

と し さいせいせい び けい かく  
都市再生整備計画

むつみなとちく  
陸奥湊地区

はちのへし  
八戸市

令和8年4月

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	青森県	市町村名	八戸市	地区名	陸奥湊地区	面積	6.5 (6.5)	ha
計画期間	令和	8 年度	～	令和	12 年度	交付期間		

**目標**  
 大目標：陸奥湊地域にふさわしい活気に満ちあふれた魅力あるまちの実現  
 目標1：快適に歩ける空間の創出による回遊性向上  
 目標2：官民連携による魅力ある滞留空間・交流拠点の創出

**目標設定の根拠**  
 まちづくりの経緯及び現況  
 陸奥湊地区は、八戸漁港の背後地に位置しており、館鼻漁港で開催される館鼻岸壁朝市が観光資源となっている等、全国有数の水産都市である八戸市の中でも「魚の町」として発展してきた地区である。陸奥湊駅前に立地する公設の八戸市営魚菜小売市場や民設市場を中心に商店街を形成し、戦後から今日に至るまで、魚の行商人や仲卸業者、買い物客等によって朝を中心とした賑わいを形成しながら、地域経済を牽引してきたが、近年は商業環境の変化や店子の高齢化、後継者不足等により人の往来が減少し、商業施設としての魅力が低下してきている。  
 八戸市では、市域全体における中長期的な視点でのまちづくりの計画として、「八戸市都市計画マスタープラン」を策定しており、この中で、陸奥湊地区は港町文化などの特色を活かしながら、観光交流拠点としての機能の充実を図り、水産都市八戸の顔として都市環境の整備を図ることとしている。  
 陸奥湊駅前では、官民の連携によって、港町の風情＝個性有するまちづくりを進めることとしており、令和4年度に完了した市営魚菜小売市場の再整備を契機として、令和8年度に完了を目指して周辺民間市場の再整備(複数棟改修型優良建築物等整備事業)に取り組んでいる。  
 また、地権者等の地域住民で構成されたまちづくり協議会において、まちづくりや滞在空間のコンセプトを検討しており、将来的には、陸奥湊駅通り地区商店街のまちづくり計画の策定と、これに基づく街並みの整備を段階的に進めることによって歩行空間の改善を図り、さらに、地区内の観光資源を結び付けることによって陸奥湊駅を核とした「居心地が良く歩きたくなるまち」の形成を目指すものである。

**課題**  
 八戸市では、八戸市立地適正化計画において3箇所の都市機能誘導区域を定めて都市機能の集積を推進しているところであるが、陸奥湊地区等の居住誘導区域に所在する商店街では、公共交通の利便性が高い生活拠点となる地区であるにも関わらず空き家・空き店舗が増加するなど空洞化が進み、居住誘導を推進するために再生を図ることが課題となっている。  
 特に陸奥湊地区は、八戸の水産物を活かした観光との連携や魚食普及の推進を目指しており、既存ストック(公共施設や店舗等)の再生・利活用によって、そこに根付く生業の再生や、若者の起業等による新規参入者の受入環境づくりによって地元主体の小さな経済を回す(稼ぐことを基礎に据えたまちづくりの推進)ため、エリアマネジメントが課題となっている。  
 また、地区内の幹線道路は歩道が未整備となっている区間もあり、早朝の混雑時には歩行者と自動車が輻輳し、ウォーカブルなまちとは言い難い状況にある。地区に所在する景観重要建造物である八戸酒造榊の蔵等の観光資源の回遊性向上を図るため、歩きたくなる仕掛けとして歩行環境の改善が課題となっている。

**将来ビジョン(中長期)**  
**【第7次八戸市総合計画】(令和4年3月)**  
 『政策5「まち」を形づくる』において、市民が快適で潤いある生活の確保によって持続可能な「まち」の基盤を作ることとしている。  
 <施策の方向性> 持続可能な「まち」の基盤をつくる。  
 <施策の内容> 良好な居住環境の整備や街並みに調和した景観形成を進めるとともに、立地適正化計画に基づく都市機能や居住の立地促進を図る。  
**【八戸市都市計画マスタープラン・八戸市立地適正化計画】(令和6年3月改定)**  
 陸奥湊駅周辺については、観光交流拠点として市場の再開発なども視野に、水産都市八戸の顔の一つになる都市環境の整備を推進する。  
 <陸奥湊駅周辺のにぎわい向上・活力の再生>  
 ・古くからある港町文化を活かしながら、人々が交流する拠点としてにぎわいを向上するため、地域と協働して活力再生の取り組みを進める。  
 ・駅周辺は、市場の再開発なども検討しつつ、観光・交流拠点としての機能の充実を図り、水産都市八戸の顔の一つになる都市環境の整備を図るとともに、地域の生活拠点として、生活を支える機能などの集積を図る。  
 ・観光・交流機能の充実に向け、路線バスや観光バスの乗り入れを考慮し、駐車場の整備や館鼻公園へのアクセス道路の整備などを進める。  
 ・陸奥湊駅周辺の道路では、歩道整備や歩行者空間のバリアフリー化など快適な歩行空間の形成を図る。  
 <立地適正化計画> 居住誘導区域に設定 ⇒ 回遊手段となる利便性の高い公共交通ネットワークの維持・充実を図るとともに、待合スペースの確保など、利便性・快適性の高い公共交通環境を形成  
**【八戸市景観計画】(令和2年7月改定)**  
 陸奥湊地区は、賑わい景域及び都市景観拠点に位置付けており、高次都市機能の集積にあわせてゆとり空間のある市街地の整備、事業者や住民の協力による沿道や小路の修景の促進を図るとともに、歴史資源や文化スポーツ施設を活用することで多くの来訪を促しながら来訪者に対するホスピタリティを高め、歴史文化や都市的アクティビティを実感できる景観づくりを図ることとしている。

一体型滞在快適性等向上事業及びまちなかウォークブル推進事業の計画

滞在快適性等向上区域の考え方

八戸市では、陸奥湊地区において、港町の風情という個性あるまちづくりを進めるため、官民の連携による市場の再整備を契機にまちづくりや滞在空間のコンセプトを検討しており、将来的には、陸奥湊駅通り地区商店街のまちづくり計画の策定について検討中である。

観光客が滞在できる空間として、屋内外に滞留空間を設置し、滞在快適性を高めることにより、陸奥湊地区の観光拠点施設として、観光振興に寄与する。

地区全体を居心地が良く歩きたくなるまちなかに転換し、回遊性を高めていくため、JR八戸線陸奥湊駅を中心に湊町の市道湊白銀鮫線の北側を目安として滞在快適性等向上区域を設定する。

【滞在快適性等向上区域での取組】(案)

①陸奥湊地区の歩行経路(主要地方道八戸階上線等)について、主に壁面後退空間を活用した官民連携による魅力ある滞留空間の創出等によって居心地が良く歩いて楽しい歩行空間の形成に向けた勉強会を実施する。

②陸奥湊駅前に魚食をテーマにした観光交流拠点と、市民や観光客が憩うことのできる広場を一体的に整備することで、滞在快適性の向上を図る。

③陸奥湊駅から魚菜小売市場や新たに整備される民間市場、八戸酒造(株)の蔵等の拠点を繋ぐ回遊ルートの構築を図る。

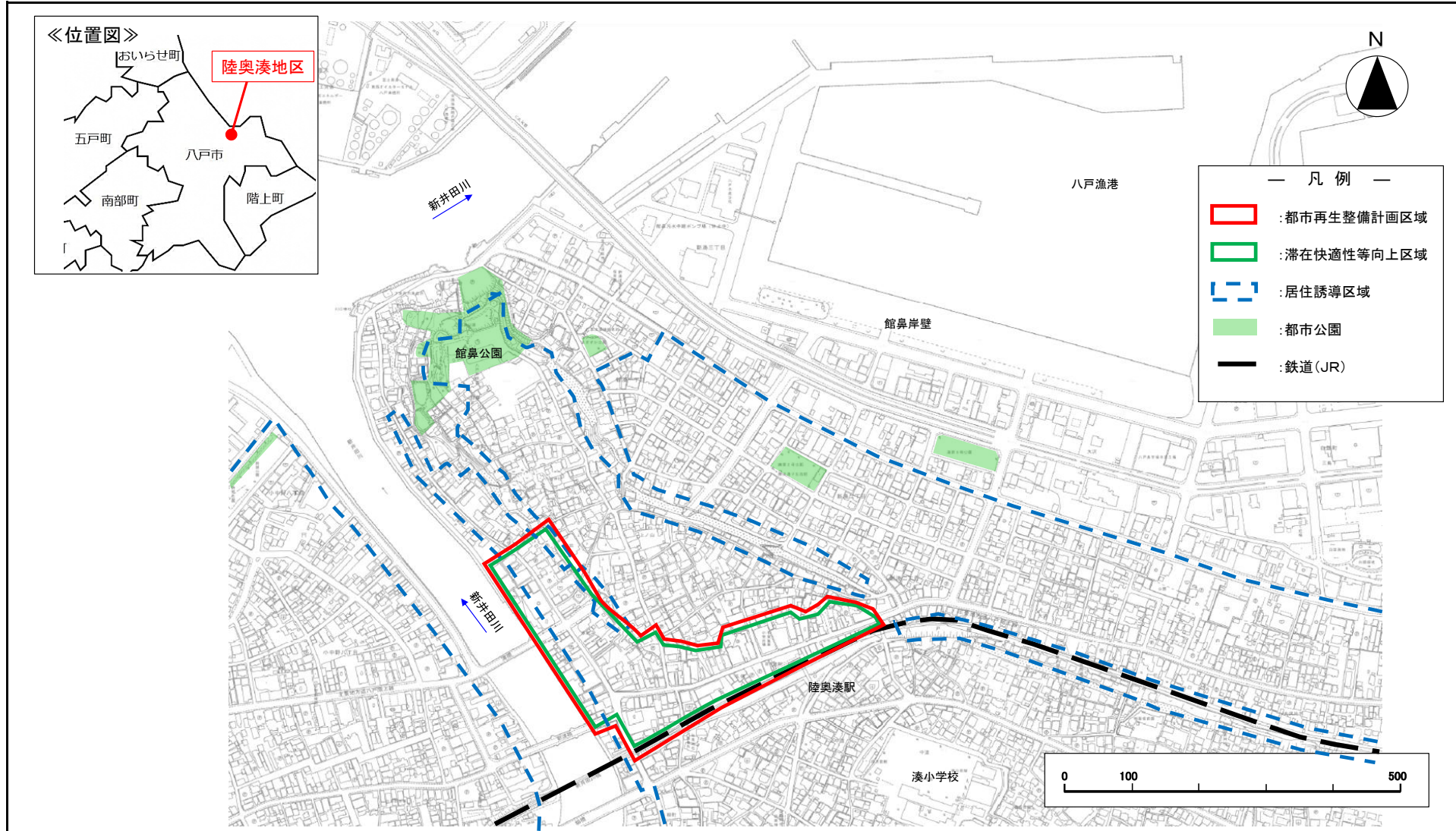
目標を定量化する指標

指標	単位	定義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
観光客の滞在時間	時間	陸奥湊駅前地区の来街者の滞在時間	歩行空間、滞留拠点整備によって快適性向上を図り滞在時間の増加を目指す	22分	R6年度	25分	R12年度
商店街の店舗入居率	%	陸奥湊駅前商店街の店舗入居率	歩行空間、滞留拠点整備によって商店街利用者の増加を目指す	66%	R6年度	66%	R12年度
魚菜小売市場の入場者数	人	滞在快適性等向上区域に立地する魚菜小売市場の入場者数	歩行空間、滞留拠点整備によって周辺施設の入込者数を増加を目指す	282,461人	R6年度	290,000人	R12年度
イベント参加者数	人	陸奥湊駅前地区で開催されるイベント参加者数	歩行空間、滞留拠点の整備による相乗効果によってイベント参加者数を増加を目指す	3,685人	R6年度	5,000人	R12年度

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【快適に歩ける空間の創出による回遊性向上】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・沿道建物の壁面後退による歩道状空地の整備(実施中)</li> <li>・陸奥湊地区の歩行環境改善方策検討に係る勉強会実施</li> </ul>	<p>【関連事業】 JR陸奥湊駅通り地区優良建築物等整備事業(みちのくみなど未来)</p> <p>【その他】 JR陸奥湊駅通り地区エリアマネジメント事業(みちのくみなど未来)</p> <p>【その他】 地域のまちづくり事業(八戸みなとまちづくり協議会)</p>
<p>【官民連携による魅力ある滞留空間・交流拠点の創出】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・沿道建物の壁面後退による滞留空間整備(実施中)</li> <li>・魚食をテーマにした観光交流拠点の整備(実施中)</li> </ul>	<p>【関連事業】 JR陸奥湊駅通り地区優良建築物等整備事業(みちのくみなど未来)</p> <p>【関連事業】 JR陸奥湊駅前広場改修事業(みちのくみなど未来)</p> <p>【その他】 JR陸奥湊駅通り地区エリアマネジメント事業(みちのくみなど未来)</p> <p>【その他】 魚菜小売市場運営事業(八戸市)</p>
<p>その他</p>	
<p>【その他官民協働の取り組み事例】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくり会社による陸奥湊地区のエリアマネジメント推進(R4～)</li> </ul> <p>【地域のあゆみ・まちづくりの動向】</p> <p>昭和28年 魚菜小売市場開設・木造平屋(八戸市)</p> <p>昭和42年 魚菜小売市場建替え・RC造2階建(八戸市)</p> <p>昭和58年 陸奥湊駅橋上化(JR)</p> <p>昭和59年 陸奥湊駅前広場完成(八戸市)</p> <p>平成14年 湊地区再生まちづくり協議会設立(地域住民)</p> <p>平成14年 日曜新鮮朝市開始(山手通り)(地域住民)</p> <p>平成16年 陸奥湊地区まちづくり事業基本構想策定(八戸市)</p> <p>平成16年 日曜新鮮朝市が館鼻岸壁へ移転(地域住民)</p> <p>平成18年 陸奥湊地区まちづくり事業基本計画策定(八戸市)</p> <p>平成18年 陸奥湊駅前地区再開発準備組合設立(地域住民)</p> <p>平成19年 陸奥湊駅前地区再開発事業推進計画策定(八戸市)</p> <p>平成28年 陸奥湊駅舎リニューアル(JR)</p> <p>平成29年 八戸みなとまちづくり協議会設立(地域住民)</p> <p>令和元年 魚菜小売市場耐震診断実施(八戸市)</p> <p>令和2年 魚菜小売市場基本・実施設計実施(八戸市)</p> <p>令和3年 陸奥湊駅無人化(JR)</p> <p>令和3年 みちのくみなど未来(株)設立(まちづくり会社)</p> <p>令和4年 陸奥湊駅通り地区民間再開発における事業協定締結(八戸市・みちのくみなど未来)</p> <p>令和4年 魚菜小売市場リニューアルオープン(2階減築、セットバック)</p> <p>令和6年 魚菜小売市場リニューアル後の利用者50万人突破</p> <p>令和8年 民間市場リニューアルオープン(1棟目)</p>	

陸奥湊地区(青森県八戸市)

面積	61.7 (6.5) ha	区域	八戸市大字湊町字本町の全部 八戸市大字湊町字上ノ山、久保、柳町の各一部
----	------------------	----	--



陸奥湊地区(青森県八戸市) 整備方針概要図

目標	大目標: 陸奥湊地域にふさわしい活気に満ちあふれた魅力あるまちの実現	代表的な指標	観光客の滞在時間 (時間)	22分 (R6年度)	→	25分 (R12年度)
	目標1: 快適に歩ける空間の創出による回遊性向上		商店街の店舗入居率 (%)	66% (R6年度)	→	66% (R12年度)
	目標2: 官民連携による魅力ある滞留空間・交流拠点の創出		魚菜小売市場の入場者数 (人)	282,461人 (R6年度)	→	290,000人 (R12年度)
			イベント参加者数 (人)	3,685人 (R6年度)	→	5,000人 (R12年度)

