

奈良県生駒市・市街地再開発事業による生駒駅周辺まちづくり

～ターミナル駅再開発と周辺の地価動向～

日本不動産研究所 奈良支所
不動産鑑定士 内田 佳宏

門前町からベッドタウンへ

生駒市の人口は12万人強で、奈良市、橿原市に次いで県内第3位を占め、東側は奈良市、西側は大阪府東大阪市・大東市・四条畷市に隣接し、現在は大阪市中心部へ通勤通学する人のベッドタウンとしての色彩が強い都市である。元々は、生駒山の中腹に開山された「宝山寺(生駒聖天)」の門前町として栄えた都市で、今でも商売の神様として信仰は厚く、大阪方面を中心に全国からの参拝客も多い。また、参拝客のために、日本最初の営業用ケーブルカーといわれる「生駒鋼索鉄道(現:近鉄生駒ケーブル宝山寺線)」が大正7年に開業している。

今は、鳥居前駅～宝山寺駅間の宝山寺線とともに宝山寺駅～生駒山上駅間の山上線が運行しており、宝山寺線は周辺の住宅地化が進んだため、ケーブルカーとしては珍しく通勤通学路線として機能している。一方、山上線は山上にある遊園地や夜景を目当てに訪れる人の足として年代を問わず利用されている。

生駒駅は生駒市の玄関口として、近鉄生駒ケーブルだけでなく、「大阪難波」や「神戸三宮」を結ぶ近鉄奈良線(阪神なんば線と相互乗入)や大阪ビジネス街の中心「本町」とを結ぶ近鉄東大阪線(大阪市営地下鉄中央線と相互乗入)が乗り入れ、近鉄生駒線も当駅から王寺駅まで、新興の住宅団地の各駅を結んでおり、奈良県内有数のターミナル駅である。また、住宅団地は駅徒歩圏だけでなく、バス圏にも多く存在し、バスは生駒駅を起点として北方面及び南方面の大規模住宅団地を結び運行しているため、乗降客数も非常に多い。



「近鉄奈良線新生駒トンネル(左)と近鉄東大阪線生駒トンネル(右)」



「生駒駅周辺の位置図」

生駒駅周辺まちづくりの経緯

生駒駅周辺は、商業や交通の拠点であったものの、以前は老朽化した木造の飲食店や住宅が不規則に建ち並び、道路事情も悪かったため、再開発による周辺整備は急務となっていた。そこで、まず昭和 55 年、生駒市により「生駒駅前南口地区第一種市街地再開発事業」が、奈良県初の市街地再開発事業として着手され、昭和 58 年に完了し、施設建築物として「グリーンヒルいこま」が完成し、同時に南口駅前広場が整備された。

しかし、北口地区については、昭和 63 年に再開発協議会が設立され「生駒駅前北口地区第一種市街地再開発事業」の都市計画決定がなされたものの、平成 2 年になってようやく都市計画決定が変更（第一地区から第四地区まで拡大）され、駅北口の整備が進むこととなった。まず、生駒駅に隣接する「第一地区」が平成 9 年に完了し、施設建築物として近鉄百貨店等が入る「アントレいこま①・②」が完成し、同時に北口駅前広場が整備された。次に、「第四地区」が平成 17 年に完了し、施設建築物として銀行店舗等が入る「アコールいこま」が完成した。その後、景気の低迷もあり、核となる「第二地区」についてはなかなか事業実施に至らなかったが、都市計画の見直し等により、平成 23 年に再開発組合が設立され、平成 24 年に施設建築物の工事着工に至り、平成 26 年 2 月に工事が竣工し、この度、施設建築物として住宅棟（平成 26 年 2 月入居開始）及び施設棟「ベルテラスいこま」（平成 26 年 4 月グランドオープン）の 2 棟が完成した。

本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。



「生駒駅周辺案内図」



「今春開業した「ベルテラスいこま (2階)」」



「ベルテラスいこま (1階)」



「ベルテラスいこま (施設棟)」



「ベルテラス生駒北側の外壁緑化」



「地下駐車場入り口」



「北口駅前広場」



今後の地価動向

今回、「生駒駅前北口第二地区第一種市街地再開発事業」は、事業を短期間でスムーズに実施して完了したこと等により、「関西まちづくり賞」を受賞した。市街地再開発事業を駆使して生駒駅周辺再開発が進み、核となる複合商業施設「ベルテラスいこま」がオープンしたことにより、周辺の商業地や住宅地の地価は今後どのように動くのであろうか。

今のところ、生駒駅南口近くに所在する商業地の地価公示標準地（生駒5-1）は、平成26年1月時点では、前年から横ばいの1㎡当たり277,000円で下げ止まっており、再開発事業の完成の影響を受けて今後上昇に転じると予測される。しかし、この標準地はバブルの影響があったとはいえ、平成4年1月時点では1㎡当たり1,800,000円だった。今の価格はその6分の1以下であり、どこまで地価が回復するかは予断を許さない。

また、住宅地については、既に平成26年1月時点では、駅徒歩圏の住宅地の地価公示標準地（生駒-9）が前年から1.9%上昇し1㎡当たり110,000円となっており、景気回復の影響とも相俟って地価は強含みである。しかし、この標準地も平成7年1月時点では1㎡当たり227,000円で、今の価格はその2分の1以下であり、上昇の余地はあるものと思われる。

今後は、市街地再開発事業により整備された生駒駅周辺地区の活性化をどのように推し進めるかが重要であり、官民一体となった取り組みいかんが地価動向にも影響するものと思料する。