

■ CRI REPORT

マンションと都市の防災・減災

9月1日は防災の日。1923年の関東大震災から101年、1995年の阪神・淡路大震災から間もなく30年、元日に発生した令和6年能登半島地震からは8ヵ月となる。地震だけでなく、いまの季節は大雨や暴風による災害が起こりやすい時期でもある。近年は、地球温暖化に伴う気候変動の影響により、災害が激甚化・頻発化しているともいわれている。もとより日本列島は山地が多く、火山活動や地震活動が活発な地域であり、自然災害が多く発生することは避けられない。南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震の発生も懸念されている。

いつ発生するかもしれない自然災害にどう備えていくのか。災害による被害はどうすれば減らせるのか。今月号では、マンションと都市の防災・減災をテーマとして、これまでの災害や、災害に備えた取り組みを振り返りながら、今後のマンションと都市の防災・減災に向けた取り組みの方向性について考える。

■ まちの中に探る未来の兆し 虫の目から時代の変化を読む

拡大する「オーバーツーリズム」

～持続可能なツーリズムは規制強化ではなく
人のつながりづくりから～

株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

コロナ禍の影響で2020年以降低迷していた訪日外国人旅行者数は2023年から回復傾向にある。その中で、都市の一部での交通集中による混雑や、外国人旅行者のマナー違反等の「オーバーツーリズム」の被害についての話題がマスコミを賑わすようになってきている。

今回は、「観光地」だけの課題ではない「都市部」でのオーバーツーリズムについて考察していく。特に問題視されているのは「民泊」の増加である。住宅宿泊事業法で整備された民泊は届け出だけで新規開業、廃業が簡単にでき、また年間営業日数が180日以下に制限されているので入れ替わりも激しい。さらに法に適合しない民泊についても可視化が難しい事態となっている。今回事例にあげた大阪での民泊は、住居地域に増加がみられ、そのため地域住民との軋轢も生じている一方で、旅行者による地域活動の参加など異なる文化・生活習慣を発見する契機ともなっている。「持続可能な観光」とは制限をかけて管理することだけではなく、ツーリズムの新たな形を定着させることである。

■ 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

立式の床 VS. 座法の床

■ Trend Express

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）等の改正

国土交通省 住宅局 安心居住推進課長 津曲 共和

単身世帯の増加、持ち家率の低下等が進む中、今後、高齢者、低額所得者、障害者などの住宅確保要配慮者などの賃貸住宅への居住ニーズが高まると見込まれる。

令和6年の通常国会においては、誰もが安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現を目指して、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律が改正された。

今回の改正は課題となっていた大家と要配慮者の双方が安心して利用できる市場の整備を実施したほか、住宅セーフティネット法改正により居住サポート住宅の認定制度の創設や住宅施策と福祉施設が連携した地域の居住支援体制の強化について示された。今年は、困窮者自立支援法の改正（令和7年4月施行）、介護保険の地域支援事業の見直しなど、福祉分野における居住支援に関する取り組みも進められており、住宅と福祉の関係者が一体的に取り組む重要性が高まっている。住宅セーフティネット法等の改正法の施行は令和7年秋頃を予定しており、関係省令等の公布は令和7年度に入った頃を目指している。

■ 今月の目でみるDATA

「令和5年度(2023年) マンション総合調査」結果

マンション管理に関し、これまで講じられてきた施策の効果の検証、必要となる施策の提示を行うための基礎的な資料を得ることを目的とし、マンション管理状況、マンション居住者の管理に対する意識等を調査。

2024年7月 マンション市場動向	
首都圏	近畿圏
新規発売物件数 125 件	新規発売物件数 99 件
新規供給戸数 1,496 戸	新規供給戸数 1,524 戸
初月販売率 70.9%	初月販売率 82.2%
分譲中戸数 5,300 戸	分譲中戸数 2,548 戸
完成在庫 2,803 戸	完成在庫 1,363 戸
平均価格 7,847 万円	平均価格 4,975 万円
分譲㎡単価 1,203 千円 [3.3㎡単価] [3,976千円]	分譲㎡単価 786 千円 [3.3㎡単価] [2,599千円]
平均面積 65.24 ㎡	平均面積 63.28 ㎡