

## 大分県・再開発が進む大分駅周辺地区

### ～市街地活性化の中核に～

日本不動産研究所 大分支所  
不動産鑑定士 上治 昭人

大分市は、戦国時代に清やポルトガルとの交易が盛んで繁栄を極め、豊後の武将として活躍した大友宗麟の居住地であった。現代では、沿岸部において1960年代に「新産業都市」の指定を受け、これを契機に日本有数の製鉄所や化学コンビナート等を有する「大分臨海工業地帯」が形成され、九州を代表する工業都市へと発展し、「新産都の優等生」と呼ばれるようになった。この時期より人口も急増し、大規模住宅団地も造成された。

一方、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」等の大型スーパーが相次いで進出した。その後オイルショックやバブル景気崩壊とともに、大分市中心市街地に所在する各種大型店舗は次々と撤退した。2000年代になるとこれら商業施設に代わり、郊外に大型ショッピングモール「トキハわさだタウン」や「パークプレイス大分」が相次いで立地した。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、入札により買い手を募ったが、結局地元の病院が買い受け、病院が立地することとなった。

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25(’13)年は1㎡当たり46.5万円で、平成3(’91)年420万円の約11%の水準にまで下落した。

このような状況にある大分市中心部のなかで、活気がある地区が大分駅周辺地区である。大分駅南地区では、県都大分にふさわしいスケールの大きな都市空間と、潤いのある都市環境を創出することを目的とする「大分駅周辺総合整備事業」の各計画が平成26(’14)年度完成に向かって最終段階に差し掛かっている。

平成24(’12)年3月に駅の高架化事業が完了した高架下棟では、商業施設「豊後にわさき市場」がオープンし、あれから1周年を迎えて、現在は下記の状況にある。

大分駅の乗降客数は昨年より増加し、駅構内の商業施設の売上は目標を上回っており、依然として賑わいを見せている。また駅の南口では、ロータリーや噴水のあるポケットパークの整備が進んでいる。

南北に分断されていた商業地域が、平成25(’13)年2月の都市計画道路の開通で往来出来るようになったため、交通の利便性が飛躍的に向上した。また、上記道路沿いに高層の専門学校を建築中である。



「駅の南北をつなぐ都市計画道路」

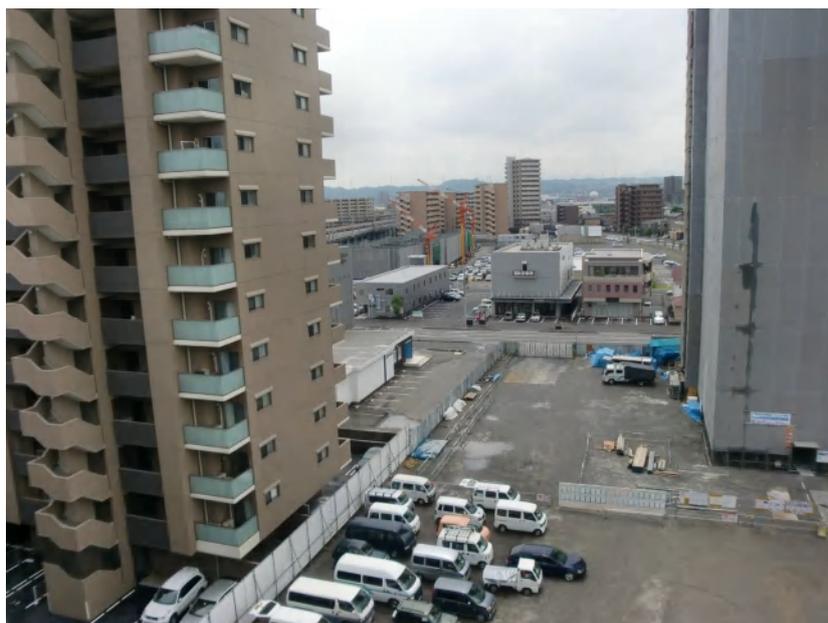
駅の南口前のシンボルロードは、幅員 100mのうち約 70m部分が憩いの空間を創出する歩道や緑地であり、既に芝生や樹木が植えられ、プロムナード沿いに散歩も出来るようになり、憩いの場となっている。

シンボルロード沿いの複合文化施設である「ホルトホール大分」は、既に市民への内覧も行われ、7月のオープンを待つばかりである。



「完成間近のシンボルロードとホルトホール大分」

住宅については、駅の南口周辺では、マンションの建設ラッシュに沸いている。大分県建築着工統計調査によれば、分譲住宅における平成23(’11)年3月～平成24(’12)年2月の着工戸数は2439戸、平成24(’12)年3月～平成25(’13)年2月の着工戸数は3108戸で、対前年127%と大幅に増加しているが、これは当該地区の影響が大きいものとする。なお、平成24(’12)年度の地価調査において、唯一上昇している地点が、大分(県)-12であり、この地点は大分駅南土地区画整理事業地区内の住宅地である。



「駅周辺のマンション建設地」

このように JR 大分駅の高架化から1年経過して、大分駅南地区は、一層都市機能や居住環境が充実してきている。

さらに、駅の北口では、平成27(’15)年春の開業に向けて、物販(核店舗に東急ハンズが入店予定)・飲食・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21階建の駅ビルが平成25(’13)年5月に着工し、駅の北口やロータリー及びその周辺の道路の整備が進んでいる。なお、当該施設の年間売り上げは200億円程度、年間来館者は1,000万人程度を見込んでいる。

駅周辺地区においては、景気回復の兆しも相まって、中心市街地の活性化に対する期待感があり、今後も注目すべき地区である。