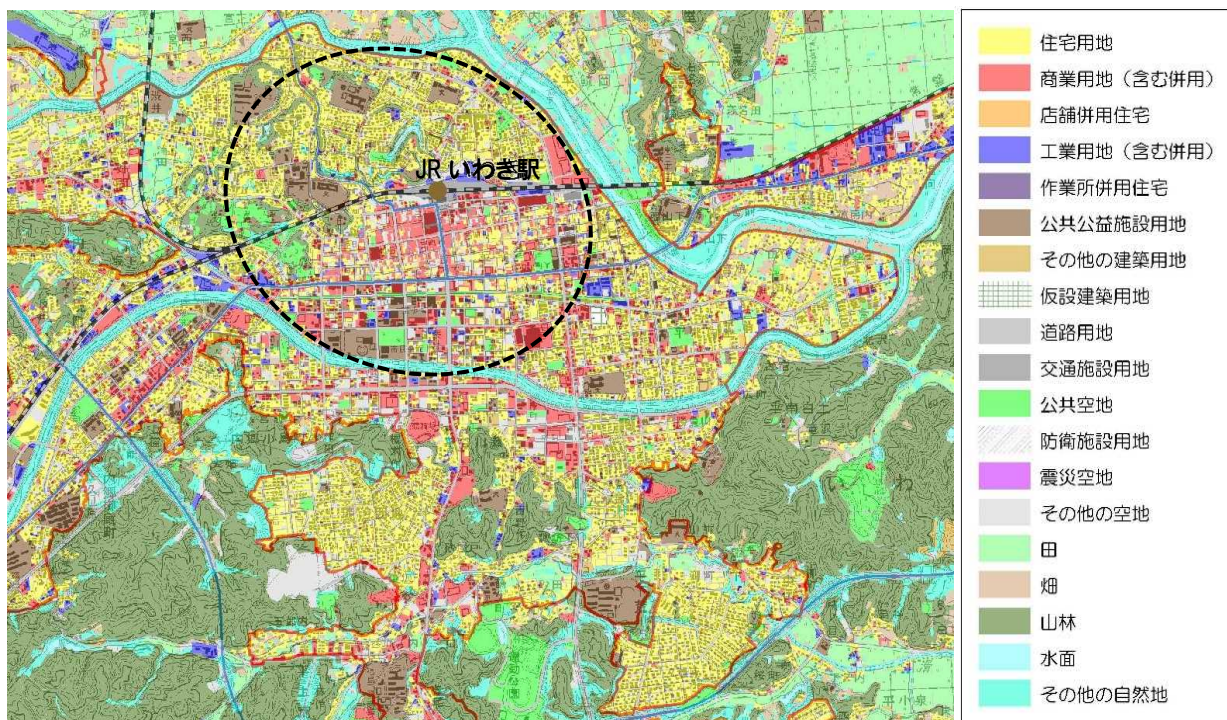


4) 土地の状況

○土地利用の状況

JR いわき駅を境に、駅南側は駅を起点として商業施設が集積し、駅北側は住宅地が広がっている。国道6号以南は、西側は公共公益施設が中心の土地利用となり、東側は住宅を中心とした土地利用をなしている。敷地規模と建物規模については、公共施設が集積する地区は敷地規模、建物規模ともに大きくなっているが、それ以外の区域については、敷地、建物規模ともに小さい。

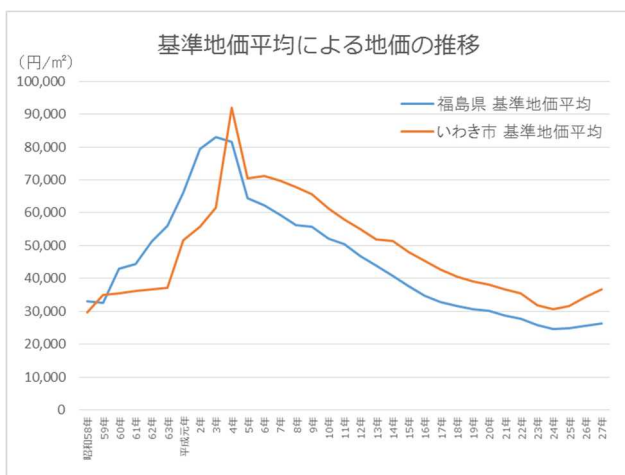


出典：平成26年度都市計画基礎調査

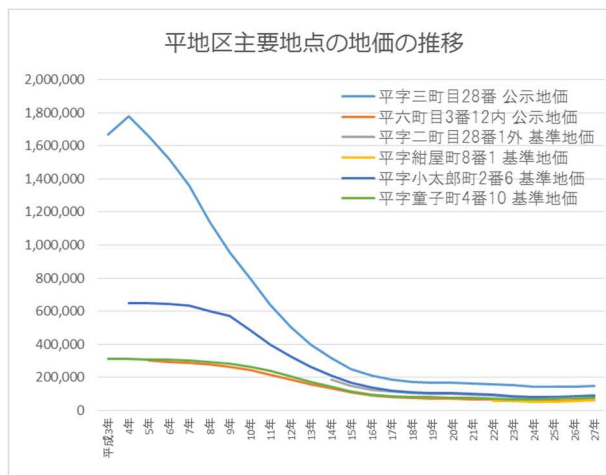
○地価の動向

【基準地価の推移】

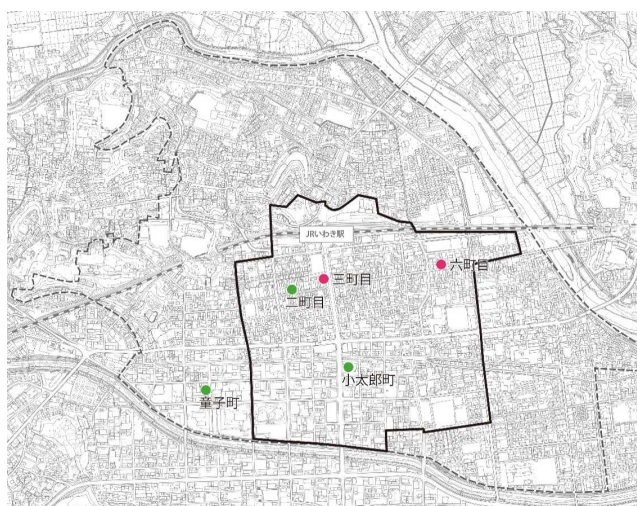
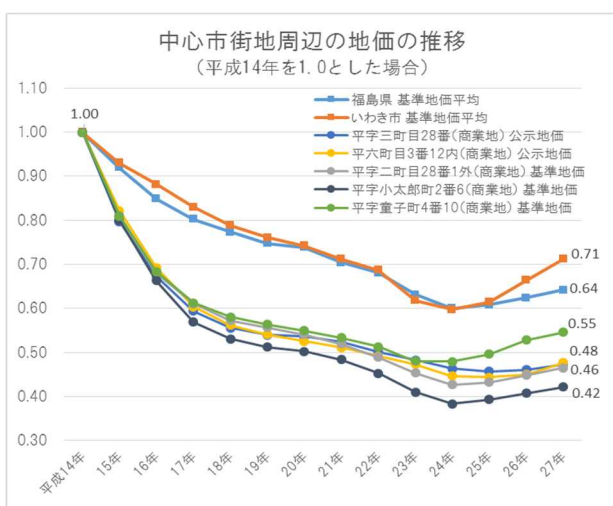
福島県調査による地価の推移を見ると、福島県・いわき市ともに平成3、4年をピークに右肩下がりの減少が続いていたが、平成24年以降増加傾向に転じている。他方、平成14年を基準にした平地区の地価の推移を見ると、同様に減少傾向であり、各地点5割程度まで低下しており、県、市に比して下落割合は大きい。近年は県、市と同様、増加傾向に転じている。



出典：各年 基準地価



出典：各年 基準地価および公示地価



出典：各年 基準地価および公示地価

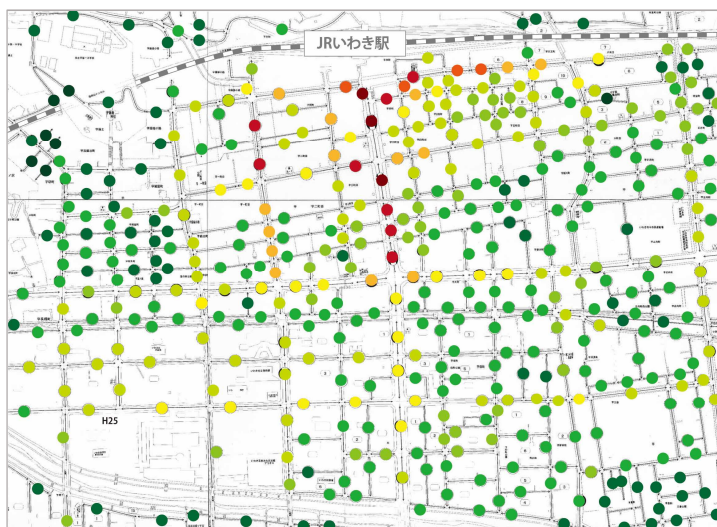
【路線価の推移】

平成 20 年と平成 25 年の路線価を比較すると、JR いわき駅南口周辺では全体的に路線価が下落し、比較的高い 80 千円以上の範囲が縮小しており、最も路線価の高い駅前通りにおいても縮小傾向が見られる。

平成 20 年



平成 25 年



22～29千円	
30～39千円	
40～44千円	
45～49千円	
50～59千円	
60～69千円	
70～79千円	
80～89千円	
90～99千円	
100千円～	

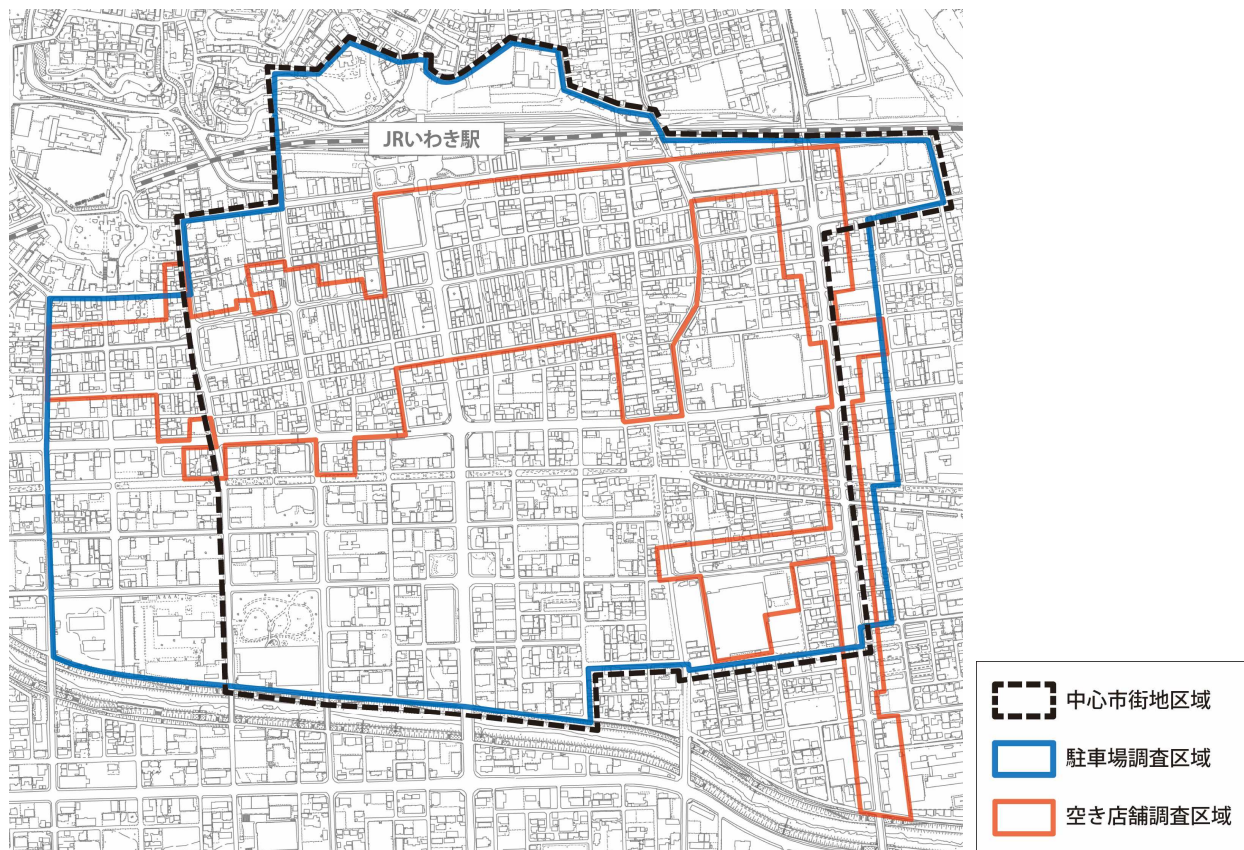
出典：国税庁 財産評価基準書 路線価図より作成

○低未利用地の状況

【調査区域】

中心市街地において、その中心部となるエリアを中心に、低未利用地の状況を調査した。空き店舗調査区域（赤線区域）は、商店会等を中心として商業が集積していると想定される区域を中心に調査した。

調査は目視による調査で、駐車場調査では、月極や時間貸し駐車場の形態も含めて調査し、空き店舗では、1階が空き店舗となっている物件（テナント募集の有無は問わず）を対象として調査した。



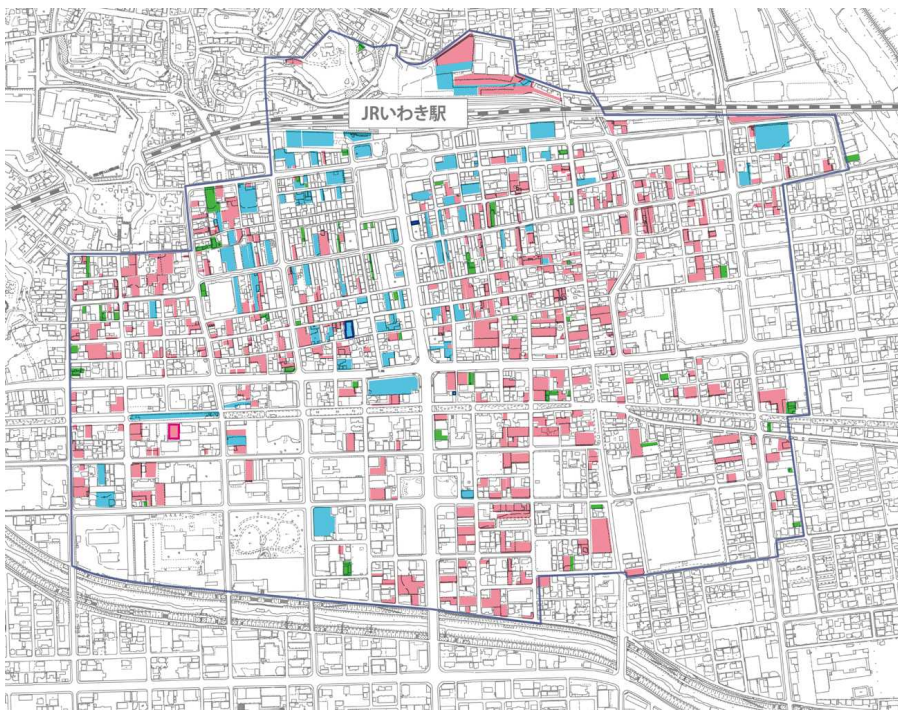
【駐車場の立地状況】

中心市街地周辺の駐車場の立地状況を見ると、かなり高い密度で集積しており、駐車場形態はほぼ平置きの駐車場となっている。一方利用形態は、駅周辺には時間貸しの集積が高いが、全体的には月極め駐車場の割合が高くなっている。その他、店舗等の施設併設の駐車場の立地も多く、地区の大半が低未利用の状況であると言える。

【空き店舗の立地状況】

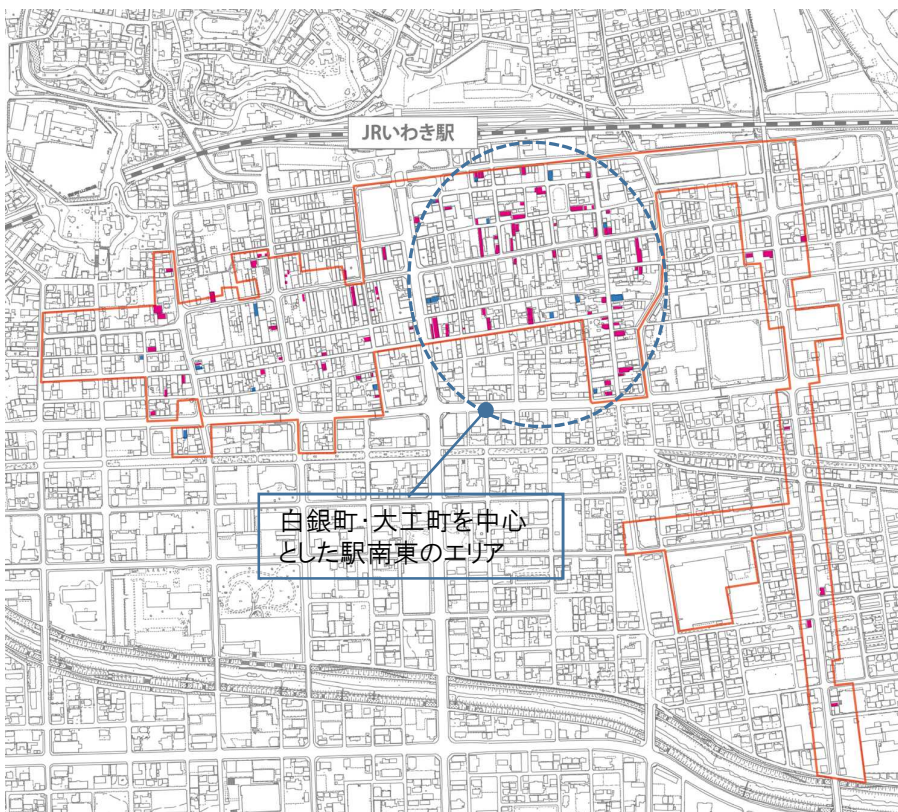
中心市街地周辺において商店会等を中心として商業が集積していると想定される区域（約46ha）における空き店舗の立地状況を見ると、白銀町・大工町を中心とした駅南東のエリアに多く集積している。空き店舗・空き事務所は調査区域に計120か所（店舗104、事務所16）あり、密度にすると2.6か所/haとなっている。

駐車場の立地状況



- 平置き・時間貸し
- 平置き・月極
- 立体・時間貸し
- 立体・月極
- 空き地
- 調査区域

空き店舗の立地状況



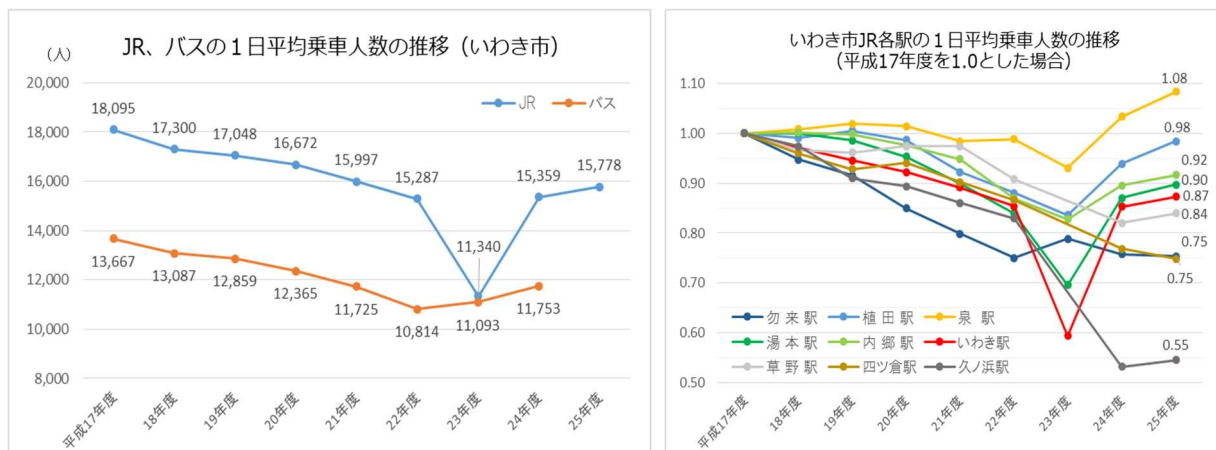
- 空き店舗
- 空き事務所
- 調査区域

出典：日建設計総合研究所調査（H27）

5) 公共交通

いわき市では多数の路線でバスが運行されており、いわき駅を通る路線は 51 路線、上下線合わせて計 350 本以上（平日）のバスが運航している。特にいわき駅から内郷までの路線が集中しており、主要路線では日中でも 5～10 分の間隔でバスが運行されるなど、公共交通の利便性は高い。一方、市役所周辺でも、1 時間に 1 本の運行になるなど、網羅できていないエリアもある。

他方、JR いわき駅の乗降客数は年々減少しつつあるものの、1 日 6,000 人を超える利用者があ。平成 17 年度からの 1 日平均乗車人数の推移を見ると、いわき駅は平成 25 年度には 0.87 となっており、その他の駅も減少傾向にある駅が多いものの、近年増加に転じている駅（泉駅）もある。



注) 平成 25 年度バスの利用者数については集計されていない

出典:いわき市統計書より作成

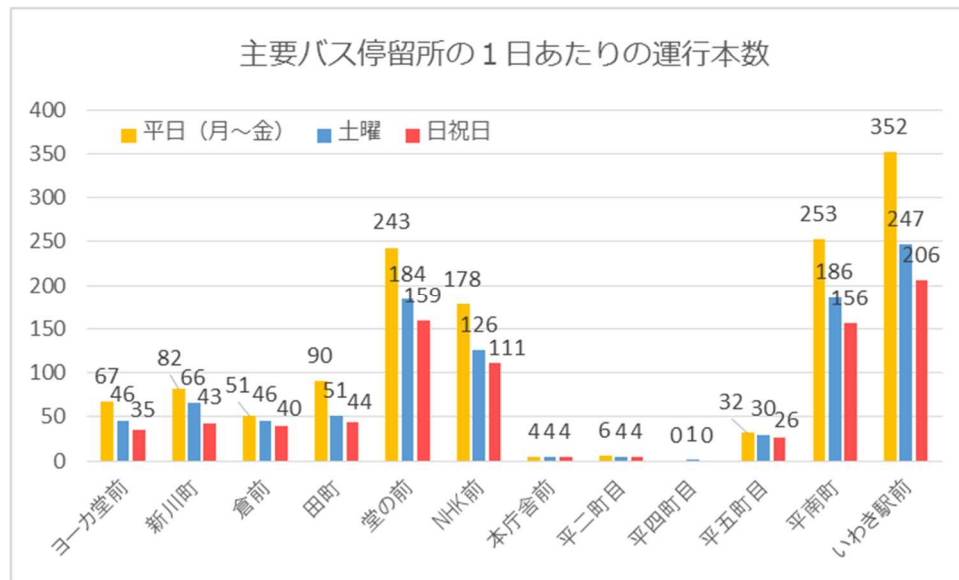
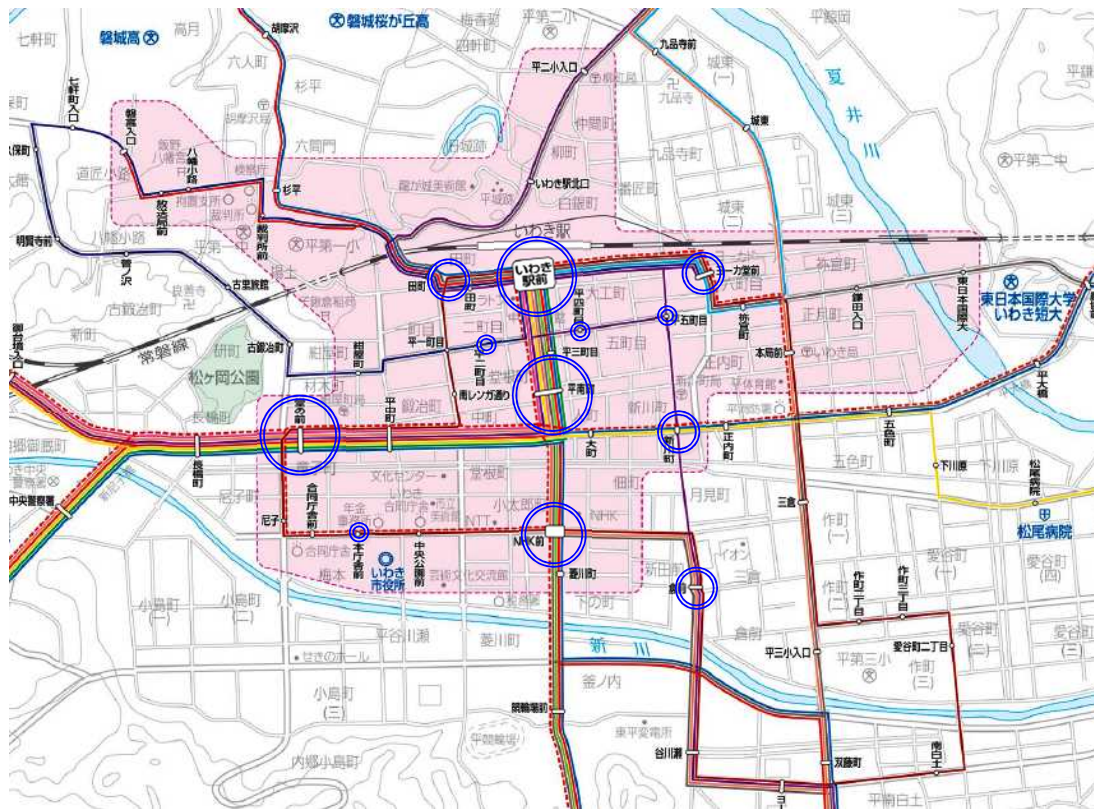
【いわき市内の JR 各駅における 1 日平均乗車人数】

年度	平成 17	平成 18	平成 19	平成 20	平成 21	平成 22	平成 23	平成 24	平成 25
いわき駅	7,031	6,828	6,650	6,487	6,268	6,004	4,175	5,996	6,136
勿来駅	1,022	968	936	868	816	767	806	774	770
植田駅	2,065	2,046	2,076	2,037	1,905	1,819	1,727	1,939	2,032
泉駅	2,072	2,089	2,111	2,101	2,039	2,047	1,928	2,141	2,245
湯本駅	2,384	2,384	2,351	2,272	2,145	2,002	1,659	2,075	2,139
内郷駅	1,262	1,264	1,260	1,231	1,197	1,097	1,045	1,130	1,157
草野駅	467	451	449	455	455	424	-	383	392
四ツ倉駅	930	893	863	875	839	806	-	715	696
久ノ浜駅	387	377	352	346	333	321	-	206	211
末続駅	55	-	-	-	-	-	-	-	-
赤井駅	104	-	-	-	-	-	-	-	-
小川郷駅	268	-	-	-	-	-	-	-	-
江田駅	17	-	-	-	-	-	-	-	-
川前駅	31	-	-	-	-	-	-	-	-
総数	18,095	17,300	17,048	16,672	15,997	15,287	11,340	15,359	15,778

注) 平成 18 年度から無人駅（末続、赤井、小川郷、江田、川前）については、1 日平均乗車人員は公表していない。また、平成 23 年度については、東日本大震災の影響によりいわき駅より北部の駅（草野駅、四ツ倉駅、久ノ浜駅）については、掲載していない。

出典:いわき市統計書より作成

平中心市街地周辺のバス路線網と主要停留所における1日あたりの運行本数



出典：新常磐交通 時刻表より作成

(3) 地域住民のニーズ等の把握・分析

1) 中心市街地に関するアンケート（平成 27 年 9 月実施、対象約 3,000 名）

市民の意識の変化や現在のニーズを把握するとともに、今後の中心市街地活性化に向けた取組の基礎資料とするため、無作為抽出による 3,000 名を対象に、アンケート調査を実施した。

○実施概要

調査実施主体	いわき市
実施時期	平成27年9月16日～9月30日
実施手法と対象者	平成 27 年4月1日現在において本市に住民票を有する満 18 歳以上の者のうち次に掲げる者を無作為抽出した。 ・効果波及地域※：1,000 名(男性 500 名・女性 500 名) ・上記以外の地域：2,000 名(男性 1,000 名・女性 1,000 名)
回収数	・効果波及地域※：回収数 526件／回収率 52.6% ・上記以外の地域：回収数 980件／回収率 49.0% ・回収数合計：1,506件（回収率合計 50.2%）

※「効果波及地域」：旧中心市街地活性化基本計画の区域であり、JR いわき駅を中心とした半径2km 程度のエリアにおいて、本基本計画記載事業達成の効果が特に波及すると想定されるエリアを設定。（具体的なエリアは P32 を参照）

○調査結果

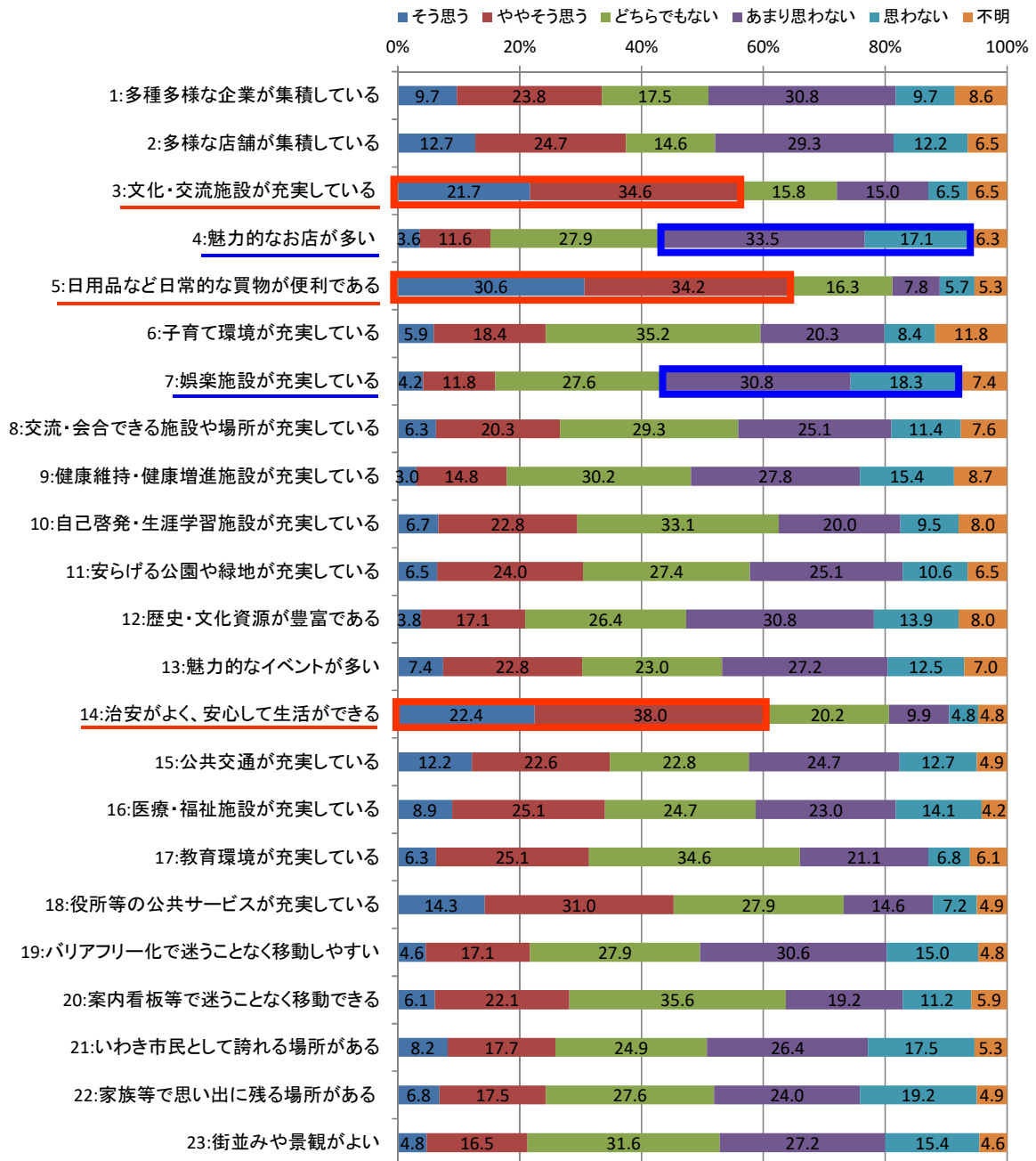
【現在の中心市街地の状況に対する評価】

現在の中心市街地の状況等に対する評価については、効果波及地域では、「文化・交流施設が充実」や「日常的な買物が便利」、「治安がよく、安心して生活ができる」などへの評価は高かった。いわき市全体でも、「文化・交流施設が充実」や「治安がよく、安心して生活ができる」などへの評価は高かった。一方、効果波及地域では、「魅力的な店舗が多い」や「娯楽施設が充実している」などに対する評価が低かった。いわき市全体でも、「娯楽施設が充実している」に対する評価が最も低かった。

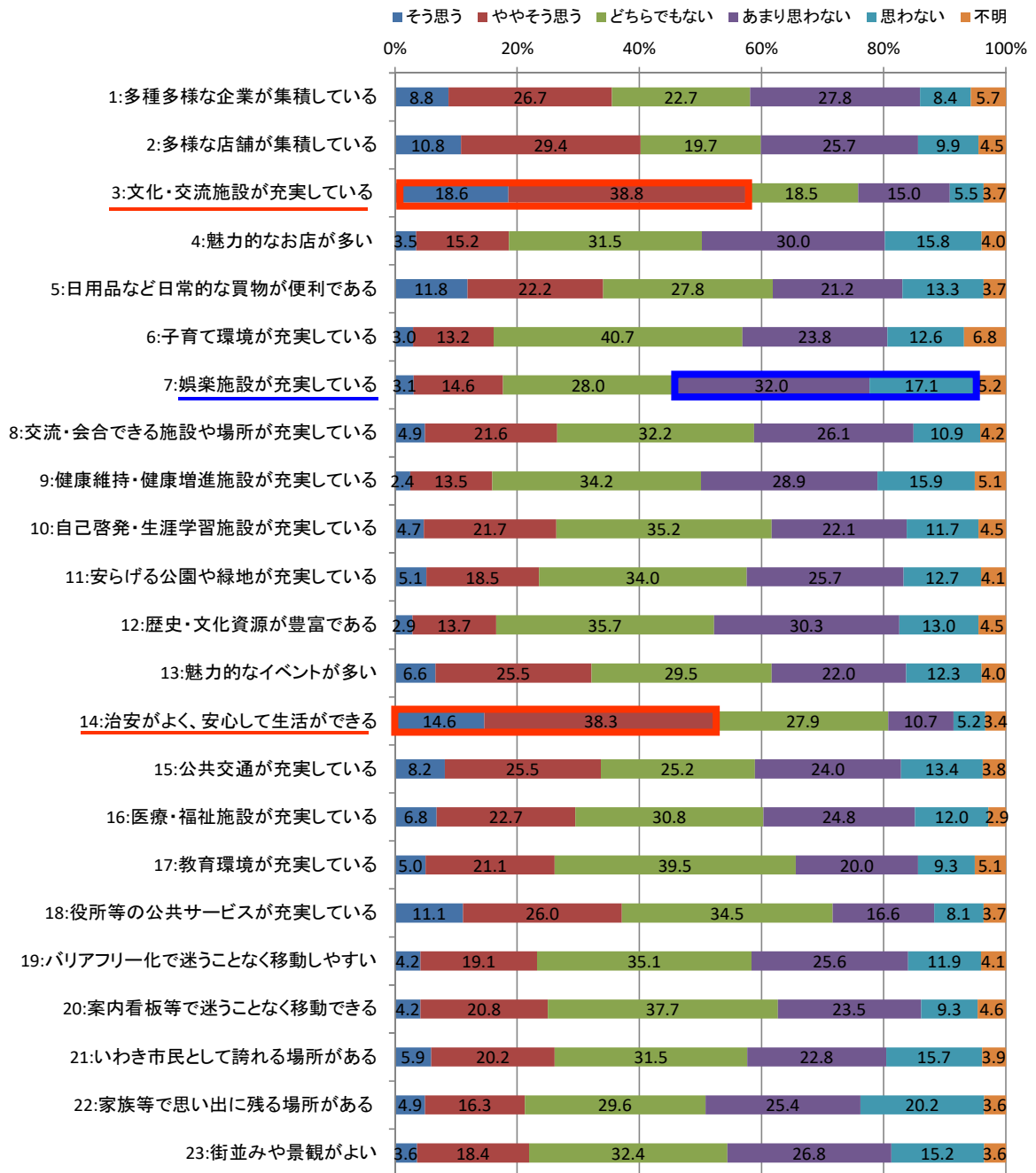
【今後の中心市街地のまちづくりのあり方】

今後の中心市街地のまちづくりにおいては、「身近な医療機関の充実」や「安心・安全なまちづくり」などが重要といった意見が多かった。一方、現状の満足度は、それらの項目については比較的高く、「誰にでもやさしい歩行空間の充実」や「自転車の走行環境の充実や駐輪場の拡充」などに対する満足度が低かった。また、今後のまちづくりにおいて重要と思う一方、現状の満足度が低い項目について分析した結果、「高齢者向けの福祉施設の充実」や「歩いて楽しい魅力的な歩行空間の充実」、「誰にでもやさしい歩行空間の充実」などが挙げられた。

【現在の中心市街地の状況等に対する評価／効果波及地域にお住まいの方】

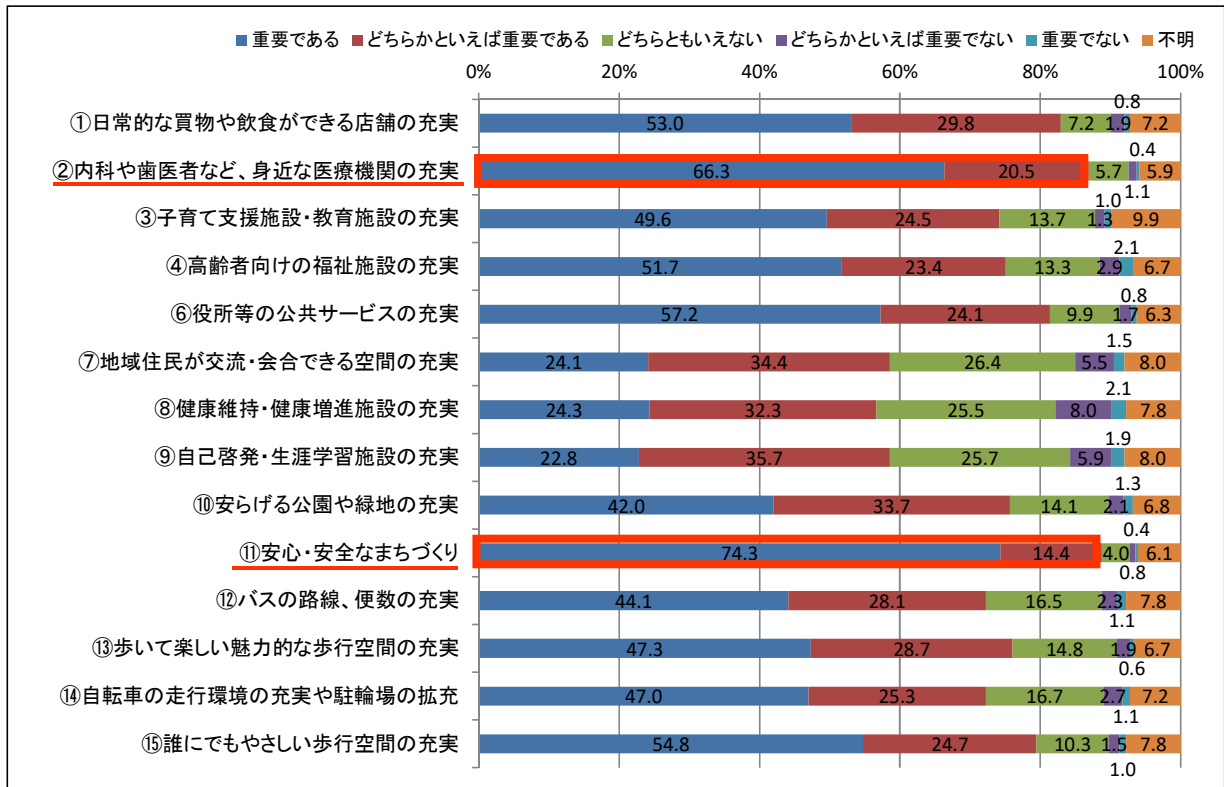


【現在の中心市街地の状況等に対する評価／効果波及地域以外の市内にお住まいの方】

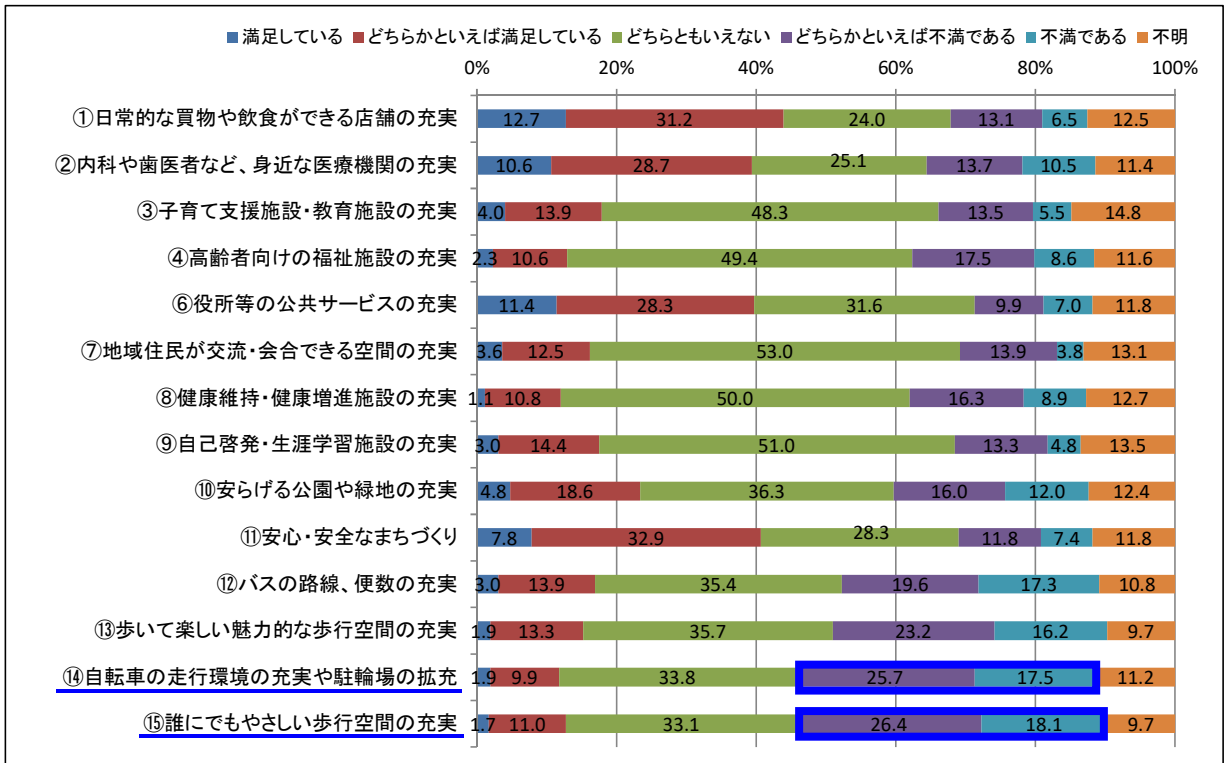


【今後の中心市街地のまちづくりのあり方（効果波及地域にお住まいの方だけに調査を実施）】

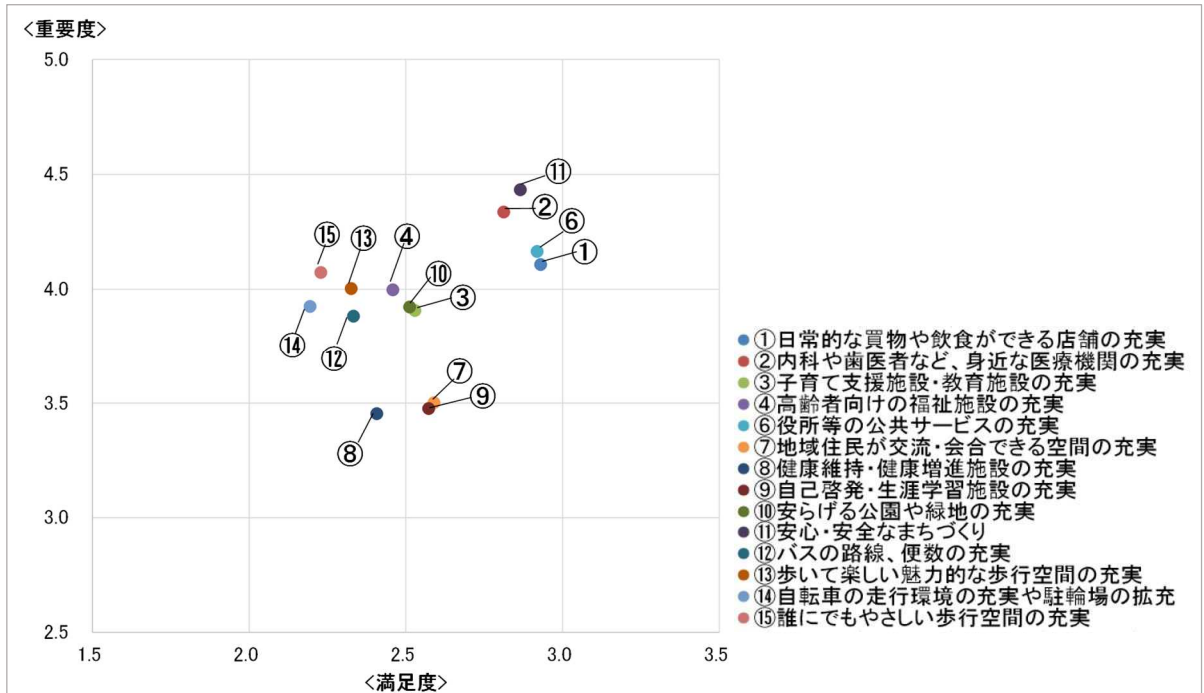
今後のまちづくりにおける重要度



現状の満足度



今後のまちづくりにおいて重要と思う一方、現状の満足度が低い項目



(4) これまでの中心市街地活性化に対する取組および検証

本市においては、市独自に平成 11 年 7 月にいわき市中心市街地まちづくり基本計画を策定し、各種事業を推進してきたところである。

1) 旧計画の取組

i) 名称

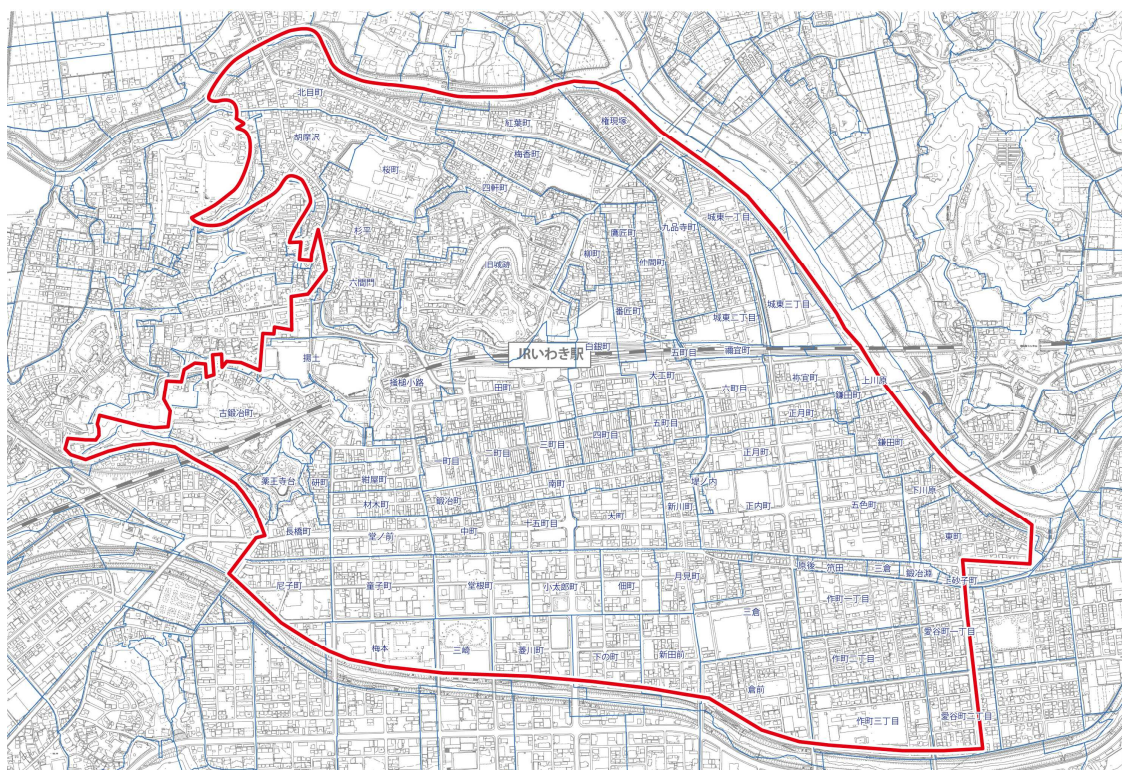
いわき市中心市街地まちづくり基本計画

ii) 計画期間

平成 11 年度から平成 22 年度

iii) 中心市街地の区域

面積 約 340ha



iv) 目標

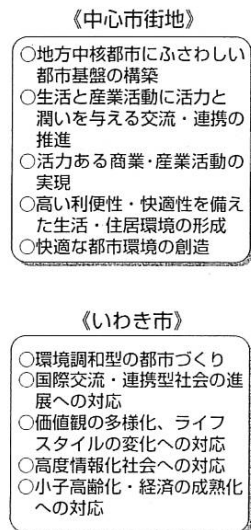
21 世紀の新たないわき圏域の発展をリードする、都市・生活文化の交流・創造・発信拠点

v) 基本的な方針

- ① 人々が「学び」、「創り」、「遊び」、「交流」する場の提供
- ② 地方中核都市として、50 万都市圏の中心としての風格のある文化・歴史がいきづいたまちなみの形成
- ③ 人々に潤いと安らぎを与える緑豊かで安心な都市空間の形成
- ④ 多様なライフステージに対応した居住機能の構築
- ⑤ 魅力あふれる商業の再構築と広域の産業活動を支援する複合的な産業集積の形成
- ⑥ 広域からの高い利便性と域内での安心な移動を確保する環境に優しい交通体系の整備

中心市街地まちづくりの目標と基本方針

【活性化に向けての課題】



【中心市街地まちづくりの目標】

21世紀の新たないわき圏域の発展をリードする都市・生活文化の交流・創造・発信拠点

広域に対する
中核性の発揮

都市文化の拠
点として再生

生活文化の
高揚

市民が主役の
交流・創造の場

【中心市街地整備の基本方針】

人々が「学び」、「創り」、「遊び」、「交流」する場の提供

地方中核都市として、50万都市圏の中心としての風格のある文化・歴史のいきづいたまちなみの形成

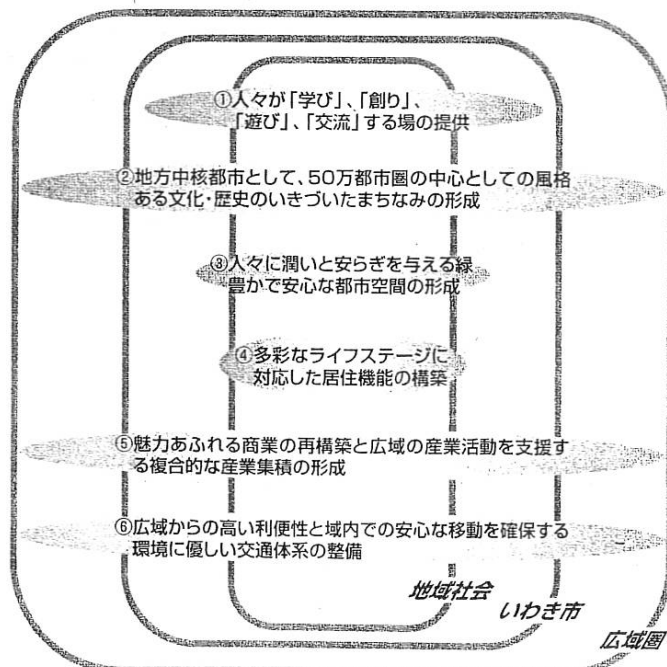
人々に潤いと安らぎを与える緑豊かで安心な都市空間の形成

多彩なライフステージに対応した居住機能の構築

魅力あふれる商業の再構築と広域の産業活動を支援する複合的な産業集積の形成

広域からの高い利便性と域内での安心な移動を確保する環境に優しい交通体系の整備

機能整備の基本方針と交流の範囲



2) 旧計画事業の状況把握と事業効果の検証・分析・評価

i) 旧計画事業の実施状況

- ・「中心市街地における市街地の整備改善と商業等の活性化の一体的な推進に関する法律」(以下、「旧法」という。)に基づく中心市街地活性化基本計画は、平成 11 年 7 月に策定、平成 11 年 8 月に国に提出し事業を実施してきた(最終変更は平成 13 年 6 月)。
- ・全部で 87 の事業が計画された。このうち、約 2/3 の事業が既に完了している。また、現在に至るまで継続して実施しているものもある。
- ・一方、「シネマコンプレックス・スポーツ施設整備事業」や「小路・横丁整備事業」など実現可能性に乏しく事業化に至らなかったものなど、16 の事業が未実施に終わっている。
- ・いわき市が実施主体であるものは、そのほとんどが完了している一方で、実施主体としていわき TMO を想定したものには、計画に位置付けたものの、実現に至らなかった事業が多く見受けられる。旧法時代の TMO による事業が円滑に進捗しなかった例は全国的に多く、いわき市においても、マネジメント能力を有する人材が乏しかったことなどにより事業が円滑に進捗しなかった。

ii) 事業効果の検証・評価

- ・完了している事業には複数の市街地再開発事業や、いわき駅周辺地区再生拠点整備事業などがあり、いわき駅周辺の大規模な再開発により、いわき駅前の拠点性が向上した。また、それにあわせた駅前広場整備等のインフラ整備事業の実施により、鉄道とバスの乗り入れが円滑になるなど、公共交通の拠点として利便性も向上した。
- ・また、いわき駅前地区第一種市街地再開発事業(ラトブ)と合わせて整備されたいわき総合図書館や、文化交流施設整備事業(アリオス)など、文化機能等の充実に資する大規模な公共事業も実施された。規模の拡大や質の向上を伴ってこれらの公共施設が中心市街地に再整備されたことにより、中心市街地では文化機能が充実した。これらの成果は、中心市街地に関する市民アンケートにおいても、「文化・交流施設が充実している」という項目の評価が高いところにも表れている。
- ・さらに、中心市街地の複数の広場公園整備が進められるなど、旧法の中活事業の実施においては、特にハード面で公共施設とインフラの整備が行われたが、中心市街地に関する市民アンケートにおいて、「公園や緑地が充実している」という項目を評価する人が少なかったことから、今後はさらなる充実が求められる。

【旧中心市街地活性化基本計画の主な事業】

基本計画に記載されている事業名	事業内容	実施状況	実施(予定)主体
平一町目地区 第一種市街地再開発事業	平一町目都市核の形成などを目的に、新たな拠点施設として、分譲住宅、ホテル、商業等による複合施設を整備する。	完了	平一町目地区市街地再開発個人施行者
いわき駅前地区 市街地再開発事業	当市の顔づくりとともに、中心市街地の賑わい創出を目的に、駅前地区という拠点性や利便性を活かし、商業、業務、公共施設等による複合施設を整備する。	完了	いわき駅前地区市街地再開発組合
いわき周辺地区 公園整備事業	中心市街地の賑わいや交流の拠点として、公園・緑地・広場等を整備し、中心市街地の活性化を促進する。(平一町目公園、小太郎町公園、新川東緑地、新川西緑地)	完了	いわき市
電線共同溝整備事業	市街地における安全かつ円滑な道路交通の確保を図るとともに、街の景観向上、都市防災上の観点から、電線類の地中化を図り、安全・安心なバリアフリー歩行空間の整備を図る。	完了	いわき市
都市型産業育成・支援事業	市民生活の交流や情報等の機能を強化する交流拠点施設(仮称)を整備することで、拠点としての賑わいの創出、教育文化施設の集積等を図る。	完了	いわき市
いわきおどり	いわきの夏の風物詩である「いわきおどり」大会を開催し、市民の交流促進とともに、まちの賑わい創出を図る。	実施中	いわき市
商店街パティオ事業	飲食系、ファッション系、イタリア系、アジア系、マリン系、アウトドア系などコンセプトと顧客ターゲットを明確にしなが、オープンスペースを持つ共同店舗を整備する。	未実施	いわきTMO
シネマコンプレックス・ スポーツ施設整備事業	複数の映画館シアターを集約するとともに、スポーツ施設・飲食・アミューズ等の関連機能を連携させた「シネマコンプレックス・スポーツ施設」の整備を促進する。	未実施	いわきTMO
小路・横丁整備事業	城下町の名残を残す「間口が狭く奥行きがある敷地」を活用し、ショッピングモールと裏通りをつなぐ小路・横丁を一定のコンセプトのもと、広場・路地・店舗施設など複合的空間として整備する。	未実施	いわきTMO
テナント誘致事業	各商店街に求められる機能の調査検討により、最適テナントミックス計画を策定し、家賃補助のインセンティブを付与しながら、必要業種や生活支援事業者を空き店舗に誘致する。	未実施	いわきTMO
チャレンジショップ整備事業	商店街の業種バランスやコンセプト等を踏まえながら、テーマを設定して出店者を募集し、空き店舗を一定期間低料で貸し出すとともに、空き店舗等の情報発信、各商店街への必要業種や生活支援事業者の誘致を進める。	完了	いわき商工会議所
商店街ライブスポット整備事業	空き店舗等を利活用し、ギャラリー、ミニコンサートホール、ミニシアター、教育学習センター、コミュニティホール、情報センター、イベント会場など、人々が交流し、生活や文化を楽しめる交流拠点施設「商店街ライブスポット」を整備する。	完了	いわきTMO
共通商品券発行事業	中心市街地の商店等で使用可能な共通商品券を発行し、個店の販売拡大を図る。	完了	いわき駅前賑わい創出協議会
一店逸品運動事業	中心市街地内の個店の「自慢の逸品」づくりを啓蒙、支援するとともに、逸品フェアやコンテストの開催、逸品カタログやマップ作成など逸品のPRを図り、専門性の高い商店集団の形成を図る。	実施中	いわき駅前賑わい創出協議会
街なか駐車場ネットワーク事業	共通駐車サービス券の発行、ネットワーク参加駐車場へのシンボル設置、駐車場マップの作成など、まちに散在する駐車場のネットワーク化により、駐車場の利便性向上を図る。	実施中	いわき駅前賑わい創出協議会
いわき市民総合図書館	市民生活の交流や情報等の機能を強化する総合型図書館(仮称)を整備することで、拠点としての賑わいの創出、教育文化施設の集積等による中心市街地の魅力と賑わいの再生を図る。	完了	いわき市
文化交流施設整備推進事業	文化交流施設(平市民会館分を含む)の整備	完了	いわき市

iii) 旧法の中活事業以外の事業とその成果

○中心市街地とその周辺における住宅整備等

- ・東日本大震災後、災害公営住宅（45 戸）の整備が行われた他、復興施策の一環となる「優良建築物等整備事業」として、分譲集合住宅の整備が進行中であるなど、民間による住宅供給のほかにも、政策的な住宅供給が中心市街地およびその周辺で行われており、居住人口の増加に一定程度寄与している。

○子どもの育成、教育環境の充実等

- ・震災の被災地復興支援に資金を援助する「カタールフレンド基金」により「いわき体験型経済教育施設-Elem（エリム）」が整備され、職業や消費生活、貯蓄、人生設計など、幅広い視点から小・中学生が学べる教育施設として利用されており、中心市街地の教育環境の充実が図られている。
- ・松ヶ岡公園は、平成 25 年度から平成 27 年度にかけて、様々な遊びの要素を持つ複合遊具等がある遊具広場や、多用途に活用が可能で、子ども達が自由に体を動かすことのできる芝生広場など、幅広い年代の子ども達が利用できる施設として整備され、中心市街地およびその周辺の子どもの育成環境の充実が図られている。

○産業振興・活性化の動き

- ・いわき地域産学官連携協議会の活動を経て、平成 18 年に「いわき産学官ネットワーク協会」が設立。当協会は、産業創造館の管理運営を行いながら、起業支援や研究開発支援、特許・知財、法務関係の支援や補助金・助成金の活用支援等、産業界の支援ニーズに一元的・総合的に対応する組織として活動しており、新規創業事業所の増加などに一定程度寄与している。

《3つの視点からみた要因分析》

- ・都市の活力を判断する基礎的な視点として取り扱われている、居住人口、商業の活性化、事業所数の増加といった点では、平地区中心市街地の状況は必ずしも好転していない。
- ・中心市街地の活性化に関する状況は、実施した事業によってのみ、その結果がもたらされるのではなく、様々な要素が関係していることから、これを整理した上で、事業による効果とその課題を評価することが必要である。特に、事業的な要因の他に、人口変動などの構造的要因や、郊外部への都市機能の立地規制など施策的要因の視点からもみることが重要である。
- ・構造的要因としては、人口減少と震災による影響が大きい。いわき市全体の人口は、長期にわたって減少を続けており、高齢化が進んでいる。生産年齢人口も減少を続けていることから、地域全体での消費支出に大きな影響を与えていると考えられる。一方、震災後は、居住人口の一部が域外へ流出したが、原発事故による避難者の受け入れ、震災復興に従事する就業者の流入等により、市および中心市街地の経済・社会状況に大きな影響を与えている。
- ・施策的要因としては、復興需要等により増加する人口への対応、商業施設の立地変化への対応を挙げることができる。震災後逼迫した不動産需要に対しては、中心市街地内での宅地・住宅等の供給が間に合わなかったこともあり、一部、郊外部での人口受け入れも図られた。また、郊外部への商業施設の規制について、特段の厳しい立地規制を行っていない。

- ・居住人口の確保、商業機能の活性化、事業活動の活性化に対して、これらの要因はそれぞれに異なる形で影響している。これまでにやってきた事業等の実施効果はこれらの点を踏まえて評価することが必要である。

【3つの要因が平地区中心市街地に与えてきた影響に関する考察】

中心市街地への影響	構造的な要因	施策的な要因	事業的な要因
居住人口	・いわき市全体での人口減少※・高齢化が進行し、中心市街地では特に顕著な傾向。 (※p8参照)	・災害公営住宅の整備や復興交付金を活用した分譲住宅整備も進められているが、復興関連需要に比べて限定的で、郊外での宅地等の供給が続いている。	・賃貸住宅整備への助成、その他、民間の分譲マンション等の建設も進んだが、規模が限定的で、居住人口減少※に歯止めをかけるには至っていない。 (※p7参照)
商業の活性化	・生産年齢人口の減少※により、消費支出、購買力が低下。 ・飲食等では復興関連事業の従事者による消費増もあると想定されるが、小売り等では限定的。 (※p7参照)	・6000㎡を下回る店舗等に関してはロードサイドでの店舗進出等に特段の抑制が行われていない。	・再開発ビル(ラトブ)等による商業施設の充実も見られたが、構造的な要因による消費低迷や消費の郊外流出の影響に比べると、効果はかなり限定的。
事業所等の集積	・生産年齢人口の減少等による、従業者数、事業所の減少および、消費支出、購買力の低下。 ・他方、福島第一原発の廃炉関連の事業所が立地する動きも見られる。	・「いわきPIT」、「日本原子力研究開発機構いわき事務所」等の誘致を進めてきたが、事業所減の傾向が続いている。	・いわき市およびいわき産学官ネットワーク協会によるインキュベートルームの管理運営や起業支援等により、新たな企業活動も見られているが、大きなインパクトをもつには至っていない。

3) 旧計画の総括や現行施策の問題点と、今後の施策展開の視点

以上の点を踏まえ、旧計画の総括と活性化に向けての課題は以下のようにまとめることができる。

i) 旧計画の総括や現行施策の問題点

- ・旧計画による事業や震災復興事業により、ハード整備を中心として、活性化のための基盤が形成された。特にいわき駅周辺の拠点整備が大きく進展し、活性化のための基盤が整いつつある状況である。しかし、商業の活性化や事業所の集積の観点で、中心市街地の衰退には歯止めがかかっておらず、今後は、活発な経済活動をけん引するための民間事業の支援やソフト的な施策についても注力していくことが必要である。
- ・旧法における中心市街地活性化事業は、多種多様なものが盛り込まれていたものの、個々の事業の間の関連性がうすかった。今後、民間事業の支援やソフト事業に注力する段階では、活性化のねらいを明確にした上で、その推進の中心となる目玉事業を起案し、これらに関連する事業を展開していくような、事業戦略を考慮しながら事業の組み立てを考える必要がある。
- ・旧法の事業では、合意形成が整わず実現しないまま、計画期間を終えてしまった事業も多い。

合意形成や事業性など、実現可能性を十分精査しないままに計画に位置付けたことに要因があるとも考えられることから、認定計画ではこの点に十分に留意が必要である。実現可能性のあるものを事業として位置づけるなど、事前の精査が重要となるほか、優れた事業を提案する民間事業者等に事業実施の機会を与えるなど、事業をスピーディーに推進できるような実施体制を考えることも重要である。

- ・商業の活性化等については、構造的・施策的な要因を考慮すると、コンパクトな範囲で集中的に事業を行うことで、効果を高める必要があると考えられる一方、居住人口等は、平地区中心市街地で適切な受け皿を提供しきれていない側面もあり、今後、低・未利用な民間不動産の活用が必要である。
- ・また、いわき市の中心としての平地区の拠点性が低下する傾向も見られることから、今後は事業所の増加や従業者増など、民間の事業活動を促進する施策の実施も必要である。

ii) 今後の施策展開の視点

○民間の事業活動を活性化する政策を具体化することが必要

- ・従業者や事業所が減少する状況に歯止めをかけるためには、事業活動の活性化や雇用の創出につながる中心市街地内の新規事業の創出、既存事業の拡大を誘発することが必要であり、その具体的な施策を検討し、事業として位置付けていくことが必要となる。

○公民を含め、有効に活用しきれていない資産を活かす手法を検討することが必要

- ・公園、緑地、広場等、中心市街地の既存公共施設や旧計画等により整備された公共施設においても、心地よく時間を過ごす場としての環境が不十分で、十分に活用されていないものがある。今後は、従来の概念にとらわれず、柔軟な発想で公共の資産を有効に活用するための新たなプログラム・事業を行っていく必要があり、そのための社会実験等も積極的に行うことが考えられる。
- ・また、中心市街地に空き地や駐車場、空き店舗が多く存在し、その不動産活用が進んでいない現状を踏まえて、中心市街地の空き地・駐車場等の低・未利用な土地資源、空きビル・空き店舗等、民間の不動産資源を有効に活用する方策を具体的な事業として検討し、施策として盛り込んでいくことも重要となる。

○自立した民間事業を中心に推進できるようにしていくことが必要

- ・過去に補助金等を活用した活性化事業を行ってきたものの、持続的に活性化する状況にいたっていない状況を踏まえて、自立的で持続的な活性化を図るため、有効に活用されていない資源を活かしながら、民間の事業活動を活性化する施策を戦略的に組み立て、補助金等に過度に依存することなく、民間が自立した事業として不動産活用等を行い、その中で新規事業の創出等が行われるよう仕組みを取り入れていく必要がある。

(5) 中心市街地活性化の課題

旧法による中心市街地活性化基本計画が策定されて以降、既に 15 年以上が経過し、この間に様々な取り組みが行われてきたが、東日本大震災による影響などもあり、中心市街地は依然として厳しい状況にあることから、その対策は喫緊の課題となっている。

① 人口を巡る課題 ⇒ まちなか居住の促進

いわき市全体および中心市街地ともに人口は減少傾向にある。平成 20 年の人口を基準にすると、平成 28 年の人口は、市全体で約 93%、中心市街地で約 90%と、中心市街地の減少率がやや大きい。また、世帯数は平成 20 年以降、市全体では増加傾向であるのに対し、中心市街地では減少傾向にあり、年齢区分別推移においても、年少人口、生産年齢人口の減少傾向が市全体と比較すると中心市街地で大きい。

市民意向調査の結果からは、現在の中心市街地の状況等に対し、「魅力的な店が多い」、「健康維持、健康増進施設が充実している」、「子育て環境が充実している」、「バリアフリー化で迷うことなく移動しやすい」、「交流・会合ができる施設や場所が充実している」などの項目で「そう思う・ややそう思う」という評価が少なく、居住人口の減少に影響していると考えられる。

また、人口減少と高齢化が進むことにより地域のコミュニティが弱体化することも懸念されることから、多様な人々にとって便利で快適に暮らせるよう、買い物環境をはじめとして、医療・子育て、高齢者支援など様々な生活環境を充実させ、まちなか居住を促進していくことが課題である。

② 事業活動に関する課題 ⇒ 商業・業務活動の活性化

中心市街地では、人口のみならず、事業所や従業者数においてもいわき市におけるシェアが低下し、商業活動に関する指標からみても、いわき市における中心市街地の活力低下は著しい。一方で、いわき駅前の「夜明け市場」を中心に、震災復興を契機に、Uターン等によりいわきに戻った若者が、新たに起業や地域の活性化に取り組むなど、規模は小さくても事業を興す動きが見られる。

事業所や雇用の減少に歯止めをかけていくには、少しずつみられる起業や地域活性化の流れをさらに本格化し、規模は小さくても新規に事業活動を行う人を増やしていくことが必要であり、商店街の活性化や魅力ある個店づくり、遊休不動産を活用した新しいコンテンツづくりなど、まちなかで起業しやすい環境づくりを整備していくことが課題である。

③ いわき市の中心としての魅力に関する課題 ⇒ まちなかの魅力・賑わいの創出

中心市街地では、いわき駅周辺整備や市街地再開発事業などの市街地整備や、アリオス等の文化芸術施設の整備など、いわき市の中心としての整備を積極的に進めてきた。

さらには、磐城平城本丸跡地等をはじめとする歴史的な文化資源がある一方で、市民意向調査の結果からは、歴史や文化等の豊かさをあまり実感していない状況がうかがえる。

中心市街地の魅力を発信し、来街者の増加を図るため、これら資源の相互連携を図りながら、魅力を高め、まちなかの賑わいを創出することが課題である。

(6) 中心市街地活性化の方針（基本的方向性）

① 基本的な考え方

中心市街地の課題を踏まえ、今後は、暮らしの場としての魅力を高めることにより、単なる利便性にとどまらず、居住環境が評価されて選ばれるまちづくりを行うことが必要である。

また、暮らしやすい環境づくりと一体となった、身近で利用しやすい商業・サービス業に力を入れることにより、安定した商業の振興を図ることも大切である。加えて、業務活動を支える新規事業所の創出や既存企業の活動の活性化を図るため、体系的な起業支援やきめ細かい企業活動のサポートを行うことも必要となる。

さらに、磐城平城本丸跡地等をはじめとする歴史的・文化的な資源や、旧法時代から整備してきた良質な都市インフラを生かして、中心部における都市としての魅力を高めていくことにより、いわき市民に愛され、来訪者にとっても印象深い中心市街地を形成し賑わいの創出を図る。

これらの考え方を踏まえ、「人、暮らし、文化を大切にする豊かさと活力とを備えた中心市街地」をテーマとして、各種取組を進めていく。

【中心市街地の活性化の基本テーマ】

「人、暮らし、文化を大切にする豊かさと活力とを備えた中心市街地」

② 活性化の基本的な方針

i) 人を大切にした、楽しく暮らせるまちづくり

居住人口の定着は、あらゆる都市活動の土台である。単に立地や交通条件等によって選択させるのではなく、人と人とのつながりを大切にしたまちづくりや、歩いて暮らしやすいまちづくり、次世代を担う子どもたちを健全に育むまちづくりなどにより、住むのが楽しい、暮らしたくなる場として選ばれる中心市街地を形成していく。

ii) 事業活動が活発な、活力のあるまちづくり

いわき市の中心として拠点性を回復していくためには、着実に、民間による多様な事業活動を育んでいくことが求められる。新たな事業に挑戦する人に広く機会を与え、活発な事業活動が営まれるような場として成長するよう、中心部の環境を整えていく。

iii) 歴史と文化等を活かして、訪れたくなる魅力を育てるまちづくり

広域の拠点として、いわき市の内外から多くの人がある魅力を感じて訪れたくなるような平地区中心市街地を目指して、これまで活用しきれてこなかった空間資源や地域資源を活かし、歴史や文化的な蓄積を大切にしながら、いわき市民が誇りに感じるような個性のあるまちを創出する。

○ 中心市街地の課題

①まちなか居住の促進	②商業・業務活動の活性化	③まちなかの魅力・賑わいの創出
【中心市街地の現状】 ・人口減少と高齢化の進展および、コミュニティの弱体化 ・アンケート結果によると「誰にでもやさしい歩行空間の充実」に対する満足度が低い	【中心市街地の現状】 ・商業関連指標（事業所数、年間商品販売額など）の減少 ・低未利用地（駐車場・空き店舗）の集積 ・アンケート結果によると「魅力的なお店が多い」という項目に対する評価が低い	【中心市街地の現状】 ・中心市街地全体をつなぐ回遊性向上の仕掛けづくりが不足 ・アンケート結果によると「歴史・文化資源が豊富である」や「娯楽施設が充実している」という項目の評価が低い

○ 中心市街地活性化の考え方

- 中心市街地の居住人口を増やすとともに、便利で快適に過ごせるまちなかを目指す。
- 多様な人々が働く場としての機能の充実を図るとともに、地域経済をリードする役割として、活力ある商業・業務活動を生み出すまちなかを目指す。
- 歴史、文化等の資源を活かした事業を進めるとともに、それらをネットワーク化することで回遊性を高めるなど、人々が集まるまちなかを目指す。

○ 中心市街地活性化の基本テーマ

「人、暮らし、文化を大切にする豊かさと活力とを備えた中心市街地」

福島県を代表する中核都市の中心部という位置づけを踏まえ、人を大切にする暮らしやすさと、広域の中心として求められる活発な社会経済活動、人が訪れたい魅力あるまちづくりの3つの視点から活性化に取り組む、豊かさと活力とを備えた、賑わいのある中心市街地。

○ 中心市街地活性化の基本的な方針

基本方針①	基本方針②	基本方針③
人を大切にした、楽しく暮らせるまちづくり	事業活動が活発な、活力のあるまちづくり	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