

# 全国市街地の変遷

## 昭和の記憶から次代へ

### 新産都市の優等生

大分市は東部で別府湾に面し、人口約48万人(大分県全体の約41%)の都市である。戦国時代には、豊後の武将として活躍した大友宗麟により

を有する「大分臨海工業地帯」が形成され、九州を代表する工業都市へと発展、「新産都市の優等生」と呼ばれるようになった。この時期から人口も急増し、大規模住宅団地も複数造成された。

一方、大分市中心市街地では70年代にJRR大分駅前商業地域を中心にタイエー、ニチイなどの大型スーパーが相

次いで進出。また、西友からの業態転換した「大分パルコ」であり、大分県人の誇れる商業施設だった。その後、オイルショックやバブル景気崩壊とともに、大分市中心市街地に所在する各種大型店舗は次々と撤退した。2000年代になると、郊外に大規模な駐車場を有する複合商業施設「トキハわさだタウン」や「パークプレイス大分」が相次いで立地したため顧客が流出し、中心市街地の商業地域は活気が衰えた。それでも大分パルコやジャス

の中の大分駅高架化事業と周辺街路事業で高架下道路が開通し、南北に分断されていた両地域の交通の利便性が飛躍的に増大した。15年4月には大分駅北口で商業施設「アミユラザ大分」やJR九州ホテル「アラッサム大分」などを有する新大分駅ビル「JRおおいしたシティ」が開業した。16年11月に換地処分が終了した大分駅南土地画整理事業で、以前は駅裏と言われていた大分駅南地区で、芝生や



土地区画整理事業が完了した駅南地区

## 駅南北の分断解消で利便性、飛躍的に増大

## 複合文化、商業施設なども

コ大分から業態転換した「大分フォークラス」は生き残っていたが、現在は両店舗とも撤退している。そうした中、JR大分駅と周辺地域では県、市、JR九州挙げて取り組む、100年に一度の大事業と言われる「大分駅周辺総合整備事業」が開始された。そ

樹木が植えられ憩いの場となっている幅員100mのシンボルロードを中心に街路が整備され、複合文化施設「ホルトホール」が建設されたほか、マンションも急増。ロータリー沿いには複合商業施設も立地する新たな街が誕生した。

### ラグビーW杯対応

なお、大分市では19年に開催されるラグビーワールドカップの試合会場に決定し、県と共に国内外からの訪問者の受け入れ体制の整備を進めて

## 大分市・県、市挙げて取り組む大分駅周辺整備



新しいJR大分駅ビル(上)と旧JR大分駅ビル(下)

コ大分から業態転換した「大分フォークラス」は生き残っていたが、現在は両店舗とも撤退している。そうした中、JR大分駅と周辺地域では県、市、JR九州挙げて取り組む、100年に一度の大事業と言われる「大分駅周辺総合整備事業」が開始された。そ

このように大分駅の周辺地域では、今後も大規模な宅地開発が行われるだろうが、大分市の人口は上昇から横這いに転じ、高齢化率は上昇しているため、物販や飲食店舗とマンションなどは飽和状態になりつつあると思われる。そのため、これからの宅地開発では、将来のライフスタイルを指向するような街づくりを期待したい。(日本不動産研究所大分支部、不動産鑑定士・上治昭人)