

## 第2章

## 現状と課題

## 現状分析 魅力 課題

## 魅力 九州最大の商業・業務地区

天神地区は、コンパクトな都市であるとともに鉄道やバスのターミナル機能が充実し、九州最大の商業・業務地区を形成しています。さらに、集客都市ならではの多種多様な機能の集積や、都会的な刺激やヒト・モノ・コトの出会いによって、多くの人々を惹きつけています。



## 課題 現状の課題

商業・業務地区として、多様な人々が訪れる天神地区では、近年、モラル・マナーの低下や犯罪などの増加が懸念されています。また、災害時の防災対応や外国人を含めた来街者の案内など「おもてなし」機能が不足しています。

交通に関しては、慢性的な交通渋滞や自転車の走行・駐輪のマナー低下、公共交通機関の利便性の不足などが問題となっています。

都市環境については、ヒートアイランド現象などの環境問題をはじめ、憩いの場や水辺・緑地などの自然環境の不足・悪化、建物や広告物などの景観の問題などがあげられます。

また、施設については、ターゲットが若者に偏重し、ファミリー・高齢者向けのサービスの不足なども見られます。



## 都会的な洗練性、刺激・界隈性

- 多様な人が集う集客都市ならではの多種多様な施設とサービス機能
- 非日常的で安全な都市の刺激や出会い
- 都市の流動性・変化
- 身近な自然である河川の存在

## コンパクトシティ

- 回遊可能な都市のサイズ
- 多種多様な施設の集積
- 集う人々の多様性

## ターミナル機能

- 西鉄電車・バス
- 地下鉄
- 高速バス
- 高速道路
- 空港とのアクセス

## 都市のホスピタリティ

- モラル・マナーの低下によるホスピタリティの阻害
- タバコ、ガムのポイ捨て、歩行喫煙
- 落書きによる景観・資産価値侵害
- 来街者によるごみの放置
- 事業系ごみなどの散乱

## 犯罪などによる環境の悪化

- 多発するひったくりなどの街頭犯罪
- 自動車・自転車の交通事故
- キャッチセールス、風俗スカウトの横行
- ホームレスやハント族による公園などの公共空間の環境悪化

## 防災上の課題

- 地区全体の防災対策
- 来街者の避難誘導体制の対策
- 地下空間の浸水被害対策

## 「おもてなし」機能の不足

- 不完全なユニバーサルデザイン
- 不統一で充分でないサイン
- 観光的魅力が弱い
- 花や緑の不足と不充分な管理
- 休憩施設やコインロッカーなどの不足

## 環境

- ヒートアイランド
- CO<sub>2</sub>、排ガスの増加

## 自然環境

- 水辺や木陰環境の悪化

## 業務環境の劣化

## 地区内

- 地区内での衰退する地域の発生
- 風俗店などの進出
- 地区内での役割分担や連携が不充分

## 地区外

- 市内及び福岡都市圏における郊外大型店舗との競争の激化

## 交通問題

## 自動車交通

- 慢性的な交通渋滞によるアクセシビリティの低下
- 道路が狭隘な上に違法駐車・集配車タクシーなどによる通行阻害

## 自転車交通

- 違法駐輪による快適性の低下
- 危険走行による歩行者危険性の増加

## その他

- 公共交通の乗り継ぎ利便性の不足・利用率低下
- 限られた駐車スペースを超える自動車の流入
- バイク駐車スペースの不足
- 既存駐輪場の低利用率

## ターゲットの偏重

- ファミリー向け、高齢者向け、観光客向け、外国人向けサービスの不足

## 都市基盤

## 歩道空間

- 狭い歩道空間
- 違法な占用物や路上施設による安心な歩行の阻害

## 憩いの場

- 憩いの場所やイベント会場となる公園や公開空地の不足
- 公共空間（公園・道路・公開空地など）でのイベント活用ルールの未整備

## 都市緑化

- 緑が少ないうえに管理が不充分

## 建物・景観

- 有効活用されていない建築物や未利用地
- 調和や特徴がない都市デザイン
- 河畔の景観が活かされていない
- 周囲と調和していない広告物

## 想定される社会情勢の変化

## 人口構造の変化

## 少子高齢化の進展

- 高齢者が形成する巨大マーケットへの対応が必要

## 人口減少

- 人口減に伴い消費が減退し、縮小するマーケットの取り合いにより競争激化

## 外国人の流入

- グローバル化による商圈拡大

## 都市構造の変化

## 周辺都市の衰退

- 都市機能の一極集中が進む
- 広域商圏の人口減に伴う消費力低下

## 就労形態の変化

- アウトソーシングなどによる組織の効率化、在宅勤務などによるオフィス需要の低下

## IT革命の進展

- 地理的条件に関わりなく、情報伝達ができるため、郊外への業務機能の移転が進む
- 高度IT化に対応した高機能オフィスの需要増加

## 商環境・業務環境の競争の更なる激化

## 新博多駅の開業

- (2011年開業延床面積20万m<sup>2</sup>、売場面積11万m<sup>2</sup>)  
(cf.天神の売場面積30万m<sup>2</sup>) (H14)

- 隣接商圈との競争激化
- 相乗効果による広域商圈の拡大



## 交通インフラの変化

## 九州新幹線の全通（2011年）

- 福岡の玄関機能が博多へ集中（高速バスのアクセス機能の低下）
- 九州の求心地から通過点への転落（鹿児島中央→新大阪直通便などが生じる場合）

## 不動産市場の変化

## 土地の流動化

## 地価の上昇

## 外部資本の流入

- 地区が流動化を活用することで、円滑な機能更新が図られる
- 不動産を投資対象とみる外部資本の流入により、まちとの調和を乱す恐れがあり、その対策として、まちづくりのあり方を示すことが重要

## ライフスタイルの変化

## 精神的、文化的豊かさを重視

- 自由時間の増大などを受け価値観が変化し、ライフスタイルが多様化
- 人々のニーズは、物の豊かさよりも心の豊かさへシフトし、商品消費（モノ消費）よりもサービス消費（コト消費）に費やす傾向
- 多様なニーズに応えられるまちのあり方が求められる

## 国際化進展

## アジアからの観光客・留学生、企業進出の増大

- 国内マーケット縮小分を補完する機会

## 建物更新時期の到来

## 複数の主要ビルの建替え時期の到来

- まちの機能更新の機会
- スムーズに建替えを行っていく必要がある