

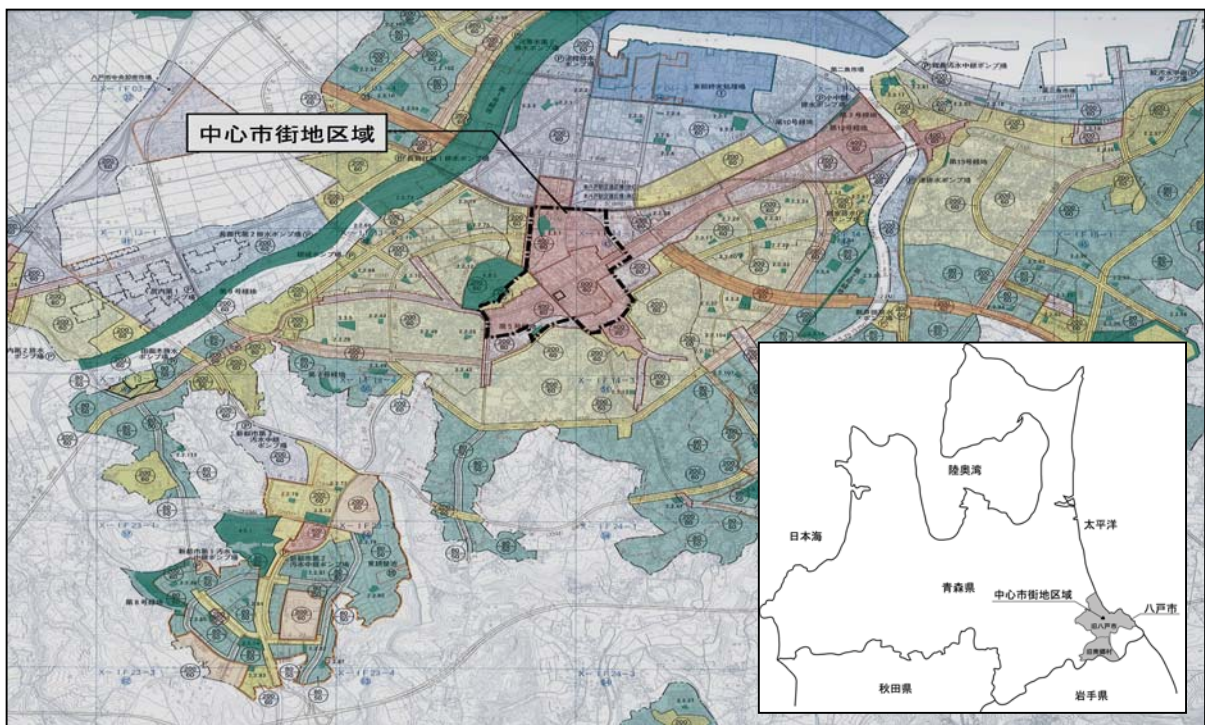
2. 中心市街地の位置及び区域

[1] 位置

位置設定の考え方

- ・ 八戸藩の城下町発祥の地である三日町、十三日町等の一帯は、行政、金融、商業等の機能が集積し、本市の中心部として繁栄してきた。この地区は、八戸三社大祭や八戸えんぶりといった、北東北を代表する祭事が行われ、また市（いち）が行われた日付が町名として残されているなど、古くから本市の文化、伝統を伝承してきた地区でもある。
- ・ 戦前までの八戸の商業の中心地は、三日町、十三日町であった。戦後 20 年代末から 30 年代初めにかけて映画館やキャバレーが進出し、長横町歓楽街が誕生する。また、長根地区に、今はなき児童公園と八戸タワーが出来たのもこの頃である。その後長根地区は、市立体育館の建設と共に、総合運動公園としての施設充実が図られていく。
- ・ 昭和 39 年の新産業都市指定を契機に都市化が進展してからは、三日町、十三日町を中心に、県外資本の大型店が相次いで進出。商業集積と商店街の街区拡大をもたらし、本八戸駅周辺の内丸から、番町、三日町、十三日町、六日町、中央通り、八日町、十八日町、朔日町、廿三日町、十六日町、荒町、寺横町、大工町、鍛冶町の各商店街からなる、県南地域を代表する中心商業街区が形成されていった。
- ・ 昭和 50 年代には、公会堂や新図書館、続く 60 年代には美術館など、市の文化関連施設の集積も進んだ。
- ・ このように、伝統文化が息づくと共に、現代の都市機能が集積し、そこに市内のみならず、周辺市町村からも人々が集い、都市の賑わいを担ってきた地区を、当地域における中心市街地とするのが相応しいものである。

(位置図)



[2] 区域

区域設定の考え方

近年、郊外型商業拠点の形成や公共施設の郊外移転、また三陸はるか沖地震（M6.5）による被災など種々の要因により、人の減少、店舗の減少などが進み、これまで中心市街地が担ってきた機能を損ないかねない状況が生じてきている。

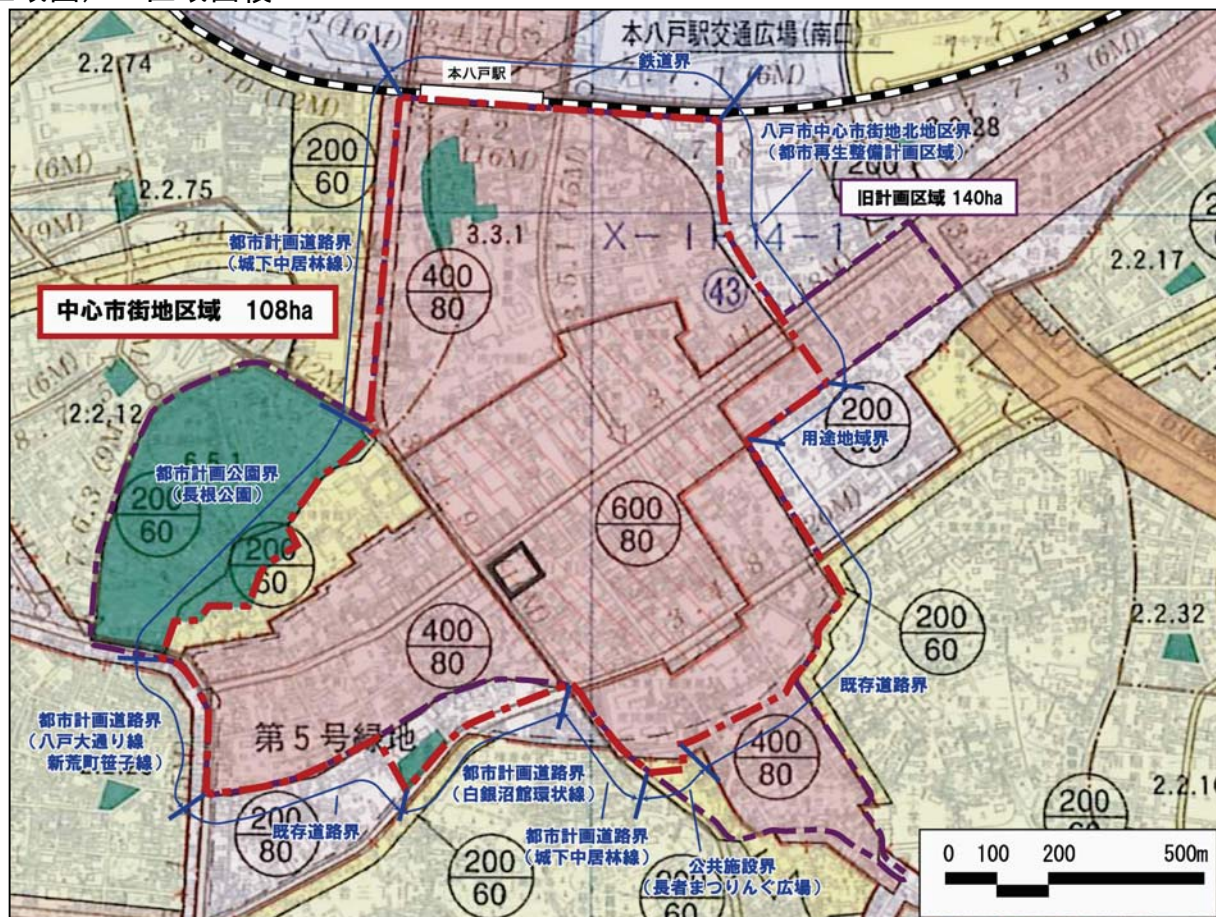
区域の設定は、前述1. [6]の基本方針で示された

- 「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」

の各方針に従い中心市街地を活性化する観点から、一定規模の居住区域を含みながら文化交流機能、商業機能が集積した街区で、且つ公共交通路線の集中する区域とし、

- ・北は JR 八戸線の本八戸駅、本八戸駅通りの周辺区域
- ・南は、市立図書館と、祭りや市（いち）が立つ長者まつりんぐ広場を結ぶ区域
- ・東西は、バス路線の集中する幹線道路の沿線で、商業機能が集積した区域を結ぶエリアで、下記のとおり 108ha と定める。

(区域図) 区域面積 108ha



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要件	説明																																
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>○小売業が集積</p> <ul style="list-style-type: none"> 本市小売業のうち、17%の店舗が集積し、年間販売額では12.3%、従業員数では14.4%を占める。 区域面積当たりの店舗数は4.4店/haで市全体の9.1倍、年間販売額は約353百万円/haで市全体の6.6倍、従業員数は22.9人/haで市全体の7.7倍にのぼる。 <p>■小売商業施設の集積度</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>面積 (ha)</th> <th>小売店数 (店)</th> <th>店舗密度 (店/ha)</th> <th>年間販売額 (百万円)</th> <th>年間販売額密度 (百万円/ha)</th> <th>従業員数 (人)</th> <th>従業員数密度 (人/ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地</td> <td>108</td> <td>470</td> <td>4.4</td> <td>38,082</td> <td>352.6</td> <td>2,470</td> <td>22.9</td> </tr> <tr> <td>市全体※</td> <td>5,774</td> <td>2,771</td> <td>0.5</td> <td>310,677</td> <td>53.8</td> <td>17,101</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td>中心市街地 / 市全体</td> <td>1.9%</td> <td>17.0%</td> <td>9.1倍</td> <td>12.3%</td> <td>6.6倍</td> <td>14.4%</td> <td>7.7倍</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">※市全体の面積は、市街化区域面積 資料：平成16年商業統計</p> <p>○県内最大の商圈人口を持つ</p> <ul style="list-style-type: none"> 本市の商圈は市の西側及び南側を中心に大きく広がっており、商圈人口は県内最多の約67万人（H18）である。 その中で中心市街地は、上述の通り市内でも小売業の集積が高く、本市商圈の中心を担っている。 <p>■八戸市の商圈</p> <p style="text-align: right;">資料：消費購買動向調査による平成18年八戸圏概要 (八戸商工会議所、岩手県北商工会議所ほか簡易調査)</p>		面積 (ha)	小売店数 (店)	店舗密度 (店/ha)	年間販売額 (百万円)	年間販売額密度 (百万円/ha)	従業員数 (人)	従業員数密度 (人/ha)	中心市街地	108	470	4.4	38,082	352.6	2,470	22.9	市全体※	5,774	2,771	0.5	310,677	53.8	17,101	3.0	中心市街地 / 市全体	1.9%	17.0%	9.1倍	12.3%	6.6倍	14.4%	7.7倍
	面積 (ha)	小売店数 (店)	店舗密度 (店/ha)	年間販売額 (百万円)	年間販売額密度 (百万円/ha)	従業員数 (人)	従業員数密度 (人/ha)																										
中心市街地	108	470	4.4	38,082	352.6	2,470	22.9																										
市全体※	5,774	2,771	0.5	310,677	53.8	17,101	3.0																										
中心市街地 / 市全体	1.9%	17.0%	9.1倍	12.3%	6.6倍	14.4%	7.7倍																										

○業務機能が集積

- ・本市事業所のうち、16.7%が集積し、従業者数では 12.3%を占める。
- ・区域面積当たりの事業所数は 18.4 箇所/ha で市全体の 8.9 倍、従業員数密度は 125.5 人/ha で市全体の 6.6 倍にのぼる。

■業務施設の集積度

業務施設の集積度

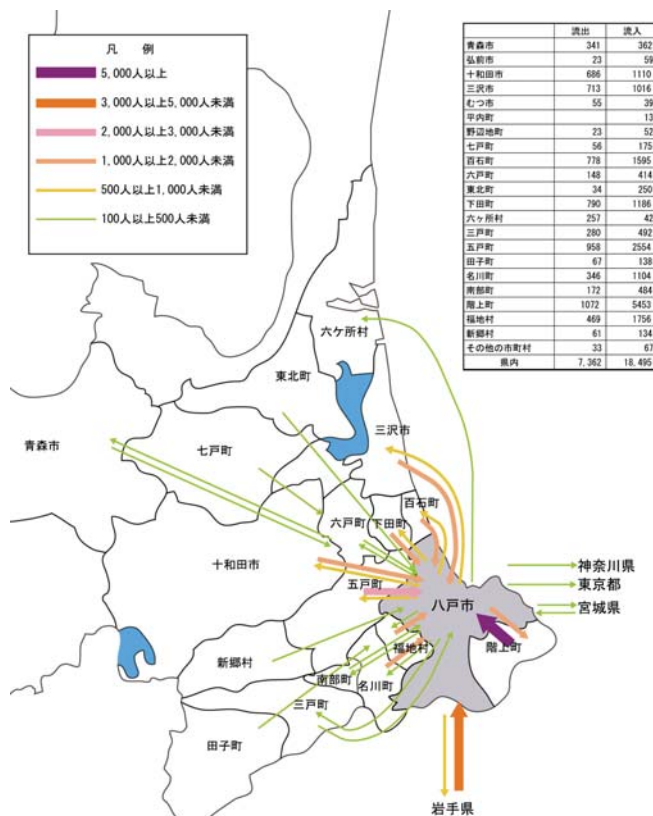
	面積 (ha)	事業所 (箇所)	事業所密度 (箇所/ha)	従業員数 (人)	従業員数密度 (人/ha)
中心市街地	108	1,992	18.4	13,551	125.5
市全体※	5,774	11,922	2.1	110,601	19.2
中心市街地 / 市全体	1.9%	16.7%	8.9倍	12.3%	6.6倍

※市全体の面積は、市街化区域面積
資料：平成 18 年事業所・企業統計調査

○広域的な通勤通学圏を持つ

- ・本市の通勤通学流動は、流出約 7,400 人に対し、流入はその 2.5 倍の約 18,500 人があり、通勤通学圏が県西南地域にまで広く広がっている。
- ・その中で中心市街地は、前述の通り業務機能の集積が高く、通勤通学圏形成の中心を担っている。

■通勤通学流動



資料：国勢調査(平成 17 年)

○公共公益施設の集積

- ・公会堂や美術館、市立体育館などの文化・運動施設が数多く立地し、多くの市民に利用されている。
- ・また、デイサービスセンターや医療施設等の福祉施設も数多く立地し、周辺住宅地も含めた地区のサービス拠点となっている。
- ・行政サービス施設としては、市庁舎が立地している。

<公共公益施設の分布状況はP. 17 参照>

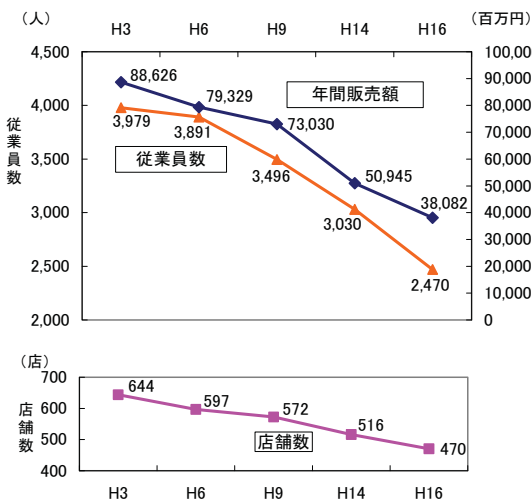
第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

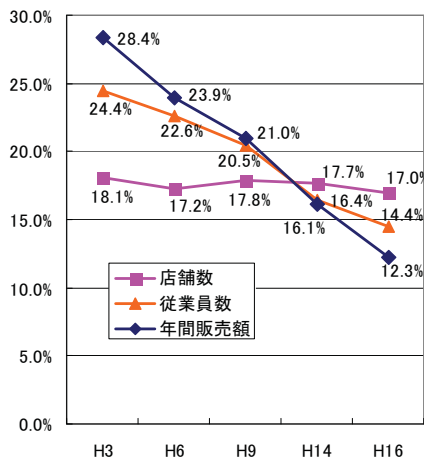
○小売業の店舗数・従業員数・年間販売額の減少

- ・平成16年の店舗数は平成3年比で約73%まで減少し、従業員数は約62%、年間販売額は約43%と大きく減少している。
- ・市全体に対するシェアは、店舗数ではほぼ横ばいであるが、従業員数、年間販売額は大きく減少し、小売業集積の低下がみられる。

■ 中心市街地の小売商業の推移 (店舗数、従業員数、年間販売額)



■ 市全体に対するシェアの推移



資料：商業統計調査

○1階路面店で、空き店舗・空き地数の増加

- ・商店街の顔となっている1階路面店の空き店舗・空き地数の合計は、平成19年では27箇所（空き地・空き店舗率：14.6%）で増加傾向にある。

(空き店舗・空き地のデータは「商店街空き店舗調査」による。三日町など5商店街の1階路面店のみ調査対象の数値。)

■ 商店街空き店舗調査 1階路面店

	H10年	H12年	H14年	H16年	H17年	H18年	H19年
商店街テナント総数 (小売、飲食、卸売、サービス、金融、事業所、駐車場、住宅含む)	181	178	185	190	189	190	185
空き店舗・空き地数合計	20	24	21	21	21	26	27
内 空き店舗数	18	21	17	18	18	22	21
内 空き地数	2	3	4	3	3	4	6
空き店舗・空き地率	11.0%	13.5%	11.4%	11.1%	11.1%	13.7%	14.6%

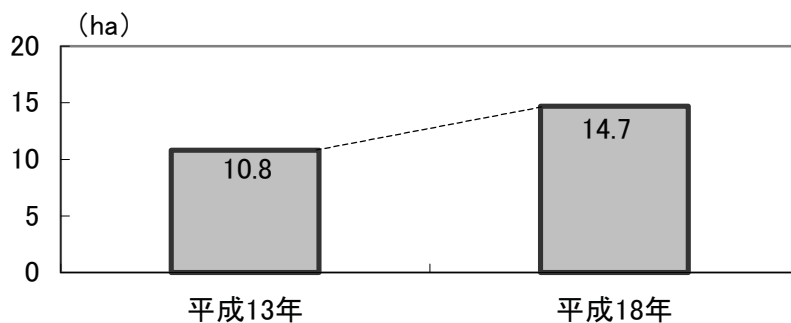
* 調査の範囲は、三日町（三日町交差点・八日町側角地含む）、十三日町、廿三日町、六日町、十六日町(1階路面店のみ調査対象)

資料：商店街空き店舗調査（八戸市）

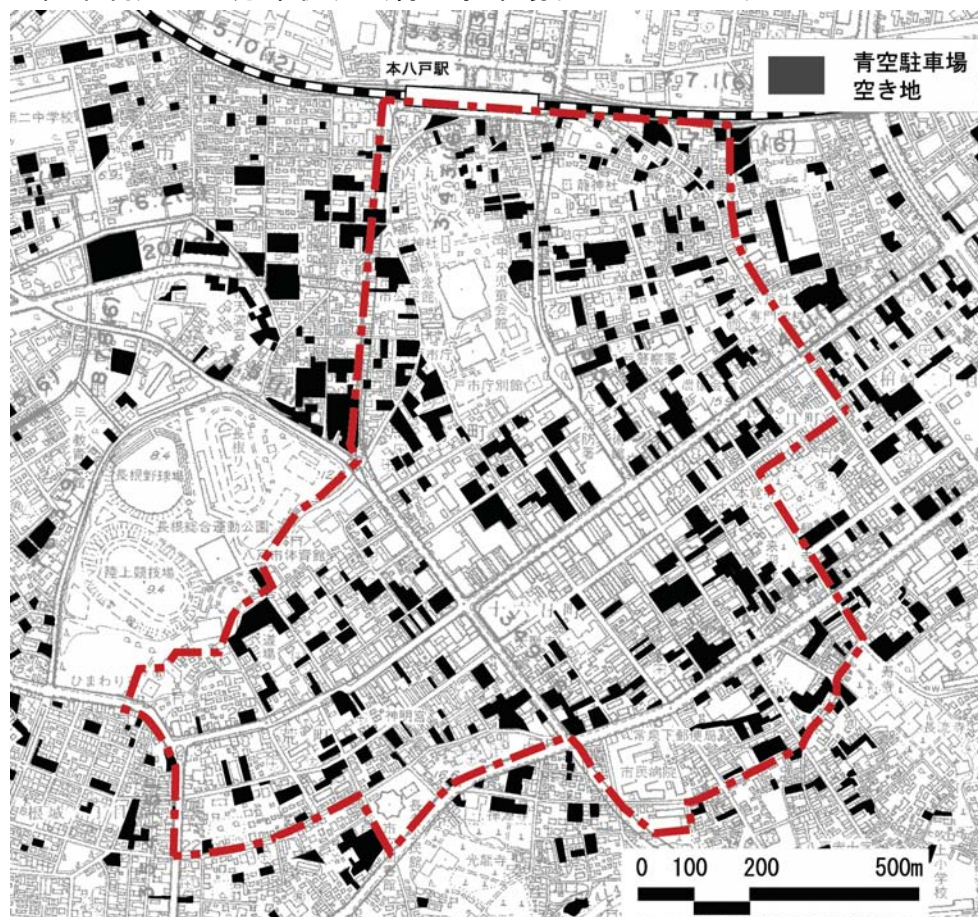
○低未利用地の増加

- ・ 駐車場等の低未利用地は、平成 18 年では約 14.7ha と平成 13 年比で 3.9ha (1.4 倍) 増加している。
- ・ その分布は、中心市街地内でも中心の三日町、十三日町、六日町、十六日町の周囲に多数分布している状況にある。

■低未利用地面積の推移



■低未利用地の分布状況（青空駐車場および空き地）

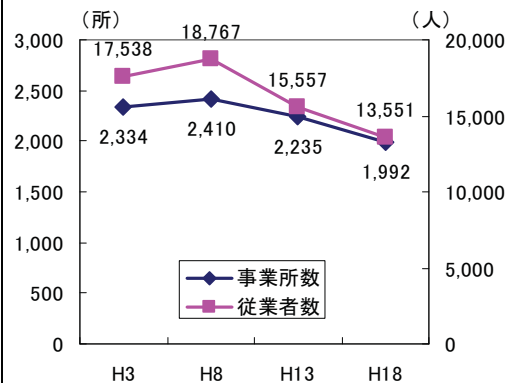


*資料:平成13年土地利用現況調査(八戸市)の「その他の空閑地」をもとに、平成18年 ゼンリン住宅地図より時点修正

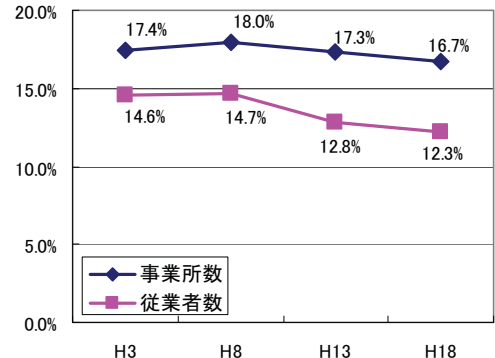
○事業所数・従業者数の減少

- ・事業所数、従業者数ともに平成8年に増加したものの、平成13年以降は減少している。平成3年比で事業所数は約85%、従業者数は約77%である。
- ・市全体に対するシェアも減少しており、就労の場、地域経済の中心としての中心市街地の求心力が失われつつある。

■事業所数、従業者数の推移



■全市に対するシェアの推移

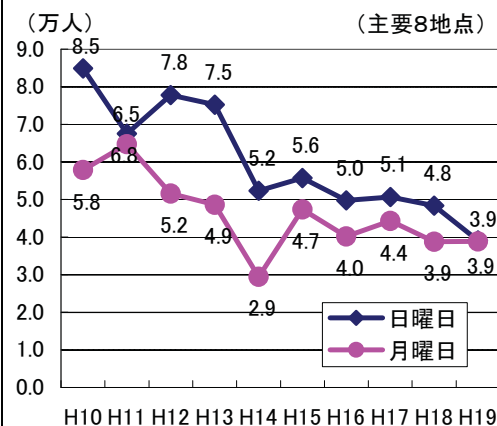


資料：事業所・企業統計調査

○歩行者通行量の減少

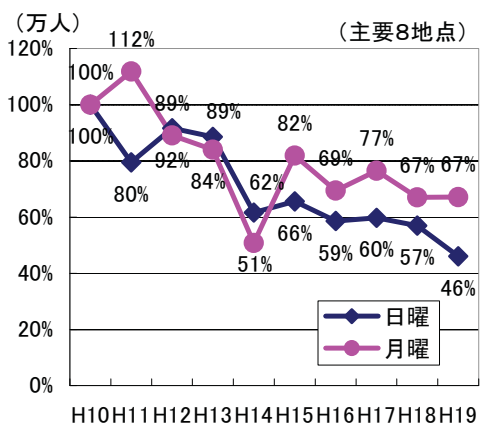
- ・歩行者通行量は減少傾向にあり、平成19年は、平成10年比で日曜日46%、月曜日67%まで大きく減少している。
- ・また、これまで月曜日を上回っていた日曜日の歩行者通行量が、平成19年は逆転した。買い物や交遊を楽しむ場、いわば「ハレの場」としての中心市街地の役割が低下していると考えられる。

■歩行者通行量の推移



■歩行者通行量増減率の推移

(平成10年=100%)

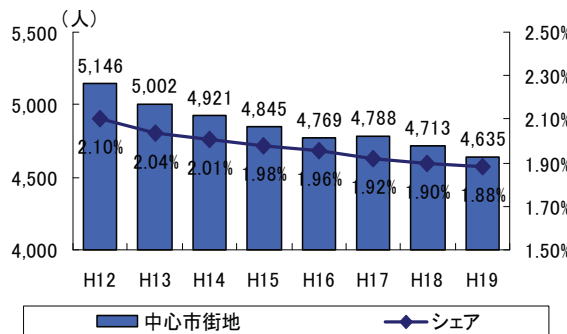


資料：八戸市中心商店街通行量調査・八戸商工会議所

○居住人口の減少

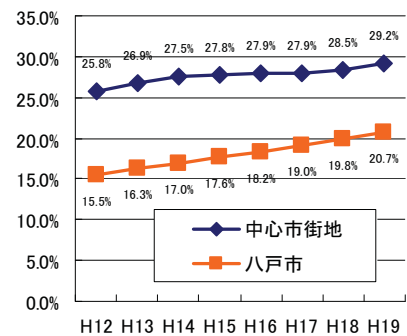
- ・ 中心市街地にとって最も身近な購買人口であるはずの居住人口は減少傾向にあり、平成 19 年は、平成 12 年比で 90%まで減少してきている（平成 19 年 4,635 人 住民基本台帳より）。
- ・ あわせて、中心市街地の高齢化率は 29.2%で、全市 20.7%の 1.4 倍にのぼる（平成 19 年 住民基本台帳）。このように高齢化の進行も著しく、今後、中心市街地のコミュニティの維持が困難になる懸念がある。

■ 中心市街地の人口と対市シェアの推移



資料：住民基本台帳

■ 高齢化率の推移

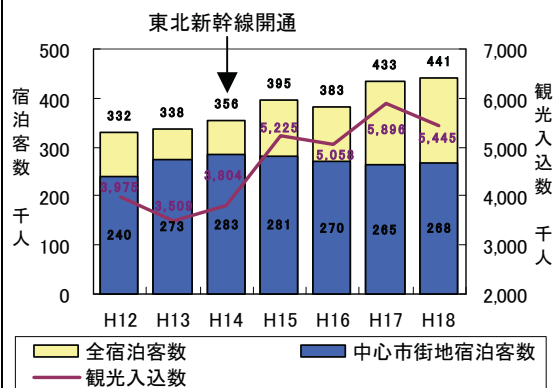


資料：住民基本台帳

○宿泊客数の伸び悩み

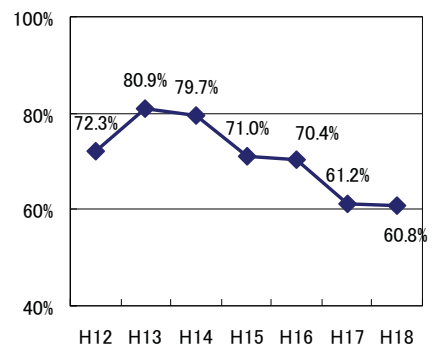
- ・ JR 東北新幹線八戸駅開業を契機に、本市の観光入込数は増加しており、これに伴って全市的に宿泊客数も増加傾向にある。しかしながら、中心市街地の宿泊客数は横ばいの状況にあり、対市シェアは年々減少し、八戸駅開業当時約 8 割あったシェアは、平成 18 年には約 6 割まで落ち込んでいる。

■ 観光入込数と全市および中心市街地の宿泊客数の推移



資料：観光入込数 青森県観光統計概要
宿泊客数 八戸ホテル協議会資料

■ 中心市街地宿泊客数のシェアの推移



資料：八戸ホテル協議会資料

第3号要件

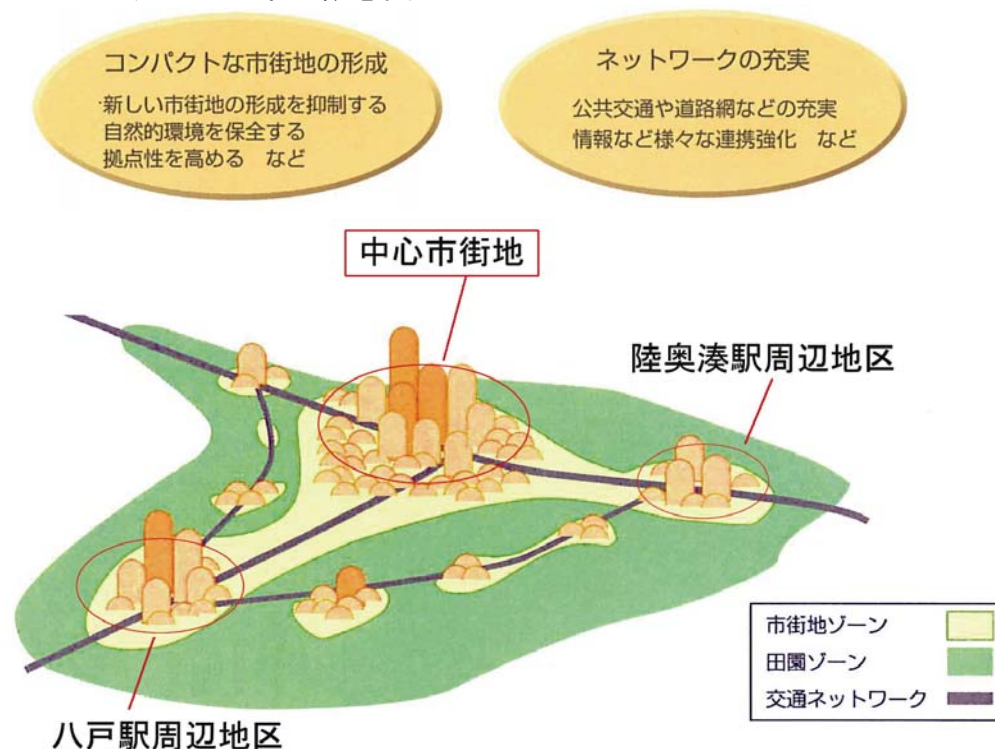
当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

- ・本市は人口規模で青森県下第二の都市であり、八戸広域生活圏・経済圏における商業・業務、文化、行政、広域アクセスの拠点となっている。
- ・なかでも中心市街地は商業・業務、文化、交流等の高次都市機能の集積が進んでおり、また、公共交通が集中する市内交通の要衝でもあることから、八戸広域生活圏・経済圏における経済、文化、社会活動に欠かせない地域である。
- ・近年、本市の人口は横ばいで推移しており、今後の人口減少時代を見据えれば、新たな拡大投資を避け、既存の社会資本ストックを活用した都市機能の拡充、交通環境の改善が必要である。
- ・したがって、すでに社会資本ストックをもつ本市の中心市街地を活性化することは、以下に示す上位計画で謳われている「コンパクト&ネットワーク」の都市づくりを実現し、八戸広域生活圏・経済圏の発展を期するために、有効かつ適切である。

<第5次八戸市総合計画>

- ・本市の目指すべき都市構造を「コンパクト&ネットワーク」として、市街地の機能強化と交通ネットワークの強化が示されている。
- ・その実現に向け、前期推進計画の戦略プロジェクトにおいて重点的に取り組む施策として、中心市街地の再生が位置づけられている。

■コンパクトシティの概念図



出典：第5次八戸市総合計画

＜八戸市都市計画マスタープラン＞

- ・ 中心市街地のある中央地域を、本市と周辺地域の活動の中心地に位置づけ、既存の都市機能集積を活用したまちづくりや、だれもが訪れやすい交通環境を整備するものとしている。
- ・ なかでも中心市街地は、広域商業・サービス拠点、観光・交流拠点として位置づけられる。

＜八戸都市計画区域の整備、開発及び保全の方針＞

- ・ 本市は八戸広域生活圏・経済圏の中心都市として位置づけられ、各都市が相互に連携を図りながら、効率的で魅力ある都市づくりを進めていくものとしている。
- ・ その中で、中心市街地は八戸都市計画区域の都市拠点ゾーンに位置づけられる。

※八戸広域生活・経済圏

八戸市、三戸郡三戸町・五戸町・田子町・南部町・階上町・新郷村、上北郡おいらせ町・六戸町、岩手県九戸郡軽米町・洋野町・九戸村（一部事務組合構成市町村、及び平成 18 年度「消費購買動向による商圈調査」において八戸市の第 1 次商圈に含まれる岩手県北地域の市町村）