

中心市街地の空間構成要素の実態と変化について

福島工業高等専門学校 学生会員○加藤雅俊
正会員 齊藤充弘

1. はじめに

近年、人口減少や少子高齢化に対応したまちづくりとして、コンパクトシティが注目されている。コンパクトシティは、中心市街地活性化方策の一つとして、地方都市を中心に、その目標として取り組まれており、その実態に向けてさまざまな方策が提示されている^{1), 2)}。現在、人口減少、少子高齢化が進むいわき市においては、駅前再開発事業などにより中心市街地活性化を図り、人口減少に歯止めをかけようとしているものの、その成果をなかなか発揮することができないでいるのが現状である³⁾。地方都市であるいわき市においても、人口減少、少子高齢化、中心市街地活性化の観点より、多様な要素がお互いに相補関係をもって混合するコンパクトシティへの転換を図る必要があると考える。

本研究は、いわき市平中心市街地を対象として、空間構成要素の実態と変化について明らかにすることを目的とするものである。

2. 研究対象と方法

(1) 研究対象

本研究の対象地域は、いわき駅を中心とする半径500mの範囲とする。この地域の都市計画用途は、商業地域と第二種住居地域に指定されており、駅の北側には住宅、駅の南側には商業施設が中心に集積している。また、公共施設や公園等も立地している。そのような中で、交通の結節点であるいわき駅を中心に多くの市民が利用している場所となっている³⁾。

(2) 研究方法

対象地域の空間構成要素を明らかにするために、ゼンリン住宅地図(2010年)を用いて、敷地単位の土地利用調査を行い、2,500分の1都市計画図を基に、そのデータベースを作成した。その後、作成したデータベースを基に現地調査を実施し、その内容について確認し、確定した。その後、1970年まで5年毎に遡ってゼンリン住宅地図を入手し、各年の敷地単位の土地利用について遡るようにデータベース化し、集計した。その上で、空間構成要素の経年分析を行っていく。

3. 空間構成要素の実態

(1) 空間構成要素の分類

現地調査・分析の結果より、空間構成要素について分類した。その結果、住宅を戸別住宅と集合住宅、事業所を産業別に分類し、その他駐車場、空家・空地など合計15種類に分類することができた。

その15種類の分類を基に、2010年における空間構成要素の個数を表したものが表1である。これをみ

表1 空間構成要素(2010年)

空間構成要素		駅北	駅南	合計
専用住宅	戸別住宅	455	252	707
	集合住宅	79	24	103
事業所併用住宅		27	51	78
専用事業所	第一次産業	0	0	0
	第二次産業	4	9	13
	第三次産業	44	626	670
駐車場		81	293	374
空家・空地		75	138	213
公共施設		4	15	19
田・畑		5	1	6
山林		20	6	26
水面		1	0	1
寺社・仏閣		2	6	8
複合ビル		3	12	15
倉庫		2	15	17
合計		802	1448	2250

ると、最も多い要素は、戸別住宅で707個であり、次いで第三次産業事業所の670個、駐車場の374個と続き、対象地域全体で、2,250個の要素を確認することができた。その中でも、戸別住宅は駅北側にいて455個(64.36%)が存在し、大部分が北側に分布していることがわかった。さらに、集合住宅についても79個(76.70%)が存在している。一方、第三次産業事業所は駅南側に多く分布しており、626個(93.58%)が存在している。また、駐車場についても駅南側に293個(78.34%)が分布しており、同様の傾向にある。駐車場、空家・空地の個数も多くみることがより、敷地が有効に使われていないということもできるため、この分類からも中心市街地の魅力が損なわれつつあるということを確認することができる。

(2) 敷地単位にみる土地利用の実態

空間構成要素の実態結果を踏まえ、各調査年における敷地単位の土地利用変化を見たものが、図1である。1970年における敷地単位の土地利用割合は、第三次産業事業所が43.01%と最も高く、次いで戸別住宅が42.58%となっており、両者を合わせて約86%と対象地域の大部分を占めていることがわかる。それが2010年においては、戸別住宅の割合が31.42%と最も高く、次に第三次産業事業所で29.78%となっている。1970年と比較して、戸別住宅と第三次産業事業所の割合が10%以上減少しており、対象地域全体でみても、その両者の合計が約60%まで低下している。一方、増加傾向にある駐車場と空家・空地の2項目については、駐車場は、1970年の0.49%から各調査年毎に2~4%ずつ増加しており、2010年では16.62%の割合まで増加している。また、空家・空地については、1970年の1.8%から増減を繰り返しているものの、現在では9.47%まで増加しており、これら2項目で2010年における対象地域の1/4を占め

キーワード：地方都市、中心市街地活性化、コンパクトシティ、土地利用、市街地変容

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

ている。

以上、戸別住宅と第三次産業事業所の減少と駐車場、空家・空地の増加から、敷地単位の土地利用割合を通して、中心市街地の空洞化をみることができる。

4. 空間構成要素の変化

(1) 敷地単位にみる土地利用変化

ここで、1970年と2010年の2時点で、空間構成要素の個数の変化について着目してみたものが、図2である。これより、1970年における個数は、第三次産業事業所が1,316個と最も多く、次いで戸別住宅が1,303個となっており、事業所併用住宅が133個と続いている。その中で、個数が減少している項目は、第三次産業事業所、戸別住宅、事業所併用住宅、さらに倉庫、第二次産業事業所の5項目である。第三次産業事業所は、1970年の1,316個から現在の670個とおおよそ半分にまで減少している。戸別住宅は、1970年の1,303個から現在の707個まで、事業所併用住宅は、1970年の133個から現在の78個まで減少している。一方、それら5項目に対して、個数が増加している項目は、集合住宅、駐車場、空家・空地の3つの項目である。集合住宅は1970年の56個から現在の103個と2倍近く増加し、駐車場については、1970年の15個から現在の374個と大きく増加している。空家・空地についても、1970年の55個から現在は213個と、4倍近くまで増加している。

以上、空間構成要素の個数は、特に第三次産業事業所と駐車場の2項目で大きく変化していることより、土地利用変化の多くは、第三次産業事業所から駐車場または空家・空地へと変化したということがわかる。そのため、1970年に比べ、2010年は商店街を中心に第三次産業事業所が衰退しており、この変化からも中心市街地の空洞化は顕著なものであるということがわかる。

(2) 街区単位にみる土地利用変化

街区単位にみてみると、駅北9、駅南54の合計63の街区に区分することができた。特に、駅北は面積が大きい街区が多いことがわかった。この街区単位に土地利用変化をみてみると、1970年以降の変化をみてみると、すべての街区において変化していることがわかった。その変化している土地利用は、駅北においては住宅、駅南においては第三次産業事業所が多く変化しており、駐車場については駅北・駅南を問わずに変化している。

5. おわりに

本研究の成果として、以下のことがあげられる。

第一に、空間構成要素の実態について把握することができた。その中で、駅北側は住宅の集積、駅南側は商業の集積となっているものの、敷地が有効に使われていない状況にあるということがわかった。

第二に、敷地単位にみる空間構成要素の経年変化について明らかにすることができた。年々、戸別住宅と第三次産業事業所の土地利用割合が減少し、駐

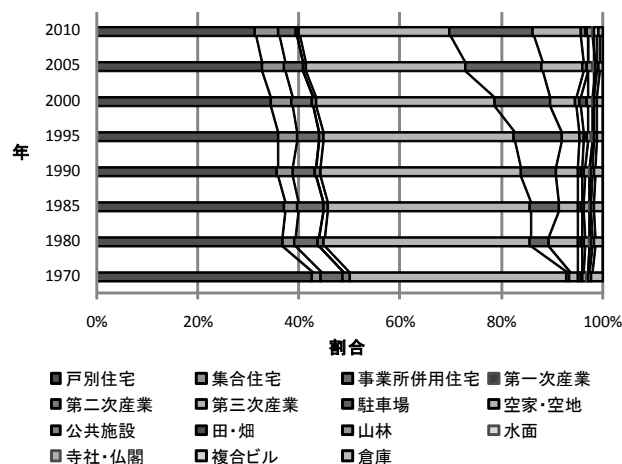


図1 敷地単位にみる空間構成要素の経年変化

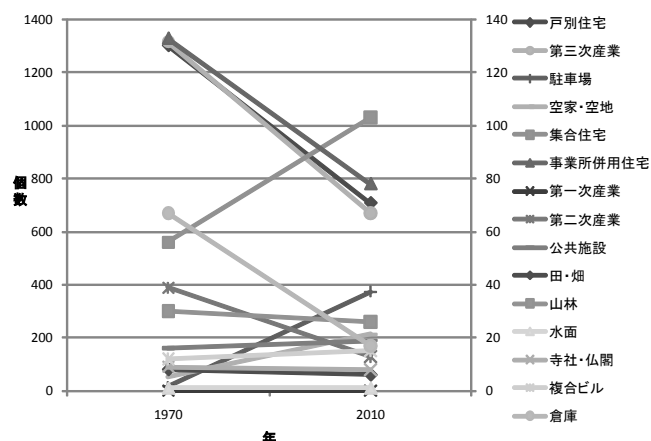


図2 空間構成要素の個数の変化(1970年ー2010年)

車場と空家・空地の割合が増加していることがわかった。さらに、土地利用変化の多くは第三次産業事業所から駐車場へと変化したということがわかり、中心市街地の空洞化が進行し、顕著なものであるということがわかった。

第三に、街区単位で土地利用の変化を捉えることを通して、変化の内容をより具体的に明らかにすることができた。特定の街区において変化しているということではなく、特定の土地利用が街区を超えて変化する形をみることができた。

コンパクトシティへの転換に向けては、現存する15種類の多様な要素について、お互いに相補関係を持たせることが必要である。敷地単位で変化している現状において、その方策をどのように導き、提示していくことができるのか、今後の課題であるということがわかる。

6. 参考文献

- 1) 鈴木浩：日本版コンパクトシティ，学陽書房，(2007)
- 2) 山本恭逸：コンパクトシティ青森市の挑戦，ぎょうせい，(2006)
- 3) 上川将彦，齊藤充弘：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～，平成21年度土木学会東北支部技術研究発表会講演概要集部門Ⅳ-1，(2010)