



## 2004.11月号のダイジェスト

## SPECIAL REPORT

## 早分かりQ&amp;A

## 「安全・安心まちづくり」の推進と防犯住宅

～進む防犯対策への取り組み～

## Q 近年の犯罪情勢と防犯対策は？

警察庁の統計によると、1996年以降増加を続けていた刑法犯認知件数は、2003年に279万136件と前年に比べ2.2%減少しました。しかし、犯罪発生数の増減は地域で違いがあり、自治体ごとに「安全な環境づくり」と「安心して暮らせるコミュニティづくり」の両面から防犯対策を進める「安全・安心まちづくり」の動きが活発化しています。

## Q 自治体などの動きは？

「安全・安心まちづくり」の視点で、条例を制定する自治体が増えており、防犯対策への補助金交付や防犯アドバイザーの設置など独自性もみられます。大阪府では、都道府県で最も早く条例を制定し、行政・警察・地域・関連団体などが一体となって、防犯意識の啓発と犯罪の起こりにくい環境づくりに注力しています。

## Q 近年注目される防犯に対する取り組みは？

任意の制度である「防犯モデルマンション」は、一部の地域で運用が始まり、防犯対策評価の一つとして活用動向が注目されています。また今年4月には、「官民合同会議」の成果として「防犯性能の高い建物部品目録」が公表され、普及促進が期待されています。さらに建物の防犯性能を総合的に評価するBSSマーク制度の準備も進んでいます。

## Q 防犯住宅普及に向けた課題は？

地域ごとに防犯住宅普及に向けた取り組みが活発化していますが、行政対応の統一の見解や防犯診断に向けた人材育成など、犯罪防止に向けたより一層の基盤整備が進められることが期待されます。また、既築住宅の防犯性能向上も今後の大きな課題であり、防犯の視点も取り入れた住まいの維持管理や良好なコミュニティの形成が重要です。

## HOT ANGLE

## マンション新・電力事情

## 新しい受配電管理システム

## 既存の仕組み「まとめ買い」で割安購入

## 新システムが登場した背景は？

共同住宅での電力一括契約はこれまでも可能でしたが、付随するサービス、電気使用量の検針や電気代の集金、停電対応等に要する手間・費用が必要だったため、実施事例がありませんでした。ところが、アイピー・パワーシステムズ(株)の「マンションの受配電管理システム」によって、ネックとなっていた付随サービスの問題がクリアしたため実現しました。

## メリットおよび課題点は？

主なメリットは、入居者には電気料の軽減や使用量・使用状況の把握、電力会社にとってはより詳細・正確な電力需要動向の把握が可能になります。一方、課題点は、システムの導入や採算などを考慮すれば「一応、100戸以上の新築分譲マンション」が条件になることです。

## Market Watching

## 市場分析⑰

## 賃貸住宅における都心回帰の現状分析

近年、都内の中央区や港区、大阪市内の中央区等で賃貸住宅の募集広告を見る機会が増え、分譲住宅と同様、賃貸住宅においても都心回帰現象がみられます。そこで今月号では、住宅着工戸数をもとに、賃貸住宅の都心回帰の現状を探りました。

まず都内23区では、2000年以降、千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区の都心5区の着工戸数が増大。また大阪市でも、

中央区・北区・西区・浪速区・天王寺区の中心5区では1999年の3,103戸を底に増加傾向となっています。賃貸住宅着工戸数をみれば都内23区全体に占める都心5区のシェアは、2004年1～6月で22.9%まで上昇、大阪市全体でも中心5区のシェアが、2001年以降は30%を上回り、2004年1～6月では36.8%に達するなど、都心回帰の兆候がみられます。

## DATA FILE

## データファイル

## 2004年9月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

## 首都圏

新規供給は5,709戸。9月の供給戸数が5,000戸台となったのは1993年以来である。

## 近畿圏

新規供給は2,669戸。1994年以降では前年9月に次ぐ2番目の低水準であった。

新規供給戸数 5,709戸 (前年同月比) -5.4%

初月販売率 77.0% (前年同月比) 2.8ポイント

平均価格 3,848万円 (前月比) -6.1%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 531千円 (1,756千円) (前月比) -5.3%

新規供給戸数 2,669戸 (前年同月比) 19.9%

初月販売率 74.1% (前年同月比) 6.8ポイント

平均価格 3,185万円 (前月比) 4.4%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 410千円 (1,354千円) (前月比) 0.5%