

Research Article: An Analysis and Discussion of the Re-concentration of Urban Population in the First Decade of the 2000's in Sendai City

メタデータ	言語: jpn 出版者: 公開日: 2020-03-06 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 高野, 岳彦 メールアドレス: 所属:
URL	https://tohoku-gakuin.repo.nii.ac.jp/records/24170

〈研究論文〉

2000年代における仙台市人口の“都心回帰”とその背景

高 野 岳 彦

東北学院大学教養学部地域構想学科

1. 目 的

仙台は都市地理研究に最適規模の「実験都市」として、その人口動向についても1950年代から多くの研究が重ねられてきた（田辺, 1962；桑島, 1971；田辺・長谷川編, 1982）。その知見を総括すると、戦前には職住一致で過密だった仙台中心部は、戦災復興の区画整理とその後の企業進出による都心機能の充実で今日のCBDを形成し、それと同時進行で都心部の居住者はCBD外側の空隙の多かった旧武家地を充填する形で移転して新たな密集市街地を形成した（田辺, 1962の第6図）。このCBDと密集市街地が高度経済成長期前の中心市街地で、今日「旧市街地」と認識されている範囲である。またこうした変化により人口分布は「ドーナツ」化した。

一方、1960年代からは郊外団地の開発が急進し、産業団地の形成による卸売業や町工場の移転もあって（西原, 1978；田辺・西原, 1978）都心域の人口減少はさらに進行する。そして1970年代になると東北を管轄する企業の「支店」の増加とあいまって、CBDの高層化が進む。それとともに、住居用高層建物「マンション」がCBDを環状にとりまく地帯で増加する（楊井, 1975；鈴木, 1979）。マンションの増加は80年代末のバブル期まで持続するが、その後はバブル期の地価高騰とその後の景気低迷もあって停滞し、マンション立地は主に郊外に移って（松岡, 1996；榊原ほか, 2003）、市街地の外方拡大に寄与した。

一方、マンション立地の人口増加効果について、CBD隣接地の五橋二丁目例でみると、ここでは1970年代に人口が半減したが、83年以降は10階を超えるマンションの立地が続き、1997年には70年時の人口を回復し（広瀬, 2000）、マンション立地

が都心域の人口回復、いわゆる「都心回帰」の確かな要因となっている。

他方、2000年頃までに行われたこれらの研究以降、仙台の人口動向に関する報告はみられていない。一方で筆者が2004年に前任地から仙台に転居してきて以来、都心部の高層ビルの建設がめざましく、特に10階を大きく超える高層マンションの増加が著しい。その立地状況は、従来のCBD隣接地から、今やCBD内の中心商店街やオフィス街でも増えている。2000年代以降、仙台の人口分布にどんな変化が生じているのか、それは2000年頃までの「都心回帰」の延長ととらえて良いかどうか。筆者はこの点について統計的に検討してみる必要性を感じ、分析を行った。本論の第一の目的はその結果を速報することである。

また、分析結果を先どりすれば、2000年代の都心部の人口増加は、「都心回帰」が見い出された2000年頃までの状況をはるかに上回る都心人口の急増ぶりであり、しかも従来のCBD隣接地だけでなく、「CBD内」でも人口増加が目立つ。この変化の背景には何があり、またこの変化が都心部の地域社会に将来どんな影響をもたらすのかについて考察することを第二の目的とする。

2. 仙台市の人口動向の確認

まず、仙台市の人口動向を国勢調査の数値で確認する。仙台市が政令市になった翌年の1990年以降の人口・世帯の推移をみると（図1）、増加が顕著だった90年代に対して、2000年代は停滞の10年であった。2010年の人口は前年比約12,000人の著増であったが、仙台北郊に拠点を築いたトヨタ自動車を始めとする産業集積の効果という仙台市総合計画課の見立てが報じられている^{★1}。

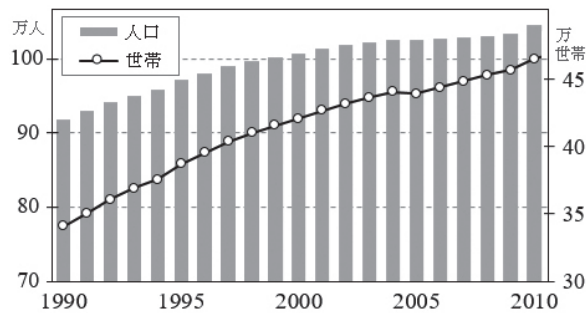


図1 仙台市の人口（左目盛）、世帯数（右目盛）の推移（国勢調査、住基台帳補正、仙台市統計書）

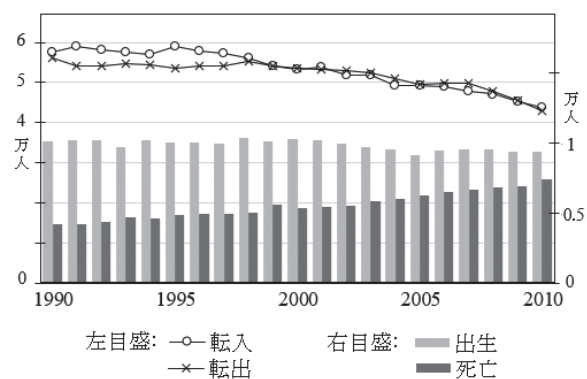


図2 仙台市の人口動態の推移（単位：万人）
（仙台市人口動態統計により作成）

また人口動態をみると（図2）、転入が大きく上回ってきた90年代に対して、1999年以降は転出入は拮抗して転出が上回る年さえみられるようになり、さらに自然増の幅も急速に縮小している。

3. 小地域統計による人口増減分布図の作成

1) 作成手順

2000年代の仙台市における人口分布の変化を捉えるために、1995・2000年、2000・05年、2005・10年の3期間で人口増減数・率の分布図を作成することにした。使用データは国勢調査の小地域（町丁大字）統計である。同データは榊原ほか（2003）において主世帯数の分布図で用いられているが、描図範囲は中心市街地の部分である。本分析では、都心集中の度合いを把握するためにも、あえて郊外団地も含めた市街地全域について描くことにした。

この際、年次が異なる小地域では、旧字から町丁目表示に変わるものが現れるが、この場合は新

旧の小地域境界と小字とを対照させて、新しい年次の境界にできるだけ一致させるよう努めた^{★2}。地図ソフトはMandaraを利用した^{★3}。

2) 都市構造の確認

初めに、地域性判読のガイドとなる仙台の都市構造を再確認する。図3に示したように、中央部の白色部分が従来からCBDと認識されてきた範囲であり、その外縁がCBD隣接地、その外周の濃灰色が「旧市街地」で、大半が1960年のDIDに含まれる城下町以来の市街地に対応する^{★4}。CBDとCBD隣接地での増減動向が注目点となる。

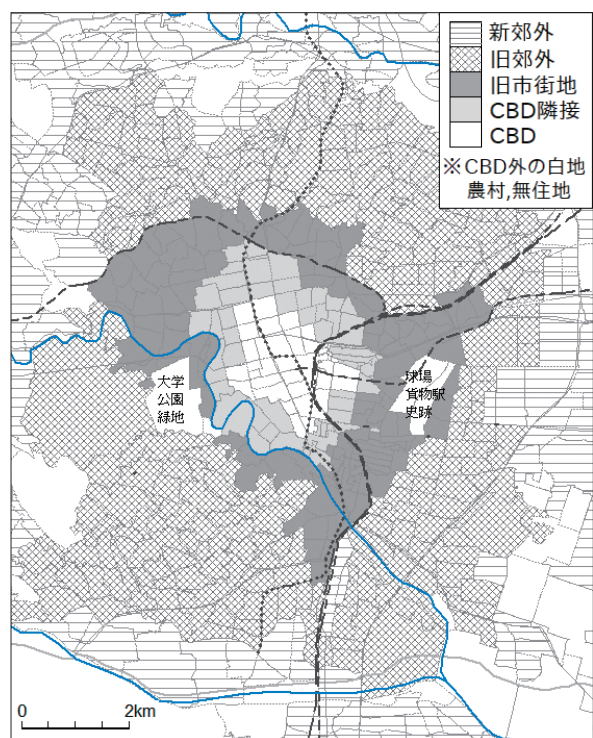


図3 仙台の地帯構造

（破線：JR線、点線：地下鉄、実線：主要道路、町字境）

外周部では、1980年のDIDまでを「旧郊外」、その外側を「新郊外」ととらえる^{★5}。前者は主に1960・70年代に開発された郊外化初期の団地群、後者はその後の造成地を主とし、グレードが高めの団地群が概ね含まれる^{★6}。

4. 人口増減図の判読

以上の地帯区分を念頭におき、4期間における人口増減分布の特徴をみていく。

1) 1995 ～ 2000年（図4）

この時期に人口増加が目立ったのは都市化前線地帯の団地と区画整理地であり、特に開通間もない仙台市地下鉄の南北のターミナル付近の増加が目立った。一方都心部ではCBDでは人口減少が目立ちドーナツ化が進んでいたが、CBDに隣接する市街地では増加する町丁が多く、特に増加が顕著だった五橋一丁目（仙台駅南方）の人口は560から1,150に、世帯数も281から565に倍増した。世帯属性のうち最も顕著な変化は6階建て以上の共同住宅世帯で、253から535世帯に倍増した（表1）。2000年国調から「11建て以上」の項目が新設されるが、上記の535世帯のうち459世帯が11建て以上であった。同じくCBD隣接地で倍増近い人口増を示した堤町一丁目（北仙台駅北）と東十番丁（仙台駅東）でも同様の傾向であった。

表1 人口急増町丁の世帯住宅属性

	1995			2000		
	主世帯数	共同住宅	6階建以上	主世帯数	共同住宅	6階建以上
五橋一丁目	281	266	253	565	546	535
堤町一丁目	395	260	0	630	510	266
東十番丁	84	74	67	179	170	165

国勢調査小地域統計により作成（以下同じ）

一方、CBD隣接地から市街化前線の増加地帯の間の旧市街地や1970年代までに開発された初期郊外団地には広く減少町丁が広がっていた。

2) 2000 ～ 2005年（図5）

この時期には、増加町丁は市街化前線のほか、CBD隣接地でより顕著になった。人口の多い広瀬町、上杉三丁目が5割増、若林区五橋が2.5倍増となったほか、区画整理で新街区に生まれ変わった仙台駅東の小田原の旧町^{★7}と榴岡二丁目^{★8}で軒並み倍増となった。さらにCBD内でも国分町一丁目、一番町二丁目^{★9}で大幅増加となった。

世帯数も急増し、ここでも11階建以上の高層住宅世帯の増加が顕著であった（表2）^{★8}。特に一番町二丁目では中心商店街の中に、1・2階が店舗、3～14階が住居という都心型マンションが

立地した。一方、減少したのは前期に引き続いてCBD内と古い住宅団地であった。

表2 人口急増町丁の世帯住宅属性

	2000				2005			
	主世帯数	共同住宅	6～10階建	11階建以上	主世帯数	共同住宅	6～10階建	11階建以上
広瀬町	704	567	151	39	1012	883	146	412
上杉三丁目	514	360	53	0	738	599	216	57
国分町一丁目	100	79	5	0	135	124	4	77
一番町二丁目	151	135	68	53	368	365	158	186
小田原旧町計	238	218	53	147	426	417	85	302
榴岡二丁目	66	52	20	0	277	261	111	113
若林区五橋	236	210	95	0	453	428	89	202

3) 2005 ～ 2010年（図6）

この時期はCBD隣接の町丁一帯でさらに顕著な人口増加がみられた。この時期はいわゆる「プチバブル」^{★9}とも重なって高層ビル建設があいつぎ、特に大規模開発が行われた若林区五橋^{★10}と新寺一丁目^{★11}ではほぼ倍増となった。またCBD内でも仙台駅至近の商業地である本町、国分町、中央、一番町でも軒並み5割増となった。これらの町丁の住宅特性を確認すると、やはり中高層共同住宅の顕著な増加がみられる（表3）。

一方、減少町丁は旧市街地の外縁から古い住宅団地の「旧郊外」、さらに市域外縁の「新郊外」にまで広がり、増加の都市中心部と減少の縁辺部という対照的な二極構造が顕わになった。

表3 人口急増町丁の世帯住宅属性

	2005				2010			
	主世帯数	共同住宅	6～10階建	11階建以上	主世帯数	共同住宅	6～10階建	11階建以上
本町二丁目	153	110	38	51	281	242	95	102
本町三丁目	71	61	49	0	110	100	53	36
中央四丁目	187	177	22	137	314	300	30	248
一番町一丁目	572	497	224	189	1022	945	378	499
一番町二丁目	368	365	158	186	586	578	162	395
若林区五橋	453	428	89	202	781	758	89	547
新寺一丁目	441	432	169	240	1259	1250	256	955

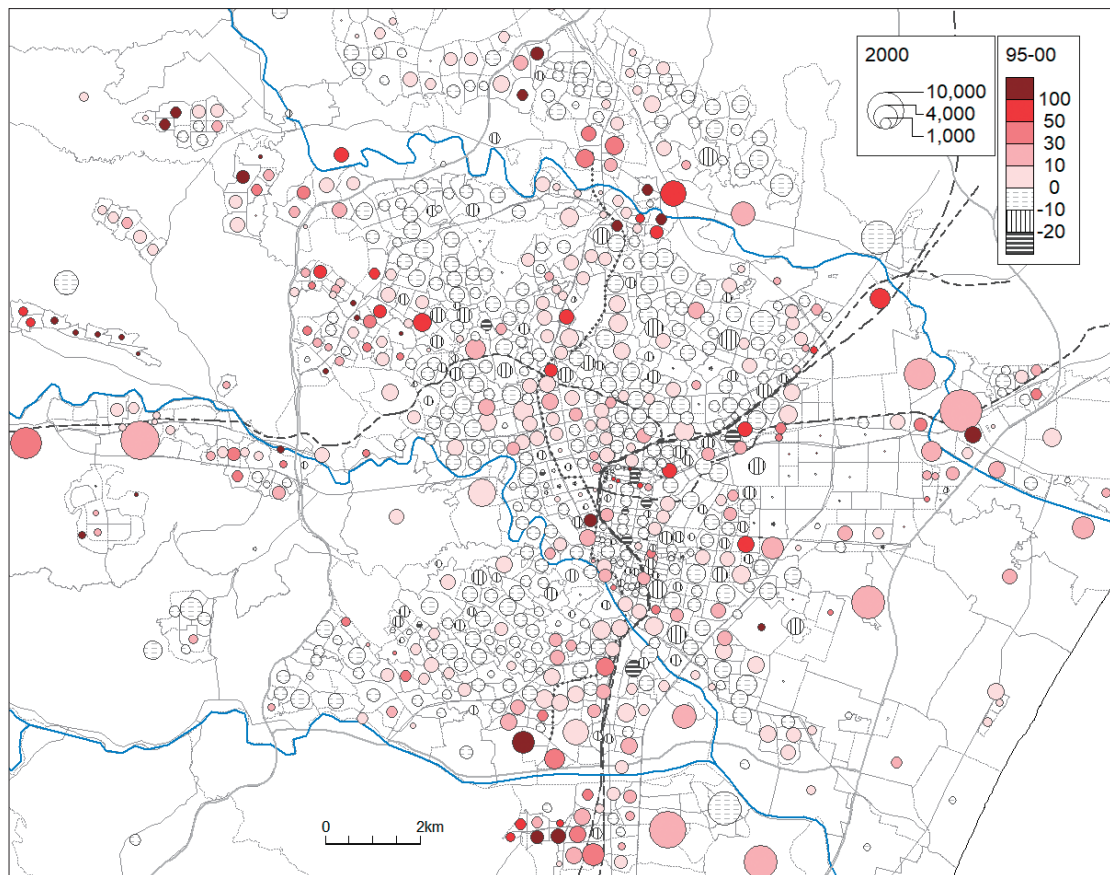


図4 人口分布（2000）と変化率（1995～2000）

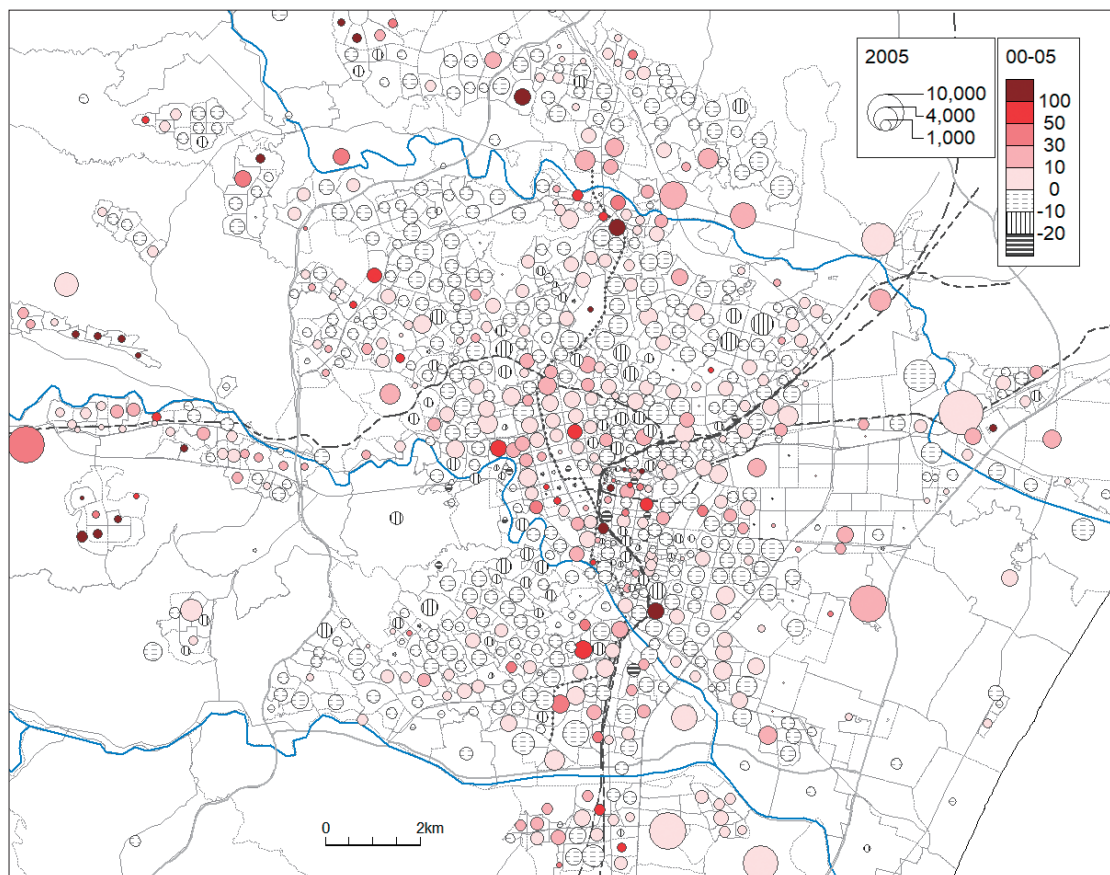


図5 人口分布（2005）と変化率（2000～05）

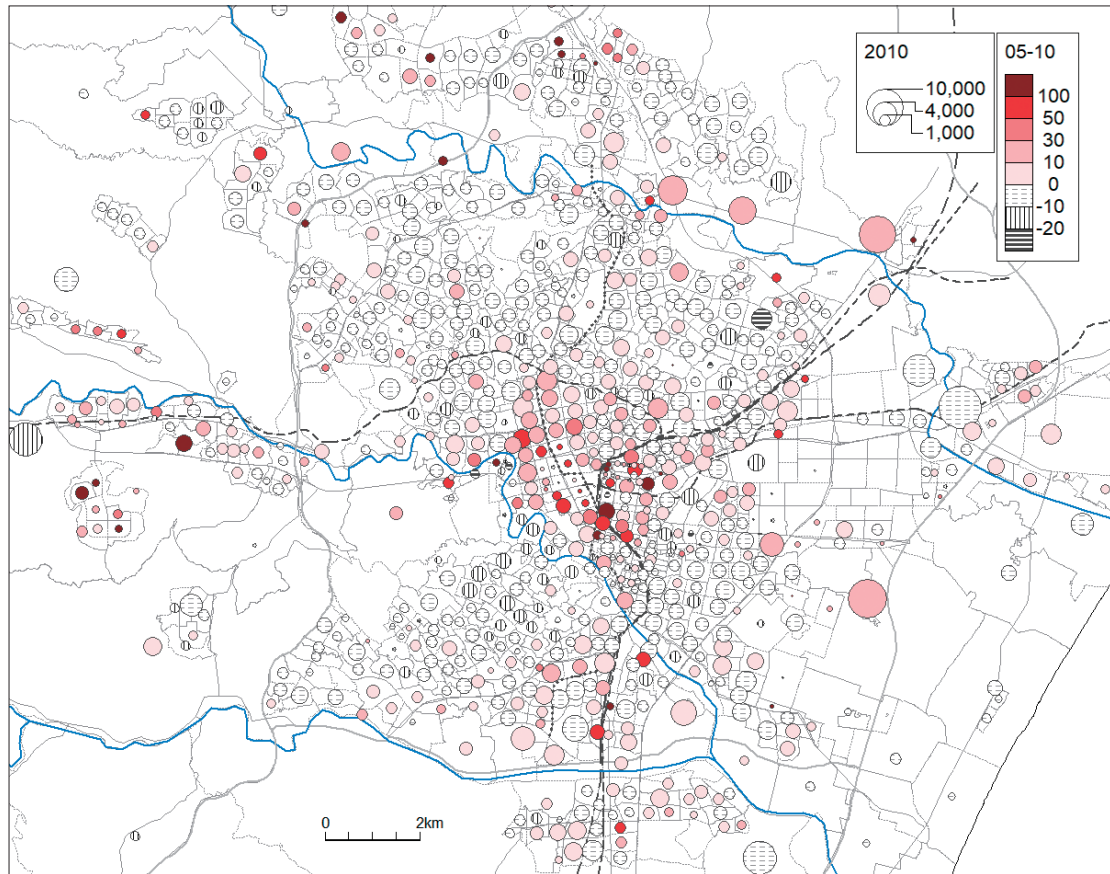


図6 人口分布（2010）と変化率（2005～10）

表4 地帯別の増減パターンの変化

	市街化年代	1995～2000	2000～2005	2005～2010
CBD		—	+-	++
CBD周辺	旧城下町	+-	++	+++
旧住宅地	1960	—	+-	+-
旧郊外	1970, 80	—	—	--
新郊外	1990, 2000	+-	+-	+-
最外縁	市街化前線	+++	++	++

4) 小括

以上の増減傾向を都市構造と関連させて整理すると表4のようになる。すなわち1995～2000年では市街化前線での新町丁の形成による人口増加が顕著で、CBD隣接地を含む旧市街地では減少が目立っていたものが、2000年代に入ってCBDとその周辺の町丁で増加がみられるようになり、それが最も顕著に進んだのが2005～10年であった。また図4と図6を比べると、CBDの空洞がかなり狭まったことも把握される。

5. 人口・世帯属性の変化（2005～10年）

都心部における人口増加が高層共同住宅の急増と相関していることはみでの通りであるが、本節では他の人口・世帯特性についても統計的に整理してみたい。そのため、CBDと隣接地での人口増加が最も顕著だった2005～10年において人口増加率が20%以上だった27町丁を対象にして、年齢構造、世帯特性、就業構造の変化の特徴を検討する。

1) 年齢構造

まず5歳階級別人口を仙台市全体と比べてみると（表5）、対照的な特徴が明らかになる。すなわち、仙台市全体では全国的趨勢と同様に少子高齢化が顕著なのに対して、対象町丁では30・40歳代と10歳未満の幼年人口の増加率が顕著である。これは子育て世代の都心部への流入が多かったことを意味する。

表5 年齢別人口の変化（2005～10）

	対象町丁			仙台市		
	2005	2010	変化率	2005	2010	変化率
総人口	20,143	30,279	50.3	1,025,098	1,045,986	2.0
女子人口率	52.2	51.4	-0.8	51.2	51.5	0.3
0～4	577	1,169	102.6	46,056	44,566	-3.2
5～9	543	958	76.4	47,126	45,240	-4.0
10～14	584	829	42.0	46,869	47,026	0.3
15～19	1,312	1,642	25.2	63,082	56,571	-10.3
20～24	2,169	2,798	29.0	82,440	71,620	-13.1
25～29	1,815	2,704	49.0	80,174	71,147	-11.3
30～34	1,764	2,714	53.9	87,471	77,370	-11.5
35～39	1,484	2,831	90.8	74,677	85,610	14.6
40～44	1,416	2,388	68.6	66,666	73,918	10.9
45～49	1,484	2,174	46.5	63,354	65,955	4.1
50～54	1,477	1,896	28.4	69,145	62,124	-10.2
55～59	1,494	1,655	10.8	73,581	67,445	-8.3
60～64	955	1,454	52.3	57,724	71,619	24.1
65～69	808	950	17.6	48,626	55,699	14.5
70～74	748	835	11.6	42,647	45,962	7.8
75～79	569	732	28.6	33,252	38,671	16.3
80～84	379	503	32.7	21,060	27,905	32.5
85以上	315	424	34.6	16,210	23,485	44.9

※女子人口率の「変化率」欄は差（ポイント）

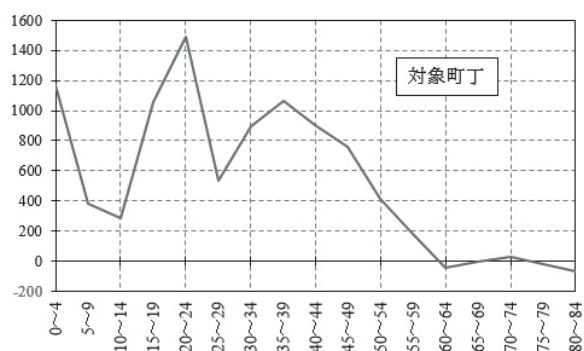
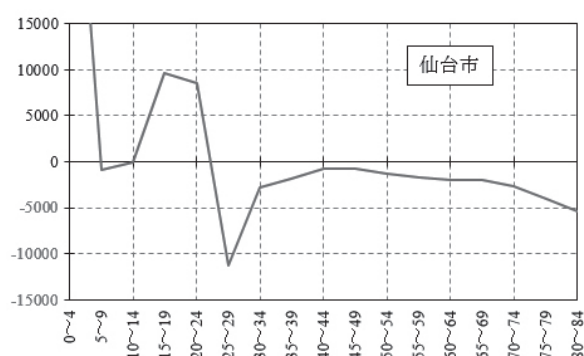


図7 2005～10年の5歳コホート別人口増減

このことは5歳階級コホート人口の増減グラフでも明らかである（図7）。すなわち市全体では15～19歳と20～24歳の人口が5年前から増えて

いるが、これは前者が大学入学、後者が各種学校入学や就職による仙台流入を示唆している。しかし25～29歳コホート（5年前の20～24歳）は激減し、これは大卒とともに首都圏に大量流出することを示唆している。そしてそれより高齢のコホート人口は増加することはない。

他方、対象町丁もグラフの形状は市全体と類似して大学入学・就職時の大移動の影響をうけるが、50歳台までの全コホートで増加であること、15～19歳よりも20～24歳コホートの増加が顕著であることと、30・40歳台コホートとその子世代も増加であることから、高卒者の大学入学よりも大卒者以降の年齢層の流入が特徴的といえる。

2) 世帯属性（表6）

世帯数は対象町丁で54.7%も増えたため、多くの項目で仙台市を上回る増加率となった。家族類型では、単独（1人）世帯の増加が最も大幅であった。分布図にしてみると（図8）、CBD隣接地域の単身世帯はもはや多くの町丁で過半を越えている。

「世帯の経済構成」では「非就業者世帯」の2.6

表6 世帯属性の変化（2005～10）

	対象町丁		仙台市	
	2010	増減率	2010	増減率
総世帯	18,818	54.7	465,260	5.8
一般世帯数	18,797	57.8	464,640	6.9
核家族世帯	5,689	55.4	226,777	-4.0
夫婦のみの世帯	2,297	57.5	74,143	-7.4
単独世帯	12,327	62.5	188,567	12.7
2人世帯	3,423	45.0	113,546	11.0
3世代世帯	202	-9.0	23,224	-9.2
65歳以上のみ一般世帯数	1,535	23.6	61,545	24.7
夫婦のみの世帯	517	23.1	29,289	23.0
単独世帯	967	24.1	30,467	25.7
世帯の経済構成別				
非就業者世帯	8,336	262.0	163,030	117.8
住宅に住む一般世帯	18,608	59.8	460,105	7.3
持ち家	6,419	48.2	224,767	7.2
民営借家	10,761	64.5	194,644	9.2
主世帯数	18,478	60.5	455,558	7.3
共同住宅	17,401	68.0	265,976	11.0
1, 2階建	670	-8.8	94,870	1.0
3-5階建	2,133	14.1	72,430	4.3
6-10階建	5,946	50.0	59,354	21.0
11階建以上	8,652	128.4	39,322	44.2

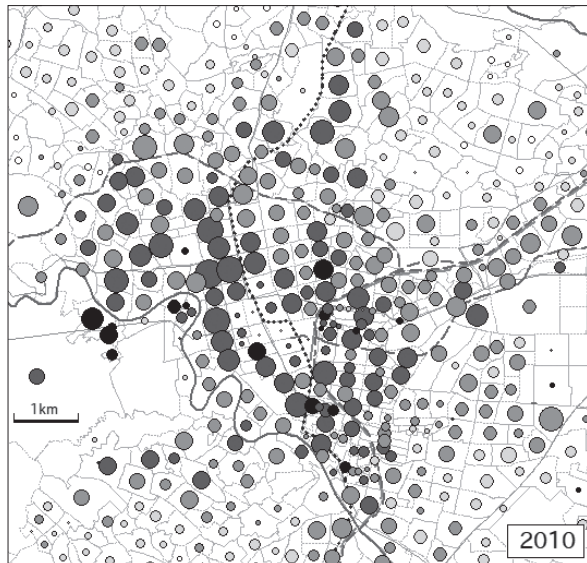


図8 単独世帯数・率（2010）

倍増が目立つ。これは「65歳以上のみ世帯」の増加率が市と同程度で高くないことを考えると、学生の単独世帯の増加が表されているとみられる。かつて学生の多くは下宿、間借り、寮住まいで、1980年国勢調査まで「準世帯」に分類されていたが、85年調査から「一般世帯」に変更され^{★12}、近年の単身者向けマンションの増加でこの「一般世帯」に計上されるようになったことを反映していると思われる。実際、仙台市の163,030の非就業者世帯（2010年）のうち単独世帯が64.2%を占める。

住宅所有形態では、民営借家と共同住宅の増加が顕著で、特に「11階建以上」の伸びが著しかったのは前節の人口急増町丁でみた通りである。

また2010年の11階建以上共同住宅の世帯数・率を分布図にすると図9のようなのである。北部の地下鉄駅に近い新市街地の八乙女、南部の副都心の長町、東部の産業地区内の数か所で集積がみれるが、やはりCBD隣接地への集中が著しい。「11階建以上」が国勢調査に登場するのは2000年からで、この図はまさに2000年以降のCBD隣接地の人口増加地域と一致している。

いずれにしても、対象町丁の人口急増を支えたのは、高層共同住宅に住む単身者と子持ちの若夫婦の増加ということになり、「少子高齢化」という市全体の趨勢とは対照的な違いが再確認できる。

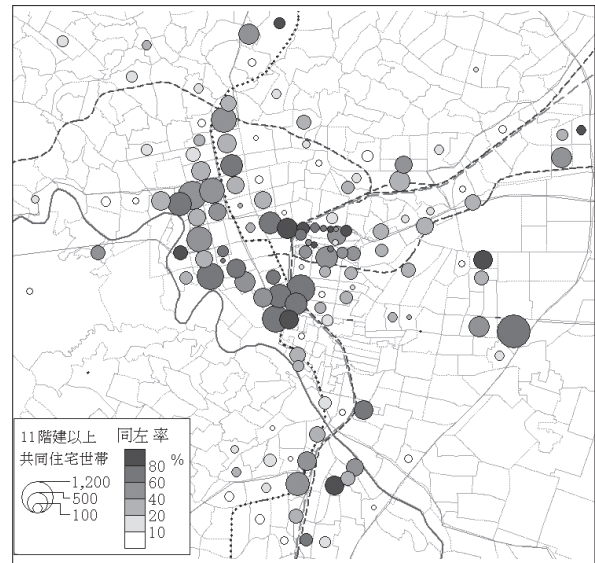


図9 11階建以上共同住宅世帯数・率（2010）

3) 職業別就業者数（表7）

次に、職業別就業者数をみておきたい。対象町丁で最も目立った増加は「専門的技術的職業」と「事務」の2つであった。都心部での就業者には「販売」と「サービス職業」も多いが、その増加率は総就業者数（15歳以上）の増加率に比べて大きいとはいえない。つまりCBD隣接地に新たに流入した就業者は、都市的職業の中でもより安定的な職業への従事者が多かったといえる。

表7 職業別就業者数の変化（2005～10）

	対象町丁		仙台市	
	2010	増減率	2010	増減率
15歳以上就業者数	13,432	49.4	459,480	-0.9
管理的職業	748	17.1	12,414	-12.3
専門的技術的職業	2,964	73.2	78,596	5.7
事務	3,373	66.4	101,983	-1.2
販売	2,876	38.0	84,244	-7.3
サービス職業	1,770	40.0	56,837	13.5
保安職業	114	86.9	9,698	4.9
農林漁業	11	175.0	4,027	-23.7
生産工程・労務作業	1,000	10.3	82,358	-10.6
輸送・機械運転	111	23.3	15,111	-1.3
分類不能の職業	465	127.9	14,212	61.1

4) 高層共同住宅世帯の分布変化

ここで、2000年代のCBD付近における高層共同住宅世帯数の増加の様相を、1995年とあわせて図で確認してみたい（図10）。1995年の国勢調査

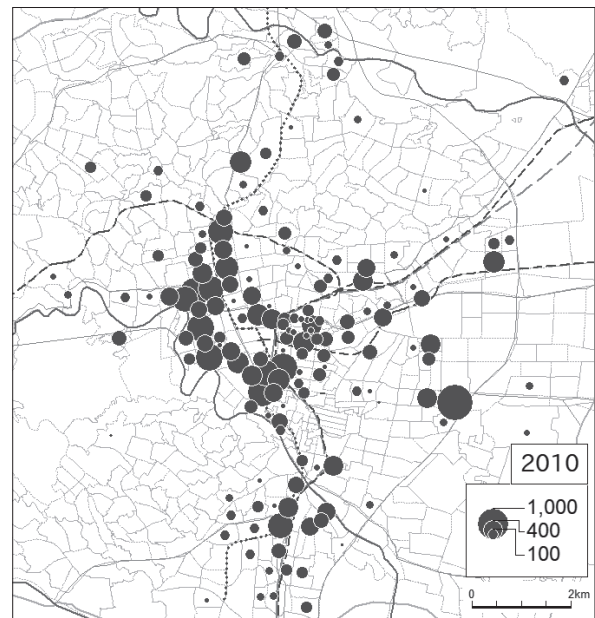
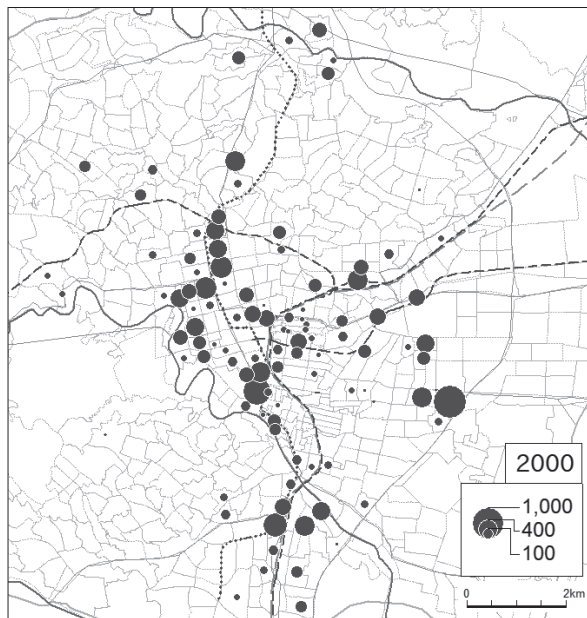
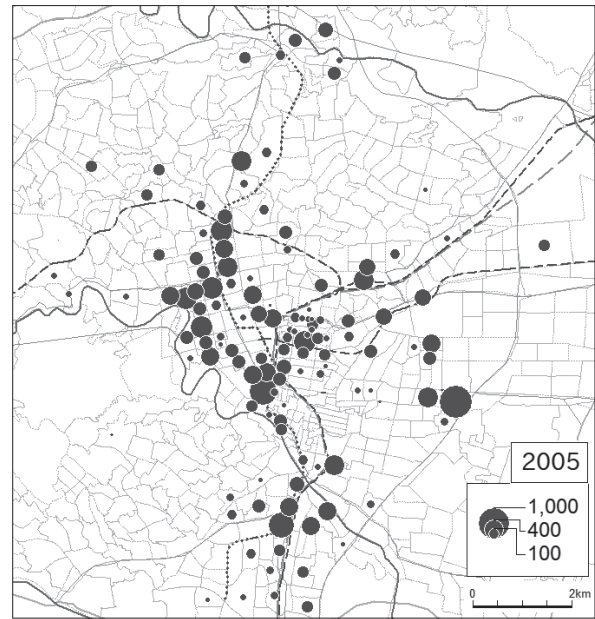
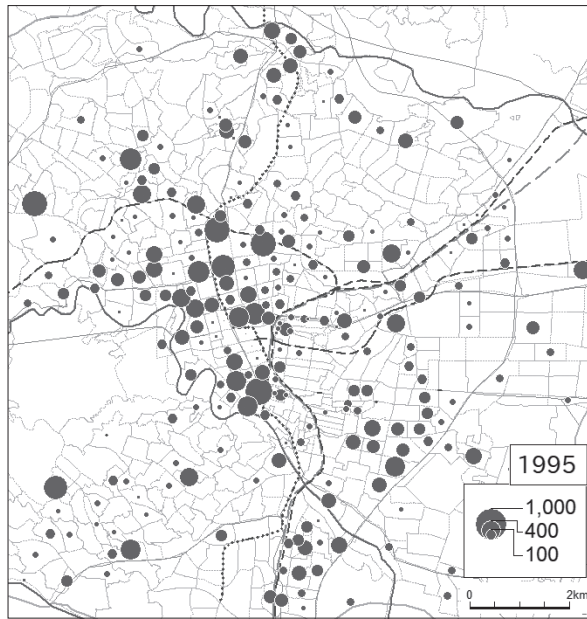


図 10 高層共同住宅世帯数の分布変化 (1995～2010)

1995年：6階建て以上、2000, 05, 10年：11階建て以上。国勢調査小地域統計により作成。

では高層共同住宅は「6階建て以上」に含まれるが、CBD隣接地だけでなく市街地全般にわたって立地していたことが分かる。2000年から「11階建て以上」の項目が分離され、CBD隣接地の環状の集積が表出して、南北の交通ターミナルと東部の産業地区内にも集積地が表れた。2005年も2000年とほぼ同様であったが、2005～10年の間ではCBD隣接地で急増するとともに、CBD内でも北と南の町丁で増加して人口分布の「ドーナツ」が狭まる傾向となった。

6. 都心型高層マンション急増の背景

1) 都心型の高層マンションの様相

このような2005～10年の激変の背景には何があるのか。本節ではその点を探りたい。まず初めに、2005～10年の人口増加率が最も大きかったCBD内の3町丁について、人口増に寄与したとみられる新築の高層マンションとその属性および旧土地利用を調べた(表8)。またそれらの外観は写真1のようであった。

表8

	物件	築年月	階数	戸数	価格*	旧利用
国分町三丁目	US	2005.11	10	47	10	駐車場
	CHK	2007.10	16	59	4,500	仏具店
一番町二丁目	SR	2007.2	12	103	7	駐車場
	FL	2008.6	14	194	6.5	駐車場
一番町一丁目	GE	2006.3	19	108	10	空きビル
	PI	2007.2	10	25	2,700	給油所
	KR	2007.4	10	45	11	商業ビル
	GS	2007.10	15	57	3,000	事業所
	ST	2009.1	19	108	3,000	事業所
	TR	2010.6	29	244	不詳	学校

* 価格は不動産サイトによる主な価格帯、単位万円、千万円台は分譲、その他は賃貸で大半が1LDK。



US



CHK



SR



GE



PI



ST



KR



GS



TR

写真1 新築高層ビルの外観（2019.2.21 筆者撮影）

※ FLは商店街裏の路地にあり全容撮影が困難で省略

これらによると、表中のTR^{★13}のような大規模開発地の商業ビジネス棟と一体開発の高級マンション以外は、城下町時代の町場に由来する細長い敷地にはめ込まれるように建てられているものが多いことと、分譲価格や賃貸の価格は、100万都市の都心立地物件としてはかなりリーズナブルなものが多いことがわかる。そしてそれは1LDK、

2LDKの1人世帯やDINKS向けが想定された狭小物件が多くを占めていることを反映している。いうまでもなく仙台は、「支店経済」と大学や専門学校が集まる広域中心都市の典型であり、都心立地型の高層マンションにもそうした特性が反映されて、高所得者向けだけでなく、相当数の単身・小世帯向けの物件が含まれることが示唆され、このことの結果が、前節でみた若年層と単身世帯率の高さに表れた統計的特徴に結びついているといえる。

2) プチバブル

仙台市のマンション立地と景気動向のに関して、バブル期以後はマンション供給が都心周辺から郊外に移ったことを冒頭で述べた。その後、2002年初めになって景気は長期低迷から脱して好況に転じた。これは2008年2月まで持続することになる「いざなぎ景気」と呼ばれるが^{★14}、この時期に地元紙「河北新報」で、外資系の投資ファンドの流入や、「プチバブル」、「ミニバブル」の語が報じられていた。前者の初出が2005年5月9日付け「大手ファンド参入追い風」の主見出し記事で、「地価下落で物件を安く仕入れられる仙台」で大手ファンドが参入して不動産証券化を利用して取引が活性化していることを報じている。

また「ミニバブル」では2006年3月10日付けの同紙の社説で東京都心のミニバブルを伝え、仙台に関しては2007年10月12日付で仙台駅周辺での「タワーマンション決戦」を伝えて、その翌日付け記事では、市が入居者確保に苦慮していた再開発ビル「アエル」が「プチバブル」が救いの手となって外資系ファンドに売却されたことを報じた。

同時期、仙台駅の周辺では学校跡地や国鉄社宅跡地を活用した開発プロジェクトが重なり（図11）、駅裏で最後まで残っていた「仙台駅東第二地区」の土地区画整理事業も進展していた。こうした諸情勢は、マンション立地の都心指向の復活を促す環境になったみられる。



図 11 仙台駅南側の大規模マンションの分布

3) 都市計画諸制度の効果

・容積率の緩和 … 市街地における建物の高層化については、1990年代の不況期から、景気浮揚も狙った容積率の緩和策が導入されてきた。またそれ以前の1970年から、総合設計制度による容積率緩和が導入されてもいる。こうした容積率緩和の制度が、2000年代以降の都心型高層マンションの増加にどれほど効いているのかについて、仙台市都市計画課でヒアリングした。その結果、容積率緩和の諸制度は業務ビルの高機能化をねらったもので、住居系ビルはないとのことであった。例えば、2015年末の地下鉄東西線の開業を前に完成した一番町・青葉通り角の22階建て高層マンション（The Sendai Tower 一番町レジデンス）も「高度利用地区」と市街地再開発の手法による。

またその高度利用地区については、全市で16か所、CBD内では10か所指定されているが、住居系は上述のThe Sendai Towerのみである。

すなわち、一連の容積率緩和の諸制度は、仙台市中心部の2000年代以降の高層マンション急増とは関連性はないということになる。

・改正建築基準法 … 他方、近年の都心マンションの高層化に効いているのは、容積率緩和の諸制度よりも、建築基準法の次の2点の改正ではないかとのことであった：

- ①1999年改正(2000年6月施行)によるマンションの容積率特例の導入
- ②2002年改正(2003年1月施行)による道路斜線制限に代わる「天空率」導入

①は、共用廊下を容積率の計算から除外するという特例で、一般ビルよりも床面積に20%ほど余裕が生じる。②については、簡単にいえば、建物の前から魚眼レンズで上空を写した場合、その画面中に建物が占める面積率で規制するもので、同じ容積の建物ではひょろ長い形状のほうが低く算出されて高層化に有利となる^{★15}。

これらの制度変更がマンションの高層化を促していることは確かといえるが、従前制度と比べて何階分の高層化効果があるかについては、物件ごとの敷地形状、隣接建物との関係、前面道路の幅員、そして施主の設計の考え方によるので、明確に示すことはできないとのことであった。

・商業地域であること … 他方、仙台市都市計画課によれば、業者が都心周辺で高層マンションを建てる際の要件として用途地域の「商業地域」であることが重要であるという。それは商業地域であれば400%以上の容積率が自動的に利用できるからであり、そうであればこそ、密集市街地の狭小敷地でも設計の工夫によって10階以上の建物の建設も容易になる。これが近隣商業地域では300%、住居系地域ではそれ以下の容積率に加えて高度制限、斜線制限も課されるために、高層建物の建築は容易でない。

そこで改めて容積率の分布（図12）をみると、

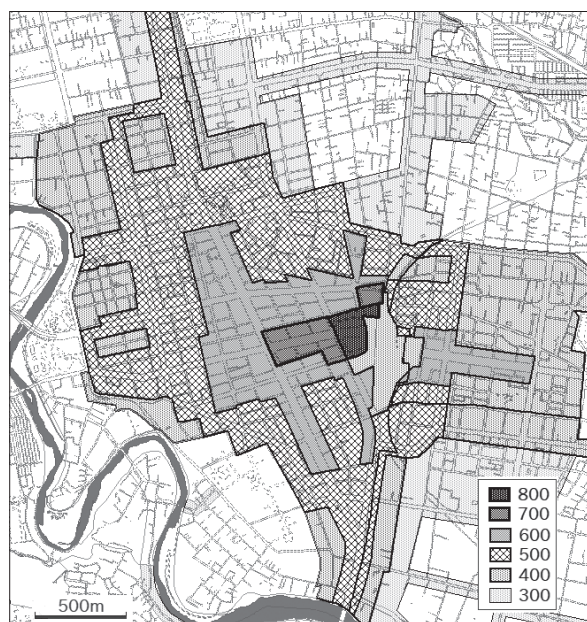


図 12 仙台中心部の容積率

400%以上は商業地域、300%は近隣商業地とほぼ一致

確かにCBD周辺の近年の高層マンションの急増地帯は、400%、500%容積率の地域とよく一致する。

・開発業者の動き … 仙台市都市計画課でのヒアリングによれば、近年の状況として、マンションは建築後すぐ販売できて資金回収が容易であるため、開発業者は市街地内の建設可能な敷地を探し歩いている状況であり、老朽化した貸しビルをマンションに改装する例も増えているということであった。

これを裏付けるように、河北新報2004年5月24日付けの大手不動産会社を紹介した記事に、「空き地を探し自転車で毎日七、八キロは走っています。仙台の都心部には開発可能な土地がまだまだあります」との「土地仕入れ」担当社員の話しが掲載されていて、ミニバブル下の開発会社の行動の一端を表しているようで興味深い。

7. まとめと考察

1) まとめ

本論では国勢調査小地域統計により、1995年から2010年における仙台市の人口増減分布の動向をつぶさに検討した。その結果、4章の「小括」で整理したように、90年代に目立っていた都心周辺人口の停滞が、とりわけ2005～10年の間で劇的な増加に転じた状況を確認した。

次いで5章では、CBDとその隣接地で2005～10年の人口が大幅に増加した27町丁を対象に、どの人口・世帯属性の増加が顕著だったのかについて分析を行った。その結果、顕著に増加した住民属性は、高層共同住宅に住む単身者と子持ちの若夫婦ということになり、郊外高齢者の都心ターンは主ではないことが判明した。単身世帯が約3分の2を占める「非就業者世帯」の増加も顕著であった。

さらに「第二の目的」とした2000年代の人口増減パターンの変化の背景については、長い景気低迷から抜け出した後に訪れた「プチバブル」の投資ブームと、建築基準法改正によるマンションに有利な容積率算定制度と天空率の導入、それらを有効活用した高所得世帯と単身者を含む小世帯を

主なターゲットとした都心型マンションの供給があったといえる。また何よりも、広域中心都市仙台には、そうした物件を選好する住民層の需要が多く潜在していたということも「十分条件」として指摘できる。

2) 考察：都心居住のゆくえ

最後に、こうした2000年代の急激な変化が、都心部の地域社会にどんな影響をもたらすことになるかという、「第二の目的」の後段で述べた点について考察したい。

第一に、こうした都心集中は長くは続かないだろうということである。都心部にマンションの開発余地がなくなれば供給は止まるし、仙台への人口給源である県内や隣県の人口も減少に転じている。その一方で、急増した都心居住人口はしばらくは持続する。その地域社会としての性格はどのようなものか。またそれは、1980年代から論じられてきたマンション立地とそれを指向した従前の自営業者とは異なる都心居住選好層の登場（高野, 1994）と同じ現象なのか。

筆者が考えでは、2000年代の都心型マンションの高層化・大規模化とその激増、その主な居住属性が単身世帯の激増であることを考えると、地域社会としての「質」は、90年代までの「回帰」を超えた新たな地域社会問題をはらむように思える。

永住志向の薄い若年単身層を多数含み、地域社会から隔離された「安全度」の高い高層マンションが集まる状況は、地付きの自営業者が多かった従来の都心居住とは全く異なる地域のように思われる。それは、定住者たちが形成する「地域社会」というより、「都心居住」それ自体が「短期居住」という新たな都心型の「業務機能」のようにも映る。一方で、子供持ち世帯の子供たちと、退職高齢者層、そして容易ではないが単身者層の地域活動への参画をどう促すかが、新たな都心地域社会の将来を占うといえるのではないか。

これらの点は、都心マンションの立地が先行して進んでいる大都市圏における研究^{★16}とも対照させて吟味する必要があると考える。

<注>

- ★1：河北新報2011年1月21日付け記事。なお2010年の人口は10月1日現在の数値であり、5ヶ月後に発生する大震災の影響ではない。震災前後の変化については別稿で報告する予定である。
- ★2：新旧対応が不明確な町字も一部含まれるが、その大半は市街化前線地帯で、既成市街地のパターン判読には影響しない。ただし仙台駅東地区では1990年代から区画整理が進展したため、2000年代に大幅な住民の移動と若干の町丁境界の変化があった。また川内と荒巻では1995年から2000年にかけて境界が大幅に変化した。
- ★3：手順は次の通り：①e-statに公開されている町丁大字シェープファイルをMandaraマップエディターで読み込んで地図ファイルを作成。この際、新旧地区を一致させる。②鉄道と道路のシェープファイルを読み込み重ねて、鉄道はJR線、道路は高速道路と一般道路、それに海岸線を描き分けて、都市構造が分かりやすいようにデザイン。③町丁大字別の人口とその変化率をエクセル表で作成してMandaraに読み込ませる。④人口の○の大小と変化率の段彩を調整。
- ★4：仙台の地帯区分に関しては、榊原ほか（2003）第1図でも同様の区分をしている。
- ★5：仙台の新旧郊外については、伊藤（1999）第1表でも類似の考えを示している。
- ★6：例えば、その代表の泉パークタウンは、第一期分譲開始が1974年であるが、本格的に開発は進むのは1980年の第二期以降である。千葉（1994）の第1表に仙台圏の1990年までの団地開発の推移がまとめられている。
- ★7：金剛院丁、大行院丁、広丁、山本丁、弓ノ町、それに世帯数1で秘匿扱いの牛小屋町。いずれも仙台駅東口に連なる狭小町内。
- ★8：この時期のマンション増加について、地元紙「河北新報」が1999年1月に「マンション事情－仙台圏のいま」という連載記事を掲載し、その第1回（1月20日付）に、「平成9年の消費税率の引き上げなどを契機に冷え込んでいた仙台圏の新築マンション需要が昨年10月以降、回復の兆しを見せ

ている」と記している。

- ★9：2005年頃からファンドマネーが投資先を求めて仙台に流入したことを背景に、仙台駅の近隣一帯でビル開発があいついだ。地価も2006年から上昇に転じて2008年3月の地価公示では商業地の上昇率が40.1%と全国一になり、「ミニバブル」や「プチバブル」と呼ばれた。当時の河北新報に多くの記事がある。例えば2007.10.12「分譲マンションタワー決戦激化」、2008.12.27「仙台オフィスビル空き室率上昇」、2010.2.03「上場意欲低迷続く」など。このバブルは2008年秋のリーマンショックで終息。
- ★10：日本たばこ産業の跡地に、アパグループが2006年から高層のホテル1棟、マンション3棟（288戸、98戸、66戸）を開発し、2008年10月に完工。
- ★11：JRアパート跡地に三井不動産が2005年から開発に着手し、商業施設と高層アパート2棟（66戸、204戸）を建設、2008年から09年にかけて竣工。
- ★12：「一般世帯」以外は「施設等の世帯」に分類され、これには学生寮、病院、療養所、社会施設、自衛隊営舎の入居者などが含まれる。
- ★13：一番町一丁目南端の旧東北学院中高跡地で2008年1月から森トラストによる高層ホテルとマンションの開発が進められ、2010年6月にマンション棟（29階建、244戸）が完工したが、2010年10月の国勢調査でどれほど補足対象の「常住人口」とされたか定かでないことから、表には加えていない。
- ★14：経済成長率はわずかで、庶民や地方にとっては実感の薄い好況といわれた。
- ★15：天空率の算出法の理解は容易でないが、そのイメージについては、次のサイトの解説が分かりやすい：<http://kakukikaku.com/tenkuritu.htm>
- ★16：富田（2015）、久保（2015）

<文献>（発刊年順）

- 田辺健一（1962）：市街地の拡大と人口移動との関係－仙台の例で。東北地理，14，79～84
- 桑島勝雄（1971）『都市の機能地域』大明堂，184頁
- 楊井貴晴（1975）：仙台における中高層住宅の分布。東北地理，27，161～167

西原純（1978）：都市中心部における卸売事業所の立地変動．東北地理，30，42～53

田辺健一・西原純（1978）：卸売団地形成に伴う都市内部の土地利用の高度化．東北地理，30，99～105

鈴木奏到（1979）：仙台市における高層建築物の立地と立体的機能分化．東北地理，31，242～249

田辺健一・長谷川典夫編（1982）『実験都市仙台』，大明堂，273頁

千葉昭彦（1994）：民間宅地開発業者の行動原理と大規模宅地開発の展開過程．季刊地理学，46，19～36

高野岳彦（1994）：仙台市における近年の住民属性と居住地区分化の変質．地理学評論，67A，753～774

松岡恵吾（1996）：仙台市における高層建築物の立地

と推移．季刊地理学，48，276～292

伊藤徹哉（1999）：仙台市における住宅地景観の地域的特徴およびその形成過程．地理学評論，72A-6，357～380

広瀬智範（2000）：マンション開発に伴う仙台旧市街地の地域変貌．季刊地理学，52，118～130

榊原彰子・松岡恵吾・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

久保倫子（2015）『東京大都市圏におけるハウジング研究』，古今書院，208頁

富田和暁（2015）『大都市都心地区の変容とマンション立地』，古今書院，169頁