

商業激化の静岡市と長泉町

～静鉄ターミナルが開業（静岡市）、福祉の町で人気定着（長泉町）～

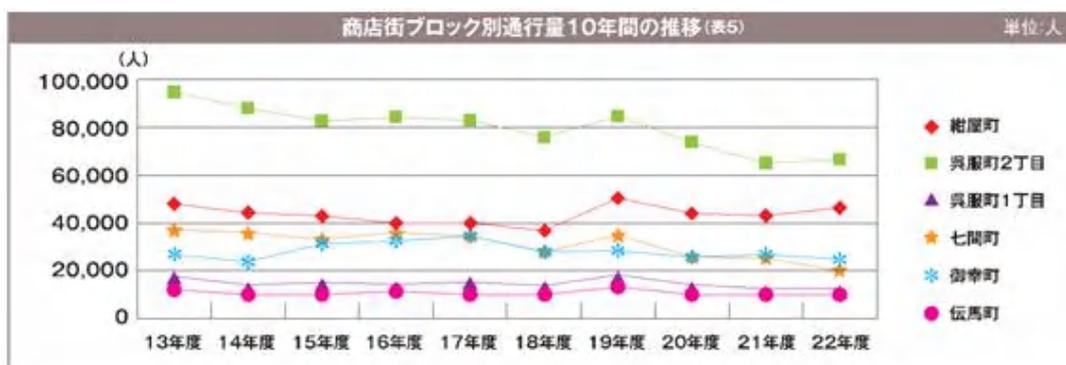
日本不動産研究所 静岡支所
不動産鑑定士 後藤 雅文

静岡鉄道のターミナルビル「新静岡センター」の跡地が再開発され、平成23(11)年10月5日「新静岡セノバ」(店舗面積3万2千平方メートル)がオープンした。セノバは新静岡センターの閉店から2年8カ月ぶりに2倍に増床し、東急ハンズ等の有力テナントを含む153店舗が揃い、シネマコンプレックスと560台の駐車場が主な構成。1階に新静岡駅とバスターミナルが置かれ、自由通路により回遊性や利便性が高められている。バスターミナルのホームを天井まで被い、排気ガス対策としても有効な「フルスクリーン型ホームドア」を設置するなど、各所に安全面や環境に配慮した設計となっている。



「開業した新静岡セノバ」

静岡駅周辺の商業の中心地は、JR東海本線「静岡」駅から北西方に小売店舗が中心の「呉服町」、映画館や衣料品中心の「七間町」、飲食店が中心の「両替町」等の各商店街と店舗・事務所を中心とする「御幸通り」と区分けできる。静岡商工会議所による平成22(10)年の通行量調査によると、平均で最も通行量の多い「呉服町2丁目」は11,105人と平成21(09)年調査より微増したが、セノバのオープン後は丸井、SIZUOKA109からセノバへ繋がる「伝馬町地区」が一気に賑わい、一方セノバから離れた七間町地区や呉服町地区は客足の減少が心配されている。



「商店街ブロック別通行量10年間の推移」静岡商工会議所 提供

商店街ブロック	22年度		21年度	
	通行量(人)	平均(人)	通行量(人)	平均(人)
紺屋町(6地点)	47,800	7,967	42,539	8,508
呉服町2丁目(6地点)	66,629	11,105	65,184	10,864
呉服町1丁目(3地点)	10,485	3,495	10,587	3,529
七間町(6地点)	20,197	3,366	24,691	4,115
御幸町(6地点)	25,553	4,259	26,315	4,386
伝馬町(3地点)	8,880	2,960	8,411	2,804
合計	179,544	33,152	177,727	34,206

※平均:各商店街における1地点当たりの通行量(紺屋町については地下街を除く)

「商店街ブロック別通行量」静岡商工会議所 提供

主な大型店が、呉服町地区に静岡伊勢丹、伝馬町地区に松坂屋静岡店、丸井静岡店、SIZUOKA109、新静岡セノバ、紺屋町地区に静岡パルコがオープン、葵タワー、平成23(11)年10月に全面改装した静岡駅の駅ビル「パルシェ」等がひしめいており集客競争は激化している。さらに呉服町地区では市街地再開発(延床面積56,000㎡)が始まり、第二

地区の市街地再開発も計画されている。東静岡地区には三菱地所による大型ショッピングセンターの建設が平成25(13)年4月頃オープンを目指して進められており、今後とも街も人の流れも変化が続く。大井川～富士川まで157万人の商圏人口を抱え、「商業の街」静岡として地方都市としては別格な賑わいをみせているが、店舗間競争が街の魅力となり、広域的な顧客の集客、交流人口の拡大へとつながることが期待されている。



「中心商店街主要地点通行量」静岡商工会議所 提供

◆長泉町基準地調査で住宅地の上昇率全国一位

長泉町は住宅地の平均変動率が0.9%上昇と昨年に続き唯一プラスとなり、これは兵庫県の芦屋市と並ぶ全国1位の上昇率となった。

長泉町は「三島」東海道本線、東海道新幹線駅北口が存する人口4万1千人の町である。人口は毎年1%程度増加しており、生産人口の占める割合も高い。長泉町役場には「こども育成課」が設けられ、子育て支援策の充実から福祉の町としてのイメージが定着し、若い主婦層に住みたい町として支持されている。平成14(02)年の静岡県がんセンターの開業により知名度が上がり、JR御殿場線「長泉なめり」駅のオープン、三島駅前に繋がる下土狩文教線等の道路網の整備等インフラ整備により、ショッピングセンターの進出が進み、利便性は近年特に増している。新幹線利用により首都圏との通勤圏といえることから、首都

圏からの転入者も見られる等需要層は広い。住宅の総額は5千万円程度が中心であるが、分譲地は即完売が多く、売り手市場が続いている。東駿河湾環状道路の供用開始、新東名高速道路「沼津長泉IC」の来年の供用開始、三島駅までの環状道路の建設等、今後も発展が期待されている。



「福祉の町・長泉町で整備される都市計画道路」