

近隣商店街の土地利用の実態について

福島工業高等専門学校〇学生会員 原田真衣
正会員 齊藤充弘

1. はじめに

近年、地方都市の特に近隣商店街に位置づけられるところでは、年々空き店舗が増加するとともにいわゆる“シャッター通り”が形成されつつあり、衰退してきているのを見ることが出来る。このことは、いわき市にもあてはまり、市内でも複数みることが出来る。本来は、地域性に特化した、人と人とのふれ合いの場であるといえる商店街が、空き店舗の増加によって来街者の買い物の利便性を損ない、にぎわいを喪失し衰退化している。このことは、地域コミュニティの希薄化にもつながるものと考えられる。この地域コミュニティは、平常時における定期的な防災訓練の実施、住民の防災意識や災害時にむけた準備の喚起等に大きな役割を果たすとともに、災害時には、安否確認や救助活動、避難所の運営等に重要な役割を果たしている。そして地域コミュニティの強化は、東日本大震災を経てより重要な課題となっていることより、商店街活性化の具体案を提言する必要があると考える。

分散型市街地であるいわき市では、商業地域に位置付けられるいわき駅周辺の平中心市街地についての調査・研究がこれまでに多く行われてきている。そこで本研究においては、四倉町商店街をはじめとする近隣商業地域を対象として、土地利用の実態を明らかにすることを目的とする。その上で、同じように位置づけられる複数の近隣商業地域を比較・分析することにより、課題を明らかにするとともに、その対策のための示唆を得ることを目的とする。

2. 研究方法と対象

(1) 近隣商業地域を支える地区の人口動態

明治31年以降のいわき市内における、旧市町村単位となる13地区別の人口の経年分析を行い、近隣商業地域の位置する4地区の変化について表したものが、図1である。

これをみると、特に勿来、常磐、内郷の3地区は昭和30年までは右肩上がり人口が増加し、その後昭和50年にかけて減少し、再度増加するなど増減の傾向が同様であるのを見ることが出来る。そのなかでも勿来は、昭和40年以降も緩やかな増加傾向にあるといえる。一方、四倉はこの3地区(内郷:540%、常磐:370%、勿来:240%)と異なり、全体として人口は横ばいの傾向にあり、明治31年から平成19年にかけての変化率は47%となっている。現状として、勿来5.1万人、常磐3.6万人、内郷2.8万人、四倉1.6万人の人口規模となっており、その大きさに違いがあると同時に、これまでの変化についても地区ごとに異

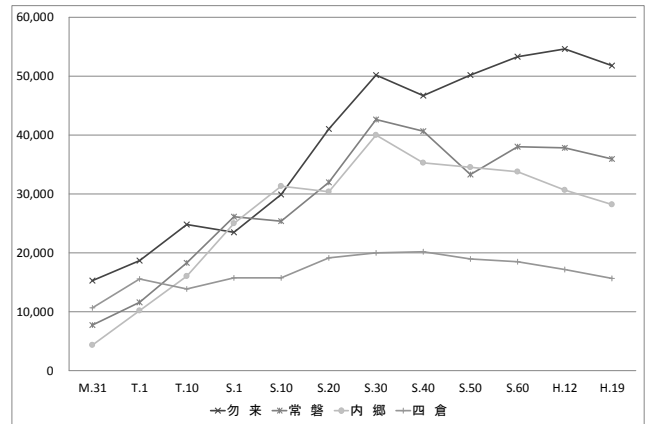


図1 地区ごとにみる人口動態

なるといえることができる。

一方、世帯数については平成19年まで一貫として増加してきており、勿来18,651、常磐13,550、内郷11,462、四倉5,284となっている。

(2) 研究の方法

本研究では、いわき市内において近隣商業地域に位置づけられる4地区を対象とする。そのなかで、国土地理院発行の2万5千分の1地形図を用い、地形図上の建物密集地の範囲を近隣商業地域として定義する。その上で、ゼンリン住宅地図と現地調査により、敷地単位で土地利用を調査・分析する。あわせて、過去の地形図や住宅地図を用いて、その変化を商店街の形成過程ととらえ、調査・分析していく。

3. 商店街の形成過程について

四倉地区を対象として、地形図を用いて市街地を形成する骨格となる鉄道と幹線道路をトレースする形で明治44年以降のその変化について調査・分析した。その結果を表したものが、図1である。

明治44年には、鉄道(常磐線)とそれと並行に走る現国道6号(旧陸前浜街道)が南北に走る形となっており、両者をつなぐ道路は、駅から国道6号につながる道路のみであった。国道6号は、部分的に東

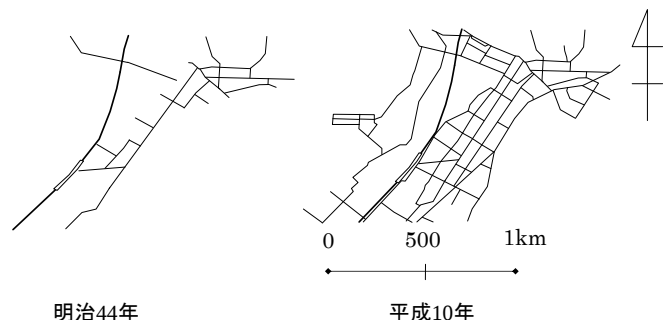


図1 道路交通体系の変化(四倉地区)

キーワード：近隣商店街，土地利用，地形図

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



図 2 近隣商店街の形成（四倉地区）

（国土地理院発行 2 万 5 千分の一地形図より）

西に道路が延びる枝状の道路体系となっており、四倉港付近では、複数の道路により街区が形成されているのを見ることができる。それが、現状の市街地をほぼ形成している平成 10 年についてみてみると、鉄道と国道 6 号の間に南北を走る複数の幹線道路が形成されており、また東西の幹線道路も複数形成され、網目状の道路体系を形成している。

これに、商店街の形成過程を重ねてみると、図 2 にみるように、当初よりある駅前通りと国道 6 号沿線、その後形成された南北に走る道路と東西を通る道路により形成されている街区が建物密集地となっており、商店街を形成していることがわかる。この対象地域の面積は、およそ 0.289km²である。

4. 土地利用の実態について

対象地域内の土地利用について、ゼンリン住宅地図と現地を訪問して敷地単位で調査した。また、幅員 5.5 m 以上の道路により形成される街区に着目し、その街区単位で同じく土地利用について調査・分析した。その結果、対象地域内においては 21 の街区と 643 の敷地単位にみる土地利用をみることもできた。

(1) 敷地単位にみる土地利用の実態

敷地単位にみる土地利用の実態について、対象地域における割合としてみたものが図 3 である。

これをみると、「戸建住宅」の割合が 66% で最も多い形となっている。次いで、「第三次産業事業所」が 18% となっており、この 2 つで全体の 80% 以上を占める形となっている。第三次産業事業所に該当する個人商店については、店舗併用住宅も多く、近隣商店街の

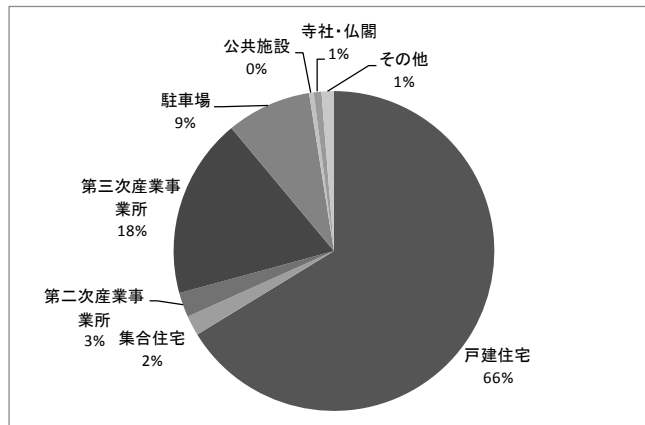


図 3 敷地単位にみる土地利用の実態（四倉地区）

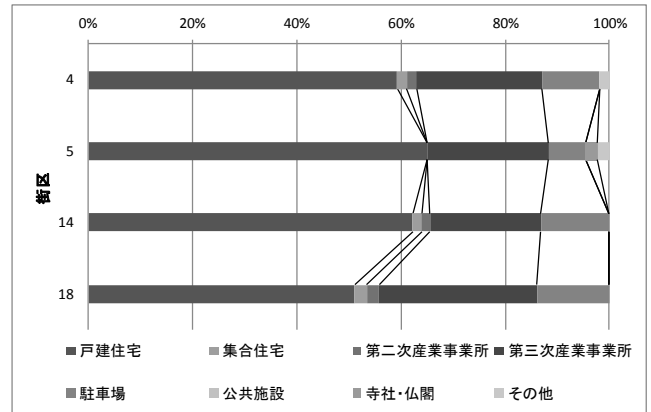


図 4 街区単位にみる土地利用（四倉町商店街）

特徴を表す形となっている。また、駐車場も 9% と対象地域においては多くみることができる。

(2) 街区単位にみる土地利用の実態

21 の街区ごとに敷地単位の土地利用について整理してみると、全体として多くみることができた「戸建住宅」はすべての街区においてみることができ、「第三次産業事業所」については、1 つの街区を除いてすべての街区においてみることができた。ここで、四倉町商店街を含む街区を抽出し、その土地利用割合についてみたものが図 4 である。

抽出された 4 つの街区についてみてみると、「第三次産業事業所」の割合が 24% と高くなっており、また「駐車場」についても同様に、11% と全体と比較して高くなっていることがわかる。その分、それぞれの街区ともに「戸建住宅」の割合が低くなっている。土地利用状況について地図に表してしてみると、商店街を形成する道路に沿って「第三次産業事業所」が点在する形となっており、その間に「戸建住宅」や「駐車場」、その他の土地利用がみられる形となっている。そのため、商店街としてみた場合に、その連続性に欠ける現状をみることができる。また、商店街を形成する沿道以外の土地利用については、さまざまな土地利用が混在するモザイク状となっており、地形図上は建物密集地を形成しているものの、敷地単位でみると未利用地を複数みることができ、近隣商店街としての有効な土地利用ということができない現状をみることができる。

5. おわりに

いわき市内の近隣商店街を対象とした本研究の成果として、次のことをあげることができる。

第一に、統計データや地形図を用いた経年分析より、商店街の形成過程を明らかにすることができた。第二に、地形図上の建物密集地を対象として、敷地単位、街区単位にみる土地利用の現状を明らかにすることができた。今後は、さらなる土地利用実態とその利用に関する調査・分析を進め、近隣商店街の共通課題と、それを改善するための対策を追及していく必要がある。

参考文献

- 1) 総務省、国勢調査 大正 9 年～平成 22 年
- 2) 椎葉憲亮他、大分都市計画区域における近隣商業地域の土地利用実態とその特性に関する研究、日本建築学会九州支部研究報告、第 48 号、pp.521-528、2009 年
- 3) 国土地理院 2 万 5 千分の一地形図、5 万分の一地形図、明治 44 年～平成 23 年
- 4) ゼンリン、住宅地図デジタウン、201405～201502、2015 年