地域調査報告　17　99-107　1995

長野市中心部における土地取引の地域特性

堤　　純

Ⅰ　はじめに

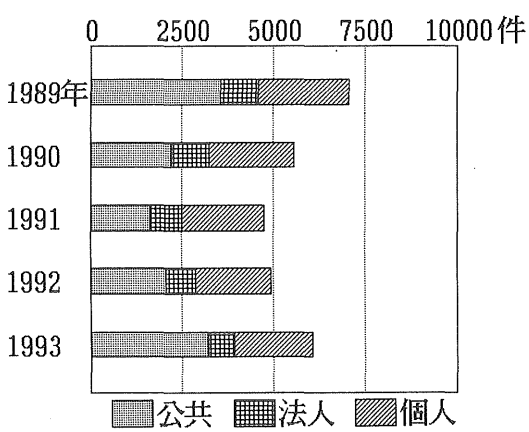
都市の成長にともなう土地利用変化の基礎となる現象は，ふつう土地所有構造や不動産市場において見い出すことができる。すなわち，開発や投機を目的とする土地取引や，郊外住宅を求める土地取引がみられるようになる。この土地取引に代表される土地所有の変化は一般に土地利用の変化に先行する[1)]。したがって土地取引の地域特性を分析することは，都市の影響の拡大や，それに引き続いて起こる土地利用の変化を評価する際の重要な指標になると考えられる[2)]。

そこで本稿の課題は，長野市中心部を対象に，土地取引状況の地域的特性を検討することとする。本稿の対象地域である長野市中心部とは，長野市鶴賀，南長野，東鶴賀町，早苗町，南千歳町，居町，北条町，柳町の範囲とした。この地域，とりわけ善光寺とJR長野駅を結ぶ長野市のメインストリートである中央通りと，長野県庁と長野市役所を結ぶ国道19号（昭和通り）を軸とする地域は，昭和30年代以降北信地域の商業中心地としての地位を固めてきた地域である[3)]。本稿ではまず長野市全域における1989年から1993年までの土地取引状況の全体傾向を把握した。次いで公示地価と標準地価[4)]をもとに，長野市中心地域[5)]における地価変動の空間的パターンを分析した。そしてこれらの動向をふまえ，長野市中心部を対象に，1992年における民間による土地取引状況の地域的特性を分析した。

Ⅱ　長野市における土地取引の傾向

Ⅱ－1　土地取引件数および面積の推移

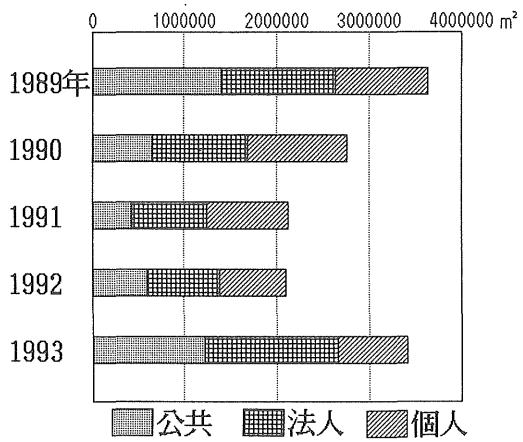
長野市全域における1989～1993年の土地取引件数は，1989～1991年にかけて減少したものの，その後1993年にかけて再び増加している（第1図）。これは，1991年6月15日にバーミンガムで開かれたIOC（国際オリンピック委員会）総会の場において，長野市が1998年の冬季オリンピックの開催都市に決まったことに起因する。このことは1991年以降，全土地取引件数に占める公共的な土地取引の割合が増大していることから明らかである。同期間における土地取引件数の一般的傾向は，バブル経済の崩壊による景気の低迷により，減少もしくは停滞傾向にあることである。しかし長野市



第１図　長野市における土地取引件数（1989～1993年）
（長野市企画課の資料をもとに作成）

においては，オリンピックの誘致および北陸新幹線の着工などの莫大な公共投資に牽引される形で，土地取引件数が増加していることが特徴である。

一方土地取引面積は，件数と同様に1989～1991年までは減少したものの，その後1993年にかけて再び増加している（第2図）。とくに土地取引件数の推移に比べ，面積では民間の法人による土地取引の割合が大きいことが特徴である。1992～1993年にかけて取引面積が増加したことは，民間の法人によるところが大きい。



第2図　長野市における土地取引面積（1989～1993年）
（長野市企画課の資料をもとに作成）

Ⅱ－2　長野市における土地取引件数の地域差

1992年の土地取引件数をより詳細にみるために，長野市全域を18の地域別に示した（第1表）。土地取引件数の最も多い地域は本庁（576件）であり，次いで篠ノ井（358件），更北（340件），松代（170件），安茂里（165件），川中島（154件）の順である。山地を多く含む地域の中でも，古くからの城下町である松代地域（170件），飯綱地区を含む芋井地域（126件）では比較的土地取引がみられる。しかし，他の地域に比べて山地の割合が高く，相対的に人口密度の低い小田切，七二会，信更の各地域では，土地取引件数が20～40件と少ない。

第1表　長野市における地域別土地取引件数（1992年）
（長野市企画課の資料をもとに作成）

地域名	平地・山地の別	件数
本　庁	平地	576
篠ノ井	平地	358
更　北	平地	340
松　代	山地	170
安茂里	山地	165
川中島	平地	154
柳　原	平地	130
芋　井	山地	126
大豆島	平地	119
若　穂	山地	110
朝　陽	平地	106
若　槻	平地	97
古　里	平地	86
浅　川	山地	62
七二会	山地	42
信　更	山地	32
長　沼	平地	30
小田切	山地	21
計		2,724

長野市全域において，1992年の1年間に土地取引のみられた地域の特徴は以下の通りである。すなわち，長野市の中心部を含む本庁地域を中心に，犀川と千曲川の氾濫原に位置する人口密度の高い平地の部分で土地取引件数が多い。とくに主要幹線道路である国道18号のバイパス沿線に相当する篠ノ井地域と更北地域は，ロードサイドショップの立地や住宅開発によって土地取引の多くみられる地域である。一方平地部とは対照的に，長野市の北西部と南東部の山間地では土地取引件数が少ない。

Ⅲ　長野市における土地取引の状況

以下では，長野市において土地取引件数の最も多い本庁地域（以下，長野市中心地域とする）に注目する。この地域における土地取引状況を分析するために，長野市企画課に保管されている民間による1992年の全土地取引データ[6]を用いる。しかし，このデータは1992年の単年次のものしか存

在しない。そこでまず，近年の土地取引の傾向を把握するため[7]，1989～1993年までの地価変動の空間的パターンを分析することとする。

Ⅲ－1　長野市中心地域における近年の地価変動

まず公示地価と標準地価をもとに，長野市中心地域における地価変動の空間的パターンを分析する。公示地価は，地価公示法第2条第1項に基づいて，都市計画区域内の標準地を対象に，国（土地鑑定委員会）が調査する地価である。一方標準地価は，国土利用計画法第9条第1項に基づいて，都市計画区域に限らず都道府県下全域の基準地を対象に，知事が調査する地価である。両者は，実施主体が異なるものの，調査方法においてほぼ同一の基準を有すると考えられる。そのため本稿では，地価変動の空間的パターンを分析する際の指標として，両者を採用した。

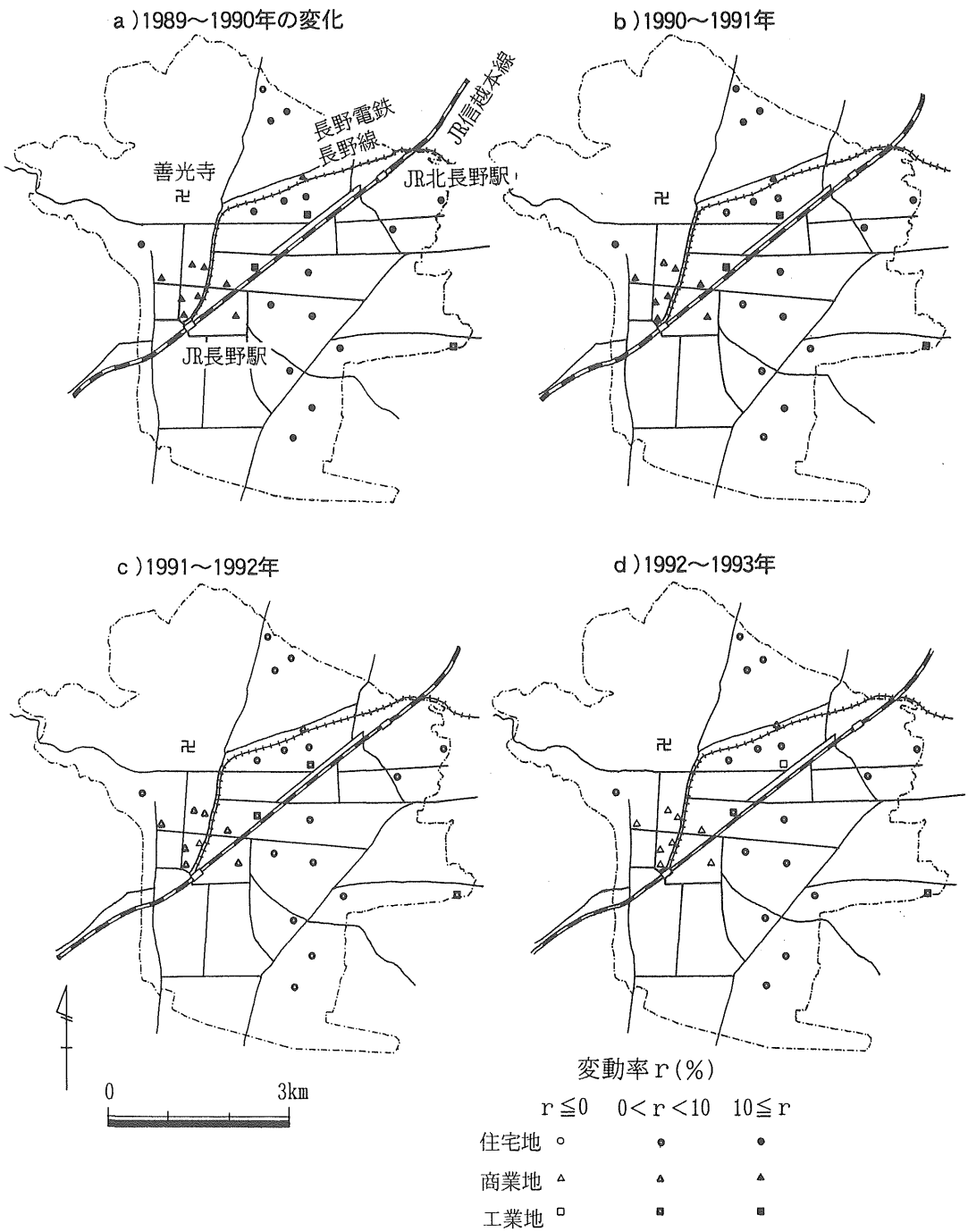
分析の対象地点は，1989～1993年の期間に，調査地点の変化しなかった28地点[8]とした（第3図）。1989～1990年には，28地点中26地点において10％以上の変動率を示した。これは住宅地，商業地，工業地すべてに共通していえる。とくにJR長野駅から善光寺にかけての中心商業地においては，20％以上の高い変動率を示した。1990～1991年には，国道18号沿線および長野電鉄長野線沿線の一部の住宅地において，地価上昇の鎮静化の傾向がみられる。しかし依然として住宅地，商業地，工業地とも10％以上の高い変動率を維持している。その後1991～1992年には，一転してすべての地点において地価上昇が沈静化した。とくに前年まで20％程度を示していた商業地地価の変動率は，5％程度にまで急速に低下した。そして1992～1993年において，中心商業地における商業地地価は，長野電鉄長野線沿線の1地点を除いてすべての地点でマイナスの変動率を示した。また住宅地地価も，1～2％台の極めて低率の変動率に留まっている。

1989～1993年の期間における長野市の地価変動の空間的パターンは以下の通りである。すなわち，長野市の都心部に相当する中心商業地では，1989～1991年の期間に地価が急激な割合で上昇した。これは，東京都心3区の商業地地価上昇に端を発した1980年代後半の地価上昇の影響が，地方中心都市である長野市においてまだ残存していたものと考えられる[9]。しかし商業地の地価上昇は1992年になると鈍化し，そして1993年には商業地のほぼすべての地点で地価が下落した。一方中心商業地を取り巻く郊外の住宅地および工業地の地価の上昇率は，1989～1991年の期間にほぼ10％以上の高率を示したものの，その後1993年にかけて沈静化している。しかし，住宅地および工業地では，マイナスの地価上昇率を示す地点は存在せず，商業地の地価が下落したこととは対照的である。

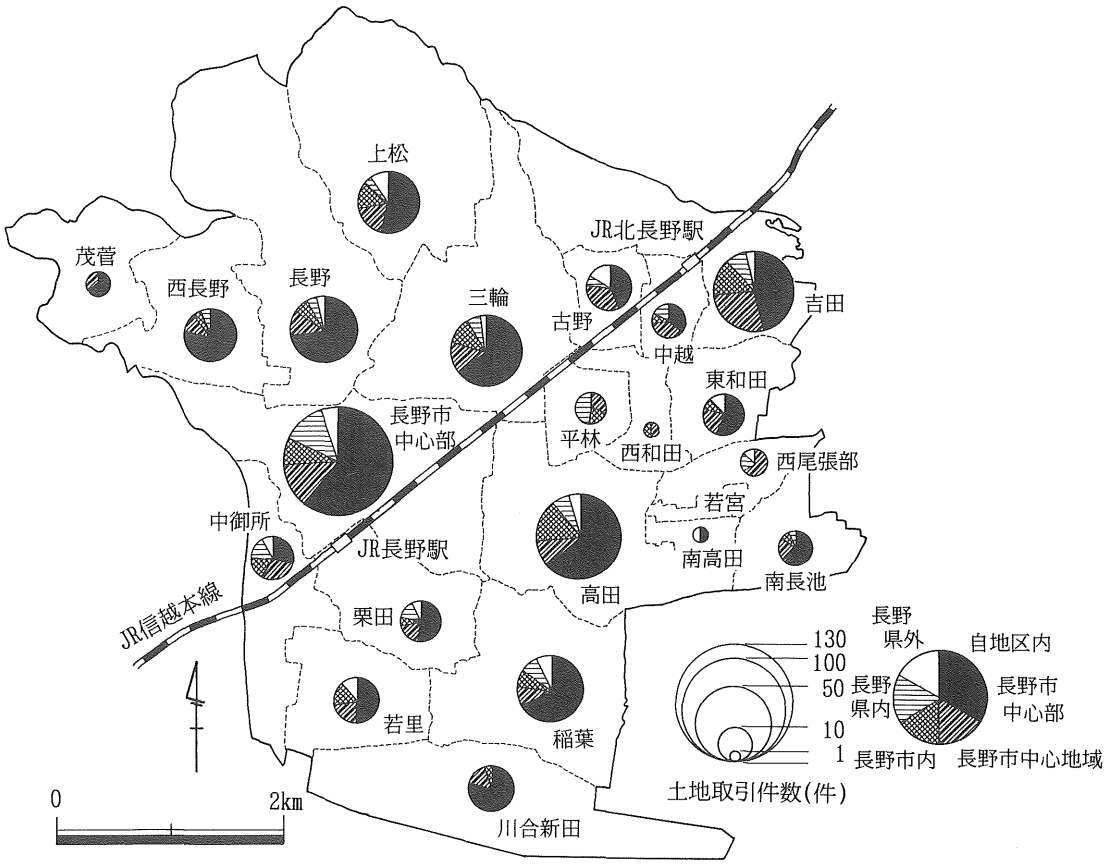
Ⅲ－2　長野市中心地域における土地取引状況

長野市中心地域における土地取引に関し，原則的には大字を単位地区として，土地購入者の所在地を分析する。分析に用いるデータは，長野市企画課に保管されている1992年の1年間における民間による全土地取引データである。長野市における地価変動の傾向からいえば，1992年の1年間は地価上昇の沈静化した時期に相当する。土地購入者の所在地については，自地区内，長野市中心部，長野市中心地域，長野市内，長野県内，長野県外の6つに分類した[10]。

地区別の土地取引件数は，長野市中心部が110件と最も多く，次いで高田が68件，吉田が57件，三輪が49件，稲葉が41件，長野が40件の順である（第4図）。これらの地区では自地区内の者による土地取引の割合がほぼ50％以上である。これら自地区内の土地取引が多くの割合を占めることから，これらの地区が自律的な都市成長の段階にあると推察できる。自地区内によるものに加え，さらに長野市中心部，長野市中心地域によるものを合計すると，これらの土地取引は各地区の土地取引件数の約70～80％程度に相当する。一方長野市中心部においては，長野市だけでなく，長野県内の他の市町村や長野県外の市区町村の者による土地取引が集中し，高い割合を示していることが特徴である。また北東部に位置する吉田，古野，中



第3図　長野市における地価変動（1989～1993年）
（公示地価，標準地価をもとに作成）



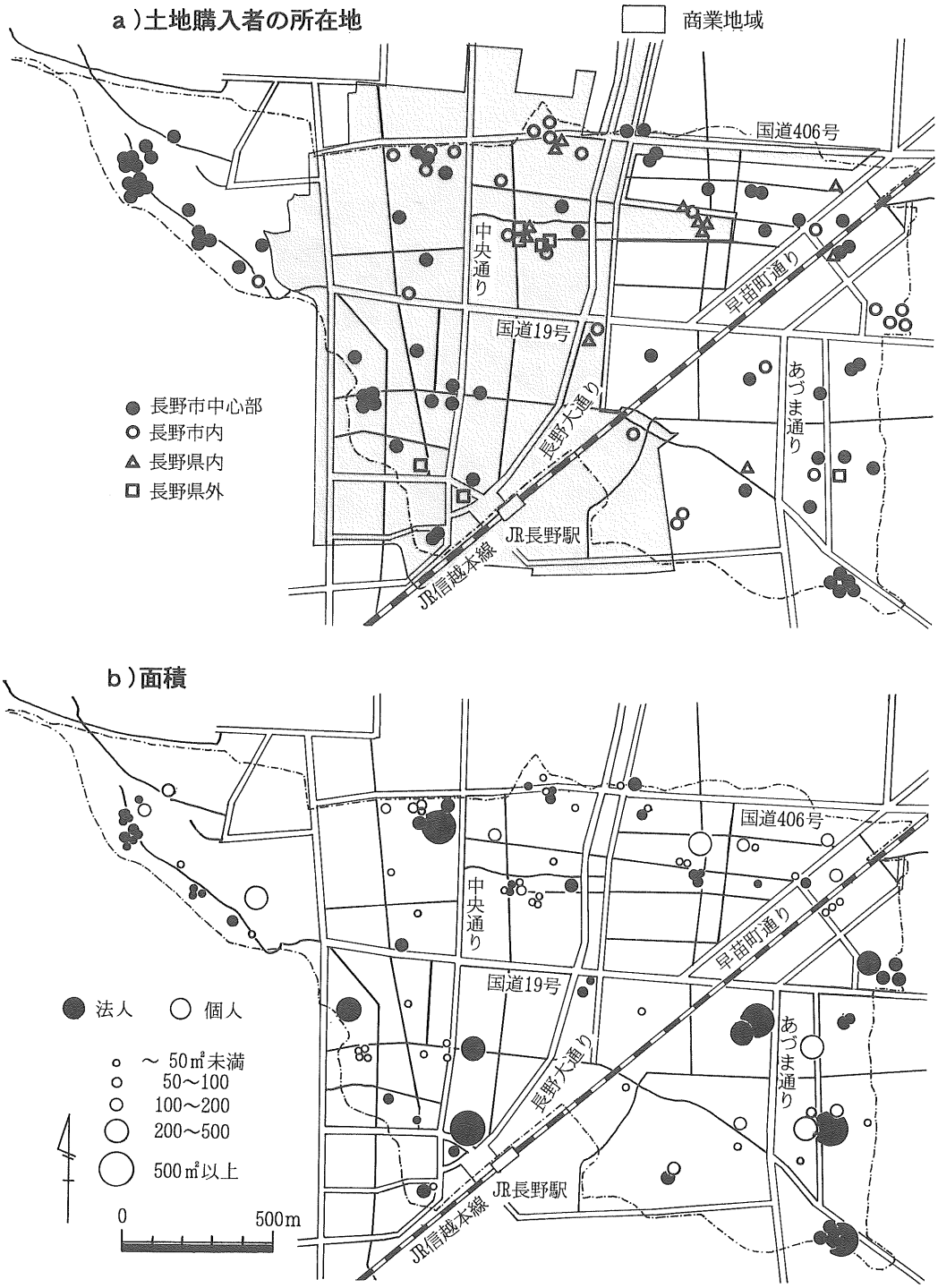
第４図　長野市中心地域における土地購入者の所在地（1992年）
長野市中心部は，鶴賀・南長野・東鶴賀町・早苗町・南千歳町・居町・北条町・柳町の範囲とした．
（長野市企画課の資料をもとに作成）

越，平林の各地区では，自地区内と長野市中心部を除く長野市中心地域の者による土地取引の割合が高いことが特徴である。このことは，これらの地区の地価が相対的に安いために，住宅地としての需要が高いためであると推察される。

Ⅲ－３　長野市中心部における土地取引状況

以下では，地価の変動幅の最も大きかった商業地に着目する。他地域よりも相対的に土地取引の活発であった長野市中心部を取り上げ，1992年の1年間に実際に取引された土地の地域特性を分析する。

まず土地購入者の所在地を分析する（第5図ａ）。長野市中心部における土地取引件数は110件である。このうち49％に相当する54件が，都市計画上の商業地域における取引である。残りの56件は，商業地域の東側，すなわち早苗町通りやあづま通りなど幹線道路の周辺に集中する傾向にある。全体の件数に関しては，長野市中心部の者による土地取引が66件（60％）と最も多く，長野市内が25件（23％），長野県内が12件（11％），長野県外が7件（6％）となっている。長野市中心部以外の者による土地取引は，商業地域の内部に集中する傾向にあることが特徴である。とりわけ長野県内の者による土地取引は，12件中9件が商業地域内に集中し，長野県外についても7件中6件が商業地域



第５図　長野市中心部における土地取引状況（1992年）
１点は１取引を表す.
（長野市企画課の資料をもとに作成）

内に集中している。長野市中心部においては，長野市中心部および長野市中心地域のみならず他地域の資本も集中することによって，固有の土地取引がもたらされている。土地取引の分布の全体的な傾向は，国道19号や国道406号，中央通り，長野大通りなどの幹線道路沿線よりはむしろ，1本奥の通りの沿線に集中していることである。

次に土地取引面積を分析する（第5図ｂ）。長野市中心部における110件の土地取引のうち，88％に相当する97件の取引が200㎡未満の取引である。とりわけ50㎡未満の狭小な土地の取引は56件（51％）に上る。500㎡以上の面積の土地取引は5件で，すべて法人によるものである。これらの法人の内訳は，長野市中心部内の法人が3，長野市中心部に隣接する長野市中御所町（長野市中心地域）の建設業者が1，東京都内のリゾート開発会社が1である。取引面積の最も大きいものは，あづま通りの西側に隣接する土地で964.79㎡である。200～500㎡の土地取引は8件あり，法人と個人がそれぞれ4件ずつである。これら8件のうち4件は，JR信越本線の東側に集中する傾向にある。残りの4件は長野市中心部内に分散して分布している。100～200㎡の土地取引は26件あり，法人による取引が17件，個人による取引が9件である。とくに17件の法人には，不動産業者と思われる法人が8件含まれる。すなわち，100～200㎡程度の土地の場合，不動産業者は土地売買の仲介だけではなく，業者自身が一旦土地を購入する例が増加するためであると思われる。この規模の土地取引は，おもに商業地域の外側に多く分布する傾向にある。50㎡以下の狭小な土地の取引は，商業地域内に分布し，しかもその取引の多くが個人によるものであるという特徴がある。

Ⅳ　結語

本稿は，長野市中心部を対象に，土地取引状況の地域的特性を検討することを課題とした。明らかになった点は，以下のように要約できる。

長野市は，オリンピックの誘致および北陸新幹線の着工などの莫大な公共投資に牽引される形で，景気の低迷する中，1991年以降土地取引件数が増加している。土地取引の集中する地域は，長野市の中心部を含む長野市中心地域（本庁地域）を中心に，犀川と千曲川の氾濫原に位置する人口密度の高い平地の部分である。

長野市中心地域における地価変動の特徴は以下の通りである。すなわち，中心商業地では，1989～1991年の期間に地価が急激な割合で上昇した。しかし商業地の地価上昇は1992年になると鈍化し，1993年には商業地のほぼすべての地点の地価が下落に転じた。一方中心商業地を取り巻く郊外の住宅地および工業地の地価の上昇率は，1989～1991年の期間にほぼ10％以上の高率を示したものの，その後1993年にかけて沈静化している。しかし，住宅地および工業地では，マイナスの地価上昇率を示す地点は存在せず，商業地の地価が下落したこととは対照的である。

長野市中心地域における土地取引件数は，長野市中心部が最も多く，次いで中心部を取り巻く高田，吉田，三輪，稲葉の順である。これらの地区は，自地区内の者による土地取引の割合がほぼ50％以上と高い割合を占めることから，自律的な都市成長の段階にあると推察できる。土地取引の多くみられる地区の中から，他の地区よりも相対的に土地取引の活発であった長野市中心部を取り上げ，1992年の1年間に実際に取引された土地の地域的特性を分析した。

長野市中心部における土地取引件数の49％は，都市計画上の商業地域に集中している。土地購入者の所在地別では，長野市中心部の者によるものが60％と最も多く，長野市内が23％，長野県内が11％，長野県外が6％となっている。土地取引の分布の傾向は，国道19号や国道406号，中央通り，長野大通りなどの幹線道路沿線よりはむしろ，1本奥の通りの沿線に集中することである。また土地の取引面積については，長野市中心部における110件の土地取引のうち，88％が200㎡未満であり，とりわけ50㎡未満の狭小な土地の取引の割合も51％に上る。200㎡以上の土地取引は法人による取引の割合が圧倒的に高い。100～200㎡の土地取

引は商業地域の外側に多く分布する傾向にある。これらの取引の65％は法人による取引であり，とくに不動産業者自身が一旦土地を購入する例が増加する特徴がある。50㎡以下の狭小な土地の取引は，商業地域内に分布し，しかもその取引の多くが個人によるものであるという特徴がある。

本研究で得られた結果は，地方中心都市の一部の地域，および単年次のデータから導き出されたものである。他の都市や他の年次についても同様の分析を行い，本研究の結果とそれらの結果との間の差異を検討することは重要な課題である。これについては今後の課題としたい。

現地調査の際に快く貴重な資料を提示して下さいました長野市企画課の金子善美氏，石井康雄氏をはじめとする長野市役所の多くの方々に感謝いたします。

奥野隆史先生，斎藤　功先生，佐々木博先生をはじめとする筑波大学地球科学系の先生方からは適切な御指導をいただき，とりわけ本稿の作成段階において同学系の手塚　章先生から建設的な助言をいただきました。末筆ながら以上記して深謝の意を表します。

[注および参考文献]

1) Bryant,C.R., Russwurm,A.G., and McLellan,A.G.（1982）：*The city's countryside, land and its management in the rural-urban fringe. Longmans, London,* 249p.
Pyle, L.A.（1986）：Sellers and nonsellers of land for new rural housing. *Professional Geographer,* **38**, 343-349.

2) Pond,B. and Yeates,M.（1993）：Rural/urban land conversion I: Estimating the direct and indirect impacts. *Urban Geography,* **14**, 323-347.
Pond,B. and Yeates,M.（1994）：Rural/urban land conversion II: Identifying land in transition to urban use. *Urban Geography,* **15**, 25-44.

3) 北島文雄（1978）：長野市中央通り商店街の考察．信濃，**30**，7，36-54.

4) 両者はともに，一般の土地の取引価格に指標を与えることにより，適正な地価の形成に寄与する公的土地評価体系の基礎をなしている．両者の調査地点の一部は，共通地点として設定されている．

5) 長野市中心地域とは，長野市茂菅，西長野，長野，上松，三輪，吉田，古野，中越，東和田，西和田，平林，南長池，西尾張部，若宮，南高田，高田，稲葉，栗田，中御所，若里，川合新田の各大字の範囲とした．この範囲は長野市の行政サービス上，「本庁」の管内である．

6) このデータは，長野市資産税課および法務局に保管されている土地取引情報とほぼ同一内容のものである．このデータは，実際に取引された土地取引契約書の中から，取引年月日，土地購入者の氏名と住所，取引された土地の所在と地番，地目，面積だけを抽出したものである．これは，国土利用計画法に基づく土地取引監視区域制度に関連するものである．

7) 吉田（1989;1990）は，土地利用の集約の度合いの指標，あるいは市街地を区分する指標として地価分布を取り上げている．
吉田隆彦（1989）：市街地を対象とした「等地価線図」の作成による，長野市防災基本図の活用方法の一事例．環境科学年報－信州大学－，**11**，53-60.
吉田隆彦（1990）：等地価線図の作成による松本市の市街地の空間構造の解明と住宅地地域における環境問題への対応の試み．環境科学年報－信州大学－，**12**，93-101.

8) 長野市中心地域には，1993年の時点で地価公示の標準地が16地点，地価調査の基準地が17地点存在した．これらのうち共通地点が5地点存在するため，合計して28地点を分析対象とした．

9）東京都心3区の商業地地価上昇に端を発する1980年代後半の地価変動の波及過程については，山田（1994）が都市階層の観点から分析している．長野市における商業地地価は，1988～1989年に30％以上の高い変動率を示してピークに達した．本稿で取り上げた1989年以降も1991年までは，商業地地価の上昇は依然として高い変動率を示している．

山田浩久（1994）：都市階層から見た地価変動の波及過程．日本地理学会予稿集，**46**，86-87.

10）例えば「三輪」地区については，大字三輪と新住居表示による三輪一～十丁目を1つの単位地区とした．これは，上松，中御所についても同様である．なお，長野市中心部において長野市中心部の者によって取引された土地は，一括して「自地区内」として分類した．