



暮らしから考える

HOUSING 未来予想

●青森大学副学長 教授・エッセイスト・ジャーナリスト
見城美枝子

〈男の自己顕示欲と女の品定め本能〉

自己顕示欲で高級車に乗る男性は絶滅危惧種だろうか。今は車どころか免許も持たない若者が増えた。現代草食男子はみせようとする顕示欲も失せたのか。動物の世界ではオスはメスの前で派手に自己顕示を行い、メスはより良い種を残すためそれを品定めしてきた。意識下では現代女性も品定め本能を脈々と生かしているのに…。車に顕示欲を持たない若い男性にとつて今後はマンション購入が基本的ステイタスになるかもしれない。男性の自己顕示欲の動くところに市場の可能性は開ける。

長期優良住宅 認定マンション の現状

Special Report

長期優良マンションの認定基準の状況

今回は長期優良住宅認定を受けたマンション49件、1万1,515戸を対象に分析。認定基準のうち選択肢のある項目は①耐震性:免震構造が23件、耐震等級2が19件、②劣化対策:水セメント比45%以下が35件、コンクリートかぶり厚1cm増しが11件、③共用配管の維持管理・更新性:等級3が31件、ただし書き適用が17件である。③はただし書き規定が適用された2012年度以降増加傾向にある。

1都3県に偏在、タワーと板状の2つの類型

「認定マンション」は13都府県に分布し、最も多い東京が17件、7,734戸と突出。1都3県(東京、神奈川、千葉、埼玉)では件数で半数以上、戸数で8割以上と偏在傾向がみられる。また建物を階数と住戸数でプロットし、属性、認定基準の状況などから類型を試みたところ「中高層板状」(30階程度以下、300戸程度まで、板状or塔状)と「タワー」(高層～超高層で200～1,000戸以上、塔状or塔状ポイド)の2群に分かれた。

まとめ

今回「認定マンション」の情報等の収集・分析により、物件ごとの建物仕様、認定基準の状況、建物の分布の他それらによる建物類型等のさまざまな基礎的な知見が得られた。住宅事業者にとって住宅の長寿命化、長期優良化を考えることは不可避と成りつつある。また、長期優良化には「いいものを作って(ハード)、きちんと手入れして、長く大切に使う(ソフト)」の両輪が必要。事業者による関連ビジネスの伸張に期待したい。

長期優良住宅マンションは極めて少ない

「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」との考え方にに基づき、2008年に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が制定され「長期優良住宅」の認定制度が始まった。2014年度末までの累計認定件数は、住宅全体で59万2,007戸であるが、認定住宅のほとんどが戸建でありマンションは1万5,939戸(2.7%)と3%にも満たない。



2014年地方都市における分譲マンション供給動向

データファイル

首都圏・近畿圏以外の地域における供給動向

分譲マンション着工戸数は中京圏(愛知・静岡・岐阜・三重)が前年比16.6%減の6,514戸、地方圏(首都圏・近畿圏・中京圏以外の1道32県)では同比17.2%減の1万9,693戸。青森、秋田、山形の3県は着工戸数がいずれもゼロ。分譲マンションの供給戸数は、中京圏は前年比26.8%減の4,363戸、地方圏は同比16.7%減の1万5,115戸。供給戸数、県別は5,525戸の福岡県が、都市別では3,386戸の福岡市がそれぞれ3年連続で第1位だった。

変わる街探検隊

第114回

練馬区西部地域の交通の中継地点 大泉学園駅周辺地域(東京都練馬区)

1日当たり乗降客数約8万人の西武池袋線「大泉学園」駅は、1995年に計画が認可された再開発事業が北口・南口周辺で行われ、2001年に踏切を廃止しアンダーパスが、2003年には駅前広場が完成した。

さらに、駅北口では道路・駅前広場・再開発ビルを一体的に整備する再開発事業「リズム大泉学園」が2015年3月竣工。多くのアニメ制作関連会社が存在するなど練馬区はアニメとの関連が強く、「大泉アニメゲート」ははじめアニメデザインを取り入れた街づくりが進む。



2015年3月に竣工した「リズム大泉学園」



「大泉学園」駅北口の「ゆめりあ1」

寄稿 都市を考える「インフラ都市論」 Vol.37

反重力から重力へ ポスト近代社会への準備

●特定非営利活動法人 日本水フォーラム 事務局長
●首都大学東京客員教授

竹村 公太郎

昨年、仙台訪問時、南蒲生浄化センターで「仙台市の下水道は自然の重力だけで汚水排水処理ができたことで震災直後から機能していた」事実を聞いた。伊達政宗が地形を利用して汚水を自然の力で排水処理する快道な街を創ったのだ。400年前の歴史遺産が、21世紀の大災害時に仙台市民を支えた。私の人生の大半を占めたインフラ整備。急激な膨張社会に対処するため電力で大量の汚水処理をする方法を選んできたが、ポスト近代のインフラは電気を消費しないシステム、重力による水インフラシステムを構築する必要がある。持続可能な社会構築に向け課題は山積だ。

首都圏

2015年 マンション市場動向

近畿圏

新規供給戸数 **3,495戸** (前年同月比) △18.7% ▼

初月販売率 **71.1%** (前年同月比) △7.8% 外 ▼

平均価格 **4,812万円** (前月比) △9.3% ▼

分譲㎡単価 [3.3㎡単価] **679千円** [2,243千円] (前月比) △10.4% ▼

新規供給戸数 **1,920戸** (前年同月比) 20.9% ◀

初月販売率 **75.2%** (前年同月比) △10.1% 外 ▼

平均価格 **3,964万円** (前月比) 11.3% ◀

分譲㎡単価 [3.3㎡単価] **595千円** [1,967千円] (前月比) 9.0% ◀

5月