

名古屋市東部における新設分譲マンションの動向 (第2報)

谷本 道子・杉山 尚美

New Condominiums in Eastern Area of Nagoya City ()

Michiko TANIMOTO and Naomi SUGIYAMA

はじめに

既に第1報¹⁾で、1995年と1998年に入居を開始した新設分譲マンションについてその動向を報告した。それ以降、景気は大きく変わらないものの、マンションについては住宅金融公庫の基準金利適用条件が徹底しつつあることと関連しながら、耐久性、省エネルギーをはじめ、エコロジカルなライフスタイル、バリアフリー化、高齢期の都心居住、遮音性能の向上等への関心が急速に高まっている。さらに、住宅の品質確保の促進等に関する法律が2000年に施行され、これに基づき、建物の強さ、火災時の安全性、劣化対策、水道やガス管等の維持管理、省エネルギー対策、換気、採光、遮音性能、高齢者等への配慮について住宅性能表示制度に則り住宅の等級表示が進む方向にある。こうした中で本稿では、2000年と2001年に入居を開始した新設分譲マンションを中心に、上記の諸項目に関してとられた対策等について検討し、1995年から1999年に入居を開始したものととの比較を交えながら最近の傾向を示したい。

方 法

朝日新聞東山公園(旧、名古屋大学前)販売所により昭和区と千種区にわたる当販売所の区域に配達される朝日新聞に2001年12月までに折り込まれた分譲マンションの広告(予告広告を除く)の中から、以下の条件を満たすものを資料とした。なお、入居開始年以外は第1報と同条件である。

- ・入居開始が2000年と2001年であるもの。
- ・総戸数が8戸以上で3階建て以上であるもの。
- ・事業主体が、公団や公社等公的主体ではなく、民間企業であるもの。
- ・分譲後、建物は区分所有され、土地は共有の形態をとるもの。

結 果 と 考 察

表1と表2に示した、2000年入居開始マンション(以下、00入居)と2001年入居開始マンション(以下、01入居)を中心に検討し、必要に応じ1995年入居開始マンション(以下、95入居)から1999年入居開始マンション(以下、99入居)の結果と比較しながら検討する。

表1 2000年入居開始マンション一覧

NO	交通		階数		総住戸数(戸)	住戸専有面積		販売価格		最高価格(百万円台)	最高価格タイプ	
	交通機関	駅・停留所	地上階数	地下階数		最小(m ²)	最大(m ²)	最小(万円)	最大(万円)			
1	地下鉄	八事	5分	15	1	40	51.93	151.37	2380	11970	41	3LDK
2	地下鉄	伏見	8分	13		48	70.36	73.65	2487	3467	26	3LDK
3	地下鉄	市役所	9分	15		52	74.12	119.47	3380	6840	36	3LDK
4	地下鉄	吹上	10分	11		32	75.03	91.01	3100	4190	31	3LDK
5	地下鉄	千種	1分	15		96	60.01	83.61	2425	3937	31	4LDK
6	地下鉄	桜山	9分	10		29	71.38	76.89	3360	3470		3LDK
7	バス	石川橋	4分	3		17	76.59	99.76	3800	5200		
8	地下鉄	東別院	3分	11		30	77.70	83.19	2690	3510	32	3LDK
9	地下鉄	東山公園	2分	8	1	76	70.02	149.81	3290	7250	49	3LDK
10	地下鉄	本山	9分	3	1	34	77.10	116.89	4990	5990	42	3LDK
11	地下鉄	本山	2分	5	1	29	65.76	99.10	4160	6910	50	3LDK
12	地下鉄	本山	9分	3		20	80.03	97.25	4140	4990		
13	地下鉄	御器所	5分	7		22	65.72	76.48	2570	3420	28	3LDK
14	地下鉄	本山	2分	14	1	38	72.00	85.67	2923	4396	32	3LDK
15	バス	緑黒石	3分	15		61	68.14	83.25	2520	3690	25	
16	バス	山手通一	1分	8	1	15	75.94	105.72	3140	5980		
17	地下鉄	星ヶ丘	10分	3	1	30	77.64	93.44			37	3LDK
18	地下鉄	東別院	9分	7		14	100.14		3530		35	4LDK
19	地下鉄	桜山	2分	11		20	76.62	89.26			38	3LDK
20	地下鉄	覚王山	3分	5	1	10	76.23	110.10	3291.5	5938.5	42	4LDK
21	地下鉄	上社	16分	5	1	20	100.95	100.95	3600	3960	39	3LDK
22	地下鉄	本山	10分	7		71	65.15	115.24	2850	5980	31	3LDK
23	地下鉄	荒畑	4分	6		32	73.58	86.00	2750	4100	33	3LDK
24	地下鉄	本山	10分	3		22	81.94	108.55	3469.6	6186.6	39	3LDK
25	地下鉄	星ヶ丘	9分	6	1	30	92.86		4630		46	4LDK
26	地下鉄	吹上	4分	14		30	70.56	84.50			37	4LDK
27	地下鉄	御器所	7分	6		15	65.66	99.28	2290	4250	39	3LDK
28	地下鉄	桜山	2分	8		13	76.11	99.24			32	3LDK
29	地下鉄	桜山	12分	7		21	75.16	118.04	3060	5970	44	4LDK
30	地下鉄	川名	2分	9		16	75.51	103.40	2990	4890	34	3LDK
31	地下鉄	本山	7分	14	1	30	71.85	92.04	2760	4580	38	3LDK
32	地下鉄	藤ヶ丘	5分	6		20	74.16	105.19				3LDK
33	地下鉄	覚王山	9分	6		29	70.09	98.74	2980	5530	36	3LDK
34	地下鉄	桜山	4分	11		15	65.03	98.87			35	3LDK
35	地下鉄	鶴舞	8分	14		64	65.96	111.73	2240	4900	29	2LDK+S
36	地下鉄	今池	15分	8		19	70.02	81.33	2600	3530	34	4LDK
37	地下鉄	本山	9分	4		48	70.24	90.19	2680	5400	39	3LDK
38	地下鉄	覚王山	2分	4	1	11	81.68	97.62	3660	4870	48	4LDK
39	名鉄	森下	9分	7		11	79.16	103.73	3490	5640	36	3LDK
計				327	10	1230	2888.13	3680.56	104226	160935	1244	
平均				8.4		31.5	74.05	99.47	3158.4	5191.5	36.6	
%					25.6							

表2 2001年入居開始マンション一覧

NO	交通		階数		総住戸数(戸)	住戸専有面積		販売価格		最高価格帯(百万円台)	最高価格帯タイプ
	交通機関	駅停留所	地上階数	地下階数		最小(m ²)	最大(m ²)	最小(万円)	最大(万円)		
1	地下鉄	車道 15分	9		24	71.70	75.16	2665		28	3LDK
2	地下鉄	覚王山 3分	4	1	11	77.30	104.53	3530	5880		
3	バス	西山住宅 3分	9		23	76.05	87.45	2920	3950	39	4LDK
4	名鉄	日進 4分	10		28	75.32	87.39	2110	2920	26	4LDK
5	地下鉄	川名 6分	4	1	21	88.81	139.83	4636	8213	59	3LDK
6	地下鉄	藤ヶ丘 12分	15		121	77.22	110.90	2590	4880	34	4LDK
7	地下鉄	東山公園 6分	4	1	19	71.14	90.16	3600	5000	36	3LDK
8	地下鉄	桜山 2分	15		48	80.05	90.24	3261	4200	37	3LDK
9	バス	藤枝 3分	10		110	100.00	100.00	2210	3080	23	3LDK
10	地下鉄	東山公園 6分	7	1	94	77.54	119.69	4150	7700		3LDK
11	地下鉄	御器所 4分	7		34	77.26	90.49	3530	4390	35	3LDK
12	地下鉄	一社 9分	3	1	24	79.13	114.94	3667	6843	42	3LDK
13	地下鉄	いひなか 9分	3	1	8	103.44	113.98	4952	7848	65	3LDK
14	地下鉄	川名 14分	4		35	75.05	99.44	2990	4490	30	3LDK
15	地下鉄	本山 8分	8		14	76.07	87.47	3190	3940	31	3LDK
16	地下鉄	星ヶ丘 10分	3	1	30	77.46	93.44	3500	3600	36	3LDK
17	地下鉄	新栄 11分	14		39	78.88	81.98	2440	3320	29	3LDK
18	地下鉄	いひなか 6分	5	1	17	89.71	113.71	4980	6080		
19	地下鉄	上社 9分	13	1	80	77.65	85.88	2810	3530	34	4LDK
20	地下鉄	本山 9分	3	1	34	77.10	116.39	3490	5990	42	3LDK
21	地下鉄	八事 4分	7		48	66.19	107.87	3150	6890	39	3LDK
22	地下鉄	本山 3分	13		24	94.56	94.56	4460	4890	48	4LDK
23	バス	西山小学校 2分	3	1	12	78.29	98.59	2980	4280	40	4LDK
24	バス	八事表山 1分	5		14	55.04	119.89	1980	6590	41	4LDK
25	バス	山手通一 8分	4	1	24	76.21	114.28	3340	5455	39	3LDK
26	地下鉄	御器所 4分	7		34	63.37	98.56			36	3LDK
27	地下鉄	本郷 11分	8		20	71.79	90.65			25	3LDK
28	地下鉄	桜山 10分	6	1	22	76.64	137.99			44	4LDK
29	地下鉄	いひなか 11分	8		59	72.47	120.14	3380	8110	55	4LDK
30	地下鉄	池下 5分	5		20	68.01	100.17	3300	5900	38	3LDK
31	地下鉄	本山 10分	12	1	34	73.36	85.84	2960	4210	39	4LDK
32	地下鉄	上社 8分	5	1	14	71.10	100.76	2400	3500		
33	地下鉄	本山 5分	5	1	12	84.48	111.44	3512	6594		
34	地下鉄	八事 9分			32	76.54	97.80	2990	4890	34	3LDK
35	地下鉄	高岳 11分	7		13	81.34	93.00			32	3LDK
36	地下鉄	川名 6分	6		14	71.18	83.41	2710	3530	34	4LDK
37	バス	上社西 4分	13		65	72.90	113.47	2574	5014	28	3LDK
38	地下鉄	八事 6分	14	1	80	82.61	136.83	3741	8100	39	3LDK
計			278	17	1355	2942.96	3908.32	110689	173806	1237	
平均			7.5		35.66	77.4463	102.851	3255.8	5266.9	37.5	
%				44.7							

1. 供給数

対象としたマンションは、00入居が39件・総戸数1230戸・販売戸数811戸、01入居が38件・1355戸・809戸である。件数と総戸数について、95年の58件・1828戸から大きく減少した98年の38件・1118戸に比べると、件数は横這いで、総戸数は増加傾向にある。

入居開始月は3月と年末が多く、特に学年開始前に転居を済ませられる3月入居への集中傾向がみられる。

2. 立地

所在地は、昭和区と千種区で6割前後、瑞穂区・名東区・天白区で2割前後で、残りの2割は中区・東区といった都心部と市内他区と市外である。

敷地の用途地域を住居系（第一・二種低層住居専用地域，第一・二種中高層住居専用地域，第一・二種住居地域，準住居地域）と，商業系（近隣商業地域，商業地域）と，その他（工業地域，住・商・工の内2ないし3の系が複合する場合）に分けてみると，住居系が00入居では53.8%であるものの，01入居では86.8%に大きく上昇し，この7年で最高を示す。

最寄り駅とそこからの徒歩所要時間をみる。バス停留所が併記されていても駅まで徒歩15分以内であればその駅を最寄り駅であるとすると，最寄り駅は9割前後が地下鉄・JR・名鉄等の駅であり，その大半が地下鉄駅である。また，それより近くにバス停留所があるもの，地下鉄が砂田橋から南に延伸されればさらに便利になるものも多い。駅・停留所までの徒歩は5分以内が5割程度，10分以内が9割に昇る。地下鉄網の充実にともない全体に交通利便性は高い。

一方，これほどに公共交通機関への利便性が高くても，駐車場率100%未満のものは15%程度にとどまり，100%を越えるものが1割程度ある。

3. 建築

一件あたりの平均総戸数は98入居が29.4戸であったが，00入居は31.5戸，01入居は35.7戸と増加している。平均延べ床面積はそれぞれ3025.4m²，3161.53m²，3713.04m²で，これについても拡大している。

階数はいずれも3階建てから15階建てで，平均地上階数は98入居で6.9階，00入居で8.4階，01入居で7.5階である。地下階があるものは00入居25.6%，01入居44.7%である。

4. 住戸と設備装備

住戸専有面積をみる。98入居では，各マンションの最小住戸は60.90～122.85m²で平均78.53m²，最大住戸は73.56～168.17m²で平均105.46m²であった。00入居では，最小住戸は51.93～100.95m²で平均74.05m²，最大住戸は73.65～151.37m²で平均99.47m²である。さらに01入居では，最小住戸は55.04～103.44m²で平均77.45m²，最大住戸は75.16～139.83m²で平均102.85m²である。01入居は00入居よりわずかに拡大したものの98入居には及んでいない。

各マンションを構成している住戸タイプをみる。2LDK・3LDK・4LDK・5LDKについて，そのタイプを含むマンションの割合は，98入居で34.5%・98.3%・82.8%・5.2%，00入居で23.1%・97.4%・89.7%・2.6%であり，01入居では15.8%・97.4%・92.1%・2.6%になっている。いずれも3LDKが中心であるが，3LDKを含むマンションの減少と，4LDKを含むマンションの増加がみられる。また，これらnLDK以外にサービスルームやスペアルーム等の室名で，採光不足の予備室や納戸を設けているものもある。

販売価格をみる。95入居で各マンションの最低価格が2040～4350万円で平均3201.6万円，最高価格が2930～7790万円で平均4803.7万円，98入居で最低価格が2109～8398万円で平均3817.8万円，最高価格が3513～13880万円で平均6261.6万円であったのに対し，00入居では最低価格が2240～4990万円で平均3158.4万円，最高価格が3420～11970万円で平均5191.3万円，01入居では最低価格が2110～4980万円で平均3255.8万円，最高価格が2920～8213万円で平均5266.9万円である。住戸専有面積の大きい98入居より低下しているものの，大きな変化はみられない。

管理費，修繕積立金，修繕積立基金について，明記されていない場合もあるが，記載のあるものの最低価格および最高価格の平均をみる。管理費は月額で95入居8500～10800円，98入居12400～16700円，00入居8100～10600円，01入居10800～14500円である。修繕積立金は月額で95入居2000～2400円，98入居4300～5800円，00入居4700～6200円，01入居5500～7200円，入居時に一括で納める修繕積立基金は95入居131400～171000円，98入居257200～355100円，00入居268200～362300円，01入居282500～375400円とそれぞれ上昇している。ほぼ全マンションで，管理組合結成後に管理を委託する管理会社が指定されている。管理人の通勤と巡回の別などは記載のないものが多い。入居後の適切なメンテナンスシステムや長期修繕計画を提案するものもみられる。全体としてマンション管理の重要性への認識が高まりつつあると考えられる。

つぎに，最多価格帯とその住戸タイプをみる。最多価格帯の平均は，98入居で4200万円台であったのに対し，00入居で3600万円台，01入居で3700万円台で，98入居より低額化している。その住戸タイプは98入居では2LDKはなく，3LDKが31件81.6%，4LDKが7件18.4%であり，00入居では2LDKが1件2.7%，3LDKが25件64.1%，4LDKが8件20.5%であり，01入居では2LDKがなく，3LDKが23件60.5%，4LDKが11件28.9%であり，4LDKの割合が大きくなっている。最多価格タイプの平均住戸専有面積は98入居84.89m²，00入居82.92m²，01入居87.35m²と拡大傾向にある。また和室を含むものは98入居92.1%，00入居84.6%，01入居89.5%で，最多価格タイプの1割程度は和室を含まない。

設備・装備・性能等について，95入居から01入居の広告にことばや図面で表現されている件数を図に示す。さらに，以下では00入居，01入居の順に，表現されている件数の割合を示し検討する。

キッチンについてみる。対面キッチンは71.8%，84.2%に昇り，マンションでは対面キッチンが一般化している。ツーウェイキッチン等の名称で呼ばれる複数の出入口をもつキッチンは30.8%，44.7%と増加し，半数に迫っている。この他に，勝手口を設け，キッチンからバルコニーに出られるプランもみられる。キッチンの天板が人造大理石のものは51.3%，71.1%と大きく上昇し，食器洗浄機は23.1%，71.1%で，これらも一般化しつつある。吊り戸棚のスライド式収納も10.3%から55.3%とかなり増加し，半数を超えている。マンションに排水処理槽を設け，生ゴミと台所排水を一緒に処理し公共下水道に放流するディスポーザーが00入居で0件，01入居で3件7.9%みられるようになった。また，浄水器や食品庫を設置するものもみられる。

トイレでは，棚が89.7%，94.7%とほぼ全数に造り付けられ，シャワートイレは30.8%から84.2%へと大きく上昇している。

洗面室では，三面鏡があるものが15.4%，65.8%と大きく増加している。シャワー付洗面台は30.8%，13.2%と減少し，リネン庫は61.5%，60.5%にみられる。

浴室では，浴室乾燥機が66.7%，39.5%，オートバスが41.0%，36.8%とそれぞれ減少している。

居室では，TEL台は46.2%，47.4%である。和室の床の間は12.8%，7.9%と少ない。LDの

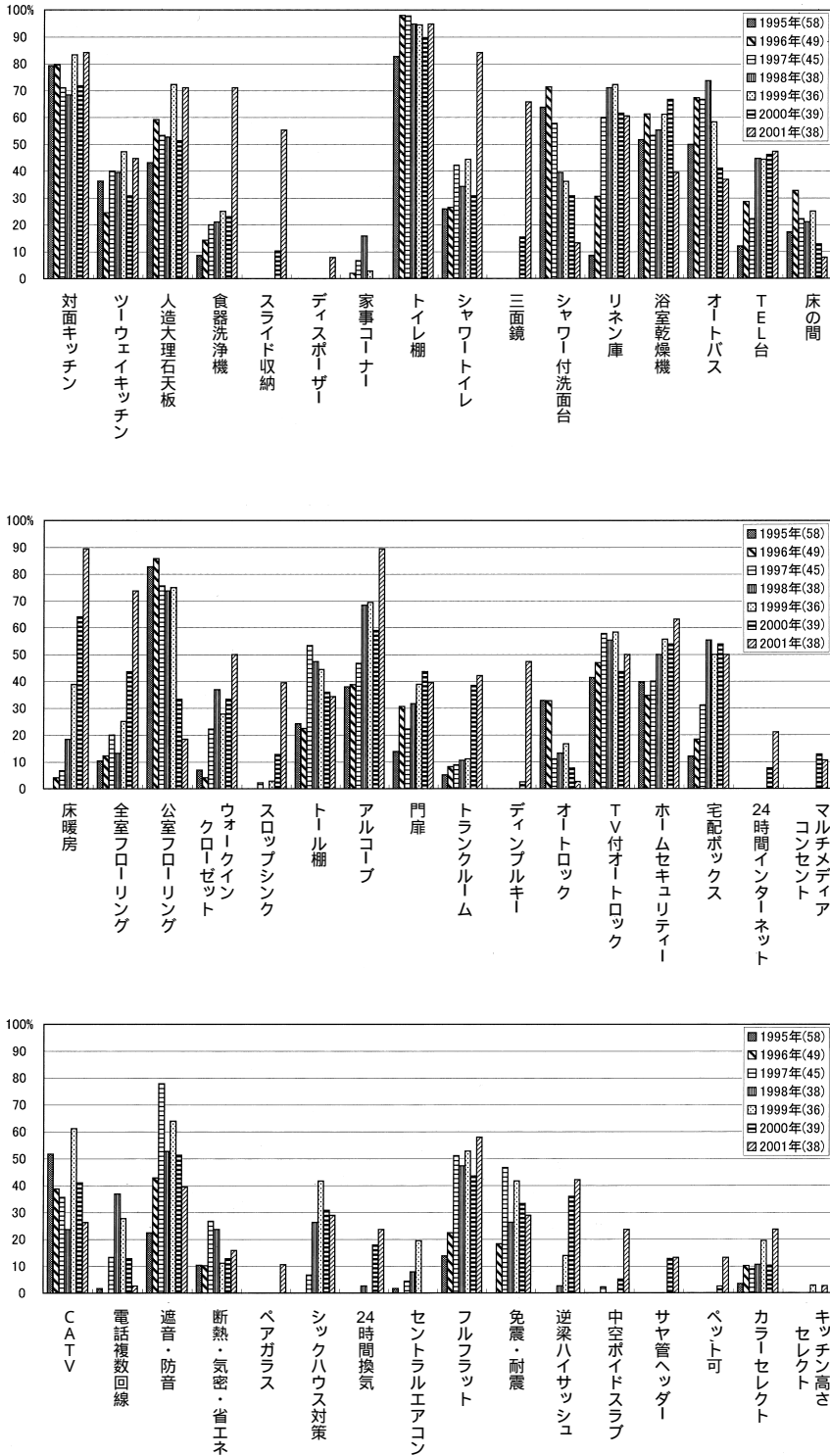


図 マンションの設備・装備

床暖房は64.1%，89.5%と大きく増加し，一般化しつつある．キッチンの足元の床暖房もみられる．また和室を除く全室の床がフローリングであるのは43.6%，73.7%，公室のみは33.3%，18.4%で，ハウスダストなどのアレルギー対策からか，全洋室の床がフローリングになりつつある．

ウォークインクローゼットは33.3%，50.0%と増加している．

スロップシンクの設置は12.8%，39.5%と増加し，その多くがバルコニーに設置され，防水コンセントも設け，ガーデニングに便利と謳っている．

玄関では，トール棚が35.9%，34.2%である．一方で，デザイン性を重視したニッチを設けるものが増加している．玄関ドア外側のアルコーブは59.0%，89.5%と増加し，また門扉が43.6%，39.5%あり，戸建て住宅感覚や，プライバシーへの配慮を示している．

住戸外のトランクルームは38.5%，42.1%で，地下室等にまとめたり，それぞれの住戸のアルコーブに設置されている．

ディンプルキーの採用が2.6%，47.4%でピッキング対策を示している．オートロック・TVモニター付オートロックは7.7%・43.6%，2.6%・50.0%ある．侵入者やガス漏れ等に備えたホームセキュリティシステムは53.8%，63.2%と半数を超えている．全体に侵入に対する安全策を示している．また少数であるが，24時間ホームドクターシステムを導入しているマンションもみられる．

マンション全体では，宅配ボックスは53.8%，50.0%と半数以上にみられる．

IT関連では，24時間インターネットを使えるものが7.7%，21.1%，インターネットの使用に必要な端子を集めたマルチメディアコンセントが12.8%，10.5%みられる．また，CATVが41.0%，26.3%，電話複数回線が12.8%，2.6%であるが，これらについては減少というより広告で表示しなくなる傾向にあると思われる．

室内環境については，遮音性・防音性を謳うのは51.3%，39.5%ある．これは，遮音性の高いフローリング材の採用や，床スラブ・壁が厚い事を記載している．断熱性・気密性・省エネは12.8%，15.8%で記載されている．ペアガラスが0から10.5%になったが，特に都心部に多くみられる．ノンホルムアルデヒドなどのシックハウス対策は30.8%，28.9%ある．24時間換気が17.9%，23.7%と増加した．

フルフラットフロアは43.6%，57.9%と半数を超え，中には浴室との段差を無くしたのもみられる．また，浴室に手すりを設けるなどで，段差解消と合わせてバリアフリー化を図っているものもある．

免震・耐震性についての記載があるものが33.3%，28.9%ある．躯体の構造だけでなく吊り戸棚の扉に耐震金物を使用していること等を記載しているものもある．

工法については，バルコニー側のガラス窓を天井面まで大きくできる逆梁ハイサッシュ工法が35.9%，42.1%，梁の突出がなく，また耐震性，遮音性，断熱性の高い中空ボイドスラブが5.1%，23.7%と増加している．耐久性が高くメンテナンスに配慮したサヤ管ヘッダー工法が12.8%，13.2%ある．

その他，内装材の配慮，足洗い場の設置，規約整備等によりペットの飼育を可能にしたとするものが2.6%，13.2%と増加している．

壁紙・建具等のカラーセレクトが10.3%，23.7%と増加し，この他にキッチンのカウンター高さのセレクトや，間取りのセレクトもみられる．

まとめとして，設備・装備について全体の傾向を整理する．キッチンでは対面キッチンが大

半であり、それにともない、ダイニングから見える調理台の天板に人造大理石を採用することが一般的になっている。ツーウェイキッチンで家事動線を合理化したり、食器洗浄機やスライド式吊り戸棚を使い調理作業の軽減が配慮されている。トイレでは大半で内部に棚を設けシャワートイレが採用されている。洗面所では三面鏡が増え、機能だけでなく広さや豪華さを演出することが多くなっている。居室では床暖房と全洋室のフローリング仕上げが進んでいる。約半数でウォークインクローゼットが採用され、季節ごとの衣類の管理をやすくしている。玄関の外開きドアに対応してアルコーブが一般化し、門扉を設けいわゆる戸建て感覚を強調するものも多い。ディンプルキー、オートロックの採用など防犯面の配慮も強調されている。共働きの増加等による留守対策として宅配ボックスも定着しつつある。IT対応、シックハウス対策やハイサッシュによる採光等の室内環境の向上、断熱・気密性やペアガラスの採用等の省エネ策、免震・耐震、配管類のメンテナンスの有利性、フルフラットフロアや手すり等による室内のバリアフリー化も進みつつある。さらに、間取りや色を選択できるほか、ガーデニングに便利なスロップシンクを設けたり、ペットの飼育を可能にするなど、趣味等への対応も増加している。全体としてこれらの新設マンションでは品確法の各項目への配慮が進みつつあり、さまざまなライフステージの家族が、安全に快適に、家事の合理化を図りながら、好みにあった生活をする場として充実する方向にあるといえよう。

要 約

最近の新設分譲マンションでは、住宅金融公庫の基準金利適用条件を満足し、さらに2000年に施行された住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示で等級表示される項目についての配慮や対策が進められつつある。本稿では2000年入居開始マンション39件と2001年の38件についてそうした配慮の状況を、設備装備面を中心に検討した。シャワートイレが84.2%、LDの床暖房が89.5%、和室以外の全室フローリング床仕上げが73.3%等かなり一般化してきている。キッチンについては対面キッチンが84.2%、人造大理石天板が71.1%と高く、食器洗浄機も標準装備、オプション装備を含め71.1%に昇る。また、ウォークインクローゼット等による家事の合理化、宅配ボックス等留守対策やセキュリティ、ガーデニングやペット飼育等の趣味に配慮、さらに、フルフラットフロアや手すり等によるバリアフリー化、IT対応、耐久性、シックハウス対応や遮音性等室内環境への配慮等の増加もみられる。最多価格帯の住戸タイプが4LDK中心に規模を拡大していることと合わせ、永く住み続けるための配慮が多くみられた。

参 考 文 献

- 1) 谷本道子：名古屋市東部における新設分譲マンションの動向，名古屋女子大学紀要，第45号（家政・自然編），p.159～166（1998）