



暮らしから考える

HOUSING 未来予想

●青森大学教授・エッセイスト・ジャーナリスト
見城美枝子

〈空間と気配〉

ある時、地下鉄に白いシートが3席分かけられていた。誰もがその空間の発する気配を感じているのか、近づこうとしない。空間は気配を発信する。日本人は変化する空間の気配に合わせ、所作立ち居振る舞いの礼儀や教養を育んできた。子どもは大人が発信する気配から暮らし方を学んできたはずだが…。現代の食事傾向にみられる「6つの食法」(粉食、濃食、小食、孤食、肉食、個食)からは命への感謝の気配も消えかかっている。食空間は集まりたくなる気配を想像できる人に設計してもらいたい。

特集レポート

Special Report

早分かり
Q & A

既築マンションの耐震改修とは?

現行の新耐震基準(1981年6月)を満たさないマンションは、地震の被害や被災対策の負担を大きくするため、国は新耐震適合率アップの目標を定め、補助制度により診断や改修を誘導している。対象は現状で約100万戸あるとされ、自然更新がないマンションが目標を達成するには、数十万戸規模の耐震化が必要となる。この時代のマンションは、建て詰まった都心などに集中しているため、耐震化の推進は大都市の課題となっている。

耐震改修の事業化を具体例でみると?

耐震診断に基づく改修は、新築同等の耐震化をもたらすが、資金など障害もあり実際にはなかなか進まない。昨年竣工した成功事例は、「住戸への迷惑なし」「住みながら施工」「修繕積立の範囲内」という条件をみたし実現した。これらの条件は、既存マンションに共通した課題で、長谷工コミュニティにも補助金採択例がある。事前改修に投ずる5万円が復旧費用を400万円も軽減する試算例もあり、事前対策の経済効果も重要だ。

診断改修の推進に向けた視点とは?

耐震改修の推進には、①目的の明示と長期ビジョンの確立 ②流通市場での評価後退を認識 ③合理的なリスク管理 ④管理組合運営の基礎能力の確保 ⑤身近なマンション管理会社の活用 ⑥公的支援の充実と普遍化、という新たな6つの視点が重要である。安全や生命担保だけでなく、個人資産という存在意義への経済面のリスクを認識することも必要。耐震化で長期利用が現実化すれば、新たなストックビジネスにもつながる。

マンションの耐震改修

リスク管理で考える
ストック運営

変わる街探検隊

第54回

全線開通20周年を迎えたJR京葉線

JR京葉線

「東京」～「蘇我」の本線と「市川塩浜」～「西船橋」～「西船橋」～「南船橋」の2本の支線からなるJR京葉線は、今年3月10日に全線開通20周年を迎えた。沿線各駅を中心に分譲マンションの供給が相次ぐ一方、東京ディズニーリゾート、幕張新都心、大型商業施設などがある。平日は通勤路線であるが、土・休日はファミリーやカップルの利用も多い。JR東日本は同線と武蔵野線、南武線、横浜線をあわせた4線路を東京メグループとし、路線イメージ向上の施策を行っている。



「南船橋」駅周辺



「海浜幕張」駅周辺

トレンドエクスプレス

カーシェアリング(その2)

カーシェアリング事業の現状と将来

カーシェアリングはレンタル(借りる)と違い、車をシェア(共有)すること。「みんなで使うもの」という意識が浸透すれば、カーシェアリングは公共交通機関を補完する交通手段になり得る。過密化、密集化が進む都市部での公共交通機関を補う交通手段としても注目したい。また、自動車の所有に執着の薄い若年層もカーシェアリングを支持。今年に入ってからカーシェアリングを導入した新築マンションの供給が増加。ただしライフスタイルの変化に応じて地域との連携を考慮する必要もある。



写真提供:オックス自動車株

2010年3月
首都圏・近畿圏のマンション市場動向

首都圏

新規供給戸数	3,685戸	(前年同月比) 54.2% ↗
初月販売率	82.8%	(前年同月比) 4.5%外 ↗
平均価格	5,070万円	(前月比) 6.2% ↗
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	709千円 [2,344千円]	(前月比) 4.4% ↗

近畿圏

新規供給戸数	1,684戸	(前年同月比) △28.6% ↘
初月販売率	64.6%	(前年同月比) △0.2%外 ↘
平均価格	3,091万円	(前月比) △5.3% ↘
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	444千円 [1,467千円]	(前月比) △11.9% ↘