

広島市・動き始めたJR広島駅周辺

～シンボル性高い玄関口に～

日本不動産研究所 中四国支社
不動産鑑定士 石森 慎吾

広島駅南口と新幹線口

広島県には「厳島神社」と「原爆ドーム」の2つの世界遺産があり、国内外から毎年多くの観光客が訪れている。しかし、陸の玄関口にあたる広島駅の改札を出ると、路面電車のある南口では老朽化した建物が立ち並び、新幹線口では中国地方最大の未利用国有地等が広がっていた。

駅南口周辺では、1999年にエールエールA館がAブロックに開業して以降、他の再開発計画は長らく停滞したが、旧国鉄貨物ヤード跡地に広島市民球場（マツダスタジアム）が移転したことによって新たな人の流れが創出され、再開発計画が動き始めることになる。

広島駅南口の再開発

Bブロックでは、家電量販店のビックカメラを核店舗とした商業施設と500戸を超える分譲マンションの超高層52階建て複合ビルが、またCブロックでは、家電量販店のエディオンを核店舗とした商業棟と500戸弱の分譲・賃貸マンションの超高層46階建て住宅棟が現在建設中である。



「建設工事が進む「Bブロック」(左)と「Cブロック」(右)」

広島駅新幹線口（若草地区・二葉の里）

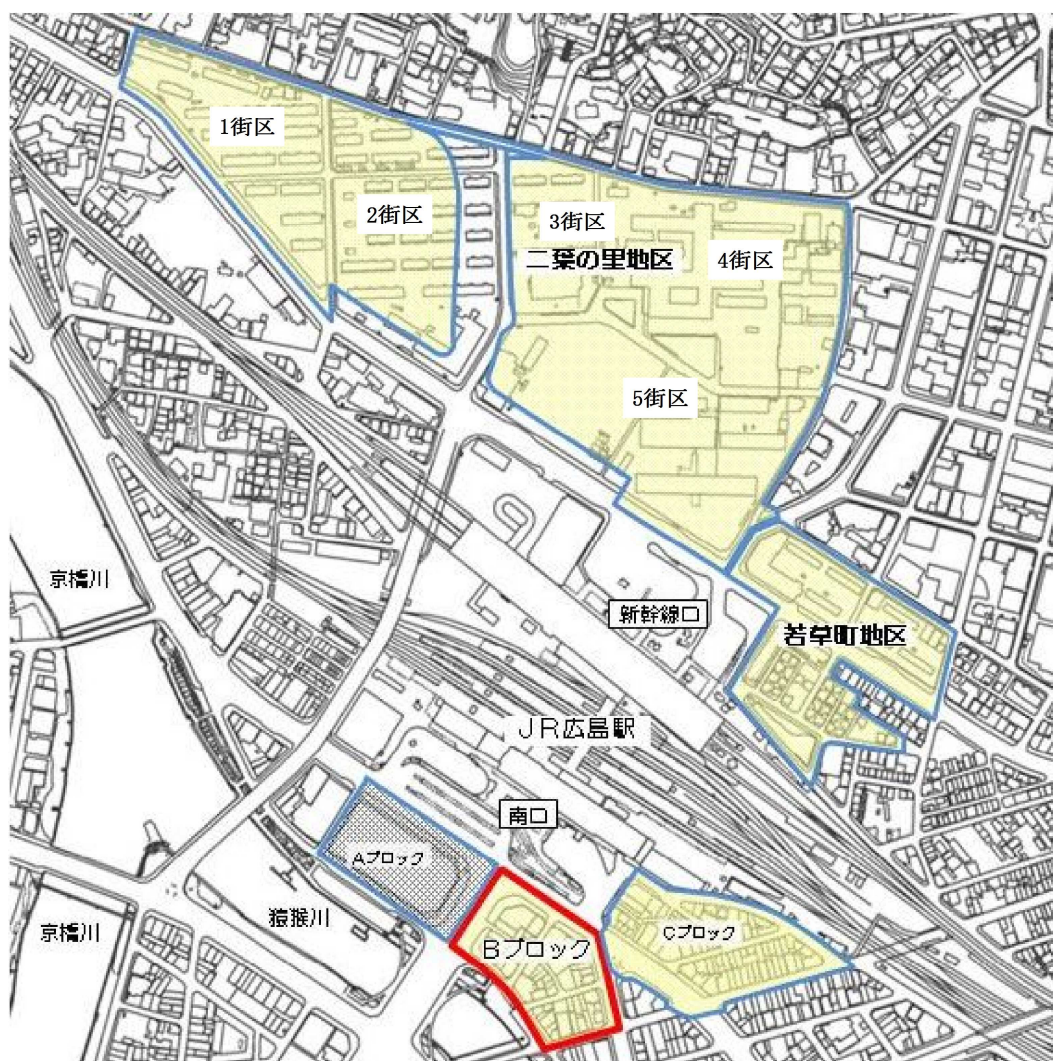
一方、新幹線口の若草町地区では、2010年にセラトンホテル（2011年3月開業）、オフィス、商業施設及び住宅からなる複合施設「アクティブインターシティ広島」が完成した。

また、二葉の里地区では、約14ha（JR西日本所有地を含む）の土地区画整理事業地の売却が完了した。1街区には広島東警察署と分譲マンション、オフィス。2街区には地場流通大手イズミの本社や家具量販店大手のイケア・ジャパン、3街区にはがん治療を専門にする高精度

放射線治療センター、4街区には広島鉄道病院の新築移転、5街区にはホテル・オフィスの複合棟、地元テレビ局のメディア棟やデータ通信棟の建設が予定されている。



「アクティブインターシティ」

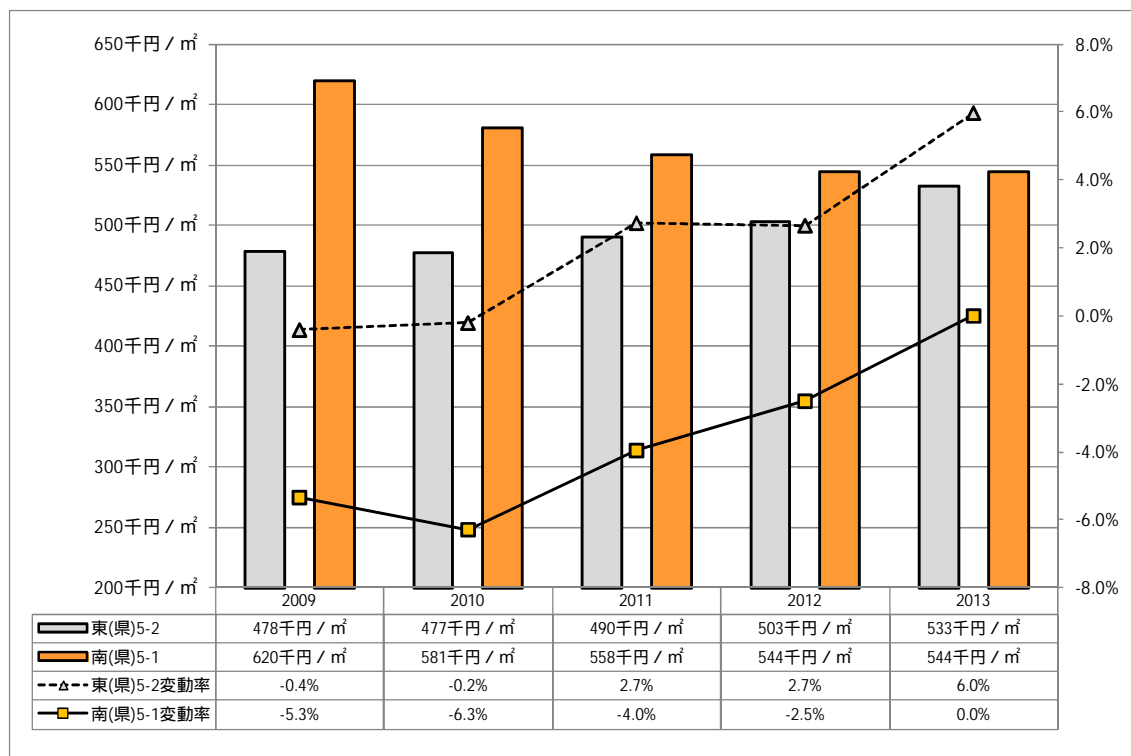


「JR広島駅と周辺位置図」(出典): 広島市HP (一部加工)

駅前周辺の地価の推移（都道府県地価調査による）

新幹線口周辺にある地価調査地点「東（県）5-2（商業地）」と南口周辺にある「南（県）5-1（商業地）」の推移は下記の通り。再開発が完了し、二葉の里の入札が行われた新幹線口周辺の地価は上昇傾向にある。

「東(県)5-2（新幹線口周辺）」と「南(県)5-2（南口周辺）」の地価推移



駅ビル建て替えも

今後 2014～2018 年度頃にかけて、駅南口と新幹線口を繋ぐ広島駅自由通路や、南口のB・Cブロック、二葉の里地区などでの建設が順次完成予定である。また、中・長期的には広島駅ビルの建て替え計画や、広島電鉄の駅前大通線への移設計画に伴う駅南口の再編計画もある。商業・業務機能の集積・高度化が期待され、「国際平和都市広島」の陸の玄関口にふさわしいシンボル性の高い地区となることが予測される。