

徳島市・切り札の再開発が本格始動

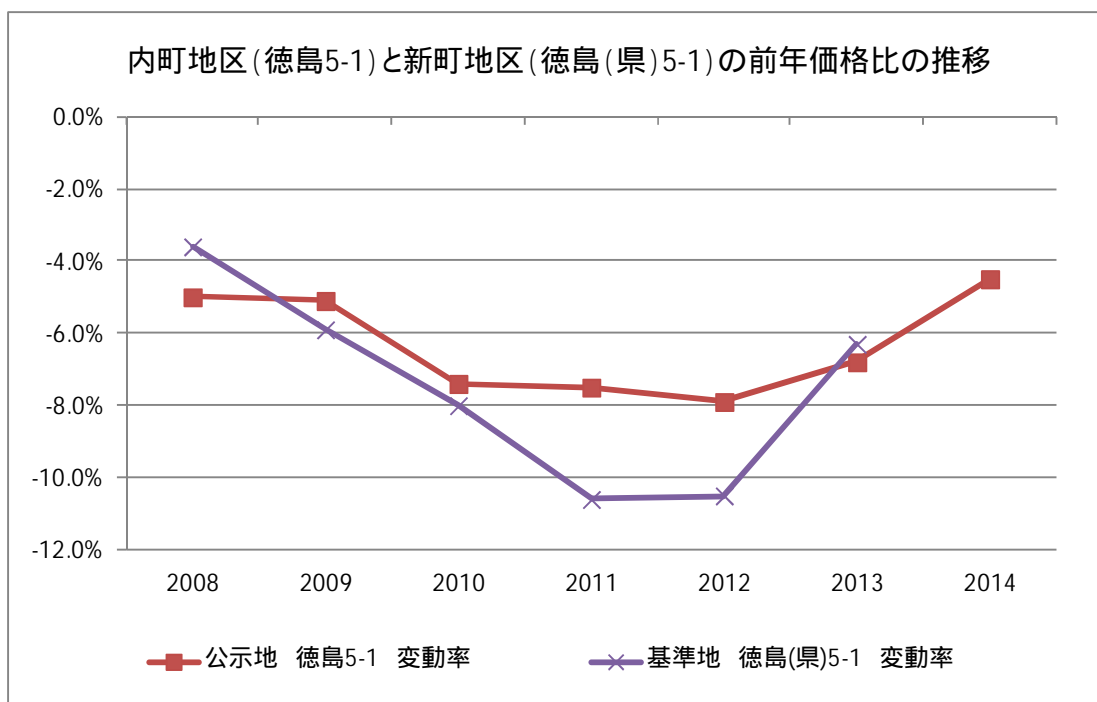
～新町地区に高まる期待～

日本不動産研究所 徳島支所
不動産鑑定士 伊藤 修一郎

徳島市中心市街地は、東西新町商店街を中心とする「新町地区」とJR徳島駅を中心とする「内町地区」の2地区に大きく分けられるが、隣接する北島町・藍住町にある郊外型大型商業施設や大阪を中心とする大都市の商業集積地との間で劣勢を強いられている。

眉山へ向かう大通り

これまで中心市街地の活性化には種々の対策が取られてきたが、いずれも活性化には未だ及ばず、地価は下落の一途であり、特に新町地区の衰退は激しい。



新町地区は、徳島駅から徒歩約6分、眉山に向かうメインストリートである「新・日本街路樹100景」に選ばれたワシントンヤシ並木の美しい新町橋通りに面し、昭和初期から徳島の中心市街地として賑わいを見せてきた。

しかし、現在はシャッターを閉めた店も多く、築40年以上の建物が4割を占めている。

その新町地区を中心とした中心市街地の一角において、活性化の切り札として新町西地区再開発事業の動きが本格化してきている。

開発エリアは同市新町橋1丁目ほかの1.8ヘクタール。計画では、音楽大ホール(1,500席)及び小ホール(300席)を中心に、住戸・商業施設など総延べ約2万1,500㎡の施設を建設し、北東側に隣接する新町川の「川の駅」整備も含め、総事業費は約169億円を見込んでいる。

文化拠点となる音楽ホールや周遊船が発着できる拠点となる川の駅、商業施設などの整備を一体的に進めることでにぎわいを取り戻す考えである。

徳島市に今年5月、第一種市街地再開発事業の本組合設立認可が申請された。今後、8月の本組合設立、2015年度上期の権利変換計画認可を経て、2016年度初めの着工、2017年度末の完成を目指す。



「新町西地区再開発事業の事業計画時点の完成予想図」

「川の駅」ネット構想も

この中に含まれる「川の駅ネットワーク構想」は、文化・観光ポイントを川で結び、水都・徳島の魅力の向上につなげるものだ。徳島市中心部の通称「ひょうたん島」をぐるりと囲む新町川や助任川に、新たに周遊船乗降場を設ける計画を含め、市は年度内に一部新栈橋の設計に入り、2016年度にも実証運航を始める予定であり、既存4施設を含めて計7カ所の駅を置く計画である。

このような、徳島駅から眉山や阿波おどり会館を結ぶシンボルゾーンと新町川が交わる、水都・徳島ならではの立地条件に優れた場所での市街地再開発事業計画に、徳島市民、県民の注目度は高い。

ただ、稼働日数が限られる音楽ホール中心の集客がどこまで市街地活性化に効果を発揮するかが課題であり、既にある文化センターやアスティとくしまの周辺で店舗・飲食店が増えている状況は感じられない。

一方、大ホールは県内最大級で徳島駅から徒歩圏であるため、車を持たない人や中高生、高齢者ら交通弱者が利用しやすくなることは確かである。徳島市は自主事業を大幅に増やすとともに、公演がない日でも練習や発表会など市民が日常的に文化芸術活動を行えるホールにする方針である。

このような議論が進む中、市街地再開発の原点、つまり、郊外の大型商業施設や関西の商業地に対抗して、今またこの徳島の中心市街地に人を呼び戻すにはどうすれば良いのか、という視点を改めて確認する必要がある。再開発事業の今後の進ちょく、そして将来の地価上昇に期待したいところである。