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、青森県南や岩手県北を含む商圏を形成するとともに、八戸圏域連携中枢都市圏の連携中枢都市である。

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、今も行政、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。

八戸市都市計画マスタープランにおいては、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こととしている。

また、八戸市立地適正化計画においても、すでに様々な都市機能が集積し、公共施設整備や民間開発も進められ、バス路線網の中心となり市内各所の居住地等からの公共交通の利便性が高いことから、同地区を都市機能誘導区域として設定している。

このような歴史的背景、都市機能の集積状況、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

八戸市中心市街地まちづくりビジョン 2023 では、一定の特徴を持つ目的地の連なる界隈性を有し、歩くことが楽しい「人中心のまちづくり」を目指す次の４つのエリアを定めており、空間の再構築やエリアマネジメントを推進する方針である。

・物販、飲食、オフィス、ホテル、集合住宅、公共文化施設などが集積しており、人々が生き生きと活動することができる「中心部エリア」

・ＪＲ 本八戸駅利用者の中心街への玄関口であり、駅からのアクセス道路を中心に、地域のまちづくり協議会とともにウォーカブルなまちづくりが進められる「内丸・番町エリア」

・昭和の風情を残す横丁・小路をはじめ飲食店が集積し、これらを地域観光資源としてそぞろ歩きができる「食/ナイトマーケットエリア」

・ハナミズキ通りの電線地中化と歩道整備が進み、個性的な飲食や洋服などの個店が増え、八戸市長根屋内スケート場や長根運動公園と中心部エリアを繋ぐ「長根公園/ハナミズキ通りエリア」

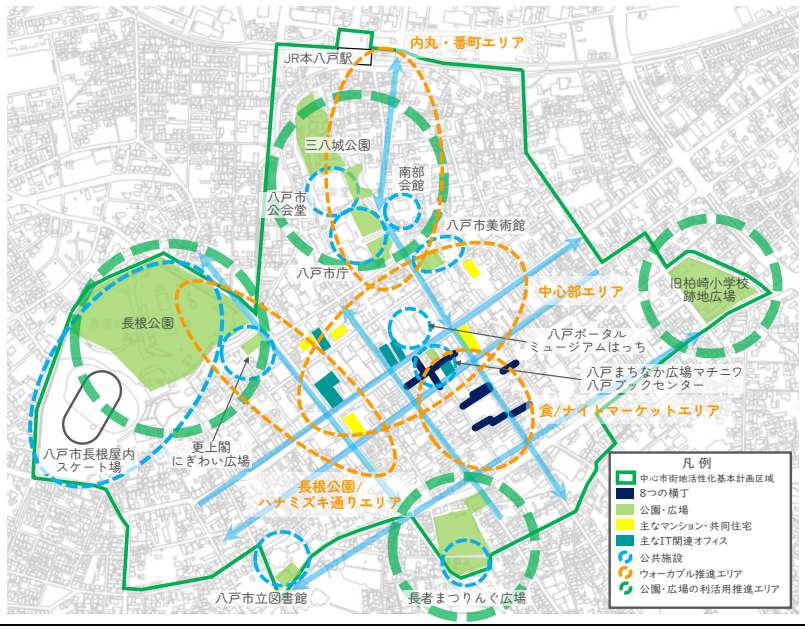
また、上記の４つのエリアを取り囲むように、さらに、中心部エリアから歩いて行ける場所に公園や広場（整備予定を含む）があり、地域の住民や来街者にとって憩える場所、様々なアクティビティが行われる、利活用される広場や公園づくりを進めていきたい。

以上のことから、第４期計画は、第３期計画と同じ区域設定とした上で、「人が中心」で「人が主役」のまちづくりを進めていくこととしたい。

【区域の境界】
・北は JR 本八戸駅、本八戸駅通りや三八城公園の周辺区域
・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　4,455 人
住民基本台帳（令和４年９月 30 日）



［３］中心市街地の要件に適合していることの説明

<table>
<tr><th>要 件</th><th>説 明</th></tr>
<tr><td>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</td><td>

当市の市街化区域(5,839ha)のうち、中心市街地(137ha)の占める割合は約 2.3%である。

○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 9.4%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。

■小売商業施設の集積状況（小売店舗数、売場面積）

	小売店舗数（H26）	売場面積（H26）
中心市街地	262 店	56,113 ㎡
市全体	1,750 店	296,643 ㎡
中心市街地の割合	15.0%	18.9%

資料：商業統計調査（立地環境特性別集計）

■小売商業施設の集積状況（年間販売額、従業者数）

	年間販売額（H26）	従業者数（R3）
中心市街地	25,322 百万円	9,778 人
市全体	230,709 百万円	103,774 人
中心市街地の割合	11.0%	9.4%

資料：年間販売額…商業統計調査（立地環境特性別集計）
従業者数…経済センサス - 活動調査

■地区別小売業年間販売額【再掲】

小売業計	年間販売額(百万円)	構成率
	230,709	100%
各種商品	15,871	6.9%
織物･衣服･身の回り品	15,077	6.5%
飲食料品	45,076	19.5%
機械器具	46,738	20.3%
その他小売業	92,934	40.3%
無店舗	15,011	6.5%

資料：平成 26 年商業統計調査（立地環境特性別集計）

○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」、八戸市美術館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、学校といった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)

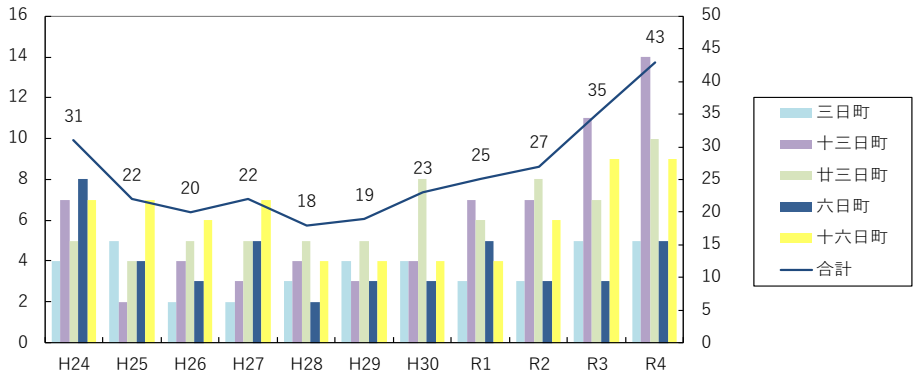
</td></tr>
</table>

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、六日町は平成 24 年と比較し減少しているが、三日町は横ばいで推移し、十三日町が増加傾向にあり、全体としては平成 24 年の 31 箇所から、12 箇所増の 43 箇所となっている。

■空き店舗・空き地数の推移



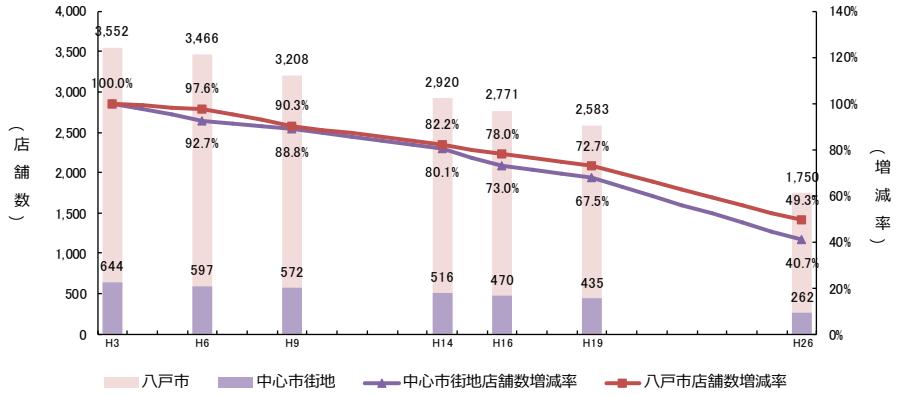
※１階路面店が調査対象

資料：商店街空き店舗調査（八戸市）

○商業機能の状況

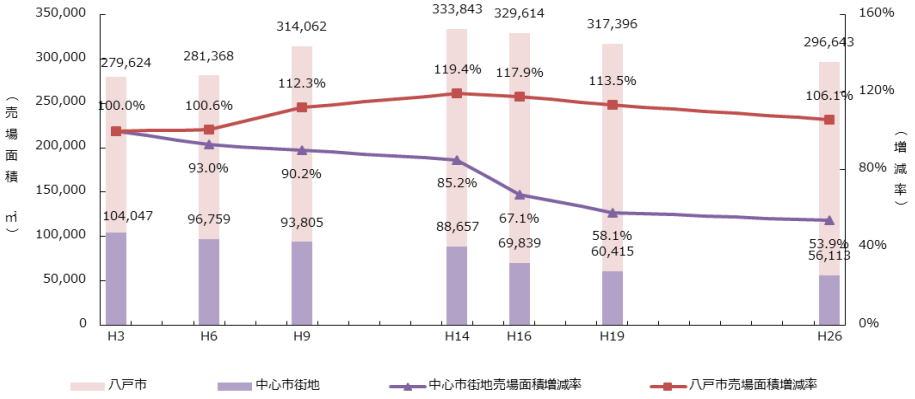
平成３年と比較し、平成 26 年の小売店舗数は 40.7%、売場面積は 53.9%、小売業年間販売額は 28.6%にそれぞれ減少している。一方、市全体の小売店舗数、年間販売額は、中心市街地に比べ減少幅が小さく、売場面積は増加していることから、中心市街地における商業機能の空洞化が進んでいることが伺える。

■中心市街地の小売店舗数の推移【再掲】



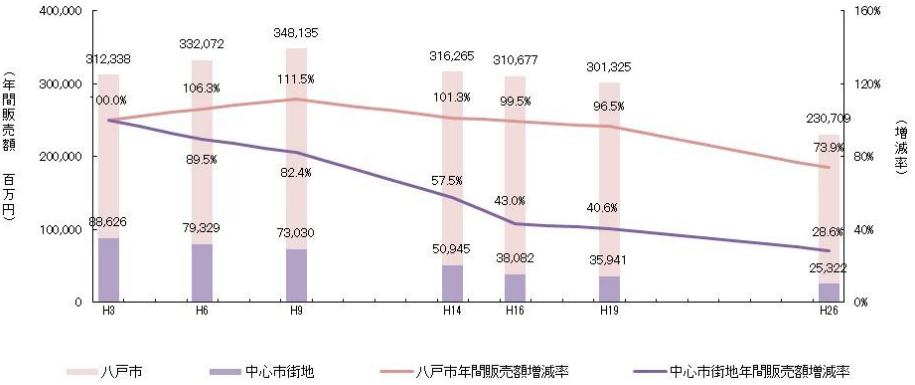
資料：商業統計調査（立地環境特性別集計）

■中心市街地の売場面積の推移【再掲】



資料：商業統計調査（立地環境特性別集計）

■中心市街地の小売業年間販売額の推移【再掲】

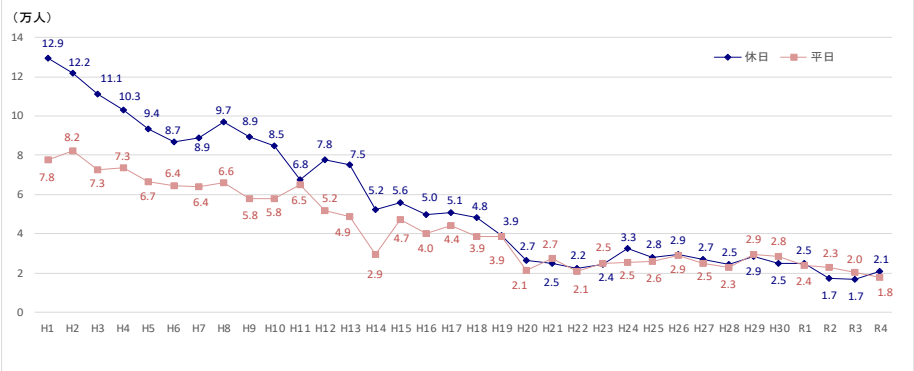


資料：商業統計調査（立地環境特性別集計）

○歩行者通行量の状況

令和４年の歩行者通行量は、平成元年比平日 16%、休日 23%にそれぞれ減少している。平成元年では休日が平日を大きく上回っていたが、近年は平日と休日の数字は同程度で推移している。

■歩行者通行量（主要８地点）の推移【再掲】



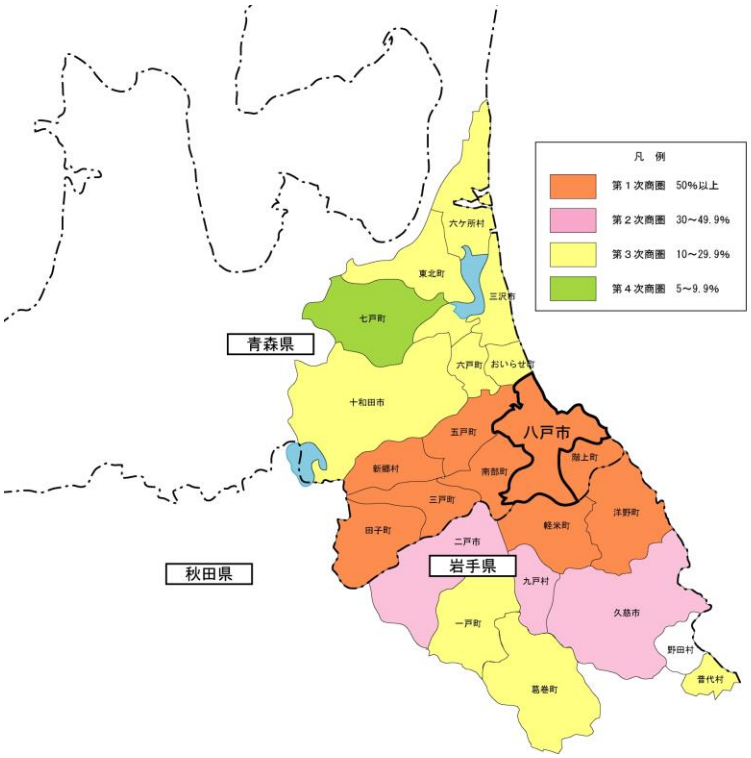
資料：八戸市中心商店街通行量調査・八戸市・八戸商工会議所

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７次八戸市総合計画（令和４年３月）** 総合計画に定める将来都市像「ひと・産業・文化が輝く北の創造都市」の実現に向けて、政策のうちの１つに「まちを形づくる」を、施策に「良好な市街地の形成」を掲げ、目指す姿として都市機能が集積し、回遊性の高い快適な歩行空間が整備され、八戸の顔としてふさわしい魅力的な中心市街地の形成を図ることとしている。 **○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」を誘導する区域として設定している。

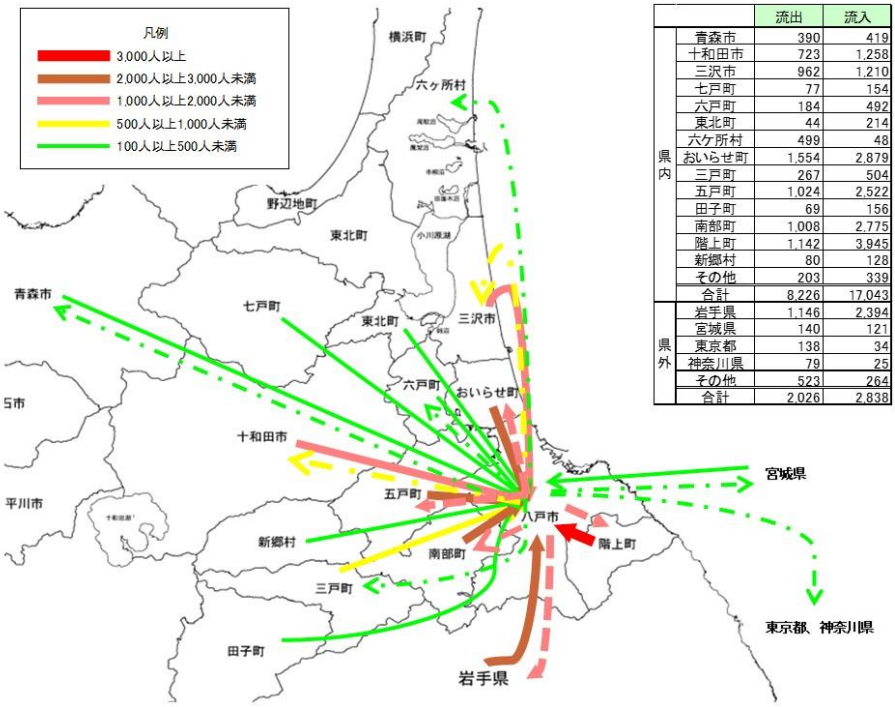
	〇第２期八戸圏域連携中枢都市圏ビジョン（令和４年３月） **（令和５年３月変更）** 当市及び近隣７町村の八戸圏域は、平成 21 年９月に定住自立圏形成協定を締結し、圏域市町村が連携・協力して、定住の受け皿として必要な都市機能の確保・充実を図るとともに、魅力あふれる地域づくりを推進してきた。 また、平成 29 年３月には、連携中枢都市圏へと発展的に移行し、「圏域全体の経済成長のけん引」、「高次の都市機能の集積・強化」、「圏域全体の生活関連サービスの向上」に関する取組を着実に進めてきた。 令和４年度からは、以降５年間における八戸圏域連携中枢都市圏の中長期的将来像と具体的取組を示す新たな連携中枢都市圏ビジョンを策定している。 ＜八戸圏域の目指す将来像＞ 地域の個性が輝き　自立した　八戸圏域 ・将来像の実現に向けた取組の方向性の一つ「高次の都市機能の集積・強化」の連携施策として、「高度な中心拠点の整備・広域的公共交通網の構築」を掲げている。 ・その取組の方向性として、交通系 IC カードの普及・利用促進等、デジタル化の推進を図ることとしており、中心街ターミナルを有する市中心市街地の交通結節点としての役割がますます重要となる。 ・市中心市街地に立地する美術館、八戸ポータルミュージアム、八戸ブックセンター、八戸市長根屋内スケート場といった中心拠点について、圏域での更なる利用促進を図ることとしている。 **〇その他、周辺市町村との関係を示すデータ** 当市の商圏は、北は六ヶ所村、南は岩手県の葛巻町まで大きく拡がり、商圏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 20,000 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。

■八戸市の商圏



資料：平成 23 年度商圏調査報告書

■通勤通学流動



		流出	流入
県内	青森市	390	419
	十和田市	723	1,258
	三沢市	962	1,210
	七戸町	77	154
	六戸町	184	492
	東北町	44	214
	六ケ所村	499	48
	おいらせ町	1,554	2,879
	三戸町	267	504
	五戸町	1,024	2,522
	田子町	69	156
	南部町	1,008	2,775
	階上町	1,142	3,945
	新郷村	80	128
	その他	203	339
	合計	8,226	17,043
県外	岩手県	1,146	2,394
	宮城県	140	121
	東京都	138	34
	神奈川県	79	25
	その他	523	264
	合計	2,026	2,838

資料：令和 2 年国勢調査