

焦点

山形広域圏における宅地供給の特色と展望

(荘銀総合研究所主任研究員 加藤 和徳)

はじめに

山形県における平成九年度の住宅新設着工戸数が、対前年比一・一・六%減(全国平均一七・七%減)と落ち込んでおり、その影響が懸念される。この傾向は、景気の停滞感による建設意欲の冷え込みや、九年四月からの消費税アップによる駆け込み需要の反動によるものと考えられるが、山形県においては、特に持ち家の落ち込み幅が三〇・〇%(全国平均二九・%減)と大きい。

新規の住宅購入に大きく影響を与える要因のひとつが地価の動向である。本稿では、県内住宅着工の約四割を占める山形広域都市計画地域(山形市、上山市、天童市、中山町、山辺町)以下山形広域圏という)における住宅地の地価形成の特色と今後の中長期的な動向を探ってみたい。

山形市住宅地の地価水準

全国平均の住宅地価格は、いわゆるバブル経済の影響などで平成三年にピークをうった後おおむね下落を続け、現在に至っても下落幅を縮小しながらも下降傾向にある。しかし、東北六県の県庁所在市の地価推移を辿ってみると、バブルの影響が大きかった仙台市を除いては、平成三年以降も、各県都ともほぼ一貫して上昇を続けている(図1参照)。

地価公示によれば、昭和五十八年当時の山形市の地価は仙台市を上回り、盛岡市に次ぐ水準であった(表1参照)。その後山形市の地価はやや下降気味に推移したが、昭和六十二年を底に上昇に転じ、平成十年時点では、仙台市、盛岡市に次ぐ水準となっている。

圏内における宅地供給の特徴

仙台周辺などの宅地供給が主に民間デベロッパーによる大規模開発によってなされてきたのに対し、山形広域圏の宅地供給は、健全な市街地形成を図るなどの意図から、大半が組合方式による土地区画整理事業によって行われてきた。特に、天童市・山形市での土地区画整理事業への取組が活発であり、平成十年三月現在の市街化区域(用途地域)に対する同事業の整備率はそれぞれ六三・四二%に及んでいる。

宅地供給の推移

昭和五十八年から、全国的に地価が上昇を始める昭和六十三年までを「昭和終期」、平成元年から五年までを仮に「平成初期」、平成六年から現在までを「近年」と大雑把に区分けし、その間の圏内における宅地供給状況を考察してみたい。

「昭和終期」には、昭和五十年代前半から行われていた土地区画整理事業が相次いで完了し、天童市長岡・山形市蔵王桜田などの宅地供給が集中したが、「平成初期」には宅地の供給が「昭和初期」の半分以下に減少している。(表2参照)。

表1 地価公示による住宅地平均価格の比較

(円/㎡)

(年)	全 国	山 形 市	青 森 市	盛 岡 市	仙 台 市	秋 田 市	福 島 市
昭和58年1月1日現在	108,000	71,800	57,900	72,700	66,900	56,800	59,600
平成10年1月1日現在	165,700	93,000	65,700	96,700	108,700	78,000	80,400

図1 県庁所在地の住宅地価指数推移（地価公示）



表2 主な宅地開発事業一覧

地区名	事業主体	施工年度	面積 (ha)	市街化率
天童市長岡第二(第一区)	組合	S53-S61	45.7	84%
山形市前田北浦	組合	S58-S62	6.1	69%
山形市鈴川	組合	S55-S62	15.8	60%
山形市蔵王桜田	組合	S53-S62	72.2	不詳
山形市上の台	組合	S54-S63	22.0	70%
上山市四ツ谷三千刈	組合	S53-S62	24.2	50%
天童市清池第二	組合	S59-S63	6.9	66%
（「昭和終期」宅地供給面積小計）			192.9	
天童市長岡第二(第二区)	組合	S61-H4	23.1	85%
中山町新町	組合	S61-H5	7.6	68%
山形市平清水	組合	S63-H5	16.6	67%
天童市駅西	組合	S61-H6	45.0	63%
上山市金生	住宅公社	H4-H5	3.4	不詳
（「平成初期」住宅供給面積小計）			92.3	
中山町ニュータウンサンフラワー	住宅協会	H4-H6	5.0	不詳
上山市大石三千刈	組合	S55-H10	12.4	不詳
山形市菅沢	山形市	S57-H7	33.0	不詳
山形市南館	組合	H5-H10	24.0	不詳
山形市馬上台	組合	H5-H9	14.0	不詳
山形市馬見ヶ崎	組合	H2-H10	64.3	不詳
天童北部	組合	S63-H10	47.1	不詳
（「近年」宅地供給面積小計）			194.6	
宅地供給面積合計			479.8	

平成10年度版『山形県の都市計画 資料編』（県都市計画課）、及び平成9年度版『土地利用動向調査』（県企画調整部）による。市街化率は平成3～5年度版・9年度版の『土地利用動向調査』による。現在の市街化率は上記数値を若干上回っていると考えられる。

表3 主な宅地開発計画一覧

地区名	事業主体	施工年度	面積 (ha)	計画戸数
山形市白山	組合	H5-H15	18.1	300
山形市南木畑	組合	H5-H12	34.4	800
天童南部	組合	H5-H14	48.2	850
天童市楸ノ町	天童市	H6-H12	29.7	不詳
天童北目	組合	H6-H14	24.2	200
山形市高原	大和団地	H8-H12	10.1	不詳
中山町中川原	組合	H7-H12	16.0	400
上山金生	組合	H8-H14	32.7	800
山形市成沢	組合	H6-H15	40.0	700
山形市吉原	組合	H6-H16	79.4	1,200
山形市嶋	組合	H10-H19	97.1	1,800
山形市芸工大前	組合	H10-未定	59.8	1,100
山形ニュータウン	公団	H10-未定	174.2	2,500
宅地供給面積合計			1392.5	

平成10年度版『山形県の都市計画 資料編』（県都市計画課）（印は当社独自調査）による。計画戸数は、当社推計（大型店の出店等は加味していない）。

一方、この間の圏内の世帯の増加数は、「昭和終期」が六三三三世帯に対し、「平成初期」には八二〇世帯と、平成期に入ってから世帯数の増加が著しい。「昭和終期」には、全国的に穏やかな地価の動きや、コストナントな土地の供給見通しに加え、他県と比較しての相対的な地価の割高感から、東北県都のなかで山形市の地価は唯一下降気味に推移した。それに対し、「平成初期」に入ると、世帯数の増加に対する宅地の供給不足から、一気に地価は上昇に転じたものと考えられる。「近年」に入っても世帯数の増加は「平成初期」とほぼ同じペースで続いており、山形市馬見ヶ崎・天童北部など比較的大規模な供給が行われたにもかかわらず、宅地の供給不足感を払拭するまでには至っていない。

土地区画整理事業の課題

土地区画整理事業がすでに完了した土地であっても、その市街化率はおよそ七〇八割程度にとどまっている（表2・市街化率参照）。これは整理事業完了後地主へ換地された土地も引続き農地として利用することが可能であり、民間デベロッパー方式で開発された土地が完売を旨とするのとは違い、地主にとって必ずしも売り急ぐ必要がなかったことによる。

また、土地の開発が大規模になるほど、ショッピングセンターや各種施設の導入計画が率先して進められるが、これら大型店に対する家賃等の設定が周辺の土地価格の基準となってしまう傾向も見受けられる。

今後の宅地供給の動向

山形広域圏においては現在、従来にない大規模宅地の開発が予定されている（表3参照）。山形・上山両市にまたがる山形ニュータウンや山形市嶋などの供給が始ると、宅地不足感のかなりの部分が解消されると予想される。また、それに伴い、従来の宅地内農地が動き出す可能性も考えられる。

圏内での潜在的な住宅ニーズは依然として根強く、また、住宅建築が他産業へ及ぼす波及効果も大きい。良質な宅地がバランスのとれた価格で供給されることにより、持家の一層の促進と、県内住宅産業の活性化が図られることを期待したい。