

2. 中心市街地の位置及び区域

[1]位置

位置設定の考え方

八戸市は全国屈指の水産都市であるとともに、北東北随一の工業都市として、この地域の拠点都市となっている。

その中心地である三八城地区及びその周辺は、古くから八戸藩の城下町として栄えた歴史があり、今なお行政、商業、金融等の機能が集積する地区であるとともに、八戸三社大祭や八戸えんぶりといった、当市の伝統文化を継承してきた地区として、歴史と伝統が積み重ねられてきた場所である。

また、第6次八戸市総合計画においても、同地区のにぎわい創出や快適で魅力的な歩行空間づくりによる回遊性の向上などを図るため、「中心市街地活性化プロジェクト」を戦略プロジェクトの一つとして位置づけ、重点的に取り組むこととしている。さらに、都市計画マスタープランにおいても、同地区を行政機能や広域商業・サービス機能、業務機能、文化・芸術・エンターテインメント機能、レクリエーション機能、IT・テレマーケティング産業などの産業機能、観光・交流機能等、多様な高次都市機能の集積を図るとしているほか、立地適正化計画においても、都市機能誘導区域に設定している。

このような歴史的背景、都市機能の集積状況、さらには各種計画との整合性を考慮し、三八城地区とその周辺を中心市街地と設定する。

(位置図)



[2]区域

区域設定の考え方

第2期計画で定めた当市の中心市街地は、核的商業施設と路面店等が集積する三日町及び十三日町を中心に、北側には市役所や公会堂などの行政機能や公共施設、さらには中心市街地の玄関口であるJR本八戸駅が立地しており、南側には、長横町や鷹匠小路など、中心市街地の特徴である横丁をはじめとする飲食店が立ち並ぶ繁華街や、観光資源の一つである市(いち)が行われる長者まつりんぐ広場が位置している。東西には三日町・十三日町に隣接する形で、オフィスビルや金融機関が集積している。

また、路線バスの路線は、東西・南北方面に13系統運行され、1日当たりの運行本数が1,000本以上であるなど、市内各所からの路線が集まる公共交通のターミナルとしての機能も有している。さらに、これら都市機能の集積した街区を取り囲むように居住区が形成されている。

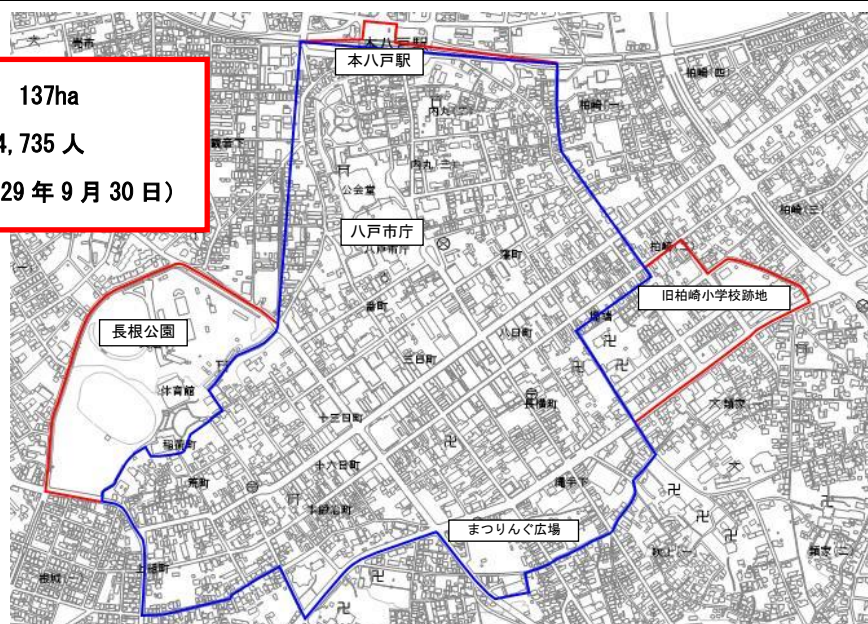
第3期計画では、第2期計画の区域に加え、①集客効果が中心市街地の活性化に寄与することが見込まれる屋内スケート場(長根公園エリア)と、②バス乗継利便性向上事業実施予定の本八戸駅北口、③遊休施設である小学校跡地に、町内等が制作する三社大祭の山車小屋と広場を整備することで、観光資源としての活用と、地域コミュニティと居住の維持に効果が見込まれる旧柏崎小学校整備事業地と周辺の居住区を含む下図137haを中心市街地区域として設定する。

区域の境界

- ・北はJR八戸線の本八戸駅、本八戸駅通りの周辺区域
- ・南は長者まつりんぐ広場の周辺区域
- ・東は旧柏崎小学校跡地の周辺区域
- ・西は長根公園エリアの周辺区域

(区域図)

- ・中心市街地区域 137ha
- ・中心市街地人口 4,735人
- 住民基本台帳(平成29年9月30日)



- 第2期中心市街地活性化基本計画区域 108ha
- 第3期中心市街地活性化基本計画追加区域 29ha

[3] 中心市街地の要件に適合していることの説明

要件	説明																																										
<p>第1号要件 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>当市の市街化区域(5,836ha)のうち、中心市街地(137ha)の占める割合は約2.3%である。</p> <p>○小売業の集積状況 当市小売業のうち、店舗数で15%、売場面積で18.9%が集積している。さらに、年間販売額で11%、従業者数で10.6%を占めており、当市における経済活動の中心的な役割を果たしている。</p> <p>■小売商業施設の集積状況（小売店舗数、売場面積）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>小売店舗数 (H26)</th> <th>売場面積 (H26)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地</td> <td style="text-align: center;">262 店</td> <td style="text-align: center;">56,113 m²</td> </tr> <tr> <td>市全体</td> <td style="text-align: center;">1,750 店</td> <td style="text-align: center;">296,643 m²</td> </tr> <tr> <td>中心市街地の割合</td> <td style="text-align: center;">15.0%</td> <td style="text-align: center;">18.9%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right; font-size: small;">資料：商業統計調査（立地環境特性格別集計）</p> <p>■小売商業施設の集積状況（年間販売額、従業者数）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>年間販売額 (H26)</th> <th>従業者数 (H28)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地</td> <td style="text-align: center;">25,322 百万円</td> <td style="text-align: center;">11,153 人</td> </tr> <tr> <td>市全体</td> <td style="text-align: center;">230,709 百万円</td> <td style="text-align: center;">104,728 人</td> </tr> <tr> <td>中心市街地の割合</td> <td style="text-align: center;">11.0%</td> <td style="text-align: center;">10.6%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right; font-size: small;">資料：年間販売額…商業統計調査（立地環境特性格別集計） 従業者数…経済センサス - 基礎調査</p> <p>■地区別小売業年間販売額【再掲】</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>小売業計</th> <th>年間販売額(百万円)</th> <th>構成率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">230,709</td> <td style="text-align: center;">100%</td> </tr> <tr> <td>中心市街地</td> <td style="text-align: center;">25,322</td> <td style="text-align: center;">11.0%</td> </tr> <tr> <td>沼館・江陽地区の一部</td> <td style="text-align: center;">17,006</td> <td style="text-align: center;">7.4%</td> </tr> <tr> <td>田向地区</td> <td style="text-align: center;">7,346</td> <td style="text-align: center;">3.2%</td> </tr> <tr> <td>その他地区</td> <td style="text-align: center;">181,035</td> <td style="text-align: center;">78.4%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right; font-size: small;">資料：平成26年商業統計調査（立地環境特性格別集計）</p> <p>○公共公益施設の集積状況 中心市街地には、市庁舎をはじめ公会堂や八戸ポータルミュージアム「はっち」等の公共施設が立地するとともに、医療施設や健康・福祉施設、教育関連施設が集中し、多様な都市機能が集積している。（公共公益施設の分布は14ページ参照）</p>		小売店舗数 (H26)	売場面積 (H26)	中心市街地	262 店	56,113 m ²	市全体	1,750 店	296,643 m ²	中心市街地の割合	15.0%	18.9%		年間販売額 (H26)	従業者数 (H28)	中心市街地	25,322 百万円	11,153 人	市全体	230,709 百万円	104,728 人	中心市街地の割合	11.0%	10.6%	小売業計	年間販売額(百万円)	構成率		230,709	100%	中心市街地	25,322	11.0%	沼館・江陽地区の一部	17,006	7.4%	田向地区	7,346	3.2%	その他地区	181,035	78.4%
	小売店舗数 (H26)	売場面積 (H26)																																									
中心市街地	262 店	56,113 m ²																																									
市全体	1,750 店	296,643 m ²																																									
中心市街地の割合	15.0%	18.9%																																									
	年間販売額 (H26)	従業者数 (H28)																																									
中心市街地	25,322 百万円	11,153 人																																									
市全体	230,709 百万円	104,728 人																																									
中心市街地の割合	11.0%	10.6%																																									
小売業計	年間販売額(百万円)	構成率																																									
	230,709	100%																																									
中心市街地	25,322	11.0%																																									
沼館・江陽地区の一部	17,006	7.4%																																									
田向地区	7,346	3.2%																																									
その他地区	181,035	78.4%																																									

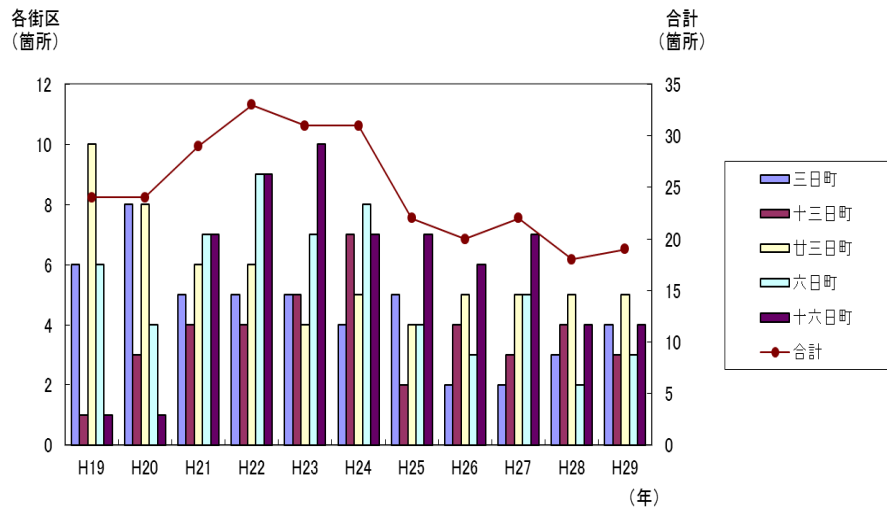
第2号要件

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

○土地利用の状況

空き店舗・空き地数は三日町が増加傾向にあり、廿三日町は平成26年より横ばいで推移しているが、十六日町は減少しており、全体としてはピーク時の平成22年33箇所から、▲14箇所の19箇所となった。

■空き店舗・空き地数の推移



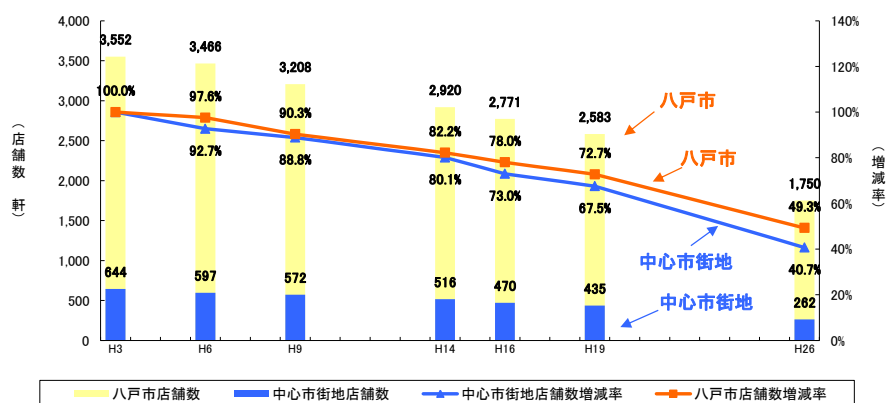
※1 階路面店が調査対象

資料：商店街空き店舗調査（八戸市）

○商業機能の状況

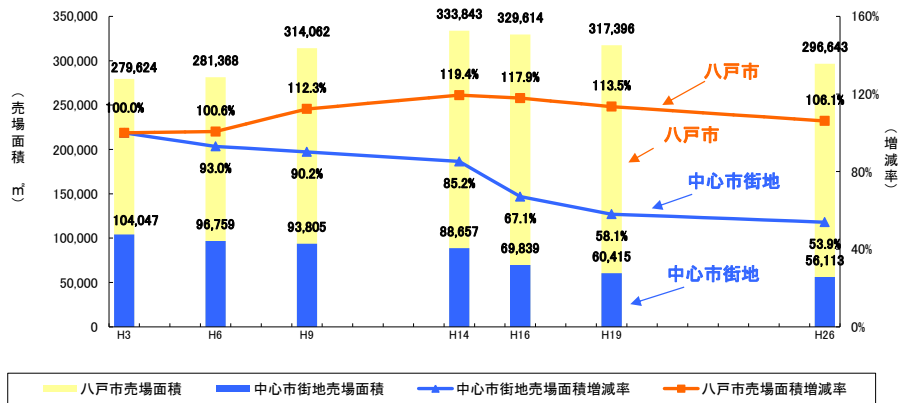
平成3年と比較し、平成26年の小売店舗数は40.7%、売場面積は53.9%、小売業年間販売額は28.6%にそれぞれ減少している。一方、市全体の小売店舗数、年間販売額は、中心市街地に比べ減少幅が小さく、売場面積は増加しており、中心市街地における商業機能の空洞化が進んでいる。

■中心市街地の小売店舗数の推移【再掲】



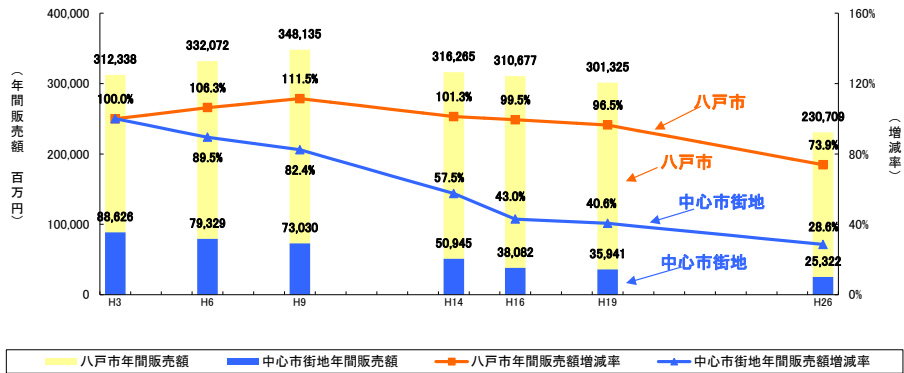
資料：商業統計調査（立地環境特性別集計）

■ 中心市街地の売場面積の推移【再掲】



資料：商業統計調査（立地環境特特別集計）

■ 中心市街地の小売業年間販売額の推移【再掲】

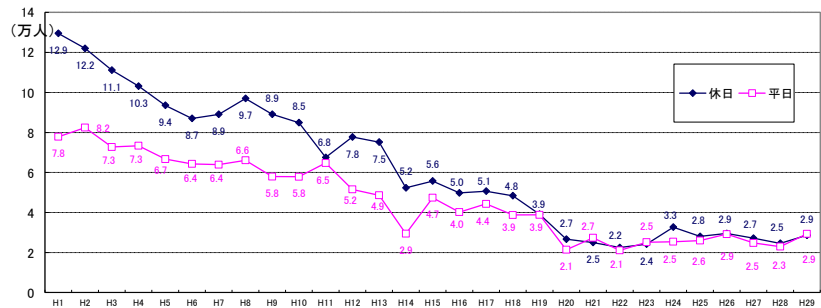


資料：商業統計調査（立地環境特特別集計）

○ 歩行者通行量の状況

近年は横ばいに推移しているものの、平成元年と比べ休日が約22%、平日が約37%まで減少しており、中心市街地の求心力が低下している。

■ 歩行者通行量（主要8地点）の推移【再掲】



資料：八戸市中心商店街通行量調査・八戸商工会議所

以上のとおり、今後この傾向が続いた場合、機能的な都市活動の確保、経済活力の維持に支障が生じるおそれがある。

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を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

○第6次八戸市総合計画（平成27年9月）

総合計画に定めた将来都市像「ひと・産業・文化が輝く北の創造都市」の実現に向けて、14のプロジェクトを推進することとしており、それらのプロジェクトの一つである「中心市街地活性化プロジェクト」は、中心市街地における商業やオフィス、福祉・医療、文化・教育等の多様な都市機能の集積や、快適で魅力的な歩行空間の整備等を推進することで、中心市街地の活性化に取り組むこととしている。

○八戸市都市計画マスタープラン（平成16年3月・平成30年3月）

当市の中心的な広域商業・サービスの拠点として、中心市街地の整備方針を次のとおり掲げている。

- ・商業、業務、都市サービスなど多様な機能の集積と土地利用の高度化を図るとともに、利便性を活かした都心居住の推進を図る。
- ・公共空間のバリアフリー化を図ることにより、高齢者や障がいのある方を含めて誰もが安心して歩けるようにするとともに、歩行者が降雪、路面凍結時にも安全に回遊できるように整備を進める。
- ・本八戸駅通り沿いは、積極的な植栽による豊かな緑空間と広い歩行空間が一体となった潤いあふれる景観形成を図り、沿道の店舗も鉄道で中心市街地を訪れた際の玄関としてふさわしい街並みの形成を図る。
- ・長根公園は、市の中心に位置する交流・レクリエーション拠点としてふさわしい公園づくりをすすめ、憩いの場としての機能の維持・更新・活用を図る。

○八戸市立地適正化計画（平成30年3月）

※都市機能誘導区域は平成29年3月に先行策定

都市全体や広域からの利用が見込まれる施設などを区域内に誘導するため、3地区の都市機能誘導区域を設定。

「都市機能誘導区域」のうち、中心拠点として位置づけられる、中心街地区においては、「大規模商業施設」「大規模病院等」「その他集客施設」を誘導施設として設定しており、都市機能を誘導するための施策として次のとおり掲げている。

- ・中心街地区への新美術館の整備。
- ・中心街地区への（仮称）八戸市屋内スケート場の整備。

○八戸圏域連携中枢都市圏ビジョン（平成 29 年 3 月）

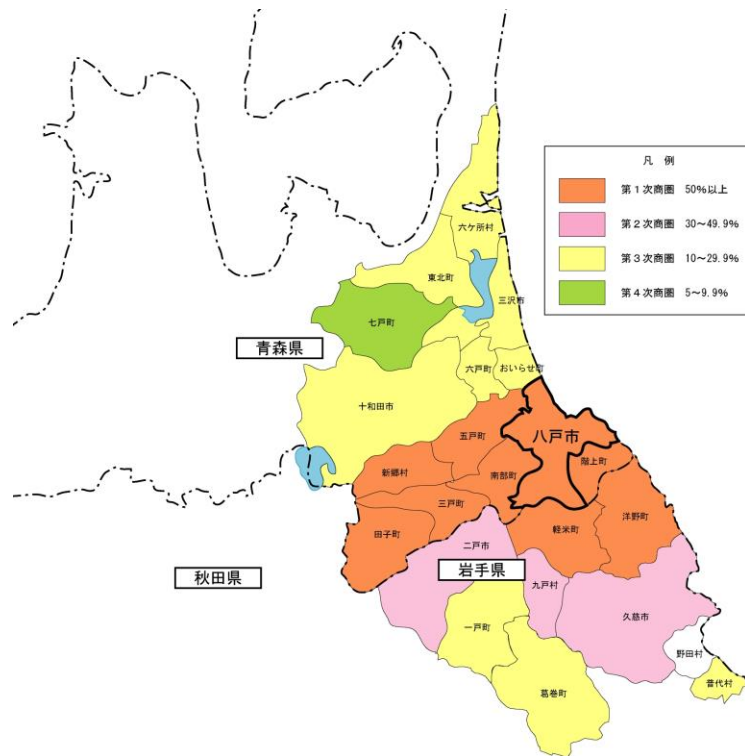
当市及び近隣 7 町村で構成される八戸圏域連携中枢都市圏（愛称：八戸都市圏スクラム^{エイト} 8）の将来像について、次のとおりとしている。

- ・八戸圏域は、平成 21 年 9 月に、定住自立圏形成協定を締結し、地方圏における「定住の受け皿」として、「人・産業が元気で活力・魅力を創造・発信する北東北の中核都市圏」を目指し、ドクターカーの運行や路線バスの上限運賃化の取組、広域的体験学習支援事業などを展開してきた。
- ・平成 26 年からは連携中枢都市圏の活用について、検討を重ね、平成 29 年 1 月 1 日に八戸市が中核市に移行したことで、連携中枢都市圏の連携中枢都市としての要件を満たすこととなり平成 29 年 3 月に八戸圏域連携中枢都市圏ビジョンの策定・公表を行った。
- ・八戸圏域連携中枢都市圏では、圏域の潜在力を引き出し、地域に新しい価値を創り出し、ここに暮らす住民が、将来へ夢や希望を持ち、潤いのある豊かな生活を安心して営むことができるよう「圏域全体の経済成長のけん引」、「高次の都市機能の集積・強化」、「圏域全体の生活関連機能サービスの向上」を図り、活気ある持続的社会的の実現に向け、「地域の個性が輝き自立した八戸圏域」を目指し、圏域の連携を推進している。

○その他、周辺市町村との関係を示すデータ

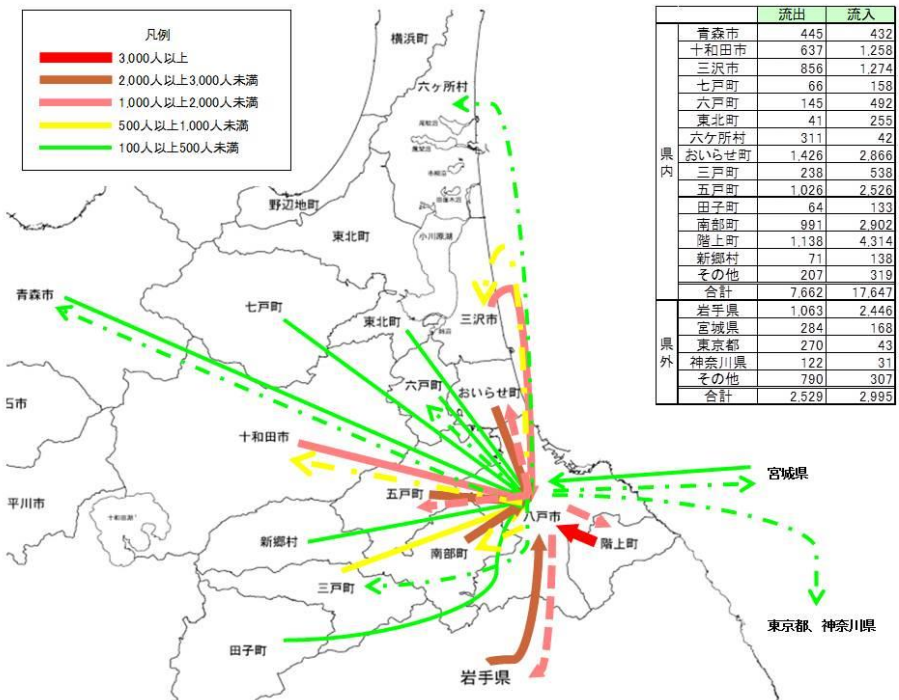
当市の商圈は、北は六ヶ所村、南は岩手県の葛巻町まで大きく拡がり、商圈人口は県内最多の約 63 万人となっている。また、通勤通学流動は、流出約 10,000 人に対し、流入は約 21,000 人であり、当市が広域的な通勤通学圏の中心となっている。

■八戸市の商圈



資料：平成23年度商圈調査報告書

■通勤通学流動



資料：平成27年国勢調査