



2006. 6月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

防犯対策の現状と既存マンションでの課題

Q 既存マンションの防犯対策は？

全国の刑法犯認知件数は3年連続で減少し、検挙率が上がる一方で、「住宅侵入盗」の犯罪率は都市部で高く、1999年を基準にみると中高層住宅で発生する重要犯罪・重要窃盗犯は増えており、都市圏のマンションにとっては無視できない状況となっています。しかも新築マンションでは手厚い防犯対策が進められているのに比べ、既存マンションの多くが犯罪情勢に対応したハードや設備を備えていないと推定されます。

Q 防犯対策メニューへの対応は？

防犯対策費用の助成や防犯診断制度など支援体制づくりも広がっていますが、管理組合には利用しにくい面もあり、全体の底上げには至っていません。防犯性能を審査する「防犯モデルマンション」も新築での利用が多く、費用や改変に限界のある既存マンションの登録は必ずしも多くはありません。

Q 既存マンションにおける対策のあり方は？

ハード対策が難しいからあきらめるのではなく、ハードの不備を補うにはコミュニティ形成などソフト面での取り組みで犯罪企図者が進入しにくい環境を作ることが課題となります。例えば、挨拶の励行や落書きのすみやかな消去など、住民の目や整った環境によって犯罪企図者をけん制する活動が有効となります。また、情報収集や問題意識の共有には管理会社など外部専門家の支援も必要です。

Q 今後の課題は？

防犯には「絶対に安心」「将来にわたって大丈夫」という対策はなく、継続的な管理の課題となっています。防犯対策はともすれば新築時のまま固定されがちですが、住民が防犯意識を持ち対策を講じ続け、最終的にはマンション単体を超えて地域全体で防犯対策を整えていくことが期待されます。

HOT ANGLE

知恵と工夫で生き抜く人口減少社会③

人口の偏りが無い街を維持する

東京急行電鉄(株)のリファーマンション住宅「ア・ラ・イエ」は、シニア世帯と若年ファミリー世帯の住み替え促進事業として、注目を集めています。同社が開発してきた東急多摩田園都市は着手から既に50年以上が経過し、沿線の戸建住宅に住むシニア世帯の中には駅に近いマンションや利便性の高い場所への住み替えを検討している人もいます。一方、若年ファミリー世帯では子供の成長に伴って環境が良くゆとりのある戸建住宅に住み

たいというニーズがあります。こうした両者のニーズに応え、成熟した街への若年ファミリー世帯の流入増を図るのが「ア・ラ・イエ」で、既に13件の実績を積み上げています。

同社の住み替え促進事業は、既存建物の再利用により建築廃材を減らすことができることから、地球環境にやさしい事業との評価も得る等、同事業を中心に、ストック対応型のビジネスが拡大しているようです。

Market Watching

変わる街探検隊

第14回 川口市(埼玉) 「キューポラのある街」が大変貌

キューポラのある街、鋳物の街として知られてきた埼玉県川口市が大きく変わろうとしています。1970年代以降、鋳物工場の跡地に次々とマンションが建設され、1996年～2006年3月の超高層マンション(20階建以上)の供給実績は3,033戸となり、港区、江東区、中央区、横浜市西区に次いで5番目となります。

今春、市の中心部で2つの再開発事業が一つの区切りを迎えました。JR川口駅東口再開発施設「キューポラ(CUPO・LA)」が3月17日に竣工、またサッポロビール埼玉工場跡地の再開発事業「リボンシティ」も4月1日にまちびらきが行われました。これらの再開発事業の完成によって、川口市のポテンシャルは大きく向上したといえます。

DATA FILE

データファイル

2006年4月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

平均面積120㎡超の「パークシティグランデ新浦安」(416戸)もあって、平均価格も大幅上昇。

新規供給戸数 4,510戸 (前年同月比) -2.5%

初月販売率 82.5% (前年同月比) 3.7ポイント

平均価格 4,639万円 (前月比) 10.2%

分譲㎡単価 587千円 (3.3㎡単価) (前月比) 6.0%

近畿圏

分譲㎡単価の上昇傾向が継続。阪神間、神戸市、京都市では前月比10%を上回る上昇。

新規供給戸数 2,129戸 (前年同月比) 6.5%

初月販売率 71.6% (前年同月比) -8.7ポイント

平均価格 3,331万円 (前月比) -0.2%

分譲㎡単価 449千円 (3.3㎡単価) (前月比) 1.1%