

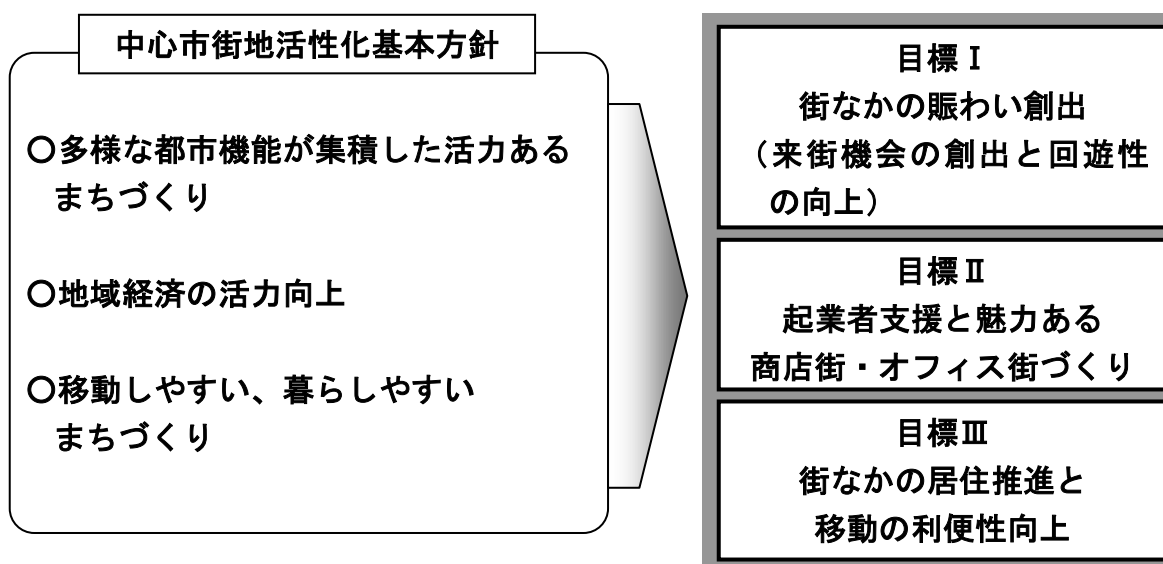
3. 中心市街地の活性化の目標

[1] 中心市街地活性化の目標

第2期中心市街地活性化基本計画による各種取組により、目標としていた「空き床を解消する」については、目標を達成することができたものの、「来街者を増やす」および「定住を促進する」については、目標を達成することができなかった。

また、目標を達成した「空き床を解消する」についても、市民アンケート調査では、「空き店舗や空き地が目立ち、まちなみ・景観が悪い」といった意見があり、住民ニーズに十分対応できていない状況である。

第3期計画では、第2期計画の取組とその結果を踏まえ、新たに生じている動きや懸案事項を加味し、活性化を確実なものとするために、3つの基本方針と8つの重点施策に基づき、各種事業を展開することとし、目指すべき目標を以下のとおり定めることとする。



■目標Ⅰ 街なかの賑わい創出（来街機会の創出と回遊性の向上）

来街者の増を目指し、新たな都市機能の整備を来街機会の増加に結びつけるとともに、各施設での消費や体験を有機的に連携させる取組により、エリアの価値を高め、回遊性の向上と賑わいの創出を図る。

■目標Ⅱ 起業者支援と魅力ある商店街・オフィス街づくり

未だ空き店舗、空き床、空き地が目立つことから、若者等による起業や企業誘致の支援体制を設け、日中の魅力ある店舗やオフィスの集積を目指すとともに、夜の店舗の集積を活かしたナイトマーケットの充実を図る。

■目標Ⅲ 街なかの居住推進と移動の利便性向上

居住誘導の施策により、中心市街地の居住人口を増やすほか、交通や歩行空間など

移動の利便性向上と生活関連サービスの充実など、暮らしやすいまちづくりを進める。

[2]計画期間

本計画の計画期間は、主要な事業が完了し、かつ事業効果が発現する期間を考慮し、平成30年12月から平成36年3月までの5年4カ月間とする。

[3]目標達成状況を把握するための数値指標

中心市街地活性化の目標の達成状況を把握するために、目標Ⅰ～Ⅲについてそれぞれ数値指標を設定する。

(1)「目標Ⅰ 街なかの賑わい創出（来街機会の創出と回遊性の向上）」の数値指標

第2期計画と同様に、定量的に測定することが可能な指標であり、かつ八戸商工会議所が毎年調査を実施しており、定期的なフォローアップが可能なことから、「歩行者通行量」を数値指標とする。

なお、第2期計画では三日町・十三日町の主要8地点を数値指標の対象としていたが、第3期計画においては、実施事業に合わせた形で主要8地点に加え、花小路の3地点を追加した、**歩行者通行量（平日・休日の合計・11地点）**を数値指標とする。

また、来街者の動向について年間を通して捉えるために、主要公共施設である八戸ポータルミュージアム・美術館・屋内スケート場・八戸ブックセンター・八戸まちなか広場の**公共施設来館者数**を数値指標とする。

(2)「目標Ⅱ 起業者支援と魅力ある商店街・オフィス街づくり」の数値指標

第2期計画と同様に、達成状況を把握することが可能な指標であり、かつ定期的なフォローアップが可能な1階路面店の**空き店舗・空き地率**を数値指標とする。

なお、対象区域については、第2期計画では三日町・十三日町を中心とする街区を対象としていたが、第3期計画では核事業を展開する地区である等の理由から、新たに番町の街区の1階路面店と花小路内の1階店舗も追加する。

また、起業者支援の計画エリア全体の動向を捉えるために、「はちのへ創業・事業承継サポートセンター」における**創業等支援件数**を、さらには、オフィスの誘致促進を図る指標として、**誘致企業就業者数**を新たな数値目標とする。

(3)「目標Ⅲ 街なかの居住推進と移動の利便性向上」の数値指標

第2期計画においては、これまで市全体に占める中心市街地の居住人口の割合を指標としていたが、事業効果の及ばない自然増減の影響を省いた**中心市街地における人口の社会増減数**を新たな数値指標とする。

[4] 目標値の設定

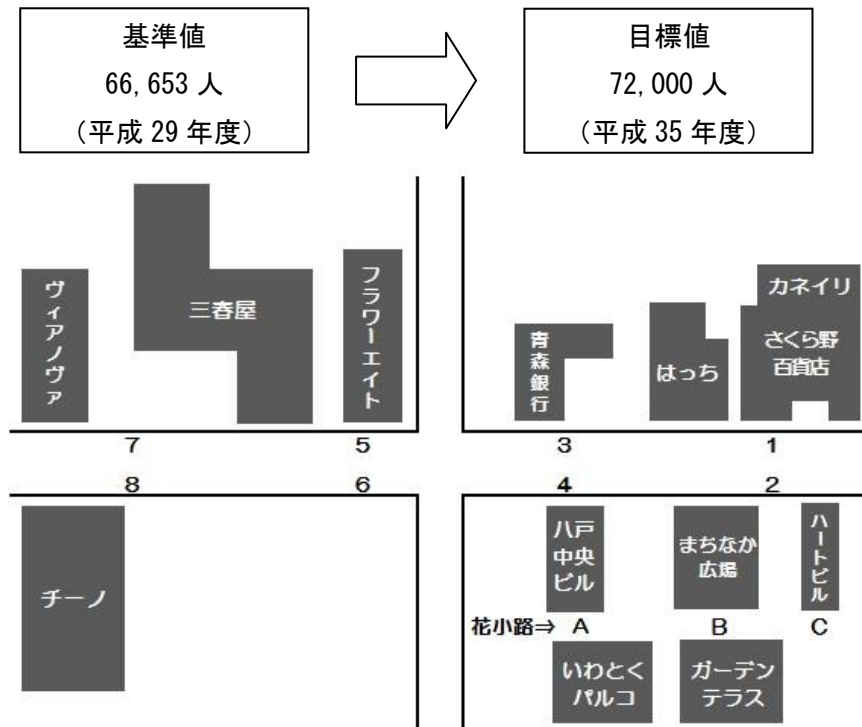
(1) 「街なかの賑わい創出（来街機会の創出と回遊性の向上）」に関する数値指標の目標値

① 数値指標の概要

数値指標：歩行者通行量（平日・休日の合計）

調査対象：三日町・十三日町・花小路の11調査地点（下図参照）

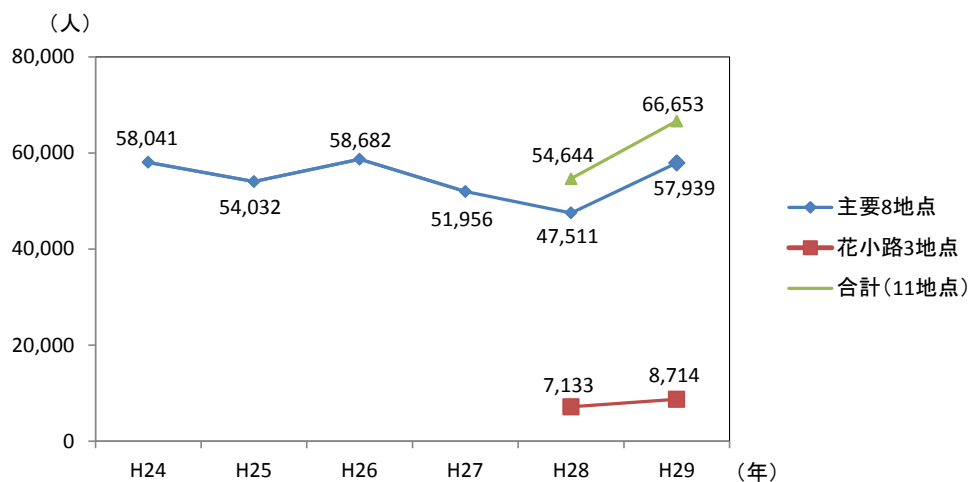
調査日：10月上旬



② 目標値設定の考え方

ア. 現状趨勢

■ 歩行者通行量（平日・休日の合計）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・八戸市中心市街地活性化協議会

過去の推移によると、主要8地点では平成24年度以降は横ばいに推移しており、花小路3地点を含めた主要11地点では平成28年度以降増加傾向にある。

平成30年度以降は、八戸まちなか広場の整備が完了し、八戸ポータルミュージアムを核とした回遊性の向上が見込まれる。

イ. 美術館整備による効果

旧美術館閉館前の来館者数は平成27年度実績で48,000人であったが、新美術館の来館者数は90,000人を見込んでいる。その差は42,000人で、1日平均134人の増加となる。

$$42,000 \text{ 人} \div \frac{(365 \text{ 日} - 52 \text{ 日})}{\text{開館日数}} \doteq 134 \text{ 人}$$

134人のうち、84% (※) が新たな回遊拠点を訪問することにより、通行量の調査地点を通過する回数が1回増えると見込み、

$$134 \text{ 人} \times 84\% \times 2 \text{ 日} \doteq \underline{226 \text{ 人}}$$

(※) 平成25年度八戸市中心市街地来街者意向調査報告書より、中心市街地で立寄る施設数の割合は、1箇所13%、2～3箇所71%、4～5箇所12%、6～9箇所1%、不明3%との結果から複数箇所を回遊する割合は84%である。

ウ. 八戸まちなか広場運営事業による効果

八戸まちなか広場が平成30年7月にオープンし、多くの利用者が訪れる施設となるよう運営事業を展開することにより、通行量の増加が見込まれる。

八戸まちなか広場のモデルとなった、富山市にある全天候型野外広場の富山まちなか賑わい広場「グランドプラザ」では、1時間当たりの来館者数は75人、八戸市と富山市との人口比率は0.54 (23万人÷42万人) である。調査時間10時間のうち、通行量の調査地点を通過する回数が3回増えると見込み、

$$75 \text{ 人} \times 0.54 \times 10 \text{ 時間} \times 3 \text{ 箇所} \times 2 \text{ 日} = \underline{2,430 \text{ 人}}$$

また、八戸ポータルミュージアム来館者が八戸まちなか広場に回遊すると見込み、八戸ポータルミュージアム正面入口入館平均人数

$$\begin{aligned} 2,080 \text{ 人 (土日)} &\times 4 \text{ 割 (イベント多)} = \underline{832 \text{ 人}} \\ 1,320 \text{ 人 (平日)} &\times 2 \text{ 割 (イベント少)} = \underline{264 \text{ 人}} \end{aligned}$$

エ. 中心市街地オフィスビルパートナー制度事業等による効果

企業誘致に伴い、オフィス従業員が 200 人増加し、そのうち半数が平日に回遊し、調査地点を通過する回数が 2 回増えると見込み、

$$200 \text{ 人} \div 2 \times 2 \text{ 箇所} = \underline{200 \text{ 人}}$$

オ. 花小路整備事業による効果

花小路の段差解消や路面美装化等による歩行空間の改善に伴い、八戸まちなか広場からの回遊者が増加すると見込む。調査地点 3 箇所のうち、A と C 地点は横ばいで推移すると見込み、B 地点は八戸まちなか広場工事前の平成 28 年度の数から平成 28 年度から 29 年度にかけての全体の増加率である 22% の増加を見込む。

$$\text{B 地点の増加人数 } 2,842 \text{ 人} - 1,023 \text{ 人} = \underline{1,819 \text{ 人}}$$

【花小路 3 地点の内訳】

(人)

	H28	H29	H35
A 中央ビル	4,154	6,152	6,152
B ガーデンテラス	2,330	1,023	2,842
C ハートビル	649	1,539	1,539
計	7,133	8,714	10,533

資料：八戸市中心商店街通行量調査・八戸市中心市街地活性化協議会

上記イ～オの合計は 5,771 人であり、平成 35 年度の中心市街地の歩行者通行量は、

$$66,653 \text{ 人} + 5,771 \text{ 人} \div \underline{72,000 \text{ 人}}$$

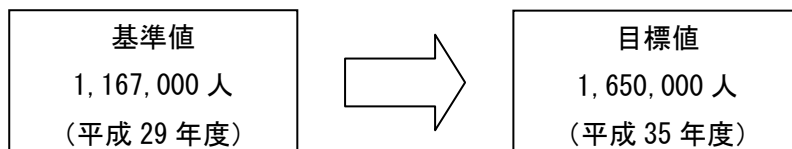
※平成 29 年度 11 地点

と見込まれる。

③数値指標の概要

数値指標：公共施設来館者数

調査対象：八戸ポータルミュージアム・美術館・屋内スケート場・八戸ブックセンター・八戸まちなか広場



④目標値設定の考え方

ア. 現状趨勢

■公共施設来館者数の推移

(人)

	H26	H27	H28	H29
八戸ポータルミュージアム	983,165	945,403	943,339	935,019
美術館	46,475	48,637	32,186	
スケート場	69,708	74,533	68,910	70,771
八戸ブックセンター				114,599
八戸まちなか広場				

※旧美術館は平成29年4月2日閉館。新美術館は平成32年度末開館予定。資料：公共施設来館者数調査（八戸市）
 ※八戸まちなか広場は平成30年7月21日開館。

各施設の過去3年の平均来館者の推移によると、八戸ポータルミュージアムは940,000人、美術館は42,000人、スケート場は70,000人、八戸ブックセンター115,000人であることから、基準値は合計した1,167,000人とする。

なお、八戸ポータルミュージアムの来館者数は今後も94万人台の横ばいで推移すると見込む。

【基準値】

$$940,000 \text{ 人} + 42,000 \text{ 人} + 70,000 \text{ 人} + 115,000 \text{ 人} = 1,167,000 \text{ 人}$$

(八戸ポータルミュージアム) (美術館) (スケート場) (八戸ブックセンター)

イ. 美術館整備事業による効果

新美術館が整備されることにより、次のとおり、八戸市内および八戸圏域の住民のほか、観光客が来館することが見込まれる。

【八戸市内からの来館者数】

$$237,000 \text{ 人} \times 20\% = \underline{47,400 \text{ 人}}$$

(平成27年度の人口)

【八戸圏域からの来館者数】

$$98,000 \text{ 人} \times 10\% = \underline{9,800 \text{ 人}}$$

(平成 27 年度の八戸市を除く八戸圏域の人口)

【観光客の来館者数】

$$6,986,000 \text{ 人} \times 0.5\% = \underline{34,930 \text{ 人}}$$

(平成 27 年度の観光入込数)

ウ. (仮称) 八戸市屋内スケート場建設事業による効果

八戸市屋内スケート場が整備されることに伴い、スケート関係者のほか、文化活動、イベント等に参加する人の増加が見込まれる。

$$179,639 \text{ 人} + 96,000 \text{ 人} + 38,760 \text{ 人} = \underline{314,399 \text{ 人}}$$

(スケートリンク利用) (アリーナ利用) (その他の利用)

エ. 八戸ブックセンター運営事業による効果

本に関する様々な事業を展開することにより、平成 29 年度来館者数の 1.1 倍の来館者を見込む。

$$114,599 \text{ 人} \times 1.1 \div = \underline{126,059 \text{ 人}}$$

(平成 29 年度来館者数)

オ. 八戸まちなか広場運営事業による効果

八戸まちなか広場が平成 30 年 7 月にオープンし、多くの利用者が訪れる施設となるよう運営事業を展開することにより、来館者数の増加が見込まれる。

八戸まちなか広場のモデルとなった、富山市にある全天候型野外広場の富山まちなか賑わい広場「グランドプラザ」では、1 時間当たりの来館者数は 75 人、八戸市と富山市との人口比率は 0.54 (23 万人 ÷ 42 万人) である。

従って年間の来館者数は、

$$75 \text{ 人} \times 0.54 \times 12 \text{ 時間} \times 365 \text{ 日} = \underline{177,390 \text{ 人}}$$

(9 時~21 時のコアタイム)

上記イ～オの合計は 709,978 人であり、平成 35 年度の公共施設来館者数は、

$$940,000 \text{ 人} + 709,978 \text{ 人} \div \underline{1,650,000 \text{ 人}}$$

※八戸ポータルミュージアム

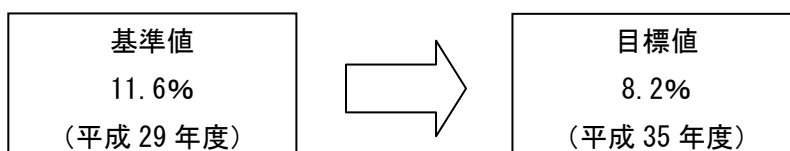
と見込まれる。

(2) 「起業者支援と魅力ある商店街・オフィス街づくり」に関する数値指標の目標値

①数値指標の概要

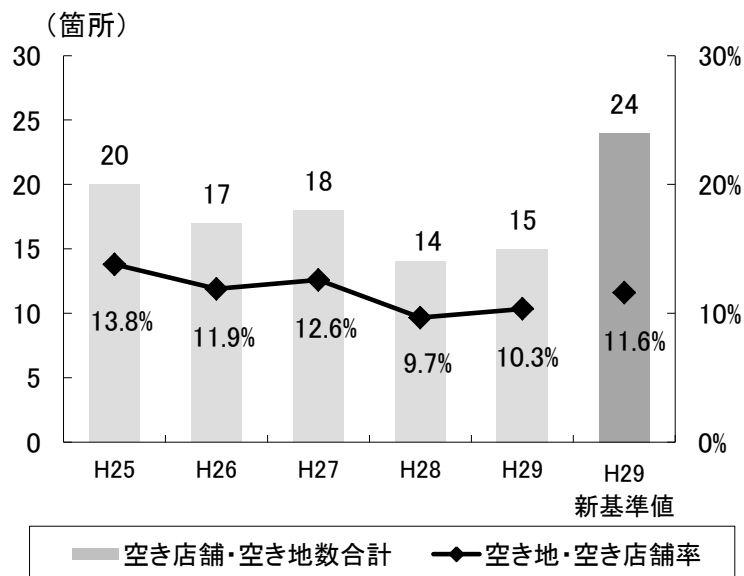
数値指標：空き店舗・空き地率

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・番町の1階路面店・花小路内の1階店舗



②目標値設定の考え方

ア. 現状趨勢



資料：商店街空き店舗調査（八戸市）

過去5年間の推移によると、平成25年度以降は増減を繰り返し、ほぼ横ばいで推移している。第2期計画では目標値13.0%に対し、最終値10.3%と目標は達成したが、空き店舗や空き地は未だ存在する状況にある。

第3期計画においては、これまで調査してきた調査箇所に、三日町から新美術館へ向かう番町の通りの1階路面店と花小路内の1階店舗を追加した新たなエリアとし、目標値を設定するものである。

イ. 八日町地区複合ビル整備事業による効果

八日町角地の老朽化したビルを建て替え、商業、居住機能を有する複合ビルを整備する当事業を実施することにより、空き地1箇所が解消される。

八日町地区複合ビル整備事業による効果
空き店舗・空き地解消数1箇所

ウ. 中心市街地商業機能誘致事業による効果

中心市街地に商業機能を誘致することにより、空き地1箇所が解消される。

中心市街地商業機能誘致事業による効果
空き店舗・空き地解消数1箇所

エ. その他の取り組みによる効果

中心商店街への新規出店を推進する事業として「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」に取り組むことにより、空き店舗・空き地5箇所が解消されると見込む。

その他の取り組みによる効果
空き店舗・空き地解消数5箇所

上記イ～エの合計は7箇所であり、平成35年度の空き店舗・空き地数合計は、

$$24 \text{ 箇所} - 7 \text{ 箇所} = 17 \text{ 箇所}$$

と見込まれる。

以上より、平成35年度の空き店舗・空き地率は、

$$17 \text{ 箇所} \div 207 \text{ 箇所} = \underline{8.2\%}$$

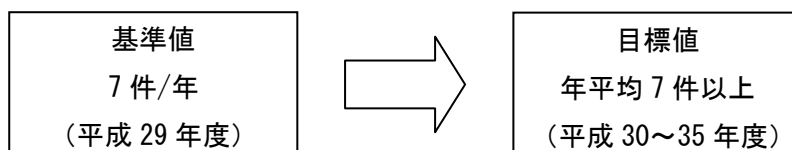
※平成29年度の件数

と見込まれる。

③数値指標の概要

数値指標：創業等支援件数

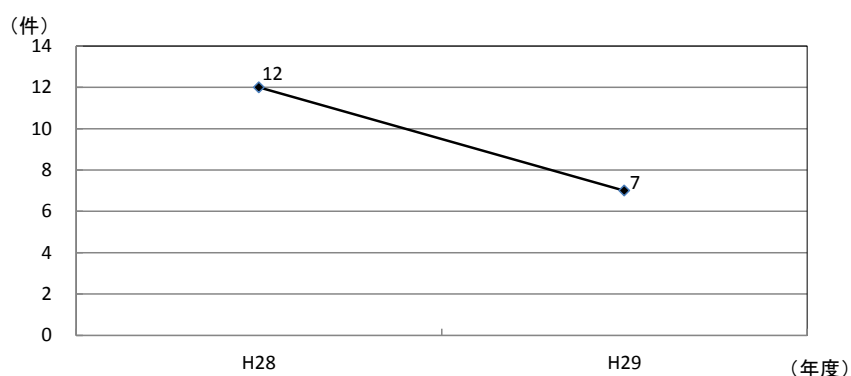
調査対象：中心市街地区域内における創業等支援件数



④目標値設定の考え方

ア. 現状趨勢

■創業等支援件数の推移



資料：八戸市

はちのへ創業・事業承継サポートセンターは平成 28 年度に事業を開始し、起業・創業支援や事業承継支援を行ってきた。

これまでの過去 2 年の推移によると、平成 28 年度から平成 29 年度にかけて支援件数は 5 件減少している。

イ. はちのへ創業・事業承継サポートセンター事業による効果

起業や事業承継のための支援をする当事業を実施することにより、今後件数は横ばいに推移すると見込む。

以上より、平成 30 年度から 35 年度にかけての創業等支援件数は、

年平均 7 件以上

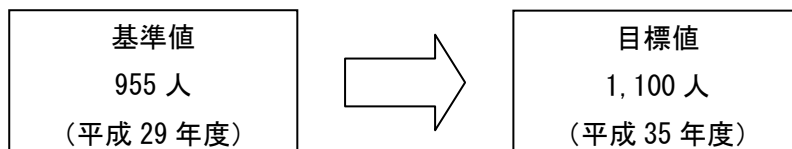
と見込まれる。

⑤数値指標の概要

数値指標：誘致企業就業者数

調査対象：中心市街地区域内における誘致企業就業者数

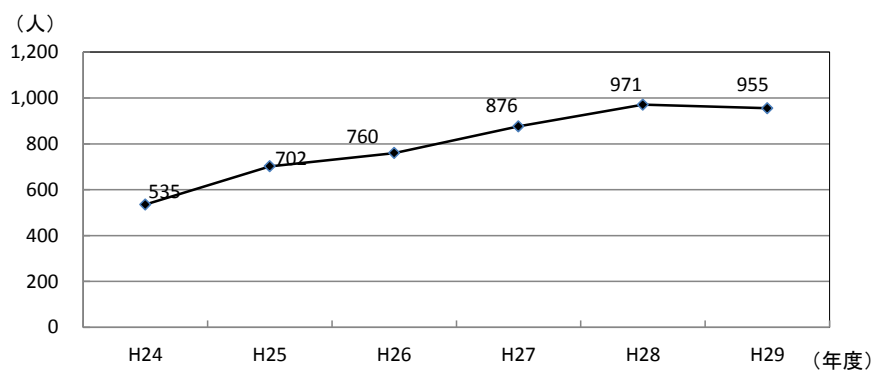
調査月：4月



⑥目標値設定の考え方

ア. 現状趨勢

■誘致企業就業者数の推移



資料：八戸市

過去の推移によると、誘致企業就業者数は平成24年度から平成27年度にかけて増加しているが、平成28年度以降は横ばいとなっている。

中心市街地のビル内には空き床があり、誘致企業が入居することにより、今後も就業者数は増加すると見込む。

イ. 中心市街地オフィスビルパートナー制度事業による効果

中心市街地内の市が認定したオフィスビルに誘致企業が入居した際に、改装等に要した経費の一部をビルオーナーに対し補助する制度により、IT関連誘致企業の入居を可能とする質の高いオフィスの整備が促進され、企業の入居により、就業者数の増加が見込まれる。

現状で入居可能なスペースが305坪あることから、就業者1人当たりの面積を3坪と見込み、

$$305 \text{ 坪} \div 3 \text{ 坪} \doteq 100 \text{ 人}$$

ウ. IT・テレマーケティング関連産業立地促進事業による効果

IT・テレマーケティング関連産業の誘致企業に対する支援により、中心市街地内オフィスビルに誘致企業が入居し就業者数の増加が見込まれる。

入居可能なスペースが400坪あることから、就業者1人当たりの面積を3坪と見込み、

$$400 \text{ 坪} \div 3 \text{ 坪} \doteq \underline{130 \text{ 人}}$$

以上より、平成35年度の誘致企業就業者数は、

$$955 \text{ 人} + 230 \text{ 人} \doteq \underline{1,100 \text{ 人}}$$

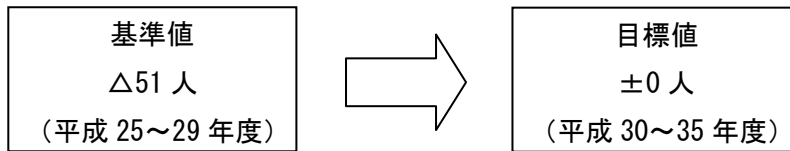
と見込まれる。

(3) 「街なかの居住推進と移動の利便性向上」に関する数値指標の目標値

①数値指標の概要

数値指標：中心市街地における人口の社会増減数

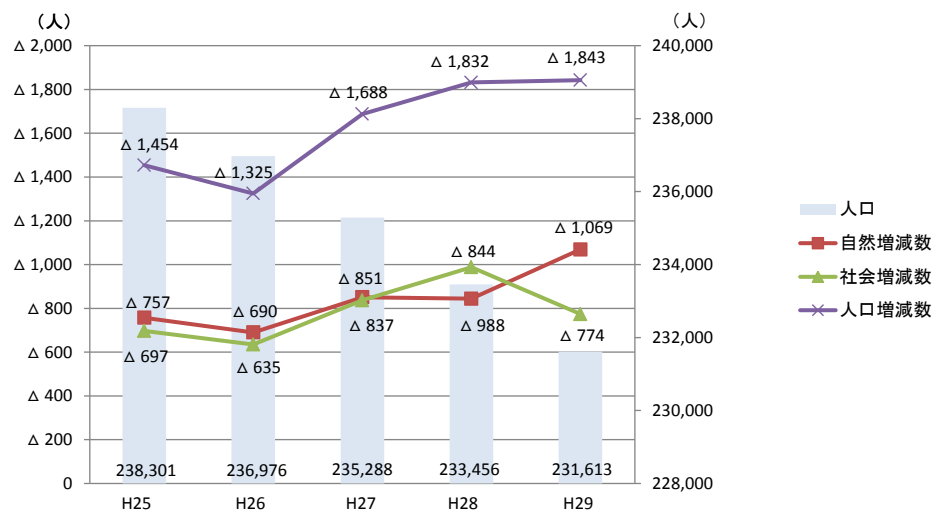
調査対象：9月末時点の住民基本台帳



②目標値設定の考え方

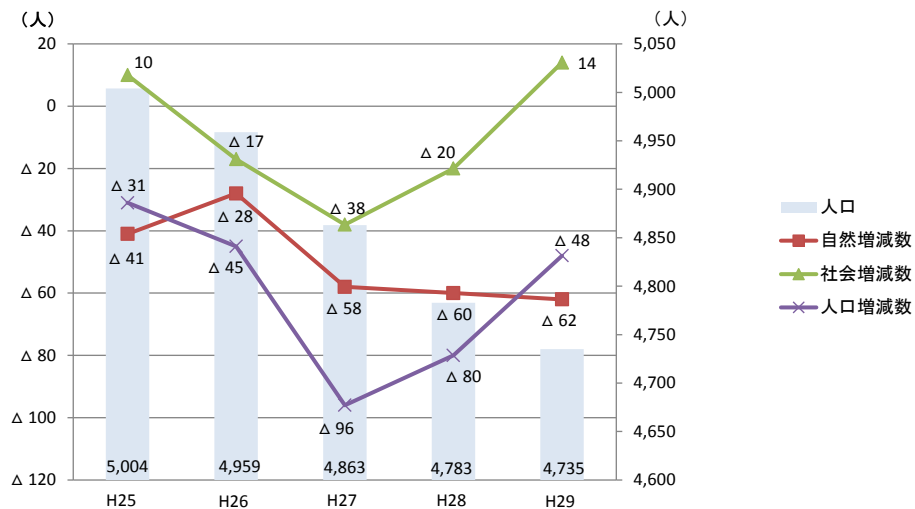
ア. 現状趨勢

■市全体の人口動態



資料：住民基本台帳（各年9月30日）
※外国人は含まない

■中心市街地の人口動態



資料：住民基本台帳（各年9月30日）
※外国人は含まない

過去の中心市街地における社会増減数の推移によると、5年間で51人の減少であった。

また、過去3年間の社会増減数の推移では、年平均15人の減少であったことから、今後6年間で90人の減少が見込まれる。

$$15 \text{ 人} \times 6 \text{ 年} = 90 \text{ 人}$$

イ. 八日町地区複合ビル整備事業による効果

商業、居住機能を有する複合ビルを整備する当事業を実施することにより、中心市街地への人口の流入による社会増加が見込まれる。

八日町地区複合ビル整備事業による効果

$$57 \text{ 戸} \times 2 \text{ 人} = \underline{114 \text{ 人}}$$

以上より、平成35年度までの中心市街地における社会増減数は、

$$114 \text{ 人} - 90 \text{ 人} \doteq \underline{\pm 0 \text{ 人}}$$

と見込まれる。

[5]フォローアップの時期及び方法

毎年計測を行い、それに基づき数値目標の達成状況を確認する。

併せて、目標達成に係る各事業の進捗状況を把握し、数値目標の達成状況と照らし合わせた検証を行うとともに、検証結果を踏まえて必要に応じた改善措置を講じる。