



2007. 6月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

子育てを担うマンション

—少子化対策の行政支援と住宅機能の再検証—

Q 国レベルの少子化対策は？

国レベルとして結婚や出産を直接誘導することは反感を招きがちです。結果としての出生動向は、経済的な暮らしやすさや働く環境の影響を受けますので、国レベルの少子化対策としては、女性の就業と出産育児の両立や男性の育児参加を促すため、保育など福祉施策や雇用条件など労働施策が中心となっています。子を産み育てる拠点としての住宅環境については、その他の重要な施策として、家族用住宅の供給や同居・近居の支援が示されるに留まっています。

Q 自治体レベルの対策は？

自治体は、保育や医療など、国策の具体展開を担当しますが、東京都の墨田区・新宿区・世田谷区や大阪市、神戸市では、さらに子育て世帯に適したマンションの認定など、若年世帯を政策的に誘導する住宅施策を始めています。例えば墨田区では、全国に先駆けて2002年度から「すみだ子育て支援マンション」認定制度を運用。これはハード・ソフトの両面で子育て世帯の居住に適するマンションを認定し、情報提供や補助を行うもので、既に9件(うち仮認定1件)の新規供給マンションを認定しています。

Q 子育てを左右する住宅の特性とは？

子育てに向く住宅環境は、商品としてのマンションの目標でもあることから、関連するエピソードを紹介します。民間ではミキハウス子育て総研㈱が「優良子育てマンション」の評価・認定事業を運営し、子育て世帯向けに情報発信しています。また昨年「頭のいい子が育つ家」という本が話題を呼びましたが、その中では住み方の工夫など実践のヒントも示されています。さらにコレクティブ住宅には、家族外との交流によって、知識の伝承や一時的な託児など、核家族に不足しがちな子育て支援が自然に発生しており参考になります。

Q 住宅の子育て環境を充実させるには？

子育て住宅環境は特殊なものではなく、一般マンションで期待される機能やサービスを総合的に完成させ、住み手も家族や近隣とのつながり形成に努めることで得られる可能性があります。サービスの運営や住宅の住みこなしには居住者の継続的な取り組みが必要ですが、その前提となるコミュニティ誘導やハードの整備など事業者サイドの企画に依存するところもあります。ユニバーサルデザインともいえる究極のマンション像に向け、事業界の取り組みが期待されます。

HOT ANGLE

住宅金融公庫から住宅金融支援機構へ

～個人向け融資を廃止し、民間を証券化等で支援～

2007年4月1日、住宅金融公庫が住宅金融支援機構へと生まれ変わりました。組織形態が「特殊法人」から「独立行政法人」に、また中心業務が「直接融資」から、民間金融機関の住宅ローンを買い取り、証券化し投資家に販売するなど「証券化支援業務」になったことが、最大の変化です。また、資金調達の手段が財政投融资資金の利用から、MBS(資産担保証券)の発行による金融

市場からの調達に変わったことも大きな変化です。

機構への移行を機会に、商品改善やサービス向上も進んでおり、「フラット35」の融資限度を建設費または購入価格の8割から9割へと引き上げたり、優良住宅取得支援制度(愛称:フラット35S)の拡充も図られるなど、良質の住宅ストックの増大という機構の目標をより一層明確にしています。

時代を読む 次代に挑む

下落が続く地方の地価

拡散から街中回帰へ

ジャーナリスト 尾野村祐治 氏

東京など三大都市圏での地価上昇により、地方でも下げ止まりとの期待が膨らんでいます。しかし、地方での地価下落は、非常に根の深い問題が存在しています。

地方では駅の近くの市役所や総合病院がなくなり、郊外に移転している市や町が増加しています。また、新しく建設された国道・県道沿いに、広い駐車場のあつた大規模なショッピングセンター等が建設されています。これに対し、中心部の商店街は駐車場が

不足気味で、かつ狭くて曲がりくねった道を運転する必要がありません。消費者がどちらで買い物をするかは明らかであり、街中の商店街は寂れ、「シャッター通り」となりました。

こうした地方都市での郊外開発を後押ししたのが、実は「農地法」の存在であります。今回のレポートは、「農地法」が地方都市の開発に与えた影響を分析し、今後の地方都市のあり方について、考えてみました。

DATA FILE

データファイル

2007年4月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

新規供給は低調。4月としては、1994年以降では最少。先送り傾向が強まっている。

新規供給戸数 4,090戸 (前年同月比) -9.3%

初月販売率 74.3% (前年同月比) -8.2ポイント

平均価格 4,651万円 (前月比) -1.2%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 627千円 (2,073千円) (前月比) 2.1%

近畿圏

初月販売率は58.1%。2004年1月(58.6%)以来の50%台。各地域とも販売は低調。

新規供給戸数 2,046戸 (前年同月比) -3.9%

初月販売率 58.1% (前年同月比) -13.5ポイント

平均価格 3,478万円 (前月比) 3.2%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 484千円 (1,599千円) (前月比) 7.6%