Ⅱ　山形市都市計画の主要トピックス

１．防火建築帯・防災街区造成事業

戦災の都市大火経験から都市の不燃化を目指して昭和22(1947)年建築学会、1948年学会・業界・官界による都市不燃化同盟、1949年不燃化促進議員連盟を経て、1952年耐火建築促進法が公布された。この法は路線型の防火地域に建設大臣が防火建築帯を指定し、建築費の一部を公費で補助するもので、1952年から1960年まで事業が行われた。1961年の防災建築街区造成法公布により廃止されるまで、全国の91都市で総延長約640kmの防火建築帯が指定された。この事業で日本不燃建築研究所と今泉善一の役割は大きかった。山形で彼が設計したサンビル(現存：駅前通り；図1矢印)、直近のすずらん街防火建築帯、彼と近しい山口文象設計の梅月堂(1935年RC造：七日町交差点)などRC近代建築が、山形市で大切に使われ続けている。

図１　防火建築帯･防災建築街区の２法が適用のすずらん街(2015 支所講演:横国大 藤岡泰寛氏発表)

（１）山形市すずらん街の防火建築帯

山形市では1959年2月防火地域・準防火地域の変更が行われ、同10月防火建築帯がすずらん街に指定された（図1の薄灰色）。駅前通りと七日町通りおよびすずらん街の通りが路線型の防火地域、周囲のかなり広範囲に準防火地域が指定され、現在まで一部の変更（防火地域が駅西口に拡大、準防火地域が僅かに増減）を除き継承している。61年の新制度により62年2月防災建築街区(組合施行方式)に指定され、山形駅前地区防災建築街区（図1濃灰色）とともに1963年にかけて残りの部分の耐火建築化が実現した。連続してかなりの区間（南北道路の両側に約250m ただし北側両側50mは法定事業ではない）中層の近代RC建築の街並みを形成した。

写真１　1990 年代まであったアーケード（消えた山形～黄昏の風景：ht9901.web.fc2.com/　より転載）

他都市の防火建築帯と同様、敷地の間口に応じて不均等に柱・壁を配置し、地上から最上階までの上下方向で所有する方式である。したがって内部に階段を持つが、1階に店があるので別途2階住居玄関までは外部階段でアプローチできる。屋上庭園があって、そこにプレファブ等を建設している場所もあるが、そのままテラスとして使われている場所が多い。

（２）沿道のまちづくり

1953年初めて七日町一番街に200mほどのアーケードが設置され、その後すずらん街でも設置したが、1990 年代までに取り払われた。1987 年道路にパーキングメーター16基を設け、2010年代に廃止するまで、沿道に駐車することができた。

写真２　南端から見た屋上テラスを持つすずらん街の街並み

1978年商店街振興組合が結成されて、‘86にはまちづくり委員会も発足、‘91年に無散水消雪設備、電線地中化等街路整備事業が完成したのを機に、名称を「大手門通りすずらん商店街」に変更した。多くのテナントを受け入れながら活動を持続させ、現在は物販から飲食サービスへ業種が移行しつつ、リノベーションにより洒落たデザインの飲食店ができるなど、RC造建造物がほぼそのままの形で残っている。

同潤会RCアパート等の事例から見てRCビルディングの耐久年数が100年は継続しないとしても、今後数十年リノベーションで活用されていく可能性は高い。

写真３　南端の屋上テラスから北側を見た防火建築帯

（３）個別および共同の建築

現在も1階で店舗を経営しながら2階以上に居住している世帯がある。一方、店舗を2階に拡充すべく、調査・提案を大学の演習課題で作成発表してもらった店もある。個別のリノベーションがそれぞれに進行しているが、今後数十年で共同建て替えないしは共同リノベーションを構想・計画することが課題になってくる。マンション建設に伴い区分所有法が整備されたが、それ以前に建設された共同RC建築でどのような方法で進めていくのか、他都市での事例を研究して共同RCビルの適切な合意形成等試みていくことが求められる。（相羽康郎）

２．山形市都市開発基本計画と高山研究室によるスタディ

（１）当該計画の特徴と位置づけ

昭和43年の都市計画法（新法）は、わが国の都市人口が急増する状況においてスプロールの発生を抑制し、計画的市街地形成を図るところに主眼があったが、その計画方法は、同法成立前になされたいくつかの実験的スタディによって確立された。富山市都市開発基本計画（1966）に続く山形市都市開発基本計画（1968）は、都市スケールの計画スタディとして意義深い研究であったが、特に後者は、地域の人々との議論を経て作成された上、実際に市の基本計画として策定されており、新法を裏づける計画方法の実証実験のような意味合いを持っていたものと見られる。この計画が策定されたのは、ちょうど都市計画法（新法）が公布された年、昭和43年であり、山形市の人口が急増する1970年代を前にしてつくられ、まさに近代的市街地形成のためのマスタープランとなった。1965年の山形市の人口は193、737人（国勢調査）であり、市街地はまだかつての城下町の周囲にひとまわり広がった程度で、その郊外には広く農地が広がっていたものと見られる。これから、ここにどのような近代市街地を形成するのか、それはいつまでにどのような手法で行い、どの程度の人口を収容することになるのか、そのために必要なインフラ投資量はどの程度になるのか、といったことを決めておかなければならなかった。そのスタディを東京大学都市工学研究所に委託したのである。高山英華教授の下、高山研究室を中心に研究が進められた。その陣頭指揮にあたったのが伊藤滋助教授（当時）であった。

一方、地元での議論の場として企画審議会が組織された。これには市会議員、学識経験者、県を始め関係団体等の代表者が参加した。

（２）人口フレームなどの将来予測

当計画の技術的プロセスは、今日私たちが都市計画の基礎と考えていることと一致しているので理解しやすい。すなわち、まず将来人口を予測するのであるが（人口フレーム）、県の人口は当時減少を続けていた上、産業構造の転換期にあって、広域圏での人口の流動状態を捉えること、各産業の今後の変化動向を予測することなど、幅広く社会経済的変化を捉えようとしているところが特徴的である。また、人口・世帯から土地利用（宅地需要）を予測しなければならないが、その原単位を抽出するのにアメリカの都市の数値を参考にしている点も、先駆的スタディならではの工夫であろう*[2]。尚、当該計画のスタディにおいて、前段では、昭和60年の目標人口を211、000人と推計していたが、後段では、252、500人に変更された。実績値は245、158人（国勢調査）なので、結果としては正しい変更であった。

（３）市街地の拡がりと道路網のパターン

宅地需要が見積もられると、それに応じた市街地形態を考えることになる。ここで、集中型、分散型、帯型、十文字型という４パターンの市街地タイプが比較された（図１）。また、道路網も軸型、格子型、ループ型という３タイプが比較されている（図２）。作業にあたった研究者たちの結論は、「市街地の南・北・西の方向では・・・市街地拡散の傾向を極力押え、既成市街地に密着した集中的な市街地の建設が望ましい」（図1）[3]とした。それは東側では集中型の市街地タイプ、西側については（離れたところに新たな市街地を設ける）分散型とし、道路網は軸型とすることを意味していた[4]。つまり、南北軸は広域の交通量が集中するため幹線軸を強化す

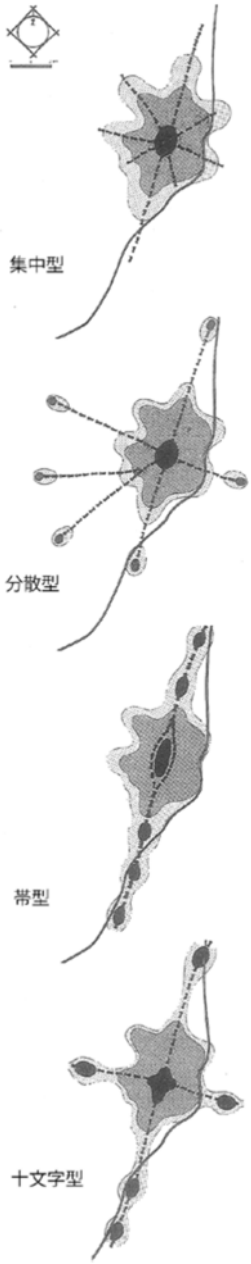

図１市街地タイプ[3]

る必要があること、そこに市街化による負荷をさらに加えることは避けけるべきこと、西側の優良農地を維持すべきことなどが意識されていたとみられる[3]。

（４）市街地形成のプログラムと残された課題（農業・中心市街地）

こうした市街地を形成するために、既成市街地の整備も行いながら、既成市街地の周辺では区画整理等を、少し離れた場所では公共住宅建設を進めることを想定していた。そして、これらを４期に分けた段階的整備が提案されている[3]。成果は計画書にまとめられ、『山形市都市開発基本計画』として印刷されている[5]。図４が、昭和60年の将来像（土地利用基本計画）である。

この計画検討過程で、若き研究者たちは近郊の農業のあり方にも気を配った。それは本市が農業中心として発展してきた歴史を踏まえるとともに、急激な農業人口の減少と兼業化が進む構造的転換期にあって、これからの市街化がいかに進むかを占うには農村側の事情を考えなければならなかったからでもあろう。地域の健全な発展のためには農業者の生活水準を高める必要があり、また集落環境の改善の課題も抱えていた＊６。計画書では農業と都市の適切な共存状態を模索し、西部山麓地区と滝山地区にはニューコミュニティと称する田園住宅地が構想されている[7]。

また中心市街地の扱いも、後に残された課題となった。図面（図３など）には中心市街地を東西両側から挟む幹線道路が描かれているが、これで郊外からのスムーズなアプローチを考えたのであろう。また、中心市街地には七日町通りを軸にデッキ（空中廊下）のネットワークができるイメージも描かれている。これらは実現しなかったのだが、この後、中心市街地をいかに活性化し、都市の文化を継承発展させるのか、模索が続けられることになる。（小林敬一）

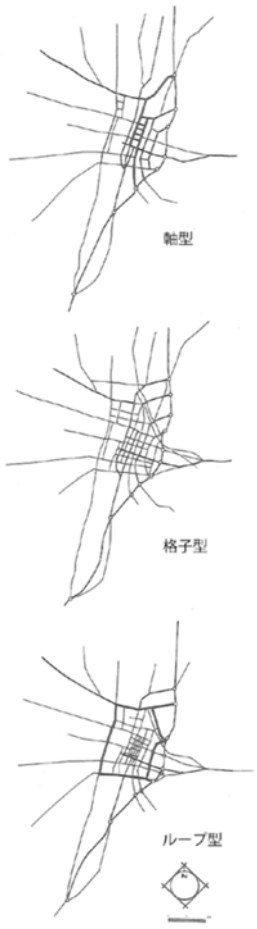

図２ 道路網のタイプ [3]

図３ 山形市都市開発基本計画（土地利用）[3]

参考文献

1 森村道美（1998）『マスタープランと地区環境整備−都市像の考え方とまちづくりの進め方』、学芸出版社

2 東京大学工学部都市工学研究所（1967）『都市開発基本計画書 - 中間報告Ⅰ』

3 東京大学工学部都市工学研究所（1967）『都市開発基本計画書 - 中間報告Ⅱ』

4 山形市総合企画審議会（1967）『山形市総合企画審議会第２回専門部会（合同部会）記録』

5 山形市（1968）『山形市都市開発基本計画』

6 山形市総合企画審議会（1967）『第１回農村問題部会記録』

7 東京大学工学部都市工学研究所（1968）『都市開発基本計画書 - 中間報告Ⅲ』pp。124-131

３．市街地拡張としての区画整理事業

（１）概要

土地区画整理の基本思想は、公共施設の整備改善と宅地の利用増進の利益を、全体の土地利用者に公平に還元させるとともに、その恩恵を土地の一部提供によって負担するということである [1]。日本においては 1919 年に制定された旧都市計画法において、耕地整理法（1909 年）の規定を準用する形での土地区画整理事業の施行が規定された。

図１ 東原土地区画整理組合範囲図 [2]

山形市では 1928 年（昭和 3 年）に東原耕地整理組合として耕地整理事業が着手されたのが最初の区画整理事業と言える（図１）。この事業は耕地整理事業としてなされ、1934 年に完了解散された。当時は農地の区画整理であるため、側溝もない耕作道的な道路であったが、宅地造成を前提とした事業であった [2]。この年（1928 年）、山形市は（旧）都市計画法の適用を受ける。それに応じて 1931 年に長谷川土地区画整理組合が事業を始めたのが、耕地整理法の規定を準用した旧都市計画法による最初の土地区画整理事業である。この事業は 1934 年に完了した。これら 2 つの事業を含め 6 つの土地区画整理が戦前・戦中に組合施行の形式で行われた。

戦災に対応するため 1946 年に制定された特別都市計画法を経て、1954 年に土地区画整理法が制定された。現在の土地区画整理はこの法律によっておこなわれている。山形市でこの法律による区画整理事業がはじめて行われたのは 1961 年、天狗橋土地区画整理組合（北町二丁目付近）による事業だった。この事業を皮切りとして、2001 年（平成 13 年）までに、組合施行 60 件、市施行 15 件、都市再生機構施工 1 件、個人・共同施行土地区画整理事業 2 件の計 78 件の区画整理事業が実施された。

平成 25 年現在で、山形市内の土地区画整理は戦前のものも含め、合計 84 事業、面積で 2,016.63ha が土地区画整理事業によって整備された [3]。土地区画整理事業地区のうち、蔵王見晴らしの丘（山形市・上山市）を除く全ての地区は 2010 年での人口集中地区となっている（図２）。そして、山形市の人口集中地区 32.3km² のうち 57%は土地区画整理事業を経た地区で占められている。

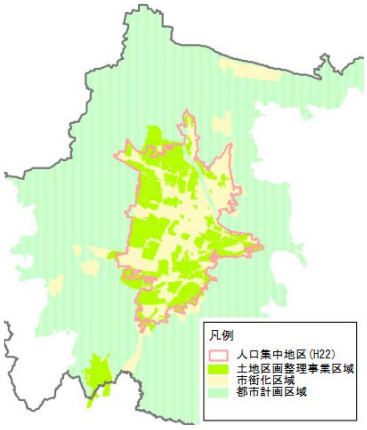

図２　山形市の区画整理範囲と人口集中地区 [3]

（２）土地区画整理事業のリストと状況

山形市の土地区画整理 84 事業について、事業名称、主な現在の字（事業名称と異なる場合に示す）、施工面積、施工期間(西暦)、減歩率、総事業費を以下に示す。

市施行	地区名	主な字	施行面積	施工期間（開始）	施工期間（完了）	減歩率(合算，%)	総事業費（百万円）
1	東山形	緑町四	15.8ha	1949	1955	26.60%	21.8
2	庚申堂	錦町	4.ha	1951	1956	22.00%	7.7
3	木の実小路	木の実長	2.6ha	1953	1956	18.90%	10.3
4	千歳	泉町	12.5ha	1955	1962	23.39%	18.8
5	銅町	銅町二	18.1ha	1957	1973	23.88%	80
6	西銅町	銅町一	15.1ha	1958	1967	14.70%	38.6
7	阿古耶第一	小白川町一	26.1ha	1958	1966	10.80%	33.4
8	小白川		28.6ha	1960	1974	15.69%	238.3
9	六十里越	双葉町	60.7ha	1961	1972	17.50%	428.2
10	山形駅前	香澄町一	17.6ha	1963	1977	25.08%	2230.4
11	観音堂	宮町四	23.7ha	1972	1987	20.66%	5079.5
12	八幡石北		6.7ha	1982	1990	16.76%	2303
13	山形駅西		29.9ha	1993	2012	33.67%	30320
14	十日町		10.1ha	1995	2013	19.70%	14863
15	七日町		.8ha	2001	2007	25.62%	1803

組合施行	地区名	主な字	施行面積	施工期間（開始）	施工期間（完了）	減歩率(合算，％)	総事業費（百万円）
1	東原		21.8ha	1928	1934	20.00%	
2	長谷川		18.7ha	1931	1934	10.00%	
3	寒河江		2.1ha	1932	1933		
4	北山形	宮町二	17.6ha	1932	1936	21.90%	
5	城北		22.5ha	1934	1943	12.00%	
6	北東原	緑町二	.7ha	1940	1940		
7	天狗橋	北町二	23.ha	1961	1965	20.67%	48.2
8	柳橋	北町三	9.4ha	1961	1965	26.73%	25.4
9	長町第一	長町三	7.ha	1962	1965	24.47%	17.1
10	庚申裏		3.4ha	1963	1967	22.43%	9.3
11	安堵橋		6.ha	1963	1967	26.80%	22.7
12	阿古耶	あこや町二	29.4ha	1963	1971	26.28%	141.6
13	鉄砲町		30.5ha	1964	1970	26.79%	145.5
14	西部	下条町一	17.8ha	1964	1968	28.94%	93.4
15	小白川南		9.1ha	1964	1967	24.17%	67.7
16	横川原	印役町	1.6ha	1965	1968	21.98%	5.6
17	小荷駄町		.6ha	1966	1968	31.60%	4.9
18	寿町		4.1ha	1966	1969	31.78%	30.9
19	南江俣	江俣三	9.1ha	1966	1969	25.38%	75.9
20	行西		14.3ha	1966	1969	29.10%	96.5
21	城西		35.2ha	1967	1972	28.14%	265
22	蟹沢	双月新町	2.7ha	1967	1968	22.67%	15.4
23	鉄砲町第二		8.4ha	1967	1970	25.56%	37.4
24	荒楯		47.4ha	1967	1975	25.55%	479.9
25	小白川東	あさひ町	13.4ha	1968	1971	26.22%	125.2
26	山大南	東原四	.7ha	1968	1969	29.71%	7.6
27	上河原	千歳一	14.8ha	1968	1972	28.20%	94.5
28	花楯		15.2ha	1968	1972	25.32%	125.4
29	清水町	江南一	13.3ha	1968	1971	28.88%	108.6
30	南原		17.3ha	1969	1975	26.53%	208.7
31	飯塚第一		5.7ha	1969	1974	34.09%	48
32	上町	久保田	109.2ha	1969	1977	30.26%	987.8
33	飯塚町		2.4ha	1969	1973	33.61%	24
34	篭田		49.4ha	1969	1976	30.56%	739.3
35	南栄町		10.1ha	1970	1976	35.14%	142.3
36	松見町		10.8ha	1970	1975	30.95%	113.8
37	西中央	西田一	30.9ha	1970	1975	29.19%	473.5
38	江俣		42.4ha	1971	1976	32.36%	525.8
39	元木		11.1ha	1971	1975	34.11%	154.3
40	青田		27.8ha	1971	1976	29.06%	368.6
41	小白川東第二	あさひ町	15.1ha	1971	1975	27.76%	212.9
42	北部	桧町	72.2ha	1971	1980	24.23%	2152.1
43	西浦	長町四	5.3ha	1972	1974	37.18%	76.9
44	附中前	松波一	25.9ha	1972	1978	28.56%	956.9
45	小立	小立二	22.4ha	1972	1976	31.47%	562.8
46	前田		29.1ha	1972	1981	26.21%	1194.5
47	下条西	西田三	65.7ha	1973	1978	28.10%	1796.3
48	東山形		33.6ha	1973	1980	27.41%	1356.6
49	中桜田		16.ha	1973	1978	34.35%	665.4
50	東青田		48.3ha	1973	1980	29.25%	1353.2

市施行	地区名	主な字	施行面積	施工期間（開始）	施工期間（完了）	減歩率(合算，％)	総事業費（百万円）
51	陣場		16.6ha	1978	1981	29.96%	941.6
52	飯田		5.6ha	1978	1983	35.32%	347.1
53	飯田西		9.3ha	1978	1983	29.89%	518.5
54	蔵王桜田	桜田東	72.2ha	1978	1987	29.61%	5825.4
55	上の台	飯田三	22.ha	1979	1988	34.57%	2925.4
56	鈴川		15.8ha	1980	1987	26.70%	1203.3
57	前田北浦		6.1ha	1983	1987	27.73%	380.4
58	平清水		16.5ha	1988	1993	38.06%	1549.1
59	馬見ヶ崎		64.3ha	1990	1998	32.80%	7674.2
60	白山		18.1ha	1993	2003	29.88%	3946.6
61	馬上台		14.ha	1993	1997	39.92%	1692
62	南館		24.ha	1993	1998	37.36%	3180.1
63	吉原		79.4ha	1994	2006	36.48%	14991.6
64	成沢		40.5ha	1994	2006	38.41%	9008.1
65	芸工大前	上桜田	40.4ha	1998	2008	42.53%	6594.3
66	嶋		97.2ha	1998	2011	39.45%	14697

	地区名	主な字	施行面積	施工期間（開始）	施工期間（完了）	減歩率(合算，％)	総事業費（百万円）
個人・共同施行土地区画整理事業	籠田		11.1ha	2012	不明		
	松見町第2		1.6ha	2012	2012	1.01%	113
都市再生機構施行土地区画整理事業							
山形市・上山市	蔵王みはらしの丘		171.1ha	2001	2018	59.13%	23948.5

横軸に施行開始年、縦軸に減歩率をおいて山形市の土地区画整理の減歩率の変遷を図３に見る。特に組合施行の事業では年とともに減歩率が高くなる傾向が見られる。つまり、山形市民に土地区画整理事業の制度が知られ、その効果が受け入れられることによって高い減歩率の設定が可能になったことがうかがえる。市街化や減反等による田畑の転用においては高い減歩率の設定がしやすいという背景もあるだろう。また、比較的高い減歩率のおかげで、幅員の広い道路や公園の整備がやりやすくなったと言うこともできるだろう。（古藤　浩）

参考文献

1　山田学他：現代都市計画事典、彰国社；1992 年 3 月

2　山形市役所建設部建設管理課：山形市土地区画整理組合事業誌；1978 年 12 月

3　山形市まちづくり推進部都市政策課：山形市都市計画マスタープラン全体構想（案）;2015 年 7 月 https://www.city.yamagata-yamagata.lg.jp/kakuka/machizukuri/toshiseisaku/sogo/toshikeikakumasterplannopubliccoment.html

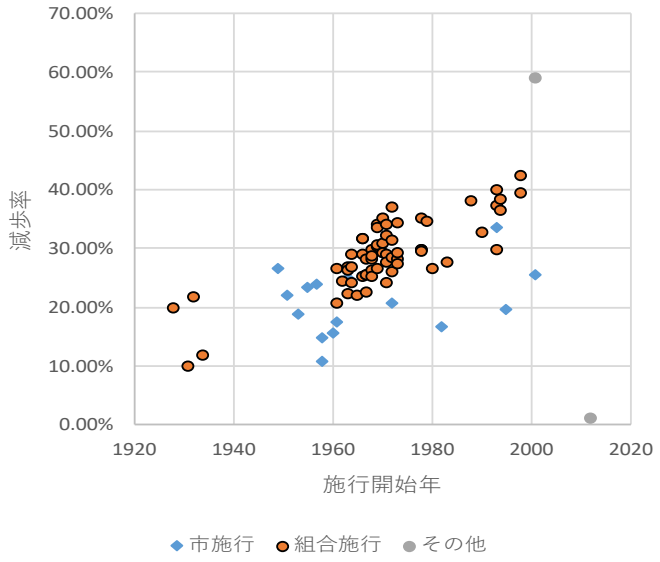

図３　施行開始率

４．山形ニュータウン

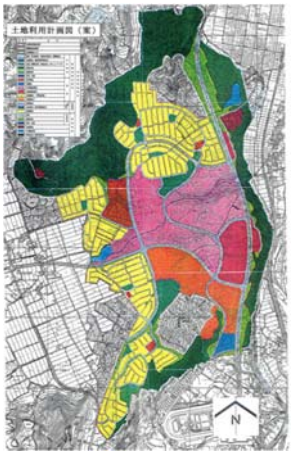

図１　1997 年の土地利用計画

図２　1999 年の土地利用計画

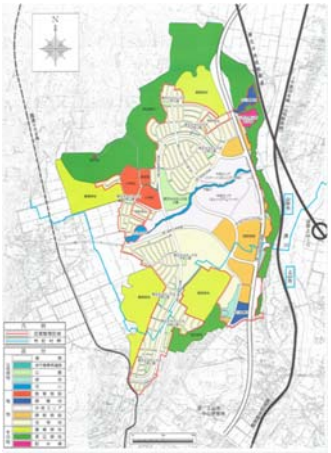

図３　2001 年の土地利用計画

写真 1　街路沿い敷地の統一されたランドスケープデザイン

山形市と上山市の境界の丘陵地は、山形大学総合キャンパス構想が立ち消えとなって1991年に地域公団と県の基本調査、’93国の予算採択を経て事業に舵が切られた。

（1）初期の開発計画

東北芸術工科大学および環境デザイン学科ができた時期に重なったこともあって、学科が相談、協働作業、委員参加、受託研究など多岐にわたり関わった。例えば初期には、丘陵地を開発するなら平地にはない質の高い住宅地を目指すよう提案した。

山形市街地の西端部を南北に走る通称西バイパスを南へ延伸させ、ニュータウン(N.T.)への導入路を接続させることがこの開発成立の重要な要件であった。その幹線道路がN.T.北を上ってくる谷道両側が巨大法面となるのを県は嫌い東の丘陵を削る案を提示したが、学科で丘陵地景観維持を提案し最終的に両側巨大法面の谷道となった。

‘96 頃から県市・公団・大学の主メンバーの協働作業で集約的に検討し道路骨格等が固まった。この過程で等高線に沿った曲線状の導入幹線道路が出現し、地形を巧妙にネットワークする補助幹線、エリアで最高度の小高い場所への小中学校配置、欅の斜面林保存等の提案が実現した。大規模造成の当初案は地質が盛り土に不向きなことが判明して変更され、土量移動の少ない地形に馴染んだ計画になった。小中学校の場所を市の担当者はもっと下と見込んでいたが、一番見晴らしのよい場所になった。

公社開発見込みの一団の住宅地計画を、公社職員とのワークショップを含む検討を経て‘98 受託研究報告書 [1]としてとりまとめた。後にこの一団地は業務系土地利用に変更され準工業地域に用途指定された（2017 現在、東和薬品等が用地取得）。

公団が既に実施した実績を踏まえ、住宅メーカーごとに宅地販売することで、住宅地景観デザインに統一性を持たせることなどが委員会でも提案され実現した。

（2）中期以降の開発計画

委員会で街路網の合理化が提起され、公団本社の指示で北部を中心に住宅地の街区割設計を大幅に見直すこととなり、公団で実績のあるデザイン事務所と公団本社、大学担当者等で数日間集約的に検討し、1999 計画から 2001 計画に落ち着いた。

環境計画の小規模な受託研究報告書 [2]で、土地の記憶を活かしたデザイン提案、地区計画等とデザインガイドによる街並み形成の提案、および、木質バイオマス特にペレットストーブの調査がまとめられた。委員会の意見もあり最初のモデル街区では、街路沿い１m幅を、1 人のデザイナーが植栽等の計画をし、住宅地景観の統一性が演出された（写真 1）。また、中核エリアを斜めに横切る旧羽州街道の一部が復元され、峠の茶屋の跡地を整備し説明板がつくられた。ため池の記憶を活かす街区公園も計画されている（未実現）。その他デザインガイドや街並み形成の方策が試みられた。

（3）開発計画策定における大学の貢献とニュータウンのこれから

開発、デザインの基本方向について大学や委員会は権限を発揮し、高質な「みはらしの丘」計画の環境デザインに貢献した。これは専門的機能を持つ大学への期待と信頼があったためと考えられる。当初計画人口 7000 人に対し 2017 年現在約 3000 人の一方、業務系ゾーンにデザイン性の高い KDDI コールセンター、結婚式場、コストコ等が立地し、高質な環境の場所性を獲得しつつあることは評価できる。（相羽康郎）

参考文献：

1「山形ニュータウン住宅供給エリア整備計画の調査業務報告書」：H10 年 12 月：山形県住宅供給公社・東北芸術工科大学、

2「山形ニュータウンにおける環境調和型住宅地デザインガイドと木質バイオマスエネルギー利用報告書」：H14 年 3 月：東北芸術工科大学

５．山形市中心市街地活性化事業

（１）中心市街地活性化事業の仕組み

中心市街地活性化事業とは、市街地の整備、商業・業務、交通アクセス、公益施設、街なか居住などに関する調査・企画・計画を整理し、行政、まちづくり会社、商工会議所等で中心市街地活性化事業を立案しながら、中心市街地活性化協議会で関係調整を図り、集約型都市構造の再形成を目指す取り組みである(図 1)。

図 1　中心市街地活性化事業の仕組み

（２）中心市街地活性化事業が生まれた背景

「中心市街地活性化法」制定までの流れは、1973 年(昭和 48 年)に制定された「大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律」（大規模小売店舗法）まで遡る。この法律では当時、中心市街地に進出するディスカウント型の大規模商業施設の進出が既存の商店街に与える影響が問題となり、関係調整を行う目的で設立された。もう一方で、こうした関係調整の仕組みが既存の商店街や既存の大型店舗の既得権を与えていると流通業界からしばしば問題となった。1990 年(平成 2 年)には日米構造協議で「大規模小売店舗法」が非関税障壁であるとして廃止を求められる事態となり、1991 年(平成 3 年)には「大規模小売店舗法」が改正され、商工会議所に置かれていた商業活動調整協議会が廃止された。こうした運用の緩和を契機に大型ショッピングセンターが各地で誕生することになった。1998 年(平成 10 年)には大型店と地域社会との融和の促進を図ることを目的とした「大規模小売店舗立地法」が制定され、「大規模小売店舗法」は 2000 年(平成 12 年)に廃止された。合わせて中心市街地の空洞化を防ぐために「都市計画法」の改正を行い、「中心市街地活性化法」が制定されるに至った。

写真 1　十日市があったことを記す石碑

山形市でも、1990 年代から中心市街地を取り巻く商業環境は大きく変遷を遂げている。1993 年(平成 5 年)七日町ジャスコ閉店、1997 年(平成 9 年)には山形北ジャスコ開店、2000 年(平成 12 年)には山形南ジャスコ開店、山形ビブレ閉店、山形松坂屋閉店、2005 年(平成 17 年)Coco21 ビル閉店、ダイエー撤退、2007 年(平成 19 年)嶋地区に大型店進出、また隣接する天童市では 2014 年(平成 26 年)にはイオンモール天童が開店、上山市では 2015 年(平成 27 年)にコストコが開店している。

写真 2 暗渠路地の事業前の御殿堰

こうした近隣の商業環境だけではなく山形市の場合、高速交通網の整備が隣接する仙台市への買い物客、通勤・通学等の交流人口の増加にも繋がっている。例えば、仙台・山形間のバスは 1952 年(昭和 27 年)からあったが、1981 年(昭和 56 年)には笹谷トンネルが開通し大幅に時間が短縮された。1991 年(平成 3 年)には山形自動車道は山形北インターまで延伸し、2001 年(平成 13 年)には改正道路運送法により高速バス事業が大幅に緩和された。高速バスは 1 日 40 往復運行されるようになり、2005 年(平成 17 年)には 70 往復まで増加、現在は 1 日 80 往復を越える運行がなされている。

以上のような地域商業環境の変化を踏まえて山形市中心市街地活性化事業の変遷を見ていきたい。

写真 3 NANA BEANS(旧松坂屋ﾋﾞﾙ)

（３）第１次中心市街地活性化計画

1999 年(平成 11 年)に制定された第 1 次中心市街地活性化基本計画では、山形市の中心市街地の核となっていた大型商業施設の撤退による影響を緩和することを視野に入れながら、「人が暮らし、集まり、交流している街」をコンセプトに新たな取り組みをスタートした。2000 年(平成 12 年)に「山形市中心商店街活性化連絡会議」を結成し、大型商業施設撤退後の利活用について協議を重ね、2002 年(平成 14 年)に NANA BEANS(写真 3)がオープンした。この事業では、区分所有建物となっていた商業施設

写真 4 NANA BEANS 内チャレンジショップ

写真 5 ほっとなる広場･イイナス

写真 6　D’グラフォート十日町タワー

写真 7　100 円循環バス

写真 8　水の町家

写真 9　水の町家見学会での解説風景

の運営を行う民間企業と山形商工会議所が賃貸契約を締結し、起業育成、子育て支援、子ども育成ボランティア、老人クラブ連合会、観光協会、県補助事業運営団体に使用賃貸契約を行う形で新たな形の公共支援のソフト事業(写真 4)を展開する形を創り出している。

もう一方で 1990 年代まで大型家電が入った商業施設撤退跡地には、2003 年(平成 15 年)イベント広場「ほっとなる広場」・商業施設「イイナス」が完成した(写真 5)。

都心居住対策としては、十日町に D’グラフォート十日町タワー(写真 6)が 2006 年(平成 18 年)に竣工した。23 階建て 131 戸（住戸 126 戸、店舗 4 戸）を供給し、山形市では初めての免震構造の超高層マンションとなった。一戸当たりの面積は 53。84m²～137。76m² となっており、小規模家族向けのものを中心に都心居住を誘導するものとなっている。このマンションは十日町一丁目地区優良建築物等整備事業、21 世紀都市居住緊急促進事業として認定を受けている。

ロの字型中心市街地を活かした交通整備では、ハード面として都市計画道路事業諏訪町七日町線の整備事業が挙げられる。一方通行路としてスムーズな道路交通の確保を目指し、自転車道の実験的な試みや歩道整備など街路整備にも繋がっている。またロの字型中心市街地の特徴を活かす形で駅前商店街から十日町、七日町、旅籠町などを結ぶ 100 円循環バス(写真 7)を運行し、買い物客への利便性を図った。

（4）第２次山形市中心市街地活性化計画

次のステップとして 2008 年(平成 20 年)から始まった第２次中心市街地活性化計画では、山形市内の日常的な購買客や都心居住者を対象にしたものから観光を重視した計画や市内の人口回帰を狙ったものも入れ込み、水の町屋、第一小学校、紅の蔵など地域の歴史的な建築資源に着目し、都市景観の再構築も狙った計画を創り出した。こうした一連の取組みは、街中での観光振興を図った点で一定の成果を上げている。

第１次中心市街地活性化計画がスタートするまでに山形駅前、七日町ですでに大型店舗の撤退が進んでいたが、実施時期に入り、さらに別な大型商業施設が撤退し、郊外に大型ショッピングマーケットが新たにオープンする中で七日町商店街、駅前商店街が小売店舗売り上げを減らした分、郊外北部、郊外南部との小売店舗売上げが拮抗し、2007 年(平成 19 年)には郊外の売り上げが上回るまでになった。

こうした状況から、第２次中心市街地活性化事業では、中心市街地と郊外の商業的な対立軸の構図から中心市街地の歴史・文化に視点を当てた新たな中心市街地活性化計画に進化を遂げている。三つの新名所づくり、街なか観光の総合的展開、イベントの総合的展開、人の温もり創出のための街なか居住への取り組み、観光・イベントと結びついた商業の振興といった５つの戦略を基に①「街なか観光」・「イベント」による賑わいの創出、②人の温もりを中心部に誘導する「街なか居住」、③特色ある商業の振興という３つの柱を立てて取り組むこととなった。この３つの柱に対応して①賑わい拠点の創出、②街なか居住の推進、③街なか交流人口の増加というそれぞれの目標を立て、以下のような具体的な数値目標も合わせて掲げた[2]。

① 歩行者通行量（休日）	② 中心市街地居住人口	③ 街なか観光客の入込数
29,682 人 (H19)→34,000 人(H25)	8,684 人 (H19)→9,100 人(H25)	249,869 人(H19) → 400,000 人 (H25) （文翔館、山形美術館、最上義光歴史館、山形まるごと館）

賑わい拠点の創出に資する主な事業は、全国疎水百選にも選ばれた山形五堰の御殿堰整備ならびに七日町御殿堰開発事業、昭和初期に創られた鉄筋コンクリート造の小学校校舎を保存利活用する山形まなび館運営事業をはじめ、山形市バリアフリー基本

構想推進事業、中心商店街活性化資金制度、市のある街づくりなど 41 項目に渡る。

御殿堰の整備および店蔵を活かしながら新たな和風建築として生まれた水の町屋(写真 8、9)は、都市の景観づくりという点において優れた空間を誘導した。建物は大架構の木造建築であるが、あえて２階建の和風建築とすることで容積率いっぱいまで活用せず、水平性が強調している。暗渠となっていた御殿堰を都市の和風ポケットパークのようにオープンスペースに変化させることで御殿堰に沿って人々を店蔵がある敷地の内側まで誘導する新たな仕掛けを創り出している。従前は暗渠の路地を映画館に誘導される迷路めいた印象だった空間は山形舞妓が花屋敷まで歩いて通える風景を想起した空間へと大きく変化を遂げた。

写真 10　まなび館(旧山形第 1 小学校)

山形まなび館は、1927 年(昭和２年)に山形県内初の鉄筋コンクリート造の校舎として建造され、山形第一小学校として使われてきた。2001 年(平成 13 年)に国の登録文化財として登録され、2004 年(平成 15 年)には山形第一小学校の新校舎が完成した。2009 年(平成 21 年)に近代化産業遺産に指定され、2010 年(平成 22 年)に旧校舎は山形まなび館・MONO SCHOOL(写真 10)として新たな活用が始まった。当初の２年間は指定管理を地元デザイン事務所が担い、山形の伝統工芸と若手作家の育成を中心にした「ものづくり支援」をテーマに据えた活動を中心に展開し、その取り組みが評価され 2012 年度のグッドデザイン賞を受賞した[3]。

写真 11　まなび館内ショップ

2013 年から指定管理は新たに設立された山形街づくりサポートセンターが担うことになり、「ものづくり支援」とともにイベント開催を通した賑わい創出を主軸に幅広い事業展開を行うに至っている(写真 11)。

街なか居住推進事業では七日町第５ブロック南地区市街地再開発事業、七日町第６ブロック地区優良建築物等整備事業、空き店舗・空き家・空地データーベース事業、街のご用聞きサービス事業、夜間・休日診療所整備事業、街なか側溝整備事業などとなっている。七日町第６ブロック地区優良建築物等整備事業(写真 12)では、山形市で２棟目となる超高層共同住宅が建築され、21 世紀都市居住緊急促進事業としても認定を受けて、一階部分は公開空地としてセットバックした形で店舗を配置している。

写真 12　シティタワー山形七日町

もう一方で七日町第５ブロック南地区市街地再開発事業については、地権者間の調整がまとまらず、事業計画の立ち上げが第３次中心市街地活性化事業に引き継がれることになった。

街なか観光交流人口の増加に資する主な事業としては山形まるごと館紅の蔵運営事業、文化観光施設連携事業、市街地観光コース作り事業、市内観光案内所整備事業 、観光ボランティアの充実など 28 事業が並ぶ。

写真 13　紅の蔵

特に 2009 年(平成 21 年)に開設された山形まるごと館紅の蔵(写真 13)は紅花商人であった長谷川家の蔵屋敷を活かし、「山形の歴史、文化を活かした新たな魅力とにぎわいの創造」を基本的な考えとしながら山形らしい和洋取り揃えたカフェ・ダイニングと郷土料理の提供、山形の特産品を取り揃えたお土産の販売、地元農産物を中心にした直売、イベントの開催、観光情報の提供等[4]を行っている。2010 年(平成 22 年)には農産物の直売所(写真 14)もオープンし、2012 年 9 月には来館者数 100 万人を達成した。明治期山形大火の後、明治 34 年に再建された建物だが、あえて登録文化財等の指定は行わず、洋風のカフェ・ダイニング、蔵屋敷を活かした郷土料理店など比較的自由度の高い利用の仕方ができている点も郊外型店舗にはない魅力となっている。

写真 14　紅の蔵直売所

（６）山形市中心市街地活性化事業

さらなるステップとして 2014 年(平成 26 年)から第 3 次中心市街地活性化事業が始まった。第 2 次中心市街地活性化事業では、街なか観光という新たな視点が加わり、

写真 15　ヤマガタ蔵プロジェクト

写真 16　256 ビル

写真 17　とんがりビル

写真 18　n-gate

３つ定めた目標値の中で街なか観光の入込み数が大きく目標値を上回ることができた[2]。もう一方で歩行者通行量は、嶋地区の商業施設が整備された 2008 年(平成２年)、東日本大震災があった 2011 年(平成 23 年)に大きな落ち込みがあり、一部回復はしたものの目標値には及んでいない。こうした状況を受けて、第３次中心市街地活性化事業では、「歴史や文化を活かした、山形の魅力あふれるまちづくり」をテーマに３つの基本方針を立てている。一つ目は「街なか回遊」・「街なか居住」・「イベント」による賑わいの創出、二つ目は「特色ある商業の振興」、三つ目は「山形の歴史・文化資源を活かした街なか観光の推進」となっている。従来の都心居住の方針を賑わいの創出に移行し、「特色ある商業の振興」を前面に掲げることで、拠点として整備が進んだ歴史・文化を活かしたまちづくりから面的な中心市街地活性化に向けた取り組みとしてスタートを切った。また東北芸術工科大学学生を中心に長年取り組んできたヤマガタ蔵プロジェクト(写真 15)の取り組みを活かす形で、山形市中心市街地に点在する蔵（店蔵・荷蔵・座敷蔵）にも着目し、山形五堰、歴史的建造物、食文化など中心市街地全体に波及する街なか観光資源を活かす仕組みづくりが盛り込まれている。

この第３次中心市街地活性化事業が始まってすぐに隣接する天童市、上山市で大型商業施設が相次いでオープンし、指標としている中心市街地での歩行者・自転車数が大幅に減少し、街なか観光客の入込数も減少した[5]。

こうした状況の中、シネマ通り賑わい創出拠点整備事業、七日町賑わい創出拠点整備事業、七日町拠点整備事業、旅篭町にぎわい拠点整備事業、羽州街道賑わい横丁整備事業、プレミアムショッピングタウン２５６整備事業(写真 16)
、山形食文化発信ビル整備事業、街なかコミュニティ機能型交流拠点事業などが新たに計画され一部が完了した。

シネマ通り賑わい創出拠点整備事業では、築 40 年のビルをリニューアルしたとんがりビル(写真 17)が 2016 年(平成 28 年)にオープンし、山形ビエンナーレの会場としてもその役割を果たした。山伏の方が営む本と雑貨と食品の店や家具のショールーム、写真スタジオなどが入居し、芸術文化性の高い新たな拠点として位置付けられる。

七日町商店街では、道路拡幅に伴う駐車場の建替えに合わせて街なかコミュニティ機能型交流拠点事業 n-gate「エヌゲート」(写真 18)として子育て支援施設、コミュニティカフェ、観光案内所が 2017 年(平成 29 年)4 月にオープンする。こちらでは、七日町に親しむ入り口としての子育て支援施設、コミュニティカフェ、観光案内所が併設され、幅広い年齢層が集う場として期待されている。

（７）街地活性化事業の行方

山形市中心市街地活性化事業における 20 年近くに及ぶ取り組みは、都市の再開発が一気に進むという勢いを感じさせるものではないが、徐々に都市の様相を変えながら生まれ変わっていくという意味においてその効果を発揮しつつある。もう一方で、人口減少が始まった山形県において県都山形市の新たな試みは、文化や出来事を求める若い人たちにとって気軽に訪れることができる芸術都市への序章となることを期待したい。(佐藤慎也)

参考文献

1 山形市中心市街地活性化計画　平成 20 年度版　山形市
2 山形市中心市街地活性化計画　平成 27 年度版　山形市
3 GOOD DESIGN AWARD 2012 http://www.g-mark.org/award/describe/39434
4 山形まるごと館紅の蔵ホームページ　http://www.beninokura.com/
5 中心市街地活性化基本計画のフォローアップ　平成 27 年度版　山形市