



2003.10月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT
早分かりQ&A分譲マンションにおける防犯対策
～重視される防犯環境設計～

Q わが国の犯罪情勢は？

警察庁の統計では、2002年の刑法犯の認知件数は戦後最悪の数字を記録。逆に検挙率は年々低下が続いています。こうした中で著しく増加しているのが、住宅侵入盗です。しかもマンション等への侵入手口もピッキングやガラス破りなど多様化・凶悪化。そのため、自分が犯罪にあいそうだと不安を感じる人も大幅に増えています。

Q 防犯に対する取り組みは？

警察庁や国土交通省、さらには都道府県、関連団体、民間企業等で防犯対策への様々な取り組みが進んでいます。特に国土交通省では、2001年3月に「防犯に配慮した共同住宅に係わる設計指針」を策定、監視性の確保、領域性の強化、接近の制御、被害対象の強化・回避、の4項目を基本原則に掲げました。

Q デベロッパーの動向は？

分譲マンションでもセキュリティの充実を謳った物件が目立ってきました。TVモニター付オートロックや防犯カメラなどの他に、最近では認証方式に指紋や虹彩を使うバイオメトリクス機器や、携帯電話を利用したセキュリティシステムを採用するなど、最新の技術を取り入れた防犯設備やシステムが広がっています。

Q 今後の課題は？

防犯には、これをやれば絶対に安全であるということはありません。マンション事業者は、住宅のプランニング、配置計画や外構計画(ハード面)に加え、周辺環境や地域コミュニティとの関わり(ソフト面)も重視するCPTED(環境設計による犯罪防止)の考え方も参考にし、管理運営体制まで含めた商品提案をしていくことが望まれます。

HOT ANGLE
構造改革特区②都市開発プロデューサー・梅澤忠雄氏に聞く
タイミングとスピードが成果を左右

世界で最初に特区を採用したのは？

「そもそも特区を、世界で最初に本格的に採用したのはイギリスです。1980年代、サッチャー首相は経済の戦争に勝ち残るために金融と都市開発のビッグバンを同時に進めました。同国は、固定資産税や法人税、所得税を10年間減免したり開発許可を大幅短縮するという思い切った措置で、世界各国から企業を集め、見事に経済のグローバル化に対応したわけです。」

特区を成功させるためには？

「アイルランドのダブリン、中国・上海の浦東地区、ニューヨークのバッテリーパークシティなど諸外国の特区に共通していることは、目的意識が非常に明確で、世界中の優秀な頭脳や優良企業を集めるために、思い切った優遇措置を講じていることです。こうした大胆さが日本の特区にも必要だと思います。」
(都市開発プロデューサー・梅澤忠雄氏)

Market Watching
物件分析⑫

ジオ彩都みなみ坂

「ジオ彩都みなみ坂」は、大阪府茨木市と箕面市にまたがる丘陵地で開発中のニュータウン「彩都」に最初に完成する物件です。

モノレールの開通が入居3年後の2007年春で、2004年春の入居開始時は現地から約8kmの「千里中央」駅まで暫定的にシャトルバスが運行するなど、交通の便に不便がありますが、今年4月の発売開始以来315戸を供給し、第1・2期連続して即日完売と

好評を博しています。

平均坪単価930千円 / 坪、90㎡台の3LDKが2,200万円からという価格設定が来場のきっかけとなっていることは確かですが、まち全体の計画、ニュータウンでのライフスタイルの提案、ここに住むことで自らまちづくりに参加できる、といったことなどが高く評価された結果といえます。

DATA FILE
データファイル

2003年8月首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

9月の公庫金利の引き上げもあって、新規供給は過去最多の5,493戸に増加。

新規供給戸数 5,493戸 (前年同月比) 16.5%

初月販売率 81.6% (前年同月比) 3.7ポイント

平均価格 4,224万円 (前月比) 0.4%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 541千円 (1,789千円) (前月比) -2.0%

近畿圏

新規供給は10カ月ぶりに前年同月を上回る。販売率も3カ月連続で70%台を維持。

新規供給戸数 1,772戸 (前年同月比) 17.2%

初月販売率 71.4% (前年同月比) -2.7ポイント

平均価格 3,077万円 (前月比) -2.2%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 402千円 (1,328千円) (前月比) -2.7%