

# 札幌市都心部における分譲マンション建設地の土地利用変化 —都心人口増加期の個別物件データによる空間分析—

## Land Use Change in the Condominium Construction Place in Central Sapporo: A Spatial Analysis of Detailed Housing Data during the Population Growth Period

浅田 孟<sup>1</sup>, 橋本 雄一<sup>2</sup>

Hajime ASADA<sup>1</sup> and Yuichi HASHIMOTO<sup>2</sup>

### 要旨

本研究の目的は、札幌市を事例として、個別のマンションの立地場所に関して、「人口の都心回帰」現象を引き起こした土地利用変化を解明することである。そのために本研究は、まず札幌市における分譲マンションの供給動向を概観し、次に札幌市都心部の個々の分譲マンション建設前の土地利用を分析し、さらに分譲マンション建設に至るまでの土地利用の変化過程を解明する。なお、これら分析に用いた資料は、有限会社住宅流通研究所発行『マンションDataBook 札幌圏編』と、株式会社ゼンリン発行『住宅地図 札幌市中央区』である。分析の結果、1995年以降に札幌市では中央区で多くの分譲マンションが供給され、それらの建設前の土地利用変化をみると、都心部では早期に商業施設が、続いて業務施設が駐車場などになり、その後にマンションが建設される傾向があった。また、周辺部では早期に専用住宅や社宅が、続いて共同住宅が駐車場になってからマンションになるという過程がみられた。以上のように、1990年代前半以前に、専用住宅や社宅などが駐車場などの社会的休閒地が変わって都心部やその周辺の人口が減少したことと、それらの土地に1990年代後半以降マンションが建設されて人口が増加したことを併せて考えると、本研究で扱った社会的休閒地の増加は、「人口の都心回帰」現象の準備段階として捉えられる。このことから、「人口の都心回帰」現象は、郊外化や都心空洞化という1980年代に顕著であった動きと連続性をもった変化として理解すべきと考えられる。

### Abstract

This study aimed to clarify the process of creating dwelling spaces in Sapporo city. It focused on condominiums, which were built in the city since the late 1990s, and it analyzed the long-term change of land use before each condominium was built. The data of the prior land use were created from housing map. As a result of analyses were as follows. First, reconcentration of dwelling spaces was caused by supplying condominiums around the urban core. Next, by analyzing the land use change since 1985, this study turned out that offices near the urban core and houses far from the urban core were diverted to open spaces such as parking places, and thereafter condominiums were constructed. In addition, the study clarified that the companies disposed of the company-owned houses located around the urban core in the economic depression period, and then the condominiums were built in this area.

キーワード：分譲マンション，土地利用変化，札幌市，住宅地図

Key words：condominium, land use change, Sapporo, housing map

### I. はじめに

20世紀後半の欧米における大都市の変化は、Klaassen et al. eds. (1981) や Hall (1984) など多くの研究が述べるように、郊外における人口増加と、都心部における人口減少を特徴とする郊外化として説明されてきた。日本の大都市でも、1960年代の高度成長期から人口が増加し、同様の変化がみられ、森川 (1990)、富田 (1995)、橋本 (2001) など多くの報告がある。

しかし、東京では1990年代後半より、この傾向とは逆に、

人口密度が低い都心部で人口が増加する「人口の都心回帰」現象がみられるようになり (矢部, 2003; 香川, 2004a; 宮澤・阿部, 2005; Lützel, 2008), その他の大都市でも同様の傾向が報告されている (香川, 2004b; 沼田, 2006; 古賀, 2007)。この現象は、1990年代前半におけるバブル経済の崩壊以降、都心部やその周辺における地価の大幅下落や、不況下で経営改善を図る企業による自己所有地の処分などを要因として、都心部での分譲マンション供給が増加したことにより生じたと考えられる (由井, 1999;

<sup>1</sup> 株式会社ゼンリン / ZENRIN CO., LTD, Japan

<sup>2</sup> 北海道大学大学院文学研究科 / Graduate School of Letters, Hokkaido University, Japan

香川, 2005; 八田, 2006)。また, 香川 (2007) は, この新たに都心部で増加したマンション居住者に対する調査から, 職場への近接性を理由とする潜在的なニーズの高さも, 当該現象が生じた理由であることを指摘している。

この「人口の都心回帰」現象の解明のために, 都市内部の土地利用変化に関する研究が蓄積されつつある。例えば, 田中(2008)は東京を事例として, 東京都作成の土地利用データと細密数値情報から, また橋本 (2004, 2008) は札幌市を事例として, 都市計画基礎調査小地域データから, オフィスや集合住宅を中心とする土地利用変化を解明し, その中で当該現象に関する議論を行っている。これらの研究で用いられたデータは貴重であるが, 集計データであるため, 個別のマンションに関する詳細な分析を行うことは不可能である。個別のマンションが立地する従前の土地利用について調査を行った研究としては, 堀内 (2009) があるものの, これはマンション建設直前の土地利用しか扱われておらず, 当該現象が起こる以前からの変化は検討されていない。

そこで本研究は, 札幌市を事例として, 個別のマンションの立地場所に関し, 「人口の都心回帰」現象が生起する前からの土地利用変化を解明することを目的とする。それによって, どのような場所がマンションの供給に繋がり, 当該現象を生起させたのかを検討する。

分析の対象は, 香川 (2007) と同じく分譲マンションとし, 1995 年以降に札幌市の中央区で供給された物件を扱う。分譲マンションのみを対象とするのは, 一時的な居住場所となることが多い賃貸マンションと比較して, 長期的な居住場所として利用するために個人が取得する分譲マンションは, 「人口の都心回帰」現象への寄与が大きいと考えたためである。

本研究で札幌市を対象地域とするのは (図 1), 「人口

の都心回帰」現象について沼田 (2006), 香川 (2007), 橋本 (2004, 2008), など多くの研究成果が蓄積されていることから, それら成果に本研究の分析結果を結びつけて考察を行うことで, 新たな知見を加えることが可能と考えたためである<sup>1)</sup>。なお, 本研究では, 沼田 (2006) や橋本 (2008) の結果を参考にして, 最高地価点から 1 km の範囲を都心部, 1 km から 3 km までの範囲を周辺部, それ以遠を縁辺部と呼ぶ。

## II. 研究方法

本研究は, まず札幌市における分譲マンションの供給動向を概観し, 次に札幌市都心部の個々の分譲マンション建設前の土地利用を分析し, さらに分譲マンション建設に至るまでの土地利用の変化過程を解明する。この分析では, 分譲マンションの供給年代間にみられる転用時期, 転用元の土地利用, 転用場所の分布などの差異に注目する。最後に, これら結果を統合し, 「人口の都心回帰」現象に関して土地利用変化との関係から考察を行う。

分析に用いた資料は, 有限会社住宅流通研究所発行『マンション DataBook 札幌圏編』(以後, 「マンション DataBook」と記す) の 1995 ~ 2009 年の各年版と, 株式会社ゼンリン発行『住宅地図 札幌市中央区』(以後, 「住宅地図」と記す) である。各年に発売された分譲マンションの名称, 住所, 発売戸数, 敷地面積などの情報はマンション DataBook から, 1985 年, 1990 年, 1995 年, 2000 年, 2010 年における土地利用情報は住宅地図から入手する<sup>2)</sup>。

本研究では個々の分譲マンション建設前の土地利用について以下のようにデータ化を行う (図 2)。まず, マンション DataBook の住所情報を基に, 1995 ~ 2009 年に札幌市中央区に供給された全分譲マンションの位置を 2010 年の住宅地図で確認する。次に, それら物件について, 1985 ~ 2000 年の住宅地図で, 建設前の土地利用について, 独自に設定した土地利用の分類項目ごとに面積を推定する<sup>3)</sup>。ここで設定する土地利用項目は, 都市計画基礎調査の建物用途分類を参考にして表 1 の通りに設定する。

各マンション建設前の土地利用については, 分類項目ごとの面積を記録する。マンション建設前の土地は, 駐車場と専用住宅というように複数の土地利用に分かれている場合が多く, 本研究ではこの状態をできるだけ正確にデータ化する。そのために, 土地利用の面積算出は, 以下のように個々のマンションに関して手作業で行う。まず, 直径 0.8 mm のドットを 2 mm 間隔で格子状に敷き詰めて印刷した A4 サイズのトレース用紙を用意する<sup>4)</sup>。このトレース用紙を住宅地図に重ねあわせ, 従前の分類別土地利用の範囲に含まれるドット数を記録する。最後に, このドット数のデータを用いて, 次式 (1) により分類項目別面積を算出する。



図 1 研究対象地域

[駅] 1: 札幌, 2: 大通, 3: すすきの, 4: 豊水すすきの, 5: 中島公園, 6: 幌平橋, 7: バスセンター前, 8: 西11丁目, 9: 西18丁目, 10: 円山公園, 11: 西28丁目, 12: 桑園, 13: 苗穂。

$$s_{ijk} = x_{ik} \times \left( \frac{y_{ijk}}{\sum_{n=1}^j y_{ikn}} \right) \quad (1)$$

ただし、 $s_{ijk}$  は年次  $k$  およびマンション  $i$  における土地利用項目  $j$  の面積 ( $m^2$ )、 $x_{ik}$  は年次  $k$  におけるマンション  $i$  の敷地面積 ( $m^2$ )、 $y_{ijk}$  は年次  $k$  およびマンション  $i$  における土地利用項目  $j$  のドット数である。なお、 $x_{ik}$  としては、マンション DataBook のデータを用いる。

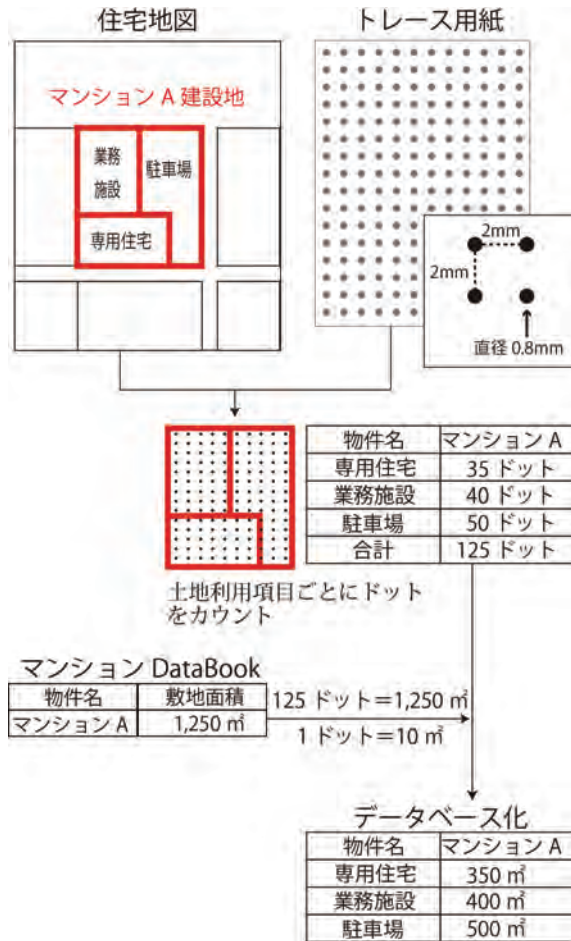


図2 データの作成方法

表1 土地利用分類項目

分類項目	土地利用・建物用途
専用住宅	戸建住宅
共同住宅	社宅を除くマンション、アパート、長屋
社宅	社宅、社員寮
併用住宅	事業所併用住宅、店舗併用住宅、作業所併用住宅
業務施設	銀行、会社、事務所、事務所付属倉庫(倉庫施設に該当するもの以外)
商業施設	小売店、ガソリンスタンド、スーパーマーケット、百貨店、食堂、喫茶店、理髪店、レストラン、スナック等
工業施設	工場、工場を伴う会社
駐車場	月極駐車場、有料駐車場、専用駐車場、その他の駐車場
空き地・管理地	空き地、管理地
畑	畑
文教厚生施設	小中学校、高校、大学、幼稚園、各種学校、宗教施設(神社、寺院、教会など)、研究所、市民会館等
宿泊施設	ホテル、旅館
遊戯施設	ボーリング場、マージャン屋等
娯楽施設	銭湯、劇場、映画館等
倉庫施設	営業を営む倉庫、事業所付属倉庫(倉庫の敷地のみがマンションへと転用されたもの)
自動車車庫	自動車車庫
官公庁施設	出先官公庁、郵便局等
問屋・卸売施設	卸売問屋、中央卸売問屋、青果市場
競技施設	専用体育館
アキヤ	アキヤの表記のある建物、全く表記のない建物

### Ⅲ. 札幌市における分譲マンションの供給動向

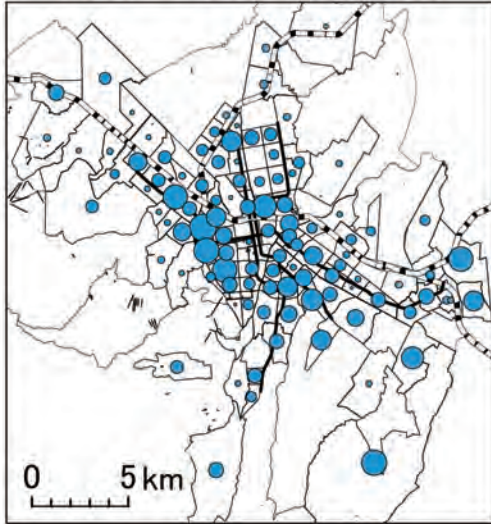
本研究では、まず札幌市において1990年代後半以降に供給された分譲マンションの供給動向を明らかにするために、マンション DataBook を用いて、分譲マンションの発売戸数を集計する。なお、集計を行う単位地区としては、札幌市によって設定されている統計区および準統計区<sup>5)</sup>を用いる。また、マンションが供給された時期の時代背景を考慮するために、1990年代後半(1995～1999年)、2000年代前半(2000～2004年)、2000年代後半(2000～2009年)という3期間を設定し、各期間別に集計を行う。

札幌市全体では、1990年代後半の発売戸数が30,851戸、2000年代前半が21,547戸、2000年代後半が15,574戸であり、1990年代後半が最も発売戸数が多い。その後は減少傾向にある。図3で発売戸数の分布をみると、全年代を通じて、JR、地下鉄、市電の沿線が多い。1990年代後半は、全体での発売戸数は多いものの、都心部および周辺部の発売戸数は、その後と比べて少ない。次に、2000年代前半では、縁辺部の発売戸数が1990年代後半よりも大幅に減少しているが、都心部および周辺部の発売戸数が増加している。さらに、2000年代後半では、都心部に近いJR沿線で発売戸数が増加している。

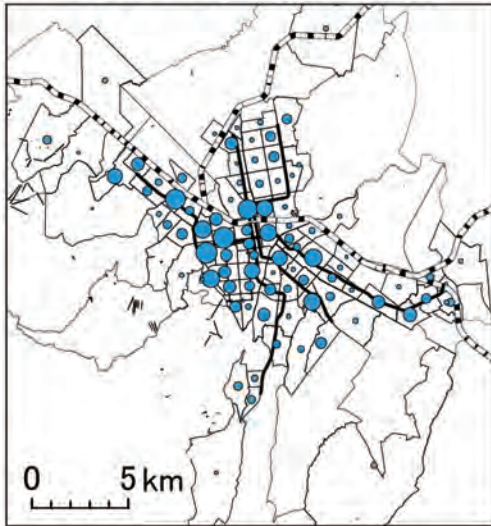
以上により1990年代後半以降、都心部と周辺部で分譲マンション建設により居住空間の再集中が起こったことがわかる。対象期間において、分譲マンションの大部分は中央区で建設されている。この中央区での発売戸数は、1990年代後半が7,846戸、2000年代前半が7,955戸、2000年代後半が4,655戸で、それぞれ札幌市全体の25.4%、36.9%、29.9%に相当しており、いずれの年代でも全区の中で発売戸数が多い。そのため中央区におけるマンション建設が、「人口の都心回帰」現象に大きな影響を及ぼしていると考えられる。そこで、次章からは中央区に注目して土地利用変化の過程に関して分析を行う。



### 1995～1999年供給物件



### 2000～2004年供給物件



### 2005～2009年供給物件

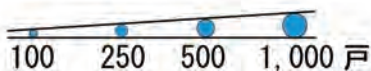
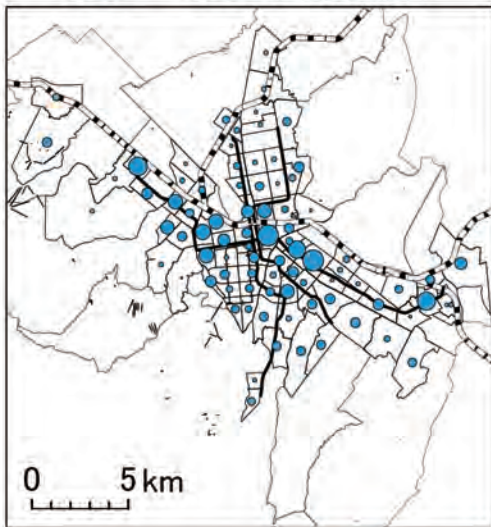


図3 札幌市の統計区別分譲マンション発売戸数  
有限会社住宅流通研究所『マンションDataBook 札幌圏編』により作成。発売のあった統計区の境界線のみ図示。

## IV. 札幌市中央区における分譲マンション建設地の土地利用変化

### 1. 住宅からの変化

本章では、札幌市中央区で供給された分譲マンションに関し、建設前における土地利用の変化を明らかにすることで、「人口の都心回帰」現象の背景について検討する。中央区に供給された分譲マンションの物件数は、1995～1999年が191物件、2000～2004年が181物件、2005～2009年が88物件である。これらの物件の1985年時点における土地利用をみると（図4）、住宅の割合が最も多く、1995～1999年の供給物件では377件中191件で152,941 m<sup>2</sup>、2000～2004年の供給物件では341件中146件で14,611 m<sup>2</sup>、2005～2009年の供給物件では178件中73件で77,270 m<sup>2</sup>である。

ここで住宅を、専用（戸建）住宅、共同住宅、社宅、併用住宅の4項目に分類し、その内訳をみると（図5）、

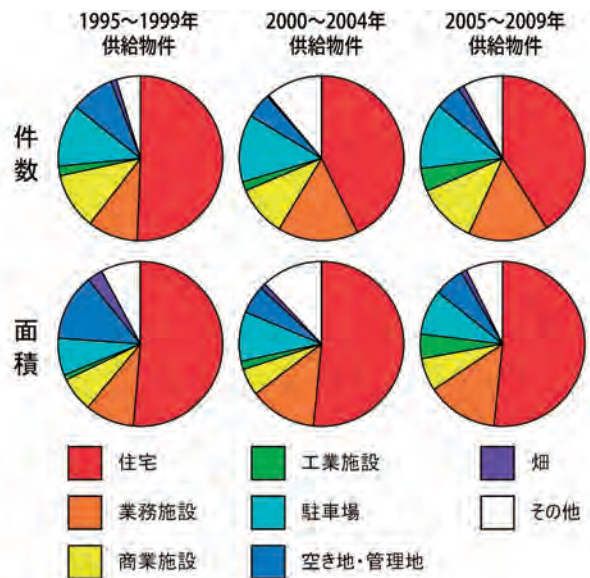


図4 分譲マンション建設地の1985年当時の土地利用

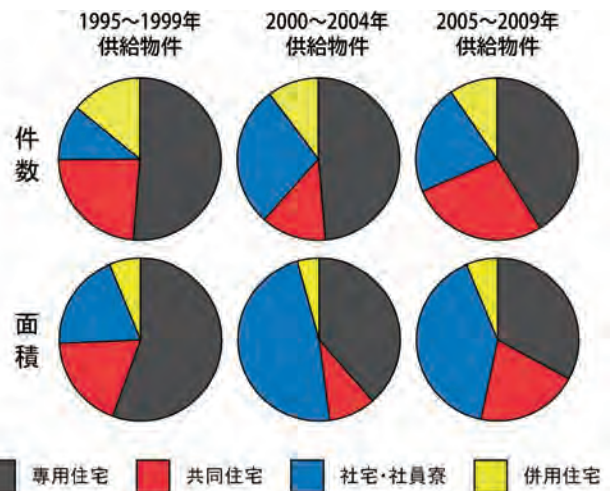


図5 分譲マンション建設地における1985年当時の住宅関係土地利用

各年代に供給された分譲マンションの1985年時の土地利用のうち、住宅に関する土地利用の内訳を表示。

1995～1999年供給物件では、件数・敷地面積ともに専用住宅が50%以上を占め、共同住宅の割合も高い。また、2000～2004年と2005～2009年には、敷地面積で社宅の占める割合が高い。ここで分類項目ごとに、全年代を通じての1物件あたりの面積を求めると、専用住宅が838 m<sup>2</sup>、共同住宅が691 m<sup>2</sup>、社宅が1,676 m<sup>2</sup>、併用住宅が422 m<sup>2</sup>となる。このことから、1995～1999年の供給物件の建設地には、1985年当時、専用住宅を中心に面積の小さい住宅が多く立地し、「人口の都心回帰」現象が顕著となる2000年以降の物件の建設地には、1件あたりの面積が大きい社宅の割合が高かったことが分かる。

次に、1985年当時に住宅があった場所は（図6）、円山地区や市電の西部沿線に集中しており、その他の場所には少ない。このうち円山地区には、専用住宅と共同住宅が多く含まれており、特に1995～1999年供給物件で顕著である。共同住宅は専用住宅に比べて土地取得のための費用が大きいにもかかわらず、円山地区のマンションは共同住宅のあった土地に建設されたものが多いということは、この地区のマンション需要が極めて高かったことを示唆する。なお、社宅は、円山地区や市電の西部沿線に加え、中央区西部の丘陵地に多く分布しており、特に2000～2004年供給物件で多数の転用がみられる。

## 2. 業務施設などからの変化

住宅に次いで転用面積が大きい業務施設の土地についてみると、1995～1999年供給物件では37件で28,796 m<sup>2</sup>、2000～2004年供給物件では54件で37,213 m<sup>2</sup>、2005～2009年供給物件では28件で20,954 m<sup>2</sup>が転用されており、特に2000年代前半にマンションが建設されている。業務施設以外では商業施設が多く、1995～1999年供給物件では42件で20,291 m<sup>2</sup>、2000～2004年供給物件では34件で15,043 m<sup>2</sup>、2005～2009年供給物件では21件で9,671 m<sup>2</sup>が転用されており、特に1990年代後半にマンションが建設されている。この商業施設の多くは個人商店、理容室、料理屋などの小規模施設であり、1件あたりの面積は小さい。工業施設からの転用については、1件あたりの面積は大きいものの、件数は僅かである。

次に、1985年における、これら施設の分布をみると（図7）、業務施設は周辺部の東西線沿線や市電沿線に大部分が分布するが、2000年以降の供給物件はJRの沿線に多く、この傾向は商業施設も同じである。なお、工業施設は中央区東部のJR沿線に分布がみられる。

## 3. 駐車場などからの変化

建物のない土地からの変化をみると、駐車場からの転用は、1995～1999年供給物件では46件で21,713 m<sup>2</sup>、2000～2004年供給物件では45件で27,495 m<sup>2</sup>、2005～2009年供給物件では23件で13,207 m<sup>2</sup>であり、件数は多いものの、1件あたりの面積は547 m<sup>2</sup>と小さい。

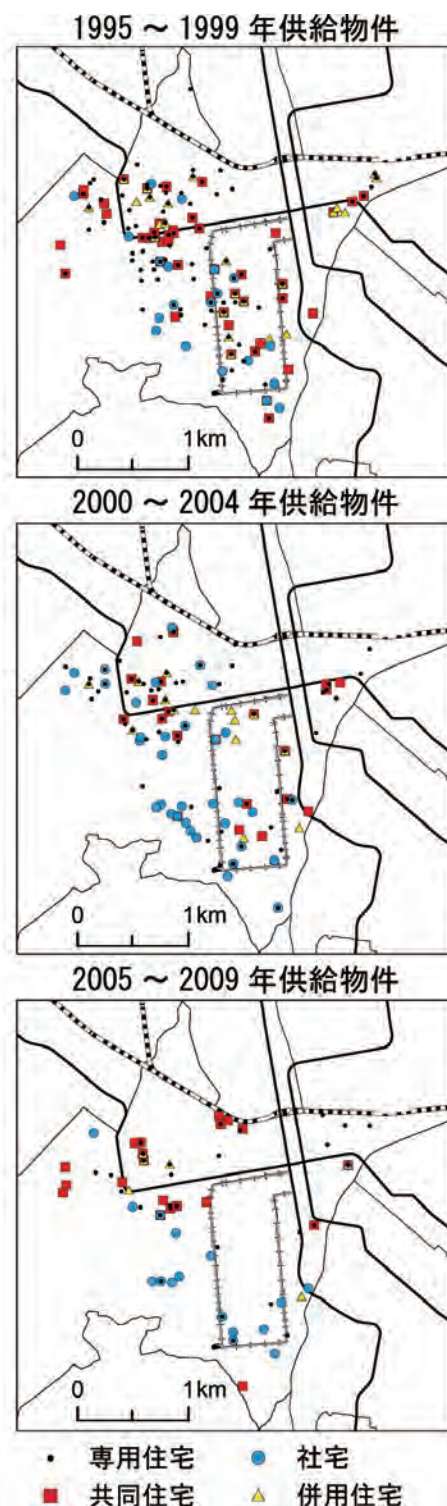


図6 供給年代別にみた分譲マンション建設地における住宅の分布（1985年）

空き地からの転用は、1995～1999年供給物件では32件で38,796 m<sup>2</sup>、2000～2004年供給物件では17件で15,755 m<sup>2</sup>、2005～2009年供給物件では9件で8,873 m<sup>2</sup>と、件数は駐車場よりも少ないものの、1件あたりの面積は1,093 m<sup>2</sup>と大きい。畑は、空き地よりも1件あたりの面積が大きく1,950 m<sup>2</sup>であるが、件数は少ない。このように、中央区の都心地区やその近隣では、1985年当時から社会的休閒地が多く、それらがバブル経済の



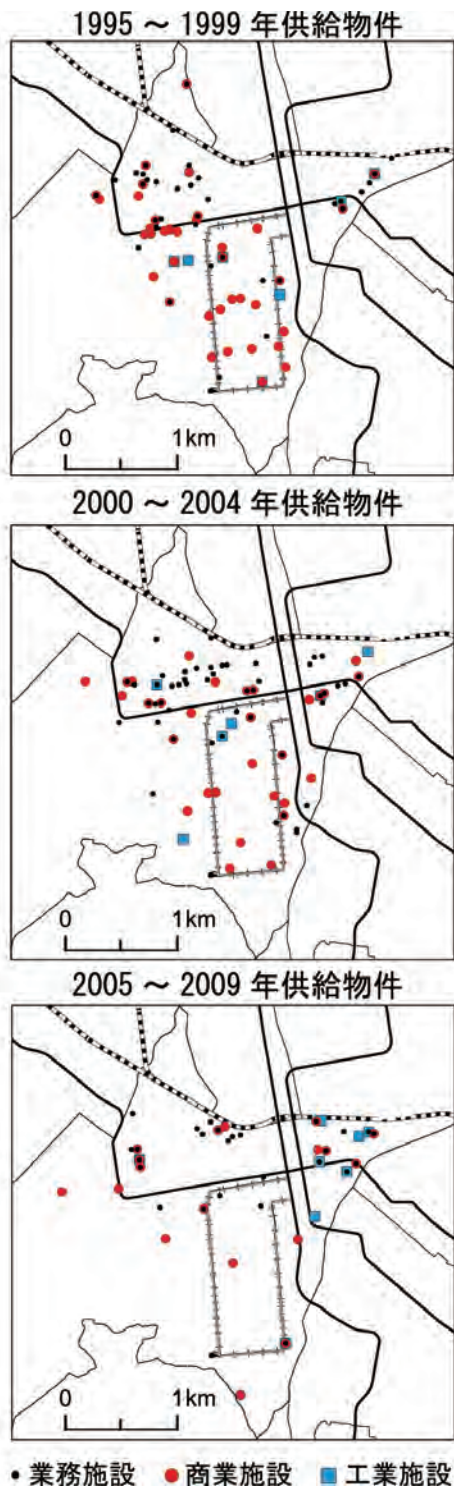


図7 供給年代別にみた分譲マンション建設地における業務・商業・工業施設の分布 (1985年)

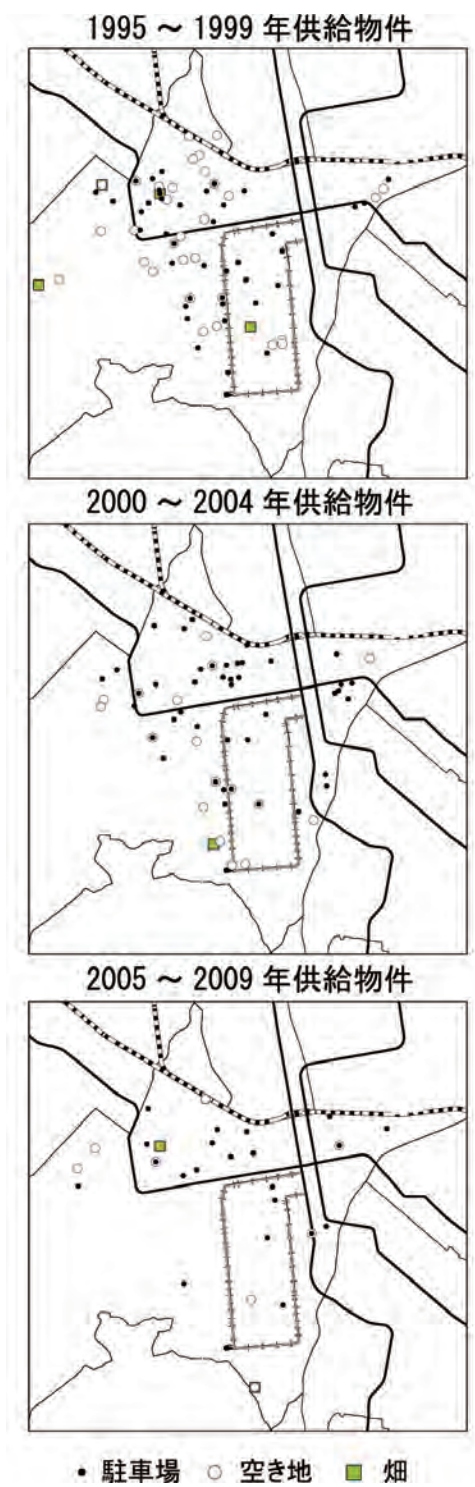


図8 供給年代別にみた分譲マンション建設地における駐車場などの分布 (1985年)

崩壊で地価が下落し、そこに急激に分譲マンションが建設されたことがうかがえる。

次に、1985年当時に駐車場や空き地だった場所の分布をみる(図8)。空き地には1995～1999年供給物件が多く建設されているが、それ以降に供給された物件の利用は少ない。それに対して駐車場は、どの年代でも多くのマンション建設に利用されている。酒井(1991)では建築物の取り壊し後、次の建築開始までの期間が短い

場合に駐車場として利用される事が多いと述べているが、本研究の結果では、より短い期間で建築が始まる場合には、空き地となる傾向がみられる。また、都心部から離れた円山地区など中央区の西部では空き地として利用される場合が多いのに対し、都心部の近くにある面積が小さい土地は、山下(1999)の結果と同じく専用駐車場や月極駐車場として利用されていることもわかる。

## V. 分譲マンション建設までの土地利用変化過程

### 1. 土地利用項目別面積の推移

前章では、札幌市中央区の分譲マンション立地場所における1985年当時の土地利用を明らかにした。ここからは、1985年からマンションが建設されるまでの土地利用の変化過程についての分析を行う。

まず、1995～1999年供給物件について土地利用項目ごとに1985～1990年の面積の増減をみると(図9)、専用住宅が21,743㎡、社宅が9,803㎡、業務施設が10,307㎡減少しており、空き地が24,946㎡、駐車場が6,643㎡、畑が1,251㎡増加している。このことから、専用住宅、業務施設、社宅を中心に、空き地や駐車場などの社会的休閒地へと土地が転用され、その後にマンションが建設されたと考えられる。

次に、2000～2004年供給物件について面積の増減をみると(図10)、1985～1990年には専用住宅、共同住宅、業務施設から空き地への転用が、1990～1995年には専用住宅や社宅から駐車場へ土地の転用が目立ち、これら転用の後にマンションが建設されたと思われる。

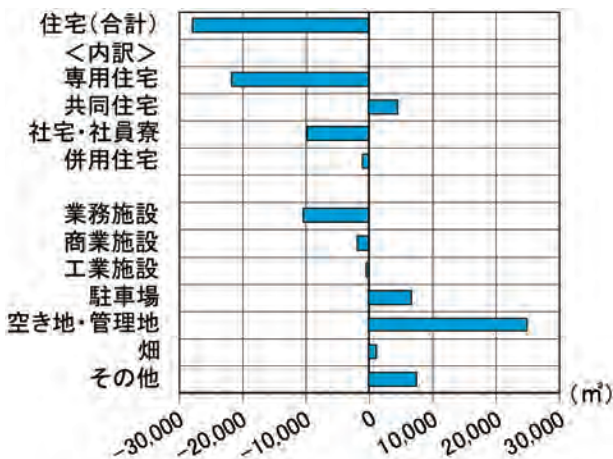


図9 1995～1999年供給物件の土地利用項目別面積の増減 (1985年～1990年)

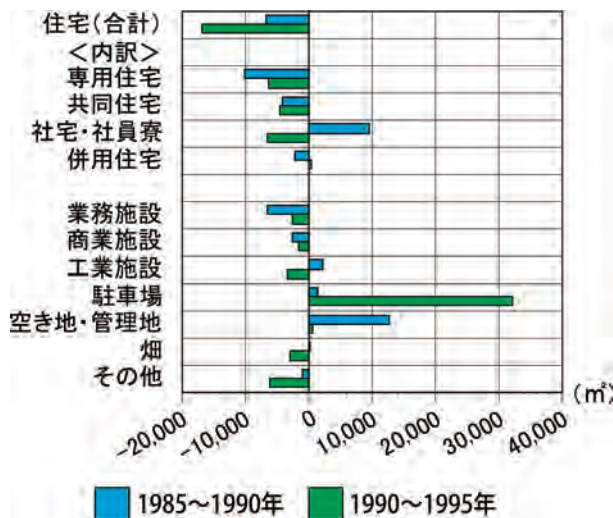


図10 2000～2004年供給物件の土地利用項目別面積の増減 (1985年～1995年)

また、2005～2009年供給物件についてみると(図11)、1985～1990年には社宅や共同住宅が、1990～1995年には業務施設や社宅が、1995～2000年には専用住宅が減少して駐車場が増加し、その後でマンションが建設されるという変化がみられる。

以上のことから、対象地域では1985年時に住宅、業務施設、商業施設の立地していた土地が、一度、駐車場や空き地になり、1990年代後半以降、その土地にマンションが開発されるという変化の過程をたどったことがわかる。

### 2. 土地利用の変化の過程

最後に本研究は、マンション建設前の土地において、住宅や業務施設などのあった土地が、駐車場や空き地を経て、分譲マンション建設地になる過程を明らかにする。まず、住宅から駐車場などへの転用された土地に注目し、1985～1990年に転用された土地を分譲マンションの供給年代別にみると(図12)、転用件数は早期にマンションが建設されたものほど多く、それらは周辺部の円山地区や市電沿線に集中している。住宅の種類をみると、専用住宅や社宅は駐車場などに転用されてから早期にマンションが建設される傾向がある。

次に、1990～1995年の時期の住宅から駐車場などへの転用をみると(図13)、ここでも早期にマンションが建設された土地ほど転用件数が多く、その中には社宅が多く含まれる。なお、転用の多い場所は、周辺部の円山地区や市電沿線である。一方、2005～2009年供給物件では、JR桑園駅付近の再開発が行われる過程で、住宅が駐車場などになっている。さらに、1995～2000年における転用をみると(図14)、都心地区から離れた市電沿線の社宅からの転用や、JR沿線の共同住宅からの転用が進んでいる。

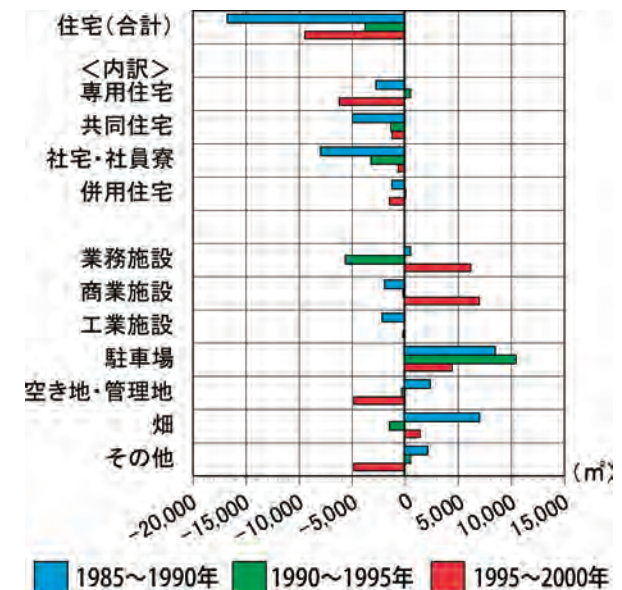
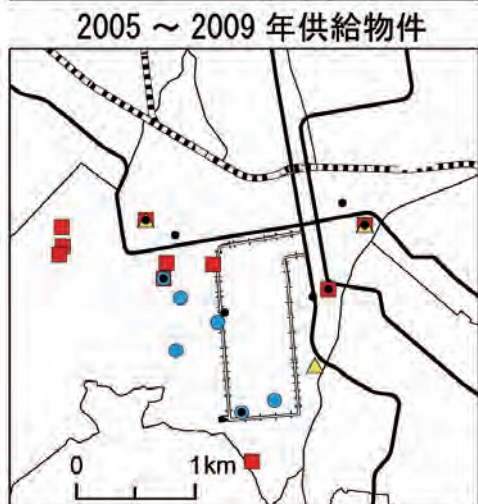
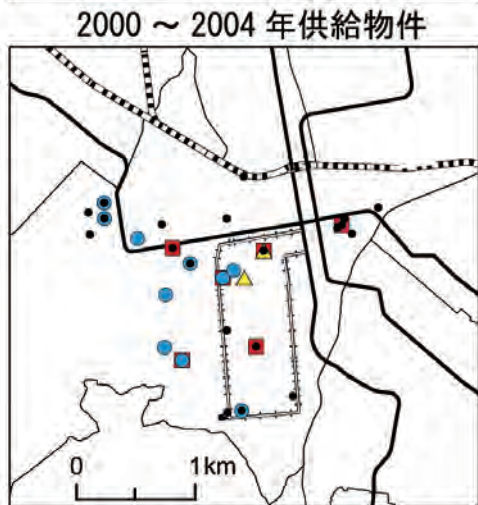
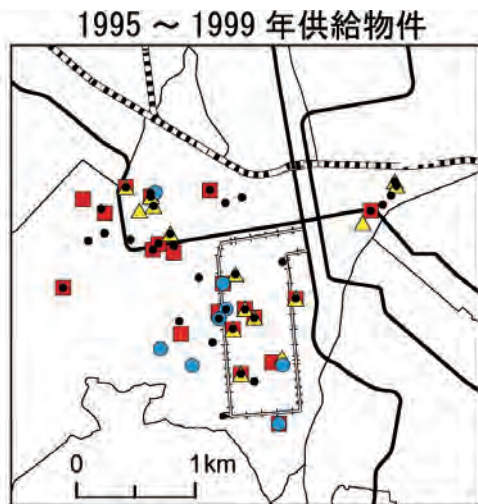


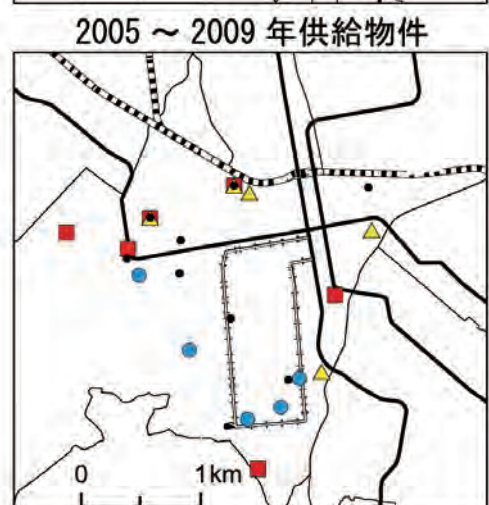
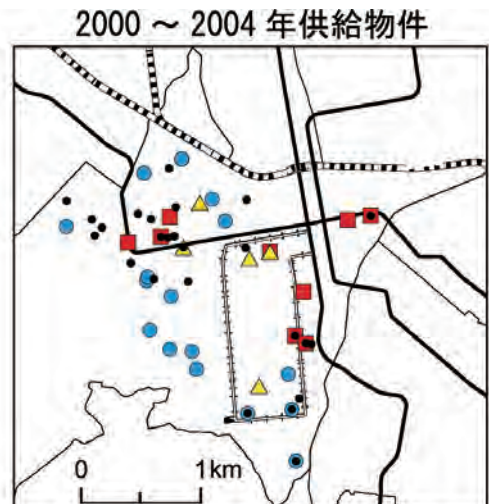
図11 2005～2009年供給物件の土地利用項目別面積の増減 (1985年～2000年)





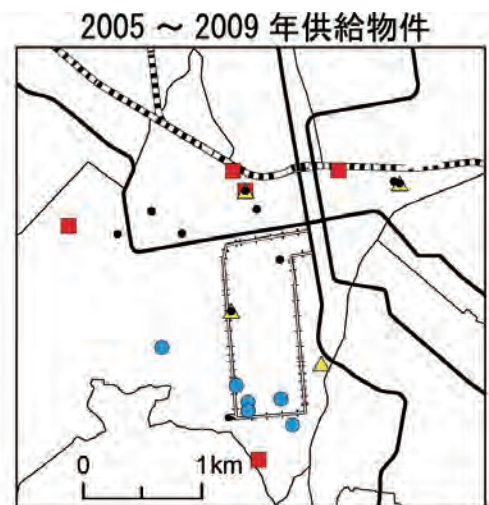
- 専用住宅      ● 社宅
- 共同住宅      ▲ 併用住宅

図12 分譲マンション建設前における住宅から駐車場などへの変化 (1985年~1990年)



- 専用住宅      ● 社宅
- 共同住宅      ▲ 併用住宅

図13 分譲マンション建設前における住宅から駐車場などへの変化 (1990年~1995年)



- 専用住宅      ● 社宅
- 共同住宅      ▲ 併用住宅

図14 分譲マンション建設前における住宅から駐車場などへの変化 (1995年~2000年)



表2 分譲マンション建設前に立地していた社宅

	85年時	90年時	95年時	00年時		
官公庁	企業名 北海道郵政局(3) 公務員宿舎(2) 北海道庁(2) 営林局(1) 札幌防衛施設局(1) 北海道開発局(1) 北海道市町村職員共済組合(1) 北海道住宅供給公社(1)	企業名 北海道郵政局 北海道庁(2) 営林局(1) 札幌防衛施設局分室(1) 北海道開発局(1) 北海道市町村職員共済組合(1)	企業名 北海道庁(2) 北海道郵政局(2) 北海道開発局(1) 営林局(1)	企業名 北海道郵政局(2) 北海道開発局(1) 北海道庁(1)		
	金融系企業	北海道銀行(4) 北海道拓殖銀行(3) 三和銀行(2) 第一勸業銀行(2) 大和銀行(2) 日本興業銀行(2) 日本長期信用銀行(2) 三菱銀行(2) 協栄生命保険(1) 埼玉銀行(1) 住友海上火災保険(1) 住友銀行(1) 太陽神戸銀行(1) 千代田火災海上保険(1) 東京海上火災保険(1) 東京銀行(1) 東洋信託銀行(1) 日本開発銀行(1) 日本債券信用銀行(1) 北海道東北開発公庫(1) 三井銀行(1) 三井信託銀行(1)	北海道拓殖銀行(5) 三和銀行(2) 大和銀行(2) 日本興業銀行(2) 日本長期信用銀行(2) 北海道銀行(2) 協栄生命保険(1) 埼玉銀行(1) 住友海上火災保険(1) 第一勸業銀行(1) 第一生命保険(1) 太陽神戸三井銀行(1) 千代田火災海上保険(1) 東京銀行(1) 東洋信託銀行(1) 日本開発銀行(1) 日本銀行(1) 日本債券信用銀行(1) 北陸銀行(1) 北海道東北開発公庫(1) 三井銀行(1) 三井信託銀行(1) 三菱銀行(1)	北海道拓殖銀行(4) さくら銀行(2) 日本長期信用銀行(2) 日本興業銀行(2) 協栄生命保険(1) 三和銀行(1) 住友海上火災保険(1) 第一勸業銀行(1) 第一生命保険(1) 大和銀行(1) 千代田火災海上保険(1) 東京海上火災保険(1) 東京銀行(1) 東洋信託銀行(1) 日本開発銀行(1) 日本銀行(1) 北陸銀行(1) 北海道銀行(1) 北海道東北開発公庫(1) 三井信託銀行(1) 三菱銀行(1)	日本興業銀行(2) あさひ銀行(1) 協栄生命保険(1) 興亜火災海上保険(1) 住友海上火災保険(1) 第一勸業銀行(1) 第一生命保険(1) 大和銀行(1) 東京海上火災保険(1) 日本開発銀行(1) 日本銀行(1) 日本債券信用銀行(1) 日本長期信用銀行(1) 北陸銀行(1) 北海道東北開発公庫(1) 三井信託銀行(1)	
		その他の企業	大成建設(4) 出光興産(2) HBC(1) 旭化成(1) 伊藤組(1) 鹿島建設(1) 北弘電社(1) キリンビール(1) 新日本製鉄(1) 住友扶桑工業(1) 武田薬品工業(1) 竹中工務店(1) 日鉄セメント(1) 日本化薬(1) 日本たばこ産業(1) 日本通運(1) 北星タクシー(1) 北海道通運(1) 北海道電力(1) 北海道土地(1) 三井物産(1) 三菱電機(1)	大成建設(3) JR北海道(2) 出光興産(2) 日本たばこ産業(2) HBC(1) NTT(1) 青木建設(1) 伊藤組(1) 新日本製鉄(1) 武田薬品工業(1) 竹中工務店(1) ニチレイ(1) 日本化薬(1) 日本通運(1) 日立家電販売(1) 北海道電力(1) 三井建設(1) 三井物産(1) 三菱電機(1)	JR北海道(2) HBC(1) NTT(1) 伊藤組(1) 大成建設(1) ニチレイ(1) 日本化薬(1) 日本たばこ産業(1) 日本通運(1) 三井物産(1) 三菱電機(1)	JR北海道(2) HBC(1) NTT東日本(1) ニチレイ(1) 日本化薬(1) 日本たばこ産業(1) 日本通運(1) 三菱電機(1)

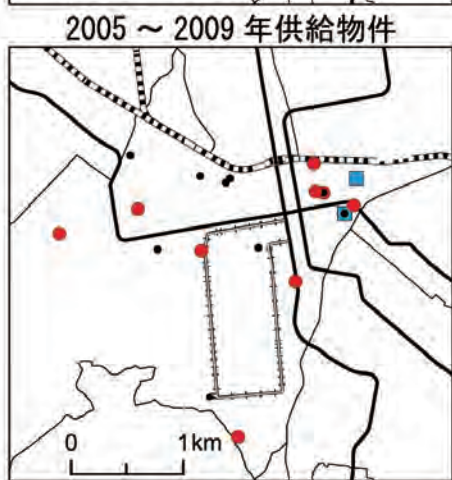
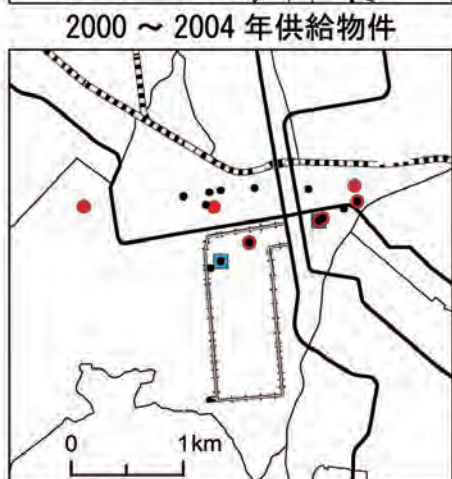
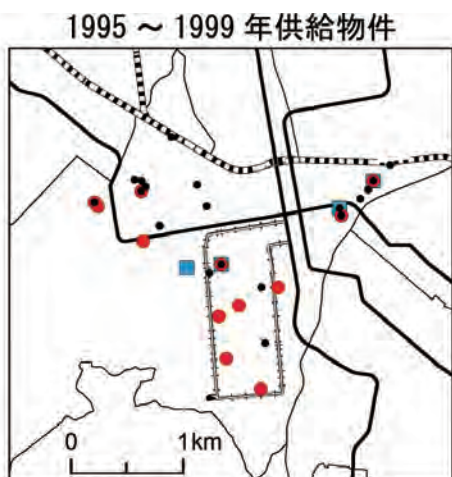
株式会社ゼンリン『住宅地図 札幌市中央区』各年版により作成。括弧内の数字は物件数。

これら転用された住宅の中には、企業の社宅が多くの割合を占めている。転用された社宅の所有者をみると(表2)、金融系企業が多く、その中には、バブル崩壊後に経営破綻した北海道拓殖銀行(1997年破綻)、日本長期信用銀行(1998年破綻)、日本債券信用銀行(1998年破綻)、協栄生命保険(2000年破綻)が含まれており、特に北海道拓殖銀行の社宅は最も多く分譲マンションに転用されている<sup>6)</sup>。このことからバブル経済崩壊後の不況と、それに伴う経営不振により金融機関を中心とした

企業が社宅を処分したことがわかる。社宅は主に山鼻地区や旭山の山際、円山地区といった周辺部に立地しており、また1件あたりの敷地面積も広い。従って、企業の社宅の処分という民間資本の転用が、前節までに明らかにしたような札幌市の都心部周辺における分譲マンションの建設に重要な役割を果たしたことがわかる。

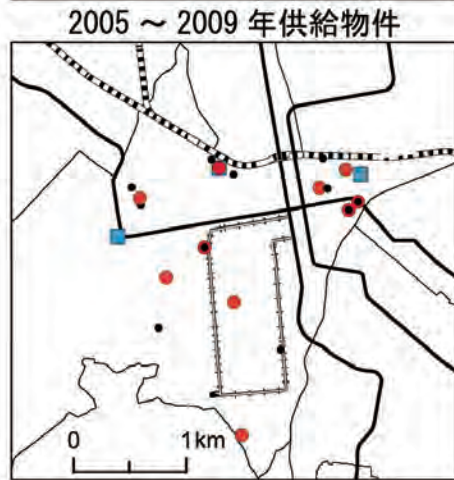
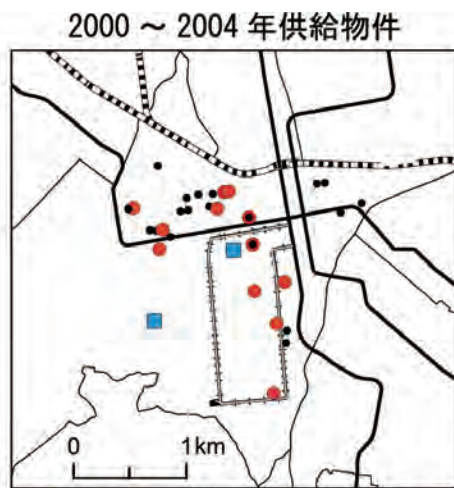
続いて、業務施設や商業施設などから駐車場などへ転用された土地について分析を行う。1985～1990年の時期に転用された土地を分譲マンションの供給年代別にみると(図15)、早期にマンションが建設された土地は、周辺部の市電沿線に位置する小規模な商業施設からの転用が多く、2000年代に建設されたものは都心部や周辺部の業務施設からの転用が多い。

1990～1995年の時期の業務施設からの転用をみると(図16)、1980年代後半に較べて、都心部での転用件数が増えており、早期にマンション建設を行うための転用が多い。これは、實(2008)が指摘するように、都心周辺部の地価が下落し土地取得が容易になったことに大きく関係すると思われる。なお、この時期の転用は、都心部に分布するものほど早期にマンションが建設される傾向にある。さらに、1995～2000年における転用をみる



●業務施設 ●商業施設 ■工業施設

図15 分譲マンション建設前における業務・商業・工業施設から駐車場などへの変化(1985年～1990年)



●業務施設 ●商業施設 ■工業施設

図16 分譲マンション建設前における業務・商業・工業施設から駐車場などへの変化(1990年～1995年)



と（図17）、都心部やその付近のJR沿線で多くの施設が駐車場などになっており、特に都心部の東側に位置する苗穂駅付近で工場施設からの転用が多くみられる。

以上のことから、札幌市中央区における分譲マンション建設までの土地利用の変化過程をまとめると、都心部やその近隣では業務施設や商業施設などが、周辺部では住宅が駐車場など社会的休閒地となり、その後でマンションが建設される傾向にあることがわかる。なお、都心部では早期に商業施設が、続いて業務施設が駐車場などになり、その後にマンションが建設される傾向が、周辺部では早期に専用住宅や社宅が、続いて共同住宅が駐車場などになってからマンションが建設される傾向がある。また、これらの過程を経たマンション建設は、都心部でも周辺部でも2000年代前期に活発に行われている。このような変化の過程があつて、札幌市中央区における分譲マンションの建設が行われ、「人口の都心回帰」現象が生じたことが明らかになった。

## VI. おわりに

本研究は、札幌市を事例として、個別のマンションの立地場所に関して、「人口の都心回帰」現象を引き起こした土地利用変化を解明することを目的とした。その結果は以下の通りである。

まず、札幌市における分譲マンションの供給をみると、1990年代後半以降、都心部とその周辺で多くの分譲マンションが建設され、このマンション建設が、「人口の都心回帰」現象に大きな影響を及ぼしていると考えられた。

次に、分譲マンションの大部分が供給された中央区を事例とし、個々のマンションの建設前における土地利用をみると、1990年代後半の供給物件の建設には、周辺部の専用住宅、業務・商業施設、空き地などの土地が利

用され、2000年以降の供給物件の建設には、周辺部の社宅、共同住宅、駐車場に加えて、都心部の業務施設や商業施設の土地が多く利用されていることが明らかになった。

さらに、マンション建設までの土地利用の変化過程をみると、1985年時に住宅や業務施設や商業施設の立地していた土地が、一度、駐車場や空き地になり、1990年代後半以降に、分譲マンションが建設されるという過程をたどっていた。

最後に、札幌市中央区における分譲マンション建設までの土地利用の変化過程をまとめると、都心部では業務施設などが、周辺部では住宅が、駐車場などの社会的休閒地となり、その後にマンションが建設される傾向があつた。この転用を経たマンション建設は、都心部でも周辺部でも2000年代前期に最も活発であつた。なお、都心部では早期に商業施設が、続いて業務施設が駐車場などになり、その後にマンションが建設される傾向があつた。また、周辺部では早期に専用住宅や社宅が、続いて共同住宅が駐車場になってからマンションになるという過程がみられた。さらに、これら駐車場に転用される場所は周辺部で多かったが、1980年代後半から1990年代前半にかけて都心部で増加し、その後、1990年代後半にはJR沿線で増加していることもわかつた。

以上のように、本研究は個別のマンション建設前の土地利用変化を分析して、「人口の都心回帰」現象が生起する過程の一端を解明したと考えられる。この土地利用変化からみられる都市の新陳代謝ともいべき変化過程は、「人口の都心回帰」現象を含む長期的な都市内部の構造変容を解明する上で重要と思われる。すなわち、郊外化の時期における都心やその周辺部の人口減少は、専用住宅や社宅などが、マンション建設の前段階としての社会的休閒地が変わり、居住空間が減少することで引き起こされる。そして、それらの土地に1990年代後半以降マンションが建設され、「人口の都心回帰」が進んだことを考えると、この都心とその周辺における社会的休閒地の増加は、「人口の都心回帰」現象の準備段階として捉えられる。このことから、「人口の都心回帰」現象は、郊外化や都心空洞化という1980年代に顕著であつた動きと連続性をもつた変化として理解すべきと思われる。

なお、今後は従前土地利用調査の対象とする分譲マンションを、都市全域に範囲を広げて、郊外の動向もあわせて土地利用変化を分析することで、人口の郊外化や都心空洞化から「人口の都心回帰」現象へと移り変わる過程を詳細に検討し、都市内部構造の長期的変容を解明することが課題である。

## 付記

本研究は平成24年度科学研究費 基盤研究(C)「ジオマイクロデータを用いた積雪寒冷地都市内部における冬季災害避難の地理学的研究」(課題番号:24520883、代表者:橋本雄一)の助成を受けたものである。

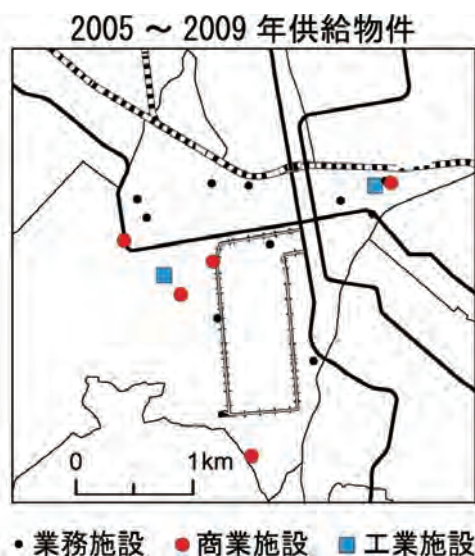


図17 分譲マンション建設前における業務・商業・工業施設から駐車場などへの変化(1995年~2000年)

## 注

- 1) 本研究の対象地域である札幌市は、2011年11月1日現在で、898,880世帯、1,922,641人が居住する全国5番目の大都市である。1972年に政令指定都市に移行して以来、1971年の地下鉄南北線（真駒内駅～北24条駅）の開業を皮切りに交通インフラの整備が進み、1999年以降、地下鉄南北線（真駒内駅～麻生駅）、地下鉄東西線（宮の沢駅～新さっぽろ駅）、地下鉄東豊線（福住駅～栄町駅）の3つの地下鉄路線が運行しており、これに加えて、既存のJR函館本線・札幌線と、中央区内に市電（路面電車）の路線が存在する。1970年代以降、地下鉄沿線を中心とした人口の郊外への拡大分散と、都心および都心部周辺の人口減少が生じるドーナツ化現象が90年代中ごろまで続いてきたが、90年代後半以降は、その流れから転じて、郊外での人口増加が鈍り、「人口の都心回帰」現象が見られるようになった（沼田, 2006）。
- 2) 1985年の住宅については『住宅地図'86』（1985年発行）、1990年については『住宅地図'91』（1990年発行）、1995年については『住宅地図'96』（1995年発行）、2000年については『住宅地図2001』（2000年発行）、2010年については『住宅地図201011』（2010年発行）を用いた。
- 3) 1995～1999年供給物件については1985年および1990年の土地利用を、2000～2004年供給物件については、それらに1995年の土地利用を加えて、2005～2009年供給物件については、さらに2000年の土地利用を加えて面積の推定を行う。
- 4) 事前に異なる間隔のものを数種類用意して同様の作業を行い、ドット数の読み取りが容易であり、かつデータ精度が十分であると判断されたことから、この0.8 mmという間隔を採用した。
- 5) 統計区は、1972年4月の区政施行に伴い、住民基本台帳人口等の集計の単位地区として、札幌市が設定したものである。設定当初は、172の統計区があり、面積100 ha前後、人口規模10,000～20,000人程度を目安に範囲を定められた。1つの統計区は複数の町丁目より構成されるが、同じ町丁目でも複数の統計区に分割されていることもあり、統計区の外郭は町丁目とは一致しない。現在は、統計区および準統計区として206地区が設定されている。
- 6) 北海道および札幌市の景気や、札幌市における金融機関の動向については山下・平川編（2011）に説明がある。

## 文献

- 香川貴志（2004a）:バブル期前後の東京大都市圏における分譲マンションの供給動向と価格推移. 京都教育大学紀要, 105, 1-20.
- 香川貴志（2004b）:バブル期前後の京阪神大都市圏における分譲マンションの供給動向と価格推移. 京都教育大学紀要, 105, 21-36.
- 香川貴志（2005）:バブル期前後の中京大都市圏における分譲マンションの供給動向と価格推移. 京都教育大学紀要, 105, 71-83.

- 香川貴志（2007）:札幌市中央区における分譲マンション供給の特徴—バブル期前後の比較考察を中心として—人文地理, 59, 57-72.
- 古賀慎二（2007）:京都市におけるオフィスの立地変化に伴う業務地区の変容—1990年代後半期の分析を中心に—地理学評論, 80, 138-151.
- 酒井多加志（1991）:駐車場空間の拡大に伴う甲府市市街地の変容. 人文地理, 43, 67-84.
- 實 清隆（2008）:『都市における地下と土地利用変動』古今書院.
- 田中耕市（2008）:1990年代における東京23区の都市密度と土地利用の変化—事務所建築物と集合住宅を対象に—地学雑誌, 117, 479-490.
- 富田和暁（1995）:『大都市圏の構造的変容』古今書院.
- 沼田尚也（2006）:札幌市における人口分布の変化. 北海道地理, 81, 60-63.
- 橋本雄一（2001）:『東京大都市圏の地域システム』大明堂.
- 橋本雄一（2004）:建物用途からみた大都市内部の構造変容—準三相因子分析法による札幌市の時空間分析—北海道地理, 78, 23-50.
- 橋本雄一（2008）:札幌市における建物用途の時空間構造と居住空間の都心再集中. 地学雑誌, 117(2), 491-505.
- 八田達夫（2006）:都市回帰の経済学. 八田達夫編:『都心回帰の経済学 集積の利益の実証分析』日本経済新聞社, 1-23.
- 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.
- 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
- 森川 洋（1990）:『都市化と都市システム』大明堂.
- 矢部直人（2003）:1990年代後半の東京都心における人口回帰現象—港区における住民アンケート調査の分析を中心に—人文地理, 55, 277-292.
- 山下克彦・平川一臣編（2011）:『日本の地誌3 北海道』朝倉書店.
- 山下宗利（1999）:『東京都心部の空間利用』古今書院.
- 由井義通（1999）:『地理学におけるハウジング研究』大明堂.
- Hall, P. (1984): The World Cities (Third Edition). Palgrave Macmillan.
- Klaassen, L. H., Molle, W. T. M. and Paelinck J. H. P. eds. (1979): Dynamics of Urban Development. St.Martin's Press.
- Lützelner, R. (2008): Population increase and "New-build gentrification" in Central Tokyo. *Erdkunde*, 62, 287-299.

(2012年9月26日受理)