

静岡県・活気と勢いがある浜松市浜北区

～「きらりタウン」中心に人口増～

日本不動産研究所 浜松支所
不動産鑑定士 松島 芳知

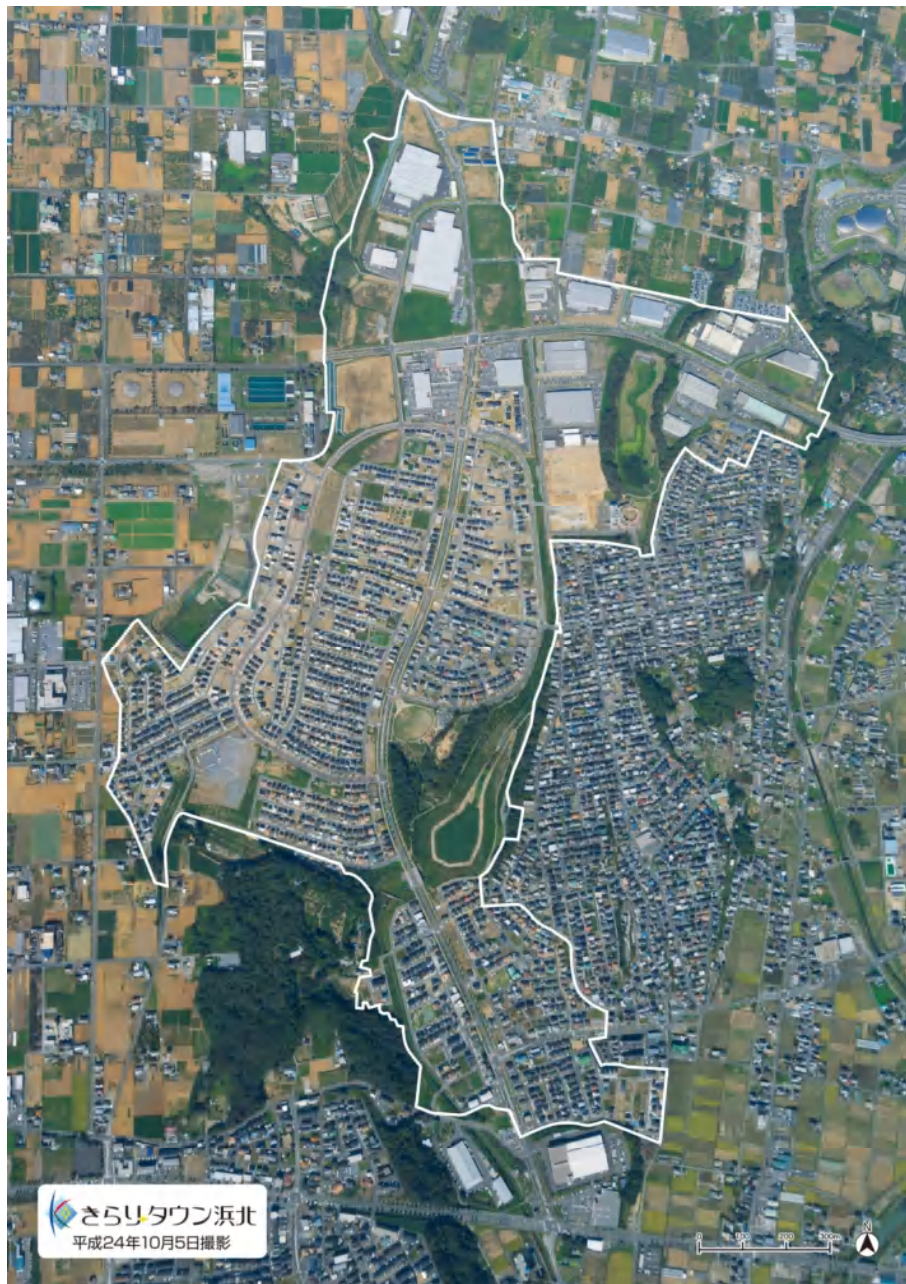
浜松市浜北区は、遠州灘から北方へ約 20km の距離にある地域で、平成 17(’05)年の市町村合併により旧浜北市から浜松市となったほか、平成 24(’12)年 4 月には新東名高速道路が開通し、浜松浜北 IC が出来ました。

今回は浜松市の中で活気のある地域の一つ、浜北区の住宅地と工場地についてレポートしたいと思います。

浜北区で最も勢いのある地域は、UR 都市機構が土地区画整理事業により街区を整備した「きらりタウン浜北（主な用途は住宅地及び工場地）」と新東名高速道路に近い工場地域です。

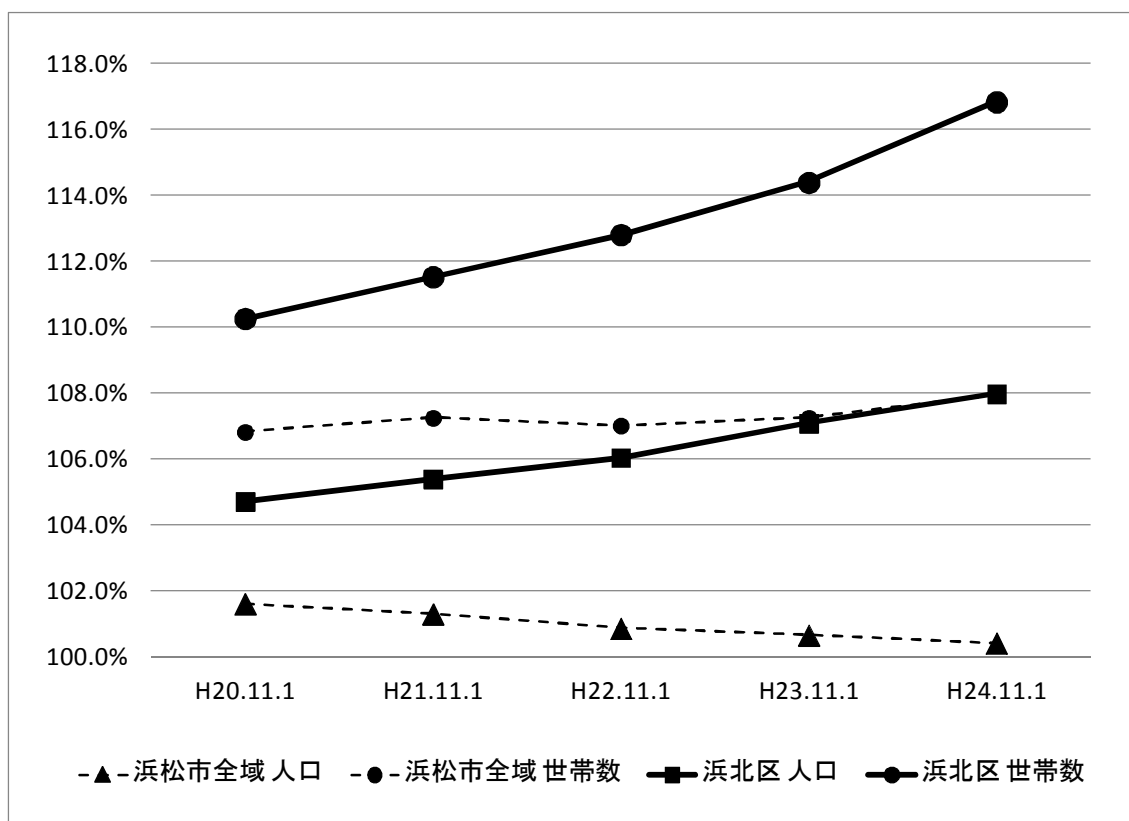


『きらりタウン浜北』住宅地の街並み」UR 都市機構 提供



「きらりタウン浜北・全体図」UR 都市機構 提供

きらりタウン浜北 (浜北区染地台) の住宅地は、平成 16(’04)年 11 月に販売が開始され、現在は 5,000 を超える居住人口 (浜北区の居住人口は、平成 16(’04)年末から現在までで約 7,000 人増加しました。) となっています。また、住宅地についてはハウスメーカーやエンドユーザーへの販売が順調で、ほぼ完売となっています。浜松市内の住宅市場としては、リーマンショックや東日本大震災により住宅地の取得需要が冷え込んだ時期もありましたが、きらりタウンの需要は比較的安定していき、住みたい街としての人気も高い地域です。



「平成 16(’04)年末を 100 とした場合における各時点の浜松市全域及び浜北区の人口・世帯数の増加率の推移」浜松市の人口・世帯数のデータを基に日本不動産研究所で作成



『きらりタウン浜北』住宅地の街並み」UR 都市機構 提供

次に工場地についてですが、浜北区は遠州灘から離れており津波被害の心配がないこと、新東名 IC や東名 IC への接近性にも優れることから、東日本大震災後は移転を検討する企業が多く、価格帯も強気の価格設定がなされていました。きらりタウン浜北の工場地も人気で、現在は約 17 社が稼働しており、残りの販売用地も僅かとなっています。

また、震災後直ぐに地元企業のスズキが北区都田町（浜北区に隣接した地域）に移転を決めたことも話題となりました。

現在は、浜松市創業の一条工務店グループが、海岸沿いに防潮堤を寄付で整備する提案をしたことから、震災直後のような多くの移転希望は感じられなくなりましたが、浜北区の地価は特に下落することなく安定した状況が続いています。

浜松市は、以前から東海大地震の可能性が指摘されてきた地域で、30 年以上前になりますが、私が小学生の時も常に防災ずきんを手元に置き、避難訓練も多く実施してきました。

現在は、円高、ユーロ高もあり輸出関連の製造業が多く立地する浜松市を含む静岡県西部地域の景気は厳しい状況が続いていますが、震災後直ぐに従業員の安全も考慮して移転を決めたスズキや、防潮堤の整備資金 300 億円の寄付を申し出た一条工務店グループ等多くの企業が所在する浜松市が、今後どのように変化していくのかを注視していきたいと思えます。