

郊外で塗り変わる商業地図

～区画整理で進む街づくり～

日本不動産研究所 山形支所
不動産鑑定士 武田 吉雄

山形市は、商業地といえば江戸初期の最上家57万石の時期に形成された七日町を中心とする旧来からの商店街で、「みずの町屋 七日町御殿堰」や、「山形まるごと館 紅の蔵」等の歴史の趣のある街づくりに向かっているのが最近の特徴と言える。

郊外部は、大型店舗等が立地し、全国どこの市でも見られるような新興商業地域が存在する。

山形市はもともと市街化を促進すべき市街化区域が狭かったため、土地区画整理事業の手法で市街化区域周辺農地を宅地化することで市街化区域を拡大しており、市街化区域の約半分が土地区画整理事業による街並みとなっている。そのため他県から来た人に市内を一通り案内すると、意外と街並みがきれいだと言う人が多い。また、施行済の土地区画整理事業区域に水田が残っていることに驚く人もいる。

土地区画整理事業の区域では保留地や所有者による土地の売却を抱えており、特に住宅地の売却促進については当該商業地域の充実は欠かせないものとなっている。また、進出する店舗側からすれば、土地の取得や借地が容易であり、大規模な土地区画整理事業であれば少なくとも事業地域内の住宅地を背後に抱える利点等を有している。市内最大規模の土地区画整理事業が行われた新興商業地域は徐々に顧客が少なくなり周辺住宅地を背後地とする近隣型に変わっている商業地域も見られる。

山形市街部周辺における近年の大規模土地区画整理事業は、馬見ヶ崎(約64ha)吉原(約79ha)、嶋(97ha)で、馬見ヶ崎地区や吉原地区には大型ショッピングセンターが開店し、市街部北端と南端に当該大型店を中心とする商業地域が形成されている。

また、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現在事業施行中である。大型核店舗はないものの、家電量販店、スーパー、映画館、各種専門店等の進出が相次ぎ、嶋地区にある県地価調査の基準地は、平成23(’11)年7月の結果によると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。馬見ヶ崎地区等の相対的な商況の低下の半面、市内では今一番勢いのある地域と言える。これら商業地域の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それなりに順調に進んでいるようである。余談だが、県内では「今年は三隣亡だから建築はしない」、「今年は北側に大将軍がいるので敷地の北側は動かさない」等の風習が見られ、不思議なことにその年に限り経済状況等で説明できない住宅着工戸数の減少等がおきる。



「嶋地区の南北幹線道路の北側部分」

山形市内では現在のところ大規模な土地区画整理事業の予定はないものの、現在山形市の北側に位置する天童市南部において、施行面積約 73ha の芳賀土地区画整理事業が平成 19(’07)年より施行中で、その商業地域に大型店の進出が予定されていることから、山形市内北部の商業地図が塗り替わる可能性もあり、進出する大型店の売場面積等が着目されている。