

8 . まちづくり計画より

平成 30 年度にとりまとめた、八戸駅西地区まちづくり計画補足資料より、定例会等で話し合いを行う場合に、たびたび話題に上がる項目について、改めて参考とするためにピックアップしました。

「駅西地区まちづくり計画補足資料」は市のホームページで全編を公表してありますので、必要に応じて参照してください。

アドバイザーからのアドバイス	・・・ P 1 0 7
エリアマネジメントの必要性	・・・ P 1 0 9
地区計画について	・・・ P 1 1 0
デザインルールについて	・・・ P 1 1 2
道路占用について	・・・ P 1 1 3

3.4 アドバイザーヒアリングの実施

八戸駅西地区のエリアマネジメント導入を検討するにあたり、学識経験者等のアドバイザーから八戸駅西地区のまちづくりについて専門的な意見（アドバイス）の聴取を平成30年10月から11月にかけて順次行った。その結果を以下に示す。

表1 八戸駅西地区のまちづくりに関する意見

アドバイザー名	主な意見
アドバイザーA （歩行者の動線、活路の専門家）	<ul style="list-style-type: none"> ● アリーナ利用者は、駅からアリーナに直接向かうので、中央分離帯に立ち寄ってもらうためには工夫が必要である。特に、駅前広場は、滞在時間を拡大する空間に改良できる余地がある。シンボルロードの両側の商業ブロックは、歩いて渡れるようにすべきである。 ● 駅周辺全体の構想をつくり、東口と西口のコンセプトを分かりやすく示すと良い。公園・集ゾーンと駅が双方でどのように見えるか検証してみるとよい。
アドバイザーB （建築、公共空間におけるマーケットの専門家）	<ul style="list-style-type: none"> ● シンボルロードはソフト事業を想定したうえで、ハードの細部設計をする必要がある。歩道の幅員は5mあれば、道路構造令から1mの余裕があり、商業施設から出るスペースに活用できる。 ● マーケットは小さい規模から継続的に売上を実感できるように育てていく取り組みが必要である。ガイドラインを作成し、様々なプレイヤーに気軽に運営してもらう仕組みがあると良いと思う。 ● 子育て世代の母親のためにカフェと遊具を近くに設置するなどの実証が必要である。子供が遊ぶ場所の死角やトイレの配置等は管理者を決めてからフォローしてほしい。
アドバイザーC （景観、川まちづくりの専門家）	<ul style="list-style-type: none"> ● 公園内に川が流れる環境は貴重である。浅水川を活用して、両岸で一体的に運営し、スポーツ機能を組み込むと良いのではないかと。 ● シンボルロードの中央分離帯は、車道を歩車共存にするなどの工夫がなければ機能しないだろう。また、シンボルロードの車道の一車線を潰して、高速バスなどの乗降場にしても良いのではないかと。すでに整備が進んでいるので、プライオリティをどこに置くかが重要である。
アドバイザーD （建築、ランドスケープデザインの専門家）	<ul style="list-style-type: none"> ● 八戸駅西地区は複合的なポテンシャルがあるが、機能や検討方針の連携が必要である。公園についても単体で考えず、まち全体で出入り口、ゲート部などの配置を検証し回遊性を持たせると良い。 ● アリーナの前の植栽や建物が回遊性を妨げる恐れがあるので、

	<p>外構を丁寧に整備する必要がある。水辺のカフェは、カフェからの風景、またカフェの見え方をどのように考えるかで配置が変わる。</p>
<p>アドバイザー E (まちづくりデザイン、地域組織運営の専門家)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 八戸駅西では、X S M社の意向や取り組みを、全体の価値向上にどう活かすかが一番のポイントである。法人、任意団体のどちらでも第三者的専門組織として公民学がフラットにつながる組織が重要。UDCは公共・民間・大学がそれぞれやりたいことをやるために持ち寄って協力している。UDCでは、中堅人材、コミュニティの窓口、建築・都市設計の専門家3名が設立当初より常勤しているが、このような人材は、地域からの信頼を得るためにも、地域に長く滞在している必要がある。 ● 地区のビジョンやルールはUDCで理想的なルールを作り、個々の地権者に示して巻き込んだ。 ● 「まちづくりビジョン」をフォローアップする体制として、協議会も考えられる。地域での連携体制を作るために、具体的に個々の描くプロジェクトを持ち寄り検討すると良い。市として、計画の中で譲れない部分はルール化する必要がある。

6.1 エリアマネジメントの必要性

まちづくりを推進するためには、エリアビジョンに基づき、地域で活動する団体（住民・事業主・地権者、行政等）が連携してまちづくりを進める、エリアマネジメントが重要である。前ページまでに整理したエリアビジョンを実現するために、エリアマネジメントを実施することによって出来ることを整理した。

表 2 エリアマネジメントの取り組み

項目	内容
公共施設の管理	<ul style="list-style-type: none"> ● シンボルロードを歩行者天国にしたり、路上イベントを開催したりするのは、その管理者、管理ルールをつくらなければならない。 ● シンボルロードの管理のために、都市再生整備計画を策定し、管理者を都市再生推進法人に認定することなどが考えられる。 ● 公園については市が整備し指定管理者を募る、あるいは民間の優良な投資を誘導する公募設置管理制度（Park PFI）などが考えられる。
連携のとれた商業施設開発	<ul style="list-style-type: none"> ● 地権者の方が別々に開発を行い競合店で顧客を奪い合い共倒れにならないよう、エリアビジョンに合致した店舗構成となるテナントミックスが期待される。 ● イベントの実施や特定の顧客の囲い込みを連携して実施することが期待される。 ● こうしたエリアマネジメントの実施により、エリア価値の向上（権利者個人の資産価値の増大）につながる。
統一感があり回遊性のとれた街なみづくり	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築物のデザインルールをつくるなどし、統一感のある街なみをつくることができる。 ● 歩行者等の動線や視線（視野）を意識して、連携して出入り口や敷地内通路等を効果的に配置することが出来る。
時代の移り変わりに対応したゾーン開発	<ul style="list-style-type: none"> ● エリアビジョンに基づき、まちづくりの途中段階において、まち全体をコントロールすることによって、各施設の役割づけを有機的に変化させることが出来る。 ● まちづくりが一定の完成形に至った後も、その時々々の要請、時代背景に応じ変幻自在なまちづくりを連続的にコントロールすることが期待出来る。

8.2 地区計画について

地区計画は、都市内の各地区の特性に合わせた詳細計画で、地域地区（用途地域等）や都市施設（都市計画道路等）といった都市全体の計画と併せて、きめ細かいまちづくりを進めるためのものである。

八戸駅西地区計画では以下のように定めている。（一部抜粋）

表 3 八戸駅西地区計画の概要

名称	八戸駅西地区計画	
位置	八戸市大字尻内町字根市内矢沢、字三条目、字法霊、字内田、 字メドツ河原の全部 大字尻内町字矢沢、字鼠田、字中崎、字明戸、字人形場、 字内矢沢、字鴨ヶ池、字上谷地、字高田、字中道、 字中根市、字下根市、字張田、字直田、字館田、 字新井田新田の各一部 大字櫛引字鮫ノ口、字高田の各一部 大字長苗代字上碓田、字天狗柳の各一部	
面積	約 96.7 ha	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、中心市街地から西方約 5 km に位置し、地区の北側に国道 454 号、地区の中央に一級河川浅水川が東西に流れ、八戸市の玄関口である東北新幹線八戸駅の西側に隣接した区域である。</p> <p>現在、「人が集まり、歩くことが楽しいと感じるまちづくり」をテーマとして、土地地区画整理事業による基盤整備が進められ、広域的なゲートとしてふさわしい土地の有効利用が求められている。</p> <p>また、地区内には小学校、中学校、児童館、幼稚園、保育園、更に地区に隣接して高等学校が立地する文教地区となっており、健全で良好な環境づくりが必要である。このため、本地区計画により交通結節点機能を活かした観光・商業・業務の活気あふれる場の創出を図るとともに、魅力あるまちづくりの実現に向けて建築物等の適切な配置及び立地誘導を図り、ゆとりとうるおいのある環境形成に資することを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区は、広域的な交流拠点としての機能を充実させるとともに、水と緑に恵まれた環境の整備・保全を図り、健全で活力のある市街地の形成を図る。</p> <p> 駅西センター地区</p> <p>交通結節点としての立地を活かした観光・商業・業務・サービス機能を導入するとともに、人が集まり歩くことが楽しいと感じる空間を創出するため、シンボルロードからの車両乗り入れをせず連続性のある歩行者空間の確保を図る地区。</p> <p> 駅前広場地区</p> <p>各種交通機関との結節点として、安全かつ円滑な交通の確保、交通機関相互の乗継ぎの利便性の増進を図る地区。</p>

	<p>にぎわい交流地区 交通結節点としての立地を活かした駅西地区の中心にふさわしい「集う」「楽しむ」などの交流・スポーツ等の複合機能を備えた魅力ある空間の形成を図る地区。</p> <p>沿道地区 周辺の居住環境と調和し、大規模な店舗や事務所などの立地にも配慮した良好な環境の形成を図る地区</p> <p>うるおい誘導地区 周辺との調和に配慮し、豊かな緑とゆとりを実感できる快適な居住環境の形成を図る地区</p>
建築物等の整備の方針	<p>八戸駅の広域ゲート機能を活かした都市拠点として、観光・商業・業務・サービス等の機能集積を促進し、安全性や快適性及び街並みの景観に配慮した都市環境の形成を進めるため、調和のとれた街並みと開放的なスカイラインを確保して、緑豊かなゆとりある環境の形成を図る。</p> <p>また、都市計画道路3・1・1号駅八戸駅西中央通り線沿線では、シンボルロードとして良好な歩行者空間を確保するとともに、周辺との調和に配慮した賑わいと活気のある環境の形成を図る。</p> <p>なお、駅前広場については、八戸駅前広場整備基本計画（平成27年3月）に基づき、安全かつ円滑な交通の確保、交通機関相互の乗継ぎの利便性の増進を図る。</p>



図 1 八戸駅西地区計画図

出所:八戸市

8.3 デザインルールについて

デザインルールについては、今後検討することとなるものである。

「平成 26 年度 八戸駅西地区 都市計画道路 3・1・1 他景観設計業務委託」における整備計画案の内容を参考までに以下に示す。

各ステークホルダーや専門家の意見を踏まえ、デザインルールを検討していく必要がある。

表 4 景観設計業務における整備計画案

項目	案 1	案 2
概要	駅前広場の賑わい交流広場の意匠を踏襲した案	変化に富んだ平面構成案
中央分離帯(遊歩道)の整備概要	中央に幅員約 7.0mの主動線を確保。 植栽は、延長約 15.0m毎にブロックを構成し、両側にランダムに配植。 多目的スペース(100 m ² 程度)を確保する。 西に向けて緑(植栽帯)の密度を増やし、賑わい拠点施設までのアクティビティを誘引する。 整備イメージは、ランプラス通り(スペイン/バルセロナ)。	舗装デザインにより、直線的な軸線を強調する。 植栽は、舗装デザインのモジュールを活かしながら、ランダムに配置しつつ、適切な歩道幅員(W=4.0 m)を確保する。 多目的スペース(100 m ² 程度)を確保する。 ビスタを確保するため、中央への中高木の配色はなるべく避ける。 西に向けて緑(植栽スペース)の密度を増やし、賑わい拠点施設までのアクティビティを誘引する。 整備イメージは、ハイライン空中公園(アメリカ/ニューヨーク)。
建物側歩道の整備概要	植樹マスを設け、高木及び低木を連続して配植。 交差点のたまり付近に、休憩施設(ベンチ)を設置(約 100.0m間隔)。	植樹マスを設け、高木及び低木を連続して配植。 交差点のたまり付近に、休憩施設(ベンチ)を設置(約 100.0m間隔)。
3・4・27 歩道の整備概要	植樹マスを設け、高木及び地被類を連続して配植。	植樹マスを設け、高木及び地被類を連続して配植。
メリット	賑わい交流広場との一体感を演出できる。 イベント時等に、使い勝手が良いレイアウトとなっている。	軸線を意識しつつ、変化に富んだ平面構成となっており、遊歩道として魅力的な構成となっている。
デメリット	遊歩道としてはよく見られる平面構成となり、面白みに欠ける。	案 1 に比べると、イベント時の使い勝手が若干劣る。 歩行動線がランダムとなる。
評価		

8.4 道路占用について

道路占用のための方策

道路占用を受けるための方法は、以下の3つが考えられる。

1. 都市再生特別措置法
2. 国家戦略特別区域法
3. 中心市街地の活性化に関する法律

この中で2.国家戦略特別区域法と3.中心市街地活性化法の2つは、内閣総理大臣の認定が必要であるため、ハードルが高い。

1. 都市再生特別措置法は八戸市が認定すればよいため、一番現実的な方策である。

都市再生特別措置法の活用のメリットとしては、以下が考えられる。

- ・道路管理者にとっては、民間の力を活用して、道路交通環境の維持及び向上を図ることができる。
- ・八戸市にとっては、道路空間を有効活用することで、まちに、賑わいを創出することができる。
- ・占用主体（実質的に道路管理を実施する者）にとっては、道路区域を活用したまちの賑わい創出のための活動ができる。

具体的な対応方法（一例）

1. 都市再生推進法人が、都市再生整備計画を提案
2. 八戸市が、都市再生整備計画に特例対象を記載
3. 道路管理者が、特例道路占用区域を指定
4. 公募、選定委員会による審議
5. 道路占用許可手続（道路管理者）
6. 道路使用許可手続（所轄警察署長）

今後の流れ（イメージ）

（第1段階）

1. 駅西區画事業所管理において、賑わい創出事業を行う
2. 都市再生整備計画を策定作業及び都市再生推進法人UDCHの法人化の準備

（第2段階）

3. 八戸市が都市再生整備計画を策定する
4. 実質的な管理者が都市再生推進法人となる
5. 特例道路占用区域の占用主体へ応募し占用主体となる
6. 都市再生推進法人は道路占用許可申請を提出する。

（第3段階）

7. エリアマネジメントの動向により、都市再生推進法人のまちづくり会社化