

# 商業系用途地域における都心居住の進行による土地利用の変容に関する研究 －福岡市中央区を事例として－

上杉 真子

## 1. 研究の枠組み

### 1-1. 研究の背景と目的

1990年代より、以前は郊外へと向かっていた開発の方向が都心へと転換した。これにより都心居住者が増加し、それまで店舗やオフィスが立ち並んでいた都心周縁部に、中高層の集合住宅が増加している<sup>1)</sup>。特に商業系用途地域<sup>(1)</sup>では設定されている容積率が高いため、中高層の集合住宅の増加が顕著であり、商業系用途と住宅系用途のバランスが大きく変わってきているのではないかと考えられる。

そこで本研究は都心居住が進行してきた実態を整理し、ケーススタディとしていくつかの地区を取り上げ、商業系用途への影響の詳細を明らかにすることを目的とする。

### 1-2. 既往研究の整理と本研究の位置付け

対象地における福岡市の都心居住に関しては、長沼・荒井(2010)<sup>2)</sup>が都心居住者の属性によって都心居住進行のメカニズムを解明し、梶田ら(2009)<sup>3)</sup>が都心居住進行による居住構造の変化を分析しているように、都心居住者の実態や都心居住進行の要因が明らかにされている。福岡市における土地利用の変化についての分析では、石丸(1998)<sup>4)</sup>が福岡市の都心周辺地域において都心発展による土地利用の変化とそのメカニズムについて明らかにしている。本研究は、建物用途の観点から、都心居住の進行前後における住宅系用途が増加したことによる商業系用途の変化を分析する点に新規性がある。

### 1-3. 研究の流れ

本稿では、2章において用途地域に着目し、対象地である福岡市においての都心居住の実態を分析する。3章では特に商業機能から居住機能への転換が見られた町丁に関して、街区ごとの商業系用途と住宅系用途の延床面積の変化を可視化する。4章ではさらにいくつかの街区を抽出し、建物ごとの用途変化を把握する。

### 1-4. 研究対象

本研究では都心の範囲の特定が容易である<sup>5)</sup>こと、またマンション化率が政令指定都市の中で最も高い<sup>6)</sup>ことから福岡市都心部を対象地とする。福岡市にお

る都心を、梶田ら(2009)<sup>7)</sup>の研究を踏まえて、福岡市「新・福岡都心構造(2006年6月策定)」が都心に位置付け、「福岡市新・基本計画」が「都心居住計画の推進を図る地区」に位置づける天神地区と博多駅地区を含む中央区と博多区とする。中でも都心居住が進行する以前の商業店舗の売り場面積がより大きな中央区<sup>(2)</sup>に関して分析を行う。

## 2. 福岡市における都心居住の現状

### 2-1. 用途地域に着目した都心居住者の現状

長沼・荒井(2010)<sup>8)</sup>の研究によると福岡市において都心居住者の増加が見られたのは1990年代中頃だと考えられている。そこで国勢調査をもとに都心居住が進行する以前の1990年と2015年のデータを比較し、町丁目ごとの人口の増減について調べた。表1はその上位15町丁を示したものであり、全域が商業系用途地域である町丁目の名称を網掛けで示している。表1から上位15町丁のほとんどを全域が商業系用途地域である町丁が占めており、商業系用途地域では特に都心居住者の増加が著しいことがわかる。

表1 町丁目での単位面積あたりの人口増加

		人口(人)			単位面積あたりの増加(人/ha)
		2015	1990	2015-1990	
1	平尾1丁目	2,913	1,063	1,850	262.75
2	荒戸2丁目	3,966	2,303	1,663	210.68
3	梅光園団地*	1,004	198	806	209.65
4	平尾2丁目	4,000	1,949	2,051	199.59
5	薬院2丁目	5,997	3,117	2,880	198.24
6	薬院3丁目	3,228	1,595	1,633	162.70
7	清川1丁目	1,114	296	818	156.20
8	今泉2丁目	2,867	1,580	1,287	155.05
9	春吉2丁目	2,976	1,518	1,458	152.47
10	大手門2丁目	2,671	1,442	1,229	148.12
11	薬院1丁目	2,184	864	1,320	146.51
12	清川2丁目	3,330	1,673	1,657	139.73
13	梅光園3丁目	1,314	639	675	137.06
14	高砂1丁目	2,567	1,443	1,124	127.88
15	鳥飼1丁目	2,507	1,325	1,182	122.91

\*梅光園団地は1992年に団地の建替えがあったため、1990年における人口が特に少なかったと考えられる

### 2-2. 商業系用途地域における土地利用変化

中央区の中で商業系用途地域に全域が属する町丁に絞り、都市計画基礎調査に基き住宅系延床面積<sup>(3)</sup>(以下、住宅系延床と表記する)と商業系延床面積<sup>(4)</sup>(以下、商業系延床と表記する)の変化を分析する。図1に各町丁目における1993年と2012年の住宅系延床

の変化、図2に商業系延床の変化を示す。どちらも全体として増加傾向が見られるが、その分布は大きく異なっている。また、増加傾向の強い町丁目については、商業系延床に比べ、住宅系延床の方が広く分布していると言える。

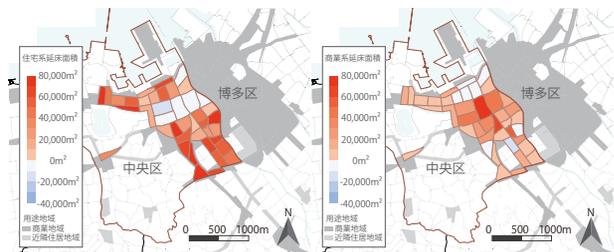


図1 中央区の住宅系延床面積の変化 図2 中央区の商業系延床面積の変化

### 2-3. 変化の分類

図1と図2から住宅系延床と商業系延床の変化の関係性を類型化し、その分類方法とそれぞれのパターンに該当する町丁目の数とともに表2に示した。表2より商業系延床と比較して住宅系延床が大幅に増加した町丁が過半数を占めていることがわかる。このパターン①に分類された町丁を商業機能から居住機能へ転換した可能性が高いとし、次章以降でその実態を分析する。

表2 住宅系延床と商業系延床の変化の分類

パターン	データの分類方法	該当する町丁目数
①住宅系延床が大幅に増加	1993年から2012年にかけて住宅系延床面積が10,000m <sup>2</sup> 以上増加、かつ商業系延床面積の増加は10,000m <sup>2</sup> 未満	22
②商業系延床が大幅に増加	1993年から2012年にかけて商業系延床面積が10,000m <sup>2</sup> 以上増加、かつ住宅系延床面積の増加は10,000m <sup>2</sup> 未満	7
③どちらも大幅に増加	1993年から2012年にかけて住宅系延床面積が10,000m <sup>2</sup> 以上増加、かつ商業系延床面積も10,000m <sup>2</sup> 以上増加	9
④どちらも大きな変化なし	1993年から2012年にかけて住宅系延床面積と商業系延床面積が10,000m <sup>2</sup> 以上増加しなかった	3

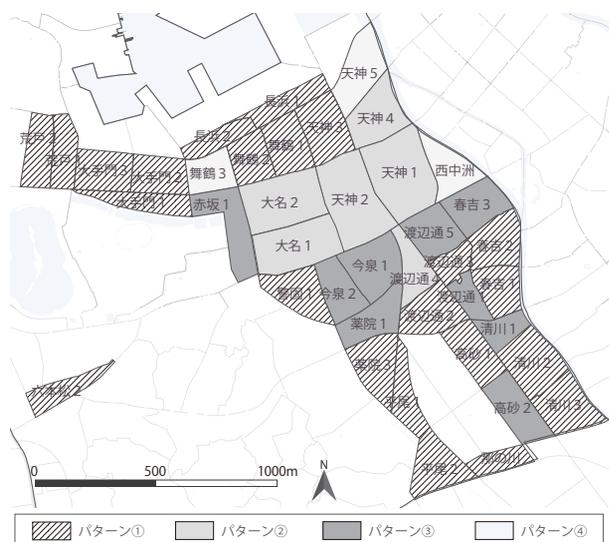


図3 住宅系延床と商業系延床の変化の分類の分布

## 3. 選定した町丁目における商業系用途の変化の実態

### 3-1. 町丁の選定

本章では前章と同様に都市計画基礎調査をもとに

1993年と2012年における商業系延床の変化を街区単位で分析する。そのため本節においていくつかの町丁目を選定した。都心居住が進行する以前に商業機能が集中していた地区として、1990年における商業系延床が大きい上位10町丁を表3に示した。その中で前章で論じた「商業系延床の変化と比較して住宅系延床が大幅に増加した」パターン①に属し、商業系延床が減少した天神3丁目、舞鶴1丁目、高砂1丁目を選定する。

表3 商業系延床の割合と住宅系延床、商業系延床の変化

		商業系延床面積割合	住宅系延床面積(m <sup>2</sup> )	商業系延床面積(m <sup>2</sup> )
		1993年	2012年-1993年	2012年-1993年
1	天神2丁目	95.01%	-7,646	221,892
2	天神4丁目	54.41%	2,755	10,982
3	天神3丁目	51.98%	28,653	-8,117
4	天神1丁目	46.67%	-433	94,019
5	舞鶴1丁目	46.13%	45,641	-5,755
6	渡辺通4丁目	40.83%	2,389	44,904
7	清川1丁目	40.21%	33,937	14,050
8	大名1丁目	39.73%	-24,170	43,879
9	業院1丁目	39.29%	52,217	19,168
10	高砂1丁目	34.68%	53,731	-10,222

### 3-2. 天神3丁目、舞鶴1丁目

天神3丁目と舞鶴1丁目に関しては隣接して位置しているため、一体的に分析した。図4より親不孝通りに面した南側の街区において商業系延床の減少が顕著であることがわかる。このエリアでは1993年における商業系延床がほかの街区と比較しても大きく、商業機能を担っていたと言える。2012年においても商業系延床は比較的大きいが、ほかの街区との差は小さくなっている。

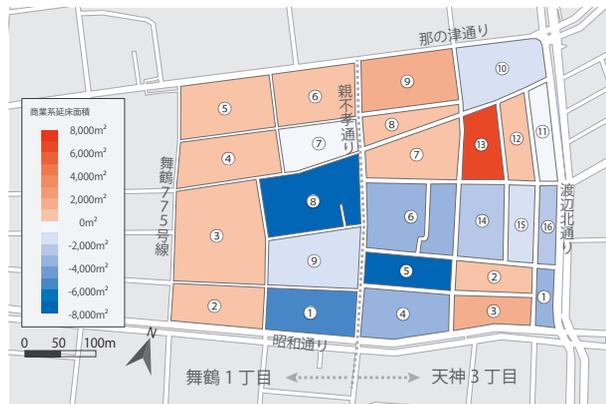


図4 天神3丁目・舞鶴1丁目の商業系延床の変化(1993年~2012年)

### 3-3. 高砂1丁目

図5より高砂1丁目では全体的に見ると城南線、日赤通り、高砂平尾線に面した街区において商業系延床の減少が確認できた。特に11街区と15街区において減少が顕著であった。高砂1丁目は全体的に、天神3丁目・舞鶴1丁目と比べて1993年における商業系延床は小さいが、1993年から2012年で減少した商業系延床に関してはその2町丁目よりも大きかった。



図5 高砂1丁目の商業系延床の変化(1993年~2012年)

### 3-4. 小結

天神3丁目、舞鶴1丁目における商業系延床の減少には、親不孝通り沿いの街区の商業系床の減少が起因していることがわかった。一方で高砂1丁目では、部分的に商業系延床の減少しているエリアは見られず、全体として幅員の大きな道路に面している街区において商業系延床の減少している街区が分布していることがわかった。

## 4. 選定した街区における建物用途の変遷

本章では前章で明らかにした商業系延床の減少が顕著であった街区において住宅地図をもとに実際の建物用途の変化を分析する。都心居住が進行した時期とその前後15年である1982年、1997年、2012年のゼンリン住宅地図をもとに作成したデータを比較した。

### 4-1. 街区の選定と建物の用途の判別方法

前章で取り上げた天神3丁目、舞鶴1丁目、高砂1丁目のそれぞれにおいて、商業系延床の減少が大きく見られた上位3街区を分析を行う街区として選定した。また、次節以降では住宅、店舗、店舗併用住宅の3つの用途を図に表している。用途が住宅であると判断したものは、ゼンリン住宅地図において居住番号が記載されており、個人名が表記されている敷地、建物である。用途が店舗であると判断したものは、ゼンリン住宅地図において居住番号が記載されておらず、店舗名が表記されている敷地、建物である。用途が店舗併用住宅であると判断したものは、居住番号が記載されており、店舗名が表記されている敷地、建物である。1982年では区画を、1997年と2012年では建物の外形を図示し、それぞれの用途に分類している。

### 4-2. 天神3丁目5街区、4街区、6街区

天神3丁目において商業系延床の減少が大きかった上位3街区である5街区、4街区、6街区の1982年、1997年、2012年の建物用途の変化を図4に示す。1982年においては5街区が最も店舗の数が多く、比較的に床面積の小さな店舗が密集している。2012年にかけてそれらの店舗が次第に減少していることに加えて、住宅へと用途が転換していることがわかった。4街区では5街区と異なり、1982年において一つ

つの建物の敷地面積が大きいことがわかる。これは他の街区と比較した際に、床面積の大きな集合住宅が増加した要因の一つと考えられる。6街区では1982年において、床面積の小さな店舗が密集しているエリアと敷地面積が比較的大きなエリアが混在していた。その中で住宅へと転換していったのは敷地面積が比較的に大きなエリアであることがわかった。

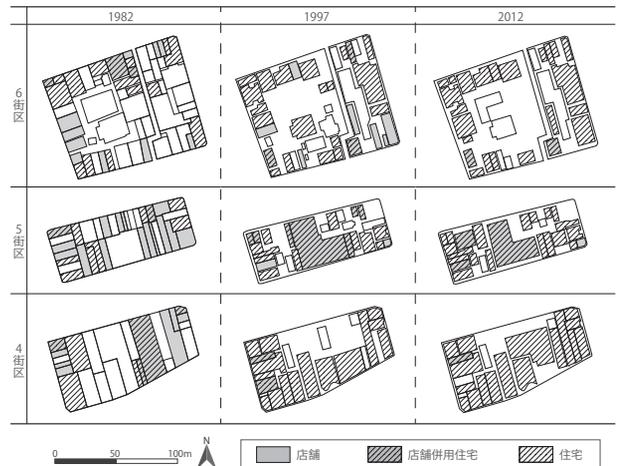


図6 天神3丁目の建物用途の変化(1993年~2012年)

### 4-3. 舞鶴1丁目8街区、1街区、9街区

舞鶴1丁目における商業系延床の減少が大きかった上位3街区である8街区、1街区、9街区の建物用途の変化を図5に示す。舞鶴1丁目の中で最も商業系延床の減少が著しかった8街区では1982年の親不孝通り沿いにおいて床面積の小さな店舗の密集が見られた。それらが次第に住宅へと転換していることが確認された。また、街区の中心部では小規模の住宅や店舗の敷地が統合され、区画の面積が大きな共同住宅へ転換している。1街区では1982年の街区面積における店舗の割合は8街区よりも高いが、その大半が区画の面積が大きな集合住宅へと転換している。店舗から住



図7 舞鶴1丁目の建物用途の変化(1993年~2012年)

宅へ転換した棟数が多かったことから、前章において示した商業系延床の減少が最も大きかった8街区よりも、1街区の方が店舗棟数の変化から見た都心居住の影響が大きかったのではないかと考えられる。9街区では8街区、1街区と比較して1982年における店舗の数は少ないが、2012年の住宅の数はほかの街区よりも多いことがわかる。ただし、敷地面積が小さかったエリアでは土地の統合が行われておらず、床面積の大きな集合住宅への転換はあまり見られなかった。

#### 4-4. 高砂1丁目11街区、15街区、4街区

高砂1丁目において商業系延床の減少が大きかった上位3街区である11街区、15街区、4街区の1982年、1997年、2012年の建物用途の変化を図6に示した。高砂1丁目において最も商業系延床の減少が大きい11街区に関しては、1982年に街区の東側を占めるガソリンスタンドの段階的な縮小が要因と考えられる。ほかの建物に関しては用途転換の変化がほとんど見られなかった。15街区では住宅の更新などが多く見られ、商業系用途から住宅系用途への建物の用途転換はあまり見られなかった。住宅系用途が変化しないまま戸建住宅が共同住宅に変化する土地の高度利用が進んでいた。4街区ではほかの街区と比較して特に敷地の統合が進んでおり、その過程で商業系用途から住宅系用途に転換していることがわかった。

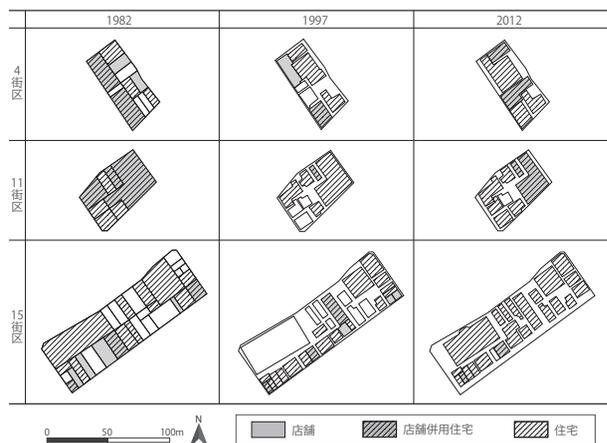


図8 高砂1丁目の建物用途の変化(1993年~2012年)

#### 4-5. 小結

本章において選定した商業系延床が特に減少した9つの街区では、8つの街区で住宅系用途の建物が増加していることから、都心居住が進んでいることがわかった。また、2012年の時点で集合住宅が建っている区画は以前は小規模な商業系用途の建物が存在したという事例が多く見られた。このことから集合住宅の増加により店舗が減少していると言える。その中でも、小規模店舗は、延床面積の変化では大きな変化として反映されないが棟数は大きく減少していることが

わかった。これらは、そのまま戸建住宅へと用途が転換していたり、敷地が統合されて集合住宅へ用途が転換していたりと、都心居住の影響を大きく受けていると考えられる。

## 5. 研究の総括

### 5-1. 都心居住による商業系用途地域への影響

本研究では、福岡市都心部において居住者が増加した1990年代前後における土地利用の実態を把握することで、都心居住による商業系用途地域への影響を明らかにした。商業系用途地域では他の用途地域と比較して都心居住者の増加が顕著であることがわかった。また、1990年代前後において商業系延床の変化と比較し住宅系延床が大幅に増加した町丁目が多く確認された。特にその傾向が強く見られた天神3丁目、舞鶴1丁目、高砂1丁目におけるいくつかの街区を分析したところ店舗から住宅への用途転換が多数観察された。これらのケーススタディを通して都心居住が進んだことに伴う商業機能の低下が考えられる。

### 5-2. 今後の展望

福岡市では今後も人口増加が予想されており<sup>9)</sup>、都心部ではその影響が顕著に現れることが考えられる。都心居住者が増加し、住宅の需要が高まることで既存の商業施設は集合住宅へと転換する可能性が高い。都心居住が進む中、商業機能と居住機能とのバランスを検討することが求められる。

本研究では、土地利用の変化実態の把握にとどまっているため、都心居住者の属性や都心居住促進の政策などとあわせて多角的に分析を行い、今回の結果に至った要因について議論を深める必要がある。

## 脚注

- (1) 本研究では、用途地域における商業地域と近隣商業地域を商業系用途地域と定義する。
- (2) 福岡市の商業統計調査によると、1988年における商業店舗の売り場面積は中央区が307,539m<sup>2</sup>、博多区が233,954m<sup>2</sup>であった。
- (3) 福岡市の都市計画基礎調査における建物用途の項目の内、住宅、共同住宅の床面積の合計を住宅系延床面積とする。
- (4) 福岡市の都市計画基礎調査における建物用途の項目の内、1993年は商業施設、娯楽施設、遊技施設、住宅内店舗、共同住宅内店舗を、2012年は物販店、飲食店、娯楽施設、遊技施設、住宅内店舗、共同住宅内店舗の床面積の合計を商業系延床面積とする。

## 参考文献

- 1) 岩瀬慎司、萩島哲、出口敦(1994)「都心周辺部における中・高層用途混合街区変容に関する研究-福岡市におけるケーススタディー-」、『日本建築学会大会学術講演梗概集』, pp.151-152.
- 2),8) 長沼佐枝、荒井良雄(2010)「都心居住者の属性と居住地選択のメカニズム-地方中枢都市福岡を事例に-」、『地学雑誌』119(5), pp.794-809.
- 3),7) 梶田佳孝、秋本福雄、松井浩二(2009)「福岡市都心部の人口回復減少からみた居住構造の変化に関する研究」『都市計画論文集』44(2), pp.58-65, 公益社団法人日本都市計画学会.
- 4),5) 石丸哲史(1988)「福岡市における都心周辺地域の土地利用変化」、『人文地理』40(2), pp.99-117.
- 6) 「kantei eye マンション化率2020」, <<https://www.nomu.com/mansion/library/trend/report/20210128mskaritsu.html>> 2021年11月17日アクセス
- 9) 福岡市「福岡市の将来人口推計について」, (<<https://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/33886/1/suikieikka.pdf?20161201163907>> 2021年11月17日アクセス