



2007.11月号のダイジェスト

SPECIAL REPORT

早分かりQ&A

既存マンションにおける防犯対策の現状

Q 防犯設備の設置状況と防犯対策への関心度は？

首都圏と近畿圏の既存マンションを対象に、(財)ハウジングアンドコミュニティ財団と共同で行ったアンケート調査によると、「防犯カメラ」は予想を上回る73%のマンションで設置されているのに対し、「ピッキング対策等の鍵」が32%、「防犯ガラス等」が4%と、「監視性の確保」に主眼がおかれ、「被害対象物の強化・回避」についての対策が遅れていました。

防犯対策への関心は非常に高く、特に「非常に関心がある」との回答は68%を占めていましたが、大規模や築30年超のマンションで、やや関心が薄い傾向が見られました。

Q 防犯改修の実施状況は？

「照明器具の増設」といった軽微なものを含め、改修を行ったマンションは74%。改修内容の83%が「防犯カメラの設置」で、次いで「照明器具の増設」「玄関ドアの鍵対策」でした。またもともと防犯性能が高いと思われる築10年未満のマンションでも70%弱が改修し、その多くが「防犯カメラの設置」でした。逆に、築30年以上では実施率が低下しており、居住者の高齢化が進み、防犯対策等に対するモチ

ベーションの低下等が背景にあると思われます。ただし、改修の内容をみますと、竣工時には一般化していなかった「オートロックシステムの設置」など、大がかりな改修を行ったマンションが多いようです。

Q 防犯改修の費用と満足度は？

回答のあった120件の改修費用は、平均で296万円。1戸当たりの換算負担額は約90%が5万円以下で、大きな費用負担にはなっていませんでした。一方、5万円以上の費用負担となった改修は、「オートロックとそれに連動したモニター付きのインターホンのパッケージ」「セキュリティサービス」等が導入されていました。

改修に対する満足度は非常に高く、「大変満足」「概ね満足」を合わせると約75%に達しており、「犯罪リスクの軽減」や「防犯意識の向上」などが満足の原因となっていました。逆に約10%が「やや不満」で、その理由は「防犯効果に疑問」というものでした。

今回はハード面を中心に調査結果を紹介しましたが、後日、稿をあらためて、コミュニティ活動などソフト面の取り組みについてもご紹介します。

HOT ANGLE

住宅着工戸数の動向について

7・8月における住宅着工戸数が大幅減

国土交通省の「住宅着工統計」によると、8月の新設住宅着工戸数(全国)は6万3,076戸で前年同月比43.3%減で、1995年以降では最大の下落率となりました。その内、分譲住宅は1万5,206戸で同比52.0%減、7月に続き2カ月連続の大幅減となりました。

6月20日に施行された改正・建築基準法が耐震偽装問題への再発防止のために建築確認の審査を厳しくしたこと、また建築業界・確認検査機関への改正内容の周知不足等もあって確認

申請を手控えたり、審査が長期化していることが、大幅減の要因とされています。

8月の分譲マンションの着工戸数も、首都圏で前年同月比71.7%減の3,069戸、近畿圏で同比48.8%減の2,039戸でしたが、国土交通省では、相談窓口や研修会などを開催し制度の理解を求めており、また着工戸数の先行指標である確認認可件数が回復基調にあることから、9月以降は着工戸数も回復すると思われます。

Market Watching

変わる街探検隊

第25回 越谷レイクタウン

水との共生文化・親水文化を創造する

古くから水害に悩まされてきた越谷市で、河川事業の調節池整備と土地区画整理事業による新市街地整備を一体的な共同事業として施行しているのが「越谷レイクタウン」です。1998年4月に国が採択したレイクタウン整備事業に基づき、東京ドーム50個分の約226haのエリアに、21世紀にふさわしい「環境共生先導都市」をめざす国内初の水辺と都市が調和したモデルタウン

づくりを、UR都市機構が進めています。

街びらきは2008年春の予定で、現在、棧橋や水上ステージ、ピオープ等といった水辺ゾーンの整備、JR武蔵野線の新駅「越谷レイクタウン」駅、商業施設、マンション、戸建て住宅の建設が進んでいます。将来的には、約7,000戸・約2万2,400人の大規模なニュータウンになる計画です。

DATA FILE

データファイル

2007年9月 首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

都内23区での新規供給は前年同月比45.5%減。2ヵ月連続で40%以上の大幅減。

近畿圏

新規供給は大阪市、北摂、神戸市、京都市で大幅増もあって、本年最多の3,640戸。

新規供給戸数 5,202戸 (前年同月比) -19.8%

初月販売率 65.9% (前年同月比) -7.7ポイント

平均価格 4,481万円 (前月比) 13.0%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 583千円 (1,928千円) (前月比) 8.2%

新規供給戸数 3,640戸 (前年同月比) 60.0%

初月販売率 69.7% (前年同月比) -7.0ポイント

平均価格 3,563万円 (前月比) 11.9%

分譲㎡単価 (3.3㎡単価) 463千円 (1,531千円) (前月比) 7.9%