

鑑定

不動産鑑定士の情報誌

Number

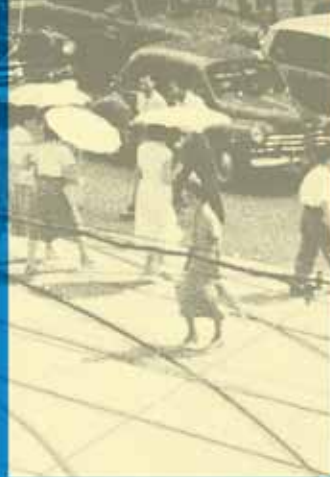
24

2009年4月発行

ふくおか

社団法人 福岡県不動産鑑定士協会

URL <http://www.farea.jp/>



[特集] 平成21年福岡県地価公示における

地価動向の概況

[フォーカス]

福岡市

福岡の都市空間

「福岡市のまちづくりについて」

交流の都市、回遊する街・福岡



現在の天神交差点

天神 (てんじん)

福岡市中央区天神界隈

そこに出かけるとき、子どもたちは、わざわざ“よそ行き”の服に着替えさせられたものである。若田屋屋上の遊園地は、都会のパラダイスだった。レストランに入れば、兄弟は、「お子さまランチ」の旗を奪いあった。母にねだった末にようやく味わったソフトクリーム。あの冷たさは、夏の日のもせかえるような熱気とのコントラストとともに、記憶のなかに溶けている。

“空の大怪獣”ラドンに破壊された昭和30年代、天神は、福岡の人々にとってすでに特別な場所だった。たとえば、いまのソラリアプラザにあった福岡スポーツセンター。かつての大相撲九州場所の舞台である。冬には、アイススケート場として賑わい、併設のセンターシネマ（映画館）は暇つぶしにうってつけのスポットだった。以来、時代の変遷とともに、天神はさまざまな顔を私たちに見せてきた。

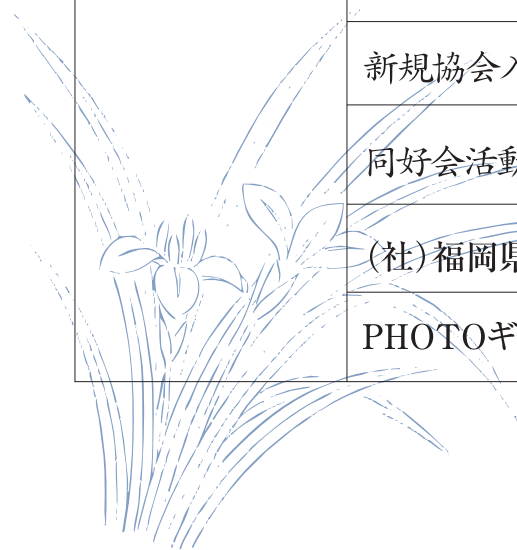
その地名は、もちろん菅原道真に由来する。都を追われ、大宰府に左遷された道真が博多に着いたおり、四十川（現在の薬院新川）を流れる水を鏡にして我が身を映した。のちに、この地に社殿が建てられ、これが「水鏡天神」（容見の天神）となる。その後、この社は黒田長政によって移築された。現在の水鏡天満宮がそれである。そうして、このあたりは「天神」と呼ばれるようになったという。

今日も、この街の喧噪とここを歩き交う人々の表情が時代の浮沈を物語る。天神は、いまも時の容を映しだす鏡なのである。



表紙の写真／昭和30年代の天神大通り
写真提供／北島 寛（きたじま かん）

【目次】	ごあいさつ	会長 税田 健司	2
	【特集】平成21年福岡県地価公示における地価動向の概況		
	地価公示の総括	代表幹事 山崎 健二	3
	第1分科会	幹事 大川 弘太郎	5
	第2分科会	幹事 神谷 孝	6
	第3分科会	幹事 土橋 幸夫	7
	第4分科会	幹事 石田 美紀子	8
	第5分科会	幹事 山崎 健二	9
	第6分科会	幹事 友野 和憲	10
	第7分科会	幹事 重松 正信	11
	第8分科会	幹事 井上 真輔	12
	【フォーカス】福岡市		
	福岡の都市空間	(財)福岡アジア都市研究所	13
	「福岡市のまちづくりについて」 交流の都市、回遊する街・福岡	福岡市住宅都市局 都市計画部長 副島 広巳	24
	平成の地価公示		35
わがまちバンザイ 古賀市		40	
直方市		42	
協会だより		44	
新規協会入会者の紹介		46	
同好会活動		47	
(社)福岡県不動産鑑定士協会の現在／編集後記		48	
PHOTOギャラリー		49	





ごあいさつ

社団法人 福岡県不動産鑑定士協会
会長 税田 健司

会員の皆様には、ご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は福岡県不動産鑑定士協会の運営に格別のご理解とご協力を賜りまして厚く御礼申し上げます。

私共執行部も3月末をもって2年の任期を満了し、次期執行部へバトンタッチ致しました。会員の皆様はじめ関係団体の皆様の任期中のご協力に深く感謝申し上げます。

さて、昨秋、米証券大手の破綻をきっかけに世界規模で広がった経済危機が続いています。私共に最も関連する不動産分野でも最近では都心を中心に地価が急速に下落に転じています。ここ1,2年は我が国、及び世界経済は雇用問題をはじめ多くの分野で傷みに耐えることが求められるようです。今回の経済危機は複雑な金融工学の手法を使った大量の不動産担保証券が世界中に拡散された一方、住宅価格の低下から不良債権が大量に発生したことが大きな要因です。ただ、未だに不良債権額を把握することが困難であるというところに問題の深刻さがあります。今回の状況を見る時、過去の同じ様な経験した折もそうであったように、当業界のある先達の言葉が思い出されます。曰く、「不動産、ことに土地は人間にたとえれば植物性神経(自律神経)のようなもので、誰でも生まれてから死ぬまでそのご厄介になりながら、つい粗末にしがちで、いざとなって大騒ぎをする……。」今回の経済危機の脱出のポイントは米住宅価格がいつ反転するのかということになると思われまふ。そして改めてこうした場面で不動産を評価する者の業務が経済システムの中

で重要な情報インフラとしての機能を果たしているという事を再認識しています。かつ、また我々も同じ過ちが繰り返されない為の提言活動も含んだ何らかのシステム作りができないものかと考える次第です。

さて、平成20年度の当鑑定士協会の活動を振り返ってみますと、先ず、本部事務局を約25年ぶりに移転したことは最大の出来事でした。公益法人改革における内部留保処理とも関連し、「大博通り」沿いの駅に近い現事務所へ移ることとなりました。今後新事務所、県鑑定士協会の歴史が積み重ねられていくことに新たな期待が持たれます。

次に、昨年12月1日新公益法人制度がスタートしました。当鑑定士協会は現在「特例民法法人」という5年間だけ許された移行準備の為の組織に移っています。20年度中はこうした新制度の様々な情報の入手、検討が中心に行われました。又、この他にも例年実施している事業、特に公益的活動としての無料相談会や講演会、研修会や地価公示等の要覧の出版作業が実施されました。

新年度におきましては、5月に日韓鑑定評価協力会議が地元福岡で開催されます。古くからの日本と韓国の交流の歴史を考えますと今回福岡で開催されることは大変意義深いものです。今後もこうした様々の業務を通じて、当鑑定士協会に期待される社会的責任を果たし皆様のご期待に応じて参りたいと思ひます。

今後とも一層のご支援、ご協力をお願い申し上げます。

地価動向の概況

地価公示の総括

代表幹事 山崎 健二

1. 地価動向の特徴

住 宅 地	<p>① 県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・17年連続で住宅地は地価が下落。△1.5%から△2.8%へ拡大。 ・県内地価動向の特徴としては北九州市が下落幅が緩和、福岡市はプラスからマイナスへ転落、その他は昨年同様の下落。 <p>② 県庁所在都市の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福岡市は19年にプラスに転じたが21年には再び△2.5%に転落した。 ・北九州市は10年連続下落。△3.5%→△3.1% <p>③ 県庁所在都市以外の主要都市の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大牟田市△4.5%、久留米市△2.5%と前回並みの下落。 <p>④ 特徴的な変動率を示した都市、地点について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・春日市+0.4%→△0.3%、大野城市0.0%→△0.8% <p>⑤ その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県全体及び主要都市の人口動態→北九州市98.5万人、福岡市144万人、久留米市30.4万人 ・マンションの販売動向については急速に悪化し、売れない。 ・投資資金の流入状況についてはファンドが新規に取得する事例は殆どない。 ・マンション用地は融資が付かず売れない。戸建住宅地も景気悪化と生活防衛から売れなくなった。
商 業 地	<p>① 県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昨年は16年振りに商業地の変動率がプラスになっていたが今年は再びマイナスへ。+1.4%→△6.3% ・県内地価動向の特徴…全市町村でマイナス。 <p>② 県庁所在都市の下落の要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福岡市：+13.6%→△9.6%、北九州市：△4.9%→△4.2% <p>③ 県庁所在都市以外の主要都市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大牟田市：△6.1%→△5.4%、久留米市：△4.1%→△5.4% <p>④ その他特徴的な変動率を示した都市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・春日市：0.0%→△2.4%、太宰府市：+4.7%→0.0%（国立博物館の影響） ・門司5-6：△1.6%→+0.8% 門司港レトロの定着と周辺に食品スーパーが出店し賑わいが増加 <p>⑤ その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・投資資金の流入状況について…トリアス久山やイオンルクルを外資が購入した外は動きがない。 ・賃料動向…特に福岡市は大幅に下落、空室率も拡大、取引利回りのも大きく上昇している。 ・大規模店舗の進出・撤退等の状況及び商況…福岡市：H22春に旧岩田屋跡地にパルコが出店 ・北九州市：コレット井筒屋の6階に「ロフト」と「無印良品」が出店予定。2009年3月11日新装開店。 ・大塚家具は小倉のAIMビルから撤退し、福岡店に集約（H21年3月末）。 ・井筒屋久留米店はH21年2月末に閉店。 ・イオンモール福津：2010年末の開業を目指す（敷地12万㎡）。 ・イオンモール筑紫野：12/5にグランドオープン（店舗面積75,180㎡ 駐車場3,500台、ワーナーのシネコン）。 ・イオンモール大牟田（敷地22万㎡、店舗面積42,000㎡、駐車場4,700台）は年内開業予定だったがH21/3以降に延期。
工 業 地 等	<p>① 県全体の地価動向</p> <ul style="list-style-type: none"> ・昨年までは工場進出に伴い地価がプラスに転じる勢いがあったが、今年は自動車の売行不振と円高による業績不振で新規進出の動きが頓挫。△2.6%→△2.7% <p>② 工業地域を形成する主な都市の動向：苅田町0.0%→0.0%</p> <p>③ 地域要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・景気悪化に伴い、製造業で非正規労働者削減の動きが拡大している。 ・日本政策投資銀行九州支店（福岡市）が11月に実施した、九州の224社の緊急調査で、32%の企業が2008年度の設備投資について当初計画（6月時点）から減額することが分かった。自動車や半導体などの加工組み立て型産業に限ると、60%が減額と回答した。 ・ホンダも国内4工場で開催従業員を削減。 ・トヨタ自動車九州は昼夜2交代制を止めたほか一部生産ラインを休止した。米国発の金融危機の影響で、富裕層を対象としたレクサスの販売不振が深刻化したため。 <p>④ 企業の進出及び撤退、工業団地の新規造成等の状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・フジコー、響灘に光触媒関連商品の新工場 土地10,500㎡ ・大阪精工、響灘に自動車関連部品の新工場 土地27,000㎡ ・東海モールド、響灘に自動車樹脂部品の新工場 敷地2,310㎡

※地域政策、取り組み等について

① 中心市街地活性化基本計画等の認定及びその効果

- ・内閣府はH20/7/9、北九州市が申請した「中心市街地活性化基本計画・小倉地区」「同・黒崎地区」をともに認定した。
- ・内閣府は久留米市中心市街地活性化基本計画を認定(H20/3/12)。
- ・天神明治通まちづくり協議会発足(H20/6)。

② 公共機能、公共交通機関等の導入やその予定

- ・JR鹿児島本線古賀ー福工大前間に「ししふ駅」がH21/3/14開業、H22春にはししふー福工大前間に「上府駅(仮称)」が開業予定。
- ・西鉄宮路岳線はH19/4/1に西鉄新宮駅から津屋崎駅までの区間が廃止され、同時に西鉄貝塚線に改称。

③ その他:市町村合併はこの1年間ない。

※賃料・売買価格等の動向

○ オフィス

昨年末で共込み26,000円で決まっていたアクロス福岡だが、現在はパーゲン賃料として共込み坪15,000円で募集中。祇園の新築ビル等の影響で、フリーレント12ヵ月が定着しつつある。新築ビルで竣工後半年以上経過したビルが共込み10,000円まで募集賃料を落とすなど、ここに来て値下げ合戦が熾烈化、オフィス市況は惨憺たる状況に陥りつつある。平成21年に供給されるオフィスビルが10棟あり、現在の福岡市の空室率は10%だが、これらが全部空きビルで竣工すると福岡市の空室率はH21夏頃には未曾有の15%台にのぼる。

○ 地価水準

現在は実勢価格が把握しにくい、ヒアリングをベースの実勢価格は以下のとおり。
・大名地区 坪1000万円→500万円～600万円に
・今泉地区 坪600万円から坪300万円に
・国道道路沿い 坪1500万円から800万円台に
・天神西通 坪4000万円から坪2000万円に

○ 賃貸マンション

グロテン(表面利回りで10%回らないと売買にならない)といわれていたが、今はネットで8%以上回らないと売買にならない。融資は事業費の50～55%までしかつかないとされる。

○ 分譲マンション

完成在庫(供給残)が増加している。福岡都市圏の分譲マンションの年間販売戸数は6,000戸だが、H20年は4,000戸どまり。H21は需要も供給も低下しているため、4,000戸を割るだろう。販売の見通しが立たないため素地は取得できない。

2. 主な市等の平均変動率及び地点数内訳

(1) 住宅地

※地点数のうち“横ばい”は+0.0%及び-0.0%を含む。

市町村名	H20変動率	H21変動率	H21地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	-1.5%	-2.8%	0	16	627	643
福岡市	1.3%	-2.5%	0	3	196	199
北九州市	-3.5%	-3.1%	0	0	140	140
久留米市	-2.0%	-2.5%	0	0	36	36
大牟田市	-4.8%	-4.5%	0	0	26	26
飯塚市	-2.1%	-3.2%	0	0	10	10

(2) 商業地

市町村名	H20変動率	H21変動率	H21地点数			
			上昇	横ばい	下落	総継続地点数
県全体	1.4%	-6.3%	1	1	229	231
福岡市	13.6%	-9.6%	0	0	76	76
北九州市	-4.9%	-4.2%	1	0	65	66
久留米市	-4.1%	-5.4%	0	0	16	16
大牟田市	-6.1%	-5.4%	0	0	10	10
飯塚市	-5.4%	-7.3%	0	0	5	5

3. 上位の価格及び変動率等

● 県全体について

※変動率の右の()は、前回公示の変動率。

区分	標準値番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地:福岡中央-2	福岡市中央区大濠1丁目13区133番	535,000	-11.3%(14.9%)	高額な分譲マンションの売れ行きがストップした。
	商業地:福岡中央5-9	福岡市中央区天神1丁目98番外	6,900,000	-12.7%(22.5%)	賃料が低下し要求利回りは上昇、さらに金融収縮から商業地の更地売買が成り立たないため。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地:福岡西-5	福岡市西区橋本2丁目1208番50	91,700	0.0%(2.0%)	地下鉄七隈線の終点で交通利便性が向上し、周辺で区画整理や商業施設進出の動きがあるため。
	商業地:門司5-6	北九州市門司区栄町258番	126,000	0.8%(-1.6%)	門司港レトロが定着し安定的な観光客数が見込めるため。
下落率1位	住宅地:福岡中央-2	福岡市中央区大濠1丁目13区133番	535,000	-11.3%(14.9%)	高額な分譲マンションの売れ行きがストップした。
	商業地:福岡中央5-2	福岡市中央区舞鶴3丁目65番1外	481,000	-16.3%(12.7%)	店舗付賃貸マンションを建設してファンドへ売却するビジネスモデルが崩壊しており、地価が急落している。

● 県庁所在地について(県庁所在地以外の政令市については別枠で作成)

区分	標準値番号	所在地	見込価格	変動率	変動要因
最高価格地	住宅地:福岡中央-2	福岡市中央区大濠1丁目13区133番	535,000	-11.3%(14.9%)	高額な分譲マンションの売れ行きがストップした。
	商業地:福岡中央5-9	福岡市中央区天神1丁目98番外	6,900,000	-12.7%(22.5%)	賃料が低下し要求利回りは上昇、さらに金融収縮から商業地の更地売買が成り立たないため。
上昇率1位 又は 下落率最小	住宅地:福岡西-5	福岡市西区橋本2丁目1208番50	91,700	0.0%(2.0%)	地下鉄七隈線の終点で交通利便性が向上し、周辺で区画整理や商業施設進出の動きがあるため。
	商業地:早良5-5	福岡市早良区野芥2丁目767番4	129,000	-1.5%(-1.5%)	地下鉄七隈線の開業(H17/2)や都市高速道路野芥ICの開通(H20/4)による交通利便性の向上。

福岡第1分科会

幹事 大川 弘太郎

■担当市区町村

北九州市小倉北区・小倉南区、行橋市、豊前市、
京都府苅田町、築上郡吉富町・築上町

1. 人口動態

小倉北区、豊前市、吉富町、築上町 …… 減少傾向
小倉南区、行橋市 …… ほぼ横這い
苅田町 …… 微増傾向

2. 住宅地

住宅地は、先行き不透明感等により、全般的に購入意欲が減退傾向にある。上半期は、下げ止まり基調で推移していたが、下半期に入り下落圧力が強まった。

小倉北区においては、マンション購入の実需は見られたが、買い控えている状況にあり、既存住宅地は、中規模住宅地で、街路条件・利便性等が劣る地域で一層の需要減退が認められる。

●当分科会最大の下落地点:

小倉北-13:篠崎2丁目(△6.0%→△6.1%)

利便性、街路条件等が劣る地域であり、過去2~3年、高い下落率で推移し、今年も同様に推移している。

小倉南区沼地区においては、「ビューシティ楡の木坂:全553戸」等の大規模住宅団地の開発により、新規供給が活発であり、周辺の既存住宅地は競争力の低下が認められる。行橋市は、ミニ開発による新規分譲が各所に見られ、賃貸住宅及び分譲マンションは、やや供給過剰状態にある。苅田町は、町中心部の新規分譲への需要は見られるが、既存住宅地は需要減退傾向にあり、地価は下落基調で推移。豊前市、吉富町、築上町は、人口減少等により、全般的に需要は弱く、取引価格は弱含みで推移。

3. 商業地

都心部の商業地は、過去数年、高い下落率で推移し、H19年以降、下げ止まり感が広がってきた中、経済環境の悪化等を反映して、下半期に入り、下落圧力が再び強まったが、投資ファンド撤退の影響は小さく、地価の乱高下現象は起きていない状況下にある。

JR小倉駅の乗降客数は微減傾向。小倉井筒屋の2008売上高は778億円(前年比△5.9%)。

都心部は、ビジネスホテル、高層マンション等の建設、「アサヒスーパーオアシスボックス(H19.10):ドンキホーテ等」、「スピナガーデン大手町(H19.10)」等の大型商業施設のオープン等土地利用が賑わいつつあるが、郊外のショッピングモールと

の競合等により、全般的な需要は依然として弱く、取引価格は弱含みで推移している。H20.3末に「小倉伊勢丹」が撤退したが「井筒屋」が新店舗として営業を引き継ぎ、駅前の空洞化が回避された。オフィス街は、空室率上昇により、土地利用はマンション利用へ移行し、都心部は、単身向け賃貸マンションが供給過剰の状態にあり、賃料は下落傾向にある。モノレール及び幹線道路沿線では、マンション用地需要が市場を下支えていたが、建築費高騰、金融機関の融資硬化等を受け、H20上半期から鈍化し、下半期に入り新規供給がストップした状況にあり、在庫処分により、マンション価格は下落基調にある。また、西小倉駅前第一地区第一種市街地再開発事業(地上41階、店舗・共同住宅195戸)は、平成23年度末竣工予定で進行中である。小倉駅北口は、「小倉記念病院」がH22.7開業予定であるが、「ラフォーレ原宿小倉」はH19.1に閉鎖され、後継テナントは依然として未定であり、AIMの大塚家具はH21.5閉店予定である。小倉南区は、上葛原土地地区画整理事業地内の「サンリブシティ小倉(店舗面積約26,000㎡)」の進出により、小倉南区全域等から顧客流入が見られ、「ニトリ」、「コジマデンキ」、「ナフコ」等の大型店舗が相次いで進出し、集積度が高まり、商業地の新拠点として発展傾向にある。また、行橋市及び周辺市町を中心に店舗展開していたスーパー「キッチンポケット」の(株)アクトが破産手続に入り、全店舗閉鎖状態にある。その他市町の旧来の中心商業地は、衰退傾向にあり空洞化が進行している。

●当分科会最大の下落地点:

小倉北5-2:堺町1丁目(△9.0%→△7.0%)

堺町、鍛冶町周辺の歓楽街は、魚町アーケード周辺への出店移行により、既存店舗ビルは空室率が上昇傾向にあり、収益性低下。

4. 工業地

苅田町は、自動車関連企業の用地需要等により、昨年以降上昇基調にあったが(行政サイドの新規分譲はほぼ完売状態)、景気減速、自動車産業の減産、期間従業員の削減等により、下半期に入り一転して需要が鈍化し(H20地価調査+3.2%→H21地価公示0.0%)、初期投資を抑えるため、貸地、貸工場等への需要移行が見られる。また、小倉南区曾根の北九州空港跡地は、医療、環境保全、新産業ゾーンに区分し、契約地(サカエ理研工業等)から先行して整備中である。(全体竣工予定は平成23年度)

福岡第2分科会

幹事 神谷 孝

■担当市区町村

北九州市戸畑区・八幡東区・八幡西区、直方市、田川市、
田川郡添田町・川崎町、京都郡みやこ町

1.北九州市戸畑区

住宅地の下落幅は前年と同じ $\Delta 2.8\%$ である。商業地の下落幅は前年とはほぼ同じ $\Delta 2.6\%$ である。

〈住宅地〉利便性や居住環境に恵まれた同区中部の地域は、北九州市の中でも住宅地としての人気は高く、需要が根強い地域であり、地価の下げ止まり傾向が見られる。一方、同区南西部の傾斜地勢の住宅地に対する需要は低い。

〈商業地〉郊外型大型ショッピングセンターの出店に伴う顧客の流出が、当区内の旧来からの商店街の衰退に拍車をかけ、アーケード街の小売店舗が建ち並ぶ標準地は、商況の低迷も反映して顧客離れに歯止めがかからない状況にある。近隣商業地域に存する他の標準地に関しては、周辺住宅地価格の下支え等により、下落幅は縮小傾向にある。

2.北九州市八幡東区

住宅地は下落基調であるが、下落幅は縮小($\Delta 3.2\% \rightarrow \Delta 2.7\%$)。商業地も下落基調であるが、下落幅は縮小($\Delta 4.6\% \rightarrow \Delta 3.6\%$)。

〈住宅地〉古い成熟した市街地で開発余地が少なく、山地部まで住宅街が延びている。最近では、人口の減少及び高齢化により、一部の地域を除いて需要は弱く下落は継続している。

〈商業地〉当区における商業地は、背後地の人口減少・中心商業地の相対的地位の低下・近隣商業地域の衰退等により下落傾向であるが、下落幅は縮小している。東田地区では、総合開発事業が行われており、平成18年11月、大型ショッピングセンターイオンの開業をはじめ、最近では郊外型の商業施設の集積が見られる。

3.北九州市八幡西区

住宅地は下落基調であるが、下落幅は縮小($\Delta 2.8\% \rightarrow \Delta 2.5\%$)。商業地も下落基調であるが、下落幅は縮小($\Delta 5.4\% \rightarrow \Delta 4.6\%$)。

〈住宅地〉旧来からの商業集積地外周の住宅地は、周辺の社宅跡地の戸建住宅分譲や郊外の住宅団地分譲により宅地供給過剰の状況にある。区北西部のJR折尾駅周辺の住宅地は、パークタウン折尾、学術研究都市整備事業(学術研究都市ひびきの等)があり、宅地は供給過剰気味であり、分譲価格は弱含みである。JR黒崎駅から5~6kmにある中間部の住宅地及び区南部の住宅地は、住宅地の大規模な供給(ヒルサイドアベニュー華里、ハミングタウン上の原、青葉の森等)により、供給過剰気味である。以上のとおり、供給が需要を上まわる状況は続いており、価格は弱含みである。

〈商業地〉JR黒崎駅前の黒崎商業地域は、福岡・小倉の大型商業施設及び郊外大型店(イオン直方・八幡東・若松、ゆめタウン遠賀、ショッパーズモール中間等)との競争激化により、買物客の流出・売上高の減少等を招いてきた。現時点での黒崎駅前の店舗の空店舗は約20%前後で推移している。幹線道路沿いの商業地域、区南部の古くからの商業地域においては、下落幅の縮小が見られる。

4.直方市

住宅地は下落基調であるが、下落幅は縮小($\Delta 1.5\% \rightarrow \Delta 1.1\%$)。商業地も下落基調であるが、下落幅は縮小($\Delta 6.7\% \rightarrow \Delta 6.0\%$)。

〈住宅地〉都市計画法上、非線引都市計画区域で市街化調整区域がなく、小規模住宅開発が容易に開発されるので、住宅地需要は緩和されている。また、感田地区で大規模土地区画整理事業による分譲が進んでおり、それに伴い、一層の住宅地需要の緩和が懸念されるが低価格の郊外住宅地域では価格下げ止まり傾向である。

〈商業地〉JR直方駅前を中心とした既存商業地域を形成しているが、商圏は市内と隣接町に限られている。中心市街地は、郊外店舗(大型スーパー「イオン」)に追いやられて衰退傾向にある。依然、大きな下落幅で推移しているが地価水準が低くなり、周辺住宅地価格に近づきつつあるため、下落幅が若干縮小している。直方市中心市街地の外延にある公示地は、近隣店舗としての価格形成基盤のほか、住宅等が混在しており、下落幅は縮小傾向にある。

5.田川市

住宅地は下落基調であるが、下落幅は縮小($\Delta 3.8\% \rightarrow \Delta 2.7\%$)。商業地も下落基調であるが、下落幅は縮小($\Delta 7.1\% \rightarrow \Delta 5.4\%$)。

〈住宅地〉人口は微減、若年層の市外転出等による住宅地需要の減少は否めない。田川市北部、楠地区において大規模分譲団地「星美台」(分譲宅地総面積89,091㎡、分譲宅地総区画数244区画)の分譲が開始され、現在約85%分譲済みであるが、今後の売行きは不透明である。

〈商業地〉国道201号等の幹線道路沿線への大規模小売店舗等の進出や車社会への生活環境の変化等により、顧客の流れに変化が生じているものと考えられる。JR「田川伊田」駅前商店街やJR「田川後藤寺」駅前商店街等の旧来からの商業地の商況は厳しく、店舗経営者の高齢化や営業不振等から閉鎖された空店舗が目立つ。

6.添田町・川崎町

住宅地はそれぞれ2地点で、商業地は該当する公示地点なし。住宅地は下落基調であるが、下落幅は縮小。(添田町 $\Delta 1.3\% \rightarrow \Delta 0.8\%$ 、川崎町 $\Delta 2.3\% \rightarrow \Delta 1.8\%$)。旧産炭地の住宅地域で、人口減少、高齢化、過疎化が進んでおり、需要は弱含みである。

7.みやこ町

住宅地は前年と同じ下落幅($\Delta 0.3\% \rightarrow \Delta 0.3\%$)。商業地の下落幅($\Delta 1.4\% \rightarrow \Delta 0.9\%$)は縮小。

〈住宅地〉地域要因としては、町中心部周辺における小規模な造成団地の熟成、国道496号線や豊津~椎田線、東九州自動車道の進捗等が進行中である。

〈商業地〉当地の商業地は、国道496号線沿いで食料品スーパーを中心として日用品店舗が散在する程度、規模・構成は小さく構えは従来型で、郊外店舗等と競合関係にあり、顧客の増大は期待し難い。

福岡第3分科会

幹事 土橋 幸夫

■担当市区町村

北九州市門司区・若松区、中間市、宗像市、
遠賀郡芦屋町・水巻町・岡垣町・遠賀町

1.北九州市門司区

同区は、JR門司駅並びに門司港駅を中心とした2核構造の都市が形成されている。住宅地については、供給状況のみならず、人口の減少や高齢化等を背景に、地価は下落基調にある。ただ、利便性や住環境等に優れた大里地区等においては、変化の兆しが見られる。商業地については、JR門司駅あるいは門司港駅を中心として小売店舗等の集積が見られる。また、国道3号、199号沿線にも商業地域が形成されている。その中で、門司港レトロ地区は観光客数が安定的に推移しており、門司駅周辺大里地区、駅西側においても、商業施設の充実が見られる。一部地域に地価下落の緩和あるいは下げ止まりが期待されたが、急速かつ深刻な経済不況を受け、今後の取引動向は注視する必要がある。

2.北九州市若松区

響灘、洞海湾に面する人口約86,000人に及ぶ区であり、臨海部に鉄鋼・造船等を主とする重厚産業を擁し、昨今は響灘埋立地に環境関連事業としてエコタウンが設置され、同産業関連施設や研究施設が進出している。住宅地は、東部の既成市街地、西部の新興住宅地に分かれ、東部の古からの住宅地では、不動産需要は大きく減退している。西部の高須・青葉台地区は新興の大規模住宅団地で、良好な住環境から人気があったが、周辺の廉価な大規模住宅団地の台頭により、若干、陰りがみられる。商業地については、若松駅を中心とする旧来からの商業地は、近接する中大規模店舗の開業により、顧客減少等の影響を強く受け、閉鎖店舗も増加している。一方で、二島地区に平成14年に開業したイオン若松ショッピングセンターは、区内では最大規模の郊外型店舗であり、地理的位置から広域的な集客を実現している。また、西部にはサンリブ高須店があり、高須・青葉台周辺を顧客としている。

3.中間市

中間市は、人口約47,000人に及ぶ市であり、北九州市のベッドタウンとしての機能を有している。住宅地については、隣接の八幡西区における大型団地開発による宅地供給、マンション供給により、同区への転出傾向が見られ、中間市

における住宅市場は供給過剰で、依然として下落基調である。商業地については、その中心が完全に蓮花寺のダイエーを核店舗とする大型商業施設周辺に移行しており、旧来からの商業地域であった昭和町界隈は衰退が激しく、最近にいたっては住宅地への移行が見られる。

4.宗像市

宗像市は、人口約95,000人に及ぶ市であり、北九州市と福岡市の中間付近に位置し、両市のベッドタウンとしての色彩が強い。住宅地については、自動車関連企業の従業員向け住宅需要を、一部地域では取り込んでいたが、経済不況を受けて再び、供給過多となり、地価は全域で下落を示している。特に、既存住宅地の中で、画地規模が大きい地域は、総額の関連から、下落傾向が強い。商業地については、東郷駅周辺の大型店舗(ダイエー・ジャスコ)が閉鎖し、衰退傾向にある一方、赤間駅南側は、大規模商業施設(ゆめタウン)が開業し、北西側の「くりえいと」にも商業施設が集積しており、商業中心が移行しつつある。

5.遠賀郡芦屋町、水巻町、岡垣町、遠賀町

遠賀4町と呼ばれる人口13,000~33,000人程度の町で、いずれも、北九州都市圏のベッドタウンとして発展してきた。住宅については、昨年前半までは一部に自動車関連企業の住宅需要が顕現しつつあったが、経済不況により頓挫した感があり、全般的な供給過剰感再来と周辺分譲住宅地の値下げ販売により弱含みで推移している。商業地については、遠賀町に「ゆめタウン遠賀」が開業して、その周辺、並びに遠賀町役場周辺の商業地化が進んだほか、他町については、岡垣町にスーパーの出店が見られたものの、他に動きはなく、中規模スーパーが散見される程度で、旧来からの中心商業地の冷え込みは厳しい状況である。

福岡第4分科会

幹事 石田 美紀子

■担当市区町村

福岡市東区、飯塚市、古賀市、福津市、宮若市、
粕屋郡新宮町・久山町・粕屋町、鞍手郡小竹町・鞍手町

1.福岡市東区

住宅地は、大型開発事業による戸建住宅やマンションの住宅供給により供給圧力が強まり、昨今の厳しい経済不況から不動産市況は悪化、地価の下落率は大幅に拡大した。東区北部の住宅団地では、売り物件が増加、取引価格の低下がみられ、地価は下落傾向を強めている。東区中北部の香住ヶ丘地区では、アイランドシティ等競合の新興住宅地への選好性が強まり、大きな値崩れ現象が生じており、下落率は6~7%台を示した。香椎・千早地区や箱崎・馬出地区の南部では、不動産市況の悪化によりマンション用地の需要が凍結、地価は弱含み傾向にある。

商業地は、昨年やと平均変動率が上昇に転じたものの、今回は再び下落率が拡大した。JR香椎駅周辺地区においても、土地区画整理事業の進行が長期化するなかで、全般的な不動産不況の影響により、地価も大幅な下落となった。また、箱崎・馬出地区の商業地では、不動産ファンドの撤退等により、地価は前年のプラス又は横ばいからマイナスに転じた。そのほか、路線商業地でも、前年には一旦下げ止まり感が見られたものの、急激な経済不況により再び下落幅が拡大した。

2.飯塚市

住宅地は全体的に地価の下落幅が再び拡大、市内で高価格帯の住宅地に加えて価格帯の低い旧4町(旧筑穂町、穂波町、庄内町、額田町)の住宅地でも地価下落は継続しており、特に中心部から遠い郊外エリアでは下落幅が拡大した。

商業地は、近郊の郊外型大型店舗「ジャスコ穂波店」「イオン直方SC」に顧客が流出しているため、旧来からの中心商店街では大幅な通行量の減少、商店街の空室率が年々増加しており、依然として高い下落率を示している。特に、「本町商店街」では平成20年4月に大火災に見舞われ、商店街の復興に大打撃を与えた。

3.古賀市

住宅地については、鹿部地区の大型新興住宅団地「四季の杜 美明」(314戸)の宅地分譲が開始、総区画数800前後が予定されていることから供給圧力が高まる一方、その周辺の既成住宅地の需要が大幅に減少、地価下落は拡大した。また、元来交通アクセスの悪い地域や廃線となった宮地岳線以西の既成住宅地では、利便性の低下が顕在化し、地価の下落幅が拡大、底値が見えない状況にある。

商業地については、駅前商業地では既存商店街の疲弊と連動して衰退傾向にあり、下落幅は更に拡大した。国道495号沿いにロードサイド施設等の店舗が集積しつつあるが、売買等の需給状況は低調で、昨年の下げ止まりから再び下落傾向を示した。

4.福津市

住宅地は大規模開発「福岡駅東土地区画整理事業」により平成24年までに約3,000戸の住宅供給が見込まれていることから、近隣周辺に供給圧力が高まり、地価の下落率は大幅に拡大した。

また、宮地岳線廃止に伴う交通アクセスの悪化により、旧津屋崎町における既成住宅地の需要の低下が顕在化、特に旧津屋崎駅以北の地価は大きな値崩れが生じた。

商業地については、太郎丸付近の路線商業地では新規店舗の進出も見られ、商業ポテンシャルが高まっている一方、駅前商店街や近隣商業地は衰退傾向が顕著で、地価下落は拡大傾向にある。

5.宮若市

住宅地は現在新規の宅地開発もなく、既成住宅地として需要のある旧宮田町に対し、需要の低い旧若宮町の地価下落がより強まったため、地価の下落幅が大きく拡大した。商業地は本城地区で郊外型路線商業施設の集積が高まっている一方で、旧来型の近隣商業地では共同住宅としての需要もないことから、地価の下落幅が拡大した。

6.新宮町

住宅地は新たに「ウェリスパーク新宮杜の宮」の495区画、「緑ヶ浜土地区画整理事業」の200区画の新規分譲され、供給過多の圧力が顕在化しつつあり、既成住宅地では地価の下落幅が拡大した。なお、「ウェリスパーク新宮杜の宮」はほぼ完売している。

7.久山町

住宅地はこれまで比較的安定した地価水準を維持していたものの、隣接する東区の既成住宅地の需要低迷に伴い、既成住宅地でも下落幅が拡大、更に市街化調整区域内宅地でも下落幅が拡大した。

8.粕屋町

住宅地は、福岡市都市圏における不動産市況の悪化に伴い、新規供給もなく需要が見込めないことから、地価の下落幅は拡大した。商業地は、旧来からの駅前商業地では、周辺背後におけるマンション用地の需要が凍結、これまでの底打感から地価下落は一気に拡大傾向を示した。

9.小竹町

住宅地は特に目立った新規供給はなく、御徳・波打地区の宅地造成事業もストップしており、住宅需要・宅地価格は依然として下落基調にある。商業地は、隣接する直方市の「イオン直方SC」の集客力が強いことから、旧来からの近隣商業地への打撃の影響は大きく、地価下落は拡大している。

10.鞍手町

住宅地は、道路整備が進んだ住宅地の需要は比較的堅調であるが、郊外では低調で、地価は依然として下落基調にある。商業地は、小竹町と同様、「イオン直方SC」の集客力が強いことから、旧来からの商業地への打撃の影響は大きく、地価は依然として下落基調にある。

福岡第5分科会

幹事 山崎 健二

■担当市区町村

福岡市博多区・中央区、小郡市、筑紫野市、朝倉市、朝倉郡筑前町、三井郡大刀洗町

1. 福岡市博多区

【地価動向】人口206,629人(+1.9%)、世帯数114,459世帯(+2.8%)の博多区住宅地の平均変動率は昨年の+1.2%から今年は△3.6%になった。商業地は昨年の+25.5%から△13.8%に反落した。景気の悪化、投資・融資等の資金調達環境の悪化、オフィス需要の減退等が主な要因。

【特徴的な価格形成要因】①博多駅建替事業(核店舗は阪急百貨店と東急ハンズ)と九州新幹線の全線開業 ②第2チャンネルシテに屋内型ディズニールランドの誘致が進んでいたが10月に白紙撤回 ③県庁近くに西鉄千代ビル(事務所棟と共同住宅棟126戸)が竣工2008/3、④東急、2009年夏に博多駅前へ高級ビジネスホテルを建設すると発表(福岡市)。⑤東比恵に野村不動産と福岡地所でオフィスビルを建設中→「東比恵ビジネスセンター」敷地:3,815.43㎡、延面積:20,028.04㎡、S造11F店舗・事務所2009/3/12 59億円で福岡リートに売却 ⑥船場吉兆は廃業へ2008/5 ⑦全日空ホテルは「ANAクラウンプラザホテル福岡」として改装オープン2008/12/4⑧九電工、福岡市の複合商業施設「バイサイドプレイス博多」に2008/11/28温浴施設「みなと温泉波葉の湯」をオープンさせた。⑨麻生学園、博多駅そばの旧国内信販ビルや栄泉不動産ビルを購入

2. 福岡市中央区

【地価動向】人口174,330人(+0.9%)、世帯数101,850世帯(+1.3%)の中央区住宅地の平均変動率は昨年の+6.0%から今年は△4.8%になった。商業地は昨年の+18.5%から△12.8%に反落した。景気の悪化、投資・融資等の資金調達環境の悪化、オフィス需要の減退等が主な要因。

【特徴的な価格形成要因】①2008/3GEが天神西通りのビルを取得 ②2008/3平和不動産が大和生命ビルを取得 ③2008/6天神西通ZARAをケネディックス投資法人が売却 ④ディックスクロキが国体道路沿いの土地をNTT都市開発へ売却2008/8 ⑤天神プレイス、テナント決まらず ⑥2008/2赤坂 福岡県有地の入札でメディアプライスが坪275万で落札 ⑦2008/10大名ブライトンカレッジ東京の四谷学院が取得 ⑧大正通・北村石油のGS跡は大和ハウス工業に売却 ⑨丸井の出店は頓挫 ⑩NTT都市開発は、天神2丁目の土地2000㎡をNTT西日本から借り、2010年度までに新ビル建設を目指す ⑪岩田屋本店跡地にバルコが2010春に出店予定 ⑫天神西通に三井不動産が購入した土地は駐車場で暫定利用 ⑬国体道路のオリエンタル貿易跡とてら岡本店はタマホームが取得 ⑭福岡地所や西鉄が明治通の事務所ビルを取得 ⑮九電がシニアマンション「グランガーデン福岡浄水」RC11F、延面積17702㎡の建設に着手2010/3完成 ⑯2008/6インベスト会社更生法 ⑰2008/8丸美が民事再生法の適用を申請 ⑱2008/11ディックスクロキ、福岡地裁に民事再生法の適用を申請

3. 小郡市

【地価動向】人口58,669人(+0.4%)、世帯数19,978世帯(+1.6%)の小郡市住宅地の平均変動率は昨年の△2.5%、今年が△

3.8%と下落幅が拡大。商業地も昨年の△2.2%から今年は△4.6%へ拡大した。

【特徴的な価格形成要因】2009秋の開業予定でイオンを核とする郊外SCが計画中(敷地11.8ha)

4. 筑紫野市

【地価動向】人口99,731人(+0.8%)、世帯数37,640世帯(+2.0%)の筑紫野市住宅地の平均変動率は昨年の△1.0%から今年は△1.4%になった。また商業地は昨年の△1.9%から△3.5%と下落幅が拡大した。

【特徴的な価格形成要因】①2008/12/5立明寺地区にイオン筑紫野オープン(ジャスコ、ビブレ、シネコン等)敷地約12万㎡、店舗面積75,180㎡、駐車場3500台 ②西鉄二日市-朝倉街道間に二日市南駅(仮称)が開業予定(開業時期未定) ③筑紫野IC側にCREの大型流通倉庫が開発中。

5. 朝倉市

【地価動向】人口57,188人(△1.2%)、世帯数19,140世帯(+0.5%)の朝倉市住宅地の平均変動率は昨年の△3.9%、今年が△4.1%とほぼ前年並みの下落だった。商業地も昨年の△5.3%、今年が△4.6%と同程度の下落だった。

【特徴的な価格形成要因】①中心市街地の空洞化が顕著。②シニアタウン美奈宜の杜の分譲は比較的好調 ③プリヂェストンや麒麟麦酒、ロームの工場に加え、今年はダイハツ工業の子会社で自動車部品製造の明石機械工業(兵庫県稲美町)が進出を決め、08/01/25立地協定を結んだ。敷地面積約12万㎡、工場は平屋で約38,000㎡。ただし、ローム甘木は2009/3末で清算することが決定した。地域経済にとって大打撃となる。

6. 筑前町

【地価動向】人口29,251人(△0.1%)、世帯数9,110世帯(+1.5%)の筑前町住宅地の平均変動率は昨年の△2.1%から今年は△3.7%、商業地は昨年の△6.3%から△8.4%に拡大した。

【特徴的な価格形成要因】筑前町にマルヤス進出…自動車用チューブ製品などを手掛けるマルヤス工業(名古屋市、山田隆雄社長)は2008/6福岡県筑前町の工場隣接地に第二工場を建設すると発表。新工場の敷地面積は約2万㎡。

7. 大刀洗町

【地価動向】人口15,428人(△0.2%)、世帯数4,631世帯(+1.5%)の大刀洗町住宅地の平均変動率は昨年の△2.0%から今年は△3.1%、商業地は昨年の△3.5%から△4.5%に拡大した。

【特徴的な価格形成要因】パナホーム、オリエンタル建設がある。

福岡第6分科会

幹事 友野 和憲

■担当市区町村

福岡市南区、春日市、大野城市、太宰府市、嘉麻市、
筑紫郡那珂川町、糟屋郡宇美町・篠栗町・志免町・
須恵町、嘉穂郡桂川町

1. 福岡市南区

平成20年後半の景気悪化により、住宅地の地価は、平均変動率を見ると、微増傾向から微減傾向に転じている。西鉄天神大牟田線沿いの比較的高級な高宮地区・市崎地区のほか大楠・清水・塩原地区等のマンションが立地する地域では、マンション需要の減退等により年間2～3%程度の下落を示している。横這い乃至微増傾向であったバス便に頼る周辺部郊外においては、△1%程度の下落を示している。商業地の地価については、西鉄天神大牟田線の高宮駅、大橋駅周辺で、平成20年に入り高額の取引が少なくなり、昨年の上昇傾向から下落傾向に転じた。

2. 春日市

住宅地の地価は平均変動率で見ると、昨年の微増傾向から微減傾向に転じているが、概ね安定している。春日原駅周辺では依然として高価格の事例が散見され、若葉台・紅葉ヶ丘等の住宅団地でも価格は安定している。ただし景気後退により、立地条件の劣る地域ではやや地価は下落している。商業地については、春日原駅前商業地及びマンションが立地する路線商業地では、地価は横這い傾向からやや下落傾向に転じている。

3. 大野城市

住宅地の地価は平均変動率で見ると、昨年の横這い傾向から、微減傾向に転じている。西鉄天神大牟田線沿いの地域、郊外の住宅団地では、昨年やや上昇傾向であったが、景気後退で今年は横這い傾向に止まっている。立地条件の劣る地域は引き続き下落傾向にある。商業地においては、駅前商業地の地価は、依然下落傾向にあり今年はやや下落幅が拡大した。

4. 太宰府市

住宅地の地価下落は、交通利便性が劣る地域が多いため、筑紫地区では相対的に大きかったが、郊外の住宅団地等で価格調整が進み、平均変動率が△1%程度と、地価は昨年同様微減傾向にある。商業地についても昨年より下落傾向が弱まっている。

5. 嘉麻市

過疎化が進む中で依然として地価の底入れ感はなく、昨年と同様の下落傾向を示している。ただし地価水準が低いので、住宅地で△2%程度、商業地で△3%程度と下落

率は小さい。

6. 那珂川町

住宅地については、昨年から地価下落の緩和傾向が全域に波及しており、今年も平均変動率が△1%程度と、全般的に微減傾向である。商業地も地価が底入れし、横這い傾向に移行している。

7. 宇美町

住宅地の地価は、昨年価格調整により下落幅が弱まった。今年は景気後退により、下落幅がやや拡大し、平均変動率で△2%程度の下落となっている。商業地も昨年より下落幅がやや拡大した。

8. 篠栗町

大規模住宅団地はなく中小規模の住宅団地があるほか、小規模の宅地分譲も見られる。住宅地の地価はまだ底入れまでには至っておらず、平均変動率が△2%程度と、昨年と同様の下落傾向を示している。商業地も昨年と同様の下落傾向を示している。

9. 志免町

昨年まで既存住宅地域で、アパート、賃貸マンションの建設が増えており、良好な住宅地では地価が上昇傾向に転じていたが、今年は景気後退により微減傾向に転じた。平均変動率は△1%程度となっている。商業地の地価は住宅地の水準に近づいており、底を打ちつつあるが、周辺での大型店の進出で、依然下落傾向にある。

10. 須恵町

小規模の宅地開発がある程度で、大規模な開発はない。住宅地の地価は、下落傾向を弱めつつあるが、まだ底入れには至っておらず、平均変動率で△2%程度と、昨年と同様の下落傾向を示している。商業地も昨年と同様の下落傾向を示している。

11. 桂川町

住宅地の地価は下落が緩和傾向にあるものの、住宅団地の売れ行きが依然低調であるなど、依然として旧嘉穂郡では下落傾向が強く、平均変動率△5%程度を示している。商業地についても旧嘉穂郡では平均変動率が△6%程度と、下落傾向が強い。

福岡第7分科会

幹事 重松 正信

■担当市区町村

福岡市西区・城南区、久留米市、前原市、糸島郡二丈町・志摩町、八女郡黒木町・広川町

1. 福岡市西区

住宅地、商業地ともに昨年の上昇から下落に転じた。

【住宅地】

経済状況、不動産全体に対する需要の減退により、ほぼ全域が、昨年横ばい又はやや上昇基調から下落基調に転じた。調整区域内も昨年と同程度下落が続いている。九大教養部の移転、イオン福岡伊都店の開業等の好要因により昨年まで底堅く推移していた地区も、賃貸マンション、分譲マンションの最終需要が不振で、地価は下落基調で推移。

【商業地】

マンション素地需要が下支えしている地域は、建築費の高止まり基調、収益物件に対する急速な需要減、分譲マンション最終需要の停滞を反映して、昨年の3%~6%の上昇から6%前後の下落に転じた。商業需要のみに依存する地域は引き続き下落基調で、下落幅は拡大。

2. 福岡市城南区

住宅地、商業地ともに昨年の上昇から下落に転じた。

【住宅地】

地下鉄の開業(H17/2)、福岡都市高速道路の野芥口までの延伸(H20/4)、外環状線(H22年度末に福重まで開通予定)及び福岡高速5号線の整備事業などの好要因があるものの、経済状況の変化により、ほぼ全域が下落に転じた。

【商業地】

マンション素地需要が市場を下支えしていた地域は、昨年の5%程度の上昇から4%前後の下落に転じた。商業需要のみに依存する地域は引き続き下落基調で、下落幅は拡大。

3. 久留米市

住宅地、商業地ともに下落幅は拡大、工業地の下落幅は依然として大きい。

【住宅地】

ほぼ全域で、昨年並み又は下落幅はやや拡大。分譲マンション素地地域は、昨年まで回復の兆しが見えたものの、建築費の高止まり基調、最終需要の不振により、地価はもう一段下落。戸建住宅地域はばらつきがあるものの、昨年と同程度下落。

【商業地】

中心市街地では、ダイエー六ツ門店跡の再生計画、新世界地区再開発計画、井筒屋跡地再開発計画等の好要因の影響は顕在化しておらず、井筒屋の閉店、歩行者量の

減少(一番街、平日昨年比△7%、休日同△13%)、空室率の上昇(26.4%、H20/10久留米商工会議所調査)等により、地価、賃料水準の低下、空洞化に歯止めがかからない状態。その他の商業地域も、地場スーパータイホーの廃業等のマイナス要因もあり、下落幅は拡大基調で推移。

◇ダイハツ工業のエンジン工場建設(H20/8)以降、I.C周辺に関連企業進出地域は回復基調、それ以外は下落基調で推移してきたが、自動車関連企業も不振で、下落幅は拡大。

4. 前原市その他

前原市、糸島郡、八女郡の各町では、二丈町を除いて住宅地、商業地ともに下落幅が拡大。

○二丈町の住宅地は、開発団地による供給過剰及び需要縮小により、ここ数年大幅な下落を示してきたが、需給調整、価格調整が進化したため、下落幅は縮小傾向。

○八女郡黒木町は平成22年2月1日に立花町、矢部村、星野村とともに八女市に編入合併予定。

【用途毎の変動率概要】

市町村	用途	H19	H20	H21
西区	住宅	-1.1	0.4	-1.1
	商業	0.6	1.8	-5.0
	調整区域	-3.8	-1.9	-2.1
城南区	住宅	-0.7	0.9	-1.3
	商業	1.6	2.2	-4.8
久留米市	住宅	-3.7	-2.0	-2.5
	商業	-6.1	-4.1	-5.4
	工業	-7.7	-7.0	-7.9
	調整区域	-2.1	-1.8	-2.5
前原市	住宅	-3.8	-2.5	-2.8
	商業	-5.7	-4.3	-4.5
	調整区域	-5.4	-5.2	-6.5
二丈町	住宅	-4.8	-5.3	-4.1
	商業	-8.4	-	-4.9
志摩町	住宅	-4.1	-2.0	-2.7
	調整区域	-3.9	-2.7	-3.5
黒木町	住宅	-1.1	-1.1	-2.5
	商業	-2.6	-2.4	-3.8
広川町	住宅	-3.8	-3.3	-3.3
	商業	-5.3	-4.6	-6.5

福岡第8分科会

幹事 井上真輔

■担当市区町村

福岡市早良区、大牟田市、柳川市、八女市、筑後市、大川市、みやま市、八女郡立花町

1. 福岡市早良区

福岡市の副都心である西新地区及び地下鉄空港線沿いの住宅地では、前期の上昇基調から反転、下落基調となっている。特に建設資材の高騰や昨年末頃からの景気減速の影響を受けて、堅調だったマンション適地において需要は弱含みに転じている。その他の住宅地においても、マンション適地としての需要に支えられていた地域を中心に下落基調を強めている。その他の区中南部の住宅地においても需要者の様子見の状況とも相俟って、軟調に転じており、下げ止まり感或いは微増傾向を辿っていた地価推移も、横這いから弱含みに転じている。

福岡市早良区の商業地全体も、下落基調に反転している。西新商店街等では顧客の流れ等その繁華性は高く空店舗も少ないものの、不動産市場の低迷を受け都心部同様、地価は下落局面に転じている。また、これまでマンションデベロッパー等の需要に支えられていた商業地域においては顕著な下落基調となっている。

国道202号、早良街道等の路線商業地では、新規の出店と事業の再編成による撤退が混在しているが、景気減速の影響に伴う新規需要の低迷等、顕著な下落傾向で推移している。

2. 大牟田市

人口の減少傾向や高齢化に歯止めがかからず、土地の需要は総じて弱含みが続いている。住宅地の価格水準の下落傾向は続くものの、当該価格が底を打った感があることから、その下落幅は僅かながらも縮小傾向となっている。

商業施設の動向としては、大牟田市最大の複合商業施設である「ゆめタウン大牟田」が平成19年11月に約30%程度の増床を行っているほか、大型商業施設イオンモール大牟田(店舗面積約42,000㎡)が岬町に平成21年春の開業を目指している。かかる中、大牟田市中心部の旧来からある商店街等は、空洞化、衰退化の傾向が依然続いており、地価も下落圧力が強い状況が続いている。

大牟田市の工業地域は、昨年前半までは取引も散見されていたが、現下の経済情勢を受けて土地取引は皆無、需要は弱含みに転じている。

3. 柳川市

西鉄柳川駅及び旧柳川市中心部から徒歩圏内の比較的利便性の優れた住宅地域と、市域の大半を占める農家集落地域とに大別され、大規模な住宅団地は整備されておらず、ミニ開発の住宅地域が散在している。住宅地は住宅地需要の低迷から下落幅の縮小傾向が見受けられるものの地価の下落傾向が続いている。

柳川市の商圏は、日用品については概して市内にとどまっ

ている一方、買回り品、高級品等は久留米市、更には福岡市に顧客が流出しており、地価の推移も下落傾向である。

4. 八女市

中心部、郊外の区別なく、不動産需給関係は低調で、地価は下落幅の若干の縮小傾向は認められるものの依然として高い下落基調で推移している。清水町、土橋交差点附近の旧来からの商業地域は、国道442号沿いに位置するものの、未だ空き店舗が目立つ等、やや衰退傾向で推移している状況にあり、依然下落傾向が続いている。

5. 筑後市

県南の中核都市久留米市の南側に隣接しており、住宅地の開発は久留米市寄りでも北部に位置する一条・熊野・西牟田地区が中心であるが、中心部の山ノ井地区等でも開発分譲が行われ、比較的堅調な販売状況を示している。但し、総じてみれば、地価の下落圧力は強く、住宅地の地価は依然として弱含みで推移している。大規模店出店の影響により、旧来からの小売商店街に位置する諏訪通り地区等の羽犬塚駅周辺は衰退傾向にある。商業地需要は低調であり、地価は弱含みで推移している。

6. 大川市

中心部、郊外の区別なく、不動産需給関係は低調で、地価は若干の下落幅の縮小傾向は認められるものの依然として高い下落基調で推移している。旧来からの商店街は、空店舗も目立つ等、衰退傾向にあり、地価は下落傾向が強い。国道208号及び国道442号の路線商業地域も市勢全体の低迷傾向を受けて停滞しており、地価は下落傾向にある。

7. みやま市

旧瀬高町及び高田町の一部にミニ開発分譲地が見られるが、全体的に住宅需給は弱含みで取引件数は少ない。商業地は、商圏は市内に限定されており、商業地は衰退傾向にあるため、需給は弱含みで商業地取引件数は少なく、地価の下落傾向が続いている。

8. 立花町

農家集落が大半で一般住宅が混在する程度、町内には整備された分譲住宅団地は殆ど見られない状況であり、不動産取引そのものが少なく、地価も依然として下落傾向が続いている。

商店街の集積は無く、国道3号沿いに自用の事務所・沿道サービス店舗が散在する程度で、八女市・筑後市商圏内に包含されており、地価は下落傾向で推移している。

福岡の都市空間

(財)福岡アジア都市研究所

本稿は、「都市科学」Vol.52～Vol.56に連載された(財)福岡都市科学研究所〈現・(財)福岡アジア都市研究所〉主幹研究員 故 岡道也氏の論考を、当研究所の責任で要約したものです。

はじめに

本稿は、福岡市の都市空間の特徴を整理し、現在の都市的状況を再確認し、更に今後に向けての都市のあり方、あるいは都市デザインの方角を探ろうとするものである。

福岡市は、1889年(明治22)に市制を施行した当時、人口約5万人、市域も博多湾に沿って延長5km、1km程度の奥行きをもった面積約5km²の範囲であった。その後、周辺部の町村との合併を重ねながら、陸側に向かって同心円状に市域を拡大していき、1975年(昭和50)の早良郡との合併を最後にほぼ現在の市域になった。

明治以降の中心市街地の形成は、異なる性格を持つ二つの地区、商人のまち「博多」と黒田藩の城下町「福岡」の統合から始まった。そして福・博の市街地の一体化を通して近代都市としての骨格を構築し、そして更に「天神」を中心にした現在の強力な都心部を造り上げてきた。

図は、明治以降、現在に至るまでの空間的な構造変化を4つの段階で整理したものであるが、まずはこの流れについて簡単に触れておきたい。

第1段階：福岡と博多の連続性の強化

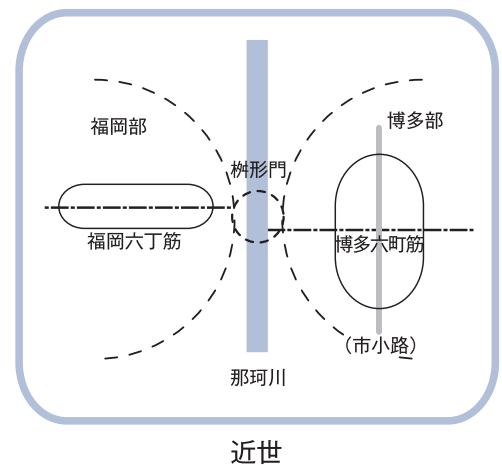
(明治後期～大正期)

江戸時代には那珂川を越えての通行は制限されていたが、明治以降は自由になった。福岡、博多の両地区をつなぐ道路や橋の新設で人々の往来は活発になるが、特に明治後半に東西を貫通する幹線道路が完成し、そこに路面電車も敷設されたことで、福・博をつなぐ交通体系は飛躍的に向上した。同時に、この「電車通り」は、その後の市街地形成の骨格としての役割を担うことになる。

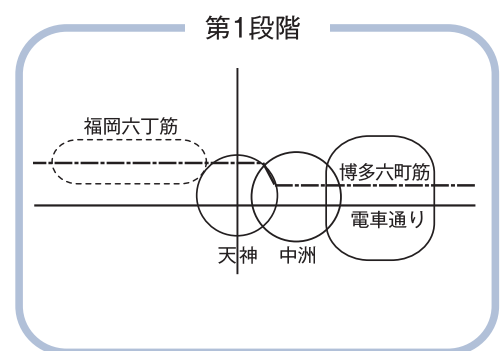
また、この時期にはもう一つ重要な出来事があった。明治43年、天神において、第13回九州沖縄八県連合共進会が開催されたことである。会場となったのは、福岡城の外堀にある肥前堀を埋め立てて造成した場所であるが、それは福岡と博多の中間に位置し、当時としては双方の町並みからはずれた低未利用地であったといえる。

そして共進会終了後、会場跡地や周辺では福岡県庁や市役所をはじめ、近代都市にとって必要な公共施設や主要な業務施設が集中立地することになり、その後の福岡市の中心的な拠点の一つとして発展することになる。新たな都市核・天神地区の誕生である。

中心市街地の形成過程



近世



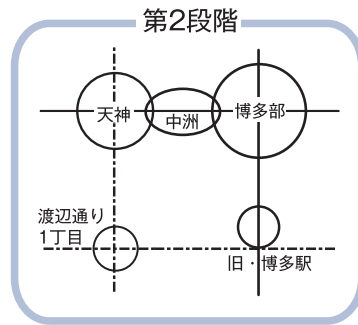
明治後期～大正期

- 1910 (明治43)
 - ・ 第13回九州沖縄八県連合共進会開催 (天神)
 - ・ 路面電車 (貫線) 開業
 - ・ 博多駅新築移転
- 1915 (大正4)
 - ・ 福岡県庁舎竣工 (天神)
- 1924 (大正13)
 - ・ 福岡市庁舎竣工 (天神)
- 1924 (大正13)
 - ・ 九州鉄道 (西鉄大牟田線) 福岡～久留米間営業開始

第2段階：中心市街地の骨格形成

(昭和前期～30年代)

新たな市街地の形成は、もともとは旧来からの商業地である博多部での動きが主力であった。しかし路面電車の東西幹線と環状線の交差点にあたる天神地区も次第に勢いをつけていき、大正末には福岡の中心的な市街地の枠組みへの仲間入りができるまでになった。昭和になると、天神地区は郊外電車のターミナル駅や百貨店の立地などもあまって、やがて博多部に対抗できるほどの拠点性を獲得していくことになる。昭和戦前においては天神～中洲・川端～呉服町へ、更に旧博多駅へとつながる、福岡の「顔」ともいえる都市軸＝繁華街が形成された。



昭和前期～30年代

- 1923 (大正 12) / 玉屋呉服店開業(中洲)
- 1936 (昭和 11) / 岩田屋百貨店開業(天神)
- 1938 (昭和 13) / 九州鉄道(西鉄大牟田線) 久留米～大牟田間営業
- 1946 (昭和 21) / 新天町商店街開業
- 1950年代後半 / 天神地区ビル建設ラッシュ(昭和30年代)

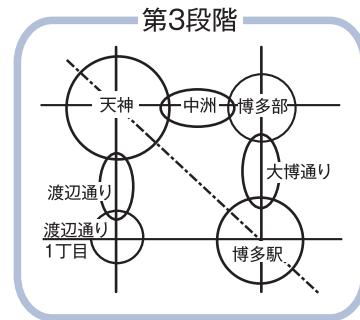
第3段階：天神と博多駅の2核の併存

(昭和40～60年代)

昭和30年代後半から40年代にかけて、天神地区では、商業、金融、行政、サービス業等の集積が進んで拠点性を高めていくが、博多部では経済的な活力の低下と、それに連動するように定住人口の流出が進み、地域社会の運営にも支障をきたすような状況が生じてきた。

また一方で、大規模な区画整理事業に伴って1963年(昭和38)に移転した博多駅周辺では、昭和40年代になると商業・業務関連施設の新たな立地が相次ぎ、博多駅地区が新しい核として成長していった。

このことで、昭和50年代には福岡市の中心市街地の拠点の配置は、それまでの天神と博多部という関係から、天神地区と博多駅地区という2大核が都心区域の4地区の対角線上に立地する図式へと転換した。



昭和40～60年代

- 1964 (昭和 39) / 博多駅新築移転
- 1970 (昭和 45) / 博多駅土地区画整理事業完工
- 1975 (昭和 50) / 山陽新幹線博多駅乗入れ
- 1976 (昭和 51) / 天神地下街完成
- 1979 (昭和 54) / 路面電車全面廃止

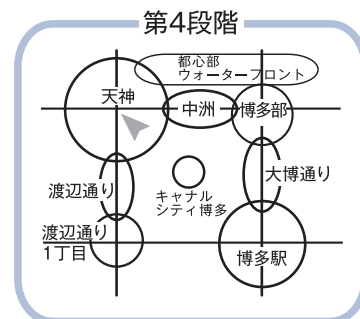
第4段階：新たな都市軸形成の兆し

(平成期以降)

天神地区および博多駅地区では、それぞれの相手の存在を意識しながらも、共に拠点性の拡大強化を図ってきた。ところが、これまで両地区を結びつける中間地帯での土地利用はあいまいで、交通体系の整備も十分でなかった。従って、両地区を結ぶ主たる動線は旧来の博多部や渡辺通地区を経由してのルートになっていた。

ところが、両地区の最短距離を結ぶ線上に、1996年(平成8)に大型商業・レジャー施設であるキャナルシティ博多が開業した。また、天神地区では私鉄ターミナル駅の南下や、大型店舗の新たな出店による商業集積の南側への重心移動もあり、天神～博多駅のルート整備への要請が高まっていた。

この動きが両地区の中間地帯での土地利用の活性化を刺激し、それに伴う道路網の整備が進むことになれば、新しい強力な都市軸が出現してくる可能性もあり得る。そうなれば、都心部の空間構造は大きな転換期を迎えることになる。



最近の動向(平成期)

- 【天神流通戦争】 第1次:1975(昭和50)前後
- 第2次:1989(平成元)前後
- 第3次:1996(平成8)前後
- 1988 (昭和 63) / 福岡市庁舎落成
- 1989 (平成元) / アジア太平洋博覧会
- 1996 (平成8) / キャナルシティ博多開業

1. 近代都市建設への始動期

まず、福・博統合の動きを、特に市内（路面）電車の敷設状況との関係で追跡し、そこでの新・旧の道路体系の再編成と連動した市街地の構造変化の内容を確認する。

1. 路面電車の敷設

明治末から昭和初期にかけての約20年間で、福岡市の路面電車の敷設は完了し、これが市民の重要な交通機関としての役割をはたすとともに、市街地形成の枠組みと骨格を形成する基礎となった。旧・電車通り（貫線）は、現在“明治通り”と呼ばれているが、明治から大正、昭和にかけて、福岡市を代表する「表向きの顔」として町並みをつくっていった。

もともと博多部は太閤町割りを基礎においた格子状の道路網であり、博多祇園山笠の“流れ”の組織のように、町割りは博多湾の水際線に直交する南北方向（縦筋）を強く意識したものであった。一方で福岡部は、城下町として博多湾に平行した東西方向を基本的な軸にしており、城下町にみられるカギ型の交差部を随所にもつ道路形態をもっていた。

両地区を貫く軌道敷の新設にあたっては、福岡部では概ね既存道路に沿って、道路の拡幅や交差点の円滑化でなんとか対応している。ただ、当時のメインストリートであった福岡六丁筋は避けて、南側の堀端の道路を軌道敷に選んでいる。一方博多部では、既存の道路網とのすりあわせというより、道路と道路の中間部を新たに貫通する形になっている。

2. 地価の変化

「電車通り」は福岡市のその後の主要な都市軸として発展することになるが、旧来の主要な通りであった博多六町筋から次第に重心が移動していく様子を、ここでは地価評価の変化との関係でとらえてみる。

大きな流れをみると、明治期は福岡部と箱崎をつなぐ、博多を横断する主要道路（旧唐津街道）沿いの博多六町筋（麴屋町～掛町～綱場町～中間町～石堂町～官内町）がもっとも評価が高く、市街地の中心として圧倒的な存在感をしめす。

これが、明治末の路面電車の開通後、大正時代になると新たな動きがでてくる。博多六町筋と平行した東西の電車通り（貫線）沿いの評価が次第に高まり、同時に呉服町～博多駅（当時）の道路沿いでの評価も上

がってくる。そして、大正末になると電車通り全体が連続して高い評価を受けることになり、旧来からの博多六町筋を凌駕しはじめてくる。

大正時代になって飛躍的に評価が高まったのが東中洲であり、ここでは電車通りだけでなくやや面的な広がりでも注目されてくる。同時に、その後の博多川端商店街として賑わう博多川沿いの道筋も急速に上位にあがってくる。そして大正10年になると、天神（電車通り四つ角）もようやく上位の等級に仲間入りすることになる。

3. 都市空間の反転と“ずらし”の手法

明治以降における福岡市の市街地形成の第1段階で、都市空間の再編という面で注目すべき動きは、一つは福・博をつなぐ新たな都市軸としての「電車通り」を建設したこと、そして二つには天神地区に新たな「都市核」を生み出す基盤を造ったことである。

前者にしていえば、徒歩を中心にした旧来の町筋の構造から、主要な移動手段としての路面電車を基礎においた構造へと転換させていったということである。その際、それまでの繁華街に手を入れて改造するのではなく、路面電車の敷設と連動した幹線道路をバイパス的に配置し、同時にそれに沿って近代都市に必要な機能立地の受け皿をつくった。その動きは次第に電車通りでの土地の評価を高めていき、結果として、この「電車通り」がその後の福岡市の中心市街地の骨格となっていった。

一方、後者についていえば、福博統合により一回り大きくなった市街地の枠組みにおいて、都市の中心核をどこに設定するかの問題である。市制施行に当たって、市名を「福岡市」にするか「博多市」にするかで、市議会において大いに紛糾したように、福岡と博多の政治的勢力は拮抗していた。そのような状況において、福・博のそれぞれの中心部からいって中間地帯に当たる天神地区を、新たな都市核形成の場所にすることは、お互いに納得できるものであったといえる。

更に、もともと福・博それぞれの中心的な街並みの外側にあって、土地利用の面でも自由度が多分に残されており、加えて、九州沖縄連合共進会に際しての、まとまった規模をもつ敷地も利用可能であるなど、近代都市として必要な新たな施設の立地を受け入れるだけの空間的容量があったことも大きな要因であろう。

那珂川を挟んで東が博多、西が福岡という分け方からいえば、天神地区は福岡部に属することになる。しかし、実は、天神地区はもともと福岡でも博多でもなかった。

重要なことは、そこは福・博のしがらみから解放された自由な場として、様々な近代施設（交通関連施設を含む）を積極的に受け入れていく新天地であったという点である。隣接する中洲も似たような状況にあったが、天神なり中洲が既成市街地の周縁部にあたり、土地利用において新たな社会的要請を受け入れるような自由度があった。そのことが、その後の福岡の活力を生み出す原動力になったという点に注目しておく必要がある。

さて、以上の二つの動きを、やや一般化してとらえるならばどうなるか。一定の秩序をもって展開してきた旧来の都市空間が、新たな社会的要請に対応するためには、道路網や公園、広場などオープンスペース、住宅、商業、業務、文化、行政、サービス等に関連した各種施設など、都市を構成する様々な要素のあり方を点検し、一部を取り替えたり、全体的な均衡を取るための再配置を行ったりすることが必要になってくる。

大規模なスクラップ・アンド・ビルド方式を採用した都市改造や、広大な敷地でのニュータウンの建設はともかくとして、既成市街地内での小さな単位で、段階的に都市環境の更新を進めるとなると、どうしても、都市空間に内在する低・未利用地や様々な隙間を丹念に拾い出し、それらを種地として活用しながら土地利用の内容を再編していくことが多くなる。

そこでしばしばみられるのが、新規に求められる都市施設等を既存の空間利用の体系から少しはずして配置し、新・旧の間に相互補完的な関係を造り出すとともに、次第に新・旧における「主」と「従」の関係を反転させていく。そのことで都市活力の重心を段階的に移動させながら、新たな空間秩序を構築していく方法である。これを筆者は、都市デザインにおける“ずらしの手法”と名付けている。

博多部における、明治後期から大正、昭和初期に実施された路面電車の軌道を含む幹線道路の整備では、既存道路網を適当に避けながら新規の道路を建設し、相互の役割分担を再検討しながら、やがて新規の道路の方に都市活動の主軸を移動させていった。そのことで、近代都市として発展する基盤を築いていったといえるが、これなどはまさに“ずらしの手法”をうまく使った典型的な例であるといえよう。

この考え方をもう少しマクロな視点、つまり都市における拠点地区の形成の面で考えると、天神地区が福・博の中間地点において誕生し、その後福岡市の

中心核として発展していく過程もまた、“ずらしの手法”の一環としてとらえることができるのかもしれない。

4. 第1節のまとめ

徒歩や馬車から路面電車への移行の過程で、明治、大正、昭和の時代における博多部は繁栄を誇った。しかし、戦後、クルマ社会の発展とともに博多部は停滞への道を歩み始めた。市街地における商業施設の大型化、広大な駐車スペースをもつ郊外型大型店舗の出現等々、博多部衰退の背景には様々な要因が絡まってはいるが、結局のところ、博多部のまちづくりが自動車時代への転換にうまく対応できなかったことが大きかったという事実は否めない。

ただ、都市空間の組み立て方において新たな潮流が生まれつつある。昨今の脱クルマ社会への移行を求める動きは、理念や願望の域を出て、実践を前提にした具体的な議論へと展開しつつある。クルマ社会に対応させる形で大きく変貌した20世紀後半の都市空間は、その内容が多面的に問われ始めている。とりわけ都市地区における、豊かな歩行空間の再生が強く求められてきている。

一周遅れのトップランナーではないが、クルマ社会に十分対応できなかった博多部には、町割りや道路網のスケールなど、歩くことを尺度にした都市の環境資産がまだまだ残っている。これらをいかに活用するかは、福岡市の中心市街地での都市デザインにとって極めて現代的な課題であるといえる。

II. 市街地の拡大と面的整備への動き

大正後半から昭和前期、西暦では1920年代～40年代前半の都市的状況の特徴は、一つは中心市街地での新たな骨格形成が一段落し、それを基礎に近代都市に求められる主要施設の立地が進み、また港湾整備に関連した海面立地や放置されていた湿地の埋め立てによる大濠公園の整備など、市街地での土地利用の高度化に向けた事業の展開がある。そしてもう一つは、都市人口の増加と市街地の面的拡大、それに福岡市とその周辺町村との合併によって、市域が急速に広がっていったことがあげられる。

ところで、都市発展への動向を見定めながら、その勢いを活用して都市づくりを進めるには、一定の区域を設定して、それぞれにふさわしい都市活動の方向を誘

導あるいは規制し、その内容を土地利用計画へと反映させていくことが求められてくる。

区域の設定とは、ものを分けて区切りをつけることである。具体的には実際の土地の上で何らかの“線引き”を想定し、他と区分することを意味する。これを本節では“区分けの手法”として、都市づくりにおける区域設定の問題を考えてみたい。

1. 都市計画区域の決定とその後の市街地形成の方向

1919年（大正8）に「都市計画法」及び「市街地建築物法」が制定された。福岡市は1923年（大正12）5月29日付けで都市計画施行市に指定されたが、都市計画の区域の決定に際しては、特に「既往の人口、戸数の増加率」「時間帯（都市の中心部まで1時間以内）」「都市の密度（ヘクタール当たりの包容人口）」の3つに注目し、対象地域を「市街地」「近郊地」「外郊地」に分け、それぞれに標準の人口密度を設定し包容人口と市街地利用面積の関係を想定している。

一方、大正後期から昭和前期にかけて、市街地周辺での面的整備に関して、土地区画整理事業の手法が採用されることが多くなる。交換分合によって区画を整然とすることや、開墾地での地目変更をして土地利用の高度化を図り、また道路や橋梁の建設などを通して交通運輸の利便性を高めるなど、実質的には市街地およびその周辺の未整備地区に対する都市計画事業としての性格が強かったといえる。市街地の周縁部では、多くが土地区画整理事業方式を採用して実質的な都市整備を実行しており、そのことが、その後の福岡市の市街地（特に住宅地）形成の基盤を作っていた。

2. 面的整備の展開と“区分け”の手法

都市計画における様々な側面での区域分けはその後、更に多様にかつ重層的になっていく。1968年（昭和43）の都市計画法の改正で市街化区域と市街化調整区域との区分が出来、また1947年（昭和45）の建築基準法の改正に伴って新しい用途地域が導入され、同時に、特定の目的による防火地域、高度地区、高度利用地区、風致地区、緑地保全地区、臨港地区等々の地区が重なってくる。更に1980年（昭和55）に創設された地区計画制度では、「都市」と「敷地」をより密接に結びつけるための、きめ細かい規制・誘

導の方法が実施できる地区設定も可能となった。

都市空間の秩序を生み出し、また維持する上で、特定の地区を設定していくこの“区分けの手法”は今後も都市計画や都市デザインにおいて、更に深めていかねばならない重要な領域であろう。しかし、そのためには、何のために、どのような方法で区域を設定し、それをどのように生かしていくか。また、安易な区分けは、かえって物事の本質を失うことにならないか等々、様々な観点から“区分けの手法”にかかわる問題点を点検しておく必要がある。区域を分割したり、特定の地区を設定することが形式的になり、またその運用が硬直化することによって生じる弊害については、今までも様々な指摘がある。

例えば、土地利用における「純化」と「混在」の問題はその代表的な事例であろう。用途地域制の出発点は、「工」や「商」の土地利用効率を高めるとともに、「住・工」や「住・商」といった用途の無秩序な混在による生活環境の悪化を防ぐことにあった。それは多くのケースで有効性を発揮したといえるが、一方で、限りなく住宅のみに特化した住宅地が、なんとつまらない町並み景観と地域社会を造り出したか。逆に商業地からの住居機能の消失は、中心市街地での夜間人口の減少を引き起こし、街の賑わいや魅力を半減させる結果を生み出してきたともいえる。多様な機能が混在しているが故に活気ある状況を創り出している、そのような「混乱なき混在」の魅力を創出するような、新たな“区分けの手法”が強く望まれるところである。

この考え方を更に敷衍するならば、公共空間としての道路と沿道の民地との境界のあり方にも関係してくる。最近、道路空間をもっと自由に、また多様な方法で使っていこうとする動きが活発になっている。より一般的にいえば、「公的空間」と「私的空間」の境界をあまり固定的に考えるのではなく、より柔軟にとらえ直そうとする動きであると理解できる。

以上のように、区分けをするということには、都市計画レベルでの用途地域の組み立てから、より身近な生活空間の単位の設定、あるいは、地域経営の主体の問題に絡んだ「公」と「私」の関係のあり方まで、様々なレベルの内容が含まれている。問題は、いずれの場合も単に線を引いて物事を区別するというのではなく、そこに引かれた境界線の両側において、いかにして創造的でダイナミックな関係をつくりだしていくかということが、今、改めて問われているということであろう。

3. 第II節のまとめ

1920年代、30年代の福岡市の都市的状況を振り返ってみて、広く都市デザインの面で、これからも大いに注目しておくべき点をいくつか取り上げておきたい。

一つは、市街地の拡大過程が、既成市街地と空間的な連続性を保ちながら、郊外に向かって同心円状に進展していったことである。これはよくある都市発展の古典的なパターンといえ、それまでだが、そのことで、全体としてかなりコンパクトな都市空間が形成され、しかも生活者にとっては、我がまちの全体像を人間的な尺度で把握できる明快さがあったといえる。

そしてもう一つは、当初、都市計画区域と市町村域の境界との間にズレがあったことである。これは当時としては、行政区域を越える広域行政への取り組みであった。結果的に両方の区域設定のズレは、その後の市町村合併で解消されていくが、実態としての市街地の広がり、既成の行政組織の単位との違いが、重層的な地域運営のダイナミズムを生み出していたともいえる。21世紀初頭の現在、新たな状況の中で、広域的な地域連携のあり方や市町村合併の問題が改めて浮上している。今回の場合はどのような展開をしていくのか、興味深いところである。

III. 大福岡市の将来構想と戦災復興計画

本節では、1940年代～50年代の福岡市の都市形成の流れを眺めてみた。

都市に活力をもたらす、かつ空間的な秩序を維持するには、それぞれに必要とされる都市機能を探り出し、それを相互に関連づけて、しかも具体の土地の上に計画的に配置していく必要がある。それをここでは“並べる”手法と呼び考えてみたい。

1. 中心市街地及び周辺での状況

1945年（昭和20）6月19日の空襲で、福岡市の中心市街地は甚大なる被害を被った。戦後間もなく策定された復興計画に基づき、市街地再建への事業が進展するが、基本的には戦前にはほぼ定着した電車通りを軸にした市街地の形態が、戦災後も大きく変わることなく引き継がれていった。

博多部では、「網場町」、「川端町」など戦前の商店街の復興が一步を踏み出した。一方、天神地区では、数次の改築がくり返されながら、福岡の代表的な商店街として発展していった。また戦災復興事業の実

施に伴い、戦後の早い時期に新たな商店街の形成が始まった。

このような福博の商店街の復興とともに、人々の流れに大きな影響を及ぼしたのがデパートの存在である。1951～52年（昭和26～27）頃から増改築による拡張がなされ、1950年代も半ばになると、百貨店と周辺の商店街とからなる商業集積が形成されていった。

1960年代に入ると商業の中心は次第に博多部から天神地区への移行していき、しかも天神地区では南北方向へも商業集積の拡張が進む。また1963年（昭和38）の博多駅の移転と、70年代に入ってから博多駅周辺の急速な発展などもあり、50年代における線状に連なる都市機能のコンパクトな配置関係は、次の段階へと変化していくことになる。

一方、市街地周辺部では、新市街地の整備や市街地造成を目的とする都市区画整理事業が展開する。また、戦後の住宅不足に対して住宅の安定供給を推進するため、福岡市でも次々に住宅団地が建設されていく。

福岡市での市街地形成と周辺部での拡大状況を把握するため、復興都市計画街路での街路構成をみると、既成市街地では戦前の街路網を基盤としているが、南東に向かう街路網が新たに強く出てきており、その後の福岡市の都市構造の特徴となるY字型構造への下地ができつつあることが読みとれる。

2. 大福岡の構想

財政的な制約をはじめ様々な条件をクリアしながらの復興事業は着実に進展した。ただ、福岡市における都市建設の方向を長期的な視点で探ろうとした、もう一つの流れがあったことに注目しておく必要がある。近代化に向けた大きな時代への変革の過程で、福岡市が発展するためには、消費都市から産業都市への方角転換が不可欠であるとする考え方である。

「大福岡市の構想に就いて」は、1949年（昭和24）に運輸技官として博多港港事務所長であった太田尾廣治が発表した構想である。この構想の出発点は何か。農業時代から工業化時代へと推移する中で、原料を欠く日本は加工貿易による経済基盤づくりが要請される。戦時中、博多港の工事は一切中止していたが、ふ頭施設と臨海地域の整備で強い港湾都市の魅力を創り出す必要がある。戦災復興を機会に「加工貿易」基地建設を急ぐべきであるとしたことである。そして、福岡市はその立地特性からいって「貿易産業都市」「政治都市」「文化都市」「観光都市」を都市整備の

4本柱にするべきである。そしてそもそも大都市の根幹は、コンパクトな土地利用と連動した「交通の体系化」と、人口増を受け入れるべき基本的な「住環境整備」であると位置付けている。

そのうえで、福岡湾を5港区と「外港区」にゾーニングし、それぞれの沿岸部と背後地を一体とした整備方向を示し、それぞれのゾーンでの導入機能や配置計画、それに30年後の地域イメージを整理している。

3. 都市機能の計画的配置と“並べる”手法

都市機能を計画的に配置することは、都市計画の基本的要件である。しかし、配置するための検討作業を進める上では、いくつかの異なるアプローチがありそうだ。本節で取り上げた例でいえば、一つは、「戦災復興事業型」であり、もう一つは「都市像構想型」である。

前者は、土地利用、街路計画、公園緑地計画、墓地計画、排水計画、上下道計画等といった都市基盤整備に必要な基本的な構成要素を設定し、それぞれの適正な配置計画を体系化しておき、それを「地域において具体的に配置していく」ということである。目標とする都市像も勿論その視野には入れているが、いずれの方向へ進むのが、都市の骨格となる基本的な構成要素をバランスよく、整合性をもって並べていくことが、まずは必要であるとする考え方である。いわば、典型的な役所型の進め方である。

それに対して後者は、「目標とすべき都市像」を問い直すことから始める。そのために都市に求められる新たな機能は何か。それらの諸機能は相互にどのような関係にあるか。ソフト面での関係を、いかに実在の物的環境とすり合わせていくか。つまり都市を構成する多種多様な要素を幅広く抽出し、並べてみて、それらの“相互関係のダイナミズム”の検討を重視する。

教科書的にいえば、都市づくりには両方のアプローチとも重要であるということになる。双方の考え方を統合することが望ましいのであるが、現実には必ずしもそうはいかない。前者は、事業化とも連動した個別の計画技術を駆使することで、計画内容は着実に実現化へと向かうが、それぞれの計画技術での相互調整がうまくいかないと、結果として都市環境整備の全体像が不明瞭になる欠点がある。

一方で「構想」はいわゆる「絵に描いた餅」として、面白いけれど実効性が乏しいという批判がでる。しかし考えてみれば、「絵を描く」ということは事業化のための計画というより、物事の関連性を示すことが

主たる役割ではないかと思われる。都市環境整備の全体像を描きながら、本当に必要な、ポイントとなる事業とは何かということ、多面的に“発見する”ためのものであると理解した方がよさそうである。

当初は思いつかなかったような様々な要素を、従来とは異なる方法で自由に配置し、並べてみる。そうすると、そこにまた要素間の新たな関係を見つけだすチャンスがでてくる。これが、まさに“並べる”手法の醍醐味である。「都市像構想型」の典型である《太田尾構想》は、提案内容がやや盛り沢山であるが、「戦災復興事業型」の配置計画よりはるかに発想が重層的であり、しかも目標とすべき都市像が明確である。既成概念にとらわれない柔軟な発想による都市像が求められ、実質的な市民参加を基礎においた都市づくりの方法が模索されている現在、物事の「関連性」を重視した課題発見型の役割をもつ“並べる”手法の多面的、創造的な展開が大いに期待される。

4. 第III節のまとめ

この時代の福岡市の都市戦略の基本は、工業化時代への移行に対応しながら「消費都市から産業都市への脱皮」であった。しかし、結果的に福岡市は港湾整備と工業立地を有機的に組み合わせた加工貿易都市としては発展しなかった。かわって特に1970年代以降は、広域からの集客力を強める商業都市として、また九州を統括する支店都市経済を基盤にした第3次産業中心の都市へと向かった。

商業、業務、流通、金融等々の機能集積で、九州ブロックでの圧倒的な地位を獲得した福岡市であるが、情報社会の進展や地方分権化、経済のグローバル化等々の理由から、いま支店都市経済への依存体質から抜け出さざるを得ない状況になってきた。そして独自に開発すべき新たな産業として、情報関連産業やデザイン、音楽、映像関連産業などを含む「知識創造型産業」への関心が高まっている。

福岡が抱える空港機能の拡充、港湾機能の高度化とアイランドシティの活用、九州大学移転と学術研究拠点整備など様々な大型プロジェクトを見渡すとき、改めて大きな時代の変化に対応した都市づくりの方向が問われているという思いが強い。こうした大型プロジェクトを推進するに当たっても、多種多様な構成要素の相互関係を多角的に検討し、常に「総体としての都市像」を描く作業と連動させることが、いかに重要であるかを痛感する。

IV. 商都としての発展と土地利用の重層化

1960～70年代は、高度成長期と後半の低成長時代を含むが、福岡市の場合、60年代に獲得した勢いは、時代の追い風を受けながら70年代にも持続しており、大きくは減速しなかったところに特徴があった。その引き金は何か。それは戦前、戦後を通じて求め続けてきた工業振興を基盤にした“生産都市”から、商業と流通を基幹産業とし、また中枢管理機能が集積する“商都”への方向転換であった。

本節では、“商都”への方向転換の過程を追跡し、その後の福岡の都市形成がいかなる方向へ展開していったかを眺めてみることにした。そして、その際の都市空間の特徴を解くためのキーワードを“重ねる手法”とした。そこには二つの意味が含まれている。

一つは、建物の高層化や複合化、あるいは都心地区での歩行者デッキや地下街による人と車、あるいは鉄軌道の分離など、物理的な都市空間の立体化の問題である。

そしてもう一つは、各種の経済活動の活性化や高度化戦略、あるいは地域コミュニティの配置計画といったソフト面と、物的な受け皿としての都市構造のとらえ方や土地利用計画といったハード面での対応との重ね合わせの問題である。

1. 工業重視の都市政策から商都への方向転換

1960年代以降、福岡市では周辺の市町村とともに急激な人口増加がみられ、1975年（昭和50）の国勢調査で100万人を突破した。

この成長の背景には、一般にわが国における産業構造や都市発展のための条件が大きく変わろうとしていたことと関係しているが、この時期、福岡市の都市施策が大きく方向転換したことは極めて興味のある出来事である。以下、主として「福岡市基本計画」の第1次～第5次計画を対象に、それぞれの主要政策課題の変遷を辿りながら、特に産業振興の方向転換の様相を整理してみる。

【第1次基本計画】

1961年の「第1次基本計画」では、当時脆弱であった第2次産業、特に製造業の振興が極めて重要な課題であると位置づけられている。基本目標である「総合都市の確立」や「産業基盤の総合的整備」は、まさに工業を育成・振興し、第2次産業と第3次

産業がバランスのとれた「総合都市」をめざすべきであるとしたものである。その上で、政治、経済、産業、学術、文化、交通、通信等のすべてについて西日本経済圏における中心的性格を強め、首都性を高めることを目標としている。

【第2次基本計画】

第2次基本計画（1966）では、この方向は大きく軌道修正された。この5年間は社会経済の大きな転換期にあったとし、とりわけ工業については、「北九州市の純工業集積とちがって、より第3次産業的なものと考えてよい。誘導・育成される業種も本市の基本性格から、臨海型重化学工業、用水型装置工業ではなく、機械工業を中軸とする高度・高次の加工業の分野である」とし、更に「管理中枢都市として向かうべき道は、都市機能の充実を第一義とし、旧来の工業化偏重を避け、文化・教育を含む第三次産業を中軸とする都市型産業への特化、開発に力点を置くべきである」として、『都市型産業』という表現が強調されている。

【第3次基本計画】

第3次基本計画（1971）では、「都市機能の適正配置と総合交通体系の確立」、「新時代にふさわしいコミュニティづくり」、「情報中枢機能の強化」等の項目が重視されており、工業に関しては「都市産業高度化の方向」で、高度加工組立産業の強化や中小企業の振興等が触れられるにとどまっている。

【第4次・第5次基本計画】

第4次基本計画（1976）になると、「今後とも都市型工業を中心とした方向で考えるべき」とし、市民生活に関係の深い食品、出版・印刷などを主として都市内需要によるものに主力を置き、かつ「情報中枢機能を有機的に関連した知識集約型の高付加価値工業を目指す」となっている。

工業に代わって、物流拠点の整備では、海上流通ターミナルを整備し、自動車、鉄道、船舶を結ぶ一貫輸送システムを確立するとともに、流通業務団地の整備など積極的な対応が提示されている。

第5次（1981）は、第4次に引き続き「都市型工業の定着」をめざし、「工業地域、準工業地域などの未利用地の活用を図りつつ工場再配置を推進」するという方針が示されている。

以上のように、福岡市は1960年代半ばを境に、経済発展の基盤となる産業振興の目標を、大規模工業の振興から、中枢管理機能の整備を前提にした商業・流通機能の強化へと大きく転換したのである。そしてそれは、国の出先機関の集中による中枢管理機能と、中央大企業の支社・支店の進出に伴う経済統括機能との一体化による集積効果を高め、九州における地方中枢都市の地位を確立する方向をめざすものであった。が、同時にそれは、その後の福岡市の発展が「支店型経済」に大きく依存する体質を強めていく過程でもあった。

2. 都心空間の立体化

1960年代に入ると全国的に大都市の中心部では都市機能の集積が進み、業務・商業施設の高層化や大型化が進んだ。一方で、本格的なモータリゼーションの進展で市街地での交通混雑が深刻になり、鉄軌道と地上交通の立体化、自動車交通と歩行者を分離するための空中回廊や大規模なデッキ構想、あるいは地下空間の積極的な活用など、都市空間をより重層的に組み立て直そうとする動きが活発になった。

60年代後半から70年代にかけて、主要な産業振興を工業から商業・流通関連へと方向転換した福岡市でも、特に都心部での高度の商業・業務機能の集積を受け入れる環境づくりが急務となった。

天神地区では、西鉄福岡駅の高架化（1961）と高架下のバスターミナルや商店街の建設、路面電車から地下鉄への転換、天神地下街の建設、地下駐車場の拡充等々で都市空間の立体化が進行した。

天神地区での都市機能の集積は、東西に走る路面電車沿いでの業務系機能の強化から始まった。それに対し、70年代にはこれに直行する地下街建設を契機に、明確な南北軸の形成が始まったのである。それは、都市デザインにおける「重ねる手法」の一つの成功例であったといえよう。

3. 第IV節のまとめ

1960～70年代は、いわゆる「元気都市・福岡」の基礎を築いた時期であった。1973年の第1次石油危機を契機に、わが国は高度成長から低成長期へと移行するが、この間も福岡市は大きく失速することなく発展し、この勢いは80年代以降も続くことになった。

このような右肩上がりの状況のもと、商業都市としての都市づくりも重層的になった。工業都市では各種機

能の明快な配置を求める“並べる手法”が重宝されるが、都心部を中心にした高密度な空間利用が求められる商業都市では、広大な敷地を前提にした平板的な機能配置論では、うまく対応できない。空間利用ではより立体的に、そして機能配置ではハード、ソフトの両面からの実質的なすり合わせが極めて重要になってくる。つまり、“重ねる手法”の重要性が増してくるのである。

ただ、このところ都市づくりにおける“重ねる手法”の展開にとって、新たな状況が生まれつつある。一つは脱クルマ社会への移行に伴う都市構造の再編成である。地下街の出現はクルマと人の動線を分離する上で有効であった。しかし考えてみれば、本来、人々の生活空間は地下でなく地上を基本とすべきではなかったのか。

また、「総合計画」を作成するにあたって、地域のコミュニティからの発想をいかに反映していくか、つまりポトムアップ方式による計画体系が、現状ではまだ非常に未熟な段階にとどまっている。人々の身近な生活環境の整備に着目した、ハード面とソフト面の有機的な重ね合わせも、今後に向けた大きな課題として残っている。

V. 都市づくりにおける全体性を求めて

本節は1980年代と90年代が対象となる。わが国は、1990年代初頭でのバブル経済崩壊を境に“不況”へと向かった。ところが、福岡市に限っていえば、1980年代末の絶頂期での勢いが1990年代にも継続し、その後も“日本一元気な都市”といわれる活況を呈した。

ただ、華々しい動きの裏で、1960年代～70年代での発展形態とは明らかに異なる側面が見え隠れしてきた。急激な人口増加と郊外への市街地の拡大・膨張が緩やかになり、中心市街地での“街の魅力”が見直され、また、“都市の文化”が新たな視点から論ぜられることが多くなった。経済活動の活性化と環境保全の問題との関係性が市民レベルでも広く意識されるようになり、都市社会の様々な側面において「〈量〉から〈質〉へ」という標語が盛んに用いられるようになった。

そのような状況の中で、都市計画や都市デザインの分野で注目されたテーマは、多様な要素の混在を前提にした上で、全体的な秩序をいかに回復し、維持するかということであった。多様な構成要素を積極的に拾い上げ、相互に関係づけながら明快な“全体像”を描き出す。そのようなやり方を“束ねる手法”として話を進めてみたい。

1. 市街地の状況変化

福岡市の人口動態は、総数において増加は続けているが、その増加率は鈍化してきている。また市域内の地区別での動きは、それぞれの増加や減少の幅が縮小し平均化されてきている。かつて顕著にみられた極端な“ドーナツ化現象”は一段落し、むしろ古くからの市街地内部での人口増加の動きが出はじめてきているといえる。これは、市街地形成にも大きな変化を生み出すことになった。1980年代における博多湾での海浜都市づくりも、これからの人口動態と密接な関係があったといえる。

1980年代以降の市街地形成の流れを大きく変えたもの、その一つは交通インフラの整備があげられる。1981年の天神～室見間での開業に始まる市営地下鉄の段階的な延伸・整備は、明治以降の路面電車を中心にした街並みとしての空間秩序が終焉したことを意味する。加えて1976年に開業した天神地下街が地下鉄駅とも連動しながら主要な商業空間として定着したことで、都心部での人の流れは東西軸（明治通り）から南北軸（渡辺通り）へと大きく変わった。一方、福岡都市高速1号線をはじめとする都市高速道路の開通・延伸は、九州縦貫道や西九州自動車道とも連絡して広域交通への利便性を飛躍的に向上させた。このような交通体系の整備強化により、天神では商業・業務機能の集積が急速に進んだ。

さらに、都心での空間構造を大きく変えるようなもう一つの出来事が起こった。天神～博多部～博多駅～渡辺通で囲まれた福岡市の都心部において、対角線上に位置する2大核である天神地区と博多駅地区の中間に、複合レジュー施設であるキャナルシティ博多（1996）が開業した。これは旧来からの東西軸である電車通りを経由するのではなく、天神地区と博多駅地区を直接つなぐ関係にあり、ここに新たな都市軸の形成を促す動きさえみられる。加えて、下川端地区には再開発事業に伴う博多座やリバレイン博多が誕生し、キャナルシティ博多とをつなぐ川端商店街の活性化に刺激を与えている。「モノを売る場」から「文化・情報を提供する場」へと都心部の役割が変化中、明治以降市街地形成の骨格となってきた、路面電車（明治通り）を軸にした「福岡（天神）」対「博多」という図式が、今大きく変容しつつあるといえる。

1980年代以降の福岡市の市街地形成には、既成市街地での変化とともに、博多湾臨海部での動きが大きく関係してくる。臨海部はもともと港湾施設を中心に

した、生産・流通機能を拡充するための“産業空間”としての活用が重視されてきた。しかしこの時期になると、それに加えて人口増加の受け皿としての住宅用地としても注目されるようになった。内陸部での開発には容量的に限界があるとして、福岡市は海岸埋立による住宅地の建設に積極的に取り組み始めた。

1980年代以降は、全国的な広がりでもウォーターフロント開発ブームとなり、博多湾の都市的な活用への動きも大いに沸き立った。西部地区・東部地区臨海部についても、単なる住宅用地造成を超えて、海浜都市としてのイメージを高めるための戦略が強調されるようになっていった。

2. シーサイドももち地区が目指したもの

1990年前後に実質的な動きを始めたシーサイドももちの建設は、福岡市のまちづくりにおいて“量”から“質”へと向かう上で、大きな転換期を示す象徴的なプロジェクトであった。

1980年代に入ってから福岡市の人口増は鈍化し、住宅需要の将来予測にも修正の必要性が検討された。同時に、住宅だけに特化した、また画一的な住棟配置による従来型の団地計画で、果たして新たな需要が喚起できるかという疑問も強まった。

そのような流れから、シーサイドももち地区においても、住宅建設が中心でありながらも、情報、商業、業務機能の複合化で21世紀を目指した新しいまちづくりへと、全体的な地区整備の重心を移動させ、ハウジング、情報業務、情報文化、生活創造、海浜レクリエーション、スポーツレクリエーションなど6つのゾーニングによる土地利用の指針が示された。

画一的な住宅団地から機能複合型都市へと方向転換しながら、一方では様々な建物やオープンスペースで構成される街並み景観を整えていったシーサイドももちでのまちづくりは、多様性を受け入れる都市の造型へのチャレンジであった。そして、それは都市デザインにおける“東ねる手法”を考える上で参考になる素材を多く提供したことになる。

3. 福岡市の鳥瞰図（全体像）を描く

シーサイドももちでのまちづくりにみる“東ねる手法”を更にひと回り大きな枠組みでとらえようとするとき、福岡市の「都市空間構想」の表現内容が変化していく過程は興味深い。

福岡市は全体的な都市構造のあり方として、第4次

基本計画（1976）から「市街地構想図」なるものを提示してきた。それは都心部、副都心、生活都心、地区中心といった市内の主要拠点の配置関係を、点と線で表現した簡単な概念図である。

それが第6次基本計画（1988）からは「都市空間構想図」として、主要拠点の配置を単なる模式的な表現ではなく、実際の地図を下敷きにして、市街地のひろがりや地形との関係、自然環境の状況などと重ねて表現するようになった。その「都市空間構想図」に組み入れる表現内容はその後、第7次、そして今回の新・基本計画へと進む。

1992年（平成4）の都市計画法の改正で、市町村でも「都市計画マスタープラン」を定めることになり、ようやく計画的な行政運営をめざすための「総合計画」と、実際の土地利用計画と連動した「都市計画」が統一的に把握される気運が高まってきた。

福岡市においても、「都市計画マスタープラン」の作成作業の進展に伴い、「都市空間構想図」もより総合的かつ立体的な表現がとられるようになった。

このように都市を鳥瞰的に眺める「都市空間構想図」は、下手すると「絵に描いた餅」ととどまるものではあるが、表現内容に関してはより複眼的な表現に改善されつつあるといえよう。特にその改善の方向が、都市政策のハード面とソフト面を統一的にとらえようとする動きと連動していることからいえば、都市レベルでの“束ねる手法”を実践する上で、今後、重要な役割を担うことが期待される。

4. 福岡の都市形成100年と新たな潮流

20世紀の100年間を、約20年を目安に刻んでみて、それぞれの時期における福岡市の都市形成の流れを追ってきた。福岡市の都市形成過程を振り返りながら、そこに潜んでいる魅力ある“都市デザインの手法”を、新たな視点から探り出そうとするのがここでの試みであった。

従って、20年ほどで区切った各々の時期での特徴的な動きに着目して、それぞれに「ずらしの手法」「区分けの手法」「並べる手法」「重ねる手法」と勝手にネーミングをして、その内容を再整理し、また都市デザインの手法としての面白さを考えてみた。では、本節で取り上げた「束ねる手法」とは何かということになる。

1980年代以降の都市デザインは、都市構造をより大きな枠組みの中で、多面的かつ総合的にとらえる方向を重視した。そこでは部分の自由度を尊重しながら

も、最終的には全体としての秩序を優先する傾向が強かったともいえる。別の表現をとれば、多種多様の要素を一定の枠組みをもとに“束ねる”ことで、秩序ある“美しい全体像”を創り上げることにこだわる立場であったともいえる。

大きな方針をたてて猛進するという行動様式を誘発するこの手法は、都市づくりに勢いがあるときは大きな効果を発揮する。1980年代～90年代での福岡市での都市形成の動きは、この100年間での拡大発展型の都市づくりの総括であったといってもよからう。

さて、21世紀に踏み込んだ現在、どのような状況変化が見られるか。もちろん都市づくりにおける「束ねる手法」の有効性は決して低下していない。ただ、“全体像”をまとめることを急ぐあまり、「束ねる手法」が“統率”することに重点を置きすぎると、少々具合の悪い状況が生じてきそうである。

「分権型社会」への道が少しずつではあるが見えはじめてきている。都市計画の仕組みがより小さな単位での問題を重視する方向へとシフトしつつあるし、福岡市の基本計画においても「全市編」とともに「区の基本計画」が重視されはじめてきている。地域コミュニティの役割と自律性が問われ、身近な生活環境の整備では住民参加が一般化しつつある。

これらの動きは、まちづくりにおける“全体と部分”の関係にも影響しはじめており、新たな視点からの点検が必要となってきた。“美しい全体像”を築きあげるために、個々の構成要素が積極的に協力することをもって良しとする計画論だけでなく、部分となる個の主体性を優先し、様々な個別の問題をつなぎ合わせながら“簡単に予測できない全体像”を共に見つけだしていく、そのようなプロセスを重視する計画論も必要になってこよう。

そこでは“全体と部分”の優先順位を逆転させることを意味するのかもしれない。それは「束ねる手法」に対して「連ねる手法」と呼ぶのが相応しいような気もしてくるが、いかがであろうか。大局的な状況判断をしないことを「木を見て森を見ず」と批判されてきたが、21世紀型の発想からいえば、「森ばかり見て木を見ようとしない」ことが批判の対象になりそうだ。

【故岡道也氏の略歴】

1942年 出生

1970年 九州大学大学院工学研究科博士課程単位取得退学

1986年 九州芸術工科大学環境設計学科助教授

1999年 (財)福岡都市科学研究所主幹研究員

2004年 死去

「福岡市のまちづくりについて」

交流の都市、回遊する街・福岡



福岡市住宅都市局 都市計画部長 **副島 広巳**

1. プロポーションがいい街

「まるで光の中に飛び込んでいくみたいだった。」

東京から久しぶりに遊びに来た友人夫妻が、夜の福岡空港に出迎えた私にそう言った。

仕事などで海外にもよく行く彼らは、おおかたの空港が街のはずれにあり、さびしげな場所に降り立ち、そこからリムジンバスかタクシーで都心に向かうことが普通であると思っている。

ところが福岡は違う。都心から空港までわずか4kmしか離れていないのだ。

飛行機が高度を下げ、玄界灘から福岡空港に向かうころ、目の前には福岡の街のパノラマが一杯に広がる。夜ともなれば三方を山に囲まれた市街地は、空と山の背景の暗さからくっきりと浮かび上がり、宝石箱のようにきらきらと輝いて見える。

西には福岡タワー、ヤフードーム、ホテルや高層マンションが建ち並ぶ「シーサイドももち」が望め、東には新たに博多湾に開発中の島「アイランドシティ」のコンテナターミナルや超高層マンションを見ることができる。

風向きによっては、飛行機は福岡の都心部の上を比較的低い高度で巡航することもある。このルートでは都心部の天神地区から南区に至る市街地の上空を通過し、隣接する春日市の辺りで大きく左へ旋回する。その時の窓の外に広がる光景も圧巻だ。昼間ならば小学校の運動場で体育の授業を受けている児童の様子も見えるし、家の人々が洗濯物を干す光景だって見える。ひょっとすると福岡の人たちは、世界で一番日常生活を空から見られて



福岡空港の夜景 写真提供：福岡空港ビルディング(株)

いるのかもしれない。

空港が都心のすぐ近くにあるのでとても便利だ、とよく言われるが、それによって都市がいろいろな制約を受けているのも事実だ。航空法に基づく高さ規制もその一つ。

このために福岡市の都心部は航空法の高さの限度を超える高層ビルがない。これでは都市の高度利用ができないという不満の声もあるが、一方では建物の高さが揃っていて美しいという評価もある。実際、外国から来られたお客様から、街のスカイライン（空に接する建物の輪郭線）が整っていてプロポーションが素晴らしいと言われた。

都市は飛行機から見ると大きな一つのかたまりのようだ。しかし街はそこで暮らす一人一人の集合体である。都市を理解するためには、一つの方向からではなく様々な切り口で見ていくことが必要だと思う。視点を少しずつ動かしながら、福岡のまちにアプローチしていきたい。

福岡市役所15階から空港方面を眺めた都心部のスカイライン



2. 福岡市はコンパクトシティ

コンパクトシティという言葉がまちづくり分野において一種の流行語になっている。

コンパクトといういかにも「こぢんまり」としたイメージがあって、福岡市のような大きな都市にはそぐわないという印象があるかもしれない。しかしこのコンパクトシティという言葉は、単に形が大きい小さいということではなく、ある一定の範囲の中いかに効率よく都市としての機能を取ることができるのか、という考え方である。

この視点から福岡市を眺めてみることにする。

市政が敷かれたのは1889年（明治22年）、市域の面積は約5km²、人口は5万人であった。1972年（昭和47年）には政令指定都市となり、1975年（昭和50年）に人口が100万人を突破した。市域面積も同年に早良町を編入し約335km²となり、現在の市域（面積340.96km²）の骨格がほぼ固まった。

都市の構造を知るために人口の分布状況を見てみることにする。

次の図は福岡市の中心部からの距離に応じた人口密度の動向を、5年ごとの時系列で示している。

これによれば中心部から半径2kmの地域に一つの山があり、その区域内の人口は減少傾向であったが近年は増加に転じている。また半径10kmは市街化区域の範囲であるが、そこは緩やかに人口が増加していることが分かる。一方、それ以遠の市街化調整区域が主となる地域では人口の減少傾向が見られる。

この図からも分かるように、福岡市の都市構造は都心部を中心として一定の市街地の範囲に人口がまとまって分布しており、効率的な形状つまりコンパクトな都市構造を持っていると言える。

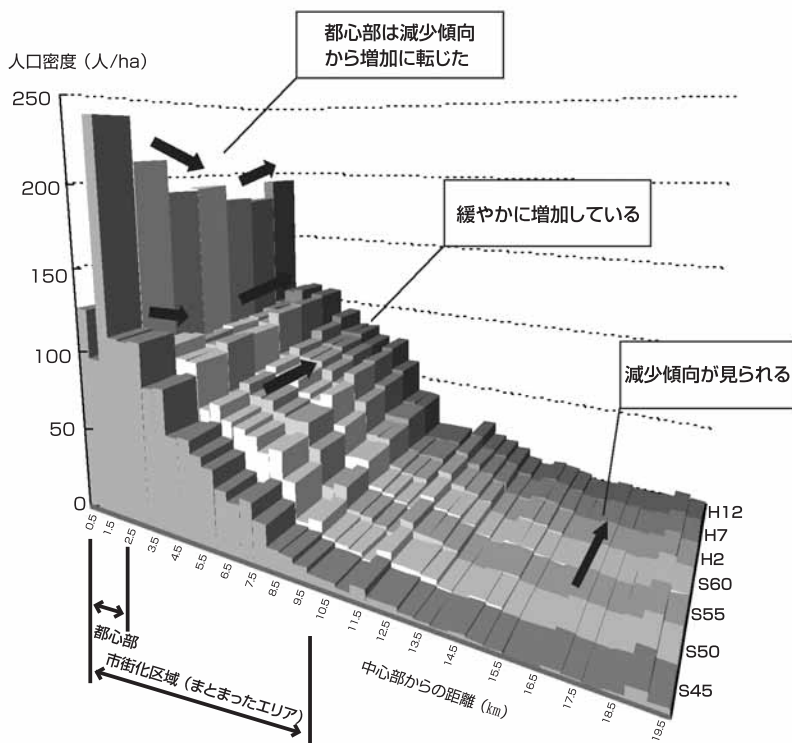
参考までに上海市とパリ市の人口分布を調べてみると、同済大学の呉志強教授及び東京大学の西村幸夫教授の資料によれば下の図のようになっているとのことだ。

成長期のまっただ中にあるアジアの代表都市「上海市」と、ヨーロッパの枢要都市である「パリ市」のそれぞれの都市構造を垣間見ることができ、大変興味深い。

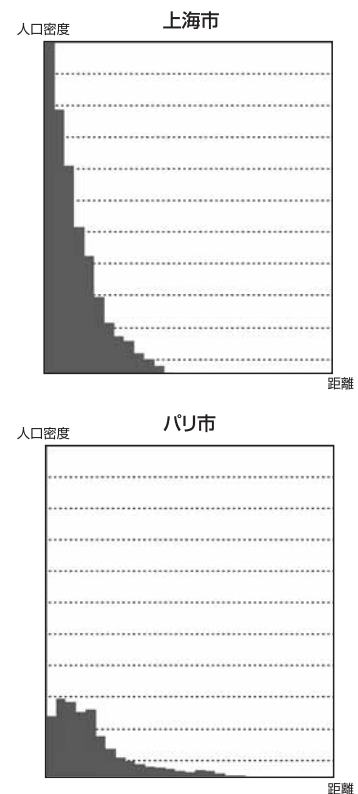
福岡市の人口密度の分布図と対比してみれば、分布の形状はパリ市に近いといえる。

将来にわたってこの集約型の都市構造をいかに持続していくことができるかが、「住みやすいまちづくり」そして「風格ある都市づくり」の鍵を握っているといえよう。

図一 福岡市の人口密度分布



図一 上海市とパリ市の人口分布イメージ



3. 都心部の華やかさ、賑わいは福岡市の象徴

若い頃、といっても小学校の高学年や中学生の頃、「街」に出て行くことがとても楽しみだった。バスに乗って、天神のど真ん中にある白と赤のストライプに塗り分けられた電波塔を目指して、「街」に向かっていった。具体的に何が楽しかったのかよく覚えていない。とにかく「街」に出れば、人がいて、店があって、本や音楽などいろいろなものに出会えることに不思議な興奮を覚えた。

「街」の魅力はもともと茫漠としたものだと思う。人が集まるためにはこういった機能が必要だとか、仕掛けをこのようにしたら若者に受ける、というような理詰めの議論からではなく、雑然とした人や物の溜まりの中から魅力が生まれてくるのかもしれない。天神を中心とする都心部は、そのような「街」の力をふんだんに持ち合わせた場所であり、その華やかさや賑わいは福岡市という都市の象徴だ。

【エリアマネジメントは天神地区から始まった】

天神という街の魅力の源は何であろうか。これを知るために天神のまちづくりの系譜を辿ってみたい。

天神のまちづくりは、1910年（明治43年）、第13回九州沖縄八県連合共進会が天神において開催されたことにさかのぼる。当時の天神は、福岡と博多とも離れた未開発の地域であったが、この共進会の開催を機に多くの人が訪れるようになった。さらに、会場跡地や周辺には福岡県庁や市役所などの公共施設や業務施設が集中して立地し、都市の核としての天神が形成されていった。また1924年（大正13年）には九州鉄道（福岡～久留米間）が開通（今の西鉄天神大牟田線）し、1934年（昭和9年）には松屋、1936年（昭和11年）には岩田屋が開店し、商業地としての機能も高めていった。

しかしながらその後の大戦において福岡大空襲などで被災し、大きな痛手を被った。

戦後、天神地区はいち早く復興に動き、商店街が複数建設されたことを契機に、1948年（昭和23年）、天神地区全体の発展に寄与することを目的に、商店街の有志数人が発起人となり、「都心連盟」（後に都心界と改名）が設立された。これに続いて1955年（昭和30年）に、天神地区の事業者を中心とした法人約100社によって「天神発展会」が設立された。

「都心界」は1957年（昭和32年）に「天神発展会」に加盟するが、両者は共同で天神地区のまちづくりに関する要望書や提言を提出し、積極的に行政に働きかけ

てきた。天神のまちづくりは、商業事業者のみならず地区内の企業も参加しながら街全体の発展を図ってきたのである。

その後、これまで民間事業者で組織されていたまちづくり組織に行政が加わり、産学官が協働でまちづくり活動を行う手法へと発展していくことになる。いわゆる「エリアマネジメント」という地区の組織、企業、行政が一体となって取り組む新たなまちづくり手法の登場である。

その先駆的な組織として、1994年（平成6年）に設置された「天神二丁目整備研究会」をまずあげておきたい。参加団体は、岩田屋、NHK福岡放送局、NTT九州、新天町商店街、西日本鉄道、及び福岡市であり、西鉄福岡天神駅の西側に位置し、ソラリアプラザ、岩田屋本館さらには移転前のNHK福岡放送局などが立地する天神二丁目地区において、回遊性の向上や魅力ある都心機能の創出を図るために設立された任意の研究会である。最初の取り組みは地下、地上、空中の三つの動線を確保する「トリプル回廊構想」であった。その成果として民間事業による天神地下街と岩田屋本館などを結ぶ地下道「きらめき通り地下通路」が、2000年（平成12年）にオープンした。

質の高い天神地下街を背骨とし、周辺施設等と連絡する約20ha（福岡ドームの約3個分）の地下ショッピングモールともいえる商業空間の拡がりや天神地区の特徴でもある。

その後、NHK跡地や旧岩田屋本館の周辺街区について研究を行い、地域と行政が共有した将来像を地区計画に位置づけ、街区間が連携した賑わい広場や通りの整備などにより、新たな顔と人の流れを生み出し、天神にさらなる街の深みが創出されることとなる。

さらに天神地区内に新たなまちづくり組織として2002年（平成14年）に「天神モビリティタウン協議会」や、2006



きらめき通り地下通路

年（平成18年）に「WeLove天神協議会」（天神発展会と統合）が設立され、エリアマネジメントによるまちづくりが引き継がれていく。

このように天神の街のエネルギーは、地域の人々とそこで仕事をする企業、それに行政が加わり、一体となって「みんなで関わるまちづくり」を進めてきたことにより産み出されてきたといえるであろう。



きらめき通りの賑わい広場



賑わうきらめき通り

【九州の玄関口博多駅地区のまちづくり】

一方、天神地区と並ぶ都心部のもう一つの顔である博多駅地区について、そのまちづくりの系譜を紹介しておきたい。

1958年（昭和33年）、狭隘となっていた旧博多駅を南に約600m移転して高架に拡張し、新駅周辺を福岡市の陸の玄関口として整備するために博多駅地区土地区画整理事業がスタートした。

当時この地域は、北側は博多部の市街地に接し、工場、住宅、農地が混在する地区であった。事業開始後、約5年を経て、1963年（昭和38年）12月、新博多駅が開業し、さらに翌年5月には博多ステーションビルが竣工することになり、「西日本一の豪華な民衆駅」と謳われた新博多駅施設が誕生した。

その後、1964年（昭和39年）11月に博多駅地下街が完成し、西日本では本格的な地下街として開業した。翌年には福岡交通センターが開業。1966年（昭和41年）

には博多井筒屋が開業し、新都心としての様相が整ってきた。

この頃、山陽新幹線の博多延長計画が具体化しつつあったが、新幹線を迎える地元では、新幹線の受け入れムードが高まる中で、1974年（昭和49年）11月に博多駅周辺会社、商店が参加した博多駅周辺発展会が発足した。これは福岡市では天神発展期成会に次いで民間組織であり、「福岡二眼レフ時代」といわれた。

1975年（昭和50年）3月に新幹線の博多乗入れが実現し、それと同時にターミナルのデイトス商店街をはじめ、ステーションビルや駅構内の店舗などが開業し、駅ビルや周辺地域の商業活動はいっそう活発化することになった。

また1985年（昭和60年）に福岡市営地下鉄の博多駅が開業し、天神地区と博多駅地区が鉄道ネットワークで結ばれることになり、大量輸送機関を中心とする新しい都市交通体系確立の第一歩となった。

以上のように、福岡市の第2の都心として、さらに九州の交通ネットワークの拠点として、着実に成長を続けてきた博多駅地区であるが、今、再び大きなうねりの時を迎えている。2011年（平成23年）春の九州新幹線の博多乗入れが目の前に迫り、街が大きく変貌しようとしているのだ。

新博多駅ビルには新たに阪急百貨店が入り、駅前広場はこれまでの車中心の空間から、歩行者を中心とする広場に姿を変える予定だ。また駅周辺の地区とは新たに地下通路や2階デッキで接続し、立体的な歩行空間ネットワークを整備する。

これらの整備と合わせ博多駅地区全体のまちづくりを一体的に整備するために、民間と行政から組織される「博多まちづくり推進協議会」が2008年（平成20年）4月に設立され、エリアマネジメント組織によるまちづくりが始まった。既に自転車空間の創出を盛り込んだ社会実験を行うなど活発な活動を展開している。

博多駅地区のまちづくりは、天神地区と比べるとその歴史は浅い。そのため街の熟成度が高いとは言えない。



新博多駅ビルイメージ図（写真提供：JR九州株式会社）

しかしその可能性は無限だ。

これからの博多駅地区は、九州の玄関口にふさわしい、どっしりとして落ち着いた雰囲気を持つ「風格ある街づくり」をめざしていく必要があると考える。そのためには歩道やストリートファニチャーなどをしっかりと作り込んでいくことや、建物のデザイン、特に街区の一体性に気を配っていくことが重要だと思う。

【回遊する街の創出 天神から博多駅地区】

天神地区と博多駅地区はこれまで二つの都心として福岡の発展を支えてきた。これまでお互いがライバルとして競争関係にあったことは否めない。しかし経済がグローバル化し、国際的な競争の中に巻き込まれる状況の中、福岡という都市が生き残っていくためには、天神、博多駅地区が一体となってアジアの大都市と競いあっていく必要がある。

それぞれの街の特色を生かしつつ、二つの核を有機的に結びつけるために、あいだに位置する中洲川端や御供所地区のまちづくりの方向性が大きな意味を持つてくる。アジア的な雑踏を感じさせる街、中洲川端、そして博多の歴史を今に伝える御供所地区、これらの地域を一体的な面としてとらえ、回遊する街を創りあげていくことが福岡市都心部の未来の絵姿だと考える。

【参考】

- ・長聡子、出口敦「都心地区の計画・運営におけるエリアマネジメント組織の役割」（参考文献、福岡天神都心界五十年の歩み編集委員会、西日本新聞社：福岡天神 都心界五十年の歩み、1999）
- ・We Love天神協議会「天神まちづくりガイドライン」平成20年4月
- ・博多駅地区区画整理誌 福岡市

4. 福岡市の3大課題
（ごみ、水、交通問題）は克服されたか。

福岡市は、1889年（明治22年）の市制施行から今年で120周年を迎え、その間、急速に市域が拡大し人口も増加した。そして九州第一の商都と呼ばれるような大きな発展を遂げてきたが、反面、急激な都市化に伴ういくつかの都市的な課題を抱えてきたのも事実である。その課題は大きく3つある。それはごみ問題と水問題、そして交通問題である。

3つの課題は福岡市の最大の弱点とされ、これらを乗り越えない限り都市の成長はないと言われてきた。では現在、3大課題は克服されたのであろうか。

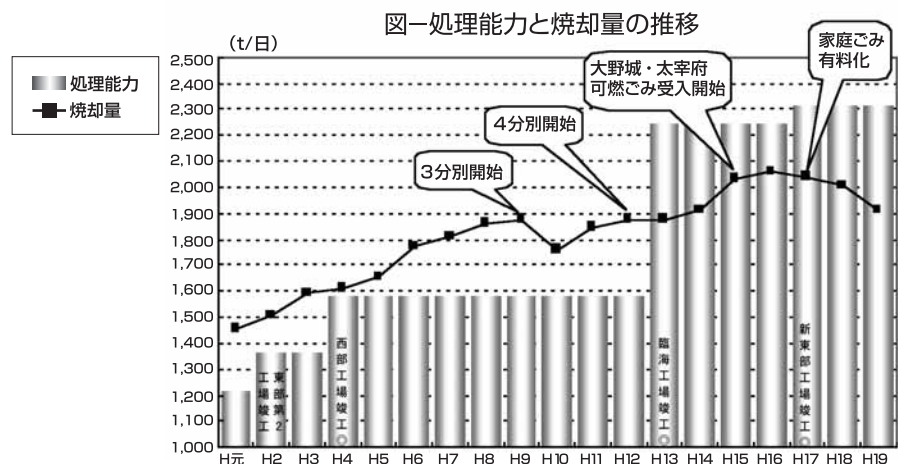
【整備が間に合ったごみ処理施設】

まずごみ問題である。

福岡市のごみ処理量は、平成10年度から14年度の5年間で、家庭ごみが3.1%、事業系ごみが13.6%増加してきた。当時、この状況が続けば将来的にはごみ処理施設の不足が懸念されていた。

このような中、ごみの発生を抑え、ものを循環利用するまちづくりを進めていくことが緊急の課題であるとされ、そのため2004年（平成16年）12月、ごみ処理量の削減などの目標を掲げた「循環のまち・ふくおか基本計画～福岡市一般廃棄物（ごみ）処理基本計画～」を策定した。この計画に基づき、2005年（平成17年）6月に事業系ごみの処理手数料を改定し、また同年10月には家庭ごみの有料化などの具体的な施策を展開した。

その結果、平成19年度には家庭ごみと事業系ごみの要処理量は、それぞれ約29万3千トン、約34万5千トンとなり、平成14年度と比較すると家庭ごみで8.5%、事業系



ごみで6.5%それぞれ減少した。

一方、ごみ焼却処理能力の面から見てみると、福岡市には現在、東部、南部、西部、臨海の4つのごみ焼却施設があり、4施設を合わせた施設規模は1日あたり3,150トンである。これに定期点検などの休炉分を差し引くと1日あたりの平均処理能力は、2,320トンとなる。平成19年度の焼却処理量は1日あたり約1,900トンであるので、処理能力としては余裕がある結果となっている。

このまま家庭ごみと事業系ごみが横ばいあるいは減少傾向を保つには、市民のごみ減量についての理解と協力が不可欠であるが、この状況を維持できれば、福岡市のごみ問題は今後とも安定的に推移できる見通しである。

今後の課題としては、震災や水害などの災害に備え、さらに計画的にごみ処理施設の整備を進めていくことが必要である。

【市民の高い節水意識に支えられ水問題を解決】

福岡市の水問題はどのようにになっているのだろうか。

福岡市は1978年（昭和53年）に給水制限が287日間にも及ぶ大渇水を経験し、さらに1994年（平成6年）にも大渇水となり、水の大切さをいやというほど味わった。都市の発展に伴って増加を続ける人口と、一方では政令指定都市では唯一市内に一級河川を持たないという、地理的に不利な条件が重なった結果であるが、当時、福岡市の水事情は極めて不安定な状況に置かれていたと言える。

そのため、水の安定供給と節水型都市づくりが急務の課題とされ、さまざまな水資源開発と節水意識の徹底に向けて取り組みを開始した。

まず水資源開発については、福岡市の水源は、3分の1ずつを8つのダムと近郊の河川、そして福岡地区水道

企業団からの受水でまかなっている。またその水源の多くは市域外に頼っているという状況にある。

このうち福岡地区水道企業団からは、1983年（昭和58年）、九州最大の河川である筑後川からの受水を開始し、さらに2005年（平成17年）に福岡市東区の「海の中道奈多海水淡水化センター」からの受水を開始した。その結果、水の供給量は1日あたり約76万m³となった。現在、五ヶ山ダムと大山ダムを建設中であり、水の供給量はさらに増加する見通しである。

次に水の需要量であるが、福岡市民一人あたりの水使用量は、市民の高い節水意識に支えられて他の大都市に比較して20%も少ない。一方、福岡市の人口は今後しばらく漸増していくと考えられ、水需要予測では約10年後の平成30年度における1日最大給水量は約52万m³と見込んでいる。（平成19年度は43万7千m³）

以上のように供給量が需要量を上回っており、比較的余裕があるように見える。しかし近年の異常気象に伴う少雨傾向により、河川やダムからの取水が計画通り行えるかどうか予測不能な面もあり、必ずしも楽観視はできない。

とはいえ、これからの福岡市の水問題は、筑後川をはじめとする水源地域や流域の理解と協力のもと安定した水資源の確保を行うことを前提として、気象変動や節水意識の変化などについて不安定な要素もあるが、危機的な状況は脱しつつあるというのが現状ではなからうか。

【緩和しつつあるラッシュ時の交通混雑】

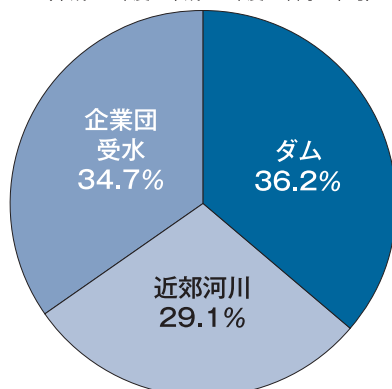
さて3つ目の課題である交通問題については、どのような状況であろうか。

福岡市は1975年（昭和50年）に人口が100万人を突破し、急激に都市化が進展した。しかしながら当時は鉄道などの大量輸送機関が発達していなかったため、道路交通に頼らざるを得ない状況にあった。特に、戦後良好な住宅地として発展してきた市の西南部地区では、幹線道路が2車線以下であり、朝夕のラッシュ時には著しい交通渋滞を引き起こしていた。

このような状況を打破するため、抜本的な交通対策の切り札として大量交通機関である地下鉄の建設が構想され、1975年（昭和50年）11月、福岡市営地下鉄の建設工事が開始された。それによって西方面へは博多駅から天神を通して姪浜へ、東方面へは中洲川端から貝塚へ地下鉄路線は伸びた。また1993年（平成5年）には博多駅から福岡空港まで地下鉄路線は延伸し、福岡空港、博多駅、天神を結ぶ市内交通の大動脈を形成した。

図一 水源別取水割合

（平成14年度～平成18年度5年間の平均）



5. 品格と風格ある都市を目指した都市景観づくり

【アジアから注目される福岡市の都市景観】

今、アジアを中心とする各都市から、福岡市の都市景観について視察や研修が相次いでいる。平成20年度にはこれまでにプサン市やソウル市、香港特別行政区、広州市などから8件もの視察や取材があった。昨年（平成20年）9月には、中国大連市で開催された「第8回アジア太平洋都市サミット」の会議の中で、数あるテーマの中から特に「福岡市の都市景観行政」について吉田市長がプレゼンテーションを行った。

何故、アジアの国から福岡市の都市景観が注目されているのか。

それは、まず福岡市の街の景観をコントロールする手法に、景観行政の担当者や都市デザイナーたちが興味を示していることがあげられる。この背景としては、韓国や中国などから福岡市に来る留学生の存在が大きいようだ。彼らは福岡市内の大学で都市デザインを学び、帰国後、自国の専門家やマスメディアに福岡市の都市景観を紹介し、そのことが高い評価につながっていったと考えられる。昨年10月、福岡市にソウル市ニュータウン局から職員数名が都市景観について研修、視察に訪れたが、その職員の1人は九州芸術工科大学への留学経験者であり、福岡市の臨海部における開発地域の都市景観に強い興味を持っていた。

また2点目として、アジアの各都市が高度成長期を経て、「ゆとり」や「潤い」といった豊かさを求めており、都市景観に対する関心が急速に高まってきたことがある。そのひな形の一つが福岡市という身近な距離にあり、まずは実物を見ておきたいということがあるのかもしれない。

アジアの各都市から確実に評価が高まっている福岡市の都市景観であるが、これまでの景観づくりの取り組みをいくつか紹介したい。

【景観行政の柱となる都市景観条例の制定】

福岡市では1987年（昭和62年）に都市景観条例を制定し、それに基づいて様々な景観施策を展開している。

まず一つ目は「都市景観形成地区の指定」であり、これは地区の特性に応じて定められた景観基準に沿って、地区内の建築行為を誘導する制度である。本市ではシーサイドもち地区、天神地区、御供所地区、千早地区の4地区を指定している。

二つ目は「大規模建築物等の届出」であり、建築物



福岡市の4つの都市景観形成地区

の場合、高さ31mまたは延べ床面積1万㎡を越える大規模建築物について、設計段階で景観上の届出を義務付ける制度である。施主や設計者との協議にあたっては、周辺と調和したまち並みの形成や地域のシンボル性などをポイントとして、細かい基準をあえて設けず、双方の対話により柔軟に合意点を見出していくことに主眼をおいている。

三つ目は「都市景観賞の表彰」。これは景観上優れた建築物や市民活動を表彰するものであって、1987年（昭和62年）に創設し、その年に第1回目の都市景観賞の表彰を行った。ちなみに第1回目の受賞物件は、福岡銀行本店（中央区天神）、福岡相互銀行（現在の西日本シティ銀行）本店（博多区博多駅前）、ホテル海の中道（東区大字西戸崎）など7件であった。

2008年（平成20年）には22回目を開催し、当初の開催からこれまでに合わせて169件を表彰しているが、事業者の意欲向上や市民の景観への意識を高めることに大いに役立っていると考えている。

【福岡の新しい街の姿—シーサイドもち地区】

これらの施策のうち「都市景観形成地区の指定」について紹介したい。

シーサイドもち地区は海を埋め立てたウォーターフロント地区であり、1989年（平成元年）にこのエリアで「アジア太平洋博覧会（通称：よかトピア）」が開催された。その開催後、現在のまち並みへと姿を変えていった。

シーサイドもち地区では既存の建物やコミュニティなどの制約条件がない真白の中からまちづくりをスタートし、デザインマニュアルにより開発を進めてきた。そのまち並みを将来にわたって維持・育成するために、1996年（平成8年）、この地区を都市景観形成地区に指定した。

この地区においては、商業・業務地区、戸建住宅地区など7つの土地利用のゾーニング毎に、建物の色彩やデザイン、屋外空間の緑化、広告物の規格などに基準を

「福岡市のまちづくりについて」

交流の都市、回遊する街・福岡

設けている。特に、広告物に関する規制は他の市域より厳しく、屋上広告物を禁止し、また設置できる広告物の面積・高さ等も厳しく制限している。



シーサイドももち地区の福岡タワー、ヤフードーム

【博多の歴史を残すまち—御供所地区】

「都市景観形成地区の指定」について二つ目の例として、歴史的景観を重視した御供所（ごくしょ）地区について紹介したい。

御供所地区は都心部の東側、博多駅の近傍に位置し、多くの寺社からなる歴史的なまち並みを形成している。この地区では、歴史的環境の維持保全のため、基本的なルールをつくり、1999年（平成11年）に都市景観形成地区に指定した。



固有の歴史や文化を持つ御供所地区

御供所地区は区域の三分の一が寺社の境内であり、いわゆる寺社町をつくっている。その中には12世紀末、中国で仏教の一派である禅宗を学んで帰国した栄西が開いた日本で最初の禅寺聖福寺（しょうふくじ）がある。この地区には、約400年前に計画的に整備された短冊状の敷地、路地空間、伝統的な雰囲気を感じさせる町

家や祭りが継承されている。

ここでは、地区の特徴を表現する歴史的物事の保全・活用やまち並みの整備のため、民間の建物や寺社の門・塀について、意匠・形態への助言指導や事業費の補助を行っている。

【市民と価値を共有する都市景観づくり】

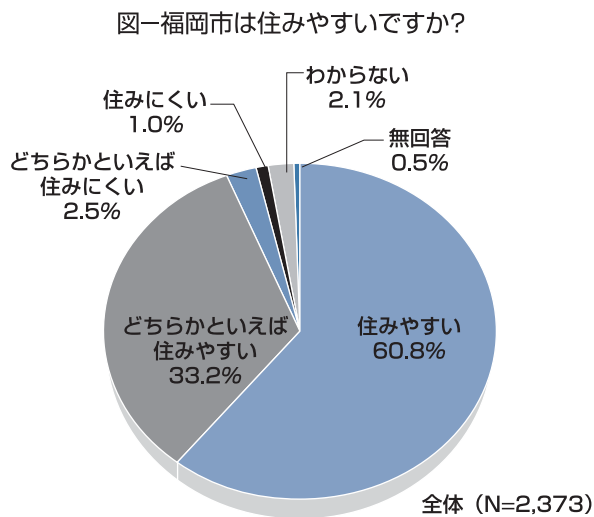
都市景観を一定の水準に保っていくことは容易ではない。またその水準自体も明確な基準があるわけではない。しかし国際的な都市として交流していくためには、都市の品格や風格に大きな影響を及ぼす都市景観の概念はとてども大事なものであると思う。

現在、福岡市ではこれまで取り組んできた景観行政の蓄積を活かしながら、2004年（平成16年）に施行された景観法による手法を取り入れた今後の展開について検討を開始した。その中では守るべき都市景観や、新たに創造する都市景観について議論を進めていくことになるが、特に都市景観に関する価値観を市民と共有することに留意しながら、検討を進めていきたいと考えている。

6. 福岡市の本当の魅力は、実は「住みやすさ」にある

福岡市の魅力は都心の賑わいや華やかさだという声は多いと思うが、実は、福岡市の本当の魅力は「住みやすさ」にあると考えている。

下のグラフは2007年（平成19年）に実施した市政に関する意識調査の結果を示しているが、市民の94%の方が「住みやすい」あるいは「どちらかといえば住みやすい」と感じておられる。



参考のために他都市と比較してみると、例えば横浜市において同様の調査があり、それによれば「住まい周辺の環境が暮らしやすい」あるいは「まあ暮らしやすい」の割合は77%であり、先ほどあげた福岡市民の満足度はかなり高いことが分かる。実際にいろいろな集まりで市民の方とお話をする機会があるが、「適度な都会なので楽しく暮らせていい街だ。」「自転車でも行ける距離に豊かな緑と海があって自然環境がいい。」という話をよく聞く。

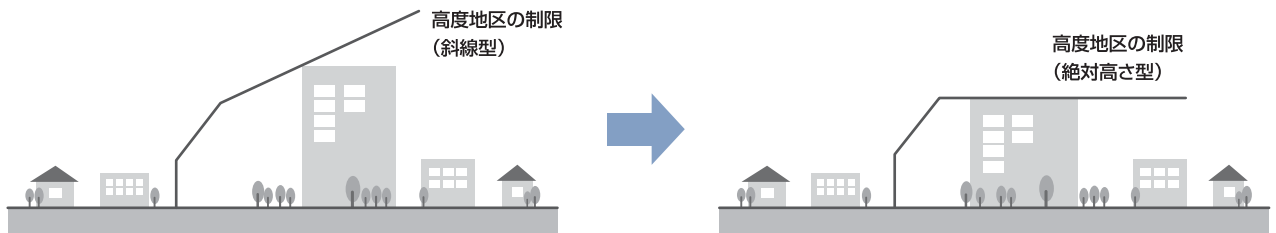
その「住みやすさ」をひとことで言うと、豊かな自然、歴史、文化、食がコンパクトにまとまっており、市民一人一人がホスピタリティを持ち街そのものに活気が溢れているということであろう。

海外からも福岡の住みやすさは高く評価されている。2007年（平成19年）、英国誌「MONOCLE（モノクル）」において、東京、京都と並び、福岡が「世界で最も住みやすい都市」の一つに選ばれた。

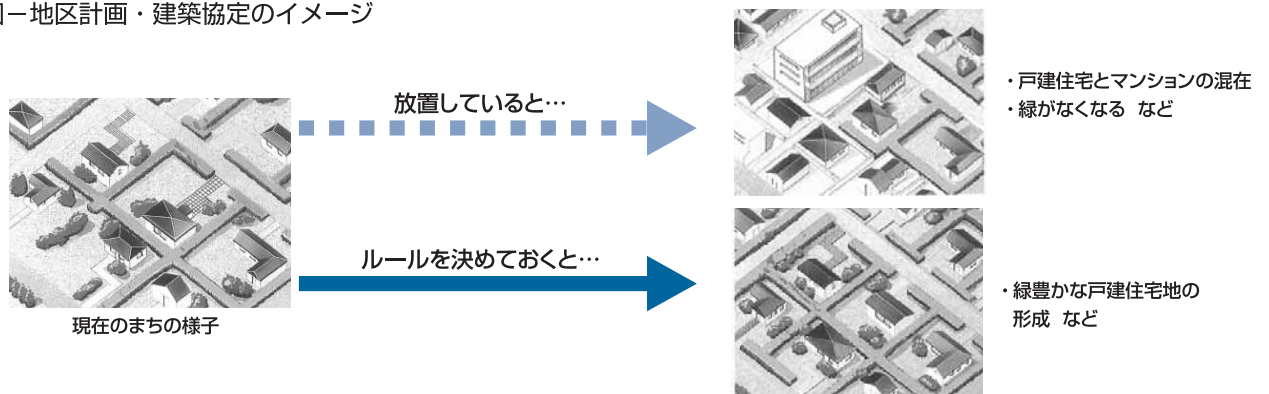
さてこれからのまちづくりの課題は、これまで築きあげてきた「住みやすさ」どのように持続し担保していくのか、ということが大きなテーマとなってくる。

これを都市計画という立場から見れば、まず一点目として、マンション問題に代表される建築についてのトラブルにどう対処していくのかという点があげられる。福岡市は若年層や通勤族が多いこともあり、共同住宅の割合が7割と他都市と比較して高い割合を示している。このことは街の活力の維持に繋がっているが、周辺の建築物と規模が大きく異なる共同住宅が建設されることになり、建築紛争を引き起こしているケースが見られる。このための方策としては、特に住環境に配慮する必要がある地区について、建物の絶対高さを制限するなどの高度地区の充実・強化を図ることが考えられる。また地区計画や建築協定を活用したまちのルールづくりを積極的に支援することも重要な施策となりうる。

図一高度地区見直しの検討イメージ



図一地区計画・建築協定のイメージ



良好な戸建住宅地



二点目として高齢化が進む住環境をどのように再生していくのかという点である。高度成長期に開発された住宅団地を中心として高齢化が急速に進んでおり、街としてのコミュニティが崩れつつあるのが現実だ。また都心部でも高齢化率の高い地域があり、住民が仲良く暮らせる環境づくりが重要になっている。そのためには従来のまちづくりの発想を変えなければならない。例えばこれまで小学校区を一つの単位とする地域づくりを行ってきたが、これからは小規模で多機能な高齢者施設やコミュニティを育む集会所を中心とした考え方をまちづくりに取り入れていくなどの施策が必要となってきた。既に都市計画の考え方として、病院、老人福祉センター等の都市生活を支える様々なサービス機能を担う施設の整備や機能更新を誘導させるため、土地利用の見直しを行う必要性が提起されている。

三点目として、地域の足である公共交通を守っていくということである。福岡市では地下鉄の建設を行い、JRや西鉄の鉄道路線と一体となって大量公共交通機関ネットワークの形成に努めてきたが、市域全域にわたる市民の足としては、西鉄バスを中心とするバス網に頼ってきた。ところが、近年、市の郊外部において路線バスが休廃止され市民の移動手段が確保できなくなってきた。今後、人口が減少する地域を中心として生活に密着した交通をどのように確保していくのが、大きな課題となってくる。

【参考】「福岡市における高齢者の居住動向等に関する調査研究」2008年3月 財団法人 福岡アジア都市研究所

7. 交流の都市、回遊する街

福岡の歴史は国際交流の歴史だと言われる。

紀元前4世紀頃に大陸から水稲耕作の技術が伝わり、さらに西暦57年に中国から贈られたとされる金印が、志賀島で発見された。

遣隋使や遣唐使の時代に外国人の宿泊や接待に用いられた「鴻臚館（こうろかん）」が置かれ、また中世には日宋貿易のために「袖の湊（そでのみなと）」が築かれた。

このように海を通して大陸文化との接点であった福岡が、そのアイデンティティを高めていくためには、「交流」というキーワードがますます大切になってくる。これからのまちづくりでは国際的な交流を視野に入れ、「品格と風格のある街づくり」に磨きをかけていくことが必要だ。

また福岡市は商業・業務の機能や人口の配置が、都心部を中心にした機能集約型の都市構造となっている。今後そのメリットを活かし、さらに機能の集積密度を高めていくために「回遊する街」を目指していきたい。

それらを実現するための鍵として、「海」を活用することが大きな位置を占めるのではないかと考えている。

都心から海が望めるふ頭までは2kmも離れていない。まさに街のなかを散歩しながらいける距離である。さらに海と空と陸の拠点である博多港、福岡空港、博多駅、そして商業・業務の中心である天神地区は、すべて半径2.5kmの円の中に収まってしまう。これらの空間に都市の魅力を配置していくことが「交流の都市、回遊する街」の実現につながる。

平成の地価公示



大野城市西鉄白木原駅周辺

北九州市若松区

若松区は、響灘・洞海湾に面し、臨海部に鉄鋼・造船等を主とする重厚産業を擁し、近時響灘埋立地に環境関連事業としてエコタウンが設置され、さらには自動車関連企業等が進出しています。住宅地は東部と西部に分かれ東部は若松区の中心部を中心とした既成市街地であり、西部は八幡西区の折尾地区を中心とした経済圏の新興住宅地です。東部の山手の住宅事情の悪い地域の需要の減退は大きく、逆に分譲住宅地では人気は高いものの、区画整理による大型住宅団地の供給が多く、需要を

上回る現象が続いており売急ぎは鈍ってきています。

商業地においては、旧来からの若松の中心商店街では空店舗・空地が目立っています、郊外の大型店舗・飲食店舗等に客足を奪われる格好となっています。特に若松区は若戸大橋という交通のアクセスが足かせになっており中心部のこの空洞化現象は、今後も引き続いて行くものと予測されます。

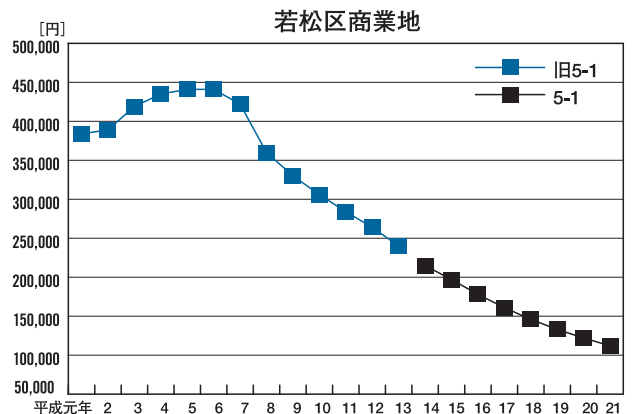
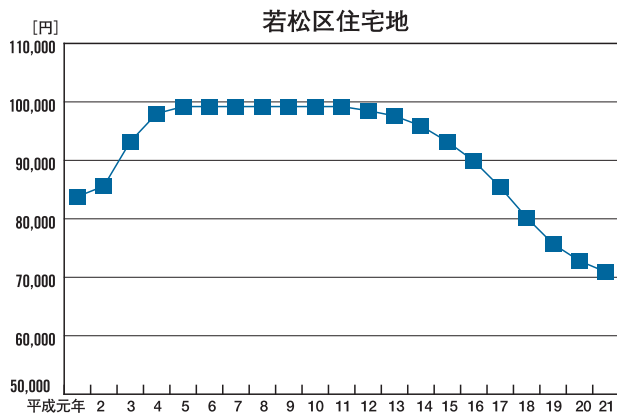
不動産鑑定士 田中 信孝

【住宅地】

	最高価格地	所在	価格	対前年変動率
平成元年	—1	白山2丁目319番10	¥83,800	2.2%
平成21年	—1	白山2丁目319番10	¥70,900	-2.6%

【商業地】

	最高価格地	所在	価格	対前年変動率
平成元年	5-1	本町2丁目487番外	¥384,000	0.0%
平成21年	5-1	本町2丁目731番	¥112,000	-8.2%



岡垣町

岡垣町は北九州都市圏に属し、岡垣町のJR海老津駅よりJR小倉駅まで電車で約35分の距離に位置します。北九州市のベッドタウンとして町域を発展させてきましたが、母都市である北九州市の住宅地の地価が大きく下落したことから、郊外への需要が減退した影響により地価はここ数年大きく落ち込んできております。

近年、町の郊外に大規模スーパー「イオン」がオープンしましたが、東隣の芦屋町との行政境付近の人口集積の低い地域であり、当該スーパーの進出による効果は非常に小さなものにとどまっていると思われまます。岡垣町の今後は、母都市である北九州市の動向により左右されるものと思われまます、現在及び予測されている将来の北九州市の状況から、大きな飛躍は期待できそうにありません。

不動産鑑定士 都合 哲男

【住宅地】

	最高価格地	所在	価格	対前年変動率
平成6年	—1	大字山田字水洗253番1	¥45,000	新規
平成21年	—1	東松原1丁目1番269	¥37,400	-3.4%

【商業地】

	最高価格地	所在	価格	対前年変動率
平成7年	5—1	大字海老津字ヒン道1240番7	¥135,000	新規
平成21年	5—1	海老津駅前1240番7	¥59,100	-5.1%

【その他の感想】

岡垣町は、北は響灘に面し、玄海国立公園である三里松原と砂丘が広がり、約12kmもの松林が続きます。また、孔大寺山系に属する山々が連なっており、それらに囲まれて、矢矧川、汐入川沿いに沖積低地が開け、山と平野、海と砂丘という恵まれた自然環境に囲まれています。

また、福岡市と北九州市の中間に位置するという地域的特性を活かし、道路網・住宅団地の整備を進め人口3万人を超え、現在も人口は増えています。平成に入

【アンケート】

質問	回答
新しく開業した商業施設とその時期	イオンスーパーセンター岡垣店(H19.10~)
新しく作られた公共施設とその時期	岡垣町情報プラザ人の駅(H16.5~)プロムナードやはぎ(H19.3~)
昭和の最も有名な場所	JR海老津駅前の桜並木
平成の最も有名な場所	岡垣サンリーアイ(文化施設)
昭和の特産品	高倉びわ、みかん、漢方巨峰
平成の特産品	上記に加えて焼酎岡垣、高倉びわ茶
20年間で最も変わった場所など	岡垣町役場周辺
昭和の町の中心	JR海老津駅
平成の町の中心	JR海老津駅から岡垣町役場周辺
平成元年の人口	28,109人(H1.1.31現在)
平成21年の人口	32,459(H20.12.31現在)
平成元年の世帯数	8,616世帯(H1.1.31現在)
平成21年の世帯数	12,449世帯(H20.12.31現在)
平成になって進出した企業とその時期	株式会社松本製作所(H3~)
進出予定の企業	トライアル

つてからは、国道3号バイパスの開通により、交通アクセスが向上し、文化交流拠点施設「岡垣サンリーアイ」、岡垣総合福祉保健センター「いこいの里」、情報プラザ「人の駅」、こども未来館がオープンし、中心市街地の発展、住民福祉の向上を進めています。

自然を守り、自然を活かしたまちづくりを住民と一緒に進め、元気あるまち岡垣を目指している町です。

志免町

志免町は、福岡市のベッドタウンとして発展しており、県内ではここ数年トップクラスの人口増加率を示しています。住宅地については、平成12年頃から続いていた長期の下落傾向に昨年ようやく歯止めがかかりましたが、本年は再び下落に転じています。近年は、利便性の高い立地条件にある物件を中心に、高めの価格設定にも関わらず売れ行きが好調な分譲事業もみられた一方で、造成時期が古い丘陵地の住宅地などの需要は低迷しており、こ

れらの間には価格変動に差が見られます。商業地については、福岡東環状線沿いや福岡市と接する別府地区など、この間に開通した広幅員の幹線沿いへの商業重心の移動がますます進んでいます。一方で、標準地のある県道福岡太宰府線沿いの旧来の商業地は、競争力低下が続いています。

不動産鑑定士 徳永 大典

【アンケート】

質問	回答
新しく開業した商業施設とその時期	ヤマダ電機(H20.12~)
新しく作られた公共施設とその時期	志免町総合福祉施設シーム(H16~)
平成の最も有名な場所	旧志免鉱業所竪坑槽(国登録有形文化財H19.7指定)
20年間で最も変わった場所など	福岡東環状線
平成元年の人口	34,807人(H1.4.1現在)
平成21年の人口	43,156人(H21.3.1現在)
平成元年の世帯数	10,924世帯(H1.4.1現在)
平成21年の世帯数	16,972世帯(H21.3.1現在)

遠賀町

北九州市のベッドタウンとして発展してきましたが、近年はやや落ち着いてきており、人口も安定的に推移しています。北九州市、福岡両都市圏に属するが北九州市に距離が近いため、北九州市圏の10%通勤圏に属し、北九州市への通勤通学人口が優勢です。平成に入ってから地価動向は、近年でみると、住宅地の基準地1は平成9年52,800円/m²、平成20年39,300円/m²と下落を続けています。商業地の基準地5-1は選定替えを経ているが、平成9年82,500円/m²、平成20年64,800円/m²と下落を続けています。住宅地の供給過剰感、既存商業地の冷え込みが影響しているようです。

不動産鑑定士 景平 良邦

【住宅地】

	最高価格地	所在	価格	対前年変動率
平成6年	—1	大字古賀字松ノ元783番3	¥49,500	新規
平成21年	—1	松の本2丁目783番3	¥39,300	-2.0%

【商業地】

	最高価格地	所在	価格	対前年変動率
平成7年	5-1	大字今古賀字新川23番1	¥93,500	新規
平成21年	5-1	遠賀川1丁目23番1	¥49,500	-4.8%

【アンケート】

質問	回答
新しく開業した商業施設とその時期	ゆめタウン
新しく作られた公共施設とその時期	遠賀町立図書館(H13.7~)
昭和の最も有名な場所	蟹喰池(オニバス群生地)
平成の最も有名な場所	豊前坊古墳群
昭和の特産品	イチジクジャム
平成の特産品	れんげ・菜の花米
20年間で最も変わった場所など	住宅団地(田園地区)
昭和の町の中心	遠賀川駅前
平成の町の中心	松の本、今古賀地区
平成元年の人口	16,924人(H1.3.31現在)
平成21年の人口	19,622人(H20.3.31現在)
平成元年の世帯数	4,872世帯(H1.3.31現在)
平成21年の世帯数	7,312世帯(H20.3.31現在)
平成になって進出した企業とその時期	ゆめタウン遠賀(H7.3~)
現在計画されている町の事業	JR遠賀川駅周辺交通結節機能強化事業 公共下水事業
進出予定の企業	ディスカウントスーパー

篠栗町

篠栗町は福岡市のベッドタウンで、鉾立山、八木山、若杉山に囲まれた、緑豊かな街です。この10年間、人口、世帯数ともに微増傾向にあります。篠栗町の最高地の価格をみると、住宅地は平成元年から21年まで篠栗-1です。平成元年からバブル崩壊後も上昇を続け、平成9、10年に91,000円/m²となったのが最も高く、その後は下落を続けています。平成21年は9、10年に比べて33%の下落となっています。数年前に高層マンションの建設が相次ぎましたが、現在ではそれらの開発も落ちついています。一方、商業地は平成4年まで上昇傾向を続け、翌5年は横ばい、6年は下落しています。平成7年には選定替えが行われ、現在の篠栗5-1が最高地となりました。その後は下落を続

【住宅地】

	最高価格地	所在	価格	対前年変動率
平成元年	—1	大字篠栗字榎町4776番3	¥62,300	4.5%
平成21年	—1	大字篠栗字榎町4776番3	¥60,800	-1.9%

【商業地】

	最高価格地	所在	価格	対前年変動率
平成元年	5-1	大字篠栗字榎町4783番3	¥97,500	2.6%
平成21年	5-1	大字尾仲字丸林38番34	¥83,000	-3.9%

けており、この数年は下落幅の縮小がみられていましたが、平成21年は下落幅が若干拡大しています。平成7年に比べて63%もの下落となっています。不動産鑑定士 大楠 由美子

【アンケート】

質問	回答
新しく作られた公共施設とその時期	総合センター「クリエイティブ篠栗」(H5~) 総合保健福祉センター「オアシス篠栗」(H12~) 総合運動公園「カブトの森公園」(H13~) 合併50周年記念体育館(H17~)
昭和の最も有名な場所	篠栗四国八十八ヶ所
平成の最も有名な場所	篠栗四国八十八ヶ所
昭和の特産品	たけのこ、しいたけ
平成の特産品	たけのこ、しいたけ
20年間で最も変わった場所など	ペンタナヒルズ区周辺
平成の町の中心	県道607号線沿い
平成元年の人口	22,619人(H1.1.31現在)
平成21年の人口	31,574人(H21.1.31現在)
平成元年の世帯数	6,840世帯(H1.1.31現在)
平成21年の世帯数	11,968世帯(H21.1.31現在)
現在計画されている町の事業	森林セラピー基地整備事業 篠栗九大の森(仮称)整備事業

大野城市

市内の地価は、景気低迷の影響を受け総じて下落傾向にあります。全般的に、住宅地は駅接近性に優る地域の需要が多いものの、駅から遠い住宅団地等は需要が少なく、価格の下落傾向が続いています。市中心部に位置し、駅接近性に優る住宅地においては価格は横ばいを保っているものの、南部の住宅団地においては地価下落は拡大傾向にあります。今後も土地区画整理事業の完了等により、大量の戸建住宅用地が供給され、市内の住宅用地の供給が過剰となる恐れがあります。また、商業地は西鉄天神大牟田線「下大利」駅及び「白木原」駅を中心とする普

通商業地域が主ですが、地価の下落幅は拡大傾向にあります。事務所兼倉庫を主体とする工業地においては、先行きに対する不透明感から需要は低調です。近年は土地価格の下落はやや縮小傾向にありますが、依然として下落傾向が続いています。

不動産鑑定士 竹下 憲治

【住宅地】

	最高価格地	所在	価格	対前年変動率
平成元年	—7	下大利2丁目264番9	¥121,000	選定替
平成21年	—5	栄町3丁目38番	¥122,000	-2.4%

【商業地】

	最高価格地	所在	価格	対前年変動率
平成元年	5—1	下大利1丁目331番16外	¥300,000	選定替
平成21年	5—1	下大利1丁目331番16外	¥165,000	-3.5%

【アンケート】

質問	回答
新しく開業した商業施設とその時期	大野城サティ
新しく作られた公共施設とその時期	大野城まどかびあ(H8.7~)
平成の特産品	焼酎おおのじょう
20年間で最も変わった場所など	西鉄天神大牟田線白木原駅周辺
昭和の町の中心	白木原地区
平成の町の中心	大野城市役所周辺
平成元年の人口	72,550人(H1.12.31現在)
平成21年の人口	94,832人(H20.12.31現在)
平成元年の世帯数	24,754世帯(H1.12.31現在)
平成21年の世帯数	38,588世帯(H20.12.31現在)
現在計画されている町の事業	新コミュニティ構想

中間市

市の中央部を流れる遠賀川を中心に、東部は住宅及び商業地域を、西部は農地地域を中心に一部工業団地があり、立地条件・交通利便性等により北九州経済圏の衛生都市機能を有しています。平成の20年間で人口は約9%減少、世帯数は約19%増加しており、核家族化、高齢化が進んでいます。平成の地価動向をみると、住宅地は、平成に入り概ね横ばい基調でしたが、平成12年頃から下落に転じています。商業地は、上昇基調が影をひそめ、平成7年頃から下落に転じ、現在まで下落で推移してきています。将来の都市像等は、中止になっている北九州市との合併も大きな要因のひとつと考えられます。

不動産鑑定士 森 幸太郎

【住宅地】

	最高価格地	所在	価格	対前年変動率
平成元年	—1	大字中間字鍋山938番5外	¥47,700	0.0%
平成21年	—11	中央3丁目6355番4	¥37,800	-3.8%

【商業地】

	最高価格地	所在	価格	対前年変動率
平成元年	5—1	大字中間字本村4191番1	¥67,200	2.1%
平成21年	5—1	蓮花寺1丁目527番3	¥107,000	-5.3%

【アンケート】

質問	回答
新しく作られた公共施設とその時期	なかまハーモニーホール(H8~)
昭和の最も有名な場所	垣生公園
平成の最も有名な場所	なかまハーモニーホール
昭和の特産品	ほのぼの味噌
平成の特産品	枝豆
20年間で最も変わった場所など	蓮花寺周辺
昭和の町の中心	昭和町周辺
平成の町の中心	蓮花寺周辺
平成元年の人口	50,735人(H1.3.31現在)
平成21年の人口	46,272人(H21.2.28現在)
平成元年の世帯数	16,805世帯(H1.3.31現在)
平成21年の世帯数	19,964世帯(H21.2.28現在)
平成になって進出した企業とその時期	ユナイテッドシネマ
現在計画されている町の事業	地域商品券発券事業

柳川市

平成17年3月、柳川市、大和町及び三橋町の1市2町が合併し、現在の柳川市となりました。公示価格の最高価格地点は次のとおりとなります。住宅地は、平成21年の最高価格地点は、柳川-1(44,800円/㎡)で、平成元年(63,500円/㎡)からその座にあります。元～3年までは上昇、3～6年までは変動なし、7年に微増、8年は変動なし、9年に下落基調に転じ、10年は変動なし、11年で下落基調が続いています。現在は、ピーク時であった7、8年(65,700円/㎡)の68%の水準です。商業地は、平成21年の最高価格地点は、柳川5-4(87,300円/

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格	対前年変動率
平成元年	—1	大字柳川15番5	¥63,500	0.0%
平成21年	—1	柳川15番5外	¥44,800	-3.2%

【商業地】

	最高価格地点	所在	価格	対前年変動率
平成元年	5-1	大字中町35番1外	¥90,000	選定替
平成21年	5-4	三橋町下百町字塚町24番3	¥87,300	-7.9%

㎡)で、平成7年(208,000円/㎡)からその座にあります。一貫して下落基調にあり、現在は当時の42%の水準です。

不動産鑑定士 宮崎 浩

【アンケート】

質問	回答
新しく開業した商業施設とその時期	柳川ショッピングモール(H16～)
新しく作られた公共施設とその時期	からたち文人足湯(H19.2～)
昭和の最も有名な場所	掘割
平成の最も有名な場所	掘割、中山の大藤
昭和の特産品	のり
平成の特産品	のり
20年間で最も変わった場所など	有明海沿岸道路周辺
昭和の町の中心	西鉄柳川駅周辺
平成の町の中心	西鉄柳川駅周辺
平成元年の人口	82,996(H1.1.31現在)
平成21年の人口	73,414人(H21.1.31現在)
平成元年の世帯数	21,280世帯(H1.1.31現在)
平成21年の世帯数	24,261世帯(H21.1.31現在)

八女市

八女市は福岡県南部に位置する八女地区の中核都市であり、八女茶、電照菊栽培、八女福島仏壇、八女提灯等が全国的にも有名です。人口は市町村合併時は一時的に人口・世帯数とも増加しましたが、人口は減少傾向で、世帯数は世帯分離により微増傾向です。八女市の地価動向は住宅地は平成9年頃までは上昇傾向でしたが、平成13年からは下落傾向で歯止めがかからない状況です。住宅地の八女-2は昭和58年は39,000円/㎡で、平成12年までは微増及び横這いで、ピーク時(平成9年～平成12年)は44,500円/㎡でしたが、平成13年からは毎年下落しており、平成20年は30,800円/㎡ピーク時の△30.8%となっています。商業地は平成3年頃までは上昇傾向でしたが、その後横這い傾向となり平成7年頃からは下落傾向で下げ止まっていない状況です。八女(県)5-1は昭和57年は85,000円/㎡で平成7年ま

【住宅地】

	最高価格地点	所在	価格	対前年変動率
平成元年	—1	大字本村字大間731番3	¥47,500	0.0%
平成21年	—1	本村字大間724番10	¥33,900	-3.7%

【商業地】

	最高価格地点	所在	価格	対前年変動率
平成元年	5-1	大字本町字唐人町北裏1番233/2	¥137,000	0.7%
平成21年	5-1	本村字将監掘下425番8の2	¥53,300	-7.1%

では微増及び横這いで、ピーク時(平成5年～平成7年)は103,000円/㎡で平成8年からは毎年下落しており、平成20年は41,000円/㎡ピーク時の△60.2%となっています。

不動産鑑定士 松田 徹

【アンケート】

質問	回答
新しく開業した商業施設とその時期	ゆめタウン八女
新しく作られた公共施設とその時期	べんから村(平成10年～)
昭和の最も有名な場所	福島地区(土橋地区)
平成の最も有名な場所	福島地区
昭和の特産品	八女茶
平成の特産品	八女茶
20年間で最も変わった場所など	福島環状線通り
昭和の町の中心	福島地区
平成の町の中心	福島地区
平成元年の人口	45,794人(H1.1.31現在)
平成21年の人口	42,316人(H21.1.31現在)
平成元年の世帯数	11,884世帯(H1.1.31現在)
平成21年の世帯数	14,370世帯(H21.1.31現在)
平成になって進出した企業とその時期	明治乳業株式会社九州工場(H14～)
現在計画されている町の事業	デマンド交通構築事業



福岡市近郊の至便の地にありながら、豊かな自然を有する古賀市の全景

緑ゆたかな自然と、快適でゆとりある生活空間が融合したまち——それが古賀市です

古賀市は福岡市と北九州市の両政令市中間に位置するまちで、東に犬鳴の山々、西に玄界灘を望む白砂青松の海岸線を有する風光明媚な自然環境に恵まれています。気候は一年を通して温暖で、風水害も少ないため、暮らしやすさだけでなく農業にも好条件であり、みかんやいちごなどの商品作物の栽培にも適しています。

また、古くから古賀市は交通の要衝として重要な役割を果たしてきました。律令制時代には太宰府への官道として、また幕藩体制の下では唐津街道が通り、宿場町（青柳宿）として賑わいをみせていました。鉄道の敷設も早く、鉄道路線沿線には大正・昭和の初期から企業が進出し、産業繁栄の礎を作りました。

その後、昭和40年代に国道3号、九州自動車道古賀インターチェンジが相次いで整備されると、交通の要衝としての性格を一層強め、同じ頃に次々に工業団地が完成したことから企業の進出が続きました。現在も市内企業は良好な業績を上げており、県下でも有数の工業地帯となっています。鉄道路線は、JR鹿児島本線が南北に走っており、市内に3つの駅があります。

そのため、福岡市内へ20分程度で行くことができるなど、通勤・通学から買い物・レジャーまで非常に便利な条件が整っています。

ぜひ、古賀市へお越しください。

癒しスポット ① むーみんの木

五所八幡宮（古賀市青柳）は、古くから地域住民に親しまれてきました。創立は史料の焼失などで明らかではありませんが、残っている棟札には明応2年（1493年）との記載があり、その歴史の古さを物語っています。

この境内にある大楠のこぶを良く見ると、あの有名な妖精「ムーミン」そっくりだということが発見されました。

この不思議な偶然は大反響を呼び、今では全国からファンが見学に訪れる名所になりました。



五所八幡宮の大楠には、幹にしがみついた「ムーミン」が見られる

癒しスポット ② 薬王寺温泉

古賀インターチェンジから山側へ5分ほどで、博多の奥座敷と呼ばれ、静かな山間にひっそりとたたずむ「薬王寺温泉」にたどり着きます。泉質は無色透明でラドン・ラジウムを含み、神経痛や胃腸病によく効くといわれており、多くの湯治客で賑わっています。

また、近くには清らかな水を満々とたたえる薬王寺水辺公園や、四季折々の花々に出会える興山園などの自然公園があり、豊かな自然を満喫しながら散策することができます。



山あいにひっそりとたたずむ薬王寺温泉。
三軒の温泉宿と一軒の日帰り温泉がある



薬王寺温泉・福龍荘の自慢の内湯



薬王寺水辺公園では一周1kmほどの散策が楽しめる

癒しスポット ③ 古賀グリーンパーク

平成17年に完成した古賀グリーンパークは、総面積23.7ヘクタールの古賀市最大の公園です。園内には、散策を楽しめる市民の森、多目的広場、バーベキュー施設などがあり、どなたにも楽しんでいただけます。また、物産館・コスモス広場では市内で生産される新鮮な農産物や畜産品を入手できるとあり、近隣市町からの買い物客が朝早くから行列を作るほどの人気ぶりです。



新鮮な海の幸・山の幸が揃う"コスモス館"

豊かに快適に古賀生活

古賀市では、日本一住みたいまちづくりを目指しています。中でも、教育・子育て支援の充実ぶりは自慢の一つです。

新米パパ・ママの強い味方となる各種相談や教室はもちろん、待機児童"0"を誇る保育所・保育園を始め市内のいたる所に子育て応援施設(学童保育所・児童館・広場など)を備え、仲間づくりや悩み解決をバックアップしています。

また、教育では小・中学校二学期制や少人数学級に先駆けて取り組んだほか、心の教室相談員や「小1プロブレム」「中1ギャップ」の対応など、児童・生徒が安心して学校生活が送れるよう支援しています。

さらに、魅力あるまちづくりの一環として「アートタウン構想」に取り組み、アートウォールやプロムナードコンサートなど、市民が一体となった文化芸術活動も盛りだくさんです。

就業活動も、高い就職マッチング率の市無料職業紹介所が親身に支援します。市内には食品加工の工場団地や小売店も多いため、住と職が一体となった快適な生活ができます。

子どもから高齢者まで、あらゆる場面で古賀市の良さは実感できます。「住むなら古賀市」自信を持ってお勧めします。

【人口】58,068人
【世帯数】22,324世帯
【面積】42.11平方キロメートル



チューリップフェア

直方は、福岡市と北九州市の中間に位置し、自然と都市が混在する、花と笑顔があふれる住み良いまちです。古くは、福岡黒田藩の支藩として一時直方(東蓮寺)藩が置かれており、その後も長崎街道が市内を縦断していました。その後も、昭和6年に市制を施行するなど、昔から栄えてきました。

戦前戦後には、石炭産業が隆盛を迎えましたが、その衰退後も、その裾野を担った鉄工業や商業が町

を支えてきました。現在でも、九州でも有数の長さを誇る商店街や、今年50周年を迎えた名物の五日市が当時の賑わいを残しています。また、約400年前には福岡藩の御用窯「高取焼」が直方に置かれ、多くの焼物が上方や江戸に運ばれました。最近の調査によって、江戸初期の茶道に大きな足跡を残していたことがわかっています。



高取焼

世界最古の隕石「直方隕石」

人類の記録が残る隕石として最も古い隕石—それが、直方市に存在します。市内の須賀神社に納められている「須賀神社の飛石」と言い伝えられてきたこの隕石が収められていた箱には「貞観三年四月七日に納める」と書かれており、この記載が真実であるならば今から1148年前の西暦861年ということになります。この飛び石は、当時の東京科学博物館の山村定男氏によって「直方イン石」と名づけられ、国内35番目の隕石として登録されました。



直方むかしばなし「直方イン石」
作 赤星 月人

豊かな自然を活かした「花のまちづくり」

直方に住んでいる人にとっていつも見慣れた「遠賀川」と「福智山」、この雄大な自然を身近で感じられる贅沢さに、市外から来た人に時々教えられます。眼下に流れる川と、見上げればそびえている福智山に、いつも四季の移ろいを感じ、自然の偉大さや優しさ、そして厳しさを感じることができます。

この2つの財産を活かしつつ、花のまちづくりを推進しようと、平成4年から遠賀川河川敷で「のおがたチューリップフェア」、平成8年には福智山の麓に「福智山ろく花公園」をオープンし、「花の都市」を目指す取り組みを進めてきました。現在は、行財政改革の影響もあって、市は「花のまちづくり」については間接支援にとどめ、

民間活力のバックアップに努めています。しかし、「花のまちづくり」はしっかりと根付きつつあり、今年も民間を中心とした「直方チューリップまちづくり協議会」が「のおがたチューリップフェア」を開催します。



福智山ろく花公園



福智山



遠賀川

住み良いまちを目指す直方市

直方市では、保育園の待機児童0や、小中学校の通学区の弾力化、妊婦受診の14回までの助成、小学校入学前までの児童の医療費の無料化などで子育てのしやすい町を目指しています。また、できる限り元気なままで生活するため、介護を受けないように介護予防教室を独自で実施するなど、高齢者にとっても住み良い町を目指しています。

また、JRや2つの私鉄、バス会社などにより、博多や天神、小倉への通勤や通学も便利です。また市中心部の商店街や大型ショッピングセンターなど商業施設も多数立地しています。利便性の高さから、今年も駅前に大型マンションが完成するなど、今でも大きな可能性を秘めたまちです。

【人口】59,254人 【面積】61.78ha

平成20年度土地月間 無料相談会実施報告

広報委員会 鈴木 健二

10月の土地月間にちなみ、全国で無料相談会が行われました。

福岡県不動産鑑定士協会においても、福岡会場と北九州会場とで例年通り行われたほか、前回と同様別の日程で久留米会場でも開催いたしました。

当日の天候は晴れで、気温にも恵まれ、福岡・北九州・久留米会場とも例年になく出足は好調で、多くの市民の方が相談に来られました。

その反面、数の多さに対応に追われ、相談員の方に多大なご負担をかけてしまったこと、相談者の待機時間が長くなってしまったこと等、反省すべき点もあります。

この無料相談会は、地価公示制度をはじめ、不動産鑑定評価制度ならびに不動産鑑定士の社会的公共的役割の周知を図り、一般の方々の理解を深めることを目的に毎年行われているものです。

ご多忙のなか相談員として協力頂いた会員の皆様、無料相談会の広報活動にご協力頂きました公的機関・報道関係の皆様、本当に有難うございました。

これからも無料相談会のほか、新聞・テレビなどを通じて不動産鑑定士の社会的公共的意義を、一般の方々へ広く周知して行きたいと考えておりますのでよろしくお願いたします。

■無料相談会について

1.会場名	福岡 会場	北九州 会場	久留米 会場	会場	合計
開催日	10/2 (木)	10/2 (木)	10/7 (火)	/ ()	
開始時間	10:00	10:00	13:00	:	
終了時間	16:00	16:00	16:00	:	
場 所 (屋内・屋外)	屋外	屋外	屋内		
天 候 (晴・曇・雨)	晴	晴	晴		計3会場
2.相談員	12	9	5		26
3.相談者 男	29	12	11		52
女	41	36	10		87
不明					0
計	70	48	21	0	139
	70件	42件	19件		131件



北九州会場



福岡会場

北九州専門職会チャリティー ソフトボール大会

佐藤 浩一

平成20年11月3日(月)文化の日に新門司海浜公園グラウンドに於いて、司法書士会・税理士会・宅地建物取引業協会・行政書士会・土地家屋調査士会及び不動産鑑定士協会の合計6チームでチャリティーソフトボール大会が行われました。当日は快晴とまでは言えない天気でしたが、秋の一日にソフトボールをすることによって身体を動かし、他の専門職団体の方たちと交流ができ、また本来の目的である募金を毎日新聞社西部社会事業団に対して12万2544円寄付することが出来ました。

専門職チャリティーソフトボール大会に本格的に不動産鑑定士協会が参加するようになって2年、初めての参加の時は各個人ばらばらのトレーニングウェアで肩身の狭い思いをしたのですが、本年度は本格的な野球のユニフォームを作り他の業界の方たちに気後れすることなく、プレーが出来ました。

試合形式は2ブロックに分かれての順位戦で、1回戦対税理士会との試合は3対28で負け(1試合60分で打ち切りの試合ルールにより以下同じ)、2回戦対行政書士会との試合は10対10の引き分け、5・6位決定戦の対司法書士会は2対17で負け、結果6位の最下位でした。

本来はチャリティーソフトボール大会なので結果にこだわるわけではありませんが、他の業界のチームには甲子園経験者、社会人野球経験者、草野球で毎週プレーしている方などが参加者に見られます。不動産鑑定業界にも野球経験者がきつというはずです。

「最下位だけはなんとか脱出したい」これが次回の目標で鑑定士協会北九州支部の願いでもあるのでどうか我こそはという方がいられたらぜひ次回は参加してください。いいポジションを空けて待っています。



新規協会入会者の紹介

財団法人日本不動産研究所 九州支社

不動産鑑定士 松尾 春仁

先ず本原稿を作成するにあたり、ご連絡頂きました広報ご担当者様、この場をかりましてお礼申し上げます。今回新規入会者が小職1人であったことから800字～1,600字でとのお話でしたが、人生を回顧した結果、語られるものが限られていたこと、改めて反省しております(NG多き人生でしたもので・・・)。



平成21年3月2日は、弊社の創立記念日(全職員休日)でございます。お陰さまで、今回50周年を迎えることとなります。これもひとえに皆様の暖かいご支援のお陰と存じ、厚くお礼申し上げます。

と宣伝もしつつ、何とかサラリーマンを演じています(アラフォーの転職組ですので、当然弊社歴史は多く語れません。どうかご容赦下さい<勉強中>)。

申し遅れました、本社証券化を専門とする部署から、このたび九州支社勤務を命じられ、昨年11月同支社に着任致しました 松尾 春仁(まつおはるひと)と申します。

生まれも育ちも福岡ですが、地元を離れて久しく、同県での社会人経験もなかったため、今回の人事は、ずっと片思いであった九州・福岡への思いが実ったかたちです。

前任の部署在籍中は、北は北海道から南は沖縄まで、仕事99%・要因分析を兼ねた遊び1%にて津々浦々の出張をしましたが、「全国で福岡ほど住みやすいところはない」といつの日も故郷を誇りに思っておりました。

(地元ひいきが過分にありますが、東京に比べれば適度に都会、人情味もあり女性が綺麗、海や山などの自然も近く、食べ物が美味しいなど。失礼しました、皆様のほうがご存じですよ)

弊所九州支社では「職員は家族」だとする平山支社長のもと、これまた温かい職員の方々ばかりで、居心地の良さ感謝しております。一方、プライベートでは、地元旧友との再会第一声が決まって「太ったね」と、地価の下落傾向とは裏腹、小職メタボリック指数は上昇まっしぐらにあります。

前職として金融機関に勤めていたこともあり、都会の喧噪と堅い職場で揉まれた結果、「実直」を絵に描いた人間形成を養いました・・・と胸を張って申せないところが辛いところです。ただ、「色々な業界の方々と接したい」とした学生時分の欲張った志望動機に間違いはなく、経営者とお会いする機会や直にご指導頂いた経験は、今日の仕事のなかでも大変活かされていると確信しております。この地元への道しるべも今思えば、当時ご愛顧賜った弁護士の方との出会いがきっかけであり、その時初めて「不動産鑑定士」の資格を知った限りです。不動産業界において、金融との関わりが深くなる(証券化のはしり)以前に、当該資格の門を叩いたのは正しく転職で、かれこれ数年が経ちますが、人との出会いこそ、人生の財産だと心底思っております。そして、何よりも今回の異動で、福岡県不動産鑑定士協会に属される皆様ともそうした関係を築けられればと、地元であるが故、これまで以上に願っております。

とりとめのない自己紹介となってしまいましたが、仕事においては研鑽を重ねていく所存ですので、今後ともご指導・ご鞭撻のほど、宜敷お願い申し上げます。

同好会活動

鑑定フォトクラブ (REAフォト)

恒川 恵一

REAフォトは、県士会から同好会として2年が経過しました。会員数も11名から13名になりました。今年度は、撮影会バスツアーは諸般の事情で行いませんでしたが、各会員から「合評会用の撮影をしてきました」等の報告を受けておりました。

西日本新聞社OBのプロカメラマン・平野達也先生(写真教室も主宰)に品評をお願いして、平成21年3月21日(土)に福岡市中央区の大名公民館で合評会を開催し、その後、グランドホテルで懇親会を行いました。出席者は9名でした。

今回の会長賞は石井瑞郎さんの作品で、本誌49ページに掲載しております。



合評会の様子

囲碁同好会

出雲 重成

(社)福岡県不動産鑑定士協会・囲碁同好会(会長 石田宏先生)は、平成17年末に発足し、囲碁を通じて会員相互の親睦を図ることを目的としています。会員は現在数名ですが、参加希望者は(級位、段位を問わず)歓迎いたしますので、お気軽に幹事までご連絡下さい。

囲碁同好会の活動としては、例年、福岡専門職団体連絡協議会(専団連)の囲碁大会に参加すること等を目標としています。ちなみに昨年の専団連囲碁大会(「弁護士会」が世話役)では、参加者全員が健闘し、特に会長の石田先生がB組で大活躍され3位に入賞されました。

囲碁は、単純(?)なルールではありますが奥深く、数学的ではありますが芸術的でもあり、また、好きなように打ってよく、とても楽しい盤面ゲームです。囲碁同好会に入って、楽しいひと時を過ごしてみませんか。

麻雀友の会

岩隈 良弘

1. 麻雀友の会とは、

松田徹先生を会長として、名簿会員は22名を越えています。年2~3回程度の開催を予定しています。協会行事ですので、健全に会は運営されており、和気あいあいと催されていますので、お誘い合わせの上、お越し下さい。

2. H20年度・第1回大会:於・北九州市「あがの」(H20.5/20)

北九州の田中先生を筆頭に、神谷氏・都合氏・西澤氏・吉良さんの歴戦の勇者が、福岡から参戦した恒川氏・井上氏・加藤(大和不動産鑑定職員)氏・岩隈を対戦しました。予選を終えて決勝ラウンドへ進んだのは地元の利を活かした田中先生、神谷、西澤及び福岡の岩隈です。厳しい北九州包囲網を制し、岩隈の初優勝となりました。準優勝は田中先生、ブービーメーカー(ドベ)は、加藤君でした。

順位	1	2	3	4	5	6	7	8	9
名前	岩隈	田中	神谷	西澤	吉良	都合	井上	恒川	加藤

3. H20年度・第2回大会:於・福岡「憩い」(H21.3/13)

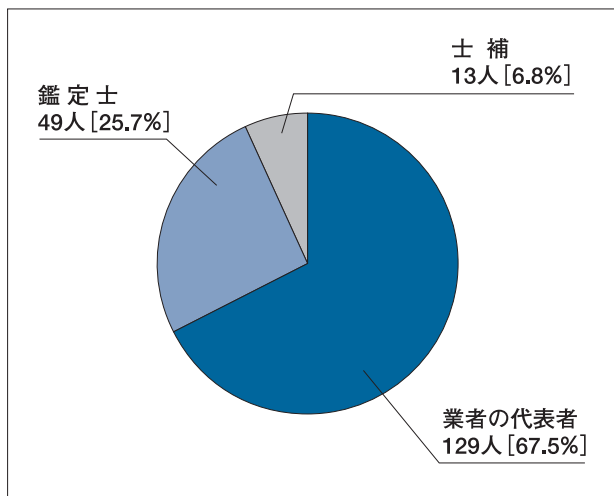
久しぶりの金曜日開催という事で、エンドレスとまではいきませんが、翌日まで楽しみました。長期戦を制したのは、前回ドベの加藤君、準優勝は吉田稔氏。吉田稔氏は口ほど強くないのかもしれませんが。加藤君は4月に不動産鑑定士となり(先日、見事に第2回修了考査に合格!!)当協会に入会の予定で、5月に挙式の予定です。最高の前祝いになった事と思えます。

順位	1	2	3	4	5	6	7	8
名前	加藤	吉田	岩隈	井上	都合	田村君	松田	恒川

4. 追伸

御存じの方も多いと思いますが、麻雀友の会の前会長・新谷豊三様が昨年11月28日にご逝去なされました。当日参加の会員の有志からカンパを頂きましたので、御仏前へ持参いたします。ご冥福をお祈りし、謹んでここにご報告致します。

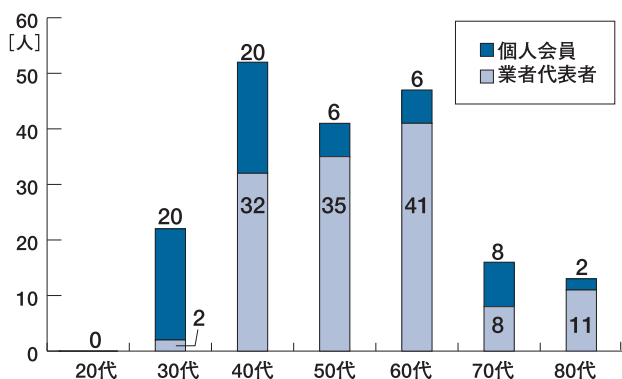
■会員の内訳



■会員の内訳

	人数	構成比
業者の代表者	129	67.5%
鑑定士	49	25.7%
士補	13	6.8%
計	191	100.0%

■全資格者の年齢別構成



■全資格者の年齢別構成

年齢	人数			構成比
	業者代表者	個人会員	合計	
20代	0	0	0	0.0%
30代	2	20	22	11.5%
40代	32	20	52	27.2%
50代	35	6	41	21.5%
60代	41	6	47	24.6%
70代	8	8	16	9.7%
80代	11	2	13	6.7%
計	129	62	191	100.0%
平均				56歳
最年少				30歳
最高齢				87歳

編集後記

■掲載記事の内容・デザイン等、大幅に刷新して、この2年間で4冊の会報誌を発行しました。広報委員会・情報誌チームの皆さんの強力なパワーで、無事にゴールに辿り着けたこと、嬉しい限りです。任期中、様々な問題が噴出しましたが、「鑑定ふくおか、面白いね!」の一言に支えられてのゴールです。励ましのお言葉を掛けてくださって沢山の先生方、有り難うございました。そしてそして、原稿の執筆を快諾くださった皆様に感謝感謝、お忙しい中、寄稿くださり本当に本当に有り難うございました。 [福山]

■この24号発行で、私たち情報誌チームの2年間の任務は終了となります。思い起こせばいろいろな出来事がありました。一時は『鑑定ふくおか』発行の危機もありましたが、なんとかここまで辿りつけました。これも一重に福山委員長のガッツ精神と会員はじめ皆様の協力があったからだと思います。心より感謝申し上げます。今後もこの『鑑定ふくおか』が親しまれ愛読され続けることを願ってやみません。 [石田]

■いよいよ、今委員会での最後の発行となりました。『鑑定ふくおか』は多くの方にお誉めの言葉をいただき、とてもうれしかったです。一昨年の冬に「平成の地価公示」の企画を発案し、それから紆余曲折を経て、なんとか4回連載することができました。市町村の方、鑑定士の方、事務局の方、そしてデザインプールさんのご協力のおかげです。本当にありがとうございました。次号からも連載あるかなあ。 [大楠]

■今回は任期最後の誌面となりました。まずは、年度末のお忙しい中ご執筆くださいました皆様には、深くお礼を申し上げます。昨年は、広報委員の任期中にも関わらず育児休暇をいただいしまい、委員長をはじめ、広報委員の皆様には大変ご迷惑をお掛けしました。おかげさまで、子供(男の子)も1歳を過ぎ、やんちゃ坊主の端緒が見え隠れし始めました。きっと試練は始まったばかり(?)と思いますが、何とか両立できるよう頑張っていきたいと思っています。 [楨]



PHOTOギャラリー

鑑定フォトクラブ福岡 第3回写真コンテスト入賞作品

鑑定フォトクラブ福岡（REAフォト）の第3回総会、会評会と審査会は3月21日（土）会員投票と写真家平野達也氏による厳正な審査を行い、石井瑞郎氏が会長賞を獲得しました。今回は、昨年のキャビネ判から将来に備えてA4版（四切）3点とし、心配していましたが、レベルの高い作品が35点ほど集まりました。今回も昨年につき、地元で報道から広告写真まで経験され、現在写真教室まで経験され、指導されておられる平野プロを招いての審査でしたが、講評では参加者全員の作品に丁寧なアドバイスをいただきました。審査方式は一人3作品の投票を参考に、平野プロが最終決定しました。

会長賞「夜桜」

撮影：石井瑞郎（新日本総合鑑定株式会社）



【講評】

殆どを占める桜花の立体感、写真上方のマンション群を遠望、手前下部に電照の武家門・通りを配して、云うことの無い写真。デジタル全盛の中、フィルムにこだわる氏の心意気を感じられる。カメラは645中判このようなスケールの風景になると、まだいまのデジタルでは敵わない気がします。

社団法人
福岡県不動産鑑定士協会
URL <http://www.farea.jp/>

福岡本部
〒812-0038
福岡市博多区祇園町1-40
三井生命福岡祇園ビル8階
TEL 092-283-6255

北九州支部
〒802-0006
北九州市小倉北区魚町1-4-21
魚町センタービル4階
TEL 093-531-7216

編集／広報委員会

