

変わる広島駅周辺 ～新都心としての整備進む～

日本不動産研究所 中四国支社
不動産鑑定士 後 英雄

広島では、都心活性化のために中長期的に進めるべき課題として、「広島駅周辺地域との機能連携」が大きなテーマとして検討されてきた。また他の政令都市と比べ、都心中心部と主要駅との間の所要時間が長いという課題もある。

近年、遅滞していた広島駅周辺開発がようやく進展し、平成21(’09)年にマツダスタジアム(広島市民球場)の開場、平成23(’11)年若草町地区再開発事業の完了など、新都心として生まれ変わろうとしている。

主要駅へ都心中心部が移行している都市としては、札幌、名古屋、福岡がある。広島駅は、ランドマークとなる駅ビル建設は困難であっても、以下の開発エリア及び交通施設整備が、駅を中心に一体化し、回遊性を高め、八丁堀・紙屋町とも差別化を図れば、魅力のある「広島駅地区」として生まれ変わる可能性を十分にもっており、また期待されている。

【広島駅の概要と計画】

戦後、広島駅南口側には闇市が拵がり、一方北口側は裏口と呼ばれ、昭和50(’75)年の山陽新幹線開業後も暫くの間は、繁華性は乏しいものであった。現在も北と南は、鉄道により人の流れは分断されたままである。

駅北口の「二葉の里土地区画整理事業」と関連して、自由通路、新幹線口ペDESTリアンデッキ、新幹線口広場を一体的に整備する計画があり、自由通路は、総延長約180m・幅約15mで、駅の2階を南北に連結し、橋上駅化及び駅舎商業スペースの増床が計画され、平成30(’18)年のオープンを予定している。

駅舎の大規模改修は昭和50(’75)年の山陽新幹線の開通以来初めてで、回遊性の向上が期待されている。



「JR 広島駅南口」

【駅北口】

かつては駅裏といわれた新幹線口の駅北口再開発事業は、平成23(’11)年3月に、「アクティブインターシティ広島」が完了し、「シェラトンホテル広島」が開業し、ほかにオフィス棟・分譲及び賃貸マンションが建ち並ぶ。

近隣の二葉の里地区では未利用地の国有地を含む約14haの土地区画整理事業が本格的に動き出し、平成23(’11)年に道路整備に着手した。中央に広島高速5号線の入り口が整備予定され、西側保留地には地場スーパー大手のイズミが本社移転・店舗出店を検討している。当該道路東側では、「高精度放射線治療センター・地域医療総合支援センター合築施設」を県と県医師会が共同で平成26(’14)年度開設を計画している。その他の国有地等についても土地利用の動向が注目されている。



「新幹線口広場がある駅北口」

【駅南口】

駅南口のB・Cブロック再開発事業は、平成27(’15)年度完成を目指し、事業推進が図られている。Bブロックにはビックカメラが、Cブロックにはデオデオが出店予定。デオデオは、紙屋町に本店をもち、現本店も建て替え計画があるが、駅出店を優先させるため、当該建て替え時期を延期する方針に転換している。

平成23(’11)年7月には、ビックカメラ退去後、ベスト電器が駅近くに、低価格新業態「B・B広島店」をオープンしており、広島では、はじめての家電街が駅周辺で形成されることとなる。



「駅南口再開発地区上空から見た市街」

【マツダスタジアム（市民球場）周辺】

マツダスタジアム周辺地区開発「広島ボールパークタウン整備」は、スタジアムを中心に東・西 2 エリアがあり、東側が先行整備される。東側に、米国系の会員制大型商業施設「コストコ」が平成 25(’13)年 3 月オープン予定、大型スポーツクラブ「ルネサンス」が平成 24(’12)年 9 月オープン予定。分譲マンションも平成 25(’13)年 8 月に完成予定。スタジアム西側はアミューズメント施設などの誘致を視野に平成 28(’16)年末の開業が予定されており、周辺商業施設が整備されることによる波及効果が期待される。

【駅と中心市街地へのアクセス】

駅から中心市街地までのアクセスに広島電鉄の路面電車が走っているが、迂回しているルートを変更して、駅正面を直進する新路線「駅前大橋線」が計画されており、中心市街地までの時間距離が縮まると、広島駅の商圈が広がり、より大きな相乗効果が図られる。

上記計画から、今後 5 年程度で、広島駅周辺が大きく生まれ変わることになる。観光客

はもちろんであるが住民にとっても、広島駅が単なる交通結節点としてではなく、楽しい時間を多く過ごせるエリアとしてのまちづくりが完成すれば、様々な情報発信が可能となり、より魅力のある広島を演出することができるであろう。