

## 長野市・区画整理が進む長野駅東口地区

～基盤整備進み地価も上昇傾向～

日本不動産研究所 長野支所  
不動産鑑定士 塚田 賢治

### ◆長かった区画整理事業までの道のり

長野市の玄関口である善光寺口に対して、裏口である東口地区は長野駅に近接する良好な立地条件にありながら、狭隘な道路沿いに木造の老朽化した建物が密集する等、経済成長とともに無秩序な市街化が急速に進んだ地域であったことから、駅前広場や道路・公園等の公共施設の整備が遅れ、生活環境の低下や防災上の問題が指摘されていた。そこで、土地区画整理事業によるまちづくりの研究が昭和39('64)年頃から始まった。施行面積約58ha、1,200戸を対象とする大規模な事業であったことから、一部には同事業に対する根強い反対があり、具体的に動き出すことができない状況にあった。その後、地区住民の高齢化や若者の郊外部への流出が進むにつれ、昭和60('85)年頃から駅東口の整備の必要性が再認識され、平成2('90)年2月に長野駅東口地域開発基本構想策定、平成5('93)年9月に長野市が施行する土地区画整理事業として事業認可され、再開発整備の基本構想が持ち上がってから約30年後の平成5('93)年12月に長野駅周辺第二土地区画整理事業として着工した。



「土地区画整理事業が進む長野駅東口地区」

### ◆長野オリンピックその後は

まず、平成10(’98)年の長野五輪に合わせて長野駅東口駅前広場と地下駐車場が整備され、長野駅東西自由通路、ペデストリアンデッキに直結した延長約180mの新商店街(愛称「ユメリア通り」)や駅前及び周辺にはビジネスホテル、業務ビル等が建築された。ユメリア通りは当地区を代表する商店街としての発展が期待されたが、飲食が中心で、集客力のある施設がないことから、期待されたほどの賑わいの創出はない。



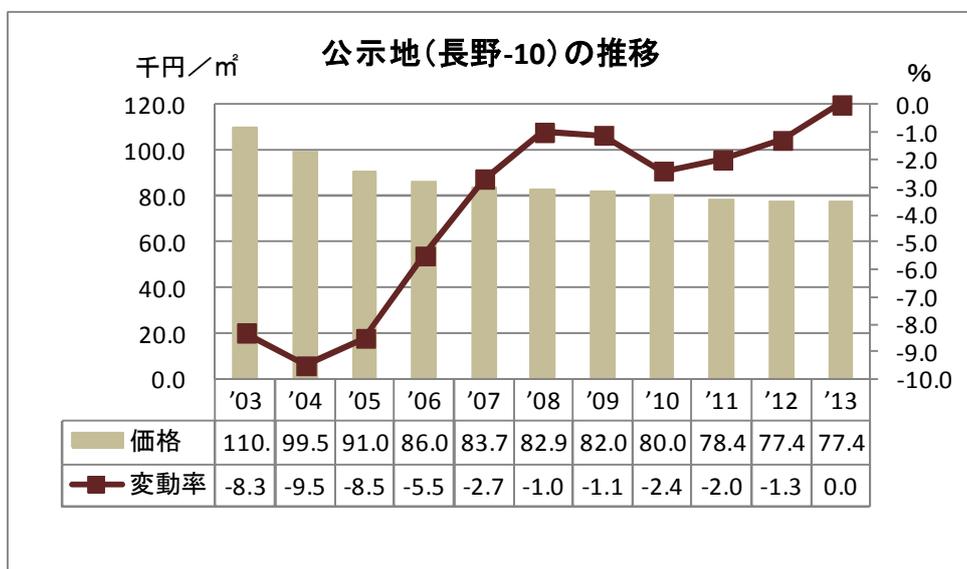
「新商店街『ユメリア通り』」

現在の公共施設の整備状況は約7割で、東口駅前広場隣接地に観光バスや貸切バス等の乗降・待機場(愛称「ユメリアパーク」)を整備中で、志賀高原や白馬等の観光の玄関口としての機能が期待されている。整備が進んだ主要な都市計画道路沿いにはコンビニ等の店舗が進出し、賃貸や分譲マンション、戸建住宅の建設も盛んで、徐々に街並みが整いつつある。

### ◆最近の地価

長野駅東口周辺の地価は、オリンピック後の平成10(’98)年頃から連続して下落しているが、区画整理地区に近い公示地(長野-10)の推移はグラフのとおりで、周辺の栗田、若里地区の地価は、長野駅に近い利便性や土地区画整理事業による基盤整備等により現在はほぼ下げ止まっている。区画整理地区内では、纏まった用地を求めるマンション業者や流通業者の需要が強く、住宅地についても当該地域に限定した堅調な需要がある。当該土地区画整理事業も着工から20年が経過し終盤を迎えており、安全・快適な都市基盤の整備と土地利用の高度化が進んでおり、賑わいのある街並みの整備はこれからの課題であるが、事

業の進捗とともに地価は上昇傾向にある。



「道路整備が進みマンション建設も見られる事業地内」