

地方都市における都市型マンションの立地動向に関する一考察

前橋工科大学 学生会員 原 さゆり
 前橋工科大学 学生会員 田中 千晴
 前橋工科大学 正会員 湯沢 昭

1. 研究背景

高度成長期における地方都市においては中心部からの人口流失が増加し、郊外化やドーナツ化現象などが問題となってきた。しかし近年ではバブル崩壊による地価の下落により、都市中心部の再開発に伴う集合住宅の供給が増加した。これらの集合住宅の供給に伴い都市中心部の人口が増加に転じた都市も多く見られ、都心回帰の傾向をみせている。その要因として都市型マンションが考えられる。都市型マンションは分譲価格も幅広く様々なライフステージに対応し、所有形態も分譲や賃貸があるなど居住者にとって魅力的なものとなっている。これらの都市型マンションの供給により都市中心部に居住者が増加することは、都心回帰において有効な手段であると考えられるが、今後の都市計画において入居世帯の属性等を把握しておくことも重要であると考えられる。

本研究では、群馬県前橋市・高崎市における都市型マンションの立地動向や都市型マンション居住者のライフステージなどを把握する。また入居年度別の世帯属性の傾向などを明らかにすることにより、近年の集合住宅の居住者の傾向を把握することを目的とする。

2. 調査概要

(1) 都市型マンションの立地動向と地価の把握

前橋市・高崎市から提供された6階建以上の都市型マンションの一覧から、所在地・建設年度・戸数・階数・開発面積のデータを得て、平成元年～20年における都市型マンションの立地動向を把握した。地価については、商業地と住宅地の公示地価を地価公示標準価格から平成元年～20年まで調査した。それらの中から都市型マンションの立地する中心部の各3地点を選び出し時系列的に把握した。

(2) 都市型マンション居住者への意識調査

6階建以上の都市型マンションの一覧から、前橋市・高崎市共に都市中心部の集合住宅に居住している1500世帯を対象とし、平成21年7月に実態調査を行なった。

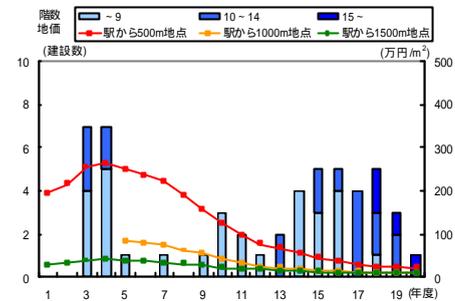


図-1 都市型マンションの立地動向と地価(前橋市)

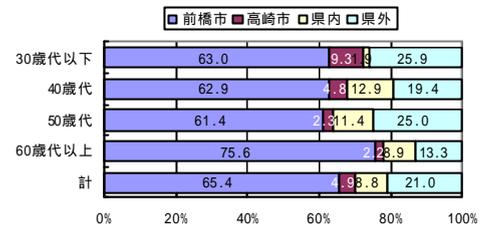


図-2 前住居の所在地(前橋市)

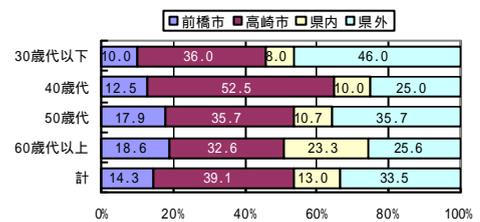


図-3 前住居の所在地(高崎市)

調査はポスティング配布・郵送回収方式とし、アンケート項目は、個人属性、現住居について、転居前の住居について、転居理由、購入時に考慮した点、商業施設の利用頻度、定住意識などである。前橋市では回収枚数202枚、回収率13.5%となり、高崎市では回収枚数158枚、回収率10.5%となった。

3. 研究結果

(1) 都市型マンションの立地動向

図-1は前橋市の都市型マンションの年度別建設数及び階数と商業地の地価の変化を示したものである。地価の調査地点は前橋駅から500mごととなっている。高崎市も調査した結果、前橋市と同様の傾向を示した。都市型マンションの立地数は平成3年をピークに急激に減少し、平成4年以降はほぼ横ばいとなったが、近

キーワード：集合住宅、マンション、都心回帰、立地動向

連絡先：〒371 0816 群馬県前橋市上佐鳥町460-1 前橋工科大学工学部建設工学科

TEL/FAX：027-265-7362 E-MAIL：yuzawa@maebashi-it.ac.jp

年になって再び増加傾向を示している。また、集合住宅は近年高層化の傾向にあることがわかる。地価の変化は平成3年以降、両市共に下落傾向にあることがわかった。また都市型マンションの立地場所を年度別に把握してみると、郊外から駅周辺や中心市街地周辺へと移動する傾向にあることがわかる。このことから、地価の下落が立地場所に影響を与えたと考えられる。

(2) 前住居の所在地

次に転居前の住居の所在地を把握した。図-2、3は現在の住宅に転居する前に住んでいた住居の所在地を「前橋市内」、「高崎市内」、「県内」、「県外」に分類し、回答者の年代別に割合を示したものである。全体的に市内から転居してきた世帯の占める割合が高い傾向にあることがわかる。特に前橋市では市内からの転居者が全年代の64.5%と、高崎市(39.1%)と比較して非常に多いことがわかる。これは郊外から前橋市中心部に移動してきた世帯が多く存在するからではないかと考えられる。また、高崎市においては県外からの転入者が各年代とも3割近く存在し、30歳代以下では46.0%となった。この要因として、交通利便性の良さが考えられる。高崎市中心部には新幹線の停車駅があり、通勤時に新幹線を利用するために転入してきた人も多く存在するのではないかと考えられる。

(3) 転居前と転居後の住宅形式の違い

表-1は転居前と転居後の所有・賃貸の変化を示したものである。分譲購入が全体の8割以上を占めており、両市に大きな違いは見られなかった。所有から賃貸へ住宅形態が変化している理由としては、単身赴任者や結婚による親からの独立などが考えられる。

(4) 転居理由に関する分析

集合住宅居住者を対象に、現在の住居に転居した理由としてどのような事項が該当するかを5段階評価で答えてもらった。その結果から、転居した理由としてどのような要因が影響したのかを把握するために因子分析を適用した(表-2)。因子負荷量から4つの因子を抽出し、因子1「施設の充実」、因子2「日常生活の利便性」、因子3「教育施設への近接性」、因子4「通勤の利便性」とした。この結果から前橋市・高崎市ごとの傾向を知るために、転居理由に関する因子得点を表にまとめた(表-3)。この結果から高齢者では「日常生活での利便性」の値が高く、高崎市においては「通勤の利便性」の値が高いことがわかった。

表-1 転居前と転居後の住宅形式

		転居後			
		所有		賃貸	
		前橋	高崎	前橋	高崎
転居前	所有	82.9	82.3	17.1	17.7
	賃貸	81.2	84.8	18.8	15.2

表-2 転居理由に関する因子分析結果

変数名	因子1	因子2	因子3	因子4
マンションの防犯対策	0.761	0.177	-0.058	0.049
建物の耐震性	0.741	0.178	0.041	0.067
マンション周辺の治安	0.715	0.242	0.049	0.050
建物の建築年数	0.681	0.056	0.022	0.145
建物の外観	0.662	0.158	0.051	0.124
建物の耐震性	0.644	0.119	-0.006	0.161
部屋の広さや間取り	0.632	-0.044	0.054	0.276
マンションの共同部分の充実	0.626	0.183	0.046	0.142
分譲業者名と会社の規模	0.623	0.219	0.028	0.007
隣や上下階からの騒動や騒音	0.621	0.148	0.118	0.153
マンションの管理費	0.608	0.280	0.049	-0.015
マンションの管理組合	0.584	0.308	0.137	-0.106
マンションの分譲価格	0.570	0.065	0.037	0.167
専用駐車場の有無	0.566	0.024	0.166	0.067
マンション周辺の自然環境	0.535	0.189	0.138	-0.094
公民館・図書館への近接性	0.174	0.808	0.227	0.063
市役所への近接性	0.187	0.793	0.190	0.163
福祉施設への近接性	0.188	0.789	0.167	-0.013
病院への近接性	0.366	0.701	0.064	0.082
バスの利便性	0.137	0.575	-0.015	0.029
中心市街地への近接性	0.242	0.503	-0.100	0.440
買い物への利便性	0.369	0.447	-0.117	0.396
小・中学校への近接性	0.084	0.007	0.877	0.019
小・中・高校の学区	0.129	-0.006	0.799	-0.043
保育所や幼稚園への近接性	0.021	0.210	0.726	0.038
公園への近接性	0.138	0.344	0.525	-0.055
駅への近接性	0.102	0.199	-0.095	0.715
新幹線の利便性	0.079	0.112	-0.056	0.896
勤務先までの通勤のし易さ	0.094	-0.071	0.120	0.319
二輪車	6.8%	3.8%	2.4%	1.7%
寄与率	23.0%	13.3%	8.6%	6.0%
累積寄与率	23.0%	36.4%	44.9%	50.9%
因子名	施設の充実	日常生活での利便性	教育施設への近接性	通勤の利便性

表-3 転居理由に関する因子得点

地区	年代	施設の充実	日常生活での利便性	教育施設への近接性	通勤の利便性
前橋	30歳代以下	0.019	-0.447	0.109	-0.38
	40歳代	0.092	-0.062	0.362	-0.428
	50歳代	0.083	0.138	0.031	-0.272
	60歳代以上	0.267	0.592	-0.368	-0.338
	計	0.107	0.022	0.063	-0.364
高崎	30歳代以下	-0.184	-0.527	0.285	0.678
	40歳代	-0.117	-0.220	-0.111	0.545
	50歳代	-0.189	0.226	-0.147	0.553
	60歳代以上	-0.072	0.556	-0.491	0.090
	計	-0.139	-0.028	-0.082	0.470

4. まとめ

前橋市・高崎市における都市型マンションの立地数は近年増加する傾向にあり、その立地場所は地価の下落に伴い郊外から都市中心部や駅周辺へと移ってきていることがわかった。

都市中心部に立地する都市型マンションが増加することは都心居住を促進する手段になると言えるが、その選択理由は様々であり、施設の充実や通勤での利便性が大きく左右していると言える。高崎市では通勤に新幹線を利用する人が多く、その利便性を求めて中心部に転居してくる人がいると考えられるが、前橋市では交通の便も悪く自家用車を所有する世帯が多いため、幹線道路沿いにも集合住宅が増加しているのではないかと考えられる。

この他に、前橋市・高崎市における中心商店街や大規模複合型商業施設などの商業施設の利用頻度や、定住意識などについての意識調査を行なった。紙面には文字数の関係で記載することは出来なかったが、これらの結果は当日の発表時に報告をする。