

岡山都市圏の“商業戦争” ～広大な跡地開発が契機～

日本不動産研究所 岡山支所
不動産鑑定士 栗岡 義則

【岡山都市圏の昨日、今日、明日】

バブルの時は、都市間競争とよく言ったものだが、今はまさに広域都市圏競争へと駆り立てられている。背景は、首都圏を基盤とした大手資本の論理がある。しかし競争こそは市場の原理というがいつまでも市場という美德で許してよいのだろうか？

競争の結果、勝ち組は成長し負け組は衰退する。さらに大手資本の進出は、集客力の格差を生み、さらに衰退が拡大していくというスパイラルから逃れるすべはないのか。少子高齢化と生産年齢人口減少の進行による衰退の継続。

倉敷市では、「旧チボリ公園跡地」の商業施設立地、岡山市では、「旧林原駐車場」の新たな土地利用を軸に話を進めよう。

いずれの土地も市街地の中心部にごく近く広大な低利用工場地の土地利用に端を発して出て来た所産だ。

【旧チボリ公園跡地】

JR 倉敷駅北側至近に広がる借地（クラブウ所有）にあったチボリ公園が平成 20（'08）年末に閉園、平成 22（'10）年に返却し、跡地にイトーヨーカ堂「アリオ倉敷」（店舗面積約 1.7ha、借地面積約 4ha、出所：山陽新聞 以下同）が平成 23（'11）年 11 月 25 日、「三井アウトレットパーク（MOP）倉敷」（店舗面積約 2ha、借地面積約 7ha）が平成 23（'11）年 12 月 1 日、これを迎え撃つ形で「イオンモール倉敷」（店舗面積約 8ha、借地面積約 16ha）のリニューアルが先行して平成 23（'11）年 10 月 28 日それぞれ開店し、岡山県南はおろか西は広島県東部圏域、兵庫県西播磨、四国諸県を巻き込み話題性と開店景気も手伝って、他地域の顧客を奪う形で緒戦は目標を順調に上回り、岡山市中心部では顕著な顧客減少が表面化している。



「旧チボリ公園跡地にたつ『アリオ倉敷』と『三井アウトレットパーク（MOP）倉敷』」



「MOP の入り口付近」

【旧林原駐車場】

林原が平成 23(’11)年 1 月に経営破綻し、イオンモールに売却決定し、約 4.6ha の土地と建物が引き渡しをうけ、従来の広大な駐車場としての利用の幕が閉じられた。今後は、大手資本による都市型商業施設（高度利用建築）が 2 年後頃には逐次オープンして、投下資本の回収が進められることになろう。目下の関心事は、この広大な土地に何が出来るのだろうか、その影響は？ということになろう。大都市圏では当たり前でも、山陽、四国では、特に備前地方ではかつてないことなのだ。建築可能な法定許容面積は、現在でも約 20ha あり、その巨大さが分かるというものだ。あの梅田地区でさえ一棟 10ha 云々と言っているのにである。さらに、市道を介して立地する旧ビブレ店の面積にさらにコンベンション機能の併設を求める市側との交渉で容積率割り増しも加えればさらに増大する。

倉敷の戦いが、今度は岡山で四国を取り込み行われることになるのでは。消費不況と言いながらオーバーストアはさらに苛烈化を進めることになろう。時がたてばこのドラマは明らかとなる。



「岡山市で注目されている旧林原駐車場・『昨日』」



「旧林原駐車場・『今日』」