

### Ⅲ 山形市都市計画のその他トピックス

## 1. 法改正 1992 新用途地域と第 2 種低層住居専用地域指定

1992年改正都市計画により、住居系地域が3地域から7地域に細分化され、新用途地域は合計で8地域から12地域へ増加した。山形市でも用途地域変更が行われた。ここで用途地域指定の大都市志向とそれを原則移行することによる矛盾を、山形市で解消するための調査・提案・実施が行われた。

### (1) 用途地域指定の一律適用と原則移行

1992年改正都市計画の核心は、住居系用途の細分化にあった。従前の第1種、第2種の住居専用地域および住居地域の3種類から、第1種、第2種の低層・中高層住専地域と住居地域、および準住居地域の7種類へと細分化された。改正でも不変であったのは、用途・高さ・容積率の緊密な連動であり、従前の住居系地域指定でも第1種は低層、第2種は中高層を前提とした用途・高さ・容積指定が連動していた。したがって元の用途でも第1種→第2種→住居となるに連れて用途・高さ・容積率が共に厳しい値から緩和された値へと連動した。しかしもっと細かく用途・高さ・容積率を規定したいという、大都市側の用途改正希望によって、専用・混交、低層・中高層、が第1種・第2種に加わって、より地域性の強化に向かった。また地方都市等では第1種・第2種をそのまま原則第1種低層・中高層へと移行することが指示された。しかし地方都市なかでも山形県はこの原則移行は厳しかった。

### (2) 山形県の用途と高さと容積率

山形県は、低層住居専用地域が一般的であったが、従前用途地域指定で第1種住居専用地域の容積率を山形県は原則60%としたから、多くの土地所有者はこれを嫌って第2種住居専用地域指定に動いた。つまり用途上は低層住居専用地域として指定されるべき地域に、第2種住専地域が指定されていた。

さらに山形市1992年度1年分の建築確認申請概要書調査の結果、敷地面積が150-200㎡であると実態容積率が60%超となるのが7-8割、200-250㎡で4-5割であることが判明した(図1参照)。大きな敷地でないと容積率60%未滿は実現できず、第1種住専の原則容積率60%を嫌って第2種住専地域指定が広がったのも道理があった。法改正に伴い第2種住専地域の原則移行である第1種中高層住専地域をその通り適用すると、低層住宅地の地域が中高層住専地域になってしまう。こうして、低層住宅地を保全するための第2種低層住専地域を山形市は多用する道理を得た。当時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、市の用途地域の見直し担当者は学科に相談に来て、事実関係の確認および学科の多数意見を尊重してくれた。山形市は原則移行ではあり得ないほどの第2種低層住専地域の割合が大きい都市となっている。

近年山形市では高度地区の見直しをして、低層住専地域以外でも例えば中高層住専地域で、高さ15mの高度地区をかけ、中高層住専地域の用途・容積率と独立して、高さの指定ができる方策を実施した。本来は、独立した高さ、用途、容積率の指定を、マスタープランや実地調査の結果をもとに、きめ細かく用途地域が指定されてしかるべきである。それだけ手間暇かかるので、強制的にすべての用途地域に対してでなくてもかまわないのかもしれないが、山形市が1992年法改正の原則移行に縛られず、高度地区を低層住専地域外に定めたのは、地域性が連動して成果を上げているとあってよい。(相羽康郎)

### 参考文献

1 山形市都市景観計画 地区景観ガイドプラン調査報告書:1995年3月:山形市・東北芸術工科大学

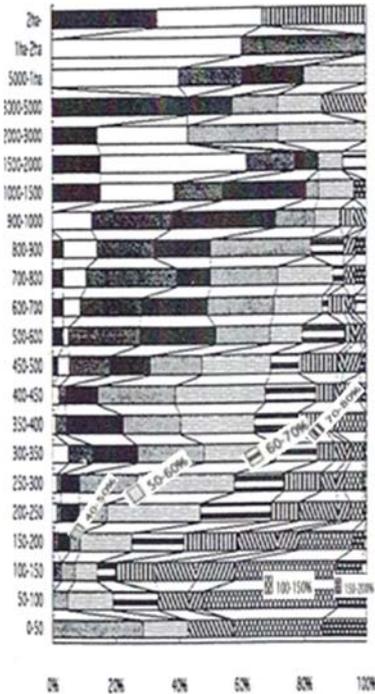


図1 山形市の敷地面積(縦軸当初50㎡単位)ごとの実態容積率分布(帯グラフ:模様と凡例表示)

## 2. 東北芸工大前土地区画整理事業

1992年4月、山形県・山形市によって開設された東北芸術工科大学が山形市の南東郊外部、上桜田に開学した。開学当時、東北芸工大の西側（盆地方面）は一面の田んぼだった（写真3）。

東北芸術工科大学環境デザイン学科の教員の協力もある中、大学西側の土地区画整理が計画され、山形市の組合施行による65番目の土地区画整理事業として、1998年に開始され、2008年に完了した。施工面積は40.4haである。

事業地区の地図は図1に示される。環境デザイン学科教員の関わりによっていくつかの選択が行われた。

他の区画整理地区と異なる特徴として、均等に分散されて設置する予定だった3つの公園を束ねて、芸工大本館の真正面に向かって一つの連担した公園として東西に細長く、大通り公園のように設置したことが挙げられる。

次に現地の神社や道路位置を大切にそのまま生かして、区画整理道路を現地の道路パターンに合わせた。具体的には先ほどの連続公園東から一つ目の公園の西際から北方向へくねくねと曲がる道路である。また幹線道路が直線状に地区内を貫通しないようにした。

遊水地を事業地区北端部に設けるにあたって、公園として整備するよう企図した。しかし公共事業の常として安全性を確保するため池の周囲と公園の周り2重に柵を巡らしている。

東西方向に3%~4%の傾斜がある土地となっているので、各区画はひな壇のように配置されている。道路と敷地の地盤面（宅盤）を同一の高さとして、隣接敷地境界で地盤の高度差を調整する方式としている。つまり南北方向に細長い街区は2列の宅地地盤面の高さが西側より東側の宅盤が高くなって、それぞれの前面道路と宅盤が同じ高さで並び、2列の宅地の地割境界線で高さの差を擁壁として調整している。これは先に区画整理された周辺地区と同じ方法である。平均高度差は1~2m程度、場所により2~3mの大きな擁壁となるけれども、その前に道路面と同じ高さから住宅が建つので前面道路から擁壁は見えなくなる。

事業による造成が終了し、換地処分が始まったばかりの2002年での写真を写真1に挙げる。また、2016年現在では、保留地の分譲と建設が一段落したように思われる。写真1と同じアングルによる2016年の写真を写真2に挙げる。（古藤 浩、文章一部付加 相羽康郎）



図1 事業地区図  
(右方向が北、本節の写真は東北芸術工科大学7階より撮影)



写真1 換地処分開始時の西側風景  
(2002年3月4日撮影)



写真2 事業完了時の西側風景(2016年3月29日撮影)



写真3 東北芸術工科大学開学時の西側風景(1992年5月26日撮影)

### 参考文献

山形市：地区計画のしおり⑦芸工大前地区

### 3. 山形市の高層建築

本稿では、山形市内に建築された高層建築を竣工順に見ていこう。概ね60m以上のものである。

#### (1) 山形県庁の移転

戦後の高度成長期、昭和50年(1975年)、地上16階、地下1階、高さ61.4mの高層建築として新山形県庁が竣工した(写真1参照)。山形市の中心商店街・七日町から郊外移転である。新県庁舎は山形駅から東に約3.5km、山形盆地の東端に位置する(写真2参照)。昭和50年(1975年)当時の山形市の人口は22万人弱、人口のピークは2005年の26万人弱であった(図1参照)。

中心商店街・七日町に残った旧県庁舎は、旧議事堂とともに文化観光施設「文翔館」として活用されている。

#### (2) 山形新幹線開業に伴う山形駅周辺開発

##### 1) 霞城セントラル(写真3)

2001年(平成13年)1月、山形駅、駅裏(西口)にあった東ソーの工場跡地の土地地区画整理事業の一環として地上24階高さ114m、延べ床面積69,500平米の高層商業ビル「霞城セントラル」が竣工した。同ビルには物販、飲食、金融、ホテル等の商業施設のほか、オフィス、行政サービス施設などが入居した。また同西口には同年4月に勤労者福祉施設として山形テルサが開館している。

山形市は、1992年(平成4年)の山形市新幹線の開業にあわせ、橋上駅舎の新築、1993年には山形駅ビルの改築によるホテルとショッピングセンターが、駅の表側・東口にオープンしており、西口の開発はこれらに続いた格好である。

##### 2) ヤマガタ・ミッドランド・タワー-EAST

2007年(平成19年)12月、同西口の駅徒歩2分の地に高層マンション「ヤマガタ・ミッドランド・タワー-EAST」が竣工した(写真4)。地上17階、127戸。開発業者は株式会社サンシティである。隣地には、翌2008年(平成20年)1月、リッチモンドホテル山形駅前(地上12階、220室)が開業している。

##### (3) 中心商店街のタワーマンション建設

駅西口のヤマガタ・ミッドランド・タワー-EASTが竣工する1年前の2006年(平成18年)3月、山形駅東口から徒歩約10分の駅前通りに面した地に地上23階・高さ85mに131戸の「D' グラフォート十日町タワー」が竣工した。こちらの開発業者はダイワハウスである。

図2は1996年(平成8年)から2015年(平成27年)の地域別新設マンション着工戸数の推移を示している。2007年(平成19年)の竣工はまさに全国的にマンション着工のピーク時であったことがわかる。特にタワーマンションは大都市圏を中心に2000年以降次々と竣工し、ピーク時には全供給戸数の20%に達した。

D' グラフォート十日町タワーが竣工した2006年(平成18年)はリーマンショック前のミニバブルの時期であり、タワーマンションが地方都市に広がった例である。なお、東北では山形市の隣仙台市でタワーマンションが多数建設されている。



写真1 山形県庁\*



写真2 県庁位置

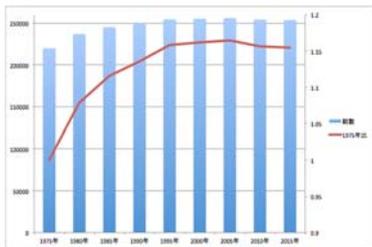


図1 山形市の人口推移



写真3 霞城セントラル全景\*



写真4 ヤマガタ・ミッドランド・タワー-EAST\*



写真5 D'グラフォート十日町タワー \*



写真6 シティタワー山形七日町 \*

2012年(平成24年)12月、山形市の中心商店街・七日町に地上20階(130戸)の「シティタワー山形七日町」が竣工した。開発業者は住友不動産である。隣には、山形県の老舗百貨店「大沼デパート」がある。

シティタワー山形七日町はショッピングビル「COCO21」やパチンコ店などの跡地に建てられた。COCO21にはジャスコなどが入居していたが1993年(平成5年)に撤退、その後2004年(平成14年)に同ビルは閉館した。また同時期、2000年(平成12年)筋向かいにある百貨店「山形松坂屋」が閉店。2006年(平成18年)にはやや離れたバスターミナルビル内にあったスーパー「ダイエー山形店」が閉店、大型店の閉店が相次いだ時期であった。

こうしたなか当地跡地利用には、商業施設、文化施設など多様な計画が持ち上がったが、実現することはなく現タワーマンションとなった。

#### (4) まとめ

山形市の高層建築は、見てきたように市街地の拡大を求めた高度成長期の行政施設の移転、続いて駅裏の再開発と行政主導の建築が続いた。2000年以降は不動産ミニバブル、タワーマンションブーム、中心市街地の建築更新のタイミングなどが重なるなか、大型店が撤退する中心市街地で商業施設から商業と住居の複合高層のタワーマンションが建設された。

中心商店街のタワーマンション・住居系への更新は、高齢化社会が意識されたコンパクトシティ化の動きに符合している。(松村 茂)

\* 印の写真は池田知之氏(東北芸術工科大学非常勤講師)による

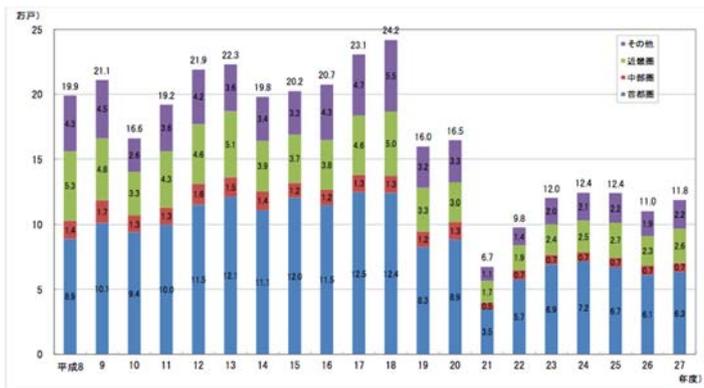


図2 新設マンション地域別着工戸数の推移

出典 [http://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-iutaku-2\\_tk\\_000002.html](http://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-iutaku-2_tk_000002.html)

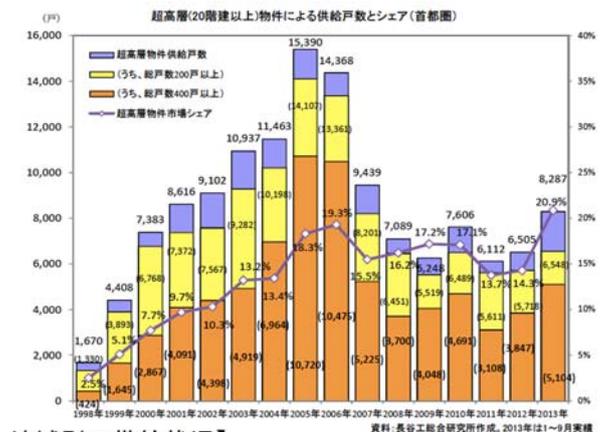


図3 超高層マンションによる供給戸数の推移

(出典: 長谷工総合研究所)

## 4. 文翔館背後のマンション景観

中心街七日町大通りの突き当りに建つ文翔館は、山形市内で最も著名な保存事例である。旧県庁舎と旧県議事堂の保存工事完了直後、背後に突き出る景観のマンション計画が出現した。この計画を未然に防ぐには多くの力が必要だった。

### (1) 文翔館のオープンとマンション建設問題

1981年県政史緑地の都市計画決定、84年国の重要文化財指定、約10年の工事の後98年に山形県郷土館「文翔館（愛称）」がオープンした。市景観形成計画に位置付けられた地元六日町地区では「文翔館周辺環境整備連絡協議会」が1996年町内会中心に発足、97年2月発会した。しかし99年7月14階建て、高さ47mのマンション計画が持ち上がり、これを知った近隣住民は同9月協議会・地区町内会など連名で要望書をデベロッパーに提出、行政にも陳情した。住民、行政、業者の3者間協議、東北芸術工科大学シンポジウム等を経て、2000年1月、業者は10階建て、高さ約30mに変更した<sup>1</sup>。当時景観法が未整備の状況で、制度上何ら業者側に落ち度がないと行政判断される事態から、幸いな変更が実現した。

大学側は12月文翔館ホールでのシンポジウムの企画・運営、景観シミュレーションの発表を行った。11月山形新聞記事掲載により事態が一般に知られ、大学担当者への問い合わせも来た。12月のシンポジウム参加者も150名を超え、シンポ全体の統括と文翔館背後のマンションの見え方シミュレーションを発表した<sup>2</sup>（図1）。バス乗降箇所にも近かった市役所東側入口地点と、より遠い最初のT字路少し南の計2地点から眺望画像を作成し、市役所箇所からであれば階高3mで10階建て・高さ30mで文翔館背後に隠れることを確認した。シンポ後しばらくして県議幹部と事業者と大学シンポ関係者との会談があった。マンション事業者は山形市内の将来事業に向かって今回の件が悪影響を与えることを恐れた。県議らはその点をしっかり強調した。問題はどのくらい高さを減少させればよいかであり、大学側はシミュレーション画像から階高3mで10階建てまで、エレベータ搭屋のないマンションデザインが望ましいことを伝えた。この会談後業者はアドバルーンを現地で上げて現地確認をして、10階建て高さ約30mに変更した。もっともマンション供給住戸数減少を避けて平面形が細長に変化し少し遠くからは文翔館上に連続して見える事態となった（写真2）。

### (2) まちなみデザイン協定「文翔館周辺まちづくり協定書」の締結<sup>1</sup>

2000年1月文翔館周辺町内会長会議で協定案が合意され、町内会長が住民の同意を集め、2000年5月30日、地区住民271名の同意を得て「文翔館周辺まちづくり協定書」が締結された。近代建築の歴史的な遺産である文翔館を中心とし、調和あるまちなみの形成を図ることを目的とし、文翔館の軒高から飛び出さない高さ／屋根・外壁は落ち着いた色彩で文翔館と調和／広告物は低彩度を基本／隣地との境界は原則生垣／駐車場や空き地は前面道路からの見え方に配慮、以上を主な内容としている。

### (3) 交通標識板の撤去<sup>2</sup>

山形県土木部では、この問題をきっかけに2000年12月より文翔館周辺環境整備の見直しを進め、先のシンポでも指摘された文翔館を大通りから見通す時、頭上に大きくのしかかって景観上邪魔な交通標識板を、交通安全上支障なく景観を配慮すると撤去が相応しいと警察当局との協議結果を踏まえて、撤去した。（相羽康郎）

参考文献：1 山形県本部・山形市職労\_重要文化財をめぐる都市景観形成  
[www.jichiro.gr.jp/jichiken\\_kako/report/rep\\_yamagata28/jichiken.../kyoiku02.htm](http://www.jichiro.gr.jp/jichiken_kako/report/rep_yamagata28/jichiken.../kyoiku02.htm) 2 生活景と都市づくりの詩—山形における文翔館都市景観保全問題をめぐって 高野公男：東北芸術工科大学紀要No.8 2001



図1 1999年12月シンポで発表した当初マンション計画の景観シミュレーション画像（市役所箇所）



写真1 変更後10階マンションの実写（市役所箇所2007年時点）



写真2 変更後10階マンションの望遠実写（T字路箇所2007年時点）

## 5. 上山市スカイタワーとスカイタウン構想



写真1 新幹線から見たタワー

山形新幹線下りで山形駅の一つ手前上山温泉駅に近づく頃、その車窓東側に高層マンションが見え、上山城や城下町の風情ある温泉街やクアオルトの街に似つかわしくないと驚くかもしれない。その敷地は金生地区にあり、さらに参入した開発資本は2000年当時3万人規模のスカイタウン開発構想の開発許可申請を企画していた。

### (1) 都市計画区域外

上山市の都市計画区域は、南側境界で須川沿いにくぼんでいる。実はこのくぼみの一部が上山市タワーの敷地に当たる(図1参照)。そこは過去の県知事近親者が経営する会社敷地であったといわれている。いずれにしろ都市計画区域外だと、1ha未満の規模であれば開発許可を受けないまま自由に開発できるという利点を敷地所有者が最大限活用したことは間違いない。会社は土地を売却して、その跡地に1999年超高層41階(高さ134m)のタワーマンション(389戸)を建設したのは山万であった。

### (2) 開発事業者と3万人開発構想の開発許可

山万は千葉県ユーカリが丘ニュータウン開発に成功した勢いで仙台郊外に錦ヶ丘ニュータウンを開発したものの、千葉県のような成功には至らなかった。不調な都市開発経営を、背後で旧第一勧銀をはじめとする銀行団が支えていたと考えられる。上山スカイタワーを錦ヶ丘ニュータウンとともに直接担当したのは山万アーバンフロント(その後社名変更)であり、さらに上山市と山形市にまたがる西部山岳部に3万人の開発を目論んでいた。開発許可制度では、要件を満たしている場合には許可をしなければならないと規定されている。開発許可権限のある県は要件を満たしていれば3万人都市の開発を許可しなければならないという事態に、当時大学にも相談があった。開発要件の1つである地権者の了解は採られていたものの、要件の中に開発事業者の経営安定性があったので、錦ヶ丘の開発で苦戦している内情を踏まえ県がその点を重視して要件審査に当たった結果、開発許可は行われなくて済んだ。

超高層マンションは価格帯2~4000万円で売り出したけれども、販売不振から価格を半分程度にして完売している。しかし当初事業者山万アーバンフロントは2014年に倒産した。

### (3) 都市計画制度

都市計画・土地利用は総合的な統制が必要であるにもかかわらず、公的事業にしる事業主体の対応となるため、国土の利用規制も国の縦割り予算による事業で地方行政体にまで至ってしまいがちである。したがって、土地利用強度は都市計画区域で中心から周辺に向かって薄くなり、その外側ではさらに薄くなるものとする地方行政体であっても、都市計画区域外や用途地域外で法制度上利用強度が高い設定になっていると、上山市のように都市計画区域外で開発許可を受けないまま自由な開発が実施されてしまう。都市計画区域外は都市計画制度の適用がなく、農地法や森林法の規制を受ける原則である。上山市は河川沿いの宅地を都市計画区域外にしたので、スカイタワーのような開発が可能となってしまった。

都市計画区域内でも実は、都市計画法2011年改正までは用途地域外の容積率のほうが用途地域内の住居系地域(200%以内)よりも高かった(400%)。改正後200%としている地方公共団体が一般的であるけれども、上山市のスカイタワー開発時には容積率400%が参考値となっていた可能性はある。(相羽康郎)

### 参考文献

スカイタワー41 Wikipedia : Wikipediaが参考にした週刊ダイヤモンド 2008.8.2号の記事



図1 上山市都市計画図(南部の都市計画区域と用途地域の範囲)



図2 週刊ダイヤモンド 2008.8.2号の記事

## 6. 高度地区の導入

### (1) 建物高さの制御

市街地景観を左右するものとして建築物の高さは重要である。しかし、建築物の高さは、種々の法制度、経済活動とニーズ、建設技術とコスト、前面道路や敷地割りなどの市街地の物的状態といった諸条件の下で決まっており、市街地のスカイラインは必ずしも意識的に形づくられているわけではない。加えて、経済活動の活性化と環境水準の確保という両価値観の間で、建築物の高さがいかにあるべきかを見定めることも容易ではない。

わが国では、市街地建築物法のみならず建築基準法においても当初は絶対高さ制限の考え方がとられていたが、1960年代の移行期を経た後、1970年の建築基準法改正によって容積率制に代わった。山形市においても斜線制限に加えて、1972年には新たな用途地域に対応した建蔽率・容積率制限が導入された。こうした制度的条件の下で、七日町と駅前を核とする中心市街地の通りに沿って、50m台の高層建築物が並ぶ状態がつくられていた。これらのエリアでは斜線制限が効いていたとみられる。

### (2) 高層建築物の増加ならびに分散立地と問題の発生

状況が変わるのは、2000年代に入る頃からである。60m以上の超高層建築物が山形にも建ち始めた。1999年には上山市金生に超高層マンション（134m）ができ、2000年には霞城セントラル（114.6m）、2006年にはD'グラフォート十日町タワー（85.2m）ができた。都市計画区域外に立地した上山市のマンションは例外としても、このような形態の建築物が、中心市街地ではなく広い範囲で立地可能であることを示したことは重要である。

高層建築物については、当時、既に広い範囲に立地していた。平成17年の市の調査によるが、25m以上の高層建築物では、58.8%は商業地域にあるが、準工業は9.9%、近隣商業、第一種住居(それぞれ7.6%)、準住居(5.3%)と続く。こうした高層建築物の郊外への分散立地は、相隣関係や景観などで問題を引き起こす可能性があることに加え、中心市街地活性化の観点からも好ましいことではなかった。

景観的な問題を強く印象付けたのは、1999年に問題化した文翔館(旧県庁舎)の北側のマンション計画であろう。象徴的なランドマーク建築の背後に14階建てのマンションが立ち上がるというので反対運動も起きた。協議の末、10階に抑えられ、色彩にも配慮がなされた。2000年には文翔館周辺まちづくり協定が結ばれている。

こうした折になされた2002(平成14年)の建築基準法の改正による規制緩和は、さらに混乱を増す恐れがあった。これは、一定の用途地域に建つ住宅用途の高層建築物については総合設計制度に準じた扱いによって容積率が緩和されること、ならびに斜線制限を天空率による制限に代えられるようにするものである。実際、山形市にも細長い塔状のマンションが現れはじめ、近隣住民の間でも問題視された。

### (3) 高度地区の導入

こうした諸懸念に対応するために山形市は高度地区を導入し、2010年1月1日から建築物の高さ規制が行われている。検討段階では3案が比較され、既存不適格が多くならないように配慮された。具体的には、第1種(15m)から第5種(45m)まで、用途地域に応じて段階的に制限高さが定められている。ただし、商業地域のうち600%ならびに500%の容積率規制がなされている区域には高さ制限はなく、超高層マンション等の立地は中心市街地に限られることになった。(小林敬一)

## 7. 歴史的環境の保全

### (1) 文化財の指定

最初に、文化財の指定、登録から歴史的環境の保全を見ていこう。現在の山形市内で、戦前に文化財として指定されていたものは、立石寺中堂（重文 1908 年）、山寺（国史跡名勝 1932 年）、元木の石鳥居（県史跡 1927 年）の 3 つだけである。戦後になると、県史跡であった元木の石鳥居と、同じく平安時代の石鳥居である成沢の石鳥居が、立石寺三重小塔とともに重要文化財に指定される（ともに 1952 年）。その後、宝光院本堂（県 1957 年）、旧済生館本館（重文 1966 年）、旧山形師範学校本館（重文 1973 年）が指定されていくが、この時期の文化財指定は、価値があると看做されたものが順次指定されていったと言えるだろう。それはまた、この時期の歴史的環境に関する考え方が、特別な価値のある文化財のみが対象であったということである。逆に言えば、それ以外は価値あるものとして認識されていなかった。戦災を受けなかった山形は、江戸時代の都市構造を色濃く残し、その上に建つ建築も、明治の大火で建て替わったものが多いとはいえ伝統的なつくりであった。高度経済成長に入る前の山形の歴史的環境は、きわめて良く保全されていたと思われる。しかし昭和も終わり平成になると、山形の歴史的環境はすでに大きく変わっていた。市街を構成していた町家の多くは失われ、探さないと見つからないほどになった。一方、都市の骨格を構成する街路は、1968 年の山形市第 2 次総合計画（東大高山研究室による）で都市計画道路が位置づけられたが、工事は進まず、狭いままの状況が残されていた。しかし考え方の上では、歴史的環境を否定し、近代的な都市を目指す方針は一貫していたと言えるだろう。



写真1 旧済生館本館



写真2 旧師範学校本館

### (2) 山形県旧県庁舎・議事堂（文翔館）

それが変化をみせるのは 1980 年代になってからである。それまで壊してきたものを保存しようという声が上がリ、そのうちの幾つかは文化財として残された。その最初の事例は旧県庁舎と議事堂ではないかと思われる。保存か取り壊しかの議論が起こり、跡地利用懇談会で保存が決まるのは 1980 年のことである。その後 1984 年に重要文化財に指定されたが、修復に 10 年を要し、開館したのは 1995 年であった。修復工事に参加した本間利夫設計事務所は、1985 年に株式会社ホンマ・アーカイブをつくり、建築物の診断、改修工事の設計監理を専門に行う組織を立ち上げた。同社はその後、各地の文化財の保存修復に関わっている。歴史的環境の保全に取り組む組織としては早い時期の立ち上げである。



写真3 旧県庁舎（文翔館）

### (3) 山形城跡（霞城公園）

次に転機となったのは 1986 年の山形城跡の国史跡指定だろう。山形城跡は明治維新後、二の丸内が歩兵三十二連隊の兵営敷地となったが、戦後霞城公園として市民に開放された。しかし野球場や体育館、プールなどの運動施設、県立博物館、それに移築された旧済生館本館もここに置かれることになり、総合公園という種別であるが、市民に必要なスポーツ、文化施設を収容する場所として何でも押し込んだ感がある。その結果、公園としての味わいは、堀に沿って一周する土塁を歩くときくらいしか感じられない。とは言うものの、土塁にはケヤキやサクラの大木が生い茂り、写真のように、春には花の名所となる。市制施行 90 周年事業として史跡になったことで、まず東大手門の復原が行われ、その後は堀を含めた本丸の発掘、復原工事が現在も続いている。



写真4 霞城公園 (写真: 山形市観光協会)

### (4) 登録有形文化財



写真 5 聖ペテロ教会（登録有形文化財）

建築保存のうえで力があつたのは、1996年の文化財保護法改正で生まれた登録有形文化財の制度である。指定に加えて登録が始まり、山形でも文化財の数が大幅に増加した。山形市は2001年から2002年にかけて候補を調査して国に申請し、10棟の建造物（塀なども1つと数える）が登録された。これにより市内の文化財建造物は26棟となり、38%を登録文化財が占めることとなった。その後現在までを見てみると、指定された建造物はないが、登録は新たに9棟がなされている。

#### （5）山形市立第一小学校

歴史的環境の保全には、行政だけでなく市民の意識が変わることが重要である。その最初として山形市立第一小学校の保存を挙げよう。日本の近代建築史のうえで、関東大震災後に建てられた震災復興小学校は、構造、設備、意匠、どの点からも新しい試みが行われた画期的な建築であるが、山形でも、東京に遅れること数年で同等の建築が建てられた。ただし山形の場合、RC造の構造、様式建築から装飾をそぎ落とした近代建築にかわる過渡期の意匠は同じだが、設備に関しては、スチームで暖房した東京に対して山形は石炭であり、これは旧来を踏襲している。

一小的保存は以下のように進められた。まず、東京大学に調査を依頼して建築的価値を確認した。一方で耐震調査を行ったが、その結果は耐震補強できるが、災害避難の拠点として使用するには強度が不十分とのことだった。そこから旧校舎を保存して新校舎を建設するという方針が立てられた。そこで委員会がつくられ、地元・同窓会の理解を得るとともに、敷地内に新たに新校舎をつくる検討が行われた。委員は、一小を登録文化財にと新聞に書いた筆者、和合会長をはじめとする校舎改築促進実行委員会の地元・同窓会の人たち、それから山口校長、江口教頭である。その結果、旧校舎は登録有形文化財として保存され、新校舎が新たに建設された。しかしながら旧校舎の耐震工事、利活用するための改修費の目途がたらず、その後しばらくの間、旧校舎は立ち入り禁止の状態が続いた。その実現を求めてメンバーによる第一小学校旧校舎保存活用懇話会がつくられ、事務局を歴代校長、教頭が務めて運動が続けられた。一小的保存は行政が単独で進めたものではない。協働で進められたところに特徴がある。校長教頭が入っているのは当たり前にも思えるかも知れないが、一般に校舎建設は教育委員会が行い、教員は参加できない。完成して初めて手渡されることになる。それが教員、地域を交えて進められたことは画期的であったと言えよう。また、新校舎の設計、旧校舎の利活用も、同窓会、地域住民と一緒に検討された結果、新校舎は温水プール、音楽室などの特別教室、全校児童が一緒に食事する多目的ホールも一般開放されることになった。最後に、以上の道筋を敷いたのは教育委員会で建て替え担当だった栗原敏明氏であり、氏の取り壊しでなく保存が必要という判断だったことを記しておきたい。

#### （6）山形歴史たても研究会

1996年、古い建物が失われていくことに危機感を抱いた市民がつくった「やまがた歴史環境研究会」は、歴史的環境を守ろうとする市民からの動きとして早い時期のものであり、代表的な活動である。初めは活動方針が定まらず、それぞれが好きな歴史的建築を見て歩いたりしていたが、旅籠町にあった後藤又兵衛旅館が取り壊されて駐車場になってしまったのを機会に、今必要なことは山形市内に残る古い建物を市民に知らせることだと気がついたという。そこで歴史的建築をペン画で描き、場所を示す地図も載せた「やまがたレトロ館絵地図」をつくることとなった。立面図で描かれたペン画は結城泰作氏が担当した。2004年、会の名称を「山形歴史たても研究会」と変え、その後も歴史的建築を守るシンポジウムを開催したり、



写真 6 旧山形市立第一小学校



写真 5-7 新校舎と旧校舎



写真 5-8 山形レトロ館絵地図

活動を続けている。

### (7) ヤマガタ蔵プロジェクト

2003年に始まったヤマガタ蔵プロジェクトは、東北芸術工科大学の学生達による活動で、毎年テーマを決めて、市民が蔵を体験するイベントを実施している。蔵を見学させてもらう蔵ツアーや、蔵にアーティストが泊まり込んで制作活動を行うアーティスト・イン・レジデンスなどである。そのなかで最も成果を上げたのは、荷蔵を改修して期間限定で行ったカフェ「オビハチ」である。蔵を活用できないかと思っていたオーナーと、修士研究で蔵をテーマに選んだ大学院生が出会い、その周りに集まった学生、さらには市民グループ「まちづくり」も参加して大掃除が行われた。掃除の後、学生たちはそれぞれの専攻ごとにコーヒーカップや照明器具、暖簾などをつくり、また、山形工科短期大学の学生たちが椅子やテーブルを制作してカフェのしつらいを整えた。このカフェは3週間、学生によって運営され、その間ジャズ・ライブが行われたり、まちづくりシンポジウムも開かれた。終了後は、オーナーが工務店に依頼しもう一度簡単に手を入れ、1か月後にはカフェ・レストラン「蔵オビハチ(灯蔵)」としてオープンした。食事ができてお酒も飲めるカフェで、ランチから夜11時まで営業しているが、グランド・ピアノがあつてコンサートもやるし、ギャラリーとしての作品展示もある。ヤマガタ蔵プロジェクト「オビハチ」は、2003年度の国土交通省手づくり郷土賞を受賞し、2005年には日本都市計画協会賞の学生まちづくり部門賞を受賞した。またその後、オビハチに触発されて自分の荷蔵をカフェに改修した人も現れた。一番街のカフェ蔵である。



写真9 蔵オビハチ

### (8) 城下町やまがた探険隊

城下町やまがた探険隊は2004年につくられた市民グループである。当初の目的は城下町山形の歴史的環境を表現した街歩き地図の作成だった。そのためには調査が必要だが、一部の担当者や研究者が行うのではなく、あるいは東京あたりのコンサルタントに丸投げするのではなく、関心のある市民を募り、街を歩きながら作っていきという活動から生まれたグループである。やってみると街歩きは楽しく、地図は翌年完成したが、街歩きは続けることになった。震災を免れたとはいえ、高度経済成長期以降に壊してしまったため、山形で歴史的環境は探さないと見つからないような状況である。探険隊はそうしたところから名づけた名称である。その後2012年からは新たな取り組み「ぶらぼ倶楽部」が始められた。これは5月から11月までの6回、第3土曜に開催される街歩きである。市報等でおおよそのコースを示して市民に呼び掛け、9時に集合場所に出かければ、予約なし無料で誰でも参加できる。企画運営は探険隊が行う。予約なしが良かったのか、毎回100人くらいの市民が集まっている。(現在は回数、100円の保険代徴収等、若干変わっている)なお、探険隊長の新関芳則氏は丸八やたら漬の代表だが、土蔵を使った食事処である香味庵まるはちを1992年に始めている。山形において歴史的環境に価値を見出し、それを生かして新たな使い方をした最初の事例であろう。



写真10 城下町やまがた探険隊



写真11 ぶらぼ倶楽部

### (9) 2008年山形市中心市街地活性化基本計画

市民活動の影響が行政に及び、東京や仙台の後を追うのを止め、山形市がまちづくりの方向を近代都市型から歴史的環境を活かす保全型に移行したのは、2008年の中心市街地活性化基本計画においてである。この計画では活性化の目玉として3つの新名所を掲げたが、それは、山形まるごと館「紅の蔵」、山形まなび館、そして七日町拠点である。紅の蔵は、きらやか銀行の創業家である長谷川家の屋敷であり、十日町の国道に面した町家の細長い敷地からなっている。表側から伊仏料理のカフ



写真 12 紅の蔵



写真 13 山形まなび館



写真 14 水の町屋 七日町御殿堰



写真 15 洗心苑

エ・レストラン、蕎麦屋、お土産処、街なかの観光情報館、そして道をはさんでJAの産直館となっている。表側の施設は全て町家、土蔵の歴史的建築を活かしたものである。途中の道は区画整理事業によってつくられた背割道路であり、その裏の現在産直館となっているところにも土蔵がいくつも並んでいた。しかし残念ながらこれらは取り壊され、産直館は新築である。紅の蔵は長谷川家が法人化し、修復したところで山形市が声をかけ、一括借り受けることにより整備された。市は全体を管理するマネージャーを置き、各テナントに貸している。紅の蔵は市が歴史的建築を保存し、それを利活用して賑わいを生み出すことに成功した最初の事例である。各テナントとも盛況であり、3名所のなかで最も賑わっている。

山形まなび館は、前述の山形市立第一小学校旧校舎である。旧校舎は登録有形文化財となったものの耐震補強費、改修費が捻出できず立ち入り禁止となっていたが、所管を教育委員会から商工観光部に移行して中心市街地活性化の施設に位置付け、まちづくり交付金により整備を行った。運営は、3年ごとにプロポーザルで選定された指定管理者が行っている。「観光」「交流」「学び」の拠点として賑わいをもたらすことを目的に、明治以来の教育資料、埋蔵文化財などの歴史資料の展示室、市民活動に貸し出す交流ルーム、カフェ、観光の情報室、イベント・スペースが設けられている。

七日町拠点は2つの事業からなっている。1つは、市による暗渠化されていた用水路、御殿堰を再び目に触れるせせらぎに戻す事業であり、もう1つは、堰に沿う歩道と一体となった店舗を建設する民間事業である。地権者がつくった御殿堰開発株式会社は、町家風の2階建て木造建築を建設した。地権者の茶舗、呉服屋に加え、蕎麦屋、カフェなどが入っている。奥には2棟の土蔵があるが、ここにもカフェがある。もう1つの土蔵には、新たに、歴史的環境で服飾ショップを展開していることで有名な、石見銀山の群言堂が店舗を出した。これまでの再開発であれば、高層部をマンションにして事業費を捻出する等の発想をいただろうが、2階建ての町家風の再開発を行い、堰と絡めた歴史的環境による再開発を行ったことは新しいまちづくりの方向である。

#### (10) 洗心苑

最後の事例として、3名所がオープンした2010年に取り組まれた洗心苑を紹介しよう。洗心苑は山形新聞、山形放送、山形交通などの社長、会長だった服部敬雄邸の庭園である。作庭は日本庭園の第一人者であった岩城巨太郎で、服部氏の死後、山形県に寄贈された。しかし整備方針が決まらず放置されていたので、何とかしようと、日本造園学会東北支部の山形の会員と、山形市選出の県議会議員が呼びかけて、『洗心苑』を愛でる会』を企画し、シンポジウムと見学会を行った。すると、それを受けて県は整備検討の委員会を立ち上げ、住宅は取り壊して新たに庭園文化学習施設「洗心庵」をつくり、2013年に一般公開した。これは学会と県議会議員という組み合わせで市民に呼びかけ、整備へ導いた歴史的環境の保全事例である。

(温井 亨)

## 8. 山形市のコワーキングスペースの動き

### (1) フリーランスの増加

コワーキングスペースが全国で増加している。コワーキングスペースとはオープンなスペースを複数のワーカーで利用するオフィスである。一般的なコワーキングスペースは喫茶店のような大小さまざまなテーブルやカウンターがあり、利用者は思い思いの席で仕事する。利用毎に料金を支払うシステムや月額の設定額を支払い月内無制限に利用できるシステムなどさまざまである。

コワーキングスペースは料金さえ払えば誰でも利用できるスペースであるが、一般的には事務所を持たないフリーランスが自宅以外の働く場所として利用するケースが多い。

フリーランスは、ランサーズ株式会社の調査によれば、2016年は約1,064万人、2015年比で17%増である。今後フリーランスは増加すると予測されており、それに歩調を合わせコワーキングスペースは増加していくだろう。

筆者の研究室による調査では2016年には全国で350件以上のコワーキングスペースがある。日本初のコワーキングスペースは2010年に神戸で開設されたカフツと言われている。この6～7年の間に急増しているのである。

### (2) 大手不動産会社の参入

コワーキングスペースには大手不動産企業も参入している。2010年東京・平河町に森ビルが「アカデミーヒルズ平河町ライブラリー」を開設した。2013年には東急不動産が南青山「ビジネスエアポート青山」を、2014年には三井不動産が柏の葉スマートシティ（千葉県柏市）に「KOILパーク」を、同年住友不動産が「ワールドラウンジ新宿」を新宿にオープンさせている

ITワーカーやITベンチャーが集積する渋谷には多数のコワーキングスペースがあるが、2012年渋谷駅前の複合ビル「ヒカリエ」にコクヨファニチャーが「クリエイティブラウンジMOV」を、2017年には東急不動産が「渋谷CAST」を開業する。

### (3) 山形市内のコワーキングスペース・中心商店街・七日町の変化

山形市内にはコワーキングスペースが2軒、山形県内に10軒ある。

コワーキングスペース「なれあい」は、2015年5月に山形県庁前（山形市松波）で経営者が会社のオフィスの一部をコワーキングスペースにしてオープンした。山形市内では第1号である。無料駐車場を完備し県庁に来訪するワーカーの利用も多い。

コワーキングスペース「too」は、2015年7月に中心商店街・七日町にオープンした。会員専用の固定席ブースが4席ある。現在満席である。tooの経営者は自身が東京からのUターン者で東京の仕事を継続する自分の仕事場を兼ねている。

フリーランスは山形でも多く、コワーキングスペースのニーズは高くなっている。2016年2月にtooと背中合わせの形でシェアオフィス「とんがりビル」がオープンした。山形の若い企業の入居の他、東京のIT企業がUターン、Iターン者のために開設したサテライトオフィスが入居している。

中心商店街・七日町には、コワーキングスペース、シェアオフィス、サテライトオフィスという新しいオフィスが誕生している。ICTの進展はテレワークやフリーランスの社会を推し進めていく。地方中心市街地も新たな変化が進んでいる（図1参照）。（松村 茂）



写真1 なれあい

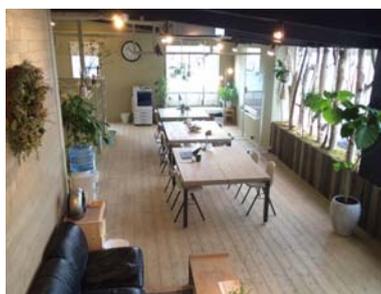


写真2 too



図1 too とシェアオフィスとんがりビルの位置