

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

〈はじめに言葉ありき〉

「とうふー、とうふー。豆腐はいかがですか。築地から参りました」。威勢のよい声に食欲をかきたてられた。言葉には人を動かす力がある。「チンパンジーはなぜ人にならなかったのか?」。多摩動物園の園長によると答えは「言葉」であった。チンパンジーと人間のDNAはたった1.7%しか変わらない。それなのにそれぞれは、まったく違った進化の過程を歩んだ。人類へと進化を遂げるきっかけは、言葉だったのである。

SPECIAL REPORT

特集レポート

早分かりQ&A

マンション管理が変わる



修繕ガイドラインなど
標準化の波



Q 「長期修繕計画」の標準様式等の役割とは?

A これまで修繕積立金の決め方には定型がなく、根拠とすべき長期修繕計画とともに作り方が多様だった。評価や比較もしにくく、当事者である区分所有者の理解が進まないために、低すぎる設定で修繕資金が不足することも多い。標準様式等は、初のモデルを共通の枠組みとして機能させ、修繕資金の確保につなぐものだ。国土交通省は、適正な修繕積立金の普及率を2015年で50%とする数値目標を掲げている。

Q ほかにもあるマンション管理の標準化とは?

A マンション管理適正化法の施行規則が5月に改正され、特に修繕積立金など管理組合の財産を分別管理する方法が強化された。来年5月以降の契約に適用される。10月にはマンション標準管理委託契約書も改訂され、これまで契約に含まれるのが普通だった長期修繕計画の作成と見直しの業務は、別契約とすることが標準とされた。

Q 標準化の施策による影響とは?

A 法的措置以外は拘束力はないが、管理会社側は対応に備えつつある。むしろ問題は、上昇する積立必要額を理解し対応できるかという管理組合側の課題だ。現時点では影響はみえないが、理解が進めば、長期修繕計画の作成が有償サービスと認知され、修繕積立金の引き上げにも途が開ける。修繕市場や業界配置にも影響がある。

Q 「長期修繕計画」の標準様式等とは?

A 国土交通省は、昨年6月、長期修繕計画標準様式と同作成ガイドライン(以下「標準様式等」)を公表した。①初めての「標準的な様式」、②項目漏れによる資金不足を防ぐ「標準的な推定修繕工事項目」、③将来の見直しにも修繕積立金の増額が少ない「均等積立方式」、が特徴で、新築30年・既存25年の計画を5年ごとに見直すモデルだ。

変わる街探検隊 第48回

駅に直結した「あまがさき緑遊新都心」 JR尼崎駅界隈

かつて工業都市として有名だった尼崎市は、都市美化への取り組みを強化すると共に、市中部地域での再開発事業を推進。京阪神の中核都市に直結し利便性が高いJR「尼崎」駅の北側周辺を東の都市核とし、同地域で「あまがさき緑遊新都心」構想を進めている。10月20日に複合商業施設「COCOE」が開業したほか、商業、文化交流、住居、産業などが集積する新しい街へと変貌している。



JR「尼崎」駅北口

トレンドエクスプレス

団地再生への取り組み UR都市機構の住棟単位での改修技術開発への取り組み

老朽化した団地・住棟に対する対策は、従来、建替えがほとんど。今後は、改修による再生手法の確立が重要課題である。UR都市機構が東京都東久留米市のひばりが丘団地で実施していた、住棟単位での改修技術の開発によるストック再生実証試験が完了した。今回の実験では、建築コストは新築建物への建替えと比較すると1~2割程度削減。しかし、現行の建築基準法に対応していない技術も導入されたため、今回の結果を踏まえ、行政などへの提案が行われていく予定である。



2009年9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	3,063戸	(前年同月比) 26.2% ▲
初月販売率	73.9%	(前年同月比) 13.8% ▲
平均価格	4,527万円	(前月比) 4.9% ▲
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	624千円 [2,061千円]	(前月比) 2.1% ▲

近畿圏

新規供給戸数	1,467戸	(前年同月比) △28.3%
初月販売率	60.9%	(前年同月比) △1.5%
平均価格	3,637万円	(前月比) 0.5% ▲
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	488千円 [1,613千円]	(前月比) 3.6% ▲