



発行: 2021年6月25日  
(株)長谷工総合研究所(TEL)03-5439-5353

暮らしから考える

## HOUSING 未来予想

・青森大学名誉教授・エッセイスト・ジャーナリスト  
見城美枝子

## 〈ニューノーマルに生きる〉

コロナ下、慣れ親しんだ生活様式は容赦の無い変化を強いられ、今、私たちの生活に入り込んできたニューノーマルという新たな生活習慣。ハイタッチを求めた大人に対して、幼稚園生の孫娘は小さな肘を突き出してにっこり、ソーシャルディスタンスを受け答えました。デジタルデバイスだけでなくソーシャルメディアも幼少期から慣れ親しんでいるZ世代の後のα世代にとって、マスク、手洗い、ソーシャルディスタンスが当然のニューノーマルになっている。

## Special Report

## 一戸建住宅市場動向

## 住宅着工戸数からみた供給動向の分析



## 首都圏・近畿圏における状況

首都圏の着工戸数をみると、持家の2020年度は前年度比2.1%減の5万6,141戸、分譲一戸建は同13.6%減の5万3,510戸、分譲マンションは同0.5%減の5万4,947戸。近畿圏の着工戸数をみると、同年度の持家は前年度比7.6%減の3万3,755戸、分譲一戸建は同7.1%減の2万610戸と前年度比7%台の減少となつたのに対し、分譲マンションは同1.3%減の2万4,443戸と減少率は小幅となった。

## 一戸建住宅系の着工状況

一戸建住宅系の着工戸数の推移をみると、首都圏において増減はあるものの東京・神奈川・埼玉で年3万戸程度、千葉では2万5,000戸程度で推移。分譲マンションに比べて地域的な偏りは少なく、各都県で安定的に着工が行われている。近畿圏は、大阪で年2万戸前後、兵庫1万5,000戸前後、京都7,000戸台、滋賀5,000戸台、奈良・和歌山5,000戸以下と、全ての府県で安定的に着工が行われている。

## 分譲一戸建住宅の価格動向

新築分譲マンションでは都心立地、利便性の高い物件、再開発物件などの供給戸数構成比が高まるなど、立地条件の変化を要因に価格が上昇している。同時に、戸建住宅価格には割安感が存在。この割安感が、最近の一戸建住宅市場の好調さの一つの要因である。一方で、“ウッドショック”と呼ばれているが、木材が供給不足に陥り、その価格が大幅に上昇しており、今後の行方には注意が必要である。

## 住宅着工戸数の状況

国土交通省によると、2020年度の住宅着工戸数は前年度比8.1%減の81万2,164戸、2年度連続で減少し、過去10年間で最も低水準。住宅種別では、持家が26万3,097戸で2年度連続減少、貸家は30万3,018戸で4年度連続減少。分譲住宅のうち一戸建住宅は6年ぶりの減少、分譲マンションも2年度連続減少。持家と分譲一戸建を合わせた一戸建住宅系は2年度連続減少し、2009年度以来で40万戸を下回った。

## DATA FILE データファイル

**男性有職者の仕事時間が初めて8時間以下回る**  
NHK放送文化研究所「国民生活時間調査2020」

## 変わる街探検隊

第176回

**つくばエクスプレス「流山おおたかの森」駅周辺地域(千葉県流山市)**  
**整備の進む「流山おおたかの森」駅周辺地域**

「都心から一番近い森のまち」として良質なまちづくりを進めている流山市は、子育て支援を積極的に行っている街としても注目を集めている。人気が上昇しているのがつくばエクスプレス「流山おおたかの森」駅周辺地域。近年、商業施設を始め、マンションや戸建住宅の供給も増え、子育て世帯も増加している。2021年秋にはシェアオフィスなどを導入する「NAGAREYAMA おおたかの森GARDENSアゼリアテラス」、2022年夏には地域コミュニティの場を提供する「流山おおたかの森S-CANNEX2」が開業予定。駅北口周辺地域でも整備が進み、同駅周辺地域の魅力はさらにアップ。便利で、楽しい街になっていくと思われる。



## 寄稿 都市を考える「インフラ都市論」Vol.61

武田信玄の治水と利水  
河川管理の原点

- 特定非営利活動法人  
日本水フォーラム 代表理事
- 東京都立大学客員教授  
竹村 公太郎

武田信玄は拠点とした甲府盆地の治水事業を行った。盆地に突っ込んでくる狂暴な河川、釜無川に合流する御勅使川を分流する水路を造り、水量を少なくして勢いを減少させ、さらに、分流した川は釜無川の大きな岩の絶壁にぶつけて勢いを消した。信玄堤は堤防技術として有名だが、優れていたのは土木技術だけでなく、堤防を守るためにソフトな仕掛けをしたことだ。地域の守り神の三社神社を堤の上流端に祀って神社の祭りを盛んにし、神輿を担ぐ男たちに信玄堤を踏み固めさせたのだ。信玄は三集落で水を均等に分けるための堰「三分の一用水」も誕生させ、水の分かれ合いという概念も確立。この思想は甲府から日本全土に、また近代に伝えられていった。



首 都 圈	2021年 マンション市場動向	近 畿 圈	
新規供給戸数 2,578戸	(前年同月比) 556.0% ↗	新規供給戸数 1,321戸	(前年同月比) 517.3% ↗
初月販売率 69.3%	(前年同月比) △ 3.0 ポイント ↘	初月販売率 78.3%	(前年同月比) 28.3 ポイント ↗
平均価格 5,908万円	(前月比) △ 23.9% ↘	平均価格 3,828万円	(前月比) △ 28.5% ↘
分譲㎡単価[3.3㎡単価] 932千円[3,081千円]	(前月比) △ 17.2% ↘	分譲㎡単価[3.3㎡単価] 700千円[2,314千円]	(前月比) △ 9.7% ↘

5月