都心居住者の属性と居住地選択のメカニズム

— 地方中核都市福岡を事例に —

長 沼 佐 枝* 荒 井 良 雄*

Characteristics of Downtown Residents and Their Reasons for Living in a City Core: A Case Study of Fukuoka

Sae NAGANUMA* and Yoshio ARAI*

Abstract

This paper is based on a questionnaire survey of residents in the Yakuin district of Fukuoka. It examines the characteristics of downtown residents and their reasons for living in a major city core. The focus is on differences between residents living in privately owned apartments and those living in rented apartments. To compare urban and suburban residents, we also surveyed residents of the Hakata-Minami district, which is a suburban area adjacent to a railroad station.

Among the major findings is a difference in the age range between residents of privately owned and rented apartments in the Yakuin district. Privately owned apartment residents were aged between 30 and 60 years, whereas rented apartment residents were concentrated in the 20- to 30-year-old range. Although almost all of the rented apartment dwellers were either single residents or couples who did not intend to live in the area permanently, the majority of the privately owned apartment residents planned to settle in the area.

Several previous studies on the migration of residents to downtown areas show that young residents make short-range and long-range moves. Our study revealed a similar duality. Short-range moves from one part of the city to another occur when young residents start attending a university or first enter the workforce. On the other hand, long-range moves from outside the city to downtown areas occur because of job transfers.

Space requirements and affordability of housing are major factors influencing potential residents' decisions to live in downtown areas. The minimum space requirement depends on the number of children in a household. Although residents with no children or only one child have little difficulty finding a suitable downtown dwelling, most families with two or more children live in the suburbs, such as the Hakata-Minami district, where they can obtain an additional bedroom at almost the same housing cost as downtown.

Key words : downtown resident, privately owned apartment, rented apartment, major core city, Fukuoka

キーワード : 都心居住者, 分譲住宅, 賃貸住宅, 地方中核都市, 福岡市

* 東京大学大学院総合文化研究科

* Graduate School of Arts and Sciences, University of Tokyo

I. はじめに

かつての都市圏における住宅地の構造は、郊外が増加人口を受け入れ外延方向へ拡大する図式で説明されてきた。しかし、近年の住宅供給の動向はこうした構造を変えつつある。バブル経済の崩壊以降、大都市圏だけでなく地方中核都市においても都心の人口増加が確認されている(榊原ほか, 2003; 東村・出口, 2005)。大都市圏や地方中核都市の都心で人口が増加している背景には、2000年初頭からはじまった都心再生のための法整備が大きく影響している。なかでも、都市再生特別措置法の成立や建築基準法の一部改正など土地利用に関する規制緩和が、都心における土地の高度利用を可能にしたことが(中山・大江, 2003)、こうした地区における人口増加の背景となっていることは確かであろう。

ところで、人々が再び都心に住みはじめたメカニズムを解明するには、都心住宅地がどのような住民の住宅需要に対応している地区であるのかを知る必要がある。そのためには、居住者の世帯構成や住宅の所有形態に加えて、都心住宅地への転入経路や定住意思など居住者の住民属性を分析することが求められるが、後述するように、この点については明確な結論が得られていない。

都心の人口増加現象に関してはさまざまな報告があり¹⁾、居住者の住民属性を明らかにする研究にも一応の蓄積がある²⁾。都心の人口回復が確認されはじめた2000年当初は、一般雑誌の特集記事ではあるが、郊外から住み替えた高齢者や住宅取得年齢に達した団塊ジュニアの存在が指摘されていた(与那原, 2002)。しかし本格的な研究が進むにつれて、都心居住者はより多様であることが認識されるようになった。たとえば、高橋(2006)は、住民基本台帳人口移動報告データの分析から、都心の人口増加の中心が20代後半から団塊ジュニアにかけての若い世代であるとしたが、同じデータに基づく川相(2005)の分析では、都心への転入者には、地方を出発地とする若年層を中心とした長距離移動者と、市内や近隣区を出発地とする幅広い年齢層からなる短距離移動

者が存在することが見いだされている。

国勢調査の小地域データおよびマンション供給データを分析した中山・大江(2003)は、東京都心部の人口増加の多くは20～30歳代の単身世帯の転入によるものであり、持家では約7割、賃貸では大多数が単身世帯で、ファミリー世帯の入居は少ないとしている³⁾。しかし矢部(2003)は、東京都港区における住民アンケート調査から、民間分譲マンション入居者の中心は、たしかに30歳代の若年層であるが、その世帯構成は子供のいない夫婦のみ世帯が3割程度、夫婦と子供からなる世帯と高齢世帯がともに約2割存在しており、分譲住宅居住者は単身世帯だけでなく、より多様な世帯から構成されていることを示唆している。また、大阪の都心7区でアンケート調査を行った實(2007)も、賃貸居住者では20～30歳代が3割と最大を占めるものの、40歳代と50歳代もそれぞれ15%程度存在し、分譲住宅居住者においても50歳以上が7割近くを占め、熟年層や高齢者層が決して少数派ではないことを指摘している⁴⁾。さらに、仙台市の分譲マンション居住者を対象にアンケートを行った榊原ほか(2003)の調査では、夫婦と子供からなる世帯が約4割と最多を占め、単身世帯や夫婦のみ世帯がそれぞれ25%前後、年齢構成も最多購入層が40～50歳代と、大都市都心部を対象とした矢部(2003)や實(2007)とはやや異なった結果を得ている。

これらいずれの研究も、若年層が都心に転入したことが、都心の人口増加に大きな役割を果たしたとみる点では一致している。しかし、現に居住している住民の属性はきわめて多様である。単身世帯・夫婦のみ世帯・親と子からなる世帯・若年層・高齢者層・分譲居住者・賃貸居住者・女性⁵⁾と、さまざまな属性をもつ住民像が錯綜している。年齢についても、20～30歳代の若者層が居住者の多くを占めるとするものもあれば、50歳代や60歳以上の居住者が少なからず存在すると指摘するものもあり⁶⁾、都心居住者の住民属性はいまだに不明瞭であるといわざるを得ない。

このように、既存研究で住民属性が必ずしも明確にならない一因は、データ収集の困難さにある

と考えられる。国勢調査等の公的な統計資料は、市区町村の行政範囲で集計されることが多いため、都心区全体のデータから、面積の小さい都心の住宅地部分のみを抽出することは難しい。この問題に対処するために、中山・大江（2003）や宮澤・阿部（2005）は国勢調査の町丁目別集計を用いて詳細な分析を試みているが、公表されている集計項目が限られているため、新住民の多い集合住宅のデータを分離して分析することは困難である。まして、由井（1986）が試みたように、国勢調査区集計から集合住宅を1棟ずつ識別して分析する方法は、1990年度に基本単位区集計に移行して以来、人口・世帯数のみしか公表されなくなったため、もはや不可能になった。したがって、個別データを収集するには住民に対して調査票を配布・回収する調査を実施するしかないが、これまで試みられた調査の多くは、調査対象が数棟の集合住宅のみに限られているものや、都心に立地してはいるが離れた地区に点在している集合住宅を調査対象にしているため、住宅地としての共通性を認めにくいものなど、都心住宅地のデータとして扱うにはデータサンプリング上の問題が残る⁷⁾。

また、分譲居住者と賃貸居住者では住民属性が異なると予想されるが、公的な統計資料では、これを分離したクロス集計結果は、広い単位地域でしか得られないため、住宅地のような小地区の分析には耐えられない⁸⁾。調査票を用いた調査であれば居住面積や住宅の所有形態に関する個別データも得られるが、調査対象の建物が限られる場合は、得られたデータをもって都心住宅地に一般化することには限界がある。

さらに、都心は郊外とは異なり、住宅建築当初の形式的な所有形態から、具体的な住民属性や定住傾向を探ることが難しいという問題もある。都心の住宅は投資価値が高いため、分譲物件であっても売却や賃貸住宅としての貸出しを目的としての購入も少なくない。したがって、ファミリー向けの間取りで分譲住宅として販売された物件であっても、実際には賃貸に出され、購入者とは異なる世帯が居住していることも多々ある。そのた

図1 対象地域。

Fig. 1 Study area.

め販売時の形態から住民の所有形態を判断することは事実上不可能である。

こうした点から考えると、既存研究のなかで住民属性が明確にされなかったのは、分析に用いたデータのもつ問題が大きく、なかでも、分譲居住者と賃貸居住者の住民属性が、明確に比較分析されていないことが混乱を引き起こした疑いがある。そこで、本稿ではこうしたデータ上の問題を克服するために、数町丁目程度の広がりをもつ都心住宅地において、地区内の居住者すべてを対象とした大規模な質問紙調査を行い、個別データを収集することにした。

本稿の第一の目的は、こうして得られたデータを住宅の実質的な所有形態を明確に区分して分析することで、都心居住者の住民属性を明らかにすることである。さらに第二の目的として、明らかにされた住民属性を踏まえて居住地選択の要因を検討し、都心居住が選択されるメカニズムを考察することを目指す。

対象地域は地方中核都市である福岡市とする（図1）。地方中核都市における都心居住の状況は、大都市と同じではないと予想されるが、上記のような既存研究の結果をみる限り、根本的な相

表 1 福岡市における専用住宅の建築年代.

Table 1 Housing construction in Fukuoka City.

(戸)

	-1960 年	1961-70	1971-80	1981-90	1991-95	1996-2000	2001-05
東区	1,980	4,740	20,960	37,180	15,640	14,920	18,400
中央区	3,920	3,960	15,780	22,190	9,080	14,530	18,220
博多区	2,750	4,500	15,470	21,830	10,190	15,310	16,340
南区	2,250	9,880	17,870	25,550	10,460	12,700	11,030
早良区	1,860	6,820	17,870	18,610	7,400	10,430	9,380
西区	1,390	2,210	12,150	14,850	11,030	12,320	8,460
城南区	1,080	6,520	9,770	14,180	4,530	8,010	6,400

平成 20 年住宅・土地統計調査をもとに作成.

(Source: Housing and Land Survey)

違があるとも考えられない。一方、地方中核都市は大都市圏と異なり、都心の範囲の特定が容易で、住民属性や住宅の価格等の関係を分析しやすい。また福岡市を含めて、地方中核都市は比較的小コンパクトな都市構造をもっており、バス交通が主流で鉄道路線の影響が少ないため、都心からの距離によって都心と郊外を区分することが容易であるという利点がある。

II. 研究方法と対象地域

1) 福岡市における住宅の供給動向

福岡市はほぼ現在の市域となった 1975 年以降も人口が増加しており、多くは市外からの転入者による社会増加である。福岡市統計書（各年度）によれば、1977 年以降は毎年 12,000 人程度の人口増が確認されている。住宅・土地統計調査報告（各年度）によれば、市内の住宅数も 1983 年には 377,820 戸であったものが、2003 年には 619,880 戸と 1.7 倍に増加しており、現在も人口増加に伴う住宅需要が生み出されていると考えられる。

福岡市も他の多くの都市と同様に、都心に近ほど集合住宅の割合が高く、縁辺部に行くほど戸建住宅の割合が上がる。こうした空間構造には、はじめは住宅公団等の公的な機関、後には民間業者によって郊外に大量の住宅が供給されたことが影響していると考えられる（藤田, 1973; 由井, 1991; 福岡市住宅供給公社, 2005）。しかし、1990 年代になると市の外側へと向かっていた開発の方向

が、都心方向へと変わり始める。この頃から、都心では店舗やオフィスが立ち並んでいた地区に中・高層の集合住宅が建てられ、商業地区に割り込むように住宅が増加していく（岩瀬ほか, 1994）。実際、建築年代別の専用住宅の戸数をみると、90 年代以降は、他区の多くが横這いか微増であるのに対して、都心区である中央区と博多区は大きな伸びを示す（表 1）。中央区にある 85,200 戸の専用住宅のうち約 45% は 1991 ~ 2003 年に建てられており、1990 年代以降に著しい建築ラッシュが起こったことを示している。また、同区に分譲住宅への転入者は 1940 ~ 1995 年までは、5 年間で 1,900 人程度であったが、1996 ~ 2000 年になると 6,790 人と大幅に増加している（住宅・土地統計調査報告）。こうしたデータからみて、福岡市では 1990 年代中頃から都心居住者が増加したと考えられる。

2) 詳細調査地区の選定

本稿では、都心で過去に人口が減少した後に再び人口増加へと転じた地区を、都心における人口回復地区とみなして、主たる調査対象地区とする。また、その調査地区にみられる住民属性が、都心居住者に特有のものであるのか否かを比較検討するために、近年人口が増加しているが、都心以外に位置する住宅地を比較対象地区とする。そうした特徴をもつ地区を選定するにあたって、1975 ~ 2000 年の国勢調査の 3 次地域メッシュ統計を用いて、人口増減の分析を行った。

まず、1975～1980年に1kmメッシュ内の人口が300人以上減少したメッシュを「過去に人口減少が起きた地区」、1995～2000年に人口が800人以上増加したメッシュを、「近年人口増加が起きている地区」とみなすことにした⁹⁾。図2に示すように、「過去に人口減少が起きた地区」は西鉄福岡駅を中心とする約3kmの円内に収まる。それに対して「近年人口増加が起きている地区」は2つの地域に分布している。そのひとつは、西鉄福岡駅の南部を中心に博多湾付近まで広がる帯状の地域である。ただし博多湾付近の人口増加は、大規模な住宅地開発によるところが大きく、もともと人口が希薄だった一帯に住民が転入したことで人口が増加したものであるため、本稿が想定している対象には合致しない。一方、西鉄福岡駅の南部は1975～1980年にかけて一度人口が減少したのちに人口増加を経験している。このことから、都心において人口が増加している住宅地の典型例として、西鉄福岡駅の南部に詳細調査地区を設定することにした。

また、比較対象地域として、もうひとつの人口増加地区である郊外鉄道駅に近接する地区を選択する。郊外のなかでも、鉄道から数km以上離れている地区では、人口が減少している地区が多いが、鉄道駅の直近には、都心と同様に近年になって人口が増加している地区もある。ここでは、上記「近年人口増加が起きている地区」に該当するなかから、調査実施上の便宜も考慮して、新幹線博多南駅の周辺を詳細調査地区に選定した。

3) 住民調査の概要

上記の選定作業の結果から、都心住宅地として4町丁目（福岡市中央区薬院1・2・3丁目・平尾1丁目、以下薬院地区）を調査対象とした（図3）。主な調査項目は、住民の属性・出生地・居住経歴・居住年数・住宅の取得状況・将来の居住意向・福岡市への転入経路などである。調査票は、日本郵便の配達地域指定郵便を利用し、2008年7月に対象地区の全郵便配達先10,605へ配布した。回収は通常郵便で行い、回収数は893票、配布数に対する回収率は8.4%、同年9月時点の住民基本台帳の世帯数（7,009）に対する回収率

図2 福岡市における人口増減の空間的パターン（1975-2000）。
国勢調査をもとに作成。

Fig. 2 Population change by grid-cell in Fukuoka City (1975-2000).
(Source: Population Census)

は12.7%である¹⁰⁾。

さらに比較対象地区として、新幹線博多南駅の周辺地区（福岡市南区弥永2・3丁目・筑紫郡那珂川町中原2・3丁目・松木1丁目、以下博多南地区）においても、同期間に2,253の郵便配達先に対して同様の調査を行った。回収数は239票、配布数に対する回収率は10.6%、住民基本台帳の同年9月の世帯数（2,062）に対する回収率は11.6%である。

データの代表性を確認するために、住民基本台帳と調査データから作成した年齢別人口数を比較したところ、両地区とも調査データから作成した年齢構成において、若干ではあるが若者層が少なく50歳以上で高い傾向がみられた。しかし、いずれの年齢層でも住民基本台帳と調査データのずれが0.2～4.0%の範囲に収まっており、この点はデータを注意深く扱うことで対応できると判断した。

図 3 詳細調査地区.
1/25,000 の地形図をもとに作成.

Fig. 3 Survey areas.
(Drafted by the authors based on 1/25,000 topographical map)

4) 詳細調査地区の概要

4-1) 薬院地区

薬院地区は福岡市の繁華街天神地区まで徒歩で 10 ～ 15 分程度の距離にある。最寄り駅は西鉄大牟田線の薬院駅と地下鉄七隈線の薬院大通駅で、鉄道を利用すれば 5 分程度で天神地区に到着できる。1990 年代以前の薬院地区は、事業所やオフィスビルが目立つ地区で、低層の個人住宅も存在したが、10 階建てを越すような集合住宅は多くなかった。しかし、1990 年代以降に集合住宅が多数供給されたことで、現在では低層の戸建住宅は減少し、集合住宅が卓越する地区となっている。住民基本台帳による同地区の人口は、1990 年には 6,640 人であったが、2008 年には 11,463

人と 18 年間で 2 倍近く増加している。

4-2) 博多南地区

博多南地区は福岡市の郊外にあたる。最寄り駅は 1990 年に開通した新幹線の博多南駅である。同駅は地元では博多駅への通勤線として定着し、定期券の発行も行われている¹¹⁾。開通以前の博多南地区の周辺は水田が広がっており、住宅もそれほど多くはなかった。しかし、駅の開業以降は周辺の開発が急速に進み、現在では駅ビルや商業施設を取り巻くようにして、多くの集合住宅が建ち並んでいる。人口も増加の一途をたどり、1990 年には 4,524 人であったものが 2008 年には 11,068 人と、18 年で 2 倍を越える人口増加を記録している。

III. 住宅所有形態の違いからみた 都心居住者の住民属性

近年都心や郊外駅の直近に供給される住宅の多くは、集合住宅である。詳細調査を行った薬院地区と博多南地区においても、それぞれ居住者の96% ($N = 879$) と67% ($N = 238$) が集合住宅居住者であった。したがって以下の分析では、集合住宅居住者を主な対象とする。

住民属性を明らかにしようとする際には、居住者からみた実質的な住宅の所有形態が、分譲であるか賃貸であるかが重要になる。既存研究において、さまざまな住民属性がみられたのは、居住者の側からみた所有形態の区別が明確に行われずに分析されたことや、いずれか一方の居住者のみが対象とされたことが大きいと考えられる。そこで本章では、回収された調査個票から確認できる分譲居住者と賃貸居住者の区分に基づいて、都心居住者の住民属性の分析を行う。

1) 住宅

薬院地区では、分譲居住者と賃貸居住者がほぼ同数であり、分譲住宅(以下分譲)と賃貸住宅(以下賃貸)が地区内に混在している。同様に博多南地区も分譲と賃貸が混在する住宅地である。

一般に都心は郊外よりも居住面積が狭いと予想されるが、分譲に関しては薬院地区の平均居住(占有)面積が 83.2 m^2 であるのに対して、博多南地区は 84.1 m^2 と大きな差はみられなかった。たしかに賃貸における薬院地区の 52.5 m^2 は、博多南地区の 61.9 m^2 と比較すると狭いが、分譲に関しては都心にあることが必ずしも狭小な住宅であることに結びついていない。

こうした住宅の多くは、1990年以降の新たな住宅供給の流れに沿って、短期間で供給されたと考えられる。薬院地区にある集合住宅も、建築年数の最頻値が分譲・賃貸を問わず10年であり、ここ10数年で住宅地としての様相を呈したものと考えられる¹²⁾。世帯主の入居時期をみると、分譲居住者は70年代から比較的長期にわたって入居が続いているものの、大半は1990年以降の入居者である。賃貸居住者では一層この傾向が強

図4 薬院地区および博多南地区の世帯主の入居年。
住民調査データをもとに作成。
Fig. 4 Year of moving into Yakuin district and Hakata-Minami district.
(Questionnaire survey by the authors)

く、全体の84.9% ($N = 392$) が2000年以降に入居している。博多南地区と比較しても、建築年数や入居傾向に顕著な差はなく、住民の多くは1995年以降になって地区に転入している(図4)。結局、賃貸の居住面積に関する相違を除けば、ほぼ同時期に建てられた集合住宅を中心に分譲と賃貸が混在する形態は、都心に限ったものではなく、近年人口が増加している新しい住宅地に共通している特徴であるといえる。

2) 世帯主と世帯構成

既存研究では、都心居住者として若年層や熟年(高齢者)層もしくはその両方の存在が認められている。同一の住宅地でありながら、典型的な居住者として異なる年齢層が確認されるのは、若者層が多い賃貸住宅と熟年層が多数を占める分譲住宅が混在しているためであると考えられる。

そこで、住宅の所有形態別に年齢をみると、薬院地区における世帯主の平均年齢は賃貸が39.3歳、分譲が57.3歳であった。分譲居住者には年齢的な偏りは少なく、30歳以上の幅広い年齢の住民が入居している¹³⁾。一方、賃貸居住者の平均年齢は39.3歳で、20～30歳代が59.7% ($N = 380$) と多くを占めており、この年代が賃貸の主要な住民であることは間違いない¹⁴⁾。しかし、40歳以上の居住者も4割程度存在することから、

都心の賃貸住宅には、熟年層を含めて多様な年齢の住民が入居していると考えられる。

住民の年齢はさまざまであるが、彼らの通勤状況や職種には共通性がある。薬院地区では職住が近接している者が多く、分譲居住者・賃貸居住者ともに大半の片道通勤時間は25分程度である(表2)。勤務地も天神地区および博多駅の周辺で就業している(していた)¹⁵⁾者が多い上に、職種も管理職・事務・販売・サービスなどホワイトカラーないしはグレーカラーの職に就いている者が大半を占める(表3)。こうした傾向は博多南地区においてもほぼ同様であり、通勤状況・職種については都心居住者に特有の特徴が存在するとはいい難い。

都心居住者の特徴として女性の割合が高いことが指摘されている(Yui, 2006)。薬院地区における女性世帯主の割合は、分譲で33.2% ($N = 380$)、賃貸で55.3% ($N = 369$)と、博多南地区(分譲9.8%, $N = 51$; 賃貸19.6%, $N = 97$)と比較して高く、既存研究と同様の結果となった。

既存研究では、同じ分譲居住者であっても、単身世帯や夫婦のみ世帯が多くを占めるとするものから、子供のいる世帯が多いとみるものまで、世帯構成についての見解が分かれている。こうした混乱は、上述のデータサンプリング上の偏りに加えて、入居時の世帯構成と、入居から年月を経た調査時点でのそれが区別されずに分析されていることが影響していると考えられる。そこで、住宅の所有形態別に薬院地区における世帯構成の変化を調べると、賃貸では単身および夫婦のみ世帯が大半であるうえに、その割合も入居時77.6% ($N = 396$)、調査時点77.5% ($N = 393$)とほとんど変化していない。分譲では、入居時点では単身および夫婦のみの世帯が50.2% ($N = 416$)、子供のいる世帯が41.6%であったのに対して、調査時点では、単身および夫婦のみの世帯の割合が62.6% ($N = 377$)に上がり、子供のいる世帯の割合が29.5%に下がる。このように分譲居住者の単身および夫婦のみの世帯の割合が上がったのは、住民に流動層が多く入れ替わりが激しい賃貸に対して、分譲には定住層が多く、入居時は親と

表2 薬院地区および博多南地区における片道通勤時間。

Table 2 Commuting time of residents in Yakuin district and Hakata-Minami district.

	薬院地区		博多南地区	
	分譲	賃貸	分譲	賃貸
30分以内	83.5	88.2	60.4	72.5
30～60分	13.4	11.0	37.5	24.1
60分以上	3.1	0.8	2.1	3.4
回答者数	351	374	48	91

住民調査データをもとに作成。
(Questionnaire survey by the authors)

表3 薬院地区および博多南地区における世帯主の職業種別分類。

Table 3 Occupation of residents in Yakuin district and Hakata-Minami district.

	薬院地区		博多南地区	
	分譲	賃貸	分譲	賃貸
管理的職業	38.8	17.5	37.8	14.9
事務	15.2	26.2	13.5	12.6
販売	5.1	8.0	10.8	11.5
サービス	6.8	12.9	5.4	13.8
生産	1.3	0.3	5.4	3.4
専門技術	16.9	19.7	13.5	24.1
その他	16.0	15.4	13.5	19.5
回答者数	237	325	37	87

住民調査データをもとに作成。
(Questionnaire survey by the authors)

子の世帯であっても、時間の経過とともに子供が離家し、世帯構成が変化するからであると考えられる。したがって、分譲居住者がこのまま住み続ければ、いずれ地区内の高齢単身世帯や高齢夫婦のみ世帯の割合が上がるのが予想される。

IV. 都心居住選択のメカニズム

これまで住宅供給が少なかった都心地区に住宅が供給されたことで、人々は居住地に対する新たな選択肢を得ることになった。では、彼らは、なぜいくつもの選択肢のなかから都心住宅地を選択

したのであろうか。本章では、都心居住者の居住歴を踏まえて、薬院地区と博多南地区の居住条件を比較することで、都心居住が選択されるメカニズムを検討したい。

1) 都心居住者の居住歴

都心居住のメカニズムを検討するのに先だって、都心居住者がどのような経路をたどって都心住宅地へ転入してきたのかを、今回の調査データから確認しておきたい。上述のように、この点に関する既存研究は存在するが、多くは都心転入直前の移動のみを対象とした分析であるため、都心居住に至る居住経歴の全容は把握されておらず、本稿のような居住地選択メカニズムに関する議論の前提とするには疑問が残る¹⁶⁾。

最初に、都心居住者の出身地をみると、薬院地区では市内出身の世帯主は少なく、中学校卒業時に福岡市内に居住していた者は分譲・賃貸ともに2割台である(表4)。一方、所有形態を問わず、最も割合が高いのは、約1/3を占める市以外の福岡県出身者であり、両者をあわせると6～7割程度が福岡県内から転入している。

このように出身地については、分譲と賃貸に顕著な差はないが、市内への転入経路に関しては明瞭な相違がみられる(図5、図6)。

薬院地区へ転入する経路には、大きく3つのパターンが確認できる。第1の経路は進学もしくは初就職時に市内へと移動したもので、分譲居住者の12.0%($N = 343$)、賃貸居住者の23.9%($N = 276$)がこの経路をたどる。転入の契機は、分譲・賃貸居住者を問わず進学と答える者が多い。

第2の経路は、初就職の後ではあるが、薬院地区に転入する以前に市内に転入した者である。これは転勤や転職による移動と考えられ、分譲居住者に特徴的である。分譲居住者の42.9%がこの経路を経て市内に転入している。一方、同経路をたどる賃貸居住者は23.9%と分譲居住者の半分以下でしかなく、主要な転入経路とはなっていない。分譲居住者の多くは市外・県外出身者であり、薬院地区に住宅を購入する前に、「仮宿」として市内に居住した経歴をもつ者が多い¹⁷⁾。

第3の経路は、転勤・転職に伴って市外から

表4 薬院地区における世帯主の中学校卒業直前の所在地。

Table 4 Former address of residents in Yakuin district at the time of junior high school graduation.

	(%)	
	分譲	賃貸
福岡市内	27.4	22.1
市内を除く福岡県内	34.1	35.5
福岡県を除く九州各県内	26.2	26.4
上記以外	12.2	15.9
回答者数	343	276

住民調査データをもとに作成。

(Questionnaire survey by the authors)

薬院地区に直接転入したもので、賃貸居住者に多いのが特徴的である。賃貸居住者のうち最多の37.7%がこの経路をたどっている。彼らは、福岡市への転入にあたって、当初から薬院地区のような都心住宅地を居住先の候補地としていることがうかがえる。このことから、既存研究において長距離移動者に占める若年層の割合が高かったのは、都心の賃貸住宅に市外から若年層が多数転入した結果と考えれば納得できる。一方、第1の経路をたどる若年層が、近距離にある前住地から移動していると考えれば、同じ若年層でも近距離移動者と長距離移動者が併存する現象を説明することができる。

こうした居住歴のパターンからみて、都心居住選択のメカニズムを検討する際には、次のような点を前提に考えることができよう。

まず、賃貸・分譲ともに市外出身者が多数を占めていることから、居住地選択にあたって、実家との近接性や子供の頃から親しんだ場所であるといった要因が大きな影響力をもつとは考えにくい。彼らは、そうした心理的要因に左右されることなく居住地を選択してきたと解すべきであろう。

一方、市外出身者が多いとはいえ、賃貸居住者の一部を除けば、市外から直接都心に転入するケースは少ない。多くの者はいったん市内に転入した後に都心へ移動しているので、都心居住を選択する際には都心以外の幅広い候補地を含めた検

Fig. 5 Migration patterns of residents of rented apartments in Yakuin district.
(Questionnaire survey by the authors)

Fig. 6 Migration patterns of residents of privately owned apartments in Yakuin district.
(Questionnaire survey by the authors)

討がなされたと推察される。そうした候補地のなかには、郊外戸建住宅地と並んで、郊外駅前住宅地も含まれていた可能性が高い。すなわち、彼らには都心か郊外の戸建てかという選択肢だけでなく、都心か郊外駅前の集合住宅という選択肢もあり得たと考えられる。このうち、前者の選択肢では、居住条件と居住地選択の関係はほぼ自明であるが、後者の選択肢に関しては、居住条件の詳細な比較を行わなければ、選択のメカニズムを解明することは難しい。

次節以降では、こうした前提を踏まえて、都心住宅地と郊外駅前住宅地を中心に居住条件の比較を行う。

2) 住宅地としての利便性

都心居住の魅力としてまず考えられるのは、都心に立地するさまざまな商業・サービス施設へのアクセスのよさである。もちろん、そうした立地がもたらす街の賑わい等も魅力と感じられるであろう。実際に居住者が住宅地の魅力をどう認識しているかを、「現住地になぜ住み続けたいか」と

表 5 薬院地区および博多南地区における定住希望理由。

Table 5 Reasons for intention to settle in Yakuin district and Hakata-Minami district.
(%)

	薬院地区		博多南地区	
	分譲	賃貸	分譲	賃貸
海や山など自然環境が豊かだから	2.9	6.3	24.1	14.7
都心に近く便利で賑わいがあるから	35.1	29.7	12.7	14.7
交通の便がよく、通勤・通学が楽だから	18.5	24.1	17.7	20.6
職場・学校の近くだから	6.7	7.0	3.8	8.8
福祉や医療サービスが充実しているから	6.7	5.7	2.5	0.0
居住費が安いから	0.5	3.8	0.0	8.8
歩いていける範囲にスーパーや病院があるから	26.4	12.7	29.1	17.6
実家の近くだから	2.2	1.3	3.8	11.8
その他	1.1	3.8	6.3	2.9
回答者数	556	158	79	34

住民調査データをもとに作成。

(Questionnaire survey by the authors)

いう定住希望理由を手がかりに推測してみると、薬院地区では都心の利便性や賑わいを理由にあげた者が、分譲・賃貸ともに最多であり(表5)、こうした要因が都心居住の誘因となっていることが裏付けられる。前節で指摘した第3の経路の転入者の場合は、比較すべき市内の他の住宅地での生活経験をもたないため、こうした都心独特の魅力が、都心を最初の居住地として選ぶ大きな要因として作用しているものと考えられる。

しかし、居住地としての都心の魅力には、そうしたいわば非日常的な要因だけではなく、日常的な通勤・買物に対する利便性も含まれる。薬院地区の定住希望理由をみても、都心の利便性や賑わいという理由に続くのは、徒歩圏にスーパーマーケット・病院などがある点や交通の便のよさのような生活上の利便性である。ただし、こうした日常的な利便性については、必ずしも都心が優位にあるわけではない。長沼ほか(2009)でも指摘したように、たしかに郊外戸建住宅地は生活上の利便性に欠けるが多く、都心のそれとは比較にならない。しかし同じ郊外でも駅前住宅地は事情が異なる。実際、博多南地区でも徒歩圏内にあるスーパーマーケットや病院の存在に加えて、交通の便のよさを理由とする回答が上位を占めてお

り、住民の多くは薬院地区と同様に、生活上の利便性を住みよさとして認識していることが確認できる。

また、客観的な条件を比較しても、両地区に大きな差はみられない。上述のように、薬院地区と博多南地区における平均通勤時間はいずれも25～30分程度であり、最寄り駅までの所要時間も片道5～9分程度と好条件にある。また日常の買物についても、薬院地区は都心の百貨店やスーパーマーケットの利用が可能であるし、博多南地区も徒歩圏内に複数のスーパーマーケットがあるため、買物に要する時間はいずれの地区も10分以内である。

このように、両地区には日常的な生活上の利便性に大きな差があるようにはみえない。上記の第1と第2の経路をたどった転入者は、市内の都心以外の住宅地での生活経験があるから、こうした点の認識はあると考えられる。そうであれば、日常的な生活上の利便性だけが都心居住を選択する積極的な理由になるとは考えにくい。

3) 居住面積と子供の数

では生活上の利便性以外で、住宅需要者に都心居住を選択させる要因は何であろうか。ここでは上述の分析で指摘した、両地区における居住面積

表 6 薬院地区および博多南地区における分譲住宅の面積と子供の数.

Table 6 Floor space and number of children of residents of privately owned apartments in Yakuin district and Hakata-Minami district.

		(%)			
		0 人	1 人	2 人以上	合計
薬院地区	50 m ² 未満	5.0	6.3	1.5	3.2
	50-70	38.7	31.3	16.1	25.3
	70-90	46.2	33.3	54.1	48.9
	90-110	6.7	20.8	21.0	16.4
	110 m ² 以上	3.4	8.3	7.3	6.2
	合計	100.0	100.0	100.0	100.0
回答者数 (%)		119 (32.0%)	48 (12.9%)	205 (55.1%)	372 (100.0%)
博多南地区	50 m ² 未満	0.0	0.0	0.0	0.0
	50-70	0.0	0.0	9.4	6.5
	70-90	100.0	90.0	75.0	80.4
	90-110	0.0	10.0	15.6	13.0
	110 m ² 以上	0.0	0.0	0.0	0.0
	合計	100.0	100.0	100.0	100.0
回答者数 (%)		4 (8.7%)	10 (21.7%)	32 (69.6%)	46 (100.0%)

住民調査データをもとに作成.

(Questionnaire survey by the authors)

の差異に注目したい。居住面積に直接関係する属性として世帯員数が考えられるが、都心住宅地や郊外駅前住宅地では3世代同居は想定しにくいので、世帯員数の違いは実質的には子供の数の違いを意味する。そこで以下では、居住面積を子供の数と関連づけて分析する。なお、居住地選択への影響を考察するという目的から、子供の数は入居時点のものをを用いている。また、子供の数のみならず、子供の年齢も居住面積に影響する可能性も考えられるが、調査データによれば、入居時の子供の年齢と居住面積に明瞭な相関はみられない。これは、たとえ入居時点で子供が小さくても、将来を見越して、居住面積に余裕のある住居の選択が行われているためではないかと思われる。

薬院地区の分譲をみる限り、子供の数が居住面積を大きく左右するのは、2人以上の場合である。子供が1人以下の場合には、居住面積 70 m² 未満に住む者が 40% 程度存在するが、2人以上になると 20% 以下に低下する（表 6）。子供なしと 1 人との間には大きな差はみられないので、2 人

以上になると住宅の広さが重要視され、少なくとも 70 m² 以上の住宅が求められるようになると考えられる。一方、博多南地区の分譲の場合は、もともと 70 m² 未満の住宅が 1 割にも満たず、居住面積と子供の数の間に明瞭な関係は認められない。

子供が 2 人以上いる世帯が、利便性の高い地区に住宅を購入しようとするれば、郊外戸建住宅地は視野に入らず、都心住宅地か郊外駅前住宅地からの選択になるが、その際には住宅価格が問題になる。たとえば、薬院地区で 80 m² 前後の集合住宅を購入しようとする、その価格は、中古住宅¹⁸⁾で 2,300 ～ 2,800 万円と推定される。一方、博多南地区の中古住宅は 1,200 ～ 1,600 万円なので、薬院地区と比較して 1000 万円程度の価格差がある¹⁹⁾。より価格が高い新築物件であれば、この差はさらに広がると考えられる。したがって、子供が 2 人以上いて 70 m² 以上の居住面積を確保したい場合、都心居住を選択するには 1000 万円以上の負担増を覚悟しなければならない。この

表 7 薬院地区および博多南地区における賃貸住宅の面積と子供の数.

Table 7 Floor space and number of children of residents of rented apartments in Yakuin district and Hakata-Minami district.

		(%)			
		0 人	1 人	2 人以上	合計
薬院地区	50 m ² 未満	63.9	75.7	69.7	67.0
	50-70	22.5	13.5	21.1	20.9
	70-90	11.8	10.8	9.2	11.0
	90-110	1.8	0.0	0.0	1.1
	110 m ² 以上	0.0	0.0	0.0	0.0
	合計	100.0	100.0	100.0	100.0
回答者数 (%)		169 (59.9%)	37 (13.1%)	76 (27.0%)	282 (100.0%)
博多南地区	50 m ² 未満	28.6	36.4	6.7	24.1
	50-70	35.7	36.4	53.3	40.7
	70-90	35.7	27.3	33.3	33.3
	90-110	0.0	0.0	6.7	1.9
	110 m ² 以上	0.0	0.0	0.0	0.0
	合計	100.0	100.0	100.0	100.0
回答者数 (%)		28 (51.8%)	11 (20.4%)	15 (27.8%)	54 (100.0%)

住民調査データをもとに作成.

(Questionnaire survey by the authors)

負担増に対応できるかどうか, 居住地選択の決定的な要因になるのである。

一方, 賃貸の場合はどうであろうか。分譲と同様に子供の数が2人以上の場合をみると, 薬院地区では居住面積と子供の数との間に明瞭な関係は認められないが, 博多南地区では子供1人以下と2人以上とで明らかな相違がある(表7)。子供が1人以下であれば50 m² 未満の住宅に居住する世帯も少なくはないが, 子供の数が2人以上になると, 50 m² 以上の住宅に住む者が急増し9割を越える。賃貸居住者は分譲居住者より若い世代が多く, 将来の転出も予想されるため, 多少の手狭さには耐える傾向があると考えられる。したがって, 分譲では子供2人以上で70 m² 以上という分岐点が, 賃貸では50 m² にまで下がるのは納得できる。

薬院地区では50 m² 以上の住宅に住む者は限られており, 全賃貸居住者の70%近くは50 m² 未満の住宅に住んでいる。子供が2人以上いる世帯が, 薬院地区の周辺で50 m² 以上に相当す

る2LDK～3LDKに住もうとすると, 月額賃料として8万円程度は負担する必要がある²⁰⁾。しかし, 博多南地区周辺における2LDK～3LDKの賃料は5.5万円と2.5万円ほど下がる。薬院地区の周辺の1LDK～2Kの家賃は5万円なので, 博多南地区周辺では薬院地区周辺と同じ賃料負担で, もう1部屋確保することができる。したがって, 都心住宅地を離れるという選択を行えば, 都心とそう見劣りしない利便性をもつ郊外駅前住宅地に, 十分な居住面積を確保できるのである。

4) 都心居住が選択されるメカニズム

都心住宅地か郊外駅前住宅地かという選択では, 世帯が必要とする居住面積と住居費の負担能力のバランスが重要である。分析結果からみて, 世帯が必要とする居住面積は, 子供が2人以上いるか否かで大きく変わり, その閾値は分譲では70 m², 賃貸では50 m² と考えられる。したがって, 子供が2人以上いる世帯は, このラインが居住地を決定する重要な基準となる。

もっとも今日の少子化の流れのなかでは, 子供

はいても1人が主流となりつつある。子供の数が1人までであれば、閾値よりも居住面積の小さい都心住宅地にでも住み続けられる。実際、都心住宅地にはこうした需要に対応した住宅が多数供給されている。すなわち、子供1人以下の世帯は、居住面積を問題とせずに魅力の多い都心住宅地に住むという選択が可能である。

一方、子供の数が2人以上いるにもかかわらず、都心居住を選択しようとするれば、相応の住居費を負担するか、居住スペースの不足を我慢するしかない。しかし現実には、多くの世帯は合理的な判断から、都心住宅地と同程度の住居費負担で、より広い居住空間を確保できる他の地区を居住地として選択するのであろう。この点からいえば、郊外駅前住宅地は、都心とあまり遜色ない利便性を求めるが、住居費負担の点から都心居住を選択できなかった人の受け皿のひとつとみることができる。

V. おわりに

本稿は地方中核都市福岡市を取り上げ、都心住宅地である薬院地区を事例に、これまでデータ上の限界から全体像の把握が難しかった都心居住者の諸属性を、住宅所有形態を区分して分析するとともに、都心居住が選択されるメカニズムについて論じた。その結果、以下のことが明らかになった。

薬院地区の住民属性は、住宅の所有形態による相違が大きい。世帯主の年齢でいえば、分譲居住者には突出した年齢層はなく、30～60歳代を中心とする幅広い年齢の住民で占められている。賃貸居住者にも幅広い年齢層が確認されるが、過半は20～30歳代である。既存研究において、都心への転入者の多くが20～30歳代で占められるものの、同時にある程度の熟年層がいることが指摘されているが、これは都心住宅地が分譲と賃貸が混在する地区であるため、若年層が賃貸住宅へ、それよりも高い年齢層の者が分譲住宅を中心に転入した結果と解釈できる。

薬院地区においても多様な世帯構成が確認されたが、定住層である分譲居住者の世帯構成が入居

当初から変化していたのに対して、流動層である賃貸居住者の世帯構成はほぼ入居当初から変化していなかった。これは、賃貸居住者の入れ替わりが激しいためであると考えられる。また、分譲居住者の世帯構成は、ある時点では多様であるようにみえても、時間の経過とともに世帯構成が変化し、いずれ高齢夫婦のみ世帯や高齢単身世帯の割合が上がることが予想される。

薬院地区居住者の居住歴をみると、分譲・賃貸を問わず住民の多くは市外出身者である。多くの分譲居住者は一度市内に転入した後に、現住地へ転入しているが、賃貸居住者は市外から直接、薬院地区に転入する者が多かった。このことから、既存研究において若年層の直前の居住地が分化しているようにみえたのは、賃貸居住者を中心とする長距離移動と、分譲居住者に多い近距離移動者が入り混じって抽出されたためと解釈できる。また、現住地転入以前に市内での居住歴をもつ者が多いことは、都心居住を選択する際に市内のさまざまな住宅地が候補となり得たことを示唆する。

人々に都心居住を選択させる要因のひとつが、生活上の利便性の高さにあることは確かであろう。しかし、世帯員数が多くなれば一定以上の居住面積が必要とされる。世帯が必要とする居住面積は、子供が2人以上いるかどうかによって大きく異なり、その閾値は分譲で70m²、賃貸で50m²であると考えられる。現地での住宅価格や家賃の水準からみて、子供が1人以下であれば都心に住み続けることはそれほど困難ではないと思われるが、2人以上ではこの閾値を超える面積が必要となり居住費負担は重くなる。その場合、多くの世帯は住居費と居住面積のトレードオフの判断から、より広い居住面積を確保できる都心以外の住宅地を選択するものと予想される。翻せば、都心居住は子供1人以下であるか、このトレードオフの選択を迫られないほどに居住費負担力のある場合に取られる選択肢であるとみなすことができる。

もちろん、本稿で扱ったのは福岡市という一方中核都市の事例に過ぎず、このメカニズムが大都市圏にもそのままあてはまるとはいいいきれない。

大都市圏では、潜在的居住者の層も多様であろうし、都心と郊外との地価の差も大きいから、居住面積と世帯員数の関係が異なっている可能性もある。さらに、大都市圏では都心のなかでも地域分化が進んでおり、住宅価格にも格差がみられるので、地方中核都市の場合よりも複雑な居住地選択のメカニズムが存在するのかもしれない。こうした点を解明するには、より一層の実証的研究の蓄積が待たれる。今後の研究の進展に期待したい。

謝 辞

福岡市や那珂川町の皆様をはじめ、調査にご協力いただいた方々に厚く御礼申し上げます。本研究の一部は東京大学空間情報科学研究センターとの共同研究「少子高齢化時代における地方中核都市の人口構造の特質と住宅市場の将来像」(代表 荒井良雄)によっている。なお、本研究の実施にあたり2007年度鹿島学術振興財団研究助成(研究代表者 荒井良雄)、および、平成20～21年度文部科学省科学研究費補助金 若手B(研究代表者 長沼佐枝、課題番号 20720229)を使用した。

注

- 1) 都心居住促進政策の経済的な問題点を指摘するもの(福島, 1999)から、住環境上の問題を指摘するもの(田辺, 2002)、日本におけるジェントリフィケーションの兆候に触れたものまで(藤塚, 1992)、内容は多岐にわたる。
- 2) 海外における都心の人口増加現象に関する研究では、ジェントリフィケーションを扱ったものが多い。そこで指摘されている特徴的な住民属性は、高学歴で共働きの既婚女性(Warde, 1991)、単身もしくは小規模世帯のホワイトカラー転入層(Zukin, 1987; Cameron, 1992)、立ち退きを迫られる旧住民としての低所得者や高齢者(Stutz, 1976; Kasinitz, 1984; Rollinson, 1990)などである。ただし、これらの研究では、こうした特徴をもつ住民がいることは指摘されているが、彼らの住宅の所有形態や都心への転入経路などは不明である。
- 3) 都心3区およびその周辺区を対象に国勢調査の小地域集計の分析を行った宮澤・阿部(2005)も、人口増加が著しい地区では30歳前後の若者層の転入が多いことを確認しているが、単身世帯だけでなく夫婦のみ世帯や親と子からなる世帯の増加が、地区の人口回復に影響したとの見解を示している。
- 4) 同様に、大阪市においてアンケート調査を行った辻井(2004)も、賃貸・分譲の区別は不明であるものの50歳代以上の住民が3割程度いるとしており、都心居住者としての熟年層や高齢者層の存在が確認できるが、その割合は實(2007)の調査よりも低い。
- 5) 就労を続ける女性が職住近接を志向することから、都心において持家取得に踏み切る女性の数が今後も増加するとの見解もある(中澤, 2003)。
- 6) 分譲マンションの占有面積や販売価格が転入者の年齢構成に影響を与えるとの報告もある(堀内, 2009)。
- 7) たとえば、矢部(2003)の調査票配布地区は2km四方前後であると思われるが、實(2007)の配布範囲は複数区にまたがっており4km四方前後にわたってデータが収集されているものと考えられる。
- 8) 2005年度の国勢調査で、住宅の所有関係別の集計が公表されている単位地域は、人口50万人以上の市区および15大都市の区までであり、こうしたスケールで得られたデータを単一の住宅地のものとして扱うことは難しい。
- 9) ここでは、著しい人口増減の目安を、メッシュごとの増加数および減少数の上位2割程度とした。1975～1980年は人口の減少が確認された全185メッシュのうち、上位23%を占める300人以上減少した地区を当該地区とした。また同様に、1995～2000年は人口が増加した全303メッシュのうち、上位18%を占める800人以上の人口増加が起きたメッシュを、著しい人口増加が起きた地区とみなした。
- 10) 配布数と住民基本台帳の世帯数が異なるのは、同地区の郵便配達先に居住者がいない店舗や事業所などが含まれているためである。なお、こうした配達先には、調査票を破棄してもらうよう、調査票に記載した。
- 11) 博多南線は、新幹線の回送線を旅客線化したもので、同線の開業により、それまでバスで1時間程度かかっていた博多駅までの所要時間が約10分に短縮された。乗降客数も開業当初の1990年には一日当たり2,273人であったが、2008年には6,103人と約3倍に増加している。運賃は片道290円、定期運賃は1カ月9,340円である。通勤時間帯である7～8時台は13～15分間隔で、それ以外の時間帯は1時間に1本程度の割合で博多駅まで運行されている。
- 12) 薬院地区は博多南地区よりも集合住宅の建設が早かったため、平均建築年数は分譲13.9年、賃貸15.1年と、博多南地区の分譲10.0年、賃貸11.2年よりも長い。これは、薬院地区に築年数が長い住宅が少数ながら含まれているためと考えられる。
- 13) 薬院地区における分譲居住者の年齢構成は、30歳代26.0%(N=411)、40歳代28.5%、50歳代21.2%、60歳代14.6%、70歳代4.9%である。
- 14) 博多南地区の世帯主の平均年齢は賃貸で41.6歳、分譲で52.7歳である。また、賃貸居住者の51.7%(N=98)が20～30歳代であるのに対して、分譲居住者は30歳代9.6%(N=52)、40歳代38.5%、50歳代26.9%、60歳代13.5%、70歳代9.6%である。
- 15) 退職者を含むため。
- 16) 移動経路を都心転入直前の移動のみに着目して分析することには限界がある。1回の移動歴だけでは、たとえば、都市圏外から移動してきた後、都市圏内での転居を経て現住地に転入した場合と、都市圏内での転居だけを経験してきた場合を識別できない。この問題を回避するためには、現住地への転入以前からの居住歴全体を分析することが望ましい。
- 17) このことは、近隣から都心への短い移動は熟年層

が中心であるとする、既存研究における見解と符合する。賃貸居住者よりも年齢が相対的に高い分譲居住者は、直近だけをみれば、たしかに近隣からの移動が中心だからである。

- 18) 新築住宅は販売価格の詳細が公表されない場合が多く、その全容を把握することは非常に困難であるので、ここでは中古住宅を調べた。ただし、詳細調査地区近辺にあり、建築年が1990年以降の新築住宅に近い物件を対象とした。
- 19) 価格は、(社)不動産流通機構が運営するREINS (Real Estate Information Network System) の成約価格データを利用して推定した。薬院地区については、2009年6月～2010年6月に福岡市中央区で分譲された住宅435件のうち、所在地の町名が薬院か平尾であり、かつ投資目的とみられる1K～1LDKの物件を除外した26件を抽出した。極端な高価格あるいは低価格の物件を排除するために、1m²あたり価格の第1四分位値と第3四分位値を採用すると27～34万円/m²となる。これに住民調査の結果から得られた薬院地区の分譲住宅における平均居住面積83.2m²を乗じると2,246～2,745万円という推定価格が得られる。また、博多南地区についても同様の条件で抽出した6件の1m²あたり価格は14～18万円/m²であるので、これに博多南地区での平均居住面積84.1m²を乗じると1,177～1,597万円となる。
- 20) 住宅・土地統計報告等の公的なデータでは、細かな町丁目別の賃貸料を知ることはできないので、不動産情報サイト(アパマンショップ・CHINTAI)を利用して、薬院駅・博多南駅から徒歩で15分以内にある賃貸集合住宅で、1LDK～2Kと2LDK～3LDKの物件1,855件を対象に価格を調べた。なお、特異値の影響を除くために最頻値で月額家賃を示す。

文 献

- Cameron, S. (1992): Housing gentrification and urban regeneration policies. *Urban Studies*, **29**, 3-14.
- 藤田 隆 (1973): 福岡都市圏における集団住宅地の形成. *地理科学*, **20**, 21-30.
- 藤塚吉浩 (1992): 京都市西陣地区におけるジェントリフィケーションの兆候. *人文地理*, **44**, 495-506.
- 福岡市住宅供給公社 (2005): 福岡市住宅供給公社40年のあゆみ. 福岡市住宅供給公社.
- 福島隆司 (1999): 経済学から見た都心居住促進論. *総合都市研究*, **70**, 17-27.
- 實 清隆 (2007): バブル崩壊後における地価下落と大都市での都心回帰現象に関する研究. *総合研究所所報* (奈良大学), **15**, 21-34.
- 東村莊祐・出口 敦 (2005): 旧博多部における町割の変容と共同住宅利用に関する研究. *日本建築学会計画系論文集*, **589**, 107-114.
- 堀内千加 (2009): 京都市中心部におけるマンション開発と人口増加の動向. *経済地理学年報*, **55**, 193-214.
- 岩瀬禎司・萩島 哲・出口 敦 (1994): 都心周辺部における中・高層用途混合街区の変容に関する研究. *日本建築学会大会学術講演梗概集*, 151-152.
- Kasinitz, P. (1984): Gentrification and homelessness: the single room occupant and the inner city revival. *Urban and Social Change Review*, **17**, 9-14.
- 川相典雄 (2005): 大都市中心都市の人口移動と都心回帰. *経営情報研究*, **13**, 37-57.
- 宮澤 仁・阿部 隆 (2005): 1990年代後半の東京都心部における人口回復と住民構成の変化—国勢調査小地域集計結果の分析から—. *地理学評論*, **78**, 893-912.
- 長沼佐枝・荒井良雄・江崎雄治 (2009): 地方中核都市の郊外における人口高齢化と住宅地の持続可能性—福岡市の事例—. *経済地理学年報*, **54**, 310-326.
- 中澤高志 (2003): 東京都心三区で働く女性の居住地選択. *地理科学*, **58**, 3-21.
- 中山 学・大江守之 (2003): 東京都心地区における人口回復過程からみた居住構造の変容に関する研究. *日本都市計画学会*, **38**, 49-54.
- Rollinson, A.P. (1990): The everyday geography of poor elderly hotel tenants in Chicago. *Geografiska Annaler*, **72**, 47-57.
- 榊原彰子・松岡恵悟・宮澤 仁 (2003): 仙台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.
- Stutz, P.F. (1976): Adjustment and mobility of elderly poor amid downtown renewal. *The Geographical Review*, **66**, 391-400.
- 高橋友昭 (2006): 東京圏における近年の人口再集中の動きと都心回帰現象について. *人と国土* **21**, **31**, 65-68.
- 田辺正則 (2002): 都心部の定住人口回復に関する研究—東京都千代田区のパファミリー世帯を対象として—. *日本建築学会大会学術講演梗概集*, 521-522.
- 辻井宏仁 (2004): 大阪市中央部における人口回帰現象. *秋大地理*, **51**, 25-28.
- Warde, A. (1991): Gentrification as consumption: Issues of class and gender. *Environment and Planning D: Society and Space*, **9**, 223-232.
- 矢部直人 (2003): 1990年代後半の東京都心における人口回復現象—港区における住民アンケート調査の分析を中心にして—. *人文地理*, **55**, 79-94.
- 与那原 恵 (2002): 都心居住のススメ—私がここに住む理由—. *東京人*, **176**, 106-126.
- 由井義通 (1986): 広島市における中高層集合住宅の開発とその居住者の特性. *人文地理*, **38**, 56-77.
- 由井義通 (1991): 住宅供給の類型別にみた居住者特性の分化—福岡市を事例として—. *地理科学*, **46**, 242-256.
- Yui, Y. (2006): Purchases of condominiums by single women and their backgrounds in Tokyo. *Geographical Review of Japan English Edition*, **79**, 629-643.
- Zukin, S. (1987): Gentrification: culture and capital in the urban core. *Annual Review of Sociology*, **13**, 129-147.

(2010年3月2日受付, 2010年9月21日受理)