

バンクーバー CMA 主要地域における近年の人口変化と住宅開発

—1991、1996、2001 年センサスを活用して—

香 川 貴 志 *

I. 研究目的と研究対象地域

1. 本研究の目的

カナダ都市あるいは都市圏の成長には、国外諸地域との経済的・文化的交流が関与している。その代表的なものがアメリカ合衆国東部地域との交流が盛んなトロント Toronto、そして環太平洋地域のうち特にアジアとの交流で成長したバンクーバー Vancouver であるといわれている (Ley & Bourne, 1993; Hutton & Davis, 1993) ¹⁾。しかし、カナダ全土の規模で各地をみると、ほぼ日本の都市圏や大都市圏 (以下では都市圏と記載する) に相当すると考えられる CMA (Census Metropolitan Area) ²⁾ の中心都市では微弱な人口減少を示すことが多く、他方で CMA 全体の人口増加が堅調なケースを多く看取できる (Mercer, 1991) ³⁾。同論文の中で Mercer は、都市圏全体のマネジメントにおいてカナダはアメリカ合衆国よりも公的機関の介在が大きいとも述べ、特に公共交通政策の充実をカナダ都市に共通する特徴として指摘した。

都市圏の成長、すなわち都市圏スケールで人口増加現象を分析する場合、住宅地化のプロセスや住宅価格の地域差の検討が欠かせな

い。こうした、いわゆる都市化研究では数多くの実績が重ねられてきたが、地理学分野では複数の都市比較によって共通性を見出す研究から、都市による微妙な差異に注目する研究へと移行しつつあるように思える。前者の例では、住宅価格上昇の地域差についてモントリオール Montreal、トロント、そしてバンクーバーの共通項を見出そうとした Harris (1986) ⁴⁾、後者の例としては、トロントとバンクーバーにおける住宅価格の地域差を論じながら、1997 年の香港返還に先立って大量流入した中国系移民がバンクーバーで果たした役割の大きさを指摘した Ley et al. (2002) ⁵⁾ が代表的であろう。

移民または外見上の少数民族 (visible minority) がカナダの都市圏拡大に大きく寄与していることは、Evenden & Walker (1993) ⁶⁾ や Bauder & Sharpe (2002) ⁷⁾ が論じている。まず Evenden & Walker では、経済的基盤の弱い移民が相対的に住宅価格の安い近郊や郊外の都市化を促したとの説明が、トロントとバンクーバーを事例地域として展開されている。また Bauder & Sharpe では、外見上の少数民族が多く居住する地域は、近郊や郊外の中にあっても公共交通機関が充実している場所を中心としているとの指摘がなされ、並行して民族ごとの住み分けについても明瞭な地

* 京都教育大学教育学部

図が提示された。民族ごとの住み分けについての近年の研究では、Hiebert (1999)⁸⁾ や香川 (2003)⁹⁾ のバンクーバー都市圏を対象とした事例もある。これらに先立つ 1980 年代において、都市圏内の住み分けが語られる際に収入や職業が指標として重視された (Harris, 1984)¹⁰⁾ ことと比べれば、近年におけるエスニシティへの関心の高さがうかがえる。

近郊や郊外だけでなく、インナーシティに代表される都心周辺部の再開発に関連して、当該地域への人口回帰を積極的に取り上げた研究も多く見られる。とりわけ Ley は精力的にジェントリフィケーション (住宅への投資を主とした都心周辺部の再活性化) を追究しており、たとえばバンクーバーの CBD 南側に展開するフォールスクリーク False Creek 周辺での取り組みを紹介 (Ley, 1981)¹¹⁾ し、カナダ主要都市のインナーシティの一部に共通する居住者の社会経済的ステイタスの向上現象を説明 (Ley, 1988)¹²⁾ し、1980 年代初頭の景気後退期ですらカナダの主要都市ではジェントリフィケーションが急速に拡大した事実を証明 (Ley, 1992)¹³⁾ するなど、枚挙にいとまのない研究が確認できる。また、バンクーバーにおける都心周辺部のゾーニング見直しを論じた North & Hardwick (1992)¹⁴⁾、カナダ各地の都市の都心周辺部において 1980 年代から持ち家率が向上した背景に集合住宅立地の介在を見出した Harris & Pratt (1993)¹⁵⁾ などの研究は、都市計画や都市行政の観点からも注目されてしかるべきであろう。さらに、都市圏スケールでの論及は殆どなされていないものの、バンクーバー市における都市計画と景観デザインを詳細に論じた Punter (2003)¹⁶⁾ は、特に 1980 年代以降のバンクーバーの都市戦略

に関する好著で、都市圏内の中心都市の在り方について多くの示唆を与えてくれる。

ところで、これまでに述べたようなカナダにおける都市圏研究を顧みてみると、人口急増地域でいかなる住宅が建設されているのかを端的に把握し得る研究は、意外に少ないことが分かる。近現代を対象として歴史地理学的あるいは社会地理学的な見地から住宅地の変化を論じた Wynn (1992)¹⁷⁾ や Ley et al. (1992)¹⁸⁾ のような研究は認められるものの、こと現代における新しい住宅地の状況把握に関しては、その多くが均質な郊外に展開しがちであるためか、当該国に居住する研究者にとって刺激的でないのかもしれない。また、少なからず地域統計の分析が効率的に行えるようになったため、地図の提示と解釈に終始する研究が増えてきたことも、研究者をフィールドから遠ざけている一因かもしれない。

しかし、国外に居住する者の視点から人口急増地域の住宅開発の実情を把握し、その特徴を経験的ではあれ論じておくことは、環境や制度の異なる地域と自国との比較において多大な示唆を与えてくれるであろうし、意外性のある観点を当該国の研究者に対して提供できる可能性も秘めているのではなかろうか。そこで本研究では、まずセンサストラクト Census Tract¹⁹⁾ (以下では日本の例に準じて統計区と記載する) 別に様々な指標が得られる 1991 年、1996 年および 2001 年のセンサスデータを比較しながら、人口急増をきたしているバンクーバー CMA の主要地域において人口動向の地域的差異を解明する。加えて、1991～1996 年に人口増加が顕著であった地区の近年における住宅開発動向の把握に努め

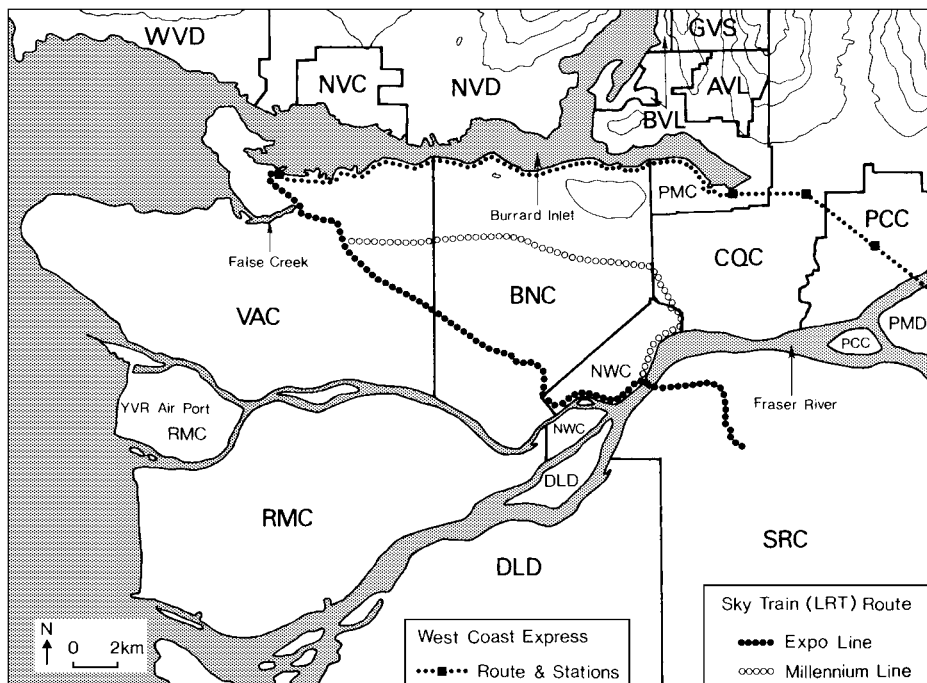
る。ただし、2003 年 3 月に実施した現地調査時点では 2001 年センサスの詳細データが公開されていなかった²⁰⁾ ため、若干のタイムラグが生じることを考慮しておく必要がある。

2. 研究対象地域の概要

カナダ西海岸最大の都市であるバンクーバーでは、周辺都市を含めた CMA の人口が 1996 年時点で約 183 万人に達しており、同じ領域での 1991 年人口が約 160 万人であったことから、この間の人口増加率が 14%強に達し

ている。一方、最新の 2001 年センサスデータをもとに計算すると、同年の CMA 人口は約 199 万人に及び、1996～2001 年の人口増加率は約 8.5%を計上する。バンクーバー CMA の人口増加率は、このように緩和傾向にあるものの、依然として高い水準を維持していると判断できる。

本研究では、バンクーバー CMA のうち、東～南東の郊外の一部を除いた地域を対象とする（第 1 図）。バンクーバー CMA は、南側に



第 1 図 研究対象地域の概観

(地形図、交通路線図などにより筆者作成)

*等高線の間隔は 200 m。

*図中のアルファベットは自治体の名称を示す。

AVL : Anmore Village (アンモア村)、BNC : City of Burnaby (バーナビー市)、BVL : Belcarra Village (ベルキャラ村)、CQC : City of Coquitlam (コキットラム市)、DLD : Delta District Municipality (デルタ地区)、GVS : Greater Vancouver Subdivision (グレーターバンクーバー・サブディビジョン)、NVC : City of North Vancouver (ノースバンクーバー市)、NVD : North Vancouver District Municipality (ノースバンクーバー地区)、NWC : City of New Westminster (ニューウェストミンスター市)、PCC : City of Port Coquitlam (ポートコキットラム市)、PMC : City of Port Moody (ポートムーディー市)、PMD : Pitt Meadows District Municipality (ピットメドウズ地区)、RMC : City of Richmond (リッチモンド市)、SRC : City of Surrey (サレー市)、VAC : City of Vancouver (バンクーバー市)、WVD : West Vancouver District Municipality (ウェストバンクーバー地区)

アメリカ合衆国との国境、北側に山地、西側に海洋が展開するため、現地ではフレーザーバレーと称されるフレーザー川の流域を東～南東に向かって都市化が進展している(香川、1996)²¹⁾。しかし、本研究の対象地域よりも東～南東側は、たとえ CMA に含まれてはいいても、バンクーバーの都心からみた場合に人口増加が顕著な地域の外側にある。

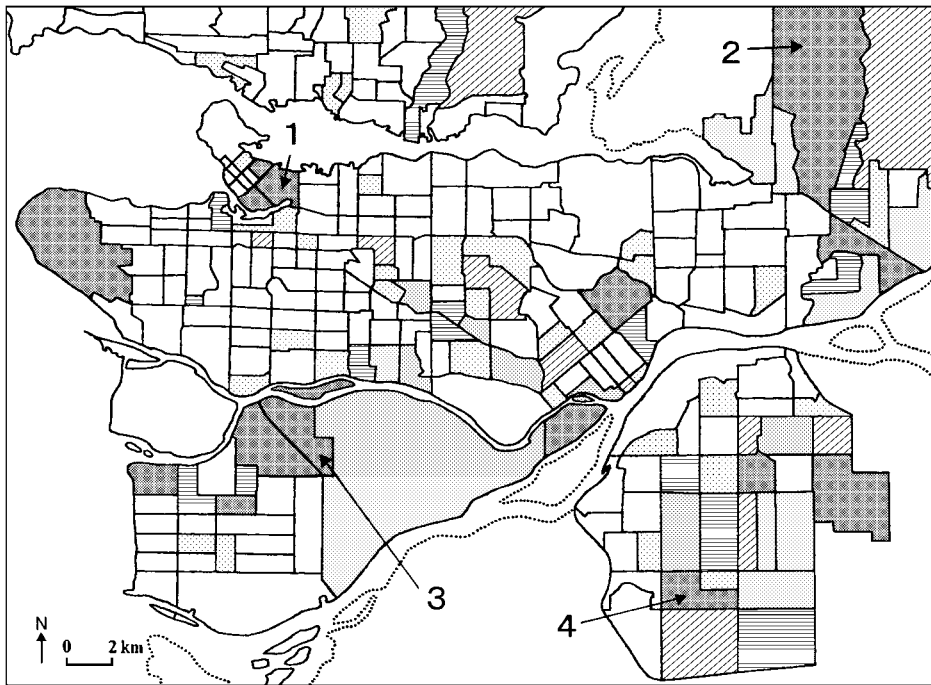
研究対象地域内の自治体は、北米における多くの大都市圏の場合と同様に、中心都市(本研究ではバンクーバー)の面積が極端に突出しておらず、人口規模も CMA 全体の 4 分の 1 程度で、周辺自治体との協調のもとに大都市圏が構成されている。2001 年センサスの数値によると、バンクーバー市の面積はおよそ 131 km² で CMA 全体の約 4.5%、同市の人口はおよそ 55 万人で CMA 全体の約 28%である。また、用途地域指定に代表される都市計画には各自自治体の独自色がある程度反映されてはいるものの、都市圏全体の上位計画や交通計画は GVRD (Greater Vancouver Regional District) を統括する機関が取りまとめを行っている。これらについては生田(1999)²²⁾に詳しいが、ごく近年の動向については GVRD のホームページ²³⁾でかなり詳細に知ることができる。

II. 人口増加率の地域的差異

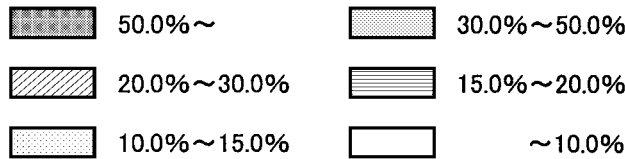
統計区別にみると、1991～1996 年の人口増加率が 20%を超過する地区が多く認められる(第 2 図)。これらの地区は、スカイトレイン(以下では LRT と記す)の沿線であるバーナビー Burnaby 市、ニューウェストミンスター New Westminster 市やサレー Surrey 市に

至る近郊・郊外に多く出現するが、バンクーバー国際空港のあるリッチモンド Richmond 市の北部、Tri-City と総称されるポートムーディー Port Moody 市、コキットラム Coquitlam 市とポートコキットラム Port Coquitlam 市にも集中地区がある。とりわけ Tri-City では、1995 年に開業したウェストコーストエクスプレス(以下では WCE を記す)の利便性を享受できる地区が散在しており、いくつかの駅周辺では P&R (パーク・アンド・ライド)システムも実施されている²⁴⁾。統計区別にみた 1996～2001 年の人口増加率の分布状況(第 3 図)を観察しても、全般的に人口増加率が若干低下したものの、1991～1996 年と同様の傾向を認めることができる。つまり、公共交通機関に限ればバス交通に依存するリッチモンド市を除いては、おおむね LRT や WCE のサービスエリアとその周辺に人口増加率の高い地区が連続的に分布している。このことは、従来は自家用車に依存しつつ都市圏拡大を図ってきた北米大都市圏の一般的傾向に対し、近年の居住地選択において公共交通機関が重視されつつある動きとして注目に値しよう。Mercer (1991)²⁵⁾が指摘した公共交通政策が実を結びつつあるといえるのではなかろうか。

また、1991～1996 年(第 2 図)と 1996～2001 年(第 3 図)ともに、バンクーバー市の CBD との隣接地区において人口増加率が 50%超の地区が連続的に認められることも注目に値する。近年の日本の大都市と同様、都心部や都心周辺部において集合住宅が多く建設されていることの反映であることが明らかである。こうした動向は、既に 1990 年代の半ばにバンクーバーの都心周辺部で



人口増加率(%) *左側数値は「以上」、右側数値は「未満」を示す。



第2図 バンクーバー CMA 主要地域における 1991～1996 年の人口変化

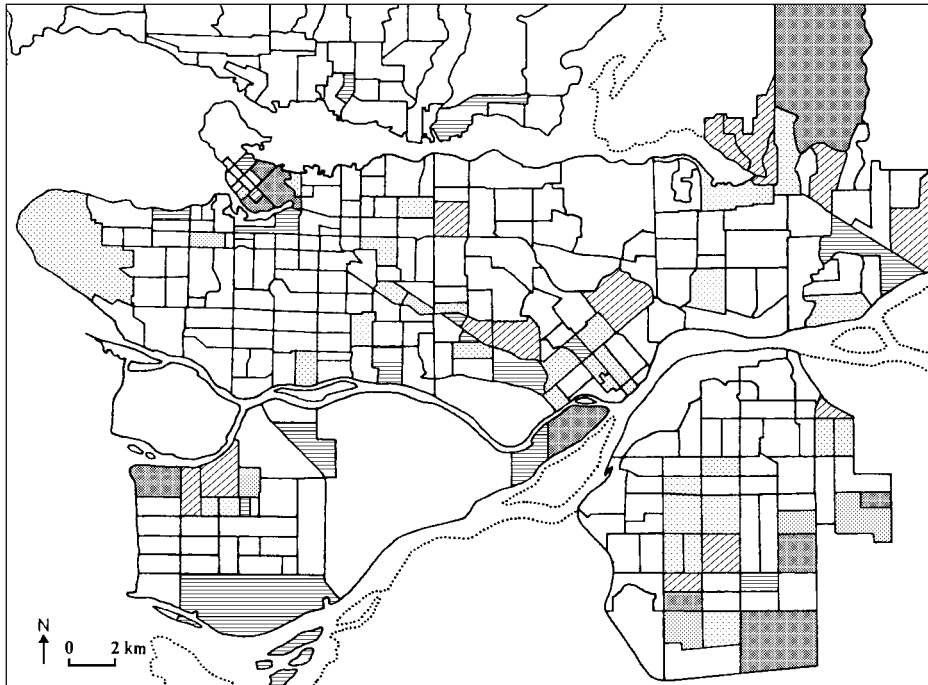
(Census 1991 および 1996 より筆者作成)

図中の番号 1～4 は、それぞれ第Ⅲ章の第 1～4 節で取り上げる地域に該当する。

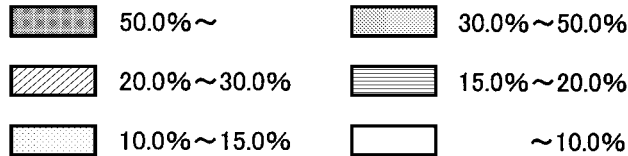
あるウェストエンド West End において顕在化していた(香川、2000)²⁶⁾が、ごく近年ではゾーニングの弾力的解釈によって集合住宅の供給が一層進んでいる²⁷⁾。

バンクーバー市役所における聴き取り調査(2003 年 3 月実施)によると、ダウンタウンにおける従来のゾーニングでは、商業地域と集合住宅地域とを厳密に区分するのが通常であった。すなわち、たとえば集合住宅地域に指定されていれば、1 階や 2 階に代表される低層部においても小売業・サービス業など住

居機能以外のフロア利用が不可能であった。また、たとえ住居機能であっても、集合住宅ではない戸建住宅は集合住宅地域内に新築が許可されないのが実情である。しかし、中心市街地の活性化を目標として、低層部に商業施設を入居させ、中高層部に住居機能を配置する手法が1990年代後半から積極的に導入されるようになった。こうした立体的に多様な機能の混在が認められる地区は、おおよそ半ブロック単位で肌理細かく設定される²⁸⁾。先進国で近年トレンドとなっている、コンパクト



人口増加率(%) *左側数値は「以上」、右側数値は「未満」を示す。



第3図 バンクーバー CMA 主要地域における 1996～2001 年の人口変化
(Census 1996 および 2001 より筆者作成)

トシティの具現化²⁹⁾に直結する潮流として注視しておく必要がある。

Ⅲ. 人口増加が著しい地区における近年の住宅開発の特徴

本章では、研究対象地域の中から 1991～1996 年の間に人口増加が顕著であった地区を統計区別に 4 つ取り上げ、コーホート変化率を活用した転入人口の特徴の把握に努めるとともに、これらの地区における近年の住宅開

発の特色について、2003 年 3 月に実施した現地での観察と聞き取りをもとに記述する。また、先述したように、2001 年センサスの統計区別集計結果は現地調査後に公刊されたため、上記の 4 地区それぞれについて 1996～2001 年の人口増加率を補足的に述べる。これらの 4 地区は、全て 2001 年センサスにおいて統計区の分割がなされたが、比較に際しては 1996 年センサスにおける統計区の範囲で合算を施した。

1. バンクーバー市のダウンタウンの場合

研究対象地域内において上述した5年間の人口増加率が最も高かった地区が、バンクーバー市のダウンタウン主要部を占める当地区である（1996年の統計区番号59-02、第2図において矢印と番号1で示した）。1991～1996年の人口増加率は約141%に達しており、僅かの期間に人口が2.5倍近くに膨れ上がった地区である。なお、この地区は、2001年センサスにおいて統計区が2分割されている（第3図）が、南西側の統計区（2001年の統計区番号59-05）は1996～2001年でも人口増加率が約73%という高い水準を維持している。これは、同期間における研究対象地域内では6番目に高い数値である。

この地区内には、バンクーバー市のCBDも含まれる。人口増加が顕著であった理由は、地区の南側に展開するフォールスクリークという入江に沿ったウォーターフロントにおいて、1990年代初頭から住宅再開発が本格化したことによる（香川、1997; Punter, 2003）³⁰⁾。



第4図 低層部に小売業・サービス業、中高層部に住居機能が入居した集合住宅群

（2003年3月、筆者撮影）

近年において供給される高層集合住宅の多くが、この写真の建造物のようにガラスエリアの広いデザインを取り入れている。こうした集合住宅の増加にともない、ダウンタウンとその周辺の景観は大きく変わりつつある。

こうした住宅再開発は1990年代の後半から現在にかけても継続しており、前章に記したゾーニングの弾力的解釈によって、低層部に小売業、中高層部に住居機能が入居した集合住宅を多く確認できる（第4図）。人口急増に伴うコミュニティ施設の拡充も並行して行われており、かつての大陸横断鉄道の扇形機関庫を活用したコミュニティセンター（第5図）も見られる。

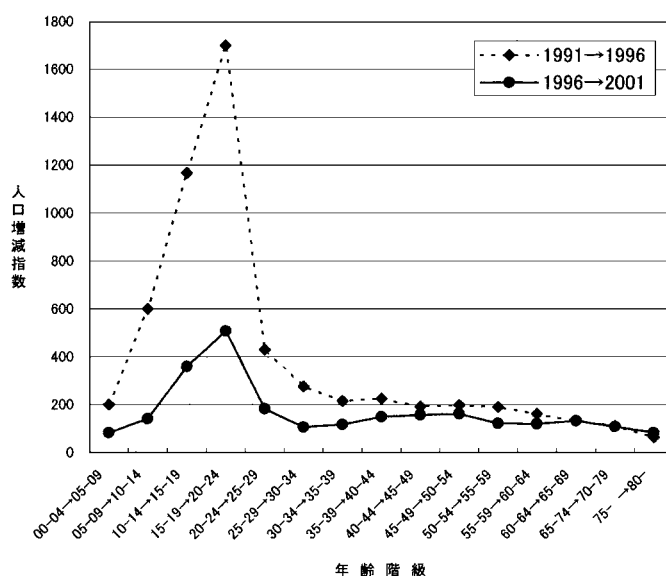
人口増加の実情をより詳しく把握するために、新旧のセンサスを利用してコーホート変化率のグラフを作成した（第6図）。この図をみると、1991～1996年では、ほぼ全ての年齢階級において転入超過がうかがえるが、特に20歳前後の若年層の転入超過が著しい。バンクーバーのダウンタウン内、あるいは都心周辺部のウェストエンドにおいては、賃貸集合住宅が多数立地しているが、1990年代以降は分譲集合住宅の供給も著しくなってきた³¹⁾。しかし、20歳前後の若年層が分譲集合住宅を購入することは考えにくく、人口急



第5図 大陸横断鉄道の扇形機関庫を改装したコミュニティセンター

（2003年3月、筆者撮影）

かつて大陸横断鉄道の機関庫が出入りした扇形機関庫は、鉄道記念館とコミュニティセンターが同居する建物として再生された。歴史的遺産を現代生活に活用していく試みは、北米の都市再開発において定番の手法になっている。



第6図 パンクラー市ダウンタウンのコーホート変化率
(Census 1991, 1996, 2001 より筆者作成)
人口増減指数 = (期末年人口 / 期首年人口) × 100

増の背景に分譲集合住宅のオーナーが入居希望者へ住宅を賃貸する「分譲賃貸」の存在を想像できる。こうした「分譲賃貸」は、投資活動が本格化すれば、今後の都心部や都心周辺部における居住をバックアップするシステムとして一層普及していくであろう。

一方、1996～2001年においては、継続して20歳前後の若年層の転入超過が目立つ。しかし、人口増減指数は大幅な低下をみており、指数計算のベースとなる1996年の人口が既にある程度存在していることを示唆している。このように、当地区における集合住宅を主とした住宅開発が軌道に乗った様子を看取できる。

2. コキットラム市内の山腹に展開する新興住宅地の場合

前節に記載した地区に次いで1991～1996年の人口増加率が高いのは、パンクラー東郊 Tri-City の一つであるコキットラム市の山

腹部を主とした地区である(1996年の統計区番号287-03、第2図において矢印と番号2で示した)。1991～1996年の人口増加率は約136%に達しており、ここも僅かの期間に人口が2倍以上に膨れ上がった地区である。この地区は人口急増の影響を受けて、2001年センサスにおいて統計区が3分割された。とりわけ相対的に標高が高い北寄りの統計区(2001年の統計区番号287-07)は、1996～2001年の人口増加率が約85%に及び、同期間の研究対象地域において5番目の数値を示す。南寄りに位置する2つの統計区(東から順に2001年の統計区番号287-05と287-06)の人口増加率が、それぞれ約27%と約8%であることを合わせて考えると、住宅開発の前線が標高の高い部分に及んでいることを傍証できる。

この地区は、Tri-Cityの小売商業地区の中核的存在であるコキットラムセンター北側の山麓から山腹にかけて展開するが、地区(統

計区)の北半分は未開発の山地である。コキットラムセンターの屋上駐車場からは山腹に立地する多くの住宅を望むこともできる。1996年に実施した現地調査では、住宅地の多くが海拔100 m前後で開発されていたが、2003年に実施した現地調査では住宅地化のフロンティアが海拔200 m以上にまで達しており、前段で述べた住宅開発のフロンティアの前進が明らかである。ただ、当地区には公共施設や公共交通機関が殆どないため、日常生活における移動では自家用車に依存せざるを得ない住宅地が大半である。平均的な住宅価格は、バンクーバー市南側のリッチモンド市における平均的価格の75%程度である³²⁾ため、価格の安さを利用した豪壮な住宅(第7図)も見られるが、「安い地区でより安く」という住宅需要者も存在するため、中小規模の住宅が建ち並ぶ場所も散見される(第8図)。

ここでも人口増加の実情をより詳しく把握するために、新旧のセンサスを利用してコー

ホート変化率のグラフを作成した(第9図)。ただし、グラフ縦軸の目盛は第6図のそれとは異なっている。この図をみると、1991～1996年では、ほぼ全ての年齢階級において転入超過がうかがえるが、前節で扱ったダウンタウンの場合とは明らかに内容が異なっている。つまり、20歳代前半から同・後半にかけての増加が顕著で新婚世帯の入居が想起されるとともに、40歳代や50歳代の転入も堅調で中高年の住宅購入者の存在が明らかである。こうしたことから、相対的に収入の多い中高年が大きな住宅を購入し、20歳代の若年層が住宅の一次取得者として取りあえず小規模な住宅を購入するという状況が浮かび上がる。

また、1996～2001年のグラフをみると、人口増減指数はかなりの落ち着きを呈している。しかし、ほぼ全ての年齢階級において転入超過が確認でき、住宅開発が堅調に推移していることをうかがえる。



第7図 コキットラム市の山腹地域に立地した豪壮な邸宅

(2003年3月、筆者撮影)

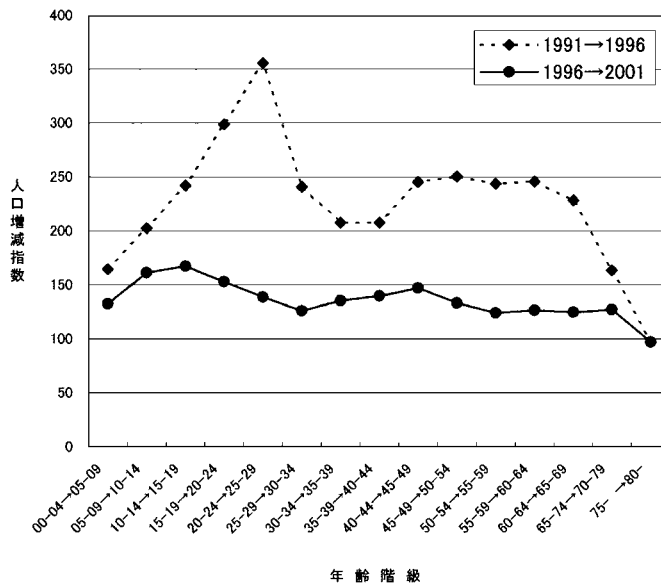
このような豪壮な邸宅は、宅地の間口が相対的に狭い旧市街地では限られた高級住宅地区にしか建設できない。この写真と同程度の住宅では、ベッドルームが4～6あり、それと同数に近いバスルームが備わっているケースが多い。



第8図 中規模建売住宅が建ち並ぶコキットラム市山腹地域の新興住宅地

(2003年3月、筆者撮影)

海拔標高200 m付近に展開する新興住宅群。天候によっては写真のように雲が眼下に広がることもある。これらの住宅は規模が中程度であり、ベッドルームの数は3～4、バスルームは1～2のケースが多い。



第9図 コキットラム市の山腹に展開する新興住宅地のコーホート変化率
 (Census 1991, 1996, 2001 より筆者作成)
 人口増減指数 = (期末年人口 / 期首年人口) × 100

3. リッチモンド市内北部の新興住宅地の場合

この地区は、研究対象地域における 1991 ～ 1996 年の人口増加率が 4 番目に高い地区である³³⁾ (1996 年の統計区番号 151-01、第 2 図において矢印と番号 3 で示した)。1991 ～ 1996 年の人口増加率は約 73% であり、既に述べた地区ほどではないまでも、人口増加率は相当に高い数値である。ただ、当地区は 2001 年センサスで北側 (2001 年の統計区番号 151-03) と南側 (2001 年の統計区番号 151-04) に 2 分割されたものの、1996 ～ 2001 年における前者の人口増加率は 10% 弱、後者のそれは約 17% である。このように、近年では当地区の人口増加が沈静化していることも明らかである。

当地区は、バンクーバー市内からアメリカ合衆国方面に向かうハイウェイ 99 号線 (パンアメリカンハイウェイの一部を構成する) の

北東側に展開しているが、リッチモンド市のほぼ全域がフレーザー川のデルタであることを反映して、完全な平坦地に新興住宅地が広がっている。ハイウェイ 99 号線の南西側は 1980 年代から住宅開発が盛んであったが、当地区はリッチモンド市の商業地区からハイウェイを介した反対側にあたるため、ようやく 1990 年代に入ってから住宅開発が本格化した。また当地区は、リッチモンド市の他地区の例に漏れず中国系住民が多く (Hiebert, 1999; 香川, 2003)³⁴⁾、最新の 2001 年センサスデータでは、母語が中国語である者の構成比が約 38%、外見的少数民族で中国系 (統計上の記載は visible minority の Chinese) の比率は約 43% に達する。しかしながら、当地区では民族色を感じさせる住宅が皆無に等しく、ビルトインの駐車場を備えた、典型的な北米郊外型の住宅が卓越している (第 10 図)。

低廉な住宅を求める人びとを対象とした建売住宅が集積する区域も地区内において認められる（第 11 図）。



第 10 図 リッチモンド市にみるビルトイン・ガレージを備えた典型的な北米郊外型住宅

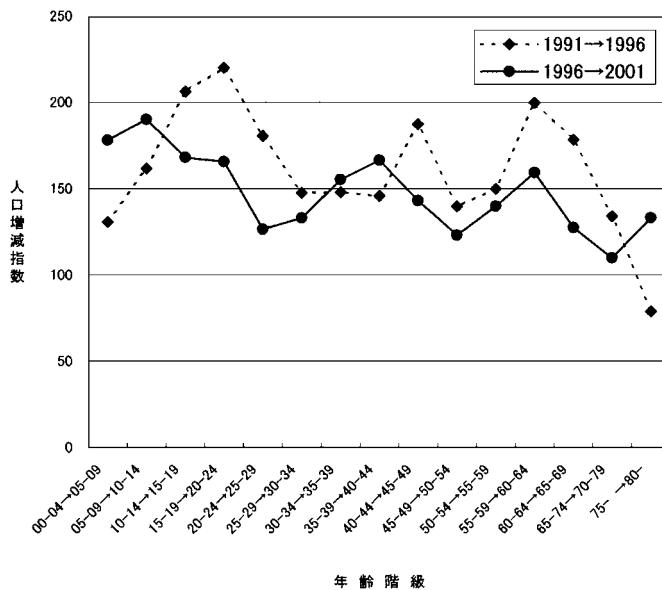
（2003 年 3 月、筆者撮影）
住宅地内の街路パターンはクルドサック式になっており、車道に直接的に歩道が接する形態をとっている。旧市街地の住宅地では、車道と歩道との間に街路樹のある芝が展開するが、近郊～郊外の新興住宅地では街路樹がほとんど見られない。

新旧のセンサスを利用してコーホート変化率のグラフ（第 12 図）を作成し、人口増加の実情をより詳しく把握した。ただし、ここで



第 11 図 小規模な建売住宅が集積するリッチモンド市の新興住宅地

（2003 年 3 月、筆者撮影）
間口を狭くして多くの住宅を配置した建売住宅地の例。デルタ地帯に位置するリッチモンド市では、バンクーバー市の古い住宅地で多く見られるベースメント（半地下室）の設置が困難であるが、この住宅地では盛土を施してベースメントを設置している。



第 12 図 リッチモンド市内北部の新興住宅地のコーホート変化率

（Census 1991, 1996, 2001 より筆者作成）

人口増減指数 = (期末年人口 / 期首年人口) × 100

もグラフ縦軸の目盛は、第 6 図や第 9 図とは異なっている。この図をみると、1991～1996 年では、40 歳代前半から同・後半、50 歳代後半から 60 歳代前半の年齢階級に転入超過の山が確認でき、前者の扶養家族と考えられるハイティーンから 20 歳代前半にかけても転入超過が顕著である。このようにニューファミリーよりも少し年齢の高い人びとが転入者の中心となっており、戸建住宅が主体である当地域の特色を支えている。

また、1996～2001 年においても多様な年齢階級で転入超過の山を確認できる。乳幼児の人口増減指数が他の事例地区に比べて相対的に高いことは、近年において低廉な住宅が供給され、そこに若い世帯が転入している状況を物語っている。当地区の周辺では、中国系資本による大小のショッピングセンターの立地も進んでおり、今後もしばらくは人口増加が堅調に推移するであろう。

4. サレー市内南西部の新興住宅地の場合

この地区は、研究対象地域における 1991～1996 年の人口増加率が 5 番目に高い地区に該当する（1996 年の統計区番号 185-03、第 2 図において矢印と番号 4 で示した）。1991～1996 年の人口増加率は約 72%であり、前節で触れたリッチモンド市内の地区に近い数値を示す。人口増加率は相当に高いと判断できよう。当地区は、2001 年センサスにおいて 3 分割（L 字の綴りの方向に従って 2001 年の統計区番号 185-14、185-13、185-12）されたが、とりわけ南西の角に位置する 185-13 では、1996～2001 年の人口増加率が約 72%という高い水準を維持している。後に提示する第 13 図と第 14 図も同統計区のものである。

さて当地区は、バンクーバー市のダウンタ

ウンから南東方向に伸びる LRT の終着駅から 7 km ほど南西方向に位置し、LRT から接続するバス路線はあるものの、公共交通機関には決して恵まれておらず、自家用車依存率が高い地域であるといえる。当地区はフレーザー川の左岸にあり、デルタではないため、緩やかな起伏のある地形を呈する。周辺の未開発地域では針葉樹林が広く展開する区域も多い。しかし、当地区を大きく特色付けているのは、パンジャビ語を主要な母語とするインド系のシーク教徒である（Hiebert, 1999）³⁵⁾。2001 年センサスにおける彼らの構成比は、母語がパンジャビ語である者で計算すると約 47%、外見的少数民族（統計では visible minority で集計された South Asian）で計算すると約 63%にも達する。一般的に世帯規模が大きいといわれる彼らにとって、住宅価格が安く、大きな住居（第 13 図）を構えやすい当地区は、居住地として選択しやすいのであろう。しかし、近年は廉価な建売住宅（第 14 図）も多く供給されており、これらが若年層を吸引している可能性もある。

そこで新旧のセンサスを利用してコーホート変化率のグラフ（第 15 図）を作成し、人口増加の実情をより詳しく把握する。なお、この図のグラフ縦軸の目盛は第 12 図のものと同様である。第 15 図をみると、1991～1996 年では、20 歳前後と 50 歳前後に二つの山があり、若年層と中高年層の転入が明らかである。両者が親子関係からなる場合も考えられるが、それぞれが別個の世帯である可能性も高い。すなわち、相対的に大規模な住宅に中高年家族が入居し、廉価な住宅に若年世帯が入居するという図式である。

また、1996～2001 年においては、人口増

減指数の高さに若干の落ち着きが認められるものの、グラフの形状は 1991～1996 年のそれと大きく変化していない。したがって、中高年向きの大規模住宅と若年世帯向けの低廉

な住宅が混在する環境は継続していると考えられる。

以上のような状況の背景には、若年世帯の



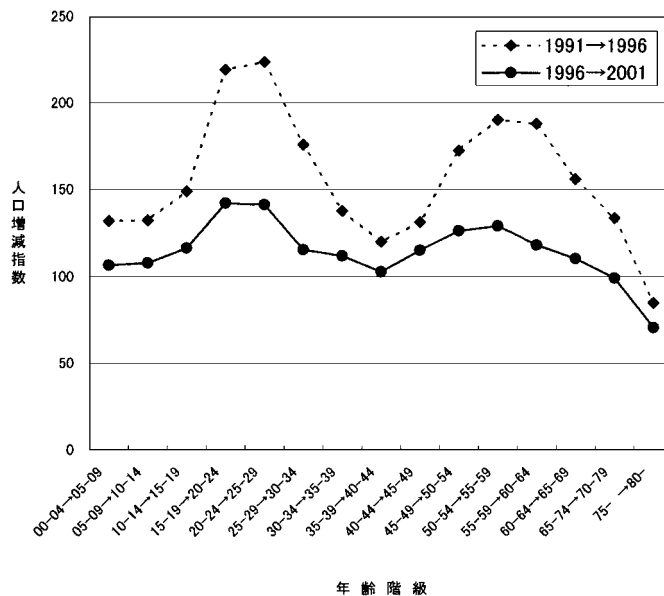
第 13 図 サレー市の新興住宅地に多くみられる大規模住宅

(2003 年 3 月、筆者撮影)
インド系の大家族世帯が多く居住するサレー市では、大規模住宅の需要が高いといわれている。この住宅はサレー市で多く見られる新しい大規模住宅の典型例で、こうした住宅が集積している地区が散見される。



第 14 図 廉価であることをセールスポイントにしたサレー市のタウンハウス

(2003 年 3 月、筆者撮影)
交通が決して便利ではないサレー市の南部では、それゆえに低廉な建売住宅が多く供給されている。この住宅群は戸建住宅のように見えるが、壁の一部を共有するタウンハウスである。住宅の前の看板を見ると、約 165,000 カナダドルで販売されたことが分かる。



第 15 図 サレー市内南西部の新興住宅地のコーホート変化率

(Census 1991, 1996, 2001 より筆者作成)

人口増減指数 = (期末年人口 / 期首年人口) × 100

入居を促進するための財政的援助がGVRDオフィスとの連携のもとにサレー市で実施されていることも存在しよう³⁶⁾。同様の住宅政策は Tri-City の一部でも実施されており、これらがGVRDの水平的拡大を東郊～東南郊に向けて推進する原動力になっている。

IV. まとめ

以上のように本研究では、バンクーバーCMA 主要部の人口増加が著しい地区を中心として、人口増加に寄与した年齢階級をコーホート変化率から解明し、各地区における住宅供給の実態を現地調査に基づき記述した。カナダのセンサスにおける統計区別集計には、住宅価格に関する集計項目がある。これによって各地区における平均的な住宅価格をおおよそ把握することができるが、本研究で言及したように同じ地区内でも様々な規模やクラスの住宅がモザイク状に（多くの場合はブロック単位で）混在しているのが実情であり、統計区別の住宅価格に関する検討には限界がある。

日本の小地域統計に該当する集計単位もあるようであるが、統計処理ののちに出力された地図の解釈に終始しては、こと外国の住宅供給の実態に迫ることは困難で、現地調査や法的側面の検証などが多少なりとも求められる。たとえば各種住宅の典型的な集積地区を導出し、そこにおいてインタビューやアンケートによる調査を施した方が、住宅購入や転居の動機などに肉薄でき、また新たな知見を提供することにもつながろう。ただ、こうした調査には周到な事前準備が必要である。また、現地調査の折には、コミュニティ

の相互監視システムによって調査が中断されることも頻繁に生じる³⁷⁾。プライバシーに対する意識が高い環境の下ではインタビューやアンケートによる調査の難航も想像できる。事実、そうした方法による研究は皆無であるといっても過言ではない。

現地での調査や研究の深化、他の都市や都市圏を題材にした比較研究への取り組みなどを通じて効果のある調査・研究手法の模索を継続し、住宅研究の更なる蓄積を図っていく必要がある。住宅を取り巻く諸制度は国家や地域によって大幅に異なっているのが実情であるが、それぞれのメリットとデメリットが比較研究を経て浮き彫りにできれば、当該国家や地域の双方にとって有用な住宅政策のヒントを提供することが可能となろう。

〔付記〕本研究の骨子は2003年度人文地理学会大会（於、関西大学）において発表しました。また、本研究の一部には平成14・15年度科学研究費補助金（基盤研究（B）（1）「アメリカ大都市圏の多核化とリージョナル・シティの空間構造に関する地理学的研究」、課題番号：14402039、研究代表者：藤井 正）を使用しました。同補助金の報告書に本研究の要旨を掲載していますが、本稿はそれに2001年センサスの結果分析などを加え、大幅に加筆修正を施したものです。なお、英文要旨については、ブリティッシュ・コロンビア大学地理学教室の David Edgington 先生に校閲していただきました。記して厚く御礼申し上げます。

注

- 1) ① Ley, D. and Bourne, L.: The social context and diversity of urban Canada, in Bourne, L. and Ley, D. eds.: *The changing social geography of Canadian cities*, McGill-Queen's University Press, Montreal & Kingston, 1993, pp. 3～30. ② Hutton, T. and Davis, H.: Creating a sustainable urban environment: Vancouver's changing economic structure、(横浜市立大学、ブリティッシュ・コ

- ロンビア大学共同編集委員会『横浜とバンクーバー』、横浜市立大学、ブリティッシュ・コロンビア大学共同編集委員会、1993、所収)、97～123頁。
- 2) CMA は 1951 年センサスにおいて初めて設定されたが、当初は都市化地域の範囲を示すという色彩が濃かったようである。その後、ほぼセンサスが実施される度に CMA 設定基準の見直しが図られ、現在では日本の都市圏に類似した性格を持っている。CMA については、長尾(1994)が詳述している。長尾謙吉「都市圏の設定に関するノートーカナダの事例を通して」、経済地理学年報 40-3, pp. 229～240。
 - 3) Mercer, J.: The Canadian city in continental context: Global and continental perspectives on Canadian urban development, in Bunting, T. and Fillon, P. eds.: *Canadian cities in transition*, Oxford University Press, Toronto, 1991, pp. 45～68.
 - 4) Harris, R.: Boom and bust: The effects of house price inflation on homeownership patterns in Montreal, Toronto, and Vancouver, *The Canadian Geographer* 30-4, 1986, pp. 302～315.
 - 5) Ley, D., Tutcher, J. and Cunningham, G.: Immigration, polarization, or gentrification? Accounting for changing house prices and dwelling values in gateway cities, *Urban Geography* 23-8, 2002, pp. 703～728.
 - 6) Evenden, L. and Walker, G.: From periphery to centre: The changing geography of the suburbs, in Bourne, L. and Ley, D. eds.: *The changing social geography of Canadian cities*, McGill-Queen's University Press, Montreal & Kingston, 1993, pp. 234～251.
 - 7) Bauder, H. and Sharpe, B.: Residential segregation of visible minorities in Canada's gateway cities, *The Canadian Geographer*, 46-3, 2002, pp. 204～222.
 - 8) Hiebert, D.: Immigration and the changing social geography of Greater Vancouver, *BC Studies* 121, 1999, pp. 35～82.
 - 9) 香川貴志「バンクーバーとその周辺における中国語言語集団とパンジャビ言語語集団の分布パターンの変化」、カナダ研究年報 23, 2003, 101～107頁。
 - 10) Harris, R.: Residential segregation and class formation in Canadian cities, *The Canadian Geographer* 28-2, 1984, pp. 186～196.
 - 11) Ley, D.: Inner-city revitalization in Canada: A Vancouver case study, *The Canadian Geographer* 25-2, 1981, pp. 124～148.
 - 12) Ley, D.: Social upgrading in six Canadian inner cities, *The Canadian Geographer* 32-1, 1988, pp. 31～45.
 - 13) Ley, D.: Gentrification in recession: Social change in six Canadian inner cities, *Urban Geography* 13-3, 1992, pp. 230～256.
 - 14) North, R. and Hardwick, W.: Vancouver since the Second World War: An economic geography, in Wynn, G. and T. Oke eds.: *Vancouver and its region*, UBC Press, Vancouver, 1992, pp. 200～233.
 - 15) Harris, R. and Pratt, G.: The meaning of home, homeownership, and public policy, in Bourne, L. and D. Ley eds.: *The changing social geography of Canadian cities*, McGill-Queen's University Press, Montreal & Kingston, 1993, pp. 281～297.
 - 16) Punter, J.: *The Vancouver achievement*, UBC Press, Vancouver, 2003, 447 p.
 - 17) Wynn, G.: The rise of Vancouver, in Wynn, G. and Oke, T. eds.: *Vancouver and its region*, UBC Press, Vancouver, 1992, pp. 69～145.
 - 18) Ley, D. Hiebert, D. and Pratt, G.: Time to grow up? From urban village to world city, in Wynn, G. and Oke, T. eds.: *Vancouver and its region*, UBC Press, Vancouver, 1992, pp. 234～266.
 - 19) センサストラクトは CMA および CA (Census Agglomeration の略で、CMA に準ずる統計上の地域)において設定される統計区で、当該地域を知り尽くした専門家(たとえば、都市計画家、健康管理・ソーシャルワーカー、教育関係者)によって区画される。境界線は、河川、道路や鉄道路線の上に設けられる場合が多く、日本の国勢調査における国勢統計区に酷似している。ただし、日本の国勢統計区が概ね人口 10,000 人を目処にしていて、大幅な人口超過が生じた場合には境界線の見直しを抜本的にすることも多いのに対し、カナダのセンサストラクトは概ね人口 5,000 人を基準にしていて、その区域が分割されることはあっても、境界線の抜本的な見直しは原則的に行われない。区域が分割される場合は、統計区の番号に - (ハイフン) を付ける処理が行われ、たとえば 151 統計区が 2 つに分割されると 151-01 統計区と 151-02 統計区になる。その後の人口増加に応じて、151-02 統計区がさらに 2 つに分割されるに至った場合は、151-03 統計区と 151-04 統計区が新たに設けられ、151-02 統計区は廃止のうえ欠番となる。したがって、同じ番号の統計区が区域を違えて存在することがなく、経年的な分析を施す場合に間違いを生じにくい配慮が施されているといえる。
 - 20) 2001年センサスの統計区別集計結果の冊子体は、2004年2月に公開された。
 - 21) 香川貴志「バンクーバーにおけるウェスト

- コーストエクスプレスの開業」、季刊地理学 52-1、1996、147～151 頁。
- 22) 生田真人「カナダにおける大都市圏政府の形成について—バンクーバーの事例から—」、立命館地理学 11、1999、1～13 頁。
- 23) URL: <http://www.gvrd.bc.ca/> (2004 年 2 月 11 日検索)。
- 24) 2003 年 3 月に実施した現地調査による。
- 25) 前掲 3)。
- 26) 香川貴志「都心周辺部における住宅立地—バンクーバー市ウェストエンド地区の事例—」、季刊地理学 52-1、2000、35～47 頁。
- 27) とりわけ、ウェストエンド内のウェストジョージア通り沿い、フォールスクリーク・ノースサイドのイェールタウン周辺では、こうした理念の下に建設された集合住宅が多く見られる(2003 年 3 月に実施した現地調査による)。
- 28) こうしたゾーニングの見直しは、ダウンタウンに限らず在来型商業地などでも実施されている。在来型商業地において集合住宅の低層部に商業施設が入居する例については、次の文献を参照されたい。香川貴志・山下博樹「バンクーバー市ウェストブロードウェイにおける在来型商業地の存続基盤」、地理学評論 71A-7、1998、515～526 頁。
- 29) たとえば、海道清信『コンパクトシティ』、学芸出版社、2001、288 頁、などを参照。
- 30) ①香川貴志「バンクーバー生活誌 (4) 夢の後の夢—フォールスクリーク・ノースサイド—」、地理 42-4、1997、108～111 頁。② Punter, J.: *The Vancouver achievement*, UBC Press, Vancouver, 2003, pp. 186～240.
- 31) メトロタウン (バンクーバー市の隣接自治体であるバーナビー市にあるショッピングセンター) 内の不動産業者への聴き取り (2003 年 3 月実施) による。
- 32) 上記 31) と同様。
- 33) 研究対象地域において 1991～1996 年の人口増加率が 3 番目に高い地区は、IV 章 1 節で説明したダウンタウンの北西側に位置する統計区である。この地区においても集合住宅供給が近年盛んになっている。
- 34) ① Hiebert, D.: *Immigration and the changing social geography of Greater Vancouver*, *BC Studies* 121, 1999, pp. 35～82. ②香川貴志「バンクーバーとその周辺における中国語言語集団とパンジャビ語言語集団の分布パターンの変化」、カナダ研究年報 23、2003、101～107 頁。
- 35) 前掲 34) ①。
- 36) URL: <http://www.gvrd.bc.ca/> (2004 年 2 月 11 日検索) を参照。なお、GVRD の住宅政策については、Regional Development Policy and Planning Department Greater Vancouver Regional District: *2001 Annual Report "Livable Region Strategic Plan"*, 2000, pp. 14～15 で触れられている。
- 37) 不審者を相互監視するシステムが多くのコミュニティで実施されているため、外来者がクリップボードやカメラを持って現地調査をしていると頻繁に居住者から “What are you doing?” と声をかけられる。多くの場合、事情を説明すれば簡単に理解が得られ “Good luck. Have a nice day.” となるが、厳しい表情ですぐに退去するよう命じられることもある。トラブルを未然に防ぐには、こちらから先に挨拶をして話しかけるのが非常に効果的である。また、とりわけ駐車場がビルトインになっていない旧来の住宅地では、自宅正面に自家用車を路上駐車する居住者が多いため、自動車を利用して調査する場合は、個人の居宅の正面に自動車を駐車しないように配慮することも重要である。

Recent Demographic Change and Housing Development in the Vancouver CMA's Main Area

KAGAWA Takashi*

Vancouver is the largest metropolitan region on the Canadian West Coast. The population of its CMA (Census Metropolitan Area) amounted to about 1.83 million people in 1996 census, and this grew to 1.99 million people at the time of the 2001 census. The population growth rate of Vancouver CMA, therefore, was about 14% from 1991 to 1996, and about 8.5% from 1996 to 2001. Thus, although the population growth rate of the Vancouver CMA has somewhat declined it continues to increase at relatively steady pace. In this research, I focus on differences in growth in various districts within the CMA, particularly differences in the rate and type of housing developments. Notable population and housing increases occurred in Richmond City and also along the Sky Train (LRT) line, for example, in the so-called Tri-City district (comprising Coquitlam City, Port Coquitlam City, and Port Moody City). In these cities, we can see the rapid formation of typical suburban residential areas. On the other hand, downtown Vancouver has also recorded dramatic population increases along with the development of high-rise condominium apartments.

The author goes on to explore the background of population growth from 1991 to 1996. The increase in housing supply within various case study districts was checked by a field survey that also examined the changing rates of population growth. The target districts were downtown Vancouver, a new residential district on the hillside of Coquitlam City, a new residential district in the northern part of Richmond City, and a new residential district in the southwest part of the Surrey City. In downtown Vancouver, the inward migration of people around 20 years old was notable. They were attracted by the number of condominium apartments that were put onto the market as rental housing. In the new residential district of Coquitlam City, I found that new households were mainly comprised of families of middle or advanced aged residents who moved into a large-scale housing. In addition, more youthful households also increased in this district and they tended to move into ready-built houses of a relatively minor scale. In the new residential district of Richmond City, it was found that mainly seniors moved into this district rather than new families. In the new residential district of Surrey City, there was a mixture of residence types including large-scale households comprising newly arrived migrants from India, as well as cheaper and ready-built house for younger households.

Thus, behind the growth of the suburbs in Vancouver CMA has been both the rise of new magnificent family residences as well as ready-built houses of a more minor scale. This can be contrasted with a spurt in the supply of condominiums in downtown Vancouver. This paper argues that it will be necessary for Vancouver to encourage even more 'downtown living' in the future in order to achieve a more

compact city.

Key words: demographic change, housing development, downtown living, new residential district, Vancouver, Canada

* Kyoto Kyoiku University (Kyoto University of Education)