

基町・紙屋町エリア まちづくりビジョン [提言]

基町・紙屋町エリア将来像研究会

構成員 NTTアーバンソリューションズ株式会社
株式会社そごう・西武
株式会社広島バスセンター
大成建設株式会社（事務局）

2019年8月

これからの時代の基町・紙屋町のあるべき姿を目指して

広島城下に位置する基町は、広島城を築城し、まちを開いた「開基の地」との意味合いから、その名となり、中四国地方の商業の中心地として栄えてきました。1945年8月6日の原爆投下でまちは壊滅状態となりましたが、その後の復興で、ビジネスの中心としても発展してきました。

しかしながら近年、広島だけでなく日本全体が、人口減少や少子高齢化、ライフスタイルの変化や働き方の多様性など、これまで経験したことのない時代を迎えることとなりました。基町・紙屋町エリアも例外ではありません。

広島市が2013年8月、「広島市都市計画マスタープラン」で都心の将来像として「世界に誇れる『まち』広島」を掲げ、広島駅周辺地区と紙屋町・八丁堀地区を東西の核とした「楕円形の都心づくり」を発表しました。紙屋町・八丁堀地区は、都市機能が集積され、活力やにぎわいを生み出す役割を持つエリアと位置付けられたのです。

既に広島市は広島県と連携し、都心におけるまちづくりにおいては、広島市の基本構想や都市マスタープランを上位計画とした部門計画として「ひろしま都心活性化プラン」を策定し、同プランに掲げた施策を推進中です。2018年10月には紙屋町・八丁堀地域が「都市再生緊急整備地域」の指定を受けました。2019年2月には新サッカースタジアムの建設地が、基町の北西にある中央公園自由・芝生広場に決まり、それに伴い、旧広島市民球場跡地を含め中央公園再編の検討がスタートしています。

本研究会の構成員等が所有する建物等が位置する紙屋町西交差点を中心とした周辺エリアは、広島都心の中でも高い交通利便性を有した業務・商業の中心的役割を果たしています。一方で、バスターミナルが入る広島センタービルは更新時期を迎えつつあることに加えて、隣接する中央公園内に位置する公共施設も老朽化が進んでおります。このような状況において、今後の都心における土地利用のあり方を含め、基町・紙屋町エリアのあり方に関する議論が建物単体ではなく、エリア全体での更新を念頭に、長期的観点に立った官民連携のまちづくりを進めることが重要であると考えられます。

今般、基町・紙屋町エリア将来像研究会では、2018年10月に組織を立上げ、基町・紙屋町エリアが果たす役割をより明確化するための検討を進め、民間発意の提言としてとりまとめを行いました。この内容をベースに、官民で議論を深め、今後の将来像実現に向けて具体的な取り組みにつなげていけるよう、より一層関係者の積極的な関与を期待します。

はじめに	.....	P.1
目次	.....	P.2
1. 研究会設置の目的と考え方	.....	P.3
2. 基町・紙屋町が目指す将来像と実現のための3つの仕掛け	.....	P.4
3. 仕掛け① 交通機能のシームレス化	.....	P.5
仕掛け② 歩行者ネットワークの強化	.....	P.6
仕掛け③ アクティビティの創出	.....	P.7
4. エリアの考え方と体制	.....	P.8

【別冊資料】 基町・紙屋町の歴史、上位計画及び周辺動向の整理 等

1. 研究会設置の目的と考え方

■ 背景① 社会の動向 ■

- 地域間競争の激化
- 「車から人へ」の動き
- 公共施設の老朽化
- 公共空間利活用の推進活発化
- 中心市街地活性化の重要性増
- エリアマネジメントの重要性増

※詳細は別冊資料3ページ参照

■ 背景② 基町・紙屋町エリアに関する広島市の取組み ■

- 「楕円形の都心づくり」
- 高度利用型地区計画、都市再生緊急整備地域指定、中央公園の再編・再整備の機運（サッカースタジアム、旧市民球場跡地等）
- 公共交通体系の再構築
- 周辺の開発事業活発化

※詳細は別冊資料4～11ページ参照

2018年10月 「基町・紙屋町エリア将来像研究会」設置、活動開始

■ 研究会の目的 ■

基町・紙屋町エリアの価値向上により、広島都心部のさらなる活性化とまちの魅力向上を図る。
これにより、各社の資産価値も向上させる。

■ 研究会の主題 ■

- まちの魅力づくりやまちの存在感を強化するため、**周辺と一体となったまちづくり**を検討する。
- **中四国最大の業務・商業ゾーンのけん引役**となる将来像を探る。

■ 構成員（五十音順） ■

*番号は下記所有資産

NTTアーバンソリューションズ株式会社

（①はNTT都市開発株式会社所有、④⑤はNTTグループ所有）

株式会社そごう・西武 …②

株式会社広島バスセンター …②

大成建設株式会社（事務局）

■ オブザーバー ■

日本郵政不動産株式会社 …③

■ 構成員等各社の所有資産概要 ■



— 所有エリア
- - - 検討エリア

① 基町クレド (そごう新館、パセーラ、リーガロイヤルホテル広島)	② 広島バスセンター（アクア広島センター街） そごう広島 ※西館を含む	③ ホテルメルパルク広島	④ NTT通信センタビル	⑤ NTT基町ビル
広島市中区基町6-78 敷地面積：21,801㎡ 延床面積：160,418㎡ 建物構造：RC造、S造/ 地下2階地上35階 塔屋1階 駐車場：655台 所有者：土地 NTT都市開発/建物 NTT都市開発 *1994年竣工<築25年>	広島市中区基町6-27 敷地面積：11,396㎡ 延床面積：105,370㎡ 建物構造：SRC造、S造/ 地下3階地上10階 塔屋3階 所有者：土地 広島バスセンター 建物 そごう・西武/広島バスセンター *1974年竣工<築45年>	広島市中区基町6-36 敷地面積：2,940㎡ 延床面積：20,744㎡ 建物構造：SRC造/ 地下2階地上12階 客室数：91（122人） 駐車場：85台 所有者：土地 日本郵便/建物 日本郵政不動産 *1972年開設、1991年改築<築28年>	広島市中区基町 6-7 7 敷地面積：3,121㎡ 延床面積：14,031㎡ 建物構造：RC造/ 地下1階地上7階 所有者：NTTコミュニケーションズ *1963年竣工<築56年>	敷地面積：2,495㎡ 延床面積：15,545㎡ 建物構造：RC造/ 地下2階地上14階 所有者：西日本電信電話 *1974年竣工<築45年>
リーガロイヤルホテル広島 (1~34F) 1F 10F 9F 6F 2F 1F 駐車場	パセーラ ホール カルチャーセンター 6F 商業 3F 商業 1F 商業 駐車場	アクア クリーンアップオフィス 6F 商業 3F 商業 1F 商業 駐車場	通信センタビル 11F 8F 7F 6F 1F 駐車場	基町ビル 14F オフィス 1F オフィス B1F B2F

※社会情勢の変化により変更が生じる場合があります。

2. 基町・紙屋町が目指す将来像と実現のための3つの仕掛け

■ 基町・紙屋町の特徴と取り巻く環境 ■

広島駅と並ぶ交通結節点

- バス、路面電車、アストラムライン、車（タクシー含む）、船などが取り巻く。
- 上位計画でも広島駅とともに交通拠点と位置付け。

“広島らしい”資源が豊富

- 世界的観光施設や水・緑の環境資源、スポーツ施設など、広島ならではの資源が充実。

中四国最大の業務・商業エリア

- 本通や相生通を中心に、企業の本店・支店や公的機関、さまざまな商業施設が集積。
- その規模は中四国最大。

開発機運の高まり

- 建物の老朽化や居住の都心回帰等が影響。
- 都市再生緊急整備地域指定（18年10月）。
- サッカースタジアム建設地決定（19年2月）。

■ 紙屋町・基町を中心とした広島都心の現状 ■

拠点性のあるまちの中心、核が分かりにくい

広島駅、バスセンターの交通拠点はあがあるが、「広島のみちと云えばここ」というシンボリックな中心点、アクティビティの拠点が何処なのか分かりにくい。

地域資源は豊富だが、回遊性に欠ける面も

広島ならではの環境・観光・レジャー資源や業務・商業等資源が豊富で、とりわけ所有エリア周辺は資源集積地だが、それぞれが点在しており回遊性にはやや欠ける面も。例えば、観光客数は増加傾向にありながら、滞在時間が短い、宿泊者数が伸びない、など。歩行者ネットワークの改善が鍵。

機能（ゾーン）の連携が弱い

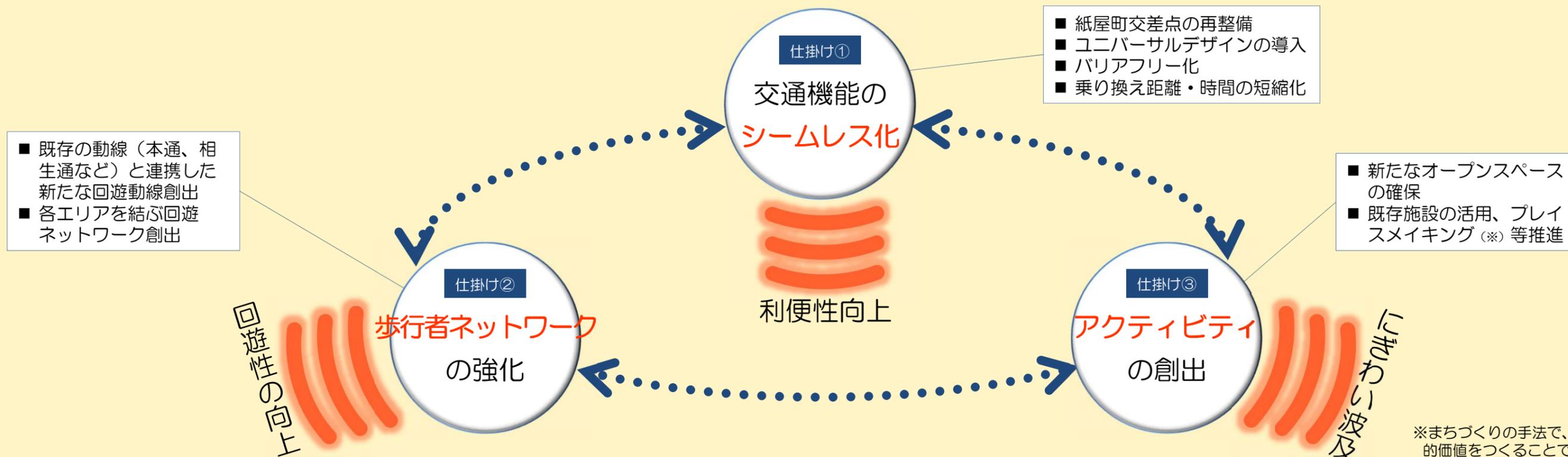
業務・商業、歴史・文化・スポーツ、居住など、広島都心のにぎわいと交流、新しいライフスタイルを創出する機能が一通り揃っているものの、機能ごとにゾーンが分化傾向にある。利便性の高さはあるが、アクティビティが単一になりがちである。また、混在や偶然性によるまちのおもしろさ、魅力が生まれにくい。

■ 基町・紙屋町が目指す将来像 ■

広島都心の要となる、人・モノ・コト・情報が行き交うまち 基町・紙屋町

- 1) 都心空間：にぎわいや活力を生み出す回遊性の高い空間とネットワーク
- 2) ソフト：地域資源の魅力をつなぎ、次世代の多様な人々の活動を支えるソフト、サービス
- 3) 活動：中四国地方の経済をけん引する機能と「働く・学ぶ・遊ぶ・休む」等のアクティビティ創出

■ 実現のための3つの仕掛け ■

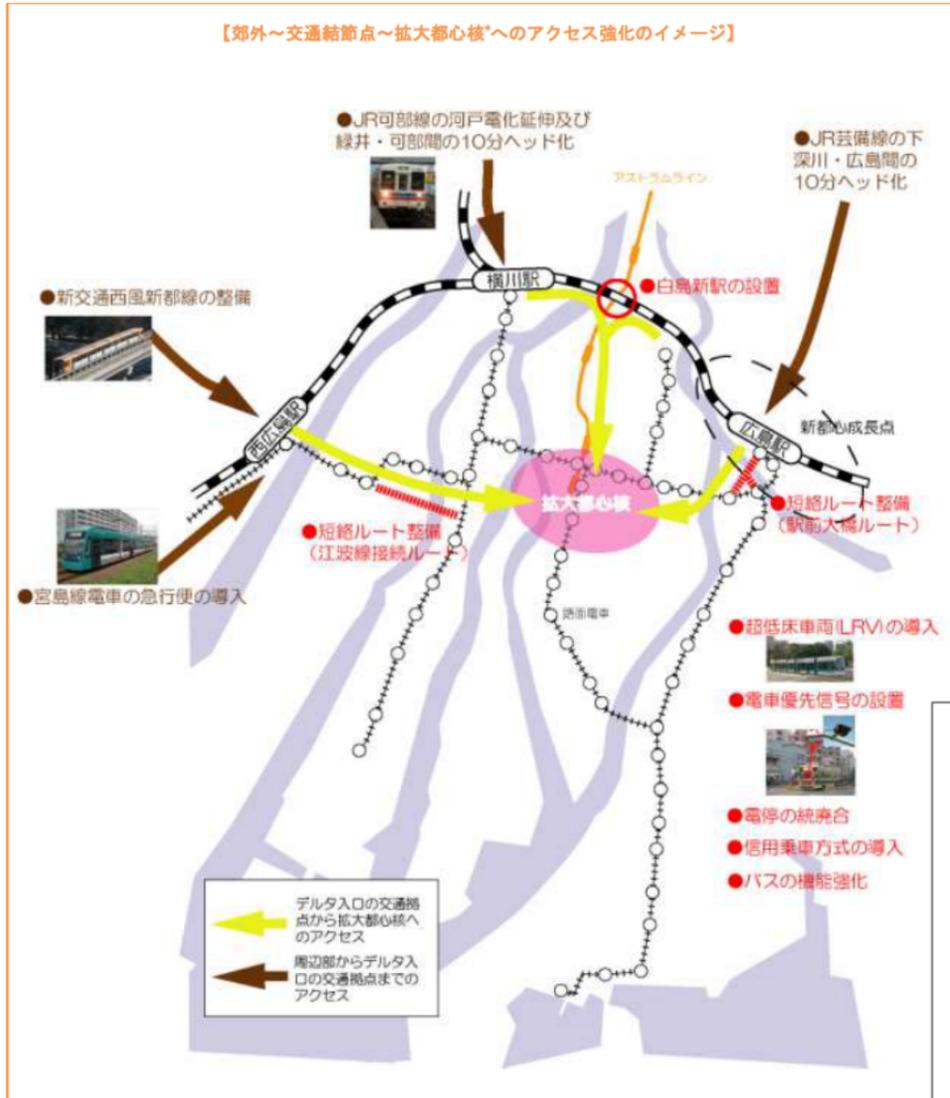


※まちづくりの手法で、居心地のいい心的価値をつくることで都市環境と生活の質を向上させること。

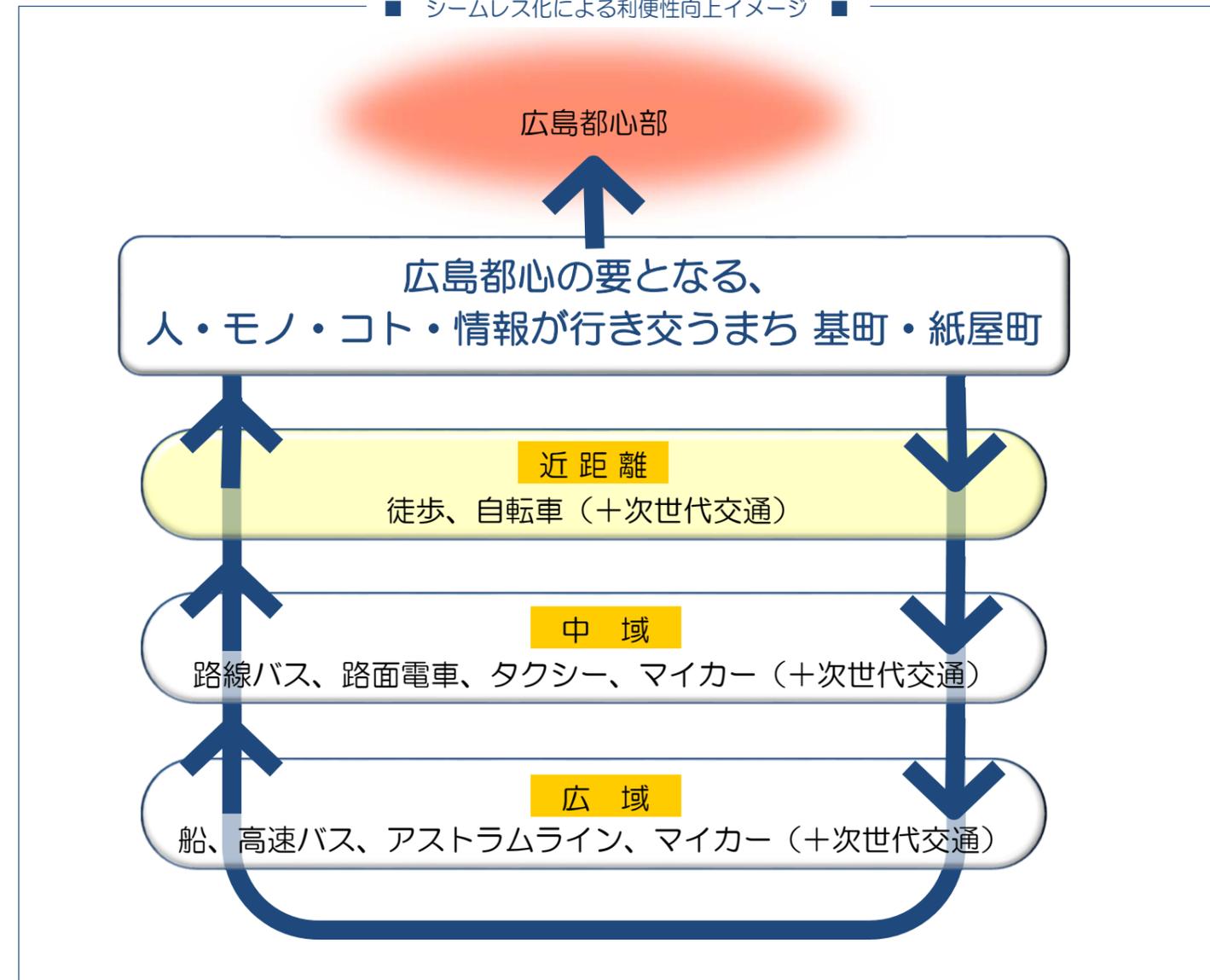
3. 仕掛け① 交通機能のシームレス化

本検討エリアは、郊外からのアクセス性及び都心の近距離圏でのきめ細かい交通サービスも兼ね備えた**交通機能の結節点**。様々な**モビリティがシームレス**につながることで、来訪者における**利便性の向上**が期待されます。

■広島市上位計画（総合交通戦略／2010年7月）の都心交通強化イメージ■



■シームレス化による利便性向上イメージ■



■シームレス化の具体例■

バリアフリー



パーソナルモビリティWHILL（ウィル）。道路交通法上歩行者扱いのため、新しい移動手段として注目されている。19年2月には横浜市内でシェアリング実証実験が行われた（WHILL公式HPより）。

東京急行電鉄は渋谷駅の地上地下間移動のバリアフリー化を進めており、エスカレーターを設置などを実施している（同社プレスリリースより）。



横断歩道の復活（紙屋町交差点）



かつては紙屋町交差点に設けられていた横断歩道だが、紙屋町シャレオの開業に伴い2001年、廃止された（写真は1980年頃、横断歩道があった当時。そごう広島店広告より）。

多言語、デジタルサイン

サインの多元化の他、時刻表（①阪急梅田駅。「Re-urbanization-再都市化」より）や観光情報（②銀座駅。DNPプレスリリースより）などタッチパネル式のデジタルサイネージが進んでいる。羽田空港では、スマホをかざして多言語情報を入手するサービスについて、2020年までの実運用を目指している（「トラベルWatch」より）。



コンシェルジュ、警備



都営地下鉄の駅では英語の話をせるコンシェルジュの配置を拡大中（東京都交通局HPより）。

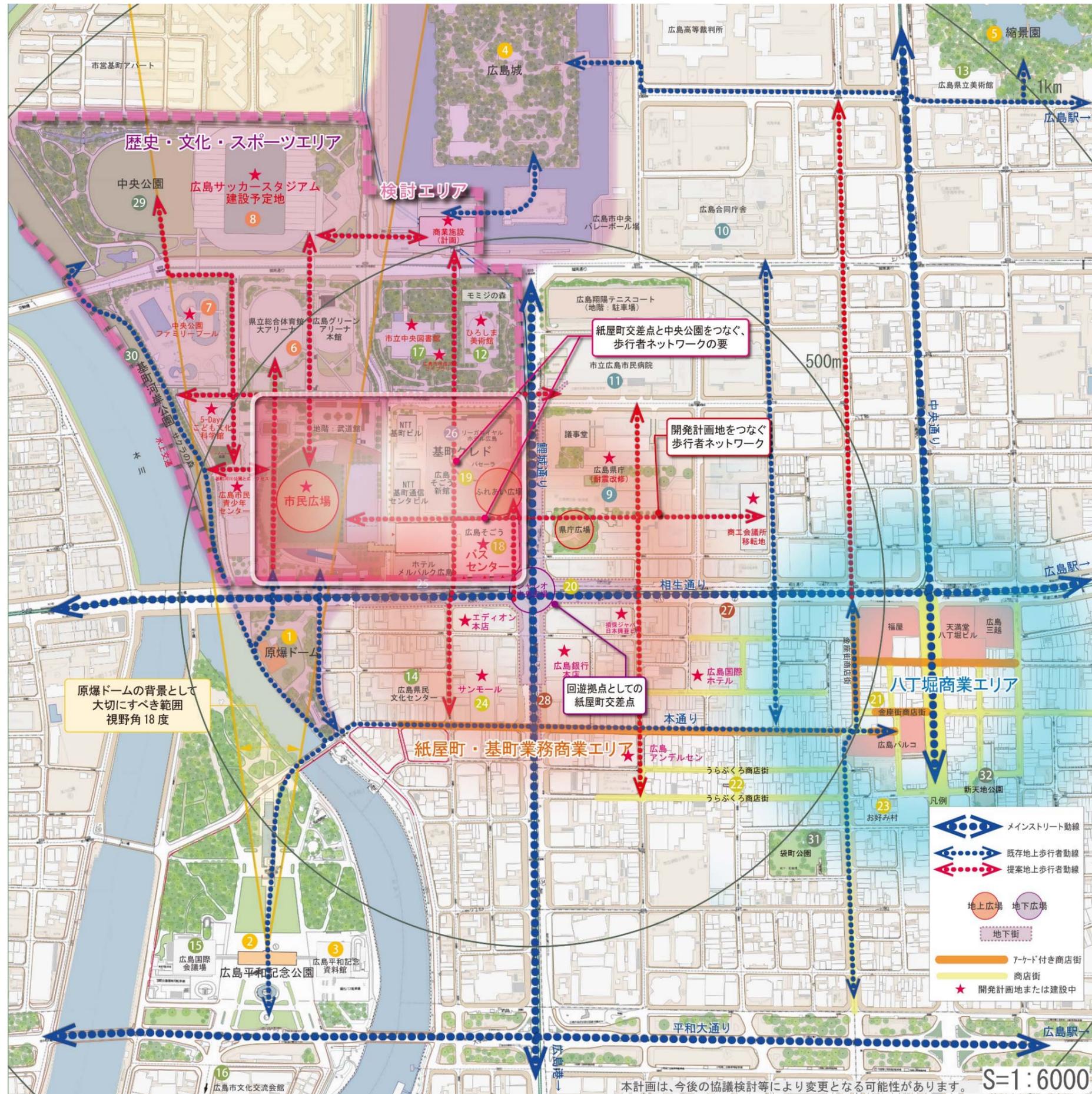
ALSOK開発の警備ロボット「Reborg-X（リボグ・エックス）」は、防災センターと接続したカメラで人通りを監視したり、自動巡回したり、警報を発することが可能。店舗や施設検索などコンシェルジュとしての機能も（「ものづくりニュース」より）。



3. 仕掛け② 歩行者ネットワークの強化

広島サッカースタジアムや市民広場など中央公園エリアの再整備を機に、バスセンター・そごうは紙屋町交差点と中央公園をつなぐ歩行者ネットワークの要となります。

基町・紙屋町エリアでは、多くの開発計画があり既存の町の資源や新たな開発計画をつなぐ歩行者ネットワークを形成することで、広島都心の回遊性が高まります。



<p>歴史・観光</p> <p>1 原爆ドーム</p> <p>2 平和記念公園</p> <p>3 広島平和記念資料館</p> <p>5 縮景園</p>	<p>スポーツ</p> <p>6 広島県総合体育館(グリーンアリーナ)</p> <p>7 中央公園ファミリープール</p> <p>8 サッカースタジアム</p>
<p>行政・医療</p> <p>9 広島県庁</p> <p>10 広島合同庁舎、法務総合庁舎</p> <p>11 広島市民病院</p>	<p>文化・交流・MICE</p> <p>12 ひろしま美術館</p> <p>13 広島県立美術館</p> <p>14 広島県民文化センター</p> <p>15 広島国際会議場</p> <p>16 広島市文化交流会館</p> <p>17 広島市立中央図書館</p>
<p>商業</p> <p>18 広島そごう</p> <p>19 パセーラ</p> <p>20 紙屋町チャレオ</p> <p>21 金座街商店街</p> <p>22 うらぶくろ</p> <p>23 お好み村</p> <p>24 サンモール</p>	<p>宿泊</p> <p>25 ホテルメルパルク広島</p> <p>26 リーガロイヤルホテル広島</p> <p>27 相生通り沿いオフィス街</p> <p>28 鯉城通り沿いオフィス街</p>
<p>広場・公園</p> <p>29 中央公園</p> <p>30 基町河岸公園</p> <p>31 袋町公園</p> <p>32 新天地公園</p>	

写真出典：NAVI TIME, Wikipedia, 袋町「裏通り」活性化ビジョン, 旅やか広島HP, 広島県民文化センターHP, 広島市立広島市民病院HP, 検察庁HP, 広島商工会議所, 広島経済新聞, ひろたび, 広島観光ナビ

4. エリアの考え方と体制

本検討エリアは、平和を象徴する原爆ドームに隣接し、中四国地方最大の業務・商業集積地である基町・紙屋町・八丁堀の中心に位置するとともに、水・緑等の豊富な自然と歴史・文化を感じることでできる特徴的な場所です。また、交通利便性に優れた立地特性を生かし、国際平和文化都市の都心にふさわしい賑わいと交流を生み出すためには、公共空間を含めたエリア全体を官民連携で検討する必要があります。

■ 所有エリアが位置する基町・紙屋町が目指す将来像 ■

広島都心の要となる、 人・モノ・コト・情報が行き交うまち 基町・紙屋町

- 1) 都心空間：
にぎわいや活力を生み出す回遊性の高い空間とネットワーク
- 2) ソフト：
地域資源の魅力をつなぎ、次世代の多様な人々の活動を支えるソフト、サービス
- 3) 活動：
中四国地方の経済をけん引する機能と「働く・学ぶ・遊ぶ・休む」等のアクティビティ創出



所有エリア
上位計画「都心活性化プラン」でも、交通拠点であり、多様な資源に囲まれた「にぎわいと交流を生み出すゾーン」の中心にあることが分かる（別冊参考資料1～3ページ参照）。

求められる役割を実現するには…

■ 検討エリアの考え方 ■

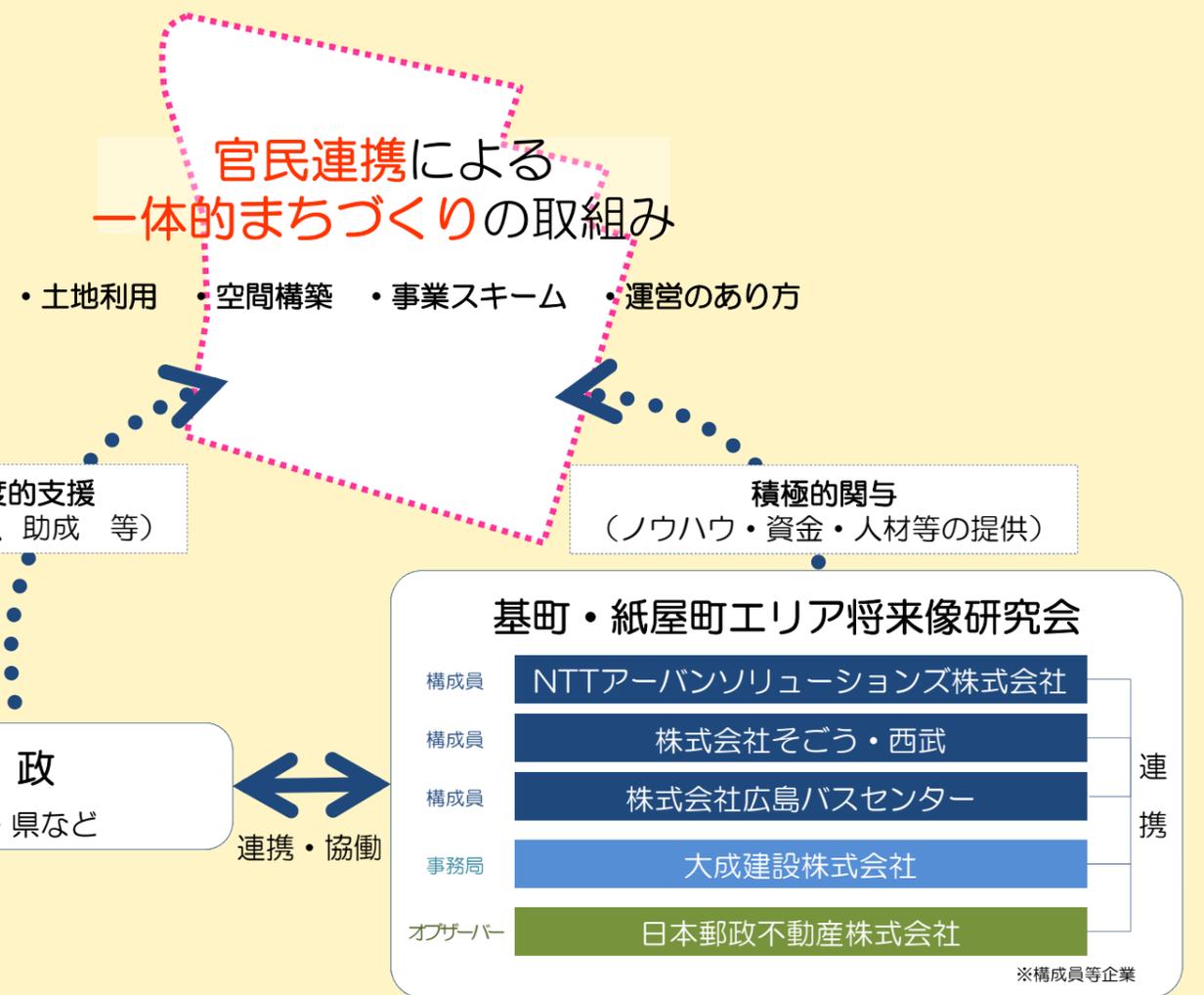
- サッカースタジアム**
2019年度中に基本計画策定、2020～23年度に設計、建設予定
- 市民球場跡地**
サッカースタジアム建設地でなくなったことを受け、2019年度、具体的な活用に向けた計画づくりに着手
- …その他エリア内における公共施設等は老朽化のため、地区内外を含めた再整備が検討されている（*別冊参考資料12ページ参照）



所有エリア（**—**）だけでなく、
中央公園等周辺を含めたエリア（**.....**）
で考える必要がある

■ 実現のための基本方針 と まちづくりマネジメントのイメージ ■

長期的視点に立ち、
エリア全体での魅力向上と価値創造を目指した
官民連携の組織を発足させ、
まちづくりのルールや施設運営等のハード・ソフトの両面からのあり方を検討する



官民連携による

「指定管理者制度」による事例



市からの「貸付け」による事例



施設整備の事例

施設整備の事例



*事例写真出典：各市HP、施設オフィシャルサイト等
*詳細は別冊資料13ページ参照