

# 八戸市中心市街地まちづくりビジョン2023

令和5年3月  
八戸市

# 目 次

- 1 八戸の中心市街地と「まちづくりビジョン」について
- 2 中心市街地活性化のこれまでの取組と成果
- 3 市民や利用者の声から見えてくる課題
- 4 まちづくりの目指す4つの方向性
- 5 エリアで見るまちづくり
- 6 ビジョン実現の推進体制

## 1 八戸の中心市街地と「まちづくりビジョン」について

八戸の中心市街地の町割は、藩政時代の城下町の骨格を残していると言われており、その様子は八戸御城下略図に確認することができます。自動車のない時代の町割は、時に「道路が狭いから発展しない」と揶揄されることもありましたが、現在、都市におけるイノベーションの創出と人間中心の豊かな生活を実現する観点から、車中心から“人中心”のまちづくりを進める世界各国や国内の都市の潮流の中においてみると、ヒューマンスケールな街としての魅力を見出すことができ、また新たな価値を生み出すポテンシャルを秘めた街と考えることができます。

一方、昭和の高度経済成長期に、主に県外資本による商業機能の大規模店化と集積、街区の拡大が進み、昭和50年代始めには、来街者が歩道からあふれるほど混雑し、休憩や憩いの場所も少ないなど、家族がショッピングを楽しむゆとりに欠けると描写されるほどの活況でしたが、平成以降、モータリゼーションの進展や、大型店の郊外化、通販の伸び、人口減少などの時代の変化の中で、来街者は減少し、昨今ではコロナ感染症による影響も加わり、低未利用な土地や建物が目立つ状況となっています。

しかしながら、このような中でも県外の来街者から、他の地方都市と比較し「八戸の中心街は結構人が歩いている」と言われることは、都市再生の「余力」として、また、空き店舗に象徴される都市機能の空隙は、現状の分散立地する商業機能に対する市民アンケートから窺える一定の満足度を踏まえると、時代の要請にあわせて新しく街をつくり変える「余地」として、ポジティブに捉え直すことも可能です。

言うまでもなく、街をつくるのは“人”です。歴史を繋ぎながら変化を重ね、今に至る八戸の中心市街地の再生を目指し、そして価値ある資産としてしっかりと次世代に引き継いでいけるよう、概ね10年を目安とするまちづくりの指針となる「まちづくりビジョン」を作成します。私たち市民や民間事業者など、多様な主体が将来のビジョンを共有し、連携を深めながら様々な課題に立ち向かい、まちづくりに取り組んで参りましょう。



文久改正八戸御城下略図(八戸市立図書館蔵)

## 2 中心市街地活性化のこれまでの取組と成果

平成20年12月、内閣総理大臣の認定を受け「第1期八戸市中心市街地活性化基本計画」がスタートしました。5年を期間とするこの基本計画は、現在、第3期計画の終盤を迎えていますが、この間、官民一体となって様々な取組を進めてきました。ここでは、計画策定前夜となる新幹線八戸駅開業時から現在に至るまでの、主な取組と成果を概観します。

### ▶新幹線と「街を使う」市民活動

- ✓平成14年12月の東北新幹線八戸開業を機に、八戸屋台村「みろく横丁」が誕生します。昭和の風情漂う8つの横丁や祭りは、観光資源に生まれ変わります。
- ✓平成18年、後に「八戸ポータルミュージアムはっち」となる空き店舗を活用した「エスタシオン」では若者を中心に、また、「まちなかミュージアムワークショップ」では多世代の市民が、それぞれ「街を楽しむ仕掛け」を模索します。こうした市民による「街を使う」主体的な活動の熱は、「はっち」の開館まで繋がっていきます。



夕方から大勢の人で賑わう  
みろく横丁



スペイン語で「駅」を意味するエスタシオン。その名は現在民間の  
コワーキング機能を備えたカフェに受け継がれています。

### ▶中心市街地活性化基本計画の中で進められた取組

- ✓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)といった公共施設が順次オープン。文化、観光、スポーツ等の各種プログラムによって、市民始め来街者によるショッピングとは別の街の利活用や様々な活動が生まれました。
- ✓公共施設の波及効果もあり、民間再開発事業として六日町ガーデンテラス、ディベルド八日町など、商業の空きビルがオフィス、飲食、住居などの都市機能に生まれ変わりました。
- ✓市の企業誘致と支援策により、IT・テレマーケティング企業の集積と商業床の業務機能への転換が進み、小売業とは別の千人規模(R5.1時点)の雇用が生まれています。
- ✓公益性と企業性を併せ持ち、ハード・ソフトの両面から中心街の再生に取り組む(株)まちづくり八戸(H19年設立)は、借上市営住宅「八戸番町ヒルズ」や、まちなか共通駐車券「おんでカード」事業、ハンドメイドレンタルボックス「テッコ舎」の運営等を行っています。
- ✓「本八戸駅通り」や「花小路」の地権者等からなるまちづくり協議会の活動や、平成21年より「はちのへほコテン」が、平成24年からは現在の「八戸横丁月間」につながる取組がスタートしました。



「こどもはっち」で遊ぶ親子連れ



はちのへほコテンで賑わうマチニワ



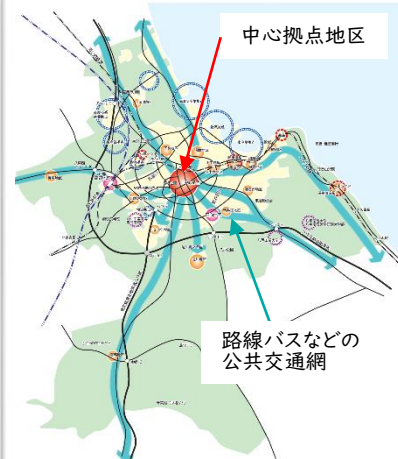
「はっち」でボランティアガイドから  
八戸の魅力を学ぶ小学生



IT企業が入居する再開発ビル

### ▶住宅や都市機能の立地の適正化を図る計画

- ✓八戸市は平成30年3月に八戸市立地適正化計画を定めました。人口減少や高齢化を背景に、高齢者を含めたみんなが住みやすい、住み続けられる街をつくるため、市街地の拡大を抑制し、都市機能の集約化や公共交通の利用促進を推進する「コンパクト&ネットワークの都市構造」を目指すものです。
- ✓計画では、中心街を大規模商業施設や病院、集客施設などの都市機能を誘導する区域とし、市内各所や近隣市町村と公共交通ネットワークで結ぶ取組を進めています。

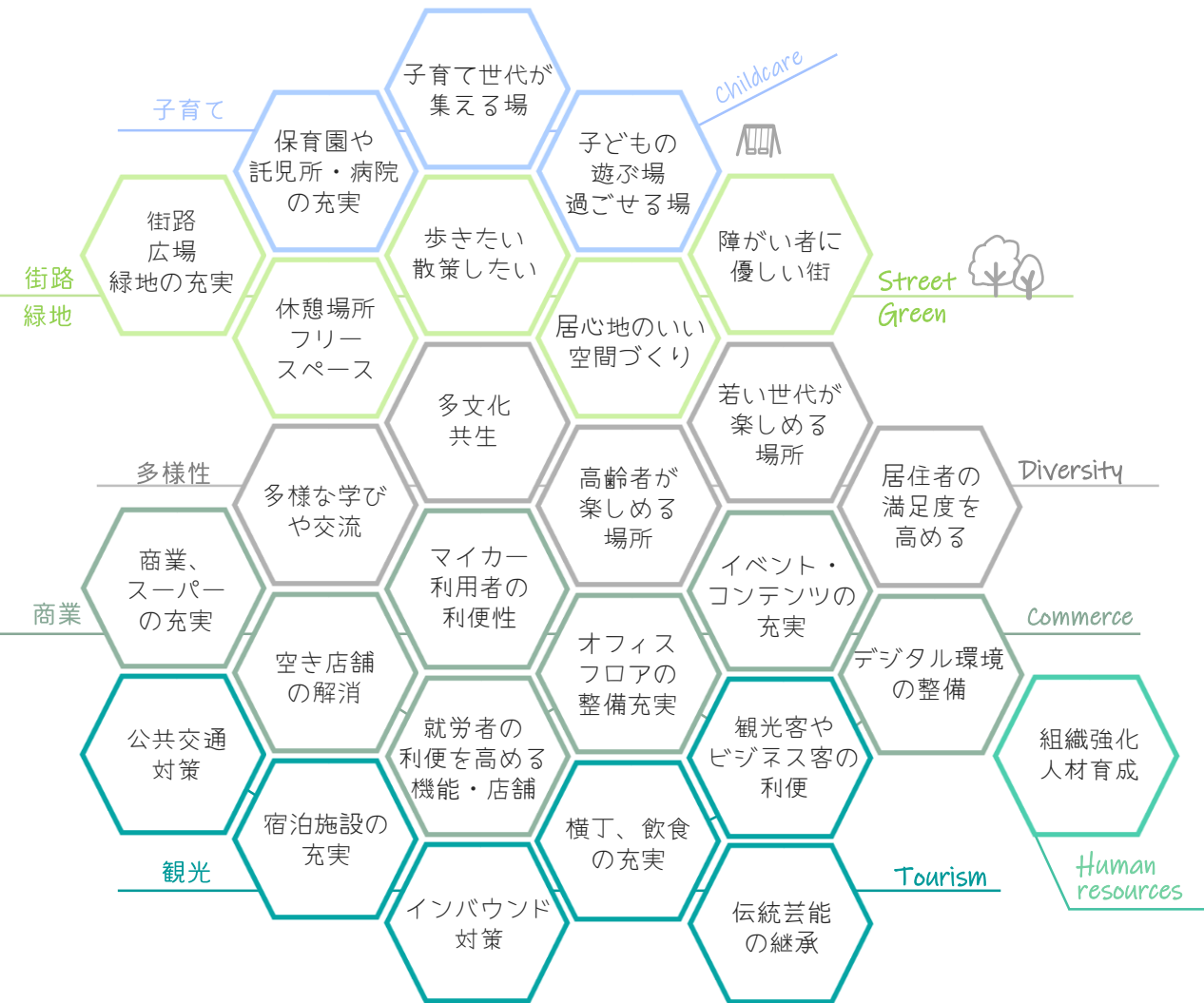


都市計画の将来都市構造図

# 3 市民や利用者の声から見えてくる課題

## 皆様からいただいた声をまとめました

市民アンケートや商店街アンケートの結果、商業者、就業者、交通や観光の関係者、障がい者、子育て支援やまちづくりに携わる関係団体との意見交換の内容や、まちの魅力創生ネットワーク会議の提言書など皆様からいただいた声をまとめてみました。



## 見えてきたテーマ

皆様からいただいた声をもとに、考えるべきテーマを以下の4つに整理しました。

issue 01

### 目的の多様化と満足度の向上

立場や目的の異なる複数のターゲットの満足度を高めることが必要では？

issue 02

### ここにある魅力、ここにしかない魅力を活かす

没個性な街とならないよう、「八戸らしさ」をもっと活かすことが必要では？

issue 03

### 時代の変化への適応

デジタル化の進展、持続可能な社会に対する意識の高まり、コロナ禍などへの対応とは？

issue 04

### 取り組む体制づくり

これらのテーマに誰がどのように取り組むのか？

# 4 まちづくりの目指す4つの方向性

見えてきたテーマをもとに、今後10年程度の中期的視点で取り組むまちづくりの方向性を4つにまとめます。この方向性に基づき、様々な主体において各種取組の検討を進め、関係者の協議や連携を通して具体化の目処がたった事業については、次期中心市街地活性化基本計画に登載し、推進していきます。

## 1 人が主役のまちづくり

～人々の暮らし、活動や交流が中心にあるまちなかへ～

まちなかを住みやすく、歩行、滞在、活動、交流、子育てや学びを通して、楽しさ、寛容さ、幸福を感じることで、人中心の暮らしを実現する場に転換、再編していきましょう。

また、人が主役のまちづくりの取組から社会関係資本を涵養し、創造的で成熟した市民社会を実現していきましょう。

### 推進を想定する取組

人中心の街路、公園、広場、公共スペース等の機能再構成と利活用の推進	人々が活動する場である文化スポーツ施設の利活用の推進や老朽施設の更新。更には文化・スポーツ・まちづくり等のプログラムを通じた社会関係資本の涵養。	持続可能で利用しやすい公共交通や、ユニバーサルデザインに基づくまちづくり	など
-----------------------------------	--	--------------------------------------	----

### 社会関係資本(ソーシャルキャピタル)とは

信頼を基礎においた互恵性のある人間関係や社会関係。人間が創造性を発揮するためにも、生活基盤を置く地域に、社会関係資本が豊かに備わっていることが望ましいとされる。

## 3

## 活力ある経済と社会

～産業が息づき、社会的役割を担い発展し続けるエリアに～

デジタル化やSDGsなど、時代や社会の変化に対応しながら、地域経済の発展と持続可能な社会をつくることに資する役割を果たしていきましょう。

### 推進を想定する取組

老朽化し低未利用になっている都市機能の更新(再開発やリノベーション)とテナントリーシングによる街・商店街の再生(オフィス・商業機能の誘導や空き店舗解消など)	デジタル技術を活用した情報発信、駐車場や決済サービスの構築による利用者利便性の向上	管理を含めた都市緑化や環境に配慮した取組の推進	起業や事業承継に向けた取組の推進 など
--	---	-------------------------	------------------------

## 2

## 地域の資源を活かそう

～歴史や強み、個性を活かした八戸ならではのユニークを～

食、横丁、祭り、文化財などの地域観光資源、美術館、屋内スケート場などの公共施設や宿泊機能の集積など、中心街ならではの個性や強みを活かし、磨き上げることで市内外からの来街を促しましょう。また、今ある公共空間を資源として、新しく開かれた形で有効活用する、プレイスメイキングの発想で活かしていきましょう。

### 推進を想定する取組

飲食店の集積を活かした八戸ならではの「飲食」の充実と発信	昭和の風情を残す横丁文化、祭りや文化財などの継承と活用による誘客	公共施設を活用した集客(展覧会、音楽イベント、スポーツ合宿、教育旅行など)や公共空間の活用	市民参加による公共空間の新たな利活用 など
------------------------------	----------------------------------	---	--------------------------

### プレイスメイキングとは

すなわち「場」をつくること。ハードとしての場だけではなく、場の特性を活かした楽しいコンテンツと賑わいづくりを通して、その場の魅力が増して価値が上がっていくこと。

## 4

## 参加と横断的なマネジメント

～多様な主体が知恵を出し合い役割を担う、参加と連携をベースに～

官民連携はもとより、まちづくりに意欲を持つ多様な主体の参加のもと、この街を大切な地域資源として次世代に引き継げるよう、組織横断的、分野横断的連携により取組を進めていきましょう。

### 推進を想定する取組

商店街振興組合の機能強化やまちづくり人材の育成	新たな担い手、市民参加によるまちづくり、商店街のイベントづくり	㈱まちづくり八戸の都市再生推進法人としての役割の発揮とエリアマネジメントの推進	他地区(ex.陸奥湊)、他分野(ex.農業)との事業連携 など
-------------------------	---------------------------------	---	------------------------------------

# 5 エリアで見るまちづくり

「まちづくりの4つの方向性」をベースとして、場所的な取組に関連が強い事項の方向性を整理します。

## 【二つの推進軸】

### ▶ウォークアブル推進エリア

一定の特徴を持つ目的地の連なる界限性を有し、歩くことが楽しい“人中心”のまちづくりを目指す4つのエリアを定め、空間の再構成やエリアマネジメントを進めます。また、それぞれのエリアを緩やかに接続させることで、中心街全体としての回遊性を高めていきます。

### ▶公園・広場の利活用推進エリア

中心街は、上記のウォークアブル推進エリアを取り囲むように、また中心エリアから歩いて行ける場所に、公園や広場があります。地域の住民や来街者にとって憩える場所であり、また親子で楽しんだり、色々なアクティビティが可能な、利活用される公園、広場づくりを進めていきます。

## 【エリア別の方向性】

### ▶中心部エリア

物販、飲食、オフィス、ホテル、集合住宅、公共文化施設などの中層ビルの集積する街の中心部です。ウォークアブルな街路空間の再構成やミクストユースな民間再開発の誘導、更に景観誘導などにより、都市機能の維持更新と良好な市街地環境づくりを進め、人々が生き生きと活動するエリアとなることを目指します。

### ▶内丸・番町エリア

JR本八戸駅利用者の中心街への玄関口であり、駅からのアクセス道路を中心に、地域のまちづくり協議会と共にウォークアブルなまちづくりに取り組みます。八戸城跡地である三八城公園から市庁や美術館前へと連なる広場空間と、エリア内の公共文化施設の利活用を推進します。

### ▶食/ナイトマーケットエリア

昭和の風情を残す横丁・小路を始め飲食店が集積するエリアです。八戸ならではの「食」の提供や、「横丁」を地域観光資源とし、市民や観光・ビジネス客が体験型コンテンツなどを楽しみながら安心してそぞろ歩きができるエリアとなることを目指します。

### ▶長根公園/ハナミズキ通りエリア

個性的な飲食や洋服などの個店が増えているエリアです。八戸市体育館の建替えを始めとした長根公園の整備と、更上閣、長根屋内スケート場を含めたこれらの利活用の推進、オフィスの集積やチーノ跡地の再開発、ハナミズキ通りの電線地中化と歩道整備などにより、一層界限性を高めたエリアとなることを目指します。

### 【隣接するエリアの動きについて】

#### 売市第三市街地整備エリア

都市計画で土地区画整理事業を実施することとしていた売市第三地区では、道路整備等の個別事業を組み合わせてながら整備を進めていくこととしました。

本八戸駅と長根屋内スケート場を結ぶ動線として都市計画道路(城下中居林線)の整備、周辺の良好な住空間と都市環境の形成を図りながら地域の発展に寄与するまちづくりを目指します。



中心市街地区域 137ha  
中心市街地人口 4,455人  
(住民基本台帳R4.9.30 現在)

### ウォークアブルなまちづくりとは

世界、国内の都市で、街路空間を車中心から“人中心”の空間へ再構成し、沿道と路上を一体的に活用し、人が集い憩い多様な活動が繰り広げられる場にしていく取組で、歩きたくなる居心地のいい空間づくりのこと。

### 界限性とは

目的地となる場所(ex.個性的店舗)が点ではなく面的に展開し、連れ立って歩きたくなる風情のある街並みで、地元の市民や来訪者を含めたり広げられる場にしていく取組で、歩きたくなる居心地のいい空間づくりのこと。

### エリアマネジメントとは

特定のエリアを単位に、住民・事業主・地権者等の民間が主体となり、良好な環境や地域の価値を維持・向上させるため、まちづくりや地域経営を積極的に行おうとする取組のこと。

### ミクストユースとは

土地や建物を「オフィス」「商業」「住宅」「ホテル」など単一用途で開発するのではなく、複数の用途を持たせること。施設そのものが様々な人が利用する「街」として機能することで、周辺を含めた活性化や街の新陳代謝に資する。

# 6 ビジョン実現の推進体制

ビジョン実現には、様々な主体による参加、協力、連携が必要なことは言うまでもありませんが、推進のためのエンジンとして、下記のような推進体制により取組を進めていきます。

**中心市街地まちづくりビジョン**  
 適用期間 概ね10年程度  
 中心市街地における将来のまちづくりの方向性を定めるもの

**中心市街地活性化基本計画**  
 適用期間 概ね5年程度  
 ビジョンのまちづくりの方向性に基づき方針を定め、官民一体となって事業を推進していくもの

各主体の主な役割

**八戸市中心市街地活性化協議会**

- ・中心市街地の活性化に関する法律に基づく法定組織。
- ・八戸商工会議所、まちづくり会社、自治体、その他関係機関で組織。
- ・市が作成する基本計画並びに認定基本計画及びその実施に関し必要な事項その他中心市街地の活性化の総合的かつ一体的な推進に関し必要な事項について協議。
- ・専門部会では個別具体の課題の取組を検討協議。

事務局：株式会社まちづくり八戸

全体会

幹事会

専門部会

各主体の主な役割

**八戸市**

- ・公共事業や公共的観点の支援事業等の実施主体。また、基本計画の作成主体であり、各主体の事業を取りまとめ、計画の認定や変更等に係る国との連絡調整、協議を実施。
- ・中心市街地活性化対策本部や庁内連絡会議などの場で、庁内各部門の施策及び事業等を協議するとともに、中心市街地活性化基本計画に掲げる事業の推進及び目標達成に必要な庁内横断的連携体制を構築。

各主体・協議体は役割分担と情報共有や連携を図る

**商店街組織**

各商店街・町内間の情報共有体制を構築しながら、個店の店づくりや共同して行う販売促進事業、地域のための魅力ある商店街づくりに係る事業を検討・実施。

**八戸商工会議所**  
 (はちのへ活性化プロジェクト中心街委員会)

- ・八戸商工会議所議員のほか、関係機関等を加えたメンバー構成。
- ・中心街でのイベントやソフト事業等について、関係者による検討と実施。

**株式会社まちづくり八戸**  
 (都市再生推進法人)

- ・商工会議所や市などが出資するまちづくりのための法人。
- ・良好な市街地を形成するため、中心街全体にかかわる公益的なハード・ソフト事業を展開。
- ・都市再生特別措置法に基づき、まちなかの賑わいや交流創出等のために都市再生推進法人に指定。

The background features a stylized illustration of a city street. On the left, there are tall buildings with various architectural details. On the right, a street market is depicted with stalls, umbrellas, and people. A prominent pink vertical sign is visible on the right side of the buildings. The entire scene is rendered in a light, sketchy style with a green tint.

発行・編集元

八戸市まちづくり文化スポーツ部 まちづくり推進課

〒031-8686

青森県八戸市内丸一丁目1-1

TEL:0178-43-9426

Email:machi@city.hachinohe.aomori.jp