



発行: 2022年4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

〈ふるさとの空〉

イタリア映画「ひまわり」を観た。ひまわり畑のロケ地は当時のウクライナ。終戦後も戻らぬ夫を探しに行った日ノ連で、妻は夫が現地女性と家庭を持っていたと知る。戦争は幸せな日常を破壊する。もう一本観たのがウクライナ近くの町で実際に起きた虐殺事件が題材の「親愛なる同志たちへ」。中公新書「物語 ウクライナの歴史」(黒川祐次著)は、ウクライナの文化人はロシア・ソ連の歴史の中に括られていると指摘する。誰の心にもあるふるさとの空。ウクライナの空を取り戻せる日はいつなのか。

Special Report

分譲マンションストックの実態と再生の方向性に関する調査

その2 築25年超のマンション管理組合へのヒアリングと区分所有者・居住者の意識調査



東京都立大学・一般財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団・長谷工総合研究所の共同研究として、東京都八王子市・町田市・多摩市の築25年超の分譲マンションの実態調査を実施。それぞれのマンションの再生の方向性を探るため、管理組合へのアンケートおよびヒアリングと区分所有者・居住者へのアンケート調査を行った。今回はその2として、訪問調査に同意が得られた管理組合の役員等に対するヒアリングと、区分所有者・居住者の意識調査の結果を報告する。

管理組合に対するヒアリング調査

高齢化などに伴い、多くの管理組合では理事会の役員のなり手不足と共に、管理費を値上げして樹木の剪定等を外部に委託せざるを得なくなったなど、業務執行上の課題が生じていることがわかった。建物の維持管理については、耐震診断が十分に行われていない。実施して耐震改修の必要性が明らかになった場合でも、費用負担の大きさなどから合意形成が図れずにいるケースもあった。一方、防災意識の高まりから、防災活動をコミュニティの機会と捉え、活動を実践している事例があった。

区分所有者・居住者の意識調査

マンションの管理、住戸の広さ・規模、周辺環境・街並みについては、「満足」と「まあ満足」の回答合計が約9割。回答を得点化し算出した項目別平均点を、築年数、回答者の世帯主年齢層、分譲主体、立地条件により比較すると、年齢層が高いほど住宅性能の満足度が高いなど、属性別の特徴や課題が読み取れた。耐震性能については、旧耐震基準マンションでも「心配してない」から割超。マンションの維持・再生については、世帯主の年齢層が高いほど「現状維持でよい」の割合が増加。

まとめ

ヒアリング調査の結果、管理組合の役員のなり手不足、住民参加で行うマンションの維持管理の限界、耐震診断や耐震工事等の実施に向けた合意形成の難しさなど、住民の高齢化と建物の高経年化に伴う様々な問題、さらに、コロナ禍によりコミュニティの場が減少し管理を難しくしている様子が浮き彫りとなった。区分所有者・居住者の意識調査では、マンションの維持・再生に対して住民が高齢化するほど現状維持を支持する意見が増えるなど、年齢層による意識の違いが大きいと判明。

DATA FILE

データファイル

全国の住宅地・商業地共に2年ぶりに上昇 2022年地価公示の概要

国土交通省が公表した「2022年地価公示」によると、2022年1月1日時点の地価公示は、全国平均では、住宅地は前年比0.5%上昇、商業地は同0.4%上昇、全用途平均でも同0.6%上昇と2年ぶりに上昇に転じた。上昇地点数をみると、住宅地・商業地共に上昇・横ばい地点を合わせると半数以上を占めており、回復に転じたといえる。住宅地の状況を圏別に見ると、三大都市圏はいずれも2年ぶりに上昇。地方圏のうち、札幌・仙台・広島・福岡の地方四市は、9年連続で上昇し、上昇幅も拡大している。地方四市を除くその他の地域では2年連続の下落となったが、下落幅は縮小。全国的に住宅地の需要は回復し、地価は上昇に転じた。商業地は、東京圏、名古屋圏は2年ぶりに上昇、大阪圏は横ばい。地方圏のうち、地方四市は9年連続で上昇、地方四市を除くその他の地域は2年連続で下落。商業地については、国内外の来訪客が回復していない地域や飲食店の集積地域で地価の下落が継続している。都道府県別の変動率は、住宅地で20都道府県、商業地で15都道府県が上昇。



変わる街探検隊

第184回

「多摩川スカイブリッジ」周辺地域(大田区・川崎市川崎区)

「多摩川スカイブリッジ」が3月に開通

2022年3月12日、東京都と川崎市が共同で整備を進めていた羽田空港と川崎市川崎区殿町をつなぐ新しい橋「多摩川スカイブリッジ」が開通した。全長約675m、片側1車線の一般道路と歩道が設けられ、原動機付自転車(50cc未満)および軽車両(自転車を除く)は通行できない。多摩川にかかる橋の中では最も河口に近い橋であり、貴重な河口干潟もみられ、多様な生物が生息している河川周辺の自然環境や生態系に配慮してさまざまな工夫がされている。開通によって、川崎市側の健康・医療・福祉・環境分野の国家戦略特区・国際戦略総合特区で、新産業を創出するため医療研究機関の集積地区として開発が進む約40haの「キングスカイフロント」と、羽田空港とのアクセスが一気に近接。空港周辺地域でも東京都が商業や文化、学術研究施設などの集積エリアとして「ハネダ グローバル ウイングズ」の開発を進めており、「多摩川スカイブリッジ」の開通によって、両地区の連携が強化され、ヒト・モノ・ビジネスの交流活性化など相乗効果を発揮することが期待される。



「多摩川スカイブリッジ」

首都圏		2022年 マンション市場動向		近畿圏	
新規供給戸数	2,492戸 (前年同月比) △19.7% ▼	3月	新規供給戸数	1,267戸 (前年同月比) △30.2% ▼	
初月販売率	75.2% (前年同月比) 1.6ポイント ↗		初月販売率	72.9% (前年同月比) △1.9ポイント ▼	
平均価格	6,518万円 (前月比) △12.1% ▼		平均価格	5,067万円 (前月比) 14.3% ↗	
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	976千円[3,226千円] (前月比) △10.9% ▼		分譲㎡単価[3.3㎡単価]	763千円[2,521千円] (前月比) △3.5% ▼	