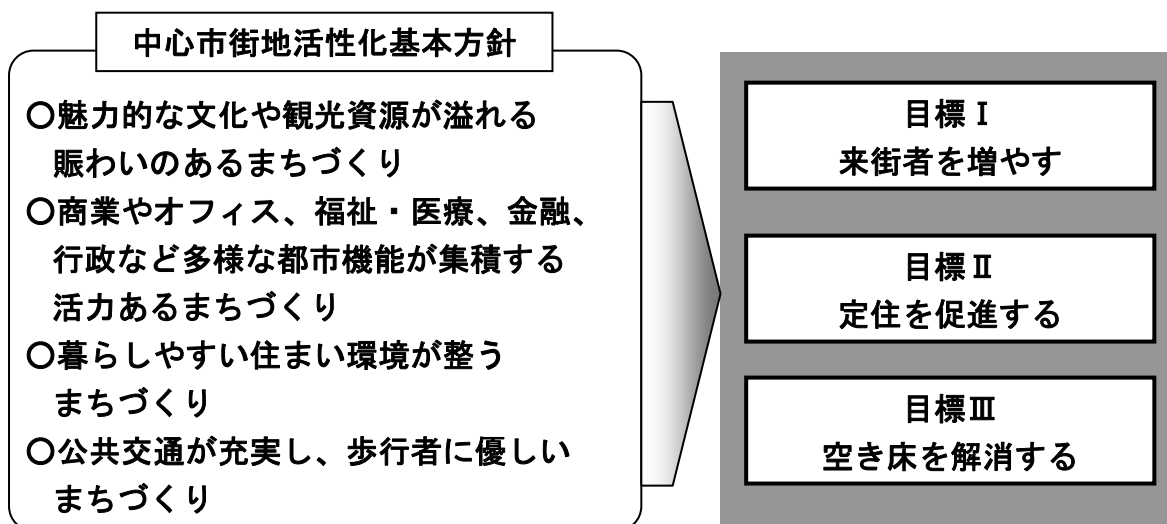


3. 中心市街地の活性化の目標

[1] 中心市街地活性化の目標

第1期中心市街地活性化基本計画による各種取組みにより、目標としていた「来街者を増やす」及び「定住を促進する」について、目標値には達しなかったものの、それぞれ改善の兆しが現れてきたところである。第2期計画では、こうした流れを止めることなく、活性化を確実なものとするために、4つの基本方針と8つの重点施策に基づき、各種事業を展開することとし、目指すべき目標を以下のとおり定めることとする。



■目標Ⅰ 来街者を増やす

多様な都市機能の集積により、拠点の整備を進めるとともに、文化活動の推進・観光の振興を図ることで回遊性を高めることで、多彩な人々が集う賑わいあふれる中心市街地を形成することにより、来街者の増加と回遊性の向上を目指す。

■目標Ⅱ 定住を促進する

良質な居住空間を整備するとともに、都市機能の集積や健康・福祉、子育て、教育、市民活動など、様々な生活関連サービスが充実し、多様な世代が安心して暮らせる居住環境を創出することで、中心市街地における居住人口の増加を目指す。

■目標Ⅲ 空き床を解消する

商業の活性化やオフィス、福祉・医療など、多様な都市機能の集積を進めるとともに、文化活動の推進・観光の振興による、賑わいの創出を図ることで、空き床の解消を目指す。

[2] 計画期間

本計画の計画期間は、主要な事業が完了し、かつ事業効果が発現する期間を考慮し、平成25年4月から平成30年3月までの5年間とする。

[3] 目標達成状況を把握するための数値指標

中心市街地活性化の目標の達成状況を把握するために、目標Ⅰ～Ⅲについてそれぞれ数値指標を設定する。

(1) 「目標Ⅰ 来街者を増やす」の数値指標

第1期計画と同様に、定量的に測定することが可能な指標であり、かつ八戸商工会議所が毎年調査を実施しており、定期的なフォローアップが可能なことから、「歩行者通行量」を数値指標とする。

なお、第1期計画では休日のみを数値指標の対象としていたものの、第2期計画においては、多様な都市機能の集積を進めることで、休日のみならず平日における来街者の増加も期待されることから、**歩行者通行量(平日・休日の合計)**を数値指標とする。

また、対象区域については、大型商業ビル等の既存ストックが集積していること、第2期計画においても核事業を展開する地区である等の理由から、第1期計画と同様に三日町・十三日町の主要8地点を対象とする。

(2) 「目標Ⅱ 定住を促進する」の数値指標

第1期計画と同様に、定量的に測定することが可能な指標であり、かつ住民基本台帳により定期的なフォローアップが可能なことから、居住人口を数値指標とする。なお、第2期計画では、基本方針においても、中心市街地への都市機能や居住機能などの集積について掲げていることから、居住人口についても市内全域に占める中心市街地への集積度を高めることとする。そこで、中心市街地の居住の集積状況を測る指標として、**市全体に占める中心市街地の居住人口の割合**を数値指標とする。

(3) 「目標Ⅲ 空き床を解消する」の数値指標

当指標は第1期計画においても「地元独自の指標」としてフォローアップしてきたが、第2期計画では都市機能の集積促進の達成状況を把握することが可能な指標であり、かつ定期的なフォローアップが可能な1階路面店の**空き店舗・空き地率**を数値指標とする。

1階路面店における空き床の存在は、商業をはじめとした都市機能の連続性による魅力・求心性の低下に繋がることから、先ずは1階路面店の解消を進めることとし、指標についても1階路面店の調査結果を適用するものとする。

対象区域については、大型商業ビル等の既存ストックが集積していること、第2期計画において核事業を展開する地区である等の理由から、三日町・十三日町を中心とする街区を対象とする。

なお、各種施策の展開により、1階路面店の空き床の解消が、結果として2階以上の空き床の解消にも波及すると考えられることから、その達成状況について、地

元独自でフォローアップするものとする。

[4] 目標値の設定

(1) 「来街者を増やす」に関する数値指標の目標値

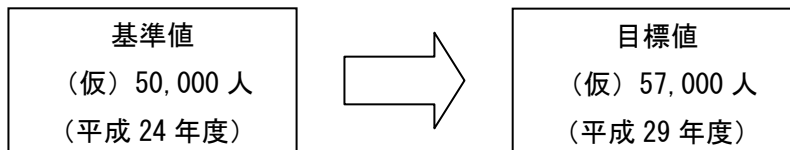
① 数値指標の概要

数値指標：歩行者通行量（平日・休日の合計）

調査対象：三日町・十三日町の8調査地点（下図参照）

調査日：平日…10月上旬の月曜日（月曜日が休日の場合はその前後の平日）

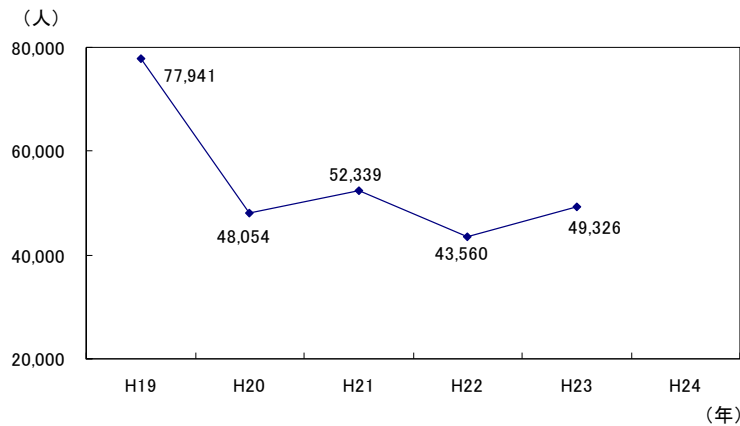
休日…10月上旬の日曜日



② 目標値設定の考え方

ア. 現状趨勢

■ 歩行者通行量（平日・休日の合計）の推移



資料：八戸市中心商店街通行量調査・八戸商工会議所

過去5年間の推移によると、平成19年度から平成20年度にかけて大きく減少したものの、八戸ポータルミュージアム（はっち）の開館以降は上昇に転じている。当施設では今後も中心市街地の拠点施設として、継続して賑わいの創出に取り組むため、平成22年度を境に減少傾向に歯止めがかかり、平成24年度以降は横ばいに推移すると見込まれる。

イ. 再開発・テナントビル再整備による効果

過去の歩行者通行量と歩行者通行量調査地点周辺（※）の小売・サービス業床面積から、単位商業床面積当たりの通行量を推計し、その推計値を基に、再開発・テナントビル再整備による、通行量の増加分を算出する。

※歩行者通行量調査地点周辺…廿三日町、十三日町、三日町、八日町

	歩行者通行量 (A)	小売業・サービス業 床面積 (B)	A/B
平成16年	89,952人	101,530㎡	0.886人/㎡
平成19年	77,941人	88,372㎡	0.882人/㎡

歩行者通行量…八戸市中心商店街通行量調査・八戸商工会議所

小売業床面積…商業統計調査

サービス業床面積…平成18年および平成21年の事業所・企業統計調査において、小売業とサービス業の従業員数は同程度であるため、小売業床面積と同値と仮定。

以上より、単位商業床面積当たりの通行量を0.88人/㎡と見込む。

○八日町地区複合ビル整備事業

当事業は低層階に小売店および飲食店が出店する計画となっており、その延床面積が2,910㎡であることから、

$$0.88 \text{ 人/㎡} \times 2,910 \text{ ㎡} \approx \underline{2,560 \text{ 人}}$$

○十三日町テナントビル改装事業による効果

当事業は小売店や飲食店、カルチャースクール等をテナントとして整備する計画となっており、その延床面積が1,800㎡であることから、

$$0.88 \text{ 人/㎡} \times 1,800 \text{ ㎡} \approx \underline{1,580 \text{ 人}}$$

○三日町・六日町複合ビル等整備事業による効果

当事業は1階に飲食店が出店する計画となっており、その延床面積が500㎡であることから、

$$0.88 \text{ 人/㎡} \times 500 \text{ ㎡} = \underline{440 \text{ 人}}$$

以上より、再開発・テナントビル再整備による効果は、

$$2,560 \text{ 人} + 1,580 \text{ 人} + 440 \text{ 人} = \underline{4,580 \text{ 人}}$$

ウ. 三日町・六日町複合ビル整備・更上閣賑わい広場整備・美術館周辺修景による効果

中心市街地の新たな回遊拠点として、これらの事業を実施することにより、中心市街地の回遊性の向上が図られる。現在、八戸ポータルミュージアム（はっち）を来館する人（1日平均2,400人）の半数が新たな回遊拠点を訪問することにより、通行量の調査地点を通過する回数が1回増えると見込み、

$$2,400 \text{ 人} \div 2 \times 2 \text{ 日} = \underline{2,400 \text{ 人}}$$

上記ア～ウの合計は6,980人であり、平成29年度の中心市街地の歩行者通行量は、

$$50,000 \text{ 人} + 6,980 \text{ 人} \doteq \underline{57,000 \text{ 人}}$$

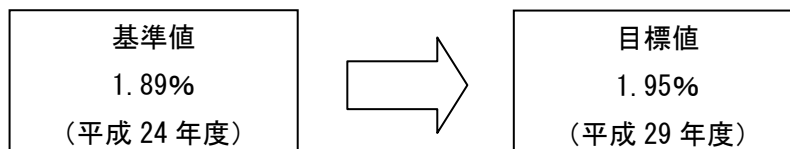
と見込まれる。

(2) 「定住を促進する」に関する数値指標の目標値

①数値指標の概要

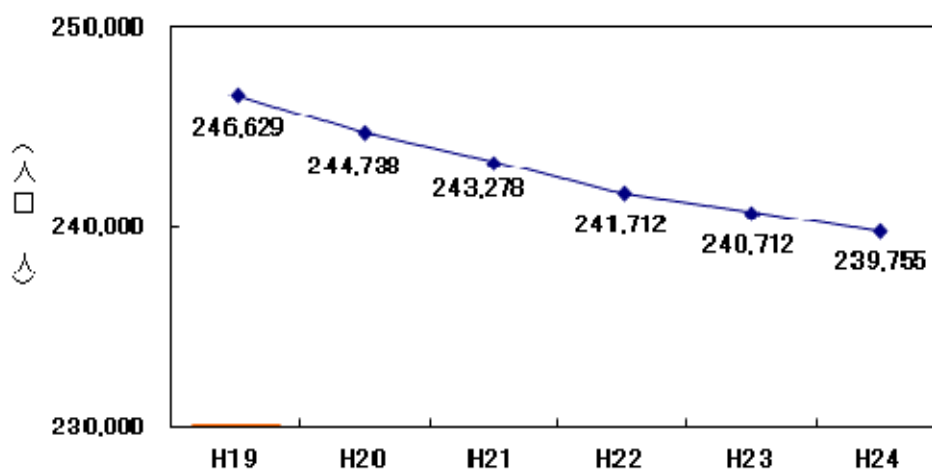
数値指標：市全体に占める中心市街地の居住人口の割合

調査対象：9月末時点の住民基本台帳



②目標値設定の考え方

■市全体の人口



資料：住民基本台帳（各年9月30日）
※外国人は含まない

過去5年間の傾向として市全体で毎年約1,370人の人口減少があることから、平成29年度の市全体の人口は

$$239,755 \text{ 人} - (1,370 \text{ 人} \times 5 \text{ 年}) \div \underline{232,900 \text{ 人}}$$

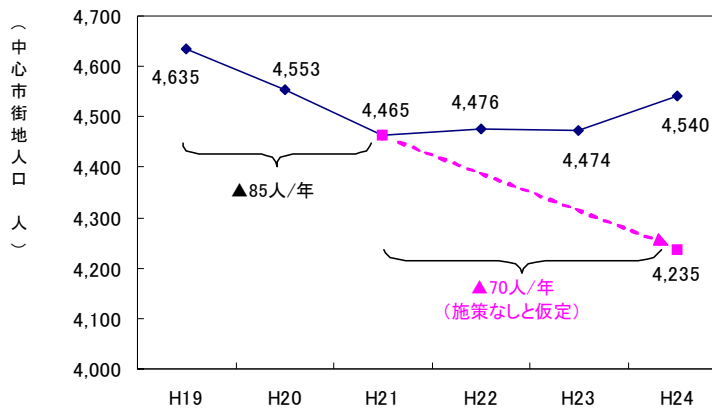
※平成24年9月

■中心市街地の人口

ア. 現状趨勢

平成19年から平成21年までは約85人/年の減少傾向があったが、「分譲マンション新築事業」や「借上市営住宅整備事業」により、平成21年以降は下げ止まっている。なお、仮にこれらの居住人口の増加に直接的に資する取り組みが無かったと仮定した場合においても、第1期計画の様々な取り組みにより、減少傾向は約70人/年に改善されているため、当計画期間に見込まれる現状趨勢による減少は、

$$\blacktriangle 70 \text{ 人/年} \times 5 \text{ 年} = \underline{\blacktriangle 350 \text{ 人}}$$



イ. マンション新築による効果

第1期計画の期間に整備された分譲マンションおよび借上市営住宅の平均世帯人数は2人(※)であることから、共同住宅の新築による効果を次のとおり見込む。

※分譲マンション…67戸、119人 借上市営住宅…50戸、120人

事業名	戸数	入居者数見込
八日町地区複合ビル整備事業	50戸	100人
馬場町共同住宅整備事業	50戸	100人
町組町賃貸共同住宅整備事業	10戸	20人

$$100 \text{ 人} + 100 \text{ 人} + 20 \text{ 人} = \underline{220 \text{ 人}}$$

ウ. まちなか住宅取得支援事業による効果

中心市街地の区域内に住宅を新築または取得し、かつ2人以上の居住者がいる場合に補助する施策であり、過去の実績より年間5件の申請が見込まれる。

$$5 \text{ 件/年} \times 5 \text{ 年} \times 2 \text{ 人/件} = \underline{50 \text{ 人}}$$

エ. その他、中心市街地の利便性向上による効果

平成21年までは約85人/年の減少傾向があったが、第1期計画の様々な取り組みにより、中心市街地の利便性が向上し、減少傾向は約70人/年に改善された。第2期計画において、さらなる中心市街地の利便性の向上が図られることから、事業効果が期待される平成27年以降は減少傾向が40人/年に改善されると見込む。

	H25	H26	H27	H28	H29	合計
現状趨勢	-70 人	-70 人	-70 人	-70 人	-70 人	-350 人
取組の効果	-70 人	-70 人	-40 人	-40 人	-40 人	-260 人
					差	90 人

中心市街地の利便性向上による効果 90 人

上記ア～エの合計は 10 人であり、平成 29 年度の中心市街地の居住人口は、

$$4,540 \text{ 人} + 10 \text{ 人} = 4,550 \text{ 人}$$

※平成 24 年 9 月

と見込まれる。

以上より、平成 29 年度の市全体に占める中心市街地の居住人口の割合は、

$$4,550 \text{ 人} \div 232,900 \text{ 人} = \underline{1.95\%}$$

と見込まれる。

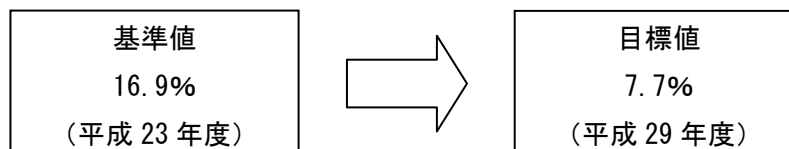
(3) 「空き床を解消する」に関する数値指標の目標値

①数値指標の概要

数値指標：空き店舗・空き地率

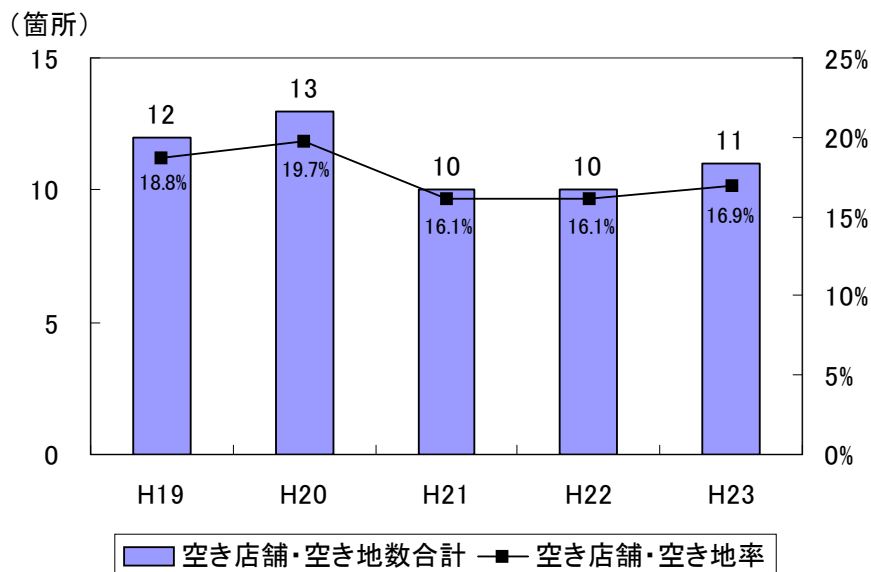
調査対象：三日町・十三日町・八日町角地・廿三日町角地の 1 階路面店

調査期間：12 月～翌年 2 月



②目標値設定の考え方

ア. 現状趨勢



※ 1階路面店が調査対象

資料：商店街空き店舗調査（八戸市）

過去5年間の推移によると、平成20年度をピークに平成21年度以降は横ばいで推移している。歩行者通行量の減少傾向に歯止めがかかり、かつ、八戸ポータルミュージアム開館以降は中心市街地区域内への新規出店が増えていることから、空き店舗・空き地は今後も横ばいに推移すると見込まれる。

イ. 八日町地区複合ビル整備事業による効果

八日町角地の老朽化したビルを建て替え、商業・オフィス・居住機能を有する複合ビルを整備する当事業を実施することにより、空き店舗1箇所が解消される。

八日町地区複合ビル整備事業による効果

空き店舗・空き地解消数1箇所

ウ. 十三日町テナントビル改装事業による効果

十三日町の空きビルを改装し、テナントビルとして整備する当事業を実施することにより、空き店舗1箇所が解消される。

十三日町テナントビル改装事業による効果

空き店舗・空き地解消数1箇所

エ. 三日町・六日町複合ビル整備事業による効果

三日町・六日町にまたがる老朽化した2つのビルを解体し、商業・オフィス・イベントホールを有する複合ビルを整備することにより、空き店舗2箇所が解消される。

三日町・六日町複合ビル整備事業による効果

空き店舗・空き地解消数2箇所

オ. その他の取り組みによる効果

新規開業を推進する事業として、「空き店舗活用チャレンジショップ設置事業」や「アントレプレナー情報ステーション事業」を、また、中心商店街への新規出店を推進する事業として「中心商店街空き店舗・空き床解消事業」や「まちなか生業応援事業」に取り組むことにより、空き店舗・空き地2箇所が解消されると見込む。

その他の取り組みによる効果

空き店舗・空き地解消数2箇所

上記ア～オの合計は6箇所であり、平成29年度の空き店舗・空き地数合計は、

$$11 \text{ 箇所} - 6 \text{ 箇所} = 5 \text{ 箇所}$$

と見込まれる。

以上より、平成29年度の空き店舗・空き地率は、

$$5 \text{ 箇所} \div 65 \text{ 箇所} = \underline{7.7\%}$$

※平成23年度の1階路面店の件数

と見込まれる。