

暮らしから考える

HOUSING 未来予想

●青森大学教授・エッセイスト・ジャーナリスト
見城美枝子

〈 歩 け 歩 け 〉

「そのお腹、やばいよ」、娘のひとりで始まったウエストくびれ取り戻し計画。朝の30~40分早歩きは2カ月が経過した。出かける先々でも欠かさず歩く。その際、後ろ歩きを実行してみる。すると、今までみえなかったものがみえてくる。後ろに戻りながら、みつめる手法を世相にもあてはめて、例えば、政権交代をみつめると、何かがみえてくるのではないか。アップでみていたものを引いて、周囲と一緒にみる手法は、事が起きた時の解決策を探すヒントになるかもしれない。

SPECIAL REPORT

特 集 レ ポ ー ト

早 分 かり Q & A

高齢者向け賃貸住宅事業の展望



「高齢者住まい法」の改正が
もたらす影響



Q 改正された「高齢者住まい法」の概要とは?

A 国土省と厚労省の共管となった高齢者住まい法。改正の目的は、住宅施策と福祉施策の連携を図りながら高齢者の居住の安定確保を一層推進すること。改正ポイントは、①高齢者の居住の安定確保に関する基本方針の拡充、②都道府県による高齢者居住安定確保計画の策定、③高齢者向け優良賃貸住宅(高優良)の認定制度の拡充、④高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)の登録基準の変更―の4点。

Q 法改正による民間事業者への影響とは?

A 民間事業者にとって影響が大きいのは、高円賃の登録基準の変更。改正前は、住宅戸数や構造・設備、家賃額などの情報を都道府県知事に登録すれば、ほぼ規制なく高円賃や高専賃事業を手がけられた。今後は住戸面積や構造・設備など一定要件を満たさないと高円賃として登録できない。事業者は来年5月までに再度、登録手続きを行わなければならない。

Q 健全な市場育成に向けた事業者側の新たな動きとは?

A 2009年3月には、高専賃事業者の業界団体となる「高齢者専用賃貸住宅事業者協会」が設立されるなど、健全な高齢者向け賃貸住宅市場育成のための新たな動きが出てきた。一方で、法改正は自治体の指導監督権限を強化。更なる市場の健全化には、今後、行政側は幅広い施策認識のもとに、指導をより適正に実施していくことが必要となる。

Q 賃貸住宅市場での新たな取り組みと課題とは?

A ケア付き賃貸住宅は大幅に不足。法改正で、国は高齢者が諸サービスを受けながら住める賃貸住宅の供給を質・量の両面で向上させる方針。地方住宅供給会社の高優良と民間の介護付有料老人ホームを複合させた事業など、官民連携の事例もすでに生まれている。事業者としては社会変化や高齢者ニーズを的確に捉えた住まいの供給が不可欠。

変わる街探検隊

第47回

《つくばエクスプレス》は開業4周年 茨城県内つくばエクスプレス沿線地域

2005年8月に開業した「つくばエクスプレス」は、沿線自治体から都心への鉄道アクセスの利便性を大幅に改善。沿線での住宅・マンション開発も進み輸送人員も順調に増加している。同沿線では、「豊かな自然がもたらす潤いと楽しさ」、「都市的な快適さ」、「つくばならではの知的な環境」を享受しながら、希望にあわせて「住み、働き、学び、遊ぶ」という「つくばスタイル」の実現が目指されている。



守谷駅「つくばエクスプレス」と「関東鉄道常総線」が交差する駅

寄稿 都市を考える「インフラ都市論」Vol.14

生命感覚の都市

(財)リバーフロント整備センター理事長
首都大学東京客員教授
竹村 公太郎

変化する永遠のシステム

変化しないヨーロッパの都市は、どの街並みも同じに見えてつまらない。一方、日本の建物は木と紙で造られ、時間の流れと共に変質し、朽ち果て、建て替えられた。古い街並みは新しい街に取って代わられていった。「全ては変化し、絶対なものはない」が日本人の精神を形成。そして、日本人は伊勢神宮の「式年遷宮」という、朽ち果てる前に建て替えることで永遠に存続させるシステムを確立した。それは、動物の身体が朽ちる前に細胞を入れ替え命を保つシステムと同じである。

DATA FILE

データファイル

住宅・土地統計調査にみる 住宅の現状

2008年10月1日現在、全国の総住宅数は5,759万戸。2003年調査から370万戸増加。持ち家住宅率は61.2%。総住宅数が最も多いのは東京都で678万戸、次いで大阪府、神奈川県。建て方別では一戸建が55.4%、長屋建が2.7%、共同住宅が41.7%。東京都は60%以上が共同住宅、持ち家住宅率は最低。

2009年8月 首都圏・近畿圏の マンション 市場動向

首都圏

新規供給戸数	1,914戸	(前年同月比) △6.2%
初月販売率	69.3%	(前年同月比) △1.6%
平均価格	4,314万円	(前月比) △6.8%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	611千円 [2,019千円]	(前月比) △8.1%

近畿圏

新規供給戸数	1,057戸	(前年同月比) △9.0%
初月販売率	68.4%	(前年同月比) 9.0%
平均価格	3,619万円	(前月比) 8.1%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	471千円 [1,556千円]	(前月比) 3.3%