



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

### 〈商人宿から縁側を考える〉

講演で宮崎県西臼杵郡の日の影町へ行った。町にホテルはなく旅館が二軒。二昔前は葉売りなどで何軒もの旅館が繁盛し、販売員が村落を走り回ったという。彼らが茶をごちそうになりながらお年寄りの話し相手に興じる。こういう時の縁側は、よその人を家に上げることなく家の中の延長で対応できる、日本建築ならではの重宝な接客空間であった。訪問販売からテレビ通販へと移った1970年代、日本の住宅は開かれた縁側よりベランダやテラスのある西洋風が人気に。建物と時代背景は気づかぬところで繋がっている。



## マンションとスマート化 高圧一括受電の可能性

### 「住宅と環境」というテーマは 時代と共に変遷

「住宅と環境」というテーマは、その時々々の社会状況、環境政策などと共に移り変わっている。ここ10年ほどの主課題は「地球温暖化対策としての省CO<sub>2</sub>」。しかし、2011年3月の東日本大震災と福島第一原発の事故以来、省CO<sub>2</sub>に加えて電力危機対応・節電、防災対応が喫緊の課題となり住宅の「スマート化」による対応が求められている。

### マンションは省エネ・省CO<sub>2</sub>な住まい

マンションなどの集合住宅は、戸建住宅に比べエネルギー消費量が小さく省エネ・省CO<sub>2</sub>住宅という見方がある。これは集合住宅では1住戸当たりの外皮面積が戸建住宅に比べて小さく、断熱性・気密性で有利となるためである。その一方、戸建住宅に遅れを取っているのが太陽光発電導入である。理由としてはマンションでは1住戸当たりの屋根面積が小さいこと、設備コストがかさむことなどが挙げられる。

### マンション向け高圧一括受電の出現と 新たなサービスビジネスの創出

2004年頃に登場したマンション向け高圧一括受電とは、マンション全体で電力会社から業務用の高圧電力を受電・一括購入、居住者の電気料金を低減するものである。家庭の電気料金が注目される中、既に10万戸以上に導入済み。当初は電気代節約が目的だったが、通信機能付積算電力計(スマートメーター)を組み合わせることで、①デマンドレスポンス(電力逼迫時に各マンション、各住戸ごとに節電を要請、系統全体のピーク抑制を図り、節電に対応する)、②「見える化」[各住戸、共用部の電力使用量データをスマートフォン、PCなどでリアルタイムに把握可能とする]、③スマート化(創エネ(太陽光発電、燃料電池等)、蓄エネ機器(蓄電池)などを導入、マンション全体のスマート化を図る)などが導入可能となった。また、経済産業省、国土交通省、東京都等の行政もマンション高圧一括受電を施策の中で取り上げるなど一層注目を浴びている。今後は、高圧一括受電をもとにして総合エネルギーサービスといった新たなサービスビジネス創出と、それに伴う市場の拡大が期待される。



データファイル

### 大都市圏への人口移動の 現状分析

住民基本台帳人口移動報告 2012年結果

総務省が公表した「住民基本台帳人口移動報告 2012年結果」によると、3大都市圏の転入超過数は東京圏6万7,209人、名古屋圏1,567人、大阪圏977人。3大都市圏全体では6万9,753人で17年連続の転入超過となったものの、転入超過数は5年連続で前年を下回っている。都道府県別では36道府県で転出超過。兵庫県と京都府が前年の転入超過から転出超過に転じたほか、千葉県は2年連続の転出超過に。

### 変わる街探検隊

第87回

### 「草加松原」でも有名な宿場町の面影を残す街 松原団地駅周辺地域(埼玉県草加市)

宿場町の面影を残す埼玉県草加市では、現在、「草加松原団地」の建替えなど再開発が進む。1961～1964年に日本住宅公団(現・都市再生機構)が建設、敷地面積約60ha、324棟5,926戸の賃貸住宅団地は、完成時「東洋一のマンモス団地」と呼ばれ、1962年12月に「松原団地」駅も開設された。建替え工事は4つの街区に分けて進められ、第1期は「コンフォール松原」として既に完成。今後の街の変貌が目される。



全国的にも有名な「草加松原」



1999年に建設された「ハーモネスタワー松原」

### 寄稿 小さなトレンド

### 東京からみえないもうひとつのニッポン 関西から地方の活力を考える(12)

●株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

開業前から話題を集めているプロジェクトが、2013年から2014年にかけて中之島、梅田、阿倍野に相次いで開業する。中之島地区は「中之島フェスティバルタワー」をはじめ、2013年「ダイビル本館」建替え、2014年「三井ガーデンホテル大阪中之島」など開発が活発化。梅田地区では、2013年4月に「グランフロント大阪」が街びらき。全館開業した「阪急うめだ本店」など、梅田商業施設競争は第2ステージを迎えた。2014年春には日本最大ビル「あべのハルカス」もグランドオープン。大きな人の流動を形成する力があるオフィスビル、商業複合ビルの開業で、街の構造、人の流れを変える効果が期待される。

### 2013年1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	1,721戸	(前年同月比) △5.4%
初月販売率	69.2%	(前年同月比) △1.9%ポイント
平均価格	4,724万円	(前月比) 4.6%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	689千円 [2,279千円]	(前月比) 9.0%

近畿圏

新規供給戸数	913戸	(前年同月比) △9.3%
初月販売率	74.9%	(前年同月比) 8.5%ポイント
平均価格	3,642万円	(前月比) 10.2%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	494千円 [1,632千円]	(前月比) △1.6%