

全国市街地の変遷

昭和の記憶から次代へ

大火、震災乗り越えて

新潟市の代表的な旧市街地である古町地区は江戸時代から地域の中心的な位置付けだった。明治の廃藩置県で旧新潟奉行所は「初代新潟県庁」となったが、場所は現在の新潟三越、NEXT21にまたがっていた。

明治期の2度にわたる大火（13年と41年）で中心市街地は広く焼き尽くされ、

新潟市・空洞化から再興へ動く「古町地区」



④地区活性化の期待が掛かる大和百貨店跡地再開発。奥の建物がNEXT21 ⑤NEXT21に移転してきた一部区役所機能の窓口風景

【17年新潟県地価調査結果 商業地の価格高順位地点（単位：円/m²、%）】

順位	所在地	価格	変動率	前年順位
1	新潟市中央区東大通1丁目25番外「東大通1-2-30」	535,000 (540,000)	△0.9 (△1.8)	1
2	新潟市中央区万代4丁目2446番1外「万代4-1-8」	443,000 (430,000)	3.0 (0.0)	3
3	新潟市中央区古町通6番町953番1	428,000 (431,000)	△0.7 (△1.4)	2

※最高価格地については、2001年から17年連続の1位。

漫画などの地域興しに行政機能復活も 百貨店跡地開発を起爆剤に

県庁を含む新潟町の半分の5000戸以上の木造家屋が焼失したほか、1886年に開通した初代萬代橋も焼失。その後も大きな被害を受け、1933年には県庁跡に建てられた市役所が焼失した。しかし、これを機に道路の拡幅・舗装化が進められ、後

期には全国有数の賑わいを見せた。このように古町界隈は火災・震災を乗り越え、高度成長を遂げた。そのたびに復興を果たした。当時の新潟交通バス路線の終着駅が古町だったこともあり、郊外部の消費者を含め新潟市民の足は古町に向かうようになった。

このように古町界隈は火災・震災を乗り越え、高度成長を遂げた。そのたびに復興を果たした。当時の新潟交通バス路線の終着駅が古町だったこともあり、郊外部の消費者を含め新潟市民の足は古町に向かうようになった。



20年まで完成を目指す



⑥江戸時代の面影を伝える料亭「鍋茶屋」 ⑦古町モビールにある「ドカベン」若鬼像

り、また最も地価の高かった大和百貨店前は新潟駅前はその地位を譲る。そして2010年、大和百貨店が閉店するに至り古町の商業地としての地盤沈下が鮮明となった。旧市街地でも空洞化の著しい地区となったが、近年は駐車料金の一部を地元商店街が負担したり、レンタサイクルを駐車場に置くなどの努力が奏功し、休日には家族連れの方も多く見られるようになった。また新潟県出身の漫画家に着目し、漫画・アニメ関連の建物、銅像を利用した地域興しも始まっている。

古町地区で今後の起爆剤として大きな期待が寄せられているのが大和百貨店跡の再開発。周辺地権者を含む組合施行で、商業・オフィス用の複合ビルとして20年までの完成を目指す。施設は延べ床面積3.3万㎡で、新潟県信用保証協会や大光銀行などのほか、3・6階には新潟市役所の一部機能も移転する予定だ。これに先んじて今年8月、道路向かいのNEXT21に区役所機能の一部が移転し、公共主導ではあるものの古町界隈の活性化が図られている。

9月発表の新潟県地価調査では、県内商業地価格の高順位地点で古町地区は長らく駅前地区に次ぐ2位につけていたが、今回、万代地区に抜かれ第3位となった。古町地区の再興を願ってやまない。

（日本不動産研究所新潟支所、不動産鑑定士 清水紀夫）