

三友システムアプレイザル 東日本大震災被災地レポート

[現況調査報告 第二回] 東京周辺編

不動産鑑定評価・調査・研究・データサービス
株式会社 三友システムアプレイザル
営業開発部・本社調査部

〒102-0093
東京都千代田区平河町 1-2-10
平河町第一生命ビル4F
Tel:03-5213-9792 Fax:03-5213-9760
<http://www.sanyu-appraisal.co.jp>

●●● 目次

- 1. 東京周辺における被災地の概況. 2
- 2. 市区別 現地調査報告 2

《市町村別個別レポート》

- (1) 千葉県浦安市. 5
- (2) 埼玉県久喜市南栗橋. 26
- (3) 千葉県我孫子市. 48
- (4) 神奈川県横浜市港北区小机町. . . 74



※このレポートは顧客を勧誘する目的で作成したものではありません。
 ※この資料は信頼できる情報源から得た情報に基づき構成されていますが、内容の正確性あるいは安全性については
 明示・黙示に関わらずこれを表明あるいは保証するものではありません。
 ※東日本大震災により被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。

1. 東京周辺における被災地の概況

東日本大震災によって、東北地方から関東地方の太平洋沿岸に襲った津波による建物・建築物の損壊や流失などの甚大な被害を被ったが、震源地から遠く離れた関東地方においても、埋立地・造成地における液状化現象によって、鉄道・道路・ガス上下水道網などのライフラインに大きな損傷を受けている。

2. 市区別 現地調査報告

本レポートは、東京近辺での地震被害とその後の復旧状況について、メディアやネット上で氾濫しているなか、不動産価格への影響を客観的に把握するため、平成 23 年 6 月 3 日～7 日にかけて、各市区の被災地域に赴いて現状を調査し、地元精通者意見をレポートしたものである。

被災から三ヶ月が経過し、道路や電力・都市ガス・上下水等のライフラインも一応回復したとはいえ、個人居宅の修理完了までには相当の時間を要するであろうし、「液状化した軟弱地盤」というレッテルが住宅資産価値にどれほどの影響を及ぼすのかまだ確定していない。

(1) 千葉県浦安市

戦後大規模な東京湾埋立事業により、旧浦安町(現浦安市)の市域は急拡大した。防災マップにあるとおり、液状化の発生する危険性が高い事が予想されていたが、今回の震災によって住宅被害が多数発生した。

○舞浜地区

震災前 土地取引相場 坪 130 万円(@390 千円/㎡)～140 万円(@424 千円/㎡)

震災後 土地取引相場 坪 120 万円(@363 千円/㎡)～130 万円(@390 千円/㎡)

(震災後の地価相場下落率 △7%)

○今川地区

震災前 土地取引相場 坪 120 万円(@363 千円/㎡) 程度

震災後 土地取引相場 坪 100 万円(@303 千円/㎡) 程度

(震災後の地価相場下落率 △17%)

○マンション(新町地域)

震災前 取引相場 坪 150 万円(@454 千円/㎡)～160 万円(@484 千円/㎡)

震災後 取引相場 坪 140 万円(@424 千円/㎡)～150 万円(@454 千円/㎡)

(震災後の価格相場下落率 △7%)

(2) 埼玉県久喜市 南栗橋

昭和 58 年、旧栗橋町(現久喜市)が豊田土地区画整理事業として、湿地帯を埋め立てて作った新興住宅地であり、液状化現象によって住宅被害が多数発生した。

震災前 土地取引相場 坪 20 万円(@60 千円/㎡)～25 万円(@76 千円/㎡)

震災後 土地取引相場 坪 18 万円(@55 千円/㎡)～23 万円(@70 千円/㎡)

(震災後の地価相場下落率 △10%)

(3) 千葉県我孫子市

手賀沼と利根川に挟まれた地域であり、洪水の危険性認識に加え、液状化危険性も認識されていた。液状化による被災はこのうちの一部の地域に集中している。

震災前 土地取引相場 坪 10 万円(@30 千円/㎡)～13 万円(@39 千円/㎡)

震災後 土地取引相場 坪 9 万円(@27 千円/㎡)～12 万円(@36 千円/㎡)

(震災後の地価相場下落率 △10%)

(4) 神奈川県横浜市港北区 小机町

液状化現象に伴う被害が見られるまで、軟弱地盤として知られていなかったが、本震災によって、昭和 29 年に神奈川県が鶴見川南側の田やため池などを埋め立てて宅地造成した経緯が紹介されている。

震災前 土地取引相場 坪 85 万円(@260 千円/㎡)～90 万円(@280 千円/㎡)

震災後 土地取引相場 坪 75 万円(@225 千円/㎡)～80 万円(@250 千円/㎡)

(震災後の地価相場下落率 △10%)

※ 市区別 現地調査報告については個別レポートをご覧ください。

参考 震災関連情報

- (Ⅰ)「不動産調査」 東日本大震災に関する土地評価(震災が地域要因に及ぼす影響)
・・・ 日本不動産研究所 2011年7月号 NO, 381 平成23年6月10日
http://www.reinet.or.jp/pdf/lib_381.pdf#search='東日本大震災に関する土地評価'
- (Ⅱ) 今般の震災についての金融庁・財務局・金融機関の対応状況
・・・ 金融庁 平成23年6月13日更新
http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/japanese/info_j/2011/20110602.html
- (Ⅲ) 東日本大震災による被災地における土地取引等の実態把握について
国土交通省土地・水資源局地価調査課長並びに土地利用調整課長 平成23年5月31日
http://www.fudousan-kanteishi.or.jp/japanese/info_j/2011/20110602.html
- (Ⅳ) 浦安市 災害情報
<http://www.city.urayasu.chiba.jp/menu9765.html>
- (Ⅴ) 久喜市 土地の液状化による南栗橋地区の被害状況について
<http://www.city.kuki.lg.jp/kurashi/bosai/bosai/minamikurihashi.html#no5>
- (Ⅵ) 我孫子市 我孫子市における被災地・被災者支援情報
<http://www.city.abiko.chiba.jp/index.cfm/18,76902,240,975,html>
- (Ⅶ) 横浜市 災害対策本部
<http://www.city.yokohama.lg.jp/shobo/kikikanri/h2303jishin/>

千葉県浦安市

浦安市は千葉県北西部に位置し、旧江戸川を挟んで、東京都江戸川区に隣接している。地形はほぼ平坦だが、浦安市は埋め立てられた時期によって、大きく以下の3地域に分類されることが多い。

- 元町地域：旧来からの町
北栄、当代島、猫突、富士見、堀江
- 中町地域：第1期埋め立て地(1968～1975頃埋め立て)
今川、入船、快樂、鉄鋼通り、富岡、東野、弁天、舞浜、美浜
- 新町地域：第2期埋め立て地(1972頃～埋め立て)
明海、高洲、千鳥、日の出、港

浦安市人口：164,828人 ※平成23年4月末現在
世帯数 73,132世帯 ※平成23年4月末現在
面積 17.29平方キロメートル ※面積については境界未定部分あり

【浦安市面積の変遷(km²)】 (浦安市HPより作成)

昭和23年	4.43	(元町地域)
昭和43年	6.77	東野、富岡、今川、弁天、鉄鋼通り
昭和46年	8.65	海楽、美浜、入船
昭和50年	11.34	舞浜
昭和53年	13.77	日の出、明海
昭和54年	15.41	港、千鳥
昭和55年	16.66	高洲
昭和56年	16.98	千鳥(一部編入)

概況

浦安市は、市域の大半を埋め立てによって広がってきたために、浦安市防災マップにも記されているように、市内全域で、「液状化の発生する危険性が非常に高い」と予測されていた。今回の震災による浦安市内の4分の3が液状化の被害を受けており、特に中町地域と新町地域で被害が甚大であった。その原因は市域の大半を占める埋め立て地盤によるものである。

右に浦安市役所固定資産税課で把握している建物の被害状況を一覧にしたものを記載したが、これらの多くが液状化による被害と考えられる。表の数値は中町・新町地域では全戸について、元町地域については申請があったものについて調査を行ったものである。(浦安市役所固定資産税課)

【建物被害申請件数(5月16日現在)】

(判定)	合計	(件)
		9,701
全壊		12
大規模半壊		1,387
半壊		1,912
一部損壊		5,100
被害なし		1,290

富岡交番(現在は使用されていない)※富岡3丁目(中町地域)



撮影日：平成23年6月3日 撮影者：調査部 松井 雷太

行政の対応状況

浦安市は、6月1日付で液状化の住宅被害を受けた住民への支援制度を担当する専門部署「災害復興生活支援プロジェクト」を発足させた。支援金や補助金の支給、義援金・見舞金の配分などを一括して対応する。なお、行政による支援の詳細は後述する。
また、5月11日付で、都市整備部、都市環境部担当理事に、埋め立てや液状化問題が専門の石井一郎氏(独立行政法人港湾空港技術研究所の元統括研究官)を任命。

ライフライン

- 上水道** 断水戸数約4,000戸(3月21日段階)。4月6日に公共部分の応急復旧完了。
概ね応急復旧が終了しているが、修理工事や新たな漏水に伴い、断水や減水が生じている場合もある。また、一部仮配管により対応しており、個々の敷地内に埋設されている給水管では、未復旧箇所もあるとのこと。(浦安市HP、千葉県水道局HP)
- 下水道** 下水道使用制限は約11,900世帯(3月21日段階)。4月15日使用制限解除。
使用制限解除は、下水道本管の応急作業が完了したものであり、下水道本管での排水機能に支障がないと認められれば使用制限を解除している。ただし、カメラ等の調査によって、破損等が判明すれば、補修工事が必要になり、その場合には、順次補修工事を行っていくとのこと。(浦安市HP、浦安市下水道課)
- 道路** 現在は応急復旧の段階であり、被害個所については不明。
道路については道路下に上下水道やガス等のライフラインが埋設されており、それらが完全復旧した後の作業となるためにそれらが完了しなければ、道路の完全復旧(=本復旧)にはならない。
また、市道のみならず県道もあり、その場合には関係機関との協議も必要であり、時間がかかる可能性がある。
市役所としては完全復旧の目標を3~4年としている。(浦安市道路管理課)
- ガス** 供給停止8,631件。3月30日供給停止解除
被害の多くは中町地域で発生し、復旧状況は仮復旧の状態。
道路下に埋設されている本管部分約10km強及び引き込み管約400か所について仮復旧されている。本復旧には、浦安市や千葉県との協議も必要であり、時期については未定。(京葉ガスHP及び京葉ガス広報課)