

H27 年度文教産業委員会
八戸市視察調査報告



八戸市中心市街地活性化事業
八戸屋台村「みろく横丁」
平成 27 年 8 月 20・21 日実施

中田清介

八戸市の概要

八戸市は、太平洋に臨む青森県の南東部に位置し、北はおいらせ町(旧百石町、旧下田町)及び五戸町(旧五戸町、旧倉石村)、西は南部町(旧福地村・旧名川町・旧南部町)、南は階上町及び岩手県軽米町に接しています。地形は、なだらかな台地に囲まれた平野が太平洋に向かって広がり、その平野を三分する形で馬淵川、新井田川の２本の川が流れています。

臨海部には大規模な工業港、漁港、商業港が整備され、その背後には工業地帯が形成されています。このため、優れた漁港施設や背後施設を有する全国屈指の水産都市であり、北東北随一の工業都市となっています。

平成 17 年 3 月 31 日に合併した南郷地域(旧南郷村)は、「ジャズとそばのまち」として全国的な知名度を誇り、ブルーベリーなどの地場産品を生かした特産物の開発なども行なわれています。

○八戸市の中心市街地活性化

八戸市は平成 12 年旧中心市街地活性化法に基づく計画を策定、平成 20 年 7 月に改正中心市街地活性化法に基づく計画の認定を受け、活性化に取り組んできました。

過去の計画内容の比較

	旧中心市街地活性化法に基づく計画	第 1 期中心市街地活性化基本計画
策定	平成 12 年 3 月	平成 20 年 7 月
区域面積	約 140ha	約 1 0 8 ha
基本方針	① 魅力ある商業地の形成と「市日」の復活 ② 八戸観光・情報の発信と「山車」のあるまちづくり ③ 市民ニーズに対応した都心機能の充実 ④ まちの活力を維持する定住の促進	① はちのへの文化交流のメッカを作る ② まちなかの見どころ・もてなしを充実する ③ 魅力ある店々が連なる回遊空間を創出する ④ まちなかに来やすくする ⑤ 暮らしやすい住まい環境を整える
事業	34 事業	47 事業

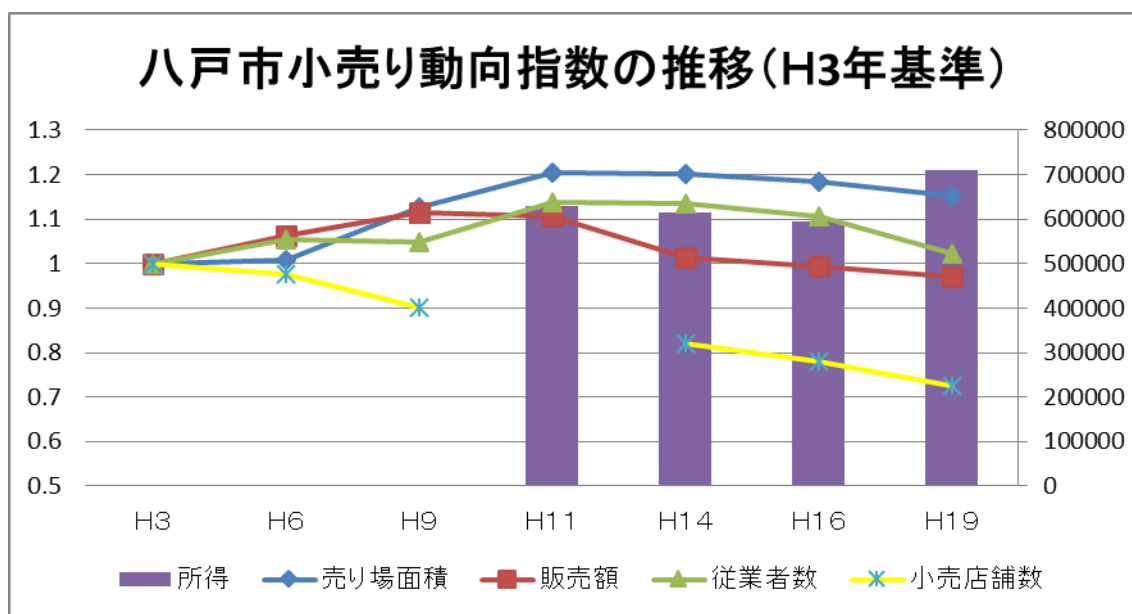
第 2 期の活性化計画は後段で示しますが、第一期の成果を踏まえそれをさらにステップアップすることでまちなかを再生してくビジョンを示しています。成功事例を踏まえた 2 期計画という設定です。

(国の認定による、中心市街地活性化法の適用を受けた取り組みが全国で展開されましたが、第 1 期の最初の認定事業は、青森市と富山市でした。

箱モノで中心市街地への人の回帰を促すコンパクトシティ構想が売りだった青森市は、ここに来て整備した集客施設アウガの不振が伝えられており、八戸市のポータルミュージアムはっちとの比較を今回はしてみたいと思います。

又富山市は、公共交通によるまちの再生を狙った計画が、中心市街地の商業を総曲輪一局に絞った対応で踏みとどまっています。)

○八戸市の小売動向指数



八戸市の小売動向指数

	H3	H6	H9	H11	H14	H16	H19
売り場面積	1	1.01	1.13	1.20	1.20	1.18	1.15
販売額	1	1.06	1.11	1.11	1.01	0.99	0.97
従業者数	1	1.05	1.05	1.14	1.13	1.11	1.02
地域の所得	-	-	-	627,747	614,996	593,698	708,534
小売店舗数	1	0.97	0.90		0.82	0.78	0.73

（注：小売店舗数H14はH13年度指標で代用した。市町村民所得調査は百万円）

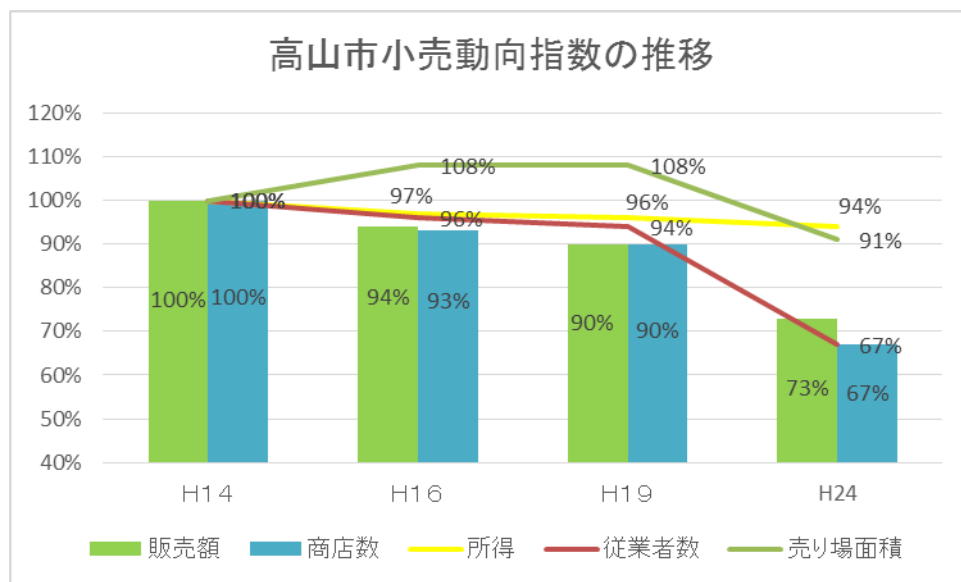
平成3年比で八戸市の小売商業の動態を見てみました。これはH3年の数値を基準としてその推移を見たものです。（地域の所得動向はH9年以前の数値は追えませんでした）

この比較は地域の小売販売額と大型店出店の影響を見るもので、この地域の商圈に対する売り場面積の増加（大型店の出店）は、結果として小売販売額の減少と雇用の面でマイナスの影響を地域にもたらすという事をあらわします。

そのことは大型店の出店で地域へは雇用の増加をもたらすと言われるが、地域の小売商業を淘汰することにより、結果としては雇用機会を減らしてしまう。そのことは小売店舗数の推移と連動するというものです。同じく地域の小売販売額への影響も大きいという事になります。地域の小売商業を守るという意味では、大型店の売り場面積の総量規制という面が必要であるという主張に繋がります。

八戸市は平成12年に中心市街地活性化計画を策定しています。平成9年に隣接する下田町にイオンの大型店舗が進出しその影響が大きく世間に報道されましたが、これらの動向を受けての対応でした。特にイオンの出店は特定商業集積法による出店事例として注目を集めました。この法で認められれば、大型店が複合施設として地方へ出店できる根拠が示されたことで、その後地方商圈への大型複合商業施設の進出が続きました。八戸市はH17年3月に合併し、その数値の影響が地域の総所得の動向に見られます。しかしながら所得以外の動向には表れていません。そのことはもっと大きな影響が出ているものと受け止めます。また、H22年の経済センサスの調査結果が把握し切れていませんが、もっと大きな

な変化がマイナスの数値で出ていると予想されます。 又、H 1 4 年には東北新幹線八戸駅も開業していますが、八戸市の中心市街地の置かれた状況は厳しかったものと伺えます。H20 年には新法による第 1 期の中心市街地活性化計画、H 2 5 年には第 2 期の中心市街地活性化計画が策定されています。グラフの数値表示は異なりますが、高山市の動向を示しておきます。



高山市の小売動向指数

	H14	H16	H19	H24
地域の所得	100%	97%	96%	94%
従業者数	100%	96%	94%	67%
売り場面積	100%	108%	108%	91%
販売額	100%	94%	90%	73%
商店数	100%	93%	90%	67%
人口	100%	99%	98%	95%

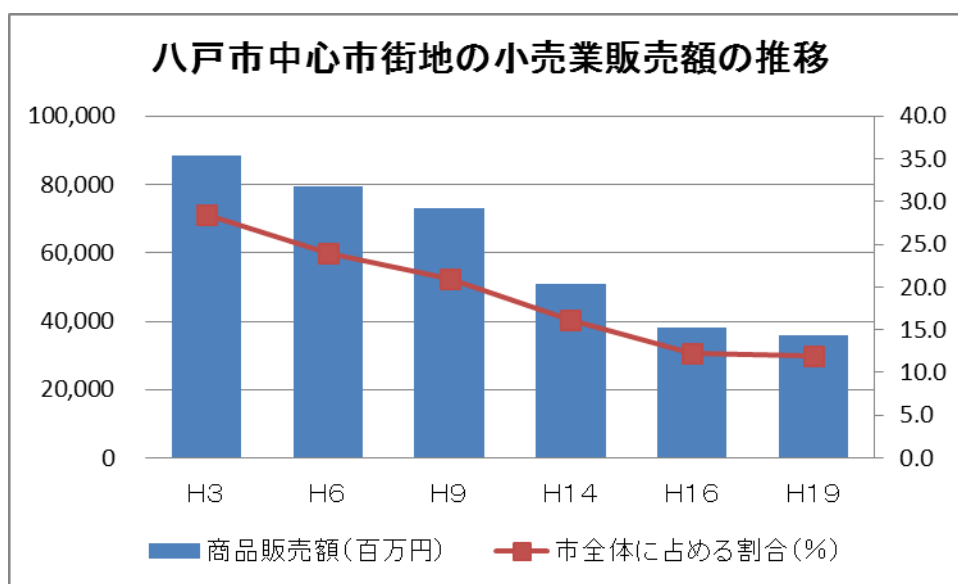
高山市の小売動向指数を掲載しておきます。こちらは H14 年からの 10 年間の動向です。地域の小売商業の動向の変化は傾向としては八戸市と同様といえます。所得の動向は人口減少化の影響が表れています。又、商店数の激減と従業者数の激減、販売額の激減が地域の小売商業の環境変化を表していると言えます。

もう少し八戸市の商業基盤を見てみます。

ここでは八戸市の商圈について詳しくは述べませんが、平成 3 年 5 市 1 5 町 9 村と言われ、その後平成 1 5 年では 5 市 1 6 町 1 1 村と推移しましたが平成の合併を挟んで H 1 8 年では 5 市 1 2 町 6 村、H 2 3 の調査では 5 市 1 3 町 4 村と言われています。(商圈としては青森県南部を中心に岩手県北部を含む地域です。)

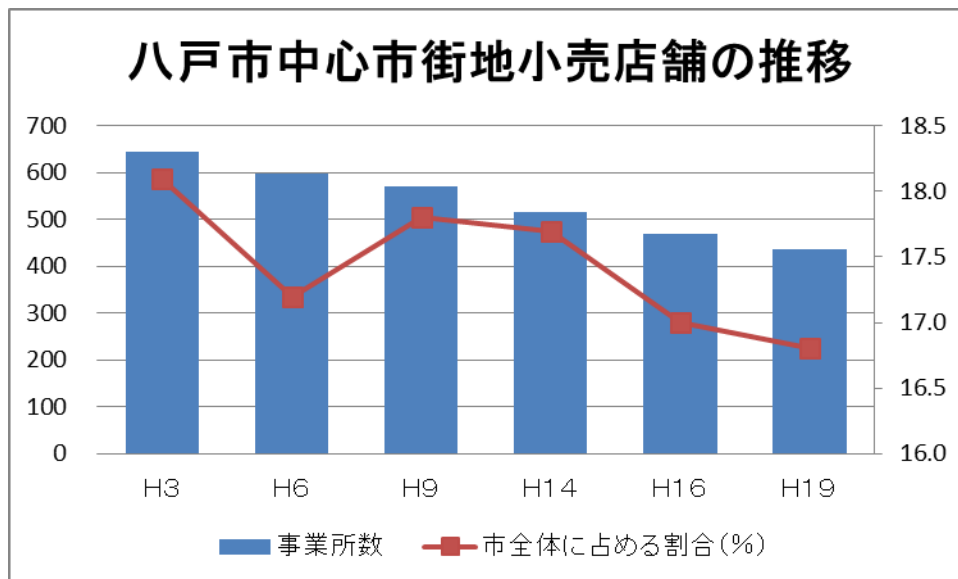
商圈における吸引力も高く、H 3 : 1.59、H 6 : 1.68、H 9 : 1.61、H 1 2 : 1.6、H15 : 1.61、H 1 8 : 1.5、H 2 3 : 1.49 と商圈最大の吸収率人口を有しています。

その中で中心市街地の小売商業の動向を見てみます。



八戸市中心市街地の小売販売額

	H3	H6	H9	H14	H16	H19
商品販売額(百万円)	88,626	79,329	73,030	50,945	38,082	35,941
市全体に占める割合(%)	28.4	23.9	21.0	16.1	12.3	11.9



中心市街地の小売店舗数

	H3	H6	H9	H14	H16	H19
事業所数	644	597	572	516	470	435
市全体に占める割合(%)	18.1	17.2	17.8	17.7	17.0	16.8

という状況です。特に商圈内の小売販売額の推移から見てみると、中心市街地の小売吸引力の低下がうかがえます。かつては地域商圈の約30%近くを維持していた姿から、H19では約12%まで低下して

おり、店舗数の推移から見れば経営効率も悪化しています。

こうした背景が八戸市の中心市街地活性化計画策定にはありました。

○第1期八戸市中心市街地活性化基本計画

第1期の基本計画で示された中では、基本方針として「文化交流」、「観光」、「商業」、「居住」、「交通」の5分野において47事業を位置付け取り組まれました。

主な取り組み事例

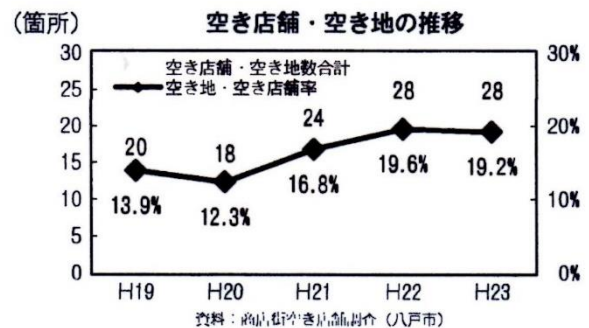
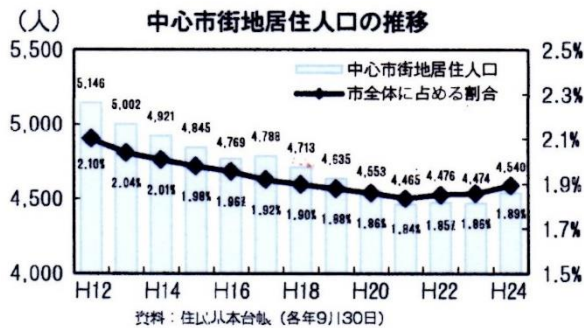
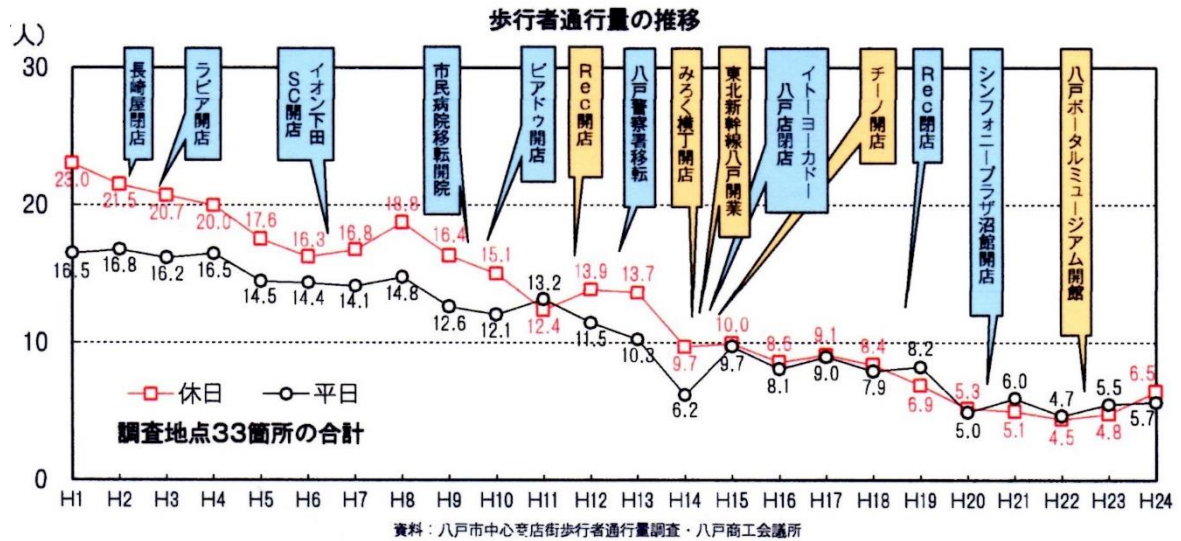
- ・八戸ポータルミュージアム「はっち」の整備
- ・はちのへホコテンの実施
- ・借り上げ型市営住宅の整備
- ・公共交通の利便性向上
- ・道路環境の改善

(今回文教産業委員会はその中で整備された八戸ポータルミュージアム「はっち」を視察させていただきました。)

こうした施策の展開の中で、平成に入ってから歩行者通行量は減少し続けていましたが、H22以降歯止めがかかったといわれ、居住人口も空き店舗率にも歯止めがかかった状況です。

またこうした改善は、民間事業者による再開発等が複数発表される状態で活性化の道が開けています。

八戸市第1期計画で改善された歩行者通行量、居住人口、空き店舗率。



第2期の計画では1期計画での成果を踏まえ、

「人口減少、少子高齢化が進むなか、引き続き中心市街地活性化に取り組むことで、更なる民間開発の誘因とまちなかのにぎわい創出を図るとともに、まちなか再生を持続的かつ確実なものとしします。」とその方針を述べています。

第2期八戸市中心市街地活性化基本計画（計画期間：平成25年4月～平成30年3月）では、「テーマ」、「メインターゲット」を明確にしたうえで、「都市機能」、「文化・観光」、「居住」、「交通」の4つの分野ごとに基本方針を掲げ、また、計画を推進することによって目指すべき目標を下記のとおり設定し、活性化を推進してまいります。

テーマ：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

メインターゲット：市民や圏域住民など地域の生活者

基本方針

基本方針①

商業やオフィス、福祉・医療、教育、行政など多様な都市機能が集積する活力あるまちづくり

○都市福利機能の集積

数年間空きビルのみまとなっている大型商業施設跡の再整備等、新たな回遊拠点の整備を推進します。

○商業の活性化

多様な都市機能を集積し、新たな商業テナントが店出しやすい環境の整備を進めます。

基本方針②

魅力的な文化や観光資源があふれる賑わいのあるまちづくり

○文化活動の推進

「はっち」のアートイベントなどの事業を継続するとともに、周辺の文化施設や中心商店街とが連携し、新たな魅力づくりを進めます。

○観光の振興

八戸三社大祭や八戸えんぶりなど伝統的な祭事に加え、「はちのへほコテン」や「横丁ラリー」など、新たなイベントを開催し、観光の周年化を図ります。

基本方針③

暮らしやすい住まい環境が整うまちづくり

○良質な居住空間の整備

民間事業者による共同住宅の整備を市が支援する等、良質な居住空間の整備を推進します。

○暮らしやすい生活関連サービスの充実

日常の生活に必要な最寄品が手に入り、健康・福祉、子育て、教育など様々な生活関連サービスが受けられる生活環境の整備を推進します。

基本方針④

公共交通が充実し、歩行者に優しいまちづくり

○公共交通の利便性向上

バスの利便性向上策を継続して実施するとともに、車で来街する人に対する利便性の向上について検討を進めます。

○歩行空間の改善

本八戸駅通りを中心市街地の玄関口に相応しい街なみに整備します。

目標

目標①

来街者を増やす

文化活動の推進・観光の振興を図るとともに、多様な都市機能の集積や交通アクセスの改善による市民の利便性の向上を図ることにより、多彩な人々が集い、賑わいあふれる中心市街地の形成を目指します。

数値指標：主要8地点歩行者通行量（平日・休日合計）
基準値：58,041人（H24）
目標値：65,000人（H29）

目標②

定住を促進する

良質な居住空間を整備するとともに、健康・福祉、子育て、教育など、さまざまな生活関連サービスを提供し、暮らしやすい居住環境を創出することで中心市街地への居住の集積を目指します。

数値指標：市全体に占める中心市街地の居住人口の割合
基準値：1.89%（H24）
目標値：1.95%（H29）

目標③

空き床を解消する

商業、オフィス、福祉・医療、教育など、多様な都市機能の集積を進めるとともに、文化活動の推進・観光の振興による賑わいの創出を図ることで、空き床の解消を目指します。

数値指標：空き店舗・空き地率（三日町・十三日町・六日町・十六日町の1階路面店）
基準値：19.2%（H23）
目標値：13.0%（H29）

○八戸ポータルミュージアムはっち



ポータルとはもともと建築用語で戸口等を示す言葉です。

八戸の玄関口という意味が込められています。ここで八戸の情報を手に入れてまちなかや観光地に誘う役目があります。

「はっち」は公募で名づけられました。はっちの活動内容は以下のh pでご覧いただけます。

http://hacchi.jp/about_hacchi/index.html

【はっちの目的】

新たな交流と創造の拠点として、賑わいの創出や、観光と地域文化の振興を図ることで、中心市街地と八戸市全体の活性化を目指します。

【建物のコンセプト】

「はっち」は八角形の中庭を中心に、八戸の中心街の特徴である路地、横丁のような回廊や、広場のような空間があり、八戸の魅力を再発見しながら、各所で観覧や活動、ショッピングや飲食、休憩を楽しめる立体的なまちとして造られています。

【展示のコンセプト】

八戸の見どころや魅力をわかりやすく紹介し、ここから各フィールドに誘うポータル(玄関口)としての展示です。また、その展示作品等は市民作家や市民学芸員により制作されており、八戸の資源とともに、八戸の誇りとして伝えます。

【事業のコンセプト】

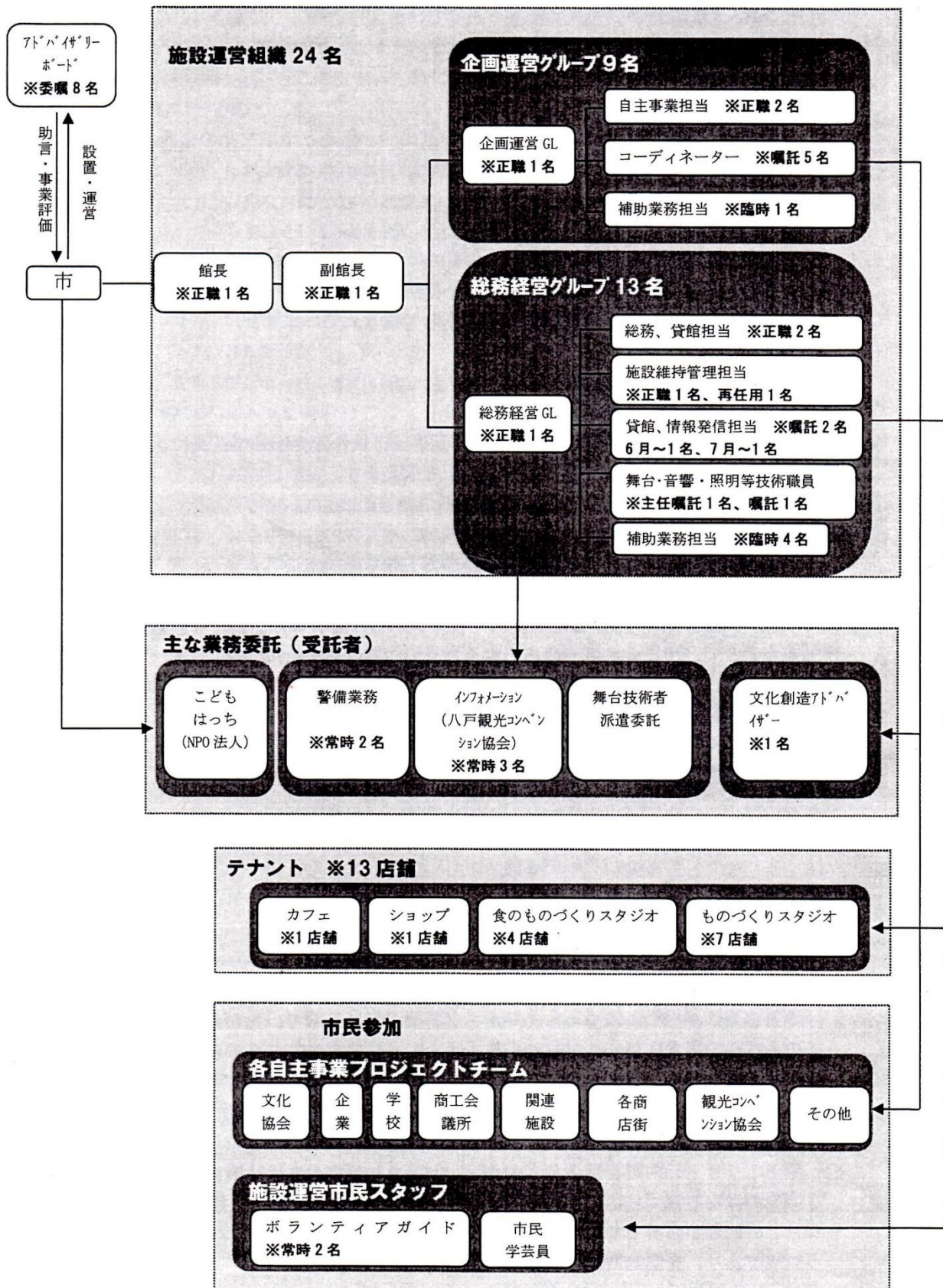
「地域の資源を大事に想いながら新しい魅力を作り出すところ」

八戸には人、物、食、文化などの財産がたくさんあります。それらを地域の誇りとしてあらためて見つめ直し、時には、新しいものを取り入れながら、育み、新たな魅力を作りだし活性化することで、市民の地域へのさらなる誇りにつなげます。

【はっちの事業】

1. 会所場づくり (誰でも気軽に立寄れる空間づくり)
2. 貸し館事業 (シアター・和室・ギャラリー等の貸し館)
3. 自主事業
 - ①中心市街地の賑わい創出事業
 - ②文化芸術の振興
 - ③ものづくりの振興
 - ④観光振興

八戸ポータルミュージアムの運営組織図



八戸ポータルミュージアム運営経費（平成 25 年度決算ベース）

●歳入

（単位：千円）

項 目	内 訳	内 容	収入済額
八戸ポータルミュージアム使用料	貸出施設使用料	シアター、ギャラリー等の施設使用料	8,459
	備品使用料	プロジェクター等の備品使用料	3,721
	テナント基本料	カフェ・ショップ・ものスタの入居料	4,507
	テナント売上歩合		845
	小計		17,532
八戸ポータルミュージアム使用料(過年度)			374
建物貸付収入	自販機等貸付	自動販売機等設置にかかる建物貸付料	381
八戸ポータルミュージアム事業費寄附金			30
電気等使用料			835
電話等使用料			32
水道使用料			246
入場料収入			37
出版物収入	八戸レビュー写真集	ミュージアムショップでの八戸レビュー販売収入	20
	ガイドブック、アーカイブ本	はっちガイドブック販売収入	92
	小計		112
社会保険料等徴収金			4,533
労働保険返納金			2
雑入	雑入	オリジナルグッズ販売・コピー機使用料等	305
合 計			24,419

●歳出

（単位：千円）

事業名	決算額	財源内訳			主な内容
		補助金	使用料等	一般財源	
職員人件費	71,676			71,676	・職員の人件費
自主事業	36,744		180	36,564	・謝礼(講師謝礼等) ・広告料(新聞広告等) ・委託料(AIR事業委託等) ・印刷製本費(チラシ・はちみつ等) ・負担金(酔っ払いに愛を、はっち市)
維持管理経費	101,637		19,402	82,235	・光熱水費 ・委託料(受付案内、警備、清掃等) ・機械器具借上料
運営事業	56,227		4,842	51,385	・報酬(コーディネーター給与) ・委託料(事業ディレクション業務) ・複写機使用料
合計	266,284	0	24,424	241,860	

八戸市資料からはっちの概要等を見ていただきましたが、平成20年策定の第1期八戸市中心市街地活性化基本計画に基づき、平成22年12月に工事完成し翌年2月に開館した施設です。

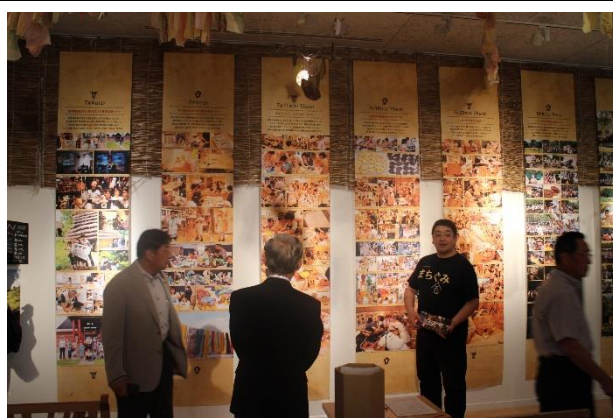
施設は鉄筋コンクリート造り5階建、免震構造で建築。

敷地面積：3,387 m² 延べ床面積 6,463 m²

用地費（7.85 億円）を含み約 42 億円の事業費で整備：合併特例債による交付金 50%を活用した。

7

7



今回視察した、八戸ポータルミュージアムはっちの様子です。「まちを元気に！ひとを元気に！それがミッションです」という内容で、誰でも立ち寄れる場を目指して、様々な活動を展開中です。

考察：八戸中心市街地活性化の取り組みと高山市との比較で考える。

○明確な目標をたて着実に推進する体制

- ・第一期計画の大きな成果が、「八戸ポータルミュージアムはっち」の建設とその後の運営であるといえます。第一期計画の策定ではそれまでの分析から八戸市の中心市街地衰退の状況を分析していま

- ① 賑わい機能の喪失、
 - ② 定住人口の減少
 - ③ 商業機能の低下
- です。そうした課題を見据えて活性化の基本方針を次の 5 点としました。

[基本方針]

- ① はちのへの文化交流のメッカを作る
 - ② まちなかの見どころ、もてなしを充実する
 - ③ 魅力ある店々が連なる回遊空間を創出する
 - ④ まちなかに来やすくする
 - ⑤ 暮らしやすい住まい環境を整える
- ・問題点ははっきりしている中で、はっちの目的は**買い物以外の目的での来街者を増やす公共施設の整備**でした。その為用地取得も含めて約 42 億円を投じています。しかも毎年運営費として約 2.2 億円を一般財源から投入しています。こうしたところに中心市街地活性化への並々ならぬ決意が表れています。市長選挙で交代した新市長の方針とも説明受けましたが、今回試みた八戸市の商業動向の変化と検証を見ても、公が手を入れて立て直す機運は大きかったと考えます。
そうした中で公の施設として整備する方針を、「文化・交流の為に施設と観光のポータル、すなわち玄関口となる施設とし、かつそのうえで
・地域と資源を生かす ・市民とともに作り上げる ・街中を回遊してもらう
を柱として八戸の新しい魅力づくりにまい進しています。
 - ・運営体制の充実
直営での運営にこだわり、年間 2 億円余りをつぎ込む運営体制は、自主運営事業の幅を広げ市民協働の活動を大きく前進させています。職員は事業費を心配せずに創造的な運営の幅を広げています。又そうした環境から市民は様々な目的で来館し、自分たちの居場所を確保しています。文化サークル、各種イベントの開催、起業へのインキュベート施設、フィールドミュージアムとして、地域の観光資源へといざなうポータルミュージアムとしての役割、等々文化・交流・観光の情報発信拠点としての活動を立派に果たしています。周辺交通量調査の結果がプラスに転じ、活気が出てきた要因ともなっています。こうした点は青森市が商業施設として整備した「アウガ」が苦戦している点と好対照です。中心市街地のにぎわい創出に向けた公共の施設の在り方としては、まさに当を得た活動ともいえます。商業的な採算分岐点にとらわれることなく、市民を巻き込んだ活動の拠点となることで、稼働率の悪い文化施設などとは違い、市民の日常活動を支えられる拠点として立派ににぎわいを創出することができています。そのことは先に見た運営体制などを見ても理解できます。
 - ・高山市の事例では「まちの博物館が」が建設され、夜間も含めた無料開放で観光という面の賑わいづくりに成功しています。しかし中心市街地の活性化に必要な市民生活と観光との融合という意味では、ハッチの活動は一つのお手本であり見習うべき方向性であると考えます。

まちの博物館の年間運営経費は、人件費も含めて約 4000 万円といわれます。多様な活動で街中のにぎわいを創出する八戸市の「はっち」とは役割が違いますが、予算のかけ方や運営体制などにかけての意気込みは見習いたいものです。

- ・そういった面では八戸市の考え方は明確でわかり易いといえます。

中心市街地にあって衰退が激しい中心市街地の立て直しには

- ・まちのにぎわいを取り戻すことである。
- ・その為には公の施設整備は何を基軸として整備すればよいのか。
- ・文化・交流・観光を糸口としてそのポータルサイトを整備する。
- ・その運営に当たっては市民との協働を重視し、諸団体との連携を深める体制づくりをする。
- ・初期投資・ランニングコスト双方に行政は責任を持って推進する。
- ・直営施設として現場に権限と予算を与え、多くの団体と連携した推進体制を作る。
- ・インキュベート施設としても活用し起業者を育てる。
- ・多くの協力者を得て情報発信を盛んにする。等です。

その結果として通行量調査等による来街者の増加を得、民間主導の再開発が進んでいるといった状況で、中心市街地の商業にとっても衰退傾向への歯止めとなって来ています。

- ・高山市は中心市街地活性化に取り組み、平成10年に基本計画を策定しました。しかし当初は基盤整備部門の都市整備課が計画を主管していたことでもお分かりのように、都市整備の面からの計画づくりでした。当時は、大型店対策はゾーニングでその立地を誘導するといった考えがあった時代ですので、致し方ありませんが、その後高山市潤いのあるまちづくり条例制定でそうした面は補完していった思い出があります。平成22年策定の新報に対応する中心市街地活性化基本計画では、高山市は国の認定は受けられませんでした。しかし中心市街地の主な課題については①まちなか居住の促進 ②暮らしを支える商業の振興 ③交流人口の増加を挙げ 取り組みましたが、八戸市のように特化した考えで賑わいに貢献できる施設整備等の考えは位置付けられませんでした。

- ・平成27年3月に高山市中心市街地活性化基本計画は国の認定を受け、新しい活動に入っています。

そうした計画の中で対象区域は第1期計画より縮小し、177haとする。

又中心市街地活性化の目標を

目標

数値目標

- | | |
|---------------|----------------------------|
| ① 住みよいまち | ・ 中心市街地歩行者自転車通行量、中心市街地景気動向 |
| ② にぎわいのあるまち | ・ 中心市街地営業店舗数 |
| ③ やさしさにあふれるまち | ・ 公共施設利用者数 |

とし計画期間は27年4月～32年3月までの5年間。

この認定計画については、担当課より新旧対照表で説明されただけであり、今後新規事業によりどれだけの活性化や、通行料の増加が見込めかつ中心市街地のにぎわい創出効果があるのか説明を受ける必要がある。

八戸市との比較では高山市が観光地であるため、観光による歩行者通行量であつたりにぎわいの創出という部分が加算される傾向がある。しかし観光まちづくりとは「文化・商業政策と都市計画の融合により交流人口増を目指すまちづくりである」といった面からいえば、公共施設整備等には相当開きがあると考ええる。旧森邸跡地開発等ではまちづくり会社の活用も含め十分検討すべきである。

委員会としては、早急に新活性化計画への体制整備について説明を求めるべきである。

今回は八戸屋台村みろく横町についても調査しました。有限会社北のグルメ都市 代表取締役中居雅博氏から設立の経緯、経営方針、これまでの歩み等に従って丁寧な説明をいただきました。

初期投資は4500万円かつ補助金は受けなかった。起業者にはリスクを負って開業してもらうため保証人とはなるが本人が融資を受けること。インキュベート施設として3年ごとに1/3は店舗を入れ替える。社s朝の経営方針には従ってもらう（環境対応型屋台村のコンセプト）。スローフードの活動。オーガニック食材の提供等について説明を受けました。こちらの調査報告については他の委員にお任せしました。



上4枚はみろく横丁の雰囲気です。あくまでも横町としての通り抜け効果を前面に出しています。屋台村には村長を置いて自主運営に心掛けています。屋台では隣に座った人がお友達！そうした交流効果でまちなかを元気にしています。当日は私たちの視察を歓迎するビラが店頭の張られていました。左は中居社長の会社での研修後のスナップです。

社長のこだわりが屋台村と八戸の中心市街とを元気にしています！

