

## 平成26年度 認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告

平成27年3月

八戸市（青森県）

○計画期間：平成25年4月～平成30年3月（5年）

### I. 中心市街地全体に係る評価

#### 1. 平成26年度終了時点（平成27年3月31日時点）の中心市街地の概況

平成25年3月の認定から2年目を迎えた第2期八戸市中心市街地活性化基本計画は、平成26年7月に2事業を追加し、平成27年2月及び3月には掲載事業への新たな支援措置を掲載するための変更認定を受け、現在、52事業を展開しているところである。これまでに、49事業が着手、3事業が未着手となっている。

中心市街地の概況として、民間事業者が実施する「六日町地区複合ビル整備事業」予定地の空きビル解体が完了し、整備基本計画が公表されたとともに、市が隣接地に整備予定の「三日町にぎわい拠点」の活用について行った市民アイデアコンペに、想定を上回る応募があるなど、市民の中心市街地への関心が大きくなってきている。また、長らく空き店舗であった場所への出店が続き、計画に掲げる数値指標である「空き店舗・空き地率」が更に改善傾向を示している。

さらに、中心商店街においても「はちのへホコテン」など商店街の魅力を高める継続した取組をはじめ、中心市街地の回遊性向上に寄与する花小路の整備に向けた協議や、商店街関係者間での自主的な勉強会開催など、それぞれの立場からの中心市街地活性化へ取組が活発化している状況が見られる。

現在までのところ、第2期計画掲載事業のうち、一部でスケジュールに遅れがあり、引き続き重点的な取組や支援が必要な事業も見られるものの、全体の進捗はおおむね順調であり、今後整備予定のハード事業の効果発現への期待感が一層高まっている状況にある。

#### 2. 平成26年度取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

第2期八戸市中心市街地活性化基本計画掲載事業については、当協議会並びに八戸商工会議所、㈱まちづくり八戸及び行政や中心市街地関係者等が一体となって取り組んだ結果、同計画に掲げている数値目標の「空き店舗・空き地率」が大幅に改善しているほか、「歩行者通行量」及び「市全体に占める中心市街地の居住人口の割合」についても、直接効果が現れる事業が完了していない中、昨年度並みの数値を維持しているなど、同計画は概ね良好に進捗している。

また、三日町・六日町街区にまたがる旧レック・マルマツビルの解体工事が終了し、今年度中には再開発ビルの建設が完了する見込みである。現在、同街区を横断する花小路整備構想の事業化に向けて、地権者・行政・まちづくり関係者等で具体的に協議に入る準備を進めているところであり、今後、整備主体や規模などの枠組みが概ね想定された段階で計画掲載し、着実な同事業の推進を図っていく必要があると考える。

## II. 目標毎のフォローアップ結果

### 1. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	前回の見通し	今回の見通し
来街者を増やす	歩行者通行量 (平日・休日の合計)	58,041 人 (24 年度)	65,000 人 (29 年度)	58,682 人 (26 年度)	①	①
定住を促進する	市全体に占める中心市街地の居住人口の割合	1.89% (24 年度)	1.95% (29 年度)	1.89% (26 年度)	①	③
空き床を解消する	空き店舗・空き地率	19.2% (23 年度)	13.0% (29 年度)	11.9% (26 年度)	①	①

#### <取組の進捗状況及び目標達成に関する見通しの分類>

- ①取組（事業等）の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。
- ②取組の進捗状況は概ね予定どおりだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。
- ③取組の進捗状況は予定どおりではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。
- ④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

### 2. 目標達成見通しの理由

「歩行者通行量」については、目標指標に寄与する事業が完了していないものの、前年度比 4,650 人増であり、基準値をやや上回る結果となった。これは、第 1 期計画時に整備した「はっち」への平成 26 年度来館者数が、約 98 万人と堅調な集客力をみせていること、また、中心市街地の空き店舗が更に解消され、中心商店街の魅力が増しつつあることが影響していると考えられる。

「居住人口割合」については、目標指標に寄与する「八日町地区複合ビル整備事業」「馬場町共同住宅整備事業」「町組町共同住宅整備事業」の事業進捗が遅延・停滞しており、中心市街地の居住人口は昨年度から 43 人減少したものの、市全体の居住人口も減少しているため、目標指標は前年度とほぼ同じであった。今後は、遅延している事業への後押しを継続しながら、引き続き中心市街地に更なる都市機能の集積を促し、歩道環境の整備など居住環境の快適性向上を図りながら、中心市街地への居住の誘導を図っていく。

「空き店舗・空き地率」については、目標指標に寄与する事業が完了していないものの、計画掲載事業である「中心商店街空き店舗・空き床解消事業」を利用した長らく空き店舗であった場所への出店をはじめ、空き店舗の解消が順調に進んだため、平成 25 年度に引き続き目標指標が改善し、目標値に達している状態となった。

### 3. 前回のフォローアップと見通しが変わった場合の理由

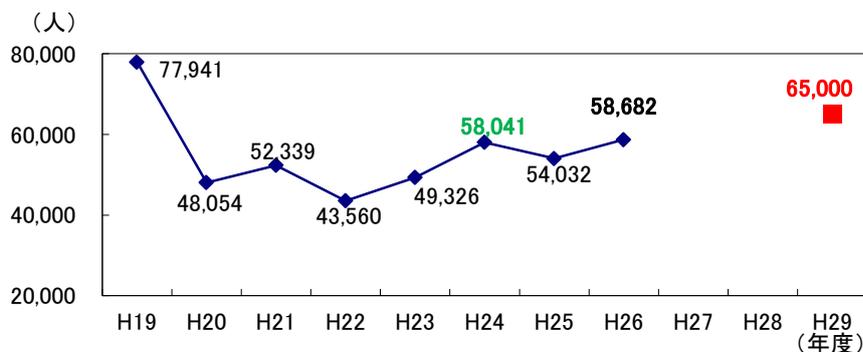
「居住人口割合」については、平成 25 年度フォローアップにおいて事業進捗が順調だったことから、目標達成可能な①と見込んでいたが、その後、目標達成に寄与するハード整備事業それぞれに共通し、全国的な建設費高騰を背景とした事業進捗の遅延・停滞する状況が生まれた。

しかしながら、数値指標が現状ほぼ横ばいであることも鑑み、今後、遅延している事業への後押しを継続しながら、中心市街地に更なる都市機能の集積を促し、歩道環境の整備など居住環境の快適性向上を図りながら、中心市街地への居住の誘導を行うなど、引き続き最大限努力していくため、③と評価した。

#### 4. 目標指標毎のフォローアップ結果

「歩行者通行量（平日・休日の合計）」※目標設定の考え方 基本計画 P74～P76 参照

##### ●調査結果の推移



年度	(単位)
H24	58,041 人 (基準年値)
H25	54,032 人
H26	58,682 人
H27	人
H28	
H29	65,000 人 (目標値)

- ※ 調査方法：平日と休日それぞれについて、9～19時の歩行者数（自転車除く）を目視でカウント
- ※ 調査月：平成26年10月実施（12月取りまとめ）
- ※ 調査主体：八戸商工会議所
- ※ 調査対象：三日町・十三日町の8調査地点

##### ●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

###### ①. 八日町地区複合ビル整備事業（株式会社八日町プロジェクト）

事業完了時期	平成27年度【未】
事業概要	空きビルを建て替え、商業・オフィス・居住機能を有する複合ビルを整備する。
事業効果及び進捗状況	<p>空きビルの解体・実施設計が終了し、平成26年12月に建設工事の入札を行ったが不調。よって、事業規模・スケジュールも含め、実施主体において事業実施に向けた再検討を行っている。</p> <p>当事業の完了により、歩行者通行量が2,560人増加すると見込んでいる。</p>

###### ②. 十三日町テナントビル整備事業（株式会社みちのくジャパン）

事業完了時期	平成25年度【未】
事業概要	空きビルを改装し、テナントビルとして整備・運営する。
事業効果及び進捗状況	<p>1階に入居中のカフェが増床。3階に市と民間事業者による小規模シェアオフィス機能をもった創造産業交流拠点「八戸ニューポート」を開設し、セミナー・ワークショップ等を開催している。2階及び4～7階は入居者を募集中。</p> <p>当事業の完了により、歩行者通行量が1,580人増加すると見込んでいる。</p>

③. 六日町地区複合ビル整備事業（株式会社江陽閣）及び三日町にぎわい拠点整備事業（市）

事業完了時期	平成 28 年度【未】
事業概要	空きビルを解体し、六日町側に商業・オフィス等を有する複合ビルを、三日町側ににぎわい拠点となる屋根付きの多目的広場を整備する。
事業効果及び進捗状況	<p>(六日町地区複合ビル整備事業)</p> <p>平成 26 年度でビル解体・基本設計・実施設計が終了し、平成 27 年度から建設に着手、平成 28 年度にオープン予定。</p> <p>(三日町にぎわい拠点整備事業)</p> <p>市民からのアイデアコンペ、有識者で組織する委員会の意見を踏まえ平成 26 年度中に基本設計の作成を行い、平成 27 年度は基本設計の完了・用地取得及び実施設計、平成 28 年度から建設に着手。平成 29 年度供用開始予定。</p> <p>2つの事業の完了により、歩行者通行量が 440 人増加すると見込んでいる。</p>

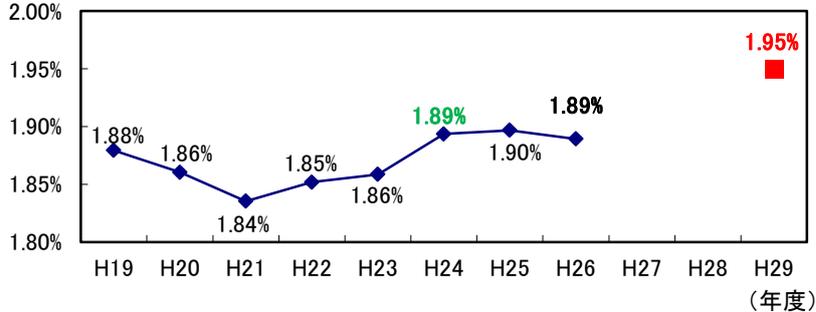
●目標達成の見通し及び今後の対策

主要事業の1つである「八日町地区複合ビル整備事業」では、事業実施に向け、実施主体において事業規模・スケジュールの再検討を行っており、事業進捗の遅延が見られるが、「六日町地区複合ビル整備事業」をはじめとした他事業はおおむね順調に進捗しており、事業の進捗が明らかになるにつれ、市民や中心市街地関係者の間でも活性化への期待が高まっている。

今後も、新たな回遊拠点が整備される各事業の完了等に向けて、引き続き官民一体となって取り組み、中心市街地の回遊性が向上することによって目標達成は可能と見込まれる。

「市全体に占める中心市街地の居住人口の割合」※目標設定の考え方 基本計画 P77～P79 参照

●調査結果の推移



年度	(単位)
H24	1.89% (基準年値)
H25	1.90%
H26	1.89%
H27	
H28	
H29	1.95% (目標値)

- ※ 調査方法：市の住民基本台帳データを集計
- ※ 調査月：平成 26 年 10 月
- ※ 調査主体：八戸市
- ※ 調査対象：9 月末時点の住民基本台帳登録人口

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 八日町地区複合ビル整備事業（株式会社八日町プロジェクト）

事業完了時期	平成 27 年度【未】
事業概要	空きビルを建て替え、商業・オフィス・居住機能を有する複合ビルを整備する。
事業効果及び進捗状況	<p>空きビルの解体・実施設計が終了し、平成 26 年 12 月に建設工事の入札を行ったが不調。よって、事業規模・スケジュールも含め、実施主体において事業実施に向けた再検討を行っている。</p> <p>当事業の完了により、居住人口が 100 人増加すると見込んでいる。</p>

②. 馬場町共同住宅整備事業（民間事業者）

事業完了時期	平成 29 年度【未】
事業概要	老朽化した建物を解体し、共同住宅を整備する。
事業効果及び進捗状況	<p>民間事業者が策定した基本構想を基に事業が進められてきたが、建設費高騰を主な理由として、現在、計画が事実上凍結となっている。引き続き、事業の進捗状況を注視し、その状況に応じた支援を行うことができるよう検討していく。</p> <p>当事業の完了により、居住人口が 100 人増加すると見込んでいる。</p>

③. 町組町共同住宅整備事業（民間事業者）

事業完了時期	平成 25 年度【未】
事業概要	共同住宅を整備する。
事業効果及び進捗状況	民間事業者において設計を含む各種検討を行ってきたが、建設費高騰を主な理由として、現在、計画が事実上凍結となっている。引き続き、事業の進捗状況を注視し、その状況に応じた支援を行うことができるよう検討していく。 当事業の完了により、居住人口が 20 人増加すると見込んでいる。

④. まちなか住宅取得支援事業（市）

事業完了時期	平成 29 年度【実施中】
事業概要	中心市街地内に住宅を新築・取得等した者に補助金を交付する。
事業効果及び進捗状況	平成 26 年度の申請は 3 件（9 名）であり、当初想定していた 5 件（10 名）を下回った。

●目標達成の見通し及び今後の対策

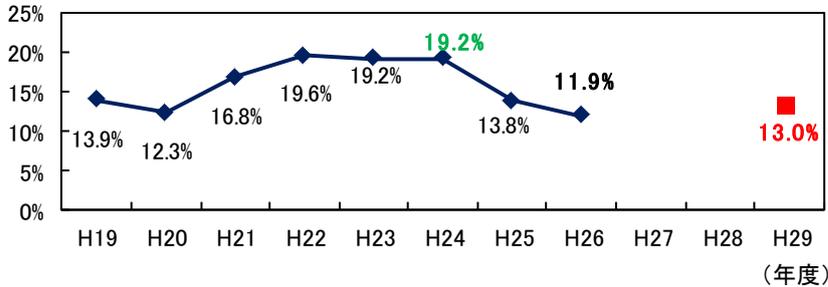
目標達成のための主要事業である「八日町地区複合ビル整備事業」「馬場町共同住宅整備事業」「町組町共同住宅整備事業」について、震災復興や東京オリンピックに向けての建設需要を一因とした建設費の高騰が続いており、実施主体の民間事業者において、事業スケジュールの見直しが必要な状況がみられるが、事業主体が事業を円滑に継続・推進できるよう引き続き官民一体となって取り組む。

また、ソフト事業である「まちなか住宅取得支援事業」は、申請が 3 件に留まったが、従来の周知方法のほか、平成 26 年度中に中心市街地区域内で新たに住宅を取得した者の把握に努めた。

今後は、遅延している事業への後押しを継続しながら、引き続き中心市街地に更なる都市機能の集積を促し、歩道環境の整備など居住環境の快適性向上を図りながら、中心市街地への居住の誘導を図っていくことにより、目標の達成は可能と見込まれる。

「空き店舗・空き地率」※目標設定の考え方 基本計画 P79～P81 参照

●調査結果の推移



年度	(単位)
H23	19.2% (基準年値)
H24	19.2%
H25	13.8%
H26	11.9%
H27	
H28	
H29	13.0% (目標値)

- ※ 調査方法：目視による確認
- ※ 調査月：平成 27 年 2 月
- ※ 調査主体：八戸市
- ※ 調査対象：三日町・十三日町・六日町・十六日町・八日町角地・廿三日町角地の 1 階路面店

●目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①. 八日町地区複合ビル整備事業（株式会社八日町プロジェクト）

事業完了時期	平成 27 年度【未】
事業概要	空きビルを建て替え、商業・オフィス・居住機能を有する複合ビルを整備する。
事業効果及び進捗状況	<p>空きビルの解体・実施設計が終了し、平成 26 年 12 月に建設工事の入札を行ったが不調。よって、事業規模・スケジュールも含め、実施主体において事業実施に向けた再検討を行っている。</p> <p>当事業の完了により、空き店舗 1 箇所が解消される。</p>

②. 六日町地区複合ビル整備事業（株式会社江陽閣）及び三日町にぎわい拠点整備事業（市）

事業完了時期	（六日町）平成 28 年度【未】、（三日町）平成 29 年度【未】
事業概要	空きビルを解体し、六日町側に商業・オフィス等を有する複合ビルを、三日町側ににぎわい拠点となる屋根付きの多目的広場を整備する。
事業効果及び進捗状況	<p>（六日町地区複合ビル整備事業）</p> <p>平成 26 年度でビル解体・基本設計・実施設計が終了し、平成 27 年度から建設に着手、平成 28 年度にオープン予定。</p> <p>（三日町にぎわい拠点整備事業）</p> <p>市民からのアイデアコンペ、有識者で組織する委員会の意見を踏まえ平成 26 年度中に基本設計の作成を行い、平成 27 年度は基本設計の完了・用地取得及び実施設計、平成 28 年度から建設に着手。平成 29 年度供用開始予定。</p> <p>2 つの事業完了により、空き店舗 4 箇所が解消される。</p>

③. 中心商店街空き店舗・空き床解消事業（市）

事業完了時期	平成 29 年度【実施中】
事業概要	中心商店街の空き店舗に新規出店する事業者に対し、店舗の改装等に要する費用の一部を支援する。
事業効果及び進捗状況	平成 26 年度は、当事業を活用して 2 件の新規出店があり、うち 1 件は約 1 年間空き店舗になっていた 1 階路面店への出店であった。

●目標達成の見通し及び今後の対策

「空き店舗・空き地率」については、目標指標に寄与する事業が完了していないものの、計画掲載事業である「中心商店街空き店舗・空き床解消事業」を利用した長らく空き店舗であった場所への出店をはじめ、空き店舗の解消が順調に進んだため、平成 25 年度に引き続き目標指標が改善し、目標値に達している状態となった。

今後は、計画に掲載する事業を着実に実施することによって、空き店舗等の解消が図られ、目標の達成は可能と見込まれることから、事業主体が事業を円滑に進められるように、引き続き官民一体となって取り組む。