

福岡市CBDの構造と変動

野澤, 秀樹

<https://doi.org/10.15017/2235199>

出版情報 : 史淵. 115, pp.185-217, 1978-03-31. 九州大学文学部
バージョン :
権利関係 :



福岡市CBDの構造と変動

野 澤 秀 樹

一、CBD研究の課題と調査の方法

(1) CBD研究の課題

都市が成長、拡大して行くにつれて、その核を中心として都市の構造、機能が地域的に分化（進化）していくことはかなりはやくから知られていた。⁽¹⁾ そうした都市内部の空間構造の中で、その核心地をなす部分がここで問題とするCBDである。⁽²⁾

一般に都市の中心部には景観的にも機能的にも周囲とは区別される一画が存在する。小都市の場合には簡単な小売商業やサービス業が集中したものにすぎないが、大都市になればなるほどその機能は多種類になり、質的にも高まってくる。そのような地区は最高地価を示す交叉点（PLVI=Peak Land-Value Intersection）を取巻いて形成され、土地の集約的利用のため建物の高層化がみられる地区である。また昼間人口、自動車交通の多い殷賑地区でもある。この地区はそれに隣接した漸移地帯（Zone of transition）とともに都市問題、都市計画などの実践的問題であるとともに、都市地理学上の重要な課題とされてきたのは一つにはCBDが地域概念の問題とかかわるためと思われる。それには次のような場合が考えられる。第一はCBDを単に残余の都市地域あるいはより広い地域を組織化する中心地 $\parallel$ 点としてとらえる場合である。中枢管理機能説はこの立場で、これはCBDを中心地機能の集積点とみるだけで、広がり

としての空間概念を問題としないので、地域概念としてはここでは問題とならない。第二はCBDをCB活動（Central Business, Activities, Functions）（機能）の立地場所として、たとえば土地利用からとらえる場合である。この場合はこの地区を同質地域（CBCが地域的に機能分化している場合は同質地域ごとの併存）として他の周辺の都市地域とは性質を異にするものとしてとらえられる。第三はCBDを残余の都市地域およびそれを越えた広い地域を組織化、構造化する核心地とみると同時に、CBD自体がその地区あるいはその地区を構成する下位地区の諸活動の結合関係（Relationship, Linkage）によって構造化された地域とみる立場である。

以上の地域概念にこれまでのCBD研究の課題を関連づけてみるとその動向が一層明らかとなる。これまでのCBD研究では次のような問題が扱われてきた。⁽³⁾ (a)、CBDの定義の問題とも絡らんで、CBDの画定（Delimitation）の方法（手段）の追究。それによってCBCの明確な空間的アイデンティティを与えること。(b)、CBDの内容の問題で、地区の内部構造、すなわち、土地利用、機能分化の状態を明らかにすること。(c)、プロセスの研究。CBDが形成されてきたプロセスあるいは時間を通してみたCBDの拡大、移動を問題とする。(d)、これまでの研究がCBDに立地する諸活動を個別にそのCBD指向（CBD立地要因）について検討してきたのに対して、CBDに立地した諸活動間のつながりを問題とする。またCBDとそれととりまく地域、たとえば大都市圏との関係の研究である。以上四点のうち最初の二点はCBD研究の古典的研究であり、静態的研究である。上の地域概念でいえば第二の立場にあたる。あとの二点はより最近の研究に属し、動態的側面に力点を置いた研究である。第四点は上の構造化された地域概念にあたることはいうまでもない。

ところでわが国のCBD研究は都市研究の盛行、さらに都市の内部構造の研究にすぐれた業績をあげているわりには厳密な意味のCBD研究の成果は多くない。わが国のCBD研究は、後述するようにR・Eマーフィらが提唱した比較研究のための共通なインデックスの適用には困難な点が多く、その成果は個別的で、しかもこれまで提起されて

きたC B Dに纏る問題に必ずしも答えようとしていない。そうした中であつてC B Dと勢力的に取り組んできた小森屋児氏はすぐれた研究を発表し、中でも広域中心城市のC B Dの比較研究では、従来の欧米のC B D研究にはみられなかった、この地区内に立地する事業所の構造的な特色などを明らかにした。⁽⁵⁾

本稿は福岡市のC B Dのモノグラフである。福岡市についてはすでに小森氏が上の論文で他の広域中心城市（札幌、仙台、広島）との比較において詳細に報告しており、二番煎の感を免れないが、これまで提起されてきたC B Dの問題で、わが国ではなお検討されることの少なかった点について若干の知見をつけ加えたい。マーフィが強調しているようにC B Dはその区画においても絶えず変化して止まないものである。最近十数年間の福岡市はその恰好の事例としてとり上げることができよう。小森氏の研究が行われてからまだ五、六年しか経っていないが、その間の福岡市の変貌は著しく、またC B D研究に必要な資料もその後増えており新たに検討し直してみるのも無意味ではない。本稿では新たにC B Dの区画設定を試み、その区域内の諸活動の分布状態と構造、およびそれによる機能的・地域分化の状態を検討し、とくに動態的側面として、最近の変動の一端を報告してみたい。

(2) 資料と調査単位

統計資料としては一九七五年の事業所統計調査結果および一九七六年の商業統計調査結果を基本資料として使用した。C B D研究のように多種類の産業活動を問題とする場合にはすべての産業を含む事業所統計が最も優れているところというまでもない。ところで本報告で異なる統計を合わせて使用せざるを得なかったのは、筆者が利用し得た事業所統計調査は基本調査区ごとの大分類のみの集計であつたためである。G類に属する御売業、小売業が分離されていないことはC B D研究にとって致命的である。従つてそれを商業統計調査結果で補うことにした。このことは調査の同質性という点から同一統計を使用していないのは一つの欠点ではあるが、C B Dが商業活動を基本的機能としてい

る点から商業統計調査結果には事業所統計にない利点があり、上の欠点を埋合せるに充分なものがあると思う。

次にCBD研究における調査単位区の問題である。調査領域のスケールに応じて、調査単位区域が異ならねばならぬことはいうまでもない。CBDのように地理学研究では最も狭い範囲に属する研究の場合、ミクロな単位区を調査単位として選ばねばならない。上記の統計資料の集計単位との関係から、調査単位区となりうる単位は次の三つに限



図1. 調査対象街区

定されてくる。すなわち事業所統計調査、商業統計調査の基本調査区（両者は同一、街区（町丁）、および国勢統計区である。そのうち国勢統計区は種々の刊行された統計を利用しうるに便利な区域であるが、福岡市CBD調査にかかわると予想される区の数は一〇区以内であり、到底ミクロな分析は不可能である。残る基本調査区と街区の優劣はちょうどアメリカのCBD研究においてマーフイがlotとblockとを比較しているのにはほば当ると思われる。わが国の事業所統計、商業統計の基本調査区は調査の便宜によって分けられた区域で、事業所の数によって

は一つのビルが一調査区となることもあり、広さは様々である。確かにこの基本調査区を使えば、小森氏が行なったように細かいCBDの地区設定および内部構成地区の設定ができる利点がある。しかし、この調査区内はきわめて細かくCBD設定に検討を要すると予想される区域に約七〇〇の調査区がある、操作に手間がかかるだけでなく、また必ずしも客観的な単位でもなく、面積的にも不統一であり、しかも調査区によっては事業所を全く欠く場合もみられ、却って地区設定に困難を生じる恐れがある。むしろこうした欠点を防ぐためには、基本調査区をいくつか集計した町および丁の街区による方が適切であるように思われる。また街区は上の統計調査結果以外の資料を利用しうる可能性が多く、この点でも優れている。この街区を単位区するとCBDを設定するに必要な範囲はおよそ七〇街区で、ほぼ妥当な数といえる。(図一)

最後にCB活動(機能)についてここで触れておきたい。CB活動をいかなるものとみるかはCBDの定義とも関連して重要な問題であるが、それについて学者間で意見の一致をみているわけではない。CBD形成機能が時代、都市の規模などに応じて異なることは問題を一層複雑にしている。⁽⁸⁾しかしながらCBDは機能と中心性によって定義される地域であるから、中心地指向性の機能、活動、すなわちaccessibilityと集積効果を必然的に要求するような活動がCB活動であるということには問題がなからう。従って小売商業、金融業、サービス業をCBD形成機能とみなすことに大方の異論はないようであるが、卸売業、官公庁、公共施設、宗教施設、駐車場などについては意見が分れている。⁽⁹⁾ここでは統計集計上の制約もあり、一応CB活動を経済的側面に限定し、異論のない上記三つの業種に卸売業を加えて、CBD活動の基本的機能として考察した。⁽¹⁰⁾

【注】

(1) この考えは一般にアメリカの社会学者バージエスの「都市の発展」理論(E. W. BURGESS: The Growth of a City. in 'The City', R. E. Park, E. W. Burgess and R. D. McKenzie (eds), Chicago, 1925, pp. 47-62, 大道安次郎・倉田和四生訳『都市』、鹿島出版会、一九六七)に始まるとされるが、それより四分三世紀以前に交通・集落地理学の祖とされるドイツ人コ

ーの『交通集落論』(J. G. KOHL, *Der Verkehr und die Ansiedlungen der Menschen in ihrer Abhängigkeit von der Gestaltung der Erdoberfläche*, Leipzig, 1841. 淡川康一訳『コールの交通集落論』、雄渾社、一九六六)に詳しく論述されている。コールは平面的な分化だけでなく、立体的な構造にも注意を向け、今日のCBD研究の先駆者といえる。なお地理学者でバージェス以後、都市の成長について理論化を試みたものにテ일러がいる(G. TAYLOR, *Urban Geography: A Study of Site, Evolution, Pattern and Classification in Villages, Towns and Cities*, London, 1949)。

(2) CBDとはCentral Business Districtの略称であり、わが国では中心業務地区とか中央商業地域と訳されているものである。CBDと同様Urban core, Inner city, Downtownなども使われる。わが国で俗に「都心」と呼ぶところのものに相当すると考えられるが、しかし「都心」といっても甚だ不明確な概念であるように、CBDについても研究者によって一致した定義が得られているわけではない。

(3) CBD研究の研究動向および成果についての展望は次の文献に詳しく紹介されている。R. E. MURPHY: *The Central Business District: A study in urban geography*, London, Longman, 193p, 1971. H. CARTER: *The Study of Urban Geography*, London, Arnold, pp. 193—242, 1972. D. HERBERT: *Urban Geography: A social perspective*, London, David-Charles, pp. 79—120, 1972. J. BIRD: *Centrality and Cities*, London, Routledge & Kegan Paul, 202p, 1976.

(4) 服部銚二郎『大都市地域論』、古今書院、二四五頁、一九六九。田辺健一『都市の地域構造』、大明堂、二五九頁、一九七一。

(5) 小森星児「CBD研究の課題」、織田武雄先生退官記念論文集、一〇五—一八頁、一九七一。同「広域中心都市のCBD」、木内信蔵、田辺健一編『広域中心都市』、古今書院、二二八—二五四頁、一九七一。

(6) M. MURPHY: *The Central Business District*, op. cit. p. 32.

(7) たとえば国勢調査の基本調査区は事業所統計や商業統計のそれとは異なっているが、町丁別には集計しうる。また基本調査区ごとの面積調査はなく、密度計算ができないが街区においては可能である。

なお街区を単位区として使用するについては若干の問題点も残る。それはCB機能は多く主要街路に面して立地し、街路に面しない部分はCB利用されないことが多い。街区は街路によって境界されているので、質の異なるものを一つのものとして含んでいる点が大きな欠点である。これを解決するには基本調査区を再編して、新たな単位区を設定することであろうが、MURPHYのいうように客観性の点で問題が残る。こうした種々の問題を解決するものとして、メッシュ法がCBD研究で

も採用されている。(J. GODDARD; The Internal Structure of London's Central Area, in 'Urban Core and Inner City', W. F. HEINEMEIJER et al.(eds), 1967, Leiden, Brill, pp. 118—40. M. J. BOWDEN; Downtown through Time: Delimitation, Expansion, and Internal Growth, *Economic Geography* 47, 1971, pp. 122—35.) 福岡市でも最近二五〇メートルメッシュの人口統計が出された。追々他の統計結果をメッシュで表わされるようになってくれるが、そうすれば調査単位区の問題は一挙に解決することになる。

(8) L. SMITH; Space for the CBD's Functions, *Journal of the American Institute of Planners*, 27, L. S. Bourne (ed); 'Internal Structure of the City', New York, Oxford Univ. Press, 1971, 所収。

(9) R. MURPHY; Ibid, pp. 352—360. J. B. WOWNEN; Downtown through Time, op. cit.

(10) 上のCBD活動の定義から、事務所機能がその代表的なものとして上げられる。わが国の統計では卸売業の中に事務所的な機能を果しているものと、いわゆる卸問屋的なものが分離されずに集計されている。どの業種がCBD形成機能を果しているかについては、欧米との比較研究を含めて、なお検討の余地がある。

二、CBDの画定

(1) CBD画定の指標

CBDの範囲の設定は上述のようにCBDの定義とも絡んで重要な研究課題とされてきた。広く比較研究のために共通の指標づくりに努めてきたマーフィとヴァンスは、従来都心地区の研究で使用されてきた種々の指標の有効性や利用可能性について検討した後、CBI (Central Business Index) と名付けた指標を提示している⁽¹⁾。これは街区BlockごとにCB利用 (Central Business Uses) をやっている建物の延床面積を地上床面積で除したCBHI (Central Business Height Index) とCB利用の全延床面積を全延床面積で除したCBI-I (Central Business Intensity Index) の二つの比からなるものである。わが国の都市はアメリカの諸都市と異なり、若干の例を除いて街区ごとの建物が小さく、また

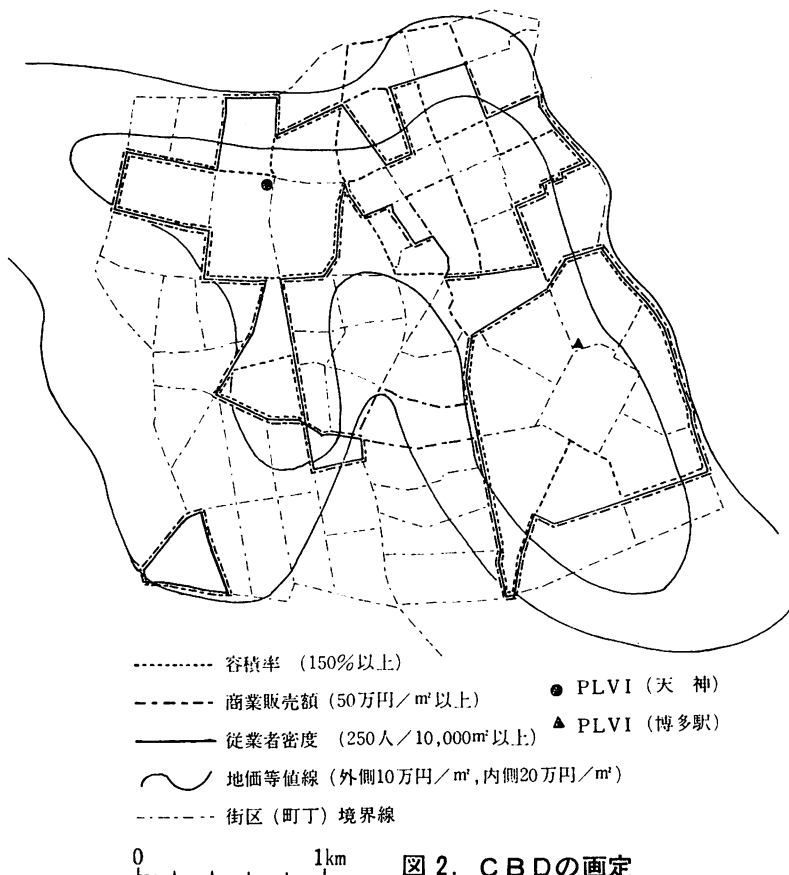


図 2. CBDの画定

街区が方形パターンをとらないことが多いので、マフィアというCBIの方法を適用することは必ずしも簡単ではない。建物の床ごとの用途面積が調査されている場合には、容易にCBIを算出することができるが、福岡市の場合をこまで調査が行なわれていないので、ここではCBIの二次的な指標である街区ごとの建物容積率（マフィアのTHI Total Height Index）を使用する。

上述のCB活動の従業者密度を使用した。また地価はCB利用がPLVIから遠ざかるにつれて、減少していくとい

う事実をよく反映するので、CBD設定にきわめて有効且つ便宜であるが、必ずしも現実のCB活動の土地利用の境界を示さないで、CBDの外枠を考える場合に使用した。CBDの境界線を引く作業は本来存在しない線を引くことである。河川、海岸線、崖などの自然障壁や公園、鉄道などの人工物によって明確な境界線が引ける以外は多くはPLVIを中心に周辺に向って漸移的に変化していく帯状のもの(zonal)としての性格をもつものである。従ってCBDのより厳密な部分(hard core)を取り出したり、hard coreとその外側であるframeを区別したりすることも行なわれる。⁽³⁾以上の境界の性格を確認した上で、福岡市のCBDの区域設定を試みてみよう。

(a) 容積率⁽⁴⁾ 上のマーフイ・ヴァンスのCBIではCBI一・〇、CBI五〇パーセントを限界値として使用しているが、上記のように建物の用途別床面積が不明であるので、それより厳しく基準値をとり、いま容積率一五〇パーセント以上の街区についてみると、一七街区、面積約一・六平方キロが取り出せる。さらにそれを二〇〇パーセント以上に高めると一〇街区、面積〇・八平方キロとなる。後者は建物の景観からみてハードなコアということになろう。

ところで以上の容積率は一九七〇年を基準年とした固定資産台帳を基に算定されたもので、その後建築されたビルは数字に表わされていない。周知のように福岡市は一九六五年以降広域中心城市として中枢管理機能が強化され、著しい都市の成長がみられた。この激しい動きの中で、都心地区の高層化が促進されたのである。中でも博多駅周辺地区は一九七〇年以降高層ビルが立並び天神地区と共に福岡市の都心地区の一面を形成することになった。一九七一年から一九七五年までの五年間に福岡市内で竣工をみた六階建以上、延床面積三、〇〇〇平方メートル以上の建物一三三件中七八件(五九パーセント)が、この駅周辺で占められている。⁽⁵⁾このようにしてこの地区(八街区)は現在、容積率でも都心に適わしい姿をみせてきた。(図2)

(b) 商業販売額 以上の考察がCBDの形態的側面とすれば、次の商業販売額は実質的、内容的側面を示す。この商業販売額は各街区ごとの建物敷地面積に対する卸売・小売業の販売額である。⁽⁶⁾ 厳密な基準ではないが、仮りに一平方メートル当り一〇〇万円以上の販売額を示す地区を取り出してみると、二一街区あり、それにさらに一平方メートル当り五〇〇一〇〇万円の街区を加えれば、合計三二街区、面積にして三・四平方キロとなる。⁽⁷⁾ (図2)

(c) CB活動従業者密度 (b)の指標が商業活動のみを取り上げているので、その他のCB活動を考慮する必要がある。従ってここではCB活動の従業者密度を考察した。ここでCB活動の従業者密度とは街区ごとの建物敷地面積当りの卸売、小売、金融・保険、サービス業従業者数である。商業販売額による場合とは異なった地区の出現を予想したが結果は上の地区と類似している。これも絶対的な基準ではないが、一万平方メートル当り二五〇人以上の街区(二九街区)をとり上げることができよう。(図2) なお五〇〇人以上を示す街区は一二街区で、この場合だとCB機能面からみてハードなコアということになる。

(d) 地価 地価についてのマーフイラの基準はPLV Iの地価の五パーセントのところにCBDの境界を求めている。ここでは一九七七年の公示地価と一九七六年七月の県の地価調査のデータを資料として検討した。⁽⁸⁾ 一九七七年公示価格で最高点を示す天神一丁目は、一平方メートル当り一八五万円である。⁽⁹⁾ いまこの額の五パーセントに近い平方メートル当り一〇万円の等値線を描いてみると、これまでCBD設定のために対象地区としてきた最外郭線にはほぼ等しい。従って五パーセントではCBDの境界とはならない。次に測点の便宜にもよるが、二〇万円と想定される地価等値線を見ると、西方に伸びている部分を除いて、これまで上で取り上げてきたCBD画定のための指標の基準線として有効のようである。(図2)

(2) CBDの画定

以上の指標のうち街区ごとに境界線を引き得る三つの指標につき、容積率一五〇パーセント以上、商業販売額一平方メートルに当り五〇万円以上およびCB従業者密度一万平方メートルに当り二五〇人以上を示す街区を重ね合わせると図2の如くなる。三つの指標がすべて重なる部分がより厳密な意味でCBDといえるが、この枠を緩めて、二つ以上の指標が重なる部分をCBDとして取り上げることにしよう。その場合若干の例外が伴うことはいうまでもない。この例

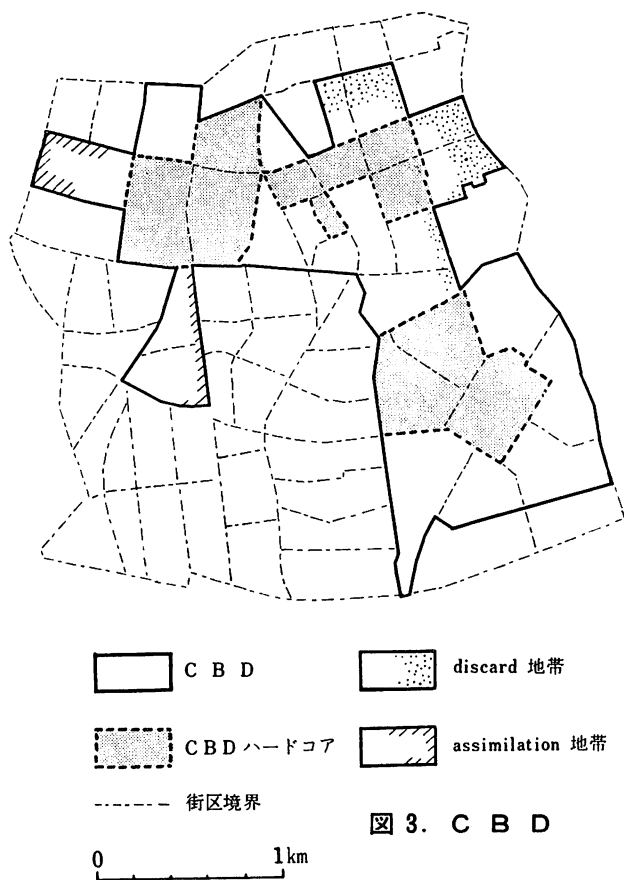


図 3. C B D

外の取り扱いにはマリーフィラの規定に準じた。⁽¹⁰⁾ 二つ以上の基準を満たしている街区であってもPLVIを囲む街区群に一边でも接していない場合はCBDに含め

ない。従って清川一丁目、平尾二丁目はCBDに入れない。ところでここで若干問題が起る。この規定を厳密に適用すると博多駅周辺の八街区は完全に三つの基準を満たしているが、CBDから除外されることになる。何故なら福岡市のPLVIは天神にあり、条件を満たさない一街区（祇園町）が介在し、天神地区との連続性を断つからである。このようなことが起るのはマーフィアの規定がCBDは唯一のPLVIを取り囲んで成立していると仮定していることから起る。福岡市の場合この仮定は当て嵌まらず、規模は異なるが、天神と博多駅前に地価のピークを示す地点があるからである。この二つのPLVIについては後に述べるが、ここでは両者のピークの谷間である条件を満たしていない一街区を次の規定に準じてCBDに加え、博多駅周辺地区と連続したCBDを考える。その規定とは四方を基準を満たしている街区で囲まれている場合は基準以下の場合でもCBDに加えるというものである。

またいずれの指標ともが基準値以下であっても、公共用施設で占拠されている地区は、基準以上の街区と接している場合はこれをCBDに加える。これに近い条件をもつものとして西中州にこの規定を適用した。

次に注(6)で述べておいた飲食店については問題なく中洲二丁目、中洲四丁目をCBDに加えることが出来る。⁽¹¹⁾

以上の結果図3で太線で囲まれた範囲を福岡市のCBD地区とすることが出来る。このCBDは大きく三つの部分から成っており、那珂川の西、天神、大名、渡辺通りの八街区（以下合わせて天神地区という）、那珂川の東、祇園町以北の旧博多部の一五街区（以下博多・中洲地区という）そして博多駅地区の八街区である。全部で三二街区、街区面積、約三・三平方キロの部分である。小森氏の結果である一九九・六ヘクタールよりかなり大きくなっているが、氏の調査当時博多駅地区はなお都心地区を形成しておらず、その差がこの結果になっている。もしこの博多駅地区の八街区の面積、一・三二〇・〇〇〇平方メートルを加えればほぼ同面積となる。⁽¹²⁾

【注】

(一) R. E. MURPHY and J. E. VANCE, *Delimiting the CBD, Economic Geography*, 30, 1954, pp. 189—222. R. H. MUR-

PHY; The Central Business District. op. cit.

(2) Ibid

(3) E. M. HORWOOD and R. R. BOYCE: *Studies of the Central Business District and Urban Freeway Development*, Seattle, University of Washington Press. 1959, R. MURPHY の引用 246° D. H. DAVIES, *The Hard Core of Cape Town's Central Business District: An Attempt at Delimitation*, *Economic Geography*, 36, pp. 53—69, 1960.

(4) 『福岡市都心基本構想』、光吉研究グループ、一九七二、の建蔽率・容積率調査表による。

(5) 『福岡市内高層ビルの実態調査』、福岡商工会議所、一九七五。

(6) わが国の都心地区では飲食店街が重要な構成要素となっているが、筆者の使用しえた商業統計結果では飲食店について基本調査区ごとの統計を欠いており、街区ごとの集計が出来なかった。そこで、次節のCBD設定にあたって飲食店は例外として取扱い、小森氏の結果を利用してCBD設定に際し考慮した。

(7) この指標で上川端町が僅か二九万円にしかないが、統計上のミスがあるものと思われる。

(8) 公示価格、県の地価調査は用途地区別になされているので、同質の土地の価格によらず等値線を引くのには問題もあるが、一応CBD内の地価分布の目安を与えてくれる。また以上の資料の他『福岡都市圏の地価調べ』（暮らしの友社、一九七八年版）も参考にした。等値線は『福岡市地価地図』（塔之社、一九七七）を基に作成。

(9) これは福岡市の最高地価地点ではない。『福岡都市圏の地価調べ』によれば、福岡市の最高地価を示す天神岩田屋前の地価を坪二、五〇〇万円としているが、これはあまりに法外な価格である。

(10) R. MURPHY, and J. E. VANCE: *Delimiting the CBD*, op. cit. R. MURPHY: *The Central Business District*, op. cit.

(11) 小森星児「広域中心都市のCBD」前掲、二四八頁。

(12) さらに厳密なCBDの部分として、容積率二〇〇パーセント以上、商業販売額平方メートル当り一〇〇万円以上、従業者密度一万平方メートル当り、五〇〇人以上のすべての基準を満たす地区を図示しておいた。これはハードコアといえよう。

三、CBDの内部構造

(1) CBDの地位―福岡市全体との比較において

上で画定されたCBDは福岡市全体面積のほぼ一パーセントに相当する。このCBDと福岡市全体を比較してみると表1のようになっている。

福岡市全体の卸売業、小売業、金融・保険業、サービス業従業者のうち約三六パーセントがCBDでしめているが、最も強い中心地指向性を示す金融・保険業では実に七割の従業者がこのCBDで従事している。卸売業では従業者の約四割がCBDで就業しているが、卸売販売額では約七割に達し、CBD所在事業所の力の強さを示している。このことは比較的普遍的分布を示す業種である小売業、サービス業においても然りであり、前者では従業者数においてCBDは三割に達しないが、販売額では四割近くをめしることに表われている。飲食店¹⁾についても同様であり、商店数、従業者数ではCBDはそれぞれ三割と五割をしめているが、売上額では六割に達する。(表2) このようにCBDは大都市の経済活動の圧倒的部分を集中させているのである。

次にCBDに所在する事業所には市域、県内に限らず、県を越えた広域の活動を行なっているものが多い。従ってCBD内の事業所には経営組織についても他の地区と異なっていることが予想される。

飲食店を除く商業活動ではCBD内の商店の法人対個人組織の比率は四対一で圧倒的に法人が多くなっている。全市での比率が逆にほぼ二対三の比率で個人商店が多いのと対照的で、CBD内商店の経営組織が組織的で、規模の大きいことを示している。これを卸売業だけに限れば、CBDの九五パーセントは法人組織をとっている。

さらに本・支店別状況についてみると、CBD内の商店の六割が支店であり、市域全体では単独の事業所が六割以

表 1

	面 (km ²)	従業者総数 (人)	卸 売 業 (人)	小 売 業 (人)	金融・保険業 (人)	サービス業 (人)	卸売販売額 (百万円)	小売販売額 (百万円)
福岡市(A)	334.23	268,205 (100)	95,082 (36.46)	64,496 (24.05)	24,646 (9.19)	83,981 (31.32)	7,299,213	722,377
C B D (B)	3.33	95,718 (100)	38,791 (40.53)	17,258 (18.03)	17,209 (17.98)	22,460 (23.47)	4,930,560	271,588
天神地区(C) (8 街 区)	1.01	38,387 (100)	10,233 (26.66)	8,829 (23.00)	8,690 (22.64)	10,635 (27.71)	1,692,446	163,518
博多・中洲地区(D) (15 街 区)	1.00	28,053 (100)	13,792 (49.17)	4,551 (16.23)	4,737 (16.89)	4,973 (17.73)	1,560,447	60,765
博多駅地区(E) (8 街 区)	1.32	29,278 (100)	14,766 (50.44)	3,878 (13.25)	3,882 (13.26)	6,752 (23.07)	1,677,666	47,305
B/A (%)	1.00	35.69	40.80	26.76	69.83	26.75	67.55	37.60
C/B (%)	—	40.02	26.38	51.35	50.20	47.11	34.33	60.17
D/B (%)	—	29.47	35.57	26.42	27.38	22.90	31.65	22.43
E/B (%)	—	30.52	38.06	22.46	22.43	29.91	34.03	17.41

表 2

	飲食店数 (店)	従業者数 (人)	年間販売額 (百万円)
福岡市 (A)	8,752	40,708	121,932
C B D (B)	2,663	20,746	71,857
天神地区 ¹⁾ (C)	586	4,459	16,486
博多・中洲地区 ²⁾ (D)	1,574	12,497	41,632
博多駅地区 ³⁾ (E)	503	3,790	13,323
B/A (%)	30.43	50.97	58.94
C/B (%)	22.01	21.50	22.95
D/B (%)	59.11	60.24	57.94
E/B (%)	18.89	18.27	19.12

- 1) 統計区の「大名」,
 2) 統計区の「冷泉」,「奈良屋」,
 2) 統計区の「博多駅」,「東住吉」

(2) C B D内の地域性—三地区の比較

上をめているのとも対照的である。ここでも卸売業はその七四パーセントが支店であるが、上の経営組織形態との事実と合わせて、この卸売業には上述（一、—注⁴⁾）のように、大企業メーカーの営業所が含まれている結果この高い数字となつて表われている。²⁾福岡市における卸売販売額の八割近くは支店が占め、俗に福岡市は「支店型経済都市」といわれる所以である。³⁾

上で福岡市のC B Dは三地区に分けられることを指摘したが、これらの地区は歴史的な性格を異にしており、一点のP L V Iを中心に展開するマフィアのC B Dとは異なった形態をとり、C B Dをより複雑

なものにしている。

まず景観的にみても天神地区は高層ビルが街区一杯に立並びC B Dに適わしい姿をみせている。⁴⁾博多駅地区も既述のように一九七二年以降大型高層ビルが立ち六階建以上の建物数では天神地区を凌ぎ、⁵⁾都心的景観を見せてきたが、主要街路から一步入るとなお空地や駐車場利用などの低利用がみられ、なお未成熟の感がある。一方伝統的な都心地区を形成してきた博多・中洲地区は、景観的には確かに旧電車道に沿う街区は容積率が二〇〇パーセントを越えてい

るが、一九六〇年代以降高層ビルの建築はほとんどなく、天神、博多駅地区に較べると六階建以上の高層ビルは少なく、非常に見劣りがする。⁽⁶⁾

次に機能面についてみると、前掲の表1にみるように飲食店を除く商業、金融・保険、サービス業従業者の三地区の割合は天神地区が四割を占め、他の二地区はいずれも三割であるから、天神地区への集中が窺える。とりわけ天神地区で高い割合をしめすのは小売業、金融・保険業、サービス業の従業者ではぼCBDの半分を天神地区のみで占めている。さらに小売業販売額では六割を越えている。これと対照的に他の二地区は卸売業従業者で天神地区を圧倒している。しかし卸売販売額では三者ともほぼ三分の一づつをしめている。このことに関連してここで注意しておきたいのはすでにふれたようにこの「卸売業」の分類にはいわゆる卸問屋的なものと大メーカーの営業所のように事務所的なものが含まれていることである。この二つの「卸売業」は立地条件を異にしており、後者の事務所的性格のものはCBDの中心に近く立地を求めるものである。従って天神地区の卸売業と卸売業の多い二地区のうちとくに博多・中洲地区の卸売業は性格の違いがあると考えられる。しかしこの二つの性格をもつ卸売業を今振り分けることはできないが、商店規模、あるいは経営組織等によって仮りにそれを推定してみることができる。

卸売業者一人当たり販売額をとると、博多・中洲地区の一一、三・四万円に対して、天神地区は一六、五・三九万円と高い。また経営組織についても天神地区の企業は圧倒的に法人組織をとっており（天神地区一九八・一八パーセント、博多・中洲地区一九〇・二二パーセント）、本・支店についても天神地区では八三パーセントが支店である（博多・中洲地区一六一パーセント）。こうした点からみて天神地区の規模の大きさを知ることができるが、大企業の営業所の存在を推定することができる。事実一九七六年十一月現在福岡市に支店、営業所等を置く一部上場会社（金融業は除く）五四一社中CBDに三八〇社が所在し、天神地区、博多駅地区にそれぞれ四割、博多・中洲地区は二割をしめるにすぎない。従って天神地区の卸売業従業者の割合が低いといっても質的には博多・中洲地区のそれとは異なっている。⁽⁷⁾

飲食店については博多・中洲地区がCBD内の飲食店の半数以上をしめ、圧倒的な卓越地区となっている。（表2）

(3) CBDの地域的機能分化

大都市になるとCBD内においても、都市地域内部の地域構造のように、空間的に機能の特化が進み、地域分化が行なわれていくことはマールフィらのCBD内の土地利用構造の研究からすでに示唆されている。⁽⁸⁾ここでは各街区ごとに上述してきた経済活動を担う従業者の構成から、各街区の機能的地域分化の状態を調べてみよう。各街区の卓越機能を調べるために、立地係数の考え方を採用する。すなわちCBD全体の業種構成比と街区ごとの構成比を比較し、CBD全体の構成比を越えている業種をその街区がその業種において卓越しているとし、その越えている程度に応じて点数を与え卓越状態を考慮した。（表3）そして一つの機能のみが卓越している場合は点数にかかわらず、それをその街区の卓越機能とし、二つ以上の機能に卓越している街区については点差が二点以上ある場合は大きい得点の機能をその街区の卓越機能とした。点差が一点以下の場合には複能街区として取り扱った。⁽⁹⁾その結果図4のような機能分化図を得ることができた。それによると単一の機能に卓越している街区が少なくない（三一街区中一八街区）。このことはCBD内の地域的機能分化がかなりよく進んでいることを示している。

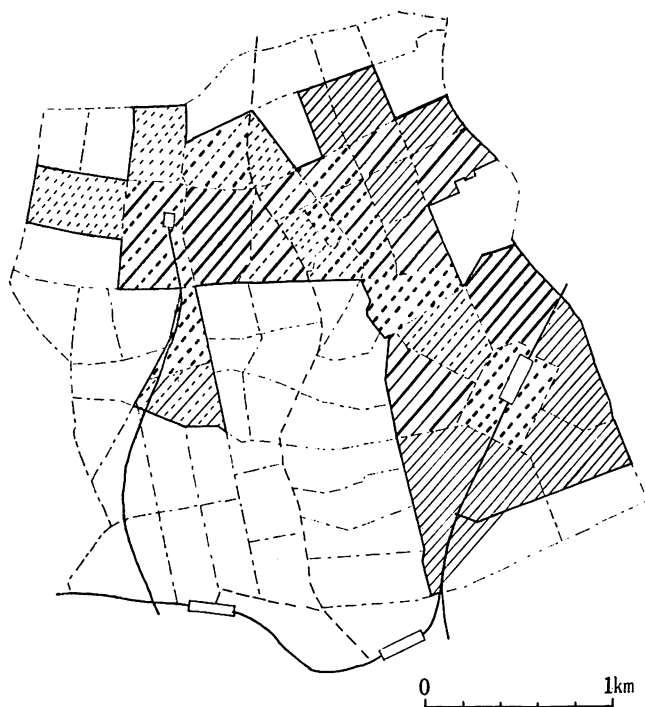
博多・中洲地区では東部の古門戸町、奈良屋町、中呉服町、店屋町、さらに下川端町、上呉服町、冷泉町を含めて卸売業地区が形成されている。またこの卸売業地区は博多駅地区にも博多駅を取り囲むような形で存在している。卸売業地区はいくつかの街区を集め、CBD内で明確な地区を形成している。

小売業地区はやや分散的であるが、岩田百貨店、新天町商店街、西鉄名店街のある天神二丁目を中心に北に天神四丁目（ダイエー）、南に渡辺通り四丁目と南北に貫く一画、さらに玉屋百貨店のある中洲三丁目を中心とした中洲二丁目、下川端町、上川端町の商店街が小売商業地区を形成している。そこからさらに南に祇園町（湧上デパート）、博多

表 3

地 区 名	街 区 名	卸売業	小売業	金融・保険業	サービス業	点 数	
天神地区	天神一丁目			②		卸 売 業	
	〃 二丁目		2	1			
	〃 三丁目				②	40%～49.99%	1
	〃 四丁目		1		2	50 ～59.99	2
	大名二丁目			②		60 ～69.99	3
	渡辺通二丁目	1		2		70 ～	4
	〃 四丁目		④				
博多・中洲地区	西 中 洲			1	2	小 売 業	
	店 屋 町	④					
	冷 泉 町	2		1		20%～29.99%	1
	祇 園 町		②			30 ～39.99	2
	上 川 端 町		2	3		40 ～49.99	3
	下 川 端 町	1	2			50 ～	4
	中洲二丁目		3		2		
	〃 三丁目		④			金 融 ・ 保 険 業	
	〃 四丁目				④	20%～29.99%	1
	〃 五丁目			1	2	30 ～39.99	2
	中洲中島町				④	40 ～49.99	3
	古 門 戸 町	④				50 ～	4
	奈 良 屋 町	④					
	綱 場 町	2		2		サ ー ビ ス 業	
	中 呉 服 町	④					
	上 呉 服 町	2		1			
博多駅地区	博多駅前一丁目			③	1	25%～34.99%	1
	〃 二丁目	1			1	35 ～44.99	2
	〃 三丁目	2		1		45 ～54.99	3
	〃 四丁目	②				55 ～	4
	博多駅中央街		④				
	博多駅東一丁目	③					
	〃 二丁目	③					
	博多駅南一丁目	④					

○は単一機能卓越街区



- | | | |
|----|-----|------------------|
| 1. | 6. | 1. 金融業卓越街区 |
| 2. | 7. | 2. 金融業・小売業卓越街区 |
| 3. | 8. | 3. 金融業・卸売業卓越街区 |
| 4. | 9. | 4. 金融業・サービス業卓越街区 |
| 5. | 10. | 5. 小売業卓越街区 |
| | | 6. 小売業・卸売業卓越街区 |
| | | 7. 小売業・サービス業卓越街区 |
| | | 8. 卸売業卓越街区 |
| | | 9. 卸売業・サービス業卓越街区 |
| | | 10. サービス業卓越街区 |

図 4. CBDの機能分化

駅中央街（井筒屋百貨店、その他）が小売業卓越地区をなしている。このようにみると上で考察したCBDの三地区にそれぞれ小売業地区が独立した型で所在していることが注意される。

金融・保険業が街区の卓越機能となっているところは、都市銀行、信託銀行、地方銀行、証券会社等の店舗が林立する天神一丁目、さらに博多駅前一丁目の二街区である。地元銀行の本店が大ビルを構え、その他都市銀行の支店も集中する天神二丁目は天神一丁目に連続する金融街を形成しているが、この街区は小売活動が相対的に高いため機能を分けあう形となっている。博多駅前三丁目も天神二丁目と同様、金融機関が集中した街区であるが、ここは卸売活動と機能を分けあっている。一方旧都心核として金融機関の一大中心であった博多・中洲地区は後述のように衰退の一途にあり、上川端町、網場町を中心に若干の金融・保険業に卓越した街区があるが、往時のおもかげは全くない。サービス業地区は天神の核心部の周辺に卓越し、天神三丁目、四丁目、大名二丁目がそれぞれであり、博多・中洲地区では中洲がその中心である。飲食店もこの地区にはほぼ対応するとみてよい。それに対して新興の博多駅地区は駅ビルを中心に飲食店街を併せもっているがサービス業の発達は遅れているといえる。

本稿では分析することをしなかったが、CBDを構成する重要な活動として官公庁の存在を忘れてはならない。天神地区には天神一丁目に県庁、市役所が存在し、博多駅地区には駅南の博多駅東二丁目に国の出先機関が集中し、前者では一人、後者では三千人近くの就業者を数える。

以上の結果を図5のようにまとめてみると、福岡市のCBDは二つの体系をもっているように思われる。一つはCBDを一つの全体としてみることができ、その場合には天神の核を取り巻いて、金融、小売業地区が、その外側にサービス業地区、さらに東部、東南部にかたよっているが、周縁部には卸売業地区の分布という土地利用構造を指摘できる。この土地利用構造はaccessibilityと集積効果および地代支払能力から説明されるCBDの土地利用の構造に概ね一致している。¹⁰⁾

もう一つのとらえ方は、このCBDを先きの三つの地区の寄せ集めとみる見方である。とくに天神地区、博多駅地区

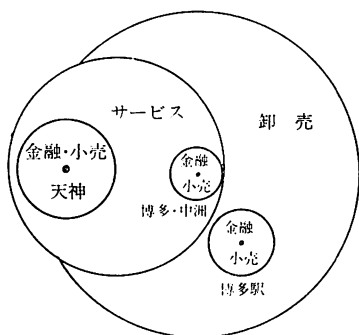


図5. 福岡市CBDの機能分化の模式

区は地価の峰（PLVI）をもち、不完全ではあるがそれを中心に上と同様の土地利用配列構造をとっている。博多・中洲地区にもその痕跡を認めることができる。歴史的形成過程からみるとこの後者の見方にも正当性を与えうるようである。

今後福岡市のCBDはどのような方向に進むであろうか。単一のCBD形成へ向うのか、あるいは三ないし二つの極の下位CBDをもつ複合CBDを形成するのか。この答をうることは本稿の目的ではないが、これを検討する前に、今日の激しい変動の姿に一瞥を与えることが必要であろう。

【注】

(1) 飲食店については上述したように基本調査区ごとの集計が利用できなかったため、統計区の数字を使用した。天神地区は「大名」、博多・中洲地区は「冷泉」、「奈良屋」、博多駅地区は「博多駅」、「東住吉」統計区に相当する。

(2) 福岡市に支店をおく一部上場会社のうち約七割はメーカー。

(3) 『昭和四十八年度 九州経済白書—都市成長と地域経済の変貌—』、九州経済調査協会、二四頁。

(4) 昭和五十一年末 天神地区（天神一丁目、二丁目）の容積率四一〇パーセント。『九州の顔 天神—小売商業の変化と都市構造—』西日本新聞社、一九七七、一九六頁。

(5) 『福岡市の高層ビル実態調査』、前掲。六階建以上の建物数、天神地区—九九、博多・中洲地区—七五、博多駅地区—一三〇。

(6) 『昭和四十九年度 九州経済白書—地域問題、土地問題—』、九州経済調査協会。

(7) 天神地区の卸売業には機械器具卸売業が最も多く、その他鉱物、金属、材料、建築材、化学製品の卸売りが次いでいる。こ

のことから天神地区の卸売業は事務所的な機能をもつものであることが判る。『九州の顔 天神—小売商業の変化と都市構造』前掲、二〇三頁。

(8) R. MURPHY, J. E. VANCE and B. J. EPSTEIN: Internal Structure of the CBD, *Economic Geography*, 31, pp. 21—46.

(6) 点数に根拠があるわけではなく、またどの業種にも、同一パーセント差で点数をつけることに問題が残るが、一応の基準とす。

(9) R. MURPHY et al.: Internal Structure of the CBD, op. cit. L. SMITH: Space for the CBD's Functions, op. cit., J. BIRD: Centrality and Cites, op. cit.

四、CBD内部の最近の変動

(1) 動態研究の必要性

CBDは静態的なものではないということをここで改めて指摘することもあるまい。マーフィのいうように「CBDの区画はどんなにシャープに、正確に描かれたとしても、一瞬の姿を現わしているにすぎない」であり、「地区の周辺は絶えず変動して止まない」のである。⁽¹⁾従って次にわれわれはCBDの動態的側面についてみなければならぬ。時間を通してみたCBD画定の問題はこれまでもCBD研究の一つの柱をなしてきたことはすでにふれた。そこではCBD形成過程とともにCBD境界の変動が追究されてきた。⁽²⁾福岡市のCBDは上の土地利用構造にも現われたように歴史的に異なる核の影響が認められるので、時間を追ってCBDの形成プロセスとCBDの境界変動について研究することが不可欠である。これについては稿を改めて取り上げねばならぬので、ここではただ博多駅地区のCBD形成という新たな条件の発生と共に、ここ数年間にみられたCBD内の変動の具体的事例を若干取り上げCBDの

動態的局面についてふれるにとどめたいと思う。

(2) CBD内の衰退地区と成長地区

われわれは先きのCBD境界設定において境界は *zonal* なるものであることを確認した上で、ある一定基準に達した街区をCBDを形成するものとした。その際CBDを連続した地区としてとらえるため、基準以下であるが、博多・中洲地区と博多駅地区を結ぶ祇園町をCBD地区に加えた。その例外規定を適用した街区はいうまでもないが、それに接続し、CBDの周縁街区を構成している冷泉町、上呉服町、中呉服町、奈良屋町等は商業販売額等で一応の基準を越えているが、景観的にみても天神地区、博多駅地区に較べてはるかに見劣りするし、また活気の点でもむしろCBD外にあるが天神地区に隣接する舞鶴・大手門・赤坂地区、あるいは渡辺通地区の方が受ける印象ははるかに都心的である。距離的にも、前者諸街区は後者の諸地区より天神PLVIから倍以上離れている。こうした印象は統計数字からでは表わせない事実を示している。

福岡市CBDの東端部を占める諸街区は後述のようになっての繁栄の中心からほど遠からず位置にあり、CBD機能果していたが、今日ではその残された部分を有しているにすぎない。一方CBD西部はこれから益々発達せんとする方向にあり、上述の地区はこれらCBDに編入されようとする途上にあることから上の印象を一層際立させているといえる。CBD内におけるこうした地区についてマーフィ・バンスらはすでにその存在を指摘している。彼らは福岡市の博多・中洲地区の東部にあたるとなようなCB活動の衰退地区を *zone of discard* すなわちCBDから切り離されていく地帯と呼び、また天神地区西部にみられるような成長・発展地区を *zone of assimilation* と呼び、これから発展しCBDに融合されていく地区としている。(図3)⁽³⁾ このようにPLVIを核として、縁辺部に上のような性格の地帯が存在することはCBDが一つの「生きた地域」として存在すること。従って主観的に線引きされた単なる区

画ではなく、客観的実在であることを傍証するものといえる。

福岡市CBDにおける *discard* 地帯と *assimilation* 地帯の存在を印象によって指適してきたが、しかしこれらの存在は主観的な印象に留まるものではない。こうした縁辺地帯における性格の違いはCBD活動とその構造にもそれぞれ特色が現われる。パンスが「*discard* 地帯は卸売業（在庫伴った）のための場所を提供してきたし、今日ではその卸売業はCBD域外の工業地区になってしまったようだ」と述べているのは、甚だ興味深い。⁽⁴⁾ 何故なら福岡市の場合、問題の *discard* 地帯の土地利用は上述したように（卸問屋的な）卸売業で占められているからである。この地帯がこの先工業地帯になっていくのかどうかは予測の限りでないが、他方 *assimilation* 地帯には専門店、自動車ショールーム、銀行、事務所、新しいホテルなどが見い出されるというのも、福岡市CBD西部に隣接する先きの諸地区によく当て嵌まる。このような土地利用の違いと共に、*discard* 地帯では零細な個人・単独企業が卓越する地区であり、それに対して *assimilation* 地帯はそれよりは法人化の進んだ企業が多く、経営規模も大きくなっている。⁽⁵⁾ マーフィが「*assimilation* 地帯は将来の土地であり、*discard* 地帯は威信を欠いた地帯」であると述べているのは、福岡市CBDの両地帯をよく表現していると思われる。⁽⁶⁾

(3) PLVIの移動と第二のPLVIの成立

福岡市CBDでは二つの歴史的核と最近の新たな核の形成によって、その構造はこれまで報告されてきた欧米都市のCBDと較べ、変則的、あるいは複雑な形をしていることについては上述した。二つの歴史的地区（天神地区および博多・中洲地区）のPLVIの移動については明治初期から大正期にかけての市街地宅地地位評価等級の推移によって推定することができる。⁽⁷⁾ この詳しい分析は別稿に譲るが、今日の福岡市CBDのPLVIの位置する天神四つ角が旧博多部（本稿の博多・中洲地区）と肩を並べて一等地の評価を受けたのは大正一三年の調査以後という。⁽⁸⁾ これは今日の

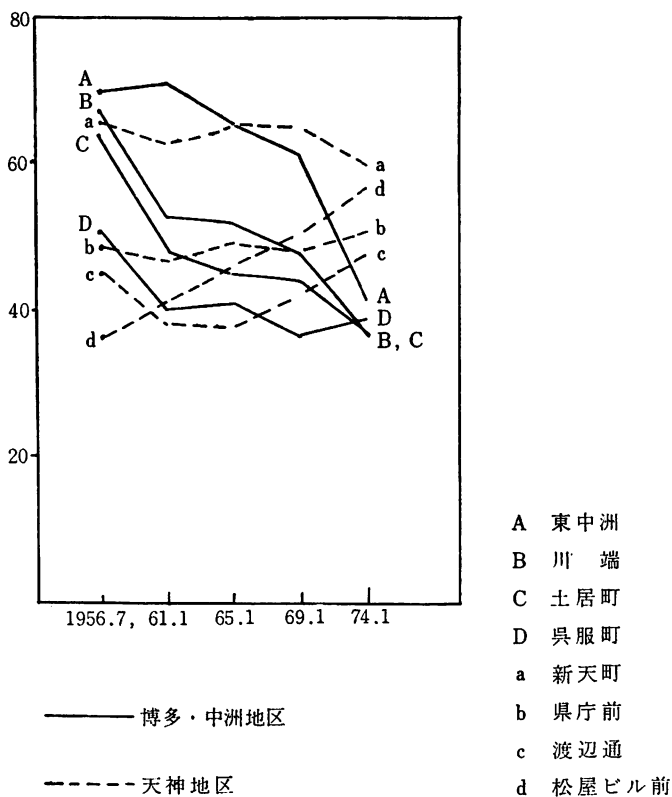


図 6. 博多・中洲地区，天神地区の
地価の相対的变化

(天神P L V Iを 100とした場合)

「昭和49年度 九州経済白書」より抜粋

西鉄大牟田線の福岡駅が落成した年である。しかし当時はなおこの地点がPLVIとして、CBDを形成していたわけではなく、上述してきたような経済的な視点からのCB活動は博多・中洲地区にあった。しかし次第に天神のターミナル地点としてのaccessibilityのよさが確認され、天神PLVIを中心にしてCBDの形成が進んでいく。天神優位がほぼ確立したのは一九六〇年代前半といわれる。⁽⁹⁾その間の事情を両地区の代表的地点の路線価格の推移によってみてみよう。(図6) PLVIである天神岩田屋北を一〇〇とした指数でみると、一九五六年当時博多・中洲地区はなお多くの地点で天神地区の諸地点より高く評価されているが、その後の動きはいずれも軒並み低下しているのに対して、天神地区の諸地点は一部を除いてほぼ上昇傾向にある。⁽¹⁰⁾このようにしてPLVIの移動は二極併立の状態を経て、天神地区の重要性の増大、博多・中洲地区の相対的地位の低下と共に次第に天神PLVIの峰が確立していったといえよう。しかしPLVIを中心に展開するとされる土地利用構造はなお過去のPLVIに強く規則化されていることを上の土地利用構造はしめている。だが大局的にみると天神PLVIを中心に福岡市のCBDは再編成が進んでいるように思われる。その具体例は後述する。

ところが近年の国鉄博多駅を中心に第二のPLVIが形成され、近代的な都心地区を形成しつつあることは福岡市CBDの構造を一層複雑なものにしている。博多駅は一九六三年現駅舎の北方五〇〇メートル地点より移転され、整然とした区画整理が施され、新幹線博多乗入れ決定と共にビルラッシュを出現させ、充分CB機能を有するまでになったことはすでにふれた。現在博多駅前の地価は天神PLVIの $\frac{1}{8}$ ~ $\frac{1}{4}$ 程度にすぎないが、地価分布から見ると天神と博多駅の間には、すでにCBD設定の際述べた祇園町の谷があり、天神PLVIから連続的に減少する線は描けない。従って地価等値線を描くとすれば、博多駅前を頂点とする小さな峰のような等値線が描けるはずである。天神―博多駅間はほぼ二キロメートルの距離があり、CBDが平面的交通では徒歩を手段として成立する以上、二キロはその限界に近く、従って両端に二極のPLVIが成立する可能性があるわけである。博多駅地区は駅前PLVIを中心

にして都心的な構造をとっているが、これを理由に天神地区に次ぐ、第二のCBD、即副都心とする考え方はにわかに認め難い。一街区の谷部分を含んでいるが、連続したCBDとして考えるべきであろう。博多駅前地区は旧博多部の博多・中洲地区にとって代り、CBD内の一つの核となりつつあり、現在のところ福岡市CBDは二極的な構造をもつことは否定できない。マーフイラがいう一つのPLVIを中心に成立するとするCBDとは異なった構造をもっているが、わが国ではいわゆる都心、駅前の二極形態は多いのではなからうか。⁽¹⁾福岡市の場合両地区ともターミナルであり、よく似た条件をもっている。一方は上述したようななお不完全な形でしかCBD機能を有していないが、この先どのようなようになってゆくかは興味のある問題である。

(4) CB活動の移動

前節で述べたPLVIの移動、第二のPLVIの成立はCBD内のCB活動の立地変動を引き起さざるを得ない。ここではその具体的事例として第一部（東京、大阪）上場会社の事務所の立地変動を取り上げてみよう。

天神地区の揺ぎない地位の確立と博多・中洲地区の相対的地位の低下から絶対的地位の低下および新しい博多駅地区の形成、こうした一連の事実は福岡市の広域中心都市確立へのそのCBD再編成の地理的局面の一駒といえるかも知れない。この動きが本格化した一九七一年二月から一九七三年二月までの二年間に福岡市に一一四社が新たに支店を設けているが、そのうち約六八パーセントにあたる七七社が新興の博多駅地区に立地し、天神地区の四社をはるかに凌ぎ、博多・中洲地区は三店の減少すらみせている。⁽²⁾この傾向は一九七三年九月から一九七六年十一月のほぼ三ヶ年間にも継承され、石油危機後の不況の影響であろう、その数は減少しているが、金融・保険業を除いて、六〇件の増加をみている。その約半数は同じく博多駅地区で占められ、天神地区、博多・中洲地区はそれぞれ九件、五件の増加にすぎない。ところが後二者は新規増加分以上に、他地区とりわけ博多駅地区へ、支店、営業所等を流出させてい

表 4

from to	天神地区	その隣接 街区	博多・中 洲地区	その隣接 街区	博多駅地 区	その隣接 街区	その他
天 神 地 区	6	3			12	2	
その隣接街区	3				3		1
博多・中洲地区	1	1	1		9	2	1
その隣接街区					1		
博多駅地区					5		1
その隣接街区					1		
そ の 他		1	1		6		13

福岡市CBDの構造と変動（野澤）

る。すなわち表4にみるように同期間に福岡市内に支店、営業所等を置く第一部上場会社（金融・保険業を除く）で、支店、営業所等の市内移動を行なったものは七四件を数え、そのうち三一件は博多駅地区への立地移動で占められている。その内訳は博多・中洲地区からの移動が九件、天神地区からの流入が一二件であるが、CBDには入っていない博多・中洲地区および天神地区の周辺街区のものを加えればさらに増加する。従って博多駅地区は実質的には新規増加分に等しいほどの数の支店、営業所等の増加をみたことになり、逆に博多・中洲地区、天神地区は博多駅地区周辺およびその他地区への流出分を加えると、前者で一五件、後者で一七件の流出をみているので、結局両地区とも絶対的減少地区となっている。このように新興の都心地区の形成にともない、そこへの立地移動が生じている状況を知ることができる。なお注目すべきことは表からも読みとれるように以上のような新興地区への立地移動に限らず立地移動、とりわけCBD内の同じ下位地区での移動がかなり頻繁に起っていることである。たとえば天神地区内での移動が六件、それに準ずるような、すなわち天神地区からその周辺への移動、また隣接街区から天神地区への流入を加えると一二件にも達する。また新興の博多地区内でも五件の移動をみている。これは上述の新興都心街区の形成、さらに広域中心都市の成長という変動期にある福岡市の特殊事例であろうか。この

ような立地変動の理由、さらに立地移動に業種的傾向があるかどうかの分析は興味ある問題であるが、ここでは省略せざるを得ない。ただ最後に上の統計には加えておかなかった金融機関の立地移動について取り上げておかねばならない。金融機関はPLVI指向の最も強いCB活動であり、CBDの象徴的存在ともいえるからである。⁽¹³⁾

福岡市に店舗を構えている都市銀行の多くは福岡支店、博多支店として天神地区と博多・中洲地区の両地区に支店を置いてきた。また地元最有力の地方銀行、相互銀行の本店は博多・中洲地区に置かれていた。ところが一九六五年以降前者では博多・中洲地区の店舗を閉鎖し、天神地区の店舗に統合するか、あるいは新興博多駅前に店舗を移転するものが相次いだ。後者でも天神PLVIと博多駅前PLVIに向けて本店を移転させたのである。（図7）これに加えて有名な百貨店の呉服町から天神地区への転出は、これまで述べてきたCBD内変動の姿を際立たせたのである。

【注】

- (1) R. E. MURPHY: The Central Business District, op. cit. p. 63.
- (2) J. E. BOHNERT and P. F. MATTINGLY: The Delimitation of the CBD through Time, *Economic Geography*, 40, 337—347, 1964. D. WARD: The Industrial Revolution and the Emergence of Boston's Central Business District, *Economic Geography*, 42, 152—71, 1966. H. CARTER and G. ROWLEY: The Morphology of the Central Business District of Cardiff, *Transactions, Institut of British Geographers*, 38, 119—34, 1966. J. E. VANCE: Focus on Downtown, *The Community Planning Review*, Reprinted in "Internal Structure of the City," L. S. Bourne (ed.), 112—20, 1972. M. J. BOWDEN: Downtown through Time: Delimitation, Expansion, and Internal Growth, op. cit.
- (3) R. E. MURPHY, J. E. VANCE, Jr. and B. I. EPSTEIN: Internal Structure of the CBD, op. cit. p. 42.
- (4) J. E. VANCE, Jr.: The Merchant's World: The Geography of Wholesaling, N. J. Prentice-Hall, p. 26, 1970. 国松久弥 訳『商業・卸売業の立地』、大明堂、一九七三。
- (5) 小森星児「広域中心城市のCBD」前掲、二二七—二四四頁。
- (6) Ibid. (3)

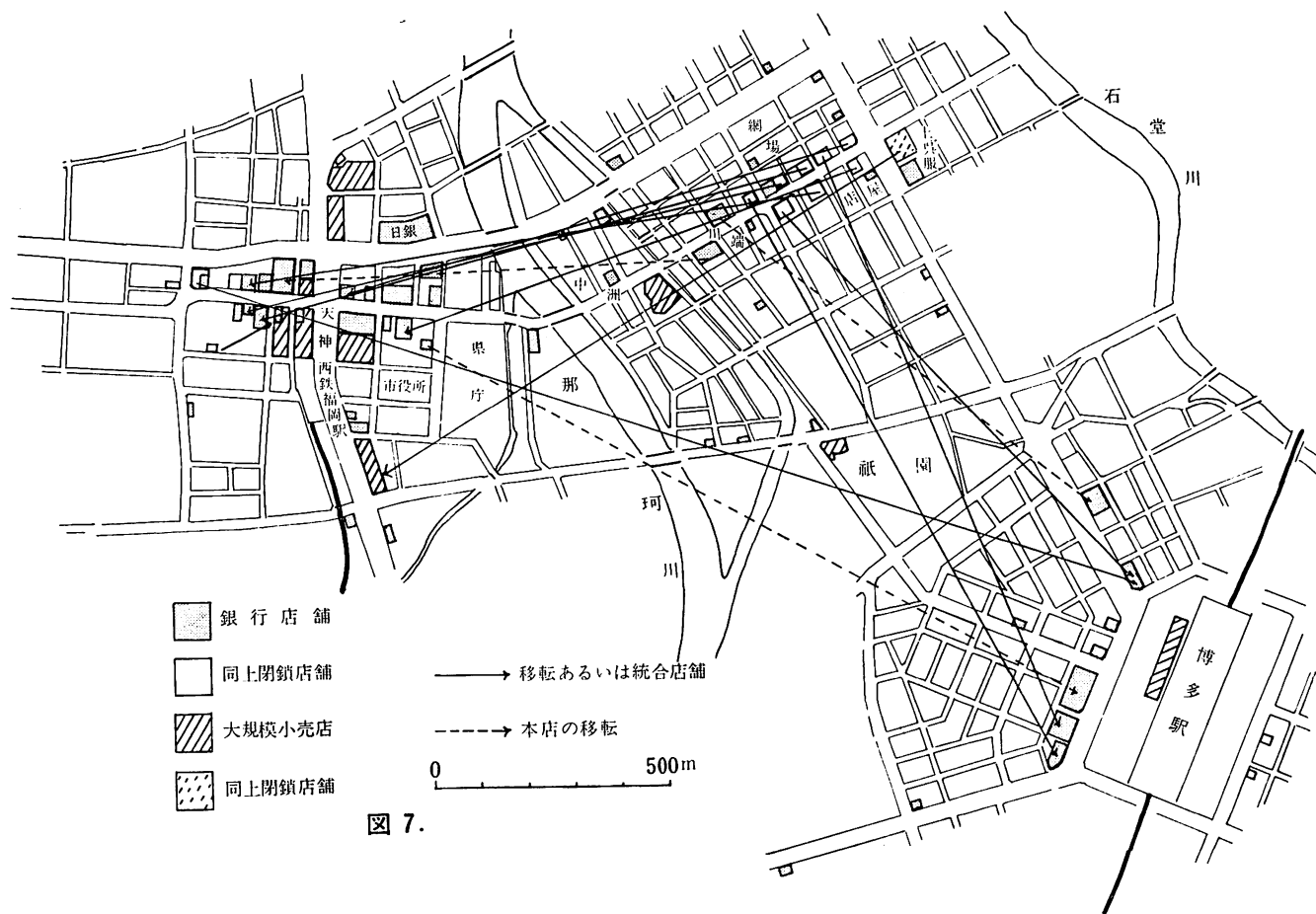


図 7.

- (7) 『福岡市史、明治大正資料偏』、この資料を基に地図上に記入されている。『九州の顔 天神』前掲。
- (8) 前掲『天神』、一四二頁。
- (9) 『昭和四九年度 九州経済白書』、前掲、四四頁。
- (10) 同、四四頁。
- (11) たとえば名古屋のCBD(高野史男『日本地誌12』)、小森星児「広域中心都市のCBD」、前掲。
- (12) 『昭和四八年度 九州経済白書』、前掲、六〇頁。
- (13) J. BIRD: *Centrality and Cities*, op. cit. p. 86.

五、まとめと今後の課題

これまでCBD研究で指摘されてきた若干の問題について、福岡市のCBDを取り上げながら、なお予察的ではあるが、述べてきた。CBD研究の基礎となったアメリカの諸都市とは歴史的にも、形態的にも異なるため、CBDとして共通した特徴を指摘できると同時に相異点も明らかにした。その相異点は福岡市CBDに特異なものかあるいはわが国に広くみられるものかどうかはなお広い比較研究が必要であらう。以上の結果をまとめ、残された課題についてふれておきたい。

- (1) CBDの定義の問題であるとともに研究の出発点ともなる区域画定の問題はCBIと調査単位区、のそれに帰着する。福岡市においては建物の用途別面積が不明のため、マーフィらのCBIがそのまま適用できず、形態的側面である容積率(THI)と実質的側面である商業販売額および従業者数で代用せざるを得なかった。これらはかなりよく対応するといえる。なおマーフィらのCBIは建物利用面積のみによるだけで街区の実質的側面を取り入れていないので、これを加味することが望ましい。

調査単位区についてはアメリカのブロックに相当する町丁別の街区を用いたが、福岡市の場合、街区内の利用

が細分化され、とくに主要街路に面する部分とそうでない部分との差が大きく、必ずしも適当な単位区ではない。そうした単位区域内の相異を少なくするためには目の細かいメッシュ法が優れていると思われる。

- (2) CBDの画定および機能地域区分に関して、本稿では極めて古典的（主観的）な方法で画定、区分を行ったが、より科学的（客観的）な方法の採用が望まれることはいうまでもない。とくに後者の地域区分に関しては因子分析法がすぐれているが、利用できる変数が少なかったため、本稿では簡便な方法をとったにすぎない。

- (3) 土地利用構造については街区ごとの産業分類別の従業者構成による構成比からそれぞれの卓越機能を求めたが、マーフィらが報告しているような個別業種ごとの土地利用についてはなお研究すべき余地がある。ただ上の結果からでもPLVIを中心とした土地利用構造はかなり一般性をもった配列をしているように思われる。

なおCBDの土地利用に関して、PLVIは最も重要な基本事項であるが、アメリカなどこれまでの外国のCBD研究では唯一のPLVIを中心そこから離れると共に減少するCB利用を明らかにしているが、福岡市にみる場合、第二のPLVIがあることが注意され、第一の最高のPLVIを中心にしてCBD全体の土地利用構造が成立している一方、第二のPLVIを中心にCBDの下位地区に不完全ながらCBD類似の土地利用形態が成立している。

discard, assimilation 地帯は福岡市においても確認され、これらの概念はCBDの運動を分析する上で重要な概念であることが明らかとなった。

ところで土地利用構造の機能分化の理論的研究は地価を基本ファクターとした立地論的研究をはじめいくつかの試みがあるが、それらの検討は上の業種ごとの細かい立地分析と共に今後の課題である。

- (4) CBDの形成と変動のプロセス研究は歴史的遺産を多くもつわが国の場合は不可欠の研究課題であろう。ここでは最近数年間のCB活動の変動についてみてきたが、CBD内部の激しい変動の一端を知ることができた。こ

れをさらに長年間に渡って、CBDの枠組の変動と関連づけながら、内部構造全体の変化をとらえることが必要である。

(5) CBD研究においては最も新しいテーマである、CBD内の機能間、地域間の関係、結びつきの研究は「構造化された地域」をらえる上で最も重要な課題である。わが国ではなお未開拓の分野であり、資料の問題と共に研究方法の開発が必要であろう。

(付記)

本調査に関しては福岡市役所の都市再開発係長宮川方延氏、土地利用係長渋谷征二氏、統計係長吉松孝氏、梅本亘氏に資料の閲覧その他でいろいろお世話になった。厚く御礼申し上げます。