

岩手県・変ぼうした盛岡市「盛南地区」

～曲折経て商業の中心地に～

日本不動産研究所 盛岡支所
不動産鑑定士 昆野 吉隆

445ヘクタールの区画整理構想

岩手県盛岡市の JR 盛岡駅南方に位置する「盛南地区」に新たな街並みが誕生した。

昭和 45 年に盛岡市などが将来の人口増への対応、業務用地の不足や交通渋滞の解消などを目的として、市南部に広がる約 445ha の区域に新市街地の形成を構想立案したのが始まりで、長い年月を経て、かつての田園地帯が大型商業施設や住宅などへと変ぼうを遂げた。

開発にあたっては、盛南地区を 4 地区（盛岡南新都市地区、道明地区、下飯岡地区、下太田地区。施行者は盛岡南新都市地区のみ独立行政法人都市再生機構でその他は盛岡市）に分けて土地区画整理事業が行われた。このうち全体の約 70%を占める盛岡南新都市地区（施行面積：約 313.5ha）が昨年 10 月、換地処分され事業は完了した。

事業前は地区内の大部分（約 70%）が農地であったが、平成 18 年にイオンモール盛岡南、平成 21 年にヤマダ電機がオープンし、昨年にはツタヤ（大型複合書店）、自動車ディーラーなども出店した。また、懸案だった最後の大規模用地「306 街区」にもホームマック（ホームセンター）、トライアル（スーパーマーケット）、アクロスプラザ盛南（スーパーを核とする複合商業施設）がオープン。県内一円から顧客を呼び込み、週末には若者や家族連れを中心に賑わいをみせている。更に昨年 12 月には、地区内を貫通する国道 46 号盛岡西バイパスが全線開通し、盛岡南インターチェンジ (IC)、盛岡 (IC)、中心市街地とのアクセスが大幅に向上した。



「イオンモール盛岡南」



「電気量販店・衣料品店など」



「東北最大級の大型複合書店」



「306 街区に出現した商業施設」

一方で、当初は中央卸売市場、盛岡市役所移転の計画もあったが、財政難などの理由で実現せず、地区内の居住人口も約 11,000 人と、計画人口の 6 割程度にとどまり、小学校の新設計画も 2 校から 1 校へ変更された。

計画変更と見送りも

更に盛岡市は、人口の伸びが鈍化したことや財源不足などにより、残り 3 地区の土地区画整理事業について計画変更を行い、道明地区は施行区域を 70.6ha から 21.7ha へ縮小。また、平成 34 年度までの完了を目指していたが、下飯岡と下太田の 2 地区は事業化を見送っている。

今後は、商業中心が盛南地区へ移っていくと考えられるが、一方で大通、菜園地区など従来からの中心市街地では、顧客流出による売上げの下落が大きく、商店街は居酒屋などの飲食店舗の割合が増加し、夜の街に変わってきている。

人口が減少傾向にある現在では、新旧の商業エリアとも、限られた商圏内での顧客の奪い合いにならざるを得ない。共存が難しくなり、業態も変化しつつあるようだ。