

福岡市都心部における近年の人口回復に関するノート

梶田, 真

九州大学大学院人文科学研究院歴史学部門 : 助教授 : 人文地理学

<https://doi.org/10.15017/3600>

出版情報 : 史淵. 144, pp.143-164, 2007-03-01. 九州大学大学院人文科学研究院
バージョン :
権利関係 :

福岡市都心部における 近年の人口回復に関するノート

梶田 真

I 近年の都心部における人口回復

1990年代後半以降、わが国の各地で人口減少が続いていた都心部の人口が増加に転じている。この現象に対して現在、人口回帰という表現が用いられることが多いが、学術用語として考えた場合、どのような人口の流入によって増加が生じているのかに関する検討が十分に行われておらず、回帰という表現には疑問が残る。そこで本稿では、この点を問うことなく、単に人口が減少していた地域の人口が増加に転じた現象を指す表現として、宮澤・阿部（2005）などに準じて人口回復を用いることにしたい。

1990年代後半以降における、都心部での人口回復は多方面で注目を集めているが、地理学においてもいくつかの成果が得られている。矢部（2003）によれば当時、東京都心部への人口回復現象の実態を詳細に検討した地理学研究は存在しなかったというが、1996年以降に竣工した港区の民間分譲マンションと公共住宅の住民に対するアンケート結果を分析した同稿の他、仙台都心部を対象として民間分譲マンション居住者の実態把握を行った榊原・松岡・宮澤（2003）、東京都心部を対象に、1995年と2000年間の町丁字別での人口変化を詳細に検討した宮澤・阿部（2005）などが得られている。また、由井・若林・神谷らのグループは、人口回復の主たる担い手である女性の居住地選択やマンション購入の実態について、若林ほか（2002）と由井ほか（2004）をまとめている。地方圏でも近年の都心部における人口回復は注目を集めており、福岡市における都心部の人口回復についても、日本政策投資銀行九州支店（2006）の包括的な

レポートのほか、永尾（2006）が町丁字別の統計資料の分析と住宅地図の経年比較により、人口増加が見られた地区と増加した人口の性別・年齢層の特定を行い、これらの地区における土地利用変化の詳細を検討している。これらの研究によって、人口回復が都心部の中のどのエリア、どの年齢層で生じているのかに関する実態把握が進み、都心部の人口回復は一様に生じているのではなく、都心部内における居住分化を伴いながら進行していることが明らかにされた。

しかし、なぜ居住分化が生じたのか、という点に関しては、総じて、需要サイド、すなわち地価の下落や低金利政策、ライフスタイルの変化などを背景にした人々の居住地選択行動あるいは住宅購入行動の点からの説明に終始し、供給サイドである開発資本、特にマンション業者に注目した研究はほとんどなかった。人口の都心回復現象との関係から開発業者に焦点を当てた数少ない地理学研究に由井（1998）があるが、同稿は女性をターゲットにした販売戦略という、マンション業者の開発戦略の一側面を扱っただけにすぎず、居住分化を伴った人口の都心回復現象とマンション業者の開発戦略の関係の全体像を論じようとしたものではなかった。

後述するように、都心における人口回復は、主として高層の民間分譲マンションに居住する人口の増加によってもたらされている。民間分譲マンションは、戸建住宅のように入居者が注文して建設するのではなく、マンション業者が企画・建設し、各部屋を販売する形を取る。よって、居住分化を伴った人口回復のメカニズムを理解するためには、まずマンション業者の行動原理、すなわち、どのような判断のもとでマンションを建設し、物件を供給したのかが明らかにされなければならない（例えば、松原（1988）や千葉（1994）など）。需要者はマンション業者から供給された物件の中から選択を行うことしかできないためである。開発資本はあくまでも「商品としての価格を高めるため」（松原1988：221）に開発を行うのであり、かならずしも需要サイドあるいは公共性の観点から望ましい住宅ストックを形成してくれるわけではない（松原1988；ノックス・ピンチ 2005）。

特にマンション開発は、大規模な宅地開発に比べて大きな資本を必要とせず、

回転も速く、設計・施工部分等を外注できるため、さほど高度なノウハウを必要としない。このような産業特性のため、全国展開を行っている大企業から地場の中小企業まで、様々な形態のマンション業者が存在し、多様な行動原理が存在する。

このような問題意識の下で、本稿では過去約20年を対象として、2つの資料の分析を通じて、マンション業者の行動原理と人口回復現象との関係に関する予察的な検討を行うことを目的としている。

本稿が用いる資料は以下の2つである。

第1に、フクニチ住宅新聞社が発行している『福岡県の民間分譲マンション資料』である。上記資料は1987年以降、毎年発行されている。この資料は福岡県内で販売された個々の民間分譲マンションの詳細についてとりまとめたものであり、物件名、住所、販売時期、坪単価、最多供給間取、戸数、階数などの詳細が記されている。

第2に、国勢調査基本単位区集計である。基本単位区とは国勢調査における最小の集計単位であり、1街区もしくは20～30世帯程度を基準に単位区が設定される。よって、一定以上の規模のマンションであれば、個々のマンションが1もしくは複数の単位区を形成しており、入居者の構成を特定することが可能である。第1の資料とあわせて検討することにより、どのようなマンションがどのような住民を流入させたかを明らかにすることができる。

本稿は本章以下、4章によって構成される。まず、IIでは福岡における都心回帰現象の概要と民間分譲マンションの建設の動向を概観していく。IIIでは薬院地区、美野島地区の2つの地区について、どのような物件の供給によって、どのような人口が増加したのかを『福岡県の民間分譲マンション資料』と国勢調査基本単位区集計を組み合わせながら検討していく。IVでは本稿で得られた知見に基づき考察を行うとともに、今後の研究課題について検討する。なお、本稿はあくまでも限られた資料の分析に基づいたノートであり、福岡県に関する2005年国勢調査の結果の大半がまだ公表されていないこともあり、考案結果の多くは仮説の域を出ないことを予め記しておきたい。

II 福岡市における人口都心回帰現象の概要

まず、福岡市の都心2区（博多区・中央区）の国勢調査人口の動向をみていきたい（図1）。

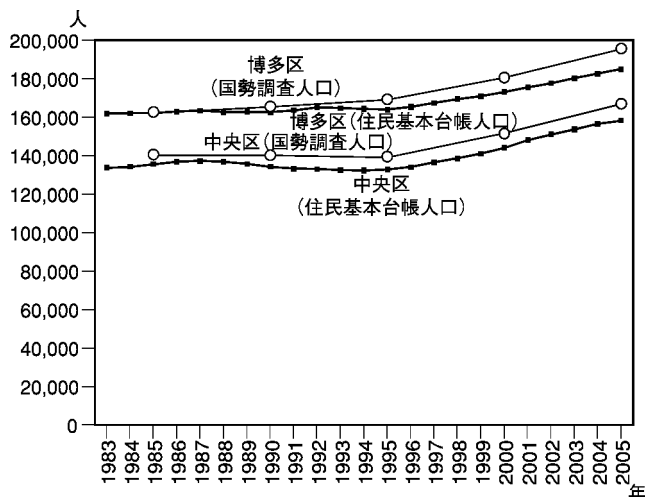


図1 博多区および中央区の人口変化
(国勢調査および『福岡市統計書』より作成)

1985年以降、中央区の国勢調査人口は1995年までわずかながらではあるが減少を続けていた。しかし、2000年に一転して1万人以上の増加を記録し、さらに2005年までに約1万5千人の人口が加わっている。博多区の場合は1995年以前も人口は微増で推移していたが、中央区と同様に2005年までの10年間で約2万6千人の増加を記録した。

このような人口回復をもたらした要因を考えるために、住居の建て方・所有状況別の人口の推移をみると(表1)、1985年から2005年の間に急増したのが6階建以上の共同住宅に住む人口であり、博多区では34,557人(1985年)から96,468人(2005年)へ、中央区では38,404人(1985年)から92,589人(2005年)へと急増していることが分かる。6階建以上の共同住宅に住む人口の増加数は、両区の総人口の増加数を大きく上回る。その一方で、一戸建に住む人口は博多

福岡市都心部における近年の人口回復に関するノート

区で64,120人(1985年)から38,605人(2005年)へ、中央区では43,645人(1985年)から24,103人(2005年)に減少しており、戸建住宅や未利用地が6階建以上の共同住宅に変化することによって、換言すれば高層化によって地域人口が増加していることが分かる。増加した6階建以上の共同住宅の中心は持ち家と民間借家であり、マンション・ブームが近年の都心部の人口回帰の原動力であるといえる。

表1 博多区および中央区における住居形態別にみた人口の推移

博多区

	1985年		1990年		1995年		2000年		2005年	
人口総数	162,787	100.0%	165,631	100.0%	169,319	100.0%	180,722	100.0%	195,711	100.0%
一般世帯	160,821	98.8%	161,746	97.7%	165,521	97.8%	176,873	97.9%	185,131	94.6%
一戸建	64,120	39.4%	54,489	32.9%	47,848	28.3%	43,649	24.2%	38,605	19.7%
6階建以上の共同住宅	34,557	21.2%	47,806	28.9%	60,673	35.8%	80,740	44.7%	96,468	49.3%
うち持ち家			10,915	6.6%	15,040	8.9%	23,943	13.2%	30,685	15.7%
公営・公団・公社の住宅			15,896	9.6%	16,745	9.9%	19,696	10.9%	19,525	10.0%
民間借家			18,111	10.9%	24,824	14.7%	31,874	17.6%	41,081	21.0%
給与住宅			2,508	1.5%	3,776	2.2%	4,669	2.6%	4,640	2.4%
間借り			376	0.2%	288	0.2%	558	0.3%	537	0.3%
その他の住宅	57,706	35.4%	55,696	33.6%	52,755	31.2%	47,983	26.6%	46,704	23.9%
住宅以外	4,438	2.7%	3,755	2.3%	4,245	2.5%	4,501	2.5%	3,354	1.7%
施設等の世帯	1,732	1.1%	2,369	1.4%	2,638	1.6%	3,581	2.0%	4,124	2.1%
不詳	234	0.1%	1,516	0.9%	1,160	0.7%	268	0.1%	6,456	3.3%

中央区

	1985年		1990年		1995年		2000年		2005年	
人口総数	140,707	100.0%	140,291	100.0%	139,596	100.0%	151,602	100.0%	167,100	100.0%
一般世帯	137,992	98.1%	136,420	97.2%	137,147	98.2%	149,114	98.4%	161,075	96.4%
一戸建	43,645	31.0%	35,189	25.1%	30,666	22.0%	28,614	18.9%	24,013	14.4%
6階建以上の共同住宅	38,404	27.3%	44,379	31.6%	56,050	40.2%	74,529	49.2%	92,589	55.4%
うち持ち家			9,929	7.1%	15,264	10.9%	25,412	16.8%	35,594	21.3%
公営・公団・公社の住宅			5,535	3.9%	9,239	6.6%	10,199	6.7%	10,310	6.2%
民間借家			23,177	16.5%	26,730	19.1%	33,811	22.3%	41,834	25.0%
給与住宅			5,533	3.9%	4,564	3.3%	4,626	3.1%	4,230	2.5%
間借り			205	0.1%	253	0.2%	481	0.3%	621	0.4%
その他の住宅	52,454	37.3%	53,990	38.5%	47,860	34.3%	43,239	28.5%	42,063	25.2%
住宅以外	3,489	2.5%	2,862	2.0%	2,571	1.8%	2,732	1.8%	2,410	1.4%
施設等の世帯	2,510	1.8%	2,328	1.7%	2,126	1.5%	1,757	1.2%	1,904	1.1%
不詳	205	0.1%	1,543	1.1%	323	0.2%	731	0.5%	4,121	2.5%

1985年国勢調査では、6階建以上の共同住宅の内訳は集計されていない

(国勢調査より作成)

しかし、長期的に見れば博多区および中央区における新規の民間分譲マンションの供給は、バブル景気崩壊直後に大きな落ち込みを記録した1991～1993年を除くと1970年代末期以降、一定の周期で変動を繰り返しながらも比較的、安定した水準で推移してきたといえる（図2）。この周期的な供給変動はマンションの商品特性を端的にあらわしたものであるといえる。新築マンションが販売開始から一定期間（一般に3ヶ月）を経過しても売れ残ると、その物件はクリアランス物件となり商品価値は急落する。それゆえに、マンション業者は過剰在庫が発生すると、不良在庫化を避けるため、新規供給を抑制し、完成在庫の処分を優先させることになる。このことが上記のような短期間で供給変動を引き起こすのであり²⁾、マンション業界自体も、ここ30年ぐらいの間に短期間で成長と衰退を繰り返してきた。マンション業者には短期間で物件を売り切るだけの高い企画力が要求され、資本金・信用力の乏しい業者は近視眼的に「売れる物件」の供給に走ることになる。

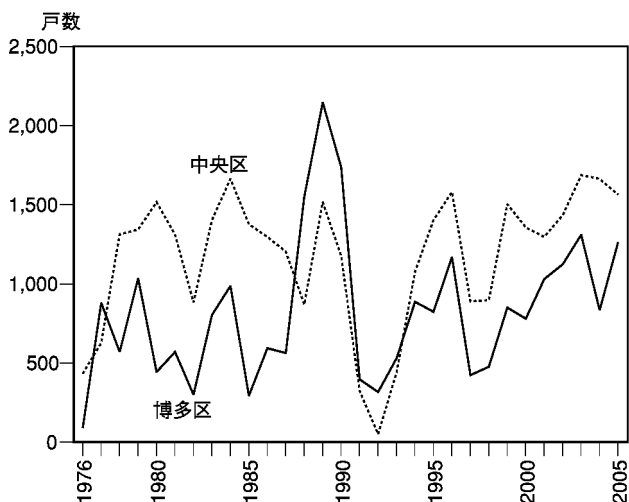


図2 博多区および中央区における新規マンション供給戸数の推移
 (『福岡県の民間分譲マンション資料』より作成)

周期的な変動を繰り返しながら福岡市のマンションの供給が一定の水準で維

福岡市都心部における近年の人口回復に関するノート

持されてきたにもかかわらず、1995年以降に人口が急増した原因は、それ以前の時期がマンション建設に伴う人口増加の分を相殺する形で、一戸建住宅等に居住する人口が減少していたのに対して、1995年以降は企業の社有地や遊休地に多くのマンションが建設されたこともあり、一戸建住宅等に居住する人口の減少が鈍化したことにある（表1）。

次に、1995年から2005年の間の人口の変化をより小さな地域スケールで見たい。2005年国勢調査人口の福岡県分の町丁字別集計結果がまだ公表されていないことから、ここでは住民基本台帳人口を用いる。また、地域単位は小さくとれば取るほど、マンション建設などの個別要因の影響を強く受け、全体的な傾向を判断することが難しくなる。そこで、町を単位として集計を行い、上記10年間の住民基本台帳人口の増加が30%以上あったところ（2005年時の住民基本台帳人口1,000人以上の町に限る）を人口急増地区として取り上げると、

表2 1995年から2005年の間の住民基本台帳人口の増加率が30%以上の町

町名	1995		2000		2005	住民基本台帳人口増加率 (1995～2005)	国勢調査人口増加率 (1995～2000)	地区内で供給されたマンション (1986～2005)の構成
	国勢調査人口	住民基本台帳人口	国勢調査人口	住民基本台帳人口	住民基本台帳人口			
博多区美野島	6,663	6,294	9,473	8,207	9,599	52.5%	42.2%	混在型
博多区冷泉町	861	761	1,091	940	1,111	46.0%	26.7%	混在型
博多区対馬小路	871	761	1,326	1,155	1,220	60.3%	52.2%	混在型
博多区東光	727	717	799	756	1,067	48.8%	9.9%	—
博多区西月隈	583	572	1,981	1,983	1,842	222.0%	239.8%	2K以上中心型
博多区東那珂	2,929	2,783	4,098	4,135	4,458	60.2%	39.9%	2K以上中心型
博多区東平尾	1,169	1,153	1,369	1,331	1,655	43.5%	17.1%	—
中央区薬院	8,081	7,431	9,702	8,650	11,467	54.3%	20.1%	2K以上中心型
中央区平尾	9,011	8,532	10,928	10,342	11,120	30.3%	21.3%	2K以上中心型
中央区今泉	3,041	2,693	3,953	3,507	3,606	33.9%	30.0%	混在型
中央区赤坂	4,445	4,130	4,547	4,312	5,454	32.1%	2.3%	2K以上中心型
中央区長浜	1,156	961	1,542	1,322	1,433	49.1%	33.4%	—
中央区大手門	3,575	3,401	4,104	3,646	4,817	41.6%	14.8%	混在型
中央区荒戸	7,062	6,302	8,447	7,672	8,242	30.8%	19.6%	2K以上中心型
中央区大濠	1,445	1,403	1,683	1,668	1,972	40.6%	16.5%	2K以上中心型

2005年住民基本台帳人口が1,000人未満の町は除外している。

「地区内で供給されたマンション（1986～2005）の構成」の「混在型」は2K以上中心のマンションと1R/1K/1DK中心のマンションの物件数がほぼ同数であることを意味する。

「—」は『福岡市の民間分譲マンション資料』に掲載されていた物件数が少なすぎるため判断できなかったもの。（『福岡市統計書』および『福岡県の民間分譲マンション資料』より作成）

福岡市都心部における近年の人口回復に関するノート

博多区では美野島 (52.5%増)、冷泉町 (46.0%増)、対馬小路 (60.3%増)、東光 (48.8%増)、西月隈 (222.0%増)、東那珂 (60.2%増)、東平尾 (43.5%増)、中央区では薬院 (54.3%増)、平尾 (30.3%増)、今泉 (33.9%増)、赤坂 (32.1%増)、長浜 (49.1%増)、大手門 (41.6%増)、荒戸 (30.8%増)、大濠 (40.6%増) の各地区が抽出される (表2)。これらの人口急増地区の分布を見ると (図3)、呉服町から天神そして大名にいたる都心地区を取り囲む都心外縁部と、福岡空港南部に隣接する諸地区に集中していることが分かる。前者はかつて一戸建住宅であったところに加えて、バブル期に大量に生み出された未利用地、あ

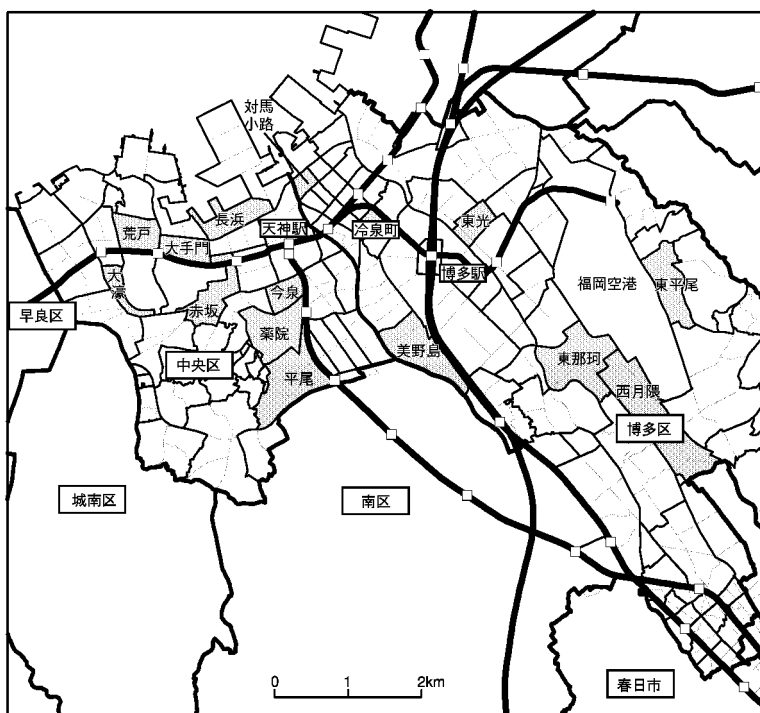


図3 博多区・中央区において1995年から2005年の間の住民基本台帳人口増加率が30%以上の町 (2005年住民基本台帳人口が1,000人未満の町は除外) (『福岡市統計書』より作成)

るいは社宅・福利厚生施設等の企業の所有地に高層マンションが建設されたことによるものであり、後者はかつて工場や資材置き場、倉庫だった土地が売却・転用され宅地化した地区である。

Ⅲ 福岡市都心部におけるマンション建設と人口回復の関係：薬院と美野島

次に『福岡県の民間分譲マンション資料』と国勢調査の基本単位区集計を用いて、個々のマンション建設と人口増加の関係について検討していきたい。

既存の研究において、都心部における人口回帰は、多様な形態・価格の住宅が供給されたことにより、居住分化を伴いながら進行していることが指摘されている。東京都心部における人口回復の分析結果より、宮澤・阿部（2005）では、居住分化の2つの軸として家族構成と社会階層を挙げているが、供給されたマンションの物件概要が分かれば、家族構成は間取（最多供給間取）、社会階層は価格（最多価格帯）によっておおよそ特定することができる。そこで、本稿では、①地区別の物件構成、②入居者の年齢構成および性比に注目しながら分析を進めていく。なお、各物件については大きく①ワンルーム（1R）／1K／1DK、②2K以上、の2種類に分けてみていきたい。①の多くは投資型の物件であり、部屋の所有者の多くは自ら居住することなく、仲介業者を通じて賃貸物件として貸し出すことになる。②はファミリー向けの物件であり、基本的に部屋の所有者がそこで生活することになるが、中には2K～2DKのように主としてシングル層をターゲットにした物件もある。

『福岡県の民間分譲マンション資料』は、フクニチ住宅新聞社の面接および電話取材に基づいて作成されているため、いくつかの物件について掲載漏れと思われる部分もみられるが、この資料に掲載されている新規分譲マンション供給の傾向をまとめると表2のようになる。都心部の中部から東部に位置する今泉、大手門、美野島、対馬小路、冷泉町の各地区では2K以上が中心の物件と1R／1K／1DKが中心の物件の数が拮抗している（混在型）。これに対して都心部の西部に位置する町および福岡空港南部に位置する町では2K以上が中心のファミリー向け物件が多い（2K以上中心型）。また、人口急増地区としては抽出さ

れてはいないものの、博多駅周辺地区（博多駅前・博多駅東）および美野島地区と平尾地区に挟まれた白金・高砂・住吉などの地区で供給されている物件は1Rや1Kに特化している。これらの地区が人口急増地区として抽出されなかった背景として、1Rや1Kの居住者は流動性の高い青年層が中心であり、住民票を現住地に移していない住民が相当数いるため、住民基本台帳人口の数値が過少なものとなっていることがあげられる。

より細かくみていくと、混在型のうち都心部の中心に近い大手門地区（20物件）では1R（10物件）と2LDK（6物件）が大半を占める。一方、2K以上中心型のうち、荒戸地区（39物件）では約1/3（11物件）が1R・1Kであり、赤坂地区（24物件）でも同様に1/3（8物件）が1Rであり、2K以上が中心の物件のうち4物件は2DK・2LDKが最多供給間取となっている。

さらに、性比を見てみると、中央区側の人口集中地区およびこれに隣接する対馬小路地区と冷泉町地区では性比（女性人口を1としたときの男性人口）が1を下回り、1995年から2000年の間にその値が大きく低下しているのに対して、その他の博多区側の人口急増地区の多くでは性比が1ないしはそれ以上で、

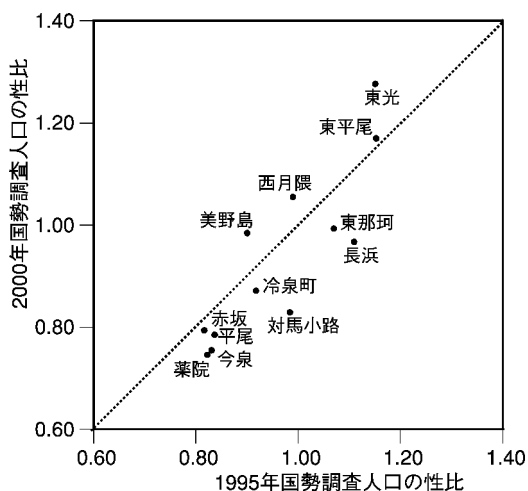


図4 人口急増地区の町における1995年および2000年の国勢調査人口の性比
(国勢調査より作成)

1995年から2000年の間に性比が上昇している(図4)。このことから、もともと女性の多い地区であった中央区側の都心西部地域が、1995年以降の人口回復過程を経てその特徴を強め、男性の多い地区であった博多区側の都心東部地域でも人口回復を通じてその性格を強めていることが分かる。

以上のような傾向を踏まえた上で、「女性化」が進んでいる地区の事例として中央区の薬院地区を、「男性化」が進んでいる地区の事例として博多区的美野島地区を取り上げることにしたい。両地区は2000年時の国勢調査人口が10,000人前後あり、多くの新規民間分譲マンションが供給されている(表2)。

表3は『福岡県の民間分譲マンション資料』に掲載されている、1986年以降に薬院地区および美野島地区で供給された民間分譲マンションの一覧である。表3では、2地区で供給された民間分譲マンションのうち、単独で国勢調査の基本単位区が設定されているマンションを、国勢調査調査区一覧表を参考に、基本単位区の区画図および住宅地図と比較検討しながら同定している。前記したように、30世帯前後以上の規模のマンションであれば、単独で基本単位区が設定されており、2000年以前に供給された物件(複数期に渡って供給したものはそれぞれ別個の物件として計算)のほぼ半数(65物件中31物件)を同定することができた。特に50世帯以上の物件については、2000年の国勢調査直前の1999・2000年に供給されたマンション以外の大部分を同定することができ、同定されたマンションでは、薬院地区で979人、美野島地区では1,619人の居住者が記録されている。ただし、住居表示変更やマンション名の変更等もあり、正確な同定が行われていないケースも一部あると思われる。しかし、同定作業の結果得られた人口ピラミッドの形状は、各地区・マンションの特徴を明瞭に示しており、大きな同定ミスはないものと思われる。

福岡市都心部における近年の人口回復に関するノート

表3 1986年以降に供給された新規民間分譲マンション一覧

販売年度	ID	マンション名	階数	戸数	敷地面積 (㎡)	最多供給間取	最多価格帯(万円)	平均坪単価(万円)	売主	同定
1986	Y1	グリーンマンション薬院	10	22	460.47	3LDK	1,800	95.9	九州電工ホーム	●
1986	Y2	バスターラルハイム薬院	11	17	478.12	3LDK	2,400/2,500	102.9	清水建設	
1986	Y3	東薬院パークマンション	5	10	417.83	3LDK	2,300	103.8	三井不動産	
1986	Y4	トーカーマンション浄水通り	11	34	832.36	3LDK	2,400	124.9	地産トーカー	
1986	Y5	ロマネスク浄水通	8	31	650.70	4LDK	2,900	143.8	すまい	
1987	Y6	ロマネスク浄水通第2	11	26	476.02	3LDK	2,400	132.3	すまい	
1988	Y7	ライオンズマンション薬院駅南	11	70	509.09	1R	1,100	194.8	大京	●
1989	Y8	グライナコート グランドデュール薬院	7	27	251.48	1K	2,100	245.8	グライナ	●
1989	Y9	ライオンズマンション薬院第6	8	98	1134.43	1R	1,700	272.8	大京	●
1990	Y10	ティアラ薬院	9	13	396.24	2LDK	11,000/13,000	474.8	グライナ	●
1990	Y11	ロイヤルマンションアンアレックス薬院	11	19	803.13	3LDK	15,000	456.3	日本ホーム	●
1990	Y12	シャトレ薬院	12	10	530.25	4LDK	15,000	390.5	福岡住宅	●
1990	Y13	薬院中央パークマンション	9	14	664.85	2LDK/3LDK	4,700	273.2	三井不動産	●
1993	Y14	浄水通りパークホームズ	13	71	1228.52	3LDK	3,900	215.4	三井不動産	●
1994	Y15	サントニア薬院	12	27	624.62	3LDK	3,900	184.7	東亜地所	●
1995	Y16	藤和シティコープ薬院	12	39	702.63	3LDK	2,900	154.9	藤和不動産	●
1995	Y17	ダイヤパレスプレッソソけやき通り	14	39	665.20	4LDK	2,900	148.3	ダイヤ建設	●
1996	Y18	薬院中央パークホームズEコート1期	13	53	990.60	3LDK	2,500	157.2	三井不動産	●
1996	Y19	ダイヤパレスセントラルコート薬院	15	54	1056.88	4LDK	2,700	147.4	ダイヤ建設	●
1997	Y20	グラン・コート薬院1期	15	82	1513.33	3LDK	2,900他1	145.6	大倉建設	●
1997	Y21	薬院中央パークホームズEコート2期	13	53	990.60	3LDK	2,600	158.6	三井不動産	●
1997	Y22	薬院中央パークホームズWコート1・2期	13	35	730.56	3LDK	3,200他1	166.4	三井不動産	●
1998	Y23	南薬院パーク・ホームズ	11	32	642.05	3LDK	3,600	154.0	三井不動産	●
1998	Y24	薬院中央パークホームズ3期	13	35	730.56	3LDK	3,300他1	161.5	三井不動産	●
1998	Y25	日商岩井レジオン薬院	14	54	1101.36	2LDK	2,500	150.3	日商岩井	●
1999	Y26	アンピール・マキナム天神	15	92	1927.54	3LDK	3,600	165.2	新栄住宅	●
1999	Y27	ピュアドーム・リブレ薬院	10	66	411.01	1DK	1,300	223.8	シックス	●
1999	Y28	ダイヤパレスプライムコート薬院	15	67	1200.02	4LDK	2,400	142.9	ダイヤ建設	●
2000	Y29	アダーージュ薬院菅番館	14	35	869.54	4LDK	3,900	128.3	松原住宅産業	●
2000	Y30	サンリヤン薬院	15	34	621.16	2LDK	2,000	136.2	西日本鉄道	●
2000	Y31	アクタス薬院大通り	10	52	335.27	1R	1,400	196.7	クレ・コーポレーション	●

福岡市都心部における近年の人口回復に関するノート

2000	Y 32	ライオンズマンション薬院浄水通り	7	20	809.90	3LDK	3,300	164.8	大京
2001	Y 33	アタージユ薬院式番館	14	63	1401.21	4LDK	3,600	127.9	松原住宅産業
2001	Y 34	アプローズ薬院デュオ・オースト	15	94	2066.24	4LDK	2,800	113.6	理研ハウス
2001	Y 35	アプローズ薬院デュオ・ウエスト	15	55	1450.00	4LDK	3,100	119.3	理研ハウス
2001	Y 36	ビュアドームエムクザ薬院	8	28	241.52	1R	1,500	156.8	シックス
2001	Y 37	サンリヤン薬院公園	14	76	1554.37	2LDK/3LDK他	2,300	122.3	西日本鉄道
2001	Y 38	JGM コンシヤスブルー浄水館	8	23	1099.61	4LDK	3,900	159.3	じゅう
2002	Y 39	アクトス薬院II	14	63	404.30	1R	1,500	200.5	クレ・コーポレーション
2002	Y 40	パラッジオ薬院	15	52	1203.63	4LDK	2,500	115.2	西松建設、松栄不動産
2002	Y 41	JGM ロイヤルガーデン薬院	15	67	1670.54	4LDK	3,000	132.4	じゅう
2002	Y 42	サーパス浄水通り	8	24	1419.17	3LDK	4,600	199.7	穴吹工務店
2003	Y 43	サーパス薬院	15	109	2683.23	3LDK	2,300	117.4	穴吹工務店
2003	Y 44	グラントメゾン浄水	12	21	531.48	3LDK	3,500	130.6	積水ハウス
2004	Y 45	パークホームズ薬院浄水	7	25	957.00	3LDK	3,700	151.5	三井不動産
2004	Y 46	ラフォーレ浄水ルネッサンス	14	25	671.56	4LDK	1,500	202.7	コーセー
2005	Y 47	グランフォール薬院	12	44	294.19				コーセーアーカイブ
2005	Y 48	JQ 浄水通り	10	63	2941.10	4LDK	3,400	140.0	森林都市、JR九州ほか

美野島地区

販売年度	ID	マンション名	階数	戸数	敷地面積 (㎡)	最多供給間取	最多価格帯 (万円)	平均坪単価 (万円)	売主	同定
1987	M1	アンビール美野島	8	25	512.67	3LDK	1,500	84.4	新栄住宅	
1987	M2	朝日プラザ博多II	6	55	606.57	1R	780	142.6	朝日住建	●
1988	M3	エステート・モア博多	8	32	465.45	1K	1,200	163.4	ライフエステート	
1988	M4	ダイコト博多駅南	5	32	275.77	1R	720	157.7	ダイナ	
1989	M5	ロマネスク博多駅前アネックス	8	28	231.26	1R			すまい	
1989	M6	朝日プラザ博多IV	12	62	424.89	1R	1,100	209.2	朝日住建	●
1989	M7	ロマネスク美野島	11	40	292.39	1R	1,200	211.7	すまい	●
1989	M8	ステイツ博多駅南	7	17	203.54	2K	2,900	256.3	三愛建物	●
1989	M9	エステートモア博多APEX	11	74	438.58	1K	1,200	208.6	ライフエステート	●
1989	M10	エステートモア博多APEX 2期	11	37	676.66	2LDK	1,200	210.4	ライフエステート	●
1989	M11	朝日プラザ博多V	13	70	323.47	1K	1,100	235.8	朝日住建	●
1989	M12	ロイヤルコンフォート美野島	6	30					日本ホーム	●
1990	M13	ピレラムンション美野島II (現・サムティ美野島)	13	72	435.92	1R	1,400	293.8	フジシン住宅産業	●

福岡市都心部における近年の人口回復に関するノート

1990	M14	フレックス21博多III (現・アルテハイム博多)	14	93	564.18	1R	2,500	402.9	東洋技研	●
1992	M15	カーパス博多駅前	14	76	727.28	1R	2,700	282.0	穴吹工務店	●
1993	M16	ダイアパレス博多第2	9	40	1181.81	3LDK	2,600	137.6	ダイア建設	●
1993	M17	コアマンション美野島	14	39	575.68	3LDK	3,100	144.8	ユニカ	●
1994	M18	ピュアドーム博多アソシア	9	51	424.35	1R	1,600	299.4	シックス	●
1994	M19	ピュアドーム博多レピュール	14	38	152.63	1R	1,400	290.7	シックス	●
1994	M20	ピュアドーム博多アクステイオ	6	31	759.57	1R	1,600/1,700	308.5	シックス	●
1995	M21	ダイアパレスグランステージ博多	9	31	768.81	3LDK	2,300	126.1	ダイア建設	●
1995	M22	シテイオ博多1期	14	40	1803.00	3LDK	2,600	126.3	長谷工コーポレーション	●
1995	M23	ダイナコートテソロ博多	11	50	228.51	1R	1,500	239.5	ダイナ	●
1995	M24	シテイオ博多2期	14	54	1803.00	3LDK	2,400	121.5	長谷工コーポレーション	●
1996	M25	パロスリバーコート博多壱番館	14	162	25510.30	4LDK	2,800	123.9	本州コーポレーション	●
1997	M26	ダイアパレスグランステージ博多参番館	9	22	550.67	3LDK	2,600	130.5	ダイア建設	●
1997	M27	ピュアドーム博多エクセス	11	30	147.96	1R	1,400	247.5	シックス	●
1998	M28	JGM ヴェルデア美野島	8	27	1293.47	4LDK	2,900	125.3	じゅう	●
1999	M29	ピュアドームフロアリオ博多駅	11	60	267.85	1R	1,300	223.2	シックス	●
1999	M30	シテイライフ美野島II	10	35	527.29	4LDK	2,300	98.7	三愛建物	●
1999	M31	パロスリバーコート博多弐番館	14	134	25510.31	3LDK	2,700	112.4	王子不動産	●
2000	M32	ピュアドームアプレジオ博多	8	35	303.55	1R	1,300	209.0	シックス	●
2000	M33	ピュアドームガムララ博多	12	77	396.46	1R	1,600	216.9	シックス	●
2001	M34	アークス博多セントラルパーク	15	130	2915.19	4LDK	2,300	90.5	地行	●
2001	M35	パロスリバーコート博多参番館	14	136	25510.31	3LDK	2,500	107.1	王子不動産	●
2002	M36	パロスリバーコート博多四番館	14	53	25510.31	4LDK	2,400	106.4	王子不動産	●
2003	M37	グラン博多レジエント	14	49	1018.86	4LDK	2,500	106.5	地行	●
2003	M38	シテイライフ美野島リバーサイド	11	40	924.78	4LDK	2,400	89.9	三愛建物	●
2003	M39	パロスリバーコート博多五番館	14	69	4069.42	4LDK	2,400		王子不動産	●

空欄は「福岡県の民間分譲マンション資料」に記載がなかったもの。

マンション名の変更が行われるものについては下段に現在の名称を併記しているが、売主の変更を伴い、新旧両方の売主の情報が記載されている場合には、新しい売主での情報を記載している。新しい売主が不明の場合は旧の売主での情報を記載している。

マンション名の変更については住所・階数・戸数の情報に基づいて同定をおこなっている。

「同定」の欄の「●」は基本単体区が単独のマンションで設定されているマンションを指す。

(「福岡県の民間分譲マンション資料」より作成)

1) 薬院地区 (48物件、うち2000年までに32物件)

薬院で供給された物件は、ファミリータイプの3LDKもしくは4LDKが中心であり、バブル期を除くと坪単価130～160万円台、最多価格帯は2,000万円台後半から3,000万円台が中心である(図5)。美野島地区と比べて坪単価が高くなっているが、その原因は地価の高さだけではない。この地区で2K以上中心のマンションを供給している開発業者の中心は、三井不動産(Y3・13・14・18・21・22・23・24・45)、日商岩井(Y25)など、商社・財閥系の中央資本の大手業者や、地場の有力なディベロッパーである西日本鉄道(Y30・37)、森林都市(Y48)である。大手業者は会社のイメージや信用の問題もあり、坪単価を高めに設定し、グレードの高い物件を作ることが多い。このことが供給された物件の坪単価を引き上げることに寄与している。

福岡市都心部における近年の人口回復に関するノート

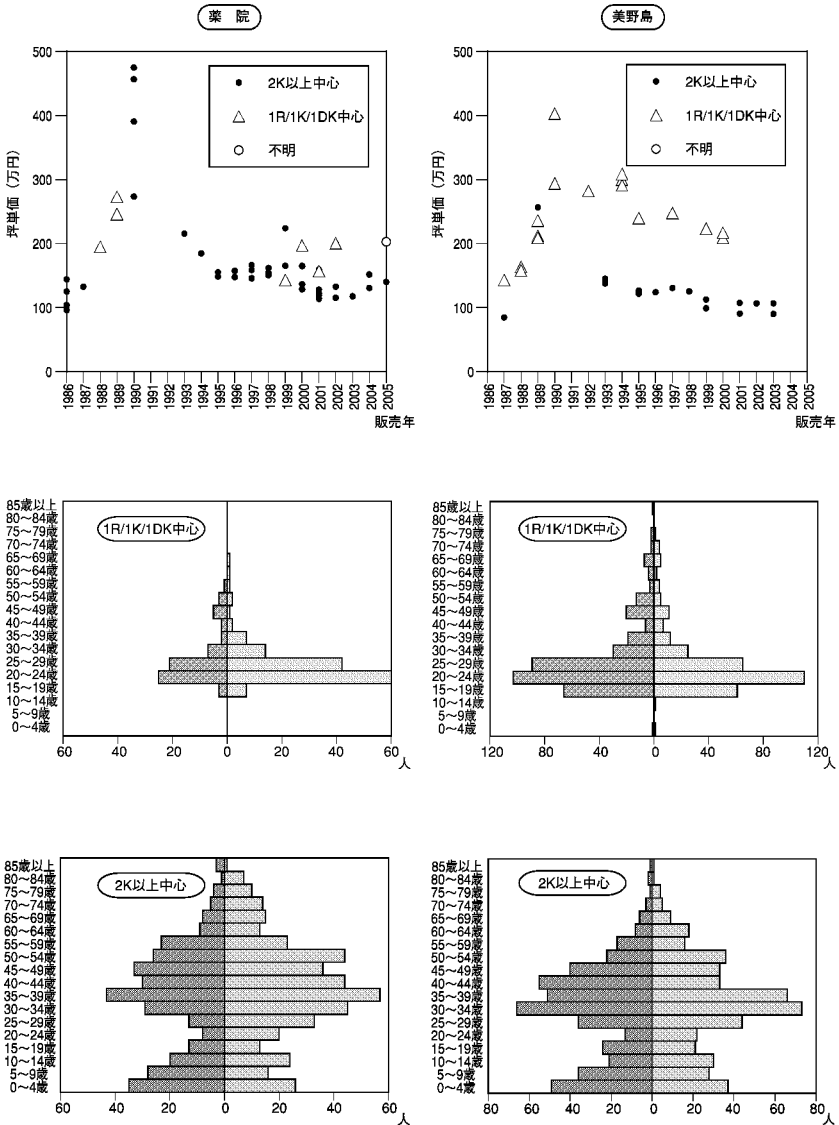


図5 薬院地区と美野島地区で1986年以降に供給された民間分譲マンションの坪単価と居住者の年齢構成 (2000年)

(国勢調査基本単位区集計結果および『福岡県の民間分譲マンション資料』より作成)

1R/1K/1DK 中心のマンションは5物件(2000年時で3物件)にすぎないが、2LDKが最多供給間取となっている物件も3ある(この他に2LDKと3LDKが同数で最多供給間取となっている物件が1ある)。バブル景気崩壊後の坪単価は約200万円であり、最多価格帯は1,300~1,500万円である。

人口ピラミッドから明らかなように、薬院地区のマンションは女性居住者の比率が顕著に高い。2K以上が中心のマンション居住者の性比は0.75(男性331人、女性441人)である。また、2K以上が中心のマンションでは、総世帯数の29.4%が1人世帯であり、その多くは女性であるものと思われる。特に、中高年層の居住者が女性に偏っている点が注目される。1R/1K/1DK 中心の3マンション(Y7・9・27)では物件数は少ないものの、居住者の性比は2K以上が中心のマンションよりも低い0.50となっている(男性69人、女性138人)。いずれのマンションでも女性居住者の比率は6割を超え、Y27では7割に達している。

2) 美野島地区(39物件、うち2000年までに33物件)

美野島地区の特徴はシングル向け・投資型のワンルームタイプとファミリータイプが混在している点にある。ファミリータイプについては、美野島4丁目にあった旧・本州製紙(現・王子製紙)事業所の2.5ha余りの跡地に系列の本州コーポレーション(1999年に王子不動産に合併)、王子不動産が開発したバロスリバーコート博多シリーズ(M25、31、35、36、39)の大型物件が人口増加に大きく寄与している。2K以上が中心のマンションでは、坪単価は90万円台から120万円台が中心であり、最多価格帯は2,500万円前後に集中する。

投資目的の物件が多い1R/1K/1DK 中心のマンションは、博多駅に近い美野島1~3丁目での供給が中心であり、薬院地区と同様にバブル期を除くと、坪単価200万円強、最多価格帯が1,300万円から1,500万円となっている。また、その多くがシックス(1990年設立、資本金3,000万円)、えん(1989年設立、資本金2,500万円)、ダイナ(1984年設立、資本金10,000万円(グループ全体))といった投資型物件を中心に扱う地場の新興マンション業者によって供給されてい

る。

人口ピラミッドを見ると、1R/1K/1DK 中心のマンションでは、薬院地区とは反対に男性の居住者の方が多く、性比は1.20（男性377人、女性314人）に達する。2K 以上が中心のマンションでは性比は0.95と男女ほぼ1：1となっている（男性451人、女性477人）。また、薬院地区の2K 以上が中心のマンションと比較すると、ピラミッドのピークを形成している年齢層が相対的に低い（美野島地区30～34歳、薬院地区35～39歳）ことが分かる。これらの違いの主たる原因は、薬院地区のマンションが、主として年齢層の高いファミリー層や女性を中心としたシングル層によって受容されているのに対して、美野島地区のマンションは年齢層の低いファミリー層を中心に受容されている点にある。美野島地区の2K 以上が中心のマンション居住世帯のうち、1人世帯の割合は19.0%（343世帯中65世帯）であり、薬院地区よりも10%以上も低い。また、美野島地区で供給された2K 以上中心のマンションは、坪単価が薬院地区の2/3強程度であり、限られた手持ち資金で広いスペースの住宅を求める、若いファミリー層によって受容されたものと考えられる。

IV 若干の考察

本稿では福岡市都心部で供給された民間分譲マンションの個別物件資料と国勢調査の基本単位区集計を使いながら、福岡市における人口回帰現象の実態を検討してきた。

1995年以降に顕在化した、都心部への人口回帰現象は主としてマンション・ブームによるものであるが、長期的に見れば極端に突出したマンションの建設ラッシュがおきているわけではなく、企業の社有地や遊休地へのマンション建設が中心で、一戸建等の居住者の減少が鈍化したために人口の急増が生じたものといえる。また、既存の研究で指摘されてきたように、都心部の人口回帰といってもその内容は多様であるが、供給されたマンションの構成には明瞭な地域性があり、2K 以上中心のファミリー向けマンションに特化していた地区、1R/1K/1DK 中心のマンションに特化していた地区、両者が混在していた地区

が見られた。こうした違いが生じた一因として、もともとの土地区画の違いの影響も大きい。表3を見ると、ファミリータイプのマンションでは少なくとも500㎡以上の敷地に建設されているが、1R/1K/1DK 中心のマンション、特に投資型マンションを中心に扱う新興の地場業者が販売したマンションの多くは敷地面積が200㎡～300㎡であり、中には100㎡台の狭小なスペースにマンションを建設したケースもみられた。1R/1K/1DK 中心の物件に特化したマンション建設が行われた地区の多くは、戦災を受けず、土地区画整理事業が行われていない地区である。他方、薬院地区に代表されるように、区画整理が実施された地区では一区画の面積が広く、土地の形も整っているため、一定数の地権者から土地を購入できれば、まとまった敷地面積を持つマンションが建設できる。さらに、マンションの個別物件資料と国勢調査の基本単位区集計を組み合わせた分析より、物件の性格の違いによって居住者の年齢構成・性比が大きく異なっていることも確認された。

また、人口の都心回復現象の主たる担い手である、シングル女性の動きについても、本分析を通じて確認することができた。2K 以上が中心のマンションをみると、美野島地区では物件の大部分がファミリー層に受容され、男女比がほぼ1：1の年齢構成であったのに対して、薬院地区では女性に偏った人口構成となっており、1人世帯の割合が美野島地区よりも10%以上も高いことから、この偏りは主としてシングル女性居住の影響であるものと推測された。ただし、性比に決定的な違いが現れていたのは1R/1K/1DK 中心のマンションであり、薬院地区では性比が0.50、美野島地区では性比が1.20に達している。この極端な違いが男女間の地区選好の違いによるものなのか、細かい仕様に男性向け・女性向けの違いがあることによるものなのかについては、需要サイドの動きとあわせて、より詳細な検討が必要であろう。

新築マンションが3ヶ月でクリアランス物件になってしまうことが端的に示しているように、マンション業者にとって売れる商品を作ることができるかどうかは極めて重要な意味を持っている。特に、資本力の小さな地場の新興業者にとってみればそれは死活問題であるといえる。それゆえに、場所・価格・広

さ等の面において需要サイドの価値基準に見合う商品を提供する「供給者側の企画力」(フクニチ住宅新聞1987:20)が問われることになる。冒頭で言及したように、開発資本は商品の価値を高めるために、需要者にとって魅力的な地区を創り出そうとする。しかし、大規模な宅地開発の場合には、街づくりを通じて付加価値を産み出すことができるのに対して、都心部でのマンション開発の場合には、マンション建設によって街のイメージ・価値を創り出すことはあまり期待できない。それゆえに、既に地区に対して確立しているイメージ・価値を利用・強化する方向で物件の供給が行われる。その結果、女性の居住選好にあった地区は性比が低下し、男性の居住選好にあった地区は性比が上昇し、性比は二極化の方向に向かったのではないだろうか。

今後の福岡市の都市構造を考えていく上で注目すべき点は、投資型物件を中心に扱う地場の新興マンション業者の動きである。バブル景気崩壊後、バブル期に巨額の不動産開発投資を行った業者を中心に、マンション業界は大きな転換を余儀なくされた。業界1位の大京(旧・大京観光・2004年に産業再生機構による支援が決定)をはじめ、ダイア建設(2003年に産業再生機構による支援が決定)、地産(2002年に会社更生法の適用を申請)、ジェネラスコーポレーション(旧・地産トークン、2004年に民事再生法の適用を申請)、朝日住建(2003年に破産)といった大手業者が相次いで経営危機に陥った³⁾。福岡市では、こうした大手業者によるマンション開発が少なくなる一方で、1990年代後半以降、投資型物件を中心とした地場の新興マンション業者の台頭が目覚しい。2005年現在、これらの業者は福岡市における主たるマンション供給者となっている(表4)。資本力の乏しいこれらの業者は、狭小な土地を投資目的で近視眼的に開発し、女性を中心とした20~30歳代の都心居住志向の高まりに加え、投資ファンドの旺盛な需要もあって急激に販売実績を伸ばしてきた。しかし、投資型物件の過剰な供給によって需給バランスが崩れ、賃貸物件の家賃が値崩れを起こしつつあるなど、その先行きは不透明である。

福岡市都心部における近年の人口回復に関するノート

表4 福岡県におけるマンション販売実績上位10社の推移

順位	1980年		1988年		1997年		2005年	
	社名	戸数	社名	戸数	社名	戸数	社名	戸数
1	大京観光	310	大京	836	第一交通産業	476	新栄住宅	404
2	大蔵屋	304	豊国興産	754	新栄住宅	317	えん	402
3	地産建設	138	すまい	737	じゅう	282	ソロンコーポレーション	399
4	野村不動産	119	新生住宅	638	西日本鉄道	261	シックス	336
5	地産	111	ダイナ	455	泰平建設	249	アーサーヒューマネット	335
6	段谷建設	106	ライフエステート	320	なかやしき	240	ダイナ	311
7	東峰住宅産業	93	ダイア建設	304	アーサーホーム	229	リクルートコスモス	287
8	泰平建設	91	三愛建物	265	シックス	211	第一交通産業	277
9	日選開発	90	泰平建設	258	大京	202	コーセーアールイー	237
10	豊国興産	87	新栄住宅	254	福岡地所	192	西鉄グループ	223

(『福岡県の民間分譲マンション資料』より作成)

冒頭でも述べたように、2005年国勢調査の結果の多くは本稿執筆段階では公表されておらず、関係者への聞き取り調査など数多くの課題も残されている。本稿はあくまでも予察的なノートであり、これらの課題については、今後、国勢調査の結果公表を待って検討を進めていきたい。

文献

- 榊原彰子・松岡恵悟・宮澤仁 2003. 仙台市都心部における分譲マンション居住者の特性と都心居住の志向性. 季刊地理学55: 87-106.
- 千葉昭彦 1994. 民間宅地開発業者の行動原理と大規模宅地開発の展開過程: 仙台都市圏における事例. 季刊地理学46: 19-36.
- 永尾 暁 2006. 『地方中心都市における都心への人口回帰現象の実態: 福岡市の事例』九州大学21世紀プログラム課程卒業論文.
- ノックス, P.・ピンチ, S. 著 川口太郎・神谷浩夫・高野誠二訳 2005. 『都市社会地理学(新版)』古今書院. Knox, P., and Pinch, S. 2000. *Urban social geography: an introduction*, 4th ed. Harlow: Prentice Hall.
- 福岡市 各年度 『福岡市統計書』.
- フクニチ住宅新聞社 各年度 『福岡県の民間分譲マンション資料』.
- 松原 宏 1988. 『不動産資本と都市開発』ミネルヴァ書房.
- 宮澤 仁・阿部 隆 2005. 1990年代後半の東京都における人口回復と住民構成の変化: 国勢

福岡市都心部における近年の人口回復に関するノート

- 調査小地域統計結果の分析から、地理学評論78：893-912。
- 矢部直人 2003、1990年代後半の東京都心における人口回帰現象：港区における住民アンケート調査の分析を中心として、人文地理55：277-292。
- 由井義通 1998、大阪市における公営住宅居住者の年齢別人口構成の変化、人文地理50：43-60。
- 由井義通・神谷浩夫・若林芳樹・中澤高志編著 2004、『働く女性の都市空間』古今書院。
- 若林芳樹・神谷浩夫・木下禮子・由井義通・矢野桂司編著 2002、『シングル女性の都市空間』大明堂。

注

- 1) 基本単位区はコードによって管理されている。基本単位区の境界については総務省統計局内にある統計図書館のデータベースより閲覧・出力することができる。基本単位区が整備される以前の研究になるが、由井(1998)は当時の国勢調査における最小の集計単位であった基本調査区集計の結果を用いて、住宅単位で公営住宅の人口分析を行っている。
- 2) 1980年代半ばまでの福岡県におけるマンション市場の動向については、フクニチ住宅新聞(1987)および九州経済調査協会(1980)に詳しい。1980年代後半以降の動向は各年度の『福岡県の民間分譲マンション資料』のレポートを参照されたい。
- 3) 1980年代半ばまでの時期における、全国大手のマンション業者の概要については松原(1988)の第8章を参照。