

3. 中心市街地の活性化の目標

[1] 中心市街地活性化の目標

本市の中心市街地は、新幹線八戸駅開業時において、この好機を活かすべく「みろく横丁」が新設されるなど、市民力をもって一時期中心市街地の活力を取り戻した。しかし、大型店等の撤退・閉店が相次ぎ、日中の中心市街地の衰退傾向を食い止めることはできない現状にある。

新幹線新青森駅開業を平成 22 年度に控え、「あの時の市民力をもう一度」の熱い思いで、市民と行政が協働で中心市街地の活性化についてともに考え、行動しなければならない時期にきている。

本基本計画に掲げる基本方針に基づき、今後 5 年間の中での中心市街地活性化の着実な推進を図るため、以下の目標を設定し、官民一体となった取り組みを展開するものである。

また、このことは青森県南、岩手県北の商圏人口 67 万人を有する当市の責務であるとする。

< 中心市街地活性化の基本方針 >

【活性化の基本方針】

- はちのへの文化交流のメッカをつくる
- まちなかの見どころ・もてなしを充実する
- 魅力ある店々が連なる
回遊空間を創出する
- まちなかに来やすくする
- 暮らしやすい住まい環境を整える

< 中心市街地活性化の目標 >

**目標
来街者を増やす**

**目標
定住を促進する**

**地元独自の目標
商店街の活力を回復する**

目標 来街者を増やす

- ・中心市街地の拠点となる(仮称)八戸市中心市街地地域観光交流施設の整備を行うことで、市内外から多くの人々が集まり、多文化交流による賑わいが創出される。
- ・また、城下町としてのなごりを残す小路や横丁を活かし、商店街と連動させ回遊性の向上を図ることで、買物や散策を一層楽しめるまちの魅力を創りあげる。
- ・八戸の特徴である「横丁と朝市」の PR により、宿泊型・滞在型の観光客やビジネス客を増やす取り組みを行う。
- ・また、東北新幹線の発着駅である JR 八戸駅と中心市街地との間のバスのアクセ

ス環境の向上や、中心市街地の最寄駅であるJR本八戸駅と中心街区を結ぶ駅通りの歩行空間改善に取り組み来街しやすい環境を整える。

- ・このように市民、観光客、ビジネス来訪者など、多種多様な人々の来街を促すとともに、買物をはじめ、多文化交流、散策、飲食など、多彩なニーズに応えることにより、来街者の増加による中心市街地の活性化を目指す。

目標 定住を促進する

- ・中心市街地で居住人口の減少が進む反面、マンション建設が増えつつあるなど、まちなか居住への潜在的な需要はあるものと考えられることから、中心市街地内での良質な住宅の供給や、住宅取得に対する支援を行う。
- ・また、子育て支援や介護予防、健康相談などの福祉サービスを充実するとともに、中心市街地で快適な緑空間を提供している三八城公園の整備により居住環境を向上し、地域コミュニティの主役となる居住者の定住の促進による中心市街地の活性化を目指す。

地元独自の目標 商店街の活力を回復する

- ・来街者を増やすとともに、魅力的な商業空間を創出し商業の活性化を図ることが中心市街地にとって重要である。
- ・当市商店街には比較的低層の店舗が多く、1階路面店の空き店舗の存在は商業空間の連続性に与える影響が大きいため、空き店舗解消のための取り組みとして、起業家支援や新規出店者に対する支援等を強化する。
- ・また、パティオ（広場）・パサージュ（小径）の整備による回遊性の向上、テナントミックスや空きビルの再整備による魅力的な商業空間の創出が不可欠である。
- ・さらに、町名の由来となっている市日を活かした商店街毎のイベントや、にぎわいストリートフェスティバル等のイベントを通じて、各商店街の連携の強化を図るとともに、個性的な個店の集まりとしての商店街の魅力を広く訴求し、中心市街地の活性化を目指す。

[2] 計画期間

基本計画の計画期間は、各活性化施策の着手時期や実施効果が発現する期間を考慮して、平成24年度末（平成25年3月）までの4年9ヶ月間とする。

[3] 目標指標の設定

中心市街地活性化の目標の達成状況を把握するために、「来街者を増やす」、「定住を促進する」、の目標毎に指標を設定する。また、地元独自の目標である「商店街の活力を回復する」についても、参考指標を設定する。

1) 「目標 来街者を増やす」の指標の考え方

- ・「来街者を増やす」目標の達成状況を把握する指標として、**歩行者通行量(休日)**を**数値目標**として設定する。
- ・歩行者通行量は中心市街地への来街者を定量的に測定することが可能であることに加え、八戸商工会議所が実施する歩行者通行量調査により定期的なフォローアップが可能であり、市民にも理解されやすく、指標として適切であると考ええる。
- ・また、当市では、横丁や朝市などを活かした観光施策に重点を置いており、「来街者を増やす」要素となることから、**宿泊客数**を**参考指標**として設定する。

2) 「目標 定住を促進する」の指標の考え方

- ・「定住を促進する」目標の達成状況を把握する指標として、**居住人口**を**数値目標**として設定する。
- ・居住人口は、中心市街地の人口の状況を定量的に測定することが可能であることに加え、住民基本台帳により定期的なフォローアップが可能であり、市民にも理解されやすく、指標として適切であると考ええる。

3) 「地元独自の目標 商店街の活力を回復する」の参考指標の考え方

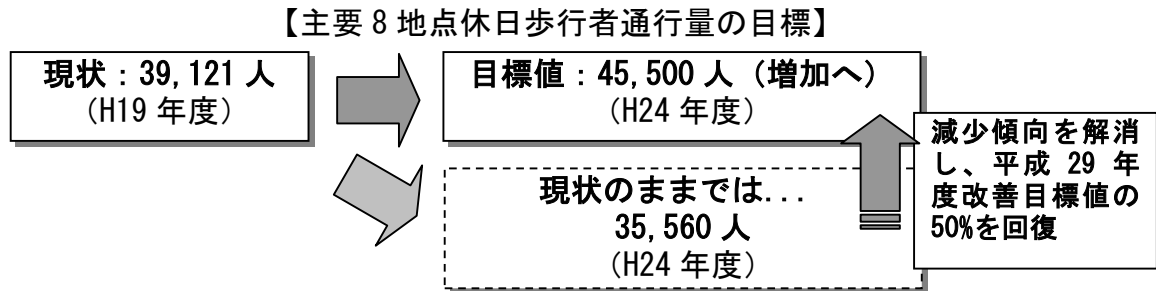
- ・「商店街の活力を回復する」の達成状況を把握するため、**空き店舗及び空き地数**を**参考指標**として設定する。
- ・また、商店街の活力の回復を販売活動の面から捕捉するために、**小売業年間販売額**も**参考指標**として設定する。

[4] 数値目標の設定

1) 「目標Ⅰ 来街者を増やす」の指標 **歩行者通行量（休日）** について

①考え方

メインストリートである表通りの主要8地点の休日（日曜日）の歩行者通行量について、減少傾向を解消し、平成24年度までに平成29年度までの改善目標値（平成19年度と平成29年度との差）の50%を回復させることを目指す。



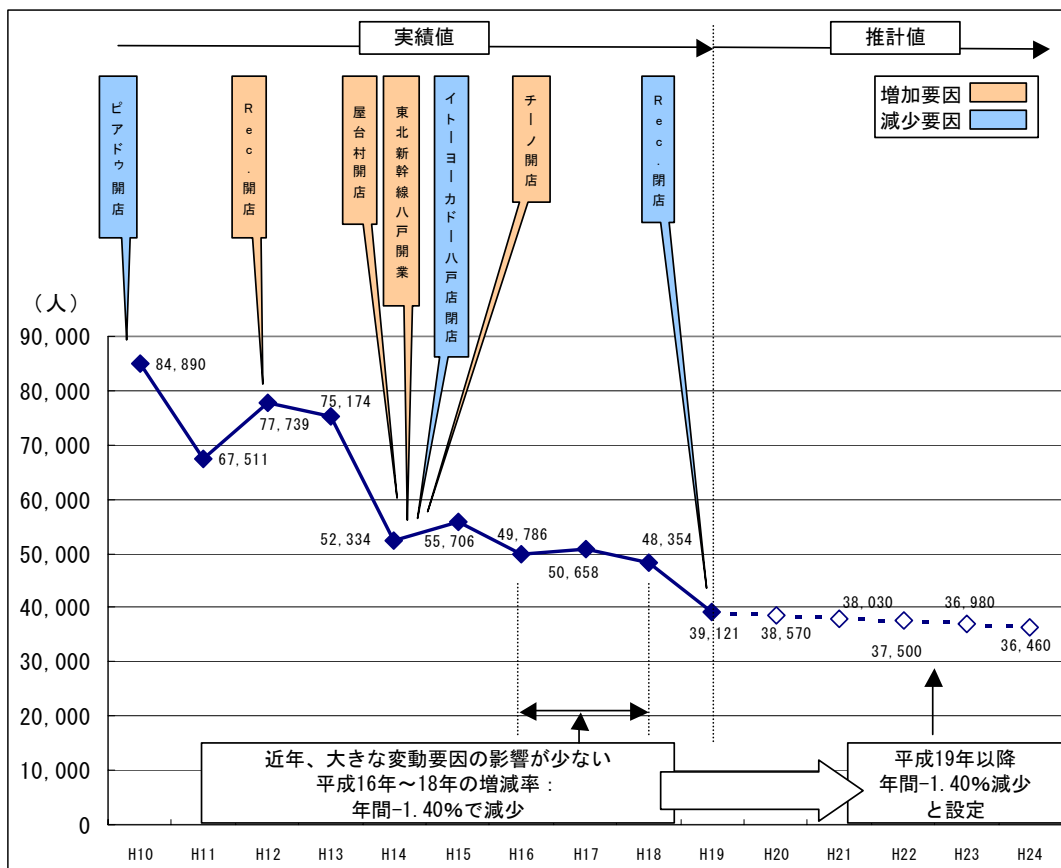
- ・平成15年は、長年中心市街地の核テナントとして多くの市民に利用されてきた三日町の「イトーヨーカドー八戸店」が撤退するなど、目に見える形で中心市街地の衰退が始まった年である。
- ・その一方で、平成14年12月の東北新幹線八戸駅開業に合わせ、八戸の祭りや独自の地域資源を活かした観光による交流人口の増加を目指す取り組みがなされている。昭和の情緒があふれる屋台を連ねて、八戸の美味しい食べ物などを提供している「みろく横丁」は、中心市街地を訪れる観光客やビジネス客に大変好評を博しており、こうした取り組みの成功例の一つである。また、閉店したイトーヨーカドー八戸店の建物には、平成15年9月に市民出資で開業した映画館を擁する商業ビル「チーノ（八戸スカイビル）」が開店している。
- ・これらの取り組みによって歩行者通行量の大幅な減少を食い止めたものの、平成19年には三日町の核的商業施設の一つである「Rec.（レック）」が閉店し一段と落ち込むなど、依然として減少傾向に歯止めが掛からない状態が続いている。このままでは平成24年度までに歩行者通行量はさらに3,560人減少し、35,560人になると予測される。
- ・そこで、歩行者通行量を回復させるため、（仮称）八戸市中心市街地地域観光交流施設の整備、テナントミックス店舗およびパサージュ（小径）の整備などにより、来街者の増加と交流人口の拡大に取り組む。

② 5年後の歩行者通行量の見通し

イ. 現状趨勢によるマイナス効果

- 歩行者通行量の推移は一樣ではなく、局所的な増加・減少がみられるものの、傾向としては、郊外での大型SCの開店、核的商業施設の閉店等の影響により、年々減少の傾向にある。
- 平成16～18年にかけては、大きな変動要因となる事柄は起こっておらず、現在の中心市街地における平時の推移として捉えられる。
- そこで、現状のマイナス趨勢を、平成16～18年の減少率と同等と想定し、平成19年以降、当該期間の平均減少率は年間▲1.40%で減少し、目標年次平成24年までに2,660人減少するものと見込む。

■主要8地点の現状趨勢による歩行者通行量の推計値



歩行者通行量の増減率について

	H16～H17	H17～H18	平均
増減率	1.75%	-4.55%	-1.40%

H19	H24
実績値	推計値
39,121	36,460

減少分 ▲ 2,660 人

イ. 現状趨勢によるマイナス効果

歩行者通行量▲2,660人減

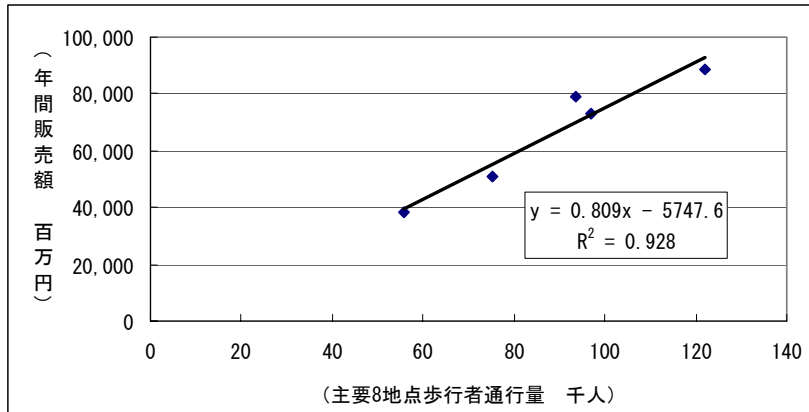
ロ. 沼館地区新規開発に伴うマイナス効果

- ・沼館地区新規開発により、店舗面積 12,195 m²の郊外店が平成 20 年秋にオープン予定であり、この影響によって歩行者通行量がさらに 900 人減少すると見込む。

* 中心市街地の小売業年間販売額は、沼館地区新規開発の影響を受け、2.3%減少すると推計している。(P34 参照)

* 中心市街地商業の小売業年間販売額の推移と歩行者通行量は概ね比例関係にあることから(下図参照)、販売額の減少分 2.3% (100-97.7%) に応じて、歩行者通行量を 2.3%減少するものとし、歩行者通行量の減少分を 900 人 (39,121 人 (平成 19 年度・日曜日・主要 8 地点) × 2.3%) と見込む。

中心市街地の年間販売額と歩行者通行量 (主要 8 地点・日曜日)



資料：商業統計調査、歩行者通行量調査 (八戸商工会議所)
平成 3、6、9、14、16 年のデータ

ロ. 沼館地区新規開発に伴うマイナス効果 歩行者通行量▲900 人減

ハ. (仮称) 八戸市中心市街地地域観光交流施設整備の効果

- ・ (仮称) 八戸市中心市街地地域観光交流施設は、市民自らの手によって八戸に存在する人、物、食、情報を活かし、中心市街地を拠点に市内のみならず広範囲へ向けた企画を発信する文化交流の場である。また、祭り体験や観光情報を提供する施設であり、観光利用もあわせ年間利用者 65 万人を目指し、平成 21 年度末の開館に向け整備が進められている。これによる休日の歩行者通行量を以下の通り想定する。

<新規来街者 休日>

○2,083 人 (算出の考え方は以下を参照)

- ・ (仮称) 八戸市中心市街地地域観光交流施設の年間入館者数を 65 万人と推計し、当施設の 1 休日当たりの利用者を 2,083 人と見込む。なお、休日の利用者は平日の 1.25 倍とした。

$$2,083 \text{ 人} = 65 \text{ 万人} / 52 \text{ 週} \times 1.25 / \left((1+1+1+1+1) + (1.25+1.25) \right)$$

- ・ また、現状で文化交流施設等の利用者が核的商業施設にも立ち寄る状況があり、核的商業施設利用者と当施設利用者の 5 割が重複すると見込む。
- ・ これらを考慮して、当施設の新規来街者の純増分を 1,042 人と見込む。

$$1,042 \text{ 人} = \text{利用者数 } 2,083 \text{ 人} \times (1 - \text{重複分 } 5 \text{ 割})$$

* 歩行者通行量の日曜・月曜 (主要 8 地点合計) の比 :

日曜 48,354 人 : 月曜 38,757 人 \approx 1.25 : 1 (平成 18 年歩行者通行量調査) より、土日は平日の 1.25 倍とした。

* ハ. 核的商業施設利用の来街者との重複 :

中心市街地来街者アンケート調査 (平成 19 年 10 月 7 日実施) において、文化交流施設やスポーツレクリエーション施設利用者のうち、核的商業施設を利用する者の割合が 53.6% であることから、重複する割合を 5 割とした。

<歩行者通行量増加分 休日>

○5,210 人 = 新規来街者 1,042 人 \times 通過回数 5 回

- ・ 新規来街者に、主要 8 地点を通過する回数をかけて、歩行者通行量を求める。

* 通過回数 : 中心市街地来街者アンケート調査 (平成 19 年 10 月 7 日実施) では、来街者は主要 8 地点のいずれかを平均して計 4.7 回通過していることから、5 回と設定した。

ハ. (仮称) 八戸市中心市街地地域観光交流施設整備の効果

歩行者通行量 5,210 人増

ニ. こみちづくり事業の効果

- ・また、こみちづくり事業は、八戸固有の小路や横丁等を活かして歩行動線と一体となった回遊性の高い商業空間を整備する事業であり、テナントミックス・リーシングにより小路に面して魅力的な店舗を配置することで集客力をアップさせ、新たな来街者の獲得を目指すものである。
- ・この事業により新たに整備される店舗面積をもとに、休日の歩行者通行量を以下の通り想定する。

<新規来街者 休日>

- 1,800人（算出の考え方は以下を参照）
- ・各施設の新規来街者数の想定は下表の通りとなる。

■こみちづくり事業による新規来街者

事業名	店舗面積 (㎡)	日来街者数 原単位(人/㎡)	新規来街者 (人)
こみちづくり事業	1,000	1.8	1,800

- * 日来街者数原単位：平成19年のRec.閉店により、平成19年の歩行者通行量は平成18年から9,233人減少した。現状のマイナス趨勢が年間▲1.4%であることから、677人(48,354人×1.4%)を引いた8,556人がRec.への来街者数と推定できる。Rec.の店舗面積が4,818㎡であったことから、8,556人÷4,818㎡=1.8人/㎡
- * 新規来街者：日来街者数原単位×店舗面積

- ・上記の数値から、これら事業の新規来街者を1,800人と見込む。

<歩行者通行量増加分 休日>

○1,800人

ニ. こみちづくり事業の効果 歩行者通行量1,800人増

ホ. 文化交流施設・スポーツレクリエーション施設の総合的効果

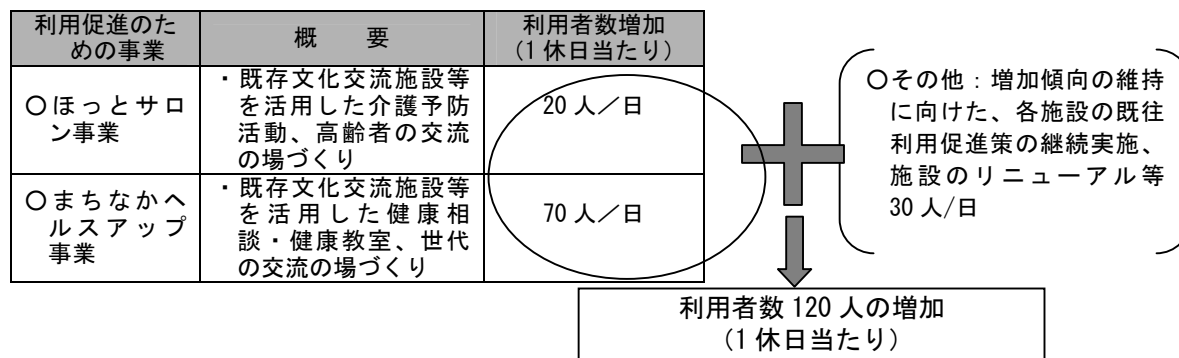
- ・市立図書館や八戸市公会堂などの中心市街地内の文化交流施設、また、スポーツレクリエーションの場である長根運動公園について、年間利用者数は増加傾向にあり、合計で約130万人(H18年)の利用者がある。
- ・これら施設の利便性改善や利用促進にかかわる施策により、利用者の増加を持続させ、その増加分を新規来街者として見込み、これによる休日の歩行者通行量を以下の通り想定する。

*利用者数の合計 約130万人：市立図書館/中央児童会館/南部会館/八戸市公会堂/八戸市公民館/長者公民館/八戸市美術館/更上閣/長根運動公園の利用者。

＜新規来街者 休日＞

○120 人（算出の考え方は以下を参照）

- 各施設で実施している既往の利用促進策に引き続き取り組むとともに、老朽化の進む施設の建て替え・改善をはじめ、高齢者や多世代の交流のきっかけとなる健康・福祉施策により、目標年次平成 24 年度までに、120 人の利用者数の増加を目指す。



*ほっとサロン事業：1 回当たり 10～30 人の参加を想定、中間的な値として 20 人/日を用いた

*まちなかヘルスアップ事業：1 回当たり 30～100 人の参加を想定、中間的な値として 70 人/日を用いた

*その他には、中央児童館改築工事事業 [老朽施設の建て替え] 市立図書館環境整備事業 [老朽化した設備等のリニューアル] を含む

＜歩行者通行量増加分 休日＞

- 新規来街者に、調査地点を通過する回数をかけて、歩行者通行量を求める。

○600 人 = 120 人 × 5 回

*通過回数 5 回：中心市街地来街者アンケート調査（平成 19 年 10 月 7 日実施）では、来街者は主要 8 地点のいずれかを平均して計 4.7 回通過していることから、5 回と設定した。

ホ. 文化交流施設・スポーツレクリエーション施設の総合的効果 歩行者通行量 600 人増

へ. 定住促進による効果

- 定住促進に向けた事業により、今後 5 年間で 490 人の定住を見込み（指標 居住人口について 参照）、これによる休日の歩行者通行量を以下の通り想定する。

＜新規来街者 休日＞

○180 人（算出の考え方は以下を参照）

- 居住人口増加分 490 人のうち、休日に来街する居住者の割合を 36% として、180 人（ $490 \times 36\% \div 180$ 人）を新規来街者として見込む。

*指標 居住人口 において、借上市営住宅整備事業及び中心市街地まちなか住宅取得支援事業による効果 250 人、分譲マンション新築事業による効果 240 人、計 490 人の増加を見込む。

*日曜に来街する居住者の割合を 36%：八戸地域生活交通計画策定事業報告書（平成 17 年 3 月）によれば、市内各地域の市民を対象に行ったアンケート調査において、来街頻度に関する中心市街地居住者の回答から、1 週間のうち日曜日に来街する可能性がある回答者の割合を求めると 36.2% であることから、当該値を設定した。

＜歩行者通行量増加分 休日＞

○900人＝180人×5回

- ・新規来街者に、調査地点を通過する回数をかけて、歩行者通行量を求める。

*通過回数 5回：中心市街地来街者アンケート調査（平成19年10月7日実施）では、来街者は主要8地点のいずれかを平均して計4.7回通過していることから、5回と設定した。

へ. 定住促進による効果 歩行者通行量 900人増

ト. 市日はちのへ楽市楽座事業等のイベント充実による効果

- ・中心市街地では、「八戸三社大祭」「八戸えんぶり」など本市を代表する祭りのほか、中心市街地をにぎわいの場、ハレの場として市民に再認識してもらい、参加することで楽しんでもらうイベントに取り組んできている。
- ・「まちなかをステージに」を合言葉に、中心市街地を歩行者天国として市民に開放する「にぎわいストリートフェスティバル」は、平成15年より開催し、市民参加型のイベントとして、市民に定着してきている。また、「横丁飲み倒れラリー」や「ナイトオリエンテーリング」など、本市中心市街地の特徴である飲食店の集積を活かしたイベントにも取り組んできている。
- ・さらに、これまで六日町、十八日町などで実施してきた市日について、中心市街地には、市日を由来とする街区が他にも多数あることから、これらの街区にも市日を復活させ、共同売り出し等各種イベントを通年で実施する「市日はちのへ楽市楽座事業」とともに、「長者まつりんぐ広場運営事業」による朝市や夕暮れ市などのイベントを開催することにより、定常的な来街者の増加を目指す。

＜新規来街者 休日＞

○300人（算出の考え方は以下を参照）

- ・「にぎわいストリートフェスティバル」の開催などとともに、「市日はちのへ楽市楽座事業」および「長者まつりんぐ広場運営事業」での定期的なイベント実施により、市民にとって「まちなかに行けば何かやっている」という状況を作り出すことで、新規来街者を300人見込む。

*新規来街者を300人：既往の各商店街の単位でのイベント、1回当たりの入込み数の実績が100～400人程度であることから、300人とした。

＜歩行者通行量増加分 休日＞

○1,500人＝300人×5回

- ・新規来街者に、調査地点を通過する回数をかけて、歩行者通行量を求める。

*通過回数 5回：中心市街地来街者アンケート調査（平成19年10月7日実施）では、来街者は主要8地点のいずれかを平均して計4.7回通過していることから、5回と設定した。

ト. 市日はちのへ楽市楽座事業等のイベント充実による効果 歩行者通行量 1,500人増

～5年後の歩行者通行量～

- ・これまでの数値を加算する。

H19年 39,121人

＋イ. 現状趨勢によるマイナス効果	▲ 2,660人減
＋ロ. 沼館地区新規開発に伴うマイナス効果	▲ 900人減
＋ハ. (仮称) 八戸市中心市街地地域観光交流施設整備の効果	<u>5,210人増</u>
＋ニ. こみちづくり事業の効果	<u>1,800人増</u>
＋ホ. 文化交流施設・スポーツレクリエーション施設の総合的効果	<u>600人増</u>
＋ヘ. 定住促進による効果	<u>900人増</u>
＋ト. 市日はちのへ楽市楽座事業等の イベント充実による効果	<u>1,500人増</u>

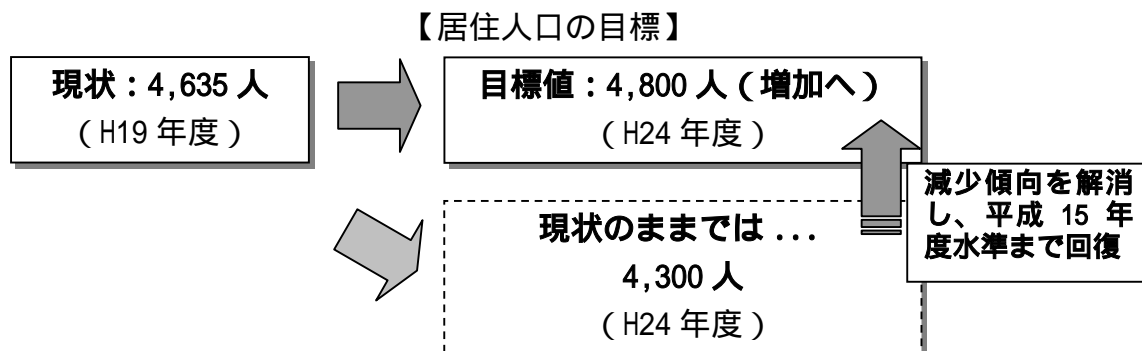
≒目標値：45,500人（増加へ）

③フォローアップの考え方

- ・歩行者通行量については、八戸商工会議所が毎年10月に実施している歩行者通行量調査のデータに基づいて、数値目標の達成状況をフォローアップする。また、歩行者通行量は天候等の影響を受けやすいことから、安定的なデータを把握できるよう、状況に応じて複数回調査を実施する。
- ・この結果に基づき各事業の効果を検証し、必要に応じて目標達成に向けた適切な措置を講ずるものとする。

2)「目標 定住を促進する」の指標 **居住人口** について 考え方

まちなかへの定住を促進して居住人口の減少傾向に歯止めをかけ、平成 15 年当時の水準まで回復させることを目指す。

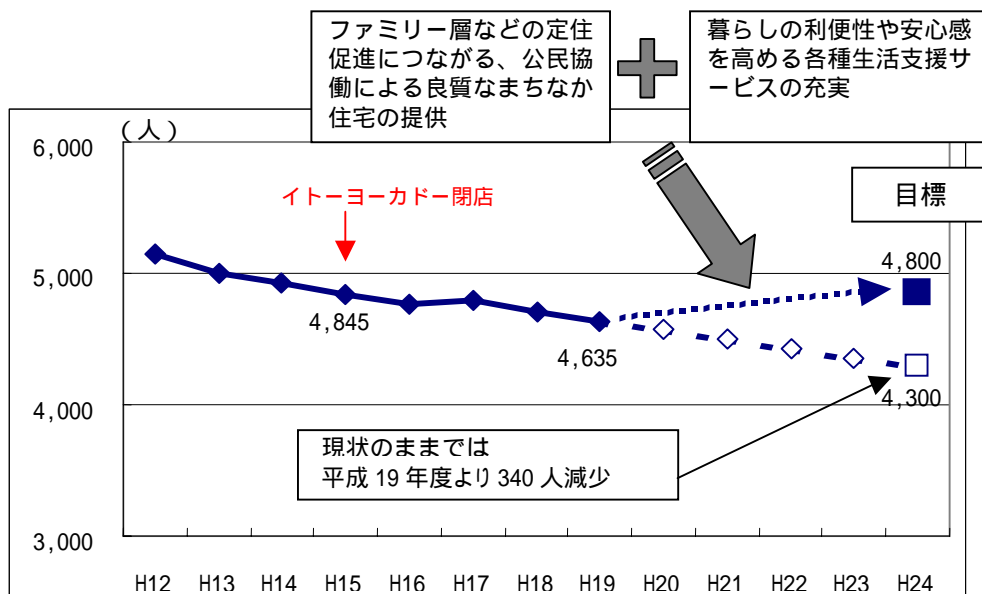


- ・ 中心市街地では、少子高齢化の進行とともに居住人口の減少が進んでおり、このままでは計画目標年次の平成 24 年度までに、さらに 340 人減少することが予測される。
- ・ そこで、中心市街地内のコミュニティを維持し、にぎわい創出の基礎となる居住者数を回復させるため、公民協働のもとで良質な住宅供給を図るとともに、中心市街地で生活することの利便性や安心感を高める各種生活支援サービスの充実を通じて定住を促進する。

目標設定の考え方

- ・ 中心市街地の状況が大きく変化した平成 15 年当時の水準まで居住人口を回復させる。また、この目標数値を達成する施策を実施していくことによって、まちなか居住の流れをつくとともに、にぎわい創出とコミュニティの維持を図る。

* 中心市街地の状況の変化：平成 15 年 2 月、十三日町のイトーヨーカドー八戸店（八戸スカイビル）の閉店により、集客の核を一つ失うこととなった。生鮮食料品や生活衣料品などの生活に必要な商品やサービスを提供していた同店舗が閉店したことは、周辺住民の生活を支える店がなくなったことを意味し、大きな影響を与えた。



* 住民基本台帳による居住人口（各年 9 月 30 日）

* 中心市街地領域に含まれる町丁目を集計

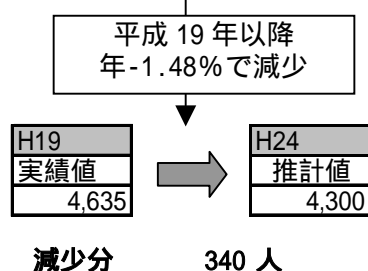
5年後の居住人口の見通し

イ．現状趨勢によるマイナス効果

- ・平成 12 年から平成 19 年まで、居住人口は平均して年間 1.48%の減少率で推移しており、このままの状況では、平成 19 年から目標年次の平成 24 年度までに、さらに 340 人が減少することになる。

居住人口の推計値

	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
居住人口(人)	5,146	5,002	4,921	4,845	4,769	4,788	4,713	4,635
増減率	-	-2.80%	-1.62%	-1.54%	-1.57%	0.40%	-1.57%	-1.65%
	平均				-1.48%			



イ．現状趨勢によるマイナス効果 340 人減少

ロ．借上市営住宅整備事業・中心市街地まちなか住宅取得支援事業による効果

- ・居住人口の減少傾向にストップをかけるため、民間活力を活かした公的賃貸住宅として借上市営住宅の整備を行うとともに、中心市街地での新規住宅取得を資金面から支援する中心市街地まちなか住宅取得支援事業を実施し、計 110 戸を供給目標とする。

まちなか居住促進施策の実施計画（平成 20～24 年度実施）

施策	計画戸数
借上市営住宅整備事業	50 戸
中心市街地まちなか住宅取得支援事業	60 戸
合計	110 戸

- ・中心市街地まちなか住宅取得支援事業のうち、分譲マンション新築事業による効果との重複を 20 戸と推計する。
- ・入居者の平均世帯人員数を 2.8 人/世帯とし、当事業による人口増加分を 250 人（（110-20）戸×2.8 人/世帯）と見込む。

* 入居者の平均世帯人員数 2.8 人/世帯：ターゲットとなるファミリー層として核家族世帯の人員数は 2.87 人/世帯（国勢調査・平成 17 年）、また、市営住宅入居世帯で 2.66 人/世帯。これらの平均値として、2.8 人とした。

ロ．借り上げ市営住宅整備事業及び 中心市街地まちなか住宅取得支援事業による効果 250 人

ハ．分譲マンション新築事業による効果

- ・ロ．に掲げる二つの事業のほか、民間事業によるファミリー向け住宅建設の動きがあり、計画期間中に 86 戸の供給を見込む。
- ・入居者の平均世帯人員数を、2.8 人/世帯とし、民間事業による人口増加分を 240 人（86 戸×2.8 人/世帯）と見込む。

* 入居者の平均世帯人員数 2.8 人/世帯：ファミリー層をターゲットとした住宅供給として、ロ．と同じく 2.8 人とした。

ハ．分譲マンション新築事業による効果 240 人

ニ．各種生活支援サービスの充実などの総合的效果

- ・健康・福祉、子育てなどの生活支援サービスを展開することによって中心市街地に居住することへの安心感や利便性を生み出す。また、住みやすい環境づくりを推進し、上記事業により供給される住宅への入居を促進する。

主な導入施策

ほっとサロン事業：介護予防活動、高齢者の交流の場づくり
まちなかヘルスアップ事業：健康相談・健康教室、世代の交流の場づくり
まちなか保育園運営事業：子育て支援環境の充実

ニ．各種生活支援サービスの充実などの総合的效果 15 人

～ 5 年後の居住人口～

- ・これまでの数値を加算する。

H19 年 4,635 人

+イ．現状趨勢によるマイナス効果	: <u>340 人減少</u>
+ロ．借上市営住宅整備事業及び 中心市街地まちなか住宅取得支援事業による効果	: <u>250 人増加</u>
+ハ．分譲マンション新築事業による効果	: <u>240 人増加</u>
+ニ．各種生活支援サービスの 充実などの総合的效果	: <u>15 人増加</u>

= 目標値：4,800 人（増加へ）

フォローアップの考え方

- ・居住人口については、毎年 9 月末時点での住民基本台帳のデータに基づいて、数値目標の達成状況をフォローアップする。
- ・借上市営住宅整備事業等を活用して実際に供給した物件については、入居率や入居者属性、入居動機等について調査・分析を行い、事業効果を検証するとともに、必要に応じて目標達成に向けた適切な措置を講ずるものとする。

〈 地元独自の目標・参考指標 〉

1) 「目標 来街者を増やす」の参考指標 **宿泊客数** について

考え方

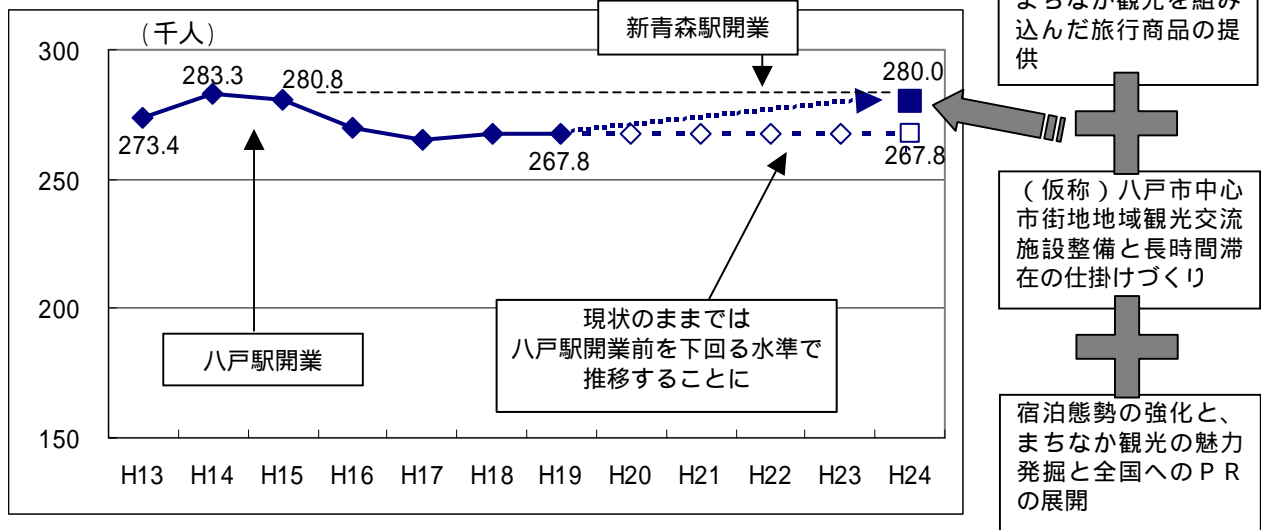
新幹線開業前の水準まで低下し、横ばいで推移している中心市街地の宿泊客数（八戸ホテル協議会加盟）について、開業当時の水準まで回復することを目標とする

【宿泊客数の目標】



- ・平成 14 年 12 月の東北新幹線八戸駅開業により、本市の観光入込数は増加しており、中心市街地においては八戸三社大祭に伴う観光入込数が増加している。
- ・その一方で、宿泊客数は、市全体では増加傾向にあるが、中心市街地においては八戸駅開業時の平成 14 年～15 年に一旦増加したものの、平成 16 年には開業前の平成 13 年実績を下回る水準まで減少し、その後は、横ばいで推移している。
- ・本市の人口は減少に転じており、将来的にも人口減少は避けられないことから、中心市街地における交流人口を増やすには、観光を軸とした交流人口の増加が不可欠である。
- ・通年の観光誘客の促進や、日帰り型観光から滞在型観光への転換が本市の課題であり、中心市街地においても、これらの課題に対応し、観光の経済効果を楽しむ活性化につなげる視点が必要である。
- ・そこで、平成 22 年に予定されている東北新幹線新青森駅開業を八戸駅第 2 次開業として位置付け、観光による中心市街地への宿泊客数の増加に取り組む。
- ・中心市街地での宿泊客の受け入れ態勢の強化をはじめ、中心市街地宿泊型の旅行商品の造成、新たな交流拠点として中心市街地に整備を進めている（仮称）八戸市中心市街地地域観光交流施設を軸としたまちなか観光の促進、中心市街地を基点とした公共交通のアクセス環境の改善により、中心市街地の宿泊客数を増加させ、平成 14 年～15 年の八戸駅開業当時の水準まで回復させることを目標とする。

目標値設定の考え方



- * H12～H18年データ：八戸ホテル協議会資料（H17，18は推計値含む）。H19年は横ばいの推移を勘案し、H18年と同値とした。
- * 平成22年の東北新幹線新青森駅開業の効果：平成14年の八戸駅開業前、東北新幹線の終着地であった盛岡市では、八戸駅開業を契機に横ばいで推移していた観光入込数が増加に転じた。盛岡市と同様、本市においては平成22年の新青森駅開業がさらなる観光誘客推進の機会となるよう、全市的に観光誘客に取り組んでいくものである。

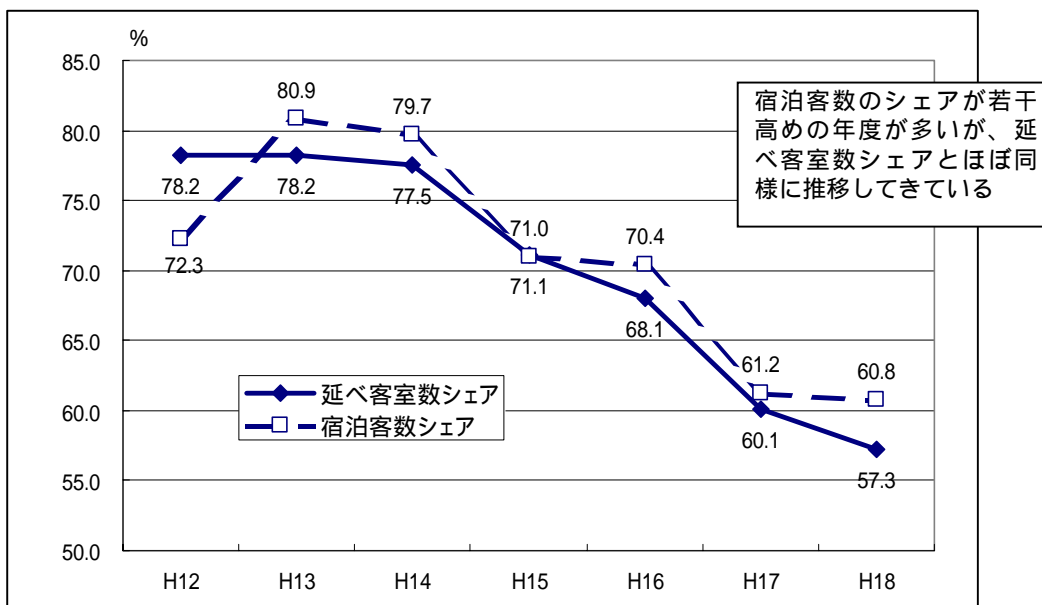
5年後の宿泊客数の見通し

イ．宿泊受け入れ態勢の強化による効果

- ・ 全市的に観光誘客推進を図る中、まちなかホテル建設事業により、中心市街地の宿泊受け入れ態勢を強化し宿泊許容限度を向上するとともに、宿泊しやすい環境を整えることで、中心市街地の宿泊客数の増加につなげる。
- ・ まちなかホテル建設事業により、中心市街地全体の延べ客室数（施設の客室数×営業日）を73千室増加させ、宿泊許容限度の向上を通じた宿泊客数の増加を5,500人と見込む。

- * まちなか観光の機会の増大：八戸市観光資源認知度調査報告書（平成18年3月）によると、八戸に旅行したことがない人では、「自然景観」や「飲食」を理由に、約14.8%が八戸に「是非行ってみたい」と回答している。また、八戸に行ったことがある人の再来訪意向として、21.8%が「是非訪れたい」と回答しており、「自然景観」や「飲食」をその理由にあげている。
- * 中心市街地の宿泊許容限度：全市で宿泊客数が増加する中で、中心市街地では新たなホテル建設がなく、宿泊客数は横ばいの状況にある。一方で、中心市街地以外ではホテル建設が進み、中心市街地の延べ客室数のシェアは宿泊客数のシェアとともに減少してきた経緯がある。
- * 中心市街地の延べ客室数（施設の客室数×営業日）は73千室増加：まちなかホテル建設事業では新設客室数を約200室計画している。これに営業日365日として求めた。（73千室＝200室×365日）
- * 宿泊客数の増加を5,500人：下図の通り、全市的に中心市街地の延べ客室数のシェアは、ほぼ宿泊客数のシェアとなっている。そのため、先の延べ客室数73千室増加により、そのシェアを回復し、これに応じた宿泊客数シェアを62%（中心市街地（416.9+73）千室/全市（728.2+73）千室）、宿泊客数にして273.3千人（全市宿泊客数440.8千人×62%）を見込む。現状の中心市街地の宿泊客数は267.8千人（平成19年度）であることから、宿泊客数の増加として5,500人を見込む（273.3千人-267.8千人）

中心市街地の延べ客室数シェアと宿泊客数シェアの推移



資料：八戸ホテル協議会資料（H17, 18 は推計値含む）

イ．宿泊態勢の強化による効果 宿泊客数 5,500 人増

ロ．中心市街地宿泊型の旅行商品（団体向け）造成による効果

- ・ はちのへ観光誘客推進事業では、小路・横丁めぐりや朝市・夕ぐれ市めぐり、飲食街を活かした食めぐりなど、中心市街地に宿泊することで楽しむことのできる観光ルートを組み込んだ、中心市街地宿泊型の新規旅行商品を提供していく。
- ・ また、中心市街地での食事クーポンを付けた旅行商品の提供についても検討していく。
- ・ これまでの実績から、団体向けについては、年間 400 人ずつ増加し、5 年後には年間 2,000 人の増加が見込まれる（事業者ヒアリングによる）ことから、目標年次平成 24 年度までに、2,000 人の宿泊客数の増加を見込む。

* 年間 400 人の増加：これまで、当事業は平成 14 年の八戸駅開業にあわせて実施した経緯があり、参加旅行者数は順調に増加し、平成 17 年から平成 18 年にかけて、団体向け旅行商品の参加者数 422 人が増加した実績を踏まえた見込み。まちなか観光を組みこんだ新規宿泊型旅行商品と、首都圏・全国への PR 活動の積極的展開により、現状増加分の維持を見込むものである。

ロ．中心市街地宿泊型旅行商品（団体向け）造成による効果 宿泊客数 2,000 人増

八. 中心市街地宿泊型の旅行商品（個人向け）造成による効果

- ・ 個人向けについて、民間事業者で、小路・横丁めぐりや朝市・夕ぐれ市めぐり、飲食街を生かした食めぐりなど、中心市街地に宿泊することで楽しむことのできる観光ルートを組み込んだ、中心市街地宿泊型の新規旅行商品を提供していく。
- ・ これまでの実績から、個人向けについても5年後の目標年次平成24年度までに、年間2,000人の宿泊客数の増加を見込む。

*年間2,000人の増加：旅行会社で平成19年秋冬に、横丁・朝市を観光ポイントとする中心市街地宿泊型の個人向け商品を募集したところ、10、11月の2か月で前年比約300人増加した。平成20年からは、新たに春夏についても同様の旅行商品を企画しており、さらに増加が見込まれるが、10、11月は比較的宿泊客数の多い時期であることから、3か月で300人増加するものとし、平成20年度は、300人/3ヶ月×12ヶ月=1,200人を見込む。これに、首都圏・全国へのPR活動の積極的展開により、平成21年度以降、毎年200人ずつの増加を維持し、平成24年度には、年間2,000人を見込む。

八. 中心市街地宿泊型旅行商品（個人向け）造成による効果 宿泊客数2,000人増

二.（仮称）八戸市中心市街地地域観光交流施設を軸としたまちなか観光促進の効果

- ・（仮称）八戸市中心市街地地域観光交流施設は、市内に点在する各観光スポットへの玄関口として、種差海岸、八食センター等とのネットワークの向上に寄与する、10万人規模の観光利用を見込む施設である。
- ・ 八戸屋台村みろく横丁など、多数存在する横丁、朝市をはじめ、歴史、文化のある中心市街地を散策しやすいよう、まちなか観光ボランティアガイドの育成、誘導サインやマップ等によるまちなか観光情報の提供など、施設に訪れた観光客をもてなす環境を整える。
- ・ あわせて、「ナイトオリエンテーリング」や「横丁飲み倒れラリー」など県内有数の飲食店の集積を活かしたイベント、三日町、六日町など町名の由来となっている市日を復活した「市日はちのへ楽市楽座事業」や「長者まつりんぐ広場運営事業」での夕暮れ市の開催など、滞在時間の延長、さらには宿泊を意識したイベントの拡充を図る。
- ・ これらの取り組みを下支えする施策として、せんべい汁や八戸ラーメン、新鮮な海の幸など八戸の食の提供や、八戸前沖サバ等を活用した新商品の開発をはじめ、広報宣伝事業を通じて、首都圏はじめ全国へと、その魅力について積極的に情報提供し、各種メディアにとりあげられることで、まちなか観光の機会の増大を目指す。
- ・ 以上を通じて、（仮称）八戸市中心市街地地域観光交流施設の観光客を中心市街地での宿泊に結びつけ、宿泊客数の増加を1,800人と見込む。

*1,800人の増加：既往の各商店街の単位でのイベント（夜型イベントを含む）、1回当たりの入込数の実績が100～400人程度であり、月1回のペースで夜型もしくは朝型のイベントを実施し、その参加者を年間3,600人と見込む（300人（入込数平均）×12月）。これに屋台村「みろく横丁」の利用者の観光客割合を50%とし、先の3,600人のうち、50%の1,800人を宿泊客数として見込む。

主な導入施策

市日はちのへ楽市楽座事業（八戸ならではの市日の復活）
長者まつりめぐり広場運営事業（市民参加型の多目的イベントの実施、タぐれ市など）
まちなかめぐりマップ作成事業（まちなか観光のガイドマップ作成）
もてなし力アッププロジェクト（観光ボランティアガイドの育成など）
八戸ツーリズム発掘プロジェクト（観光資源の発掘、首都圏・全国への PR と誘客活動）

二.（仮称）八戸市中心市街地地域観光交流施設を軸とした観光促進の効果 宿泊客数 1,800 人増

ホ. 中心市街地のアクセス環境改善による効果

- ・（仮称）八戸市中心市街地地域観光交流施設整備にあわせたバス停等の改善整備、本市の玄関口である JR 八戸駅と市内観光の玄関口となる中心市街地とを結ぶバス路線の利便性向上、公共交通での各種スポットへのアクセスの紹介・PR を行うことにより、観光を下支えする環境を整え、宿泊客の確保へとつなげていく。

主な導入施策

バスロケーションシステム導入事業：停留所の案内表示機や携帯電話等にバスの現在位置や待ち時間等の情報を提供
バス路線共同運行化事業：JR 八戸駅と中心街を結ぶ幹線の共同運行
バス交通利用環境改善事業：バス停上屋や待合所の整備、商店街や観光施設、バス路線図等を掲載した案内板設置やバスマップ作成

ホ. 中心市街地のアクセス環境改善による効果 宿泊客数 900 人増

～ 5 年後の宿泊客数～

- ・これまでの数値をもとに算出する。

H19 年 宿泊客数 267,800 人

+ イ. 宿泊受け入れ態勢の強化による効果	5,500 人増
+ ロ. 中心市街地宿泊型の旅行商品（団体向け）造成による効果	2,000 人増
+ ハ. 中心市街地宿泊型の旅行商品（個人向け）造成による効果	2,000 人増
+ ニ.（仮称）八戸市中心市街地地域観光交流施設を軸とした まちなか観光促進の効果	1,800 人増
+ ホ. 中心市街地のアクセス環境改善による効果	900 人増

= 目標値：宿泊者数 280,000 人（新幹線開業当時の水準へ）

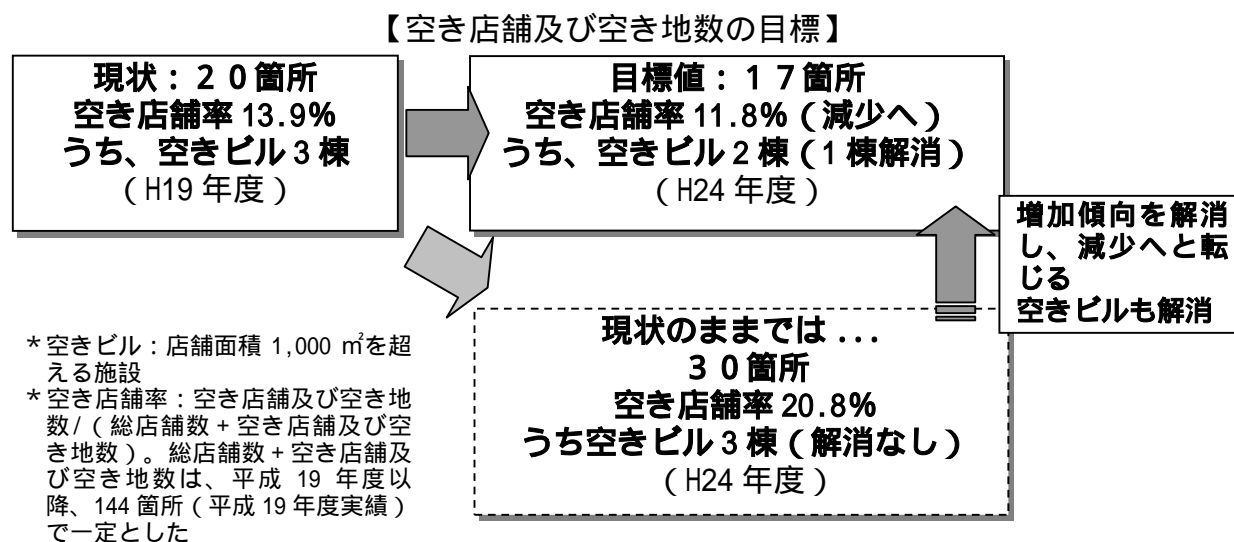
参考指標のフォローアップの考え方

- ・ 宿泊客数については、八戸ホテル協議会が毎年実施している宿泊施設の利用状況にかかわる調査により目標の達成状況をフォローアップし、必要に応じて八戸市中心市街地活性化協議会などに報告する。

2) 「地元独自の目標 商店街の活力を回復する」の参考指標 **空き店舗及び空き地数**について

考え方

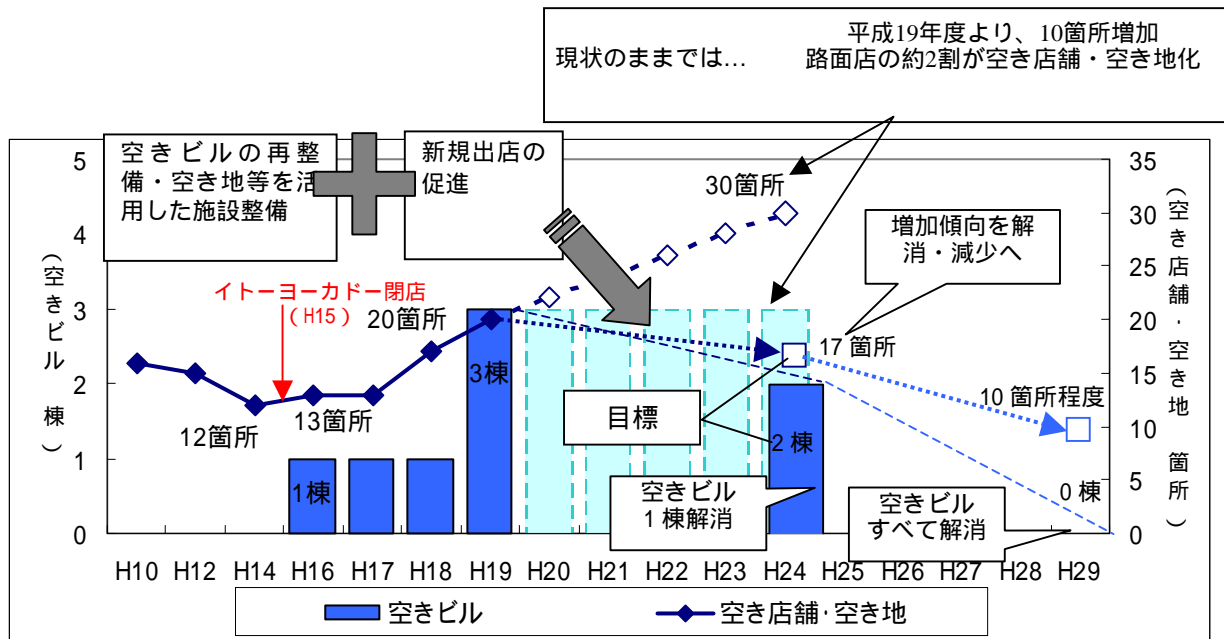
空き店舗及び空き地数について、増加傾向を解消し、さらに魅力的な商業空間形成に向け、減少に転じることを目標とする



- ・ 現在、中心市街地内では空き店舗や空き地が増加している。空き店舗となったのちに取り壊され、空き地や駐車場となっている場所が多数見受けられる状況である。
- ・ そのような中で、三日町・六日町・十三日町・十六日町の中心街区は、空き店舗化してもすぐに新たな店舗が開業し、空き店舗自体はそれほど目立たなかった。しかし、平成 19 年度にファッションビルとして若年層を中心に支持のあった Rec. (レック) が閉店し、現在も空き店舗となっているほか、1 階路面店がすべて埋まっていた十三日町でも空き店舗が発生し、その増加傾向に歯止めが掛からない状況である。
- ・ このままでは、計画目標年次の平成 24 年度までに、さらに 10 箇所が空き店舗及び空き地になり、中心街区全体で 30 箇所、商店街の約 2 割が空いている状況になるものと予測される。
- ・ 一方、八戸市の中心市街地は、みろく横丁をはじめとした横丁が多数存在するほか、建物と建物が通路で繋がっていたり、建物と建物の背割り部分が小路として通り抜けできるようになっていることが特徴として挙げられる。来街者の多くはメインストリートから、建物内通路や抜け道、小路を通り抜けて連続性のあるまちなかを回遊しながらウィンドウショッピングや飲食などを楽しんでいる。
- ・ そのため、中心街区の 1 階路面店部分に相当する空き地や空き店舗を解消することは、街のにぎわいと回遊性を回復し、来街者に楽しい時間をすごしてもらうために欠かせないものである。

目標値設定の考え方

- ・ 空きビルの再整備や新規出店の促進などを通じて、平成 29 年度までに空きビルすべての解消を目指す。
- ・ 目標年次である平成 24 年時点では、中心市街地の状況が大きく変化したものの、ここ 10 年で一番空き店舗の少なかった平成 15 年当時の水準まで回復させるため、空きビル 1 棟の解消と、空き店舗・空き地数の増加傾向を解消し、減少に転じさせることを目標とする。



* 商店街空き店舗調査 (八戸市)

* 三日町・十三日町・六日町・十六日町の 1 階路面店を対象 八日町の三日町交差点角地、廿三日町の廿三日町交差点角地を含む

5年後の空き店舗及び空き地数の見通し

イ．現状趨勢によるマイナス効果

- ・ 三日町・六日町・十三日町・十六日町の中心街区では、平成 14 年以降、空き店舗・空き地が増加に転じ、年間 2 店ずつ増加している状況にある。
- ・ このままの状況では、平成 19 年から目標年次の平成 24 年度までに、さらに 10 軒の空き店舗が発生することになる。
- ・ また、平成 19 年時点で、核的商業施設の閉店に伴い発生した空きビルが 3 箇所あり、対策を打たなければ、空きビルは解消されないまま目標年次まで残ることになる。

現状趨勢による空き店舗・空き地数

	H10	H12	H14	H16	H17	H18	H19	H24
空き店舗・空き地数	16	15	12	13	13	17	20	30
空き店舗率	12.1%	11.5%	8.8%	9.2%	9.2%	11.8%	13.9%	20.8%

	H12-H10	H14-H12	H16-H14	H17-H16	H18-H17	H19-H18
空き店舗・空き地数増減	-1	-3	1	0	4	3

増加に転じてから、
年に平均2箇所ずつ増加

目標年次 24 年度
までの 5 年間に
10 箇所増加
(2 箇所×5 年)

* 空き店舗率：空き店舗及び空き地数 / (総店舗数 + 空き店舗及び空き地数)
総店舗数 + 空き店舗及び空き地数は、平成 19 年度以降、144 箇所 (平成 19 年度実績) で一定とした

イ．現状趨勢によるマイナス効果

空き店舗及び空き地増加数：10

ロ．(仮称)八戸市中心市街地地域観光交流施設整備の効果

- ・三日町にある空き店舗 2 店、空き地 1 箇所は、市が整備を進めている (仮称) 八戸市中心市街地地域観光交流施設の建設予定地であることから、当該施設の整備によってこれらが解消される。

ロ．(仮称)八戸市中心市街地地域観光交流施設整備の効果

空き店舗及び空き地解消数：3

ハ．まちなかホテル建設事業の効果

- ・三日町交差点・八日町角地の空き地には、平成 20 年度からまちなかホテル建設事業によってビジネスホテルが建設される予定である。
- ・当該事業により、中心市街地の宿泊受け入れ態勢強化につながる施設ができるとともに、空き地 1 箇所が解消される。

ハ．まちなかホテル建設事業の効果

空き店舗及び空き地解消数：1

ニ．空き店舗再生事業

- ・当事業は、三日町交差点・八日町角地の旧長崎屋の空きビルを再整備する事業である。当該事業により、空き店舗 1 件を解消する。

ニ．空き店舗再生事業の効果

空き店舗及び空き地解消数：1 (空きビル)

ホ．会所場づくり事業の効果

- ・回遊に際しての休憩・滞留空間となり、イベント・市民活動スペースなど回遊の仕掛けを組み込んだ会所場を、空き店舗及び空き地を活用して展開する。
- ・さくら野百貨店改築事業に伴い、中心市街地内での再配置が求められる現行の会所場「まちの駅はちのへ」の設置によって、空き店舗及び空き地 1 箇所を解消する。

ホ．会所場づくり事業の効果 空き店舗及び空き地解消数：1

ヘ．まちなか生業応援事業・アントレプレナー情報ステーション事業の効果

- ・前述の取り組みにあわせ、中心市街地内での新規出店・改装等に対する支援や、新規出店に係る融資制度等の利用促進等「まちなか生業応援事業」と、創業支援の拠点として経営サポート等を行う「アントレプレナー情報ステーション事業」を実施し、出店ニーズを新規出店へとつなげることにより空き店舗の解消を目指す。
- ・計画期間中、各種支援制度の利用による新規出店件数を中心市街地全体で年間 7 件程度、5 年間で 35 件を見込む。
- ・そのうち中心街区（三日町・六日町・十三日町・十六日町）で実施されるものを 4 割（中心市街地全体に占める、中心街区の店舗数の割合とした。中心街区の小売店舗数 197/中心市街地小売店舗数 470 平成 16 年商業統計調査）さらにその中で空き店舗の解消につながるものを半数と見込み、7 店が解消できるものと見込む。

ヘ．まちなか生業応援事業・アントレプレナー情報ステーション事業の効果 空き店舗及び空き地解消数：7

～5 年後の空き店舗及び空き地数～

- ・これまでの数値を加算する。

H19 年 20 箇所

+イ．現状趨勢によるマイナス効果	増加 10
+ロ．(仮称)八戸市中心市街地地域観光交流施設整備の効果	解消 3
+ハ．まちなかホテル建設事業の効果	解消 1
+ニ．空き店舗再生事業の効果	解消 1
+ホ．会所場づくり事業の効果	解消 1
+ヘ．まちなか生業応援事業・ アントレプレナー情報ステーション事業の効果	解消 7

= 目標値：空き店舗及び空き地数 17 箇所（減少へ）
空きビル 1 棟を解消

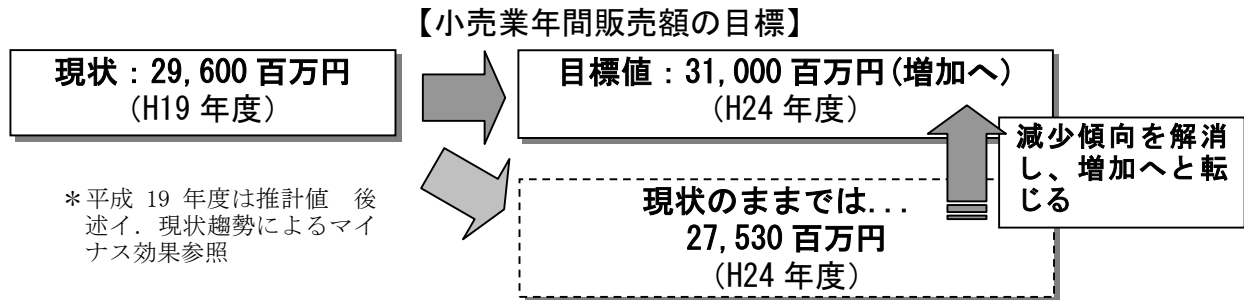
参考指標のフォローアップの考え方

- ・ 空き店舗及び空き地数については、市が毎年実施している商店街空き店舗調査により目標の達成状況をフォローアップし、必要に応じて八戸市中心市街地活性化協議会などに報告する。

3) 「地元独自の目標 商店街の活力を回復する」の参考指標 **小売業年間販売額** について

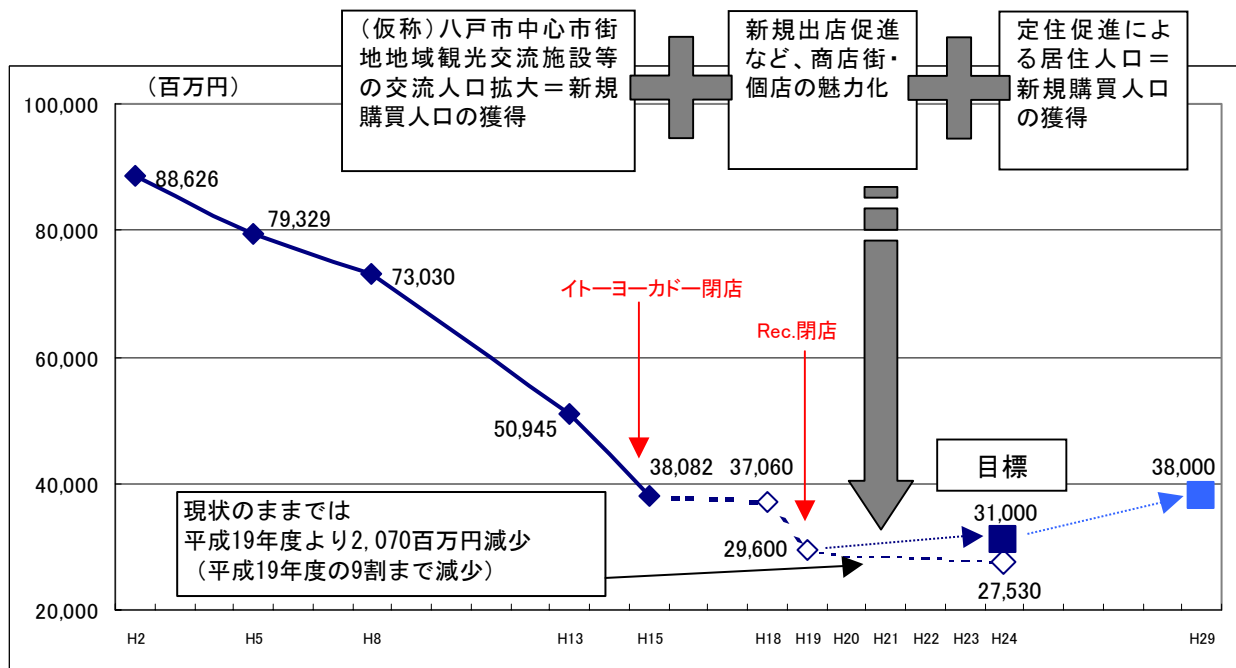
①考え方

小売業年間販売額について、商店街の活力回復に向け、減少傾向を解消し増加へと転じることを目標とする



■目標値設定の考え方

- ・ 中心市街地の小売業年間販売額は激しい減少が続いており、このままの状況では、計画目標年次平成 24 年度までに、さらに 2,070 百万円減少すると予測される。
- ・ 減少に歯止めをかけるため、(仮称)八戸市中心市街地地域観光交流施設整備等を通じた来街の促進、新規出店促進による商店街の魅力向上、定住促進による中心市街地内の購買人口の回復に取り組む。
- ・ 平成 29 年度までには、減少傾向を完全に解消し、Rec (レック) 閉店前の水準まで戻し、それ以降増加傾向を維持することを目標とする。目標年次平成 24 年時点では、次の 5 年で増加傾向へ転ずる見通しを立てることが出来るように、減少傾向をおおむね解消させることを目指す。



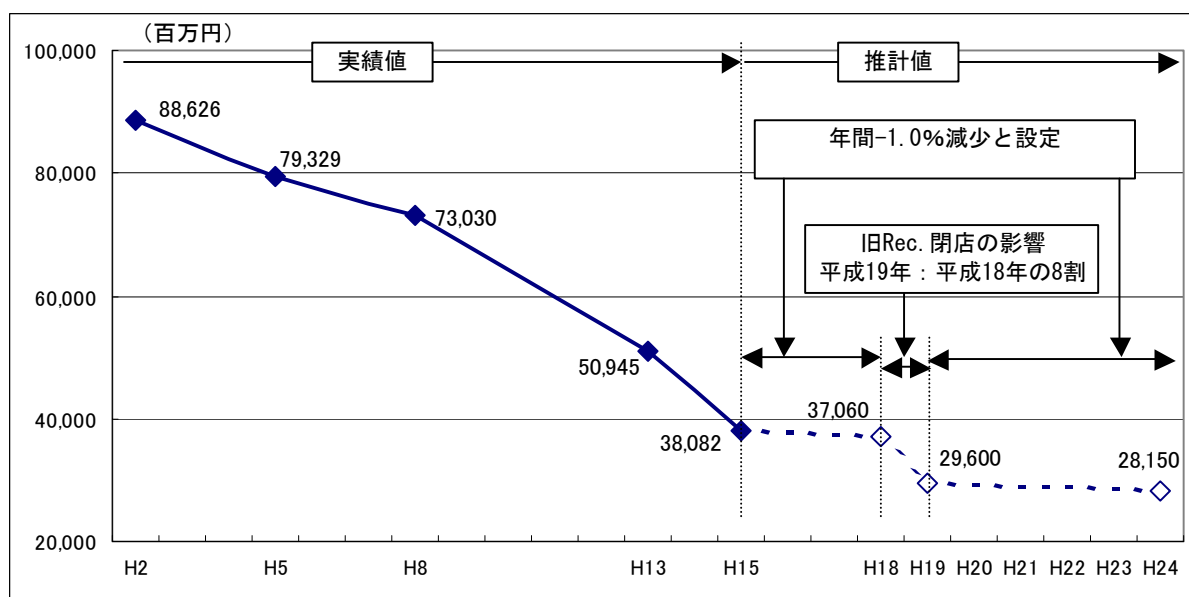
* 商業統計調査
 * 立地環境特性別集計で、中心市街地地域に含まれる商業集積地区を集計
 * 商業統計調査の小売業年間販売額は調査年の前年度の実績額であるため、本目標における年は実績年度で表記している

② 5年後の小売業年間販売額の見通し

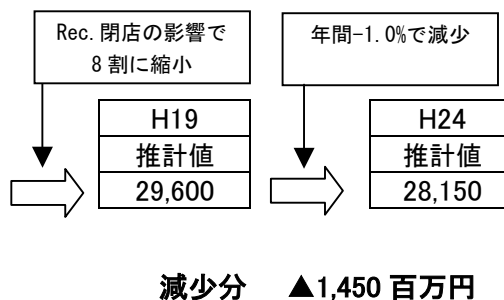
イ. 現状趨勢によるマイナス効果

- ・実績年度平成 15 年度から平成 18 年度(速報値)までの当市全体の小売業年間販売額の増減率は、平均して年間▲1.0%の減少率で推移している。この間、郊外での大型 SC の新規開店や中心市街地での大型店舗の閉店などが無いことから、実績年度平成 15 年度の市全体に占める中心市街地のシェア 12.3%が、平成 18 年度も一定であると想定した場合、中心市街地の小売業年間販売額は 37,063 百万円と推計できる。
- ・平成 19 年は Rec. 閉店により、8 割まで減少するものとして 29,600 百万円と見込み、これ以降は目標年次の平成 24 年度まで、年間▲1.0%の減少率で推移すると、1,450 百万円が減少することになる。

■ 現状趨勢による中心市街地の小売業年間販売額の推計値



公表年度		H16	H19速報
実績年度		H15	H18
年間販売額 (百万円)	八戸市全体	310,677	301,325
	中心市街地	38,082	37,060
シェア(%)		12.3	12.3
1年当り増減率(%)		-	-1.0



*Rec. 閉店の影響 8割に縮小：歩行者通行量と小売業年間販売額は概ね比例関係にあり、歩行者通行量実績で平成 19 年は平成 18 年の 81% (平成 19 年 39,121 人/平成 18 年 48,354 人) であることから、8割とした。

*上記の比例関係については、指標 1：歩行者通行量(休日) ロ. 沼館新規地区開発に伴うマイナス効果 参照

イ. 現状趨勢によるマイナス効果 小売業年間販売額▲1,450 百万円減

ロ. 沼館地区新規開発によるマイナス効果

- ・沼館地区新規開発により、店舗面積 12,195 m²の郊外店が平成 20 年秋にオープン予定であり、この影響による小売業年間販売額の減少を 620 百万円と見込む。

* 郊外開発の影響（34 ページ参照）：歩行者通行量（休日）において、ロ. 沼館地区新規開発に伴うマイナス効果として、中心市街地の小売業年間販売額は 97.7%に縮小するものと試算

* これを用い、イで推計した平成 19 年度 26,900 百万円が、2.3%縮小すると、620 百万円減少することになる
(26,900 百万円 × (1-97.7%) = 620 百万円)

ロ. 沼館地区新規開発によるマイナス効果 小売業年間販売額▲620 百万円減

ハ. 来街者の増加による効果

- ・（仮称）八戸市中心市街地地域観光交流施設の整備、文化交流施設・スポーツレクリエーション施設の利用促進に伴い、中心市街地の購買につながる新規来街者を、次表の通り年間 369 千人と見込む。

■新規来街者の見込み

施設など	新規来街者	備考
（仮称）八戸市中心市街地地域観光交流施設	325 千人	* 指標 1 歩行者通行量についてハ参照 65 万人 × (1-重複分 5 割)
文化交流施設・スポーツレクリエーション施設	44 千人	* 1 日当たり新規来街者純増分 120 人 × 365 日 * 指標 1 歩行者通行量についてホ 参照
合計	369 千人	

- ・来街者の中心市街地における購入額を 5,000 円と想定し、先の来街者増加による年間販売額の増加額を 1,845 百万円と見込む。

$$1,845 \text{ 百万円} = 369 \text{ 千人} \times 5,000 \text{ 円}$$

* 購入額を 5,000 円：中心市街地来街者アンケート調査（平成 19 年 10 月 7 日実施）では、中心市街地の来街 1 回当たりの購入金額を質問。平均 5,060 円（n=262）より、5,000 円とした

ハ. 来街者の増加による効果 小売業年間販売額 1,845 百万円増

ニ. こみちづくり事業による効果

- ・こみちづくり事業により新たに整備される店舗の店舗面積をもとに、年間小売販売額の増加分を事業の効果として見込む。

■事業で新たに整備される店舗面積

事業名	店舗面積
こみちづくり事業	1,000 m ²

- ・ 中心市街地の売場効率（売場面積あたりの年間販売額）は、

$$38,082 \text{ 百万円} / 69,839 \text{ m}^2 = 0.55 \text{ 百万円} / \text{m}^2$$

であることから、当該事業における年間販売額の増加分を 3,300 百万円とする。

$$550 \text{ 百万円} = 1,000 \text{ m}^2 \times 0.55 \text{ 百万円}$$

* 売場効率：中心市街地の年間小売販売額/中心市街地の売場面積（平成 16 年商業統計立地環境特性別より）

ニ. こみちづくり事業の効果 小売業年間販売額 550 百万円

ホ. まちなか生業応援事業の効果

- ・ 計画期間中、新規出店を促進するまちなか生業応援事業による新規出店件数を中心市街地全体で年間 7 件程度、5 年間で 35 件の出店を見込み、さらにその約半数が空き店舗の解消につながるものと見込む。（指標 3 空き店舗及び空き地数 について参照）
- ・ 中心市街地の 1 店当たりの年間販売額は 50 百万円であり、上記の空き店舗解消数 18 店に相当する年間販売額 900 百万円の増加を見込む。

$$900 \text{ 百万円} = 50 \text{ 百万円} \times 18 \text{ 店}$$

* 1 店当たりの年間販売額 50 百万円：中心市街地の年間販売額 38,082 百万円-中心街の大型小売店舗 5 店舗を含む集積地を除外した残りの集積地 13,893 百万円/ (470-163) \div 50 百万円/店（平成 16 年商業統計調査立地環境特性別より）

ホ. まちなか生業応援事業の効果 小売業年間販売額 900 百万円増

ヘ. 定住促進による効果

- ・ 定住促進に向けた事業により、今後 5 年間で 490 人の人口増加を見込む（指標 4 居住人口について 参照）
- ・ これら居住者について、中心市街地での購買額を 1 人当たり年間 730 千円と想定し、これによる年間販売額 261 百万円の増加を見込む。

$$261 \text{ 百万円} = 490 \text{ 人} \times 730 \text{ 千円} \times 0.73$$

* 指標 4 居住人口 において、借上市営住宅事業及び中心市街地まちなか住宅取得支援事業による効果 250 人、分譲マンション新築事業による効果 240 人、計 490 人の増加を見込む。

* 中心市街地での購買額 1 人当たり年間 730 千円：平成 16 年家計調査（旧八戸市）における 1 世帯 1 月当たりの食料、家具・家事用品、被服及び履物、教養・娯楽、その他等の消費額の合計 169,607 円から、1 世帯 1 年当たり 2,035 千円として、平均世帯人員数 2.8 人であることから、1 人当たりを年間 726 千円となることをもとに設定（169,607 円 \times 12 ヶ月 \div 2.8 人）

* 中心街での年間買物回数/全市における年間買物回数が 72.9% であることから、定住促進による効果を 730 千円 \times 0.73 とした。（八戸地域生活交通計画策定事業報告書：平成 17 年 3 月）

* 世帯人員数は、指標 4 居住人口 において、中心市街地居住促進事業及び民間事業のファミリー向け住宅供給における入居者の平均世帯人員を 2.8 人/世帯としたことによる。

へ. 定住促進による効果 小売業年間販売額 261 百万円増

ト. 商店街・個店の魅力化による総合的効果

- ・以上のハ～への効果を確実なものとするためには、各商店街・個店の魅力向上に努め、来街者をひきつけ、実際の購買へと結びつけていく必要がある。
- ・そのため、イベントの実施や来街者の興味を引きつける講座の開催、買い物の際の利便性を高めるサービスの強化などにより、商店街・個店を来街者に再認識してもらい、購買意欲を高めることを目指す。

■主な導入施策

- まちなか講座事業：商品を扱うプロとして商業者が講座を開催
- にぎわいストリートフェスティバル事業：表通りの市民参加型イベント
- 市日はちのへ楽市楽座事業：八戸ならではの市日の復活
- 商店街ポータルサイト運営事業：商店街・個店のPR
- まごころ宅配サービス事業：買い物した荷物等を宅配
- 共通駐車券のICカード化事業：ポイントシステムの導入とあわせた、共通駐車券のICカード化

～5年後の小売業年間販売額～

- ・これまでの数値を加算する。

H19年（推計値） 29,600 百万円

＋イ. 現状趨勢によるマイナス効果	▲1,450 百万円減
＋ロ. 沼館地区新規開発に伴うマイナス効果	▲620 百万円減
＋ハ. 来街者の増加による効果	1,845 百万円増
＋ニ. こみちづくり事業による効果	550 百万円増
＋ホ. まちなか生業応援事業の効果	900 百万円増
＋へ. 定住促進による効果	261 百万円増
＋ト. 商店街・個店の魅力化による総合的効果	*具体的な数値は加算しない

≒目標値：小売業年間販売額 31,000 百万円（増加へ）

③参考指標のフォローアップの考え方

- ・小売業年間販売額については、経済センサス調査(平成 23 年実施予定)により目標の達成状況をフォローアップし、必要に応じて、八戸市中心市街地活性化推進協議会などに報告する。
- ・なお、調査の行われない年度については、毎年八戸商工会議所が調査する主要大型店 4 店舗の売上高と商業統計調査により算出した大型店分担率に基づく推計値によりフォローアップし、必要に応じて、八戸市中心市街地活性化推進協議会などに報告する。

5) 中心市街地活性化の取組に関する体系図

