

静岡県浜松市・防潮堤の整備進む沿岸部

～レベル1 超える高さに～

日本不動産研究所 浜松支所
不動産鑑定士 松島 芳知

東日本大震災の発生から約2年9ヵ月が経過しました。震災以降、静岡県においても被害想定等の震災関連情報や、今後の対策情報が報道されています。

震災後における県内の対策例としては、津波避難タワーの整備や、浜岡原子力発電所（御前崎市）の防潮堤工事（平成27（'15）年9月完成予定）が挙げられますが、浜松市内においても、平成25（'13）年秋頃から、浜松市沿岸域全て（浜名湖入口東岸から天竜川西岸までの約17.5km）の範囲を対象とした防潮堤の整備が始まりました。



防潮堤整備工事の現場



防潮堤整備工事の現場

なお、この防潮堤整備は、浜松で創業された住宅メーカーの一条工務店グループが整備費用(300億円)の寄付を約束したことにより実現しましたが、防潮堤整備資金は、防潮堤が整備された場合に恩恵を受ける地元の自治会連合会や浜松商工会議所等、多くの個人や企業からも寄せられており、全員参加型の雰囲気(やらまいか精神)も感じられます。

私がヒアリングした情報によると、防潮堤の整備を国の予算で行う場合、基本的には、レベル1(100年~150年に一度の震災想定レベル)対応の整備となりますが、今回、浜松市沿岸域で整備される防潮堤は整備資金が寄付によるので、沿岸域全ての場所でレベル1を超える高さとし、部分的にはレベル2(1000年~2000年に一度と想定される、南海トラフ巨大地震レベル)も満たす高さとなるそうです。

また、整備作業期間については、はっきりとした回答を頂けませんでした。通常は10年以上かかると予測される整備期間を、半分以下の期間で完成させたい、とのことですので、7年後の東京オリンピックの前には防潮堤の整備が完了している可能性があります。

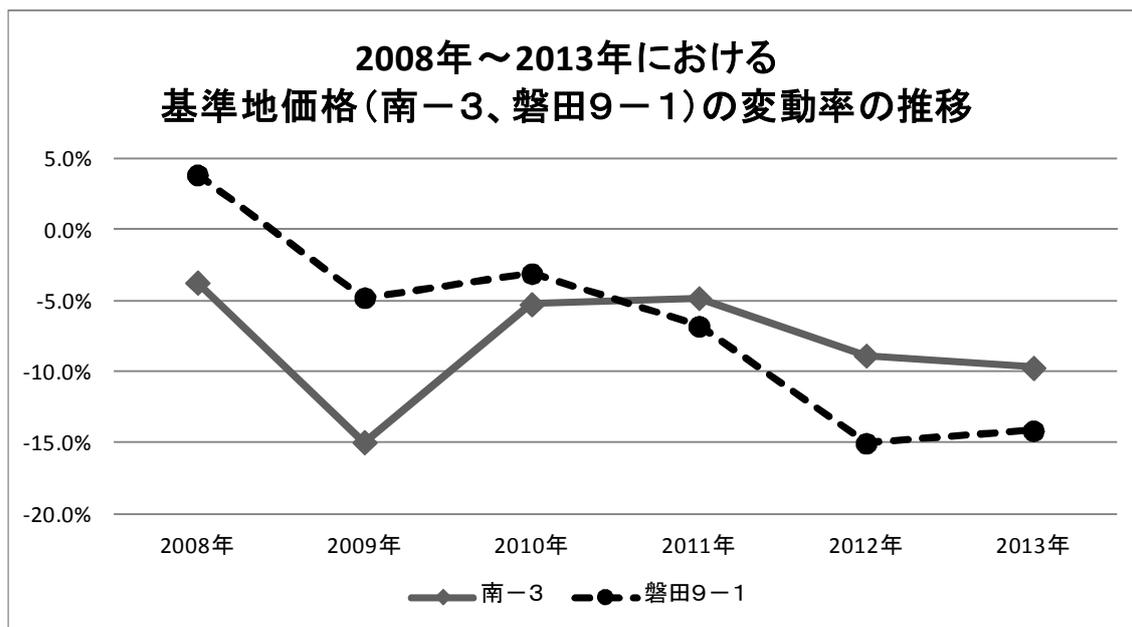
このスピードが実現できる理由としては、官地上に防潮堤を整備することから用地交渉が不要であること、防潮堤に必要な土砂は浜松市が所有する浜松市天竜区の阿蔵(あくら)山から運ぶことが決まっていること、繰り返しになりますが資金調達の目処が立っていることが挙げられます。

なお、全国的にレベル1を超える高さの防潮堤を整備した前例はないため、整備が実現できれば、全国初となるそうです。

さて、浜松市を含む静岡県西部の沿岸部の地価は、震災以降大きく下落しました。

沿岸部の住宅地については、基準地価格(南-3:浜松市南区遠州浜)を参考に計算する

と、震災前から約22%下落(震災前の平成22(’10)年7月時点は41,500円/㎡、平成25(’13)年7月時点は32,500円/㎡)していますし、沿岸部の工業地についても、基準地価格(磐田9-1:磐田市須恵新田)を参考に計算すると、震災前から約32%下落(震災前の平成22(’10)年7月時点は25,000円/㎡、平成25(’13)年7月時点は17,000円/㎡)しています。



地元の仲介業者等へのヒアリングによると、「沿岸部に近い地域は、需要の回復が認められない」「防潮堤が完成してもユーザーのマインドが改善するかは不透明」との意見がありますが、私としては、レベル1を超える高さの防潮堤整備により、今後、企業や住民の意識を変化させる可能性が高いと考えています。

意識を変化させる時期が、防潮堤整備工事の進捗と関連があるか否かにつきましては、今後の取引市場を慎重に分析する必要がありますので、専門職業家(不動産鑑定士)として、防潮堤整備が地価水準に与える影響を注視していきたいと思っております。