平成２７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２８年１０月

公益社団法人 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 ････････ 32

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)】

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、平成25年に公益社団法人となりました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発展が見込まれる地区を平成18年に選定、不動産の面から地域経済の変化を継続的に分析したものです。

調査を開始した当初、ダイハツ車体（現ダイハツ九州）の誘致や大分キャノンの大分事業所新設を契機とした新たな産業集積が認められたほか、大分駅周辺では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おりました。

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「大分駅南土地区画整理事業区域」の調査、分析を継続してまいりました。

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エリアのみならず、県都の中心市街地全体の不動産マーケットに既に大きな影響を及ぼしております。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）に続き、新大分駅ビル「JRおおいたシティ」が開業（平成27年4月）したことで大分駅周辺の基盤整備は概ね完了致しました。平成18年より開始した本調査も10年の節目を迎え終了させて頂きますが、今後の地価動向の予測に資するとともに、後年の検証資料として活用して頂ければ幸甚です。県都の中心市街地は今後も大きく変化することが予想される一方、県全体では人口減少による空家の増加、自然災害に伴う需給の変化等を的確に把握することが求められており、今後は「不動産DI調査」を通じて、不動産市場の動向を発信することに努めたいと思います。

平成２８年１０月
公益社団法人 大分県不動産鑑定士協会
会 長　　今 石　啓 子

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

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年間にお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。

（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、基準日（毎年７月１日）におけるエリア内の土地の現況を確認し、用途・立体利用の調査を行うものである。

用途及び立体利用状況の調査は、エリア内で現況地目が「宅地」と認定された画地（更地を含む）について、建物の用途及び階層を面的に把握することにより、各サンプルエリア（調査対象区域）の現況地目の構成割合、「宅地」の用途別・階層別の構成割合の変化を調査するもので、具体的な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、道路・水路、造成中、その他（以上6分類）

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

立 体 利 用 区 分 ：更地、低層、中層、高層①、高層②、建築中（以上6分類）

② サンプルエリア（調査対象エリア）の設定指針

特定地区内の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90,000㎡程度（300m×300m）とするが、具体的なエリア設定にあたっては、街区の形状及び地理的位置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、地区内に5ケ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

各サンプルエリアの土地利用状況の調査に基づき、①地目別区分、②「宅地」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

大分駅周辺総合整備事業として、「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、久大本線が高架化され、日豊本線は平成24年3月より高架による運行開始、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。

区画整理地区内は駅南地区の中核施設である「ホルトホール大分」が平成25年7月にオープン、街区の骨格となるシンボルロードも平成26年度に概成し、分譲マンションを中心に民間の開発も活性化しており、市内随一の投資集中エリアとして中高層化が進展している。

２．地価の動向

【商業地について】

平成28年地価公示では大分5-1(中央通り)が6.1％、大分5-2(昭和通り)も2.3％上昇した。

平成27年4月に新大分駅ビルが完成し、中心部への商業回帰が生じるとの予測の元、共同住宅や周辺の開発に伴う土地需要の高まりを反映したものである。

大分市中心部は駅ビルを中心として数百億の商業売り上げが見込める地域となり、カラオケ等の商業施設の新規出店が目立つ。また、大分駅南口(上野の森口)においても商業施設の建設が予定されている。駅周辺の基盤整備が完了段階を迎え、マンション用地を中心に土地需要が一層高まるなか、JR九州が保有する画地を除くと開発適地は減少しており、地価はやや強含みとなっている。

【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（金池南）であるが、平成28年地価公示は152,000円／㎡で年間2.0％上昇、今後も同程度の上昇が見込まれる。区画整理の終了に伴い空地も減少、その空地も開発予定地が多く見られるなか、地区内は売地も殆ど出ない状況から上昇傾向で推移している。特にマンション用地は高値で取引される傾向が強く、区画整理地区外の既成市街地でも引合いが高いため地価も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：募集賃料は昨年と同様の水準である。中古物件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で大量供給があり、競争が厳しくなっている（空室も見られる）。 東大道の「マルショク」は深夜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：区画整理地区内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に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

人口は区画整理途上の平成23年に微減したが、平成24年以降は増加が続いている。
世帯数も平成24年から増加しており、特に平成26年に高層マンションの完成が相次いだことで急増している。

（3）土地取引件数

土地取引件数は年間100件前後で推移しているが、マンションが販売された年は激増（100㎡未満の取引が多いのはマンション敷地の共有持分が大半を占めるため）している。。

（4）建物新築着工件数

平成20年度；43件、同21年度；34件、同22年度；35件、同23年度；41件であったが、平成25年度は20件、平成26年は27件と区画整理事業完了を前に減少に転じている。規模別では500㎡以下が7割弱を占め、1,000㎡超は商業用途4件であるが、商業集積と高度利用が順次進行している。

（5）公共事業

大分市が施行する駅南土地区画整理事業は平成28年度で完了である。

（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）

・サンプルエリア全体（5地区）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（公園等）
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%
平成27年	71.3%	0.0%	0.0%	0.0%	27.8%	0.0%	0.9%

・現況「宅地」の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%
平成27年	41.7%	22.9%	0.0%	6.7%	1.9%	3.2%	23.6%

・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及びJR線以北を中心に高層利用の割合が高まると予測される。

	低層※1	中層※2	高層①※3	高層②※4	建築中	更地
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%
平成27年	27.5%	13.9%	15.7%	14.9%	3.2%	24.8%

※1　1・2階
※2　3～5階
※3　6～9階
※4　10階建以上

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（平成19年8月4,000室、収容人数7,000人）が行われた。平成20年7月には更に3ホテルが完成し600室の増加があった一方、2ホテルの建設がストップ、1ホテルは計画段階で頓挫した。しかしながら、新駅ビルに隣接したJR九州の「ホテルブラッサム大分(190室)」の開業を契機に、駅周辺部のホテル開発機運は高まっている。

イ．マンション

平成19年後半より、市内中心部における分譲マンションは春日浦一帯で3棟、中島周辺部で4棟、大道・春日地区で2棟、駅南は計画も含め5棟、供給戸数は約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、熊本地震の復興需要に伴う人手不足から工期が延びる傾向もあるが、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（平成26年6月認可）

大分市中心部の活性化計画は投資総額250億円、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。

② 住宅地

ア．マンション

中心部マンションは、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、今後も需要は継続すると予測される。

イ．戸建住宅

中心部住宅地の需要は全般的に強含みで推移している。これは大分駅周辺の開発及び新駅ビルの開業など都心型の商業施設の増加に伴う利便性向上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

土地区画整理と都市計画道路事業による市街地整備で、旧来の地権者が建物移転補償金を基に新築している。土地の新規供給が限られるため売買実例は少ないものの、医療施設等の取得価格は強含みであった。売希望は他にも数ヶ所あるが水準は総じて強含みである。この売希望地は特定基準地（住宅地）の価格と概ねリンクしているが、商業施設の増加、駅北ゾーンとのスル一化に伴う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。

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（m）	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	185,000	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	115,000	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	100,000	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	250,000	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	145,000	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	163,000	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	111,000	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年度に完成したため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で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あったものの、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27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、新大分駅の完成に伴い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。

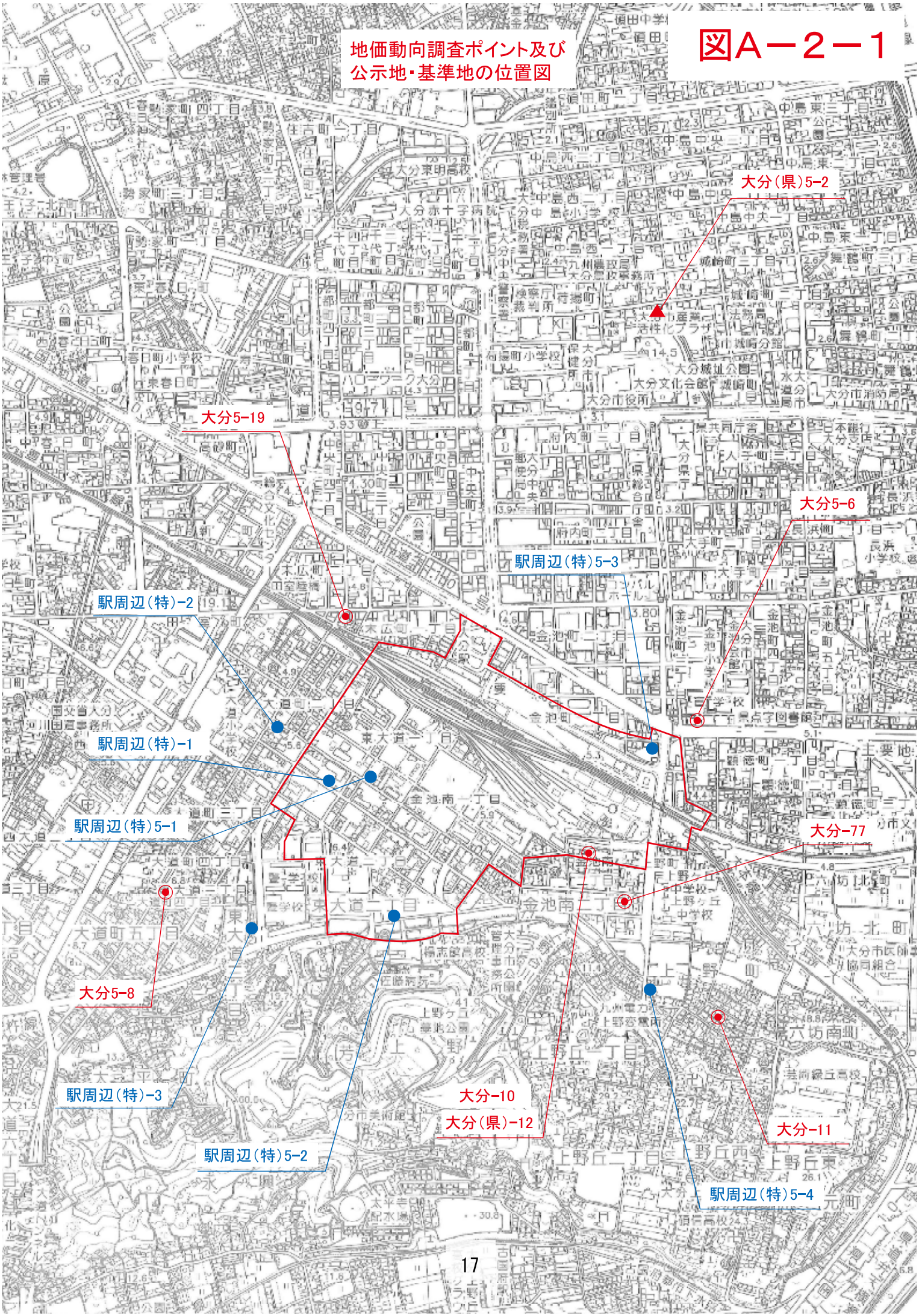
地価動向調査地点・公示地・基準地の価格の推移

（単位：円/㎡）

		H25	H26	H27
地価動向調査地点	駅周辺（特）-1	175,000 （＋2.9）	180,000 （＋2.9）	185,000 （＋2.8）
	駅周辺（特）-2	112,000 （＋1.8）	113,000 （＋0.9）	115,000 （＋1.8）
	駅周辺（特）-3	97,000 （＋3.2）	98,000 （＋1.0）	100,000 （＋2.0）
	駅周辺（特）5-1	240,000 （0.0）	245,000 （＋2.1）	250,000 （＋2.0）
	駅周辺（特）5-2	142,000 （＋2.9）	144,000 （＋1.4）	145,000 （＋0.7）
	駅周辺（特）5-3	160,000 （＋1.3）	161,000 （＋0.6）	163,000 （＋1.2）
	駅周辺（特）5-4	110,000 （＋2.8）	110,000 （0.0）	111,000 （＋0.9）
公示地	大分-10	143,000 （＋2.1）	146,000 （＋2.1）	149,000 （＋2.1）
	大分-11	82,800 選定替	82,200 （▲0.7）	81,600 （▲0.7）
	大分-31	131,000 （＋0.8）	132,000 （＋0.8）	133,000 （＋0.8）
	大分5-6	148,000 （▲3.3）	147,000 （▲0.7）	147,000 （±0）
	大分5-8	115,000 （▲2.5）	113,000 （▲1.7）	113,000 （±0）
	大分5-19	143,000 （▲0.7）	142,000 （▲0.7）	141,000 （▲0.7）
基準地	大分（県）-12	145,000 （＋2.8）	148,000 （＋2.1）	151,000 （＋2.0）
	大分（県）5-2	143,000 （▲3.4）	140,000 （▲2.1）	138,000 （▲1.4）

図A－2－1

地価動向調査ポイント及び
公示地・基準地の位置図



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、賃貸保証会社に加入することを特約し、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、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っ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るが、賃料改定が行われたビルも確認され、やや上昇傾向と予測する。

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。駅ビル開業により人気が特に高い。

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	7	12.5%
6	上野町	RC	H2	3	24.00	1R	30	28	6.7%
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	9	0.0%
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	33	8.3%
15	東大道	RC	S62	1	29.00	1DK	12	11	8.3%
16	大道町	RC	S62	2	29.75	2K	8	7	12.5%
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	60	9.1%
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	22	8.3%
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	13	13.3%
30	東大道	RC	H18	4	70.20	2LDK	24	24	0.0%
								空室率平均	3.5%

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	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	3	50.0%
42	大道町	RC	S62	1	102.06		1	1	0.0%
43	上野町	RC	S63	1	106.76		4	2	50.0%
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	9.4%

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

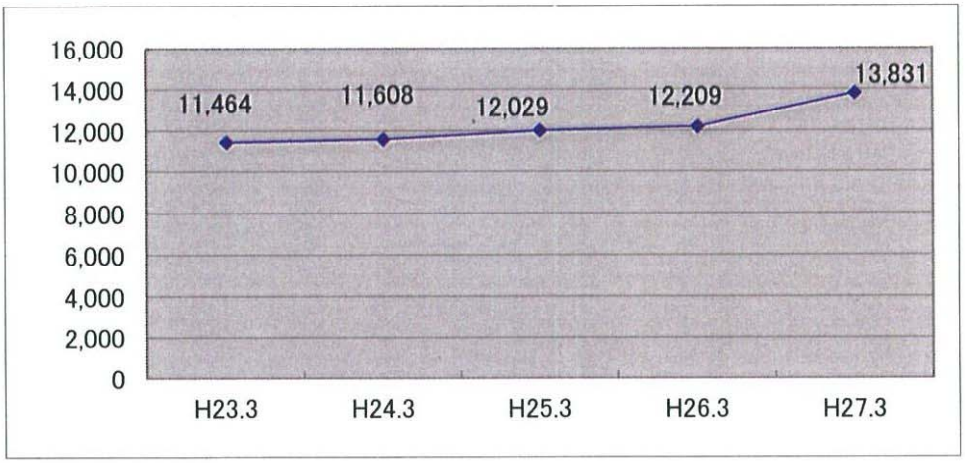
①地区内人口及び世帯数の状況

a.人口及び世帯数の推移

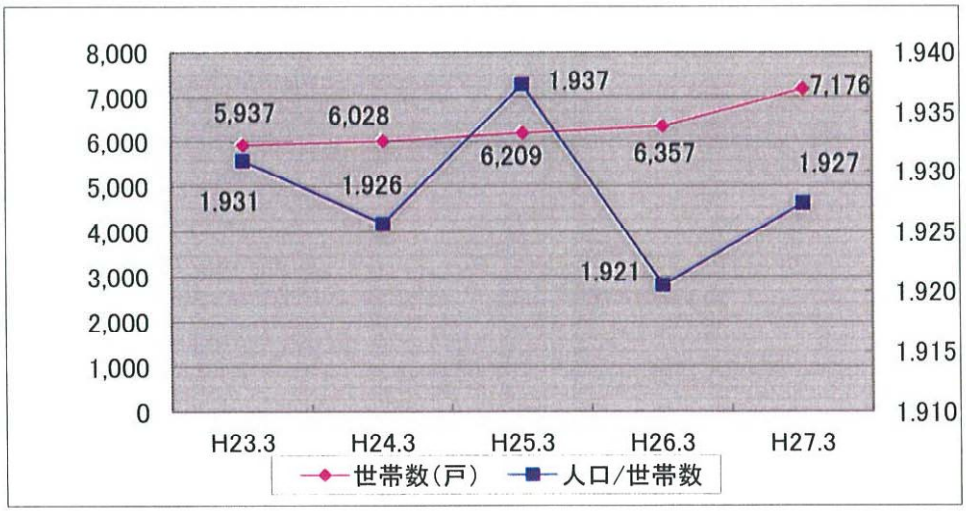
人口は、平成23年3月を基準にして、増加傾向が続いており、平成23年3月からの1年間の増加率は1．3%、平成24年3月からの1年間の増加率は3.6%、平成25年3月からの1年間の増加率は1.5%と概ね微増傾向で推移していたが、平成26年3月からの1年間の増加率は13．3%と大幅に増加している。また平成23年3月から平成27年3月までの4年間を累計すると20．6%(2，367人)の増加となっている。

世帯数は、平成23年3月を基準にして、平成26年3月まで順調に増加しており、特に平成26年3月からの1年間の増加率は12．9%と大幅に増加している。また平成23年3月から平成27年3月までを累計すると20．9%の増加となっている。1世帯当たりの人口は、年毎に増減を繰り返しているが、いずれも微小に留まっており、平均で2人弱と少ない。平成27年の人口、世帯数の急激な増加は、分譲マンション、共同住宅が数多く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



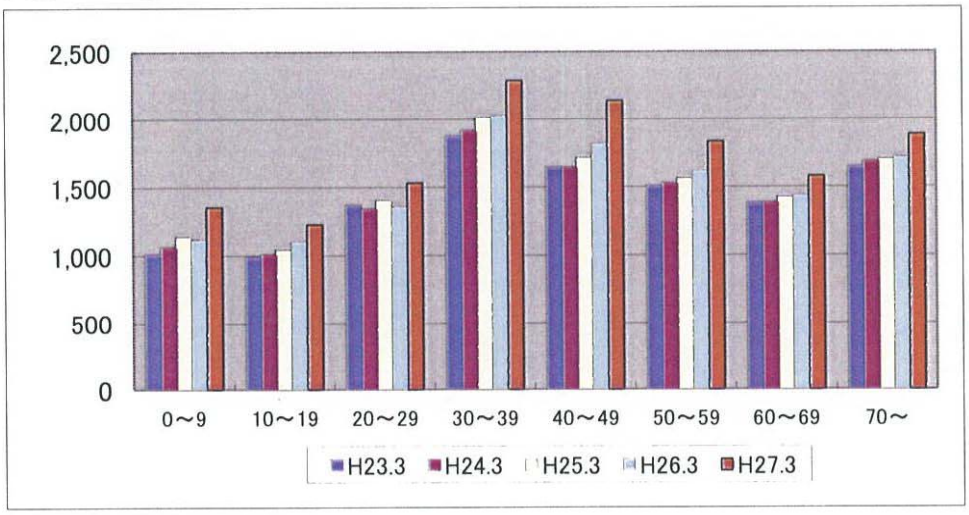
世帯数の推移



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。
各年代とも概ね安定的に増加しているが、平成27年3月には30代から50代の世代が特に増加率が高くなっており、60代以降の世代も増加率が高いのは、生活の利便性が良好な都心への居住選好性が一段と強まっているためと考えられる。
またファミリー層の転入により特に30代、40代世代と10才代までの人口の伸びが目立っており、少子化時代の中にあっては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

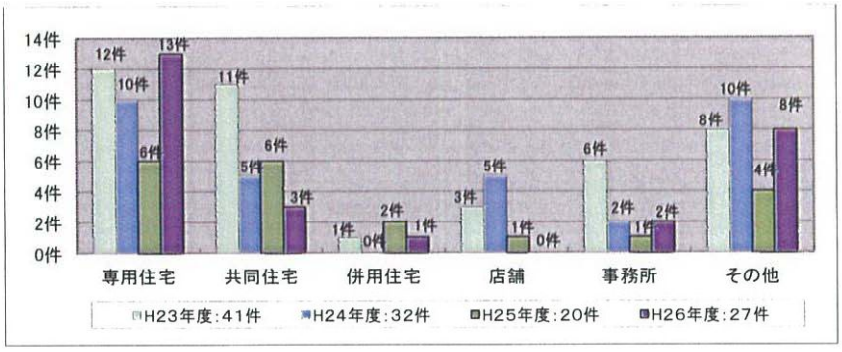
平成27年3月では、総じて増加しているが、特に30代と40代の増加が特に目立ち、次に50代が続いており、団塊の世代を取り込んだ60代以上も順調に増加してきている。人口流入の中心と考えられる30代、40代やその子供世代である10代までの層の増加率が高いのは、新築マンション等への若いファミリー層の転入が継続しているためと考えられる。
大分駅の高架事業の完了後、国道10号に接続する金池桜ヶ丘線や末広東大道線が開通するなど、大分駅北側地区とを結ぶ計画道路がすべて完了したことにより通行量が増加し、また平成25年7月に公共複合文化交流施設(ホルトホール大分)がオープン、平成26年7月にはシンボルロード「大分いこいの道」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4月には中心部活性化の起爆剤として期待されていた大分駅ビル(JRおおいたシティ)が開業し、予想を大きく上回る入館者数となっており、また分譲マンションの建設に拍車が架かっていることから、今後も未利用地の有効利用や高度利用が促進され、地区外からの人口流入がさらに増加すると予測され、働き盛り世代を中心にして人口、世帯数ともに強含みな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23年度の41件をピークに平成25年度には20件まで減少したが、平成26年度には27件と増加に転じている。

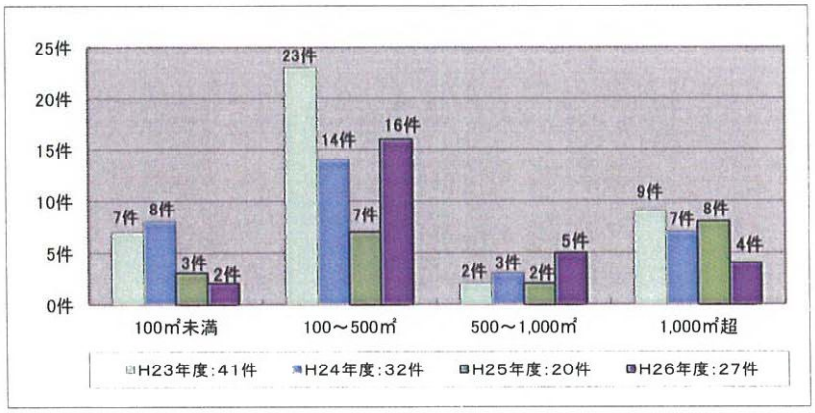
① 用途別着工件数の状況

平成26年度には着工件数が前年より7件増加しているなかで、専用住宅が平成25年度より7件増加したのに対して、共同住宅が3件までに減少し、併用住宅、店舗、事務所は総数が少ないままだが、その他の建物は4件増加している。専用住宅は以前から全件数の30%程度で推移していたが、平成27年度には48%まで拡大しており、駅南地区の人気の高まりが窺える。共同住宅は全件数の11%にまで縮小したのは規模の大きい未利用地が少なくなったためと考えられる。またその他の建物には保育所、老人ホーム、診療所などの公益的施設が含まれ、用途の多様化が進行しており、マンションのモデルルームも2件あり、分譲マンションの販売が継続している。



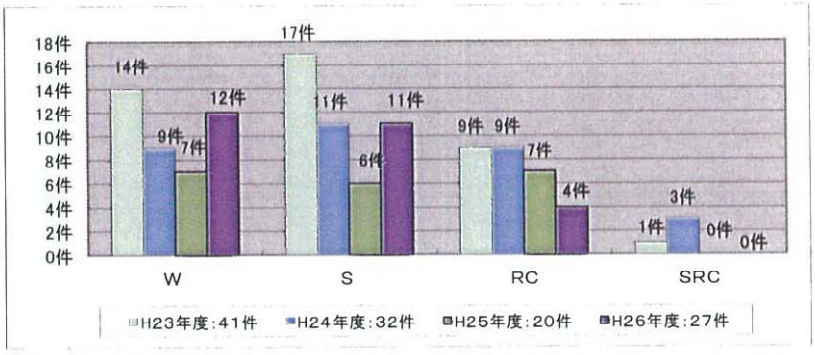
② 規模別着工件数の状況

平成26年度には、100㎡未満が2件までに減少したのに対して、100～500㎡は前年の2倍強の16件となり、500～1,000㎡も、それまで2～3件だったのが5件に増加したが、1,000㎡超は4件となり前年より半減している。100㎡未満と1,000超の減少は小規模住宅や共同住宅の減少によるものと考えられる。各規模毎の内訳は、100～500㎡では専用住宅が11件を占めており、中規模住宅の増加が顕著になっている。500～1,000㎡には共同住宅、倉庫、事務所等、用途が多様であり、1,000㎡超では賃貸マンションと分譲マンションが1件ずつで、その他に保育園、老人ホームが含まれている。相対的に500㎡以上の建物の件数は少ないものの、総じて安定的に推移してきており、公益的施設の建物も多く含まれているなど、街並みの充実が窺える。



③ 構造別着工件数の状況

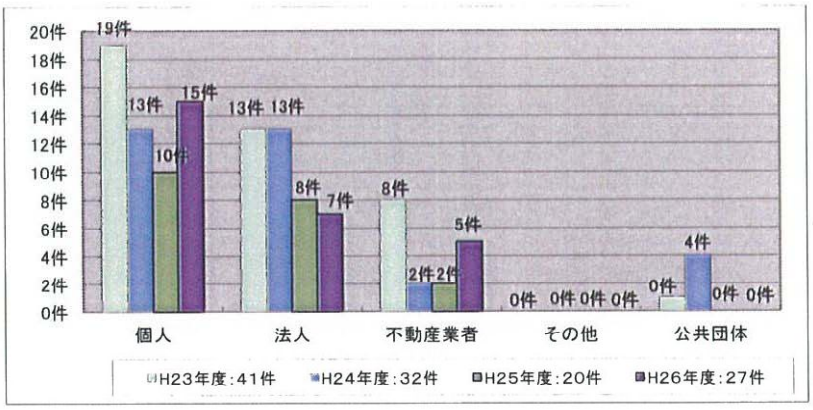
平成26年度の構造別の着工件数は、増加に転じているなか、木造(W)と鉄骨造(S)が大幅に増加したが、鉄筋コンクリート造(RC)は減少している。全体に占める割合は木造(W)が44%、鉄骨造(S)が41%を占めているが、鉄筋コンクリート造(RC)は15%にまで減少している。これは用途別、及び規模別着工件数との関連性が特に反映されたものであり、専用住宅が大幅に増加したのに対して共同住宅や規模の大きい建物が減少していることに起因すると考えられる。また高層ビルや大規模ビルの新規着工がないことから鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC)は2年連続の0となっている。



④ 施主属性別着工件数の状況

平成26年度は、個人の大幅な増加と不動産業者の増加が特徴的である。個人は前年より5件増加し、全体でも56%を占めており、専用住宅の増加との関連性が大きい。また不動産業者は前年より3件増加しており、開発意欲が高まっていると思料され、法人もほぼ前年並みの件数を維持しており、根強い投資が続いている。また主要な公共施設は全て完成していることから公共団体の建物は0のままである。

大分駅ビルの開業が大きな集客力を発揮し、市中心部に賑わいが戻ってきていることから、今後も法人、不動産業者の投資は堅調に推移することが予測され、用途の多様化、有効利用化がさら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

大分インターチェンジから東の国道10号線までを直結した高規格道路で、中心市街地南地域の車輌の流れを一変し、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路線で、平成20年9月23日に供用開始された。さらに東へ延伸する計画で、大分川を架橋で結ぶ元町・下郡工区は現在、新大分川架橋が整備中で平成29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

大分市により平成26年度には大分駅北口駅前広場の整備(舗装、シュルター新築、世界地図設置、照明施設、植栽等の工事)、大分駅上野丘線(歩道舗装工事)、大道金池線(歩道舗装工事)、市道大道4号線(道路改築工事)、高架道4号線外1(新設工事)、末広東西線(舗装工事)、要町東西線(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今年度の区画街路の整備は、区画街路9－4号線外の街路築造工事、区画街路6－14線の側溝設置工事、22街区舗装工事及び塗装工事、電気工事等が行われた。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」が共用開始され、イベント広場等に活用され、大きな集客力を発揮している。

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26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28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27年3月末で事業進捗率は98．9%である。大分駅南口広場(上野の森口)は、平成24年3月17日に日豊本線高架化に合わせて完成し、大分駅北口広場(府内中央口)は、平成27年3月21日にオープンした。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日にオープンしている。

④ 地区計画の決定状況

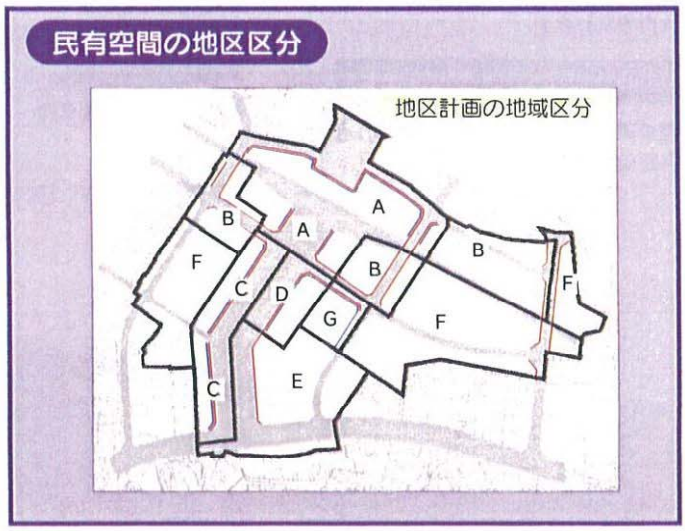
地区名	大分駅南地区
計画決定日	平成13年1月10日
面積	49．6ha
計画にねらい	中心市街地にふさわしいゆとりと潤いにあふれた緑豊かな地区の創出
地区計画の動因	都心開発、 土地区画整理事業
建築物等　最高高さ	D地区、E地区は25m以下、その他の地区は制限なし
用途規制	有り
敷地面積	7地区にて100㎡以上又は500㎡以上
形態意匠	色調、デザイン
垣柵	非閉鎖的生垣の樹種

「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	○	○	○	○	○	○	○

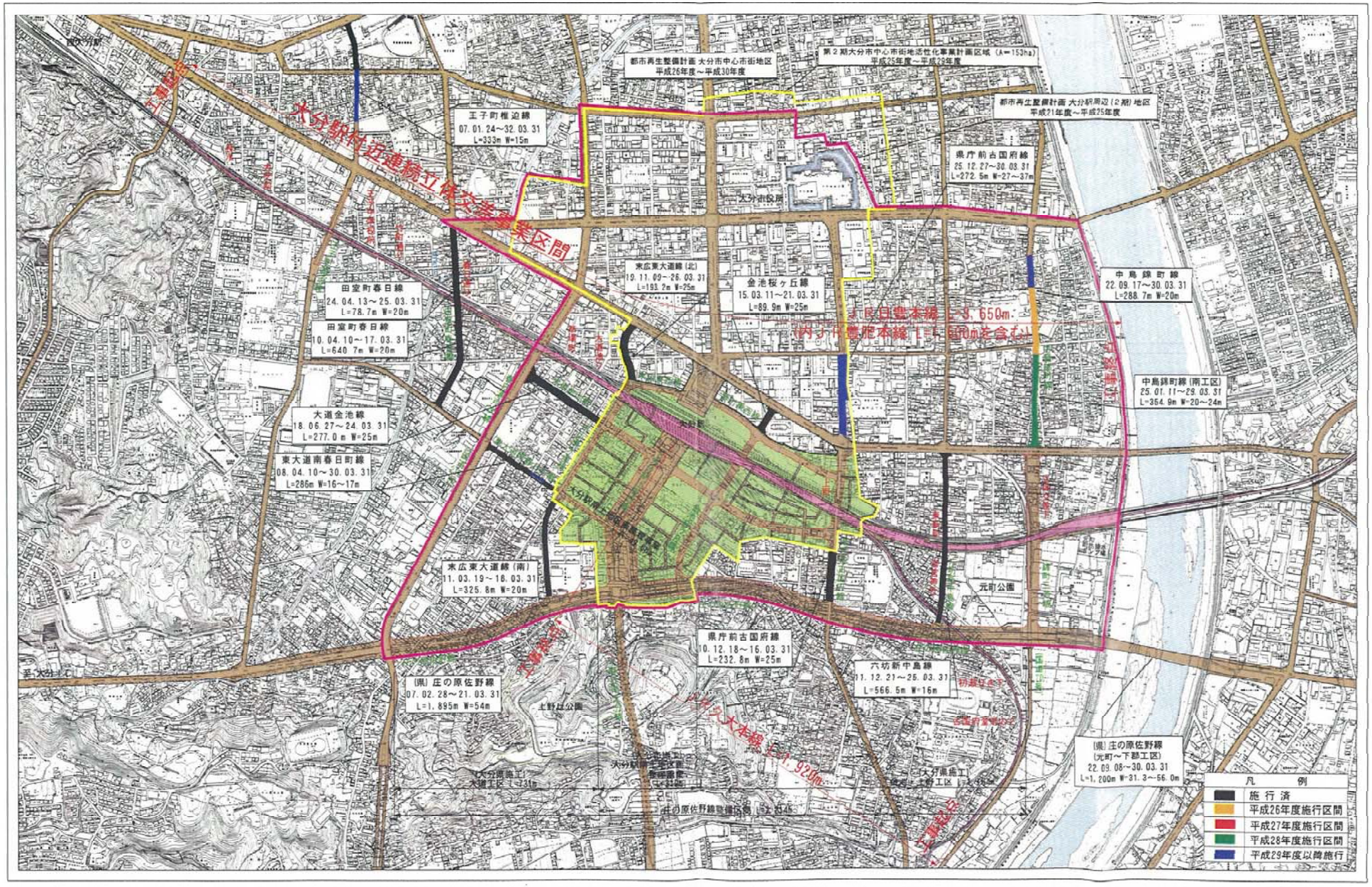


建物の分棟化
住宅の用途は２階以上（但し、地区計画の告示時において既に住宅の用途に供している場合は除く）

（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

（図Ａ－４－１）



（出典：大分市道路街路建設課作成街路事業より）

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の設定

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、大分駅付近連続立体交差事業、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」の施行に伴い、大分駅の周辺は街並みが大きく変貌しつつある。中心商業地を形成する北側とは対照的に、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、事業進捗とともに店舗・専門学校等の民間投資が見られるようになり新市街地として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区域

選定した各エリアの概要・特性（平成18年度調査時点）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、住宅街との緩衝帯も兼ねる緑地を道路中央に配置する景観重視の路線とする計画である。なお、今後の民間投資の動向を検証するうえで、大型文化施設の建設予定地（現在のホルトホール大分）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が一部含まれるほか、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、新大分駅ビルの開業に伴い中心部商業地のパワーバランスに少なからぬ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

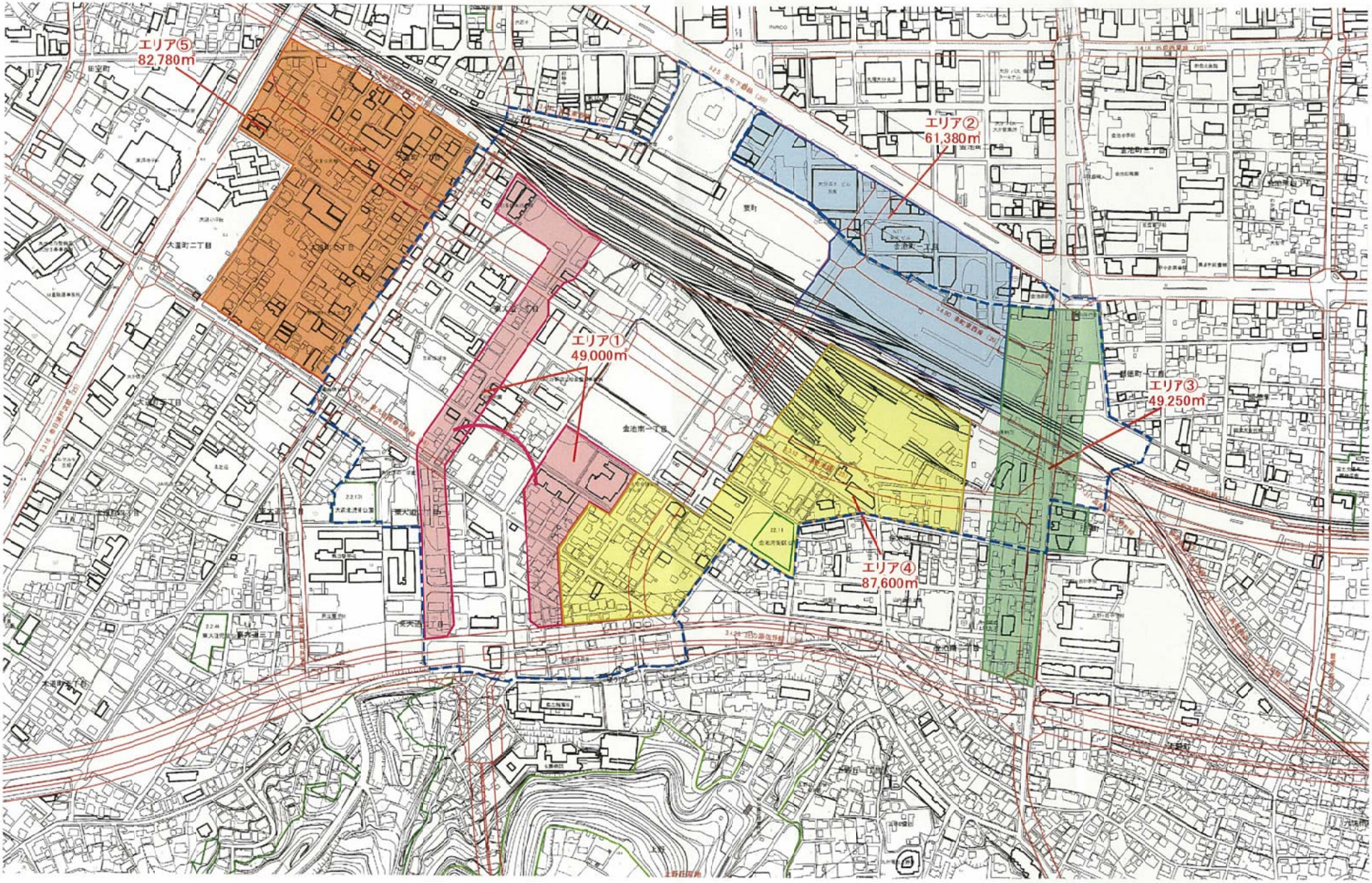
金池交差点から上野丘方面に抜ける都市計画街路（県庁前古国府線）沿線地域で、近隣商業地域（容積率300%）に指定されている区間である。これまでも生活幹線として金融機関や商店等の立地が見られた路線で、拡幅改良後に商業集積が急速に高まることは期待できないものの、共同住宅等の建設に伴う中高層化が期待される。なお、土地利用の変化が期待できない公有地（上野ヶ丘中学校・県職員住宅）はサンプルエリアから除外した。

エリア④　区画整理地区内の住宅地域

区画整理地区内に整備される幹線背後に位置し、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である。

エリア⑤　区画整理地区外　西部の商住混在地域

区画整理区域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域を中心とするエリアである。分譲・賃貸マンション建設による高層化の進展が認められ、駅南地区の整備とともに土地利用に一層の変化が現れるものと期待されている。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はサンプルエリアに含めたが、土地利用に変化の望めない大道小学校については除外している。

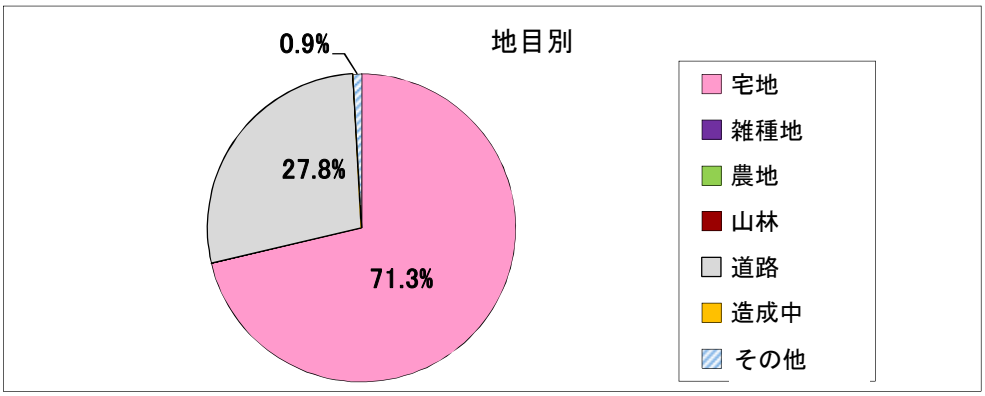


大分駅南土地区画整理事業地区

（2）地目別土地利用状況 【5エリア;①～⑤全体】

最終調査時点（27年度）における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グラフのとおり、宅地71.3%、道路27.8%、その他（線路敷等）0.9%となった。

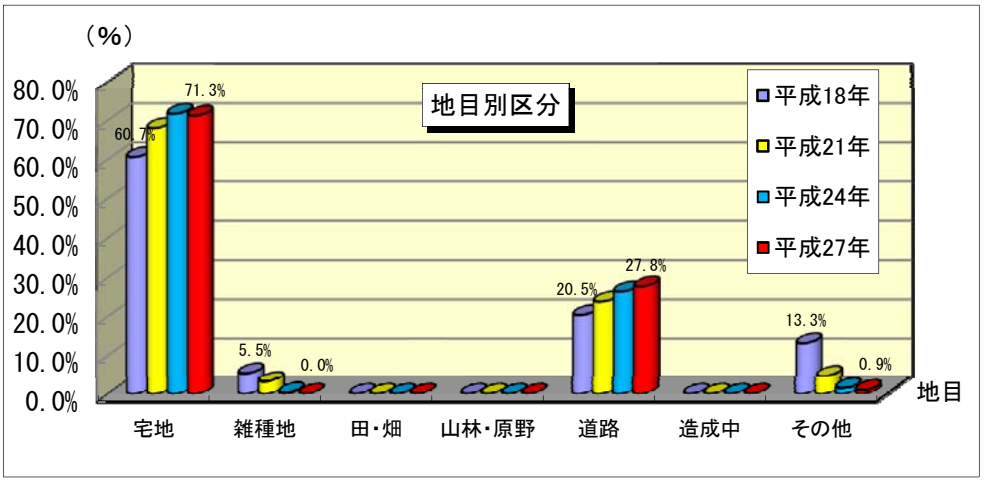
土地区画整理地区と周辺既成市街地を中心にサンプルエリアを設定したことから、現況更地については基本的に「宅地」として扱う一方、区画整理地区内のJR用地は当初「雑種地」として扱ったが、エリア②では新駅ビル（平成27年春開業）の建設計画が判明した平成23年度調査より「宅地」として扱うとともに、24年度調査では高架化工事完成に伴い線路が撤去された跡地（「その他」として表示）も「宅地」に変更したため、調査開始時より「宅地」面積は35,000㎡弱、「道路」面積は20,000㎡強増加している。



【過去10年の推移】

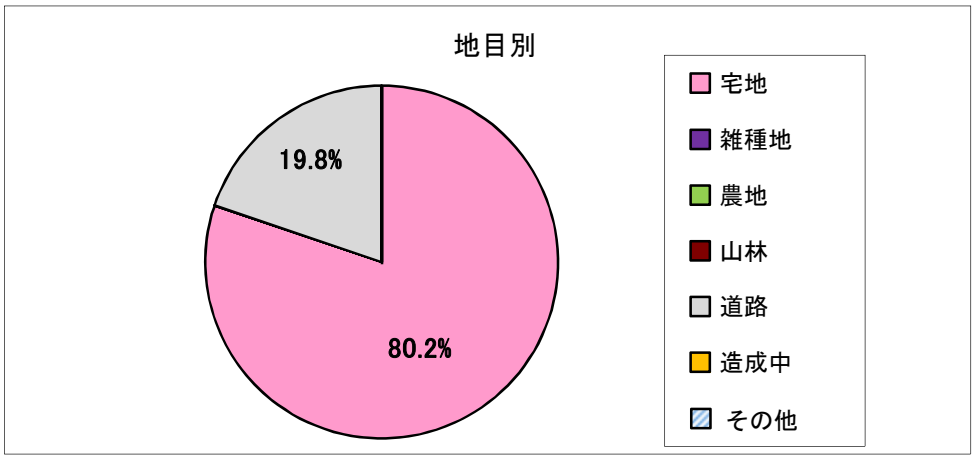
「宅地」が10.6%、「道路」が7.3%増加したのに対し、「雑種地（JR用地）」が5.5%、「その他（線路敷）」が12.4%減少している。「宅地」はサンプルエリア①～④、特に「雑種地」・「その他」からの地目転換が進んだエリア②・④で大きく増加した。一方、既成市街地に設定されたエリア⑤は都市計画道路（大道金池線）の整備に伴い唯一減少した。「道路」はエリア⑤と同様に大道金池線が整備されたエリア④、都市計画道路（要町東西線・金池桜ヶ丘線）が整備されたエリア②を中心に全エリアで増加した。

	宅地	雑種地	田・畑	山林・原野	道路	造成中	その他
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%
平成27年	71.3%	0.0%	0.0%	0.0%	27.8%	0.0%	0.9%



（2）～エリア①［大分駅南 駅前通り沿いの商業地域］

最終調査時点（27年度）におけるサンプルエリア①の地目別土地利用状況の割合は下記グラフのとおり、「宅地」80.2%、「道路」19.8%となった。



【前回との対比】

「道路」の減少に伴い、「宅地」が0.8%（400㎡）増加している。

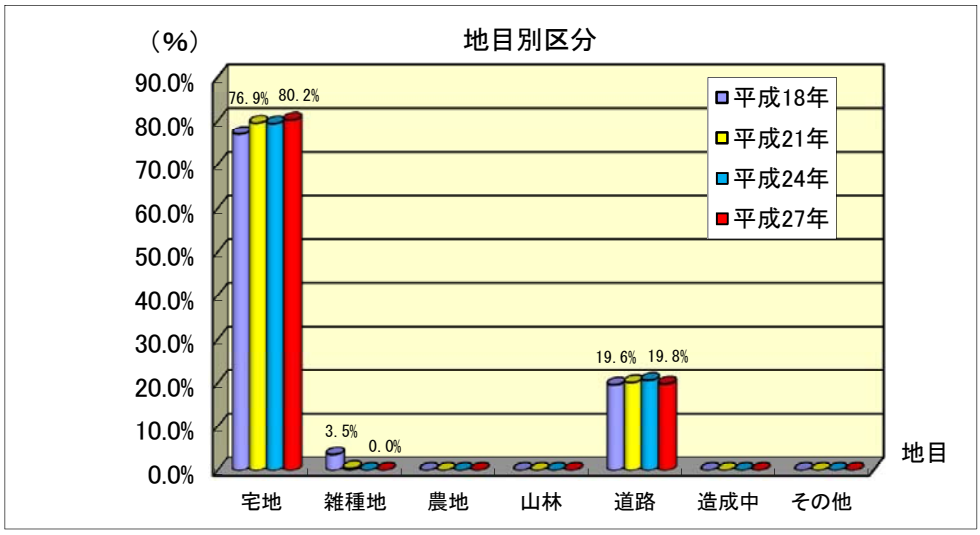
大分駅南口（上野の森口）ロータリーの西側に存した仮駐輪場と月極駐車場の間に存した通路が廃止され、商業施設（平成28年10月開業「アクロスプラザ大分駅南」）が建築中となっているほか、シンボルロード南側（石井工作研究所附近）で従前の市道が廃止され、区画街路が新たに整備されたことに伴うものである。

【過去10年の推移】

「雑種地」が3.5%減少したのに対し、「宅地」が3.3%、「道路」が0.2%増加している。

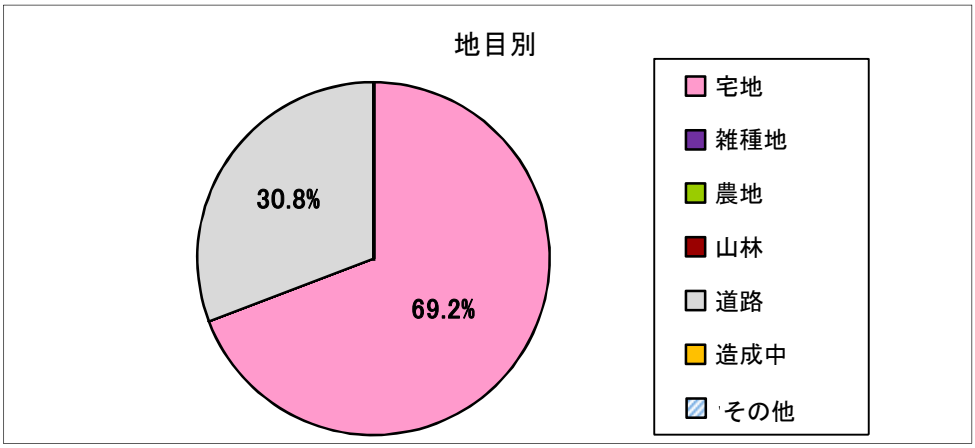
シンボルロードの整備予定区域をサンプルエリアから除外したことから、「宅地」の増加面積は1,600㎡強に過ぎず、エリア内に限定すると地目別の土地利用状況に大きな変化は認められなかった。

	宅地	雑種地	農地	山林	道路	造成中	その他
平成18年	76.9%	3.5%	0.0%	0.0%	19.6%	0.0%	0.0%
平成21年	79.5%	0.4%	0.0%	0.0%	20.1%	0.0%	0.0%
平成24年	79.4%	0.0%	0.0%	0.0%	20.6%	0.0%	0.0%
平成27年	80.2%	0.0%	0.0%	0.0%	19.8%	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］

最終調査時点（27年度）におけるサンプルエリア②の地目別土地利用状況の割合は下記グラフのとおり、「宅地」69.2%、「道路」30.8%となった。



【前回との対比】

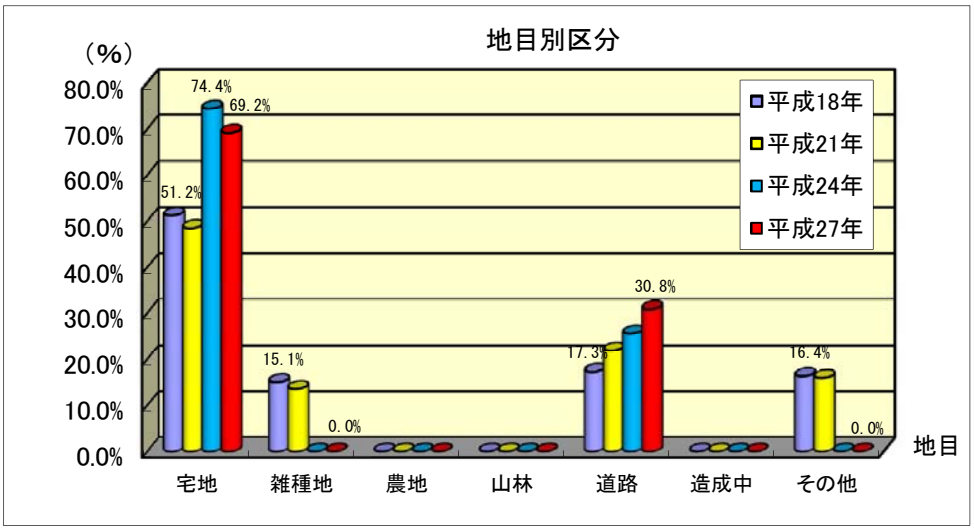
「宅地」の減少に伴い、「道路」が5.2%（3,200㎡弱）増加している。

平成24年度調査で高架化工事の完成により、線路が撤去された跡地の現況地目を「その他」から「宅地」に一旦変更したが、高架下北側に側道が新たに整備されたことに伴うものである。

【過去10年の推移】

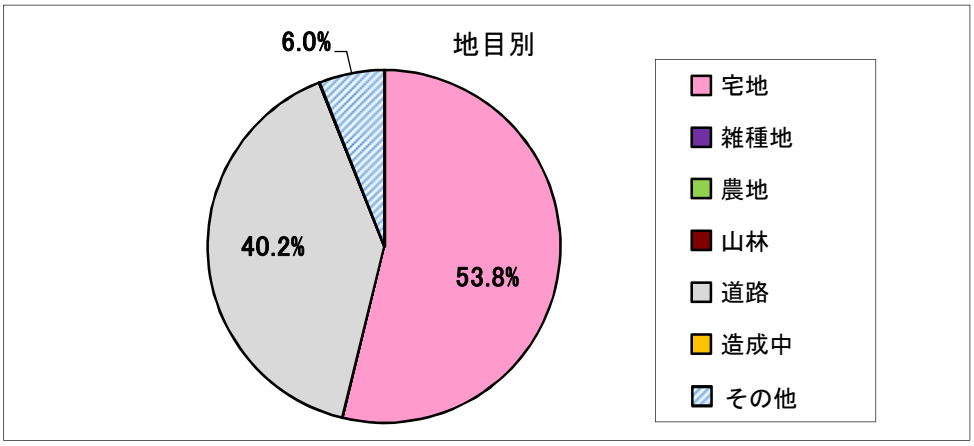
「雑種地(JR用地)」が15.1%、「その他(線路敷)」が16.4%減少したのに対し、「宅地」が18.0%、「道路」が13.5%増加している。「宅地」は高架北側のJR用地と線路跡地が「宅地」に転換したことで約11,000㎡増加、「道路」は国道10号と駅南側を結ぶ都市計画道路（金池桜ヶ丘線；平成23年2月供用開始）や高架下側道の整備に伴い約8,000㎡増加している。

	宅地	雑種地	農地	山林	道路	造成中	その他
平成18年	51.2%	15.1%	0.0%	0.0%	17.3%	0.0%	16.4%
平成21年	48.5%	13.6%	0.0%	0.0%	21.9%	0.0%	16.0%
平成24年	74.4%	0.0%	0.0%	0.0%	25.6%	0.0%	0.0%
平成27年	69.2%	0.0%	0.0%	0.0%	30.8%	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］

最終調査時点（27年度）におけるサンプルエリア③の地目別土地利用状況の割合は下記グラフのとおり、「宅地」53.8%、「道路」40.2%、「その他(線路敷)」6.0%となった。



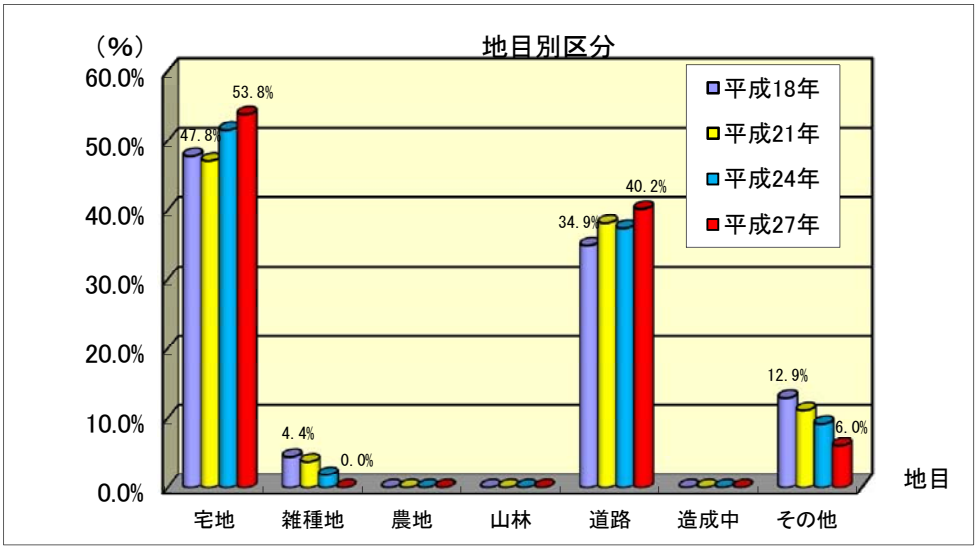
【前回との対比】

「雑種地(JR用地)」・「その他(線路敷)」の減少に伴い、「宅地」が2.2%、「道路」が2.8%増加している。エリア内を縦断する金池通り（県庁前古国府線）とJR線高架が交差する旧踏切周辺で高架下側道が新たに整備され、高架下の未利用地（約1,100㎡）が「雑種地」から「宅地」に転換したことに伴うものである。

【過去10年の推移】

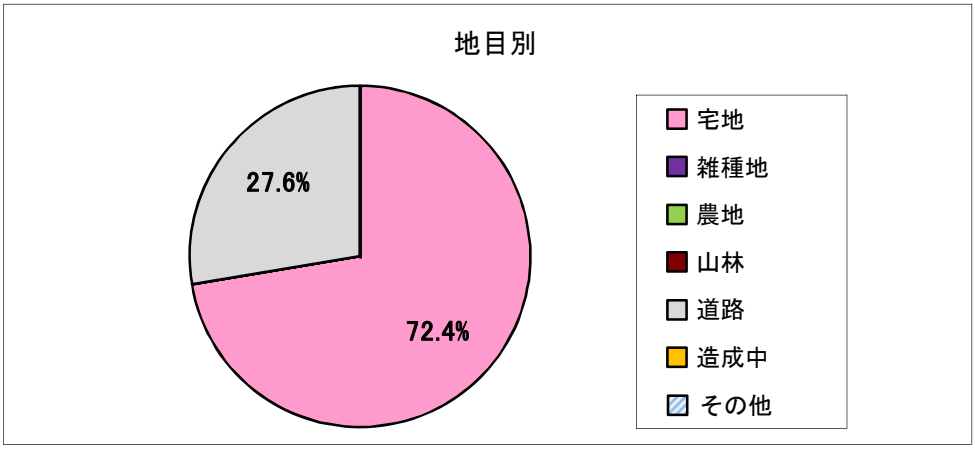
「雑種地」が4.4%、「その他」が6.9%減少したのに対し、「宅地」が6.0%、「道路」が5.3%増加している。金池通り（県庁前古国府線）と線路北側で交差する都市計画道路（要町東西線）、線路南側で交差する都市計画道路（大道金池線）、エリア南端で交わる県道大分臼杵線（庄の原佐野線）は調査開始時より供用開始されており、「宅地」の増加（約3,000㎡）は主に高架北側の側道整備（線路敷からの転換）によるものである。

	宅地	雑種地	農地	山林	道路	造成中	その他
平成18年	47.8%	4.4%	0.0%	0.0%	34.9%	0.0%	12.9%
平成21年	47.1%	3.7%	0.0%	0.0%	38.1%	0.0%	11.1%
平成24年	51.6%	1.8%	0.0%	0.0%	37.4%	0.0%	9.2%
平成27年	53.8%	0.0%	0.0%	0.0%	40.2%	0.0%	6.0%



（2）～エリア④ ［区画整理地区内の住宅地域］

最終調査時点（27年度）におけるサンプルエリア④の地目別土地利用状況の割合は下記グラフのとおり、「宅地」72.4%、「道路」27.6%となった。



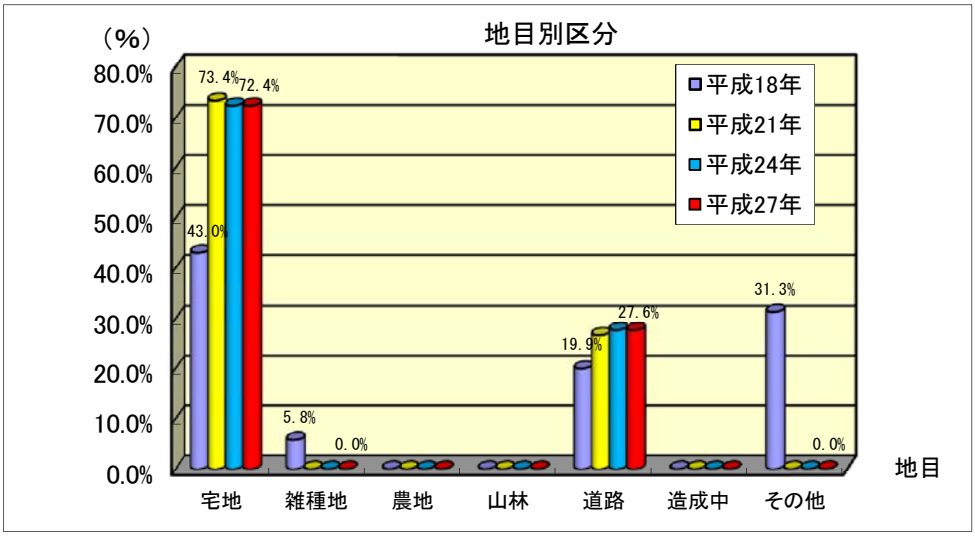
【前回との対比】

前回調査時において、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たことから地目構成割合に変化はなかった。

【過去10年の推移】

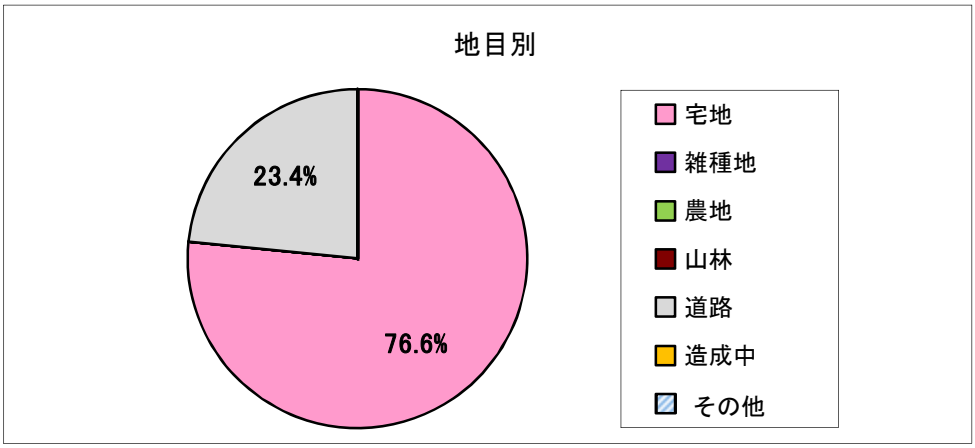
「雑種地(JR用地)」が5.8%、「その他(線路敷)」が31.3%減少したのに対し、「宅地」が29.4%、「道路」が7.7%増加している。 エリア全体の3割強を占めていた操車場跡地の東側はJR職員住宅と医療施設に、駅寄りの西側エリアはJR九州が手掛けた大型分譲マンションと有料老人ホームのほか平面駐車場として残されている。「宅地」が26,000㎡、都市計画道路や区画街路を含めた「道路」も7000㎡弱増加しており、サンプルエリアの中で最も大きな変貌を遂げたエリアとなっている。

	宅地	雑種地	農地	山林	道路	造成中	その他
平成18年	43.0%	5.8%	0.0%	0.0%	19.9%	0.0%	31.3%
平成21年	73.4%	0.0%	0.0%	0.0%	26.6%	0.0%	0.0%
平成24年	72.4%	0.0%	0.0%	0.0%	27.6%	0.0%	0.0%
平成27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］

最終調査時点（27年度）におけるサンプルエリア⑤の地目別土地利用状況の割合は下記グラフのとおり、「宅地」76.6%、「道路」23.4%となった。



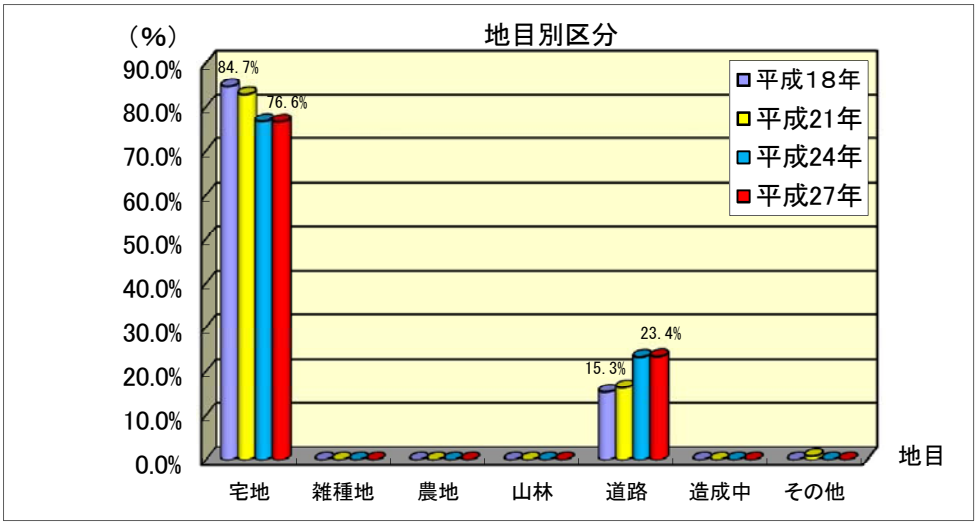
【前回との対比】

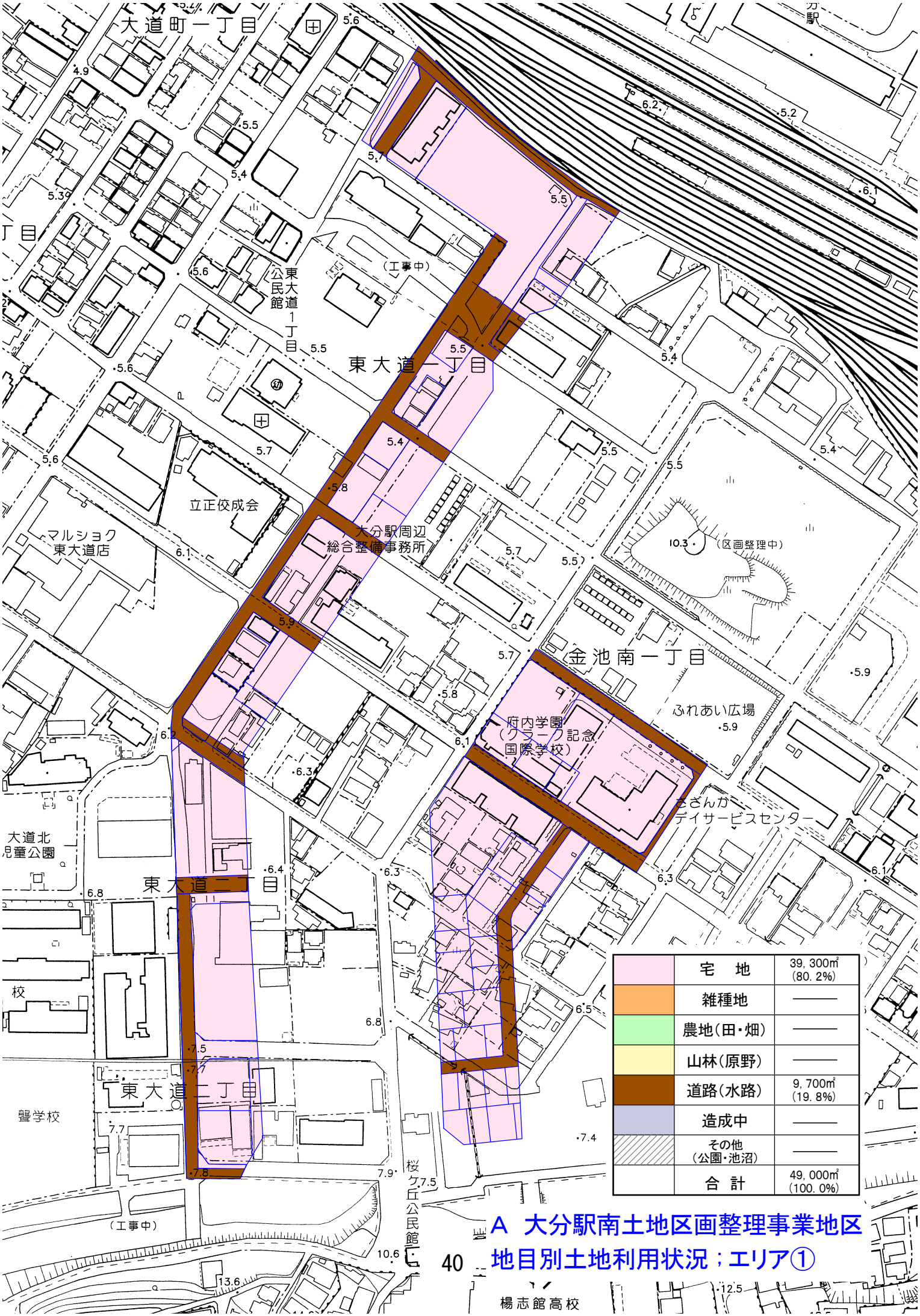
前回調査においてサンプルエリアを横断する都市計画道路（大道金池線）は既に供用開始されており、区画整理地区から外れた既成市街地を選定したことから地目構成割合に劣んど変化はなかった。

【過去10年の推移】

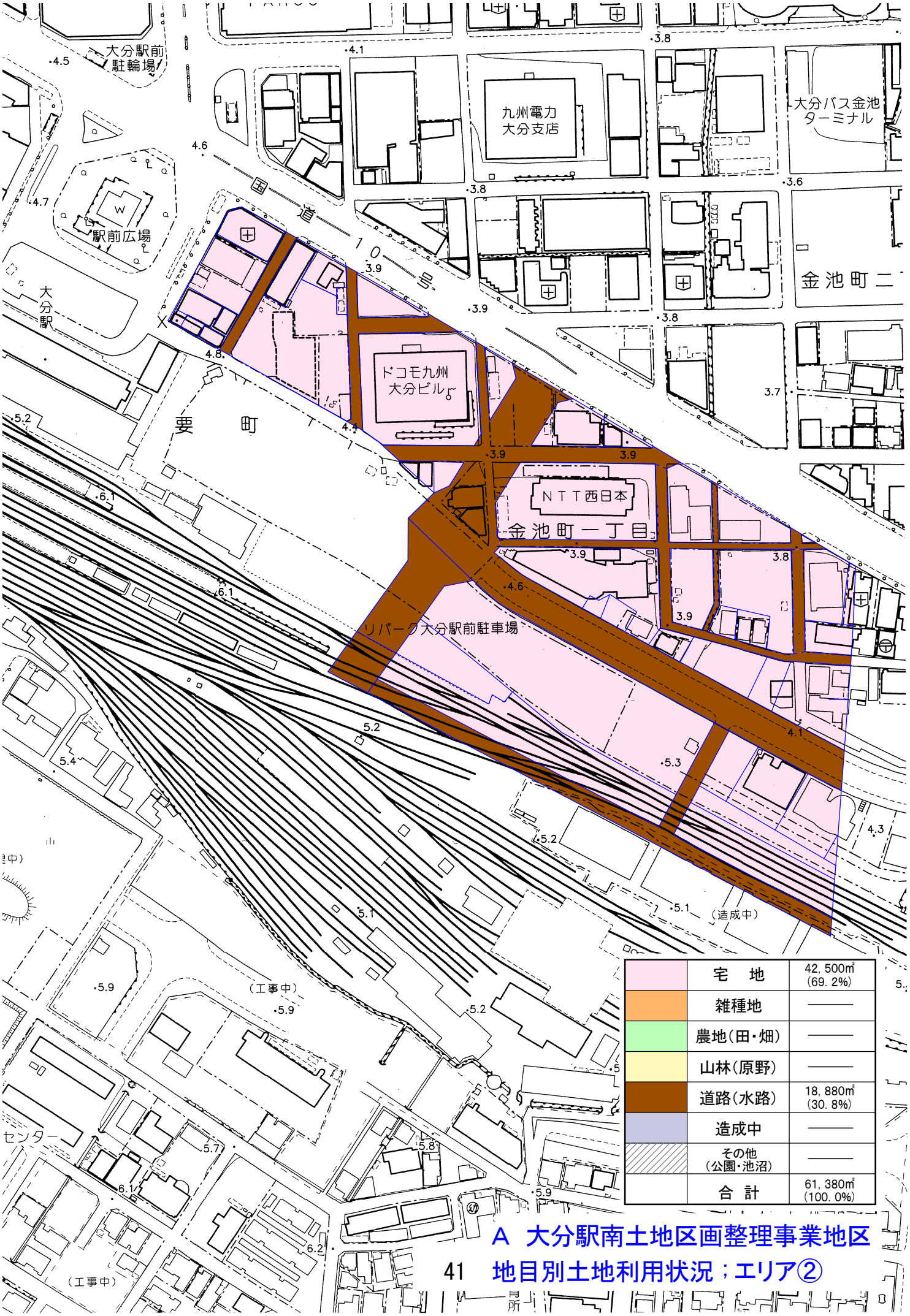
「宅地」の減少に伴い、「道路」が8.1%（約6,700㎡）増加している。都市計画道路（大道金池線；平成24年3月供用開始）の用地買収によるものであるが、東側の区画整理地区との間に10号線と県道大分臼杵線（庄の原佐野線）を結ぶ南北軸（末広東大道線）も整備されたことで閉塞感は解消されており、線路寄りの一角は老朽化した木造アパートが建ち並ぶ密集市街地を形成していたが、狭隘私道が廃止され、中高層賃貸マンションの敷地として一体利用されるなど土地利用の増進が認められる。

	宅地	雑種地	農地	山林	道路	造成中	その他
平成18年	84.7%	0.0%	0.0%	0.0%	15.3%	0.0%	0.0%
平成21年	82.9%	0.0%	0.0%	0.0%	16.3%	0.0%	0.8%
平成24年	76.7%	0.0%	0.0%	0.0%	23.3%	0.0%	0.0%
平成27年	76.6%	0.0%	0.0%	0.0%	23.4%	0.0%	0.0%





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

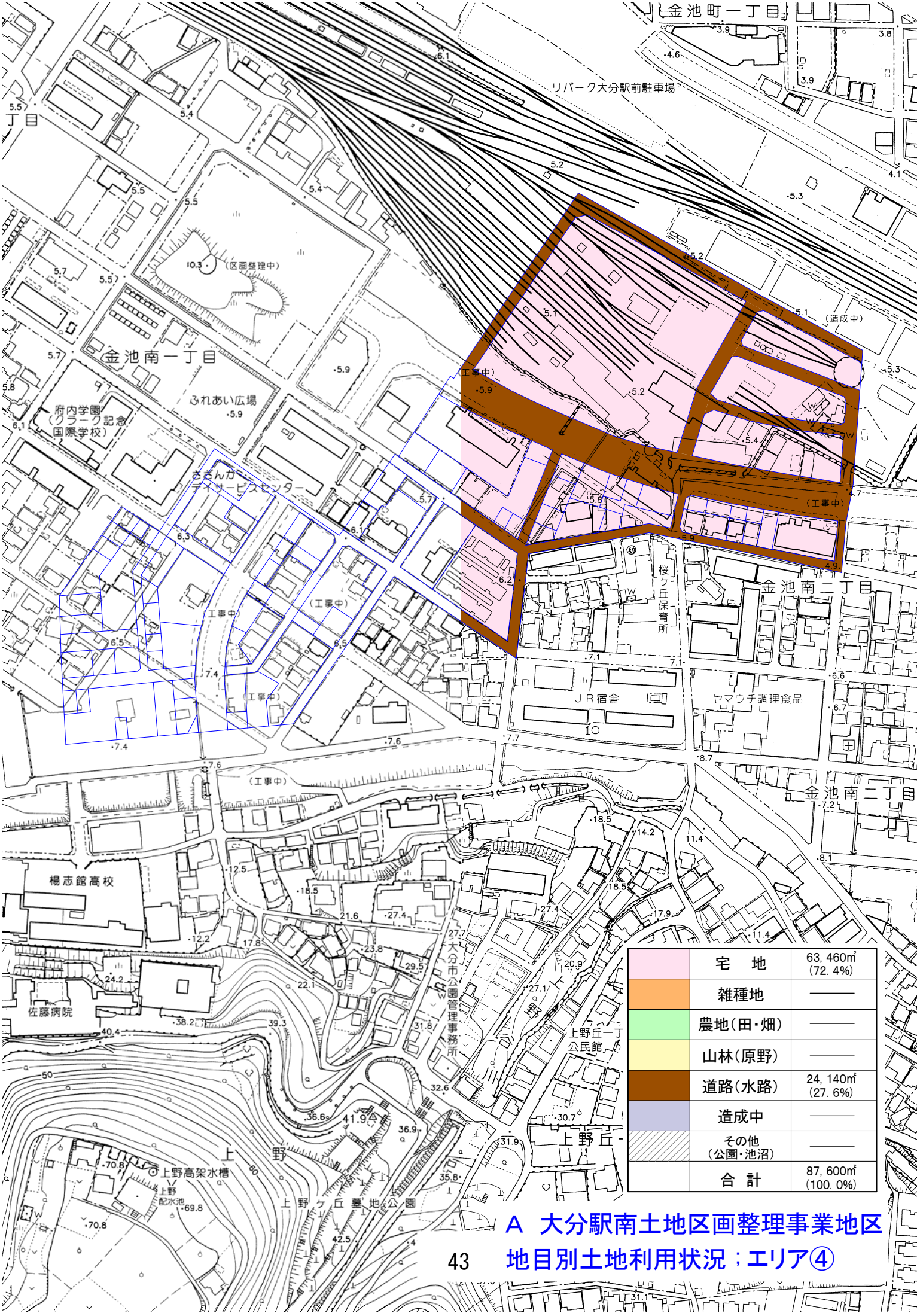


A　大分駅南土地区画整理事業地区

41　地目別土地利用状況；エリア②

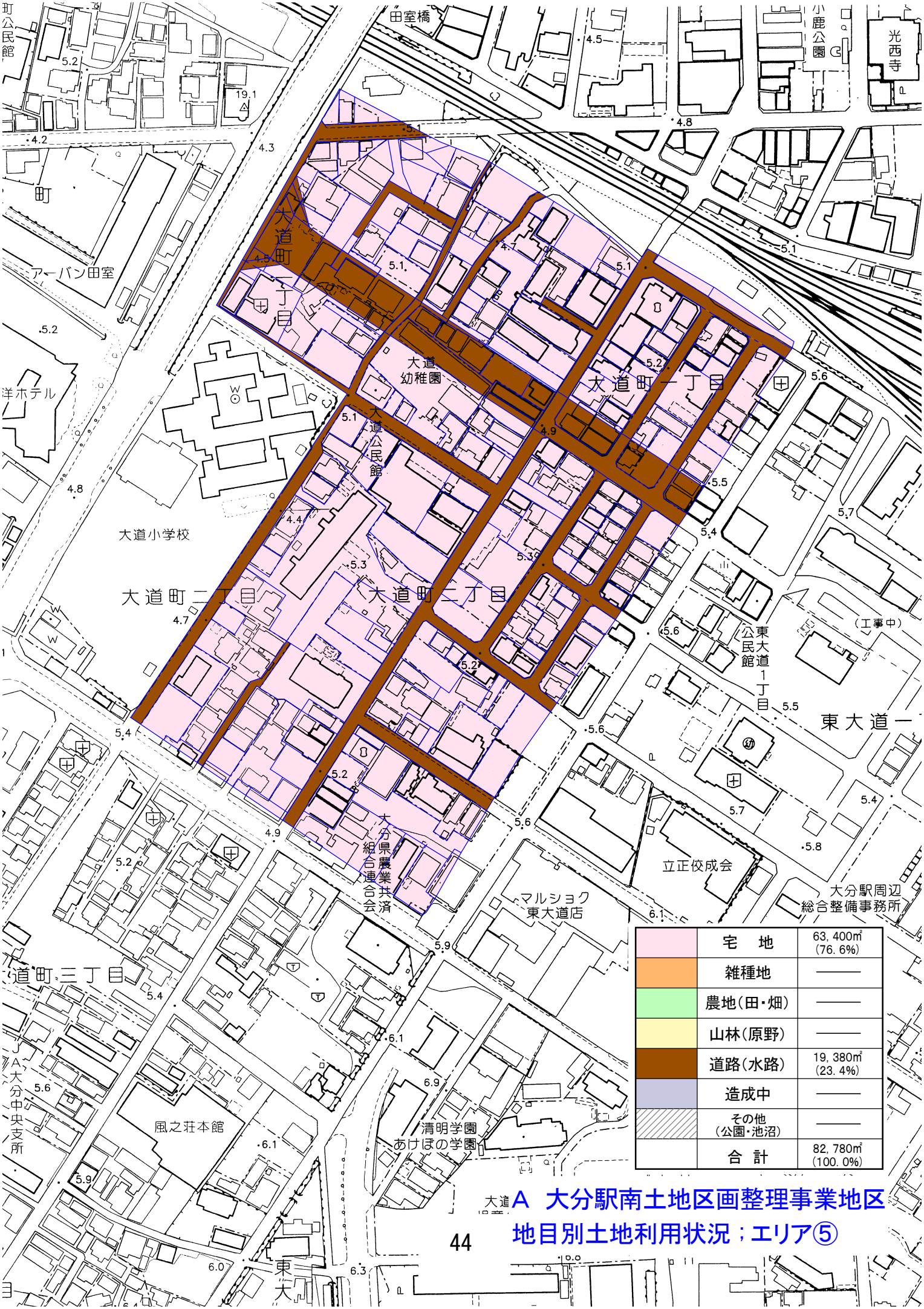
	宅　地	26, 500㎡ (53. 8%)
	雑種地	――
	農地（田・畑）	――
	山林（原野）	――
	道路（水路）	19, 800㎡ (40. 2%)
	造成中	――
	その他（公園・池沼）	2, 950㎡ (6. 0%)
	合　計	49, 250㎡ (100. 0%)

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③



	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

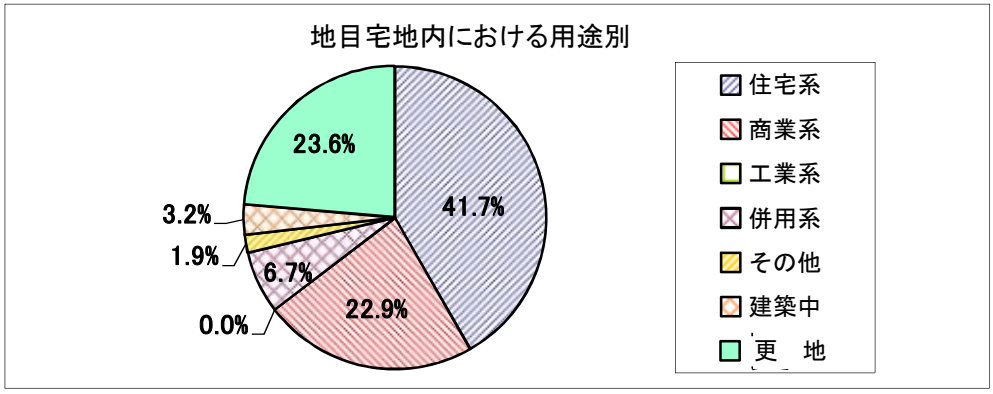


A　大分駅南土地区画整理事業地区
地目別土地利用状況；エリア⑤

（3）現況地目「宅地」における用途別土地利用状況【5エリア；①～⑤全体】

最終調査時点（27年度）における大分駅南土地区画整理事業地区5エリア全体の用途別土地利用状況の割合は下記グラフのとおり、住宅系41.7%、商業系22.9%、併用系6.7%、その他（公園等）1.9%、建築中3.2%、更地23.6%となった。

地目別土地利用状況（5エリア全体）で説明したように調査開始時より「宅地」面積が35,000㎡弱、「道路」面積が20,000㎡強増加するなか、「更地」の占める割合は約7%減少しており、大分駅周辺総合整備事業が最終段階に入り、基盤整備の進捗とともに市街地化が急速に進み、用途の純化・土地利用の増進により街並みが大きく変貌したことが本調査からも十分に窺われる結果となった。



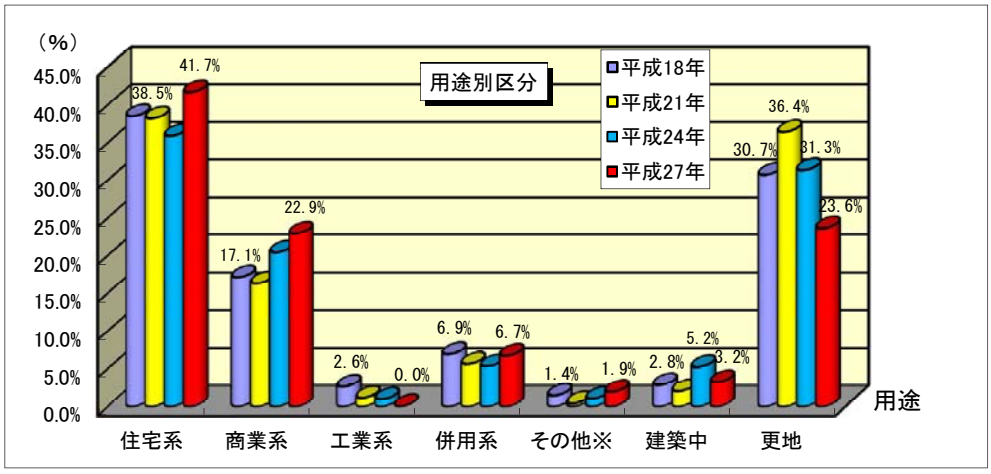
【過去10年の推移】

「工業系」が2.6%、「併用系」が0.2%、「更地」が7.1%減少したのに対し、「住宅系」が3.2%、「商業系」が5.8%、「その他(公園等)」が0.5%増加している。

エリア別では「住宅系」の割合はサンプルエリア①・②で約5%、エリア④で7%強増加する一方、エリア③・⑤で若干減少した。「商業系」の割合は、サンプルエリア①で15%強、エリア④で20%弱増加する一方、エリア②は13%減少しているが、サンプルエリア②は調査開始時より宅地面積が約11,000㎡増加するなか分譲マンション等が増加したことで「商業系」の割合が相対的に減少したものである。

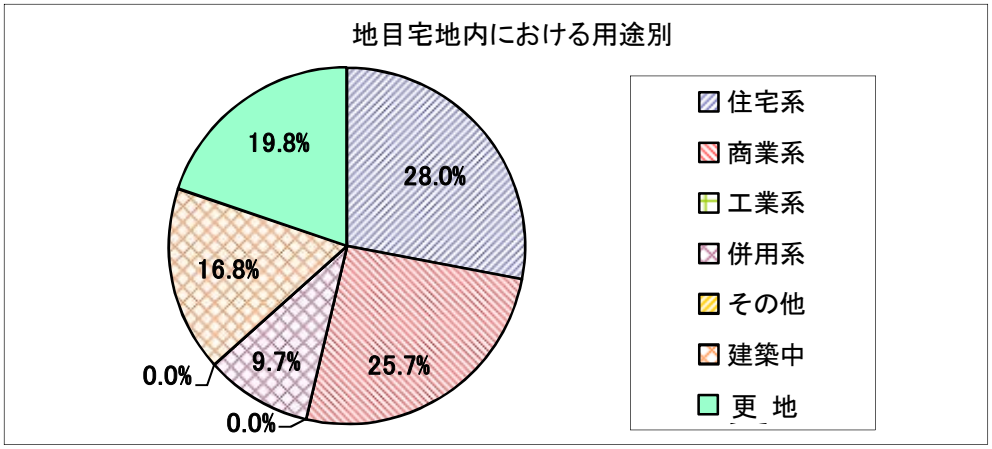
	住宅系	商業系	工業系	併用系	その他※	建築中	更地
平成18年	38.5%	17.1%	2.6%	6.9%	1.4%	2.8%	30.7%
平成21年	38.2%	16.3%	1.1%	5.6%	0.4%	2.0%	36.4%
平成24年	35.9%	20.4%	0.9%	5.3%	1.0%	5.2%	31.3%
平成27年	41.7%	22.9%	0.0%	6.7%	1.9%	3.2%	23.6%

※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］

最終調査時点（27年度）におけるサンプルエリア①の用途別土地利用状況の割合は下記グラフのとおり、住宅系28.0%、商業系25.7%、併用系9.7%、建築中16.8%、更地19.8%となった。



【前回との対比】

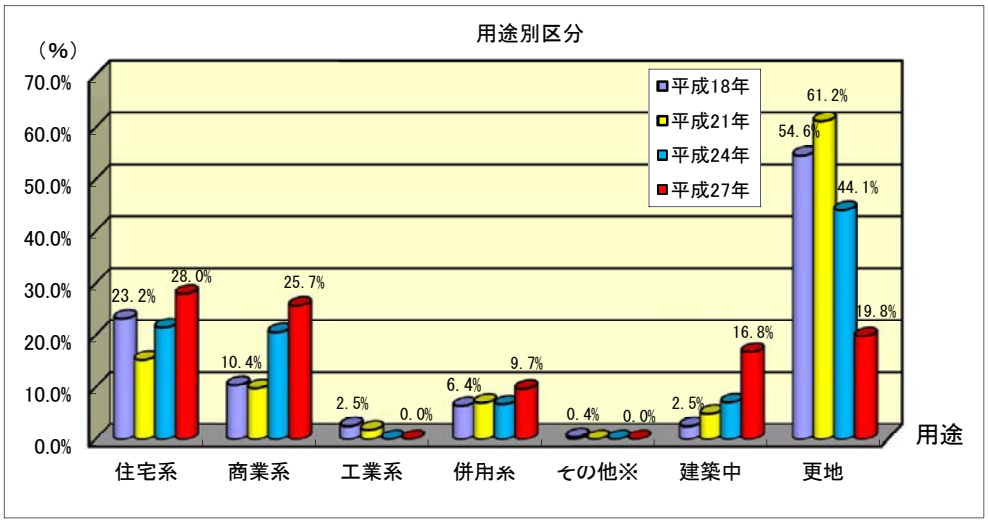
シンボルロード及び周辺区画街路が整備されたことで「更地」が24.3%減少する一方、「住宅系」が6.5%、「商業系」が5.1%、「併用系」が3.0%増加した。「建築中」がエリア内宅地の16.8%に及んでいるのは大分駅南口ロータリー西側で商業施設（「アクロスプラザ大分駅南」）が建築中となっており、「住宅系」・「商業系」の増加はシンボルロード西側ゾーンにおいて県外資本による分譲マンション（パレストステージ大分駅前）が完成したほか、大分銀行宗麟支店が平成27年4月にオープンしたことが主な要因である。

【過去10年の推移】

区画整理事業の進捗により「更地」が34.8%と大きく減少、「工業系」も2.5%減少したのに対し、「住宅系」が4.8%、「商業系」が15.3%、「併用系」が3.3%増加した。今後も駅南口周辺の商業集積とともに、良好な住環境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ものと予想される。

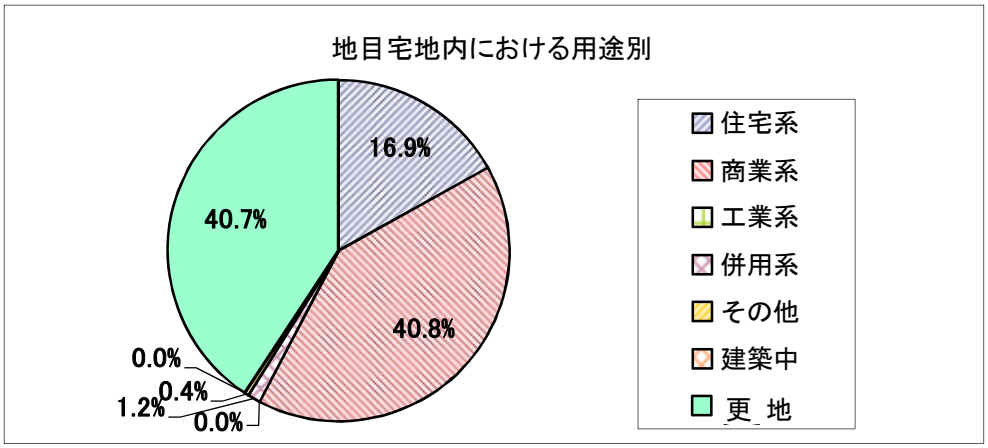
	住宅系	商業系	工業系	併用系	その他※	建築中	更地
平成18年	23.2%	10.4%	2.5%	6.4%	0.4%	2.5%	54.6%
平成21年	15.3%	9.8%	1.8%	7.0%	0.0%	4.9%	61.2%
平成24年	21.5%	20.6%	0.0%	6.7%	0.0%	7.1%	44.1%
平成27年	28.0%	25.7%	0.0%	9.7%	0.0%	16.8%	19.8%

※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]

最終調査時点（27年度）におけるサンプルエリア②の用途別土地利用状況の割合は下記グラフのとおり、住宅系16.9%、商業系40.8%、併用系1.2%、その他0.4%、更地40.7%となった。



【前回との対比】

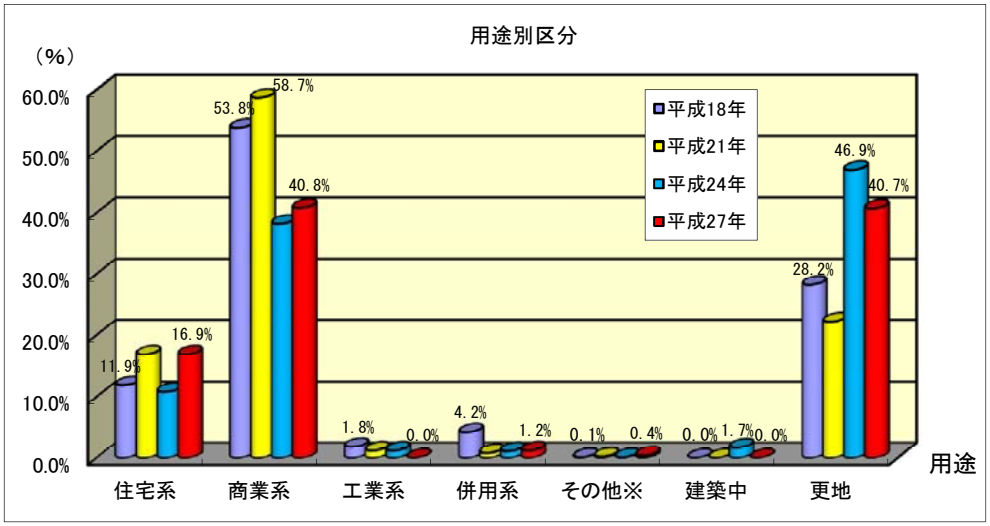
高架下北側に側道が整備されたことでエリア内の宅地面積が約3,200㎡減少し、「更地」が6.2%減少する一方、「住宅系」が6.1%、「商業系」が2.6%増加した。「住宅系」の増加は前回調査で建築中であった分譲マンション（アルファステイツ大分駅前Ⅱ）が完成したことに加え、高架下側道に面してJR九州が高層賃貸マンション（RJRプレシア大分駅前）を新たに完成させたためでである。

【過去10年の推移】

高架化事業によりエリア内の宅地面積が調査開始時より約11,000㎡増加したことで、相対的に「商業系」の割合が13.0%減少した一方、「住宅系」は5.0%増加している。平成27年4月に新大分駅ビルがオープンする一方、大分フォーラスは平成31年春のオープンを目指し、来年2月に一旦閉店となるなど中心繁華街の情勢は流動的ながら、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。

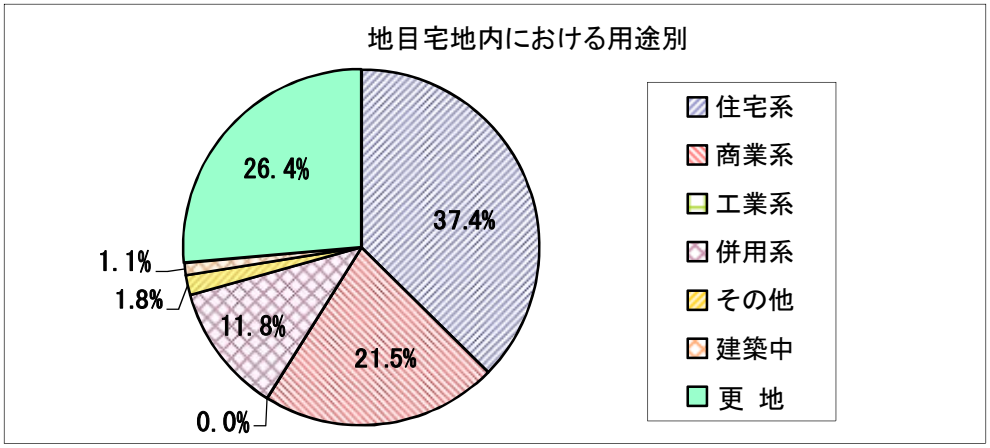
	住宅系	商業系	工業系	併用系	その他※	建築中	更地
平成18年	11.9%	53.8%	1.8%	4.2%	0.1%	0.0%	28.2%
平成21年	16.9%	58.7%	1.2%	0.8%	0.2%	0.0%	22.2%
平成24年	10.8%	38.2%	1.2%	1.1%	0.1%	1.7%	46.9%
平成27年	16.9%	40.8%	0.0%	1.2%	0.4%	0.0%	40.7%

※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］

最終調査時点（27年度）におけるサンプルエリア③の用途別土地利用状況の割合は下記グラフのとおり、住宅系37.4%、商業系21.5%、併用系11.8%、その他1.8%、建築中1.1%、更地26.4%となった。



【前回との対比】

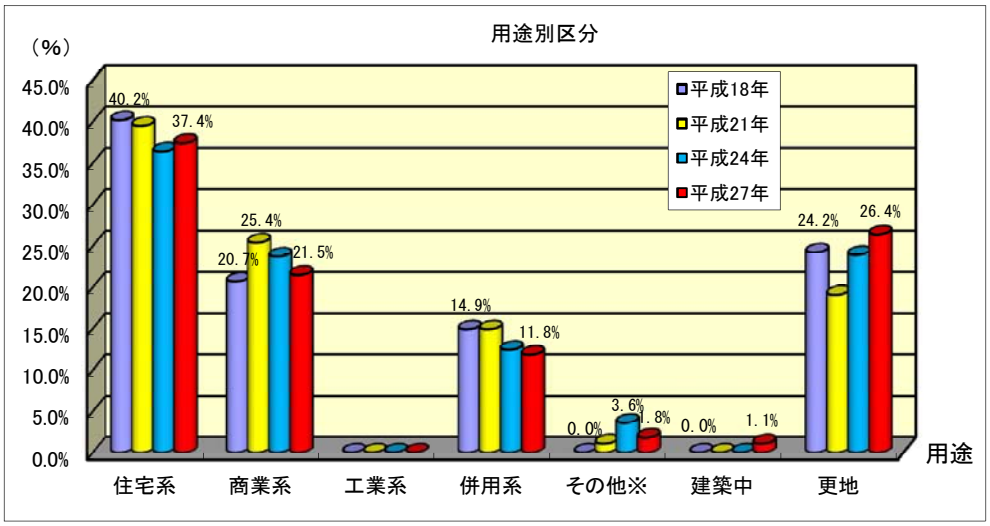
高架下の南北で側道が整備されエリア内の宅地面積が約1,000㎡増加したことで、相対的に「商業系」・「併用系」の割合が若干低下する一方、「更地」が2.5%、「住宅系」の割合が1.0%高まった。「更地」が増加したのは旧踏切周辺が整地され「雑種地」から地目転換したことに伴うもので、「住宅系」の増加は金池通りに面した金池保育園の旧園庭に賃貸マンション（ルヴェドゥソレイユ）が建築されたのが主な要因である。

【過去10年の推移】

「住宅系」が2.8%、「併用系」が3.1%減少する一方、「商業系」が0.8%増加したが変動は主に高架以北に限られた。文教地区としての性格が強い高架以南でも、エリアの西側（区画整理地区外）でマルミヤストア金池南店がオープンしたほか、分譲マンション（アルファステイツ大分駅南）が建設されるなど土地利用の増進が図られたが、金池通りの商業施設は既存の金融機関等に留まり大きな変化は見られなかった。

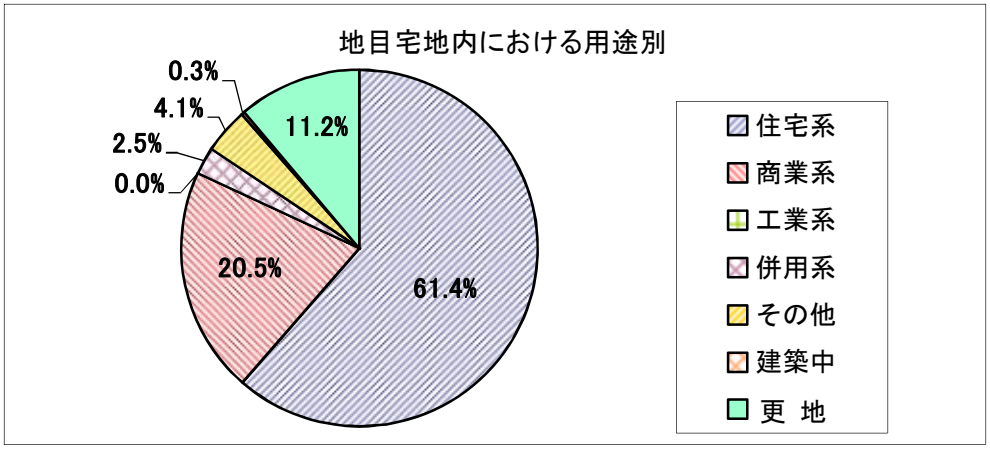
	住宅系	商業系	工業系	併用系	その他※	建築中	更地
平成18年	40.2%	20.7%	0.0%	14.9%	0.0%	0.0%	24.2%
平成21年	39.5%	25.4%	0.0%	14.9%	1.1%	0.0%	19.1%
平成24年	36.4%	23.7%	0.0%	12.4%	3.6%	0.0%	23.9%
平成27年	37.4%	21.5%	0.0%	11.8%	1.8%	1.1%	26.4%

※公共公益的施設



（3）～エリア④ [区画整理地区内の住宅地域]

最終調査時点（27年度）におけるサンプルエリア④の用途別土地利用状況の割合は下記グラフのとおり、住宅系61.4%、商業系20.5%、併用系2.5%、その他4.1%、建築中0.3%、更地11.2%となった。



【前回との対比】

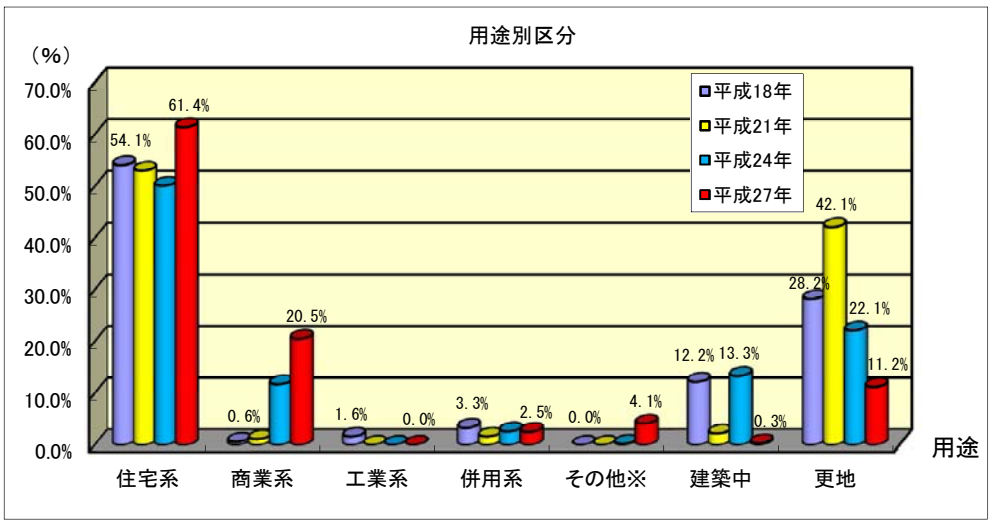
「更地」が10.9%、「建築中」が13.0%減少したのに対し、「住宅系」が11.3%、「商業系」が8.8%増加した。「住宅系」の増加は高架南にJR九州の大型分譲マンション（MJR大分駅南）が平成26年に完成したこと、「商業系」の増加は同社が手掛ける老人ホーム（SRJ大分）や民間クリニックが周辺にオープンしたことが主な要因で、「その他」が3.9%増加したのは仮設住宅が撤去された跡地に公園が設けられたことによる。

【過去10年の推移】

旧操車場を含む区画整理地区で調査開始時より「宅地」面積が約26,000㎡増加するなか、「更地」の割合が17.0%減少する一方、「住宅系」が7.3%、「商業系」が19.9%増加しており急速に市街地化が進んだことを示している。「商業系」の増加はエリア東側に形成されたクリニックタウンによるもので、通学区（金池小・上野ヶ丘中）の人気も高く、良好な環境を兼ね備えた「都心型住宅地」として充実するものと予想される。

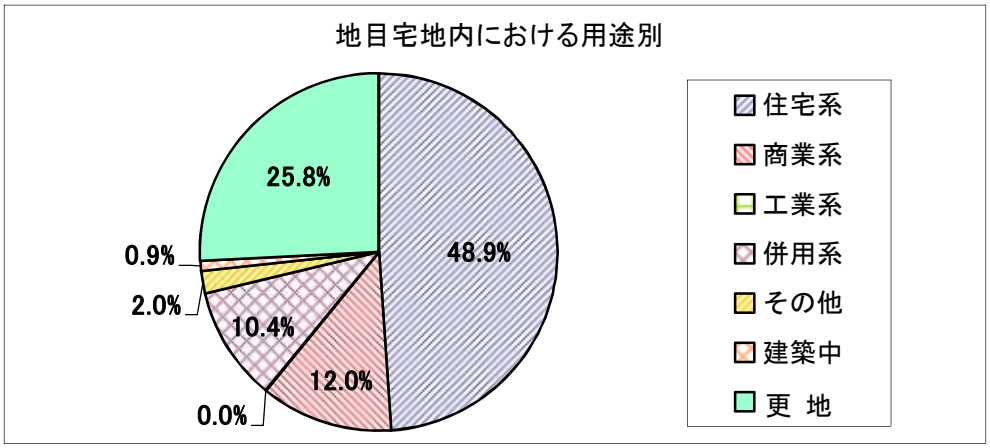
	住宅系	商業系	工業系	併用系	その他※	建築中	更地
平成18年	54.1%	0.6%	1.6%	3.3%	0.0%	12.2%	28.2%
平成21年	53.0%	1.1%	0.0%	1.6%	0.0%	2.2%	42.1%
平成24年	50.1%	11.7%	0.0%	2.6%	0.2%	13.3%	22.1%
平成27年	61.4%	20.5%	0.0%	2.5%	4.1%	0.3%	11.2%

※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]

最終調査時点（27年度）におけるサンプルエリア⑤の用途別土地利用状況の割合は下記グラフのとおり、住宅系48.9%、商業系12.0%、併用系10.4%、その他2.0%、建築中0.9%、更地25.8%となった。



【前回との対比】

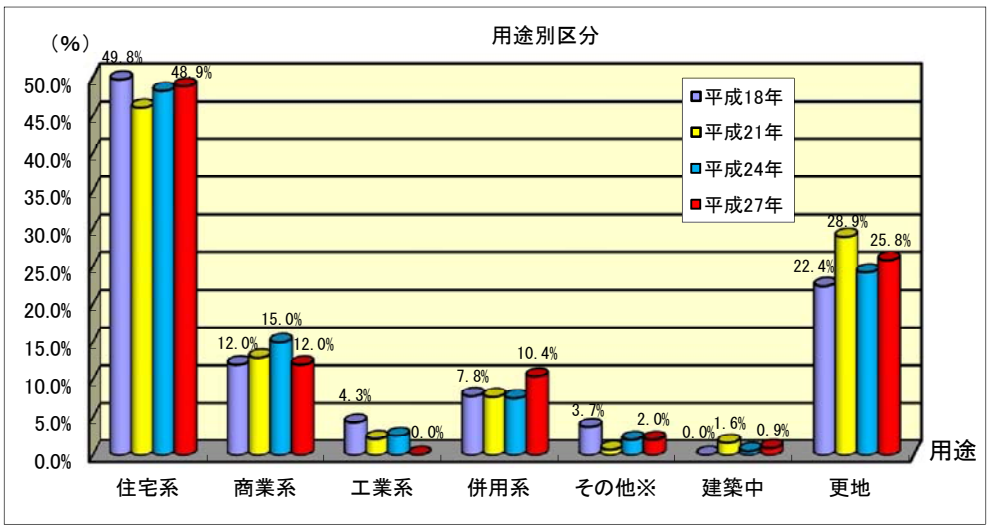
「商業系」が3.0%、「工業系」が2.5%減少する一方、「住宅系」が0.6%、「併用系」が2.9%、「更地」も1.6%増加した。「商業系」・「工業系」の減少は大道商店街が都市計画道路（大道金池線）によって分断され店舗等が青空駐車場となったほか、事業所跡地に賃貸マンション（アルカーサル大道）が完成したことによる。

【過去10年の推移】

都市計画道路（大道金池線）の用地買収により調査開始時より「宅地」面積が7,000㎡弱減少、「住宅系」が0.9%、「工業系」が4.3%減少する一方、「併用系」が2.6%、「更地」が3.4%増加した。「商業系」の割合に変化はないが「大道サンセルコ」跡地に分譲マンション（グランドパレスクレール大道）が建設されたように総面積自体は約800㎡減少している。駅南は既存の生鮮スーパー3店（コープ大分・マルショク・マルミヤ）に「アクロスプラザ大分駅南」が競合する激戦区となるため、「住宅系」の割合が高まるものと予想される。

	住宅系	商業系	工業系	併用系	その他※	建築中	更地
平成18年	49.8%	12.0%	4.3%	7.8%	3.7%	0.0%	22.4%
平成21年	46.1%	12.9%	2.1%	7.7%	0.7%	1.6%	28.9%
平成24年	48.3%	15.0%	2.5%	7.5%	2.0%	0.5%	24.2%
平成27年	48.9%	12.0%	0.0%	10.4%	2.0%	0.9%	25.8%

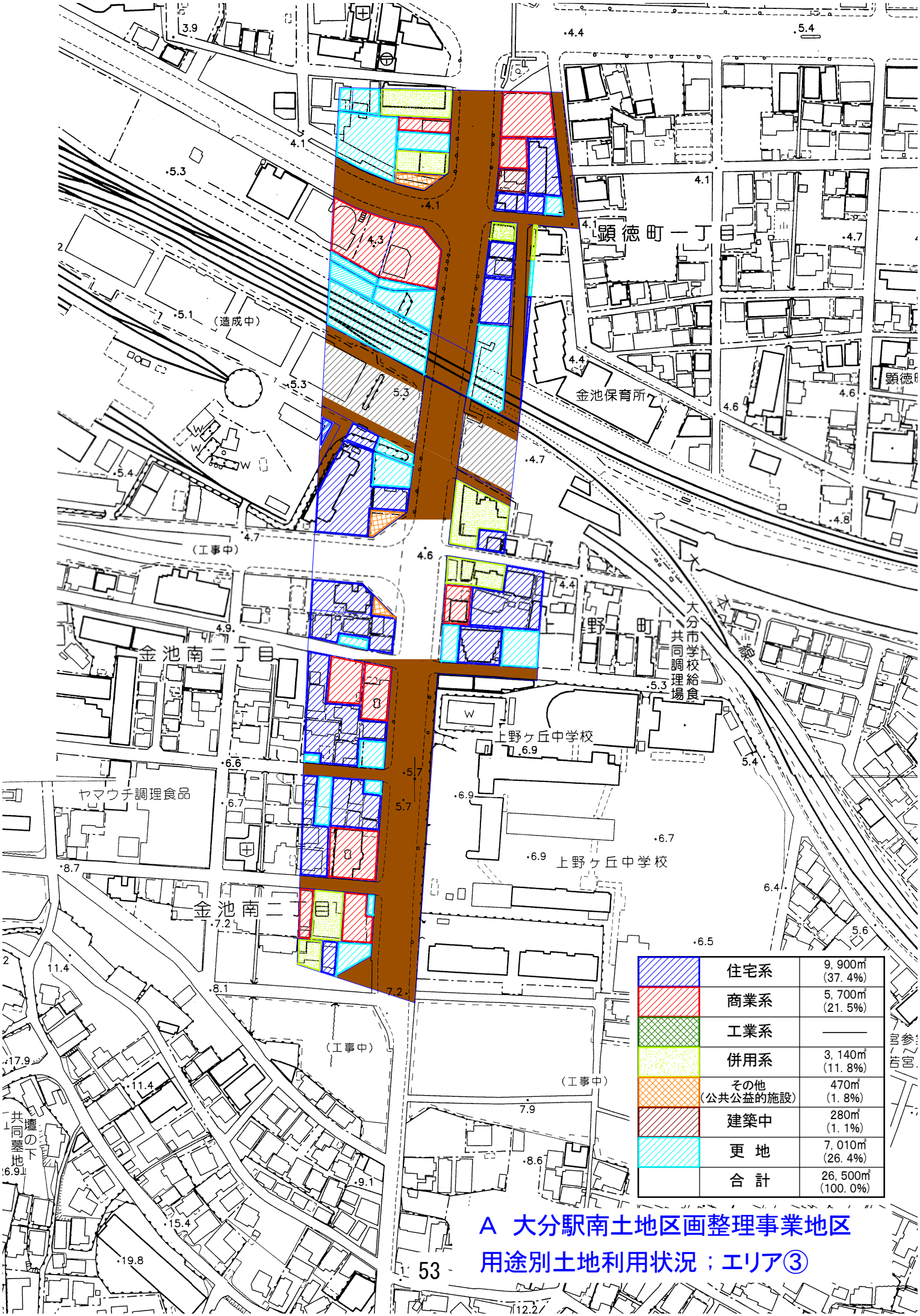
※公共公益的施設



A 大分駅南土地区画整理事業地区

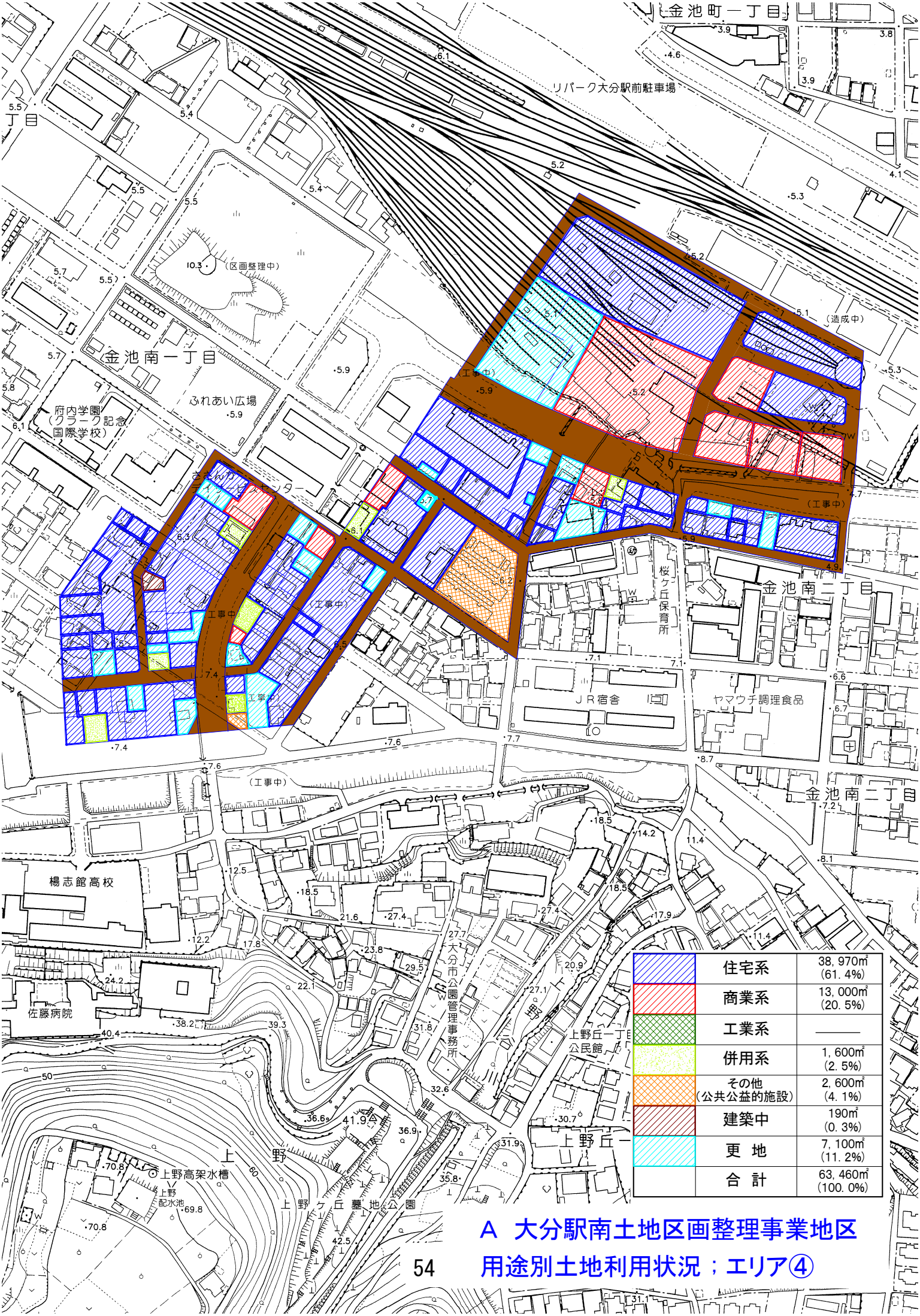
用途別土地利用状況；エリア①

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



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	38, 970㎡ (61. 4%)
	商業系	13, 000㎡ (20. 5%)
	工業系	―――
	併用系	1, 600㎡ (2. 5%)
	その他（公共公益的施設）	2, 600㎡ (4. 1%)
	建築中	190㎡ (0. 3%)
	更　地	7, 100㎡ (11. 2%)
	合　計	63, 460㎡ (100. 0%)

A　大分駅南土地区画整理事業地区

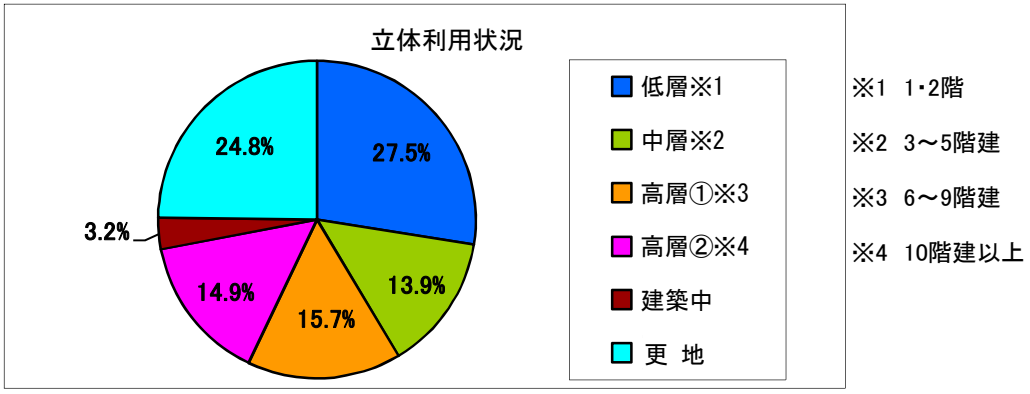
用途別土地利用状況；エリア④

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）現況地目「宅地」における立体利用状況【5エリア；①～⑤全体】

最終調査時点（27年度）における大分駅南土地区画整理事業地区5エリア全体における立体利用割合は下記グラフのとおり、低層 27.5%、中層 13.9%、高層① 15.7%、高層② 14.9%、建築中 3.2%、更地 24.8%であった。中高層利用の割合をみると、エリア① 45.5%、エリア② 57.4%、エリア③ 31.2%、エリア④ 47.6%、エリア⑤ 37.4%（次頁以降参照）となっている。JR線以北のエリア②はもともと中高層の割合が高かったが、区画整理により新たに街区が整備されたエリア①・④は調査開始時より20%以上増加したほか、小規模画地の占める割合の高い既成市街地のエリア⑤でも10%弱の進展が見られた。一方、金池通り沿線のエリア③は中高層化の進展が見られなかったが、高架北側の更地(旧線路敷)が中高層利用される可能性は高い。

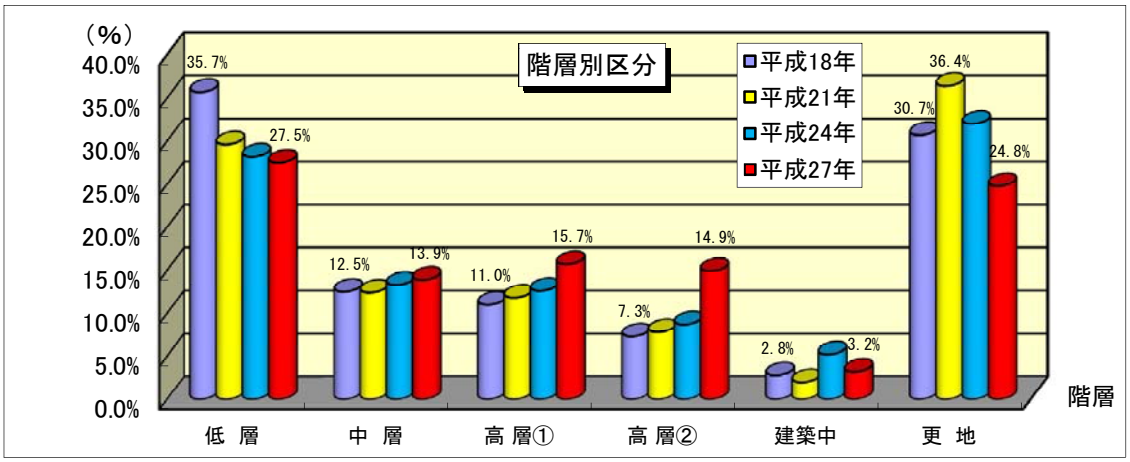


【過去10年の推移】

「低層」が8.2%減少する一方、「中層」が1.4%、「高層①」が4.7%、「高層②」が7.6%の増加を見せている。調査開始時より宅地面積が約35,000㎡増加するなか、「更地」の占める割合は5.9%減少しており、低層建物の減少と中高層建物の増加が急速に進んだことを示している。

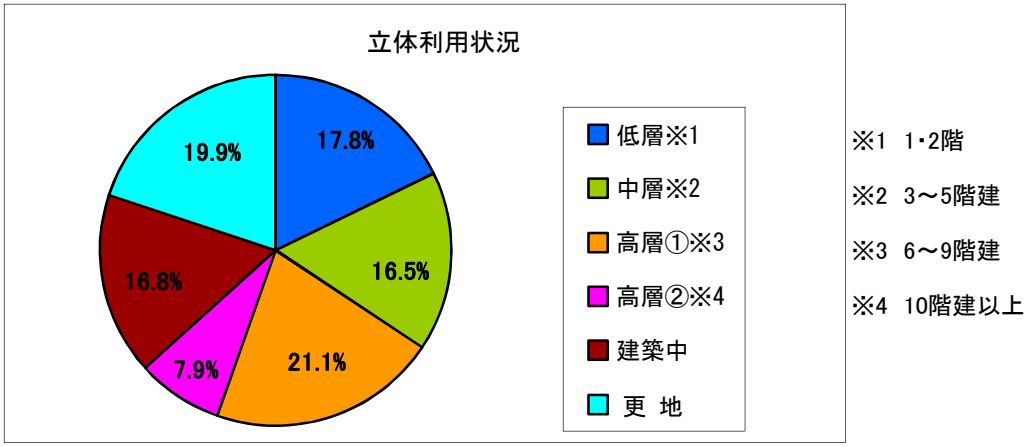
中高層利用されている画地面積でみると、エリア①で9,000㎡強、エリア②で8,000㎡弱、エリア③で約900㎡、エリア④で21,000㎡強、エリア⑤で4,000㎡弱といずれも増加している。シンボルロード沿線のエリア①、調査期間中に宅地面積が大きく増加したエリア②・④が新市街地として変貌する一方、都市計画道路により宅地面積が減少したエリア⑤でも分譲・賃貸マンションの建設により中高層化が進んでいることが窺われる。

	低 層	中 層	高 層①	高 層②	建築中	更 地
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%
平成27年	27.5%	13.9%	15.7%	14.9%	3.2%	24.8%



（4）～エリア① [大分駅南　駅前通り沿いの商業地域]

最終調査時点（27年度）におけるサンプルエリア①の立体利用割合は下記グラフのとおり、低層 17.8%、中層 16.5%、高層① 21.1%、高層② 7.9%で、建築中が16.8%、更地は19.9%であった。



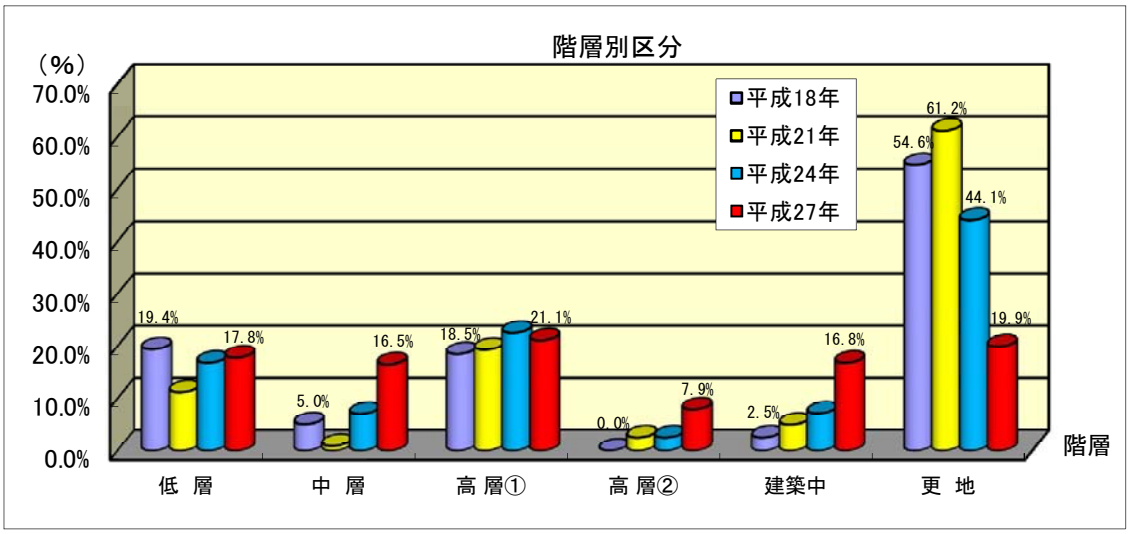
【前回との対比】

「更地」が24.2%減少するとともに、「低層」が1.0%、「中層」が9.5%、「高層①/②」が4.0%増加している。区画街路は平成22年度調査で概成していたことから「低層」の増加は僅かで、最後に整備されたシンボルロード南側ゾーンで中高層マンションが増加したことを示している。「建築中」が9.7%増加しているが駅南ロータリーの西側で行われている商業施設建設地（「アクロスプラザ大分駅南」）が過半を占めており、区画整理事業完了を前に建設投資が活発化している状況が認められる。

【過去10年の推移】

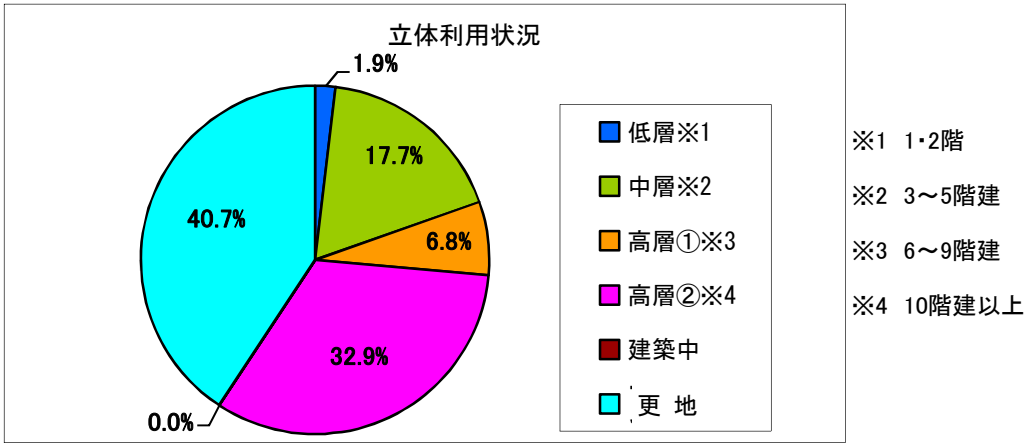
「更地」が34.7%、「低層」が1.6%減少する一方、「中層」が11.5%、「高層①/②」が10.5%増加している。区画整理前は戸建住宅が中心であったが、調査開始時より中高層利用されている画地は9,000㎡強増加、エリア内に残された「更地（約8,000㎡）」についても漸次中高層利用されるものと予想される。

	低　層	中　層	高 層①	高 層②	建築中	更　地
平成18年	19.4%	5.0%	18.5%	0.0%	2.5%	54.6%
平成21年	11.2%	0.9%	19.3%	2.5%	4.9%	61.2%
平成24年	16.8%	7.0%	22.5%	2.5%	7.1%	44.1%
平成27年	17.8%	16.5%	21.1%	7.9%	16.8%	19.9%



（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]

最終調査時点（27年度）におけるサンプルエリア②の立体利用割合は下記グラフのとおり、低層 1.9%、中層 17.7%、高層① 6.8%、高層② 32.9%で、更地が40.7%であった。



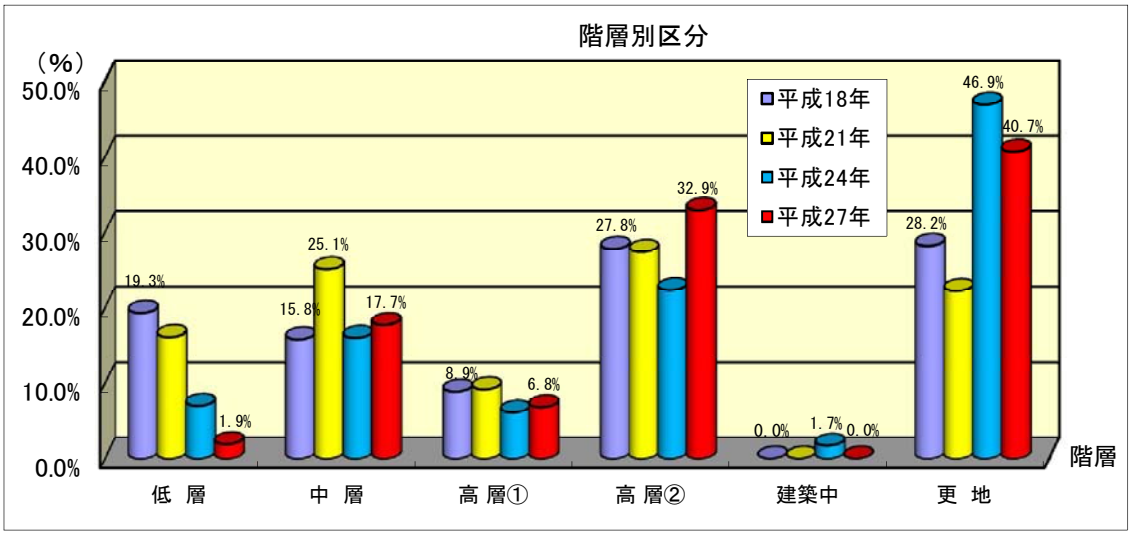
【前回との対比】

「更地」が6.2%、「低層」が5.1%減少する一方、「中層」が1.7%、「高層①/②」が11.3%増加した。「中層」の増加は駅北ロータリーに面したビジネスホテル跡地にカラオケ「BIG ECHO」がオープンしたためで、「高層」の増加は分譲マンション完成（アルファステイツ大分駅前Ⅱ）に伴い「建築中」が減少したほか、賃貸マンション1棟（RJRプレシア大分駅前）が期間中に新たに建設されたことによる。

【過去10年の推移】

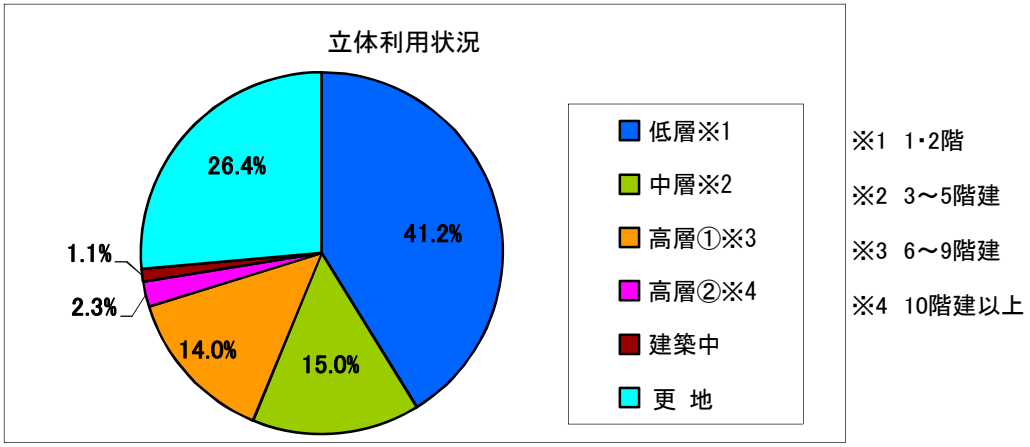
高架化事業によりエリア内の宅地面積が調査開始時より約11,000㎡増加したこともあり、「更地」の割合が12.5%増加、「低層」が17.4%減少する一方、「中層」が1.9%、「高層①/②」が3.0%増加した。平成27年にオープンした新大分駅ビルまで至近であり、調査開始時より中高層利用されている画地は8,000㎡弱増加、エリア内に残された「更地（約17,000㎡）」についても漸次中高層利用されるものと予想される。

	低 層	中 層	高 層①	高 層②	建築中	更 地
平成18年	19.3%	15.8%	8.9%	27.8%	0.0%	28.2%
平成21年	16.1%	25.1%	9.2%	27.4%	0.0%	22.2%
平成24年	7.0%	16.0%	6.1%	22.3%	1.7%	46.9%
平成27年	1.9%	17.7%	6.8%	32.9%	0.0%	40.7%



（4）～エリア③［金池通り沿い及び背後の商住混在地域］

最終調査時点（27年度）におけるサンプルエリア③の立体利用割合は下記グラフのとおり、低層 41.2%、中層 15.0%、高層① 14.0%、高層② 2.3%で、建築中が1.1%、更地は26.4%であった。



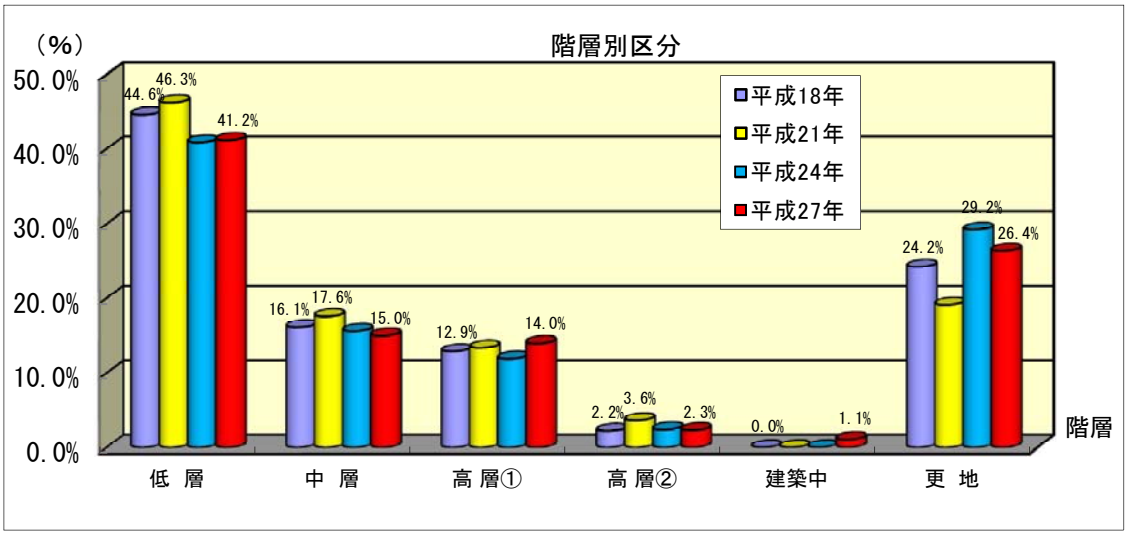
【前回との対比】

「更地」が2.8%、「中層」が0.6%減少する一方、「低層」が0.3%、「高層①/②」が2.0%増加した。「更地」の減少は高架下に側道が整備されたことに伴うものである。「高層」の増加は金池通りに面した保育園園庭跡に建設された賃貸マンションによるもので、金池通りでは国道10号（顕徳町交差点）に近いコンビニ隣接地でも賃貸マンションの建設が行われている。

【過去10年の推移】

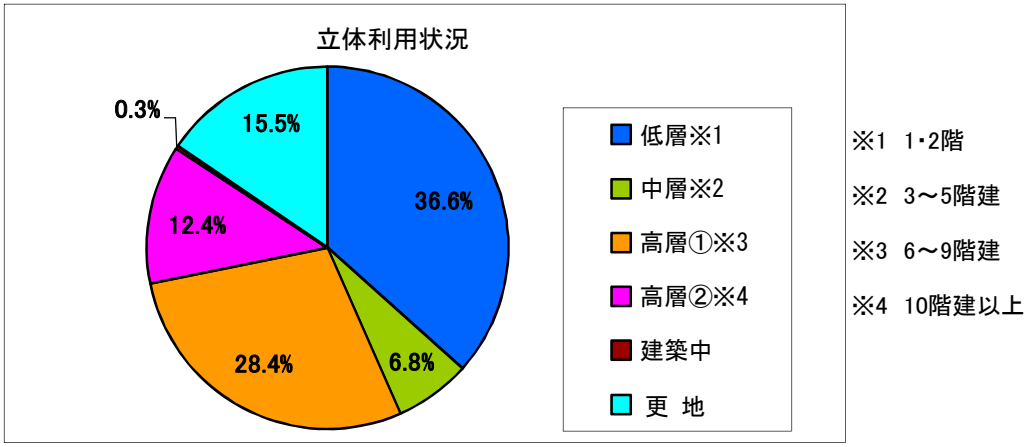
高架化事業により調査開始時より宅地面積が約3,000㎡加わったことで「更地」が2.2%増加、相対的に「低層」が3.4%、「中層」が1.1%減少する一方、「高層①/②」は1.2%増加している。但し、高度利用の進展が見られたのは高架以北に限られ、高架以南、とりわけ都市計画道路（大道金池線）より南側に形成された既成市街地は住居系・商業系ともに低層利用が中心となっており、今後も大きく変化する可能性は乏しい。

	低 層	中 層	高 層①	高 層②	建築中	更 地
平成18年	44.6%	16.1%	12.9%	2.2%	0.0%	24.2%
平成21年	46.3%	17.6%	13.4%	3.6%	0.0%	19.1%
平成24年	40.9%	15.6%	11.9%	2.4%	0.0%	29.2%
平成27年	41.2%	15.0%	14.0%	2.3%	1.1%	26.4%



（4）～エリア④ [区画整理地区内の住宅地域]

最終調査時点（27年度）におけるサンプルエリア④の立体利用割合は下記グラフのとおり、低層 36.6%、中層 6.8%、高層① 28.4%、高層② 12.4%で、建築中が0.3%、更地は15.5%であった。



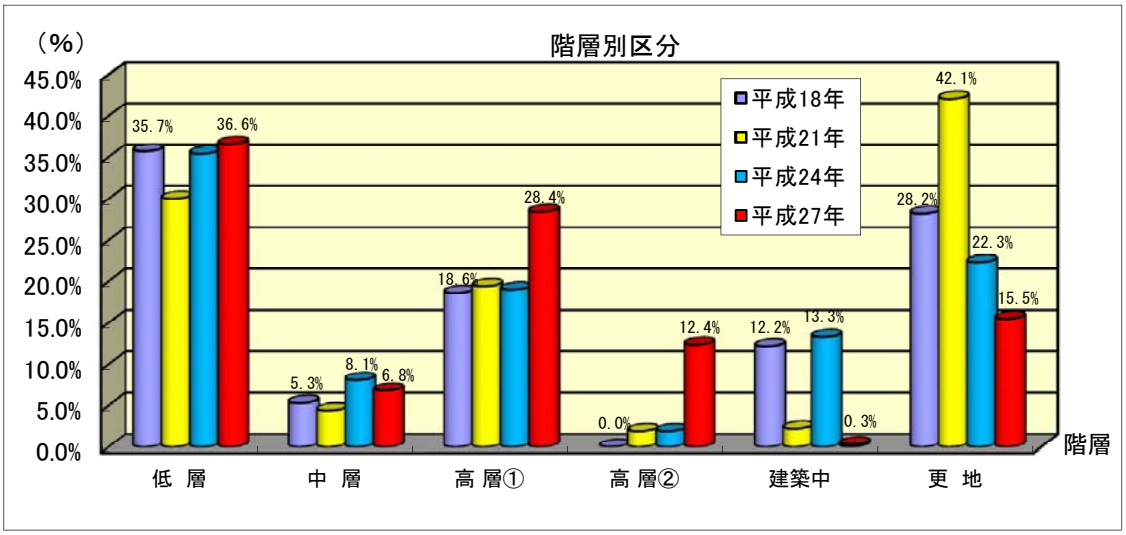
【前回との対比】

「更地」が6.8%、「中層」が1.3%減少する一方、「低層」が1.2%、「高層①/②」が19.9%増加した。区画街路は平成22年度調査で概成しており、戸建住宅の建て込みによる「低層」の増加と、高架南側のJR所有地で高層の分譲マンションと老人ホームが完成した結果、「建築中」が9.7%減少するとともに、「中層」の割合が相対的に低下したためである。

【過去10年の推移】

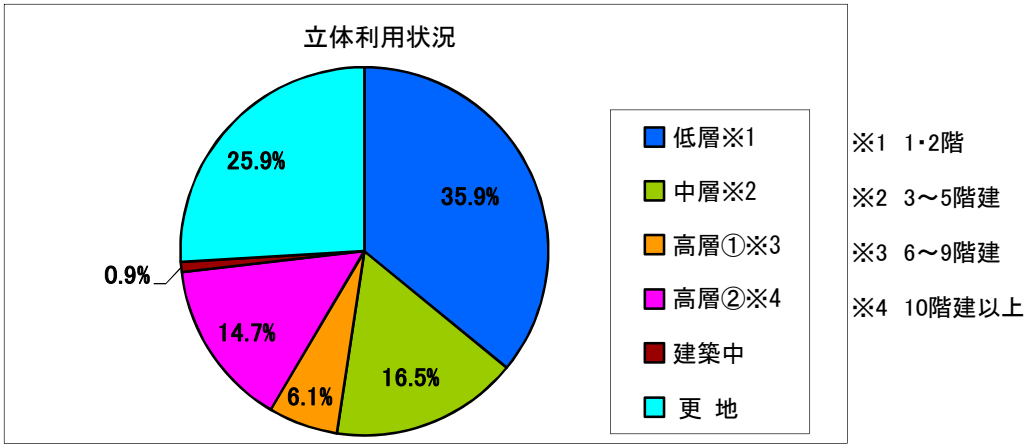
旧操車場を含む区画整理地区で調査開始時より「宅地」面積が約26,000㎡増加するなか「更地」の割合は12.7%減少、「低層」が0.9%、「中層」が1.5%、「高層①/②」が22.2%増加している。エリア内に残された主だった「更地」は大道金池線に面した青空駐車場（「MJR大分駅南」のモデルルームが存したJR所有地）となっており、「建築中」が11.9%減少していることからもエリア内の建設投資は概ね完了した状況にある。

	低 層	中 層	高 層①	高 層②	建築中	更 地
平成18年	35.7%	5.3%	18.6%	0.0%	12.2%	28.2%
平成21年	30.0%	4.4%	19.4%	1.9%	2.2%	42.1%
平成24年	35.4%	8.1%	19.0%	1.9%	13.3%	22.3%
平成27年	36.6%	6.8%	28.4%	12.4%	0.3%	15.5%



（4）～エリア⑤ [区画整理地区外　西部の商住混在地域]

最終調査時点（27年度）におけるサンプルエリア⑤の立体利用割合は下記グラフのとおり、低層 35.9%、中層 16.5%、高層① 6.1%、高層② 14.7%で、建築中が0.9%、更地は25.9%であった。



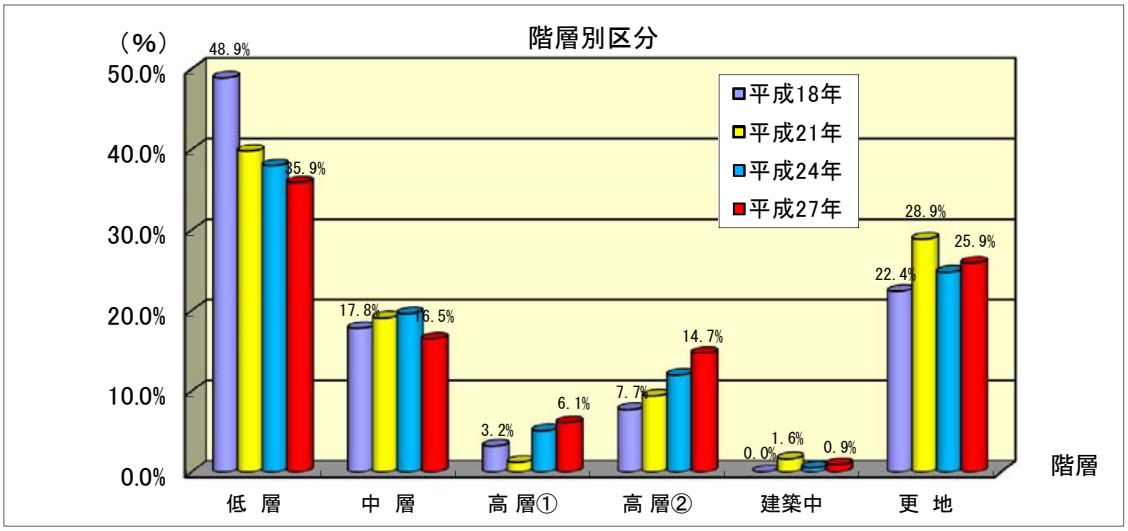
【前回との対比】

「低層」が2.1%、「中層」が3.1%減少する一方、「高層①/②」が3.7%、「更地」も1.1%増加した。「更地」は都市計画道路（大道金池線）より南側で小規模な駐車場（一般住宅・併用住宅跡）が増えており、「高層」の増加は大道商店街に存した事業所跡地に賃貸マンションが完成したことによる。

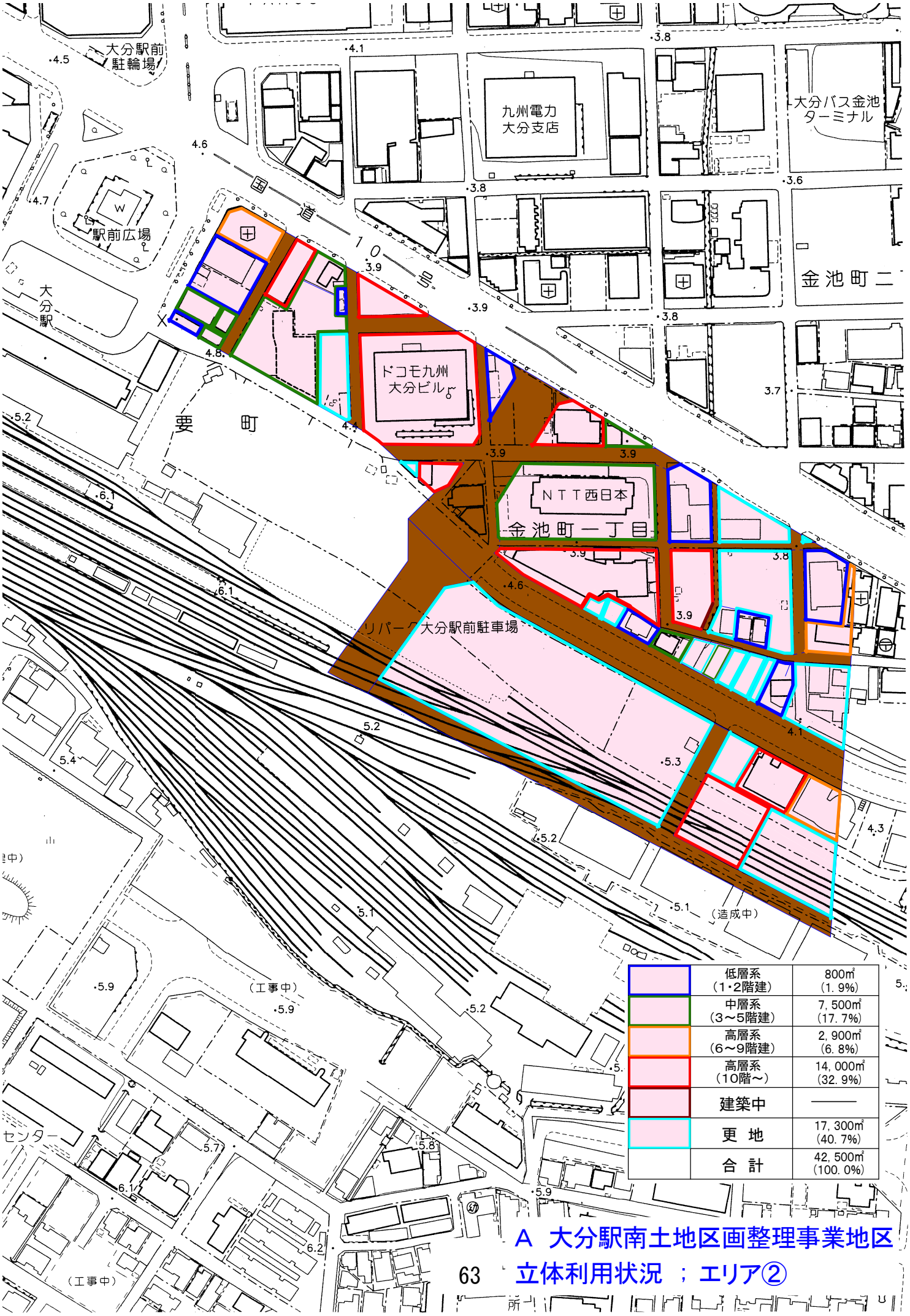
【過去10年の推移】

「低層」が13.0%、「中層」が1.3%減少する一方、「高層①/②」が9.9%、「更地」も3.5%増加している。都市計画道路（大道金池線）の建設に伴い調査開始時より宅地面積が7,000㎡弱減少、商況低迷から「更地」が一時的に増加したのに対し、中高層利用されている画地は4,000㎡弱増加しており小規模画地の多い密集市街地ながら大道陸橋の撤去された国道210号と駅南口との連続性が向上し、閉塞感が解消されたことで高層化が進展したものと考えられる。

	低　層	中　層	高 層①	高 層②	建築中	更　地
平成18年	48.9%	17.8%	3.2%	7.7%	0.0%	22.4%
平成21年	39.8%	19.1%	1.2%	9.4%	1.6%	28.9%
平成24年	38.0%	19.6%	5.1%	12.0%	0.5%	24.8%
平成27年	35.9%	16.5%	6.1%	14.7%	0.9%	25.9%

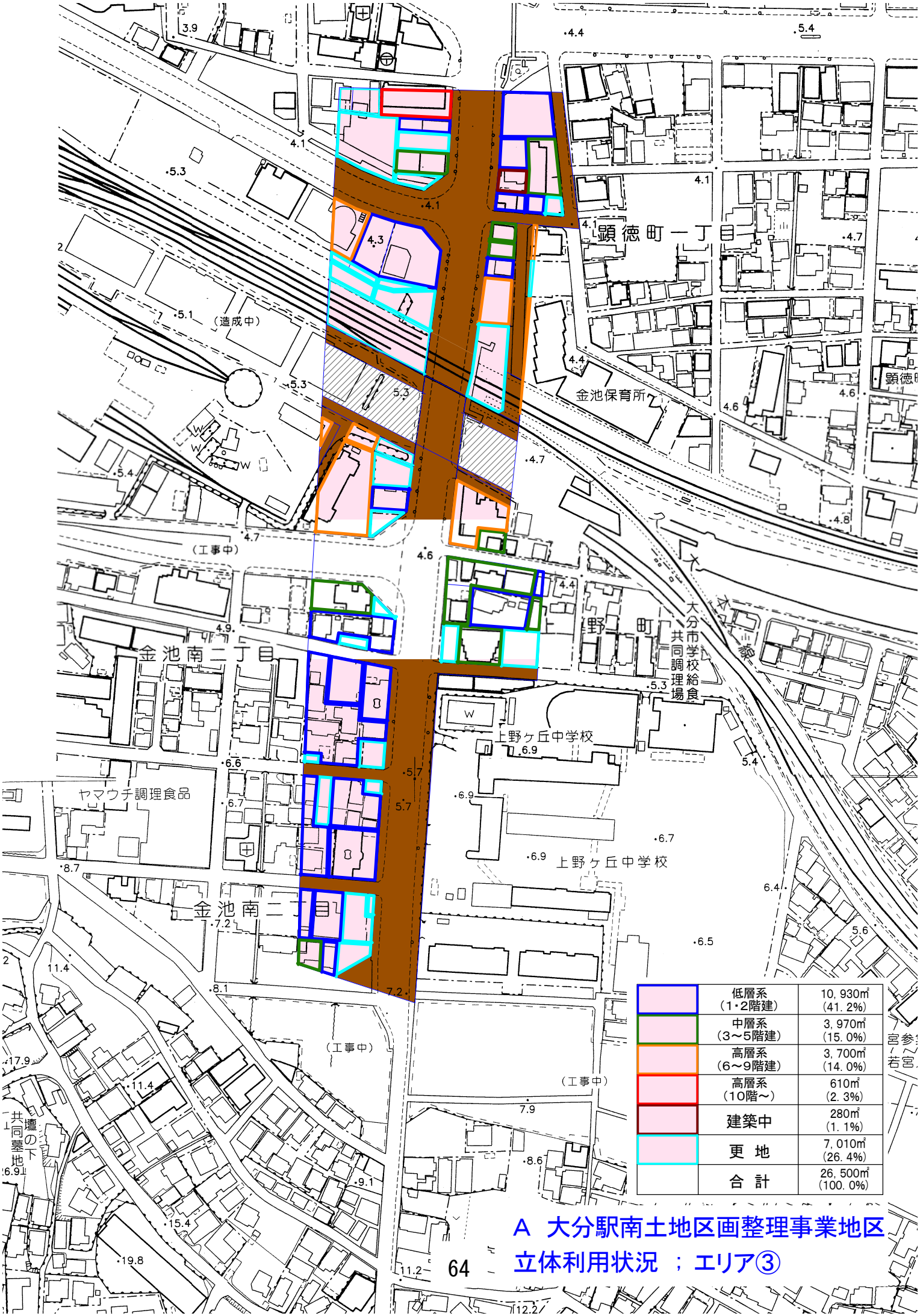


A　大分駅南土地区画整理事業地区
立体利用状況　；エリア①



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



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）	23, 200㎡ (36. 6%)
	中層系（3～5階建）	4, 300㎡ (6. 8%)
	高層系（6～9階建）	18, 020㎡ (28. 4%)
	高層系（10階～）	7, 900㎡ (12. 4%)
	建築中	190㎡ (0. 3%)
	更　地	9, 850㎡ (15. 5%)
	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

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