

路線価でひもとく街の歴史

第2回 「山形県山形市」 百貨店空白地からの七日町通りの再生

三島通庸のまちづくりと七日町の賑わい

山形県の県都で人口約25万人の山形市は、馬見ヶ崎川がつくる扇状地に開けた城下町である。図1は1965年（昭和40年）の市内中心部の路線価図で、最も路線価が高かったのは「七日町・梅月堂菓子店前通」だった。坪単価200千円以上を示すために囲んだエリアの南北の道路が当地のメインストリート「七日町通り」である。羽州街道の一部で、途中クランクしたところに「梅月」とある。これが梅月堂菓子店で、七日町四辻と呼ばれた交差点の南西角にある。ここから南に次の交差点までの道路が最高路線価だ。

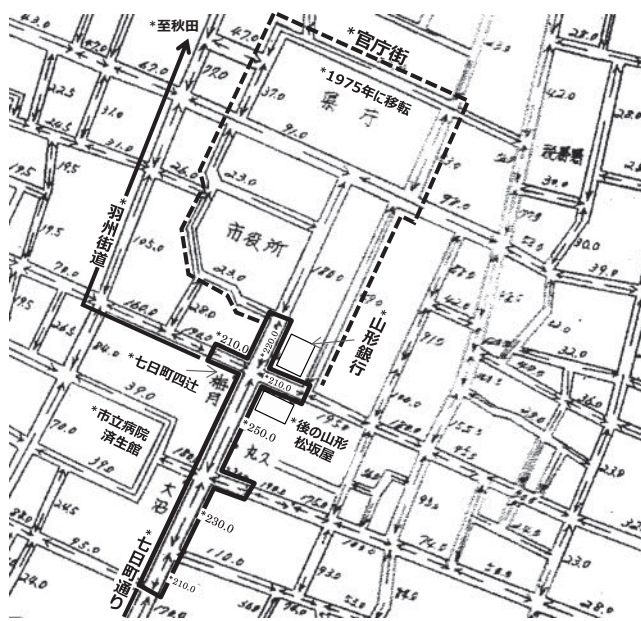
山形市のまちづくりの歴史に欠かせない人物と言えば初代の山形県令、三島通庸である。旧薩摩藩士で1876年（明治9年）に着任した。七日町通りの先に官庁街を造成し突き当りに県庁舎を配置。区画内に警察本署、師範学校、郡役所などを集めた。施工途中の1878年（明治11年）、イギリスの旅行家、イザベラ・バードが当地を訪れ、「県庁が本通りの一番上というほかより抜きんできた位置にあるので、日本の町としてはめずらしく引き立って見えます。県庁の高くて白い新庁舎が低い灰色の家並みの上に見えるのにはとても驚きました。山形の街路は広くてきれいです」（「イザベラ・バードの日本紀行」時岡敬子訳、講談社学術文庫）と評している。現存する旧県庁舎は英国近世復興様式のレンガ造りの洋館だが1916年（大正5）竣工の2代目で、県会議事堂とともに今は山形県郷土館（愛称・文翔館）となっている。国の重要文化財である。

県庁から七日町通りを眺めると、まずは右側に市役所、次いで左側に山形銀行本店が現れる。1901年（明治34年）、前身の両羽銀行の時代から七日町四辻の北東角に本店を構えていた。七日町四辻を渡ると商業地に入る。

南西角、最高路線価地点の名前にもなった梅月堂菓子店は1936年（昭和11年）の竣工で、建築家山口文象が若手時代に設計したモダニズム建築としても知られている。鉄筋コンクリート造3階建てで、当初は2階以上が全面ガラス張りで2階が喫茶・レストラン、3階がホールとなっていた。梅月堂菓子店は90年代に閉店したが、「梅月館」として残る名建築には往時のカフェ文化の面影がある。

図中、七日町四辻の少し南にある「丸久」は、1956年（昭和31年）に開店した丸久百貨店である。丸久のさらに南には「大沼」がある。1700年（元禄13年）創業の老舗の百貨店だ。丸久百貨店は1973年（昭和48年）に七日町四辻に移転。その後「山形松坂屋」と改称する。丸久百貨店が入っていた5階建てのビルは山形初のファッションビル「セブンプラザ」になった。大沼百貨店の両隣にはそれぞれジャスコと長崎屋があった。このような具合で七日町通りは押しも押されぬ商業中心地だった。

図1 山形の1965年（昭和40年）の路線価図



注) 見づらい文字の補記及び*印の補記は筆者による

図2 中心市街地をとりまく郊外集積



出所) 国土地理院地図から筆者作成

百貨店空白地から城下町の景観を生かした再生へ

明治以来の中心地で長らく最高路線価地点だった七日町通りだったが、1975年（昭和50年）にはその座を山形駅前通りに譲ることになった。まずは七日町通りの発展を横目に山形駅前が猛追してきた。1971年（昭和46年）に十字屋百貨店が駅前地区に開店。その翌年には立体駐車場を併設したダイエーが進出した。1973年（昭和48年）に駅の向かいに山形ビブレの前身のニチイが出店した。もうひとつの背景は山形県庁の郊外移転である。庁舎の老朽化、業務量増大によるスペース不足、駐車場の確保などの理由で1975年（昭和50年）に3キロほど離れた郊外に移転した。

さらに車社会化が追いついてくる。90年代後半以降商業の郊外移転が加速した。1997年（平成9年）に中心市街地の北側、2000年（平成12年）には南側に2万㎡クラスのショッピングモールが開店。それまでの商業勢力図を塗り替えた。南北の商業集積が七日町、駅前通りの中心商業地をはさみうちにする格好だ。山形自動車道が拡幅し仙台との往来も便利になった。山形県買物動向調査によれば、2015年（平成27年）における山形市世帯の買物流出先の2位が仙台市で流出率は5.4%だった（1位は通信販売の7.4%）。商業統計、経済センサス活動調査によれば市全体の年間商品販売額に占める中心市街地のシェアは1999年（平成

11年）の21.5%から2014年（平成26年）は10.2%と半減した。七日町、駅前通りに4つあった百貨店もすべて閉店した。2000年（平成12年）に山形ビブレ、山形松坂屋、2018年（平成30年）には十字屋百貨店が撤退。最後まで残った大沼百貨店も今年1月閉店した。県庁所在地で百貨店がないのは極めて珍しい。

大型店の撤退が続く一方、中高層のマンションが増えている。2013年には大沼百貨店の隣、以前ジャスコがあった場所が20階建てのマンションになった。丸久百貨店の店舗を引き継いだセブンプラザは2017年7月に閉店したが、跡地に20階建てのマンションが建つ予定だ。こうして、商業の空洞化をよそに中心市街地の居住人口はおおむね横ばいを保っている。

2019年2月、山形市は中心市街地グランドデザインを公表した。現状を踏まえ「これまでの商業機能のみによる活性化だけではなく、居住、ビジネス環境、観光、医療・福祉・子育て、文化・芸術などの要素において、それぞれの魅力を向上させることによって、中心市街地の価値を高めていく」という方向感を打ち出した。七日町通りは「商業強化・居住推進ゾーン」と位置づけられた。「低層階を商業、中高層階を住居という開発により、更なる定住人口の増加策を展開」する。この戦略を象徴する官民連携のまちづくり事例がある。江戸時代、馬見ヶ崎川から取水し城下町の生活用水に使われていた5つの水路があったが、都市化の過程で大部分が暗渠化されていた。このうち流路が七日町通りを横断している御殿櫃を石積み水路の姿に再生。町屋風の商業施設を建て、前からあった蔵と合わせて一体的開発することで城下町らしい景観に仕上がった。これを「水の町屋 七日町御殿堰」という。2階建の建物内には、七日町で長年店を構えていた呉服店や茶舗、地元老舗のそば店、カフェなど個性豊かなテナントが入居している。セブンプラザ跡地に建つ高層マンションの隣地であり、新旧一体となった住まう街への再生が期待される。

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

