

# 函館市における都市開発の地域的特色

## —西部再生地区と東部発展地区—

新 津 貴 裕

### I はじめに

都市の中心機能は一般的には都心部に集中しており、そこには中心商業地が存在する。しかし、近年、規模を拡大している都市では、市街地の膨張、郊外住宅地のスプロール化、通勤圏の拡大、モータリゼーションの進行に伴い、都心から離れた交通ターミナル付近に中心商業地に遜色のない二次的な中心商業地が形成されてきている。これは、中心商業地の商業力を低下させる大きな力となっている。東京の新宿、池袋、渋谷などの副都心と呼ばれる新興商業地がそれである。そして、これらの副都心は、市街地の成長とともに新しく発生したり、合併された集落の核心から発生する場合が多い。

そこで、本論文では、開拓当時から明治時代にかけて函館市のみならず北海道の中心として発展してきたが、現在はその特性が失われ衰退傾向にある西部地区と、現在発展中で函館市の新たな一都心としての地位を占めつつある東部地区を比較しながら、両地区の都市開発の性格を明らかにし、今後の両地区の発展性を検討していくことを目的とする。

### II 研究対象地域の概要

図1に研究対象地域を示した。西部地区は、函館発祥の地であり、明治20年代には近代都市の形態を整えていた。現在でも明治・大正期の建築物が多く残されており、函館特有の歴史的・文化的環境が存在する。しかし、都市機能の拡大や人口増加により、市街地が駅前、五稜郭周辺へ移動するとともに、人口の流出や高齢化、建物の老朽化などが見られ、西部地区の従来の特性が失われつつある。一方、東部地区は、昭和48年に合併された亀田市の中心地で、函館市の人口増加により市街地に吸収された地区である。現在、商業地域として発展中であり、その周辺には、新興住宅地も広がっている。地形的には、西部地区は陸繋砂州上に、東部地区は海

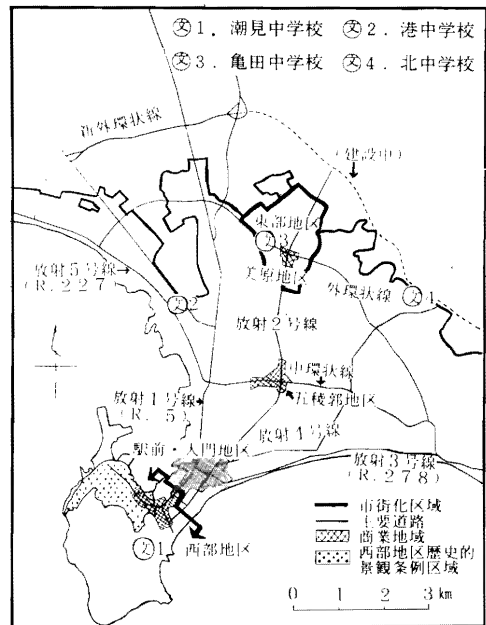


図1. 研究対象地域

(平成3年都市計画図をもとに作成)

岸段丘上に位置する。

### Ⅲ 両地区についての考察

まず人口について両地区を比較していく。西部地区、東部地区の昭和35年の人口をそれぞれ100とすると、平成2年には、西部地区が45.8、東部地区が2,462.3となり両地区の人口増減の違いが明らかである。西部地区の人口減少の原因は、1. 商業中心の移動 2. 住環境の悪化が考えられる。一方、東部地区の人口増加の原因は、1. 商業地として発展してきたこと 2. 安価な土地が多く残っていたことがあげられる。

表1の平均世帯人員、年齢別人口構成比をみると、西部地区では若者の流出により高齢者世帯が増加したことが、また、東部地区では、旧市街地からサラリーマンなどが、低価格の宅地を求めて移住したことが推測できる。人口増加の著しい東部地区では、建物用途現況より住居系率が高くなっている。また、土地利用現況や建物の質からも両地区の開発年代の違いが明らかである。

下水道整備率、処理率を見ると西部地区では、かなり高い割合を示しているが、発展の著しい東部地区では、全く整備されていない状態であり、一刻も早い下水道整備が求められるのである。

自動車交通量については、昭和42年を100とすると、平

成3年には西部地区では75.7、東部地区では、1,278.7となり、東部地区がいかに発展し、函館市でいかに重要な地位を占めてきたかが分かる。また、地価については、東部地区の美原商業地区では、昭和50年から平成4年にかけて14倍の上昇を示している。西部地区においても昭和61年

表1. 西部・東部両地区の主要現況指標

地区	地区面積			人口				年齢別人口構成比		
	(ha)	可住地区面積 (ha)	可住率 (%)	(人)	人口密度 (人/ha)	世帯数 (世帯)	平均世帯人員 (人/世帯)	年少人口率 (%)	生産人口率 (%)	高齢人口率 (%)
1	147.7	81.6	55.2	10,515	71.2	3,633	2.89	18.6	67.3	14.1
2	97.7	74.3	76.0	6,314	64.6	2,399	2.63	16.3	65.3	18.4
3	87.0	71.6	82.3	7,323	84.2	2,540	2.88	18.5	64.4	17.1
4	61.9	54.2	87.6	7,892	127.5	2,192	2.71	19.6	65.3	15.1
5	131.9	118.6	89.9	12,938	98.1	4,571	2.83	22.9	69.9	7.1
6	101.3	91.9	90.7	9,309	91.9	3,001	3.10	26.6	67.1	6.3
7	93.4	76.8	82.2	6,089	65.2	1,927	3.16	25.3	68.2	6.5
8	72.6	69.5	95.7	4,652	64.1	1,503	3.10	25.4	68.4	6.2
全市	4,313.4	3,152.9	—	304,153	70.5	106,623	2.85	21.4	68.1	10.5

地区	土地利用現況				建物用途現況			建物の質		都市施設整備	
	建築敷地率 (%)	空間利用率 (%)	開発歩率 (%)	道路公備率 (%)	住居系率 (%)	商業系率 (%)	工業系率 (%)	老朽率 (%)	耐震率 (%)	下水道整備率 (%)	下水道処理率 (%)
1	73	3	97	19	56.6	9.6	33.8	55.4	2.5	0.0	0.0
2	65	2	96	31	45.1	34.8	20.1	55.0	9.0	70.2	69.3
3	62	5	93	27	92.1	5.0	2.9	41.4	1.8	100.0	100.0
4	60	2	97	38	71.1	17.1	11.8	49.7	2.8	100.0	100.0
5	63	12	84	21	70.0	26.8	3.2	2.3	2.2	0.0	0.0
6	61	16	78	22	86.8	9.1	4.1	0.5	2.6	0.0	0.0
7	57	14	71	19	89.0	9.3	1.7	0.1	1.9	0.0	0.0
8	40	30	53	19	90.4	7.0	2.6	2.6	1.3	0.0	0.0
全市	57	11	81	23	70.1	18.3	11.6	21.5	3.4	49.6	36.1

函館市役所提供資料(昭和60年国勢調査)などより作成

注)『西部地区』1～船見、弥生、弁天、入舟 2～元、末広、豊川、大手  
3～青柳、谷地頭、住吉 4～宝来、東川、栄、旭  
『東部地区』5～富岡町2・3、美原1 6～美原2・4  
7～美原3・5 8～神山1・2・3

から平成4年にかけて住宅地で3倍、商業地で5倍の上昇を示しているが、これは、不況対策としての超低金利に誘発された住宅への投資が原因である。

#### Ⅳ 商圈アンケートによる考察

本章では西部地区にある潮見中学校と東部地区に近い3つの中学校の父母を対象として買い物地区調べ、各商業地区への感想

・希望・不満のアンケートの結果

を分析することにより、各商業地区の実態を把握することを目的とする。各商業地区及びアンケート配布中学校は、図1に示した。買い物地区調べについては、アンケート項目9種類の商品の中から食料品と洋服類の2種類を選択した(表2)。食料品に関しては、地元の商店やスーパーで買う傾向が強くなっているが、洋服類に関しては、潮見中学校を除いて美原地区で買う傾向が強くなっている。潮

表2. 買い物地区調べ

潮見中学校

	食料品(%)	洋服類(%)
西部(十字街)地区	94.1	5.4
美原地区	2.9	26.8
駅前・大門地区	0.0	35.7
五稜郭地区	1.5	28.6
その他	1.5	3.6

亀田中学校

	食料品(%)	洋服類(%)
地 元	36.0	0.0
美原地区	59.0	73.7
駅前・大門地区	0.0	6.7
五稜郭地区	0.0	16.7
西部(十字街)地区	0.0	0.7
その他	5.0	2.7

港中学校

	食料品(%)	洋服類(%)
地 元	83.5	0.0
美原地区	10.1	69.6
駅前・大門地区	1.3	13.0
五稜郭地区	0.0	15.9
西部(十字街)地区	0.0	0.0
その他	5.1	1.4

北中学校

	食料品(%)	洋服類(%)
地 元	68.1	2.3
美原地区	23.6	63.6
駅前・大門地区	0.0	4.7
五稜郭地区	2.1	24.0
西部(十字街)地区	0.0	0.0
その他	6.3	5.4

資料：アンケート結果をもとに作成

見中学校でも美原地区で買う割合が26.8%となっており、注目される点である。また、現在の都心である駅前・大門地区よりも五稜郭地区の方が高い割合を示している点も注目すべき点である。

次に、各商業地区への感想・希望・不満について考察する(表3)。西部地区に位置する十字街地区に関しては、潮見中学校を除いて遠いという意見が多くなっている。全体的に見て言えることは、商店や商品の量・種類が少ない、活気がない、駐車場や交通上の不満などの割合が高くなっている。以上より、十字街地区の商業地としての衰退が明らかである。一方、美原地区に関しては、商品が豊富、1ヵ所で買い物ができる、無料駐車場が広いといった意見が高い割合を示している反面、交通渋滞など交通上の不満も非常に高い割合を示している。駅前・大門地区に関しては、駐車場への不満がかなり高く、活気がないといった意見も聞かれ、商業地としての衰えが感じられる。五稜郭地区についても駐車場への不満がかなり高くなっているが、商品が豊富、品質がよいといったように美原地区とは異なる性格をもつ商業地として位置付けることができる。交通手段は圧倒的に自動車の割合が高く、次にバスの順となっている。

以上より、美原地区が函館市の商業地として重要な役割を果たしてきていることが明らかである。

表3-1 各商業地区への感想・希望・不満  
(十字街, 美原地区)

1、潮見中学校

《十字街地区》		《美原地区》	
1. 商品が少ない	30.6%	1. 商品が豊富	21.9%
2. 店が少ない	19.4%	1. 安い	21.9%
3. 営業時間が短い、休みの日が多い	16.7%	3. 遠い	18.8%
4. 活気がない	15.6%	4. 交通への不満	15.6%

2、港中学校

《十字街地区》		《美原地区》	
1. 遠い	24.0%	1. 商品が豊富	23.3%
2. 店が少ない	16.0%	2. 無料駐車場が広い	18.6%
3. 交通への不満	12.0%	2. 交通への不満	18.6%
4. 活気がない	8.0%	4. 1カ所で買い物ができる	14.0%
4. 入りづらい	8.0%		

3、亀田中学校

《十字街地区》		《美原地区》	
1. 駐車場への不満	37.5%	1. 交通への不満	18.8%
2. 遠い	33.3%	2. 1カ所で買い物ができる	14.6%
3. 活気がない	20.8%	2. 全ての用事をたせる	14.6%
4. 交通への不満	8.3%	4. 近い	8.3%

4、北中学校

《十字街地区》		《美原地区》	
1. 遠い	36.1%	1. 交通への不満	39.6%
2. 活気がない	25.0%	2. 1カ所で買い物ができる	13.2%
3. 店が少ない	8.3%	3. 商品が豊富	11.3%
3. 交通への不満	8.3%	4. 無料駐車場が広い	9.4%
3. 駐車場に対する不満	8.3%	4. 近い	9.4%

表3-2 各商業地区への感想・希望・不満  
(駅前・大門, 五稜郭地区)

1、潮見中学校

《駅前・大門地区》		《五稜郭地区》	
1. 駐車場に対する不満	27.3%	1. 駐車場に対する不満	20.0%
2. 商品が豊富	18.9%	1. 商品が豊富	20.0%
3. 高い	13.6%	3. 品質がよい	16.0%
		4. 安い	12.0%

2、港中学校

《駅前・大門地区》		《五稜郭地区》	
1. 駐車場に対する不満	42.1%	1. 駐車場に対する不満	33.3%
2. 活気がない	10.5%	2. 交通への不満	16.7%
2. 入りづらい	10.5%	3. 商品が豊富	12.5%
2. 交通への不満	10.5%		

3、亀田中学校

《駅前・大門地区》		《五稜郭地区》	
1. 駐車場に対する不満	50.0%	1. 交通への不満	33.3%
2. 活気がない	20.8%	2. 品質がよい	13.3%
3. 朝市の見直し	12.5%	2. 活気がある	13.3%
4. 遠い	8.3%	2. 店が多い	13.3%

4、北中学校

《駅前・大門地区》		《五稜郭地区》	
1. 駐車場に対する不満	34.6%	1. 駐車場に対する不満	18.2%
2. 交通への不満	19.2%	2. 活気がない	9.1%

資料：アンケート結果をもとに作成

## V 函館市西部地区歴史的景観条例

本条例は、西部地区特有の歴史的景観をまもり、そだて、さらに良好なものへつくりあげていくことを目標として、地域住民と市民の理解と協力により、昭和63年4月に制定された。図1には条例区域を、表4には主な条例の取り組みを載せた。条例では、建築物の高さや面積を規制しており、景観を損ねる建築物の建築は行われなくなり、見かけ上の目的は達成されたことになる。

表4 『函館市西部地区歴史的景観条例』の取り組み

年 月 日	
88. 4. 1	『函館市西部地区歴史的景観条例』の制定
9. 16	『歴史的景観地域』の指定
12. 19	『伝統的建造物群保存地区』の指定
90. 7. 15	『函館市中高層建築物の建築指導要綱』の全面改正⇒10m以上の建築計画の事前公開・要請による説明会・市の斡旋、調停
8. 1	『監視区域制度』の指定⇒土地取引に係る『届出制』。商業系200㎡以上、住居系300㎡以上
12. 1	景観形成基準の一部改正、2. 12. 14施行⇒住商複合地景観ゾーン(H=25m)の一部に『イの区域』(H=13m)を設定
12. 12	『函館市西部地区歴史的景観条例』の一部改正
91. 6. 1	『監視区域制度』の強化⇒市街化区域全域での届出対象面積を200㎡以上に
6. 28	函館山山麓への高さ規制。『高度地区』の指定⇒函館山山麓の第二種住居専任区域の全域を高さ規制(H=13m)

〔資料提供：函館市役所都市建設部景観保全課〕

しかし、本条例究極の目的は、西部地区を開発することではなく蘇生することにある。そこで

今後は、西部地区の街路内部の劣悪な住環境を整備していくことを目指している。この整備は、西部地区の雰囲気にも適合することを絶対条件としており、最終的には、西部地区を去って行った若者が自分の故郷として戻って来られるような環境にすることを目指している。

## VI ま と め

以上論じてきたことから、西部地区、東部地区での都市開発の特色、及び、今後の発展性は以下のようにまとめられる。

### 1. 西部地区

- 1) 西部地区は、人口減少、商業衰退、建築物の老朽化といったように函館市で最も衰退の激しい地区であり、今後もこの傾向が続くと予想される。
- 2) 『函館市西部地区歴史的景観条例』により、西部地区の歴史的景観は末長く後世に伝え残されるであろう。また、究極の目的である地域の蘇生については、住環境の整備を目指している。そして最終的には、地域を去って行った若者が故郷として戻って来られるような住環境を作り上げていかねばならない。

### 2. 東部地区

- 1) 東部地区は、人口の増加、商業地・住宅地としての成長といったように函館市で最も発展している地区であり、今後も函館市の中で重要な地位を占めていくであろう。特に、商業地として一層の発展が予想される。
- 2) 東部地区では、今後、市街化区域ラインが拡大されることになると、さらに人口が増加していくだろう。そのためにも、下水道整備が一刻も早く実現される必要がある。

最後に、函館市の将来を予想してみる。本論では触れることはなかったが、五稜郭地区は、都心機能の集積が進行していること、函館市の中心に位置し、交通ターミナルとして発展する可能性が十分にあることなどから近い将来には、都心に成長すると予想される。一方、美原地区は、今後副都心としての地位を確実なものにしていくであろう。西部地区には、今後新たな発展を期待することはできない。しかし、特有の歴史的景観を後世に伝え残すという意味で、市民全体の協力で守っていかねばならない地区である。

本稿の作成にあたり、後藤雄二先生、水野裕先生から終始貴重な御指導をいただきました。また、資料収集や聞き取り調査に際してお世話になった、函館市役所都市建設部の齋藤さん、函館東高等学校の吉田先生、アンケート実施に協力して下さった各中学校の先生方、父母の方々に厚くお礼申し上げます。

### 【参 考 文 献】

- 北川建次（1962）：都市内部における中心地区の分化と発展 地理学評論35－3，130～148
- 瀬川秀良（1964）：函館付近海岸段丘の段丘面傾斜 東北地理16－2，55～60
- 服部銈二郎（1974）：中心商業地のもつ現代的意義－商業近代化地域計画の成果と評価－  
人文地理26－5，524～546
- 尾留川正平・青野壽郎（1979）：「日本地誌第2巻，北海道」 二宮書店，623ページ
- 北海道函館東高等学校（1979）：「函館とその近郊－地理学巡検の記録－  
十周年記念特集」，37ページ