

函館市におけるアパート分布

渡辺英郎

I はじめに

函館の街を歩いていると入居者募集のポスターがやたらと目に付く。ある不動産情報誌の2003年12月号に函館市内の賃貸物件が13000件以上と書いていたので、そんなに空家が多いのだろうかという疑問を持ったのがこの考察の動機である。

住宅は都市景観を構成する最小の単位であり、最近は無機的住宅の量産が影響して子供の表情が失われてきているところから、職人の技を生かして豊かな家を作らなければならないと主張する人もいる。ⁱ

函館は三方が海で囲まれる陸繋砂州の地形的制約から住宅地が不足して古くから賃貸住宅の多い街である。これに加えて、旧来から大地主が多く、これらが市街地を所有してきたため、宅地の売買が少なかった。また、歴史的にも度重なる大火災が続いて、罹災者の持ち家志向が低く、人の出入りが激しい土地柄もあって利殖を目的とした家屋所有者が多かった。

わが国の賃貸住宅研究は、地理学の分野では長谷川（1967）による仙台市のアパート分布に関する調査に始まり、由井（1986、1987、1989、1999）、香川（1984、1988、1990、1993）、広瀬（2000）らの研究がある。

本稿は、函館市内で賃貸住宅が、どこに、どれだけ、どのようにあるかを地理学的に考察したものである。

II 対象地域の概観

函館の市街地は陸繋砂州上から扇状に発達している。人口が20万人を超えたのは1920年頃であるが、1965年には28万人となり、1980年に32万人に達した。その後減少を続けて2003年には28.4万人となった。世帯数は1978年に10万9千世帯であったが、2003年には13万2千世帯となり、人口とは反対に増加している。

人口・世帯数の増加が著しいのは亀田支所管内である。ここは1973年に函館市と合併した旧亀田市域で、合併当初約6万7千人だった人口が2003年には約12万3千人に増加した。これは全市の43%にあたる。2003年の世帯数は4万9千世帯で、これも全市の40%を占める。これと対照的に人口減少が著しいのが本庁管内（西部・中央地区）である。ここは1973年には全市の57%を占めていたが1999年には全市の36%に減少した。世帯数でも50%から36%に減少している。第1図の人口重心の推移ⁱⁱからも東部への移動、なかでも本庁管内から亀田支所管内へ移動している様子がわかる。

住宅については、1965年から2002年までの38年間に建築された住宅数は約12万戸で、年平均3127戸建築された計算になる。（この戸数とは棟数のことではなく、1棟に4戸が居住する場合には4戸と表わしている。）新築戸数5000戸を超えたのが1976年と1990年で、2002年にはピーク時のおよそ半分の2509戸が新築された。

市街化の条件として重要な地形と居住地の関係をみると、西部地区は函館山麓の20メートルの海岸段丘上が居住地となっている。海と海に挟まれた中心地区は、地峡の幅が900メートルで、5メートル以下の砂州上が居住地である。亀田川東部の居住地は5メートルから20メートルの海岸平野と下位の海岸段丘面上に。北部の亀田地区の居住地は20メートルから50メートルの中位・上位海岸段丘面上と浸食谷に形成されている。ⁱⁱⁱ

市街化の過程をみると、西部地区は江戸末期から繁栄して高級住宅街とし

て伸びてきたが近年は人口減少が著しい。地峡地区は大正期から市役所・JR函館駅が立地し、中心商店街が形成されてきたが、空洞化が進みTMOの対象地区となっている。亀田川東岸の海岸平野と下位の海岸段丘面上の市街化は昭和期で、これに隣接する東北部・北部の市街化が進んだのは1955年以降である。1955年頃になると賃貸住宅から脱出する胎動がはじまり、市電沿線の未開地と東部の段丘上が都市化した。高度経済成長期に入ると旧亀田市の農地が受け皿となって住宅の郊外化、人口移動が顕著となった。最近本庁管内では空家が増え、これらを解体した駐車場が増加している。また、更地の売土地も目立っている。

Ⅲ 研究方法

ゼンリン年発行の函館市住宅地図、1994年版と2003年版を使用した。対象地域の地域区分は住宅地図で使用している140に区分した函館市区分図を採用した。地区ごとに棟数または戸数を求めて、その数をもとに図2～図9の分布図を作成した。住宅は垂直的には低層から中・高層に分けられるが、資料の関係から分類せず全て一階として扱った。尚、地域を観察して考察した。統計資料は平成10年に実施された全国住宅・土地統計調査結果を使用した。

図2、函館市のアパート分布（2003年）

図3、集中地区のアパート分布（2003年）

図4、集中地区のアパート分布（1994年）、（2003年）

図5、函館市の空家分布（2003年）

図6、集中地区の空家分布（2003年）

図7、函館市の長屋分布（2003年）

図8、集中地区の長屋分布（2003年）

図9、ビルの分布（2003年）

Ⅳ 分布図の考察

1、アパートの分布

図2は函館市のアパート分布図である。このアパートとは前述の住宅地図上で明らかに賃貸住宅と判別できるものを指している。アパートの数は戸数ではなく棟数を表わしている。函館市内のアパートの総数は5005棟を数えた。

1) 分布図の説明

アパート分布図は地区内のアパート数を5段階に区分して作成した。第一段階、100～140棟。第二段階、70～99棟。第三段階、50～69棟。第四段階、30～49棟。第五段階、1～29棟とした。

第一段階に入るのは5地区である。町名では美原2丁目、富岡3丁目、富岡2丁目、中道2丁目、中道1丁目である。

第二段階に入るのは10地区である。町名では昭和1丁目、昭和2丁目、美原1丁目、鍛冶2丁目、白鳥町、五稜郭町、本通1丁目、本通2丁目、本通3丁目、本通4丁目、川原町、松陰町、堀川町である。

第三段階に入るのは26地区である。町名では昭和1丁目、昭和3丁目、昭和4丁目、美原3丁目、美原4丁目、富岡1丁目、富岡2丁目、鍛冶2丁目、神山2丁目、大縄町、中島町、堀川町、千代台町、本町、時任町、杉並町、柏木町、深堀町、花園町、宮前町、亀田港町、亀田本町、旭町である。

第四段階に入るのは31地区である。町名では宝来町、大森町、千歳町、新川町、湯の浜町、的場町、湯の川1丁目、湯の川2丁目、榎本町、吉川町、八幡町、花園町、日吉1丁目、日吉2丁目、日吉3丁目、日吉4丁目、港1丁目、北浜町、田家町、東山1丁目、昭和4丁目である。

第五段階に入るのは66地区。町名では入舟町、弁天町、弥生町、船見町、大町、元町、青柳町、谷地頭町、住吉町、宇賀浦町、日の出町、金堀町、昭和町、北美原2丁目、北美原3丁目、赤川1丁目、神山町、東山町、上湯の

川町、西旭岡1丁目、西旭岡2丁目である。

2) 分布の形態

賃貸住宅の分布の形態は、核の存在から二つのタイプに分けられる。一つは最上位の地区（旧亀田市の中心地区）を核とするほぼ同心円状に展開するタイプ。他は都心の本町地区を核として東に展開するタイプである。前者を富岡・中道型、後者を本町・柏木型と名づけて説明する。富岡・中道型は広域で密度が高いのに対して、本町・柏木型は狭域で富岡・中道型よりも密度が低い。両型とも周縁部ほど密度が低い。

富岡・中道型の中で高密度である美原2丁目、富岡3丁目、富岡2丁目、中道2丁目、中道1丁目の地域は1973年に函館市に合併した亀田市の中心地区とその隣接地区である。

本町・柏木型の高密度地域は東西方向に広く、南北方向には狭くなっており、古くから高級住宅地と呼ばれてきた地区である。

富岡・中道型と本町・柏木型が接する地帯は、五稜郭公園を中心とする旧函館市域と旧亀田市域との行政上の境界地帯とほぼ一致している。

函館山麓の西部地区は低密度地区であるが、市役所に近い東雲町、旭町の一部に中密度地区がみられる。

高密度地域は旧亀田市域の農業地域で、都市化の進展と共に農業が困難となった農家が所有地に賃貸住宅を建築してアパート経営に乗り出したのが主体である。区画整理はされておらず、アパートの周囲に密集して建ち並ぶ住宅と、未舗装の網目状の屈曲した狭い道路に囲まれている地域でもある。

3) アパートの分類

アパートの規模は一棟に2世帯が居住する小規模のものから、20世帯以上も居住する大規模なものまで様々である。アパートを木造長屋型、木造二階建てモルタル型、マンション型の三タイプに分類して考察する。

a, 木造長屋型。

明治、大正、昭和初期に建築されたもので、一棟に2世帯から数世帯居住する。市内全域に分布していたが老朽化が進み西部地区では4割近くが利用困難で空家となっている。^{iv}

b, 木造二階建てモルタル型。

昭和40年以後に増加したもので、一棟4世帯入居が標準型である。○○アパート、○○荘と称するのがそれである。耐用年数が過ぎて改築期に入っており、改築後の規模は概して改築前よりも大きくなっている。

c, マンション型。

平成に入って新築されたものが多く、メゾン○○、○○パレス、コーポ○○、マンション○○、レジデンス○○などの名称が付けられている。平成10年代になると大型化がすすみ、3階～4階の中層マンション、6階～8階の高層マンションが増え、アーバン○○とかコンフォード○○、カステュー○○などの名前が付けられている。

アパートの推移をみると建築年代と規模と名称との三者は深い関係があり、名称から建築年代や規模の推察が可能と思われる。

4) アパートの集中地区

図3は2003年におけるアパートが最も集中する地区の分布図である。富岡2丁目～中道1丁目の辺りで、亀田川にかかる中道橋から富岡橋までの両側に集中している。図4は集中する地区について2003年と1994年を比較したもので、2003年のほうに規模の大きいのがみられる。

2、空家の状況

図5は空家の分布図である。ここでの空家の数は戸数を表わしており、一棟に2戸空家がある場合には2戸と表わしている。空家の総数は2828戸を数えた。

一地区で50～79戸の空家があるのは9地区で、弥生、弁天、青柳、宝来、大縄、松川、上新川、吉川、亀田本町、柏木の各町である。これに次ぐ40～49戸は海岸、若松、新川、松風、東雲、大森、千歳、高盛、堀川、的場、八幡の各町である。

図6は空家が集中する大縄町、松川町、中島町の空家分布図である。長屋の一部が空家となっている。この地区は区画整理事業が約30年にわたり凍結されてきたが、商店街形成地区、木造の老朽建築物密集地区で生活道路の未整備地区などが複雑に絡むところから、市は事業を見直して実状にあった新たな整備手法で望もうとしている。^v

空家を観察してみると、家主が数社の不動産業者に依頼しているせいか、一つの物件に業者名の異なる入居者募集のポスターが幾枚も貼られている。これの合計となれば実数とはかなり異なる数字になるであろう。^{vi}

空家の理由は詳しくは分からないのだが、老朽化は論外として、築年数の経過や家賃は業界相場があるので決定的な理由ではないと思われる。むしろ、アパートの管理の在り方の違いにあるのではなかろうか。大家が自らアパートに来て除雪をしたり、アパートの入口に大きい注連縄しめなわを飾り付けているのを観察していると、入居者の居心地に配慮した管理の在り方が問われているように思えてならない。

このように空家が多いからといって住宅困窮者がいない訳ではない。高齢者、女性、母子家庭などで入居を断られた人たちのことが報道されており、^{vii} 公営住宅の優先枠不足と低所得層向けの公営住宅の建設が要望されている。

3、長屋の分布

図7は長屋の分布図である。ここでの長屋とは市内に古くからある木造の集合住宅のことであり、数は戸数を表わしている。アパートを除いた長屋の総数は2668戸を数えた。

長屋は旧市内といわれる地区に多く、東部、北部の各町は少ない。長屋の

多い地区と空家の多い地区とは一致している。

図8は長屋集中地区の分布図である。市電の十字街と宝来町停留所の両側の地区に多数分布している。

4、ビルの分布

図9はビルが最も集中する本町付近の分布である。この地区が都心化している様子がうかがえる。

V 函館の住宅地の構造

函館は地形的な制約から市街地では住宅地が不足してきた。これに加えて、旧来から大地主が多く、相馬、及能、砂子、橋谷の四大地主が圧倒的に土地を所有して、守りの経営に徹してきたため、宅地の売買が少なく、地価も高かった。また、住宅地の借地代や契約の更新料、建物の修理・改善時の承諾料をめぐるトラブルも多く、家主の了解がえられず、下水道整備が遅れるなど、地主の存在は再開発を停滞させる一因となってきた。^{vii}

西部地区には上下に上流階級の邸宅に挟まれて階段状にサンドイッチ状に賃貸長屋が造られた。これが一層だけではなく数層にもなる平面構造で、山の斜面に階段状に並んでいる。地峡地区や東部地区にも住宅地を集約的に利用した長屋景観が出現した。

敗戦から立ち直った1950年には、持ち家の年間新築数は2千戸を超えた。以後年々増加するが、土地を見つけるのが難しかった時代だった。1970年になると亀田地区一帯が市街化区域となった。この翌年から減反が始まり、相次ぐ農産物の輸入自由化で亀田地区の作付け面積は半減する。この頃から農地を切り売りして宅地化したり、アパート経営に切り替える農家が増えて、中心地区で住宅難にあえぐ市民を受け入れていった。

1955年頃になると市営・道営の住宅が建ち始めた。1965年には四大地主以

外でも函館ドックの子会社が元ドック内科病院を改造してアパート業を営業したり、弁天～大手町にかけての間屋街が衰退すると、高齢化と後継者難からアパート経営に切り替えようとする間屋もでてきた。^{ix}

1996年に公表された市の調査結果では、借地に建つ一戸建て住宅の割合は市内平均 8.6%だが、西部、中央地区では60%近くにも上った。^xその西部から北東部へ人口が移動したり、市外へ流出するのは、持ち家志向が高まる一方で、土地を買いたくても地主が土地を売らない函館の地域事情が根底にあった。^{xi}

亀田市との合併によって居住適地は拡大した。居住適地の狭かった頃は①地形上の理由から住宅地となる土地が少なかった。②度重なる大火災が発生して罹災者が賃貸住宅を求めた。③大火災の体験から持ち家志向が低かった。④渡航地で人口の流入が激しかった割には定住者が少なく、一時しのぎの賃貸住宅を求めた。⑤住宅地を大地主が所有して、宅地が入手しにくかった。⑥人口変動が激しいことから住宅需要も多く、賃貸住宅の所有は利殖手段として効果が大きかったのである。

VI 他都市との比較

平成10年に実施された全国住宅・土地統計調査から、居住世帯の借家率＝借家数／総住宅数と、長屋率＝長屋数／借家総数を求めて函館市と比較したのが次の表である。函館市が借家率、長屋率ともに他都市に比べてかなり高いことがわかる。

	居住世帯のある住宅総数	借家総数	借家率(%)	長屋率(%)
全 国	16,369,500	16,369,500	37	7
北海道	2,142,400	897,500	42	13
札幌市	716,250	353,160	49	2
函館市	115,320	52,520	46	12
小樽市	57,680	20,360	35	16
旭川市	137,100	51,910	38	7
室蘭市	43,200	19,970	46	5
釧路市	72,640	31,390	43	11
青森市	102,730	38,460	37	7
盛岡市	107,740	53,030	49	8
仙台市	389,370	202,880	52	2
秋田市	115,510	43,600	38	4
山形市	86,060	33,870	39	5
福島市	96,780	36,830	38	6

Ⅶ まとめ

以上を要約すると次のようになる。

- 1、アパートの総数は5005棟を数えた。アパートの高密度地域は二極化している。一つは都心の本町地区と東に隣接する地区。もう一つは旧亀田市の中心地区とその隣接地区である。前者を本町・柏木型、後者を富岡・中道型と名づけた。本町・柏木型が狭域であるのに対して、富岡・中道型は広域である。
- 2、富岡・中道型と本町・柏木型が接する地帯は、五稜郭公園を中心とする旧函館市域と旧亀田市域との境界地帯と一致する。
- 3、函館山麓の西部地区や地峡部はアパート低密度地区である。
- 4、平成に入るとマンション型が増え、平成10年代になると高層マンションが増えている。

- 5、アパートの名称から建築年代や規模の推察が可能と思われる。
- 6、空家は総数2828戸を数えた。空家の分布には地域差があり、築年数の多い長屋に空家が目立つ。
- 7、アパートを除いた長屋の総数は2668戸を数えた。長屋は旧市内に多く東部、北部は少ない。長屋の多い地区と空家の多い地区とは一致している。
- 8、テナントビルは本町付近に集中し都心の景観を呈している。
- 9、函館市は他都市に比べて賃貸住宅率が高く、アパートは供給過剰である。
- 10、函館市の人口は減少しているが世帯数と住宅新築数は増加しており、増加地域は旧亀田市域である。
- 11、アパートの高密度地域である旧亀田地区の住宅環境には問題が多い。都市基盤整備の遅れで居住環境が悪く店舗の空洞化がみられる。
- 12、西部地区の長屋住宅は老朽化して空家が多い。地主が空家のまま放置しているのは、更地にすると固定資産税が増えるという事情も背景にある。

脚注

- i 北海道新聞2003年8月7日記事
- ii 北海道新聞1998年10月14日記事
- iii 渡辺英郎（1999）函館市における市街地の拡大 函館大学論究第30輯
- iv 函館新聞2003年4月18日記事
- v 北海道新聞2003年9月13日記事
- vi 北海道宅地建物取引業協会函館支部長安達智紀氏によると実数を調査したことはないとのことである。
- vii 函館新聞2003年9月7日記事
- viii 北海道新聞1996年8月10日記事
- ix 北海道新聞1975年7月19日記事
- x 北海道新聞1996年2月14日記事
- xi 北海道新聞1996年8月10日記事

文献

- 長谷川典夫(1967)：仙台におけるアパートの分布. 東北地理, 19, 210.
- 由井 義道(1986)：広島市における中高層集合住宅の開発とその居住者の特性. 人文地理, 38, 56-77.
- 由井 義道(1987)：広島市における中高層集合住宅居住者の住居移動. 地理学評論, 60, 775-794.
- 由井 義道(1989)：中高層集合住宅居住者の住居移動—福岡市での事例研究—. 人文地理, 41, 101-119.
- 由井 義道(1999)：地理学におけるハウジング研究. 大明堂
- 香川 貴志(1984)：都心部における民間集合住宅の立地—名古屋市を例として—. 人文地理, 36, 362-375.
- 香川 貴志(1988)：高層住宅の立地にもなう都心周辺部の変化—大阪市西区におけるケーススタディー—. 地理学評論, 61, 350-368.
- 香川 貴志(1990)：名古屋市における中高層集合住宅の立地特性. 地理科学, 45, 1-19.
- 香川 貴志(1993)：大阪30km圏における民間分譲中高層住宅の供給構造. 地理学評論, 66, 683-702.
- 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—青葉区五橋二丁目地区を例に—. 季刊地理学, 52-2, 118-130.

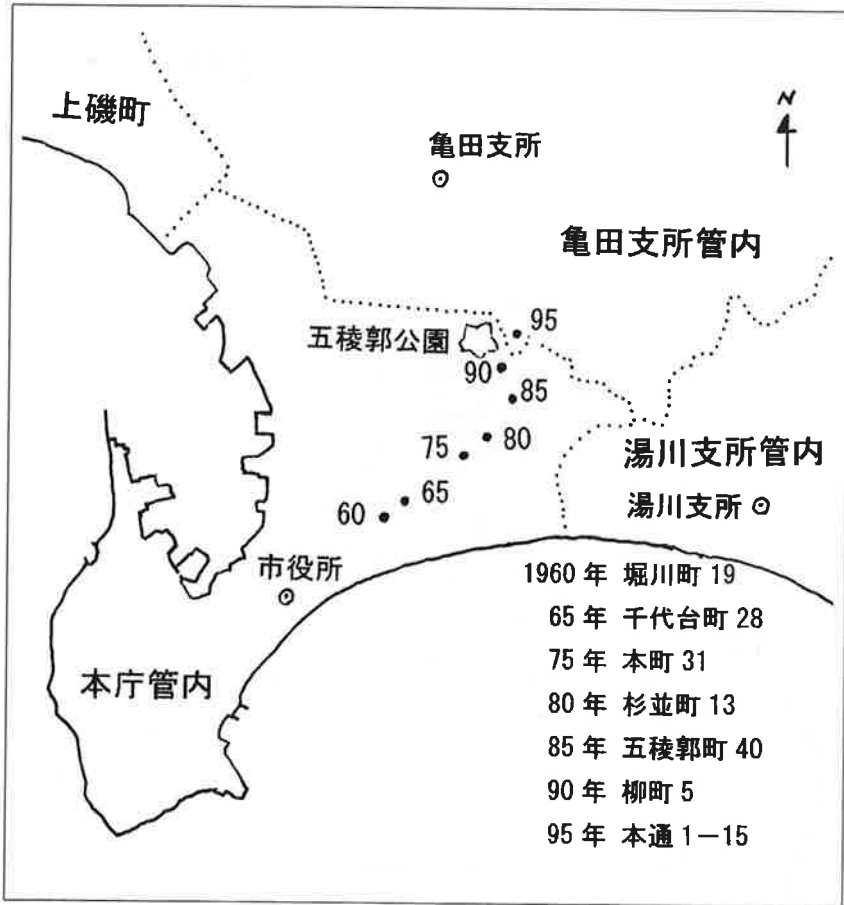


図1 函館の人口重心の推移

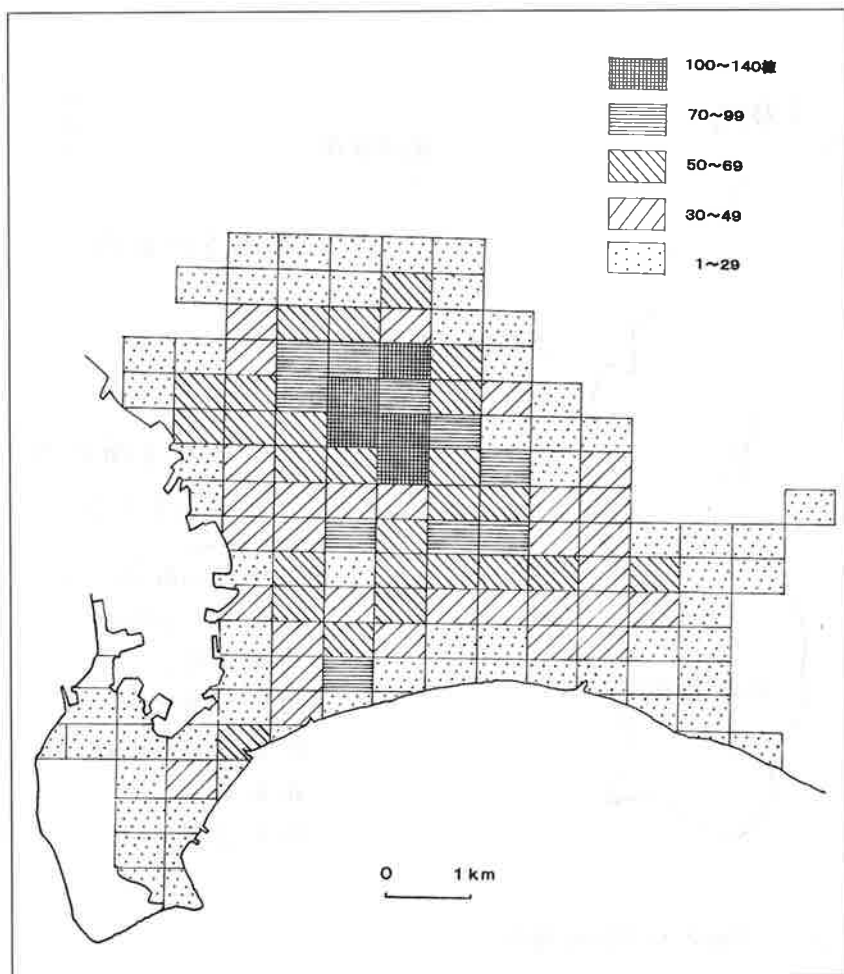


図2 函館市のアパート分布
ゼンリン住宅地図2003年版より作成

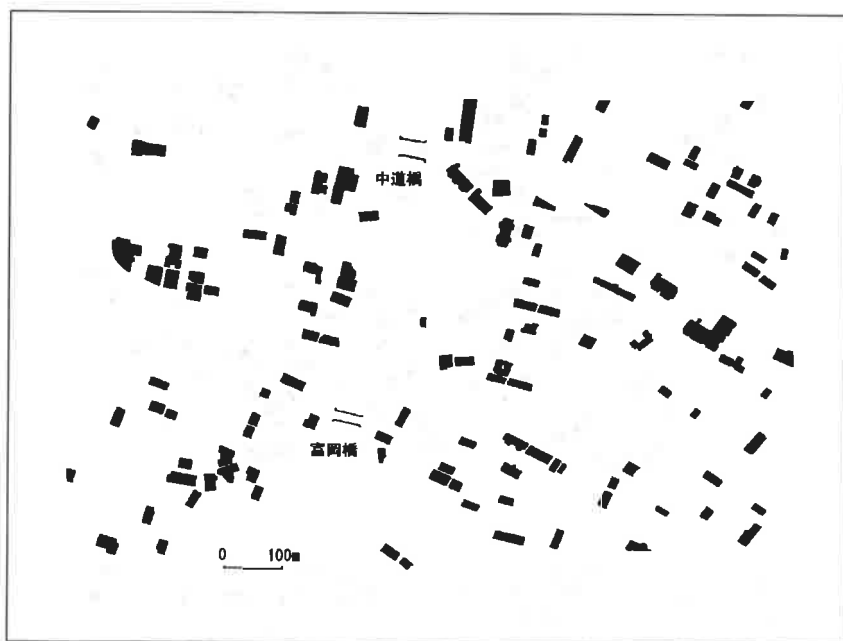


図3 集中地区のアパート分布
函館市富岡2丁目～中道1丁目付近
ゼンリン住宅地図2003年版より作成

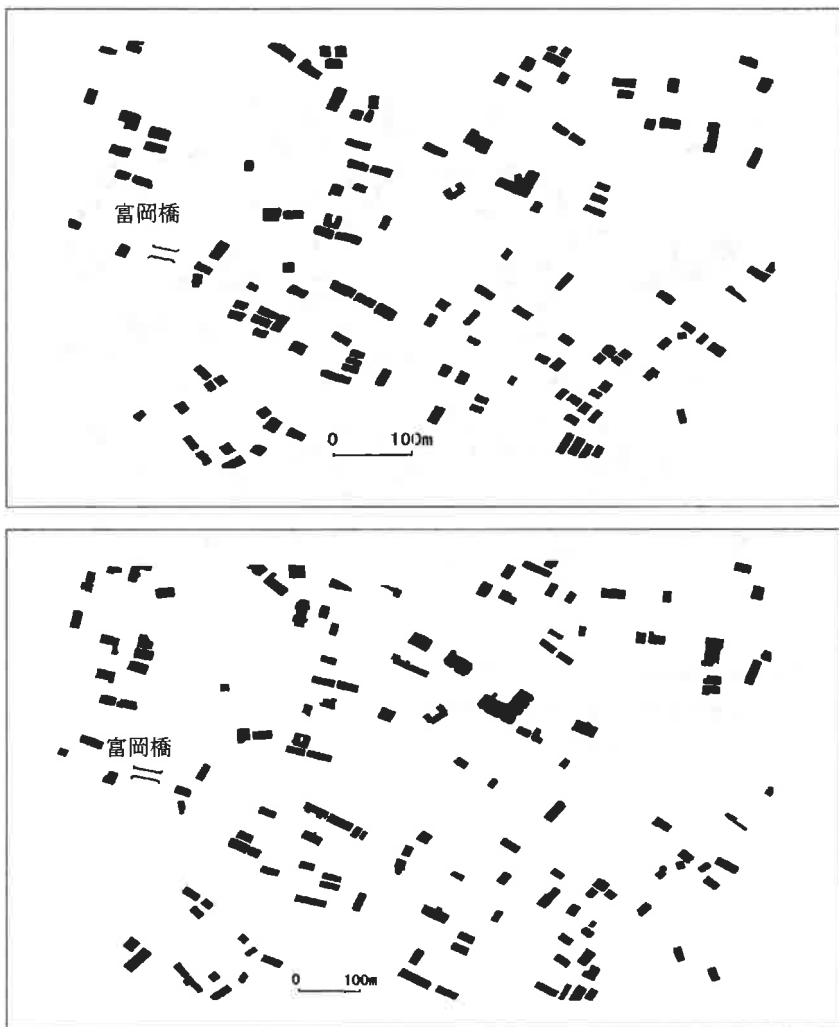


図4 集中地区のアパート分布

函館市中道1～2丁目付近

上図 ゼンリン住宅地図1994年版より作成

下図 ゼンリン住宅地図2003年版より作成

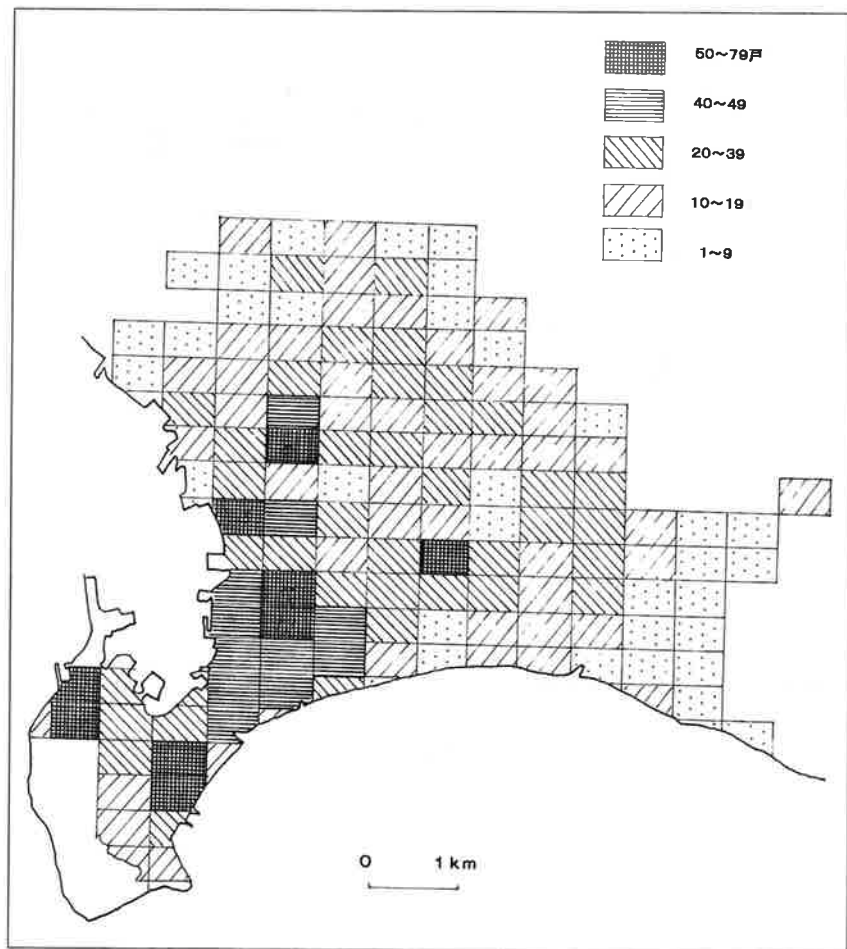


図5 函館市の空家分布

ゼンリン住宅地図2003年版より作成

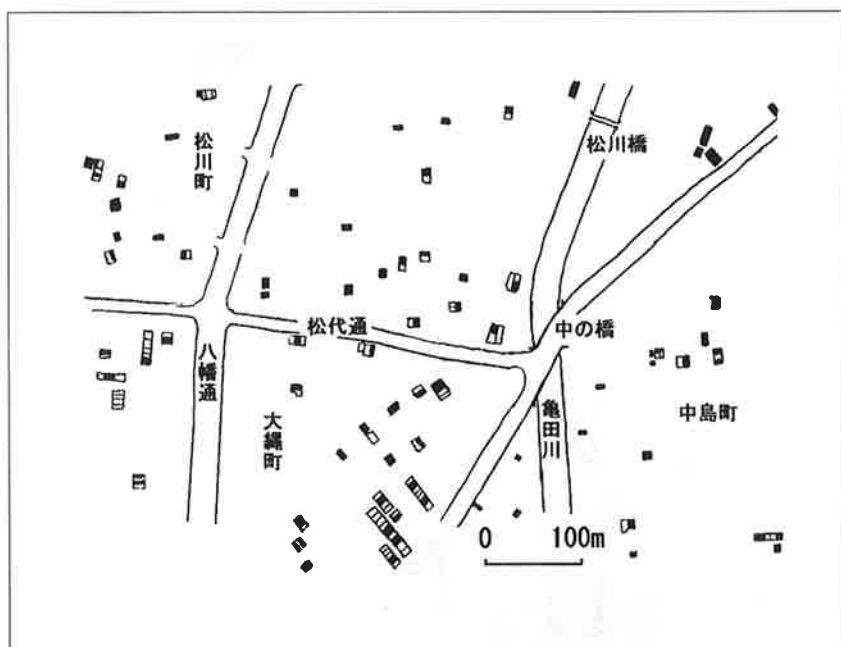


図6 集中地区の空家分布

図中の黒は空家を、長方形は長屋の集合住宅を示す。
ゼンリン住宅地図2003年版より作成

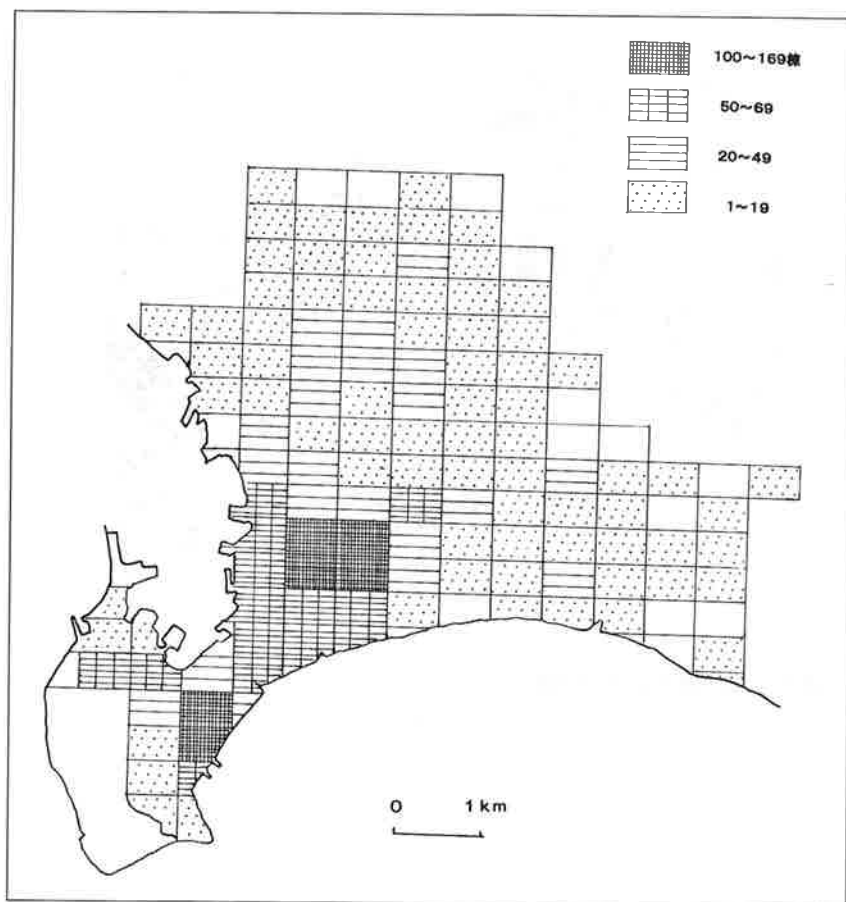


図7 函館市の長屋分布

ゼンリン住宅地図2003年版より作成

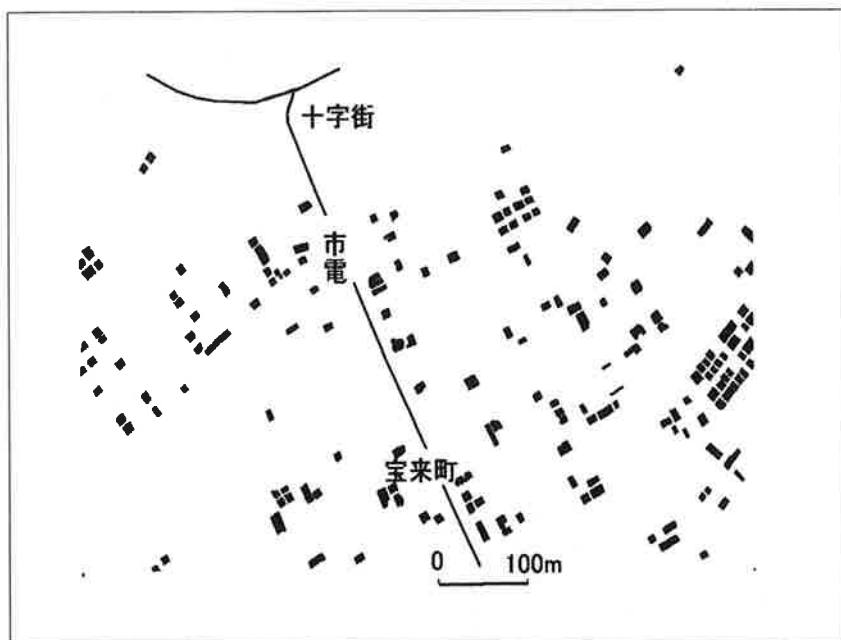


図8 集中地区の長屋分布
ゼンリン住宅地図2003年版より作成

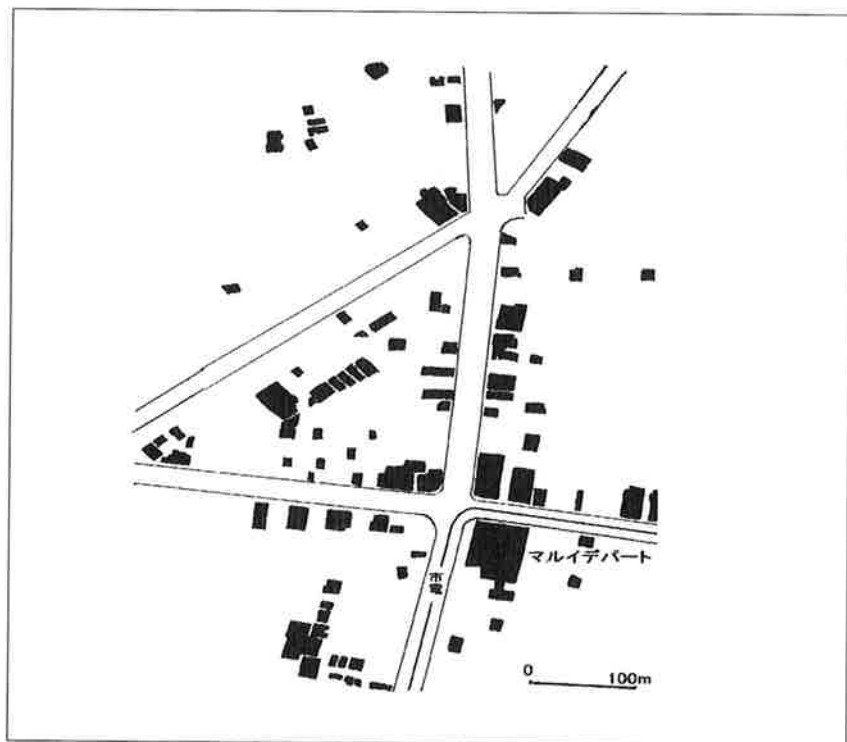


図9 ビルの分布
函館市本町付近
ゼンリン住宅地図2003年版より作成