

様式第4 [基本計画標準様式]

- 基本計画の名称：八戸市中心市街地活性化基本計画
- 作成主体：八戸市
- 計画期間：平成20年7月～平成25年3月（4年9ヶ月）

1. 中心市街地の活性化に関する基本的な方針

[1] 八戸市中心市街地の概要

(1) 八戸市の概況

1) 位置・地勢と気候

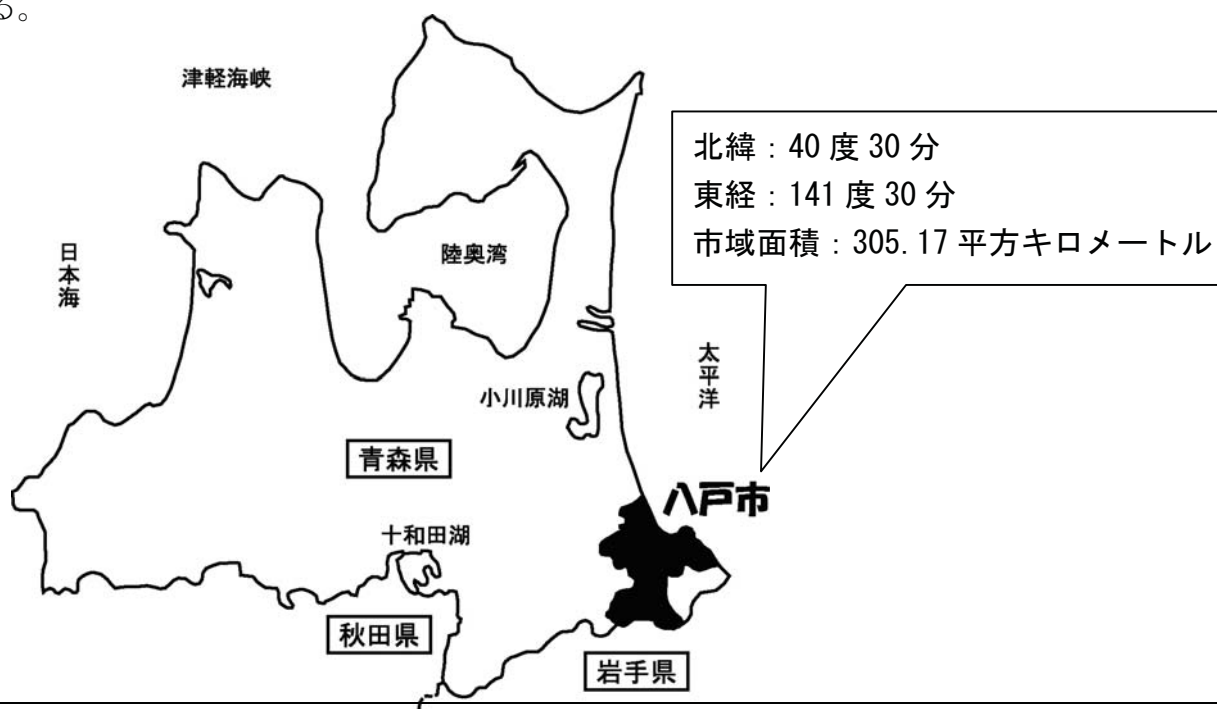
本市は、太平洋を臨む青森県の南東部に位置し、北はおいらせ町（旧百石町、旧下田町）及び五戸町、西は南部町（旧福地村・旧名川町・旧南部町）、南は階上町及び岩手県軽米町に接している。

地形は、なだらかな台地に囲まれた平野が太平洋に向かって広がり、その平野を三分する形で馬淵川、新井田川の2本の川が流れている。

臨海部には大規模な工業港、漁港、商業港が整備され、また背後に工業地帯が形成されており、全国屈指の水産都市、北東北随一の工業都市として、地域の拠点となっている。

また、平成17年3月31日に合併した南郷区（旧南郷村）は、「ジャズとそばのまち」として全国的な知名度を誇り、ブルーベリーなどの地場産品を生かした特産物の開発なども行なわれている。

気候は太平洋岸式気候であるが、やませ（冷たい偏東風）の影響を受け夏は冷涼で乾燥している。冬は晴天が多く、北東北にありながら降雪量が非常に少ないのが特徴である。



2) 沿革

八戸地方には、国の史跡や重要文化財に指定されている遺跡・出土品が多くみられる。なかでも縄文時代の遺跡である長七谷地貝塚や是川遺跡、また飛鳥時代から平安時代の遺跡である丹後平古墳群などがあることから、当地方は古くから人々が生活していたことが伺える。

平安時代後期以降、岩手県北から青森県東部一帯にわたる広大な領域は、ぬかのぶのこおり糠部郡と呼ばれていた。ぬかのぶのこおり糠部郡には特有の地域割あるいは行政区画というべきものがあり、郡域の主要部は一戸から九戸の九つに分画され、東西南北に四門を振り当てられていた。これを「くかのへしかど九戸四門の制」といい、この頃から「八戸」という地名があったことがうかがえる。

建武元年（1334）には、南朝方の命を受けた甲斐の国の南部師行が、現在の八戸市根城（八戸市庁から西へ約3kmの辺り）に北東北を治める拠点を決め、繁栄の礎を築いた。

八戸のまちづくりは、藩政時代の1630年頃に始まったとされる。後の八戸城（八戸市庁・三八城公園一帯）の南の大手筋から長横町への線を基準に、西側に三日町・十三日町・廿三日町、東側に八日町・十八日町・廿八日町といった現在の本市中心市街地の表通りとなっている六町がつけられた。また、裏通りには、西側に六日町・十六日町・廿六日町、東側に朔日町・十一日町・廿一日町の六町がつけられた。この表通りと裏通りがおおむね東西に併走して町人町を形成し、稲荷町・馬場町・常海町・鳥屋部町・鷹匠小路・岩泉町などの武家町や足軽町がそれを取り囲むような形で配置されていった。

城下は徐々に拡張し、盛岡藩が分封されて八戸藩が誕生した寛文4年（1664）には、八戸城とそれを取り巻く市街は、新しく生まれた二万石の城下町として引き継がれたと考えられている。この当時の城下町の骨格は、現在までほぼ変わることなく存続している。

明治22年の町村制施行によって八戸町となり、昭和4年、近隣の2町1村との合併により人口約5万2千人の八戸市が誕生した。その後、近隣町村との合併により市域を広げるとともに、昭和39年の新産業都市の指定を契機とした急速な工業集積、都市化の進展、水産業の発展とあいまって着実に発展を遂げてきた。平成13年には「特例市」に移行、さらに平成17年3月31日には旧南郷村と合併し、人口約25万人、面積約300k㎡の現在の八戸市の姿となっている。

(2) 中心市街地の概況

八戸市においては、平成に入ってから、郊外型S Cの新設や大型店等の中心市街地からの撤退が相次いでおり、これが中心市街地の衰退を招く大きな原因となってきた。

まず、平成2年の長崎屋の中心市街地からの撤退と長崎屋を核店舗とするラピア（郊外型S C）の新設、続いて平成7年の隣接する下田町へのイオン下田ショッピングセンターの新設、平成8年の東北ニチイの撤退、平成9年の八戸市立市民病院の郊外移転、平成10年の市内沼館地区へのピアドゥ（郊外型S C）の新設、平成15年のイトーヨーカドーの撤退などである。

このような流れに加え、平成3年以降の国内経済の長期停滞により、中心市街地は一貫した衰退傾向を余儀なくされてきた。

また、平成6年12月、八戸市は三陸はるか沖地震に見舞われた。その後一月足らずで発生した阪神淡路大震災に比べ被害は少なかったものの、中心市街地における中小小売商業者にとっては、ビルの亀裂や設備の破損等を復旧できず、数年のうちに閉店を余儀なくされたものも少なくない。

しかし、一方では、平成14年12月に開業した東北新幹線八戸駅の乗降客数は、それ以前の50%UPを継続してきており、残念ながら小売商業には目に見えるかたちでの好影響を与えていないものの、中心市街地にも一定の賑わいをもたらしている。

特に、中心市街地が八戸三社大祭や八戸えんぶりといった伝統的な「祭」の舞台となっていることから、首都圏から多くの観光客が中心市街地を訪れている。また、はるか沖地震の被災ビルを撤去した跡地に新設された屋台村「みろく横丁」は、多くの観光客やビジネス客を受け止めている。

現在、新青森駅開業を平成22年度に控えており、これを八戸駅の第2の開業と受け止め、八戸市の中心市街地の活性化に活用すべく、中心市街地商業者の活性化への機運は上昇してきている。

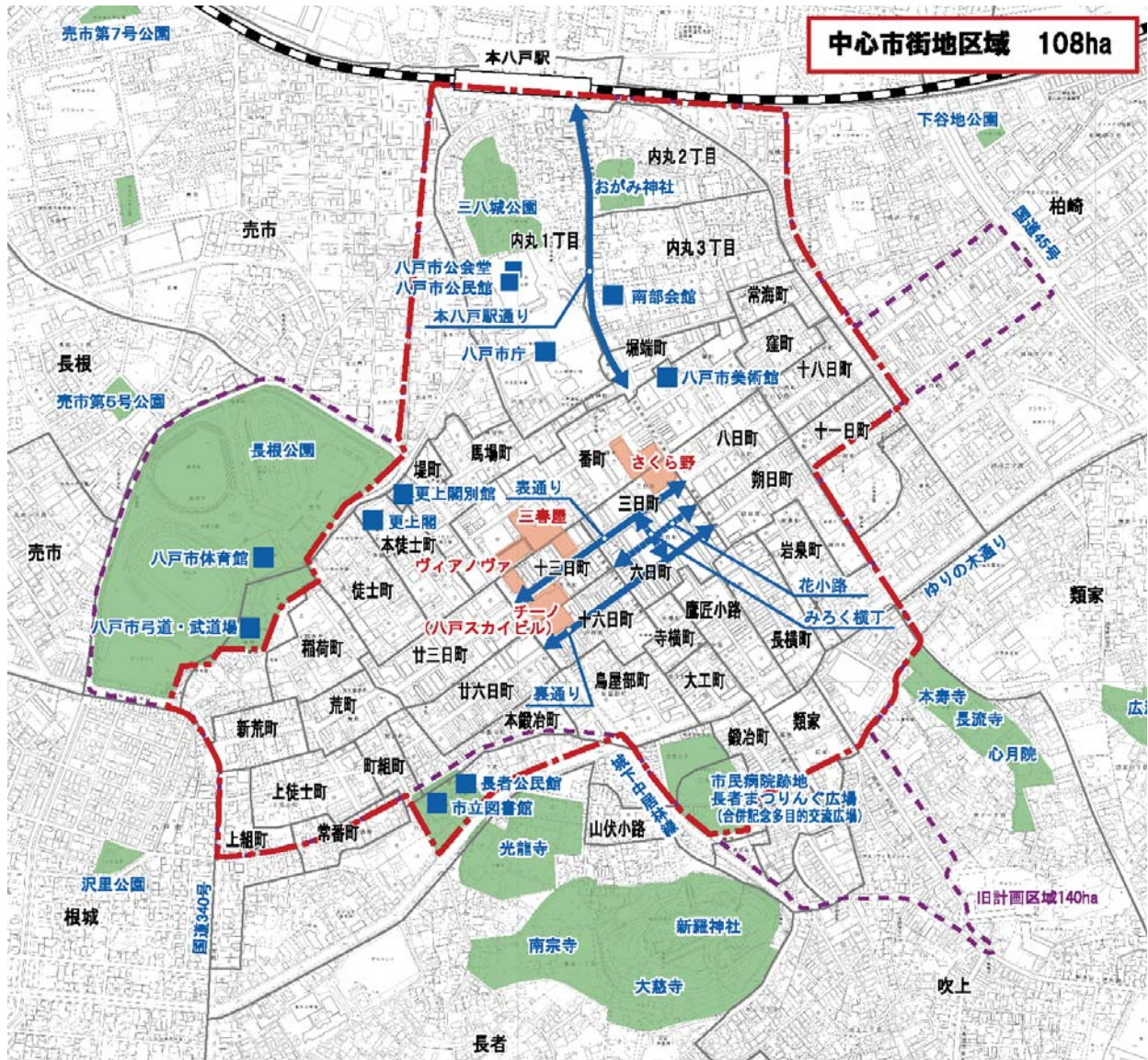
八戸三社大祭



八戸えんぶり



■ 中心市街地の位置



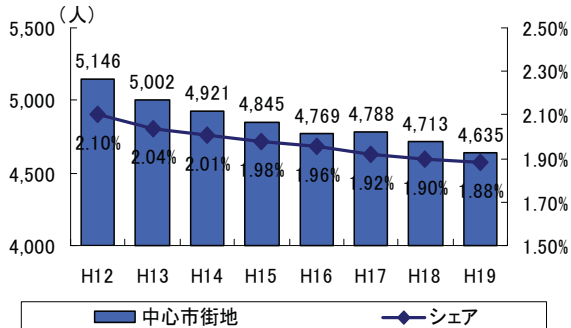
[2] 中心市街地の現状分析

(1) 人口・世帯

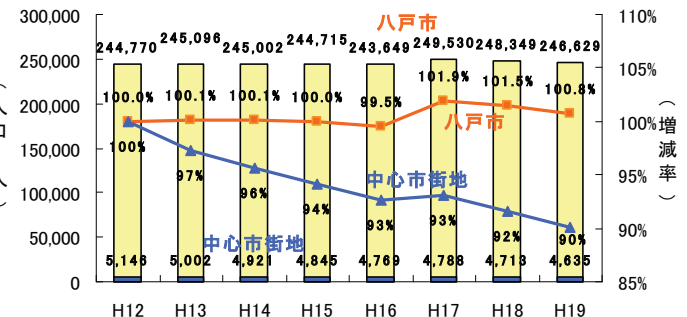
1) 人口の推移

○市全体人口が横ばいの中、中心市街地の人口は平成 12 年比で 90%まで減少。

■中心市街地の人口推移



■人口増減 (平成 12 年を 100%)

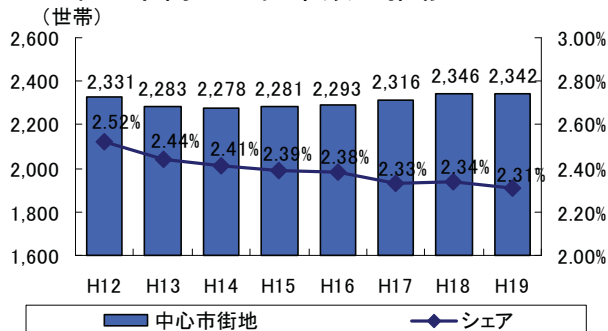


資料：住民基本台帳 (各年 9 月 30 日) 平成 16 年以前の八戸市人口は旧南郷村を含まない

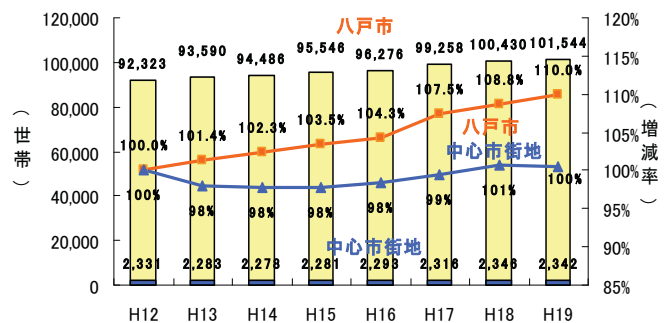
2) 世帯数の推移

○市全体で増加傾向の中、中心市街地の世帯数は横ばいで推移。

■中心市街地の世帯数の推移



■世帯数増減 (平成 12 年を 100%)



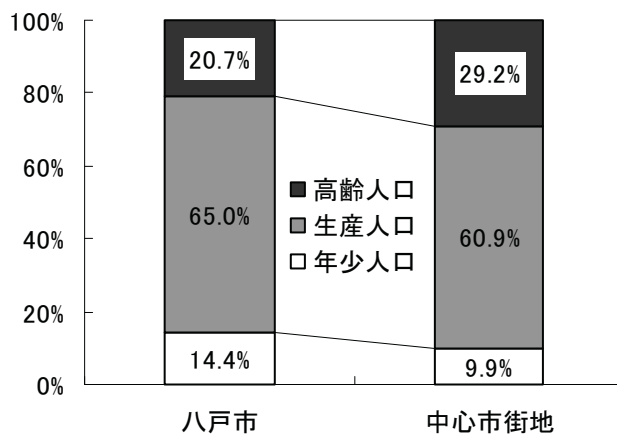
資料：住民基本台帳 (各年 9 月 30 日) 平成 16 年以前の八戸市世帯数は旧南郷村を含まない

3) 年齢階層別人口

○中心市街地の高齢化率 (高齢人口割合) は 30%弱、市全体に比べ約 1.5 倍高い。

○平成 12 年比で年少人口 84.2%、生産年齢人口 86.3%と大きく減少

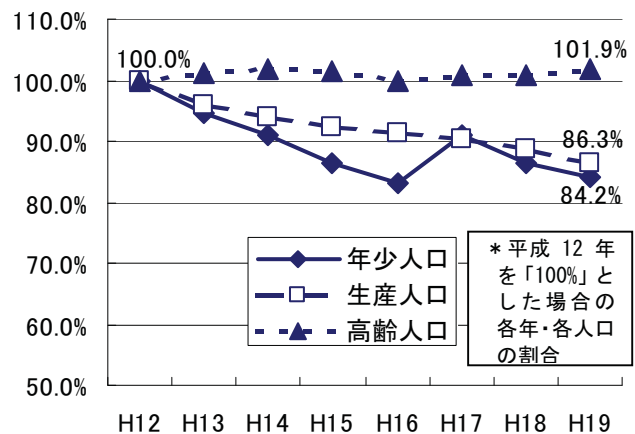
■年齢階層別構成比



* 高齢人口：65 歳以上 生産人口：15～64 歳
年少人口：15 歳未満

資料：住民基本台帳 (平成 19 年 9 月 30 日)

■中心市街地の年齢階層別増減 (平成 12 年を 100%)



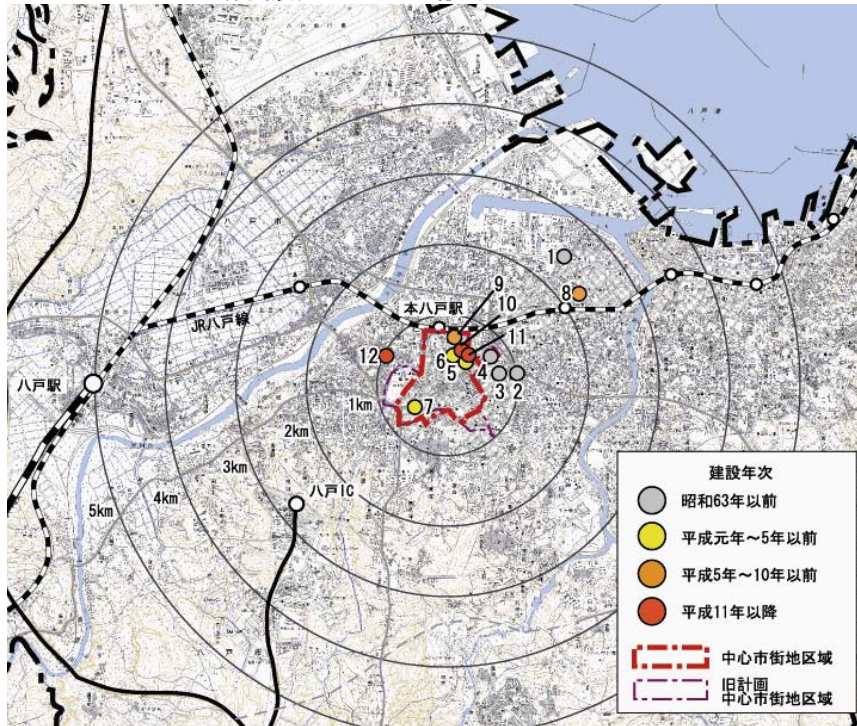
* 高齢人口：65 歳以上 生産人口：15～64 歳
年少人口：15 歳未満

資料：住民基本台帳 (各年 9 月 30 日)

4) マンション（分譲）の開発動向

- 近年、中心市街地内でマンション（分譲）の供給がみられる。
- 中心市街地内のマンションが立地した地区では、立地を契機に大きく人口増加。

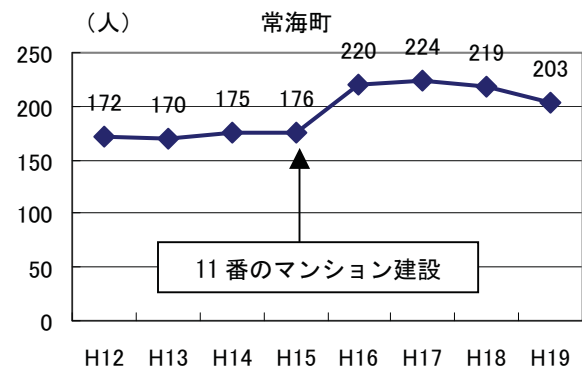
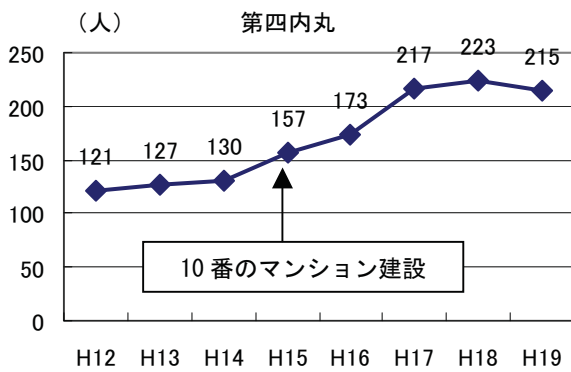
■マンション（分譲）の立地動向



| 図中番号 | 建設年度 | 供給戸数 |
|------|--------|------|
| 1 | S31,34 | 36 |
| 2 | S49 | 86 |
| 3 | S50 | 69 |
| 4 | S57 | 60 |
| 5 | H2 | 67 |
| 6 | H3 | 51 |
| 7 | H3 | 89 |
| 8 | H10 | 70 |
| 9 | H10 | 45 |
| 10 | H15 | 54 |
| 11 | H15 | 43 |
| 12 | H15 | 54 |

* 2以上の権利者で区分所有されている市内の集合住宅を抽出
資料：八戸市・平成18年2月時点

■マンション立地地区の人口推移



資料：住民基本台帳・各年9月30日

～人口・世帯についての考察～

- ・中心市街地の最も基礎的な購買人口である居住者の減少が進んでいる。
- ・これは生産人口と年少人口の減少に伴うものであり、世帯数が横ばいであることを踏まえると、いわゆるファミリー層が世帯分離により、郊外等へ流出しているものと考えられる。
- ・一方、近年、中心市街地でマンション立地がみられ、また、マンションが立地した地区では入居が進んでいることから、まちなか居住への潜在的なニーズがあり、良質な住宅供給が中心市街地の定住促進に貢献するものと考えられる。

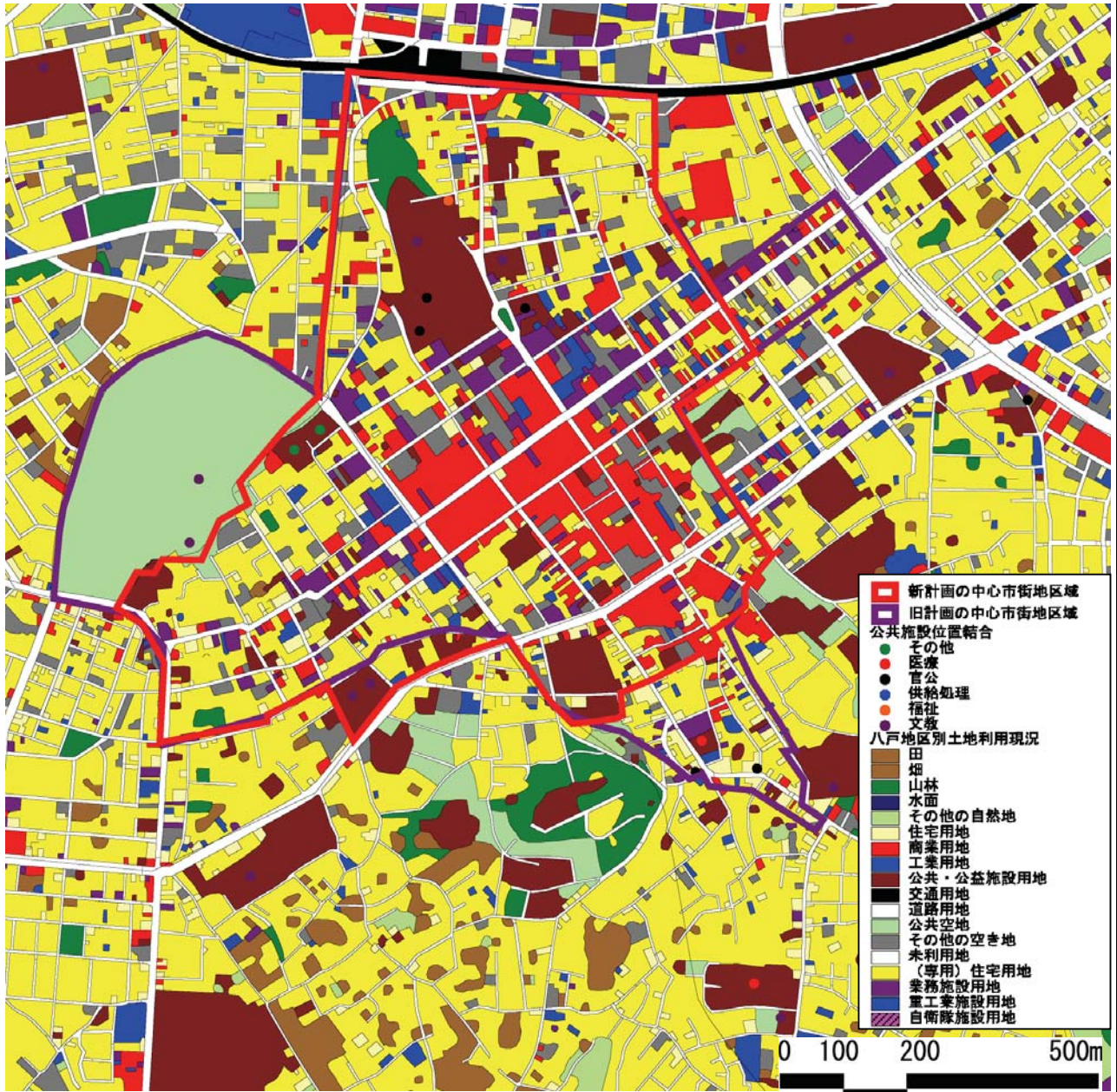
(2) 都市機能

1) 都市機能集積

① 中心市街地の土地利用

○ 商店街等の商業系の用地が集積し、その周囲を住宅系用地が取り囲む。市庁などの大規模な公共公益施設用地の集積もある。

■ 土地利用の状況

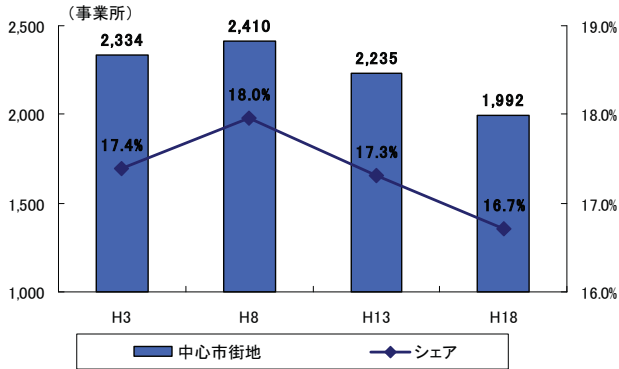


資料 : H13 年度都市計画基礎調査

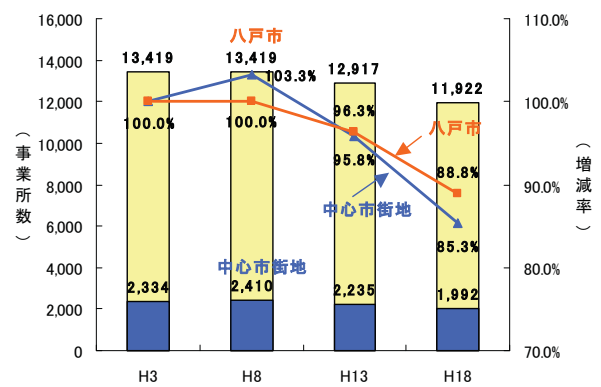
②事業所数の推移

○全市的な事業所数減少の中で、中心市街地は平成3年比で85.3%まで減少、対市シェアが減少し、就業の場としての求心性の低下がみられる。

■中心市街地の事業所数の推移



■事業所数の増減 (平成3年=100%)

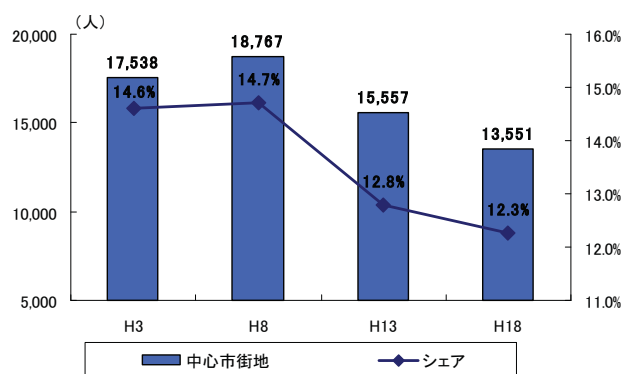


資料：事業所・企業統計調査

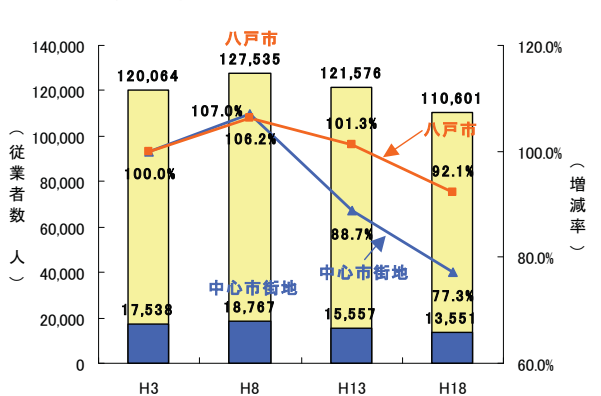
③従業者数の推移

○中心市街地の従業者数は、事業所数に比べ減少率が大きく、平成3年比で77.3%まで減少。対市シェアの落ち込みも事業所数に比べ顕著。

■中心市街地の従業者数の推移



■従業者数の増減 (平成3年=100%)

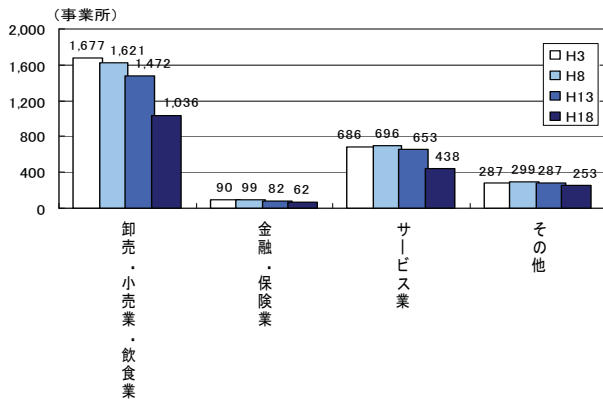


資料：事業所・企業統計調査

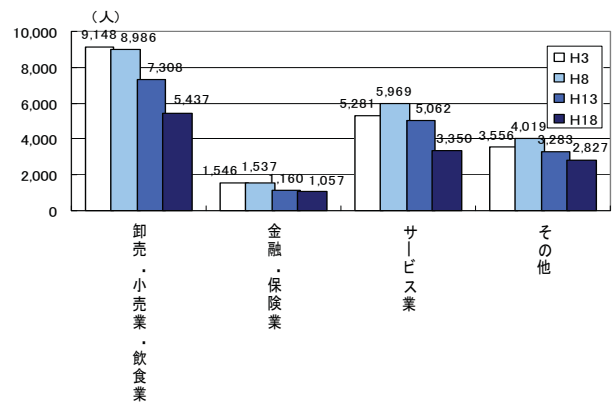
④産業別事業所数・従業者数の推移

○中心市街地の事業所数及び従業者数は卸・小売・飲食業が最も多いが、平成3年比では大きく減少。

■産業大分類別中心市街地事業所数



■産業大分類別中心市街地従業者数



* その他：建設業、製造業、電気・ガス・熱供給・水道業、運輸・通信業、不動産業、公務 の合計
 * 平成18年の卸売・小売業・飲食業には、平成13年以前にサービス業に加算されていた宿泊業が含まれる

資料：事業所・企業統計調査

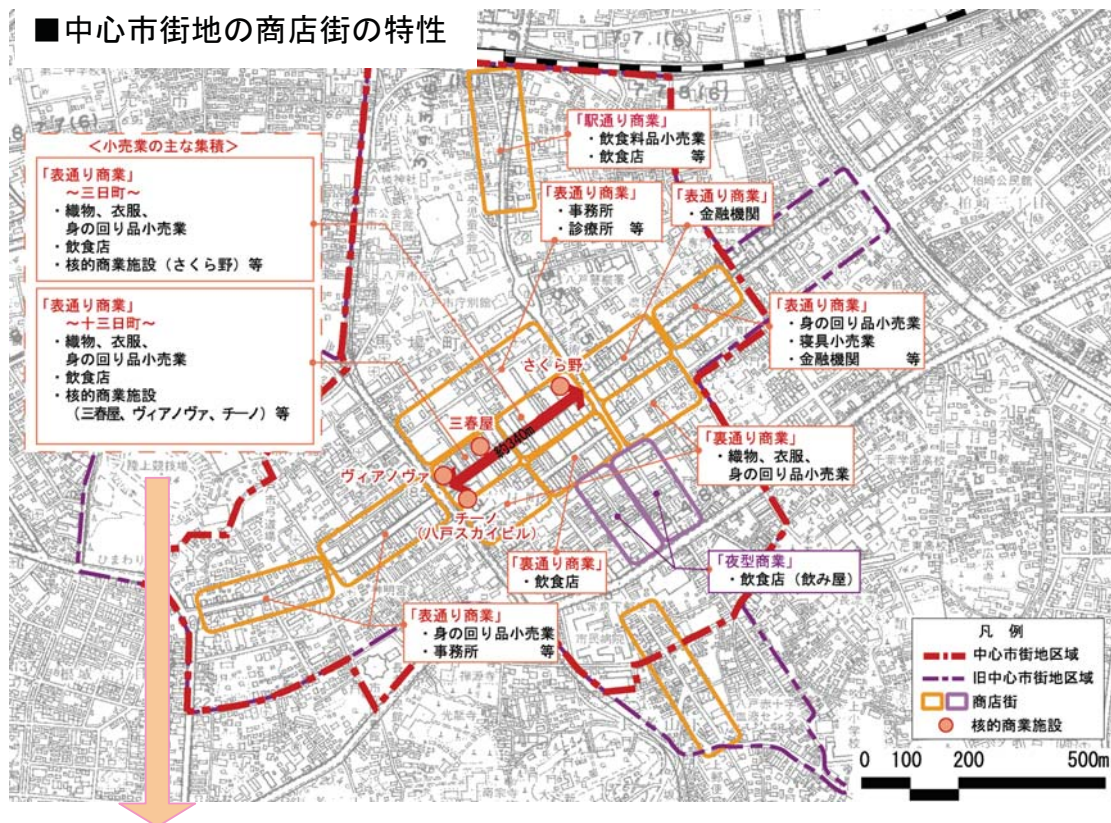
～都市機能集積についての考察～

- ・中心市街地の事業所数・従業者数および対市シェアの減少は、中心市街地の就業の場としての求心性の低下、さらには、経済活動における中心性の低下にもつながっている。
- ・これらの事業所数・従業者数の減少は、商業（卸売・小売業・飲食業）を中心としたものであり、就業の場、経済活動の中心としての役割を回復するためには、商店街の活性化が不可欠と考えられる。

2) 商業・にぎわい

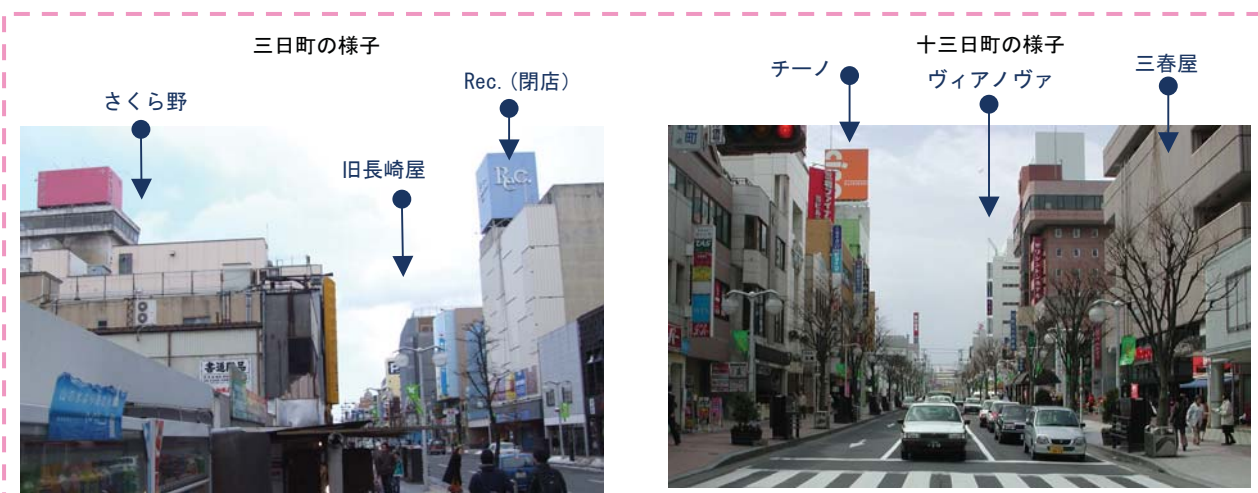
① 中心市街地の商店街の特性

- 衣料品・身の回り品などを扱う小売店や飲食店などが集積し、大きくは「駅通り商業」「表通り・裏通り商業」「夜型商業」と、性格を異にする路面型の商店街を形成。
- 小売業は、表通りに面した三日町・十三日町に主に集積し、ここに核的商業施設も立地している。三日町・十三日町の小売業の集積状況は、中心市街地全体に対して店舗数では約4割、売場面積においては約7割を占めている。
- 中心市街地の商店街は、三日町・十三日町の核的商業施設が集客と回遊の拠点となっており、その核的商業施設の間を路面の個店がつなぐ構造となっている。

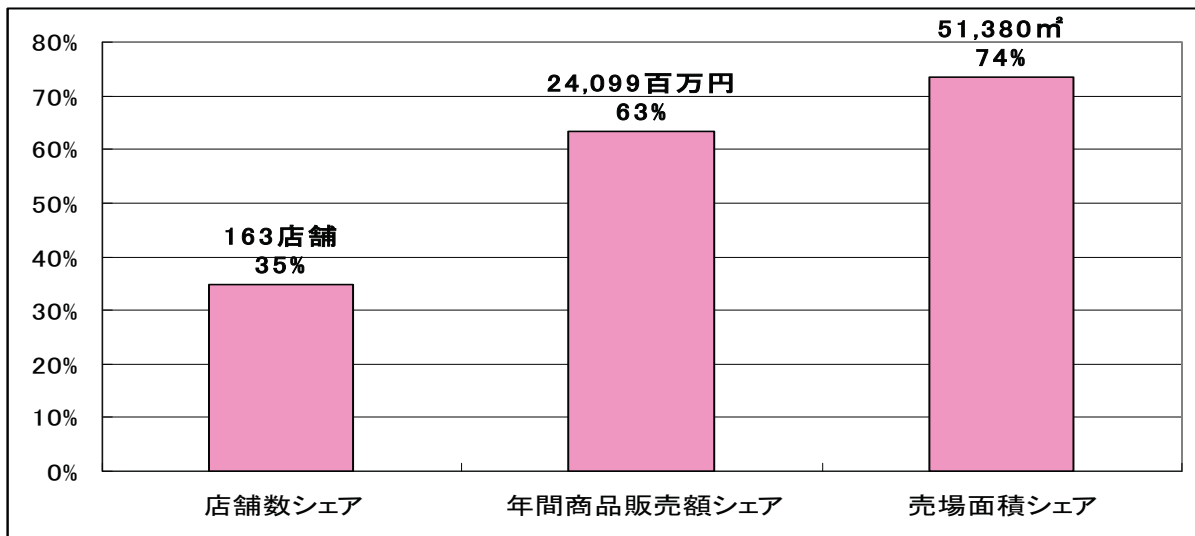


資料：八戸市資料

■ 三日町・十三日町の様子



■三日町・十三日町の小売業の集積状況（対中心市街地全体）



| | 店舗数 | 年間商品販売額 百万円 | 売場面積 ㎡ |
|-------------|-----|----------------|-----------|
| 三日町・十三日町 | 163 | 24,099 | 51,380 |
| 中心市街地 | 470 | 38,082 | 69,839 |
| 三日町・十三日町シェア | 35% | 63% | 74% |

* 平成16年商業統計調査（立地環境特性格集計）
 * 十三日町には、十六日町のデータが含まれる
 * 平成19年閉店のRec.のデータが含まれる

核的商業施設の店舗面積

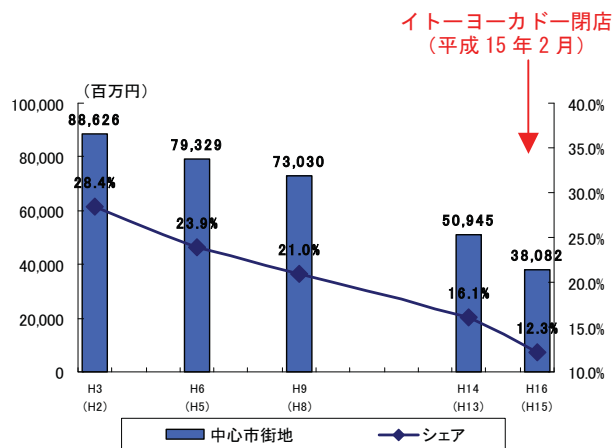
| 施設 | 店舗面積 ㎡ |
|---------------------|-----------|
| さくら野 | 15,227 |
| 三春屋 | 15,584 |
| ヴィアノヴァ | 4,088 |
| 八戸スカイビル | 14,005 |
| 合計 | 48,904 |
| (参考値: 合計/中心市街地売場面積) | 70.0% |

* 全国大型小売店舗総覧 2008・東洋経済

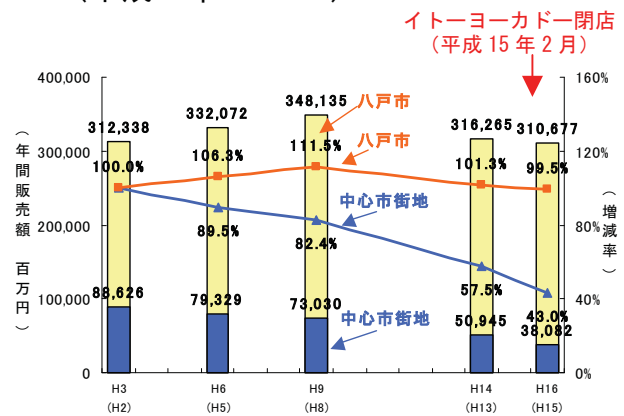
②小売業年間販売額の推移

- 中心市街地の小売業年間販売額は、平成3年比で43.0%まで大きく減少。
- 対市シェアも、平成3年28.6%から平成16年12.3%と半減。
- 平成15年2月に核店舗であったイトーヨーカドー八戸店（現、チーノ）が閉店したため、平成14年から平成16年にかけての減少が著しい。

■中心市街地の小売業年間販売額の推移



■小売業年間販売額の増減（平成3年=100%）



* () 内は実績年度である

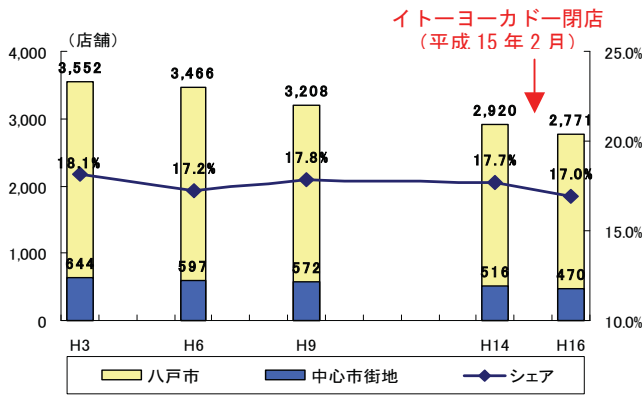
* H11のデータは公表されていない

資料：商業統計調査（立地環境特性格集計）

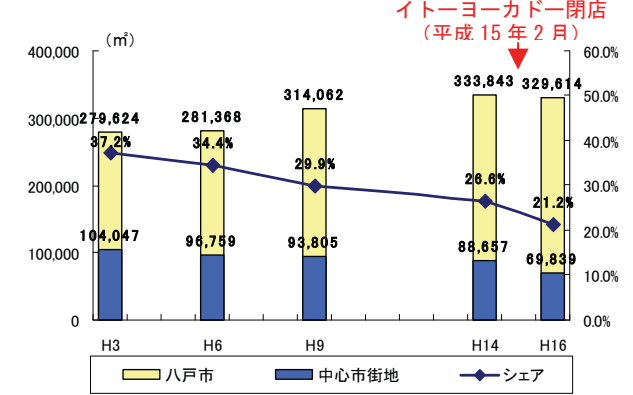
③小売業の店舗数・売場面積の推移

○中心市街地では、小売業の店舗数・売場面積ともに減少傾向。対市シェアも減少し、商業の空洞化が進む。

■中心市街地の小売店舗数の推移



■八戸市の売場面積の推移

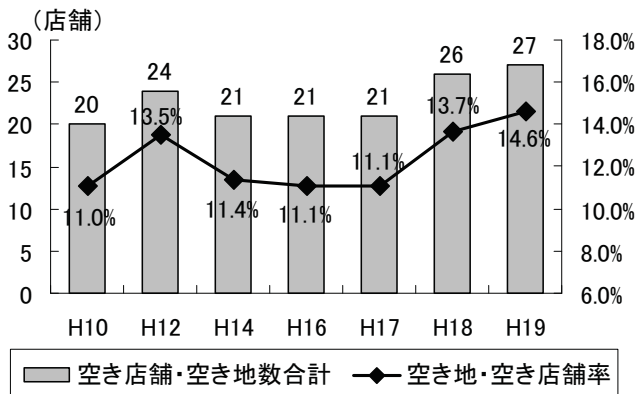


資料：商業統計調査

④中心市街地の空き店舗数の推移 (1階路面店)

○小売店舗数の減少とともに、商店街の1階路面店の空き店舗数が増加。
○集客や回遊の拠点であった核的商業施設も閉店し、3棟が空きビルとなっている。

■1階路面店の空き店舗・空き地数の推移 (主要5商店街)

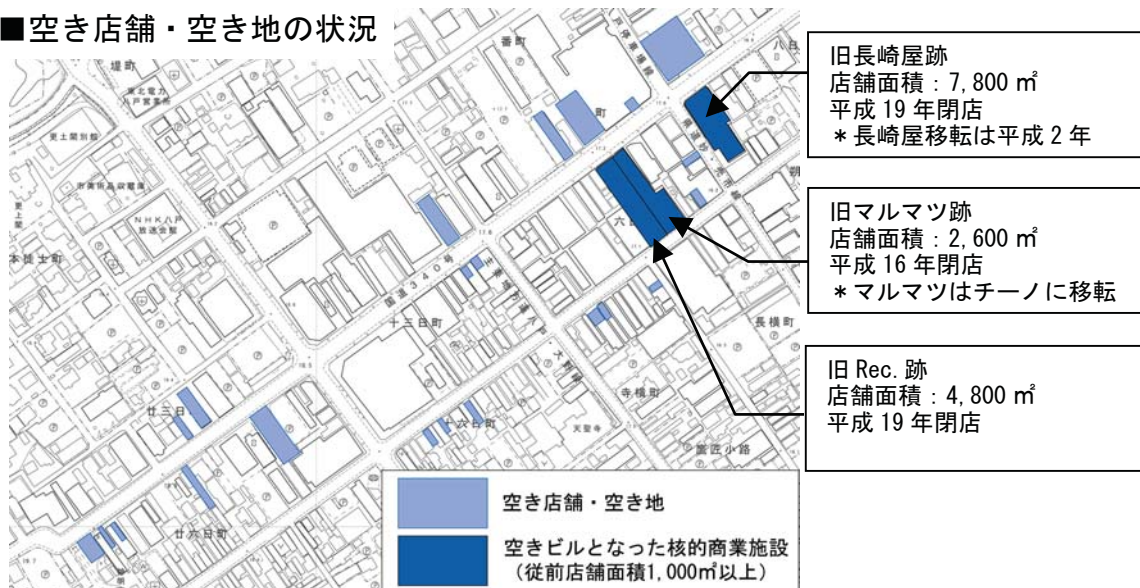


* 1階路面店が調査対象

* 主要5商店街：三日町(三日町交差点・八日町側角地含む)・十三日町・六日町・十六日町・廿三日町

資料：商店街空き店舗調査 (八戸市)

■空き店舗・空き地の状況



資料：商店街空き店舗調査 (八戸市)

⑤郊外開発の影響

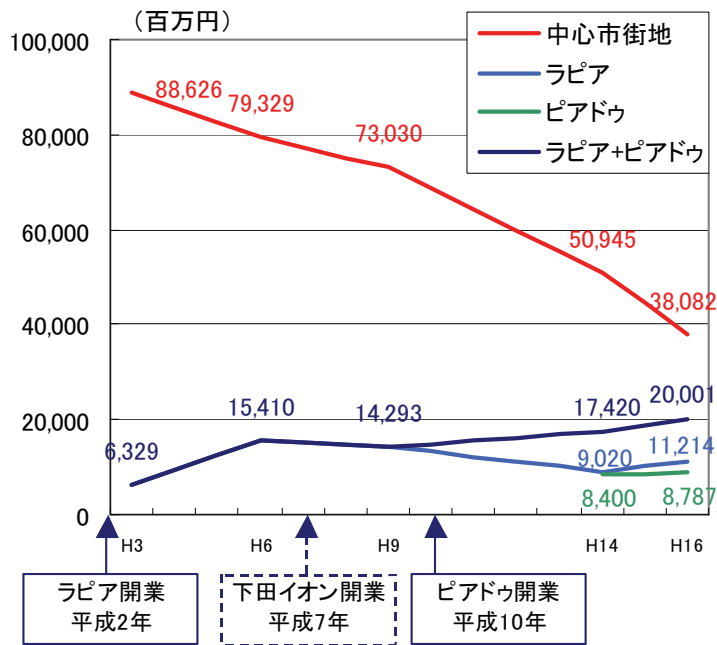
- 江陽・沼館地区には、ラピア・ピアドゥの開発により郊外型商業拠点が形成された。
- これに伴い、中心市街地商業の優位性・求心性は低下。

■大規模店舗と、郊外開発の位置



・昭和30年代の郊外住宅市街地開発とともに、商業の郊外化が進行
 ・衣料品や買回り品は中心市街地、食料品は地域の食品スーパー、日用雑貨はロードサイドのホームセンターで、という買い物行動のパターンが定着
 ・そのような中、市内に2つの郊外型大規模商業施設がオープン

■中心市街地、郊外型SCの小売業年間販売額の推移



- ラピア (江陽地区・工場跡地 店舗面積：22,510㎡ 平成2年11月開設 核テナント：長崎屋 (中心市街地から移転))
- ピアドゥ (沼館地区 (江陽地区に隣接)・未利用地 店舗面積：25,410㎡ 平成10年3月開設 核テナント：イトーヨーカ堂 (中心市街地の八戸店と2店舗体制、その後平成15年中心市街地から撤退))

→結果、江陽・沼館両地区SC (店舗面積合計47,920㎡) による商業拠点が形成された

*なお市外では、イオン下田SC (おいらせ町 店舗面積：40,500㎡ 市中心部より車で20分程度) が平成7年4月にオープンし、中心市街地の優位性・求心性の低下に影響

- ラピア・ピアドゥの年間販売額が増加する一方で、中心市街地は減少を続けてきた。
- このような郊外型SCとの競合が、中心市街地商業の衰退の一因であるものと考えられる。

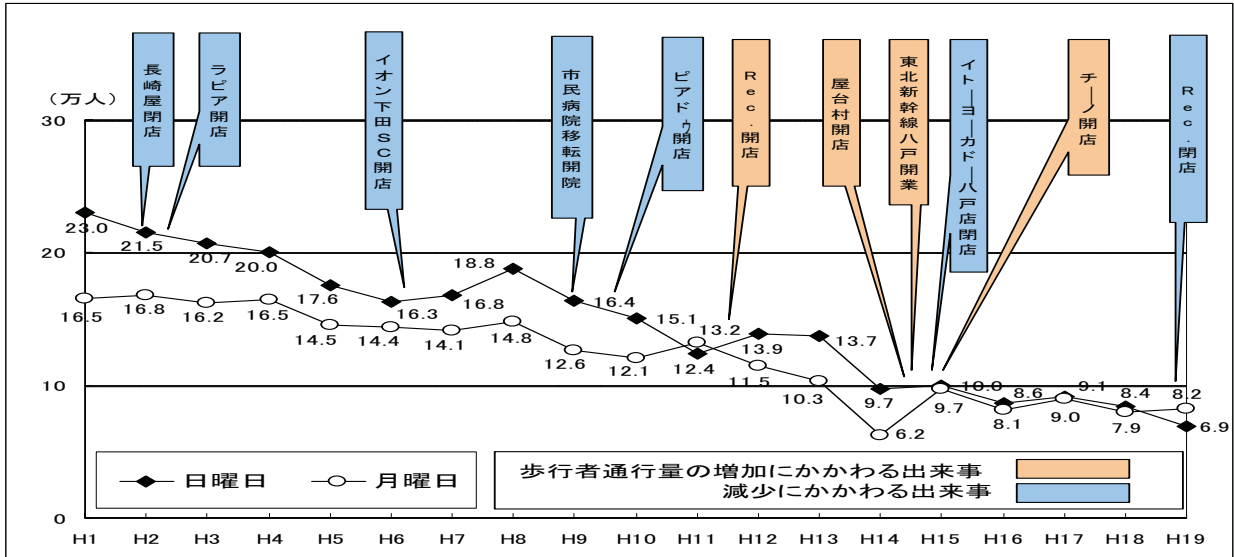
資料：商業統計調査 (立地環境特性格集計)

⑥中心市街地の歩行者通行量の推移

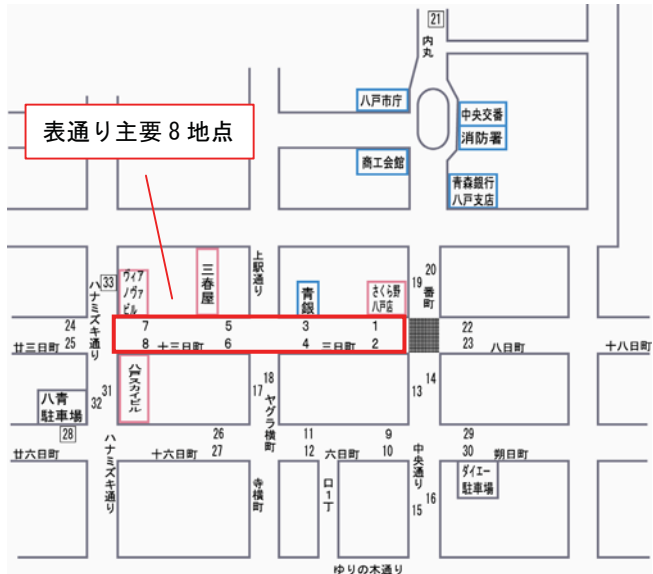
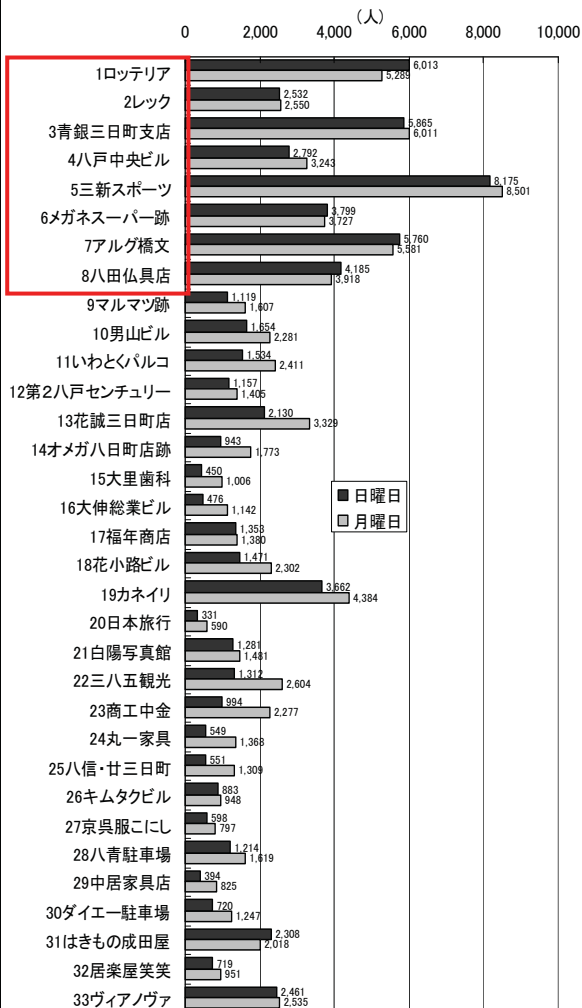
- 中心市街地は歩行者通行量が減少し、にぎわいを失いつつある。
- ハレの場としての役割が薄れ、日曜日・月曜日の歩行者通行量の差も年々減少、平成19年は核店舗であったRec.閉店に伴い、月曜日が日曜日を上回った。
- 主要な歩行動線は表通りとなっているが、歩行者通行量の減少が続いている。

■歩行者通行量の推移

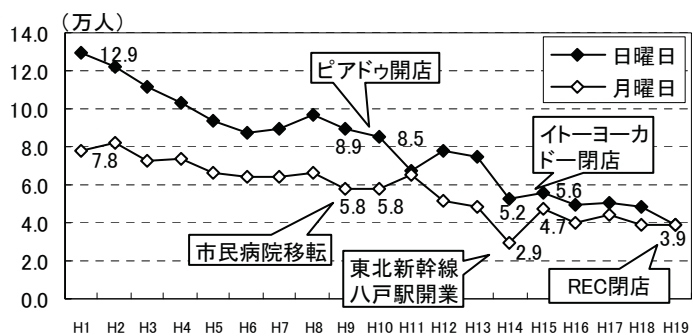
※中心市街地内、全33調査地点の合計値の推移。毎年10月実施。



■調査地点の歩行者通行量



■主要8地点の歩行者通行量の推移



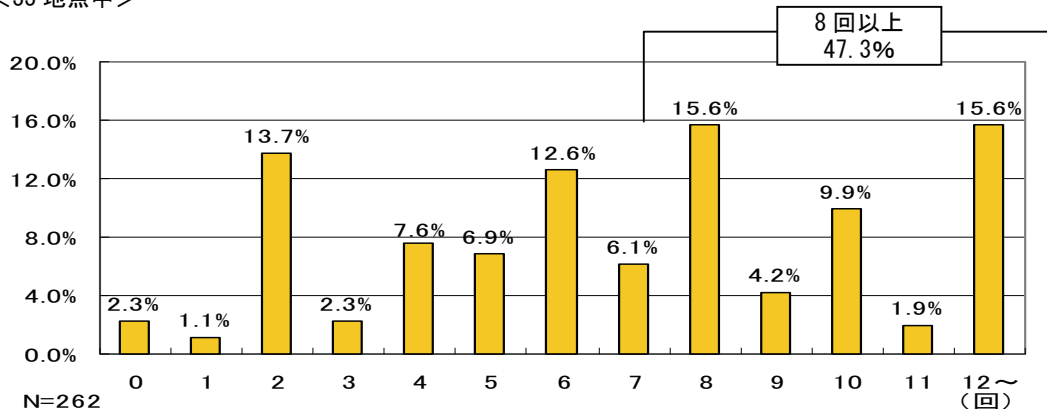
資料：八戸市中心商店街通行量調査・八戸商工会議所

⑦中心市街地の回遊の実態

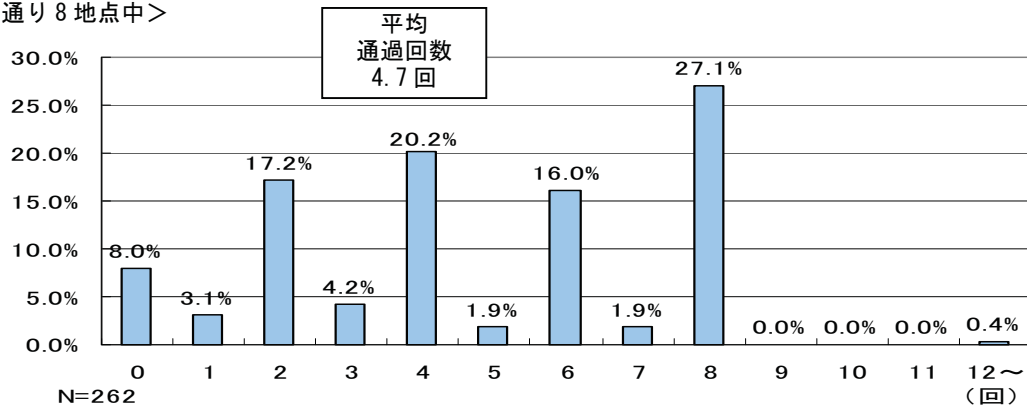
- 来街者は核的商業施設を行き来している状況がみられ、表通りを中心に回遊し、概ね半数の来街者が、通行量調査地点を8回以上通過している。
- 核的商業施設が面する表通りの主要8地点に限ると、通行量調査地点を8回通過する来街者が最も多く、27%を占め、平均通過回数は4.7回にのぼる。
- 文化交流施設やスポーツレクリエーション施設の利用が目的の来街でも、ついでに核的商業施設を利用する状況がみられる。

■歩行者通行量調査地点の通過回数

<33地点中>

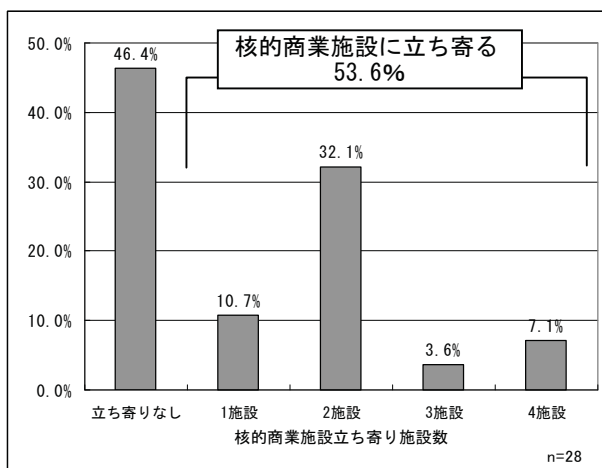


<表通り8地点中>



* 通行量調査地点の場所は八戸市中心商店街通行量調査（八戸商工会議所）に同じ（前項参照）

■文化交流施設・スポーツレクリエーション施設利用者の核的商業施設立ち寄り数



* 文化交流施設・スポーツレクリエーション施設：

市立図書館、中央児童会館、八戸市公会堂
八戸市公民館、八戸市美術館、長根公園
長者公民館、更上閣

* 核的商業施設：

さくら野
三春屋
ヴィアノヴァビル
八戸スカイビル

（レックは、当該アンケート調査実施時は閉店）

資料：中心市街地来街者アンケート（平成19年10月実施）

⑧八戸らしい小路・横丁

○中心市街地には、多くの小路・横丁、建物内の抜け道が存在。本市中心市街地の特徴となっている。

■小路・横丁の分布



資料：八戸市資料（平成16年度全国都市再生モデル調査より）

～商業・にぎわいについての考察～

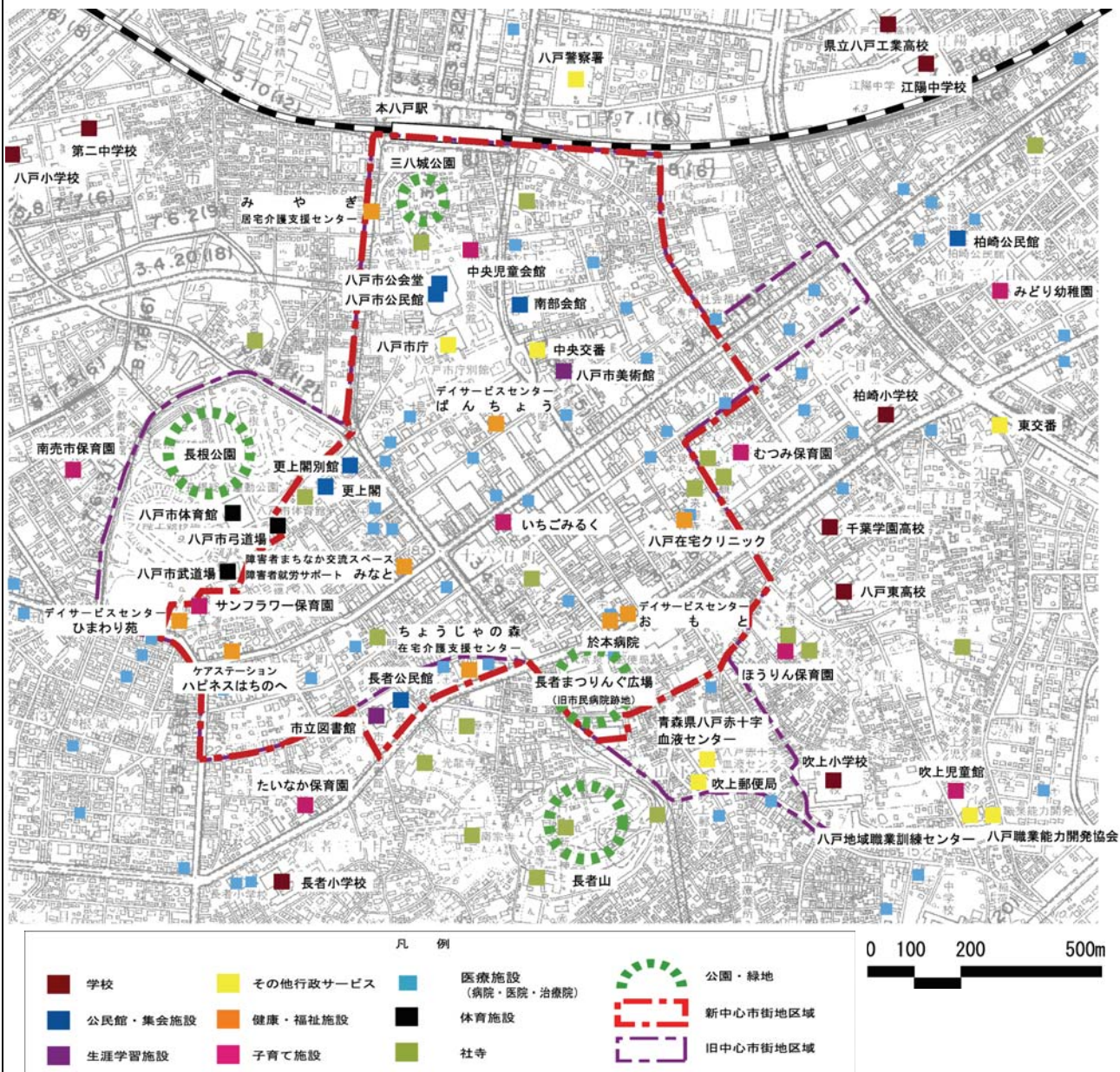
- ・当市中心市街地の特徴として、広域的な範囲で集客力のある複数の核的商業施設と、それを介する路面店を回遊する商業空間が形成されていることが挙げられる。
- ・しかし、中心市街地の小売業年間販売額や歩行者通行量は減少し、にぎわいを失いつつある。
- ・また、核的商業施設の閉店に伴い広域的な集客力は低下し、あわせて1階路面店における空き店舗・空き地の発生により、中心市街地における商業の魅力・求心性は大きく低下している。さらには、郊外型SCの立地により中心市街地における商業の衰退に拍車がかかっている。
- ・表通りなど主要な通りのほか、通りを相互に結ぶ小路・横丁、抜け道があることも、中心市街地の商業空間の特性であることから、回遊に広がり・奥行きを持たせる有効な資源として、活性化に役立てていくべきと考えられる。

3) 公共公益サービス

①公共公益施設の分布

- 八戸市庁ほか、八戸市公会堂や八戸市美術館など、市民の文化・交流にかかわる施設が集積。
- 病院・診療所、介護関連施設などのほか、健康・福祉施設、保育所・児童館など子育て支援施設も集積している。
- 中心市街地の周囲に学校が分布しており、中心市街地を通過する多くの通学者は、主要な来街者となっている。

■公共公益施設の分布

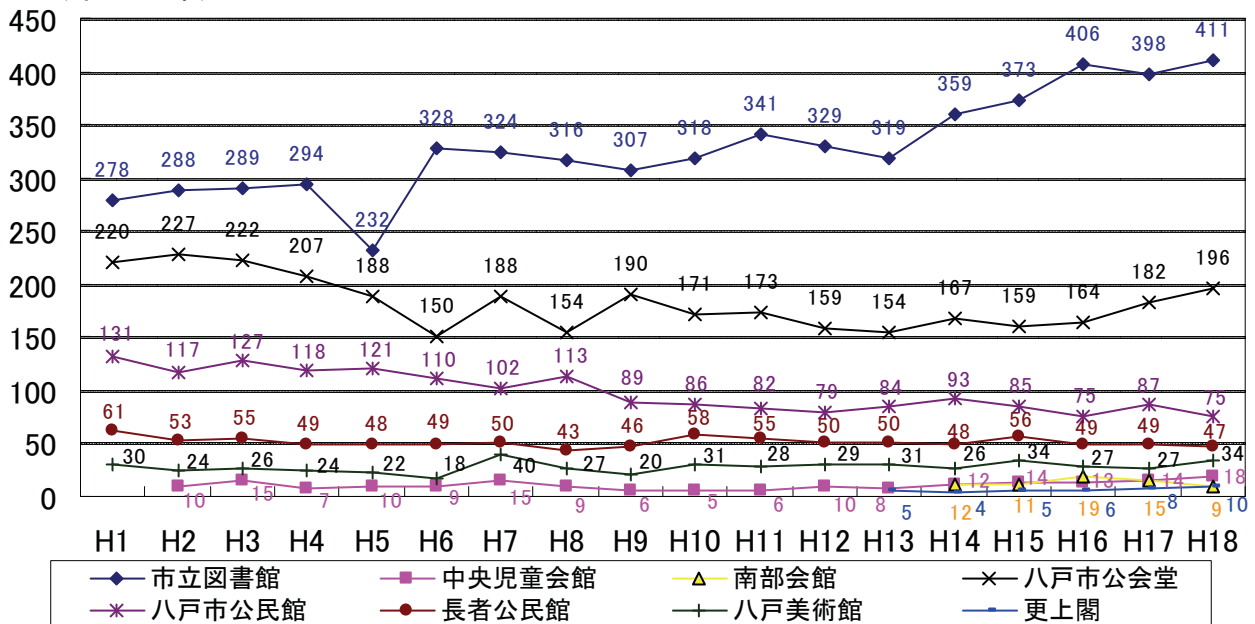


②主要な公共公益施設の利用状況

- 堅調な利用状況の公共公益施設が多く、市立図書館や八戸市公会堂は利用者数が増加傾向にあるなど、中心市街地での市民の文化交流活動が活発化している。
- 運動公園である長根公園は、中心市街地に隣接する市民のスポーツレクリエーションの場として親しまれており、利用者数は平成12年以降、増加傾向にある。

■公共公益施設（文化交流施設）の利用状況

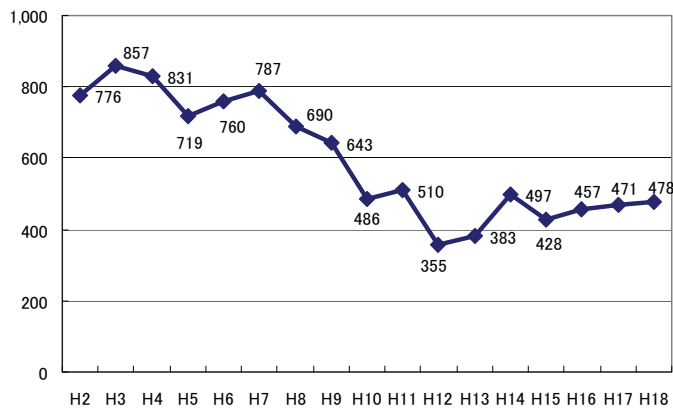
(千人/年)



資料：八戸市資料

■公共公益施設（スポーツレクリエーション施設：長根公園）の利用状況

(千人/人)



資料：八戸市資料

～公共公益サービスについての考察～

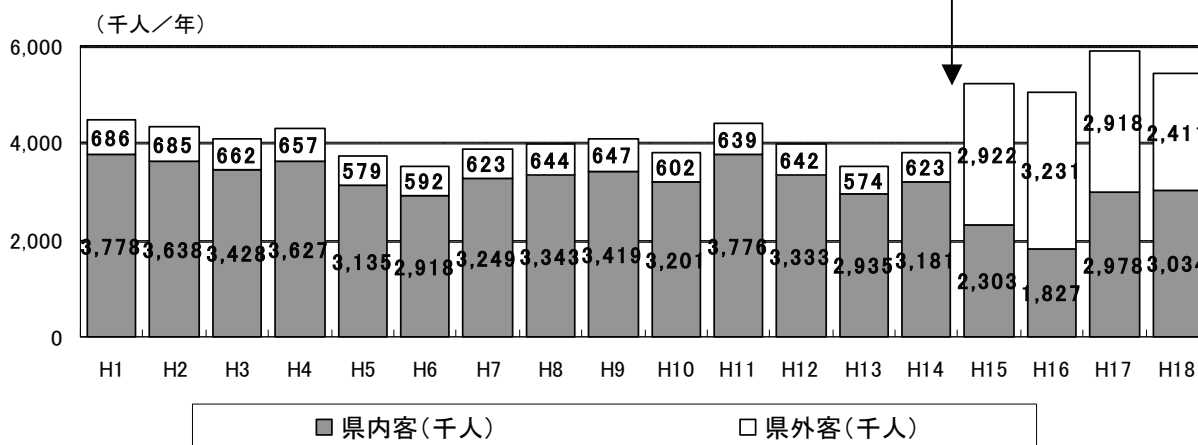
- ・中心市街地に立地又は隣接する公共公益施設の利用者が増加傾向にあることや周辺学校通学者の通学路にあたることから、主目的が買物以外の目的である多くの来街者があり、活性化を検討する際には大きな要素になるものと考えられる。
- ・健康・福祉、子育て支援など、生活支援サービスを受けられる高い利便性があることは、定住促進の魅力の一つとなり得るものと考えられる。

(3) 観光

1) 観光入込数

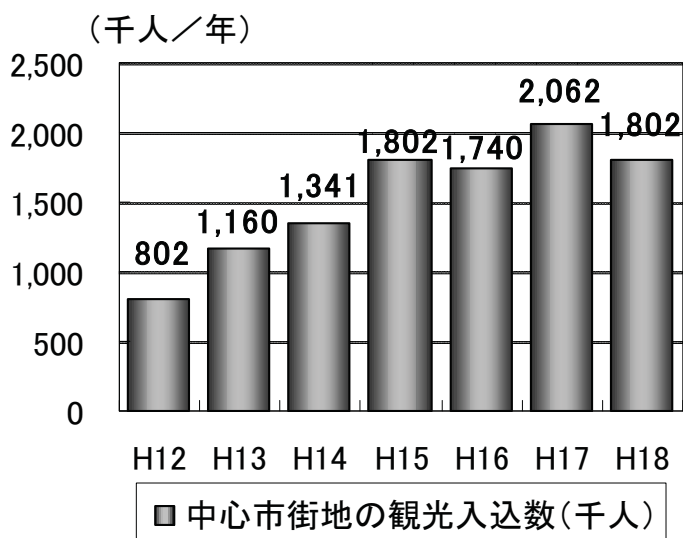
- 市全体の入込数は東北新幹線開通後、増加傾向。特に県外客の入込数が増加。
- 「八戸三社大祭」の入込数の増加に伴い、中心市街地での観光入込数も年々増加。

■八戸市の観光入込数の推移



資料：青森県観光統計概要

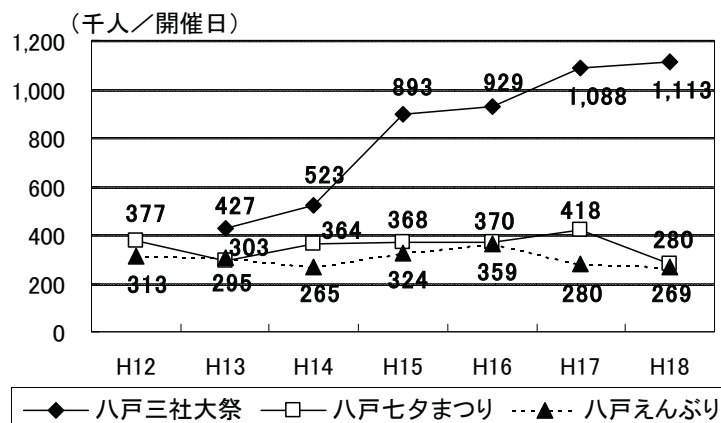
■中心市街地の観光入込数の推移



※青森県観光統計概要より、中心市街地に立地している関連施設、中心市街地で行われている催事の観光入込数を抽出、合算したものである。

資料：青森県観光統計概要

■中心市街地主要イベントの入込数の推移

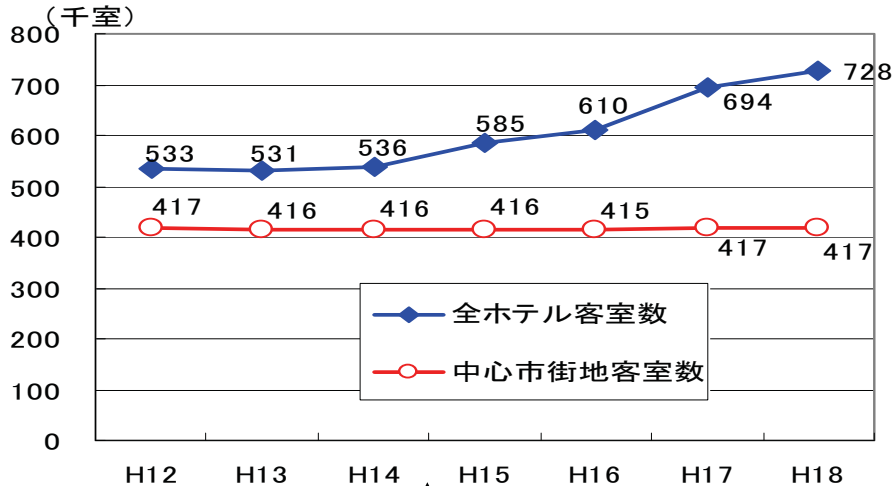


資料：青森県観光統計概要

2) 宿泊客数

- 全市では、宿泊客数、客室数ともに増加してきたが、中心市街地では新たな宿泊施設の立地がなく、客室数は横ばい、宿泊客数も横ばいで推移
- 月別の宿泊客数では、7月、8月の夏イベント時にピーク。

■客室数（延べ客室数）の推移



* 延べ客室数：施設の客室数×営業日数

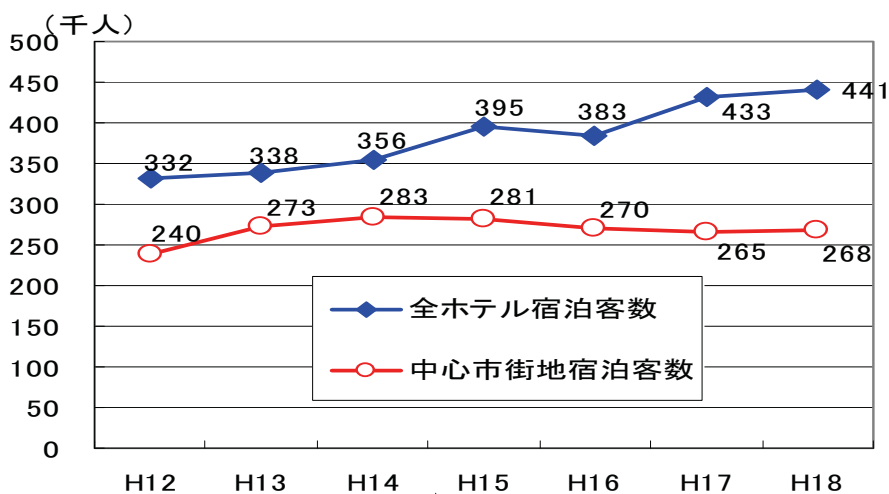
* 中心市街地のH17, 18は推計値含む

* 八戸ホテル協議会に加盟しているホテルに限る。

新幹線開業

資料：八戸ホテル協議会資料

■宿泊客数の推移

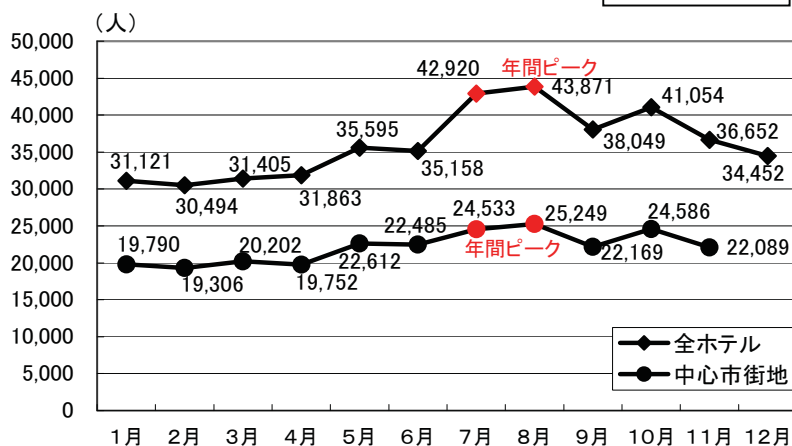


* 八戸ホテル協議会に加盟しているホテルに限る。

* 中心市街地のH17, 18は推計値含む

資料：八戸ホテル協議会資料

■月別宿泊客数の推移



* 中心市街地の12月分はデータなし

* 八戸ホテル協議会に加盟しているホテルに限る。

資料：八戸ホテル協議会資料

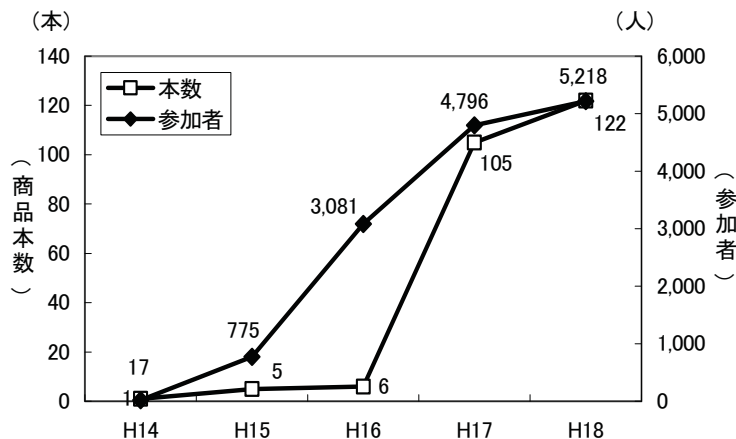
(平成17年)

3) 観光誘客・コンベンション誘致の取り組み

○東北新幹線八戸駅開業を契機とした観光客の増加を持続させるため、観光関連事業者だけでなく、市民、各種団体を巻き込んだ観光振興として「はちのへ観光誘客事業」を展開中。参加者は増加傾向にある。

○八戸市で開催されるコンベンションの数、参加者数は増加傾向にある。誘致にあたって、中心市街地に集積する八戸市公会堂など文化交流施設や宿泊施設が、有力なコンベンション施設の候補となっている。

■はちのへ観光誘客事業における旅行商品（宿泊型）の参加者の推移

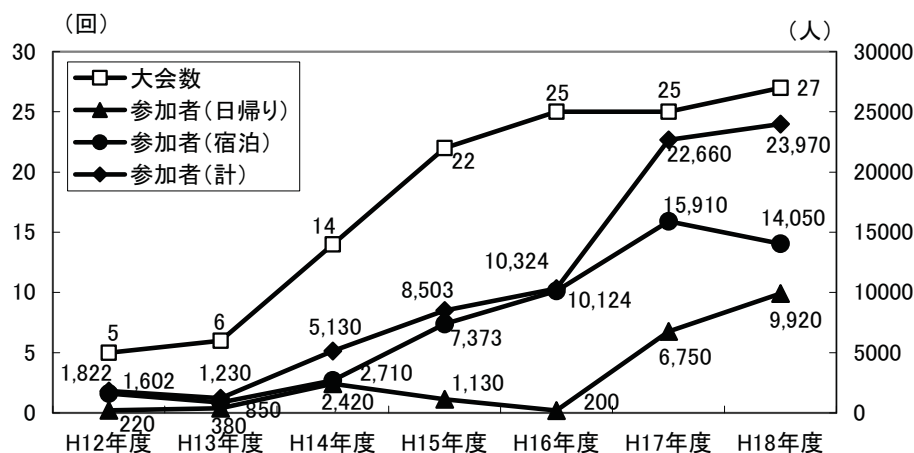


<はちのへ観光誘客事業の概要（18年度事業）>

1. 八戸観光PRキャンペーン
 - (1) 第29回世田谷区民まつりでのPR
 - (2) おんでやあんせ八戸キャンペーン～はちのへと三陸・北リアスの旅～
2. おもてなしの心向上事業
 - (1) おもてなしの接客講座
 - (2) ボランティアガイド交流視察会
 - (3) 先進ボランティアガイドクラブ視察会
3. 旅行商品造成
 - (1) 阪急交通(株)、近畿日本ツーリスト(株)メイト事業部、クラブツーリズム(株)各社による宿泊型商品の催行
 - (2) JR東日本旅客鉄道(株)盛岡支社による日帰り型商品の催行

資料：はちのへ観光誘客推進委員会資料

■コンベンションの開催実績



※コンベンション参加者(宿泊)について各コンベンションの開催日が複数にわたっている大会を宿泊型のコンベンションとみなし、その参加者を宿泊者として集計(H12～14に八戸コンベンションビューローが行っていた集計方法と同じ)

資料：八戸観光コンベンション協会資料

4) 中心市街地の主なイベント

○中心市街地への観光入込みに大きく貢献している八戸三社大祭など、祭りのほか、中心市街地では商店街の取り組みにより、年間を通じて、数多くのイベントを開催。

■ 中心市街地の年間イベント

| 月 | 事業内容 |
|----|---|
| 4 | 市民と花のカーニバル(実行委:会議所) 横丁飲み倒れラリー(横丁連合会) |
| 5 | |
| 6 | ナイトオリエンテーリング(六日町・鷹匠小路) にぎわいストリートフェスティバル(商活協) |
| 7 | 八戸七夕まつり(八戸商店街連盟) |
| 8 | 八戸三社大祭(八戸三社大祭実行委員会) 長横町のんべ祭(長横町・鷹匠小路) 街路樹イルミネーション(三日町・十三日町) |
| 9 | にぎわいストリートフェスティバル(商活協) 南部道楽フェスティバル(実行委:会議所) |
| 10 | ハロウィンツアー(国際交流協会) ランチオリエンテーリング(六日町) 横丁飲み倒れラリー(横丁連合会) |
| 11 | まちなか講座(商活協) |
| 12 | ナイトオリエンテーリング(六日町・鷹匠小路) |
| 1 | 中心商店街初売り事業(商活協) 街路樹イルミネーション(三日町・十三日町) |
| 2 | 八戸えんぶり(八戸観光協会ほか) |
| 3 | まちなか講座(商活協) |

資料：八戸市資料

～観光についての考察～

- ・ 中心市街地の観光入込みの多くは、八戸三社大祭など、祭りに集中している状況であり、まちなか観光の促進にあたって、祭り以外の時期の誘客に取り組んでいくことが求められる。
- ・ 現状で、観光には結びついていないものの、年間を通して商店街では様々なイベントが開催されており、これをまちなか観光の誘客に活かしていくことが考えられる。
- ・ はちのへ観光誘客推進事業や各種コンベンション誘致は、全市的な取り組みであるものの、まちなか観光を誘客・誘致の魅力とし、全市的な観光施策の中で、まちなか観光を促進し、中心市街地の活性化に活かしていくことが求められる。

(4) 交通環境

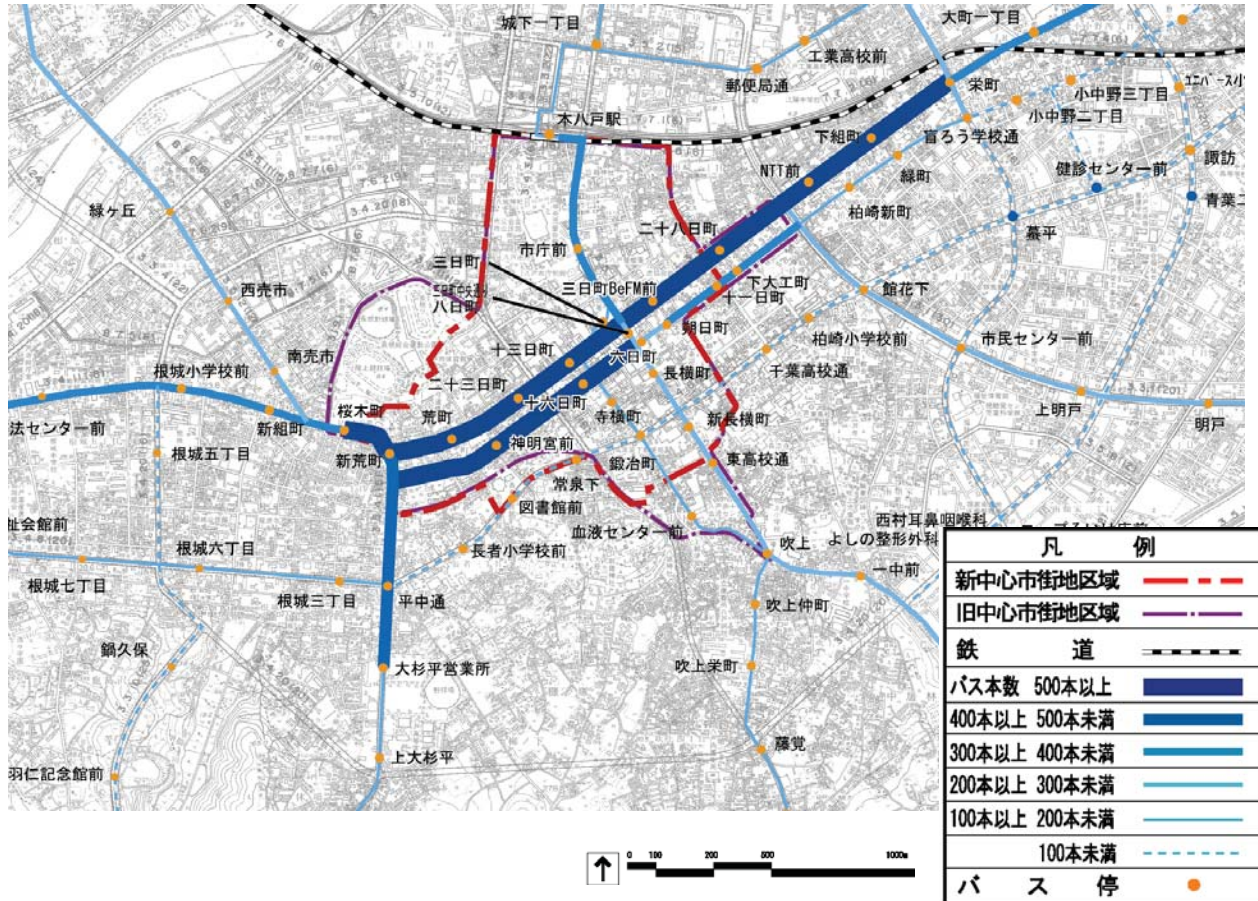
1) 公共交通

① バス交通

○表通りでは一日 500 本以上（三日町（BeFM 前）バス停）のバスが運行され、中心市街地はバスによるアクセス環境が整っている。

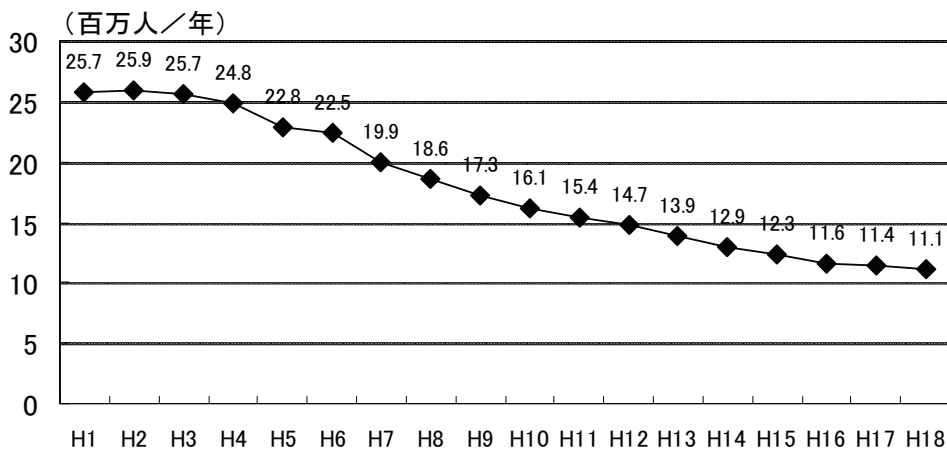
○これらのバスは、八戸市交通部、南部バス、十和田観光電鉄の 3 社が運行しているが、3 社の八戸市内利用者数の合計は減少傾向にある。

■ 運行本数別バス路線



資料：八戸市資料

■ 市内バス利用者数の推移（3 社合計）

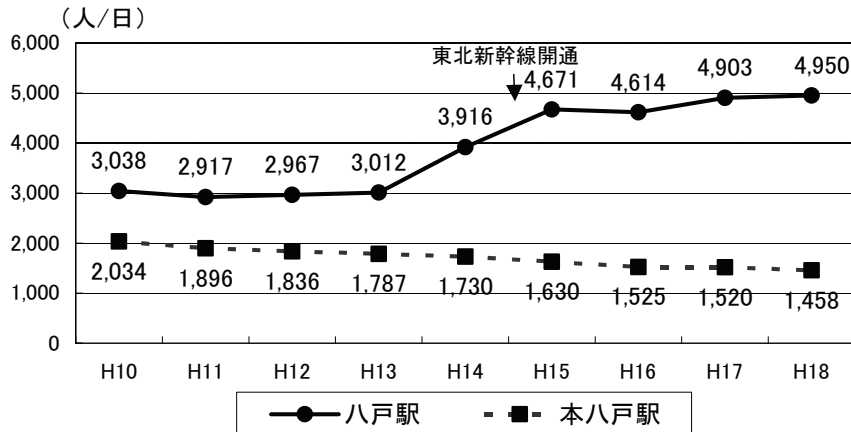


資料：八戸市資料

②鉄道

- JR 八戸線の本八戸駅が中心市街地の利用圏内にあり、通勤・通学者の主要な交通手段の一つとなっている。
- 本市の鉄道の玄関口である八戸駅は、東北新幹線開通後の乗車人員が増加傾向にあるのに対し、本八戸駅は減少傾向にある。

■乗車人員の推移



資料：八戸市資料

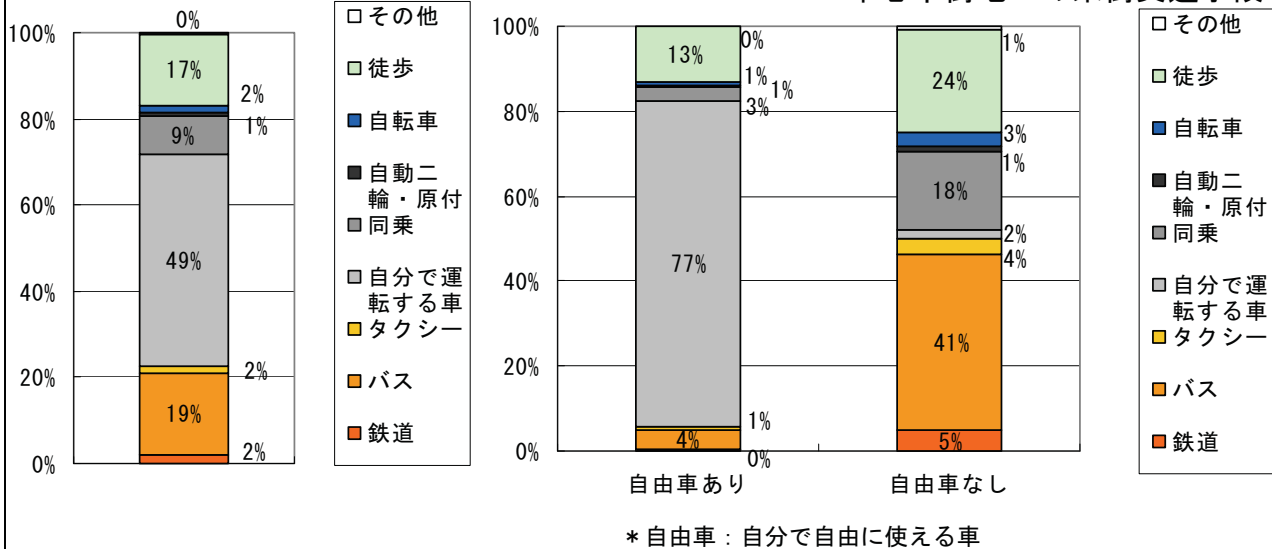
2) 中心市街地への来街交通手段

- 中心市街地への来街交通手段別の割合は、公共交通（バス・鉄道）が21%、自動車（同乗含む）が58%にのぼる。
- 自分で自由に使える自動車がある場合、自動車での来街者が80%を占め、公共交通利用者は4%にとどまるが、自動車のない場合、公共交通利用者が46%にのぼる。

■中心市街地への来街交通手段

■自由に使える車の有無別にみた

中心市街地への来街交通手段



資料：八戸地域生活交通計画策定事業・平成17年3月のアンケート調査結果による

～交通環境についての考察～

- ・公共交通、特にバス交通は中心市街地を中心に全市をカバーするネットワークが生まれ、運行頻度も高く、本市中心市街地の特徴ともなっていることから、これを活性化に活かしていくことが考えられる。
- ・自由に使える車のない場合の来街交通手段の約5割が公共交通であり、自動車を運転しない市民にとって、公共交通の維持、利便性の向上が中心市街地活性化の重要な要素になるものと考えられる。
- ・一方、自由に使える車のある場合、来街交通手段の8割が自動車であることを踏まえると、自動車でのアクセス環境向上も、活性化に欠かせない要素となるものと考えられる。

[3] 市民の受けとめ方

本市の中心市街地活性化への取り組みが市民にどのように評価されているかを把握するため、以下の3つの調査で行われたアンケート結果を整理する。

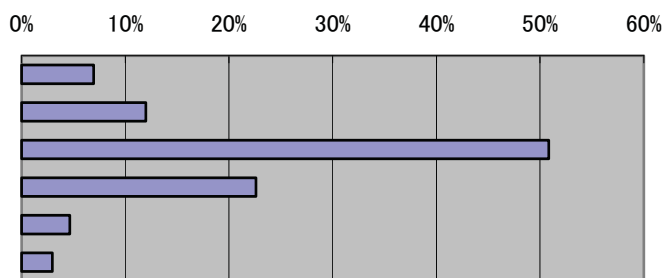
(1) 「八戸市市民満足度調査結果報告書」(平成16年5月)

○現状の中心市街地の魅力や賑わいへの市民の満足度は低い状況にある。
 ○中心市街地での魅力や賑わい創出が本市の重要な施策とする市民意識が高い。

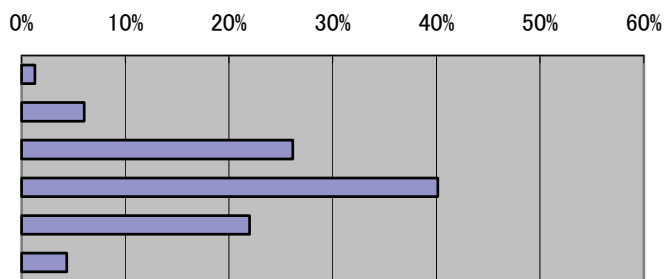
- ・第4次八戸市総合計画に基づく55の施策のうち、「中心市街地における都市の魅力と賑わいの創出」に関する満足度、重要度の状況を見る。
- ・満足度で『満足』『非常に満足』と回答した人は全体の27.3%にとどまるが、重要度では『重要』『非常に重要』と回答した人が全体の62.1%にものぼり、市民意識では「都市の魅力・賑わいの場として活性化」することの重要度が高いものの、現状への満足度が低いことがわかる。

満足度、重要度評価の結果(中心市街地における都市の魅力とにぎわいの創出)

| 満足度 | | 件数 | % |
|-----|-----------|------|--------|
| 1 | 非常に不満 | 70 | 6.9% |
| 2 | やや不満 | 121 | 12.0% |
| 3 | どちらとも言えない | 513 | 50.8% |
| 4 | 満足 | 228 | 22.6% |
| 5 | 非常に満足 | 47 | 4.7% |
| - | 無回答 | 30 | 3.0% |
| 合計 | | 1009 | 100.0% |



| 重要度 | | 件数 | % |
|-----|------------|------|--------|
| 1 | まったく重要ではない | 13 | 1.3% |
| 2 | あまり重要ではない | 61 | 6.0% |
| 3 | どちらとも言えない | 264 | 26.2% |
| 4 | 重要である | 405 | 40.1% |
| 5 | 非常に重要である | 222 | 22.0% |
| - | 無回答 | 44 | 4.4% |
| 合計 | | 1009 | 100.0% |

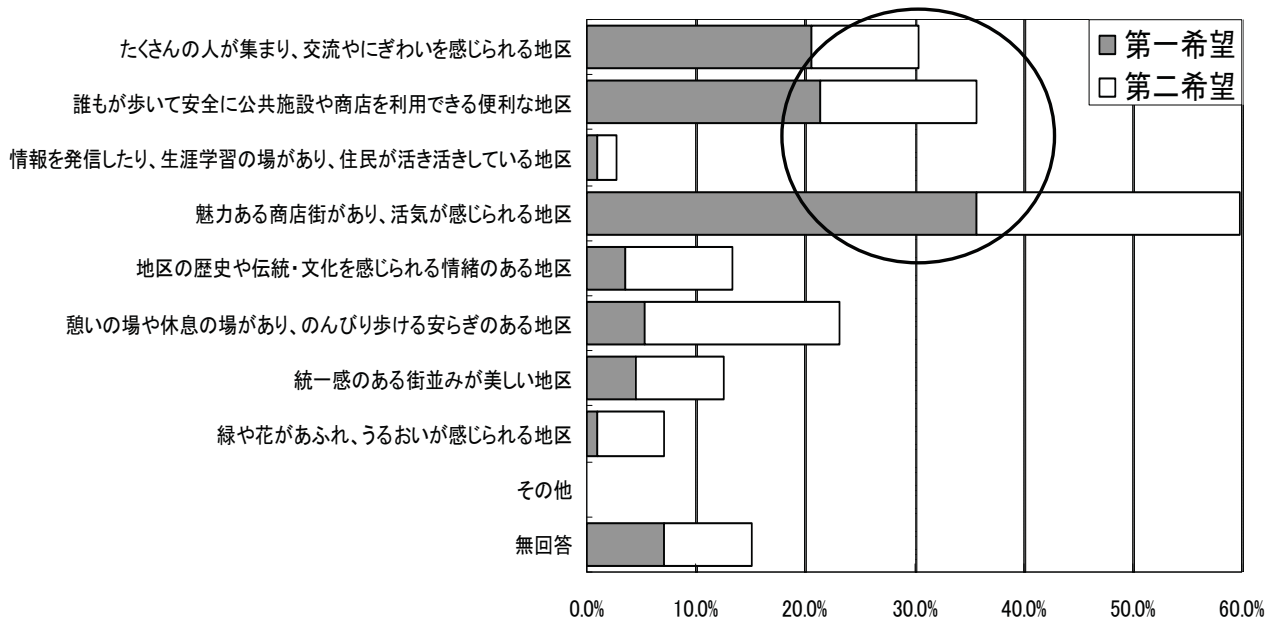


(2)「八戸市中心街地区くらしのみちゾーン」(平成16年)によるアンケート調査

- 中心市街地には賑わい・活気が求められている。
- 魅力ある商店街をはじめ、大勢の人が集まる交流の場であるといった、ハレの場としての役割が求められている
- 歩いて公共施設や商店街を利用できる利便性が求められている。

- ・「中心市街地が将来どんな地域になったらよいと思いますか」という設問に対し、「魅力ある商店街があり、活気が感じられる地区」を求める意見が最も多い。
- ・次いで、「誰もが歩いて安全に公共施設や商店街を利用できる便利な地区」、「たくさん人が集まり、交流やにぎわいを感じられる地区」を求める回答が多い。
- ・これらは第一希望、第二希望ともに多くの回答を集め、市民ニーズの高い将来像であることがうかがえる。

■「八戸市中心街地区くらしのみちゾーン」によるアンケート調査(平成16年実施)
～中心市街地が将来どんな地域になったらよいか 回答～



(3)「八戸市中心商店街アンケート調査（八戸地域社会研究会・平成19年6月実施）」

○中心市街地の強みであった、衣料・身の回り品の購入場所について、中心市街地の優位性は失われている。

○「学生」や「高齢者」には、衣料・身の回り品の購入場所として中心市街地が選ばれている一方で、「勤め人」は、中心市街地から足が遠のいている。

- ・衣料・身の回り品を主に購入する場所についてたずねると、中心市街地とする回答割合は、ラピアやピアドゥといった郊外型SCの回答割合と同程度となっている。このことから、衣料・身の回り品の購入場所としての中心市街地の優位性は失われていることがうかがえる。
- ・これを回答者属性別にみると、「学生」や「高齢者」、「高校生」では、購入場所として、郊外型SCで高い回答割合がみられるものの、中心市街地の回答割合も高く、中心市街地も購入場所として選ばれている状況がうかがえる。
- ・一方で、「勤め人」は、中心市街地とする回答割合は低く、郊外型SCで買い物することが多いものと推察される。

○魅力ある専門店による商業集積、アミューズメント・イベントなど遊びの機能、ウィンドウショッピング、公園・広場など、回遊や滞留できる空間が求められている。

○特に、ウィンドウショッピングについては、中心市街地から足が遠のいている「勤め人」においてニーズが高い。

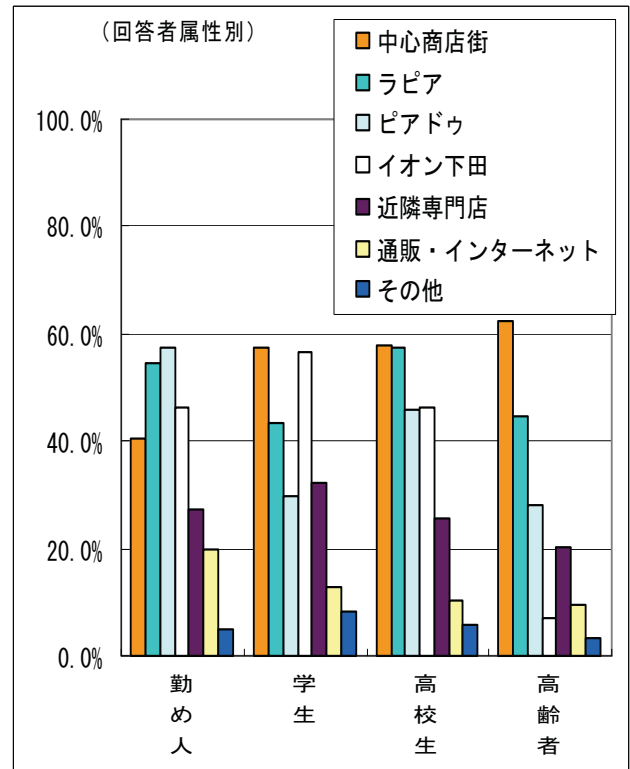
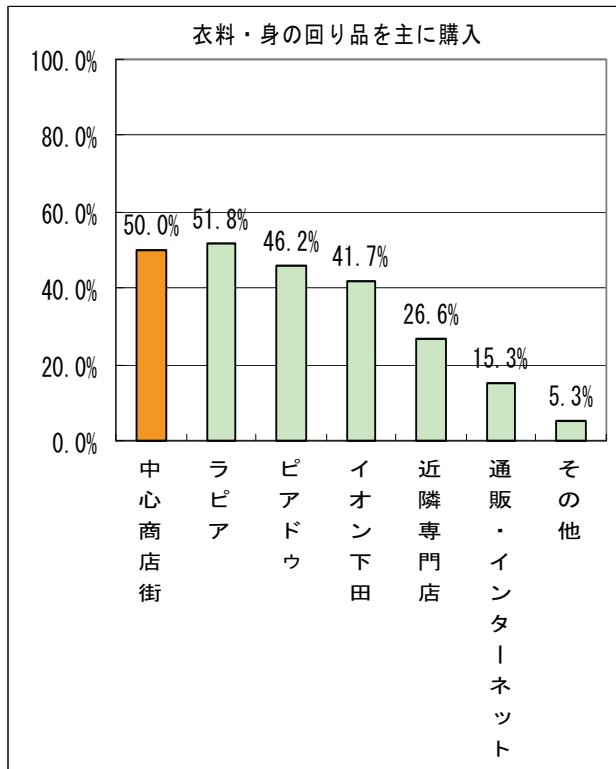
○中心市街地衰退を表す空き店舗等の解消が求められている。

- ・中心市街地に「どのような施設、役割があればにぎわいを取り戻せると思いますか」という設問に対し、施設では「魅力ある個性的な専門店」や「駐車・駐輪場の整備」、「空き店舗・事務所の活用」、「公園・広場の整備」への回答が多く、役割では「ウィンドウショッピングのできる街並み」や「アミューズメントの提供」「多彩なイベントの実施」をあげる回答が多い。
- ・これらから、専門店による商業の魅力をはじめ、アミューズメントやイベントなど遊びとしての機能や、ウィンドウショッピングといった回遊・滞留できる空間などが中心市街地に望まれていることがうかがえる。
- ・また、「空き店舗・事務所の活用」についての意見が多く、核的商業施設の閉店といった空き店舗の増加が、市民にとって中心市街地衰退の象徴的な事柄になっているものと推察される。

○車のほか、バスでのアクセス環境の向上が求められている。

- ・「勤め人」など、車利用が浸透していることが想定される回答者を中心に、「駐車・駐輪場の整備」の回答が多く、車でのアクセス環境の向上が望まれている。
- ・また、「学生」や「高校性」では「無料バス乗車券」の回答が多く、「無料バス乗車券」など、バスによるアクセス環境の向上も望まれていることがうかがえる。

■八戸市中心商店街アンケート調査（八戸地域社会研究会・平成19年6月実施）
～衣料・身の回り品を主に購入する場所はどこか～



～どのような施設、役割があれば、にぎわいを取り戻せるか 上位4つの回答～

| <施設面> | 1位 | 2位 | 3位 | 4位 |
|-----------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| 勤め人 496人 (回答割合) | 空き店舗・事務所の活用 53.6% | 駐車・駐輪場の整備 51.6% | 魅力ある個性的な専門店 48.6% | アーケードの設置 28.5% |
| 学生 159人 (回答割合) | 魅力ある個性的な専門店 73.2% | 駐車・駐輪場の整備 44.6% | 空き店舗・事務所の活用 25.5% | 公園・広場の整備 24.8% |
| 高校生 208人 (回答割合) | 魅力ある個性的な専門店 73.7% | 空き店舗・事務所の活用 34.2% | 公園・広場の整備 33.7% | 最寄り品の充実 25.8% |
| 高齢者 165人 (回答割合) | 駐車・駐輪場の整備 38.0% | 空き店舗・事務所の活用 36.6% | 公園・広場の整備 34.5% | 地元の人々の交流の場 魅力ある個性的な専門店 27.5% |
| <役割面> | 1位 | 2位 | 3位 | 4位 |
| 勤め人 496人 (回答割合) | ウィンドウショッピング 出来る街並み 59.6% | アミューズメントの提供 35.3% | 多彩なイベントの実施 28.0% | 「街」情報の提供 27.6% |
| 学生 159人 (回答割合) | 無料バス乗車券の発行 53.2% | アミューズメントの提供 48.7% | ウィンドウショッピング 出来る街並み 48.1% | 空き駐車場情報の提供 37.7% |
| 高校生 208人 (回答割合) | アミューズメントの提供 55.6% | 無料バス乗車券の発行 42.8% | 多彩なイベントの実施 39.0% | ウィンドウショッピング 出来る街並み 38.5% |
| 高齢者 165人 (回答割合) | ウィンドウショッピング 出来る街並み 43.3% | 空き駐車場情報の提供 29.1% | 文化芸術活動の支援 27.6% | 市日などバザールの開催 多彩なイベントの実施 24.4% |

[4] これまでの中心市街地活性化の取り組み

旧法による八戸市中心市街地活性化基本計画（旧基本計画平成12年3月策定）に基づき取り組んできた活性化の取り組みや都市機能集積について評価する。

(1) 旧基本計画のあらまし

1) 中心市街地の位置及び区域の設定

区域面積：約140ha

- ・東は国道45号、西は国道340号、長根総合運動公園、北はJR八戸線、南は都市計画道路城下中居林線に囲まれた区域を設定した。

2) 中心市街地の目標及び基本的な方針

《目標》

「みなとと祭の市日町・はちのへ」

《基本方針》

- ア) 魅力ある商業軸の形成と「市日」の復活
- イ) 八戸観光・情報の発信と「山車」のあるまちづくり
- ウ) 市民ニーズに対応した都心機能の充実
- エ) まちの活力を維持する定住の促進

(2) 事業の実施状況

1) 旧基本計画に基づく事業

- ・旧基本計画に位置づけられた事業は34事業あり、実施率約65%となっている。
- ・うち、商業活性化に関する事業の実施率は約82%であるが、市街地整備に関する事業は、約33%にとどまる。

■旧基本計画に位置づけられた事業の実施状況

| 事業 | 全事業数 | 完了・実施中 | 未着手 | 実施率 |
|-----------------|------|--------|-----|------|
| ①市街地の整備改善に関する事業 | 12 | 4 | 8 | 約33% |
| ②商業の活性化に関する事業 | 17 | 14 | 3 | 約82% |
| ③その他の活性化のための事業 | 5 | 4 | 1 | 約80% |
| 合計 | 34 | 22 | 12 | 約65% |

* 実施率：完了・実施中/全事業数

2) 関連する事業

- ・旧基本計画の事業に関連し、中心市街地の特に都心地区（表通り・裏通りの沿道）の活性化施策として「都心地区再生プロジェクト」を立ち上げるとともに、市民参加による活性化策の検討の場として「都心地区再生市民ワークショップ」、全国都市再生モデル調査を活用した活性化策の検討なども行っている。

■ 中心市街地活性化に関連する取り組み

- 都心地区再生プロジェクトの立ち上げ（平成 16 年度～）
⇒ 中心市街地のうち特に都心地区への対応が急務であると考え、旧基本計画を踏まえた上で、関係課並びに関係機関の協力を得ながら、都心地区再生の為の取り組むべき施策をまとめた。
- 都心地区再生市民ワークショップ（平成 16 年度～）
⇒ 広く市民参加のもと、中心市街地・都心地区のまちづくりについて、ワークショップ参加者が良い点・悪い点を洗い出し、同地区の問題点を整理した上で対応策を検討することを目的として、平成 16 年に都市政策課がたちあげた。
- 全国都市再生モデル調査の実施
⇒ 八戸中心市街地まちなか巡りと会所場づくりによる活性化プロジェクト（平成 16 年度）
⇒ まちなか回遊軸・花小路の整備実現化推進（平成 17 年度）
- にぎわいトランジットモール社会実験（平成 17 年 9 月）
⇒ 全国都市再生モデル調査等の取り組みの機運を活かし、中心市街地の回遊創出をテーマに、かねてから構想されてきた三日町・十三日町のトランジットモール化の実現に向けた実験を行った。
- 暮らしのみちゾーン形成事業（平成 15 年度～）
⇒ 平成 15 年度から、中心市街地の主要な道路について、歩行者の安全・安心・快適な道づくりを目指し、市民参加により検討、順次、道路改良を進めている。

（3） 中心市街地活性化の取り組みの評価と対応

本市中心市街地活性化の取り組みについて、専門家によるインタビュー及び実効性の診断を行った「平成 16 年度中心市街地商業等活性化業務 市町村の活性化の取り組みに対する診断・助言事業報告書」（平成 17 年 3 月 中心市街地活性化推進室）を踏まえ、これまで取り組んできた活性化事業について評価と対応は以下のとおりである。

1) 市街地の整備改善に関する事業について

- （仮称）八戸市中心市街地地域観光交流施設の整備効果を高める事業展開が必要。
- これまで取り組んできた安心・安全・快適な歩行空間整備の継続実施が必要。
- 施策検討を進めてきた、まちなか居住促進にかかわる具体的事業展開が必要。
- 車の利便性を確保する事業展開が必要。

- ・旧基本計画策定後、重点事業であった「三日町番町地区再開発」や「八戸芸術パーク整備」が頓挫した。一方で、これらにかかわる事業の検討を重ね、三日町番町地区では、（仮称）八戸市中心市街地地域観光交流施設整備が事業中であり、「八戸芸術パーク」の予定地であった旧八戸市民病院跡地には市民の多目的な交流場となる長者まつりめぐ広場がオープンしている。今後は、これらの新しい取り組みを活かした事業展開を進める必要がある。
- ・特に、新たな交流拠点として整備する（仮称）八戸市中心市街地地域観光交流施設が活性化の起爆剤となるよう、その整備効果を十分に発揮させる事業を展開していく必要がある。
- ・表通りでは、電線類地中化事業と修景整備を実施し（旧基本計画：国道 340 号の整備）、また、暮らしのみちゾーン形成事業により、安心・安全・快適な歩行空間の確保に向け道路改良を順次進めている。これらの事業効果が発揮されるよ

う、JR 本八戸駅への主要なアクセス道路である本八戸駅通りの整備（旧基本計画：沼館三日町線の整備）など、面的に連続した歩行空間の整備に継続的に取り組む必要がある。

- ・旧基本計画策定後、居住施策は実施されておらず、人口減少が続いている。一方で、第5次総合計画の戦略プロジェクトに「まちなか居住の推進」を位置づけ、民間事業者による住宅建設の支援制度を検討しており、今後は具体的な事業実施を図っていく。
- ・旧基本計画には、駐車場の整備を位置づけたものの実施に至っていない。市民生活が車に大きく依存していることを踏まえ、車の利便性にも配慮した事業も展開する必要がある。

2) 商業の活性化に関する事業について

○ソフト施策を中心に、個々の取り組みで成果を上げてきた。

○郊外開発の影響、核的商業施設の広域的な集客力の低下により、既往事業では商業衰退の抑止が困難。郊外との差別化のもと中心市街地の魅力を底上げする事業の展開が必要。

○さくら野百貨店改築事業を通じた、核的商業施設の広域的な集客力の向上が必要

○旧基本計画策定後に閉店した、核的商業施設への対応が必要。

- ・中心市街地の情報提供・休憩スペースである「まちの駅はちのへ」（旧基本計画：いっぷくサービスの実施）や若者の文化芸術活動の場である「エスタシオン」（旧基本計画：市民交流施設の設置）、表通りでの歩行者天国によるイベント「にぎわいストリートフェスティバル」（旧基本計画：イベントの実施）、体験型講座「まちなか講座」（旧基本計画：まちかど講習会の実施）など、ソフト事業を中心に取り組んできており、好評を博している。
- ・また、新幹線開業にあわせて整備された「みろく横丁」は年間20万人に利用され、中心市街地の主要な集客スポットとなっている。
- ・しかしながら、ラピア、ピアドゥといった郊外での商業核の形成により、中心市街地の集客力は徐々に低下してきており、核的商業施設の閉店もあいまって、現状で取り組んでいる事業では、中心市街地の商業の衰退を食い止めることが困難な状況にある。
- ・そのため、これまで成果を上げてきた事業効果を継続しつつ、中心市街地商業に求める市民ニーズ（1[3]市民の受けとめ方 参照）を踏まえ、商業機能の集積、あるいは商業空間の創出を通じて、中心市街地の魅力を底上げする事業の展開が必要である。
- ・特に、さくら野百貨店の改築により、核的商業施設の広域的集客力の向上を図る必要がある。
- ・あわせて、旧基本計画策定後、核的商業施設の閉店等により発生した空きビル等への対応が必要である。

3) その他の活性化のための事業について

○子育て支援は成果をあげている事業。まちなか居住促進という観点から、子育て支援はじめ各種生活支援サービス提供にかかわる事業の強化が必要。

○今後の高齢化の進行などを踏まえ、公共交通の利便性を高める事業の展開が必要。

- ・「まちなか保育園」（旧基本計画：簡易託児所の設置）は、商店街に勤める市民を中心に利用されており、中央児童会館とともに、中心市街地の主要な子育て支援施設となっている。
- ・これら事業の効果を維持・継続するとともに、まちなか居住を促進するため、子育て支援をはじめとした生活支援サービスの提供にかかわる事業の強化を図る必要がある。
- ・旧基本計画には、バス待合場所の設置のほかは公共交通にかかわる事業は位置づけられていない。今後は、高齢化に伴い車を運転しない市民が増加するものと考えられることから、公共交通の利便性を高める事業を展開していく必要がある。

4) 推進体制について

○個別事業の協議・調整は関係者間で行われてきたが、中心市街地活性化を総体的に協議・議論する機会が少なかった。

○今後の活性化の推進にあたっては、中心市街地活性化協議会を中心に、商業者・市民・企業・行政の横断的かつ綿密な協議・調整が必要。

- ・旧基本計画に基づき、平成 17 年、八戸 TMO 推進協議会（事務局：八戸商工会議所）を立ち上げ、各商店会や市、関係機関との調整を行ってきている。
- ・商業者・行政の間で、個別事業についての協議・調整は行われてきたものの、中心市街地活性化を総体的に協議・議論する機会は少ない状況にある。
- ・市庁内では、旧基本計画策定のために立ち上げた「中心市街地活性化庁内連絡協議会」は、策定後、事業検討組織には移行しなかったため、平成 13 年には活動を終了している。
- ・「まちの駅はちのへ」や「エスタシオン」、「チャレンジショップ ほんぱち坂」、「八戸フォーラム」などの運営に、多くの市民団体（あおもり NPO サポートセンター、ウィメンズアクション、はちのへ女性まちづくり塾生の会など）が関わっているものの、これら市民を横につなぐ体制や組織がない状況にある。
- ・これらを踏まえ、今後の活性化の推進にあたっては、中心市街地活性化協議会を中心に、商業者・市民・企業・行政の横断的かつ綿密な協議・調整が必要である。

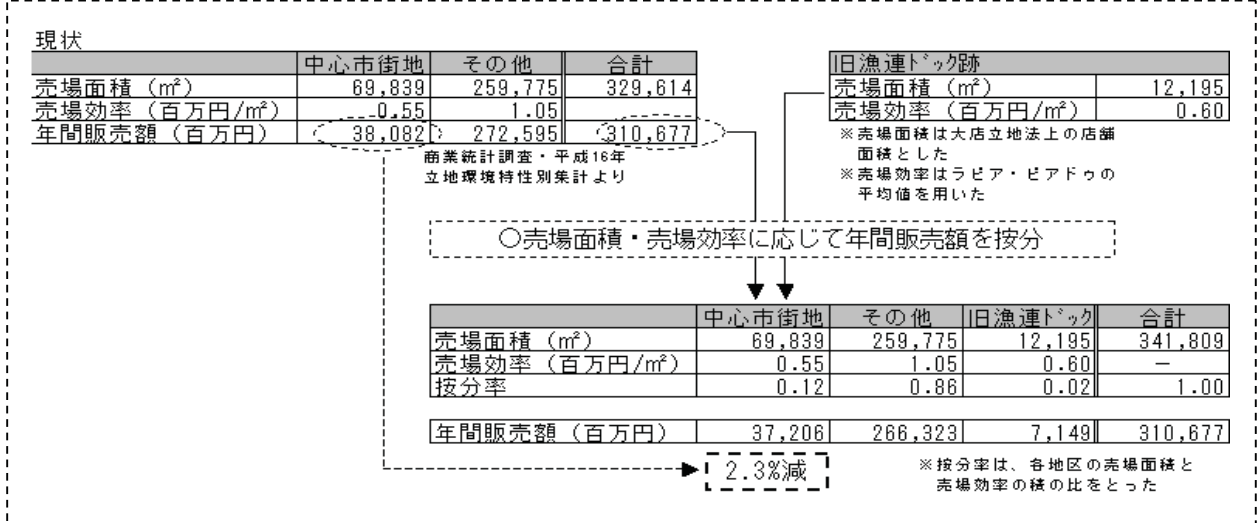
(4) 都市機能集積にかかわる評価

- 郊外開発での商業核形成が、中心市街地の相対的な魅力低下につながっている。
- 郊外開発との棲み分け・機能分担を踏まえた、都市機能集積を図る必要がある。
- あわせて、中心市街地へ集積すべき機能の分散抑制に向け、郊外開発での立地規制が必要。

1) 郊外開発の影響と今後の動向

- ・ラピア・ピアドゥによる郊外での商業核の形成は、前述の郊外開発の影響にみるように、中心市街地の相対的な魅力低下につながったものと考えられる。実際、平成10年度に青森県経営振興課（当時）が実施した大型店影響調査によると、郊外型SCの開店により売り上げが前年に比べ減少した個店が65%あり、また中心市街地の空き店舗が増加しているという結果がある。
- ・このような状況の中、沼館地区の旧八戸漁連ドック跡地には、平成20年秋に新たな郊外型SC（店舗面積12,195㎡）のオープンが予定されており、中心市街地の小売業年間販売額は2.3%減少すると考えられる。
- ・これまでの郊外型SCの立地が中心市街地の衰退を助長してきたことから、沼館地区における新規開発の影響を考慮しつつ、中心市街地の活性化に取り組む必要がある。

■旧八戸漁連ドック跡地開発の影響



2) 中心市街地と郊外開発との棲み分け・機能分担

- ・郊外開発の影響と今後の動向を受け止めつつ、中心市街地活性化を実現するためには、中心市街地の成り立ちや現状、本市・都市圏の中心地として求められる役割や、市民ニーズを踏まえつつ、郊外開発との棲み分けや機能分担を考慮した都市機能の集積を図り、郊外開発と差別化する必要がある。

3) 郊外開発での立地規制の強化

- ・今後は、都市計画マスタープランとの整合のみならず、中心市街地活性化の実現を重視し、中心市街地に立地すべき機能の郊外への分散を抑制するため、郊外開発による集客施設の立地規制を強化する必要がある。

[5] 中心市街地活性化の課題

平成6年12月、八戸市は三陸はるか沖地震（M6.5）に見舞われた。その後一月足らずで発生した阪神大震災に比べ被害は少なかったものの、中心市街地における中小商業者にとっては、ビルの亀裂や設備の破損等により復旧ができなかったものや数年して閉店を余儀なくされたものも少なくない。

その後、郊外型SCの新設等や市民病院の移転等により、中心市街地は衰退の一路を歩むように見えたが、平成14年待望の新幹線八戸駅開業を契機に、被災ビルを撤去し、固定式屋台として日本一の規模を誇る「みろく横丁」を新設するなど、市民一丸となった様々な取り組みにより賑わいの回復を見せた。八戸駅から中心市街地が離れている地理的マイナス要素があるうえ、本来の玄関口である本八戸駅周辺の整備が遅れていること、また、東京まで3時間弱で結ばれていることによる商業人口の流出や、八戸にある事業所の撤退、そして大型店舗の老朽化等により、中心市街地の賑わいは下降線をたどっている。

そのような中、新幹線新青森駅開業を平成22年度に控え、この転機を好機ととらえ、単なる通過駅にならないようにしようと、市民の気運も高まってきている。中心市街地の活性化においても、八戸駅開業時の勢いを再び取り戻そうという様々な動きのある中、中心市街地の現状や、市民・観光客のニーズ、これまでの活性化への取り組みや評価を踏まえ、課題を整理した上で活性化に取り組む必要がある。

(1) 人口・世帯

○地域コミュニティ維持、購買人口確保に向け、減少が進む中心市街地の居住人口の回復が必要

○ファミリー層の定住につながる、良質な住宅供給が必要

- ・地域コミュニティを維持し、また中心市街地商業の基礎的な購買人口を確保するため、減少が進む中心市街地の居住人口の回復が必要である。
- ・年少人口・生産人口の減少が顕著である一方で、マンション建設動向等から、まちなか居住の潜在的な需要がうかがえるので、ファミリー層の定住につながる、良質な住宅の供給を促進する必要がある。

(2) 都市機能

1) 都市機能集積

○商店街への新規参入を促進する環境づくりが必要

○郊外開発による商業機能等の立地を規制することが必要

- ・商業機能にかかわる事業所や従業者数の減少（卸・小売・飲食業）が進み、その影響は、空き店舗・空き地の増加としても現れているものと推察される。また、空き店舗等の解消についての市民ニーズも高いことを踏まえ、商店街への新規参入を促進する環境を整える必要がある。
- ・郊外での大規模商業施設等の立地は、中心市街地へ集積すべき都市機能の分散につながるほか、地域経済・社会に様々な影響を与えるものと考えられる。今後は、郊外開発による商業機能等の立地を規制していくことが必要である。

2) 商業・にぎわい

- 核的商業施設の広域的集客力の回復・創出が必要
- 専門店の充実と、回遊・滞留を重視した商業空間の形成が必要
- 中心市街地のイメージダウンに直結する、路面の空き店舗・空き地の解消が必要

- ・核的商業施設の閉店等により、中心市街地の集客力が低下し、あわせて核的商業施設を基点とした回遊性も失われつつある。郊外型ＳＣの進出の影響もあり、結果として、中心市街地は、にぎわいととも、ハレの場としての役割を喪失しかけている。そのため、核的商業施設の再整備による商業集積の強化、また、空きビル再生による集客・回遊の核の形成を通じて、核的商業施設の集客力の回復・創出を図る必要がある。
- ・魅力ある専門店やウィンドーショッピングに対する市民ニーズが高いことを踏まえ、専門店の集積の充実とともに、郊外型ＳＣにはない回遊・滞留を重視した商業空間の形成を図る必要がある。
- ・路面型商店街を中心に構成される中心市街地にとって、路面での空き店舗・空き地の発生は、衰退イメージを市民に植えつけてしまっており、空き店舗等の解消を求める市民ニーズが高い。そのため、専門店の新規参入の促進等を通じて、空き店舗・空き地の解消に取り組む必要がある。

3) 公共公益サービス

- 文化交流施設等による、交流人口の拡大が必要
- まちなか居住促進に資する公共公益サービスの充実が必要

- ・商業機能の衰退が進み、中心市街地の優位性が失われていることから、郊外型ＳＣにはない機能により集客力を高めることが求められる。そのため、公共公益サービス機能の高い集積があることや、施設の利用者数が堅調であることを活かして、整備が進められている（仮称）八戸市中心市街地地域観光交流施設を核とした交流人口の拡大を図る必要がある。
- ・また、人口及び世帯数の回復を実現する観点から、健康・福祉、子育て支援などの各種生活支援サービスについて、一層の充実を図る必要がある。

(3) 観光

- 文化交流、宿泊、飲食等の集積を活かした観光誘客の促進が必要
- まちなか観光の通年観光化が必要

- ・平成 22 年度に控える新幹線新青森駅開業によって、八戸駅の終着駅としてのアドバンテージがなくなることで、都市間競争が激しくなると予想される。
- ・そのため、新幹線八戸駅開業により増加している観光入込数を維持しつつ、新青森駅開業を第二の八戸駅開業と捉え、さらなる増加を図ることが全市的に重要な課題となっている。
- ・中心市街地には、コンベンションにも活用可能な文化交流施設や宿泊施設が集積しているほか、県内でも有数の飲食店の集積も見られる。これらの資源をはじめ、

整備が進められている（仮称）八戸市中心市街地地域観光交流施設を活かし、市内の各観光誘客施策と連携しながら中心市街地への誘客につなげていく必要がある。

- ・特に宿泊者数については、中心市街地ではほぼ横ばい傾向にあるため、中心市街地への誘客を日帰り型から宿泊型への転換を促進する必要がある。
- ・また、中心市街地の観光入込みは八戸三社大祭など祭りによるものが多い。まちなか観光を定常的な中心市街地のにぎわい創出につなげていくためには、一年を通して開催されている商店街のイベントを活かすことや、八戸ならではのまちなかの素材を磨き上げ魅力的なまちなかに創りあげていくことなど、祭り以外での誘客に取り組む、観光の通年化を促進する必要がある。

（４）交通環境

○バスを中心とした公共交通の利便性の改善・向上が必要

○高い車利用へのニーズを踏まえ、車の利便性確保も必要

- ・公共交通は中心市街地への主要なアクセス手段であるものの、利用者数は減少傾向にある。今後公共交通は、高齢社会やコンパクトな都市づくりを支える重要な移動手段となることから、利便性の改善・向上を図る必要がある。
- ・特にバス交通については、市内各地と中心市街地とを連絡しており、バスによるアクセス環境の向上に対する市民ニーズがあることを踏まえ、利便性の改善・向上に積極的に取り組む必要がある。
- ・また、駐車場の整備など、車によるアクセス向上に対する市民ニーズも高いことから、車によるアクセス環境の向上にもあわせて取り組む必要がある。

[6] 中心市街地活性化基本方針

中心市街地は、約 350 年前の八戸藩誕生の際に形づくられた城下町の顔であり、おがみ神社、新羅神社（しんらじんじゃ）、神明宮（しんめいぐう）の 3 つの神社に守られながら、国の重要無形民俗文化財の八戸三社大祭をはじめとした祭りや、市（いち）が今なお行われている。城下町としての骨格は今も面影を残しており、小路や横丁、抜け道の多いことも特徴である。

また、官公庁、銀行等が集積し、多くのサラリーマンが行き交うほか、昭和 39 年の新産業都市の指定以来、多くの製造業が集積し、昨今では I T 関連企業の進出等もあり、ビジネスマンが商談等で昼夜問わず訪れる場となっている。

一方、日本でも有数の水産都市であることや、八戸特有の「やませ」の影響による小麦文化の発達や南郷区のそば等、八戸ならではの海の幸山の幸を食材にした飲食店も相当に多い。

城下町の情緒や伝統と歴史ある祭りや市（いち）の誇り、産業都市としての活気、食の豊かさなど様々な色が混じりあっている八戸の特徴を活かしながら、「多種多様な人々のニーズに応えられるまち」として中心市街地を活性化すべく、その基本方針を示す。

①はちのへの文化交流のメッカをつくる

- ・八戸市公会堂や市立図書館、八戸市美術館、南部会館などの文化交流施設の集積を活かし、また、（仮称）八戸市中心市街地地域観光交流施設による新たな市民活動や観光交流の場づくりを通じて、本市の多文化交流の拠点として中心市街地の求心性を高める。
- ・特に（仮称）八戸市中心市街地地域観光交流施設は、これまでの観光拠点施設の類型を超えて、ものづくり・まちづくりの観点から、市民が主体となって八戸に存在する人・物・食・情報などの様々な魅力を発見し、新たな企画として発信する拠点としての創造的市民施設を目指しており、市内外から広く多くの人々が訪れ、交流し、賑わいを創出することで中心市街地の活性化を図るものである。
- ・市民が集い、交流する中で、まちなか発のはちのへ多文化の創造につながる活動を生み出すことで、交流人口の拡大を図り、まちが元気になるとともに商業の活性化に結びつける。

②まちなかの見どころ・もてなしを充実する

- ・フィールドミュージアム八戸（屋根のない博物館）の中のセンターミュージアムに位置する中心市街地の核として建設される（仮称）八戸市中心市街地地域観光交流施設は、ポータルミュージアムの機能をもつ施設である。吹き抜けの周囲をらせん状に取り巻くように、半階ずつスキップしたフロアを配置したこの建物は、機能を固定化する部分を最小限として、路地のようなであったり広場のようであったりと様々な活動を受け入れる可能性を持たせるとともに、内部空間を立体的な回遊性を持ってひとつながりの空間とすることで、上下に移動する時に、他のフロアが見え隠れし、まちを歩くような、楽しく、複雑で動きのある体験を生み出

す。八戸の歴史や文化、人に触れあうことのできる施設として集客するとともに、立体的な路地・まち歩きと、平面的な実際のまちなか・路地を共振させるような展示やイベントの工夫、充実を図ることで、ここから周辺の商店街、更には渚ミュージアムや田園ミュージアム、歴史・文化ミュージアムへと誘い、八戸の魅力を種々多様に体験する機会を提供する。

- ・新幹線新青森駅開業を見据えた上で、中心市街地への誘客に向けて、種差海岸や蕪島、是川遺跡などの観光地との連携を図りながら、新たな観光ルートの開発やコンベンションの展開、宿泊受け入れ態勢の強化や観光ボランティア育成、市民挙げてのさわやか挨拶運動の実施など、まちなか観光のもてなしを充実する。
- ・特に食彩ミュージアムを活かした「横丁と朝市」の魅力を伝えることで、観光客やビジネス来訪者などが、宿泊しなければならない仕組みづくりを進めるとともに、その受け入れの中でももてなしの充実を図る。

③魅力ある店々が連なる回遊空間を創出する

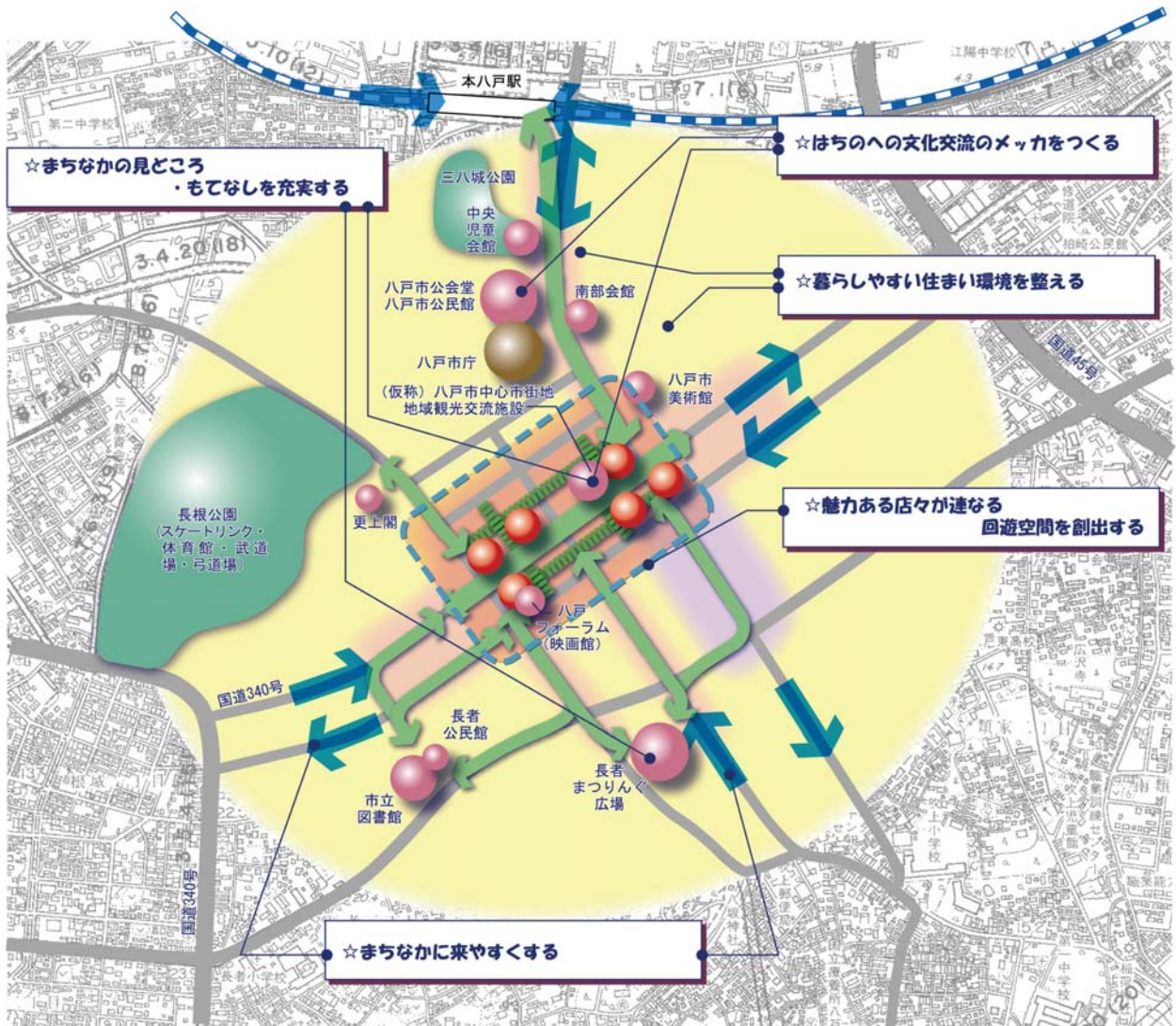
- ・ウィンドーショッピングや小路の散策など、郊外店にはない特徴を活かしたぶらり歩きの楽しめる回遊・滞留型の中心市街地への転換を進める。
- ・(仮称) 八戸市中心市街地地域観光交流施設と隣接した、既存の核的商業施設を改築し、広域的な集客力を高めるとともに、空きビルを新たな集客・回遊の核として再生する。これにより、中心市街地から一度離れてしまった市民の来街を促進するとともに、核的商業施設を基点とした回遊を促進する。
- ・1階路面店部分に相当する空き店舗・空き地を解消して、ウィンドーショッピングには欠かせない連続した商業空間の形成に取り組み、核的商業施設を基点とした回遊促進の効果を高めるとともに、中心市街地商業の衰退イメージを払拭する。
- ・小路や横丁、抜け道は、八戸固有の「パサージュ (小径)」として商業施設と一体的に整備し、表通り・裏通りを軸に面的な広がりを持った回遊空間を創出する。また、長者まつりんぐ広場での、夕暮れ市 (いち) も新たな魅力として発信し、充実を図る。
- ・これらの取り組みとともに、各商店街・個店においては、専門性の向上と商店街・個店の良さを PR、再認識してもらうことに努力するとともに、各商店街が連携し市日の復活をするなど、来街者を引き込み、回遊を促進する仕掛けづくりに取り組み。

④まちなかに来やすくする





- ・車を運転しない人々が、いま以上に中心市街地に来やすくするよう、バス、タクシー、鉄道の利便性を高める。
- ・あわせて、市民生活が車利用に大きく依存していることを踏まえ、車利用者の利便も確保する。
- ・八戸駅を利用する観光客・ビジネス客を、八戸のハブでありポータルミュージアムとしての機能を持つ (仮称) 八戸市中心市街地地域観光交流施設に引き入れることを視野に取り組み。

⑤暮らしやすい住まい環境を整える



- ・ファミリー層の定住促進に向け、良質な住宅供給に取り組む。
- ・あわせて、健康・福祉、学習・就業、市民活動など、様々な側面から市民生活を支えるサービスを充実させ、高齢者から若者までいろいろな世代が暮らすことのできる環境を整え、地域コミュニティを担う人口の回復に結びつける。
- ・特に中心市街地内の多くは、三社大祭各神社の氏子町内でもあり、祭り参加の当事者として伝統と歴史を守りつつ、地域のコミュニティを満喫できる環境にあることのPRにも努め定住促進を促す。





～拠点施設～

-  文化交流施設
-  核的商業施設
-  スポーツ・レクリエーション・交流施設
-  行政施設（市庁）

～観光・交流ネットワーク～

-  主要動線
-  小路・横丁の回遊ネットワーク

～機能集積～

-  商業業務集積（商店街等）
-  飲食店集積