



日本政策投資銀行
Development Bank of Japan

DBJ

DBJ Kyushu Topics **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 ～

日本政策投資銀行 九州支店

2006年 3月



【要旨】

昨年12月、第18回国勢調査（2005年10月1日実施）の速報値が発表された。

全国を地域ごとにみると、東京、大阪、名古屋という大都市周辺の地域を除いては、つまり北海道、東北、北陸、中国、四国、九州といった地方圏は全て、2000年に行われた前回調査に比べて人口が減少しており、人口減少時代の到来を実感させる結果となった。

本レポートは、こうした、今回の国勢調査からも見て取れる九州及び福岡の人口動向について、主に住民基本台帳のデータを元に^aまとめたものである。九州7県の県庁所在都市への人口集中、福岡への人口の流入、福岡都心の状況などを調査し、人口減少時代における、今までとは違う新しい人の動きを分析している。変わりゆく都心の機能、都市構造の変化について考察するきっかけとなれば幸いである。

1. ついに九州でも始まった本格的な人口減少社会

九州7県の総人口は、1999年の1,346万人をピークに、減少に転じた。その後、自然増加の縮小と社会減少の拡大が続いていたが、2003年度からは自然増加もマイナスに転じ、人口減少に拍車をかけている。

しかし、九州は最後まで人口増加が続いていた地方でもある。また、他の地方と比べて、自然減少に転じた時期も最も遅い。他の地方圏で既に始まっていた人口減少社会が、ついに九州でも始まったといえる。

九州7県をみると、福岡県を除く6県で総人口が減少している。各県の県庁所在都市については、九州一円からの一極集中が進む福岡市はもちろん、福岡都市圏^bから離れ独立した圏域を維持している大分市や宮崎市の人口は増加し、都市への人口集中率が高まっている。

しかし、その一方で、長崎市や佐賀市では人口が減少しており、人口集中率も低下傾向にある。また、2004年3月に開業した九州新幹線に関連する熊本市と鹿児島市をみると、両市とも総人口は増加しているものの、より福岡都市圏に近い熊本市では社会増減がマイナスを示しており、ここ数年、人口が流出しているような状況である。

このように、九州7県でも、人口減少社会における都市への人の流れは、都市ごとに、街ごとに、違っていることがわかる。

2. 福岡都心への人口集中 ～郊外圏から市内へ、そして都心へ～

一極集中が進む福岡について、福岡都市圏という範囲でみると、以前、福岡都市圏の人口増加に大きく寄与していた郊外圏^cの人口増加が、1990年代の後半から落ちてきたため、都市圏全体の人口増加のスピードは徐々に緩やかになってきている。



福岡市に限ると、1990年代の前半、バブル等による地価高騰の影響を受け、社会減少に転じた時期もあった。しかし、その後バブルが崩壊し、高騰した地価が下がってくると、再び社会増加に転じており、人口増加の中心が郊外圏から市内にシフトしてきている。

さらに、福岡市の人口推移を区別にみると、同市が再び社会増加に転じた1990年代半ば以降は、都心（中央区、博多区）の人口増加率が大きく上昇しており、福岡における都心回帰の様子を如実に示している。

3. 女性にとって魅力的な都心の住機能

人口構成の推移をみると、この都心における人口増加の主要役となっているのは、主に20代後半の人々であることが分かる。特に、天神をかかえる中央区では、20代後半の女性の増加が非常に大きく、全国の都市と比べても多くの若い女性が住む街となっている。

中央区のこうした特徴は、「職・住・遊の近接」という都心の構造が、彼女たちのライフスタイルを充足させるためではないだろうか。つまり、

- ① 天神という九州随一の都心への集積が、サービス業などを中心に女性たちの働き場所を生み、職を求めて女性たちが集まってくる。
- ② バブル崩壊後の都心の地価下落を背景に、投資マネーの流入による賃貸マンションの急増などもあり家賃水準が低下、都心にも若い女性の手が届く物件が増えている。
- ③ 百貨店などの商業施設、流行りのショップや料理店、美容院やエステ、文化施設などの集積は女性にとって非常に魅力的であり、都心に住むことのメリットが、デメリットよりも大きいと考える人も多くなった。

というように、職場に近くて、買い物や遊びに行くにも便利な中央区は、若い女性にとって生活の場としても優れており、未婚率の上昇なども背景に、自分のスタイルで生活しようと、彼女たちが集まってきているものと考えられる。

博多区でも、20代後半の人々を中心に人口増加が起きている。20～30代といった若い世代に限ると、総数は男性の方が多いが、増加数については、ここ数年、男性よりもむしろ女性の方が多くなっている。行政機関や企業の支店などが多く集積し、そうしたところに勤務するような男性の街であった博多区にも、最近では、都心回帰が進んだ中央区に手頃な物件が少なくなってきたこともあり、住吉などの天神に近い地区を中心に、若い女性が流入しているようである。

4. 若い世代が創る新しい産業の芽

このように、都心という限られたエリアに多くの若い世代が集まることにより、都市における新たなビジネスシーンが生まれ、福岡ならではの産業の芽が育ち始めている。



例えば、ソフトウェアや放送番組、映像、アニメなどの作品制作といったコンテンツ産業と呼ばれるものは、近年、福岡の中でも特に中央区や博多区の都心で成長している。九州の中心福岡への集積や、知識や技術を教え即戦力となるようなクリエイターを養成する専門学校が多いことなどが、その理由として挙げられる。さらには、福岡に根付く伝統や文化といった地域特有の遺伝子も、こうした産業のバックグラウンドになっている。

前段で紹介したサービス業などに加え、コンテンツ産業のようなものも含めた新しい都市型ビジネスが、福岡都心の魅力と、そこに惹き付けられる若いエネルギーによって、将来の基幹産業として大きく成長していくことが期待される。

(お問い合わせ先) 日本政策投資銀行九州支店 企画調査課

TEL 092-741-7737

-
- a 住民基本台帳を使用することで、総人口や自然増減、社会増減といった値の推移を各年ごとに分析できる。
なお、本レポートにおける自然増減とは、年度内の出生者数と死亡者数の差のことである。
また、社会増減とは、一般には、年度内の転入者数と転出者数の差のことであるが、本レポートでは、それに、その他の増減も加えたものとしている。つまり、(本レポートの)社会増減+自然増減=当年度の総増減(当年度末の総人口から前年度末の総人口をひいたもの)である。
- b 本レポートでは、“2000年に行われた国勢調査の「常住地による従業・通学市区町村別15歳以上就業者及び15歳以上通学者数」に基づいた10%通勤・通学圏”を都市圏と定義。
- c 本レポートでは、福岡都市圏に含まれる市町村のうち、福岡市を除いた周辺市町村を「郊外圏」と呼んでいる。



目 次

要 旨

1. 本格的な人口減少社会の到来 5
2. 九州における県都への人口集中の状況 8
3. 福岡一極集中と福岡における都心回帰 9
4. 人口構成にみる福岡都心の特徴 11
5. 女性にとって魅力的な中央区の都市構造 12
 (補足) 人口構成にみる博多区の特徴 15
6. 都心で生まれる新しい産業の芽 16

(参考資料)

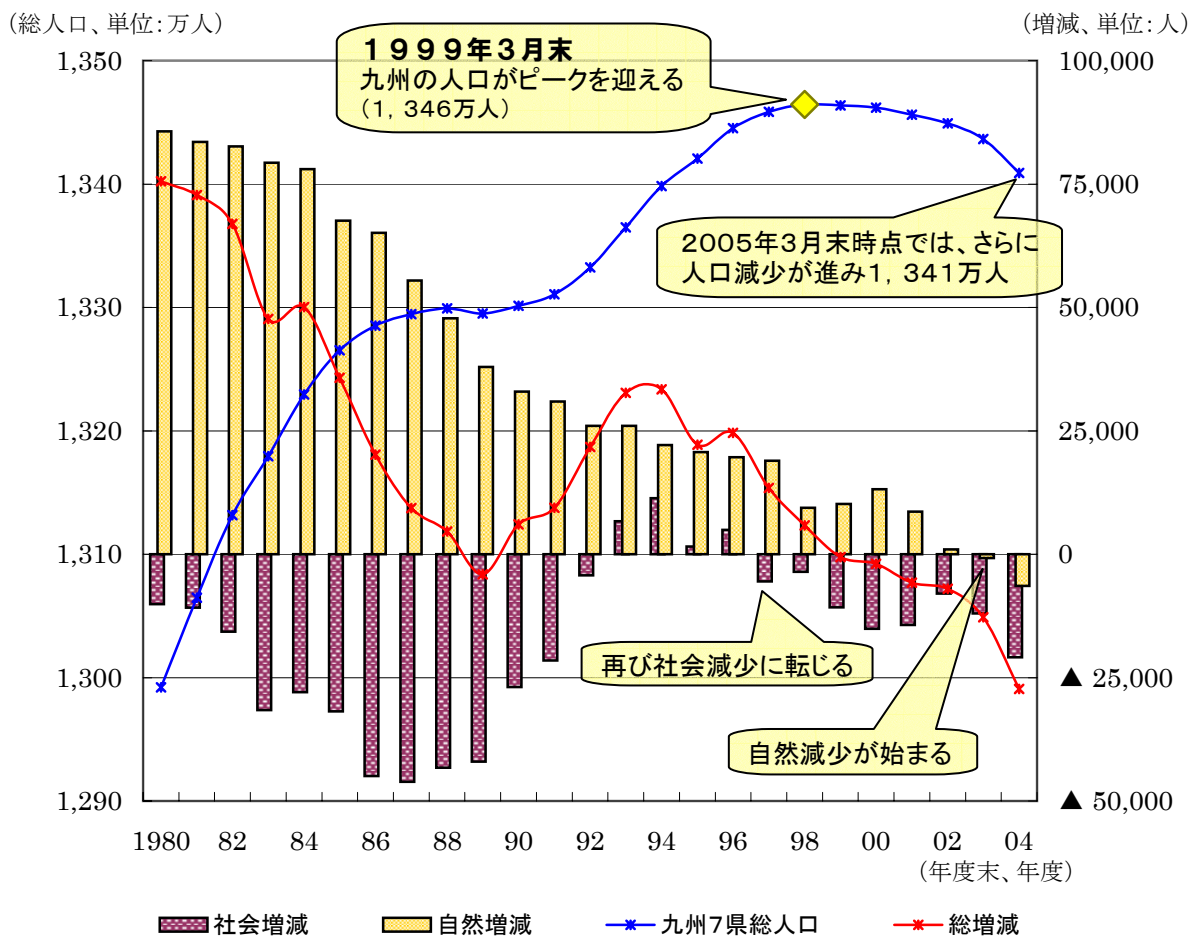
- 2005年度国勢調査(速報値)より 17
- ヒアリングから得られたキーワード集 19



1. 本格的な人口減少社会の到来 ① ～ついに自然減少に転じた九州～

- 1980年代からの九州の人口動態は、社会増減に従って3つの時期に分けられる。
 - i. 1980年代 → 社会減少幅が拡大
⇨ 全国から東京周辺部へ人口が流入
 - ii. 1990～1996年 → 社会減少幅の縮小から社会増加へ
⇨ 東京周辺部の社会増加幅が縮小
 - iii. 1997年～ → 再び社会減少に転じ、社会減少幅は拡大基調
⇨ 東京23区を中心に社会増加が拡大
- 1980年以降、主に自然増加によって増えてきた九州の総人口は1999年にピークを迎えた。しかし、その後は減少を続けており、特に2003年度以降は自然減少も始まり、人口減少のスピードが加速している。

図表1 九州7県の総人口と増減の推移



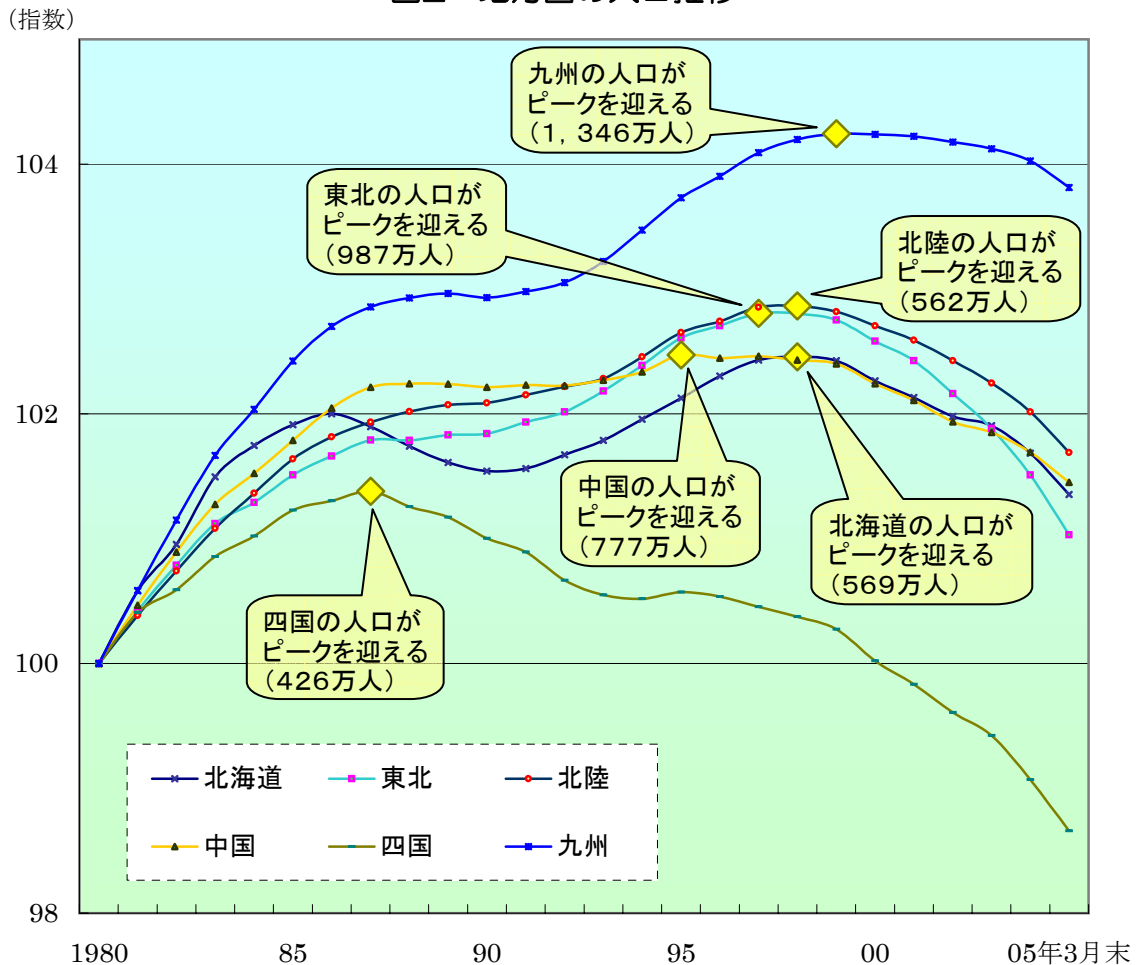
- (備考) 1. 国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」より作成。
2. 九州7県(福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県)の総人口を左軸で、各増減(社会増減、自然増減、総増減)を右軸で示している。
3. 横軸は時間軸であり、総人口については年度末(例: 98年度末=99年3月末時点)で、各増減については年度で示している。



1. 本格的な人口減少社会の到来 ② ～九州は地方圏の中で最後まで人口増加が続いていた～

- 各地方の人口がピークを迎えた年と、自然減少が始まった年は下の通り。
 - 四 国： 1987年に総人口がピークを迎えた。自然減少が始まったのは1996年度。
 - 中 国： 1995年に総人口がピークを迎えた。
 - 東 北： 1997年に総人口がピークを迎えた。
 - 北海道： } 1998年に総人口がピークを迎えた。
 - 北 陸： } 自然減少が始まったのは2002年度。
 - 九 州： 1999年に総人口がピークを迎える。自然減少が始まったのは2003年度。

図2 地方圏の人口推移



- (備考) 1. 国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」より作成。
 2. グラフは、1980年を100として、各地域の毎年の人口を指数化したもの。
 3. 各地域の区分は次の通り。北海道＝北海道、東北＝(青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県)、北陸＝(新潟県、富山県、石川県、福井県)、中国＝(鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県)、四国＝(徳島県、香川県、愛媛県、高知県)



1. 本格的な人口減少社会の到来 ③ ～地方圏以外でも始まる人口減少社会～

- 地方圏以外の地域をみると、東京を中心とした1都3県や、名古屋を中心とした東海4県は、人口増加が続いている。しかし、東京圏の周辺に位置する北関東甲信や、大阪を含む近畿の人口は、既にピークを越えているものと予想される。

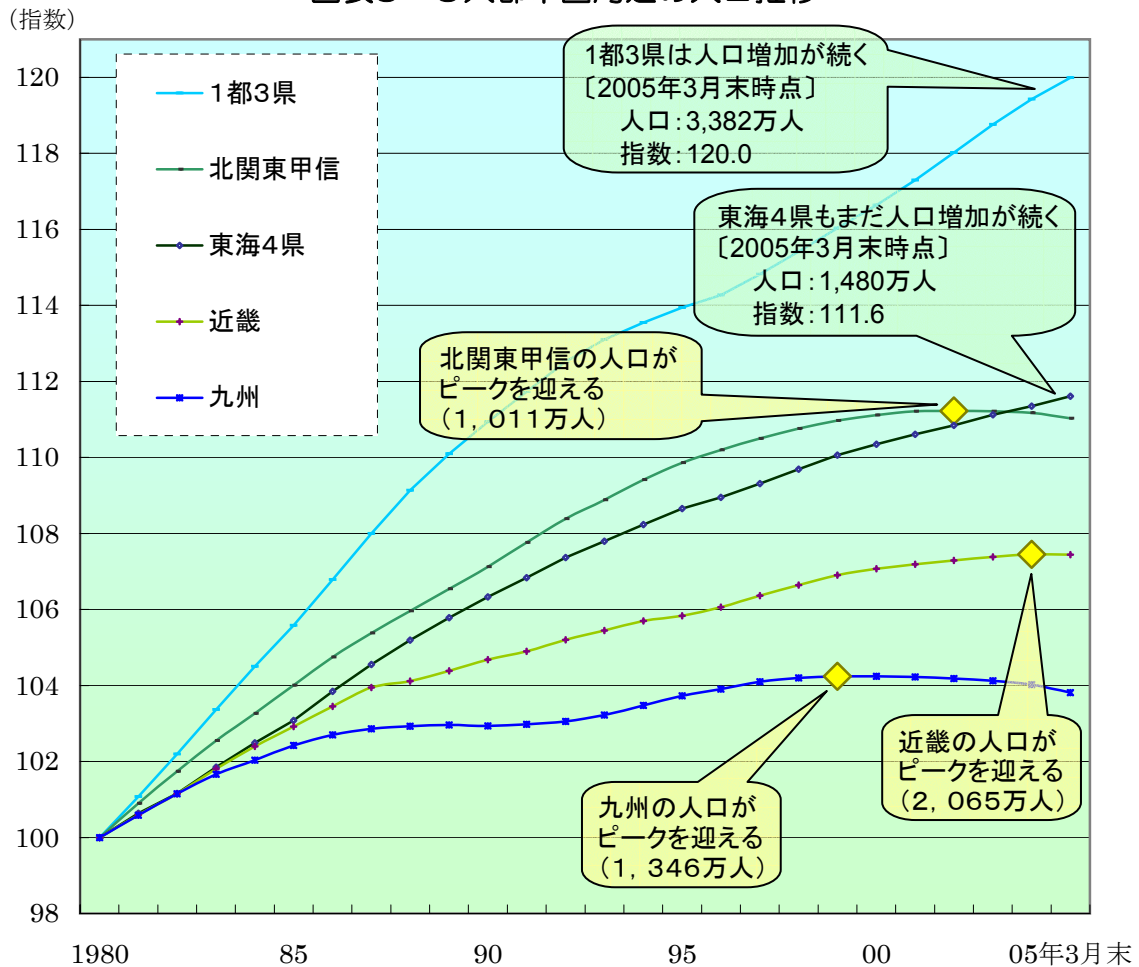
1都3県 } … 人口増加が続き、依然堅調な伸び
東海4県 }

北関東甲信 … 2002年をピークに近年は人口が減少。2004年度からは自然減少が始まる

近畿 … 2004年度は、自然増加を社会減少が上回り、総人口が減少

- 多くの地域で既に、出生者数を死亡者数が上回る自然減少社会に突入しており、今までは異なる新しい局面を迎えている。

図表3 3大都市圏周辺の人口推移



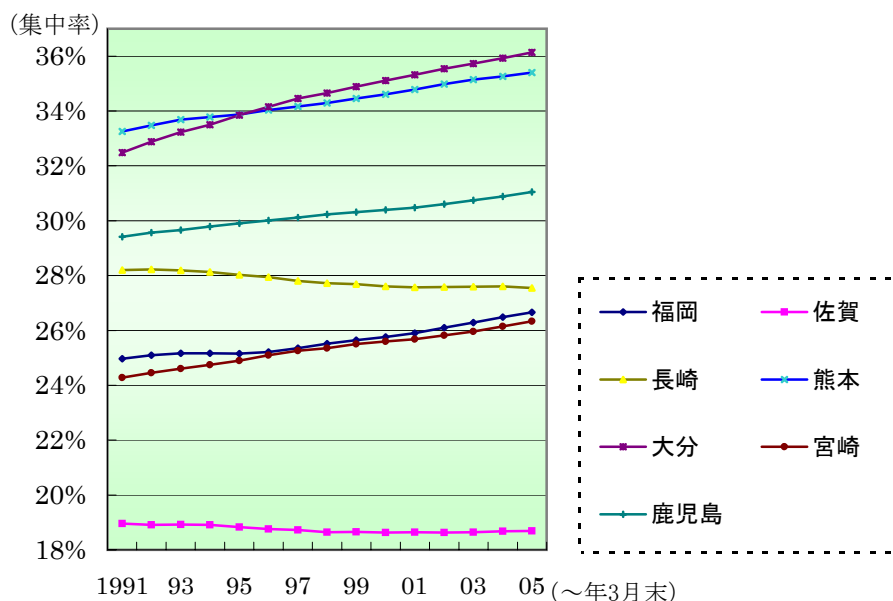
- (備考) 1. 国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」より作成。
2. グラフは、1980年を100として、各地域の毎年の人口を指数化したもの。
3. 各地域の区分は次の通り。1都3県＝(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)、北関東甲信＝(茨城県、栃木県、群馬県、山梨県、長野県)、東海4県＝(岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)、近畿＝(滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)



2. 九州における県都への人口集中の状況

- 人口減少社会においては、県庁所在都市のような地域の中心に人口が集中する傾向がある。
- しかし、九州の7県庁所在都市の中でも、産業構造の変化により主力産業が衰退した長崎市や福岡都市圏に近い佐賀市では、近年、人口が減少し人口集中率も低下している。（図表4）
- また、人口集中と言われる5県都（福岡市、熊本市、大分市、宮崎市、鹿児島市）についても違いがでてきている。（図表5）
 - ・福岡市では、九州における一極集中が進み社会増加が続いている。
 - ・また、大分市や宮崎市、鹿児島市のように、福岡から離れ独立した圏域を維持する都市でも、近年、社会増加に転じており、県庁所在都市へ集中していく傾向にある。
 - ・一方、熊本市は、02年度から社会減少となっており、その減少幅は拡大傾向にある。その理由の1つとして、大分、宮崎、鹿児島市の3都市よりも福岡に近いことが挙げられる。今後、九州新幹線の全線開通なども予定されており、ストロー現象が加速する可能性もある。

図表4 県庁所在都市の人口集中率の推移



- (備考) 1. 国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」より作成。
2. 各都市の人口集中率 = 市の人口 / 県の人口
3. 大分市・鹿児島市・長崎市については、2005年度に行われた合併による増加分は修正。

図表5 県庁所在都市の社会増減の推移

	2000年度	01年度	02年度	03年度	04年度
福岡市	+ 4,961	+ 7,252	+ 7,625	+ 7,118	+ 5,569
佐賀市	▲ 613	▲ 1,022	▲ 594	▲ 408	▲ 777
長崎市	▲ 2,227	▲ 1,430	▲ 1,322	▲ 1,282	▲ 2,826
熊本市	+ 648	+ 808	▲ 87	▲ 1,356	▲ 1,372
大分市	▲ 165	▲ 315	+ 149	▲ 160	+ 270
宮崎市	▲ 768	▲ 93	+ 80	+ 579	+ 203
鹿児島市	▲ 1,353	▲ 211	▲ 351	▲ 663	+ 15

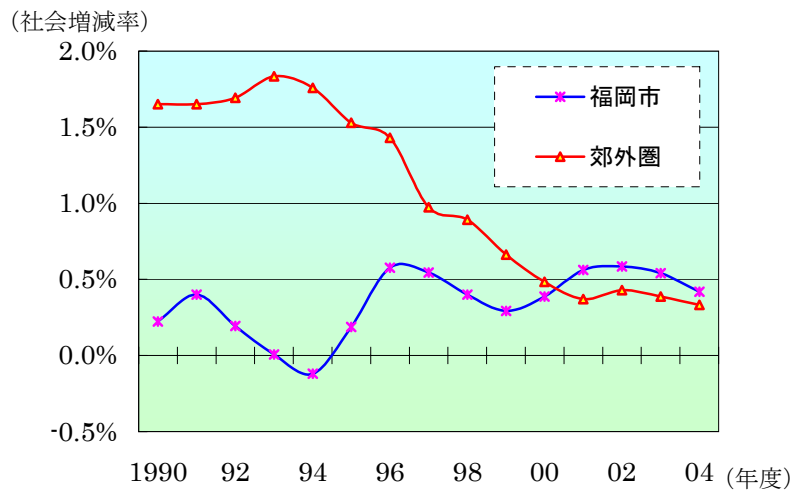
- (備考) 1. 国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」より作成。
2. 社会増減 = 総増減 - 自然増減 とした他、図表4と同様に2005年度の合併分は修正。



3. 福岡一極集中と福岡における都心回帰 ① ～人口増加の主役は郊外圏から福岡市へ～

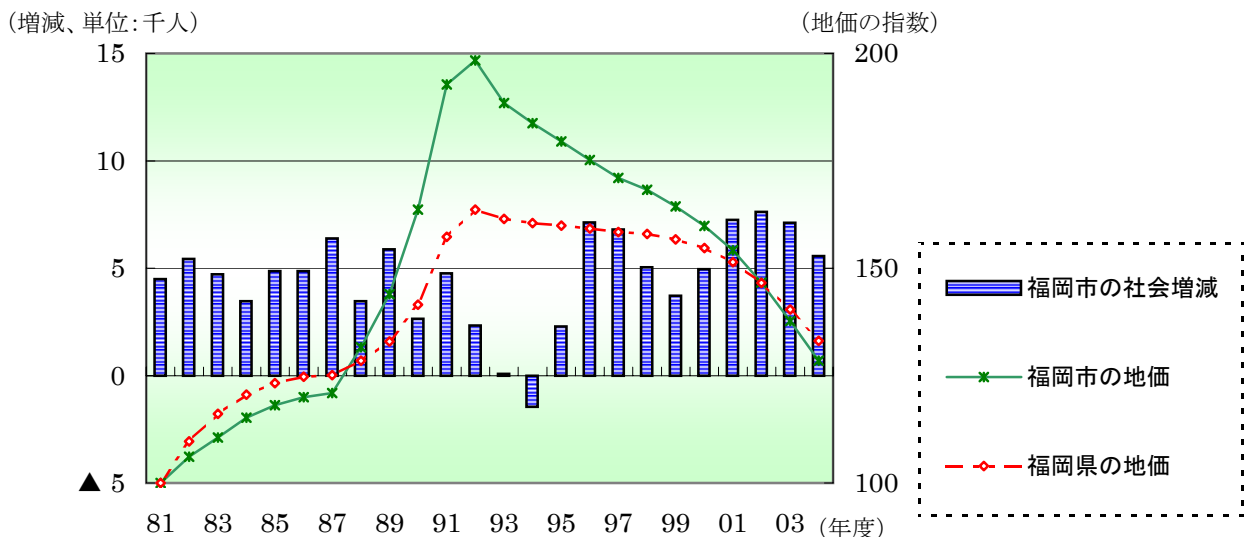
- 九州各地から福岡への一極集中が進む中、福岡都市圏では、1990年代後半から郊外圏の社会増加率が低下、2000年代に入ると福岡市と福岡郊外圏の社会増減率が逆転した。（図表6）
- 原因の1つには、バブル崩壊後に福岡市の地価が急激に下落したために生じた、地価の相対的な割安感が挙げられる。（図表7）
 - 90年代初頭から半ばにかけて、バブル等により福岡市の地価が高騰した時期、福岡市の社会増加は縮小し、一時、社会減少に転じた。
 - バブルが崩壊し、90年代後半になって福岡市の地価が下がり周辺との差が小さくなると、福岡市は再び社会増加となり、その幅も拡大した。

図表6 福岡都市圏における社会増減率の推移



- (備考) 1. 国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」より作成。
 2. 都市圏 = 2000年国勢調査「常住地による従業・通学市区町村別15歳以上就業者及び15歳以上通学者数」に基づいた10%通勤・通学圏
 3. 福岡都市圏に含まれる市町村のうち、福岡市を除く周辺市町村を福岡郊外圏とした。

図表7 福岡における社会増減と地価の推移



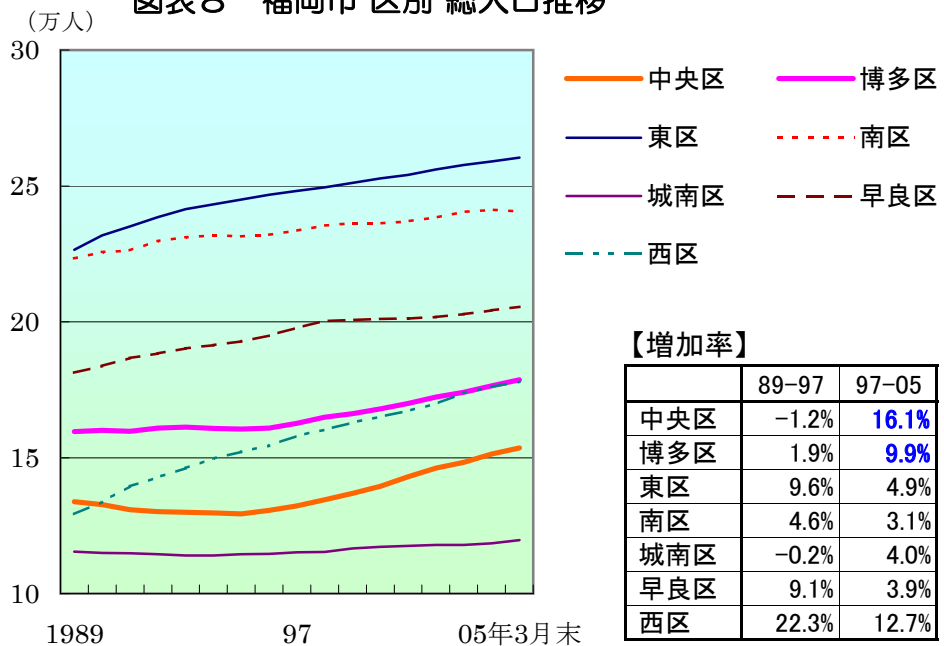
- (備考) 1. 国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」及び国土交通省「住宅地の地価公示平均変動率」より作成。
 2. 地価の指数は、1981年を100として毎年の伸び率をかけたもの。



3. 福岡一極集中と福岡における都心回帰 ② ～20代後半の人々を中心に人口増加を続ける福岡都心～

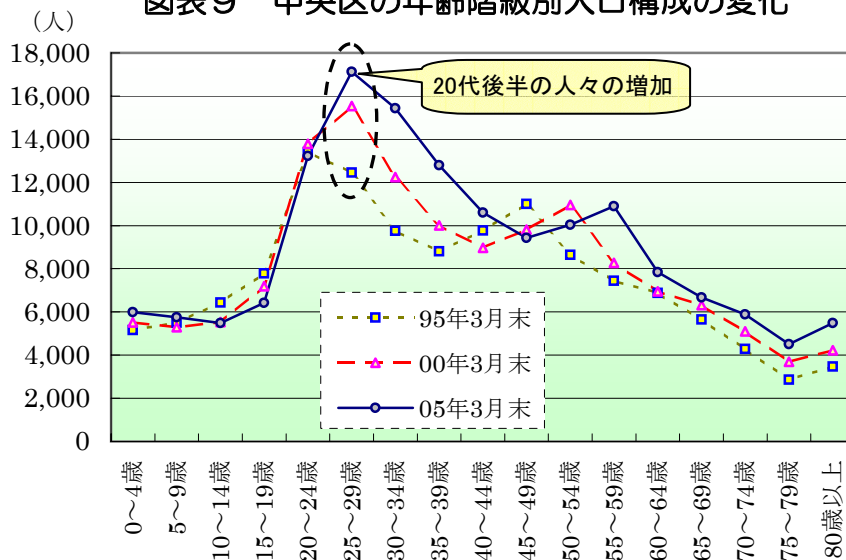
- バブル崩壊後の1990年代後半からは、福岡市の中でも特に都心で人口増加が顕著。中央区や博多区が、高い人口増加率を示している。（図表8）
- 中央区の人口構成を過去と比較すると、団塊ジュニア世代（95年：20～24歳→05年：30～34歳）がスライドしている動きとは別に、25～29歳の山が高くなっている。この25～29歳の人々を中心に、福岡の都心で人口が増加している。（図表9）

図表8 福岡市 区別 総人口推移



（備考）国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」より作成。

図表9 中央区の年齢階級別人口構成の変化



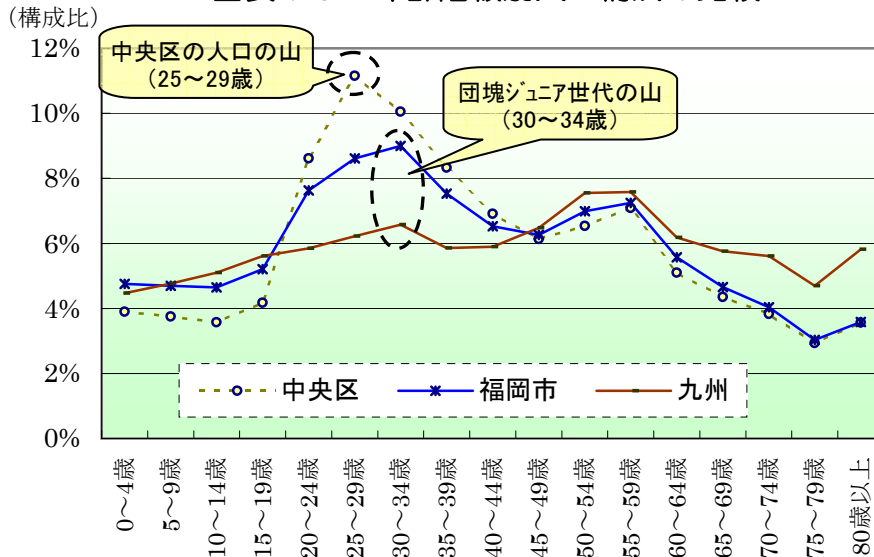
（備考）国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」より作成。



4. 人口構成にみる福岡都心の特徴

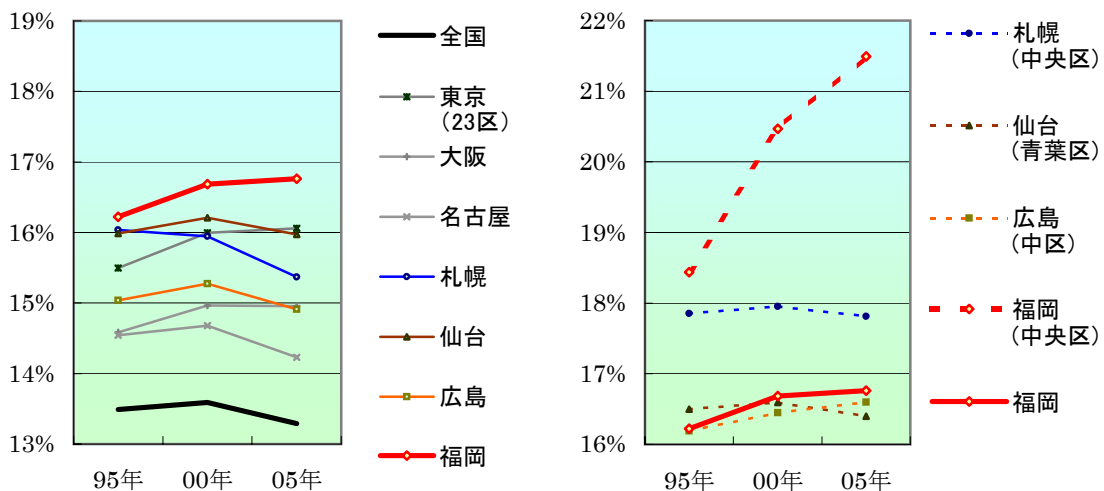
- 福岡市は、進学や就職などにより九州中から若者を集めるため、人口構成をみると20～30代の山が高いという特徴を持つが、中央区に限るとその特徴が一層明確になる。さらに、中央区の山のピークが、進学などの10代後半～20代前半でもなく、団塊ジュニア世代で層が厚い30代前半でもない、20代後半にあるのもポイント。（図表10）
- 特に、総人口に占める20～30代女性の比率をみると、地域の中心都市は、全国平均に比べてその比率が高いが、福岡市の比率は一段と高くなっている。また、他都市では00年、05年と、人口の高齢化などもあり比率が横ばいか、やや低下で推移している中、福岡の都心（中央区）では比率が上昇し続けている。住民基本台帳などをみると、この理由は、中央区に新しく転入してきた人たちに女性が多いためであることが分かる。（図表11）
20代後半の女性が集まる理由が中央区には何かあるのではないだろうか？

図表10 年齢階級別人口構成の比較



(備考) 1. 国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」より作成。
2. データは、2005年3月末時点のもの。

図表11 都市における20～30代女性比率の推移



(備考) 1. 国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」より作成。
2. 各都市の総人口に占める20代～30代の女性の比率を示したのもの。



5. 女性にとって魅力的な中央区の都市構造 ① ～都市への情報集積が女性の働き場所を生む～

- 九州最大の情報都市・商業都市として栄える福岡の都心、中央区には…
 - ①商業施設やオフィスビルが建ち並び、そうしたところでの仕事（ex. ショップ店員、OL、派遣社員）が多い。
 - ②デザインや美容、医療、コンピューターなどの専門学校が多く、そうした専門学校の卒業生たちが携わるような職場（ex. 美容師、システムエンジニア）も集まっている。（図表12）
 - ③その他、例えばマスコミ関連や印刷・出版業なども情報を求めて集積し、それらに携わるようなフリーペーパー編集者やライター、カメラマンといったクリエイター人口も多い。
- サービス関連業をみると、中央区の女性従業者数は1990年代から一貫して増加を続けている。さらに、都心回帰が始まった1990年代後半からは、福岡市の男女合わせた全従業者数に占める中央区の女性従業者数の比率が上昇、サービス関連業に従事する女性が都心へ集中している様子がうかがえる。（図表13）
- サービス関連業の中で女性従業者数が増えているのは、IT技術の発達により伸長した情報通信や、高齢者などを対象にサービスが充実した医療・福祉などである。また、その他サービスが大きく増加しているのは、規制緩和が進んだ労働者派遣業の影響が挙げられる。（図表14）
- このように、中央区には、サービス関連業などの女性が働く職場が増えており、職を求めて女性が集まるようになった。

図表12 専門学校の学校数及び学生数の推移

中央区	1995	2000	2005	博多区	1995	2000	2005
学校数	23	28	34	学校数	18	26	32
学生数	10,275	10,635	12,086	学生数	12,278	13,754	18,632

（備考）福岡市教育委員会「教育統計年報」より作成。

図表13 サービス関連業の従業者数の推移（単位：人）

	1991		1996			2001			2004		
	従業者数	集中度	従業者数	増減	集中度	従業者数	増減	集中度	従業者数	増減	集中度
中央区女性	36,638	14.4%	41,160	+ 4,522	14.0%	47,352	+ 6,192	14.8%	51,105	+ 3,753	15.0%
福岡市男女計	253,675	—	294,432	+ 40,757	—	319,726	+ 25,294	—	340,682	+ 20,956	—

（備考）1. 総務省「事業所・企業統計調査」より作成。

2. 2004年度調査における産業中分類の「情報通信」「飲食店・宿泊」「医療・福祉」「教育・学習支援」「複合サービス事業」「サービス業」に含まれる業種を、サービス関連業としている。

図表14 中央区のサービス関連業の女性従業者数の内訳（単位：人）

	1991		1996		2001			
	従業者数	従業者数	増減	従業者数	増減	従業者数	増減	
情報通信	3,153	2,577	▲ 576	3,310	+ 733	4,084	+ 774	
飲食店・宿泊	12,738	12,482	▲ 256	14,005	+ 1,523	12,779	▲ 1,226	
医療・福祉	4,155	4,900	+ 745	5,899	+ 999	6,801	+ 902	
教育・学習支援	2,667	3,241	+ 574	3,407	+ 166	3,368	▲ 39	
その他サービス	13,925	17,960	+ 4,035	20,731	+ 2,771	24,073	+ 3,342	
合計	36,638	41,160	+ 4,522	47,352	+ 6,192	51,105	+ 3,753	

（備考）1. 総務省「事業所・企業統計調査」より作成。

2. 産業中分類の「複合サービス事業」と「サービス業」を合わせて、「その他サービス」とした。

3. データの制約等から一部推計値を含む。

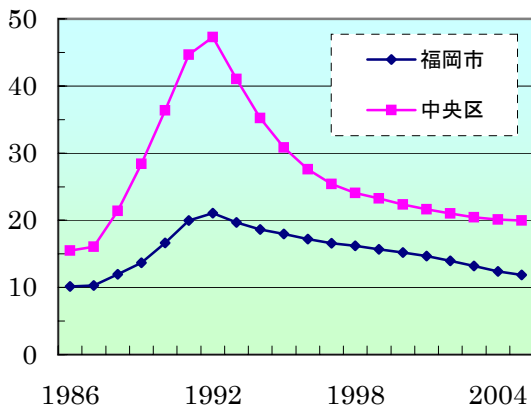


5. 女性にとって魅力的な中央区の都市構造 ② ～急増する賃貸マンションと家賃水準の低下～

- バブル期に大きく跳ね上がった都心の地価は、92年にピークを迎えた後、急激に下落。90年代後半には、都心の地価もバブル前の水準に戻る。（図表15）
- そうした状況下、近年、福岡に機関投資家やファンドなどの投資マネーも流入。「魅力ある街天神の近くに住みたい」という潜在的な需要を背景に、その一部は賃貸マンションにも向かい、マンション開発が大規模に進み、ここ数年で供給戸数は大幅に増加した。（図表16）
- こうしたことにより、中央区の賃貸マンションの家賃水準は以前に比べ下がっている。「都心に住みたい」と思う若い女性にも手の届く物件が増えている。（図表17）
- また、福岡は、通勤族などを対象に、他都市に比べて比較的早くから賃貸マンション市場が形成されてきた都市である。中古賃貸マンションの数も多く、家賃・立地・築年数・間取りなど、様々なニーズに合わせたラインナップができており、消費者が物件を選びやすい環境と言える。

図表15 地価公示平均価格の推移

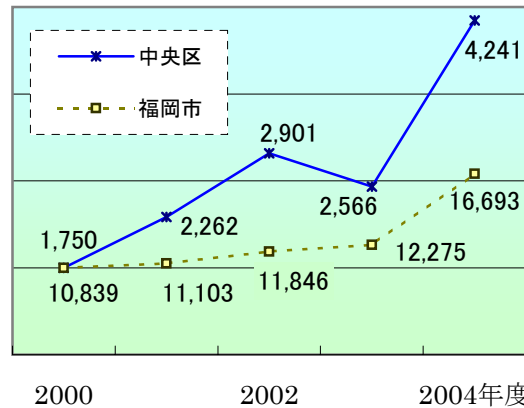
(単位:万円/㎡)



(備考) 国土交通省「地価公示平均価格」より作成。

図表16 新築貸家住宅着工戸数

(単位:戸)



(備考) 福岡市「福岡市統計書」より作成。

図表17 賃貸マンションの家賃相場比較

	1992年	2005年
中央区	6万円弱	5万円強
その他	4.5万円強	4.5万円前後
価格差	約1.5万円	約5千円

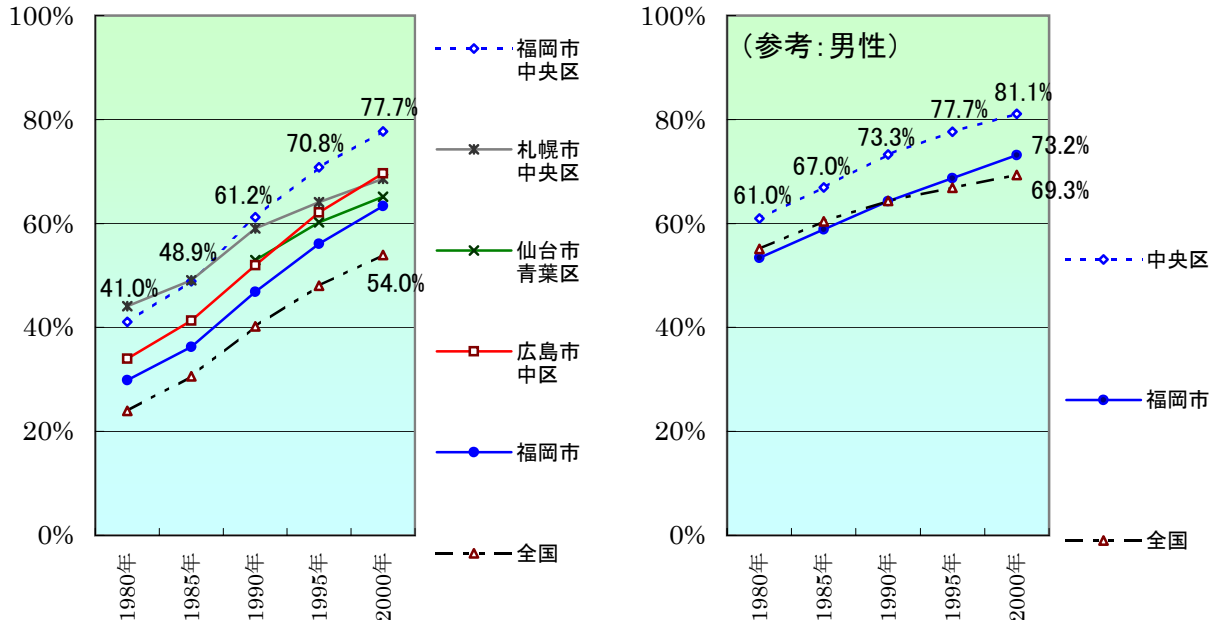
(備考) 弊行にて、情報誌やHP等を参考に、「築3年以内」「最寄り駅(電車、地下鉄、バス)から徒歩10分未満」「間取りは1L・1K・1DK」等を条件に、一般的な20代後半の独身女性を対象にした賃貸マンションの家賃相場を調査したもの。



5. 女性にとって魅力的な中央区の都市構造 ③ ～ライフスタイルの変化と「職・住・遊 近接の都心」～

- ヒアリングによると、福岡の都心である中央区には、全国展開するような百貨店から小さな雑貨屋にいたるまでの幅広い小売機能や、文化施設や多彩なサービス業、流行りの料理屋や小洒落た居酒屋などが、天神・大名を中心とした地域に集まっており、女性にとって非常に魅力的な街であるという話であった。
- 福岡は昔から女性の未婚率の高い都市であるが、近年、その傾向が強まっている。中央区の水女性未婚率は、各都市の都心地区の中でも高くなっており、また、男性と比べても、その上昇スピードは女性の方が速く、近年では同水準まで上がってきている。（図表18）
- 独身女性のように自分のスタイルで生活する人々にとって、都心、すなわち魅力ある街天神の近くに住む「職・住・遊 近接」という生活環境は、トータルコストで考えれば安く暮らせるというメリットがある。
例. 昼間は出かけていて家にいないから、部屋の日当りはあまり関係無い。
夜遅く帰ることも多く、近ければ歩いて帰れるのでタクシー代がかからずすむ。
また、一人暮らしをするのに都心の方が安全という側面もある。
- そのため、1人で自立した生活を送る女性たちは、20代後半になって収入が増えてくると、中央区に移り住んでくると考えられる。

図表18 25～29歳の女性の未婚率の推移



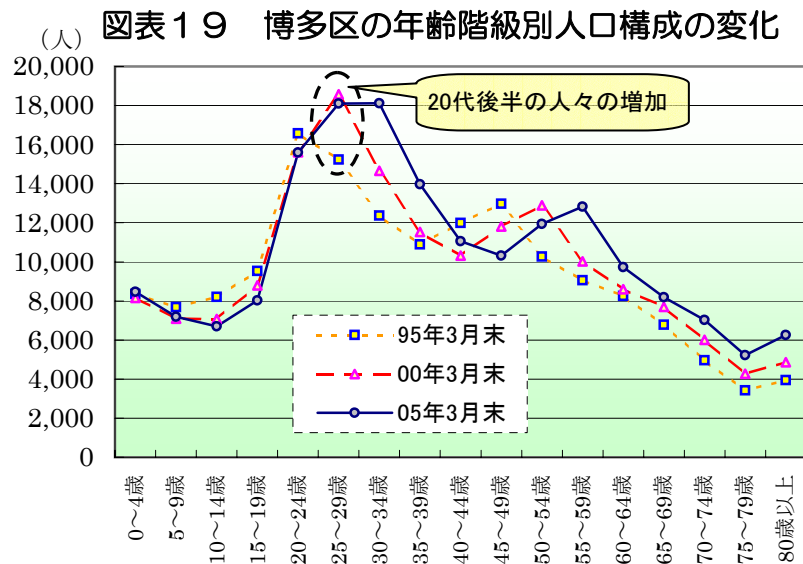
(備考) 1. 総務省「国勢調査」より作成。

2. 仙台市青葉区については、同市が政令指定都市に移行した後の1990年からの推移。



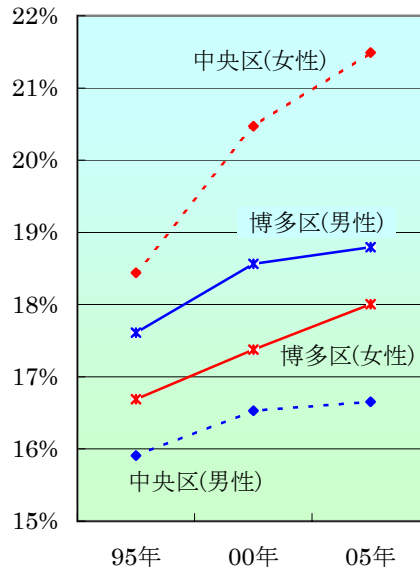
(補足) 人口構成にみる博多区の特徴

- 博多区でも、1990年代半ば頃から20代後半の人々を中心に人口が増加している。(図表19)
- 博多区の20～30代の人口比率を男女別にみると、女性が多い中央区とは異なり、博多区では男性の比率が高くなっている。ただし、博多区でも20～30代の女性は増加しており、その世代の男女別の人口増加数をみると、直近5年間では、女性の方が多くなっている。(図表20)
- 博多区のような都心回帰の特徴は、
 - ① 博多駅周辺に行政機関や企業の支店が多く集まっており、そこに勤務するような男性にとっては、勤務先へのアクセスにも都合がよい博多区に住むと便利であること。
 - ② しかし最近では、都心回帰が進み人口が増加した中央区には手頃な物件が少なくなったこともあり、博多区でも天神に近い地区を中心に20～30代の女性が流入していること。などによるものと考えられる。



(備考) 図表9と同様にして作成。

図表20 20～30代の男女別人口比率



(備考) 図表11と同様にして作成。

【博多区の20～30代人口増加数】

	95-00	00-05
男性	2,912	2,408
女性	2,397	2,992



6. 都心で生まれる新しい産業の芽 ～福岡都心に集まる若い世代が都市型ビジネスを創る～

- 福岡都心に若い世代が集まり始めた1990年代後半から、ソフトウェア業やインターネット関連のサービス業、映像・音楽・文字情報などの制作業といった情報系産業に携わる従業者数が増加しており、福岡市全体の増加数の大部分を都心2区が占めている。(図表21)
- こうした産業が福岡の都心で成長している背景には、福岡都心への情報などの集積に加え、デザイン、アニメ、CG・グラフィック、プログラミングなどの分野のクリエイターを養成する専門学校などが多いことなどが挙げられる。福岡都心に集まる若い世代が、このような産業の担い手となっている。
- こういった、いわゆるコンテンツ産業の振興には、福岡県、福岡市などの自治体も取り組んでおり、ITベンチャーやボランティアで運営している草の根的な支援団体、さらには旧九州芸術工科大学(2003年に九州大学と統合)などの学術研究機関も一体となり、成長・活性化を目指している。(図表22)
- 福岡都心が強い魅力を持ち、それに惹かれて多くの若い世代が集まることで、若い女性の活躍の場であるサービス関連業だけでなく、こうしたコンテンツ産業も含め、新しい都市型ビジネスの芽が育ち始めている。

図表21 情報系産業の全従業者数の推移 (単位:人)

	1996		1999		2001		2004	
	従業者数	従業者数	増減	従業者数	増減	従業者数	増減	
中央区	6,998	7,985	+ 987	8,542	+ 557	9,639	+ 1,097	
博多区	8,769	10,163	+ 1,394	12,379	+ 2,216	13,560	+ 1,181	
都心2区合計	15,767	18,148	+ 2,381	20,921	+ 2,773	23,199	+ 2,278	
福岡市	20,380	23,484	+ 3,104	26,861	+ 3,377	29,030	+ 2,169	

- (備考) 1. 総務省「事業所・企業統計調査」より作成。
2. 2004年度調査における産業小分類の「情報サービス業」「インターネット付随サービス業」「映像・音声・文字情報制作業」に含まれる業種を、情報系産業としている。
3. 1999年と2004年には簡易調査が行われている。また、各値は男女合わせた全従業者数。

図表22 福岡におけるコンテンツ産業の支援組織

名称	MAF(マルチメディア・アライアンス福岡)	D2K(デジタル大名2000)	福岡コンテンツ産業拠点推進会議
設立年次	1998年8月	1999年12月	2006年3月
特徴	福岡県主導で設立されたソフト政策重視の会員制任意団体	IT企業の有志で運営されるボランティア団体	MAFを発展的に見直し、新たな産学官連携組織として設立
目的・活動内容	福岡県をマルチメディア・コンテンツ産業の一大拠点とすべく、関連のベンチャー企業やクリエイターを支援。 →2006年3月から「福岡コンテンツ産業拠点推進会議」へ移行	MAFの流れを汲み、隔月でITベンチャー企業や学生のインキュベーションパーティ(事業発表・交流会)を開催、E-mail会報の発行等も行う。	福岡をコンテンツ産業のさらなる拠点とすべく、地元自治体や、コンテンツ産業関連の学術研究機関、民間企業などが連携し新たな展開を図る。
規模・会員数	会員数は165社・名(2006年2月時点)	上記パーティーへの参加者は毎回100名を越え、E-mail会報の購読者数は1,200名以上。	未定(募集中)

- (備考) 各組織のパンフレットやHP等より作成。



(参考資料) 2005年度国勢調査(速報値)より ①

ブロック別 人口推移

	1995年	2000年			2005年		
	総人口	総人口	増減	増加率	総人口	増減	増加率
北海道	5,692,321	5,683,062	▲ 9,259	-0.2%	5,627,424	▲ 55,638	-1.0%
東北	9,834,124	9,817,589	▲ 16,535	-0.2%	9,634,466	▲ 183,123	-1.9%
関東甲信	42,596,038	43,535,011	+ 938,973	+2.2%	44,567,714	+ 1,032,703	+2.4%
北関東甲信	10,019,440	10,116,645	+ 97,205	+1.0%	10,096,062	▲ 20,583	-0.2%
1都3県	32,576,598	33,418,366	+ 841,768	+2.6%	34,471,652	+ 1,053,286	+3.2%
北陸	5,618,553	5,606,505	▲ 12,048	-0.2%	5,538,581	▲ 67,924	-1.2%
東海4県	14,547,698	14,777,772	+ 230,074	+1.6%	15,021,348	+ 243,576	+1.6%
近畿	20,627,039	20,855,585	+ 228,546	+1.1%	20,892,685	+ 37,100	+0.2%
中国	7,774,411	7,732,499	▲ 41,912	-0.5%	7,675,475	▲ 57,024	-0.7%
四国	4,182,837	4,154,039	▲ 28,798	-0.7%	4,086,270	▲ 67,769	-1.6%
九州	13,423,785	13,445,561	+ 21,776	+0.2%	13,352,022	▲ 93,539	-0.7%

九州7県における県と県庁所在都市の状況

	1995年	2000年			2005年		
	総人口	総人口	増減	増加率	総人口	増減	増加率
福岡県	4,933,393	5,015,699	+ 82,306	+1.7%	5,049,126	+ 33,427	+0.7%
福岡市	1,284,795	1,341,470	+ 56,675	+4.4%	1,400,621	+ 59,151	+4.4%
(人口集中度)	26.0%	26.7%	+0.7%		27.7%	+1.0%	
佐賀県	884,316	876,654	▲ 7,662	-0.9%	866,402	▲ 10,252	-1.2%
佐賀市	212,692	208,783	▲ 3,909	-1.8%	206,973	▲ 1,810	-0.9%
(人口集中度)	24.1%	23.8%	-0.2%		23.9%	+0.1%	
長崎県	1,544,934	1,516,523	▲ 28,411	-1.8%	1,478,630	▲ 37,893	-2.5%
長崎市	475,259	457,486	▲ 17,773	-3.7%	442,624	▲ 14,862	-3.2%
(人口集中度)	30.8%	30.2%	-0.6%		29.9%	-0.2%	
熊本県	1,859,793	1,859,344	▲ 449	0.0%	1,842,140	▲ 17,204	-0.9%
熊本市	650,341	662,012	+ 11,671	+1.8%	669,541	+ 7,529	+1.1%
(人口集中度)	35.0%	35.6%	+0.6%		36.3%	+0.7%	
大分県	1,231,306	1,221,140	▲ 10,166	-0.8%	1,209,587	▲ 11,553	-0.9%
大分市	446,581	454,424	+ 7,843	+1.8%	462,322	+ 7,898	+1.7%
(人口集中度)	36.3%	37.2%	+0.9%		38.2%	+1.0%	
宮崎県	1,175,819	1,170,007	▲ 5,812	-0.5%	1,152,993	▲ 17,014	-1.5%
宮崎市	300,068	305,898	+ 5,830	+1.9%	310,092	+ 4,194	+1.4%
(人口集中度)	25.5%	26.1%	+0.6%		26.9%	+0.7%	
鹿児島県	1,794,224	1,786,194	▲ 8,030	-0.4%	1,753,144	▲ 33,050	-1.9%
鹿児島市	594,430	601,693	+ 7,263	+1.2%	604,387	+ 2,694	+0.4%
(人口集中度)	33.1%	33.7%	+0.6%		34.5%	+0.8%	
7県合計	13,423,785	13,445,561	+ 21,776	+0.2%	13,352,022	▲ 93,539	-0.7%
7県庁所在都市合計	3,964,166	4,031,766	+ 67,600	+1.7%	4,096,560	+ 64,794	+1.6%
(人口集中度)	29.5%	30.0%	+0.5%		30.7%	+0.7%	

(参考)

北九州市	1,019,598	1,011,471	▲ 8,127	-0.8%	993,483	▲ 17,988	-1.8%
------	-----------	-----------	---------	-------	---------	----------	-------

※人口集中度＝県庁所在都市の人口／県の人口



(参考資料) 2005年度国勢調査(速報値)より ②

福岡都市圏における福岡市と郊外圏の人口増加率の推移

	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年
福岡市	1,088,588	1,160,440	1,237,062	1,284,795	1,341,489	1,400,621
(増加数)	—	+ 71,852	+ 76,622	+ 47,733	+ 56,694	+ 59,132
(増加率)	—	+6.6%	+6.6%	+3.9%	+4.4%	+4.4%
福岡郊外圏	724,179	802,226	872,705	965,585	1,030,798	1,062,501
(増加数)	—	+ 78,047	+ 70,479	+ 92,880	+ 65,213	+ 31,703
(増加率)	—	+10.8%	+8.8%	+10.6%	+6.8%	+3.1%
福岡都市圏	1,812,767	1,962,666	2,109,767	2,250,380	2,372,287	2,463,122
(増加数)	—	+ 149,899	+ 147,101	+ 140,613	+ 121,907	+ 90,835
(増加率)	—	+8.3%	+7.5%	+6.7%	+5.4%	+3.8%

福岡市区別人口推移

	1990年	1995年			2000年			2005年		
	総人口	総人口	増減	増加率	総人口	増減	増加率	総人口	増減	増加率
中央区	140,298	139,596	▲ 702	-0.5%	151,602	+ 12,006	+8.6%	167,092	+ 15,490	+10.2%
男性	64,758	64,380	▲ 378	-0.6%	68,432	+ 4,052	+6.3%	74,773	+ 6,341	+9.3%
女性	75,540	75,216	▲ 324	-0.4%	83,170	+ 7,954	+10.6%	92,319	+ 9,149	+11.0%
博多区	165,639	169,319	+ 3,680	+2.2%	180,722	+ 11,403	+6.7%	195,290	+ 14,568	+8.1%
男性	80,690	83,299	+ 2,609	+3.2%	89,646	+ 6,347	+7.6%	99,315	+ 9,669	+10.8%
女性	84,949	86,020	+ 1,071	+1.3%	91,076	+ 5,056	+5.9%	95,975	+ 4,899	+5.4%
東区	247,361	261,541	+ 14,180	+5.7%	269,307		+3.0%	274,346	+ 5,039	+1.9%
男性	125,073	131,825	+ 6,752	+5.4%	135,104	+ 3,279	+2.5%	136,993	+ 1,889	+1.4%
女性	122,288	129,716	+ 7,428	+6.1%	134,203	+ 4,487	+3.5%	137,353	+ 3,150	+2.3%
南区	233,136	238,652	+ 5,516	+2.4%	243,039	+ 4,387	+1.8%	246,263	+ 3,224	+1.3%
男性	111,763	114,340	+ 2,577	+2.3%	115,940	+ 1,600	+1.4%	116,541	+ 601	+0.5%
女性	121,373	124,312	+ 2,939	+2.4%	127,099	+ 2,787	+2.2%	129,722	+ 2,623	+2.1%
西区	137,959	154,667	+ 16,708	+12.1%	166,676	+ 12,009	+7.8%	179,368	+ 12,692	+7.6%
男性	66,095	73,557	+ 7,462	+11.3%	79,180	+ 5,623	+7.6%	85,654	+ 6,474	+8.2%
女性	71,864	81,110	+ 9,246	+12.9%	87,496	+ 6,386	+7.9%	93,714	+ 6,218	+7.1%
城南区	124,492	124,224	▲ 268	-0.2%	126,468	+ 2,244	+1.8%	128,691	+ 2,223	+1.8%
男性	63,900	62,618	▲ 1,282	-2.0%	62,249	▲ 369	-0.6%	62,895	+ 646	+1.0%
女性	60,592	61,606	+ 1,014	+1.7%	64,219	+ 2,613	+4.2%	65,796	+ 1,577	+2.5%
早良区	188,222	196,796	+ 8,574	+4.6%	203,656	+ 6,860	+3.5%	209,571	+ 5,915	+2.9%
男性	91,189	94,603	+ 3,414	+3.7%	97,265	+ 2,662	+2.8%	99,724	+ 2,459	+2.5%
女性	97,033	102,193	+ 5,160	+5.3%	106,391	+ 4,198	+4.1%	109,847	+ 3,456	+3.2%
福岡市	1,237,107	1,284,795	+ 47,688	+3.9%	1,341,470	+ 56,675	+4.4%	1,400,621	+ 59,151	+4.4%
男性	603,468	624,622	+ 21,154	+3.5%	647,816	+ 23,194	+3.7%	675,895	+ 28,079	+4.3%
女性	633,639	660,173	+ 26,534	+4.2%	693,654	+ 33,481	+5.1%	724,726	+ 31,072	+4.5%
福岡県	4,811,179	4,933,393	+ 122,214	+2.5%	5,015,699	+ 82,306	+1.7%	5,049,126	+ 33,427	+0.7%
男性	2,303,294	2,357,525	+ 54,231	+2.4%	2,388,824	+ 31,299	+1.3%	2,396,769	+ 7,945	+0.3%
女性	2,507,885	2,575,868	+ 67,983	+2.7%	2,626,875	+ 51,007	+2.0%	2,652,357	+ 25,482	+1.0%



ヒアリングから得られたキーワード集

本レポートの作成にあたり、行政機関（以下「行政」）や不動産関係者（以下「不動産」）、小売や運輸といった地元企業（以下「企業」）など、7組織の地域の有識者たちとヒアリング及び意見交換を実施。

これは、そこで得られた情報を元に、福岡の都心回帰についてのキーワードを考えてみたもの。

1. 中央区に20～30代の女性が集まる理由

〔職場の充実〕

- ・福岡（中央区）には専門学校が集積（デザイン・美容・医療・コンピューター等）しており、高校卒業後それらに通う学生たちが九州中から集まってくる。（行政）
- ・そうした専門学校を卒業した人たちは、ネットワークもあるし学校の近く（福岡）で仕事をしたいと思うようだ。実際、美容専門学校が集まる大名には、美容室が多い。（行政）
- ・美容関係以外にも、各種専門学校の卒業生たちが携わるような業種、例えばサービス業の中でもコンピューター関連、フリーペーパー編集者やライター、カメラマンといったクリエイターなどの就業人口が、中央区では増えている。（行政）
- ・その他、ショップ店員や派遣社員、コールセンターで働く女性たちも増えているようだ。博多よりも天神の方が、女性を集めやすいという話を聞いたこともある。（行政）

〔住環境の整備〕

- ・家賃の低下について言えば、恐らく地価の下落よりも、需要の高い天神地区をターゲットに大規模なマンション開発が進んだため、供給>需要で値崩れを起こしていることが原因なのではないか。（不動産）
- ・その開発主は、ディックスクロキやオリエントキャピタル（旧オリエント電子）といった地場の業者。（不動産）
- ・マンションの供給量が増えたのは、買うお客さん（機関投資家や投資ファンド）が増えたから。福岡でも数年前から投資ファンドの動きが活発で、最近ではオフィスビルだけでなく、賃貸マンションの需要も多い。（不動産）
- ・もちろん、それだけ賃貸マンションを建てて魅力のある街（＝福岡の都心に賃貸で住みたい人が多い）ということだが、最近では供給が過剰で、さすがにエンドユーザーの賃貸客の需要が追いついていない様子。（不動産）



DBJ

日本政策投資銀行
Development Bank of Japan

- ・新規に建設されるマンションも、女性のニーズに合ったものが供給されているようだ。
(不動産)
- ・やはり、場所による入居者の違いは意識している。博多区では、博多駅を中心に支店や支社が集積しているので、そこに勤める男性向け（例. インターネット標準装備）を、中央区では、サービス業に勤める女性向けを、といったように仕様も異なっている。
(不動産)
- ・春吉あたりには2DKの（日当たりは少し悪い中高層の）タイプが増えているし、大名や今泉では、1つのマンションに様々な広さの部屋が用意されているケースも多い。
(行政)
- ・福岡は、昔から賃貸マンションの市場が成熟している街である。過去に供給されたマンションが今では安い物件になっており、様々な客層のニーズに合わせたラインナップが自然とできているようだ。（企業）
- ・20歳前後で就学や就職のために中央区に越してきた女性達は、ずっと大名や今泉等に住み続けている。20代後半や30代前半になって収入が増えてくると、それまで住んでいた1K等からもっと広い2DK等にランクアップしているようだ。（行政）
- ・こうした「20歳前後で中央区に来て住み続ける」という従来からのパターンに加え、上記のようなことから「職場も住む場所もあるから20代後半に引っ越してくる」というもう一つのパターンができ、中央区で20～30代の女性が増えているのではないか。（行政）

【ライフスタイルの変化と天神の“遊”の魅力】

- ・都心回帰の理由として、地価や職場以外にライフスタイルの変化も挙げられると思う。
(行政)
- ・福岡では、未婚率が上昇し独身女性が増加、自分が良いと思うことに自由にお金を使える人たちが増えている。（行政）
- ・福岡の未婚率が高いのは、職住遊近接で住みやすい、一人でも暮らしていける、旦那を必要としない街だからだと思う。（企業）
- ・独身の女性たちにとって、職住遊近接の都心は、トータルコストで考えれば安く住める生活環境である。（行政）

例. 昼間は出かけていて家にいないから、多少日当たりが悪くてもよい。

夜、呑んでから帰る時に、近ければ歩いて帰れるのでタクシー代がかからない。



- ・その他、都心は一人暮らしをするのに安全面で優れている、という側面もあると思う。
(行政)
- ・都心に住むコストということで考えると、彼女たちにとっては、地価の下落や家賃の低下といった点は余り関係無いかもしれない。天神の街としての魅力が1番のメリットであろう。(不動産)
- ・例えば消費に対しても、ルクルや100円ショップと天神の高級ブティックを使い分ける「1人2極化」や、“格好いいと言われているもの”ではなく“自分が欲しいもの”を買う「自分主体の嗜好」というスタイルで臨むようだ(企業)
- ・天神の商業施設では、ターゲットを、従来の「20~30代の女性」から「20代後半の女性」へ変更したようだ。(企業)
- ・天神の店でも、他店との差別化を図ったり、テナント替えや内装のリニューアルを続けたりしながら、都心立地の優位性を維持するように努めている。(企業)
- ・高速道路網や鉄道網が発達し九州がコンパクトになったのではないか。高速バスや特急列車の本数も増え、若い女性達を中心に「週末は天神」という消費スタイルが九州中で定着しているように感じる。(企業)
- ・天神よりも大名、赤坂、警固、今泉、春吉と言った天神周辺地区の魅力が、20代女性を引きつける大きな要素ではないか？ 百貨店など「メジャー」の天神と、路面店や回遊性など「マイナー」の周辺地区の使い分けこそが、中央区の魅力だと感じる。(行政)

2. 高齢者やファミリー層の動向について

〔シニア層の都心回帰〕

- ・高齢者も病院立地という視点で、都心に戻ってきているような気はする。大きな病院のある百道から大濠公園にかけての地域や、薬院のあたりには、最近、高齢者が引っ越してくるようなケースもあるようだ。(行政)
- ・逆に、病院立地ということだと、地元のかかりつけの医者から離れたくないので、同じ場所に住み続ける、または、引っ越すにしても近くに移るといった側面もあると思う。
(不動産)



〔子育て環境を重視するファミリー層〕

- ・ファミリー層の都心回帰について、やはり彼等はある程度広い家に住むため、住居のコストが大きく、独身者よりも地価の上下に影響される部分が多いと思う。(不動産)
- ・また、子どもの子育て環境や教育環境を意識して引っ越すようなケースも多い。ファミリー層は、小中学校のレベルの高い西新や平尾の周辺に、集まってきているように感じる。(不動産)

3. 中央区と博多区の違い

〔中央区から「男性のまち博多へ」にじみ出す女性〕

- ・博多区は行政や企業の支店が集積する街で、中央区のようなサービス業が少ない街。これが、中央区で女性が増えるのと対照的に、博多区では男性が増えている理由ではないか。(行政)
- ・若い女性たちにとって、博多には天神ほど、街としての魅力は無いのだと思う。「天神から自転車で10分圏内」「天神から〇km圏内」という視点で住居探しをして初めて、女性たちに博多が意識されているようだ。つまり博多区に住む女性も、天神に近い場所で増加している様子。(行政)

〔ファミリーや高齢者に好まれる博多区〕

- ・一方、近年は、これも都心回帰の1つなのか、賃貸マンションの家賃や戸建て住宅の価格が安くなったことを背景に、ファミリー層が博多区で増加している様子。(行政)
- ・また、シニア層も博多区に多い。かつて「都心(博多)ほど高齢化が進んでいる、博多を盛り上げなくては！(=博多部振興)」という言い方をしていた時期もある。(行政)
- ・それは、若い人たちが余所に移動してしまう一方、高齢者たちはずっと博多区に住み続けたためである。(行政)
- ・東京で起きているようなシニア層の都心回帰という点については、中央区よりも博多区の方で、これから起きていく可能性が高いと思う。博多小学校や奈良屋町の周辺には、団塊世代の引退を狙ってシニアマンションを造ってもよいのではないか。(行政)

以 上