一般財団法人日本不動産研究所

ニューノーマル最前線

不動産の〝変〟と〝不変〟

第10回　茨城県大洗町

美しい海岸を持つ県随一の景勝地

新たな観光モデルに挑戦

茨城県の太平洋沿岸のほぼ中央に位置する大洗町は、穏やかな気候・風土に恵まれた観光・保養の地であり、白い砂浜と松樹林に覆われた海岸が美しい景勝地である。また、アクアワールド茨城県大洗水族館をはじめ、多くの観光・商業施設が臨海部に集積し、年間440万人超の入り込み客数を誇る県内随一の観光地である。他方では、国立研究開発法人日本原子力研究開発機構をはじめとする研究施設の進出など、長年にわたり原子力研究開発の先駆的な役割も果たしている。

大洗町の観光地としての歴史は古く、江戸時代には花街として、また大洗磯前神社の門前町として茶屋や料理屋などが生まれ、明治時代あたりから旅館が営まれたようである。当時、大洗と水戸間の汽船運航や常磐線が開通し、潮湯治と呼ばれた海水浴の始まりと共に観光地となり、その後水戸間の電車が開通したことにより、たくさんの観光客を迎える地域となった。

㊤大洗町の中心市街地を望む浴場「大洗サンビーチ」

㊦美しい海岸線が続く海水

戦後は地域振興策として官有地に大洗ゴルフ場や大洗水族館がオープンした。昭和40年代後半になると、大洗港や道路、鉄道等のインフラ整備が進められ、1985（昭和60）年にはフェリー就航、大洗鹿島線が開通した。その後大型の商業施設やテーマパーク等も立地して通年型リゾート観光地の地位を築いた。

しかし、11（平成23）年3月の東日本大震災により津波被害を受け、町域の約10%が浸水するなど街は一変し、観光地としての将来に多くの人が不安を抱いた。震災の風評被害等もあり、海水浴客は震災前の30%まで落ち込んだ。

そんな中、近年大洗町は人気アニメ「ガールズ&パンツァー」の舞台となり、震災復興と相まって新たにアニメの聖地として多くのファンが繰り返し訪れる交流観光地として元気を取り戻しつつある。

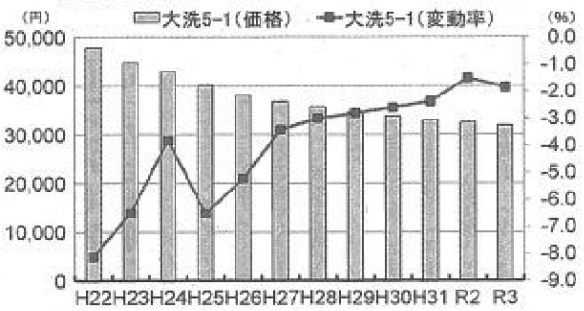
デジタル技術を活用

現在のコロナ下において、観光においてもニューノーマル時代のスタイルが求められている。そんな中、大洗町では新たな地域観光モデルを模索して、地域資源を生かしつつデジタル技術を取り入れた観光コンテンツの提供に挑戦している。

大洗観光おもてなし推進協議会が中心となり、「ライドアラウンドin大洗」「SSMRを活用した街巡りプライベートツアー」「オンラインツアーin大洗」の企画が実施されている。スマートフォンを使って自転車で街を巡るポイント獲得ゲームで、集めたポイントは大洗町の特産品と交換できる。SSMR（Space Sound Mixed Reality）とはリアルとバーチャル空間を融合させるNECの最新独自技術で、映像と音声を頼りに町巡りを体験する。また、Zoomを活用したオンラインツアーも実施されているようだ。

グラフは地価公示における大洗町商業地の価格推移である。大洗町では交通インフラの高速化により、ますます日帰り観光客が増える中、震災の影響や地域経済の衰退等を背景に、地価は依然として下落傾向が続いている。直近ではコロナ禍のあおりで観光に依存する大洗町の経済に大きな打撃となっている。

今夏の大洗サンビーチは開設予定であるとのことである。コロナ禍を契機として上記のような新たな観光コンテンツや情報発信の試みが実施されており、近場の観光地に注目が集まる昨今、少しでも大洗町の魅力が広く認知され、活気を取り戻してほしいと切に願っている。

（水戸支所／不動産鑑定士・植野裕高）

地価公示価格（1㎡当たりの価格、対前年価格変動率）の推移