

## 平成27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28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27年度終了時点（平成28年3月31日時点）の中心市街地の概況

当市の中心市街地は、第1期八戸市中心市街地活性化基本計画（平成20年7月～平成25年3月）に基づき、八戸ポータルミュージアム「はっち」の整備をはじめとした各種事業に取り組んだ結果、歩行者通行量等の衰退傾向に一定の歯止めが掛かり、民間事業者による再開発の計画が発表されるなど、明るい兆しが見え始めた。現在は、第2期計画に基づき、この流れを持続的かつ確実なものとするため、官民一体となって各種事業に取り組んでいるところである。

平成28年3月には、中心市街地の中でも核となるエリアに、民間事業者が整備を進める「六日町地区複合ビル」が竣工し、中心市街地の雰囲気が一新された。当ビルへは、「本のまち八戸交流拠点形成事業」による「八戸ブックセンター」が開設されるほか、商業テナント、オフィステナントが入居する予定であり、若者や子育て世代、ビジネスパーソンなど、多様な来街者の増加が期待される。

また、平成28年度は、平成29年度に完成予定の「三日町にぎわい拠点整備事業」、「更上閣賑わい広場整備事業」等も着工となる予定であり、中心市街地の活性化に向けたハード整備がさらに目に見える形で動き出すことから、市民及び関係者の期待感も一層高まるのではないかと予想される。

さらに、中心商店街や地権者等においても、「はちのへホコテン」などの取組が継続して実施されているほか、長年課題となっていた花小路の整備に向けて、実施主体となるまちづくり協議会が設立されるなど、公共施設の整備や民間事業者による再開発に連動して、各種事業への取組が活発化してきている状況である。

一方では、建設費の高騰等を主な原因として、民間事業者によるハード整備事業の一部に遅延が見られることから、事業が着実に実施されるよう、引き続き官民一体となって取り組んでいく必要がある。

#### 2. 平成27年度取組等に対する中心市街地活性化協議会の意見

当市中心市街地においては、八戸市中心市街地活性化協議会並びに八戸商工会議所、(株)まちづくり八戸及び行政や中心市街地関係者等が連携しながら、官民一体となって中心市街地活性化に取り組むことができた。

この結果、第2期基本計画に掲げている数値目標の「空き店舗・空き地率」が改善しているほか、「市全体に占める中心市街地の居住人口の割合」は昨年度並みの数値を維持するなど同計画は概ね良好に進捗している。一方、回復傾向にあった「歩行者通行量」は減少に転じたため、その要因等について調査・分析し、数値目標達成に向けて対策を講じるべきと考える。

主な事業については、六日町地区複合ビル整備事業が完了しオープンに向けて準備が進められ

ているほか、八戸ブックセンターについても本年秋頃のオープン見込みとなっている。また、同街区を横断する花小路整備事業については、地権者等による協議が重ねられ整備方針（案）を取り纏めた上で平成28年3月には市条例に基づいた「花小路周辺地区まちづくり協議会」が設立されており、今後は事業規模等の具体的な事業の枠組みについて協議を重ね、着実に推進することが必要と考える。

## 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)	51,956 人 (27 年度)	①	③
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)	1.86% (27 年度)	③	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)	12.6% (27 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、前年度比 6,726 人減であり、基準値を下回る結果となった。目標指標に寄与する「八日町地区複合ビル整備事業」の事業進捗に遅延・停滞が見られるため、引き続き、ハード整備事業への支援を継続するとともに、中心市街地の回遊拠点となる「三日町にぎわい拠点整備事業」、「更上閣賑わい広場整備事業」、「本のまち八戸交流拠点形成事業」などの事業を着実に進めることで、回遊性の向上を図っていく。

「居住人口割合」については、前年度比 0.03%減であり、基準値を下回る結果となった。全国的な建設費の高騰等が原因となり、目標指標に寄与する「八日町地区複合ビル整備事業」等に遅延・停滞が見られるが、引き続き、ハード整備事業への支援を継続していくほか、「まちなか住宅取得支援事業」や歩道整備など居住環境の向上に寄与する事業を推進し、目標を達成できるよう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、前年度比 0.7%増となったが、前年度に引き続き、目標値を達成している状況である。今後も、ハード整備事業や「中心商店街空き店舗・空き床解消事業」、「アントレプレナー情報ステーション事業」等を実施していくことで、目標達成は可能であると見込まれる。

### 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

「歩行者通行量」については、平成 26 年度フォローアップにおいて、前年度比 4,560 人の増となり、また、目標達成に寄与する事業のうち「八日町地区複合ビル整備事業」が平成 26 年度に全国的な建設費高騰に伴い、入札が不調となったが、事業実現に向けた事業計画の見直しが行われていたことから①と見込んでいた。しかし、その後、事業規模や複合ビルの構成も含めて事業計画の見直しを行ってきたところであるが、事業計画をさらに確実なものにするた

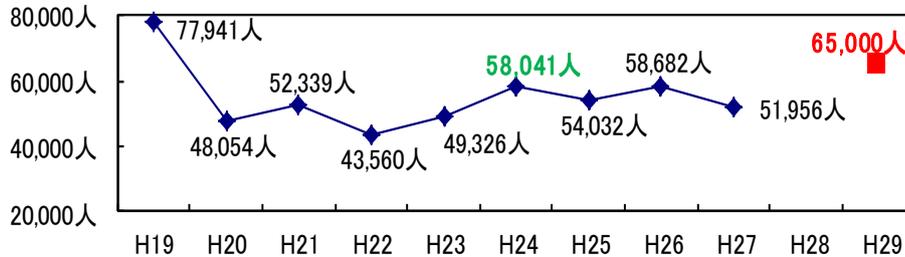
め、精査に予想以上の時間がかかっており、事業進捗が遅延・停滞している状況が続いている。

しかしながら、今後は遅延している事業の支援を継続するとともに、中心市街地の回遊拠点となる事業を着実に進めることにより、中心市街地の回遊性の向上を図りながら、引き続き最大限努力していくことで、目標達成は可能であると見込んでいるため、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	51,956 人
H28	人
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27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【実施中】
事業概要	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
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。その後、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【実施中】
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階にカフェが入居し、一定の集客が図られている。また、3階には、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」が入居し、セミナー・ワークショップ等が開催されている。2階及び4～7階は引き続き入居者を募集中。</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. 三日町にぎわい拠点整備事業（市）及び六日町地区複合ビル整備事業（株式会社江陽閣）

事業完了時期	（三日町）平成 29 年度【実施中】、（六日町）平成 28 年度【実施中】
事業概要	老朽化した 2 つのビルを解体し、三日町側ににぎわい拠点となる屋根付き広場を、六日町側に複合ビルを整備する
事業効果及び進捗状況	<p>（三日町にぎわい拠点整備事業）</p> <p>平成 26 年度に、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、基本設計を実施し、平成 27 年度は、用地取得、地質調査、実施設計を行った。平成 28 年度中に建設工事に着手し、平成 29 年度に完成予定である。</p> <p>（六日町地区複合ビル整備事業）</p> <p>平成 26 年度に、ビルの解体、基本設計、実施設計を実施し、平成 27 年度にビルの建設工事が完了した。平成 28 年度はテナントの内装工事等が行われ、順次オープンする予定である。</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

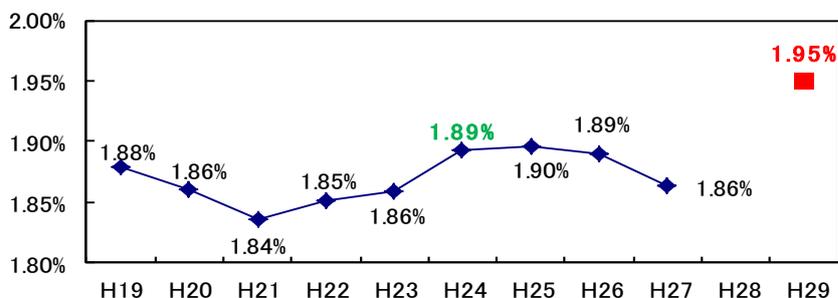
主要事業の一つである「八日町地区複合ビル整備事業」は、事業の進捗に遅延が見られるが、実施主体において事業規模・スケジュールの再検討を行っており、市としても事業が着実に実施されるよう支援を継続していく。

「六日町地区複合ビル整備事業」は、平成 28 年 3 月に建設工事が完了し、平成 28 年度中に入居するテナントが順次オープンしていく予定であり、中心市街地に新たな来街者が生まれることが期待される。

また、平成 29 年度に「三日町にぎわい拠点整備事業」及び「花小路整備事業」が完了すると、近接する「六日町地区複合ビル」、「八戸ポータルミュージアム」を含めて新たな賑わいと憩いの拠点が形成されることになる。それぞれの施設が持つ集客力に相乗効果が生まれ、多様な来街者が滞在・回遊することで、中心市街地全体の歩行者通行量も増加することが期待されることから、目標達成は可能であると見込んでいる。

「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	1.86%
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 27 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【実施中】
事業概要	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
事業効果及び進捗状況	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。その後、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。 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。

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	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。 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。

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・取得等をした者に対し、補助金を交付する
事業効果及び進捗状況	平成 27 年度の交付実績は 6 件（18 名）であり、当初見込んでいた年間 5 件（10 名）を上回った。

●目標達成の見通し及び今後の対策

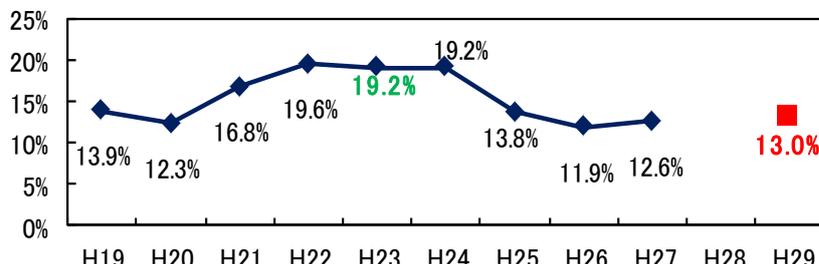
主要事業のうち、ハード整備である「八日町地区複合ビル整備事業」、「馬場町共同住宅整備事業」、「町組町共同住宅整備事業」については、建設費の高騰が主な要因となり、実施主体の民間事業者において、事業計画の見直しが必要な状況が見られるが、事業を円滑に継続・推進できるよう引き続き官民一体となって取り組んでいく。

一方で、ソフト事業である「まちなか住宅取得支援事業」は、交付実績が 6 件あり、18 名の居住人口増加につながった。

今後は、遅延している事業への後押しを継続するとともに、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、目標を達成できるよう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」 ※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	12.6%
H28	%
H29	13.0% (目標値)

※調査方法：目視による確認

※調査月：平成 28 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【実施中】
事業概要	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
事業効果及び進捗状況	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。その後、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。 当事業の完了により、空き店舗 1 箇所が解消される。

②. 三日町にぎわい拠点整備事業（市）及び六日町地区複合ビル整備事業（株式会社江陽閣）

事業完了時期	(三日町) 平成 29 年度【実施中】、(六日町) 平成 28 年度【実施中】
事業概要	老朽化した 2 つのビルを解体し、三日町側ににぎわい拠点となる屋根付き広場を、六日町側に複合ビルを整備する
事業効果及び進捗状況	(三日町にぎわい拠点整備事業) 平成 26 年度に、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、基本設計を実施し、平成 27 年度は、用地取得、地質調査、実施設計を行った。平成 28 年度中に建設工事に着手し、平成 29 年度に完成予定である。 (六日町地区複合ビル整備事業) 平成 26 年度に、ビルの解体、基本設計、実施設計を実施し、平成 27 年度にビルの建設工事が完了した。平成 28 年度はテナントの内装工事等が行われ、順次オープンする予定である。 2 つの事業の完了により、空き店舗 4 箇所が解消される。

### 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経費の一部を支援する
事業効果及び進捗状況	平成 27 年度は、当事業を活用して 4 件の新規出店があった。

#### ●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、「中心商店街空き店舗・空き床解消事業」を活用した新規出店をはじめ、空き店舗の解消が順調に進んだため、前年度に引き続き目標値に達している状況である。

今後は、主要事業であるハード整備を着実に推進するとともに、ソフト事業も継続して実施していくことで、さらに空き店舗・空き地の解消が図られ、目標の達成は可能であると見込まれる。