

## 認定中心市街地活性化基本計画の最終フォローアップに関する報告

平成 25 年 6 月

八戸市（青森県）

### 全体総括

○計画期間;平成 20 年 7 月～平成 25 年 3 月(4 年 9 月)

#### 1. 計画期間終了後の市街地の状況(概況)

当市では、計画期間の後半から歩行者通行量や居住人口の両指標の数値が下げ止まり、また、民間事業者による再開発等の計画が相次いで発表されたのを受け、この活性化の兆しを確実なものとするために、第 2 期八戸市中心市街地活性化基本計画を策定し、引き続き活性化に取り組んでいる。第 1 期計画で整備された中心市街地の新たな賑わい拠点である八戸ポータルミュージアム（愛称「はっち」。以下「はっち」という。）への来館者数は、1 年目に当初の想定を大きく上回る約 89 万人となり、現在も年間 80 万人を超えるペースで順調に推移している。また、計画期間の後半に発表された八日町の旧長崎屋ビルの建替え計画は、平成 25 年度にビルの解体に着手することとなり、第 2 期計画が着実に進捗している状況である。

「はっち」開館後に実施したアンケート調査では、中心市街地の現状として、飲食や公共交通に関する満足度は高い一方、商業機能（飲食以外）や居住環境に関する満足度は低くなっている。また、当計画を推進してきたこの 5 年間で、中心市街地に活気が出てきたとの印象を持つ市民も多く、市民の意識にも変化が現れていることが伺える。

#### 2. 計画した事業は予定どおり進捗・完了したか。また、中心市街地の活性化は図られたか(個別指標毎ではなく中心市街地の状況を総合的に判断)

##### 【進捗・完了状況】

- ① 概ね順調に進捗・完了した    ② 順調に進捗したとはいえない

##### 【活性化状況】

- ① かなり活性化が図られた  
② 若干の活性化が図られた  
③ 活性化に至らなかった(計画策定時と変化なし)  
④ 活性化に至らなかった(計画策定時より悪化)

当計画は、基本方針として「文化交流」、「観光」、「商業」、「交通」、「居住」の 5 分野に取り組むこととし、活性化に資する 47 の事業を位置づけ、計画を推進してきた。このうち、計画終了時には、10 事業が完了、33 事業（ハード整備事業 6、ソフト事業 27）が実施中、となっており、一部未着手の事業はあるものの、概ね順調に進捗・完了している。

「文化交流」および「観光」については、市民活動や文化交流、観光推進の場として平成 23 年 2 月に開館した「はっち」が、中心市街地の新たな賑わい拠点として、賑わいの創出に大きく寄与している。「商業」については、平成 21 年度から実施している「はちのへホコテ

ン」が中心市街地における春から秋にかけての恒例行事として市民に定着し、市民が中心商店街の各店舗を知り、来店するきっかけの一つとなっている。「交通」については、バスロケーションシステムを導入し、中心市街地の主要バス停4箇所に運行情報案内表示機を設置したほか、JR八戸駅と中心市街地を結ぶバス路線を10分間隔で運行するなど、バス利用者の利便性の向上を推進した。「居住」については、民間事業者による分譲マンションの新築や借上市営住宅の整備により、居住の集積が図られた。

計画期間における中心市街地の状況は、計画策定中の平成19年にファッションビル「レック」が閉店した影響により、期間の前半は歩行者通行量の減少が続いたものの、「はっち」が開館した平成23年からは増加に転じている。また、居住人口についても、平成21年まで減少傾向が続いていたが、前述のとおり、民間の分譲マンションの新築や借上市営住宅の整備によって、現在は減少傾向に歯止めがかかっている。その他、下記「5.」のとおり、市民アンケートにおいても、中心市街地が以前より活気が出てきたとの印象を持つ市民からの回答も多いことから、当計画の推進によって活性化は図られたものと考えられる。

一方、下記「4.」の中心市街地活性化協議会としての意見でも言及されているとおり、歩行者通行量は、「はっち」の周辺が大きく増加しているものの、「はっち」から遠いほど増加量は小さく、また、車道を挟む南北の調査地点で比較した場合に、南側の増加量が「はっち」が位置する北側に比べて小さい傾向にあることから、「はっち」開館による賑わい創出の効果が限定的になっているものと考えられる。

### 3. 活性化が図られた要因(八戸市としての見解)

当市の中心市街地が、地域における社会的、経済的及び文化的活動の拠点となるべく、市や商工団体、中心商店街が連携し、「はっち」の整備や「はちのへほこテン」をはじめとする当計画の掲載事業に取り組んだ結果、中心市街地が市民の活動や発表、鑑賞や学びの場として誰もが気軽に利用できる社会的活動の拠点となり、また、市民の多様な文化芸術活動の支援や、アーティストの創作支援や地域との交流事業を推進する文化的活動の拠点となり、多様な人々のニーズに応えられるようになったことから、活性化が図られたものと考えられる。

### 4. 中心市街地活性化協議会として、計画期間中の取組をふり返ってみて(協議会としての意見)

#### 【活性化状況】

- ① かなり活性化が図られた
- ② 若干の活性化が図られた
- ③ 活性化に至らなかった(計画策定時と変化なし)
- ④ 活性化に至らなかった(計画策定時より悪化)

当協議会では、様々なまちづくり関係者と相互に密接な連携を図りながら、中心市街地の活性化を推進して参りました。計画期間中には全国的な経済の衰退や東日本大震災など、活性化を推進するうえで厳しい状況もあり、計画に掲げる2つの目標指標の達成には至りませんでした。両指標とも計画期間の後半には衰退傾向に歯止めがかかりました。さらには、民間事業者による空きビルの再開発が複数発表されるなど、これらの活性化に向けた動きは、当計画の取り組みの成果であるものと考えております。

しかしながら、歩行者通行量は、八戸ポータルミュージアム「はっち」周辺を中心に総じて増加傾向にあるものの、調査地点において増減のばらつきがあり、回遊性の問題が浮き彫りになりました。

このような状況から、第2期計画においては、現在の活性化に向けた動きを確実なものとするために、民間事業者や八戸市が実施主体となる開発・整備事業による新たな回遊拠点づくり等、今まで以上に官民連携のもとで取り組んで参りたいと考えております。

## 5. 市民からの評価、市民意識の変化

### 【活性化状況】

- ① かなり活性化が図られた
- ② 若干の活性化が図られた
- ③ 活性化に至らなかった(計画策定時と変化なし)
- ④ 活性化に至らなかった(計画策定時より悪化)

市民からの評価、市民意識の変化については、当計画の最も大きな事業であった「はっち」の開館後に調査した「中心市街地居住環境満足度調査」と「八戸市中心市街地の都市機能集積に関するアンケート調査」をもとに考察する。

### ○中心市街地居住環境満足度調査

実施期間：平成23年12月8日（木）～平成23年12月16日（金）

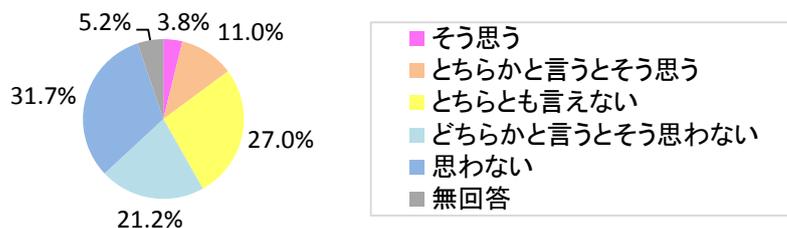
アンケート発送数：1,000通（18歳以上の市民から住民基本台帳をもとに無作為抽出）

調査方法：郵送により配布・回収

回収状況：344票（回収率34.4%）

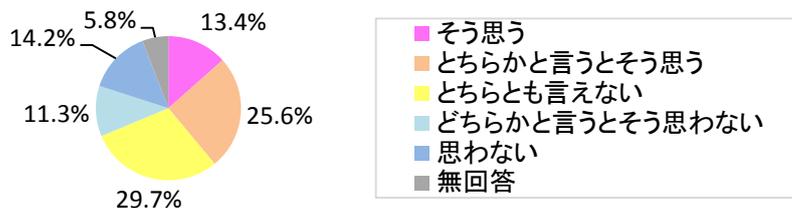
#### ■買い物に対する満足度

（設問：中心市街地には、買い物に行きたくなる魅力的な店がある。）



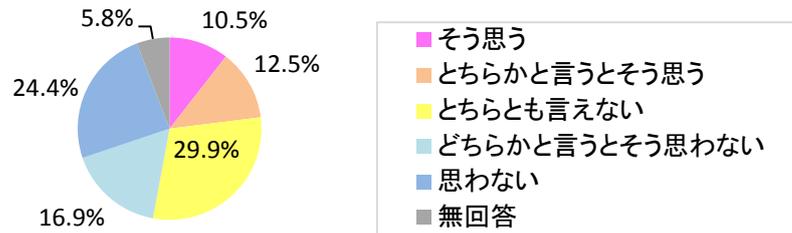
#### ■飲食に対する満足度

（設問：中心市街地には、魅力的な飲食店が多い。）



### ■複合店舗に対する満足度

(設問：中心市街地では、複数の買い物や飲食など日常的な用事が一度に足せて便利だ。)



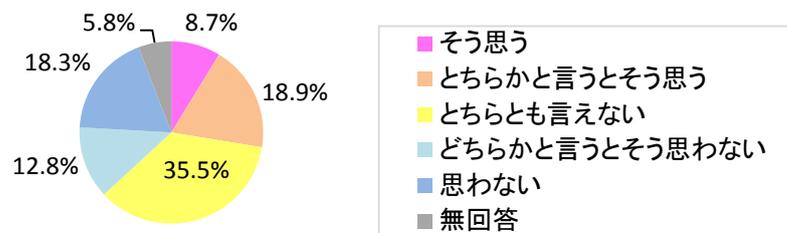
### ■小路・横丁への満足度

(設問：中心市街地は、魅力的な抜け道や小径、路地裏が多くて楽しい。)



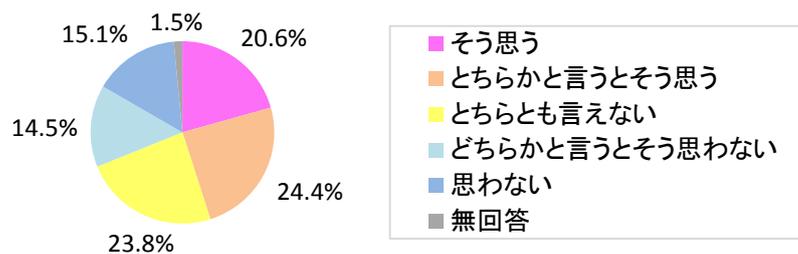
### ■中心市街地の年間イベントに対する満足度

(設問：中心市街地は、賑やかなイベント等があり、出かけたくなる街だ。)



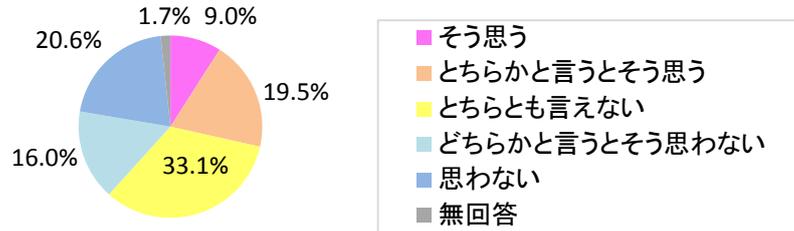
### ■公共交通の本数に対する満足度

(設問：中心市街地は、公共交通の本数が多く、どこに出かけるにも便利だ。)



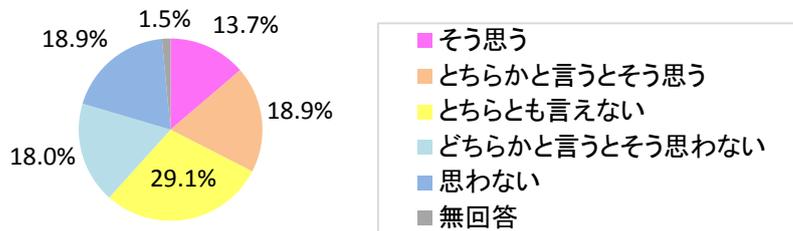
■ 駅やバス停のわかりやすさ・待合いの環境に対する満足度

(設問：中心市街地の駅やバス停は、わかりやすい場所にあり、待合いも快適だ。)



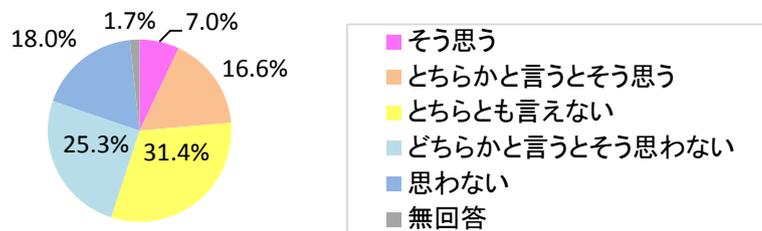
■ 歩道の安全性に対する満足度

(設問：中心市街地の歩道は、危険が少なく安心して歩ける。)



■ 居住に対する満足度

(設問：中心市街地は、ゆとりとうるおいのある生活をおくれるところだ。)



上記の調査結果について、満足度は3つのグループに分けられる。

A…「そう思う」と「どちらかと言うとそう思う」の合計

B…「思わない」と「どちらかと言うとそう思わない」の合計

①満足度が高い…AがBより10ポイント以上高い

「飲食」、「公共交通の本数」が該当

②満足度が普通…AとBの差が10ポイント未満

「小路・横丁」、「イベント」、「駅・バス停」、「歩道の安全性」が該当

③満足度が低い…AがBより10ポイント以上低い

「買い物」、「複合店舗」、「居住」が該当

## ○八戸市中心市街地の都市機能集積に関するアンケート調査

実施期間：平成 24 年 10 月 19 日（金）～平成 24 年 11 月 2 日（金）

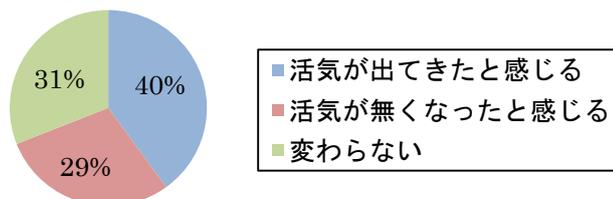
アンケート発送数：99 通（市政モニター99 人）

調査方法：郵送により配布・回収

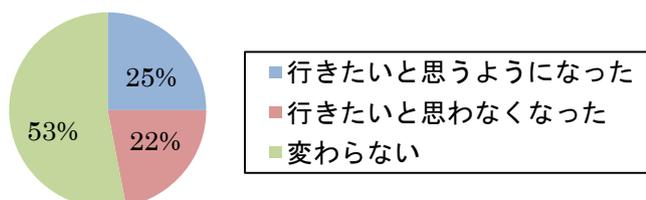
回収状況：89 票（回収率 89.9%）

設問…この 5 年間で中心市街地がどのように変化したと感じていますか

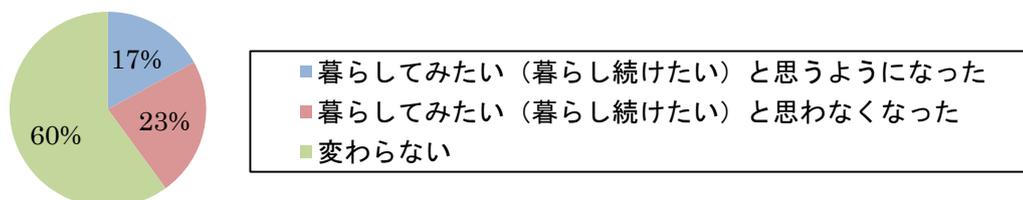
### 1. 中心市街地の様子について



### 2. 中心市街地に対するあなたの意識について



### 3. 居住環境としてのあなたの意識について



上記 2 つの調査結果より、中心市街地の現状として、飲食や公共交通についての満足度は高く、商業機能（飲食を除く）や居住環境の満足度が低い傾向にあることが分かる。また、当計画を推進してきたこの 5 年間で、中心市街地に活気が出てきたと感じるとの回答が 4 割に達し、活気が無くなったと感じるとの回答を上回ることから、当計画の推進により活性化は図られたものと考えられる。

## 6. 今後の取組

当計画の推進により、歩行者通行量や居住人口などの各指標に改善が見られるほか、民間事業者による空きビルの再開発等の計画や市民意識の変化など、活性化に向けた明るい兆しが現れ始めている。この活性化に向けた兆しが確実なものとなるように、引き続き中心市街地の活性化に取り組むこととし、平成 25 年 4 月から平成 30 年 3 月までの 5 年間を計画期間とする第 2 期計画を策定した。

第 2 期計画においては、「はっち」開館による賑わい創出の効果を、その周辺のみならず、中心市街地全体へ波及させることを目標とする。これを実現するために、民間事業者の再開発事業等に積極的に支援するとともに、商業やオフィス、教育など多様な都市機能を集積し、中心市街地の回遊性の向上を図ることとしている。

### (参考)

#### 各目標の達成状況

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値		達成状況
				(数値)	(年月)	
来街者を増やす	歩行者通行量	39,121 人	45,500 人	32,660 人	平成 24 年 10 月	C
定住を促進する	居住人口	4,635 人	4,800 人	4,540 人	平成 24 年 9 月末	C

注) 達成状況欄 (注: 小文字の a、b、c は下線を引いて下さい)

A (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。さらに、最新の実績でも目標値を超えることができた。)

a (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。一方、最新の実績では目標値を超えることができた。)

B (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では基準値を超えることができたが、目標値には及ばず。)

b (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。また、最新の実績では基準値を超えることができたが、目標値には及ばず。)

C (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。)

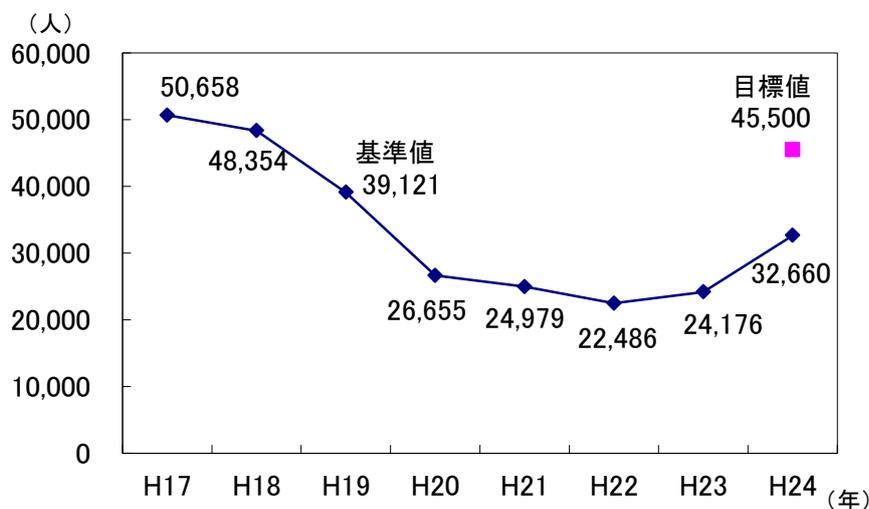
c (計画した事業は予定どおり進捗・完了しなかった。また、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。)

## 個別目標

### 目標「来街者を増やす」

「歩行者通行量」※目標設定の考え方基本計画 P55～P63 参照

#### 1. 目標達成状況の総括



年	人
H19	39,121 (基準値)
H20	26,655
H21	24,979
H22	22,486
H23	24,176
H24	32,660
H24	45,500 (目標値)

※調査方法；歩行者通行量調査（毎年度 10 月実施）

※調査月；平成 24 年 10 月

※調査主体；八戸商工会議所

※調査対象；日曜日の表通りの 8 地点を通行する歩行者（自転車は対象外）

#### 【総括】

平成 19 年 9 月にファッションビル「レック」が閉店したことにより、計画開始時の平成 20 年度には、対前年比で▲12,466 人（▲31.9%）と大幅に減少し、その後も減少傾向が続いた。平成 23 年度以降は「はっち」が開館し、また、「はちのへほコテン」をはじめ、これまで実施してきた取り組みの効果が発現したことにより、増加に転じたものの、初年度の落ち込みが大きかったため、目標値・基準値に及ばなかった。

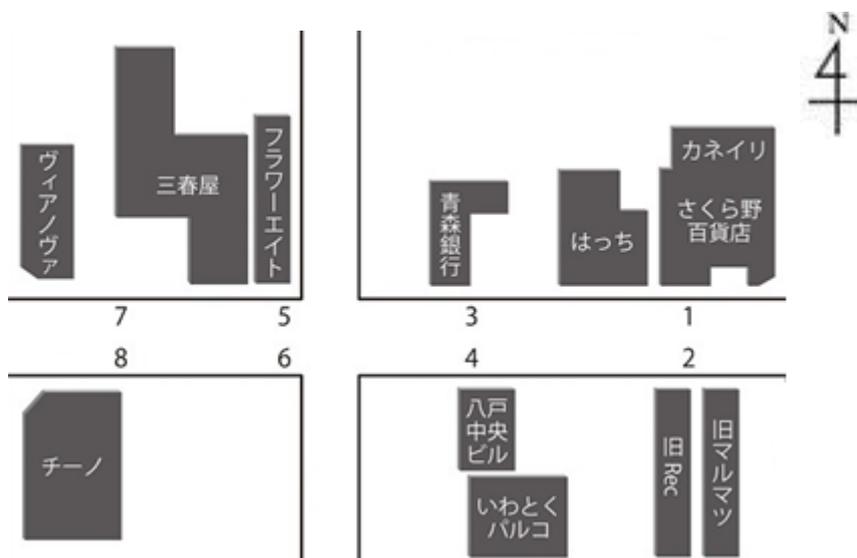
「はっち」開館以降の調査地点別の変化については、8 箇所すべてにおいて増加しているものの、その増加量が大きいのは「はっち」周辺であり、「はっち」から遠いほど小さくなっている。また、車道を挟む南北の調査地点で比較した場合に、南側の増加量が「はっち」が位置する北側に比べて小さい傾向にあることから、「はっち」開館の効果が及ぶ地域が限定的になっているものと推測され、今後取り組むべき課題であると考えられる。

「はっち」開館前後の歩行者通行量の比較

調査地点	歩行者通行量(人)		H24-H22 (人)	H24/H22
	H22	H24		
1	2,513	6,168	3,655	2.45
2	1,804	2,273	469	1.26
3	3,416	5,415	1,999	1.59
4	2,031	2,567	536	1.26

5	4,574	6,280	1,706	1.37
6	2,416	3,175	759	1.31
7	2,732	3,274	542	1.20
8	3,000	3,508	508	1.17
合計	22,486	32,660	10,174	1.45

※調査地点の番号は下図のとおり



## 2. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（事業効果）

### ①. (仮称) 八戸市中心市街地地域観光交流施設整備事業（八戸市）

支援措置名及び 支援期間	まちづくり交付金 平成 20～22 年度
事業開始・完了 時期	平成 17～22 年度
事業概要	<p>文化・芸術等の活動や観光の促進を目的とする市民交流・観光交流の複合拠点「はっち」を整備。地域の資源を大事に思いながら新しい魅力を発信していくというコンセプトのもと、①会所場づくり、②貸館事業、③自主事業の3つを柱に各種事業を展開。</p> <p>①会所場づくり 館内各所に椅子・テーブルを配置し、待ち合わせやショッピングの合間の休憩、打合せや学生の勉強など、時間を気にせず誰もが気軽に利用できる空間を提供。また、八戸の観光の魅力を紹介する常設観光展示や、展示会などで利用されるギャラリーなどの各種貸スペース、地域のものづくりを伝えるショップ等を連続した空間に配置することで、世代や地域を越えた交流を促進する。</p> <p>②貸館事業 3つのギャラリー、2つの多目的ホール（シアター）、3階まで吹き抜けの多目的スペース（はっちひろば）、「食」、「音」、「和」といった各</p>

	<p>種スタジオなど、15種の多様な機能を持つ貸しスペースを用意し、個人、団体の多種多様な利用に供する。</p> <p>③自主事業</p> <p>中心市街地の活性化をより積極的に追求するために、中心市街地賑わい創出事業、文化芸術活動振興事業、ものづくり事業、観光振興・フィールドミュージアム八戸推進事業、情報発信事業の5つの柱で、自主事業を実施。来館を促すと共に、中心商店街等と連携し、まちなかを回遊する仕掛けに取り組む。文化や観光、ものづくりの分野を横断的に新しい切り口で振興することで、直接的な商業の活性化策とは別の切り口で地域の活性化を目指す。</p>
目標値・最新値	<p>目標値：5,210人増</p> <p>※年間来館者数の目標を65万人に設定し、そのうち半数が当施設を目的とする新規来街者と見込む。</p> <p>最新値：3,700人増</p> <p>※当施設開館前（平成20～22年度）の減少トレンドから算出される平成23年度の推計値と実際の調査結果の差分を当事業の効果と見込む。</p>
達成状況	目標未達成
達成した（出来なかった）理由	当施設への1年目の来館者数は当初の目標である65万人を大きく上回る約89万人であり、中心市街地における回遊の拠点として、賑わいの創出に寄与している。しかし、歩行者通行量の増加量は当施設から遠ざかるにつれて小さくなっていることから、中心市街地への波及効果が限定的であったと考えられる。
計画終了後の状況（事業効果）	日常的に幅広い年齢層に利用され、2年を経過した現在でも年間来館者数が80万人を超えるペースで推移している。
事業の今後について	当施設における取り組みが賑わいの創出に寄与していることから、中心市街地の賑わい拠点として、引き続き文化・芸術活動や観光の推進を図る。

②. はちのへホコテン事業（はちのへホコテン実行委員会）

支援措置名及び支援期間	—
事業開始・完了時期	平成21年度～
事業概要	中心市街地のメインストリートを交通規制して市民に開放し、商店街と一体となった市民参加型イベントを開催。
目標値・最新値	<p>目標値：1,500人増</p> <p>※当事業のほか、「市日はちのへ楽市楽座事業」および「長者まつりめぐ広場運営事業」と合わせ、定期的にイベントを開催することにより、休日には中心市街地で何らかの催</p>

	<p>しが開催されている状況を作り出すことにより新規来街者を見込む。</p> <p>最新値：平成 21 年度に実施した当イベント開催時の歩行者通行量の調査（8 地点合計、11～16 時）では 35,000 人を上回り、現在は当イベントが市民に定着したことにより、来街者はさらに増えていると考えられ、中心商店街の店を知る機会が創出されていることから、目標の 1,500 人を上回る効果があると見込まれる。</p>
達成状況	目標達成
達成した（出来なかった）理由	平成 15 年度から開催していた「にぎわいストリートフェスティバル」を見直し、開催回数を増やし、より市民が参加しやすいイベントにしたことにより、新たな来街者が増え、それらの人が中心商店街の店を知るきっかけになったからと考えられる。
計画終了後の状況（事業効果）	当イベントが、中心市街地における春から秋にかけての恒例行事として市民に定着し、好評を博している。
事業の今後について	第 2 期計画においても実施している。

### 3. 今後について

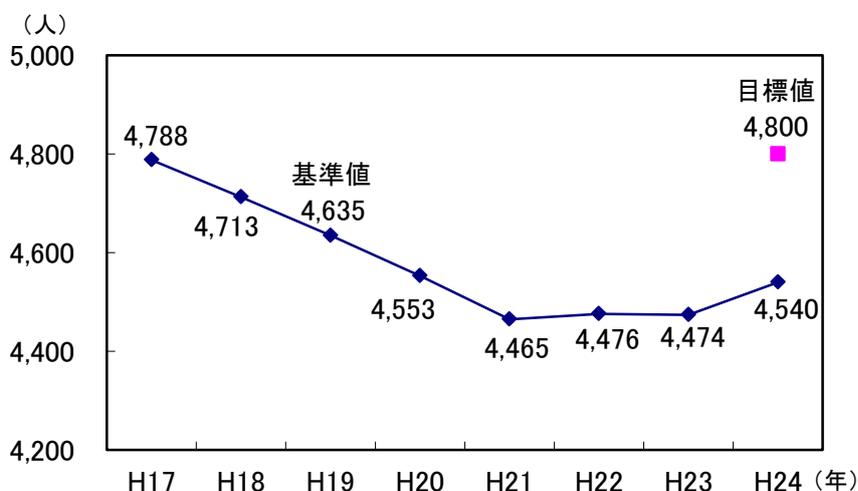
中心市街地の賑わい拠点施設「はっち」が開館し、来館者は 2 年を経過した現在でも当初の想定を上回るペースで推移するなど、中心市街地の賑わい創出に大きく貢献している。第 2 期計画では、この「はっち」の賑わいを中心市街地全体に波及させるために、民間事業者の再開発事業等に積極的に支援するとともに、商業やオフィス、教育など多様な都市機能を集積し、中心市街地の回遊性の向上を図ることとしている。

個別目標

目標「定住を促進する」

「居住人口」※目標設定の考え方基本計画 P64～P66 参照

1. 目標達成状況の総括



年	人
H19	4,635 (基準値)
H20	4,553
H21	4,465
H22	4,476
H23	4,474
H24	4,540
H24	4,800 (目標値)

- ※調査方法；住民基本台帳をもとに集計
- ※調査月；平成 23 年 9 月末
- ※調査主体；八戸市
- ※調査対象；中心市街地区域に含まれる町内

【総括】

民間事業者が整備した分譲マンションの入居が平成 22 年 3 月から始まり、それまで続いていた減少傾向に歯止めがかかった。また、借上市営住宅の入居が平成 24 年 3 月に始まり、計画期間中で最も大きく増加した。しかし、1 世帯当たりの世帯人員数が想定を下回ったこと等の理由により、目標値・基準値に及ばなかった。

人口動態の内訳によると、社会動態（流入－流出）は増加しており、これは計画に位置づけた事業の成果によるものと考えられる。しかし、それを上回る自然動態（出生－死亡）の減少があったために、中心市街地の居住人口は減少している。

H19. 10～H24. 9 中心市街地人口動態の内訳

	H19. 10 ～ H20. 9	H20. 10 ～ H21. 9	H21. 10 ～ H22. 9	H22. 10 ～ H23. 9	H23. 10 ～ H24. 9	合計
出生	31 人	23 人	16 人	26 人	23 人	119 人
死亡	61 人	53 人	70 人	56 人	57 人	297 人
流入	303 人	300 人	383 人	327 人	401 人	1,714 人
流出	355 人	358 人	318 人	299 人	301 人	1,631 人

資料：住民基本台帳（各年 9 月 30 日）  
 ※外国人は含まない  
 ※社会動態には職権記載、職権消除等を含む

## 2. 目標達成に寄与する主要事業の計画終了後の状況（事業効果）

### ①. 借上市営住宅整備事業（八戸市）

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業） 平成 22～24 年度
事業開始・完了時期	平成 20～24 年度
事業概要	民間事業者が整備した共同住宅を市が借り上げ、市営住宅として住家を提供。
目標値・最新値	目標値：140 人 最新値：120 人
達成状況	目標未達成
達成した（出来なかった）理由	整備した 50 戸全てに入居したものの、1 戸当たりの世帯人員数が想定を下回ったため。
計画終了後の状況（事業効果）	当初の想定を下回ったものの、定住の促進に一定の成果があったと考えられる。
事業の今後について	実施済み

### ②. 分譲マンション新築事業（株式会社マリモ）

支援措置名及び支援期間	—
事業開始・完了時期	平成 20～21 年度
事業概要	分譲マンションの整備。鉄筋コンクリート造の地上 15 階建。
目標値・最新値	目標値：240 人 最新値：119 人
達成状況	目標未達成
達成した（出来なかった）理由	1 戸当たりの世帯人員数が想定を下回ったため。
計画終了後の状況（事業効果）	当初の想定を下回ったものの、定住の促進に一定の成果があったと考えられる。
事業の今後について	実施済み

③. 中心市街地まちなか住宅取得支援事業（八戸市）

支援措置名及び 支援期間	社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業） 平成 21～23 年度 社会資本整備総合交付金（街なみ環境整備事業と一体の効果促進事業） 平成 24 年度
事業開始・完了 時期	平成 21 年度～
事業概要	中心市街地内に住宅の取得等を行う者に対して、その費用の一部を支援。
目標値・最新値	目標値：112 人 最新値：68 人
達成状況	目標未達成
達成した（出来 なかった）理由	1 戸当たりの世帯人員数が想定を下回ったため。
計画終了後の状 況（事業効果）	当初の想定を下回ったものの、定住の促進に一定の成果があったと考えられる。
事業の今後につ いて	第 2 期計画においても実施している。

**3. 今後について**

中心市街地への居住の集積を推進することにより、日常的に買い物等をする人で賑わい、ひいては商業をはじめとする都市機能の維持に繋がることから、第 2 期計画においても引き続き中心市街地への定住を促進する。

分譲マンションおよび借上市営住宅の入居状況から、中心市街地には居住ニーズがあると推察されるため、今後も良質な共同住宅の整備を推進することとしている。また、市民アンケートによると、中心市街地の居住環境としての満足度は低い状況にあることから、今後は生活関連サービスの充実を図るなど、暮らしやすい環境の整備を進めることとしている。