街づくりの"核"としての商業開発のあり方に関する研究

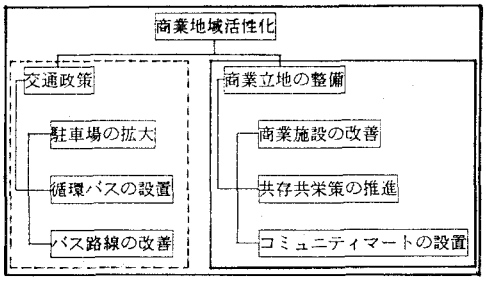
福島高専　学生員○酒井　博之
〃　　正員　高橋　邦雄

1. まえがき

現在、地方中核都市は、「街づくり」に対し真剣に取り組み初めている。ことに現代は技術革新がめざましく、これら最新技術を融合した「テクノポリス」の様な新しい街づくりが行われている。今後は増々この様なコンセプトを持った街づくりが進められていくであろう。しかし、都市とはあくまでも人間の生活の場であるため、この様な最新技術の集積体だけでは「街づくり」は必ずしも一体化されていないようである。

例えば、わが国における市街地開発の経緯を見ると、過去においては安土・桃山時代における"市"の発達、そして現代においては、駅前における商店街の発達や大型店の出店と、商業が都市の中心に位置し、街づくりにおいては大きな比重を占めていることがわかる。

本研究は、街づくりの"核"としての商業開発がどうあるべきか考察したものであり、具体的には、商業地域活性化のソフト面である商業立地の整備について調査・研究を行ったものである。



図－1　商業活性化のフロー

2. 本調査・研究のプロセス

1) 対象地域の都市・地域構造の把握、および地域的特性の把握を行う。
2) ゴドルンド指標により商業集積の中心地性分析を行い、立地の階層性により立地特性と商圏を把える。
3) 各業種ごとの実態調査を行い、ブロック分けした対象地域ごとの特性把握を行う。
4) 分析対象地区を福島県いわき市としてケーススタディを行う。
5) 分析結果の評価を行い、対象地区における「街づくり」のための商業立地について検討する。

3. ケーススタディ

分析対象地区である福島県いわき市は、昭和41年に5市4町5村が合併して誕生した約12.3万haを誇る日本一の広域都市である。位置的には北関東に隣接（首都圏へ約150km）（、また仙台へ約120kmと東北ブロックと首都圏の接点となっている。商業政策としては、昭和51年に「いわき地域商業近代化地域計画」が策定されており、その一つとして平駅前再開発が上げられているが、現在に至っても都市計画の決定がなされておらず、その進歩はあまり良い状態とは言えない。

1) いわき市における商業集積と立地特性の調査

① いわき市における商業集積の中心地性分析をゴドルンド指標により行うもので、表－1がその結果である。これを見ると、傾向としては平地区の小売販売額は県レベルに比較して増加しているが、小売吸引率は横這い状態であることがわかり、結果として平地区の中心地性・吸引性は増加の傾向にあるといえる。

② いわき商圏における平商圏の位置づけを立地の階層

表－1　ゴドルンド指標

地区＼年	S．51	S．54	S．57
平	21,963（百万円）	26,578	36,834
小名浜	1,793	515	1,227
勿来	317	2,426	1,739
常磐	4,083	3,235	6,262
内郷	340	2,269	1,520

性により分析するものであり、これにいわき商圏、平商圏およびその他の商圏をあてはめると表－2のようになる。このことからわかるように平はあくまでもいわき商圏を形成する1つのサブ商圏であるが、平商圏の人口を見るときそれはいわき商圏の1/3を占め、いわき商圏の中心として位置づけられることがわかる。

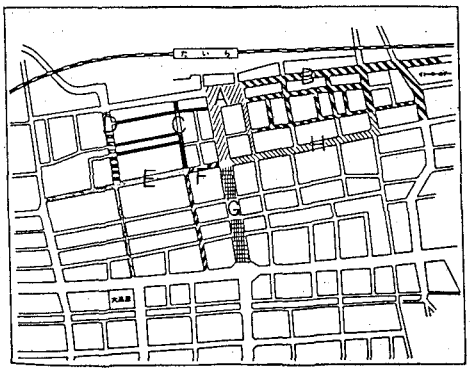
表－2　立地の階層性

	商圏人口	該当商圏
1次中心	0.6万人	
2次中心	0.6万人～ 4万人	
3次中心	4 ～ 30万人	平　小名浜　勿来
〃	〃	常磐　内郷
4次中心	30 ～100万人	いわき
5次中心	100 ～200万人	

2) 調査方法およびその結果

① 調査の前提として、平地区における各業種を業種別実態調査とし1.婦人服・子供服・呉服・肌着、2.紳士服、3.靴・鞄・化粧品、4.カメラ・Xガネ・時計宝石、5.家具・インテリア・電気・寝具、6.書籍・文具・玩具・スポーツ・レコード楽器、7.日用品、8.薬局、9.食料品、10.娯楽、11.ホテル・銀行、12.飲食、に分類して、それぞれの位置を白地図にプロットする。

② ブロック別分類把握として、図－2のように平地区をA～Hの8ブロックに分割し、これと業種別実態調査の結果により、分類別構成比などを作成し各ブロックごとの特性を把握するものであり、以下はその結果を簡単に述べたものである。



図－2　ブロック分類

A：賑やかだが統一性がなく、煩雑なターミナル立地がなされている。

B：昼と夜の二面性が特に強い。

C：日曜日の歩行者天国など、賑いがあり買回り性が強い。

D："レンガ通り"等のシンボルゾーンを持ち、ヤング向けの街づくりが行われている。

E：古いタイプの店が多いが、銃砲店などの目立つ店もある。

F：古いタイプの衣料品店が多く、中央通りは大黒屋への通り道として人通りがある。

G：商業とビジネスゾーンの境目であり、アーケードなど歩道の完備がなされている。

H：道巾は広いが、店が古く業種が少ない。

4. むすび

本研究は、ケーススタディとしていわき市平について街づくりの"核"としての商業開発のあり方について調査・研究を行ったものであり、具体的には商業立地等について検討したものである。その結果課題として次の点が明らかとなった。

- 平商圏トータルとしての他商業集積（小名浜・勿来etc.）のカバー
- 街づくり事業の普遍化
- 商業者全般の都市機能的認識の強化

以上、街づくりと商業立地についてまとめたが、商業開発はあくまでも街づくりにおいての一つの手段でしかないため、どうしても一面的な考え方になってしまったようである。今後、交通政策、経済などを重ねて研究すればより良い考察が得られるであろう。

〈参考文献〉

石田・菅原「交通体系整備による商業地域活性化についての研究」土木計画学研究・講演集No.7 1985.1