

～ 建築規制から見たワンルームマンションの近未来 ～

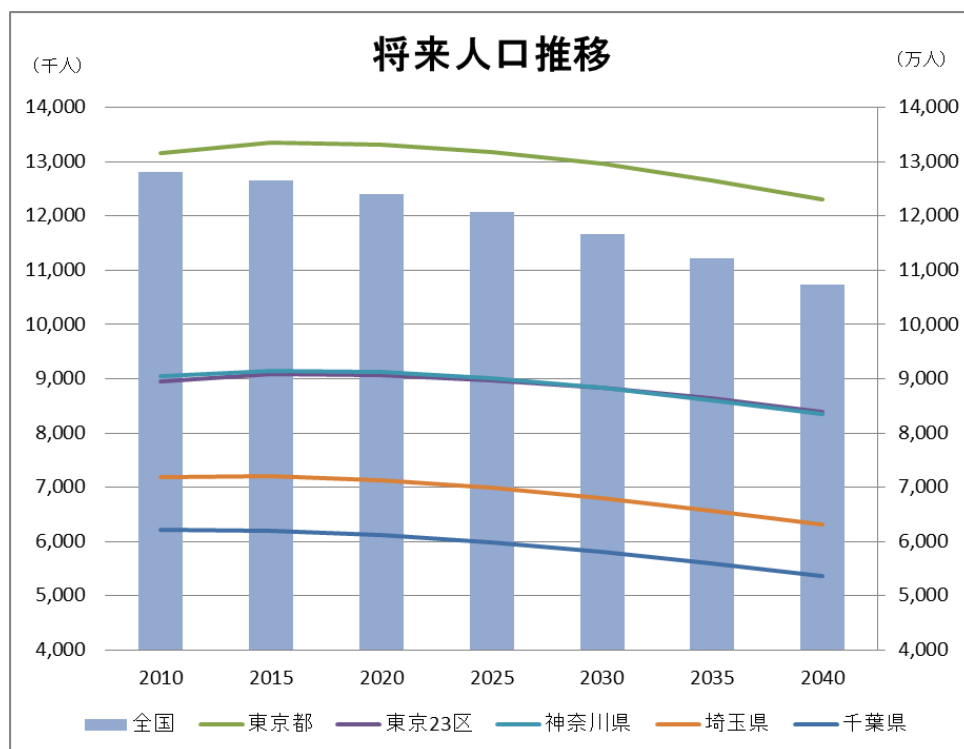
東京 23 区はワンルームマンションを規制する傾向

さる 2013 年に渋谷区が、区内のマンションの一戸あたり最低専有面積を 18 m<sup>2</sup>または 20 m<sup>2</sup>以上から、28 m<sup>2</sup>以上に拡大しました。かつては 18 m<sup>2</sup>以上とした区が多数であったのに、これで 20 m<sup>2</sup>以上を維持する区は、豊島区・品川区のみになったわけです。

これらの傾向は 2008 年の内閣府答申から始まったのですが、そのきっかけは江東区と中央区において高層マンション建設ブームが過熱したことでした。2007 年に両区内新築マンションの平均価格がピークに達した際、江東区と中央区は相次いで最低専有面積を 25m<sup>2</sup> 以上とし、ワンルームマンション開発を規制する姿勢をはっきり示しました。なぜでしょうか。

「円滑な近隣関係の保持及び良好な生活環境の維持」(文京区)などをうたう区が多いですが、とどのつまり、総人口の減少する中、ファミリー層の誘致による持続的・安定的な税収の確保を図るためと考えられます。そのため、再開発に際し、江東区と中央区は「勤労者が夜眠る街」から「ファミリーが昼暮らす街」へという都市計画を明らかにしたのです。

ファミリーマンションは購入者のニーズによって設備を改善していきましたが、ワンルームマンションは特に上記のような法の規制によって変化を見せようとしています。



※出所：国立社会保障・人口問題研究所（以下同じ）

## 専有面積 25m<sup>2</sup> 以上が中古ワンルームのトレンドに

以上のような規制が各区でかかり、首都圏で多数あったワンルームの着工数は激減していったかに思われます。

しかし実際は毎年必ず 5,000 戸超を供給し、一概にその衰えを見せていません（「首都圏新築ワンルーム供給戸数と専有面積の推移」東京カンテイ）。

これは、東京 23 区の単身世帯が日本一多く、今もなお増加の一途を辿っているためでしょう。

ところで、これらの新築物件は 23 区に限れば、開発規制のためほぼ 25 m<sup>2</sup>以上となり、同時に建材・水周りなどの設備も充実していきます。床はクッションフロアではなくフローリング、窓は二重サッシ、システムキッチンやタンクレストイレ、モニタ付インターホン、室外はオートロックとなるでしょう。Yahoo!不動産で東京 23 区の賃貸用ワンルームを検索したところ、3 万件あまりのうち、フローリングは 2 万件以上あり、宅配ボックスでも 5,000 件近く設置しています（2014 年 4 月末頃）。ちなみにこのサイトでは 25 m<sup>2</sup>以上のワンルームは同条件で約 8,500 件になります。

かつて主流であった 18～20 m<sup>2</sup>のワンルームはこれらの設備も更新が難しく、新築・築浅とのあいだにはっきりとした差がつきます。

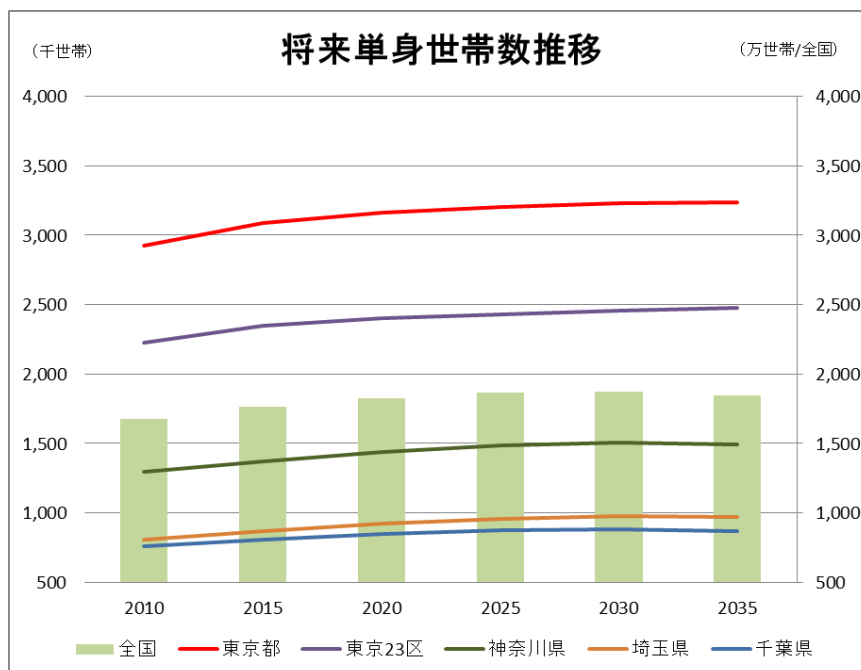
そして、良好な設備を有した 25 m<sup>2</sup>以上のワンルームは、開発規制のために今後も減少することはないでしょうから、似寄り物件の供給過剰によって賃料の押し下げ圧力が高まります。

一方、築古・狭小のワンルームは水道設備の更新費用などがかさみ、容易に賃料を下げられません。

単身世帯の多くを占める若者は、どちらに住みたいと考えるでしょうか。

このような傾向が顕著となってきた現在、築古のワンルームマンションを所有している場合には、物件の状態によっては、専門業者に相談して賃貸管理、ひいては売却などを考える必要があるかもしれません。

なお、これまで当社が扱った全事例・約 8,800 件のうち、専有面積が 25 m<sup>2</sup>未満の案件は 6,500 件超に及び、豊富な取扱経験があります（2014/4/28 現在）。



## 必要とされる都心のワンルームマンション

本年4月23日に発表された国土交通省の「2013年・分譲マンション総合調査」(サンプル数4,896件)によれば、全国のマンションでは、オーナー居住者の5割を60歳以上が占め、5年前より10.7%増加しました。さらに、そのうち6割近くが現在のマンションに永住を希望しています。

ところで、「東京23区のワンルームマンション建築規制とその認識」(PDF別表)をご覧くださいと分かりますが、『除外とする特例』と『配慮義務』に多く見られる言葉が「高齢者」です。

国立社会保障・人口問題研究所の調査によれば、首都圏における65歳以上の単身世帯数は、各都県で約3~5万世帯ずつ5年間で増加し、特に東京都はうなぎのぼりに増え、19年後には100万世帯を突破すると予想されます。

同じPDF別表を見ていただくと、各区が条例・要綱などで定める、一室あたり最低専有面積は20~30㎡です。

一方、法的規制はありませんが「ワンルーム」として各区が想定する広さがおよそ30~40㎡となっています。各区はおそらく「ワンルームには単身世帯が居住する」という認識を持っているでしょうから、これは単身者の生活環境をより改善すべく設けられた努力目標といえます。

節約を維持できる生活・最寄り駅までの近さ・身近にあるスーパーなどの生活利便施設・充実した福祉サービス・独りでも管理しやすい住宅。

これらを兼ね備える住宅こそ、近未来必要とされる都心のワンルームマンションなのです。

「マンション居住者の高齢化」と「変化するワンルーム」。このふたつは密接に交差していると考えられます。

東京23区は、そこに居住するであろう世帯層の増加を見越し、ワンルームの最低面積とその認識基準を拡大しているのだと考えられます。特に中野区は「区長が認める高齢者に配慮した住宅」(即ちバリアフリー)であれば、建築規制を全て適用外にしています。

現在は配慮義務が多いのですが、刻々と進む高齢化を前に、他区も中野区のような特例措置に転じるかもしれません。高齢者向けローンや公的補助なども改善していく可能性があります。

かつて、若者向け住宅であったワンルームは、高齢者向け住宅として発展していくことでしょう。

