

長野市・北陸新幹線延伸を見据えた駅前整備
～観光の新たな玄関口に～

日本不動産研究所 長野支所
小山田 圭佑

低迷する中心市街地

長野市の中心市街地は長野駅と善光寺を結ぶ全長約1.8kmの「中央通り」を中心とした地域である。郊外の宅地化が進展した結果、人口が減少し少子高齢化が進んでいる。商業地域もかつての賑わいを失い上田市や軽井沢町の大規模商業施設へ顧客が流出している。

さらに今年3月には北陸新幹線の金沢延伸が控えており、これまで終点だった長野市は観光客に素通りされる恐れがある。特に今春は数え年で7年に1度の「善光寺御開帳」が催されることから、これを機会に長野市の魅力をPRし、観光業を活性化する取り組みが必要となった。

新駅ビルと駅前広場

そのための事業の一つが新駅ビル及び駅前広場の整備事業である。

新駅ビル「MIDORI 長野」は鉄骨造3階建て既存駅ビルと併せて床面積25,600㎡、ショップ数110店の中心市街地有数の大規模商業施設として生まれ変わる予定であり、昨年11月には北信越地区初出店の「東急ハンズ」を中心に46店舗が先行オープンした。特に、これまで中心市街地で不足していた20代から30代前半の若者向けのアパレルブランドや、品揃えの豊富な生活雑貨店といったテナントが入居したことで注目を集め、連日賑わいをみせている。

今年3月の全面開業時には生鮮食品店や土産物店等がオープンする予定であり、長野観光の新たな玄関口となることが期待される。



「新幹線延伸開業に向け整備が進む新駅ビルと駅前広場」

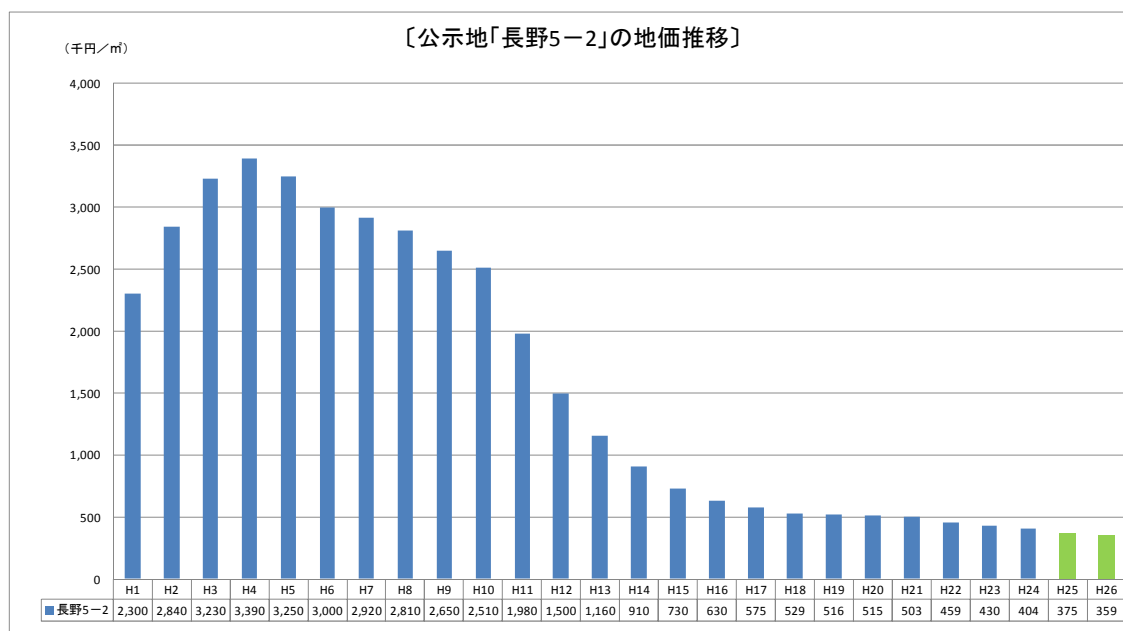


「昨年11月に一部開業した「MIDORI長野」」

駅ビル正面では大庇の設置及び広場の整備が行われている。大庇は長野市産杉材が使用され、高さ約18m、奥行約14m、幅約140mにもなる大規模な構造である。広場は善光寺行バス停を目立つデザインとして観光客が一目でわかるものとなる予定である。

駅前地価の推移

長野駅前の地価公示地（長野 5-2）の公示価格の推移はグラフのとおりである。



(注) 平成 25 年に選定替

バブル崩壊後は一貫して下落傾向にあったものの、新駅ビルの開業により長野駅周辺の商業地域活性化に対する期待感の高まりから、地価底入れの兆しがある。国土交通省の主要都市の高度利用地地価動向報告（地価 LOOK レポート）によれば、平成 26 年 7 月から 10 月期の長野駅前商業地域の地価は下落から横ばいに転じている。

新駅ビルの賑わいが周辺地域にも波及し、地価の反転上昇につながるのか、今後の動向が注目される。

以上