

宮城県・変貌する仙台駅東口地区

～家電量販店、ホテルが進出～

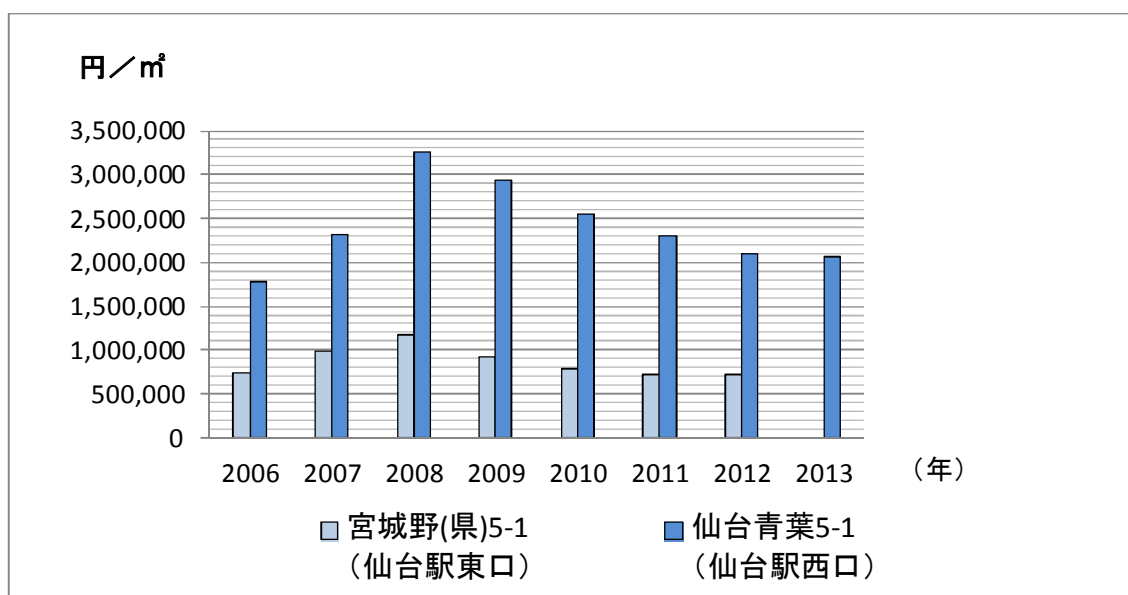
日本不動産研究所 東北支社
不動産鑑定士 松本 篤志

【戦災を免れた駅東】

仙台市の玄関口といえば、国内最大級のペDESTリアンデッキの駅前広場、杜の都を象徴する高層ビル群とケヤキ並木の青葉通りに連なる、JR仙台駅西口であろう。

昭和20(’45)年7月10日の仙台空襲により焦土と化した仙台市の中心部は、戦災復興土地区画整理事業により公共施設が整備改善され、近代都市として発展する礎となった。しかし、戦災を免れた仙台駅東口側一帯は、戦後しばらくの間、寺院墓地が点在し、木造家屋が密集するなど古い街並みを残したままで、発展からは取り残された状態であった。

その東口一帯も、JR仙石線の連続立体交差化事業、宮城野大通りのモール化、仙台駅東第一土地区画整理事業の施行により一変することになるが、依然として西口との格差は大きい。



「仙台駅西口と東口の地価推移」

【レールサイド戦略】

近年、大都市の主要ターミナル駅前周辺を中心に超大型店の家電量販店が出店している。仙台駅東口で営業している売り場面積約1万2千㎡の「ヨドバシカメラマルチメディア仙台」もその一つである。仙台市における市街地再開発第一号である店舗付高層賃貸住宅「駅東スカイビル」(昭和53(’78)年竣工)が東日本大震災後に取り壊され、その跡地が、この家電量販店の入居するビルとその立体駐車場の敷地の一部となっていることから、土地利用の変化の一端を感じることができよう。



「ヨドバシカメラ第2ビル」



「駅東スカイビル跡地（地下鉄建設中）」

JR東日本は、平成25(’13)年2月21日に仙台駅2階の東西自由通路の拡幅と線路上空と東口の空地に商業・宿泊施設の建設工事を3月27日に着手することを発表した。自由通路については3層吹抜け構造の幅員16mに拡幅であり、現在建設中の仙台市地下鉄東西線の平成27(’15)年度開業に合わせた平成28(’16)年春に完成する予定である。



「現在の東西自由通路」

【東西格差】

家電量販店及び鉄道会社のレールサイド戦略、仙台市地下鉄東西線の開業など、平成28(’16)年以降の仙台駅東口の様相は一変するであろう。オフィス需要はいまひとつであるが、駅東第二土地区画整理事業の施行区域周辺には新築マンションが建設されるなど、高度利用が進み、背後人口の増加が予測されることから東西格差の縮小が期待される。

仙台駅東口が仙台の第2の玄関口となる日はあるのか…見守りたい。