



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

《建築が持つ文化という力》

審査員を務める第14回公共建築賞が決まった。国土交通大臣表彰の行政施設部門は、地元の杉を使った木組みデザインが日本古来の建築の持つ力強さを彷彿させる高知県梶原町総合庁舎。文化施設部門は、3.11の大津波が1m手前で止まった記録を体現する岩手県大船戸市民文化会館・市立図書館。生活施設部門は、町の発展を予感させる北海道岩見沢複合駅舎。いい建築には「過去の記憶」、「現在の記憶」、「未来の予感」という文化の三条件を継承する力がある。

超高齢社会における  
分譲マンション その1

災害時などの  
互助機能を  
高める取り組み

Special  
Report

互助機能を高める国や自治体の取り組み

国の主な取り組みには、内閣府による避難行動要支援者対策がある。2013年には市町村に対して避難行動要支援者の名簿作成を義務づけ、避難支援を行う地域の関係者へ情報を提供。マンションに関しては個々の特徴を踏まえ、日頃より行政と管理組合の協力・連携を図ることが重要である。一部の自治体では防災マンション認定制度やマンション管理に関する条例制定など独自の取り組みを進めている。

互助機能を高めるマンションの取り組み

集住という形態を活かすことによって、高齢者などの見守りや引きこもり防止、災害時の救援など幾重ものセーフティネットの構築が可能。マンション独自にハード・ソフト両面の特徴を活かした取り組みを行うことが重要である。東京都江東区の築30年・148世帯の分譲マンションでは管理組合・自治会を一体化。また、千葉県では管理組合を自治会として認めるよう要件緩和している。

マンションの世帯主2人に1人が高齢者

国土交通省「マンション総合調査」によるとマンションの世帯主は年々高齢化、最新の平成25年度調査では2人に1人が60歳以上。永住意識も高まっていることから、今後、分譲マンション居住者は急速に高齢化すると予想される。これに対応する策として「災害時の互助機能」が必要。高齢者などの安否確認や避難支援を迅速に行うためには、日頃からの居住者間のコミュニティ形成が重要である。

管理会社・デベロッパー支援策の可能性

管理会社のコミュニティ形成支援サービスを対価を伴う専門的業務とすることや、デベロッパーが原始規約に自治会機能を担う親睦組織の設置を含めることで、入居後のコミュニティ活性化を期待できる。今後、管理会社やデベロッパーはマンションに関する知識・経験やノウハウを持つ専門家集団としてサービス・企画を幅広く検討することが必要。

DATA  
FILE  
データファイル

2014年1~9月  
住宅着工戸数の分析  
堅調に推移する貸家着工戸数

国土交通省によると、2014年1~9月の全国の住宅種別着工戸数は持家は前年同期比16.3%減、分譲住宅も同比11.6%減だが、貸家は同比5.2%増の26万3,430戸と堅調。貸家の着工戸数全体に占める3大都市圏の割合は6割程度。都府県別に貸家の着工戸数をみると東京都、大阪府を中心に高水準で推移。その背景には消費増税に加え2015年からの相続税課税強化の影響があり、今後は反動減の可能性も。

変わる街探検隊

第108回

京都府内最大規模の商業施設を核に新しい街づくり  
桂川駅周辺地域(京都市南区)

キリンビール京都工場跡地を中心とする約22haで「うるおいとにぎわいのまちづくり」をコンセプトに大規模開発が進行中だ。2008年にJR「桂川」駅が開業し、2014年4月には同開発街区の愛称が「京都桂川つむぎの街」と名付けられた。この新駅「桂川」~阪急京都線「洛西口」駅周辺地域にわたる開発街区の中核施設「イオンモール京都桂川」が10月17日開業。約1,000戸の大規模マンション開発も進行。先行発売中の分譲マンションの販売も好調に推移している。



「京都桂川つむぎの街」



2008年10月18日開業のJR京都線「桂川」駅

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(19)

●株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

大阪市内通勤者の「過去1年間のホテル利用率」がこの10年間で大幅低下。交際費減に伴う企業利用の減少に加え、披露宴のホテル利用率の大幅減に伴い個人需要も減少している。一方、関西の「ホテル市場」全体はUSJの新アトラクションやあべのハルカス開業、海外ツアー客の増加効果もあり活況。ホテルを利用しないのは20~30代男性、また2005年に比べ30代男女と20代女性の利用率が大きく減少。今後は新規顧客獲得と地元ファン層の拡大・顧客への育成戦略が欠かせない。百貨店を全く利用しない若い人も増加。将来のヘビーユーザー候補となる若い世代の利用習慣形成、すなわち顧客の育成は、ホテル、百貨店とも重要かつ不可欠な戦略となる。

首都圏

2014年 マンション市場動向

近畿圏

新規供給戸数	3,125戸	(前年同月比) △10.9%
初月販売率	63.3%	(前年同月比) △16.3%ポイント
平均価格	4,560万円	(前月比) △4.3%
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	638万円[2,110千円]	(前月比) △4.1%

10月

新規供給戸数	1,427戸	(前年同月比) 1.6%
初月販売率	74.1%	(前年同月比) △5.5%ポイント
平均価格	3,587万円	(前月比) △7.5%
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	524万円[1,732千円]	(前月比) △1.5%