

稿 寄

人口減少社会と

地方都市の活力再生

(82)

株式会社さくら都市総合研究所

清水 秀幸
席員
主研究員



16 長野駅周辺を
考える

住宅地の地価の押し上げ要因の一つに、地方都市で人々が利便性の高い中心市街地やその縁辺部へ移動する傾向が出ていることを挙げた。

加えて、国や主力地方自治体が推進するコンパクトシティ化の理解度の向上とともに、買い物や通勤の利便性を重視する30〜40代の子育て夫婦を中心とした世代の意識や価値観の変化も見逃せない。

また、今回の地価動向で特筆すべき点は、下落の一途であった工業地域の地価の下げ止まり感で、その大きな要因は人手不足にある。

そして、その人手不

足解消をきっかけとして登場してきたのが、高機能物流施設の建設と、その促進拡大だ。

また、その拡大は、近未来流通経済の主力とされるインターネッ ト取引（通販）と密接にリンクしており、しばらくの間、ターミナル駅周辺やインターチェンジ（IC）周辺の地価から目が離せない。

しからば、この地価の上昇傾向が長く続くかということになると、筆者の疑問は拭えない。

「地価は下がらないもの」という不動産神話のもと、1988年当時、全国の調査地点の85%余りが沸騰した

ようなバブル期の勢いは今はなく、その兆候も見られない。

その証に、東京23区の住宅地を例にとれば、今回の平均価格は1㎡当たり約55万円、バブル期（同平均136万円）の4割程度の水準だ。（続く）

清水 秀幸氏（しみず・ひでゆき）1952年長野市生まれ、76年明治大学政経学部政治学科卒。2013年6月株式会社守谷商会役員を退任し、同年7月株式会社さくら都市総合研究所を設立。長野市都市計画審議会専門委員ほか3委員、その他各地方自治体の審議員・部会員を兼任。現在同研究所社長



県内商業地の最高価格地点の長野駅前浪やビル周辺