



2006. 5月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

マンションの地震対策 ■ハード・ソフト両対策の現実的選択■

Q マンションの地震対策は？

ハードとしての物的強さとソフトとしての人的対応の両面があります。また、個人(専有部分)と団体(共用部分)それぞれの対応も必要です。さらに地震そのものによる危害の回避と、被災した場合の復興再生への備えは別の課題です。つまりハードとソフト、個人と団体、直接と事後の組合せて、8通りの視点が必要となります。

Q 団体(集住)としての対応は？

ハード面では免震構造などが、有力な選択技となりますが、新築でも全てが免震ではなく、今後も使われる既築ストックも含めると、大きな地震で被害があることは覚悟する必要があります。地震に上限はなく、どの構造であってもハードの耐震性能には限界がありますので、ソフト対策の併用が必要です。ソフト面では、日頃の管理が健全であることが前提で、非常時を想定した問題除去や共用部分の地震

保険一括加入など、事前にできる対策を実践しておくことです。

Q 個人(単体)としての対応は？

ハード面では住戸内対策が見落とされがちです。家具転倒や食器等による人的被害を避けるため、家具の固定や開放防止策、配置の配慮が必要です。ソフト面では、保険的な対策が現実的であり、制約はあるものの地震保険がソフトの耐震性能を高めます。ただし、地震で心配される建物本体は、管理組合での一括加入が必要です。家族の安否確認なども申し合わせておきましょう。

Q とても全部はできませんが？

地震はすぐ来ると決まってもいません。各自が現状リスクを認識し、まずはどこまで対策できるか判断すると同時に残ったリスクを知っておくこと。それが次の一步につながります。

HOT ANGLE

知恵と工夫で生き抜く人口減少社会②

世帯・家族構成の変化

いよいよ人口減少社会が始まりましたが、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計によれば、首都圏の世帯数は2020年まで、また近畿圏でも2015年までは増加傾向が続きます。しかしながら世帯・家族構成をみますと、いずれもファミリー世帯が減少し、単

独世帯が大幅に増加すると予測されています。また平均世帯人員は減少傾向が続き、全国平均で2000年の2.67人から2025年には2.37人となると予測されています。こうした背景には、晩婚化(初婚年齢の上昇)・非婚化(生涯結婚しない)の進行があるようです。

Market Watching

変わる街探検隊

第13回 都内23区 住宅の供給立地の都心回帰現象

2006年4月、東京都中央区の人口が1975年以来、31年ぶりに10万人台に回復しました。2005年の国勢調査では、中央区の人口増加率は35.3%(2000年比)と全国自治体のトップであり、港区で16.5%、千代田区で15.8%と、都心3区はいずれも15%を上回り、

都心部での人口増加が顕著となっています。

1995年以降、都心部ではマンション、特に分譲マンションの供給が大幅に増加しています。中央区・港区等都心部での人口増の背景には、こうした住宅の供給立地の都心回帰が背景にあります。

Trend Express

シリーズ“都市を考える”-I

「インフラ都市論(I)」 湿地から生まれた都市

立命館大学客員教授 竹村公太郎氏

今月号から、シリーズ“都市を考える”として、さまざまな角度から都市を論じていただくことになりました。今後3か月に1回程度のペースで連載を予定しており、第1回目の今回は「インフラ都市論() 湿地から生まれた都市」として、都市・土地の起源を探りました。

日本列島の平野部の多くは水はけのわるい沖積平野で、どの都

市も水害の危険に曝されていることから、国は河川流域の浸水想定区域図を公表しなければならないという制度を定めています。

竹村氏はこの制度創設の責任者で、「クレームを危惧したが一度もなく、日本社会は情報に関しても成熟しており、行政の情報はたとえ嫌な情報であっても公表すべきである」と述べられています。

DATA FILE

データファイル

2006年3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カ月ぶりに前年同月を上回る。都内23区で大規模物件の供給が活発化。

近畿圏

大規模物件の供給が始まった大阪市の新規供給は、前年同月比58%の大幅増。

新規供給戸数 7,596戸 (前年同月比) 13.4%

初月販売率 83.6% (前年同月比) 7.4ポイント

平均価格 4,209万円 (前月比) 5.5%

分譲㎡単価 554千円 (3.3㎡単価) (前月比) 3.7%

新規供給戸数 2,951戸 (前年同月比) 5.3%

初月販売率 70.9% (前年同月比) -6.0ポイント

平均価格 3,338万円 (前月比) -0.9%

分譲㎡単価 444千円 (3.3㎡単価) (前月比) 3.3%