

地価高騰とマンション建設 —函館の事例—

奥 平 忠 志*

I. はじめに

1985(昭和60)年に始まるバブル経済の中で、とりわけ不動産業と建設業は、その恩恵に浴し、急激な成長をとげた。従来地価の高騰は、大都市の都心や中心商業地で急激に進んでいたが、地方都市では緩やかな上昇傾向で推移していた。しかし、その後金融・保険業や大企業の不動産業を通じての投資は、大都市にとどまらず、リゾート地や地方都市にまで及んだ。その結果一部のリゾート地や地方都市では「トウキョウマネー」と称される首都圏の不動産業者の投資が行われ、地価の高騰や高層マンション建設ラッシュなどの異常な変化が見られた。

北海道においても札幌とその周辺、旭川などの都市では都心部を中心として急激な地価の上昇をみた。中でも函館の地価は、従来北海道の主要都市の中では最も安定して推移していたが、青函トンネルの開通後の急激な観光客の増加からその評価が高まり、函館山山麓及びその周辺の土地の売買が活発となり、狂乱とも云える地価の高騰を引き起こした。

バブル経済の崩壊とともに1991(平成3)年から地価は全国的に鎮静化の傾向にあり、北海道でも1992(平成4)年に較べて、札幌は-2.7、函館も0.9の価格変動率となっている。

地価と都市の変容については脇田(1976)や山田(1991)が大都市圏を中心にその研究を公表しているが、小論では函館市の都市の変容の一部を主としてマンションの立地と地価の変動から考察を試みた。

II. 函館の地価の変動

1988(昭和63)年3月青函トンネルが開通し、函

館—青森間にJR津軽海峡線が営業を始めた。青函連絡船廃止直前の前年には、「さよなら連絡船」のキャンペーンの効果から函館の観光客の入り込み数は久々に300万人を超え、342万人を数えた。青函トンネル開業の1988年には396万人に増える急増を示した。この内青函トンネルを通過した利用客は函館市の調査によると、約46%と推定されている。

観光客の急増は、トンネル開業が一つの要因ではあるが、さらに1989(平成元)年には日本航空函館—東京線の参入、1990(平成2)年全日空函館—大阪線が開設されるなど空路の利用客数が増加したことでも重要な要因である。

1987(昭和62)年から1991(平成3)年までの函館空港の利用客数をみると(表1)、この5年間で1.67倍の増加を示した。この内観光客数の増加に直接的に関係する路線である函館—東京、函館—名古屋の2路線ではそれぞれ1.6倍、1.7倍の伸びを示しており、青函トンネル開業の翌年の平成元年と平成2年の伸びが著しい。

函館の観光ブームは、まず本州の不動産資本の参入に始まり、特に函館の観光資源として注目されてきた函館山山麓、古い港湾周辺のウォーターフロントの土地の買占めが活発となり、平成3年の住宅地の平均地価は対前年比で道内では札幌周辺の衛星都市を除くと最高の15%の上昇を示した。

中心商業地や近隣商業地の地価の上昇は、住宅地の値上がりをさらに上回るもので、表2に示されている通り、函館山山麓(以降西部地区と呼ぶ)の商業地では3年間では異常とも思える約3.8倍の値上がりを示した。

函館の場合、市街地の拡大が函館山を中心として扇形状に拡大したことから、明確な都心は形成

* 北海道教育大学函館校

表1 函館空港の利用客数の推移

	札幌(千歳)	東京	仙台	名古屋	秋田	大阪	丘珠	奥尻	その他	計
1987年	178,380	797,697 (100.0)	41,145	73,196 (100.0)	3,020		99,597	7,383	4,593	1,204,671 (100.0)
1988年	192,218	864,518 (108.4)	35,069	79,858 (109.1)	2,386		109,984	7,448	3,647	1,295,128 (107.5)
1989年	196,777	1,049,226 (131.5)	35,874	95,449 (130.4)	2,567		118,541	8,859	2,658	1,509,951 (125.3)
1990年	167,699	1,244,062 (156.0)	33,930	110,356 (150.8)	3,045	71,475	155,038	10,641	1,860	1,798,106 (149.3)
1991年	162,023	1,272,608 (159.5)	44,378	124,220 (169.7)	3,272	215,142	180,673	9,263	2,866	2,014,455 (167.2)

資料：函館空港事務所資料より作成

* ()内の数値は1987年の利用客を100とした指數

* 函館～大阪は1990年6月15日より就航



図1 函館市の主な住宅地の公示地価の推移

※公示地価より作成

されず、広域的な商店街は表2の地点番号B, C, Dに分散している。そのため西部地区の商業地ほどの値上がりはみられないが、これら3地点のいずれもが2倍前後の上昇を示し、道内諸都市の中核商業地の中ではもっとも値上がりが激しい。

1985(昭和60)年の公示地価の分布をみると(図2), 旧函館市域¹⁾のほとんど大半の地域は1m²当

り5万円以上の地価を示し、一部の旧亀田市域にも5万円以上の地域が見られる。1974(昭和49)年の公示地価の分布と比較すると²⁾、1974年には地価は函館駅前地区で突出して高く、五稜郭地区はそれに準じる程度であったが、1985年には50万円を超える地価の範囲はほぼ同じ面積にまで広がり、五稜郭地区の商業地としての地位が高まり、駅前地区の地位が相対的に低下したと言える。また、10万円を超える範囲はこれら2つの商業地に加え、大型スーパーの進出により近隣商店街として整備されてきた湯ノ川地区、美原地区にまで広がってきてている。特に、美原地区は1970年代後半の本州資本による大型スーパー2店の進出によって急激な発展を示し、1980(昭和55)年～1985年の5年間に商業地では約2倍の値上がりを示している。

1989(平成元)年青函トンネルの開業、日本航空の函館～東京便の開設によるダブルトランкиング

表2 主な商業地の地価の推移

地点	1989	1990	1991	1992年
A	94,000	—	—	355,500(378.2)
B	409,000	640,000	810,000	820,000(200.5)
C	330,000	355,000	690,000	710,000(215.2)
D	370,000	393,000	685,000	685,000(185.1)

* 単位: 円/m² A(函館山山麓)、B(駅前商店街)
C(五稜郭周辺)、D(美原商店街)
()内の数値は1989年の地価を100とした指數

* 資料: 公示地価

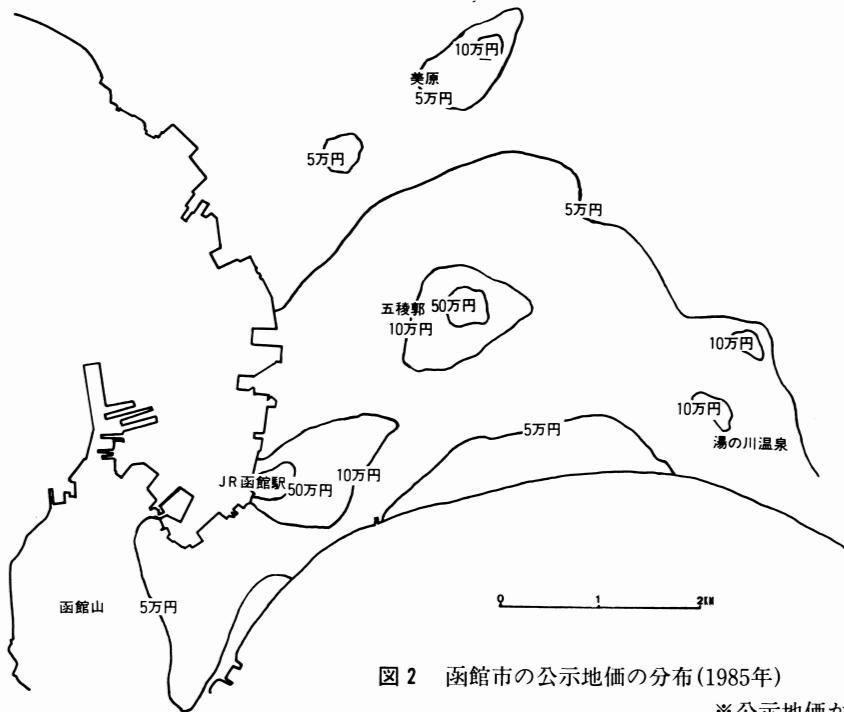


図2 函館市の公示地価の分布(1985年)

※公示地価から作成

の影響による観光客の急増に対応して本州の不動産資本の進出が開始され、全市域にわたって地価の値上がりが見られる(図3)。1m²当りの公示地価10万円以上の地域は、すでに10万円以上の地価を示していた4つの商業地に加えて、西部地区の商業地とウォーターフロントにまで広がってきている。函館駅前、五稜郭地区の50万円以上の範囲はさらに拡大し、新たに湯ノ川地区に50万円を超える地区が誕生した。湯ノ川地区は、古くから函館の奥座敷として市民に利用されてきた温泉地で、観光客の増え始めた1988年頃からホテルの新築・改築が盛んとなり、温泉付きのマンションが建設されるなどの動きが見られた地区である。

1992(平成4)年の公示地価の分布をみると(図4)、わずか3年にして函館駅前、五稜郭地区に100万円以上の地価を示す地区が出現した。また、50万円以上の範囲は3地区でいずれも拡大を続けているが、中でも函館駅前地区は西部地区的地価の高騰を反映してその範囲は他の地区に較べて拡大している。1985年の5万円以上の範囲は、1993年の10万円以上の範囲とはほぼ一致する。5万円以上の範囲は、旧函館市域を超え、旧亀田市域全体に

広がってきている。

このようにわずか数年で商業地のみならず住宅地の地価が高騰した事例は全国的にも少なく、バブル経済に刺激されたリゾートブームの格好のターゲットとして函館が選ばれたことが地価の高騰を生み出したと言えよう。このことをさらに裏付けるために次にマンションの建設ラッシュについて触れる。

III. マンション建設と地価

民間企業の供給する中高層の集合住宅をマンションと呼ぶが、日本全体としては1964(昭和39)年頃から大都市、特に首都圏を中心とする地域で分譲マンションの供給が始まり、第1次マンションブームを生む。その後景気の動向などを反映しながら盛衰を繰り返しながらも供給戸数を伸ばしてきた。地価の高騰から価格も大幅に上昇し、首都圏の中心部に近い地区では億ションと呼ばれるマンションが一般的となった。

北海道の場合、支店・支社の機能の集中する札幌では、企業が社員住宅としてマンションを購入したり、借り上げたりするケースが多いため早く

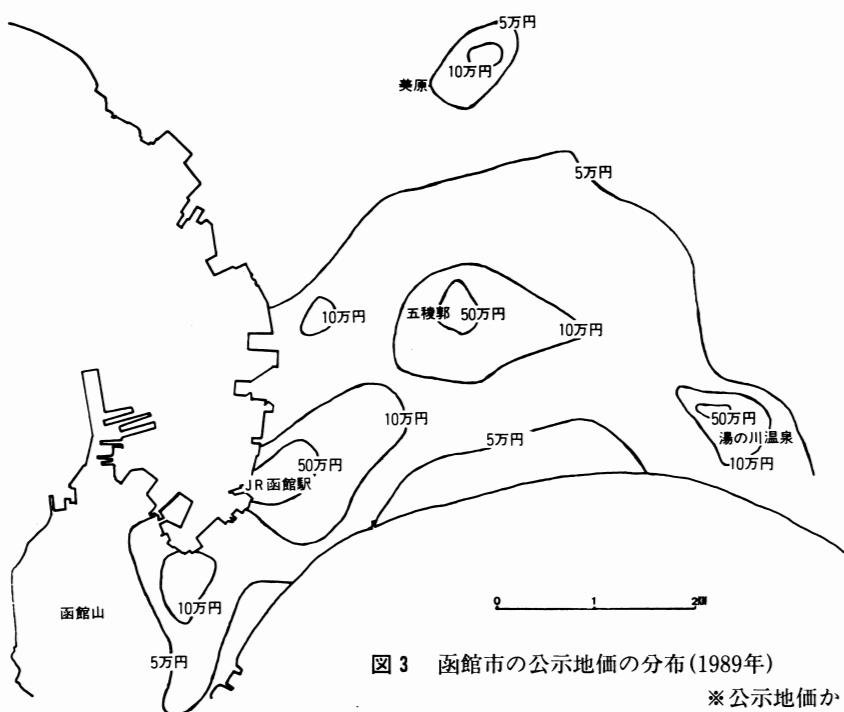


図3 函館市の公示地価の分布(1989年)

※公示地価から作成

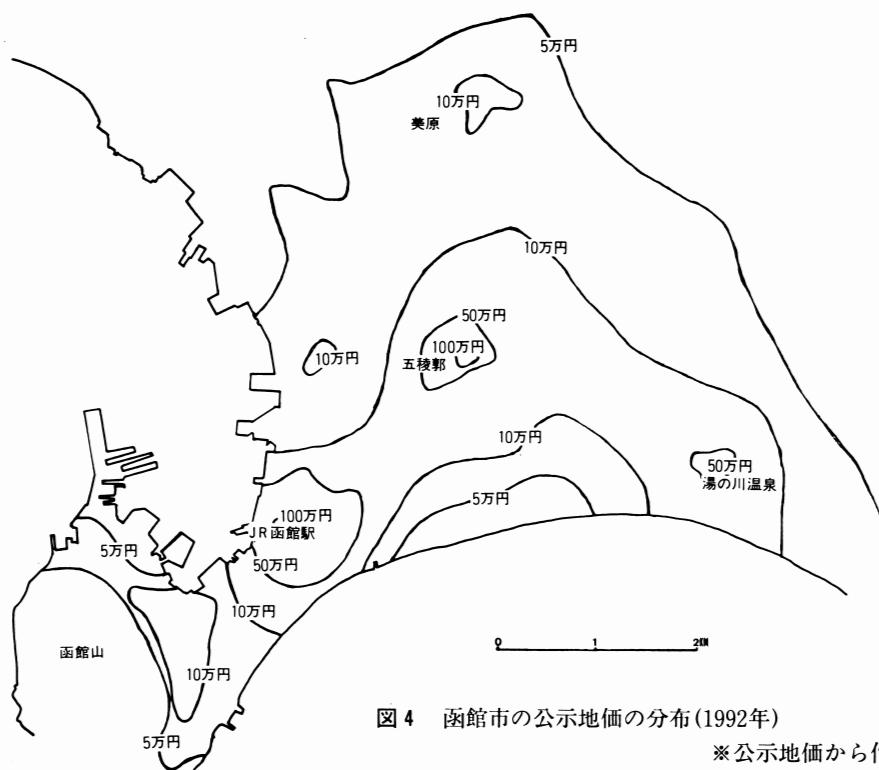


図4 函館市の公示地価の分布(1992年)

※公示地価から作成

からマンションの建設が始まった。しかし、旭川や釧路のような地方中核都市でのマンションの建設は1980年代の後半から始まり、供給の対象が一般市民であることからその数も札幌に較べて少ない。

函館も1980年代の後半からマンションの建設が始まるが、1987(昭和62)年以前に建設されたマンションの数はきわめて少ない（表3）。1988(昭和63)年から急速にマンションの建設数が増え、1990(平成2)年42棟のピークに達し、その後のバブル経済の崩壊とともに減少している。マンション建設ラッシュが始まったのは1988年の観光ブームが始まった時期と一致している点が注目される。

表3 函館市の民間マンションの建設状況

	1987年以前	1988年	1989年	1990年以降
建設数	8	18	34	60

*函館市都市建設部資料(1991年)による。

以前から市民の間から要望が強く出されていた西部地区の町並み保存条例の策定のため、函館市は1987年から保存条例の検討を開始した。翌1988年4月には函館市西部地区歴史的景観条例が施行され、審議会も発足し、具体的な地域指定、形成基準の検討を開始した。このような景観保存の動きに対して条例の施行以前に土地を取得し、建築申請を提出する動きが活発となり、特に西部地区を中心として地価の高騰、マンション建設ラッシュが起きた。いわゆる駆け込み建築申請に対しては住民からの強い抵抗もあったが、規制する条例もないため申請が受け付けられ、今日函館山山麓の一体に見られるマンションはこうした時期に建設されたものである。

函館市内のマンションの分布を見ると（図5）、函館駅前地区から西部地区にかけての地域と湯ノ川地区での集積が顕著である。前者の地域では、1990(平成2)年以降の建設数が55%を占めており、

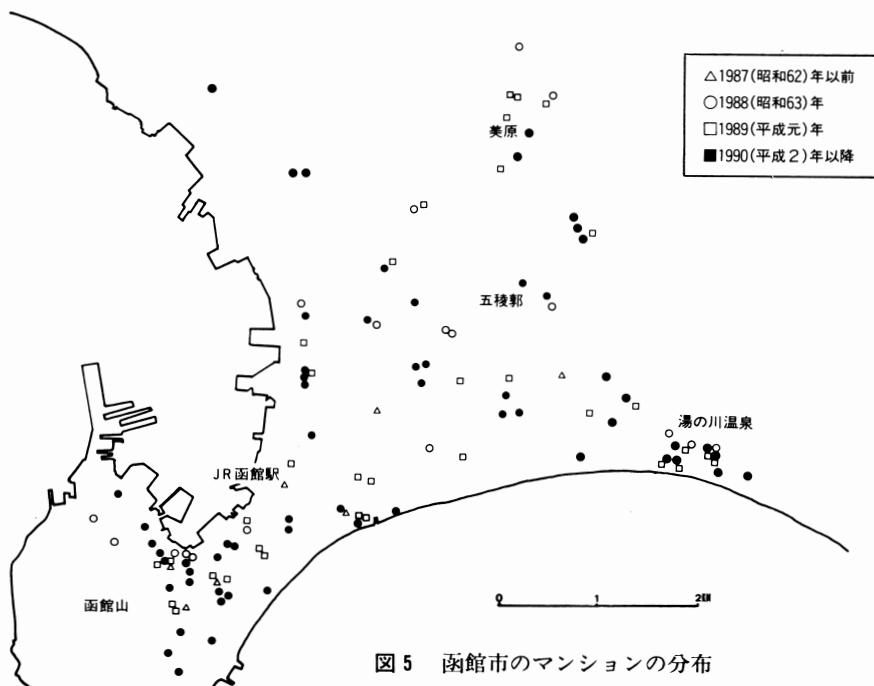


図5 函館市のマンションの分布

*函館市都市建設部資料(1992年)より作成

これらのマンションの多くは前述の条例施行以前に建築申請を提出し、着工を先送りしたものである。後者の湯ノ川地区の場合、前者の地域ほど1990年以降のマンションの建設数が多くない。このことは西部地区の場合は景観条例の制定と関係するが、この地区ではこうした規制がなかったことからこの時期に集中する必要がなかったことによるものであろう。湯ノ川地区は、観光客の増加とともにあって旅館、ホテルの新築、増改築が活発となり、函館空港に近接し、津軽海峡に面してイカ釣り漁船の漁火を楽しめるなどリゾート地としての有利な立地条件を備えていることがマンション立地の要因となっている。14棟のマンションの中で地元資本によるものは4棟、他は本州または札幌圏の資本によるものである。また、地元資本のマンションの規模は小さく、本州資本のマンションの規模は大きく、中には延べ面積が8,000m²を超すものもある。

IV. おわりに

全国的には1989(平成元)年が土地投機の全盛時代のピークであった。函館の場合もほぼ同じ時期に土地が買われ、商業地はもとより住宅地の地価が高騰した。その背景には、全国的なリゾート・ブームがあり、そのターゲットとして首都圏から見れば地価の安いリゾート地として有望と見られる地方都市が選ばれた。これらの地方都市の一つが函館であった。函館の場合は、観光資源としてもっとも知名度の高い函館山の山麓と湯ノ川温泉のある地区が投機の格好の対象となり、市内の住宅地の中でもっとも地価が上昇した。この地価の上昇は特に本州資本によるマンション建設と密接に関連するものである。全国的には地価の下落し、マンションの価格も下落している。しかし、函館市内の地価は値上がりは0.9%と落ち着いてはきたものの、依然として北海道の32都市の住宅地の平均価格からみると、札幌に次いで高い。

マンションの購入者の大半は、首都圏または大都市圏に住む人々で、投機を目的として買ったケースが多い。最近は購入した価格をかなり下回って売りに出されるマンションが多くなってきている。西部地区のマンションの大半は居住者が2割にも満たず、周辺の住宅からはマンション風や明

りの灯らないマンションとして不評を買っている。また、函館山山頂からの夜景が明りの灯らないマンションがあるため、暗くなつたという観光客の声も聞かれる弊害も生じている。

放置されたマンションをどうするかが今後の大きな函館の都市問題となることが予想される。

注

- 1) 1973(昭和48)年函館市に隣接し、函館市のベッドタウンとして急激に都市化の進んだ亀田市と函館市が合併した。合併以前の函館市の市街地を旧函館市、亀田市の市街地を旧亀田市と呼ぶ。
- 2) 拙稿(1976)：「都市的土地区画整理事業と地価の関係について—函館と苫小牧の場合—」、北海道地理、50、22-26

参考文献

- 脇田武光(1976)：地価変動からみた大都市地域の変容、昭和49・50年度総合研究(A)「巨大都市化に伴う空間生態の変容に関する研究」報告書、27-43
脇田武光(1976)：大都市の地価形成、大明堂
山田浩久(1991)：東京大都市圏周辺地域における地価分布とその変動、経済地理学年報、37-4、42-56
石田頼房編(1990)：大都市の地価問題と政策、日本評論社
村松鶴二(1987)：都市の地価変動、大明堂
大谷幸夫編(1988)：都市にとって土地とは何か、築摩書房