

# 全国市街地の変遷

## 昭和の記憶から次代へ

### 戦災復興の名残も

岡山市は岡山城下町、明治から戦前、戦後から現在と3つの時代を経て今日に至る。1945年6月29日、大空襲によって市街地の大部分が

消失し、戦災復興によって新たな街として蘇った。その特徴的な名残として、当地でも呼ばれている「衛生道路」なる通路が市街地の各ブロックに丹念に敷設され残っている。今日では、幅約1・5

備され、さらに津山線や宇野線などが敷設され、現在の岡山駅周辺で市街化が進んだ。その後、市街地が周辺に波及してきたことが往時の写真などで偲ばれる。

その後、1946年6月、「岡山地区復興」として戦災復興の指定を受け、復興整備が82年1月まで行われた。現在の旧市街の骨格道路配置は当時のもので、岡山駅から岡山城に通じる桃太郎道路（幅員50㍎）、南北の国道53号を

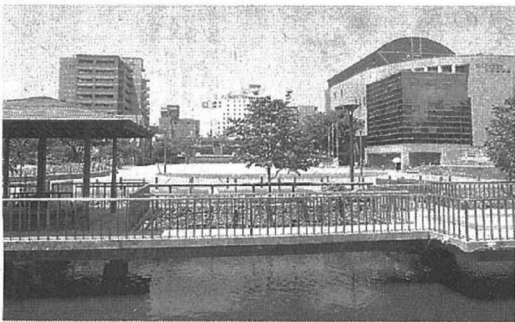
さて、市街地の拡張の動きに転じよう。岡山城を中心に市街地が旭川をまたぎながら広がった後、1891（明治24）年に山陽線が岡山まで整

に新幹線が新大阪から岡山まで延伸され、高島屋の岡山駅前への進出、地下街の設置などが行われた。88年には操車場跡地で「岡山駅南」土地区

## 岡山市 岡山駅周辺を核に再生事業進む



都市機能の更新が進む市役所筋



西川緑道公園（手前）と出石小活用事例

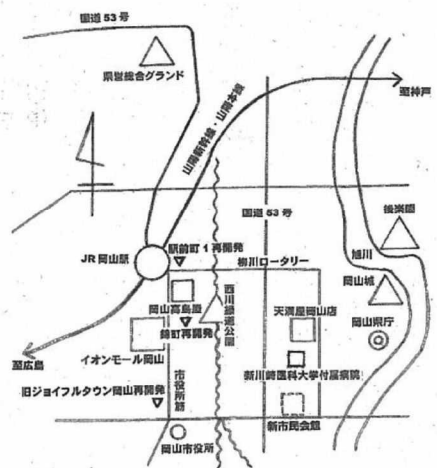
### 新幹線延伸と駅南区画整理が大きな契機

## 発展し続ける街へ基盤づくり

画整理事業が実施され、現在の駅前地区の街区形成が完了した。

一方で、中心市街地活性化などの再生事業も行われ、都市再生では、中心部の遊休地活用事例として、当研究所も参加した旧出石小学校活用プロジェクトがある。図書館やマンション、ライフケア施設、民間保育園、スポーツ施設からなる市場の動態を見込んだ複合利用計画で秀逸な成果を上げ、国交省大臣表彰を受けている。

岡山市中心部の位置図



### 広大地に商業施設

そして現在、岡山駅の南約400㍎の地に、戦後からカバヤ食品の工場があり、その後駐車場として残されてきた約4㍎の広大地が2012年にイオンモールに売却された。14年12月、イオンモール岡山店（店舗面積9・2㍎、施設規模約25㍎）が誕生した。これからの動きとして、駅前1丁目の地元とJR西日本によるホテル・マンションの複合再開発、錦町の両備グループによる再開発、表町3丁目の公共主体の新市民会館建設の再開発、さらに閉鎖した旧イトーヨーカ堂店舗等の再開発などが挙げられる。城下町としての岡山市は、今後岡山県の玄関として発展し続けていくだろう。

（日本不動産研究所岡山支所、不動産鑑定士・栗岡義則）