

福岡市における都心地域の構造とその整備

— 職・住による都市構造の研究 II —

榎木 武 Takeshi CHISHAKI

(財)福岡アジア都市研究所理事長

要旨：都心地域は、都市の中でも特に従業者が集積し、居住者が密集することから、都市の活動と暮らしのよりどころであり、都市の存立と纏まりの要をなす。しかしながら、近年に至り、施設が老朽化し時代にそぐわなくなったことや、郊外に立地した集客施設との競合などから、その一部地区の活力がそがれる問題が生じている。そこで本文は、福岡市の都心地域を対象に、その構造と変化の状況を解明し、整備のあり方を検討したもので、主な成果は次のとおりである。(1) 従業者、居住者密度の空間分布にもとづいて都心地域の構造が明らかになった。(2) 両密度の逆相関的な関係が指数包絡線のもとに表現できた。(3) 最近5年間における従業者、居住者密度の変化から都心地域内各地区の業務都市化、居住都市化の実態が把握でき、その中で縮小・衰退の傾向にある地区が少なからずあることを明らかにした。(4) 従業者の産業別分布にもとづけば、地区の従業活動は10タイプに類別でき、都心部構造との関係を考察した。(5) 以上を踏まえ、都心地域内の都心核地域および周辺部の縮小・衰退地区の整備の基本的あり方を考察した。

■ **キーワード：**都市構造、都心地域、都市計画、居住者分布、従業者分布、福岡市

1. はじめに

先に著者は、福岡市全域を対象に、職住の空間分布からみた都市構造を分析し、居住地や従業地の展開のあり方を論じた¹⁾。その結果、天神および博多駅地区を中心とする都心ビジネス型の統計区群が都心地域を形成することを明らかにした。この都心地域を詳細に分析し、それを踏まえた地域整備のあり方を考えることは、福岡市のまちづくりにとって極めて重要である。

ところで、最近の都心地域をみてみれば、都市施設の老朽化や時代ニーズに即しないことによる都市機能の低下問題を抱えている。その一方で、郊外における市街地展開や大規模な集客施設、公共施設などの立地で、都心、郊外間の深刻な競合状態にさらされている。これらのことから、部分的とはいえ都心地域の居住者が減少し、また商機能などの都市機能に衰退の傾向が見受けられる²⁾。その意味では、福岡市であっても都心地域をどのように整備し、活力の維持を図るかが喫緊の課題であり、同地域にポ

テンシャルが残されている今こそ真摯に取り組む必要がある。

一般に、都市には核となる地区が存在し、それより郊外に向けて伸びる都市軸に沿って都市機能が展開する中で都心地域が形成されている。そしてこのことで、職にしても、住にしても都市としてのまとまりができ、それゆえの都市形成となる。したがって、この観点から都心地域の構造とその内容を的確に把握することが、都市づくり、都市整備を考える上の基本である。

そこで本研究では、文献1)で明らかにした福岡市の都心と目される地域を対象に、まずは居住者密度および従業者密度の観点から見た都心地域の構造を解明し、その特性を明らかにするものである。また、開発可能性の評価指数を提案する。さらに、都心地域の密度構造の変化、従業者の産業特性について考察する。そして、それらの成果のもとに都心地域における問題箇所の抽出とその整備のあり方を論じるものである。

2. 都心地域の居住者・従業者密度の分布構造を探る

一般に、福岡市の都心地域は、天神、渡辺通、博多駅、呉服町で囲われる一帯とみなされ、総合計画や都市計画のマスタープランなどで都市構造の基本として用いられている。しかし、都心地域の内部構造については特に本質的な観点からの解明が十分でなく、計画ごとに個別に解釈し用いているのが実情である。

これに対し著者は、文献1)で福岡市の都市構造にもとづいて都市各地に関し地域的内容の違いを明らかにし、それぞれにおける特性を把握し整理した。

すなわち、統計区を単位にして職・住の空間的な展開を検討すれば、それぞれが4つのタイプに分類される。それによれば、天神、博多駅を核にした14の統計区が一塊をなし、都心ビジネス地区を形成していることが明らかである。

その際、検討が統計区単位であることから、より詳細にみれば周辺の一部に修正が必要である。つまり、町丁をベースに詳細な分割を行えば、都心ビジネス地区の隣接地にも職・住の集積地区が存在し、そうした地区の追加が必要である。また、見落としなく都心地域を検討するためには、少し広めの範囲を設定することが望ましい。

表1 検討対象地域の人口などの基本指標 (H17)

項目	福岡市	対象地域	割合(%)
居住者数(人)	1,401,279	116,126	8.3
従業者数(人)	811,303	337,034	41.5
面積(km ²)	341.11	9.28	2.7
居住者密度(人/km ²)	4108	12513	市比 3.1
従業者密度(人/km ²)	2378	36318	市比15.3

これらを踏まえ本研究では、図1に示す範囲を検討対象にする。都心ビジネス地区、つまり、文献1)に示す14統計区の77町丁を基本にしながら、その周辺の居住者、従業者の両密度がある程度あると認められる御供所や博多駅南、赤坂といった隣接10町丁を加えるものである。

因みに、対象地域の人口 (H17) (以下、本文では職住の観点から居住者数という)、従業者数 (H18) および土地面積 (H18) を求めれば表1の右2列目に示すとおりである。

87町丁は市全体の面積にしてわずか2.7%に過ぎない。これに対し、その居住者は3倍を上回る8.3%を占め、従業者に至っては実に42%が集中する。あるいは、居住者密度は市全体の値の3倍、従業者密度は15倍である。

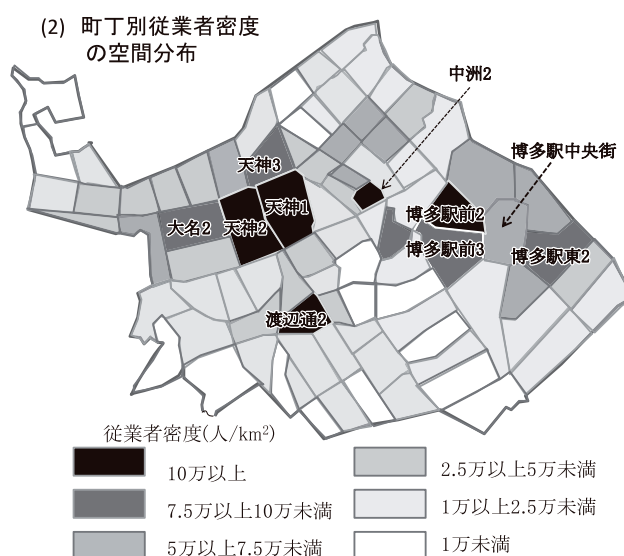
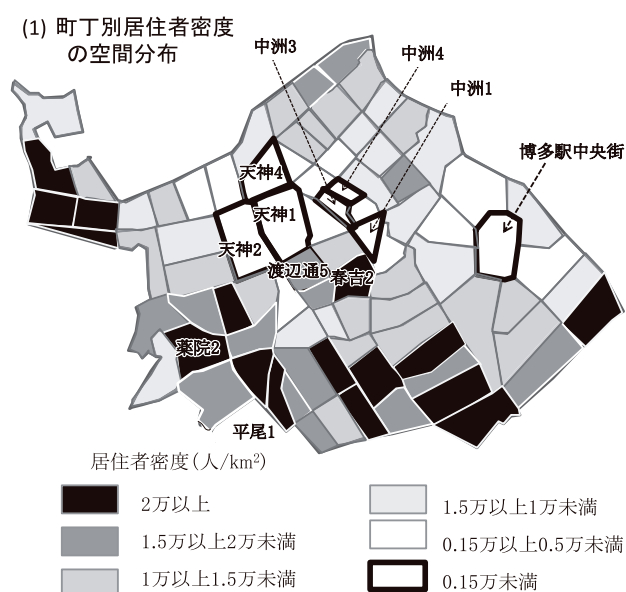


図1 検討対象地区の町丁別に見た居住者 (H17)、従業者 (H18) の密度分布

2.1 居住者密度の分布

図1の(1)は対象地域の居住者密度の空間分布状況³⁾を示す。同図から、居住者が希薄な地区がいくつかで見受けられるが、明確に希薄といえるのは1000人/km²未満の5つの町丁である。そうした中で、最も小さいのは天神1丁目の237.5人/km²である。これに天神2丁目の678人/km²が続き、さらに隣接する天神3、4丁目、西中洲でも1,000～2,900人/km²程度で、一塊の居住者希薄域を形成している。

天神地域東隣的那珂川を挟む中洲地域は、いわゆる飲食店を中心にする夜の歓楽街である。その中の中洲1、3、4丁目の人口密度は1,000人/km²未満である。また、これらに挟まれる中洲2丁目や北隣に隣接する中洲5丁目、中洲中島町、東隣の下川端も1,800～2,500人/km²の密度であり、居住者希薄域である。こうした中洲地域の居住者分布は天神地域に類する状態である。

博多駅およびその周辺地域は、博多駅中央街の1,021人/km²が最も小さく、その周りを駅東2丁目、駅前2丁目、駅前1丁目といった3,100～4,000人/km²の地域が取り囲んでいる。上述の天神、中洲両地域に比較すれば、居住者密度は若干大きい、都心地域にあってはやはり密度は小さい地域とみることができる。

天神地域を南下した渡辺通も居住者は希薄であるが、本地域は天神地域に連続した地域ともいえる。しかし、その周辺の両地域間で高い居住者密度をもつ地域があること、天神と異なる地域形成の経緯と内容があることから判断すれば、弱いながらも渡辺通4丁目の3,200人/km²を核にするいま一つの希薄地域とみなすことができる。

要するに、都心部地域の居住者密度に関し、明確に希薄な地域として天神、中洲の両地域があげられる。また、これに博多駅地域が続き、さらに渡辺通地域が弱いながらも希薄域をなす。

逆に、20,000人/km²を超える居住者密集地区が14町丁存在する。図より明らかなように、大半は南から西にかけての周辺部に位置する。その最大値は菓

院2丁目の36,049人/km²であり、次いで、平尾1丁目の31,834人/km²である。また、春吉2丁目(25,040人/km²)は、天神、中洲、渡辺通といった希薄域の間にあって居住者が密集し、それが渡辺通3、5丁目に繋がる構図である。

2.2 従業者数密度の分布

図1の(2)は従業者の密度分布である⁴⁾。おおまかにみれば居住者密度と逆の状況である。居住者密度が小さい地区で従業者密度が大きく、小さい地区で大きいといえる。

因みに、両密度の相関係数を求めれば-0.62である。厳密でないが、両密度が2次元正規分布にしたがうものと仮定すれば、 $|t|=7.29 > t_{85}(0.01)=3.35$ となる。つまり、両者は統計的に逆相関の関係が認められる。

従業者密度が10万人/km²を超えるものが5町丁存在する。最も大きな従業者密度は、中洲2丁目の157,011人/km²である。これに天神1丁目の141,350人/km²、天神2丁目の124,990人/km²が続く。博多駅地域では博多駅前2丁目111,306人/km²であり、渡辺通2丁目は105,069人/km²である。

これら超高密度の地区(以下、個別の町丁に対して地区、その複数の集合を地域と使い分ける)を核にして、7.5～10万人/km²の高密度地区と合わせて考えれば、最大の塊は天神・大名地域で、4町丁の集まりとなる。次いで、博多駅前地域の3町丁、中洲地域の2町丁が塊をなし、渡辺通は単独の存在である。なお、超高密度地区ではないが、博多駅東2丁目も密度が高い。

結局、都心地域では、従業者密度が高い地域が5箇所に分れて存在する。

3. 居住者、従業者密度の関係と地区の開発可能性の評価

3.1 居住者密度と従業者密度の関係

前章に指摘するように、居住者密度と従業者密度との間で空間分布に逆相関の関係がみとめられる。そこで、縦軸を居住者密度、横軸を従業者密度とし

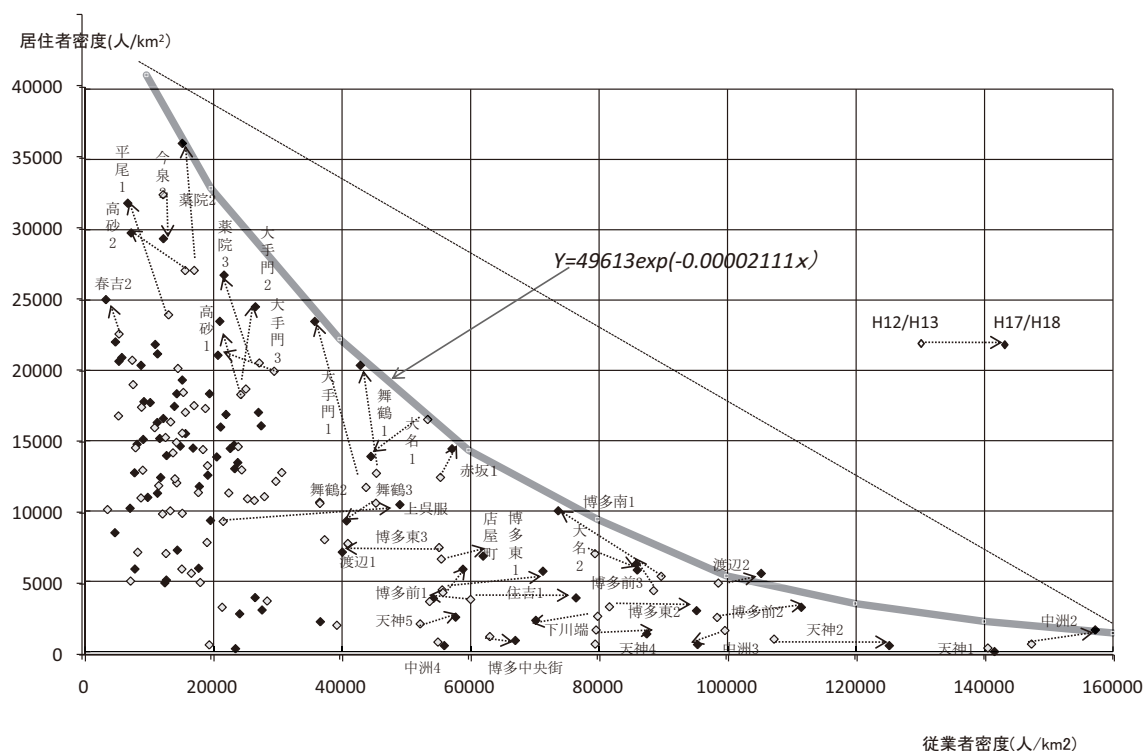


図2 町丁別にみた居住者と従業者の密度関係

て、平成12/13年および平成17/18年の両データをプロットすれば図2がえられる。

どちらの時代も同じようなプロット状態であるが、図中に5年間の変動を追跡した一部の矢印を示す。左上位の居住者密度が高い地区では、居住者が増え、従業者が微減する左上向きの矢印が多い。一方、右側の従業者密度が高い地区では、従業者が増えて水平方向に右に向かう傾向が認められる。これらと分布状況から判断すれば、居住者密度と従業者密度の間に右下がりの包絡線が描け、その範囲での各データのプロット状態である。

そこで、直観的であるが、包絡線を構成すると目される7点を拾い上げ、それらで回帰分析を行えば、図中に示す指数曲線がえられる。

すなわち、現在の都心地域における都市計画上の制約や航空法による建物の高度制限の下では、指数包絡線の範囲で都市地域の居住者、従業者の密度関係が生じているとみなすことができる。このとき、居住者密度が高い地区では従業者密度は小さく、両者の関係はよほどのことがない限り包絡線をはみでることはないと推測される。

他方、従業者密度が高い地区では、居住者密度に代替してその高い密度状態が実現しているといえる。このことから、従業者密度が与えられれば、それに対してとりうる居住者密度の範囲は狭く、したがって矢印は横ばいしないし水平の動きになっているものと推察する。

ところで、現実の居住者密度の最大値は約36,000人/km²であり、それに対する従業者密度は15,000人/km²である。また、包絡線から都心地域最小の従業者密度3,000人/km²に対する居住者密度を求めれば46,600人/km²とえられる。これらと、どんな地区にも一定の居住者サービスなどの従業者が存在するといえることから¹⁾、居住者密度の最大値は45,000人/km²程度と推測される。

他方、従業者密度の最大値は包絡線による場合には無限大となる。しかし、現実の最大値は157,000人/km²で、その場合の居住者密度は1,760人/km²である。仮に、従業者密度200,000人/km²に対する居住者密度を包絡線上に求めれば628人/km²で、都心地域全体でみたときの密度の約20分の1となる。これらから、従業者密度の上限は160,000~200,000人

/km²と推測でき、その中間値を代表させれば180,000人/km²となる。

上述のように、居住者と従業者密度のプロット範囲は、当然ながら上限が考えられるが、曖昧な類推にとどまる。それにしても縦軸と横軸の目盛に4～5倍の開きがあり、この点は次のように解釈する。

すなわち、福岡市の都市環境からすれば、都心地域における居住地では、道路や公園、学校、公民館など、居住者のいない空間や施設が必要であり多数存在する。その一方で、従業者は比較的に効率的、機能的に密集させることができる。このことから、居住者1人当たりの所要面積と、従業者のそれとに差ができ、それが4～5倍の開きになるものと推測される。

次に、包絡線が指数曲線となり、居住者、従業者の混在地区で比例直線よりもたるむことの意味についてである。

包絡線近くに位置する地区でみれば、居住者密度

が高い左側の地区は居住空間であり、従業者密度が高い右側のそれは業務空間である。これらの地区は、居住または業務に純化された土地利用であり、無駄を省いて効率的な利用が図られ、そのことで高い密度状態が実現していると理解できる。また、土地利用における容積率が、居住空間よりも業務空間の方が大きいことから、包絡線が右に裾を引く形になっているものとも解釈できる。

両極の中間に位置する地区は、たとえ包絡線上の密度状態の地区でも居住者と従業者が混在するが、混在ゆえの互いの分離や重層的な余裕が求められるものと推測する。また、居住者が多い地区ほど低層建物が多く、従業者が多くなるほど建物は高層化し集積するともいえる。

これらから、土地利用が純化したときの職・住の1人当たり所要面積からえられる密度の包絡点を結ぶ直線よりも実際の包絡線はたるむものと理解することができる。

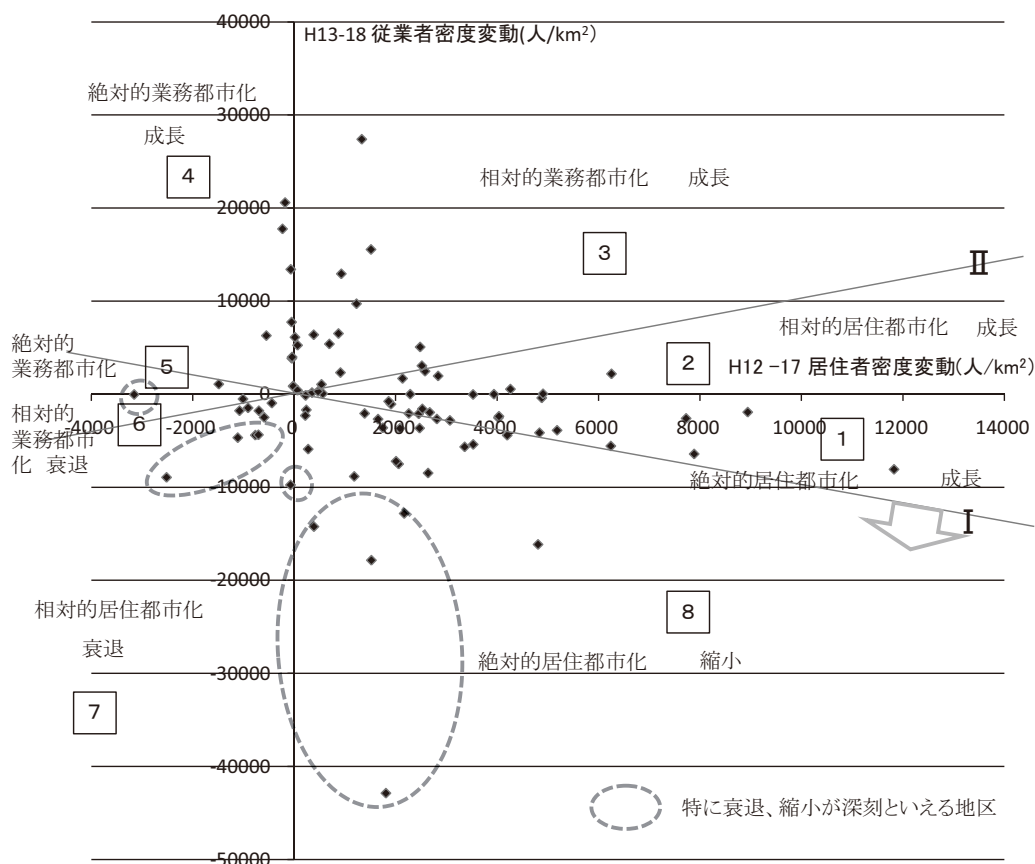


図3 各町丁における5年間の居住者、従業者密度の変化状況

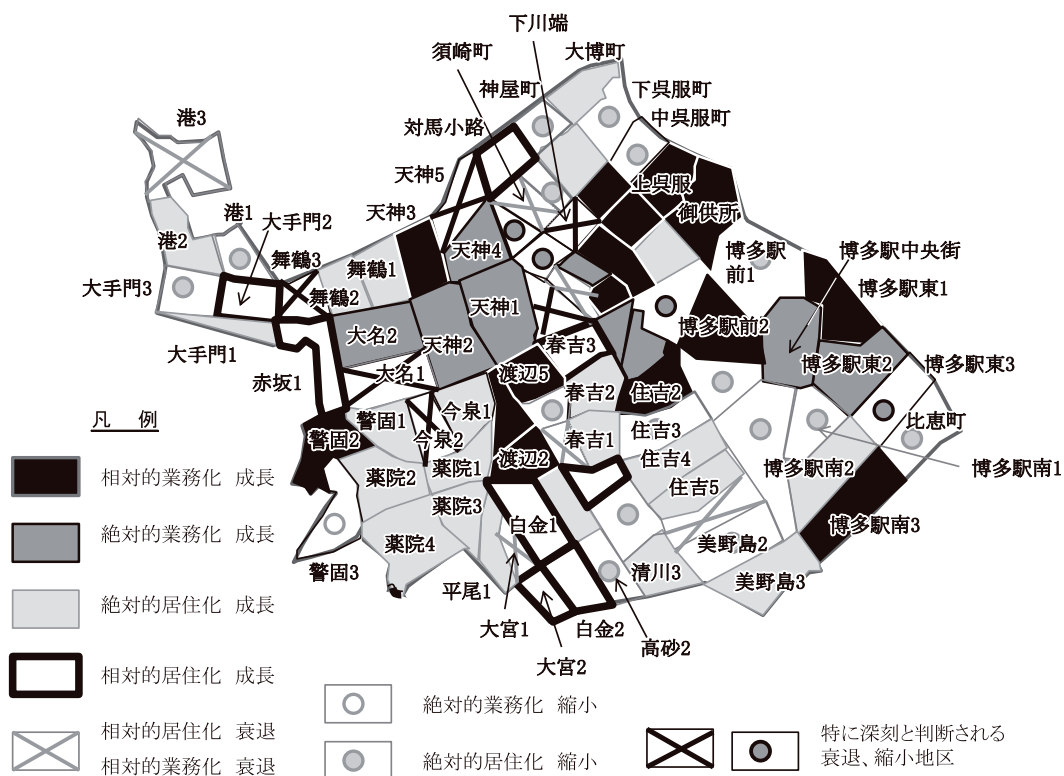


図4 最近5年間の居住者、従業者密度による各地区の変化

3.2 成長する地区と衰退する地区

地区ごとの居住者密度、従業者密度による実際のプロットは、前項に述べた包絡線よりも原点よりにある。このことは、居住者にしても、従業者にしても、包絡線に至るまで一層の高密度化が可能である。あるいは逆に、密度を減少させることも可能であり、その変化は全方位的である。

その際、時代とともにどちら方向に変化するかは、図2の矢印のように示される。しかし、それを逐一読み取ると面倒であり、また全ての地区を表せば複雑である。そこで、ここでは表現を変えた図3を用い検討する。

図は、平成12、13年の居住者および従業者と平成17、18年のそれらから、居住者数の変化を横軸に、従業者数のそれを縦軸にとり、地区ごとにプロットしたものである^{3), 4)}。このとき、各地区は8つのタイプに分けて変化状況を理解することができる。絶対的、相対的な業務都市化か、居住都市化か、また都市的に衰退する地区か、成長する地区かによる変化の諸内容である。

8タイプいずれにも該当地区の存在があり、プロットされているが、直線Ⅰより右上は、居住者、従業者のいずれか、あるいは双方が増大することで都市的成長があった地区である。全部で54地区がある。逆に、左下は縮小または衰退地区で、33地区が存在する。

図3による8タイプを地図上に描けば図4がえられる。業務都市化のもとで都市成長がみられる地区が黒色および濃グレイ色で示されている。天神、中洲川端、御供所・呉服町、博多駅、博多駅南、春吉・住吉、渡辺通などであり、24地区がある。

また、居住都市化のもとで成長がみられる地区は、太枠白抜きおよび薄グレイ色の地区で、30地区がある。これらのうち、相対的なもの（居住者の増加が従業者のそれを上回る）として、大手門2丁目、赤坂1丁目、白金1丁目、春吉3丁目などがある。また、絶対的なもの（居住者の増大が従業者の減少を補う）として、大手門1丁目、薬院1～4丁目、春吉1、2丁目、平尾1丁目、住吉4、5丁目、冷泉町、美野島3丁目、博多駅南2丁目、大博町、網場

町などがある。冷泉町を除けば、いずれも都心地域の周辺で、居住密度が比較的高いところである。

以上に対して、博多駅周辺部、中呉服町・古門戸・中洲5丁目などの一帯は、居住者こそ増えたものの、従業者の減少がそれを上回る。このことは絶対的居住化のもとで縮小状態にあることを意味する。

先に述べた居住、従業密度の差異を踏まえ、特に従業者密度の減少が10,000人/km²以上であるにもかかわらず、居住者密度の増加が3,000人/km²以下であるとの判断で深刻といえる地区を拾い出せば（図3参照）、中洲5丁目、祇園町、博多東3丁目、中洲中島町の4地区があげられる。

居住者密度も従業者密度もともに減少した地区はより問題が深刻である。これらは都市的に衰退状態にあり、枠内にクロスを付した地区で、12地区がある。大名1丁目、美野島1丁目、下川端、中洲3丁目、須崎町、天神5丁目、西中洲、渡辺通1丁目、大宮1丁目、舞鶴3丁目、今泉2丁目および港3丁目である。これらのうち、大名1丁目、天神5丁目、西中洲、舞鶴3丁目は両密度とも減少率が1割を超える。また、下川端町は従業者密度の、今泉2丁目は居住者密度の落ち込みが大きく深刻である。これら以外は減少率が小さく、衰退状況は初期段階といえるが、それでも予断は許されない。

3.3 地区の開発可能性を評価する

以上のように、福岡市における都心地域の現状は、いまなお都市的な成長基調にある。しかし、それでも細かくみれば縮退する地区が相当程度ある。また、深刻な衰退状態の地区も少なからず存在する。そうした中で、都市整備を検討する上では、こういった地区がどのような規模で開発可能か否かを評価することも大切である。

この点、地区の変化が全方位的であることを踏まえれば、本来、具体的な計画があり、その内容と居住者密度、従業者密度、包絡線のセットで評価されなければならない（図2）。しかし、それでは計画に先立つ地区の開発可能性が具体的に示せない問題がある。そこで、基本内容ともいえる観点からの評価を提案すれば以下のとおりである。

図5に示すように、地区における現状の従業者密度を固定したときの現時点からの居住者密度の充実による開発可能性は図中のRで与えられる。逆に、居住者密度を固定したときの従業密度の充実による開発可能性はBである。これらは、それぞれの前提のもとでの開発可能性を知る基本指標であり、有用な情報である。

加えて、職住の混在状態を是認したときの現在の位置と包絡線上の点との最短距離（C）による開発

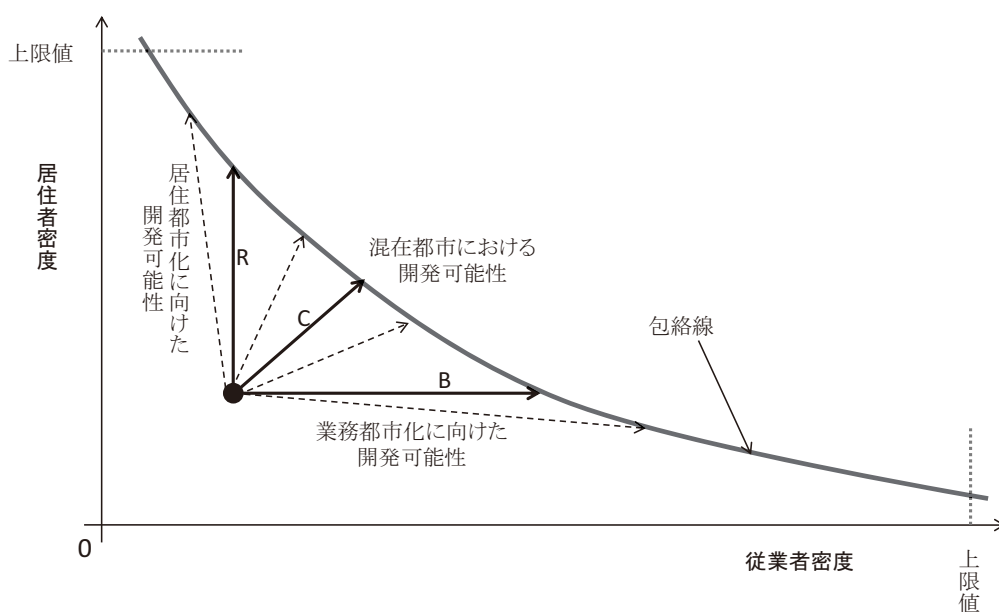


図5 地区の開発可能性の基本指数 R, B, C について

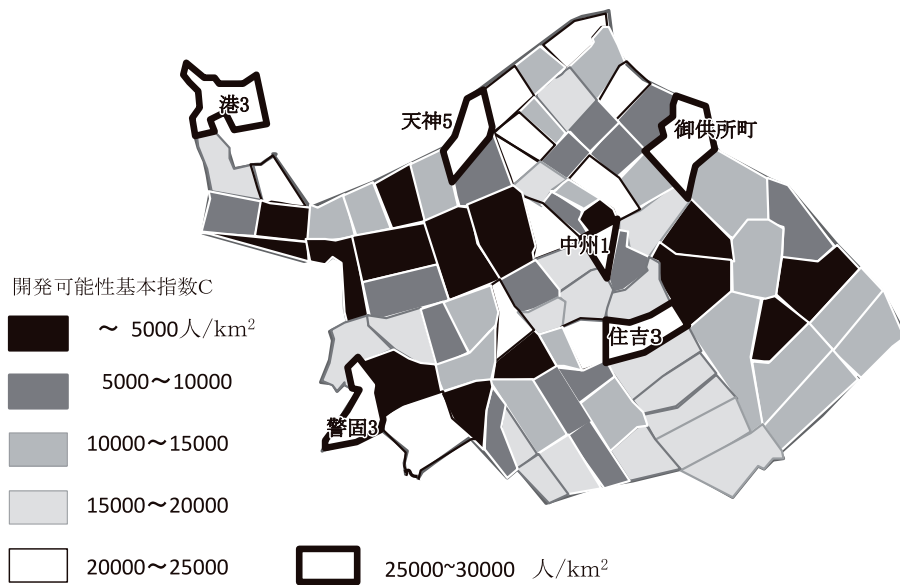


図6 都心地域の開発可能性基本指標Cの分布

可能性は、最小の開発可能性を評価することになるが、これまた基本情報の一つである。

なお、包絡線を回帰で求めたため、現実にはR、C、Bがマイナスになる地区がある。その場合は、当該地区は飽和したといえ、開発可能性は0と解釈する。

R、B、Cを開発可能性の基本指数とすれば、いずれが重要かは地区の性格による。図2の矢印の動きや図3の密度変化のタイプを踏まえれば、現状で居住密度が高く、従業者密度が低く、住居都市化が進む地区ではRが重要な指標である。一方、居住者密度が低く、従業者密度が高く、業務都市化が進む地区ではBが重要である。そして、両者の中間の性格を持つ地区では、R、B、Cの3者とも意味があるが、混在性を強く認識すればCを重視する考えが成り立つ。

図6に、H17/18における各地区の評価指数Cを示す。鉄道駅や神社仏閣、倉庫が多くを占めるなどの特殊事情を無視してのことであるが、居住、従業密度から判断し次のことがいえる。

すなわち、天神から大手門にかけての一带、博多駅周辺、薬院や中洲の一部では評価指数の値が小さい。このことは、再開発はあっても新規の開発による高密度化はさほど考えられないことを意味する。

また、天神、博多駅地域の間に挟まれた南北の地域、天神の南西、薬院周辺では開発余地が残されている。あるいは、特に開発可能性が高い地区として図中の白抜き太枠の6地区があげられるが、港3丁目は臨港地区で除外することが望ましい。

4. 従業者の産業別分布構造からみた地区の特性

都心地域におけるいま一つの関心事は、従業者が集中する中でどういった内容で働くかであるが、この点は産業分野の上で把握できる。たとえば、製造業については基本的に都心部を避ける傾向にあり、逆に小売業やサービス業は都心部に立地する傾向にあるなどである。

そこで、従業者を産業別（大分類）に区分したときの各産業の構成割合を求め、それにもとづいて87町丁のクラスタ分析を行えば図7がえられる。

大まかにみれば、主要な産業構成が複数にまたがる多様型と特定の産業に集中する特化型に分かれる。前者は8つのクラスタがあり、83地区と都心地域の殆ど全ての地区を含む。後者は2つのクラスタ、4地区で構成され、特殊なケースである。

4.1 多様型

多様型の各クラスタは、いずれにしても23~32%

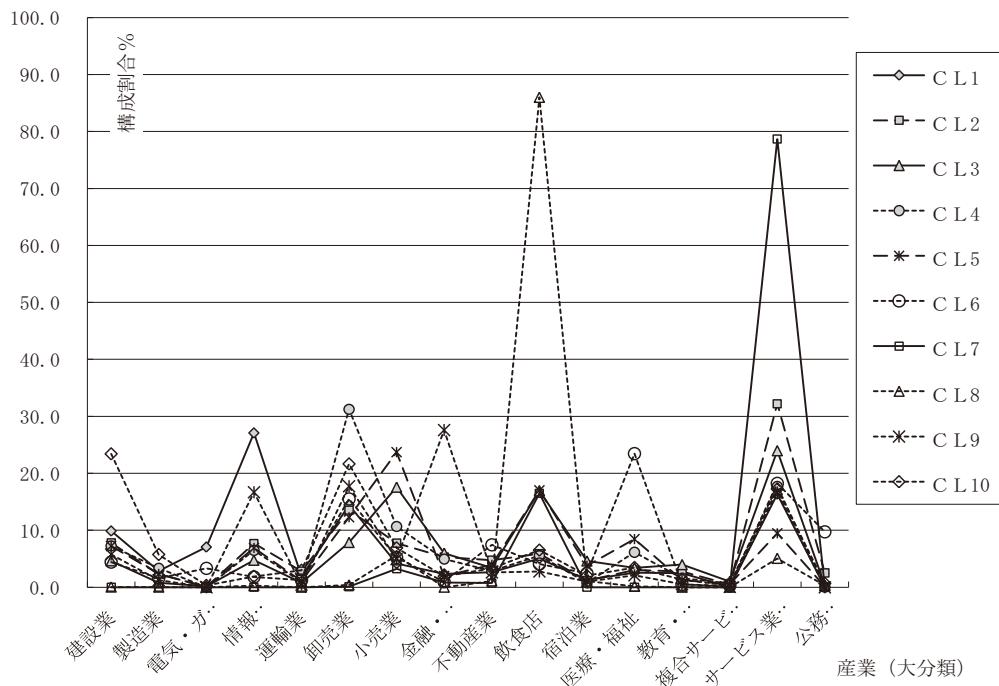


図7 クラスタ別地区の産業構成分布

の主産業が存在し、加えて複数の産業が混在することで特色づけられる。そこで、その内容に合わせてグループ名をつけながら、各クラスタの特徴を書き出せば以下のとおりである。なお、() 内の数値は該当する地区の数である。

CL1 (情報通信主体の多様型、5) :

情報通信業が27%と多くを占める点で他のクラスタにない特色を有し、これにサービス業、卸売業、建設業が続く。合わせれば2/3以上を占める。

CL2 (サービス主体型、24) :

サービス業が32%と主であり、次いで卸売業が14%と続くが、他の産業も広く含まれる。本タイプに最も多くの地区が該当し、その意味では福岡市の中心地域で最もポピュラーなタイプである。

CL3 (サービス、小売混在の多様型、17) :

サービス業が23.9%で、これに小売業17.6%、飲食店業16.9%が続く、合わせて58%となる。該当する地区数はCL2に次いで多く、これら2つのタイプで約半数の地区を占めている。

CL4 (卸売主体型、13) :

卸売業が31.2%を占め、次いでサービス業17.7%、小売業10.7%といった構成である。合わせれば6割

に達する。

CL5 (小売主体の多様型、8) :

小売業が23.7%を占め、これにサービス業、飲食店業が続く。

CL6 (医療・福祉主体の多様型、3) :

医療・福祉とサービス業、卸売業で半数以上を占める。該当地区は少なく、その意味で特異な地区といえる。

CL9 (金融・保険主体の多様型、4) :

金融・保険業の27.6%を主にし、卸売業、情報通信業、サービス業が続く。合わせれば約79%となる。

CL10 (建設、卸売混在の多様型、9) :

建設業23.4%、卸売業21.6%の両者が主であり、これらにサービス業の17.2%が続く。

4.2 特殊型

いずれの地区も中洲の歓楽街を構成し、極めて特定の産業に偏るタイプである。

CL7 (サービス特化型、1) :

サービス業が78.7%を占め、その内容は歓楽系である。これに飲食店業16.5%を加えれば実に95%となる。歓楽街の一角にある特殊な性格を持つ地区で

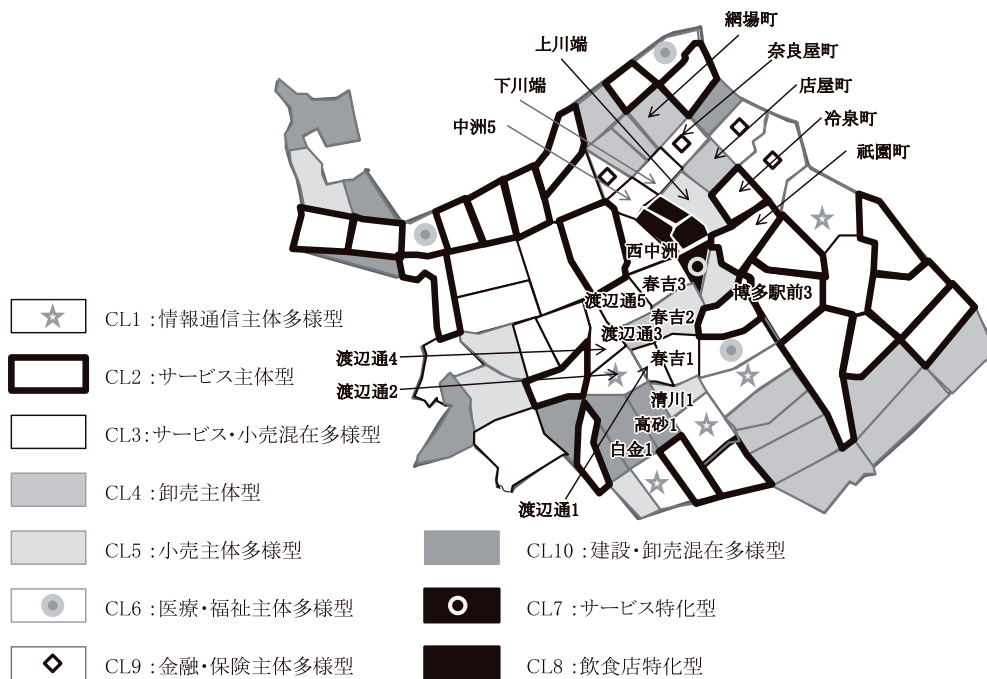


図8 産業構成にもとづく地区のクラスタ分析の結果

あり、中洲1丁目のみが該当する。

CL8（飲食店特化型、3）：

歓楽街の飲食店業に特化しており、実に86%を占める。それ以外では小売業5.6%、サービス業5.1%である。中洲2、3、4丁目が該当する。

以上のクラスタにもとづく地区の空間分布を図8に示す。大まかにみれば、歓楽街であるCL7、CL8の中洲4地区を挟んで、天神地域、博多駅地域一帯にCL2、CL3のサービス業主体、サービス・小売業混在の地区が展開し、これらが都心地域の主体をなしている。

そして、その周辺に金融保険主体や情報通信主体の地区が、さらにそれらの外側に卸売業主体あるいは建設・卸売業混在の地区が取り囲む状況が読み取れる。これが、従業形態からみた都心部の構造である。

5. 都心地域の構造的解釈とその整備

5.1 都心核地域の構図とその整備のあり方

都心地域の核となるいわゆる都心核は、単純に言えば従業者密度が高く、居住者密度が小さい地区の塊である。そこで、§2、3の検討結果をもとに、

従業者密度7万人/km²以上の地区を詳細に考察すれば表2のとおりである。これらでは必然的に居住者密度が小さくなる。

本表から網掛け部分の6地区が特に従業者が密に集積し、その半面で居住者が少ない地区とみなすことができる。しかし、その中で中洲2丁目は、§4で明らかなように飲食店業に特化する地区であり、まわりと協調するものでなく異質である。このことから、中洲2丁目を除外する。

一方、博多駅中央街は、鉄道駅が内在する点で特殊であるが、本地区があつてこそその駅前2丁目や駅東2丁目の従業者の集積であるといえる。また、現状における従業者密度66,839人/km²、居住者密度1,021人/km²であっても都心核の内容に近い状況であるといえるが、現在進行中の駅舎の改築に伴い飛躍的な従業者密度の向上が確実視される。したがって、博多駅中央街を都心核とみなすことは十分に考えられるところである。

上記以外の表中に示す従業者密度が高い地区で、都心核に隣接する地区を都心核周辺と定義でき、合わせて都心核地域を形成するとみなせる。その際、博多駅南1丁目は、居住者密度が他より大きいこと

表2 従業者高密度地区の展開

居住者密度(人/km ²)	10000	8000	6000	4000～6000	2000～4000	0～2000
従業者密度(人/km ²)	～12000 ～10000 ～8000					
60000～70000	博多駅中央街					
70000～80000	博多駅南1					
80000～90000	住吉1、博多駅東1 下川端					
90000～10000	大名2 博多駅前3 中洲3、天神4					
100000～110000	渡辺通2 博多駅東2					
110000～120000	博多駅前2					
120000～130000	天神2					
130000～140000	天神1					
140000～150000	中洲2					
150000～160000						

から、また中洲3丁目は同2丁目と同様に飲食店に特化した地区であることから除外する。

さらにデータによれば、下川端および店屋町もある程度の集積がある。しかし、これらは都心核といえるほどの集積および活動状態ではなく、それを無理に都心核にすれば間違った都市整備の判断になる懸念がある。

以上を踏まえれば、福岡市都心地域の都心核地域が図9(1)のように描ける。結局は、天神と博多駅を中心にする2大都心核地域の形成があり、これらに孤立して渡辺通が加わる。この構図はよほどのことがない限り変化しないと推察されるが、そのもとで強いて問題点を探り、都心核地域の整備方向を模索すれば次のことが指摘できる。

(1) 歓楽街である中洲地域の存在が、天神都心核と博多駅都心核を分離している。しかしこのことは、中洲地域の存在が両都心核地域における活動のオアシスをなすとも考えられ、福岡のまちの特色でもある。

したがって、本特色を生かし、快適性ある都心核地域の整備が望ましいが、そのためには両都心核地域と中洲地域との結びつきを強めることである。しかしながら現実には、天神側で西中洲、中洲5丁目の、博多駅側で祇園町の衰退ないし都市的縮小が懸念され(図4)、このままでは両者が分離し魅力が低下することも十分考えられる。維持ないし発展を模索する努力が必要であるが、都心核地域と連携してサービス・小売混在型の充実や、飲食店の混在とたまり空間による快適な集客型地区整備を模索することも一法である。

その上で、交通体系やゆとりある歩行者空間、自転車空間の確保など博多駅都心核地域と天神都心核地域との回遊を図る施策の展開が期待される。

(2) 博多駅都心核地域に、その位置関係から博多駅前1丁目、博多駅前4丁目、博多駅南1丁目を加えることは妥当である。これらの地区は絶対的居住化のもとに都市的に縮小する傾向にあるが(§3.2)、九州新幹線開業の影響を受けて変貌する

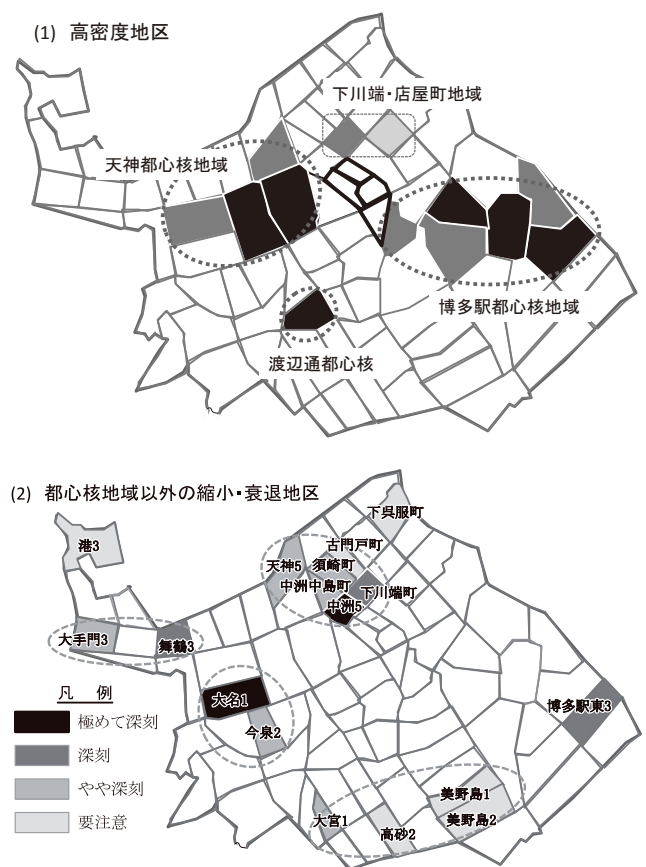


図9 高密度地区と都心核地域以外で衰退・縮小する地区

可能性が十分にある。推移を見守りながら、居住・従業混在型の地区整備を図ることが望ましい。

- (3) 渡辺通は今のままでは孤立的であり、そのことが都心核としてのポテンシャルを十分に発揮させるに至らない理由である。しかし、本地域は天神地区と隣接し、また春吉や高砂、薬院、今泉といった居住者密度の高い地区で取り囲まれている。このことを踏まえれば、渡辺通2丁目に加えて、渡辺通1、3、4丁目の整備を推進することで都心核地域として充実させることができる。情報通信主体多様型、サービス型の活動地区として内容の充実を図り、その結果として、天神地域に繋がる渡辺通都心核地域の形成を図ることである。

- (4) 基本的には3つの都心核地域が存在し連携を図る必要があるが、その一方で各々の特色を引き出す努力も望まれる。

たとえば、同じサービスや商機能でも、博多駅地域は、福岡の玄関口として広域的な来街者を主な対象にし、天神地域は都市圏の中核都心としての機能を持たせ、渡辺通地域は市民の身近な生活都心としての働きを重視するなどである。

あるいは、宿泊機能にあっては、博多駅地域がビジネス型、天神地域が行事主体型、渡辺地域が市民利用型といった点で水準をこえる厚みを加え、特色を打ち出す方策も考えられる。

- (5) 下川端・店屋町地域は、現状では確かにある程度の集積がある。しかし、肝心の下川端町は衰退状態にあり（§3.2）、また、店屋町は卸売業主体の産業構成で、都心核型の従業形態ではない。このことから、こうした地区の整備は、都心各地域の形成というよりも、次項の観点に配慮し検討する必要がある。

5.2 都市的衰退がみられる地域とその整備

都心核地域以外の周辺部では、都市魅力に欠ける、都市機能が時代ニーズにそぐわなくなった、都市施設・都市基盤が老朽化したなどから現状のままでは問題ある地域である。

§3.2に示すように、最近5年間の従業者、居

住者の変化から、都市的縮小あるいは衰退と判断される地区が図3の直線Iより下方の領域5～8にプロットされる。その中で、上述した都心核地域にかかわるもの以外で、かつ従業者密度の減少を居住者密度の増加で補ったといえないものを取りだせば、図9(2)の17地区が拾い出される。

17地区は、縮小・衰退の度合いに関し4つに類別されている。これは、従業者密度の減少0～-42,874人/km²を9ランクに、居住者密度の増減2,639～-3,156を7ランクに分け、そのクロスでランク付けを行ったものである。

17地区のうち、今泉2丁目と港3丁目は居住者、従業者密度がともに減少するが、居住者密度の減少が大きく、相対的に業務都市化が進む地区である。それら以外は従業者密度の減少が大きいことで居住都市化が進む地区である。

これらの中で、大名1丁目および中洲5丁目の衰退、縮小は深刻である。前者は居住者密度が減少する上に、それを大きく上回る従業者密度の減少がある。後者は、居住者密度は増加するものの、従業者密度が極めて大きく減少することから縮小をきたしている。

こうした縮小・衰退地区は、図示のように都心地域周辺部に点在する。このため、それぞれで地区の性格や都市的環境条件が異なり、したがって、整備のあり方も異なることは当然である。

- (1) 天神5丁目から下川端町に至る一帯で縮小・衰退がみられる。これらでは基本的にある程度の従業者密度はあるものの、居住者密度が小さい点で特色を持つ。そうしたところでの従業者密度の大きな低下から、地域の衰退に拍車がかかっている。したがって、その衰退を食い止めるには、卸売、金融・保険といった現在の従業者の産業上の特色を生かしながら、合わせて臨港地区との連携を図るサービス業の展開や、撤退した事業所跡を活用したSOHO、クリエイティブ産業、あるいはNPO活動の拠点など、都心核地域との競合を克服する産業の導入も一法である。

- (2) 美野島1、2、高砂2、大宮1は居住地区であ

り、一層の居住都市化が進みつつある。また、生活しやすいなど都市環境も居住地域として適したところである。したがって、基本的には居住地としての地区整備を推進し、活力の維持を図ることが整備目的になるであろう。

- (3) 大名1、今泉2は住居地域ではあるが、そこに若者文化を取り入れるまちの展開があった。しかし、そのことで居住者が離れ、また都市が発展すれば、地価が上がり、若者文化が他に移動するという構図がある。加えて、平成16年に福岡県西方沖地震があり被災した。これらから、居住、従業の双方の密度低下を招く原因になったと推察する。したがって、やみくもに若者文化に飛びつくのではなく、建物の賃貸料などを抑制し、本来的な安全・安心の居住と従業の調和を図る努力が必要である。
- (4) 大手門3から舞鶴3にかけては職住混在地域である。その中で今後に大病院や検察庁の移転による一層の空洞化が懸念される。しかし、天神都心地域に近く、かつ交通の便がよいことから、都市型高層住居とサービス業の展開を基本にした職住混在の地域として再整備を図ることが可能であると考ええる。
- (5) 港3丁目は工業地を含む臨港地区であり、そうした特色を生かす地区整備となる。また、博多駅東3丁目は博多駅とつながる位置にあり、博多駅都心核地域の一角として、事業所型サービス業の展開による整備が考えられる。さらに、下呉服町は、現状の内容に立脚した居住都市の推進と、サービス業の展開が整備の方向であろう。
- 縮小・衰退する地区の開発可能性を評価する指標Cの値を求めれば表3のとおりである。大名1丁目、下川端、大手門2丁目、今泉2丁目、高砂は10,000

人/km²以下である。したがって、整備するとすれば、再開発またはそれに類するものにならざるをえない。

他方、下呉服町、中洲中島町、須崎町、天神5丁目、港3丁目はCの値が大きい。このことから、新規の開発がやりやすい環境にあるといえる。

6. まとめ

福岡市の都市域の中で、都心ビジネス型統計区に属する町丁を中心に87町丁からなる都心地域を取り上げ、居住者および従業者密度をもとに都市構造の把握と変化の状況を詳細に分析した。その結果を要約すれば以下のとおりである。

- (1) 市域面積の2.7%に過ぎない都心地域において、居住者は全体の8.7%が集積する。その中で、博多駅から天神地区にかけての都心核地域では密度は小さく、周辺部に密集する構図である。その一方で、従業者は実に47%が集中するが、その分布は居住者と逆の状況にある。
- (2) 居住者と従業者密度の上記の関係は、両密度による逆相関の包絡線内の関係として捉えられ、また、その包絡線として指数曲線がえられた。
- (3) 過去5年間の各地区の居住者、従業者密度の変化から、都市的成長にあるもの54地区、縮小・衰退にあるもの33地区が明らかであり、予断を許さない事態である。中でも、従業者密度の減少が居住者密度の増加を大きく上回る中洲5、祇園、博多東3、中洲中島の4地区、両密度の減少率が1割を超える大名1、天神5、西中洲、舞鶴3の各地区、および従業者密度の低下が著しい下川端、居住者密度の低下が大きい今泉2の各地区は深刻である。

表3 衰退・縮小する地区と開発可能性指数Cとの関係

開発可能性指数C 衰退・縮小の度合い	5000～10000 (人/km ²)	10000～15000	15000～20000	20000～25000	25000～ 30000
要注意	高砂2	古門戸町	美野島1、美野島2	下呉服町	港3
やや深刻	大手門3、今泉2		大宮1	中洲中島町、須崎町	天神5
深刻	下川端町	博多駅東3、舞鶴3			
極めて深刻	大名1		中洲5		

(4) 地区の開発可能性を評価する基本指数として、居住者密度の観点から R を、従業者密度の観点から B を、両者が混在する観点から C を提案した(図4)。その中で、指数 C について算出したが、それによれば、呉服町などの博多部から春吉、清川方面といった地域で大きな開発余地がある。その一方で、天神地区や博多駅周辺での開発余地は小さく、開発するとすれば再開発型となることが明らかである。

(5) 従業者に関する産業分布の類似性の判断にもとづいて各地区が10のクラスタに分類できる。それらのうち、8つのクラスタ83地区は多様型であり、2つのクラスタ4地区は飲食店および歓楽系サービス業に特化した特異な地区である。

以上のように、都心地域諸地区の居住者・従業者の密度特性および開発可能性や従業者の産業特性を明らかにした。こうした都心部各地区の諸特性を解釈し、各都心核地域や都市的縮小・衰退地域の整備のあり方を§5.2に論じたが、その総括として現状認識を踏まえ、都心地域形成の構図を概念的に描いたものが図10である。

飲食店等特化型である中洲の4地区を挟んで、天神都心核地域と博多駅都心核地域が連結し、かつ渡辺通都心核地域が天神に繋がることで地域の中核部が構成される。

そして、こうした地域配置を考慮しながら、図中に示す2つの長方形からなる都心回廊と、博多駅部

から天神、荒戸に抜ける斜めのアメニティ型都市軸の形成を図ることが考えられ、各地区の連携を強めることが望まれる。

しかし、中洲の4地区が他の地区とは異なる特殊性を持つだけに、こうした回廊や都市軸の形成は容易でない。明治通りや昭和通り、国体道路、住吉通り・城南線といった東西軸に沿う沿線の土地利用の連携を強めることが重要であり、そのための土地利用の誘導や回遊の活発化など、市民と行政の協働によるハード、ソフト面からの取り組みを強く求められる。

加えて、これら回遊路からの滲み出しとして大名・舞鶴方面、大名・今泉方面の展開がある。あるいは、博多部において新たな活力を引き出し、また、駅東から空港方面へのとの連携を強化し、諸地域間との回遊や交流を活発化させる努力が望まれる。こうした地区では、結局は居住空間の展開と市民の生活に変わる利便施設の質的な充実、文化機能の強化などが主になるが、それと従業空間との調和を図る施策の推進が望まれるところである。

以上は、あくまで居住者密度、従業者密度の観点から見た考察である。こうした大局的な考察で都心地域における整備のあり方の基本を明らかにし、その上で個々の地区の事情に応じた地区整備の在り方を検討することが必要である。

なお、都心部地域の整備を考える上では、残された2つの重要な課題がある。1つは、福岡空港、博多駅、博多港国際ターミナルを結ぶ交通基幹軸が都心部内を通過することへの配慮である。いま1つは、都心部地区に隣接して都心部3埠頭をベースにする臨港地区が直接的に隣接し、それと都心部地域との連携を図る必要性があることである。

これらは、いずれにしても都心部地域のあり方を左右する極めて重要な課題である。また、そのことと関係して福岡市という都市の基本課題でもある。したがって、都心部地域の整備問題を完結させる上からは、これらの課題に取り組むことが極めて重要であり、今後の課題とするものである。

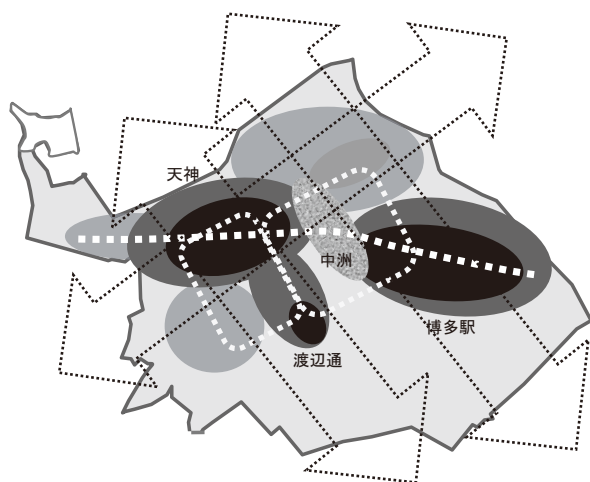


図10 福岡市都心地域の整備イメージ

参考文献

- 1) 樗木武：福岡市の職住空間分布とその所要用地検討への活用法 ― 職・住による都市構造の研究Ⅰ ― . 都市政策研究、第9号、2010.
- 2) 樗木武：都市構造の視点でまち中の衰退を解釈し、再生を考える. 都市政策研究、第3号、2007.
- 3) 福岡市：平成17年国勢調査福岡市集計.
- 4) 福岡市：福岡市の事業所（平成18年事業所・企業統計調査結果）、2008.