

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○上川将彦
正会員 齊藤充弘

1. はじめに

近年、地方都市においては自動車中心の都市形態が構築されつつあるものの、多くの都市がその変化に対応できないでいるのが現状である。住民は、駅前などの中心市街地から郊外の商業施設を利用し、市街地が衰退していることへの対応策として、各地で中心市街地再開発事業が展開されている。いわき市においても、いわき駅前市街地再開発事業が現在進行している。これらの事業の目的は、人々を市街地に呼び戻すことと、新たに必要なものを考え、住民にとって住みやすい「まち」をつくることである。

本研究は、いわき市平中心市街地を対象に、利用者からみた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

対象地区内に5つの観測点を設置し、歩行者交通量調査を実施した。調査は2009年5月16日(土)と10月17日(土)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(男性・女性)、年代(若年・中年・老年)の属性を判別して計測を行った。

(2) 再開発ビルオープンと交通量の変化

市街地再開発事業によりオープンした再開発ビル「LATOV」前について、先行調査の結果をふまえ、その交通量の経年変化をみたものが、図1である。2007年10月25日に再開発ビルがオープンすることにより、老年や中年層を中心に交通量が増加する形となっている。しかしながら、それ以降は全ての年齢層で交通量が減少してきており、交通量の増加が一時的なものとなっている。若年層の交通量が再開発ビルオープン以前と比較して増加しているのは、調査実施日にイベントが開催されており、その影響があったものと考えられる。

3. 利用者にみる中心市街地の利用状況

(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に、アンケート調査を実施した。調査の対象は、いわき駅前を中心に半径500m単位で区分をし、各地区内の住民を対象として行った。調査項目は、「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問より構成されている。表1に調査の概要を示す。2009年度は、いわき

表1 アンケート調査の概要

対象	1000～1500m	1500～2000m
調査方法	訪問留め置き調査法	訪問留め置き調査法
配布部数	133部	107部
回収数	129部	106部
回収率	97.0%	99.1%

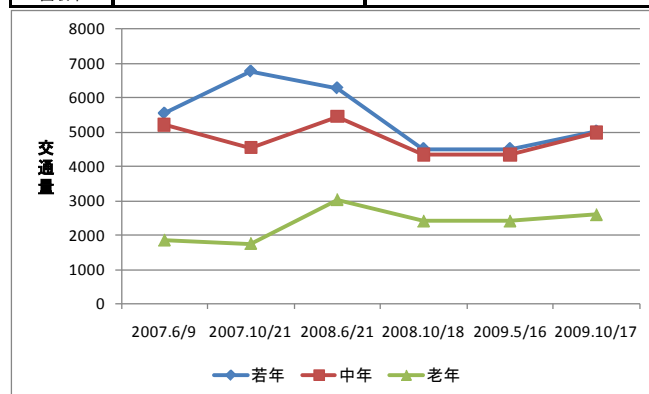


図1 歩行者交通量の変化(再開発ビル前)

駅より半径1000～2000mの範囲を対象として調査を実施した。この結果と先行研究¹⁾により実施されている半径1000mまでの範囲を対象とする調査結果をふまえて、以下分析を進めるものとする。

(2) 中心市街地の利用頻度について

距離帯別にみる中心市街地の利用頻度についてみたものが、図2である。これをみると、0～500mの地区においては、「ほぼ毎日」という回答割合が57.28%と最も高く、「ほとんど利用しない」という回答割合は約3%となっており、回答者の大多数がよく利用している形となっている。表2にその目的をみると、「仕事」の回答割合が29.18%と最も多く、「買い物」(回答割合21.56%)、「銀行や郵便局など」(同20.08%)を目的に利用をしていることがわかる。「ほぼ毎日」利用している回答割合に着目すると、500～1000mにおいて14.62%、1000～1500mにおいて11.02%、1500～2000mにおいて7%と距離が離れるに従って回答割合が低くなる形となっている。一方で、「ほとんど利用しない」という回答割合に着目すると、500～1000mにおいて16.15%、1000～1500mにおいて16.54%、1500～2000mにおいて21%と距離が離れるに従って回答割合が高くなる形となっている。こうした中で1500～2000mの地区においても80%程度の人は何らかの形で中心市街地を利用していることがわかる。その目的に着目すると、表2にみるように「買い物」(回答割合21.83%)や「銀行や郵便局など」(同18.65%)が多く見受けられる結果となっている。ここで、利用目的に着目すると、0～500mの地区においては、「仕事」目的で利用する人が29.18%となっ

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

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

いることが、他の地区と比較して異なる形となっており、そのことが利用頻度にも影響しているものと考えることができる。

4. 中心市街地の評価

(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」=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たものが表3である。これについて地区に着目してみると、0～500m地区の評価として、「遊びや余暇時間を過ごす場所として」(-0.57)や「買い物をする場所として」(-0.41)をはじめ10項目中7項目がマイナスの評価点となっている。1500～2000m地区においても「遊びや余暇時間を過ごす場所として」(-0.60)や「働く場所として」(-0.57)をはじめ7項目がマイナスの評価となっている。一方、項目に着目してみると、「働く場所」は、中心市街地から離れるにつれて、評価が低くなる形となっている。これと同様に「買い物をする場所として」の評価については全体として低く、500～2000mにかけては、中心市街地から離れるにつれて評価が低くなる形となっている。また、「遊びや余暇時間を過ごす場所として」についても、全体として評価が低く、マイナスの評価点(-0.6点)となっている。その一方で、「住む場所として」については全体として高い評価点(0.34)となっており、項目により評価が異なるということができる。

(2) 再開発事業の内容についての期待度(満足度)

現在進捗中の再開発事業について、その内容毎に期待度(満足度)をみたものが、表4である。これをみると、「いわき駅改築」をはじめ、0～500m地区における評価(1.0)が最も高く、距離が離れるに従って評価が低くなる形となっている。特に、「LATOVの建設」(0.12)や「ペデストリアンデッキの整備」(0.35)などのいわき駅に関する事業については、1500～2000mにおいては、他の地区と比較して値が低くなる形となっている。そのような中で1000～1500m地区に建設されている「市民会館(アリオス)の新築」については、1500～2000m地区においての0.88をはじめ、他項目と比較して全体として高い値となっている。

5. おわりに

本研究の成果として、以下のことをあげることができる。

第一に、再開発ビル完成後の歩行者交通量の変化を把握することができた。

第二に、いわき駅からの距離帯別にみる、中心市街地の利用と評価を明らかにすることができた。今回の分析結果においては、中心市街地から距離が離れるに従って利用頻度が低くなることをみることができた。それは、目的に着目すると、「仕事」目的に利

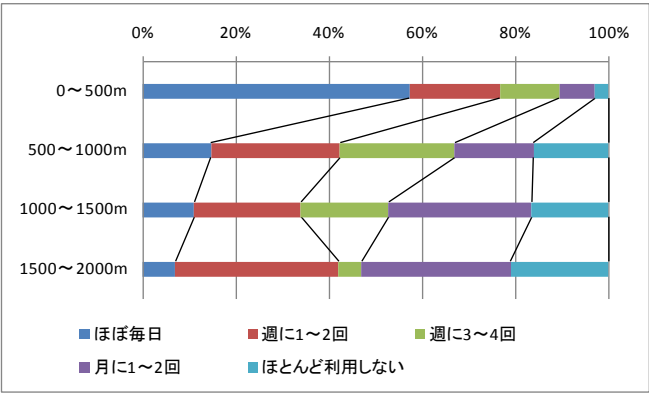


図2 地区別にみる中心市街地の利用頻度

表2 地区別にみる利用目的

地区	利用目的 回答割合(%)		
	仕事	買い物	銀行や郵便局など
0 ～500m	29.18	21.56	20.08
500 ～1000m	買い物	銀行や郵便局など	食事
1000 ～1500m	買い物	銀行や郵便局など	文化施設利用
1500 ～2000m	買い物	銀行や郵便局など	文化施設利用

表3 中心市街地の利用満足度

	0 ～500	500 ～1000m	1000 ～1500m	1500 ～2000m	平均
まち全体の景観について	-0.23	0.21	-0.01	-0.21	-0.06
緑の多さについて	-0.04	0.20	0.17	0.09	0.10
働く場所として	-0.11	-0.13	-0.15	-0.57	-0.24
買い物をする場所として	-0.41	0.04	-0.05	-0.41	-0.21
食事する場所として	-0.29	0.02	0.19	-0.09	-0.04
遊びや余暇時間を過ごす場所として	-0.57	-0.25	-0.20	-0.60	-0.40
公共サービスを受ける場所として	-0.02	-0.01	-0.04	-0.03	-0.02
文化活動を行う場所として	0.10	0.10	0.18	0.02	0.10
交流する場所として	0.08	0.12	0.12	0.02	0.08
住む場所として	0.36	0.31	0.44	0.25	0.34
平均	-0.11	0.06	0.06	-0.15	-0.04

表4 再開発事業の内容についての期待度

	0 ～500m	500 ～1000m	1000 ～1500m	1500 ～2000m	平均
LATOV(いわき駅前再開発ビル)の建設	0.77	0.70	0.62	0.12	0.55
市立図書館の再開発ビルへの移転	0.96	0.84	0.87	0.66	0.83
いわき駅改築	1.00	0.79	0.78	0.38	0.74
ペデストリアンデッキ(駅前広場)の整備	0.93	0.82	0.56	0.35	0.67
バスターミナル整備	0.94	0.78	0.65	0.50	0.72
南北自由通路(北口と南口をつなぐ橋)の架け替え	0.96	0.70	0.68	0.55	0.72
駅周辺の整備	1.01	0.65	0.33	0.28	0.57
市民会館(アリオス)の新築	0.86	0.68	0.61	0.88	0.76
平均	0.93	0.74	0.64	0.46	0.69

用することが1つの要因であるということがわかった。また、現在進行中のいわき駅前再開発事業についても、1500～2000mの地区においては、期待度(満足度)が低くなることをみることができた。

中心市街地の今後の将来像について尋ねてみると、全体として「商業中心のまち」を希望する住民が多い中で、必ずしも「大型ショッピングセンターの立地」は望まずに、「商店街の整備」を望んでいる。あわせて、中心市街地の魅力の1つである、「歴史・文化などを活かした景観整備」や「文化施設の整備」、「病院・医療施設の立地」を望む意見が多くなっている。このことにより、多様な要素からなる中心市街地の魅力を活かすための方策が必要とされており、それをどのように見出していくことができるのかが、今後の課題であるということができる。

【参考文献】

1) 松本宗浩、齊藤充弘：中心市街地の利用と評価について：平成20年度土木学会東北支部技術発表会講演概要集部門Ⅳ pp. 463～464 (2009年)