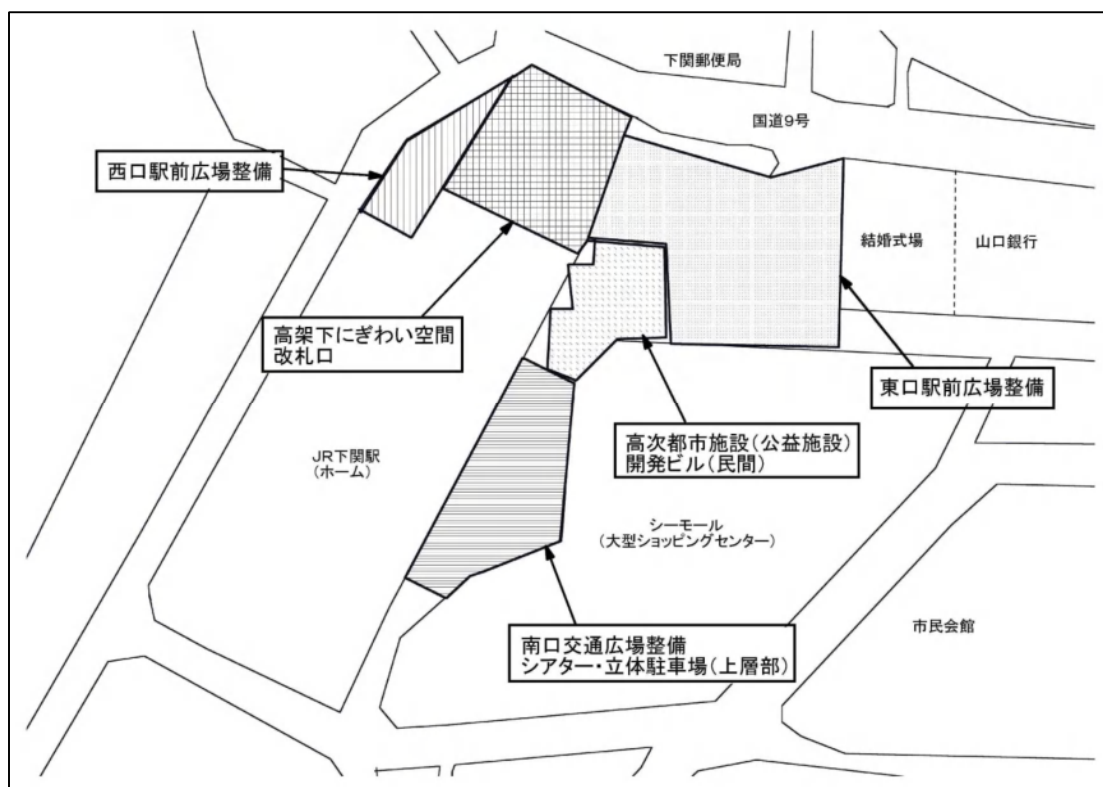


山口県・新駅舎が開業する要衝、下関市

～身の丈に合った周辺開発～

日本不動産研究所 山口支所
不動産鑑定士 仁王頭 毅

JR 下関駅。本州最西端の駅舎である。下関の古称が赤間関であり、赤馬関とも書かれていたことから、その略称により明治34(1901)年馬関駅と名付けられたが、翌年、市の改名とともに現在の名前となった。



「JR 下関駅周辺の再開発位置図」

現在地に移るまでは、当初より東側にあったが、関門トンネルの計画及び開通により、現在地に仮駅舎として移築された。昭和17(’42)年、第2次世界大戦の最中である。そのため鉄筋コンクリート造りの予定が、仮駅舎として木造のまま平成18(’06)年1月の放火事件まで営業を続けていた。その後、(仮駅舎)の仮駅舎を急造して現在まで営業を続けており、新駅舎は平成25(’13)年度に開業する。

新築される駅前ビルは、物販・飲食店舗のほか次世代育成拠点施設の用途も含めた地上 3 階建となる。同時に周辺も開発が進められており、駅前広場は既存の東口と西口が拡張され、南口が新設される。いずれも施設全体の回遊性を考え、自由通路や新駅舎である開発ビルで連続させる。さらに南口の駅前広場上部には、立体駐車場のほか集客施設としてシネマコンプレックスが整備される。8 スクリーンで約 1000 席の計画である。



「駅西口地区の整備も進んでいる」



「シネマコンプレックス建設予定地」

開発ビル、集客施設とも決して大規模とはいえないが、身の丈に合った開発といえる。下関市は、人口 28 万人、全国規模からみると決して大都市とはいえない。おまけに対岸には政令指定都市北九州市が鎮座し、大規模な開発を行ったところで対岸からの顧客の流入は困難である。この開発は、まさしく居住者のための快適性の整備に力を注いだ計画であると思われる。市内にはミニシアターしか存在しない現在、周辺都市の状況からみても、年間では人口程度の集客を見込むことはできる。そして、ショッピングセンターや、山口銀行本店が地区内にあり、周辺には他の商業店舗、法人支店等も立地し、経済・商業活動を行う上での地盤が整っている地区に大衆娯楽施設も付加される。

鉄道のほかバスセンター、国際フェリーターミナルも整備された交通の要衝である下関駅地区は、下関の中で一等地の地位を継続していく地域であることにはゆるぎない。さらには、海峡に沿って唐戸地区に広がる観光施設までの回遊性が確立されれば、この開発は、下関市の考える賑わいの創出の成功といえるであろう。



「海峡タワーより下関駅（中央道路突き当たり）を望む」