

企業都市における法定都市計画に関する史的研究

— 八幡駅前地区を中心として —

その1 対象地区の概要

■はじめに■

企業都市及びその都市内の地区の形成に内在する諸々の問題点は、企業との関連のみならず、都市計画、特に法定都市計画の及ぼす影響とも逃れ得ず、むしろ密接に結びついていこうものと思われる。

本研究においては、八幡駅前地区を中心として、法定都市計画がどのように地区形成上に影響を与えてきたのか、探ることを目的とする。

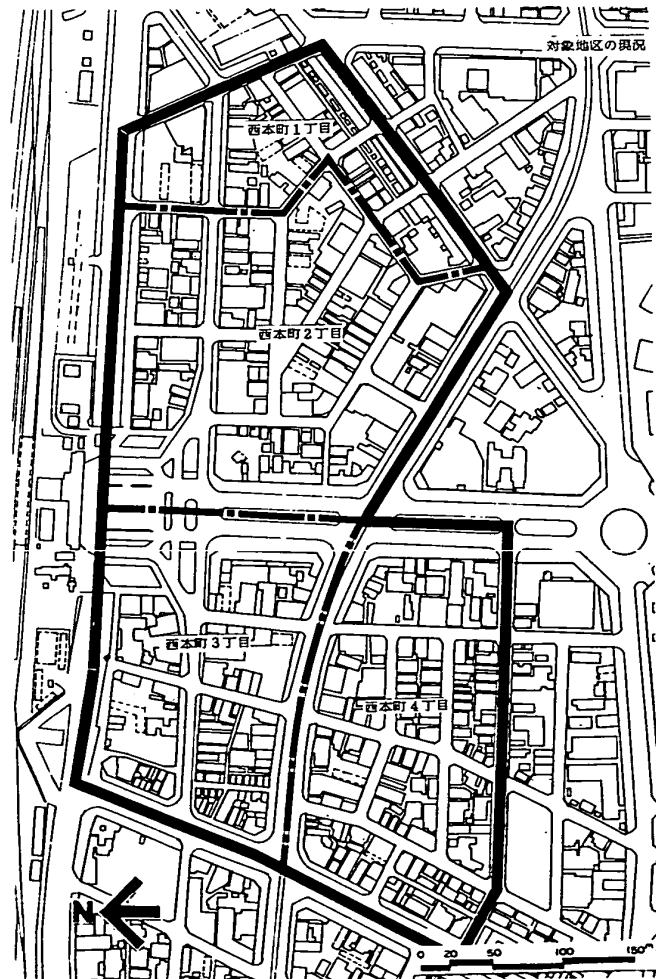
本報においては、対象地区の概要について詳細に述べることをとする。

■対象地区の概要■

八幡駅前地区は、北九州市の都心部と周辺部のほぼ中間に位置し、北側は、鹿児島本線を以て、新日鉄八幡製鉄所が広がり、南側には、四倉山の南麓に迫っている。

●人口・世帯

八幡駅地区の人口は、全体で、1,491人(558)である。これを、ゾニカルな居住形態の水準指数となる人口密度により、



	*1		*2		*3
正会員	青木 正夫	同	竹下 輝和	同	友清 貴和
	同	西 洋一	*4	同	深野木 信
				同	仲江 肇
					*4

検討する。対象地区全体での人口密度は、ネットで179/k²、グロスで103/k²であり、かなり低い。この要因としては、駅前地区の一般的傾向として、事業所や店舗などの非住宅系の建物が多いため、住宅の形式に占める低層の併用住宅の割合が非常に高い反面、中高層の住宅は数えるほどしかないこと、さらに後で詳述するが、家族構成に占める単独家族の割合が約40%と、極めて高いことなどが考えられる。

対象地区における年齢別の人口構成の特徴は、青年層、児童層の比率が少なく、中高年層の比率が高いことである。特に10~20歳代の青年層の比率は極めて少なく、人口構成上の谷間状態をつくっている。次に60歳以上の高齢人口であるが、全体で17.0%であり、高い水準にある。

こうした人口構成上の問題点は、世帯の家族構成にもその顕著な傾向がうかがい出される。すなわち、長子年齢が18歳以上である家族や、母齢40歳以上の夫婦世帯が全体で2割以上を占めるなど成長家族が多いこと、さらに特記すべきことは、単身者の比率が、家族構成比で4割近く、人口比で15.2%と、



をわけて高いことで、しかもこの単身者の年齢が45歳以上の中高年層に集中していることである。こうしたことが影響して年齢構成が中高年層に集中特化した状態をつくり出していることが理解される。

また、こうした傾向と同時に注目されることは、大規模家族の構成比が1割程度みられること。さらに、生活保護世帯が、普通世帯で12.6%、単身世帯で26.0%と高いこと等、対象地区における居住者の条件が良好でないことである。

次に、現居住者の入居時期を検討してみると、予想以上に入居時期は新しく、ほとんどが「1街区で5年未満の居住者が」過半数を占めており、10年以上の居住者は、全体の2割にも満たないほどである。このような、当地区における非常に高い居住者の移動は、地区の借家率が5割以上と高いことによるものと考えられる。しかも後述するように当地区内における借家のストック状態は決して良好とはいえないことから、入居する居住者の条件もこのような劣悪な借家の水準に規定されたことになり、その結果、現状のような居住者の社会的属性がくさしたものと考えられる。

●土地利用

土地の利用用途を用途別の建築物数を指標に検討すると、地区全体の44%に及ぶ建築物が、併用住宅であり、次いで、事業所が32.3%、専用住宅が20.8%となっている。このように、一般の駅前地区と比較して、住居系の比重が大まかに、しかもそのなかで、商店系・小規模零細な併用住宅の比重がきわめて高いことが土地利用の大きな特徴となっている。

次に、事業所系の土地利用の状況であるが、その大部分は垂務労働を主体とした事務所・営業所であり、電車通学沿いを前提として、地区内に小規模なこうした事業所用建築物が存在している状態にある。一方、工場や作業所は全体的に少ないが、同様に、小規模なものも地区内に点在している。

地区内のオースパース(空地)を含め、建築物が立地していない広義のオースパースの状況は、面積比率で10.3%であるが、その内訳は、駐車場が80%、未利用地が15%で、公園・緑地はわずかに4%弱を占めていることなど、全体的な土地利用の非活性化の状況の中で、きわめて消極的な空地利用が行われている。

このような土地利用の細分的利用形態は、土地の所有形態に規定されている。まず土地利用の主体的な状況を見ると、個人と法人の所有率が面積比で7:3であり、駅前地区という立地特性からは、法人所有率の低いことが特徴となっている。

次に、これらの所有規模であるが、個人所有の場合、地

区内居住の地主も地区外居住の地主も同様にきわめて零細所有で、地主の所有する平均地積面積は、前者で215^{m²}、後者で288^{m²}を占めるにすぎない。また所有筆数も少なく、それぞれ1.4筆程度である。こうした個人所有の所有規模に対して、法人所有の規模も、それより大きく、平均地積が488^{m²}平均所有筆数が2筆程度となっている。

こうした土地の所有状況を、土地所有の規模別の地主比率でみてみると、その大部分が、個人・法人所有ともに、100坪以下であり、300坪以上の土地所有者はわずか数%にとまっている。このことは、1筆当たり平均地積が、188^{m²}という狭い筆数状態に反映し、利用形態との関係では、1筆当たり建築物数が1.95棟であることを示すことから、こうした土地の零細小筆状態に規定されて、上物の利用形態が着く限定されていることが示されている。

次に分筆の経年変化をみると、戦後区画整理事業が完了した536年当時366筆あり、そのうち、558年の現在では、445筆となり、約22%の増加となっている。もともと区画整理段階で、小規模の土地所有の形態が保存された上に、さらにこの20年間に、より細分化が進み、現況に至ったことが理解される。分筆の形態について若干触れれば、所有権移転では、個人→個人が最も多く、分筆回数で約7割を占め、個人→法人、個人→公共への移転は、それぞれ1割強のみみられる。

こうした所有主体の移転とともに、その権利移転の相手は、売買よりも、貸地型分筆の多いことが特徴であり、特に個人所有切り賃的に分筆活動が行われている。また、分筆に伴う用途の変更は、住宅用途が過半数を占め、事業所用途は3割近くとなっている。このように、当地区は土地所有の零細化傾向は、個人所有の土地を中心に進み、その用途の更新の動きからして、住居系へ過密化の進行していると思われる。

●都市基盤施設

まず道路交通に因ってみると、当地区は、非常に充実している。道路網は、対象地区の北側に国道3号線、南側には市営電車軌道をも併道軌道(東西)に走り、それをつなぐように南北に幅員50mの平和通りが、中央を貫いている。また、その他の交通としては、国鉄鹿島本線、西鉄北九州市内線、バスなどがあつた。

次に、公共公設施設としては、昭和30年の新八幡駅の実現の後、平和通り沿いのロ-71-1を中心に相次いで建設された製鉄労働会館、八幡市民会館、市立病院、市立図書館、昇立婦人の家、水道組合本部、美術工芸館があり、八幡駅前地区は、昭和30年代の発展を遂げた市民の中心としての性格を帯びるようになった。

●住居

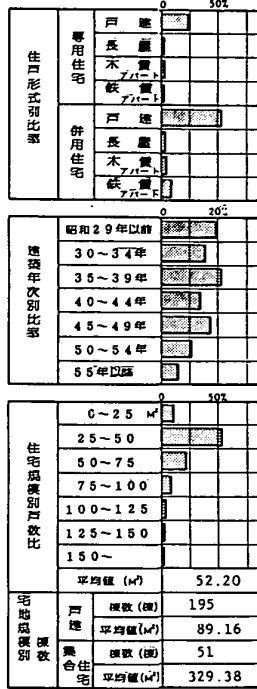
八幡駅前地区にある住居について、その物的状況を構成、階数、形式について検討すると、その構成では木造が全体の8割近くを占め、

対象地概要

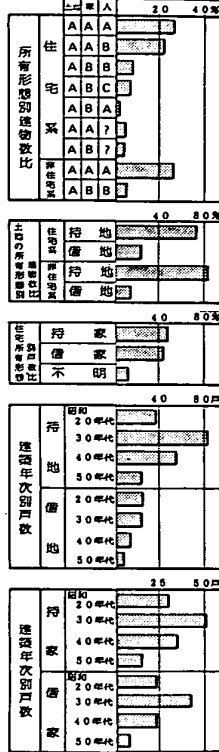
面積(ヘクタール)	8.37
居住者数(人)	1491
世帯数(世帯)	604
密度	人口密度(人/ha) 179.9 戸数密度(戸/ha) 83.6
平均家族人数(人/世帯)	2.47
用途別	専用住宅 88 併用住宅 186
建築物数	事業所建築物 137
(棟)	総数 423(12)
建築年次別	昭和29年以前 70 30~34年 56 35~39年 74 40~44年 50 45~49年 62 50年以降 55
(棟)	総数 368(55)
戸建住宅占有率(%)	46.7
木造建築物占有率(%)	50.6
平均階数(階)	2.03
平均住宅規模(㎡/戸)	52.20
持家率(%)	48.2
借地率(%)	28.4
空家率(%)	12.8
オープンスペース占有率(%)	10.3
敷数(棟)	445
平均地積(㎡/棟)	168.04
建数(棟)	423
1軒当りの建数(棟/戸)	0.95

※1「」内の数字は、用途不明建築物数
※2「」内の数字は、建築年次不明建築物数

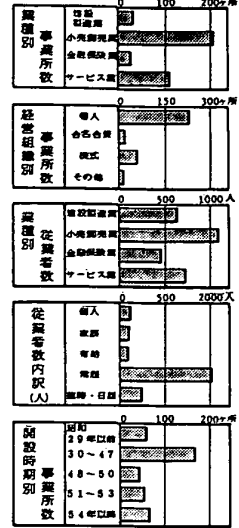
住居環境特性



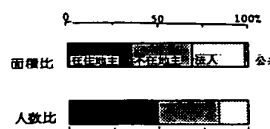
住居環境特性



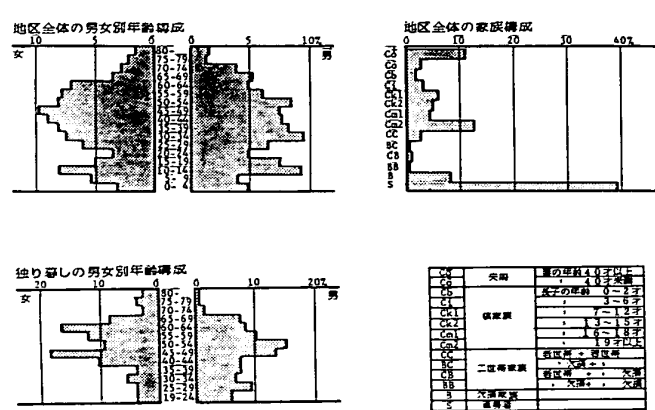
事業所特性



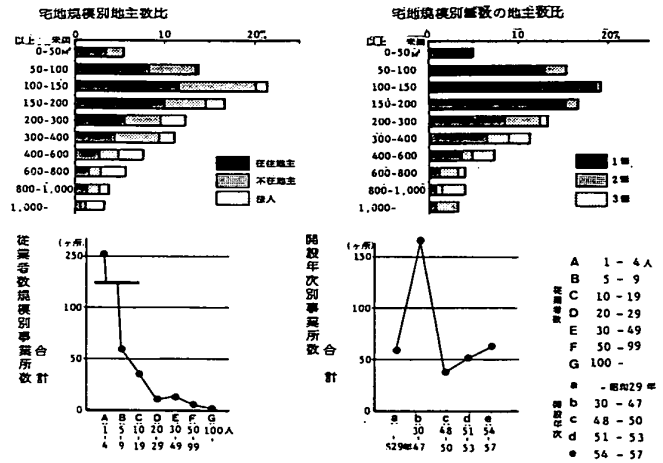
地主の所有地面積及び人数



居住者特性



宅地の概要



鉄筋コンクリート造、鉄骨造は全体の約17%にあらず。階数については地区内の平均階数が2.03階であり、ほとんどの家が2階建てである。一部に、4階以下の鉄筋コンクリート造(3%)と5階以上(2%)のみならず、住宅の形式では、併用住宅が、全体の約半分を占めており、その大部分が、戸建て形式となっており、新2階近頃は鉄骨リフト型の併用住宅のみである。

続いて住宅の規模であるが、これは、地区平均で、52.20㎡と非常に低い。特に50㎡未満の狭小住宅が3分の2を占めており、1割強に当たる戸数の住戸が、25㎡未満の極端に狭小住宅であることは、住宅ストックの面からは、非常に多くの問題を残している。建設年次は、戦後の区画整理以後のみであるが、現在大部分の住宅は、この時期、つまり昭和30年代に建設されたものである。

決して、物的に良好な状態で、建設されたわけでは、ない、ということから、地区全体の住宅の老朽化が急速に進行している状況にある。最近5年間の新築状況をみると、序々に建替えている住宅の更新が、行われていっている。しかし、地区全体の多くは、その建設部は、古いものである。老朽化の進行一方で、地区の住宅の更新機能的な低さを示している。また、現在でも一部で進められている地盤整備も、鉄骨リフト、2階近頃の住宅の建設であり、地区全体の住環境整備の観点からは、決して好ましい住宅建設とは言えない。

対象地区内における宅地と、接道条件と地区画当りの規模についてみると、まず接道条件は、区画整理による街区制により、物的に良好な状況にある。しかし、土地区画が、狭小なため、部分的に歩道を設置したことで、接道条件を満たしていない土地があり、問題がある。

次に宅地の規模であるが、これは地区平均で89.16㎡と小さい。また規模別の比率でも100㎡未満が、全体で35%を占め、100~150㎡が26%、150~200㎡が24%と、小規模な宅地が大半を占めている。

地区内の住宅と宅地所有の状況とそれとみてみると、住宅では持家率と借家率の概ね同様の比率であり、宅地の方は持家率と借家率の比が7:3の割合になっている。次に、(住宅-宅地)系の所有形態を土地所有者、建物所有者、家屋所有者の権利関係の組み合わせで検討すると、地区全体では、持地持家型が約8割(持地借家型が20%)と両者で大半を占めるが、権利関係の複雑な、借地持家型や、(借地)借家型が、共に10%程みられる。

このように一部ではあるが、(住宅-宅地)系の所有形態も複雑なものがある。これは、住宅及び宅地が、除々に切り売りされ、借家は、持家化へ、借地は持地化へ所有権が、徐々に移行して結果と表され、今後ともこのように所有権の移行が繰り返されていくものと予想される。

●事業所

対象地区内に立地する事業所の業種は、商店系の小売・卸売業の過半数を占め、次いでサービス業が占める割合で、他の建設・製造業や、金融・保険業はいずれも1割にも満たない。

次に、この事業所の経営形態や経営規模をみてみると、地区内の大部分を占める小売・卸売業や、サービス業は、そのほとんどが個人経営で、従業員が5人未満のものが大部分を占めている。このように零細な経営形態は、他の建設・製造業や金融・保険業にも同様にあてはまり、これらの資本金規模はそれぞれ200万円以下と、500万円以下と、としている。

続いて、事業所の開設時期をみると、昭和30年以前昭和47年までにだけ開設された事業所が多く、小売卸売業や、サービス業の大部分はこの時期の開設となっており。一方、昭和50年以降になって開設された事業所は、徐々に増えているが、特に、小売・卸売業ではその傾向が顕著である。

このことは、戦後の区画整理以後、細々と経営を維持してきた零細な店舗業の、限界を迎え、徐々に機能更新を始めたことを示している。しかしこのように経済活動も、地区全体からみると微々たるものであるが、またその更新は階層的、零細温存型の更新となっており、このため、これらの機能更新による地区の活性化はあまり

期待できない。

地区における事業所の立地分布の特徴であるが、比較的経営規模の大きい事業所は、平和通り、電車通り、3号線沿いに立地していること、また3丁目・4丁目の街区に個人経営の小規模な商店系店舗とサービス業が、集中的に立地しているという特徴がみられる。

以上のよう、地区内に立地する事業所の経営状況は、地区の持つ経済基盤を有利に生かすような経営形態がみられる。しかし、経済的・地盤的・地下状態にある。なお、この4丁目の小規模零細業の密集地区は、土地、建物、所有関係の複雑さのために、建物の老朽化の進行にもおおいから、十分な機能更新ができて、経済活動の停滞現象が進行しており、最も対策が望まれる地区と考へられる。

■まとめ

八幡駅前地区の現状と課題点をまとめると以下の4点にまとめられる。

1. 交通、供給処理施設等の都市基盤整備は乏しく、良好な状態にあること。
2. 中央公民館、図書館、美術館の文化施設や病院、学校等の公共施設が群をなし、公共施設ゾーンを形成していること。
3. この反面、土地利用形態の細分化と用途の混在化の進行し、居住環境の低下と地区全体の非活性化がみられること。
4. さらに、細分的土地利用形態の要因として駅前という立地特性に応じた高度な土地利用がなされていないこと。また近年では、この狭小な敷地形態を前提にした個別の南進活動が進み、民間融資パートナーシップによるビル建物が始まっていること。

この地区の現状は、一方では都市基盤が良好で、本来地区全体の活性化が客観的に条件を満たしているが、土地利用上の大きな制約により、活性化ができていない状況を示している。当地区の今後の整備が、これらの困難なことを意味している。

*1九大教授 工学博士 *2同講師 *3同助手 *4同大学院