



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

### 〈和の風情、民の知恵〉

川辺を日常的に使えるよう官民あげて規制改革が始まっている。2020年の東京オリンピックが原動力となって、川辺にカフェテラスの出店や軽食を提供するデリバリーカーの駐車などの案が出ているが、「和」の風情が大事という意見もある。日本では、開発は常に公共事業により「和」から「洋」への転換が進められてきた。一方、イギリスやフランスではロンドンもパリも歴史と伝統を残しての都市開発に成功している。ユネスコで文化として認められた「和」は、どこまで遡って再生すれば手に入るのだろうか。

### Special Report

## マンションストックをめぐる現状分析

### 「2013年度マンション総合調査」結果を中心に

### 地域別分譲マンションストック数

市区単位でのマンションストック数は非公表のため、2008年10月実施の「住宅土地統計調査」(総務省)でみると1980年以前に完成した持ち家のマンションストック数は、首都圏では世田谷区、港区、江東区、大田区、板橋区、新宿区、杉並区、目黒区、品川区、渋谷区、千葉市美浜区など13市区で1万戸超。近畿圏は吹田市、豊中市で1万戸超、茨木市、西宮市、神戸市垂水区などは5,000戸超。

### 高経年化マンションの課題

マンション居住者の世帯主の年齢構成は60歳代31.1%、50歳代22.8%、40歳代18.9%、70歳代16.5%。60歳以上の居住者割合は50.1%で、マンション居住者の高齢化が進行。分譲マンションにおける賃貸住戸の増加も大きな課題。築年数が古くなるほど賃貸化率が高まっているとされる。旧耐震基準に基づいて建築されたマンションの約6割が耐震診断を実施していない。

### 分譲マンションストック数の現状

国土交通省の推計によると、2012年末時点の全国分譲マンションストック数はおよそ590万戸で、そのうち旧耐震基準に基づいて建設されたストックが約106万戸存在している。また、築30年を超える分譲マンションストックの数は2013年は129万戸程度であるが、2033年には44.7万戸に達し、うち、築40年を超えるマンションは26.4万戸に達すると推計されている。

### マンション高経年化への政策的動き

2013年11月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律」(改正耐震改修促進法)が施行された。今年6月には「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案」が可決、成立し、マンションおよびその敷地を売却可能とする制度が創設される。今後事業者には、修繕や改修、建替え、敷地売却制度など具体的な選択肢の提案能力が求められる。

### DATA FILE

データファイル

### 日本における人口・世帯数の行方(1) 人口・世帯数の将来推計結果

国立社会保障・人口問題研究所の「日本の世帯数の将来推計」によると全国の総世帯数は2020年をピークに減少に転じ、首都圏は2025年、近畿圏は2020年をピークに世帯数が減少に転じる。世帯構成も大きく変化。単独世帯(単身世帯)の占める割合が高まり、ファミリー世帯(夫婦と子のいる世帯)の割合は大幅低下。1世帯当たりの平均世帯人員も減少傾向が継続すると推計している。

### 変わる街探検隊

第103回

### 「日本橋再生計画」でかつての賑わいと新しい魅力を創出 日本橋室町界隈(東京都中央区)

現在、日本橋地域で「残しながら、蘇らせながら、創っていく」をコンセプトに新たな魅力を創造する「日本橋再生計画」が推進されている。2004年に「COREDO日本橋」、翌年に「日本橋三井タワー」が竣工。また室町地域でも「日本橋を賑わす日本橋」を新コンセプトに「日本橋室町東地区開発計画」が進行。2010年10月完成の「COREDO室町」に続き、今年3月「COREDO室町2」「COREDO室町3」がオープン。10月には「福德神社」が再生予定。



「COREDO室町」と「COREDO室町3」の間にある「江戸桜通り」



2010年10月にオープンした「COREDO室町」と3月20日にオープンした「COREDO室町3」

### 寄稿 都市を考える「インフラ都市論」Vol.33

### タテ割り行政の克服

●特定非営利活動法人 日本水フォーラム 事務局長  
竹村 公太郎

東日本大震災とその後に続く復旧と復興が、土木技術者の自信を根底から揺るがした。被災者の思いと画一的な復旧土木事業の落差が際立っている。各分野の土木技術者は自分の行政権限と責任範囲で懸命に復興に立ち向かっているが、誰も未来の地域づくりをガバナンスしていない。3・11復興ではタテ割り行政の弊害が露に出た。未来に襲ってくる巨大災害の復興にいかに対処し、行政の限界を克服していくのか。それには民間の知恵、力、資金、連携が必要だ。災害の事後ではなく、地域の生活と文化に合った事前の復興計画、これが3・11復興で得た教訓である。

### 2014年5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	4,300戸	(前年同月比) △13.4%
初月販売率	78.9%	(前年同月比) 0.8%↑
平均価格	5,156万円	(前月比) 6.4%↑
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	722千円 [2,385千円]	(前月比) 2.7%↑

近畿圏

新規供給戸数	1,588戸	(前年同月比) △20.2%
初月販売率	85.3%	(前年同月比) 3.0%↑
平均価格	3,517万円	(前月比) 2.5%↑
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	506千円 [1,672千円]	(前月比) 3.1%↑