一般財団法人日本不動産研究所

地域再生とまちづくり

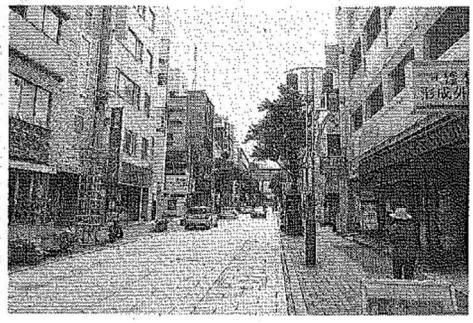
――各都市が目指すものは

＜第5回＞

チャレンジ創業！

大分市における「地方創生」事業の一つに、「チャレンジ創業―大分市創業者応援事業」がある。この事業は賃料の補助など事務所の開業費用から販売促進まで幅広い支援を行うもので、「活力に満ちあふれた、にぎわい創出の街」を呼び起こすことを目指している。

大分市は1960年代に「新産業都市」の指定を受け工業都市へと発展したが、バブル景気の終焉とともに中心市街地の各大規模店舗が撤退し、商店街は活気が衰えた。更に2000年代に郊外の大規模複合商業施設が立て続けに立地したことで客足の流れが変わった。地価水準もバブル期の約11％の水準となった。



歩行者通行量が減った大通り沿いの中心商業地（上）と背後商店街

大分市・駅周辺整備で街が大きく変ぼう

こうした状況のなか県、市、JR九州あげて取り組んだ大事業「大分駅周辺総合整備事業」が15年4月に完了し、大分駅南口の土地区画整理事業地区も含めて大分駅周辺地区が大きく変ぼうした。更にJR九州が同年4月、大規模商業施設を併設する新大分駅ビルを開業した。開業1年を経過したが、新駅ビルの集客力と店舗売上高は圧倒的だった。

その影響について、中心市街地内の商業地の地価を大分県地価調査と地価公示で見ると、新駅ビルが立地する以前は下落傾向にあったが、その前後から上昇または横這いに転じている。これは大分駅から中心市街地まで近いことにより、集客力の波及効果など潜在的価値の増加に対する期待感を反映したものと考える。

次に通行量について大分市が実施する「にぎわい歩行者通行量調査結果（15年11月）」で見ると、当然大分駅前ロータリーでは倍近く通行量が増大しているが、大通り沿いの中心商業地前は減少している。これは駅からの動線であるアーケードの通行人の増加による影響と考えられる。

新駅ビルに圧倒的集客力

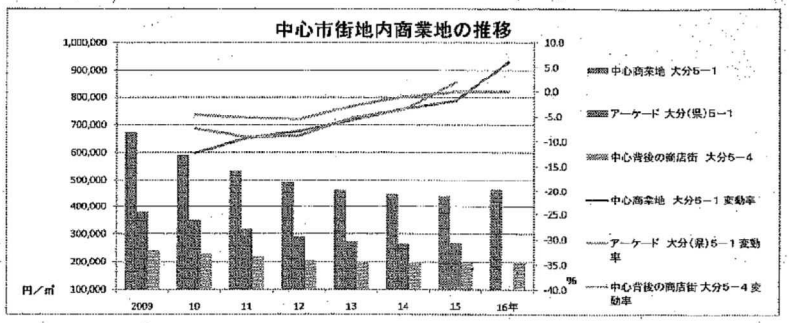
アーケードには相乗効果も

駅動線と空き店舗対策で通行量が増えたアーケード

二極化対策も必要

アーケードはこれまで物販店舗が中心だったが、商店街などが参加する協議会でテナントミックスや空き店舗出店に対する補助を行うことで新たに飲食店舗が増加し通行量が増加したと考える。また中心背後の他の商店街も通行量が減少している。これは中心市街地商店街において、駅ビルによる集客力の相乗効果が二極化したことを示している。今後、中心市街地全体が活性化するためには、一層「地方創生」事業を進めていく必要があると感じた。

（日本不動産研究所大分支所、不動産鑑定士・上治昭人）



◆おことわり　「不動産・住宅スケジュール」は12面に掲載しました。