

平成 2 6 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 2 7 年 8 月

公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会

目 次

I. 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	1
2. 地価動向調査の概要	1
3. 価格形成要因詳細調査の概要	2
4. 特定地区地価動向等詳細調査(概要版)	6

II. 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	9
2. 地区内及び周辺地区における地価動向	12
3. 地区内及び周辺地域における賃料水準の状況	15
4. 地区内不動産に係る各種経済要因等の状況	21

調査担当鑑定士

第1～3; 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)】

I. 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

大分県・地価調査業務の一環として、県内において近年、土地利用に大きな変化が認められ、今後の発展が期待されるエリアを「特定地区」に選定、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で、土地利用の変化を時系列的に観測するとともに、当該地区に影響を与えた価格形成要因を分析することを調査の主眼としています。

平成21年度以降は、当士協会の調査研究事業として「大分駅南土地区画整理事業地区」を継続調査すべき特定地区に選定、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、下記要領で地価動向調査及び価格形成要因詳細調査を実施してきました。

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）

- ① 駅前通り沿いの地域【駅周辺(特)5-1】
- ② 庄の原佐野線沿いの地域【駅周辺(特)5-2】
- ③ 区画整理地区内金池通り沿いの北部地域【駅周辺(特)5-3】
- ④ 区画整理地区外金池通り沿いの南部地域【駅周辺(特)5-4】
- ⑤ 区画整理地区内西部住宅系地域【駅周辺(特)-1】
- ⑥ 区画整理地区外西部住宅系地域【駅周辺(特)-2】
- ⑦ 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

地価調査業務と同様に、現実の画地を選定(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

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

価格調査は、担当する不動産鑑定士の「鑑定評価書」を以って報告するものとしていたが、平成21年度より大分県の主管から当士協会の調査研究事業となり、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

具体的な調査地点(賃貸物件)を選定し、基準日(毎年7月1日)における実際の賃料を調査することにより、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聴取することで直近のデータに更新するものである。

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、賃料は前年賃料と同等として扱った。

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し、賃貸物件の用途ごとに下記の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、基準日(毎年7月1日)における当該調査地点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、本件調査も毎年同一の調査地点について行い、現地調査及び管理会社・オーナー会社等への取材を通してデータの更新を行うものである。

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し、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、本件の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（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の分析、及び将来予測を行う。

③ その他

特定地区内の土地取引件数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年間に於ける各月毎の新築着工件数、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、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外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において施行中、又は施行予定の公共事業を調査し、当該事業の概要、予算規模、事業期間（進捗度）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、及び今後期待される影響の程度等について分析・検討を行う。

Ⅱ. 調 査 結 果

特定地区地価動向等詳細報告書(概要版)

大分駅南土地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。

「大分駅南土地地区画整理事業」は平成26年度に完成した。

「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が平成26年度に完了した。

「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26年地価公示の大分5-1、5-2はそれぞれ約3.4%、2.8%の下落を示した。

これは平成27年4月の大分駅ビル完成まで変化がなく、パルコ撤退後も空地が中心部に残り、需要の高まりがないためである。

駅南において新規商業施設の建設等の予定が見込まれているが現在は中心部は需要が弱い。

大分市中心部はパルコ撤退後も中村病院建設が頓挫しており先行きが不透明である。

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ったが、駅周辺の開発が終了を迎え、期待感から地価はやや強含みとなっており、マンション、病院等の需要は高まっている。

【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、146,000円/㎡と上昇傾向で推移している。区画整理の終了に伴い空地が少なく、その空地も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、工事の進捗により上昇傾向で推移している。特にマンション用地については高値で取引が見受けられる。地区外住宅地は辺縁部にあるがマンション用地需要があり概ね横ばいとなっている。

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2,000円/㎡程度(共益費込月額賃料)

ファミリータイプ(65㎡前後)で1,400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2,200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。

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であるが新築物件はほぼ満室である。中古は一部入れ替わりが見られる。

(2)人口及び世帯数

人口は平成23年は微減に転じていたが24年から増加が続いている。

世帯数は平成24年から増加しているが、特に平成26年度はマンション完成が相次ぎにより急増している。上記より地区内において共同住宅の増加と合致している。

(3)土地取引件数

土地取引件数は100件前後で推移しているが共同住宅が販売された年は激増している。内訳での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、同25年度20件、同26年27件と微減となった。

規模別では500㎡以下が約67%を占めており、1,000㎡超は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28年度で完了予定である。

(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18年	60.7%	5.5%	0.0%	0.0%	20.5%	0.0%	13.3%
平成21年	68.1%	3.2%	0.0%	0.0%	23.9%	0.0%	4.8%
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18年	38.5%	17.1%	2.6%	6.9%	1.4%	2.8%	30.7%
平成21年	38.2%	16.3%	1.1%	5.6%	0.4%	2.0%	36.4%
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18年	35.7%	12.5%	11.0%	7.3%	2.8%	30.7%	
平成21年	29.6%	12.4%	11.8%	7.8%	2.0%	36.4%	
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。

大分駅ビルにホテルが付設しており、完成すれば旅行者等が見込まれる。

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のマンションも完成。さらに駅周辺においてマンション建設が進捗している。

建築資材の高騰や、復興による人手不足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26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

- ・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。
- ・駅北口に民間の区画整理の計画あり。
- ・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。さらに新規建設が見受けられる。
- ・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。

② 住宅地

ア. 中心部のマンションは、上記のとおり駅周辺の空地の多くがマンション用地となっており、今後の需要も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強含みで推移している。これは駅周辺の開発及び駅ビル開業による都心回帰型の商業地増加及び利便性による需要増原因と推定される。

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、供給余地が小さいことから売買事例は少ないものの、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強含みである。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こと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じている。さらにマンション用地は高値で取引が行われている。

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。

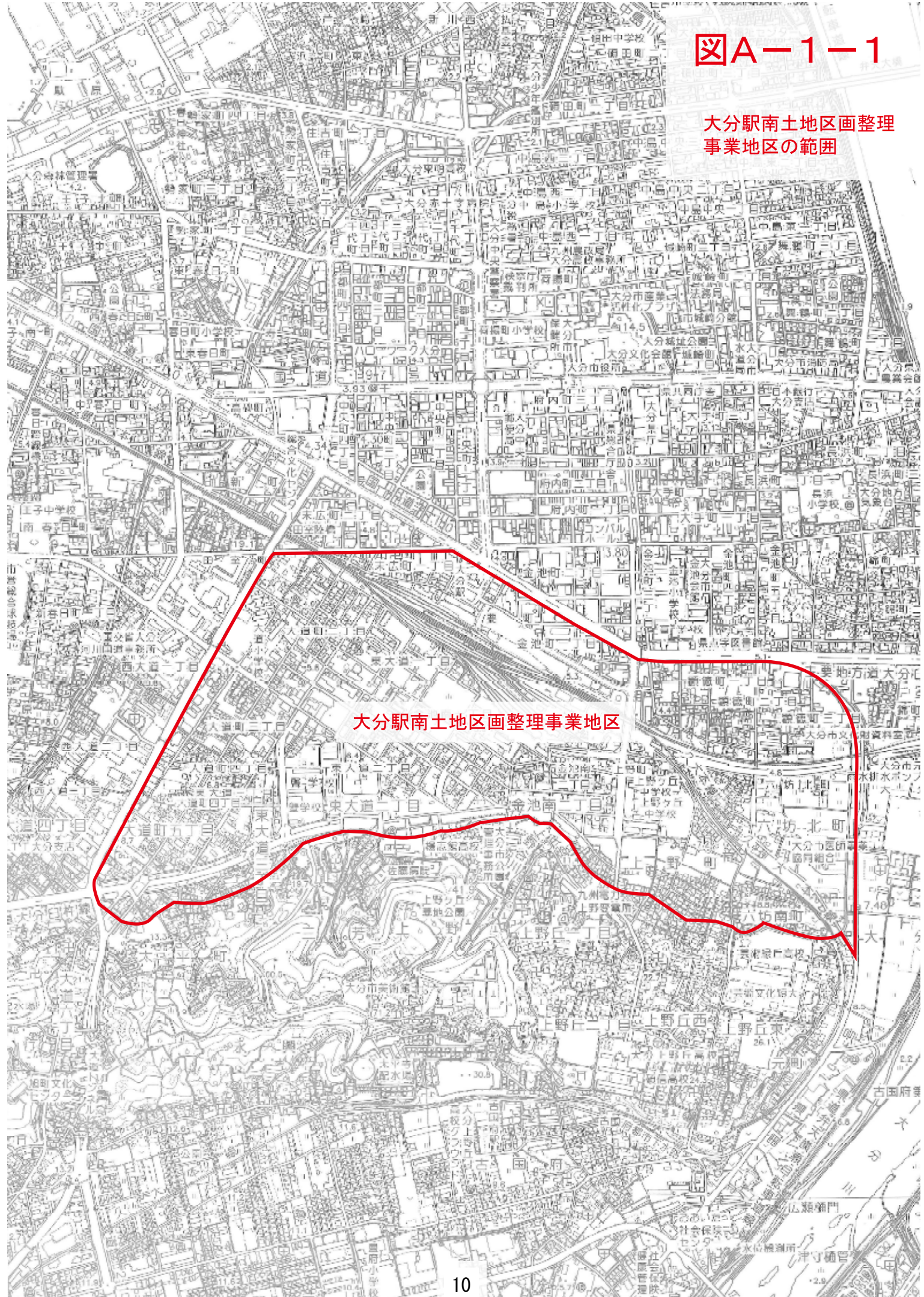
その背後の近隣商業地域は商業地としては衰微化しつつあり、中層住宅が増加しつつある。

【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

大分駅南土地区画整理事業地区の範囲



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評価格(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	180,000	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	113,000	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	98,000	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	245,000	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	144,000	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	161,000	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	146,000	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	82,200	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	132,000	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	147,000	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	113,000	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	142,000	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	148,000	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	140,000	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年度の開業に向け空地に共同住宅の新築が目立つ。

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、ホルトホール大分が完成し、他に民間ファンドの大規模物件、JRの換地物件の開発が進捗している。

(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が終了。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開発事業の大筋が完了した。

(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、平成19年度に入り海外ファンドの撤退にがかったものの、駅周辺の開発は過熱気味である。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26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上昇している。これは、駅ビル開業に伴う大分市中心部への商業関連の期待によるものである。

(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、ホルトホール大分の建設も終了し、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はないものの駅周辺の交通量増加によりやや強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こと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いが、駅周辺の交通量増加により需要は増加している。

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、新大分駅の完成を目前にして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プラスで、地価はやや上昇気味である。

地価動向調査地点・公示地・基準地の価格の推移

(単位:円/㎡)

		H24	H25	H26
地価動向調査地点	駅周辺(特)-1	175,000 (+2.9)	177,000 (+1.1)	180,000 (+1.7)
	駅周辺(特)-2	112,000 (+1.8)	112,000 (0.0)	113,000 (+0.9)
	駅周辺(特)-3	97,000 (+3.2)	97,000 (0.0)	98,000 (+0.8)
	駅周辺(特)5-1	240,000 (0.0)	243,000 (+1.3)	245,000 (+0.8)
	駅周辺(特)5-2	142,000 (+2.9)	142,000 (0.0)	144,000 (+1.4)
	駅周辺(特)5-3	160,000 (+1.3)	160,000 (0.0)	161,000 (+0.6)
	駅周辺(特)5-4	110,000 (+2.8)	110,000 (0.0)	110,000 (0.0)
公示地	大分-10	140,000 (▲0.7)	143,000 (+2.1)	146,000 (+2.1)
	大分-11	79,300 (▲1.6)	82,800 選定替	82,200 (▲0.7)
	大分-31	130,000 (▲0.8)	131,000 (+0.8)	132,000 (+0.8)
	大分5-6	153,000 (▲2.5)	148,000 (▲3.3)	147,000 (▲0.7)
	大分5-8	118,000 (▲4.1)	115,000 (▲2.5)	113,000 (▲1.7)
	大分5-19	144,000 (▲2.0)	143,000 (▲0.7)	142,000 (▲0.7)
基準地	大分(県)-12	141,000 (+0.7)	145,000 (+2.8)	148,000 (+2.1)
	大分(県)5-2	148,000 (▲3.9)	143,000 (▲3.4)	140,000 (▲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ほか、利便性等により中古物件も需要増加が見られる。

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)	45,000円～60,000円	1,450～2,000円
中間タイプ(45㎡前後)	60,000円～70,000円	1,330～1,550円
ファミリータイプ(65㎡前後)	70,000円～100,000円	1,160～1,550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きている。

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、需要増によりやや上昇傾向と予測する。

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、賃料水準が変化しており、上昇傾向にある。

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、駅ビル開業までは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。駅ビル開業を目前にして人気が特に高い。

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	15	0.0%
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	26	13.3%
7	顕徳町	RC	H18	3	30.32	1K	36	36	0.0%
8	顕徳町	W	H17	2	28.18	1K	10	9	10.0%
9	大道町	RC	H2	1	27.00	1K	9	8	11.1%
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	14	6.7%
14	金池南	RC	H3	3	34.00	1DK	36	32	11.1%
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	6	25.0%
17	東大道	RC	H18	3	37.12	2K	9	9	0.0%
18	大道町	RC	S60	4	41.04	2DK	66	62	6.1%
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	9	0.0%
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	12	20.0%
30	東大道	RC	H18	4	70.20	2LDK	24	24	0.0%
空室率平均									5.8%

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	4	0.0%
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	2	0.0%
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	2	66.7%
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									7.2%

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

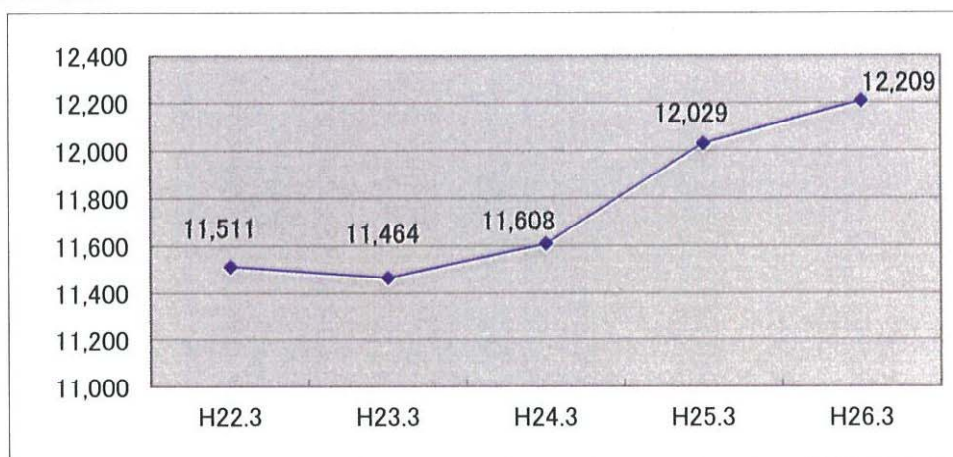
a. 人口及び世帯数の推移

人口は、平成22年3月を基準にして、平成23年3月には微減しているもの、以後、平成26年3月まで増加しており、特に平成24年3月からの1年間の増加率は3.6%、平成25年3月からの1年間の増加率は1.5%と順調に伸びている。また平成22年3月から平成26年3月までを累計すると6.1%(698人)の増加となっている。

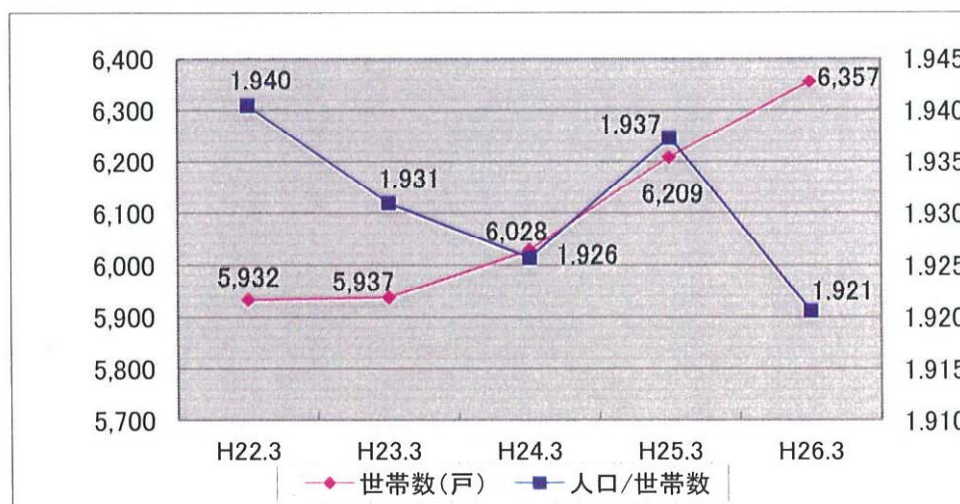
世帯数は、平成22年3月を基準にして平成23年3月は微増だが、平成24年3月からは平成26年3月まで順調に増加しており、特に平成24年3月からの1年間の増加率は3.0%、平成26年3月からの1年間の増加率は2.4%の伸びとなっている。また平成22年3月から平成26年3月までを累計すると7.2%の増加となっている。

1世帯当たりの人口は平成24年3月までは減少し、平成25年3月には増加へ転じ、平成26年3月には再び減少しているが、いずれも低位で推移しており、平均で2人弱と少ない。過去2年間の人口、世帯数の増加は分譲マンション等が次々と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から3人世帯までの転入が多いためと考えられる。

人口の推移



世帯数の推移

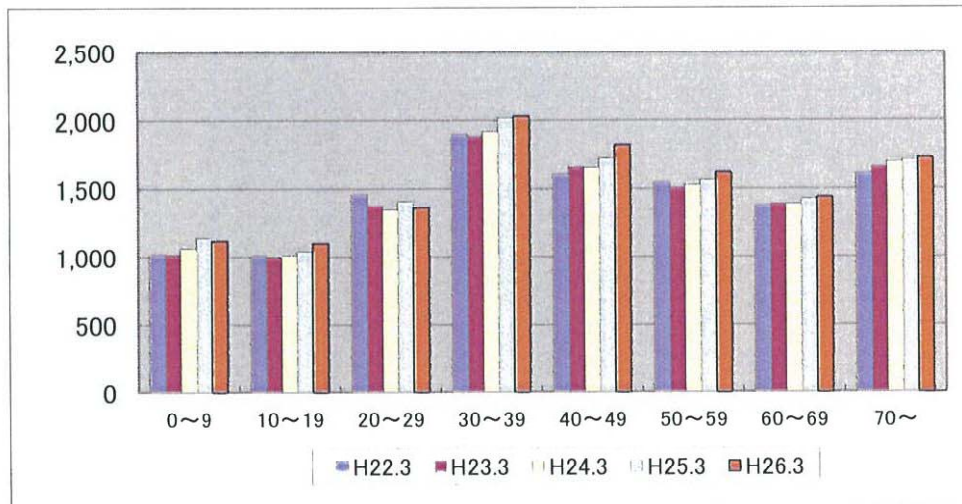


b.人口の年代別構成

平均して30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。働き盛りの世代が多くを占め、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。

老年層が安定的に増加し、中年層とほぼ同レベルであるのは70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。またファミリー層の転入により特に30代、40代世代と10才代の人口が順調に増加しており、少子化時代の中にあっても安定して推移しているといえる。

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26年3月では、40代の増加が特に目立ち、30代も増加傾向が続いているのに対して、20代は減少へ転じているものの、総じて横ばい傾向であり、50代は増加基調で推移している。また団塊の世代を取り込んだ60代以上は微増傾向が続いている。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代までの層が増加基調なのは、新築マンション等への若いファミリー層の転入が続いているためと考えられる。

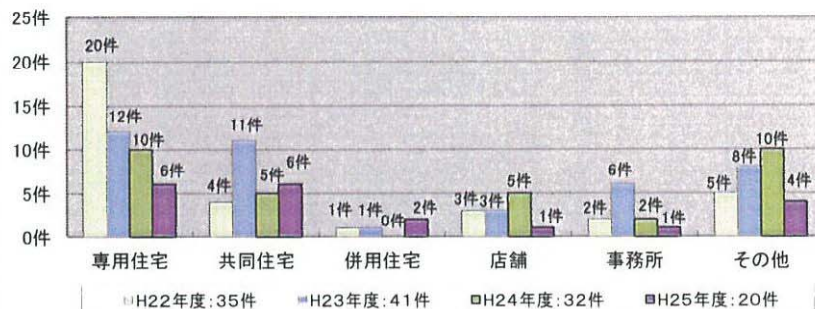
大分駅の高架事業の完了後、国道10号に接続する金池桜ヶ丘線や末広東大道線が開通するなど、大分駅北側地区とを結ぶ計画道路がすべて完了したことにより通行量が増加し、また平成25年7月に公共複合文化交流施設(ホルトホール大分)がオープンし、平成26年7月にはシンボルロード「大分いきいの道」が全面オープンし、多彩なイベント等が行われており、日中の流入人口が増大している。さらに平成27年春に開業予定の大分駅ビルに期待が高まっているなか分譲マンションの建設が続いていることから、今後も未利用地の有効利用や高度利用が促進され、地区外からの流入も継続して進むと予測され、働き盛り世代を中心にして着実に人口、世帯数ともに増加基調で推移することが見込まれる。

(2) 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の事業が終盤を迎えて建物の移転は概ね終了したが、店舗、共同住宅等の新規投資が進み、用途が多様化している状況にあるものの、新築着工件数は平成22年度の35件から平成23年度は41件へと増加したが、平成24年度には32件、平成25年度は20件と大幅な減少傾向で推移している。

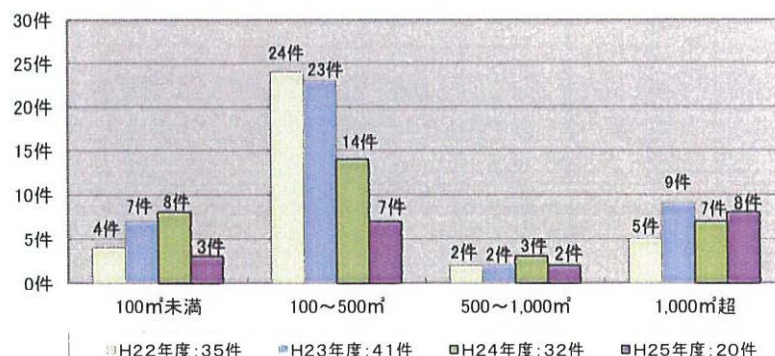
① 用途別着工件数の状況

平成24年度に続き、平成25年度も着工件数が大幅に減少しているなかで、専用住宅はさらに減少し、店舗、事務所はそれぞれ1件づつにまで減少しており、その他も大幅に減少しているが、共同住宅は1件増加し、併用住宅は低水準ながらも増加へ転じている。専用住宅は移転等がほぼ終了したことによるもので、全件数の30%までに縮小したが、共同住宅は全件数の30%を占めており、未利用地の有効利用が進行していると考えられる。また店舗やその他の建物には銀行、グループホーム、診療所などの公益的施設や大分駅ビル関連の駐車場施設が含まれており、用途の多様性がさらに進行していると考えられる。



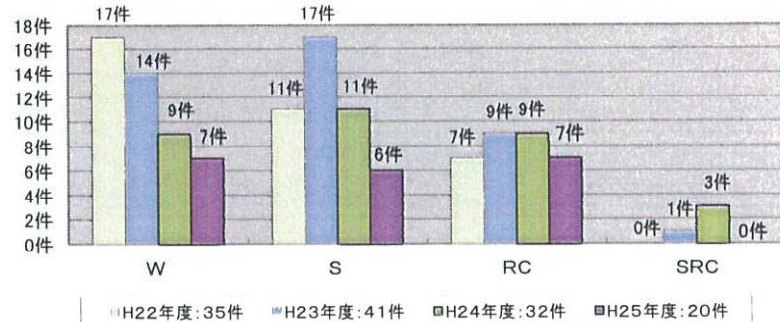
② 規模別着工件数の状況

平成25年度は、それまで堅調であった100㎡未満が大幅に減少し、100～500㎡は前年の半分にまで減少したが、500～1,000㎡までは低水準ながら底堅さを維持し、1,000㎡超は全体が減少しているなかで1件増加しており堅調を維持している。100㎡未満と100～500㎡の減少は専用住宅や低層共同住宅、小規模店舗等の減少によるものと考えられる。500～1,000㎡の内訳はグループホームと共同住宅・店舗・事務所の2件のみであり、中規模建物の件数は低水準なままである。1,000㎡超では5件が共同住宅があり、そのうち2件が分譲マンション、3件が賃貸マンション、残り3件は銀行、店舗、駐車場で、マンション建設が引き続き堅調である。相対的に規模の大きい建物が堅調であり、マンションに加えて公益的施設等も増加し、充実した街並みが形成されつつある。



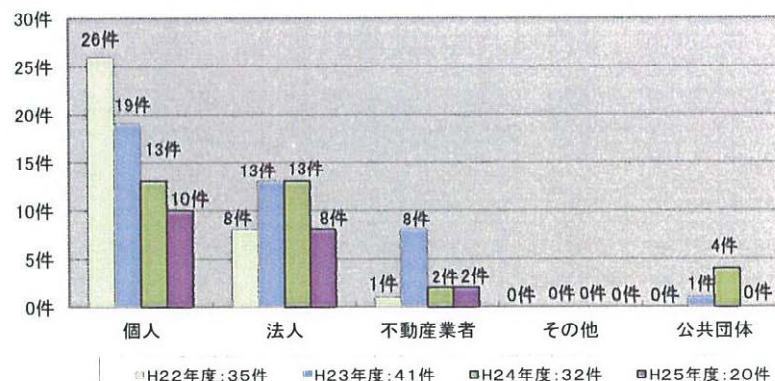
③ 構造別着工件数の状況

平成25年度の構造別の着工件数は、全体として減少しているなか、鉄骨造(S)が大幅に減少している。全体に占める割合は、鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC)の0件を除いて木造(W)、鉄骨造(S)、鉄筋コンクリート造(RC)とも概ね等分されている。これは用途別、及び規模別着工件数との関連性が特に反映されたものであり、専用住宅や低層共同住宅が減少したのに対して、中層以上の建物が堅調を維持していることに起因すると考えられる。また鉄筋コンクリート造(RC)が概ね堅調であるのは、マンション等の中高層建物が安定的に増加していることを示しており、全体に占める割合は拡大傾向にある。



④ 施主属性別着工件数の状況

個人の減少傾向が続いており、その割合は平成22年度の約74%から平成25年度は50%へと大幅に減少しているのは、移転等に伴う住宅建築がほぼ終了したためと考えられる。これに対して法人の占める割合は平成24年度、25年度とも約40%と横ばい傾向で推移しており、用途の多様化が進むなかで堅調な投資が続いているものと思料される。また不動産業者の減少はマンション建設以外の投資を控えた結果と思料される。大分駅ビルの完成が近づくにつれて駅南地区の発展に期待感がより高まるなか、引き続き用途の多様化、有効利用が着実に進行すると考えられる。



(3) 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、大分駅周辺地域の都心機能の強化を担う事業で、平成24年3月17日に事業区間が全線高架化した。

c. 大分駅南土地区画整理事業

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る事業で、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。なお大分川新橋の架橋で結ぶ元町・下郡工区は平成28年度の供用開始予定である。

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、平成25年1月28日に全線完成した。

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

国道交通省により国道10号線の古国府拡幅事業(施工区間:庄の佐野線(元町)から県道大分臼杵線(錦町)、延長600m、幅員28~32.5m、4車線)が平成25年1月28日に全線完成した。

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日に供用開始され、平成22年9月には元町・下郡工区(六坊南町から下郡間、延長1,200m、4車線)が都市計画事業として認可され、平成24年度から本格的に着手しており、平成25年10月には大分川新橋の架橋事業が着工され、平成28年度中の完成予定で工事が進行している。

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日に全線が高架開業した。また平成25年度には市内10箇所の踏切が撤去されている。

c. 道路、駅前広場

大分市により大分駅南口駅前及び北口駅前の広場整備、大分駅上野丘線(街路築造、舗装)、末広東大道線(道路改良、舗装)、大分駅北口駅前広場シェルター新築、金池桜ヶ丘線(舗装工事)、要町東西線(舗装、街路築造)、県庁前古国府線(舗装)、大道金池線(舗装)、大分北口駅前広場タクシー待機システム設備、大分駅高架下西駐輪場(機械設備工事)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9-2号線の街路築造、54街区整地工事、22街区舗装工事のほか小規模な舗装、築造、整地工事等が行われた。また平成26年7月19日にはシンボルロード「大分いこいの道」は全面供用開始の予定である。

e. 公共下水道、都市下水道

大分市により行われているが、平成25年度は一部街路築造工事とともに行なわれ、下水道単体としての工事はなかった。

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。施工面積は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は平成25年度に終了しており、平成26年3月末で事業進捗率は96.4%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、大分駅北口広場は平成24年1月に工事が着工された(完成は平成27年3月を予定)。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)が平成25年7月20日にオープンした。

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	最高高さ	D地区、E地区は25m以下、その他の地区は制限なし
	用途規制	有り
	敷地面積	7地区にて100㎡以上又は500㎡以上
形態意匠	色調、デザイン	
垣柵	非閉鎖的生垣の樹種	

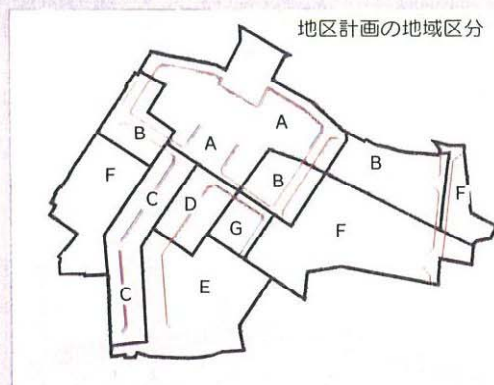
「地区計画の概要」は下記のとおり

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「まちづくりのきまりごと」が決められています。

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、又は閉鎖的でない構造	○	○	○	○	○	○	○

民有空間の地区区分

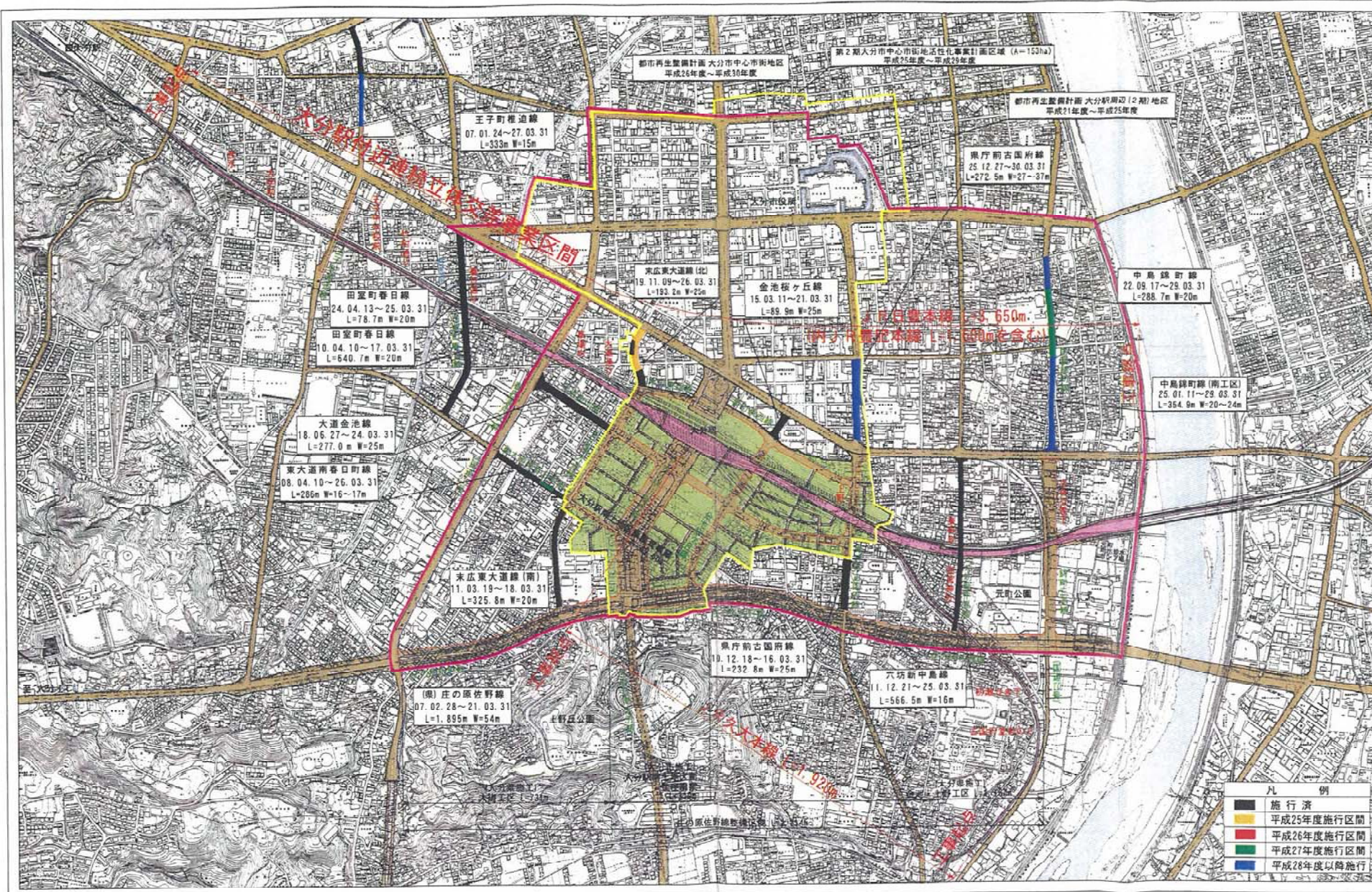


—— 住居の用途は、住居として、地区計画の区域外に所在するが、住居の用途は、地区計画の区域に所在する。

(出典: 駅南デザイン協議会「駅南まちなみづくりガイドライン」より)

大分市中心部街路事業

(图 A-4-1)



(出典：大分市街路建設課作成街路事業より)

位置図

平成 2 5 年度末 供用開始道路

