

様式C-5c 複数棟改修事業計画

②複数棟改修事業計画区域の現況

事業計画策定主体	八戸市
地区名	JR陸奥湊駅通り地区

複数棟改修事業計画の名称	JR陸奥湊駅通り地区市街地環境整備計画	区域面積	1 ha	計画期間	R4 ~ R7
<p>JR陸奥湊駅通り地区とその周辺地区からなる湊地区は、市内3か所の魚市場と近接しており、藩政時代より「みなと八戸」の顔として機能してきた。このうちJR陸奥湊駅通り地区は、1953（昭和28）年に開設された公設の八戸市営魚菜小売市場や民設の市場を中心に商店街を形成し、戦後から魚の行商人や仲卸業者、買い物客等によって朝の市を中心とした賑わいを形成しながら、「魚の町」として地域経済を牽引してきた地区である。</p> <p>一方、官民の小売市場の老朽化や、店子の減少、朝市の散在化、水産関連業の低迷等の環境変化により、かつての賑わいが失われつつある中、地域の活性化を図るための検討やまちづくり活動が展開されてきた。</p> <p>平成14年度の東北新幹線八戸駅開業に合わせて、市営魚菜小売市場と商店街が一体となった「日曜新鮮朝市」が新たに開催されるとともに、陸奥湊駅構内の空き店舗を活用した観光案内所の開設や、「イサバのカッチャコンテスト」の開催等、地域の賑わい創出に向けた取組も進められてきた。</p> <p>平成18年には、第一種市街地再開発事業の実施を目的に再開発準備組合を立ち上げ、整備に向け具体案の策定に至ったものの、最終的に高額な地元負担がネックとなり、当該再開発事業は頓挫したが、地元地権者・商店会・町内会による検討は続き、平成29年9月には、湊地区再生まちづくり促進協議会、陸奥湊駅前地区再開発準備組合、八戸市魚菜商業協同組合、湊地区連合町内会、湊商栄会の5団体が湊地区全体のまちづくりを構想する「八戸みなとまちづくり協議会」を設立し、「八戸みなとまちづくり再構築プロジェクト基本構想（案）」を作成した。当該基本構想では、「新鮮な笑顔あふれる湊町」をまちづくりのテーマに掲げ、概ね500m圏内のエリアでAゾーン駅前商店街地区、Bゾーン八戸酒造地区、Cゾーン館鼻公園地区、Dゾーン館鼻岸壁朝市の4つのゾーニングを行い、このうちAゾーン駅前商店街地区については、市営魚菜小売市場と周辺の民間市場をあわせて再整備することにより、卸売機能のほか、観光客を意識した小売機能や飲食機能の充実を図ることで、地域の顔となる魅力ある交流空間を整備することが構想されている。</p> <p>こうした地域の動きにあわせ、市では「市場を核とした湊・小中野地区まちづくり調査」を実施し、平成31年1月に報告書をまとめた。この中で、先の「八戸みなとまちづくり再構築プロジェクト基本構想（案）」を踏まえつつ、陸奥湊駅通りのまちづくりの方向性を、「地域住民が湊町の誇りを持って住み続けることができる商店街づくり」とし、市営魚菜小売市場を含む陸奥湊駅通り地区の再整備を商店街づくりのリーディングプロジェクトと位置づけ、「観光の拠点としての整備・運営」、「魚食普及に向けた整備・運営」、「地域住民の生活拠点としての整備・運営」の3つの柱をもって進めることとした。</p> <p>更に、こうした流れを受け、地元住民が市営魚菜小売市場周辺の民間事業を具体的に進めるため、市の「市民による地域のまちづくりの推進に関する条例」に基づくまちづくり協議会として、「陸奥湊駅通り地区まちづくり協議会」を令和元年6月に設立。地元関係者の意見集約や意見調整等の活動を通して、民間市場群の施設整備の事業プランと事業主体（まちづくり会社）立ち上げの検討を進め、令和3年8月に新会社「みちのくみなと未来株式会社」が設立されるなど、新たな湊地区の活性化に向けた取組を始めている。</p> <p>これらのことから、当該地区のまちづくりにおいては、市営魚菜小売市場を中心に、駅前に立地する民間市場群を魅力ある施設として再生することが不可欠との観点から、官民連携による事業化に向けた検討を進めてきたところであり、民間事業に先駆けてスタートする市営魚菜小売市場の整備と連動した民間市場群の再整備により相乗効果が生み出され、湊地区の活性化につながることを期待されている。</p> <p>（参考）八戸市営魚菜小売市場の概要</p> <p>JR陸奥湊駅通り地区に立地し、昭和28年、戦争引揚者等の生活困窮者の救済を目的に市営の小売市場として開設された。昭和42年に現在の2階建てコンクリートに改築され、昭和52年に売り場が拡張されている。鮮魚、刺身、塩干物などの海産物を中心とした地元物産を廉価で販売する施設で、市民の台所として親しまれている施設となっている。</p> <p>営業形態は、場内に小規模店舗が配置され、店舗ごとの対面販売が行われている。市場の入居者で組織される「八戸市魚菜商業協同組合」が施設の管理業務を受託している。</p> <p>現在では、昔ながらの風情や「イサバのカッチャ」（魚を扱う女性の行商人）との対面販売における交流等が観光客から評価され、地域の水産業との結びつきの強い当市を代表する観光スポットにもなっている。</p> <p>最盛期には275店子（昭和43年）、店子からの施設使用料収入（市歳入額）は約3,300万円（昭和55年）にのぼり、「魚の町八戸」を代表する市場として長く機能してきたが、流通や生活スタイルの変化等の理由により徐々にその規模が衰退し、現在に至る。</p>					

様式C-5c 複数棟改修事業計画

③複数棟改修事業計画の整備方針、計画期間

事業計画策定主体	八戸市
地区名	JR陸奥湊駅通り地区

複数棟改修事業計画の名称	JR陸奥湊駅通り地区市街地環境整備計画	区域面積	1 ha	計画期間	R4 ~ R7
<p>A. 整備方針</p> <p>複数の既存民間市場の改築・改修等を実施するため、無理のない現実的な資金計画に基づく段階的な整備が可能な事業計画とする。また、当地区の課題解決に対応した計画にするとともに、複数棟改修型優良建築物等整備事業の補助要件（①壁面後退等の制限、②日常的に解放された公共的通路又は公開空地の整備）を満たす計画とする。</p> <p>(1) 衛生面・防災面・安全面に配慮した改修計画とし、集客力のある店舗構成を目指す。</p> <p>(2) 健全な資金計画とするため、市場の改築・改修規模と公開空地の整備規模の調整を図る。</p> <p>(3) 昭和55年以前に建築された建物は耐震改修し、昭和56年以降に建築された建物はリフォームする。</p> <p>(4) 主要地方道八戸階上線の境界線から1.5m壁面後退する。</p> <p>(5) 各ブロック毎に敷地面積の30%以上を目標に公開空地を設ける。</p> <p>なお、民間市場の再整備については、地元住民や地権者、商店主等により構成される「陸奥湊駅通り地区まちづくり協議会」が中心となり令和3年度に設立したまちづくり会社が市営魚菜小売市場周辺の民間市場の整備及び管理運営を行う計画である。具体的には、下記のスキームとしている。</p> <p>①市営魚菜小売市場に隣接する5つの民間市場について、各地権者の合意形成のもと、土地所有権は移転せずに、老朽化した建物の所有権はまちづくり会社に移転</p> <p>②まちづくり会社は譲受された建物をリノベーションし、飲食機能や民泊など、これまでになかった機能を導入する</p> <p>③まちづくり会社はリノベーション等を行った建物を運営し賃料収入を得る。</p> <p>④まちづくり会社は、賃料収入から各地権者へ定期借地料を支払う。</p> <p>施設の耐震化、既存の鮮魚・青果物等の市場の衛生管理の高度化に加え、飲食や民泊、広場空間など、これまでになかった機能の導入と同じくリニューアルされる市営魚菜小売市場との相乗効果により、エリアの魅力向上と、新たな集客を目指すものである。</p> <p>当該エリア整備後は市営魚菜小売市場西側及び南側についても別機能を持たせた整備プランを検討している。その他、市営魚菜小売市場について指定管理者制度が導入された場合の事業者を目指し、現在まちづくり協議会が運営している観光案内所機能についても観光DMOであるVISITはちのへと連携し、エリア活性化による地域の賑わい創出を図る。</p> <p>また、駅前沿道のまちづくりについては、商店街の地権者や商店主等が、自分達で決めた望ましい街並みとなるような修景に関するまちづくり計画を策定し、段階的に統一的な景観づくりに取り組んで行くものである。</p> <p>B. 計画期間</p> <p>八戸市営魚菜小売市場のリノベーション改修事業と連携し、経済波及効果が期待できる段階的整備とする。また、八戸市営魚菜小売市場のリニューアルオープン時期（2022年11月予定）を考慮した計画期間とする。経済波及効果が最も期待できる東ブロックから着手し、続けて南ブロック、西ブロックと整備する。</p> <p>先行着手する東ブロックについては、計画期間を令和4年度から令和7年度までの4年間とする。</p>					

様式C-5c 複数棟改修事業計画

④建築協定等に基づく一定の制限を受けて実施する改修及び公共的通路又は公開空地の整備の概要

事業計画策定主体	八戸市
地区名	JR陸奥湊駅通り地区

複数棟改修事業計画の名称	JR陸奥湊駅通り地区市街地環境整備計画	区域面積	1 ha	計画期間	R4 ~ R7
<p>「陸奥湊駅通り地区まちづくり計画（案）別表（第6条関係）2.店舗等の形態や意匠」に基づいた計画とする。</p> <p>(1)店舗等を新築・改築する場合、又は外部を改装する場合は、陸奥湊駅通り地区にふさわしい街並み形成を目指し、陸奥湊駅通りらしさを著しく損なわない形態及び意匠とする。</p> <p>(2)店舗等を新築・改築する場合は、安全な歩行空間を確保するため、八戸階上線に面した建物の1階部分の外壁から道路境界線までの距離を1.5mとする。</p> <p>(3)住宅を新築・改築する場合は、周辺の店舗等との調和に努める。</p> <p>また、当地区の主要地方道八戸階上線には歩道がないことから、県道境界線から1.5m壁面後退し、歩行者が安全に通行できる空間を整備する。また、各ブロック毎に敷地面積の30%以上を目標に公開空地（広場）を設ける。なお、東ブロックは、7m壁面後退し、建物の前面に公開空地（広場）を設ける平面計画とする。南ブロックは、建物2棟を解体し、全体を公開空地（多目的広場）とする。</p>					

様式C-5c 複数棟改修事業計画

⑤住宅・建築物ストックの改修の概要

事業計画策定主体	八戸市
地区名	JR陸奥湊駅通り地区

複数棟改修事業計画の名称	JR陸奥湊駅通り地区市街地環境整備計画	区域面積	1 ha	計画期間	R4	～	R7
<p>1. 東ブロックについて 民間市場4棟については道路境界線から7mまでの範囲を解体し壁面後退、1・2階を耐震改修の上リノベーション改修を行う。 旧信用金庫についてはいわゆる新耐震基準後の建築物であることから耐震改修の必要がないため、省エネ及びリノベーション改修を行う。 なお、現在入居する魚介類等小売業者は隣接する市営魚菜小売市場に集約する予定としており、飲食店舗や民泊施設等の新機能を導入する。 棟番号1：SRC・RC造地上4階、地下1階（現況：地上3階、地下1階）建、築64年。2階以上を解体し1階は飲食・物販等の店舗とする。 棟番号2：ブロック造地上2階建、築61年。2階を解体し1階は飲食・物販等の店舗とする。 棟番号3：木造地上2階建、築59年。2階を解体し1階は飲食・物販等の店舗とする。 棟番号4：木造地上2階建、築55年。2階を解体し1階は飲食・物販等の店舗とする。 棟番号5：S造地上2階建、築26年。地上1・2階を省エネ・リノベーション改修し、1階は飲食店舗、2階はまちづくり会社事務所機能を置くほか、各種ワークショップ等にも活用可能なスペースとする。</p> <p>2. 西ブロックについて 事業同意を得た民間市場1棟については地上1階を耐震・リノベーション改修、2階は解体し、飲食・物販等の店舗とする。その他建物及び既存駐車場用地については多目的広場又は駐車場として整備する方向であるが、具体的な整備内容については今後検討する。</p> <p>3. 南ブロックについて 事業同意を得た民間市場1棟については地上1階を耐震・リノベーション改修、2階は解体し、飲食・物販等の店舗とするほか、屋上広場を整備する。その他建物及び既存駐車場用地については多目的広場又は駐車場として整備する方向であるが、具体的な整備内容については今後検討する。</p>							