

**陸奥湊駅前地区再開発事業推進計画  
報告書（概要版）**

平成19年3月

八戸市

—目 次—

|                      |    |
|----------------------|----|
| はじめに .....           | 1  |
| 関連の上位計画・プロジェクト ..... | 2  |
| 事業計画 基本方針 .....      | 4  |
| 事業計画案 .....          | 6  |
| 施設計画案及び資金計画 .....    | 8  |
| 施設整備イメージスケッチ .....   | 10 |
| スケジュールと今後の課題 .....   | 12 |

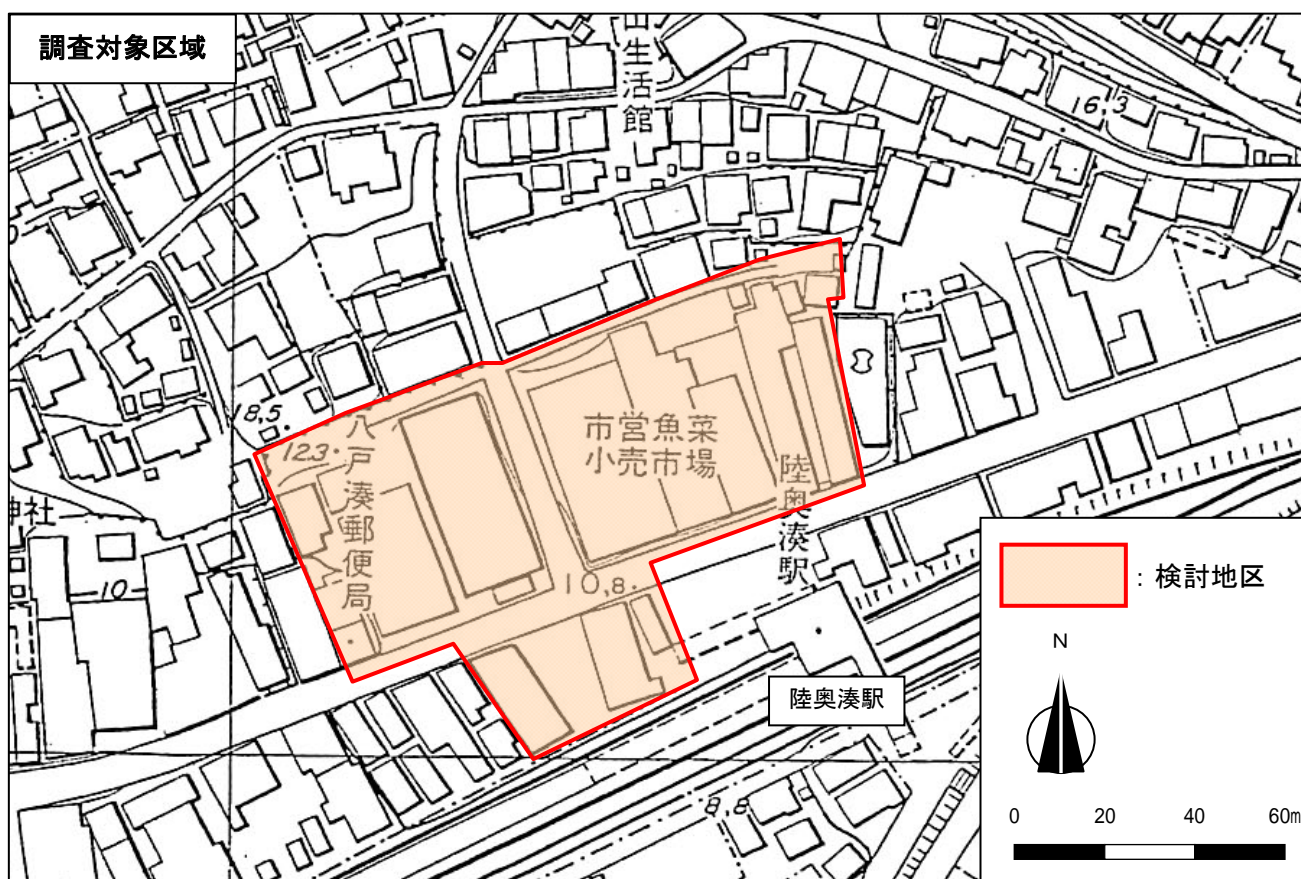
## 本調査の目的

八戸市は、人口約 25 万人、都市圏人口約 60 万人に達する地域における中心都市である。同市湊地区は、駅前の市営魚菜小売市場を中心として魚介類を扱う商店が集積し、定期的な朝市の開催などを通じ、「地域の台所」としてこれまでも親しまれてきた。また、周囲には、館鼻公園や新井田川等が独特の都市景観を作り出している。

しかしながら、陸奥湊駅地区においては、地域の中心であった魚菜小売市場の老朽化、朝市の散在化、水産関連業の低迷、八食センターの開設等の問題や周辺環境の変化により、かつての「市(いち)」の賑わいが失われつつあり、そういった現状を打破し地域の活性化を図るため、平成 14 年 10 月に「湊地区再生まちづくり促進協議会」が設立され、陸奥湊地区全体の再生に向けた研究やまちづくり活動が展開されてきた。また、八戸市としても、「平成 15 年度湊地区まちづくり事業基本構想」、「平成 17 年度湊地区まちづくり事業基本計画」の調査を行い湊地区のまちづくりを推進してきたところである。

その活動を通じて、陸奥湊地区の拠点形成を目指して、市営魚菜小売市場を含めた市場街の再生をテーマとした再開発についての検討を重ね、関係権利者のまちづくりの機運が高まったことから、平成 18 年 5 月に再開発準備組合が設立され、具体的な計画検討を行うこととなった。

本調査においては、過去のまちづくりの経緯を踏まえながら、街づくりの指針に沿った計画立案を行うとともに、既に設立されている地元権利者による再開発準備組合との調整、関係権利者の意向の反映、関係機関との協議等を通じ、再開発事業の早期実現を目指し、より実効性の高い事業計画の素案を検討することを目的とする。



# 関連の上位計画・プロジェクト

## 湊地区まちづくり事業基本計画（平成 18 年 3 月）

当地区は「イサバの賑わい再生ゾーン」として、以下のような整備方針が示されている。

### イサバの賑わい再生ゾーン

#### 市場の再生（交流と賑わいの拠点づくり）

- ・魚菜市場の廃止・建替えに伴う市場の共同化
- ・飲食・交流機能の導入・整備

#### 観光・生活拠点としての機能整備

- ・公益的サービス機能の導入    /    ・観光スポット・情報発信機能の整備

#### ◆交通結節機能の強化（来街者サービスの整備）

- ・駐車場・大型バス駐車スペースの確保
- ・駅舎・南北連絡通路整備    /    ・駅構内セメント線跡地の有効活用

#### ◆人にやさしい道づくり

- ・陸奥湊駅前通りのコミュニティ道路化
- ・陸奥湊駅前通りの無電柱化
- ・都市計画道路（本町通り）の整備促進
- ・カッチャの小径の整備（透水性カラー舗装、市場を結ぶ散策路）

### ～陸奥湊駅前地区の様子～



再開発検討区域の市場



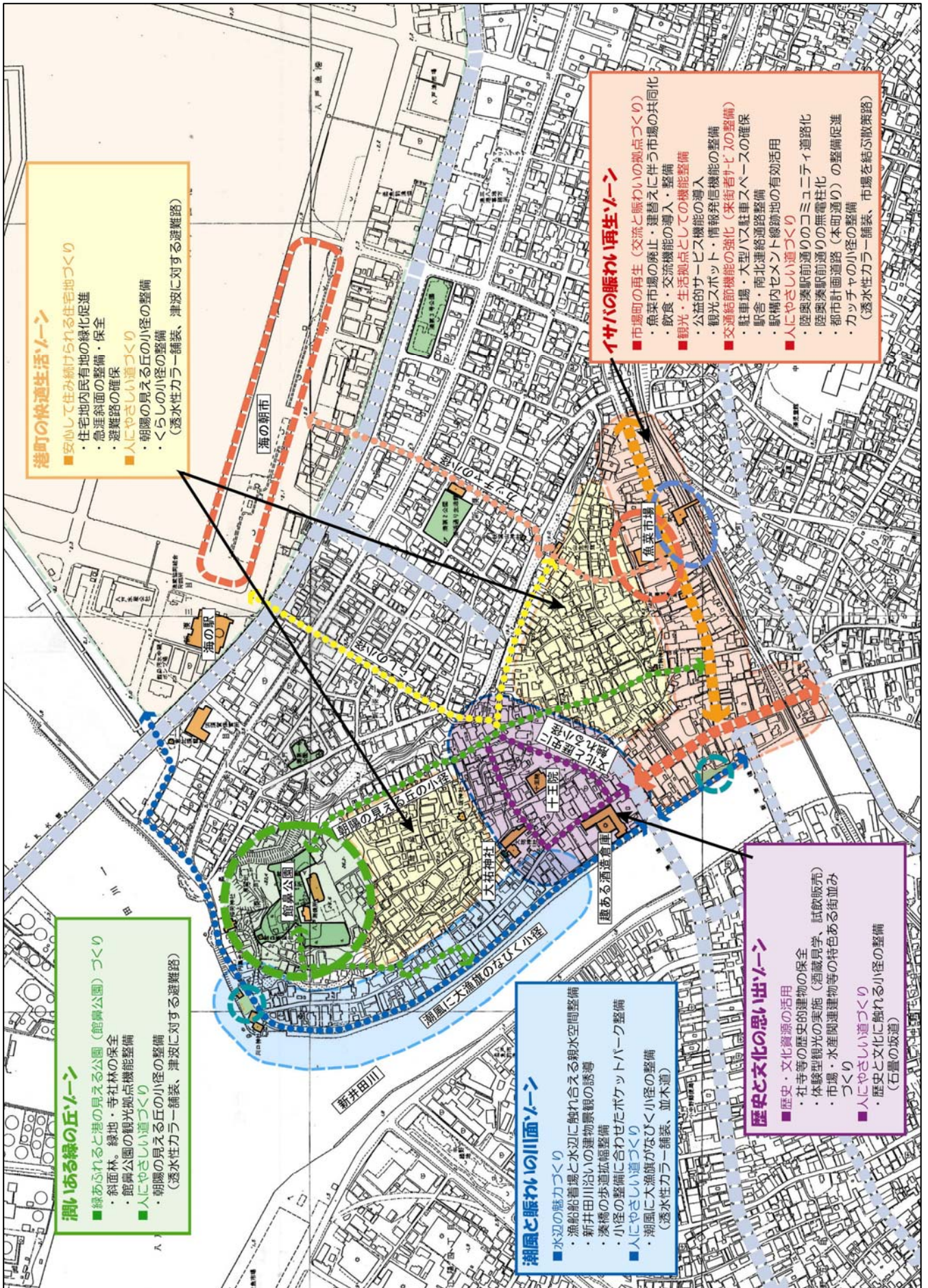
市営魚菜小売市場



市場内の様子



陸奥湊駅前通り



# 事業計画 基本方針

## (1) 施設コンセプト

### ① 「昭和市場街」の再生と新たな生活拠点づくり

全国有数の漁獲高と施設を誇る八戸港、新井田川河口の大漁旗を掲げた漁船群、そして、水揚げされた新鮮で豊富な海の幸や日常の食料品・雑貨衣類まで扱う市民の台所である市場街の風情・景観は、かつての隆盛期は過ぎたとはいえ、まさしく「みなと八戸」の顔である。

この市場街は、市営魚菜市场を中心に民営市場が立地しており、市民の台所として、また、イサバのカッチャ（行商も行う市場で働くお母さん）に特徴づけられる独特の観光資源としても存在するが、空き店舗化、高齢化の進展、後継者問題等により、衰退の傾向にある。

現在、この独特の生活環境を観光資源として活用すべく情報発信を進める中で、単なる建替え再生ではなく、周辺地域の実態を捉え、かつ今後の世代交代や市街地像の変化を見据えながら、地域において新たに必要とされる導入機能を探るべき地区でもある。

### ② 「陸奥湊ブランド」創出に向けた牽引プロジェクト

陸奥湊駅周辺地区については、当該市場街の再生のみならず、新井田川沿いの街並み・親水環境の整備や展望塔を含む館鼻公園の整備など、また、緑豊かな寺社林、特徴ある坂道、酒造工場などの貴重な資源を活かした湊地区全体での環境整備が不可欠である。

とくに、高齢化の進展する地方都市において長寿社会に対応した都市居住のあり方や、まち経営の視点から地区全体の地域イメージを活かした独特の地域ブランドの創出とそのため具体的な推進は、全国に多く存在する港町活性化の先進事例となりうるものである。

### ③ 「地域力」向上のための体制・基盤づくり

本再開発事業を契機として、陸奥湊地区固有の港町風景や周辺の有効な資源を活用し、地域的・人的ネットワーク構築を図りながら、子供から高齢者まで、さらには来街者も巻き込む新たな賑わい再生、観光要素の形成に資するための仕組みづくりが必要である。

こうした諸活動の実現のためには、地域住民や関係事業者が支える、総合的な「地域力」の構築が重要である。自分のまちは自分たちで守り、育てていく活動体勢・基盤の構築は、当地区まちづくりにとって欠かせないものであり、「地域力」を携えた港町賑わい再生モデルとなりうるものである。

## (2) 施設内容

### 市場／飲食・店舗

規模は、周辺の市場関係者の商売継続意向を考慮して、1階部分に店舗面積を約1,000㎡確保する。事業化候補地区内の既存店舗の継続営業を中心に、周辺の市場関係者の誘致を図り、鮮魚、鮮魚加工、水産加工品、惣菜等を扱う店舗で構成し、従来の市場の雰囲気を保全・継承する。

また、市場の新鮮な素材を活かした飲食店舗（寿司・割烹、市場食堂等）を誘致し、市場従業員、周辺住民、観光客等が気兼ねなく立ち寄れる雰囲気の飲食店街を形成する。

### 業務・公益

市場の観光・交流拠点としての拠点性と魅力を高めるため、観光機能（観光案内、特産品販売等）の導入を図る。また、駅前近接の立地特性を活かし、地域拠点の機能強化と地域コミュニティの再生を図るため、市民活動支援機能（会議室、和室等）等を導入する。

また、医療系や社会福祉施設等の入居を想定した業務床を導入する。

---

## 住宅

敷地形状を活かし、東西方向に施設を配置し南面の住戸とする。

当地域におけるニーズを考慮して、高齢者の住替えや若年世帯の定住等に対応した住宅を供給する。また、バリアフリー対応、高耐久仕様、情報化対応等、社会情勢を反映した付加価値型も視野に入れる。住宅専用のエントランスを設けて、市場や公益施設と独立した専用の動線計画とする。

## 駐車場・駐輪場

来街者向けの駐車場については、メイン動線となる陸奥湊駅通りから直接アクセスできる位置に確保する。

団体観光客向けの対応として、観光機能の導入にあわせて観光バスの駐車スペースを確保するほか、陸奥湊駅の交通結節機能を強化するため、陸奥湊駅通りにバスの停車スペースを確保する。

## (3) 土地利用

### 各街区の考え方

当検討区域は、東西に走る駅前通りである八戸階上線と南北に走る区画道路によって、西街区・東街区・南街区の3街区に分割されている。本事業においても歩道の拡幅等の整備は考えられるが、道路の位置については現状を維持することを前提としている。そこで、街区の位置付けをそれぞれ以下のように特徴づけ、施設配置等を検討していくこととする。

**西街区：**業務・公益施設を中心とし、朝市やイベント等での利用を想定した広場を整備する。業務・公益施設としては、医療や社会福祉施設、カルチャースクールのような業態を想定する。

**東街区：**市場を中心とする商業施設を配置し、陸奥湊駅からの正面として湊地区の玄関的な位置付けとする。市場には従前の市場テナントの再入居を想定し、市場の他に飲食店舗等の商業施設を配置する。また、上層部を住宅又は駐車場に利用する。

**南街区：**現在の陸奥湊駅前広場の拡張部分的な位置付けで、立体駐車場用地又はバス駐車場として活用する。

### 交通動線計画の考え方

自動車動線については、通過交通及び周辺住民が利用する陸奥湊駅通り及びセンターの市道の交通機能は保全しつつ、施設利用者の動線に対しては、陸奥湊駅通りをメイン動線として、各街区にアクセスすることとする。

歩行者動線としては、再開発に合わせて道路を拡幅整備し、新たに陸奥湊駅通り及びセンターの市道に歩行者空間を整備する。

再開発ビルへの導入施設は、市場・業務（飲食）、公益、住宅、駐車場と多岐にわたるため、大きく住居への居住者用動線と商業・公益施設への従業者・来街者用動線に明確に分離することとし、防災上の計画からも分かり易い動線計画とする。

### オープンスペース確保の考え方

オープンスペースの確保については、市場街と連携したイベントの開催を考慮した配置とし、イベント時はセンターの市道を含めて東西街区を一体的に使えるようにする。

# 事業計画案

## (1) 施設整備イメージ

施設の整備イメージとして、以下のような方針の基計画を行う。

### 市場街の再生（交流とにぎわいの拠点づくり）

#### 昔なじみの市場を集約化・再生

- ・ 当地区の顔ともなっている市場の集約化・再生を図る。
- ・ 市場再生にあたっては、昔ながらのイサバの情緒を継承するような内容とする。



#### 飲食・交流機能の導入・整備

- ・ 観光客が市場で仕入れた新鮮な素材をその場で調理してくれるような「市場食堂」や新鮮な魚貝類を売りにした寿司割烹等の導入。
- ・ 市場関係者や観光客などが気軽にくつろげる「賑わい」と「交流」を育む交流ラウンジを併設する。



#### 朝市広場・交流広場で賑わいを創出

- ・ 市場機能と連携した多目的なイベント広場を設置し、朝市や蚤の市、交流イベント等を開催し、街なかに賑わいを発信する。



#### 生活支援と地域コミュニティ機能の導入

- ・ 湊地区のコミュニティ向上を図るため、生涯学習等の機能（会議室や小ホール等）の導入を検討する。
- ・ 周辺地域の生活利便性・生活環境の向上を図るため、公益的サービスの導入を検討する。

#### 観光スポット・情報発信機能の整備

- ・ 観光客向けのサービス充実を図るため、観光情報発信、地域物産販売等の機能を備えた観光案内機能を検討する。



### 交通結節機能の強化（来街者サービスの整備）

#### 来街者向け駐車場・観光バス駐車場の整備

- ・ 休憩・トイレ・情報案内等の機能を備えた駐車場（観光バス用を含む）整備により観光客の立ち寄りを誘導する。





## (2) 施設整備イメージ

### 第1案

前節の土地地用の方針に基づき、具体的な施設配置を検討する。第1案では、西街区には業務・公益施設として社会福祉施設や医療施設、カルチャーセンター等の入居を想定する。また、多目的広場を配置し、朝市等のイベントなどに対応できる場を整備する。東街区には市場と商業施設を配置し、市場には従前の市場テナントの入居を想定している。また、商業施設としては市場と関連した魚介類を扱う飲食店舗等を想定している。なお、東街区上層階には住宅を配置する計画である。南街区は駐車場用地とし、簡易な自走式駐車場等を想定する。(概算事業費：約19.5億円)

### 第2案

基本的な考え方は第1案と同じだが、住宅床の処分可能性を考慮し、東街区の上層部に住宅床を配置しないパターンとしている。住宅床の床価格の設定や処分先の検討を含め、次節以降の事業スキーム検討を行う。(概算事業費：約14.1億円)

### 第3案

第1案・第2案では南街区に簡易な自走式駐車場を想定しているが、第3案では、南街区を臨時バス駐車場としての利用を想定した広場として整備する。市場街や館鼻公園展望塔等を目的とした観光バスでの来街者へ対応する。駐車場を東街区の上層部へ配置するとともに、第1案では東街区に配置している住宅施設を西街区へ配置している。西街区低層部は第1案・第2案と同様、業務・公益施設を配置するが、上層部に配置する住宅を高齢者専用賃貸住宅等とすることで低層部とより関連付けた施設構成を検討する。(概算事業費：約18.6億円)

## (3) 施設デザインの方向性

### 昭和レトロ調の再現

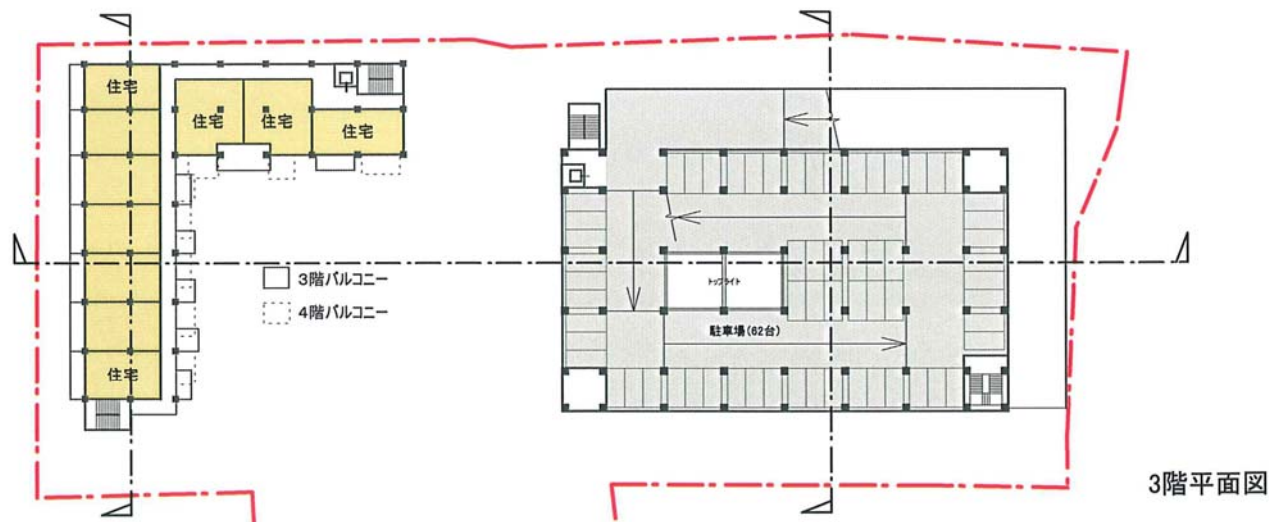
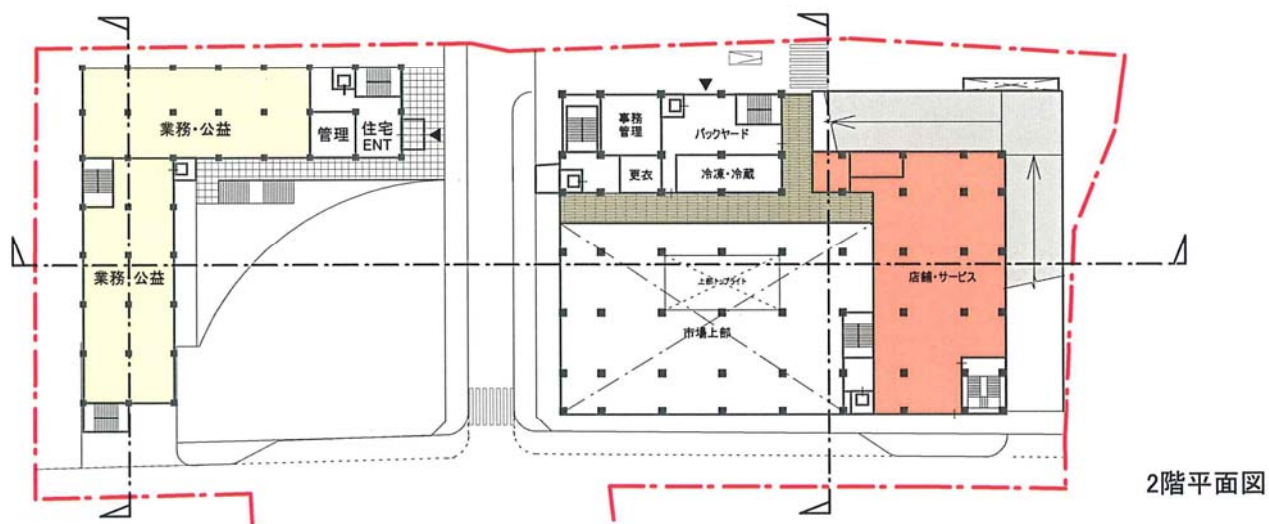
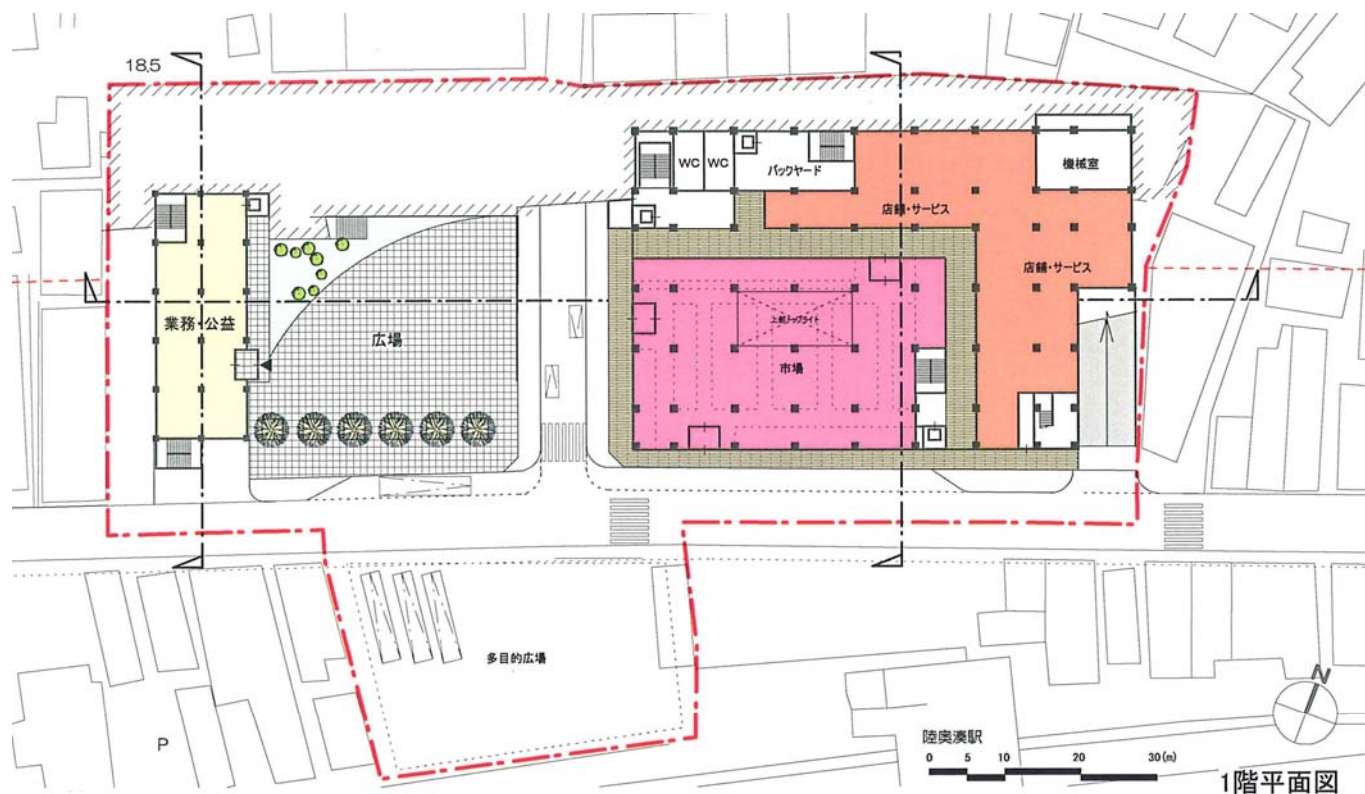
- ・ 昭和レトロ調「看板」「サイン」と既存店舗看板の活用  
現在の市場の看板を再開発ビルのファサードに活用し、市場街の連続性を継承させる。
- ・ 港町原風景の再現デザイン  
大漁旗、魚網、裸電球などの漁船のイメージを出すモチーフを、再開発ビルのファサード等に取り入れ、港町原風景のイメージを展開する。

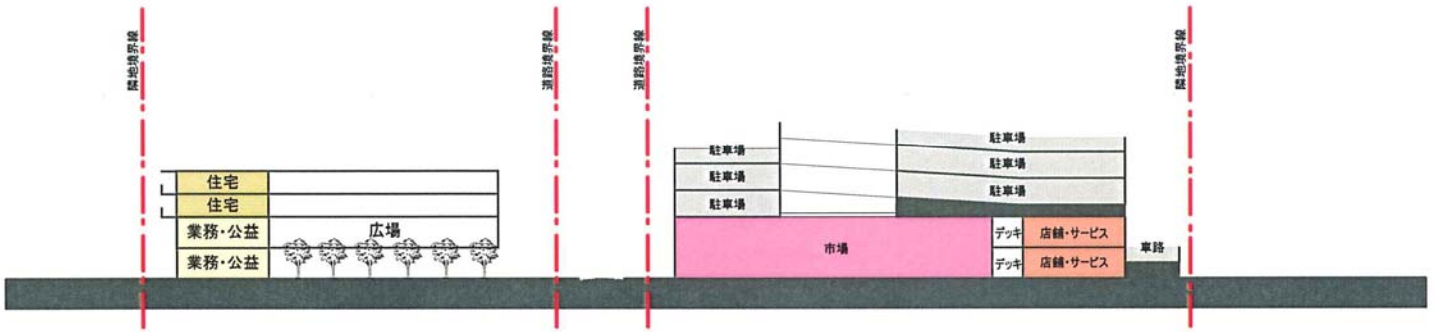
### 市場内のレイアウト及びデザイン

- ・ 現在の駅前通り沿いについて、グリッド化された飾り柱や木製フレームの中でデザイン化し、再開発ビルのファサードとしての装飾を施していく。
- ・ 現在の屋台、売場の雰囲気を残しながらの配置に留意し、鮮魚、水産加工品、干物乾物類など、売場を通り抜ける路地風の小路をレイアウトしながら、イサバのカッチャをはじめ、売り子との親しみのある対面販売を実現する。
- ・ 装飾としては、市場の雰囲気を残すためにも、裸電球の活用など、現在の市場環境や雰囲気を活かしたディスプレイを行い、活気ある売場の雰囲気を醸し出す仕掛けとする。



# 施設計画案及び資金計画（第3案）

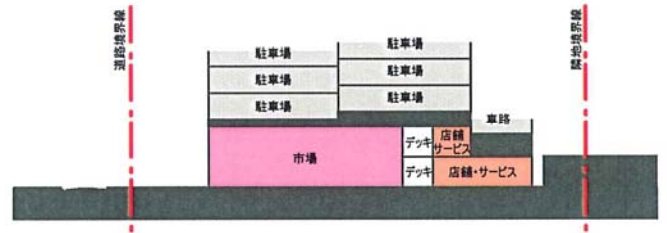




東西方向断面図



南北方向断面図1(西側)



南北方向断面図2(東側)

|         |                |        |
|---------|----------------|--------|
| 区域面積    | 9,500㎡         |        |
| 敷地面積    | 5,950㎡ (広場を除く) |        |
| 建築面積    | 3,650㎡         |        |
| 建ぺい率    | 約 61% ≤ 70%    |        |
| 容積率     | 約 143%         |        |
| 容積対象床面積 | 8,510㎡         |        |
| 延べ床面積   | 11,210㎡        |        |
| 用途      | 市場             | 1,000㎡ |
|         | 店舗・サービス        | 1,440㎡ |
|         | 駐車場 (186台)     | 3,810㎡ |
|         | 東棟共用 (デッキ含)    | 1,775㎡ |
|         | 業務・公益          | 1,165㎡ |
|         | 住宅 (20戸)       | 2,020㎡ |
| 規模      | 地上4F           |        |
| その他     |                |        |

|         |            |
|---------|------------|
| project | 陸奥湊駅前地区再開発 |
| drawing | 計画案(第3案)   |
| scale   | 1/1,000    |
| date    | 2007.03    |

■ 概算事業費(第3案) (百万円)

| 項目         | 金額    | 構成比    |
|------------|-------|--------|
| 1. 調査設計計画費 | 228   | 12.2%  |
| 2. 土地整備費   | 124   | 6.7%   |
| 3. 用地費・補償費 | 82    | 4.4%   |
| 4. 工事費     | 1,309 | 70.2%  |
| 5. 事務費     | 87    | 4.7%   |
| 6. 借入金利息   | 34    | 1.8%   |
| 合計         | 1,864 | 100.0% |

※端数未処理

# 施設整備イメージスケッチ

## 駐車場 (186 台)

- ・ 東街区 3・4・R 階
- ・ 自走式駐車場

## 住宅 (20 戸)

- ・ 西街区 3・4 階
- ・ 住戸規模: 60 m<sup>2</sup>~85 m<sup>2</sup>

## 市場

- ・ 東街区 1 階
- ・ 売場面積 1,000 m<sup>2</sup> (通路含む)
- ・ 10 m<sup>2</sup> (3 坪) × 約 50 店舗

## 店舗・サービス

- ・ 東街区 1・2 階
- ・ 市場以外の物販、飲食店舗を想定

## 業務・公益

- ・ 西街区 1・2 階
- ・ 公益的施設・医療福祉施設等を想定

## 広場

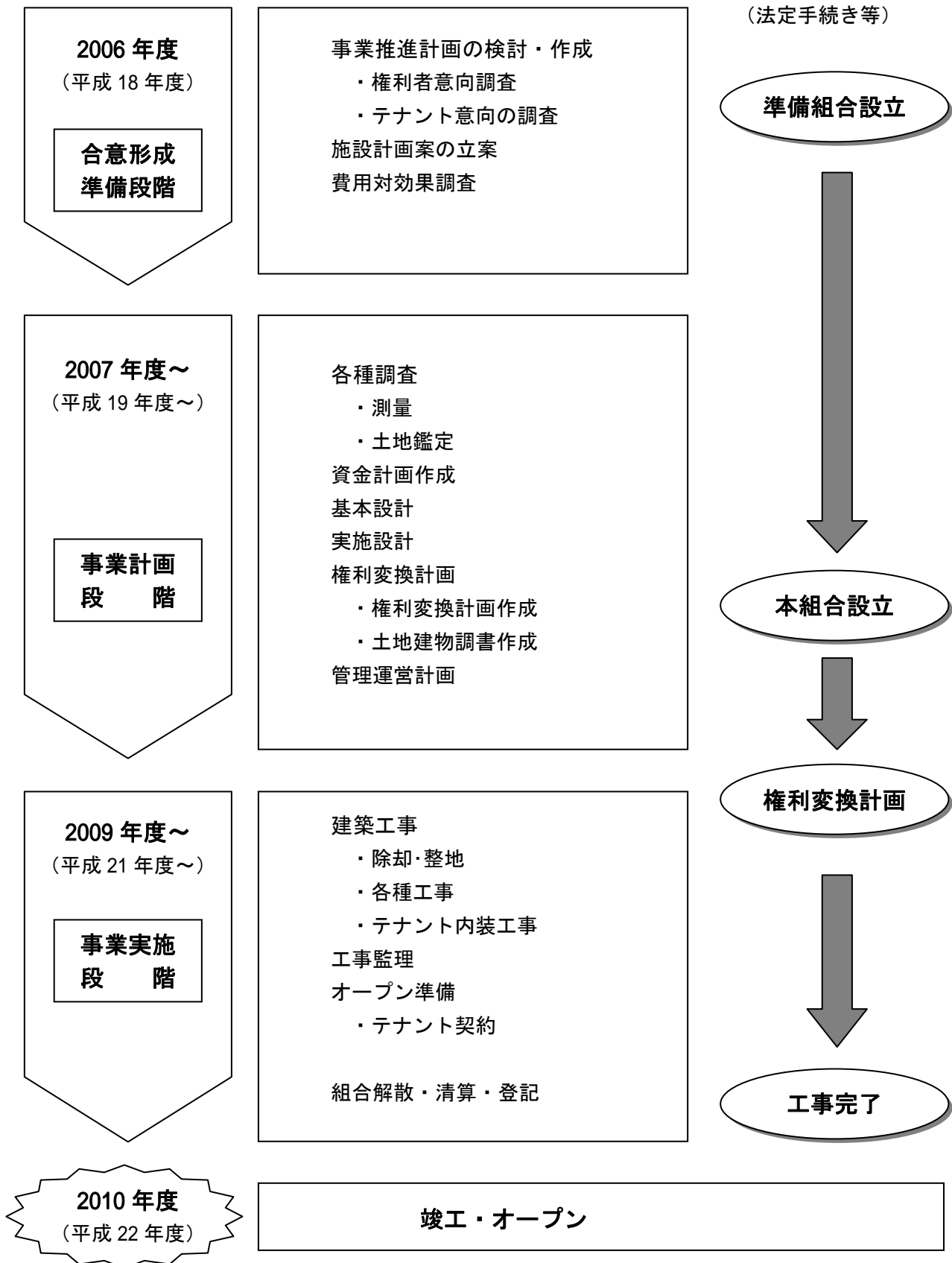
- ・ 西街区はイベント広場として活用を想定
- ・ 南街区はバス駐車場として利用



# スケジュールと今後の課題

## (1) 事業工程

現段階において目標とする事業スケジュールを以下に示す。



## (2) 事業推進課題

本再開発事業は、第一に陸奥湊駅前地区の老朽化した市場街の再生ということを目的にしており、また、高齢化した地権者や市場の店子の生活がこの場所で継続していけるようにすることを目指している。さらには、館鼻公園等も含めた湊地区全体の活性化につながる拠点施設となることを目標としている。現実化するためにクリアすべき課題と、そのための方針について以下にまとめる。

### 事業区域の確定

まずは、現段階における課題の権利者について、再度個別面談を通じて参加の意向を確認する必要がある。その際に、当再開発の意義や事業の仕組みが理解できないために参加しないというのではなく、あくまでも理解したうえでの判断とすることが重要である。

具体的には、以下の課題の地権者について個別面談を開催し、意向確認と参加のための条件等を把握する必要がある。

### 事業スキームの構築

#### 事業手法について

現在のところ優良建築物等整備事業によるものを想定しているが、会社施行による手法等も含め、他の事業手法も検討していく。

また、高齢者向け優良賃貸住宅といった補助金の活用が期待できる事業や、高齢者専用賃貸住宅といった福祉施設との組み合わせが考えられる住宅等についても、導入を検討していく。

#### 資金調達について

使える補助金や融資制度等を、中小企業基盤整備機構の高度化融資等、実際に適用できるのかどうかを含めた検討が必要。

利用可能な諸制度について整理するとともに、適用するための具体的条件等を整理し、申請時期等を具体的スケジュールに反映させる。

### 推進体制の確立

推進体制を確立するためにも、事業協力者を探す必要がある。アンケート調査で興味を示している企業へのヒアリングを進め、事業参画のための条件や、出資の可能性等について協議を続ける。

### 関連する事業運営メニューについて

都市計画上の位置付けからの共同化のみならず、従来の枠組みを超えたソフト施策を含めた事業運営メニューの整備が重要である。とくに、当地区再開発に関係する地域住民・企業・関連団体などによる公共公益性の高い自主的事業の展開が期待される。

- ・ 従来の公の領域で民間が主体的に担う活動（事業）  
ex) 駅前広場・歩道等公共空間の清掃・美化活動
- ・ 公と私の中間的な領域を新たに担う活動（事業）  
ex) 来街者・地域住民のための巡回バスの自主運営
- ・ 従来の私の領域で公共的価値を含む活動（事業）  
ex) 商店街活性化、地域産業振興、観光振興、子育て支援・高齢者福祉等に資する活動

陸奥湊駅前地区再開発事業推進計画  
報告書（概要版）

平成 19 年 3 月

編集・発行 八戸市 都市開発部 都市政策課  
八戸市内丸一丁目 1 - 1  
電話 (0178)43-2111 内線 336/364  
FAX (0178)41-2302  
<http://www.city.hachinohe.aomori.jp/>  
[toshisei@city.hachinohe.aomori.jp](mailto:toshisei@city.hachinohe.aomori.jp)  
調査編集協力 株式会社ラウム計画設計研究所