



2005. 5月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT
早分かりQ&A
景観法の最新事情とマンション事業

——新たな事業環境の始まり——

Q 景観法施行後の自治体の動向は？

都市圏の4都府県および8市町村に現在の状況を聞きました。どこも法の活用を検討していますが、施策までに一定の時間をかけるとして現時点では運用が確定していません。ただし、都府県より市区町村での活用が想定されており、小さい単位ごとに展開されます。事業環境として考えれば多様化は間違いなさそうです。

Q 景観法は具体的にはどう使われる？

既存の景観条例を置き換えていくケースが多くなりそうです。この場合は、従来通り届出と勧告といった緩い誘導が考えられます。また、地区計画のようにスポット的に誘導規制をかける想定も聞こえてきました。この場合は、地区内での建築は高さや色彩などに制約を受けます。具体の構想を川崎市と江戸川区に聞きました。

Q マンションを対象とした建築の規制ができますか？

景観法に基づく建築物の誘導規制は広く普及する可能性があります。その多くは既存施策の延長で緩い規制となりそうですが、日程への影響はありえます。従来を超える水準で建築を制限する景観地区も、特定の範囲で用いられます。歴史景観や観光資源の近くが多いでしょうが、都市部の低層系住環境を維持するために設定されるような場合には、事業環境を大幅に変える可能性もあります。

Q 建築規制は事業性を低下させるのでは？

規制実施後の取引なら、事業条件は地価に織りこみ済みになるはず。規制限界とのずれは却って生じにくくなります。指定に伴い地元で許容限界が予め認知される効果もあり、想定範囲内でのマンション事業は、むしろ受け入れられやすくなる可能性があります。

H O T A N G L E
「京都議定書」が発効
「京都議定書」とは？

先進国の温室効果ガス排出量について、国別に法的拘束力のある数値目標を定めた議定書のこと。1997年12月に京都で採択されたことから、京都議定書と呼ばれています。

2005年2月に発効しましたが、日本の削減目標は、2012年に基準年(1990年)の排出量から6%で、2003年速報値は8%増と排出量が増え、14%削減とよりハードルが高くなっています。

日本での取り組みは？

産業界の取り組みは着実に進展し、ISO14001や環境会計の導入、ゼロミッションの実施、環境白書の公開等積極的な対応を行い、13業種は目標を達成。一方で、運輸部門や民生(家庭)部門では排出量が増加していることから、より強力な取り組みが必要です。住宅部門でも省エネ適合住宅の整備誘導、省エネルギー化等の取り組みが行なわれています。

Market Watching
変わる街探検隊
第2回 東京・港区港南地区

マンション建設ラッシュが続く東京湾岸地区の中でも、これまでの倉庫街というイメージから大きく変わりつつある港区港南地区を訪ねました。港南地区・芝浦地区で2001～2004年に供給が行われた民間分譲マンションは4,000戸を上回り、約1,400戸の入居が始まっています。

今後も、「ワールドシティタワーズ」(総2,082戸)の継続分譲、都営住宅の建替え事業の1つとしての民間事業者の定期借地権付き分譲マンション(総829戸)、芝浦アイランドでの分譲・賃貸住宅の約4,000戸の供給などが計画されており、5年後、住宅地としての変貌が予感される地区です。

D A T A F I L E
データファイル
2005年3月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向
首都圏

都内23区の供給は前年同月比で半減。1～3月累計は前年同期比14.2%減1万7,365戸。

新規供給戸数 **6,697戸** (前年同月比) **-19.0%**

初月販売率 **82.2%** (前年同月比) **-1.4ポイント**

平均価格 **3,913万円** (前月比) **-4.1%**

分譲㎡単価 **520千円** (3.3㎡単価) (前月比) **-3.9%**

近畿圏

供給は1～3月で前年同期比11.3%減。大阪市の販売率は大規模物件が好調で87.8%。

新規供給戸数 **2,802戸** (前年同月比) **7.9%**

初月販売率 **76.9%** (前年同月比) **1.4ポイント**

平均価格 **3,181万円** (前月比) **1.3%**

分譲㎡単価 **413千円** (3.3㎡単価) (前月比) **-0.7%**