

変貌する岐阜駅北口地区

～再開発で将来性に弾み～

日本不動産研究所 岐阜支所
不動産鑑定士 西村 隆

岐阜市は、岐阜県の中南部に位置する県庁所在都市であり、人口は約 41 万人、中核市に指定されている。

岐阜市の表玄関である J R 岐阜駅北口地区は、名実ともに岐阜市を代表するエリアであり、岐阜県の最高価格地も同地区に所在し、平成 23(’11)年 7 月の地価調査の基準地、岐阜(県) 5-19 は㎡当たり 545 千円である。



「JR 岐阜駅北口広場」

【繊維問屋街としての隆盛と衰退】

岐阜駅北口地区は、戦後から昭和後期頃まで、繊維業の問屋街として栄えその繁盛ぶりは全国でも指折りであった。昭和 34(’59)年 4 月には北口駅前に岐阜ステーションデパートが開業し、問屋街を囲むように、ホテル、旅館、飲食店、小売店等が集積し、地域経済を牽引していた。

しかし、バブル期の後は、海外移転等による繊維業の低迷により、衰退が目立つようになり、空洞化する街区が社会問題化するようになった。

【バブル崩壊後の都市整備】

衰退する岐阜駅北口地区の官民一体の整備がはじまった。まず、J R が平成 8(’96)年 2 月には J R 岐阜駅舎の完全高架化を実現し、平成 12(’00)年 7 月には、デザインなどをテーマにしたショッピング施設(アクティブ G)、平成 14(’02)年 1 月には、図書館分室、生涯学習センターが入居する施設(ハートフルスクエア G 岐阜)がそれぞれオープンした。

駅前広場も、平成 16(’04)年に岐阜ステーションデパートメントが取り壊された後、平成 21(’09)年 9 月に現在の姿となっている。

特筆すべきは、市街地再開発事業であり、駅前地区で、9 事業が計画され、既に 3 事業が完了、このほか、組合設立済み 2 事業、準備組合設立済み 3 事業を数え、変貌する岐阜駅前地区の原動力となっている。

【岐阜シティータワー43 とザ・ライオンズ一条タワー】

岐阜駅北口地区の変貌の象徴となっている高層建築物が岐阜シティータワー43 とザ・ライオンズ一条タワーである。

岐阜シティータワー43 は平成 19(’07)年 10 月に完成した地上 43 階建て。商業施設、高齢者向け優良賃貸住宅 108 戸、分譲マンション 243 戸の構成で、最上階はスカイラウンジとして一般に無料公開されている。分譲マンションは、平成 17(’05)年 5 月に分譲開始され、即日完売となる人気ぶりであった。

ザ・ライオンズ一条タワーは現在建築中で平成 24(’12)年秋に竣工予定である。地上 37 階建てで、商業施設、分譲マンション 270 戸の構成で、既に分譲が開始されてる。



「岐阜シティータワー43 とザ・ライオンズ一条タワー」

【J R岐阜駅北口地区の今後】

民間シンクタンクが発表した、中部圏の新築マンションP E R指標（マンション価格÷（月額家賃×12）で、数値が低い程、収益性が高い）によれば、岐阜駅前のマンションは、中部圏のトップクラスで、価格に比べて家賃が相対的に高く、高収入が期待できるという特徴がある。このため、投資目的でのマンション購入者も多い傾向がある。

J R利用で名古屋駅まで最短で 20 分という恵まれたアクセス条件のなか、J R岐阜駅北口地区は、中部圏の中でも特に将来性が期待できる地区であり、今後の発展が楽しみなエリアである。