

大分市・中心市街の盛衰と活性化

～駅周辺整備に大きな期待～

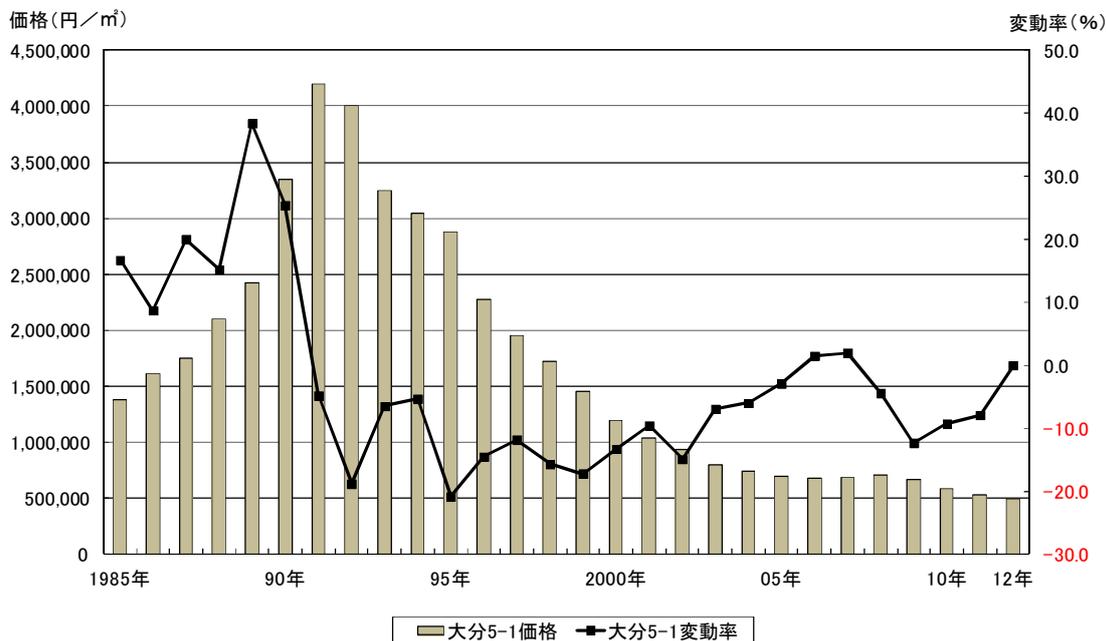
日本不動産研究所 大分支所
不動産鑑定士 上治 昭人

大分市中心市街地では 1970 年代に大分駅前商業地を中心に「ダイエー」・「ニチイ」等の大型商業施設が相次いで進出した。しかし、その後バブル景気崩壊を経て、次々と撤退し、平成 23(’11)年には駅前の一等地に位置する「大分パルコ」が撤退し、現在は入札により買い手を募っている。



『大分パルコ』撤退後の商業ビル。入札で買い手を募っている

大分市中心市街地の地価について地価公示地の最高価格地点は、大分駅から北方へ向かう「中央通り」沿いの標準地（大分 5-1）である。平成 24(’12)年は 1 m²当たり 49.3 万円で、平成 3(’91)年 420 万円の約 12%の水準にまで下落した。



「地価公示『大分5-1』の価格と変動率の推移」

このように衰退傾向にある大分市中心市街地において、活気があり、将来性が期待される地域が大分駅周辺地域である。大分駅は大分市の中心商業地域から約300mと近く集客力は非常に優れている。県・市・JR九州あわせて取り組んでいる「大分駅周辺総合整備事業」のうち「大分駅南土地区画整理事業」では、かつて住宅が密集し、駅裏と呼ばれていた大分駅南地区においてシンボルロード（幅員100m）を中心とする新しい町並みづくりが進行中である。「大分駅付近連続立体交差事業」では、平成24（'12）年3月に駅の高架化事業が完了し、それに伴い高架下棟では、商業施設「豊後にわさき市場」がオープンし、連日の賑わいを見せている。駅のコンコース内で、土・日・祝日にはミニトレイン「ぶんぶん号」が子供を乗せて走る。また、コンコースにより駅の南口と北口が自由に往来出来るようになり利便性が増大した。また駅の北口では平成27（'15）年春に専門店・レストラン街・ホテル・シネマコンプレックスのほか温泉施設を備えた地上22階建のJR駅ビルが開業予定である。



「工事中の大分駅南地区のシンボルロードと複合文化交流施設」



「高架下の商業施設『豊後にわさき市場』。連日、賑わいを見せている」

一方、国道10号を隔てた「中央通り」を中心とする商業地域では、客足の流れが駅周辺で止まるのではないかとの危機感がある。大分市では価値観の高い商業の再生等を目標とする「大分市中心市街地活性化基本計画」を策定し、中央通りと連携した中心商業地の集客・回遊性向上や空き店舗対策等の事業を行っている。

駅ビルが開業する平成27(’15)年には、大分市中心市街地がどのように活性化し、賑わいを取り戻すのか、期待を込めて注目していきたい。