

# 広島駅南口再開発を踏まえた人流調査

～人の流れが示す、広島都心の変化とこれからのまちづくり～

報告書

2026年6月4日

 DBJ 株式会社日本政策投資銀行  
中国支店

 DBJ 株式会社日本経済研究所  
日本政策投資銀行グループ  
地域本部

# Summary

## 広島現状

## ～人口減少のなかで、再開発による魅力づくりに期待～

### ■まちづくりの現状

- 広島駅周辺地域、紙屋町・八丁堀地域は「都市再生緊急整備地域」に指定され、都市機能の充実や強化により、国際競争力の強化に向けた取組が推進。

- **広島駅南口の駅ビル建て替え**とそれに連動した**路面電車の駅ビル乗り入れ、駅前広場の整備等**をJR西日本、広島電鉄、広島市が連携して実施。その他、駅周辺において複数の開発が実施。

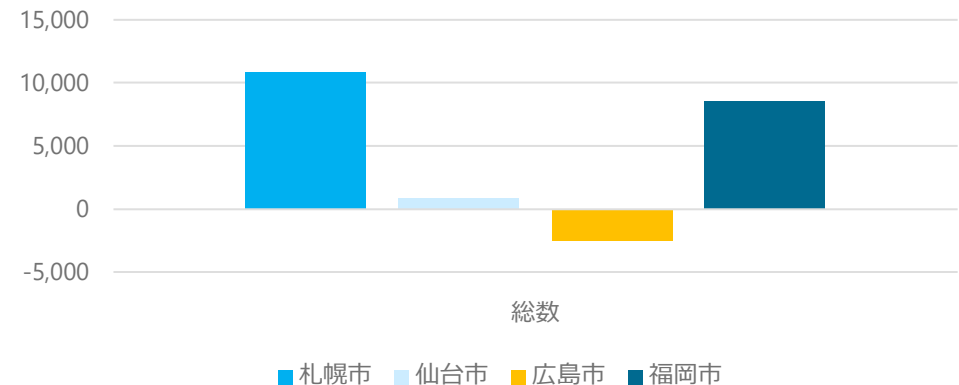


出典：本編参照

- **紙屋町・八丁堀地区**では、旧広島市民球場跡地の再開発が完了したほか、広島市が再開発のリーディングプロジェクトと位置付ける旧市営基町駐車場一帯再開発を筆頭に**複数の再開発計画が進行中**。

### ■人口の動向

- 人口は**1,117千人**で2018年をピークに**減少に転じた**。
- 札幌・仙台・広島・福岡で比較すると、唯一の社会減となっており、特に他都市において社会増が多い**若年層の転出が大**。



注：他市町村間の移動が対象で国外との移動は含まない（外国人の移動含む）。  
出典：本編参照

### ■地価の動向

- 広島駅前再開発が進展し、価格上位地点で価格が上昇。また、八丁堀・紙屋町周辺では、将来の収益性への期待感などから地価が上昇。

### ■観光の動向

- 観光客は増加傾向にあり、コロナ前の水準に回復。
- 外国人客はコロナ前よりも多くなっており、米国、ヨーロッパからの割合が大きいのが特徴。

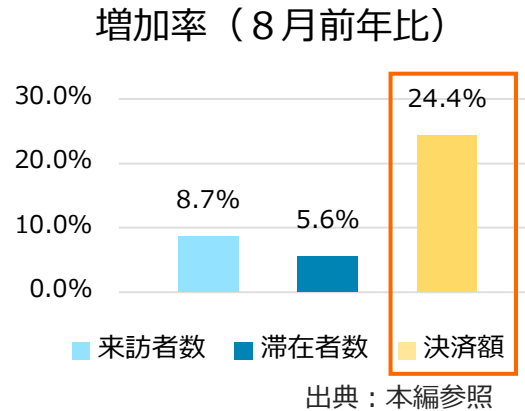
# Summary

## 中心市街地の人流・消費の変化

## ～広島駅前再開発により紙屋町・八丁堀にも相乗効果～

### ■ 中心市街地全体の概況

- 駅ビル開業後、対前年比で7月は人流が増加、路面電車乗入れ後の**8月は人流・決済ともに大きく増加**。



### ■ 性・年代別の特徴

- **10～30代の若い世代**で滞在者の変化が大きく、特に広島駅周辺での増加率が大きい。
- 決済額においても、広島駅周辺では**男性より女性の方が増加率が高く**、かつ20代、30代の増加率が高い。

### ■ 居住地別の特徴

- 広島駅周辺では、滞在者は市内在住者が8割であるのに対し、**紙屋町・八丁堀周辺では市内在住者が9割に上り、県外者は少ない**。
- 決済額では、県外居住者の増加が大きく、**県外からの来訪が消費をけん引**している。紙屋町・八丁堀周辺では、7月に市内居住者の消費が落ち込んだが、8月には回復した。

### ■ 決済額の上昇

- 決済の対前年比決済単価は、**7月に広島駅周辺のみで増加、8月は紙屋町・八丁堀でも上昇**。
- 平日、休日ともに「広島駅周辺のみ」の滞在者及び**広島駅周辺と紙屋町・八丁堀周辺の「両方滞在」した者の決済単価が上昇**。

### ■ エリア間の移動の概況

- **二核における回遊は、8月に大きく増加**。7月・8月共に平日休日の人流が**1日当たり600～2,000人増加**。



注：前年同月比1日当たり増加数

出典：本編参照

### ■ 駅前再開発による変化（考察）

- 若い世代と女性の行動の変化をもたらすとともに、県外居住者の誘客を促進した。
- 駅ビル開業の効果が周辺に波及し、中心市街地全体の人流や消費の向上につながった。

# Summary

## 提言

～二核の個性と広島駅前再開発により増加した回遊を活かしたまちづくりへ～

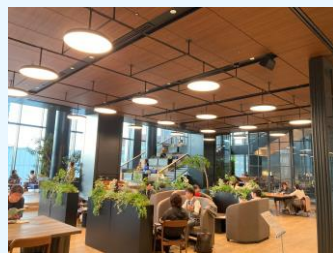
### ■まちづくりの現状と方向性

- 広島駅前再開発により、商業・レジャー等多店舗を有する施設が整備され、路面電車の乗り入れにより、陸の玄関口としての集客力と交通結節点というポンプ機能が向上。
- 広島駅周辺は、外から呼び込んだ人を紙屋町・八丁堀周辺や観光資源に送客。
- 紙屋町・八丁堀は、これまでの集積と更新のタイミングを活かし、ビジネスと商業等の拠点としてより充実。
- これらにより、東西の核それぞれの個性を活かし、相乗効果をもたらし、楕円形のまちづくりを実現。

### 紙屋町・八丁堀のまちづくりの方向性

#### 具体案1 オフィス街としての紙屋町・八丁堀周辺の機能強化

- 老朽化したオフィス機能を更新し「オフィス街」の魅力向上。
- 高機能オフィスとし、市外から積極的に企業を誘致。
- ミクストユースの開発等により、歩いて楽しめるまちに。



出典：本編参照

#### 具体案2 面的な広がりのある商業機能等を活かしたウォーカブルなまちづくり

- ビジネス・商業の拠点としての機能を活かし、広島駅周辺からの来訪者を呼び込む。
- 市民の他、市外買物客、観光客等様々な来訪者がモノ消費・コト消費を楽しめるまちに。



出典：本編参照

#### 方策1 容積率の緩和以外の支援策を充実して、建替えを促進

広島においては、必ずしも容積緩和が事業性の向上につながらないため、直接的な財政支援策、附置義務駐車場の要件緩和、リノベーション支援等による事業性向上・建替え機運醸成が必要。

#### 方策2 様々なステークホルダーが役割を担い、連携してまちづくりを推進

関係者がそれぞれに役割を担い「楕円形のまちづくり」を実現。まち全体の最適解を探り、二核における相乗効果や回遊性を促進。

# 目次

<b>1. 広島のみちづくりの現状</b>	...	<b>6</b>
1-1. 都心再開発の状況	...	7
1-2. まちづくりに関連する計画	...	12
<b>2. 広島市の現状</b>	...	<b>16</b>
2-1. 人口	...	17
2-2. 土地利用	...	20
2-3. 地価	...	21
2-4. その他（交通・観光・防災）	...	22
<b>3. 人流等の現状と変化</b>	...	<b>25</b>
3-1. 調査仮説	...	26
3-2. 調査対象	...	27
3-3. 分析結果	...	31

<b>4. 広島市のまちづくりの特徴及び課題の整理</b>	...	<b>47</b>
4-1. 人口及び観光	...	48
4-2. 人流・消費及びまちづくり	...	49
<b>5. 参考となるまちづくりの事例</b>	...	<b>50</b>
5-1. 大規模な容積率緩和の取り組み		51
5-2. かごしま・リビルド・トランスフォーメーションの取り組み		53
5-3. にいがた2kmの取り組み		55
5-4. 考察		58
<b>6. 広島のみちづくりに対する提言</b>	...	<b>59</b>
6-1. まちづくりの現状	...	60
6-2. まちづくりの方向性	...	62
6-3. 実現のための方策	...	64

# 1. 広島のみちづくりの現状

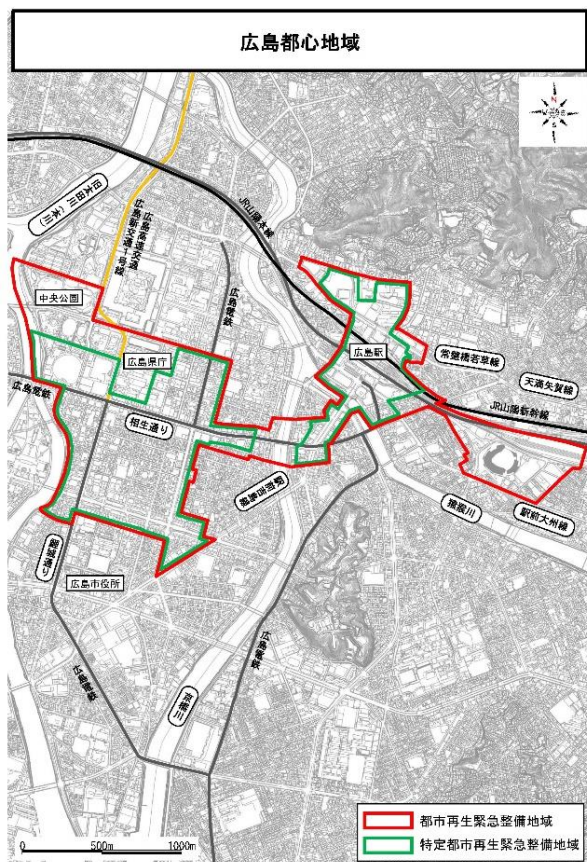
---

- 1 - 1. 都心再開発の状況
- 1 - 2. まちづくりに関連する計画
- 1 - 3. 歴史的経緯

## 広島市中心部の再開発

- 2003年に「広島駅周辺地域」が、2018年に「広島紙屋町・八丁堀地域」が都市再生緊急整備地域に指定、2021年に両地区が「広島都心地域」に統合され、一部が特定都市再生緊急整備地域として指定。

### 都市再生緊急整備地域



出典：広島市HP、国土交通省HP

制度	概要
都市再生緊急整備地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市再生の拠点として、都市開発事業等を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として、政令で指定する地域。</li> <li>容積率等の土地利用規制の緩和や、都市計画の提案、事業認可等の手続期間の短縮、民間プロジェクトに対する金融支援や税制措置を受けるための国土交通大臣の認定等の特別な措置が適用。</li> </ul>
特定都市再生緊急整備地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市再生緊急整備地域の内から、都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域として政令で指定する地域。</li> <li>都市再生緊急整備地域に対する措置に加えて、下水の未利用エネルギーを民間利用するための規制緩和、税制支援の上積みが適用。</li> </ul>

### プロジェクト一覧

都市名	緊急整備地域名称	No	プロジェクト名称		
			名称	通称名等	
広島市	広島都心地域	234	【都市開発事業】		
			1	基町相生通地区第一種市街地再開発事業	未定
			2	広島駅ビルの建替え計画	未定
			3	エールエールA館館内通路及びペDESTリアンデッキ整備	—
			4	本通3丁目地区市街地再開発事業	未定
			5	広島市中区富士見町地区フルサービスホテル建設プロジェクト	ヒルトン広島
			6	広島銀行本店	ひろぎんホールディングス本社ビル
			7	広島駅南口計画(仮称)(広島東郵便局敷地)	広島JPビルディング
			8	(仮称)広島球場前ビル新築工事	東横INN広島駅スタジアム前
			【公共施設整備】		
			ア	広島駅・市民球場間歩行者用道路	未定
			イ	都市計画道路 東部線	都市計画道路 東部線
			ウ	広島駅南口広場の再整備等	未定
			エ	広島駅南口地下広場等リニューアル	広島駅南口地下広場
			オ	中央公園サッカースタジアム(仮称)	広島サッカースタジアム等
			カ	旧広島市民球場跡地の活用	旧広島市民球場跡地イベント広場

## 広島市中心部の再開発

- 紙屋町・八丁堀地区では、旧広島市民球場跡地の再開発が完了したほか、広島市が再開発のリーディングプロジェクトと位置付ける旧市営基町駐車場一帯再開発を筆頭に複数の再開発計画が進行中。

### 紙屋町・八丁堀地区の再開発計画・構想

#### ひろしまゲートパーク

2023年3月 | 広場面積：約6,500㎡

NEW HIROSHIMA GATEPARK  
代表法人：NTT都市開発（株）、大成建設（株）、広島電鉄（株）、（株）中国新聞社、（株）広島バスセンター、NTTアーバンバリューサポート（株）、（株）NTTファシリティーズ、（株）シーケイ・テック、（株）NSP設計

- 旧広島市民球場跡地を公園として整備。
- 整備にあたって、Park-PFIを活用し、広場を取り囲む形で低層の商業施設を8棟配置。

#### 本通3丁目地区市街地再開発

2030年代半ば | 延床面積：169,800㎡（予定）

本通3丁目地区市街地再開発準備組合  
事業協力者：野村不動産

- 本通商店街を挟んだ南北に2棟の高層ビルを建設、南側には住居、北側にはオフィスとホテルを整備予定
- 低層階で南北をデッキでつなぎ、屋上広場の設置を計画



#### 広島八丁堀3・7地区市街地再開発

2030年代半ば | 未定

広島八丁堀3・7地区市街地再開発準備組合  
事業協力者：大成建設（株）、NTT都市開発（株）

- 広島YMCAの建物など9等を一括で再開発、高層ビルを3棟建設する構想
- 2025年の都市計画決定、2030年代半ばの完成を目指す

#### 基町相生通地区第一種市街地再開発事業

2027年度（予定） | 延床面積：約86,300㎡

(独)都市再生機構、(株)朝日新聞社  
(株)朝日ビルディング、中国電力ネットワーク(株)

- 市営駐車場等の跡地にオフィス、ホテルが入る高層ビルを建設、低層部に広島商工会議所が入居予定。
- オープンスペースを整備し、歩行者の回遊性向上を狙う。

出典：広島市HP、電子地形図25000（国土地理院）から作成

## 広島市中心部の再開発

- 広島駅周辺では、広島駅南口に隣接する広島東郵便局跡地の再開発が行われたほか、広島駅北側のJR西日本広島支社跡地の開発に関する議論が進められている。
- 広島駅とマツダスタジアム間の歩行者用道路の整備も順次進められている。

### 広島駅周辺の再開発計画・構想

#### JR西日本広島支社跡地

(未定)

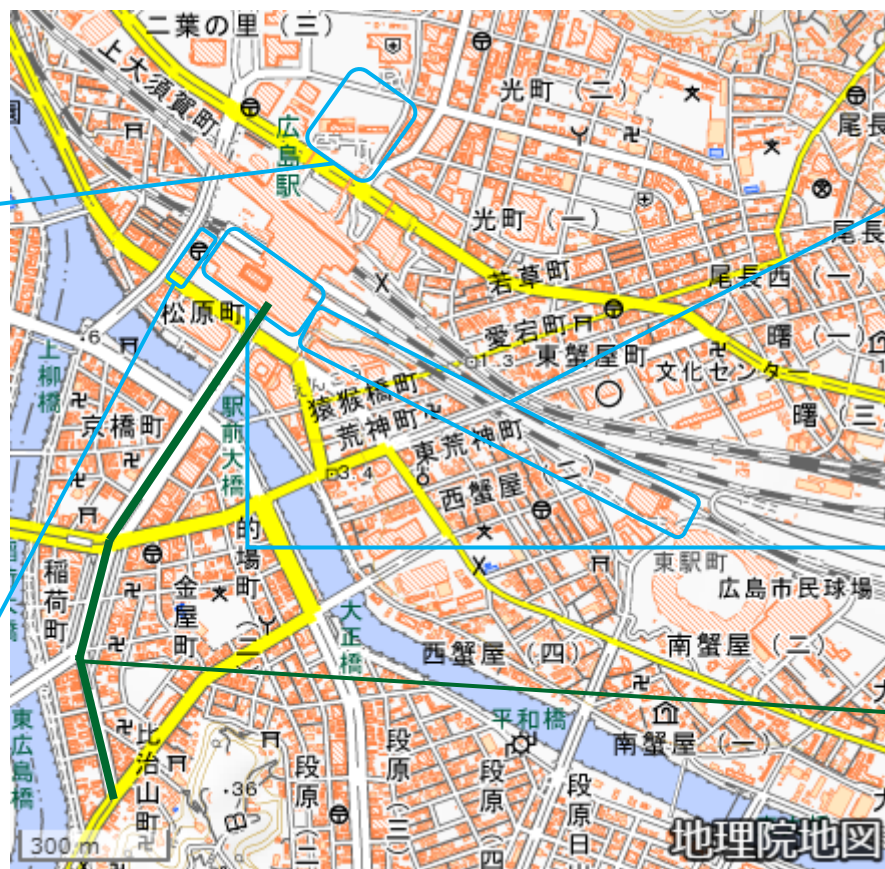
- 広島駅北口に隣接
- 暫定活用として、2025年2月までフットサルコートや芝生を整備し、市民に開放。
- 跡地活用として、Bリーグ広島ドラゴンフライズの新ホームアリーナ建設を目指す取り組みが進む。

#### 広島JPビルディング

2022年8月 | 延床面積：約44,200㎡

日本郵便（株）

- 広島東郵便局跡地に19階建てビルを建設。高層階にはオフィス、低層階には飲食店、コンビニが入居
- 隣接する広島駅新駅ビルと歩行者デッキで接続



#### マツダスタジアムへの歩行者用道路整備

2029年度までに順次整備

広島市

- 広島駅ビルに接続する歩行者デッキの整備と、道路の歩道の一部拡張を2024年度までに実施
- 引き続き歩道整備、無電柱化を進め、2029年度までの完成を見込む

#### 広島駅南口再開発

広島電鉄 駅前大橋ルート

## 広島駅南口の再開発

- 広島駅南口の駅ビル建て替えとそれに連動した路面電車の駅ビル乗り入れ、駅前広場の整備等をJR西日本、広島電鉄、広島市が連携して実施。
- 駅ビルは2025年3月に開業、路面電車は同年8月より乗り入れ開始。現在は駅前広場の整備が進められている。

### 再開発の概要

事業	駅ビル建替え	広島電鉄ルート変更	駅前広場整備
開業年	2025年3月	2025年8月3日	2028年度末（予定）
概況	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 1965年に開業した旧駅ビルの建て替えを実施。新駅ビルには商業施設（minamoa）やホテルが入居。</li> <li>● 駅ビル2階に路面電車が乗り入れ、同一フロアに改札口があるJR線との間の乗り換え利便性向上が図られる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 広島電鉄が広島駅に乗り入れるルートを経由するルートから駅前大橋を経由して駅ビル2階に乗り入れるルートに変更。</li> <li>● ルート変更により、広島駅～八丁堀・紙屋町方面への移動時間が約4分短縮される見込み。</li> <li>● 2026年3月に、紙屋町・八丁堀と的場町、比治山、市役所を結ぶ循環ルートが開業。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 新駅ビルの1階部分や、路面電車移設後の停留所跡地を活用して、バス乗り場やタクシー乗り場の再整備を実施。</li> <li>● 駅ビル直結のペデストリアンデッキをエールエールHIROSHIMAへは2026年3月に接続、BIG FRONTへは2028年度までに整備予定。</li> </ul>
事業費	約622億円	約520億円	



## 広島駅南口の再開発

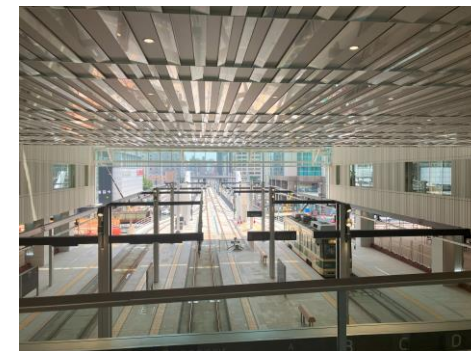
- JR西日本グループ各社により、老朽化が進行していた広島駅南口の駅ビル建て替え事業を実施。
- 商業施設やホテル棟で構成される新駅ビルが2025年3月に開業、8月には駅ビル2階部分に広電が乗り入れ開始。

### 新駅ビルの概要

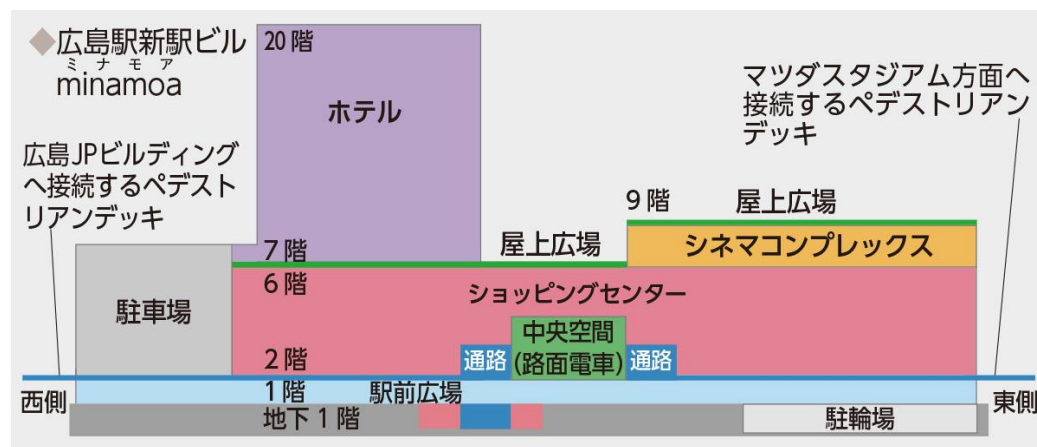
項目	概要
開業年	2025年3月
構造	鉄骨造 地下1階地上21階
建築面積	約17,730㎡
延床面積	約113,754㎡
用途	商業施設・ホテル・駐車場
特例措置適用等	民間都市再生事業計画認定 (2021年)
投資額	約622億円
事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 西日本旅客鉄道(株)</li> <li>● JR西日本不動産開発(株)</li> <li>● 中国S C開発(株)</li> <li>● (株)ジェイアール西日本ホテル開発</li> </ul>



出典：広島市HP



出典：(株)日本経済研究所撮影



出典：広島市HP

出典：西日本旅客鉄道株式会社第38期有価証券報告書、国土交通省HPから作成

## 広島市の都市構造

- 広島市は従来、三角州（デルタ）の街と呼ばれ、その中で様々な機能が完結している。しかしながら、周辺町村との合併により市域が大幅に拡大し、山間部から丘陵部、平地、島しょ部など、様々な地勢を有する都市となり、地域ごとに機能を分担し合いながら発展。
- 世界に誇れる「まち」を実現するに当たっては、地域ごとの機能や特色を再確認しつつ、それらに磨きをかけるとともに、地域間の交流・連携を深めていくことが肝要とし、こうした地域を、図のように、「デルタ市街地」と、それを取り囲むように開発された「デルタ周辺部」、さらにその外側にある「中山間地・島しょ部」の三つのエリアに設定している。

### デルタ市街地

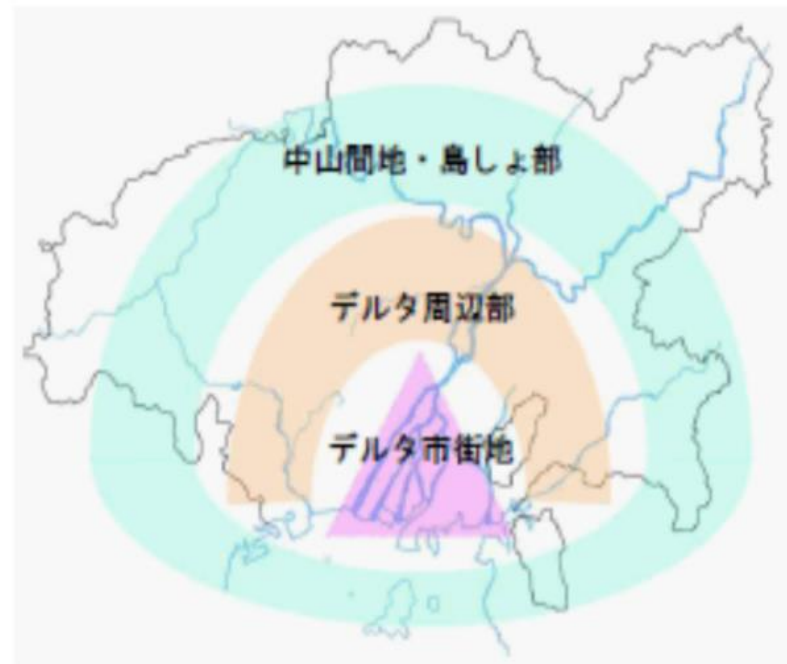
高次の都市機能が集積し、活発な経済活動が展開されている。また、中心部には紙屋町・八丁堀地区の商業施設を中心とした都市空間と、広島城跡、中央公園、平和記念公園、平和大通りといった公共空間とが程よく調和した街並みが形成されている。

### デルタ周辺部

住宅団地を中心に、居住の場として市民の生活を支えるエリアが広がっている。また、西風新都では、「住む・働く・学ぶ・憩う・護る」という複合機能を備えた都市づくりを推進している。

### 中山間地・島しょ部

市民が日常的に触れ合える豊かな自然が広がっている。また、人に心の豊かさをもたらす、温かみある森林や穏やかな島々が存在し、新鮮で豊富な食材をもたらす農林水産業の営みがある。



出典：広島市HP

## 広島市の都市構造(デルタ市街地でのまちづくりの展開)

- 『「楕円形の都心」を中心に、国内外から多くの人を呼び込む都市機能を集積し、それらを繋ぐ交通ネットワークとして、バスや路面電車による循環を生み出すとともに、文化の薫り漂う街並みと、楽しく歩いて寛げる安全な歩行者空間の形成、交通結節点周辺の機能強化により、市域のみならず、中四国地方のエンジンとして活力やにぎわいを生み出す』としている。

被爆70周年を契機に、被爆100周年を見据えて、目指すべき世界に誇れる「まち」の実現に資する事業を「まちづくり先導事業」として位置付け、まちづくりを実行

### 国内外から多くの人を呼び込む都市機能の集積

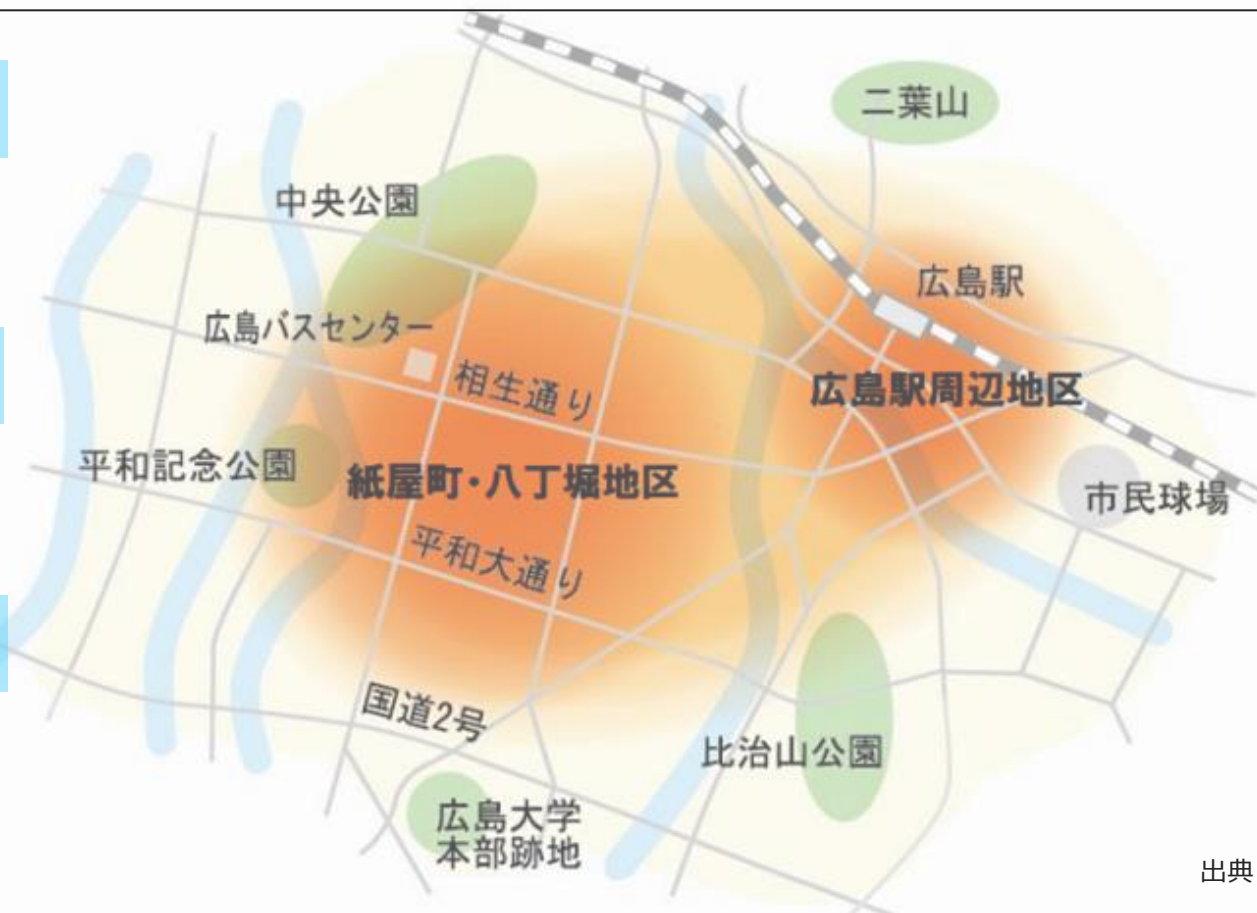
- ・広島駅周辺地区のまちづくりの推進
- ・都市計画制度を活用した都心部の活性化
- ・Hiroshima Free Wi-Fiプロジェクト

### 楽しく歩いて寛げる安全な歩行者空間の形成

- ・楕円形の都心づくりを支える歩行環境の整備

### 都市機能を繋ぐ交通ネットワークの形成

- ・広島駅南口広場の再整備等
- ・観光レンタサイクル事業



出典：広島市HP

## 市の計画

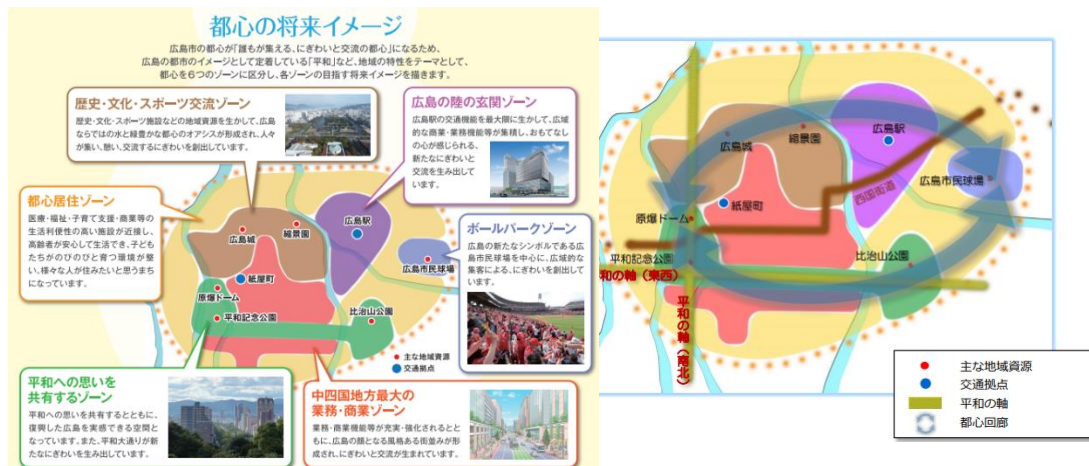
- ひろしま都心活性化プラン(2017年)では、被爆100周年である2045年に向けた都心の将来像として、「誰もが集える、にぎわいと交流の都心(まち)“ひろしま”」を掲げている。
- 地域の特性や役割に応じた取組を展開し、広島ならではの魅力をより一層高めていくため、都心を6つのエリアに区分した将来イメージを提示し、各ゾーンがつながり、にぎわいと交流を都心全体に広げていくため、都心回廊の形成を目指す。
- 将来像実現のため、4つの基本方針を定め、広島市都市計画マスタープランの目標年次である2030年に向けて具体的な施策を進めている。

### 【都心の将来像】

#### 誰もが集える、にぎわいと交流の都心(まち)“ひろしま”

#### 目指す姿

- ① 広島の魅力が人を惹きつけ、にぎわいと交流を生み出す
- ② 市民や世界中からの来訪者も往来しやすく回遊できる
- ③ 豊かな水と緑に囲まれ、多様な世代が安全・安心で快適に生活できる



### 基本方針

- ① 都心にふさわしく広島の顔となる空間づくり
- ② 国内外から人を惹きつける広島ならではの魅力づくり
- ③ 世界中から訪れる人にやさしい交通環境づくり
- ④ 安全・安心で快適な都心ライフを支える環境づくり

### 具体的な施策(一部)

- 中心部の都市再生緊急整備地域指定
- 中央公園の在り方検討と旧広島市民球場跡地の活用
- エリアマネジメント体制の構築やその活動に対する支援
- 楕円形の都心づくりを支える歩行環境の整備

出典：広島市地域防災計画(2024年修正)、国土交通省中国地方整備局「太田川水系洪水浸水想定区域図」(2020年)、国土交通省「重ねるハザードマップ」、広島市HP

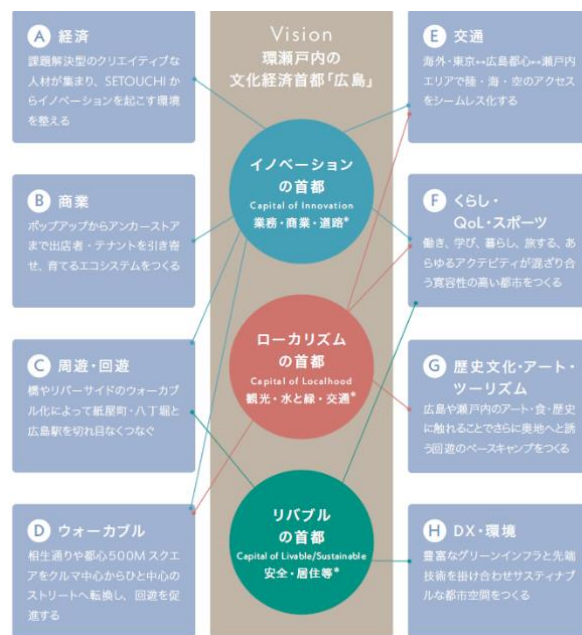
# 民間の動向

- 地域住民や地権者、民間企業、エリアマネジメント団体等の様々な関係者や行政と連携し継続的にまちづくりを推進していくことを目的に「広島都心会議」が設立。
- 広島都心会議は2023年に「環瀬戸内の文化経済首都「広島」宣言（広島都心会議ミライビジョン2030）」を公表。民間と行政が連携しながら行動していくための指針を提示。

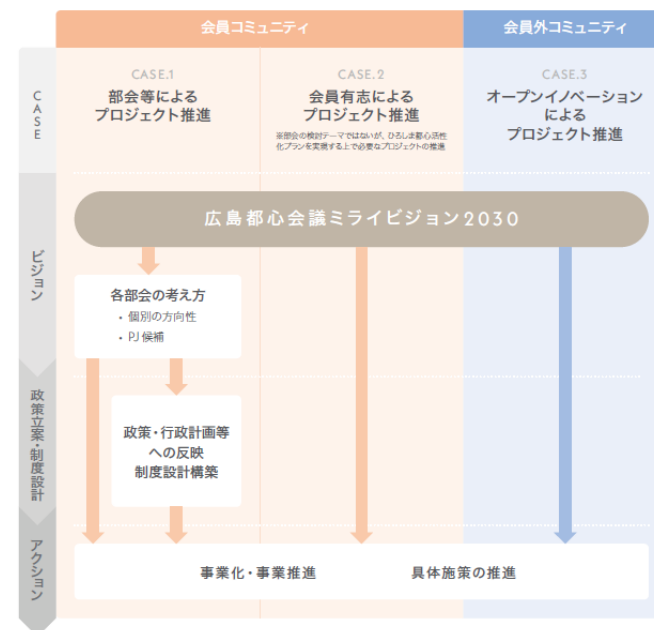


## 私たちが目指す姿 環瀬戸内の文化経済首都「広島」

[環瀬戸内の文化経済首都] とは... 関西（紀伊水道）から東九州（豊後水道）に至る瀬戸内を中心とした、独自の進化を遂げながらも 保全された資源が多く眠るエリア（瀬戸内文化経済圏）において、イノベーション、ローカリズム、リバブルの中心として、広島都心と各地域を牽引する存在。



\*—ひろしま都心活性化プランで実施されている取組の特性



出典：広島都心会議「環瀬戸内の文化経済首都「広島」宣言（広島都心会議ミライビジョン2030）」

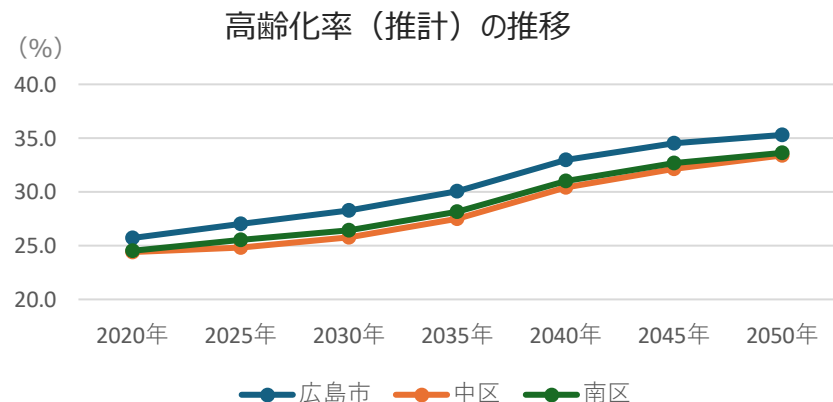
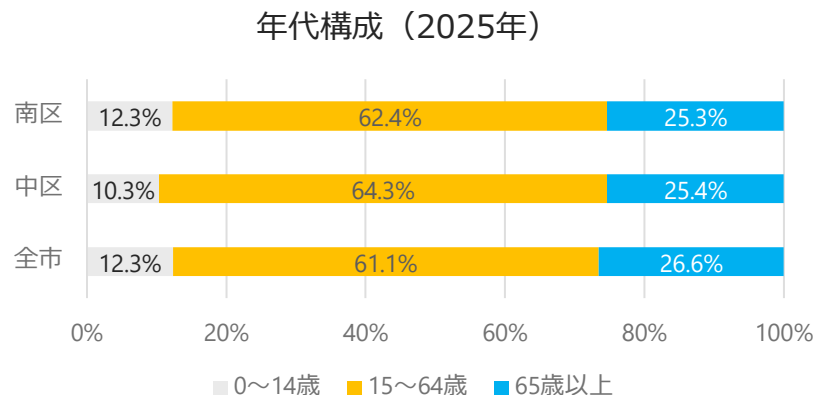
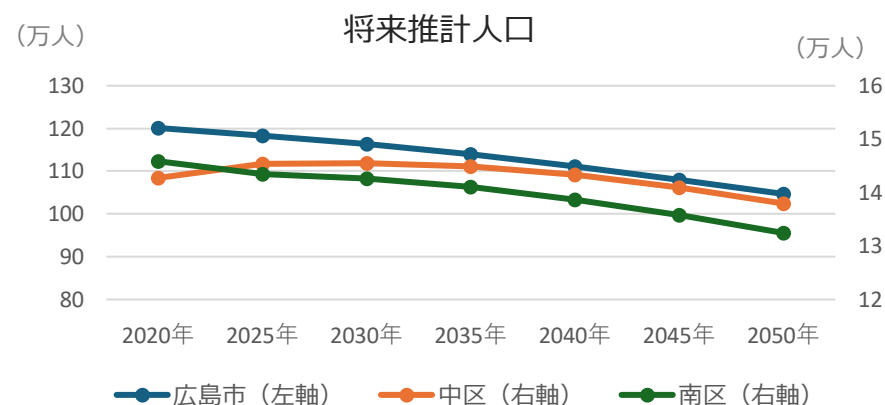
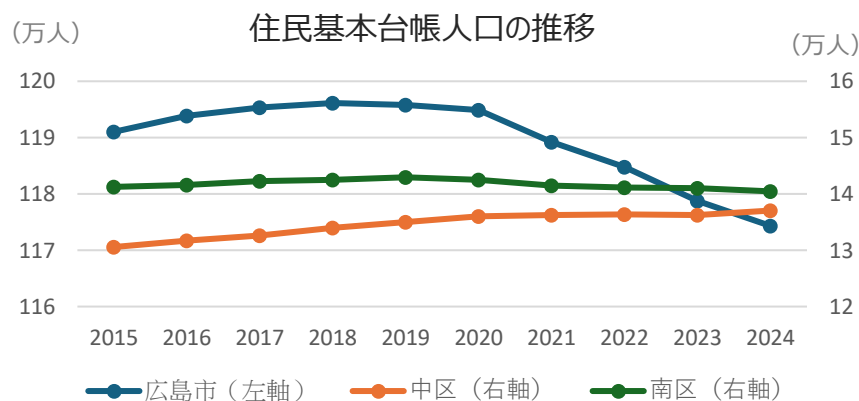
## 2. 広島市の現状

---

- 2-1. 人口
- 2-2. 土地利用
- 2-3. 地価
- 2-4. その他（交通・観光・防災）

## 人口動態

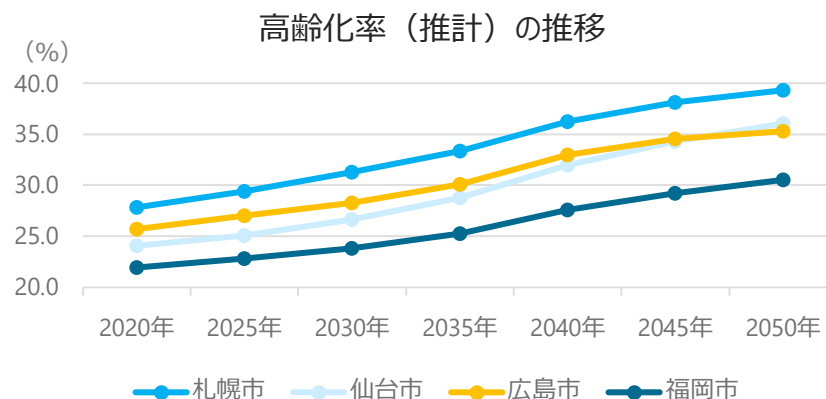
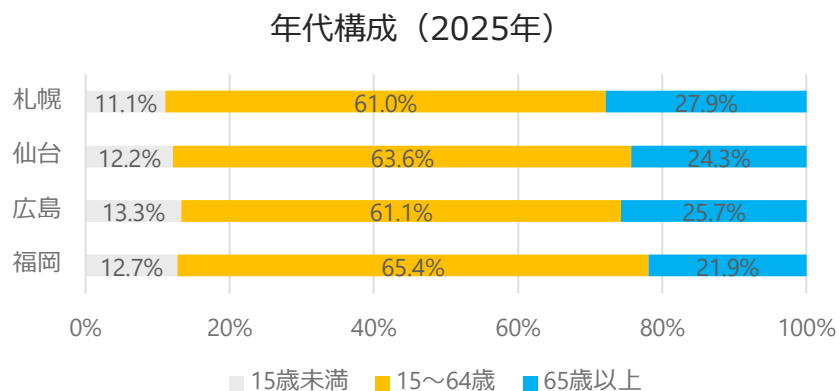
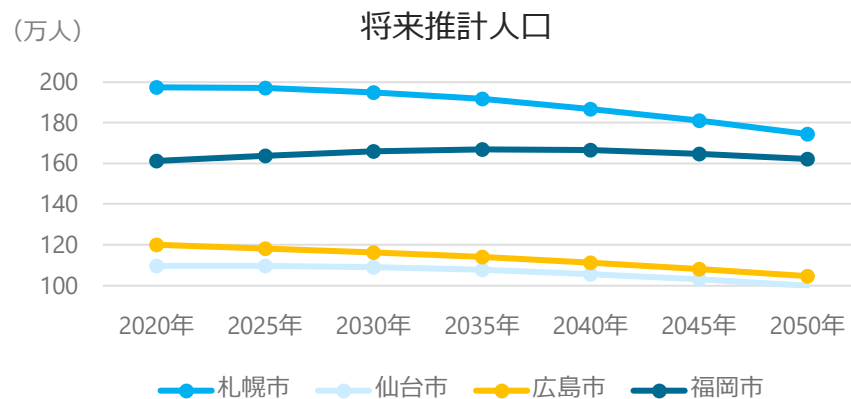
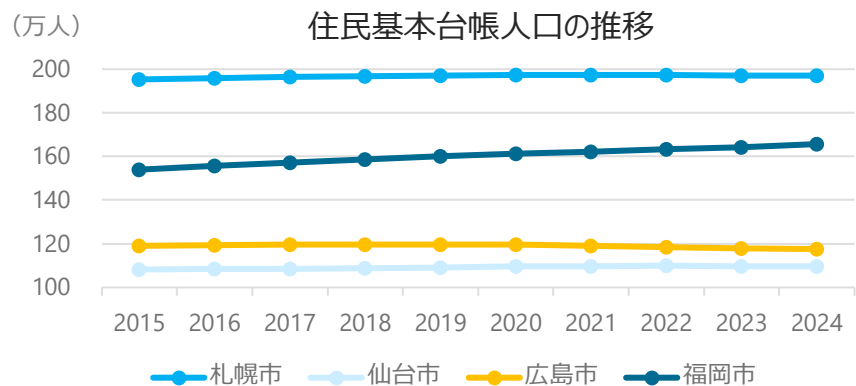
- 広島市の人口は2018年をピークに減少傾向に入った一方、中心部の位置する中区は2022年まで人口が増加している。
- 同時に高齢化も進展しており、広島市の高齢化率は25.3%（2025年）に達した。生産年齢人口に目を向けると、中区・南区の生産年齢人口比率は市全体をやや上回る傾向にある。
- 広島市の2050年の将来推計人口は約104万7千人となり、高齢化率は35.3%と推計される。中区・南区においても高齢化率は市全体より下回るものの、人口減少と高齢化が進行することが見込まれる。



出所：国勢調査、広島市公表資料、国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口・世帯数」より作成

## 人口動態

- 札幌市、仙台市、福岡市と比較すると、福岡市の人口の伸びが2030年代まで見込まれる一方で、ほか3市は2025年以降人口が減少する見込み。
- 広島市は札幌市に次いで高齢化率が高く、将来的にもおおむねその傾向が継続することが見込まれている。
- 生産年齢人口の比率は札幌と並び一番少ない一方、年少人口の割合は一番高い。

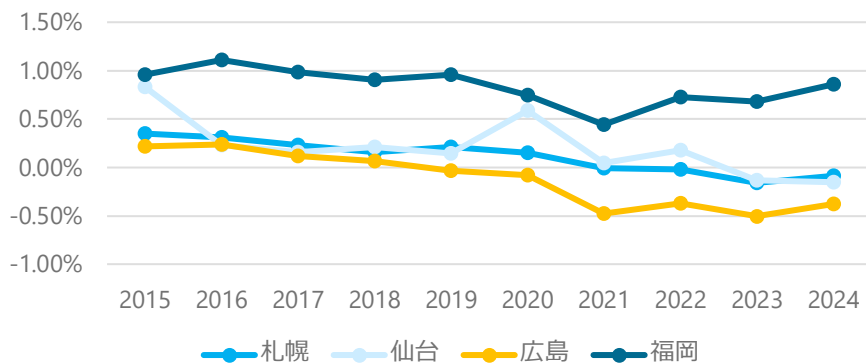


出所：国勢調査、各市公表資料、国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口・世帯数」より作成

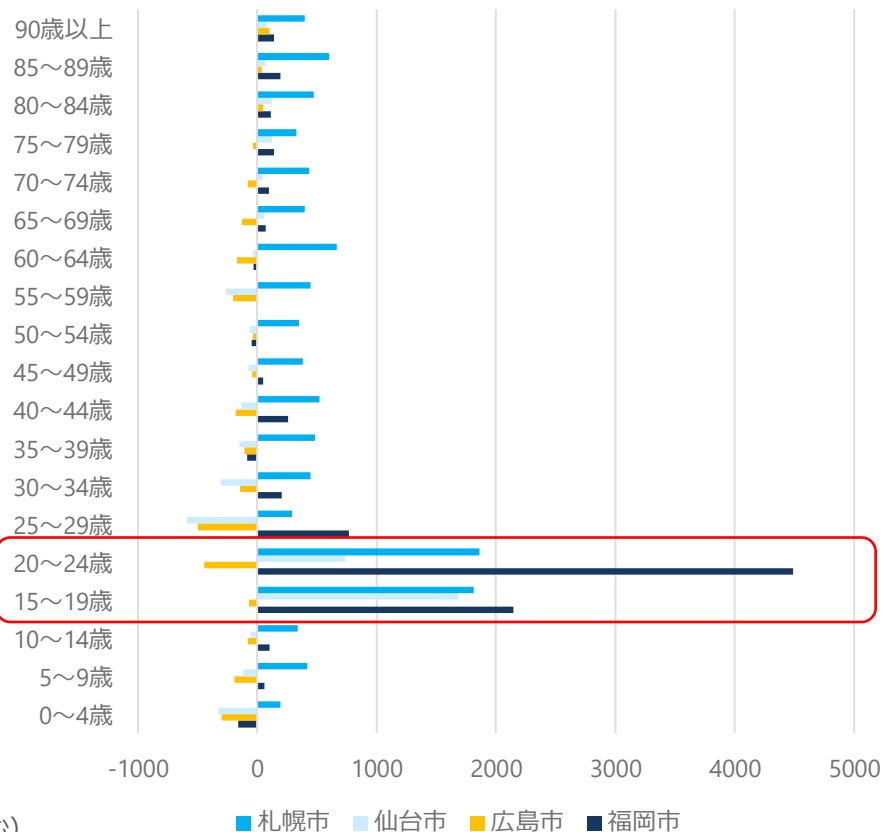
## 人口動態

- 類似する都市機能を有する政令指定都市（札幌、仙台、福岡）と比較すると、広島市は人口減少率が最大となるほか、唯一社会減を記録している。
- 他都市では転入超過が多い年代である10代後半から20代前半にかけて転出超過となっている。80歳以上を除き、いずれの年代においても転出超過となっている。

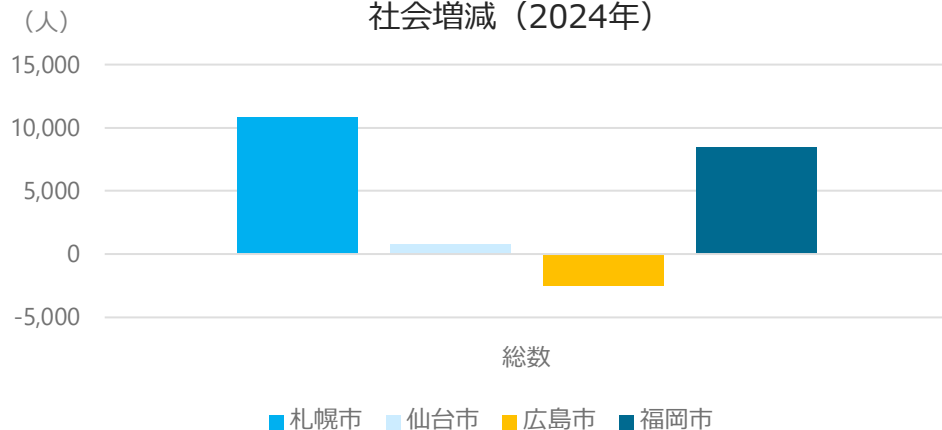
推計人口増減率（前年比）



年代別社会増減（2024年）



社会増減（2024年）



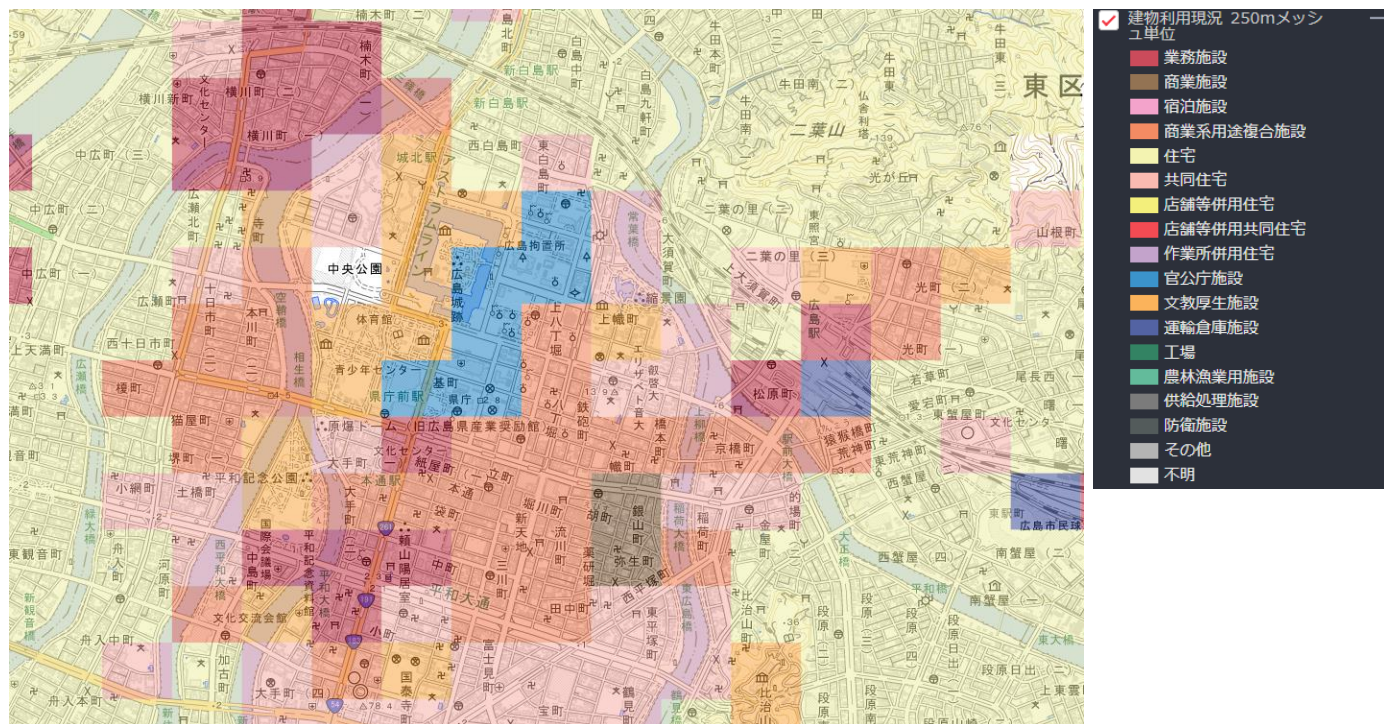
注：社会増減は、他市町村間の移動が対象で国外との移動は含まない（外国人の移動含む）。

出所：住民基本台帳人口移動報告、各市公表資料より作成

## 土地利用

- 紙屋町・八丁堀地区は相生通りの南側を中心に商業施設や商業系用途複合施設、店舗棟併用共同住宅が集積し、北側には官公庁施設や文教厚生施設が集積。
- 中心部には大規模施設が集積しており、広島市内外からの多数の訪問者を受け入れている。

### 建物利用現況



### おもな大規模施設



出典：広島市地域交通計画（2021年変更）、ひろしま2Dマップ

## 広島市における地価推移

- 広島市中心部における価格上位地点では、広島駅前再開発が徐々に顕在化している。線的連続性のある八丁堀、紙屋町の幹線商業地を中心として将来収益性に対する期待感から 上昇幅は拡大している。
- 一方で、再開発の影響を直後的に受けない商業地や、郊外型商業地においては、落ち着きが見られる。

広島市内の地価動向 各区の平均変動率（令和7年）

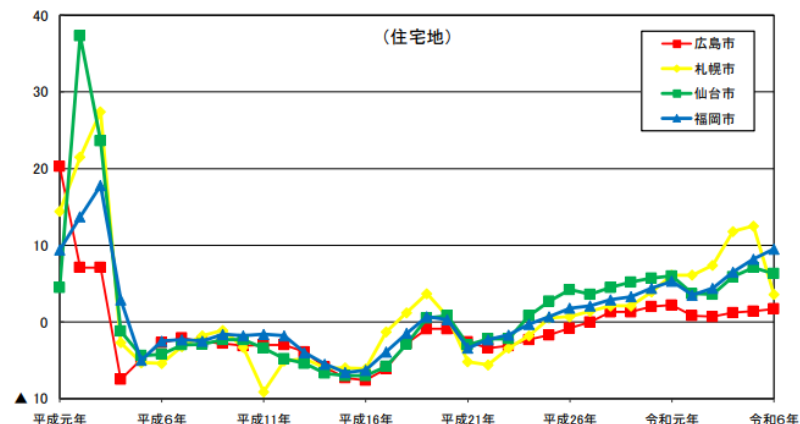
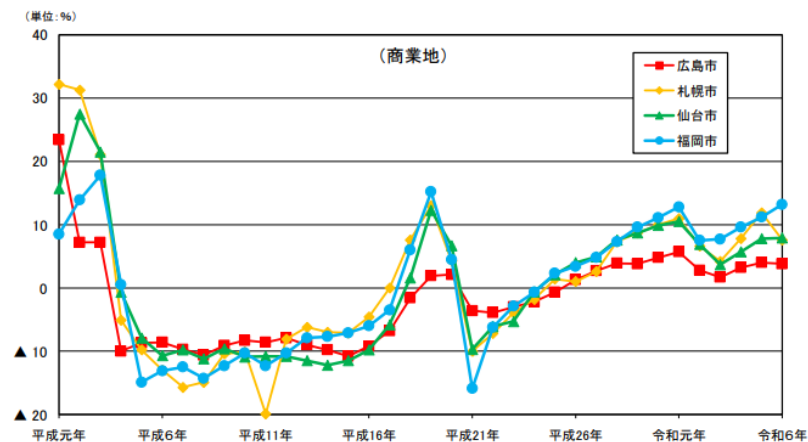
区分	中区	東区	南区	西区	安佐南区	安佐北区	安芸区	佐伯区
住宅地	4.6 (4.0)	1.6 (1.5)	3.4 (2.8)	2.9 (2.7)	2.7 (2.2)	0.6 (0.5)	1.2 (1.1)	2.8 (2.2)
商業地	5.3 (4.9)	3.2 (2.8)	5.0 (4.6)	5.2 (4.9)	4.9 (5.1)	1.3 (0.8)	0.8 (1.1)	3.7 (2.5)

### 最高価格地点

- ・住宅地:中-15 中区中町 1,690,000円/m<sup>2</sup> [変動率 6.3% (前年 3.9%) ]
- ・商業地:中5-1 中区八丁堀 4,040,000円/m<sup>2</sup> [変動率 3.9% (前年 5.1%) ]

### 最高上昇率地点

- ・住宅地:中-1 中区西白島町 535,000円/m<sup>2</sup> [変動率 7.0% (前年 6.6%) ]
- ・商業地:南5-9 南区松原町 2,800,000円/m<sup>2</sup> [変動率 9.8% (前年 9.4%) ]

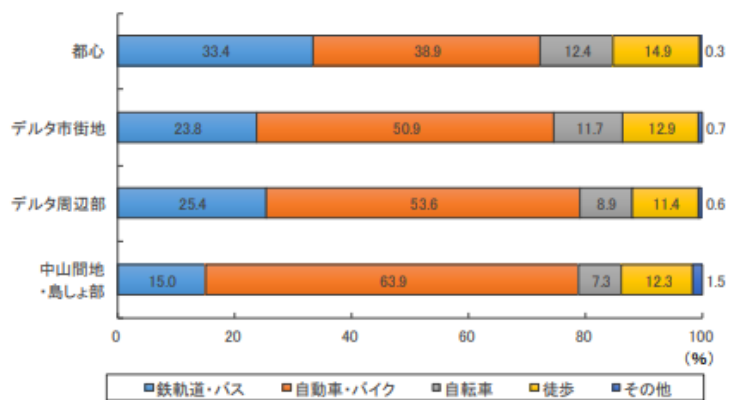


出典：広島市ホームページ 地価の動向

## 交通

- 平成30年広島市交通実態調査によると、都心を目的地とする移動のうち、約3割が鉄軌道・バスを代用交通手段として利用しており、他のエリアと比較して割合が高くなっている。
- 広島市総合交通戦略（2022年）では、「公共交通を軸とした交通体系の構築」を目指し、コアコンセプトと、それに沿った施策の方向性を整理。
- 広島電鉄の駅前大橋ルートが2025年8月に開通し、広島駅から紙屋町・八丁堀方面へのアクセス向上が図られるほか、旧ルートを活用した循環系統を2026年3月に開設。

広島市居住者の目的地別代表交通手段の割合



▲平成30年における広島市居住者のトリップ数・構成割合  
(目的地別×代表交通手段別) ※地域内々移動を除く

コアコンセプト・施策の方向性

コアコンセプト	1 公共交通を軸とした交通ネットワークの構築	2 都心の魅力と回遊性の向上で“+（プラス）1トリップ”	3 誰もが安全・安心に移動できる交通サービスの確保	4 物流・広域交流を支え災害に強い、強靱な交通ネットワークの構築
施策の方向性	1 官民の協調に基づく持続可能な公共交通体系の構築 2 利用者にとって分かりやすく使いやすい公共交通ネットワークの構築 3 暮らしを支える道路環境の整備	4 まちづくりと一体となった居心地が良く歩きたくなる歩行環境の整備 5 回遊を生み出す都心交通体系の構築	6 誰もが安全に移動できる交通環境の整備 7 人や地域の多様性に応じた持続可能な移動手段の確保	8 経済活動を支えるとともに、広島広域都市圏内のヒトやモノが循環する基盤となる交通ネットワークの構築 9 市民の安全・安心を支える災害に強い交通ネットワークの構築

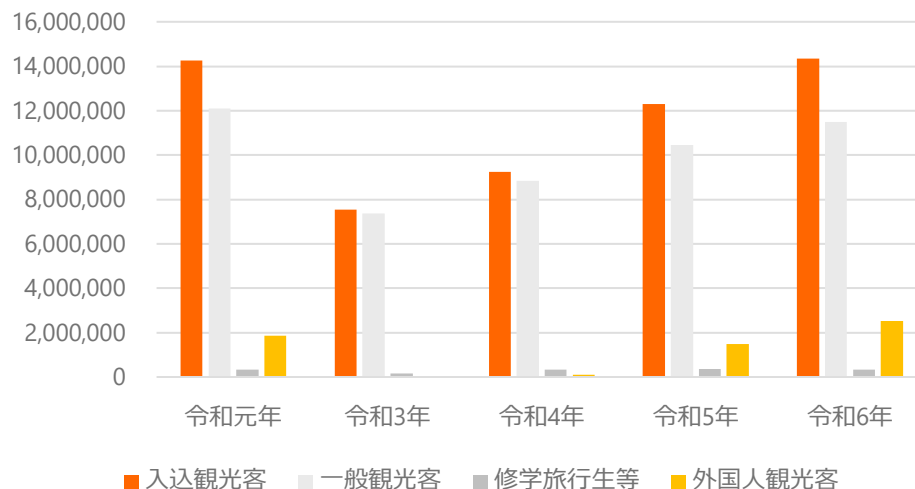
出典：広島市地域交通計画（2021年変更）、平成30年広島市交通実態調査

## 広島市における観光客数

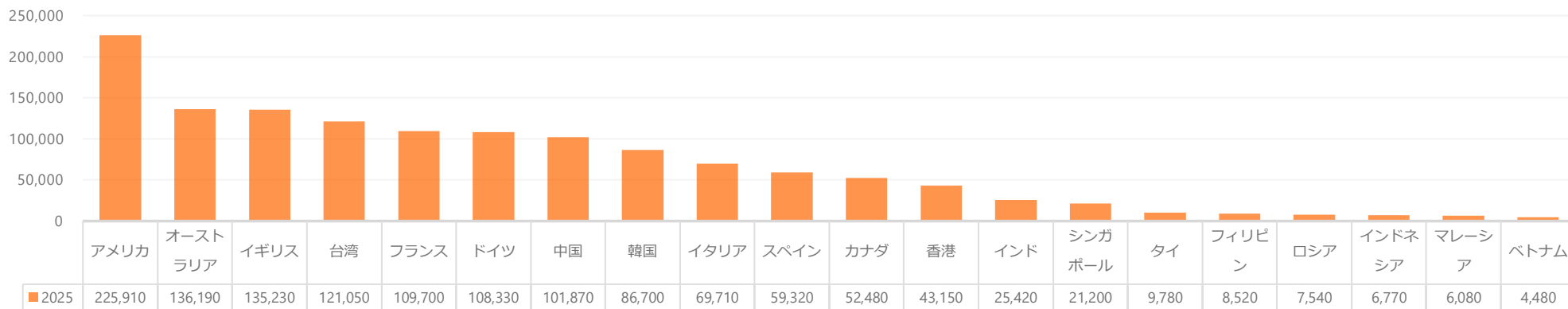
- 広島市における観光客数は、年々増加傾向にある。日本人の一般観光客に加え、令和4年以降は外国人観光客の増加が著しい。
- 広島県の国籍宿泊者数割合は、米国が一番多く、次いでヨーロッパからの割合が多い、一方で、欧米諸国と比べアジアからの来訪が少ない状況にある。

### 広島市 入込観光客数の推移

区分	令和元年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
入込観光客	14,274,000	7,553,000	9,250,000	12,299,000	14,340,000
一般観光客	12,097,000	7,366,000	8,837,000	10,468,000	11,495,000
修学旅行生等	330,000	160,000	323,000	350,000	332,000
外国人観光客	1,847,000	27,000	90,000	1,481,000	2,513,000



### 広島県来訪者 国籍宿泊者数割合 (2025年)



注：上記の他「その他」区分あり

2025

出典：広島市ホームページ 広島市入込観光客数 DBJ

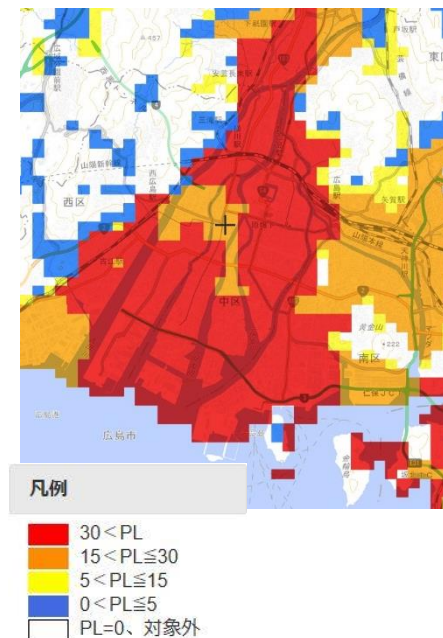
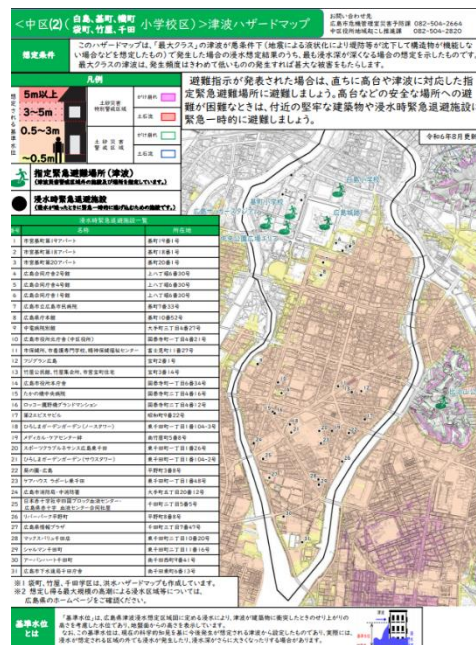
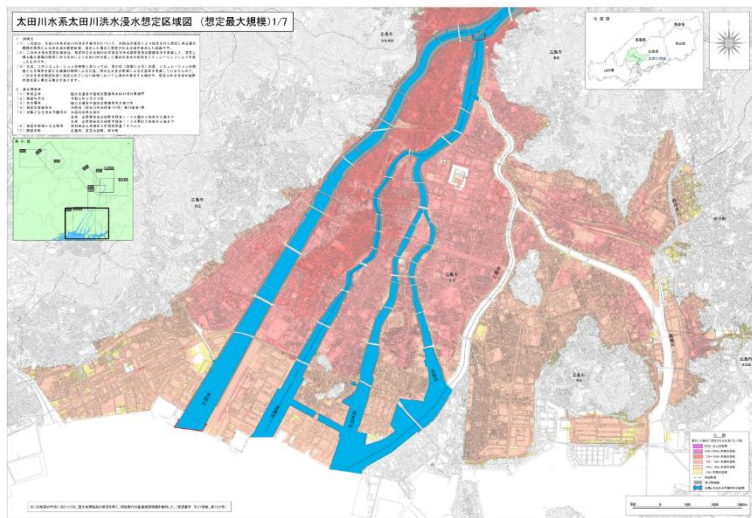
# 防災

- 太田川デルタ上に市街地が形成されているため、1000年に1度程度の確率で生じうる想定最大規模の降水があった場合、中心部のほとんどが浸水することが予想されている。また、伊勢湾台風と同等規模の台風が襲来した場合、中心部の多くのエリアが高潮により浸水すること他予想されている。
- 今後想定される大規模地震において、広島市中心部は最大で震度6強の揺れが想定されるほか、中心部の大半において液状化危険度が極めて高いと判定されている。また、南海トラフ巨大地震、安芸灘～伊予灘～豊後水道の地震、安芸灘断層群による地震の場合は、津波が中心部まで到達する可能性があることが想定される。
- 震度5弱以上の地震が発生して公共交通機関が点検等のため停止した場合、広島市内の帰宅困難者は約7万8千人に達することが予想されている。広島市は、帰宅困難者一時滞在施設を広島駅周辺と紙屋町・八丁堀地区併せて30施設指定している。

津波ハザードマップ

液状化危険度

太田川水系洪水浸水想定区域



出典：広島市地域防災計画（2024年修正）、国土交通省中国地方整備局「太田川水系洪水浸水想定区域図」（2020年）、国土交通省「重ねるハザードマップ」、広島市HP

## 3. 人流等の現状と変化

---

- 3 - 1. 調査仮説
- 3 - 2. 調査対象
- 3 - 3. 分析結果

## 調査仮説と仮説検証のためのデータ概要

- 広島駅周辺の再開発によって、中心市街地の人流と消費バランスに変化があったと考えられ、その**変化の内容・程度をデータによって確認する。**

- ・ 本分析においては株式会社NTTドコモ（以下ドコモ）が実証実験という形で検証用データの提供を実施した。
- ・ 人流データについては、ドコモ「モバイル空間統計」を利用した。
- ・ 決済（消費）のデータについては、ドコモ決済サービスデータ（クレジットカード利用/スマートフォン決済を含む決済情報）と、携帯電話基地局の運用データ等に基づく位置情報※1から個人・店舗を特定できない統計情報※2を作成した。

No.	分類	仮説	検証のため確認したいデータ	結果
1	人流	中心市街地の人流が増加		
		駅周辺の開発で駅周辺が特に増加	各エリア毎の人流の増減（時系列※比較）	P.31
2		（大学移転で）若年層の市外流出が問題であったが、駅ビル開発で、日中に若年層が中心市街地に回帰	増減した人流の属性 ・ 性・年代別 ・ 時間帯別 ・ 居住地別	P.32～35
3		（広電乗入れにより）中心市街地内の回遊が増加	各エリア毎の人流の増減（時系列比較）	P.42
4			駅周辺と紙屋町・八丁堀エリアの両方に滞在した人流、片方にしか滞在しなかった人流	P.42
5		駅周辺に人が集中し、紙屋町・八丁堀エリアの人流が減少	各エリアの人流の増減（時系列比較）	P.31
6		ベンチマーク都市の分析	福岡、新潟、鹿児島の開発前後の人流変化	P.44～46
7		消費総額、決済単価※3の増加	決済額、1日当たりの決済の単価※3	P.36～41
8		紙屋町・八丁堀の商店街・地域密着店舗の消費が減少し、駅周辺の消費が増加	各エリア別の決済額	P.36
9		決済者（消費）の属性により決済額が異なる （市外来訪者の決済額が上昇しており、広域からの来訪が消費増加を支えた 等）	決済者の属性ごとの決済額	P.37～38
10	回遊の有無と1日の決済総額の関係 （広電乗入れで中心市街地を回遊する人が増えており、その結果決済額も1人当たり決済額/日も増加 等）	駅周辺と紙屋町・八丁堀エリアの両方に滞在した人の決済額/日と片方だけに滞在した人の決済額/日	P.40	

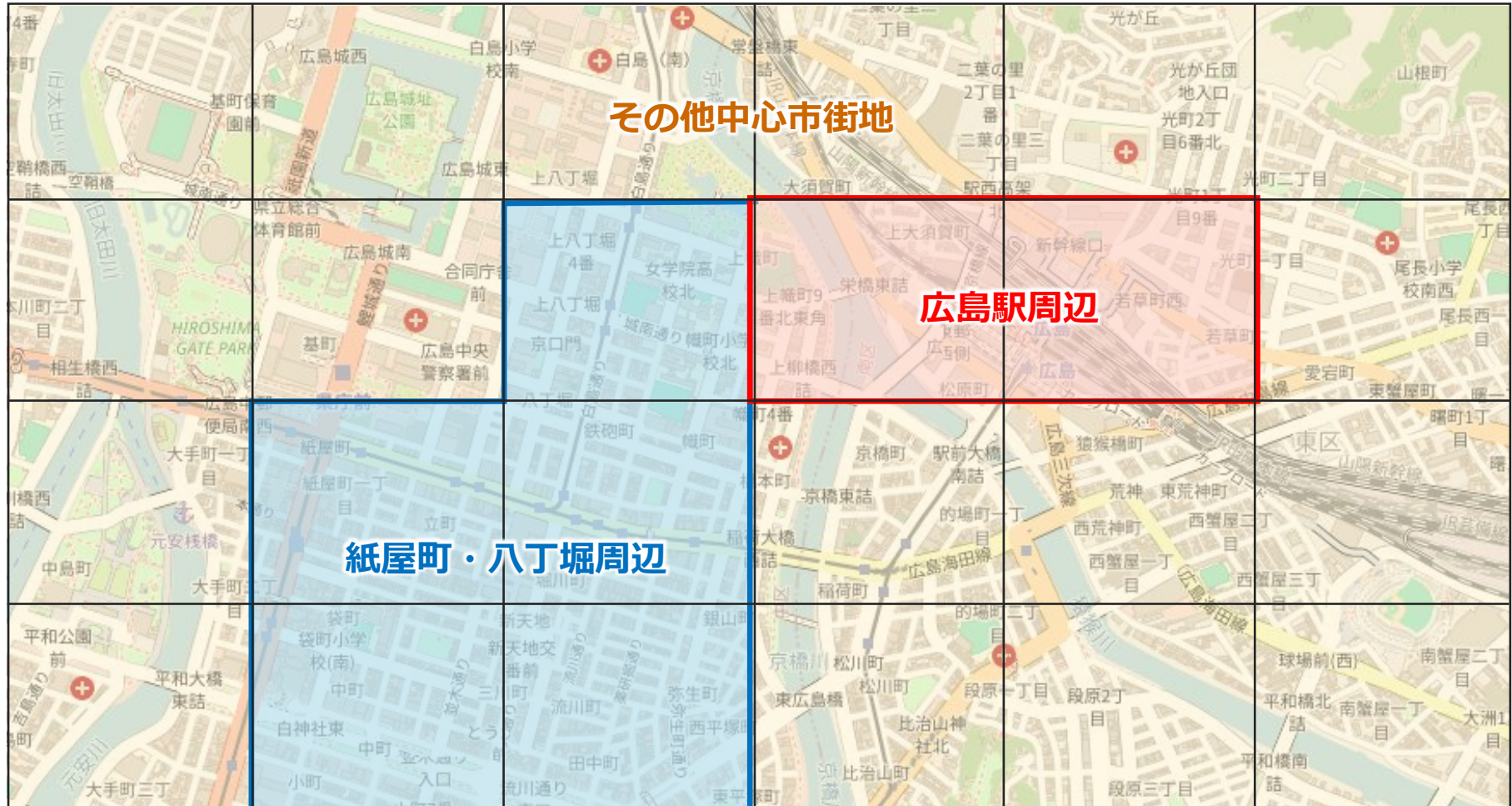
※1 当該データは、「位置情報の利用」に同意した利用者のみ限定（同意設定はパーソナルデータダッシュボード[https://www.docomo.ne.jp/utility/personal\\_data/](https://www.docomo.ne.jp/utility/personal_data/)より可能）

※2 プライバシー保護のため、個人が特定されないよう非識別化・秘匿処理を実施

※3 「1日当たりの決済の単価」は、各エリアにおける月別・平日/休日別の決済額（拡大推計値）の合計を、各エリアの月別・平日/休日の「1日ごとに計上した来訪者数を合算した延べ来訪者数」（拡大推計値）で除算した金額である（ユニーク来訪者数ではない）。

## 調査対象月の人流

- 調査対象エリアは、広島市の「2つの都心の核」を含む範囲として、約500m四方のメッシュ（4次メッシュ、2分の1地域メッシュ）で、東西6メッシュ（約3km）、南北4メッシュ（約2km）の24メッシュとした。
- 調査対象エリアを広島駅周辺、紙屋町・八丁堀周辺、その他中心市街地の3つに区分した。



地図出所：© MapTiler © OpenStreetMap contributors

## 人流データの特徴（モバイル空間統計）

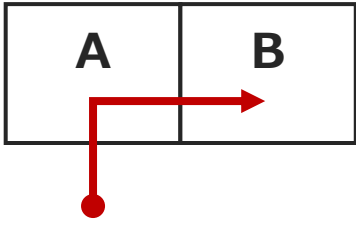
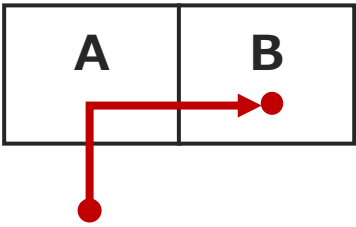
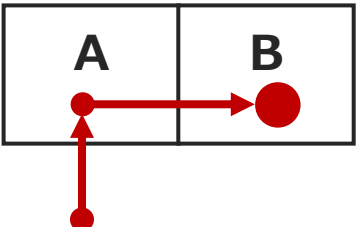
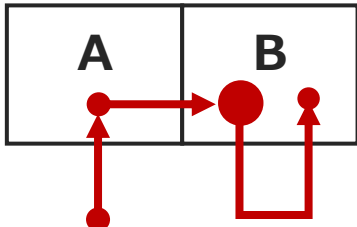
- 本調査では、大きく分けて2種類の人流データ（モバイル空間統計）を利用している。
- ユーザIDをもとに、①1日ごとの対象エリアへの来訪者数を計測した「来訪者数」データと、②1時間ごとの来訪者数を総計した延べ来訪者数を表す「滞在者数」データ。
- いずれも、計測値をもとにエリアごとの人口に拡大推計処理を行った、拡大推計値を使用している。

	カウント方法	特徴
来訪者数 (実来訪者数)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1日のうち1時間以上滞在した人をカウント</li> <li>• 30分の滞在は0人、1時間の滞在は1人/日、2時間の滞在でも1人/日</li> <li>• 同じ日に出入りがあっても1人とカウント (例：8/1 10:00-14:00滞在、その後エリア外に移動して17:00-19:00に再度来訪して滞在しても1人/日)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 純粹に来訪した人数を説明しやすい（ダブルカウントがない）</li> <li>※テーマパークの実来場者数の集計に近い（再入場者をカウントしない場合）</li> </ul>
滞在者数 (のべ来訪者数)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1時間単位で24時間365日調査が可能</li> <li>• 1時間単位の場合、30分滞在すると1/2人とカウント</li> <li>• 同じ場所に2時間滞在すると2人とカウント</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 滞在時間、滞在時間の長さを説明しやすい</li> <li>• 滞在者数が増えれば、延べ滞在時間が増えたと言える</li> <li>• 「人・時間」に近い概念</li> </ul>

## 人流データの特徴（モバイル空間統計）

### 来訪者数（実来訪者数）の考え方

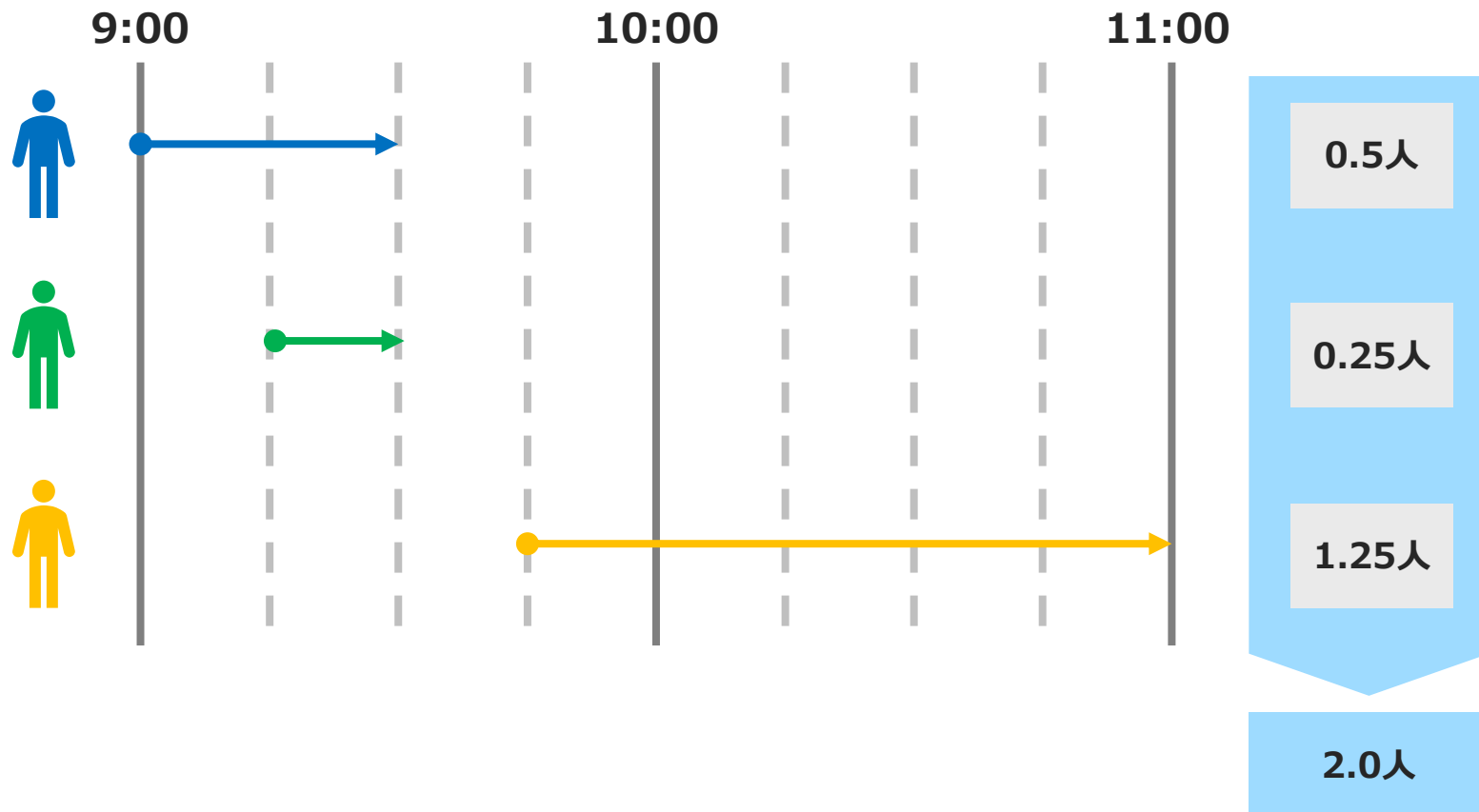
- 1日のうち、対象エリアに1時間以上の滞在で1人とカウントし、以降何時間滞在（出入りのある断続的な滞在を含む）しても、合計1時間以上であれば1人とカウントする。
- 例のように、2エリアへの滞在とエリア間の移動が多くなるほど、来訪者数の値は大きくなる。逆に、数字が小さい場合は、エリア間の移動が少なく、1つのエリアにとどまっていることを示す。

		パターン①	パターン②	パターン③	パターン④
移動・滞在パターン		Aエリアに30分間滞在 ↓（移動） Bエリアに30分間滞在	Aエリアに30分間滞在 ↓（移動） Bエリアに1時間滞在	Aエリアに1時間滞在 ↓（移動） Bエリアに2時間滞在	Aエリアに1時間滞在 ↓（移動） Bエリアに2時間 ↓（AB外へ移動） Bエリアに1時間滞在
イメージ図					
カウント人数	Aエリア	0人	0人	1人	1人
	Bエリア	0人	1人	1人	1人

## 人流データの特徴（モバイル空間統計）

### 滞在者数（のべ来訪者数）の考え方

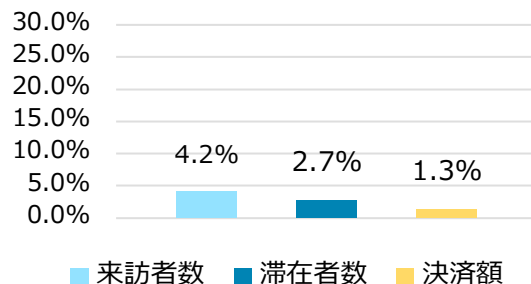
- 1時間単位で滞在者数を計測しており、2時間滞在すると2人、30分滞在すると1/2人、15分滞在すると1/4人とカウントする。



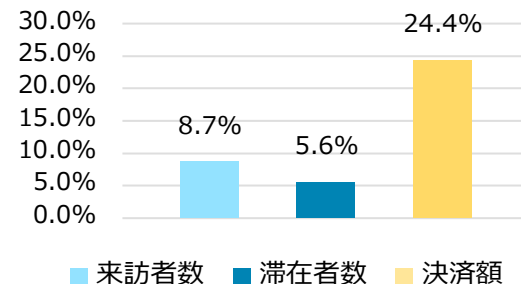
## 中心市街地全体の概況

- 中心市街地全体における、2024年7月と2025年7月の比較では、来訪者数・滞在者数ともに約3~4%増加し、決済額もわずかに増加した。2024年8月と2025年8月の比較では、来訪者数・滞在者数ともに増加幅が拡大（約6~9%）し、決済額は大きく増加した。

増加率（7月前年比）

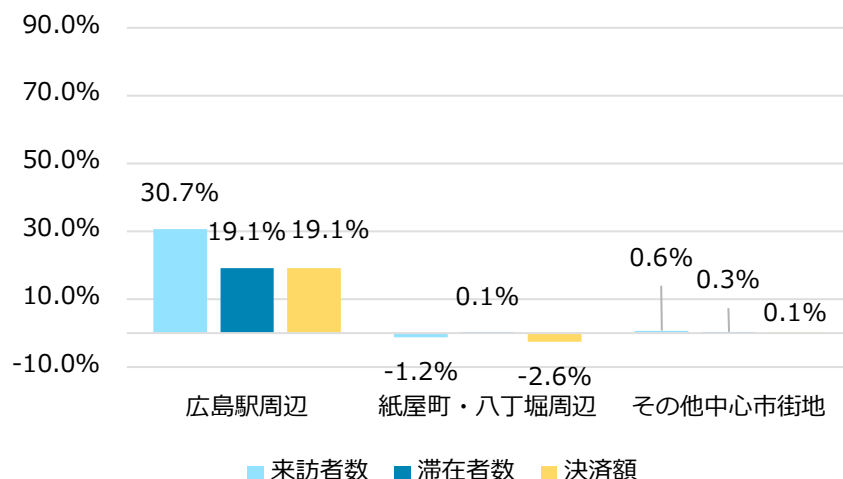


増加率（8月前年比）

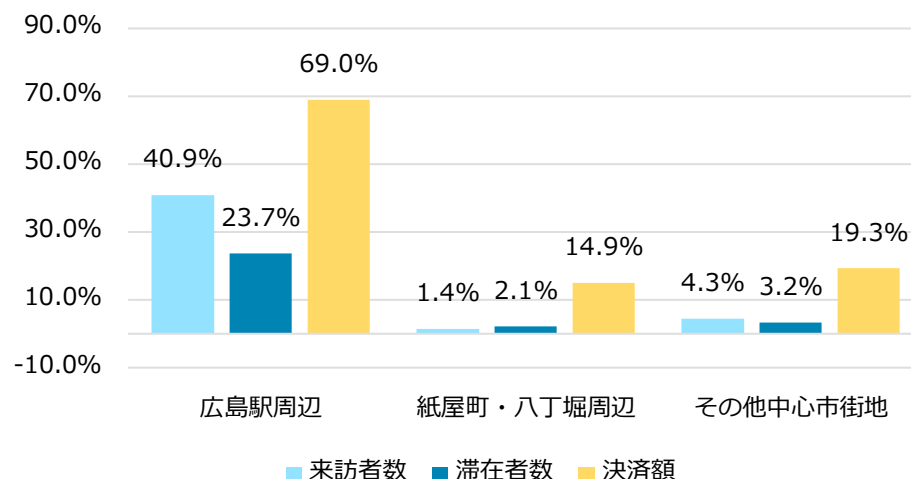


- 中心市街地全体をエリア別にみると、広島駅周辺では人流、決済額ともに大きく増加しており、広島駅の開発に伴う、駅周辺への人の滞留と決済の増加が確認できた。
- 広島駅周辺では、特に決済額の増加率が高いが、紙屋町・八丁堀の7月の決済額は微減していた。

増加率（7月前年比）



増加率（8月前年比）



## 滞在者数：性別・年代別

- 広島駅周辺、紙屋町・八丁堀周辺の性・年代別の増減率を以下に示す（いずれも前年同月比）。
- 年代別で比較すると、10～30代の若い世代で比較的变化が大きい。
- 男女別で比較すると、女性が紙屋町・八丁堀周辺から広島駅周辺に滞在場所を移している可能性が高い。また、女性の中でも、10代（15～19歳）～30代で広島駅周辺の増加割合が特に大きい（赤枠内）。
- 紙屋町・八丁堀周辺では、7月・8月は男女ともに50～60代の増加がみられる（赤枠内）。

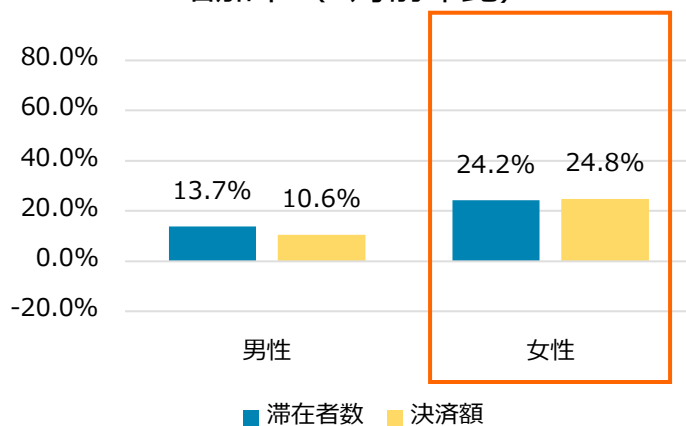
年齢	広島駅					
	4月		7月		8月	
	男性	女性	男性	女性	男性	女性
15歳～	23.0%	30.5%	36.0%	29.7%	31.4%	38.4%
20歳～	27.0%	52.2%	21.0%	33.4%	28.6%	43.3%
30歳～	13.4%	35.5%	8.8%	30.9%	13.8%	35.4%
40歳～	6.1%	28.4%	5.0%	21.6%	12.8%	22.1%
50歳～	16.5%	28.9%	14.3%	25.1%	21.0%	27.4%
60歳～	11.6%	26.5%	9.6%	22.7%	14.2%	23.4%
70歳～	5.9%	12.3%	3.9%	5.2%	7.3%	10.2%
80歳～	17.2%	11.6%	12.3%	6.3%	10.8%	6.6%
合計	15.0%	31.0%	13.7%	24.2%	18.7%	28.5%

年齢	紙屋町・八丁堀					
	4月		7月		8月	
	男性	女性	男性	女性	男性	女性
15歳～	-3.4%	-2.6%	2.6%	9.2%	4.6%	10.5%
20歳～	-2.5%	-6.2%	-0.9%	-4.1%	1.7%	-1.0%
30歳～	-1.6%	-2.5%	-0.1%	-2.2%	3.0%	-0.5%
40歳～	-5.4%	-5.3%	-3.7%	-4.6%	-0.6%	-4.2%
50歳～	2.6%	3.0%	4.2%	5.3%	6.7%	7.1%
60歳～	-0.1%	-0.3%	4.0%	2.5%	5.3%	4.9%
70歳～	-0.5%	-2.2%	0.2%	-0.8%	1.7%	-1.0%
80歳～	3.8%	-0.8%	9.6%	4.0%	7.2%	1.4%
合計	-1.5%	-2.6%	0.6%	-0.4%	3.0%	1.2%

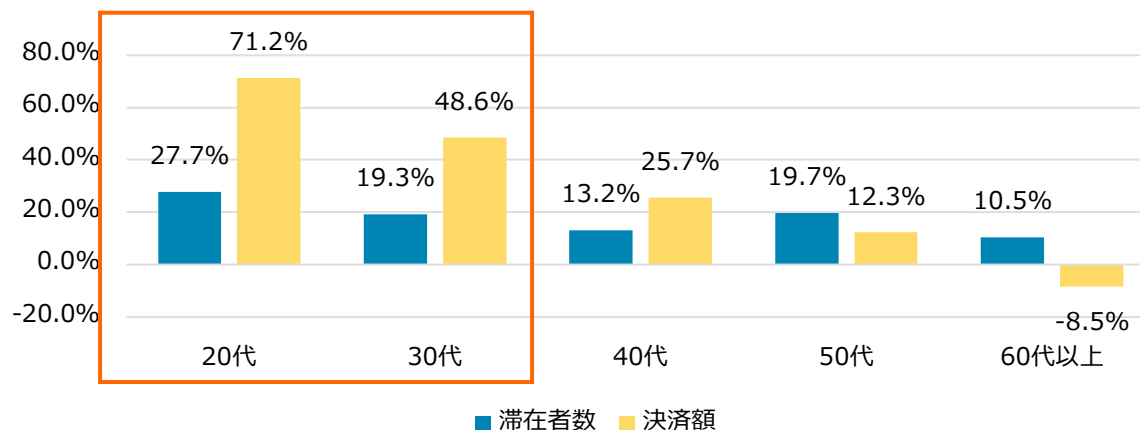
## 【広島駅周辺】滞在者数・決済額

- 広島駅周辺の滞在者数・決済額の変化を以下に示す。
- 人流、決済額ともに男性より女性の方が増加率が高い。決済額は、8月には男性も大きな伸びを確認できた。
- 人流、決済額ともに20代・30代の増加率が高く、特に20代の決済増加率が大きい。

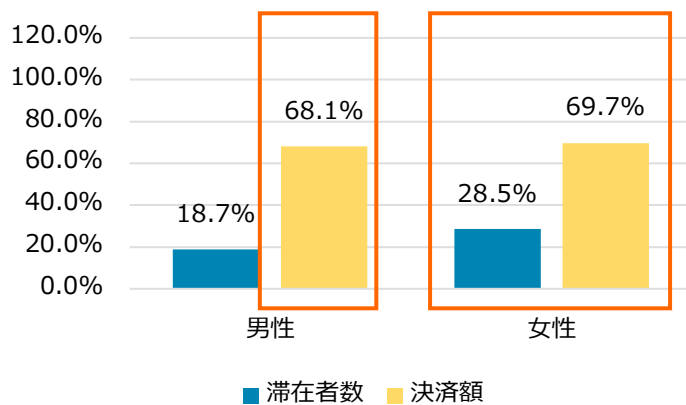
増加率（7月前年比）



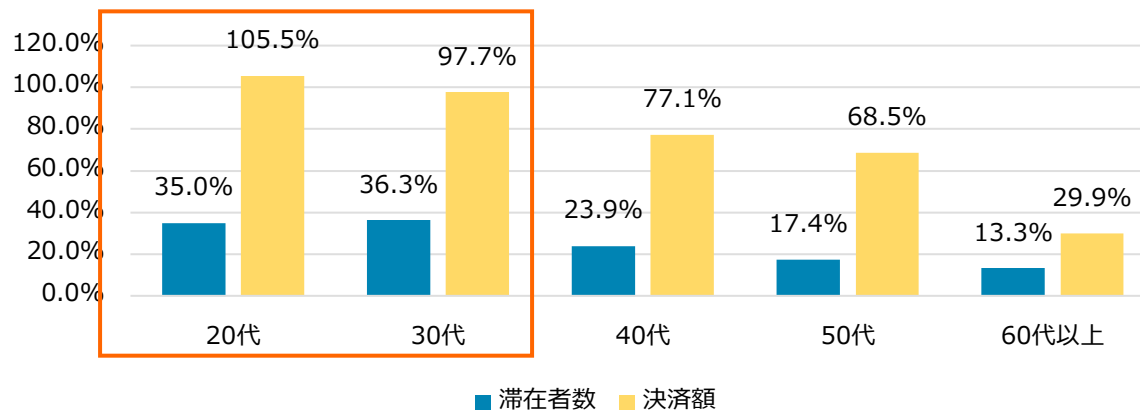
増加率（7月前年比）



増加率（8月前年比）



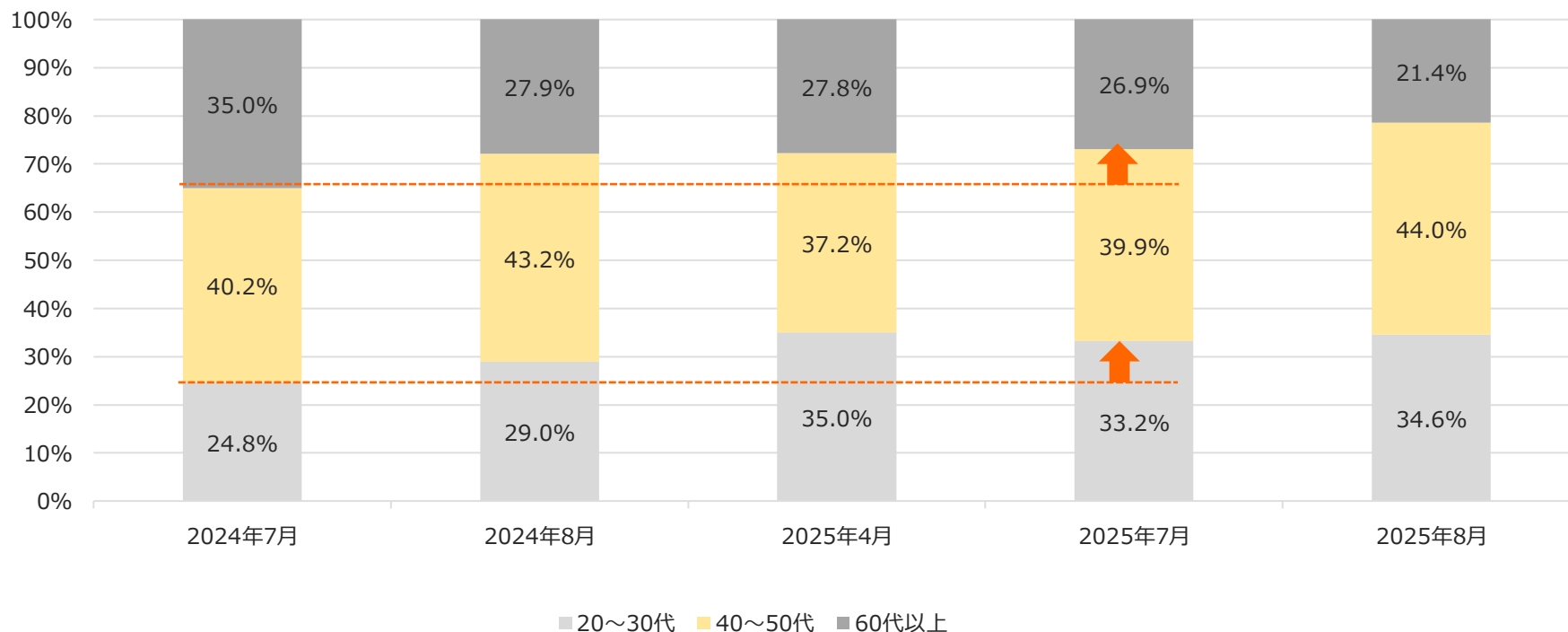
増加率（8月前年比）



## 【広島駅周辺】 決済額の年代別構成比

- 決済額の年代別構成比の推移をみると、購買力のある40～50代は、決済額の構成比において、継続して最も大きな比率を維持している。
- 20～30代で大きく上昇し、60代以上がその分減少しており、若者が買い物をするエリアに変化しつつあることがうかがえる（特に7月の前年同月比の変化が大きい）。

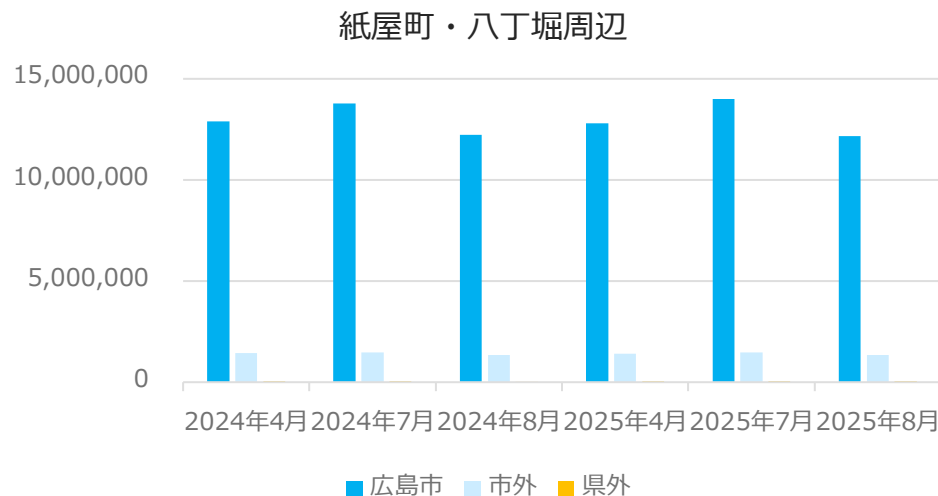
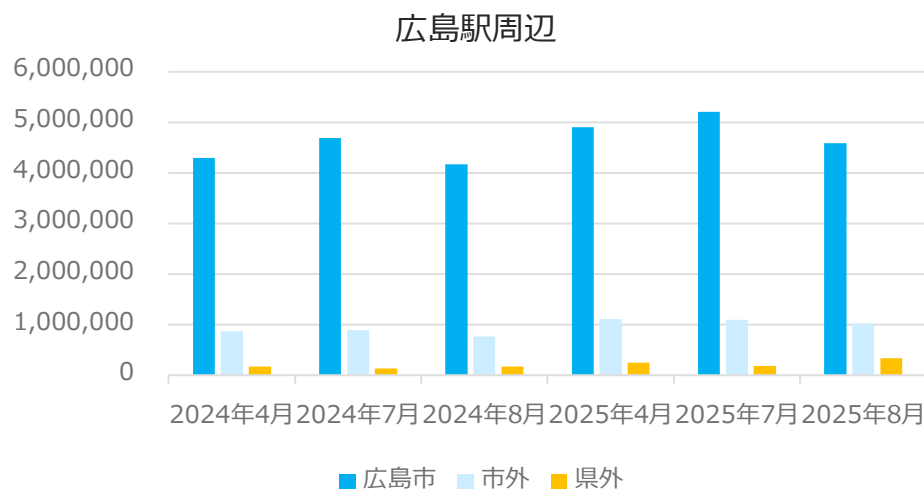
年代別決済額構成比の推移



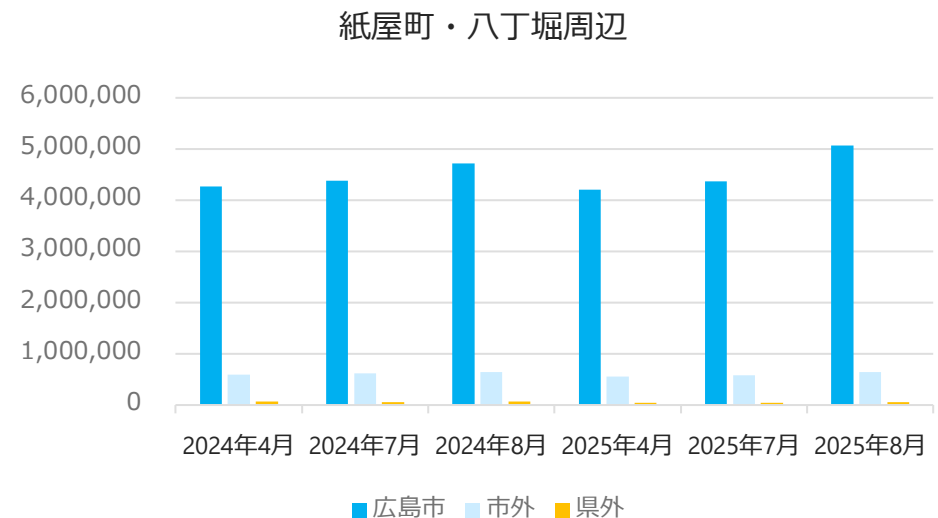
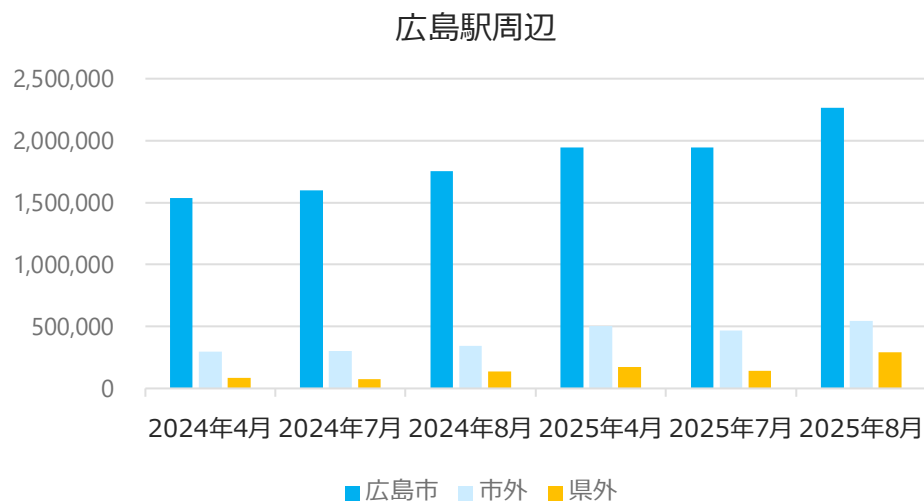
## 滞在者数：市町村別

- 広島駅周辺の滞在者は、市内在住者が8割程度である。紙屋町・八丁堀では市内在住者が9割で県外者は少ない。

### 平日

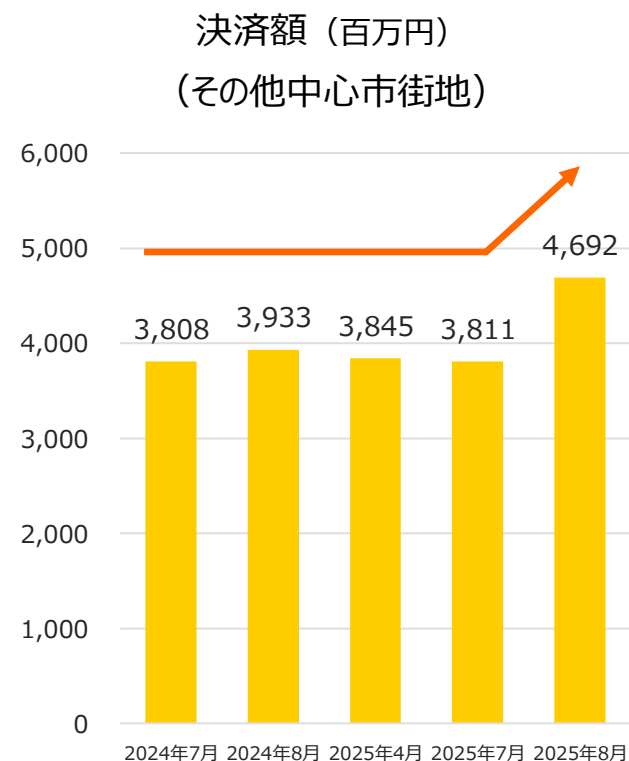
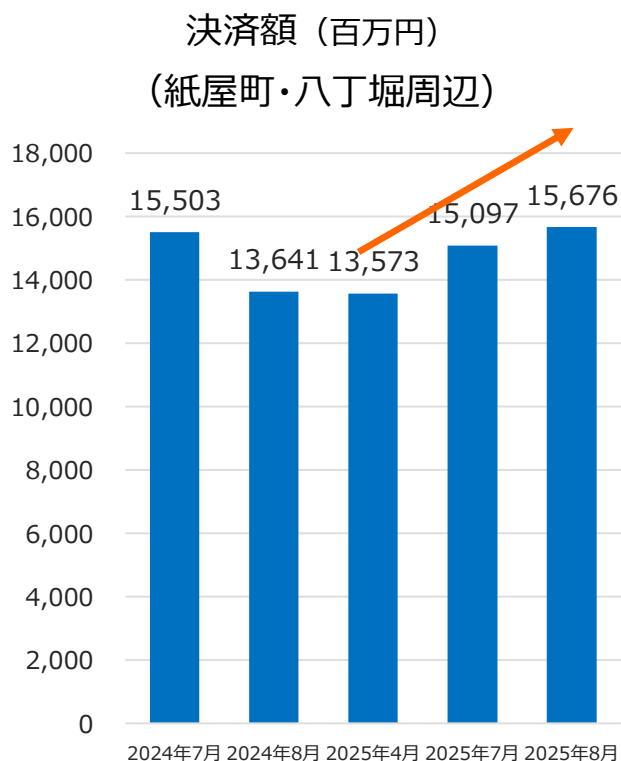
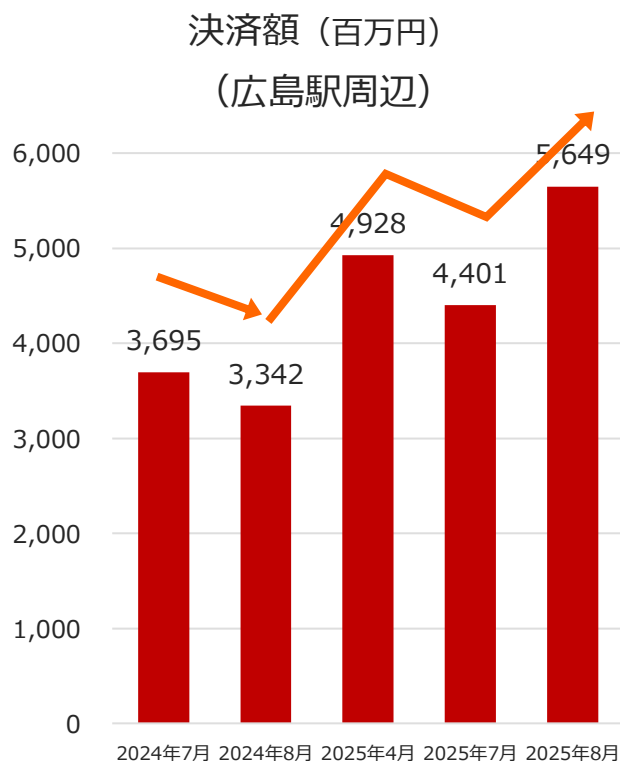


### 休日



## 決済額：エリア別

- 広島駅周辺の決済額は2025年4月に大きく増加し、7月には一定程度落ち着くが、8月にさらに増加している。その他のエリアでは2025年4月に微減しているが、中心市街地全体では増加しており、広島駅の開業効果とその持続が確認できた。また、8月はすべてのエリアで大きな増加がみられる。
- 紙屋町・八丁堀周辺では、百貨店の季節変動で7月に大きく決済額が増加するが、2025年8月は落ち込むことなく増加しており、駅ビル開業後初の夏休みとの相乗効果、戦後80周年で県外来訪者が増えたことなどが考えられる。



## 決済額：年代別

- 対前年同月比では、20～30代で広島駅周辺が大きく増加している。紙屋町・八丁堀周辺では、20～30代が7月に落ち込んだが、40～50代は微増しており、8月にも増加幅は大きくなっている。

(百万円)

		2024年7月	2025年7月	前年比較	
				増減額	増減率
広島駅周辺	20代	460	788	327	71.2%
	30代	454	675	221	48.6%
	40代	631	792	162	25.7%
	50代	857	962	105	12.3%
	60代以上	1,294	1,184	-109	-8.5%
	<b>合計</b>	<b>3,695</b>	<b>4,401</b>	<b>706</b>	<b>19.1%</b>
紙屋町・ 八丁堀周辺	20代	3,344	2,890	-454	-13.6%
	30代	2,229	2,047	-182	-8.2%
	40代	2,557	2,615	58	2.3%
	50代	3,081	3,226	144	4.7%
	60代以上	4,293	4,320	27	0.6%
	<b>合計</b>	<b>15,503</b>	<b>15,097</b>	<b>-406</b>	<b>-2.6%</b>
その他 中心市街地	20代	643	584	-59	-9.2%
	30代	622	591	-31	-5.0%
	40代	756	726	-31	-4.0%
	50代	898	885	-12	-1.4%
	60代以上	889	1,026	136	15.3%
	<b>合計</b>	<b>3,808</b>	<b>3,811</b>	<b>3</b>	<b>0.1%</b>

	2024年8月	2025年8月	前年比較	
			増減額	増減率
	489	1,004	515	105.5%
	480	948	469	97.7%
	652	1,154	502	77.1%
	791	1,333	542	68.5%
	931	1,210	278	29.9%
	<b>3,342</b>	<b>5,649</b>	<b>2,307</b>	<b>69.0%</b>
	2,992	3,099	107	3.6%
	2,030	2,262	231	11.4%
	2,536	3,100	564	22.3%
	2,800	3,628	829	29.6%
	3,284	3,587	303	9.2%
	<b>13,641</b>	<b>15,676</b>	<b>2,035</b>	<b>14.9%</b>
	557	609	52	9.3%
	642	677	35	5.5%
	906	1,108	201	22.2%
	937	1,170	233	24.8%
	891	984	93	10.5%
	<b>3,933</b>	<b>4,547</b>	<b>614</b>	<b>15.6%</b>

## 決済額：居住地別

- 決済者の居住地別に決済額をみると、決済の増加額が大きかったのは（紙屋町・八丁堀周辺除いて）県外居住者であり、県外からの来訪が消費けん引していると考えられる。
- 紙屋町・八丁堀周辺の消費減少は市内居住者の決済額減少の影響が大きい。2025年8月には、7月時点で前年に比べて落ち込んだ市内居住者の消費が回復（増減率7.9%）しているが紙屋町・八丁堀周辺の合計（増減率14.9%）までは追いついていない。

(百万円)

		24年7月	25年7月	前年比		24年8月	25年8月	前年比		
				増減額	増減率			増減額	増減率	
広島駅 周辺	広島県外	1,151	1,514	363	31.5%	1,478	2,463	985	66.6%	
	県内	市外	637	803	166	26.0%	519	918	399	76.9%
		市内	1,907	2,085	177	9.3%	1,345	2,268	923	68.7%
	<b>合計</b>	<b>3,695</b>	<b>4,401</b>	<b>706</b>	<b>19.1%</b>	<b>3,342</b>	<b>5,649</b>	<b>2,307</b>	<b>69.0%</b>	
紙屋町・ 八丁堀 周辺	広島県外	2,506	2,543	37	1.5%	2,827	3,682	854	30.2%	
	県内	市外	2,585	2,707	122	4.7%	2,202	2,705	503	22.8%
		市内	10,412	9,847	-565	-5.4%	8,612	9,289	678	7.9%
	<b>合計</b>	<b>15,503</b>	<b>15,097</b>	<b>-406</b>	<b>-2.6%</b>	<b>13,641</b>	<b>15,676</b>	<b>2,035</b>	<b>14.9%</b>	
その他 中心 市街地	広島県外	1,027	1,130	104	10.1%	1,228	1,608	381	31.0%	
	県内	市外	474	429	-45	-9.4%	407	647	240	59.1%
		市内	2,308	2,252	-56	-2.4%	2,299	2,436	138	6.0%
	<b>合計</b>	<b>3,808</b>	<b>3,811</b>	<b>3</b>	<b>0.1%</b>	<b>3,933</b>	<b>4,692</b>	<b>759</b>	<b>19.3%</b>	

## 決済額：平日・休日別の決済単価

- 各エリア、平日・休日（土日祝日）別に1日当たりの決済の単価※を比較する。
- 2024年、2025年ともに休日の方が決済額が多かった（約1.3～2.0倍）。
- 7月は広島駅周辺のみ単価が上昇した。8月は3エリアすべてで、平日・休日ともに上昇したが、特に広島駅周辺の単価の上昇率が高かった。

(円/人・日)

		2024年 7月	2024年 8月	2025年 7月	2025年 8月	7月前年比		8月前年比	
						増減額	増減比	増減額	増減比
広島駅周辺	平日	494	444	517	654	23	4.6%	210	47.3%
	休日	700	564	824	857	124	17.6%	293	52.0%
紙屋町・ 八丁堀周辺	平日	1,549	1,446	1,406	1,508	-143	-9.2%	62	4.3%
	休日	2,797	2,246	2,769	2,430	-28	-1.0%	184	8.2%
その他 中心市街地	平日	255	245	248	287	-7	-2.7%	42	17.2%
	休日	370	397	333	397	-37	-10.0%	-0	-0.1%

※本ページの「1日当たりの決済の単価」は、各エリアにおける月別・平日/休日別の決済額（拡大推計値）の合計を、各エリアの月別・平日/休日の「1日ごとに計上した来訪者数を合算した延べ来訪者数」（拡大推計値）で除算した金額である（ユニーク来訪者数ではない）。

## 決済額：滞在エリア別の決済単価

- 2024年8月と2025年8月の平日・休日各1日（月曜日・土曜日）について、滞在場所別の決済額と来訪者数を抽出し、それらのデータから滞在エリアと決済単価※の関係を分析した。なお、本分析対象者の前提として、中心市街地全体エリアに来訪した人をベースとし、一定時間以上の滞在が見られた場合に滞在ありと判定している。

※決済単価：当該日に中心市街地へ来訪した来訪者1人当たりの同日・同エリアの総消費額の平均（円/人・日）

- 平日・休日ともに、「広島駅周辺のみ」の滞在者、広島駅周辺と紙屋町・八丁堀周辺の「両方滞在」した者の決済単価が上昇していた。平日は、「紙屋町・八丁堀周辺のみ」の滞在者でも決済単価が上昇していた。（円/人・日）

	滞在場所	2024/8/26 月	2025/8/25 月	増減率
平日 (月曜日)	A.広島駅周辺のみ	1,157	1,476	27.6%
	B.紙屋町・八丁堀周辺のみ	2,000	2,445	22.3%
	AB両方滞在	3,416	6,371	86.5%
	AB両方滞在なし※	355	205	-42.2%

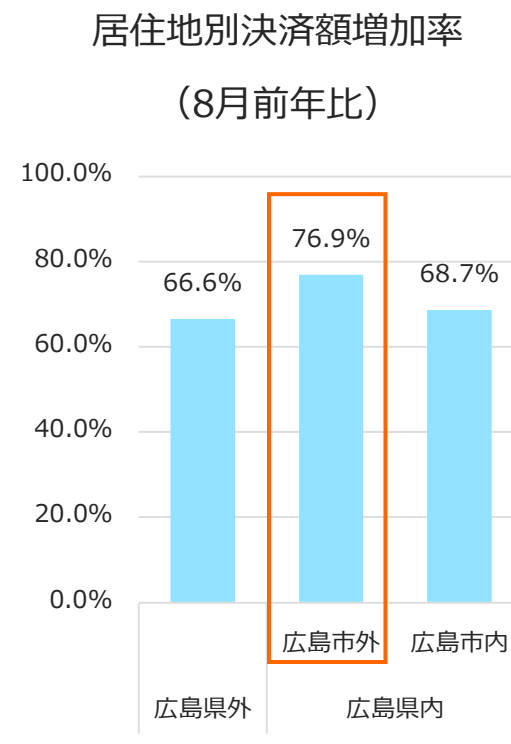
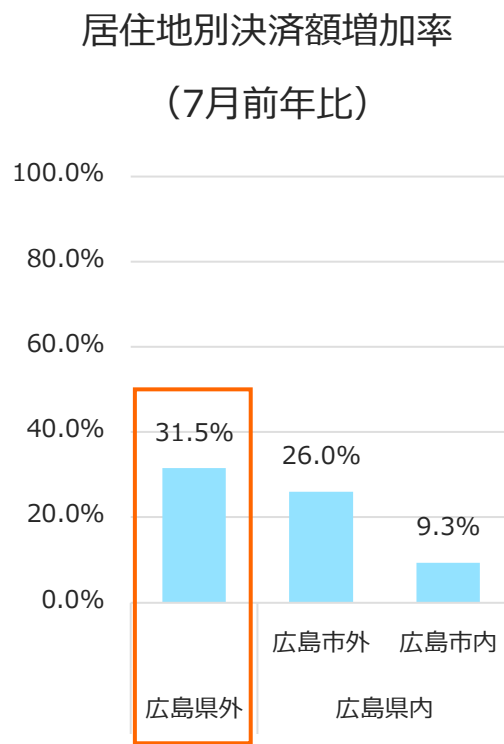
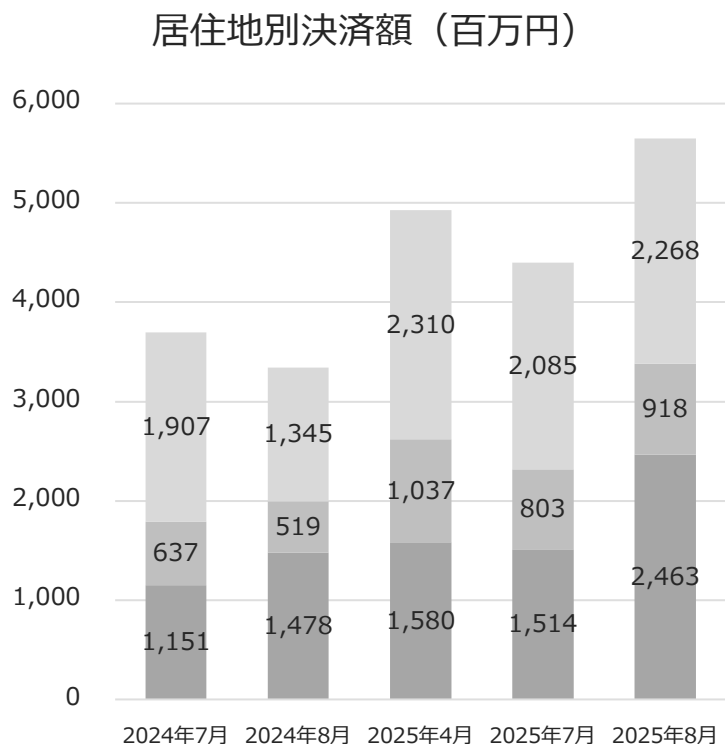
	滞在場所	2024/8/24 土	2025/8/23 土	増減率
休日 (土曜日)	A.広島駅周辺のみ	1,590	2,294	44.2%
	B.紙屋町・八丁堀周辺のみ	3,417	3,274	-4.2%
	AB両方滞在	2,844	4,917	72.9%
	AB両方滞在なし※	431	377	-12.6%

※AB両方滞在なし：中心市街地来訪者のうちA・Bいずれにも滞在していない者（その他エリア滞在は不問）

## 広島駅周辺の概況

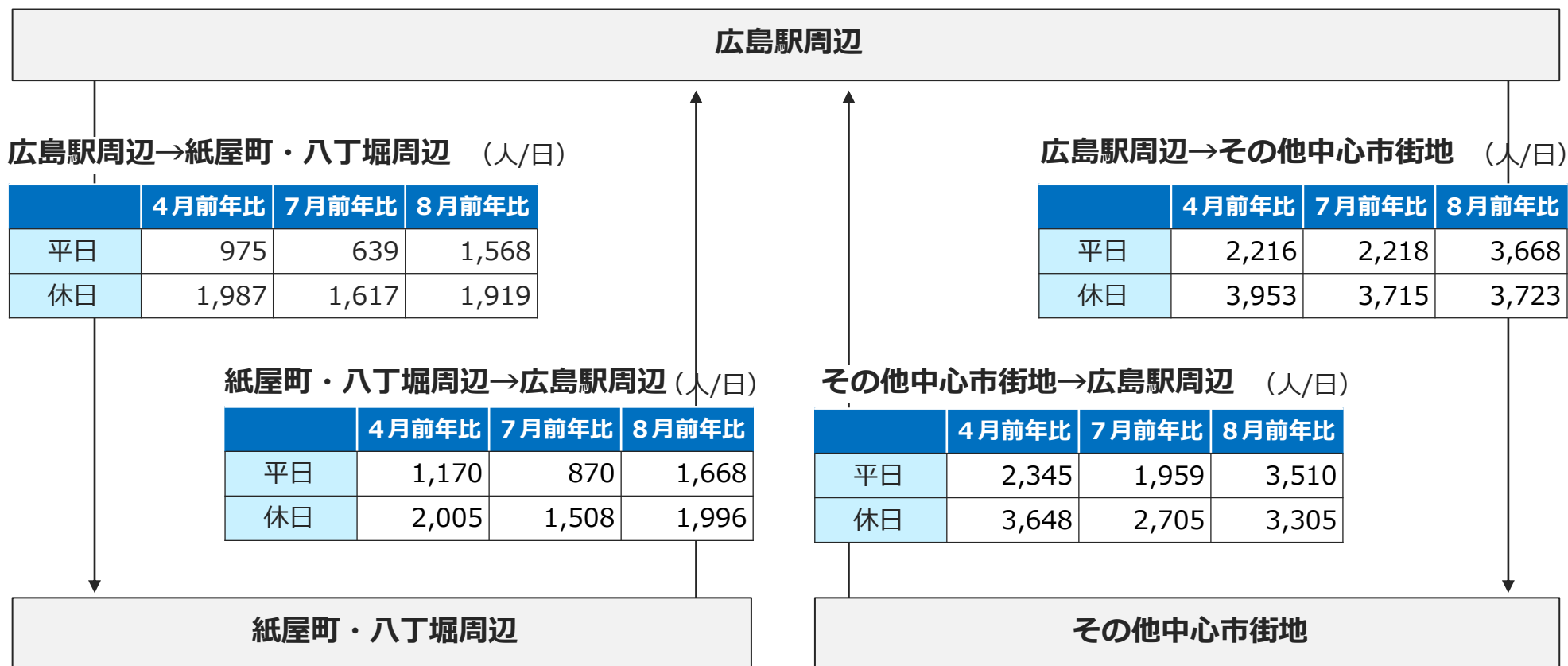
### 広島駅周辺エリアの居住地別決済額

- 広島駅周辺では、市内居住者の決済額が大きいですが、8月は夏休み等の影響で県外の構成比が高くなる傾向がある。
- 2024年と2025年を比較すると、7月は県外の伸びが最も高い。8月は広島市外の県内居住者の伸びが最も大きい（ただし、広島市外の県内居住者の構成比はもともと小さいため、全体に対する構成割合は大きく変わっていない）が、すべての居住地区分で約70～80%の高い伸びを示している。



## エリア間の移動の概況

- 中心市街地内の回遊を確認するため、エリア間の移動者数（1日平均）を前年同月の数値と比較した。
- 広島駅周辺と紙屋町・八丁堀周辺の往来、広島駅周辺とその他中心市街地の往来ともに、2025年4月時点で増加し、7月に増加人数は減ったが、8月は再び往来人数が1,600～2,000人に増えていた。
- 2025年4月時点で駅ビル開業の効果が周囲に波及し、7月に入り効果が薄れたものの、広電乗入れにより再度波及効果が生じたと考えられる。8月は特に、平日の往来が増えたことに特徴がある。



## ベンチマーク都市の分析

- 他都市での駅ビル等の開発による人流の変化と比較するため、新潟市（新潟駅周辺）、福岡市（天神駅周辺）、鹿児島市（天文館・鹿児島中央駅周辺）をベンチマーク都市とし、人流調査を実施した。

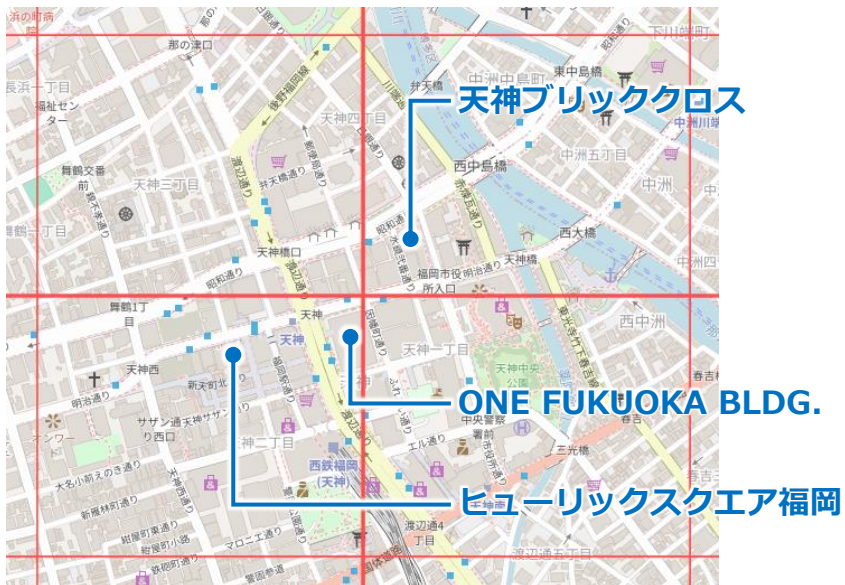
### 広島市



### 新潟市



### 福岡市



### 鹿児島市

#### (天文館周辺)



#### (鹿児島中央駅周辺)



## ベンチマーク都市の分析 | 開業前後の滞在者数の比較

- ベンチマーク都市各所において、開業年は滞在者数が大きく増加。
- 新潟、鹿児島では、開業2年目以降も滞在者数増が持続し、開業年を上回る滞在者数の増加がみられる事例もある。

	立地	開発施設	主な機能	開業時期	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
平日	広島市	広島駅ビル	商業	2025年3月				8,954	11,506
	新潟市	CoCoLo新潟	商業	2024年4月	3,908	3,958	4,432	5,403	5,725
	福岡市	天神エリア3施設	オフィス	2025年4月,8月		16,247		17,148	19,447
	鹿児島市	センテラス天文館	商業	2022年4月	6,680	8,098	7,445	7,558	7,401
	鹿児島市	JR鹿児島中央ビル	オフィス	2023年4月	6,238	6,593	6,827	7,033	7,140

開業前年	開業年	2年目	3年目
100%	<b>129%</b>		
100%	<b>122%</b>	129%	
100%	<b>113%</b>		
100%	<b>121%</b>	111%	113%
100%	<b>104%</b>	107%	108%

	立地	開発施設	主な機能	開業時期	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
休日	広島市	広島駅ビル	商業	2025年3月				7,787	12,402
	新潟市	CoCoLo新潟	商業	2024年4月	2,924	3,161	3,419	4,840	4,641
	福岡市	天神エリア3施設	オフィス	2025年4月,8月		12,770		15,355	16,102
	鹿児島市	センテラス天文館	商業	2022年4月	5,468	7,947	7,246	7,423	7,321
	鹿児島市	JR鹿児島中央ビル	オフィス	2023年4月	7,490	8,115	9,074	9,306	9,434

開業前年	開業年	2年目	3年目
100%	<b>159%</b>		
100%	<b>142%</b>	136%	
100%	<b>105%</b>		
100%	<b>145%</b>	133%	136%
100%	<b>112%</b>	115%	116%

| : 施設開業時期

※開業前年を100%として計算

## ベンチマーク都市の分析 | 性別・年代別の滞在者数

- 商業が中心の施設では、休日を中心に15-29歳女性の滞在者数増加が顕著である。
- オフィス中心の施設では、商業中心の施設と比較すると、性別・年代問わず人流の増加はやや鈍い傾向がみられる。

### 人流

	性別	年代	広島駅ビル		CoCoLo新潟		天神エリア3施設		センテラス天文館		JR鹿児島中央ビル	
			開業前	開業後	開業前	開業後	開業前	開業後	開業前	開業後	開業前	開業後
平日	男性	15-29	1,094	1,378	551	699	2,036	2,296	582	767	672	656
		30-59	2,206	2,434	1,142	1,270	4,288	4,733	1,514	1,732	1,248	1,234
		60以上	1,007	1,147	457	479	1,118	1,253	725	830	693	778
	女性	15-29	1,264	1,839	749	1,024	3,083	3,536	900	1,206	1,227	1,156
		30-59	2,158	3,038	1,028	1,273	4,940	5,667	1,928	2,310	1,641	1,786
		60以上	1,226	1,670	507	659	1,368	1,592	1,032	1,252	1,111	1,217
休日	男性	15-29	968	1,535	482	649	2,096	2,244	557	906	1,049	1,204
		30-59	1,765	2,437	799	1,079	3,131	3,290	1,153	1,594	1,502	1,655
		60以上	832	1,034	355	429	818	827	592	726	648	757
	女性	15-29	1,157	2,478	492	858	3,517	3,703	877	1,542	1,810	1,840
		30-59	1,931	3,352	808	1,209	4,296	4,517	1,399	2,056	2,070	2,461
		60以上	1,134	1,568	483	615	1,225	1,254	889	1,124	1,036	1,159

### 増減率

	性別	年代	広島駅ビル	CoCoLo新潟	天神エリア3施設	センテラス天文館	JR鹿児島中央ビル
平日	男性	15-29	126%	127%	<b>113%</b>	<b>132%</b>	98%
		30-59	110%	111%	110%	114%	99%
		60以上	114%	105%	112%	114%	<b>112%</b>
	女性	15-29	<b>146%</b>	<b>137%</b>	115%	<b>134%</b>	94%
		30-59	141%	124%	115%	120%	109%
		60以上	136%	130%	<b>116%</b>	121%	<b>110%</b>
休日	男性	15-29	<b>159%</b>	135%	<b>107%</b>	<b>163%</b>	115%
		30-59	138%	<b>135%</b>	105%	138%	110%
		60以上	124%	121%	101%	123%	<b>117%</b>
	女性	15-29	<b>214%</b>	<b>174%</b>	<b>105%</b>	<b>176%</b>	102%
		30-59	174%	150%	105%	147%	<b>119%</b>
		60以上	138%	127%	102%	126%	112%

※ドコモ「モバイル空間統計」を使った分析（約500m四方エリアにおける14時台の平均滞在者数）

※広島市は4月、福岡市は8月、その他は5月のデータ

## ベンチマーク都市の分析 | 居住地別の滞在者数

- 広島、新潟では県内（市内除く）からの滞在者数が市内及び県外より増加する傾向がみられる一方、福岡、鹿児島では県外からの滞在者数の増加傾向が特徴的である。

### 人流

	居住地	広島駅ビル		CoCoLo新潟		天神エリア3施設		センテラス天文館		JR鹿児島中央ビル	
		開業前	開業後	開業前	開業後	開業前	開業後	開業前	開業後	開業前	開業後
平日	県外	1,000	1,339	212	258	1,031	1,255	90	195	166	226
	県内（市内除く）	1,531	2,165	775	1,047	3,945	4,469	644	995	963	993
	市内	6,366	7,944	3,391	4,052	11,398	12,903	5,919	6,876	5,429	5,565
休日	県外	1,200	1,845	420	578	1,802	1,962	135	422	478	730
	県内（市内除く）	1,210	2,552	448	898	3,646	3,818	662	1,327	1,518	1,826
	市内	5,289	7,928	2,483	3,288	8,938	9,355	4,634	6,139	6,067	6,461

### 増減率

	居住地	広島駅ビル	CoCoLo新潟	天神エリア3施設	センテラス天文館	JR鹿児島中央ビル
平日	県外	134%	122%	<b>122%</b>	<b>217%</b>	<b>136%</b>
	県内（市内除く）	<b>141%</b>	<b>135%</b>	113%	155%	103%
	市内	125%	119%	113%	116%	103%
休日	県外	154%	138%	<b>109%</b>	<b>313%</b>	<b>153%</b>
	県内（市内除く）	<b>211%</b>	<b>200%</b>	105%	200%	120%
	市内	150%	132%	105%	132%	106%

※ドコモ「モバイル空間統計」を使った分析（約500m四方エリアにおける14時台の平均滞在者数）  
 ※広島市は4月、福岡市は8月、その他は5月のデータ

## 4. 広島のみちづくりの特徴及び課題の整理

---

4-1. 人口及び観光

4-2. 人流・消費及びまちづくり

## 人口及び観光

### 人口

#### 現状

- 人口1,117千人。
- 2018年をピークに減少に転じた。
- 札幌・仙台・広島で比較すると、福岡市が2030年まで人口が増加するのに対し、他都市と同様減少の見込み。
- 高齢化率が高く、生産年齢人口の比率が低い。
- 唯一の社会減を記録しており、特に他都市において社会増が多い15～19歳、20～24歳の社会減が多い。

#### 課題

- 市全体の人口の維持を図る魅力づくり

### 観光

#### 現状

- 入込観光客は令和6年（2024年）14,340千人、増加傾向にあり、コロナ前の水準に戻っている。
- 外国人客は2,513千人で急速に回復し、コロナ前よりも多くなっている（36%増）。
- 広島県の国別来訪割合では、米国、ヨーロッパからの割合が大きい。

#### 課題

- 滞在時間の増加。
- 需要に対応した宿泊施設の整備。
- 欧米の観光客のスタイルに対応したハード、ソフトのサービスの提供。

## 人流・消費及びまちづくり

### 中心市街地の人流・消費

#### 現状

- 広島駅ビル開発により、広島駅周辺の人流・決済額はともに増加し、紙屋町・八丁堀周辺エリアの人流や決済額は一時低下していた。単純に滞在・消費エリアが駅周辺に移動したのではなく、広島駅周辺の増加は、中心市街地全体のにぎわいと経済活動を底上げするものであった。
- 広島駅周辺で特に増加が大きかったのは、20-30代女性で、新しいものに敏感な層である（他都市でも商業ビルの開発では若い世代の流入が多いので同傾向）。休日の県外者の増加が大きく、JRを利用して休日に県外から誘客できている（県外者を滞在させている）。
- 一方で、50代以上は男女ともに紙屋町・八丁堀に残っており、世代によって消費場所が分かれた。
- 7月に比べて8月は広島駅周辺の増加が一段落し、紙屋町・八丁堀にも人と消費が戻り、さらに増加している。開業効果が一段落したとともに、広島駅ビル2階への広電乗入れにより、広島駅と紙屋町・八丁堀との往来が増加し、駅の集客効果がその他の地域に波及したと考えることもできる。

### まちづくり

#### 現状

##### <まちづくりの現状>

- 広島駅周辺地域、紙屋町・八丁堀地域は、広島都市地域として、都市再生緊急整備地域に指定されている。
- 紙屋町・八丁堀地区では旧広島市民球場跡地の再開発が完了したほか、複数の再開発計画が進行中である。
- 広島駅周辺においても南口再開発のほか、周辺地区において再開発が実施済み、進行中である。

##### <地価等>

- 地価は商業地・住宅地ともに都心部での上昇幅が拡大。

#### 課題

- 二拠点の役割分担
- ハード・ソフト連携
- 歩きたくなるまちづくり
- 官民連携のまちづくり
- 的確な公共施設の更新
- 居住機能含む多機能

## 5. 参考となるまちづくりの事例

---

- 5 - 1. 大規模な容積率緩和の取り組み
- 5 - 2. かごしま・リビルド・トランスフォーメーションの取り組み
- 5 - 3. にいがた 2 kmの取り組み
- 5 - 4. 考察

# 1. 福岡県・福岡市

- 福岡市では、更新期を迎えたビル建替え等の誘導に向けたまちづくりを実施。**（補助金に頼るのではなく規制緩和による民間投資の呼びこみ）**

## 民間投資の 主な誘導策

- ①国家戦略特区関連：航空法高さ制限エリア単位での特例承認、スタートアップカフェの運営及び機能強化、国家戦略道路占用事業
- ②国の支援制度：特定都市再生緊急整備地域
- ③福岡市独自の支援制度：**都心部機能更新誘導方策**、福岡市立地交付金

- 特に、福岡市の国家戦略特区指定(2014年)を契機に、福岡市では、**天神ビッグバン(2015年～)**や**博多コネクティッド(2019年～)**といった**時限的かつエリア限定での独自緩和・誘導策**も創設し、**民間投資による更なる機能強化、魅力づくり**を促進させている。

### <都心部機能更新誘導方策（市独自）>

- 特徴：公開空地に対する評価+まちづくりの取組み評価
- 活用制度：**地区計画（再開発等促進区）**  
**都市再生特別地区**  
**総合設計制度（都心部機能更新型）**
- 対象地域：都心部のうち、高度利用に必要な道路等の一定の都市基盤が確保された地域
- 容積率緩和評価の考え方
  - ①**まちづくりの取組み評価⇒最大450%を加算**
  - ②**敷地外公共施設評価**（地下歩道や道路付加車線確保等）
  - ③**公開空地評価**（公開空地や歩行者空間整備）
  - ④**特定施設評価**（文化ホール、宿泊施設等）
- 高さ制限（交通、安全、防災等で支障無しと認められる場合）  
※航空法による高さ制限は国家戦略特区に基づく特例承認が必要

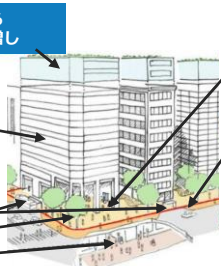
機能強化と魅力づくりに貢献する  
まちづくりに対する容積率の割増し

国際競争力  
感染症対応  
(九州・アジア)

アジアビジネス起業の誘致や  
ホールの設置など

環境

- ・交通円滑化(スベイの設置など)
- ・環境負荷の低減など(緑化など)
- ・公共交通機関利用促進  
(主要箇所バリアフリー化など)



魅力  
賑わい・憩い空間確保  
(セットバック・広場空間確保など)

共働

地区計画による地区の共働した取り組みなど

安心安全

耐震性能の一定以上の向上

出典：福岡市ホームページ

テーマ	内容	緩和上限
国際競争力・感染症対策 (九州・アジア)	機能強化と魅力づくりを育成・リードする用途の設置運営	50%
環境	交通環境の改善に寄与する施設整備	100%
	環境負荷の低減等を図る施設整備	50%
魅力	賑わい・憩いの創出、地域資源の活用	50%
安全安心	災害に強い都市構造に寄与する施設整備	50%
共働	街区から数街区相当とのまちづくり計画立案	100%

**+時限的かつエリア限定の規制緩和（天神ビッグバン・博多コネクティッド）**

天神ビッグバン概要	エリア	天神交差点から半径約500m(約80ha)
	対象	2024年12月31日迄に竣工予定のビル※
	認定要件	<b>魅力あるデザイン性に優れたビル</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・低層部・公開空地も含めた<b>デザイン性</b>の高いビル</li> <li>・周辺ビルとの<b>連続性</b>を意識した建物デザイン</li> <li>・まちに潤いを与える<b>木陰や花、目に映える緑化</b>の推進</li> <li>・<b>ユニバーサルデザイン</b>への配慮</li> </ul>
	インセンティブ	「容積率緩和(上限+50%)」「認定ビルへのテナント優先紹介」 「地域金融機関による専用融資商品」「行政による認定ビルPR」 「附置義務隔地先としての都心周辺部駐車場の優先利用」

※対象については、例外あり：感染症対策に組み込み予定のビル。複数街区に跨る段階的及び連鎖的な建替え計画の期限は個別判断、2026年12月31日迄に竣工

# 1. 福岡県・福岡市

## “天神ビッグバン関連 施策パッケージ”

付加価値の  
高い  
建築物

### <民間ビルの建て替え誘導>

- 容積率の緩和
  - ・航空法高さ制限エリア単位の特例承認活用
- 駐車場施策の見直し
  - ・駐車場施策の見直しにより設計の自由度向上
  - ・公共交通利用促進策の実施による  
駐車場附置義務台数の低減
  - ・駐車場の隔地化・集約化
- 天神ビッグバンボーナス

### <新たな雇用の創出>

- 立地交付金制度のリニューアル
  - ・本社機能の誘致と雇用創出
- 福岡市スタートアップ・パッケージ
  - ・スタートアップ法人減税
  - ・雇用労働相談センター
  - ・スタートアップビザ
- スタートアップ・カフェ

活力を  
生む  
雇用

快適で  
ぬくもり  
のある  
通り

### <快適な公共空間の創出>

- 快適で高質な都心回遊空間の整備
  - ・天神ビッグバンの奥座敷（西中州）
  - ・水上公園再整備、春吉橋等
  - ・天神明治通り地下通路
  - ・街路樹、花、ベンチからなる歩行空間
- 使いやすい駐輪場の確保に合わせた路上駐輪場の廃止
- 旧大名小学校跡地まちづくり

### <交通施策の充実>

- 地下鉄の利用促進
  - ・一日乗車券、ファミリーきっぷ・地下バス65
  - ・地下鉄七隈線の延伸
- 都心循環BRTの形成
  - ・天神・博多・ウォーターフロントの3拠点間のアクセス強化
- 駐車場施策の見直し
  - ・公共交通利用促進策の実施による駐車場附置義務台数の低減
  - ・都心周辺部駐車場の確保（都心循環BRTとの連携）

マイカーから  
公共交通へ

## “天神ビッグバンエリアの建替えと合わせた公共空間の整備イメージ”



出典：福岡市HP



出典：福岡市HP



出典：福岡市HP

施策パッケージについては、福岡市HPを基にDBJ作成

## 2. 鹿児島県・鹿児島市

### ●かごしま・リビルド・トランスフォーメーション（かごしまRX）

鹿児島市では、**容積率の割増し制度**等の創設や、**駐車場の附置義務の規制緩和**などを行うことで、民間事業者等のまちづくりへの創意工夫を促す取り組みを開始した。この制度は、都市計画法の地区計画、建築基準法の総合設計度を活用し、まちづくりの取り組み内容に応じ、現在の容積率以上の建築を可能にする取り組みである。

鹿児島市の中心市街地は、**所有者の高齢化**や**工事費の上昇**等を背景に、老朽建築物の更新や低未利用地の活用が進んでいない状況がある。右下グラフに示すように、新築件数の推移も右肩下がりの状況にあり、市全域と比較しても、更新時期を迎える建物の割合は高い状況がある。

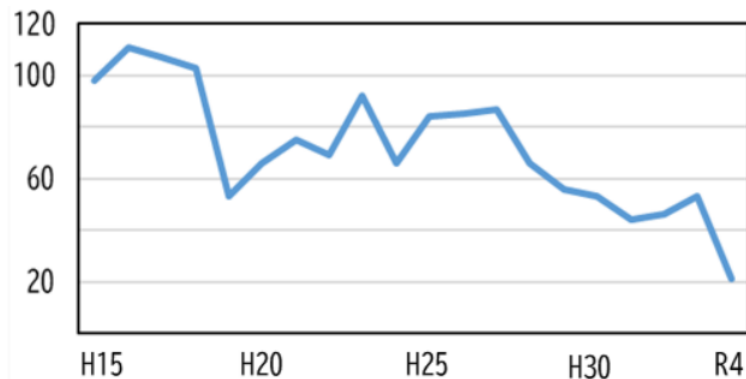
#### かごしまRXの対象エリア

対象エリアは、鹿児島市中心市街地活性化基本計画の区域を基本としている。



出典：かごしまRX事業パンフレット

新築件数の推移  
(中心市街地)



出典：かごしまRX事業パンフレット

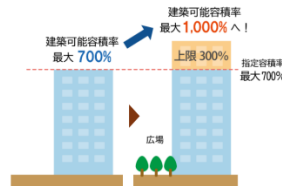
上記記載の状況を受けて、まちづくりの貢献内容に応じた容積率の割増制度を創設。割り増しの上限は300%とし、令和7年12月から、申請の受け付けを開始した。期間は、令和18年3月までのおおむね10年間を想定。

## 2. 鹿児島県・鹿児島市

“容積率の割増し”において活用する制度は、都市計画法による「高度利用型地区計画」、「街並み誘導型地区計画」、建築基準法による「総合設計制度」としている。

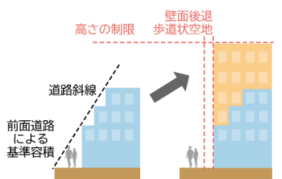
### ＜高度利用型地区計画＞

- 建築物の敷地統合を促進し、小規模な建築を抑制するとともに敷地内に有効な空地を確保し、土地の高度利用と都市機能の更新を図る地区計画



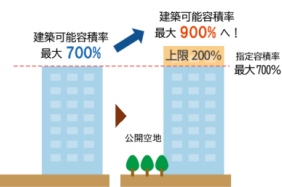
### ＜街並み誘導型地区計画＞

- 前面道路の幅員が狭く、容積率制限や斜線制限で十分に建てることのできない沿道において、建物の形態を揃え、空地等を確保することで、制限を緩和する地区計画



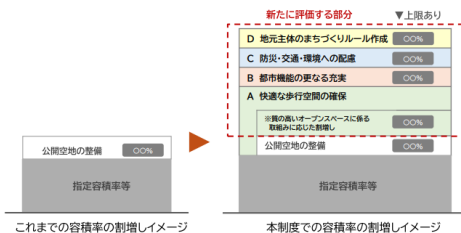
### ＜総合設計制度＞

- 一定規模以上の公開空地を設けるなど、市街地環境の整備改善に資する良好な建築計画に対して、容積率などを緩和する制度



## 容積率の割増しの考え方

従前の制度では、公開空地の整備を主として評価していたが、制度創設後は図に示すA～Dの項目を追加し、評価を行う。



評価項目			高度利用型地区計画	街並み誘導型地区計画	総合設計制度
大項目	中項目	小項目	割増し	上限	割増し
A	A-1	広場等オープンスペース	50%	50%	250%
		歩道状公開空地	50%	50%	
		通り抜け通路	50%	50%	
		快適な休憩・滞留空間等の整備	30%	30%	
		付加的な機能の整備	30%	30%	
		特に回遊性の向上等に資する空地の整備	30%	30%	
B	B-1	子育て支援施設、高齢者福祉施設、医療施設等	100%	100%	100%※5
		立地適正化計画に拠る誘導施設			
C	C-1	災害時の一次滞在施設	30%※3	30%※3	30%※3
		建物の耐震性の強化等	30%	30%	30%
		敷地の集約化	30%	30%	—
		地区の交通環境改善のための自動車駐車場	30%	30%	30%※4
D	D-1	地区単位の景観ルールや壁面線の統一、市街に親しまれる街並み景観の継承など	50%	50%	—
		公開空地の整備	—	—	—
割増しの上限			300%まで	指定容積率まで	基準容積率の1/2及び200%まで

右表に示すように、高度利用型地区計画を活用した場合、建物前面を歩きやすくするなど快適な歩行空間を確保する場合は上限250%、保育所や商業施設など都市機能を充実させる場合や、防災・交通・環境に配慮する取り組みがある場合はそれぞれ100%、地区ごとに壁面線を統一するなど地元主体のまちづくりを進める場合は50%を上乗せし、最大300%とするものとしている。ただし、市の景観計画による高さ制限は緩和しないとしている。

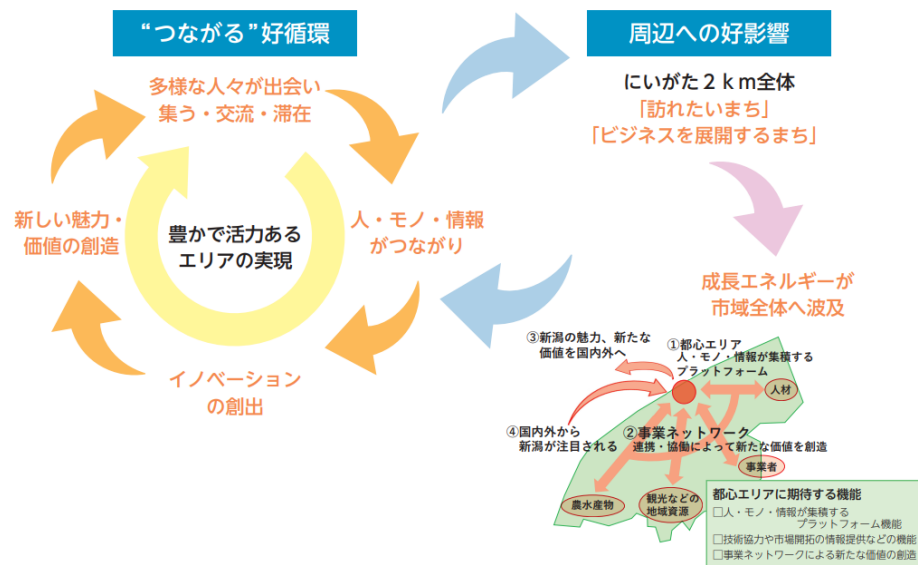
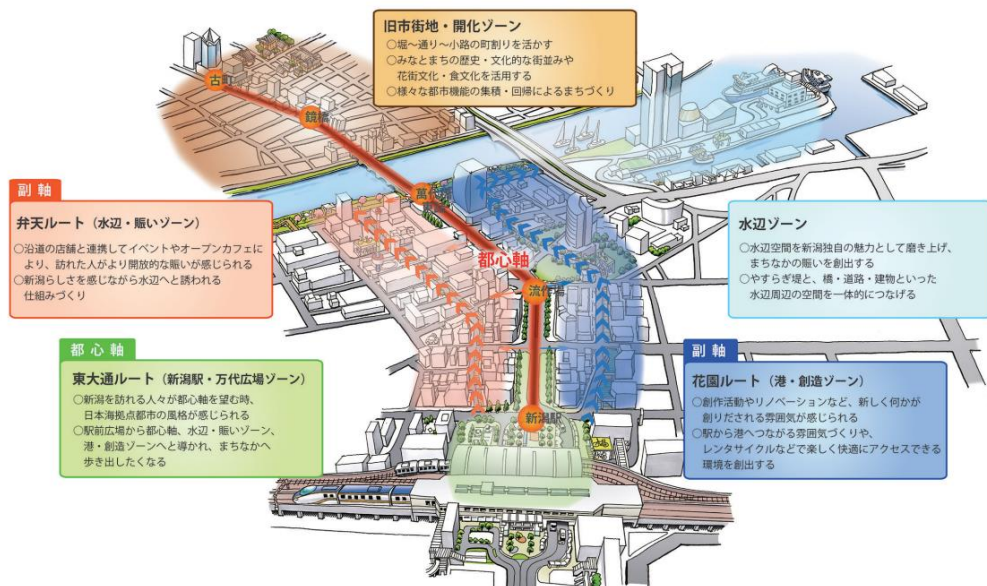
市が進める「歩いて楽しめるまちづくり推進事業」を踏まえた内容となっており、全国的にもウォーカブルなまちづくりが進められている中で、物は買わない時代でどう施設を維持できるか、滞在時間をどう伸ばすか。歩道空間を使い拠点間を結ぶ取組を進めている。

### 3. 新潟県・新潟市

- 新潟市では、新潟圏域の地域経済循環を太くし、**市民所得の向上と財源の確保を図りながら、新潟市民の安心安全や子育て支援、介護・福祉の充実といった住民福祉を向上させていくための戦略的な取組**として、令和4年から「にいがた2 km」のプロジェクトを実施している。
- この取組は、「新潟市経済・産業の発展を牽引する成長エンジン」となることを目指しており、以下の3つの方針を推進することで、人流を促進し、地域経済を活性化させることを目的としている。

#### 基本方針

- I 人・モノ・情報の中心拠点となる稼げる都心づくり
  - ・官民協働による「稼げる都心づくり」を推進し、その成長エネルギーを全市域へ波及。
- II 都心と8区の魅力・強みのコラボレーションによる新たな価値の創造
  - ・都市と田園が調和する本市の魅力発信と、異業種間の協業・変革を進め、次世代に向けたまちづくり。
- III 居心地が良く、市民が主役になるまちづくり
  - ・都市緑化の推進、道路空間・水辺空間の有効活用など、ゆとりと潤いのあるまちづくり。



出典：新潟駅・万代地区周辺将来ビジョン

## 3. 新潟県・新潟市

### にいがた2km主な取り組み

#### ● リノベーションまちづくり

遊休空間等の既存資源を活用し、補助金に依存せずそのまちならではの事業（コンテンツ）創出を連鎖させ、シビックプライドの醸成やエリアの価値向上及び複合的な地域課題の解決を図る、民間主導の公民連携まちづくりの新たな取り組み

#### ● リノベーションスクール

当事者として自分のまちの運営を担う人材の育成、遊休不動産・オープンスペース等を活用したプロジェクトの実事業化を図る取り組み

#### ● にいがた2km・8区連携オープンイノベーション推進事業

にいがた2kmと8区の連携をさらに推進し、新しい商品やサービス・売り方などを創造し、国内外から稼げる事業を新たに創出するプロジェクト。

8区の魅力や地域課題をもとに、オープンイノベーションにより新事業の創出を目指す取り組み

マッチング機会の提供や事業計画策定のためのセミナーを実施し、事業実施に当たっては、事務局が伴走支援を行いながら成果の最大化を目指す。

#### ● にいがた2kmおいしさDX産学官共創プロジェクト

市の食の魅力が国内外に伝わっていない現状を受け、にいがた2kmを拠点に、新潟市、新潟大学、(株)メビウスの3者が中心となり、飲食業や食品製造業をはじめとしたさまざまな業種の事業者と連携しながら「おいしさ」のDX化を図ることで、市が誇る食関連産業の高付加価値化と、フードデータを駆使する人材の輩出を目指す取り組み

- ・味の分析や関連データの蓄積・研究
- ・味、香り、食感など、これまで個人の感覚だったものを、食とテクノロジーの融合により「見える化」
- ・食品メーカーの商品開発現場を変える次世代AIの開発
- ・店舗での実証実験
- ・食品開発や観光、地域のブランドづくりに生かす



出典：おいしさDXホームページ

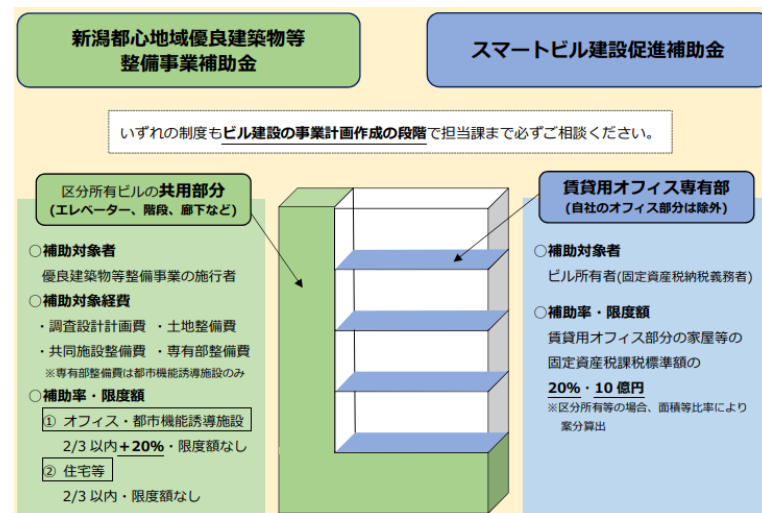
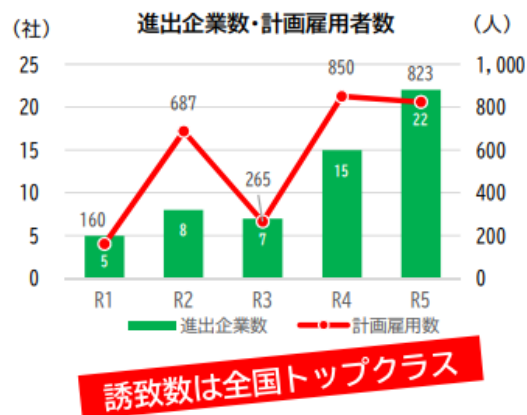
### 3. 新潟県・新潟市

#### 企業誘致の取り組み

都市機能・拠点性の向上に向け、市街地環境の整備改善や更なる企業誘致の推進を図るため、都市再生緊急整備地域「新潟都心地域」において、ビルの新築や建替えを行う事業者に対し補助を実施。

新潟市本社機能施設立地促進事業補助金は、市外から市内に本社を移転した企業にオフィス賃借料を支援（賃借料の75%（5年間）上限5,000万円/年）

また、スマートビル建設促進補助金は、新築された高機能オフィスの固定資産税相当額を支援している（賃貸用の高機能オフィスの固定資産税評価額の20%（上限10億円）。建物の建替えと合わせ、企業の誘致も進めており、進出企業数は下図のように伸びている状況にある。



#### 補助を受けるにあたり基本となる要件の内容

- 1 用途が事務所（建築基準法上）であること
- 2 基準階において、専有部分が600平方メートル/フロア以上であること
- 3 天井の高さが2,700mm以上であること
- 4 高さ100mm以上のOA床を有すること
- 5 （建替えの場合）賃貸用オフィス床面積の合計が建替え前を下回らないこと
- 6 賃貸用オフィス部分の床面積の合計がビル全体の延床面積の1/2以上であること（※）賃貸用オフィス部分の床面積の合計が1,500平方メートル以上の場合を除く
- 7 1年以内に1社以上賃貸すること（事務所を増設又は増床する市内企業も可）
- 8 10年間継続してオフィス賃貸すること

出典：令和7年度にいがた2km関連主な取組

## 各先行事例からの考察

### 各先行事例におけるポイント

- 容積率の緩和は、事業者が開発を進めるうえでの一定のボーナスになっており、整備される空間は、まちづくりやエリアマネジメント活動等に有益なものとなっている。
- ウォークアブルなまちづくりの実践において、建物1階及び公共空間の活用の検討が進められている。それに伴い、人流データ等のビックデータの活用を推進している。
- 行政の庁内における課を横断した連携により、各施策の連動が生まれている。
- 外部（市外及び県外）から人を呼び込む産学官共創の取組を実践している。（DX等の技術を交え）

### 机上調査及び行政・事業者ヒアリング調査から確認された現在の課題

- 容積率の緩和のみでは、**工事費や人件費の高騰から事業が成立しない状況が発生**している。実際に止まってしまった事業もある。（事業を進めるためにも事業者の視点をもつことが重要）
- 建物を整備したとしても、**床面積の供給過多**になる恐れもある。
- 工事費や人件費の高騰に伴う賃料上昇により、ジェントリフィケーションが生じ、もともとの層が生活・商売ができなくなることも懸念される。

### 広島のみちづくりを想定した示唆

- **現状の広島市のマーケットを考えると民間単独で開発を進めることは容易ではない。容積率緩和以外の制度や支援が必要。**
- 建替えの促進だけでなく、リノベーションにより**価値を高める方法**も模索すべき。
- オフィスを利用する企業を呼び込む必要があり、**企業誘致**と並行して検討すべき。
- 工事費高騰等があっても建替え・リノベーション等の投資が可能な限り民間事業として成り立つよう**経済面の地力を高める観点からも、にぎわい（“まち”に人がいること）は重要**であり、「観光」「居住」「就業」の各面で人を呼び込み、一層回遊してもらえるようまちづくりの在り方を考えることが重要。

## 6. 広島のみちづくりに対する提言

- 6-1. まちづくりの現状
- 6-2. まちづくりの方向性
- 6-3. 実現のための方策

- 広島駅周辺の動向を踏まえ、今後の広島市におけるまちづくりの方向性について提言を行うもの
- 特に今後開発が期待される紙屋町・八丁堀周辺を主眼において、まちづくりの方向性と実現のための方策を示す

## 広島駅周辺の状況

- 陸の玄関口として、これまでもJR広島駅を中心に交通の結節点として機能。
- 路面電車の広島電鉄の広島駅乗入れにより、まちなかへのアクセスが向上。
- 駅ビル開発により、若年層（特に女性）を中心に新たに集客。駅ビルに多様な店舗・サービスが立地し、利便性が向上するとともに、新しい時間の消費スタイル等、需要の掘り起こしが実現。
- ホテル立地も進み、ビジネス、観光の拠点としての機能が向上。
- 市内、近隣自治体のみならず、県外からの来訪も増加。

### 路面電車の広島駅乗入れにより、利便性が大きく向上 所要時間の短縮に加え、駅直結でさらに便利に



路面電車の広島駅乗入れに加え、駅前大橋ルートや循環ルートの設定により、中心市街地における移動の利便性が向上。

広島駅～紙屋町・八丁堀方面  
所要時間 約4分間短縮

出典：広島電鉄(株)ニュースリリース2025.7.8

### 二核における回遊も拡大 平日休日ともに、人流が1日当たり600～2,000人増加



注：前年同月比1日当たり増加数

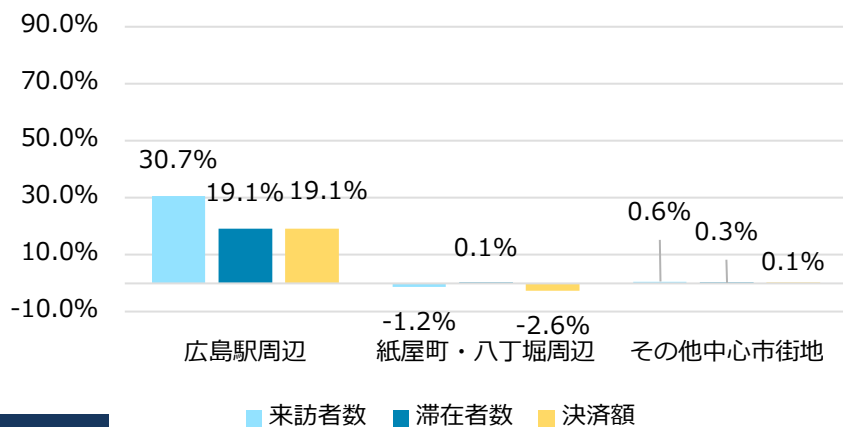
商業・レジャー等多店舗を有する施設の整備によって、利便性の高い消費活動が可能となっており、陸の玄関口としてより強かに広域から人を呼び込む拠点となる  
路面電車乗入れによりさらに高まった交通結節点というポンプ機能を活かし、外から呼び込んだ人を紙屋町・八丁堀周辺や観光資源（平和記念公園、広島ゲートパーク等）に送客する

## 紙屋町・八丁堀周辺の状況

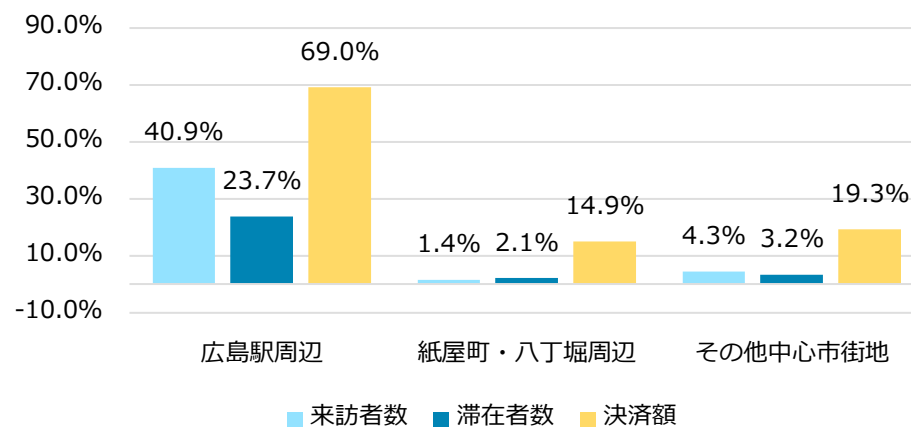
- ビジネス、商業の拠点として、各機能が集積し、広島を中心市街地として発展。
- 引き続きオフィス需要は堅調である一方、老朽化した小規模な業務ビルも多く、集約・再編の観点からも更新の検討が必要。
- 広島駅周辺の開発による人流・決済への効果は、一時的には広島駅周辺に限られたが、その後他のエリアに波及。開発前よりも人流・決済ともに増加。
- 地元からは、ファミリー層の増加や車利用から路面電車等公共交通機関の利用に変化がみられるとの意見も。公共交通機関利用により、滞在時間が延長することが期待でき、それが消費につながるとの意見もあり。
- エリアにおける消費は、市民によるものが太宗を占める。

広島駅周辺の人流・消費の増加とともに、紙屋町・八丁堀周辺においても、消費は堅調に増加

増加率（7月前年比）



増加率（8月前年比）



紙屋町  
八丁堀

これまでの集積と更新のタイミングを活かし、ビジネスと商業等の拠点としてより充実

全体

東西の核である広島駅周辺と紙屋町・八丁堀周辺の個性を活かし、路面電車によって双方を回遊させることにより、相乗効果をもたらし、楕円形のまちづくりを実現

## 東西の核の個性を活かしたまちづくり

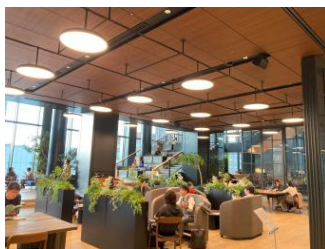
### 具体案1 オフィス街としての紙屋町・八丁堀周辺の機能強化

- 老朽化したオフィス機能の更新を進め、新たなオフィスを提供することで、「オフィス街」の魅力向上を図る。
- 高機能オフィスとすることで、既存事業者の移転のみならず、他都市との相対的な賃料メリットを活かし、市外から積極的に企業誘致を図り、マーケットを拡大する。企業誘致に当たっては、今後の成長分野などターゲットを設定して、プロモーション活動を行うほか、適切な支援策を設定し、官民で取り組む。
- オフィス整備に当たっては、ミクストユースの開発により、まちの顔に当たるグランドレベルは商業とし、上層階にオフィス、ホテル等を整備するなど、働く人の環境を向上させるとともに、ナイトエコノミーの充実等、歩いて楽しめるまちとする。
- 建替え・高機能化に伴い、賃料が上昇し、既存の事業者の入居が難しくなることも想定される。これらの周辺エリアへのにじみだしを契機とした、新たな集積づくり、魅力づくりを行うことも想定される。

#### 【参考】高機能オフィス・支援策の例

##### ■ 高機能オフィス

共用スペースの充実



環境配慮



出典：(株)日本経済研究所撮影

##### ■ 仙台市の支援策

オフィスフロア面積等一定の要件を満たした「高機能オフィス」について評価し、容積を上乗せ（都市再生特別地区、総合設計制度）

##### ■ 千葉市の支援策（高機能オフィスビル建築促進事業）

オフィスフロア面積等一定の要件を満たした「高機能オフィス」について、固定資産税課税標準額の20%まで補助

出典：仙台市、千葉市HP

#### 【参考】福岡市の企業誘致策の概要

「本社機能・成長分野」の企業誘致

#### 583社（2015～2024年度の合計）誘致

##### ■ 誘致対象業種

- ・ クリエイティブ産業（IT・デジタルコンテンツ等）
- ・ スタートアップ企業（創業支援対象）
- ・ 国際金融機能（フィンテック、資産運用業など）
- ・ コールセンター、物流、医療・福祉、環境・エネルギー分野

##### ■ 国内向け支援策

- ・ 本社機能移転や雇用創出に対する助成金
- ・ 容積率特例制度：最大1400%まで緩和
- ・ スタートアップ支援施設「Fukuoka Growth Next」等
- ・ 東京事務所による首都圏企業向け誘致活動

##### ■ 海外向け支援策

- ・ 国家戦略特区制度を活用し、英語対応行政手続きやビザ支援
- ・ 「TEAM FUKUOKA」による国際金融機能誘致
- ・ 世界的スタートアップ支援機関の誘致（2025開設）
- ・ 地理的近接性を活かしアジア企業のBCP対応拠点誘致

出典：福岡市HP、資料「令和6年度 本社機能・成長分野の企業立地実績」

## 東西の核の特徴を活かしたまちづくり

### 具体案2 面的な広がりのある商業機能等を活かしたウォーカブルなまちづくり

- ビジネス・商業の拠点として、商店街や路面店等、面的に広がりを持っており、観光客の立ち寄り等経路地としても機能している。駅前開発により二つの核の間の回遊性が高まっていることから、広島駅周辺で増加した来訪者を呼び込むことが期待される。
- イベントや社会実験等ウォーカブルな取組も進む中で、歴史・文化・平和・スポーツ・緑の資源（平和記念公園、広島ゲートパーク、ひろしまスタジアムパーク等）を十分に生かし、呼び込んだ来訪者が歩いて楽しめる面的な広がりのあるエリアとする。また、路面電車の循環ルートが運用されるが、目的となる機能・コンテンツの展開や更なる中心部内のアクセスの向上も期待される。特に今後のまちの担い手となる若者を引き付ける機能をおく。
- これまでの主要な顧客であるオフィスワーカー等市民が、さらに地域への親しみや魅力を感じる快適で居心地の良いまちとするとともに、市外買物客・観光客等、様々な来訪者がモノ消費・コト消費を楽しめるまちとする。
- 中長期的には、両エリア間を路面電車等公共交通機関による移動だけでなく、歩いて楽しめるまちにすることを旨とする。関連するエリアマネジメント団体等の一層の連携、役割分担により、一体性・連動性を確保する。

#### 【参考】ウォーカブルなまちづくり

(ハード)

- ・ アイレベルでの商業機能
- ・ ポケットパーク等空地の確保



KAMIHACHI X (カミハチクロス) 都市軸沿いに設けられた歩道状空地を大きく確保。ガラス張り店舗を整備する例  
出典：広島市HP「基町相生通地区市街地再開発事業」

(ソフト) コト消費の例

- ・ イベント・マルシェ
- ・ 社会実験 等



広島市相生通車道へのパークレット設置の社会実験。オフィス街の公共空間に憩いの場を創出  
出典：カミハチキテルHP



広島市賀茂鶴オアシスプロスポーツチームとコラボしたスタンプラリー、街角でのライブ、飲食販売  
出典：カミハチキテルHP

#### 【参考】回遊性を高める工夫

■ 具体例：鹿児島市電（路面電車）でつなぐ企画乗車券の提示により、天文館エリア・鹿児島中央駅周辺の商業施設・飲食店・観光施設で特典が受けられる（公式ガイドマップ有）  
観光施設や店舗で割引・サービス  
夜間利用の「ナイトパス」で天文館回遊促進



■ 具体例：鹿児島市中心市街地にぎわい創出支援事業補助金  
中心市街地での来街者の増加や回遊性の向上、滞留時間の増加による消費の促進やにぎわい創出を図るイベントに対し助成  
事業例：集客型イベント（マルシェ、マーケット、フェス等）、回遊性促進型イベント（街歩き、レシート抽選会、スタンプラリー等）

出典：鹿児島市HP

## 建て替えの促進

### 容積率の緩和以外の支援策を充実して、建替えを促進

- 容積率の緩和は、事業性を向上させ、建替えを促す一つの方策であった。現下の状況においては、建設費等事業費高騰を賃料に転嫁することは難しく、加えて広島マーケットの視点から、必ずしも容積緩和が事業性の向上につながらない。
- 容積率緩和以外の直接的な財政支援策等を求める声があり、それらに対応することも必要である。
- これらの措置を時限的なものとするのが、事業者の機運醸成にもつながり、まちの更新を後押しすることになる。
- 小規模ビルの更新を促すため、隣地との共同建替を促進する財政的な支援も期待される。加えて、本格的な建替えまでの間、リノベーションに対する支援を行うことで、中小オーナーの機運醸成につながることも期待できる。

#### 【参考】附置義務駐車場の要件緩和

- 具体例：かごしまRX ※R 8年4月～予定  
敷地外駐車場の距離に関するルールを緩和※（300m→500m）
- 具体例：東京都地域ルール整備による緩和（例：原単位緩和）

建物用途	駐車原単位			参考：都条例 (基準床面積)
	池袋駅東口地区	池袋駅西口地区	東池袋地区	
百貨店その他の店舗	300㎡	290㎡	330㎡	250㎡
事務所 その他特定用途 非特定用途(共同住宅以外)	500㎡	830㎡	690㎡	300㎡
非特定用途(共同住宅)			660㎡	350㎡

出典：豊島区池袋地区駐車場地域ルール

#### 【参考】リノベーション支援

- 具体例：新潟市リノベーションまちづくり  
遊休資源を活用し、地域課題解決と価値向上を目指す民間主導の公民連携まちづくり。リノベーションスクールにより、人材育成や実践的プロジェクトも推進。リノベーションスクール参加者によるプロジェクトが複数進行中。

出典：新潟市ホームページ、資料「令和7年度にいがた2km関連 主な取組」

#### 【参考】財政支援措置の検討

##### ○低利融資

- 具体例：天神ビッグバンボーナス  
認定したビルを対象にインセンティブを付与。ビルの建替え・移転や新規出店などの事業資金に特別金利を適用。資金調達コストの負担を軽減。

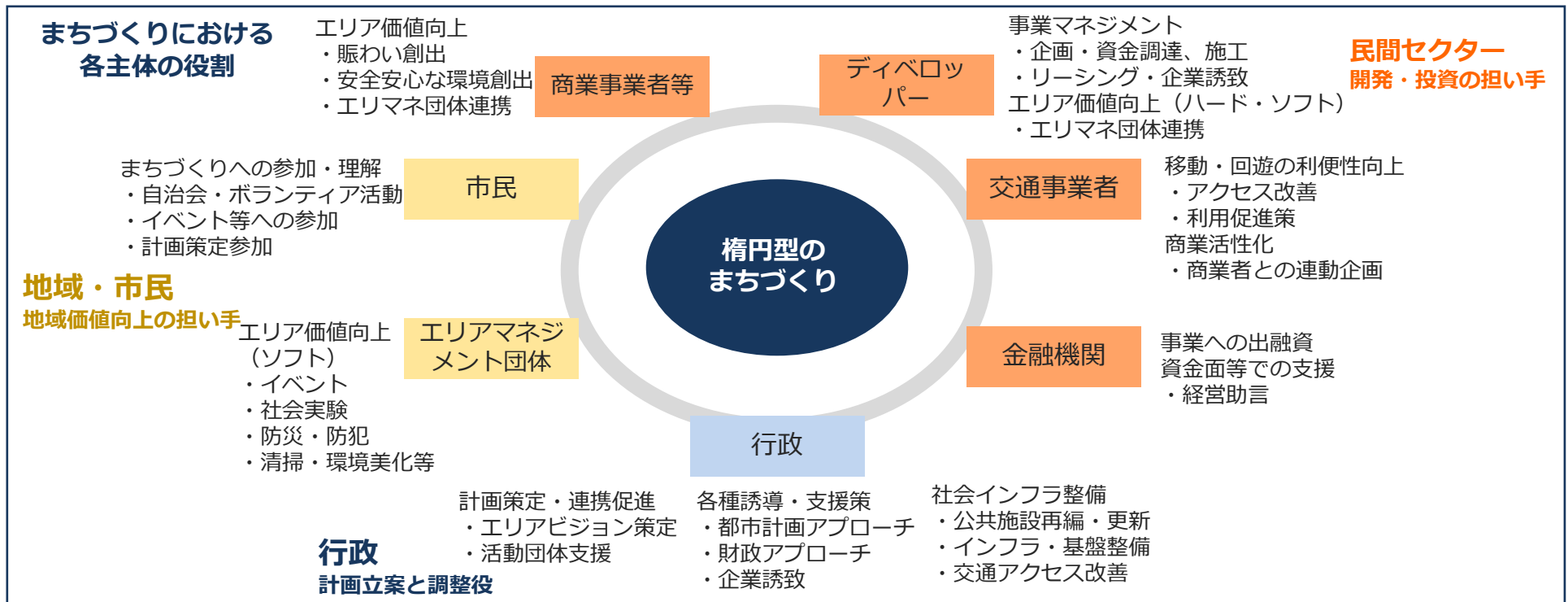


出典：福岡市「天神ビッグバン 経営サポート窓口および専用融資商品の創設」

## 官民連携による推進

### 様々なステークホルダーが役割を担い、連携してまちづくりを推進

- 行政、エリアマネジメント団体、民間事業者、金融機関などが、それぞれの役割を担い「楕円型のまちづくり」を実現する。また、官民一体となってまち全体の最適解を探り、二核における相乗効果や回遊性の促進等を図る。
- 行政は、現行制度における民間提案等を踏まえ、各種支援を講じることにより、建替えやまちづくりにかかるソフト面での活動を促進させる。また、民間のまちづくりと連動して、公共施設の再編・更新や必要なインフラ整備を行うことで、まちの魅力を向上させる。
- 民間セクターは、事業単体の採算性の視点だけでなく面的なまちづくりの視点からエリア価値の向上に努める（特に、商業含めブランディングやターゲティングを明確化することが重要）。金融機関は、事業に対する資金の出し手であると同時に、行政と連携することで資金面から事業を支援する。
- 地域・市民はそれぞれの立場で、まちづくりの検討やイベント等に参加し、エリアの価値向上の担い手となる。



**著作権 (C) Development Bank of Japan Inc. 2026**  
**当資料は、株式会社日本政策投資銀行 (DBJ) により作成されたものです。**

本資料は情報提供のみを目的として作成されたものであり、取引などを勧誘するものではありません。本資料は当行が信頼に足ると判断した情報に基づいて作成されていますが、当行はその正確性・確実性を保証するものではありません。本資料のご利用に際しましては、ご自身のご判断でなされますようお願いいたします。

本資料は著作物であり、著作権法に基づき保護されています。本資料の全文または一部を転載・複製する際は、著作権者の許諾が必要です。当行までご連絡ください。著作権法の定めに従い引用・転載・複製する際には、必ず『出所：日本政策投資銀行』と明記してください。

(お問い合わせ先)  
株式会社日本政策投資銀行 中国支店 業務課 (電話：082-247-4315 E-mail:he\_8601@dbj.jp)