

駅・街路の整備事業が大分市中心部へ与えるにぎわいの考察と展望

福岡大学大学院 工学研究科 吉田奈緒子

1. はじめに

2016年、第28回街路事業コンクールにおいて、大分県の施行した「大分駅付近連続立体交差事業」が最優秀の国土交通大臣賞を受賞した。この事業は大分駅周辺総合整備事業の一環として、「大分の顔」にふさわしい質の高い魅力ある都市を目指す事業である。大分駅周辺地区は鉄道により南北が分断されている状況であった。これにより市街地の一体的な発展が妨げられており、駅南口は駅裏と呼ばれ未利用地であった。2012年に全線高架化が完了し駅南北の分断を解消するとともに周辺の開発も進められた。また大分駅前の駅前交差点からまっすぐに延びた「中央通り」が存在している。これは市道であり、正式名称を「大分市道中央通り線」という。人、車ともに通行量が多く大通りである。その中央通りとほぼ直行する通りが国道197号である。国道197号は「昭和通り」の愛称で市民から親しまれており、前述の中央通りと共に大分市の目抜き通りであると認識されている。しかし同通りは、歩道の舗装や街灯等の不統一や歩道橋ならびに横断防止柵の劣化等の問題点が指摘されていた。これを受け大分県は平成27年に昭和通り再整備の事業計画（以下、昭和通り街路再整備事業）を立案、協議会を立ち上げ2年間にわたる協議を行った。平成29年度より実施設計に入り、同年11月に街路全体の施行が開始された。

昭和通りの沿道には大分県庁、市役所、府内城址や平成27年に竣工された大分県立美術館OPAMが立ち並ぶ。通勤・通学に使われ、官公庁・文化施設が目立つことにより通行量も多いが落ち着きのある通りとして認識されている。中央通り沿いには、大型商業施設や、大分銀行本店をはじめとする金融機関の本店が立ち並ぶ。同通りの西側北部は大分県で最も早くタイル舗装を取り入れた商店街のひとつであり、赤レンガ通り商店街と名付けられている。またギャラリー竹町商店街、府内五番街商店街などの商店街は、中央通りを起点として東西に延びる。中央通りに並行して西側にセントポルタ中央町商店街が延びており、中央通り方向に通行する歩行者の代替路の役割も果たしている。

中心部の通りと商店街の関係性を【図-1】に示す。

今回、繁華街の位置や賑やかさを表すデータとして地価を用いて考え、地価が周辺よりも高いところが賑わっていると考える。大分市内中心部の歴史と地価の変遷を見比べ関連がみられるものを文献より抜粋した。「大分駅付近連続立体交差事業」が地価に与えた影響を考察し、現在施工中である昭和通り街路再整備事業が今後大分市中心部のにぎわいの創出へ与える影響について考える。

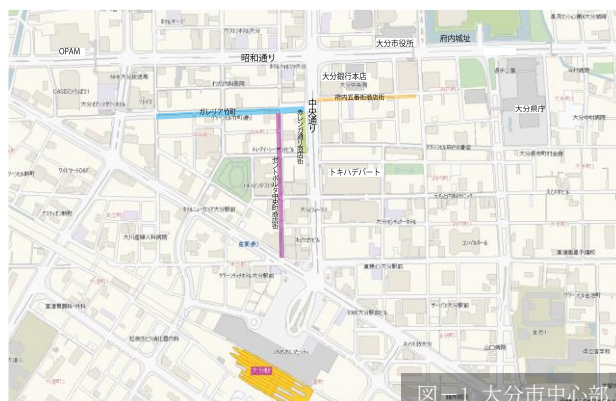


図-1 大分市中心部

2. 大分市内の大きな動き

今回着目する2通りと大分駅の主な動きについて記す。

(1) 昭和通り沿いの変遷

昭和通り沿いは元より府内城下町として賑わっていた。明治時代に入り大分県庁、大分市役所が立ち並んだ。昭和20年代、空襲で府内城址をはじめとした大分市街地は殆ど焼野原となったが、その後昭和30年代に昭和通りの全面舗装工事が開始され、現在の昭和通りとされた。昭和40年代からは大分銀行本店・大分文化会館が建ち、商業的文化的にも発展した。中央通りとの交差点には県下一大きな立体歩道橋が完成し、市民からは都市的な象徴であると解釈された。平成に入り官公庁や府内城址の改装改修工事、バリアフリー化に伴い横断歩道設置に向けた立体歩道橋の撤去も進められた。そんな中昭和通りの歩道整備が行き届いていないことが懸念され、昭和通り街路再整備事業が大分県庁により立案された。現在昭和通りの再生に向けて施行が開始されており、交差点の四隅のオープンスペースを広場する計画も進行中である。平成31年のラグビーワールドカップにあわせた完成が目指されている。

(2) 中央通り沿いの変遷

中央通りは大正時代当時、「電車通り」という名称で呼ばれていた。中央通り沿いは大分トキハデパートやギャラリー竹町アーケード街など商業の賑わいの場として発展したとともに、大分バスターミナル・地下横断歩道の完成など交通の便も発達した。昭和47年に大分交通別大線が廃止され、軌道の除去及び街路の整備工事が行われた。昭和の終わりから平成にかけて「大分七夕まつり」や「おおいたゆめいる音楽祭」などの催しや数回の歩行者天国等が開催され、多くの市民で賑わう通りとなっている。平

成24年，中央通りの交通量が減少してきたことを踏まえ中央通りの車線数を減らすとともに，歩道を拡張して歩行者を増やすことにより中心部の活性化を図る方針が公表された。しかし，平成27年社会実験の結果と市民の意向もあり，車線減は白紙撤回されることとなった。

(3) 大分駅周辺の変遷

大分駅は，大分県大分市要町1番1号に明治44年に開業した。戦後昭和33年に駅舎が改装され，この駅舎は数度にわたる改装を繰り返しながら平成24年の高架化まで使用された。大分駅は元より地上駅であり，大分市中心部の市街地は駅や3本の鉄道路線により南北が完全に分断され，商業施設や公共機関が北側に集中している状況であった。この南北地区格差の改称と，南側の開発促進を狙い，平成8年度から連続立体化（高架化）事業が行われた。平成20年9月の「チャレンジ!おおいた国体」までの高架化の完成を目指していた久大本線及び豊肥本線は，平成20年8月24日に高架化された。その後，日豊本線も高架化が進められ，平成24年3月17日に高架化が完成し，高架駅となった。これに伴い，高架ホーム下に新駅舎が設けられた。それに合わせて市民からの公募を踏まえて駅の北側の出口が「府内中央口」，駅南側の出口が「上野の森口」とされた。高架化前は，既存の市街地が駅北側に偏在していて，大多数の利用者は北口（現在の府内中央口）のみを利用していたため，北口を指す場合には単に「大分駅」，南口（現在の府内中央口）を指す場合には「裏駅」や「駅裏」と呼ばれることが多かった。府内中央口（北口）と上野の森口（南口）とは新駅舎内のコンコースで結ばれており，駅の営業時間中は通り抜けが可能であった（手押しに限り自転車も通行可）。平成27年3月21日には，府内中央口（北口）前の駅前広場が全面的に供用開始されており，現在駅前広場には大屋根のあるイベントスペースが設置されている。また同年4月16日に旧駅舎及び地上ホーム跡地に新駅ビルが開業された。

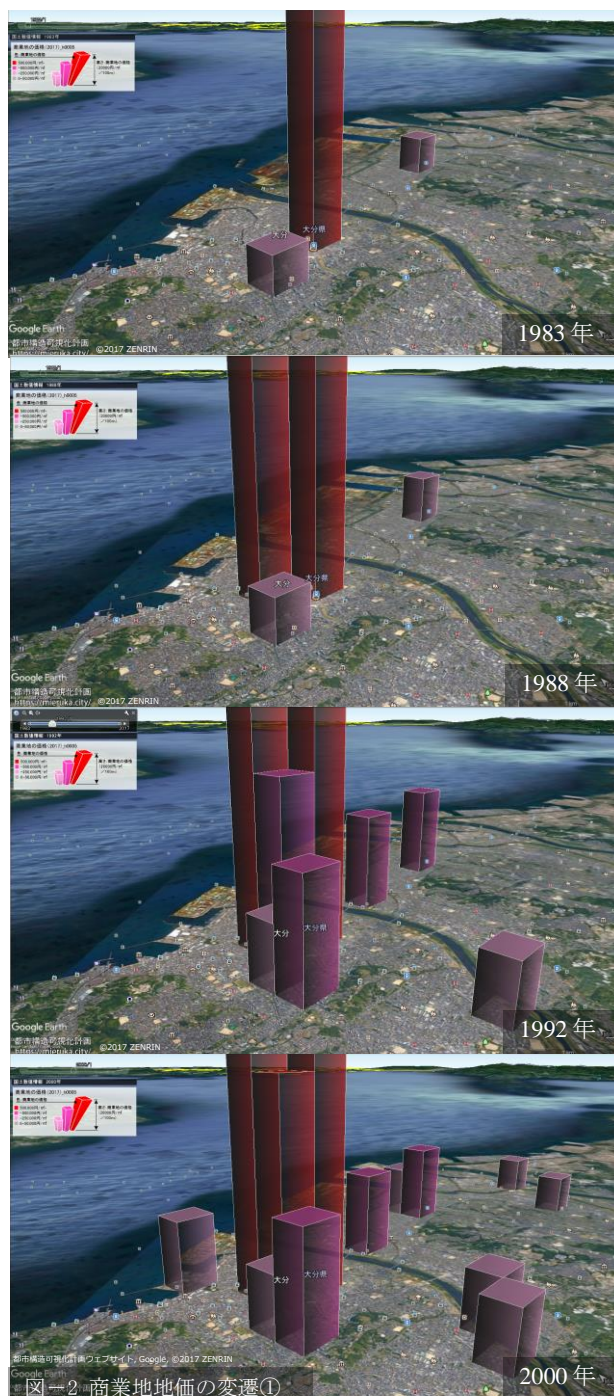
3. 地価の変化と歴史の関係

都市構造可視化解析—地価の経年変化—より把握された事項と周辺の歴史の関連性を示す。

(1) 商業地

地価の経年変化の出典は国土数値情報よりである。都市構造可視化解析のデータは1983年からであるがその当時より大分駅を含めた中央町・府内町付近は高い地価を保っていた。1988年，年号が平成に代わるこの年になると昭和通り沿い西側でも高い地価を示し始め，この地点も現在まで高い地価を保っている。1992年には大分駅から中央通りを挟んで西側が高地価を示し始める。この頃，中央通りより西に位

置しているガレリア竹町アーケード街がオープンしたのが関連していると考えられる。2000年代に入ると景気の影響もあり年々地価は下がるものの，前述したエリアは安定して高地価を記録している。2010年，中央通り東側の顕徳町付近の地価が上昇する。2008年に久大本線・豊肥本線，2012年に日豊本線が高架された最中である。全線高架化が行われ，大分駅南側とのアクセスが良くなることを見越して地価が上がったものとみられる。本年2017年に入って大分駅南口駅前広場周辺が上昇している。2015年に大分駅の駅前広場と新しい駅ビルがどちらも開業され，その存在が大分県民含め利用者に認知されだした。利用者が増えたことでその周辺に多くの人々が行き交うようになり商業的ににぎわいだしたと考えられ



図→2. 商業地地価の変遷①

出典：都市構造可視化計画ウェブサイト，Google，©2017 ZENRIN

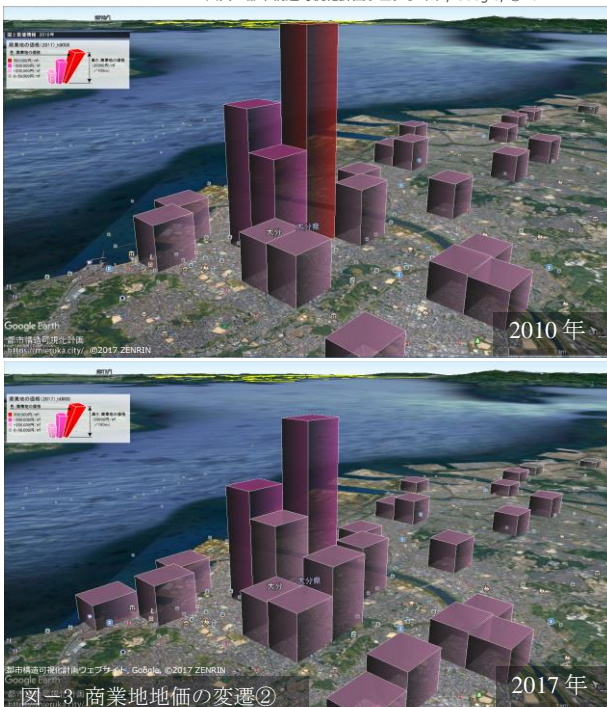


図-3 商業地地価の変遷②

る。これは後に記述する住宅地地価との関連性も考えられる。

(2) 住宅地

1983年より昭和通りの東側は高い地価を保っている。1990年代・2000年代になるにつれて周辺部の住宅地地価が上昇しているものの、中心部（ここでは大分駅・中央通り・昭和通り周辺）ではほとんど変化はみられない。2006年、駅裏（大分駅南口）に位置する金池南周辺が高地価を示している。この頃、2年後2008年の「チャレンジ!おおいの国体」までの完成を目指した大分駅高架化に向けて駅北口側が整備をされ始めたことが要因と考えられる。また2013年は駅南方向の上野町、2014年には駅北東方向の金池町・長浜町と2年続けて北・南両方向大分駅周辺の地価が上昇する。まずこの両方の要因として前項商業地地価でも大きな要因としてあげられた前年2012年に大分駅の高架化が完成したことがあげられる。2008年に久大本線と豊肥本線、2012年に日豊本線と全線高架化がなされたが、この間新しい駅舎が建てられていた。大分駅内を通り抜けて駅北側と南側を行き来する場合、通行用の券を購入する必要があったため最短経路で通る場合はお金を使う、または駅周りを回って遠回りする必要があった。しかし、高架化事業が本格的に始まり少しずつ出来上がる中で新しい駅舎が建てられたことにより、駅構内を通り抜けられる、つまりお金をかけずに駅北・駅南を行き来することが可能となった。これによりそれまで大分駅周辺の住みやすさの課題とされたいた駅の北側と南側のアクセスが少しずつ解消されることとなった。このことより上記の上野町と金池町・長浜町に新しいマンションや住宅が増えてきたとみられる。これより地価

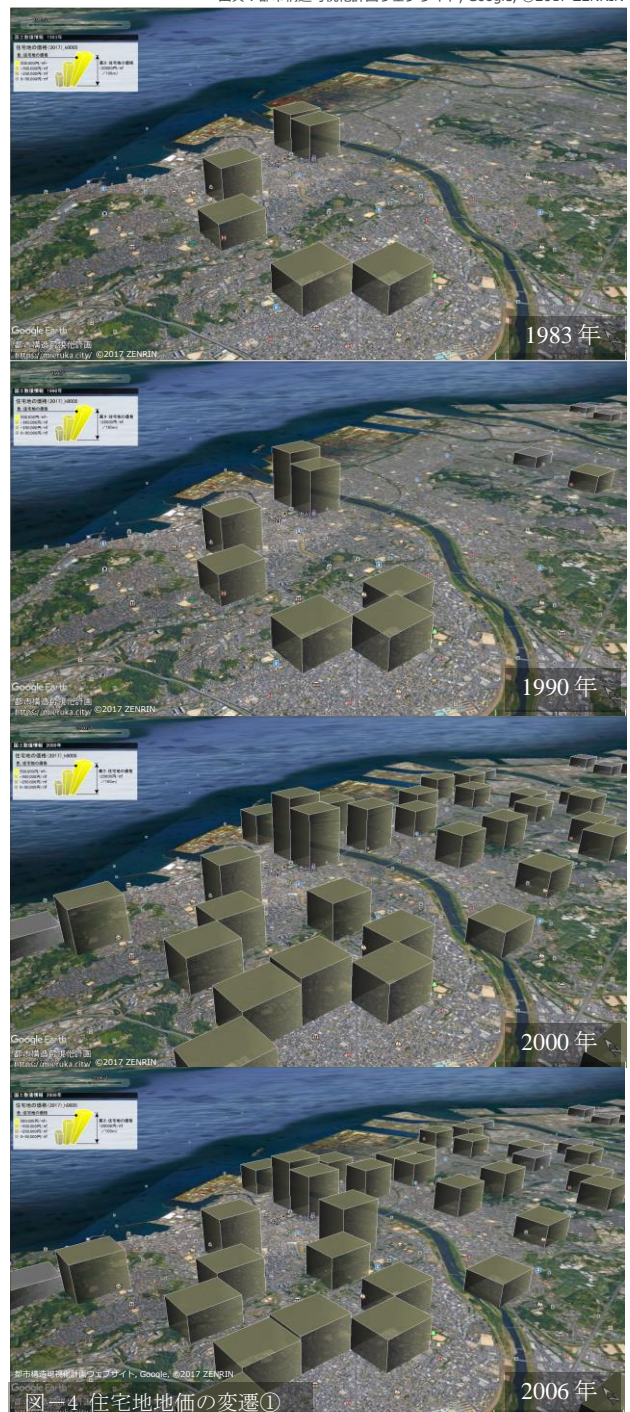


図-4 住宅地地価の変遷①

の上昇がみられたと考えられる。また上野町の上昇の要因のもう一つとしてあげられるのはスーパーマーケットの進出である。2011年、大分駅と上野町の中間辺りに「マルミヤストア」が開店した。このエリアは比較的高い坂の上であり周辺にはあまりスーパーマーケットがない状況であった。徒歩圏内にマルミヤストアが出来たことにより買い物への行きやすさが向上し、住宅地地価が上昇したとみられる。そして商業地地価と同じく2017年に大分駅南口駅前広場周辺が上昇している。前述したのと同じく2015年の大分駅の駅前広場と新しい駅ビルの開業が大きな要因である。これにより商業的に発展がみられた。またそれに伴い駅南口周辺に多くのマンションをはじめとし

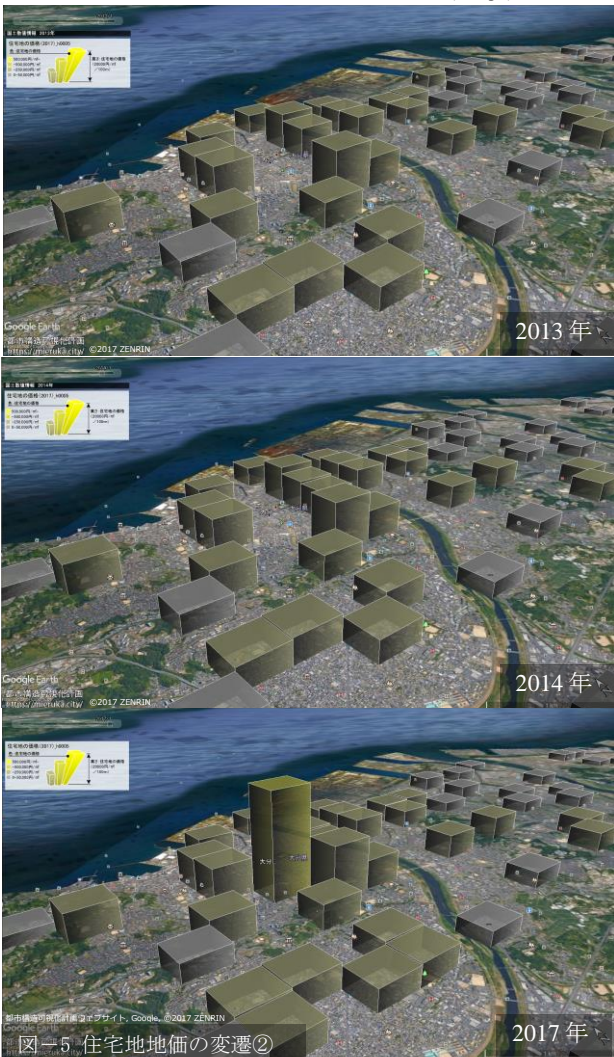


図-5 住宅地地価の変遷②

た住宅が建設された。それまでは駅北側とのアクセスの悪さや食料品・衣料品等の買い物場所の少なさが理由でそれらは少ない状況であった。しかし、駅ビルの開業とそれに伴い駅周辺にコンビニエンスストアやドラッグストア・金融機関等が進出したことで、利便性の高いエリアとなった。それに加えて 2013 年に「ホルトホール大分」という複合文化交流施設が駅南口駅前広場横にオープンした。館内の主な施設としては大小のホールがあげられるが、市民の憩いの場として使われるよう子どもを遊ばせる中央こどもルームと呼ばれる施設や保育所、障害者のための交流室や福祉用具体験室、シニア交流プラザなども存在する。このような老若男女が便利に利用することが出来る施設である。これらいくつかの理由より駅南側に多くの新しいマンションや一戸建て住居が建設され、そこに住む人々が増え住宅地地価が上昇したと考えられる。

4. まとめ

本年までの大分市内中心部の地価の上昇の要因として商業地・住宅地共に大分駅との関連性がみられた。大分駅付近連続立体交差事業が始まってからは

それに大きく影響されていることがわかった。高架の工事中、完了後どちらもそれに向けた土地の活用が行われたと同時に地価の変化がみられた。大分駅付近連続立体交差事業が大分市中心部にメリットだけをもたらしたとは言いきることはできないが、これにより駅北・駅南のアクセスが良くなり繋がって駅周辺活用人口が増えたのは明らかである。大分では2000年代、市内郊外に大型商業施設が2つ開業し、ドーナツ化現象も懸念されていた。しかし、今回の地価のデータからわかるように大分駅付近連続立体交差事業により買い物客が増えたことで商業的に、それにともない住宅が増えたことで居住人口が増え住宅地としてもにぎわいが創出された。

中央通り・昭和通り沿いは景気の影響などを受けるものの安定して地価が高い状況であった。2通り沿いでは商業施設の一部撤退や大型コインパーキングの増加など目抜き通りとしてのにぎわいが心配された時期もあった。しかし、高架下の活用や広場のオープン利用など周辺の事業を一体的に行ったことにより、2通り沿いが安定してにぎわっているといえる。しかしやはり商業的には中央通り、特に大分駅寄りが繁栄していることがみてとられた。現在大分県によって行われている昭和通り街路再整備事業は、昭和通りを中央通りとともに大分市の目抜き通りと考え整備を行っている。内容として、劣化した歩道舗装の修繕や街灯等意匠の統一、交差点四隅においては現在使われていないオープンスペースを広場化する施工が行われている。ロングベンチや芝生広場などのデザインがなされており、音楽イベントへの利用や周辺ホテルと連携したオープンカフェなどとしての活用も考えられている。これにより大分駅寄りだけでなくそこから北へ進んだ昭和通り交差点周辺にもにぎわいが創出されると予想され、今後の地価の上昇が考えられる。

【参考文献】

- 1) 有田耕也：「目で見える大分今昔史」1970,5
- 2) 大分市：「大分市史 中」1987,11
- 3) 神津良子：「図説大分・由布の歴史」2007,10
- 4) 大分合同新聞社：「秘蔵写真集目で見える大分百年」1986,6
- 5) 大分県：「大分県の百年」1968,3
- 6) 大分市：「大分市史 下」1988,3
- 7) 大分市ホームページ
<http://www.pref.oita.jp/site/sinzidai/toku281.html>
- 8) 大分県ホームページ
<http://www.pref.oita.jp/site/chiji-tsushin/20160329-1.html>
- 9) ホルトホール大分ホームページ<http://www.horutohall-oita.jp/>