

IV-13

都市型居住を視野に入れた仙台市の都心及びその周辺部の現状と課題

東北大学 学生員 ○高橋伸輔

増田 聡

正 員 稲村 肇

1. はじめに

わが国において、大都市を中心にオフィス需要の増加による地価の上昇は急激な都心部の人口減少を起こした。この問題に対し都心部の住宅供給誘導策がいくつかの自治体によってなされてきた。これらの政策も現在の公共サイドに対する民間サイドの住宅供給量の優位性を考慮すると、民間サイドの経済的な事業採算が取れなければ、人口を維持・回復するような大規模な住宅供給は見込まない。

そこで、本研究では、東北地方の中枢都市である仙台市を対象に、都心部における居住機能の現状を把握し、民間サイドにおける住宅供給事業の経済採算性という視点から、地方都市の都心部における住宅供給の可能性とその限界を分析する。

2. 仙台市の都心部及びその周辺部の現状

（1）対象地域

本研究では広義の意味での都心を対象とし、いわゆる都心周辺部も含めた都心居住を都市型居住と呼ぶことにする。これは商業・業務が集積したいわゆる都心に新たに大規模な居住空間を供給することは困難であり、都心周辺部を含めた地域における住宅供給がより現実的であると考えからである。以上より、本研究での対象地域は仙台駅より周辺約2km圏の都心環状線内側の地域とした。

（2）仙台市の都心及びその周辺部の現状

①人口

平成7年10月1日現在住民基本台帳ベースで仙台市の人口は約95万人、対象地域内には約10万3千人が居住し市全体の約11%を占める。図-1は対象地域内の人口増減率（S60/H2、国勢調査ベース）の分布図である。仙台駅を中心にほぼ同心円上に空洞化が見られ、駅西側の業務・商業の集積地域では5年間で20%以上も人口が減少している。

②住宅供給

図-2は仙台都市圏及び対象地域内における分譲マンションの供給状況である。仙台都市圏では、年々供給数が大幅に増加しているのに対し、昭和50年代までは仙台都市圏の分譲マンション供給数のうち大半が対象地域内での供給であったが、昭和60年代以降、供給数が増加している都市圏に対し地域内の比率が大幅に減少している。これは、昭和62年に開通した仙台市営地下鉄と都心部の地価上昇が影響していると思われる。

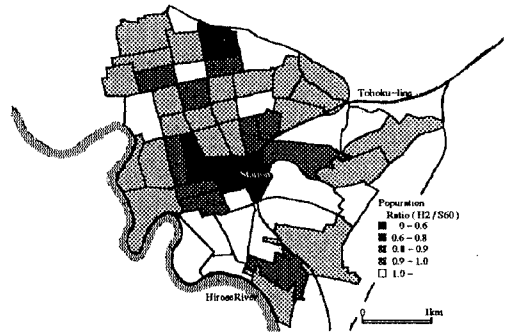


図-1 人口増減率分布 (H2/S60)

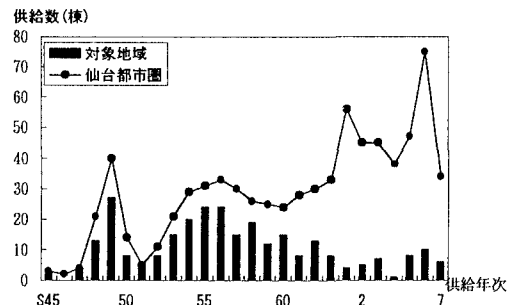


図-2 仙台都市圏及び対象地域内の分譲マンション供給状況

図-3に対象地域内の分譲マンションの立地分布を示した。仙台駅から西側は約1km、東側は約500m付近の環状に立地が集中し、その内部には立地があまり見られない。供給年次の新しい分譲マンションは対象地域内の辺縁部への立地が多く見られる。

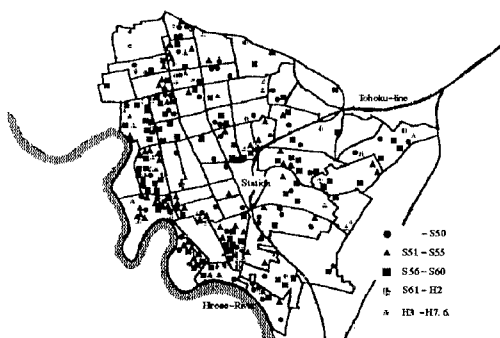


図-3 分譲マンション立地分布図

3. 都心部の住宅供給の可能性

(1) 地域別分譲単価の試算

都心部における住宅供給の形態としては、商業系・業務系機能との地価負担力の違いからその高額な地価を負担しうる高密度かつ高い居住形態が中心となる。そこで、本研究では代表的な都心居住の形態である分譲マンションを取り上げ、その分譲単価を算出し都心居住の可能性を分析する。

(2) 地域別平均地価及び容積率

地価は様々な公的評価額があるが、いずれも実際の土地取引価格との間に差がある。そこで、実際の取引価格が掲載されている「週間住宅情報（東北版）」の宅地価格から、地域別平均地価を得た。なお、この宅地価格欄には、容積率も同時に掲載されているので、この平均を取って地域別容積率とする。データは1993年1月から1994年3月掲載分である。

(3) 分譲単価算定方法

分譲単価を算定するにあたり、民間ディベロッパーのヒヤリング調査ををもとに分譲単価の算定式を作成した。

1) 純費用

①用地費＝土地面積×平均地価

②工事費＝延べ床面積×建設単価

＝（土地面積×容積率）×建設単価

※建設単価：1坪あたり50万円

③建築設計費＝工事費×0.05

④諸経費（公共負担金、近隣対策費、税金など）

＝工事費×0.05

2) 開発利益＝純費用×0.15

3) 分譲単価

＝（純費用＋事業利益）÷（総占有床面積）

＝（純費用＋事業利益）÷（延べ床面積×0.9）

(4) マンション分譲価格

建設省の都市居住型誘導居住水準によると、4人世帯の住戸専用面積（壁厚補正後）は91㎡である。この値に算出した分譲単価を掛け、ファミリー向け分譲マンション価格とすると、図-4のような分譲価格分布になる。図中の空白地域は期間中に「週間住宅情報」に宅地広告が掲載されなかった。仙台駅西側1km内はほぼ7000万円強であり、大量の居住空間の供給は困難であり、商業機能と複合させた供給方法などが必要と思われる。駅東側は西側に比べ低い価格を示しており、都市型居住地域として供給可能性が高いように思われる。

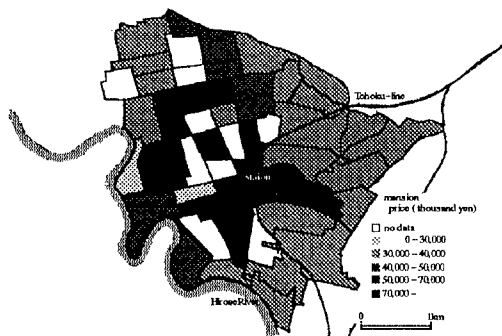


図-4 分譲価格（91㎡）分布図

4. まとめ

仙台駅東側において人口の増加が見られ、西側方向に人口の空洞化が見られる。また仙台駅西側については分譲価格の高さから見て、民間サイドに大規模な分譲マンション供給を望むことは困難であり、人口減少が更に進むと思われる。今後の都市型居住は駅の東側が91㎡あたり4000万円代であり、これらの地域において住宅供給の可能性が見込める。

今後の課題としては賃貸集合住宅等の異なる都市型の住宅形態の経済採算性の検討及びワンルームタイプなどの規模別の分析などを行う。

<参考文献>

- 1) 「仙台圏の地価分布について」、尚絅女子短期大学研究報告集第41集、阿留多伎
- 2) 分譲地と住宅の案内、フルタプランニング