八戸市のリノベーション戦略に係る調査研究

平成 27 年 3 月

八戸市都市研究検討会

八戸市のリノベーション戦略に係る調査研究プロジェクトチーム

目　　次（案）

はじめに―課題の限定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１

第１章　リノベーションの背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・２
　第１節　八戸市のまちづくりの歩み・・・・・・・・・・・・・・２

　第２節　なぜ今、リノベーションなのか、を考える・・・・７

第２章　リノベーションの事例に係る調査・・・・・・・・・・２０
　第１節　北九州市のリノベーションスクール・・・・・・・２０

　第２節　世界のリノベーション事例・・・・・・・・・・・・２１

第３章　八戸市のリノベーション戦略の方向性・・・・・・・２３
　第１節　戦略の基本的考え方・・・・・・・・・・・・・・・・２３

　第２節　戦略プロジェクトの提案・・・・・・・・・・・・・２９

おわりに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４７

はじめに－課題の限定－

本稿は「八戸市のリノベーション戦略に係る調査研究」の最終報告である。

構成は、第一に、八戸市においてリノベーションが必要な背景を探る、第二に、リノベーションの事例を調査し、第三に、八戸市のリノベーション戦略の方向性を探る、というものである。

リノベーションとは、Wikipedia によれば、「既存の建物に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり付加価値を与えることである。マンションの一部屋から一棟、また、木造・RC 造・鉄骨造等、特に構造に関係なく行うことが可能。」といわれる。

「Longman Dictionary of Contemporary　English」1978 年版によれば次のように定義されている。Renovate＝to repair；put back into good condition

「21 世紀のグランドデザイン」(国土庁、平成 10 年 3 月)では、(大都市の)リノベーションを次のような取り組みであるとしている。すなわち、「人口、諸機能の集中が著しく、過密をともなう諸問題を抱えている大都市において、人間性の回復を重視した安全でうるおいのある豊かな生活空間を再生するとともに、我が国の経済活動の維持に積極的に貢献し、高次都市機能の円滑かつ効率的な発揮を可能とするため、大都市空間を修復、更新し、有効に活用する『大都市のリノベーション』を推進する。」このことは、ある程度の人口規模を有する地方都市においても当てはまるものと思われる。

ナカムラクニオ[2014]は、自らの「都市型茶室『6 次元』」の実践を通して「リノベーションは、古い建物を再生・活用し、その場の記憶や思いを継承しながら、新しい価値観をつくり出せる…一度捨てられてしまった空間が、再び空白から余白へと生まれ変わって、なんだか素敵なことだと思います。」と評している。

清水義次[2014]は、「リノベーションとは、リフォームと違ってただ元通りの新しい状態に戻す行為ではありません。リノベーションは、遊休不動産などの空間資源をイノベイティブな新しい使い方で積極的に活用することにより、まちに変化を生み出すこと」であるという。

本報告では、「八戸リノベーション」を「持続可能なまちづくりのために、空間資源等を活用して、八戸らしさを体現したリノベーション」と定義する。

第１章　リノベーションの背景

第１節　八戸市のまちづくりの歩み

現在の八戸市のリノベーション戦略について考えるにあたって、戦後のまちづくりの歩みを概略的に振り返ってみる(本節の叙述は主として、八戸市史編纂委員会［2014］に依っている)。

ここで「まちづくり」とは、「それぞれの都市・地域住民が、まちをどのような場として構想し、その目標にしたがって、住・教育・自然・環境・福祉・労働・交通・買い物等、生活に関するすべての機能をどのように配置していくかの行為」（樋口兼次[1996]）であると仮説的に提示しておく。

昭和 4 年、八戸町・小中野町・湊町・鮫村が合併し、人口約 5 万 2 千人の八戸市が誕生した。その後のいわゆる「昭和の大合併」（昭和 28 年の「町村合併促進法」による市域の拡大）や「平成の大合併」(南郷村との合併）を経て、23 万人を上回る規模の都市に成長した。

昭和 20 年の第二次世界大戦終了後、八戸市にも米軍が約 10 年間駐留し、高舘に「キャンプホーゲン」が建設され、当時の一大雇用先といわれた。

戦後日本経済の復活の端緒は昭和 30 年に始まる朝鮮戦争であった。八戸地域においてもセメント生産において「特需」の影響があり、八戸港の荷役はアメリカ軍基地用の石炭の取扱高が総取扱量の 50%から 60%を占めていたといわれる。

１　海から拓けたまち、八戸

海から開けてきた八戸は戦後復興においても、港の復興に注力した。食料増産に必要な硫化鉄鉱の積出港としての役割を期待され、昭和 22 年には積出港に指定された。当時、大型船入港のためには防波堤をつくる必要があり、八戸港ではこれに対して、「沈潜防波堤」の建設で対応した。これにより、産業インフラとしての港湾整備が進んだ。昭和 26 年、重要港湾に、昭和 35 年、特定第三種漁港（利用範囲が全国的である第三種漁港のうち水産業の振興上、特に重要な港湾）にそれぞれ指定された。後者の指定は漁港の修築事業に対する国庫補助率が上がることに利点がある。ちなみに、魚市場は昭和 8 年に第一魚市場、同 34 年に第二魚市場、同 50 年に第三魚市場が整備された。平成 24 年 10 月には、東日本大震災の被災を乗りこえて、ハサップ対応の「高度衛生管理型荷捌き施設」が完成した。

漁港としての整備に伴って、水産加工業が発展していき、当地の主要な製造業の位置を確立することとなる。昭和 43 年に水産加工業界に対する診断がおこなわれ、①原料確保については心配ない、②付加価値の高い加工品開発や流通ルート・市場開拓の必要性が強調された。③また近代化の条件として生産規模の拡大、福利厚生施設の充実、公害防止などが提言された。そして、④以下の条件を満たす「加工団地」の造成

が望まれるとした。（ア）労働力の確保に結びつく通勤可能な地域、（イ）水揚市場からの運搬・連絡が短時間ででき、かつ大量輸送が可能な地域（ウ）工業用地が豊富で経営コストを圧迫しない用地単価の地域、である。そして昭和 46 年「流通加工センター形成事業」として、館鼻に冷蔵・冷凍、製品保管、集配の三施設を着工し、加工団地は、浜市川に造成した。

昭和 52 年「漁業水域に関する暫定措置法」により、200 カイリ漁業専管水域（漁業に関して沿岸国が排他的権限を行使できる公海＜特定国家の主権に属さず、各国が自由に使用できる海域＞上の水域）を設定され、八戸漁業に大きな影響（衝撃）を与えた。水揚量の減少、北洋漁業関連の減船、水産加工基地としての原材料の確保問題などが浮上した。

戦前開始された馬淵川の切替工事は、昭和 31 年に竣工し、旧河川は工業港として大型船が入港できるよう浚渫工事が行われ、これにより生じた土砂を馬淵川河口の三角形の土地を造成するために利用され、「三角地帯」と通称される工業用地造成地となった。

産業面では、港湾整備を進めるとともに、臨海工業地帯建設を目指した。昭和 28 年、八戸地区は「工鉱業地帯整備促進法」の対象地区となり、臨海工業地帯建設が本格化した。それは、港湾修築計画・道路計画・都市計画・用水計画・工場用地の造成からなっていた（詳細は八戸市史編纂委員会編[2014]、270~272 ページを参照）。

以上のような動きとともに国際貿易港を目指した試みもなされていった。

港湾整備を概略的にみると次のようになる。

昭和 39 年 9 月　白銀埠頭 1 万トン岸壁完工
昭和 40 年　　八太郎北防波堤工事着工
昭和 40 年 7 月　木材輸入特定港指定
昭和 45 年 1 月　第二工業港 1 万 5000 トン岸壁供用開始
昭和 46 年　　植物輸入特定港指定
昭和 46 年 9 月　第二工業港開港
昭和 52 年 5 月　第二工業港 5 万トン岸壁供用開始
昭和 55 年 10 月　八戸大橋・八太郎大橋全面開通

平成 2 年には「八戸港振興協会」が設立され、そこでは国際化が重要課題であるとされた。国際化における重要ポイントは外貿コンテナ定期船の八戸寄港であり、これについては平成 5 年に開設された。続いて平成 8 年 3 月には輸入促進地域（FAZ）指定を獲得し、「八戸港貿易センター」が設立された。

２　匠のまち、八戸－新産業都市指定と工業都市としての発展

（１）新産業都市指定前史

昭和 24 年、工業都市建設のために「北奥羽経済建設協議会」が設立され、金融機関

の設置、観光開発、電力開発などの活動が活発に展開された。昭和 25 年に東北銀行が設立され、北奥羽経済圏の産業振興の基盤である中小企業金融の担い手となった。観光開発では、北奥羽新八景が選定された。電力開発では昭和 31 年八戸火力発電所が三角地帯に建設されることとなり、昭和 33 年に操業が開始された。

また第二工業地帯の造成が計画され、これにより造成された地域に三菱製紙や八戸製錬などが進出し、東北屈指の工業地帯へと発展していった。

（２）新産業都市指定獲得に向けた運動

昭和 32 年、八戸市総合振興会が設立された。その背景には、①昭和 31 年財政再建団体に指定され、事業予算の獲得を目指す民間レベルの組織の必要があったこと、②「北奥羽経済建設協議会」（昭和 26 年北奥羽開発協議会に改称）の活動停止による地域開発の中心となる組織が必要であったこと、③八戸市発展のためには産業・経済全般にわたって総合的に運動を展開する必要があったことなどである。

昭和 37 年「新産業都市建設促進法」制定され、産業立地条件及び都市施設を整備することにより、当該地方の開発の中核となるべき地域を指定することとなった。こうした動きを背景に、「八戸地区新産業都市建設計画」が策定された。その役割は臨海部での地場資源の活用による工業開発を中心に、総合的な機能を有する都市開発を行い、東北地方北部における開発の一拠点として地域格差の是正と雇用の安定を図り、国民経済の発展に資すること、とされた。

指定獲得の成果としては、昭和 41 年以降、10 年間で 500 億円以上の資金が地元負担なく港湾整備に投入される枠組みが設定され、八戸港発展の基礎が築かれ、第二工業地帯整備による企業誘致（三菱製紙や八戸製錬など）が進展した。両社の進出について概略的にみると次のとおりである。

１）三菱製紙の進出

○高度経済成長による製紙需要の増大への対応

○用地選定の条件…①工場用地内に港湾があること、②後背地に豊富な原木資源の存在（第一目標）、③安価で大量の工業用水の存在、④安価で広大な工場用地、⑤三菱製紙が工業地帯の中心的な地位にあること

○青森県・八戸市との交渉…工場用地・社宅敷地の確保（昭和 41 年に「多賀台住宅団地」として実現）・専用岸壁や貯木場の建設→昭和 42 年竣工式

２）八戸製錬（昭和 44 年操業開始）

○進出の要件…①太平洋岸にあり海外からの鉱石輸送に便利であること、②大型船の着岸可能性、③鉄道の引き込み線が予定されていること、④労働力供給が豊富であること、⑤新産業都市としての県の補助や免税措置があること

臨海工業地帯の形成とともに、内陸工業地域の建設も進んだ。昭和 47 年「八戸市総合計画」（第一次）が策定され、当市経済力の増強のためには、公害をなくし、所得波及効果

の高い工業技術の開発を進め、内陸型の高度加工型工業構造とすること、陸上・海上交通の整備促進、工業団地・流通団地の整備促進を図る、こととした。昭和 51 年、八戸市・青森県・地域振興整備公団（地域公団）による八戸西部地区における都市開発構想を策定し、住居地区としての田面木・根城地区（八戸新都市開発整備）前山地区大規模内陸工業団地の二地区を「総合産業都市開発構想」の適地に選定した。

昭和 63 年 6 月「頭脳立地法」（研究所やソフトウェア業務など首都圏域に集中する傾向にあった業種を地方に分散させる法律）の施行により、青森県が策定・申請していた「八戸地域集積促進計画」が全国第一号として承認され、地域公団による八戸ハイテクパークを造成・分譲することが決定した。平成元年 5 月には「八戸インテリジェントプラザ」が設立された。平成 2 年 12 月、（10 年間進展していなかった）八戸中核工業団地構想を「（仮称）北インター工業団地」として、青森県新産業都市建設事業による造成・分譲を委託する開発方式を編み出した。こうして、臨海型・資源型産業に特化していた産業構造に加え、新たに内陸型工業団地を造成し、加工組立・先端技術産業が立地することで産業を多層化し、雇用の安定・拡大を図った。

3　生活インフラの整備

主としてハード面でのまちづくりである都市計画は、土地区画整理を基盤整備事業としている。土地区画整理とは、市街地などにおいて土地を交換する「換地」という手続きにより、土地の分割・合併、境界・位置・形状の変更、道路や公園などの公共施設の新設を行うことである。そして市街地に必要な公共施設を整備し、土地の住宅地としての利用を促進することで健全な市街地形成に資することを目的としている。昭和 10 年代から 30 年代までに区画整理が行われた主な地区は、小中野第一地区、工業地帯、尻内地区、湊第一海浜地区、白銀第一地区、白銀火災復興地区、根城地区である（内容の詳細については、八戸市史編纂委員会編[2014]、351~353 ページを参照）。

高度経済成長期にはまた、人口増加に対応して、郊外型住宅の開発が始まる。八戸市においては昭和 34 年頃から郊外型大規模住宅団地の構想が始まった。そして次のように住宅団地が形成されていった。

昭和 39 年	旭ヶ丘団地
昭和 41 年	多賀台団地
昭和 44 年	白銀台団地 妙住宅団地
昭和 47 年	中居平団地 新井田住宅団地 是川住宅団地
昭和 49 年	第一・第二桜ヶ丘団地
昭和 56 年	岬台住宅団地

出典）八戸市史編纂委員会編[2014]、358 ページ

昭和 44 年の新全総において、八戸市が北東北の中核都市に位置付けられ、人口増加による住宅不足が予想された。このことを背景として昭和 53 年、地域振興整備公団（地域公団、現都市再生機構）の基本計画に基づいて、八戸新都市開発整備事業を開始した。地域公団による土地区画整理事業として、昭和 59 年 10 月、八戸新都市地区土地区画整理事業が開始され、現在の八戸ニュータウンの建設が進む（八戸市史編纂委員会編[2014]、472～473 ページ）。

第２節　なぜ、いま、リノベーションなのか、を考える

現在、リノベーションを進めて行く背景としては、大きく分けて、2 つの要因、すなわち、人口減少などの社会要因と災害などの自然要因が考えられる。また、八戸リノベーションに係る資源や社会資本維持管理についても考えてみる。

第１項　社会要因－人口減少等とリノベーション

（1）人口動態

図表 1-1　八戸市の人口の推移

人口のうつりかわり（住民基本台帳）

年別	人口 総数	人口 男	人口 女	人口 増減	世帯数	１世帯当たり人員	人口密度（1km²当たり）	備考
平成 4	244,210	119,021	125,189	77	84,585	2.89	1,145	〃
5	244,353	119,006	125,347	143	85,708	2.85	1,145	〃
6	244,712	119,229	125,483	359	86,699	2.82	1,147	〃
7	245,366	119,651	125,715	654	87,770	2.80	1,150	〃
8	246,076	120,087	125,989	710	89,049	2.76	1,153	〃
9	245,691	119,794	125,897	▼385	89,856	2.73	1,151	〃
10	245,792	119,656	126,136	101	90,875	2.70	1,151	〃
11	245,073	119,081	125,992	▼719	91,536	2.68	1,145	〃
12	244,770	118,930	125,840	▼303	92,323	2.65	1,144	〃
13	245,096	119,014	126,082	326	93,590	2.62	1,145	〃
14	245,002	118,897	126,105	▼94	94,486	2.59	1,145	〃
15	244,715	118,679	126,036	▼287	95,546	2.56	1,143	〃
16	243,649	117,909	125,740	▼1,066	96,276	2.54	1,138	〃
17	249,530	120,682	128,848	5,881	99,258	2.52	818	〃 平17.3旧南郷村と合併
18	248,349	119,837	128,512	▼1,181	100,430	2.47	814	〃
19	246,629	118,832	127,797	▼1,720	101,121	2.44	808	〃
20	244,738	117,836	126,902	▼1,891	101,584	2.41	802	〃
21	243,278	117,148	126,130	▼1,460	102,210	2.38	797	〃
22	241,712	116,174	125,538	▼1,566	102,870	2.35	792	〃
23	240,712	115,616	125,096	▼1,000	103,540	2.32	788	〃
24	240,478	115,439	125,039	▼234	104,831	2.29	787	〃
25	**239,040**	**114,677**	**124,363**	**▼1,438**	**105,504**	**2.27**	**783**	〃
	(739)	(305)	(434)		(379)			（うち外国人数）

資料：市民課　　八戸市統計情報(H26)

注1：平成17年以降は旧南郷村と合併後の数値。

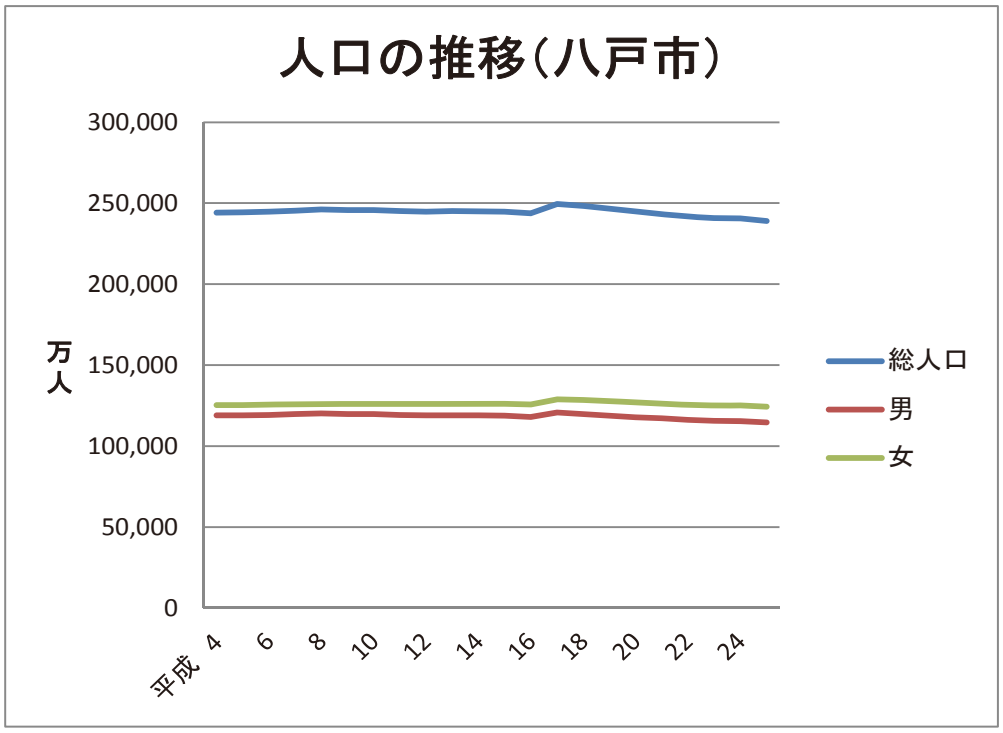
注2：平成24年７月９日「住民基本台帳法」「出入国管理及び難民認定法」等の改正法が施行されたことを受け、外国人を含む統計数値となる。

人口のうつりかわり（続き）

年別	自然増減数（出生-死亡）	社会増減数（転入-転出）	年少人口（0～14歳）	年少人口 構成比	生産年齢人口（15～64歳）	生産年齢人口 構成比	老年人口（65歳以上）	老年人口 構成比
平 4	1,261	－	47,142	19.3%	171,420	70.2%	25,648	10.5%
5	1,127	▼882	46,059	18.8%	171,289	70.1%	27,005	11.1%
6	1,204	▼780	45,146	18.4%	171,229	70.0%	28,337	11.6%
7	1,075	▼560	44,353	18.1%	171,364	69.8%	29,649	12.1%
8	1,037	▼525	43,689	17.8%	171,201	69.6%	31,186	12.7%
9	787	▼850	42,822	17.4%	170,258	69.3%	32,611	13.3%
10	862	▼1,040	42,021	17.1%	169,442	68.9%	34,329	14.0%
11	675	▼1,232	40,915	16.7%	168,127	68.6%	36,031	14.7%
12	798	▼969	39,842	16.3%	166,980	68.2%	37,948	15.5%
13	540	▼411	39,053	15.9%	166,185	67.8%	39,858	16.3%
14	557	▼709	38,386	15.7%	165,055	67.4%	41,561	17.0%
15	306	▼885	37,747	15.4%	163,774	66.9%	43,194	17.7%
16	181	▼1,090	37,045	15.2%	162,211	66.6%	44,393	18.2%
17	▼21	▼818	37,194	14.9%	164,829	66.1%	47,507	19.0%
18	30	▼1,201	36,337	14.6%	162,759	65.5%	49,253	19.8%
19	▼169	▼1,640	35,424	14.4%	160,203	65.0%	51,002	20.7%
20	▼199	▼1,591	34,466	14.1%	157,659	64.4%	52,613	21.5%
21	▼506	▼1,223	33,428	13.7%	155,743	64.0%	54,107	22.2%
22	▼496	▼1,087	32,451	13.4%	154,414	63.9%	54,847	22.7%
23	▼468	▼353	31,801	13.2%	153,197	63.6%	55,714	23.1%
24	▼626	▼259	31,240	13.0%	151,418	63.0%	57,820	24.0%
25	**▼716**	**▼839**	**30,641**	**12.8%**	**148,642**	**62.2%**	**59,757**	**25.0%**

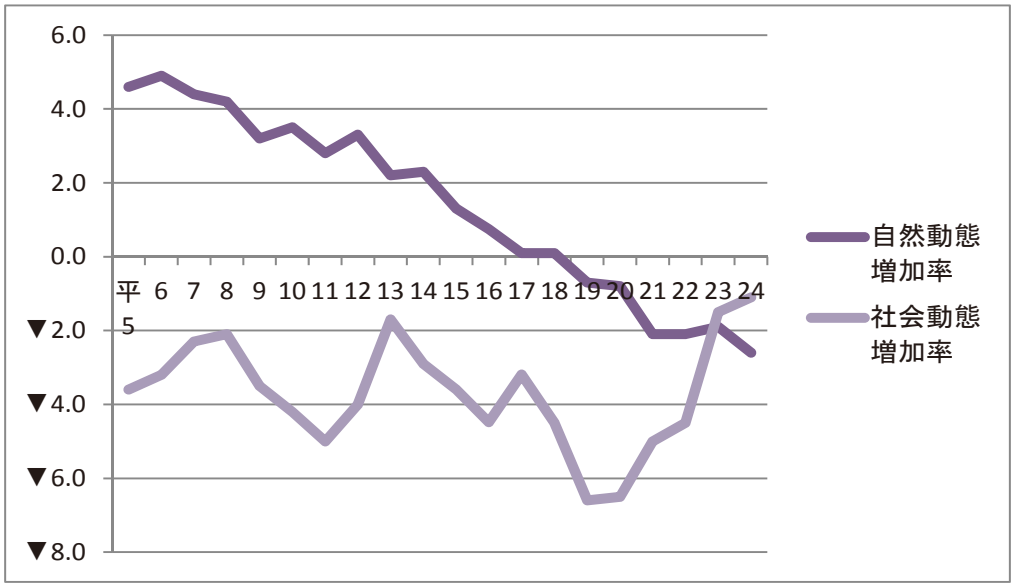
資料：市民課　　注：平成24年から外国人を含む数値。　　八戸市統計情報(H26)

図表 1-2　八戸市の人口の推移



図表 1-1 及び図表 1-2 は、平成 4 年から 25 年までの八戸市の人口の推移をみたものである。八戸市の人口が 24 万人となったのは昭和 56 年からであるが、それ以来、24 万人台を保っていたが、平成 25 年度には 23 万人台となった。人口は減少傾向にある。

図表 1-3　人口動態の推移



出典）図表 1-1 から 1-3 まで八戸市市民課資料：平成 17 年以降は、旧南郷村と合併後の数値。平成 24 年以降は外国人を含む数値。

図表 1-3 は平成 5 年から 24 年までの人口動態（自然動態増加率＝出生率−死亡率、社会動態増加率＝転入率−転出率）である。

社会動態を表す転出率（転出人口÷総人口）、転入率（転入人口÷総人口）を比較すると（社会動態増加率）、一貫して転出率が上回っておりその差が拡大傾向にあったが、平成 19 年以降は縮小し、平成 24 年には 1.1%となった。平成 24 年度の転出先の都道府県別上位は、青森県（2,191 人）、東京都（887 人）、宮城県（780 人）、岩手県（728 人）の順であり、同じく転入先の上位は、青森県（2,790 人）、岩手県（727 人）、宮城県（573 人）、東京都（513 人）の順になっている。これにより、八戸市の場合は、大都市圏（東京圏・仙台圏）への転出入よりも隣県の岩手県、青森県が中心である。

自然動態は、出生率（出生数÷総人口）が死亡率（死亡数÷総人口）を上回ってきたが（自然動態増加率）、平成 19 年より死亡率が上回るようになり、平成 24 年にはマイナス 2.6 ポイントに拡大した。少子化の影響を受けて、出生数は平成 7 年の 2,717 人から平成 24 年の 1,871 人と 846 人減少しているのに対して、死亡数は平成 7 年の 1,642 人から平成 24 年の 2,497 人と 855 人増加している。全国的な少子高齢化の流れは八戸市にも当てはまり、今後死亡率が出生率を上回ることが常態化することが予想される（以上の叙述は、八戸市都市研究検討会[2014]を参考にしている）。

（2）一時的・中期的な滞在の重要性

八戸の人口を維持するためのひとつの施策として、U ターンが挙げられる。しかし、実際に U ターンの現場を観察すると、以下のような特徴が伺える。

・子供世代は、高校まで八戸で暮らしている 0 歳〜18 歳の間に、八戸の良さについて気づける市民は非常に少ない。
・親の世代は、子供が八戸以外の場所に住み着いてしまうことを願っていない場合が多いが、「帰って来てほしい」という願いをしっかりと子供に伝えているケースは少なく、結果として子供世代は「家族が待っているから」という動機を得難い（この特徴は南部に多く、逆に津軽では親が子供の移動を制限してでも手元に置こうとするケースが多い。地域文化的側面が強い）。
・親の世代が大学や専門学校への進学を経験していない場合、そもそも進学を理由とした八戸からの転出そのものをイメージしにくい状態になってしまうため、転出をテーマとした議論が家族内で発生しない。
・実際に八戸へ U ターンした人へのインタビューを行うと、共通して以下 2 点を述べる。
　→歳を重ねることで、地元の良さが理解できるようになった。
　→帰省や仕事といった理由で一時的・中期的に八戸に滞在してから U ターンを考え

るようになった。
→一度八戸を出て、外のものを食べ、外の文化を感じた後でなければ、地元の良さは理解できなかった。
・実際に八戸へ U ターンした人は、強く八戸を愛し、積極的に行動し、結果的に在野のまま八戸に貢献している人が多い。
これらの事から、U ターン促進について、以下の仮説が考えられる。

・A：八戸から外に出るまでの間に、地域との深いつながりを感じていないことが問題であるため、高校までの間に地域を理解してもらうことで U ターンが促進できる。
・B：八戸から外に出るまでの間に、家族が U ターンを望むことを伝えられていないことが問題であるため、親の世代が「子供が八戸から出ること」についてイメージできるようにした上で、家族間の議論・コミュニケーションを密にすることで U ターンが促進できる。
・C：八戸から離れている間に、八戸に一時的・中期的に滞在することで、U ターンが促進できる。

上記のうち、A・B については、「八戸から一度出ることを想定した施策」となり、C は「八戸から出ている人への施策」となる。

人口減の社会問題を背景として、地方自治体は全国的に人口定住策を打ち出しているが、逆に「外に出て自己実現を目指す市民」「外を知ることで八戸を好きになる可能性がある市民」のライフデザインが狭められているといえるかもしれない。A・B の施策は、そういったライフデザインをイメージできる市民を増やすことに寄与し、ひいては本人や家族が望む形での U ターンへとつながることになる。

一方 C の施策については、既に八戸はアドバンテージを持っている。八戸は港町であり、港町独特の「町を渡り歩く文化」「よそ者であっても一旦受け入れる懐の深さ」といった文化があり、はっちのアーティストレジデンスが機能し山本耕一郎氏が南郷区島守に定住するなど、一時的・中期的な滞在者に対して市民レベルで働きかけることで人を呼ぶことが出来ることが観察されている。この港町文化は大きな八戸の資産であり、この資産を活かした「一時的・中期的な滞在」を U ターン・I ターンに関わらず八戸の外に住む人々へ提供すべきであると考える。特に八戸は、アート事業での成功例があるだけでなく、ビジネスとしての来訪者も多い。

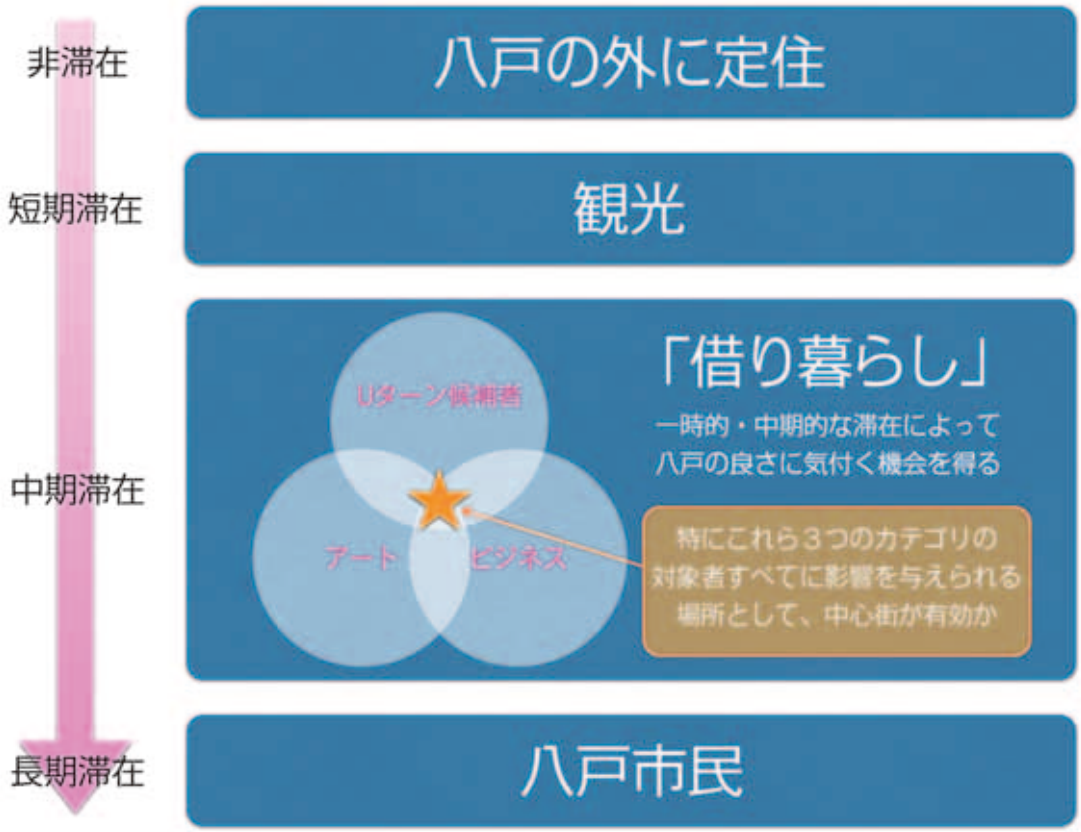
港町としての八戸で働く人は命がけで海に出たり、工場での労働環境に恵まれていない場合が多い。航海が長期にわたることも多く、別れと背中合わせである。港町八戸は様々な場所からの来訪者が多く、行きずりの人が借り暮らしをする町である。「借

り暮らし」する人のクオリティ・オブ・ライフを引き上げるだけの港町文化を活かすためのハード・ソフト・システムを包括した施策が求められる。

「借り暮らし」による八戸への定住を特に見込める対象として、以下 3 つのカテゴリが挙げられる。

・U ターン候補者
・アート事業等による八戸来訪者
・ビジネスによる八戸来訪者

これら 3 つのカテゴリに対して、八戸に一時的・中期的な「借り暮らし」する施策を提供することにより、八戸市に無形で存在している港町文化の力を発揮し、ひいては八戸定住者を増やすことを目論みたい。そのためには、八戸の良さを伝えるハード・ソフトが必要であると同時に、八戸から離れるライフデザインの存在や八戸を離れる市民へ「帰って来て」という思いを伝える場所やイベントが必要であり、かつ八戸に一時的・中期的に滞在する際の生活を保証する宿泊施設などのハードウェアや制度が必要となる。現時点でこれらの要求を満たす最も有力な候補はやはり八戸市中心街、特に「はっち」を中心としたポータルミュージアム構想の一環として設計することが市政の一貫性を保つ上でも望ましい。



人口減少や地方の衰退といった問題に端を発する地域活性化の問題について、短期的な滞在である観光という施策や、長期的な滞在である八戸市民になってもらうための施策は打ち出されているものの、U ターン候補者・全国を回るアーティスト・ビジネス目的での八戸来訪者のような定住者予備軍が中期的に滞在するための施策が不足していると整理できる。昨今はグリーンツーリズムのような形で中期滞在による地元とのふれあいを重視した施策が徐々に成果を出しつつある状況であるが、この流れの中でさらに八戸の港町文化を取り入れた独自施策が必要である。

第２項　八戸のリノベーション資源

リノベーションは、現存の場や空間をどのように有効活用し、空間の質を高め、魅力的な場づくりを進めるか、ということである。八戸のリノベーション戦略を考える上で、ここではまず八戸の地域特性を踏まえ、積極的に活用すべき地域資源とリノベーションのテーマの例を挙げておきたい。

八戸市都市研究検討会では「都市のイメージづくりと情報発信力の強化に関する研究」（平成 26 年 3 月）の中で、八戸市のライフスタイルに関わる地域要素や条件について SWOT 分析を行っている。このなかで Strength（内部環境：強み）として挙げられている要素（自然環境、交通、都市機能集約、祭り、教育（工学）、歴史・文化）は、保全あるいは活用すべき地域資源であるし、Weakness（内部環境：弱み）（地域住民の意識、教育（人文社会）、若者文化、就職先、クルマ依存）は、今後の改善や開発の余地が大きい要素ということであり、いずれにせよ積極的にまちづくりのテーマになる。これらの要素をさらに補完し、八戸の特性（特にまちづくりを考える上でのポテンシャル）を以下のように捉えることができるであろう。

●恵まれた立地、適度な規模、空間・地理的特性

・北東北太平洋岸最大の都市であり、東北の交通網主軸上の一大結節点（新幹線、高速道、海、空）として、物流や人の交流拠点としてのアドバンテージが高い。

・大都市圏から離れた地方にあって、県庁所在地と同レベルの人口規模と都市圏域の広がりを持つ独立性の高い都市であり、住、教育、医療、経済・産業等、一般的な都市機能において強い中心性を有している。地方で日常不自由無く生活できる必要十分で身近な都市である。

・市民生活に必要な行政や商業などの都市機能が中心市街に概ねコンパクトに立地している。中心街のコンパクトさは、お互いに顔の見える関係がつくりやすい。新幹線ターミナル駅、市庁および中心市街、湊地区、の中心的機能を持つ三つの核が各 5km 位の間隔で立地して市街の主軸を形成しているが、それもバス等の公共交通ネ

ットワークやそれを補完する都市内交通システムでストレスなく結べる程度の広がりである。マイカーに依存しないで済む生活交通インフラのさらなる整備が望まれる。

・地勢と気候に恵まれ、「海」「山」「水系」など自然的景観、食材等、従来型の観光資源も豊かである。再生可能エネルギーの潜在的なポテンシャルも高い（風、日照時間、地中熱、波、バイオマス等）。

・自然的環境の要素の中で、創出し維持管理すべきまちなかの「緑」への意識・関心を高めたい。これは直截的な景観の問題に止まらず、本質的にはモータリゼーションや温暖化、資源・エネルギー問題にもつながる市民の環境（持続可能性）意識のバロメーターと見てとることができる。その向上のためには意識改革と実践的行動をともなう環境教育（ESD）のとりくみが必要であろう。

●産業・経済と文化的資源の多様性

・製造業・水産業を基幹としながらも産業に多様性があり、地方都市としては足腰の強い恵まれた経済産業構造である。

・「港町」と「工業都市」のイメージは、それ自体地域ブランドとして重要なものであり、守っていくべき産業であることは間違いない。

・伝統的なコミュニティの文化やまちの空間デザインが残っている。歴史と自然環境の多様性に基づく文化的な多様性がある（海の文化、山の文化、古代の文化、まち（市）の文化、産業の文化･･･）。

・天守閣のある城下や国立の総合大学を擁する弘前や盛岡等と比較して、教養・文化的なイメージアビリティ（「文化都市」「学生のまち」といった）は概して弱かった。しかし元より伝統芸能の継承や、伝統高校からの各分野の傑出した人材輩出、在野の文化人、等々、文化力・教育力の基盤は高い。

・文化的拠点、人材育成拠点としての複数の高等教育機関（実学系）が存在する。

・国内の地方都市に共通して中心市街地の衰退が構造的問題になっているなかでは、まだ中心街に活気がある。現在の適度な賑わいと、衰退の危機感から、健全な街の活性化に対する中心街の商業者の意識も高く、一般市民や学生のまちづくり活動に協力的な人も多い。夜の繁華街でも比較的安心、安全に活動できる。

・多様で豊富な地域資源を発掘・活用し発信することを含めた各種の文化創造戦略は有意義であり、着実に効果を上げつつある。また地域の文化的活性化と地域内外の文化的交流の拠点として、八戸ポータルミュージアムのコンセプトと事業展開は評価したい。

以上のような地域特性、地域資源を活かし、八戸のリノベーションの課題を次のよ

うに整理する。

① 多様なライフステージ、ライフスタイル、なりわい、の舞台をつくる

八戸では単純な U ターン、I ターンの構図だけでなく、J ターン、出向、高等教育機関への就学・留学、野球留学、一時帰港、･･･　さまざまなライフサイクルの中での多様なステージの展開があり、交流の可能性がある。生まれ育った故郷のまち、青春の一時期を過ごしたまち、若い出会いのまち、旅立ちのステップとなったまち、個性ある地方の魅力に目覚めさせられたまち、ゆとりのある子育てができるまち、地域のために働き甲斐のあるまち、老後に安心して暮らせるまち、・・・さまざまなアイデンティティの受け皿になる、文化的・精神的に持続可能な地方の核となるべき可能性と使命を持った都市であるといえる。

② ヒューマンスケールの QOL を高める

コンパクトな地方都市は、一般的に大都市に比べて暮らしやすいが、さらにそれを持続可能たらしめ、内外の人の交流を促進し、コミュニティ力を強化する空間デザインや交通システムの質を高める。

③ 文化的求心力を高める

・八戸の場合、伝統的（ともすれば権威的）な文化のイメージ（けっしてそれらを軽んじるつもりはないが）以上に、より pragmatic かつ dynamic な文化のイメージの方が、親和性があり有効ではないか。実学系の大学・高専はますます地域との繋がりと国際交流を強めつつ、教養と実践力のある人材育成を目指し、地域の産業と連携した実践的教育文化を醸成させていくことが使命とされる。また八戸にはスポーツ教育の実績と求心力もある。これに加えて 3 本目の矢として、コミュニティ・アートやデザインの文化が根付いていくならば、伝統文化と相俟って新しいタイプの文化都市のモデルになるのではないか。

・QOL、経済活動、文化、環境的に持続可能な八戸の展望と、それを促し、ライフスタイルを変えるきっかけになりうる都市デザインの改善がまちづくりの上で求められる。これらが一体となって都市「八戸」の品格が総体としての文化として景観に表れるものとなる。

・まちに文化力やコミュニティ力が必要なのは、それがまちの魅力になるというだけでなく、交流・流入する人口が増えた場合に、まちがリスペクトされ、災害や犯罪等のリスクに対してもまちを守る力になると考えられるからである。

以上の文脈に即した、八戸のまちなかの既存空間活用の小規模なテーマ例を示す。

なお、これらの例は、八戸市「都市再生市民ワークショップ」ならびに「中心市街地活性化市民ワークショップ」（平成 15 年度～）におけるグループ活動や、さらにそこからスピンオフした活動として実践または実験的に実施されたものであり、地権者や行政の協力があれば、学生や市民活動ベースで可能な小規模な活動である。

【まちなかに会所場、居住の場、子どもの遊び場、学生や若者の活動拠点、学びの場、仕事の場、をつくる】

中心街～旧市街（小中野地区等）の空き家・空き店舗等を有効活用する。また小中野新地等に残るクルマの通行の少ない広い路地空間を、子どもの遊び場や公園的に活用する。

【まちなかの回遊性を高める】

公園、複雑な路地、施設内の通り抜け可能な通路と歩道のネットワークで、まちなかを楽しく歩いて回遊できる導線を整備する。

こうした利用は、活動の意思や主体があってはじめて場が成立するものであるが、これは大規模なリノベーションであっても同様である。すなわち空間だけ先行して整えても、期待通りには活用されない。利用のニーズあるいは利用主体をしっかり把握するか、あるいは育てながらリノベーションを考える必要がある。

第３項　社会基盤施設の維持管理

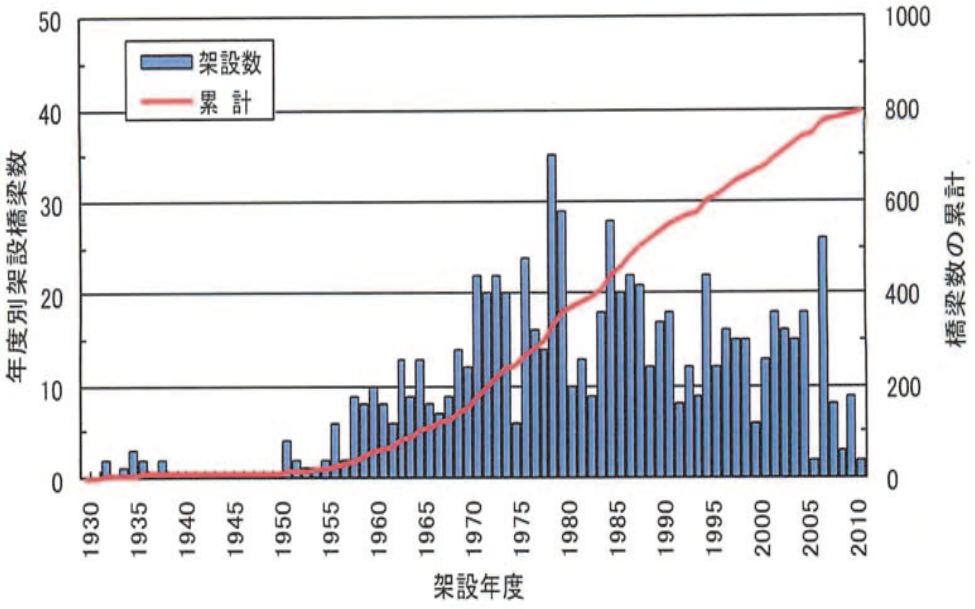
高度経済成長期に多くの社会基盤施設の建設・整備が進み、現在、建設後数十年を超える社会基盤施設が多く存在している。社会基盤施設は、市民の生活において必要不可欠なものであり、今後、補修・補強など適切な維持管理とともに、リノベーションを含めた既存の社会基盤施設の利活用が求められる。

社会インフラの多くは大規模なものであり、使用途中でその機能・用途を変更することは困難であると考えられるものの、それらを適切に維持管理することにより、歴史的構造物あるいは都市のランドマークとしての構造物となり得ることが期待される。仮に、数十年後、建設当初の目的で使用できなくなったとしても、県内・市内における代表的なランドマークとして存在し、観光資源の一つとして PR・利活用を検討していくことができれば、その存在意義は大きなものとなると考えられる。

青森県（八戸市）は積雪寒冷地域にあり、その気象的特徴とともに、海からの飛来塩分や凍結防止剤に起因する劣化因子などにより、構造物の主要建設材料であるコンクリート材料にとって非常に苛酷な環境であり、劣化・損傷事例が多く報告されているとともに、今後益々劣化の顕在化が懸念される。

図－1 は、青森県内にある橋長 15m 以上の橋梁の架設年数と架設数を示したグラフである。青森県内には、現在 2000 橋を超える橋がかかっている。それらの架設ピークは 1970 年代後半にあり、現在架設後 30 年を超える橋梁が多く存在するとともに、30 年後には架設 50 年を超える橋梁が、全橋梁数の約 70%にも達すると見込まれており、今後社会基盤施設に対する維持管理の重要性は益々高まることが想定される。八戸市においても、平成 23 年に「橋梁長寿命化修繕計画 10 箇年計画（平成 25 年度～平成 34 年度)」を公表するとともに、現在、県内の産・官・学が一体となって、橋梁長寿命化に関する様々な取り組みを実施している。

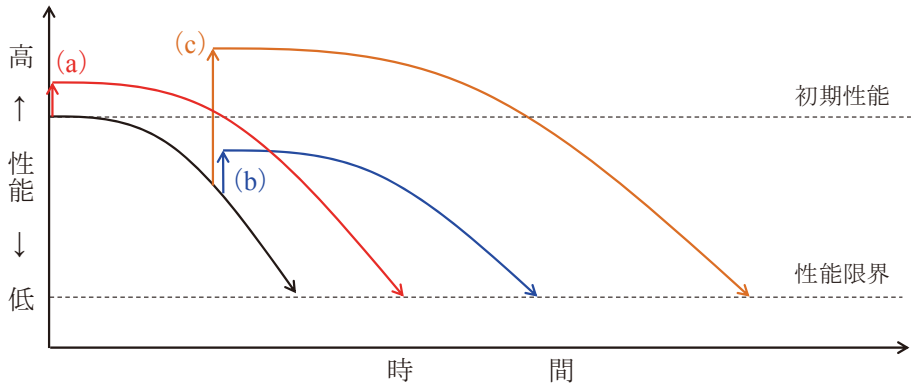
橋梁に限らず、社会インフラの多くは、経年とともに架設当初の性能が徐々に低下するものである。材料の発展、技術の発展に伴い、その性能低下の抑制が可能となってきているものの、いずれは補修・補強、更新などが必要となる。建設後数十年を経過する既存構造物の増加、技術者の不足、財政上の課題など多くの課題があるなかで、社会インフラの整備・維持管理を計画的かつ効率的に実行していくことが求められる。



図－1　青森県内の橋梁の架設年代と架設数

リノベーションとは、使用目的はそのままに性能を回復させる、または、目的を変更しその現有性能を利活用することである。図－2 に社会インフラの維持管理の概念図を示す。建設当初の構造物の性能（初期性能）は、時間の経過とともに、低下していく。そのまま維持管理を行わず使用し続ければ、数十年後には性能限界に達して、構造物の更新が必要となる。しかし、使用材料・構造・施工等の工夫により、建設当初から性能の高い物を建設することにより性能低下が抑制され、長寿命化につながる

ものと考えられる（図中、(a)）。また、イニシャルコストを抑えつつ、性能が低下し始めてから適切な時期に補修・補強を行うことにより、性能を向上させ、長寿命化を図ることも可能である（図中、(b)）。さらに、使用途中での補修・補強、改修の実施、あるいは用途変更により初期性能と同等（あるいはそれ以上）の性能を既存構造物に付与することにより、使用期限を延ばす（図中，(c)）という考え方も可能であると考えられる。ただし、社会インフラに関して言えば、多くのものは大規模なものであり、またその用途も限定的であることから、建築構造物などとは異なり、使用途中での用途変更は容易ではない。そのことから、効率的に性能確認を行い、適切な時期に適切な維持管理を行っていくことが重要となる。その際には、上述のように、今後維持管理の必要となる構造物の増加と技術者不足、財政上の課題などに鑑み、現在から将来を見据えた社会インフラの整備、維持管理を検討しておくことが必要不可欠であると考えられる。



(a) 初期性能の向上による長寿命化
(b) 使用途中での補修・補強，維持管理による性能の回復・長寿命化
(c) 使用途中での改善・改修，または用途変更による機能・性能の向上

図－2　インフラの維持管理の概念図

第４項　自然要因－気候変動等とリノベーション

八戸市はこれまで地震・津波等の自然変動の影響を受けてきた。その最たるものが平成 23 年の東日本大震災である。当市の被害状況は次のとおりである。

図表　1-4　八戸市における東日本大震災の被害状況

人的被害	死者 1 人 行方不明者 1 人
被害総額	1,213 億円
内訳	
建物被害（家屋等）	28 億円
商工関係（臨海部の企業群等）	567 億円
農林関係（水田、イチゴ栽培用パイプハウス等）	15 億円
水産関係（漁船、魚市場施設等）	168 億円
観光関係（種差海岸遊歩道等）	2 億円
社会福祉関係（保育園等）	2 億円
建設関係（八太郎北防波堤ほか港湾施設）	413 億円
文化教育関係（小中学校、給食センター等）	3 億円
その他の公共施設等（環境クリーンセンター等）	15 億円
半壊以上の家屋被害	2,024 棟
うち住家被害　計	878 棟
内訳　全壊	254 棟
大規模半壊・半壊	624 棟

出典）八戸市資料

また上記以外の地震・津波による被害は次のとおりである。

（１）チリ地震津波(昭和 35 年)

①被災面積：5.11 ㎢

②被災世帯：5,889

③被災人口：30,927

④人的被害：死者・行方不明者　3 人　重傷者　2 人

⑤建物被害：

全壊流失　56 戸　半壊　72 戸　床上浸水　1,467 戸　床下浸水　4,295 戸

（２）十勝沖地震(昭和 43 年)

①被災世帯：37,068

②被災人口：162,312 人

③人的被害：死者　19 人　重軽傷者　305 人

④建物被害

全壊・全焼　212 戸　半壊・半焼　485 戸　一部損壊・家屋浸水　904 戸

（３）三陸はるか沖地震(平成 6 年)

①建物被害：全壊　61 棟　半壊　343 棟　一部破損　11,606 棟

②人的被害：死者　2 人　重軽傷者　720 人

さらに、昭和 20 年代から 30 年代にかけて火災が頻発した(昭和 28 年　水目沢火災、昭和 31 年　桔梗野火災　昭和 32 年　尻内火災　昭和 36 年白銀火災)。

近時の広島県や伊豆大島の事例にもみられるように、防災・減災をとおした「安全・安心のまちづくり」は急務である。

第２章　リノベーションの事例に係る調査

第１節　北九州市のリノベーションスクール

・官民共同で、「実在する遊休不動産を題材に事業計画」を立案した。

・2011 年に小倉家守構想を策定した。地元不動産オーナーや街づくりに関わる人材、専門家等を中心とした「小倉家守構想検討委員会」を開催した。「家守（やもり）」とは、元は、落語の出てくる「大家」のことで、その現代版とは、清水義次[2014] (60 ページ)によれば「都市活動が衰退したエリアで、空きビル・空き家・空き店舗などの遊休化した不動産を上手に活用してまちの維持管理をしながら、その地域に求められている新しい産業をつくり、雇用を生み出し、まちを変えていこうとする活動を行う職能」である。

・株式会社　北九州家守舎（魚町エリアを中心とした北九州市内で遊休不動産を活用したエリアマネジメントを行うまちづくり会社）を 2012 年に設立した。

・北九州家守舎が年 2 回のペースでリノベーションスクールを開催。実際、ビルオーナーに事業計画を提案する。

・A～G グループ（1 グループ 8 人程度）に分かれ、各遊休不動産について検討する。

・各グループに 2 人ずつユニットリーダーがつく。その人たちがファシリテーターとなり、まとめていく。

・各グループは、プレゼンをし、各ユニットリーダーから厳しい意見をもらい、提案につなげる。

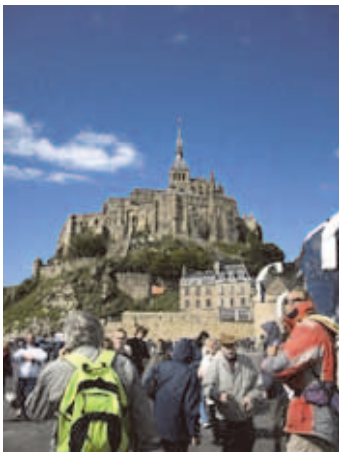
・官・民の役割分担。

この事業における民間の役割は、第一に、リノベーションスクールの企画・運営すること、第二に、不動産オーナーと協議し、事業化することである。また、官の役割は、リノベーションスクールを共催することや役所内のそれぞれの部署へのつなぎをワンストップ化することである。

第２節　世界のリノベーション事例

①　清渓川復元事業（韓国・ソウル）	
Before. 1 日 17 万台の自動車道路	After. 清い水が流れる都会のオアシス

②　フライブルク中心街の再生（ドイツ）	
Before. 車が渋滞しやがて衰退にむかう中心街	After. 車を排除し市民でにぎわう中心街へ

③　モンサンミシェル（フランス）	
Before. 観光バスで溢れる陸つづきの島	After. 干潟を再生した海に浮かぶ島へ
	 https://www.youtube.com/watch?v=EmLVh6MHBOM

④　武蔵野プレイス（武蔵野）	
Before.農水省食糧倉庫（武蔵野駅）	After.　駅前の新しい文化的拠点
	 ©武蔵野プレイス

第３章　八戸市のリノベーション戦略の方向性

第１節　戦略の基本的考え方

中期的な滞在による「借り暮らし」によって八戸定住者を増やそうとする本取り組みにおいて対象となる3つのカテゴリの中で、最も獲得人数が多いことが予想され、かつ複数の取り組みをシステムとして実施しなければならないのが、Uターン対象者である。本節では、特にUターン対象者が実際にUターンを完遂するための施策について論じ、Uターン対象者のライフデザインを「シャケの回遊モデル」として提案する。

＜シャケの回遊モデル＞

シャケの回遊モデルとは、以下のように、人生をシャケになぞらえ、八戸に生まれ、一度離れ、再び戻るライフスタイルを指す。

１：産卵：八戸で子供を作り生む
２：川を下る：八戸で「海に出る＝都会に出る」ことを期した学生時代を過ごす
（親から見ると、我が子が外に出て行くことをイメージして子育てする）
３：海へ出る：八戸から出て、都会で学び働き、自らを高めていく
４：借り暮らし（シニア世代は該当しない）：八戸へ戻ることを吟味する
５：川へ戻る：立派な大人になって、川へ戻ってくる
６：ペアリング（シニア世代は該当しない）：伴侶を見つける
７：川を守る：鮭は産卵で死んでしまうが、人間はその後も数十年の猶予がある。
我が子が帰って来て子供を作りたいと思えるよう、川＝町を守る

八戸を出ることによって八戸の良さを理解しやすくなり、地域への貢献度や市民生活の満足度が高い市民となり得るという仮説に立脚し、そもそも八戸に定住するのではなく一度八戸を離れるというライフスタイルを市民が認知することにより、中長期的に八戸の人口や活性化を計ることを目的としている。

上記１～６の中で、１・５・６については既に他の地方自治体等で取り組みがあり、八戸でも既に取り組んでいることが多い。

１：子育て支援
５：UIターン支援
６：町コン等

つまり、社会減による人口減少にあえぐ地方都市では、２・３・４・７が欠けていることによって、シャケの回遊のように都会で勉強して戻ってきて地元に貢献してくれる人が増えずにいると推測される。特に八戸では「都会へ出る」ことについての親子間・社会での議論が十分でなく、気持ちが通じあっていないため、なおさらである。

一度子供を大海へ放ち、涙を流しながら見送り、いつか帰ってくることをしっかりと伝える。その行為が、上記１・５・６の取り組みの効果を上げるという仮説を立てる。

なお、この仮説の下では、市政運営のKPI（Key Performance Indicator：政策毎に達成すべき成果目標）は人口そのものではなく「都会に出たけど戻ってきて、地元で家庭を持った件数」である。

条件A：都会に出る
条件B：戻ってくる
条件C：地元で家庭を持つ

上記条件A・B・Cが満たされた件数を増やすことが求められる。ただし、生まれてから死ぬまで地元に永住する人も一定量必要であり、その割合は適宜変更可能なパラメータである。

＜２：「川くだり」＞

八戸に生まれた子供が、自分は将来どのような生き方をするのかについて親としっかりとした議論をできている例は少ない。そもそも親世代も「自分の人生は、自分がデザインしたもの」という意識が希薄であり、子に質問されても答えられず結果として「自分のやりたいことをやれば良い」という表面的には美しいが心は通じ合わない言葉でお茶を濁してしまう。従って、地方自治体は、シャケの回遊モデルのライフデザインが存在することを小中学生の段階から伝えなければならない。

・伝えるべきこと
→八戸市民は「地元に残る」か「都会に出る」かの２択の人生があること
→地元に残って支えることも、都会に出ることも有用であること
→進学・就職で都会に出る選択肢がある事を親にイメージさせることが求められる
→様々な生き方を同じ八戸市民が実現しているのだから、自分の子供でもそんな生き方が出来ることを親にイメージさせることが求められる

現在八戸市民が進学・就職で八戸を出る場合、「行きたい学校が外にしかない」「行

きたい会社が外にしかない」といった消極的な理由が多く、進学・就職が目前に迫ったタイミングで場当たり的に家族や友人と話し合うことが多いことが観察される。

シャケの回遊モデルを適用した場合、市民は子供のうちから「八戸の外には広い世界が広がっていること」「八戸市民は地元に残る生き方と、外に出る生き方の二通りがあること」を認知しなければならない。求められる要素は、海＝外界と、その海へと出る生き方の認知である。

そのためには、リノベーションという観点では、八戸の中に外界を感じられる場を作る必要がある。外界の生き方に触れ、憧れ、親を巻き込み「八戸を出る」というイメージを広げられる場を設けるべきである。

＜３：「海へ出る」＞

港町には出港式がある。命を落とすかもしれない海へと出て行く漁師たちと、無事を願い祈る家族が互いに思う気持ちが、紙テープという形で表現されている。寡黙でコミュニケーションが苦手な方も多い漁師でも可能なコミュニケーションとなっている点が注目に値する。また、そもそもが「帰ってくるタイミング」ではなく「別れるタイミング」のコミュニケーションである点も重要である。海に出るという不安な行為の最中、ずっと漁師や家族の気持ちを温める儀式として、紙テープを用いた出港式は機能している。

一方、進学や就職で八戸を離れる学生や就活生は、そのような別れの儀式を一切経験しないまま、静かに言葉少なに八戸を離れていく。家族や八戸の町に「帰ってきてほしい」と思われていることを自覚することなく別れが完了してしまうため、都会に出ても地元を想う機会は同窓会や結婚式など、あくまで個人の人間関係のみに期待がかかってしまっており、町としてUターンを促進する機能はそもそも実現できていない。

従って、地方自治体は、シャケの回遊モデルに則り、出港式同様に機能する何かを実行しなければならない。

・伝えるべきこと
→町として、帰って来てほしい思いがあることが表現されていること
→子育て・UIターン・伴侶との出会いについての機能があることを伝えること
→出港式のように、コミュニケーションが下手な人でも思いを表現できる形になっていることが求められる

求められる要素は、就職・進学を祝うことと、八戸へ戻ることを強く伝えることである。一方、この要素を満たすための施策としては、教育機関との連携による地域教育の在り方や、卒業式・成人式といった若年層が体験するイベントの再設計が必要となると

思われるが、これらはリノベーションという本提案のフォーカスすべき点からは離れるため、扱わないものとする。

＜４：「借り暮らし」＞

第２節第１項（２）で述べたように、観光旅行のような短期滞在と、定住する市民のような長期滞在の間に、ビジネス・アート・Uターン候補者といったターゲットに中期的な滞在＝借り暮らしを提供することにより、八戸の魅力や強みを理解する時間を与え、人口問題のみならず地域活性化にも寄与することが考えられる。

・伝えるべきこと

→八戸には「借り暮らし」というライフスタイルが港町文化の一部として継承されていること

→「借り暮らし」自体が快適であること

→「借り暮らし」は、地域文化のみならず、ビジネス・アートといったユーザの指向するテーマにとって効果があること

→「借り暮らし」の中で、Uターン候補者が地元の良さに気づき、Uターンについての考えを深められること

具体的には、ビジネス・アート・Uターン候補者が借り暮らしをするための設備・制度の整備が要素として求められる。加えて、八戸の強みのひとつであるビーチカルチャーについては、デザイン・音楽といった文化的要素と重なりあって成立しているため、アートを指向した借り暮らしの内容を整備することにより実現可能となる。

＜７：「川を守る」＞

シニア層のUターンは一定数が見込めるターゲットであるが、昨今では全国の地方自治体で公的補助の叩き合いが行われ、チキンレースの様相を呈している。金銭面・条件面での魅力は非常に大きなものであるが、本提案ではそういった面のみならず、シャケの回遊モデルに則った提案をしたい。

社会的なつながりが薄れていると指摘される現代社会にあって、一昔前であれば地域に住むだけで周囲の市民から尊敬され様々な社会参加の機会があったシニア層は、むしろ「独居老人」等の言葉に代表されるように、孤独でつながりに欠ける生き方を強いられかねない。こういったシニア層の孤独を解消し、川へと戻ってきた若い世代とともにふるさと八戸の川を守る役割として、人生を有意義に過ごしてもらうことこそが、本提案の趣旨となる。求められる要素は、高齢者の社会参加機会の拡大である。

・伝えるべきこと
　→公的補助だけでは、豊かな人生は実現できないこと
　→八戸にはシニア層の協力によって地域が活性化する機会にあふれていること
　→八戸は孤独になる心配がないこと

　要素としては、高齢者の社会参加機会拡大が求められるが、特にシニア層のＵターンにおいては福祉・介護等の面での公的扶助が非常に大きな要素となっており、本提案が注目しているリノベーションのみでは解決できないと予想される。社会制度設計の側面が非常に大きくなるため、本提案では扱わないものとする。

＜リノベーションによって実現する要素＞
　ここまでの議論をまとめると、リノベーションによって以下の問題を解決することが可能であると結論づけられる。
・＜２：「川を下る」＞
　→八戸にいながら外界を感じられる場の設計
・＜４：「借り暮らし」＞：
　→ビジネス・アート・Ｕターン候補者が利用可能な設備・制度の設計

これらを踏まえ、本提案では2つのリノベーションプロジェクトを提案する。

・アートデザインプロジェクト
→デザインを切り口に、ビジネス・アートを取り込む
→市民と「借り暮らし」している来訪者が滞留し触れ合う場
→中心街・八戸市美術館周辺を想定

・サマーオフィス＋サマーハウスプロジェクト
→夏の間のオフィスや別荘として空き家・空きテナント等を貸し出し
→アートミュージアムと連携し、八戸での中期滞在を価値あるものにする
→中心街・ビーチをメインに、市内全域から候補を策定

第２節　戦略プロジェクトの提案

Ⅰ．サマーオフィス＋サマーハウスプロジェクト

１　プロジェクトの背景

「夏の軽井沢や北海道もいいですけど、八戸はどうですか？」

今年、新年早々の毎日新聞ニュースによると、地方自治体の移住支援策を利用して移住した人は 2013 年度で 8,169 人にのぼり、4 年間で 2.9 倍に増加したそうである（2015.1.3 毎日新聞ニュース、毎日新聞社と明治大学地域ガバナンス論研究室の調査による）。移住先の上位には支援策の手厚い自治体が並ぶが、財源的な限界が遠からずある支援策依存の移住よりも、立地特性や地域文化が評価された上での移住の方が好ましいと言える。

北海道では道経済部の主導のもと、「サマーオフィス」の誘致を試みている。「移住」や「二地域居住」の自治体支援の一環として、夏場のプチ滞在を促進している。これは現実的には空き家・空きテナント対策の側面がある。夏の北海道は魅力的である一方で、首都圏の企業にとってはミスマッチな点がある。

①：交通が飛行機頼みで費用が高く、天候に左右されやすい。首都圏と日帰りが困難な地域が多く、便数の制約も多い。

②：買い物、食事、娯楽などの生活利便施設の不十分な地域が多い。

同様の試みを八戸で行った場合の優位性を検討してみる価値はある。東京から新幹線で 2 時間 40 分で日帰り可能、冷房をつけずに寝られる冷涼な気候、豊富な食材、充実した飲食店、大型スーパーなどの生活利便施設は整っている、歴史ある酒蔵が多数存在する、朝風呂文化・温泉がある。そして何といっても夏の七夕祭、三社大祭というお祭り文化があるのは首都圏のサラリーマンとその家族にとっては魅力的である。

「移住」という重い決断を抜きにして、まずは夏季限定で空きビルや空きテナントを「サマーオフィス」として、空き家を「サマーハウス」として安く貸し出してはみてはどうか。この数週間にわたる中期滞在を通じて、八戸に縁のない人も昔住んでいた人も、夏場のひと時を過ごしてもらえれば、八戸の立地特性・気候・文化を知ってもらえるとともに、首都圏の郊外都市と遜色のない暮らしができる都市だと理解が深まると考える。「サマーオフィス+サマーハウスプロジェクト」は八戸という都市のイメージのリノベーションを図る上でのファーストステップになりうると同時に、どのような年齢層・職種の人が関心を寄せるのかのリサーチともなり、今後の空き家・空きテナント・空き施設のリノベーション方針にも貴重な情報源になると考える。

2　プロジェクトの内容

＜ターゲット＞

首都圏の企業や芸術団体、八戸圏域出身で現在首都圏で活躍されているアクティブシニア層をターゲットとして告知する。

＜夏季限定プロジェクトの場合＞

「サマーオフィス＋サマーハウスで夏を八戸で過ごしませんか」と PR 活動を行う。特に新幹線で首都圏と 2 時間 40 分、夏でも冷涼な気候、豊かな食文化、営業時間の長い銭湯と温泉、そして夏の三社大祭に焦点をあててプロモーションをかける。サマーオフィスとして市内の好条件な空きビル・空きテナント、空き工場、あるいは廃校を利用する。サマーハウスとして市内の空き家・ウィークリーマンション（市内でシングルで月 7 万円程度）・キャンプ場、あるいは廃校を利用する。プロジェクト運営者を誰にするかの問題はあるが（賃貸契約の専門家である不動産業者が適当）、運営者はこれらのマッチングを行う。廃校の利用については期間限定の社会実験扱いでクリアするように各行政機関と調整する。既に廃校並びに廃校決定となっている市内の学校は次の通り。

①　：旧番屋小（H23 年度閉校）

②　：松館小（H26 年度閉校）

③　：是川東小（H26 年度閉校）

上記の廃校小学校はアートスクールやダンス・演劇スクールとして「学校」用途扱いで利用することも可能である。また、構造面で新耐震基準を満たしていれば用途変更の工事費負担が減ることから、夏季限定ではなく本格的なリノベーションを行いやすい施設と言える。夏季を海辺で過ごしたいというニーズに対しては、臨海部の空き施設の活用も俎上に載ってくる。児童数が減っている臨海部の小中学校を、将来的に浜方面の再生をテーマに「ビーチカルチャー」の拠点としてリノベーションを行い、

通年あるいはサマーオフィス＋サマーハウスとして活用することもありうる。特に三陸復興国立公園に指定されたような地区では、新築建物や土地の形状変更、木材伐採の規制が厳しいために、既存施設のリノベーションの方が適している地域もある。

■浜方面のリノベーションエリア（Yahoo Japan ZENRIN 地図より）

＜通年プロジェクトの場合＞

プロジェクトの通年化には利用施設の建築法規上の整合性を図る必要がある。特に特殊建築物で延べ面積が 100 ㎡を超える用途変更を行う場合、次章の表「空き家・空き施設のリノベーションケーススタディ」にまとめた問題点を解決する必要がある。

3　プロジェクト実現にあたっての課題

期間限定の「社会実験」扱いとはいえ、オフィス・ハウスともにできるだけ建築基準法上の用途変更にならないようにする。用途変更扱いになると旧耐震建築は耐震補強が必要なため高額となる。また消防設備も強化される。特に廃校は「学校」という特殊建築物からの用途変更になるため注意が必要となる。一方で、新耐震基準の廃校あるいは耐震補強済の廃校は用途変更しても改修工事費が抑制されるため、きわめて優良な物件である。施設面積が大きく維持管理費も高額となることから、面積を使い切れる用途で自立運営できるものにリノベーションされるように今後の検討が望まれる。

空き家の貸し出しには宿泊施設扱いにならないような法的な配慮が必要である。宿泊施設扱いになると、建築基準法の用途変更、消防法の消防設備の強化、旅館業法での保健所の指導が入る。「ウィークリーマンション」ならぬ「ウィークリーハウス」の

ような扱いになるとよい。特にファミリー向けのウィークリーハウスがあるとサマーハウスには最適である。空室のある市営住宅は入居要件の点から利用にはクリアすべき課題が多く現実的ではない。車の貸し出しにはレンタカー業者との調整が必要となってくる。オフィス・ハウスともに現状の状態によるが最低限のリニューアル費用は発生する。家具・備品の用意と IT 環境の整備費用は必要となってくる。

■空き家・空き施設のリノベーションケーススタディ

（特殊建築物で延べ面積が 100 ㎡を超えないものに用途変更の場合）

	ケース		取扱いパターン	確認申請の必要	問題点等	八戸市の事例
A	既存不適格建築 （特に旧耐震基準建築）	①	取扱い保留		災害時施設としての利用は耐震上困難	旧八戸消防署
		②	起債して解体撤去		2014 年度より可能	旧柏崎小
		③	同種用途で再利用	確認申請無	必要に応じてリフォーム工事発生	空きビル・テナント、空き工場
		④	用途変更して再利用	確認申請有	耐震補強等の現行法規に合わせた高額な改修工事発生	南郷公民館緑分館（旧緑小）の合宿所利用の要望有
B	適法建築 （新耐震基準建築または耐震補強済）	①	取扱い保留		耐震性確認の上、災害時施設としての利用は可能	旧番屋小、松館小（今年度）、是川東小（今年度）、今後の廃校予定小中学校
		②	同種用途で再利用	確認申請無	必要に応じてリニューアル工事発生	空きビル・テナント、空き工場 検討
		③	用途変更して再利用	確認申請有	耐震化以外の現行法規に合わせた改修工事発生	検討

※１：戸建て住宅や事務所ビルは特殊建築物に該当しない。

※２：旧番屋小、松館小（今年度）、是川東小（今年度）についてはアートスクールやダンス・演劇スクールなどとして同種用途で再利用、あるいは完全な用途変更という可能性もあり、優良物件と言える。用途地域を確認の上、法的に問題がなければ産業振興・雇用創出という意味で植物工場への転用もありうる。

※３：空き工場はスペースと設備を求めるベンチャーや工房にニーズがある可能性あり。

４　まとめ

サマーオフィス＋サマーハウスプロジェクトを行うにあたっては、数年は試験的に状態のよい中心街空きテナント（八戸ニューポートの活用も検討）とウィークリーマンションで行うことと、期間限定の社会実験扱いで廃校利用を行うことの二本立てが現実的と考える。廃校利用の方がダンスや演劇などターゲットが明快で応募者が多い可能性もあるので、後塵を拝することのない先駆的な取り組みが求められる。また、今後の課題として、通年利用の本格的なリノベーションとして、廃校という資源を活かす戦略を検討する時期が到来している。サマーオフィス＋サマーハウスプロジェクトは市内の空きテナント・空き施設のリノベーションの方向性を探るひとつのテストリサーチと位置づけられる。

＜補論＞

○「ビーチカルチャー」プログラム

前述の「ビーチカルチャー」について、夏季の「ヘルスプロモーション」として次のようなプログラムの実施を提案する。

（１）ビーチサッカーやビーチバレーボール大会の誘致
（２）サーフィンの全国大会の誘致
（３）ビーチサイドカフェの設置と運営
（４）シーサイドセラピー（種差海岸の遊歩道約 5.2 km をゆっくりしたウォーキングを行い、散策前後に“ストレス軽減効果”の指標として、唾液アミラーゼ活性、血圧、心理的ストレス反応測定尺度を用いて、ストレス軽減効果を評価するプログラム＜八戸学院大学[2014]より引用＞）

Ⅱ　中心市街地のリノベーション
「アート&デザインプレイス八戸」構想（Project for Art & Design Place, Hachinohe）

１．はじめに

１－１．「アート・デザインプレイス八戸」構想（概要）

八戸市は生活・医療・余暇関連の施設が良く充実し、また新幹線や高速道の利便性も高く住み心地の良い街である。しかし、人口・産業規模からすると、文化関連施設の充実度はまだまだ改善する余地がある。とりわけ、芸術関連の施設は税務署を転用した美術館が運営されているものの、展示作品の本来の価値を引きたて、市民の創造性をかり立てるような展示・鑑賞空間とは言い難いものがある。

とはいえ、当市も次第に人口減少を迎え、財政規模が縮小と予算の効率的な運用が喫緊課題となりつつあるなか、各所から莫大な予算を投じて名作を蒐集し、大規模かつ象徴的な《美術館》を建設することは現実的とはいえない。

本提案は、八戸市庁前に位置し、移転に伴い活用されていない旧消防署と現美術館の既存建物と、八戸市が所有する隣接する公共用地を活用し、従来の美術館のあり方を超えた新しいアートとデザインにまつわる‘場所 Place’を提案するものである。

アートとデザインはいま、その領域のみならず、ビジネス・産業・エンターテイメントなど様々な領域が抱える問題を解決し、新しい光を照射してくれる手段として注目され活用されている。本提案は、従来の作品を蒐集し展示するという美術館の役割に終始するのではなく、市民自らがアート・デザインの担い手となることより、生活・文化・産業・教育などの様々な領域に‘イノベーション Innovation’、すなわち「従来にないもの、その領域のあり方を変える」価値を生み出す‘場所 Place’となることを願いアート＆デザインプレイス八戸を提案するものである。

アート＆デザインプレイス八戸は、氷都八戸のイメージにふさわしくフロスト加工（スリガラス）されたガラスのファサードで包まれ、その平面はあたかも氷が解けた水のような形状が展開する。八戸特有の凍てつく寒さのなかで培われてきた生活・文化と、海と川の豊かな水がもたらす資源・環境に支えられてきた八戸のまちが、これからも永続的に発展を継承することを願って本プロジェクトを提案したい。

２．提案の背景

２－１．八戸市における芸術空間をとりまく状況

八戸市ではポータルミュージアム‘はっち’や是川縄文館などが整備され、文化・都市福利施設として一定の成果を挙げ充実度を増している。

写真 1. 模型写真：市庁舎側正面イメージ

いっぽう、アートやデザイン分野に関する整備状況は、旧税務署を転用し活用した現美術館が開館しているが、執務空間というそもそも異なる用途で建てられた空間を活用し使用していることから、展示作品の本来の価値を引きたて、市民の創造性をかり立てるような展示・鑑賞空間とは言い難いものがある。

２－２．八戸市中心市街地活性化基本計画

『第１期 八戸市中心市街地活性化基本計画（H20.7～H25.3）』では、市街地の整備改善のための事業として「八戸芸術パークの整備」が挙げられていたが様々な経緯により未着手のまま終了している。これに続く『第２期 八戸市中心市街地活性化基本計画（H25.4～H30.3）』では、「５．都市福利施設を整備する事業に関する事項」において「美術館周辺修景事業」(pp.88)が定められ美術館周辺の市有地の一部を緑地として整備する事業が明記されているものの具体的な動態は定かではない。

２－３.美術館のルーツといま地方都市において追求すべき芸術空間のあり方

いま、私たちが理解する建築形式としての美術館は、ルーブル宮において蒐集されていた作品をフランス革命後に無料開放されたことに始まるといわれる。そして現在世界共通に一般化される、白いニュートラルな壁で囲まれた矩形の展示空間は「ホワイトキューブ」と呼び、「ニューヨーク近代美術館(MoMA・1929 年)」において採用されたのが始まりといわれる。美術館の本来の姿が、有数作品を世界各地から蒐集し、ホワイトキューブで飾ることを目的に据えるならば、地方都市において追求する芸術空間としては、世界はおろか国内の名だたる美術館にも資金面でも時間面でもなにもかも到底及ばない。だからこそ、八戸が世界から注目され発信できる独自の芸術空間を創造することが求められる。

写真 2. 模型写真：全景

２－４．ミュージアムへの転用事例

（１） Tate Modern（ロンドン、発電所 1947⇒2000）

テート・モダンは国立美術館ネットワーク(Tate)の一部をなす近現代美術館であり、ロンドンのテムズ川畔、ロンドン中心のセントポール寺院やシティの対岸のサウスバンクに位置する。施設は 1947 年戦後の電力不足解消のため建設されたバンクサイド発電所で 1981 年まで使用されていた。サウスバンク周辺は工場や倉庫街が立ちならび、20 世紀後半には既に荒廃した場所となっていた。

写真 3. 発電所時代のタービンホール

美術館としての活用は、テムズ川上流のミルバンク地区にある「テート・ギャラリー（Tate Britain）」がかねてより展示・収蔵スペース不足に悩まされていたことから、建設費用が抑えられ、十分な面積確保が可能な、バンクサイド発電所を用途変更し美術館として活用する計画が発表される。

建築設計競技は、安藤忠雄はじめ世界的建築家が参加する中、スイスの建築家ユニット・ヘルツォーク＆ド・ムーロン(HdM)案が選ばれる。テート・モダンはタービンホールの大容量空間を中心に展示室が 7 層にわたり垂直に配され、屋上には新たにレ

ストランなどがあるガラス張りの空間が新設されている。テート・モダンは、対岸と歩道橋で結ばれアクセス性が向上し、荒廃したサウスバンク周辺も再開発が相乗的に進行し活気を取り戻している。まちの賑わいを取り戻すことに美術空間の求心力が役立てられた好事例である。

写真 4.　シンボリックな煙突が特徴的なファサード（左）とタービンホールの大空間（右）

（出典：http://www.tate.org.uk/visit/tate-modern/turbine-hall）

ヨーロッパやアメリカなどの海外において、ミュージアムが教育の一部を担っている。小学校などでは、授業において教師が作品の背景や特徴についてスライドなどを使って説明し、後日実際に訪問して作品の印象やスケッチするなどの取り組みを行っている。ヨーロッパのミュージアムでは小中学生が、教師や学芸員の説明に熱心に耳を傾け質問をしていたり作品をスケッチしている風景をよく目にする。ミュージアムの重要な役割の一つとしての教育についても指摘したい。

写真 5.　テート・モダンにて学芸員による作品説明風景（左）と作品の前でスケッチする生徒の姿（右）

（２） Hamburger Bahnhof, Museum der Gegenwart（ベルリン、駅舎 1846⇒1996）

ハンブルガー・バーンホフはベルリン国立美術館群（SMB）の現代美術部門を担う施設である。施設はもともとベルリンとハンブルクを結んだ鉄道のベルリン側の終着駅となる駅舎で、ドイツにおいて初めて鉄道システムが導入された路線で、19 世紀のものとしては唯一現存する鉄道施設である。ハンブルガー・バーンホフと呼ばれ親しまれていた名称を継承し、1996 年現代美術館として開館した。当時としては巨大な新古典主義様式の駅舎外観や、内部はコンコースや通路など駅舎空間そのままの面影を残されている。また、2004 年以降は隣接する郵便施設とも連結され約 2 倍の展示空間が確保され、世界でも大きな現代美術館として知られる。

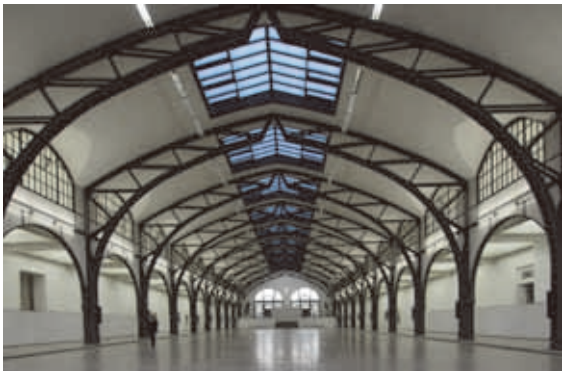


写真 6.　新古典主義様式のファサード（左）とコンコースを活用した展示空間（右）

（参考：http://www.smb.museum/en/museums-and-institutions/hamburger-bahnhof/home.html）

（３）　吉井酒造煉瓦倉庫における奈良美智展（弘前、酒造 1925⇒2002、2006）

世界的に活躍するアーティスト奈良美智は弘前市の出身である。奈良美智の個展が 2002 年と 2006 年に弘前市で行われている。会場は吉井酒造煉瓦倉庫。1925 年（大正 14 年）吉井酒造がシードル醸造のために建設した酒造所である。この酒造所を活用した奈良美智の個展を開催するために、地元のキュレーターや建築家を中心とする市民団体（NPO harrapa）が企画・運営の中心となり「I don’t mind, If you forget me」（2002 年 8 月 4 日～9 月 29 日）と「YOSHITOMO NARA + graf A to Z」（2006 年 7 月 29 日～10 月 22 日）が開催された。会場は市民団体やボランティアによるセルフビルドで設営された。運営費を削減するため、廃材や安価な資材が用いられ会期が終わると全て撤収される。また、躯体部分に手を加えると法規制が生じることから一切手を加えていない。けっして立派とはいえないが場末な空間でなく、むしろ緻密に計画された展示空間であった。にじり口のような狭い入口をくぐると煉瓦倉庫特有のひんやりと湿っぽく薄暗い空気感が漂いなんともいえない。突如としてスポットライトで現れる奈良美智の立体作品は生き物であるかのように魅惑的だった。わずか数ヶ月という開催期間（temporal）のために酒造所の空間を展示空間に改装したこの一時的な場所

は、永続的に運営される美術館建築が縛られる、ルール（法規・制度）や規制など様々な制約から解放されたことが、実に新しく印象深い美術展を実現させることにつながった。

吉井酒造煉瓦倉庫における奈良美智展は地方都市において、市民の力によって開催された美術展の成功事例であり、市民力を活用した美術空間の運営に可能性を想起させる好事例である。

写真 7.　吉井酒造煉瓦倉庫での展覧会会場風景（左：外観、右：展示室）

(写真出典：Renovation Archives

［090］,http://forum.10plus1.jp/renovation/archives/090atoz/)

３．建築概要

３－１．都市再構築戦略事業（旧地方都市リノベーション事業）

本提案における事業費の調達は、国土交通省による『都市再構築戦略事業』を想定する。

【事業の目的】　本事業は「拡大した市街地において、人口密度の低下や高齢者の急増により都市の生活や企業活動を支える機能（医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業）の維持が困難となるおそれがある中、まちの拠点となるエリアへ医療・商業等の都市機能を導入し、まちの活力の維持・増進、持続可能な都市構造への再構築の実現を図ること」を目的とする。

【対象区域】　要件を満たす区域内において、中心拠点誘導施設（（３）交付対象事業を参照）の整備を行い、都市再生整備計画及び都市再生法第８１条第１項に規定する立地適正化計画（以下、立地適正化計画）を作成することが必要である。本計画は「中心拠点区域」に「中心拠点誘導施設（教育文化施設）」を計画するものである。

【資料】　中心拠点区域の条件（要約）

・人口集中地区（DID）
・鉄道・地下鉄駅（ピーク時本数が片道３本以上）から半径 1km の範囲内、又はバス、軌道の停留所・停車場（ピーク時本数が片道３本以上）から半径 500m の範囲内
・公共用地率 15%以上

図 1.八戸市中心地市街地区域

（出典：第２期 八戸市中心市街地活性化基本計画）

参考：http://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000029.html

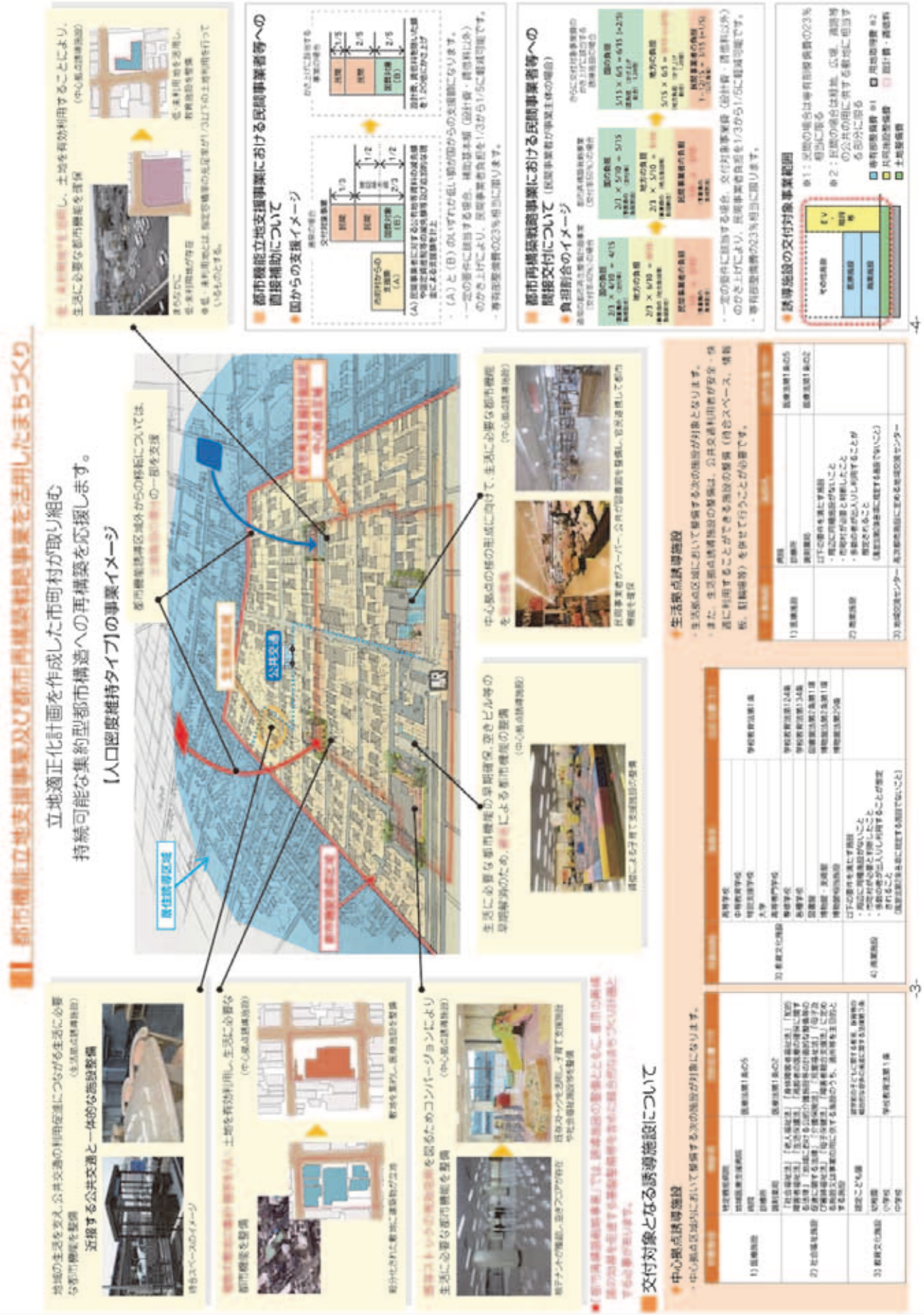


図 2. 都市再構築戦略事業を活用したまちづくり（抜粋）

３－２．対象敷地

本計画は、八戸市庁前に位置し、田向地区への移転に伴い活用されていない旧消防署と、税務署の転用により活用されている現美術館の既存建物と、これらに隣接して八戸市が所有する公共用地・交番等を活用し、従来の美術館のあり方を超え、新しいアートとデザインにまつわる‘場所 Place’を提案するものである。

八戸市庁周辺を含めた都心地区は、本八戸駅通り地区整備事業が進められ三日町や十三日町とのルートが再構築されると、その求心力が益々高まっていくものと想定される。また、中心街においては、「はっち」が開館し、滞在型でリピート力の高い文化的機能をもつ施設が整備されたことで、中心街の買い物機能にも一定の相乗効果をもたらす傾向にあると評価することができる。

図 3. 対象敷地と周辺地域

‘はっち’前の「マチニワ」、「更上閣」、すでに進行中の空きビルの解体・再開発事業などに、公共交通利便性や歩行者の回遊性向上も含め、中心市街地の新しい姿の模索する時期にさしかかっている。

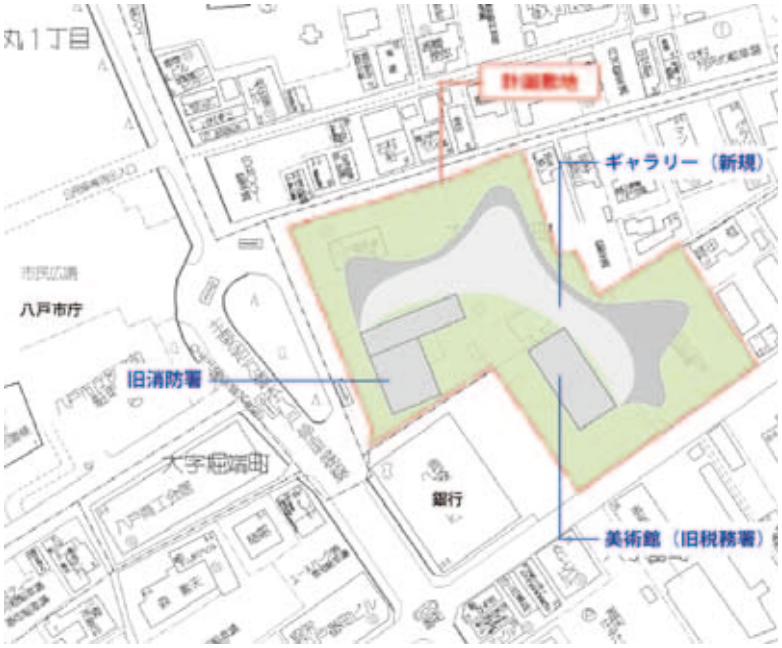


図 4. 配置図

３－３．デザインコンセプト

氷都八戸は、日本初のスケート国体を開催したことに由来する。標榜するとおり、冬は街中が凍りつくような寒さのなかで八戸の固有の生活･文化がはぐくまれた。春になると、氷解した水は、里・山・川・海に豊かな資源や環境をもたらす。

こうした氷都八戸のイメージにちなんで、アート&デザインプレイス八戸は、フロスト加工（スリガラス）され氷のようなガラスのファサードで包まれ、氷が解けて出来た水の塊のような平面形状が展開する。

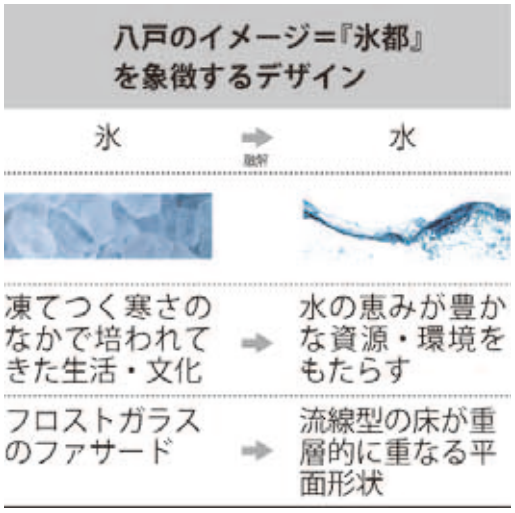


図 5. デザインコンセプト

本建築は、旧消防署と現美術館を氷都八戸のイメージにちなんだギャラリーでつながれ全体を構成している。

３－４．プログラム

プログラム　本構想は公共交通と連携しながら中心市街地を利用する市民の利便性向上を図りつつ、従来の美術館の在りようを超えた八戸独自の美術空間を目指すためのプログラムを提案する。ポイントは次の３つである。

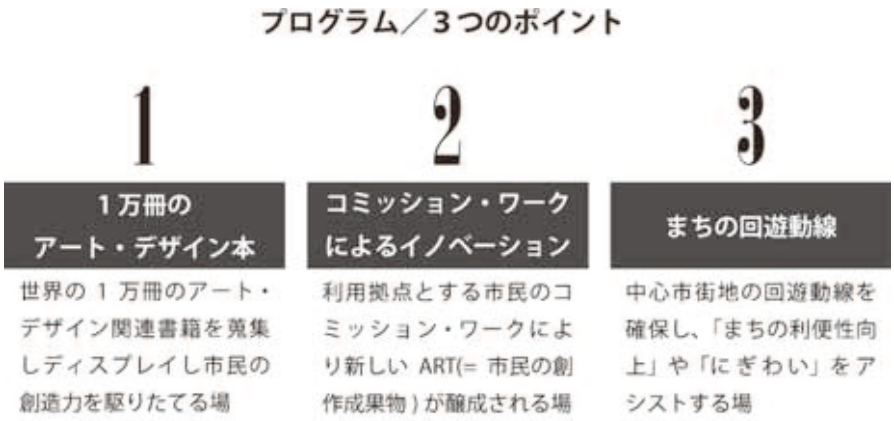


図 6. プログラム／3 つのポイント

（1）1 万冊のアート・デザイン本

従来美術館は作品を収集し、そこで展示・鑑賞することを定石としてきた。印象派やゴッホやミレーにモネ…美術館としてのステータスを、世界のよく知られた作家の作品展示に追求していくと、世界はおろか国内外の名だたる美術館には到底及ばない。

そこで、本計画では「アート・デザイン」に関連する書籍 1 万冊を書蔵し、利用者が気軽に手に取り鑑賞できる 1 万冊のアート・デザイン本ギャラリーを計画する。

アート・デザインに関連する書籍は他のジャンルと比べても、装丁から内容の編集に多くのエネルギーを投じている。そのため、それ自体の作品としての価値も高く、何より鑑賞者の創造力やインスピレーションを駆り立てるものである。

アートとデザインはいま、その領域のみならず、ビジネス・産業・エンターテイメントなど様々な領域が抱える問題を解決し、新しい光を照射してくれる手段として注目され活用されている。そしてそれは、その領域を超えビジネス、プロダクト、教育など様々な分野で活用されその効果がもたらされている。本構想は「1 万冊のアート・デザイン本」の力で、利用者である市民の創造力やインスピレーションを駆り立てる効果を期待する。

（2）コミッション・ワークによるイノベーション

コミッション・ワークは、アーティストへの依頼制作による作品展示のことである。コミッション・ワークは、公共空間にできあいの作品をそのまま展示するのではなく、アーティストが設計段階から関わり、展示空間と作品の魅力が最大限引き出すことができる。国内では奈義町現代美術館、金沢 21 世紀美術館、そして青森県立美術館における奈良美智作品や十和田市現代美術館における常設展示などがその一例である（青森県は美術館におけるコミッション・ワークに関しての先進県である）。

コミッション・ワークによるイノベーションは本構想における 2 つ目のポイントである。ここでは、アーティストに依頼し作品展示する通常のコミッション・ワークに加え、本施設を拠点に一定期間活動するための場所を提供し、広義の「作品＝成果品」製作を通じてイノベーションを次々にもたらす仕組みを提案する。

具体的には、旧消防署と現美術館施設の一部について、八戸を拠点に活動するアーティスト・企業家等が一定期間手頃な賃料で入居可能な「スモールオフィス」とする。入居者はここで緩やかなコミッション・ワークによる「作品＝成果品」製作を行う。ここで想定する作品はアート作品に必ずしも限定せず、プロダクト・新規事業・業務改善など多岐に及び、ここで生み出されたものは、それぞれの分野において「従来にないもの、その領域のあり方を変える」イノベーションがもたらされる。

参考：「美術館新潮流コミッション・ワーク」ttp://www.web-nile.com/article/article.php?category=04&article=000013

（3）まちの回遊動線

現在、再開発事業が進められている新しい本八戸駅通りにより、三日町や十三日町など「都心地域」との利便性が向上する。本計画が位置する市庁舎周辺エリアは本八駅前通りと都心地域との中間に位置するほかにも、周辺住宅地域と都心地域を結ぶ結節（ハブ）機能を果たしている。

本計画では、この場所が潜在的に持つハブとしての機能をより積極的に活かすため、敷地内に人の流れを導入し、それぞれの拠点へとつなぐ回遊動線を計画した。歩行者はギャラリー棟の１階外部に設けられたアーケードを通り、目的地に迂回することができる。また、開館時間内は施設内も例えば三春屋デパートの屋内通り抜け動線のような活用のされ方も視野に入れたい。そのほか一つの提案として、八戸酒類工場から安藤昌益資料館へと通行できる遊歩道を整備することにより、中心市街地の大きな回遊動線を確保することも可能である。

図 7. まちの回遊動線

３－５．建築計画

本計画は「消防署棟」と「税務署棟（現美術館）」の既存建物と、これをつなぎ新規に建築する、「ギャラリー棟」により構成される。「消防署棟」と「税務署棟」はオフィス機能と収蔵機能とし建築時本来の用途を踏襲することにした。ただし、「消防署棟」の消防車格納庫は建築的な魅力が高く、また、建築の正面性が高いためカフェやショップを配置している。

「ギャラリー棟」はほぼ「がらんどうの空間」の２階の吹抜に面する部分に本計画の目玉の一つ「1 万冊のアート・デザイン本」ギャラリーを配した。

「消防署棟」と「税務署棟」の２階には、希望者がリーズナブルなコストで一定期

間入居できる研究室「貸スタジオ」が配され、アート本ギャラリーとのアクセス性を意識し、スタジオとアート本の相乗効果で何かが生まれることが目論まれている。またスタジオには、共用で使用できるミーティングルームやワークショップを配置し、ワークショップは、簡単な木工などの切断加工が出来る工作機械を備えた機械系ワークショップを「消防署棟」に、PC 出力や 3D プリンターを使用できる「デジタル系ワークショップ」を「税務署棟」に計画している。

ギャラリーをあえて「がらんどうの空間」としているのは、ホワイトキューブが決める作品＝成果品の不自由さから自由である場所でのコミッション・ワークから生まれるイノベーションに期待したいからである。

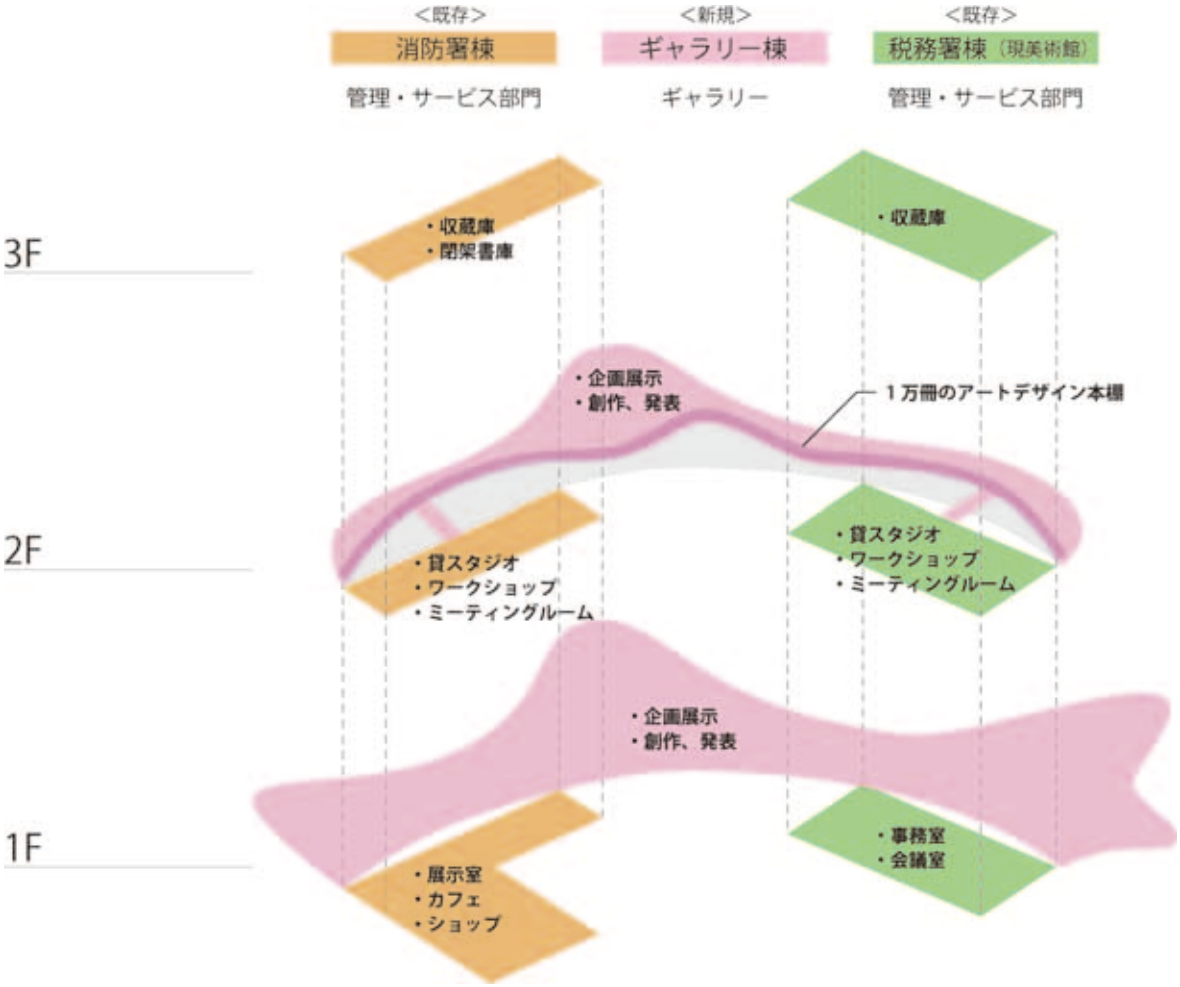


図 8. ダイアグラム

おわりに

本報告では、初めに、「八戸市のリノベーション」を定義し、本論として、第一に、八戸市においてリノベーションが必要な背景を探り、第二に、リノベーションの事例を調査し、第三に、八戸市のリノベーション戦略の方向性を探った。

＜参考文献＞

・ナカムラクニオ[2014]『人が集まる「つなぎ場」のつくり方　都市型茶室「6 次元」の発想とは』阪急コミュニケーションズ、2013 年

・八戸市史編纂委員会編[2014]『新編　八戸市史　通史編Ⅲ　近現代編』2014 年

・樋口兼次[1996]「「生活圏の構築と『まちづくり』運動」『生活協同組合研究』1996 年 8 月号

・八戸市都市研究検討会[2014]『都市のイメージづくりと情報発信力についての研究』2014 年

・清水義次[2014]『リノベーションまちづくり　不動産事業で街を再生する方法』学芸出版社、2014 年

・八戸学院大学[2014]『平成 25 年度自己点検評価書』2014 年

・小倉家守構想 2011 概要①・②～北九州リ・ノベーション～
（https://www.city.kitakyushu.lg.jp/files/000140381.pdf）

・出典：http://www.tate.org.uk/visit/tate-modern/turbine-hall

・参考：http://www.smb.museum/en/museums-and-institutions/hamburger-bahnhof/home.html

・写真出典：Renovation Archives ［090］,http://forum.10plus1.jp/renovation/archives/090atoz/

・出典：第 2 期 八戸市中心市街地活性化基本計画

・参考：http://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000029.html

・参考：「美術館新潮流コミッション･ワーク」
ttp://www.web-nile.com/article/article.php?category=04&article=000013

小倉家守構想　2011　概要①　～北九州リ・イノベーション～

小倉家守構想は、経済活動、都市活動の停滞の末、増え続けている小倉都心部の遊休不動産や公園・広場などの都市施設をどんどん活用し、その空間を楽しく、心地よく、活気ある空間にリノベーションする。そして、そこに面白い人と様々な新しいまちのコンテンツを集積させることにより、小倉の中心部のまちを雇用創出エンジンに変えようとする試みである。

☆小倉の中心市街地の経済活動停滞原因の大元に迫る

中心市街地の商業活動の衰退原因を表面的になぞることでは、根本的な問題解決にならない。本構想では、商業活動が衰退する原因の基となっている産業の疲弊という現象に着目し、これを解決することを目指す。

- 大規模製造業の本社機能の転出
- 大企業支店の転出
- 良い所得階層の転出
- 生産年齢人口の減少

これらが根本原因となって
- 中心市街地の経済活動の停滞
  - → 遊休不動産の増加
  - → 店舗だけでなくオフィスビルにも大量の空きビルが発生

＜挽回策＞
住んで楽しく、稼いで楽しい、都市型産業がぎっしり詰まった“日本版コンパクトシティ”を目指す
- 業種･業態転換、起業支援
- 採算ぎりぎりで維持している店舗・企業等のテコ入れ黒字化
- 遊休不動産活用、不動産事業の採算性向上
- 中小企業を中堅企業化
- 中堅企業を大企業化
- 本社誘致（工場誘致でなく）

テーマ	遊休不動産活用　X　質の高い雇用創出 ＝　産業振興・コミュニティ再生

☆エリア・産業クラスター・コミュニティのイメージ

ー小倉の中心部らしいエリア、産業とコミュニティづくりを目指すー

エリアイメージ	産業クラスタイメージ	コミュニティ再生
ゴチャゴチャのままを保ち、スモールエリアごとにキャラクターをはっきりさせる	ユニーク、雑多、かつ先端的な産業クラスターをプロデュースする仕組みを構築する。 >新しいサービス産業の集積 >サブカルチャー関連産業の集積 >医療・介護関連産業の集積 >Ecoなライフスタイル	多様でエネルギッシュかつ世代間が交流するソーシャルネットワークを作り上げる

コンセプト	北九州リ・イノベーション

このコンセプトは、１００年前から日本の製造業をリードするイノベーションがこの地で行われてきたことに根ざしている。時代は変わり、製造業とは異なるより生活に密着したジャンルでイノベーションを行って行くことが必要になっている。
目指すものは、まちの中に点在する遊休不動産の再生と、その中身となるコンテンツの創造・更新のイノベイティブな実行である。

☆やれることからすぐに始める

Hop　空きビル、遊休資産を活用し、小、中、大まで多様なプロジェクトを並行して進めていく。
Step　すると、まちに変化が少しずつ現れてくる。
Jump　そして、まち全体の魅力が高まっていく。

スモールエリア　空き物件　地域資源　人チーム

☆リード役と施策化

- 小倉家守構想づくりは北九州市がリード役
- 実際のプロジェクトは、民間が手を挙げ、これを北九州市がサポート（ex：社会実験として助成金を獲得 etc.）
- 民間主導の公民連携する方式を主体とし、多種多様なプロジェクトを同時並行で進める

☆北九州 リ・イノベーションプロジェクツ２０１１

- KTQリノベーションスクールの創設
- リーディングプロジェクツの立上げ（候補：魚町、浅野、紺屋町 etc.）
- 持続的な人材輩出、連続的なプロジェクトの創造

小倉家守構想　2011　概要②　～リノベーションスクールと将来像～

☆動的に考え実行するプロセスをつくる

リノベーションスクールでは、実際の空き物件を題材にして、実践力のある人材を育成する。

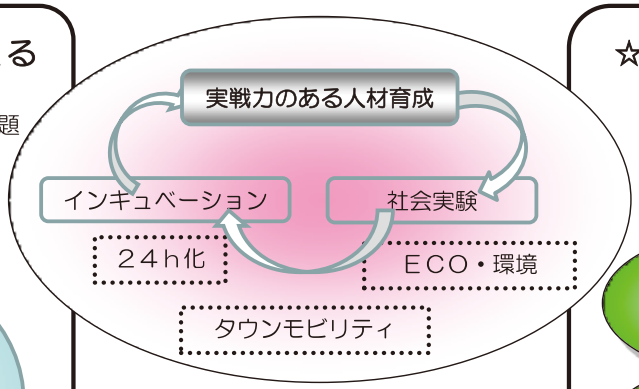
小倉中心部の遊休不動産を活用する
空きビル
空き店舗
空き家
空き地
低利用の公園
など

不動産オーナー（民間/公共）

リノベーションスクール

クリエイターと学生たち

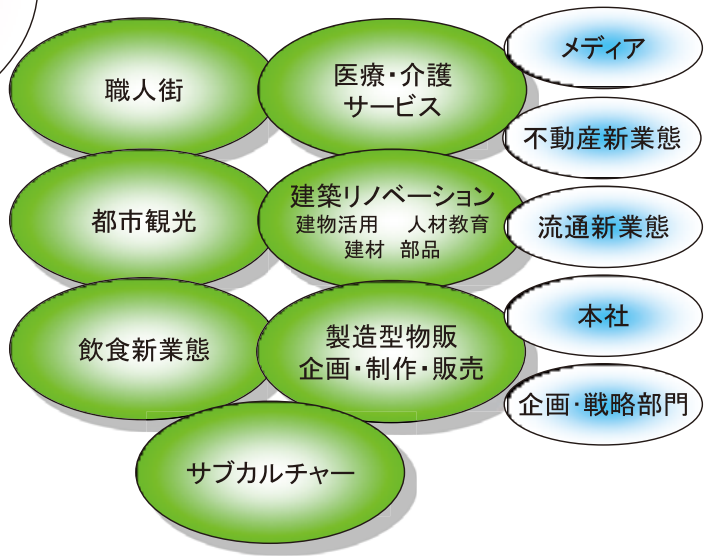
リノベーションスクール
建築を学んだ人たちが、地域ごとに新しい事業を起こしていける力をつけ、地域に事業家として継続的に活躍できる“新しい事業・職業ネットワークのモデル”を創り出す



環境改善と雇用創出の同時実現

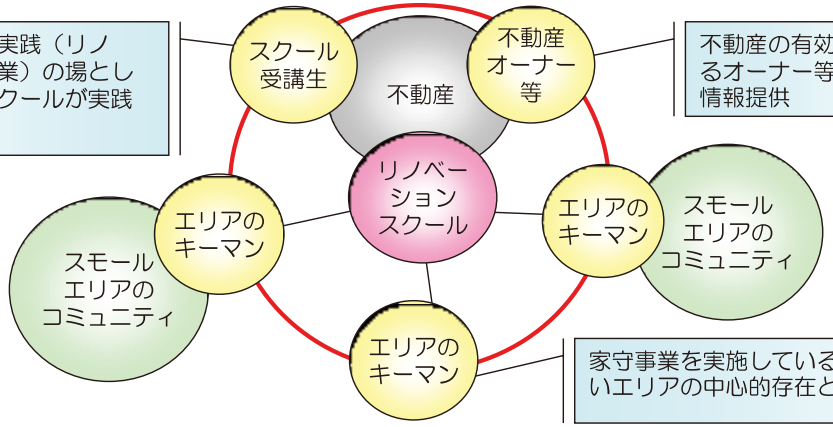
☆多様な都市型産業集積を目指す

都市型産業とは、都市内に立地するのが適している産業のこと。そのまちらしい暮らし方、まちの個性を決める大事な要素である。



スクールを中心としたソーシャルネットワーク形成

スクールの受講生が実践（リノベーションや家守事業）の場として不動産を活用（スクールが実践の場をマッチング）



不動産の有効活用を希望するオーナー等がスクールに情報提供

家守事業を実施している人、類似の事業等を行いエリアの中心的存在となっている人物

持続的な人材輩出
連続的なプロジェクトの創造

八戸市都市研究検討会
＜八戸市のリノベーション戦略に係る調査研究プロジェクトチーム＞

■八戸市都市研究検討会報告

中 間 報 告　　平成 26 年 9 月 26 日（金）
最 終 報 告　　平成 27 年 2 月 18 日（水）

場所：八戸グランドホテル

■作業日程

第 1 回会議　　平成 26 年 6 月 30 日（月）
第 2 回会議　　平成 26 年 8 月 4 日（月）
第 3 回会議　　平成 26 年 9 月 9 日（火）
第 4 回会議　　平成 26 年 12 月 2 日（火）
第 5 回会議　　平成 27 年 1 月 15 日（木）
第 6 回会議　　平成 27 年 2 月 4 日（水）

場所：八戸学院大学ほか

■名簿

八戸工業大学	感性デザイン学部　感性デザイン学科	准教授	小藤一樹
	工学部　土木建築工学科	講師	迫井裕樹
八戸工業高等専門学校	総合科学科	教授	河村信治
	建設環境工学科	准教授	馬渡龍
八戸学院大学	ビジネス学部	教授	田中哲
	ビジネス学部	特任教授	玉樹真一郎
八戸市まちづくり文化スポーツ観光部			
	まちづくり文化推進室	副参事	間山順子
南部町企画財政課		主事	最上圭亮

八戸市のリノベーション戦略に係る調査研究

2015（平成 27）年 3 月 31 日発行

編集・発行　八戸市都市研究検討会

座長　小　林　　眞（八戸市長）

委員　藤　田　成　隆（八戸工業大学長）

大　谷　真　樹（八戸学院大学長）

岡　田　益　男（八戸工業高等専門学校長）

＜八戸市のリノベーション戦略に係る調査研究プロジェクトチーム＞

小　藤　一　樹（八戸工業大学感性デザイン学部感性デザイン学科 准教授）

迫　井　裕　樹（八戸工業大学工学部土木建築工学科 講師）

河　村　信　治（八戸工業高等専門学校総合科学科 教授）

馬　渡　　龍（八戸工業高等専門学校建設環境工学科 准教授）

田　中　　哲（八戸学院大学ビジネス学部 教授）

玉　樹　真一郎（八戸学院大学ビジネス学部 特任教授）

間　山　順　子（八戸市まちづくり文化スポーツ観光部
まちづくり文化推進室 副参事）

最　上　佳　亮（南部町企画財政課 主事）

（事務局）

松　井　一　文（八戸学院大学・八戸学院短期大学地域連携研究センター 事務室長）

足　澤　和　浩（八戸学院大学・八戸学院短期大学地域連携研究センター 主事）

奥　谷　　綾（八戸学院大学・八戸学院短期大学地域連携研究センター 主事）