

2. 中心市街地の位置及び区域

[1]位置

位置設定の考え方

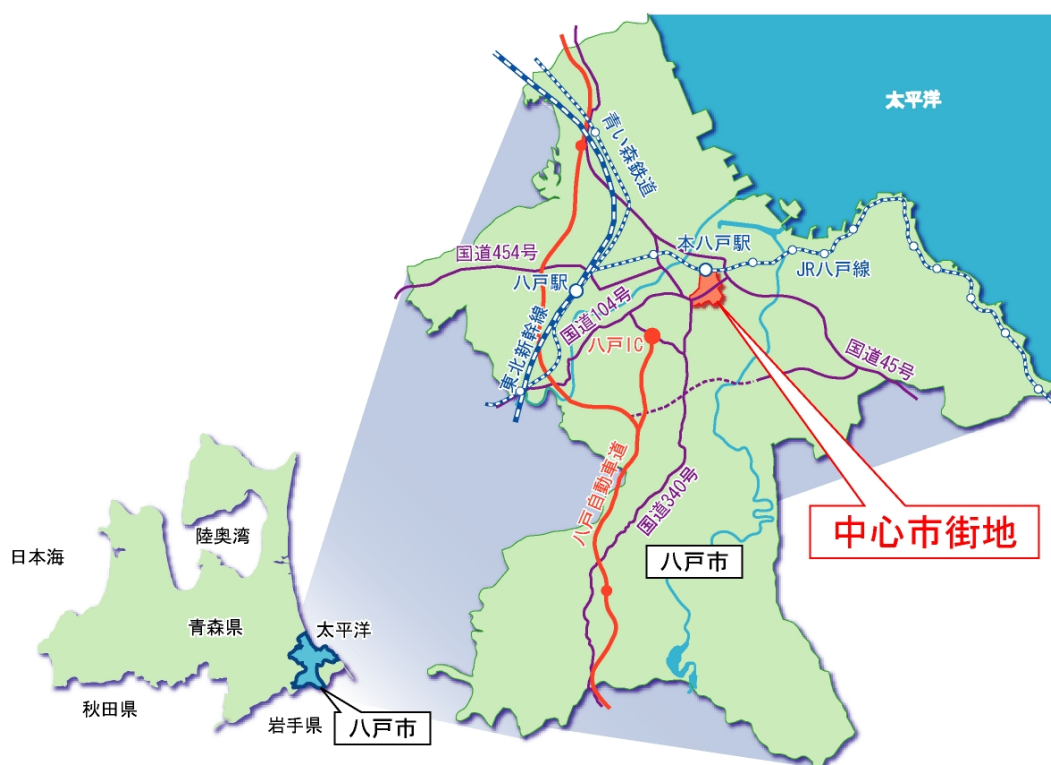
八戸市は全国屈指の水産都市であるとともに、北東北随一の工業都市として、この地域の拠点都市となっている。

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5次八戸市総合計画においても、同地区のにぎわいの再生やコミュニティの再生などを図るため、「中心市街地再生プロジェクト」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「八戸市及び周辺市町村を含めた広域の中心となる拠点」として、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を集積させることとしている。

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

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、更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、当市の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。

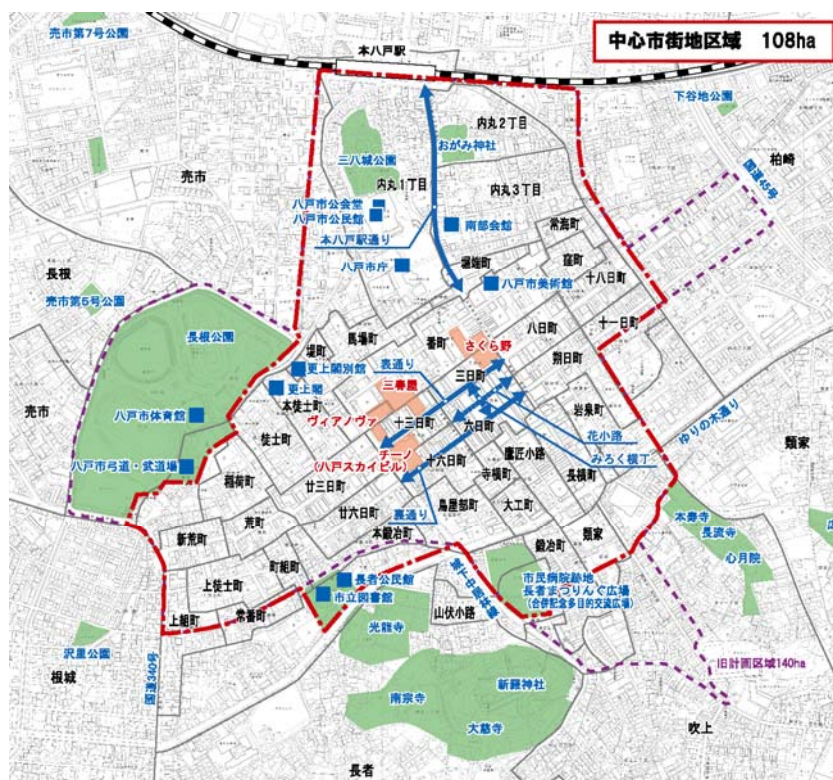
また、東西には三日町・十三日町の商業集積地区に隣接する形で、オフィスビルや金融機関が集積するほか、路線バスの運行本数が1日当たり500本以上の路線が東西両方面に2系統運行されているなど、公共交通の要衝としての機能も有している。

当市の中心市街地は、これら賑わいのある南北と東西の2本の軸を取り囲むように居住区が形成されており、第2期計画では、三日町、十三日町を中心とする都市機能の集積による賑わい創出を図る地区と、周辺の街なか居住の推進を図る徒歩圏内の地区で構成される区域（下図108haの）を中心市街地の区域に設定する。

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
- ・東は柏崎一丁目の西側、十八日町、十一日町を結ぶ区域
- ・西は国道340号線を境界とする区域

(区域図)



[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>当市の市街化区域(5,836ha)のうち、中心市街地(108ha)の占める割合は約1.9%である。</p> <p>○小売業の集積状況</p> <p>当市小売業のうち、店舗数で約16.8%、売場面積で約19%が集積している。さらに、年間販売額で約11.9%、従業者数で11.4%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。</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" data-bbox="593 763 1286 1057"> <thead> <tr> <th></th> <th>小売店舗数 (H19)</th> <th>売場面積 (H19)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地</td> <td>435 店</td> <td>60,415 m²</td> </tr> <tr> <td>市全体</td> <td>2,583 店</td> <td>317,396 m²</td> </tr> <tr> <td>中心市街地の割合</td> <td>16.8%</td> <td>19.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">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" data-bbox="593 1200 1286 1494"> <thead> <tr> <th></th> <th>年間販売額 (H18)</th> <th>従業者数 (H21)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中心市街地</td> <td>35,941 百万円</td> <td>13,807 人</td> </tr> <tr> <td>市全体</td> <td>301,325 百万円</td> <td>121,217 人</td> </tr> <tr> <td>中心市街地の割合</td> <td>11.9%</td> <td>11.4%</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">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>○公共公益施設の集積状況</p> <p>中心市街地には、市庁舎をはじめ公会堂や美術館、八戸ポータルミュージアム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。</p> <p>（公共公益施設の分布は34ページ参照）</p>		小売店舗数 (H19)	売場面積 (H19)	中心市街地	435 店	60,415 m ²	市全体	2,583 店	317,396 m ²	中心市街地の割合	16.8%	19.0%		年間販売額 (H18)	従業者数 (H21)	中心市街地	35,941 百万円	13,807 人	市全体	301,325 百万円	121,217 人	中心市街地の割合	11.9%	11.4%
	小売店舗数 (H19)	売場面積 (H19)																							
中心市街地	435 店	60,415 m ²																							
市全体	2,583 店	317,396 m ²																							
中心市街地の割合	16.8%	19.0%																							
	年間販売額 (H18)	従業者数 (H21)																							
中心市街地	35,941 百万円	13,807 人																							
市全体	301,325 百万円	121,217 人																							
中心市街地の割合	11.9%	11.4%																							

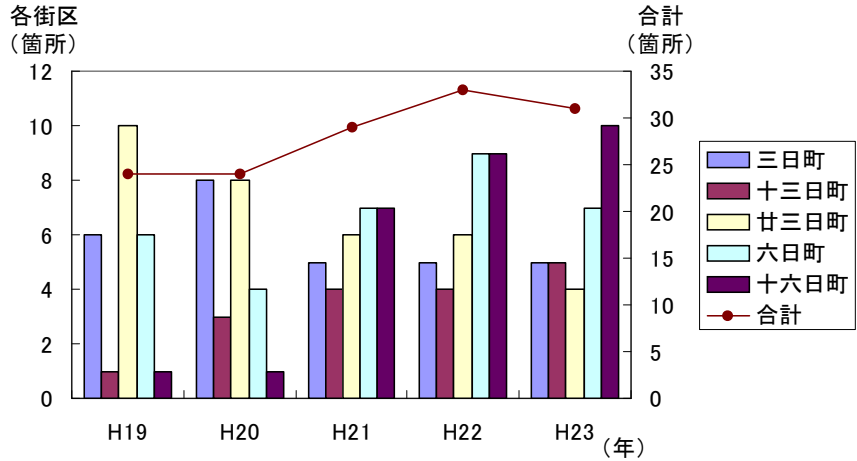
第2号要件

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・空き地数は廿三日町で減少しているものの、十三日町・十六日町を中心に増加傾向にあり、全体として高止まりしている。

■空き店舗・空き地数の推移



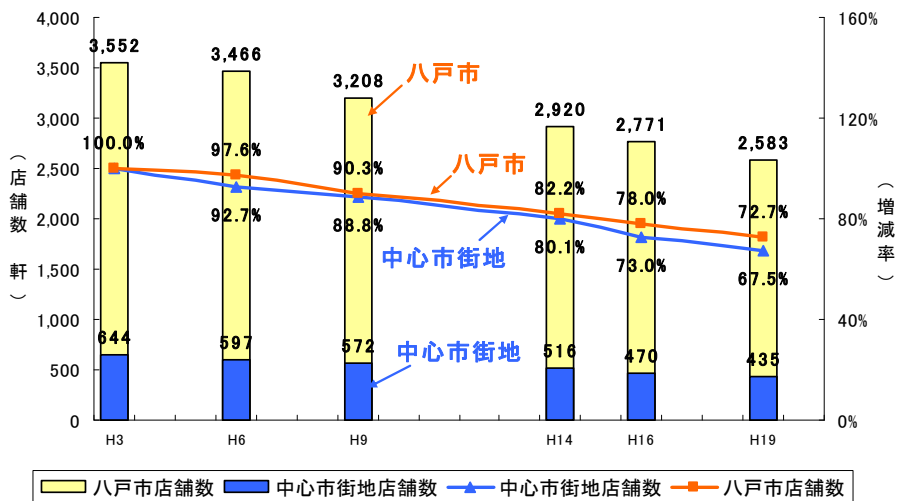
※1階路面店が調査対象

資料：商店街空き店舗調査（八戸市）

○商業機能の状況

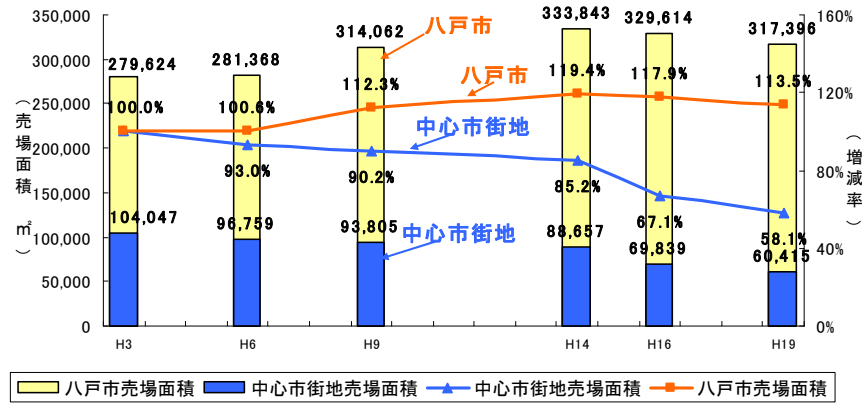
平成3年と比較し、平成19年の小売店舗数は67.5%、売場面積は58.1%、小売業年間販売額は40.6%にそれぞれ減少している。一方、市全体の小売店舗数、年間販売額は、中心市街地に比べ減少幅が小さく、売場面積は増加しており、中心市街地における商業機能の空洞化が進んでいる。

■中心市街地の小売店舗数の推移【再掲】



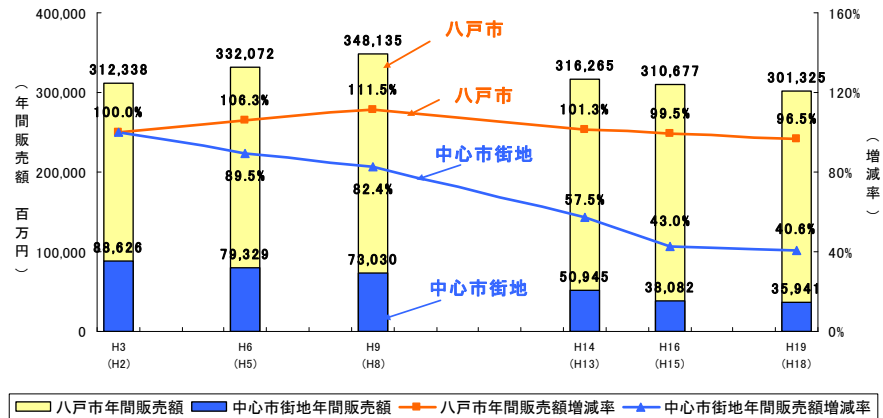
資料：商業統計調査（立地環境特性格集計）

■ 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】

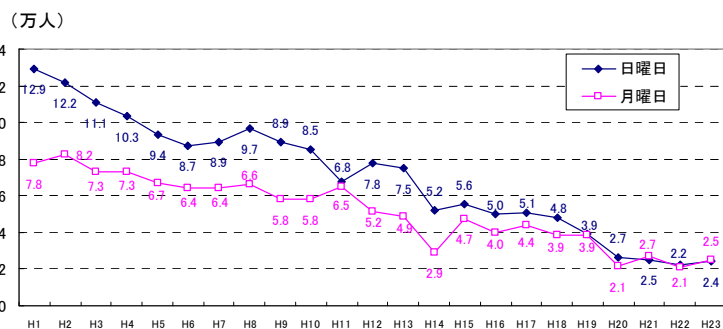


資料：商業統計調査（立地環境特特別集計）

○ 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、平成元年と比べ日曜日が約 20%、月曜日が約 30%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

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

○第5次八戸市総合計画後期推進計画（平成22年10月）

基本構想に定めた将来都市像「海と大地が響きあう北の中核都市～魅力・活力・市民力 あふれる力が次代を拓く～」の実現に向けて、16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「中心市街地再生プロジェクト」は、商業の活性化のみならず、高齢社会の到来を見据えた「歩いて暮らせるまち」としての再生や、市民交流の場としての再生などの観点から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）

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、高齢者や障害者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
- ・本八戸駅と三日町をつなぐ本八戸駅通りは、公会堂、市庁前の広場と一体となったゆとりのある歩行空間を確保しながら、緑豊かな通りとして整備をすすめる
- ・長根公園は、森や芝生広場などの整備をすすめ、様々な活動や交流ができる憩いのスペースを形成する

○定住自立圏共生ビジョン（平成22年2月）

当市及び近隣7町村で構成される八戸圏域定住自立圏の将来像について、八戸市の役割を次のとおり述べている。

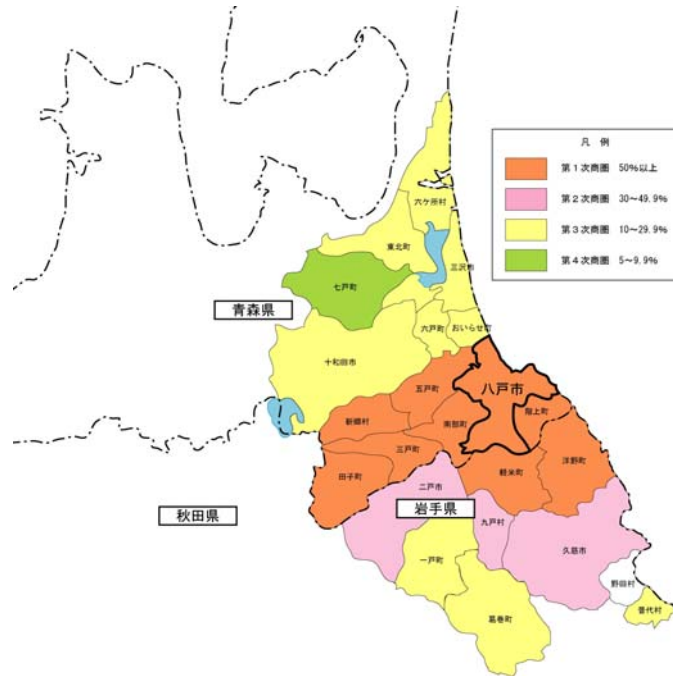
- ・定住自立圏の形成に向けて、8市町村それぞれの個性ある地域づくりを基本とし、その上で中心市である八戸市の人材、技術、情報発信力、機能集積等の圏域内での共有を図るとともに、8市町村が持つ地域資源の連携・活用に取り組むものとする。
- ・中心市である八戸市は、圏域の発展を支える都市機能集積の一層の量的・質的な向上を図るとともに、リーダーシップを発揮しながら、圏域住民の暮らしやすさの向上や圏域全体の活性化といった大きな視点から連携施策を検討し、実行する。

○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

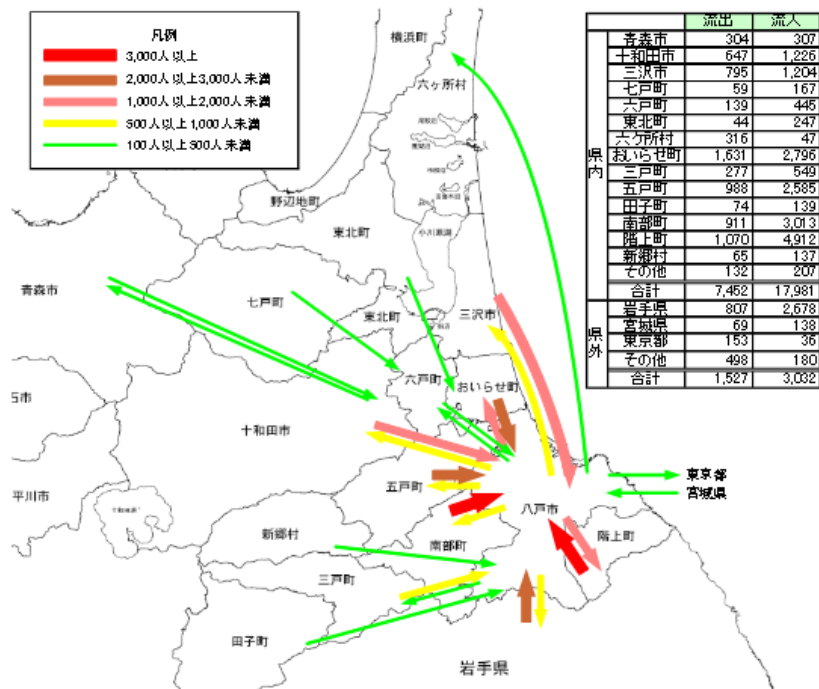
拡がり、商圈人口は県内最多の約 63 万人となっている。また、通勤通学流動は、流出約 9,000 人に対し、流入は約 21,000 人であり、当市が広域的な通勤通学圏の中心となっている。

■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 22 年国勢調査