



■ SPECIAL REPORT

持続可能な集住を考える

(第2回) コミュニティの観点から

前号では、住人・住民が主体となって「自助・共助」を最大限に生かしながらマンション運営をおこなっている分譲マンションの「防災・防犯」の取組みを事例として取り上げた。そのマンションの管理組合や自治会は、建築等の知識を持った専門家住人の強い先導力で統制がとられており、有事の際に住人一人ひとりがどのような行動をすればよいか、訓練を通して繰り返しシミュレーションが行われている。

この事例からは、「近年急速に変化する人びとのライフスタイルや家族の形を考慮すると属人的なマンション運営しか選択肢がないのでは、今後立ち行かなくなるのではないか」という気づきがあった。少子高齢化という問題だけでなく、2拠点・多拠点生活が可能で社会となっている現在では、マンションコミュニティにおいても、これまでの形を問直す必要が出てきたのではないか。

本稿では、再び前回の住人・住民が主体となってマンション運営を行っている分譲マンションを事例に、防災・防犯以外での地域等との連携の仕組みを考察するとともに、今後のあり方について考察する。

■ 住まいのこれから⑥

(株)市浦ハウジング&プランニング 代表取締役社長 川崎 直宏

タワーマンションにみる共用部分の管理について

日本の集合住宅の高層化は1970年代の高さ規制から容積規制への形態規制への体系の転換によって進展してきたこともあり、都市部に不足していたオープンスペースを保有する事が大きな特徴であった。超高層住宅の特性は「超高さ」「超スケール」「超密度」であるが、その特性に起因する様々な課題が指摘されている。物的特性と入居者特性から、超高層住宅ならではの共用施設・空間の諸課題も孕んでいる。共同住宅の管理は一般的には「モノ」「カネ」「ヒト」の管理であるが、超高層居住を指向する層の特性から管理運営上の意思統一が難しい。しかし、共同住宅や住宅地のコミュニティの醸成とこれに資するコミュニティ空間の在り方は今後の超高齢化社会において必要であり、地域を包括してのケアシステムは喫緊の課題である。周辺地域やエリアを巻き込んだコミュニティの連携やエリアマネジメントの視点も重要となってくる。本誌では長期的な維持を視野に入れた管理体制や、区分所有法の枠を超えた取り組みについて問題を提起し、その解決策について提言する。

■ 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

焼肉女子会へのお誘い

■ Close up

2024年地価公示

全用途平均・住宅地・商業地のいずれも 3年連続で上昇し、上昇率も拡大

国土交通省が3月26日に公表した「2024年地価公示」によると、全用途の全国平均は2.3%上昇し、3年連続の上昇となった。住宅地の傾向としては全国平均で2.0%プラス。商業地の変動率も全国平均で3.1%。変動率がプラスだったのは29都道府県。地方4市は東京圏以上の高い上昇率をみせた。

このように、全国の地価は景気が緩やかに回復している中、地域や用途による差があるものの、三大都市圏・地方圏共に上昇が継続している。特に、三大都市圏では上昇率が拡大し、地方圏でも上昇率の拡大傾向がみられ、全体として上昇基調を強めている。今月のClose upでは、住宅地、商業地、その他の3分野で、東京・大阪・名古屋の3大都市圏と地方圏で変動率の大きかった地点を紹介し、その特徴を解説した。

■ 今月の目でみるDATA

[民間住宅ローンの実態に関する調査]

国土交通省 住宅局住宅経済・法制課 住宅金融室

民間住宅ローンの供給状況の実態について把握すること等を目的として、民間金融機関の協力のもと、2003年度から「民間住宅ローンの実態に関する調査」を実施。3月に公表された2023年度に実施した調査の結果から、「個人向け住宅ローン-新規貸出額・金利タイプ別割合」と、高齢化社会においてニーズが高いことが予想されるリバースモーゲージも含んだ19の「住宅ローン商品ラインアップ」について紹介する。

2024年3月 マンション市場動向	
首都圏	近畿圏
新規発売物件数 139 件	新規発売物件数 99 件
新規供給戸数 2,451 戸	新規供給戸数 1,448 戸
初月販売率 72.1 %	初月販売率 82.2 %
分譲中戸数 5,665 戸	分譲中戸数 2,758 戸
完成在庫 3,058 戸	完成在庫 1,563 戸
平均価格 7,623 万円	平均価格 5,037 万円
分譲㎡単価 1,135 千円 [3.3㎡単価] [3,754千円]	分譲㎡単価 864 千円 [3.3㎡単価] [2,856千円]
平均面積 67.14 ㎡	平均面積 58.29 ㎡