



2003.12月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT
早分かりQ&A
改正ハートビル法

～共同住宅における運用上のポイントと今後の課題～

Q 改正法の要点は？

最も注目すべき点は、これまで努力義務だったバリアフリー対応が、一部の建築物では義務付けになったことです。特別法ではありますが、建築基準法による規定とほぼ同等になり、建築確認と同様の手続きをとることで、実効性も確保されるようになりました。また努力義務の対象となる「特定建築物」の範囲が広がりました。

Q 改正法における整備基準は？

「利用円滑化基準」と「利用円滑化誘導基準」の2種類の整備基準があります。いずれも、利用対象としてあらゆる生活者を想定し、すべての人に使いやすい建築物の整備を目指すユニバーサルデザインの思想が取り込まれており、同法の設計ガイドラインである「高齢者・身体障害者等の利用を配慮した建築設計標準」にも活かされています。

Q 共同住宅への適用は？

改正法では、共同住宅は「特定建築物」となり、共用部分で利用円滑化基準を満たすことが努力義務とされています。しかしながら、新築住宅を中心にバリアフリー対応が一般的になっていることもあり、この基準を満たすことは特に難しいことではなく、既に達成できている内容も数多くあります。

Q 共同住宅における今後の取り組み姿勢と課題は？

第一に、法の思想に対する深い理解が大切です。第二に、地方自治体の「福祉のまちづくり条例」への対応が重要です。改正法の施行により条例改正を考える自治体も多く、動向に注目しておきたいものです。第三に、事業者独自の詳細な研究や実験により、共同住宅にふさわしいバリアフリー基準を追求していくことも必要でしょう。いずれにしろ柔軟な対応を目指すことが、住宅事業者に強く求められます。

HOT ANGLE
マンションにおけるセキュリティ①

セキュリティ会社に取り組みを聞く

マンションでも需要が増大中
マンションにおける普及状況は？

「セキュリティシステムへの関心が急速に高まっており、これから本格普及が始まるものと考えています。棟単位・物件単位で加入いただくマンションセキュリティの契約数は約2,000棟・10万戸になっていますが、その大半が新築物件です。既築マンションの場合、費用と効果のバランスが課題ではありますが、関心は高まっています。」

セキュリティシステムへのニーズは？

「ファミリー、単身女性、高齢者と、居住世帯によってシステムへのニーズは異なります。また、これまでは留守宅の安全への要望が中心でしたが、最近では強盗事件の増大もあって、在宅時の安全システムを合わせて希望される方が増えており、今後、一層の需要拡大が期待されます。」

(セコムテクノサービス(株)・山川部長 / セコム(株)・吉田課長)

Market Watching
市場分析⑥
住まいに関する意識調査 ～団塊世代と団塊ジュニア世代～

近年、あらゆる分野の市場において「団塊世代」、「団塊ジュニア世代」の消費行動が注目されています。マンション市場においても、「団塊ジュニア世代」が30歳前後となり、住宅取得の時期を迎えています。また、最近では「団塊世代」を中心に50歳以上の購入者も増加しており、両世代の重要性がますます高まっています。

(株)長谷工アーベストが両世代を対象に「住まいに関する意

識調査」を実施したところ、戸建住宅を希望しながらも、現実にはマンションを購入するケースが多いこと、また親子の住まいは、同一マンション内を含め近居希望が両世代とも主流になっていることが浮き彫りになりました。

また、子世帯の住宅購入には約4割の親世代が資金援助を考慮しており、援助額は非課税贈与の範囲内(～550万円)が6割を占めるものの、1,000万円以上も1割程度存在しました。

DATA FILE
データファイル
2003年10月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向
首都圏
新規供給の抑制傾向が顕著。10月としては98年以来5年ぶりに6,000戸台に留まる。

 新規供給戸数 **6,739戸** (前年同月比) **-24.3%**

 初月販売率 **76.3%** (前年同月比) **0.2ポイント**

 平均価格 **4,048万円** (前月比) **4.8%**

 分譲㎡単価 **554千円** (前月比) **3.2%**
 (3.3㎡単価) (1,830千円)

近畿圏
供給抑制が継続。大阪市内の超高層物件の販売好調により、販売率は79.3%に回復。

 新規供給戸数 **3,148戸** (前年同月比) **-14.6%**

 初月販売率 **79.3%** (前年同月比) **13.1ポイント**

 平均価格 **3,196万円** (前月比) **-2.2%**

 分譲㎡単価 **416千円** (前月比) **-2.8%**
 (3.3㎡単価) (1,375千円)