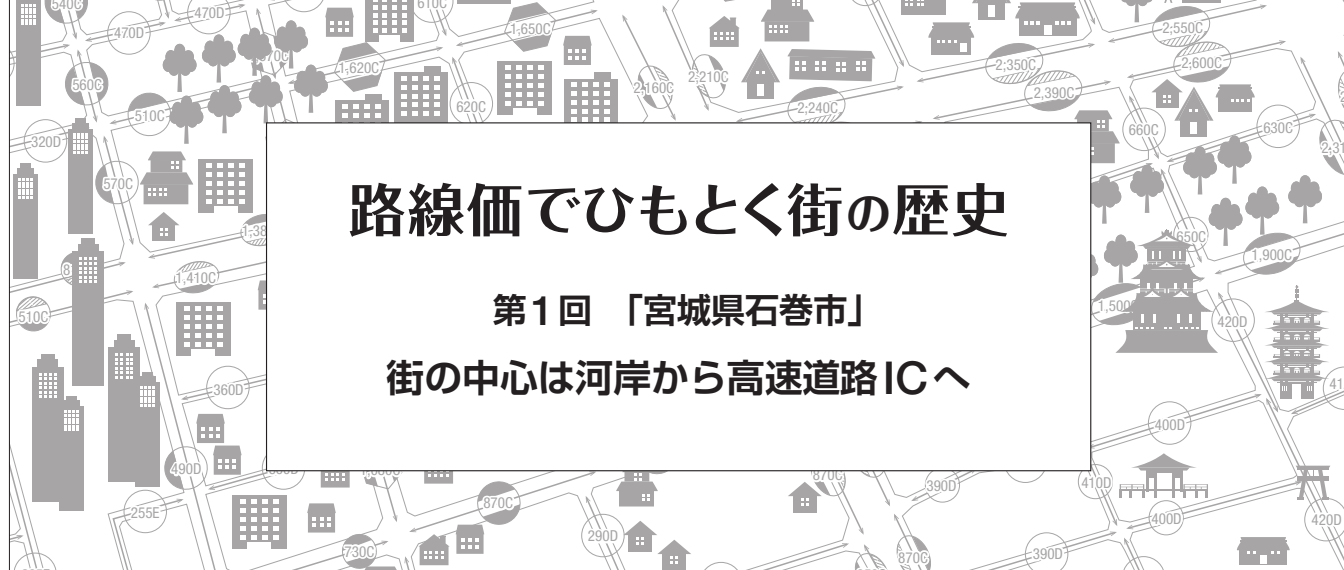


路線価でひもとく街の歴史

第1回 「宮城県石巻市」

街の中心は河岸から高速道路ICへ



西洋の城郭都市の中心が“広場”とすれば、山と川に囲まれた日本の街の中心は“道”である。中心になる道には最も高い価格がつく。その道が街の中心である理由もあるはずだ。相続税評価のため道路別に付された地価の目安、路線価は1955年（昭和30年）に遡って調べることができる。当時の路線価図を見ると今とはだいぶ違っていることに気づく。郊外開発の前で所載範囲は狭く街自体がコンパクトだった。最高路線価地点が江戸期から続く旧街道だったり、河岸だったりするとその街が元々宿場町、城下町、湊町だった痕跡がうかがえる。昭和から平成にかけての路線価図の変化はその街の発展史を示している。都市化とともに所載範囲が拡大。最高路線価地点も時代とともに移転した。旧街道から駅前、地方には駅前から郊外のバイパスに移転した中小都市もある。背景にはどのような変化があったのか。今昔の路線価図を手がかりに中心市街地の栄枯盛衰をたどってみたい。

舟運で栄えた石巻

第1回は人口15万人弱、仙台市に次ぐ宮城県第二の都市の石巻市である。北上川の河口にあり、古くは江戸向け移出米の積替え港として栄えた。流域諸藩の蔵屋敷が並び、一本マストの千石舟が風待ちをしたところである。元々は川の中州と対岸が街だった。この組み合わせは大阪の中之島やニューヨークと同じだ。石巻の中洲はそこにある石ノ森萬画館に掛けて「マンガタン島」という通称を持つ。

図1は1967年（昭和42年）の路線価図で、概ねこの範囲が発祥以来の中心街だ。当時の最高路線価は「橋通り」にあった。中洲を経て対岸を渡る「内海橋」に続く道だ。街一番の繁華街で丸光百貨店の石巻店が

あった（同じ年にすぐ近くの警察署の場所に移転）。通り沿いには七十七銀行石巻支店もあった。河岸には牡鹿半島航路の発着所があり昭和に至るまで交通の拠点だった。河口のほうには魚市場があり寄港した漁師で賑わったようだ。路線価図にある「東北館」の前身は1914年（大正3年）に開業した石巻初の活動写真館だ。

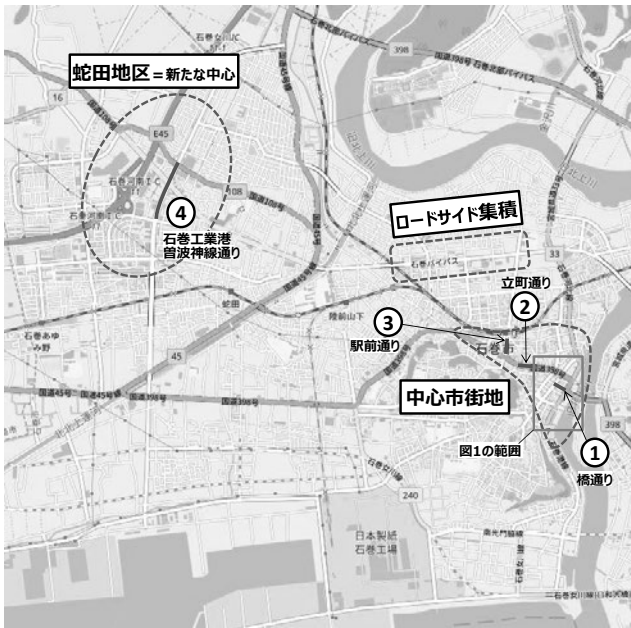
鉄道は1912年（大正元年）に開通。石巻駅は当時の市街地の外側にできた。今でいう郊外だが、時代とともに求心力を帯びてくる。人通りが増え、駅と橋通りを結ぶ「立町通り」にアーケードができたのが1971年（昭和46年）。路線価は上昇し1975年（昭和50年）には地元紙に「橋通りと並んだ立町二丁目」の見出しが躍った。当時の乗用車普及率は20%程度で車

図1 石巻の1967年（昭和42年）の路線価図



注) 見づらい文字の補記及び*印を付した補記は筆者による

図2 最高路線価地点は1から4の順番で移転した



出所) ©OpenStreetMap contributors

社会にはなっていない。商店街がおおいに繁栄していた時代だ。立町通りはその後約20年にわたって最高路線価地点の地位を保った。七十七銀行石巻支店も橋通りから立町通りに移転している。その後、1995年（平成7年）に最高路線価地点は駅前通りに移る。その翌年、河岸にあった丸光百貨店が石巻駅の向かい側に商業ビルを新築し「石巻ビブレ」に名前を変えて移転した。石巻初のシネコンが最上階にあった。

ロードサイド集積を経て街の中心は石巻河南IC前へ

街の中心が駅に移転した90年代は新興のロードサイドが発展した年代でもある。兆しは80年代にもあった。路線価図に石巻バイパスが載ったのは1981年（昭和56年）である。その翌年、広い駐車場のイトーヨーカドーが開店しロードサイド集積の拠点となった。沿道には家電量販店、大型書店が軒を連ねた。93年をピークに路線価が下落に転じる中、バイパス沿いは比較的堅調に推移した。90年代の後半、軽自動車の普及もあって乗用車が一家に2台あるケースが珍しくなくなった。石巻では1998年（平成10年）に三陸自動車道の延伸開通を機にIC周辺の蛇田地区が発展した。開通に先立つ2年前にイトーヨーカドー石巻あけぼの店が開業。店舗面積11,702m²は当時市内

最大のロードサイド店舗の2倍を上回る。2006年（平成18年）には基幹病院の石巻赤十字病院が移転。その翌年には店舗面積33,686m²のイオンモール石巻が開店し、市内最大記録を塗り替えた。商業、医療など都市機能が集積し、2012年（平成24年）には石巻河南IC前の路線価が駅前を抜き最高路線価となった。他方、旧来の中心市街地は衰退に歯止めがかからず、駅前にあった石巻ビブレが2008年（平成20年）に閉店。商店街のシャッター街化も進んでいた。2011年（平成23年）の東日本大震災で衰退に拍車がかかる。70～80年代に隆盛を誇った立町通りのアーケードは2015年（平成27年）に撤去された。

元々の中心市街地は住まう街に回帰

地方の中小都市ほど顕著だが、街の中心は駅前、バイパスそして高速道路IC前に変遷する。背景には交通手段の変化がある。商業の新業態は摩擦を避け既存の街の外側にできるという事情もある。石巻はまさにその典型だが、元々の中心市街地も役割新たに再生の兆しを見せている。市は2015年1月に策定した活性化基本計画を昨年改訂。集客施設を開発して来街者を増やす戦略から、歩いて暮らせる街を念頭に生活に必要な機能を集約し居住人口を増やす戦略に転換した。復興もあってここ数年中高層住宅の新築が続く。橋通りといえはかつて七十七銀行があった場所に12階建のマンションが昨年竣工した。下階の商業フロアには元の商店街の老舗が入る。駅を降りて目に入るシャッター街は淋しいが、それは街一番の繁華街だった記憶があるからだ。住まう街としてなら可能性は十分ある。駐車場が少ない、車が入りづらい点も商業立地としては不利だが住まう街には有利だ。免許を返納する高齢者が増えれば歩いて暮らせる街の価値が高まる。元々歴史的な街は人間サイズの街だったはず。住まう街への転換はその街の本来の姿を探求することに他ならない。

プロフィール

大和エネルギー・インフラ 投資事業第三部副部長
鈴木 文彦

仙台市出身、1993年七十七銀行入行。東北財務局上席専門調査員（2004-06年）出向等を経て2008年から大和総研。2018年から現所属に出向中

