

福井市の住宅事情

～再開発で市街に人口戻る～

日本不動産研究所 福井支所
不動産鑑定士 宮岡 広英

【お江と福井】

平成23(11)年NHK大河ドラマの主人公であるお江は、母・お市の方とともに福井に滞在していたこともあり、福井とゆかりのある人物である。北の庄城址はお江が福井滞在時に住んだ北の庄城があったとされる場所で、城址内では北の庄城の遺構が見られるほか、勝家公とお市の方を祀る「柴田神社」や、お江たちお市の方の三人の娘を祀る「三姉妹神社」がある。



「北の庄城址内にある『柴田神社』。近くには『三姉妹神社』も。」

これらの場所は福井市の中心部であり、人口が減少傾向にある市内においても、特に減

少の大きい地区であった。しかしながら、平成22(’10)・23(’11)年に分譲マンションが4棟竣工し、地区内の人口増加が著しい地区のひとつとなっている。

【福井市の人口】

福井市の人口は、約26万9千人(平成23(’11)年10月)で、この5年間で約2400人減少、率にして0.9%の微減であった。地区別に5年間の人口増減をみると、51地区あるなかで、人口が減少した地区は30で、増加したのは11であった。人口減少地区の中から、中心市街地で順化地区を、一方増加した地区から郊外住宅地の中藤島地区をピックアップする。

これらの地区は、交通アクセスが良い・大型商業施設に近い等、生活利便性の高い地域であることが共通している。残念ながら、いずれの地区も住宅の需要に比べ供給が多く、その価格水準は下落傾向にある。

【順化地区】

JR福井駅周辺を含むまさしく福井市の中心市街地の重心地区であり、地区内には県庁、市役所等の行政機能やデパート等の商業施設が集積し、また県民ホールが整備されるなど、県民・市民生活の中心的場所となっている。北陸新幹線の開通に向けて福井駅付近の連続立体交差事業が進行し、また駅の西口中央地区再開発事業が計画されている。ここ数年で分譲が行われたマンションのパフレットによる価格帯等は表のとおりであるが、同時期に供給されたこともあり、売れ残りも目立ち、現在はモデルルーム使用等を理由に割引販売も行われているような状況である。

マンション名	住戸数	専有面積	販売価格
エアリス	75	34.02㎡～128.43㎡	1,390万円～5,890万円
幸橋グランドがCHA	33	69.01㎡～95.12㎡	1,980万円～4,300万円
ビブレ中央	80	33.70㎡～104.79㎡	980万円～4,840万円
プレミスト大手さくら通り	87	69.15㎡～161.36㎡	2,270万円～7,190万円

「福井市内での分譲マンション事例」



「市中心部の順化地区にある分譲マンション」

【中藤島地区】

中藤島地区は、福井市中心部より北東部に位置し、国道8号、北陸自動車道福井北ICにも近く中央卸売市場を中心とした流通業務施設や沿道サービス型の商業施設が立地し、北陸新幹線のルートを含み土地区画整理事業が行われて市街化急速に進展している地区である。市場周辺地区土地区画整理事業の保留地等の分譲が多くみられる地域で、6m区画道路沿いの住宅地販売価格水準は坪20万円前後である。

国道8号沿いには、平成12(’00)年に県最大の商業施設「フェアモール福井」(敷地面積約9.3ha、商業施設面積約5.6ha)がオープンし、その周辺においても多数の商業・レジャー施設が進出しており、福井市の郊外部では、最も多様な都市機能が集積する活気あるエリアである。



「多様な機能が集積する、郊外で最も活気あるエリア『フェアモール福井』」