



■ CRI REPORT

マンションと都市の防災・減災 その2
～災害対策を強化したマンションの取り組み～

南海トラフ地震や首都直下型地震等の巨大地震の発生や、地球温暖化に伴う気候変動の影響による大雨や暴風、川の氾濫や土砂崩れといった災害が懸念されており、分譲マンションにおいてもそういった災害への対策が必要である。分譲マンションは、築年数、建物の形状、立地等、特性や抱える悩みはそれぞれ異なるが、特性を捉え適切な対策を取ることで、安全性が高まるだけでなく、資産価値の向上にもつながる。

水害を教訓にして防災性能を強化した川沿いのタワーマンション、合意形成の工夫により耐震改修に至った旧耐震のマンション、耐震性のない集会室棟のみの部分建替えを実現した大規模団地、それぞれ特性が異なる分譲マンションが、どのようなプロセスを経て、防災・減災の対策を講じていったのか。

9月号の「マンションと都市の防災・減災」では、法や行政、民間による災害への対応やその経緯について全体像を記載したが、本稿では、分譲マンションの災害対策の具体的な取り組みについて、3つの事例を特集する。

■ Close up

2024年都道府県地価調査の概要

～全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し上昇幅が拡大する一方で、能登半島地震による影響を受けた地域では大きく下落～

国土交通省は2024年7月1日現在の地価動向を発表し、「全国の地価は、景気が緩やかに回復する中、地域や用途により差があるものの、全体としては上昇基調が高まっている」とした。

全国的には上昇基調ではあるものの、能登半島地震による影響を受けた石川県・富山県に地価下落地域が集中しており、全国変動率下位10位全てを占めた。

中には10%を超えるお大幅下落となった地点もあり、今後の回復には時間がかかる事も予想される。

今月のクローズUPでは「2024年都道府県地価調査の概要」について紹介する。

■ 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
エピジェネティック年齢と食欲の秋

■ 住まいのこれから⑧

(株)市浦ハウジング&プランニング 代表取締役社長 川崎 直宏

住まいの災害復興について

2024年元日に能登半島地震が発災し、全国を震撼させたことは記憶に新しい。

2011年の東日本大震災以降、2016年の熊本地震、2018年北海道胆振東部地震、2021、22年福島県沖地震と立て続き、地震災害に限らず、西日本豪雨、熊本豪雨や台風被害など多くの災害が続いている。

これら対応についてはまず災害救助法(昭和22年)に基づく対応から本格復興に至る多くの取り組みが進められることになる。

こうした多くの災害復興への多くの人々の努力や活動によって、住まいの復興も取り組まれているものの、復興のスピードや対応についても批判的な声が少なからず聴かれる。

今回は「住まいの災害復興について」として今後の方向について、「震災と被害の地域特性」、「震災復興の復興プロセス」、「住まいの新しい災害対応の考え方」の3つの視点から考察してみたい。

■ 今月の目でみるDATA

「住まいと天災に関する意識調査」

2024住宅居住白書/宅建協会

宅建協会では住まいに関する定点調査を実施している。その中から今月は「住まいと天災に関する意識調査」の中から「天災に関する住まいの意識調査」、「ハザードマップの認知度調査」のアンケート(インターネット調査)を紹介する。

2024年9月 マンション市場動向	
首都圏	近畿圏
新規発売物件数 112 件	新規発売物件数 94 件
新規供給戸数 1,830 戸	新規供給戸数 1,280 戸
初月販売率 65.5%	初月販売率 80.8%
分譲中戸数 5,025 戸	分譲中戸数 2,367 戸
完成在庫 2,740 戸	完成在庫 1,314 戸
平均価格 7,739 万円	平均価格 5,841 万円
分譲㎡単価 1,148 千円 [3.3㎡単価] [3,794千円]	分譲㎡単価 982 千円 [3.3㎡単価] [3,247千円]
平均面積 67.43 ㎡	平均面積 59.47 ㎡