

## 福岡市・政令都市一の人口増加率

～背景に交通、産業と国際化～

日本不動産研究所 九州支社  
樋口 孝太郎

### 増加を続ける人口

福岡市は、平成25年12月に人口が150万人を突破し、全国の政令指定都市の中で6番目の人口を誇るとともに、人口増加率ではトップの順位となった。

「政令指定都市の人口総数・増減率」

順位	政令指定都市 (東京23区含む)	平成22年 10月1日 人口総数 (国勢調査)	平成26年 6月1日 人口総数 (推計人口)	人口増減率 平成22年   平成26年
1位	東京23区	8,945,695人	9,073,081人	1.4%
2位	横浜市	3,688,773人	3,708,966人	0.5%
3位	大阪市	2,665,314人	2,685,076人	0.7%
4位	名古屋市	2,263,894人	2,275,171人	0.5%
5位	札幌市	1,913,545人	1,941,127人	1.4%
6位	神戸市	1,544,200人	1,538,454人	-0.4%
7位	福岡市	1,463,743人	1,515,995人	3.6%
8位	京都市	1,474,015人	1,470,415人	-0.2%
9位	川崎市	1,425,512人	1,458,542人	2.3%
10位	さいたま市	1,222,434人	1,258,211人	2.9%

市区町村の多くが人口減少に直面している中で福岡市の人口が安定的に増加している背景には、交通インフラ、産業構造等の優位性が挙げられる。

交通インフラについては、オフィス・商業施設が集積している天神駅、博多駅を中心に複数の鉄道路線が整備され、また両駅から福岡空港まで地下鉄空港線で概ね10分程度の範囲内にあり、全国の企業が支社・支店を開設している。

また、産業構造においては、多くの雇用者を必要とする小売や金融・保険等の第3次産業の事業所数の割合が政令指定都市の中でトップとなり、九州の各県から就業者が流入している。

「政令指定都市の産業別の事業所数・割合」

順位	政令指定都市 (東京23区含む)	全産業 事業所数	第1次産業		第2次産業		第3次産業	
			事業所数	割合	事業所数	割合	事業所数	割合
1位	東京23区	547,610	240	0.0%	84,445	15.4%	462,925	84.5%
2位	大阪市	208,289	53	0.0%	33,857	16.3%	174,379	83.7%
3位	名古屋市	130,787	64	0.0%	22,559	17.2%	108,164	82.7%
4位	横浜市	121,943	158	0.1%	20,451	16.8%	101,334	83.1%
5位	京都市	80,349	70	0.1%	14,253	17.7%	66,026	82.2%
6位	札幌市	79,415	95	0.1%	10,704	13.5%	68,616	86.4%
7位	福岡市	73,601	64	0.1%	7,719	10.5%	65,818	89.4%
8位	神戸市	72,748	72	0.1%	8,856	12.2%	63,820	87.7%
9位	広島市	57,209	81	0.1%	8,401	14.7%	48,727	85.2%
10位	仙台市	48,006	62	0.1%	5,846	12.2%	42,098	87.7%

福岡市経済観光文化局政策調整課より

このような状況下において、福岡市中心商業地域における平成26年地価公示の最高価格地点は、渡辺通りと明治通りが交差する天神交差点に近接する「福岡中央 5-9」である。地価は、不動産ミニバブルといわれた平成20年に1㎡当たり790万円(前年比22.5%上昇)であったが、その後のリーマンショック等により578万円まで下落し、平成26年の地価公示は592万円(前年比2.4%上昇)と6年ぶりに上昇に転じた。東京や大阪、名古屋の主要都市における商業地の地価が10%近く上昇している中で、福岡の最高価格地点の上昇率が2%台に留まっている背景には、天神地区と並ぶ高度商業地域である博多地区の再開発が挙げられる。

## 2 大地区の商業勢力図～天神地区と博多地区

博多地区の商業地は、核となる商業施設が無かったことや店舗の質・回遊性においても洗練された天神地区と比較して見劣りすることから、商業勢力図は天神地区に軍配が上がる状態が長らく続いていた。しかし、平成23年の九州新幹線(鹿児島ルート)・JR博多シティの開業により、博多地区においても博多阪急や東急ハンズを核テナントとする延床面積約20万㎡の大規模複合商業施設が誕生し、天神地区に奪われていた顧客を博多地区へ誘致することに大きく貢献する結果となった。



「連日多くの来店客でにぎわう「JR博多シティ」」

これを契機に、博多地区では博多駅前を中心に再開発に着手する動きが進んでおり、主な再開発として、平成27年春の開業を目指して日本郵便による博多郵便局跡地に延床面積約6.6万㎡の商業施設の開発をはじめ、南隣には同じ時期の開業を目指してJR九州と日本郵便の共同による複合オフィスの開発計画が進行中である。当該開発地は、当初の地区計画における容積率の最高限度は800%であったが、平成25年3月に最高限度1,000%(建築物の形態等により1,200%までの緩和規定あり)に変更され、また、博多郵便局跡地の商業施設の核テナントには、九州初進出となる丸井グループの出店が決まるなど、その動向には高い関心が寄せられている。



「再開発が進む JR博多駅前の博多郵便局跡地」

また、大規模な商業施設の集積化を背景に、博多駅前に事業所を新設する動きが増えており、コールセンターや人材紹介会社、モバイルコンテンツといった業績好調な業種が進出している。その状況を反映して、平成26年地価公示における市内商業地上昇率トップ10に、博多駅前地区に所在する6地点が上位にランクインする結果となった。

「2014年地価公示の福岡市 商業地の地価上昇率」

順位	標準地番号	所在 (住居表示)	価格	変動率
1位	博多 5-1	博多駅前3-2-1	2,710,000円/m <sup>2</sup>	10.2%
2位	博多 5-11	博多駅東3-3-16	416,000円/m <sup>2</sup>	8.6%
3位	早良 5-7	西新2-1-3	410,000円/m <sup>2</sup>	7.6%
4位	博多 5-16	博多駅前4-20-16	315,000円/m <sup>2</sup>	7.1%
5位	博多 5-2	博多駅東1-12-6	2,040,000円/m <sup>2</sup>	6.8%
6位	博多 5-9	中州5-2-6	440,000円/m <sup>2</sup>	6.5%
7位	南 5-3	高宮5-3-9	438,000円/m <sup>2</sup>	6.1%
8位	博多 5-6	博多駅前2-8-11	1,410,000円/m <sup>2</sup>	6.0%
9位	中央 5-15	桜坂3-8-1	371,000円/m <sup>2</sup>	6.0%
10位	中央 5-4	春吉3-16-19	312,000円/m <sup>2</sup>	5.8%

地価動向でやや劣勢にある天神地区は、平成26年秋に福岡パルコの新館、平成27年春にソラリアプラザの全館リニューアル開業が予定され、消費者のトレンドや嗜好の変化に対応した投資が活発に行われ、今後の巻き返しが期待されている。

#### グローバル都市への飛躍～「起業支援」進むか

商業地の地価が持続的に上昇していくためには、経済の根幹であるヒト、モノ、カネを取り込むことが必要不可欠にあるなかで、福岡市は平成26年3月に政府が進める国家戦略特区(全国で6地域)の1地域(創業特区)に選定された。今後、規制緩和のもとで起業支援やMICEの誘致がより一層進むことが予想される。とりわけ、福岡空港が近接する福岡市においては、福岡と東京間の距離とほぼ同じ距離間に上海や大連が位置することから、グローバルなビジネス都市としての潜在力を秘めている。こうした立地環境を活かし、九州圏内の中心都市だけでなく、アジア諸国と最も近い日本の都市としての繁栄を期待していきたい。