

経 済 協 議 会 協 議 事 項

〔 日時 令和6年5月21日(火)
午前10時
場所 第二委員会室 〕

○ 所管事項の報告について

- 1 八戸北インター第2工業団地（第1工区）の分譲受付開始について
- 2 八戸市地方活力向上地域における固定資産税の特別措置に関する条例の一部改正（案）の概要について
- 3 八戸市中心街ストリートデザインビジョン（案）について
- 4 「八戸市新井田インドアリンク」ネーミングライツ・スポンサーについて

八戸北インター第2工業団地（第1工区）の分譲受付開始について

八戸北インター第2工業団地について、早期に土地の引き渡しができるよう工区を分割し、次のとおり第1工区において取得事業者を募集する。

1. 工業団地概要

- (1)名称 八戸北インター第2工業団地
- (2)事業主体 八戸市
- (3)事業面積 約49ha
- (4)分譲面積 約24ha（うち第1工区 約20ha）
- (5)分譲区画 26区画（うち第1工区 20区画）

2. 募集にあたっての考え方

募集時点では造成工事が完了していないことから、分譲予定価格をお示しし、応募者の中から「優先交渉者」を選定した後、優先交渉者と売買契約締結に向けた協議を行う。

3. 募集要項の概要

(1)公募期間

第1次募集：令和6年6月3日（月）～9月2日（月）まで

第2次募集：令和6年10月以降（予定）

※第1次募集後、優先交渉者未決定の区画がある場合に2次募集を実施する

※第2工区については、引渡しまでの目途が立ち次第、募集予定

(2)分譲予定価格

33,000円～35,000円/㎡（予定）

※八戸市企業立地促進条例に基づく奨励金の対象企業の場合、
用地取得額の25%～50%を奨励金として交付可能

(3)申込方法

郵送または持参による応募書類の提出

(4)応募資格

- ・分譲地において工場等を建設し、事業を行うこと
- ・事業計画及び資金計画が適切であること
- ・分譲地の引渡し日から5年以内に操業を開始し、継続して事業を営むこと 等

(5)立地できる業種

八戸北インター第2工業団地地区計画に適合する業種

(6)優先交渉者の決定方法

商工労働まちづくり部において、提出書類を基に応募資格の審査及び評価を行い、優先交渉者を決定する。

<主な評価項目>

- ①経営状況 ②成長性・将来性 ③事業計画の実現性 ④地域への経済効果
- ⑤雇用創出の効果 ⑥SDGs及び脱炭素化への取り組み

4. 周知方法

市ホームページで募集要項を公表。あわせて、新聞・インターネット・新幹線車内への広告掲載、企業訪問や八戸セミナー等で周知予定。

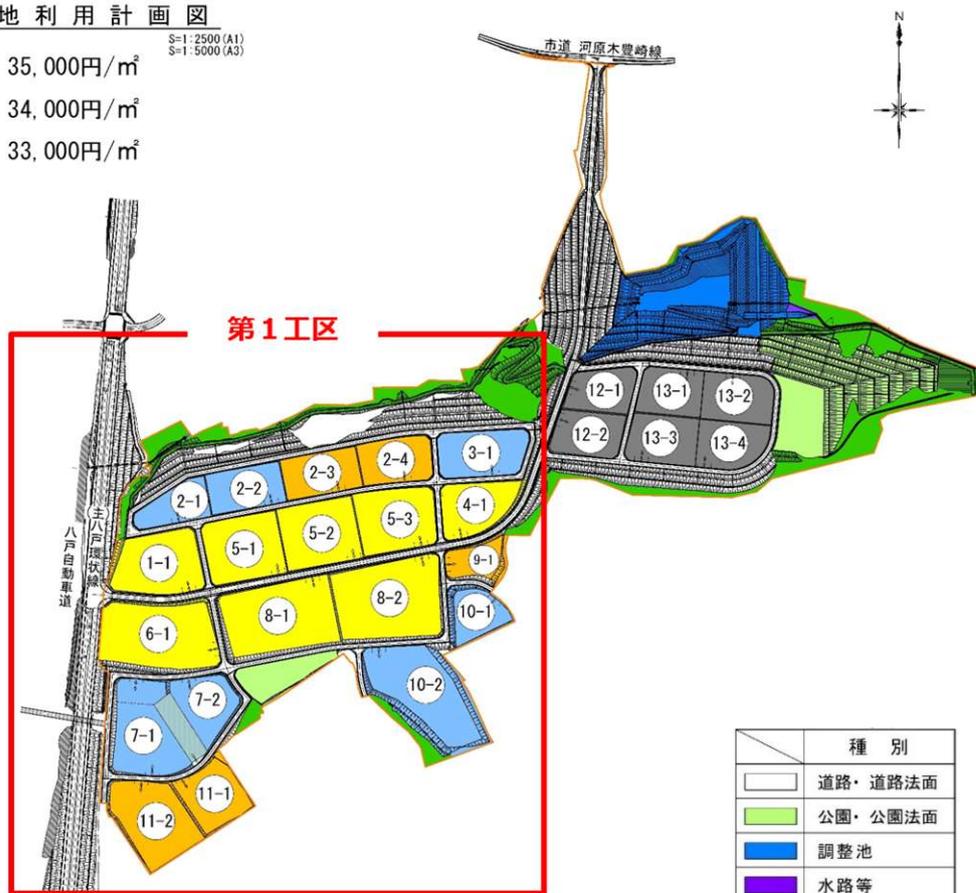
5. 第1工区分譲スケジュール（予定）

年 月	内 容
令和6年6月	・ 申込受付開始（6月3日～9月2日）
令和6年9月	・ 審査
令和6年10月	・ 優先交渉者決定 ・ 優先交渉者未決定区画の第2次募集開始（随時受付）
令和7年12月	・ 分譲価格決定 ・ 優先交渉者と売買契約締結に向けた最終協議
令和8年1月	・ 土地売買契約（仮契約）締結
令和8年3月	・ 土地売買契約（本契約）締結
令和8年4月	・ 所有権移転

6. 参考

土地利用計画図

- S=1:2500(A1)
S=1:5000(A3)
- 35,000円/㎡
 - 34,000円/㎡
 - 33,000円/㎡



種 別	
□	道路・道路法面
□	公園・公園法面
■	調整池
■	水路等
■	緑地

区画番号	面積 (㎡)
1-1	11,442
2-1	5,371
2-2	6,852
2-3	7,015
2-4	6,883
3-1	8,535
4-1	7,938
5-1	10,629
5-2	10,674
5-3	10,387
6-1	15,896
7-1	11,576
7-2	7,158
8-1	15,980
8-2	16,790
9-1	4,603
10-1	6,245
10-2	18,672
11-1	7,826
11-2	12,531
12-1	5,878
12-2	6,642
13-1	6,255
13-2	7,152
13-3	7,341
13-4	6,758

八戸北インター第2工業団地（第1工区） 分譲募集要項



令和6年5月

八戸市商工労働まちづくり部産業労政課

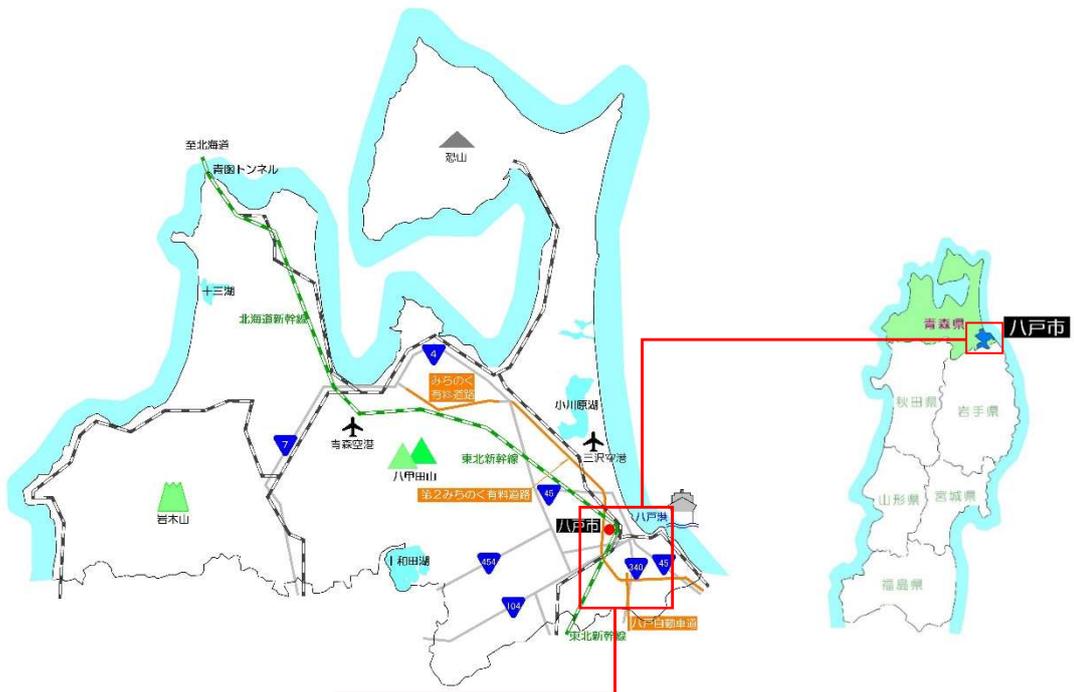
目 次

1	団地概要	．．．．．	P 2
2	位置図	．．．．．	P 3
3	分譲区画	．．．．．	P 4
4	分譲予定価格	．．．．．	P 5
5	分譲地に係る留意事項	．．．．．	P 6
6	応募資格	．．．．．	P 6
7	申込方法	．．．．．	P 7
8	優先交渉者の決定	．．．．．	P 8
9	分譲スケジュール（予定）	．．．．．	P 10
10	土地売買契約の締結等	．．．．．	P 10
11	環境景観形成協定	．．．．．	P 11

1 団地概要

名称	八戸北インター第2工業団地	
事業主体	八戸市	
所在地	八戸市大字河原木字平、字程ノ沢及び字見立山の各一部 八戸市大字尻内町字笹ノ沢、字下毛合清水、字毛合清水及び字杉子沢の各一部	
事業面積	約 49ha	
分譲面積	約 24ha（うち第1工区 約 20ha）	
制限等	都市計画	市街化調整区域（地区計画あり） ・八戸北インター第2工業団地地区計画（令和元年八戸市告示 445号） ・八戸市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	緑地率	工場立地法による工業団地特例を適用予定 市と環境景観形成協定を締結
	高さ制限	航空法による建築高さ制限あり
供給設備等	電力	東北電力㈱より受電（特別高圧は、東北電力㈱と要協議）
	ガス	L P ガス等により供給
	水道	（上水道）八戸圏域水道企業団より給水 （井戸水）不明 （工業用水）なし
	排水	個別に合併処理浄化槽や特定処理施設等を設置する必要あり 敷地内で適切に処理後、専用排水管へ接続（1区画あたり日最大 50 m ³ ）
	道路	幹線道路：車道 W=8m、歩道 W=2m（片道・両側） 区画道路：車道 W=7m、歩道 W=2m（一部片側）
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・八戸北 I C まで 約 3 km ・八戸西 S I C まで 約 4 km ・国道 45 号まで 約 1.5 km ・八戸駅まで 約 4 km ・三沢空港まで 約 2.2 km ・八戸港まで 約 8 km 	

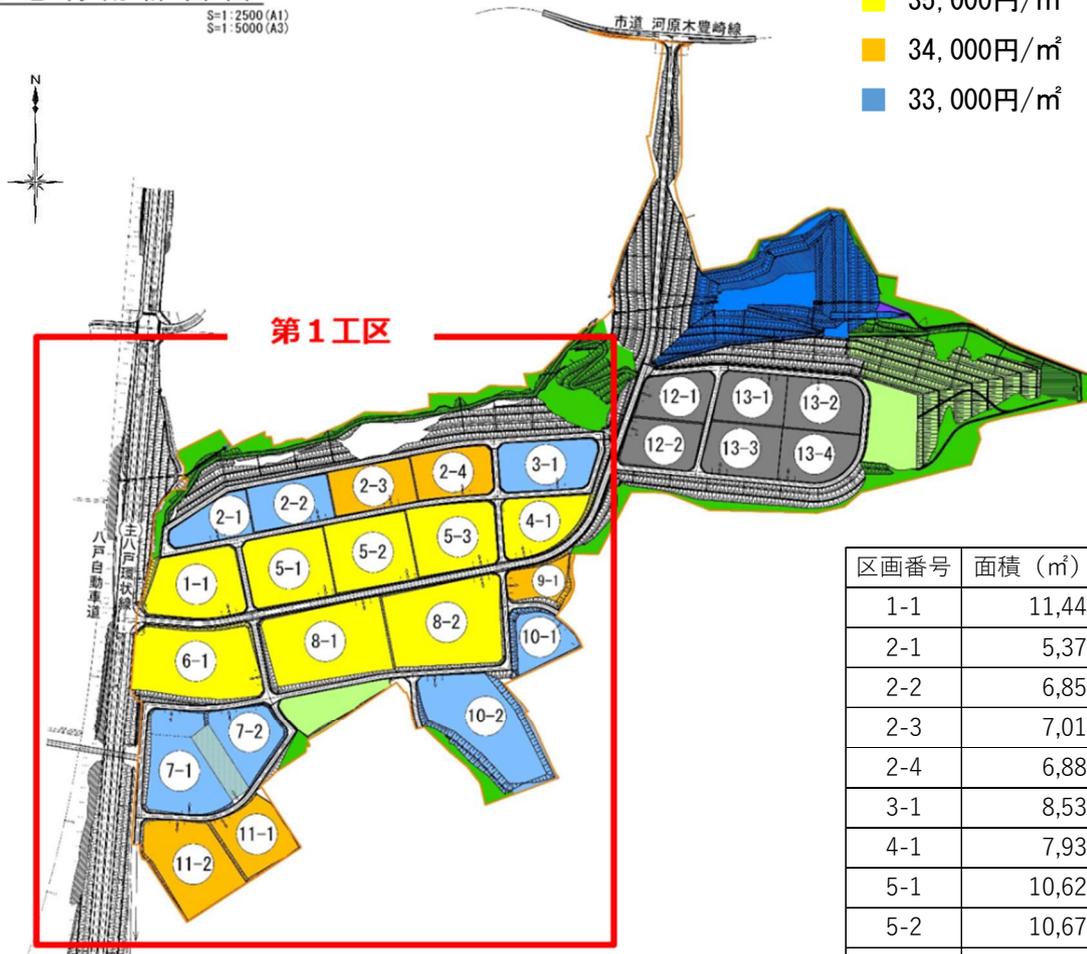
2 位置図



3 分譲区画

土地利用計画図

S=1:2500 (A1)
S=1:5000 (A3)



区画番号	面積 (㎡)
1-1	11,442
2-1	5,371
2-2	6,852
2-3	7,015
2-4	6,883
3-1	8,535
4-1	7,938
5-1	10,629
5-2	10,674
5-3	10,387
6-1	15,896
7-1	11,576
7-2	7,158
8-1	15,980
8-2	16,790
9-1	4,603
10-1	6,245
10-2	18,672
11-1	7,826
11-2	12,531
12-1	5,878
12-2	6,642
13-1	6,255
13-2	7,152
13-3	7,341
13-4	6,758

種別	種別
	道路・道路法面
	公園・公園法面
	調整池
	水路等
	緑地

4 分譲予定価格

区画	分譲面積 (㎡)	予定単価 (円/㎡)	分譲予定価格 (円)
1-1	11,442 ㎡	35,000 円	400,470,000 円
2-1	5,371 ㎡	33,000 円	177,243,000 円
2-2	6,852 ㎡	33,000 円	226,116,000 円
2-3	7,015 ㎡	34,000 円	238,510,000 円
2-4	6,883 ㎡	34,000 円	234,022,000 円
3-1	8,535 ㎡	33,000 円	281,655,000 円
4-1	7,938 ㎡	35,000 円	277,830,000 円
5-1	10,629 ㎡	35,000 円	372,015,000 円
5-2	10,674 ㎡	35,000 円	373,590,000 円
5-3	10,387 ㎡	35,000 円	363,545,000 円
6-1	15,896 ㎡	35,000 円	556,360,000 円
7-1	11,576 ㎡	33,000 円	382,008,000 円
7-2	7,158 ㎡	33,000 円	236,214,000 円
8-1	15,980 ㎡	35,000 円	559,300,000 円
8-2	16,790 ㎡	35,000 円	587,650,000 円
9-1	4,603 ㎡	34,000 円	156,502,000 円
10-1	6,245 ㎡	33,000 円	206,085,000 円
10-2	18,672 ㎡	33,000 円	616,176,000 円
11-1	7,826 ㎡	34,000 円	266,084,000 円
11-2	12,531 ㎡	34,000 円	426,054,000 円

※ 上記の価格は現時点での予定金額であり、正式な分譲価格は令和7年12月頃に決定する予定です。

※ 上記の各区画の面積は設計上の面積であり、工事完了後に測量を行い、確定します。

5 分譲地に係る留意事項

(1)地質・地盤等の状況について

造成前の地質調査試験等の閲覧を希望される方は、事務局までお問い合わせください。

(2)受水槽の設置について

区画 No. 6-1、7-1、7-2、8-1、8-2、9-1、10-1、10-2、11-1、11-2 は、消火栓使用時に低水圧区域が発生する場合があるため、立地企業の使用水量によっては受水槽の設置が必要となる可能性があります。

(3)分譲地内の排水施設について

区画 No. 1-1、2-1～2-3、3-1、10-2 は盛土宅地であることから、造成中の雨水の処理と造成完了後の盛土内排水処理をする施設及び湧水を処理するための排水施設が残置されていません。位置等の詳細につきましては、事務局までお問い合わせください。

(4)建築物の制限について

分譲地は、「市街化調整区域」ですが、開発許可を受けた区域であり、八戸北インター第2工業団地地区計画（令和元年八戸市告示 445 号）に適合する建築物は建築可能です。

なお、建築物の用途制限は、工業地域をベースとしておりますが、住宅等は建築できない内容となっております。建築可否を確認の上で申し込みください。

(5)都市計画道路 3・3・8 白銀市川環状線の開通見通しについて

八戸北インター第2工業団地に隣接する主要地方道八戸環状線（都市計画道路名：3・3・8 白銀市川環状線）天久岱工区については、現在、青森県において整備が進められており、当該工区は令和9年度までの完成が予定されています。

(6)電柱等の移設について

工業団地内に設置された電柱・支線等は、原則として、移設対応できません。

6 応募資格

応募者は、以下の要件をすべて満たす必要があります。

- ①分譲地において工場等を建設し、事業を行うこと。
- ②事業計画及び資金計画が適切であること。
- ③分譲地の引渡しの日から5年以内に操業を開始し、継続して事業を営むこと。
- ④民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定に基づく再生手続開始の申立て、

会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立て、破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定に基づく破産手続開始の申立て及び会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条の規定に基づく特別清算開始の申立てがなされていないこと。

- ⑤国税及び地方税に滞納がないこと。
- ⑥八戸市暴力団排除条例（平成 23 年八戸市条例第 48 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団でなく、役員等 が同条第 2 号に規定する暴力団員でないこと。
- ⑦都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）その他関係法令を遵守できること。
- ⑧必要な公害防止対策を講じ、周辺環境を良好に保全できること。

7 申込方法

(1)提出書類

- ①申込書（様式 1）
- ②定款の写し
- ③法人の登記事項全部証明書（発行後 3 か月以内のもの）
- ④直近 3 年の決算書（貸借対照表、損益計算書又はこれらに類する書類）
- ⑤直近 1 年の国税、地方税の滞納がない旨の証明書並びに八戸市内に事業所等がある場合は、八戸市税の滞納がない旨の証明書又は同意書（様式 2）
- ⑥誓約書（様式 3）
- ⑦会社概要及び製品等の説明書（会社パンフレット等）

(2)提出部数

1 部

(3)提出方法

持参又は郵送

《提出先》〒031-8686 青森県八戸市内丸一丁目 1 番 1 号
八戸市商工労働まちづくり部産業労政課（別館 5 階）

※郵送の場合は、必ず書留又は簡易書留で送付してください

(4)受付期間

・第 1 次募集

令和 6 年 6 月 3 日（月）～令和 6 年 9 月 2 日（月）

※持参の場合は、土日祝日を除く、午前 8 時 15 分～午後 5 時までにご持参ください。

※郵送の場合は、書類の到着日を受付日とします。

・第2次募集

令和6年10月頃～（予定）

※第1次募集で優先交渉者決定後、優先交渉者未決定の区画がある場合には、第2次募集を行います。第2次募集では随時申込を受付し、受付順で選考を行います。第2次募集対象区画及び募集開始日については、市ホームページ等で公表します。

(5)質問・回答

- ・本件に関する質問は原則として質問書（様式4）によることとします。質問がある場合には、次により質問書を提出してください。
- ・提出期限：令和6年8月16日（金）午後5時まで
- ・提出方法：原則として電子メールによる
メールアドレス：sangyo@city.hachinohe.aomori.jp
件名：「【事業者名】八戸北インター第2工業団地分譲に関する質問書」
- ・質問に対する回答は、令和6年8月23日（金）までに、質問書の提出者に対しメール等で回答します。なお、質問のうち、募集要項の解釈に影響を及ぼすと判断されるものは、質問者の名前を伏せて市ホームページで回答を公表します。

(6)注意事項等

- ・提出された書類は、原則として返却しません。
- ・提出書類等の作成に係る一切の費用は、応募者の負担とします。
- ・提出された書類は、八戸市情報公開条例（平成14年八戸市条例第6条）に基づき、提出書類を公開する場合があります。
- ・申込に際し、現地確認等を希望する場合は、令和6年8月9日（金）までに事務局までにメールもしくは電話でご相談ください。個別に日程調整を行います。

8 優先交渉者の決定

(1) 決定方法

提出書類により、八戸市商工労働まちづくり部において応募資格の審査及び(2)の観点に基づいて評価を行い、優先交渉者を決定します。

(2)主な評価項目（選考の観点）

① 経営状況

- ・安定した企業活動を継続しているか、経営内容が健全であるか

② 成長性、将来性

- ・事業に成長性、将来性があるか
- ・市の産業施策に合致した事業であるか

（製造業、物流関連業、自動車・航空機・医療福祉などの成長産業等で市が特に必要

と認めるもの)

③ 事業計画の実現性

- ・事業計画及び施設の建設計画が具体的で、必要な資力及び資金計画があるか

④ 地域への経済効果

- ・建物及び設備等の投資や市内企業との取引等により地域への経済効果が見込めるか

⑤ 雇用創出の効果

- ・地域における雇用創出が期待でき、移住・定住人口の増加が期待できるか

⑥ SDGs 及び脱炭素化への取組

- ・SDGs（持続可能な開発目標）及び脱炭素化への取組が積極的であるか

(3)選考結果の通知

優先交渉者の選考結果は、令和6年10月末（予定）までに応募者に通知します。なお、選考経過に関する問合せ及び結果に対する異議等には、一切応じられません。

(4)決定の取消

優先交渉者が以下のいずれかに該当したときは、優先交渉者の決定を取り消すことがあります。

- ・応募資格を満たしていないことが判明したとき
- ・申込書、その他提出書類に虚偽の記載があったとき
- ・社会的な信用を著しく失墜させる行為があったとき
- ・その他、土地売買契約を締結することが困難となる重大な事案が発生したとき

(5)決定の辞退

優先交渉者は、経済情勢その他特殊事情に限り、優先交渉者の権利を辞退することができます。その場合は、仮契約を締結するまでに書面で届け出する必要があります。

(6)留意事項

- ・優先交渉者の審査期間中、市は新たな申込受付は行いません。
- ・優先交渉者の決定後、優先交渉者が未決定の区画があり、希望した区画において優先交渉者とならなかった応募者がいる場合、代替区画を提示し、優先交渉者とする事について協議する場合があります。

9 分譲スケジュール（予定）

年月	内容
令和6年6月	申込受付（令和6年6月3日～9月2日まで）
令和6年9月	審査
令和6年10月	優先交渉者決定 優先交渉者未決定区画の第2次募集開始（随時受付）
令和7年12月	分譲価格決定 優先交渉者と売買契約締結に向けた最終協議
令和8年1月	土地売買契約（仮契約）締結
令和8年3月	土地売買契約（本契約）締結
令和8年4月	所有権移転登記

※現時点における予定のため、工事の進捗や市議会の議決状況等により、スケジュールが変動する可能性があります。なお、引き渡しの遅延が生じた場合でも、市は損害賠償責任を負わないものとします。

※優先交渉者は、契約締結までの期間に、市の工事等に支障のない範囲で、当該分譲区画に係る調査等を実施できる場合があります。実施には市の承認が必要となりますので、調査内容や調査希望時期等については、あらかじめ事務局までご相談ください。

10 土地売買契約の締結等

(1)土地売買契約の締結

分譲価格決定後、優先交渉者と市で最終協議を行い、分譲候補者として決定した後、土地売買契約を締結します。なお、当該土地の売買金額及び土地面積が八戸市議会の議決を経るべき契約及び財産の取得又は処分を定める条例（昭和38年条例第48号）第3条の規定に規定する予定価格及び面積を超える場合は、市議会で承認を得るまでの間、仮契約とし、市議会の承認をもって本契約とします。

(2)売買代金の支払い

本契約締結後、市が指定する期日までに売買代金を一括で納付していただきます。

(3)土地の引渡し及び所有権移転登記

土地の所有権は、売買代金の完納を確認したときに移転するものとします。

土地の所有権移転登記は、土地の引き渡し後に市が行いますが、これに要する登録免許税は、買受者の負担になります。

(4)留意事項

①指定用途

- ・分譲地は、建設計画に記載した用途（指定用途）に供さなければなりません。
- ・やむを得ない事情等により、指定用途を変更しようとするときは、市に対し、変更を必要とする理由及び変更後の計画を記載した書面により申し出るものとし、承認を得る必要があります。

②権利の設定等の禁止

- ・土地売買契約締結の日から 10 年間は、市の承認を得ないで、分譲地に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定、若しくは売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をすることはできません。

③違約金

- ・上記の指定用途の義務や権利の設定等の禁止に違反した場合は、違約金を支払わなければなりません。

④買戻し特約

- ・売買契約締結の日から 10 年間の買戻し特約を設定するとともに、当該事項を登記するものとします。

1 1 環境景観形成協定

(1)協定の締結

八戸北インター第2工業団地の健全な発展と良好な環境の形成を図るため、分譲決定企業は市と環境景観形成協定を締結していただきます。

(2)景観形成計画の提出

買受者は、建築物等の建設及び緑化に関する景観形成計画を建築基準法に定める建築確認申請の 15 日前までに市に提出して、承認を受けなければなりません。

(3)建築物等に関する主な基準

- ・建築物等の形態及び意匠については、周囲の自然環境、景観と調和するよう計画するものとする。
- ・建築面積の合計は、敷地面積の 60%以下とする。
- ・建築延床面積の合計は、敷地面積の 200%以下とする。
- ・敷地境界線から建築物の外壁の面までの距離の最低限度は、道路境界線から 4 m、その他の境界線から 2 mとする。
- ・建築設備は、外部から見えない設計とするか、又は建築物と同一の意匠とするなど、十分景観を考慮するものとする。
- ・屎尿浄化槽の設置に当たっては、屎尿と生活雑排水とを併せて処理する合併処理浄化槽とする。
- ・門、門扉及び塀等の施設を設置する場合は、次のとおりとする。
 - 生垣並びに鉄柵等の見通しの得られる材料とし、構造及び色彩については、周囲の景

観との調和及び道路からの景観を考慮するものとする。

➤高さは、1.8mを超えないものとする。

- ・屋外広告物は、必要最小限の数及び面積に抑え、極力建築物等と一体となるような設計とし、その構造、色彩、意匠については、周囲の景観を十分考慮するものとする。
- ・駐車場は計画的かつ集約的に配置し、周囲を緑化する等の修景を行うものとする。

(4)緑化に関する基準

- ・敷地内の緑化に努め、周囲の景観との調和及び道路からの景観を考慮するものとする。
- ・草刈りや樹木の剪定、病虫害防除及び施肥等、適切に緑地を管理するものとする。

【お問い合わせ先】

〒031-8686

青森県八戸市内丸一丁目1番1号

八戸市商工労働まちづくり部 産業労政課 企業誘致推進グループ（別館5階）

電 話 0178-43-9048（直通）

F A X 0178-43-2146

メール sangyo@city.hachinohe.aomori.jp

八戸市地方活力向上地域における固定資産税の特別措置に関する 条例の一部改正（案）の概要について

1 改正の理由

地域再生法第17条の6の地方公共団体等を定める省令の一部改正に伴い、同条例第2条に定める、固定資産税の課税免除等の対象となる特別償却設備の新設等に係る期限を延長するためのものである

2 改正の内容

認定日の期限

【現行】令和6年3月31日 ⇒ 【改正案】令和8年3月31日

3 施行期日

公布の日

(参考)

「八戸市地方活力向上地域における固定資産税の特別措置に関する条例」の概略

地域再生法に基づき、市内の地方活力向上地域内に本社機能（特定業務施設）を設置した場合における当該施設等に対する固定資産税の特別措置について必要な事項を定めるもの。

地域再生法に基づく地方拠点強化税制について

1 地方拠点強化税制の概要

東京一極集中の是正や企業の地方拠点強化の推進のため、地方公共団体が作成し、内閣総理大臣の認定を受けた地域再生計画に基づく事業を行った事業者に対して、税制等の支援措置を講ずるもの

2 対象事業者

本社機能を
(特定業務施設)

{	東京23区から地方に移転する	}	事業者
	東京23区以外から地方に移転する		
	地方で拡充する		

※本社機能（特定業務施設）とは、次に掲げる業務施設のいずれかに該当するもの

- ① 事務所であって、次に掲げるいずれかの部門のために使用されるもの
 - ア 調査及び企画部門
 - イ 情報処理部門
 - ウ 研究開発部門
 - エ 国際事業部門
 - オ その他管理業務部門
 - カ 商業事業部門（専ら業務施設において情報通信技術の活用により対面以外の方法による業務を行うものに限る。）
 - キ 情報サービス事業部門
 - ク サービス事業部門（アからオまでに掲げる部門の業務の受託に関する業務を行うものに限る。）
- ② 研究開発において重要な役割を担う研究所
- ③ 人材育成において重要な役割を担う研修所

3 主な特例措置の内容

- (1) 特定業務施設の新設又は増設に関する課税の特例及び特例の対象拡大（オフィス減税）
※特定業務施設のための児童福祉施設を追加。
- (2) 特定業務施設において従業員を雇用している場合の課税の特例（雇用促進税制）
- (3) 地方税（事業税、不動産取得税及び固定資産税）の課税免除又は不均一課税
- (4) デジタル田園都市国家構想交付金における弾力化措置

4 令和6年度改正による変更点のうち条例改正関係分の抜粋

地方拠点強化税制の適用期限を2年間延長（令和8年3月31日まで）

※適用期限の延長は平成30年、令和2年、令和4年の改正に次いで4回目。

八戸市中心街ストリートデザインビジョン（案）について

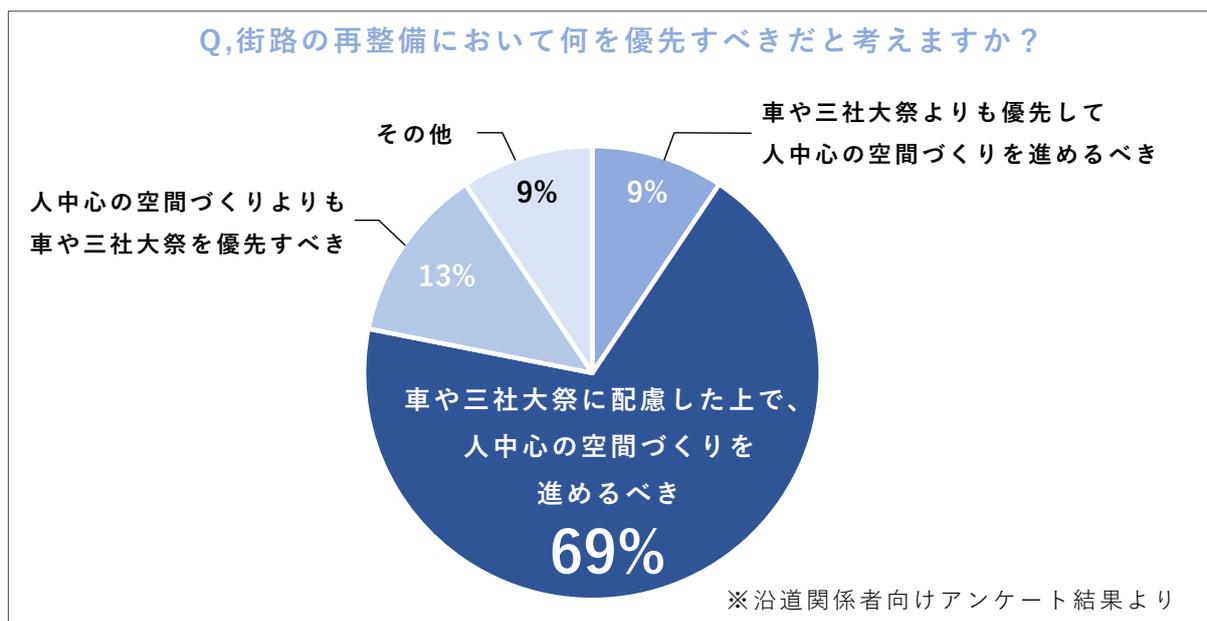
1. 目的

当市中心街のメインストリートにあたる国道340号三日町・十三日町区間において、経年劣化が進む歩道の改修だけでなく、交通量の減少及び沿道機能の変化といった状況を踏まえ、歩道と車道を含む一体的な空間の再整備を視野に入れた「ひと」中心のみちづくりを進めるもの。

2. これまでの取組

- 令和4年度から令和5年度にかけて、講演やグループワーク、まち歩きといった形式による勉強会を次のとおり開催。
 - ・第1回～第3回では、広く一般市民を対象として、みちの視点からまちを元気にするアイデアを出し合った。
 - ・第4回～第8回では、沿道関係者を対象として、具体的な道路の機能や形状についての意見や実証試験で実施する空間使いのアイデアを出し合った。
- 令和5年8月31日～9月11日には、実証試験「みちニワ」を実施し、空間使いの可能性や効果を検証するとともに車両交通への影響を調査。
- 令和6年1月11日開催の第9回勉強会では、沿道関係者を対象として、それまでに出了された意見や実証試験結果等を踏まえた街路整備案について意見を出し合うとともに、勉強会後にはアンケートを実施。

【アンケート結果】



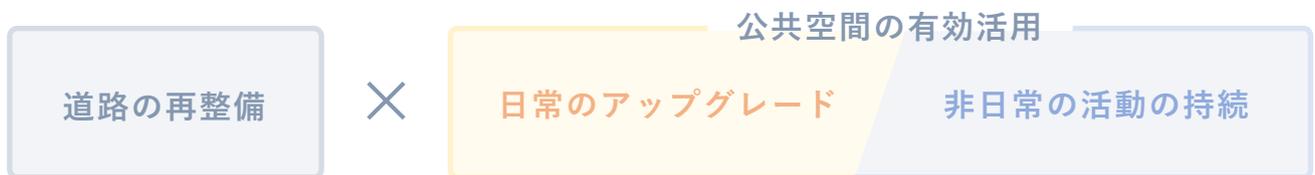
3. 中心街ストリートデザインビジョン案の概要について

これまで勉強会で出された意見や実証試験の結果、さらには、各種アンケート等を通して見えてきた国道 340 号三日町・十三日町区間において将来にわたって大切にすべきことを踏まえ、みちづくりにおいて目指す方向性や空間イメージ、配慮すべき基本事項等をまとめた「中心街ストリートデザインビジョン」案を作成した。

(1) 目指す方向性

八戸三社大祭をはじめとする「非日常」の活動を持続しつつ、日常的な新たな活動を誘発し、居心地の良い空間とすることで、「日常をアップグレード」することが重要であり、みちづくりの視点において、多様な人々の様々なシーンにおける活動を支える「人のための空間づくり」を進めていく。

「みちづくり」を契機として、まちが様々な活動で溢れ活気を取り戻す「まちづくり」に繋げていくものである。



(2) 空間イメージ

空間再配分を通じた「人のための空間づくり」と「車との共存」

「日常のアップグレード」を目指す上で、気軽に休憩や滞在ができたり、キッチンカーの出店や小規模なイベントなどの活動が生まれる空間へ再編していくことが重要である。

一方で、まちの作りから駐車スペースを確保することが必須であり、渋滞の発生など車両交通への支障の出ないような整備が前提となる。

実証試験「みちニワ」では、北側 1 車線を規制したことで断続的な渋滞が発生したが、要因として、駐車スペースが不足したことで、走行可能な車線が実質 1 車線となったためである。

実証試験結果を踏まえ、ビジョンでは、可能性の一つとして、北側南側ともに十分な駐車スペースを設けつつ、走行可能な車線を 2 車線確保することで、車との共存を図りながら人のための空間を新たに生み出す案を、将来的な空間イメージとして掲載した。

(3) 配慮すべき基本事項

- 1 滑りにくく平らで歩きやすい歩道
- 2 シーンに応じた歩道と車道の一体的活用
- 3 全開の山車運行



4. 今後の展開

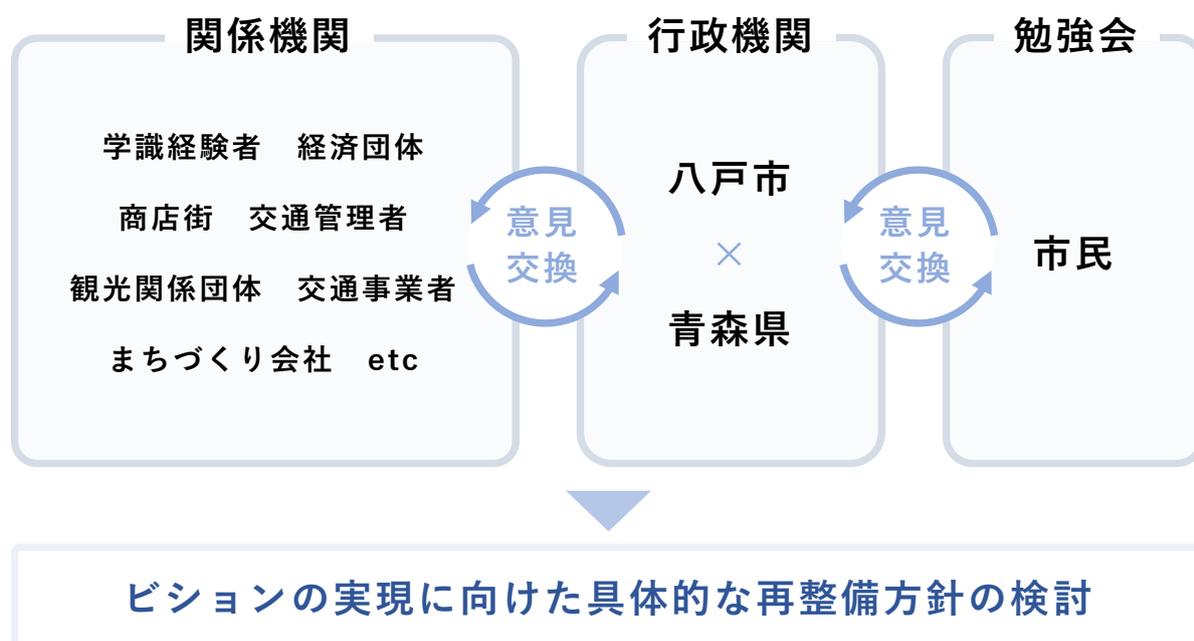
(1) ビジョン策定スケジュール

- 5月21日 パブリックコメント開始（～6月19日まで）
- 7月（予定） ビジョン策定（パブリックコメントの意見集約後）

(2) ビジョン実現に向けた検討体制

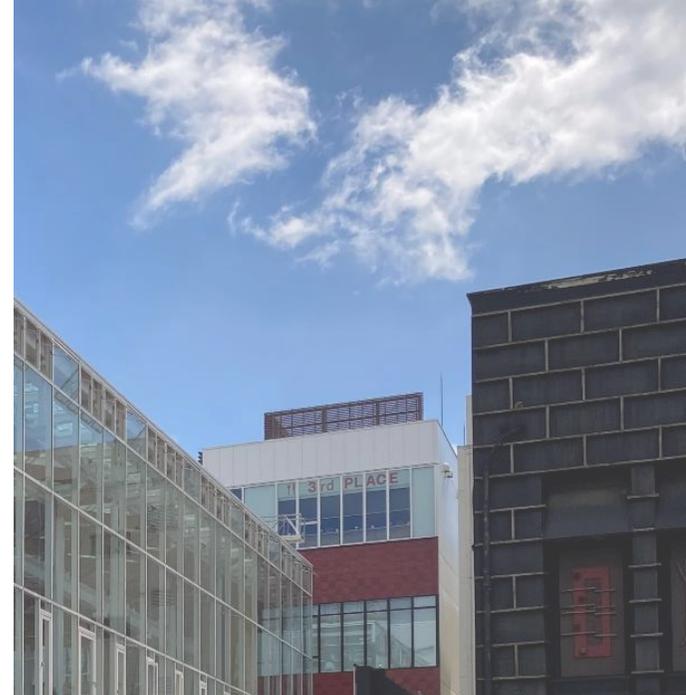
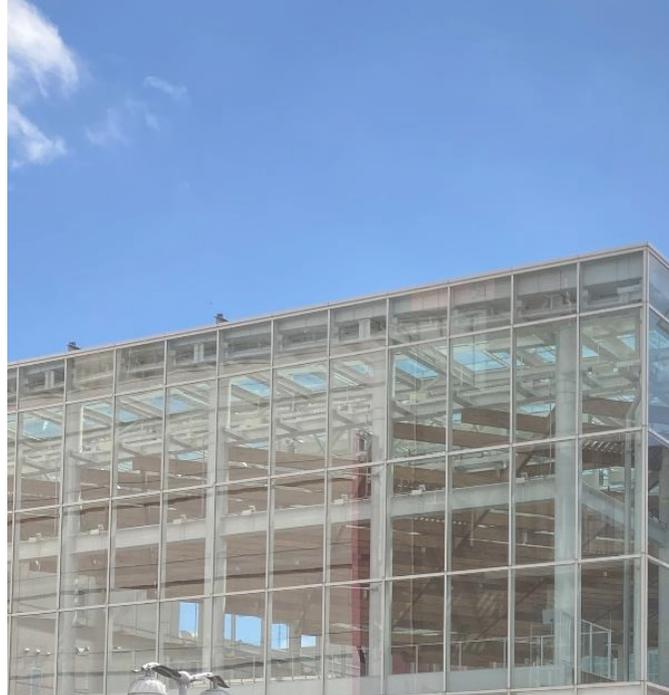
青森県との連携を強化しつつ、交通事業者等の関係団体から意見を伺うことで、ビジョンの実現に向けたより具体的な再整備方針について検討し、青森県による街路の再整備に繋げていく。

また、広く市民等を対象とした勉強会を開催することで、事業の理解醸成を図るとともに、空間使いの多様なアイデアやまちづくりに携わるプレイヤーの発掘に繋げていく。



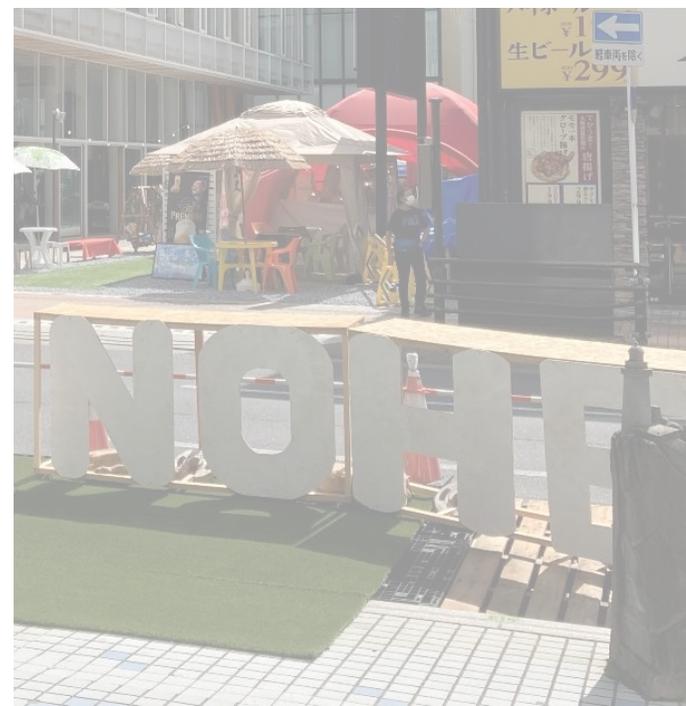
八戸市中心街 ストリートデザインビジョン（案）

2024.05 Hachinohe City



INDEX

- 01 はじめに
- 02 交通量の変化
- 03 車両出入口と路上停車
- 04 現状と課題
- 05 勉強会の開催
- 06 多様な活動への挑戦
- 07 交通への影響調査
- 08 見えてきたテーマ
- 09 目指す方向性
- 10 配慮すべき基本事項
- 11 空間再配分の可能性
- 12 人のための空間
- 13 車との共存
- 14 街区毎の特性
- 15 今後の検討体制
- 16 関連事業



01 はじめに

中心市街地の再生に向けた“まち”の将来像

令和5年3月に策定した「八戸市中心市街地まちづくりビジョン2023」は、概ね10年を目安とする中期的なまちづくりの指針であり、中心市街地の再生に向けた4つの方向性を示しました。この方向性の一つに「人が主役のまちづくり」を掲げることで、人々の暮らし、活動や交流が中心にある“まち”の形成を進めていきます。

まちづくりの目指す4つの方向性

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～

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～

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～

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～

八戸市中心街ストリートデザインビジョンとは

“まち”を構成する主な要素は“みち”と“沿道の建物や機能”です。前述した“まち”の将来像の実現に向けて、市では行政が管理する“みち”をひと中心の居心地が良く歩きたくなるストリートへ再編するための取組を進めています。

「八戸市中心街ストリートデザインビジョン」では、これまでの取組で見てきた可能性を踏まえ、中心街のメインストリートとしてまちの重要な位置づけにある国道340号三日町・十三日町区間が、現在から未来にかけて果たすべき役割を明確にするとともに、まちに携わる方々と共に進めるみちづくりの方向性を示します。



02 みちの変遷 交通量の変化

一方通行化の経緯

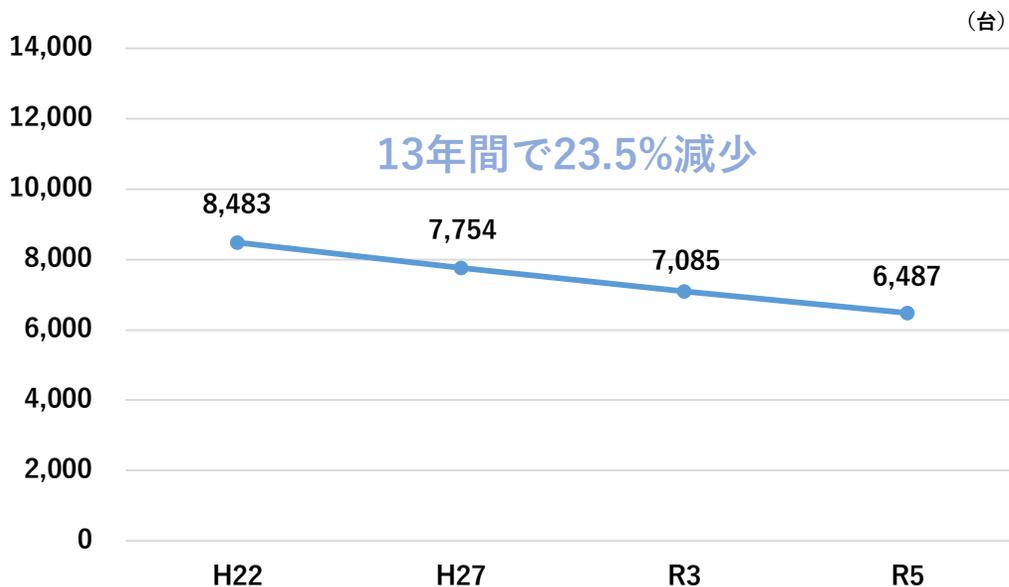
車両の増加に伴う交通渋滞の緩和を目的として、昭和42年7月に国道340号を含む中心市街地5路線で一方通行への切替が行われました。当時の車道は幅の広い2車線で構成されており、歩道の多くはアーケードが設置されています。

その後、昭和60年代に一方通行を維持したまま2車線から3車線に車道が再編され、現在に至ります。



昭和43年の十三日町

国道340号三日町地点における12時間交通量（平日）の推移



交通量の減少

時代の変化に適応するように、交通処理能力の拡充を図ってきた国道340号ですが、近年の交通量は減少傾向にあります。

国道340号三日町地点における平日の12時間交通量は、平成22年時点で8,483台でしたが、令和5年時点では6,487台となり、13年間で約2,000台、割合にして23.5%減少しています。

これは、人口減少のほか、八戸環状線をはじめとする郊外の幹線道路網の概成に起因していると考えます。

※H22,H27,R3は道路交通センサス、R5は市独自の調査結果。調査時間は7:00~19:00

三日町・十三日町の強み

- ・ 広域的な公共交通ネットワークの結節点
- ・ 商業機能やオフィスなど多様な都市機能が集積
- ・ 活動及び交流拠点であるはっちとマチニワが立地



都市機能の変化

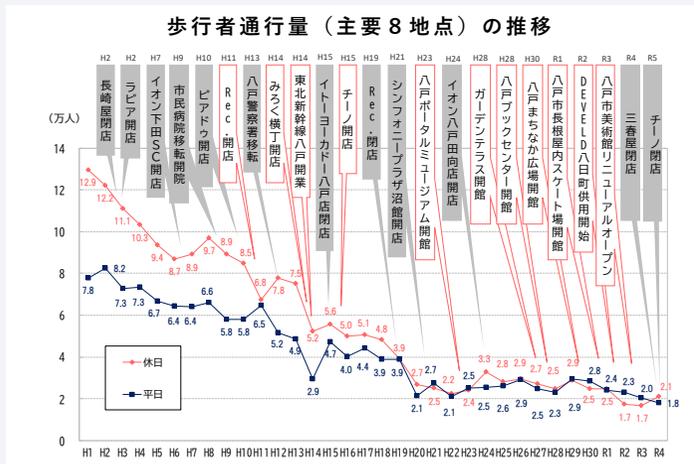
近年の中心街は、大型商業施設の撤退をはじめとする商業機能の空洞化が進むなか、IT・テレマーケティング関連企業の進出、マンションや公共施設の整備など、都市機能の多様化が進んでいます。

“みち”の老朽化

一方、中心街のメインストリートとして、八戸三社大祭やはちのへホコテンなど市民活動の舞台としての役割を担ってきた三日町・十三日町の道路は、平成初期の整備から約30年が経過することで、歩道の経年劣化が進んでおり、再整備が必要な時期を迎えつつあります。

“まち”の課題

- ・ 大型商業施設の撤退
- ・ 歩行者通行量の減少
- ・ 空き店舗、空き床の増加



メインストリートが担ってきた役割

- ・ 歴史と伝統を誇る八戸三社大祭と八戸えんぶりの舞台
- ・ セタまつりやはちのへホコテンの会場



“みち”の課題

- ・ 歩道の経年劣化
- ・ 路上停車の常態化



再整備が必要な時期を迎えつつある中、市では、単に歩道を補修するだけでなく、“まち”を取り巻く状況の変化を踏まえ、道路全体の空間再編を視野に入れ、沿道関係者を中心とした市民の皆様と“みち”の将来的なあり方について、**繰り返し意見交換**を行ってきました。

第1回～第3回（自由参加型）

自由参加型で開催した前半3回の勉強会は、沿道関係者のほか、一般市民、学識経験者や学生が参加し、みちづくりに精通する有識者によるストリートデザインマネジメントに関する講演を聞いた上で、グループワークやまち歩きを通して、まちに足りないと感じていることや“みち”の視点から“まち”を元気にするアイデアを出し合いました。

	時期	参加人数	講演	グループワークテーマ
第1回	R4.4	46名	講師：三浦詩乃氏（東京大学大学院特任助教） 題目：「ウォーカブル」～居心地が良く歩きたくなるまちなかとは～	ストリートでできていること できそうなこと たりないこと
第2回	R4.6	40名	講師：泉英明氏（有限会社ハートビートプラン代表取締役） 題目：「ストリートデザイン」～とおりをひと中心に再編するプロセス～	街歩きのフィールドワークを通して気づいた点、活用のアイデア
第3回	R4.8	30名	講師：新津瞬氏（有限会社ハートビートプランディレクター） 題目：「トライアル」～ストリートをまずは試しに使ってみる～	屋外での楽しかった体験、屋外で食べたいものとその季節

第4回以降（沿道関係者限定）

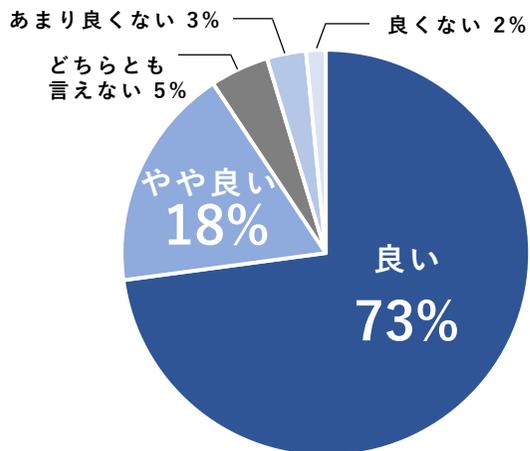
参加者を沿道関係者に限定した第4回以降の勉強会では、街路と沿道の空間を活用した活動のほか、具体的な道路の機能や形状について意見交換を行いました。また、勉強会の場で出たアイデアの一部を、実証試験において沿道関係者の方々が実際に試みました。

	時期	参加人数	講演	グループワークテーマ
第4回	R4.10	17名	講師：吉谷崇氏（株式会社設計領域代表取締役） 題目：「街路デザインの可能性」	道路形状に関する意見交換
第5回	R4.12	14名	講師：吉谷崇氏（株式会社設計領域代表取締役） 題目：「通りの使い方としつらえ」	こんな三社大祭が見たい、日常のこれいいね
第6回	R5.2	24名	講師：吉谷崇氏（株式会社設計領域代表取締役） 題目：「他都市事例の紹介」	道路形状に関する意見交換
第7回	R5.5	32名	講師：吉谷崇氏（株式会社設計領域代表取締役） 題目：「社会実験と街路の可能性」	実証試験で試してみたいこと
第8回	R5.11	24名	説明：八戸市まちづくり推進課 内容：「実証実験の結果報告」	日常的に感じていること、実証試験で気づいたこと
第9回	R6.1	27名	説明：八戸市まちづくり推進課 内容：「アンケート結果、街路の現状、再整備案」	再整備案に関する意見交換

令和5年8月から9月にかけての13日間で実施した実証試験「みちニワ」では、車道3車線のうち北側の1車線を規制し、人が滞在したり活動できる空間を設け、歩道と軒先空間を使って多様な活動にチャレンジしました。

来場者に対して実施したアンケートでは、約9割の方が「人中心の空間」がまちなかに増えることに対して「良い」または「やや良い」と回答しています。

Q,このような人中心の空間がまちなかに増えることについてどう思いますか？



※実証試験来場者アンケート結果より

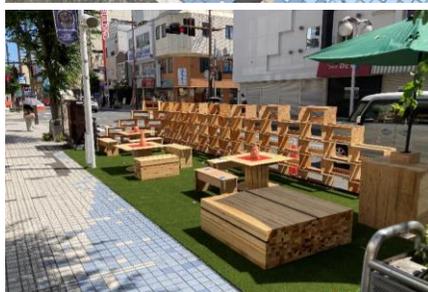
01 歩道を1~2m拡幅



02 軒先空間の活用



多様な空間活用が可能に



07 実証試験「みちニワ」 交通への影響調査

実証試験「みちニワ」では、車線の減少による車両交通への影響について調査しました。

北側の1車線を規制した結果、主に十三日町において断続的な渋滞が発生し、同路線を通過するドライバーの方々から渋滞に対するご意見も複数いただきました。これは、南側の1車線に荷捌き車両等が断続して停車したことで、実質的に走行可能な車線が中央の1車線だけとなり、交差点部の交通処理能力が車両の流入量を下回ったことが主な原因として考えられます。

走行可能な車線が1車線の状態における交差点部分の交通処理能力を検証したところ、1時間あたり約400台であり、普段のピーク時における交通量約530台を下回る結果となりました。

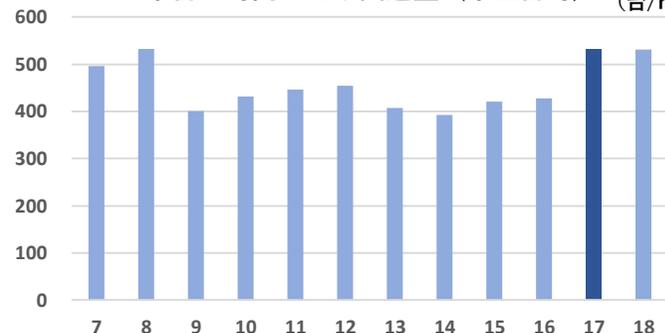
一方、南側の車線では、普段から断続的な路上停車が見受けられ、実質的に走行可能な車線が2車線である状況が1日の大半を占めます。この状況における交通処理能力を検証したところ、1時間あたり約600台であり、普段のピーク時交通量約530台を上回る能力を有することになります。

以上のとおり、走行可能な車線数が1車線では渋滞が発生し、2車線では発生しないという結果が確認されました。

普段の交通量は

時間平均 **456** 台 ピーク時 **533** 台

平日の時間あたり交通量（十三日町）（台/h）



実質 **1** 車線



青信号1回で

14 台通過

×

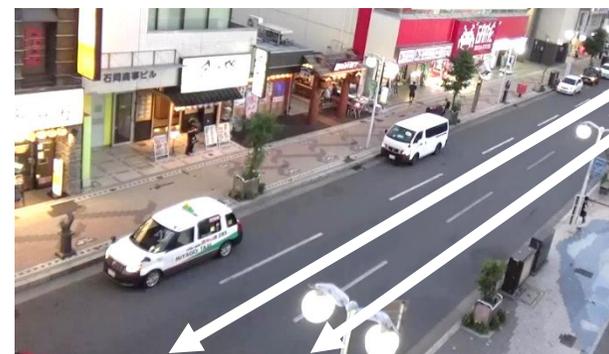
1時間あたりの
青信号の回数は

27.7 回

1時間あたりの交通処理能力は

388 台

実質 **2** 車線



青信号1回で

22 台通過

×

1時間あたりの
青信号の回数は

27.7 回

1時間あたりの交通処理能力は

612 台

勉強会や実証試験、各種アンケートを通して、沿道関係者をはじめとする市民の皆様がまちに足りないと感じていること、そして、みちづくりにあたって大事にすべきことが見えてきました。

01 勉強会

計9回の開催で、のべ254名の市民や関係者の方にご参加いただき、道路と沿道空間の利活用方法、道路の形状や必要な機能に関して意見交換を行い、たくさんの貴重なアイデアをいただきました。



02 実証試験

ベンチや看板、ポスターの製作は八戸工業大学の学生の皆さんにご協力いただきました。13日間の試験期間で、13事業者と3団体が、露店やキッチンカーの出店、各種イベントの開催にチャレンジしました。

03 アンケート

計5回のアンケート調査を行い、合計244件のご回答をいただきました。

内容	時期	対象者	回収数
ビジョン骨子案について	R3.9	商店街会員	32件
実証試験について	R5.9	来場者	129件
〃	R5.9	出店者	13名
ビジョンについて	R5.12	沿道関係者	37件
再整備案について	R6.2	沿道関係者	33件

01

誰もが歩きやすく

すべりにくく平らな歩行空間に

02

シーンに応じた空間活用

七夕まつりやホコテンなどでは
歩道と車道を一体的に活用

03

八戸三社大祭の舞台として

全開の山車が運行できるみちに

04

日常に賑わいを

歩くだけでなく
交流や活動が生まれる空間へ

05

居心地が良い空間へ

気軽に休憩や滞在できる空間へ
路線バス利用環境の拡充

06

車との共存

荷捌き車両への配慮
交通量に見合う処理能力の確保

09 “みちづくり”の 目指す方向性

01 思い描く“まち”の姿

これまでの取組を通してわかったことは、多くの方が、メインストリートを舞台とするお祭りやイベントを“まち”にとって特に大事なものであると考えていること、同時に、日常的にも多くの人が行き交う活気ある“まち”の姿を将来像として望んでいることです。

02 “非日常”の持続と“日常”のアップグレード

「八戸市中心街まちづくりビジョン2023」で掲げた「人が主役のまちづくり」を推進する観点からも、八戸三社大祭をはじめとする“非日常の活動を持続”しつつ、日常的な新たな活動を誘発し、居心地の良い空間とすることで、“日常をアップグレード”することが重要だと考えます。そこで、みちづくりの視点では、多様な人々の様々なシーンにおける活動を支える“人のための空間づくり”を進めていきます。

03 道路の再整備と公共空間の有効活用

ここで言うみちづくりは単なる道路の再整備ではありません。道路の再整備を契機として、まちが多様な活動で溢れ、活気を取り戻すことが最終的に目指す姿です。そのため、道路の再整備に向けた検討と並行して、道路と沿道の空地を含む屋外の公共的な空間の有効活用を促進していきます。

道路の再整備



日常のアップグレード

公共空間の有効活用

非日常の活動の持続

01 滑りにくく平らで歩きやすい歩道

三日町・十三日町のタイル張の歩道は、雨や雪が降ると滑りやすく、歩きにくいという声をよく聞きます。これは、タイルが水を通さない素材であることが主な原因です。

再整備にあたっては、路面の段差や傾斜を最小限にするなどユニバーサルデザインへの配慮はもちろんですが、水はけが良く滑りにくい素材を採用するなど、天候を問わず誰もが安心して歩くことのできる空間の確保が重要となります。

02 シーンに応じた歩道と車道の一体的活用

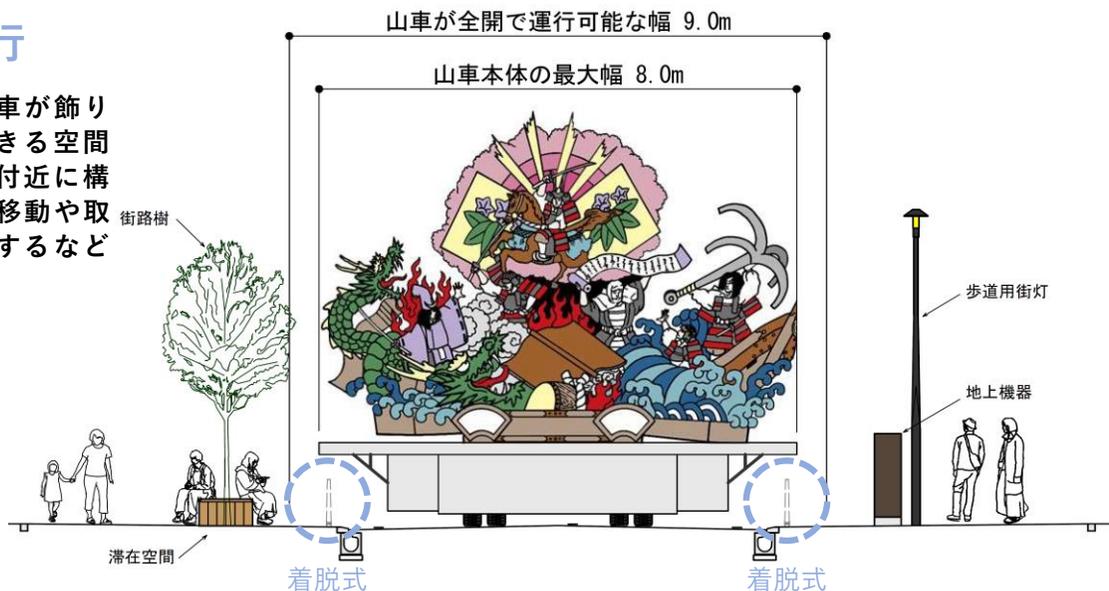
歩道と車道の段差を解消しポラードなどで車の進入を防ぐ仕様とすることで、はちのへホコテンなど車両を通行止めにして行うイベントの際に、歩道と車道を一体的な空間として活用することが可能となります。



歩道と車道の段差が小さい整備例（六日町）

03 全開の山車運行

八戸三社大祭において、山車が飾りを全開にした状態で運行できる空間を確保するため、道路中央付近に構造物を配置する場合には、移動や取り外しができるものに限るなど十分な配慮が必要です。



空間再配分の可能性

実証試験では、歩道を1～2m広げることで空間活用の選択肢が増えることが検証できました。

しかし、「歩道を広げると車道が狭くなり、渋滞が発生したり駐車場所がなくなることで車が困るのではないか」という不安の声も多く寄せられました。

一方で、左右の車線では断続的に路上停車が見受けられる車道は、中央に残る幅6mの空間を車両が走行しているのが現状で、3車線ある広い車道の使い方は決して効率的であるとは言えません。

現状の使われ方を踏まえて車道形状の最適化を図ることが、人にとっても車にとってもより良い空間へと再編するための鍵になると考えます。

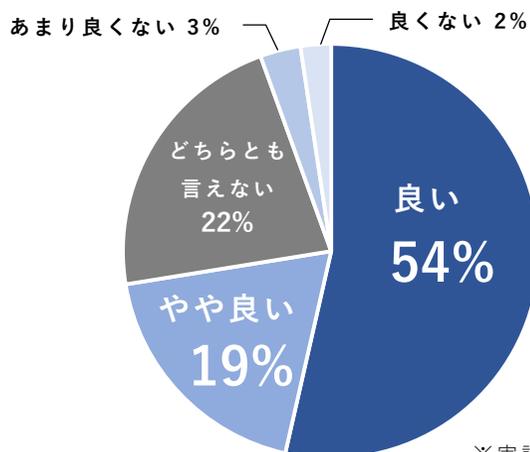
歩道が広がると
車道が狭くなり
車が困るのでは

今の車道の使い方は
果たして
最適なのか



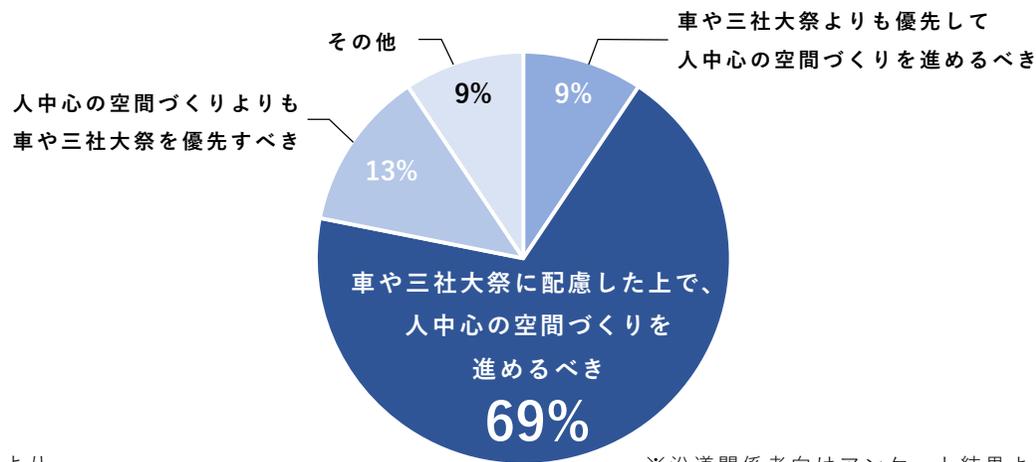
車道を最適化し歩道を広げることができないか

Q,歩道が広がることについてどう思いますか？



※実証試験来場者アンケート結果より

Q,街路の再整備において何を優先すべきだと考えますか？

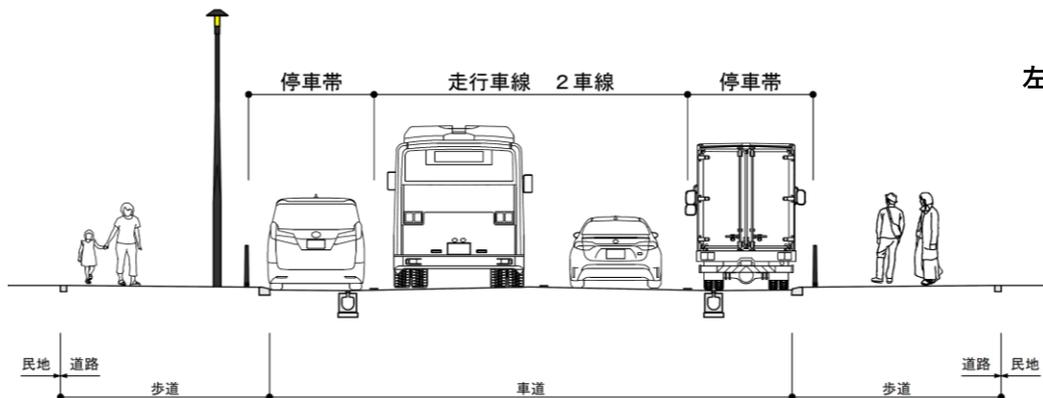


※沿道関係者向けアンケート結果より

空間再配分の可能性の一つとして、車道空間を最適化することによって、人のための空間を新たに生み出す案が考えられます。

01 車道の“最適化”

道路の中央に2車線を配置し、その両側に荷捌きスペースを設けることで、車道の幅を変えずに効率的な空間利用につながります。



01-1

荷捌きスペースの確保

左右に十分なスペースを配置することで
走行車線への駐停車を抑制

01-2

2車線の走行車線を確保

駐停車のない走行車線を確保することで
交通の流れがスムーズに

02-1

部分的に歩道を拡幅

車と共存しながら
人のための新たな空間を確保

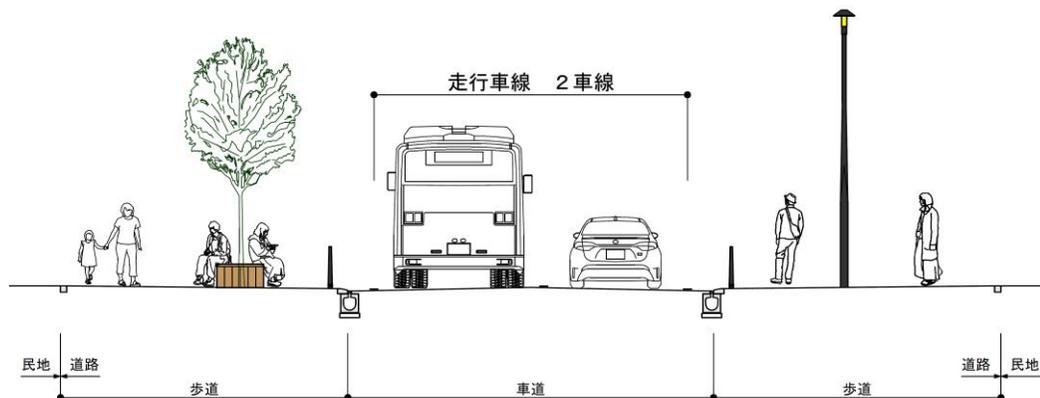
02-2

沿道機能との相乗効果

歩道拡幅部分は沿道機能との
関係性を踏まえた配置と活用を

02 人のための新たな空間を“捻出”

荷捌きスペースを設けない区間の歩道は、実証試験と同程度の広さとなり、空間活用の選択肢が広がります。



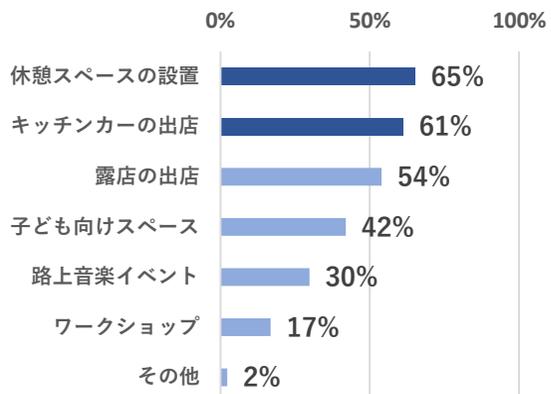
12 -目指す空間イメージ- 人のための空間

“日常の賑わい”や“居心地の良い空間”を市民も沿道関係者も求めています。

まちの活性化にとって来街の目的地となる沿道施設の充実はもちろんですが、沿道機能との相乗効果を図り、日常に賑わいを生み出すためにも、気軽に休憩や滞在ができたり、キッチンカーの出店や小規模なイベントなどの活動が展開される空間へと道路空間を再編することが重要となります。

引き続き勉強会を開催するなど、市民の皆様とともに空間活用のイメージを更に具体化しつつ、まちに携わる新たなプレイヤーの発掘にもつなげていきたいと考えます。

Q,日常的に行ったほうが良いと思う実証試験での取組や活動はありましたか？



※実証試験来場者アンケート結果より



13 -目指す空間イメージ- 車との共存

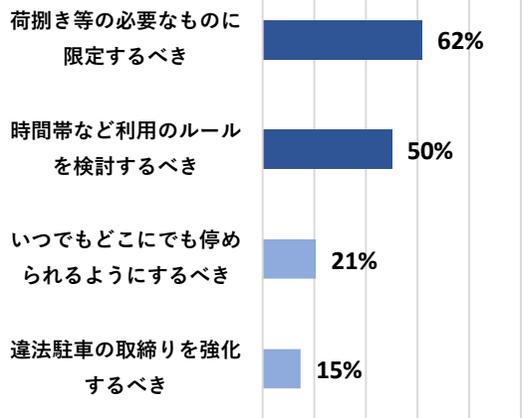
空間再配分の鍵となる車道の最適化にあたっては、荷捌きスペースの取り扱いが最も重要な要素となります。

荷捌きスペースが少ないほど人のための空間を増やすことができますが、少なすぎると交通の混乱を招いたり、店舗の営業などに影響を及ぼす可能性があります。

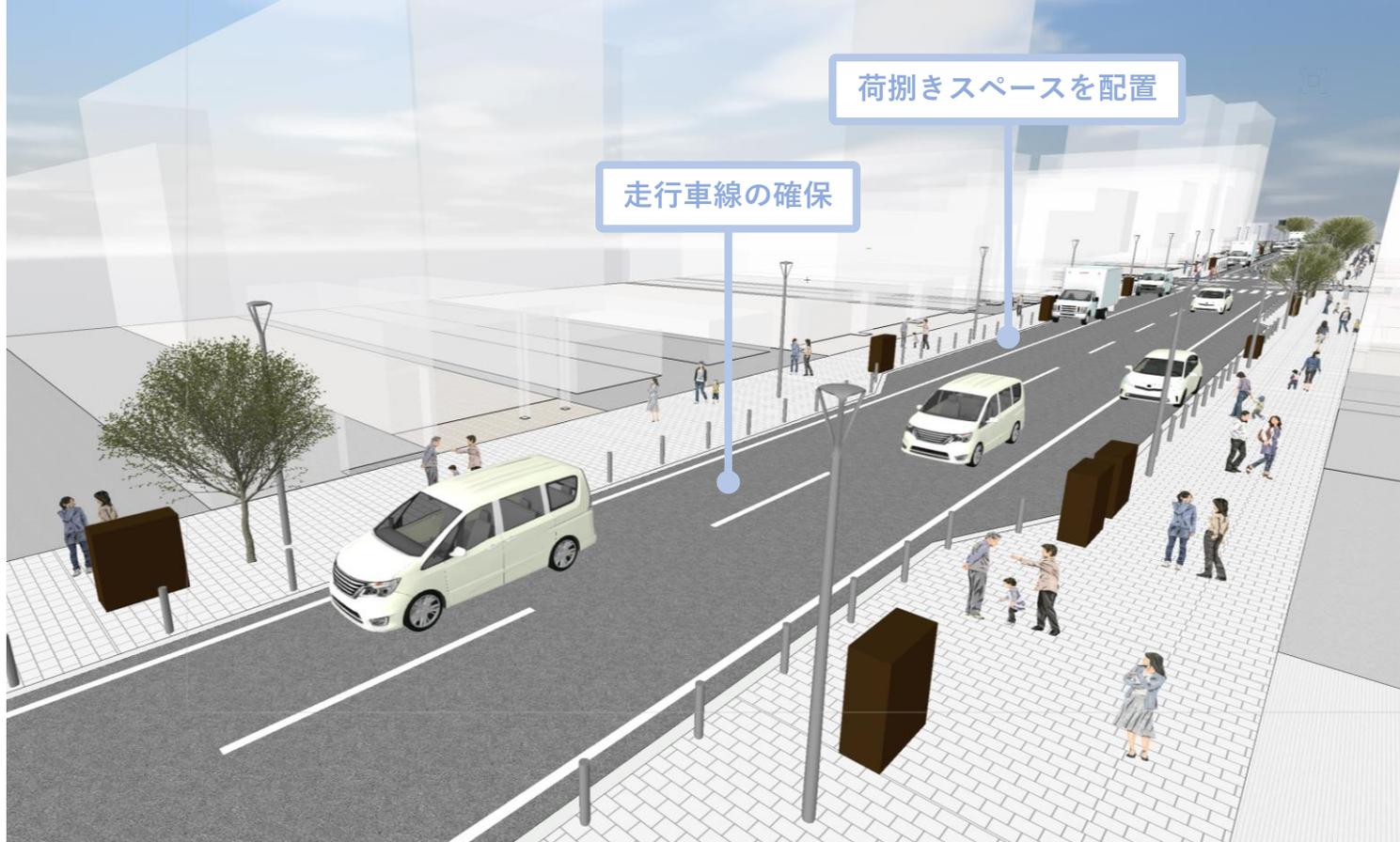
運用ルールも含めた荷捌きスペースのあり方について、引き続き関係者と議論を深めていく必要があります。

Q, 路上の駐停車についてどう考えますか？

0% 20% 40% 60% 80% 100%



※沿道関係者向けアンケート結果より



01 運用ルールに関する主な意見

道路全体を駐車禁止とし停車のみとしてはどうか。

人の目が気になると長時間駐車が減少するのではないかと。

時間帯ごとに同じスペースを共有するルール作りを進めたほうが良い。

ドライバーに対するあいさつ運動を行ってはどうか。

一定時間を超える駐車を報告する仕組みが必要では。

※第9回勉強会のグループワークより

02 他都市の事例（松山市花園町通り）



14 -目指す空間イメージ- 街区毎の特性

再整備の検討にあたっては、沿道の施設や機能との相乗効果が最大限となるよう街区毎の特性を十分に考慮する必要があります。

三日町は、市民の活動・交流拠点である公共施設、観光資源である横丁との相乗効果を図るため、歩道を活用した日常的な商行為等の展開も視野に入れた空間配置や機能の拡充を目指します。

十三日町は、ホテルが立地するほか、マンションの建設が予定されています。商業ビルのフロアにオフィスが多いことも特徴のひとつです。こうした住む人や働く人の快適な日常を支えるため、象徴的なケヤキ並木を活かした居心地の良い憩いの空間づくりを目指します。

三日町の方向性

- ・活動・交流拠点であるマチニワとはっちが立地
- ・観光資源であるみろく横丁が立地

沿道機能と連携した賑わいある空間へ

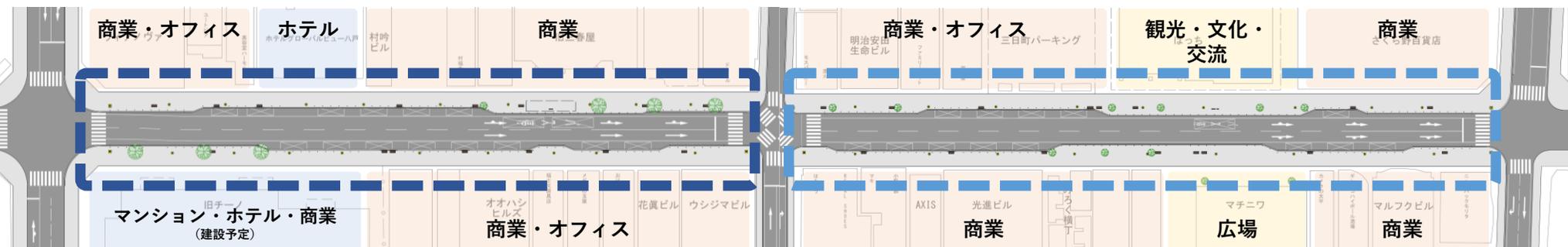


十三日町の方向性

- ・建設予定を含めホテルとマンションが立地
- ・商業ビルはオフィスとしての需要も高い
- ・街路樹のケヤキが大きく生育

ケヤキ並木を感じる憩いの空間へ

線形イメージと沿道機能

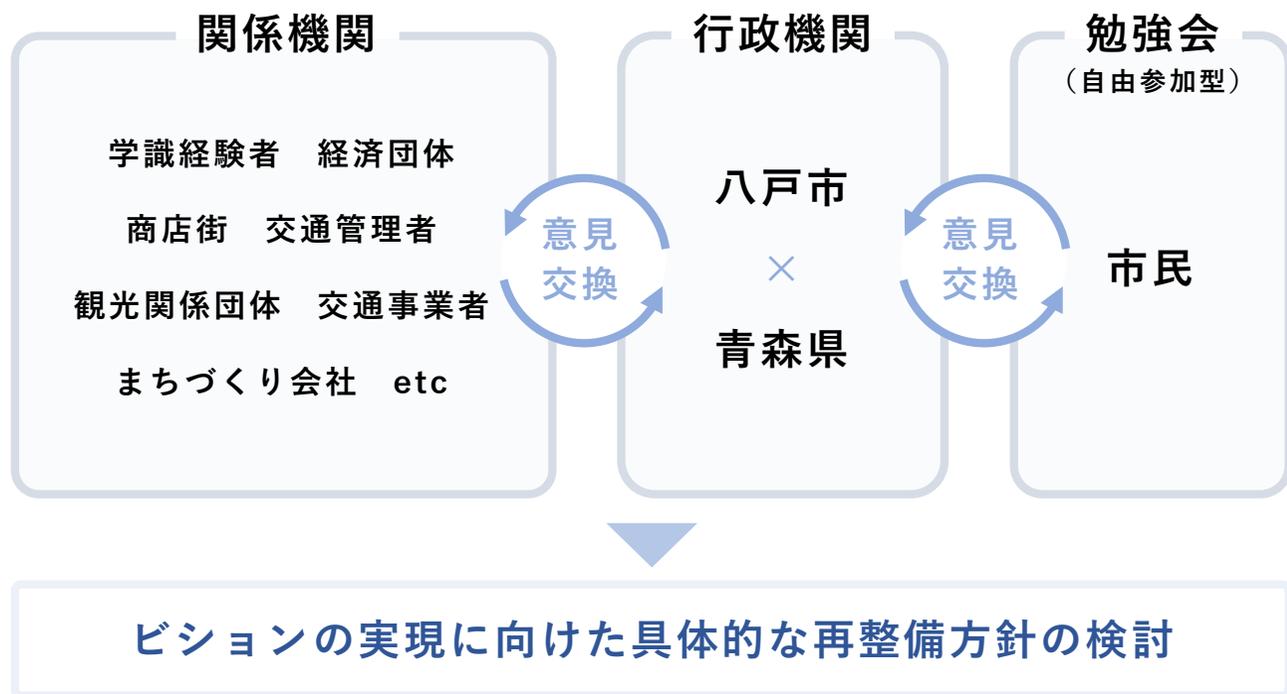


15 ビジョンの実現に向けた 今後の検討体制

公共的な空間であるとともに、市民活動のステージとしての役割を担うメインストリートは、様々な分野の機関と関わりがある場所です。

これまで約2年にわたり、沿道関係者との話し合いを中心に進めてきましたが、今後は、ストリートデザインビジョンの実現に向けて、道路を管理する青森県との連携を更に強化し、関係機関とより具体的な意見交換を行ってまいります。

また、これと並行して、市民の皆様と勉強会を開催することで、多様な視点でのアイデアを募りつつ、まちづくりに携わる新たなプレイヤーの発掘にも繋げていきたいと考えます。



16 ストリートデザイン 関連事業

01 デジタル関連事業

屋外空間で使用できる公共Wi-Fiの整備による来街者の利便性向上および観光誘客の推進

令和5年供用開始

行政施策立案へ活用するため、歩行者通行量等の人流分析データを通年で取得するAIカメラを設置（将来的に、民間利用に供するためオープンデータ化を予定）

令和5年供用開始

02 空き店舗対策

空き店舗空き床解消事業補助金による中心街エリアにおける事業スタートアップの助成

実施中

令和5年度にビルオーナーの意向や市民ニーズを把握するためのヒアリング調査を実施。調査結果を踏まえ、関係機関が連携して面的な空き店舗対策を検討中

検討中

八戸市中心街
ストリートデザインビジョン（案）

2024.05
Hachinohe City

発行・編集元 八戸市商工労働まちづくり部 まちづくり推進課
協力 八戸工業大学（パース図作成、技術協力）

〒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

「八戸市新井田インドアリンク」ネーミングライツ・スポンサーについて

令和6年7月31日で期間満了となる「八戸市新井田インドアリンク」の特定呼称について、次のとおり次期ネーミングライツ・スポンサーを選定したので報告します。

1 選定の経緯

現在のネーミングライツ・スポンサーである株式会社テクノルから、八戸市新井田インドアリンクネーミングライツ事業契約書の優先交渉に関する規定に基づくネーミングライツ契約更新申請書の提出があり、令和6年4月22日に選定委員会を開催し、選定したもの

2 対象施設

八戸市新井田インドアリンク（八戸市新井田西四丁目1番1号）

3 ネーミングライツ・スポンサー

株式会社テクノル（代表取締役 千葉哲也）

4 特定呼称

テクノルアイスパーク八戸

5 ネーミングライツ料

100万円/年（消費税及び地方消費税別）

6 契約期間

令和6年8月1日から令和11年7月31日まで（5年間）

参考：これまでのネーミングライツ・スポンサー等

	期間	ネーミングライツ・スポンサー ：特定呼称	年額
第1期	平成23年10月1日 ～平成26年7月31日	株式会社テクノル ：テクノルアイスパーク新井田	100万円
第2期	平成26年8月1日 ～令和元年7月31日	株式会社テクノル	150万円
第3期	令和元年8月1日 ～令和6年7月31日	：テクノルアイスパーク八戸	100万円

※年額は消費税及び地方消費税別