



2007. 3月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

超長期耐用マンションの展望

—「“200年住宅”ビジョン」構想の波紋と課題—

Q 「“200年住宅”ビジョン」とは？

2006年6月に制定された住生活基本法に理念が示された「ストック型社会」の実現への道筋を示すべく、自民党住宅土地調査会が提示した構想で、数十年単位といわれる住宅の寿命を、将来的に200年に届けようという長大な目標です。同調査会の下に設けられた3つの小委員会では、本年春頃をめどに構想のとりまとめを行う予定で、「ノンリコースローン」や「中古住宅流通」など、期待されてきた施策を視野に入れながら検討されつつあります。

Q マンション長寿命化の課題と隘路は？

分譲マンションを社会資産として超長期にわたり活用するには、躯体耐久性と耐震性の向上 スケルトン・インフィル方式の採用 可変性に裏打ちされた柔軟な利用 超長期利用のもとでの金融と流通 超長期利用を実現する維持管理運営、の5つが重要課題となります。はハード領域であり、はソフト領域に属する課題ですが、相互に他課題の前提や条件となっており、個別単独の隘路打開は難しいため、社会基盤として総合的に実現をはかることが必要となっています。

また は、現在の技術水準で対応の見通しがありますが、については、いまだ経験のない新たな対応が求められており、一企業の努力や抜け駆けでは達成できません。消費者や金融を巻き込んだ社会的な構造変化が必要ですが、施策化により認知が実現すれば、最低基準横並びを超えた新たな住宅類型を選択肢とすることができます。

Q 事業者の反応は？

超耐久住宅に関連して民間企業では、内閣府・国交省など5府省連携の補助事業「革新的構造材料を用いた新構造システム建築物研究開発プロジェクト」による震度7無損傷の200年住宅開発 (社)住宅生産者団体連合会の「住宅の長寿命化に関する検討会」による既存住宅の流通市場の検討、といった動きがあります。構想が政策に反映されるとすれば、住宅事業の環境に影響を及ぼすことになり、事業者の議論への参加が期待されます。「200年住宅」は現実離れた構想ですが、将来の確かな目標として掲げる限り社会的には評価され、ストック社会への切り替えの契機になる可能性と、従来あった隘路打開の可能性が期待できます。

Market Watching

マンション探検隊

Vol.8 ウォーターフロントに誕生した新都市 EL-CITY エルシティ

長谷工が開発した大型マンション「エルシティ」(総戸数1,260戸)は、JR京葉線新浦安駅までペDESTリアンデッキで徒歩3分という最高のロケーションにあります。新浦安駅周辺は、大型ショッピング施設の開発、アーバンシティ性の高い住宅地など大きな変貌を遂げています。入居開始から約20年が経過した現在、自然溢れる閑静な住環境と、都会の利便性が共存する誰もが憧れる街となりました。

マンションの敷地内には、緑豊かな広場が点在し、郵便局や美容院、英語スクール、さらには住民が自由に利用できる応接室などコミュニケーションに欠かせないコモンスペースも充実。また、戸建て感覚の玄関アプローチや専用ポーチなど住空間にも工夫が施されており、理想的なマンションとなっています。

時代を読む 次代に挑む

団塊世代の退職と少子高齢下の住宅 ジャーナリスト 尾野村祐治 氏

戦後経済に大きな影響力を与え、高度成長を牽引してきた団塊の世代が今年から定年退職を迎え、以後3年間で約800万人が第二の人生に船出します。これを契機に、日本社会および「住まい」に想像以上の大きな変化が生じると考えられます。

1つは、定年後どこに住むかということです。通勤時間に縛られず自由に住宅を選べるため、田舎暮らしも選択肢となりますが、住宅市場の動向を見ると、そうした動きは少数のようです。むしろ生

活の利便性を重視して駅周辺や都心への移動が増えています。

もう1つは、地価の右肩上がりという土地神話の終焉によって、住宅の資産価値だけでなく、家族の価値観や権威まで変わっていくことです。土地などの資産の保有・管理という地位に裏付けられてきた父親の権威が失われ、孫を育てるという問題から、母と娘、孫の都合を重視した女系家族制へ移行し、娘家族の近くへの移住といったケースが増えることが予測されます。

DATA FILE

データファイル

2007年1月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

都内23区、埼玉県で大幅供給減。在庫販売への注力で分譲中戸数は7,000戸台に減少。

新規供給戸数 2,868戸 (前年同月比) -11.6%

初月販売率 74.1% (前年同月比) -3.7ポイント

平均価格 3,856万円 (前月比) -3.9%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 520千円 (1,719千円) (前月比) -0.6%

近畿圏

新規供給は5ヵ月連続で前年同月比2桁以上の減少。初月販売率も60%台と低調。

新規供給戸数 1,033戸 (前年同月比) -23.7%

初月販売率 60.6% (前年同月比) -2.3ポイント

平均価格 3,165万円 (前月比) -12.0%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 443千円 (1,466千円) (前月比) -8.3%