



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

〈地域の力となる〉

2006年、教育基本法に学校・家庭・地域の連携が盛り込まれた。企業の地域力が試された時代もあったが、職場環境の劣化で世間もそれほど要求しなくなった今、出社一番に周辺道路の清掃を日課とする会社がある。ご近所に気持ちよい空間を提供する心がけが、不況の中でも事業を継続発展させる底力になっているのではないか。近江商人の「買い手よし 売り手よし 世間よし」のまさに三方よしの理念だ。地域の力とは、励ましたつもりが励まされるという相互の関係なのかもしれない。

Special Report

東京都の取り組み

## マンションと環境 マンションにおける 太陽熱利用

東京都の太陽熱利用の取り組み

太陽熱は住宅分野での再生可能エネルギー利用で比較的相性がよいといわれてきた。そこで、東京都は他の自治体にさきかけて住宅分野における太陽熱利用の普及促進に注力してきた。具体的には太陽熱利用の課題抽出と目指すべき方向を定め、数年越しで太陽熱利用システムの公募やマンションなどの住宅建設事業者を対象とした補助事業実施の他、PR活動など総合的な施策を行っている。

太陽熱利用の課題と工夫

太陽熱を分譲マンションへ導入するには「設備更新時および維持管理のコスト」と「計量・課金・徴収」などの課題が大きいが、前者の課題を太陽熱利用機器のリースにより、後者を「熱を計測しない「定額徴収方式」」で解決を試みる事例もある。地球温暖化対策の観点からも、マンションにおける太陽熱利用が物件の特性や規模に応じて様々なかたちで進むことを期待する。

2013年度  
4~9月

## 首都圏・近畿圏 マンション市場動向

マンション市場動向 首都圏

新規供給戸数は1,165件2万9,367戸で前年度同期比35.6%増、4~9月の新規供給戸数としては2007年度に次ぐ高水準の供給に。地域別では、都内23区が同比70.8%増、埼玉県が同比34.4%増、千葉県が同比25.3%増と大幅増加。初月販売率は80.9%。平均価格は前年度比7.8%アップの4,920万円。特に7~9月の平均価格は5,006万円と5,000万円を上回った。

マンション市場動向 近畿圏

新規供給戸数は580件1万3,529戸で前年度同期比17.9%増、4~9月の新規供給戸数としては2007年度以来の高水準の供給。地域別では、大阪市が2005年度以来で4,000戸を上回る4,911戸、京都市は中京区、阪神間は西宮市で大幅増。減少傾向が続いていた南大阪も前年度同期を上回った。初月販売率は81.8%、5ヵ月連続で80%超など好調に推移。平均価格は前年度比1.5%アップの3,503万円。

DATA FILE

データファイル

分譲マンションの  
管理に関する調査結果

大阪市の築30年以上の分譲マンションに対する  
管理状況のアンケート調査

95%強に管理組合があり、約57%が全業務を管理会社へ委託。99%が管理費を徴収、その金額(円/月/戸)は「7,500円超10,000円以下」が最多、修繕積立金も98%が徴収し、「7,500円超10,000円以下」が最多。98%強が大規模修繕工事を実施、回数は2回が36%。半数以上が日常管理に問題ありと回答し、「管理組合の理事のなり手がいない」がトップ。

変わる街探検隊

第95回

日本におけるウォーターフロント開発の代表的プロジェクト  
神戸ハーバーランド周辺地域

1992年9月に街びらきした「神戸ハーバーランド」は阪神・淡路大震災後、来街者数が増加するも、三宮や元町の復興や郊外のショッピングセンターの増加などもあり、来街者数は減少、商業施設の撤退や閉店が相次いだ。しかし、「神戸ハーバーランドumie」として大規模なリニューアルを実施し、2013年4月にオープン。関西初出店、神戸初出店のブランドや西日本初のテーマパークも開業し、活気が戻ってきている。



2013年4月にオープンした「神戸ハーバーランド umie」



「umie MOSAIC」からみたハーバーランド

寄稿 都市と経済学

Vol.6

エコノミストが問う日本社会の仕組み  
ベーシック・インカムの提案

●早稲田大学政治経済学部教授  
東京財団上席研究員 原田 泰

CR12013年8月号で、ベーシック・インカム(BI)という考え方を説明した。BIとは、全ての人に最低限の生活ができるだけのお金を直接配ってしまうという考え方である。これによって、全ての人の生存権を保障し、貧困をなくすることができる。こういえば多くの方が疑問を唱えるだろう。直接給付するだけのお金が現在の日本にあるのか、そんなことをすれば人々が働かなくなってしまうのではないかなどなどである。今号では、どの程度のコストがかかるのかをはじめとしたこれらの疑問に具体的に答える。

2013年9月  
首都圏・近畿圏の  
マンション  
市場動向

首都圏	新規供給戸数	5,968戸	(前年同月比) 77.3% ↗
	初月販売率	83.5%	(前年同月比) 14.2% ↗
	平均価格	5,043万円	(前月比) 5.2% ↗
	分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	711千円 [2,351千円]	(前月比) 5.0% ↗

近畿圏	新規供給戸数	3,671戸	(前年同月比) 85.3% ↗
	初月販売率	80.5%	(前年同月比) 7.9% ↗
	平均価格	3,514万円	(前月比) 2.8% ↗
	分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	508千円 [1,681千円]	(前月比) 9.0% ↗