

福岡市都心 2 区における人口回復現象の町丁目単位でみた実態

九州大学工学部 学生会員 松井浩二
 九州大学工学部 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、地価の高騰などを背景に大都市都心部では人口減少が顕著となった。しかし、バブル崩壊以降、地価の下落などに伴い居住機能の回復が進み、人口は増加傾向にある。一般には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¹⁾、その詳細なメカニズムは明らかになっていない。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 区を事例とした大江²⁾ (2003) などがあるが、地方都市について小地域スケールで詳細な分析を行ったものはない。本研究では、地方都市である福岡市を事例とし、1995～2005 年における都心部での人口回復の実態とその要因について町丁目単位のミクロな視点から分析を行う。本研究の対象範囲である都心は、福岡市新・基本計画(第 8 次福岡市基本計画)³⁾で示された「都心」のある博多区、中央区(都心 2 区)とする。

2. 都心 2 区における人口回復の実態

国勢調査によれば、都心 2 区の人口増加は福岡市全体に対し 1995～2000 年に 41.3%、2000～2005 年には 51.0%を占めている。2005 年時点で都心 2 区の人口は全市の 25.9%に過ぎないことから考えると都心 2 区への人口集中が生じていることがわかる。

住民基本台帳により人口動態をみると、1990 年代後半以降、マイナスだった社会増加数は転入数の伸びによりプラスに転じた。一方、自然増加数には大きな変動がみられなかったことから、1990 年代後半以降の人口増加は転入数の増加によるところが大きいことがわかる。また、2000 年の国勢調査によると、その前住地は市内内他区、県内他市町村、九州他県が転入数全体のそれぞれ約 25%ずつを占めていた。

年齢別人口をみると(図-1)、1995～2005 年にかけて 25～39 歳で 29916 人(全年代は 53896 人)の大幅な増加があった。これは 10 代後半から 20 代前半の若年層の継続的な供給があったことを示している。また、高齢化率は 2.5%増加し、高齢化が進行したこともわかる。

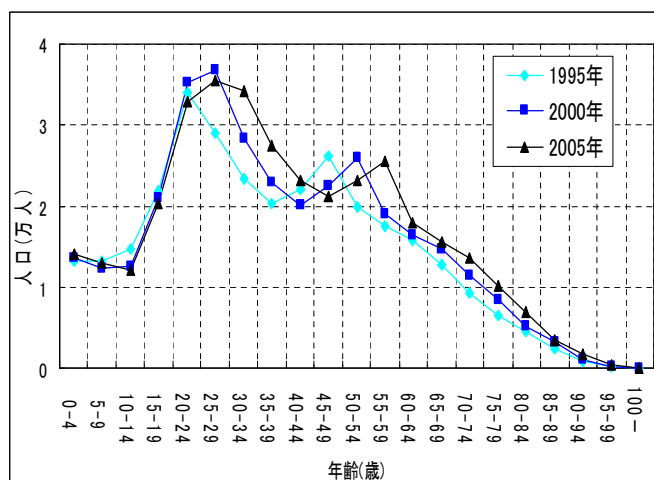


図-1 都心 2 区の年齢別人口(国勢調査)

表-1 都心 2 区の家族類型別世帯数の増減(国勢調査)

	1995→2000年	2000→2005年	総数
夫婦のみの世帯	3042	1988	5030
親と子供からなる世帯	1537	1707	3244
夫婦と親と子供からなる世帯	646	705	1351
その他の世帯	-611	-400	-1011
非親族世帯	396	930	1326
単独世帯	17330	12752	30082
総数	22197	17204	39401

表-2 都心 2 区の住宅の所有関係別建て方別世帯数の増減(2000～2005 年)(国勢調査)

		持ち家	公的借家	民営借家	給与住宅	間借り	総数
一戸建		-870	-10	-3245	-356	-120	-4481
長屋建		-75	-186	-321	-43	-26	-625
共同住宅	計	8235	404	16323	-1010	91	23952
	1・2F	205	22	1201	-40	-56	1388
	3・5F	450	-350	675	-535	46	240
	6F以上	7580	732	14447	-435	101	22324
その他		-85	-1	-32	-63	-24	-1642
総数		7205	207	12725	-1472	-79	17204

家族類型別世帯数の増減をみると(表-1)、1995～2000 年には単独世帯の増加が全体の 78.1%を占めていた。2000～2005 年にも増加数は縮小したものの、全体の 74.1%と大きな割合を占めている。

住宅の所有関係別建て方別世帯数の増減をみると(表-2)、2000～2005 年では共同住宅が 23952 世帯増加した一方、戸建住宅は 4481 世帯の減少であった。その共同住宅の 93.2%が 6F 以上で、その内訳は民営借家が 64.7%、持ち家が 34.0%であった。つまり、都心 2 区では民営借家の高層共同住宅の増加が最も多かったことがわかる。

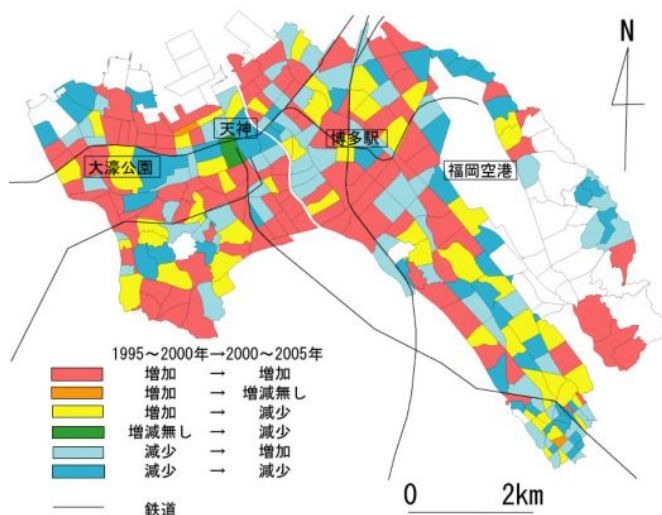
一方、国勢調査、住民基本台帳によると、東京の都心

部においても人口集中が進んでおり、それは転入数の増加によるところが大きい。その前住地では特別区内他区、関東他県が転入数全体の 43.7%、23.7%と大きな割合を占めている。また、その転入者は 20 代、30 代や単独世帯、夫婦のみの世帯が多く、分譲マンション供給がその原動力となっているとされている⁴⁾。以上のことから、都心 2 区の人口回復は、東京と違い 20 歳前後の単身者が民営借家の高層共同住宅に多く流入したことによりもたらされたと考えられる。

3. 町丁目単位でみた人口回復の実態と要因

上記の都心 2 区の人口回復を町丁目単位⁽¹⁾の小地域スケールで詳細に捉える。まず、1995～2000 年、2000～2005 年の人口増減によって町丁を分類すると、一貫して人口増加した町丁が最も多く、そこでの人口増加が都心 2 区全体の人口増加の 90.6%を占めている。その分布には偏りがみられ、都心 2 区全域にわたって均一に人口が増加しているのではないことがわかる(図-2)。

ここで人口増加に大きく寄与していると考えられるマンション供給との関係についてみると(表-3)、賃貸マンションは全町丁の 77.8%で供給があり、その 66.2%で人口が増加していた。人口増加と賃貸マンション供給延べ床面積の相関係数は 0.514 であった。また、分譲マンションは全町丁の 44.7%で供給があり、供給があった



各類型の概要

1995～2000年→ 2000～2005年	該当町丁数	人口増加数	
		1995～2000年	2000～2005年
増加→増加	112	23587	24524
増加→増減なし	2	347	0
増加→減少	56	7589	-3927
増減なし→減少	1	0	-44
減少→増加	72	-4543	12167
減少→減少	54	-3639	-2966
計	297	23341	29754

図-2 人口増減による類型化と各類型の概要(国勢調査)

表-3 人口増減とマンション供給の関係(2000～2005 年)⁽²⁾

町丁数	賃貸マンション		分譲マンション		計
	供給あり	供給なし	供給あり	供給なし	
人口増加	153	31	118	66	184
人口減少	77	34	15	96	111
増減なし	1	1	0	2	2
計	231	66	133	164	297

表-4 世帯構成とマンション供給の関係(2000～2005 年)⁽²⁾

相関係数	世帯増加数		
	単独	ファミリー	高齢
賃貸マンション供給延べ床面積	0.53	0.12	0.22
分譲マンション供給延べ床面積	0.32	0.69	0.27

町丁のうち約 88.7%で人口が増加していた。人口増加と分譲マンション供給延べ床面積の相関係数は 0.63 であった。これらのことから賃貸・分譲マンション供給と人口増加にはある一定の関連があることがわかる。

また、世帯構成⁽³⁾とマンション供給との関係をみると(表-4)、単独世帯は賃貸マンション供給との相関係数が 0.53、ファミリー世帯は分譲マンション供給との相関係数が 0.69 とそれぞれ比較的高い相関を示した。高齢世帯は賃貸、分譲マンションともに相関が低かった。

4. おわりに

本研究は、福岡市都心 2 区の人口増加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。

90 年代後半以降の都心 2 区における人口増加は若年単独世帯の流入が大幅に増加し、それらの多くが民営借家の高層共同住宅へ居住することによりもたらされたものであることがわかった。

町丁目単位でみると人口増加は全域的に起こっているのではなく、特定の地域に牽引されていることがわかった。また、分譲・賃貸マンション供給と人口増加には一定の関連性が確認でき、特に賃貸マンションは単独世帯、分譲マンションはファミリー世帯の増加に大きく寄与していることが明らかになった。

補注

(1)分析対象は、都心 2 区の全 328 町丁のうち、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。

(2)国勢調査(平成 12、17 年)、フクニチ住宅新聞社「福岡県の民間分譲マンション資料」(2000.10～2005.9)、福岡市建築確認(2000.10～2005.9)を基に筆者が作成した。

(3)単独世帯を 64 歳以下単独世帯、ファミリー世帯を親族世帯、高齢世帯を 65 歳以上単独・65 歳以上夫婦のみの世帯とした。

参考文献

- 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見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
- 3)「福岡市新・基本計画(全市編)」福岡市、2003
- 4)「平成 15 年度東京都住宅白書」東京都都市整備局、2003