



■ SPECIAL REPORT

マンション政策の動向について

国土交通省 住宅局 参事官(マンション・賃貸住宅担当) 下村 哲也

国土交通省ではマンションと居住者の両方における高齢化に対応するため、法務省法制審議会と並行してマンションの施策について総合的に検討を行い、昨年8月に取りまとめを行った。

その後の区分所有法制の見直しの動向も踏まえ、今月は最新の「マンション政策の動向」について、国土交通省住宅局参事官下村哲也氏に寄稿して頂いた。

「区分所有法制の見直しの動向」については、法制審議会で示された区分所有法制の見直しに関する要綱に基づき、区分所有建物の管理と再生の円滑化に向けた改正の内容を解説。

「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」の内容については、区分所有法制の見直しで検討されている新たな仕組みに対応した事業の整備や、隣接地等を取り込む建替えの円滑化のほか、検討会の下に設置した2つのワーキンググループで議論されてきた管理計画認定制度や外部管理者方式等について解説している。

■ Plus1

マンションの耐震化・長寿命化等に向けた取り組みとその要因

長谷工総合研究所では、東京都立大学および一般財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団と共同で、東京の高経年マンションの実態と再生の方向性に関する調査研究を2019年より継続実施している。本稿では、この共同研究の成果の中から、マンションの耐震化や長寿命化・建替えに向けた取り組みと、その進捗に影響を及ぼす要因について分析した結果を紹介する。

この共同研究では、東京都内の2区3市(渋谷区、世田谷区、多摩市、町田市、八王子市)に立地する築30年以上(1994年以前に竣工)の分譲マンションを幅広く対象とし、マンション管理組合へのアンケート調査、ヒアリング調査等を実施している。その中から、建設後一定の期間が経過したマンションの再生に向けた取り組みがどのように進んでいるのかを実証的に示すため、マンションの長寿命化や建替えに向けた検討・取り組みの状況と、高経年マンションの再生の中でも必須の課題である耐震化に向けた取り組みの状況について整理・分析した。

■ 暮らしから考える HOUSING 未来予想

青森大学名誉教授・エッセイスト・ジャーナリスト 見城 美枝子
川と橋

■ まちの中に探る未来の兆し 虫の目から時代の変化を読む

「大型アリーナ」からみえる都市の競争力

株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

コロナ禍後のコンサートやスポーツイベントなどのライブエンタテインメントが復活しつつある。全国的にみれば市場の回復にはいたってないが、2019年以降に5会場が新設された関東地区の「アリーナ会場」の公演数や動員数の伸びは大きい。

「アリーナ」という言葉から「体育館」をイメージする人も少なくないだろう。オリンピックや国体に使用され、スポーツ関係で「○○アリーナ」というネーミングされている施設が多かったため無理もない。しかし実際は「アリーナ」は「体育館」の用途拡大と考えるもおかしくない現状だ。

こうした状況の中、エンタテインメント産業の首都圏一極集中に警鐘をならすような関西地区での大型アリーナの整備を求める声明が出され、各種の大型アリーナ計画が進んでいる。

筆者は「大型アリーナ」の建設が都市競争力を左右する要素になる得る事から、地方のまちづくりの核として、アリーナに対する認識を改める必要があるとしている。

■ 今月の目でみるDATA

「生活意識に関するアンケート調査」(第97回)の結果 日本銀行

日本銀行では、金融政策・業務運営の参考とするため、1993年以降、全国の満20歳以上の個人を対象に「生活意識に関するアンケート調査」を実施している。今回は直近の調査内容を、「景況感D.I.」「収入D.I.と支出D.I.」からデータと共に紹介する。

■ DATA FILE

2023年度(2023年4月~2024年3月)
分譲マンション市場動向

2024年4月 マンション市場動向	
首都圏	近畿圏
新規発売物件数 101件	新規発売物件数 106件
新規供給戸数 972戸	新規供給戸数 1,095戸
初月販売率 62.4%	初月販売率 68.5%
分譲中戸数 5,520戸	分譲中戸数 2,722戸
完成在庫 3,070戸	完成在庫 1,472戸
平均価格 7,412万円	平均価格 5,157万円
分譲㎡単価 [3.3㎡単価] 1,201千円 [3,971千円]	分譲㎡単価 [3.3㎡単価] 810千円 [2,676千円]
平均面積 61.71㎡	平均面積 63.71㎡