

松本市における中心商店街の変容 ——土地区画整理事業を中心に——

根 田 克 彦

I はじめに

都市の都心に位置し、都市内商店街の階層体系の頂点にある商店街は、中心商店街と呼称される。中心商店街は活発な経済活動を反映して不断の変化を示すが、本邦の都市では、鉄道駅前に新たな商店街が出現することにより、中心商店街の移動が生じることがある¹⁾。長野県松本市では1969年から施行された松本駅前における土地区画整理事業によって、駅前に大規模小売店を中心とする一大小売商業地が形成された。本報告では土地区画整理事業を契機として、松本市の中心商店街がいかに変容したかについて論ずることを目的とする。

II 中心商店街の形成と土地区画整理事業の経過

II-1 中心商店街の形成

松本市は第2次大戦以前から中信地域一帯の商業中心都市の位置にあり、商店は松本駅から松本城に至る伊勢町や本町の通り沿いに連続して立地していた²⁾(第1図参照)。その後、1956年に長野県第1号の百貨店である「はやしや」が伊勢町通り沿いに、続いて「井上百貨店」が六九町通り沿いに開業して、松本市の商圈はさらに諏訪・上伊那両郡にまで拡大された³⁾。しかし、当時の商店街の景観は、戦前の旧態依然たる状態のままであった。

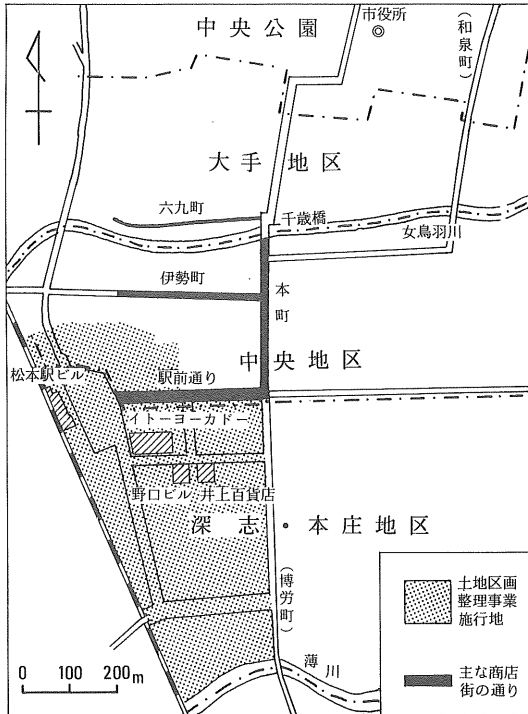
松本市の商業景観を一変させたのは、1966年に行なわれた、本町商店街の近代化事業である。それにより、本町商店街は2~9階の共同店舗が並び、歩道をアーケードが覆う近代的街並みになったのである⁴⁾。時を同じくして、六九町商店街や伊勢町商店街でも近代化事業がなされた。それにより、六九町商店街では全蓋アーケードが完成し、伊勢町商店街ではカラー舗装された歩道と、それを覆う突出アー

ケードが完成した。これらの近代化事業により、松本駅から伊勢町商店街と本町商店街とを経て六九町商店街に至る、コの字型の中心商店街が形成されたのである。その後、これら以外の商店街でも街路灯の設置などの小規模な事業が実施されたが、駅前に大規模小売店が進出するまでは、上述の3商店街の優位性は揺がなかった。

II-2 土地区画整理事業の経過

松本駅舎は1958年に建設された簡易構造の建物であり、老朽化が著しく、かつ駅前広場も自動車の増加により混雑が目にあまる状態であった⁵⁾。さらに、松本駅前一帯には倉庫や資材置場が広大な敷地を占めており、再開発の必要性が高まっていた。そのため、市では駅舎改築とともに駅前一帯を整備する土地区画整理事業の実施を、1968年に決定した。この事業の正式名称は「松本市都市計画事業駅周辺土地区画整理事業」であり、その対象区域は中央1丁目と深志1丁目の全域と深志2丁目と本庄1丁目の一部である(第1図)。総面積は213,380㎡であり、約730世帯が含まれていた⁶⁾。

土地区画整理事業は1969年に認可され、工事は1972年から始められた。その後、1978年のやまびこ国体開催の前までに松本ステーションビル⁷⁾、イトーヨーカドー⁸⁾、野口ビルおよび六九町商店街から移転した井上百貨店⁹⁾の第一種大規模小売店が、土地区画整理事業施行地に次々と開業した。さらに、駅前通り商店街では土地区画整理事業に伴い近代化事業が実施され、1977年から1979年にかけて大規模な共同店舗の建設や街路灯の設置が行なわれた¹⁰⁾。なお、土地区画整理事業工事は1984年3月に事業としては完了したが、中央1丁目において一部共同店舗の建設が続いている。



第1図 研究対象地域概観

II-3 土地区画整理事業施行地における土地利用の変化

土地区画整理事業施行地の土地利用を、工事の始まる直前の1972年と1984年現在について示したのが、第2図である。本節では、両年次の土地利用を比較して、著しく変化した点を指摘する。

第1に指摘できることは、松本駅前広場が拡張されたことと、道路網が整備されたことである。駅前広場は土地区画整理事業施行以前の4,283.6㎡から、施行後には14,300.0㎡に拡大した。土地区画整理事業施行後の駅前広場の特徴は、次の2点である。つまり、自動車の混雑を緩和するために、自家用車の進入路と駐車場とを、タクシーのそれらから分離したことである。また、駅前広場には公園や、幅員4.6~6.0mの広い歩道ができて、歩行者の通行を快適に保っている。次に、1972年においては狭溢な道路が入組んで、道路網は複雑なパターンを示していたが、1984年には幅の広い道路が直交する格子状パターンを形成している。

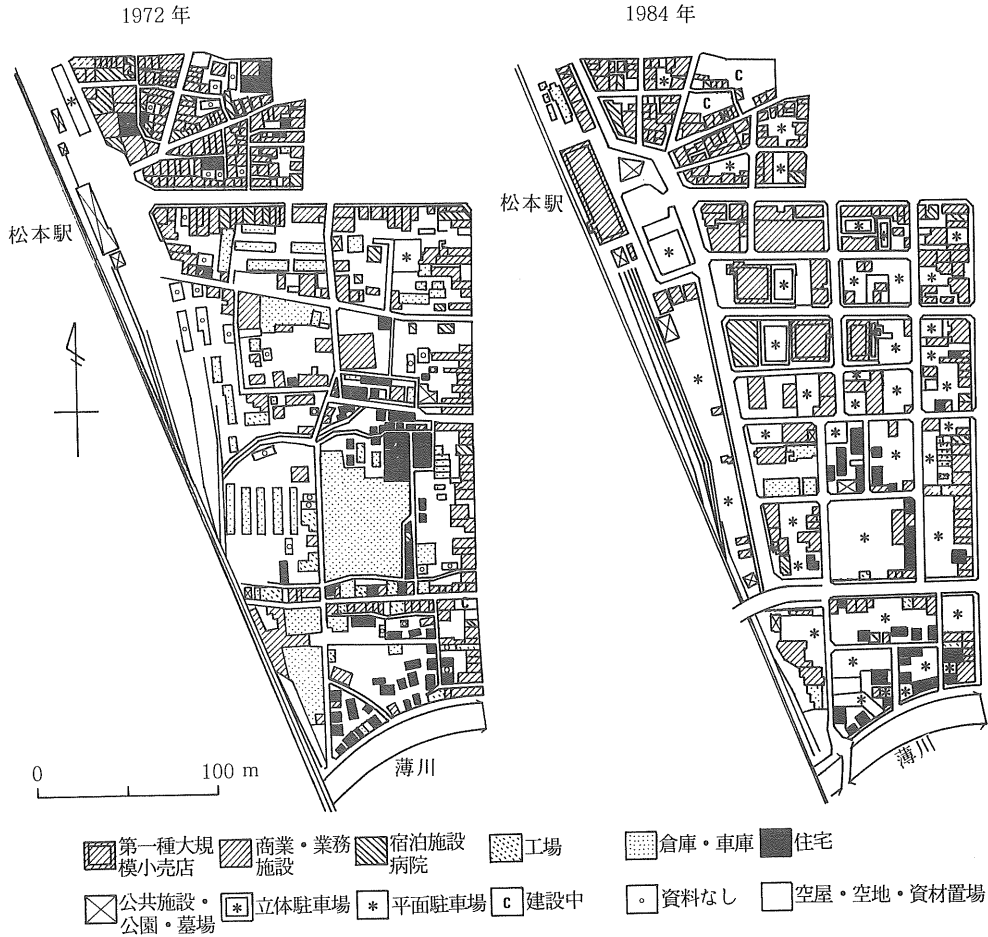
第2に、1972年において深志1・2丁目と本庄1

丁目に広く分布していた倉庫・車庫が、1984年にはほとんど姿を消していることである。土地区画整理事業が進められる中で、倉庫・車庫や工場などの不経済な土地利用を示す施設は、他の地区へ移転していった。たとえば、1972年において本庄1丁目に広大な敷地を占めていた松本電気鉄道株式会社の車庫は、1984年には薄川の南岸に移転している。1984年に土地利用の大部分を占めているのは、駐車場である。駐車場は平面駐車場が大部分であるが、中央1丁目と深志1・2丁目において立体駐車場が6棟ある¹¹⁾。

第3に、中央1丁目と深志1・2丁目において、商業施設の建物規模が大きくなっていることである。中央1丁目では駅前広場の拡張により商店の配置が変えられたが、他地区に移転した商店はほとんどなく、大部分の商店は新たに建設された共同店舗内に入居したのである。また、駅前通り商店街では駅前広場拡張に伴い、商店の配置替えが行われたが、それと同時に近代化事業が実施され、共同店舗が建設されたのである。さらに、深志1・2丁目において前述した大規模小売店が立地し、その周辺には新たに共同店舗が建設されている。なお、1972年において中央1丁目には住宅が散在していたが、それらは他の地区に移転して、1984年にはほとんどみられなくなっている。このように、中央1丁目では共同店舗の建設と住宅の移転などにより近代的な街並みの商店街ができてつつあり、また、深志1・2丁目では共同店舗が連続して立地する駅前通り商店街が完成し、それに南接する位置に大規模小売店を中心とする商業地が新たに形成されつつある。

III 土地区画整理事業後の中心商店街の変容

前章で述べたように、土地区画整理事業施行地には、大規模小売店を中心とする一大商業地が形成されつつあるが、その一方で中心商店街でも次に示す変化を示している。つまり、伊勢町商店街にあった「信州ジャスコ(旧はやしや)」が1981年において本町商店街の東方1kmの地点に移転したこと¹²⁾、その跡地には1984年にパルコが開業したことである¹³⁾。また、本町商店街は1982年に、従来1階と2階の間にあったアーケードを、2階部分まで店舗に使用できるように2階と3階の間に引き上げる工事を行なっている。



第2図 土地区画整理事業による土地利用の変化

(資料：1972年：松本都市計画事業松本駅周辺土地区画整理事業設計図および聞き取り調査

：1984年：根田克彦・山下宗利による現地調査)

本章では大規模小売店の進出以前と以後における都心地域一帯の小売商業集積量と、中心商店街と駅前通り商店街との歩行者通行量の変化を検討して、大規模小売店の出現が及ぼした既存中心商店街への影響を検討する。また、大規模小売店の進出以前と以後の松本市の商圈変化も、合わせて検討する。

Ⅲ-1 小売商業集積量の変化

松本市の小売商業年間商品販売額は、商業統計によると、土地区画整理事業の工事が着工した1972年の698.6億円から1982年現在には2,201.1億円とな

り、約3.15倍の増加を示している。長野県全体の小売商業年間商品販売額は同期間に3.27倍増加しており、松本市のそれは県全体よりは若干低い、商業力は順調に伸びているといえよう。

本節では1972年商業統計における商店街ごとのデータと1982年商業統計における地区ごとのデータ¹⁴⁾とを比較して、松本市の中心部における小売商業の分布の変化を検討する。第1表は六九町・大名町商店街などを含む大手地区、本町・伊勢町商店街などを含む中央地区および博労町商店街などを含む深志・本庄地区の小売商業集積状態を示したもので

第1表 地区ごとの小売商業集積量の変化

年	指 標 地 区	小売業商店数		年間商品販 売額(億円)	売場面積 (m ²)	法人商店率 (%)	1店あたり年 間商品販売額 (百万円)	1店あたり売 場面積(m ²)
		総 数	法人のみ					
一九七二	大 手 地 区	372	164	119.8	31827	44.1	32.2	85.6
	中 央 地 区	369	214	151.7	35667	58.0	41.1	96.7
	深志・本庄地区	104	44	23.1	4217	42.3	22.2	40.5
一九八二	大 手 地 区	329	152	141.1	18946	46.2	42.9	57.6
	中 央 地 区	500	298	343.9	48174	59.6	68.8	96.3
	深志・本庄地区	337	201	431.4	42734	59.6	128.0	126.8

資料：昭和47年商業統計調査結果報告書(商店街別)

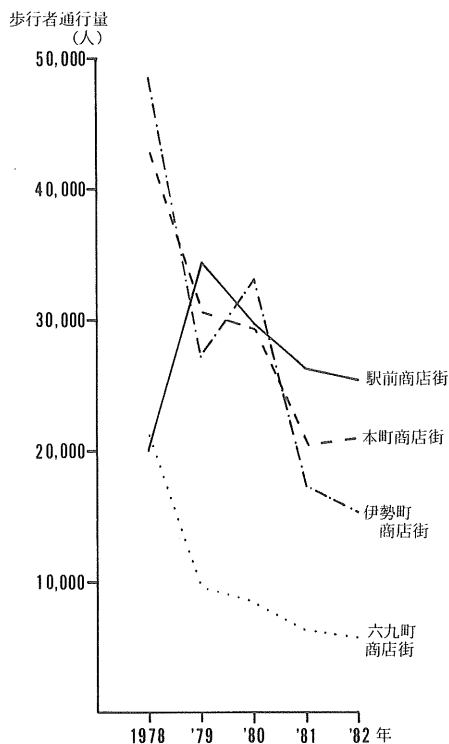
松本市の商業現況—昭和57年商業統計調査結果報告書—

ある(各地区の位置は第1図に示す)。1972年のデータは商店街ごと、1982年のデータは地区ごとであるために単純に比較することはできないが、大体の傾向は把握できよう¹⁵⁾。それによると、深志・本庄地区では商店数、年間商品販売額とも急増している。一方、大手地区の商店数は两年で地区の範囲が異なるとはいえ、減少方向にあるといえよう。実際、六九町商店街ではシャッターを降ろした店も多くあり、これらの中には井上百貨店のように深志・本庄地区に移転した商店もある。

次に、商店街の近代化の指標といわれる法人商店率、商店繁栄の指標となる1店当り年間商品販売額および商店規模を表わす1店当り売場面積の変化を検討する。3地区のうち1972年においてどの指標も最低を示していた深志・本庄地区は、1982年ではどれも最高値を示している。これは同地区に大規模小売店が進出したためであるが、この地区には市内にある会社組織の大手商店や長野県以外の商店も進出していることにより、法人商店率が高率になったと考えられる。

Ⅲ-2 歩行者通行量の変化

松本ステーションビルなどの大規模小売店が開業する直前の1978年から1982年までの、中心商店街と駅前通り商店街の歩行者通行量の変化を示したものが第3図である¹⁶⁾。図中の歩行者通行量はいずれも4月および5月の日曜日に測定したもので、A. M. 10:00~P. M. 7:00までに各商店街内の数ヶ所の地点で計測した値を合計したものである¹⁷⁾。この



第3図 歩行者通行量の変化

(資料：昭和57年松本市商店街歩行者通行量調査結果)

図によると、1978年と1981年とを比較して歩行者通行量が増加したのは駅前通り商店街のみである。この商店街の歩行者通行量は、1978年で4商店街中最低であったが、1982年には最大の値を示している。一方、他の3商店街の歩行者通行量は、いずれも急減している。特に、六九町商店街の歩行者通行量は近年減少幅こそ縮小しているとはいえ、一度も増加しておらず、凋落の一途を辿っているといえよう。これらのことから、松本市の中心商店街が伊勢町一本町一六九町のコの字型から、駅前通り・伊勢町一本町よりなる形態に変化しつつあると考えられる。

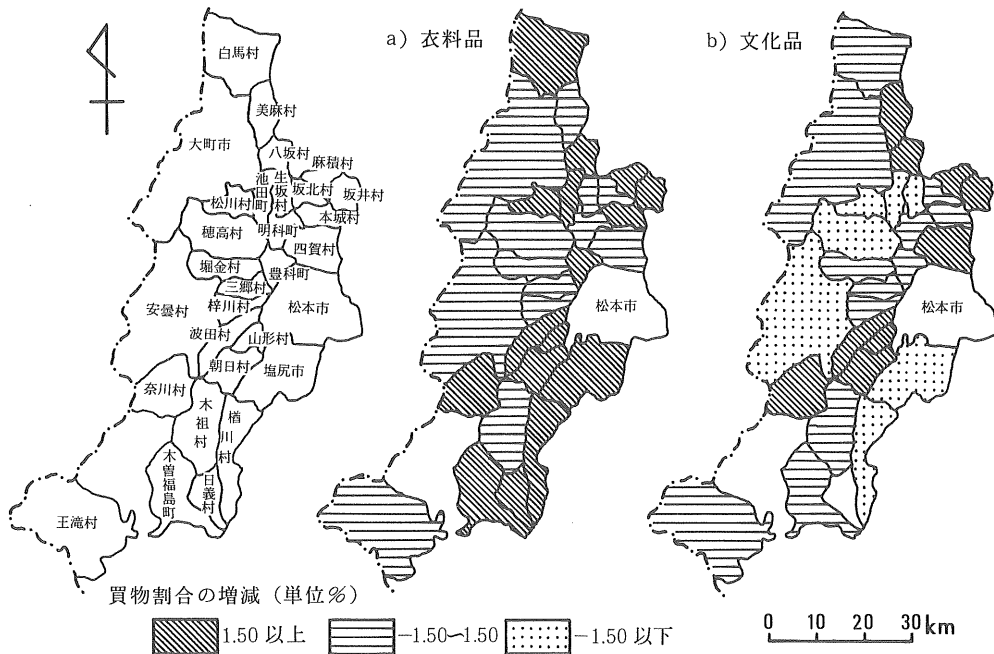
なお、第3図ではどの商店街も歩行者通行量が減少傾向にある。1982年に行なわれた買物場所の選定に関する調査では、全買物のうち松本ステーションビル、松電バスターミナルビル、井上百貨店およびカタクラモールで買物される割合は34.6%である。それに対し、本町・六九町・伊勢町・駅前通り商店街が全買物に占める割合は、12.1%である¹⁸⁾。このことは、広大な駐車場を有する大規模小売店の買物客吸引力が非常に強いことを示す。つまり、松本

市の商業核は中心商店街のみの単核構造から、中心商店街と駅前大規模小売店地区およびカタクラモールからなる複合核構造に変化しつつあるといえよう。

Ⅲ-3 松本市の商圏の変化

一般に、商業集積の大きい都市は、買回品に関して行政域を越える広い商圏を有することが知られている。土地区画整理事業区域における大規模小売店の進出は、買回品に関する松本市の商圏に多大な変化を与えたことが予想できる。そこで、上述の大規模小売店が開業する前年の1977年と1983年現在の、買回品(衣料品と文化品¹⁹⁾)に関する松本市の商圏変化を検討する²⁰⁾。松本市の商圏は1977年か1983年のどちらかにおいて、全買物の10%以上が松本市でなされる市町村と定義する(第4図)²¹⁾。松本市で買物する割合が、1977年のみ10%以上を示す地域は王滝村のみであり、逆に1983年のみ10%以上である地域は八坂村と美麻村である。

松本市で衣料品を買物する割合が増加した市町村



第4図 松本市の商圏変化

(資料：1978年版・1984年版長野県商圏調査報告書)

は、松本市を中心として南方と北方のセクターに分布している(第4図a)。松本市の西方に分布する市町村が松本市で買物する割合は、ほとんど変化していない。ところで、全商圏内市町村のうち松本市で買物する割合が減少したのは8地域のみであり、衣料品に関する松本市の吸引力は増大しているといえよう。

一方、文化品を松本市で買物する割合が増加した市町村は衣料品のそれに比較すると少なく、逆に、買物割合が減少した地域は松本市の西方や南隣に分布している(第4図b)。文化品を松本市で買物する割合が減少した市町村は、自区市町村内吸収率を高めるか、付近にある商業集積が比較的大きい市町村への従属を強めている。このように、文化品では商圏の細分化が進んでいるといえよう。

1982年の買物場所に関する調査によると、文化品の購入に利用される商店の中で一般小売店が占める割合が最大であり、衣料品では大規模小売店が最も利用されている²²⁾。大規模小売店の進出は、特に衣料品の商圏に影響を与えているといえよう。

V むすび

松本市の中心商店街は松本駅から伊勢町商店街、本町商店街を経て六九町商店街に至るコの字型の形態をしていた。ところが、1969年から実施された松

本駅周辺の土地区画整理事業により、従来は倉庫や工場が分布していた地区に、第一種大規模小売店が4店舗近接して立地し、広大な駐車場を有する一大商業地が形成されたのである。また、土地区画整理事業に伴い駅前通り商店街は共同店舗が連続して立地する近代的街並みの商店街になり、松本駅はステーションビルとして第一種大規模小売店になった。さらに、中心商店街の東方1kmの地点にも、広大な駐車場を持つ第一種大規模小売店が立地したのである。

松本市の商圏は上述の第一種大規模小売店の進出以後、衣料品の吸引力を強め、また、市の小売商業年間商品販売額は順調に伸びている。しかし、松本市の中心商店街は、歩行者通行量の減少が示すように、衰退している。このことは、松本市の商業構造が中心商店街のみの単核構造から、中心商店街と、駐車場を有し大規模小売店を核とする商業地の双方により構成される複合核構造に変化していることを示すものであろう。なお、中心商店街において大規模小売店の集積地から最も離れて位置する六九町商店街は著しく衰退している。逆に、大規模小売店に隣接する駅前通り商店街は、比較的発展している。松本市の中心商店街は大規模小売店の方向に移動しているといえよう。

本稿の作成に際して、筑波大学地球科学系の奥野隆史、手塚章、村山祐司の各先生の御指導を賜りました。また、資料の収集において、信州大学繊維学部の宮坂正治先生、松本商工会議所的小松國俊常務理事、さらに松本市役所商工課、同区画整理課、松本商工会議所商業課ならびに松本ステーションビル株式会社営業課の方々から多大な御援助をいただきました。以上の方々に、厚くお礼申し上げます。

〔注および参考文献〕

- 1) 田辺健一(1979)：『都市の地域構造—改訂増補版—』大明堂、52～55。
杉村暢二(1981)：大型店の進出とそれともなう高崎市の商業中心の移動。都市問題、72、85～98。
- 2) 東筑摩郡・松本市・塩尻市誌郷土資料編纂会(1962)：『東筑摩郡・松本市・塩尻市誌、第3巻現代上』1164～1168。
- 3) 松本商工会議所(1968)：『松本商工会議所史第二編』27～30。
- 4) 松本市(1969)：『市政60年のあゆみ』115～117。
- 5) 松本市(1969)：前掲4)，100～101。
- 6) 松本市(1969)：前掲4)，100～101。
- 7) 松本ステーションビルは国鉄や松本市などの共同出資による松本ステーションビル株式会社が経営してい

- る。売場面積は3,372㎡であり、1984年5月現在58店舗が入居しているが、その70%近くを松本市内の商店が占めている。
- 8) イトーヨーカドーは松電バスターミナルショッピングセンタービルの核店舗であり、売場面積は9,483㎡である。なお、このビルには売場面積2,160㎡の松電ストアも営業している。
 - 9) 野口ビルと井上百貨店は陸橋で結ばれている。野口ビルの売場面積は5,672㎡、井上百貨店の売場面積は9,028㎡である。
 - 10) 松本市(1972)：『松本駅周辺商店街造成診断報告書』43～46。
 - 11) 中央1丁目には個人が経営するスカイパークアリマ(62台収容可能)がある。駅前通り商店街において、立体駐車場は松本市農協が経営する国府町パーキング(205台収容可能)と昭和商事松本営業所が経営する昭和パーキング(170台収容可能)がある。他の立体駐車場は井上百貨店(60台収容可能)とイトーヨーカドー(立体駐車場が2棟あり、収容可能台数は、それぞれ100台、438台である)がそれぞれ専有するものである。
 - 12) はやしやは1974年にジャスコと合併して、信州ジャスコと改名した。さらに、それは片倉製糸工場跡に移転して、売場面積13,375㎡のカタクラモールになった。
 - 13) パルコの売場面積は6,555㎡であり、1984年8月における入居店舗数は60店で、そのうち松本市内の商店は約40%を占める。
 - 14) 松本市(1983)：『松本市の商業現況—昭和57年商業統計調査結果報告書—』48～64。
 - 15) たとえば、1972年の大手地区には、大手地区から連続して伸びる他の地区の商店街のデータも含まれている。また、駅前通り商店街は、1972年では深志・本庄地区に含まれるが、1982年では道路の北側が中央地区、南側が深志・本庄地区に含まれている。
 - 16) 松本市商工部・松本商工会議所・松本商店街連盟(1982)：『昭和57年松本市商店街歩行者通行量調査結果』7～15。
 - 17) ただし、1時間のうち前半30分間のみ調査し、補完法により1時間の結果としている。
 - 18) 松本市商工部・松本商工会議所(1983)：『松本市商圈、買物場所、商店街選好度調査報告書』19～27。
 - 19) 本調査の文化品とは、時計、眼鏡、カメラ、書籍、楽器、スポーツ用品、電気器具および家具などである。
 - 20) 長野県企業合理化協会(1978)：『長野県商圈調査報告書』111～425。
長野県企業合理化協会(1984)：『長野県商圈調査報告書』101～266。
 - 21) 長野県企業合理化協会(1978)：前掲20)、p. 8。
長野県企業合理化協会(1984)：前掲20)、p. 9。
 - 22) 松本市商工部・松本商工会議所(1983)：前掲18)、21～22。