

暮らしから考える

HOUSING 未来予想

●青森大学副学長 教授・エッセイスト・ジャーナリスト
見城美枝子

〈地方移住をめぐる現状と課題〉

「NPO法人ふるさと回帰支援センター」理事長としてある勉強会で地方移住希望者の傾向や実状などを説明した。かつて移住希望者の中心は60代。現在は20~40代で55%超。人気の移住希望地は山梨、長野、岡山と続く。東西年1回ずつ開く移住相談フェアでも若い子連れ夫婦の姿が目立つ。9月の東京フェアの前夜祭で石破大臣は「地方の良い環境下で子育てを」と語った。「子育て環境が良いと女性はもうひとり産みたいと思う」の報告もある。移住の最も重要な条件は今や子育て環境である。

Special Report

2015年 上半期

住宅着工戸数の分析

〈消費税率引上げ後の着工動向〉

全国における住宅着工戸数の推移

2015年上半期、全国の新設住宅着工戸数は前年同期比1.1%増の44万607戸。利用関係別では分譲マンションの回復が顕著。新設住宅着工戸数のこれまでの推移はバブル崩壊直後1991・1992年に140万戸まで減少、その後150~160万戸程度で推移するが耐震偽装問題の影響で2007年に106万戸まで減少、リーマン・ショック後の2009年に80万戸を下回った。2010年以降は4年連続で増加。

圏域別にみた住宅着工戸数の推移

首都圏、近畿圏、中部圏、地方圏全て2009年はリーマン・ショックの影響で大幅減、2013年は消費税率引上げ前の駆け込み的需増で全圏域で前年を大きく上回った。その反動もあり2014年は全圏域共に減少。2015年上半期は首都圏で前年同期比4.3%増と回復基調が顕著。近畿圏・中部圏は前年同期比はマイナスだが、減少幅は縮小しており回復基調に転じているのは間違いない。

都道府県別にみた2015年上半期の着工状況

都道府県別の着工戸数は、21府県で前年同期を下回っている。首都圏でも東京都と神奈川県は前年同期比増も埼玉県、千葉県は同比減。近畿圏でも滋賀県、大阪府、和歌山県は前年同期比減、中部圏では静岡県が同比を下回るなど、全面的に回復に転じているわけではない。利用関係別の着工戸数からは分譲マンションの増加が顕著であるといえる。一方、持家、分譲戸建は前年同期を下回る地域が多い。

首都圏・近畿圏の分譲マンション着工状況

2015年上半期の分譲マンション着工戸数、首都圏は前年同期比33.3%増の3万7,933戸。市区別では中央区、大田区は2,000戸以上、新宿区、江東区、足立区、港区、川崎市中原区の5区は1,000戸超。近畿圏は同比13.0%増の1万2,719戸。市区別では大阪府中央区が唯一1,000戸超、次いで神戸市中央区、大阪市北区。前年に比べ減少数の多いのは吹田市、豊中市の順。



首都圏投資用マンション市場動向

2015年上半期の供給戸数は前年同期を下回る

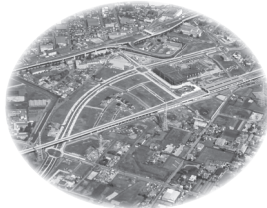
(株)不動産経済研究所公表の「2015年上期及び2014年年間の首都圏投資用マンション市場動向」によると、2015年上半期の供給戸数は68物件3,454戸と前年同期を下回った。供給中心エリアは都内23区で首都圏全体の80%以上を占める。区別では板橋区が最多で江東区、大田区、墨田区と続く。平均価格、分譲単価共に前年超。今後は用地確保の難しさ、建築コスト高騰などで需要の落ち込み、供給減少の可能性がある。

変わる街探検隊

第117回

開業から10年、大きく変わったつくばエクスプレス
つくばエクスプレス沿線

東京・秋葉原~茨城・つくばを結ぶ「つくばエクスプレス」は首都圏最後の通勤新線として2005年8月24日に開業し、この夏、10周年を迎えた。沿線18地区、約2,900haを対象に地方公共団体・都市再生機構が事業主体となり街づくりを進め、1日当たりの利用者数は開業初年度の15万人から2倍以上の33万人強(2015年3月時点)に増加。埼玉県は「三郷中央」「八潮」の2駅、茨城県は「守屋」など6駅、千葉県は「南流山」など5駅が開業。沿線自治体の人口も増えている。



2005年の「八潮」駅周辺地域



現在の「八潮」駅周辺。公園の整備も進み、周辺環境は大幅に変化

寄稿 都市を考える「インフラ都市論」 Vol.38

ポスト近代の官民連系社会
タテ割り行政の克服

●特定非営利活動法人 日本水フォーラム 事務局長
●首都大学東京客員教授 竹村 公太郎
鉄道網の発達で日本人は都市へ向かった。膨張する都市は住宅、水道、電気、下水道全てが不足。インフラ整備を進める行政もまた膨張するが2005年、人口は減少に転じた。行政も縮小へと向かいタテ割り組織の隙間という弊害が露わに。空間では「地方」、時系列年代では「高齢者」、生産分野では「林業、農業、漁業」、社会階層では「経済的弱者」の人々が収縮した社会の隙間に落ち込み苦しんでいる。治水、利水、下水、環境行政と典型的タテ割り行政の水分野は、行政を横断にする水循環基本法により新しい時代の幕を開け、ポスト近代の世界の先頭を進んでいくこととなる。

首都圏

2015年 マンション市場動向

近畿圏

新規供給戸数	2,610戸	(前年同月比)	23.7% ↗
初月販売率	74.3%	(前年同月比)	4.7% ↗
平均価格	5,872万円	(前月比)	△1.4% ↘
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	824千円[2,725千円]	(前月比)	△3.1% ↘

8月

新規供給戸数	969戸	(前年同月比)	△20.4% ↘
初月販売率	79.4%	(前年同月比)	7.7% ↗
平均価格	3,641万円	(前月比)	1.8% ↗
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	605千円[2,001千円]	(前月比)	2.0% ↗