

札幌円山地区の集合住宅名称にみる “円山”の地理的範囲について

Research on the Geographical Range of Maruyama area in Sapporo
based on Survey of the Local Apartment names

小 室 晴 陽
Haruhi KOMURO

1. はじめに

本研究は、アパート・マンションの等不動産物件における呼称の使用状況等の調査をもとに、札幌市円山地区の地理的範囲がどのように認識されているかについて考察を試みるものである。「円山」には、良質な店舗や飲食店が多く、また住宅地としての人気も高い。事実、様々なタウン誌や情報誌で円山エリアの特集記事が組まれることも多い（“円山で春さんぽ”雑誌 poro co 2012年5月号など）。一方、行政的には円山エリアについて、場所を特定するは明確な定義はなく、また住所表記上も“円山”に条丁目が付された住所表記も存在しない。先般、札幌市は、まちづくり戦略ビジョン（2013～2022）を策定したが、魅力的な地域づくりのモデルのひとつとして円山エリアを捉えていくことが意味をもつと述べている。しかしながら、そもそも地理的に“円山”とはどこを指すのか、といった根本的なめやすが必ずしもないことから、本研究では人々がイメージする“円山”の地理的範囲をマンション・アパート等の集合住宅名称から考察しようとするものである。

円山エリア周辺に供給されている分譲マンションとアパートの名称に「円山」あるいは「宮の森」の名のつく物件の分布状況とその物件の物理的特性（構造、規模、建築年等）の把握を行う。これにより住宅供給サイドと入居者側がイメージする住空間としての「円山」の地理的範囲を捉えようとするものであり、また、「宮の森」と名の付く集合住宅をあわせて調査することで、対比的に「円山」を名称に含む集合住宅の地理的範囲の特性を把握しようとするものである。

なお、本研究は平成24年度に筆者が研究代表者となり札幌市から受託した共同研究「平成24年度札幌市大学提案型共同研究事業：創造都市さっぽろのシンボルエリア創出に向けた円山地区のブランド化のための調査・研究（北翔大学・北海道大学研究グループ*1）」において、筆者が分析を担当した内容を改めて見直しをして加筆修正を加えたものである。

2. 調査方法

株式会社ゼンリンが供給する住宅地図「北海道札幌市・中央区（2012年11月発行）」からマンションあるいはアパートの名称に「円山」あるいは「宮の森」の名のつく物件をリストアップし、地図上の住所やインターネットの不動産情報サイト^{*2}から、詳細住所、階数、総戸数、建築年、構造種類を調査し分析した。また、建築年別の地理的分布状況、呼称の類型化と建築年別特性についても分析した。なお、「円山」の名称が付く集合住宅（以下、「円山」集合住宅）は603棟、「宮の森」の名称が付く集合住宅（以下、「宮の森」集合住宅）は326棟であった。

3. 調査対象集合住宅の規模・構造の特徴

調査対象の「円山」集合住宅603棟と「宮の森」集合住宅326棟の規模及び主要構造に関する特徴を述べる。

「円山」集合住宅603棟のうち、1～3階建てが25%（153棟）、1～4階建てが46%（277棟）、総戸数30戸未満が73%（442棟）と小規模で低層の集合が多数を占めている。また、木造集合住宅（木賃アパート）は、19%（112棟）であり、残り8割が非木造（RC、鉄骨造など）である。一方、「宮の森」集合住宅326棟のうち、1～3階建てが41%（135棟）、1～4階建てが71%（233棟）、総戸数30戸未満が82%（266棟）と、さらに小規模かつ低層の集合が大半を占めている。なお、木造集合住宅（木賃アパート）は、19%（61棟）であり、「円山」集合住宅及び「宮の森」集合住宅の約8割が非木造（RC、鉄骨造など）であり、木賃アパートの比率は高くはない。また、「円山」集合住宅と「宮の森」集合住宅、合わせて929棟のうち住戸数100以上の大規模集合住宅件数は11件（1.1%）、住戸数50以上を含めても8%（76件）と、大規模集合住宅は少ない。近年、円山地区に建設される分譲集合住宅の中には、高層大規模物件も少な

表1. 階数・構造・総戸数別にみた調査対象集合住宅の住棟数の状況（棟数）

<「円山」集合住宅>				<「宮の森」集合住宅>			
階数	棟	構造	棟	階数	棟	構造	棟
2	54	RC SRC	437	2	52	RC SRC	210
3	99	鉄骨	24	3	83	鉄骨	23
4	124	木造	112	4	99		
5	34	不明	30	5	30	木造	61
6	19			6	17	不明	32
7	35			7	10	合計	326
8	30			8	6		
9	29			9	3		
10	66			10	11	総戸数	棟
11	54			11	7	2～9	123
12	4			12	2	10～19	85
13	9			14	3	20～29	58
14	19			15	3	30～39	28
15	24			不明	1	40～49	12
16	0			合計	326	50～99	19
17	0					100以上	1
18	0					不明	2
19	2					合計	326
20	1						
不明	3						
合計	603						

総戸数	棟
2～9	135
10～19	170
20～29	137
30～39	49
40～49	48
50～99	46
100以上	10
不明	9
合計	603

表 2. 建築年別にみた調査対象集合住宅の住棟数の状況（棟数）

<「円山」集合住宅>				<「宮の森」集合住宅>			
年代	建築年	棟	計	年代	建築年	棟	計
1980年以前	1961年	1	34	1980年以前	1970年	1	28
	1967年	4			1971年	1	
	1970年	2			1972年	1	
	1971年	1			1973年	4	
	1972年	2			1974年	5	
	1973年	4			1975年	3	
	1974年	3			1976年	2	
	1975年	1			1977年	3	
	1977年	3			1978年	5	
	1979年	5			1979年	2	
1981～1985年	1980年	8	43	1981～1985年	1980年	1	23
	1981年	4			1981年	3	
	1982年	8			1982年	3	
	1983年	5			1983年	7	
	1984年	7			1984年	7	
1986～1990年	1985年	19	115	1986～1990年	1985年	3	99
	1986年	16			1986年	8	
	1987年	23			1987年	21	
	1988年	27			1988年	19	
	1989年	29			1989年	30	
1991～1995年	1990年	20	61	1991～1995年	1990年	21	46
	1991年	17			1991年	17	
	1992年	7			1992年	5	
	1993年	4			1993年	5	
	1994年	13			1994年	7	
1996～2000年	1995年	20	99	1996～2000年	1995年	12	40
	1996年	16			1996年	6	
	1997年	25			1997年	19	
	1998年	16			1998年	8	
	1999年	20			1999年	4	
2001～2005年	2000年	22	110	2001～2005年	2000年	3	28
	2001年	21			2001年	3	
	2002年	16			2002年	9	
	2003年	25			2003年	6	
	2004年	22			2004年	3	
2006年以降	2005年	26	116	2006年以降	2005年	7	30
	2006年	30			2006年	11	
	2007年	23			2007年	8	
	2008年	23			2008年	5	
	2009年	6			2009年	3	
	2010年	9			2010年	2	
	2011年	16			2012年	1	
不明		25	25	不明		32	32
合計		603	603	合計		326	326

からずあろうが、これまで供給されてきた「円山」あるいは「宮の森」の呼称を含む集合住宅の多くは、4層以下の低層小規模の集合住宅が多くを占めているといえる。戸建住宅のスケールから極端に乖離しない程度での邸宅的ブランドイメージを志向して需要層にアピールする集合住宅が多いのではないかと推察される。

「円山」集合住宅は住戸数が不明の8棟を除く595棟の総戸数は、14,256戸である。札幌市統計書（平成23年版）によれば、札幌市内の集合住宅は市内に53万1千戸で、中央区では95,390戸であることから、札幌市内の集合住宅住戸の2.7%が、また中央区の集合住宅住戸の15%が「円山」の名称の付く集合住宅となっている。「宮の森」集合住宅の総戸数6,038戸（不明2棟）を含めると、札幌市内の集合住宅住戸の3.8%が、また中央区の集合住宅住戸の21%が「円山」または「宮の森」の名称の付く集合住宅であるといえる。

4. 建築年別の状況

次表に建築年別の棟数（件数）の状況を示す。「円山」集合住宅の2割（19%，115棟）は、1986～1990年のバブル期に建設されている。また、2001年以降の建設が約4割（37.5%，226棟）を占めており、近年、急速に円山地区に分譲マンションが供給されている状況が確認できる。一方、「宮の森」集合住宅の3割（30%，99棟）は、1986～1990年のバブル期に建設されているものの、2001年以降の建設は2割弱（17.8%，28棟）に留まっている。

5. 地理的な分布状況

「円山」集合住宅と「宮の森」集合住宅はすべて中央区内に位置しているが、その地理的分布状況を次図に示す。かぎ括弧〔 〕は「円山」集合住宅、丸括弧（ ）は「宮の森」集合住宅の棟数を示す。図中のグリッドの大きさは、幅が800m、縦が500mである。

「円山」集合住宅は、南北は北10条から南10条までの約2.5km、東西は西18丁目から西28丁目までの約2kmの範囲と、円山原始林をはさんで円山西町地区とに分かれて分布している。

「円山」集合住宅の多くが位置しているのは、北10条から南10条までの約2.5kmから西18丁目から西28丁目までの約2kmの範囲であるが、その中心はほぼ旧円山市場が位置していた場所

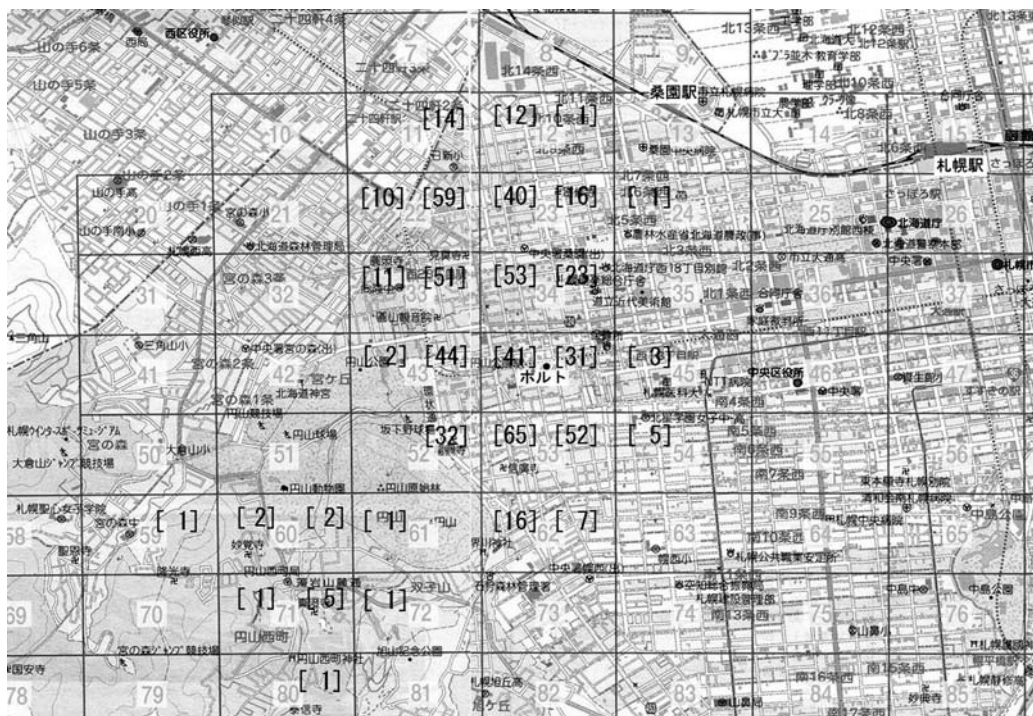


図1.「円山」集合住宅の分布状況（括弧〔 〕内の数値は棟数）グリッド幅800m縦500m

であり、旧円山市場を中心として半径1～1.2kmの範囲に「円山」の呼称が付くマンションやアパートが分布していることになる。この1～1.2kmは、徒歩で15～20分程度の範囲であり、まさに、円山散歩道編集長の吉田陽二氏が主張した『円山の範囲は徒歩15分圏の範囲である』^{*3}に符合する結果となった。

本研究において、仮に「円山」の地理的範囲を定義するとすれば、旧円山市場（大通西24丁目）あたりを中心として半径1～1.2kmの範囲をひとつのめやすとしてもよいのではないかと。また、ここを「円山」の仮の中心と考えた場合、その近傍には円山会館及び円山まちづくりセンター（北1条西23丁目）や北翔大学北方圏学術情報センター「ポルト」（南1条西22丁目）、円山小学校（北1条西25丁目）が位置している。

北翔大学北方圏学術情報センター「ポルト」が、円山地区のアートと生活をつなぐ活動拠点として、今後その役割を担おうとする場合に地理的条件は整っているといえよう。



図2.「宮の森」集合住宅の分布状況（括弧（ ）内数値は棟数）グリッド幅800m縦500m

一方、「宮の森」集合住宅は、西28丁目の西方約2kmの範囲である。西28丁目の環状通を境界にして、東方に「円山」集合住宅が、西方に「宮の森」集合住宅が分かれて分布している。

「円山」集合住宅の建築年別の分布状況を次図に示す。2000年以降に北5条から北8条周辺の“北円山”地区、あるいは南2条西22丁目周辺への建設がそれ以前に比べてやや多いものの、全体的には建設地域に大きな違いはみられない。

6. 「円山」集合住宅の名称の特徴

呼称に「円山」の名称が付く集合住宅について、より詳細な名称上の特徴について述べる。その名称が、例えば「円山シティハウス」など「円山」が単体で使用されている場合が259棟（43%）あり、「円山南2条ハウス」など「円山」に「〇条」や「〇丁目」がプラスされた名称が31棟（5%）と、両者を合わせ約半数（48%）が「円山」を他の地名や方位、意味を持つ語などと複合させずに使用している。

表3. 建築年別にみる「円山」集合住宅の個別名称の特徴（数値は棟数）

名称の区分	名称の詳細区分	棟数	計	年代							
				1980年 以前	1981～ 1985年	1986～ 1990年	1991～ 1995年	1996～ 2000年	2001～ 2005年	2006年 以降	不明
円山のみ	円山のみ	248	259	26	20	62	24	38	43	31	15
	まるやま	1									
	マルヤマ	11									
	MARUYAMA	3									
円山+条丁	円山+条丁	31	31		3	1	3	10	5	6	1
	北円山	69									
北円山	キタマルヤマ	4	122	7	4	20	15	16	18	37	5
	KITAMARUYAMA	1									
	円山北	11									
	円山北町	17									
南円山	南円山	63	70		7	12	9	6	14	21	1
	ミナミマルヤマ	1									
	南円山通	1									
	円山南	5									
円山東・円山西町	円山東	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	円山西町	3									
	円山西町	3									
円山+大通	円山大通	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	大通円山	1									
円山公園	円山公園	60	66		8	16	7	13	12	6	1
	マルヤマコウエン	1									
	円山公園前	3									
	南円山公園	1									
	円山公園通り	1									
北海道神宮にち なんだ名称	円山参道	2	20	1		2	1	8	8	6	2
	マルヤマゴモサワンドウ	1									
	円山裏参道	9									
	MARUYAMA裏参道	1									
	円山鳥居前	3									
	円山神宮前	2									
	円山神宮通	1									
	円山神宮鳥居前	1									
	円山外通	2									
	円山外参道	1									
建物にちなんだ 名称	円山棲家館	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	円山棲家館通	1									
	円山金倉庫	1									
	円山睡房	1									
	円山桜館	1									
自然にちなんだ 名称	円山桜館	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	円山桜木通	3									
	円山坂下	1									
	円山塚	1									
	円山桜通り	8									
合計		603	576	34	43	113	59	91	100	111	25

一方、残りの半数は「北円山」「円山北町」「南円山」「円山公園」「円山裏参道」「円山並木通」など、方位や地名、地理的に意味を持つ語と複合させて使用している場合も多い。「円山」の名の付く集合住宅が全体で603棟もあるため、他の集合住宅名称と区別する必要性があることからこうした複合的な名称になっていること、また特に「北円山（89棟、15%）」や「南円山（63棟、10.5%）」など円山の中心的位置からは離れているため、以前から呼称で使われていた地域名称を用いていることも少なくない。建築年で見ると、特に「北円山」と「南円山」は2005年以降の建築に多くみられる。

7. まとめ

本研究で、札幌市円山エリアの地理的範囲について、アパート・マンションの等不動産物件における呼称の使用状況等の調査をもとに、“円山”とはどの範囲を指すものとして認識されているかについて考察を試みた。

集合住宅名称からみた場合，“円山”の地理的範囲を定義するとすれば、それは、旧円山市場（大通西24丁目）あたりを中心とした半径1～1.2kmの範囲を円山エリアのひとつのめやすに考えてもよいのではないかと述べてきた。その“円山”中心のやや南側には、北翔大学北方圏学術情報センター「ポルト」（南1条西22丁目）が位置しており、本学のこの施設が、円山エリアの魅力をさらに発展させるための役割を担おうとする場合には、地理的条件は整っているといえよう。

注

- 1) 研究メンバーは、筆者のほか、北海道大学観光学高等研究センター准教授内田純一、北翔大学生涯学習システム学部 教授 林 亨，教授 村松幹男，教授 岡元真理子，教授 鈴木しおり，准教授 富田玲子，生涯スポーツ学部教授 水野信太郎，短期大学部教授 菊地達夫，民間からオフィスひびき代表 首藤博恵，（株）KITABA 取締役 東村有三の計11名である。
- 2) 主に以下の不動産文献検索サイトの情報をもとにデータ化した。同一物件について複数サイトに情報がある場合は、それらの整合性についても適宜確認を行った。
 - ・ <http://suumo.jp/> ・ <http://www.athome.co.jp/>
 - ・ <http://www.homes.co.jp/> ・ <http://chintai.door.ac/>
 - ・ <http://www.eheya.net/> ・ <http://www.o-uccino.jp/> ほか
- 3) 平成25年3月15日に北翔大学北方圏学術情報センターにおいて、地域情報誌の編集者やアート関連の活動に携わるコーディネーターを交えて、円山エリアにおける創造的活動の可能性についてティスカッションを行った。この席上、ゲストスピーカの円山散歩道編集長の吉田陽二氏が、円山の範囲は旧円山市場を中心として徒歩15分圏の範囲であると思うと述べた。