

長野県松本市・区画整理で進む街づくり

～城下町らしい均衡目指す～

日本不動産研究所 松本支所
不動産鑑定士 宮原 一繁

松本市の現在の街並みは、昭和後期から実に多くの土地区画整理事業を中心に都市が形成されてきました。市街地中心部では、昭和 61 年 3 月に換地処分された「松本駅周辺土地区画整理事業（市施行、施行面積 21.3ha）」・平成 15 年 1 月に換地処分された「中央西土地区画整理事業（市施行、施行面積 12.0ha）」により、現在の市街地は整備されました。市街地近郊から郊外においては、個人施行 1 地区（施行面積 1.6ha）・組合施行 40 地区（施行面積計 273.6ha）で、現在組合施行 2 地区（施行面積計 5ha）が実施されています。最近、市街地近郊で施行された代表的な土地区画整理事業は、組合施行の庄内地区（施行面積 29.1ha）で、総事業費 5,772,000 千円、施行年度平成 11 年～22 年、計画戸数 611 戸、計画人口 1,600 人、組合員数 207 名です。市街地近郊の水田地帯が、新しい街に変貌しました。現在、地区内には大型店舗が集中し、庄内ショッピングタウン A 街区には(株)アップルランド・(株)綿半ホームエイド・(株)シナノポリ（店舗面積計 9,265 m²）が、また B 街区には、(株)しまむら、(株)とをしや薬局（店舗面積計 2,114 m²）が出店しており、住環境と生活の利便性が良好な街となっています。



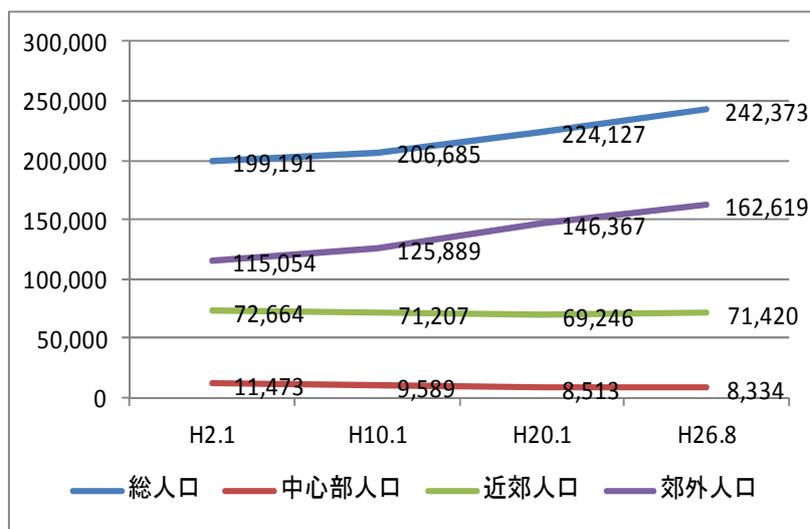
「庄内ショッピングタウン」

一方、都市再開発事業は少なく、六九リバーサイド地区第一種市街地再開発事業（施行区域約0.4ha・延床面積計14,563㎡・竣工平成14年6月）、中央西第13・14地区第一種市街地再開発事業（敷地面積計3,301.19㎡・延床面積計17,019.46㎡・竣工平成10年度）が主な事業です。

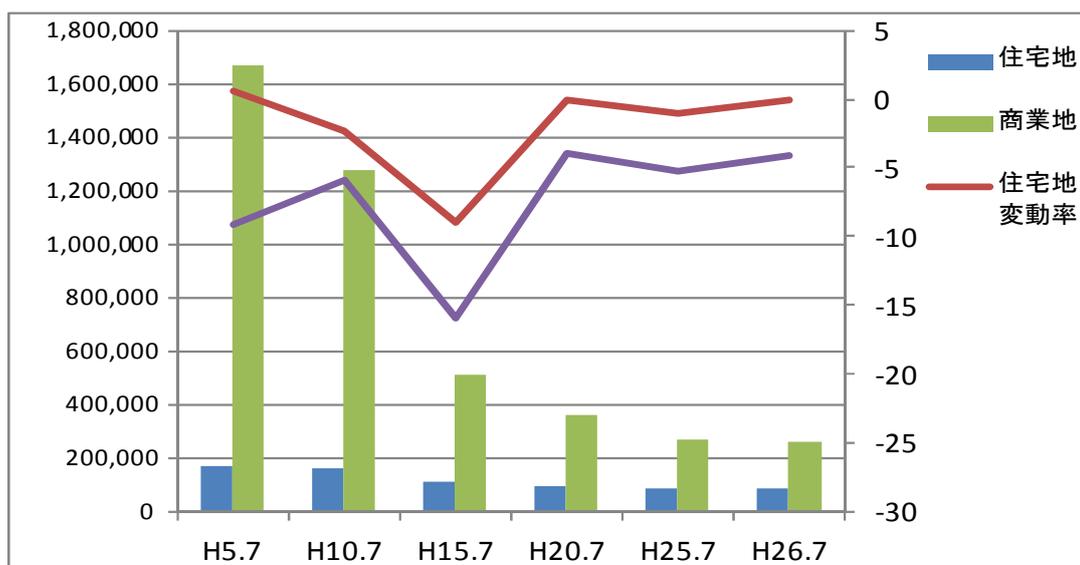
上記のとおり、基盤整備は面的整備を中心としていることが特徴といえます。

このような街並みが形成されており、地域別人口動態は、市街地中心部は減少傾向、近郊と郊外は増加傾向となっています。

「松本市 人口の推移」



「松本市の住宅地と商業地の最高価格地点における価格と変動率の推移（円/㎡）」



現在、市街地近郊に（仮称）イオンモール東松の本出店計画が進んでいます。計画として、総敷地面積 61,500 m²・建物延床面積約 123,500 m²・駐車台数 2,480 台で、県下随一の規模となっています。市民・地元商店街・商工会議所等との協議が進んでいる状況で、各方面に相当のインパクトが予測されますが、既存の街路条件で集客を処理できるかについて、問題点の一つとして検討されています。



「イオンモール出店予定地」

松本市街地は城下町を基盤としていることから、郊外から中心部へ至る街路が 5 本程度と少ないことが特徴といえます。現在、国道 19 号の四車線化事業が進展しています。市街地中心部と近郊及び郊外が密接に結びつくことにより、均衡ある発展を期待したいところです。



「国道 19 号 4 車線化事業」