

## 山形県・“商業戦争”が活発化する山形市周辺

～郊外に大型店の進出相次ぐ～

日本不動産研究所 山形支所  
不動産鑑定士 橋本 一憲

昨年は、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年のほか、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り、比較的観光客を呼び込むことができた。

今年も多数のイベントが予定されている。樹氷国体（2月）をはじめ、「東北六魂祭 2014 山形」（5月下旬）などの大きな催しがあり、3月30日からは山形空港（東根市）発の羽田便が朝夕2便に増便され、名古屋小牧便も運行が開始された。震災の影響で減少した観光客数をどれだけ回復させることができるのかが注目される。

### 歴史建造物を生かす

山形市内では、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だ。山形県で初めてのRC造の学校建築として昭和2年に建てられた山形市立第一小学校校舎（平成13年国の登録文化財に登録、21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産業紹介、イベントの開催などの活動を行っている「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ごと情報館「紅の蔵」、江戸初期に完成したとされる農業と生活用水を確保した山形五堰の1つ「御殿堰」を改修して店舗を配した「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。



「みずの町屋 御殿堰の表通り側（左）と正面側（右）」

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がある郊外部の店舗を選好する傾向にある。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。

### 今一番勢いのある地域

嶋地区にある県地価調査の基準地は、平成 25 年 7 月の結果によると、山形市内の商業地では唯一土地価格が下落していない地点であり、3 年連続で変動率が 0%である。馬見ヶ崎地区などの相対的な商況の低下の反面、市内では今一番勢いのある地域と言える。背後にある住宅地の販売も、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。

また、山形市北部に隣接する天童市芳賀地区で、本年 3 月 21 日に「イオンモール天童」がオープンした。土地面積 14 万㎡、県内で 2 番目の売り場面積 6.8 万㎡を誇り、東北初進出 12 店、山形県初進出 56 店、モール棟 130 店と山形市中心部の商業地のみならず郊外店舗にとっても商圈が被り、来年度には JR 新駅が新設される予定であることから、大変な脅威になることが想定される。一方、「イオンモール天童」の背後人口のメインとなる、天童市芳賀土地区画整理事業による住宅地の販売は、比較的好調と聞いている。幹線道路となる都市計画道路は平成 28 年度の供用開始を目指しており、開通により車輛交通の流れが変わるのか、どのように街並みが変わっていくのか、注視が必要である。