

第1回 松本市中心市街地再設計検討会議

令和6年7月29日

目 次

- I 検討会議の設置目的と
提言に向けたスケジュール
- II 都市構造とその変遷
- III 直近10年間の推移
- IV 人口・アンケート・他都市比較
- V エリアの課題と現在の取組みから
見えてくる今後の方向性
- VI 今後の検討テーマ

I 検討会議の設置目的 と提言に向けた スケジュール

- 1 検討会議の設置目的
- 2 市街地「中核エリア」の範囲
- 3 提言に向けたスケジュール

松本PARCO・井上百貨店の閉店

昭和の区画整理事業から40年以上が経過

松本駅周辺から松本城までの「中核エリア」は、新陳代謝の時期を迎えている

松本市の賑わいと活力を生み出す場であり続けるための再設計が必要

中心市街地再設計検討会議

目 的

- ▶ 松本駅周辺から松本城までの「中核エリア」を再設計
- ▶ 将来に向けた骨太な指針・新たな見取り図を取りまとめ

検討事項

- ① 松本駅周辺から松本城に至る公共空間の再編
- ② 松本駅周辺で民間投資を促進する環境の整備
- ③ 再活性に係る段階的な取組み・スケジュール

各種団体と意見交換

市民シンポジウム

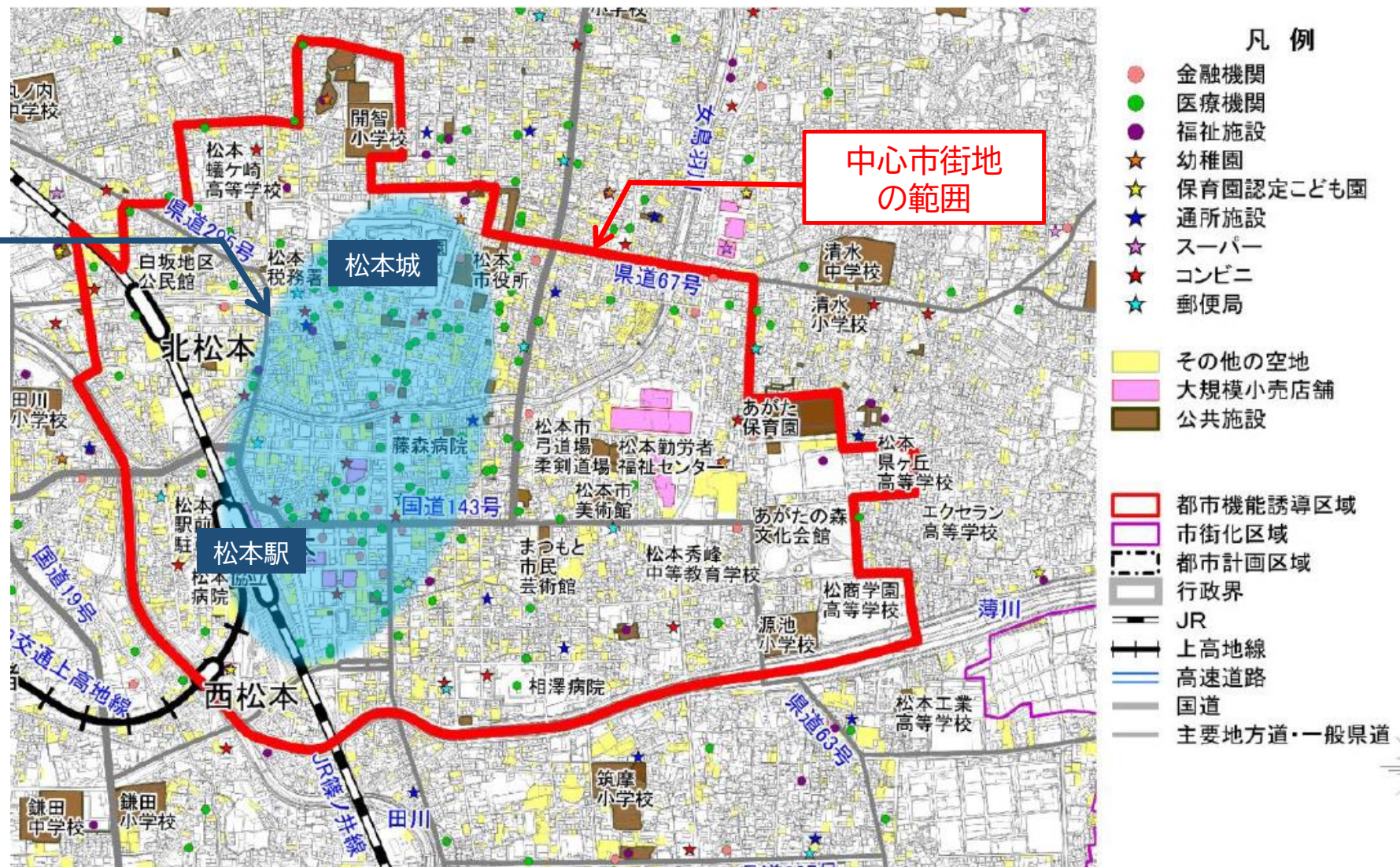
市民ワークショップ

今年度内に市長に提言

I-2 市街地「中核エリア」の範囲

- 中心市街地のうち、松本駅周辺から松本城までの範囲を市街地「中核エリア」の範囲とする。

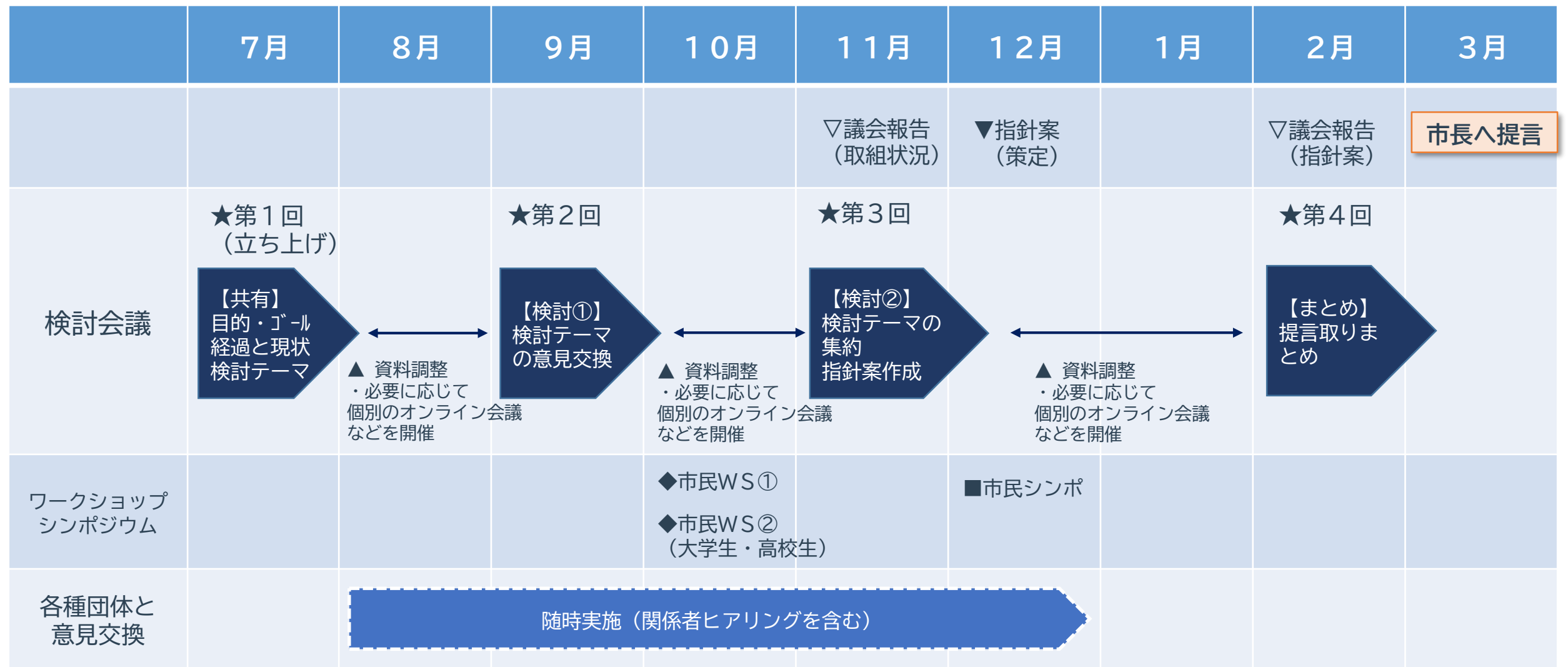
市街地「中核エリア」
の範囲



出典：「松本市立地適正化計画」(H28年度、H30年度一部改訂)

I-3 提言に向けたスケジュール

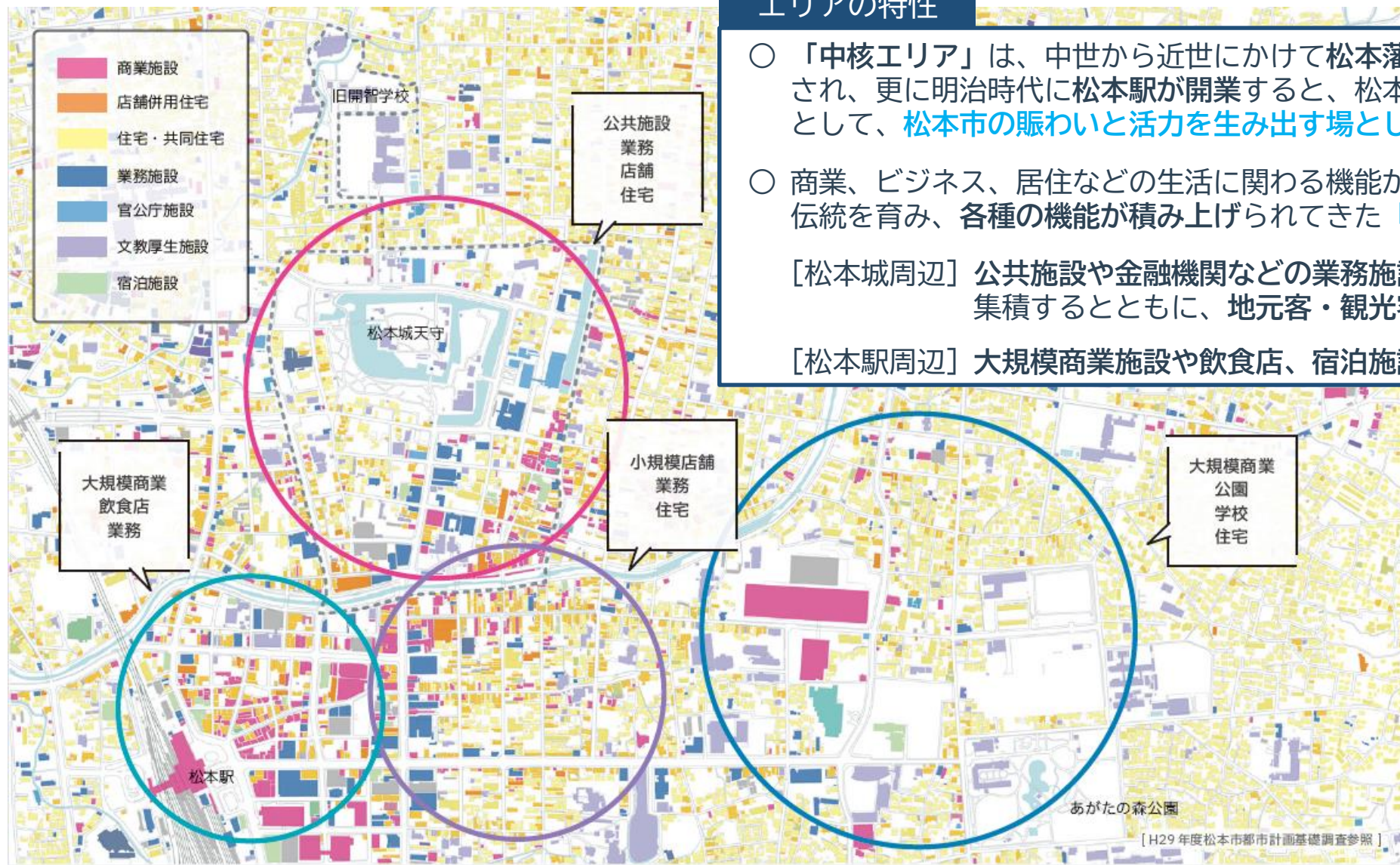
- 検討会議は計4回の開催とし、必要に応じて人数を絞った個別のオンライン会議などを開催。
- 各種団体との意見交換やワークショップを2回、シンポジウムを1回開催し、幅広い意見を提言に反映。



Ⅱ 都市構造とその変遷

- 1 城下町特有の都市構造
- 2 昭和以降の土地区画整理事業等
- 3 松本駅周辺の建築年別現況
- 4 人口集中地区と大型商業施設の出退店

Ⅱ－１ 城下町特有の都市構造（１）



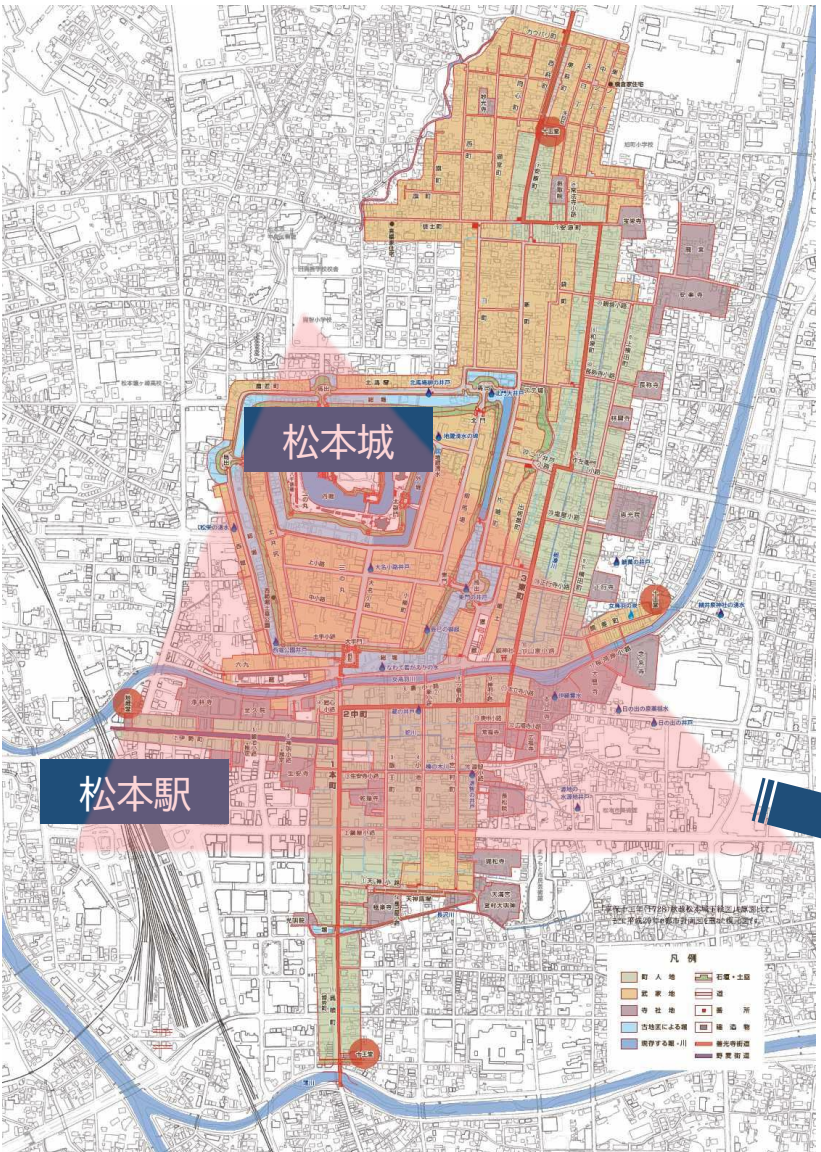
○ 「中核エリア」は、中世から近世にかけて松本藩の城郭及び城下町として整備され、更に明治時代に松本駅が開業すると、松本都市圏の商業の中心地「商都」として、**松本市の賑わいと活力を生み出す場として発展**。

○ 商業、ビジネス、居住などの生活に関わる機能が集積し、長い歴史の中で文化、伝統を育み、**各種の機能が積み上げられてきた「まちの顔」**。

[松本城周辺] 公共施設や金融機関などの業務施設があり、一定の昼間人口が集積するとともに、地元客・観光客の双方が訪れるエリア。

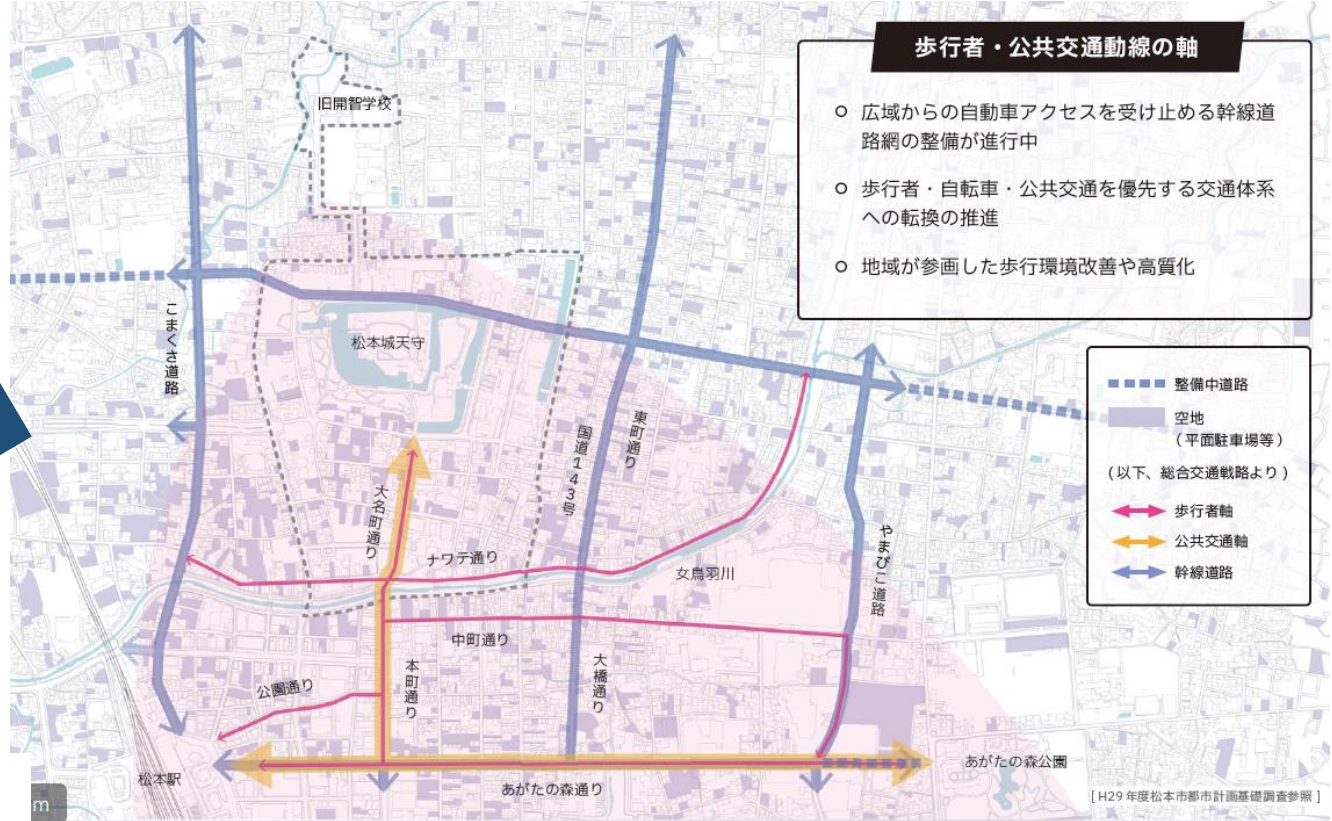
[松本駅周辺] 大規模商業施設や飲食店、宿泊施設を始め業務施設が集積。

Ⅱ－1 城下町特有の都市構造（2）



交通網の特性

- 「中核エリア」の町割りは、土地区画整理事業を実施した松本駅周辺地区・中央西地区を除いては、城下町特有の狭い路地やかぎ型がそのまま残されている。
- この町割りが城下町として発展してきた松本らしさであり、R3年度に策定した「総合交通戦略」や「都市計画マスタープラン」にも、松本城、松本駅、あがたの森を結んだトライアングルエリアを歩行者の回遊性を高めるエリアと位置づけ。
- 総合交通戦略では、中心市街地の将来の姿を、松本都市圏の中心にふさわしい様々な都市機能が集積・ネットワーク化され、自動車の通過交通が減り、歩行者、自転車、公共交通が中心となった交通形態を目指すとしている。



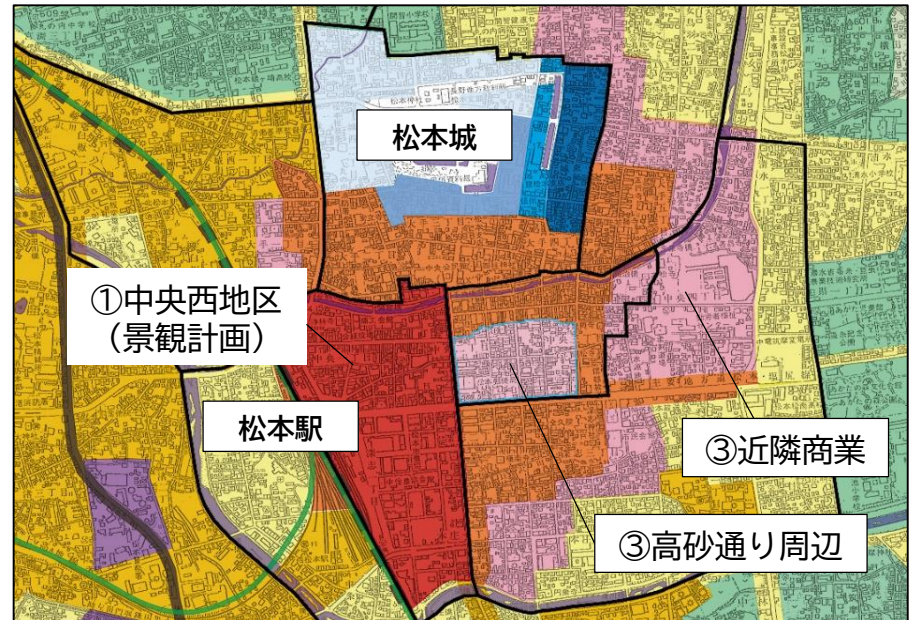
出典：「松本城三の丸エリアビジョン」のエリアの捉え方【交通】（R3年度）

Ⅱ－１ 城下町特有の都市構造（３）

景観の特性

- 松本城周辺では、松本城からの北アルプス・美ヶ原への眺望保全を目的とした高度地区の決定や、地区の特性に合った景観・まちなみ形成を目的にまちづくり協定を10地区で締結するなど、城下町にふさわしいまちづくりを進めてきた。
- R4年度の景観計画の改定では、基本理念を「暮らし・自然・歴史つぐむ・景観都市まつもと」と定めるとともに、景観重点地区候補地を選定。
- R7年度にかけて行う計画の見直しでは、景観重点地区候補地である「松本駅東地区」と「旧開智学校周辺地区」の区域や景観形成基準等を定める予定。
- 特に中央西地区のエリア内に設定予定の「松本駅東地区」は、松本市の玄関口にふさわしい賑わいと風格のある景観づくりを進めるとともに、昭和の区画整理事業から40年以上が経過し、新陳代謝の時期を迎えていることから、商業施設・住まいなど都市機能の集約化・高度化に向けた検討が必要。

● 都市計画法・景観条例（景観計画）による建物高さ制限



高さ制限別区分	
①	29.4m 緩和有
②	29.4m
③	25m
④	20m
⑤	15m
⑥	12m
⑦	10m

松本城周辺高度地区	
	20m
	18m
	16m
	15m

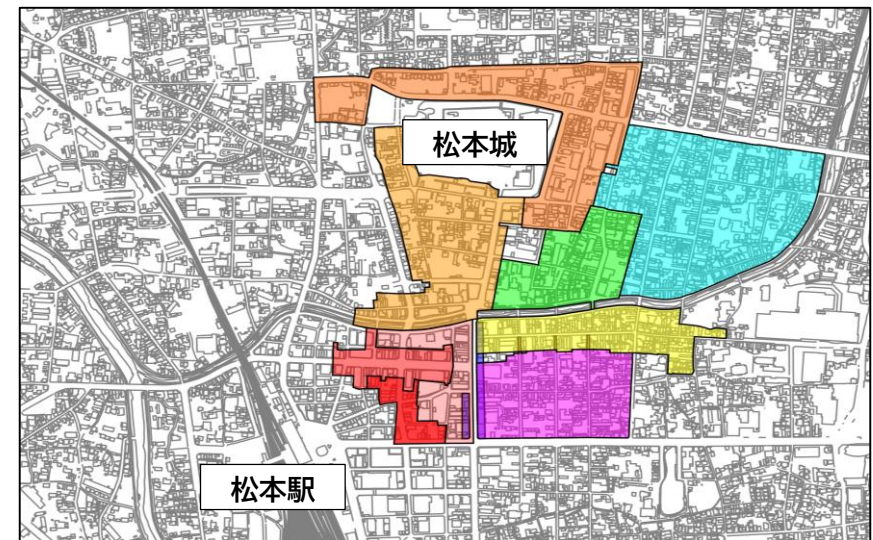
景観計画

- ① 商業地域/容積率500%の範囲（4.5mまで緩和可）
- ② ③以外の商業地域/容積率400%
- ③ 高砂地区（商業地域/容積率400%）
近隣商業地域/容積率300%
- ④ 工業系
- ⑤ 住居系（準住居、1種、2種住居）
- ⑥ 住居系（1種、2種中高層）
- ⑦ 住居系（1種、2種中高層）

高度地区

都市計画法9条
用途地区内において市街地の環境を維持するため、建物の最高又は最低限度を定める地区

● まちづくり協定による建物高さ制限



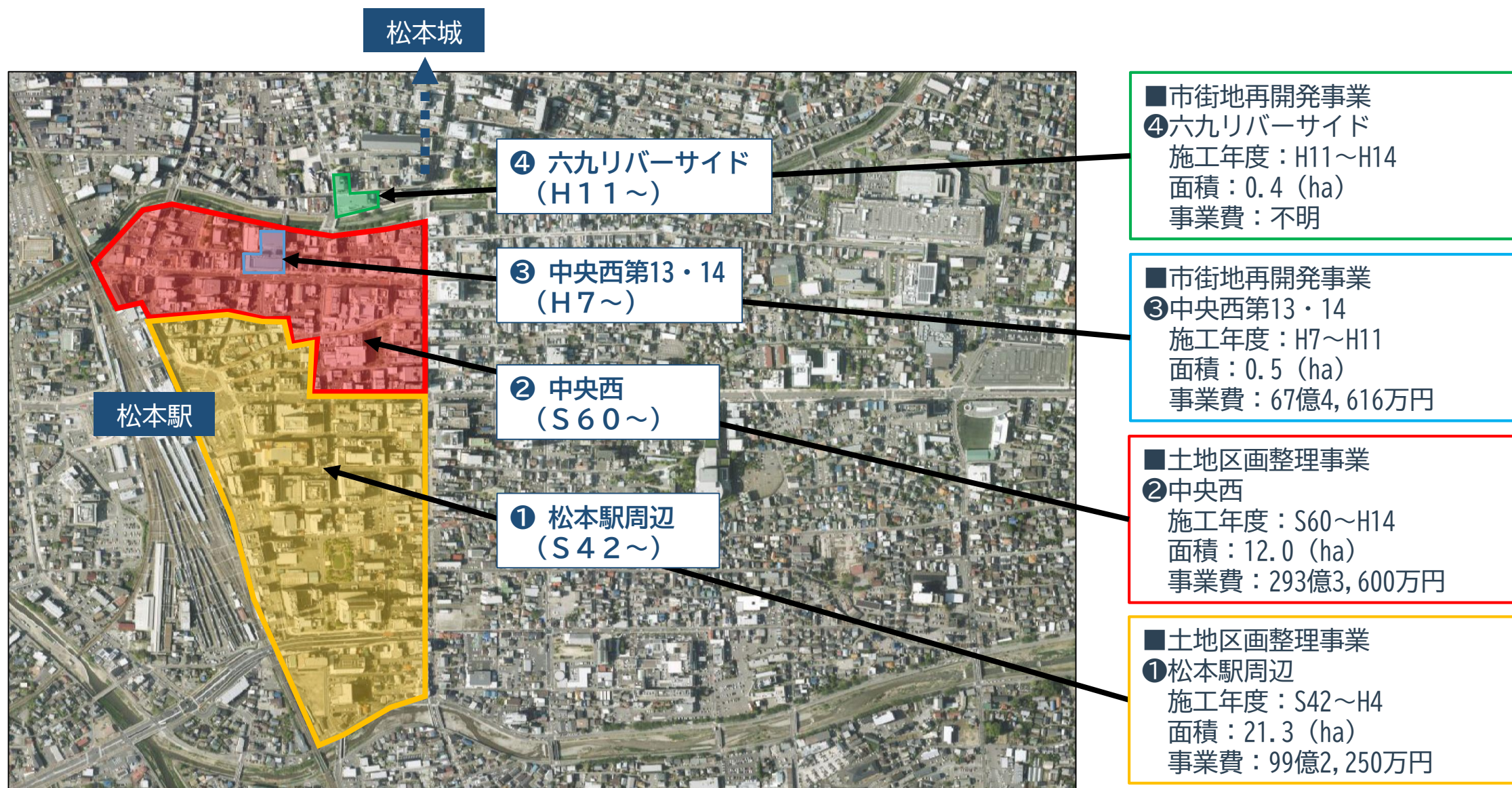
まちづくり協定

良好な住環境や地区の特性にあった景観・街並みの形成などを目的として、地区の住民が自主的に定めたまちづくりのルール（紳士協定）
高さ、建物用途、道路からの壁面の後退、色調等を定めている。
高さの制限があるまちづくり協定は以下の4地区

- 中町（蔵のある）まちづくり協定/18m
- お城下町まちづくり協定/18m
- お城の東まちづくり協定/20m
- 中央東高砂通り周辺地区まちづくり協定/18m

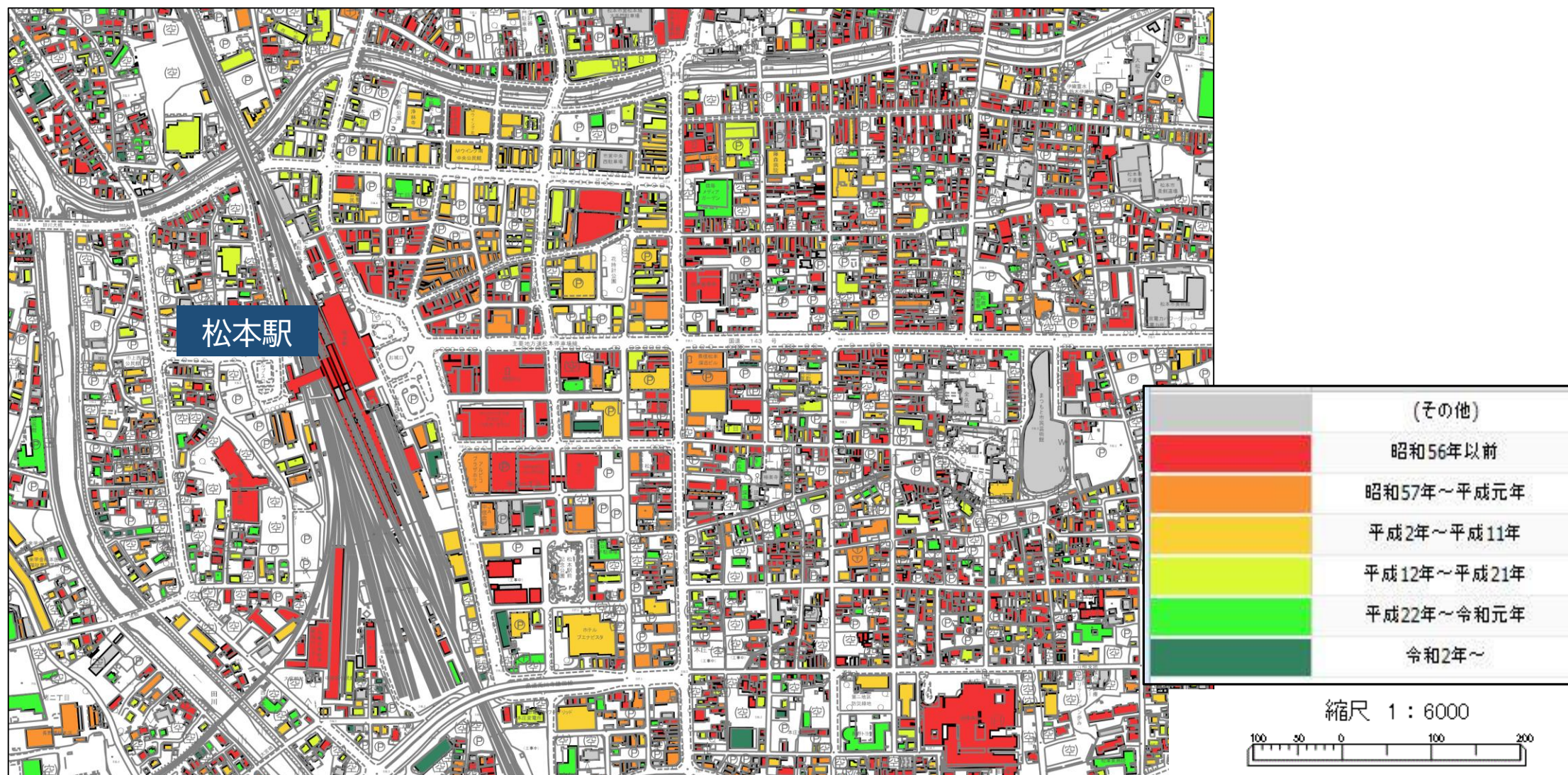
Ⅱ－２ 昭和以降の土地区画整理事業等

- S42年から「松本駅周辺」、S60年からは「中央西」で土地区画整理事業を行い、2箇所では市街地再開発事業を実施。



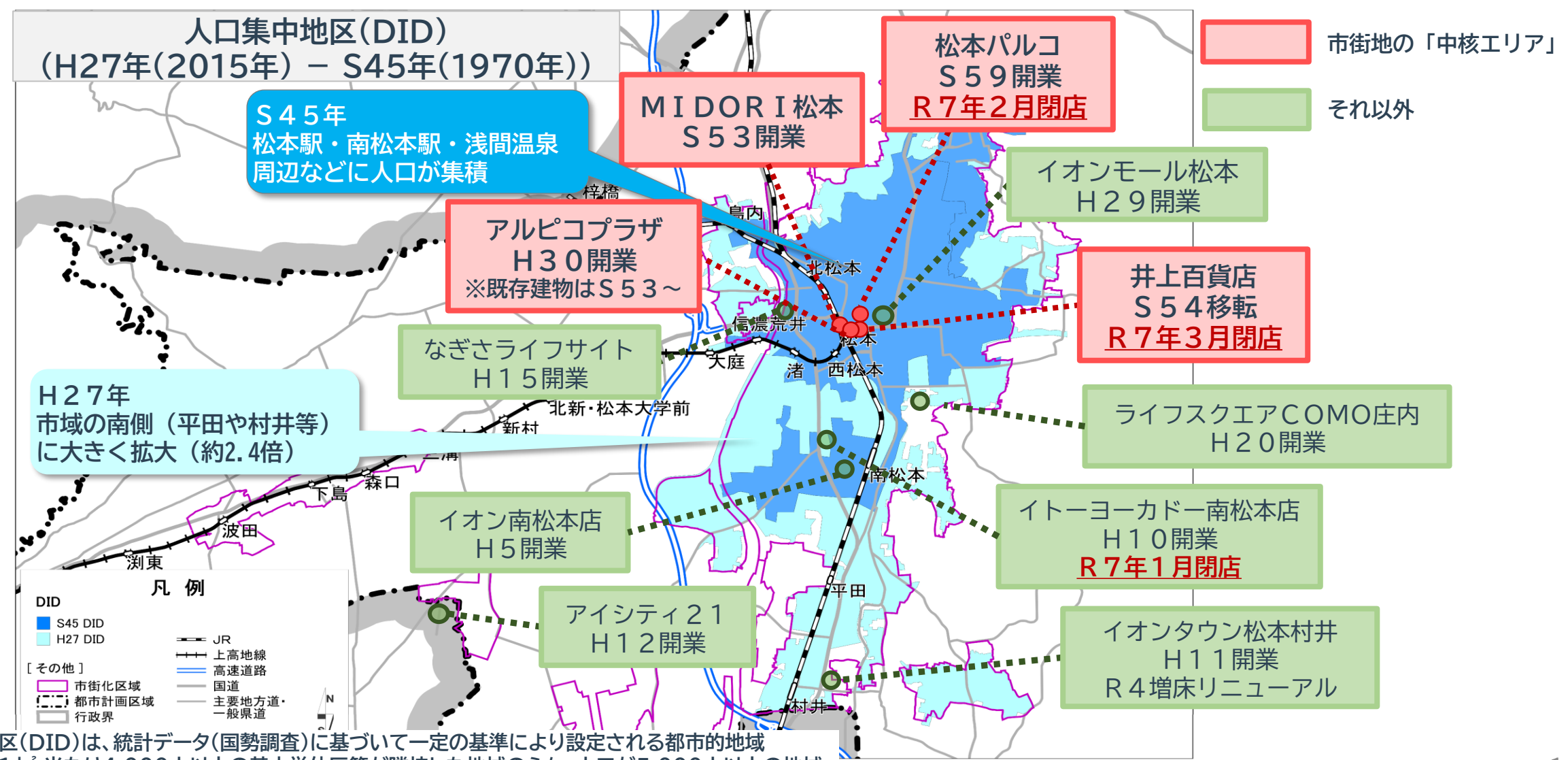
Ⅱ－３ 松本駅周辺の建築年別現況

- 市の玄関口である松本駅周辺は、昭和の土地区画整理事業から40年以上が経過し、当時建設された多くの建物が改築や建替えの時期を迎えているが、民間企業の再投資に向けた環境は極めて厳しい状況。



Ⅱ－４ 人口集中地区と大型商業施設の出退店

- S 4 5 年時点では、松本駅・南松本駅周辺に人口が集中していたが、H 2 7 年には市域の南側に人口集中地区が拡大。
- H 5 年以降は、市域の南側への出店が相次ぎ、松本の象徴的存在であった松本パルコと井上百貨店はR 7 年をもって閉店。



人口集中地区(DID)は、統計データ(国勢調査)に基づいて一定の基準により設定される都市的地域
人口密度が1 km² 当たり4,000人以上の基本単位区等が隣接した地域のうち、人口が5,000人以上の地域

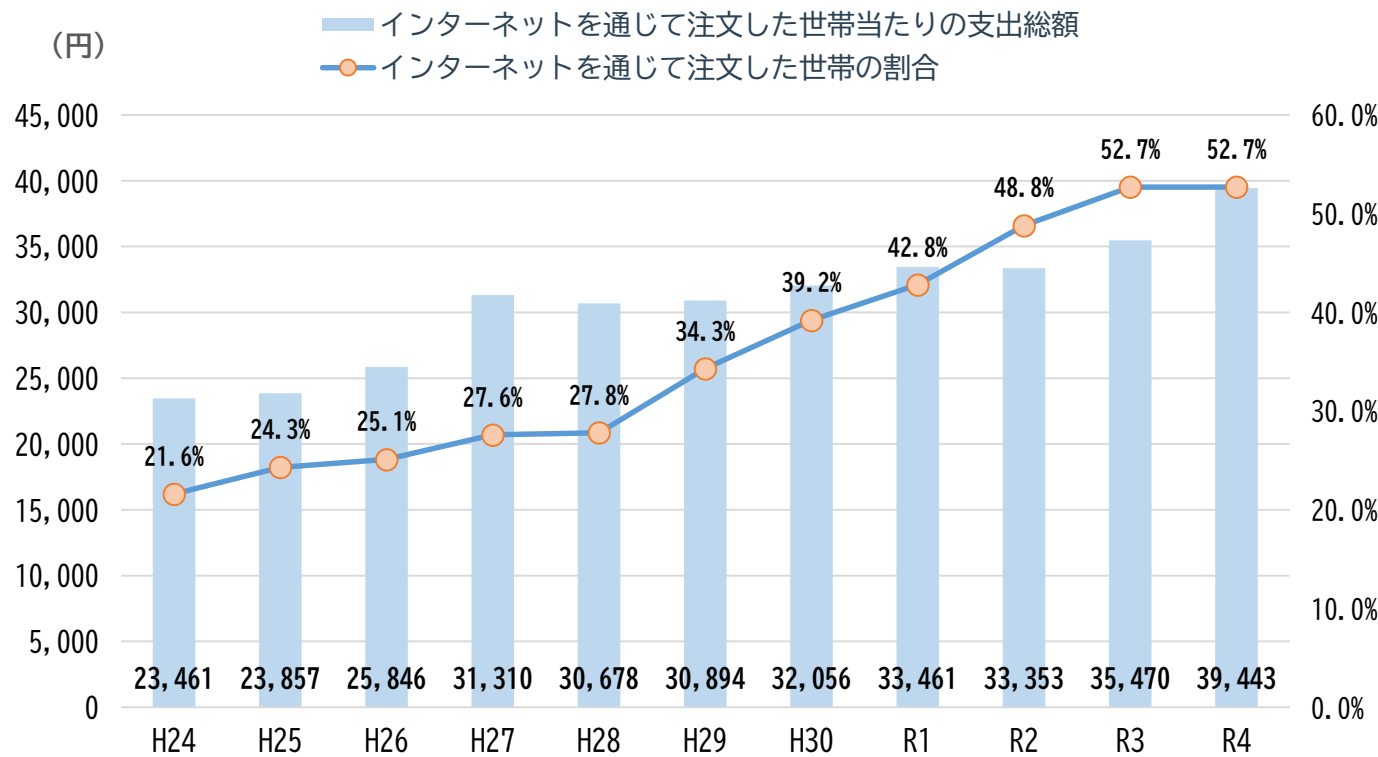
Ⅲ 直近10年間の推移

- 1 商業・サービス業の環境変化
- 2 空き店舗率と空き地・駐車場数
- 3 中心市街地の歩行者通行量
- 4 松本駅乗客数と路線バス利用者数
- 5 松本城入場者数

Ⅲ－１ 商業・サービス業の環境変化

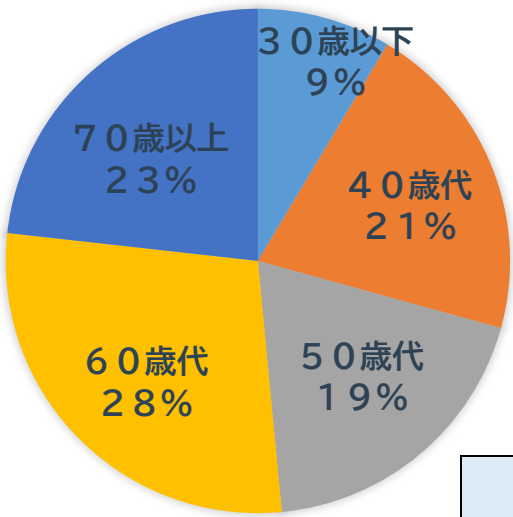
- 総務省「家計消費状況調査」によると、インターネットを通じて注文をした世帯当たりの支出総額及び世帯の割合は増加。
- 長野県「商圈調査」によると、インターネットで買い物をしたことがある者の割合は、R3年度で91.5%。
- 「H28年度中心市街地の商業者に対するアンケート調査」によると、60歳以上の経営者の割合は半数を超える51%。

インターネットを通じて注文をした世帯当たりの支出総額と世帯の割合の推移



出典：総務省統計局「家計消費状況調査」
※H27年度以降、調査項目が変更されたため、H26年度以前の結果と比較する際には注意が必要

【中心市街地】商業者における経営者の年代（H28年度時点）

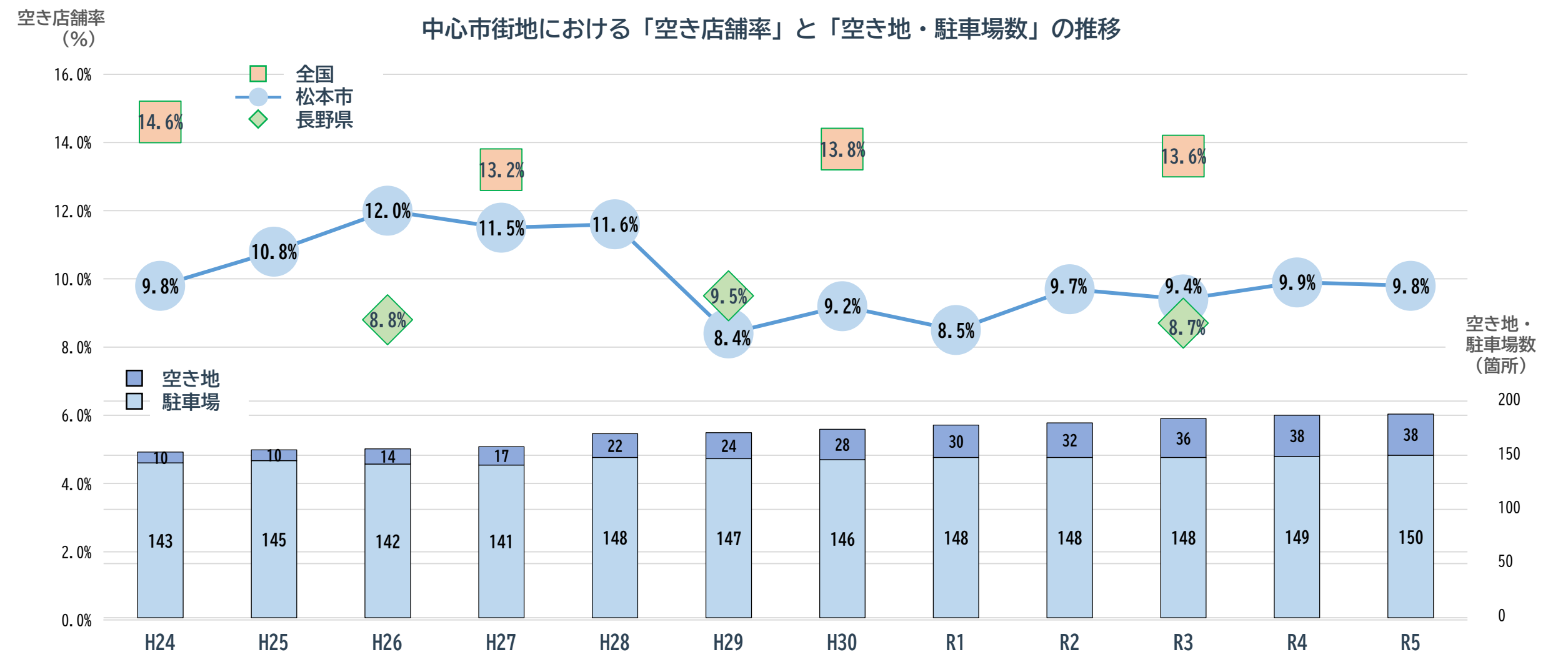


項目	H28年度 件数
30歳以下	17
40歳代	41
50歳代	38
60歳代	56
70歳以上	46
合計	198

出典：松本市・松本商工会議所「中心市街地の商業者に対するアンケート調査」

Ⅲ－２ 空き店舗率と空き地・駐車場数

- 空き店舗率は、H 2 9年度の8. 4 %をピークに全国平均を下回る9 %台で推移。
- H 2 8年度以降、駐車場数は横ばいで推移しているのに対し、空き地は増加し続けている。

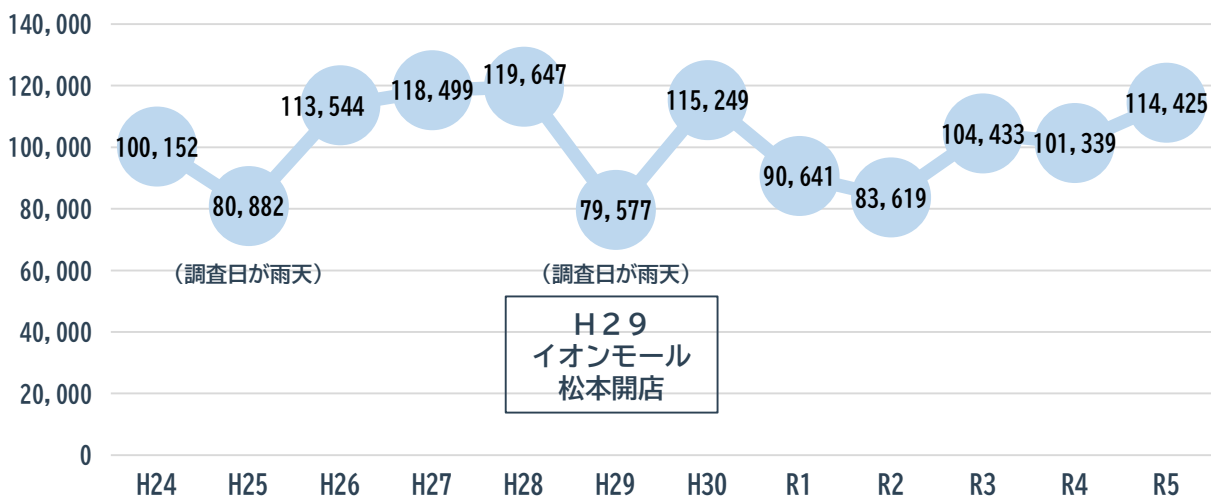


出典：【松本市】松本商工会議所「松本市中心市街地 空き店舗・空き地調査」、【全国】中小企業庁「商店街実態調査」、【長野県】長野県「長野県商店街実態調査」

Ⅲ－３ 中心市街地の歩行者通行量

- 中心市街地全体の歩行者通行量は、H28年度をピークに減少傾向にあったが、コロナ禍を経て回復基調。
- 一方で、「中核エリア」の通行量は減少。松本パルコと井上百貨店が閉店するR7年度以降は更なる変化が想定される。

(人/日) **中心市街地の歩行者通行量の推移**



出典：松本商店街連盟「松本市商店街歩行者通行量調査」

歩行者通行量ランキング 主要6地点(R5年度)

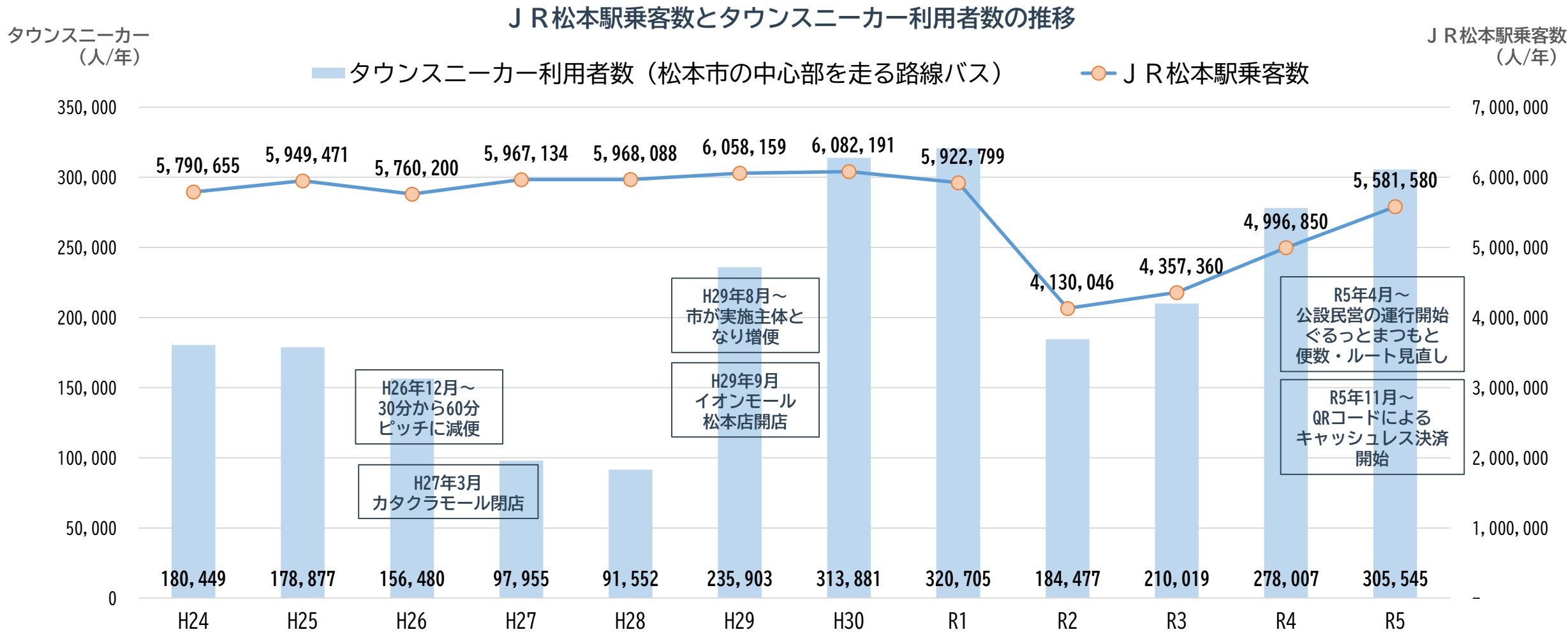
順位(H24順位)		調査地点	通行量(R5)	通行量(H24)
1 (1)	—	① 駅前大通り	8,024人	7,947人
2 (4)	↑	② 縄手通り	6,172人	4,929人
3 (5)	↑	③ 中町通り	5,292人	3,872人
4 (2)	↓	④ 公園通り	5,095人	7,255人
5 (3)	↓	⑤ 大名町通り	3,884人	6,152人
6 (6)	—	⑥ 本町通り	2,190人	2,860人

※ 10月調査（1日分）の数値から、通りの中で最も通行量が多かった地点を比較



Ⅲ－４ 松本駅乗客数と路線バス利用者数

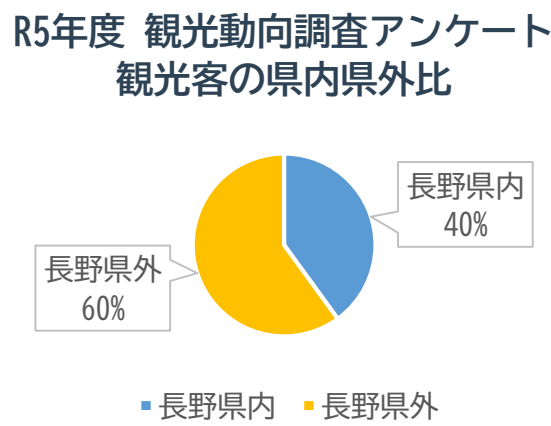
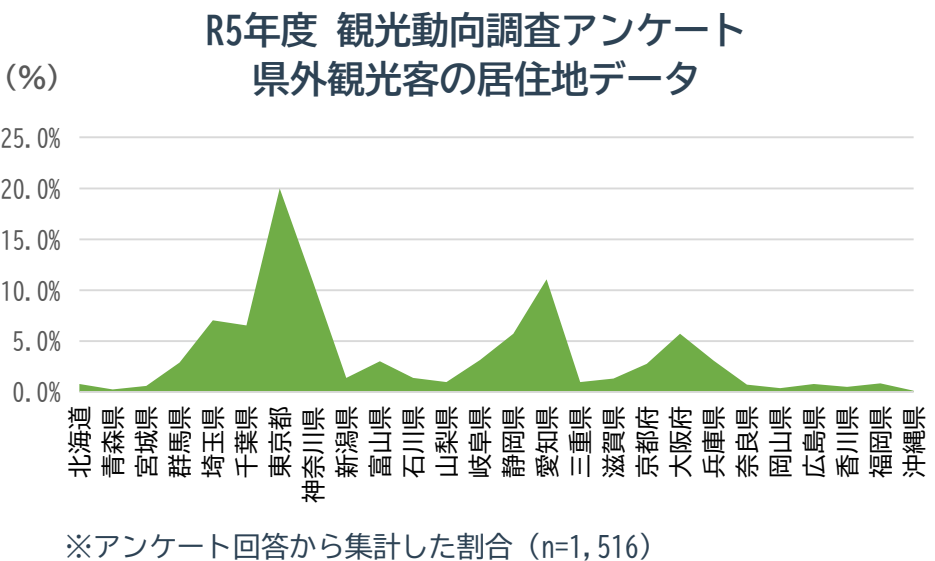
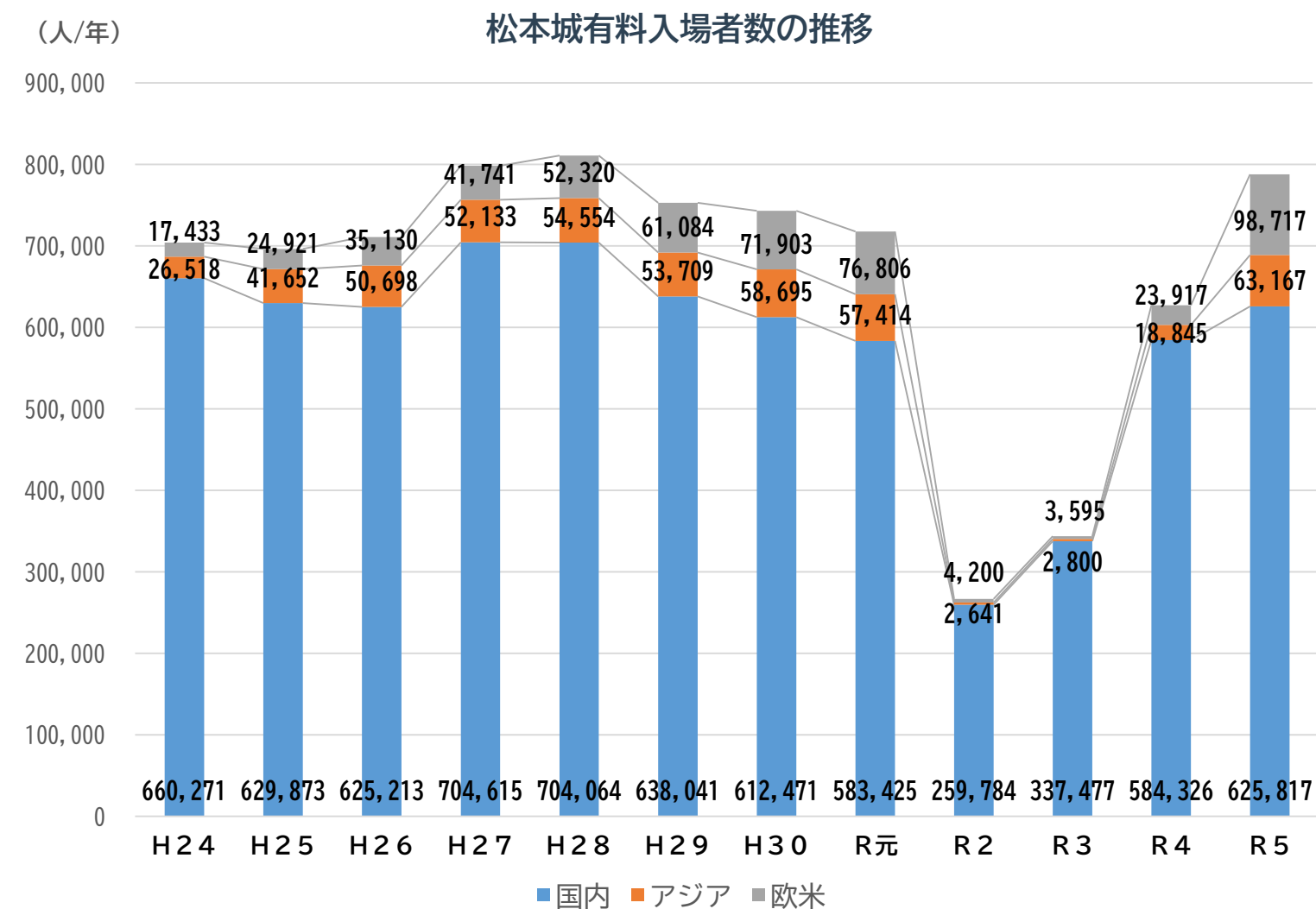
- JR松本駅乗客数は、コロナ禍を経て回復基調にあるが、コロナ禍前の水準までには回復していない。
- タウンスニーカー利用者数は、R5年4月から公設民営「ぐるっとまつもと」の運行を開始し、便数・ルートの見直しなどを行い回復基調にあるが、コロナ禍前の水準までには回復していない。



※タウンスニーカー利用者数は、西コースを除く、北・東・南コースの合計値。

Ⅲ－5 松本城入場者数

- 松本城の有料入場者数は、H 2 8年度をピークに減少傾向にあったが、コロナ禍前の水準まで回復。
- 外国人入場者数は、コロナ禍において大きく減少したが、令和4年10月に海外からの渡航制限が緩和されてから増加し、R 5年度の入場者数は過去最高を記録。



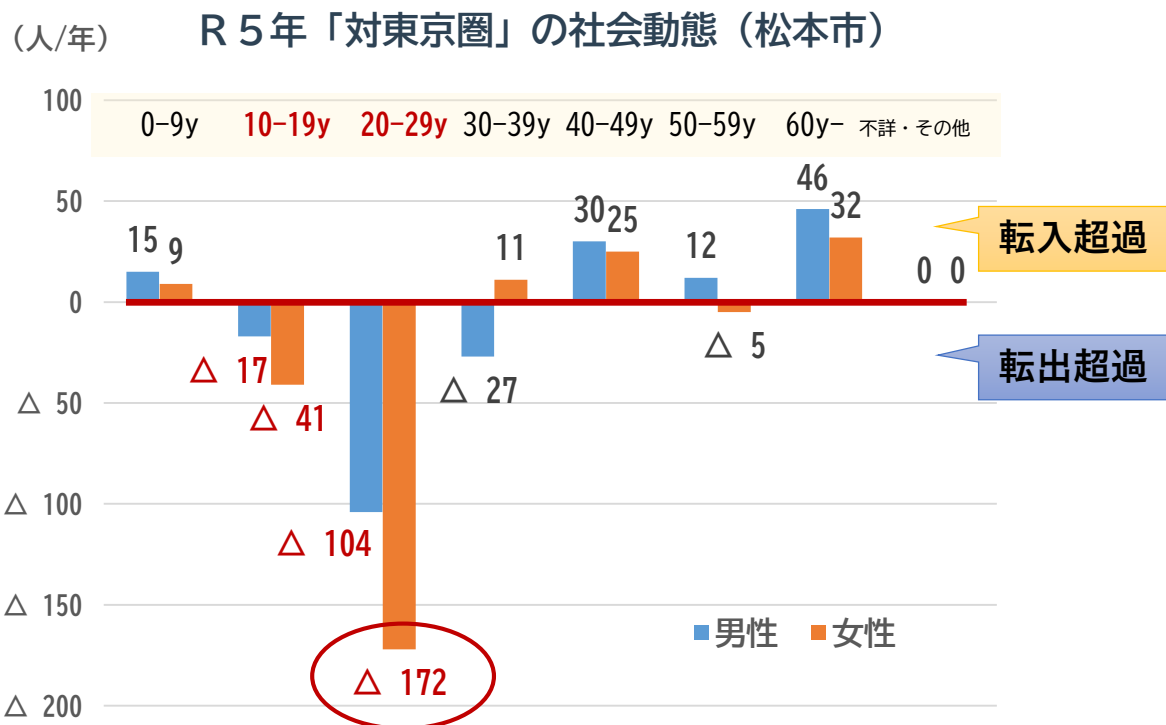
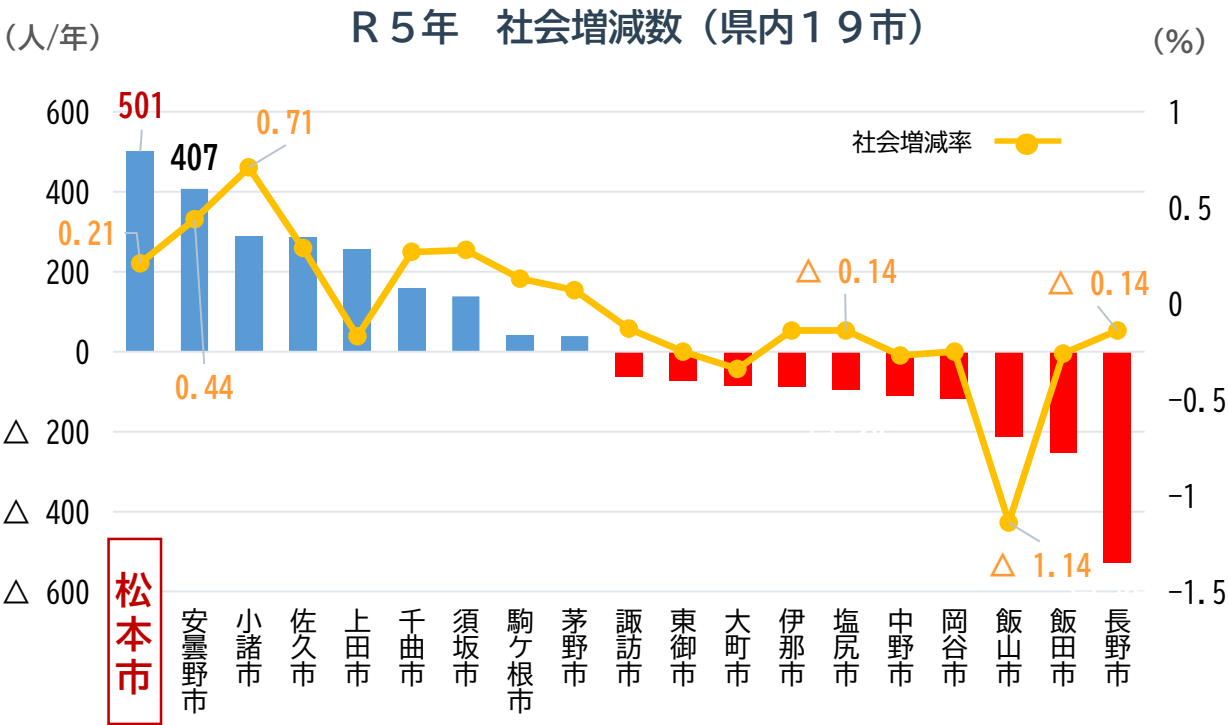
IV 人口・アンケート・ 他都市比較

- 1 人口増減と対東京圏の社会動態
- 2 松本市商業ビジョンアンケート結果
(一部抜粋)
- 3 松本城三の丸エリアビジョン
策定時に実施したアンケート結果
(一部抜粋)
- 4 日本の都市特性評価2023から見る
松本市の特性
- 5 地域経済循環図から見る
松本市の特徴

IV－1 人口増減と対東京圏の社会動態

- R 5 年の人口増減率は、県内 1 9 市中 4 番目に減少が少なく、社会増は 5 0 1 人で県内最多。
- 一方で、対東京圏の社会動態をみると、1 0 代・2 0 代は男女とも転出超過となっており、特に 2 0 代女性の転出が多い。

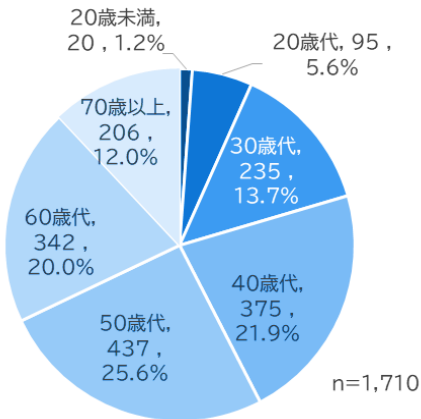
市	R5年1月1日 現在総人口 (人)	R6年1月1日 現在総人口 (人)	人口 増減数 (人)	自然増減数(人)			社会 増減数 (人)	転入	転出	その他 増減数	人口 増減率 (%)	自然 増減率 (%)	社会 増減率 (%)
				自然 増減数 (人)	出生	死亡							
松本市	239,342	238,369	△ 973	△ 1,474	1,447	2,921	501	9,742	9,161	△ 80	△ 0.41	△ 0.62	0.21



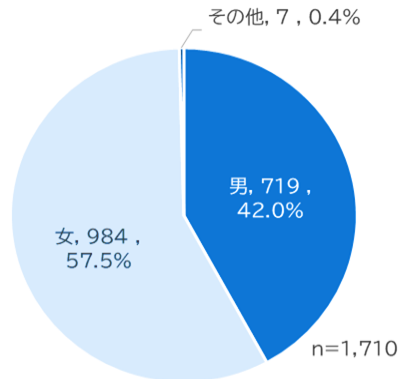
IV-2 松本市商業ビジョンアンケート結果

- 松本市商業ビジョン改定時（R5年度）に、WEBアンケートを実施し1,710人が回答。
- 中心市街地に「行きたくなる条件」は、飲食店、魅力的で個性的な店、専門店の充実などの商業施設が上位。
- 一方で、「課題」と「行きたくなる条件」では、いずれも駐車場・駐輪場、公共交通機関の充実が挙げられている。

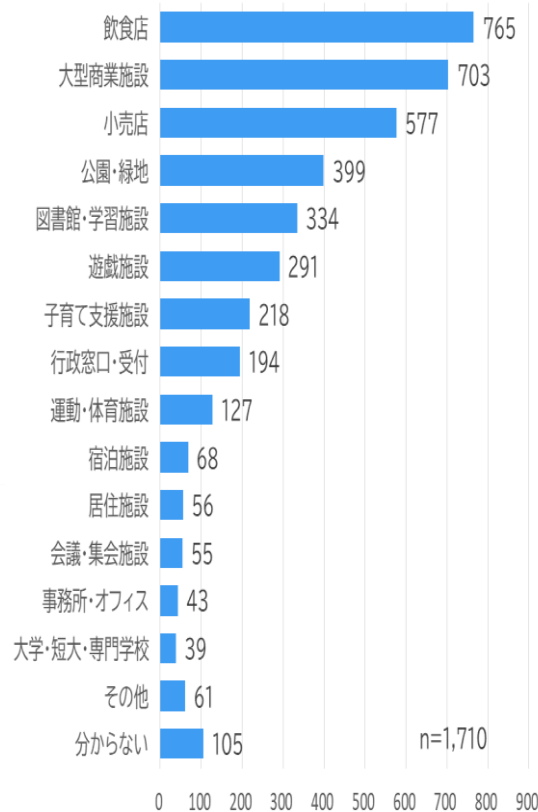
回答者の年代



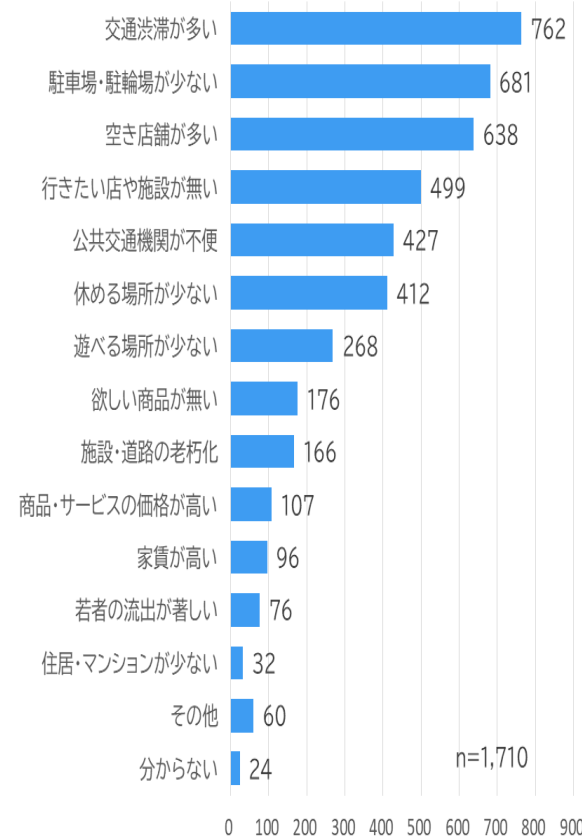
回答者の性別



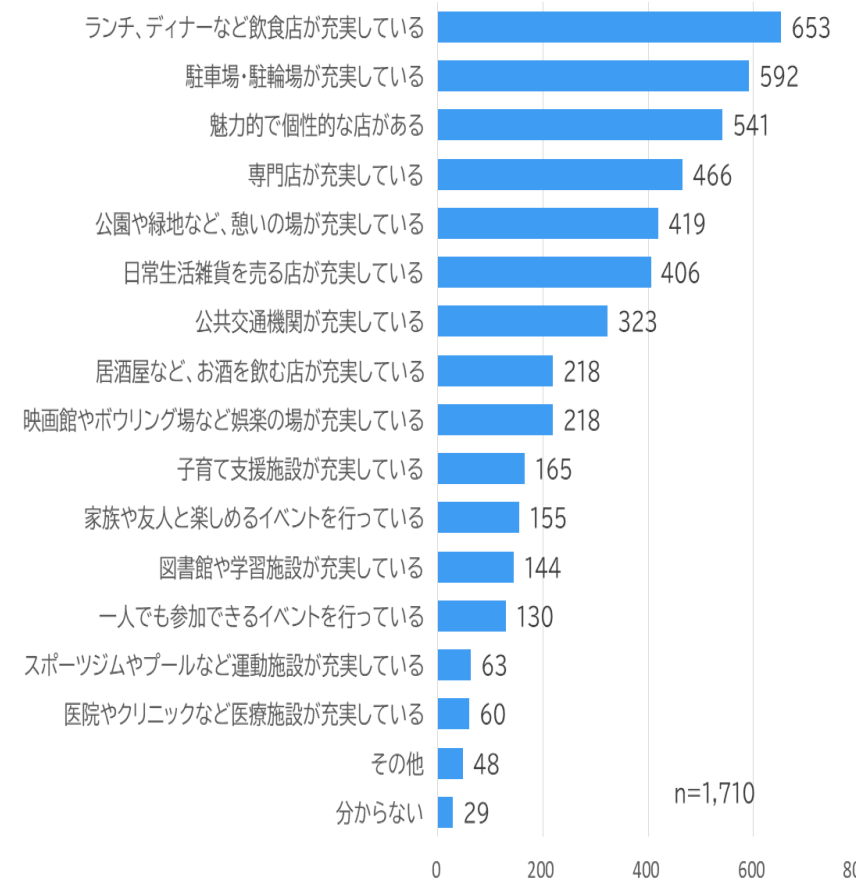
中心市街地に期待したい機能



中心市街地ではどのような課題があると思われるか



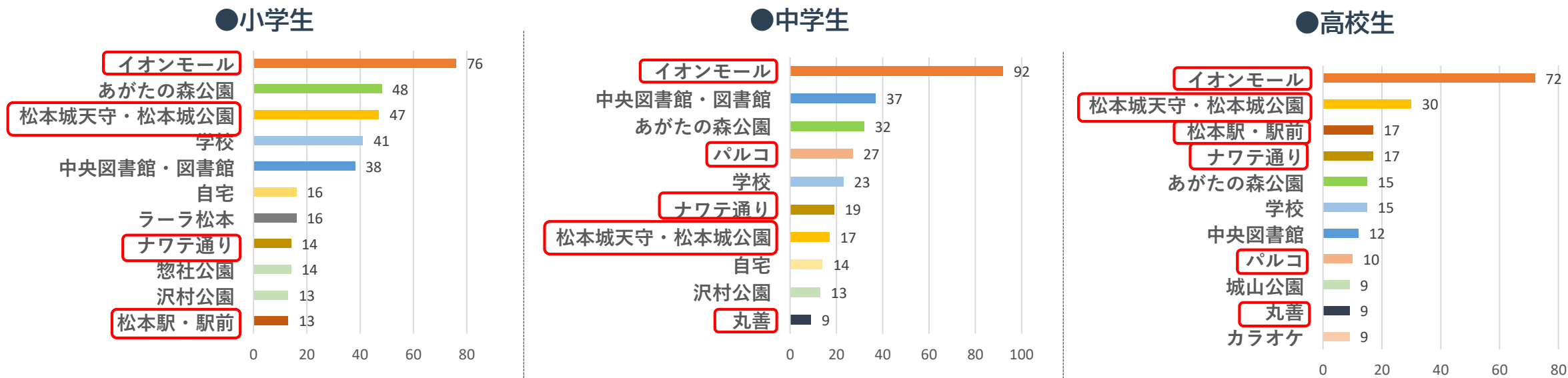
中心市街地に行きたくなるとすればどのような条件があるか



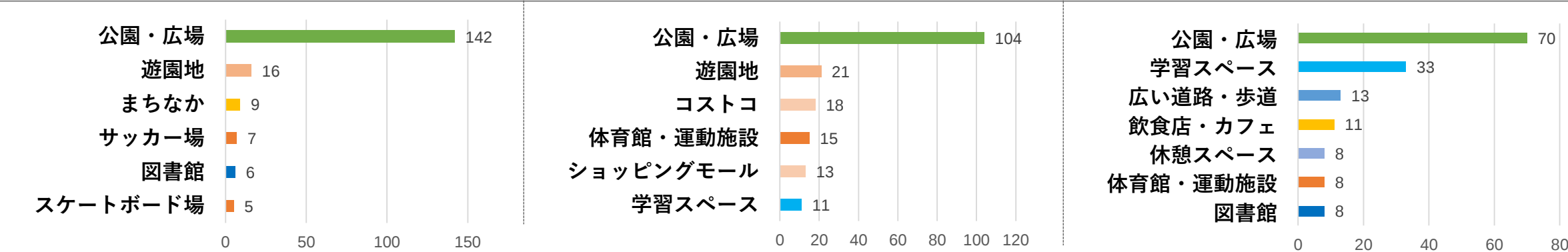
IV-3 松本城三の丸エリアビジョン策定時に実施したアンケート結果（1）

- 松本城三の丸エリアビジョン策定時（R 3 年度）に、まちなかに通学する小・中・高生 758 人にアンケートを実施。
- 「お気に入りの場所」は、イオンモールが小中高生いずれも圧倒的多数で 1 位。松本城とナワテ通りはいずれも上位。
- 「あると嬉しい場所」は、公園・広場が小中高生いずれも圧倒的 1 位。高校生の広い道路・歩道という回答も特徴的。

お気に入りの場所（上位 10 位） 中核エリア内の場所



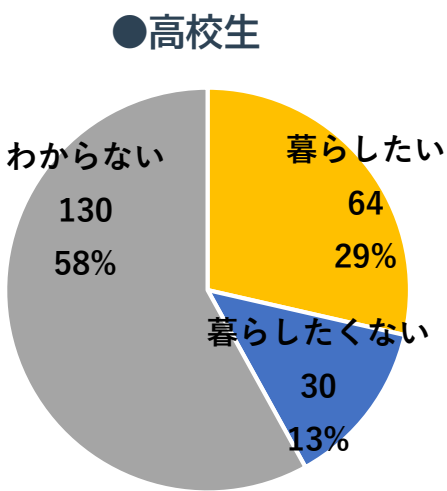
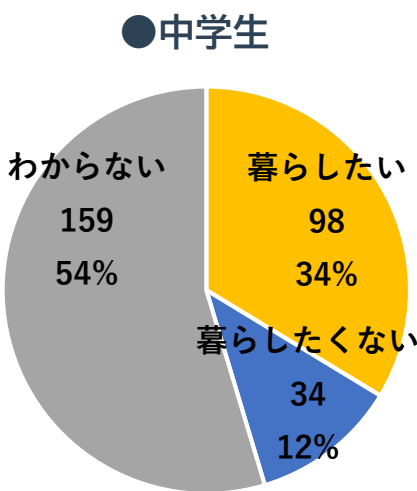
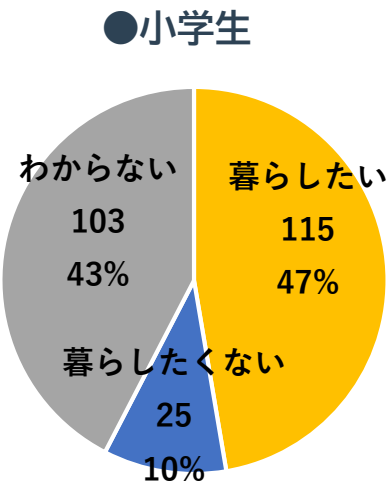
あると嬉しい場所（上位 6 位）



IV-3 松本城三の丸エリアビジョン策定時に実施したアンケート結果（2）

- 「将来も松本で暮らしたいか」は、就職や進学を背景に高学年ほど「暮らしたい」という割合が低下し分らないが増加。
- 「松本のまちなか・まちづくり」については、複数の回答で「楽しい場所」「子どもの居場所」「たくさんの人が訪れる」というワードが挙げられている。

将来も松本で暮らしたいか



松本のまちなか・まちづくりについて

- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">● あまり新しいものを建てないで古いものを大切にす
る文化を残し、今の松本の温かさと品のある雰囲気
を持ち続けてもらいたい● 市役所が汚いため松本城も暗くなっている● 将来の私たちも今よりも松本を明るくしたい● 自然豊かな松本の良さを最大限に引き出して欲しい● 城下町をもっと都会っぽくして欲しい | <ul style="list-style-type: none">● イオン以外の楽しい場所を作って欲しい● もう少し公園など公共の場を増やした方がいい● 県外からたくさんの人が訪れる街にして欲しい● 子どもが楽しめる施設をもっと作るべき● このままでいい。自分はこの松本が好きです● 車の交通量を少なくしてください● 多くの若者がこの街を出たいと思っている | <ul style="list-style-type: none">● 緑が増えて欲しい● 美術とか大事にしている素敵な街だなあと思います● 自転車に優しくないと思う● 子どもの居場所をたくさん作って欲しい● 松本駅はたくさんの人が訪れるからこそ、もっと活
気ある楽しい場所にして欲しい。お店をもっと考え
てほしい |
|--|--|---|

IV-4 日本の都市特性評価2023から見る松本市の特性

- 森記念財団による国内主要136都市を対象にした「日本の都市特性評価2023」において、全体8位と過去最高位。
- 「環境」と「文化・交流」では、文化・歴史・伝統への接触機会、街路の清潔さや休日の人の多さなどの指標で評価が高い。
- 一方で、「交通・アクセス」と「経済・ビジネス」は、公共交通の利便性、若手人材や女性就業などの指標が平均より低い。

8

松本市

MATSUMOTO



出典
一般財団法人森記念財団都市戦略研究所
日本の都市特性評価2023

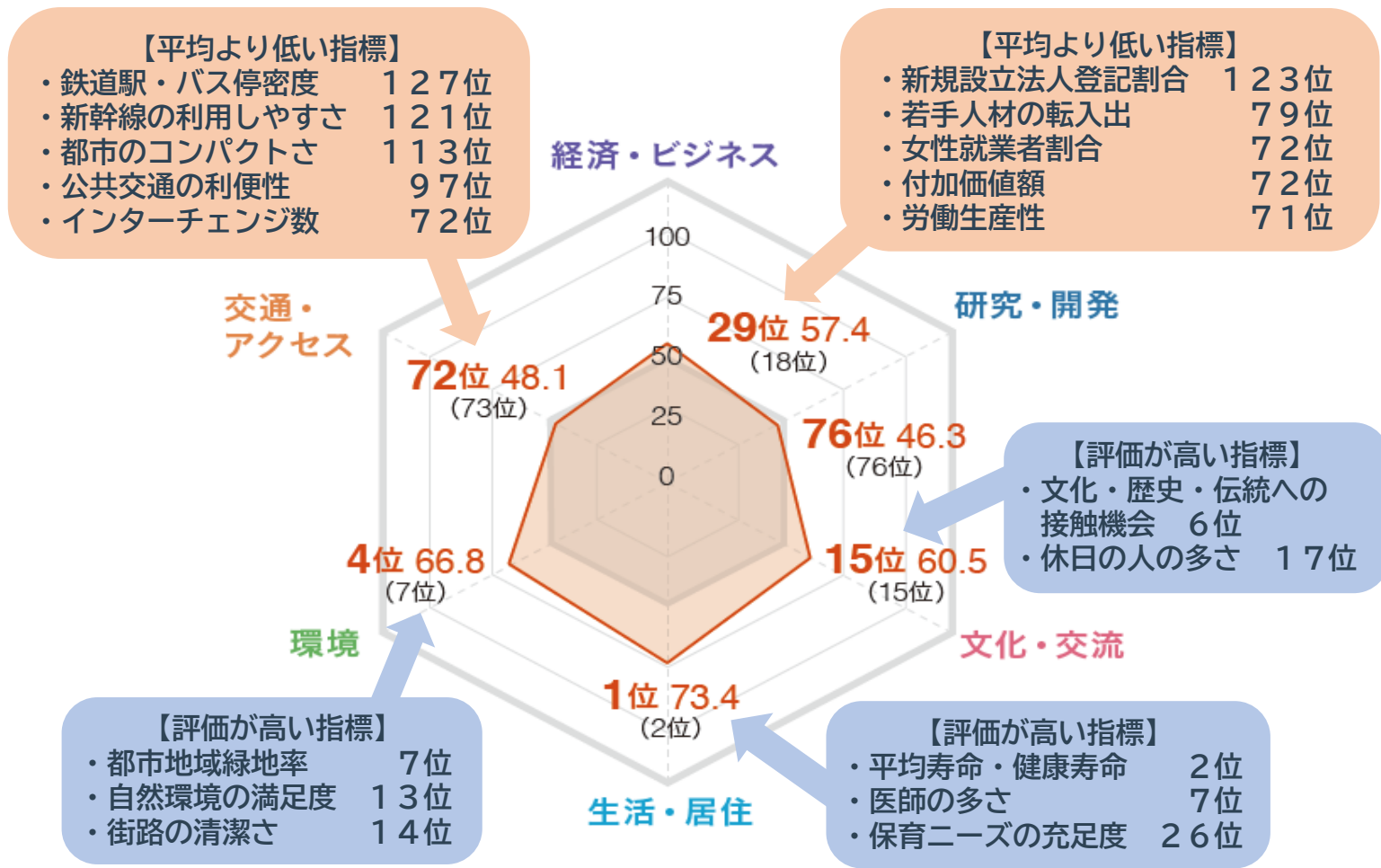
【対象】 全国136都市
政令指定都市/都道府県庁所在地/人口17万人以上の都市

【評価指標】 6分野 86項目
統計資料・住民アンケートからスコア算出

都市特性評価ランキング上位10都市				
順位(前年順位)		都市名	人口	合計スコア
1 (1)	—	大阪市	275万人	1237.2
2 (4)	↑	横浜市	378万人	1152.1
3 (5)	↑	名古屋市	233万人	1138.3
4 (3)	↓	福岡市	161万人	1138.1
5 (2)	↓	京都市	146万人	1129.3
6 (6)	—	神戸市	153万人	1010.8
7 (7)	—	仙台市	110万人	976.8
8 (10)	↑	松本市	24万人	949.0
9 (8)	↓	金沢市	46万人	948.1
10 (12)	↑	札幌市	197万人	929.4

(注1) カッコ内は2022年順位
(注2) 人口は令和2年国勢調査(確定値)の値から単位未満を四捨五入

「住みやすさと自然環境が魅力の戦略的観光都市」との評価



IV-5 地域経済循環図から見る松本市の特徴

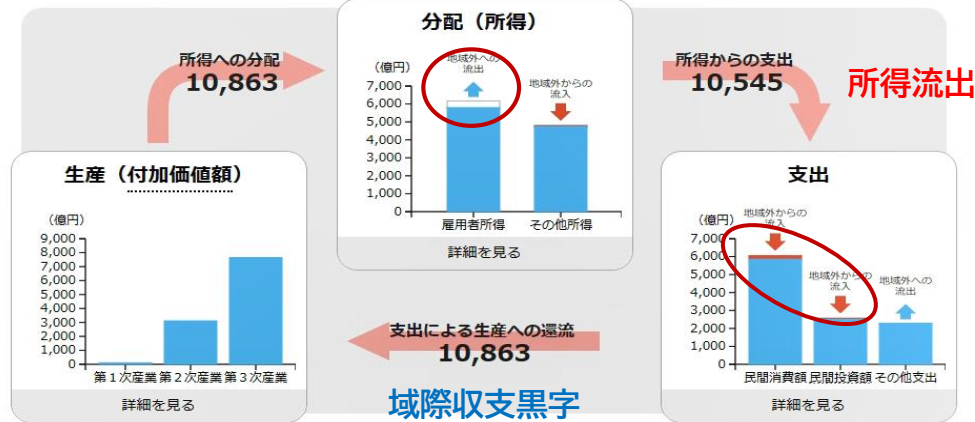
- H30年（2018年）の地域経済循環率は103%で域際収支は黒字。H22年からの数値は101%～103%台で推移。
- 地域経済循環率が100%を超える場合は、稼ぐ力は高いものの、地域で生産された付加価値額が分配される際に地域外に流出している場合が多く、松本市においても地域外へ所得が流出。

地域経済循環率
103.0%

地域経済循環図
2018年

指定地域：長野県松本市

松本市



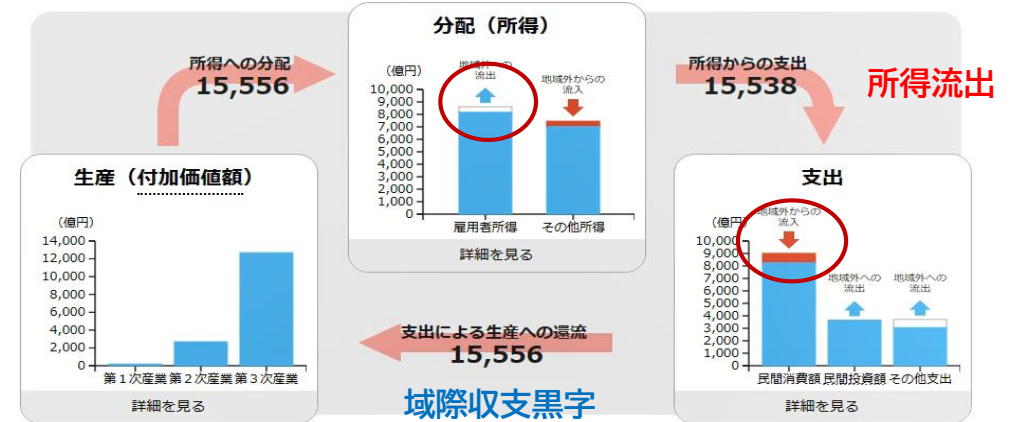
地域経済循環率
100.1%

地域経済循環図
2018年

指定地域：長野県長野市

長野市

（県庁所在地）



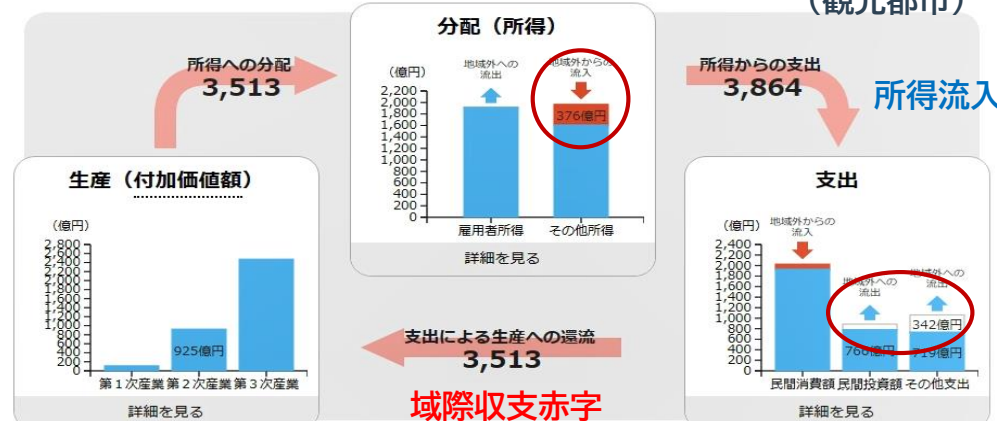
地域経済循環率
90.9%

地域経済循環図
2018年

指定地域：岐阜県高山市

高山市

（観光都市）



地域経済循環率
96.9%

地域経済循環図
2018年

指定地域：新潟県長岡市

長岡市

（人口が同規模の県内第2都市）



V エリアの課題と 現在の取組みから 見えてくる今後の 方向性

1 エリアの課題と現在の取組みから 見えてくる今後の方向性 （「中核エリア」のマップに図示）

V エリアの課題と現在の取組みから見える今後の方向性

現状の課題

市域全体

- ・市域の南側へのD I Dの広がり
- ・大型商業施設の郊外出店
- ・20代女性の転出超過
- ・公共交通の利便性が低い（都市特性評価）
- ・若手人材の転入が少ない（ // ）
- ・女性就業者割合が低い（ // ）
- ・地域外へ所得が流出（地域経済循環図）

中核エリア共通

- ・インターネットによる買い物の増加
- ・商業経営者の高齢化
- ・空き地の増加

本町・伊勢町

- ・松本PARCOの閉店（R7.2）
- ・歩行者通行量の減少（人の流れが変化）
- ・伊勢町商店街振興組合の解散（R5.3）

松本駅周辺

- ・民間ビルの多くが改築や建替えの時期
- ・民間企業の再投資に向けた環境は厳しい
- ・井上百貨店の閉店（R7.3）
- ・ホテル・マンション需要は高い（JT跡地等）
- ・駅の乗客数がコロナ禍前の水準に回復しない
- ・バス利用者がコロナ禍前の水準に回復しない
- ・若者が楽しめる娯楽施設が少ない

現在の取組み

松本城三の丸
エリアビジョン
推進（R4～）

堀浄化対策
（H30～）

南・西外堀復元
（H18～）

松本城・博物館
電子チケット販売（R6～）

市立博物館オープン
（R5～）

松本城

旧博物館解体
（R6～）

新たな
公共
空間

大名町通り再整備（R6～）

松本まちなかアートproject（R5～）

松本駅

グリーンインフラ推進（R6～）

サイクルステーション整備（R6～）

集積化
高度化
検討

路線バス乗降場再配置（R5～）

強み

今後の方向性

市域全体

- ・人口の社会増は県内19市の中で最多（R5年調べ）
- ・居住環境、自然環境の満足度が高い（都市特性評価）
- ・住みやすさと自然環境が魅力の戦略的観光都市との評価

松本城周辺

- ・松本城の有料入場者数はコロナ禍前の水準まで回復
- ・外国人の入場者数は過去最高を記録（R5年度）

- ・松本城周辺の高付加価値化（新たな公共空間の利活用）

中核エリア共通

- ・空き店舗率は全国平均を下回る数値で推移
- ・文化・歴史・伝統への接触機会が多い（都市特性評価）
- ・都市の屋外空間・街路等などの清潔さ（ // ）

- ・居心地が良く歩きたくなる“まちなか空間”への転換
- ・再活性を担うキープレイヤーのネットワーク・プラットフォーム化

松本駅周辺

- ・民間企業が新たな投資に踏み出せる環境整備
- ・松本駅東地区の集積化・高度化（高さ規制の緩和）
- ・松本駅周辺の総合交通ターミナル化
- ・女性と若者が集まる“ハレの場”としての都市機能

- ・再活性に向けたコンセプト
- ・中長期に渡る取組みスケジュール

VI 今後の検討テーマ

1 3つの方向性と検討の切り口

VI 3つの方向性と検討の切り口

- エリアの課題と現在の取組みから見てくる今後の方向性を「3つの方向性」と「検討の切り口」として整理。
- 本会議では主に「検討の切り口」について議論し、各種団体との意見交換やワークショップ及びシンポジウムなどを通じて出されたアイデアなどを踏まえつつ、将来に向けた骨太な指針・見取り図をとりまとめていく。

中心市街地再設計検討会議

再設計の背景

- 松本駅周辺地区は、昭和の土地区画整理事業から40年以上が経過し、新陳代謝を必要とする時期
- 商都と呼ばれる松本の象徴的存在であった松本PARCOと井上百貨店がR6年度末を持って閉店



「市街地の中核エリア」が松本市全体の賑わいと活力を生み出す場であり続けるための再設計が必要

3つの方向性

① 松本駅周辺から松本城に至る公共空間の再編

② 松本駅周辺で民間投資を促進する環境の整備

③ 再活性に係る段階的な取組み・スケジュール

検討の切り口

▶ 松本駅周辺の総合交通ターミナル化

▶ 松本城周辺の高付加価値化

▶ 松本駅を中心に居心地が良く歩きたくなる“まちなか空間”への転換

▶ 新たな投資に踏み出せる環境整備

▶ 松本駅東地区の集積化・高度化

▶ 女性と若者が集まる“ハレの場”としての都市機能

▶ 再活性に向けたコンセプト

▶ 中長期に渡る取組みスケジュール

▶ 再活性を担うキープレイヤーのネットワーク・プラットフォーム化

ワークショップやシンポジウムなどで議論のテーマとすることを想定