のルール

シケインのあるコミュニティ道路、こだわりの専門店、定期開催されるよ市など、ハード・ソフトともにポテンシャルを有するエリアであるが、今後はエリアの入口に立地する駐車場など、商店街振興を目的として取り組んできた施策が時代の要請と合わなくなってくる可能性があるため、その更新が求められる。

喫緊の課題ではないが、更新時期を見逃さないように注視することが重要である。組合と市が、商店街振興以外の視点も持ち、意見交換を継続する。また、こだわりのある事業者が出店を希望するエリアでもあるため、不動産の需要と供給のミスマッチが生じないよう、民間側で然るべき仲介機能を持つことが望ましい。

空地化など土地利用の状況を把握しながら更新時期を検討

開運橋エリア

#公共空間の社会実験
#機能の誘導

クロスタス盛岡の結節点機能と、大通～盛岡駅の主要歩行動線上にあり、需要に付合した店舗だけでなく、周囲にも好影響を及ぼす集客力のある商業機能の集積と事業性を高める公共空間を整備することで相乗効果が期待される。

現状でも左記の機能がある程度充足されていること、店子の入れ替わりが早く、むしろ現状を好立地と考えて出店する店舗が多いことから、事業化の優先度は高くない。現状の歩道幅員を活かし、各店舗の屋外利用などを実験的に仕掛けることから始める。

経過を注視しながら官民での検討を継続

大通りエリア

#商店街の維持と更新
#商店街のルール
#エリアマネジメント

歩車混在から歩車共存への改良を図るとともに、更新時期を迎えつつあるアーケードその他設備の改良、テナント出店の誘導ルールなど、多岐にわたる課題対応が求められており、商店街組織以外の運営組織を望む声が出ている状況にある。

課題の緊急性は低いですが、盛岡市内で最も規模の大きい商店街であるため、ケーススタディとして、エリアとして目指す姿やそれに伴う施設の更新や出店調整などの取組を担う主体づくりを目的として、組織形態や事業内容の精査などを実施する。

エリアマネジメントの導入に関する官民での検討

(1) エリアごとの方針と地域の状況を踏まえた、当面の対応（案）

107

	方針と地域側の状況	当面の対応（案）	
菜園通りエリア #機能の誘導 #公共空間の充実	百貨店やホテルなどへの歩行によるアクセスが多いことや、アパレルなどの買い回り品を扱う店舗が多いため、更新ルールを作り、エリア全体で沿道機能を充実することが望ましいが民間に確たる協議対象がない。	喫緊の課題とはいえないが、沿道店舗の入れ替えやリニューアルの際に、必要機能を見定めることや公共側も道路空間の再配分を検討・協議する対象として、民間側の協議対象を明らかにすることから始める。	民間側の協議対象者の把握
映画館通りエリア #商店街の維持と更新 #商店街のルール #エリアマネジメント	映画館が集積したエリアの形成過程を踏襲し、テーマ型のまちづくりを推進するべく、必要なハード・ソフトコンテンツの充実を図り、歩いて楽しめる街路形成を目指す。現状は商店のほか、企業や金融機関などの業務系も混在している。	商店街組織の事務局機能は盛岡大通商店街協同組合と兼任であり、民間側は大通と連動した動きとなると考えられる。現状、建物用途を規制的に誘導することはできないため、テーマ型まちづくり提案に対する民間側の意向確認と方針策定から始める。	民間の意向確認とまちづくり方針に関する協議
内丸・中央通りエリア #公共施設の再編 #道路空間の再配分 #エリアマネジメント	市を中心として、ステークホルダーと共に検討が進められている官公庁エリアの再編に併せ、広幅員の中央通りの道路空間再配分を行い、人中心の街路空間形成することが望ましい。	既に進められているエリア再編の検討と並走し、事業開始後のタイムラグを生じないように、より良い空間形成のための方針についても検討を進めていくことが望ましいと考えられる。	エリアの再編と並行した検討
櫻山・大手先通りエリア #歴史的な街並みの保全 #防火・防災 #エリアリノベーション	櫻山神社と櫻山界限を中心に、盛岡の歴史を今に残すエリアであり、それら資源を活用した回遊性の創出を目指すことが望ましいが、櫻山界限の飲食店街は史跡内であり、今後の在り方については、地元住民と合意形成を図りながら検討する必要があるが、防災面では延焼の危険性が高いなど喫緊の課題がある。	櫻山界限の機能と景観の維持については長年、取り沙汰されているが、法制度面でも資金確保面でも難しい課題といえる。現状は不動産オーナーと利用希望者との個別案件であるため、東大通商業振興会などの協議により、エリアの将来を見据えた方針の共有と自分ごと化を進める必要がある。	建物更新のルールと主体の把握
本町通り・寺町エリア #歴史的な街並みの保全 #リノベーション #景観に関するルール	歴史性や資源の集積性を鑑みると、散策や回遊のための環境整備が望ましい。また、三ツ割や松園方面の自動車往来が多いため、歩車の共存に課題がある。	地域資源とポテンシャルに対する評価、及び誘客や回遊を促進することに関する地域側ニーズを把握するため、意見交換の対象となる方を明らかにする。	民間側の協議対象者の把握
中津川エリア #機能の誘導 #公共空間の充実	河川敷地の多い中津川の特性を活かし、景観的な魅力と利用しやすさを兼ね備えた水辺空間の形成を目指すとともに、河川景観を維持するための指針が必要であると考え。既に河川敷地を活用する取組を手掛ける活動団体等が存在する。	既に民間による利用や河川敷地のボランティア管理などが行われている状況にあり、余地性の高いエリアでもあることから、喫緊度は高くないため、既存の活動団体等と今後の空間利用と管理に関する協議や計画策定の検討を進める。	民間活動主体の意向確認とルール化

	方針と地域側の状況	当面の対応（案）	
紺屋町・葺手町エリア #商店街の維持と更新 #開発のルール	高層マンションの新築が景観行政も巻き込んだ大きな問題として取り沙汰された。歴史的な建造物等が建ち並び、街並みを保全・維持・活用する民間側の活動団体も存在するため、その機能を高めつつ、まち歩きを楽しめるエリア形成を目指す。	地元側の体制も整っていること、具体的な事案もあることから、景観行政として、街並みの維持に関するルールを策定するための、ケーススタディを行うのに最も適したエリアであるため、本方針とそれに基づくアクションプランの検討を進める。	ルール化とその運用に関する実践
肴町エリア #商店街の維持と更新 #開発のルール	しっかりとした商店街運営組織があり、リノベーションにより、アーケード内の居場所づくりや新たなチャレンジの場づくりなど、役割と照らし合わせた更新を進めつつ、開業間もないmonakaとの共栄・分担関係を構築していくことが求められる。	商店街内の業種誘導や非商業機能の立地に際してのルール検討、大型商業施設との差別化・共栄などの課題と、それを検討する主体が明確なエリアであり、民間側での検討を進めつつ、適宜必要な事業メニューなどを共有していく。	民間組織によるエリアのルール検討と支援
下ノ橋町・清水町エリア #歴史的資源の活用 #民間開発との連携	旧石井県令邸など、盛岡を代表する歴史的資源が点在すること、民間の開発案件がある状況を踏まえ、回遊性向上のためのソフト施策、民間開発との連携によるエリアらしい空間のあり方検討が求められる。	すでに計画策定されている民間開発の案件があるため、その設計にパブリックスペースを位置付けるなど、ビジョンを共有しながら具体の設計への反映をはかり、エリアとしてのあり方を実践的に検討する。	民間事業との連携による高質化の推進とエリアルールの検討
八幡通りエリア #エリアの維持と更新 #開発のルール #アセットマネジメント	盛岡八幡宮の参道にあり、歴史的な街路空間を有するエリアであるため、その機能を高次化・維持することを方針とする。一方で、昔ながらの間口が狭く、奥行き長い区画割りであることや、住居兼店舗が多く居住者がいることなど、エリアリノベーションを進めにくい事情も有する。	既存のまちづくり団体（もりおか八幡界隈まちづくりの会）があり、同団体がコーディネートして活用に至っている物件もあるため、そのノウハウを活かしながら、長期的に遊休アセットが生じたときの更新（リノベーション）に関する指針を設けることから始めることが肝要である。	民間組織を中心としたエリア更新の指針検討
鉈屋町エリア #歴史的街並みの保全 #開発のルール	各エリアの中で最も歴史的な街並みの維持管理に取り組んでいるエリアであり、その資源的価値と機能をさらに高めることを方針としたい。かねてより、景観や歴史文化にかかる保全活動をしている既存団体があるが、その団体とリノベーション事業者の再整備に関するすり合わせなどは行われていない状況。	不動産の流動性が高まっており、現状は幸いにも街並みの保全と動的活用を意向に持つ事業者への譲渡が行われている状況にある。一方で、今後、高度利用を考える開発者が参入しない保証はないため、街並みの維持について、既存団体とケース想定を踏まえた検討を通じて、エリアのルールに類するものを検討する必要がある。	民間組織を中心としたエリア更新のルール検討、強制化の可能性検討

(2)実現化方策

道路空間再編・道路空間利活用道路空間

再編や利活用の推進に向けては、利活用の実施主体となる商店街組合等の民間側の意向を踏まえて官民が連携して検討を進めていくため、下記の手法の適用を検討します。

■想定される対象エリア

駅前通りエリア、材木町エリア、大通りエリア、菜園通りエリア、映画館通りエリア、内丸・中央通りエリア、櫻山・大手先通りエリア、紺屋町・葺手町エリア

■想定される手法

- 「**「まちなかウォークアブル推進事業」の活用による道路空間の再編**
都市再生整備計画区域内に「滞在快適性等向上区域（まちなかウォークアブル区域）」を設定することで、道路空間を再編し、歩行者中心の空間への転換を図る。
- 「**歩行者利便増進道路（ほこみち）制度**」の適用による道路の利活用の推進
歩道等の中に歩行者のにぎわい・滞留空間を定めることで道路の利活用を推進する。
- 「**道路協力団体制度**」や「**都市再生推進法人制度**」の活用による道路の維持管理体制確立
道路占用を通じたオープンカフェや物販施設の設置による収益を、道路環境の維持 向上に還元する。
- **地元協議会の組織による官民連携した事業の推進**
地元協議会与行政が連携し、地域全体として実施したい取組であることを強調することで、交通管理者をはじめとした関係者協議をスムーズに進める。

■盛岡市の実績

- 歩行者利便増進道路の指定（「市道盛岡駅前通線」、令和3（2021）年）
- 歩行者天国のイベント実施（「もりおか駅前 開運ホコテン」、令和5（2023）年・令和6（2024）年・令和7（2025）年）
- 「居心地が良く歩きたくなる」まちなか形成に向けた調査（岩手県立大学総合政策学部、令和5（2023）年・令和6（2024）年）



■参考事例 駅前広場の歩行者空間化（大阪市なんば）

- **民間発意から官民連携のプロジェクトに展開**
平成23（2011）年に地元町会や商店街、周辺企業等で構成される「なんば安心安全にぎわいのまちづくり協議会」を設立。平成27（2015）年に地元協議会から大阪市に、検討 組織の参画について要請し、官民合同で組織する「なんば駅前広場空間利用検討会」を立ち上げた。
- **御堂筋やターミナル周辺も含むバス・タクシー・荷捌き車等の大規模交通再編**
御堂筋からの車両侵入禁止とバス・タクシー等の交通機能の再配置を行うことで、駅前広場は24時間歩行者専用の空間とした。空間再編後の道路線形を具現化した社会実験を実施し、交通荷さばきの運用や安全性、歩行者空間の利活用の検証をした後、整備を行った。

水辺空間の形成・水辺空間の利活用

「盛岡地区かわまちづくり計画」に基づく既存の取組の更なる展開や、水辺に面した民間開発との連携、北上川・中津川の連携強化に向けて、下記の手法の適用を検討します。

■想定される対象エリア

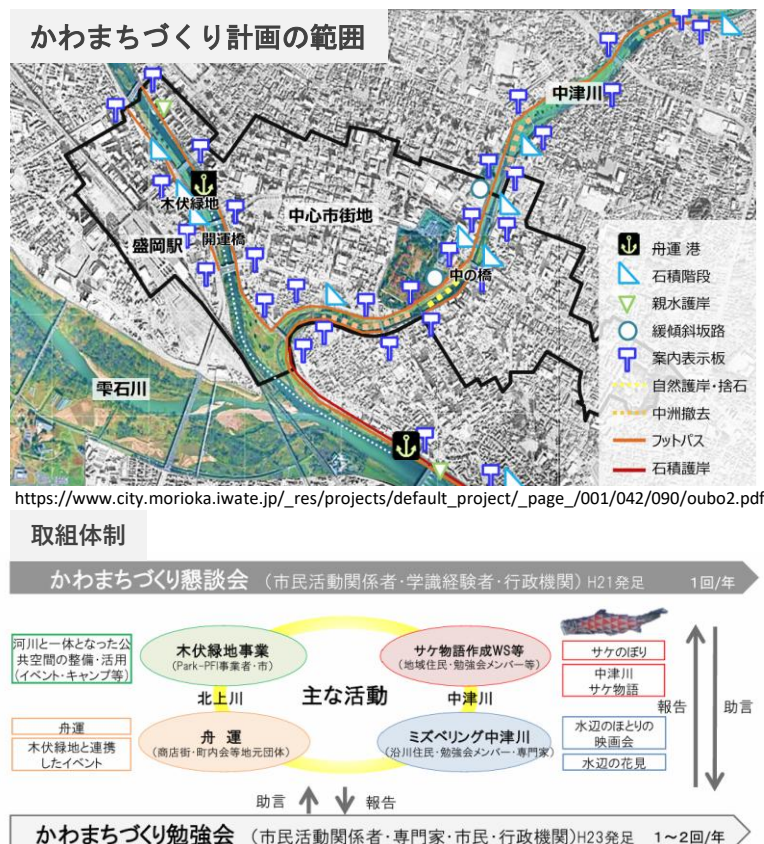
北上川エリア、中津川エリア

■想定される手法

- 「都市・地域再生等利用区域」の指定による水辺空間の利活用の推進
行政から要望を受けた河川管理者が「都市・地域再生等利用区域」を指定し、民間事業者による河川の占用を可能とすることで、水辺空間の利活用を推進する。
- 民間事業者と連携した「かわまちづくり計画（第二期）」の策定
都市・地域再生等利用区域の占用主体や、河川区域内や隣接する土地で施設整備を行う。
民間事業者と連携してかわまちづくり計画を策定することで、北上川・中津川に面した施設の新設・更新に合わせて、水辺の遊歩道や広場の整備を推進する。

■盛岡市の実績

- ・ 盛岡地区かわまちづくり懇談会の実施（平成22（2010）年～）
- ・ 盛岡地区かわまちづくり勉強会の実施（平成23（2011）年～）
- ・ 「盛岡地区かわまちづくり計画」の策定（平成29（2017）年）
- ・ 北上川における舟運の運航（平成29（2017）年～）
- ・ 公募設置管理制度（P-PFI）を活用した木伏緑地の整備（令和元（2019）年）
- ・ かわまち大賞の受賞（令和4（2022）年）
- ・ 都市・地域再生等利用区域の指定に関する議論（令和5（2023）年12月盛岡地区かわまちづくり懇談会）
- ・ 北上川・中津川における各種イベントの実施



■参考事例 水都大阪（大阪府・大阪市）

● 水辺空間の一体的なブランディング

大阪府、大阪市、経済界、観光局、舟運団体、学識者で構成される「水都大阪コンソーシアム」を組織し、大阪を「水の都」堂島川・東横堀川・土佐濠川、道頓堀川・木津川等、複数の水辺空間を「水の回廊」としてPR。公募で選定された民間事業者が「都市・地域再生等利用区域」を包括的に占用し、多様なイベントを実施している。

歴史的建造物の保全活用・リノベーション

盛岡市内では、景観地区に指定されている大慈寺地区を中心に町家等の歴史的建造物の保全・活用の取組が行われています。各エリアに点在する、街並みに資する建物の保全・活用を進めるため、下記の手法の適用を検討します。

■想定される対象エリア

本町通り・寺町エリア、紺屋町・葺手町エリア、八幡通りエリア、鉾屋町エリア

■想定される手法

- 街並み環境整備事業の活用による、建物の修景や街路・広場の整備
街並み環境整備促進区域に指定された区域のうち、区域内の土地所有者等によるまちづくり協定が締結されている地区で、住宅等の修景や歴史的建造物の改修、公共施設の整備等に助成を行う。
- 市独自の条例等の制定による街並みに資する個別の建物の保存・活用の促進
個別の建物や区域を指定し、支援の充実（改修費用の補助等）や所有者への義務付け（解体の1年前までの解体届の提出等）を行うことで、歴史的な建造物の維持継承を図る。
- 町家バンクの設置による売買・賃貸のマッチング
町家バンクにより歴史的建造物の所有者、居住希望者、利活用を希望する事業者、専門家をマッチングし、歴史的建造物の利活用を推進する。

■盛岡市の実績

- 盛岡市歴史的街並み保存活用基本計画の策定（平成20（2008）年）
- 歴史的町並み整備事業補助金制度による歴史的建造物の修理や修景への補助金の交付（平成20（2008）年～）
- 街並み環境整備事業（平成21（2009）年～）
- 大慈寺地区地区計画の策定（平成24（2012）年）

- 市民協働推進事業（まちづくり施設整備事業）による町家等の修理活用（平成24（2012）～平成26（2014）年）
- 大慈寺地区景観地区の指定（平成28（2016）年）
- 盛岡市景観計画の策定（平成30（2018）年）
- 紺屋町番屋の改修・活用事業（令和4（2022）年）
- 盛岡まち並み塾によるクラウドファンディング（令和7（2025）年～）

※盛岡市歴史的街並み保存活用基本計画における街並み保存地区の指定

- 重点保存地区：鉾屋町、大慈寺町
- 保存推進地区：紺屋町・中の橋地区、盛岡城跡地区
- 準保存推進地区：馬町・十三日町地区、下ノ橋・清水町地区、八幡町地区、神子田・朝市地区、油町・北山寺院群地区



Microsoft Word - 01[1].doc

■参考事例

こまちなみ保存条例による歴史的な街並みの保存（金沢市）

● 指定したエリア内の建築行為に関する届出・指導制度

「こまちなみ保存区域」を指定し、それぞれの区域ごとに、建築行為を行う場合のまちなみの特徴に応じた留意点として「こまちなみ保存基準」を定める。一定の建築行為を行う際の届出及び助言、指導又は勧告についても定めている。

● 登録した建物への技術・財政的な援助

保存区域の特徴を良くとどめる建物等を、所有者の同意のもとに「こまちなみ保存建造物」に登録して、地域にも周知する。修理や修景に対して技術的な援助や財政的な援助を行っている。

店舗の出店誘導

エリアの特色に合わせた店舗の出店誘導を行い、各エリアの個性を強化するため、下記の手法の適用を検討します。

■想定される対象エリア

駅前通りエリア、開運橋エリア、肴町エリア

■想定される手法

- **出店希望者とエリアのマッチング**
不動産業者との連携により、エリアの個性に合わせた店舗の出店を誘導する。
- **まちづくり協定による出店者の業種・業態の誘導**
商店街等がまちづくり協定を策定し、出店してほしいまたは出店を断る業種・業態を明確にすることで、業種・業態を誘導する。

■盛岡市の実績

- 大規模小売店舗立地法特例区域の指定による、大規模小売店舗の新規立地や既存店舗のリニューアルの促進（平成22（2010）年）
- 商店街振興事業（盛岡市「第2期中心市街地活性化つながるまちづくりプラン」）
- 街なか出店等促進事業（盛岡市「第2期中心市街地活性化つながるまちづくりプラン」）

■参考事例 出店者エリアマッチング支援事業（岡崎市）

- **出店希望者に対するエリア情報の提供により、まちにとってもプラスになる出店を誘導**
出店コーディネーターが、エリアの特徴を踏まえて、エリアのニーズに合わせた店舗を誘致するとともに、出店希望者に対してエリアの商圈・客層・付近の競合等の情報を提供し具体的な出店のイメージを提示。

良好な開発の誘導

建物の新築・更新時に、街並みに資する良好な開発を誘導できるよう、下記の手法の適用を検討します。

■想定される対象エリア

中心市街地全域

■想定される手法

- **優良建築物等整備事業の活用による良好な開発に対する補助**
一定規模以上の空地を確保した事業に関する補助
- **建築協定による街並みの連続性の確保**
土地所有者等が、建築物の位置や形態・色彩に関して建築協定を定めることで、街並みの連続性を確保する。

■盛岡市の実績

- 優良建築物等整備事業（平成3（1991）年～

■参考事例

まちなか建て替えスタートアップ事業（北九州市）

- **出店希望者に対するエリア情報の提供により、まちにとってもプラスになる出店を誘導**
出店コーディネーターが、エリアの特徴を踏まえて、エリアのニーズに合わせた店舗を誘致するとともに、出店希望者に対してエリアの商圈・客層・付近の競合等の情報を提供し具体的な出店のイメージを提示。

(3) 今後のスケジュール (案)

「中心市街地デザイン戦略」の策定経緯は下記の通りです。

行政
(盛岡市)

素案作成

素案を共有
↓
意見を反映
↑

素案
作成

素案修正

素案を共有
↓
意見を反映
↑

素案
公表

各エリアでのヒアリングの実施



官民連携
の取組

各エリアでまちづくりに携わる方へのヒアリングをおこない、エリアの特徴・課題やまちへの想いを伺いました。

令和6(2024)年8月～令和7(2025)年5月

↑
協力

民間

各エリアでのまちづくりの推進

共有会・庁内WSの開催



ヒアリングに協力いただいた方への情報共有会や市役所庁内WSを通じて、素案への意見を伺いました。

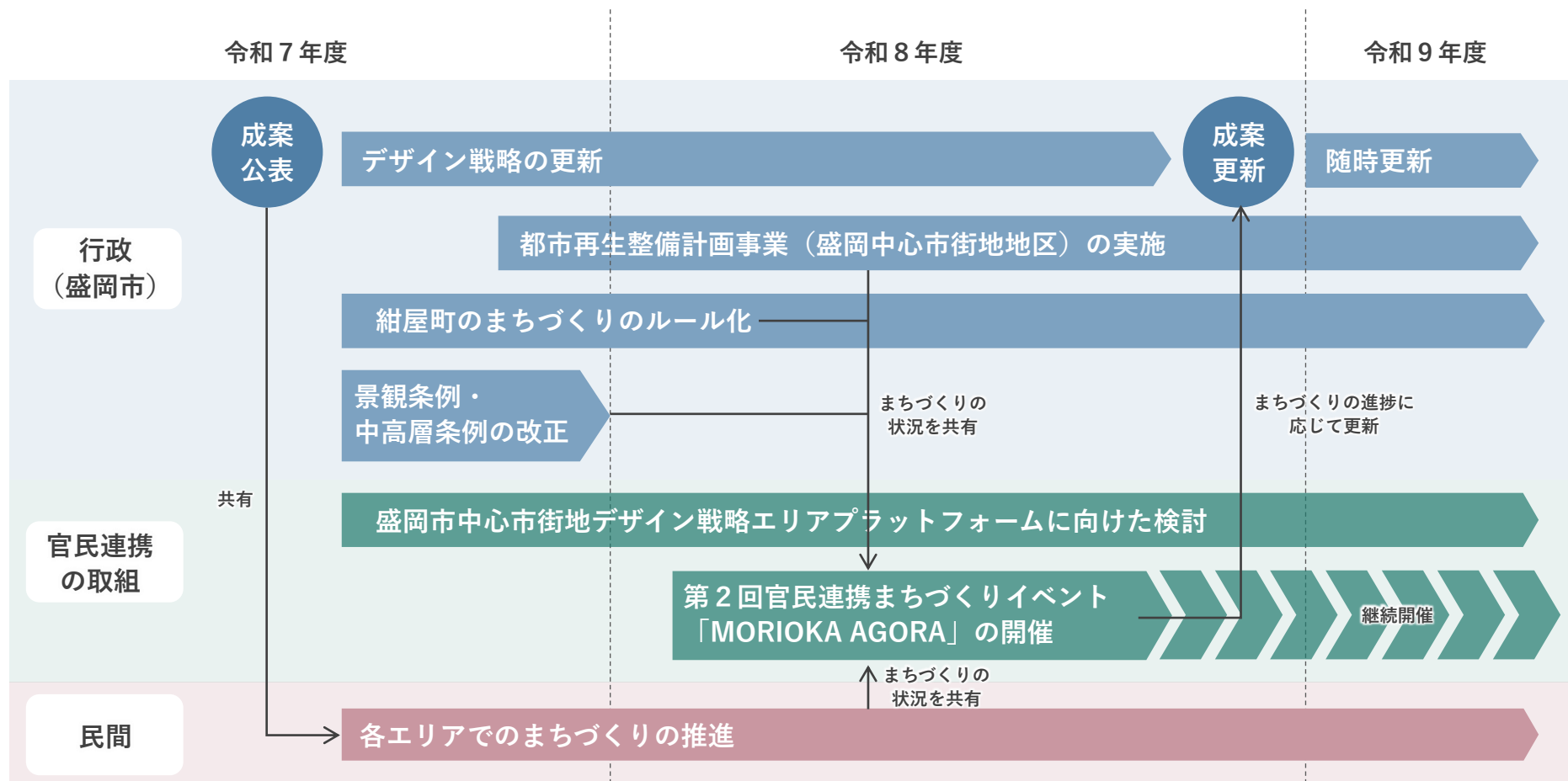
令和7(2025)年1月23日第1回情報共有会、市役所庁内WS、令和7(2025)年5月26日第2回情報共有会

↑
協力

「中心市街地デザイン戦略」の策定経緯は下記の通りです。



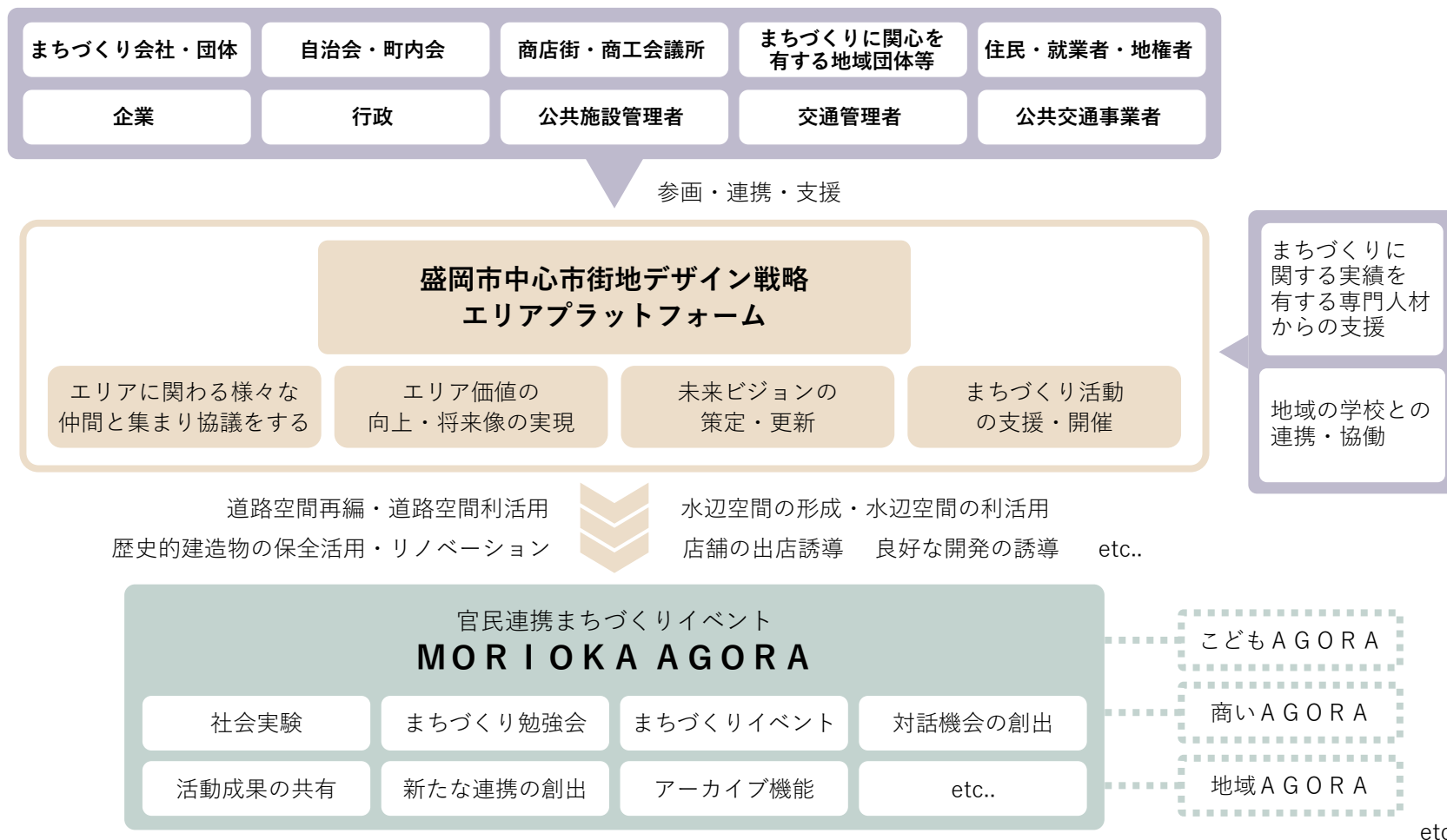
「中心市街地デザイン戦略」の実装化および更新の予定は下記の通りです。まちづくりの進捗に応じて、随時更新をおこないます。



※スケジュールは現時点のものです。今後変更する可能性があります。

令和9（2027）年度以降（※）盛岡市中心市街地デザイン戦略エリアプラットフォームの構築を予定しています。

※エリアプラットフォーム：行政をはじめ、まちづくりの担い手であるまちづくり会社・団体、まちづくりや地域課題解決に関心がある企業、自治会・町内会、商店街・商工会議所、住民・地権者・就業者などが集まって、まちの将来像を議論・描き、その実現に向けた取り組み（＝まちづくり）について協議・調整を行うための場



盛岡市中心市街地デザイン戦略

令和 7 年11月作成

盛岡市都市整備部市街地整備課まちなか未来創生室

〒020-8532 盛岡市津志田 14 地割 37 番地 2

盛岡市役所都南分庁舎

TEL 019-639-9061 (直通)

FAX 019-639-9059

E-mail shigaiti@city.morioka.iwate.jp

URL <https://www.city.morioka.iwate.jp/>