



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

〈力、湧き出る人たち〉

東アフリカ・ウガンダへの移住を考える若者がいる。1976年、当時のウガンダ大統領のインタビューに成功した際、後ろ盾になってくれたのがウガンダと日本で繊維企業を立ち上げるため日本企業から出向していた若者の祖父だ。感謝の気持ちで、ウガンダからのオーガニックタオルをデパートの社長などに紹介。その時、日本メーカーとして同行して来たのが若者の父だ。そして三代目の若者が、本当にピュアなコットンを紡ぎ出すためアフリカの地に足をつけ頑張ると決心、春四月旅立つ。

Special Report
マンションの
高経年化への
対応

マンションストックと
マンション建替えの動向



マンションストックの現状(都道府県別)

総務省が調査・公表した「住宅・土地統計調査」(2013年)をもとに都道府県別の高経年マンションのストック数を推計。1980年以前に建築された分譲マンションのストック数は首都圏52万3,300戸、近畿圏22万3,200戸、中京圏5万1,700戸と3大都市圏で89%強を占める。東京都24万7,800戸、神奈川県13万1,000戸、大阪府12万8,600戸の1都1府1県には10万戸以上のストックが存在。

マンション建替えの動向

2015年12月までに竣工した建替え事例データを分析し、竣工年で3時代に区分(I.黎明期—1993年までに竣工/II.円滑化法以前—1994~2004年竣工/III.円滑化法以降—2005年以降竣工)。時代が下がるほど事業期間年数(初期建設年から建替え竣工年の長さ)は大きく、1970年前後竣工マンションが今後建替え対象に。IIIは大規模物件での建替え増加が予想される。

マンションストックの現状(全国)

2014年末時点、全国分譲マンションストックは約613万戸、分譲マンション居住者は1,510万人に達している(国土交通省推計)。600万戸超の分譲マンションストックのうち築30年以上は約151万戸、そのうち、いわゆる「旧耐震基準」に基づく建設物件が約106万戸存在し、耐震性の不足が懸念されている。高経年化対策の重要度が高まる中、耐震診断、耐震改修、建替え促進を図ることが課題。

建替え事業の今後

今後は既存不適格マンションをはじめ、還元率(既存マンションの区分所有者が費用負担なしに建替え後のマンションに住み替える場合に得ることができる専有面積の割合)が低いマンションへの取り組みが必要に。他にも工事期間中の仮住まいの確保や引越し費用なども大きな問題。建替え事業の推進に際しては「修繕か建替えか」の検討から建物診断や耐震診断ははじめ様々な要望に対応する必要がある。



データファイル

2015年国勢調査 人口速報集計結果

1920(大正9)年の調査開始以来、
国勢調査で初めて人口が減少

国勢調査による2015年10月1日現在の日本の人口は、前回調査の5年前に比べて94万7,000人減の1億2,711万人。1920年の調査開始以来、初の人口減少となった。沖縄、東京、愛知、埼玉、神奈川、福岡、滋賀、千葉の8都県で人口増加したのみ。大阪府は人口増から減少に転じた。総世帯数は5,340万3,000世帯、世帯数は調査開始から一貫して増加しているが増加幅は縮小傾向にある。

変わる街探検隊

第123回

魅力ある新しい都市空間が創出

JR本八幡・京成八幡駅周辺地域(千葉県市川市)

市川市の中心部に位置する本八幡周辺は京成線、JR総武線、都営地下鉄新宿線の3路線が乗り入れる利便性の高い地域で、市役所などもある市政の中心地。1999年以降は「京成八幡」駅からJR総武線「本八幡」駅にかけての地域で6地区に分けて再開発事業が進捗している。中でも最大規模の地区で進められてきた再開発事業が2015年8月に完了、「ターミナルシティ本八幡」が完成。都営地下鉄「本八幡」駅と「京成八幡」駅直結の商業棟もオープンしている。



再開発事業が行われた「本八幡」駅北口 「ターミナルシティ本八幡」の商業施設「アイビス」



寄稿 都市を考える「インフラ都市論」Vol.40

日本文明の誕生と発展

奈良盆地と広島災害(その1)

●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

Infrastructureの直訳は「下部構造」。この下部構造に支えられる上部構造に「文明」が開くことを奈良の歴史が教えてくれる。大陸からの玄関、九州は落ち着いて文明を誕生・発展させる地ではなかった。九州から日本列島を東へ向かうには日本海・瀬戸内海・太平洋の3ルート。渡来人は年中暖かく入江も豊富な瀬戸内海から河内湾、そして奈良盆地へ。かつてそこは中央に大きな湖、周囲を森林が囲み、沢から水が流れ出る恵みの地だった。水資源は文明誕生に不可欠なインフラ。奈良盆地は安全で木材や水資源が潤沢、水運にも恵まれ文明の誕生条件が揃っていたのだ。

首都圏

2016年 マンション市場動向

近畿圏

新規供給戸数	2,237戸	(前年同月比) △13.9%
初月販売率	72.9%	(前年同月比) △1.6%ポイント
平均価格	5,773万円	(前月比) 3.6%
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	835千円[2,760千円]	(前月比) 6.9%

2月

新規供給戸数	1,640戸	(前年同月比) △13.9%
初月販売率	72.0%	(前年同月比) 4.9%ポイント
平均価格	3,717万円	(前月比) △2.1%
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	632千円[2,090千円]	(前月比) 8.4%