

## 山形市・中心市街地活性化と道路網整備

～郊外に地価変動率 0%地点～

日本不動産研究所 山形支所  
不動産鑑定士 橋本 一憲  
鈴木 久美

山形市は、比較的空襲が少なかったため、昔ながらの趣のある建造物が多数残っており、それを活かした街づくりが盛んになっている。

山形県で初めての RC 造の学校建築として昭和 2(1927)年に建てられた山形市立第一小学校の校舎(平成 13(’01)年国の登録文化財に登録、平成 21(’09)年に近代化産業遺産に指定)を改修し、伝統工芸をはじめとした山形の産業の紹介、イベント等の開催といった活動を行っている「まなび館」、紅花商人であった長谷川家の蔵屋敷を改修したまると情報館「紅の蔵」、江戸初期に完成したとされる農業及び生活用水を確保した山形五堰のひとつ「御殿堰」を改修し店舗を配した「みずの町屋 七日町御殿堰」の三カ所を中心市街地活性化の戦略拠点としている。また、東北芸術工科大学の学生たちが市の中心部にある古い蔵に息吹を与え、町を活性化させる「ヤマガタ蔵プロジェクト」の取り組みを行っている。



「紅花商人だった長谷川家の蔵屋敷を改修したまると情報館『紅の蔵』」

しかし、山形市民の主な交通手段は自動車であり、顧客は無料で大きな駐車スペースのある郊外部の店舗を選好する傾向にあり、特に山形市街部北西端、馬見ヶ崎地区西側に位置する嶋地区は、モール型式の大型核店舗はないものの、電気量販店、スーパー、映画館、各種専門店等の進出が相次ぎ、日曜・祝日は、地域内外の幹線で渋滞が発生している。嶋地区にある県地価調査の基準地は、2 年連続で変動率が 0%となっており、山形市内では唯一土地価格が下落していない地点となっている。馬見ヶ崎地区等が相対的に商況を低下させている反面、市内では今一番勢いのある地域と言える。嶋地区の住宅地の販売も、景気の低迷や山形市の人口減少傾向を考えると比較的順調に進んでいるといえる。

朝夕を中心に頻発する渋滞、事故防止のために平成 26(’14)年度中の完成を目指している国道 13 号の大野目交差点立体化工事は、3 月 28 日に国道 13 号と交差する県道山形山寺線「穂積バイパス」(穂積一花岡)が開通した。これまでの交差点から南へ 300m 移動し、これまでの交差点は横断と右折不可となったため、変更に慣れない通行車両や、アクセスの悪さから、国道 13 号が以前よりも渋滞している状況にある。

JR 山形駅の南側で工事が進められ 4 月 24 日に開通の都市計画道路十日町双葉町線「山形駅南アンダー」は、鉄道で分断されている山形駅東側の中心商業地域と区画整理により整備された山形駅西地区とを 4 車線のアンダーパスで結び、渋滞緩和のほか、東西地区の交通の向上、さらに駅西地区の開発が進むことが期待され、良好な立地条件を活かして事務所・店舗等の進出が考えられる。



「鉄道で分断されている山形駅東側中心商業地と駅西地区を結ぶ『山形駅南アンダー』」

また、山形駅北側の城南陸橋と通称西回りバイパスを繋ぐ県道下原山形停車場線の清住町－春日町区間の 4 車線化供用開始、国道 112 号が霞城改良事業により旅籠町から西回りバイパスまで 4 車線化工事が施工中である。

どの路線も車輛交通の流れが大きく変わり、どのように街並みが変わっていくのか、地価水準の変動はあるのか、大変興味深い事業である。

平成 25(’13)年は、通称山寺(宝珠山 立石寺)の 50 年に一度のご開帳、出羽山形藩初代藩主、最上氏第 11 代当主で伊達政宗の伯父にあたる最上義光公の没後 400 年、第 1 回山形シティマラソンの開催、山形国際映画祭など、多数のイベントがある。どれだけの観光客を呼び込むことが出来るかがカギである。