

石川県金沢市・開発が進む金沢駅西口

～「駅裏」から副都心に変ぼう～

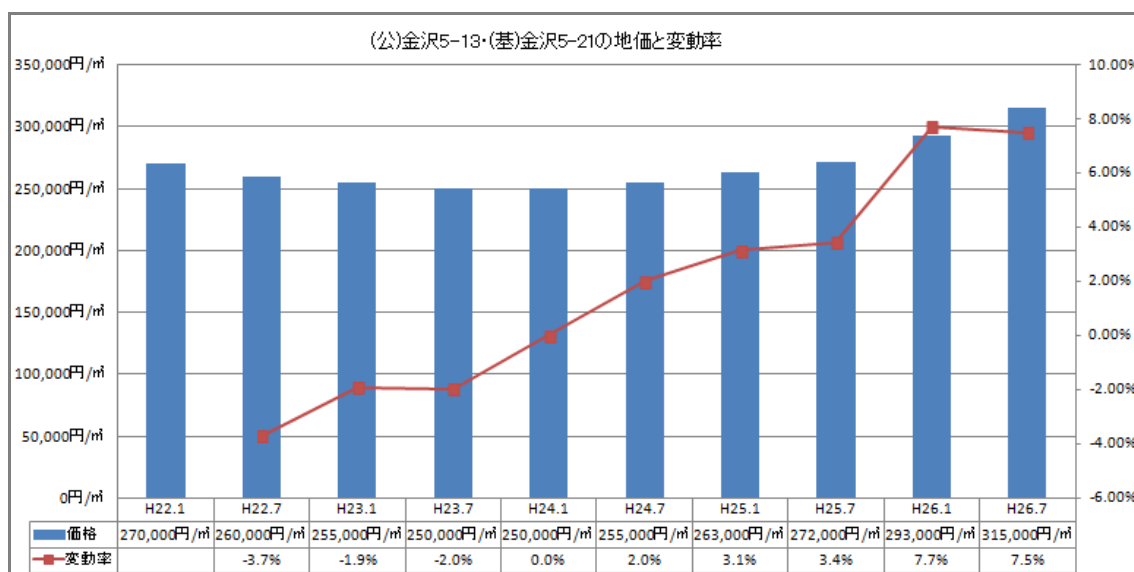
日本不動産研究所 金沢支所
不動産鑑定士 藤井悠司

北陸新幹線長野ー金沢間の開業が平成27年3月14日に正式に決定した。停車駅の少ない最速列車で1日10往復が予定されている「かがやき」を利用すれば、現在上越新幹線と在来線で約3時間50分かかる東京ー金沢間が最短2時間28分となり、約1時間20分短縮されることになる。金沢に鉄道駅ができたのは明治後期で、他の城下町と同様、街の中心に鉄道を敷設できないため、当時は郊外だった現在地に建設された。金沢市の歴史遺産は旧市街に集中しており、これが都心軸となっていたが、新幹線開業に伴い、城下町の都市構造が変化を迫られ、駅周辺への誘因性が飛躍的に高まると期待されている。

その期待感を反映するように、JR金沢駅西口周辺の地価上昇が鮮明になっている。平成26年の基準地価では、広岡1丁目(公示地:金沢5-13・基準地:金沢5-21と同一地点で過去からの推移は下記グラフ参照)が商業地で全国トップの伸びとなり、不動産需要の高まりを示している。



「H26年基準地価で上昇率が全国トップとなった広岡1丁目」



従来、駅の表玄関とされてきた駅東口に比べて、割安感のある駅西口ではオフィスやホテル等の開発が相次いでいる。下記に具体的な事案を概観する。

①金沢駅西広場が完成

「金沢駅西広場」は、平成 3 年の金沢駅西土地区画整理事業により造成されたが、その後の駅西エリアの市街化の進展等、駅西広場を取り巻く環境が大きく変わったため、交通結節点としての機能強化や利便性の向上に資するような機能と景観を備えた広場として再整備したものである。事業は平成 22 年 10 月に着工し、平成 26 年 3 月に完成、約 27,000 m²にバスロータリーや一般駐車場、タクシー乗降場等を設置している。

②JR 金沢駅西第一 NK ビルが完成

「JR 金沢駅西第一 NK ビル」は地上 7 階建て延床約 10,000 m²であり、ジェイアール西日本不動産開発が JR 西日本体育館跡に建設したもので、平成 25 年 6 月に着工し、平成 26 年 4 月に完成した。平成 26 年 6 月には JR 西日本金沢支社が高柳町から移転しており、その中には新幹線開業に向けて新設された新幹線運輸課や新幹線車両課等が含まれている。

③ホテルマイステイズ金沢開業

県道 60 号金沢田鶴線沿いの広岡 2 丁目に北陸初進出となるフレックステイ・ホテルマネジメントが全 244 室からなる「ホテルマイステイズ金沢」を平成 26 年 11 月 23 日に開業した。このホテルは元々、別の不動産投資会社が建設を計画した物件で、平成 20 年に着工し、平成 21 年には完成する予定であったが、リーマンショックにより計画は白紙に戻り、鉄骨が組まれた状態で工事が中断していた。新幹線開業を控え、ここにきて再開し、完成を迎えた。

④北國銀行新本店開業

北國銀行は昭和33年から下堤町に本店を構えていたが、老朽化や耐震上の問題から、広岡2丁目に新本店を移転し、平成26年11月25日に開業した。新本店は地上11階建てで延床約17,000㎡であり、1・2階が銀行店舗、3階がホール、4階以上が銀行オフィスとなっている。

⑤北陸鉄道・大和ハウス工業金沢支店による複合商業施設開業予定

北陸鉄道は、広岡1丁目の所有地に大和ハウス工業金沢支店と共同でホテルや飲食店が入る複合商業施設と立体駐車場を建築し、平成27年4月開業予定である。複合商業施設について敷地規模は約3,000㎡、地上9階建てで延床約4,000㎡である。1・2階はバス待合所やレンタカー事務所、飲食テナント、3～9階が全126室のホテルである「ABホテル金沢(仮称)」が入る予定である。

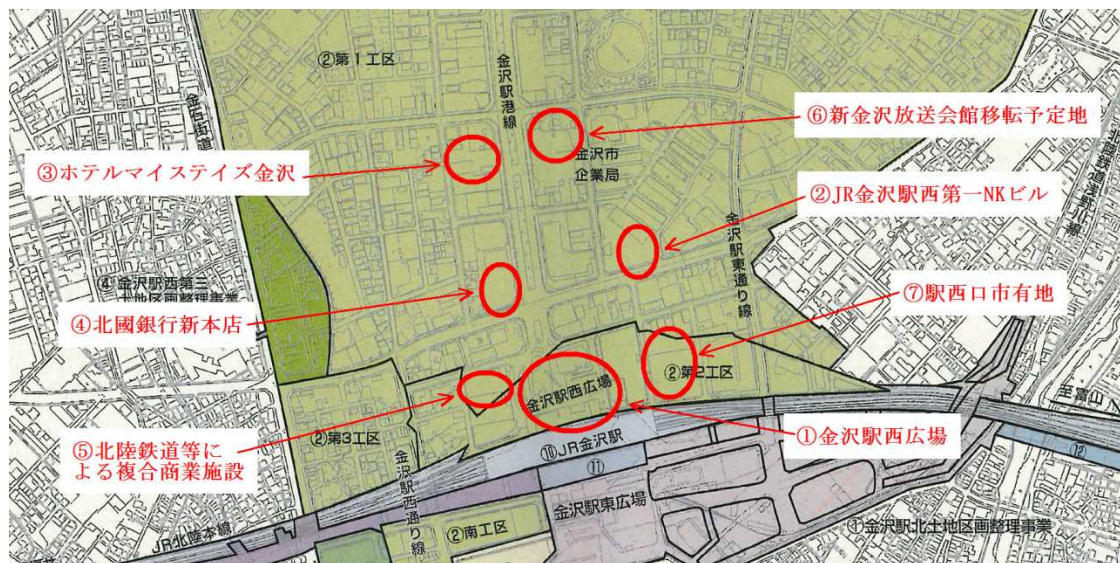
⑥新金沢放送会館の移転・整備計画

現在の金沢放送会館(大手町)は、昭和35年に建設され、老朽化・敷地が狭小であること等が顕在化したことから、平成25年3月に広岡3丁目に用地を取得、平成27年上期着工・平成28年下期完成・平成29年上期の運用開始を予定している。

⑦金沢駅西口に存する市有地への外資系ホテル誘致

金沢市は今後10年を見据えて取り組む施策をまとめた重点戦略計画のなかで、金沢駅西口に存する市有地に外資系ホテルを誘致する方針を示している。新幹線開業で外国人観光客の増加が見込まれる中、日本海側で初めて世界的な外資系ホテルを立地させることで都市としての格付けを高め、海外からの来訪者や国際会議の誘致への波及効果を狙っている。東京五輪が開催される平成32年までの開業を目指している。

■JR 金沢駅周辺の開発動向等



「(出典) 金沢駅北土地区画整理事業パンフレットより一部加筆」



「H26年3月に完成したばかりの金沢駅西広場」

新幹線開業に備え、ビジネスホテルや商業施設など民間資本を中心とした開発が加速しており、金沢駅西口はようやく副都心の相貌になってきた。また、新幹線開業を前に金沢市に営業所を設けて進出しようとする県外企業の動きも見受けられる。

かつて、金沢駅西口は駅裏と称されていたが、今ではもう一つの駅前として認知されている。

駅から徒歩圏内の開発の進展に伴い空地が少なくなっているため、今後は収益性が見込まれれば、古い建物を取り壊して高層ビルに建替える等、土地の高度利用が進むことが予測される。