

山口県下関市・復活したJR下関駅前地区

～ “身の丈” 再開発が奏功～

日本不動産研究所 山口支所
不動産鑑定士 仁王頭 毅

3カ所ある商業地域

下関市には、現在、代表的な商業地域が3カ所ある。

JR新下関駅周辺地区。新幹線開業に伴い田園地域から住宅地域と変遷し、その後、路線型の商業店舗が出店を重ね、民間を主体とした商業地域の地位を確立し、背後住宅地域の利便性を向上させている地域である。

唐戸町・南部町地区。行政機関である下関市役所が所在し、海岸沿いには、休日には観光客で賑わう唐戸市場や海響館が立地する。しかし、これらの集客施設からの人通りは肝心の商店街には流れない。市役所の立て替え計画に伴う行政機関の労働人口の集約によって商店街の復活ができるかどうか課題である。

そして、JR下関駅地区。長年下関市でトップの地位を保ってはいたものの、JR新下関駅周辺地区を代表とする郊外型の商業店舗や、海峡を挟んだ北九州地区の商業施設に客足を奪われていた。しかし、ようやく、持ち直しの兆しが見え、地価下落も落ち着いてきたようだ。



「JR下関駅地区(中央部)の遠景」

新駅舎開業を契機に

新駅舎が2014年3月に開業し、駅前ビルは、物販・飲食店舗のほか次世代育成拠点施設の用途も含めた地上3階建てとなった。若者層をターゲットとしたテナントが過半を占め、駅前広場は既存の東口と西口が拡張され、南口が新設された。施設全体の回遊性を考え、自由通路や新駅舎である開発ビルで連続させた。さらに南口の駅前広場上部には、立体駐車場のほかに

集客施設としてシネマコンプレックスが7月に開業した。8スクリーンで約1090席である。これらは、駅周辺事業「下関駅にぎわいプロジェクト」として、官民一体となった事業である。休日は大勢の人で賑わっている。

下関市の人口は28万人。全国規模からみると決して大都市とはいえず、おまけに対岸には政令指定都市北九州市が鎮座し、大規模な開発を行ったところで対岸からの顧客の流入は困難である。シネマコンプレックスの事業主が見込む年間40～50万人の動員とまでいかなくとも、周辺都市の状況からみれば、人口程度の集客を見込むことはできると考える。

ショッピングセンター、山口銀行本店が地区内にあり、周辺には他の商業店舗、法人支店なども立地。鉄道のほかバスセンター、国際フェリーターミナルも整備された交通の要衝であるという経済・商業活動を行うための地盤が整っているうえに、大衆娯楽施設が付加されたことで、下関駅地区は下関市の中で一等地の地位を固めた。開発ビル、集客施設とも決して大規模とはいえませんが、現時点の人波が継続されれば、身の丈に合った開発でかつ、下関市の考える賑わいの創出の成功といえるだろう。



「JR下関駅前（右手が駅舎）」



「これから整備される駅前広場」



「駅舎とシネコンを結ぶ通路」