

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30年5月
八戸市（青森県）

全体総括

○計画期間：平成25年4月～平成30年3月（5年）

1. 計画期間終了後の市街地の状況（概況）

第2期八戸市中心市街地活性化基本計画において、「多彩な人々が集い、多様な機能が集積する『八戸の顔』にふさわしい個性あふれるまちづくり」を目指し、官民一体となって各種事業に取り組んできました。

その結果、平成28年7月には、民間事業者が整備した「六日町地区複合ビル（ガーデンテラス）」がオープンし、同年12月には、当ビルへ「本のまち八戸交流拠点形成事業」による公設の書店「八戸ブックセンター」が開業したほか、同年9月には、およそ半世紀ぶりに花小路の全区間が通り抜け可能となった。平成29年度には、「更上閣賑わい広場整備事業」も完了し、中心市街地エリアに多目的広場がオープンしたことに伴い、中心市街地に新たな人の流れが生まれた。

さらに、中心商店街では、「はちのへホコテン」などの取組を継続して実施してきたほか、「横丁関連イベント」も一体的に実施してきたことにより、中心街での賑わいの創出が図られた。

一方、「三日町にぎわい拠点整備事業」や「美術館整備事業」が事業完了に至らなかったこと、「八日町地区複合ビル整備事業」が遅れたことなどにより、歩行者通行量及び居住人口の増加は当初の見込みより期待していた効果が現れなかった。

そのような中、平成29年に空き店舗にオープンした創業支援拠点ハンドメイドレンタルボックス「テッコ舎」は、店内のレンタルスペースを“店舗”として市民が「ここにしかない手作り品」を販売し、売り上げを伸ばしており、市民からも好評を得ている。

また、交流拠点施設でもある八戸ポータルミュージアムの創業支援スペースや、まちなか住宅取得支援事業などを利用した若手経営者によるチーズやパンなどの専門店が中心街に相次いでオープンするなど新たな消費者を惹き付けている。

【中心市街地の状況に関する基本的なデータ】

（単位：人）

（中心市街地区域内）	24年度（計画期間開始前年度）	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度（計画最終年度）
人口	4,540	4,520	4,477	4,385	4,301	4,269
人口増減数	66	△20	△43	△92	△84	△32
社会増減数	△4	△14	△22	△44	△14	△1
転入者数	153	141	117	116	145	135

※基準日：当該年度の9月30日

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）

3. 進捗状況及び活性化状況の詳細とその理由(2. における選択肢の理由)

基本計画に掲げた56事業のうち、完了あるいは実施中の事業は54事業、実施率は全体の約96%となっており、一部の事業では遅れが生じたものもあるが、概ね予定どおりに進捗したところである。

目標に掲げていた歩行者通行量においては、目標値65,000人に対し、最終年度では、57,939人（達成率約89%）との結果となり、目標を達成することはできなかった。

理由としては、八日町地区複合ビル整備事業が遅れたことにより、当初見込んでいた2,560人の増加が発現しなかったこと、また、三日町にぎわい拠点整備事業と美術館整備事業が事業完了に至らなかったことが挙げられる。

また、市全体に占める中心市街地の居住人口の割合においては、目標値1.95%に対し、最終年度では、1.84%との結果となり、目標を達成することはできなかった。

理由としては、八日町地区複合ビル整備事業の遅れ及び民間事業者による共同住宅整備事業の未着手により、当初見込んでいた110戸220人の増加が達成できなかったことが挙げられる。

一方、空き店舗・空き地率については、目標値13%に対し、最終年度は10.3%となり、平成26年度から継続して目標を達成することができた。

理由としては、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、はちのへ創業・事業承継サポートセンター事業などにより、中心市街地に出店する事業者が増えたことが挙げられる。

4. 中心市街地活性化基本計画の取組に対する中心市街地活性化協議会の意見

【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。

主な事業については、「八戸まちなか広場(マチニワ)」が今年7月のオープンを間近に控えており、新美術館の整備事業も着々と進行しているほか、「八日町地区複合ビル」も今年度、工事着工が見込まれている。

また、花小路整備事業についても、平成29年9月、市と花小路周辺地区まちづくり協議会が「まちづくり協定」を締結し、今年度実施設計を行う予定であり、引き続き市の支援を頂きながら、具体的な整備内容や費用について協議を進め、地権者等の合意形成を図ることが不可欠である。

なお、平成29年度末をもって終了した第2期基本計画で掲げた目標指標のうち「空き店舗・空き地率」については、目標値を達成した一方、「歩行者通行量」と「市全体に占める中心市街地の居住人口の割合」については、未達成という結果になった。

八戸市におかれましては、その要因等について調査・分析し、第3期基本計画の認定を目指して、各関係機関との協議を進めていただきたい。

5. 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）

○平成 30 年市民アンケート調査

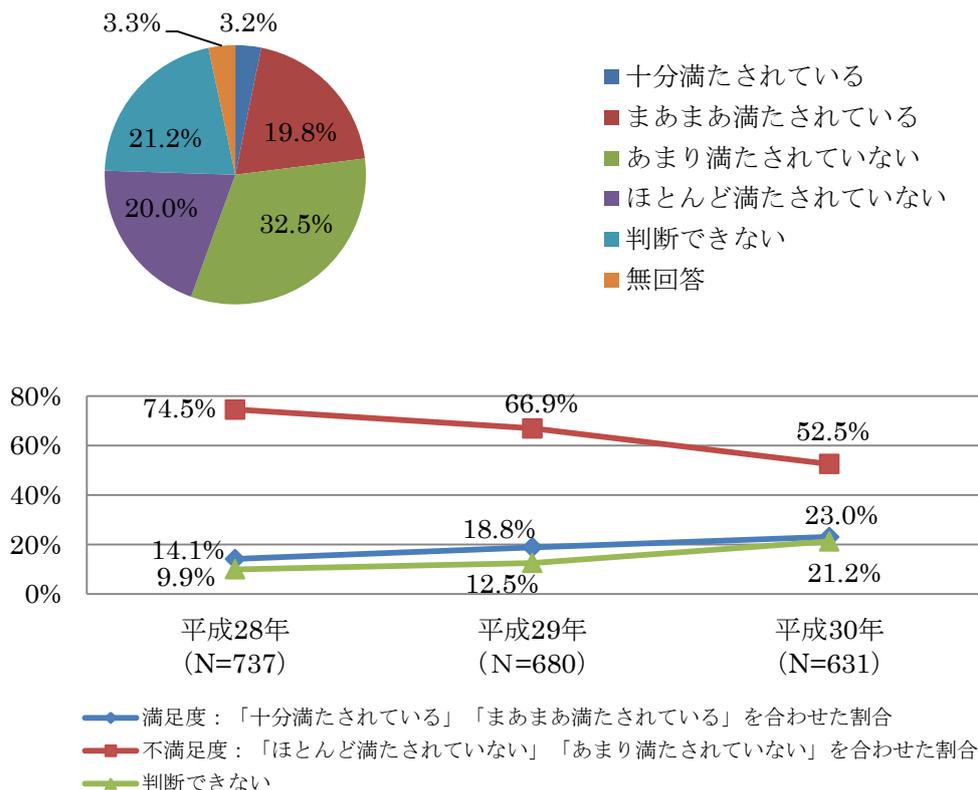
実施期間:平成 30 年1月 20 日～2 月 12 日

調査対象:八戸市在住の満 18 歳以上の市民 1000 人を無作為に抽出し、市政モニター100 人、総合計画の策定に携わった有識者 32 人を合わせた合計 1,132 人

回収状況:631 票(回収率 55.7%)

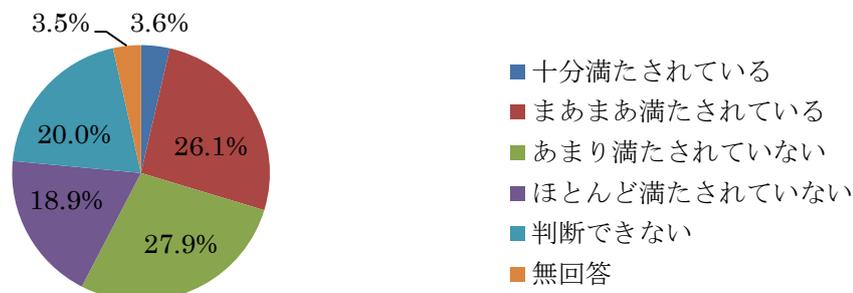
■都市機能の集積

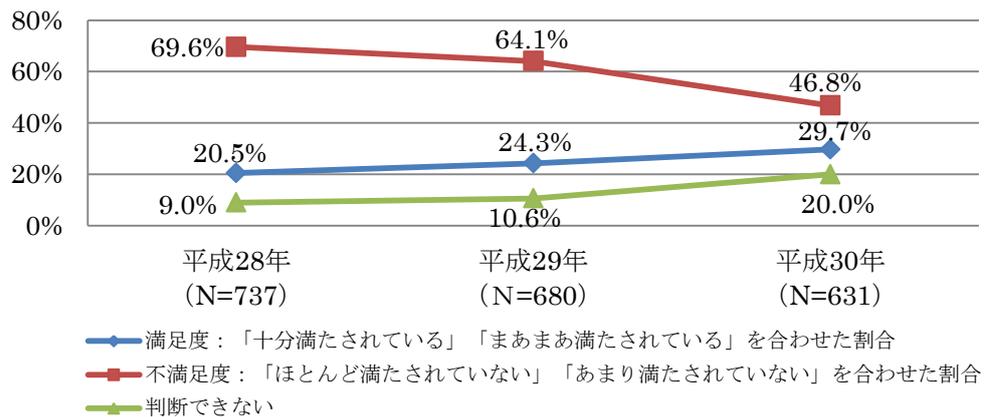
(設問:公共空間の整備や民間の再開発・空き店舗対策等により、新たな店舗が出店するなど、中心街の魅力が向上している。)



■回遊性の向上

(設問:まち歩きイベントの開催、街なみや歩行空間の整備などにより、中心街に多くの人が集まり、賑わいが創出されている。)





○ 中心市街地活性化に関するアンケート調査

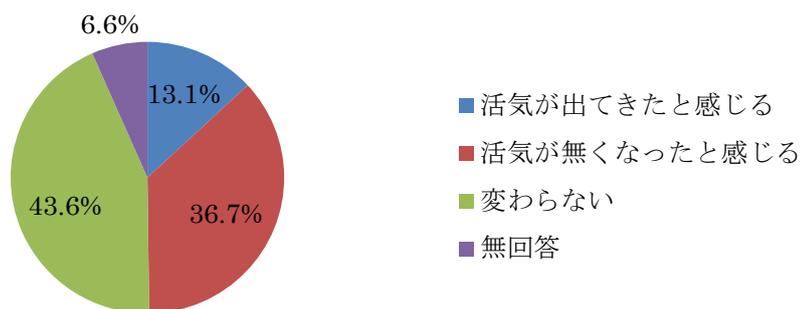
実施期間：平成30年4月21日～5月11日

調査対象：中心市街地居住者で満18歳以上の624人(400世帯)を無作為に抽出

回収状況：275票(173世帯)(回収率44.1%)

■ 中心市街地活性化度

(設問：この5年間のうち、中心市街地はどのように変化したと思いますか。)



6. 今後の取組

平成28年から平成30年に実施した市民アンケート調査では、都市機能の集積と回遊性の向上について、満足度は年々増加しており、中心市街地活性化のための各事業の効果を実感できるものの、来街機会の創出や回遊性の向上、居住の促進に関して、事業効果が見込みどおりに現れていないなど、自律的で持続的な中心市街地の活性化には、未だ道半ばであると考えます。

今後は、第2期基本計画期間中に完了とならなかった三日町にぎわい拠点整備事業「八戸まちなか広場(マチニワ)」が本年7月にオープン予定であり、さらに継続中の事業である花小路整備事業が平成31年度中の完了を見込んでいるため、八戸の特徴である横丁や小路をつなぐ歩行空間が改善され、歩いて楽しいまちづくりが進む予定である。

さらには、第2期基本計画のエリアに隣接する場所で、スピードスケートの国内・国際大会や大規模コンベンション開催も可能である屋内スケート場が平成31年秋頃の供用開始を目指し整備中であり、さらに平成32年度末の開館を目指し新美術館整備が行われていることや、旧小学校跡地に観光資源となる八戸三社大祭の山車小屋の整備を予定していることから、これら進捗中の公共事業を来街機会の増加に結び付けるとともに、インバウンドに対応した宿泊や案内機能の向上や、各施設での連携したイベントの開催や情報発信により消費や体験を有機的に結び付けることでエリアの価値を高め、回遊性を向上させるよう取り組みを進めていく。

また、今後も進捗中の事業効果を検証することが重要であることから、目標達成状況に関する評価指標に基づく評価を行い、PDCAサイクルを継続し、第3期中心市街地活性化基本計画の策定につなげていきたい。

(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	58,041 人 (H24)	65,000 人 (H29)	57,939 人	H29.10	C
定住を促進する	居住人口の割合	1.89% (H24)	1.95% (H29)	1.84%	H29.10	C
空き床を解消する	空き店舗・空き地率	19.2% (H24)	13.0% (H29)	10.3%	H30.2	A

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。)

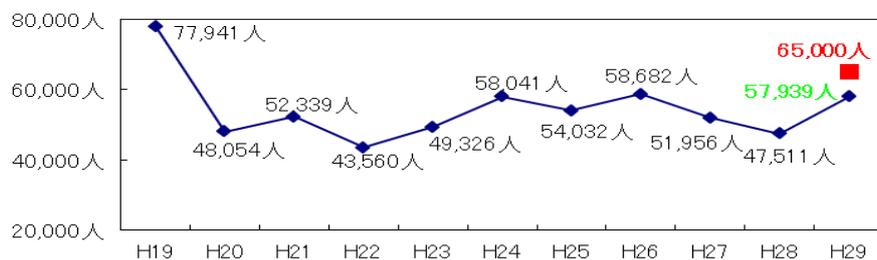
C (計画した事業は概ね予定どおり進捗・完了。一方、最新の実績では目標値および基準値にも及ばなかった。)

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。)

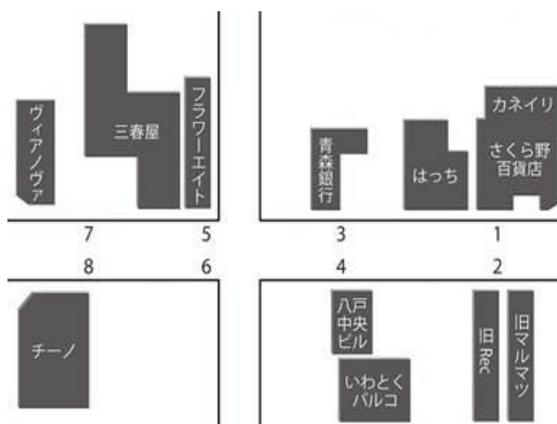
個別目標

「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

1. 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	47,511 人
H29	57,939 人
	65,000 人 (目標値)



※調査方法：平日と休日それぞれについて、9時～19時の歩行者数（自転車を除く）を目視でカウント

※調査月：平成29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

2. 目標達成の状況【C】

目標指標である歩行者通行量については、三日町にぎわい拠点整備事業及び美術館整備事業が事業完了に至らなかったことや、八日町地区複合ビル整備事業が遅れたことから、歩行者通行量増加への効果が発現せず、基準値、目標値ともに届かなかったため、達成状況はCとした。

3. 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 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）

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業) 平成24年～29年度
事業開始・完了時期	平成24年～29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。
目標値・最新値	目標値: 単位商業床面積当たりの通行量 0.88 人/㎡と見込む。 0.88 人/㎡ × 2,910 ㎡ ÷ 2,560 人増加 最新値: 0.88 人/㎡ × 0 ㎡ = 0 人
達成状況	目標未達成
達成した（出来なかった理由）	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となり、その後、平成28年度に事業規模・スケジュールを含め、実施主体において事業実施に向けた再検討を行うなど、事業に遅れが生じたため。

計画終了後の状況（事業効果）	空きビルの解体は終了したが、複合ビル建設工事に着手することはできなかったため期待していた効果が発現しなかった。
事業の今後について	今後も継続する。事業主体が株式会社新八日町プロジェクトへ移行し、平成30年度に施設建築物工事へ着工し、平成31年度末に竣工予定。

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）

支援措置名及び支援期間	
事業開始・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。
目標値・最新値	目標値：単位商業床面積当たりの通行量 0.88 人/㎡と見込む。 0.88 人/㎡×1,800 ㎡≒1,580 人増加 最新値：0.88 人/㎡×1,398 ㎡≒1,230 人増加 【推計値】
達成状況	目標未達成
達成した（出来なかった理由）	テナントの入居はあったが、空きスペースも残っているため、目標値に届かなかった。
計画終了後の状況（事業効果）	テナントの入居に伴い、歩行者通行量の増加に対し、一定の効果があった。
事業の今後について	引き続き入居者を募集していく。

③. 六日町地区複合ビル整備事業（株式会社江陽閣）

支援措置名及び支援期間	特定民間中心市街地経済活力向上事業の経済産業大臣認定 平成26年～28年度
事業開始・完了時期	平成25年～28年度【済】
事業概要	老朽化した2つのビルを解体し、商業・オフィスを有する複合ビルを整備する。
目標値・最新値	目標値：単位商業床面積当たりの通行量 0.88 人/㎡ と見込む。 0.88 人/㎡×500 ㎡=440 人増加 最新値：0.88 人/㎡×500 ㎡=440 人増加 【推計値】
達成状況	目標達成
達成した（出来なかった理由）	六日町地区複合ビル整備事業が完了し、1階に飲食店及び八戸ブックセンターが入居したため。
計画終了後の状況（事業効果）	1階に出店した飲食店は平日の日中でも賑わいをみせており、八戸ブックセンターも平成29年度の1日の平均入館者数が368人と一定の効果があった。
事業の今後について	実施済み

4. 今後について

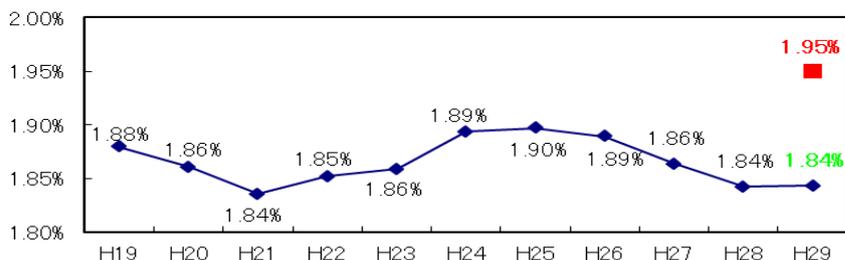
第2期基本計画で遅れた八日町地区複合ビル整備事業が実施されることにより、新たな商業機能や共同住宅が整備され、中心街における歩行者通行量の増加が見込まれる。

また、八戸まちなか広場（マチニワ）も本年7月にオープンし、屋内スケート場は平成31年秋頃、美術館は平成32年度末の開館を目指すなど新たな公共施設の整備も進む予定である。

そのほか、地権者等によるまちづくり協議会が整備する花小路についても、段差の解消や照明の設置を予定していることから、これらを一体的にとらえ、さらなる回遊性の向上につなげていく。

「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

1. 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	1.84%
H29	1.84%
	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 29 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

2. 目標達成の状況【C】

目標指標である市全体に占める中心市街地の居住人口の割合については、八日町地区複合ビル整備事業が遅れたことや民間の共同住宅整備事業が未着手となったことから、110 戸 220 人の居住人口の増加が見込みどおりにならず、基準値、目標値ともに届かなかったため、達成状況はCとした。

3. 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. 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）

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業) 平成 24 年～29 年度
事業開始・完了時期	平成 24 年～29 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。
目標値・最新値	目標値:50 戸×2 人で居住人口が 100 人増加 最新値:0 人
達成状況	目標未達成
達成した（出来なかった理由）	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となり、その後、平成 28 年度に事業規模・スケジュールを含め、実施主体において事業実施に向けた再検討を行うなど、事業に遅れが生じたため。
計画終了後の状況（事業効果）	空きビルの解体は終了したが、複合ビル建設工事に着手することはできなかったため期待していた効果が発現しなかった。
事業の今後について	今後も継続する。事業主体が株式会社新八日町プロジェクトへ移行し、平成 30 年度に施設建築物工事へ着工し、平成 31 年度末に竣工予定。

②. 馬場町共同住宅整備事業（民間事業者）

支援措置名及び支援期間	
事業開始・完了時期	平成 26 年～29 年度【未】
事業概要	共同住宅を整備する。
目標値・最新値	目標値 50 戸×2 人で居住人口 100 人増加 最新値 0 人

達成状況	目標未達成
達成した（出来なかった理由）	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、計画が事実上凍結となったため。
計画終了後の状況（事業効果）	事業実施に至らなかった。
事業の今後について	事業終了

③. 町組町共同住宅整備事業（民間事業者）

支援措置名及び支援期間	
事業開始・完了時期	平成 25 年度【未】
事業概要	共同住宅を整備する。
目標値・最新値	目標値 10 戸×2 人で居住人口 20 人増加 最新値 0 人
達成状況	目標未達成
達成した（出来なかった理由）	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、計画が事実上凍結となったため。
計画終了後の状況（事業効果）	事業実施に至らなかった。
事業の今後について	事業終了

④. まちなか住宅取得支援事業（市）

支援措置名及び支援期間	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～27 年度
事業開始・完了時期	平成 21 年～29 年度【実施中】
事業概要	中心市街地内に住宅を新築・取得等した者に対し、補助金を交付する。
目標値・最新値	目標値:5 件/年×5 年×2 人/年で居住人口 50 人増加 最新値:居住人口 57 人増加
達成状況	目標達成
達成した（出来なかった理由）	広報はちのへやホームページでの周知に努めた。
計画終了後の状況（事業効果）	5年間の交付実績は 21 件で、居住人口は 57 人増加した。
事業の今後について	今後も継続する。

4. 今後について

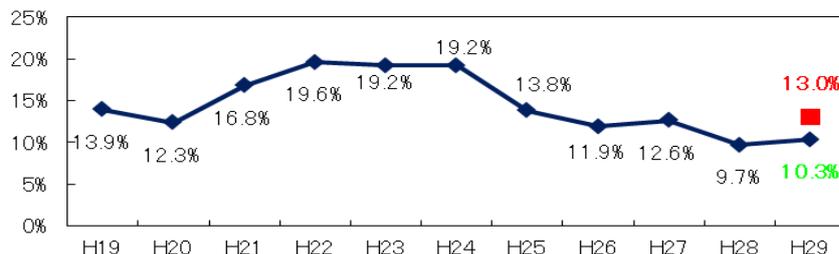
第2期基本計画で遅れた八日町地区複合ビル整備事業が実施されることにより、新たな共同住宅が整備され、中心街における居住人口の増加が見込まれる。

また、花小路の整備や八戸まちなか広場(マチニワ)のオープンに伴い、回遊性の向上が図られるとともに、新規出店の増加など、周辺の公共施設の整備と相まって、より魅力的なエリアへと変貌を遂げることが期待される。

今後は、居住者が移動しやすく、人に優しい環境の整備や商業などの生活関連サービスの充実が求められることから、関係者と連携し取り組んでいく。

「空き店舗・空き地率」※目標設定の考え方基本計画 P79～P81 参照

1. 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	9.7%
H29	10.3%
	13.0%
	(目標値)

※調査方法：目視による確認

※調査月：平成 30 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

2. 目標達成の状況【A】

目標指標である空き店舗・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、六日町地区複合ビル整備事業が完了するなど空き店舗の解消が順調に進んだため、平成 26 年度より継続して目標を達成することができていることから、達成状況はAとした。

3. 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. 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）

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金(優良建築物等整備事業) 平成 24 年～29 年度
事業開始・完了時期	平成 24 年～29 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。
目標値・最新値	目標値:空き店舗・空き地解消数1箇所 最新値:空き店舗・空き地解消数0箇所
達成状況	目標未達成
達成した（出来なかった理由）	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となり、その後、平成 28 年度に事業規模・スケジュールを含め、実施主体において事業実施に向けた再検討を行うなど、事業に遅れが生じたため。
計画終了後の状況（事業効果）	空きビルの解体は終了したが、複合ビル建設工事に着手することはできなかったため期待していた効果が発現しなかった。
事業の今後について	今後も継続する。事業主体が株式会社新八日町プロジェクトへ移行し、平成 30 年度に施設建築物工事へ着工し、平成 31 年度末に竣工予定。

②. 三日町にぎわい拠点整備事業（市）

支援措置名及び支援期間	社会資本整備総合交付金(都市再生整備計画事業) 平成 27 年～29 年度
事業開始・完了時期	平成 26 年～29 年度【実施中】
事業概要	老朽化した2つのビルを解体し、にぎわい拠点となる屋根付き広場を整備する。

目標値・最新値	目標値:空き店舗・空き地解消数2箇所 最新値:空き店舗・空き地解消数0箇所
達成状況	目標未達成
達成した(出来なかった理由)	三日町にぎわい拠点整備事業が事業完了に至らなかったため。
計画終了後の状況(事業効果)	事業完了に至らず、期待していた効果が発現しなかった。
事業の今後について	実施済み。三日町にぎわい拠点整備事業による八戸まちなか広場「マチニワ」は、平成30年7月にオープン予定である。

③. 六日町地区複合ビル整備事業(株式会社江陽閣)

支援措置名及び支援期間	特定民間中心市街地経済活力向上事業の経済産業大臣認定 平成26年～28年度
事業開始・完了時期	平成25年～28年度【済】
事業概要	老朽化した2つのビルを解体し、商業・オフィスを有する複合ビルを整備する。
目標値・最新値	目標値:空き店舗・空き地解消数2箇所 最新値:空き店舗・空き地解消数2箇所
達成状況	目標達成
達成した(出来なかった理由)	六日町地区複合ビル整備事業が完了したため。
計画終了後の状況(事業効果)	事業完了により、IT・テレマーケティング産業のオフィス機能が入居したほか、八戸ブックセンターもオープンした。
事業の今後について	実施済み

④. 中心商店街空き店舗・空き床解消事業(市)

支援措置名及び支援期間	中心市街地活性化ソフト事業 平成28年～29年度
事業開始・完了時期	平成22年～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。
目標値・最新値	目標値:対象地域の1階路面店の空き店舗・空き地数14箇所 最新値:対象地域の1階路面店の空き店舗・空き地数12箇所
達成状況	目標達成
達成した(出来なかった理由)	広報はちのへやホームページでの周知に努めた。
計画終了後の状況(事業効果)	対象地域全体では、5年間に16件の新規出店があった。
事業の今後について	今後も継続する。

4. 今後について

第2期基本計画の目標であった「空き店舗・空き地率」の目標は達成されたが、対象区域以外には、空き店舗・空き地が未だ存在するのが現状である。

今後も商業の新規出店の勢いを削がないよう空き店舗・空き床解消事業に係る支援の充実を図るとともに、商業機能誘致事業などにより、より魅力ある商店街づくりに取り組んでいく。