

八戸市商業アドバイザー会議

# 検討結果報告書

平成 18 年 12 月 28 日

八戸市商業アドバイザー会議

# 目 次

はじめに	1
八戸市商業の現状認識と課題	2
1 八戸市のまちづくりに関する既存計画の方向性	
2 都市経営コストその他まちづくりに関する課題	
3 これまでの八戸市商業の動向と課題	
(1)八戸市商業の概況	
(2)商業集積の動向	
(3)人口減少時代の商業の課題	
(4)中心市街地活性化基本計画策定以後の動向とその限界	
今後求められる方向性	6
1 次世代に引き継ぐ持続可能なまちづくりを	
2 中心商店街と郊外型商業の共生を	
3 地元商業者による時代提案力の強化を	
4 中心市街地の再生に向けて ～居住と交流、参画の促進を～	
むすびに	9
資料編	10
八戸市商業アドバイザー会議 関連資料	19

## はじめに

八戸市の商業は、青森県南及び岩手県北を含む北奥羽地域の中心として発展を遂げてきたが、年間商品販売額においては平成 9 年をピークとして年々減少の傾向をたどっている。

古くから八戸圏域商業の中心としての役割を担ってきた中心商店街においては、近年の長引く不況の影響や市内外の商業集積地との競争激化により、大型店をはじめ老舗といわれる店舗が相次いで閉店もしくは撤退するなど空洞化が進み、旧中心市街地活性化法に基づく基本計画策定以降も、非常に厳しい状況におかれている。

こうした状況は全国の地方都市においても同様であり、国においては、中心市街地活性化法をはじめとする、いわゆる「まちづくり三法<sup>1</sup>」制度の効果的な運用が図られるよう抜本的な見直しが行われ、人口減少・高齢社会の到来という背景に対応したまちづくりに向けた制度が整備されることとなった。

・・・資料 1

改正中心市街地活性化法においては、基本計画の認定要件として郊外の大規模集客施設の立地について規制を行うことが必要となるなど、今後のまちづくりにおいて、それぞれの地方都市の実情に沿ったうえで、将来を見据えた独自の判断が求められるものとなっており、地方都市におけるまちづくりは大きな転換期を迎え、これと密接に関連する地域の商業もまた、大きな転換期を迎えていると言えよう。

このような背景から、本会議は今後目指すべき八戸市全体の商業のあり方およびその振興策について検討を行うため、平成 18 年 7 月に設置された。

以下、本会議で示された主要な論点を整理するものである。

# 八戸市商業の現状認識と課題

本項では、商業と密接に関連するまちづくりについて八戸市の既存計画の方向性を確認するとともに、商業の現状を分析し、委員から問題意識として示された意見・提言並びに委員間で一致した見解の主要点を踏まえ、現状の問題点・課題等について次の通り提示する。

## 1 八戸市のまちづくりに関する既存計画の方向性

平成 16 年 3 月に策定された「八戸市都市計画マスタープラン<sup>2</sup>」及び平成 18 年 9 月に策定された「第 5 次八戸市総合計画<sup>3</sup>」においては、環境負荷の増大や公共投資の非効率化など、市街地や都市機能の拡散による弊害が見られること、さらに、人口減少時代の到来などを背景に土地需要が収束傾向にあることなどから、今後の基本的な方向性として、市街地の無秩序な拡大を抑制する「コンパクト&ネットワーク」の都市構造の推進が掲げられている。

これは、土地利用関連法令の適切な運用を図りながら市域全体としてコンパクトな市街地・集落の形成を目指すとともに、市民が必要とする生活サービスなどを享受できるよう、既成市街地や周辺の集落などを連絡する公共交通や道路網といった交通ネットワークの強化を基本とした土地利用を目指す、としているものである。

## 2 都市経営コストその他まちづくりに関する課題

前述した都市計画マスタープラン及び総合計画、そして今般のまちづくり三法の見直し論議の根底にある考え方は、「コンパクトなまちづくり」を政策の大前提としていることである。

自治体にとって、市街地の無秩序な拡大は、道路や下水道といった都市インフラへの投資、さらにそれらのメンテナンス費用など、都市経営のコストを増大させる問題がある。

また、自家用車などの移動手段を持たない交通弱者としての高齢者の増加という問題、さらには自動車の増加による交通渋滞・事故の増加や、懸念される環境・エネルギーに与える影響のことまで考えたときに、これまでのような郊外型・自家用車志向の拡散でよいのか、それで地域が将来的に耐えられるのか、ということが、「地域それぞれの事情があるだろうが」という前置きのうえで、委員から指摘があった事項である。

## 3 これまでの八戸市商業の動向と課題

### (1) 八戸市商業の概況

平成 15 年度の「消費購買動向調査」によると、八戸市の商圈市町村数<sup>4</sup>は 32

市町村、商圏人口<sup>5</sup>は約67万人、吸収率人口<sup>6</sup>は約39万人となっており、これらはいずれも県内旧8市の中では最多となっている。近年における吸収率人口の推移をみると、それまで増加傾向にあったものが平成9年には、約1万5千人減の約39万5千人となり、以降ほぼ横這いで推移している。

次に、「商業統計」による八戸市の小売商業の年間商品販売額<sup>7</sup>、売場面積、商店数、従業者数であるが、年間商品販売額については、平成9年の約3,457億円をピークとして減少しており、平成16年には約3,085億円となっている。

売場面積の合計は平成11年までは増加傾向をたどり、以降、ほぼ横這いの状況となっており、平成16年には326,504㎡となっている。

商店数は、平成16年には平成3年のピーク時から759店減の2,716店となっている。

従業者数は、平成14年の18,241人がピークであり、平成16年には、約1,400人減の16,868人となっている。

・・・資料 2

## (2) 商業集積の動向

このように、全体で商店数が減少し、売場面積が増加したことの要因として、平成以降の郊外への大型商業施設の進出があげられる。全国的な例にもれず、八戸市においても車社会の進展等を背景とした郊外大型ショッピングセンター（以下、「SC」と表記）等の出店が進んだ。

平成2年には長崎屋を核テナントとする「ラピア（店舗面積約22,500㎡）」がオープンしたのをはじめ、平成10年にはイトーヨーカ堂を核テナントとする「ピアドゥ（店舗面積約25,400㎡）」がオープンし、SCの周辺にも商業施設の開発が進んでいる。

この結果、八戸圏域の商業の中心としての役割を担ってきた中心商店街と、江陽・沼館地区のSCという、2つの商業拠点的形成されることとなった。

また、平成7年には市内より車で20分程度の下田町（現：おいらせ町）に大規模な「イオン下田SC（店舗面積約40,500㎡）」がオープンして以来、同SC及び周辺の商業施設の集積が進み、この動きは地域の商圏勢力図を大きく塗り替えることとなった。

・・・資料 3

これらの動きの中で、市内の商業拠点としてその機能に期待がかかる中心商店街においては、長引く不況の影響や、市内外の商業施設との競争激化等により、一部の大型店をはじめとして店舗の撤退や閉店が相次ぎ、商店街の空洞化が進むこととなった。

### (3) 人口減少時代の商業の課題

前述したように、総合計画や都市計画マスタープランで、コンパクトなまちづくりの推進理由として掲げられているのが人口減少という問題であるが、同時にこれが商業に大きな影響を与えるということが当会議において指摘された。

商業統計によると、周辺町村を含む八戸地域での年間商品販売額も、平成 11 年の約 4,128 億円をピークに減少してきており、平成 16 年には約 3,723 億円となっている。その大きな要因の一つとして委員から指摘されたのが、経済状況や単なる人口減少ということではなく、人口構成の構造的な問題であった。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、全国的に 60 歳以上の人口が増加し、20 歳～59 歳の一般的に購買力が高いと考えられる年齢層の人口が減少する傾向にあり、八戸地域の場合、この年齢層の人口は今後 5 年ごとに約 1 万人のペースで減少していくことが予想されている。今後、国等により取り組まれていくと思われる少子化対策の努力があったとしても、にわかにこの世代の人口減少を補うことは不可能と考えられ、こうした人口構成の変化にも対応した商業のあり方が求められることとなる。

・・・資料 4 - 1 ~ 2

購買力の高い年齢層の減少により、地域の総需要額の減少が避けられないことが予想され、各商業者の努力があったとしても、商品販売額については今後大幅な増加を見込むことは困難と考えられる。

すなわち、一定の限界があると考えられるマーケットの中において、今後やみくもに郊外大型 SC のような商業施設が増加しても、過当競争による各商業拠点の共倒れの恐れがあり、周辺町村も含め地域の商業における雇用が減少傾向にある中で、結果として八戸市の商業が担っている雇用吸収力を弱めることが考えられる。

・・・資料 2

・・・資料 4 - 3

### (4) 中心市街地活性化基本計画策定以後の動向とその限界

中心市街地の商業機能の衰退や、居住人口の減少、公共施設の移転等による中心市街地の空洞化が全国の地方都市で問題となる中、国は平成 10 年に「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」いわゆる「中心市街地活性化法」を制定した。

八戸市でも同法に基づき、平成 12 年に市街地の整備改善と商業の活性化事業を盛り込んだ活性化基本計画を策定し、商工会議所等と連携して活性化に向けた取り組みが行われてきた。

しかし、活性化基本計画の大きな柱に位置づけられていた「三日町番町再開発事業計画」が地権者のコンセンサスが得られなかったことなどから実現していな

いほか、商業等の活性化のための事業を効率的に行う総合的なコーディネートを行う組織として設立が想定されていたTMO（まちづくり機関）<sup>8</sup>についても、財政的な裏づけが見出せない中で議論は曲折し、結果として商工会議所がTMOとして認定されるまで実に5年半余を要することになり、必ずしも順調に計画が進捗してきたとは言えないのが現状である。

近年になり、中心市街地の新たな集客スポットとして民間主導で開設された「屋台村」のような事例や、「花小路横丁」の整備に向けた動きが見られるものの、活性化基本計画策定以降も、中心商店街全体での商品販売額や通行量はなお減少傾向にあるなど、厳しい状況が続いていると言えよう。

今般の国における中心市街地活性化法の見直しの動きの中で、制度上の問題点として指摘されたのが、事業選定の甘さや数値的目標の設定がなかったという基本計画に関する問題、推進体制の整備不足やTMO構想策定の遅れといった事業実施体制に関する問題、行政、商業者、地権者の認識の相違に起因する連携不十分といった問題等であり、八戸市の場合も、まさにそうした課題が表れた形となっている。

国は、中心市街地に関する施策を総合的かつ効果的に推進するため、法律名を「中心市街地の活性化に関する法律」に変更し、基本理念及び国、地方公共団体、事業者の責務規定を新たに創設するなど中心市街地活性化のための基本法的性格を反映するとともに、市町村が作成する計画については、数値目標の記載が義務付けられるなど、より実効性のある計画を国が「認定」することが制度化され、意欲的に取り組む市町村を「選択と集中」により支援することとなっている。

また、商工会議所その他多様な民間主体により組織される中心市街地活性化協議会が法制化され、市町村が基本計画を作成する際に意見を述べる手続きが設けられるなど、基本計画に多様な民間主体の意見がより反映されるよう配慮されるものとなっている。

## 今後求められる方向性

以上、当会議で議論を重ね、得られた意見を集約した結果、今後求められる方向性について次のとおり報告する。

### 1 次世代に引き継ぐ持続可能なまちづくりを

前述したように、都市経営コストの増大、少子高齢等といった問題から、八戸市のまちづくりの今後の方向性としては、総合計画や都市計画マスタープランに掲げられているとおり、既存のストックを活かしたコンパクトなまちづくりの推進を図っていくということである。

都市としての持続可能性を考慮して、そうしたまちづくりを効果的に推進していく必要があるということであり、市としては過度の開発を避け、「コンパクト&ネットワーク」の都市構造を実現するために必要かつ適切な土地利用を都市計画マスタープランに沿って進めていくことが必要となる。

都市計画マスタープランにおいては、中心市街地は市の中心的な広域商業・サービス拠点として位置づけられており、また総合計画においても、前期推進計画5か年で重点的に取り組むべき施策や事業をまとめた「戦略プロジェクト」に「中心市街地再生プロジェクト」が記載され、八戸都市圏の顔としてふさわしい、にぎわいのあふれた空間に再生することとされている。

より魅力のある拠点として中心市街地の機能を高めていくためにも、市には今般改正された中心市街地活性化法の活用、つまり同法のスキームに則った、より実効的な活性化基本計画の早期の策定が求められるところである。

### 2 中心商店街と郊外型商業の共生を

当会議において指摘もあり、これまで国のまちづくり三法見直しの説明会等で繰り返し言われてきたことが「今回の見直しは中心商店街の既得権を守るためのものではない。」ということである。

「現状で中心商店街が市民のニーズに100%対応できるか、といえそうでもない」という意見があったように、郊外大型SC等の商業施設については、ある程度の地域の雇用の場となっているほか、今や市民生活に定着している施設も多々あり、今後は、より地域に根ざした商業施設として、中心商店街とともにそれぞれの機能を分担し、共生していくことが求められるということである。

八戸市においても今後、商品販売額の大幅な増加が見込めないという状況の中で、市に求められるのは、市全体の中での過当競争による商業拠点の共倒れを防ぎ、改正都市計画法により立地規制が強化されることとなった大規模集客施設に該当する商業施設については、法改正の趣旨に則った立地の規制と誘導を進めていく必要がある。

一方、中心商店街においては、現在も様々な事業主体により、再生に向けた取り組みが行われているところであるが、当会議においては中心商店街のおかれている非常に厳しい経営環境を指摘する意見もあった一方で、一部においては商業者の危機感の薄さが存在するのではないかと、という意見もあった。

郊外大型ＳＣに集客力があるのは、車社会の進展等による消費者のショッピングスタイルの変化に対応している、といったような理由があり、顧客を得るためのＳＣなりの努力がある。中心商店街には、その生き残りあるいは復活をかけ、市民の理解を得られるよう各個店、地権者等が一体となった組織的かつ必死の努力が引き続き求められるところである。

### 3 地元商業者による時代提案力の強化を

今後の商業に共通して言えることとして、「時代の変化に対応していかないと立ち行かなくなる」という意見があった。これまで述べてきたような社会状況の変化の中において、行政による立地規制以前に、自身の店における購買層はどのような人々なのか、喜ばれるもの・求められているものは何で、どう変わってゆくのか。常に生活者の感性にあわせた的確な消費者ニーズの把握と、あるいはむしろその先をいく時代提案力を商業者が持たなければならない、ということである。特に中心商店街をはじめとする地元商業者については、郊外大型ＳＣ等との差別化を図り、それらが持っていない品揃え、地元ならではの環境・サービスを整備していくことなどによって、顧客の支持を得ていく必要がある。

また、八戸地域が持っている水産物や農産物といった地場産品については、委員から共通して高い評価があったが、そういった地場産品等の地域資源をより活用し、ＳＣを含めた地域全体の中で取り扱いを増やす、観光的な側面から、従来の商圈の外から人を呼び込む、あるいは、従来の商圈の外に対して売っていく、などといった努力をすることによって、地域に還元される利益を増やしていくことが必要である。

### 4 中心市街地の再生に向けて ～居住と交流、参画の促進を～

中心市街地の活性化において、にぎわい再生の手段として、来街者を増やすことと同時に「まちなか居住」の推進ということが問われており、今般の中心市街地活性化法の見直しにおいても国の支援が強化されている部分である。

しかし、単に住居を整備するのみではなく、受け皿となる住環境、つまり公共施設や公共交通といった社会インフラの整備、そして魅力ある商業機能が存在していなければ、街に住む、あるいは出かける、という意味合いを持たせられない。

市には今後、これらが一体となって推進されるように、より総合的な施策の実施が求められるものである。

前述した改正中心市街地活性化法のスキームにおいては、基本計画の策定にあたり、多様な民間主体により組織される中心市街地活性化協議会の存在が必要となる。これまでＴＭＯとして中心市街地活性化のための各種事業を実施している

商工会議所においては、市とのさらなる連携のうえ、中心市街地活性化に対する市民の理解と参画が得られるよう努めつつ、今後設置されるべき中心市街地活性化協議会の母体としての中心的な役割を担っていくことが期待される場所である。

また、市においては、様々な市民活動・市民生活の活動拠点であるとともに観光情報を発信する「(仮称)八戸市中心市街地地域観光交流施設」建設の計画が現在進められており、今後この効果的な活用が期待される。

## むすびに

平成 18 年 7 月の会議設置以降、非常に厳しいスケジュールの中ではあったが、公聴会も含め 6 回に及ぶ会議を開催した。

この間、委員それぞれの見地からの活発かつ真摯な意見交換によって、少なくとも、今後の八戸市の商業が目指すべき基本的な方向性は提言できたものと認識している。

冒頭でも述べたように、まちづくり三法の制度の見直しに伴って、地方都市の「まちづくり」と、それと密接に関連する商業は大きな転換期を迎えており、それぞれの実情にあったまちづくりを地域の判断で行っていくことが求められることになる。

当会議においては、郊外大型 S C のような大規模集客施設の立地規制といったことに関しては、市町村内の住民の十分なコンセンサス形成はもちろんのこと、隣接する地域全体での相互理解と協力関係があるべき、といった意見や、行政はただ立地規制を行うだけではなく、例えば農地であるならば、その土地で農業が続けられるよう、農業振興策等についても合わせて考えていくといったような、より総合的な政策が求められる、という意見があったことも付け加えておきたい。これらの点については、時間上の制約もあり深く議論が及ばなかったものであるが、行政にとっては今後の課題となるものであろう。

本検討結果報告書の最終取りまとめにあたっては、素案の段階で市民の意見を聴取するための公聴会を開催した。約 80 名の市民の参加をいただき、率直な意見をいただいた。地元商業者にとっては厳しいものもあったと思うが、まだ可能性がある、という今後の八戸市の商業に対する期待があつてこそ、と捉えている。

その中に、昔から厳しい自然条件の中で、助け合って生きてきたはず、という当地住民の気質に触れたうえで、「商業者においても、単に物を売り自分の利益を求めただけではなく、その地域全体のことを考えて商業を行っていくべき」という意見があったが、地域住民があつてこそその商業であり、その期待に応えていく姿勢があらゆる商業者にとって必要ではないだろうか。

厳しい局面を迎えている地方財政、そして戦後最長のいざなぎ景気を超えたといわれている国内経済を実感できない地方の状況等、八戸市の商業をとりまく環境は依然として非常に厳しいものがあるが、本検討結果報告に係る具体的な取り組みにあたっては、機を逸することなく、市、商業者とも確固たる意思を持って臨んでいただくことを期待する。

平成 18 年 12 月 28 日

八戸市商業アドバイザー会議

# 資 料 編

## 用語解説

1	まちづくり三法	都市計画法、 中心市街地活性化法、 大規模小売店舗立地法を総称。 なお、大規模小売店舗立地法の今回の見直しは法改正ではなく「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針」(第4条関係)の見直し等といったものである。
2	八戸市都市計画マスタープラン	「市町村の都市計画に関する基本的な方針」(都市計画法第18条の2)として、20年後を目標として八戸市が目指す将来都市像とまちづくりの基本方針。 平成16年3月策定。
3	第5次八戸市総合計画	「総合計画」は市の目指すべき将来像と、その実現に必要な諸施策の方向性を定めるもので、市政の基本となる計画。「第5次八戸市総合計画」(平成18年9月策定)では10か年の基本構想(平成19~28年度)と、5か年の前期推進計画(平成19~23年度)を定めている。平成18年6月基本構想、同9月推進計画策定。
4	商圈	ここでいう商圈とは、商業地が集客している範囲のことで、たとえばB町から一定割合の顧客がA市の商業地に買物に来る場合、B町はA市の「商圈」となる。
5	商圈人口	A地域の行政人口と、他地域からA商圈に流入する消費購買力の割合(買物吸収率)が5%以上の市町村の行政人口を合計した数値であり、これにはA地域及び他地域から他の商圈に買物に出る人口も含まれており、実際の消費者人口ではない。

図-5 八戸商圈



## 用語解説

6	吸収率人口	「A 商圈人口」マイナス「A 地域及び他地域から他商圈に買物に出る人口」であり、計算上では吸収率 5%以上の市町村の行政人口に吸収率を乗じた数値の合計となる。
7	年間商品販売額	ここでいう「年間商品販売額」は、「小売業」における年間の有体商品の販売額をいい、消費税額を含む額である。
8	TMO	Town=街、Management=管理・運営する、Organization=組織・団体の略。 中心市街地全体に関する総合的な計画を作成・推進する機関として旧中心市街地活性化法に位置づけられていた。八戸市においては平成 17 年 10 月、八戸商工会議所が TMO として認定された。

## まちづくり三法の見直しについて

## 1. まちづくり三法とは

大店法 (S49~H12) の廃止 ⇒ 中小小売業者との商業調整の廃止  
⇒ いわゆる「まちづくり三法」の制定

**大店立地法 (H12~)**

大型店の立地に際して、「周辺的生活環境の保持」の観点からの配慮を求める。

**都市計画法の改正によるゾーニング  
(土地利用規制) (H10~)**

地域毎に大型店の適正な立地を実現。

大型店の郊外立地を制限する必要があると市町村が判断した場合の土地利用規制制度を措置。(特別用途地区、特定用途制限地域)

**中心市街地活性化法 (H10~)**

中心市街地の活性化のために8府省庁で「市街地の整備改善」、「商業等の活性化」を一体的に推進。

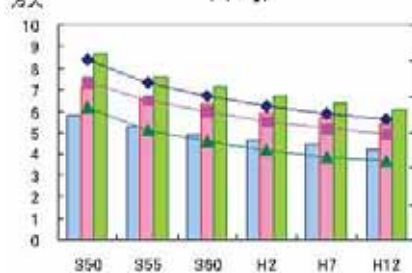
## 2. 中心市街地の現状について

中心市街地の現状は、全体としては依然として厳しい傾向

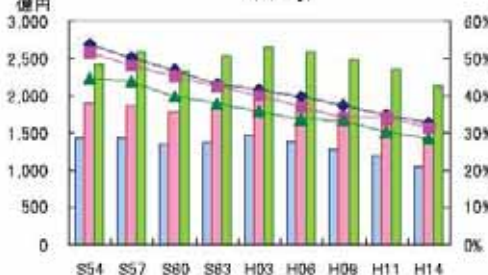
中心市街地の居住人口や販売額は減少

「シャッター通り」となった商店街

都市人口規模別の中心部の人口の推移  
(平均)



都市人口規模別の中心部の販売額の推移  
(平均)



(実数) (市全体に対する割合)  
 ◆ 20~30万人 ■ 30~50万人 ▲ 50万人以上

※三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として国勢調査を集計。  
 ※過年度の販売額データについては、平成14年度の消費者物価指数を100として補正。



## 3. 都市計画法、中活法の改正(支援の拡充)による中心市街地再生の推進

**都市機能の適正立地**

- 大規模集客施設等の立地に都市計画の手続を求める
- 公共公益施設立地に係る開発許可制度の見直し
- 市街化調整区域における大規模開発許可制度の見直し
- 都市計画区域外における都市計画規制の見直し

**中心市街地の振興方策**

- 基本理念、責務規定の創設  
(国、市町村、事業者及び地域住民の連携の強化等)
- 国による「選択と集中」の強化  
(中心市街地活性化本部の設置、基本計画の内閣総理大臣による認定制度)
- 民間主導による多様な主体の参画  
(中心市街地活性化協議会の法定化)
- 支援措置の大幅な拡充  
(認定基本計画への深掘支援)

# ● 中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律の一部を改正する等の法律案〈予算関係法律案〉

中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため、中心市街地の活性化に関する基本理念の創設、市町村が作成する基本計画の内閣総理大臣による認定制度の創設、支援措置の拡充、中心市街地活性化本部の設置等の所要の措置を講ずる。

## 1. 「中心市街地の活性化に関する法律」へ題名変更

## 2. 基本理念・責務規定の創設

- 中心市街地活性化についての基本法的性格を踏まえ**基本理念**を創設
- 国、地方公共団体及び事業者の**責務規定**を創設

## 3. 国による「選択と集中」の仕組みの導入

- **中心市街地活性化本部**（本部長：内閣総理大臣）の創設
  - ↳ 基本方針の案の作成、施策の総合調整、事業実施状況のチェック&レビュー等
- 基本計画の**内閣総理大臣の認定制度**
  - ↳ 法律、税制の特例、補助事業の重点実施 等

## 4. 多様な関係者の参画を得た取組の推進

- 多様な民間主体が参画する**中心市街地活性化協議会**の法制化

## 5. 支援措置の大幅な拡充（認定基本計画への深掘り支援）

### 都市機能の集積促進

（※ 法律改正事項）

- **暮らし・にぎわい再生事業**の創設、**まちづくり交付金**の拡充
- **中心市街地内への事業用資産の買換え特例**の創設（所得税・法人税）
- 非営利法人を指定対象に加える等**中心市街地整備推進機構**の拡充（※）

### 街なか居住の推進

- **中心市街地共同住宅供給事業**の創設（※）
- **街なか居住再生ファンド**の拡充

### 商業等の活性化

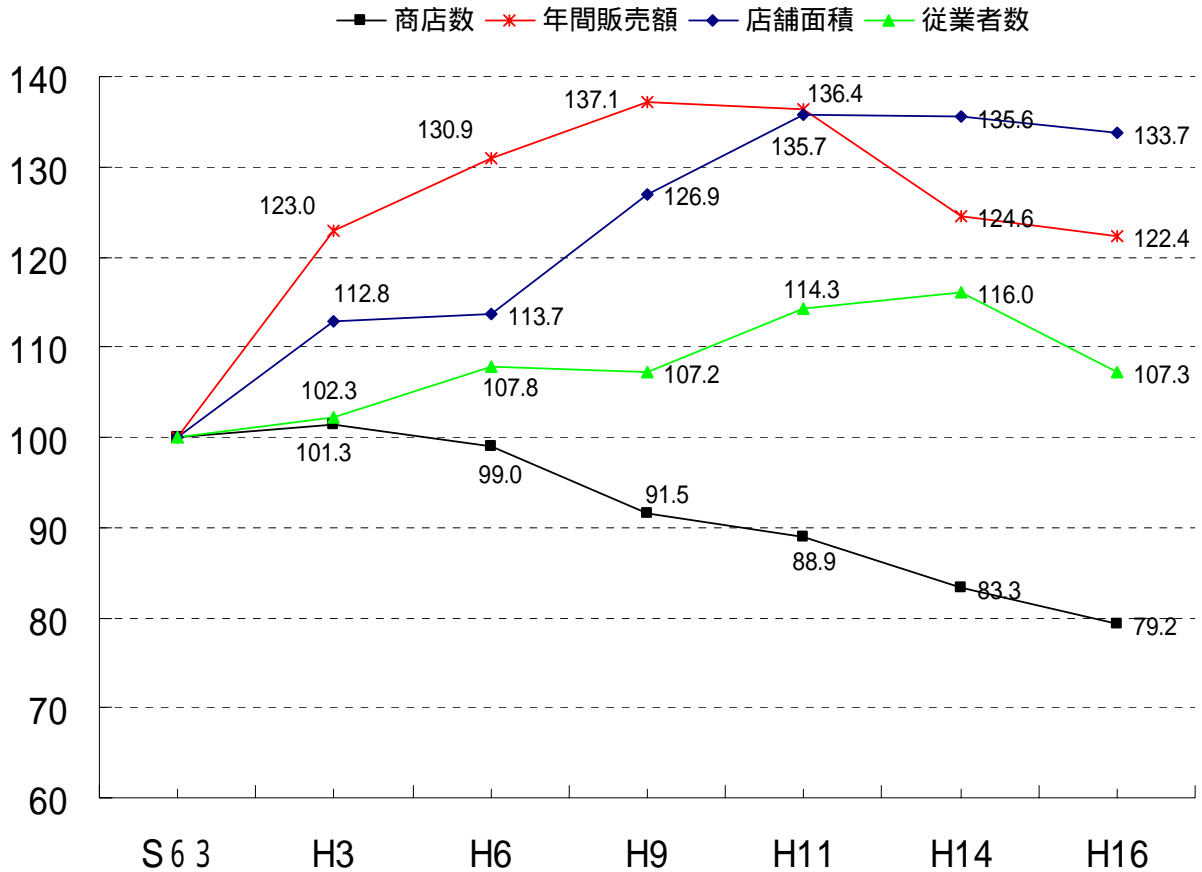
- 中心市街地における**空き店舗への大型小売店舗出店時の規制緩和**（※）
- **戦略的中心市街地商業等活性化支援事業**の拡充
- **商業活性化空き店舗活用事業**に対する**税制等**の拡充

### その他

**公共空地等の管理制度、共通乗車船券の特例**の創設 等

※ 「特定商業集積の整備の促進に関する特別措置法」の廃止

## 八戸市の商業の推移 昭和63年 = 100



## 実数

	S63	H3	H6	H9	H11	H14	H16
商店数(店)	3,429	3,475	3,393	3,138	3,048	2,858	2,716
年間販売額(百万円)	252,102	310,113	329,920	345,722	343,815	314,126	308,454
店舗面積(m <sup>2</sup> )	244,231	275,574	277,725	309,890	331,438	331,082	326,504
従業者数(人)	15,725	16,079	16,951	16,862	17,974	18,241	16,868

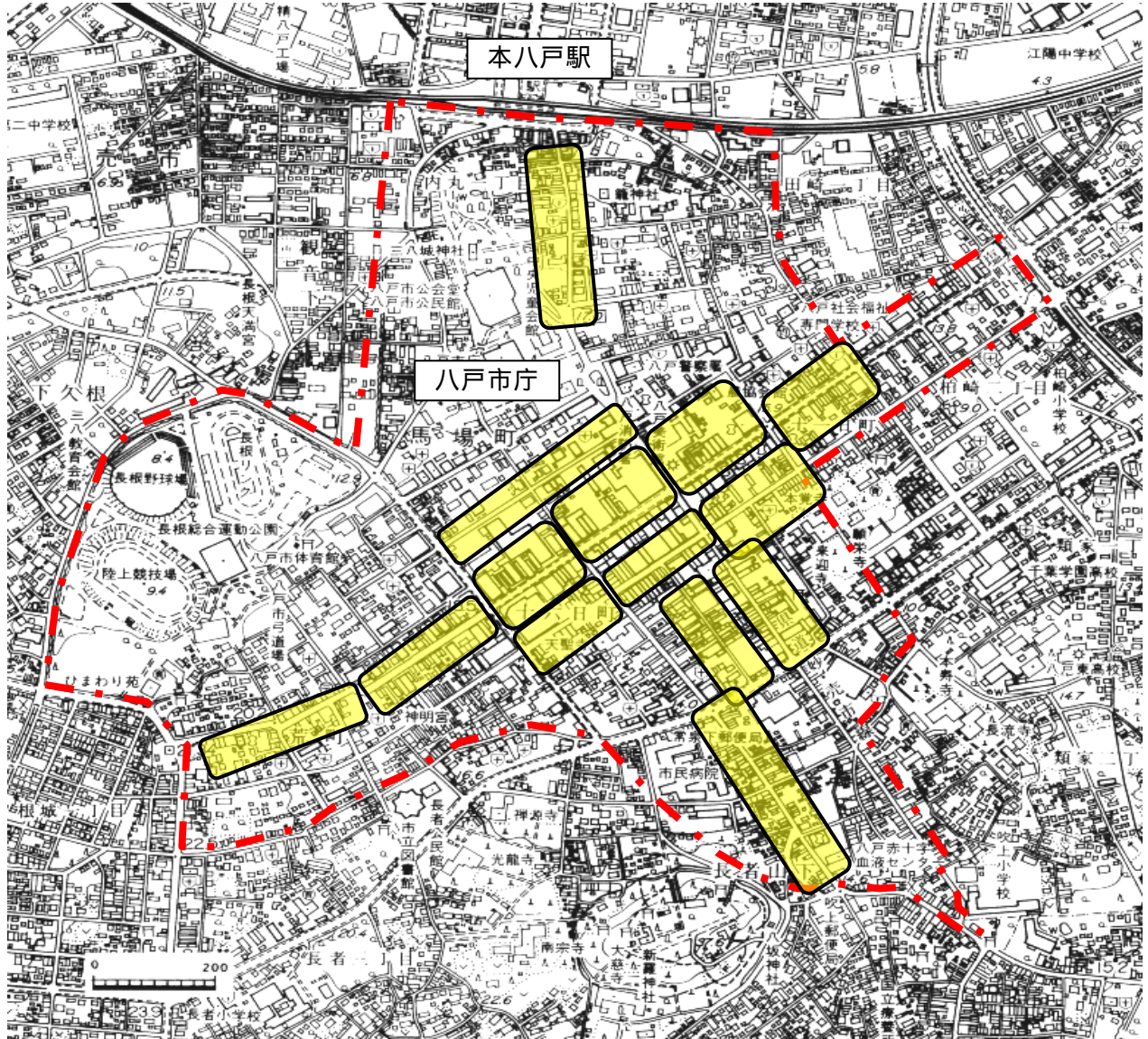
## 【参考】八戸都市圏(八戸、百石、下田、五戸、名川、南部、階上、福地、種市)の実数

	S63	H3	H6	H9	H11	H14	H16
商店数(店)	4,803	4,710	4,521	4,259	4,187	3,915	3,707
年間販売額(百万円)	292,283	355,196	383,888	412,173	412,838	395,555	372,266
店舗面積(m <sup>2</sup> )	307,686	339,548	347,202	401,328	429,715	446,311	431,988
従業者数(人)	19,421	19,765	20,942	21,218	22,966	23,371	21,811

## 八戸市及び周辺の商業集積の状況

## 中心商店街

- ・店舗面積 1,000 m<sup>2</sup>超の大型店：9 店舗
- ・商店街団体：商店街振興組合 4、商店街事業協同組合 1、任意商店会等 9



点線内が旧中心市街地活性化法に基づく活性化基本計画で位置づけた「中心市街地」

## 郊外大型SC概要

〔市内〕・ラピア〔平成2年11月開店〕

- ／核テナント：長崎屋
- ／店舗面積：22,510 m<sup>2</sup>
- ／中心商店街から約 1.5 km

・ピアドゥ〔平成10年3月開店〕

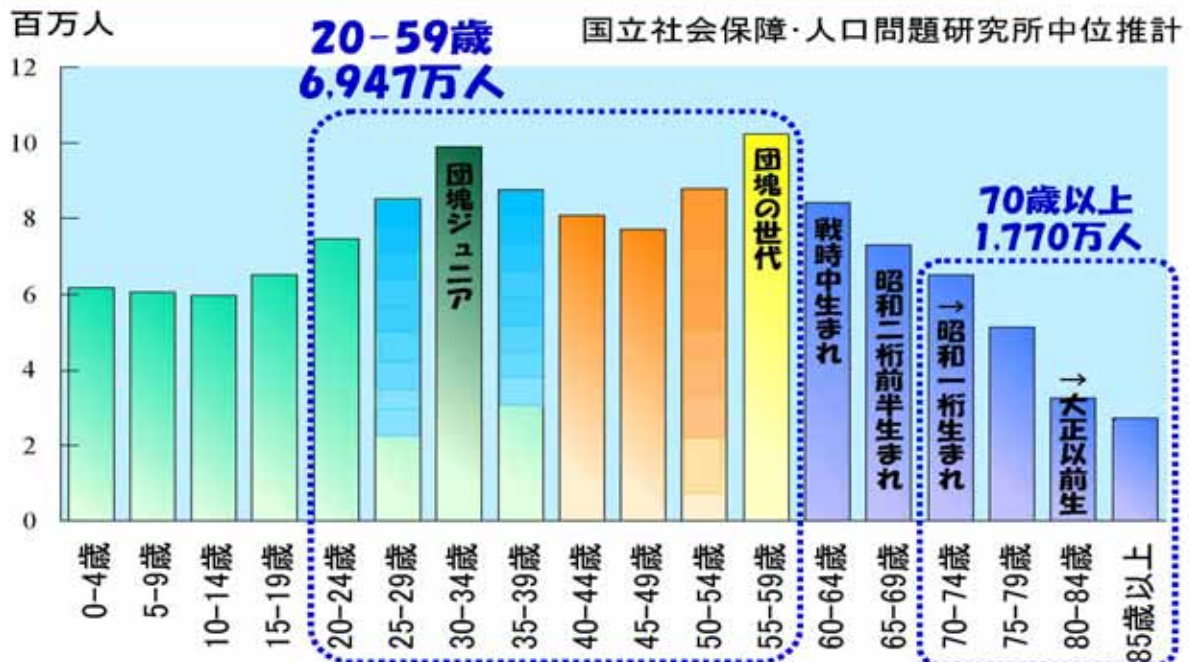
- ／核テナント：イトーヨーカ堂
- ／店舗面積：25,410 m<sup>2</sup>
- ／中心商店街から約 2 km

〔参考：市外〕・イオン下田ショッピングセンター〔平成7年4月開店〕

- ／核テナント：ジャスコ
- ／店舗面積：40,500 m<sup>2</sup>
- ／駐車台数：4,000台
- ／交通アクセス：八戸市 16 km(20分)、三沢市 12 km(15分)、十和田市 16 km(30分)

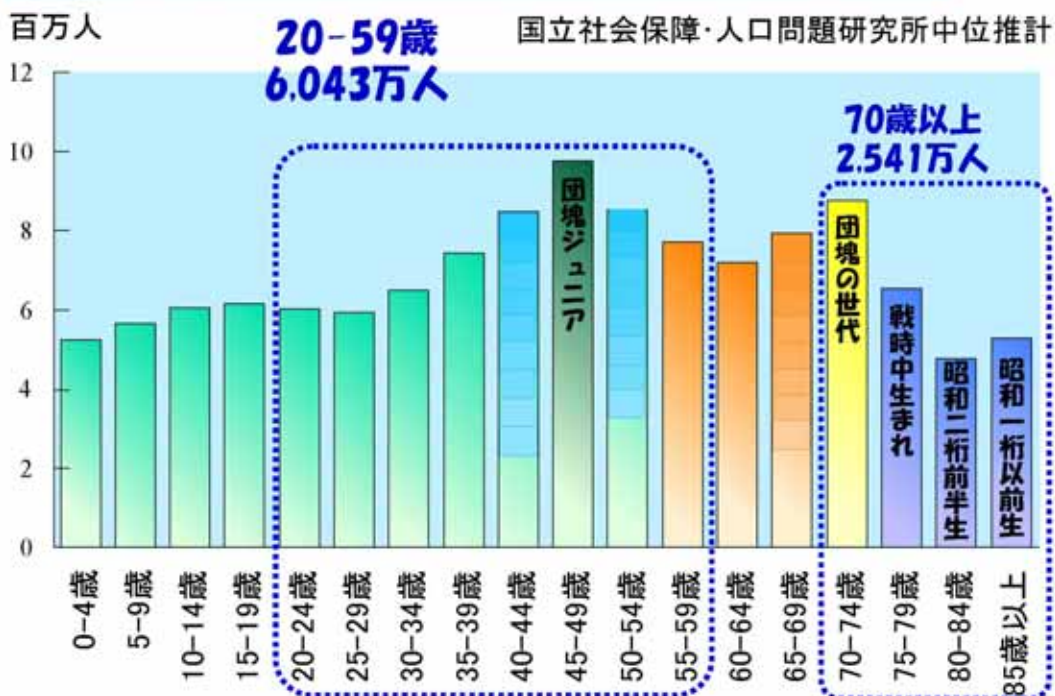
# 今の日本人の年齢

何歳の人口が多いのか：2005 (H17) = 今現在



# 15年後の日本人の年齢

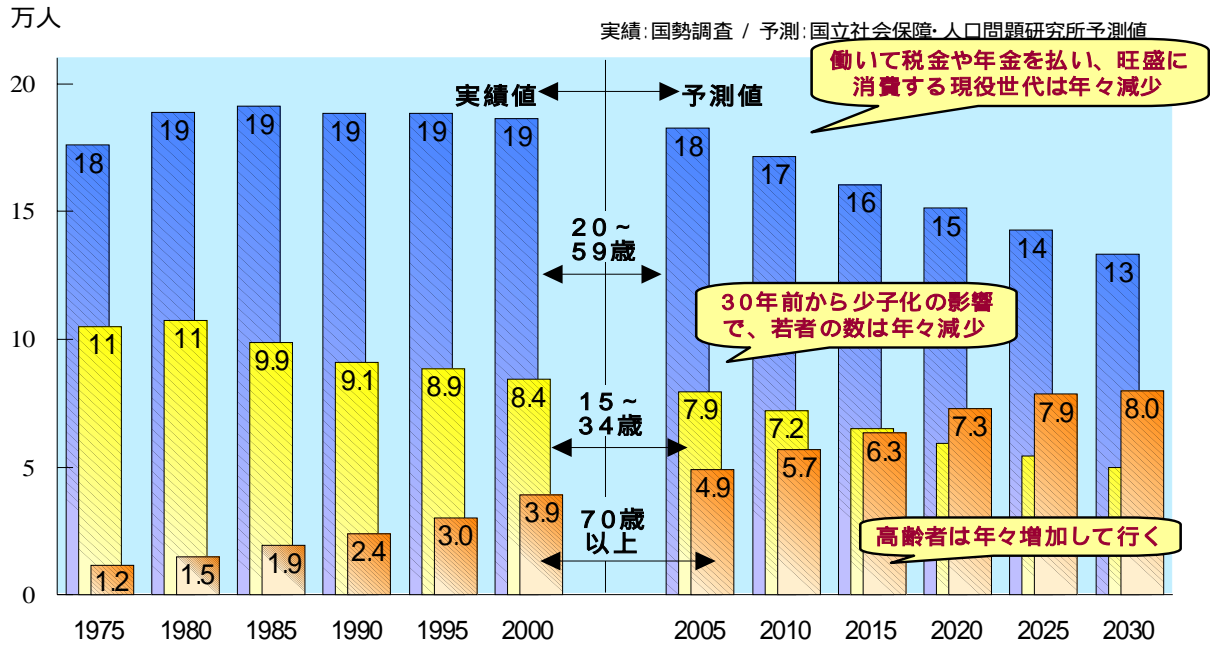
何歳の人口が多くなるのか：2020 (H32) = 15年後



# 高齢者が増え現役は減る八戸

八戸都市圏：八戸+百石+下田+五戸+名川+南部+階上+福地+種市（2005.10.1現在）

## 八戸都市圏の年齢階層別人口 1975-2030

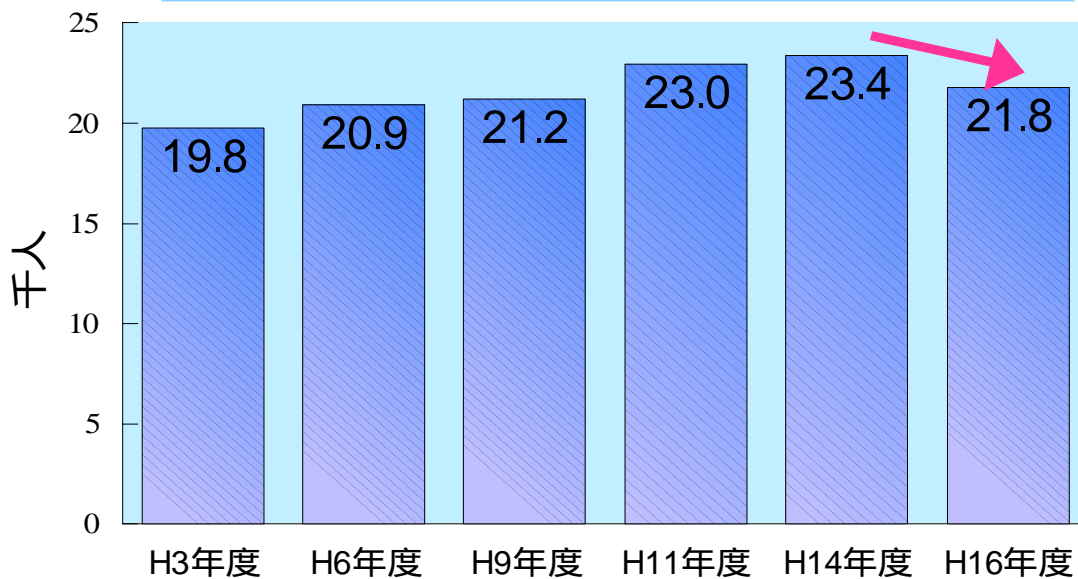


# 小売商業従業者数の推移

八戸都市圏：八戸+百石+下田+五戸+名川+南部+階上+福地+種市（2005.10.1現在）

## 八戸都市圏の小売商業の動向 従業者数

大型店から中小零細店までの全合計



藻谷委員提供資料

# 八戸市商業アドバイザー会議

## 関 連 資 料

## 八戸市商業アドバイザー会議設置要綱

### (設置)

第1条 八戸市の商業を取り巻く経済・社会情勢の変化を踏まえ、現状と課題を明確にし、今後目指すべき八戸市の商業のあり方とその実現に向けた振興策を検討することを目的として八戸市商業アドバイザー会議(以下「会議」という。)を設置する。

### (組織)

第2条 会議は、委員9人以内をもって組織する。

- 2 委員は、有識者の中から市長が委嘱する。
- 3 委員の任期は、委嘱の日から平成19年3月31日までとする。

### (座長)

第3条 会議に座長、副座長を置く。

- 2 座長、副座長は委員のうちから市長が指名する。
- 3 座長は、会務を総理し、会議の議長となる。
- 4 副座長は、座長を補佐し、座長に事故があるときは、又は座長が欠けたときその職務を代理する。

### (会議)

第4条 会議は、座長が招集する。

- 2 会議は書面又は電子メール等により開催することができる。

### (庶務)

第5条 会議の庶務は、商工労政課において処理する。

### (補則)

第6条 この要綱に定めるもののほか、諮問会議の運営に関し必要な事項は、座長が定める。

### 附 則

この要綱は、平成18年6月27日から実施する。

## 八戸市商業アドバイザー会議 委員名簿

(五十音順)

石川宏之	[八戸工業大学講師]
岩船彰	[青森中央学院大学教授]
河村忠夫	[八戸商工会議所商業担当副会頭]
北原啓司	[座長：弘前大学教育学部教授]
丹羽浩正	[副座長：八戸大学ビジネス学部教授]
橋本都	[青森県立八戸南高等学校校長]
原田英生	[流通経済大学経済学部教授]
松本大地	[丹青社 営業開発室 SCマーケティング研究所所長]
藻谷浩介	[日本政策投資銀行地域企画部調査役]

## 八戸市商業アドバイザー会議 検討経過

平成18年7月10日(月) 第1回会議(兼委嘱状交付式)

- ・今後のスケジュール、会議の進め方について
- ・八戸市の概要、商業の現状について  
市の概況、商店街振興策、都市計画マスタープラン等について市産業振興部、都市開発部より説明を受け、現状と課題について意見交換を行った。

平成18年8月28日(月) 第2回会議

- ・まちづくり三法の制度見直しについて  
中心市街地活性化法の改正等を踏まえ、原田委員、藻谷委員よりミニプレゼンの後、まちづくりと商業について意見交換を行った。

平成18年10月6日(金) 第3回会議

- ・検討結果報告書の素案について  
素案の作成に向け、意見交換を行った。

平成18年11月9日(木) 第4回会議

- ・検討結果報告書の素案について  
素案の作成に向け、意見交換を行った。

平成18年11月28日(火) 公聴会(第5回会議)

- ・公聴会開催(一般市民約80名出席)  
検討結果報告書の素案について、市民の意見聴取を行った後、意見交換を行った。

平成18年12月22日(金) 第6回会議

- ・検討結果報告書案について  
公聴会の意見等を踏まえ、検討結果報告書の作成に向け、会議としての意見の集約を行った。