



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

〈ベネチアの床〉

ベネチアへ行ってきた。このままでは水没するといわれており、沈む前に行こうと出かけた。写真ではみていたが、波打つ海辺に建物の玄関があるのは妙な感じだった。日本の海や川辺の木造建築は陸地から出入りする設計だが、ベネチアはドアを開けると段差1cmもなく迫る大運河。水が来ても大丈夫という感覚は床が大理石だからか。日本の木の家には土や石灰などをまぜ叩いた三和土が似合うが、ベネチアのレンガ、石造りの建物には砕いた大理石を敷き詰めた美しい床が合う。水の都ベネチアで床をみるのも一興だ。

大規模物件の供給動向

2012年は首都圏・近畿圏共に増加に転じる



近畿圏で大規模・超高層物件が増加

首都圏での大規模・超高層物件(総戸数200戸以上かつ20階建以上)の新規供給戸数は前年比1.9%増の5,718戸と小幅な増加。近畿圏では、前年比50.5%増の4,410戸と、1998年以降で最多となった。特に、大阪市内で「大阪ひびきの街 ザ・サンクタスタワー」(総874戸/53階建)、「なんばセントラルプラザリバーガーデン」(総553戸/25階建)など9物件の供給が始まったことで、大幅増となった。

大規模物件でも小分け供給物件が増加

2008年以降、大規模物件でも10戸未満の供給にとどまる物件の占める割合が高まっている。首都圏では2007年まで15%を下回っていたが、2008年に29.0%、2012年には42.3%にまで高まった。近畿圏も2007年までは10%台であったが、2008年に40.1%、2011年には51.2%、2012年も46.3%を占めている。その結果、両圏共に大規模物件でも1回当たりの供給戸数の平均値が小規模化した。

2013年はさらなる活性化に期待

大量供給、大量販売時代に大規模物件の販売が好調であったのは、①敷地内環境の良さ、②充実した共用部分、③充実した管理体制、④低ランニングコスト、⑤住戸プランの多様性などに加え、商業施設ほか複合開発など大規模物件の持つメリットへの高評価による。2013年も首都圏・近畿圏共に魅力的な大規模物件の供給増が見込まれることから、2012年以上に活性化することが期待される。

大規模物件、超高層物件の供給動向

2012年、総戸数200戸以上の大規模物件による新規供給戸数は、首都圏で前年比16.5%増の560件1万7,737戸。近畿圏は同比36.1%増の272件7,800戸。首都圏に比べ大量集客が難しく大規模用地の供給も少ないため、中心は総戸数200~400戸未満の物件だが、2012年は首都圏・近畿圏共に総戸数400戸以上の物件による供給戸数が大幅に増加している。



首都圏・近畿圏分譲マンション着工戸数の分析  
首都圏、近畿圏とも郊外地域でも回復に転じる

国土交通省の「住宅着工統計」によると、2012年の新設住宅着工戸数は前年比5.8%増の88万2,797戸。住宅種別では持家31万1,589戸、貸家31万8,521戸で、いずれも前年を上回った。分譲住宅は同比5.2%増の24万6,810戸、うち分譲マンションは12万3,203戸で3年連続で増加、首都圏では都内23区が高水準で推移、近畿圏は神戸市以外前年を上回る。

変わる街探検隊

第88回

開業5周年を迎えた「おおさか東線」  
JRおおさか東線沿線地域

大阪府東部を南北に走るJR「おおさか東線」は、先行開業した南区間「放出」~「久宝寺」駅間が今春で5周年を迎えた。北区間「放出」~「新大阪」駅間は、2019年春の開業を目指し工事が本格化している。JR学研都市線と大阪市営地下鉄中央線など各路線と相互連絡している同路線は、近畿圏の鉄道ネットワークの利便性を向上。「久宝寺」駅前では「MEGA CITY TOWERS」も竣工するなど大規模開発も進んでいる。



開業5周年となったJRおおさか東線「放出」駅



2013年2月に全体竣工となった「MEGA CITY TOWERS」

寄稿 都市を考える「インフラ都市論」Vol.28

奇跡の正倉院

なぜ、奪われなかったか

●公益財団法人リバーフロント研究所 代表理事  
首都大学東京客員教授 竹村 公太郎

正倉院の莫大な宝物が1千年以上も無事だったことは奇跡だ。巧みな校倉造り、湿度変化の小さい唐櫃の二重の箱が宝物を守ったが、「盗まれなかった」奇跡はなぜなのか。この疑問を解いたのは、江戸時代の奈良の町屋の模型であった。正倉院建立時、奈良は日本文明の中心。しかし、京都へ遷都以降、日本の舞台は大坂、京都、江戸で奈良は日本史の交流軸から外れていた。交流軸から外れた奈良の人々が町屋に集まり、不審者や犯罪者が立ち入らない濃密な共同体を形成。迷路のような路地に住む町衆こそが、正倉院を、そして宝物を守った。

2013年2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	3,491戸	(前年同月比) △10.9%
初月販売率	76.4%	(前年同月比) 1.7%↑
平均価格	4,289万円	(前月比) △9.2%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	627千円 [2,074千円]	(前月比) △9.0%

近畿圏

新規供給戸数	2,116戸	(前年同月比) 51.8%↑
初月販売率	77.1%	(前年同月比) 9.0%↑
平均価格	3,516万円	(前月比) △3.5%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	477千円 [1,577千円]	(前月比) △3.4%