

内丸地区（本八戸駅通り） まちづくり基本構想



平成18年9月
八戸市

目 次

1 . 前提的条件、経緯の整理	1
(1) まちづくりを考える区域と都市計画	1
(2) 都市計画マスタープランにおける位置づけ	2
(3) 中心市街地活性化基本計画における位置づけ	2
(4) これまでの経緯	3
2 . まちづくりの課題・現況と目標	5
(1) 本八戸駅通り	5
(2) 内丸地区全体	6
3 . 内丸地区のまちづくりの考え方	7
(1) まちづくりのテーマ	7
(2) 基本方針（骨子）	7
(3) 本八戸駅通り（及び都市計画道路 3・5・1）の整備・ （基本構想図）	8 9
(4) 協定等に基づくまちづくり	11
(5) 生活道路及び常海町通りについて	11
(6) 安全・安心のまちづくり、協働のまちづくり	11
4 . 事業化のステップ	12
(1) 都市計画道路の事業化について	12
(2) 協定等に基づくまちづくりについて	13

本構想の位置づけ

この構想は、今後の内丸地区のまちづくりの基本的な指針、方向性をまとめたもので、内丸地区で行うことが想定される都市計画事業や規制などを具体的に検討する前に、これまでのまちづくりの経緯や課題・現況を整理し、様々な施策を横断的・総合的に考えながら、市が地区住民とともに策定したものです。

本構想により、直接法規制等を行うものではありません。

1 . 前提的条件、経緯の整理

(1) まちづくりを考える区域と都市計画

基本構想を策定する対象区域は、下図（図1、2）に示す区域とします。この区域は、内丸第一、内丸第二、内丸第三、内丸第四、内丸第五、常海町の6町内会が活動している区域にあわせました。

【図1】対象区域と都市計画（破線範囲内が対象区域）



【道路】

- 3・4・2 本八戸駅南線（幅員 16m） 整備済み
- 3・5・1 沼館三日町線（幅員 15m） 未着手
- 7・7・8 柏崎一丁目線（幅員 6m） 整備済み

【公園】

- 3・3・1 三八城公園（面積 1.6ha） 整備中

【用途地域】

- 近隣商業地域（容積率 200%、建ぺい率 80%）
- 商業地域（容積率 400%、建ぺい率 80%）
- 商業地域（容積率 600%、建ぺい率 80%）

【その他】

- 駐車場整備地区（対象区域内全域）
- 防火地域（商業地域のうち容積率 600%の区域）
- 準防火地域（防火地域を除く対象区域内全域）

【図2】区域図（実線太線範囲内が対象区域）



(2) 都市計画マスタープランにおける位置づけ

平成16年3月に八戸市が策定した都市計画マスタープランでは次のように位置づけられています。

- ・本八戸駅と三日町をつなぐ本八戸駅通り（主要地方道本八戸駅停車場線）は、公会堂、市庁前の広場と一体となったゆとりのある歩行空間を確保しながら、緑豊かな通りとして整備をすすめます。（P73）
- ・本八戸駅通り沿いは、積極的な植栽による豊かな緑空間と広い歩行空間が一体となったうるおいあふれる景観の形成を図ります。また、沿道の店舗は、鉄道で中心市街地を訪れた際の玄関としてふさわしい街並みの形成を図ります。（P74）
- ・三八城公園に本八戸駅通りからアクセスするアプローチを充実させ、だれもが利用しやすい空間を形成します。（P74）
- ・三社大祭やえんぶり、七夕などの祭、片町朝市、三八城公園（八戸城跡）や八戸城角御殿表門などの南部藩の城下町に由来する豊富な歴史資源を活かして、訪れる人や市民が歴史文化を実感できるまちづくりを行います。（P70）

(3) 中心市街地活性化基本計画における位置づけ

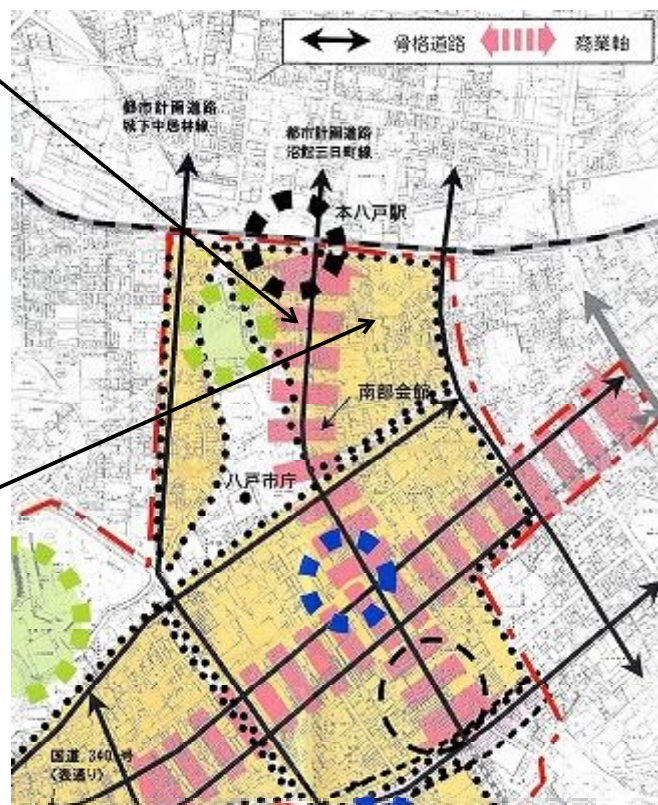
平成12年3月に八戸市が策定した八戸市中心市街地活性化基本計画「みなとと祭の市日町・はちのへ」では次のように位置づけられています。

商業軸の形成（駅通り商業軸）

本八戸駅から南部会館付近までは、新たな都市計画道路の整備とその周辺の建物更新等の誘導、また南部会館からゆりの木通りまでは、道路整備とともに沿道駐車場の集約や景観的な統一等の誘導により、商業軸として魅力を高める取り組みを展開する。（P40）

良好な都心居住中心の混在市街地

道路整備と一体的に面的な改変を行い、商業地域の容積率を活かした居住施設と商業施設とが一体的に混在した良好な市街地へと誘導する。（P40）



【図3】中心市街地活性化基本計画より

(4) これまでの経緯

本八戸駅通りの都市計画道路は、昭和 11 年 4 月 28 日に都市計画決定されましたが、未だに着工されていません。この 70 年の歳月の中で、本八戸駅通りを中心に内丸地区のまちづくりについては幾たびも検討が重ねられてきました。ここで、現時点で把握できるまちづくりに向けた主な経緯（町内会等の活動は除きます）と都市計画道路（3・5・1 関連）の決定の経緯を整理します。

1) まちづくりの主な経緯

昭和 49 年度	○「本八戸駅前地区再開発基本計画」の調査
昭和 52 年度	○八戸市内丸商店街診断
平成元年度	○本八戸駅通街区まちづくり懇談会
平成 5 年度	○八戸市多機能交流拠点整備事業基本設計の調査
平成 10 年度	○本八戸駅通り振興会の設立（以下、「振興会」と記す。）
平成 11 年度	○ 3・5・1 地形測量委託にて現況平面図の作成 ○振興会の役員会の場で 3・5・1 の幅員変更案の提示
平成 12 年度	○県に 3・5・1 の重点事業要望 ○振興会と勉強会、講演会の開催 ○チャレンジショップ「創屋ほんぱち坂」の開店
平成 13 年度	○県に 3・5・1 の重点事業要望 ○測量委託にて 3・5・1 の縦断図、横断図の作成 ○ 3・5・1 の計画幅員について検討し 20m を目指す ○振興会メンバーを中心にまちづくり研修会を 5 回に渡り開催
平成 14 年度	○県に 3・5・1 の重点事業要望 ○県から 3・3・8 の整備に多額の投資をしていると回答
平成 15 年度	○県に 3・5・1 の最重点事業要望 ○都市計画マスタープランワーキング会議のグループで検討
平成 16 年度	○県に 3・5・1 の最重点事業要望 ○「本八戸駅どおりまちづくりワーキング」が発足しアンケート調査 ○都心地区再生プロジェクトを立ち上げ緊急に実施する必要がある 10 の施策のひとつに本八戸駅通り地区を位置づけ検討 ○都心地区再生市民ワークショップの開催（4 回）
平成 17 年度	○県に 3・5・1 の重点事業要望 ○都心地区再生市民ワークショップの開催（8 回） ○ほんぱちどおりチャレンジ・フェスタの開催 ○内丸地区のまちづくりを考える寄り合いの開催（4 回）
平成 18 年度	○県に 3・5・1 を含む道路の最重点事業要望 ○都心地区再生市民ワークショップの開催（5 回の予定） ○内丸地区のまちづくりを考える寄り合いを開催（3 回）し、地区住民と意見交換のうえ「内丸地区（本八戸駅通り）まちづくり基本構想」を策定（9 月 27 日）

2) 都市計画道路の決定の経緯

	本八戸駅前 ～ 吹上小学校 前	本八戸駅前 ～ 吹上小学校 前	本八戸駅前 ～ 三日町交差 点	本八戸駅前 ～ 三日町交差 点	沼館一丁目 交差点～ 三日町交差 点	沼館一丁目 交差点～ 三日町交差 点
計画決定 の内容	当初決定	一旦廃止	幅員、終点 の変更	起点の変更	起点の変更	交差構造の 変更
番号	2・1・1		2・2・1	2・2・1	3・5・1	3・5・1
路線名			駅前線	八戸駅前線	沼館三日町 線	沼館三日町 線
決定主体	内務大臣	建設大臣	建設大臣	建設大臣	八戸市長	青森県
決定 年月日	S11.4.28	S32.1.22	S32.1.22	S44.5.16	S47.1.29	H15.3.12
起点	大字八幡町		大字八幡町	内丸	沼館一丁目	沼館一丁目
終点	大字類家字 中居		大字三日町	大字三日町	大字三日町	大字三日町
幅員	18m		15m	15m	15m	15m
延長			750m	670m	1,850m	1,850m

市道部分である沼館一丁目交差点～本八戸駅前については、幅員15mで整備済みです。本八戸駅前付近（本八戸駅前から三日町方面）では、当初は現道の位置に都市計画道路がありましたが、昭和47年の変更以降、沼館方面から見て鉄道の高架下を通り、そのまま直線的に三日町方面に抜ける現在の位置になっています。

2. まちづくりの課題・現況と目標

ここでは、区域の現況と課題、まちづくりの目標について整理します。

(1) 本八戸駅通り

課題・現況

- ・本八戸駅通りは概ね9mの幅員の中、2車線で一日数千台の自動車が通行しており、狭隘で危険な歩行者環境となっている。
- ・JR本八戸駅の利用者数は一日千数百人程度（平成16年度）であり、中心街や学校等との位置関係から、本八戸駅通りを通行する歩行者も相当に多い。
- ・商店街は活力を失いシャッター通り化しつつあり、夜はほとんど消灯しており暗い。
- ・八戸市の中心市街地最寄りの駅前通りとしてみすばらしいという市民の意見が多い。



【写真1】 夜の通りの様子(暗い)



【写真2】 安全性の確保が望まれる歩行空間



【写真3】 積雪時において危険性が増す歩行空間



【写真4】 活力を失いつつある商店街

目標

- ・安全・安心な交通環境の形成
- ・緑空間と広い歩行空間が一体となったうるおいあふれる景観の形成
- ・鉄道で中心市街地を訪れた際の玄関としてふさわしい街並みの形成
- ・地区住民に便利な食料品・日用雑貨店などを中心にした商店街の形成

(2) 内丸地区全体

課題・現況

- ・ 狭隘な常海町通り及び生活道路
- ・ 照明灯、防犯灯などが無く暗い場所が点在
- ・ 密集住宅地の中に空き家や未利用地が点在することや、このような土地に隣接しながら高容積のマンションや広い駐車場が混在するなど土地利用の統一感が失われつつある。
- ・ 樹木など保存したい要素への対応
- ・ かつての八戸城ゆかりの地域資源など歴史的・文化的な価値の再考
- ・ 安全・安心な生活を支えるコミュニティ活動の啓発



【写真5】 常海町通りの様子



【写真6】 狭隘な生活道路



【写真7】 歴史的な資源・緑などの保全したい要素



【写真8】 地区内に点在する高層マンション

目標

- ・ 狭隘道路の解消
- ・ 防犯上危険な箇所などの解消
- ・ 良好な住宅地としての土地利用推進
- ・ 樹木などの保全
- ・ 歴史的・文化的な価値の再考
- ・ 安全・安心な生活を支えるコミュニティ活動の推進

3 . 内丸地区のまちづくりの考え方

(1) まちづくりのテーマ

まちづくりのテーマを次のように定めます。

都心地区へ続く歩いて楽しい通りと良好な住宅地の形成

八戸市中心市街地の玄関口である本八戸駅から都心地区（三日町や十三日町など）へ向けて、歩いて楽しい通りの形成をはかるとともに、都心地区周辺の地域資源（三八城公園やおがみ神社など）を巡る回遊性についても配慮します。内丸地区全体としては、都心地区に隣接する良好な住宅地の形成をはかっていきます。

(2) 基本方針（骨子）

今後のまちづくりの基本的な方向性を次のようにまとめます。

都市計画道路 3・5・1 沼館三日町線の整備

都市計画道路 3・5・1 の整備について最優先課題として取り組みます。

本八戸駅通り商店街の再生

本八戸駅通りの沿道については、既存の商店と連携しながら地区住民が日常的に利用できる食料品店・日用雑貨店などを集約し、こじんまりとしながらも、便利で楽しいまちとします。

また、鉄道での来訪者等が都心地区まで楽しく歩ける工夫をします。

歴史資源や豊かな緑の保全

区域内に存する神社などの歴史資源や公園、大きな樹木などの緑を保全します。

安全・安心な歩行空間の確保

新たに整備される都市計画道路ではもちろん、常海町の通りや地区内の生活道路についても、安全・安心な歩行空間を確保します。

良好な住宅地の形成

内丸地区全体では、高層施設との共生をはかりながら、まちづくり計画等を策定し、低層で良好な住宅地の形成に向けて誘導していきます。（低層な住宅地の具体的な内容は、今後引き続き検討していきます。）

話し合いを通じたまちづくり・地域における活動との積極的な連携

まちづくりの主役は地区住民の皆さんであることから、今後も話し合いを通じてまちづくりを考えます。

また、八戸三社大祭やえんぶりにゆかりのあるものなど、地域における様々な活動を大切に考えていきます。

(3) 本八戸駅通り（及び都市計画道路 3・5・1）の整備

本八戸駅通り（及び都市計画道路 3・5・1）及び沿道の整備については次の様に考えます。

- ・都市計画道路 3・5・1 街路の整備を行います。
- ・幅員は現決定では 15m ですが、道路構造令の改正等を踏まえた検討が必要となり、地元とは、次のような幅員構成による 20m の案についても話し合いをしました。



【図4】都市計画道路 3・5・1 の幅員構成 (案)

- ・沿道の整備については、次の 5 つの部分に分けて考えます。(下図参照)

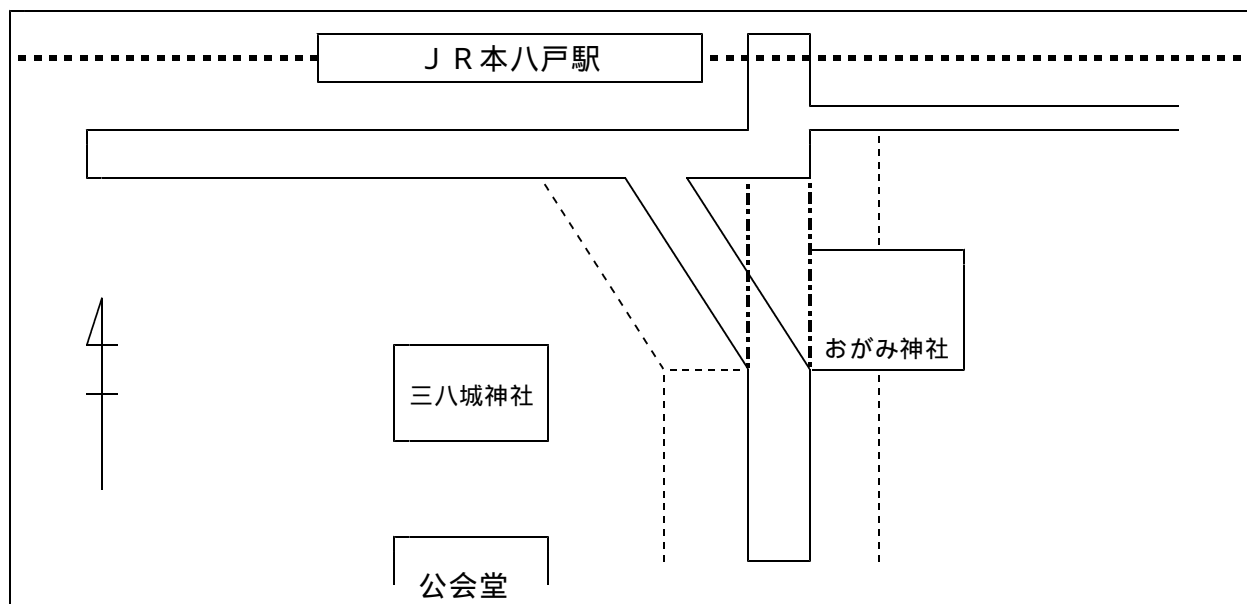
現道と都市計画道路に挟まれた土地の利用方法について、共同建て替え等も視野に入れ、具体的な整備内容について検討します。

おがみ神社については、歩行者の動線に配慮しつつ、現状の緑を極力保全するように努めます。

おがみ神社より北側の都市計画道路東側沿道については、高低差が生じることから、沿道の土地利用と現状の保全の両面から検討します。

おがみ神社付近及びおがみ神社より北側の現道の西側沿道については、場合によっての部分と合わせて権利変換や共同建て替えなどを検討することも考えられます。

おがみ神社より南側の沿道については、都市計画道路が現道の両側に拡幅される状態になるため、現状の保全と共同建て替えなどの整備の両面から検討することが考えられます。

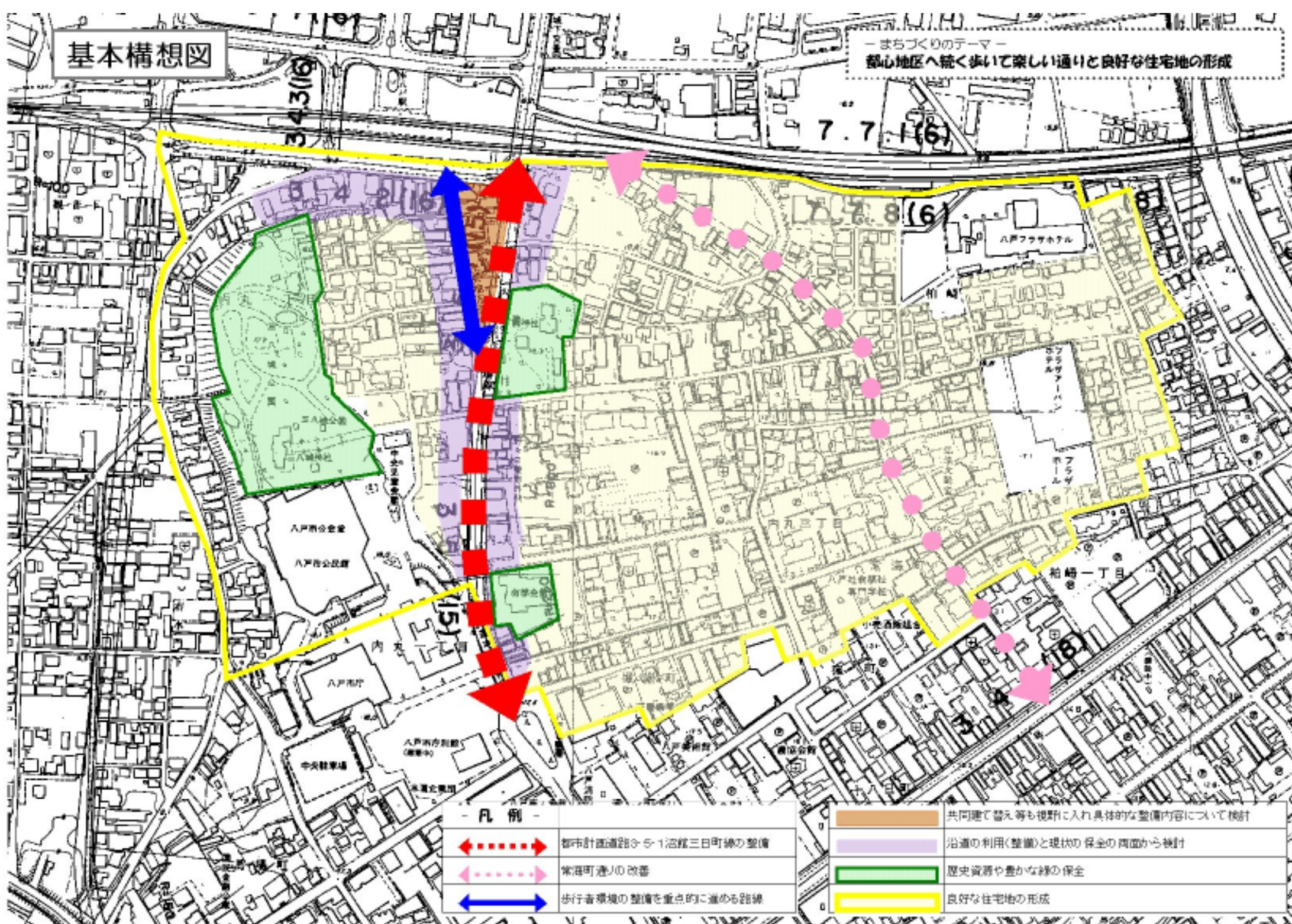


【図5】現道及び都市計画道路の沿道の位置関係 (本文参照)

基本構想図

－まちづくりのテーマ－

都心地区へ続く歩いて楽しい通りと良好な住宅地の形成



- 凡 例 -

都市計画道路3-5-1沼館三日町線の整備

▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲ 常溫可通入の改善

歩行者環境の整備を重点的に進める路線

共同建て替え等も視野に入れ、具体的な整備内容について検討

沿道の利用(整備)と現状の保全の両面から検討

歴史資源や豊かな緑の保全

良好な住宅地の形成

(4) 協定等に基づくまちづくり

ここでは主に、都市計画道路事業以外の部分について、内丸地区全体でどのようなまちづくりを推進していくか検討します。

- ・良好な住宅地を保全・創出するための土地利用（規制を含む）について検討します。
- ・神社や保存したい樹木等の保全策について検討します。
- ・三社大祭やえんぶり、七夕などの祭、三八城神社での朝市、三八城公園（八戸城跡）や八戸城角御殿表門などの南部藩の城下町に由来する豊富な歴史資源を活かして、訪れる人や市民が歴史文化を実感できるまちの形成をはかります。
- ・本八戸駅通り振興会や町内会が母体となって、地元組織（まちづくり促進協議会等）の立ち上げについて検討します。
- ・商店街の活性化については、八戸市中心市街地で検討が進められている各種組織と連携することも考えられます。

(5) 生活道路及び常海町通りについて

ここでは、上記(4)協定等に基づくまちづくりを発展させて考え、生活道路や常海町通りをどのように検討できるか整理します。

- ・三八城公園に本八戸駅通りからアクセスするアプローチを充実させます。
- ・通勤・通学時の安全性を確保するためのソフト的な施策の検討をはじめ、だれもが利用しやすい歩行空間の形成を目指します。
- ・生活道路の狭隘な部分や角切りなどで、地区住民が特に不便だと感じている部分について、建物の建て替え時におけるセットバックなどの協定を結ぶために必要な事項について、整理・検討します。

(6) 安全・安心のまちづくり、協働のまちづくり

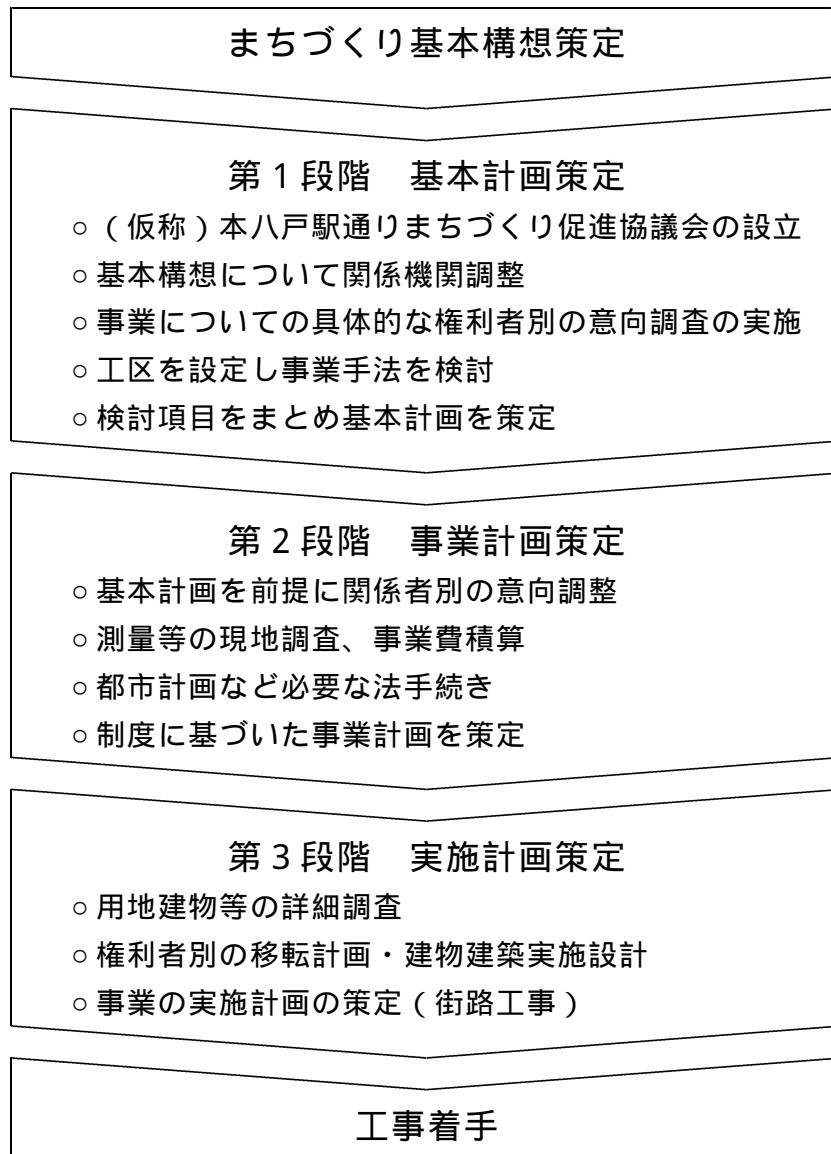
ここでは、上記(4)協定等に基づくまちづくりを発展させて考え、将来的に幅広い活動に結びつけていくことを目指します。

- ・「協働のまちづくり基本条例」の趣旨に則ったまちづくりを目指します。
- ・福祉のまちづくりの考え方を積極的に推進することを目指します。
- ・安全・安心のまちづくりの考え方を積極的に推進することを目指します。

4 . 事業化のステップ

(1) 都市計画道路の事業化について

ここでは、都市計画道路 3・5・1 と現道も含めた道路沿道について基本構想策定後から工事着手までのステップを例示します。



事業化のステップについて

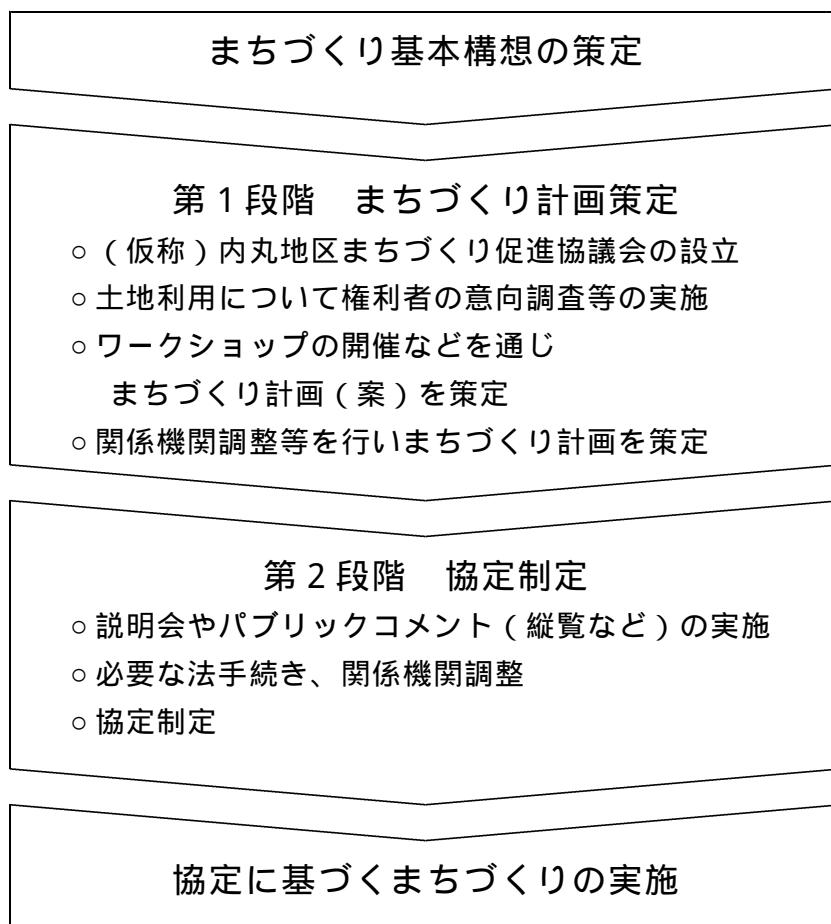
上記のステップはひとつの例であり、権利者の合意形成や選択する事業の内容、道路の管理者である県の意向等によって、進め方が変更になる場合があります。

市と地元住民との話し合いの結果、年次計画を設定する際の目標として、平成22年度の工事着手を目指すこととし、活動を推進して参ります。

また、工事着手から竣工までは数年かかると考えられます。

(2) 協定等に基づくまちづくりについて

ここでは、内丸地区全体の協定等に基づくまちづくりのステップを例示します。



まちづくり協定のイメージ

協定の内容、策定方針については、未定（現在検討中）ですが、次のようなものが考えられます。

地区の住民の皆さまが中心となって、まちづくりの方向やルールを考え、下に例示するような内容を持ったまちづくり計画を定め、まちづくり協定（土地利用協定）を結ぶことが考えられます。

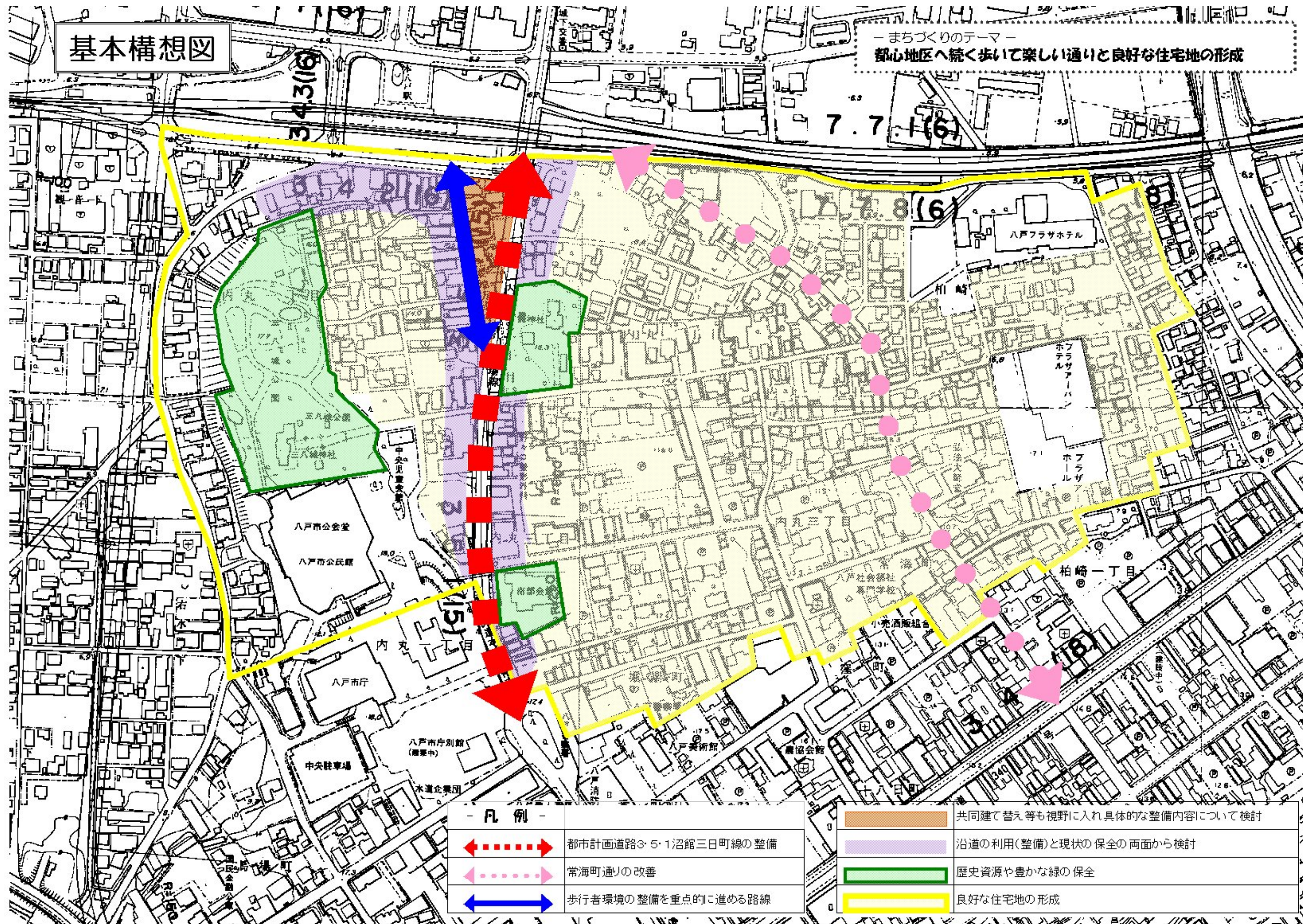
- ・地区の住環境を維持するための建物の用途のルール
- ・建物の高さ、色彩、地盤高さなどのルール
- ・垣根の設置や壁面の位置などのルール
- ・狭隘な道路整備など生活環境改善のルール
- ・その他、住民によるまちづくり活動などのルール



基本構想図

－ まちづくりのテーマ －

都心地区へ続く歩いて楽しい通りと良好な住宅地の形成



— 凡 例 —

都市計画道路3・5・1沼館三日町線の整備

常海町通りの改善

歩行者環境の整備を重点的に進める路線

共同建て替え等も視野に入れ具体的な整備内容について検討

沿道の利用(整備)と現状の保全の両面から検討

歴史資源や豊かな緑の保全

良好な住宅地の形成