

弘前市における中高層集合住宅の立地

中 江 幸 弘

I はじめに

1) 本研究の目的

わが国の大都市における居住地域は、中高層集合住宅の建設の増加に伴い、垂直的に拡大し、都市の居住地域構造は著しく変化し始めた。このような高層マンションの開発は、これまでは大都市圏において顕著であったが、近年では地方都市での開発が著しくなっている。

そこで本稿では、地方都市の一つとして近年、マンション開発が進んでいる弘前市を研究対象地域にとりあげ、中高層集合住宅がどのような立地の変遷をたどり、また現在どのような分布を示しているかを明らかにする。さらに、マンションの立地が市街地中心部に与える影響を人口の変化から検討し、考察を進めていく。

なお、本稿では、消防庁、日本住宅公団の例に従い3～5階を中層、6階以上を高層として用いる。

2) 研究対象地域の設定

本稿では、市内を大字単位で分けた全25地区のうち、図1に示す市街地の14地区を研究対象地域とした。なお、この地区分けは、弘前市役所・企画課統計係の資料を参考にした。

II 弘前市における集合住宅の概要

弘前市の住宅地域は、戦後から著しく拡大しはじめ、市街地周辺地区で水田やリンゴ園が住宅団地に変貌していった。この当時の集合住宅は低層型が多かったが、昭和40年代後半からは、中層型が占めるようになりその棟数も年々増加していった。近年では集合住宅の高層化がみられるようになり、ここ数年間でのその増加は著しい。

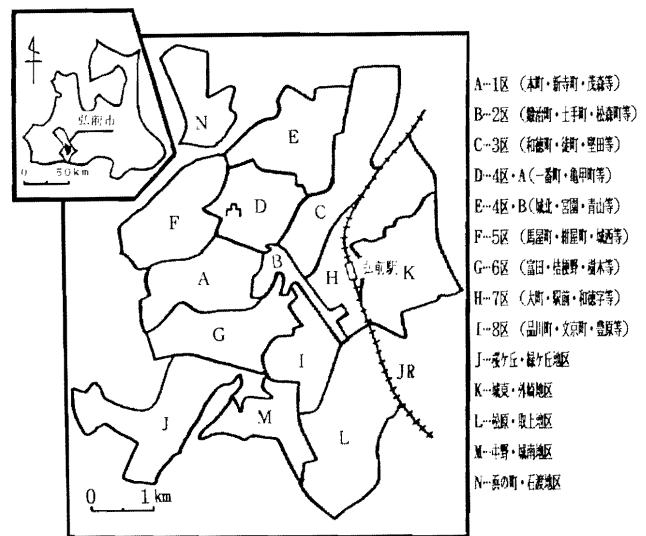


図1. 研究対象地域

〈弘前市役所・企画課統計係資料をもとに作成〉

III 弘前市における中層集合住宅の立地

本章では、はじめに中層集合住宅の立地の時期を明らかにする。次に、このような全体の変化を把握した上で、中層集合住宅を①公営住宅 ②給与住宅 ③民間住宅の3つに分類し、立地の変遷とその分布から各々の立地特性を分析する。

1) 立地の変化

中層集合住宅の立地棟数の推移を示したのが図2である。

弘前市において初めて中層集合住宅がみられたのは1965年であり、その後も徐々に増加した。1973・74年の2年間は、オイルショックの影響により一時的に立地棟数が落ち込んだものの、1975～1980年にかけては大幅に増加し、1980年には年間立地棟数が16棟と最高に達した。この増加の要因

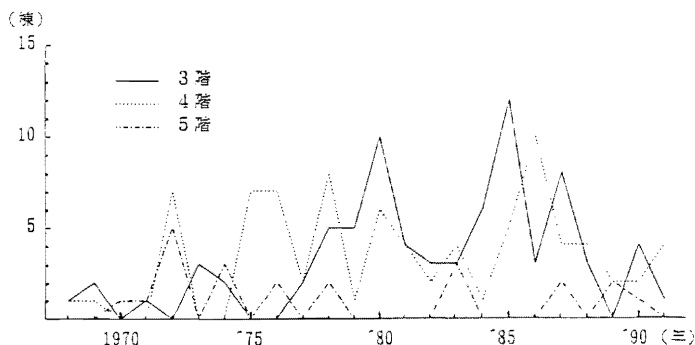


図2. 中層集合住宅棟数の推移

〈弘前消防署資料『高層建造物調べ』
(1991年11月)より作成〉

の1つとして、いわゆる団塊世代が住宅取得年齢に達し、大量の住宅需要が発生したことが考えられる。1981～84年の間は立地棟数の伸びの沈静化、あるいは以前の立地ブームの反動がみられる時期である。1985～87年の年間立地棟数はいずれも10棟を越えており、この3年間も著しく増加した。1988年からは立地棟数の沈静化がみられる時期で、高層集合住宅の立地の影響が減少の原因と考えられる。また、弘前市における中層集合住宅の立地にはいくつかの増加時期がみられ、分布も各時期によって集中地区が異なっている。そのため現在では市街地域全域において分布がみられる。

2) 種類別中層集合住宅の立地特性

3種類の中層集合住宅の分布をそれぞれ図3 A・B・Cに示した。

①公営住宅

公営住宅は133棟立地しており、中層集合住宅棟数の半数以上を占めている。公営住宅は、1972年に立地し始めてから現在まで市街地周辺部の各地区で立地がみられた。公営住宅の特性としては、市街地中心地域からより離れた地域で棟数が多いということがいえる。これは、地価が安く、広い建設用地が得やすい周辺地域への立地を指向するためといえる。

②給与住宅

給与住宅はわずか29棟しか立地しておらず、弘前市における工業化の遅れが大きく反映している。そのため分布の集中性はみられないが、特性として職住近接の指向がみられる。

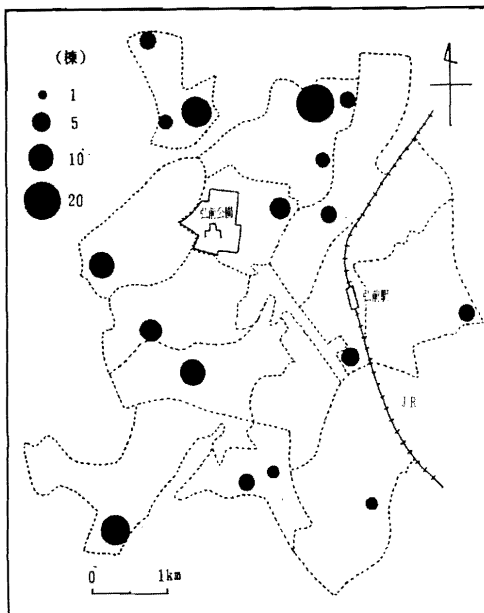


図3・A 中層公営住宅の分布
 <弘前消防署資料『高層建造物調べ』(1991年11月)より作成>

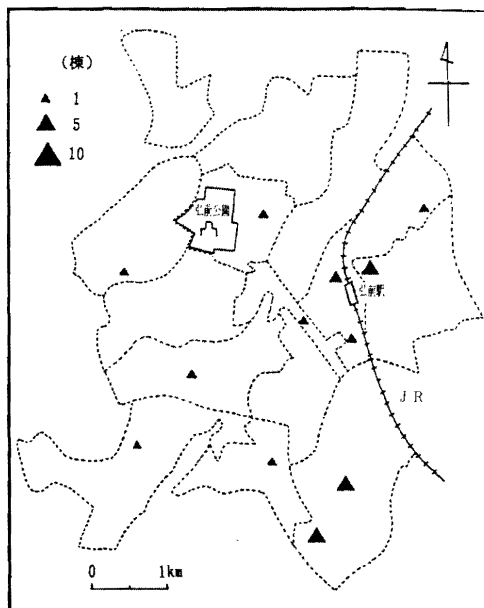


図3・B 中層給与住宅の分布
 <弘前消防署資料『高層建造物調べ』(1991年11月)より作成>

③民間住宅

民間住宅は46棟立地している。立地当初は少なかったが、次第に増加の傾向をみせてきた。特に市街地中心地域を中心に駅周辺や大学周辺など立地の集中性がみられた。民間住宅は公営住宅とは対照的に市街地中心地域に多く立地しており、また学生を対象として大学周辺に多く立地しているのも特性といえる。

IV 高層集合住宅の立地過程

本章では、分譲・賃貸タイプ別に立地時期を明らかにし、さらにマンションの立地が地域に与えた影響をみるため、立地する町の人口の変化から考察していく。なお、ここでは1992年内に完成予定の2棟をデータに含む。

1) タイプ別による立地の特徴

弘前市においては、1969年に賃貸タイプの高層集合住宅がはじめて立地し、1992年には

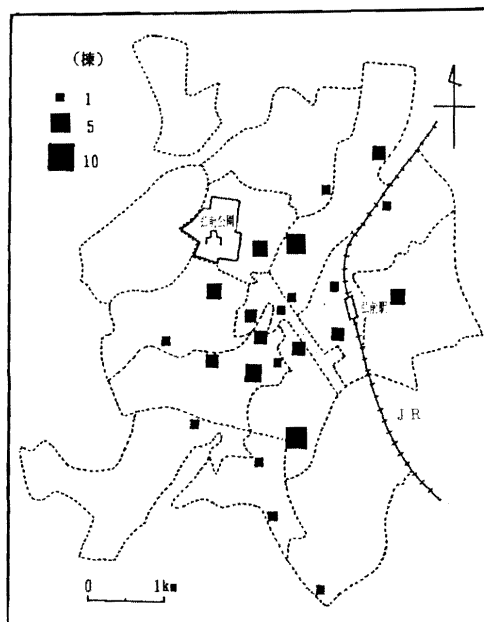


図3・C 中層民間住宅の分布
 <弘前消防署資料『高層建造物調べ』(1991年11月)より作成>

28棟・1500戸を数えるに至っている。そこで、高層集合住宅の立地数はいかなる推移をたどってきたのかをみるため、高層集合住宅の立地棟数・立地戸数の推移傾向を3年単位の移動平均をもとに図4に示し、グラフの形状から立地時期を次のように全5期に分けた。第Ⅰ期は1982年までの賃貸タイプのみが立地した時期である。第Ⅱ期の1984年には分譲タイプが初めて立地しており、分譲タイプの草創期と言える。賃貸タイプは立地数の一時的な落ち込みから再び増加がみられた。第Ⅲ期は賃貸タイプが一定の増加をみせる一方、分譲タイプでは一時的な立地数の落ち込みがみられた。第Ⅳ期は分譲タイプが大幅に増加した時期であり、賃貸タイプもこれまでの一定した立地数からやや増加がみられた。第Ⅴ期は分譲タイプ・賃貸タイプともに立地数の落ち込み傾向がうかがえる。また、分布においては各時期とも市街地中心部への立地指向が強い(図5)。

立地数の推移からみると、特に1988～1991年の分譲マンションの立地ブームは顕著である。この要因としては、1986～1987年のバブル的投機の影響により、県外資本の分譲マンション開発が住宅機能としてだけでなく投資の対象として、大都市圏から地方都市へと波及したためといえる。

2) アンケート調査結果

市街地中心部のマンション居住者を対象に行ったアンケート調査⁽¹⁾を基に、居住地移動及び選択理由について若干の考察を加える。

居住地の移動理由として転居の理由を取り上げた。第1位は転勤によるやむを得ない理由で、次いで居住環境の悪さとなっている。次に、現在地の選択理由については、交通の便の良さや買い物に便利など市街地中心部における立地条件の優位さが現れた。また、住宅としてマンショ

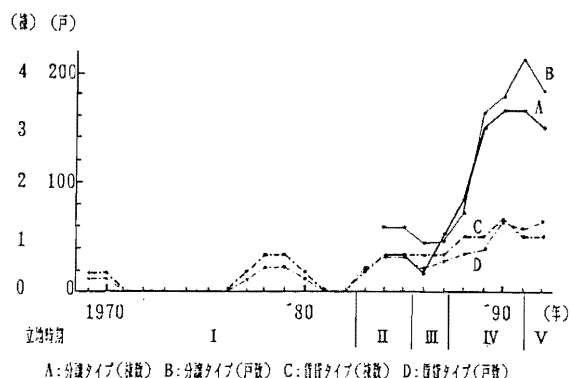


図4. 3年単位の移動平均による立地棟数・立地戸数の推移
〈聴き取り調査(1991年11月)より作成〉

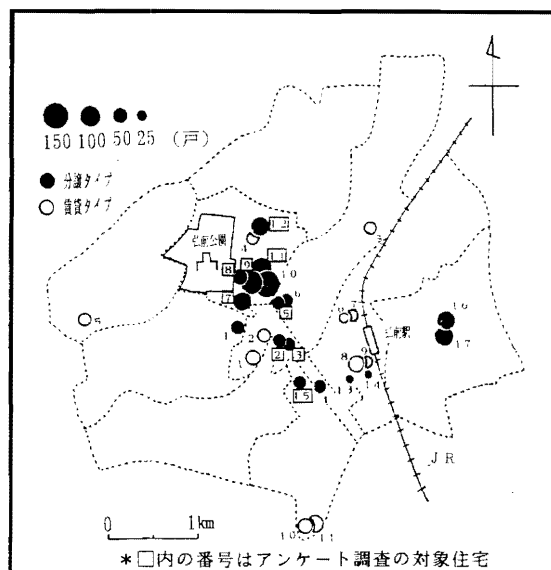


図5. 高層集合住宅の分布
〈聴き取り調査(1991年11月)より作成〉

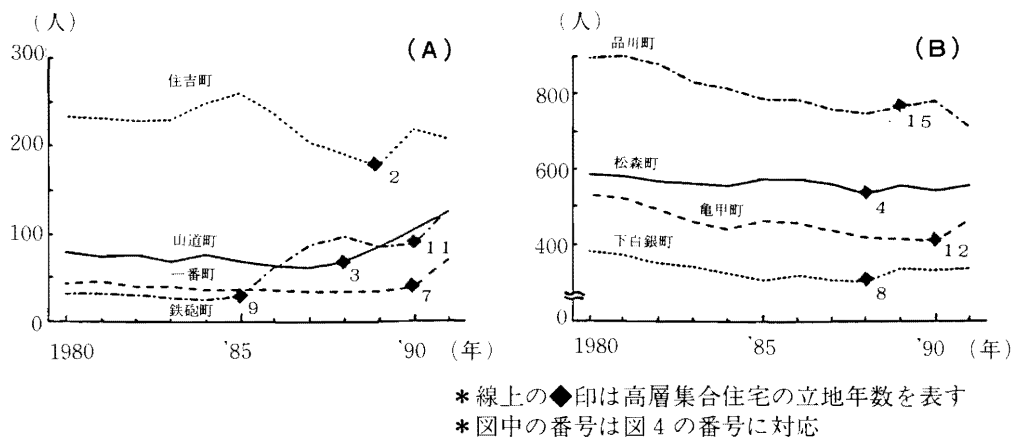


図6. 町別・分譲タイプ高層集合住宅の立地前後における人口の推移
〈弘前市役所・企画課統計係資料より作成〉

ンを選択した理由として、雪片付けの不要が第1位だった。これは、雪国におけるマンションの特性の一つといえる。

3) 立地による人口の変化

弘前市における市街地中心部の人口減少は顕著であるが、分譲マンションの多くは、その市街地中心部に立地している。そこで、マンションの立地が地域の人口増減にどのような影響を与えたのかを立地する町の人口の推移から明らかにする。なお、2棟の立地がある徒町は人口データに不明瞭な点があるため対象外とした。

図6 A・Bのように、すべての町においてマンション立地により人口増加がみられたが、特に人口規模の小さい町ほどマンション立地による影響が人口増減に反映し易いといえる。また、山道町・一番町・鉄砲町の商業地区では人口収容能力に限度があったが、マンション立地による居住空間の拡大が従来の人口収容能力を増大させたといえる。

V ま と め

以上の考察から、弘前市における中高層集合住宅の立地について次のことがいえる。

① 中層集合住宅は、立地増加時期ごとに分布の集中地域が異なるため、現在では市街地全域に分布がみられる。

② 中層公営住宅は市街地周辺地域、中層給与住宅は職場近接、中層民間住宅は市街地中心地域への立地指向である。

③ 高層集合住宅の立地分布において、各時期とも市街地中心部への立地指向が強い。

④ 1988～1991年の分譲マンション開発の集中は、バブル的投機による影響で、県外資本が地方都市への開発を指向したためである。

⑤ アンケート調査の結果、居住地の移動理由においては『転勤』、『居住環境の悪さ』が挙げられ、居住地の選択理由においては、雪国におけるマンションの特性と市街地中心部での立地条件の優位さが現れた。

⑥ マンションが立地した町では、立地によって人口増加がみられ、立地の影響は人口規模の小さい町ほど反映し易い。

謝 辞

本稿の作成にあたり、後藤雄二先生、水野裕先生から終始貴重な御指導をいただきました。また、資料収集や聴き取り調査に際しては、弘前消防署、弘前市役所企画課統計係、各高層集合住宅の関係者の皆様より多大な御協力をいただきました。末筆ながら以上の方々に深く感謝いたします。

注

1) 調査対象の居住者には、240枚のアンケートを配布し、有効回答51(21.5%)を得た。

【参 考 文 献】

香川貴志(1988):高層住宅の立地に伴う都市周辺の変化——大阪市西区におけるケーススタディー——
地理学評論, 61—4, 350～368

保坂聖司(1990):秋田市における中高層集合住宅の立地 秋大地理, 37, 43～48

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—1, 56～77

横山 弘(1982):『青森県の都市』 津軽書房, 189ページ