福岡市天神地区の開発集積過程に関する研究

小川　博和

1．はじめに

1-1　研究の背景と目的

近年都市再生の気運が高まりを見せており、今後の指針を明確にする上で、これまでの都市形成過程から学ぶべき点は多い。こうした背景から都心地区の再開発相互間の連携を考え、その意義や方法を再考する必要がある。

そこで本研究は極めてユニークな形で再開発が集積し競争と協調の中で発展してきた福岡市都心部の天神地区を対象とし、再開発による当地区の変容過程及びその背景を解明し、今後の都心整備に向けた知見を得ることを目的とする。

1-2　福岡市天神地区の概要と論文構成

研究対象地は福岡市中央北部に位置し、西日本を代表する商業・業務地区として発展してきた。福岡空港の立地に基づく航空法の適用により建築物は高さ規制(約70m)を受けるため、当地区に超高層ビルは存在しないものの、隣接するビル間を繋ぐ地下経路が広範囲に渡り整備されてきたため、地下空間の歩行者回遊網が高度に発達している。そこで当地区の地下空間ネットワークと再開発の関係に着目しながらその形成過程を読み解いていく。

本研究ではまず商業集積度を全国比較し当地区の特徴を抽出した。更に再開発をソフト面で支援してきた民間事業者組織へヒアリング調査を行い商業集積を可能してきた当地区の背景を明らかした。

次に福岡市総合計画から都心部に関する記述を抽出し、当地区の計画目標を整理した。

最後に地下空間の面的拡大プロセスを視覚化し開発動向と重ね合わせ両者の関係性を明らかにした。

2．福岡市天神地区の特徴

2-1　福岡市天神地区の商業集積度

首都圏・関西圏を除く札幌市・仙台市・広島市・北九州市・福岡市の5政令指定都市都心部を対象として各都市の中心点(最高地価[2001年公示地価]の地点を中心点とする。)から半径500m及び1km圏域に立地する第1種大型店舗、第2種大型店舗の延床面積を調査し比較すると図1に示す結果を得た。

図1から福岡市都心部の大規模小売店を中心とする商業店舗集積度は全国的に見ても高いことがわかった。また福岡市は500m圏域の集積度が最高値を示すことから都心部中心に大型商業施設が高密に集積しているという特徴が明らかとなった。

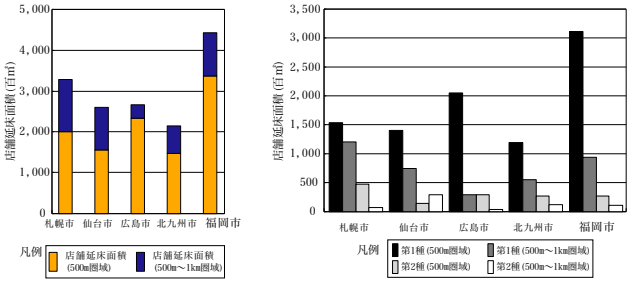


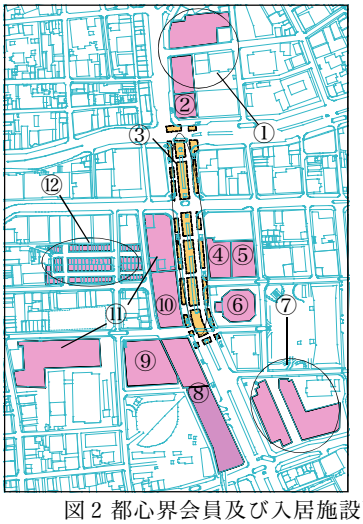
図1 各政令市都心部の圏域別店舗延床面積比較

2-2　民間事業者組織の活動とその役割

天神地区の主要商業団体が加入する民間組織として1948年に発足した都心界は行政機関と協力しながら天神地区のまちづくりに貢献してきた。都心界の活動目的は「秩序ある競争と緊密な連携体制のもと地域社会の発展に寄与すること」とされ、これに賛同する天神地区の百貨店、大型専門店、商店街など12商業者団体により組織されている。(図2)

図2からは会員団体の入居する施設が高密に立地していることがわかるが、こうした立地関係が当地区の発展にうまく結びついた背景には事業者間で意思疎通を図ることのできるソフト基盤が既に確立していたことが一つの要因と考えられる。

次にこれまでに都心界から行政へあて



【都心界会員】

①株式会社ダイエー
②株式会社福岡松屋
③天神地下街商店会
④天神コア名店会
⑤天神ビブレ商店会
⑥イムズテナント会
⑦株式会社博多大丸
⑧株式会社福岡三越
⑨ソラリアプラザ商店会
⑩株式会社西鉄名店街・味のタウン協同組合
⑪株式会社岩田屋
⑫新天町商店街商業共同組合

図2 都心界会員及び入居施設配置(2002年現在)

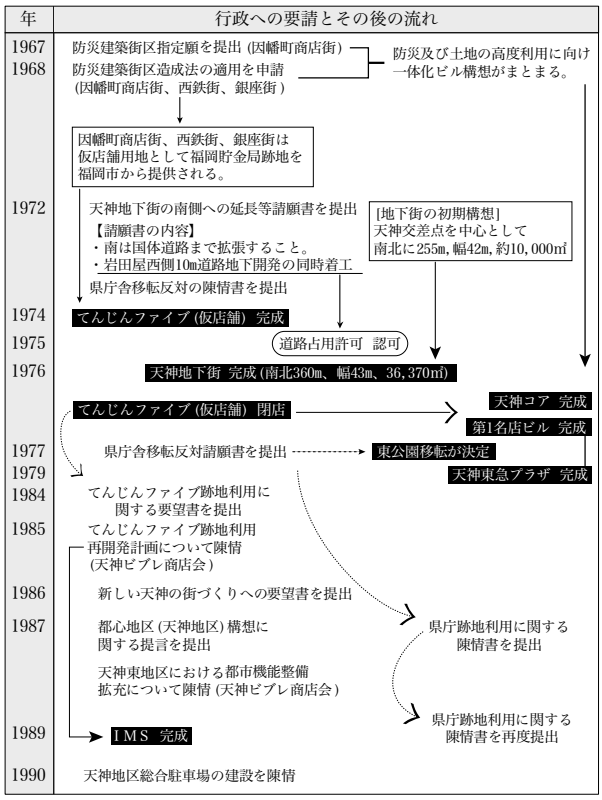


図3 都心界及び都心界会員から行政への働きかけ

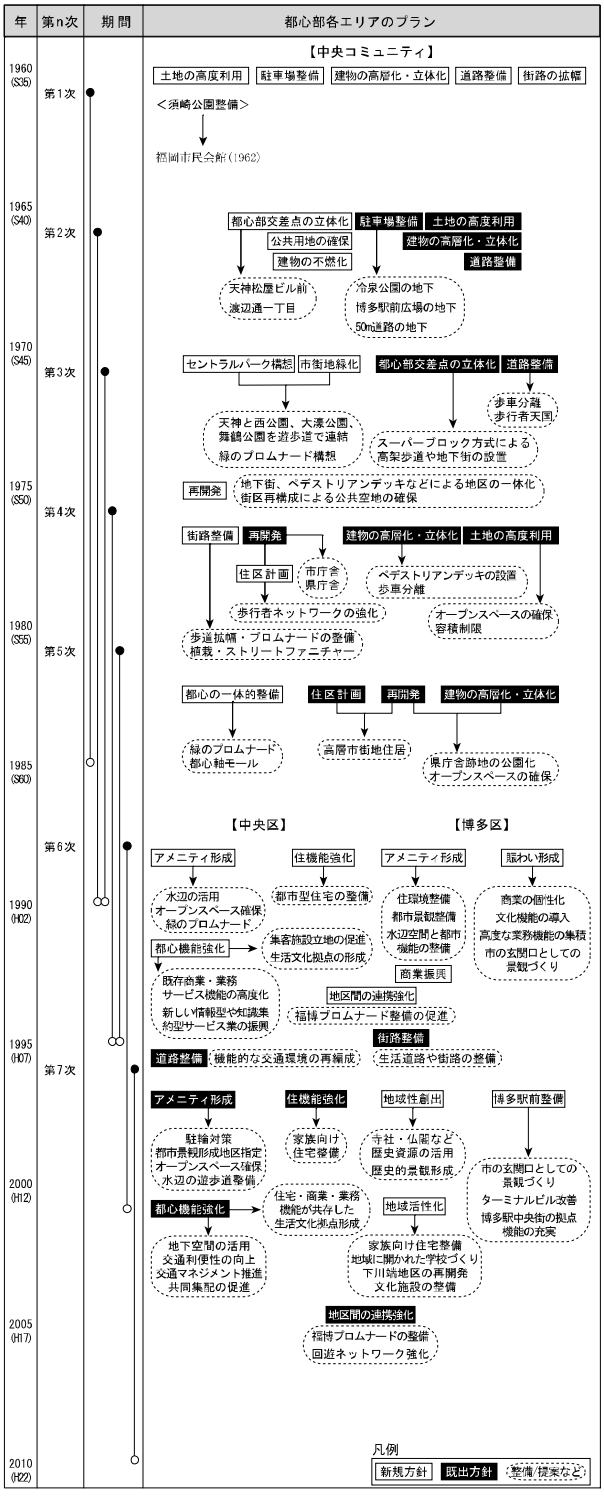


図4 福岡市都心部の整備課題と計画目標の変遷

た天神地区のまちづくりに関する活動を図3 にまとめた。初期構想変更を促した天神地下街の延長案は今日の当地区を予見するものであり、再開発計画の初期段階においても積極的に要望書を提出するなど都心界が当地区の発展に力を注いできたこと及び提案が当地区の都市政策に実際に反映されてきたことわかる。

以上より開発集積過程において官民連携体制のもと当地区が開発調整を図ってきた背景が明らかとなった。しかしこれまでのところ両者の関係は不明瞭なもので全体的な枠組みは構築されていない。

3．福岡市総合計画における都心部の将来像(図4 参照)

福岡市都心部の課題は交通整備・都心機能の強化・アメニティ形成に集約される。こうした整備課題を背景として第3 次計画で初めて地下街建設が提案内容に盛り込まれるが、それまでは交差点の立体化やペデストリアンデッキ・高架歩道等の設置による再開発が度々提案されてきた。これは地下利用でなく上空通路の設置による都心整備を推進しようとする考えを示すものだが、結果的にこうした提案は実現していない。

一方、福岡市が柔軟性のある対応を目指し改訂ごとに提案内容の表現に変化を与えてきたことは読み取れるものの、これまで総合計画の中で具体性のある全体計画が示されることはなかった。

以上からこれまで都心部で進められた再開発は全体計画中で明確な位置づけのもと蓄積したものとはいえず、福岡市が今日の当地区の姿を見据えて都心整備を進めてきたといえないことが明らかとなった。

4．福岡市天神地区の開発集積過程

天神地区の開発過程を調査し、地下空間で連結された建物の配置、建設年及び連結期について整理した。(図5, 図6) 次に天神地下街完成以降の地下空間ネットワーク形成過程を4 期に分類し経年変化を視覚化した。(図7, 図8, 図9, 図10) なお図面上の地下経路は、天神地下街を基準面とし、これと連続する施設及び経

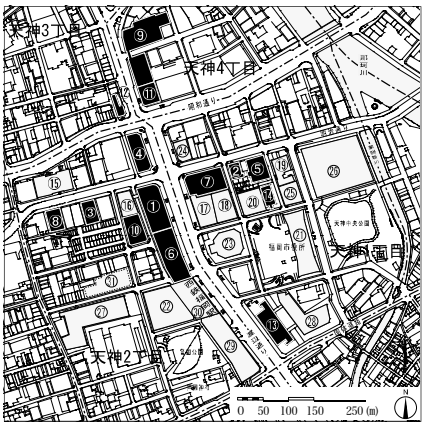


図5 地下連結建築物の位置(建物番号は図6 と対応する)

建設年	南北地下骨格軸形成期	東西-南北地下骨格軸完成期	東西分岐地下経路形成期	南北地下骨格軸延長期
1936	①岩田屋本館			
1954		②西日本ビル		
1955		③朝日会館ビル		
1960	④天神ビル	⑤福岡三和ビル		
1961	⑥西鉄名店街 ⑦福岡ビル			
1968		⑧住友生命福岡ビル		
1971	⑨福岡ショッパーズプラザ			
1972		⑩新天町FAVO		
1973	⑪マツヤレディス			
1974	⑫フタタ福岡本店			
1975	⑬西日本新聞会館		⑭市役所北別館	
1976	⑰天神コアビル ⑱天神第1名店ビル	⑮福岡天神センタービル ⑯岩田屋新館		
1978		⑲安田生命福岡ビル		
1979	⑳天神東急プラザ			
1980				
1981				
1988			㉑福岡市庁舎	
1989			㉒ソラリアプラザ ㉓イムズ	
1993			㉔福岡ダイヤモンドビル	
1994			㉕ベスト電器本店	
1995			㉖アクロス福岡	
1996			㉗岩田屋Zサイド	
1997			㉘大丸エルガーラ ㉙福岡三越 開店 ㉚ソラリアターミナルビル	
1999			⑥ソラリアステージ	
2003				
2004				㉛(再開発ビル)

図6 地下で連結された建物の建設年及び連結期

路をトレースしたものである。

これらを用い、各時期ごとに地下空間ネットワーク形成と再開発との関係について考察する。

4-1 天神地下街整備の経緯

天神地区中心を縦断する渡辺通りは幅員が50m で自動車交通の円滑化に寄与していたものの、同時に東西エリアへの回遊性を分断する要因ともなっていた。こうした背景から天神地下街は都心部の地上交通の緩和と東西エリア間の歩行者回遊性の向上を目的として、1972 年に都市計画決定され1976 年に竣工した。

4-2 地下空間ネットワーク形成と再開発の関係性

①南北地下骨格軸形成期[1976 年～1980 年]

渡辺通り沿いには地下街建設以前、既に地下階を有する施設が多数存在していた。しかしその多くが建物内部で完結するいわゆる点的な地下階利用形態をとっているに過ぎなかった。天神地下街建設後は周辺施設の地下階が地下街と接続されることで面的なつながりが形成されることとなった。

一方、図4 の⑰⑱⑲街区において行政主導で進められた再開発事業では各施設を地下階で連続させ一体的整備を図るなど天神地下街との関係を意識した計画が実践された。

以上からこの時期既に地下空間ネットワーク形成に向けた再開発の動きはあったものの、主眼は東西エリア施設往来の円滑化及び交通問題解決など実態改善に向けられたものであることが明らかとなった。

②東西－南北地下骨格軸完成期[1981 年～1988 年]

福岡市営地下鉄の開業(1981 年)により、天神地区の地下空間に東西及び南北方向の大骨格が完成した。このとき地下空間で新規に接続されたのはすべて既存施設で、ほとんど業務系施設であった。

この時期は再開発との関係を読み取ることはできなかったことから、市営地下鉄導入に伴う新規の開発行為は進められなかったと考えられる。

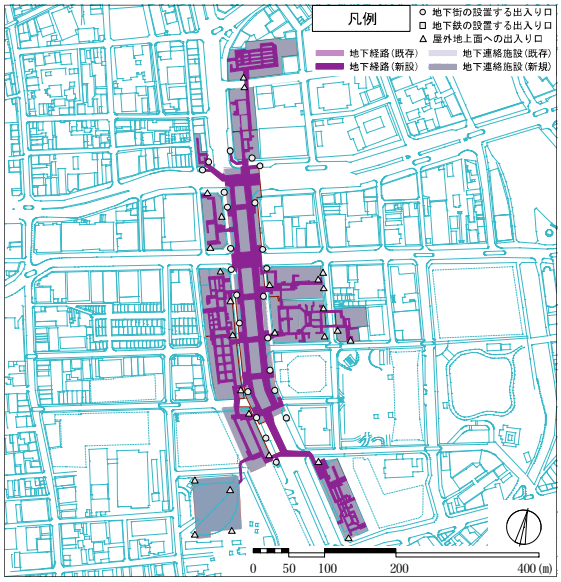


図7 南北地下骨格軸形成期

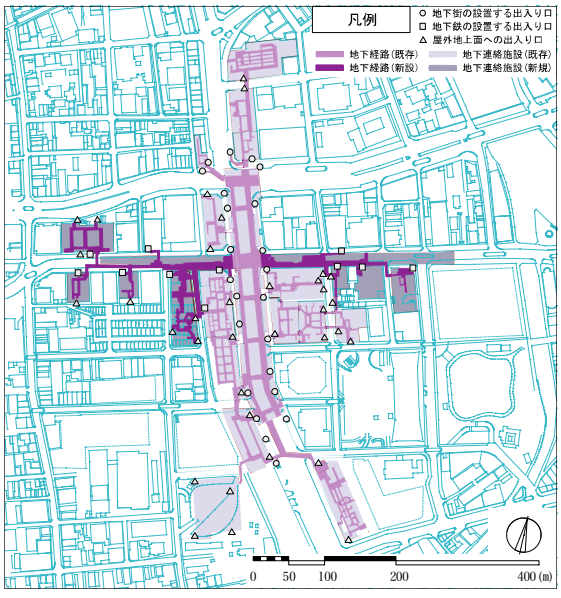


図8 東西－南北地下骨格軸完成期

③東西分岐地下経路形成期[1989 年～2003 年]

1989 年から 1999 年にかけて天神地区では再開発が継続的に進行し大型都市施設の集積度が飛躍的な高まりを見せる。こうした開発動向を背景として東西双方向には新たに 2 本の分岐地下通路が建設され地下空間ネットワークは面的に大幅に拡大した。

またこの時期は再開発施設が天神地下街接続路と併せて地下連絡通路を設け既存施設と繋がれるという特徴があり、このことが地下空間ネットワークの面的拡大を実現した要因の一つと考えられる。

さらに道路上空で施設を繋ぐ通路を設けた建築物が出現するなど、再開発が歩行者回遊ネットワークの発達とと密接に関係してきたことが明らかとなった。

④南北地下骨格軸延長期[2004 年～]

地下空間ネットワークは 2004 年以降、西側及び南側へ更に拡大することになる。ＮＨＫ跡地再開発ビル(図5 の㉛) は地下空間ネットワークを西側へ強化し、南側へは新天神地下街(2005 年完成予定) 及び新たに地下鉄駅が設けられることで地下空間は大幅に進展する。また地下鉄完成(2007 年完成予定) 後は交通面での都市機能強化も実現する。

以上より福岡市天神地区の地下空間ネットワークは地下階を有する既存の施設を天神地下街と連結する手法から再開発を進める中で同時に施設間を連結するという手法転換を図ったことで飛躍的に発達したことが明らかとなった。

5. 総括

本研究では地下空間ネットワークの発達に着目しながら、福岡市天神地区の開発集積過程及びその背景を明らかにしてきた。

(1) 再開発を背後で支援してきた民間組織の役割

当地区では民間商業者団体による独自の組織体制が整備され地域発展に向けた活動が行われてきた。地下空間ネットワークを拡大するためには官民の協力が必要となるが、開発集積の過程でこうした組織が行政と連携してきたことにより当地区が発展を遂げてきたことが明らかとなった。

(2) 地下空間連結による開発調整

当地区に蓄積した再開発は全体計画を持たないものだったに関わらず、これと同時進行した地下空間ネットワーク整備により地区全体に一定の秩序が創出されることとなった。即ち当地区はこうした都心整備手法により結果的に開発調整しながら歩行者回遊性を向上してきたことが明らかとなった。

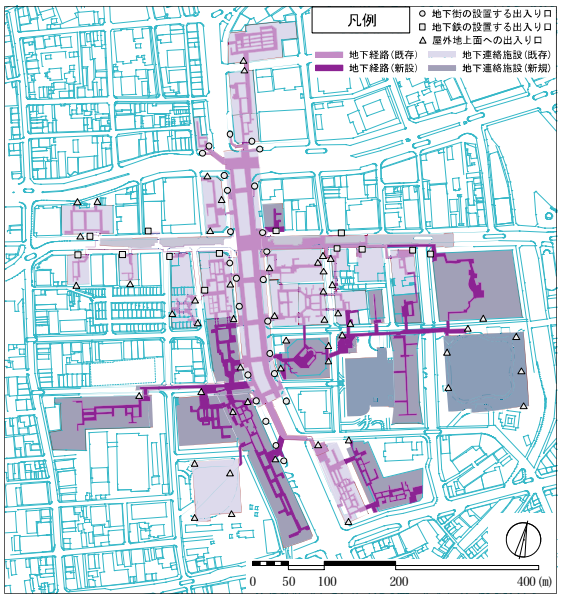


図 9 東西分岐地下経路形成期

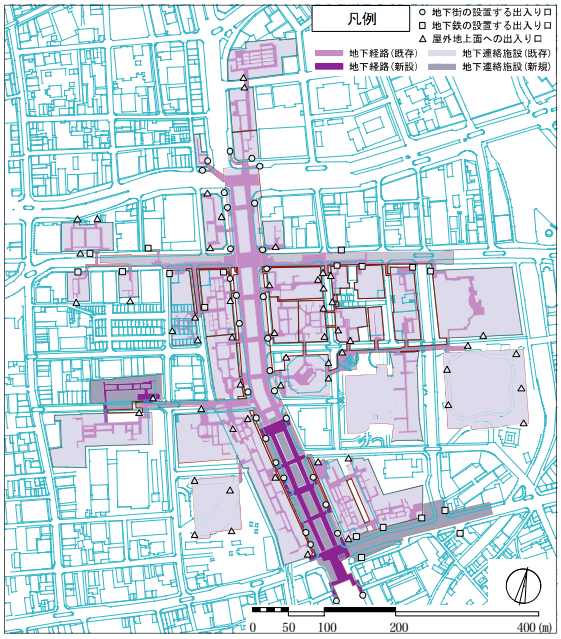


図 10 南北地下骨格軸延長期

(3) 官民連携体制確立の必要性

近年当地区内南北では発展格差が拡大している。これまで北エリアは再開発が進まず地下空間ネットワークもほとんど発達していない状況にある。

天神地区は福岡市都心部の核をなすエリアであり将来的には地区全体として発展することが望ましい。従って行政は民間組織の提案をフィードバックすることで発展を遂げてきた当地区の背景に立ち返り、民間組織との連携をより明確にした官民の協力体制を構築する必要がある。

また官民の協調関係の中で各エリアの課題整理をすると同時に当地区の発展を見据えた全体計画を準備し、官民が今後の指針を共有し現状改善を推進することが求められる。