

株式会社さくら都市総合研究所

清水 秀幸
主席 研究員



16 長野駅周辺を
考える

東京23区の住宅地の1㎡当たりの平均価格がバブル期の4割程度の水準にとどまっているのも、「人口減少」という当時とは異なる現実と未来予測が影を落としているからにほかならず、これからも住宅地の地価上昇が全国津々浦々に波及する姿は極めて予見しづらい。

そして、さらに言えることは、その波及の成否の鍵を握るであろう持続的賃金上昇による所得環境の改善が極めて先き行き不透明であるからである。

したがって、全国的にも「不動産選別によるまだら模様」はより顕在化しながら進むも

のと思われ、バブル期よりしく、都市部の地価上昇に引きずられるように、一斉に地方の地価が上昇することは考えづらいと、筆者は推計するのである。

長野市をはじめとする県内においても同様である。相対的には、全県区の大半の商業地・住宅地は、ともに平均変動率が、7年連続で縮小しているものの、山間部や農村部の過半数の地点の変動率は大きく縮小することなく、市街地との二極化がより鮮明になりつつある。

そして、今回の調査で一つの注目すべきことは、住宅地の部門で新たに登場したJR長野駅東口近くの長野市栗田西番場（北中公民館南）地点が、いきなり県内住宅地の最高価格（1平方メートル当たり11万円）地点に踊り出たことだ（※）。

長野駅周辺でも、西口（善光寺口）は既に一連の開発がほぼ完了したことで、「街」としての完成度（成熟度）も高く、将来的にも発展性という視点からは、期待感は乏しい。

それに比べ、新たな土地区画整理事業によって再開発の進む東口は、利便性にも優れ、

将来の発展性という意味でも、その期待感は大いと言える。

また住宅地のみならず、商業地という観点からも市場注目度は極めて高く、当該区の地価と市場価値は今後ますます上昇するものと筆者は考えるのである。

※長野市栗田以外の住宅地の高価格地点は次の通り（2017年地価公示の概要から引用）

▽軽井沢町軽井沢上
かみ御原ごはら308番11外（旧軽井沢別荘地）8万8400円▽
長野市若里1丁目385番6（ホクト文化ホール南）8万5500円▽
松本市開智1丁目1528番15（開智小学校南西）8万5200円▽
長野市南長野本郷207番1（妻科神社南）8万4700円

（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