

八戸駅西地区まちづくり計画

補足資料

平成31年3月

八戸市

目 次

第1章.はじめに	4
第2章.八戸駅西地区の多様な魅力と課題	5
2.1 八戸駅西地区の概要	5
2.2 八戸駅西地区の位置づけ（主な上位計画）	5
2.3 八戸駅西地区を取り巻く八戸地域の歴史と機能変遷	6
2.4 八戸駅西地区の特徴	7
2.4.1 スポーツ	7
2.4.2 交通	12
2.4.3 知の拠点	13
2.5 まちづくりの課題	14
2.5.1 人口・世帯	14
2.5.2 商業・業務	16
2.5.3 観光	17
2.5.4 市民生活	19
2.5.5 交通環境	20
第3章.エリアビジョンの検討経緯	21
3.1 エリアビジョンの考え方	21
3.2 先進事例調査	22
3.3 ワークショップの実施	24
3.3.1 ワークショップのテーマ別検討内容	25
3.3.2 ワークショップ各回の状況	31
3.4 アドバイザーヒアリングの実施	38
3.5 八戸駅西地区エリアマネジメント検討委員会の開催	39
3.6 八戸駅西地区のまちづくりに関する意見交換の実施	44
第4章.エリアビジョン	46
4.1 まち全体のエリアビジョン	46
4.2 駅前地区のエリアビジョンの考え方	46
4.3 スマート・スポーツシティの提案	47
（参考）スマート・ベニユー®について	48
（参考）スマートシティについて	49
4.4 アリーナ・公園のエリアビジョン	50
4.4.1 必要な条件	50
4.4.2 将来像	50
4.4.3 利用のイメージ	52

4.5 シンボルロード	54
4.5.1 必要な条件	54
4.5.2 将来像	54
4.5.3 利用のイメージ	56
4.6 商業地域	58
4.6.1 必要な条件	58
4.6.2 将来像	58
4.6.3 利用のイメージ	60
第5章.まちづくりのための各種取り組み	61
第6章.エリアマネジメントの実施	64
6.1 エリアマネジメントの必要性	64
6.2 推進体制	64
6.3UDCH（アーバンデザインセンター八戸）の設立	66
6.4 まちづくり協議会とまちづくり会社の検討	67
第7章.今後のまちづくりの進め方	70
第8章.参考資料	72
8.1 駐車場対策の検討について	72
8.1.1 条件整理	72
8.1.2 現状の把握	73
8.1.3 今後の想定	76
8.2 地区計画について	80
8.3 デザインルールについて	82
8.4 道路占用について	83
8.5 地域再生エリアマネジメント負担金制度について	84
8.6 パブリックコメントの実施について	86
8.6.1 パブリックコメントの実施	86
8.6.2 パブリックコメントの実施結果と市の対応方針	87

略語説明（本冊子における主な略語の意味は以下のとおりである。）

X S M社：クロススポーツマーケティング株式会社

M R I：株式会社三菱総合研究所

U D C：アーバンデザインセンター

I C T：情報通信技術（Information and Communication Technology）

エリマネ：エリアマネジメント

第1章．はじめに

昭和の時代、八戸駅から西口への狭い階段を降りると、生活用品を扱う小さな商店や下宿があり、道路の沿線には秩序だっているとはいえない小規模開発された住宅地が所々にあった。その外側には田んぼが広がり、夏の夜には蛍が飛び交い、蛙の音が響き渡っていた。

今となっては懐かしい駅舎も、八戸の玄関として恥ずかしいという声も多く、そして、新幹線が八戸に来るぞという話になったときには西側の区画整理も着工しようという機運が大いに盛り上がった。それから20年以上の歳月を経て、新幹線も青森から津軽海峡を渡り北海道まで延伸されている。

ようやく区画整理では駅前広場やシンボルロードの整備が進み、クロススポーツマーケティング株式会社による多目的アリーナの来年春の営業開始に向けた工事の槌音が響いている。そして、かつての蛍の飛び交う田んぼは、整然とした住宅地に生まれ変わっている。その一方で、八戸駅西口には今は未だ商業ビル一つ建っておらず、造成後の更地に寒々とクローバーが生えている状況である。

今年度、まちづくり市民ワークショップを開催し、改めて市民の皆さんの声を聞き、そこでは、アリーナを中心にした氷都八戸として世界の誇れるまちにしたい、八戸駅に降り立った観光客やビジネスマンが西口に行きたくなるまちにしたい、せめて地区の住民の日常生活品くらいは買い揃えることができるまちにしたいといった夢が熱く語られた。

八戸駅西地区はその夢を現実にすることができる可能性を持った地区である。しかし、夢を実現するためには関係者の皆さんの理解と協力をはじめ、法的にも財源的にも乗り越えていかなければならない課題が沢山あるのが現状である。

八戸市では、このまちづくり計画を、市民みんなの夢の実現のための具体的な道しるべとなるようお願いながら策定した。



図1 区画整理事業施行前の八戸駅西地区の様子

第2章. 八戸駅西地区の多様な魅力と課題

2.1 八戸駅西地区の概要

八戸駅西地区は、東北新幹線八戸駅の西側に隣接する立地を生かし、広域交通結節点として、八戸市を訪れる人々の玄関口としての機能を有する。今後も新幹線利用者であるビジネスマンや外国人観光客等が多く利用すると考えられ、市と国内各地とのビジネスや観光などの交流拡大に向けて、様々な役割が期待される。

また、地区内には浅水川、地区周辺には田園地帯や森林など豊かな環境が残されている。八戸駅を中心とした活気と豊かな自然を感じることができる。



図2 八戸駅西地区の位置図

2.2 八戸駅西地区の位置づけ(主な上位計画)

八戸駅西地区は、各種計画により、様々な役割を担うことを目標とされている。各種計画の概要及び八戸駅西地区の位置づけをまとめたものが次表である。

表 1 八戸駅西地区に関する各種計画

各種計画		概要及び八戸駅西地区の位置づけ
住環境・景観	八戸市都市計画マスタープラン	都市機能の更新、低・未利用地の高度利用、周辺の田園風景と調和のとれた街並み、水準の高い快適な居住環境の形成などを方針として定めている
	八戸市立地適正化計画	- 公共交通と連携した都市機能の立地に関する計画 - 都市機能誘導区域及び居住誘導区域に指定され、公共交通と連携した都市機能の集積が図られている
	八戸市緑の基本計画	- 市の緑化を推進する計画 - 緑豊かな住環境や、浅水川沿いで自然護岸型のせせらぎ空間としての役割を果たすこと等を目標とされている
	八戸市景観計画	- 市の良好な景観形成のための計画 - 賑わい景域として、将来の発展を象徴するような明るさのある景観を形成する役割を果たすことが求められている
交通・市街地整備	八戸市地域公共交通網形成計画	駅周辺地区全体で、市内各方面や周辺市町村への路線バス発着点としての役割を期待されている
	第6次八戸市総合計画	「市街地の整備」に位置づけられており、地域の特色を生かした良好な市街地の整備を図ることとされている。 「地域交通の充実」として位置づけられており、当市と国内各地とのビジネスや観光などの交流拡大に向けて、広域公共交通網の維持・充実に図ることが求められている - 八戸駅西口駅前広場などの整備を図るとともに、八戸駅などの交通結節点における公共交通の乗継環境の整備が計画されている
区画整理	八戸駅西土地区画整理事業事業計画	- 北奥羽圏域の玄関口に相応しい都市基盤施設の整備と宅地の利用増進を図り、広域交通結節点という恵まれた立地条件を活かした本市の顔となるまちづくりを行うことが目的とされている - 利用価値の向上、賑わいのある街の形成、周辺環境向上・資産価値向上、交流人口増加・定住人口増加といった効果が期待されている

2.3 八戸駅西地区を取り巻く八戸地域の歴史と機能変遷

八戸地区は、およそ2万年前、旧石器時代から人が住んでいたとされ、長い歴史を持つ。縄文時代には、縄文時代後期を代表する是川遺跡や風張遺跡などから発掘された数多くの出土品、大規模な集落跡が示すとおり、多くの人々が暮らし、繁栄したと考えられている。また尻内町地区では、平安後期を中心とした林ノ前遺跡が有名である。

その後江戸時代に八戸藩が誕生し、発展を続けた。明治時代に入り、1891（明治 24）年には日本鉄道会社青森線（現東北本線）が開通し、尻内駅（現八戸駅）が開設され、現在の八戸地区の鉄道の基礎となった。

1929（昭和 4）年 5 月 1 日に八戸町、小中野町、湊町、鮫村が合併し市制を施行し、その

後も下長苗代村、是川村などと多くの市町村合併を行い、成長を遂げた。

終戦後、もともとは屋敷町であった場所に、戦地引揚者のためのマーケットの開設、相次ぐ映画館の開館などによって周辺飲食街が発展した。これが、中心街に現存する8つの横丁形成につながる。これらは、八戸地区を特徴づける景観要素となっている。

1968（昭和44）年十勝沖地震発生により、死者18人、負傷者305人、被害総額170億円という大きな被害を受けながらも、翌年には長根公園スピードスケートリンクを完成させた。このスケートリンクは、1947（昭和53）年に第1回冬季国民体育大会スケート競技が開催されて以来、国体開催は12回という実績を誇る。また、2003（平成15）年冬季アジア大会スピードスケート競技が行われるなど、全国規模の大会が毎年のように行われ、市を特徴づけるスポーツ施設となっている。

2.4 八戸駅西地区の特徴

上記で述べた上位計画や歴史を参考に、八戸市の置かれている状況を整理しながら、八戸駅西地区の特徴の洗い出しについてアプローチする。この中で、スポーツ、交通、知の拠点に関する3つの要素が長所（優位点）となると考えられる。

◆2.4.1 スポーツ

国は、平成23年6月に「スポーツ基本法」を制定し、これに基づき、青森県では、「青森県スポーツ推進計画」（平成28～33年度）を策定した。これら国・県の動向のほか、本市がこれまで実施してきたスポーツ施策と現在の本市のスポーツを取り巻く環境変化を踏まえ、本市では、「八戸市スポーツ推進計画」を策定した。本計画は、あらゆる市民が、様々な形でスポーツに関わることで、健康で、生きがいを感じることができるようなスポーツ施策を推進するためのものであり、本市の将来像である「ひと・産業・文化が輝く北の創造都市」の実現に向け、重要な役割を担うものである。

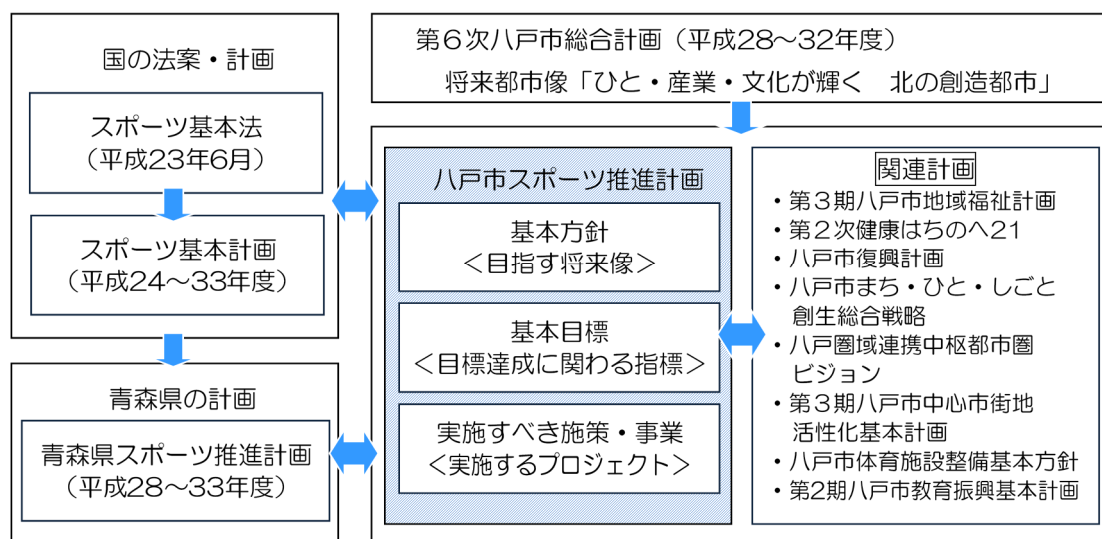


図3 （仮称）八戸市スポーツ推進計画の位置づけ

なお、本計画には、国際基準のアイスリンクである「八戸市長根屋内スケート場」などの新たに整備されるアイスリンクの活用が盛り込まれている。



図 4 八戸市長根屋内スケート場（完成予想図）

また、八戸市を拠点とする、東北フリーブレイズ(アイスホッケー)、ヴァンラーレ八戸FC(サッカー)、青森ワッツ（バスケットボール）などプロスポーツチームが活躍しており、八戸 DIME（3人制バスケットボール）も活動を予定している。

国内でも有数の様々なアイススケート競技が可能な施設や、幅広い分野のスポーツチームなどのスポーツインフラと連携し、将来世界で活躍するジュニアアスリートの育成システムや国内外からのスポーツ合宿受け入れ環境を整備し、スポーツを通じて人を「育てる」まちづくりを推進することが求められる。



図 5 八戸市を拠点とするプロスポーツチーム

また、「通年型アイスリンクをベースとしたエンターテイメント型多目的アリーナ」（フラットアリーナ）が八戸駅西地区に整備される。

フラットアリーナは、スポーツが持つ力を活用し、すべての人に開かれた、真の多目的空間を目指している。通年型アイスリンクをベースとしながらも、移動式フロアの設置により各種アリーナスポーツをはじめ、様々なイベントや地域行事、学校体育など、幅広い用途に使用可能なアリーナとなる。



出所：クロススポーツマーケティング株式会社記者発表資料

図 6 フラットアリーナイメージ図

出所：クロススポーツマーケティング株式会社記者発表資料

八戸駅西地区では、フラットアリーナを核として、八戸のスポーツインフラと連携して、新たな八戸の魅力を創造し、国内外から人を集め、交流し、八戸市全体への経済波及効果を高めていく施策の展開が期待される。

国内外では、アリーナを核として地域経済の活性化を図り、交流人口の増加や地域の消費拡大などにつなげている成功事例も見られる。八戸駅西地区においても、フラットアリーナ整備を契機とし、スポーツを中心とした交流拠点となり、プロフィットセンター化する八戸版“スマート・ベニュー®”を実現し、八戸の地域成長のけん引役となることが期待される。

※プロフィットセンター化とは：

「新たな収益を生むスポーツ施設整備」×「地域スポーツチーム」の相乗効果により、スタジアム・アリーナを核とした交流拠点を創出し、地域経済活性化を促進すること。プロフィットとは“利益”の意味がある。

※スマート・ベニュー®とは：

まちづくり及びコンパクトシティの中核施設として、「周辺のエリアマネジメントを含む、複合的な機能を組み合わせたサステナブル（持続可能）な交流施設」を表す造語。株式会社日本政策投資銀行の登録商標。

東北・北陸のプロフィットセンター化としては、オガール紫波（岩手県）やアオーレ長岡（新潟県）が事例として存在する。

オガール紫波は後で詳細を説明するが、未利用町有地や町役場本庁舎の老朽化に伴う移転の必要性、図書館新設の要望を契機として、バレーボールアリーナやホテル、マルシェ、図書館等が複合化し、スポーツ合宿、ビジネス、観光の拠点となり、年間 80 万人以上が来訪する施設となっている。



図 7 オガール紫波のバレーボール場

出所：オガール紫波 HP

<https://ogal-shiwa.com/news/1700>（平成 31 年 3 月 26 日閲覧）

アオーレ長岡は、駅前に市役所、アリーナ、市民交流ホール、屋根付き広場を複合化し、各種イベントの開催や B リーグチームのホームとして、交流人口増加に貢献している。



図 8 アオーレ長岡内観

出所：アオーレ長岡 HP

<https://www.city.nagaoka.niigata.jp/shisei/cate05/ao-re/>（平成 31 年 3 月 26 日閲覧）

他にも、広島 MAZDA Zoom-Zoom スタジアムの事例がある。これは、商業や住宅の一体開発で、スタジアム内は様々な工夫を凝らして設計を行った事例である。広島東洋カープのリーグ優勝による経済効果のほか、カープ女子など様々な波及効果を創出した。



図 9 MAZDA Zoom-Zoom スタジアム外観



図 10 多様な活用ができる座席

出所スポーツ庁「スタジアム・アリーナ改革ガイドライン」

また、海外ではオランダ・フローニンゲンの Euroborg をはじめ多くの事例がある。

Euroborg は老朽化したスタジアムの建て替えの際に映画館やレストラン、カジノ、オフィス、専門学校を併設した事例であり、地元サッカークラブの試合開催収入の増加やスタジアム整備を核としたまちの活性化の実現に貢献した。



(出所: The Stadium Consultancy社提供資料)

図 11 Euroborg スタジアムレイアウト

出所: 欧米スタジアム・アリーナにおける「スマート・ベニュー®」事例
株式会社日本政策投資銀行



図 12 Euroborg ビジネスラウンジ

出所: 欧米スタジアム・アリーナにおける「スマート・ベニュー®」事例
株式会社日本政策投資銀行

◆ 2. 4. 2 交通

八戸駅西地区は、東北新幹線の駅近くに位置しており、八戸都市圏としての交通結節点として、広域公共交通網の維持・充実を図ることが求められている。今後も新幹線利用者であるビジネスマンや外国人観光客等が多く利用すると考えられ、市と国内各地とのビジネスや観光などの交流拡大に向けて、様々な役割が期待される。

図 13 のとおり、本八戸駅等の乗車人員は緩やかな減少傾向にあるが、八戸駅の乗車人員は、新幹線開通後、増加傾向である。

また、図 14 のとおり、八戸駅西地区は、ビジネスマンの出張や国内外の観光客の利用に加え、八戸都市圏から通勤・通学、医療、買物等の流入が多い。

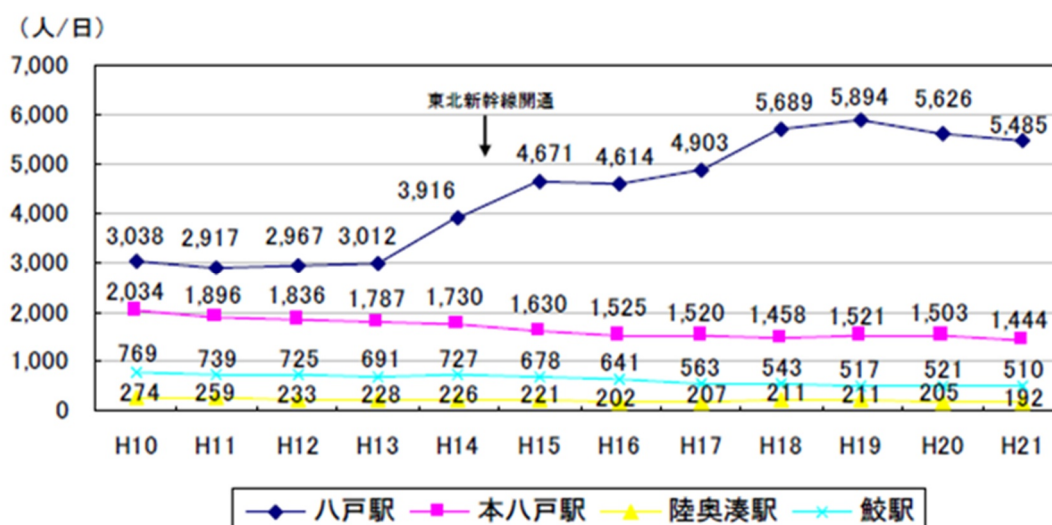


図 13 鉄道乗車人員の推移

出所：八戸市資料

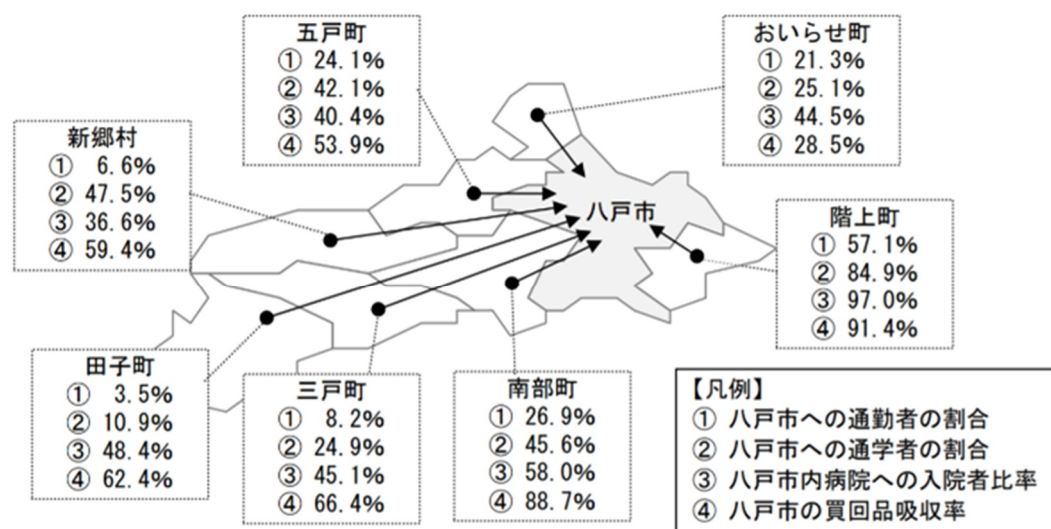


図 14 近隣市町村からの八戸市への通勤・通学割合、入院動向、買回品吸収率

出所：八戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略

◆ 2. 4. 3 知の拠点

市内には、理系大学院を持ち、専門研究を進める八戸工業大学、スポーツ・健康・福祉・地域連携やグローバル化を目指す八戸学院大学、また、八戸工業高等専門学校が立地している。

知の拠点として、産学連携等の取り組みが期待される。

表 2 市内の大学・高専

学校名	分類	名称
八戸工業大学	学部	工学部（機械工学科、電気電子工学科、システム情報工学科、生命環境科学科、土木建築工学科） 感性デザイン学部（創生デザイン学科）
	大学院	機械・生物化学工学専攻 電子電機・情報工学専攻 社会基盤工学専攻
八戸学院大学	学部	地域経営学部（地域経営学科） ビジネス学部（ビジネス学科） 健康医療学部（人間健康学科、看護学科）
	短期大学部	幼児保育学科、ライフデザイン学科
	その他	地域連携研究センター
八戸工業高等専門学校	コース	機械システムデザインコース 電気情報工学コース マテリアル・バイオ工学コース 環境都市・建築デザインコース

八戸駅西地区及び周辺の小・中・高等学校については下表のとおりである。

表 3 周辺の小中高校

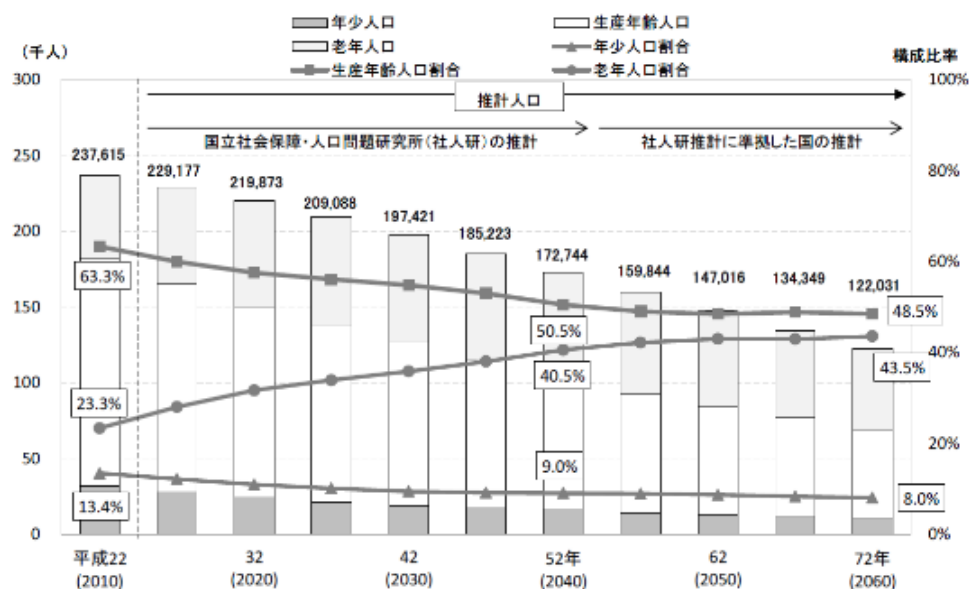
学校名	生徒数	備考
八戸市立 三条小学校	生徒数 3 2 5 人	平成 30 年 5 月 1 日現在
八戸市立 三条中学校	生徒数 2 7 9 人	平成 30 年 5 月 1 日現在
青森県立 八戸西高等学校	生徒数 普通科 4 7 6 人 スポーツ科学科 1 1 8 人	平成 30 年 5 月 1 日現在

2.5 まちづくりの課題

まちづくりを実施する上で現在、八戸駅西地区が抱える課題について整理した。

◆2.5.1 人口・世帯

現状のままでは、2060年に人口は12万人に減少、老年人口割合は43.5%となることが予想され、人口減少と高齢化は重要な課題と言える。



資料：「国勢調査」（総務省）、「地域別将来推計人口」（国立社会保障・人口問題研究所）
 （2045年以降は、同研究所の推計方法に準拠し国が推計）

図 15 将来の人口推計

出所：八戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略

また、昼間人口が常住人口を上回るほど、周辺市町村からの流入が多いが、昼間人口も減少傾向にあることも課題である。

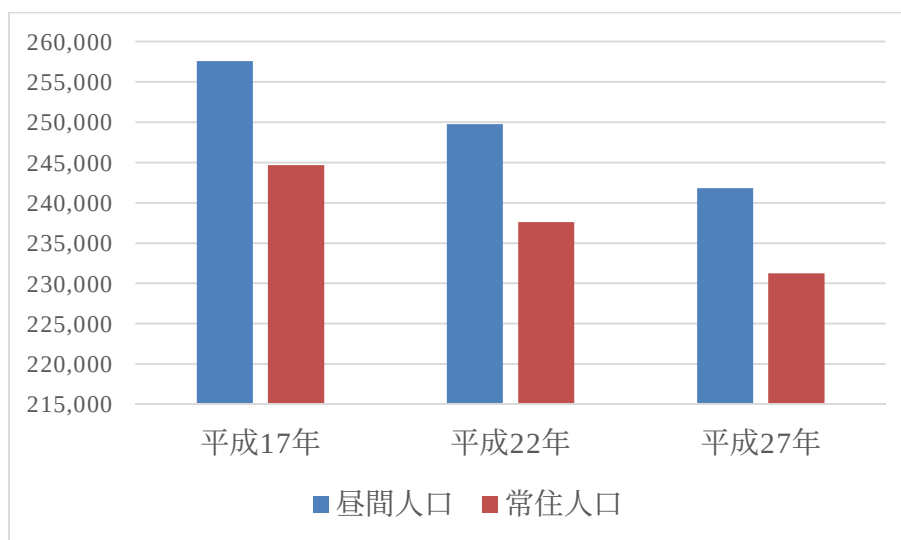


図 16 昼間・夜間人口の推移

出所：八戸市資料より MRI 作成

ここで、八戸市全体及び八戸駅西土地区画整理事業施行区域内の人口の推移について以下のとおり整理する。

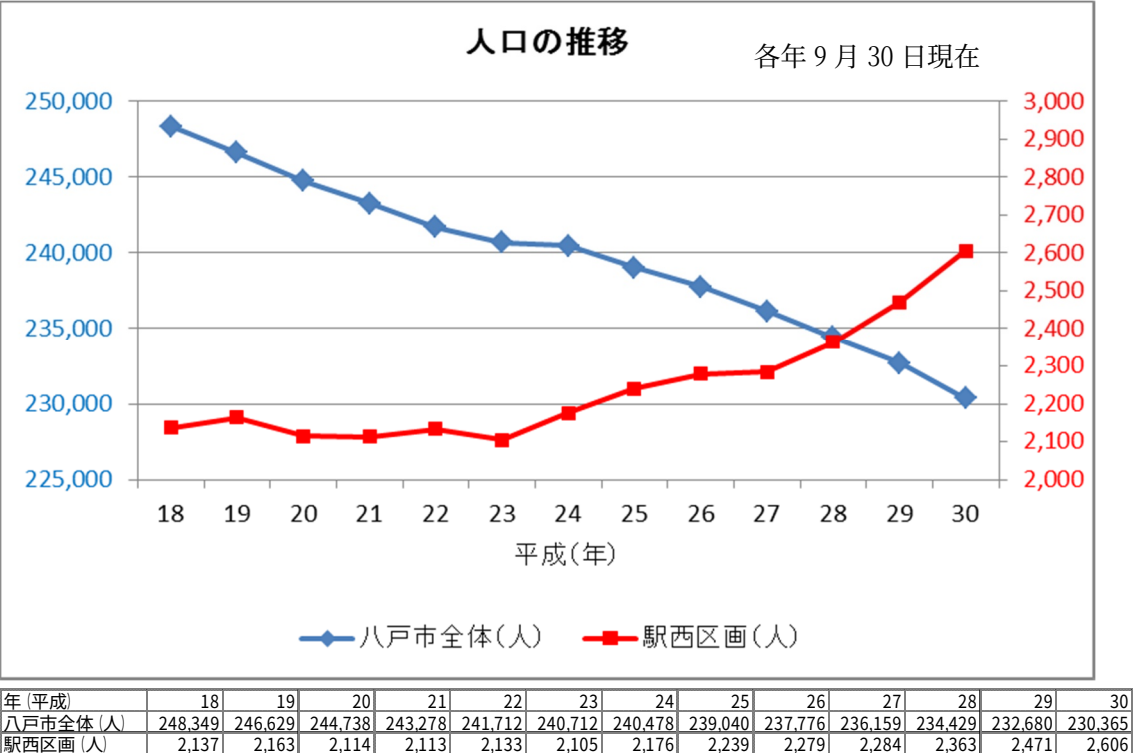


図 17 八戸市全体及び八戸駅西区画整理施行区域内人口の推移

出所：八戸市資料

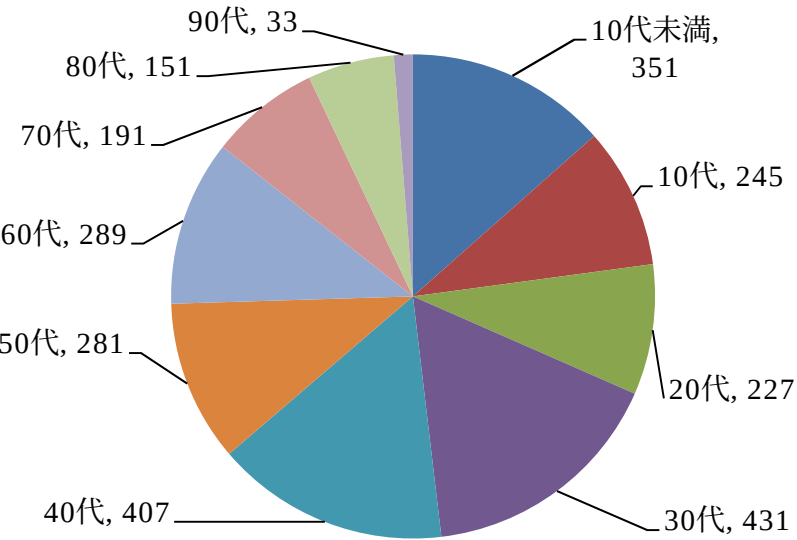


図 18 八戸駅西区画整理施行区域内世代別人口分布（平成 30 年 9 月 30 日現在）（人）

出所：八戸市資料

これらを踏まえると、八戸駅西地区では区画整理事業による宅地造成の効果もあり人口が増加傾向にあるが、八戸市全体から見て、若い世代の転入につながる、新たな雇用の創出や魅力的な居住環境の整備、後増加する高齢者がイキイキと健康に暮らせる場の整備、周辺市町村から昼間の流入を拡大する職場や専門学校・大学等の整備といったことが求められる。

◆ 2. 5. 2 商業・業務

小売業年間販売額及び従業者数では、市全体で減少傾向にある。

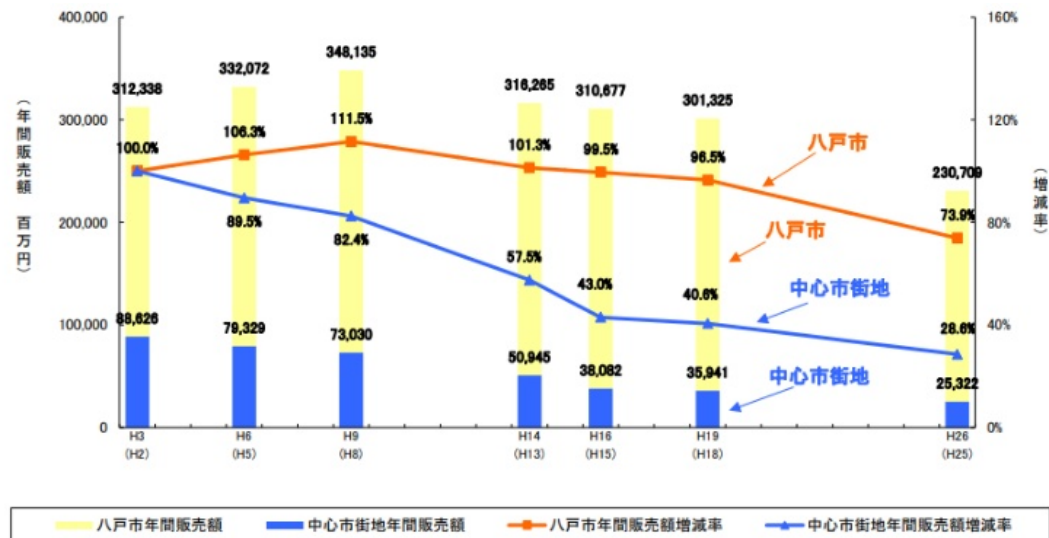


図 19 年間小売販売額の推移

出所：商業統計

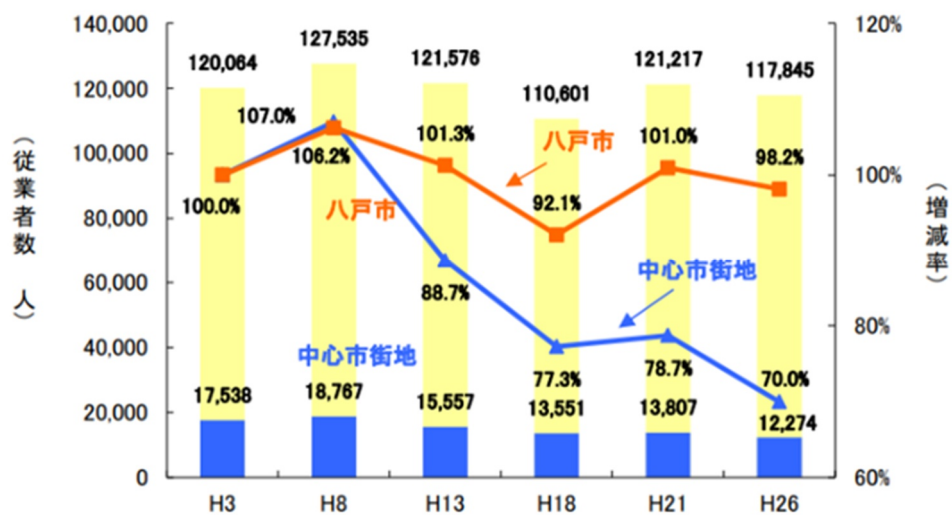


図 20 従業者数の推移

出所：事業所・企業統計調査

今後さらに人口減少が進む中で、八戸市全体の商業・業務など賑わいを維持するためには、八戸駅西地区と市内の周辺地域が連携し、相互の周遊の促進が期待される。

◆ 2.5.3 観光

市全体の観光客は、新幹線開通以降、県外客が大きく増加し、外国人宿泊者も増加している。

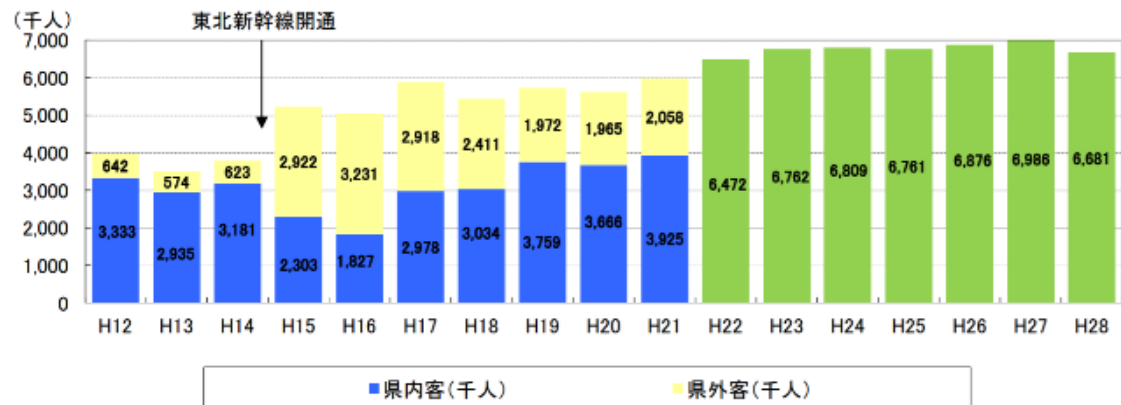


図 21 観光入込客数の推移

出所：青森県観光統計概要

また、コンベンションは新幹線を契機に増加しているが、わずかに減少傾向にある。出張などのビジネス目的の宿泊者数が多い。

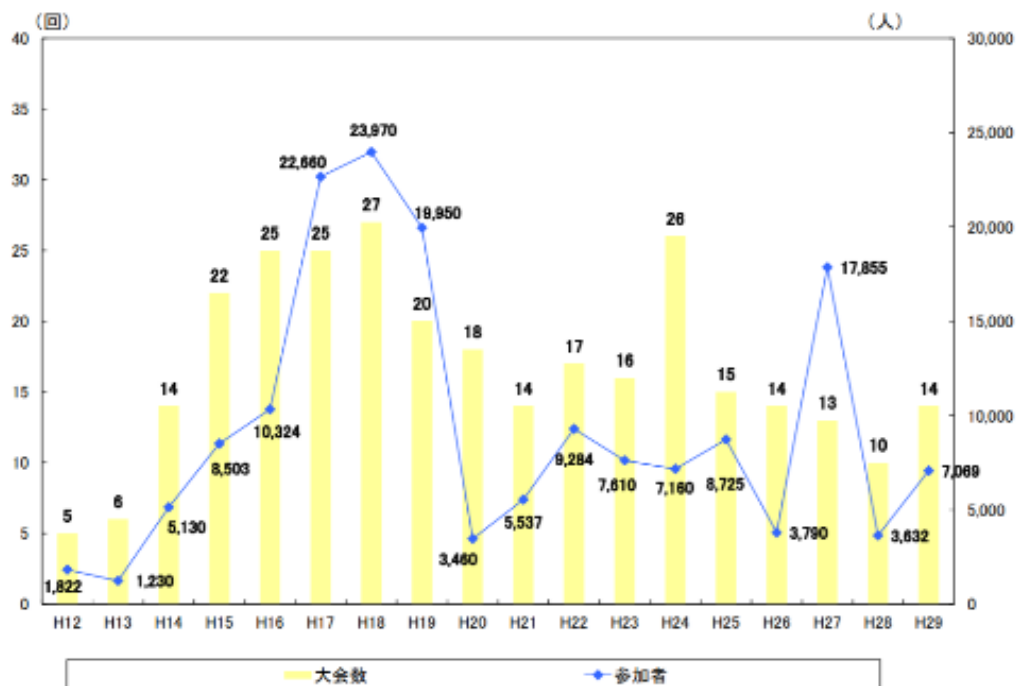


図 22 コンベンションの開催実績

出所：八戸観光コンベンション協会資料

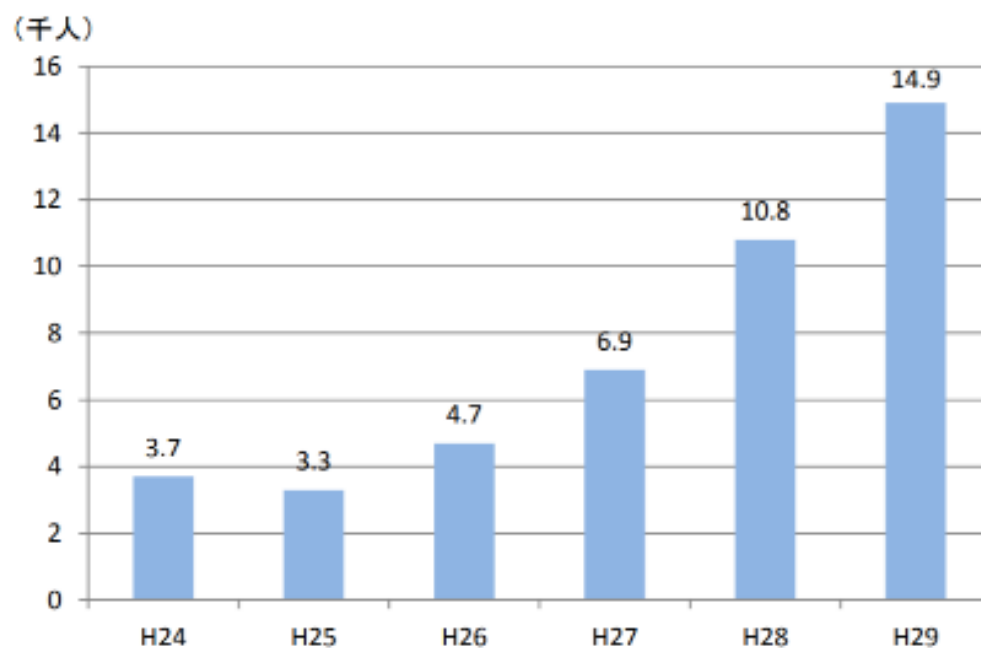


図 23 市内ホテルの外国人観光客数の推移

出所：八戸市ホテル協議会資料

この現状から、観光入込客のさらなる拡大につながる新たなテーマでの観光の魅力づくり、今後増加が期待される外国人ニーズに対応した受け入れ環境整備、アクセスがよい駅前立地を生かした、ビジネス客や MICE（会議、見本市、イベントなど人・モノ・情報の交流を促進させる催事の総称）の環境整備が必要である。

◆ 2. 5. 4 市民生活

八戸駅西地区では現状で商業地区としての賑わいは創出されていないが、将来を考える際に中心市街地の事例から学ぶべき部分は多く、「買い物に行きたくなる魅力的な店が少ない」「まちなみ・景観が悪い」、「交流できる民間施設が不足している」「イベントや催し物が少ない」等の課題を想定することが考えられる。

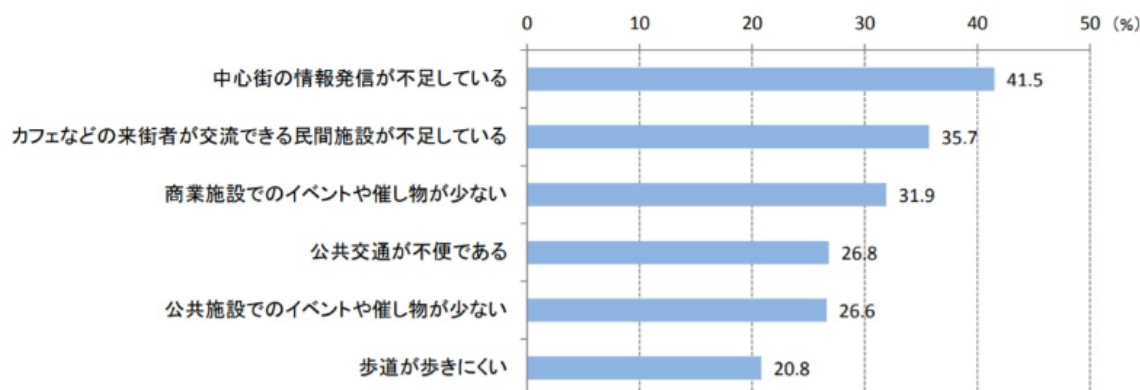


図 24 中心街の賑わいに関する改善要望

出所：八戸市 平成 30 年市民アンケート報告書

一方、こどもはっち（子育て支援施設）の利用者数は増加傾向にある。

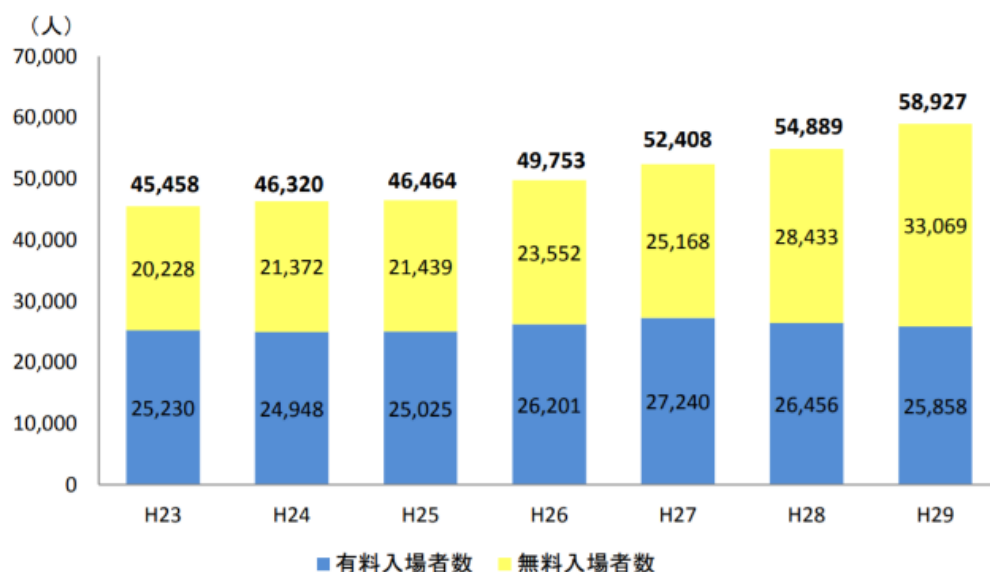


図 25 こどもはっち利用者数の推移

出所：八戸市資料

これらを参考にし、

- ・八戸駅西地区独自のコンセプトで魅力的な店舗・カフェ等の整備
- ・交流が生まれるイベント等の企画が可能となる広場空間等の整備
- ・若い世代を惹きつける子育て支援機能への対応

といったことが求められると考えられる。

◆ 2. 5. 5 交通環境

交通についての長所については先述のとおりだが、本節では課題について整理する。

八戸駅の鉄道乗車人員は、新幹線開通後増加傾向にあるのに対し、市内の他の駅は緩やかな減少傾向にある。

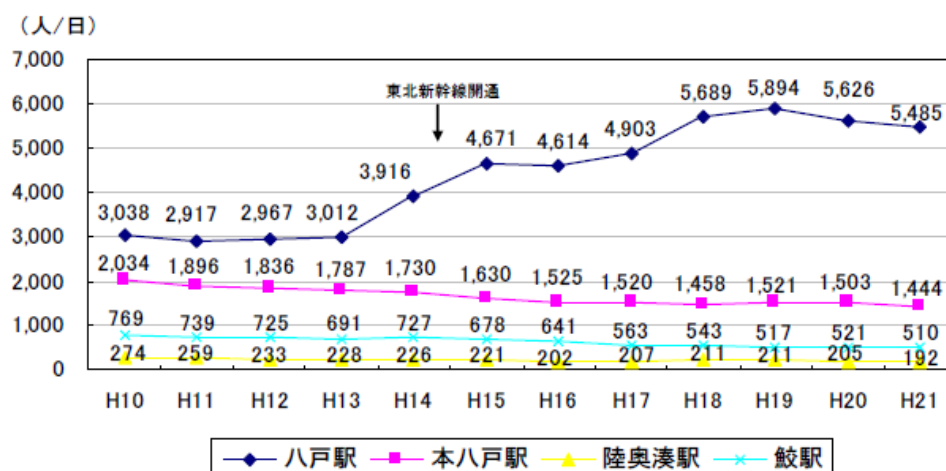


図 26 鉄道乗車人員の推移（再掲）

一方で、八戸都市圏から通勤・通学、医療、買物等の流入は多い。

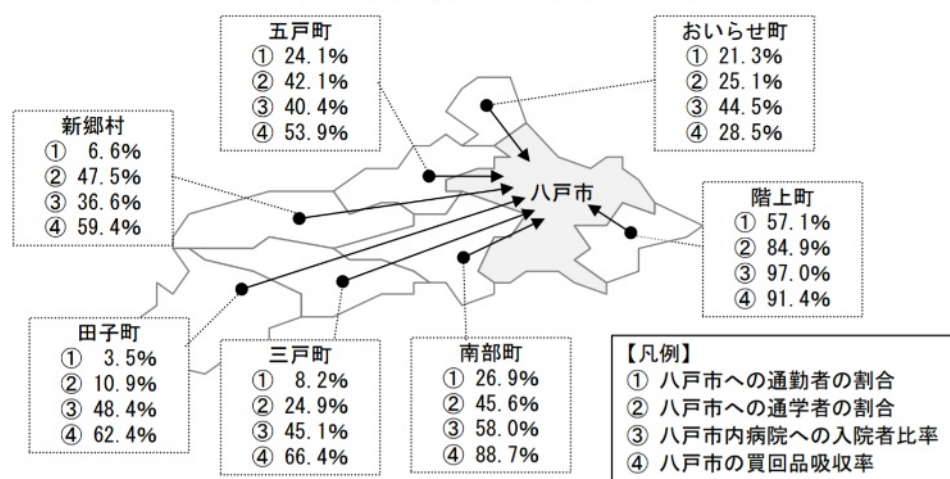


図 27 近隣市町村からの八戸市への通勤・通学割合、入院動向、買回品吸収率（再掲）

この現状から、八戸都市圏としての交通結節点として、国内外の広域観光のゲートウェイとして、交流人口の滞在時間を延ばし、市の魅力を発信する機能の整備が望まれる。

第3章．エリアビジョンの検討経緯

八戸駅西地区では、エリアのコンセプトや市民の声を踏まえて、スポーツを軸としたまちづくりビジョンを策定する。エリアビジョンの検討経緯を以下に示す。

3.1 エリアビジョンの考え方

第2章で整理したとおり、八戸駅西地区ではスポーツ、交通、知の拠点という特徴があり、また、人口・世帯、商業・業務、観光、市民生活、交通環境といった課題が存在する。

ここで、八戸駅西地区のまちづくりについて、強みや弱みといった内部環境や、今後の機会や脅威といった外部環境の両面から、どのように八戸駅西地区や八戸市全体の発展へ寄与するか検討する。地域の発展については、「交通」「暮らし」「文化」「経済」それぞれの領域を踏まえ、多様な主体がまちづくりの効果を享受できるように、都市機能の導入・強化を図っていくことが必要であると考えた。



図 28 エリアビジョン検討イメージ図

		交流	暮らし	文化	経済
内部環境	【強み】 ・氷都のフットボール・アリーナ ・知の拠点との連携 ・駅前立地 ・水と緑の自然環境	・スポーツ観戦 ・学会・会議 ・交通利便性	・非日常の時間 ・出発待ち時間 ・季節の散策	・スポーツ文化 ・産官学交流	・来場客の消費 ・ビジネスマンの消費
	【弱み】 ・少子高齢化 ・地域経済の伸び悩み	・多世代交流	・住民の憩い	・若者への訴求力 ・インフラバージョン	・経済波及効果
外部環境	【機会】 ・外国人観光客の増加 ・八戸都市圏の連携	・国際交流 ・通勤・通学	・市内観光拠点	・市場・横丁文化 ・都市圏の顔	・土産物の消費
	【脅威】 ・個人ニーズの多様化 ・ネット社会の広がり	・スポーツチーム ファン同士交流	・インスタ映え	・変幻自在の文化	・好きなコトの消費
		↓	↓	↓	↓
		交流促進 の起点	八戸 ブランドの 顔	価値創造の 拠点	消費拡大の 拠点

図 29 領域ごとに必要な視点

スポーツを軸としたまちづくりビジョンを検討するにあたり、図 29 のように、「交流」、「暮らし」、「文化」、「経済」それぞれの領域で必要となるコンセプト（「交流促進の拠点」、「八戸ブランドの顔」、「価値創造の拠点」、「消費拡大の拠点」）を整理した。このコンセプトや以下に挙げる市民の声、専門家の意見等を踏まえて、ビジョンを策定した。

3.2 先進事例調査

八戸駅西地区でのエリアマネジメントを検討するにあたり、先進事例の調査を実施した。

◇札幌駅前通エリアマネジメント

札幌市では、地区ごとにまちづくり会社が設立され、エリアマネジメントを推進している。札幌駅前地区では、札幌駅前通まちづくり会社が、公共空間を管理・運営するとともに、広告事業や広場を活用したまちづくり事業などから得た収益をもとに、地区のエリアマネジメントを推進している。

表 4 事業概要と実績（札幌駅前通まちづくり会社）

概要	● 駅前通沿道企業や商工会議所、札幌市からの出資を受けて設立。札幌市からの出資は設立資金全体の 3%であり、民間主体で設立された。 ● 駅前の地下（チ・カ・ホ）や札幌市北三条広場（アカプラ）などの公共空間のにぎわいづくりに関する札幌市指定管理事業者。
実績	● 駅前の地下（チ・カ・ホ）は壁面広告の稼働率が高く、広告事業の売り上げの約 50%を占める。 ● 平成 28 年度に「札幌駅前通エリアビジョン」を策定した。

◇高松丸亀町商店街再開発事業

高松丸亀町商店街では、全長 470m の商店街を 7 つの「街区」にゾーニングし、街区ごとの特徴を持たせ、商店街に不足する機能を補いながら、段階的に再開発を実施した。

市民が中心となり設立した、まちづくり会社が商店街全体をマネジメントしている。土地は地権者が継続して所有しており、まちづくり会社は地権者から土地を賃貸、建物を管理・運営することで、事業費のうち、土地費を大幅に削減するとともに、商店街全体を一体的に運営している。まちづくり会社はエリアマネジメントのプロ集団で組成されており、地権者はまちづくり会社から地代を得るが、地代をテナント売上に応じて増減させることで、まちづくり会社の継続的な運営に繋げている。

◇オガールプロジェクト（紫波中央駅前都市整備事業）

岩手県紫波町の駅前地区では、10.7ha の未利用町有地や町役場本庁舎の老朽化に伴う移転の必要性、図書館新設の要望を契機として、公民連携で図書館・地域交流センター等の公共施設と飲食・医療・教育関連の民間事業者による官民複合施設を整備・運営している。

街区ごとに別々の事業者が個別の事業を実施しているが、「オガール地区デザインガイドライン」に沿って、地区内のデザインがコントロールされている。

表 5 事業概要と実績（オガール紫波）

概要	● 紫波中央駅オガール東広場、オガール西広場、オガール大通り公園という3つの広場を囲むように街区 ABCD を設計。役場庁舎、官民複合施設、保育園、体育館など多様な施設が設置されている。街区ごとに個々の事業者が個別に開発しているのが特徴。 ● 土地権利関係としては、紫波町が借地条件を設定し、事業者が必要経費を支払う仕組み。町の土地を賃貸しており、民間 100%の会社が3つ存在する。 ➢ 民間会社：①紫波グリーンエネルギー株式会社（エネルギーステーションを整備、運営）、②株式会社オガール（オガールベースを整備、運営）、③紫波シティホール株式会社（紫波町役場庁舎を整備、維持管理） ● 紫波町は、オガール紫波（株）と、プロジェクトを全てオガール紫波（株）に任せるという総合協定を結ぶ。オガール紫波株式会社は、平成 21 年度に 390 万円（紫波町 100%出資）の資本金で創立、その後 1 千万円に増資され、現在は町が 39%出資割合の第 3 セクターである。
実績	● オガールベース（民間複合施設）、オガールセンター（官民複合施設）は入居率 100%でスタートした。これにより、金融機関、MINTO 機構からの資金調達に成功した。 ● オガールプラザは、民間部分において事業用に定期借地権を設定。平成 29 年度実績で、紫波町所有の情報交流館の来館者数は 32.1 万人、紫波マルシェのレジ通過者数は 36.0 万人である。 ● オガールベースは、ホテル、バレーボール専用体育館等の民間複合施設であり、多く利用されている。

◇柏の葉アーバンデザインセンター

千葉県柏市の柏の葉エリアでは、産学官の連携拠点として「柏の葉アーバンデザインセンター」（UDCK）を設立した。UDCKでは、①新たなまちづくりに係る「学習・研究・提案」機能と、②「施策化・事業化」を企画・調整、「持続的運営」を支援するまちづくりのコーディネイター機能、③市民や社会に対して発信し、参画を促す「情報発信」機能を持つ。これらの機能を軸に、新たなアイデアを生み、実践し、継続するという一連の流れを生みだしながら、次世代型のまちづくりを牽引する役割を担っている。

表 6 事業概要と実績（柏の葉アーバンデザインセンター）

概要	● 「公・民・学の連携」をテーマに、柏市、柏商工会議所、田中地域ふるさと協議会、三井不動産、首都圏新都市鉄道、東京大学、千葉大学の7つの「構成団体」による共同運営。そのほか、地元公共団体や複数のコンサルタント会社が「協力団体」として継続的に協力。 ● 構成団体と協力団体が参加する「運営機構」が運営の実務を中心的に担う。
実績	● 柏の葉駅前の賑わいづくりのため、柏の葉住民や駅周辺のビジネスマンに向けて、“屋台”を柏の葉に実現する社会実験を実施している。 ● コワーキングスペース「柏の葉オープンイノベーションラボ」（K0IL）を運営し、起業家やクリエイター、学生、近隣住民など様々な人が集まり、自由な論議や新たなビジネスが生まれやすい場を提供している。

3.3 ワークショップの実施

本調査において、八戸都市圏の住民や八戸駅西地区の地権者、関係団体、その他まちづくりに関心のある方々とともに、八戸駅西地区の将来のまちづくりの方向性について議論することを目的に、「八戸駅西地区まちづくり市民ワークショップ」を実施した。なお公園分科会では、公園整備に特化した検討を行った。

◇ワークショップの開催案内

市は、下図のようなちらしを作成し、平成30年9月12日（水）から平成30年9月25日（火）にかけて、八戸駅西地区画整理事業の地権者全員へ郵送、市内の商業者など主な関係者へ郵送、報道機関へ投げ込み、市のウェブサイト（ホームページ）にアップなどの方法により広く市民に対しワークショップの参加を呼びかけた。

**平成30年度
八戸駅西地区まちづくり市民ワークショップの
ご案内**

駅西地区の将来のまちの姿を
一緒に考えてみませんか？

シンボルロード沿線の
商業施設などの
具体的な計画は
未だありません

八戸駅付近からシンボルロード(集ゾーン)方面を望むイメージ

◆八戸駅西地区では、本市の顔となるまちづくりを行うことを目的に区画整理事業を実施中です。
◆今年度は、駅前広場やシンボルロードの竣工が予定され、シンボルロード沿線の土地利用が見込まれる
状況となり、シンボルロードの先には、平成32年春頃を開業予定とした、クロススポーツマーケティング株式
会社による、「通年型アイスリンクをベースとした多目的アリーナ」の整備計画が立案されています。
◆本ワークショップの目的は、住民のみなさまや八戸駅西地区の地権者、関係団体、その他まちづくりに関
心のある方々とともに、八戸駅西地区の将来のまちづくりの方向性について議論することです。

先着順(80名様)事前申込制
まちづくり(公園・多目的アリーナ・シンボルロード・商業施設等)に関心
のある皆様の参加をお待ちしています！

第1回：平成30年10月 6日(土) 14:00～17:00
第2回：平成30年11月17日(土) 14:00～17:00

※別日程、別会場で分科会がある場合があります。
※詳細は、裏面(2ページ)をご覧ください。

西高校
駅西地区画整理事業所
西口 八戸駅 東口
ユートリ
新幹線・青い森鉄道
上長公民館
JR八戸線
国道454号
県合同庁舎

◆実施主体◆
八戸市 都市整備部 駅西地区画整理事業所
計画換地グループ
〒039-1101 八戸市大字尻内町字鴨ヶ池20-5
TEL: 0178-70-7555 FAX: 0178-70-7557
E-mail: ekinishi@city.hachinohe.aomori.jp
八戸市HP: <http://www.city.hachinohe.aomori.jp/>
八戸駅西地区 検索

◆調査協力会社◆
株式会社三菱総合研究所

図 30 ワークショップ参加募集のチラシ（表面）

その結果、受付締め切り後の当日参加者も含めて、計 74 名の方々から参加申込みがあった。その内訳は次のとおりである。

- ・地権者・一般市民等：約 35 名
- ・公職、学識経験者等：約 5 名
- ・高校生、大学生：約 14 名
- ・民間企業、各種団体：約 20 名

また、各回の参加者数は表 7 のとおりである。

表 7 ワークショップの実施状況

	実施日	実施場所	参加者数 (一般参加者内数)
第 1 回	平成 30 年 10 月 6 日	上長公民館	90 名 (53 名)
公園 分科会	平成 30 年 10 月 27 日	上長地区市民センター	35 名 (16 名)
第 2 回	平成 30 年 11 月 17 日	上長公民館	85 名 (49 名)
計	延べ 210 名 (118 名)		

なお、参加者数の総数は、市職員などの事務局を含む数で、申込み 74 名からの参加者はカッコ () 内の数である。

◆ 3. 3. 1 ワークショップのテーマ別検討内容

検討内容に応じて、A チーム、B チーム、C チームの 3 つの分科会に分けて議論した。各分科会の検討内容について以下に整理する。

◇ A チーム（新たに整備する八戸駅西地区内の公園のあり方）の検討内容

A チームでは、新たに整備する八戸駅西地区内の公園のあり方について検討した。検討内容を以下に整理する。

表 8 A チーム（新たに整備する八戸駅西地区内の公園のあり方）検討内容

	主な検討内容	具体的な意見
第 1 回	平日は地域住民の憩いの場（右岸側の公園では、落ち着いた雰囲気）	・子供がのびのび遊べる ・簡易スポーツができる ・水辺、自然と一体化し四季を感じられる ・高齢者や車いすの方が安心して左岸、右岸を結ぶ橋により行き来できる ・樹木や川など緑で憩える ・地元住民が落ち着けるようなベンチ

		・高齢者向け健康遊具やフィットネス遊具 ・地元の人が立ち寄れるカフェ等の空間 ・四季の変化を楽しめるような空間
	休日は様々なイベントに活用（左岸側の公園賑わいのある雰囲気）	・バーベキュー ・移動カフェ ・朝市 ・観光客向けのイベント ・音楽イベントが開催できるようなステージ ・フリーマーケットといった交流ができるイベント ・季節に応じた様々なイベント ・県外からの集客を狙った公園施設 ・アリーナと連携したスポーツイベント
	親水空間	・水を眺めて話せる、佇む ・子供達が水遊びできる ・川治いに桜
公園分科会	平日は地域住民の憩いの場（右岸側の公園は、地域住民の憩いの場として落ち着いた雰囲気のある公園）	・同じ時期に咲く梅と桜 ・子どもを見守りやすい公園 ・移動カフェやパン屋、売店 ・ガラス張りの開放的な店舗 ・屋根付きベンチ ・遊具広場は固めて広いスペースを ・フェンスで区切らず柵がわりに生垣
	休日は様々なイベントに活用（左岸側の公園は、アリーナと連携した観光客も立ち寄りたくなる公園）	・屋外ステージと連携した屋根のあるスペース ・緑の芝生を整備 ・アリーナとの連続性 ・かっぱにちなんだ商品、イベント ・地元産品を購入できるショップ
	安心・安全に自然を体感できる空間	・浅水川を親水空間として管理 ・屋根の雨水が川に流れるように整備 ・かっぱにちなんだネーミング
第2回	平日は地域住民の憩いの場（右岸側の公園では、落ち着いた雰囲気）	・子供がのびのび遊べる ・簡易スポーツができる ・水辺、自然と一体化し四季を感じられる ・高齢者や車いすの方が安心して左岸、右岸を結ぶ橋により行き来できる ・樹木や川など緑で憩える

		・地元住民が落ち着けるようなベンチ ・高齢者向け健康遊具やフィットネス遊具 ・地元の人が立ち寄れるカフェ等の空間 ・四季の変化を楽しめるような空間
	休日は様々なイベントに活用（左岸側の公園賑わいのある雰囲気）	・バーベキュー ・移動式カフェ ・朝市 ・観光客向けのイベント ・音楽イベントが開催できるようなステージ ・フリーマーケットといった交流ができるイベント ・季節に応じた様々なイベント ・県外からの集客を狙った公園施設 ・アリーナと連携したスポーツイベント
	安心・安全に自然を体感できる空間	・浅水川の自然に触れ合う ・水を眺めて話せる、佇む ・子供達が水遊びできる ・川沿いに桜 ・天候に左右されず利用するための屋根の設置 ・公園全体を散策できる遊歩道

◇B チーム（多目的アリーナを中心にしたスポーツのまちづくりやシンボルロード等の活用策）の検討内容

B チームでは、多目的アリーナを中心にしたスポーツのまちづくりやシンボルロード等の活用策について検討した。検討内容を以下に整理する。

表 9 B チーム（多目的アリーナを中心にしたスポーツのまちづくりやシンボルロード等の活用策）検討内容

	主な検討内容	具体的な意見
第 1 回	スポーツ等を通じた日常的な賑わい	・授業でスケート ・ランニング、ウォーキング等が出来るよう整備 ・夏のスポーツによる賑わい創出 ・地域住民が自由に使えるボルダリングスペース ・地元食材カフェ、飲食店、ショッピング施設で過ごす ・フリースペースで趣味の集い
	観光客・地域住民ともに	・ハロウィン

	楽しめる非日常的なイベント	・ポケモン GO ・ミニ三社大祭 ・スポーツ選手との交流 ・音楽祭 ・歩行者天国 ・えんぶり ・吹奏楽演奏会 ・ダンスイベント（サンバなど） ・シンボルロードでは地元食材を使った飲食店や道の駅のような施設をつくり、観光客に地元を PR
	「八戸らしい」街の風景	・モニュメントの設置 ・インスタ映え ・八戸郷土かるたの活用 ・夜も明るい ・スポーツ選手のサインが書ける白い壁 ・噴水、屋根、ヒーター、ライトアップ、ベンチ ・プロジェクションマッピング
第2回	スポーツを通じた日常的な賑わいの場	・地域住民が日常的に気軽に使える施設（市民が利用しやすいような料金設定） ・誰でも参加できるスポーツイベント ・ランニングコース ・野外バスケットボールコート ・屋外の自然スケート場
	観光客・地域住民ともに楽しめる非日常的なイベント	・様々な野外イベント（ハロウィン、えんぶり、ミニ三社大祭）やイルミネーション、プロジェクションマッピング、ガーデンテラス ・地元の学生による文化発信（吹奏楽、演劇の発表、美術作品） ・市外の方向けの電工案内板や掲示板 ・シンボルロードでは地元食材を使った飲食店や道の駅のような施設をつくり、観光客に地元を PR ・プロスポーツのサポーターが集うカフェ
	八戸の魅力を発信する「八戸らしい」まちの風景	・イメージを統一した街なみのデザイン ・八戸の象徴となるモニュメント（合掌土偶、赤色よろい、イサバのかっち

		ья像、いかずきんズ) ・八戸の特産品を使った飲食・物販店（八戸港、三島の湧水） ・アイスパーク
--	--	--

◇C チーム（シンボルロード沿道の商業地のあり方）の検討内容

C チームでは、シンボルロード沿道の商業地のあり方について検討した。検討内容を以下に整理する。

表 10 C チーム（シンボルロード沿道の商業地のあり方）検討内容

	主な検討内容	具体的な意見
第 1 回	八戸の表玄関にふさわしい「変幻自在な空間」	・人の流れが見える ・多目的な空間 ・八戸駅を利用する人に常に訴求する ・東口とのスムーズな連絡 ・電車・バス・自動車すべてのアクセスを想定した整備
	一体感のある開発	・個々の商店の努力だけでなく、エリア全体としてマネジメントする仕組みが必要。 ・八戸市内にあるような、同じようなものを目指さない ・東口に欠けている機能を導入
	来訪者・居住者ニーズに応えた付加機能	・大型駐車場、ホテル、スーパー、病院 ・健康増進 ・地場産業を支援する機能 ・幅広い年代の交流ができる空間 ・マルシェ ・体験・交流型施設 ・全天候型施設 ・「インスタ映え」する建築 ・市民を対象とした集客施設（買い物、滞在できる場など） ・預かり教育・遊び場等の子育てしやすい環境の充実
第 2 回	八戸都市圏の顔となる「変幻自在な空間」	・来訪者と地域住民双方のニーズに応える開発 ・シンボルロードの左右でメイン施設に違いを出す ・屋台村のように入替えができる飲食店

		・来訪者が産直を楽しむ機能と、市民の台所としての機能を兼ねた施設 ・日替わりイベント ・八戸らしさが伝わる建物デザイン（イカの耳の形の屋根）
	地域住民の住環境の整備	・健康づくりのための施設、医療機関の整備 ・保育園・幼稚園から高校生と一緒に学ぶ機会を提供 ・駅東西の行き来を容易にする・プロスポーツのサポーターが集うカフェ
	来訪者の滞在時間を拡大する演出	・八戸でしか買えない産直、土産物を販売 ・地元プロスポーツ選手と地元の学生とのコラボ商品の販売 ・来訪者のための荷物郵送サービス ・八戸文化を体験できる飲食・物販店、屋台村 ・駅からの景観をデザイン ・全天候型の設備 ・待ち合わせスペースや、祝勝会を開催できるスペース

◆ 3. 3. 2 ワークショップ各回の状況

ワークショップの各回の状況として、以下の写真のとおりであった。

◇ 第一回ワークショップ



図 31 会場の様子

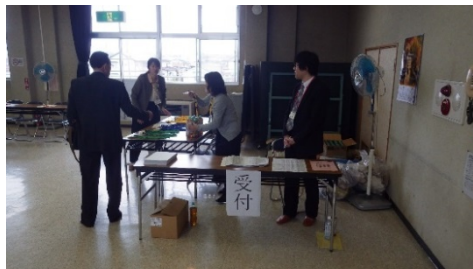


図 32 受付



図 33 主催者挨拶



図 34 資料説明



図 35 WS会場



図 36 WS会場



図 37 A1グループ



図 38 A1グループ発表



図 39 A2グループ



図 40 A2グループ発表



図 41 A3 グループ



図 42 A3 グループ発表



図 43 B1 グループ



図 44 B1 グループ発表



図 45 B2 グループ



図 46 B2 グループ発表



図 47 B3 グループ



図 48 B3 グループ発表



図 49 C1 グループ



図 50 C1 グループ発表



図 51 C2 グループ



図 52 C2 グループ発表



図 53 C3 グループ



図 54 C3 グループ発表

◇公園分科会



図 55 会場の様子



図 56 受付



図 57 X S M社説明



図 58 事務局等



図 59 会場の様子



図 60 会場の様子



図 61 A1 グループ



図 62 A1 グループ発表



図 63 A2 グループ



図 64 A2 グループ発表



図 65 A3 グループ

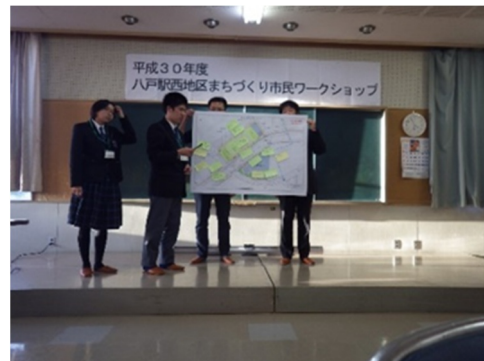


図 66 A3 グループ発表

◇第二回ワークショップ



図 67 受付

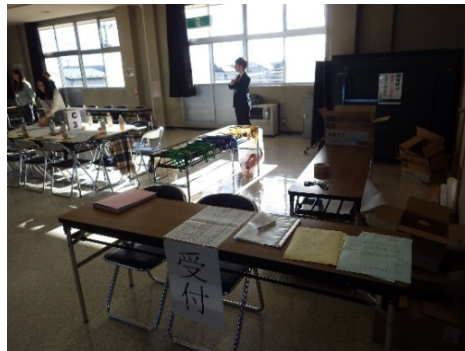


図 68 受付



図 69 事務局等



図 70 武山先生



図 71 立体パース



図 72 立体パース



図 73 A1 グループ



図 74 A1 グループ発表



図 75 A2 グループ



図 76 A2 グループ発表



図 77 A3 グループ



図 78 A3 グループ発表



図 79 B1 グループ



図 80 B1 グループ発表



図 81 B2 グループ



図 82 B2 グループ発表



図 83 B3 グループ



図 84 B3 グループ発表



図 85 C1 グループ

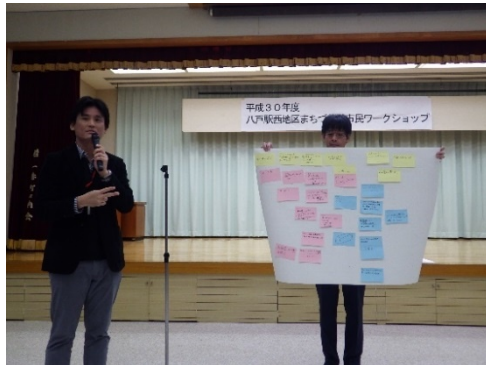


図 86 C1 グループ発表



図 87 C2 グループ



図 88 C2 グループ発表



図 89 C3 グループ



図 90 C3 グループ発表

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 11 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）	● 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）	● 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）	● 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な。 ● 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な。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）	● 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、

	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。
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)	● 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。

3.5 八戸駅西地区エリアマネジメント検討委員会の開催

八戸駅西地区まちづくり計画の策定に向けて、有識者や地域関係団体等から構成される八戸駅西地区エリアマネジメント検討委員会を開催した。構成メンバーは下表のとおりである。

表 12 八戸駅西地区エリアマネジメント検討委員会委員一覧（敬称略）

委員長	八戸工業大学 システム情報工学科長・教授	武山 泰
職務代理者	八戸学院大学 八戸学院地域連携研究センター長	松山 政義
委員	八戸駅西土地区画整理審議会 会長	赤澤 榮治
	八戸金融団 会長	石橋 理
	八戸工業高等専門学校 産業システム工学科 准教授	金 善旭
	株式会社ビーエフエム パーソナリティ	小泉 亮
	八戸観光コンベンション協会 専務理事	在家 秀則
	青年会議所 理事長	金入 健雄
	マチニワアドバイザー	山下 裕子
	一般社団法人総合型地域スポーツ HachinoheClub 代表	山之内 悠
	八戸商工会議所 常務理事・事務局長	吉田 富三夫

また、同検討委員会の開催を通じて、主に、八戸駅西地区全体のエリアビジョンや各エリアの活用イメージ、エリアマネジメントの実施体制について意見を聴取し整理した。八戸駅西地区エリアビジョンに関する主な意見、各エリアの活用イメージに関する主な意見、八戸駅西地区におけるエリアマネジメント体制に関する主な意見を次ページ以降整理する。

表 13 八戸駅西地区エリアマネジメント検討委員会実施概要

会議名	開催日時	出席者
第 1 回	2018 年 11 月 1 日（木） 13：30～15:30	検討委員 11 名 アドバイザー 1 名
第 2 回	2019 年 1 月 22 日（火） 13:30～15:00	検討委員 11 名
第 3 回	2019 年 3 月 15 日（金） 14:30～16:30	検討委員 10 名

表 14 八戸駅西地区エリアビジョンに関する主な意見

委員会	発言者	主な意見
第 1 回	委員	・スポーツを絡めたまちづくりを検討する必要がある。アリーナを含めたまちづくりを進め、八戸市の特色を出すと良い。
	委員	・柏の葉アーバンデザインセンターのまちづくりの手法を取り入れられる部分もあるが、八戸市独自の手法も取り入れなければならないだろう。 ・八戸駅西地区では、近隣圏域の人の流れが生まれるポテンシャルがあるので、企業を誘致してまちづくりを行った事例について検討したい。人や企業を誘致する仕掛けが必要かつ重要である。 ・日常使いできるまちづくりもポイントである。八戸市内に設立予定の新美術館も視野に入れ、スポーツ以外にも周遊させる仕組みを検討しておくが良い。
	委員	・八戸駅西地区は、限られた空間の中でエリアごと様々な特徴があることから、様々な機能をエリアの中にコンパクトに集めて、八戸に立ち寄った人々に情報発信が出来る場にとすると良い。
	委員	・スポーツ色を色濃く出すなど、アイデンティティがあるエリアビジョンが必要である。
	委員	・「集」ゾーンは長年、スポーツを軸としたまちづくりを検討・推進した背景がある。また、Jリーグ（J3）のある都市として、全国的に差別化を図ることができると思う。 ・八戸市は、交通結節点である利点がある。
	委員	・アットホームなプロスポーツ拠点とし、東京から多くのファンができると良い。 ・限られたエリアなので、地権者の調整が課題である。地域のため、様々なステークホルダーにメリットのあるエリアビジョンを早めに提示するべき。
	委員	・駅から近く、国際規格に対応した本格的なアリーナは、日本有数の貴重な場所となる。来訪者、市民の両方にメリットのあるまちづくり、というのは難しいが特に公園や駐車場のあり方等をしっかり検討する必要がある。

	委員	・推進体制については、事業持続性のポイントになるので検討が必要である。
	委員	・「氷都」は昔から検討してきた構想であり、今回の検討についても重要な要素となると認識している。 ・2019年に八戸市でアイスホッケーの世界大会が開催されることから、スポーツによる連携を期待する。
第2回	委員	・八戸市のスポーツ推進計画と連携すると良い。 ・多目的アリーナを中心に、ホームタウンという名称を出すなど、ホームタウン感を全面的に出しても良いのではないかな。
	委員	・マーケティングの専門家は特化した方がよいというが、八戸市を通年で楽しめるエリアとしたいというのは意見として一致しているのではないかな。 ・温暖化の影響からか、八戸市はそこまで寒くない印象がある。氷都に限定する必要はない。それよりも二毛作、二刀流などについて押し出すと良い。 ・健康に資するものとして、八戸市ではノルディックウォーククラブが流行っている。このような新しい取り組みも紹介できると良い。 ・アイスホッケーは今後の広がりには少なく、まちづくりの軸に据えるにはマイナースポーツという印象もある。
	委員	・長靴を利用して滑るなど、初心者でもできるような取り組みを行うことで、試行錯誤しながら、活動を広めていくとよい。津軽では外国人の方が雪で遊んでいる光景を見かけた。そのように、氷都のイメージを思い出させるような演出があると良い。人工的に創出しても良いと思う。
	委員	・氷都としての活用策もあると思う。青年会議所では長根リンクにて、イルミネーションのリンクを運営し、大変盛況となった。楽しく滑れる屋外リンクが少なくなっている現状がある。県外に住む方からは自然が少ないという意見もあり、冬場屋外で楽しめるスペースが仮設でもあれば、集客が見込めると思う。
	委員	・八戸市の真冬の活用イメージを示す必要がある。
	委員	・氷都を押し出すのかどうかについては、重要な部分である。アイスホッケーはインカレや国体など全国レベルの大会が今後とも開かれるところもあり、八戸の強みではないかな。駅前で冬のスポーツができるというのは押し出してほしい。ジョギングコースを設置することで、スポーツの敷居を下げ、始めやすい・続けやすい環境を整備するとよい。例えば、健康するだけポイントがもらえるなどの取り組みも面白い。ただし、アイスホッケーのアジアリーグの行き先は不安な面がある。
	委員	・八戸市は人口規模があり、プロスポーツチームもあることから、八戸市スポーツ推進計画と合わせて、当計画も良いものになることを期待する。
	委員	・氷都をインターネットリサーチすると、八戸が一番多くヒットする。クラゲの水族館の事例もあり、馴染みのない単語はチャンスがある。アイスホッケーが八戸においてメジャーということは一般的には認知度が低いから、「氷都」をきっかけに周知させることが重要である。

		八戸はプロアイスホッケーチームのホームであることがわかるようなストーリーがあるとよい。 ・寒くて外に出ないという話題があるが、日照時間があるだけでも八戸はチャンスがある。マチニワでも 14 時頃まで勉強する学生が多いことから、冬の日中はチャンスがあるのではないか。
	委員	・八戸市民が、市内施設を利用して運動してもらう必要がある。八戸市内では定期的に活動する場所をとることが難しい。八戸市は体育施設が日本の中でも多いが、活用できていない現状がある。まちづくり計画においても、誰が主体となって運営・周知していくかが課題となるだろう。鹿島アントラーズや東京ヴェルディなど、ひとつの種目に限らない複合型の取り組み事例もあることから、様々な視点を持つてほしい。 ・八戸市は合宿地としての需要が高く、日本の中では氷都と呼べるのではないか。
	委員	・八戸市は様々な顔を分かりやすく八戸ブランドとして表現する必要がある。
第 3 回	委員	・静かな町か魅力的な町かは議論があると思う。ある程度方針を決めて住民に理解いただく。駐車場もしかり。早めに具体策を出して情報発信して地域の理解を得るべき。 ・海浜幕張駅はマリーンズのまち。このように特徴的な情報発信を行うか。八戸もフリースプレイズを前面に出しても良いと思った。
	委員	・ワークショップも多くの人が参画。また、大部分が好意的な意見のようだ。期待されている事業だと感じた。
	委員	・若者の雇用が生まれるような事業も考えなければいけない。
	委員	・スポーツ合宿は、八戸駅西であまり強調しなくても良いと思う。あまり利益ができるものではない。合宿は送迎バスがあれば郊外でも実施できる。
	委員	・八戸らしさを発信できるものを作ると良い。八戸駅西を起点とした周遊が見込める。また、地元の若者が情報を得られるたまり場を形成できると良い。

表 15 各エリアの活用イメージに関する主な意見

委員会	発言者	主な意見
第 1 回	委員	・アメリカでは、まちづくりには、大学、プロスポーツ、公園、オーケストラがあると良いと言われている。八戸駅西地区の公園エリアによって、八戸市は魅力的になる。特に浅水川に遊歩道があると良い。
	委員	・八戸市ではプロスポーツチームができて以来、徐々に休日にお金を払ってスポーツ観戦をするといったシーンが定着してきている。これまで八戸市のスポーツ施設は、健康増進の意味合いが強かったが、多目的アリーナでは、興行に特化し、非日常の体験が期待できる。

		・多目的アリーナに隣接する公園では家族が一日遊ぶこともできる。周辺の施設でどのような生活シーンが生まれるか期待する。
	委員	・駐車場は、練習の際の台数を確保すれば良いと考える。
第2回	委員	・若い人が出店しやすい仕組みも重要である。イルミネーションについては、使い方によっては邪魔になることもあり、きちんと非日常の使い方を想定し、検討する必要がある。
	委員	・スケートリンクだけでなく、浅水川の両岸に散歩道・ジョギングコースを設置して健康を増進する仕組みを入れ込んでも良いと思う。
	委員	・商業地域のパース図については様々意見あると思うが、ホテルなどの大きな開発を行ってほしい。 ・八戸市は日照時間が長いこともある。昼間は、表面が少々溶けた氷を利用した取り組みも面白いと思う。
	委員	・商業ゾーンは現実的な規模にする必要がある。
第3回	委員	・現在の駐車場は駅前の一等地に立地。ここに駐車場はもったいない。学校の駐車場の利用を考えても良いと思う。
	委員	・駐車場については誰が整備するか。フラットアリーナで興行イベントをするなら駐車場は絶対不足するだろう ・テナントミックスで捉えるか。
	委員	・駐車場は平面より立体のほうが良い。仙台駅のようなスケールでつくらないと収益的に難しい。八戸市は車社会だが、個人的には歩く文化を身に付けさせたほうが良いと思う。その代わり、興行、イベント時にはシャトルバスなど、公共交通を増やす必要もある ・スポーツバーは大きな試合でないと人が集まらない。平日は特に厳しい。 ・テナントは大手の方が魅力的だと思うが、採算が合わない気がする。ミニ東京より八戸の地場の魅力を発信できる場としたい。

表 16 八戸駅西地区におけるエリアマネジメント体制に関する主な意見

委員会	発言者	主な意見
第1回	委員	・まちづくり会社をつくる必要があると思うが、プレイヤーについて検討が必要である。特にカフェやバーの提案の担い手はあるか。 ・エリアに建物がないうちにデザイン会議を実施し、統一のとれた街並みにすると良い。
	委員	・柏の葉アーバンデザインセンターの手法は八戸駅西地区のエリアマネジメントに取り入れられる部分もあるが、独自の手法も必要である。
	委員	・推進体制がしっかりしないと前に進まないことから、これを定めることが一番の課題である。

	委員	・産官学プラットフォームについて、はっちとの関係も考える必要がある。観光客向けか市民向けか、どちらかに重点を置いた検討が必要だろう。
	委員	・八戸市 DMO の事務所が 2019 年に東口のユートリーに設置されるので、連携できると良い。
第 2 回	委員	・まちづくり会社というのが最終的な結論になると思うが、誰がプレイヤーとなるかが問題となる。
	委員	・八戸市では、まちづくりのプレイヤーが県外から新幹線で来るということも考えられる。誰をどこから呼んでくるかを設定するとよい。
第 3 回	委員	・XSM 社は、まちづくりに対しスポーツの発信やスラックラインなど、新しい発信ができると良い。
	委員	・XSM 社もリソースがないと思う。青森県ではドローン協議会の立ち上げの話も聞いている。早めに参画しながら、XSM 社への協力要請を積極的に進めてほしい ・若いデザイナーの力を取り入れると、地域の若者にとっても良い。 ・大学も寮の計画を進めているところ。カプセルホテルの話など、お互い協力できると良いと思う。
	委員	・UDCH における大学の参画はなかなか難しいかもしれない。大学は定員割れだが、中には地域づくりに積極的なアクティブな大学教授もいる。
	委員	・若者が活躍できるまちにしたい。学生が地域に入ることができるよう、八戸工業大学には積極的に地域に入ってもらいたい。

3. 6 八戸駅西地区のまちづくりに関する意見交換の実施

八戸駅西地区において、多目的アリーナがベースとなる、スポーツを軸としたまちづくりビジョンを検討するにあたり、スポーツ政策等に精通した有識者と意見交換を実施した。結果を以下に示す。

表 17 八戸駅西地区のまちづくりに関する意見交換 出席者一覧

実施日	出席者
平成 31 年 1 月 12 日 (土) 15:00~17:00	早稲田大学スポーツ科学学術院 教授 間野 義之 追手門学院大学社会学部 准教授 上林 功 同志社大学スポーツ健康科学部 助教 庄子博人 大阪成蹊大学マネジメント学部 講師 菅文彦 大阪成蹊大学 助手 古川拓也

表 18 八戸駅西地区のまちづくりに関する意見交換 要旨

議事項目	議事要旨
八戸駅西地区 まちづくり計 画について	・まちづくり計画にスポーツの要素をもっと盛り込むと良い。八戸市からオリンピック選手を輩出することを目指すなど、誰でもわかりやすく想像できるビジョンを示せると良い。 ・年間を通じてのエリアのイメージ図を示す必要がある。冬場は寒くて外に出る機会は少ないなど、八戸市の冬の状況も考慮に入れるべきである。アリーナも全国から見ると横並びに捉えられる。 ・インバウンドの周遊を考える際に、都市間競争の観点が必要である。 ・スポーツによるまちづくりは、全国どこでも実施している。市民目線か外部のビジョンか考える必要がある。全国的にみると、長靴ホッケーは大変魅力であるし、「氷都」が八戸市のスポーツの特徴を示せるところである。 ・八戸市の地域経済構造分析を行い、八戸市の経済の還流を考える必要がある。
スポーツによ るまちづくり について	・八戸駅西地区のスポーツに関する特徴として、スポーツに親しみながら楽しむ、スポーツ振興を楽しむことが挙げられる。商業施設としてのアイスリンクとは違った、日常の中にあるアイスリンクを活かすことが必要である。 ・アイスホッケーの競技者はジュニア選手が多いことを活かして、周辺の学校と連携し、ジュニア選手の育成という視点を持つと良い。地区の小中学生の教育と絡めて、八戸市でしか受けられない教育を打ち出すことで、定住にもつながるのではないかな。 ・プロスポーツ選手によるスポーツ指導を売りとした、小中一貫校とすることも考えられるのではないかな。
公園の活用策 について	・多目的アリーナと公園のデザインを統一する必要がある。 ・フラットクロスが公園の方に伸びると、雨天、降雪時にも公園に立ち寄れるようになる。公園を完全に区切らず、相互に入れ組むような作りにすると良い。 ・公園の活用策に氷都のイメージを盛り込むと良い。夏場の避暑地として涼しさを打ち出したまちづくりをすることも考えられる。
アリーナの活 用について	・多目的アリーナの利益を地域経済に落とし込む必要がある。フィンランドでアイスサッカーが行われているように、八戸市でもアリーナを活用して、アイスサッカーやアイス野球、アイス運動会などを実施しても良いのではないかな。
その他	・当事業によりインバウンドが八戸駅西地区を訪れるようになるので、シンボルロードに外国人に向けた標識が必要である。 ・多目的アリーナから排出される氷を再利用するなど、八戸駅西地区全体で環境に貢献しているイメージを持たせられると良い。 ・多目的アリーナからの排熱で街区のエネルギーを賄うなど、八戸駅西地区全体でエネルギーマネジメントが実現してはじめて、完全なスマート・ベニュー®になるだろう。

第4章．エリアビジョン

4.1 まち全体のエリアビジョン

第2章、第3章を踏まえ、八戸駅西地区のまち全体のエリアビジョンを策定した。

八戸駅西地区の土地利用計画では、5つのゾーンを設定しており、各ゾーンの個別のビジョンと、まち全体のビジョン両方について以下のように整理した。



図 91 ゾーンごとのエリアビジョン

4.2 駅前地区のエリアビジョンの考え方

土地区画整理事業の施行地区の中でも、集ゾーン、憩ゾーン、活ゾーンを「駅前地区」として交流拠点にふさわしい機能誘導を図る。（上図、点線部）

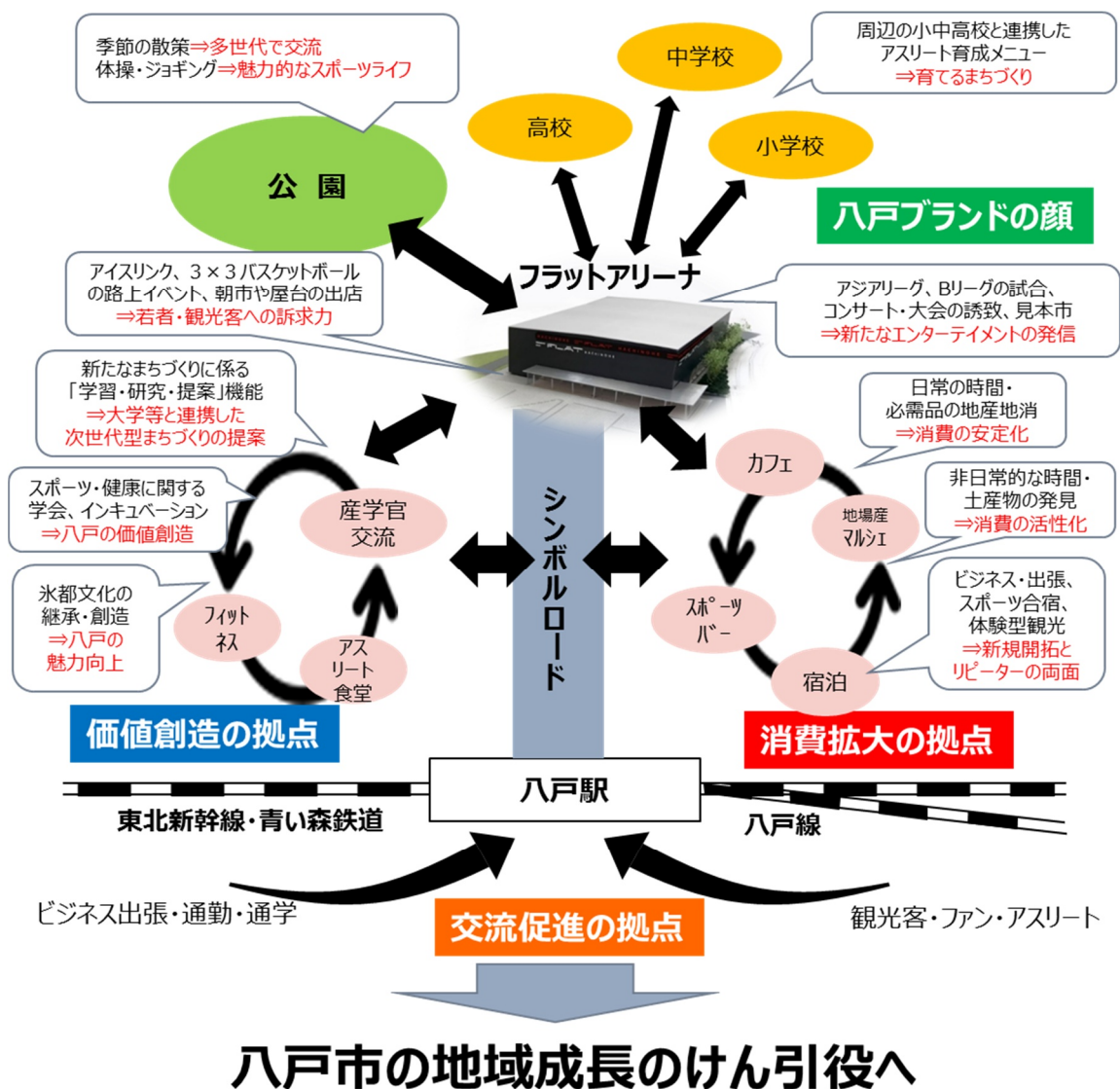
駅前地区では、アリーナ及びその周辺で行われるスポーツと連携したまちづくりをしていることが、八戸駅西地区の特色あるまちづくり、エリアビジョンにふさわしいと整理した。

また、近年国内外で多くの報告があり、国土交通省都市局の平成30年8月中旬とりまとめで、『都市の抱える諸課題に対して、ICT等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市または区域』と定義された、スマートシティの考え方を八戸駅西地区でも目指していきたいと整理した。

4.3 スマート・スポーツシティの提案

八戸駅西地区、特に駅前地区の将来像としては、「交流促進の拠点」、「八戸ブランドの顔」、「価値創造の拠点」、「消費拡大の拠点」としての役割を担い、地域成長のけん引役となる八戸版「スマート・ベニュー®」となることを期待する。

駅前地区は、郊外型のショッピングセンターや運動公園のような規模に比べるとコンパクトである。そこに、スマートフォンのように、小さな中に多様なコンテンツ（内容）が集約し日々便利に更新され、スマート・ベニュー®やスマートシティが目指すように、さまざまな技術を活用しつつ持続可能で、収益をあげていけるスマートな“まち”として、スマート・スポーツシティを提案する。そのモデルを下図のように整理した。



次ページ以降では、「アリーナ・公園」、「シンボルロード周辺」、「商業地域」ごとに具体的なスポットからビジョンを提示する。

【参考】スマート・ベニュー®について

スマート・ベニュー®については、第2章で、これからのまちづくり及びコンパクトシティの中核施設として、「周辺のエリアマネジメントを含む、複合的な機能を組み合わせたサステナブルな交流施設」を表す株式会社日本政策投資銀行による造語のことと示したが、本ページで改めて紹介する。

2013年8月のスマート・ベニュー®研究会、株式会社日本政策投資銀行地域企画部によるレポート、スポーツを核とした街づくりを担う「スマート・ベニュー®」～地域の交流空間としての多機能複合型施設～では、特に、スタジアム・アリーナ等に注目している。



図 93 スマート・ベニュー® のイメージ

出所：スマート・ベニュー®研究会、株式会社日本政策投資銀行地域企画部
スポーツを核とした街づくりを担う「スマート・ベニュー®」

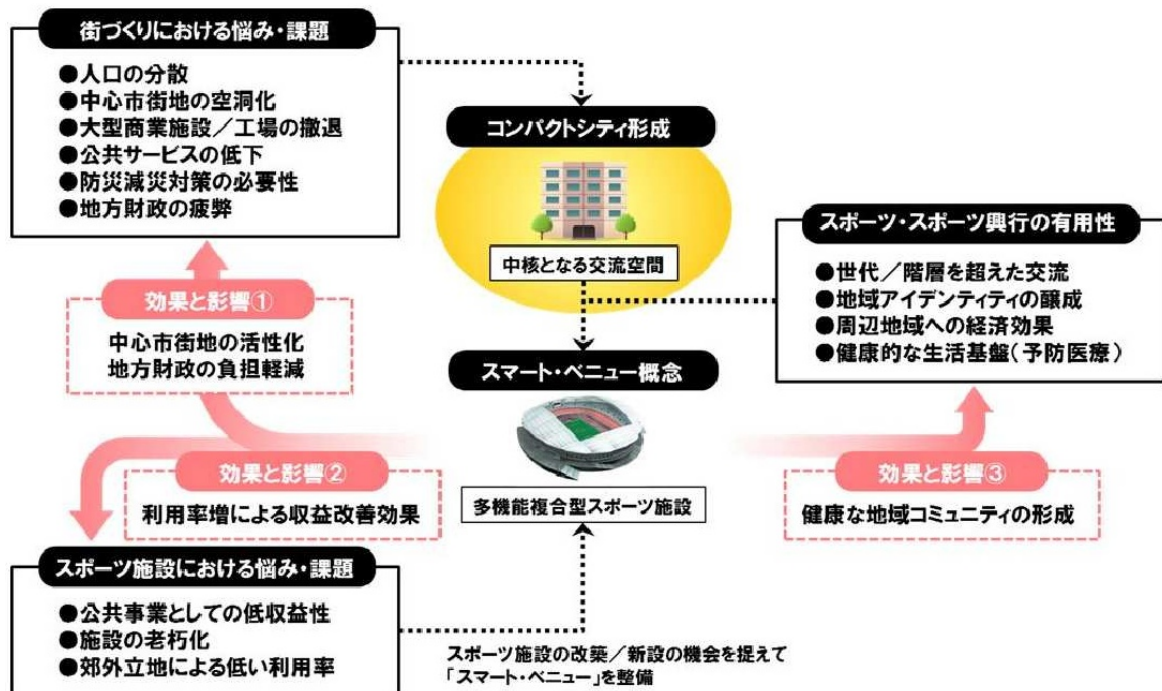


図 94 「スマート・ベニュー®」を活用したコンパクトシティとコミュニティ形成について

出所：スマート・ベニュー研究会、株式会社日本政策投資銀行地域企画部
スポーツを核とした街づくりを担う「スマート・ベニュー®」

【参考】スマートシティについて

平成 30 年 8 月国土交通省都市局による、「スマートシティの実現に向けて【中間とりまとめ】」から一部内容を抜粋して概観する。なお ICT は情報通信技術を示す。

近年、IoT（Internet of Things）、ロボット、人工知能（AI）、ビッグデータといった社会の在り方に影響を及ぼす新たな技術の開発が進んできている。我が国でも、これら先端技術を産業や社会生活の様々な場面で活用する取組みが進められており、経済発展と社会的課題の解決を両立していく新たな社会「Society 5.0」（超スマート社会）が、第 5 期科学技術基本計画（2016～2020 年度）において我が国が目指すべき未来社会の姿として提唱されているなど、今後、イノベーションの進展による経済社会構造の大きな変革は世界的な潮流として進んでいくと考えられる。

「Society5.0」の実現は、まちづくり分野においても大きなインパクトをもたらす可能性がある。例えば、日本の都市計画は、他の計画と同様に、現状を分析し、将来実現しようとする「目標（目的）」を決め、この目標（目的）を達成するための手段や手順を示そうとするものである。2018 年 6 月 15 日に閣議決定された「未来投資戦略 2018「Society 5.0」「データ駆動型社会」への変革」においても、“まちづくりと公共交通・ICT 活用等の連携によるスマートシティ”として、『まちづくりと公共交通の連携を推進し、次世代モビリティサービスや ICT 等の新技術・官民データを活用した「コンパクト・プラス・ネットワーク」の取組みを加速するとともに、これらの先進的技術をまちづくりに取り入れたモデル都市の構築に向けた検討を進める』と記述されるなど、先端技術の実装という世界的な潮流の中で、現在進めている政策の中に、ICT 等の新技術の要素をどのように取り込み、都市の課題解決に向けて、より高度で持続可能な都市を実現するために、何が必要かを検討し、社会実装に向けた動きを進める必要がある。

スマートシティに関する取組みは、これまでも日本国内のみならず、世界的にも多く報告されている。スマートシティという言葉の定義は、これまでも様々な機関で定義されているが、本中間とりまとめにおいては、『都市の抱える諸課題に対して、ICT 等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市または地区』と定義した。

スマートシティ

⇒ 都市の抱える諸課題に対して、ICT 等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市または地区



図 95 スマートシティの定義とイメージ

出所：平成 30 年 8 月国土交通省都市局
スマートシティの実現に向けて【中間とりまとめ】

4.4 アリーナ・公園のエリアビジョン

◆4.4.1 必要な条件

アリーナ・公園は、アドバイザー・関係者ヒアリングから、以下が必要だと考えられる。

◇段階的な整備

アリーナ・公園の使われ方に合わせた整備を行うとともに、民間の資金やアイディアを生かした公園とするため、段階的に整備を実施する（XSM社ヒアリング結果より）。

◇アリーナと公園の連続性

様々なイベントができるように、アリーナと一体性のある公園となるよう連続性を高める（XSM社ヒアリング結果より）。

◇川の両岸における公園の連続性

川の両岸にまたがる公園を一体的にするため、浅水川に新たに橋を架けることを検討。浅水川についても公園と一体的にするため、管理用通路や護岸の修景整備を検討（アドバイザーヒアリング結果より）。

◆4.4.2 将来像

以上を踏まえ、アリーナ・公園は、以下のようなコンセプトとする。

◇アリーナと一体となった、健康的でスポーティな公園

スポーツを一つのきっかけとして、アリーナや八戸の自然と一体となった公園とすることで、誰もが健康的に過ごせる場を提供する。憩いの場でありながらも、様々なイベントを開催し、多世代の交流を促進する。

具体的には、ワークショップの意見等を参考に、以下のような将来像を想定する。

表 19 アリーナ・公園の将来像

テーマ	将来像	出所	採用した根拠
地域住民の憩いの場	東北フリーブレイズなどのスポーツ選手と一緒に開発したオリジナルのラジオ体操を子どもからお年寄りが毎朝行う光景は、駅西地区の風物詩となる	ワークショップでの意見	八戸駅西の特徴として、独自の体操を開発するのは、地域住民の交流と対外的なPRに効果的であるため。
	公園内に設置した健康遊具やフィットネス遊具を使って、「健康マニア」同士の交流が生まれる	ワークショップでの意見	公園での健康推進・交流を促進するため。
	アリーナ・公園内のスペースを活用して、健康をテーマにしたカフェ等を設置し、高校生や地域住民等の自分の居場所をつくる	ワークショップでの意見、アドバイザーヒアリング	アリーナ・公園内に地域住民の関心を集める施設としてカフェを設置し、アリーナ・公園に日常的に来ていただくため。

テーマ	将来像	出所	採用した根拠
イベントを通じた交流の場	公園ではイベント（選手も参加する3×3バスケットボール大会、朝市、フリーマーケット、音楽イベントなど）を開催し、市内外の人が集まり、八戸文化を体験してもらう	ワークショップでの意見、アドバイザーヒアリング	集客による賑わい創出のため。特にイベントは、アリーナとの連続性を考慮し、スポーツに関連したものも想定する。
	冬には、氷都八戸の象徴となる「誰でも気軽に滑れる特設屋外スケートリンク」を設置し、地元住民や観光客が一緒に楽しむ	ワークショップでの意見	観光地における足湯のように、皆様に集まっていただける場所を提供するため。
	イベントはシンボルロードと一体的に行い、賑わい創出の演出を工夫する	ワークショップでの意見、アドバイザーヒアリング	集客による賑わい創出のため。
自然を体感できる散策の道	中央に川が流れる希少な公園を活かし、浅水川の水辺や川沿いの公園の桜などが楽しめ、四季を感じられるランドスケープをつくり、訪れた人が自然を体感する	アドバイザーヒアリング	地元住民、また市外の人々が、八戸らしい自然を体感できる公園とするため。
	遊歩道などを充実し、車いすの方をはじめ幅広い世代が散策したり、生涯アクティビティ実現の一環としてのジョギングを楽しむ	ワークショップでの意見	幅広い世代が楽しむことができる散策・ジョギングをしていただくことで、健康的でスポーティな公園を実現する。

◆ 4. 4. 3 利用のイメージ

以上で述べた将来像について、具体的な利用のイメージを検討した。

◇日常



(将来のイメージ)

駅西の朝の時間を象徴する風景。ラジオ体操やヨガに子どもからシニア世代まで集まってきます。浅水川沿いのフラットなジョギングコースを完走した親子は、アリーナ内や公園のカフェで朝食を食べています。



図 96 日常のアリーナ・公園イメージ

◇非日常



(将来のイメージ)

アリーナで試合がある日は、公園とアリーナが一体となつて、広場を中心に様々なイベントが開催され、訪れた人を魅了します。

冬の夜には、ライトアップされた特設屋外スケートリンクが子どもや若者に大人気です。



図 97 非日常のアリーナ・公園イメージ

◇1年通じての利用想定

アリーナ・公園では、氷のスポーツだけではなく、以下のように通年でスポーツができる利用を想定する。これにより、冬場だけでなく、1年中スポーツを楽しんでもらい、常に賑わいがあるアリーナ・公園とする。



図 98 アリーナ・公園の1年通じての利用想定

◇ペルソナ分析

ペルソナ分析とは、サービスの重要なポイントを分析し、典型的な利用者の、目的、意識、行動等のパターンを構造化し、利用対象者を仮想の人物として定義するもの。

アリーナ・公園において、ペルソナとしてどのような人物がどのような利用を行うのか想定した。

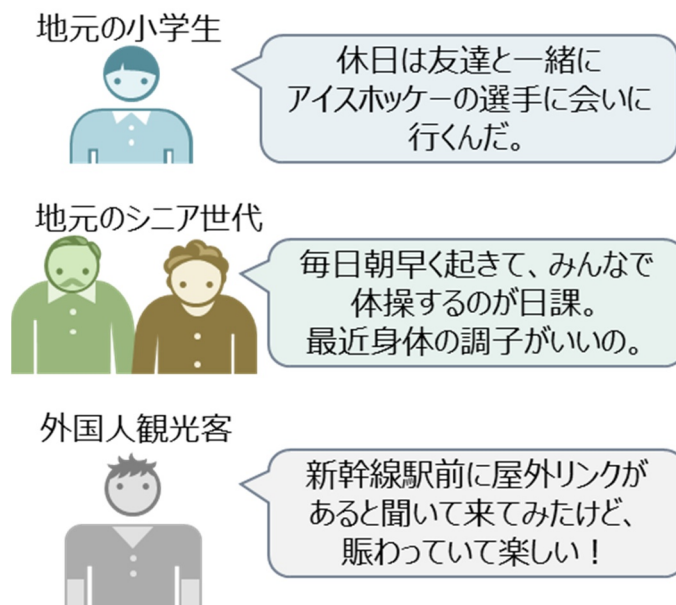


図 99 アリーナ・公園のペルソナ分析

4.5 シンボルロード

◆4.5.1 必要な条件

シンボルロードは、アドバイザー・関係者ヒアリングから、以下のことが必要だと考えられる。

◇エリアマネジメントによる柔軟な利用を推進

エリアマネジメントを行う組織を設置することで、シンボルロードにてエリアの賑わいを創出する活動ができるよう、柔軟な利用を推進する。（X SM社、アドバイザーヒアリング結果より）。

◇休日に歩行者天国を実施

“スマート・ベニュー®”の魅力を高め、賑わいを創出するために、休日に歩行者天国を実施し、駅前からアリーナまでを一体的な劇場空間とする。（X SM社ヒアリング結果より）。

◇各ゾーンへの接続をはかる中心軸としての機能の積極的配置

駅、駅前広場、アリーナ、公園、商業ゾーンの全てに接続する中心軸となるので歩行者の動線を細部に渡り合理的に分析のうえインフォメーション等の必要な機能をきめ細やかに配置する。（アドバイザーヒアリング結果より）

◆4.5.2 将来像

以上を踏まえ、シンボルロードは、以下のようなコンセプトとする。

◇新たな価値を創造し続ける“スマート・ベニュー®”の中心軸

水都八戸の伝統の一翼を担うアリーナと日常をつなぐ、様々なスポーツ愛好家の交流の場としつつ、今までの八戸市にはなかった、非日常的なイベントを開催することで、観光客・住民など誰でも気分が高揚するような賑わいを創出する。

具体的には、ワークショップの意見等を参考に、以下のような将来像を想定する。

表 20 シンボルロードの将来像

テーマ	将来像	出所	採用した根拠
スポーツを通じた日常的な賑わいの場	イベント時にはシンボルロードに3×3バスケットボールコートや仮設の樹脂リンクを設置するなど新たなスポーツの楽しみ方を体験できる場とし、各種スポーツの面白さを体験することで競技人口の裾野を広げていく	ワークショップでの意見、アドバイザーヒアリング	地域住民が日常的にスポーツに親しみ、楽しむ空間を作るため。また、スポーツを通じて、地域内外の人の交流を生むため。

テーマ	将来像	出所	採用した根拠
	公園・アリーナ・シンボルロードで連続的に設定したコースで、自分の身体能力に合わせたランニングやウォーキングを楽しむ	ワークショップでの意見	地域住民の日常的な駅西地区の利用を促すため。
観光客を呼び込む非日常的なイベント空間	休日は歩行者天国とし、シンボルロードを広場に見立て、八戸の文化を伝えるよう、スポーツ&フードをテーマとしたイベントを開催し、様々な出店により観光客でにぎわう	ワークショップでの意見、XSM社、アドバイザーヒアリング	地域内外の住民や観光客の賑わい創出のため。また、歩行者天国とすることで、観光客にまちを一体的に感じてもらう。 短期的なイベントを開催することで、地域の様々なステークホルダーに興味を持ってもらうきっかけとする。
	シンボルロード沿線の商業地域に八戸都市圏の観光情報が得られる機能（デジタルサイネージ等）も導入し、駅や駅前広場、アリーナからの歩行者動線を積極的に意識して形成し、国内外の観光客が集まる	ワークショップでの意見、XSM社、アドバイザーヒアリング	観光客が利用しやすい環境を整備し、地域外からの人の流れを生むため。また、観光客にまちを一体的に感じてもらう。
スポーツイースマートなまちの風景	八戸の新たなシンボルとして、駅からシンボルロード、アリーナまでを連続したイルミネーションを実現し、若者が重視する、インスタ映え（風景を写真に撮ってSNSに投稿して評判を得る）する氷都八戸の夜の街なみをデザインする	ワークショップでの意見、アドバイザーヒアリング	連続したテーマを示すことで、地域外の人々に八戸らしさを発信するため。また、地域内外の若者が楽しむ空間を作る。
	地域で駅西地区全体が統一されたデザインルールとなるようとりまとめ、建物の外観やテナントの内装などについてデザインルールを連携し、エリアの魅力を向上させる	ワークショップでの意見、アドバイザーヒアリング	連続したテーマを示すことで、地域外の人々に八戸らしさを発信するため。また、地域住民が八戸らしさのイメージを共有できるようにするため。 また、まち全体で関係者を統一し、連携することで、駅西地区全体の大きな回遊を生むため。

◆4.5.3 利用のイメージ

以上で述べた将来像について、具体的な利用のイメージを検討した。

◇日常

(将来イメージ)

午後になると、地元の子連れママや観光バスから降りてきた旅行者がシンボルロードのベンチでくつろいでいます。

外国人観光客は、通りを渡って、地元の海鮮料理で有名な地酒バーに寄るようです。



図 100 日常のシンボルロードイメージ

◇非日常

(将来イメージ)

休日のシンボルロードは、歩行者天国となり、駅から商業地区、アリーナが一体となり、様々なスポーツのイベント会場に変身します。休日の午後には、岸壁朝市を連想させるたくさんの出店が賑わいを創出します。



図 101 非日常のシンボルロードイメージ

◇1年通じての利用想定

シンボルロード周辺では、アリーナ・公園と同様に、氷のスポーツだけではなく、以下のように通年でスポーツができる利用を想定する。これにより、冬場だけでなく、1年中スポーツを楽しんでもらい、常に賑わいがあるシンボルロード周辺とする。

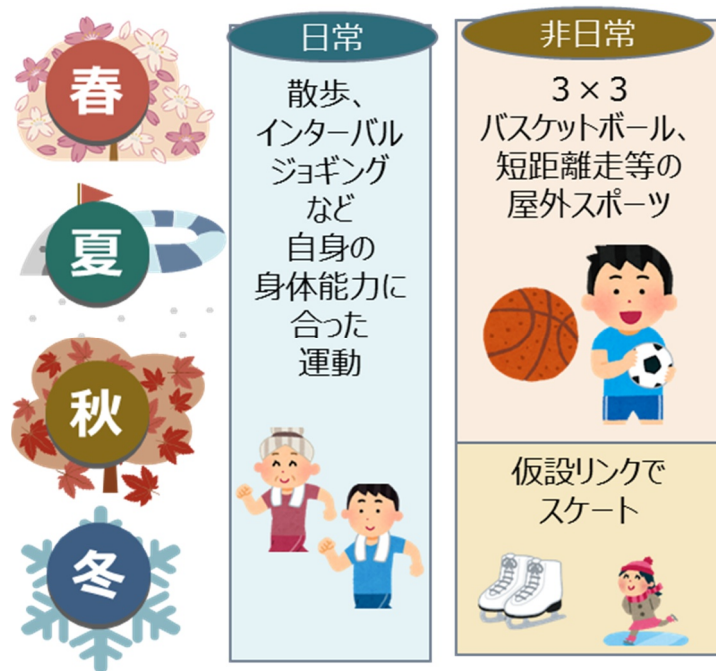


図 102 シンボルロード周辺の1年通じての利用想定

◇ペルソナ分析

シンボルロードにおいて、ペルソナとしてどのような人物がどのような利用を行うのか想定した。

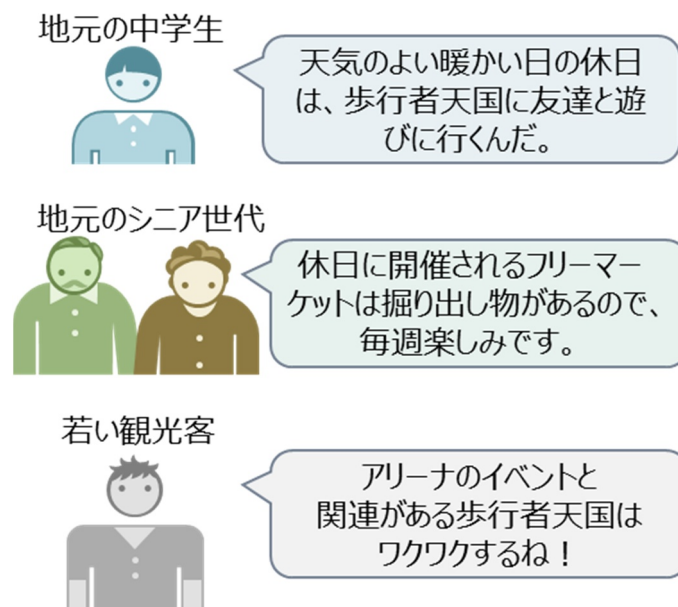


図 103 シンボルロードのペルソナ分析

4.6 商業地域

◆4.6.1 必要な条件

商業地域は、アドバイザー・関係者ヒアリングから、以下のことが必要だと考えられる。

◇魅力あるテナント構成の実現

商業地域全体をマネジメントすることにより、リスクを分散しながら相乗効果を得られるテナントを構成する。（先行事例調査より）

◇歩いて楽しいエリアづくり

駅やアリーナの利用者を積極的に商業ゾーンに引き込み、滞在時間が長くなるような動線、商業店舗の配置を工夫する。（アドバイザーヒアリング結果より）。

公園・シンボルロードを含めた「歩きやすい」「健康な」まちとする。（アドバイザーヒアリング、ワークショップ結果より）

◇デザインルールによる連携

商業地域全体をデザインルールにより統一し、一体感のあるエリアとし、エリア全体の価値を高める。（アドバイザーヒアリング結果より）。

◆4.6.2 将来像

以上を踏まえ、商業地域は、以下のようなコンセプトとする。

◇来街者の多様なニーズに応え新たな魅力を提供し続ける商業ゾーン

1つの用途に固定せず、朝・昼・夜の時間の流れの中で、様々な用途で利用できるスペース・仕組みを用意し、あたかも「変幻自在」に姿を変え、来街者や地元住民の多様なニーズに応え新たな魅力を提供し続ける商業地域とする。

具体的には、ワークショップの意見等を参考に、以下のような将来像を想定する。

表 21 商業地域の将来像

テーマ	将来像	出所	採用した根拠
八戸都市圏の顔となる「変幻自在」な拠点	八戸文化の特徴である朝を楽しむ朝市食堂やスポーツ選手と開発したメニューが食べられるアスリート食堂、スポーツ・市場・横丁の多文化の体験施設に観光客やビジネスマンが集まる	ワークショップでの意見、XSM社、アドバイザーヒアリング	地域内外の人を呼び込み、駅西地区の賑わいを生むため。また、地域外の人々に向けて八戸市の文化を発信する。
	産学交流・インキュベーション（起業支援）施設に研究者、学生、ビジネスマンが集まり、スポーツ・健康をテーマにした研究・ビジネス化に取り組む	アドバイザーヒアリング	八戸駅西地区から、新たなビジネスを生むため。また、インキュベーション機能をきっかけに、人や企業の集積を進め、エリア全体の価値を向上させる。

テーマ	将来像	出所	採用した根拠
	商業エリアの段階的発展や、リニューアルはもとより、日々の営業形態も季節や時間帯に応じて、「変幻自在」ともいえる柔軟な運営を行う	ワークショップ・検討委員会での意見、アドバイザーヒアリング	通年で様々なニーズに応えられる体制とするため。
幅広い世代のあこがれとなる周辺住環境への貢献	遊具などがあり、子ども連れのグループが過ごしやすいカフェやおしゃれなショップに若者や子育て世帯等が広くから集う	ワークショップでの意見、アドバイザーヒアリング	地域内外の住民や観光客の賑わい創出のため。また、地域内外の若者が楽しむ空間を作る。
	大学等と連携したスポーツクラブで、朝練のアスリート、昼間は地元のシニア世代、夜は中高生やビジネスマンが日常的に健康増進に励む	ワークショップでの意見	地域住民が日常的にスポーツに親しみ、楽しむ空間を作るため。
	子育てや健康に関する機能が集積したゾーンが創り出すブランド効果により、希少で専門的なショップの出店をも誘発し相乗効果を図る	ワークショップでの意見	地域内外の住民や観光客の賑わい創出のため。
来訪者の滞在時間を拡大する演出	アリーナがあるという競技面の強みと新幹線駅前立地を生かして、観光客やビジネスマン、スポーツ合宿選手が宿泊する	ワークショップでの意見、XSM社ヒアリング	多目的アリーナでのイベント時以外にも八戸駅西地区を利用してもらうため。また、スポーツのまちとして、地域内外にアピールするきっかけとする。
	八戸の地場産品マルシェに観光客やビジネスマンがお土産を購入し、地元住民にとっても便利な商業施設として人々が集まる	ワークショップでの意見、XSM社、アドバイザーヒアリング	八戸駅利用者が電車の待ち時間に駅西地区を利用するきっかけを作るため。また、新幹線が停車する八戸駅を情報発信拠点として活用するため。
	若者やビジネスマンがカフェで自由な時間をすごしたり、フリーブレイズの試合観戦や八戸のスポーツチームや選手、クラブを応援できるスポーツバーで楽しく活気あふれる時間をすごす	ワークショップでの意見、XSM社、アドバイザーヒアリング	地域住民が憩う場所を提供し、まちの賑わいを生むため。特に若者が楽しむ場を提供する

◆4.6.3 利用のイメージ

以上で述べた将来像について、具体的な利用のイメージを検討した。商業施設では、日常と非日常が連続したまちを想定する。

◇日常・非日常



図 104 テナントの例

◇ペルソナ分析

商業施設において、ペルソナとしてどのような人物がどのような利用を行うのか想定した。

地元の学生・子育てママ



カフェは待ち合わせしたり、ママ友と話をしたりとても居心地がいいよ。

地元のシニア世代



日常の食料品や雑貨を購入するのに利用します。新鮮・安心・安価で助かります。

ビジネスマン



八戸の土産も充実してるし、お洒落なお店も多いので、帰りの新幹線が到着するまでここにしていると楽しいね。

図 105 商業施設のペルソナ分析

第5章．まちづくりのための各種取り組み

エリアビジョンをまち全体で実現するためには、各種取り組みが必要となる。それぞれのエリアで必要となる取り組みを整理した。

表 22 各種取り組みの整理

エリア	取り組み	内容
アリーナ・公園	まち全体を周遊できるルート整備	・まち全体を周遊できるようにランニング、ウォーキングコースを設置。 ・楽しく歩ける景観の確保のため、桜などを公園の川沿いに植える。 ・冬のシンボルとなるよう、冬はイルミネーションを設置
	アリーナや浅水川と連続した公園へ	・公園の設備は、利用者のニーズを見ながら、段階的に整備していく。 ・設計ではアリーナと一体的な公園にするため、デザインも含め連続性を検討する。 ・歩行者の動線を分析し、新しく橋を架けることなどを検討する。 ・川を挟んだ公園は全国でも希少なため、兩岸一体で管理・運営を行い、浅水川と連続した公園とする。
シンボルロード周辺	バス発着地点としての整備	・駅前バス発着が多く、観光客の乗降がまちづくりに繋がるように配慮する。 ・商業地区と連携し、観光客が過ごしやすい動線を駅前広場から作る。 ・アリーナ来訪者の乗降場についてはシンボルロード沿いにも駅前広場と機能分担しながら設置を検討。
	シンボルロードの運用	・自由な利用を推進するため、運用についてマネジメントする組織を設置。 ・賑わいを創出するため、休日は歩

		行者天国とし、様々なイベントを開催。 ・マーケットガイドラインを作成し様々なプレイヤーに気軽に参加運営してもらう。
	駐車場対策の検討	・アリーナ来訪者には、自家用車を利用せず、徒歩や公共交通機関を利用するよう推奨していく。 ・駐車場等を検討する際は、賑わい創出や地域経済の活性化を図るため、駅からアリーナ周辺を歩いて、商業地域で飲食や買い物を誘引していくよう歩行者動線を配置していく考え方を基本とする。 ・アリーナでのイベント時には、興行の主催者が来訪者の交通手段を検討するのが基本であると考えますが、自家用車が集中することにより渋滞が発生するなどし、駅利用者や地区住民に支障が生じることとならないよう、アリーナ利用者の動向を見極めていく。 ・今後は、アリーナ運営会社と協議を進めながら、将来の商業地域の整備の具体化に応じて、駐車場対策を検討する。
地区全体 (地区外)	八戸駅東口との連携・協力	・駅西地区だけでなく、西口と東口で連携・差別化を行うなど駅周辺を一体的にマネジメントするように、各団体と協調。 ・八戸駅周辺の魅力向上を生かし、八戸市全体へ波及効果、誘導効果が得られるような仕組みを検討。
商業地区	商業地区への回遊	・シンボルロード両側の商業ブロックは途中でも歩いて渡れるようにする。 ・お互いの価値を高める地区内の店舗の構成・配置を検討する。 ・デザインルールにより、全体に統一感を持たせる。

以上のような取り組みにより、まち全体の回遊性を図 106 のように確保する。

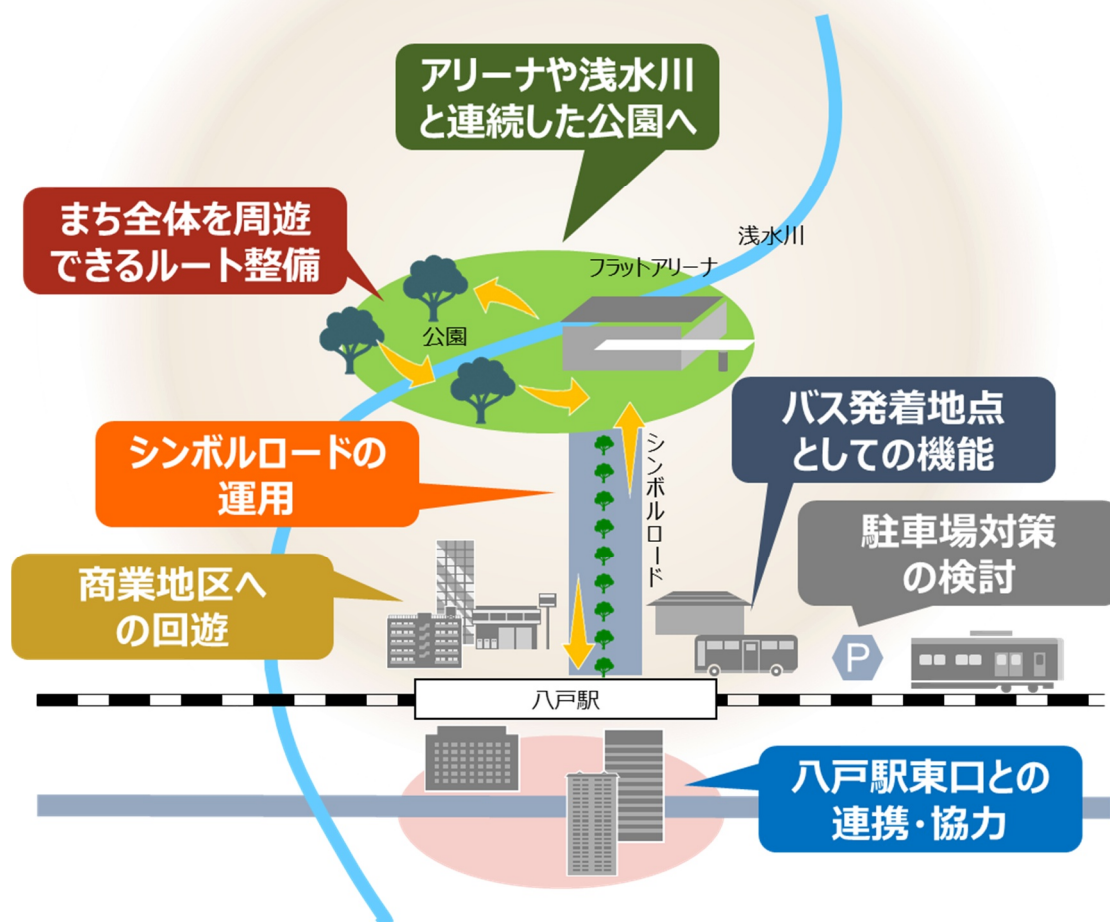


図 106 取り組み内容と回遊性

第6章．エリアマネジメントの実施

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 23 エリアマネジメントの取り組み

項目	内容
①公共施設の管理	● 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出来ない。 ● 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。
②連携のとれた商業施設開発	● 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。
③統一感があり回遊性のとれた街なみづくり	● 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。
④時代の移り変わりに対応したゾーン開発	● 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。

6.2 推進体制

上記のようなエリアマネジメントを行い、変幻自在なまちづくりを実践していくための体制を検討した。

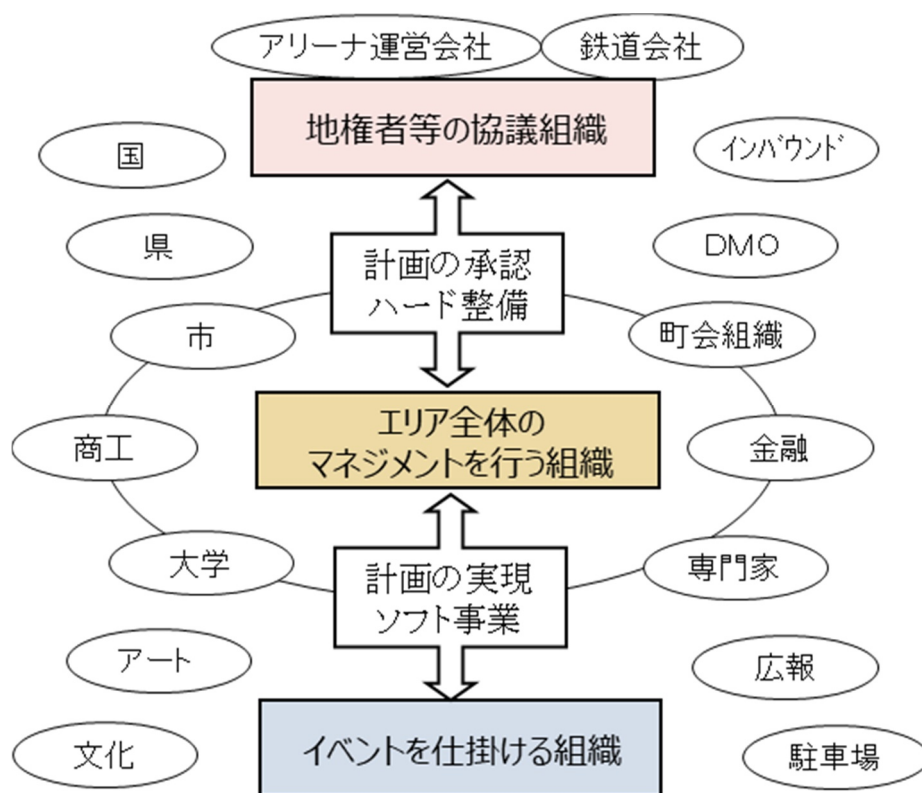
推進体制については、全国のまちづくりの事例を参考にすると、以下のように整理される。

表 24 推進体制の事例

	特徴	事例
①まちづくり協議会設置	関係する地権者の方、地域で活用する各種団体、個々の住民等が集まり、 ・まちづくり全般について議論を行う ・コンセプトに基づいたまちづくりを推進	陸奥湊地区 (八戸市)、 本八戸駅通り地区 (八戸市)
②まちづくり会社設置	公共や民間が会社等を設立し、 ・イベント開催や情報発信などエリアマネジメントを実施 ・商業施設の整備・所有やテナントリーシングなどを実施	オガールプラザ (岩手県紫波町)、 丸亀町商店街 (香川県高松市)

これらを踏まえると、以下のような組織が必要となる。

- ・地権者等で協議・合意し、一体的なハード整備などを行うための地権者等で協議する組織。
- ・エリア全体の統一したデザインを考えるなど、マネジメントを行う組織。
- ・エリアの賑わいを創出する様々なイベントを仕掛ける組織。



6.3 UDCH (アーバンデザインセンター八戸) の設立

「柏の葉アーバンデザインセンター」(UDCK)を参考として、学識経験者等が外部から、まちづくりに参画し、様々なアイデアや知見を導入するためのベースとなる組織として、(仮)アーバンデザインセンター八戸(UDCH)の設立を検討する。

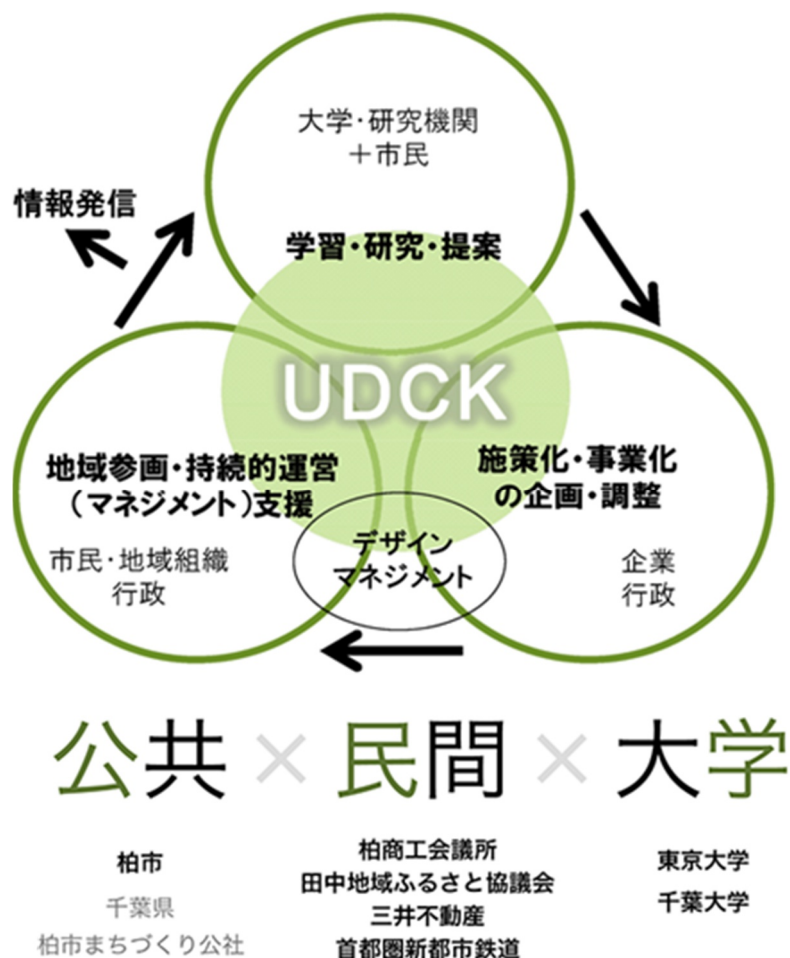


図 108 UDCK (柏の葉アーバンデザインセンター) の仕組み

UDCKを先進事例とし、

- ①新たなまちづくりに係る「学習・研究・提案」機能
 - ②「施策化・事業化」を企画・調整、「持続的運営」を支援するまちづくりのコーディネーター機能、
 - ③市民や社会に対して発信し、参画を促す「情報発信」機能
- を持たせることを想定する。

これらの機能を軸に、新たなアイデアを生み、実践し、継続するという一連の流れを生みだしながら、次世代型のまちづくりを牽引する役割を担う。

6.4 まちづくり協議会とまちづくり会社の検討

多数の関係者におけるまちづくりの推進体制は、様々な可能性があるため一様に定義することは難しい。

ここでは、地権者を中心として、協議会やまちづくり会社の設立について複数案を比較検討する。そこで想定される典型的な体制のパターンをスキームA～Cの3パターン提示する。このパターンは、Aがもっともシンプルで設立についてのハードルが低く、Cはもっとも複雑で設立のハードルが高いものの、設立に至れば、マネジメントを自主的に強力に推進することのできる理想的な組織と考えられる。

■スキーム A 案 まちづくり協議会設置

八戸駅西エリア全体（憩・集・活ゾーン）のエリアマネジメントを「まちづくり協議会」が主導するパターンである。「まちづくり協議会」にはステークホルダー（八戸市、地権者、X S M社、公園指定管理者、等）が参加する。最終的な土地利用や活用方策は各ステークホルダーの判断に委ねられ、ビジョンに沿ったまちづくりへの強制力は弱い。

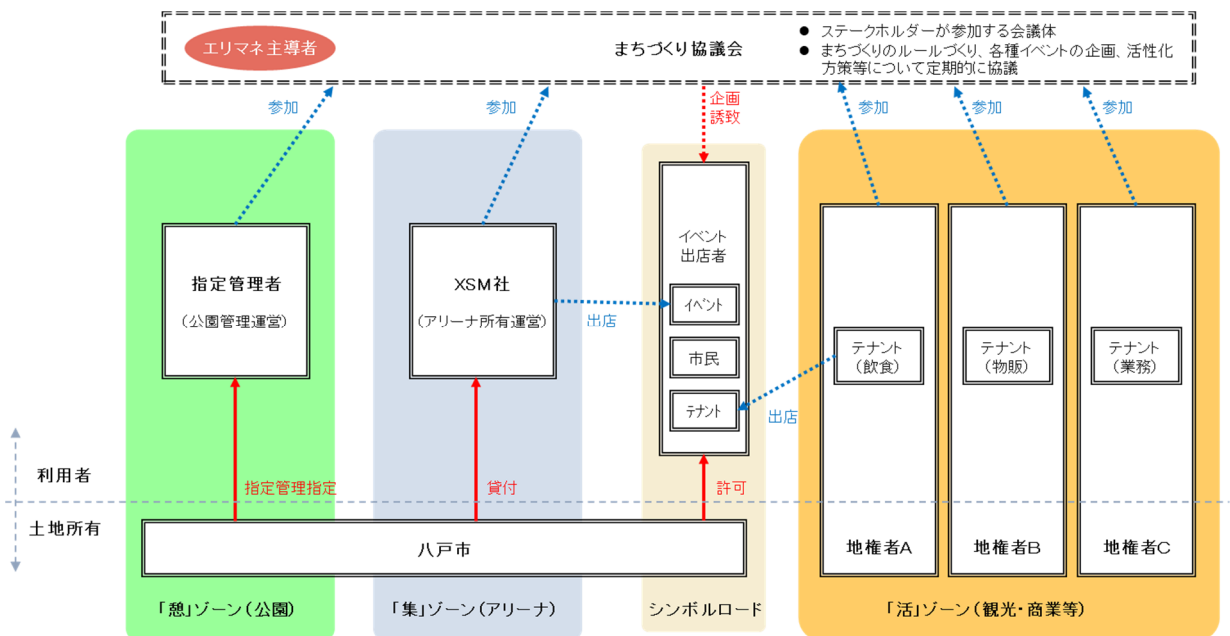


図 109 スキーム A 案の体制図

■スキームB案 まちづくり協議会設置+「活」ゾーン開発事業者設立

八戸駅西エリア全体（憩・集・活ゾーン）のエリアマネジメントを「まちづくり協議会」が主導する。「活」ゾーンの土地開発は開発事業会社が主導し、「活」ゾーンのコンセプトに沿ったまちづくりを誘導。

開発事業会社に土地利用権を委任し、地権者は地代を得る。各地権者の合意形成が得られるかが鍵となる。

また、開発事業会社に、企画力・テナント誘致力・営業力・マネジメント力など、高度な人材を登用できるかが鍵となる。

上記にあげた3パターンを比較すると以下のように整理できる。

項目	スキームA案	スキームB案	スキームC案
スキーム図			
実現に向けた難易度	協議会設立の難易度は低い。	開発事業会社設立の難易度が高い。	- まちづくり会社設立の難易度が高い。 - 資産保有会社設立の難易度が高い。
エリアマネジメントの実効性	ビジョンに沿ったまちづくりへの強制力は弱い。	- ビジョンに沿ったまちづくりへの強制力は弱い。 「活」ゾーンは開発事業会社による一元的管理が可能。	ビジョンに沿ったエリア全体の導入機能選定やイベント企画等をまちづくり会社が一体的にマネジメントすることが可能。
「活」ゾーンの導入機能	地権者が土地利用について各々検討するため導入機能は都市計画等で誘導することになる。	- 開発事業会社が一体的に導入機能を検討することになる。 - 地権者は土地利用を開発事業会社に委ねることになる。	- まちづくり会社が一体的に導入機能を検討することになる。 - 地権者は土地利用をまちづくり会社に委ねることになる。

図 112 各スキームの特徴

こうした組織は、計画的にUDCH等が地権者をはじめとする関係者や市民等と協議をしながら、具体的な推進体制づくりを行っていく。

まちづくり計画では、C案に準じた次の図を掲載した。

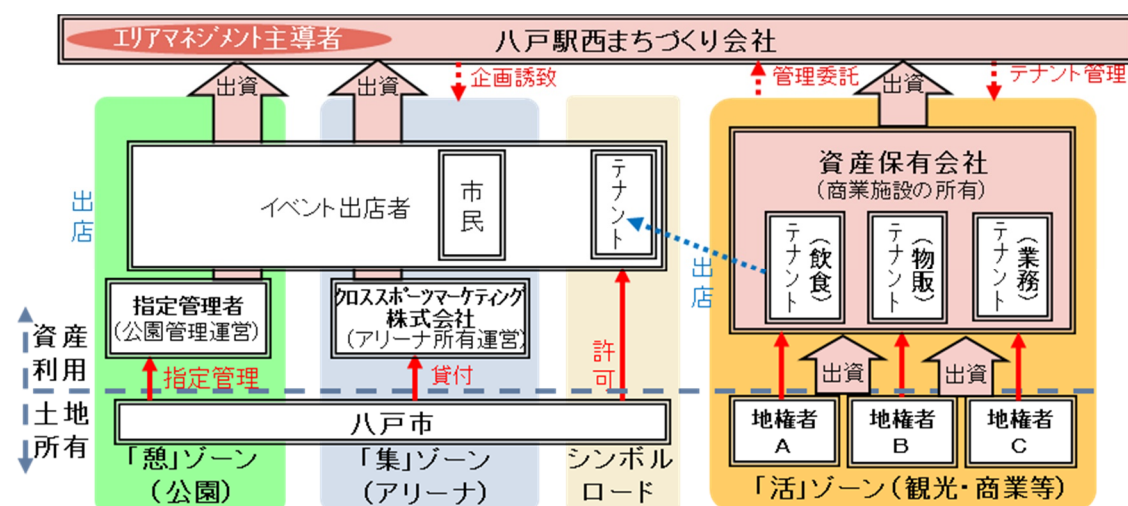


図 113 まちづくり計画に示したまちづくり推進体制

第7章．今後のまちづくりの進め方

具体的にまちづくりを進めていく方法として、以下のように段階を整理した。

■第一段階 皆で考えよう

まず関係者が一つのテーブルに着いてまちづくりをどのように進めるか考える、一番最初のステップである。この段階では、市も検討委員会を設置するなどし、各種方策を一緒に考え、また学校関係者など緩やかな外部参加組織としてUDCHを立上げる。

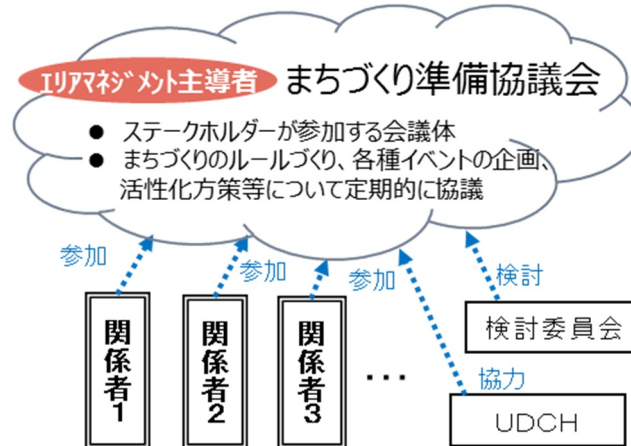


図 114 第一段階の進め方イメージ

■第二段階 出来ることから始めよう

第一段階から、まちづくり協議会を組織化する。道路や公園の管理のために必要な組織や制度もつくる想定である。この段階では、協議会が出来ることはイベント等のソフト事業的な部分に留まる。

関係者の中には、提携して事業を始める方が出てくる段階である。

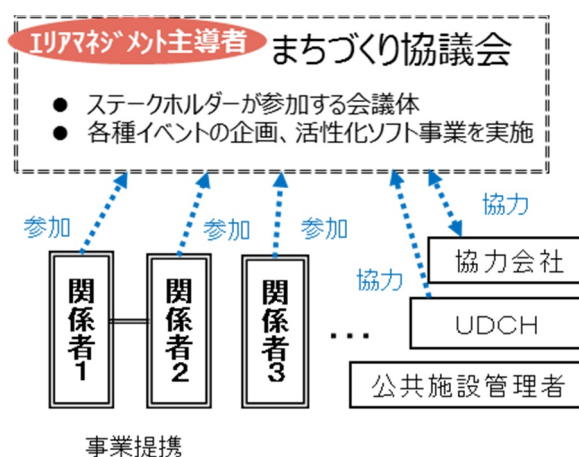


図 115 第二段階の進め方イメージ

■第三段階 皆で一緒にまちづくり

まちづくり協議会をまちづくり会社にステップアップし、道路や公園の管理組織の管理のほか、ハード整備も含めた独自事業を展開する。

関係者のまちづくり会社への参加は多様な方法があるが、まちづくりのルールは全員で一緒に守っていく。

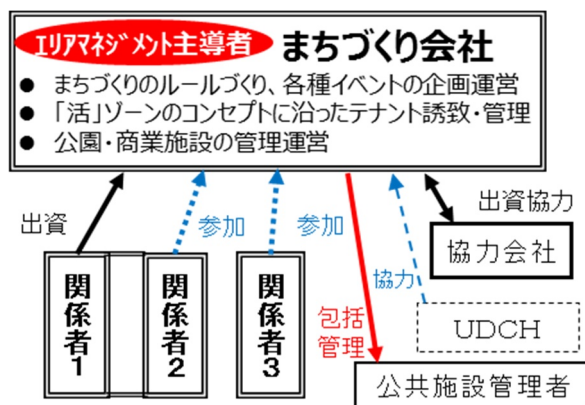


図 116 第三段階の進め方イメージ

第8章．参考資料

8．1 駐車場対策の検討について

まちづくり計画では、駐車場対策の検討について、以下のとおり整理した。（表 22 の内容、再掲）

アリーナ来訪者には、自家用車を利用せず、徒歩や公共交通機関を利用するよう推奨していく。

駐車場等を検討する際は、賑わい創出や地域経済の活性化を図るため、駅からアリーナ周辺を歩いて、商業地域で飲食や買い物を誘引していくよう歩行者動線を配置していく考え方を基本とする。

アリーナでのイベント時には、興行の主催者が来訪者の交通手段を検討するのが基本であると考えますが、自家用車が集中することにより渋滞が発生するなどし、駅利用者や地区住民に支障が生じることとならないよう、アリーナ利用者の動向を見極めていく。

今後は、アリーナ運営会社と協議を進めながら、将来の商業地域の整備の具体化に応じて、駐車場対策を検討する。

今後は、将来の整備の具体化に応じて検討することとなるが、ここではあくまでも現状に基づき、対策の検討の前提条件を整理する。

◆8．1．1 条件整理

まず、現状の八戸駅近辺における時間貸し駐車場台数を把握した。（平成30年12月八戸市調べ）その結果は、以下のとおりである。

東口は、ユートリーの418台を含め、715台であった。

西口は、446台であった。よって、合計1,161台の駐車場がある。

現状の八戸駅西口における時間貸し駐車場の状況について、その配置等を次ページ図のとおり整理した。



図 117 八戸駅西地区の駐車場の現状

以下では、①から⑥の6箇所の駐車場（赤枠）を調査対象とし、一般の来訪者の方が駐車できない月極め民間駐車場、施設付帯駐車場等（上図、青枠ほか）を調査対象外とする。

◆ 8. 1. 2 現状の把握

各駐車場の利用状況を次の3つのパターンに分けて調査した。

- ①平常時：（特に行事などの無い一般の日）
- ②繁忙期（1）：盆、正月など駅への送迎がメインになると考えられる日
- ③繁忙期（2）：鉄道会社や旅行会社の企画やイベントなどにより多くの方が駐車場へ駐車して出かけると考えられる日

そこで、具体的に次の日程で調査をした。

- ①平常時：平成 31 年 1 月 7 日（月）
- ②繁忙期（1）：平成 30 年 12 月 31 日（写真撮影は平成 31 年 1 月 3 日）
- ③繁忙期（2）：平成 31 年 1 月 26 日

調査結果は次表のとおりである。

表 25 駐車場利用状況の調査結果

	満車台数	①平常時	②繁忙期（１）	③繁忙期（２）
駐車場①	40 台	15 台 38%	40 台 100%	10 台 25%
駐車場②	70 台	52 台 74%	70 台 100%	70 台 100%
駐車場③	106 台	63 台 59%	106 台 100%	106 台 100%
駐車場④	53 台	20 台 38%	53 台 100%	53 台 100%
駐車場⑤	100 台	13 台 13%	34 台 34%	100 台 100%
駐車場⑥	77 台	3 台 4%	7 台 9%	77 台 100%
計	446 台	167 台 37%	310 台 70%	416 台 93%

繁忙期（１）について平成 31 年 1 月 3 日 13 時頃の状況を写真で見る。



図 118 八戸駅の混雑している様子



図 119 混雑するシンボルロード



図 120 ①市駐車場の駐車待ちの様子



図 121 ①市駐車場



図 122 ②駐車場（奥は月極め）



図 123 ②駐車場



図 124 ③駐車場



図 125 ③駐車場近景



図 126 ④駐車場



図 127 ⑤駐車場



図 128 ⑥駐車場



図 129 道路の様子

現状において、日常的に 270 台程度空いている。盆、正月の繁忙期でも満車になることはほぼ無い。全部が満車になるのは鉄道会社や旅行会社の企画時など特別な事情があるときだけであり、これは年間数日しかない。

なお、次表に示すように、八戸駅までの交通手段は乗用車でアクセスが多く、現状の駐車場利用のほとんどは、鉄道利用に対してと考えられるため、将来的にアリーナや商業施設の利用に対する駐車場需要は全く別に発生すると考えられる。

表 26 八戸駅までの移動手段

八戸駅までの移動手段	平日		休日	
	回答数	構成比	回答数	構成比
徒歩	33	11%	15	7%
自転車	14	5%	2	1%
バイク	0	0%	1	0%
送迎	32	11%	64	29%
自家用車	59	19%	49	22%
タクシー	9	3%	5	2%
路線バス	25	8%	12	5%
高速バス	1	0%	1	0%
観光・貸切バス	2	1%	2	1%
新幹線	73	24%	49	22%
八戸線・青い森鉄道	55	18%	22	10%
合計	303	100%	222	100%

出所：平成 26 年度 八戸駅前広場整備基本計画策定業務委託 報告書より作成

◆ 8. 1. 3 今後の想定

①エリアの想定

下図のようにエリアを分けて考えを整理した。

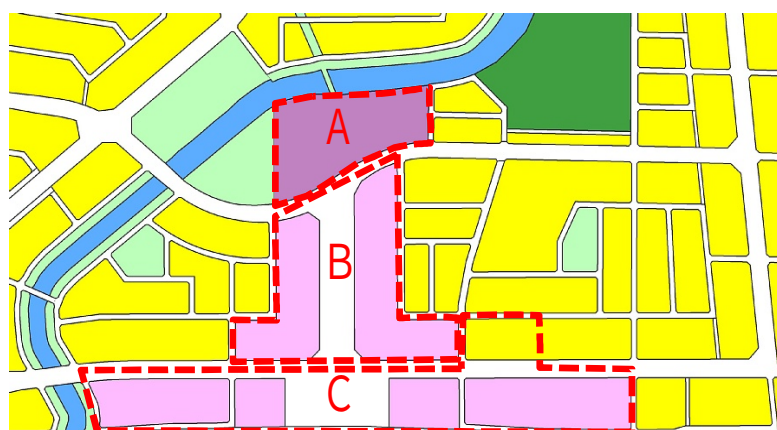


図 130 エリアごとの駐車場検討

各エリアについては次のように整理できると考えられる。

A：アリーナエリア

多目的アリーナ（フラットアリーナ）が整備され絶対数、変動量とも非常に大きな交通が発生するゾーン。日常的には関係者用の 40 台程度の駐車場がある。

また、夜間練習等の特別な場合、一部、広場を潰して駐車場を確保する考え方もあるようだが、日常的には考え難いため、今回の検討では考慮しないこととする。

B：シンボルロード沿線の商業エリア

メインの商業用地となる。一部、駐車場が混在すると考えられるが、大規模駐車場の整備は好ましくないと考えられる。商業施設で発生する交通（駐車場需要）と駐車場整備のバランスの取り方が難しいエリア。

C：シンボルロード以外の商業エリア

商業開発と駐車場整備の両面が考えられるエリア。ここでは実際に造成整備が完了するのも遅れることもあり、考え方の便のため、A、Bが規定された後の受け皿になると整理したい。いずれにせよ、将来的には様々な可能性が考えられるため、現時点では想定し難い。

②各エリアにおける発生交通と受け入れ方の想定

ここでは、現状のデータを用いた一つのシミュレーションとして、必要となる駐車場の規模について想定してみる。

◇A エリアでは、次の 3 つのパターンの交通を想定する。

- ・ トップ交通：年数回のビックイベント（5,000 人集客、840 台必要と想定）
- ・ ミドル交通：月 2、3 回の定例イベント（1,500 人集客、252 台必要と想定）
- ・ ボトム交通：日常的な利用（200 人集客、34 台必要と想定）

表 27 必要駐車台数（A エリア）

ピーク時来場者数（人）	うち自家用車利用者数 （人） ※2	ピーク時必要駐車台数 （台） ※3
5,000 ※1	1,100	840
1,500	330	252
200	44	34

※1：フラットアリーナの最大収容人数を想定

※2：ピーク時来街者数の 22%が自家用車を利用するものと想定（表 26 八戸駅までの移動手段の休日の自家用車利用率を使用）

※3：自家用車 1 台あたり 1.31 人が乗車しているものと想定（下記参考）

表 28 平均輸送人数

	自家用車	タクシー
平成 2 年	1.39	1.70
平成 6 年	1.38	1.68
平成 11 年	1.36	1.67
平成 17 年	1.34	1.65
平成 22 年	1.31	1.65
平成 27 年	1.31	1.65

出所：国土交通省 平成 27 年度 全国道路・街路交通情勢調査 より作成

◇B エリアでは、次の 4 つの商業開発パターンを想定する。

- ・大規模開発：建ぺい率、容積率を商業施設で使いきり、駐車場を持たない。840 台必要
- ・中規模開発：建ぺい率を商業施設で使いきり、駐車場を持たない。300 台必要
- ・バランス型開発：特定の施設にきた車を当該駐車場で受け入れる。0 台必要。
- ・受入型開発：商業エリア内に駐車場が整備される。300 台受入れを想定。

表 29 必要自動車台数（B エリア）

B エリアでの 開発パターン	ピーク時来場者 数（人）	うち自家用車利用 者数（人）	ピーク時必要駐車台数 （台）
大規模開発	5,000 ※1	1,100 ※2	840 ※3
中規模開発			300
バランス型開発			0
受入型開発			-300

※1：八戸中心商店街のピーク時の歩行者通行量（約 4,000 人）を上回る 5000 人と想定

※2：ピーク時来街者数の 22%が自家用車を利用するものと想定（表 26 八戸駅までの移動手段の休日の自家用車利用率を使用）

※3：自家用車 1 台あたり 1.31 人が乗車しているものと想定

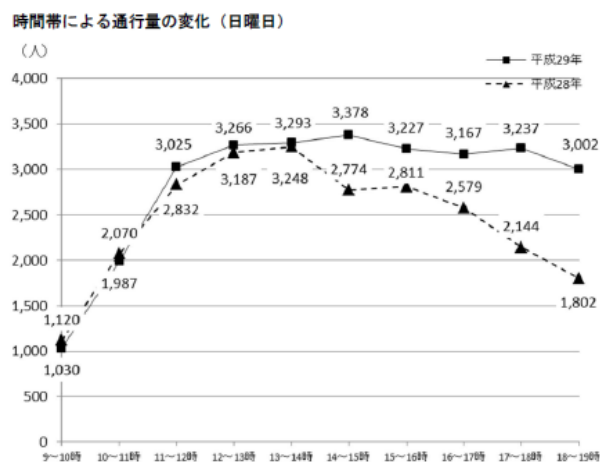


図 131 八戸中心商店街のピーク時の歩行者通行量（日曜日）

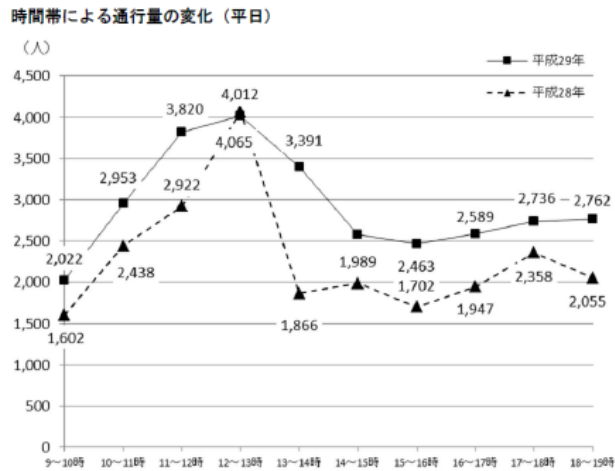


図 132 八戸中心商店街のピーク時の歩行者通行量（平日）

出所：平成 29 年 八戸中心商店街通行量調査結果

A エリアと B エリアで必要になる駐車場は単純計算で次のとおりとなる。多めの大規模開発×ミドル、中規模開発×トップを想定した場合、1,000 台ほどの駐車台数が必要となる。

表 30 必要駐車台数（エリア A,B 合算）

単位【台】		A エリア		
		トップ 840	ミドル 252	ボトム 34
B エリア	大規模開発 840	1,680	1,092	874
	中規模開発 300	1,140	525	334
	バランス型開発 0	840	252	34
	受入型開発 -300	540	-48	-266

駐車場整備パターンの想定

A エリアにおけるトップ需要に対応するための駐車場を整備することは考えにくい。このようなときには、臨時駐車場の設置、シャトルバスの運行などの施策を組み合わせる必要に対応するのが合理的であると考えられる。

A エリアで興業を行うのは主に X S M 社であると考えられ、トップ需要に対しては X S M 社が主体的に検討すべきと考えられる。この時に、地元関係の受け入れ先の駐車場選定などには市や関係団体が協力することも考えられるため、協力関係を早期に構築するのが望ましいと考えられる。さらに、興業のパターンが特定化されてきたときには、受入れ駐車場や送迎バスの配置などもある程度定型化することが、利用者にとっても便利になると考えられる。

B エリアについては、大規模開発あるいは受入型開発については極端な事例として想定外としたい。なお大規模開発の状況はディベロッパー等の事業者などが特別な計画を持って参入してきた場合などが考えられ、そのような場合には、C エリアなど周辺で立体駐車場の整備等も含めて積極的な検討が誘発的に推進される状況と考えられる。受入型開発は商業エリアのマネジメントがまちづくり計画で想定したものと異なった状態が考えられ、駐車場の心配をする部分は小さくなっていくが八戸駅西の風景はさびしいものになるだろう。

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 31 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 本地区は、中心市街地から西方約5km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。 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。 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。
	土地利用の方針 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。 ① 駅西センター地区 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。 ② 駅前広場地区 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。

	③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。 ④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 ⑤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
建築物等の整備の方針	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。 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。 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。



図 133 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 32 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㎡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、ランブラス通り（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=4.0m）を確保する。 多目的スペース（100㎡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	植樹マス进行、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）。	植樹マス进行、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	植樹マス进行、高木及び地被類を連続して配植。	植樹マス进行、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と、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、まさに、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

8.5 地域再生エリアマネジメント負担金制度について

八戸駅西地区では今後、地区全体のエリアマネジメントを行う先導的な団体・組織を立ててまちづくりを推進することが想定される。エリアマネジメントの主導者としては、様々な可能性があるが、持続的にエリアマネジメント活動を行うためには、当団体及び組織の自立のかつ安定的な財源確保が必要である。

自主財源確保に関しては、「地域再生エリアマネジメント負担金制度」の活用可能性を視野に、以下で制度の詳細を記載する。

◇制度の概要

地域再生エリアマネジメント負担金制度は、持続可能な都市経営を見据えて地域内の関係者の共創的な活動を促す取組である。エリア内の事業者や関係者は、エリアマネジメントの活動による利益を享受しつつ、当エリアマネジメント活動に要する費用を負担する。これにより、フリーライダーの出現を防ぎ、またエリアマネジメント団体の活動財源を確保することができる。

◇制度創設の背景

エリアマネジメント団体・組織の主な収入源は、自治体からの補助金や委託費、またイベント開催などの事業収益に依存するものが多い。一方で、米国や英国等の海外のエリアマネジメント活動では、BID（Business Improvement District）制度と呼ばれる費用徴収制度を活用したエリアの活性化の取組が行われている。

日本においても、民間主体のエリアマネジメント活動の取組が拡大したことを受け、海外のBID制度を参考に、「地域再生エリアマネジメント負担金制度」が創設した。

◇制度の仕組み

制度の具体的な仕組みとして、市町村はエリアマネジメント活動による受益者に対し、利益の範囲内でエリアマネジメント活用に必要な費用を徴収し、これをエリアマネジメント団体に交付する。徴収する費用については、市町村が条例で定めることができる。また、負担金制度を実施するエリアマネジメント団体は、法人格を有する必要がある。これは、エリアマネジメント団体は、市町村が徴収した負担金の交付を受けてエリアマネジメント活動を行うことから、団体内の交付金の適正管理・執行体制を整え、責任関係を明確にする必要があるためである。

その他、当制度における費用徴収の対象である、エリアマネジメント活動による受益者の利益は、エリアマネジメント活動により、事業機会の拡大や事業収益性向上等の経済効果が把握できる活動（地域来訪者等利益増進活動）が対象である。

ただし、負担金徴収の対象事業者はエリアマネジメント団体が作成する計画内容に基づくため、当団体とエリア内の事業者との合意形成が必要である。

◇制度活用の手続きの流れ

制度を活用するための市町村及びエリアマネジメント団体双方の手続きの流れを示す。

(1) 地域再生計画の作成

市町村は、地域再生計画を作成し、国の認定を得る。計画の作成にあたっては、エリアマネジメント団体から市町村への提案が可能である。

(2) エリアマネジメント団体による活動計画の作成

エリアマネジメント団体は、地域来訪者等利便増進活動計画（活動計画）を作成し、市町村に申請する。活動計画の作成にあたっては、以下の事項に留意する。

- ・エリアマネジメント活動の総受益事業者の3分の2以上の同意を得ること
- ・エリアマネジメント活動の総受益事業者の3分の1以上の事業者の同意に基づき、計画期間中の計画の取消が可能。（地域再生法第十七条の十一）

(3) 市町村による計画の認定

市町村は、エリアマネジメント団体の活動計画を、市町村議会の議決を経て認定する。

(4) 市町村による負担金の徴収と交付の交付

市町村は、事業者から負担金を徴収し、エリアマネジメント団体に交付金として交付する。負担金の徴収に係る以下の項目は条例で定める。

- ・事業者の範囲
- ・負担金の金額
- ・負担金の徴収方法

(5) エリアマネジメント活動の実施と監督

市町村は、エリアマネジメント団体による交付金を原資としたエリアマネジメント活動を監督する。市町村からエリアマネジメント団体に対し、必要に応じて活動や会計状況の報告を求めることができる。

(6) その他

エリアマネジメント活動の計画をはじめ、エリア内の負担金徴収額や徴収方法、また徴収対象事業者等は、市町村の条例やエリアマネジメント団体の活動計画等により設定することができる。このため、市町村及びエリアマネジメント団体は連携体制を図りつつ、地域経済を高める仕組として、エリア内の活動を設定する必要がある。

8.6 パブリックコメントの実施について

◆8.6.1 パブリックコメントの実施

八戸市は、八戸駅西地区まちづくり計画（案）について広く市民の意見を問うためのパブリックコメントを平成31年2月14日から27日にかけて実施した。

実施要領は以下のとおりの内容であった。

◇パブリックコメント及びその後の手続きは次の日程で実施予定です。

- (1) パブリックコメント受付開始 : 平成31年 2月14日(木)
 - (2) パブリックコメント受付終了 : 平成31年 2月27日(水) 必着
 - (3) まちづくり計画(案)の修正 : 平成31年 3月14日(木) まで
 - (4) まちづくり計画(最終案)検討: 平成31年 3月15日(金) (※)
 - (5) まちづくり計画の策定及び公表: 平成31年 3月末日頃まで
- (※)では、学識経験者等による「八戸駅西地区エリアマネジメント検討委員会」を開催し意見の集約を図ります

◇意見(コメント)の提出方法及び期限

- ①提出先: 下記の担当部局へ提出をお願いします。
- ②提出方法: 意見(コメント)を文書または図面等を含めた書類とし、提出者の氏名及び連絡先とあわせて、次のいずれかの方法にて提出してください。
 - ・担当部局へ持参し直接提出(平日の8時15分から17時まで)
 - ・郵送またはFAX
 - ・E-Mail(テキストのベタ打ちでも添付ファイル(原則としてpdf)のいずれも可)
 - ・なお、電話や口頭での意見提出は受け付けません。(ご質問は電話等でも構いません)
- ③提出期限: 平成31年2月27日(水) 必着
- ④特記事項: 文章以外の方法(文章が混在する場合を含む)または文章が200文字を超える長文になる場合には、200文字以下の文章による趣旨または概要を添えてください。
- ⑤備考: パブリックコメントの内容(場合によって一部)は公表となりますので、予めご了承ください。但し、個人情報及び特定の団体等に利害が関係する情報等を除きます。

なお、提出方法に明確な不備等がある場合には、意見(コメント)として受け付けられない場合がありますのでご了承ください。パブリックコメントへの対応結果は、まちづくり計画の公表にあわせ市のウェブサイト(ホームページ)上で行います。

◇担当部局(提出先) 八戸市 都市整備部 駅西地区画整理事業所 計画換地グループ

◆ 8. 6. 2 パブリックコメントの実施結果と市の対応方針

今回のパブリックコメントには23名の方から、まちづくりに関する積極的なコメントを寄せていただいた。

コメントについては、個別具体的な内容に踏み込んだものが多く、まちづくり計画（案）策定経緯や内容修正というより、今後のまちづくりやエリアマネジメントの推進の仕方そのものに係るものが大半であった。

よって、今年度策定のまちづくり計画に反映するものは、ごく一部になるが、今後のまちづくりのための貴重な意見として受け止め、整理をし今後引き継ぐこととする。

パブリックコメント及び市の対応方針を、表33以下の表のとおりカテゴリーに分けて整理した。なお、コメントの内容によっては複数のカテゴリーを跨ぐものもあると思われるが、代表的な意見になると思われるものにより分類した。

表 33 まちづくり計画の策定や字句に関すること

コメント	市の対応方針
八戸駅西地区は、長年「駅裏」として発展性の感じられない地区でしたが、土地区画整理事業を契機に大きな変貌を遂げているところです。 そのような中、「八戸駅西地区まちづくり計画（案）」は、「多目的アリーナ」を起爆剤として、色々なビジョンや取り組みなど密度の濃い希望に溢れるまちづくり計画で、「八戸の顔」となる表玄関として、また青森県内でも最も特色のあるまちの誕生が期待される内容と思われます。	【計画策定全体について】 コメントをお寄せいただき、ありがとうございました。地域にお住まいの皆さんの期待に沿うためにも、この計画の実現に向けて努力して参ります。
そこに住む人たちは期待に胸をふくらませています。また、スマート・スポーツシティを掲げるならば東京五輪の時期を逃すのは実にもったいないことと思われます。観光客よりもそこに住む人たちが満足するまちづくりをスピーディにしていれば、とても嬉しく思います。	
昨年暮れの市民ワークショップに参加させていただきましたが、このたびそれをまとめた計画（案）を頂き感謝申し上げます。私も想定したまちづくり概要を同様な考えであります。	
アスリート、子育てママ、ビジネスマン、地元の老夫婦、「老夫婦」という言葉に代わる言葉はないかな。	【まちづくり計画の字句の修正について】 シニア世代という表現に計画を修正しました
中心街にもサッカーやアイスホッケーを取り扱うスポーツパーがありましたが、なかなか人が集まらないような話を店主がされていました。むしろ「八戸のクラブを応援するスポーツパー」とし、サッカー・バスケ・アイスホッケーなど複数の競技を扱い交流が生まれることで、ファンの拡大につながるかもしれません。	「八戸のクラブを応援するスポーツパー」という表現について、計画の中に取り入れました

表 34 エリアビジョン全体に関すること

コメント	市の対応方針
八戸駅西地域で多くを盛り込みすぎている。東側及び中心街で機能を分担し市内回遊を図る。例えばホテル・地場産飲食は東側と中心街の既存施設を充実させる。地場文化体験等は街中のはっち・マチニワや新美術館を充実させ市内回遊を図る。同時にアクセスを改善。	【八戸駅西の外のエリアとの連携について】 八戸駅西地区だけでなく、西口と東口で連携・協力を行うなど駅周辺を一体的にマネジメントするように、各団体と協調していきます。 また、八戸駅周辺の魅力向上を生かし、八戸市全体へ波及効果、誘導効果が得られるような仕組みを検討します。
まちづくりのための具体的な取り組みで、八戸駅東口との連携・協力が少し足りないと思う。宿泊施設や飲食店が多く存在している現在、「金の落としどころ」は東地区で良いと思う。東地区商店街の再開発を市が主導すべきと思う。駅の西地区と東地区の駐車場利用を見ると、圧倒的に東地区が利用されている。ユートリー駐車場は休日満車となっている。今でさえこの状況であるのに、アリーナでイベント開催時にどうなることか。車社会であることは、否めない現実である。来る前の移動を主と考えるべき。車での西地区から東地区へのアクセスも非常に不便であることから、駅近辺で車用地下道を検討すべきと思う。	八戸駅西地区でも賑わいを創出していくために、商業の活性化が必要であると考えており、駅東地区を含めて連携・情報共有をはかりながら、八戸地域の成長のけん引役となるように、まちづくりを推進して参りたいと考えています。 駅周辺で車用地下道の検討の予定はありません。
八戸駅西口からシンボルロードを通り、多目的アリーナ沿いには、浅水川があります。その反対側の地域をメドツ河原という地名です。 地域の特性を生かすものとして、「メドツ街道」としてメドツ型（電飾）の置物で夜を幻想的に照らしてみてもはどうだろうか。 神話街道として、散歩コースをつくり「メドツの郷」と名称し、神話の世界をつくってみたらどうだろうか。	【従前の地名について】 従前の地名を大切にしてほしいという意見は多数お寄せいただいております。貴重な意見として今後の参考とします。
遠くを眺める些細な田園風景、木々の香り、里山の風景、夜の静けさでいいと思う。稲作一帯の地域を活かすためにもイルミネーションは、新たなシンボルではないと思う。 地域の人が体験できる「場」の提供と、展示会場としてのスペース、「食」、周辺は田園が広がっている。米に関して米からできるおやつ、料理等の学習場所、味覚教室、地域資産を活かし、精神的に満足するものをお願いしたい。	【地域資源（田園風景や食）について】 駅前地区は商業地としての賑わい創出を目指していく考えであるため、必ずしもご提案の趣旨には添えない部分があるかと思いますが、そのような中でも田園風景や食に関する部分など、地域資源を活かしていけるように検討して参ります。
冬季のイメージが想定されていない。広場と人の動線上は屋根を付けるか、公園のジョギングコースを含め地下暖房等で足下を凍らせない工夫をし、冬季も人が集まるようにする。 インフラ整備についてですが、四季を感じることは大事だと思いますが、路面が凍結する季節は車も歩くことも危険です。ロードヒーティングで凍結防止を提案します。自然エネルギーや廃熱利用を軸とした凍結しないスマートな次世代のインフラ整備を産学官で研究・計画をし、推進して頂きたいです。	【冬季の活性化について】 屋外で冬季に何をできるのか、何をしなければならぬのか課題であるという認識はありましたので、引き続き検討を進めます。
他地区特に海外からのお客様に親切な案内、看板表示、パンフレット等の整備、最低4ヶ国語対応は必須です。 （日本語、英語、中国語、韓国語）	【案内の多言語表示について】 多言語表示についても必要性があると認識しており、検討を進めて参ります。

浅水川と連続した公園づくりは大賛成であるが、浅水川支流は張田地区から根市、三條目、メドツ河原、根市内矢沢、人形場が隣接しているが、全体で美化に努めるよう指導すべき。特に根市内矢沢・人形場は再開発を早急に考えるべきと思う。中崎・鼠田間の地下道を活かすためにも。根市内矢沢・人形場は区画整理後、駐車場確保になると思う。	根市内矢沢・人形場地区については区画整理事業による整備が遅れておりますが、早期の完成に向けて参ります。駐車場についてはまちづくり計画に示したように別途検討します。
八戸駅西地区まちづくりとしているが、余りにもシンボルロード周辺に偏りすぎている。尻内町全体に配慮した計画でないと住民の賛同・理解が得られないと思う。特に危惧される点は学ゾーン・住ゾーン、そして駅東地区について。集・憩・活と三つのゾーンについての提案は、スポーツを連携しているが西地区全体としては、学ゾーンの充実を考えた方が住ゾーンも活気づき、憧れの環境になるかと思う。今、伸びている白山台地区は小学校・中学校の教育環境が素晴らしいからと思われる。特に白山台西小学校は建材に地元の木材を多く使用し、児童・保護者の自慢となっている。駅西地区には八戸西高があり、白山台地区より教育環境に優れている。近い将来の五戸高校吸収を考え、県に新增築の要望を市として提出すべきと思う。また、三條小学校も八戸西高近辺に移転し、三條小跡地は駐車場として利用することで、駐車場問題は解決される。それこそ、スマート（賢い）・タウンの提案。	【住ゾーン及び学ゾーンについて】 住ゾーンや学ゾーンについては、集・憩・活の三つのゾーン（駅前地区）と異なった土地利用によるゾーニングのなか、双方がそれぞれの機能、土地使用を有効に連携させ、相乗効果を図られるようなまちづくりが必要であると考えています。 住ゾーンや学ゾーンについては、駅前の賑わい創出とは異なった視点での検討についても留意して参ります。 小学校の移転については、考えておりません。
シンボルロード周辺のエリアビジョンについて 歩行者動線を意識して形成とありますが、西地区住民としては小学校への通学路、冬場の歩道確保をぜひ設定してほしい	住ゾーンも含めた、歩行者環境については重要な検討課題であると認識し、引き続き検討を行って参ります。
商業ゾーンには、地場産品を配置し、少し離れた住ゾーンに地元スーパーを誘致し、全体の活性化を図ってはどうか。	住ゾーンには、スーパーを建築できるようなまとまった保留地（市で所有する土地）はないので、関係者との話し合いの中で提案、検討します。
①永住者を募るまちづくりのためにも、教育環境整備 ②三條小学校移転でアリーナ・公園利用者の駐車場確保 ③「水都八戸」を過剰に意識しない（長根屋内スケート場アピールのため） ④シンボルロード周辺や商業施設をあまり背伸びしない ⑤八戸駅東地区との連携強化と東口商店街の際開発（例えばアーケード街） ⑥八戸駅近辺に東西を結ぶ自動車専用地下道建設 ⑦浅水川支流の全体的整備 ⑧根市内矢沢・人形場の区画整理等	【ビジョン全体について】 貴重な意見として今後の参考とします。小学校の移転は考えていません。
八戸駅～多目的アリーナまでアプローチ動線道路に接して（民間、市保留地）土地がある。土地の有効活用検討として、可能な限り敷地一体利用の協力事業として、組織体制を組み人が来てくれるまちづくり計画をめざすことが望ましいと考えます。	シンボルロード沿線の土地利用については、可能な限り敷地を一体的に利用することが望ましいと考えます。保留地についてもそのような認識で検討を進めます。
シンボルロード周辺のエリアビジョン イベントや人が集まりたくなる広場としての整備を提案します。雨、風、雪に影響の受けづらい空間づくり。ゴミを出さない、ゴミが出ない、ゴミのないまちづくりを計画して頂きたいと思います。	ゴミのないまちづくりを目指していきたいと思います。

表 35 建築物の用途・高さ・色彩に関すること

コメント	市の対応方針
八戸駅西地区のエリアビジョン 幼稚園、保育園、小学校、中学校、高等学校とあり、住宅も増加し、人口もある程度増加する可能性があります。スポーツシティを目指すのであれば、健全なまちづくり、人づくりを提案します。東口には繁華街が少なくともあります。差別化ではありませんが、西地区を駅周辺と捉えたと、西地区にはバーなどお酒を飲める場所やギャンブル性のある施設は必要ないと思います。	【用途の制限について】 ギャンブル性のある施設は、既に都市計画（地区計画）でも規制の対象になっています。バーなどお酒を飲める商業施設については、規制の対象には出来難いと考えており、むしろ商業エリアの中で適切に配置することは賑わい創出に向けて有効であると考えています。ただし、未成年者を含めて不適切な誘発等がされないよう、まちづくりの中で留意して参ります。
商業地域のエリアビジョン スポーツ中心の購買意欲を持てるショップ、誰もが利用できる広いカフェやフードコート、スポーツジムなどの建設、誘致の推進。スポーツ後に利用できる温泉、シャワールーム（民間、公共）があれば、公共の交通機関も使いやすいと思います。お酒の飲める場所はいらない。健全にスポーツを楽しめる場所を計画して頂きたいと思います。	
商業ゾーンの地区計画で建築物の高さ制限が24mとなっているが、もっと高層の建築を出来るように変更できないか。例えば高さ30m程度の提案がある。	【建築物の高さや色彩について】 地区計画の高さや色彩の制限は都市計画法の手続きに沿って定められたものであり、任意計画である本まちづくり計画より一層、変更手続きのハードルが高いものとなります。本まちづくり計画にも記載している、まちづくりのデザインルールを検討する中で関係者一同の合意があれば、変更に向けた協議をはじめめることも可能であると思われますが、計画変更手続き及び建築確認申請とも法による手続きが必要となります。
シンボルロード沿線の建物について、3色程度の統一カラーを定めてはどうか。また高さを均すようにできないか。	
シンボルロード沿いをはじめとする活ゾーンはともかく、沿道地区も18m以下のホテルや運動施設が建設可能だったはずですが、しかし、方角の都合上、沿道地区に高い建物が建つと北側の家は日当たりが悪くなり、大きな不満を生みます。地域住民が納得できるまちづくりのためにも、日当たりについては配慮してほしいです。	

表 36 スポーツ（シティ）に関すること

コメント	市の対応方針
公園に子供用の遊具をただ設置するだけでは、スポーツシティとしては少し物足りないかと思います。ニュースポーツという言葉が正しいかはわかりませんが、スラックライン、チェイスタグ、ディスクゴルフといったスポーツをご存じでしょうか？これはあくまで一例ですが、「八戸駅西では物珍しいスポーツを体験できる」という話題性を少しの設備を用意するだけで生むことができるのではないのでしょうか。もしくは、よりダイナミックなアスレチックなど話題性のあるものを取り入れるのはどうでしょうか。	検討の過程では、スポーツの専門家の方々などからも様々な競技種目などのご提案をいただいております。現時点では、各種目ごとの具体的な検討にまで踏み込んでおりませんが、八戸駅西地区にふさわしい施策の展開につなげていけるように引き続き検討します。
教職員アイスホッケー大会というものがあり、大人になってからアイスホッケーを始めたのですが、体験してはじめてわかる魅力があります。七夕祭りの際にフリーブレイズが催しとしてユニホックの簡易版を出していましたが、そういったものやアクリル板のシートとゴールを用意してシュート体験ができるコーナーをフラットアリーナに常設するなどのアイディアがあると思います。 また、ホッケーの防具を無料でレンタルできたり、競技人口を目指すのであれば縁のない人からもおさがりがもらえたりできる仕組みがあればよいと感じます。	スポーツの参加の方法としても、プロスポーツを見る、応援するといったほかに、自ら参加するスポーツの実践も必要と思います。八戸市では、今年度、別途スポーツ推進計画を策定中ですので、こちらの検討とあわせて、八戸駅西地区のにぎわい創出に向けて参ります。

スポーツは一時的な集客で、提案に「水を差す」かもしれませんが、日本のアイスホッケーは、チーム減少傾向にある。アジアリーグの参加チーム減の報道もされている。「氷都八戸」は健在でありたいが、それは、「八戸市長根スケート場」の称号と言っても過言ではないと思う。先日の「クロージングイベント」の盛況ぶりは今でも興奮している。	長根リンクは、氷都八戸の中心的な場所であると考えますが、氷都八戸はホッケーリンクなども含め、八戸市全体としての文化であると考えています。
多目的アリーナが建設されることで、急にスマート・スポーツシティなる発想となった感が否めない。そもそも、全国的にみても一部を除いては、新幹線駅周辺は活性化され、街として機能し、成功している方が多いように思う。外部から参入の大型施設に頼らずとも、企業誘致（商業・娯楽・飲食等）に取り組み、新幹線駅周辺の賑わいを生むよう望む。 安心安全で、楽しい、働きやすい、住みよい、集える街づくりをお願いしたい。	【アリーナを核としたスポーツのまちづくりに関すること】 新幹線駅周辺の賑わいを生む、安心安全で、楽しい、働きやすい、住みよい、集える街づくりに向けて、有効な施策を実施していきたいと考えています。なお、施設誘致の際には、市内の商工業者を優先します。
提案されている「アリーナ・公園のエリアビジョン」の内容は、是非「長根」地区でお願いしたいと思う。また、シンボルロード周辺のエリアビジョンの内容も、長根地区でのアレンジをお願いしたい。商業地域のエリアビジョンについては、不透明感が多く、期待される将来像が見えない。朝市や横丁は現在の場所だから繁盛しているのであって、西地区での朝と夜は静寂であった方が、逆に健全さを感じるかもしれない。スポーツショップ・スポーツバー・スポーツセンターは一つのビル内では考えられるが、他の店舗が特に浮かんでこない。今の住ゾーンでは、スーパーマーケットの進出も簡単ではないと思う。	また、スポーツのコンテンツに関しては、ビジュアル化をはかるほか、アクセスのインフォメーション等も充実させて参りたいと考えます。 各種意見を貴重な提案として今後の参考にします。
軽井沢町の「ケラ池スケート場」を検索してみてください。自然を利用した楽しそうなリンクです。特設屋外スケートリンクの参考になるかもしれません。	
アリーナを核としたまちづくり 「氷都八戸」を象徴するスケートリンク場を核としたまちづくりの基本コンセプトはいいと思います。アリーナを中心にスケート、アイスホッケーだけでなく、地域に根差し始めた他のスポーツチームやこれから取り組んでみたいスポーツなど幅広く「する」「観る」場としての計画はいいと思います。 少子化に伴って、競技人口の減少や運動をする機会の減少、競技・運動ができる場所が少ない等様々な問題がある中、総合的にアスリートを育成できる場、簡単に誰もがスポーツを学んだり体験できる場、健康に興味が湧く場等スポーツシティとしての計画を提案します。	
スポーツに対するモチベーションの上がる街づくり。スポーツ観戦やコンサート鑑賞前後の高揚感をさらに上げる雰囲気づくり。スポーツに興味関心のある人をどんどん呼び込むコンテンツの提供。	
街づくりのイメージを近隣住民や市民が共有し、参加できるよう、エリアビジョンのイメージを明確化・具体化したコンセプト／PRムービーをつくり、TVCMやインターネットで配信する。	
スポーツ・アスレジャーに関連する広告・ビジュアルイメージを全面的に打ち出し、街づくりのコンセプトを視覚化し、雰囲気を作り出す。	
街全体にフリーWi-fiを整備し、Web、スマホのアプリ等により街の情報発信やイベント開催時に便利な情報、スポーツへの参加を促すコンテンツを作る。（商業地域でのテレビ／ラジオ放送との連携）	

表 37 アリーナ及び公園に関すること

コメント	市の対応方針
イメージ図にはフラットアリーナ前でヨガや3×3に興じる光景がありましたが、設備だけがあっても初めての人には敷居が高いと思われます。人とプログラムが充実し、一人でも参加してみようかなと思えるものでなければ、沼館のバスケットのように閑散としてしまうのではないのでしょうか。都会のフットサルコートでは「個サル」といって見知らぬ人同士が集まってやる時間帯がありますが、時間とリーダーが明確でむしろワンコインくらいの参加費があった方が参加しやすいのかもしれない。	【アリーナ及び公園について】 貴重な意見として、個別の施策検討の段階となりましたら、ご指摘を参考とさせていただきたいと考えます。
アリーナ・公園について ・ジョギングコースを整備し、キロ数等明示し、皇居のように経験者・初心者問わずランナーが集まるコースを作る。 ・公園の芝生部分は、ニューヨークのセントラルパークのように、シートを敷きそれぞれ自由に楽しめる雰囲気にする。 ・朝市や屋台は、八戸には館鼻岸壁朝市等あるため、それらとは差別化を図り、若い世代向けの海外風のマルシェ（ヘルシー・オーガニック）を行う。 ・近隣住宅街にはペットが多いため、ペット関連のイベントを行う。	
私は犬を飼ってはいないのですが、公園内を散歩ができることと、首輪を外して野放しにできるドッグランとでは少し違うらしいです。ペットを通した人の交流も生まれることと思います。	多様な方々が訪れるまちにおいて、犬の散歩などがどのように行われるのが望ましいのか検討課題の一つとしてとらえさせていただきます。
川沿いに遊歩道やサイクリングロードを整備〔身近に川がある環境を活かす。桜並木で花見を楽しむ、イルミネーションやライトアップで春以外も楽しめる場に。小さな子どもも安心して遊歩道を歩けるよう整備する。〕	【浅水川の活用について】 川沿いの遊歩道については現段階の区画整理事業の設計にも含まれており、まちづくり計画の考え方にも合致しています。今後、沿川のまちづくりに向けて、具体的に検討して参ります。サイクリングロードの意見については参考とします。
アリーナ・公園のエリアビジョン 浅水川を中心にした、四季を感じられるランドスケープづくりはいいと思います。小さくとも四季を楽しめる森林公園づくりを提案します。アリーナ周辺の広場の整備、浅水川両岸の車両に影響を受けない（橋の下をくぐるなど）ウォーキング、ランニングコースの整備を提案します。私たちが小中学生の頃は浅水川の堤防を走りました。現在、その堤防も、西地区整備のため橋ができ車両に影響を受ける状態になりました。交通事故に会う危険性のないコース整備を望みます。川は長く、堤防も実は長い。造られた放流川もある。エリアはスマートにはならないが、健康志向、長寿社会を目指す整備としてはコンパクトにする必要はないと思います。マラソン大会などイベント企画も出来ると思います。整備の拡張でサイクリングロード兼用も可能だと思います。エリアを広くできる可能性がこの土地にはあると思います。	

表 38 商業ゾーンに関すること

コメント	市の対応方針
ホテル、マンション、スポーツジム、お土産店においてはニーズ的な問題もあると思います。ホテルは東口側にすでにあること。マンションは住宅地に混在することに違和感を覚えること。スポーツジムは一見運動意欲が高まるように見えますが、公園やフラットアリーナと運動する人たちを取り合う形になるのではと思います。お土産店についても駅西が賑わえば、ユートリーの売り上げが下がるのではないのでしょうか。	
屋内の子どもの遊び場 [駅近くに観光客も気軽に利用できる市運営の無料施設をつくり、定期的にイベントを開催し交流の場とする。]	
ショッピングモール [スーパー、薬局、カフェ、フードコート、服屋、ベビー用品店、映画館、市役所支部が揃えば、老若男女問わず日常的に利用客が多いことは容易に想像できる。]	
多目的アリーナ利用者のみならず、駅から離れた集ゾーンまで誰もが歩きたくなる店舗や施設の配置が必要と考える。 また近くに高校もあることから、学生にも多く利用していただけるまちづくりを目指し、電車を利用してでも集まりたくなる工夫をすることで長きにわたり活気溢れるまちとなるのではないだろうか。 良い例として、弘前のヒロロ・秋田のアルヴェ・鶴ヶ島のワカバウォーク・川越のクレアモール・盛岡の啄木であい道・目黒川の桜並木を挙げる。	
アリーナ・公園のエリアビジョンについて 外国人に対して、国によって食べられない肉、食品などに気をつけている店があるとよいのではないのでしょうか	
商業地域に期待される将来像について 西地区にはカフェが1店も有りません。おしゃれなショップも1店もありませんでした。みんなでつどったり、おしゃべりする所もありませんでした。ぜひ幅広い世代の憧れとなる周辺住環境への貢献をお願いします。	
商業地域について ・消費に特化させる／目的を明確にする。 ・すでに東口及び中心市街地にある観光PR情報等の発信施設や多目的・不特定多数を対象とした無料の交流スペース等は、他地区との差別化やイメージの保持の観点から、一切排除する。また、近隣にすでにあるチェーンの店舗（スーパー、ホームセンター、100円ショップ等）は、車でいつでも行くことができる。そうではない、わざわざ歩いてでも行きたいと思わせる商業施設・雰囲気をつくる。 ・ジョギングや、スポーツジムでの運動をしてそのまま歩いて買い物もできるような街にする。 ・各店舗は、外から中が見え、入りやすく、開放的であること。	テナントの構成については、現時点では市民ワークショップなど市民の方々から期待されるものを列挙しつつ、全体的なビジョンをとりまとめた段階に留まっています。今後、具体的な出店段階には権利者の方の主体的な考えが重要となってきますので、ご指摘のような意見があることも協議しながら、まちづくりに向けて参ります。 まちづくり全体の中では、高校生も含め徒歩利用に便利なまちづくりを推進していきたいと考えています。このためには、関係者が協力して、まち全体で効率的な歩行者の動線を作り出していくことが望ましいと考えています。
働く人（従業員）のことを考え、寮を作ってもいいのではと思いました。年齢は不問にし、冬場だけの契約も可能にして。そうすれば若い人の県外就職も減り駅が近いので遠方の人でも安心して働けるのではないかと考えています。そしてアウトレットを作り八戸にはないファッションブランドを誘致できればいいなと思います。	地元の方々にとって便利な食料品や日用雑貨などを購入できる施設が必要であるとの意見は多くいただいておりましたので、まちづくりの中で実現できるように働きかけてまいります。 ギャンブル性のある施設など特別なものを除いては、特定の用途の商業施設の立地（テナントの参入）を予め規制しておくことは難しいと考えておりますが、まちづくりのルールづくりの中で好ましくない施設があるのか検討したいと思います。むしろ望ましいテナントの誘致に向けて積極的に働きかけていくことが有効ではないかと考えています。
現状八戸市は、風土を活かした観光資源において多様な魅力を誇る一方、地元暮らし若者や消費世代（30代～50代）においては流行の飲食やショッピングを楽しめる場が少なく、SNSを通して日本中・世界中の最新の情報が得られる現代にあっては物足りなさを感じる。 そこで、観光客はもちろん、地元の若い世代・消費世代が喜び、積極的な消費活動を行えるようなおしゃれで都会的な魅力のある街づくりをしてほしい。	市の保留地を売却する際には、ご指摘のような意見があることを検討します。

街全体のエリアビジョンについて ・他地区との差別化・別世界を感じさせる。 ・スポーツ×ファッション⇒アスレジャーの似合う街 ・ヘルシーなイメージを持つ都市部・海外の街をイメージした雰囲気づくり（ロサンゼルス、ニューヨークセントラルパーク、ウィンタースポーツがさかんな北欧など）。 ・スマホ・インターネット等最先端の通信技術の活用。	【再掲】 テナントの構成については、現時点では市民ワークショップなど市民の方々から期待されるものを列挙しつつ、全体的なビジョンをとりまとめた段階に留まっています。今後、具体的な出店段階には権利者の方の主体的な考えが重要となってきますので、ご指摘のような意見があることも協議しながら、まちづくりに向けて参ります。 まちづくり全体の中では、高校生も含め徒歩利用に便利なまちづくりを推進していきたいと考えています。このためには、関係者が協力して、まち全体で効率的な歩行者の動線を作り出していくことが望ましいと考えています。 地元の方々にとって便利な食料品や日用雑貨などを購入できる施設が必要であるとの意見は多くいただいておりますので、まちづくりの中で実現できるように働きかけてまいります。 ギャンブル性のある施設など特別なものを除いては、特定の用途の商業施設の立地（テナントの参入）を予め規制しておくことは難しいと考えておりますが、まちづくりのルールづくりの中で好ましくない施設があるのか検討したいと思えます。むしろ望ましいテナントの誘致に向けて積極的に働きかけていくことが有効ではないかと考えています。 市の保留地を売却する際には、ご指摘のような意見があることを検討します。
・テレビ／ラジオ（インターネット）等の生放送スタジオ オープンなスペースで休日・イベント時に生で情報発信をする。アリーナイトに出演する関係者・有名人が出演したり、一般市民が参加して番組制作・生放送・配信する。	
イメージ図からお洒落な街並みの印象を受け、とても楽しみではありますが、スーパーやコンビニ、郵便局や銀行など生活に関わる部分を優先させてほしいです。	
現在八戸市の映画館は1件ありますが、東宝配給の作品は封切日に上映されることができず、ヒット作はおいらせ町のTOHOシネマズ下田に行くしかありません。黒澤明監督作品で多くの東宝映画を手掛けた八戸出身の偉人「小國英雄」氏を輩出したにもかかわらず、東宝配給作品が市内で見れないのは非常に残念であり、可能であれば商業エリアに若者が集まりやすいオシャレなTOHO系のシネコンを新設してほしいです。	
UNIQLO等の外国人も利用しやすいシンプルデザインの服屋 〔八戸駅に降り立った瞬間、手持ちの服で過ごすのは厳しいと感じる人は多い。私自身もそうだったが、他県から来た友人達もまず頭をよぎったのはどこで服を買い足そうかという事だった為、駅チカにあれば当然利用客は多いと考える。〕	
大人の鑑賞に耐えられるプラネタリウムを作ったらどうか。設計上可能なら、優れた朗読とコラボしたり、小規模ライブを開催出来る建物が良い。八戸駅西口から、尖った文化を発信してプラネット都市八戸をアピールしてはどうか？プラネタリウムは、今はシナリオがありきたりだし、上映のしかたも、一寸気持ちが悪そうじゃない状態なので、これに革命を起こせばビジネスチャンスなのではないか。プラネタリウムと言えば、八戸というイメージが世界に発信出来ると良いと思う。	
・ゲストハウス・カプセルホテル（共用キッチンスペースやカフェ） 東口にはすでにビジネスホテルがあるため、それらとは差別化を図り、低料金でありながらおしゃれで現代的な宿泊施設として若い観光客や外国人観光客を集客する。出会い・交流の場としての効果も期待できる。	
・レンタサイクル 主に観光客へ向け、周辺地域や市内での乗り捨て可能とする。	
・スポーツジム（24時間又は早朝・深夜対応） ジョギングや公園でのヨガ等をする人も使えるシャワーやコインロッカーを備える。本格的なマシンを多数備える。スポーツ用品店と連携し、ウェア等の提案・展示等を行う。	
・料理教室（キッチンスタジオ） ヘルシーフード、有名料理家によるイベント、男性向け、年代別などさまざまな料理イベント等を行う。テレビ・ラジオの生放送と連動できる。	
・オープンカフェ 八戸市内にはあまり無く、オープンカフェが似合う通りも無い。ペット可など。	
・海外食材 ・オーガニック食材等のスーパーマーケット 日常的なスーパーは不要。歩いて持ち帰れるようなおしゃれなパッケージ・紙袋等であること。	
・早朝・深夜営業の飲食店 朝食を食べられる飲食店。深夜営業の店は、東口に和風の居酒屋等があるので、スポーツバー・カフェなど。	
・ジュース・コーヒースタンド 飲みながら歩いてショッピング・散策等を楽しめる。	

表 39 駐車場や交通に関すること

コメント	市の対応方針
駐車場についてです。 先日配布された資料を持って職場の方々、30 人程に意見を聞いてみました。 ほとんどの方が駐車場がないのであれば利用はしないという意見が多数でした。 やはり八戸は車社会ですから立体駐車場をしっかりと整備したほうが確実に人は呼び込めると思います。 理想は公共交通機関なのは分かりますが、現実を見てもらわないと、いつもの求めていることと違うことをやる八戸市のままです。	【駐車場について】 駐車場については、現時点ではまちづくり計画に示した内容以上の具体的なところは申し上げられませんが、車利用の方々がアクセスできないというようなことの無いように状況を確認しながら、必要な施策を検討します。一方で、公共交通機関利用の理念についても、引き続き推奨して参りますので、ご理解とご協力をいただきますようお願いいたします。
駐車場を整備し過ぎるのは「駅前立地」の魅力を減退させてしまう。車でなく、人が行き交う場でありたい。そのためにも、公共交通機関（さらにきめ細やかなに充実させて）利用を強力に推奨したい。	貴重な意見として今後の参考とします。駐車場については、まちづくり計画に示したように別途留意しながら検討を進めて参ります。
駅の二階（新幹線通路）からシンボルロードまでを直線の渡橋で接ぐ。これにより駅からの眺めの効果と人の流れを促し”行き易さ”を実現できると思います。また、“人”と“車”を分離することで安全を確保することが出来ると思います。	【二階通路（歩道）の整備について】 例えば、仙台駅のように駅前の 2 階部分にいわゆるペDESTリアンデッキと呼ばれる歩行者専用の施設を配置することも計画とすれば考えられます。八戸駅西地区でも、同様の検討を行った経緯がありますが、八戸駅西口の交通量などから整備は難しいと考えています。
シンボルロードとアリーナ及び駅とシンボルロードの一階部分（渡橋の下）の横断歩道は、“人を優先し待たせない”ことを考慮したコンピューター制御による信号機を設置し管理する。これにより混雑時、閑散時にかかわらず歩行者が安全にスムーズに歩行することが出来ると思います。	【信号制御について】 信号制御などにつきましては、提案の趣旨も踏まえて交通管理者などと協議を進めたいと思います。
駅西の活性化により、賑わいが増し大変嬉しいが、交通量が多くなる。八戸西インターも開通され、駅へ向かう八戸西高校の横の道路をスピードを落とさず走る車が増える。この道路は狭く、歩道もない。しかしながら、大通よりも優先されていて、危険である。周りの住環境も考慮して、信号機を設置するするなどし、進めてほしい。	
シンボルロード中間にある横断歩道は、シンボルロードの周遊性を高めるために、とても重要なものであると思います。しかし、イメージ図を見た限り、横断歩道のみで、信号機がなかったと思います。信号機以外でも、車を気にせず渡れるような、安全に渡れるような対策が必要だと思います。 安全性を高めることにより、さらなる周遊性の促進が期待できると思います。	

表 40 エリアマネジメント全般に関すること

コメント	市の対応方針
まちづくり協議会の立ち上げとして、建設費、運営費含めて資金調達が重要な課題です。官民一体事業展開で事業会社設立体制を構築することが成功のかぎと考えます。	【まちづくり協議会について】 まちづくり協議会の資金調達は重要な課題であると認識しております。これらも含めて、協議会の検討に際しては官民協働で事業を推進して参りたいと考えます。
八戸駅西地区スマートスポーツシティの実現に向けて、地権者、地元、関係者が協力して何ができるか、今後のまちづくり計画の進め方に、まちづくり協議会設立の記載がある。この組織に属することは必要と考える。但し、だれか運営資金を拠出し、地権者等をまとめていくのか、利害関係、専門知識含めて民間だけでできるものではないと思うので官民共同事業として組織（建設、運営）支援協力し、かつ事業計画の具現化が不可欠であると考えます。	
エリア全体のマネジメントを行う組織には、他地区での経験値を有する方々の参加及び一定以上の知見と発信力のあるリーダーが不可欠です。	【マネジメントを行う組織について】 マネジメントを行う組織に知見と発信力のある方が参加していただけるよう期待しており、関係者ともども共通認識としたいと思います。また、ボランティアの方が参加しやすい仕組み、学生の方も、まちづくりに積極的に関われる仕組みについても検討します。
ボランティアチームの結成及び運営を手がける組織を立ち上げイベントやスポーツ大会にはボランティアの方々に多数参加してもらいましょう。	
まちづくり準備協議会に、学校関係者等が関わるという記載を拝見いたしました。その先のまちづくり協議会、まちづくり会社のについても、学校関係者(中高生)を関わらせたい方がよいと考えています。 理由は以下の通りです。 1、将来的に地元に戻ってくるためには、地元への誇りが必要。その誇りを、まちづくりに関わることによって持つことができるから。 2、若者が訪れるまちにしなければ、将来足を運ぶ世代がいない状態になってしまう。そこを、若者の意見を反映することによって若者が訪れやすい空間を創出することができる。 3、まちづくりに関する世代交代(引き継ぎ)がスムーズになり、地元に残る若者の確保につながる。	

八戸駅西地区まちづくり計画 補足資料

平成 31 年 3 月

八戸市 都市整備部 駅西区画整理事業所

調査会社：株 式 会 社 三 菱 総 合 研 究 所