

平成24年度

特定地区地価動向等詳細調査

(不動産情勢からみた活性化分析)

—大分駅南土地区画整理事業区域—

平成25年 3月

(社) 大分県不動産鑑定士協会

目 次

I. 調査の目的	1
----------------	---

II. 特定地区地価動向等詳細調査の概要

1. 調査対象地区の選定	2
2. 地価動向調査の概要	2
3. 価格形成要因詳細調査の概要	3
4. 特定地区地価動向等詳細調査(概要版)	8

III. 調査結果

《大分駅南土地区画整理事業地区》

1. 当該地区及び周辺地域の概況	12
2. 地区内及び周辺地区における地価動向	14
3. 地区内及び周辺地域における賃料水準の状況	18
4. 地区内不動産に係る各種経済要因等の状況	24
5. 地区内サンプルエリアにおける土地利用等の状況	35

調査担当鑑定士

第1～3; 折 原 勲・折 原 修 己 【(有)折原不動産鑑定事務所】

第4; 栗 田 光 雄 【ひかり補償鑑定(株)】

第5; 日下部 洋 一【(株)あさひ不動産鑑定】

編集・校正

日下部 洋 一(調査研究委員長)

I. 調査の目的

この調査は社団法人大分県不動産鑑定士協会が、企業誘致や市街地整備等により今後発展が見込まれる地区や活性化が望まれる地区を対象として不動産の面から地域経済の変化を分析するものです。

大分県はダイハツ車体（中津市）やキャノングループ（大分市ほか）等の企業誘致を契機に新たな産業集積が認められるほか、土地区画整理事業や鉄道高架化事業等の社会インフラ整備に伴う地域経済の発展が期待されています。

発展、活性化が期待される地区の類型としては、

- A 大企業(裾野の広い製造業)進出に伴うもの
- B 大型店進出(顧客誘引力の高い核施設)に伴うもの
- C 再生型(市街地再開発等)事業のによるもの
- D 土地区画整理事業等(大規模な面的事業)によるもの
- E 交通基盤整備(高速道路IC/新駅開設)に伴うもの
- F 観光振興型(街づくり型)

等が挙げられ、調査の対象とすべき地域・地区は県内各所にありますが、特に大分市の中心市街地への影響が大きく、各方面からの関心も高いと考えられる「大分駅南土地区画整理事業区域」の調査、分析を継続することと致しました。

この調査は、土地区画整理事業を始めとする大型事業の進捗に伴う地域活性化を不動産情勢(土地利用の変遷や地価動向等)の面から把握するものですが、当該事業の影響は調査対象区域のみならず、中心市街地全体の不動産マーケットに大きな影響を及ぼすことが予想されます。駅南エリアでは複合文化交流施設「ホルトホール大分」の完成(平成25年7月)が間近となり、2015年春の完成を予定している新駅ビルもいよいよ着工となるなど、大分駅周辺の基盤整備事業は総仕上の段階となりました。平成18年より開始した本調査も本年で7回目となりますが、周辺の土地利用状況は今後も大きく変化する可能性が高く、地価動向・価格形成要因の詳細な調査を継続することにより、今後の地価動向の予測に資するとともに、データを蓄積することで後年の検証資料として活用されるものと期待しております。

平成25年 3月

(社)大分県不動産鑑定士協会
会長 上 治 昭 人

Ⅱ. 特定地区地価動向等詳細調査の概要

1. 調査対象地区の選定

県内において近年急激な変化の過程にあり、今後の発展が期待されるエリアを「特定地区」に選定し、当該地区内における地価の動向（以下「地価動向調査」という）、及び価格形成要因の詳細な調査（以下「価格形成要因詳細調査」という）を継続して行うことにより、当該地区の今後の動向予測と価格形成要因の変動過程データの蓄積を行うことを調査の主眼とする。

平成21年度以降は、継続調査すべき特定地区として「大分駅南土地区画整理事業地区」を選定、土地区画整理事業施行地区及びその周辺エリアにおいて、下記要領に従い、地価動向調査及び価格形成要因詳細調査を行うこととした。

2. 地価動向調査の概要

(1) 地価動向調査地点の選定

大分駅南土地区画整理事業地区（7地点）

- ・ 駅前通り沿いの地域【駅周辺(特)5-1】
- ・ 庄の原佐野線沿いの地域【駅周辺(特)5-2】
- ・ 区画整理地区内金池通り沿いの北部地域【駅周辺(特)5-3】
- ・ 区画整理地区外金池通り沿いの南部地域【駅周辺(特)5-4】
- ・ 区画整理地区内西部住宅系地域【駅周辺(特)-1】
- ・ 区画整理地区外西部住宅系地域【駅周辺(特)-2】
- ・ 区画整理地区外南西部住宅系地域【駅周辺(特)-3】

(2) 地価動向調査地点の選定

地価調査基準地と同様、現実の画地を選定（地価調査基準地の選定要領に準ずる）し、当該調査地点について「選定調書」を作成する。

(3) 地価動向調査地点の価格時点及び種別・類型

この特定地区地価動向調査は大分県地価調査に合わせて、毎年7月1日時点における「更地として」の価格を求めることとする。

(4) 地価動向調査地点の価格調査結果の報告

地価動向調査地点の価格調査結果は、原則として担当鑑定士による「鑑定評価書」を以って報告するものとする。なお、平成21年度より本件調査は大分県主管から当士協会独自の継続事業となり、担当鑑定士の「精通者意見」を採用することとした。

3. 価格形成要因詳細調査の概要

(1) 賃料水準調査の概要

① 調査方法及び調査事項

具体的な賃料調査地点（賃貸物件）を選定し、年1回の基準日時点（毎年7月1日）における賃料水準の把握を行うとともに、特定地区内の賃料水準の推移・動向について分析・検討を行う。

調査方法は毎年同一の調査地点（賃貸物件）について行い、当該物件の管理会社又はオーナー会社等への取材を通して必要資料の収集を行う。なお、①調査時点において当該物件内に新規賃貸事例がない場合（満室の場合）、及び②賃料改定事例がない場合、賃料水準は前年調査の賃料水準と同等であるものと判断する。

② 調査地点の選定指針

収集データの標準化のため、規模・タイプ・エリア・品等・築年・階層等の相違に基づく賃料格差に十分留意の上、調査地点に偏りが出ないように特定地区内において選定を行う。

③ 調査地点リストの作成

調査地点として選定した賃貸物件について調査地点リストを作成し、当該物件の案内図（住宅地図上に物件を明示したもの）を添付する。

④ 調査地点数

調査地点数は収集データの標準化のため、可能な限り多数の地点を採用することが望ましいが、特定地区の状況及び範囲等を総合的に勘案のうえ、賃貸物件の用途ごとに下記調査地点数を目途としてデータ収集を行うものとする。

（住宅用物件）： 30地点程度

（店舗用物件）： 15地点程度

（事務所物件）： 15地点程度

（工場倉庫等）： 5地点程度

(2) 建物空室率調査の概要

① 調査方法及び調査事項

具体的な空室率の調査地点（賃貸物件）を選定し、年1回の基準日時点（毎年7月1日）における当該調査地点（賃貸物件）の空室率調査を行うとともに、特定地区内の空室率の推移・動向について分析・検討を行う。

なお、本件調査は毎年同一の調査地点（賃貸物件）について行い、当該物件の現地調査、及び管理会社又はオーナー会社等への取材を通して必要資料の収集を行う。

② 調査地点の選定指針

収集データの標準化のため、規模・タイプ・エリア・品等・築年・階層等の相違に基づく賃料格差に十分留意の上、調査地点に偏りが出ないように特定地区内において選定を行う。

③ 調査地点リストの作成

調査地点として選定した賃貸物件について調査地点リストを作成し、当該物件の案内図（住宅地図上に物件を明示したもの）を添付する。

④ 調査地点数

調査地点数は収集データの標準化のため、可能な限り多数の地点を採用することが望ましいが、特定地区の状況及び範囲等を総合的に勘案のうえ、賃貸物件の用途ごとに下記調査地点数を目途としてデータ収集を行うものとする。

なお本件建物空室率調査の調査地点は、原則として前記(1)「賃料水準調査」の調査地点と同一の調査地点（賃貸物件）を採用するものとする。

（住宅用物件）： 30地点程度

（店舗用物件）： 15地点程度

（事務所物件）： 15地点程度

（工場倉庫等）： 5地点程度

(3) 地区内人口及び世帯数等の推移状況調査の概要

① 調査方法及び調査事項

大分市役所担当課において、特定地区内の人口及び世帯数の増減等についての調査を行う。

調査項目は年1回の調査基準日時点（毎年7月1日）における過去4年間の男女別・年代別総人口及び転入・転出人口等とする。

② 調査結果の分析

上記調査結果を踏まえ、特定地区内における人口及び世帯数等の増減傾向の分析、及び将来予測を行う。

③ その他

特定地区の人口及び世帯数等の増減に影響を与える要因、トピックス等についての調査を行い、当該地区の将来動向を予測するためのデータ収集に努める。

(4) 土地取引件数状況調査の概要

① 調査方法及び調査事項

大分県都市計画課より提供される土地取引件数データをもとに、特定地区内における土地取引件数の調査を行う。

調査項目は1年間における各月ごとの土地取引件数、地目、規模、売主・買主の属性等とする。

② 調査結果の分析

上記調査結果を踏まえ、特定地区内における土地取引件数等の増減傾向の分析、及び将来予測を行う。

③ その他

特定地区内に土地取引件数等の増減に影響を与える要因、トピックス等についての調査を行い、当該地区の将来動向を予測するためのデータ収集に努める。

(5) 建物新築状況調査の概要

① 調査方法及び調査事項

特定行政庁（大分市）において、建築確認の概要書を閲覧し、特定地区内の新築建物の調査を行う。

調査項目は１年間ににおける各月ごとの新築着工件数、建物の用途、規模、構造、施主の属性等とする。

② 調査結果の分析

上記調査結果を踏まえ、特定地区内における建物の新築着工動向を用途別・規模別・構造別に集計・分析し、当該地区内における民間建物投資の動向、及び将来の予測を行う。

③ その他

特定地区及びその周辺部で予定されている大型開発等、新聞・テレビ等で発表された地区内の大型投資プロジェクト等についての情報収集を行い、当該地区内の将来動向を予測するためのデータ収集を行う。

(6) 公共事業の施行状況調査の概要

① 調査方法及び調査事項

特定地区内及び周辺地域内において施行中、又は施行予定の公共事業を調査し、当該公共事業の概要、施行主体、予算規模、事業期間等の調査を行う。

② 調査結果の分析

上記調査結果を踏まえ、特定地区内における公共事業の施行状況を把握し、特定地区への直接的な影響の程度、及び今後期待される影響等について分析、及び検討を行う。

(7) 土地利用用途・立体利用状況調査の概要

① 調査方法及び調査事項

特定地区内にサンプルエリア（調査対象エリア）を設定し、現地調査及び最新住宅地図等に基づき、年1回の基準日時点（毎年7月1日）における当該エリア内の画地の利用用途、及び立体利用状況調査を行う。

なお本件土地利用用途・立体利用状況調査は、現況地目別、宅地にあつては現況用途別の土地利用状況、及び立体利用状況を面的に把握し、サンプルエリア（調査対象エリア）内に占める各状況ごとの面積割合の推移を調査する。具体的な状況ごとの分類区分は以下のとおりとする。

地 目 別 区 分：宅地、雑種地、田・畑、山林・原野、道路・水路、造成中、その他（以上7分類）

用途別区分(宅地)：住宅地域、商業地域、工業地域、併用地域、建築中、その他（以上6分類）

立 体 利 用 区 分：低層系、中層系、高層系、更地、建築中
（以上5分類）

② サンプルエリア(調査対象エリア)の設定指針

特定地区内における土地利用状況の推移を把握するため、地理的位置・地域的特性等を十分勘案して、特定地区内にサンプルエリアを設定するものとする。

サンプルエリアの規模は概ね90,000㎡程度(300m×300m)を標準とするが、具体的なエリア設定にあたっては当該地域の実情、街区の形状、地理的位置等を総合的に勘案して設定するものとする。

③ サンプルエリア(調査対象エリア)の区域数

収集データの標準化のため、可能な限り多数の区域を設定することが望ましいが、特定地区の状況及び範囲、地域的特性等を総合的に勘案のうえ、特定地区内に5ヶ所程度のサンプルエリアを設定する。

④ 調査結果図面の作成

各サンプルエリア内の土地利用用途状況の調査結果について、①地目別区分、②地目宅地内の用途別区分、③立体利用区分ごとに縮尺2,500分の1の都市計画図白図を使用、各用途ごとの区分が明確に判別できる図面を作成する。

特定地区地価動向等詳細報告書(概要版)

大分駅南土地区画整理事業地区

1. 地区の概要

大分駅周辺整備事業として「大分駅南土地区画整理事業」、「大分駅付近連続立体交差事業」、「都市計画街路庄の原佐野線」等が同時進行している市街地再開発事業ゾーン。「大分駅南土地区画整理事業」は平成26年度の完成を目途に進捗率は約90%(事業費ベース、平成24年3月末時点)。

「大分駅付近連続立体交差事業」は平成20年8月末に豊肥、久大本線の高架化運用開始、日豊本線は平成24年3月17日に高架運用が開始されており、駅北ロータリーの全面改良は平成26年度の予定である。

「都市計画街路庄の原佐野線」は平成20年9月に供用開始された。

区画整理地区内では平成26年度の完成を目指し、中心市街地活性化計画でも目玉となっている100mシンボルロード、複合文化交流施設の建設が進捗しており、民間開発もマンション計画が数件進行中、中高層賃貸ビルの建築も多く、市内随一の投資集中エリアとなっている。

2. 地価の動向

【商業地について】

平成24年地価公示の大分5-1、5-2はそれぞれ約▲7.9%、▲6.1%の下落を示した。

これは平成20年9月にリーマンショックを発端とする金融危機が勃発した事により株安、不動産安がリンクした事に起因する。平成21年度から引き続き、不動産、建設関連投資に対する金融収縮が顕著となっており不動産ファンドの資金ショートが起こり、関連企業の倒産が相次いだ。又、Jリート、不動産ファンドも倒産が相次ぎ、ファンド資金が霧消した事により需要がストップし、需給ギャップが起こった。

大分市中心部はホテルファンド等の投資ファンドの進出がなくなり、駅周辺部は数ヶ所の買収地があるもののこの処分が出来ずに売希望価格の低落傾向が顕著となっている。

駅南ゾーンはJR、大手ディベロッパーの大規模所有地が数ヶ所あるが、駅周辺が開発途中であり、ファンドの物色も現在は様子見であるものの、完成への期待感から地価はやや強含みとなっており、マンション、商業施設等の需要は高まってきている。

【住宅地について】

地価公示大分-10と地価調査大分(県)-12は同一地点であり、141,000円/㎡とほぼ横這いから緩やかな上昇傾向で推移している。区画整理地区内は換地先への移転となる事から空地が多いものの開発が予定されており、地区内売希望地も数ヶ所しかなく、工事の進捗により概ね横這いで推移している。地区外住宅地は辺縁部にあり開発の効用がない事から弱含みとなっている。

3. 土地利用状況

(1) 賃料水準及び空室率

① 賃料水準

ア. 居住用不動産: 賃貸借市場は、近時オーナーが最上階に居住する中層物件が増えてきている。これは1Kや1LDKのシングルタイプのビルに見られる。賃料水準は、新築物件についてやや高い感じも受けるが、駅南以外でも新規供給が見られることから今後の動向を見据える必要がある。一時金、契約期間等は前年と変わらない。継続賃料水準に変化はない。

・住居用賃貸不動産における賃料水準は

シングルタイプ(30㎡前後)で1,500円/㎡程度(共益費込月額賃料)

ファミリータイプ(65㎡前後)で1,200円/㎡程度(共益費込月額賃料)

イ. 店舗・事務所用不動産: 募集賃料は昨年と同様の水準である。中古は個別交渉が行われているが、概ね前年の水準である。

・店舗・事務所用賃貸不動産における賃料水準は2,100円/㎡程度(共益費込月額賃料)

② 空室率

ア. 居住用: 新築ビルはほぼ満室スタートできるが、シングルタイプに関しては駅南以外の中心部において大量供給があり、競争が厳しくなっている(空室も見られる)。東大道のスーパーマルショクが深夜12時まで営業しており利便性の良さから、上野・金池南方面よりも入居率が高い。

い。

イ. 店舗・事務所: 区画整理地区は未だ地域が成熟している状況になく、居住用不動産が先行している状況から新築(1～2階)は空き家が目られ、中古の一部入れ替わりが目られる

(2) 人口及び世帯数

人口は平成22年まで増加で、23年は微減に転じていたが24年は増加に転じた。
世帯数は平成20年3月から24年3月まででは6.2%増加している。
上記より地区内において共同住宅の増加と合致し、単身者の増加がいぜん多く認められる。

(3) 土地取引件数

平成19年度から20年度はほぼ140件弱で横這い、平成21年度は255件と大幅に増加し、平成22年度は140件と大幅に減少していたが、23年度は大幅に増加した。この増加は共同住宅等の需要が大きいものと推察される。100㎡未満の取引が多いのは共同住宅の共有持分の売買が大半を占める。

(4) 建物新築着工件数

平成20年度は43件、同21年度は34件、同22年度は35件、同23年度は41件と微増となった。
規模別では500㎡以下が約73%を占めており、1,000㎡超は共同住宅が5件、店舗等の商業系施設が4件となっており、大型施設の進出や高度利用が順次進行している。

(5) 公共事業

大分市による土地区画整理事業の状況は、平成23年3月末で進捗率89.5%である。

(6) 土地利用、用途及び立体利用状況(5モデルエリアの総括)

・5モデルエリア全体の地目別土地利用状況の割合
JR所有の敷地部分について造成が終了した。

	宅地	雑種地	田・畑	山林・原野	道路・水路	造成中	その他(公園・池沼)
平成21年	68.1%	3.2%	0.0%	0.0%	23.9%	0.0%	4.8%
平成22年	66.2%	3.1%	0.0%	0.0%	24.2%	1.7%	4.8%
平成23年	69.3%	0.2%	0.0%	0.0%	24.4%	1.6%	4.5%
平成24年	71.8%	0.3%	0.0%	0.0%	26.5%	0.0%	1.4%

・地目宅地内における用途別土地利用の状況割合
商業系が増加傾向にあり、近年の中高層ビル建築が影響を及ぼしている。
状況変化の対応中の更地及び建築中の増加から今後も建築着工の増加が見込まれる。

	住宅系	商業系	工業系	併用系	公共公益的施設	建築中	更地
平成21年	38.2%	16.3%	1.1%	5.6%	0.4%	2.0%	36.4%
平成22年	38.0%	18.5%	0.9%	5.9%	1.2%	0.4%	35.1%
平成23年	36.3%	18.2%	0.9%	5.6%	1.0%	1.7%	36.3%
平成24年	35.9%	20.4%	0.9%	5.3%	1.0%	5.2%	31.3%

・立体利用状況

低層系、中層系の建物が取り壊されたことにより中・高層系の割合が上昇している。
今後はシンボルロード沿線のエリア及びJR線以北のエリアを中心に高層利用の割合が高まると予測される。

	低層系※1	中層系※2	高層系①※3	高層系②※4	建築中	更地	※1 1・2階 ※2 3～5階 ※3 6～9階 ※4 10階建以上
平成21年	29.4%	12.4%	11.8%	7.8%	2.0%	36.4%	
平成22年	30.4%	13.8%	12.1%	8.0%	0.4%	35.3%	
平成23年	27.7%	12.8%	11.6%	8.5%	1.7%	37.7%	
平成24年	28.2%	13.3%	12.6%	8.7%	5.2%	32.0%	

4. 地価動向調査結果の背景となる不動産情勢の分析

(1) 不動産市場の動向

① 商業地

ア) ホテル

平成20年9月の大分国体開催を目途に平成18年より県外投資ファンドによる建設が行われた。(平成19年8月4,000室、収容人数7,000人)

その結果、平成20年7月には更に3ホテルの完成で600室の増加があったものの、2ホテルの建設がストップしており、1ホテルの計画は頓挫した。

この原因はホテルファンドへの融資がホテルの供給過剰もあり縮減したことによるものと推量される。

イ) マンション

平成19年後半より市中心部での分譲は春日浦一帯で3棟、中島周辺部で4棟、大道春日地区で2棟、駅南で計画を含み5棟で、供給戸数は推定約700戸となっており、JRもマンション建設に着工した。これは駅南のマンション成約率が上昇し、需要の高まりが地域的に見受けられるためと考えられる。

平成20年2月に建築鋼材の値上げが始まり、建築コストの上昇、建築基準法の改正の影響による建築期間の延長があるものの地域的な需要が高いと推測される。

ウ) 中心市街地活性化基本計画の認可(平成20年6月)

大分中心部の活性化計画では総額250億円の投資を決定した。内訳は公共事業220億円(内駅南複合文化交流施設124億円)、民間30億円で予想売上高1,100億円(現行950億円)を目途とする内容である。駅南ゾーンは複合文化交流施設及び100mシンボルロードが駅北市街地との連携を担う位置付けとなっている。

エ) 金融機関の不動産融資について

(ア) A開発が平成19年に取得したホテル用地を既存建物の取壊し、基礎工事終了後に建築ストップし、現在現況で再販中でその原因は融資ストップ。

(イ) 駅北口にホテル建設を目的とした地上げ途中の物件が中止。

(ウ) 駅南で数件の新規中規模分譲マンションが多く完売している。

(エ) 上記事例のとおり融資規制は平成19年頃より始まっており、平成20年3月、6月と更に強まり、9月のリーマンショックを機に一段と緊縮したものの、駅南への投資は期待感から増加している。

オ) 市場取引の動向

(ア) マンションの売れ残り物件の値切り例も少数あるが、駅周辺の人気物件については完売が多い。

(イ) 全体的に売れ行きは良好。

カ) ビル空室率の推移

大分市の事務所は、福岡の傘下であり、大分支所の廃止、事業所への格下げ等があり、新規需要が少ないことから商店街の空室に証券会社、ドラッグストア等が進出した例もあるが、賃料・入居率共に低落傾向にある。

キ) 駅南エリアの不動産情勢の分析

上記中心市街地の動向と軌を一とする部分と平成23年度の駅高架事業の完成、区画整理事業の完成によるエリアが新市街地としての機能を具有する期待可能性が高まっている。本年は投資ファンドが金融面で撤退したが、マンションや商業施設等の需要が高まって今後土地の効用が増加する事は明白である。また事業所ゾーン(容積率500%、600%)、100mシンボルロード一帯の地価水準は大規模所有者であるJR、民間ディベロッパーの開発計画が発表されてきたことから、価格は上昇傾向に転じつつある。

②住宅地

ア.中心部のマンションは、上記のとおり供給過剰と言われる事から建築コストの上昇と相俟って当分需給共に減少傾向が継続すると予測される。

イ. 中心住宅地の需要は全般的には弱含みで推移している。これは個人所得の低下、消費者物価の下落等によるデフレ現象が不動産投資需要を減退させている事、不動産融資規制の強化が原因と推定される。

ウ.駅南エリアの不動産情勢の分析

区画整理方式による再開発であり、旧来の所有者が建物移転補償金を基に新築している。従って、供給余地が小さい事から売買実例は少ないものの、医療施設等は融資があり、この事例は強含みであった。他の売希望例も数ヶ所あるが水準としては横這い傾向である。この売希望例は特定基準地の住宅地の価格と概ねリンクしている事から今後商業関連施設の増加、駅北ゾーンと地下道によるスルー化が完成すると効用増を反映して上昇傾向に転ずる可能性がある。

Ⅲ. 調 査 結 果

大分駅南土地区画整理事業地区

1. 当該地区及び周辺地域の概況

(1) 当該地区の位置

JR大分駅南側に主として位置し、北側国道10号線の内側部分に位置する。
大分駅南西側約1.2km、南東側約1.5kmの範囲に位置する。

(2) 当該地区の範囲

① 当該地区の地図上の範囲

図A-1-1

② 当該地区内に含まれる大字・町・丁目の範囲

要町 金池町1丁目 顕徳町1丁目、2丁目、3丁目(3番街区を除く)
六坊北町 六坊南町 上野町 金池南1丁目、2丁目
桜ヶ丘(1～5番街区まで)
東大道1丁目、2丁目、3丁目
大道町1丁目、2丁目、3丁目、4丁目、5丁目
末広町1丁目

(3) 当該地区を含む周辺地域の状況

当該地区は大分駅周辺総合整備事業として「大分駅南土地区画整理事業」を中心として、「大分駅付近連続立体交差事業」、「都市計画道路庄ノ原佐野線の整備事業」も同時に施行されている大規模な市街地開発事業が施行されている地域である。当該地区の北側は中央町商店街、府内町商店街、都町等の飲食店街、大分県庁、大分市役所等の官庁街として位置する大分市の中心市街地である。

【商業地域】

- ① 駅北国道10号線沿いの地域は中高層ビルが建ち並ぶ幹線道路沿いの商業地域。一部区画整理地区を含む。東方は顕徳町(近隣商業地域)、当該地域と接する古国府の国道10号線は拡幅改良事業が施行されている。
- ② 駅南シンボルロード、大分駅上野丘線(幅100m)の地域。
南口駅前広場からの100mシンボルロード周辺部一帯。
大道金池線(幅25～30m)、金池桜ヶ丘線(幅20～25m)が予定されている。
- ③ 県庁前古国府線の区画整理地区内(幅25～28m)を中心とする路線沿いの商業地域。JRの高架工事が完了しつつある。南方は区画整理地区外の既存の近隣商業地域であり庄の原・佐野線とも交差している。
- ④ 庄の原・佐野線(幅54m)、東の国道10号線から大分インターチェンジ入口までの道路沿い。暫定計画として平面道路で利用されるが平成20年9月に供用開始。
- ⑤ 大道の国道(幅25m)沿いの既存路線商業地域。庄ノ原佐野線完成による影響を受けるゾーン。

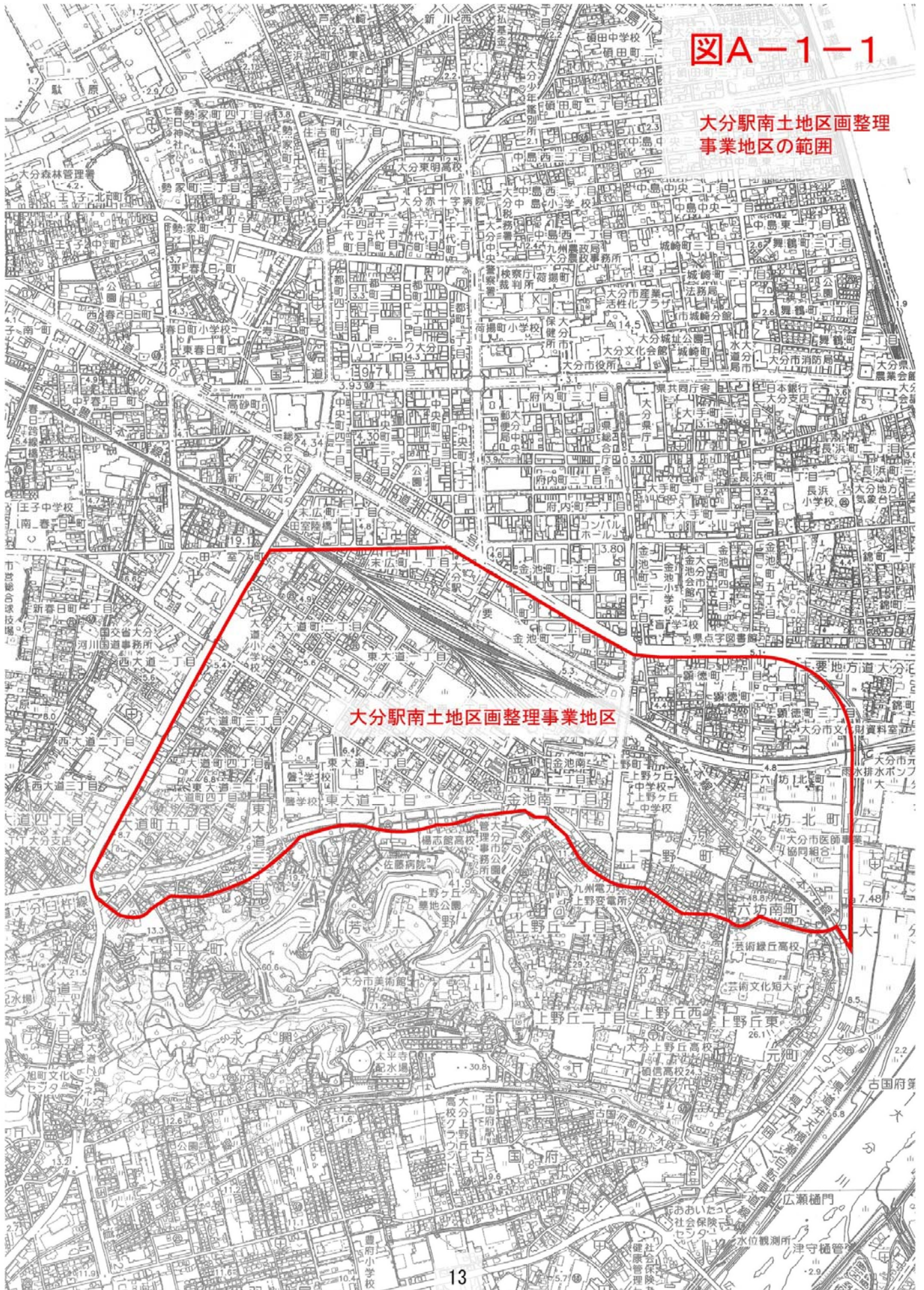
その背後の近隣商業地域は商業地としては衰微化しつつあり、中層住宅が増加しつつある。

【住宅地域】

- ⑥ 区画整理地区内東部住宅地域。中層ビル、一般住宅の建築が進んでいる。
- ⑦ 区画整理地区外の東部住宅地域。
顕徳町、六坊北・南、上野町は一般住宅及び共同住宅が混在する。
- ⑧ 区画整理地区内の西部住宅地域。
都市計画上は商業地域であり住宅と店舗が混在している。
- ⑨ 区画整理地区外の西部住宅地域。
都市計画上は近隣商業地域。住宅及び低層の共同住宅が混在する地域。
南方は住居地域で価格水準は低い。

図A-1-1

大分駅南土地地区画整理事業地区の範囲



大分駅南土地地区画整理事業地区

2. 地区内及び周辺地区における地価動向
(1)地区内に選定した地価動向調査地点、公示地及び基準地の概況

	①公示地番号	②所在及び地番並びに住居表示等	③評価額(円／㎡)	④地積(㎡)	⑤形状	⑥利用の現況	⑦周辺の土地の利用の現況	⑧前面道路の状況	⑨供給処理施設の状況	⑩主要な交通施設との接近状況	⑪法令上の規制等
地価動向調査地点	駅周辺(特)-1	大分市東大道1丁目2480番16	175,000	140	1:1	住宅W2	一般住宅及び中高層店舗兼共同住宅のある店舗	南東8m 区画街路	水道・ガス・下水	大分 310m	商業 (80、400)
	駅周辺(特)-2	大分市東大道2丁目2283番4外	112,000	91	1:1.2	住宅S2	一般住宅・アパートが建ち並ぶ区画整理地区に隣接した混在住宅地域	北東6m 市道	水道・ガス・下水	大分 550m	近商 (80、300)
	駅周辺(特)-3	大分市東大道2丁目2413番25	97,000	246	台形1:1	住宅W2	一般住宅の多い住宅地域	西5m 市道 三方路	水道・ガス・下水	大分 1km	1住居 (60、200)
	駅周辺(特)5-1	大分市東大道1丁目2442番9	240,000	511	1:1.1	空地	区画整理により、中高層ビル等が建ちつつある商標地域	南東100m 区画街路	水道・ガス・下水	大分 170m	商業 (80、400)
	駅周辺(特)5-2	大分市桜ヶ丘1108番16外	142,000	310	1:1.2	店舗兼住宅RC3	路線沿いの店舗兼住宅地域	南54m 道路	水道・ガス・下水	大分 650m	準住居 (60、200)
	駅周辺(特)5-3	大分市顕徳町1丁目2756番5	160,000	132	1:2	診療所S2	店舗、事務所等が増えつつある中心部に近い商業地域	東25m 市道	水道・ガス・下水	大分 600m	商業 (80、500)
	駅周辺(特)5-4	大分市上野町2939番15	110,000	320	1:1.2	居宅兼診療所W2	店舗・一般住宅が混在する地域	西10m 市道	水道・ガス・下水	大分 900m	1中専 (60、200)
									水道・ガス・下水		
公示地	大分-10	大分市金池南2丁目2892番5	140,000	162	1:1.5	共同住宅S2	区画整理事業施行中の一般住宅地域	南西7m 市道	水道・ガス・下水	大分 630m	1住居 (60、300)
	大分-11	大分市上野町29番4	79,300	165	1:2	住宅W2	一般住宅の中にアパートが見られる既成住宅地域	北東3m 私道	水道・ガス	大分 1.3km	1中専 (60、200)
	大分-31	大分市金池南2丁目2916番6	130,000	222	1:2	住宅W2	一般住宅の中に中層住宅も見られる既成住宅地域	北6.7m 市道	水道・ガス・下水	大分 780m	1住居 (60、200)
	大分5-6	大分市金池町3丁目3093番1	153,000	563	台形1:1.2	事務所兼共同住宅 RC8	中低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ商業地域	南30m 国道	水道・ガス・下水	大分 700m	商業 (80、400)
	大分5-8	大分市大道町3丁目2404番3	118,000	198	1:3	店舗兼共同住宅 SRC4	小売店舗が建ち並ぶ旧国道沿いの既成商業地域	北西7m 市道	水道・ガス・下水	大分 1km	近商 (80、300)
	大分5-19	大分市末広町2丁目21番1外	144,000	171	1:3	店舗兼共同住宅 RC4	中小店舗、事務所、飲食店等が建ち並ぶ商業地域	北8m 市道	水道・ガス・下水	大分 400m	商業 (80、400)
基準地	大分(県)-12	大分市金池南2丁目2892番5	141,000	162	1:1.5	共同住宅S2	区画整理事業施行中の一般住宅地域	南西7m 市道	水道・ガス・下水	大分 630m	1住居 (60、300)
	大分(県)5-2	大分市城崎町2丁目5900番	148,000	482	1:2	診療所兼共同住宅 RC6	店舗、事務所、マンション等の中低層ビルが多い商業地域	北8m 市道	水道・ガス・下水	大分 1.2km	商業 (80、400)

(2)地価動向調査地点及び公示地・基準地の位置図

図A-2-1

(3)地区内における地価動向について

①主要3事業の動向と地価水準の動向

(i)大分駅南土地区画整理事業

平成26年度完成を目指して平成23年3月末で進捗率92%(事業費ベース)である。区画整理方式であることから、移転補償金が支出されており、土地は換地による現物であり、補償金による建替えてここ数年来の投資は大きい。現在、大分市の複合文化施設が約150億円の投資で具体化しており、他に民間ファンドの大規模物件、JRの換地物件の開発が平成26年度をめどに予定されている。

(ii)大分駅付近連続立体交差事業

日豊本線の駅高架は平成24年3月に開通した。久大本線、豊肥本線部分は先行して平成20年8月に開通。駅北ロータリーを含む大分駅全体の開発は平成26年度と云われる。平成23年度に駅北地域が大分駅地下道により一体化される事は駅南地区再開発の最大のポイントとなる。

(iii)庄の原佐野線事業

暫定計画として平成20年9月より平面道路で供用開始された。

(iv)三事業と地価水準

全国的な不動産投資ファンドの流入が平成17年～19年にかけて駅北旧市街地及び駅南事業ゾーンを中心に行われたが、平成19年度に入り海外ファンドの撤退に伴い国内金融規制が強まり弱含みとなっている。但し、駅南周辺地においてはマンションや商業施設の需要の増加によりやや強含みで推移するものと予測される。

②商業地について

(i)商業中心地の動向

平成22年地価公示では、中心地の標準地「大分5-1」、「大分5-2」はいずれも前年より価格が下落している。これは、リーマンショック、平成19年終盤から需要の中心であったホテル、マンション等の需要が減退し、世界的不況による県外ファンドの投資環境が急速に変わった事から地方都市への投資を縮小している事に起因すると云われる。

(ii)駅周辺(特)5-1

シンボルロード沿いの商業地で、同ロードの整備、複合文化交流施設の建設も平成24年度を目途に進捗するものと予測されることから、売希望例等を分析するとやや強含みで推移していると推定される。

(iii)駅周辺(特)5-2

庄の原佐野線が供用開始されたものの、同道路とは約2mの高低差があるため道沿いで商業地としての直接的な効用増がなくやや弱含みで推移すると推定される。

(iv)駅周辺(特)5-3

拡幅供用開始されて3年の県庁前古国府線沿いで駅南開発地域との直接の一体性はない事から横這い傾向で推移している。

(v)駅周辺(特)5-4

庄の原佐野線の供用開始があったもののシンボルロード及び駅南中心部とは機能的一体性がなく、需要は弱含みである。

③住宅地について

(i)住宅地の動向

区画整理地区内は仮換地上に建物移転補償金で建物を新築する事から土地の売買は少ない。従って、土地の売却を希望する者は強気であり街区の完成度が高くなるにつれ強含みに推移するものと推定される。

(ii)駅周辺(特)-1

都市計画法上商業地域であり、周辺部は5～8階の中層共同住宅が移転補償金で建設されており、売希望例も少ない。100mシンボルロードの背後地であり、街区の工事が進捗し、新大分駅の完成が近いことからやや強含みで推移している。

(iii)駅周辺(特)-2、(特)-3

駅南地区周辺の住宅新築着工件数はマイナス方向で、地価はやや低落気味である。

地価動向調査地点・公示地・基準地の価格の推移

(単位:円/㎡)

		H22	H23	H24
地価動向調査地点	駅周辺(特)-1	162,000 (▲1.8)	170,000 (+4.9)	175,000 (+2.9)
	駅周辺(特)-2	110,000 (▲4.3)	110,000 (0.0)	112,000 (+1.8)
	駅周辺(特)-3	97,000 (▲2.0)	94,000 (▲3.1)	97,000 (+3.2)
	駅周辺(特)5-1	220,000 (0.0)	240,000 (+9.1)	240,000 (0.0)
	駅周辺(特)5-2	140,000 (0.0)	138,000 (▲1.4)	142,000 (+2.9)
	駅周辺(特)5-3	158,000 (▲2.5)	158,000 (0.0)	160,000 (+1.3)
	駅周辺(特)5-4	110,000 (▲6.0)	107,000 (▲2.7)	110,000 (+2.8)
公示地	大分-10	143,000 (▲1.4)	141,000 (▲1.4)	140,000 (▲0.7)
	大分-11	84,500 (▲4.5)	80,600 (▲4.6)	79,300 (▲1.6)
	大分-31	134,000 (▲1.5)	131,000 (▲2.2)	130,000 (▲0.8)
	大分5-6	164,000 (▲1.2)	157,000 (▲4.3)	153,000 (▲2.5)
	大分5-8	128,000 (▲4.5)	123,000 (▲3.9)	118,000 (▲4.1)
	大分5-19	153,000 (▲6.1)	147,000 (▲3.9)	144,000 (▲2.0)
基準地	大分(県)-12	142,000 (▲2.1)	140,000 (▲1.4)	141,000 (+0.7)
	大分(県)5-2	161,000 (▲5.3)	154,000 (▲4.3)	148,000 (▲3.9)

図A-2-1



3. 地区内及び周辺地域における賃料水準の状況

(1) 居住用不動産に係る賃料水準等について

① 賃貸借市場(物件)の概況

大分市中心商業地、官公庁等に近く、又スーパー等利便性の良いことから、単身者用アパートやマンションを中心に賃貸物件が比較的多いエリアであり、需要も堅調。主な借主(需要者)としては、前記市中心部の職場や学校等に通勤・通学する単身者。貸主(供給者)は、地元地主や市内外の投資家も見受けられる。近時、駅南地域は区画整理事業とともに人や物(建物等)の移動が活発化している。この状況のもと賃貸市場は新築物件が増加しており、新築物件に入居者が集まる一方で、中古物件には退去や空室が長期化するなどの影響が見られる。

② 賃料水準の状況

部屋タイプ	共益費込月額賃料(円)	賃料単価(円/㎡)
シングルタイプ(30㎡前後)	36,000円～52,000円	1,250～1,840円
中間タイプ(45㎡前後)	52,000円～60,000円	1,250～1,400円
ファミリータイプ(65㎡前後)	70,000円～85,000円	1,100～1,400円

部屋タイプ別の調査結果は上記表の通りである。中心市街地であること、新築物件が増加していることから他地域と比べ高めの水準である。階層別・同一階層内の位置別の賃料格差は1,000円程度である。

③ 賃貸借契約に係る一時金の状況

一時金としては「敷金」が多い。敷金の額は、月額支払賃料の3又は4ヶ月分が多い。「敷引き」や「定額精算金」なるものを支払うケースが増えてきている。また、賃貸保証会社に参加することを特約し、敷金とは別に、賃料の一定割合を契約時に支払うケースが増えている。

④ 契約期間等

契約期間は2年が多く、1年も見られる。更新は同一契約条件における自動更新であり、更新手数料を取るケースはほとんど見られない。ただし、上記賃貸保証会社への保証料を支払うケースがある。

⑤ その他の状況

駐車場は、敷地内は1階を駐車場とし、それ以外は隣接地等の駐車場を借りている。駐車料は10,000円前後。共益費、管理費等を別途徴収するケースが多い。また、水道料を別途定額徴収するケースも。これらの一部は実質、賃料に含まれる場合が多いと思われる。

⑥ 新規賃料水準の推移・動向

新築物件は、築後間もないことからそれほど変動はなく、横ばい傾向である。中古物件は、立地条件やリフォーム等を考慮外とすれば、やや値下がり傾向と予測する。

⑦ 継続賃料水準の推移・動向

業者へのヒアリングでは、自動更新のため賃料に変化は無いとの回答が多い。借主と貸主との個別相談のもと値下げするケースもあるようである。住居の場合、賃料が値上げされたケースはほとんどないと思われる。

居宅用賃料水準選定物件リスト

No	一棟の建物				賃料・一時金				契約 期間 (年)	駐車場 (円)
	所在	専有 面積 (㎡)	階層	間取	月額賃 料 (円)	共益費込 月額賃料 (円)	一時金 (円)	共益費込 月額賃料単価 (円/㎡)		
1	大道町	27.22	3	1K	40,000	40,000	120,000	1,470	1	—
2	東大道	24.90	3	1K	39,500	39,500	39,500	1,586	2	8,400
3	大道町	27.72	3	1K	48,000	51,000	144,000	1,840	2	7,000
4	大道町	20.42	2	1K	36,000	37,500	108,000	1,836	2	—
5	上野町	25.20	3	1K	36,000	38,500	50,000	1,528	2	5,000
6	上野町	24.00	3	1R	39,000	43,000	117,000	1,792	1	8,000
7	顕徳町	30.32	3	1K	49,000	53,000	147,000	1,748	2	8,000
8	顕徳町	28.18	2	1K	43,000	45,000	129,000	1,597	2	—
9	大道町	27.00	1	1K	35,500	35,500	106,500	1,315	2	—
10	金池南	31.18	4	1K	44,000	48,000	88,000	1,539	2	6,000
11	東大道	31.35	4	1K	52,000	56,000	0	1,786	1	8,000
12	上野町	34.92	3	1K	48,000	52,000	144,000	1,489	2	5,000
13	上野町	35.77	3	1R	46,000	49,000	138,000	1,370	1	7,000
14	金池南	34.00	3	1DK	47,000	47,000	141,000	1,382	1	8,400
15	東大道	29.00	1	1DK	38,000	40,000	76,000	1,379	2	6,000
16	大道町	29.75	2	2K	40,000	43,000	120,000	1,445	2	7,000
1～16 平均		28.91	—	—	—	44,875	—	1,569	—	—
17	東大道	37.12	3	2K	47,000	52,000	141,000	1,401	2	8,400
18	大道町	41.04	4	2DK	41,000	41,000	123,000	999	2	—
19	東大道	47.20	4	1R	54,000	59,000	162,000	1,250	2	7,000
20	東大道	48.96	3	1LDK	67,000	72,000	201,000	1,471	2	5,000
21	金池南	49.68	3	2DK	60,000	65,000	180,000	1,308	2	7,000
22	東大道	55.30	3	3DK	50,000	50,000	150,000	904	1	8,000
17～22 平均		46.55	—	—	—	56,500	—	1,222	—	—
23	東大道	61.12	3	3LDK	80,000	85,000	110,000	1,391	2	8,000
24	東大道	63.83	3	2LDK	64,000	69,000	192,000	1,081	1	7,350
25	金池南	63.19	13	3DK	88,000	93,000	264,000	1,472	2	10,000
26	金池南	63.60	3	2LDK	72,000	77,000	216,000	1,211	2	7,000
27	金池南	66.96	3	3LDK	73,000	78,000	219,000	1,165	2	7,000
28	西大道	67.28	3	3LDK	61,000	65,000	183,000	966	2	—
29	金池南	68.00	8	3LDK	80,000	80,000	240,000	1,176	1	8,400
30	東大道	70.20	4	2LDK	72,000	77,000	216,000	1,097	2	7,000
22～30 平均		65.52	—	—	—	78,000	—	1,195	—	—

(2) 店舗・事務所用不動産に係る賃料水準等について

① 賃貸借市場(物件)の概況

駅や中心市街地に近いものの街路条件から事務所よりも飲食店、診療所、美容院等の店舗用物件が多く見受けられる。

近時、区画整理事業が進行し、地区内等の先行新築物件には一階部分に事務所、診療所や美容院が営業しているが、更地や建築中の物件が多いのが現状である。区画整理地区外にあつては古くからの既存建物が多いためリフォームを実施するなどしているが、市場滞留期間も1年以上となるケースも少なくない。

② 賃料水準の状況

調査結果からは、1階の共益費込月額賃料で1,500円/㎡～2,500円/㎡(坪当たり5,000円～8,000円)の水準と把握した。新築は2,400円/㎡(坪8,000円)前後の水準である。中古は家賃交渉が比較的可能であるが、1,500円/㎡(坪5,000円)を下回る場合も見られる。

③ 賃貸借契約に係る一時金の状況

一時金としては「敷金」がほとんどであり、4ヶ月又は3ヶ月が多い。

④ 契約期間等

契約期間は2年が大半であり、1年又は3年も見られた。

⑤ その他の状況

駐車場は、1台は無料として店舗前を使用するケースが多く、3台や6台無料というケースも見られた。これらは月額支払賃料の中に駐車料相当額が含まれる場合もあると考えられる。共益費、管理費等を別途徴収するケースが多い。これらは実質、賃料に含まれる場合が多いと思われる。

⑥ 新規賃料水準の推移・動向

事業収益にかかわるものでもあり資料の収集は困難であったが、新築物件の中には募集賃料を公開しているものもある。駅南地域は、今後商業用物件の増加が予想され、賃料水準も変化することが予想されるが、現状は目立った変化は見られず、横ばい傾向にある。

⑦ 継続賃料水準の推移・動向

同一条件による自動更新が一般的であり、また、本年において賃料改定が行われた情報は得られなかったため、横ばい傾向と予測する。

店舗、事務所用賃料水準選定物件リスト

No	一棟の建物				賃料・一時金				契約 期間 (年)	駐車場 (円)
	所在	専有 面積 (㎡)	階層	間取	月額賃料 (円)	共益費込 月額賃料 (円)	一時金 (円)	共益費込 月額賃料単価 (円/㎡)		
31	金池南	48.63	1		127,000	127,000	508,000	2,612	2	2台込
32	金池南	75.05	1		110,000	110,000	440,000	1,466	2	0
33	金池南	57.75	1		110,250	120,750	420,000	2,091	3	5,250
34	東大道	35.74	1		84,000	84,000	480,000	2,350	1	1台込
35	東大道	72.00	1		150,000	150,000	600,000	2,083	1	3台込
36	東大道	27.07	1		62,000	62,000	248,000	2,290	2	1台込
37	東大道	116.00	1		245,000	250,000	1,470,000	2,155	2	8,000
38	大道町	33.09	1		72,000	75,000	432,000	2,267	2	0
39	大道町	33.07	1		65,000	70,000	195,000	2,117	2	5,000
40	大道町	23.10	1		50,000	50,000	150,000	2,165	2	1台込
41	大道町	62.00	1		130,000	130,000	520,000	2,097	2	3台込
42	上野町	106.76	1		170,000	175,000	340,000	1,639	2	5,000
43	上野町	55.75	1		126,000	141,000	1,080,000	2,529	2	9,000
44	顕徳町	39.74	2		90,000	90,000	360,000	2,265	2	3台込
45	六坊北	66.00	2		80,000	80,000	480,000	1,212	2	込
46										
47										
48										
49										
50										
31～50 平均		56.78	—	—	—	114,317	—	2,089	—	—

(3) 賃貸物件に係る空室率等の状況

① 居住用不動産の空室率

新築物件については空室率は概ね低い。ただ、シングル・タイプは区画整理地区外の中心市街地において新築物件の増加により敷金なしとするなど競争が激化している。中古物件も賃料によっては比較的空室率が低いといえる。空室率の高低は仲介業者の入居者誘致営業力に依るところ多く、中古物件でも空室率の低いものも見受けられるものの、新築物件に比して中古物件は人気薄である。

No	一棟の建物				専有部分		空室率		
	所在	構造	築年	階層	専有面積 (㎡)	間取り	総戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	空室率 (%)
1	大道町	RC	H2	3	27.22	1K	15	10	33.3%
2	東大道	RC	H17	3	24.90	1K	100	100	0.0%
3	大道町	RC	H17	3	27.72	1K	12	12	0.0%
4	大道町	RC	H17	2	20.42	1K	15	15	0.0%
5	上野町	RC	S63	3	25.20	1K	8	6	25.0%
6	上野町	RC	H2	3	24.00	1R	30	25	16.7%
7	顕徳町	RC	H18	3	30.32	1K	36	35	2.8%
8	顕徳町	W	H17	2	28.18	1K	10	10	0.0%
9	大道町	RC	H2	1	27.00	1K	9	6	33.3%
10	金池南	RC	H15	4	31.18	1K	20	20	0.0%
11	東大道	RC	H19	4	31.35	1K	40	40	0.0%
12	上野町	RC	H13	3	34.92	1K	25	25	0.0%
13	上野町	RC	H4	3	35.77	1R	15	15	0.0%
14	金池南	RC	H3	3	34.00	1DK	36	31	13.9%
15	東大道	RC	S62	1	29.00	1DK	12	10	16.7%
16	大道町	RC	S62	2	29.75	2K	8	5	37.5%
17	東大道	RC	H18	3	37.12	2K	9	8	11.1%
18	大道町	RC	S60	4	41.04	2DK	66	34	48.5%
19	東大道	RC	H18	4	47.20	1R	24	24	0.0%
20	東大道	RC	H18	3	48.96	1LDK	9	9	0.0%
21	金池南	RC	H19	3	49.68	2DK	9	8	11.1%
22	東大道	RC	S60	3	55.30	3DK	24	20	16.7%
23	東大道	RC	H19	3	61.12	3LDK	14	14	0.0%
24	東大道	RC	H17	3	63.83	2LDK	30	30	0.0%
25	金池南	SRC	H16	13	63.16	3DK	16	16	0.0%
26	金池南	RC	H17	3	63.60	2LDK	20	20	0.0%
27	金池南	RC	H19	3	66.96	3LDK	20	20	0.0%
28	西大道	RC	H3	3	67.28	3LDK	8	7	12.5%
29	金池南	RC	H3	8	68.00	3LDK	15	11	26.7%
30	東大道	RC	H18	4	70.20	2LDK	24	24	0.0%
空室率平均									10.2%

②店舗・事務所用不動産の空室率

区画整理地区内(東大道、金池南付近)、拡幅道路沿いにおいて新築物件のテナントとして店舗等は増加しており、入居状況は良好である。中古物件は区画整理地区外の既成地域(大道町、上野町付近)に古くから建つものが多い。旧来からの営業所等も多く、比較的空室率は低目と思われるが長期空店舗も見受けられる。区画整理地区外の旧道沿いは駐車場の確保が困難でありやや空室が目立つ。

No	一棟の建物				専有部分		空室率		
	所在	構造	築年	階層	専有面積 (㎡)	間取り	総戸数 (戸)	入居戸数 (戸)	空室率 (%)
31	金池南	RC	H18	1	48.63		2	2	0.0%
32	金池南	S	H1	1	75.05		1	1	0.0%
33	金池南	RC	H1	1	57.85		4	3	25.0%
34	東大道	RC	H17	1	35.74		1	1	0.0%
35	東大道	SRC	H12	1	72.00		2	2	0.0%
36	東大道	S	H13	1	27.07		2	1	50.0%
37	東大道	RC	H19	1	116.00		2	2	0.0%
38	大道町	RC	H17	1	33.09		3	3	0.0%
39	大道町	RC	S60	1	33.07		6	5	16.7%
40	大道町	RC	H1	1	23.10		1	1	0.0%
41	大道町	SRC	S60	1	62.00		6	4	33.3%
42	大道町	RC	S62	1	102.06		1	1	0.0%
43	上野町	RC	S63	1	106.76		4	3	25.0%
44	上野町	RC	H14	2	55.75		3	3	0.0%
45	顕徳町	W	H16	2	39.74		1	1	0.0%
空室率平均									10.0%

4. 地区内不動産に係る各種経済要因等の状況

(1) 地区内人口及び世帯数の状況

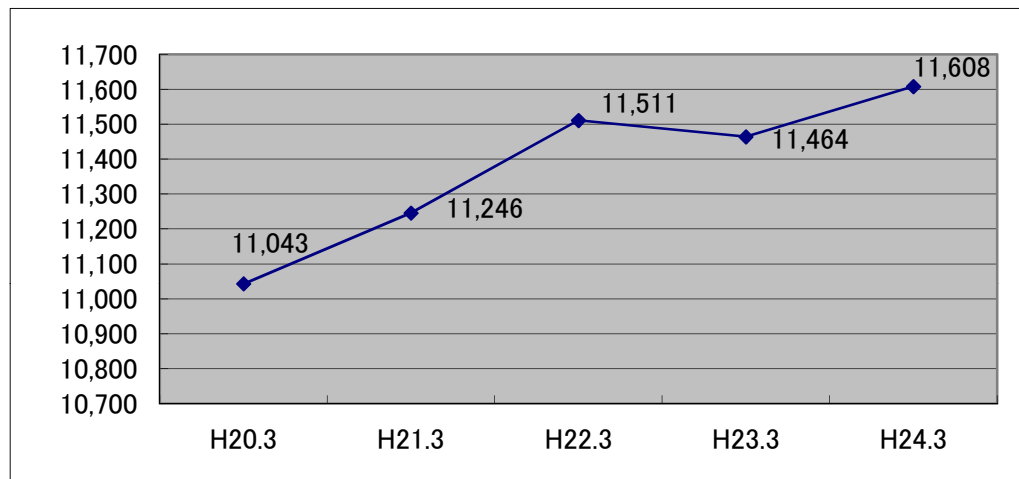
① 地区内人口及び世帯数の状況

a. 人口及び世帯数の推移

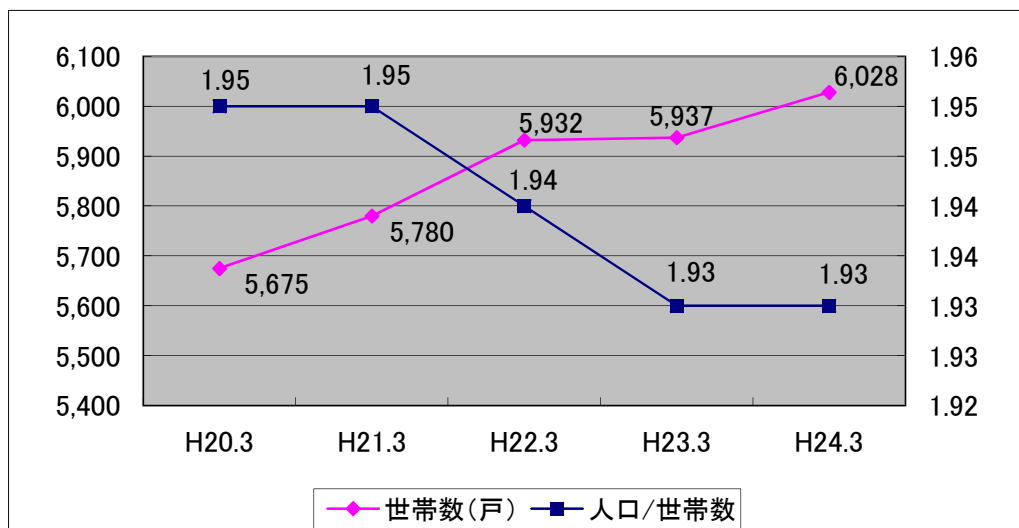
人口は、平成20年3月を基準にして、平成22年3月までは増加が続き、平成23年3月には微減しているもの、平成24年3月には再び増加に転じている。ならしてみると平成20年3月から平成24年3月までは5.1%(565人)の増加となっている。

世帯数は、平成20年3月を基準にして平成22年3月までは着実に増加し、平成23年3月には一旦足踏み状態となったが、平成24年3月には増加傾向へ転じており、平成20年3月から平成24年3月までは6.2%増加している。従って、1世帯当たりの人口は、平成22年3月から減少に転じ、平成23年3月からも低位で推移しており、平均で2人弱と少ない。直近は人口、世帯数とも再び増加に転じているのは分譲マンションや共同住宅が新たに建ったためと考えられるが、1世帯当たりの人数が低調なのは単身者の共同住宅への入居が依然として、多いためと考えられる。

人口の推移



世帯数の推移

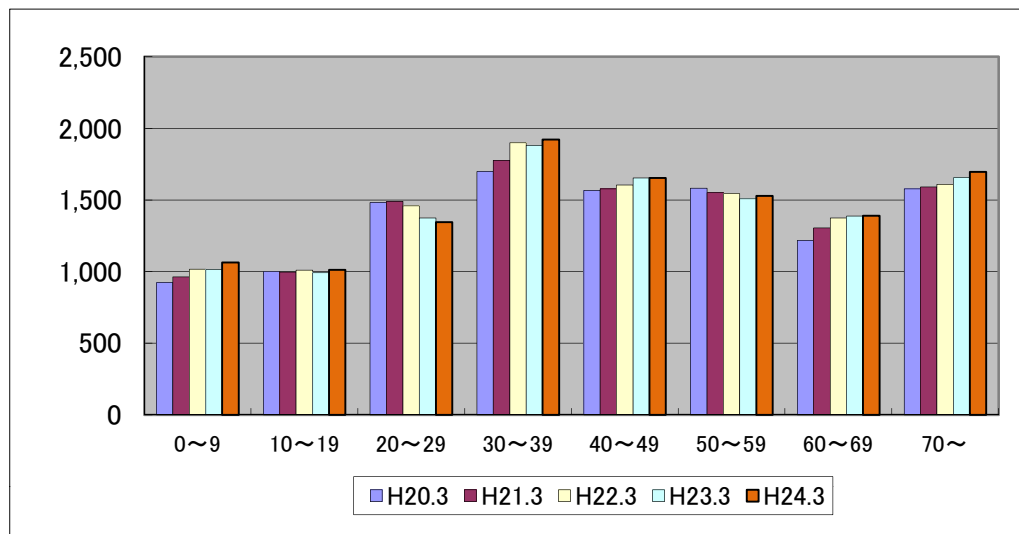


b.人口の年代別構成

平均して20代から50代までの世代が多く、70才以降も上位を占めているが、概ねなだらかな構成となっている。働き盛りの世代を中心にして若年層とのバランスも取れていることが当該地域の特徴といえる。

老年層が中年層とほぼ同レベルであるのは80才以上の高齢者を含め都心での居住選好性が強いことを示していると考えられる。また若いファミリー層の転入により 30代世代と10才未満の人口が増加傾向を示しており、少子化時代の中にあっても安定して推移している。

年代別人口の推移



②地区内人口及び世帯数の将来動向

平成24年3月では、20代の人口は減少傾向が鮮明になりつつあり、減少傾向にあった50代は微増に転じている。これに対し団塊の世代を取り込んだ60代以上は着実に増加している。また人口流入の中心と考えられる30代、40代やその子供世代である10代までの層が増加傾向にあり、新築マンション等への若いファミリー層の転入が増えつつあると考えられる。

大分駅の高架が完成し、旧駅舎の解体が始まっている一方で、大道金池線が全面開通し、シンボルロードも一部供用開始され、公共複合文化交流施設(通称ホルトホール大分)が平成25年7月完成を目指して建設中であるなど社会基盤整備が進行している。さらに平成25年春に着工予定の大分駅ビルに期待が高まっているなか、分譲マンション建設が活発化しており、今後は未利用地の有効利用や高度利用が進み、地区外からの流入がさらに進むと予測され、働き盛り世代を中心にして着実に人口、世帯数ともに増加基調で推移することが見込まれる。

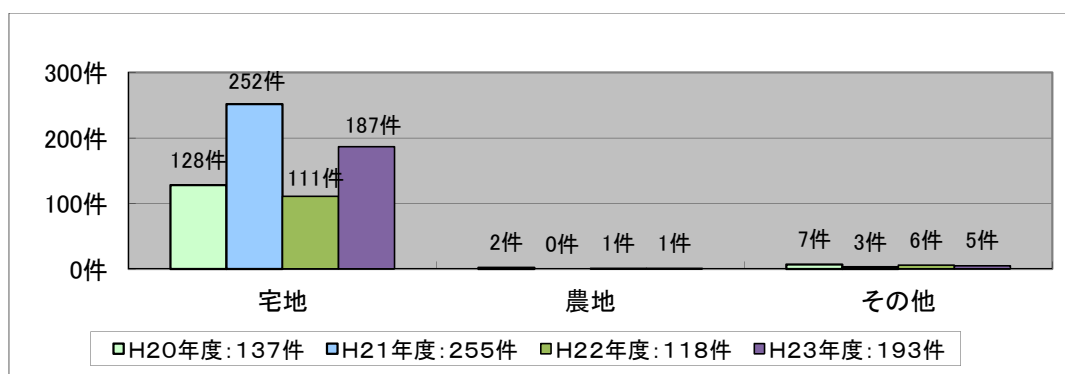
(2) 地区内土地取引件数等の状況

① 地目別土地取引件数の状況

土地取引件数は、平成20年度と22年度は低位だが、平成23年度は平成21年度に次ぐ大幅な増加となっている。平成22年度は景気の低迷やマンション需要の一服感から土地取引件数は減少したが、平成23年度の増加は分譲マンションの区分所有権の販売が相次いだことが主な要因と考えられる。

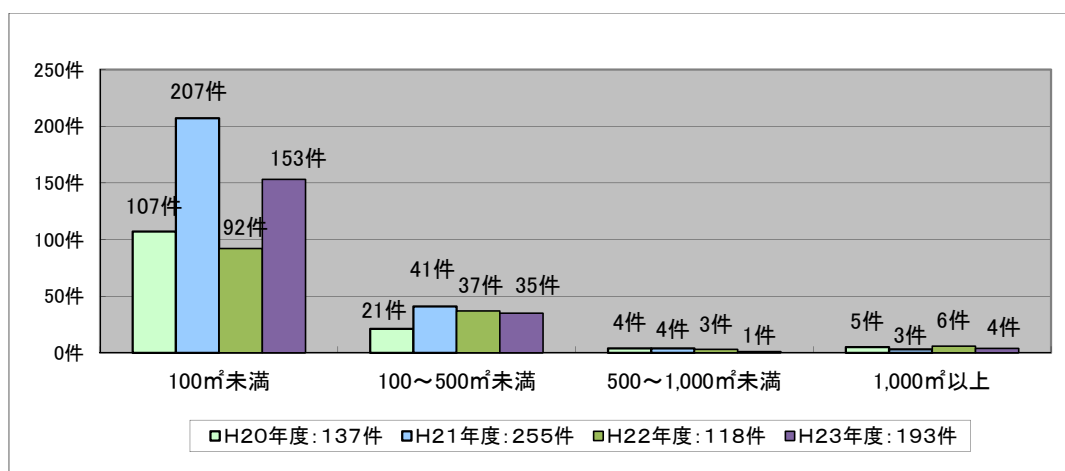
当該地域は、市街地中心部に位置しているため、下表のように宅地がほとんどで、平成23年度は宅地が97%を占めており、農地は1件、その他は5件のみとなっている。

農地やその他の土地も市街地の中に僅かに残されたものであり、宅地化目的の取引が大半と考えられる。



② 土地取引面積の状況

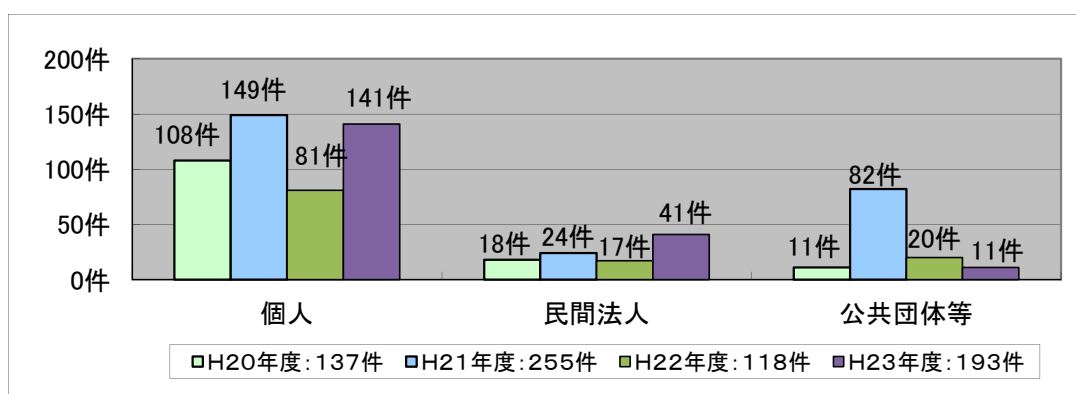
100㎡未満の取引が大半を占めているが、これはマンションの区分所有権の移転が殆どを占めているためである。次に多い100～500㎡未満の取引は住宅、共同住宅等の利用を目的にしたものと考えられ、平成21年度からは概ね堅調に推移しており、新築住宅は着実に増えつつあり安定化傾向が窺える。500～1,000㎡未満の取引は少ないままで特に目立った変動は見受けられないが、1,000㎡以上の取引は少ないながらも堅調さが窺われ、マンション用地の仕入等、規模の大きい敷地を必要とする利用計画が順次進行していると考えられる。



③ 土地取引当事者(属性)の状況

平成23年度の買主の占める割合は、個人が約73%、民間法人が約21%、公共団体等が約6%となっている。個人は平成22年度には落ち込んだものの、平成23年度は平成21年度並みまで増加しており、これは分譲マンションの販売が供給過剰感から一旦控えられたが、平成23年度には大分駅の高架化や街路の充実により利便性が高まったことで再び回復したことが大きな要因とみられる。民間法人は公共事業等の伸展から不動産投資が活性化しており大幅な伸びを示している。なお公共団体等の取引は事業が終盤に差しかかっていることから、用地取得は大幅に減少している。

このように土地区画整理事業の進捗により分譲マンション等の建設が目立ちつつあり、販売状況も好評であることから、依然として個人の需要が多くを占めており、民間法人も新規投資に積極的になりつつあるものと考えられる。公共事業は中心部と駅南地区とを結ぶ新たな街路事業や顕徳町3丁目での都市計画公園事業が進行しているが、土地区画整理事業や大分駅周辺総合整備事業は終盤になっていることから、今後も低水準で推移すると予測される。

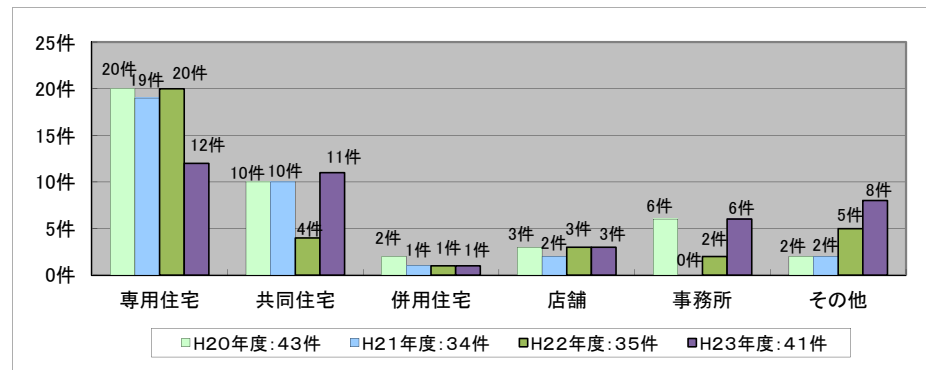


(3) 建物新築着工件数等の状況

大分駅南地区では、土地区画整理事業等が終盤を迎えて住宅、共同住宅、店舗等の移転や新規投資が進み、用途も多様化している状況にあり、新築着工件数は平成20年度は43件、平成21年度は34件、平成22年度は35件、平成23年度は41件となり、横這いから増加へと転じている。

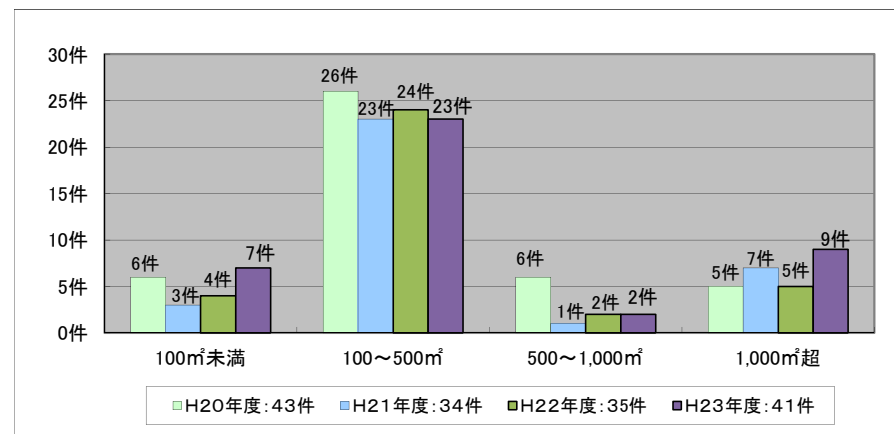
① 用途別着工件数の状況

平成23年度は着工件数が増加しているなかで、専用住宅が40%減少したのに対して、共同住宅、事務所が約3倍に増加した。専用住宅の減少は移転等がほぼ終了し、住宅の建て込みが一段落したためと考えられる。併用住宅、店舗は横這いで低水準のままである。また共同住宅の増加は賃貸マンションや分譲マンションの投資が加速したことによる。なお事務所やその他の増加にはJR九州の駅舎関連の着工が多く含まれており、一般の投資は概ね横這い傾向である。



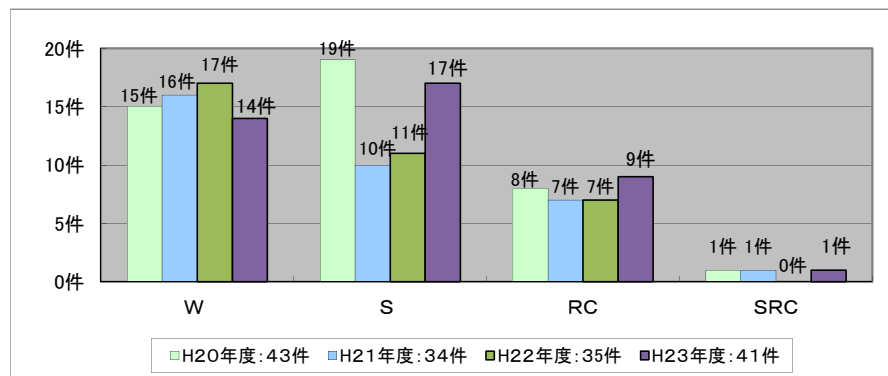
② 規模別着工件数の状況

平成23年度は100～500㎡と500～1,000㎡までは概ね横這い傾向であるが、100㎡未満と1,000㎡超が増加している。100㎡未満は事務所、店舗、車庫等で占められ専用住宅は1件のみであるが、総じて低水準である。100～500㎡までは専用住宅が約半分を占め、残りは共同住宅、事務所等である。500～1,000㎡は共同住宅と事務所が各1件、1,000㎡超は共同住宅が5件あり、その内の4件が分譲マンションであり、マンション建設が活発化していることが窺え、駐車場、公共施設、事務所等の多様な施設も増えている。



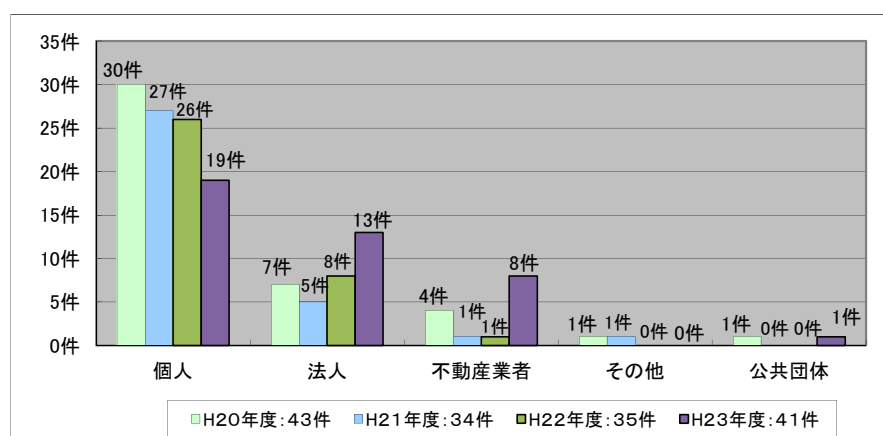
③ 構造別着工件数の状況

平成23年度の構造別の着工件数は、鉄骨造(S)が大幅に増加し、全体の約41%を占めているのに対して、過去の2年間は約半数を占めていた木造(W)は約34%にまで減少している。これは用途別着工数との関連性が特に反映されたものであり、木造が多い専用住宅が減少したことに起因していると思われる。また鉄骨造(S)や鉄筋コンクリート造(RC)、鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)が全体の約66%を占めており、特に鉄骨造は低層の建物にも多くあり、耐震に優れた建物の需要がより強まっていることが窺える。



④ 施主属性別着工件数の状況

個人が依然として多いものの、その割合は平成22年度の約74%から約46%へと大幅に減少している。これは各公共事業が終盤になり、移転等に伴う住宅建築が減少したためと考えられる。法人、不動産業者が増加したのは大分駅の高架開始や駅前の幹線道路の供用開始が近づくにつれて、将来の発展に期待感がより高まり、法人の新規投資や不動産業者のマンション建設が活発化したためと考えられる。利便性に優れ良好な立地性を有する土地では引き続き用途の多様化、有効利用が進行すると予測される。



(4) 地区内における公共事業の施行状況

① 地域内の主な公共施設の配置、及び主な公共事業の概要

A. 主な公共施設の配置

大分駅南地区における公共施設及び進行中の主な公共事業について示すと図A-4-1, 2のとおり。

B. 主な公共事業の概要

a. 大分駅周辺総合整備事業

県都大分市にふさわしい街づくりを目的として、様々な事業の組み合わせで総合的な整備を行っている。主なものは大分駅付近連続立体交差事業(大分県)、大分駅南土地地区画整理事業(大分市)、庄の原佐野線街路事業(大分県、大分市)、一般国道10号古国府拡幅事業(国土交通省)、関連街路事業(大分市)となっている。

b. 大分駅付近連続立体交差事業

鉄道高架により南北の連絡を円滑にし、都市交通の安全確保、交通渋滞の解消を図る事業で、鉄道により分断された市街地を一体化することにより、広がりのある街作りを行っている。

c. 大分駅南土地地区画整理事業

旧国鉄清算事業団の広大な用地を活用しシンボルロード、駅前広場などの公共施設整備と併せて、駅周辺街区の高度利用等有効利用、住環境の整備等を図り、大きな経済効果と良好な市街地環境を併せ持つ新都心を形成している。

d. 庄の原佐野線街路事業

東の国道10号線から大分インターチェンジ入口の椎迫までを直結する高規格道路で、中心市街地南地域の車輛の流れを一変し、交通渋滞の解消も図ることによって、都市活動の活性化に寄与する大動脈とする計画で、平成20年9月23日に供用開始された。

e. 一般国道10号古国府拡幅事業

鉄道と立体交差部の跨線部を切下げるとともに、顕徳町交差点改良事業を行い、沿道環境、交通問題を解消するものである。

f. 関連街路事業

上記事業に関連する幹線街路整備事業で、道路網の再編を図り、これらを一体的に行うことにより「大分の顔」にふさわしい質の高い魅力ある都心形成を推進する目的で行っている。

② 主な交通施設・都市計画施設の整備状況

a. 道路

国土交通省により一般国道では、国道10号線の古国府拡幅事業(施工区間:庄の原佐野線(元町)から県道大分臼杵線(錦町)、延長600m、幅員28~32.5m)が国土交通省により平成24年度完了予定で行われており、錦町3丁目から元町間が4車線で平成23年1月16日に供用開始された。

また県道大分臼杵線は、都市計画街路庄の原佐野線(施工区間:国道210号線椎迫入口から国道10号線、延長約2.2km)として大分県により行われていたが、平成20年9月23日に供用され、平成22年9月には元町・下郡工区が都市計画事業として認可され、平成24年度から本格的

b. 鉄道

大分県によりJR日豊本線、JR久大本線、JR豊肥本線の大分駅付近連続立体交差事業が行われており、平成20年8月24日に久大本線、豊肥本線の高架が開通した。また、日豊本線は平成22年2月に春日陸橋の撤去工事が、平成23年6月に大道陸橋の撤去工事がそれぞれ完了し、平成24年3月17日に高架開業した。

c. 道路、駅前広場

大分市により末広東大道線(街路築造、舗装工事)、大道金池線(街路築造、舗装、道路照明施設工事)、大分駅上野丘線(街路築造、舗装工事)、及び大分駅南口駅前広場のシェルターや機械設備、給排水設備等、及び舗装工事が行われた。

d. 区画街路、街区公園整地

大分駅南土地区画整理事業地区内での大分市による区画街路の整備は、区画街路6-19号外2路線、区画街路4-1号線、区画街路6-20号線外1路線が行われ、4街区、7街区外のポケットパークの造園工事も行われた。

e. 公共下水道、都市下水道

大分市により排水施設整備が大道町、要町、金池南で進行している。

③ 市街地開発事業の状況

大分市により大分駅南土地区画整理事業が平成8年度から平成26年度完了予定で進行している。施行面積は49.6haで、現在、大分市やJR九州を除く一般宅地の仮換地指定率は99%終了しており、平成23年3月末で事業進捗率は89.5%である。大分駅南口広場は平成21年12月に着工し、平成24年3月に日豊本線高架化に合わせて完成し、また文化ホール、市民図書館等を兼備する複合文化交流施設(ホルトホール大分:平成25年7月オープン予定)が平成23年3月末に着工した。

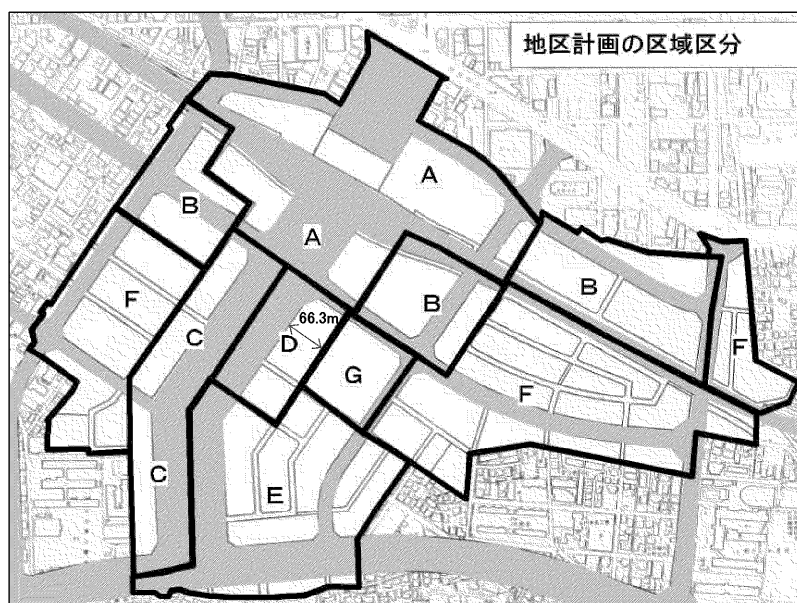
④ 地区計画の決定状況

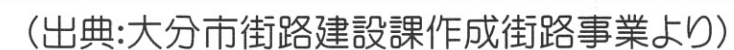
地区名	大分駅南地区
計画決定日	平成13年1月10日
面積	49.6ha
計画にねらい	中心市街地にふさわしいゆとりと潤いにあふれた緑豊かな地区の創出
地区計画の動因	都心開発、 土地区画整理事業
建築物等	D地区、E地区は25m以下、その他の地区は制限なし
最高高さ	有り
用途規制	7地区にて100㎡以上又は500㎡以上
敷地面積	
形態意匠	色調、デザイン
垣柵	非閉鎖的生垣の樹種

地区計画の概要

大分駅南地区では、地区内をA～Gの7つの地区に分け、商業地や住宅地、公共施設など、その地区の特徴に応じた規制誘導方針が定められています。

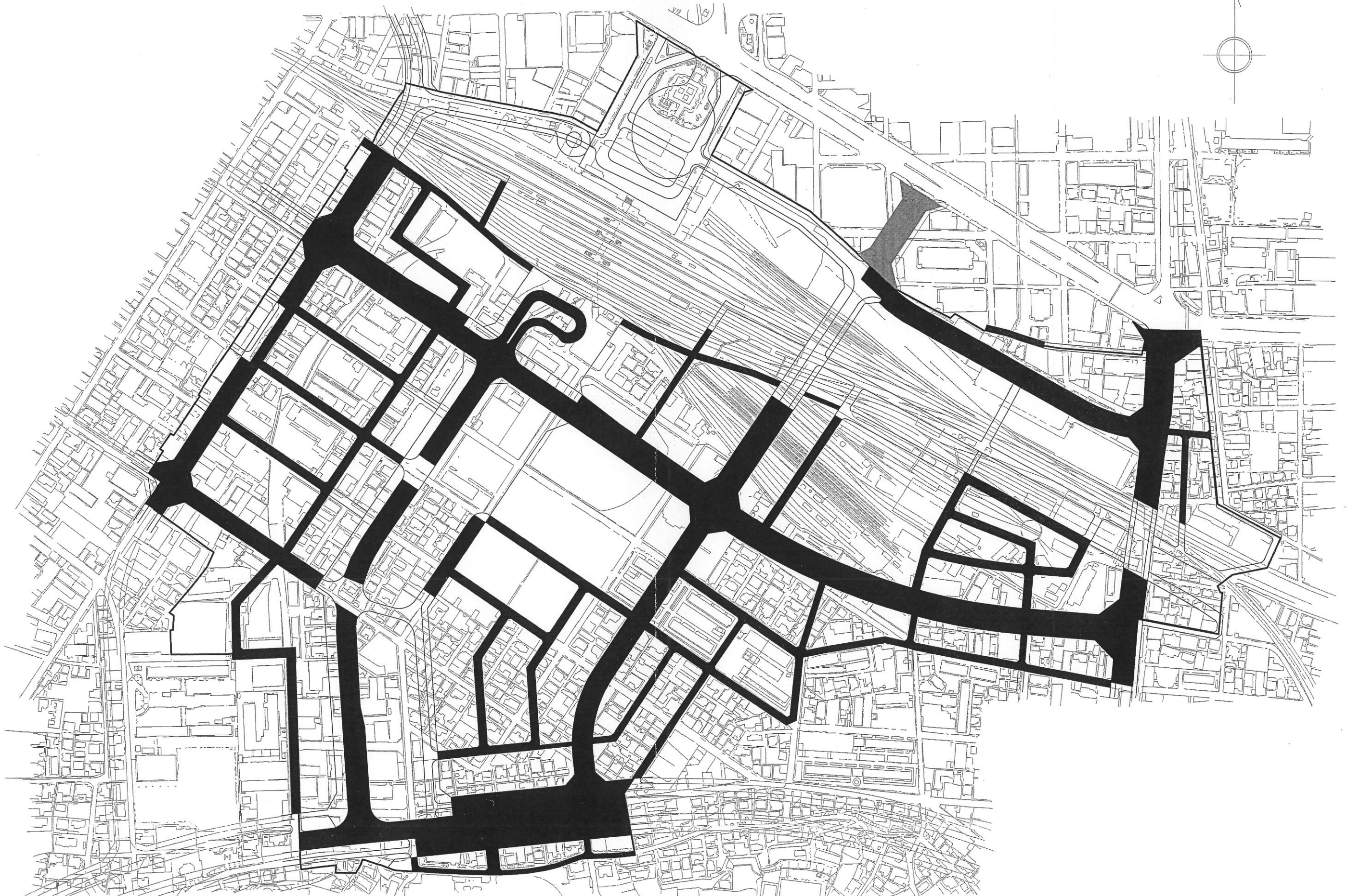
項目	内容	A地区	B地区	C地区	D地区	E地区	F地区	G地区
建物用途の制限	工場、倉庫、畜舎、 風俗営業の制限	○	○	○	○	○	○	○
建物の最高高さ					25m以下	25m以下		
敷地面積の制限		500㎡以上	100㎡以上	100㎡以上	500㎡以上	100㎡以上	100㎡以上	500㎡以上
建物等の形態 意匠の制限	屋外設備等を見えない構造	○	○	○	○	○	○	○
	景観に配慮した広告物	○	○	○	○	○	○	○
	周囲の街並みや自然と 調和した色調、デザイン	○	○	○	○	○	○	○
かき・さくの構造制限	生垣、または閉鎖的でない構造	○	○	○	○	○	○	○





位置図

平成 2 3 年度末 供用開始道路



5. 地区内サンプルエリアにおける土地利用等の状況

(1) 地区内におけるサンプルエリア設定状況

特定地区内について土地利用状況等の現状・推移等を把握するためサンプルエリアとして下記の5エリア(①～⑤)を選定した。(A 大分駅南土地区画整理事業地区 エリア図参照)

① サンプルエリアの設定方針

駅南土地区画整理事業のほか、②大分駅付近連続立体交差事業、③都市計画道路(庄の原佐野線)をはじめとする関連街路事業からなる「駅周辺総合整備事業」が施行されており、街並みが大きく変貌しつつあるエリアである。中心繁華街を形成する駅北側とは対照的に、駅南一帯は基盤整備の遅れた既成市街地として長らく発展から取り残されてきたが、事業の進捗とともに店舗・専門学校といった民間投資も見られるようになり、新市街地としての発展が期待されている。また、区画整理地区周辺部においても分譲マンション等の建設による高層化が進んでおり、大規模公共投資を呼び水とする土地利用の増進が期待される地域をサンプルエリアとして選定したものである。

② サンプルエリアの設定図

選定した各エリア(①～⑤)の概要・特性は以下のとおりである。

エリア① 大分駅南 駅前通り沿いの商業地域

駅南側で計画されているシンボルロード(大分駅上野丘線)に面し、用途地域が商業地域(容積率400%・500%)もしくは近隣商業地域(同 300%)に指定されているエリアである。駅南口から庄の原佐野線に向かって南に延びる幹線であるが、沿道東側に住宅街との緩衝帯も兼ねる大きな緑地を設けるなど景観に配慮した路線となる予定である。なお、今後の民間投資を検証するうえで、大型複合文化交流施設の建設予定地(公共ゾーン)は外すこととした。

エリア② 大分駅北 国道10号沿線及び南側背後の商業地域

JR線以北、国道10号との間に位置し、これまでも中心商業地域の一翼を担ってきたエリアで、全域が商業地域(容積率500%)に指定されている。区画整理事業の施行区域も一部含まれており、今後は都市計画街路(要町東西線)以南の現JR敷地内の活用が注目され、中心繁華街の商況にも少なからず影響を及ぼすエリアと考えられる。

エリア③ 金池通り沿い及び背後の商住混在地域

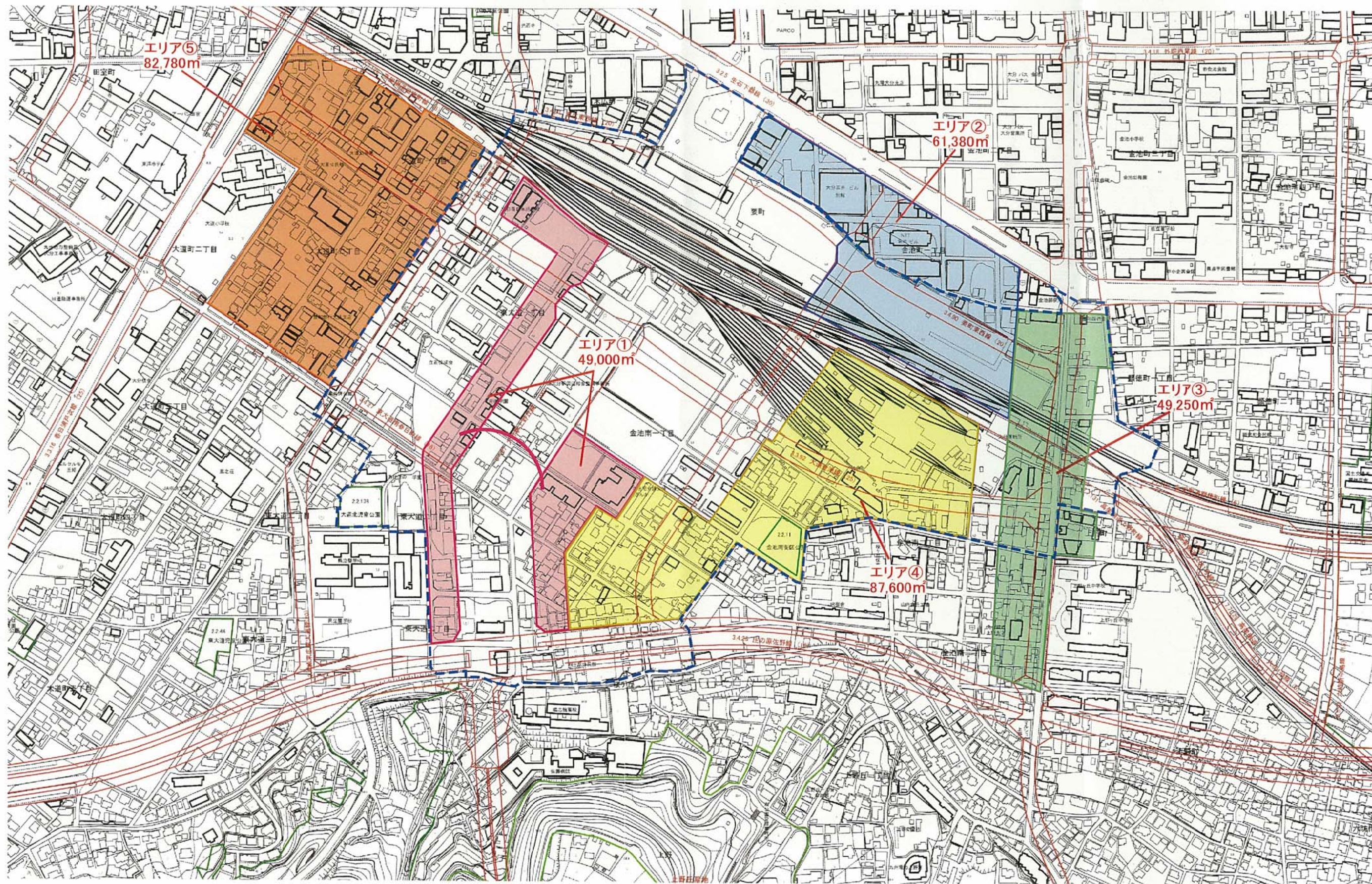
金池交差点から上野丘方面に抜ける都市計画街路(県庁前古国府線)沿線地域で、近隣商業地域(容積率300%)に指定されている区間である。これまでも生活幹線として金融機関や商店等の立地が見られた路線で、拡幅改良後に商業集積が急速に高まることは期待できないものの、賃貸マンション等の建設に伴う中高層化の進展が認められる。なお、土地利用の変化が期待できない公有地(上野ヶ丘中学校等)はサンプルエリアから除外した。

エリア④ 区画整理地区内の住宅地域

区画整理地区内の幹線背後に位置し、都心型住宅地の形成を図るべく第一種住居地域に指定されているエリアである。区画街路の整備進捗とともに瀟洒な住宅の建設が進んでおり、市内でも有数の品等の高い住宅街に変貌しつつある。

エリア⑤ 区画整理地区外 西部の商住混在地域

駅南区画整理事業の西側に隣接する既成市街地で、大道商店街の背後に形成された混在住宅地を中心とするエリアである。近年は分譲マンション建設による高層化の進展も認められ、今後も区画整理地区を中心とする駅南地区の発展とともに、地域内の土地利用にも一層の変化が現れるものと期待される。なお、都市計画街路(大道金池線)が地域内を横断する計画となっており、道路予定地にかかる大道幼稚園(跡地)はサンプルエリアに含まれているが、土地利用に変化の望めない大道小学校についてはサンプルエリアから除外している。

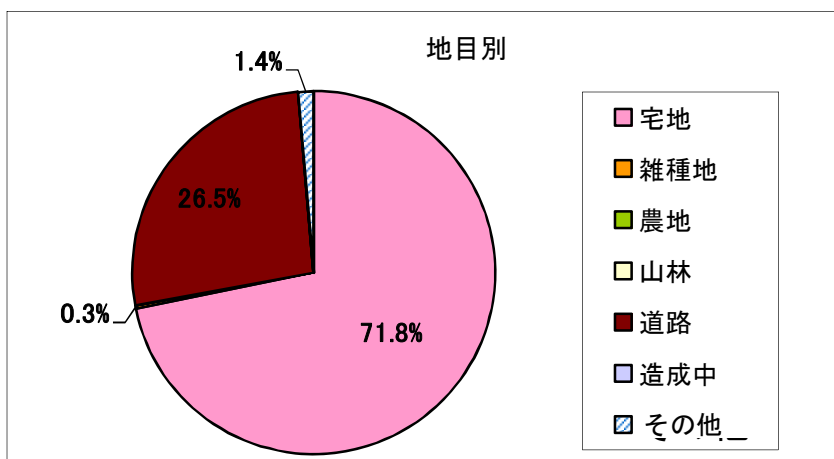


大分駅南土地区画整理事業地区

(2)地目別土地利用状況【5エリア;①～⑤全体】

大分駅南土地区画整理事業地区(5エリア全体)の地目別土地利用状況の割合は下記のとおり、宅地71.8%、雑種地0.3%、道路26.5%、その他(線路敷)1.4%となっている。

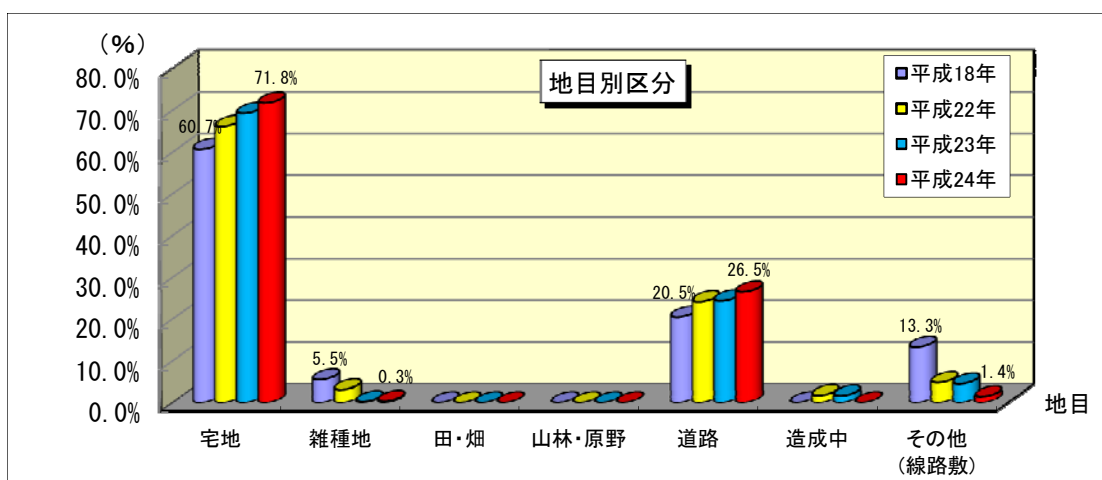
土地区画整理地区と周辺既成市街地を中心にサンプルエリアを設定したことから、現況更地については基本的に「宅地」として扱う一方、区画整理地区内のJR用地は「雑種地」として扱っていたが、サンプルエリア②では2015年春にオープンする新駅ビルの建設概要が判明した平成23年調査より「宅地」として扱うとともに、平成24年調査では高架化工事完成に伴い線路が撤去された跡地(「その他」として表示)についても「宅地」として扱うこととしたため、宅地面積は前年より8,000㎡強(調査5エリアの合計面積;約330,000㎡)増加している。



【前年との対比】

前年に比べて、「宅地」が2.5%、「道路」が2.1%増加したのに対し、「造成中」が1.6%、「その他」が3.1%減少している。「宅地」の増加と「その他」の減少は、サンプルエリア②と③の一部において高架化工事完成に完成に伴い線路が撤去された跡地を「宅地」に変更したことによる。「道路」の増加と「造成中」の減少は、サンプルエリア②において都市計画道路(金池桜ヶ丘線)、サンプルエリア⑤において都市計画道路(大道金池線)の建設工事が完了し全線供用開始となったことによるものである。

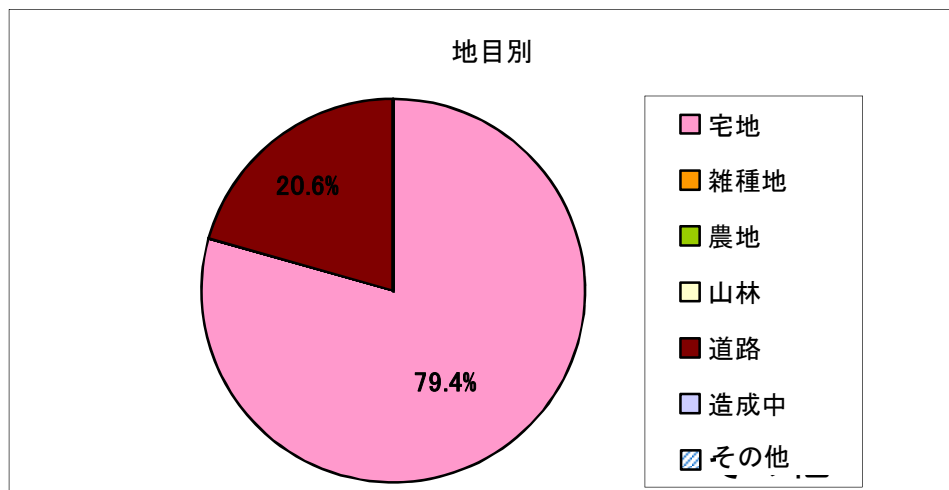
	宅地	雑種地	田・畑	山林・原野	道路	造成中	その他 (線路敷)
平成18年	60.7%	5.5%	0.0%	0.0%	20.5%	0.0%	13.3%
平成22年	66.2%	3.1%	0.0%	0.0%	24.2%	1.7%	4.8%
平成23年	69.3%	0.2%	0.0%	0.0%	24.4%	1.6%	4.5%
平成24年	71.8%	0.3%	0.0%	0.0%	26.5%	0.0%	1.4%



(2) ～エリア① [大分駅南 駅前通り沿いの商業地域]

エリア① [大分駅南 駅前通り沿いの商業地域]の地目別土地利用状況の割合は下記のとおり、宅地79.4%、道路20.6%である。

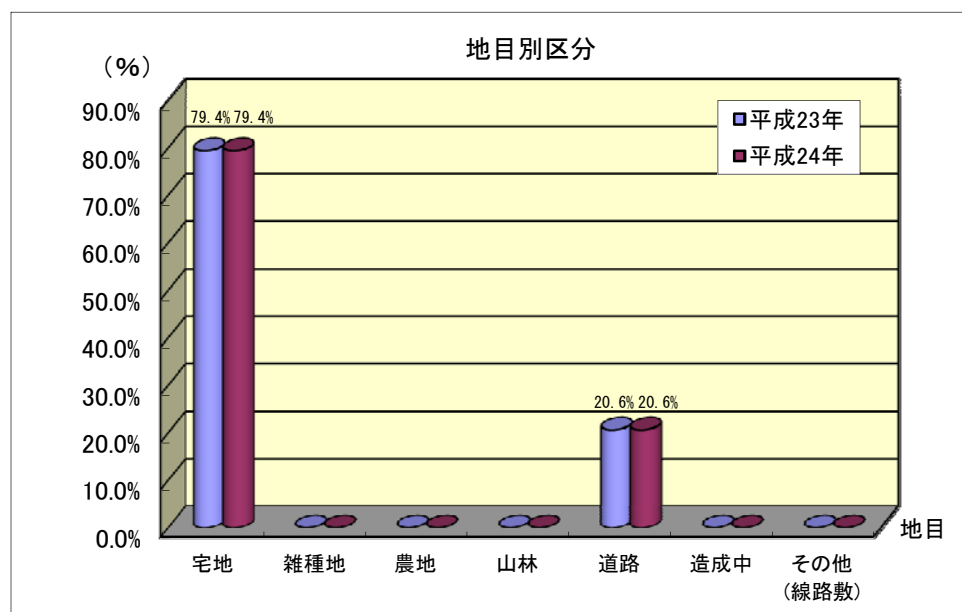
シンボルロード(都市計画道路;大分駅・上野丘線)の建設地内に残されていた駅周辺総合整備事務所も取り壊され、駅南の中核的な施設となる複合文化交流施設「ホルトホール大分(平成25年7月完成予定)」が姿を現しつつある北側エリアでは植栽工事も始められている。沿線南側に従前の市道が一部残されているものの、駅南区画整理地区内の街区はほぼ完成しつつある。



【前年との対比】

サンプルエリア内の区画街路は既に供用開始されているため、前年に比べて地目別の構成割合に変更はない。

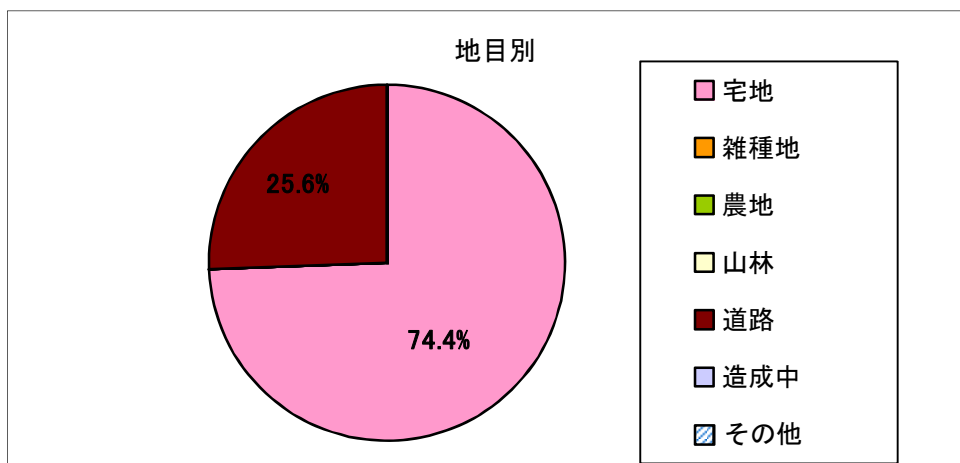
	宅地	雑種地	農地	山林	道路	造成中	その他 (線路敷)
平成23年	79.4%	0.0%	0.0%	0.0%	20.6%	0.0%	0.0%
平成24年	79.4%	0.0%	0.0%	0.0%	20.6%	0.0%	0.0%



(2) ～エリア② [大分駅北 国道10号沿線及び南側背後の商業地域]

エリア② [大分駅北 国道10号沿線及び南側背後の商業地域]の地目別土地利用状況の割合は下記のとおり、宅地74.4%、道路25.6%である。

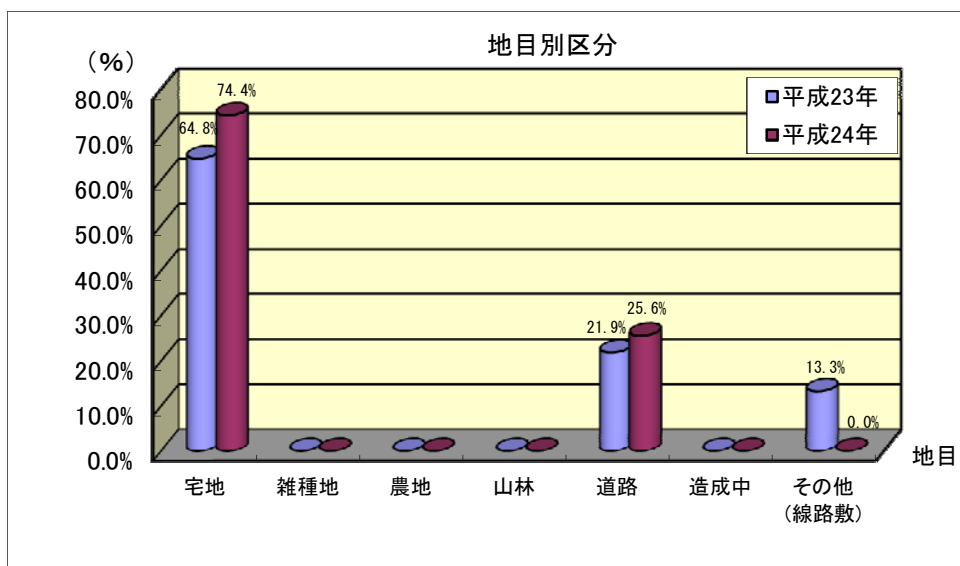
地目別土地利用状況 【5エリア全体】で説明したとおり、2015年春にオープンする新駅ビルは敷地面積約20,000㎡の大規模複合商業施設となるもので、平成23年調査において駅北口の東側に広がる要町駐車場とJR用地の現況地目を「雑種地」から「宅地」に変更したのに続き、平成24年調査では高架化工事完成に伴い線路が撤去された跡地の現況地目を「その他」から「宅地」に変更した。また、駅北側と駅南側を結ぶ都市計画道路(金池桜ヶ丘線)が平成23年2月に全線供用開始となった。



【前年との対比】

前年に比べて「宅地」が9.6%、「道路」が3.7%増加する一方、「その他」は13.3%減少したことで、エリア内は「宅地」と「道路」のみで構成されることとなった。上述したように、高架化工事完成に伴い線路が撤去された跡地の現況地目を「宅地」に変更したことに加え、平成23年調査において現況地目を「宅地」に変更した要町駐車場を分断する格好で都市計画道路(金池桜ヶ丘線)が整備されたことで、前年より「宅地」・「道路」ともに6,000㎡弱増加する結果となった。

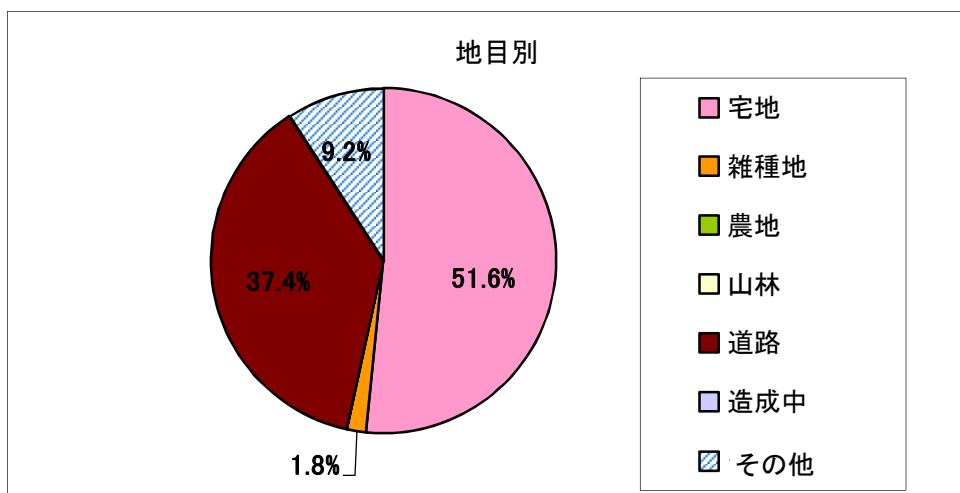
	宅地	雑種地	農地	山林	道路	造成中	その他 (線路敷)
平成23年	64.8%	0.0%	0.0%	0.0%	21.9%	0.0%	13.3%
平成24年	74.4%	0.0%	0.0%	0.0%	25.6%	0.0%	0.0%



(2) ～エリア③ [金池通り沿い及び背後の商住混在地域]

エリア③ [金池通り沿い及び背後の商住混在地域]の地目別土地利用状況の割合は下記のとおり宅地 51.6%、雑種地1.8%、道路37.4%、その他(線路敷・公園)9.2%である。

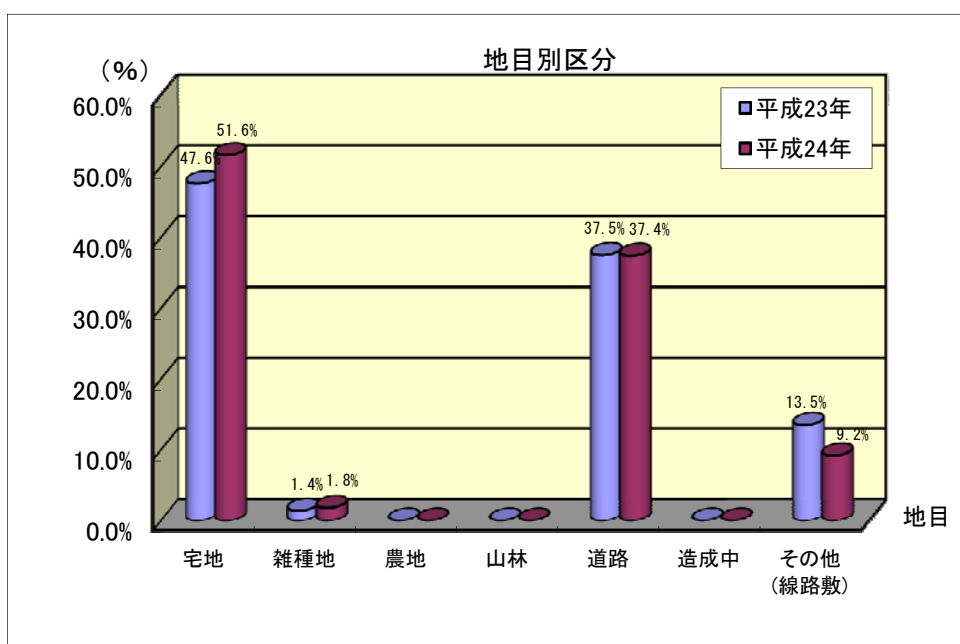
エリア内を縦断する金池通り(県庁前古国府線)、駅南側を横断する都市計画道路(大道金池線)、エリア南端で交差する県道大分臼杵線(庄の原佐野線)は全て供用開始されているが、高架化工事完成に伴い線路が撤去された跡地のうち金池通りを挟んで西側(駅寄り)については、エリア②と同様、平成24年調査より現況地目を「宅地」として認定した。



【前年との対比】

前年に比べて、「宅地」が4.0%、「雑種地」が0.4%増加したのに対し、「その他」が4.3%減少している。上述のとおり、撤去された旧線路敷の現況地目を「宅地」と「雑種地」に変更したためである。

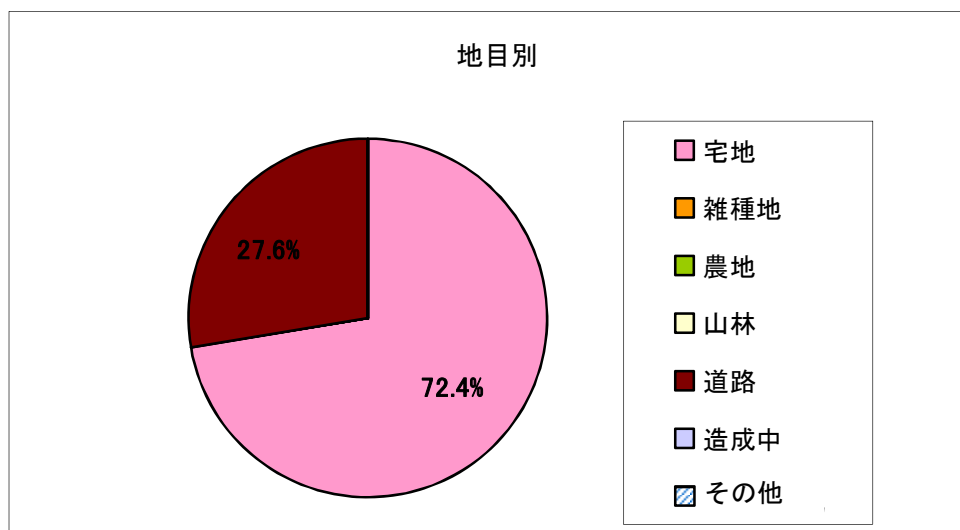
	宅地	雑種地	農地	山林	道路	造成中	その他 (線路敷)
平成23年	47.6%	1.4%	0.0%	0.0%	37.5%	0.0%	13.5%
平成24年	51.6%	1.8%	0.0%	0.0%	37.4%	0.0%	9.2%



(2) ～エリア④ [区画整理地区内の住宅地域]

エリア④ [区画整理地区内の住宅地域]の地目別土地利用状況の割合は下記のとおり、宅地72.4%、道路27.6%である。

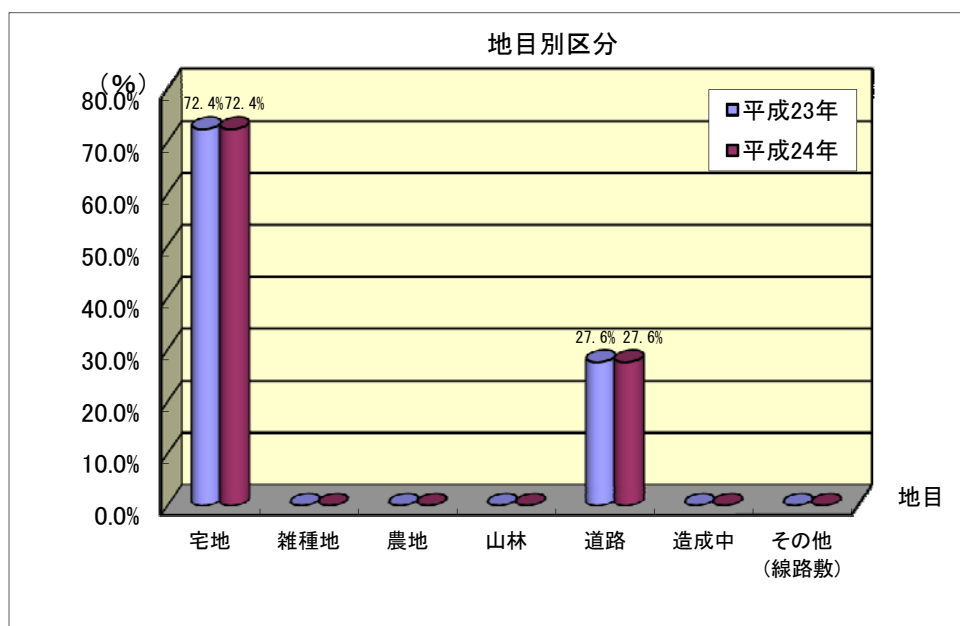
エリア内の都市計画街路(大道金池線・金池桜ヶ丘線)は全線供用開始となり、背後の区画街路の整備も完了している。エリア全体の3割強を占めていたJR用地(操車場跡地)の東側はJR職員住宅に、駅寄りの西側エリアでは大型分譲マンションの建設が始まっており、地域内の地目別構成比が今後大きく変化することはない。



【前年との対比】

サンプルエリア内の都市計画道路(大道金池線・金池桜ヶ丘線)は既に供用開始されており、幹線背後の区画街路も全て整備されていることから、地目構成割合に変化は認められなかった。

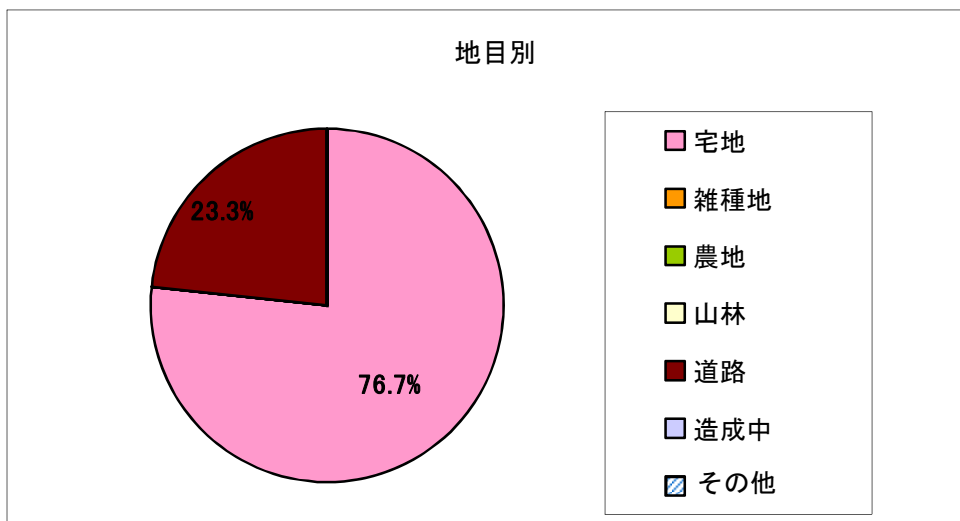
	宅地	雑種地	農地	山林	道路	造成中	その他 (線路敷)
平成23年	72.4%	0.0%	0.0%	0.0%	27.6%	0.0%	0.0%
平成24年	72.4%	0.0%	0.0%	0.0%	27.6%	0.0%	0.0%



(2) ～エリア⑤ [区画整理地区外 西部の商住混在地域]

エリア⑤ [区画整理地区外 西部の商住混在地域]の地目別土地利用状況の割合は下記のとおり宅地76.7%、道路23.3%である。

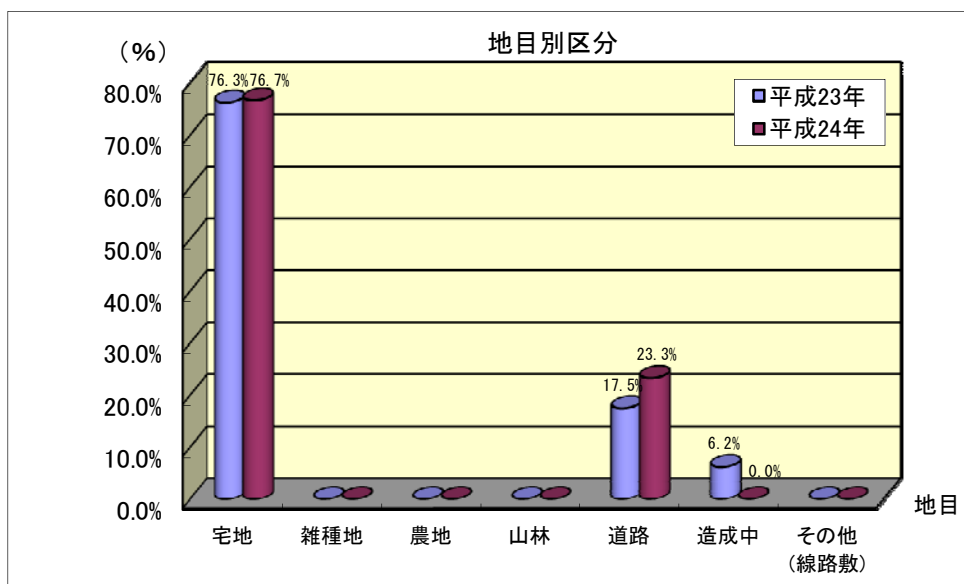
線路寄りの地域北側は隘路に面して老朽化した木造アパートが建ち並ぶ既成市街地が形成されていたが、平成24年3月に都市計画街路(大道金池線)が全線供用開始となったことで閉塞感は解消され、中高層の賃貸マンションが数棟建設されるなど立地条件を活かした土地利用が図られつつある。

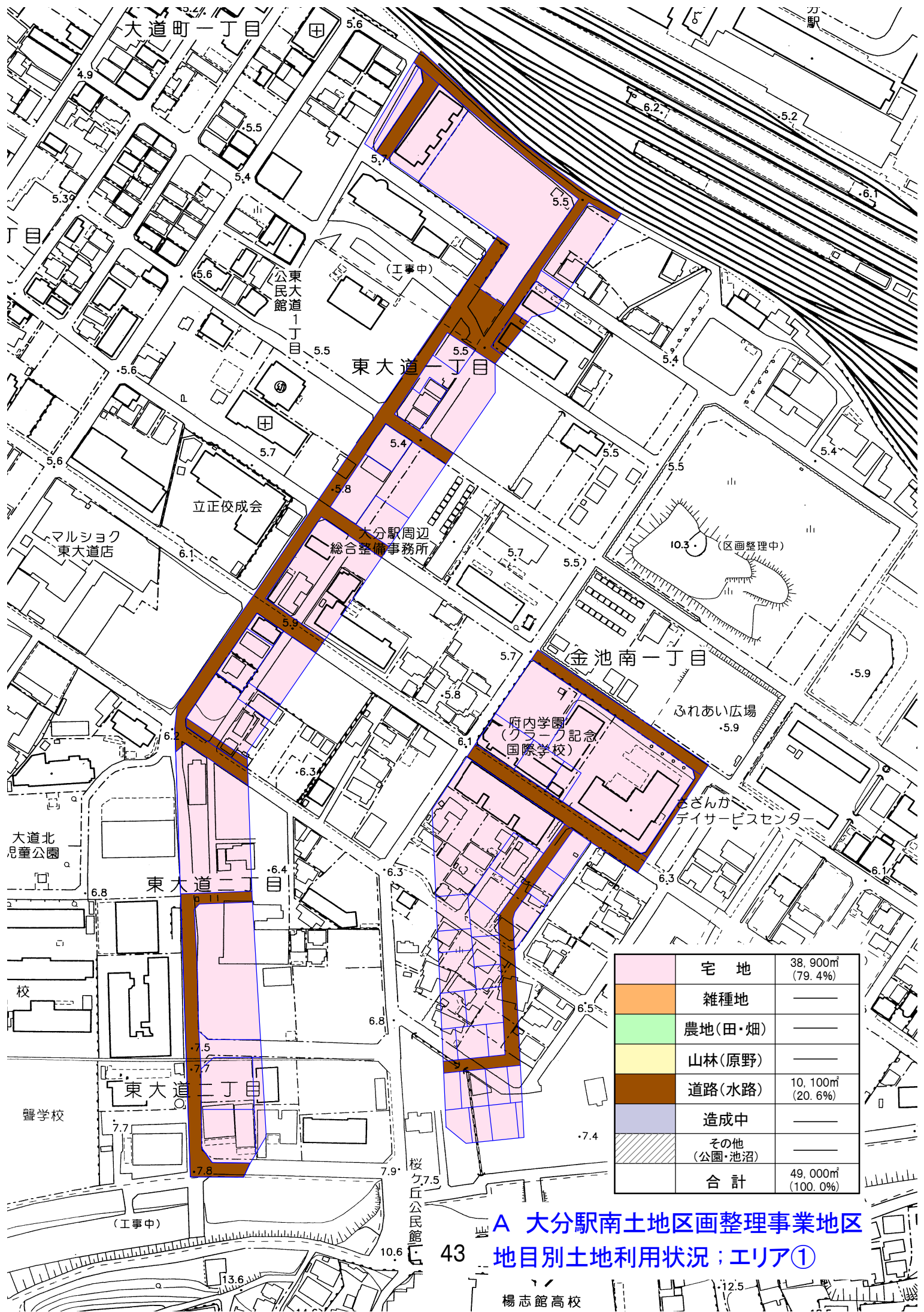


【前年との対比】

前年に比べて、「造成中」が6.2%減少したのに対し、「宅地」が0.4%、「道路」が5.8%増加している。都市計画道路(大道金池線)が全線供用開始となったことでエリア内の「道路」面積は5,000㎡弱増加した。「宅地」の増加は都市計画道路の背後において狭隘私道が廃止され、一団の画地として中高層賃貸マンションの敷地に供されたことに伴うものである。

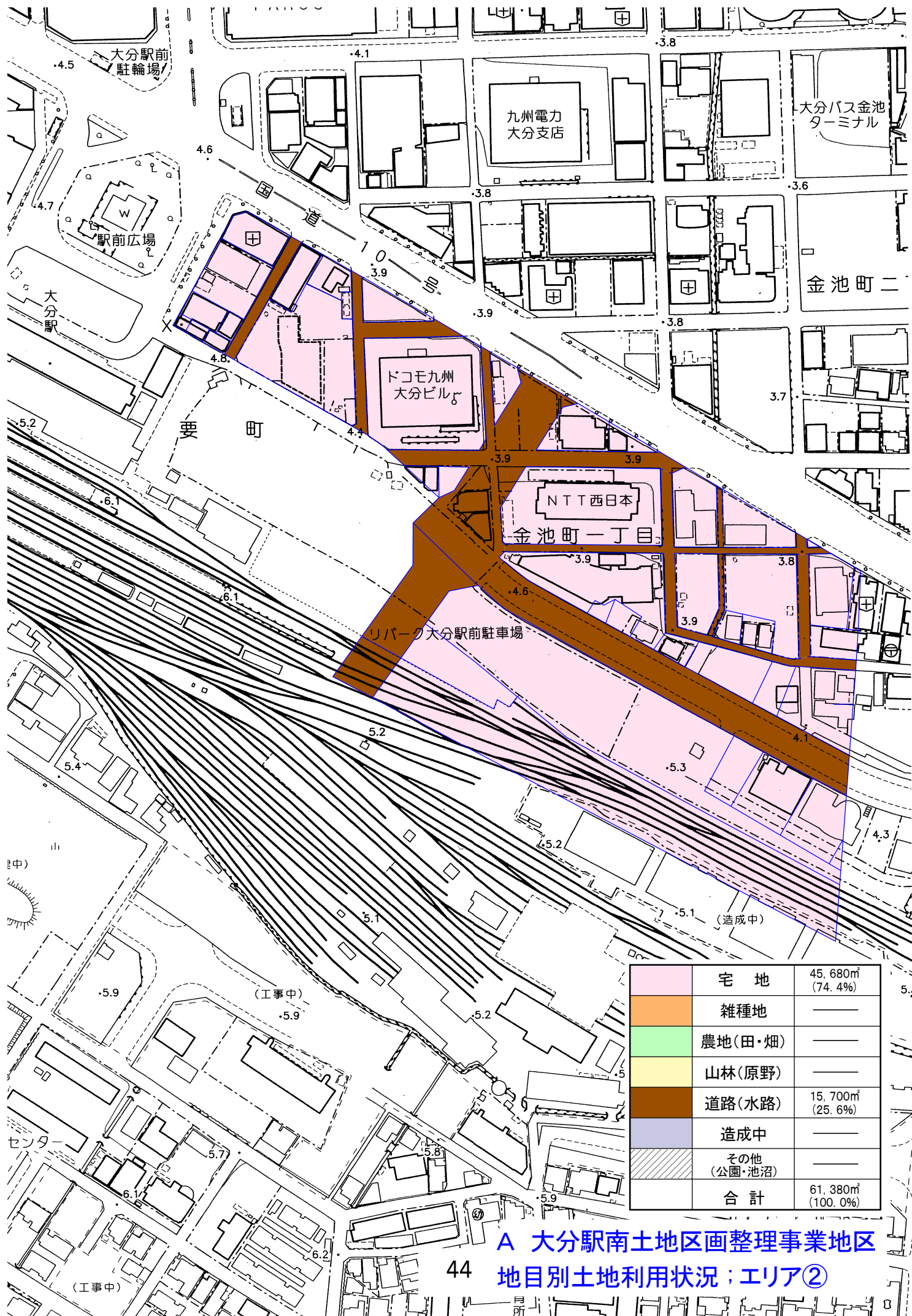
	宅地	雑種地	農地	山林	道路	造成中	その他 (線路敷)
平成23年	76.3%	0.0%	0.0%	0.0%	17.5%	6.2%	0.0%
平成24年	76.7%	0.0%	0.0%	0.0%	23.3%	0.0%	0.0%





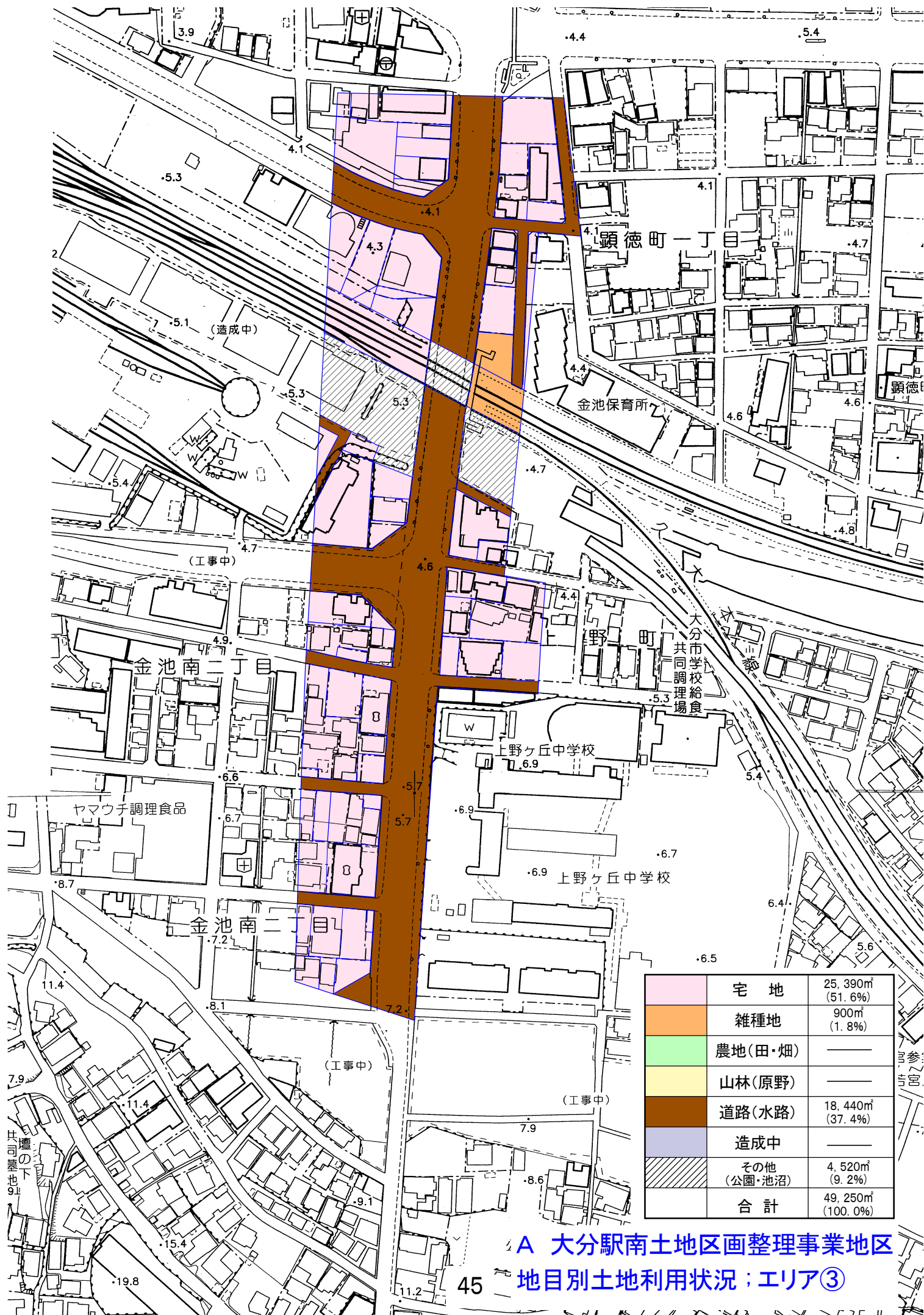
	宅 地	38,900㎡ (79.4%)
	雑種地	—
	農地(田・畑)	—
	山林(原野)	—
	道路(水路)	10,100㎡ (20.6%)
	造成中	—
	その他 (公園・池沼)	—
	合 計	49,000㎡ (100.0%)

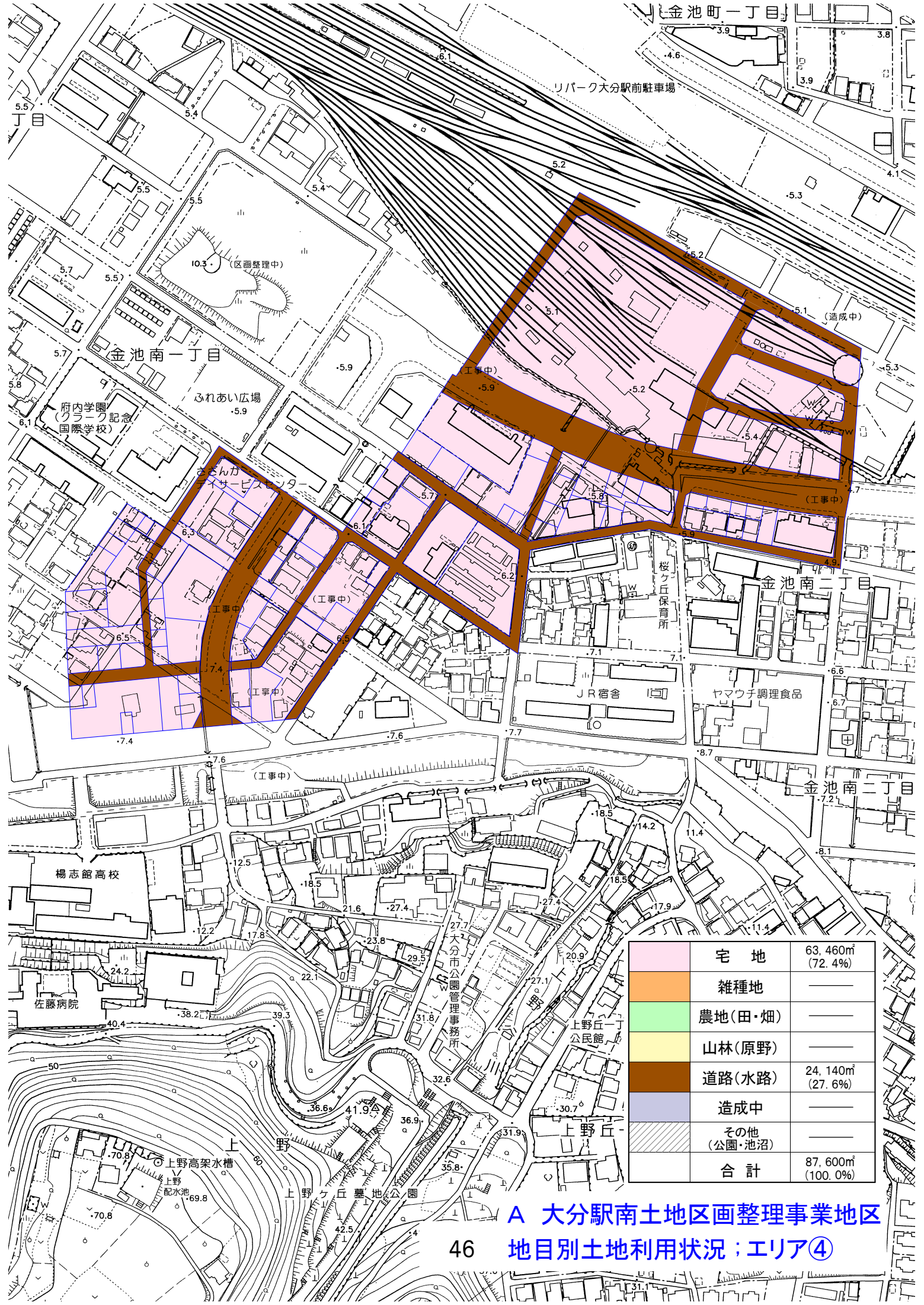
A 大分駅南土地区画整理事業地区
地目別土地利用状況 ; エリア①



住宅地	45,680㎡ (74.4%)
雑種地	—
農地(田・畑)	—
山林(原野)	—
道路(水路)	15,700㎡ (25.6%)
造成中	—
その他 (公園・池沼)	—
合計	61,380㎡ (100.0%)

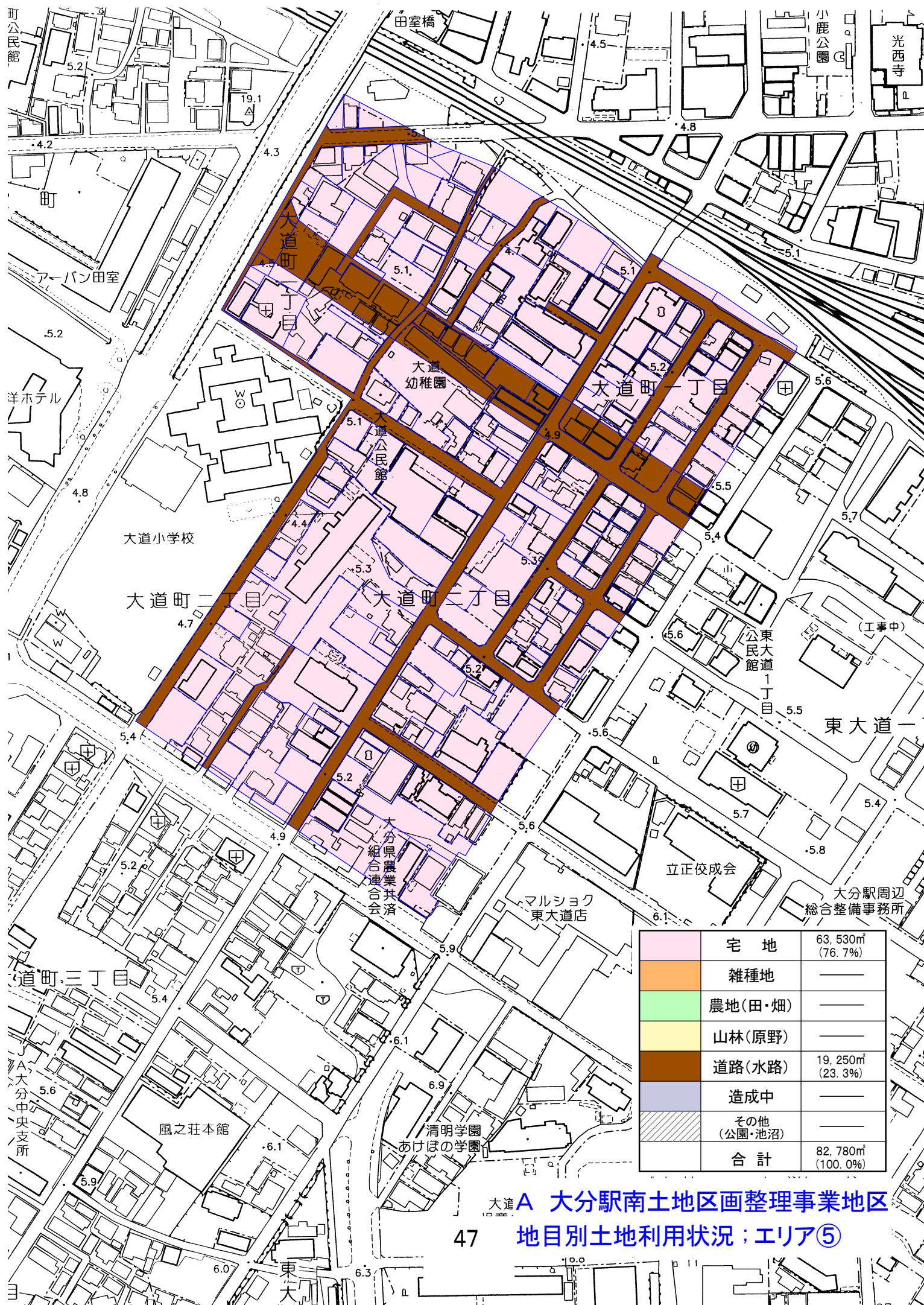
A 大分駅南土地区画整理事業地区
地目別土地利用状況；エリア②





	宅 地	63,460㎡ (72.4%)
	雑種地	—
	農地(田・畑)	—
	山林(原野)	—
	道路(水路)	24,140㎡ (27.6%)
	造成中	—
	その他 (公園・池沼)	—
	合 計	87,600㎡ (100.0%)

A 大分駅南土地区画整理事業地区
地目別土地利用状況；エリア④

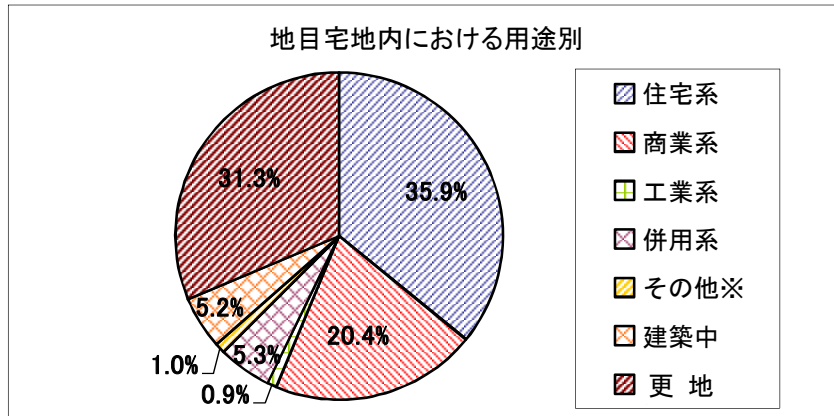


(3)地目宅地内における用途別土地利用状況

【5エリア;①～⑤全体】

大分駅南土地区画整理事業地区(5エリア全体)における「宅地」の用途別土地利用状況は、住宅系35.9%、商業系20.4%、工業系0.9%、併用系5.3%、その他(公園等)1.0%、建築中5.2%、更地31.3%となっている。

地目別土地利用状況で説明したように、平成24年調査ではサンプルエリア②を中心に「宅地」面積が8,000㎡強増加するなか、5エリア全体で「更地」は9,000㎡弱減少した。一方、「商業系」は全体で7,000㎡弱、「建築中」は8,000㎡強も増加しており、土地利用の増進により街並みが大きく変貌しつつあることが本調査からも十分に窺われる結果となった。



【前年との対比】

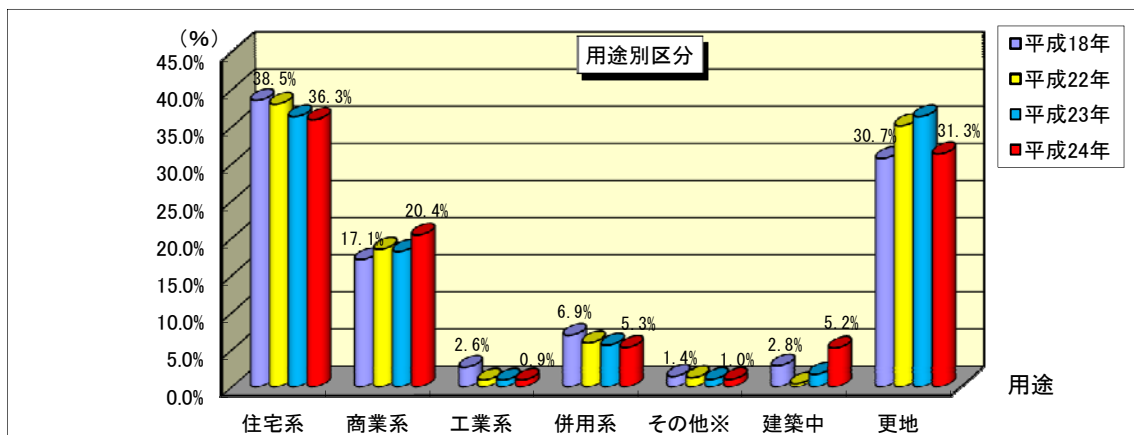
前年に比べて、「商業系」が2.2%、「建築中」が3.5%増加したのに対し、「住宅系」が0.4%、「併用系」が0.3%、「更地」は5.0%減少した。

「商業系」の割合が増加した主な要因は、駅南地区を横断する都市計画道路(大道金池線)沿いの商業集積に因るもので、サンプルエリア④においては小規模ながらクリニックタウンが形成されている。「建築中」の割合が増加した事由は、サンプルエリア⑤で分譲マンション1棟が竣工した一方、サンプルエリア④でJR九州による大規模分譲マンションの建設が始められたためである。

「住宅系」が微減となったのは、「宅地」面積の増加に伴う相対的低下(面積は前年から2,000㎡弱の増加)によるところが大きい。

	住宅系	商業系	工業系	併用系	その他※	建築中	更地
平成18年	38.5%	17.1%	2.6%	6.9%	1.4%	2.8%	30.7%
平成22年	38.0%	18.5%	0.9%	5.9%	1.2%	0.4%	35.1%
平成23年	36.3%	18.2%	0.9%	5.6%	1.0%	1.7%	36.3%
平成24年	35.9%	20.4%	0.9%	5.3%	1.0%	5.2%	31.3%

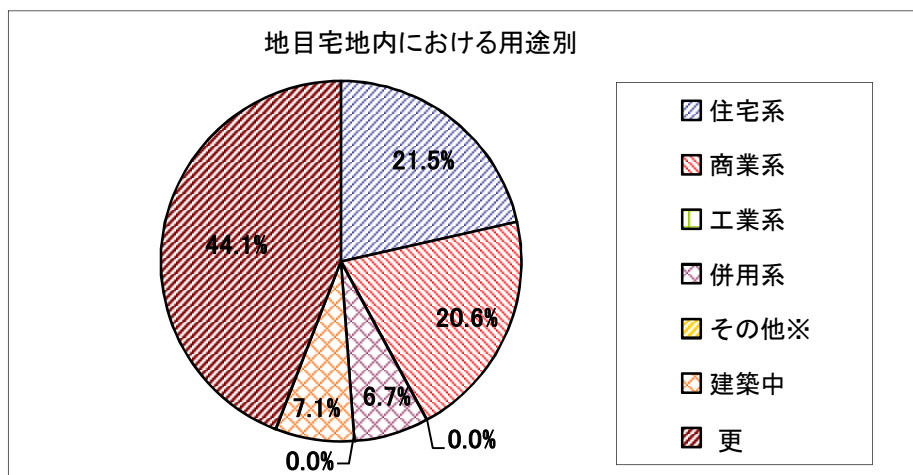
※公共公益的施設



(3) ～エリア① [大分駅南 駅前通り沿いの商業地域]

エリア①(大分駅南 駅前通り沿いの商業地域)内における「宅地」の用途別土地利用状況は下記のとおり、住宅系21.5%、商業系20.6%、併用系6.7%、建築中7.1%、更地44.1%となった。

駅南エリアの中核的な施設となる複合文化交流施設「ホルトホール大分」の完成(平成25年7月)が迫り、正面エントランスが設けられるシンボルロード東側では緑地帯として整備するための植栽工事も始められている。今後は駅南口(上野の森口)と庄の原佐野線を結ぶ西側区間で商業系の割合が高まるものと期待されるほか、良好な住環境と利便性を兼ね備えたエリアとして中高層マンションの割合が高くなることも予想される。



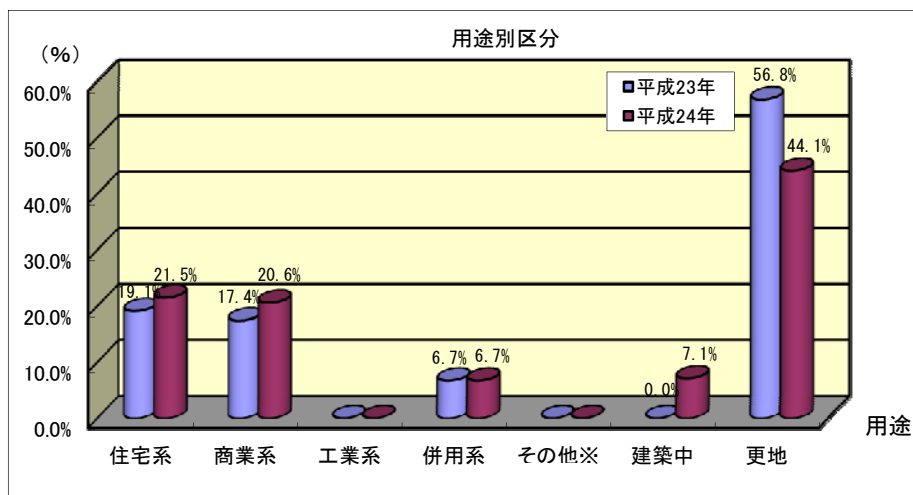
【前年との対比】

前年に比べて、「更地」が12.7%減少したのに対し、「住宅系」が2.4%、「商業系」が3.2%、「建築中」が7.1%増加している。

「更地」が減少したのは、シンボルロード南側ゾーンにおいて県外資本による分譲マンション1棟(パレスト大分駅前ソラリス)が完成したのに続き、同一業者が更に1棟を建築中(パレストステージ大分駅前)のためであるが、既に完売となっている。「商業系」の増加は、県道大分臼杵線(庄の原佐野線)と交差するシンボルロード南西端に写真スタジオが立地したことが主な要因である。

	住宅系	商業系	工業系	併用系	その他※	建築中	更地
平成23年	19.1%	17.4%	0.0%	6.7%	0.0%	0.0%	56.8%
平成24年	21.5%	20.6%	0.0%	6.7%	0.0%	7.1%	44.1%

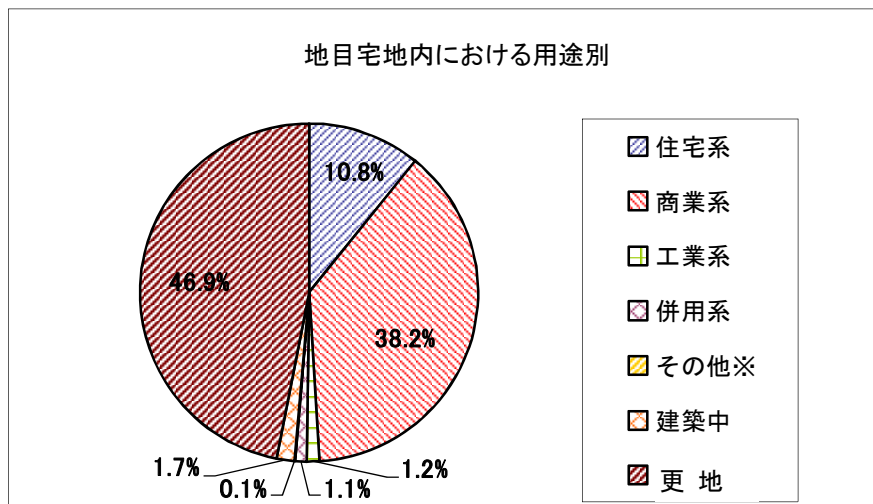
※公共公益的施設



(3) ～エリア② [大分駅北 国道10号沿線及び南側背後の商業地域]

エリア②(大分駅北 国道10号沿線及び南側背後の商業地域)内における「宅地」の用途別土地利用状況は下記のとおり、住宅系10.8%、商業系38.2%、工業系1.2%、併用系1.1%、その他0.1%、建築中1.7%、更地46.9%となった。

2015年春にオープンする新駅ビルの建設工事が本年4月より開始される一方、国道10号を挟んだ北側(府内町)では大分中村病院の移転先となる旧大分パルコビルの解体工事が行われている。コンパクトシティを目指す中央通りの車線減少案に対し、周辺商店街の反対は強く、今後の行方が注目される。サンプルエリア内は大分駅から離れるに従い青空駐車場が多く見られるが、今後は利便性の高いエリアとして中高層マンションの割合が高くなるものと予想される。



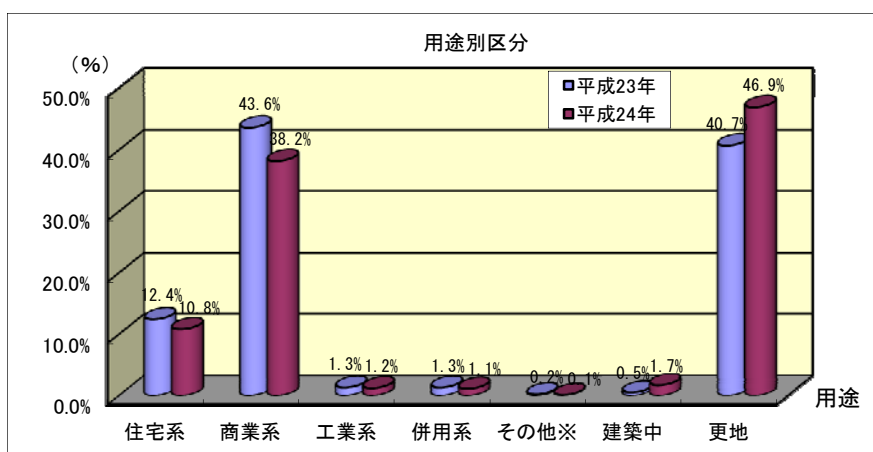
【前年との対比】

前年に比べて、「更地」が6.2%、「建築中」が1.2%増加したのに対し、「住宅系」が1.6%、「商業系」が5.4%、「工業系」が0.1%、「併用系」が0.2%、「その他」が0.1%減少している。

駅南に抜ける都市計画道路(金池桜ヶ丘線)が整備された一方、高架化工事完成に伴い線路が撤去された跡地を「宅地」に変更したことで、エリア内の「更地」面積は5,000㎡強増加した。この結果、「住宅系」・「商業系」の占める割合は相対的に低下したが、マンション1棟(アルファステイツ大分駅前Ⅱ)が建築中となっており既に完売している。

	住宅系	商業系	工業系	併用系	その他※	建築中	更地
平成23年	12.4%	43.6%	1.3%	1.3%	0.2%	0.5%	40.7%
平成24年	10.8%	38.2%	1.2%	1.1%	0.1%	1.7%	46.9%

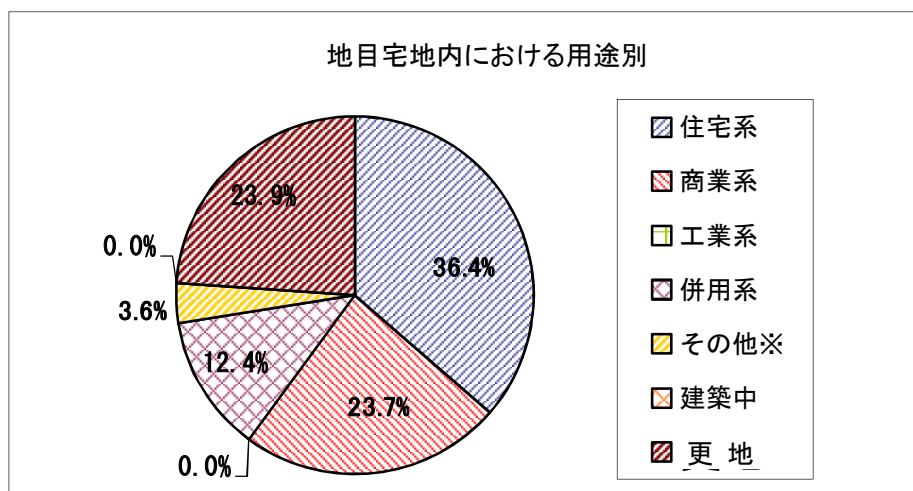
※公共公益的施設



(3) ～エリア③ [金池通り沿い及び背後の商住混在地域]

エリア③(金池通り沿い及び背後の商住混在地域)内における「宅地」の用途別土地利用状況は下記のとおり住宅系36.4%、商業系23.7%、併用系12.4%、その他3.6%、更地23.9%となった。

JR線高架北側に未利用地(旧線路敷)が新たに生じたことでマンション等の立地が期待できる一方、区画整理地区外となるエリア南側は文教地区としての性格が強い既成市街地につき、商業施設は既存の金融機関等に限られ、今後も沿線の商業集積は期待できない状況となっている。



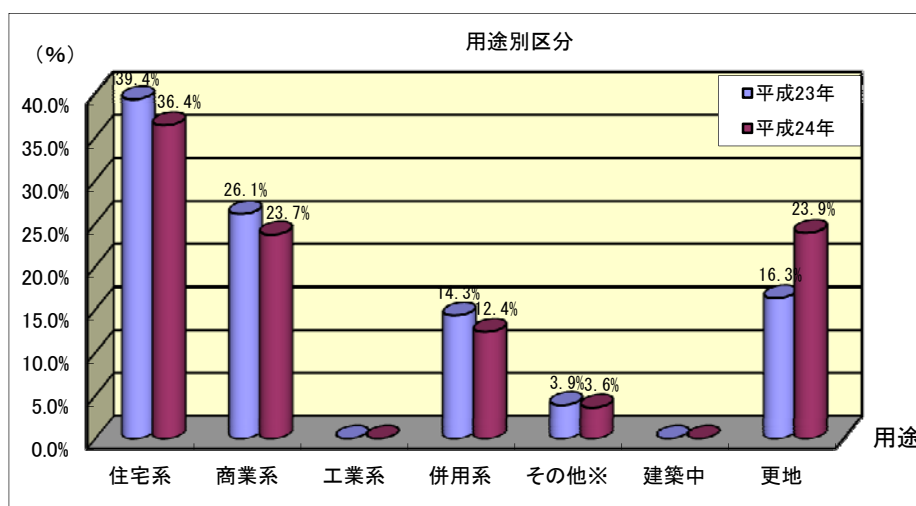
【前年との対比】

前年と比べて、「更地」が7.6%増加したのに対し、「住宅系」が3.0%、「商業系」が2.4%、「併用系」が1.9%、「その他」が0.3%減少している。

高架化工事完成に伴い線路が撤去された跡地のうち、金池通り(県庁前古国府線)よりも西側を「宅地」に変更したことで、「更地」面積も2,000㎡強増加した。この結果、「住宅系」・「商業系」・「併用系」の占める割合が相対的に低下したもので、エリア内の土地利用に大きな変化は認められなかった。

	住宅系	商業系	工業系	併用系	その他※	建築中	更地
平成23年	39.4%	26.1%	0.0%	14.3%	3.9%	0.0%	16.3%
平成24年	36.4%	23.7%	0.0%	12.4%	3.6%	0.0%	23.9%

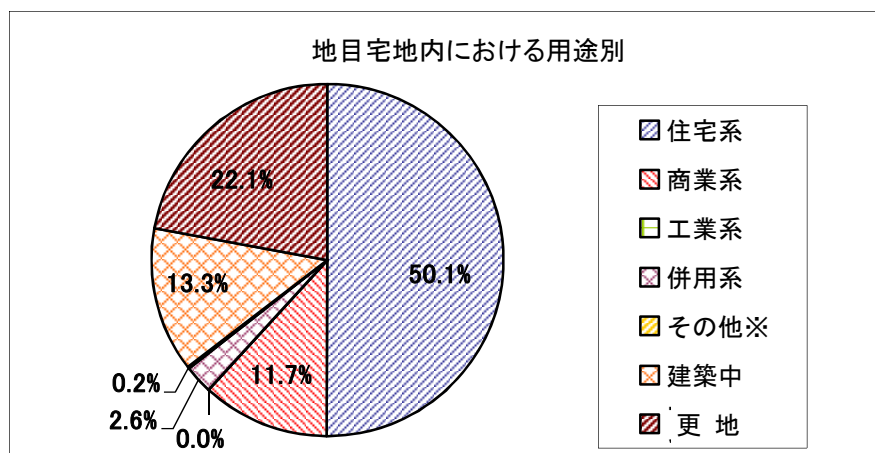
※公共公益的施設



(3) ～エリア④ [区画整理地区内の住宅地域]

エリア④(区画整理地区内の住宅地域)内における「宅地」の用途別土地利用状況は下記のとおり、住宅系50.1%、商業系11.7%、併用系2.6%、その他0.2%、建築中13.3%、更地22.1%となっている。

区画整理事業における整備計画で「都心型住宅地」と位置付けられるゾーンで、高架沿いの広大な画地ではJR九州による大規模分譲マンションの建設が始まっているが、エリア内を横断する都市計画街路(大道金池線)沿いにはクリニックタウンが形成されるなど商業集積も進んでいる。



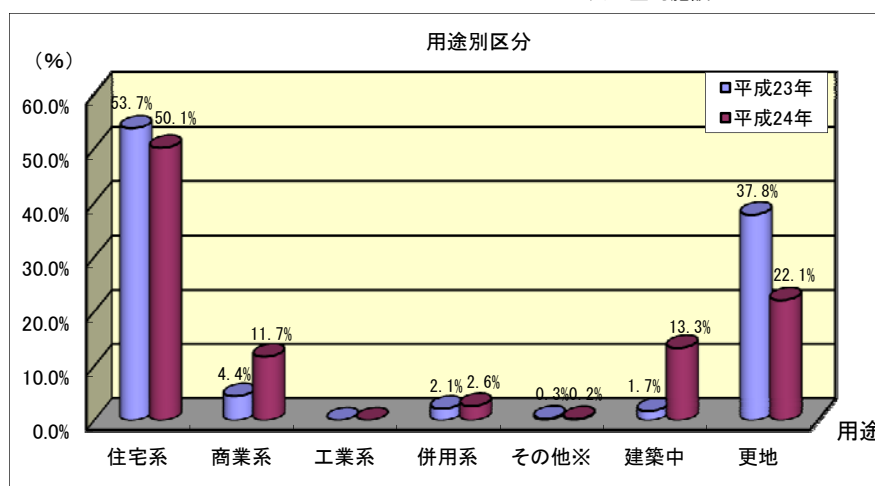
【前年との対比】

前年と比べて、「住宅系」が3.6%、「更地」が15.7%減少したのに対し、「商業系」が7.3%、「併用系」が0.5%、「建築中」が11.6%増加している。

「住宅系」の減少は区画整理事業が終盤を迎え、不要となった仮設住宅が撤去され更地化された画地が生じたためである。「更地」の減少と「建築中」の増加は、JR九州が販売するマンション(MJR大分駅前;総戸数182)の着工によるもので、2014年6月末の完成予定であるが早期完売が予想される。「商業系」の増加は都市計画道路(大道金池線)に面して診療所の立地が進んだほか、同マンションのモデルルームが設置されたことによる。

	住宅系	商業系	工業系	併用系	その他※	建築中	更地
平成23年	53.7%	4.4%	0.0%	2.1%	0.3%	1.7%	37.8%
平成24年	50.1%	11.7%	0.0%	2.6%	0.2%	13.3%	22.1%

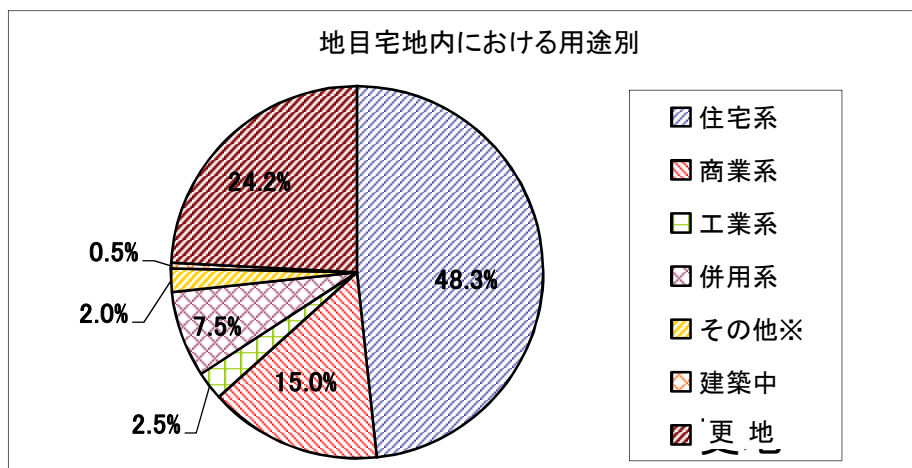
※公共公益的施設



(3) ～エリア⑤ [区画整理地区外 西部の商住混在地域]

エリア⑤(区画整理地区外 西部の商住混在地域)内における「宅地」の用途別土地利用状況は下記のとおり、住宅系48.3%、商業系15.0%、工業系2.5%、併用系7.5%、その他2.0%、建築中0.5%、更地24.2%となった。

都市計画道路(大道金池線)が全線供用開始となり、国道210号と金池通り(県庁前古国府線)を結ぶ東西軸が駅南エリアに完成した。サンプルエリア内は既成市街地に建設されたことから商業集積は難しく、旧来の狹隘路線に面した大道商店街は当該幹線によって分断された恰好となっている。このため、商業機能は新たな南北軸として建設される都市計画道路(末広東大道線)沿線にシフトするものと予想される。



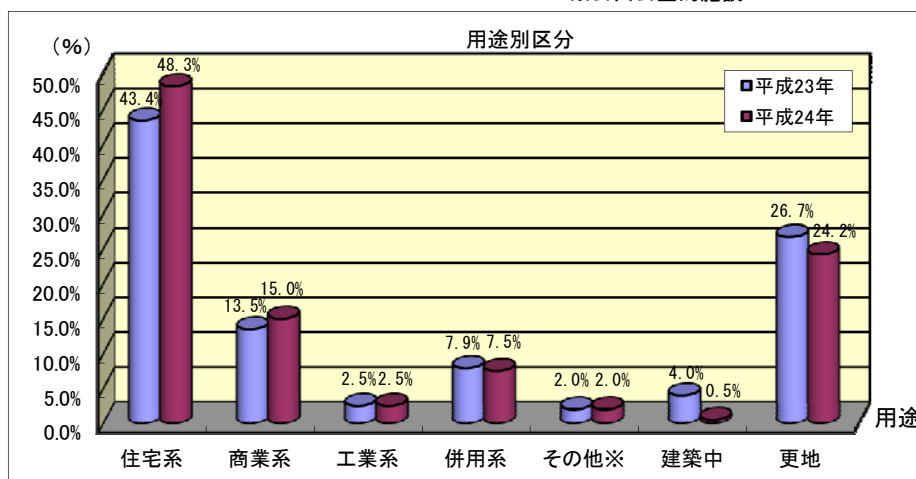
【前年との対比】

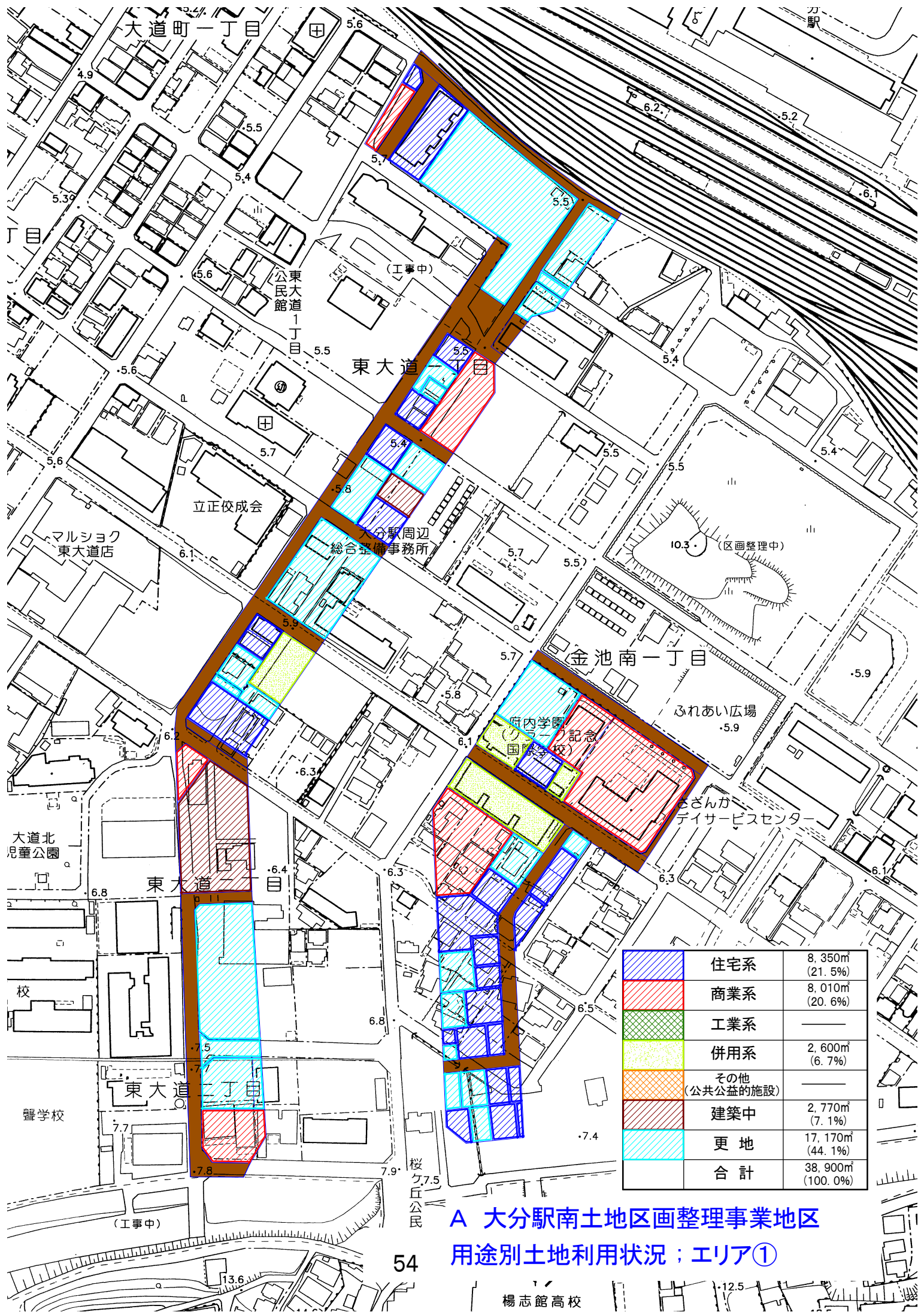
前年と比較して、「住宅系」が4.9%、「商業系」が1.5%増加する一方、「併用系」が0.4%、「建築中」が3.5%、「更地」が2.5%減少している。

「建築中」の減少は大道商店街に面したスーパー跡地に高層マンション1棟(グランドパレス・クレーン大道)が完成したことによる。「住宅系」の増加は当該分譲マンション完成に加え、都市計画道路(大道金池線)の沿線・背後で、青空駐車場(更地)から賃貸マンションの敷地に転換が進んだためであり、「商業系」の増加は国道210号との交差点に飲食店がオープンしたことによる。

	住宅系	商業系	工業系	併用系	その他※	建築中	更地
平成23年	43.4%	13.5%	2.5%	7.9%	2.0%	4.0%	26.7%
平成24年	48.3%	15.0%	2.5%	7.5%	2.0%	0.5%	24.2%

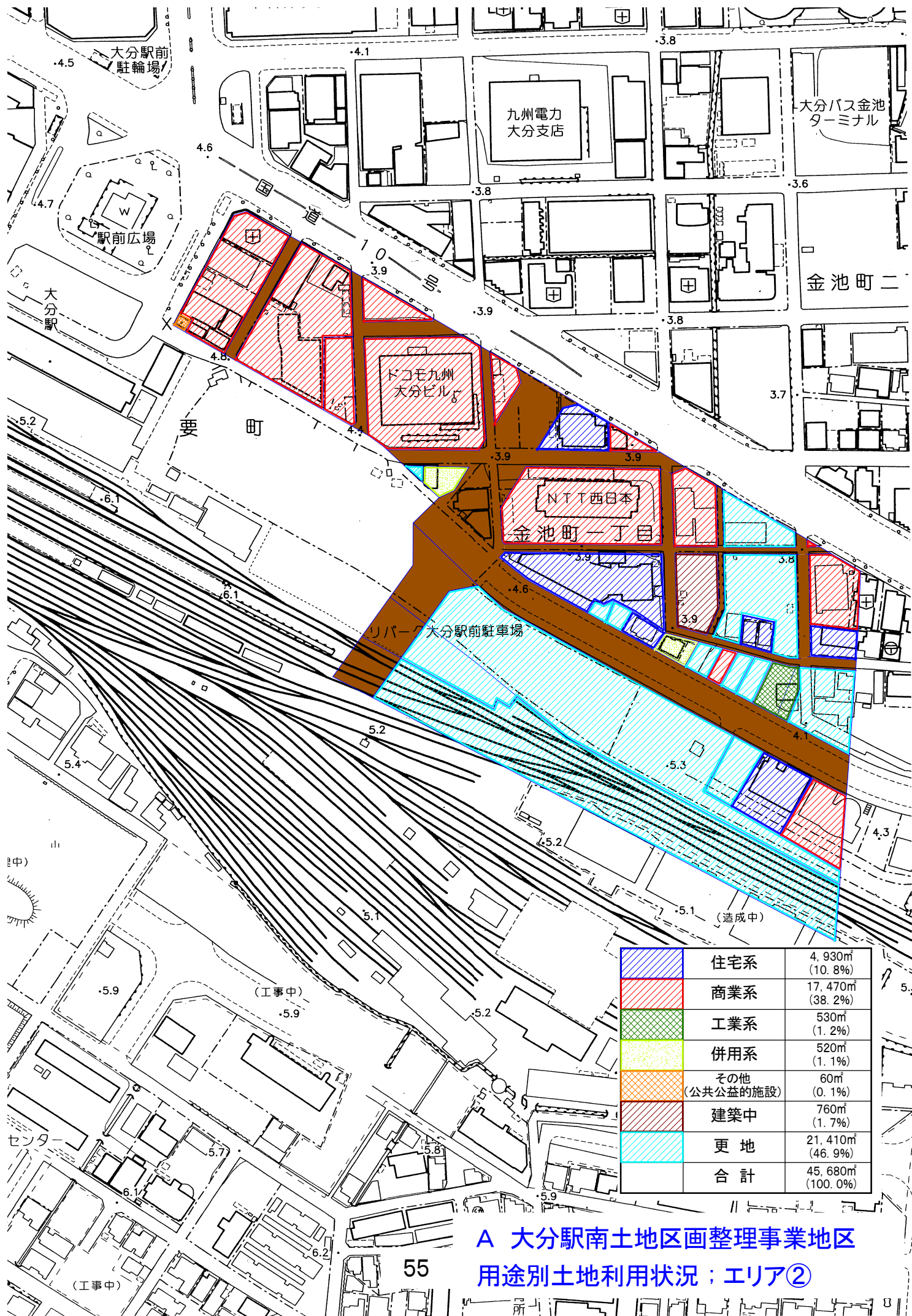
※公共公益的施設





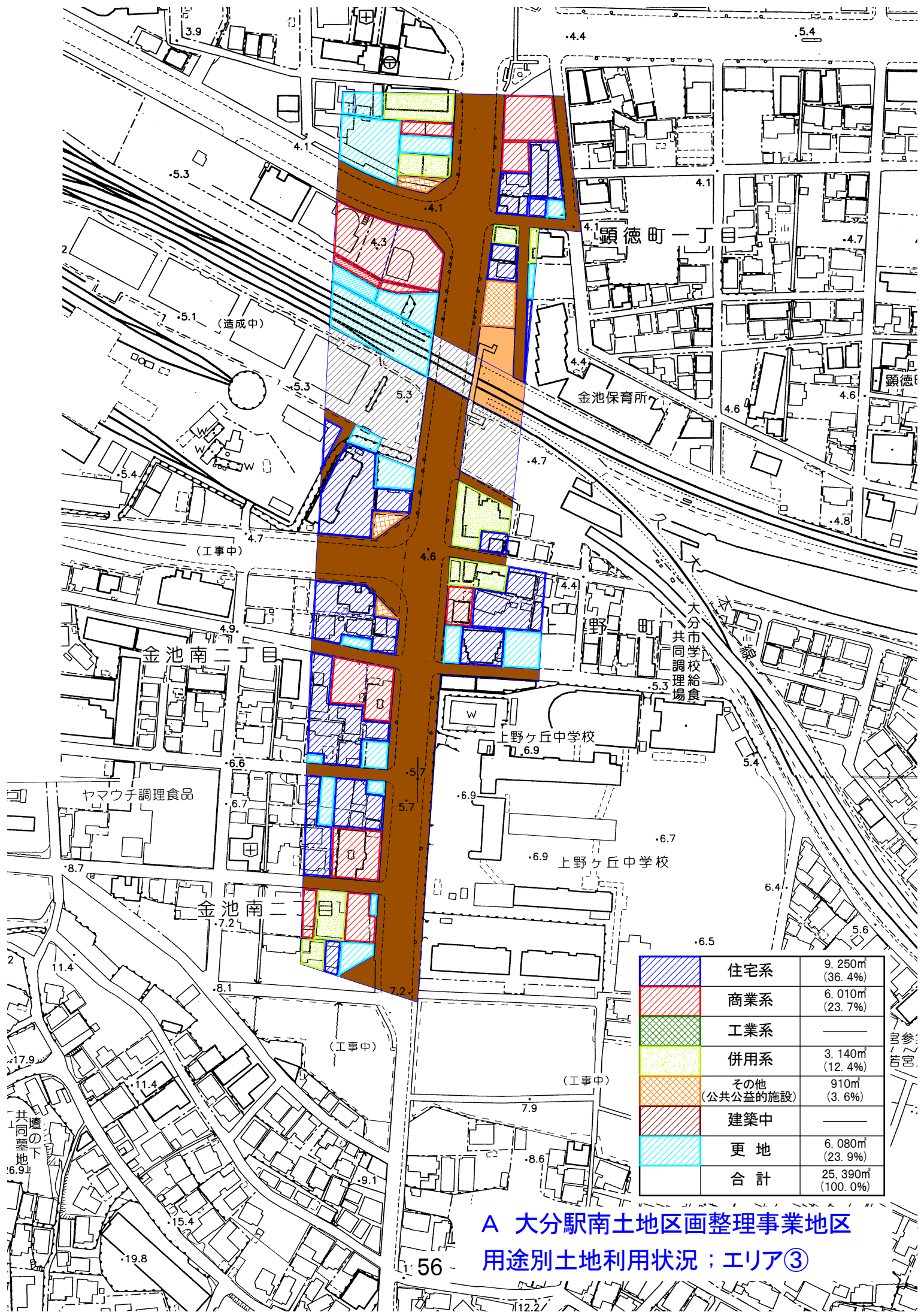
	住宅系	8,350㎡ (21.5%)
	商業系	8,010㎡ (20.6%)
	工業系	—
	併用系	2,600㎡ (6.7%)
	その他 (公共公益的施設)	—
	建築中	2,770㎡ (7.1%)
	更地	17,170㎡ (44.1%)
	合計	38,900㎡ (100.0%)

A 大分駅南土地区画整理事業地区
用途別土地利用状況；エリア①



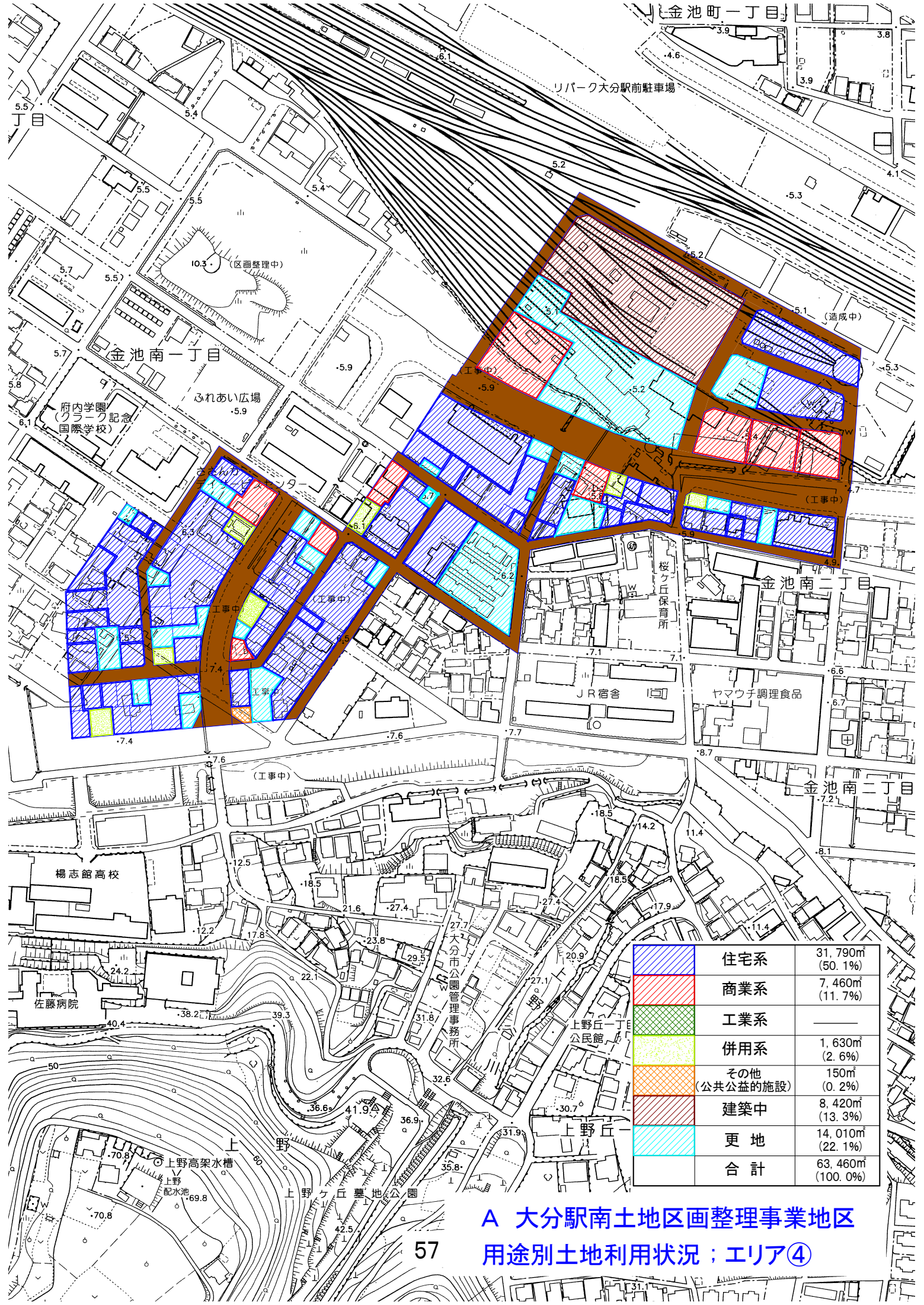
	住宅系	4,930㎡ (10.8%)
	商業系	17,470㎡ (38.2%)
	工業系	530㎡ (1.2%)
	併用系	520㎡ (1.1%)
	その他 (公共公益的施設)	60㎡ (0.1%)
	建築中	760㎡ (1.7%)
	更地	21,410㎡ (46.9%)
	合計	45,680㎡ (100.0%)

A 大分駅南土地区画整理事業地区
用途別土地利用状況；エリア②



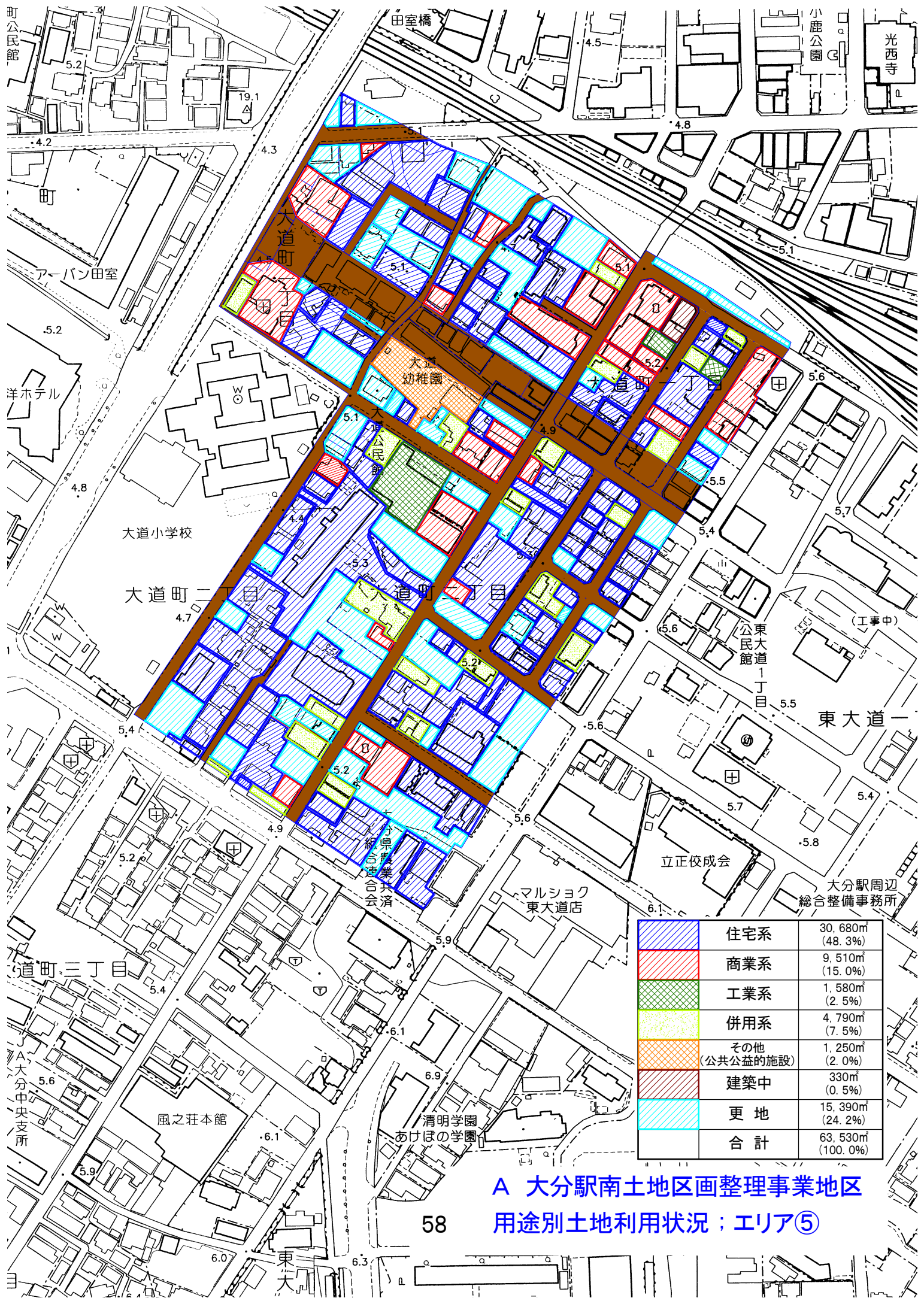
	住宅系	9,250㎡ (36.4%)
	商業系	6,010㎡ (23.7%)
	工業系	—
	併用系	3,140㎡ (12.4%)
	その他 (公共公益的施設)	910㎡ (3.6%)
	建築中	—
	更地	6,080㎡ (23.9%)
	合計	25,390㎡ (100.0%)

A 大分駅南土地区画整理事業地区
用途別土地利用状況；エリア③



	住宅系	31,790㎡ (50.1%)
	商業系	7,460㎡ (11.7%)
	工業系	—
	併用系	1,630㎡ (2.6%)
	その他 (公共公益的施設)	150㎡ (0.2%)
	建築中	8,420㎡ (13.3%)
	更地	14,010㎡ (22.1%)
	合 計	63,460㎡ (100.0%)

A 大分駅南土地区画整理事業地区
用途別土地利用状況；エリア④



	住宅系	30,680㎡ (48.3%)
	商業系	9,510㎡ (15.0%)
	工業系	1,580㎡ (2.5%)
	併用系	4,790㎡ (7.5%)
	その他 (公共公益的施設)	1,250㎡ (2.0%)
	建築中	330㎡ (0.5%)
	更地	15,390㎡ (24.2%)
	合計	63,530㎡ (100.0%)

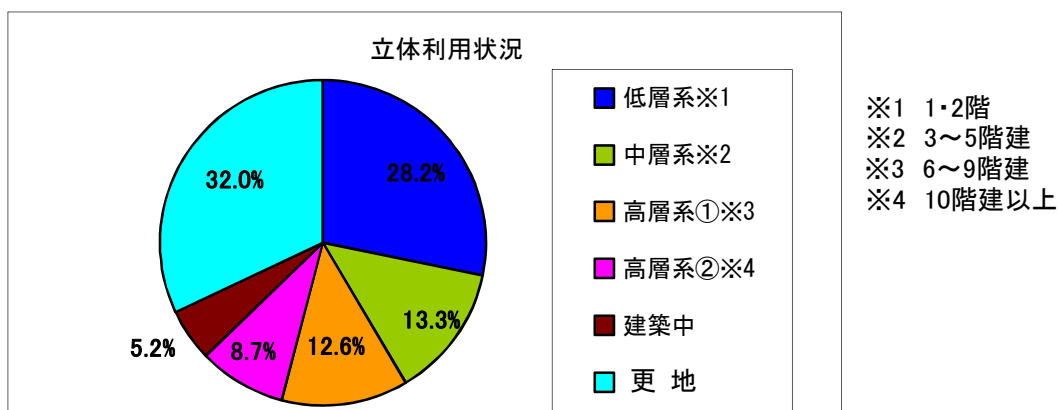
A 大分駅南土地区画整理事業地区
用途別土地利用状況；エリア⑤

(4) 立体利用状況

【5エリア：①～⑤全体】

大分駅南土地区画整理事業地区(5エリア全体)における「宅地」の立体利用割合は下記のとおり、低層系28.2%、中層系13.3%、高層系①12.6%、高層系②8.7%、建築中5.2%、更地32.0%である。

中高層利用の割合をみると、エリア①32.0%、エリア②44.4%、エリア③29.9%、エリア④29.0%、エリア⑤36.7%(次頁以降参照)となっており、もともと高層利用の割合が高かったJR線以北のエリア②に加え、小規模模画地の占める割合の高い既成市街地であったエリア⑤でも中高層化が進んでいることがわかる。なお、区画整理事業により新たに街区が整備されたエリア①・④の中高層化率は30%前後に留まるが、「建築中(分譲マンション)」の割合が高いことから、幹線沿いを中心に高層利用の割合が漸次高まるものと考えられる。

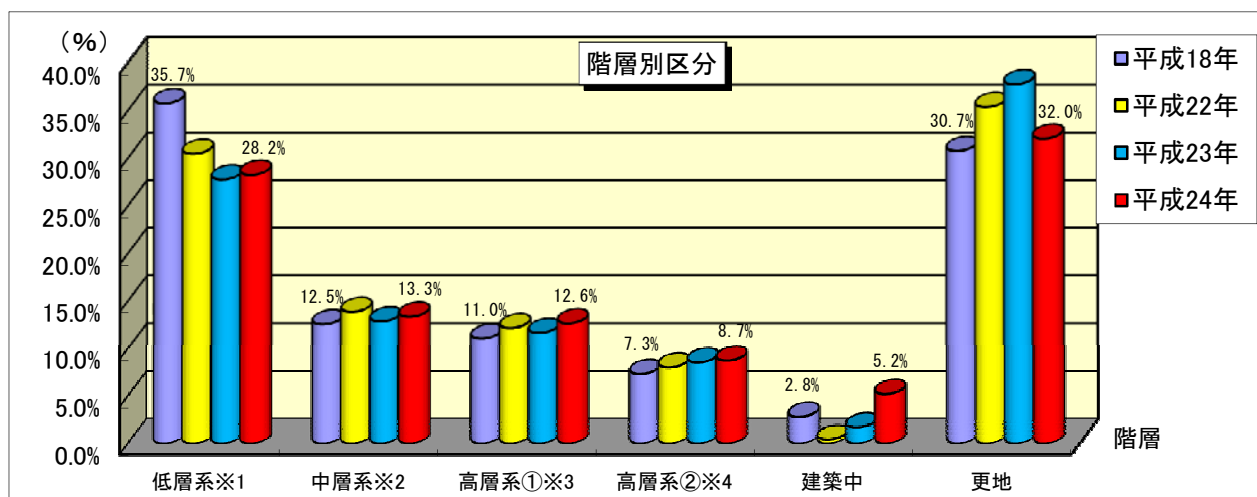


【前年との対比】

前年に比べて、「更地」が5.7%減少するとともに、「低層系」と「中層系」が0.5%、「高層系①・②」が1.2%、「建築中」が3.5%の増加を見せている。

宅地面積が前年調査より8,000㎡強増加(高架化工事完成に伴い線路が撤去された跡地)するなか、5エリア全体で「更地」面積は1,500㎡弱減少しており、相対的に「更地」の占める割合が大きく低下している。一方、「低層系」が3,000㎡強、「中層系」が2,000㎡強の増加に留まるなか、「高層系①・②」で4,000㎡強、「建築中」は約8,500㎡の増加となった。「建築中」の殆どは分譲マンション建設地であり、区画整理事業が終盤を迎えるなか、サンプルエリア①・④や幹線沿いを中心に高層利用の割合が急速に高まっていることが窺われる。

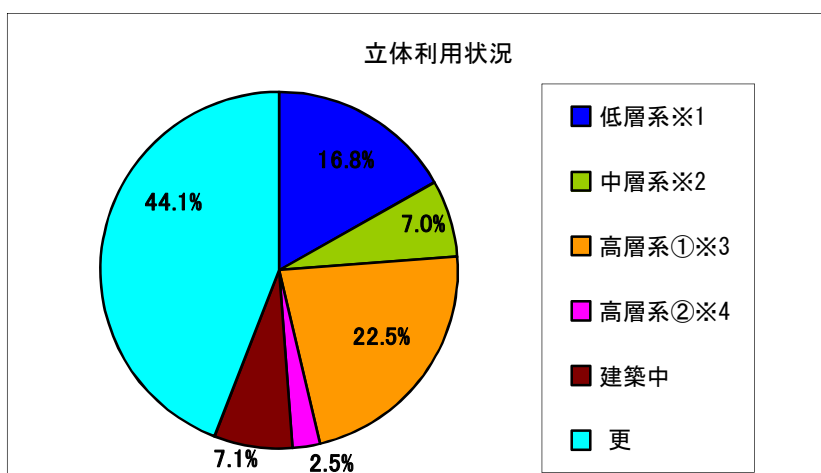
	低層系※1	中層系※2	高層系①※3	高層系②※4	建築中	更地	
平成18年	35.7%	12.5%	11.0%	7.3%	2.8%	30.7%	※1 1・2階
平成22年	30.4%	13.8%	12.1%	8.0%	0.4%	35.3%	※2 3～5階建
平成23年	27.7%	12.8%	11.6%	8.5%	1.7%	37.7%	※3 6～9階建
平成24年	28.2%	13.3%	12.6%	8.7%	5.2%	32.0%	※4 10階建以上



(4) ～エリア① [大分駅南 駅前通り沿いの商業地域]

エリア①(大分駅南 駅前通り沿いの商業地域)内における「宅地」の立体利用割合は下記のとおり、低層系16.8%、中層系7.0%、高層系① 22.5%、高層系② 2.5%で、建築中が7.1%、更地は 44.1%となった。

複合文化交流施設「ホルトホール大分」の完成(平成25年7月)が迫り、シンボルロード建設地内に残されていた駅周辺総合整備事務所も取り壊され、緑地帯として整備するための植栽工事も始められている。シンボルロードの西側には未利用地(更地)が多く残されているものの、容積率(商業400%・近商300%)を十分に活用し得る区間であることから、将来的には中高層利用の割合が大きく伸びるものと予想される。



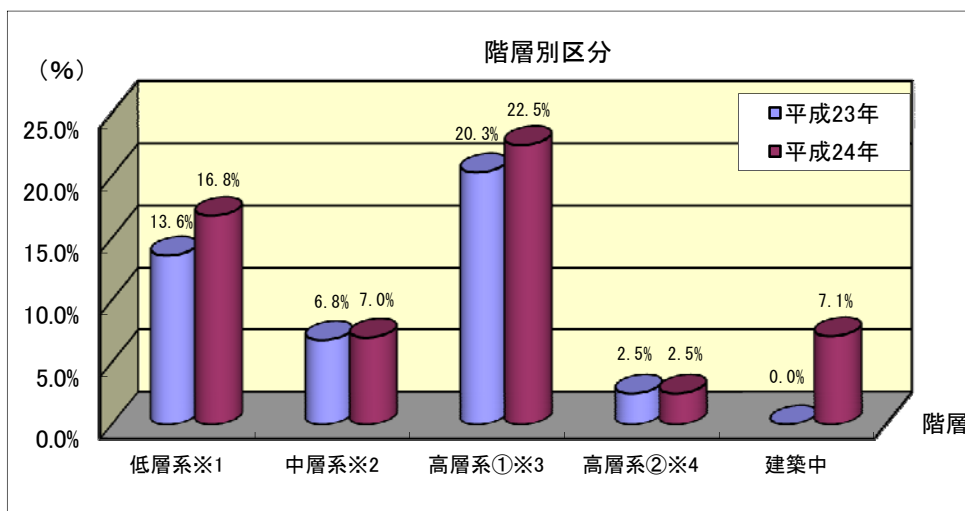
【前年との対比】

前年に比べ、「更地」が12.7%減少するとともに、「低層系」が3.2%、「中層系」が0.2%、「高層系①」が2.2%、「建築中」が7.1%増加している。

「低層系」の増加は戸建住宅の増加よりも、シンボルロード南西端における店舗立地(写真スタジオ)による影響が大きい。「高層系①」と「建築中」の増加は、シンボルロード南側ゾーン(近商300%)における分譲マンションの完成・着工と、北側ゾーン(商業400%)におけるマンションモデルルームの着工(暫定利用)に伴うものである。23年調査ではサンプルエリア内に「建設中」の画地は見当たらなかったが、区画整理完了と消費増税を前にマンション建設が活発化している状況が認められる。

	低層系※1	中層系※2	高層系①※3	高層系②※4	建築中	更地
平成23年	13.6%	6.8%	20.3%	2.5%	0.0%	56.8%
平成24年	16.8%	7.0%	22.5%	2.5%	7.1%	44.1%

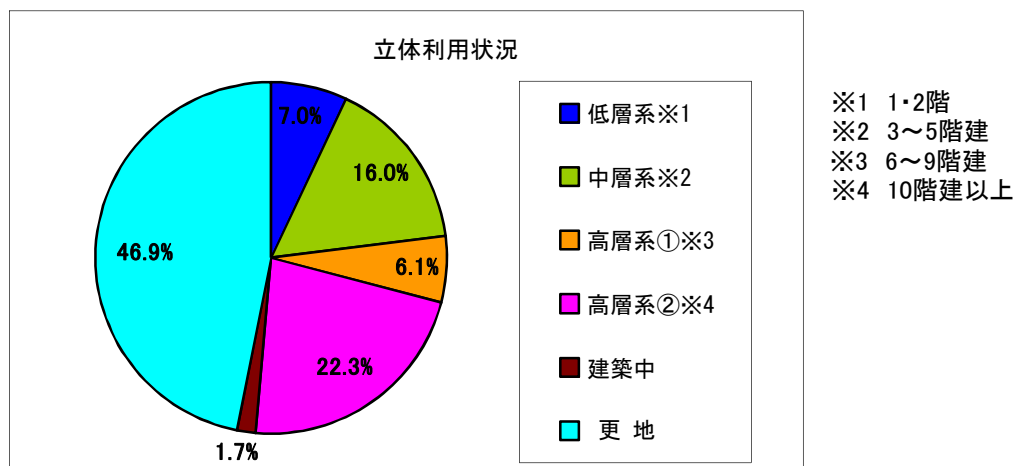
※1 1・2階
 ※2 3～5階建
 ※3 6～9階建
 ※4 10階建以上



(4) ～エリア② [大分駅北 国道10号沿線及び南側背後の商業地域]

エリア②(大分駅北 国道10号沿線及び南側背後の商業地域)内における「宅地」の立体利用割合は下記のとおり、低層系7.0%、中層系16.0%、高層系①6.1%、高層系② 22.3%、建築中1.7%で、更地は46.9%となった。

駅南に抜ける都市計画道路(金池桜ヶ丘線)が2013年2月に開通、2015年春にオープンする新駅ビルの建設工事も本年4月より始まるなど中心市街地の核となる基盤整備が進捗している。高架化工事完成に伴い線路が撤去された跡地を「宅地」に変更したことでエリア内は「更地」の比率が上昇したものの、スケールメリットを活かせる画地が多く残されていることから、高層利用の割合は今後も高まるものと予想される。

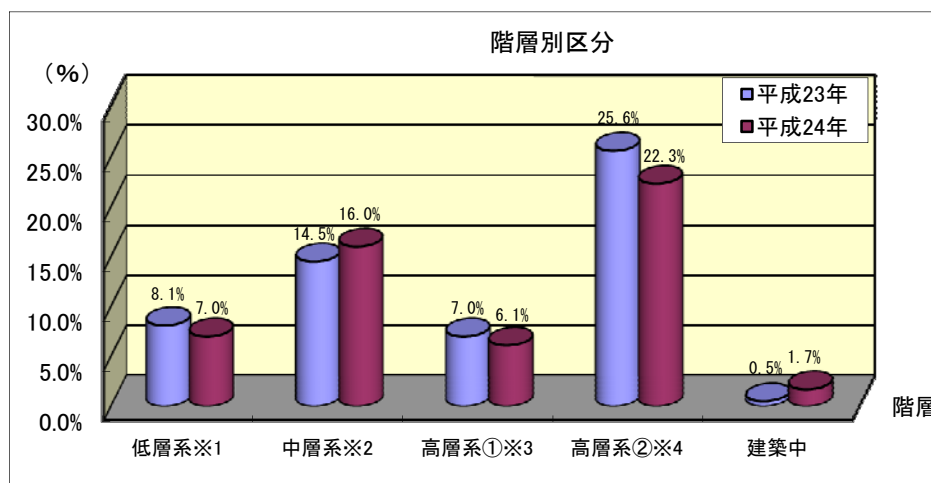


【前年との対比】

前年に比べ、「低層系」が1.1%、「高層系①」が0.9%、「高層系②」が3.3%減少する一方、「中層系」が1.5%、「建築中」が1.2%、「更地」が2.6%増加している。

線路が撤去された跡地の現況地目を「宅地」に変更したことで「更地」面積(4,000㎡弱)が上昇するとともに、「中層系」を除く各階層の構成割合が相対的に低下する結果となった。「建築中」の増加は高値で売買された青空駐車場に分譲マンション(アルファステイツ大分駅前Ⅱ)が建設されているためで、エリア外ながら国道10号を挟んだ北側でもマンション建設(エイルマンション大分駅前Ⅱ)が進められている。

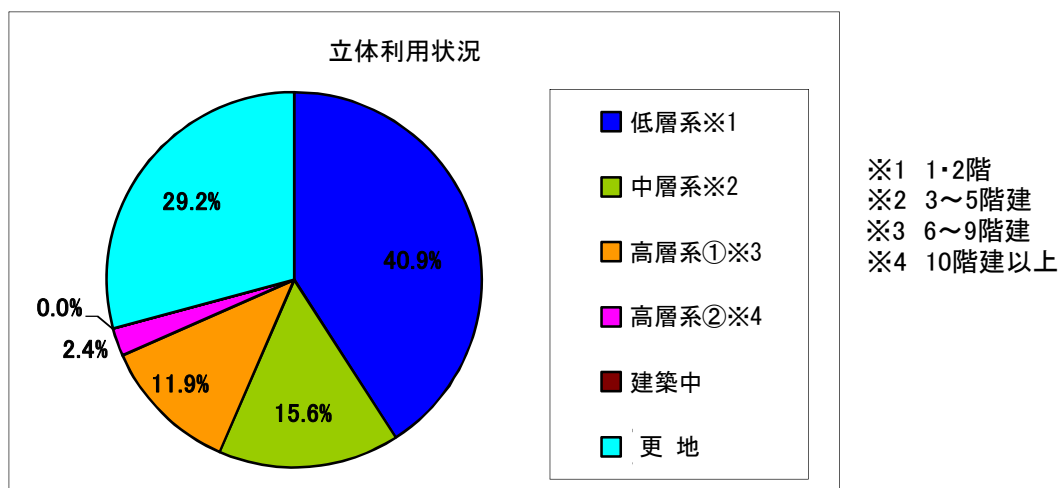
	低層系※1	中層系※2	高層系①※3	高層系②※4	建築中	更地	
平成23年	8.1%	14.5%	7.0%	25.6%	0.5%	44.3%	※1 1・2階 ※2 3～5階建 ※3 6～9階建 ※4 10階建以上
平成24年	7.0%	16.0%	6.1%	22.3%	1.7%	46.9%	



(4) ～エリア③ [金池通り沿い及び背後の商住混在地域]

エリア③(金池通り沿い及び背後の商住混在地域)内における「宅地」の立体利用割合は下記のとおり、低層系40.9%、中層系15.6%、高層系①11.9%、高層系② 2.4%で、更地は29.2%となった。

都市計画道路(大道金池線)より北側に中・高層の共同住宅が数棟見られるが、区画整理地区から外れた南側の既成市街地は住居系・商業系ともに低層利用が中心となっており、今後も大きく変化する可能性は乏しいと考えられる。



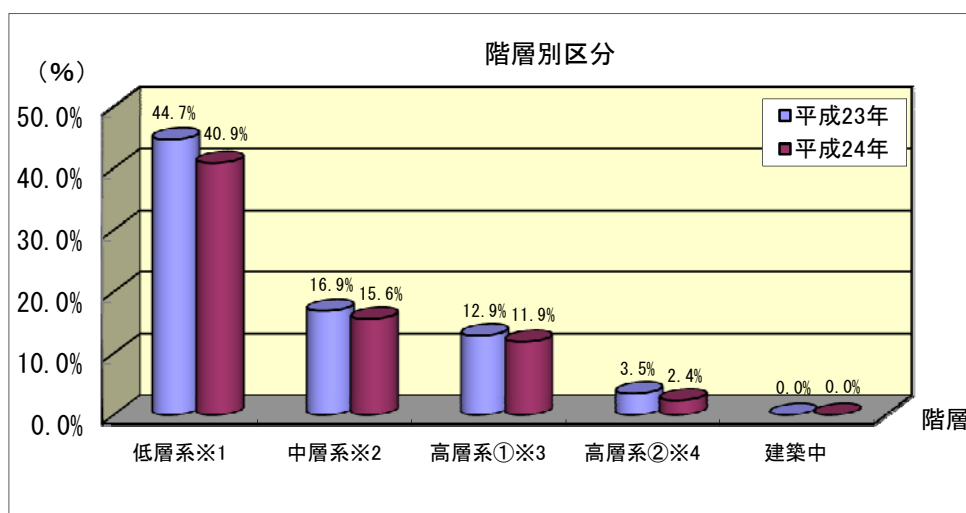
【前年との対比】

前年に比べて、「更地」が7.2%増加する一方、「低層系」が3.8%、「中層系」が1.3%、「高層系①」が1.0%、「高層系②」が1.1%減少している。

高架化工事完成に伴い線路が撤去された跡地のうち、金池通り(県庁前古国府線)よりも西側を「宅地」に変更したことで「更地」面積が2,000㎡強増加、5エリアの中で調査区域が最も小さかったことから「更地」の比率が大きく上昇した。前回調査との対比でエリア内の土地利用自体に変化は認められなかったが、その他の階層は相対的に比率が低下したものである。

	低層系※1	中層系※2	高層系①※3	高層系②※4	建築中	更地
平成23年	44.7%	16.9%	12.9%	3.5%	0.0%	22.0%
平成24年	40.9%	15.6%	11.9%	2.4%	0.0%	29.2%

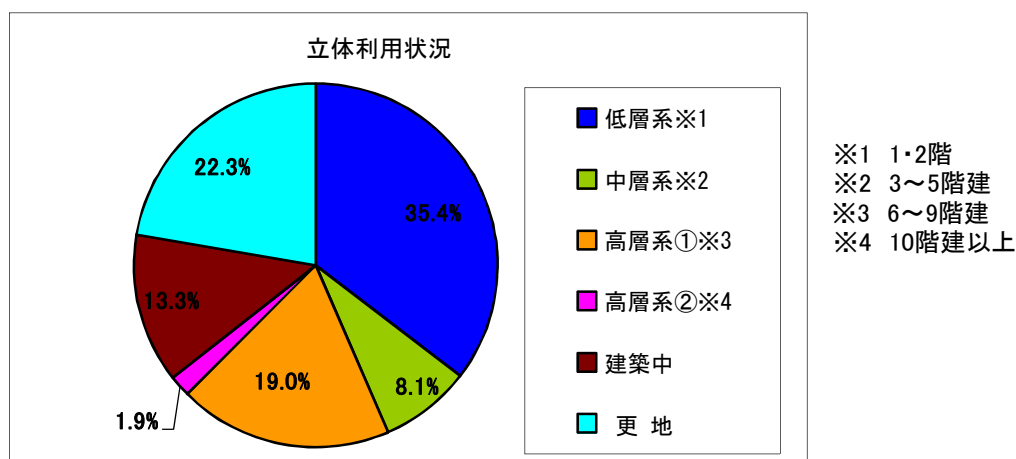
※1 1・2階
 ※2 3～5階建
 ※3 6～9階建
 ※4 10階建以上



(4) ～エリア④ [区画整理地区内の住宅地域]

エリア④(区画整理地区内の住宅地域)内における「宅地」の立体利用割合は下記のとおり、低層系 35.4%、中層系 8.1%、高層系① 19.0%、高層系② 1.9%、建築中 13.3%で、更地は 22.3%となった。

都心型住宅地として、幹線道路(大道金池線・金池桜ヶ丘線)に面した画地では賃貸マンションや社宅等の中・高層利用が多く認められ、幹線背後の区画街路を中心に低層の専用住宅が建ち並ぶ状況となっている。なお、エリア北東部の旧操車場跡地ではJR九州による大規模マンション(MJR大分駅前;総戸数182)が着工、同マンションの完成(平成26年6月)に伴いエリア内の中高層化率は1割程度上昇することとなる。

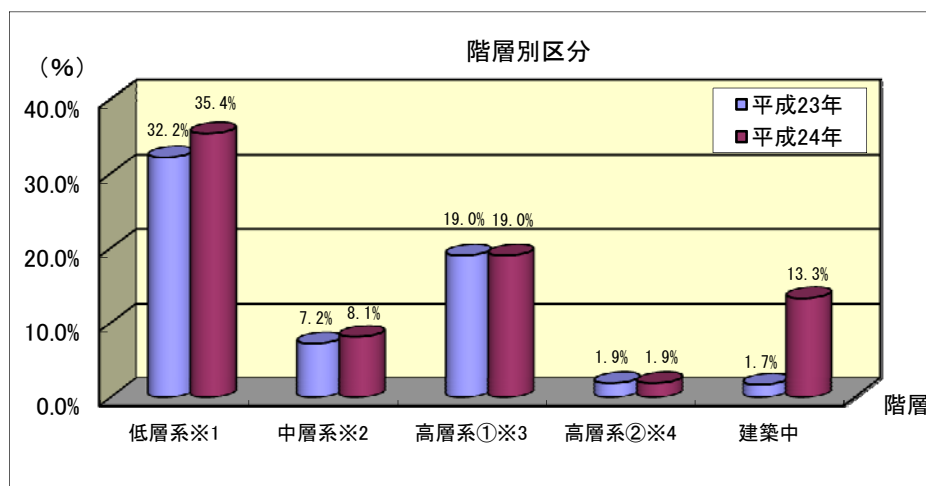


【前年との対比】

前年と比べて、「更地」が15.7%(約10,000㎡)減少するとともに、「低層系」が3.2%、「中層系」が0.9%、「建築中」が11.6%増加した。

「更地」が減少した最大の事由は、JR九州による分譲マンション(敷地面積;7,059.69㎡)の着工に伴い「建築中」が大きく伸びたためである。区画整理事業が終盤を迎え、仮設の集合住宅が撤去された区画(更地)が生じたものの、都市計画道路(大道金池線)に面して診療所や上記マンションのモデルルームが立地したことで「低層系」が増加した。エリア内に「更地」が2割強残されているが、マンション適地が多いことから中高層利用の比率は漸次上昇すると考えられる。

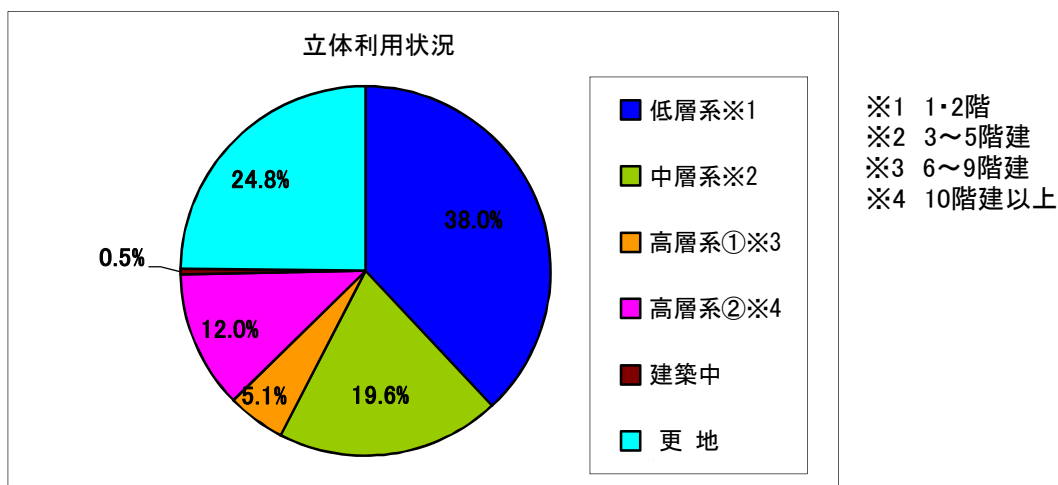
	低層系※1	中層系※2	高層系①※3	高層系②※4	建築中	更地	
平成23年	32.2%	7.2%	19.0%	1.9%	1.7%	38.0%	※1 1・2階
平成24年	35.4%	8.1%	19.0%	1.9%	13.3%	22.3%	※2 3～5階建
							※3 6～9階建
							※4 10階建以上



(4) ～エリア⑤ [区画整理地区外 西部の商住混在地域]

エリア⑤(区画整理地区外 西部の商住混在地域)内における「宅地」の立体利用割合は下記のとおり、低層系 38.0%、中層系 19.6%、高層系① 5.1%、高層系② 12.0%、建築中0.5%で、更地は 24.8%となった。

小規模画地の多い密集市街地で、専用住宅や低層アパートの占める割合が高いことから高度利用の遅れた地区となっていたが、都市計画道路(大道金池線)の整備に伴い、大道陸橋が撤去された国道210号や駅南口(上野の森口)との連続性は大きく改善された。閉塞感の強かったエリア北側(線路寄り)では、老朽化したアパートから容積率を活かした賃貸マンションへの建て替えが進み、街並みも大きく変貌しつつある。



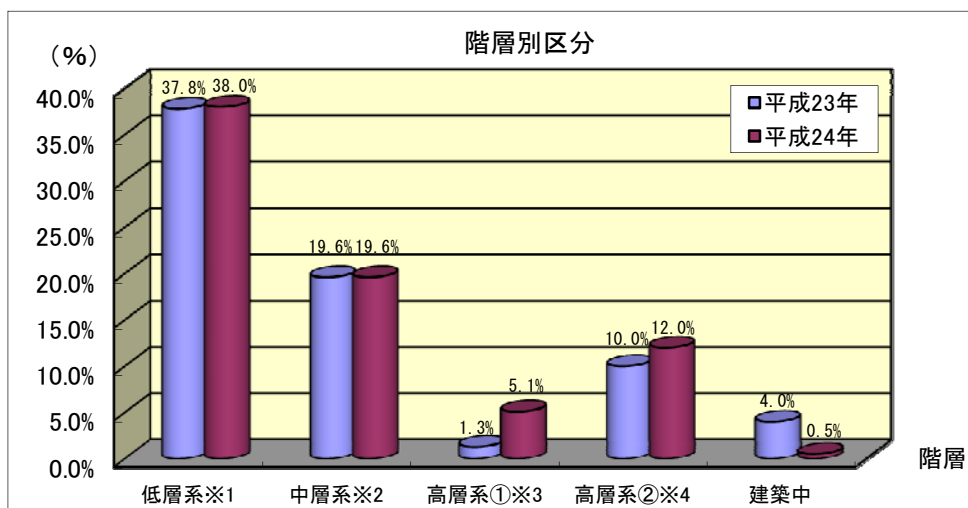
【前年との対比】

前年と比べ、「建築中」が3.5%、「更地」が2.5%減少したのに対し、「低層系」は0.2%と概ね横這いであったが、「高層系①」が3.8%、「高層系②」が2.0%と増加している。

「建築中」と「更地」の減少は、①大道商店街に面したエリア中央における分譲マンションの完成、②都市計画道路(大道金池線)の沿線・背後で、青空駐車場(更地)から賃貸マンションの敷地へ転換が進んだことで「高層系①・②」の比率が上昇(面積で約3,800㎡の増加)したことによる。

	低層系※1	中層系※2	高層系①※3	高層系②※4	建築中	更地
平成23年	37.8%	19.6%	1.3%	10.0%	4.0%	27.3%
平成24年	38.0%	19.6%	5.1%	12.0%	0.5%	24.8%

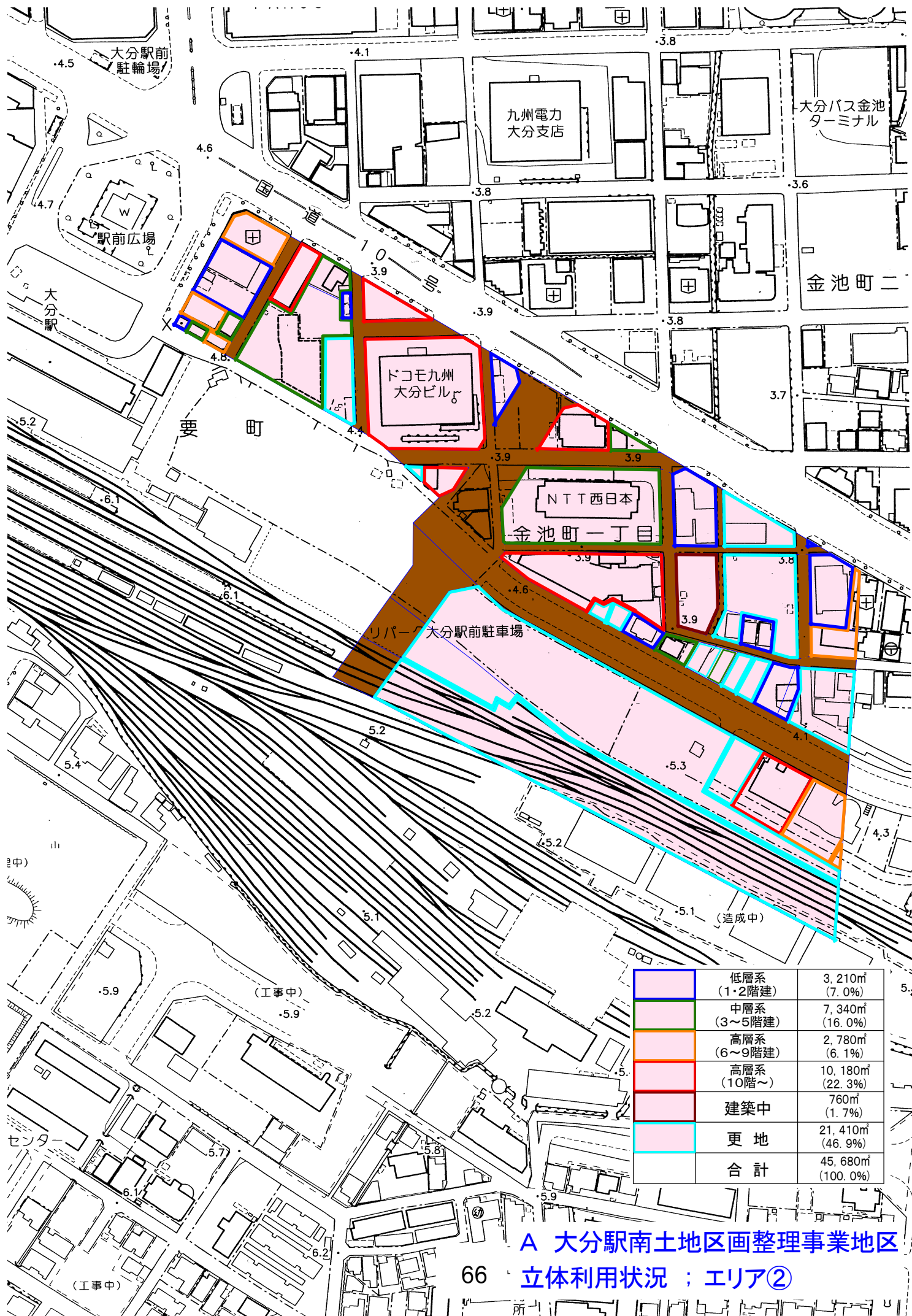
※1 1・2階
 ※2 3～5階建
 ※3 6～9階建
 ※4 10階建以上



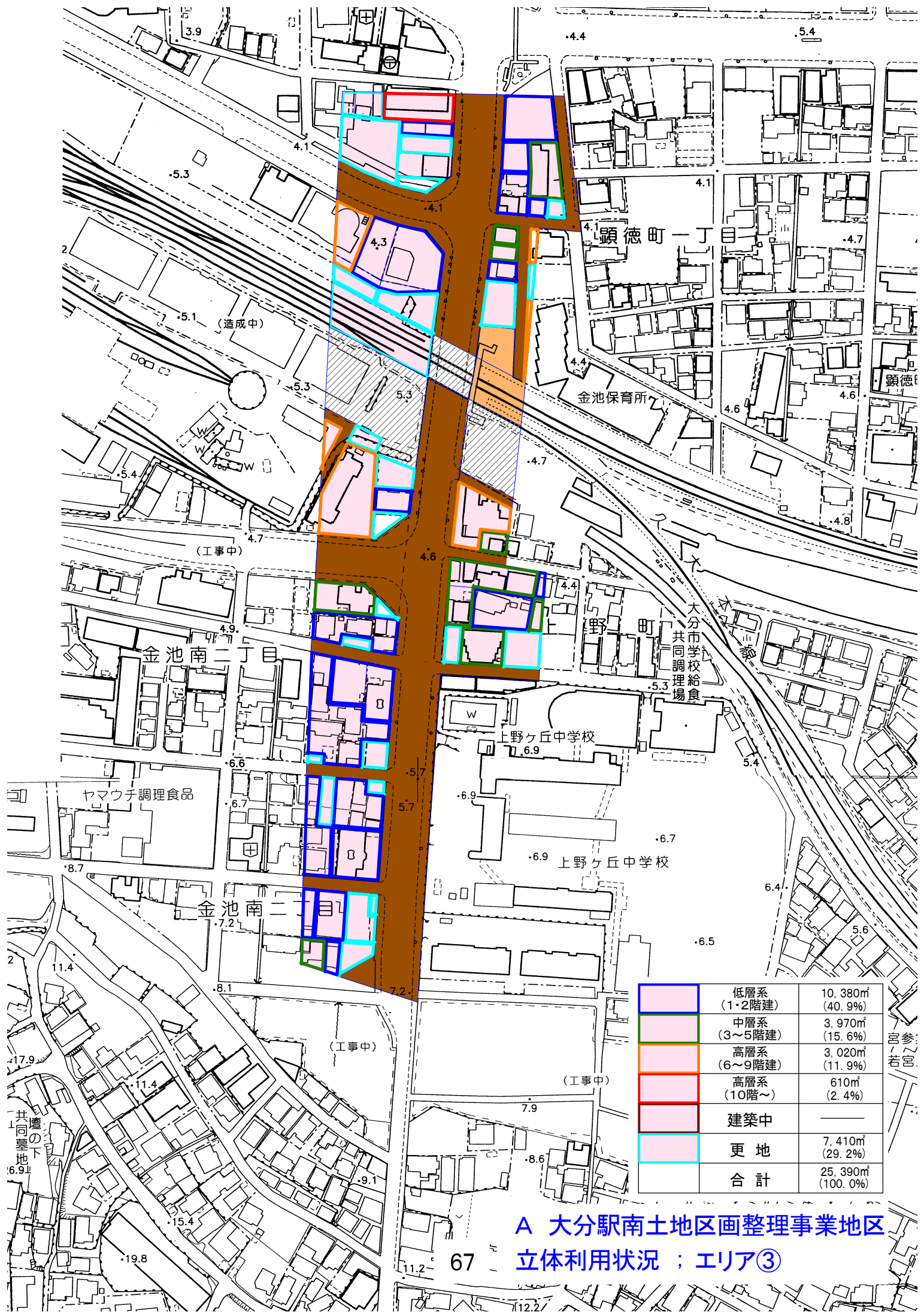


A 大分駅南土地区画整理事業地区
立体利用状況 ; エリア①

楊志館高校

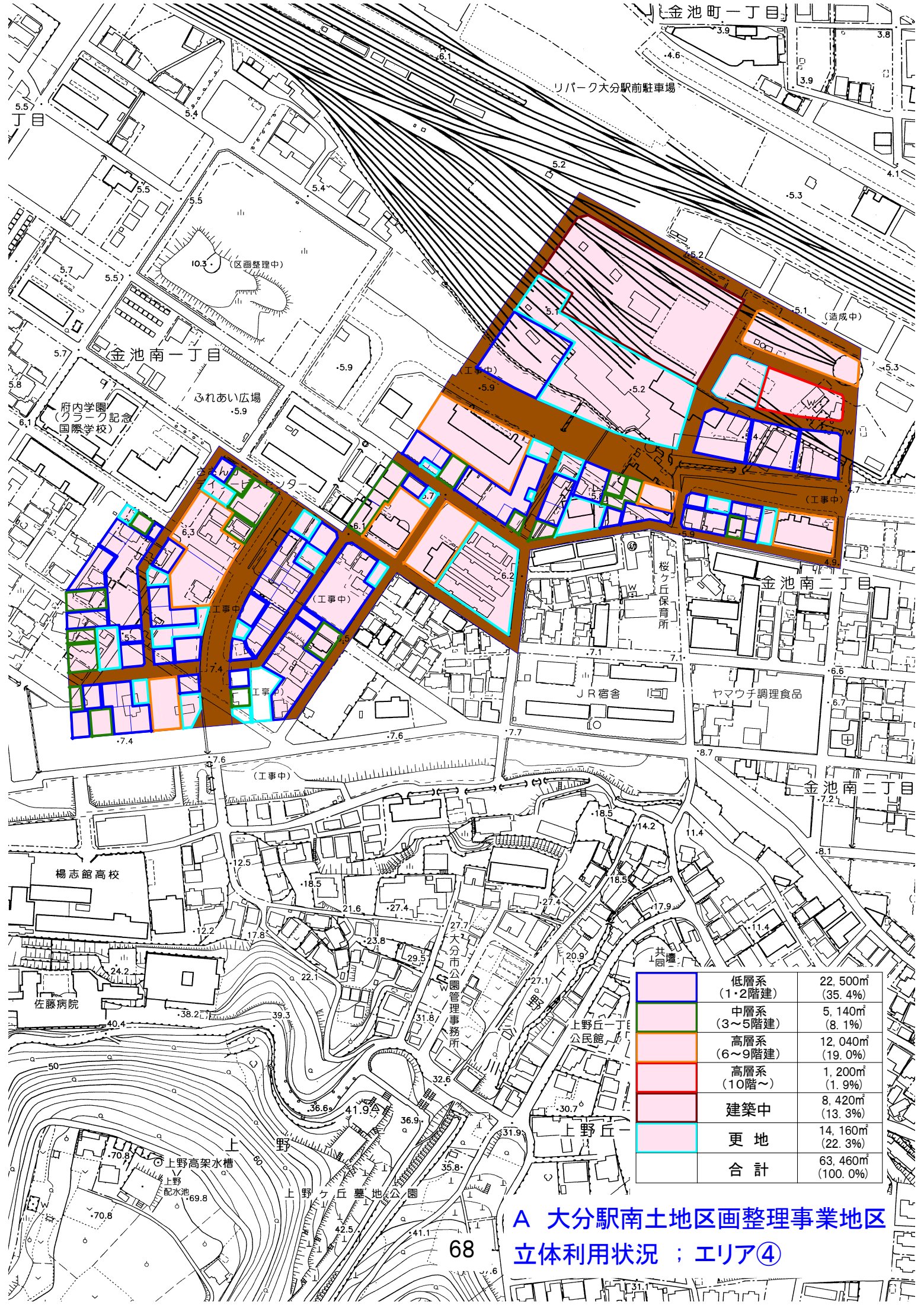


A 大分駅南土地区画整理事業地区
立体利用状況；エリア②



低層系 (1・2階建)	10,380㎡ (40.9%)
中層系 (3～5階建)	3,970㎡ (15.6%)
高層系 (6～9階建)	3,020㎡ (11.9%)
高層系 (10階～)	610㎡ (2.4%)
建築中	—
更地	7,410㎡ (29.2%)
合計	25,390㎡ (100.0%)

A 大分駅南土地区画整理事業地区
立体利用状況 ; エリア③



	低層系 (1・2階建)	22,500㎡ (35.4%)
	中層系 (3～5階建)	5,140㎡ (8.1%)
	高層系 (6～9階建)	12,040㎡ (19.0%)
	高層系 (10階～)	1,200㎡ (1.9%)
	建築中	8,420㎡ (13.3%)
	更地	14,160㎡ (22.3%)
	合計	63,460㎡ (100.0%)

A 大分駅南土地区画整理事業地区
立体利用状況；エリア④



	低層系 (1・2階建)	24, 100㎡ (38.0%)
	中層系 (3～5階建)	12, 430㎡ (19.6%)
	高層系 (6～9階建)	3, 260㎡ (5.1%)
	高層系 (10階～)	7, 640㎡ (12.0%)
	建築中	330㎡ (0.5%)
	更地	15, 770㎡ (24.8%)
	合計	63, 530㎡ (100.0%)

**A 大分駅南土地区画整理事業地区
立体利用状況 ; エリア⑤**