

1 テーマに選んだ都市とその理由

本稿では、私の出身地である福島県いわき市を題材として、その都市構造の特徴を分析し、そののちに現行のいわき市のマスタープランである「第二次いわき市都市計画マスタープラン」に批判を加えて改善策を述べる。いわき市では、古くから市域の中心であった平地区の中心市街地において近年空洞化が進んでおり、これは高校時代までの多くの時間を当該市街地で過ごしてきた中で私自身がひしひしと感じてきた課題でもある。この問題意識を中心に据えて論を進めていく。

2 いわき市の特徴

いわき市は市域が 1,232.02km² と非常に広く、住民数も 35 万人と膨大であると言える。市域の広さと、大規模な市町村合併によってできたというバックグラウンドから、市内でもそれぞれの特徴をもった複数のエリアに分かれており、いわき市と一概にその特徴を語るのは難しい。以下ではそれを加味しながら、5つの観点からいわき市の都市構造について分析していく。

2.1 人口分布



図 1.1 いわき市の人口分布(2015)

上図 1.1 を見ると分かるように、いわき市の人口は市内の様々なエリアに分散しており、人口という観点から見れば江戸時代以来の行政中心地である平の中心性は、現在においてはあまり高いとは言えない。いわき市においても、かつては平中心市街地などの各地の核となる地域に人口が集中的に分布していたが(図 1.2)、他の多くの都市と同じように 70 年代以降ニュータウンの造成などを通じて人口の郊外化が進んできた。

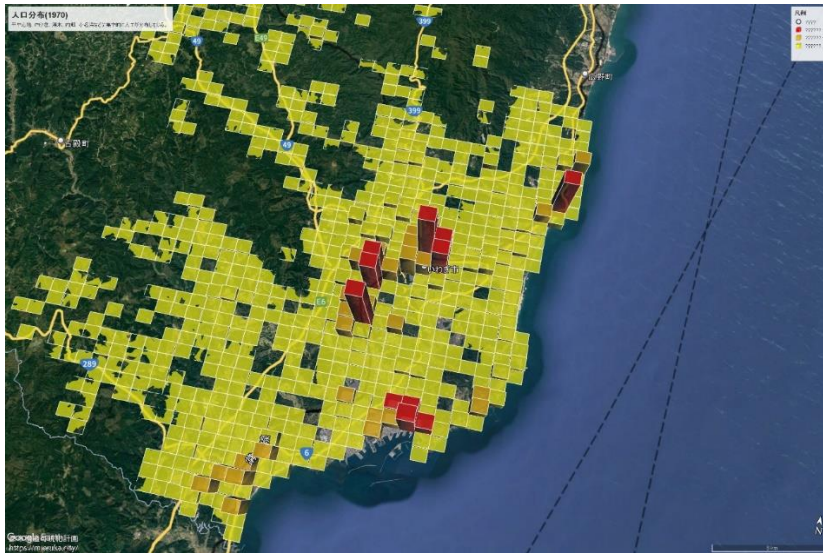


図 1.2 いわき市の人口分布(1970)

2.2 商業販売額

次に分析する点は商業販売額の分布である。これを分析することで商機能の中心地が分かる。

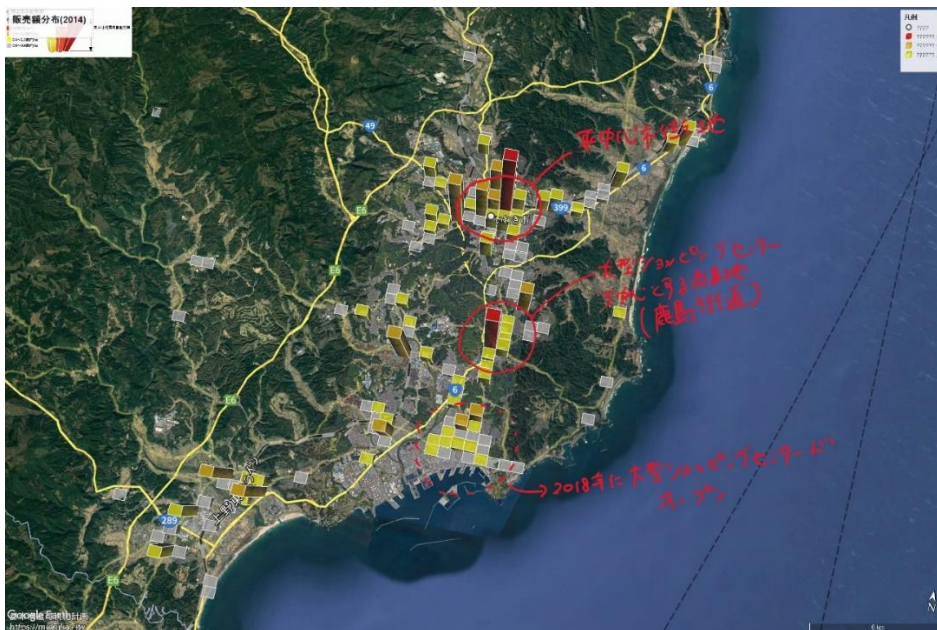


図 1.3 販売額分布(2014)

図 1.3 を見ると、商機能は平中心市街地とその南にある大型ショッピングセンター「エブリア」周辺(鹿島街道沿い)に集中していると言える。また 2014 年時点のデータには示されていないが、海沿いの「小名浜」と呼ばれるエリアに 2018 年にオープンした大型ショッピングモール(以下、イオン)の存在はいわき市の商機能を論ずるうえで見過ごせない。これは私自身の体験になるが、小名浜にイオンがオープンして以来、遊びに出かけたり買い物に行く際に平周辺に行く頻度が明らかに減ったし、それは私以外の中高生にとっても同じだったのではないかと考える。小名浜のエリアは美しい海の眺望や海産物産館「ら・ら・ミュウ」、大型水族館の「アクアマリンふくしま」など観光資源・娯楽施設が多くあり、それらと現代的なニーズを提供できる大規模なイオンの生み出す商機能の増大は莫大なものであると考える。こうした郊外小名浜の発展とは対照的に、平中心市街地は、ショッピングセンター「イトーヨーカドー」が閉店するなど空洞化が進んできた。

下図 1.4 が示すように小売業における中心市街地のシェアは年々低下していた。これは平成 26 年ま

でのデータであるが、上述した小名浜地区の大型イオンがオープンしたのは平成 30 年であるから現在のシェアはさらに減っているものと考えられる。

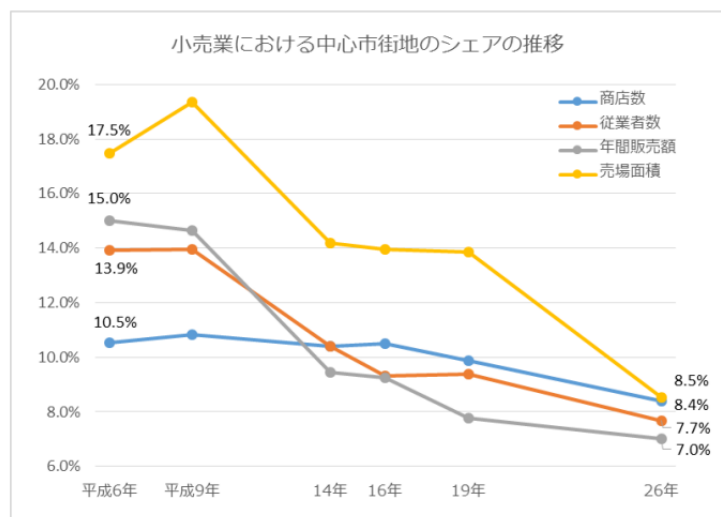


図 1.4 小売業における中心市街地のシェアの推移(いわき市中心市街地活性化基本計画より)

2.3 年齢別居住地

次にいわき市域における年齢別の居住地の傾向について考察する。

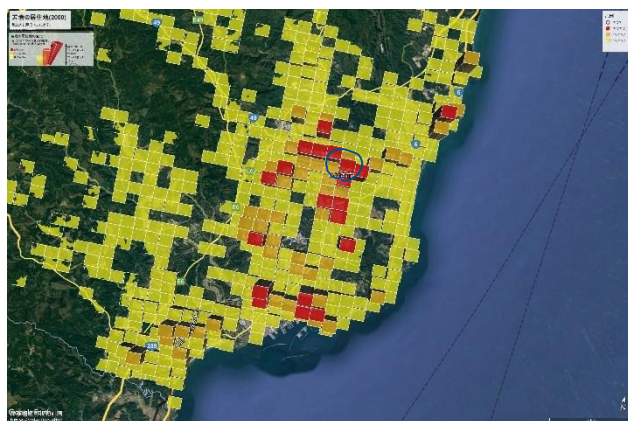


図 1.5 若者の居住地(2000)

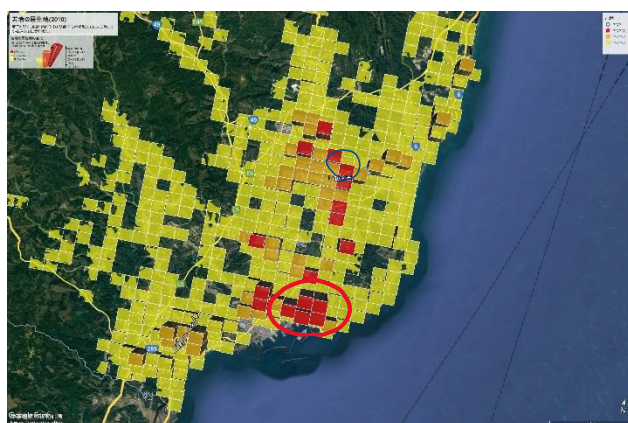


図 1.6 若者の居住地(2010)

上の 2 つの図は 2000 年から 2010 年の、市内における若者の居住地をそれぞれ表したものである。これをみると当該期間において、青く○で囲まれた平中心市街地の若者の割合はわずかながら減少し、代わりに海沿いの郊外地域(図 1.5 赤○で囲まれた地域)での若者の割合が上昇していることが分かる。

こうしたいわき市の平中心市街地における年少人口・生産年齢人口割合の低下は、いわき市中心市街地活性化基本計画に示された下のグラフ(図 1.6)からも読み取ることができる。

【年齢区分別人口と高齢化率の推移】

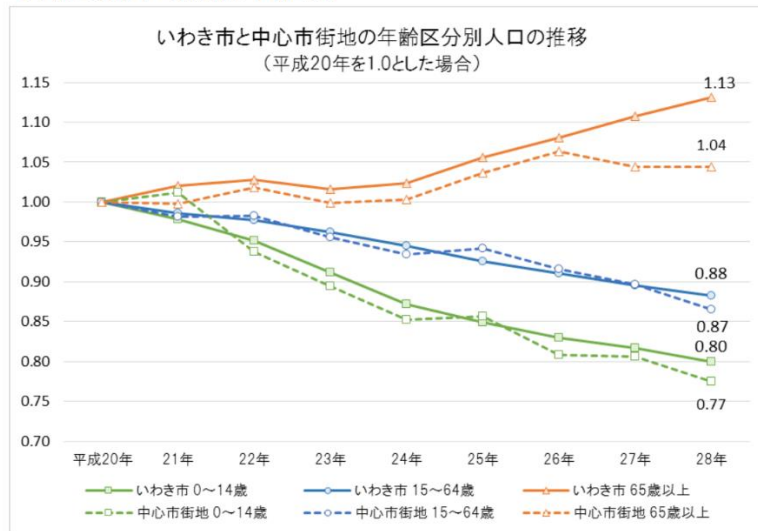


図 1.7 市全体と中心市街地における年齢別人口推移の比較(いわき市中心市街地活性化基本計画より)

これを見ると、中心市街地においては高齢化の割合も低いが生産年齢人口が他地域と同じか少し低い程度、年少人口もやや低い割合で推移していることが分かる。

2.4 地価について(商業地)

次にいわき市の中心である平地区中心市街地における地価について分析する。



図 1.8 平地区の地価

図 1.7 から分かるように、古くは江戸時代の城下町からの中心市街地である駅前の商店街地区は地価が周囲に比べて高くなっており、商売をするためにテナントを借りるにも土地を買うにも比較的ハードルの高い地域になっていると言える。こういった地価の高さによる採算性の低さも、近年の中心市街地空洞化に拍車をかけているのではないかと考える。

2.5 駐車場・空き地・空き店舗について

駐車場の立地状況

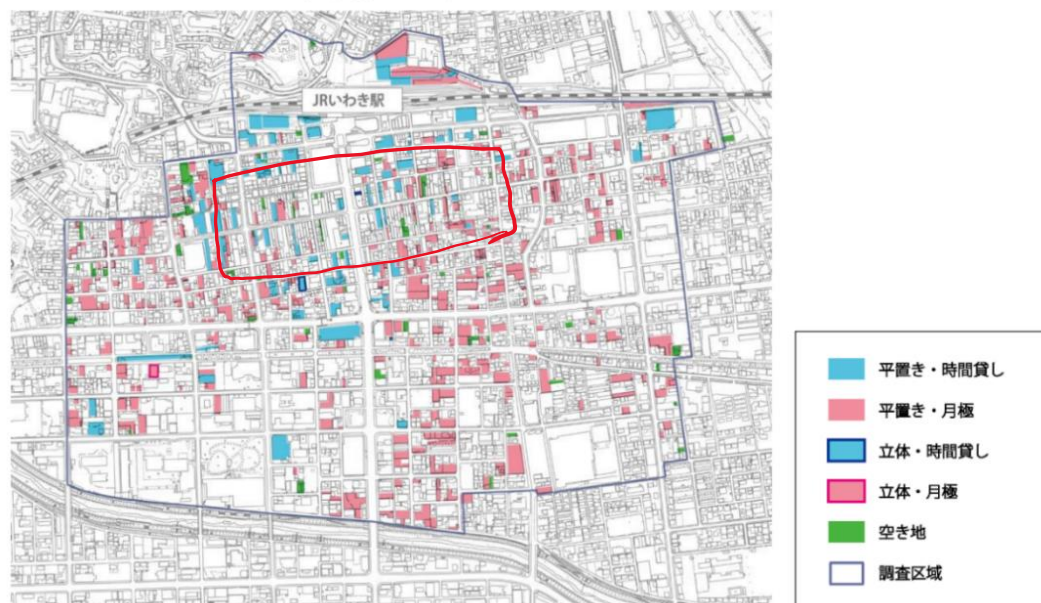


図 1.8 いわき市平中心市街地における駐車場・空き地の立地状況(いわき市中心市街地活性化基本計画より)

最後に、いわき市中心市街地における駐車場、空き地などの低末利用地に関する分析をおこなう。上図 1.8 を見ると、中心市街地全体に虫食い状に駐車場が分布していることが読み取れる。また赤線で囲んだ駅前通り沿い及び中心商店街地区においては時間貸し駐車場(青)が傾向的に多いことも分かる。

また下図 1.9 は同地域の空き店舗の分布を示した図である。

空き店舗の立地状況

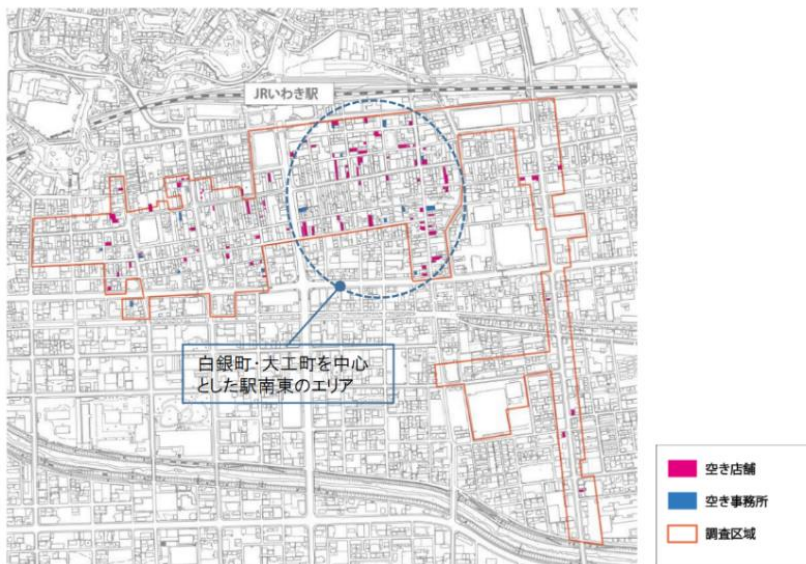


図 1.9 平中心市街地における空き店舗の分布(いわき市中心市街地活性化基本計画より)

図を見ると、空き店舗も決して低くない割合で分布していることが読み取れる。またこれは平成 27 年度に行われた調査データであるが、私自身の体験では、そこから現在までのおよそ 10 年ほどの間にも空き店舗になったビルや取り壊され空き地になった部分が(中心商店街においても)いくつかあり、空洞化はさらに進んでいるものと思われる。

概して、平市街地は低末利用地の多い地域であると言える。

3 マスタープランへの批判・改善点

3.1 マスタープランへの批判

現行のいわき市の市町村マスタープランである「第二次いわき市都市計画マスタープラン」(以下、マスタープラン)及び、中心市街地である平地区を主な対象とした「いわき市中心市街地活性化基本計画」(以下、中活計画)というより詳細なプランには以下のような批判点が挙げられる。(①～③はマスタープランに対する批判、④⑤は中活計画に対する批判)

①年少人口及び生産年齢人口の中心市街地への居住に関する記述がない。

→すでに指摘したようにいわき市の平中心市街地においては人口の減少が進んでおり、年少人口と生産年齢人口の割合が他地域に比べ少なくなりつつある。中心市街地活性化のためにはこうした若い世代のまちなか居住を進めていくというのも重大な点であり、これは「質の高い市街地をつくる」という記述に終始しているマスタープランに、きちんと明記しておくべき点ではないかと考える。

②下位計画に対する管理意識が低い。

→マスタープランの実現計画によれば、マスタープランとは別に市内各地域ごとにより詳細な「地区まちづくり計画」を作成することになっているが、その作成状況や今後の作成計画に関する記載がなく、状況が不透明である。マスタープラン具体的な形に落とし込んでいくための地区まちづくり計画であるので、その作成計画、あるいは期限などはある程度示すべきではないかと考える。

③若者の市外流出状況(マスタープラン 18 ページ)のデータの測定基準が適切でない。

→当該箇所では高校生の卒業後の進路を調査し「毎年度約 2,000 人(卒業者の 6～7 割)が市外に進学・就職」することを理由として若者の流出の深刻さを訴えている。しかしこれらの高校生の 9 割がたは市外への進学を希望する者たちであり、市内に大学施設が充実していない状況ではこのような結果になるのは当然である。若者の流出度合いを正確に測定するなら、(市外就職者も含め)これらの若者が将来的にどの程度市に U ターンしているかの実態、或いは U ターンする希望があるのかを調査するべきではないだろうか。このままでは、問題状況を説明するにはあまり適切なデータとは言えない。

④城跡公園整備関連の状況に対する批判。

→中活計画 56 ページには「歴史と文化等を活かして、訪れたい魅力育てるまちづくり」のために「いわき平城本丸跡地に関する活用事業」として駅北側の丘上にある城跡を公園として整備する計画を進めている。しかしこの城跡の目の前に最近、いくらかの商業施設を兼ねた大型ホテルが(しかも市による再開発計画の一部として)建ってしまい、市街地から城跡を見上げる眺めに加えて城跡から市街地を見渡す眺望のどちらも阻害している。さらに今後その商業施設の横には、それよりさらに高いマンションが建てられる予定もあり、それが完成すれば城跡はさらに塞がれてしまう。かつてそこに城があった時と同じ視線で市街地を見渡せるその眺望も、守るべきひとつの文化だったはずである。これでは公園を整備してもその魅力も低減してしまうと考える。

⑤中心市街地の活性化におけるニーズやターゲットに関する意識が不足している。

→中活計画では衰退しつつある中心市街地の活性化に向けて新規出店数の目標値を定めているが、現在中心市街地にはどのような客層が訪れ得て、ターゲットとなりうるのかの認識に関する記載がない。また中心市街地に対するニーズに関しても「魅力的なお店」や「娯楽施設」といった、アンケートをもとにしたかなり大雑把なぐりの記述に終始しており、概してニーズとターゲットに関する記載が少ない。すでに分析したように平中心市街地の商機能が相対的に弱まっている中で、どのように人に訪れてもらうかという視点が欠如しているとなれば、それは致命的である。

これに関してもうひとつ、特に指摘できるのが中心市街地に訪れる学生に関する認識の不足である。

いわき駅周辺には県立高校が2つあり、またバスターミナルや駅を通じて多くの学生が恒常的に駅周辺に訪れる。それにも関わらず駅周辺には居酒屋や趣味の古い衣料品店などが多く、学生のニーズに合ったものを提供できる施設が明らかに少ない。移動手段が乏しい学生を、駅前の空間できちんと楽しませるための施策をもう少し検討してもいいのではないだろうか。

3.2 改善案

ここでは以上に挙げた5点についてそれぞれ改善策を述べていく。

- ①マスタープランの段階で、生産年齢人口がまちなかに居住することの重要性について記載する。
- ②下位計画である「地区まちづくり計画」の作成状況や、マスタープラン改定に合わせたそれらの改定について、必要ならば期限という形で作成の計画を記載し、マスタープランの具体的な実行のために統制をとれるようにする。
- ③Uターンの実態(Uターン率やUターンしてくる年齢)と、県外に就職・進学する高校生のUターンへの希望・意識を調査する。
- ④過ぎてしまった話にはなるが、各計画の相互の整合性をとれるようにきちんとすり合わせを行うべきであったと考える。またこれは「最終的にどのような街並みにしたいか」に対するビジョン共有が十分に行われていなかったことも示唆している(現に中活計画には街並みイメージ図などビジュアル化された将来像が全く記載されていない)。自分なら目指すべき都市景観をある程度の図やスケッチの形で落とし込むようにすると考える。
- ⑤中心市街地によく訪れる年齢層や、年齢層ごとの市街地における行動の調査を行う(まちかどでアンケート調査)。また自動車などの交通手段に乏しく、駅前に滞在することが見込まれる中高生層のニーズに関する考察(場合によっては調査)に基づいて、どのような機能が必要なのか計画する。

学生のニーズ・市街地での行動の調査については、各学校にアンケートのフォームを送信してクラスルームの時間などを使って一括で行ってもらうようにすれば、市内各地区ごとの大規模なデータが得られるものと考ええる。

4 都市構造可視化計画サイトの改善について

強いて言うなら、データを表す棒ごとの高さの順位が棒のてっぺんに表示されるような機能があったら便利ではないかと思う。遠く離れた地点のデータどうしを、結局どちらの方が高いのか比べるときにいちいちカーソルを合わせなければならず少し面倒である。

あとは機能面での提案ではないがやはりもう少し新しいデータを取り入れてほしいとも思った。

参考文献

いわき市. (2017 年 4 月). いわき市中心市街地活性化基本計画. いわき市, 福島県.

いわき市. (2019 年 10 月). 第二次いわき市都市計画マスタープラン. いわき市, 福島県, 日本.