

# 地方都市における市街地再開発の展望と課題

## ～広島駅前南口 C ブロック市街地再開発を事例に～

経営学部 経営学科 梅村ゼミ

B4R11170 松川和樹

### 【卒業論文概要】

現在、日本は人口減少や少子高齢化が急加速し人口構造に変化が起きる中、地方における過疎化を始めとした問題が日を増すごとに複雑になり深刻化している。地域経済の成長力は低下し税収は減少、社会基盤や生活基盤は衰弱化の一途を辿る。そこで、地方圏域の核となる地方都市から、圏域全体の経済活性化や生活基盤強化をする為、地方都市としての必要性が叫ばれている。しかしながら、地方都市にはまだ老朽化した建物や災害に弱い木造家屋、商業機能を失いシャッター街となった商店街など、時代の流れに沿わなくなった街が多い。そうした街を時代に合った人々の求める街に変えることこそが市街地再開発である。

本論文の目的は、地方都市である広島市の玄関口、JR 広島駅前で行われた広島駅南口 C ブロック市街地再開発事業を対象に、地方都市における再開発が求められているものと現状について考察することで、展望と課題について検証することである。

まず、再開発事業の対象となった広島駅前南口 C ブロックは、従前愛友市場として戦後の広島市民の食を支えてきた歴史ある場所であった。その為、広島駅前の歴史から調査し、なぜ市場はシャッター街となり商業機能を失ってしまった要因を考察した結果、便利さや安さを求め市場から総合スーパーへ顧客が移ったことが要因だった。その後、従後の現状として現在の土地の価値が向上したことや、事業としては赤字を出すこともなく地権者の権利変換も成功したことから評価できる一方、サイン問題、未完成のデッキウォークなどの問題が浮き彫りとなった。また、再開発業の失敗例として、逆瀬川駅前再開発事業の失敗から本再開発の陥る危険性のある失敗について考察を進めたところ、商業テナントの商業吸引力の減少が課題として考えられたが、商業床を1社のみですべて売却している事など高く評価できる点が多い結果となった。今後の展望としては、駅前という好立地と商業テナントに柔軟性がある点から、賑わいが続くと思われ、商業機能を失うような状況に陥っても、オフィステナントとしてリニューアルできるという可能性があり、再開発そのものが失敗になるとは考えにくいと判断できる。その一方で、広島市の対応の遅れによる未完成のデッキウォークに関しては、もっと密な民間と行政の協力が必要である。完成後にはサイン問題は深刻化が予想されることも課題である。そのような状況を解決するためにも、デッキの拡張とそこに店舗を優先誘致することを解決策として提起した。