

八戸市中心市街地における民間再開発誘導方針

1 趣旨

2 八戸市中心市街地について

3 基本的事項

(1)対象エリア

(2)中心市街地に求められている都市機能

(3)再開発に当たっての検討事項

4 求められる再開発の方向性

(1) 事業要件

(2) 区域要件

(3) 空地要件

(4) 補助の交付対象及び補助額

(5) 景観・環境への配慮

(6) まちづくりへの貢献

(7) 事業内容の公表

(8) 地元企業の活用

(9) 申請時要件

(10) 財産処分の制限

(11) 提案書の提出

八戸市中心市街地における民間再開発誘導方針

1 趣旨

本方針は、まちづくりの根幹となる土地利用や都市施設などの個別の都市計画のうち、当市中心市街地における市街地再開発事業についての基本的方向性を定めたものです。

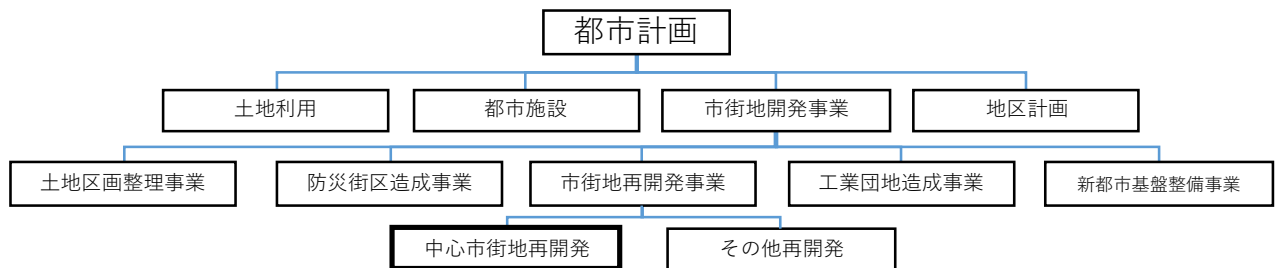
当市においては、都市全体の観点から、居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通等に関する包括的なマスタープランである「八戸市立地適正化計画」では、中心市街地を市内各所や近隣市町村からの利用が見込まれる大規模施設や集客施設などの高次都市機能¹を誘導するエリアとして設定しています。

また、おおむね向こう 10 年間の中心市街地における官民連携のまちづくりの指針である、「八戸市中心市街地まちづくりビジョン 2023」においては、中心市街地のまちづくりに向け、エリア居住者をはじめ、市民や観光客等の来街者に対して有用な都市機能を提供する土地利用のひとつとして、都市機能を複合化したいわゆる「ミクストユース²」の考えを取り入れた民間再開発を誘導することにより、多様な市民のニーズに応える方針を示しています。

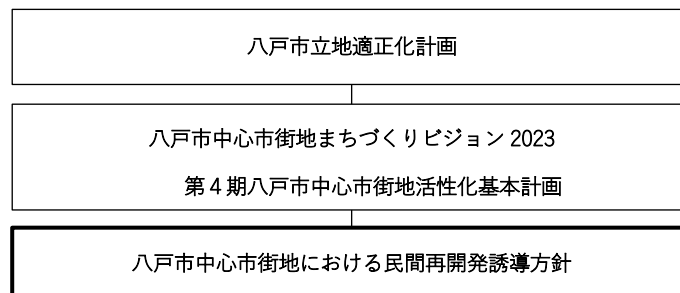
この方針は、八戸市立地適正化計画、八戸市中心市街地まちづくりビジョン 2023 や令和 6 年度からスタートする第 4 期八戸市中心市街地活性化基本計画を実効性あるものとし、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるもので、望ましい整備の方向性を示すことで、再開発に関する機運醸成等を図り、中心市街地の活性化に資する民間再開発を誘導するものです。

今後、本方針は、社会経済情勢等の変化に対応するため、他の方針の見直しや再開発の動向などを踏まえ、必要に応じて適切に見直していきます。

【都市計画における再開発の位置付け】



【本方針の位置付け】



¹ 都市全域やさらに広い地域からの利用が見込まれる、質の高いサービスを提供する都市機能

² 一つの建物、街区、地区などの中で、様々な用途の空間を混在させる複合利用のこと

2 八戸市中心市街地について

八戸市中心市街地のまちづくりは1630年頃に始まり、城下町は現在の中心市街地の位置と変わらず、八戸藩が誕生した1664年にはほぼ完成していたと言われています。現在は、当時の建造物はほとんど残っていないが、町の「形」や「町名」が変わらず残されていることが大きな特徴です。

また、江戸時代から商業の中心であり、昭和の高度成長期には、主に県外資本による商業機能の大規模化と集積、街区の拡大が進み、昭和50年代始めには、買物などの来街者で歩道からあふれるほど混雑するなど、日常においても賑わいが創出される場でありました。

しかしながら、平成に入ってから現在に至るまで、大型店の郊外化のほか、通販の伸び、少子高齢化や人口減少などの社会経済情勢の変化により、中心市街地の商業機能は全体として衰退傾向に向かい、来街者が減少することで、さらに店舗等の撤退を招くなど、低未利用な土地や建物が目立つ状況となっていました。

このような状況下で、市では、平成20年7月から3期に渡る八戸市中心市街地活性化基本計画をそれぞれ策定し、中心市街地を社会的、文化的活動の拠点に位置付け、八戸ポータルミュージアム「はっち」(H23)、八戸ブックセンター(H28)、八戸まちなか広場「マチニワ」(H30)、長根屋内スケート場(R1)、八戸市美術館(R3)と、文化・交流並びにスポーツ施設を整備してきました。完成後は各施設において文化、観光、スポーツ等の各種プログラムによって、市民はじめ来街者による街の利活用や様々な活動が生まれてきました。

さらに、こうした公共施設整備の波及効果もあり、「六日町ガーデンテラス」(H28)や「ディベルド八日町」(R2)など民間による再開発が促進され、商業の空きビルが、マンションやオフィスなどの都市機能に生まれ変わり、中心市街地が「居住の場」や雇用を生む「働く場」となっています。さらに、中心市街地には多くのホテルが集積しており、当市を訪れる観光の目的として「食」が多くを占めること、8つの「横丁」や文化施設等が観光コンテンツとなっていることから、八戸三社大祭などのイベント時に限らず、中心市街地が観光の目的地であり、拠点となっています。

3 基本的事項

(1)対象エリア

本方針を適用する区域は、中心市街地まちづくりビジョンで定める中心部エリアを原則とした下記のエリアとします。ただし、隣接する区域であっても計画内容によって本方針を適用できるものとします。

(八戸市大字三日町、六日町、十三日町、十六日町、八日町、朔日町)



(2)中心市街地に求められている都市機能

立地適正化計画において、都市機能誘導区域として高次都市機能の集積拠点を目指す中心市街地は、自家用車を利用できない方も含めて市内各所や近隣市町村などからも利用が期待できる大規模な商業・病院・集客施設等が誘導施設として設定されています。【参考1】

また、市民が求めるニーズを把握する方法として、居住者と市政モニターを対象にした中心市街地に関するアンケートを実施しており、その結果からは、中心市街地には各地域の人が出会い、交流や学びの機会を通し、つながりやネットワークをつくる場としての役割に加え、空き店舗が目立つ現状から買物ニーズに応えられる多様な店舗が連なる商店街づくりが期待されています。【参考2】

【参考1】誘導施設配置の考え方（八戸市立地適正化計画から抜粋）

	大規模商業施設	大規模病院等	その他集客施設
施設・機能の特性を踏まえた 考慮ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ○都市の魅力・活力の維持・向上に効果的な配慮を考慮する。 ○高齢者も含めた市民等の移動の利便性を考慮する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○救急搬送などの関係から幹線道路へアクセスしやすい配置を考慮する。 ○公共交通でアクセスしやすい配置を考慮する。 ○自家用車でも市内各所や近隣市町村などからアクセスしやすい配置を考慮する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○都市の魅力・活力の維持・向上に効果的な配慮を考慮する。 ○高齢者も含めた市民等の移動の利便性を考慮する。 ○広域からの集客や、広域的な公共交通利便性を考慮する。
配置の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ○「八戸の顔」である中心街地区への誘導を基本とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ○中心街地区へ誘導する。 ○公共交通の利便性が高く環状道路が整備されていて自動車でも市内各所や近隣市町村などからアクセスしやすい田向地区へ誘導する。 	<ul style="list-style-type: none"> ○中心街地区へ誘導する。 ○新幹線・在来線が乗り入れるターミナル駅である八戸駅周辺地区へ誘導する。

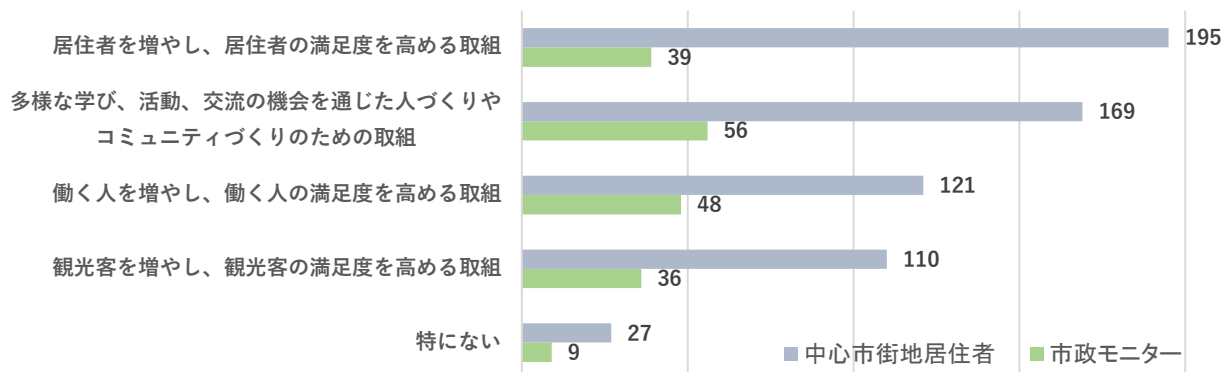
※八戸市立地適正化計画全体については、下記 URL、QR コード（八戸市ホームページへリンク）から御参照ください。



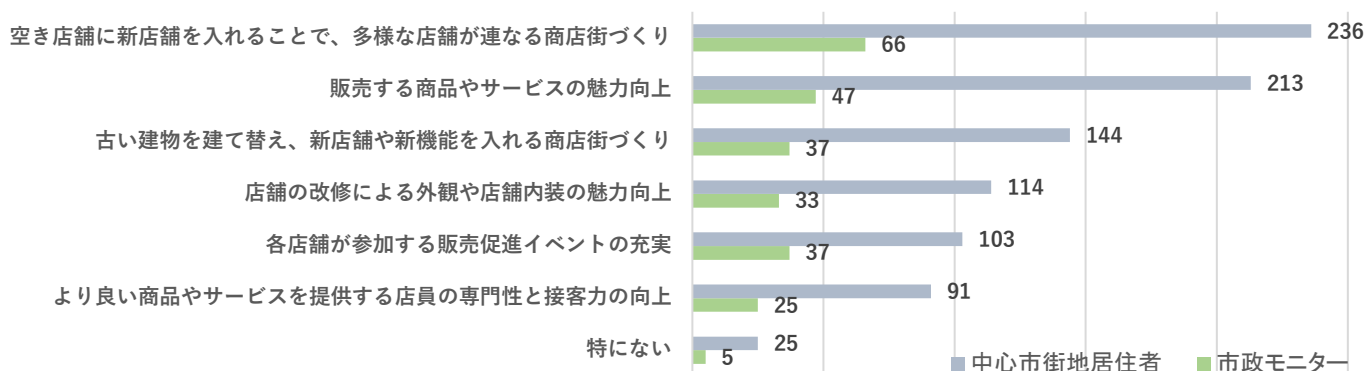
https://www.city.hachinohe.aomori.jp/soshikikarasagasu/toshiseisakuka/kenchiku_toshikeikaku/3824.html

【参考2】 中心市街地に関する市民アンケート抜粋（令和4年10～11月実施）

今後、中心市街地のまちづくりとして取り組むべき項目について



今後、商店街を魅力的にしていくために取り組むべき項目について



※八戸市が行った中心市街地に関する市民アンケートの詳細については、下記 URL、QR コード（八戸市ホームページへリンクしています）から御参照ください。

八戸市ホームページ：中心市街地に関する市民アンケート結果について（PDF）



https://www.city.hachinohe.aomori.jp/material/files/group/8/R4survey_shimin_chukatsu.pdf

(3)再開発に当たっての検討事項

再開発を進めるにあたっては、事前に事業の形態によって法令等に基づいた検討を行った上で、確認・届出が必要です。その主なものを下記に示しています。

【再開発に当たり法令等に基づき検討が必要な主な事項】

法令名	確認・届出内容等	窓 口
建築基準法	・用途地域のほか、接道義務を満たしているか、指定された壁面線の後退が計画されているか 等の法適合の確認	八戸市建築指導課 八戸市都市政策課
都市計画法	・市街化区域で一定規模以上の開発行為を行うものの開発許可 ・都市計画道路予定地に該当するか確認し、都市計画道路の区域内に建築物を建築しようとする場合の許可申請	八戸市建築指導課
バリアフリー法 青森県福祉のまちづくり条例	・ユニバーサルデザインの整備項目への適合	八戸市建築指導課
建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律	・非住宅部分の床面積 300 ㎡以上の建築物新築は適合判定、それ以外は届出の提出	八戸市建築指導課
消防法	・火災の予防・警戒・鎮圧による生命・身体・財産の保護・被害軽減のため、各部分の法適合の確認	八戸消防本部予防課
建設リサイクル法	・一定規模以上の建築物を解体する際の届出	八戸市建築指導課
国土利用計画法	・一定面積以上の土地の取引をしたときの届出	八戸市建築指導課
建築物における衛生的環境の確保に関する法律	・一定規模以上の特定建築物において建築物環境衛生管理基準への適合確認のための届出	八戸市保健所衛生課
水道法	・上水道計画の確認	八戸圏域水道企業団
下水道法	・下水道処理区域、排水計画の確認	八戸市下水道事務所
大規模小売店舗立地法	・店舗面積が 1000 ㎡を超える小売店舗設置の場合の届出	青森県商工労働部 商工政策課
興行場法	・興行場（映画、演劇、音楽、スポーツ、演芸などを公衆に見せ、または聞かせる施設）を営業する場合の施設の構造設備基準及び衛生措置基準への適合確認のための許可申請	八戸市保健所衛生課
旅館業法	・旅館等を営業する場合の施設の構造設備基準及び衛生措置基準への適合確認のため許可申請	八戸市保健所衛生課
八戸市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例・日影規制条例	・標記式設置届出書、近隣住民へ建築計画の説明、建築計画・近隣説明等報告書の提出	八戸市建築指導課
八戸市ラブホテル建築等規制条例	・旅館業法に規定する、「旅館・ホテル営業」や「簡易宿所営業」の建築計画の届出	八戸市建築指導課
八戸市建築物における駐車施設の附置等に関する条例	・商業地域、近隣商業地域内で、特定用途の床面積が 2000 ㎡を超える建築物を新築・増築・用途変更をする場合の届出	八戸市都市政策課
八戸市景観条例 八戸市屋外広告物条例	・景観計画区域内行為届出 ・屋外広告物の設置許可申請	八戸市都市政策課
八戸市生活環境保全条例	・中高層建築物を建築しようとする者はテレビ、ラジオの電波障害対策を行うこと	八戸市環境保全課

法令名	確認・届出内容等	窓 口
風営法(風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律)	・ 風俗営業関係の各種許可申請	八戸警察署生活安全課
八戸市市民による地域のまちづくりの推進に関する条例	・ 条例の基本理念に則り、地域のまちづくりを尊重し、その推進に対する理解と協力を努めた開発とすること	八戸市 まちづくり推進課

※開発する内容により、上記のほかにも法令等に基づいた行政機関との事前協議が必要となる場合があります。問い合わせ窓口を記載した詳細な事前協議一覧表を八戸市ホームページに掲載していますので、計画の参考として御参照ください。

八戸市ホームページ：事前確認一覧（建築確認関係）



<https://www.city.hachinohe.aomori.jp/material/files/group/63/jizenkyougi.pdf>

【当方針と関連する市の計画等について】

先に示した八戸市立地適正化計画のほか、中心市街地のまちづくりの方向性などを定めた

- ・八戸市中心市街地まちづくりビジョン 2023
- ・第4期八戸市中心市街地活性化基本計画

についても、当方針と関連していることから、開発の参考として御参照ください。

八戸市ホームページ：八戸市中心市街地まちづくりビジョン 2023 (PDF)



https://www.city.hachinohe.aomori.jp/material/files/group/8/machidukurivision2023_publiccomment.pdf

八戸市ホームページ：第4期八戸市中心市街地活性化基本計画



<https://www.city.hachinohe.aomori.jp/soshikikarasagasu/machizukuribunshu/chuushinshigaichikasseika/01/21514.html>

4 求められる再開発の方向性

当市の中心市街地は、居住者や来街者の目線で誰もが過ごしやすく、魅力的で良好な都市環境を総合的に整備していくことが求められており、これまで述べた事項に合致した民間による任意の再開発が行われていくことを期待するものです。一方、市民ニーズを的確に反映し、かつ、公益的な民間再開発の提案に対しては、市として国の助成制度を活用した公的支援を行えるものとしします。

提案にあたって(公的支援を希望する場合の留意事項)

国(国土交通省)の「優良建築物等整備事業」の制度を活用した、敷地内で複数の用途を持たせた再開発で以下の要件等を整理して提案してください。なお、提案書の様式は任意としします。

(1)事業要件(次のいずれかによるもの)

- ① 優良再開発型 共同化タイプ
- ② 優良再開発型 市街地環境形成タイプ

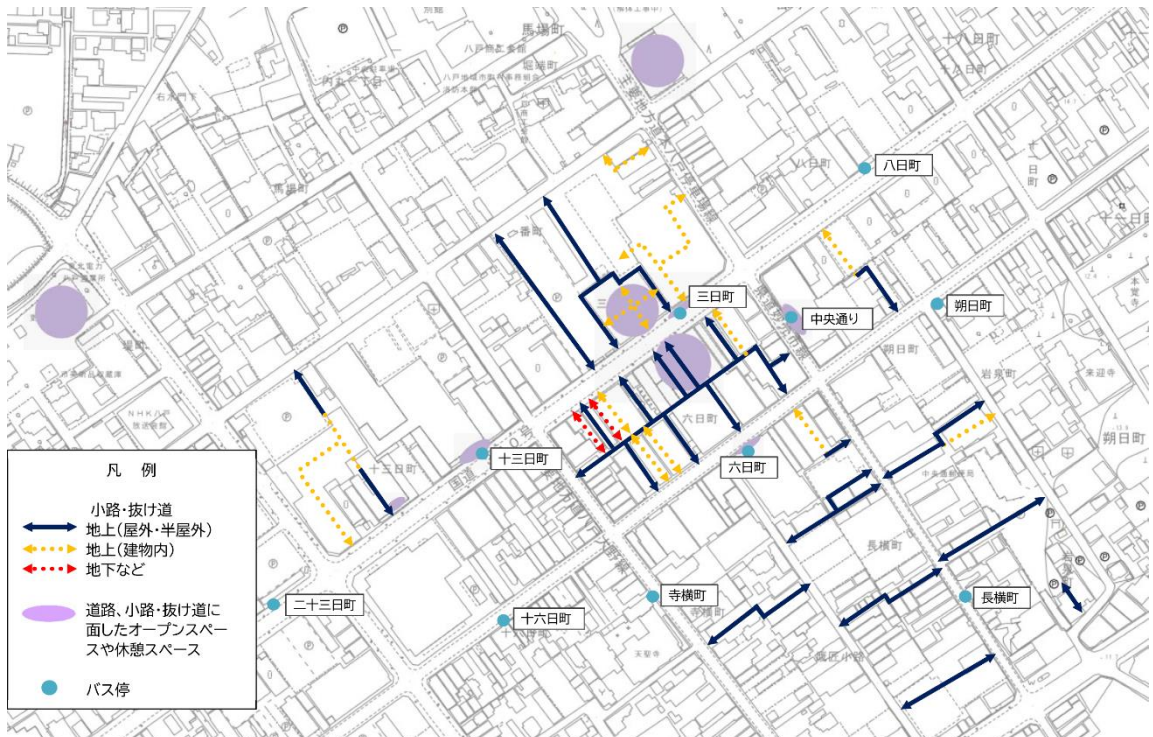
(2)区域要件

再開発を行う敷地面積は、原則として1,000㎡以上とする。

(3)空地要件

優良建築物等整備事業において一定規模以上確保すべき空地については、現状の壁面線以上の後退による公開空地³の確保が望ましい。

また、当市中心市街地は、多くの小路・横丁、建物内の通り抜けられる通路が下記のとおり存在し、多様な人々が行き交うことで交流が生まれていることが当市の特徴となっている。建築計画については、建築物の配置・形態等がこの特徴を踏まえたもので、人々の滞留や交流が生まれる公開空地の活用計画や維持管理の方針と合わせて提案すること。



横丁・公共用通路の図(第4期中心市街地活性化基本計画)

³ 一般公衆が自由に入ったり通行、利用できる開放された空間。オープンスペースの一種。

(4)補助の交付対象

補助金の交付対象は、優良建築物等整備事業に係る国の制度要綱等に定めるところに従って算定した次に掲げる経費とする。

- ① 調査設計計画費 ②土地整備費のうち建築物除却等費 ③共同施設整備費

(5)景観・環境への配慮

八戸市景観計画に基づく街並みの調和を意識した整備の形を検討すること。

再開発を通じた脱炭素に資する取り組みの検討をすること。

- ・ ZEH/ZEB レベルの省エネ水準の建築物の整備
- ・ 再生可能エネルギー設備や自立分散型エネルギーシステムの導入

(6)まちづくりへの貢献

再開発を実施することにより、まちのにぎわいや活性化、雇用や経済に与える影響などの観点から新たに見込まれる効果を事業者サイドで試算し提示すること。

(7)事業内容の公表

多くの市民が中心市街地における活性化の動きに注目しており、大きく「まち」を変える手法である再開発も例外ではないことから、構想の段階から主体となる事業者が率先して再開発の情報を公表し、関係者の合意形成や市民の理解を得ながら事業を進めること。

(8)地元企業の受注機会

当市では地域経済の健全な発展に配慮し、中小企業の振興を図るため、契約の透明性及び競争の公正性の確保に留意しつつ、工事の発注並びに物品及び役務の調達に当たっては、市内中小企業の受注機会の確保に努めているところである。公的支援を得た再開発事業の実施にあたっては、市内中小企業の受注機会の確保が図られるよう配慮すること。

(9)申請時要件

優良建築物等整備事業は市税滞納者に対する行政サービスの給付等の制限対象事業となっているため、補助金交付申請の際には関係者の市税の滞納がないことが要件となる。

(10)財産処分の制限

事業者が補助金を受けて整備した建築物を、竣工後に補助金の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、担保に供し、取り壊し、又は廃棄すること等の補助対象財産の処分が、補助目的の遂行を鑑みて不適正と判断されたものは、八戸市補助金等の交付に関する規則により補助金相当額を納付すること。

(11)提案書の提出

提案に当たっては、権利者の合意の下に施行者を決定したうえで事業開始希望年度（X年度）の前々年度までに、上記を踏まえた事業計画の内容がわかる提案書を市に提出すること。なお、補助額は算定された国と同等の額を市が支援することを基本とし、毎年度予算の範囲内で交付するものとする。

X-2年度	X-1年度	X年度
〔事業者〕 提案書提出	〔市〕支援可否の検討	補助事業開始
	庁内検討会議の開催→予算化に向けた諸調整	交付申請→交付決定

<提案書に求める内容>

- ・ 事業の目的 ・ 計画地の概要及び現況土地利用
- ・ 建築計画（補助対象及び対象外が判別できるもの）
- ・ 資金計画（補助金見込み及び調達方法を含む）・事業計画（年度別、補助対象・対象外別）

八戸市中心市街地における民間再開発誘導方針

令和6年4月1日

八戸市商工労働まちづくり部まちづくり推進課