

中心市街地における土地利用変化の特徴について ～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○佐藤淳哉 加藤雅俊
正会員 齊藤充弘

1. はじめに

地方都市が抱える中心市街地問題は、人口減少時代に突入してますます全国において顕著となっている。商店街における小売店舗の減少に止まらず、大規模小売店舗の撤退に伴い、いわゆるその都市の一等地に大きな空地ができ、再開発事業も含めた有効活用により、中心市街地を再生する方策が各地で検討されている。その一方で、郊外の大型店舗立地地域と異なり、地方都市の中心市街地は近世城下町をはじめさまざまな歴史的基盤の上に成立しており、歴史や文化をはじめ、さまざまな要素により構成されている空間であるということが出来る。このことは、いわき市平中心市街地においても同様のことをいえることができ、いわき駅周辺では再開発事業も行われ、土地利用の更新が進んでいる一方で、昔からのさまざまな用途の建物が存在している。同じ街区には、近年建設された新しい建物と古い建物が混在しているのを見ることが出来る。このような空間の形成について、時代を重ねる中での市街地基盤の重層性により現在のような形態となっているものと捉え、その変化を調査・分析することは、中心市街地問題に対する方策を検討する上で、重要であると考える。

本研究は、いわき市平中心市街地を対象として、敷地単位にみる土地利用変化について、街区単位にその特徴を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

本研究においては、いわき駅を中心とする半径500mの範囲を中心市街地と捉え、この範囲を対象として調査・分析を行う。この対象地域については、先行調査・研究^{1), 2)}により、土地利用変化の特徴として、「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、駐車場と空家・空地の割合が増加していること」がわかっている。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を確認することができている。そこでは、「戸別住宅と第三次産業事業所が、駐車場または空家・空地に変化している」パターンを多くみることが出来ることわかった。

(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、敷地単位で土地利用調査を行い、2,500分の1都市計画図を基に、地理情報システムを用いて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。その上で、先行調査^{1), 2)}にならい、1970年まで5年毎に遡ってゼンリン住宅地図を入手し、各年の敷地単位にみる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、経年分析を行う。

3. 土地利用変化の特徴

(1) 街区単位にみる土地利用変化

対象地域を構成している64の街区について、敷地単位で土地利用の変化を分析した。その結果について、1970年と2010年を比較・分析したものが図1である。

1970年から2010年にかけて街区内のすべての敷地の土地利用が変化した街区は、16街区抽出することができた。これらの街区をみてみると、いわき駅前に位置する街区や東大通り沿いの街区を中心として抽出されていることがわかる。駅前については、再開発事業も行われており、敷地の形状が大きく変化しており、また東大通り沿いの街区については、沿道を中心に土地利用が変化しているのを見ることが出来る。また、いわき駅の北側に位置する新興住宅地においても大きく変化していることがわかる。



図1 敷地単位にみる土地利用変化(1970-2010)

キーワード：地方都市、中心市街地活性化、市街地変容、土地利用

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

一方、変化していない敷地に着目してみると、現在の幹線道路からは一歩中に入った、歴史的基盤に基づく道路沿線の街区をみる事ができる。その中で、最も変化の割合が低い街区(街区番号42)は50%となっている。

(2) 街区単位にみる土地利用の特徴と変化

敷地単位での変化した土地利用の割合を対象64街区ごとに整理した。その結果、1街区およそ平均90%の割合で変化していることがわかった。そこで、その変化割合の高い街区と低い街区を抽出してみたものが図2である。

1) 土地利用変化割合の高い街区

図2中の「A土地利用変化割合の高い街区」は、いわき駅前前面する幹線道路の南側に面する、複数隣接する変化割合の高い街区の一つである。いわき駅前地区は、第一種市街地再開発事業やいわき駅周辺再生拠点整備事業、それらに伴う街路整備が行われる等、対象地域の中でも環境変化の大きい地域である。

1970年においては、駅前でありながら面積の大きい空地があり、幹線道路沿線に第三次事業所(5つ)が並ぶ形となっている。さらに、幹線道路から入る道路に面して個別住宅(2つ)が並ぶ形となっている。これが2010年になると、空地であった敷地の細分化が進み、駐車場や第三次産業事業所へと変化している。また、その他の敷地も細分化により形状が変化しており、集合住宅や事業所併用住宅へと変化している。この街区に隣接する変化割合の高い他の街区をみてみると、幹線道路に沿って個別住宅や空地から第三次産業事業所や駐車場へ変化するパターンを多くみることができる。

2) 土地利用変化割合の低い街区

図2中の「B土地利用変化割合の低い街区」は、不整形な街区が示すように、西側に基盤成立時(近世城下町時代)からの街路に面している街区である。

1970年においては、個別住宅(2つ)と第二次産業事業所(2つ)、第三次産業事業所(2つ)をはじめ、複数の土地利用が混在する形となっている。これが2010年になると、北側の一部の敷地が細分化されたり統合されたりして変化しており、それに伴い第二次産業事業所が個別住宅や事業所併用住宅に変化している。また、西側の基盤成立時からの街路に面する敷地の中では空地から駐車場への変化(1つ)をみることができる。

4. 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

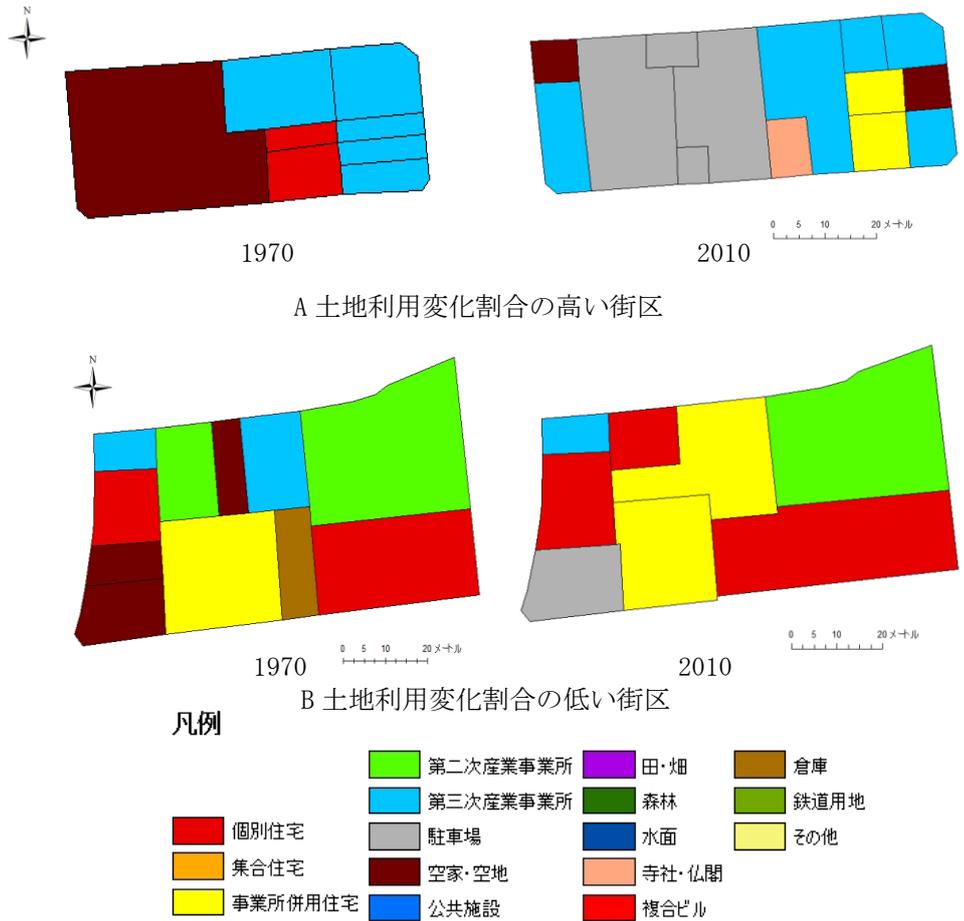


図2 抽出街区にみる土地利用変化

できる。

第一に、1970年～2010年までの5年ごとに、敷地単位での土地利用について、地理情報システムを活用してデータベースを作成することができた。このことにより、対象地区内の64の街区単位で土地利用の特徴を把握することができた。

第二に、敷地単位での土地利用の経年分析を通して、その変化パターンを抽出することができた。1970年をベースとした分析では、個別住宅や第三次産業事業所から変化するパターンが多いことがわかった。

第三に、市街地成立基盤やその後の変化を重ねてみることにより、特定の道路沿線やそこから街区内に入った敷地の変化をみる事ができ、その変化の特徴を把握することができた。

今後は、敷地や街区の面積や駅からの距離をはじめ地理情報システムを活用した定量的な分析を通して変化の特徴を明確化していく必要がある。また、街区単位でみると、複数の土地利用が混在する形となっていることがわかる。変化についての分析を通して、敷地間の関係性を追究していくことが必要である。

(参考文献)

- 1) 加藤雅俊, 齊藤充弘, 土地利用変化にみる中心市街地の実態について～いわき市平中心市街地を対象として～, 平成23年度土木学会東北支部技術研究発表会, IV-43 (2012)
- 2) 加藤雅俊, 齊藤充弘: 中心市街地の空間構成要素の実態と変化について, 平成22年度土木学会東北支部技術研究発表会, IV-26 (2011)