
福岡における若年居住人口の都心シフト

～中心地2km圏内の20代人口増加率：21%（95-05年度）～

2010年5月



九州支店 ・ 地域振興グループ

1. はじめに

当行九州支店では、2006/3発行のレポートにおいて、90年代後半以降 福岡市都心部の人口が20代後半の人々を中心に増加してきていることを指摘した。本稿では、これもふまえ、地域メッシュ統計のマッピング等を通じ、福岡市における人口の都心シフトの現状について改めて整理を行った。また、特に20代の若年層の居住行動にスポットを当て、札幌・仙台・広島や3大都市との比較も行うことにより、福岡の特徴の抽出を試みた。

2. 都市階層における福岡の位置づけ

福岡都市圏は、1969年に策定された新全総において札幌・仙台・広島とともに地方中枢都市圏と定義されて以降、「札・仙・広・福」のカテゴリーで比較がなされることも多かった。しかし、「札・仙・広・福」のなかでは、福岡市は、市内人口こそ札幌を下回るものの、都市圏規模や名目市内総生産では他の3都市を上回っている。また、人口増加率や付加価値の第3次産業比率は3大都市をも上回るほか、65歳以上人口比率や平均年齢は3大都市より低位にあり、加えて昼夜間人口比率や地域ブロック総人口などは3大都市圏に迫る状況にある。

3. 人口分布の変遷

地域メッシュ統計で福岡市の人口増減をみると、1995年度から2005年度にかけて、中心地（1996年度の従業者数密度が最大の1kmメッシュを中心地と定義。以下同）付近の人口密度が増加しており、都市全体として人口が都心シフト傾向にあることが確認できる。また、中心地付近における年齢別・性別の寄与度をみると、20代・30代の若年層の寄与度が大きく、男女別では女性の寄与度が大きくなっている。20代人口が1km²あたり500人以上増加した中心地付近の1kmメッシュは、男性で2区画、女性で4区画にのぼる。

4. 札幌・仙台・広島との比較

札幌・仙台・広島の都心部における20代人口の動向をみてみると、札幌では、男女ともに札幌駅前から大通公園、中島公園にかけて20代人口が増加しており、若年層の都心シフトの傾向が見てとれるが、1km²あたり500人以上増加しているメッシュはなく、福岡ほどには増加していない。仙台は、仙台駅前と市役所のある国分町・本町エリアで増加しているが、中心メッシュの一番町付近では20代女性は減少している。広島は、都心部において20代人口が減少している。このように、札・仙・広・福の比較では、福岡の20代人口の都心部への流入は突出している。

5. 3大都市との比較

東京の20代人口は、郊外エリアでは減少している一方、山手線内及び中央区では軒並み増加している。90年代後半から2000年前半までの地価下落により、マンション供給が増加したため、シングルやDINKSなど若年層の都心シフトが進展したとみられる。しかし、20代人口が1km²あたり500人以上増加したエリアは男性で1区画、女性で2区画と福岡ほどには増加していない。また、若年層に人気の渋谷や表参道周辺などでは必ずしも増加していない。これには、東京都心部の地価や家賃が、他都市に比較してまだ相対的に高水準であることも当然影響しているとみられる。

大阪では、20代の人口は東京と同様 郊外エリアでは殆どのメッシュで減少している一方、環状線内及び新大阪駅北側エリアでは軒並み増加している。増加度合いという点では福岡ほどではないが、JR大阪駅（梅田駅）前及び商業集積地である心斎橋の両極で20代人口が増加している点は、JR博多駅前と天神双方で20代人口が増加している福岡と類似している。

名古屋では、2005年度までに20代の都心シフトの傾向はみられなかった。

6. 計数による都市間比較

これまでにみてきた各都市について、1995年度から2005年度にかけての中心地から2km圏内における20代人口の増減率をみると、東京・大阪・札幌・福岡の4都市で増加しており、若年層の都心シフトが進展していることが確認できる。なかでも福岡は、中心地から2km圏内の20代人口が21.1%増と最大の増加率を示している。また、これら4都市では中心地から2km圏内では女性の増加率が男性の増加率を上回っており、福岡も男性16.7%増に対し、女性は25.1%増と同様の傾向にある。

7. おわりに

以上みてきたとおり、福岡においては、20代の若年女性等を中心に居住人口の都心シフトが進展しており、またその度合いは上記他都市と比較してもより顕著であることが確認された。この背景としては、

- ①「天神」に、多様な商業施設や美容院・エステなど若い女性等にとって魅力的な都市機能が一際充実していること
 - ②福岡都心部は事業所の集積も厚いこと
 - ③90年代以降の地価下落によって低廉なコストで入居できるマンションの建設も進み、「職・住・遊の近接」という若い女性等の潜在的なニーズが実現できるようになったこと
- という1つの自然な流れを想起することができよう。

魅力的な都市機能が若年居住者を呼び、それがさらなる都市機能の充実・多様化へ、というプラス・スパイラル現象へつながっているようにもみえる福岡都心部は、さながら「若さ溢れるスーパー・コンパクト・シティエリア」とでも言えようか。

福岡都心部では、来春の九州新幹線全通、「JR博多シティ」誕生等もあり、さらなる都市機能充実が見込まれる。これらも契機として、今後福岡をハード・ソフト両面でますます「アジアのゲートウェイ」に相応しい高付加価値の街へ進化させるには何をすべきか、またそのために、都心部で増加する若年居住者の活力・エネルギーをどう活用すべきか、今まさに地域の関係者に問われている次なる課題と言えよう。

(お問い合わせ先)

〒810-0001 福岡市中央区天神2-12-1天神ビル2F

(株)日本政策投資銀行九州支店

企画調査課 TEL 092-741-7737

目次

1. はじめに		P.5
2. 都市階層における福岡の位置づけ		P.6
3. 人口分布の変遷		P.7
4. 札幌・仙台・広島との比較		P.9
5. 3大都市との比較		P.10
6. 計数による都市間比較		P.13
7. おわりに		P.14

1. はじめに

当行九州支店では、2006/3発行のレポート(＊)において、90年代後半以降中央区や博多区といった福岡市都心部の人口が、20代後半の人々を中心に増加してきていることを指摘した。

本稿では、上記もふまえ、その後活用可能となった地域メッシュ統計のマップ化等を通じ、福岡市における人口の都心シフトの現状について改めて整理を行った。また、中でも特に20代の若年層の居住行動にスポットを当て、札幌・仙台・広島や東京・大阪・名古屋3大都市における若年層の居住行動との比較も行うことにより、福岡の特徴の抽出を試みた。

(＊)「変貌する福岡都心 ～九州地域の人口トレンドから新潮流を読む～」(06/3 当行九州支店)

【主な調査内容】

- I. 福岡市の人口変遷について、地域メッシュ統計のマップ化等により視覚化・数値化する。
- II. 特に20代の人口動向に焦点を当て、他都市との比較を行う。

【比較対象都市】

人口100万人台の札幌・仙台・広島や、東京・大阪・名古屋3大都市との比較を行う。

- 札幌(188万人)
- 仙台(101万人)
- 東京23区(848万人)
- 名古屋(217万人)
- 大阪(253万人)
- 広島(115万人)
- 福岡(138万人)

(注) ()内は2009年人口

2. 都市階層における福岡の位置づけ

1969年に策定された新全国総合開発計画(新全総)において、福岡都市圏は、札幌・仙台・広島とともに所属地方全体の管轄機能を有する地方中枢都市圏と定義され(図表1)、1987年の四全総では、これら地方中枢都市の都市機能強化を核とする多極分散型国土の形成を目指すことが唄われるなど、福岡は従前「札・仙・広・福」のカテゴリーで比較がなされることも多かった。

しかし、図表2で「札・仙・広・福」間の人口規模や経済規模を比較すると、福岡市は、市内人口こそ札幌を下回るものの、都市圏規模や名目市内総生産では他の3都市を上回っている。また、人口増加率や付加価値の第3次産業比率は3大都市をも上回るほか、65歳以上人口比率や平均年齢は3大都市より低位にあり、加えて昼夜間人口比率や地域ブロック総人口、1人あたり小売業年間販売額は3大都市圏に迫る状況にある。

図表1 都市圏の定義

		新全総～五全総	総務省基準
首都圏 近畿圏 中京圏		大都市圏	大都市圏
福岡都市圏 札幌都市圏 仙台都市圏 広島都市圏		地方中枢都市圏	
静岡都市圏 岡山都市圏 新潟都市圏		地方中核都市圏	
熊本都市圏 浜松都市圏 鹿児島都市圏 松山都市圏	中心地の人口 が50万人以上		
県庁所在地、または、中心地の人口が 概ね30万人以上			
			—

図表2 7大都市の横並び比較

			3大都市			地方中枢都市			
			東京23区	大阪市	名古屋市	札幌市	仙台市	広島市	福岡市
人口	人口(千人)	2009年	8,477	2,525	2,174	1,885	1,007	1,154	1,385
	面積(km ²)	2009年	537	222	326	1,121	784	905	341
	人口密度(人/km ²)	2009年	15,660	11,314	6,631	1,677	1,281	1,270	4,029
	人口増加率(過去5年平均)	2004-09年	0.82%	0.23%	0.48%	0.38%	0.24%	0.40%	0.86%
	昼夜間人口比率	2005年	1.33	1.36	1.14	1.01	1.07	1.02	1.12
	65歳以上人口比率	2005年	18.5%	20.1%	18.4%	17.3%	15.8%	16.9%	15.2%
	平均年齢	2005年	43.2	43.6	42.4	42.3	40.5	41.6	40.3
都市圏規模	都市雇用圏人口(金本・徳岡基準)(千人)	2005年	33,341	12,157	5,235	2,326	1,570	1,424	2,410
	都市圏人口(総務省基準)(千人)	2005年	35,682	18,768	8,923	2,606	2,290	2,065	5,590
	地域ブロック総人口(千人)	2009年	47,048	20,655	14,936	5,544	9,471	7,601	13,287
GRP	名目市内総生産(10億円)	2007年	92,301	21,466	14,427	6,498	4,278	5,145	6,930
	1人あたり名目市内総生産(千円)	2007年	7,467	8,550	6,697	3,467	4,272	4,495	5,081
	第1次産業構成比(付加価値ベース)	2007年	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	第2次産業構成比(付加価値ベース)	2007年	13%	12%	14%	10%	12%	15%	8%
	第3次産業構成比(付加価値ベース)	2007年	87%	88%	86%	90%	88%	85%	92%
企業	上場企業数(登記ベース)	2009年12月	1,736	361	140	39	19	21	48
工業	製造品出荷額等(10億円)	2007年	4,884	4,472	4,287	550	553	2,406	661
	1人あたり製造品出荷額等(万円)	2007年	40	178	199	29	55	210	48
商業	小売業年間販売額(10億円)	2007年	13,324	4,548	3,192	2,134	1,268	1,353	1,907
	1人あたり小売業年間販売額(万円)	2007年	160	181	148	114	127	118	140

(備考)1.東京23区の は東京都ベース。

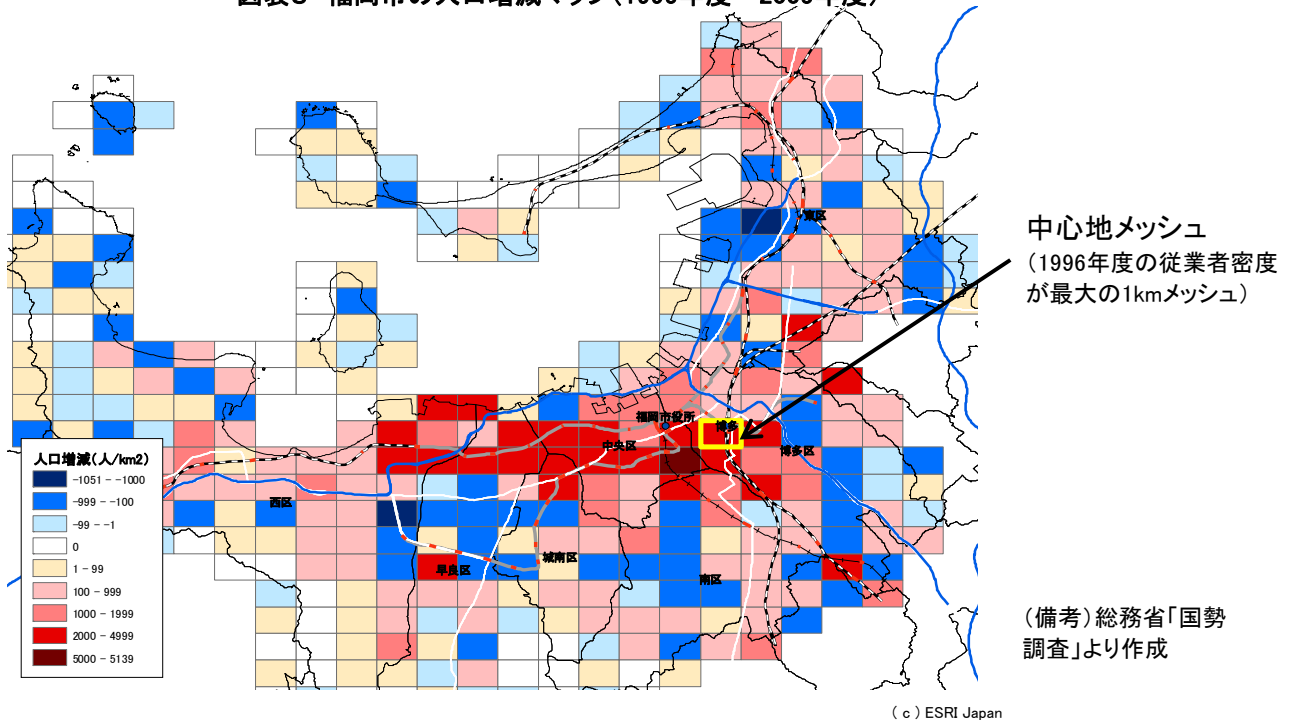
2.赤字は地方中枢都市のなかでの最大値(老年人口比率、平均年齢は最小値)を示す。

3. 人口分布の変遷 ①人口は顕著に都心回帰

図表3で、地域メッシュ統計における福岡市の人口増減をみると、地下鉄空港線、七隈線（2005年開業）沿線など市内中心部で増加している。特に、薬院・渡辺通エリアでは1kmあたり5000人以上増加するなど人口増加が顕著である。

また、図表4で、中心地（1996年度の従業者数密度が最大の1kmメッシュを中心地と定義。以下同）からの距離と人口密度増減率の関係をみると、中心地から19km圏まで増加している。とくに中心地から2km圏内では20%超増加しているなど都心シフトが進んでいることが確認できる。

図表3 福岡市の人口増減マップ(1995年度→2005年度)



図表4 中心地からの距離と人口密度増減率(福岡)



(備考)総務省「国勢調査」より作成

3. 人口分布の変遷 ②若年層を中心に都心回帰の傾向

図表5で、中心地からの距離別に年齢別人口増減をみると、中心地から0～2kmでは、20代・30代の若年層の寄与度が大きい。男女別では女性の寄与度が大きく、とくに20代女性の中心地での寄与度は11%に上っている。

図表6～9で地理的な特徴をみると、20代・30代は、男女ともに薬院・渡辺通エリアで増加している。さらに、20代女性は、天神、博多駅前エリアでも1kmあたり500人以上増加している。20代人口が1kmあたり500人以上増加したエリア(赤のメッシュ)は、男性で2区画、女性で4区画に上る。

図表5 中心地からの距離別の年齢別人口と寄与度

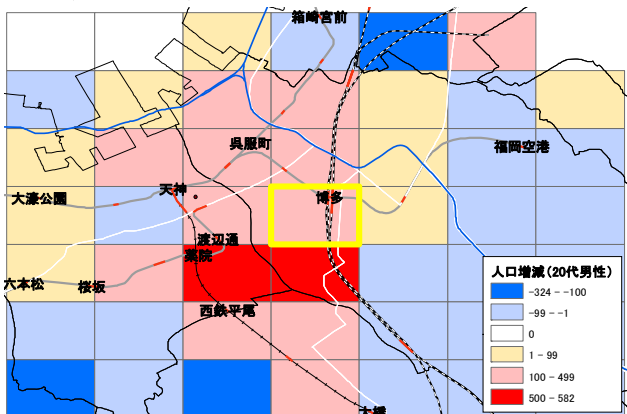
男女計		1995年度人口密度				2005年度人口密度				寄与度			
中心地からの距離	(人)	20代	30代	その他	合計	20代	30代	その他	合計	20代	30代	その他	合計
0km		903	664	3,691	5,258	1,910	1,248	4,974	8,132	19%	11%	24%	55%
1km		2,105	1,180	5,657	8,942	2,707	1,950	6,731	11,388	7%	9%	12%	27%
2km		1,474	979	4,398	6,851	1,655	1,527	5,129	8,311	3%	8%	11%	21%
3km		1,176	878	3,868	5,921	1,169	1,129	4,289	6,587	0%	4%	7%	11%

男性		1995年度人口密度				2005年度人口密度				男女計伸び率に対する寄与度			
中心地からの距離	(人)	20代	30代	その他	合計	20代	30代	その他	合計	20代	30代	その他	男計
0km		486	332	1,753	2,571	893	648	2,476	4,017	8%	6%	14%	28%
1km		1,040	597	2,697	4,335	1,260	942	3,294	5,496	2%	4%	7%	13%
2km		691	477	2,063	3,231	763	705	2,413	3,881	1%	3%	5%	9%
3km		579	431	1,858	2,867	560	529	2,049	3,137	0%	2%	3%	5%

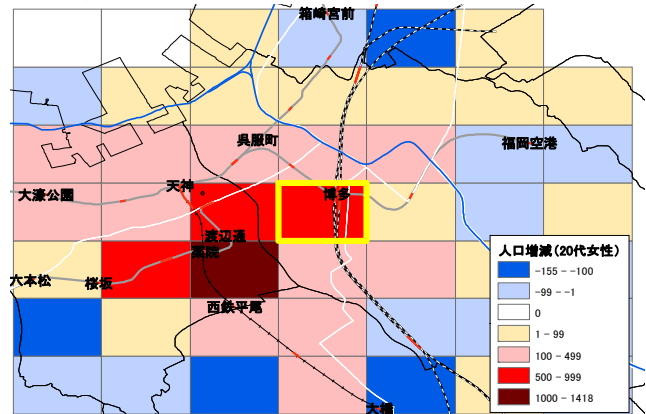
女性		1995年度人口密度				2005年度人口密度				男女計伸び率に対する寄与度			
中心地からの距離	(人)	20代	30代	その他	合計	20代	30代	その他	合計	20代	30代	その他	女計
0km		417	332	1,938	2,687	1,017	600	2,498	4,115	11%	5%	11%	27%
1km		1,065	583	2,960	4,607	1,447	1,008	3,438	5,893	4%	5%	5%	14%
2km		783	502	2,335	3,620	892	822	2,716	4,430	2%	5%	6%	12%
3km		597	447	2,010	3,054	610	600	2,240	3,450	0%	3%	4%	7%

(備考)総務省「国勢調査」より作成

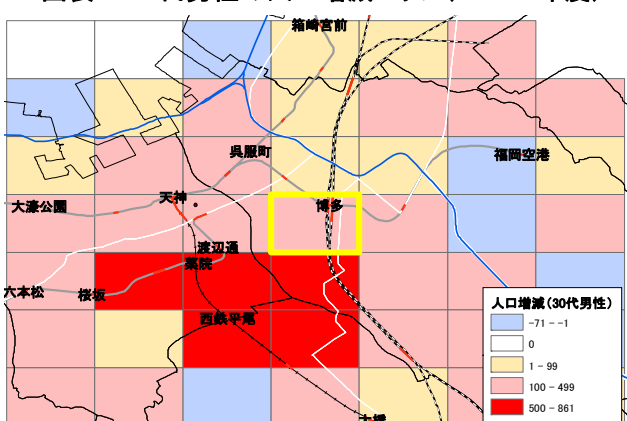
図表6 20代男性の人口増減マップ(95→05年度)



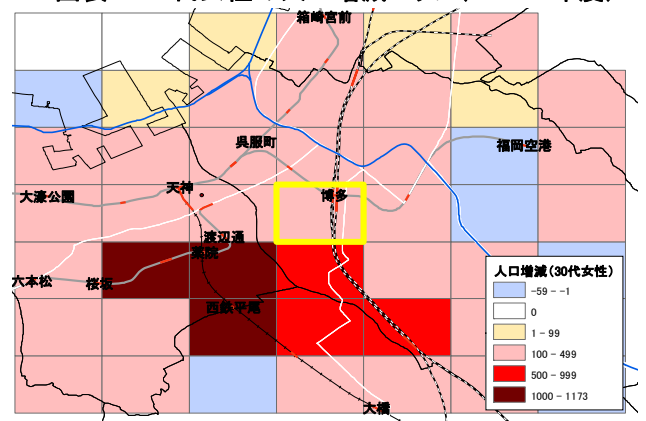
図表7 20代女性の人口増減マップ(95→05年度)



図表8 30代男性の人口増減マップ(95→05年度)



図表9 30代女性の人口増減マップ(95→05年度)



(備考)総務省「国勢調査」より作成

(c) ESRI Japan

4. 札幌・仙台・広島との比較

本頁以降では、他都市における20代の人口動向についてみていくこととしたい。まず図表10～15において、札幌・仙台・広島の都心部における20代人口の動向をみると、

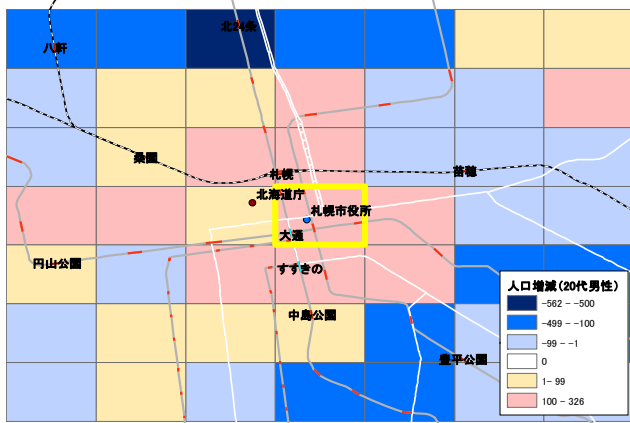
- ・札幌では、男女ともに札幌駅前から大通公園、中島公園にかけて20代人口が増加しており、若年層の都心シフトの傾向が見てとれるが、1kmあたり500人以上増加しているエリア(赤のメッシュ)はなく、福岡ほどには増加していない。

- ・仙台は、仙台駅前と市役所のある国分町・本町エリアで増加しているが、中心メッシュの一番町付近では20代女性は減少している。

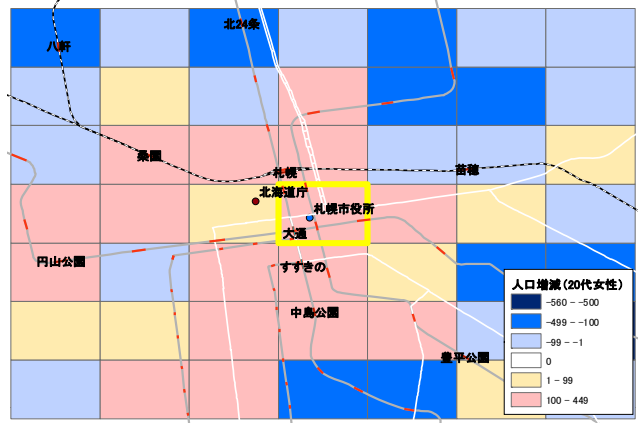
- ・広島は、都心部において20代人口が減少している。

このように、札幌・仙台・広島を比較すると、福岡の20代人口の都心部への流入が突出していることが確認できる。

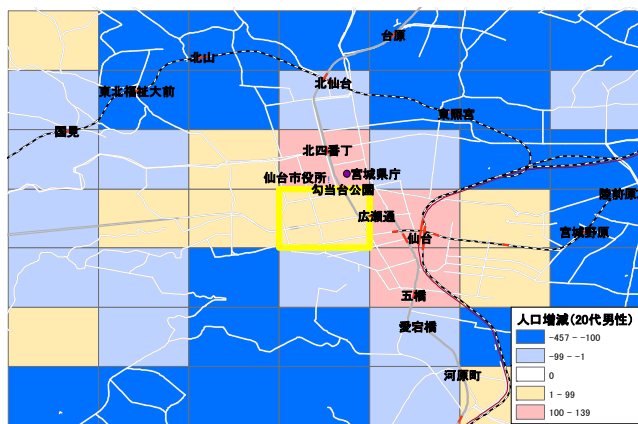
図表10 20代男性の人口増減マップ(札幌:95→05年度)



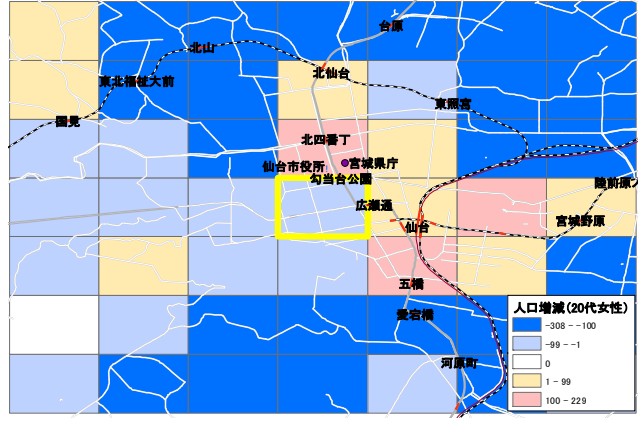
図表11 20代女性の人口増減マップ(札幌:95→05年度)



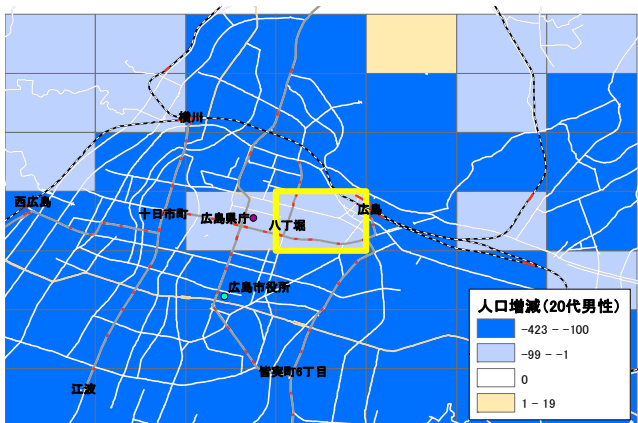
図表12 20代男性の人口増減マップ(仙台:95→05年度)



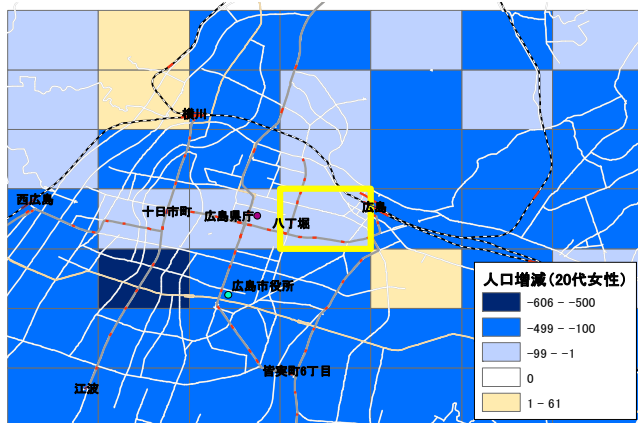
図表13 20代女性の人口増減マップ(仙台:95→05年度)



図表14 20代男性の人口増減マップ(広島:95→05年度)



図表15 20代女性の人口増減マップ(広島:95→05年度)



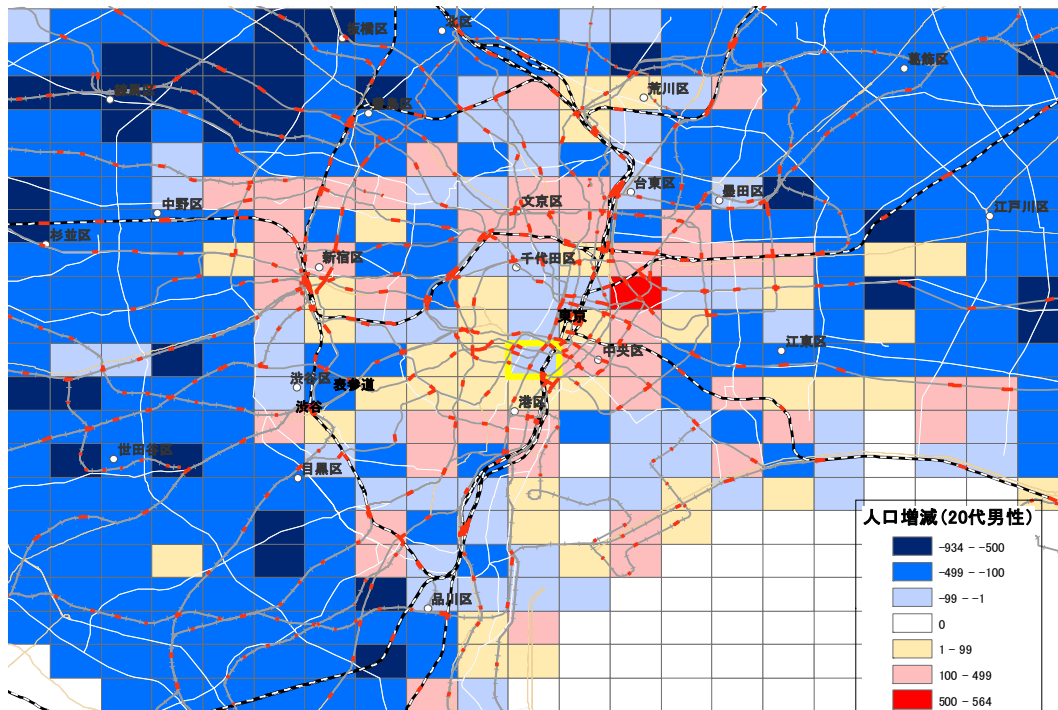
(c) ESRI Japan

(備考) 総務省「国勢調査」より作成

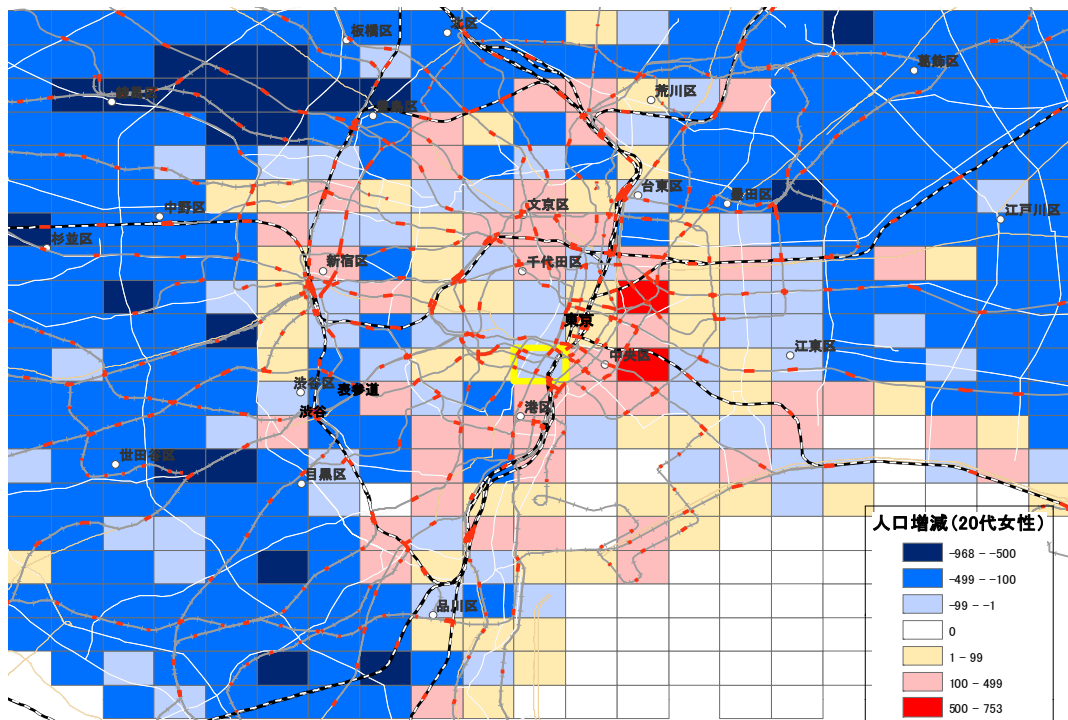
5. 3大都市との比較 ①東京との比較

次に、3大都市である東京・大阪・名古屋と比較してみる。図表16・17で東京の20代人口の増減をみると、郊外エリアでは殆どのメッシュで減少している一方、山手線内及び中央区では軒並み増加している。90年代後半から2000年前半までの地価下落により、マンション供給が増加したため、シングルやDINKSなど若年層の都心シフトが進展したものとみられる。しかし、1kmあたり500人以上増加したエリア(赤のメッシュ)は男性で1区画、女性で2区画と福岡ほどには増加していない。また、若年層に人気の渋谷や表参道周辺などでは必ずしも増加していない。これには、東京都心部における地価や家賃が、他都市に比較してまだ相対的に高水準であることも当然影響しているとみられる。

図表16 20代男性の人口増減マップ(東京:95→05年度)



図表17 20代女性の人口増減マップ(東京:95→05年度)

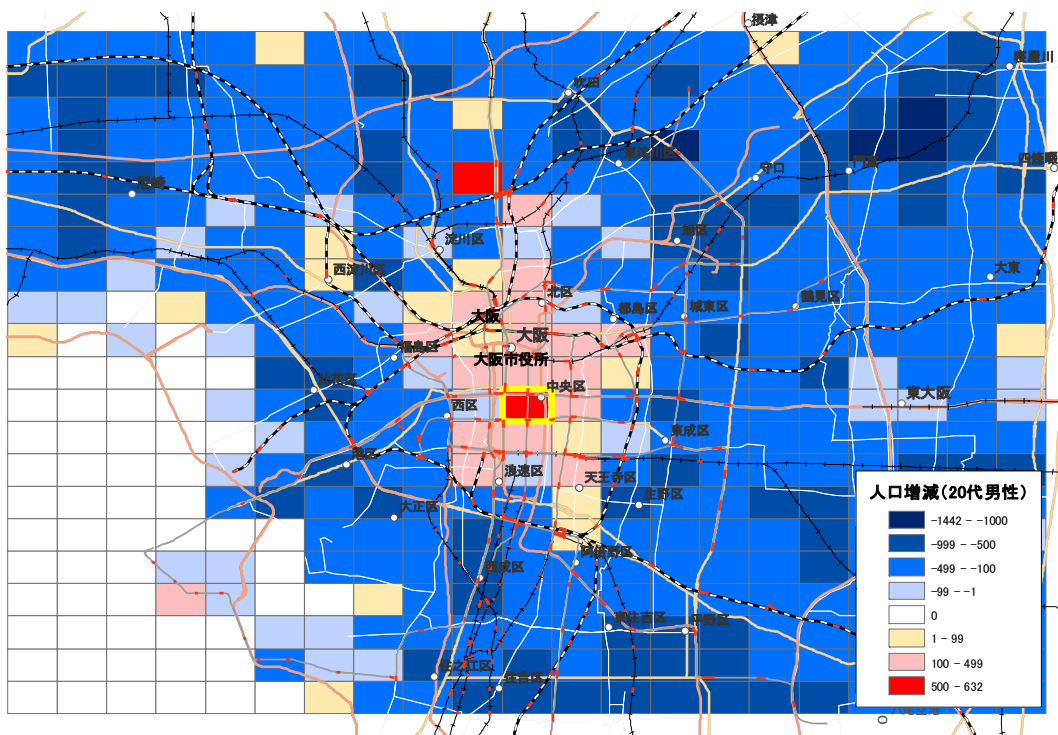


(c) ESRI Japan

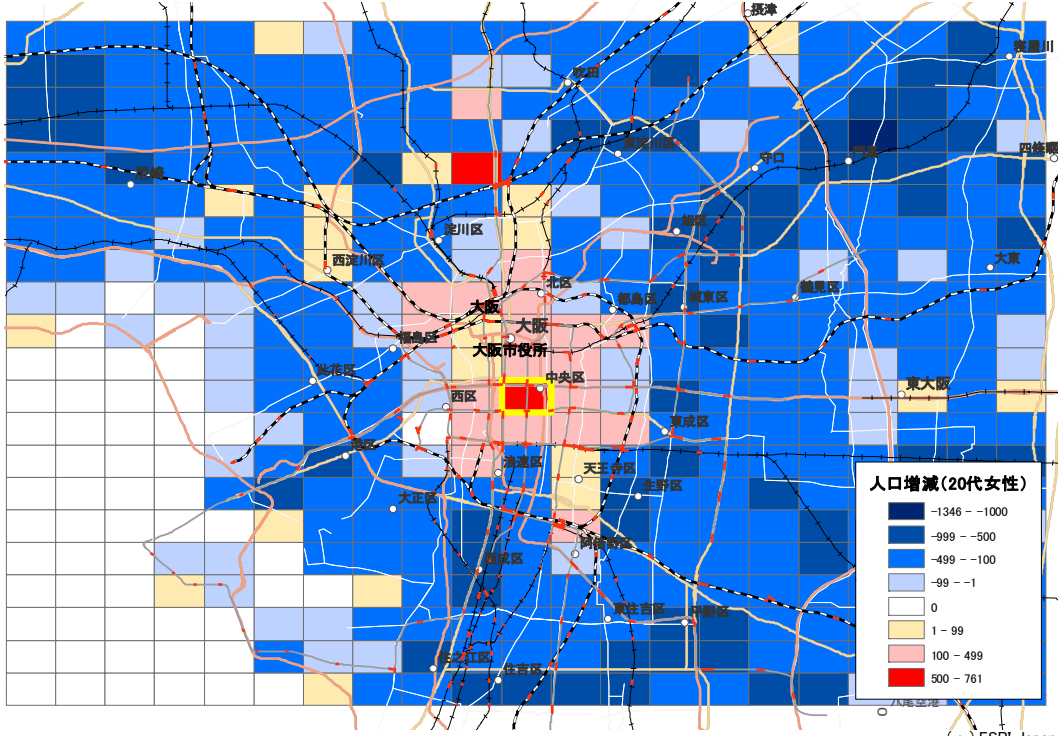
5. 3大都市との比較 ②大阪との比較

図表18・19で大阪の20代人口の増減をみると、東京と同様、郊外エリアでは殆どのメッシュで減少している一方、環状線内及び新大阪駅北側エリアでは軒並み増加している。しかし、1km²あたり500人以上増加したエリア(赤のメッシュ)の数でみると、やはり東京同様、福岡ほどには増加していないことがわかる。一方、JR大阪駅(梅田駅)前及び商業集積地である心斎橋の両極で20代人口が増加している点は、JR博多駅前と天神双方で20代人口が増加している福岡と類似している。

図表18 20代男性の人口増減マップ(大阪:95→05年度)



図表19 20代女性の人口増減マップ(大阪:95→05年度)



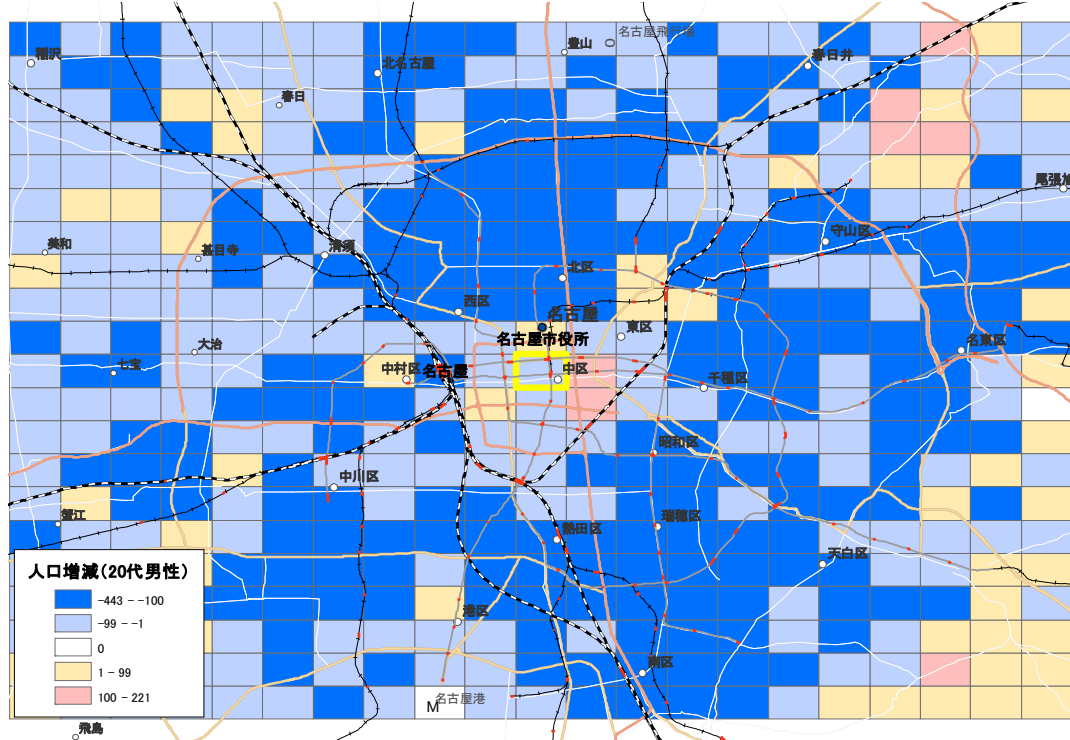
(c) ESRI Japan

5. 3大都市との比較 ③名古屋との比較

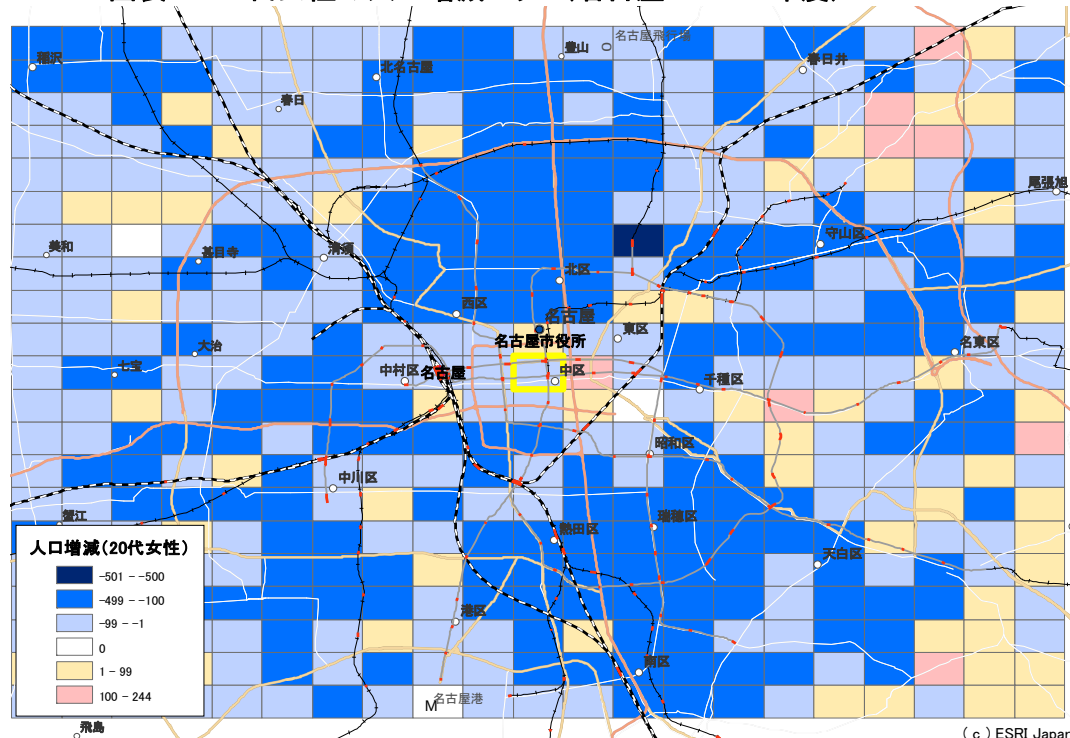
図表20・21で名古屋の20代人口の増減をみると、郊外エリアでは守山区や名古屋市の東に位置する日進市などでは増加する一方、他の郊外エリアでは減少している。都心部は、東京や大阪とは異なって軒並み減少しており、増加しているエリアは栄・新栄など限定的である。

ただし、2006年以降は、都心部でもマンションが多数建設されていることなどから、20代人口の傾向が変わっている可能性もある。

図表20 20代男性の人口増減マップ(名古屋:95→05年度)



図表21 20代女性の人口増減マップ(名古屋:95→05年度)



(備考) 図表16～21 総務省「国勢調査」より作成

(c) ESRI Japan

6. 計数による都市間比較

1995年度から2005年度にかけて、日本全体では20代の人口は1,868万人から1,563万人に16.3%減少したが、前頁までにみてきた各都市について、メッシュ統計を用いて、同期間の20代の人口増減率を中心地からの距離別に集計してみる。その結果、図表22に示したように、中心地から2km圏内(0～2km累計)の20代人口は、東京・大阪・札幌・福岡の4都市で増加しており、これらの都市で若年層の都心シフトが進展していることが確認できる。なかでも福岡は、21.1%増と最大の増加率を示した。

また、これら4都市では中心地から2km圏内(0～2km累計)では女性の増加率が男性の増加率を上回っており、福岡も男性16.7%増に対し、女性は25.1%増と同様の傾向にある。

図表22 中心地からの距離別の20代の人口増減率(95→05年度)

男女計

中心地からの距離	3大都市圏			地方中枢都市圏			
	東京	大阪	名古屋	札幌	仙台	広島	福岡
0km	▲70.7%	88.7%	▲10.7%	130.7%	▲4.3%	▲8.1%	111.5%
1km	▲8.7%	49.4%	6.2%	24.4%	4.2%	▲19.4%	28.6%
2km	30.6%	4.1%	▲13.8%	3.4%	▲12.9%	▲20.3%	12.3%
3km	0.2%	▲15.3%	▲16.8%	▲9.8%	▲19.7%	▲30.4%	▲0.5%
4km	5.9%	▲22.8%	▲19.1%	▲12.9%	▲23.7%	▲30.5%	▲11.5%
5km	4.9%	▲28.6%	▲21.4%	▲10.6%	▲12.7%	▲24.0%	▲9.0%
6km	▲3.1%	▲27.3%	▲22.1%	▲7.7%	4.3%	▲15.7%	▲12.5%
7km	▲12.0%	▲28.2%	▲22.7%	▲3.2%	11.1%	▲10.8%	▲5.9%
8km	▲17.9%	▲32.9%	▲19.4%	1.6%	0.0%	▲17.4%	▲11.6%
9km	▲20.0%	▲34.8%	▲21.2%	7.7%	▲1.9%	▲16.3%	▲6.7%
10km	▲10.5%	▲32.5%	▲17.7%	9.6%	12.1%	▲16.5%	▲3.7%
0～2km累計	20.3%	13.4%	▲8.5%	9.6%	▲8.2%	▲19.7%	21.1%

男性

中心地からの距離	3大都市圏			地方中枢都市圏			
	東京	大阪	名古屋	札幌	仙台	広島	福岡
0km	▲67.1%	60.1%	▲17.0%	108.5%	3.3%	▲3.8%	83.7%
1km	▲10.8%	44.0%	7.8%	26.4%	4.8%	▲23.5%	21.2%
2km	23.2%	0.4%	▲14.1%	1.4%	▲14.9%	▲22.0%	10.4%
3km	▲3.8%	▲17.2%	▲16.7%	▲10.3%	▲21.1%	▲30.5%	▲3.3%
4km	4.8%	▲24.0%	▲19.6%	▲13.1%	▲25.8%	▲33.3%	▲15.1%
5km	4.9%	▲29.6%	▲22.9%	▲9.6%	▲15.0%	▲24.4%	▲11.1%
6km	▲3.9%	▲28.3%	▲22.7%	▲8.5%	▲0.4%	▲13.8%	▲12.8%
7km	▲13.0%	▲29.1%	▲23.1%	▲0.3%	7.7%	▲11.8%	▲5.3%
8km	▲17.7%	▲35.1%	▲19.8%	3.6%	▲2.1%	▲16.3%	▲11.1%
9km	▲20.0%	▲36.2%	▲21.1%	9.8%	▲1.0%	▲14.7%	▲6.4%
10km	▲11.0%	▲33.4%	▲18.0%	11.5%	10.8%	▲16.2%	▲4.8%
0～2km累計	14.4%	9.1%	▲8.6%	8.1%	▲9.7%	▲21.9%	16.7%

女性

中心地からの距離	3大都市圏			地方中枢都市圏			
	東京	大阪	名古屋	札幌	仙台	広島	福岡
0km	▲75.6%	120.9%	▲3.6%	148.3%	▲9.6%	▲12.3%	143.9%
1km	▲6.6%	54.4%	4.7%	22.7%	3.7%	▲16.0%	35.9%
2km	38.6%	7.7%	▲13.4%	5.3%	▲10.5%	▲18.8%	13.9%
3km	4.5%	▲13.4%	▲16.9%	▲9.2%	▲18.1%	▲30.4%	2.1%
4km	7.1%	▲21.5%	▲18.5%	▲12.8%	▲21.6%	▲27.5%	▲7.6%
5km	4.9%	▲27.6%	▲19.7%	▲11.5%	▲10.5%	▲23.6%	▲6.6%
6km	▲2.2%	▲26.2%	▲21.3%	▲6.9%	9.0%	▲17.7%	▲12.2%
7km	▲11.0%	▲27.3%	▲22.3%	▲5.7%	14.6%	▲9.9%	▲6.4%
8km	▲18.2%	▲30.6%	▲19.0%	▲0.3%	2.1%	▲18.3%	▲12.0%
9km	▲19.9%	▲33.5%	▲21.3%	5.8%	▲2.6%	▲17.7%	▲7.0%
10km	▲10.1%	▲31.6%	▲17.4%	7.9%	13.5%	▲16.9%	▲2.3%
0～2km累計	26.6%	17.4%	▲8.5%	11.0%	▲6.4%	▲17.8%	25.1%

(備考) 1.「0～2km累計」は、0km:1km:2kmの人口密度を面積比(1:8:16)で加重平均した値の増減率を示す
2.1996年度の従業者密度が最大となる1kmメッシュを中心地と定義 3.総務省「国勢調査」より作成

7. おわりに

以上みてきたとおり、福岡においては、20代の若年女性等を中心に居住人口の都心シフトが進展しており、またその度合いは札幌・仙台・広島や3大都市圏と比較してもより顕著であることが確認された。

このように顕著に都心シフトが起きている背景としては、

- ①福岡の一大商業集積地「天神」に、百貨店・専門店等の多様な商業施設や美容院・エステなど、若い女性等にとって魅力的な都市機能が一際充実していること(参考:図表23・24)
 - ②福岡都心部は事業所の集積も厚く、また天神にはサービス関連業などを中心に若い女性等の働き場所も多いとみられること(参考:図表25)
 - ③このような中、90年代以降の地価下落によって、東京や大阪に比し低廉なコストで入居できるマンションの建設も進み、「職・住・遊の近接」という若い女性等の潜在的なニーズが実現できるようになったこと(参考:図表26)
- という流れを1つ自然な形で想起することができよう。

魅力的な都市機能が若年居住者を呼び、それが更なる都市機能の充実・多様化へ、というプラス・スパイラル現象へつながっているようにもみえる福岡都心部は、さながら「若さ溢れるスーパー・コンパクト・シティエリア」とでも言えようか。

福岡都心部では、来春の九州新幹線全通、「JR博多シティ」誕生等もあり、さらなる都市機能充実が見込まれる。これらも契機として、今後福岡をハード・ソフト両面でますます「アジアのゲートウェイ」に相応しい高付加価値の街へと進化させるには何をすべきか、またそのために、都心部で増加する若年居住者の活力・エネルギーをどう活用すべきか、今まさに地域の関係者に問われている次なる課題と言えよう。

(参考)図表23 美容院+エステティックサロンの集積状況

地区	件数	面積 (km ²)	件/km ² あたり
札幌市			
札幌市中央区	849	46	18.3
名古屋市			
名古屋市中区	489	9	52.1
名古屋市中村区	310	16	19.0
京都市			
京都市中京区	410	7	55.6
京都市下京区	233	7	34.2
福岡市			
福岡市中央区	952	15	62.8
福岡市博多区	375	31	11.9

(出所)タウンページより

同一事業所に対し、複数の電話番号が存在する場合も1件としてカウント

(参考)図表25 事業所数と従業員数(2006年)

地区	事業所数 (件)	従業員数 (千人)
札幌駅	3,954	98
大通	4,432	52
名古屋駅	3,526	75
栄	5,249	83
京都駅	1,359	26
四条河原町	4,030	45
博多駅	6,242	102
天神	4,273	70

(出所)総務省「事業所・企業統計調査」

(参考)図表24 専門店の集積状況

	地区	売場面積 (千m ²)
札幌	大通地区	約58
名古屋	栄地区	約81
京都	四条河原町地区	約37
福岡	天神地区	約107

(出所)各社HP他をもとに積算(主要店舗のみ)

(参考)図表26 中心地から1km圏の家賃相場

	最寄駅	家賃相場(万円)
東京	六本木一丁目	10.5 ~ 18.0
大阪	谷町六丁目	5.5 ~ 8.9
名古屋	高岳	5.1 ~ 9.9
札幌	西11丁目	3.9 ~ 5.9
仙台	東照宮	4.5 ~ 6.4
広島	比治山下	4.4 ~ 7.1
福岡	薬院	4.0 ~ 7.2

(備考) 1.最寄駅は中心地から1km圏内で最も人口が多いメッシュ内の駅(メッシュ内に駅がないときは最も近接する駅)

2.物件の対象は築10年以内、最寄駅10分以内、専有面積25~30㎡の1Kもしくはワンルームのマンション

3.(株)リクルート「SUUMO」HPより作成

(注)図表23~25は、「新博多駅ビル開業のインパクト」(09/11当行九州支店)からの再掲