

## 福岡市都心部における人口回復の要因分析 ～ 民営借家の共同住宅供給と居住者の世帯構成の変化に着目して～

九州大学工学部 学生会員 水崎隆志  
九州大学大学院 正会員 秋本福雄  
九州大学大学院 正会員 梶田佳孝

### 1. はじめに

1980年代からバブル崩壊にかけて、地価の高騰に伴う大都市都心部の人口減少が顕著となり、都心居住の推進が論じられ、また講じられてきた。しかしバブル崩壊以降、都心部では地価の下落に伴って居住機能の回復が進み、人口は増加傾向にある。一般には都心部での活発な分譲マンション供給がこうした人口回復をもたらしたと考えられているが<sup>1)</sup>、その詳細なメカニズムについては明かされていない。今後の都心居住の動向とそれへの対応を見極めていく上で、その実態の解明は重要である。

既存研究としては東京都心8区を事例にした大江<sup>2)</sup> (2003) などがあるが、福岡に関するものは見られない。そこで本研究は、近年の福岡市を事例にして、都心部での人口回復の実態把握と要因の分析を行う。

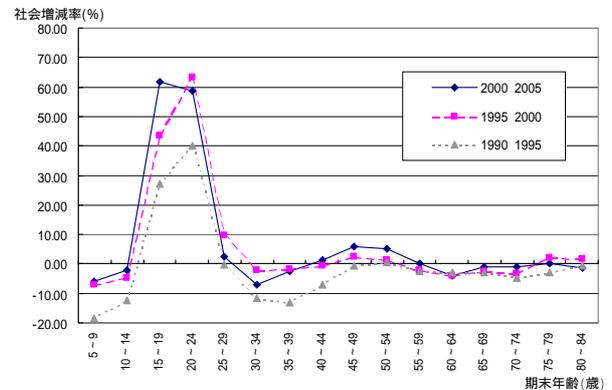


図1 センサス生残率法による都心2区の年齢別社会増減率

表1 都心2区の家族類型別世帯数・人員の増減

	1990 1995年		1995 2000年		2000 2005年	
	世帯数増減	世帯人員増減	世帯数増減	世帯人員増減	世帯数増減	世帯人員増減
総数	14855	4502	22197	23319	17204	20219
夫婦のみの世帯	1728	3445	3042	6061	1988	3962
親と子からなる世帯	-2172	-11006	1537	1682	1707	3253
3世代世帯	-532	-2929	-611	-3443	-400	-2161
その他の親族世帯	-5	-1143	503	900	227	508
非親族世帯	310	609	396	789	930	1905
単独世帯	15526	15526	17330	17330	12752	12752

表2 都心2区の住宅の所有関係別建て方別世帯数増減 (2000~2005年)

	総数	一戸建て	長屋建て	共同住宅	建て方			その他
					1・2F	3~5F	6F以上	
総数	18586	-4601	-651	24043	1332	286	22425	-205
持ち家	7205	-870	-75	8235	205	450	7580	-85
公的借家	207	-10	-186	404	22	-350	732	-1
民営借家	12725	-3245	-321	16323	1201	675	14447	-32
給与住宅	-1472	-356	-43	-1010	-40	-535	-435	-63
間借り	-79	-120	-26	91	-56	46	101	-24

### 2. 都心部における人口回復の実態

福岡市の都心部の範囲を、本研究では都心2区(博多区・中央区)と定義した。国勢調査によると、都心2区の人口は1995~2000年に約23,000人の増加(増加率は7.6%)、2000~2005年には約30,000人の増加(増加率は9.2%)であった。いずれも福岡市全体に比べて高い数値であり、都心回帰の傾向にあることが分かる。

まず、こうした人口回復を年齢階級別にみていく。図1は都心2区に流入している年齢層について、センサス間生残率法<sup>(1)</sup>を用いてコーホートの社会増減率を推計したものである。10代後半から20代前半などの若年層の流入が都心の人口増加を牽引しているといえる。

次に家族類型別世帯数及び世帯人員の増減をみると(表1)、単独世帯の増加が顕著であることが分かる。この他に夫婦のみの世帯も増えており、また親と子からなる世帯も大幅な減少から増加に転じている。このことから、核家族世帯でも増えていることが分かる。

住宅の所有関係別・建て方別の世帯数の変化をみると(表2)、民営借家での共同住宅の増加が最も多くな

っており、その約89%が6F以上の建物である。続いて6F以上の持ち家の共同住宅、1・2Fの民営借家の共同住宅と増えており、一戸建ては減少していた。

以上から、都心2区の人口回復は、大きく増加した民営借家の高層共同住宅が全体の約78%を占めており、そこに若年層の単独世帯が卓越的に居住することによってもたらされたことが分かる。

### 3. 町丁別にみた人口回復と共同住宅供給

以上でみてきた都心2区の人口回復を、町丁<sup>(2)</sup>単位の小地域スケールで詳細に捉える。2000年代前半の人口増加は、博多駅の南から六本松にかけての城南線沿いで連坦がみられる他、大手門や舞鶴などの天神・大名地区の近隣での増加も顕著となっている(図2)。このように、福岡市都心2区での人口回復は全域的ではないことが分かる。

次に人口回復との関連で常に指摘される分譲マンション供給<sup>(3)</sup>をみると、2000年代前半には全町丁の約45%で供給があり、供給があった町丁のうち約89%が人口増加していた。人口増加と分譲マンション供給延床面積の相関をみると(図3)、両者の相関係数は約0.63で緩やかな相関を示している。先に述べたように都心では大半が民間借家での人口増加であるが、このように分譲マンション供給でも人口回復と一定の関連があることが分かる。

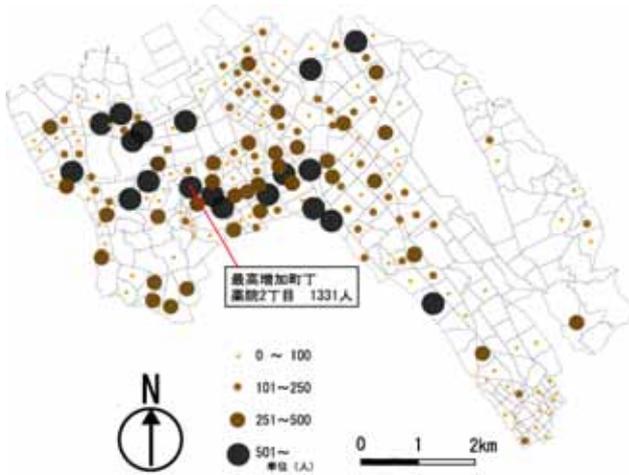


図2 町丁別増加人口(2000~2005年)

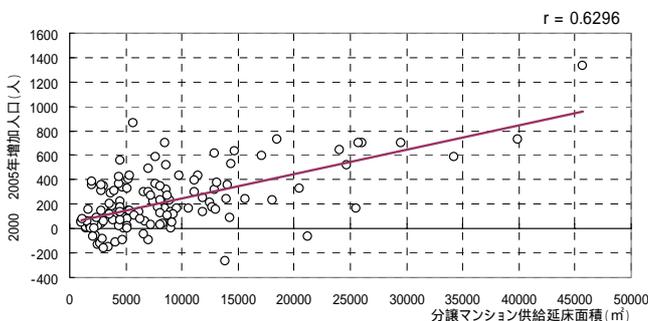
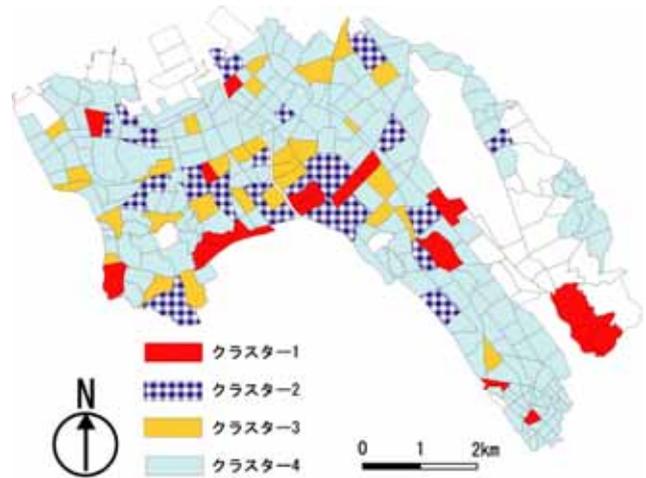


図3 分譲マンション供給と人口増加の関係

#### 4. 人口回復のケーススタディ

次に示す図4は、1995~2000年と2000~2005年の町丁別増減人口のみを用いて行ったクラスター分析による類型化の結果である。それによると、人口増加が顕著にみられるのはクラスター1・2・3であり、これらの地区が都心の人口回復を牽引していたことが分かる。そこでこうした地域はどのように人口回復したのかを、住宅のストックやフロー、実際の土地利用変化などを把握する中で探ることとする。具体的には、クラスター1・2・3に該当する全80町丁の中からそれぞれ各類型ごとに典型地区を抽出して、住宅地図を用いた土地利用変化のケーススタディを行う。



各類型地域の概要

クラスター	町丁数	95-00年増減人口		00-05年増減人口	
		総数	1町丁平均	総数	1町丁平均
1	16	8891	555.7	724	45.3
2	34	11382	334.8	15801	464.7
3	30	-1487	-49.6	11050	368.3
4	217	4555	21.0	2179	10.0
合計	297	23341	78.6	29754	100.2

図4 クラスター分析による類型化と各類型の概要

#### 5. おわりに

本研究は、福岡市都心2区の人口回復の実態把握とその要因の分析を行い、以下のような知見を得た。

第1に、90年代後半以降の都心部の人口回復は、若年単独世帯による民間借家の卓越的な増加によるところが大きいことが分かった。ただし親と子の世帯が減少から増加に転じており、都心部でファミリー世帯の減少が食い止められていることは指摘できる。

第2に、町丁単位での人口動向からみると、人口回復は全域的ではなく、城南線沿いなど特定地区での人口増加に牽引されていることが分かった。また、人口回復は分譲マンション供給とも緩やかな相関がある。

今後は、データでは把握できない即地的な土地利用変化と人口回復の関連を調べるためにケーススタディを行う必要がある。

#### <補注>

- (1) 封鎖人口の仮定が当てはまると考えられる全国人口について生残率を計算し、純移動数を推計する方法。
- (2) 分析対象は、町丁境界変更があった町丁、人口密度が1人/ha未満の町丁を除く全297町丁とした。
- (3) フクニチ住宅新聞社「福岡県民間分譲マンション資料」を参照。国勢調査結果との比較のため、2000.10~2005.09までに都心2区で竣工した分譲マンションを対象とした。

#### <参考・引用文献>

- 1) 「平成14年版 土地白書」国土交通省、2002
- 2) 中山学・大江守之「東京都心地域における人口回復過程からみた居住構造の変容に関する研究」日本都市計画学会2003、No.38-3、pp.49~54