

■論文題目	盛岡市における人口変化とマンション立地		
■氏名(学籍番号)	澁谷美生樹(0412014058)		
■指導教員	吉木岳哉	■所属コース	環境・地域コース
■キーワード	マンション	人口変化	都心回帰

1. はじめに

大都市の発展過程において、人口は最初に中心部に集中し始め（都市化）、次に周辺部へ拡散し（郊外化）、さらに逆都市化に至るとされる（富田 1995）。日本の三大都市圏においても、70年代半ばまで大量の人口が地方から流入し、続いて郊外にニュータウンが形成され、最近では人口の都心回帰傾向が明白である。三大都市圏に遅れながらも地方都市でも同様の過程が見られ、一部の都市では人口回帰が生じているとされる。人口10～40万人の地方都市34について分析した中村（2016）によると、2000～2010年の期間に中心市街地の人口が増加し、かつ、市街地（DID）に占める中心市街地の人口比率も増加した都市が7つあり、盛岡市も該当する。つまり、人口増減で見れば、盛岡市ではすでに人口の都心回帰が生じていることになる。

既存の市街地において、増加した人口は高層住宅、すなわちマンションに居住すると考えられる。本研究では、地方都市では早めに人口の都心回帰が生じているとされる盛岡市を対象に、市街地における人口変化とマンション立地との関係を確認する。さらに、先行研究との比較から、盛岡で生じている人口移動の特徴とその背景について考察する。

2. 調査方法

マンションの位置、建設年、階数、部屋数等について、ゼンリン住宅地図と不動産情報 Web サイトを用いて調べた。住宅地図による調査対象期間は1986～2015年の30年間、対象範囲は盛岡市である。人口に関しては国勢調査の町丁別人口統計を用いた。

一般的に、アパートは木造・軽量鉄骨構造、マンションは鉄筋コンクリート構造とされるが、具体的な基準は定められていない。本研究では、建築基準法第34条「高さ31メートル超の建物には『非常用の昇降機』を設けなければならない」という規定から、高さ31メートルに相当する6階以上の集合住宅をマンションとした。念のため、昇降機設置の義務のない5階建て集合住宅も調査したが、5階建て集合住宅には公営住宅や社宅が多く、その多くは郊外に立地し、近年における増加傾向もないことから（図1）、分析の対象外とした。

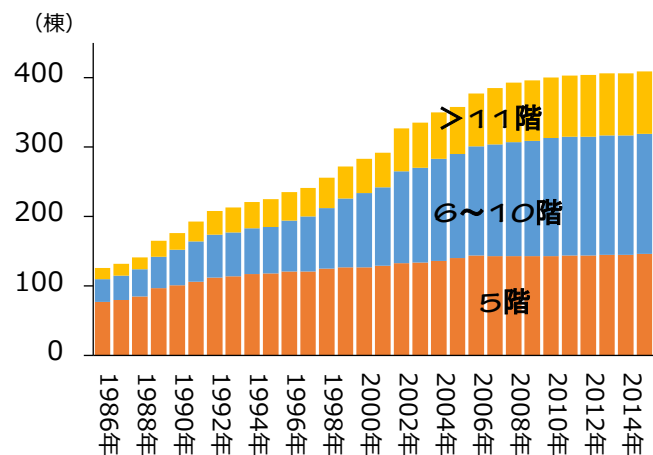


図1 盛岡市における5階建て以上の集合住宅数の推移

3. 結果

盛岡市のマンション数は1986年以降、常に増加してきた（図1）。この期間に3棟の取り壊しがあったが、最近増えている傾向はなく、まだ老朽化による建て替えが相次ぐ段階には至っていない。また、都心回帰が言われているが、最近5年間ほどはマンション数はあまり増加していない。

マンションの分布を図 2 に示す。盛岡の中心市街地である大通地域を囲むように、清水町～肴町～本町通～材木町～菜園・大沢河原に密集する。また、盛岡駅周辺、本宮地域にも多い。本宮地域には比較的新しいマンションが多いが、それ以外の地域では建設時期が偏ることはなく、少しずつマンション数が増えている。

2000～2015 年の 15 年間における人口変化を見ると、人口が減少している町丁が多いなかで、本宮地域、盛岡駅周辺、大通周縁地域において、人口が増加傾向または維持の状態にある。

マンション分布地域と、居住人口が増加または維持されている地域の類似性から、地域の居住人口や賑わいにとってマンションは一定の役割を果たしていると言える。

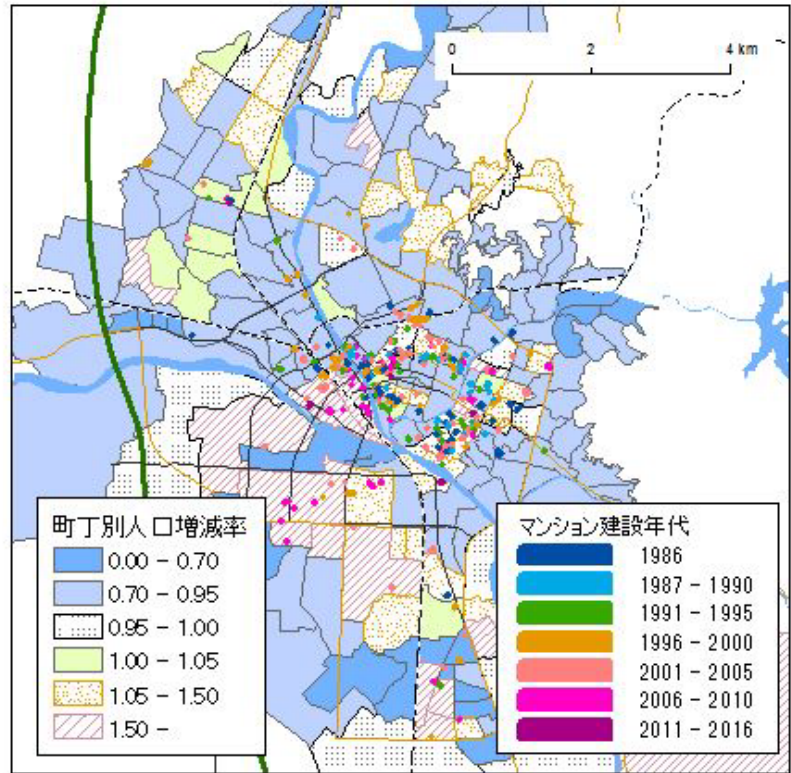


図 2 盛岡市における町丁別人口増減とマンション分布

4. 考察

公営住宅や社宅に比べ、民間企業によるマンション建設は古くからの市街地に多く、とくに中心市街地周辺や盛岡駅付近に目立つ。マンションが多く立地する本宮地域、盛岡駅周辺、肴町周辺を比較すると、地域によってマンション選択理由が大きく異なることが推測される。3 地域の 5 歳階級別人口構成とその増減を見ると、本宮周辺では 30～40 歳台世代と子供が多いのに対して、盛岡駅周辺では 40 歳台が多い。肴町周辺では 60 歳以上に極端に偏り、この世代がさらに増加傾向にある。街の特性を考えると、本宮地域では自動車利用前提の買い物利便性と住宅の広さ、盛岡駅周辺では通勤および駅利用の利便性、肴町周辺では徒歩で買い物や通院をまかなえる利便性を求める人々が流入していると考えられる。仙台市の分譲マンション居住者にアンケートした榊原ほか（2003）によると、若い共働き世帯は従業先への近接性、高齢世帯は医療・文化施設への近接性を重視してマンション選択する傾向にあったという。居住者の年齢構成と増減から、盛岡のマンション選択でも同様の志向が働いていると考えられる。

大都市／郊外スケールでの人口移動よりも細かな視点でマンション立地と人口変化を見ると、盛岡では町丁スケールでの街の特徴を反映した、世代別の人口移動が起きているようである。現段階では、子育て世帯、現役単身世帯、老後世帯の街が確認でき、その特徴を一層強める人口移動が継続している。

文献

- ◆富田和暁（1995）『大都市圏の構造的変容』。古今書院。
- ◆中村隆司（2016）地方都市における中心市街地の人口回帰の実態。都市計画論文集，51-2，159-166。
- ◆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。