

10. 中心市街地における都市機能の集積の促進を図るための措置に関する事項

[1] 都市機能の集積の促進の考え方

<中心市街地への都市機能集積に向けて>

基本計画の上位計画にあたる、第5次八戸市総合計画（平成19年3月）において、全市的な土地利用の方向の中で、「コンパクト&ネットワークの都市構造の形成」を掲げており、中心市街地のにぎわい再生、居住・交流の促進によるコミュニティの再生、商業をはじめとした経済活動の活性化を図るとされている。

また、八戸市都市計画マスタープラン（平成16年3月）において、将来都市構造の基本的な考え方の中で、中心市街地では、行政機能や広域商業・業務機能、文化機能、エンターテインメント機能などの高次都市機能の集積を図るとされている。

本計画はこれら上位計画を踏まえた上、検討、策定を行っており、計画に位置づけた活性化施策の推進を通じて、都市機能の集積を図るものとする。（後述 10 [4]「都市機能の集積のための事業等」参照）

特に、現在の中心市街地にある既存ストックを有効活用し、大規模小売店舗立地法の特例等を通じた商業機能をはじめ多様な都市機能の複合化を図る。

<郊外開発の立地規制に向けて>

郊外における大規模商業施設の開発計画の動きは、中心市街地活性化などのまちづくりの動きを阻害するとともに、地域経済や地域社会にも様々な影響を及ぼすと考えられる。本市商業は、中心市街地のみならず、全市的にも、小売業年間販売額は、平成9年をピークとして年々減少傾向にあることから、郊外での新たな大規模商業施設の開発は抑制するべきものである。

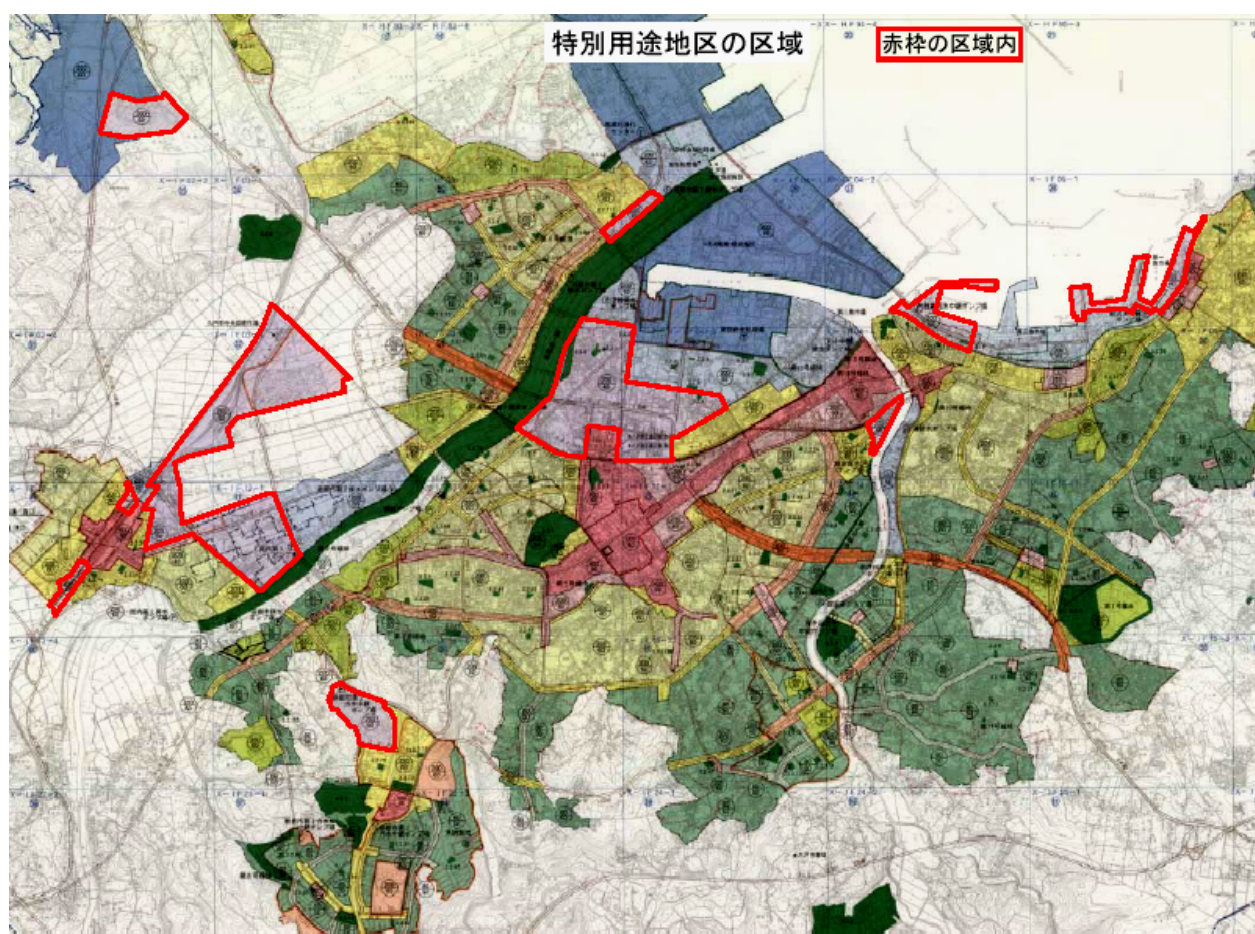
このような認識のもと、中心市街地に集積すべき都市機能の分散化の防止に向け、郊外での大規模商業施設の立地の規制を図ることとし、全ての準工業地域に特別用途地区を指定し、立地規制のための条例を定めている。

[2] 都市計画手法の活用

本計画に位置づけた各活性化施策の展開には、現行の都市計画手法で対応可能と考えられる。

そのため、「中心市街地に集積すべき都市機能の分散化を抑制する」観点から、都市計画手法を活用するものとし、本市では、基本計画の認定基準となる、準工業地域内における大規模集客施設の立地の規制に向け、「特別用途地区」を平成19年11月30日に「準工業地域」全域429haを対象に都市計画決定した。

あわせて、関連する建築条例「八戸市特別用途地区内における建築物の制限に関する条例」を平成19年12月27日に公布、平成20年2月1日に施行した。



特別用途地区

大規模集客施設制限地区

建築してはならない建築物

劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が1万平方メートルを超えるもの

[3] 都市機能の適正立地、既存ストックの有効活用等

(1) 八戸市における庁舎などの行政機関、医療・教育・文化施設等の都市福利施設の立地状況

本市における主な施設の立地状況は以下のとおりである。

施設名	施設数		施設内訳
	市全体	内中心市街地	
幼稚園	26	0	公立1施設、私立25施設
小学校	48	0	公立47施設、学校組合立1施設
中学校	26	0	公立25施設、学校組合立1施設
高等学校(全日制、定時制・通信制)	19	0	公立12施設、私立7施設
高等教育機関(大学、高専等)	5	0	私立3施設、国立2施設(うち国設1施設)
専修学校、各種学校	9	3	私立9施設
養護学校	4	0	県立4施設
公民館・集会施設	28	1	公民館など
社会教育施設	12	4	公会堂、図書館、美術館、博物館等
健康・福祉施設	149	5	
子育て施設(保育所)	71	4	公立3施設、民間68施設
児童厚生施設(児童会館)	15	1	公立15施設
病院	22	1	

資料：八戸市資料

(2) 中心市街地における大規模建築物等の既存ストックの現状

中心市街地活性化区域における、売り場面積 1,000 m²以上の大規模小売店舗は以下のとおりである。

施設名	施設面積	店舗面積	現状
松和ビル REC	8,781 m ²	4,818 m ²	空き店舗
さくら野八戸店	33,451 m ²	15,227 m ²	百貨店
八戸ビル	4,599 m ²	2,641 m ²	空き店舗
八戸スカイビル	30,749 m ²	14,005 m ²	一部空き店舗
八戸中央ビル	5,559 m ²	1,998 m ²	一部空き店舗
ファッションパル・ヴィアノヴァ	21,911 m ²	4,088 m ²	寄合百貨店
三春屋	25,140 m ²	15,584 m ²	百貨店
三元ビル	3,424 m ²	2,103 m ²	専門店

資料：八戸市資料

(3) 八戸市及びその周辺の大規模小売店舗の立地状況

本市及びその周辺（十和田市、三沢市、七戸町、東北町、六ヶ所村、おいらせ町、三戸町、五戸町、南部町、階上町）の 1,000 m²以上の大規模小売店舗の立地状況及び同地域内で店舗面積 10,000 m²を越える大規模小売店舗の概要は、以下のとおりである。

【大規模小売店舗の状況（八戸市）】

	1,000～1,499 m ²	1,500～2,999 m ²	3,000～4,999 m ²	5,000～9,999 m ²	10,000 m ² 以上	計
店舗数(店)	15	16	8	4	5	48
店舗面積計(m ²)	17,925	37,425	31,700	27,009	92,736	206,795

資料：東洋経済新報社「全国大型小売店総覧 2007」

【大規模小売店舗の状況（八戸市周辺）】

	十和田市	三沢市	七戸町	東北町	六ヶ所村	おいらせ町	三戸町	五戸町	南部町	階上町	計
店舗数(店)	21	9	3	2	1	7	2	2	1	3	51
店舗面積計(m ²)	89,577	26,264	13,069	5,778	2,820	63,090	8,239	3,144	3,902	8,787	224,670

資料：東洋経済新報社「全国大型小売店総覧 2007」

【八戸市及びその周辺の大規模小売店舗（店舗面積 10,000 m²以上）】

	市名	所在地	大規模小売店舗の名称	開設日	店舗面積(m ²)	小売業者の概要	立地場所の用途地域
①	八戸市	沼館	ピアドゥ (イトーヨーカドー八戸沼館店)	H10.3	25,410	イトーヨーカ堂	工業専用地域
②	八戸市	江陽	ラピア (長崎屋八戸店)	H1.9	22,510	長崎屋	工業地域
③	八戸市	十三日町	三春屋	S60.11	15,584	アドバンスド・デパートメントストアーズ	商業地域
④	八戸市	三日町	さくら野八戸店	S43.6	15,227	さくら野東北	商業地域
⑤	八戸市	十三日町	八戸スカイビル	S55.4	14,005	マルマツほか	商業地域
⑥	おいらせ町	中野平	イオン下田 SC (ジャスコ下田店)	H7.4	40,500	イオン	近隣商業地域
⑦	十和田市	相坂	イオン十和田 SC (イオンスーパーセンター十和田店)	H17.9	25,333	イオンスーパーセンター	無指定
⑧	十和田市	元町東	十和田元町 SC (ホームック十和田店)	H18.3	10,771	ホームック	工業地域 (一部近隣商業地域)

網掛けは中心市街地の区域外の施設

資料：東洋経済新報社「全国大型小売店総覧 2007」

[4] 都市機能の集積のための事業等

都市機能の集積に特に資すると考えられる事業等については、以下のとおりであり、一体的かつ連携して事業に取り組むことで、それぞれの事業効果を高めながら、活性化を図っていく。

【八戸市中心市街地活性化基本計画に掲載している事業】

事業名称	該 当 事 項				
	第4章 市街地整備改善	第5章 都市福利施設	第6章 住宅の供給	第7章 商業の活性化	第8章 公共交通の 利便性増進等
(仮称) 八戸市中心市街地地域観光交流施設整備事業		●			
スケートボード広場整備事業		●			
市立図書館環境整備事業		●			
中央児童会館改築事業		●			
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			●		
ほっとサロン事業			●		
まちなか保育園運営事業			●		
まちなかヘルスアップ事業			●		
大規模小売店舗立地法の特例区域の設定の要請				●	
こみちづくり事業				●	
会所場づくり事業				●	
空き店舗再生事業				●	
さくら野百貨店改築事業				●	
長者まつりんぐ広場運営事業				●	
まちなか生業応援事業				●	

※●印は、各事業が位置づけられている分野をあらわす。