

中心市街地の利用と評価について～いわき市平中心市街地を対象として～

福島工業高等専門学校 学生会員 ○松本宗浩
正会員 齊藤充弘

1. はじめに

近年、地方都市において市街地再開発事業が進行しているなかで、いわき市においても再開発ビル「LATOV」の誕生をはじめいわき駅前市街地再開発事業が進行中である。このことにより、健全な土地利用を図るとともに公共施設が整備され、減少傾向にあるといわれる中心市街地に人を呼び戻し、交流や新たな文化が創造されることが期待される。そのためには、中心市街地が人々にとって訪問しやすく、利用しやすいものでなくてはならないといえる。

本研究は、いわき市平中心市街地を対象として、利用者からみたその利用実態と評価を明らかにすることを目的とするものである。

2. 歩行者交通量にみる中心市街地の利用状況

(1) 歩行者交通量調査

歩行者交通量にみる中心市街地の利用状況を把握することを目的として、対象地区内に5つの観測点を設けて、歩行者交通量調査を実施した。調査は、2003年以降において適宜、晴天時の9:00～17:00に実施し、訓練を積んだ調査員が目視により性別(男・女)、年代(若年・中年・老年)の属性を区別して計測を行った。尚2008年は、6月21日(土)と10月18日(土)の2回実施した。

(2) 歩行者交通量にみる中心市街地の利用状況

5つの観測点のうち、いわき駅前市街地再開発事業により建設・オープンした再開発ビル「LATOV」前の交通量の経年変化をみたものが、図1である。再開発ビルが建設される以前は、ショッピングセンターが立地しその周囲には小売店舗が集積していた地区であるが、一貫して交通量が減少する中で2005年3月末のショッピングセンターの閉店と共に大きく減少してきており、特に老年層の交通量が急激に減少したことがわかる。それが、2007年10月25日の再開発ビルオープン後は、交通量が大きく増加する形となっている。このことについて、図2に同じ駅前大通りに位置する観測点である三丁目交差点と比較してみると、三丁目交差点の交通量については一貫として漸減傾向にあることがわかる。このことより、駅前大通りを歩く交通量は少なく、目的地である店舗の閉店や再開発ビルのオープンなどにより交通量が変化しており、回遊性に乏しい状況を把握することができる。

3. 利用者にみる中心市街地の評価

(1) アンケート調査

中心市街地の利用と評価の現状を把握することを目的として、アンケート調査を実施した。調査対象は、中心市街地内に居住している人およびその近隣地区に居住している人とし、中心市街地の現状、今後のまちづくりの方向性、いわき駅前市街地再開発事業、自身のことについての4つを大項目として合計41問の調査項目を設定した。調査の概要を表1に示す。

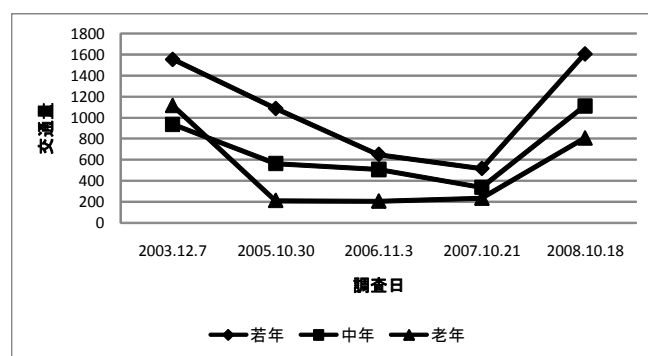


図1 年代別歩行者交通量の変化(現再開発ビル前)

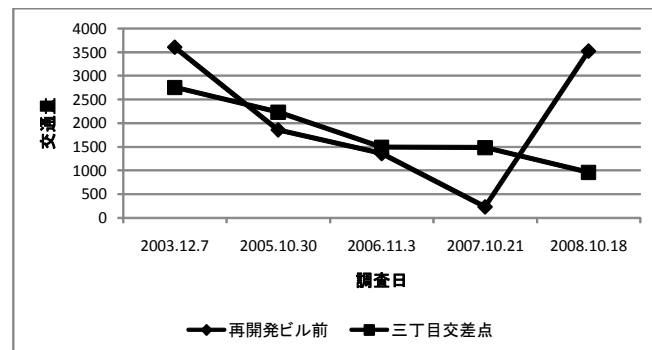


図2 歩行者交通量の変化(駅前大通り)

表1 アンケート調査の概要

対象	配布・回収数
中心市街地内居住者	106部
いわき駅より半径500m～1km範囲内居住者	131部
いわき駅より半径1km～1.5km範囲内居住者	66部
方法	訪問・留置き調査法
調査期間	2007年10月～2008年12月
調査項目(4項目全41問)	
1. 中心市街地の現状について ・満足度(10項目)、交通の満足度(5項目)、公共サービスの満足度(5項目)、利用頻度、利用目的、総合評価、イメージ	
2. 今後のまちづくりの方向性について ・将来像、今後必要なこと、キーワード、まちづくりに対する興味、まちづくりに必要なこと	
3. いわき駅前市街地再開発事業について ・期待度・満足度(8項目)	
4. 自身のことについて ・性別、年齢、職業	

キーワード：地方都市、中心市街地活性化、歩行者交通量、住民アンケート、利用と評価

連絡先：〒970-8034 福島県いわき市平上荒川字長尾30 福島工業高等専門学校建設環境工学科 TEL 0246-46-0830

（２）中心市街地の利用目的

中心市街地の利用目的をみてみると、図３にみるように全体として「買い物」目的の回答割合が21.3%と最も高く、次いで「銀行や郵便局など」が17.1%となっており、中心市街地内に集積している商店や金融機関を目的とする利用が多くなっている。これを居住地区別にみると、中心市街地内居住者については「仕事」目的という回答割合が18.1%となっており、他の地区と比較して高くなっている。一方、飲食店や娯楽施設が集積している中心市街地ではあるものの、「食事」や「飲酒」、「遊び」という目的の回答割合は全体としてそれぞれ10.6%、8.4%、2.7%に止まっており、複合的な目的の利用に乏しい状況を確認することができる。

４．主体別にみる利用と評価について

（１）居住地区にみる中心市街地の満足度

中心市街地の現状について、設定した10項目についての満足度を5段階で評価してもらった。これを、「とても満足している」＝2点、「満足している」＝1点、「どちらともいえない・わからない」＝0点、「不満である」＝－1点、「非常に不満である」＝－2点として点数化し整理してみたものが表2である。これをみると、全項目の平均点が中心市街地で－0.10点となっており、不満であるという評価が多いことがわかる。また、500～1000mの地区で0.06点、1000～1500mの地区で0.2点と周辺地区へ行くほど平均点が高くなっている。具体的な項目についてみてみると、中心市街地内では「遊びや余暇活動を過ごす場所として」が－0.66点、「買い物をする場所として」が－0.43点、「まち全体の景観について」が－0.23点、「食事をする場所として」が－0.22点とマイナスの評価となっており、他の地区と比較して満足度が低い形となっている。

（２）利用頻度による満足度

中心市街地の総合満足度について、5段階評価を表2と同様に点数化して利用頻度毎にみたものが、表3である。これをみると、500～1000mの地区及び1000～1500mの地区においては、「ほぼ毎日」利用している人の満足度の点数はそれぞれ0.26点、0.80点となっており、利用頻度が低くなるにつれて点数が低くなっているのを見ることができる。両地区とも「月に1～2回」及び「ほとんど利用しない」頻度については、ゼロ以下の点数となっている。このことより、利用頻度を指標としてみることににより、満足度に違いをみることができるといえる。中心市街地内においては、全体としてマイナスの点数となっている中で、やはり「ほとんど利用しない」頻度については点数が－0.75点と低くなっているのを見ることができる。

５．おわりに

いわき市平中心市街地を対象とする本研究の成果として、以下の点をあげることができる。

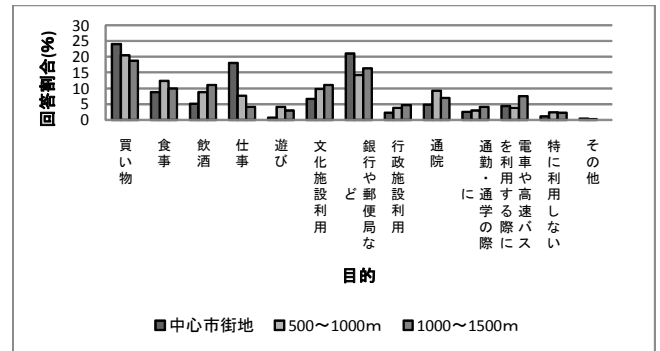


図３ 中心市街地の利用目的

表２ 中心市街地の満足度

	中心市街地	500～1000m	1000～1500m
まち全体の景観について	-0.23	0.21	0.21
緑の多さについて	0.12	0.20	0.23
働く場所として	-0.08	-0.13	0.08
買い物をする場所として	-0.43	0.04	0.09
食事をする場所として	-0.22	0.02	0.28
遊びや余暇時間を過ごす場所として	-0.66	-0.25	0.12
交流する場所として	-0.04	-0.01	0.08
公共サービスを受ける場所として	0.04	0.10	0.20
文化活動を行う場所として	0.08	0.12	0.18
住む場所として	0.46	0.31	0.48
平均	-0.10	0.06	0.20

表３ 利用頻度による満足度

	中心市街地	500～1000m	1000～1500m
ほぼ毎日	-0.23	0.26	0.80
週に3～4回	-0.08	0.20	0.27
週に1～2回	-0.31	0.03	0.31
月に1～2回	-0.25	-0.10	-0.38
ほとんど利用しない	-0.75	-0.50	0.00

第一に、歩行者交通量にみる中心市街地の利用状況を明らかにすることができた。駅前再開発ビルを目的とした交通が駅前大通りを歩く形とならず、回遊性に乏しい利用形態が多いことがわかった。

第二に、アンケート調査を通して利用者の中心市街地の利用と評価を明らかにすることができた。中心市街地近辺に居住しているにもかかわらず、買物や郵便局や銀行等の利用以外の複合的な利用目的に乏しい現状がわかった。

第三に、居住地区や利用頻度を指標とすることにより、中心市街地に対する評価が異なることを示すことができた。利用頻度を上げる取り組みを、進捗中の再開発事業と共に検討していく必要がある。