

集合住宅名に含まれる地名の分析に基づく都市の地理学的研究—京神間4都市の比較分析—

建築学専攻 建築環境計画学講座 三浦研究室 古田三四郎

第1章 序論

地名とは、一般的には、特定の地点や区域に対して付けられる固有の名称が単に地域を表すだけでなく、駅や駐車場、物件の名称にも採用されるようになり、その地名の持つイメージを引用する。また、採用された地名がその地域のイメージを変えることもある。つまり、本来の地名の意義を超える多様性が生まれていることになる。

本研究では、集合住宅の名称につけられる地名を分析対象とした。集合住宅は人口集中部に多く分布し、集合住宅名に採用された地名は、開発者が、その物件のイメージを最も高めようと考えた、周辺の地名、大学名、校区名、通り名、ランドマーク、歴史的建造物、駅、河川などの自然要素、方位などの多様な要素から選び取り、名づけた結果である。本研究では、京神間4都市を比較検討、分析することにより、これら4都市の物件の分布傾向の特徴を明らかにし、それぞれの都市の地名採用の傾向を考察する。

集合住宅に関する研究には、地名やその地名を採用した物件所在地を分析対象とするものも多く存在している。例えば、笹谷らは「小地名を用いた環境情報の研究」¹において、都市空間の研究にて人間の空間イメージ形成における「地名の重要性」を指摘した。大佛らは「建物名称の空間分布からみた地域イメージの魅力度分析」²において、東京都世田谷区を対象に建物名称の命名行為から地域イメージの魅力度（地域に対する相対的な好ましさに関するイメージ）を分析した。このようにいくつかの先行研究において、地名採用による地域イメージの検討がされてきたが、対象とした都市の範囲は狭く、地名を採用した物件の所在地との関係についてまでは言及されていない。本研究では、開発者が集合住宅の採用した地名に注目しており、地名とそれを採用した物件の所在地の関連性について、地理情報システム（GIS）を用いて、密度や距離など、定量化して分析したうえで、複数の都市を相互比較し、一つの都市ではわからないであろう都市の一段面を明らかにすることを目的とする。また、集合住宅の名称に含まれる地名とその所在地との関係、築年数の分析に基づいて、人々が期待する都市のイメージ、そして、経年変化の実態を明らかにしたい。

第2章 集合住宅の物件名と地名

不動産に採用できる地名、名称は2005年に不動産公正取引協議会連合会の定める「不動産の表示に関する公正競争規約」³の「物件名称の使用基準」により、規約が設けられた。この規約は、例えば、芦屋や田園調布の区域外の物件に対しても、これら著名な地名の使用が多く見られる現状を鑑みて、物件の名称として所在する市区町村内の「町」「字」の名称、または地理上の名称の使用に問題がないことを明確にした上で、これ以外の名称を集合住宅の名称に用いる場合の使用基準を明確にしたものである。なお、「物件の名称の使用基準」が明確化されたのは、2006年1月4日からであり、それ以前の分譲や賃貸マンションでは、この基準に合わない物件も存在する。

第3章 研究方法

京都市、尼崎市、西宮市、芦屋市の京神4都市の特徴や地理的な基本情報について、「不動産・住宅情報サイトLIFULL HOME'S」が運営する「不動産アーカイブ」⁴から住所録を作成する。

「不動産アーカイブ」は過去から現在までの「LIFULL HOME'S」に掲載された不動産情報と提携先の地図情報を集積・統合してデータベース化したサイトである。他の不動産情報サイトと比較した結果、当サイトが対象としたエリアで閲覧できる物件数が最も多く、また、募集を行っていない不動産情報に関しても閲覧可能であった点、そして、閲覧できる不動産情報のほとんどが番地名まで明記されていて、より、詳細な所在地が確認できる点を考慮し、本研究と分析対象とした。それぞれの都市でまとめる。なお、本来、マンション・アパートの分譲と賃貸では入居者などが異なるが、以下に示すように、両者を区別したデータを入手しにくいことから、本研究では区別せず、分析する。京都市は2018年10月から2019年6月、尼崎市と西宮市と芦屋市は2019年10月から11月の期間で当サイトに掲載された集合住宅のデータを収集した。

第4章 住所録の分析

4都市における集合住宅名に含まれる地名とその採用数について集計し、採用数の多かった上位20件を物件数に対する割合でfig.1に示し、4都市の比較分析を行った。

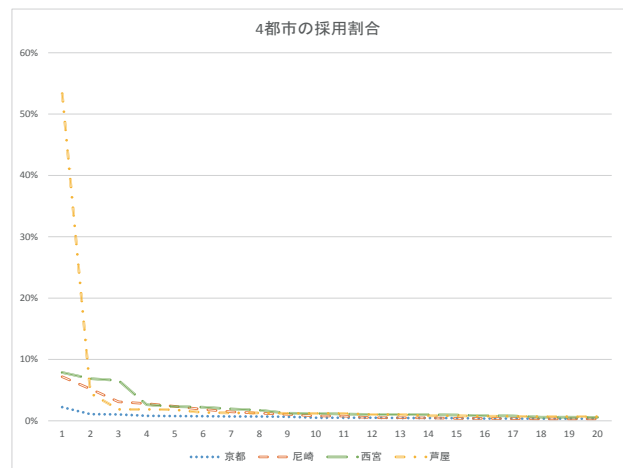


Fig. 1. 4都市の地名採用割合の比較

京都市には偏りがなく、尼崎市、西宮市には似た採用率の大きな減衰傾向が表れた。芦屋市では、「芦屋」が市内の物件の半数以上に採用されるのが特徴が見られた。

第5章

5.1 尼崎市と西宮市

第4章で分析した上位20の地名の分布指向性とそれ以外の採用数の少ない地名の分布を重ね合わせたものをfig.2とfig.3に示す。

採用数の多い上位20件は楕円形の分布指向性で示し、それ以外の採用数が少ない地名は物件の所在地に○としてプロットした。

尼崎市では、「武庫之荘—南武庫之荘」「塚口—南塚口」「園田—東園田」のように、もとの地名とそれに方位を冠した地名の分布指向性は重複する傾向があった。また、駅名が採用される地名は「杭瀬」を除き、駅を中心に広がり、町名の地名採用の広がりとは異なる分布指向性を示していた。また、区町村名を採用するの分布指向性は互いに独立しているが、それぞれの分布特性が大き

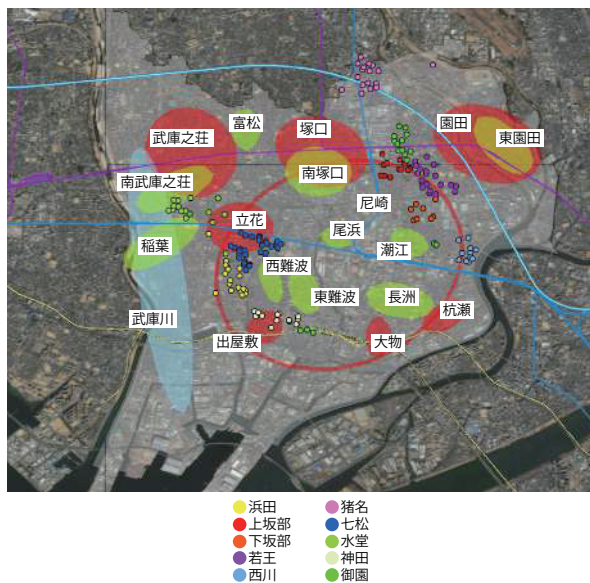


Fig. 2. 尼崎市の地名分布詳細

く異なっていた。採用数の少ない地名の一部「七松」は「立花」に、「神田」は「出屋敷」に分布が重なるが、全体として、主要な地名の指向性分布に重複せず分布している。「JR尼崎」「阪神尼崎」周辺は駅中心に「尼崎」が分布するエリアがあることを明確にしている。

西宮市では、「西宮」「夙川」「甲子園」が特に大きな分布指向性を示した。「武庫川」「仁川」は河川の分布志向性を示すため、川に沿って長く分布する点は「尼崎市」と同様である。また、このほか駅名に採用されている地名は駅を中心に分布が広がっており、



Fig. 3. 西宮市の地名分布詳細

町名の地名とは分布指向性がそれぞれ独立しているのは共通している。西宮市は「西宮」の分布指向性内に多くの地名が分布しているが、「阪神西宮」「JR西宮」周辺にはあまり分布が見られない。

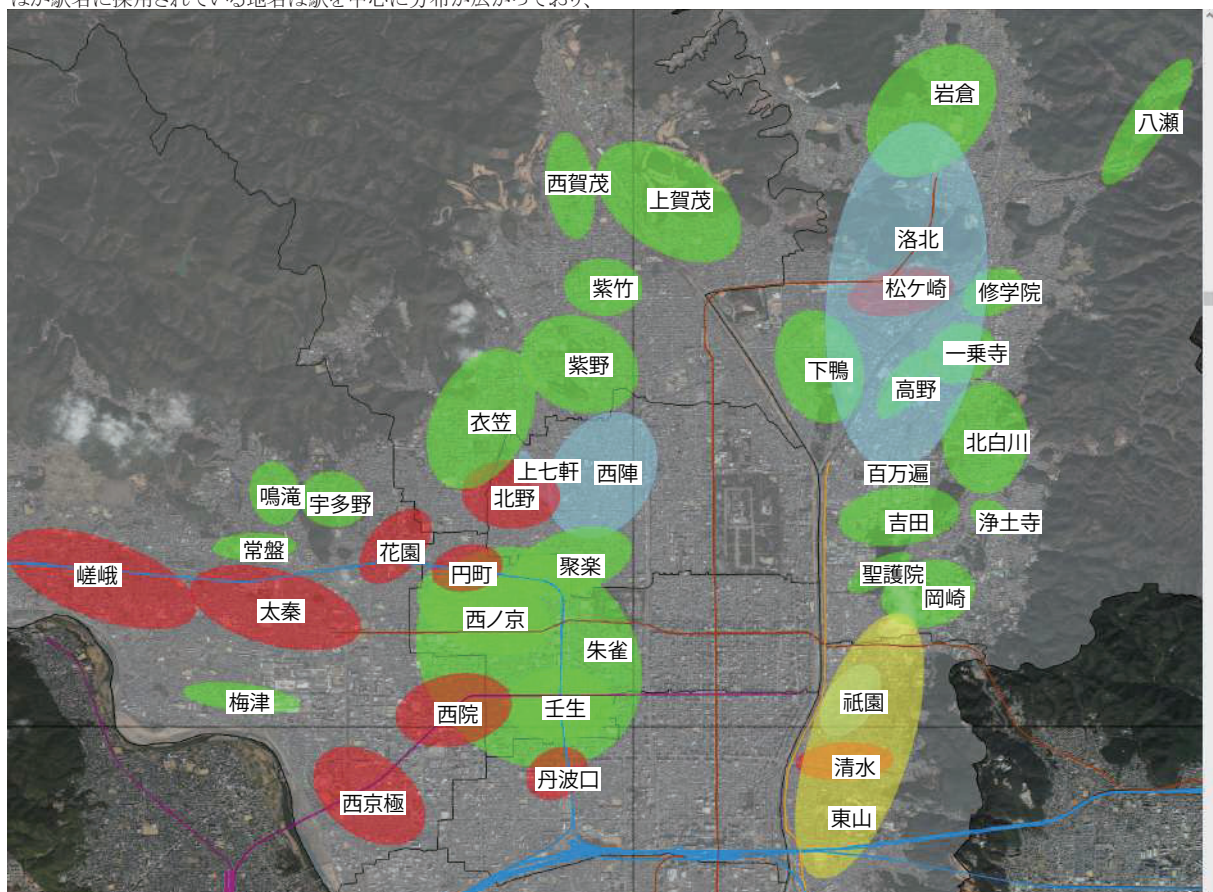


Fig. 4. 京都市における地名分布詳細（京都駅以北）

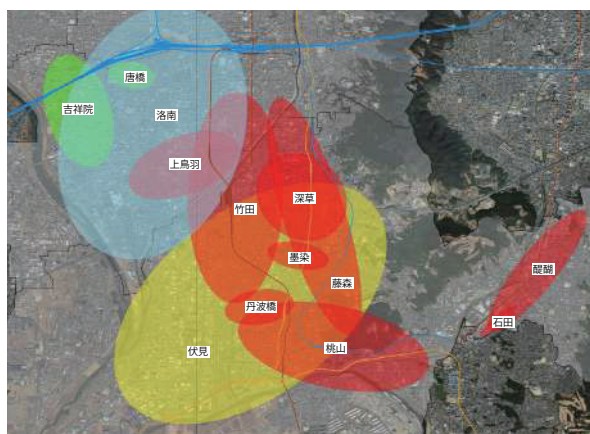


Fig. 5. 京都市における地名分布詳細（京都駅以南）

これも尼崎市に同様である。

5.2 京都市特有の地名要素

「京都市」の地名については物件数が 10 以上である地名を対象とした。その定義のもと、京都駅の北側と南側に分けて作図し、fig.4 と fig.5 で示す。

その他の地名は町名ではないが、ディストリクトとして認識されているもので、特に「洛北」「洛南」は広い範囲で分布が見られた。様々なディストリクトと分布が重複しており、特に集中して分布が見られるわけでもなく、曖昧な境界を持っていた。「西陣」は他のディストリクトとはほぼ重複しておらず、学区名にもなっており、ディストリクトとして、明確に認識されている。

京都駅の北側は採用される地名が多いものの、分布範囲はあまり重複しておらず、それぞれの地名が分布範囲に明確な境界があるのに対し、京都駅の南側は、採用される地名が少なく、それぞれの分布範囲が曖昧で、互いに重なり合い、駅や町名の様々な要素が地名採用に大きな影響を与えていた。

京都市における「通り」を東西と南北に分類し、その「通り」とその名称を採用した集合住宅の通りとの距離を箱ひげ図によってfig.6とfig.8に示した。

東西通りと南北通りの箱に着目すると、分布が大きいものは駅名になっている「通り」で、田の字エリアの通りとそれ以外の区間の通りでは箱とひげの形がそれぞれ違った。また、「油小路」「御前」「千本」のように「通り」が長いものも箱ひげ共に長くなる傾向があった。

次に、作成した住所録の「住所」をもとに、地理情報システム

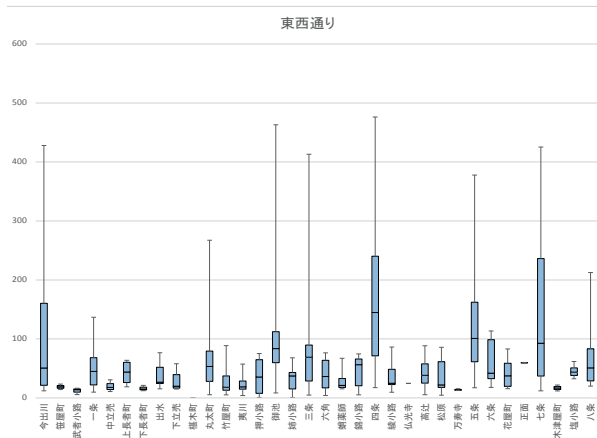


Fig. 6. 「東西通り」の箱ひげ図

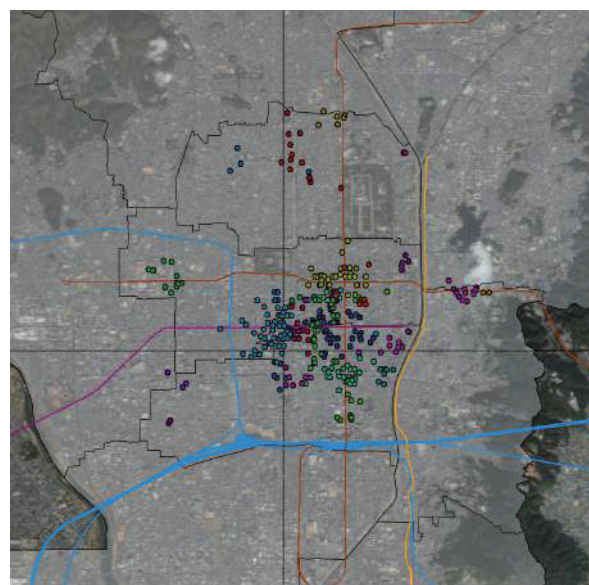


Fig. 7. 「京都市」における「交差点」分布図

(GIS) を使用して、地名の立地について調べた。さらに「通り」と「通り」連ねた「交差点」を名称に採用した物件のの分布を fig7 に示す。

分布は田の字エリアに集中しており、それ以外のエリアではほとんど見られなかった。

第6章 経年変化特性の分析

第4章の分布特性を踏まえて、地名の採用され方の変化や、分布特性の変化を分析し、4都市の地名の変化について考察する。なお、ここでは築年数が明記されている物件を対象とした。

まず期間ごとに建てられた、地名のないものも含め、物件総数に対する各地名の採用数の割合を fig.9)に示した。

fig.9より、18の地名を採用する割合は全体的に微増しているが、「京都」のみが大きく上昇している。2000年以降のインターネット普及により、検索にかかりやすく、分かりやすい「京都」の採用が大きく伸びたと考えられる。

「京都」を地名として採用している物件総数に対して、「京都」を併用する地名の採用割合を積み立てグラフとし、「京都駅」と「京都」のみ単独で地名として採用する物件数の割合を折れ線グラフで重ねた図を fig.9 に示した。

fig.10より併用されている地名の採用割合は 1990年を境に大きく増加しているが、それ以降はほぼ横ばいであるのに対して、「京都」のみを単独で名称に採用している物件の割合は現在に近くにつ

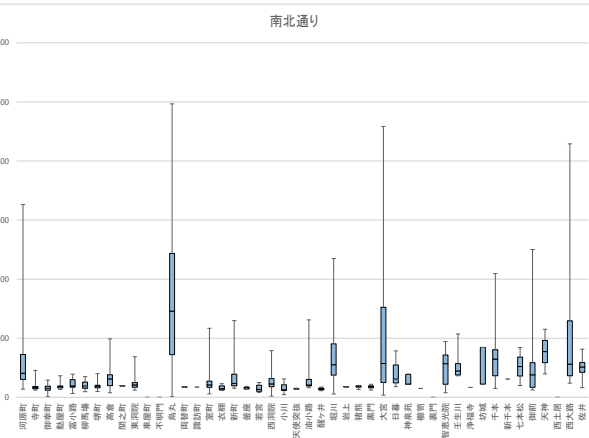


Fig. 8. 「南北通り」の箱ひげ図

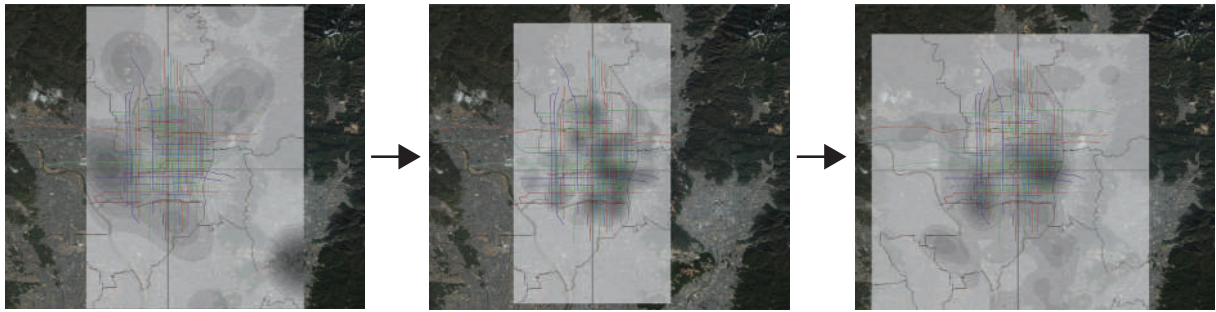


Fig. 11. 「京都」を名称に採用した物件の分布傾向の変化
左から～1979年、2005～2009年、2015年～現在

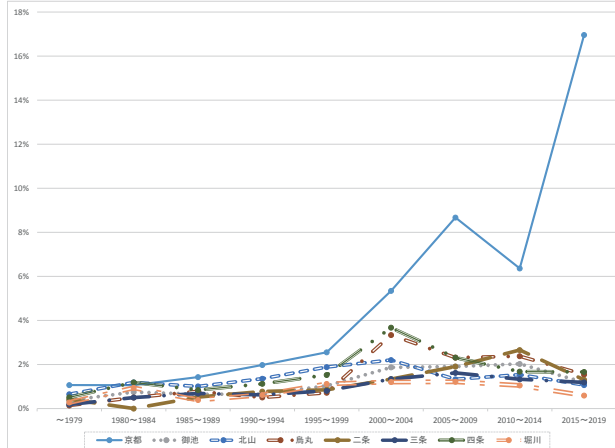


Fig. 9. 「京都市」における地名採用割合の推移

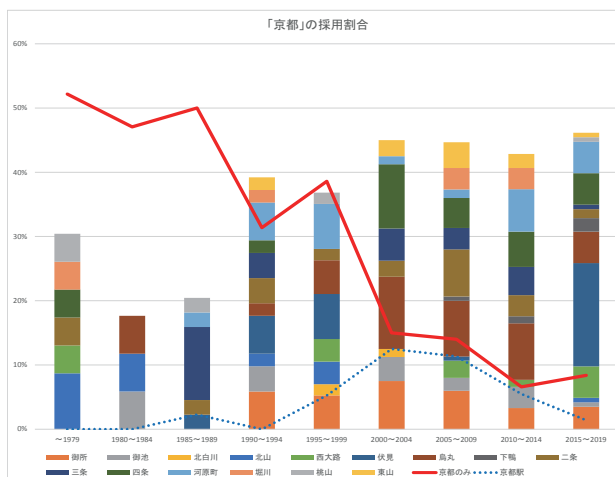


Fig. 10. 地名としての「京都」における地名採用割合の推移

れて大きく減少している。インターネットの普及に伴い、京都以外の購入者へ訴求するため、様々な地名と併用することで集合住宅の名称が変化した結果と考えられる。

京都市で最も採用数の多い「京都」を集合住宅の名称に採用する物件の所在地の1979年までと2005～2009年、2015年から現在までの分布をカーネル密度推定によって描画し、その変遷を示した(fig.11)。

はじめは「京都」の採用は、市内中心部にはあまり見られず、郊外に分布していたが、2005～2009年の分布では「京都」の地名としての価値が上がり、通称田の字エリアである市内中心部に物件が集中している様子が見れる。その後2015年から現在の分布図では中心部に物件は集中しているものの「京都」を使うエリアが拡大し、市内全域に分布が見られる。

第7章 結論と今後の課題

以上のように、無意識につけられた地名を分析することで、地

域や都市のあり方の特徴を顕在化させ、それぞれの都市の比較検討により、都市の一段面足りうるものを明らかにした。

尼崎市、西宮市において、駅の名称が最も採用される傾向にあり駅を中心に集合住宅の分布が広がっている。芦屋市では、「芦屋」という一つの地名が全体の半分以上の物件で採用されており、芦屋ブランドの強さが表れていた。逆に「京都市」では、採用される地名が多岐に渡り、他の都市では見られなかった特有の地名要素があった。町名からなる地名はその分布するエリアが明確で、行政区画から逸脱することはなく、「京都」や「芦屋」のように採用される地名に価値のある都市では、その地名が市内全体で分布する傾向が見られた。経年変の分析することにより京都市においては、「京都」の採用数が大きく増加傾向にあったが、単独で使われる割合は減少し、他の地名と併用して物件名称に採用されるように変化してきたことを明らかにした。京都特有の地名要素である「通り」もそれ特有の分布傾向があり、駅の名称になる「通り」から広い範囲で分布し、それ以外の「通り」も田の字エリアでは通りに沿って分布していたが、それ以外のエリアでは広く分布する特徴があることが分かった。また、他の都市では見られなかった「西陣」や「祇園」などのディストリクトとしての地名の範囲についてもその分布を把握した。

今後の課題としては、集合住宅の階高やその賃料、価格といった集合住宅それぞれの質については、分析できなかったため、より詳細な情報を手に入れデータ化することでさらに集合住宅の質に与える地名の影響やその関係性についての別の視点からの考察も可能になると考えられる。

参考文献

- 1 笹谷康博・中岡浩・小柳武和・山形耕一：小地名を用いた環境情報の研究、日本都市計画学会学術研究論文集,1989
- 2 大佛俊泰・小川健一：建物名称の空間分布からみた地域イメージの魅力度分析、日本建築学会計画系論文集,2004
- 3 「不動産の表示に関する公正競争規約」 www.jfftc.org/rule_kiyaku/pdf_kiyaku_hyouji/066.pdf
- 4 LIFULL HOME'S HP「不動産アーカイブ」 <https://www.homes.co.jp/archive/>