

2. 中心市街地の位置および区域

[1] 位置

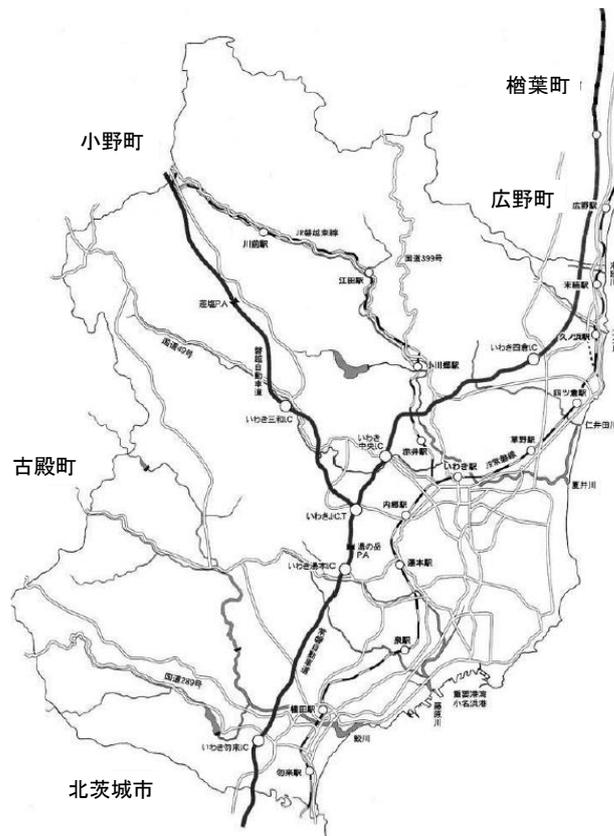
位置設定の考え方

いわき市は昭和41年に14市町村の大同合併により誕生した面積1,232.02km²の広大な都市である。合併前の5市の中心地区をはじめ、市内に複数の市街地核が存在し、多核分散型の特殊な市域構造を呈している。

合併以来、各地区のバランスを重視してきた都市政策は、国によるまちづくり三法の制定に合わせ平中心部をいわきの中心市街地と位置づける政策転換を行い、平成11年7月には平中心部を対象とする「いわき市中心市街地まちづくり基本計画」を策定するなど、中心市街地の活性化に向けたまちづくりに取り組んでいる。ハード面についても、いわき駅および駅前広場整備やアリオスの整備、商業施設のほかいわき総合図書館やいわき産業創造館が入居するいわき駅前市街地再開発ビル「ラトブ」の完成など、多数の整備事業が行われ、商業機能や文化施設等の都市機能の集積が図られている。また、行政の中心機能は、一貫してかつての磐城平藩の城下町であった当中心市街地におかれてきたため、行政関係等の機能集積も見られる。磐城街道（国道399号）や陸前浜街道（国道6号）沿道などには事業所等が多数立地し、いわき市の経済活動、都市活動などにおける中核を担っている。

これらのことから、本計画における中心市街地は「いわき駅周辺」を含む地域とする。

(位置図)



[2] 区域

区域設定の考え方

(1) 区域面積

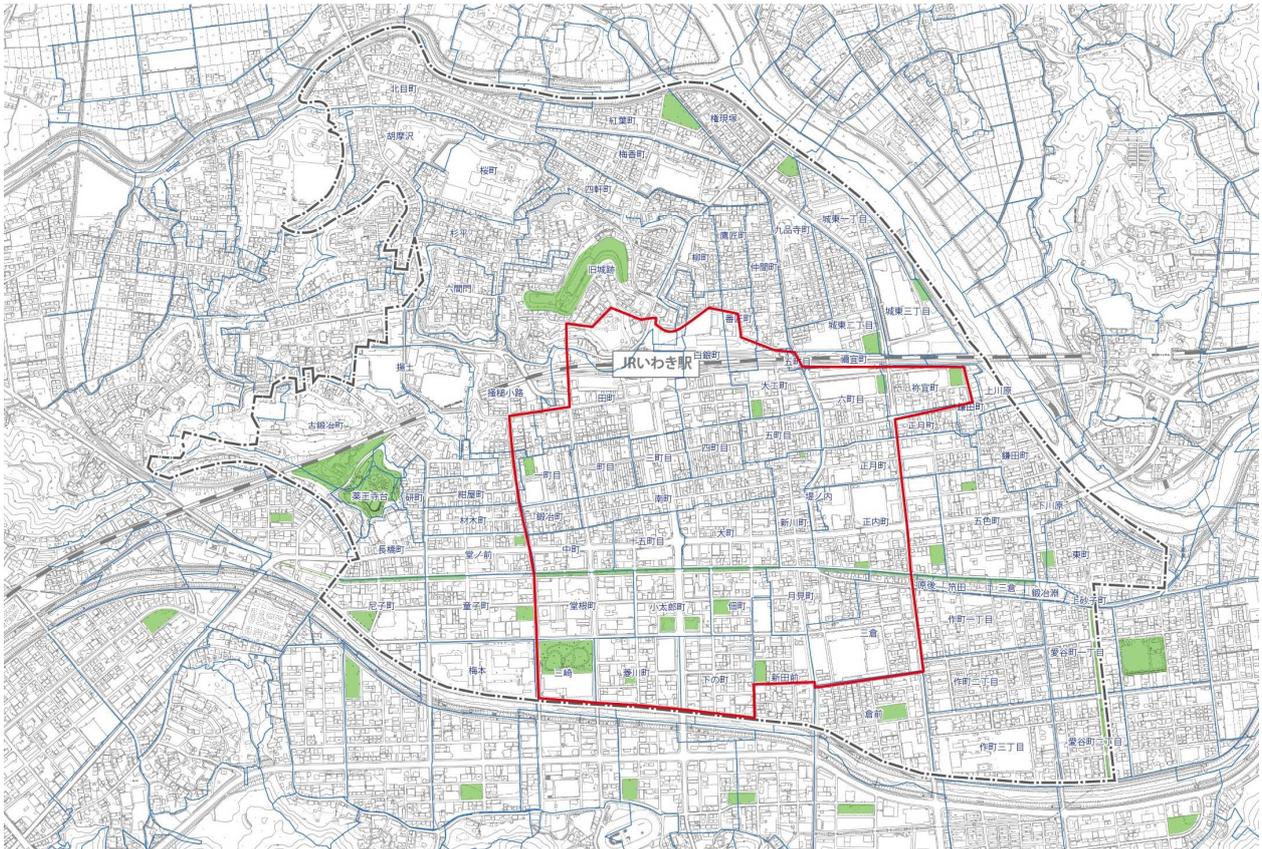
約 116ha

(2) 区域設定の考え方

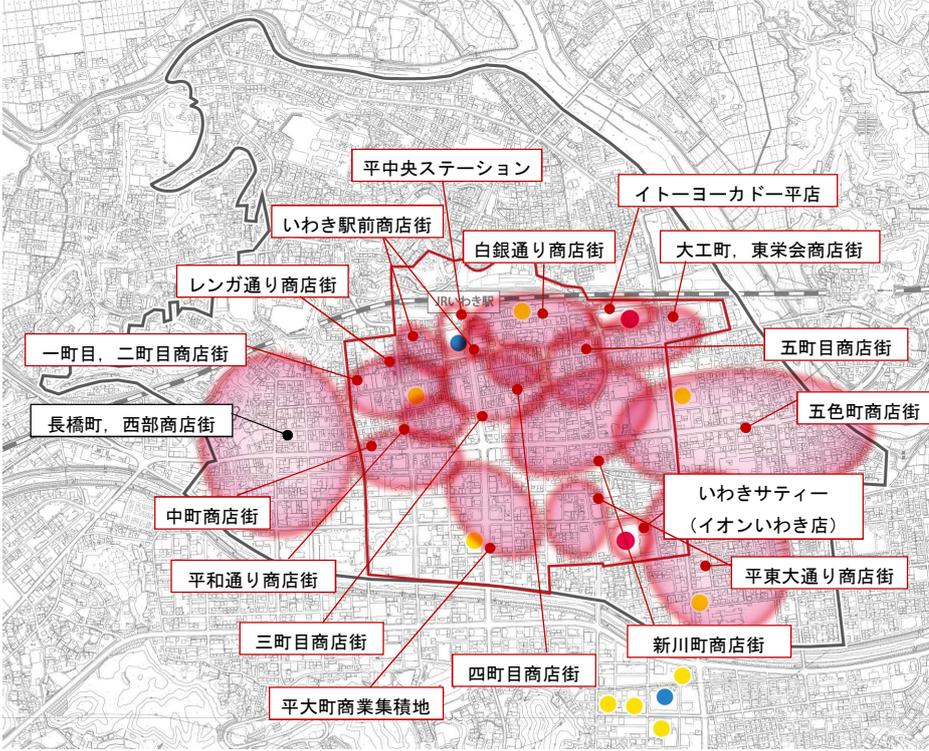
本市の中心市街地の区域は、JR いわき駅周辺を北端に南側は新川まで、西側はアリオスと生涯学習プラザとをつなぐ「田町・谷川瀬線」から東側はイトーヨーカドー平店、いわき PIT とイオンいわき店をつなぐ「県道 26 号小名浜・平線」までの、商業的機能や文化・芸術機能のほか、多様な都市機能が集積している下記の区域とする。

本区域は、本市における都市計画法による商業地域の大部分を占めるとともに、公共交通機関である路線バスが多数運行している区域となっており、いわき市の中心であり、いわき市の経済社会活動をけん引する機能を果たしている。

(区域図)



[3] 中心市街地要件に適合していることの説明

要件	説明																				
<p>第1号要件</p> <p>当該市街地に、相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地であること</p>	<p>(1) 小売業の集積</p> <p>中心市街地は、いわき市の中で小売業が高密度に集積している場所である。いわき市の面積(1,232.02 km²)の0.1%に満たない中心市街地に事業所(店舗)、従業者数、年間商品販売額、売場面積の約8%が集積している。</p> <p>また、商業集積地区は、いわき市61地区のうち17地区が立地し、1,000 m²を超える店舗は6店舗、うち10,000 m²以上の店舗は2店舗が立地している。</p> <p>【小売業の集積状況(平成26年)】</p> <table border="1" data-bbox="504 663 1414 864"> <thead> <tr> <th></th> <th>いわき市</th> <th>中心市街地</th> <th>シェア</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業所数(商店数)</td> <td>2,136</td> <td>179</td> <td>8.4%</td> </tr> <tr> <td>従業者数</td> <td>14,122</td> <td>1,083</td> <td>7.7%</td> </tr> <tr> <td>年間販売額(百万円)</td> <td>353,193</td> <td>24,737</td> <td>7.0%</td> </tr> <tr> <td>売場面積(m²)</td> <td>354,452</td> <td>30,183</td> <td>8.5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>出典：平成26年商業統計調査(中心市街地データは商業集積地区データより面積按分)</p> <p>【中心市街地周辺の商業集積地区および大規模小売店舗の立地状況】</p>  <p>出典：平成26年商業統計調査(商業集積地区データ)より</p>		いわき市	中心市街地	シェア	事業所数(商店数)	2,136	179	8.4%	従業者数	14,122	1,083	7.7%	年間販売額(百万円)	353,193	24,737	7.0%	売場面積(m ²)	354,452	30,183	8.5%
	いわき市	中心市街地	シェア																		
事業所数(商店数)	2,136	179	8.4%																		
従業者数	14,122	1,083	7.7%																		
年間販売額(百万円)	353,193	24,737	7.0%																		
売場面積(m ²)	354,452	30,183	8.5%																		

	事業所数	従業者数 (人)	年間商品 販売額 (百万円)	売場面積 (㎡)
一丁目, 二丁目商店街	19	117	2,312	1,651
三丁目商店街	24	84	848	2,192
四丁目商店街	8	29	515	589
五丁目商店街	15	38	461	736
いわき駅前商店街	12	68	1,303	1,821
平和通り商店街	1	6	X	X
中町商店街	5	36	1,151	437
白銀通り商店街	9	30	367	572
平中央ステーション	25	155	4,270	4,094
大工町, 東栄会商店街	6	35	575	533
新川町商店街	11	61	886	677
五色町商店街	1	13	536	109
平東大通り商店街	7	41	968	575
レンガ通り商店街	3	10	68	106
イトーヨーカドー平店	4	13	967	326
いわきサティ	21	300	8,579	15,493
平大町商業集積地区	8	47	931	272

注) 中心市街地地域の割合に応じて面積按分。Xは秘匿地域のため非公表となっている。

出典：平成26年商業統計調査（商業集積地区データより）

（２）各種事業所の集積

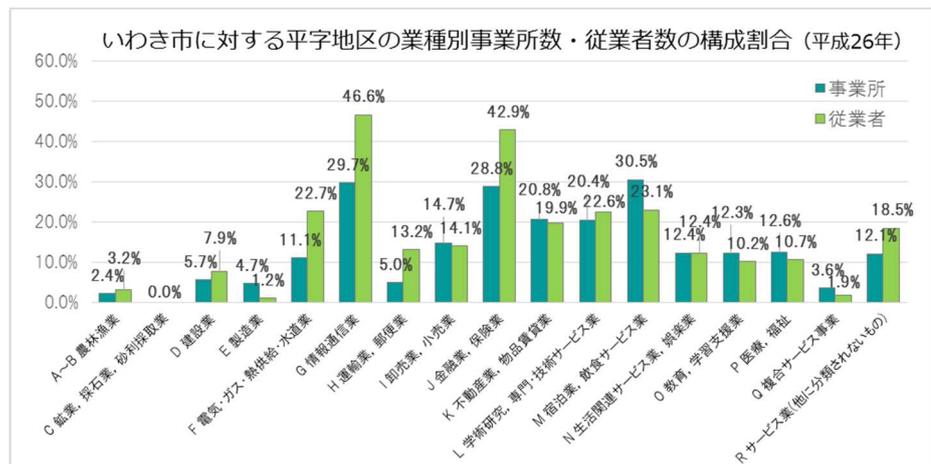
中心市街地は、小売業同様、いわき市の中で事業所が高密度に集積している場所である。いわき市の面積（1,232.02 km²）の0.1%に満たない中心市街地に事業所、従業者数の約10%が集積している。

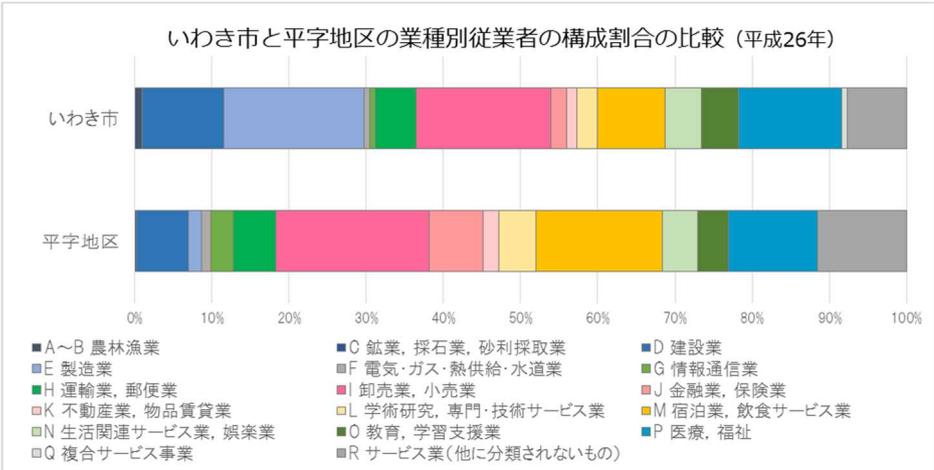
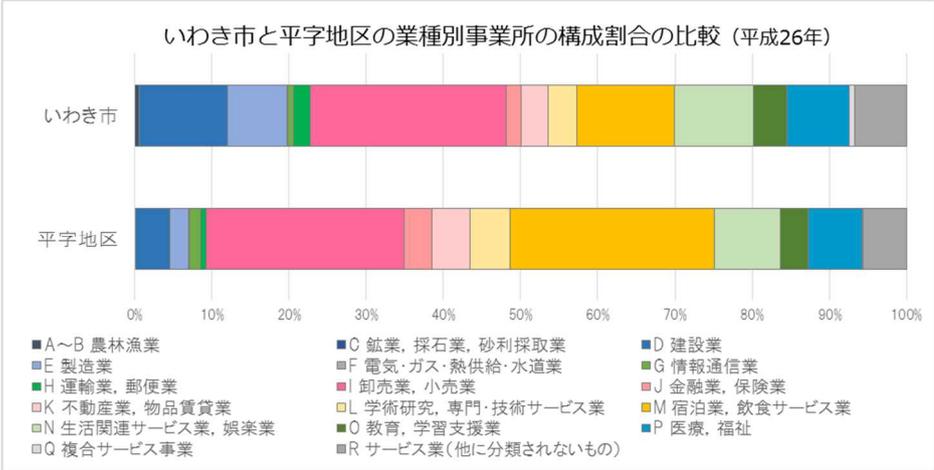
【いわき市における中心市街地の事業所数と従業者数のシェア】

	いわき市	中心市街地	シェア
事業所数	14,090	1,336	9.5%
従業者数	134,457	10,611	7.9%

出典：平成24年経済センサス（中心市街地データは地域メッシュ統計より算出）

【参考：いわき市と平字地区の業種別事業所数・従業者数】



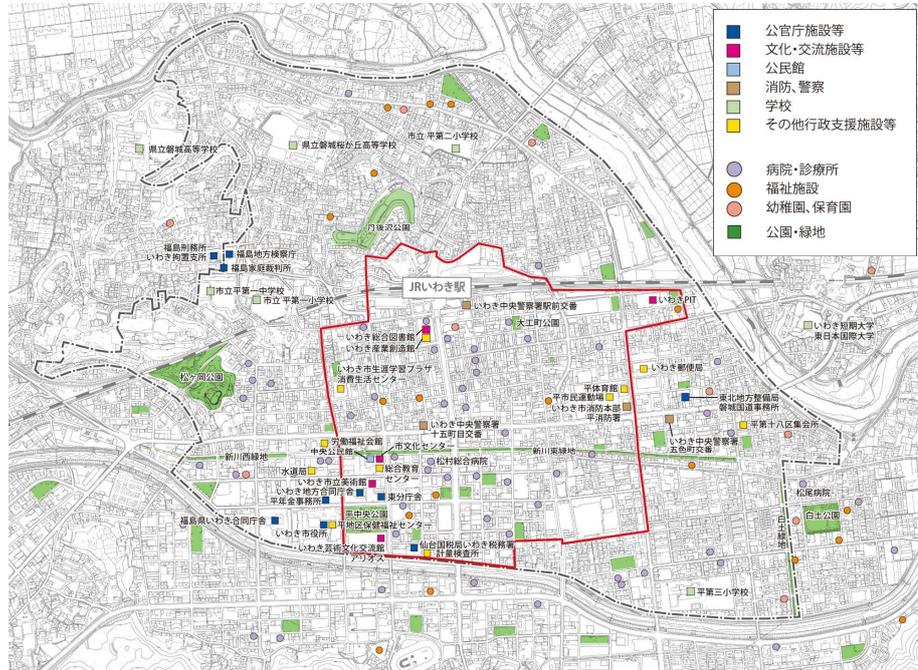


出典：平成 26 年経済センサス

平字地区の業種別事業所については、宿泊業、飲食サービス業や情報通信業、金融業・保険業等がいわき市の約 30%、従業者数については、情報通信業や金融業・保険業が約 45%も集積しており、都市型産業の集積が見られる。また、いわき市と平字地区の業種別の構成割合を比較しても、宿泊業、飲食サービス業や金融業・保険業、学術研究・専門・技術サービス業等の都市型産業の割合が多い。

(3) 都市機能の集積

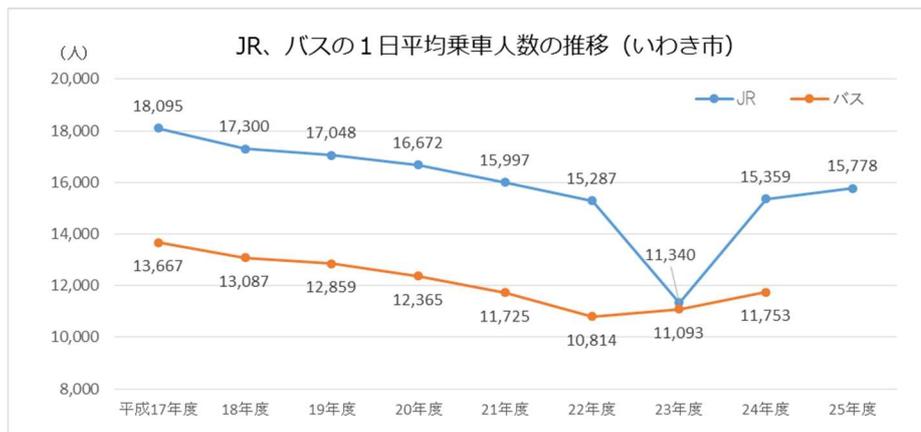
市役所をはじめとする行政機関等の公共施設、文化・スポーツ施設、教育施設、病院、医療・福祉施設等、各種の公共公益機能が中心市街地に集積している。特に駅南側の地域には公共施設をはじめとする都市機能の集積が顕著である。



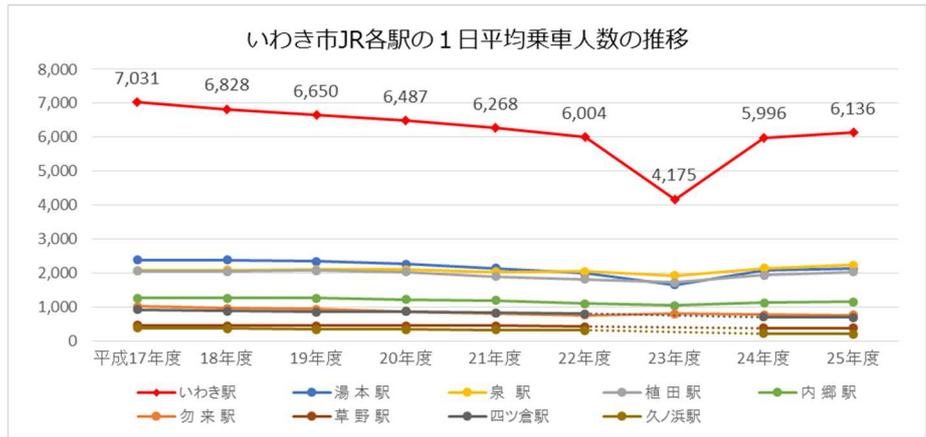
(4) 公共交通機関の集積

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。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る。

このように、当該中心市街地は、商業機能やその他の都市機能等が集中し、都市の中心としての役割を果たしている市街地である。

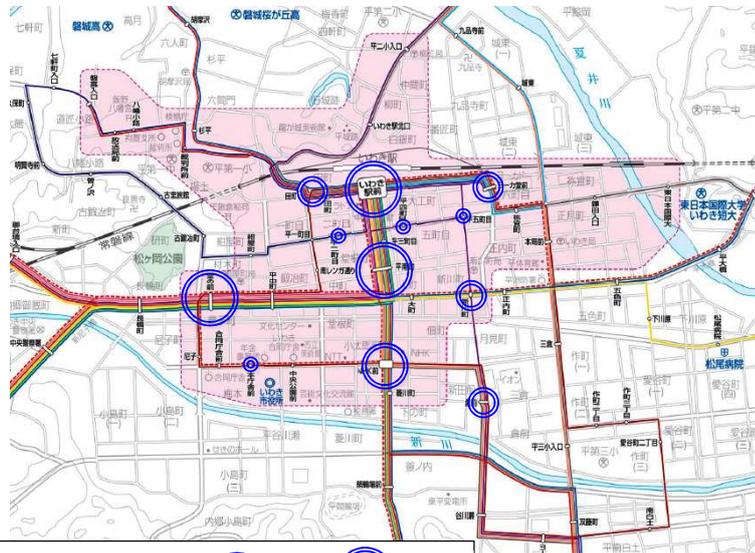


注)平成25年度バスの利用者数については集計されていない



出典:いわき市統計書より作成

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



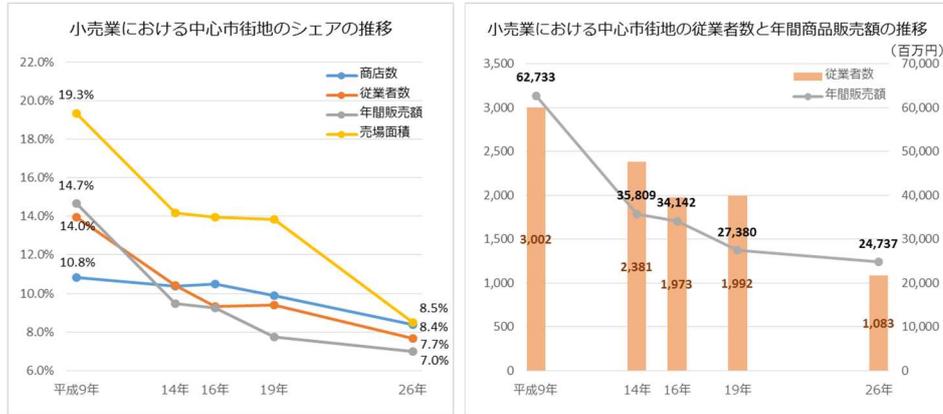
出典:新常磐交通時刻表より作成

第2号要件

当該市街地の土地利用及び商業活動の状況等からみて、機能的な都市活動の確保又は経済活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる市街地であること

(1) 商業活力の低下

小売業における市全体に対する中心市街地のシェアは、すべて減少傾向で、従業者数、年間販売額、売場面積のシェアは平成9年から平成14年にかけて大きく減少してからの推移を維持している。特に、平成9年に市の19.3%を占めていた売場面積は、平成26年に8.5%まで低下するなど、中心市街地の相対的な地位低下が顕著となっている。また、実数を見て、従業者数、年間商品販売額は6割以上も減少するなど、商業活力の低下も顕著となっている。



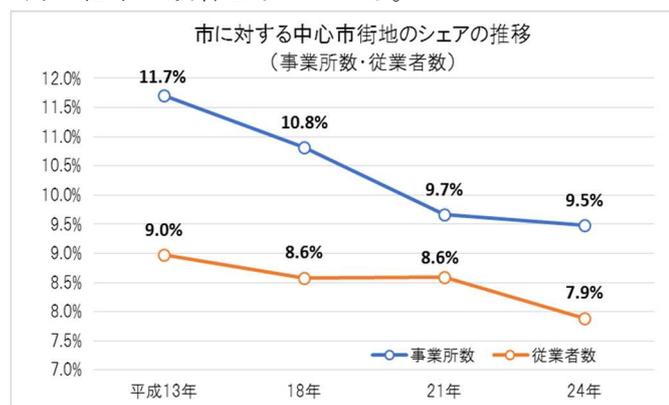
【小売業の集積状況の推移】

		平成9年	平成14年	平成16年	平成19年	平成26年
商店数	いわき市	4,407	3,879	3,613	3,327	2,136
	中心市街地	477	403	379	329	179
	シェア	10.8%	10.4%	10.5%	9.9%	8.4%
従業者数	いわき市	21,515	23,299	21,182	21,220	14,122
	中心市街地	3,002	2,381	1,973	1,992	1,083
	シェア	14.0%	10.2%	9.3%	9.4%	7.7%
年間販売額 (百万円)	いわき市	428,018	378,432	369,453	352,964	353,193
	中心市街地	62,733	35,809	34,142	27,380	24,737
	シェア	14.7%	9.5%	9.2%	7.8%	7.0%
売場面積 (㎡)	いわき市	405,745	429,434	420,879	441,093	354,452
	中心市街地	78,479	60,890	58,684	61,082	30,183
	シェア	19.3%	14.2%	13.9%	13.8%	8.5%

出典：商業統計調査（中心市街地データは商業集積地区データより面積按分）、およびいわき市統計調査

(2) 産業活力の低下

市に対する中心市街地のシェアの推移は、事業所数、従業者数ともいかに、平成13年から平成24年にかけて減少している。特に事業所数は平成21年にかけての減少傾向が強いが、平成21年から24年にかけては、従業者数の減少傾向が強くなり、中心市街地の相対的な地位低下とともに、活力の低下が顕著となっている。

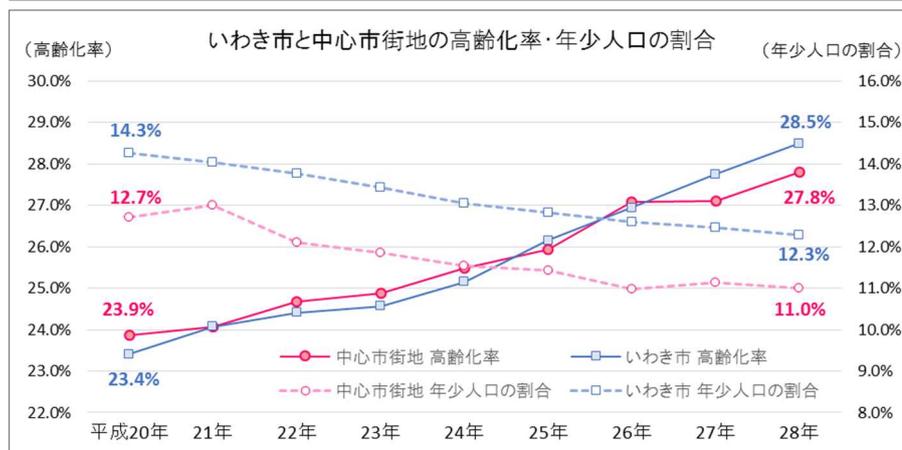
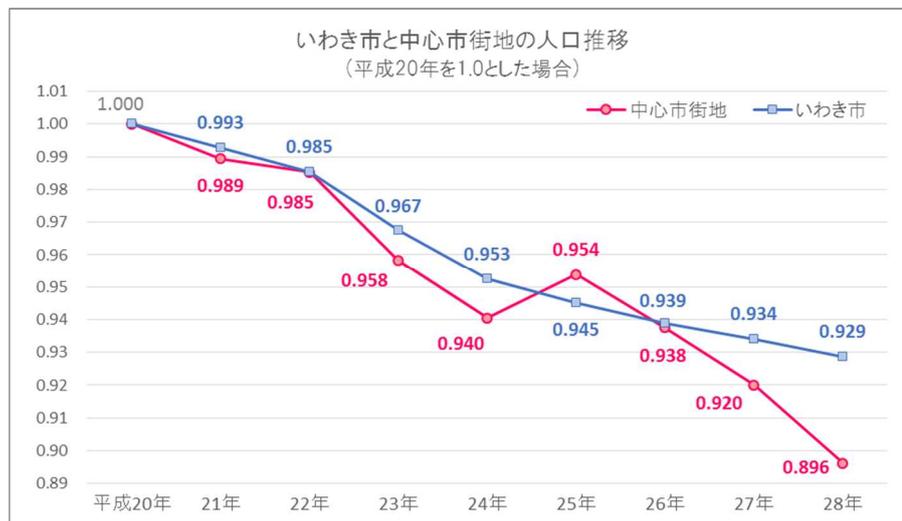


出典：事業所・企業統計調査（平成13、18年）および経済センサス（平成21年、24年）
中心市街地データは地域メッシュ統計より算出

(3) 人口減少、少子高齢化の進展

平成20年を基準にした人口の推移を見ると、いわき市は緩やかな減少傾向が続いているのに対し、中心市街地は平成23年に罹災し減少傾向が強くなったのち、平成25年に一度増加に転じているが、その後再び減少に転じ、さらに減少傾向を強めている。

高齢化率は、近年、市の方が高い傾向にはあるものの、同程度の推移を示している。一方、年少人口（15歳未満の人口）の割合は、市よりも低い水準を維持したまま、減少傾向が続き、少子化が進んでいる。



【いわき市および中心市街地の人口（実数）と高齢化率・年少人口の割合】

	人口		高齢化率		年少人口割合	
	いわき市	中心市街地	いわき市	中心市街地	いわき市	中心市街地
平成20年	354,006	4,612	23.4%	23.9%	14.3%	12.7%
平成21年	351,414	4,563	24.1%	24.1%	14.0%	13.0%
平成22年	348,834	4,544	24.4%	24.7%	13.8%	12.1%
平成23年	342,470	4,418	24.6%	24.9%	13.4%	11.9%
平成24年	337,227	4,336	25.1%	25.5%	13.0%	11.5%
平成25年	334,533	4,398	26.2%	25.9%	12.8%	11.4%
平成26年	332,410	4,323	26.9%	27.1%	12.6%	11.0%
平成27年	330,634	4,243	27.7%	27.1%	12.5%	11.1%
平成28年	328,794	4,133	28.5%	27.8%	12.3%	11.0%

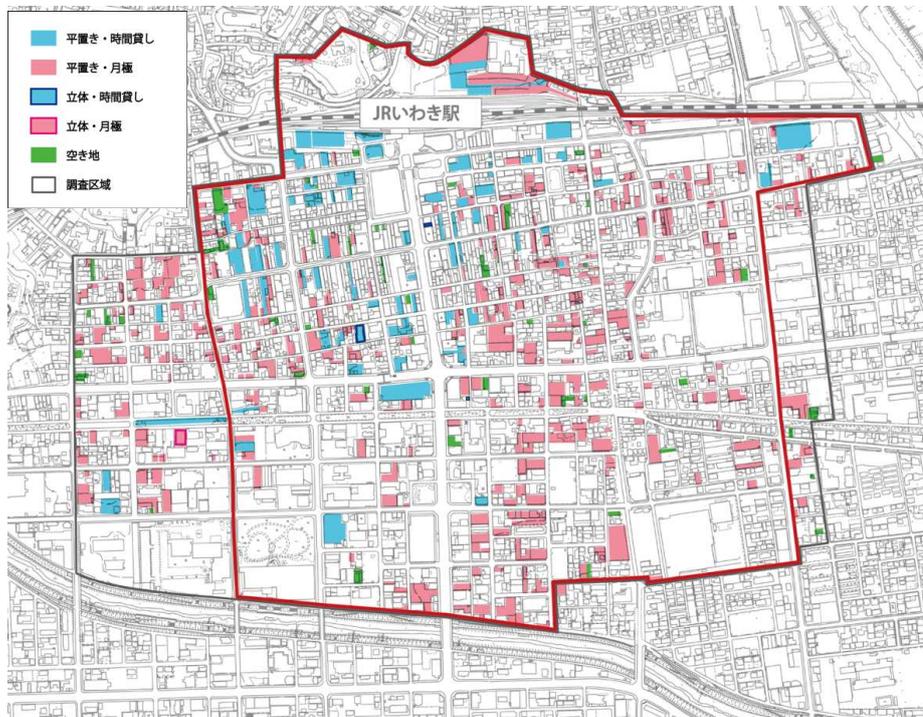
出典：住民基本台帳（各年5月末）

(4) 低未利用地の集積

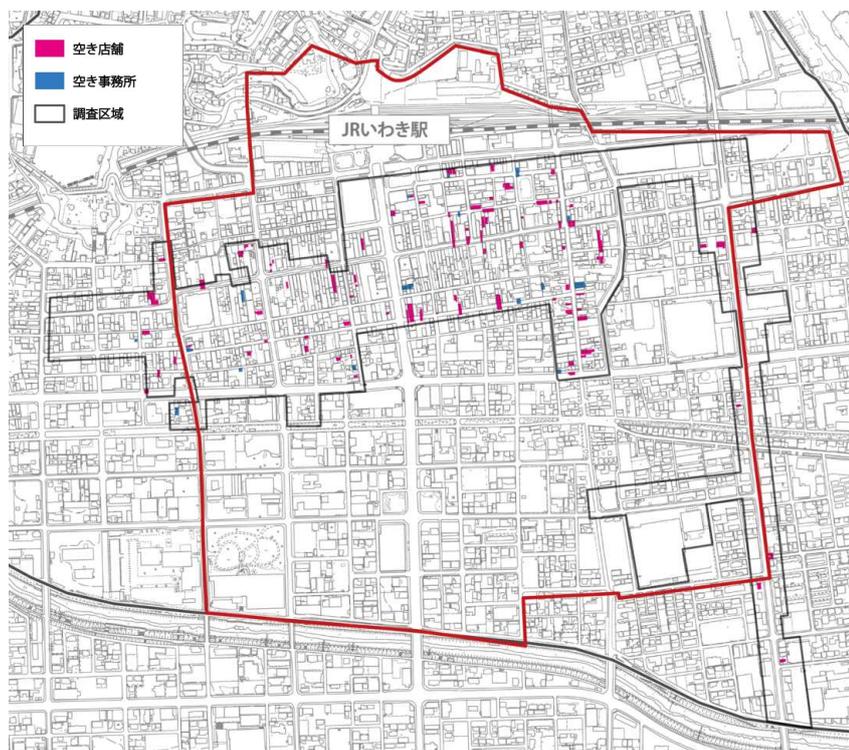
中心市街地区域周辺の駐車場の立地状況を見ると、かなり高い密度で集積しており、駐車場形態はほぼ平置きの駐車場となっている。

また、空き店舗の立地についても、駅直近のエリアに多く集積しており、中心市街地区域には低未利用の不動産が非常に多く存在する。

駐車場の立地状況



空き店舗の立地状況



出典：日建設計総合研究所調査 (H27)

第3号要件

当該市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上と総合的かつ一体的に推進することが、当該市街地の存在する市町村及びその周辺の地域の発展にとって有効かつ適切であると認められること

新・いわき市総合計画「ふるさと・いわき 21 プラン」、いわき創生総合戦略、いわき市都市計画マスタープラン、いわき市都市計画区域マスタープランにおいて、中心市街地については以下のように位置づけており、中心市街地の活性化を図ることが、本市並びに周辺地域の発展にとって有効といえる。

○新・いわき市総合計画「ふるさと・いわき 21 プラン」(平成 12 年 12 月)

新・いわき市総合計画「ふるさと・いわき 21 プラン」の基本構想では、目指していく「いわき」の姿として、①循環を基調とした、持続可能なまち、②誰もが安全に、安心して暮らせるまち、③活力に満ち、創造力あるれるまちの3つを掲げている。

また、平成 28 年 2 月に策定した、新・いわき市総合計画「ふるさと・いわき 21 プラン」における改定後期基本計画では、「いわき」の姿の実現に向けて、以下のイメージで取組を進めて行くとしている。

- ・ 中山間地域では、日常生活に不可欠な機能を一定の範囲に集約し、周辺地域とネットワークをつなぐ「小さな拠点」の形成を目指す。
- ・ 都市部においては、都市機能や居住機能を都市の中心部等に誘導し、再整備を図るとともに、公共交通ネットワークの再構築を図り、コンパクトシティの形成を推進する。
- ・ そのうえで、地域間、さらには、周辺の市町村とも連携を進め、相互に都市の機能の分担をしながら、全体としての拠点性・生産性を高めるまちづくりを目指す。



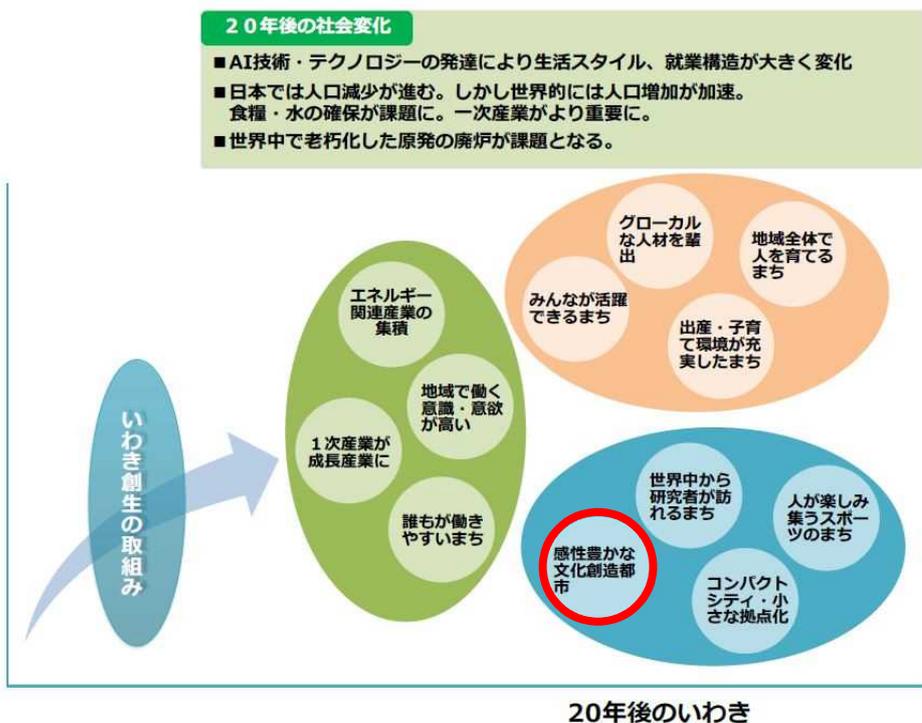
○いわき創生総合戦略(平成 28 年 2 月)

いわき創生総合戦略は、「まち・ひと・しごと創生法」第 10 条に基づく「市町村まち・ひと・しごと創生総合戦略」であり、いわき市総合計画の重点施策として位置づけられている。

いわき市の未来の“あるべき姿”を実現するために、①“人づくり”と“まちづくり”の好循環を生み出す、②市民からも、市外からも“選

ばれるまち”をつくる、③地域に培われた“生業”を磨き上げ、伸ばすことが基本目標として掲げられており、目標を達成するためにも、中心市街地の活性化は必要であり、有効といえる。

なお、20年後のいわき市の姿として、中心市街地については、いわきアリオスや市立美術館を中心とした「感性豊かな文化創造都市」をイメージしており、文化・芸術活動を通じて人が集う仕組みづくりなどに取り組むことが位置づけられている。

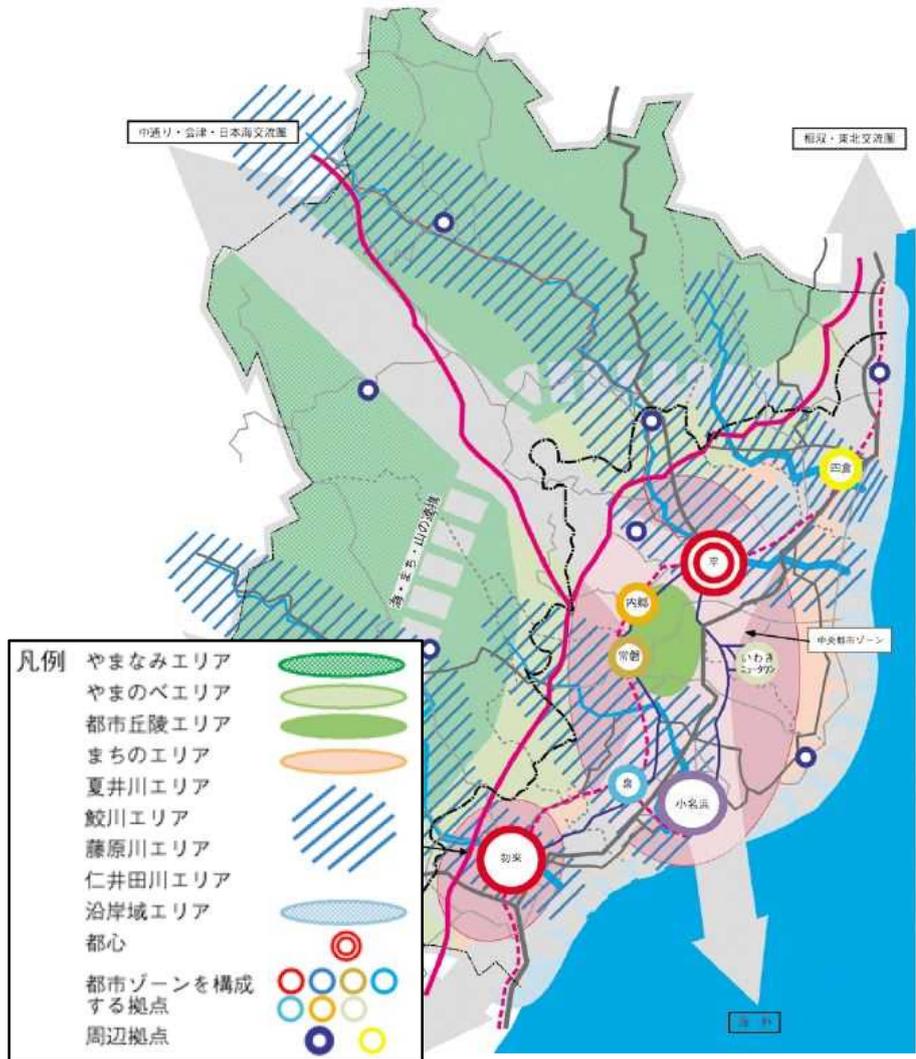


○いわき市都市計画マスタープラン（平成11年3月）

いわき市都市計画マスタープランにおける「土地利用区分の配置方針と利用方向」において、中心市街地は広域的な拠点性の高い本市の「都心」に位置づけられている。部門別構想における「土地利用の方針」において、中核市いわきの都心にふさわしい中枢管理機能、商業・業務・文化の拠点機能等の高度な集積を促進することと、歴史を通じて築かれたストックを有効に活かすことと併せ、新たな個性の創出により、快適で風格ある都心空間の形成を目指すことが位置づけられており、計画を実現するためにも、中心市街地の活性化は必要であり、有効といえる。

また、中心市街地は、基本方向別の将来都市像における「交流連携ネットワーク都市の形成」において、日本海方面、東北方面、関東方面、海外など、沿岸地域、都市地域および中山間地域を相互にネットワークする交流連携ネットワークの中心に位置づけられており、中心市街地の活性化は周辺地域の発展においても有効といえる。

いわき市の将来都市構造のイメージ



○いわき市都市計画区域マスタープラン（平成 16 年 5 月）

いわき市都市計画区域マスタープランにおいて、中心市街地は「代表拠点」に位置づけられている。「土地利用に関する主要な都市計画の決定方針」における商業地（商業系）の配置方針では、平地区を商業中心地として位置づけ、広域的な拠点性を持ちランドマークとなる複合施設（商業・業務施設、文化施設、公益施設等の各種機能を備えた中核施設）とその周辺、駅前広場、道路および駐車場等を一体的に整備し、いわきの中心として求心力の強い高次の都市拠点の形成を図ることが位置づけられており、計画を実現するためにも、中心市街地の活性化は必要であり、有効といえる。

