

はじめに

未曾有の人口減少と少子高齢化の急激な進行の只中であって、地方都市の中心市街地は厳しい状況下にあります。中心市街地活性化の意義を改めて問い直し、次世代へとつなぐために、新しい時代に適応したまちなか再生が求められています。

当市では、八戸商工会議所と㈱まちづくり八戸が設置者となって平成19年に当協議会を組織し、平成20年には第1期八戸市中心市街地活性化基本計画が国の認定を受け、平成25年に第2期基本計画、続いて平成30年に第3期基本計画が認定を受けました。

第3期基本計画では、①多様な都市機能が集積した活力があるまちづくり、②地域経済の活力向上、③移動しやすい、暮らしやすいまちづくりの3つの基本方針のもと、78に及ぶ事業が展開され一定の成果を重ねたものの、令和2年度以降は、新型コロナウイルス感染症の拡大による消費者の行動制限や、イベント・各種施設利用の休止、それらに起因した消費マインドの低下もあり、一部街区では百貨店や小売店の閉店が相次ぎました。その結果、歩行者通行量、公共施設来館者数、空き店舗・空き地率の3つの指標は目標と実績に開きがあり、人口の社会増減数は、マンション建設が進んだことで基準値を上回るものの、計画期間内の目標値達成は厳しい状況となっています。

しかしながら、新型コロナの5類引き下げを経たビヨンドコロナの機運のもと、中心市街地では、八戸七夕まつりや八戸三社大祭山車行列の再開、はちのへホコテンの開催など、産官学民連携して賑わいづくりに取り組んだほか、飲食店の新規創業等も多々見られ、宿泊客数も大きく回復しております。

加えて、厳しい環境下ではありましたが、計画期間内の令和元年に長根屋内スケート場、令和2年に八日町地区複合ビル、令和3年には八戸市美術館が相次いでオープンするなど、官民の施設整備は着実に進んでおります。これまで整備された施設の相互連携や、新たに設置されたAIカメラによる人流分析結果等の効果的活用も期待されます。

民間事業者による再開発事業も工事が進む案件や、検討中の案件など複数見られることから、これまでの活性化の流れを止めることなく更に推進することが求められております。

つきましては、八戸市が第4期八戸市中心市街地活性化基本計画（素案）を策定するにあたり、当協議会においても、意見書を取りまとめましたので、充分なるご検討を賜りますようお願い申し上げます。

八戸市中心市街地活性化協議会

会長 武輪俊彦

協議会の意見

第4期八戸市中心市街地活性化基本計画（素案）は、本年3月に商業者や市民との対話を踏まえて策定された「八戸市中心市街地まちづくりビジョン 2023」や、第3期基本計画の十分な検証結果を踏まえた内容であり、八戸市の中心市街地を活性化させる計画として妥当なものと認めます。

旧柏崎小学校跡地広場整備事業、新体育館整備事業、十三日町・十六日町地区再整備事業といった官民による拠点の再整備と、本八戸駅通り地区街並み環境整備事業、各街区での無電柱化事業、八戸市中心街ストリートデザイン事業などの良好な歩行空間創出を目指す総合的な事業とが相まって、一層の来街機会創出と回遊性の向上が期待されます。

また、ウォーカブルな空間づくりの推進と賑わい創出、魅力ある商店街の再生、暮らしやすさの向上、宿泊滞在の推進などに資する効果的な事業が追加・継続されており、①多様な活動や交流が生まれるウォーカブルなまちづくり、②地域に根ざし街の未来をつくる経済活動が生まれるまちづくり、③暮らすこと滞在することが楽しくなるまちづくりという3つの基本方針のもと、5年間の計画期間における目標指標を設定し、その実現に向けた取組みが官民一体となって講じられることから、その効果は十分に期待されるものであります。

このことから、第4期基本計画が円滑かつ着実に実施されることにより中心市街地の活性化が図られると考えますので、国からの認定を受け、掲載された各事業が早急に着手されるよう望むものです。

なお、計画の熟度等により、第4期基本計画（素案）に掲示できなかった事業や、新たに提起される事業など、今後、事業化に向けて調整がなされた事業については、可及的速やかに基本計画を変更のうえ盛り込むなど柔軟な対応をお願いいたします。

以上を踏まえ、より確実に中心市街地活性化の効果を上げるべく十分配慮すべき事項を次のとおり申し添えます。

（1）空き店舗・空き床解消に関する新たな支援策の検討について

中心商店街空き店舗・空き床解消事業補助制度による12件の新規出店者の創出により一定の効果は見られるものの、三春屋閉店の影響は大きく第3期基本計画の目標指標である空き店舗・空き地率は悪化しており、厳しい状況にあります。更に、居抜きに近い形で入れる物件の減少、所有者側の理由により流通しない空き店舗の増加など、特に飲食業において創業希望者との需給のミスマッチが見られます。

一方で、基本計画区域内において、リノベーションによる空き店舗の利活用に取り組む市民グループや、一棟単位での雑居ビルの再生に取り組む事業者など、複数の新しい動きも見られます。

今後は、飲食・物販等の事業者のみならず、事務所やゲストハウス等の多様な用途への対応強化やミスマッチの解消を図りながら、物件オーナーや商店街組織・まちづくり団体等が実施する空き店舗対策事業やリノベーションをテーマとした活動への新たな支援策についてご検討いただくようお願いします。

(2) 空き家・廃ビルの対策強化と景観維持に関する取り組みの検討について

八戸市景観計画では、中心街地区は景観重点候補地区であり、今後景観重点地区への指定を検討する予定とされ、「多様な都市機能が集積し、便利で快適な生活を支える都市サービスを効率的に提供するとともに、市内外から人々が集まり賑わう当市の中心拠点にふさわしい街並みの形成を目指す」こととなっております。

近年、店舗の取り壊しによる空き地の発生や老朽化した建物の増加、物件を取得しながら放置する事案等により、中心市街地ならではの連続した街並みが損なわれる状況や、歩行者への高い危険性が憂慮される事例が見受けられます。

このため、改正空き家対策特別措置法に基づく管理不全空き家の指定や、八戸版ランドバンクの検討、廃墟となりつつある空きビルへの強い指導が必要と考えます。

特に、営業の見込みが無く放置された、大規模店舗跡の空きビルは歩行者や近隣店舗など周辺への影響も甚大であり、固定資産税の増額措置を含めて、所有者に対し速やかな是正を促す対策をご検討いただくようお願いします。

(3) 民間開発事業への支援について

民間開発事業では、十三日町・十六日町地区再整備事業が具現化しているほか、八日町番町地区まちづくり事業の検討や、他にも基本計画区域内における再開発事業など、民間による複数の計画が進行中であり、大いに期待されます。

開発事業によるビル整備では、現在の中心市街地に欠けている機能、市民ニーズの高い業種を補う商業機能の拡充も期待されるとともに、居住人口の増加により、近隣街区において居住者もターゲットとした新たな商活動が生まれることなど様々な波及効果の可能性があります。

つきましては、これらの事業の着実な実行と、計画中の事業への継続した支援、あわせて新たな民間開発事業が具現化された際には積極的な支援をいただくようお願い

します。

(4) 更なるDXの推進とデータ分析による商活動等への活用について

第3期基本計画において整備された三日町・十三日町街区へのwi-fi環境と人流分析可能なAIカメラ網は、公共施設等の来館者数の把握と合わせて、様々なイベントや売り出し企画等の商行為への活用も期待される貴重なインフラです。更なるDXの推進とデータ分析、官民で共用しての中心市街地活性化への活用について、専門家の支援を含めて研究を進め、商店街組織への情報提供を含めて効果的に運用していただくことをお願いします。

(5) 新体育館整備事業や長根公園再編事業による活性化について

中心市街地に立地する八戸市体育館は、コロナ禍前は、年間約20万人が利用していた当市のスポーツ活動の拠点ですが、耐震診断の結果、震度6強以上の地震に対して、倒壊または崩壊の危険性があるとされ、早急な建替えが求められています。

また、体育館や長根屋内スケート場が立地する長根公園は、中心市街地に位置する交流・レクリエーション拠点として、中心市街地の居住者、働く人、来街者それぞれの憩いの場・交流の場としての機能の拡充が求められます。

中心市街地が複合的な機能による再生を目指す現在、新体育館整備を伴う長根公園の再編は重要であり、設備の新築・更新の計画策定に当たっては、民間活力の導入など他都市での公民連携のモデルも参考にして検討し、早急な事業着手を期待します。

(6) 長根屋内スケート場の利活用による中心市街地の活性化について

長根屋内スケート場はスケートの大会はもとより、各種コンベンション等の開催による交流人口の拡大が見込まれ、特に飲食、宿泊、観光など中心市街地への経済波及効果が大きいことから、この整備効果を最大限に引き出すための取り組みが強く求められますが、オープニングの音楽フェス以来、新型コロナウイルス感染症拡大の影響もあり、大規模コンサート、コンベンション等の開催実績は未だありません。

コンベンション等の積極的な誘致や利用者による中心市街地での消費行動を誘発するための仕掛けづくりや、大規模大会開催時の公共交通機関の利用促進と合わせた、民間駐車場への誘導対策や、歩行者が歩く楽しさを感じられるような工夫を凝らしたDXも活用した案内表示の設置などに取り組んでいただくようお願いします。

(7) 中心市街地における観光施策の充実並びにコンベンション誘致について

現在、一般社団法人V I S I Tはちのへを中心に、八戸圏域8市町村において、新たな観光施策に官民連携して取り組んでおりますが、中心市街地は飲食、宿泊、交通等の面において広域的な拠点として極めて重要です。これらの情報発信の充実やインバウンド受入態勢整備、新幹線駅や最寄り駅からの分かりやすい導線確保等、観光による経済効果が更に創出されるような施策に取り組んでいただくようお願いします。

あわせて、長根屋内スケート場や八戸市公会堂・公民館をはじめ公共施設やホテル等、大型施設の立地する中心市街地はコンベンション開催の余地があり、連携してM I C E事業に積極的に取り組むことが期待されます。

(8) 横丁整備に関する支援策の検討について

中心市街地には、多くの横丁・小路が存在し、多世代の経営者による飲食店が軒を連ね、当市中心市街地の大きな特徴となっており、かつ魅力的な観光資源としてインバウンドを含めた観光客から根強い人気を博しております。

当市の横丁については、これまでも、飲みだおれラリーや横丁活性化事業による各種イベントの開催により賑わいの創出が図られておりますが、更なる活性化を図るためには、横丁の雰囲気を持続しながらも、安心して歩けるような歩道の整備や共同トイレの改修、景観の改善等が必要であり、第4期基本計画の方針の一つであるウォーカブルなまちづくりに不可欠な場所と考えられます。一方で、土地所有者が複数に分割されている事例など、整備にあたっての課題が存在していることも事実です。

つきましては、当市の特徴的な観光資源として更に発展するよう、横丁整備における課題を整理した上で、具体的な支援策について検討していただくようお願いします。

(9) 快適な歩行空間の整備について

第4期基本計画の第1の方針に掲げられた「多様な活動や交流が生まれるウォーカブルなまちづくり」は、中心市街地活性化を図るための各種施設が官民で整備された本市にとって、点を線に結び、面的活性化を図る重要不可欠な要素です。

特に、市民アンケート等でも再整備が求められている三日町・十三日町の中心部の歩道や、JR本八戸駅と屋内スケート場を結ぶ都市計画道路城下中居林線の整備、既存の拠点と今後整備される旧柏崎小学校跡地広場を連結する歩道等については、高齢者や障がい者、子育て世代の方、観光客等にも優しく快適かつ歩いて楽しい空間づくりを意識して進めていただくようお願いします。

一方で、「ウォークブル」「ストリートデザイン」などの横文字の概念に対し、理解浸透が途上であることも懸念されるため、良質な歩行空間の確保の重要性について、様々な手段を用いて市民への浸透、意識醸成を図っていただくことを期待いたします。

(10) まちづくりプレイヤーの充実と高等教育機関との更なる連携について

若い世代やまちづくり活動に興味のある人材・団体等の発掘・育成は、これからの中心市街地活性化の原動力になるものと考えております。現在、様々な動きが関係団体で生まれ始めております。

つきましては、こうした人材・団体等の連携・交流が促進されるとともに、新たな発想に基づく取り組み等に対する支援を通じて、次代を担うまちづくりプレイヤーが充実するような取り組み、例えばまちづくり人材に関するプラットフォーム化などについて、ご配慮いただくようお願いします。

(11) 中心市街地への誘導施設等の整備促進、積極的支援について

八戸市立地適正化計画では、中心街地区については、「既に行政や金融、商業、オフィス等の様々な都市機能が集積されているほか、公共交通利便性が高い」として、都市機能誘導区域に指定されており、「大規模商業施設」「大規模病院」「その他集客施設」等を誘導することとなっております。

以上を踏まえて、高次の都市機能である高等教育機関など都市機能増進施設（誘導施設）の立地、移転の促進に向けた積極的支援について、ご検討くださいますようお願いいたします。

また、郊外部に位置する行政機関について、公共交通の利便性が高い中心市街地に一部の窓口機能が立地することは、交通弱者支援にも繋がるものと考えますので、関係機関を含めたご検討をお願いします。

おわりに

第4期基本計画の認定後、その推進にあたっては、当協議会が中核的な役割を担い、八戸商工会議所及び㈱まちづくり八戸をはじめ、関係機関と一体となって取り組む所存であります。

八戸市におかれましては、当協議会の運営に対し、今後とも積極的な支援をお願いいたしますとともに、基本計画の実施を通じて、中心市街地の活性化に向けて最大限のご尽力を賜りますようお願い申し上げます。