

岡山市・競争時代迎えた都市のうねり

～大型商業施設は何をもたらすか～

日本不動産研究所 岡山支所
不動産鑑定士 栗岡 義則

◇過去の歴史

岡山市は、言わずと知れた岡山県の県都で、平成23(’11)年4月に政令指定都市にやっと昇格できた。やっとは、数十年にわたる悲願であったからだ。岡山市では単独では昇格できず、早くから倉敷市との合併を進めようとしていたが、県南でもその背負ってきた歴史と岡山市に飲み込まれまいとする経済界の消極性、市民性から長く頓挫をしてきた。政府の政令市昇格要件の緩和によって、岡山市は、周辺町村を合併し70万人の要件で実現をしたことがはや昨日のようにも感じられるなどようやく定着してきている。

歴史をひもとけば、遙か昔、大和朝廷が全国を統一する過程で強い勢力を持つ「吉備の国」、「出雲の国」を征服、従えてきた。古代の歴史資料は少ないが、大和に近く様々な勢力が競争しあう中で大いに力を持っていた証が、奈良県、大阪府以外ではきわめて少ないのに岡山県南に巨大古墳が複数点在することはあまり知られていない。吉備の国は、その後「備前」、「備中」に分けられ、さらに、その後再度分割して「美作」を設けられた。

岡山市の都市のうねりの特徴的な過程を以下のとおりにまとめてみた。

①水島コンビナートの大成功

それまでは、倉敷、児島の繊維産業の基盤と航空機製造がある程度であったが、当時の三木知事のたぐいまれなリーダーシップで、新産業都市建設促進法により水島地区に一大企業群建設を昭和30年代からスタートさせた。その後岡山県は新産都の優等生と呼ばれ、水島工業地帯の造成、企業誘致が順調に進み、後の県勢の大きな産業基盤を形成していった。「工業」の集積期である。この過程で多数の県外者が水島で勤務し、居住することとなった。県外からの流入、他県への転出が次第に進んでいった。

②山陽新幹線の開通

交通の結節点として、山陽本線、宇野線、津山線、赤穂線、吉備線を有し、これに新幹線が加わり、飛躍的に「人と時間」が供給されるようになり、いよいよ多くの人が短時間に交流していくこととなった。

この状況を踏まえつつ、将来を展望して下中野地区に都市拡大の受け皿作りの区画整理事業（面積485ha）がスタートするなど都市基盤整備が本格化した。

③瀬戸大橋の開通

瀬戸大橋の3ルートの内、岡山ルートが鉄道橋を併設して開通し、四国との時間距離が飛躍的に短縮され本格的な人、物、金の交流が進んだ。これは、四国から岡山への進出も大いに進んでいることを意味する。

現在は、交流が定着し、成熟過程に移りつつあるとともに、生産年齢人口の減少、過疎・高齢化、介護人口の増加などの影響を共通に受け合っている要因も多い。

④イオンモール岡山店出現

こんな中で岡山駅から南に徒歩5分、駅地下街直結の出入り口を有する都市型大規模店舗が平成26(’14)年11月の開業に向けて建設が進んでいる。リーマンショック直前にも前所有者と外資との提携による複合店舗計画が発表されていたが、その後頓挫していた。今回のイオン版はそのリメイクともいえる。施設概要は、敷地面積4.6ha、鉄骨造地下2階付地上8階建建物延面積24.7ha、売場面積8.8ha、建物高さ38m、入居店舗数350、整備駐車台数2,500台、見込み年間集客数2,000万人、と発表されている。売場面積では地域1番店の天満屋岡山店が約3.5ha、岡山タカシマヤが約1.8haと推定され、施設の巨大さに圧倒されるが、その影響は、どうなるのだろうか多くの市民が注視している。

この巨大空間は何をもたらし、何を奪うのだろうか。
何が変わり、何が不変か。不動産の各種指標を通してこの時代の変化を見極めたい。



「現在、建設途上のイオンモール岡山店」