



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

〈身体を鍛える秋〉

近くの小学校から運動会の練習の音が響く。保護者参加競技では若かりし頃運動選手であった人ほど力走するが、気持ちは前へ進めど足はついていかず、見せ場で転倒する人が必ず出る。筋肉は日々衰えるが鍛えれば応えてくれる。実践例は登山家でプロスキーヤーの三浦雄一郎氏だ。今年86歳の三浦氏は65歳で肉體改造し、90歳で4度目のエベレスト登頂を目指される。日々の鍛練で興味深いのは首の運動と舌出し体操、首の動きと声の老いは隠せず、舌出し体操は喉の筋トレとして私も実践している。

高経年マンションの管理とコミュニティと再生の方向性に関する調査 Special Report



管理組合に対する調査結果

耐震性を確認または耐震改修実施済のマンションは回答数の約3分の1。耐震改修が必要なものや、耐震診断を実施していないマンションも多い。ヒアリング実施マンションで「建替えの検討状況」と「耐震化の進捗度」に影響のある項目を抽出する分析を行ったところ、建替えの検討は築年が古い高経年マンションの方が、耐震化に向けた取り組みはコミュニティ活動が充実しているマンションの方が進んでいると考えられる結果に。

区分所有者・居住者に対する調査結果

高経年マンションでは「耐震性能」や「バリアフリー対応」の満足度が特に低いが、「周辺の環境・街並み」「マンションの管理」「住宅の広さ・規模」は高い満足度を維持。耐震改修の必要性については、耐震性を充たさないマンションでも「今のままで仕方ない」の回答が多く、理由に費用の問題や高齢であることを挙げたものが多い。所有者や居住者に的確な情報提供を行い、耐震改修等を促進することが重要と言える。

調査の目的

横浜市内の築40年超のマンションを対象に、管理組合に対するアンケート・ヒアリングと区分所有者・居住者に対するアンケートによってマンションの管理、建替えや改修の検討、コミュニティ活動等の現状と課題を把握し、高経年マンションの管理とコミュニティと再生の方向性を探ることが目的。横浜国立大学、一般財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団と長谷工総合研究所の共同で調査を実施した。

調査結果の総括

高経年マンションでは耐震性能やバリアフリー対応に対する所有者・居住者の満足度が特に低いが、マンションの安全・安心の基本である耐震性能でみても「今のままで仕方ない」と考える居住者が少なくなく、居住者の高齢化の進展とともに、建物の安全性の確保や質の向上が難しい課題。耐震化に向けた取り組みなど高経年マンションの課題の解決には、良好なコミュニティが促進に寄与していると考えられる。



首都圏投資用マンション市場動向

2018年上半期の供給戸数は大幅増

2018年上半期の首都圏投資用マンションの供給戸数は93物件4,623戸で、前年同期を物件数では33物件、戸数で1,401戸増と前年同期を大きく上回った。供給が行われた市区数も前年同期から増加。都内23区の供給戸数は3,792戸と前年同期比で2倍増に。市区別供給戸数は、江東区の640戸が最多。以下、板橋区、新宿区、川崎市中原区。平均価格は3,088万円に上昇し、1995年以降では最高値となっている。

変わる街探検隊

第148回

再開発事業が完了した「目黒」駅周辺地域 「目黒」駅周辺地域(東京都品川区)

「目黒」駅周辺地域は交通の利便性、自然の豊かさや歴史、文化の多様性が感じられる街。東急「目黒」駅の地下化で生まれた敷地とJR山手線の上部約6,000㎡に人工地盤を敷設し、東急電鉄とJR東日本の敷地を一体利用した「JR東急目黒ビル(アトレ目黒)」が2002年に開業、駅前の風景が変化し始めた。2014年に駅前再開発事業が着工、タワーマンション2棟の「ブリリアタワーズ目黒」が昨年12月に竣工。再開発の完了でさらに注目度が高まると思われる。



再開発事業が完了し、整備の進む「目黒」駅前



目黒川は都内屈指の桜の名所

寄稿 都市を考える「インフラ都市論」 Vol.50

気象がつくる文明(その2)

●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

地球上の生物が太陽との関係で生き方を適応させていったのと同じく、人間もその地方の自然環境に適応した生活様式を形成していった。自然環境への適応はその地方の社会規範や道徳となり、人々の人格や情緒にも大きく影響した。激変する自然に歩調を合わせざるをえなかった日本人は原則を持たない。つまり、唯一の原則が「無原則」になった。自然が変化する日本で永遠という現実はなく、変質し続けるモノが現実となる。日本人の勤勉さは生き残るための行動様式だ。「その国を知りたければ、その国の気象と地理を学べ」の名言どおり、気象と地理への理解が文明を解き明かす鍵となる。日章旗は日本文明が掲げてきた歴史を象徴している。

首都圏

2018年マンション市場動向

近畿圏

新規供給戸数	1,502戸	(前年同月比) △28.5%
初月販売率	64.5%	(前年同月比) △3.7%ポイント
平均価格	5,360万円	(前月比) △13.4%
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	788千円[2,605千円]	(前月比) △14.1%

8月

新規供給戸数	1,378戸	(前年同月比) 13.4%
初月販売率	80.6%	(前年同月比) 0.6%ポイント
平均価格	3,585万円	(前月比) △21.5%
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	674千円[2,228千円]	(前月比) 1.4%