

Fukuoka Growth

福岡の成長ポテンシャル

15 都市の経済成長を牽引する都心の役割
(Version1.0)

公益財団法人 福岡アジア都市研究所
情報戦略室
後 藤 太 一
畠 山 尚 久
山 田 美 里

福岡市は150万人あまりが暮らす大都市ですが、コンパクトなエリアに市街地が形成されており、都心部を中心に都市の機能がまとまり、世界の中でも暮らしやすい都市として高い評価を得ています。高い生活の質と適度な都市の規模を持つ「コンパクトシティ」として、多くの人が集まり、日本一人口増加率の高い大都市として、今後もしばらくは人口の増加が続く見込みの国内でも稀有な都市です。

しかし、日本全体でみると、既に人口減少社会に陥っており、大都市の中でも、人口減少に転じているところもあります。

これまで、都市への過度な集中に伴う都心部における人や交通の過密性の問題、地価高騰などの弊害が、首都圏をはじめ、福岡市においても一部で散見されましたが、今後は、都市においても、人口減少による低密度な市街地の拡大によるさまざまな問題が予想されます。都市機能が無秩序に拡散・散在することで、都心部の求心力が弱まることで、「まち」の質が低下するだけでなく、都市施設の維持管理、福祉施策等の行政コストの増大、特に高齢者の移動負担の増大、過度な自動車依存によるCO2排出量の増加などが、過疎地域だけでなく「都市問題」として表面化すると考えられます。

福岡市は、天神や博多地区などの都心部に多くの機能がまとまっており、現在も九州一円から多くの人がさまざまな目的で訪れ、移り住む吸引力を発揮しています。過度な集中の問題も危惧されますが、今の福岡市の強みである生活の質や求心性を維持し、都心部のポテンシャル向上によって周辺地域全体の牽引力を高めていくという考え方に立つことが重要です。

「コンパクトシティ」は、都市が小さくまとまっていることでなく、基幹交通路線沿線など郊外の小拠点との棲み分けや機能分担がなされた上で、都心部の機能が集約、確立されて、求心力を保ったまま郊外地域と共存する都市構造を持つことが、あるべき姿といえます。

かつて郊外に人口が流出し、都心の空洞化・ドーナツ化現象と言われた時代から、「都心回帰」と呼ばれる都心部人口の増加傾向が強まり、福岡市においても中央区、博多区の人口増加率が他区より高い状況です。都心部に住む人が増え、求められる機能も、生活者視点を含むものに変ってきています。

加えて、観光やビジネスなど、海外を含む域外との交流人口の増加は、都市の活力を高めるために不可欠な条件であり、都心部は域外の人々が訪れ、街を判断・評価する「顔」の役割を担うと同時に、市民と交流し、価値を見出す重要なエリアです。国内の各都市は、これまでどちらかと言うと個性を感じさせない景観や空間が形作られてきましたが、世界の大都市の都心部には、魅力あるイメージ形成を促す特徴的な街区も多く、訪れる人の期待感を高めるところも少なくありません。

福岡市、そして都市圏、九州全体を牽引するために、都心部の強みを効率的に発揮できるよう、今後は、住む人や来訪者にとって快適で利便性の高い魅力的な空間づくりを目指すとともに、都心部自体が海外などからの来訪目的となるような機能の集積と再構築を進め、求心性を維持、高めていかねばなりません。

都心部の博多駅周辺や天神地区、港湾地区などでは、今後いくつかの開発計画が控えていますが、これらの開発を機とした、都心部エリア全体の機能と魅力の再構築を図り、国際的にみても存在感のある次代の都心部像を描いていくことが重要です。

(情報戦略室 畠山 尚久)

進む都心回帰・人口増加率上位2区＝博多区・中央区

福岡市の区別人口増加率 (%)

年	1985-1995	1995-2005	2005-2013
福岡市	10.7	9.1	7.5
東区	19.6	4.9	9.4
博多区	3.8	15.6	13.4
中央区	-0.8	19.7	12.0
南区	9.4	3.2	2.7
城南区	3.0	3.6	0.5
早良区	11.4	6.5	2.2
西区	26.3	16.0	11.8

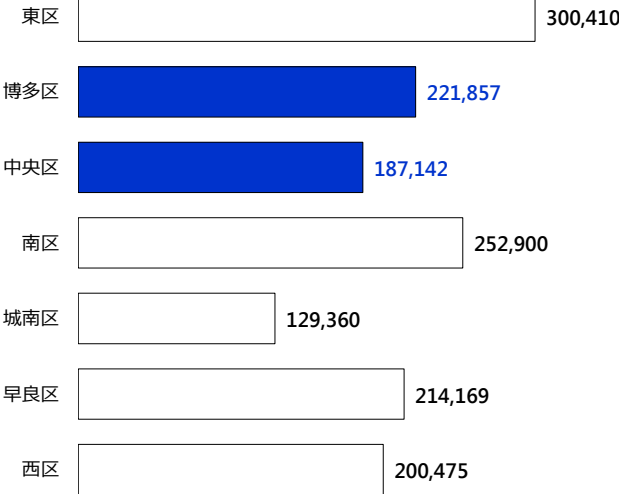
*都心部が含まれる区

福岡市は、現在「都心回帰」の傾向が続いており、区別にみた人口増加率は、都心2区（博多区・中央区）が上位となっています。

かつて郊外住宅団地などに流出し、都心部の「ドーナツ化現象」とも呼ばれましたが、福岡市は全国的にみても転入者が多い都市であることから、域外からの転入者などが都心部に多く住むようになったことが、高い人口増加率に結びついているといえます。

福岡市区別推計人口(2013)

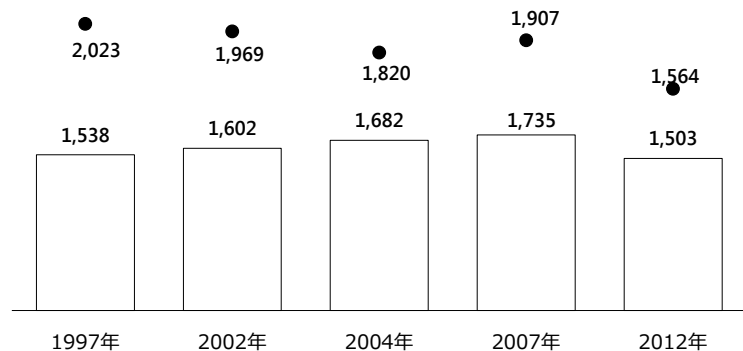
(人)



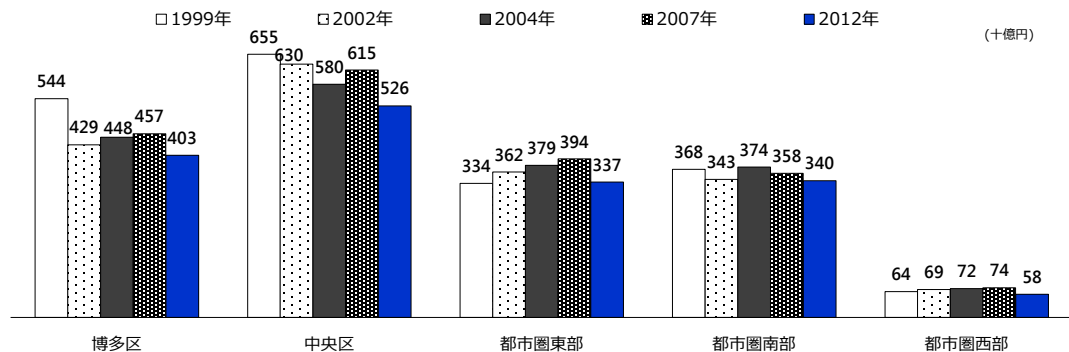
市内・郊外とも小売業の売場面積、販売額は減少

福岡市の小売業売場面積・販売額推移

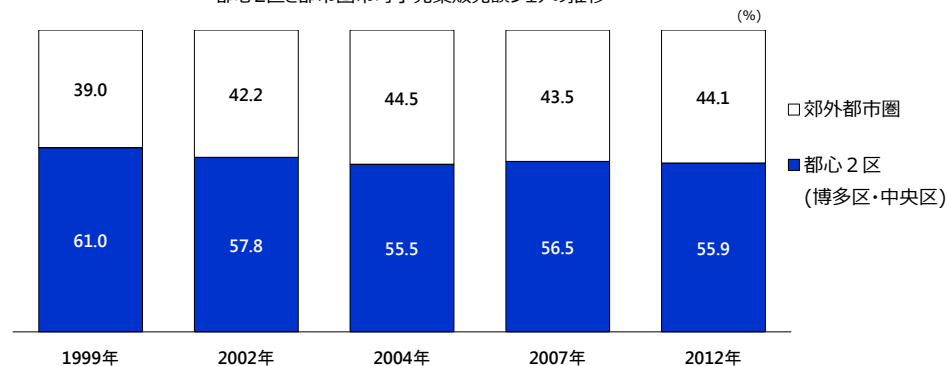
□売場面積(千㎡) ●小売業販売額(十億円)



年間販売額推移【博多区・中央区・都市圏】



都心2区と都市圏市町小売業販売額シェアの推移



福岡市には、大型商業施設が集積し、新たな店舗ができる度にオーバーストア*と指摘されることもあります。実際には売場面積は減少しており、販売額も減少しています。

郊外に大型SCなどが相次いで開業し、相対的に都心部の小売業販売力が低下したともいわれますが、市外都心部においても軒並み販売額は減少しており、都心2区（博多区・中央区）と市外都市圏の販売額シェアも、実際にはこの10年ほぼ変化はありません。つまり、都心部、郊外ともに販売額が低下していることになります。

要因は、消費者の購買力（意欲）の低下などもあげられますが、通信販売の増加なども要因の一つとして考えられます。

それでも天神や博多駅地区は、今も多くの人で賑わっており、買物に加え、さまざまな目的で訪れる人が多いことがうかがえます。

資料：商業統計(1999～2007年)、平成24年経済センサス活動調査(2012年)

*オーバーストア…主に、都市の規模に対して商業施設の数などが多過ぎることをいう

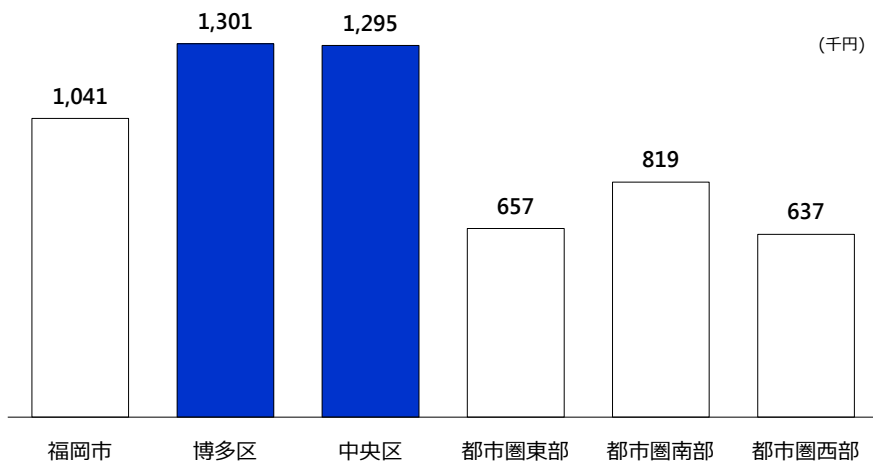
*都市圏東部…宗像市、古賀市、福津市、糟屋郡宇美町、篠栗町、志免町、須恵町、新宮町、久山町、粕屋町

*都市圏南部…筑紫野市、春日市、大野城市、太宰府市、筑紫郡那珂川町

*都市圏西部…糸島市

都心2区の売場単価は郊外の約2倍・販売効率も上昇

1㎡あたり年間販売額（2012年）【全市・博多区・中央区・都市圏比較】

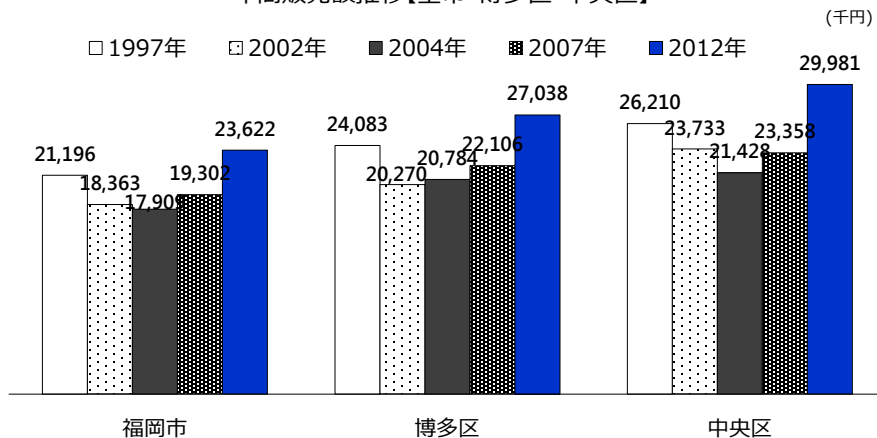


都心2区の小売業売場単価は、都市圏郊外と比較して約2倍の販売効率となっています。それだけ付加価値の高い、「特別な買物」の場であるといえます。

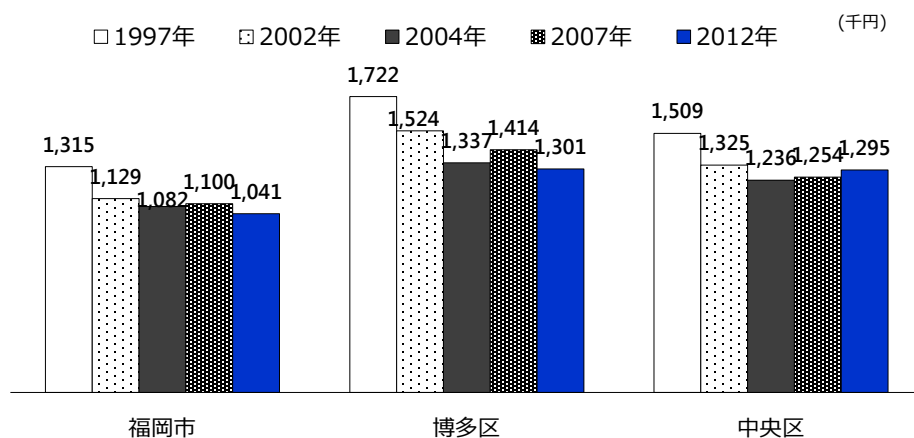
小売業従業者1人あたり、売場面積1㎡あたりの販売額も上昇傾向をみせており、より付加価値の高い小売業の形態へと変化していることがわかります。

郊外にも大型SCなどが増えていますが、販売単価は低く、日常的な買物中心であるといえます。

福岡市の小売業従業者1人あたり
年間販売額推移【全市・博多区・中央区】



福岡市の小売業売場面積1㎡あたり
年間販売額推移【全市・博多区・中央区】



資料：商業統計(1999～2007年)、平成24年経済センサス活動調査(2012年)

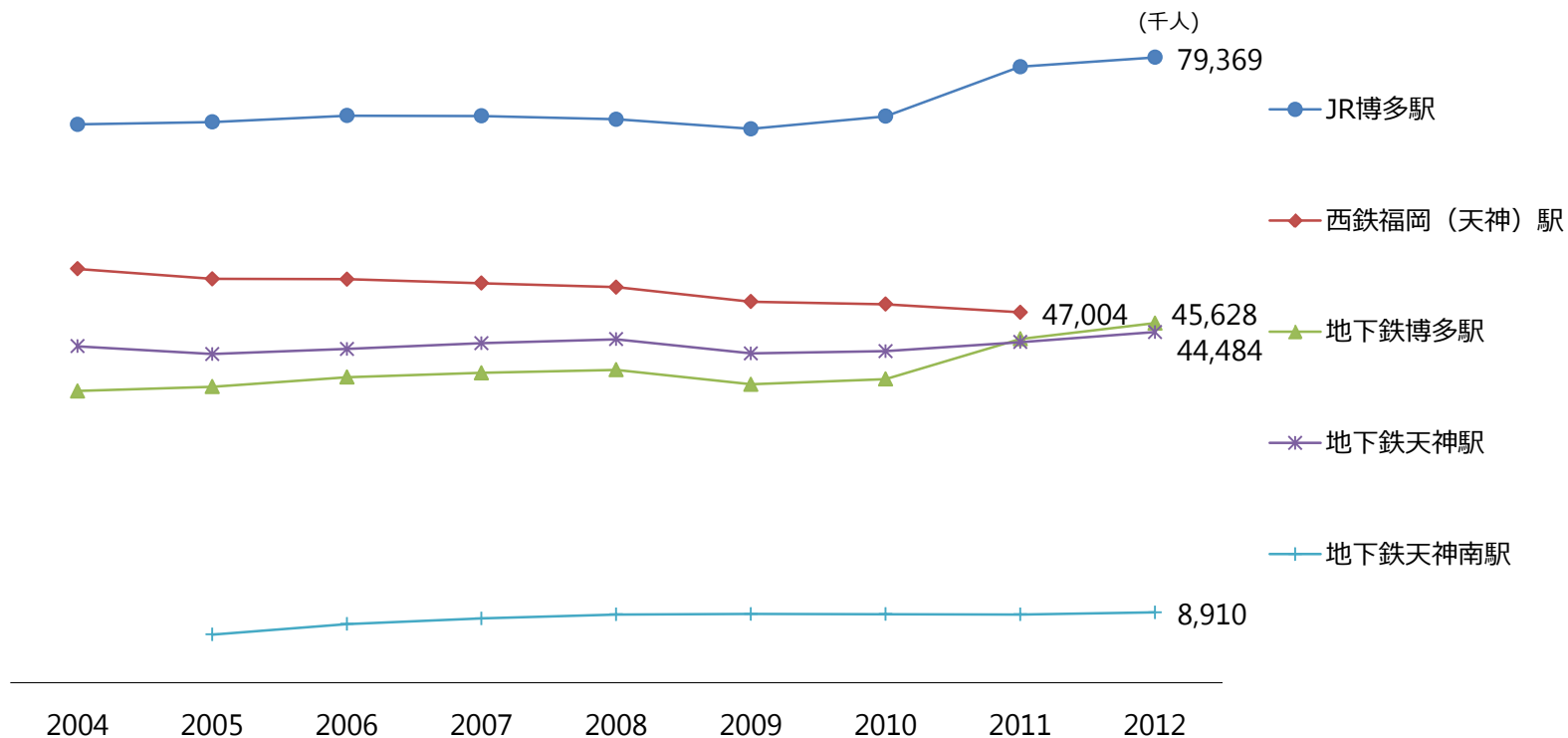
*都市圏東部…宗像市、古賀市、福津市、糟屋郡宇美町、篠栗町、志免町、須恵町、新宮町、久山町、粕屋町

*都市圏南部…筑紫野市、春日市、大野城市、太宰府市、筑紫郡那珂川町

*都市圏西部…糸島市

都心ターミナル駅だけで年間2億人以上の乗降客

福岡市都心主要ターミナル駅年間乗降客数



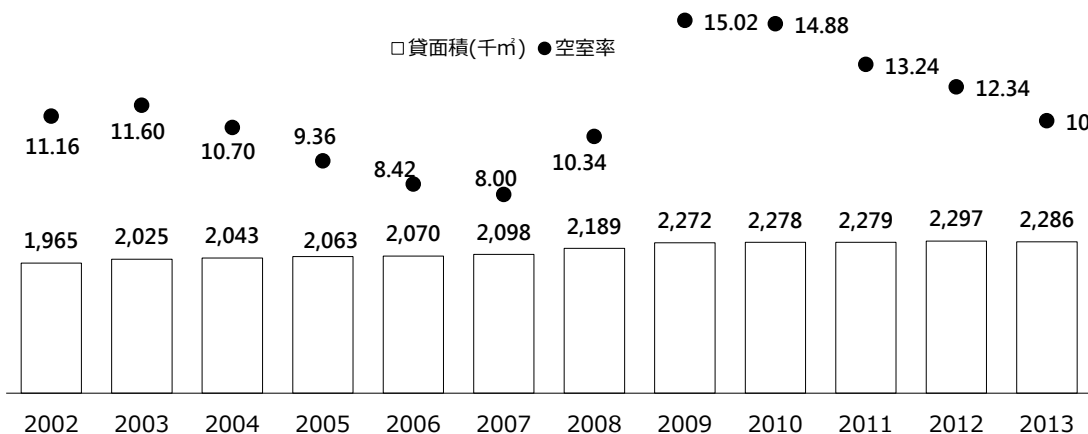
福岡市の都心部には新幹線、JR在来線、市営地下鉄、西鉄天神大牟田線のターミナル駅があり、JR博多駅の年間乗降客数約8000万人をはじめ、ターミナル駅だけで年間2億人以上の人が鉄道を利用して来ています。

これらのターミナル駅は、福岡市の玄関口となっており、域外から訪れる人のほとんどが都心部に来ているものと考えられます。

このほか、福岡市内はバス網が充実し、郊外から都心部へ多くの人が利用しています。

都心オフィスビル需給状況は改善の兆し

福岡市のビジネスエリアにおける貸オフィス面積と空室率推移(2013)

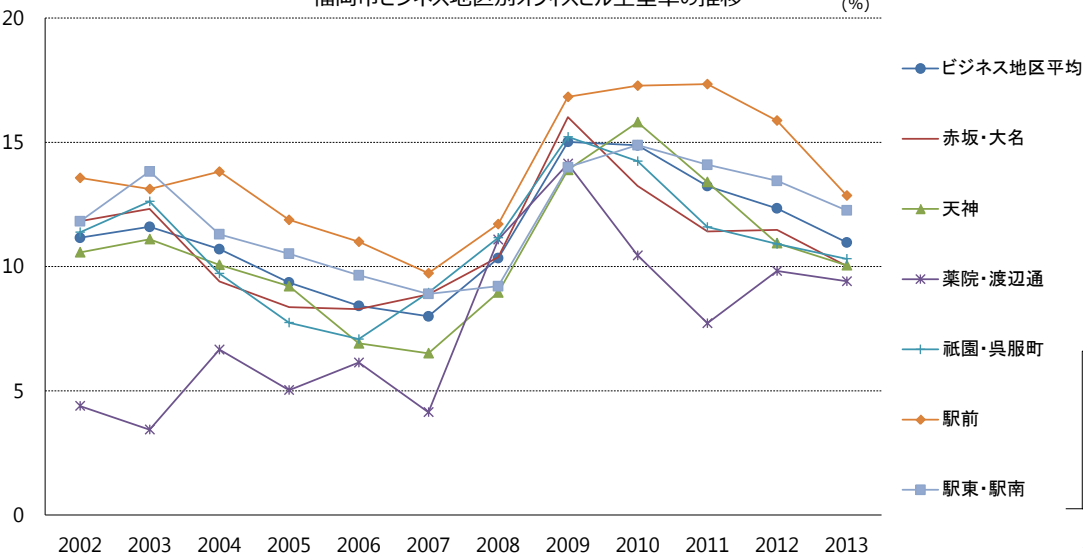


福岡市の都心ビジネスエリアのオフィスビルは増加傾向にありますが、空室率は2008年以降上昇したものの、ここ数年は低下傾向にあり、エリア別にみても、大きな差はなくなりつつあります。

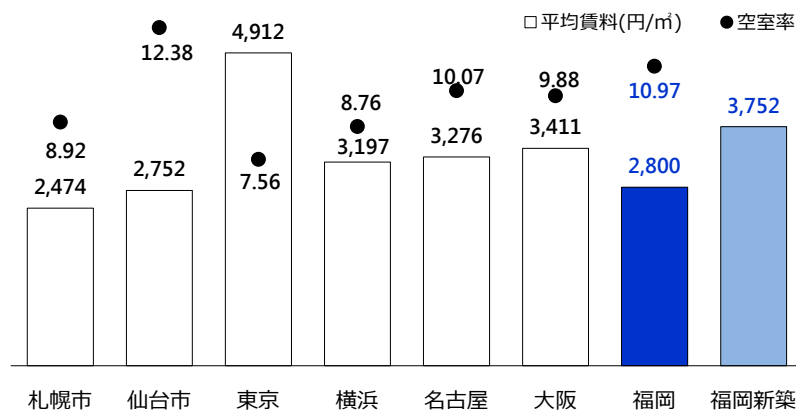
オフィス賃料は、東京や大阪などと比較して低い水準ですが、新築ビルでは高い家賃設定のものみられます。

福岡市のビジネス機会の増大にともない、域外からの企業等の進出が増えることで、空室率はさらに改善し、新築オフィスビルの需要も高まることが期待されます。

福岡市ビジネス地区別オフィスビル空室率の推移 (%)



主要都市のビジネスエリアのオフィス賃料と空室率(2013)

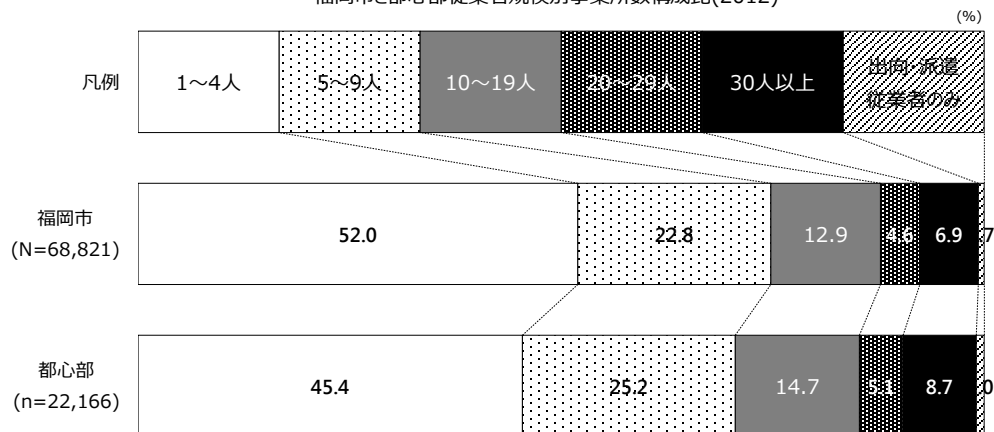


小規模事業所から大企業まで多くのワーカーが集まる都心エリア※

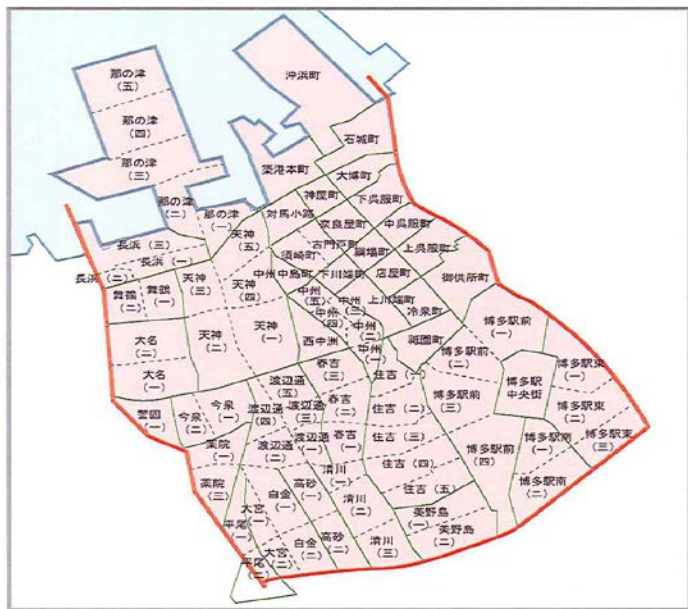
空室率が改善しつつある中、福岡市の都心部※には多くの事業所があり、規模の小さなところから大きなところまで、さまざまな事業所が集積しています。事業所数では小規模事業所が多くなっていますが、従業員数では比較的大企業に勤める人が多くなっています。

都心には、買物以外に、平日昼間にも多くのワーカーがおり、ビジネスの場としてもさまざまな価値を生み出しています。

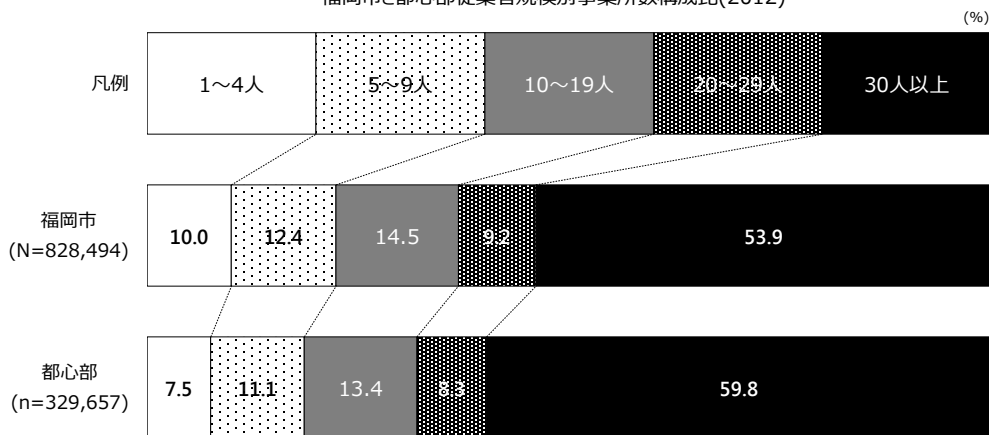
福岡市と都心部従業員規模別事業所数構成比(2012)



「都心」とした町丁



福岡市と都心部従業員規模別事業所数構成比(2012)



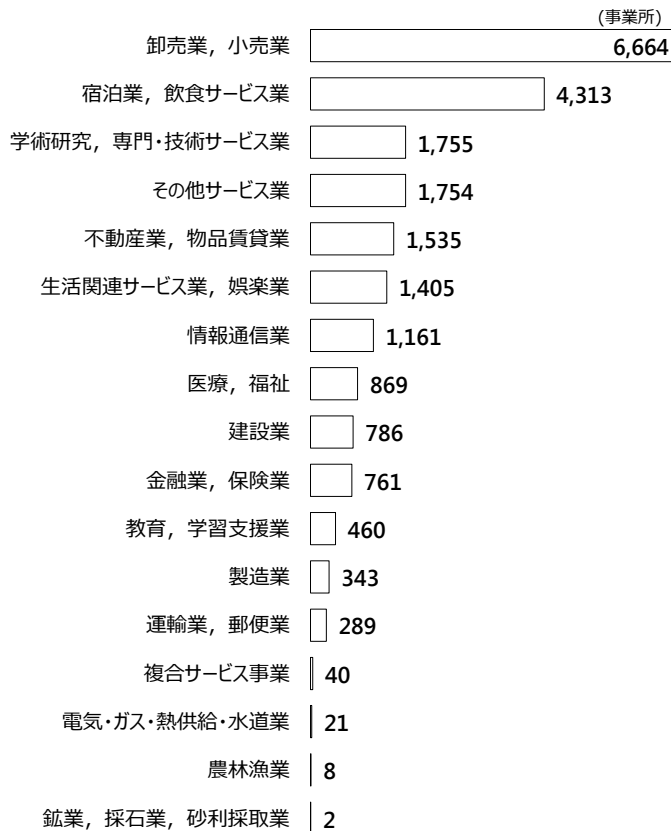
資料：平成24年経済センサス活動調査

※ 都心エリア…「新・福岡都心構想」（2006年3月）

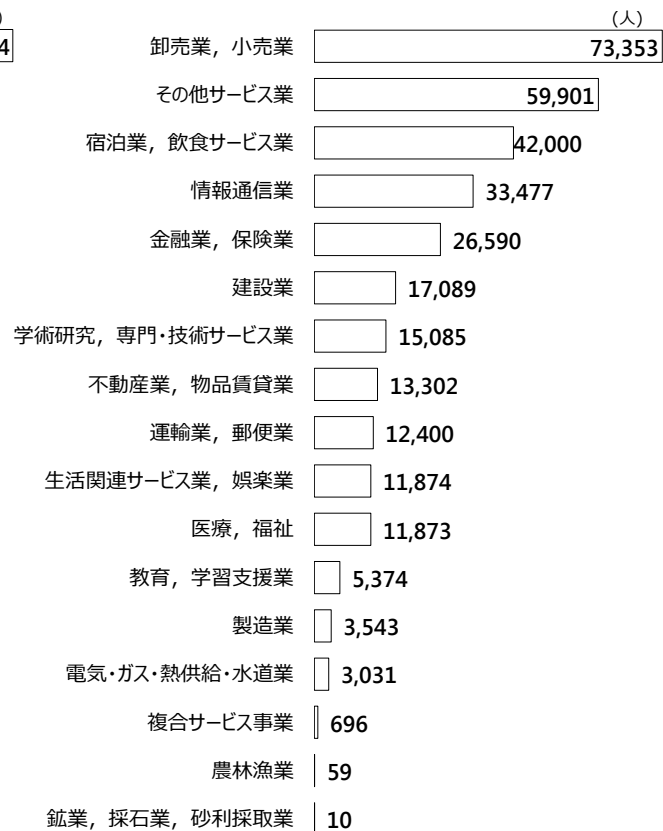
「三笠川」、「百年橋通り」、「大正・高宮通り」で囲まれるエリア

都心エリアはサービス・小売業が集積

福岡市「都心部」産業大部類別事業所数(2012)



福岡市「都心部」産業大部類別従業者数(2012)

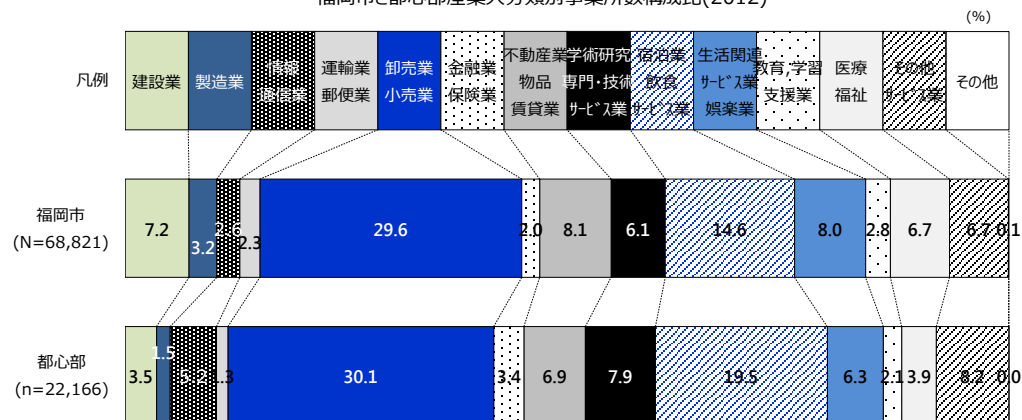


都心部のビジネス活動は、主に商業やサービス業が中心となっており、企業等で働くビジネスマンのほかに、多くの来街者を対象とした店舗や飲食店などの店員も多く働いていることがわかります。

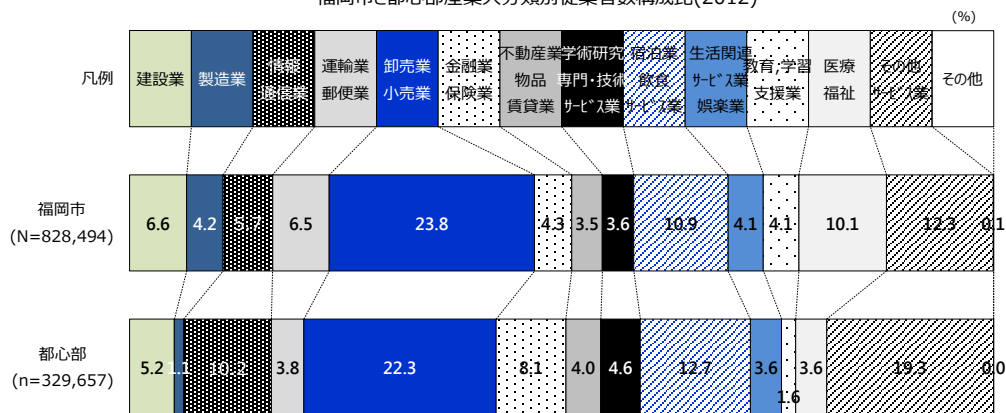
域外からの来訪者を対象としたサービス業も集積

特に、宿泊業など、域外からの来街者を対象とした事業所比率が高く、都心部は域外の人のとの交流の中心地となっていることがわかります。

福岡市と都心部産業大分類別事業所数構成比(2012)



福岡市と都心部産業大分類別従業者数構成比(2012)



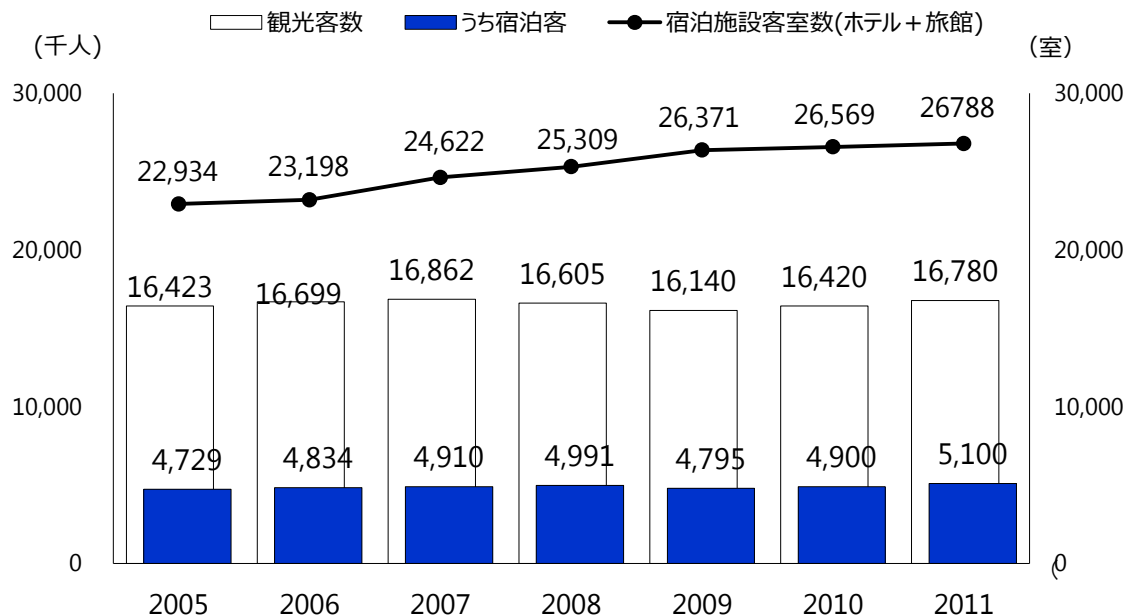
資料：平成24年経済センサス活動調査

* 都心エリア…「新・福岡都心構想」（2006年3月）

「三笠川」、「百年橋通り」、「大正・高宮通り」で囲まれるエリア

年間約1700万人の観光客

福岡市の入込観光客数・ホテル客室数推移



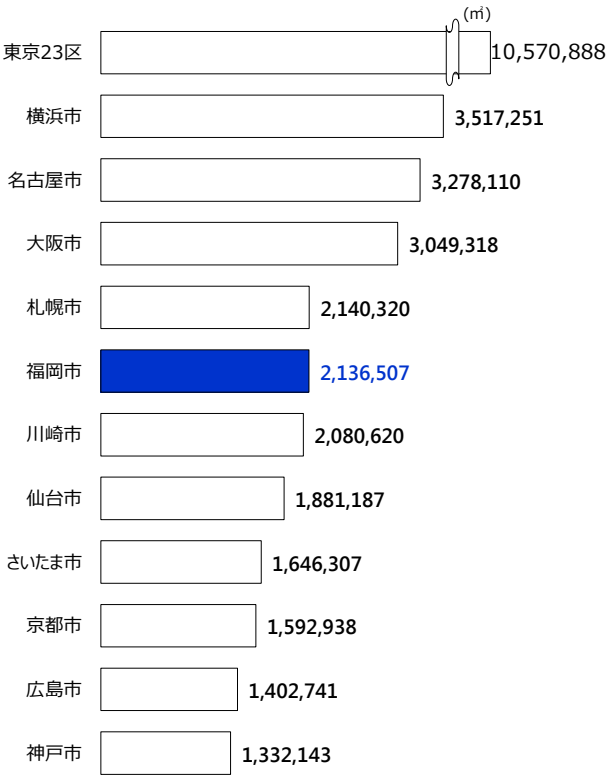
福岡市には年間約1700万人の観光客が訪れているとみられ、宿泊者数は500万人を超えています。

都心部に多くのホテルなどが立地していますが、このまま観光客の増加が続くと、さらなる宿泊需要の増加も見込まれます。

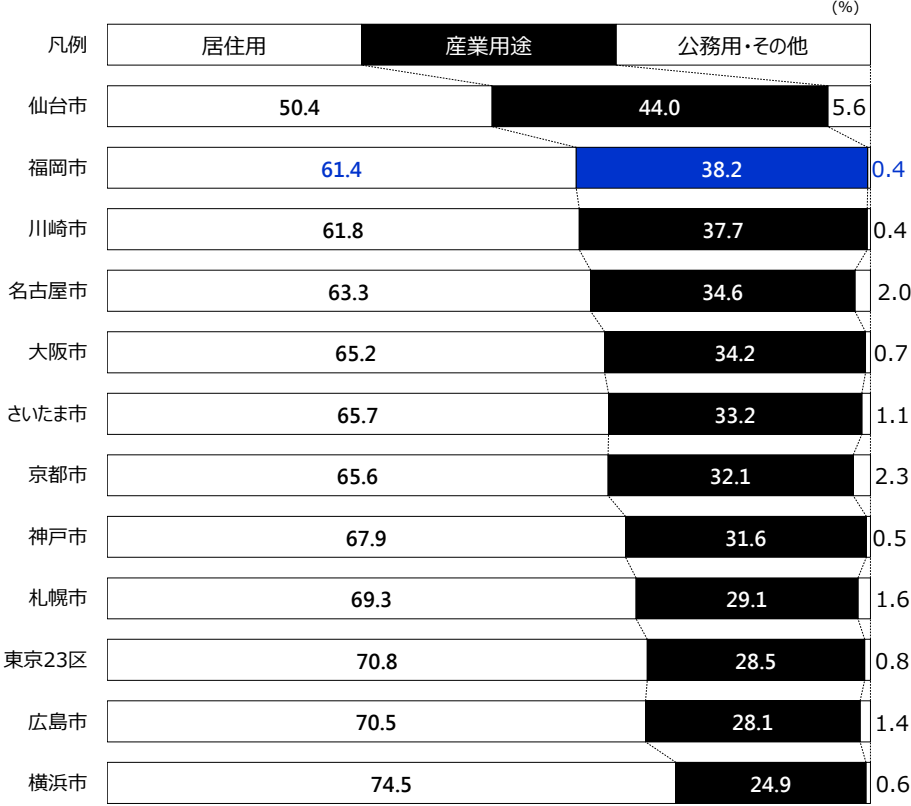
業務用建物の新築着工が盛んな福岡市

着工建築物面積は、地方都市の中では、札幌市と並んで多くの建築物が新築されています。
用途は、他都市と比較して居住用以外の業務用建物の建築比率が高いのが特徴です。
都心部などでのオフィスビル等の需要が相対的に多い状況が推察されます。

着工建築物延床面積【主要大都市比較】(2013)

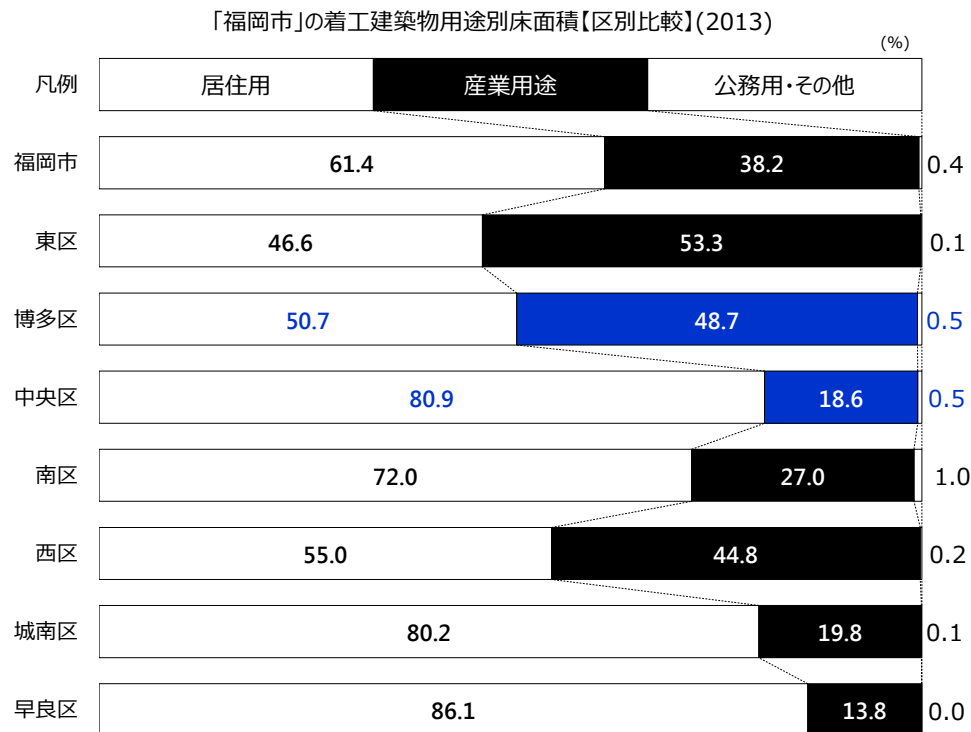


着工建築物用途別床面積【主要大都市比較】(2013)



資料：建築物着工統計（国土交通省）
*人口100万人以上大都市のみ
*居住用には居住産業併用建築物含む

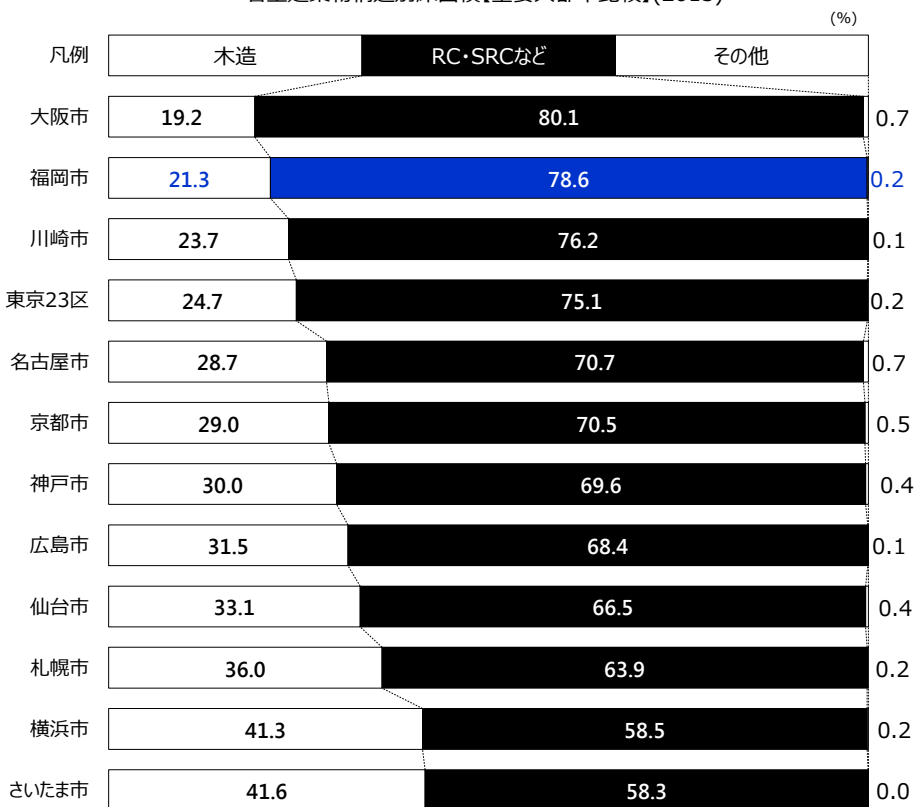
都心2区で異なる傾向・中央区は居住用建築中心



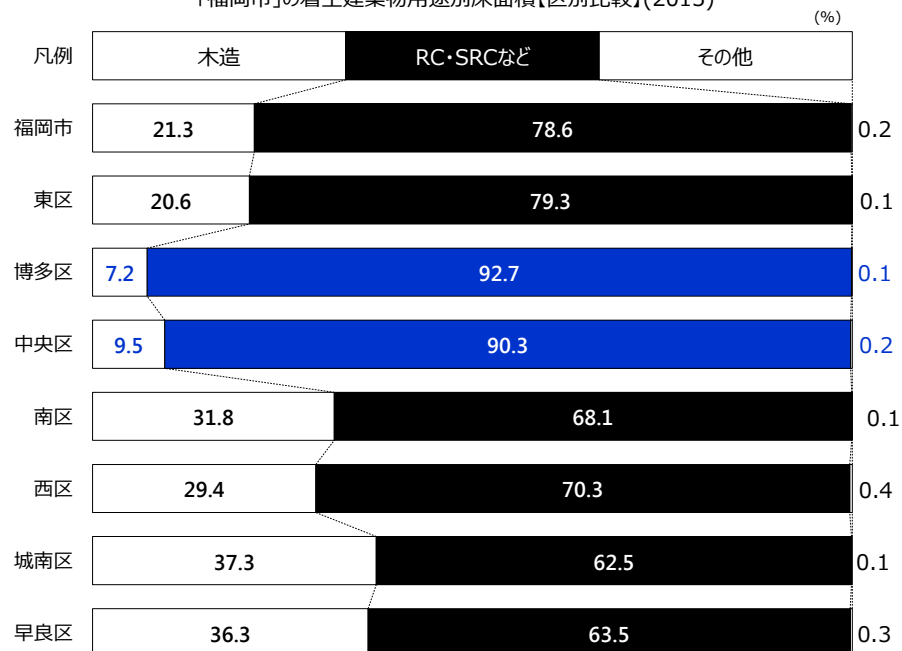
オフィスビル需給状況に改善の兆しがみえる都心部ですが、2013年の新築建築物の用途は、博多区では約半数が業務目的であるのに対し、中央区では、増加する人口に対応して居住用建築物比率が高くなっており、城南区や早良区といった住宅中心の区と同水準となっています。それだけ中央区に住みたいと考える人が多い状況といえます。

「ビル」建築割合が特に高い福岡市・都心2区は9割超

着工建築物構造別床面積【主要大都市比較】(2013)



「福岡市」の着工建築物用途別床面積【区別比較】(2013)



福岡市における新築の建築物の構造は、鉄骨鉄筋コンクリート造や鉄筋コンクリート造などの比率が他都市と比較して高く、「ビル」が多いことがわかります。

特に都心2区においては、RC・SRC等比率が9割を超えており、業務ビルや居住用マンションなどの新築が多い状況です。

資料：建築物着工統計（国土交通省）

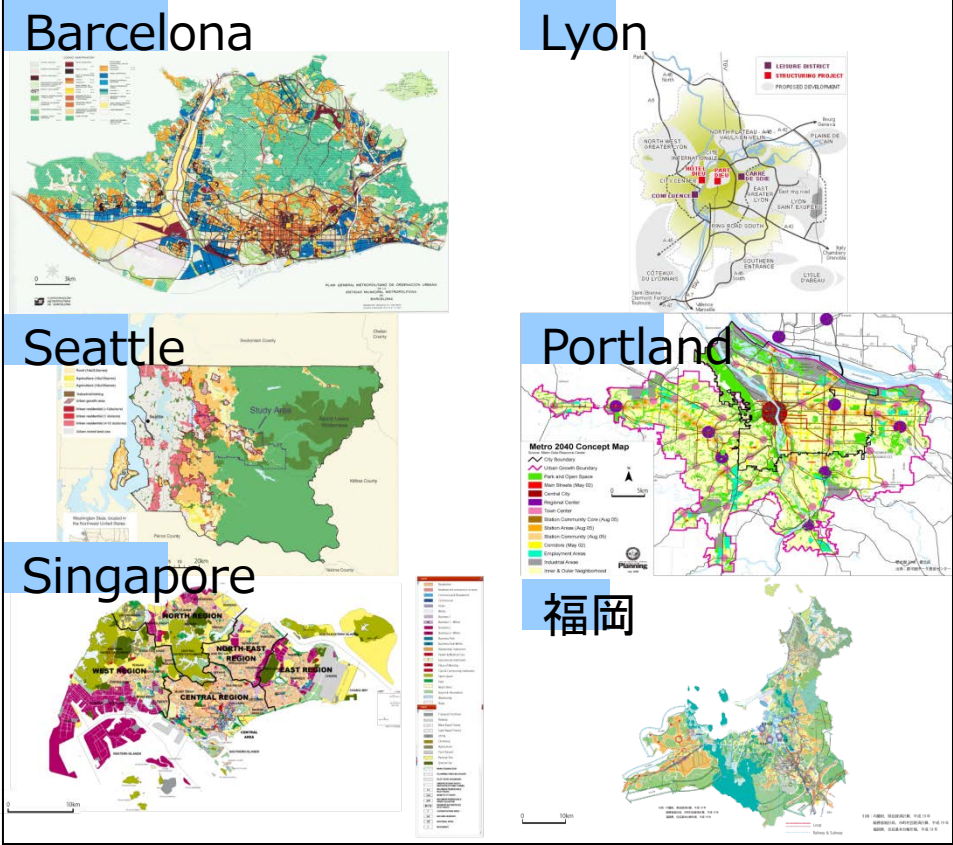
*人口100万人以上大都市のみ

*RC・SRCなど…鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC）、鉄筋コンクリート造（RC）、鉄骨造（S）

世界の都市では経済開発と連動した都市開発の重点は都心エリア

世界の都心開発の動向

バルセロナ Barcelona	観光振興とコミュニティ再生 官学連携によるイノベーション地区の整備
リヨン Lyon	TGV開通に合わせた新中心業務地区の整備 国際水準の都市機能の誘致と周辺整備（ICPO本部、MICE施設など） 世界文化遺産指定と公共空間整備による文化観光の振興 新産業エリアの創造・育成
シアトル Seattle	医療R&D施設を契機とした民間主導のイノベーション地区 経済成長に合わせた中心業務地区の再生
ポートランド Portland	都心部に投資を集中しクリエイティブ産業の集積 民主導で低未利用地区をクリエイティブ人材の職住地区に転換 川沿いの新しい複合開発 大学を核にR&D拠点を形成
シンガポール Singapore	金融や通信サービスなどの強化に伴うCBD整備 知識集約型産業への転換に伴う環境の質の改善 アジアのハブへの成長に応じたR&DやMICE拠点の整備 金融センターを中心にコンパクトで活動密度の高い都心部 段階的な都心の拡張によるMICE拠点や文化施設整備 都心に近い都市型リゾートの形成



世界の先進的な都市の経済開発と連動した都市開発は、都心部エリアを重点エリアと位置付けており、多くの人が訪れ、付加価値を生み出すための開発を、戦略に基づき展開しています。

福岡市も、多くの人が訪れる都心部での、より付加価値を生み出すまちづくりを進めていくことが求められます。観光にとどまらず、ビジネスやコンベンション、教育など、多様な目的で、広く人を呼び込むことが、都市全体の経済成長にも寄与します。

コンパクトな市街地の中心に位置する都心部



福岡市は、古くから標高80m以上の森林開発を規制してきたため、博多湾に面してトライアングル状に市街地が形成されています。東京などの大都市と比較すると、コンパクトに都市がまとまっています。

コンパクトシティとして、ちょうどよい規模の大都市であり、生活の質の高さとともに、住みやすい都市として世界12位に選ばれる（英モノクル誌）など、世界的にも高い評価を得ています。

同じスケールでの福岡市と東京都の市街地規模の差

福岡市及び都市圏



東京都



コンパクトな都市の中で吸引力のある都心部と郊外が共存

福岡市は、都心部を都市の成長エンジンと位置付けており、国際都市としての競争力を高める機能の集積を図ることを目指しています。

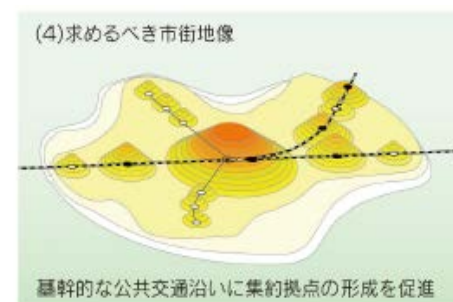
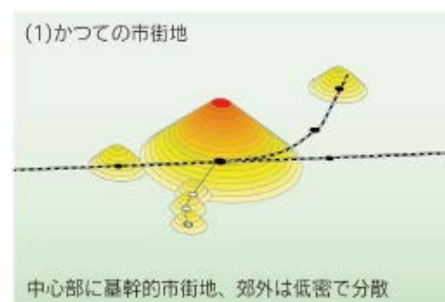
大都市の中には、既に人口の減少が始まっている都市もありますが、福岡市は今後も人口増加が見込まれる稀有な都市であり、多くの都市で懸念される人口密度の低下による都市基盤の維持や都心部における吸引力の低下の可能性は比較的低い状況です。

都心部の吸引力を高め、域外からの人や投資を呼びこむとともに、コンパクトな都市構造の利点をいかして、都心部と周辺小拠点との共存を図りながら、都市全体の成長を促していくことが重要です。

福岡市の土地利用の基本的な方針

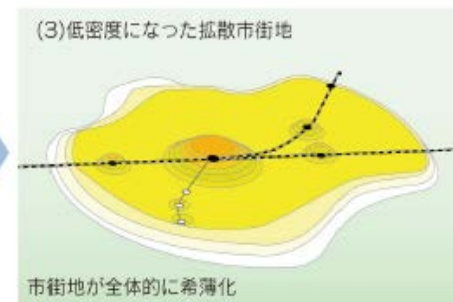
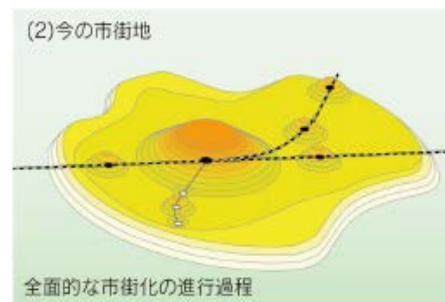
都 心 部	福岡市の成長のエンジンである都心部は、国際競争力強化のために商業・業務、コンベンション、文化などの多岐にわたる高度な都市機能の集積・創出を図ります。
広 域 拠 点 ・ 地 域 拠 点	行政区や市域を越える市民生活の核となる東部・南部・西部の広域拠点や区を中心とする地域拠点は、交通結節機能の強化と商業・業務機能の充実、行政サービス、文化・情報、福祉機能などの強化を図ります。
活 力 創 造 拠 点	福岡市の成長を推進する活力創造拠点は、拠点の特性に応じて物流、情報、研究開発など高度な都市機能の集積・創出を図ります。
機 能 を 充 実・ 転 換 す る 地 区	都市機能の充実・転換を図る地区は、地区特性に応じて歴史・文化を生かした集客交流機能の強化や新たな都市機能の導入を検討します。
拠 点 連 携 地 域	一体的な拠点地区の形成を図るため、拠点間で連携した機能の集積・誘導を図ります。

福岡市都市計画マスタープラン（2013年）より



今までの市街化
の傾向

都市構造
改 革



低密化
を放置