

名古屋市東部における新設分譲マンションの動向

谷 本 道 子

New Condominiums in Eastern Area of Nagoya City

Michiko TANIMOTO

はじめに

近年、増加しつつある单身または夫婦のみの高齢者世帯にとって、マンション居住の有利性が認識されている。多くは交通の便が良く、買い物や通院をはじめとする外出がしやすい。ほとんどのマンションの住戸内には階段がない。玄関の鍵ひとつをかければ、在宅時も、一定期間子の家に滞在するなどの外泊時も安心である。白蟻対策や、台風通過後の屋根や外構の点検や補修を自分でしなくてもすむ。庭の草むしりや、植木の剪定等も同様である。これらの点が木造2階建ての庭付き戸建て住宅に住むことに比べ優位と考えられている。災害や老朽化に対する耐久性の高さも評価され、特に阪神大震災以後、上質のマンションでの永住指向に関心が寄せられている^{1, 2)}。

一方、マンションに永住しようとするには不利な点も多い。生活上の問題点としては、近隣との交流が希薄になりがちで、いざという時に援助を求めにくいことなどがある。構造上の問題点も多い。堅固である反面、間取りの変更等に制約が多い。日常生活能力が低下したときに、廊下幅を広げたり、手摺りを取り付けたりといった住宅改造を行いにくい。区分所有法の住戸専有部分を区画する鉄筋コンクリート造の床の上に配管や設備機器を設置することによって、特に設備部分の床の高さの差が大きく、浴槽が使いにくくなりがちであること等がある。

こうした不利な点を改善し、有利な点をさらに充実することによって、マンションを永住可能な良質の住宅ストックとして蓄積していくことが必要であろう。本稿は、近年の建築基準法の改正や、耐久性・省エネ・バリアフリー等が住宅金融公庫の基準金利適用要件に含まれるようになった等の動きの中で、現実に供給されている民間分譲マンションにおいて上記の諸点に対して採られている方策の傾向をみようとすものである。

方 法

朝日新聞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1998年9月末日までに折り込まれた分譲マンションの広告の中から、以下の条件を満たすものの全数を資料とした。

- ・入居開始年月が1995年及び1998年であるもの（販売開始はその1年程度前で、広告は販売開始前から完売まで数回折り込まれる）。

- ・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。
- ・予告広告ではないもの

結果と考察

対象マンションについて、1995年入居開始マンション(以下、95入居)と1998年入居開始マンション(以下、98入居)を比較しながら検討する。(表1・表2)

1. 供給数

95入居が58件・1828戸であったのに対し、98入居は38件・1118戸である。件数・戸数とも6割強になっており、大きく減少している。いわゆるバブル経済の崩壊に続く景気の失速から、住宅市場も低迷が続けていることを反映している。特に98入居の過半が3月までのもので、4月以降の減少が著しい。不動産経済研究所によると、首都圏でも98年は97年に比べ戸数で17.9%減であり、これと同傾向を示している。

2. 立地

1) 用途地域:敷地の用途地域を住居系(第1・2種低層住居専用地域、第1・2種中高層住居専用地域、第1・2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(工業系もしくは住・商・工の内2ないし3の系が複合する場合)に分けた。敷地の全域が住居系用途地域であるものが、95入居では84.5%、98入居では65.8%で、商業系とその他(以下、非住居系地域)への立地が増えている。

2) 交通利便性:最寄り駅とそこからの徒歩所要時間をみる。最寄り駅については、地下鉄・JR・名鉄等駅からの所要時間と、バス停留所からの所要時間が併記されている場合、駅から15分以下の場合には駅とし、15分をこえる場合はバス停留所とした。地下鉄交通網の充実した地域だけに地下鉄駅が多く、その他の駅も含め駅からアクセス可能なものが、95入居では82.8%であったが、98入居では73.7%に低下している。

3. 建築

1) 住戸数と延べ床面積:平均総住戸数は31.5戸から29.4戸に縮小しているが、平均延べ床面積は2774.0m²から3025.4m²に拡大している。

2) 容積率:マンション供給では、土地取得の段階から法定容積率を最大限まで利用するよう計画される。さらに延べ床面積の20%の範囲内で駐車場面積が除外されたり、建物内部の共用部分にあたる内廊下や内階段の面積が容積率の対象外になるなどの規制緩和措置がとられ、容積率をこえる建築が増加傾向にある。95入居では58.6%であったが、98入居では76.3%に増加している。

3) 階数:いずれも3階建てから15階建てで、平均階数は95入居で6.7階、98入居で6.9階である。非住居系地域だけの平均階数は、95入居で10.8階、98入居で11.1階であり、住居系地域に比べ高い。

4) 駐車場率:非住居系地域では低いものもあるが、住居系地域では大半が100%を確保している。

4. 住戸

1) 専有面積:95入居では、各マンションの最小住戸は59.06～81.78m²で、その平均は69.68m²である。最大住戸は70.09～145.33m²で、その平均は89.30m²である。これに対して98入居で

表1 1995年入居開始マンション一覧

'95 NO	交 通		階 数	E V (台)	総 住 戸 数 (戸)	住戸専有面積 (m ²)		販 売 価 格		最 多 価 格 帯 (百万円台)	最 多 価 格 タイ プ
	交 通 機 関	駅・停 留 所				最 小 (m ²)	最 大 (m ²)	最 小 (万円)	最 大 (万円)		
1	地	上社 8分	3	0	32	66.44	86.39	3531	5130	37	3LDK
2	地	御器所 6分	5	1	14	61.46	80.27	3216	5043	41	3LDK
3	地	植田 7分	5	1	27	60.40	80.09	2040	4340	34	3LDK
4	地	原 15分	3	0	26	72.56	87.79	3290	4430	34	3LDK
5	地	川名 12分	7	1	14	63.27	70.24	2850	3610	34	3LDK
6	地	八事 8分	6	1	14	70.05	103.41	3530	5880	35	3LDK
7	バ	平針南住宅 5分	6	1	22	70.58	83.36	3096	4396	31	3LDK
8	バ	光ヶ丘 2分	5	1	13	62.80	97.59	2660	4980	33	3LDK
9	バ	弥富通 3分	5	1	20	73.63	97.80	3600	5140	36	3LDK
10	バ	牧の原 5分	7	1	27	70.68	81.80	2810	2690	28	3LDK
11	地	覚王山 12分	3	0	32	71.30	92.38	3894	5995	42	3LDK
12	バ	西本地ヶ原 6分	6	1	38	70.78	79.36	2790	3530	34	4LDK
13	バ	門木 2分	8	1	73	72.32	91.52	2899	4259	29	3LDK
14	名	三好ヶ丘 9分	6	1	36	73.36	87.46	3275	4341	34	3LDK
15	名	三好ヶ丘 9分	8	1	55	73.36	87.46	2946	4330	33	3LDK
16	地	千種 6分	5	1	22	70.83	90.32	3300	4250	35	3LDK
17	地	八事 6分	8	1	42	68.59	90.07	3890	6290	46	3LDK
18	バ	身障スポーツセンター 5分	3	0	58	63.39	90.62	3289	5534	39	3LDK
19	地	鶴舞 9分	11	1	17	85.25	135.01	4350	7790	44	3LDK
20	地	星ヶ丘 8分	10	1	84	61.13	95.55	3192	7691	36	3LDK
21	地	本郷 12分	5	1	14	71.34	92.99	3440	4770	38	3LDK
22	地	大曾根 12分	13	1	22	71.90	84.70	3978	6000	44	3LDK
23	名	喜多山 5分	6	1	27	74.04	99.96	2710	4190	28	3LDK
24	バ	円上 2分	11	1	30	66.46	70.09	2790	3560	31	3LDK
25	地	上社 8分	3	0	20	71.98	94.29	3230	5240	32	4LDK
26	地	上社 15分	3	0	12	74.70	86.50	3460	4500	35	3LDK
27	地	原 5分	11	2	30	71.41	84.30	2926	4676	35	3LDK
28	地	平針 10分	5	1	15	72.45	72.45	3344	3679	35	3LDK
29	地	星ヶ丘 16分	3	0	19	81.78	97.15	3720	4720	45	3LDK
30	バ	音聞山 7分	3	0	15	72.20	72.20	3950	3950	39	3LDK
31	名	笠寺 6分	5	1	15	70.23	87.50	2480	3930	26	3LDK
32	地	車道 6分	6	1	20	70.51	85.61	3490	4980	36	3LDK
33	地	御器所 6分	7	1	19	70.45	80.89	3490	4190	41	4LDK
34	地	原 5分	14	1	56	68.59	77.65	3195	4120	33	3LDK
35	地	川名 7分	7	1	17	70.35	81.83	2950	4190	31	3LDK
36	地	千種 13分	8	1	21	70.21	90.12	2930	2930	29	3LDK
37	名	三郷 9分	15	1	111	65.29	103.91	2310	4280	26	3LDK
38	地	八事 12分	5	2	55	64.06	77.97	2935	3895	31	3LDK
39	地	平針 12分	4	1	19	71.98	74.05	3211	3756	33	3LDK
40	地	桜山 12分	5	1	14	66.51	92.31	3470	5320	42	3LDK

表1 1995年入居開始マンション一覧 (続き)

95 NO	交 通		階 数	E V (台)	総住 戸数 (戸)	住戸専有面積 (m ²)		販 売 価 格		最 多 価 格 帯 (百 万 円 台)	最 多 価 格 タ イ プ
	交 通 機 関	駅・ 停 留 所				最 小 (m ²)	最 大 (m ²)	最 小 (万 円)	最 大 (万 円)		
41	地	新瑞橋9分	5	1	19	60.72	81.83	2930	4340	34	3LDK
42	地	桜山9分	9	1	19	73.07	90.29	3590	5040	36	3LDK
43	地	御器所6分	11	1	22	60.81	84.17	2993	5194	38	2LDK
44	地	八事9分	7	1	47	73.20	88.81	4011	6964	43	3LDK
45	地	植田10分	8	2	81	63.27	82.77	2770	4120	32	3LDK
46	地	本郷5分	3	0	52	64.04	90.62	3443	5616	38	4LDK
47	地	御器所12分	5	1	39	68.12	93.47	3196	5428	33	3LDK
48	地	吹上5分	9	1	20	68.33	95.96	3344	5498	39	3LDK
49	地	瑞穂区役所11分	8	1	19	59.06	88.20	2230	4450	23	3LDK
50	バ	西里町1分	5	1	14	70.44	145.33	3361	7007	38	3LDK
51	地	荒畑4分	7	1	14	75.01	76.52	3542	4293	37	3LDK
52	地	高岳9分	10	1	26	61.75	92.87	2980	5490	38	3LDK
53	地	野並4分	10	1	34	75.12	84.55	2990	3990	31	3LDK
54	バ	東白土4分	11	2	136	78.75	89.32	2556	3774	30	3LDK
55	地	吹上8分	4	1	20	70.31	92.11	3390	4980	37	3LDK
56	地	一社6分	5	1	14	71.36	122.15	3392	6688	39	3LDK
57	バ	山ノ神3分	3	0	14	78.10	79.87	3580	4260	36	3LDK
58	地	平針6分	7	1	21	71.12	85.51	2940	3960	30	3LDK
計			386	52	1828	4041.20	5179.31	185695	278617	2037	
平均			6.7		32	69.68	89.30	3201.6	4803.7	35.1	
%				82.8							

は、最小住戸は60.90～122.85m²、平均78.53m²、最大住居は73.56～168.17m²、平均105.46m²である。最小住戸の平均で8.85m²、最大住戸の平均で16.16m²、それぞれ拡大している。

2) 住戸タイプ：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をみる。95入居では、34.5%、98.3%、82.8%、5.2%である。これに対して98入居では、21.1%、89.5%、84.2%、5.3%である。いずれも3LDK、4LDKが多いが、95入居に比べ98入居では2LDKを含むマンションがかなり減少したこと、3LDKもわずかに減少し、4LDKが増えていることがわかる。

3) 販売価格：95入居では、各マンションの最低価格は2040～4350万円で、その平均は3202万円である。最高価格は2930～7790万円で、その平均は4804万円である。これに対して98入居では、最低価格は2109～8398万円、平均3818万円である。最高価格は3513～1億3880万円、平均6262万円である。最低価格の平均で616万円、最高価格の平均で2424万円、それぞれ高額化している。

4) 管理費等：管理費、修繕積立金、修繕積立基金については明記されていない場合もあるが、記載のあるものについて、それぞれの平均をみる。95入居については、管理費は月額8500～10800円、修繕積立金は月額2000～2400円、修繕積立基金は131400～171000円である。

表2 1998年入居開始マンション一覧

'95 NO	交 通		階 数	E V (台)	総住 戸数 (戸)	住戸専有面積 (m ²)		販 売 価 格		最 多 価 格 帯 (百 万 円 台)	最 多 価 格 タ イ プ
	交 通 機 関	駅 ・ 停 留 所				最 小 (m)	最 大 (m)	最 小 (万 円)	最 大 (万 円)		
1	地	高岳 13分	6	2	29	79.51	118.17	5,788	8,952	74	4LDK
2	バ	石川橋 3分	7	1	12	113.71	164.57	6,422	11,908	73	4LDK
3	地	一社 6分	5	1	58	76.30	97.92	2,955	5,455	41	3LDK
4	地	覚王山 4分	12	1	22	75.64	89.96	3,193	4,675	33	3LDK
5	地	本山 6分	4	2	15	80.30	96.86	5,332	6,293	53	3LDK
6	地	本山 8分	6	1	36	74.74	104.02	3,800	6,557	42	3LDK
7	バ	植田一本松 1分	14	1	56	71.49	81.36	3,055	4,505	32	3LDK
8	バ	雁道 2分	10	1	34	58.89	73.56	2,109	3,513	29	3LDK
9	地	八事 4分	14	1	25	70.25	142.43	4,060	12,000	40	3LDK
10	地	東山公園 2分	7	1	58	75.78	116.40	3,678	7,082	41	3LDK
11	地	覚王山 14分	6	1	36	71.50	99.00	3,275	5,340	40	3LDK
12	地	今池 7分	7	1	33	65.18	93.69	2,496	4,698	27	3LDK
13	地	川名 6分	5	1	17	75.09	86.85	3,116	4,394	31	3LDK
14	バ	東郊通三 3分	9	1	17	72.82	90.27	2,592	4,596	29	3LDK
15	地	一社 7分	4	1	19	80.01	80.01	4,035	4,035	40	3LDK
16	地	八事 13分	3	0	16	80.44	98.58	4,450	6,100	40	3LDK
17	地	八事 14分	3	2	12	122.85	122.85	8,398	8,398	83	4LDK
18	地	桜山 11分	5	1	12	77.43	112.40	3,497	5,978	34	3LDK
19	地	新瑞橋 15分	7	1	64	72.19	124.29	3,090	6,250	39	4LDK
20	地	上社 8分	5	1	18	74.51	90.79	2,580	4,580	31	3LDK
21	地	本山 7分	3	1	8	84.32	100.26	4,272	5,707	42	3LDK
22	地	八事 9分	3	0	14	91.58	120.69	6,720	9,840	75	3LDK
23	バ	希望が丘四 4分	3	0	93	74.52	117.16	3,787	6,266	40	3LDK
24	地	新瑞橋 7分	5	1	17	69.00	84.99	2,499	3,522	28	3LDK
25	バ	田辺通二 1分	5	1	17	69.00	84.99	3,584	4,676	35	3LDK
26	バ	じあみ 3分	6	1	14	72.26	108.49	3,214	5,408	36	3LDK
27	地	塩釜口 11分	3	0	15	73.14	85.85	3,270	4,800	41	3LDK
28	地	東山公園 6分	3	1	12	95.76	102.84	4,600	5,950		4LDK
29	地	丸の内 1分	14	1	37	71.81	111.32	3,290	6,190	40	3LDK
30	バ	妙見町 3分	3	1	31	81.91	97.53	3,460	5,230	37	3LDK
31	地	八事 15分	3	0	14	96.64	168.17	5,890	13,880	69	3LDK
32	地	吹上 10分	9	1	16	75.89	87.13	3,581	4,242	36	3LDK
33	バ	光ヶ丘 4分	4	1	40	72.92	95.13	3,278	5,192	40	3LDK
34	地	上前津 5分	15	1	42	87.78	100.11	3,270	4,390	41	3LDK
35	地	桜山 5分	6	1	10	85.75	128.33	4,100	6,900	48	4LDK
36	地	久屋大通 7分	15	1	101	60.90	157.03	2,612	12,177	49	4LDK
37	地	赤池 7分	8	1	20	76.41	86.56	2,570	3,602	29	3LDK
38	バ	山手通一 2分	15	1	28	75.88	86.74	3,158	4,658	37	3LDK
計			262	36	1118	2984.10	4007.30	145076	237939	1575	
平均			6.9		29.4	78.53	105.46	3817.8	6261.6	42.6	
%				86.8							

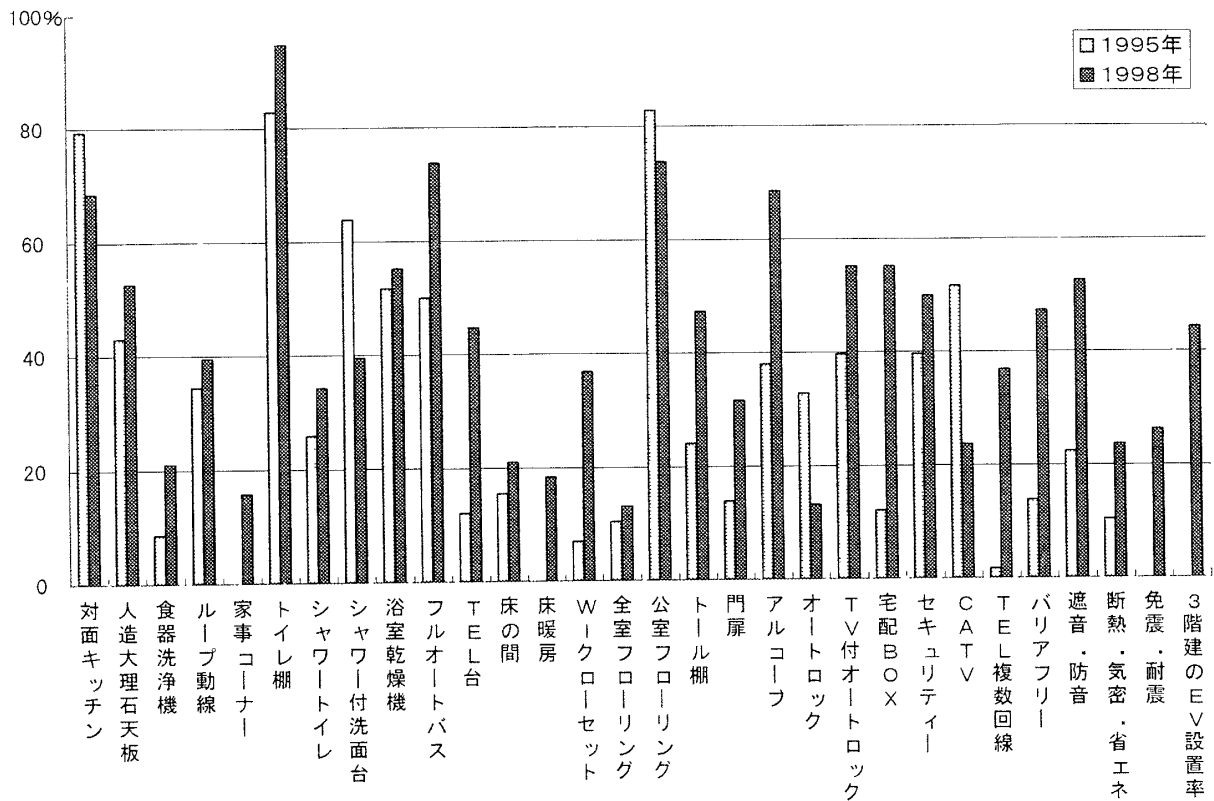


図1 マンションの設備・装備

これに対し、98入居では、管理費は月額12400～16700円、修繕積立金は月額4300～5800円、修繕積立基金は257200～355100円で、それぞれの高額化がすすんでいる。この背景にはマンション管理の重要性が認識されつつある状況があると考えられる。ほぼ全数で、管理組合結成後委託する管理会社が指定されているが、管理人の通勤と巡回の別などは記載のないものが多い。

5) 最多価格帯とその住戸タイプ：最多価格帯の平均は、95入居で3500万円台、98入居で4200万円台である。その住戸タイプをみる。95入居では、2LDKが1件、1.7%、3LDKが53件、91.4%、4LDKが4件6.9%である。98入居では、2LDKはなくなり、3LDKが31件、81.6%、4LDKが7件、18.4%になる。最多価格タイプの平均住戸専有面積は、95入居で73.67m²、98入居で84.89m²である。このタイプについて、95入居では全数が和室を含んでいるが、98入居では和室を含まないものが3件、7.9%みられる。

6) 設備・装備・性能等(図1)：それぞれについて、広告に言葉や図面で表現されているものを読みとった。95入居、98入居の順に、表現されている件数の割合を示す。

対面キッチンは79.3%、68.4%である。住戸面積の拡大に伴い独立キッチンもみられる。

キッチンの天板が人造大理石である割合は43.1%、52.6%であり98入居で半数を超えている。

食器洗浄機の設置率は8.6%、21.1%で、かなりの増加がみられる。

キッチンが、ダイニングの他に洗面所、家事室、廊下等につながる別の出入り口を備えている、ループ可能な動線になっているプランの割合は、34.5%、39.5%である。キッチンの面積の拡大に伴い増加すると思われる。

家事コーナーについては、95入居にはなく、98入居で15.8%みられる。

トイレ棚は、82.8 %、94.7 %で、ほぼ全数に付けるものになっている。

シャワートイレは25.9 %、34.2 %である。

シャワー付き洗面台は63.8 %、39.5 %である。これについては、98 入居で言葉での記載がなく写真にみられることもあり、記載がなくても付けられているものがあるとみられる。

浴室乾燥機は51.7 %、55.3 %である。既に半数を超えている。

フルオートバスは、50.0 %、73.7 %であり、装備率は高い。

TEL 台は、12.1 %、44.7 %である。電話の複数回線も1.7 %、36.8 %である。電話の多機能化やそれに伴う大型化への対応がみられる。

床の間は、15.5 %、21.1 %である。

LD の床暖房は、95 入居にはなかったが、98 入居に18.4 %みられる。あわせて、断熱・気密・省エネへの配慮も10.3 %、23.7 %みられる。

ウオークインクローゼットは、6.9 %、36.8 %と大きく増加している。

和室を除く全室の床がフローリングである割合は、10.3 %、13.1 %で、公室のみフローリングは、82.8 %、73.7 %である。合わせると全数に近く、公室のみから全室になりつつあることがわかる。さらに、遮音・防音については、22.4 %、52.6 %で、遮音性能の高いフローリングが最も一般的な仕様として、広告に表現されていない場合もうかがえる。

玄関のトール棚は、21.1 %、47.4 %である。これまでは造付け下足箱が多かったが、次第に玄関壁面全体にオーバーコート等の吊せるタンスや上部戸棚を備えた大型のものになりつつある。

玄関扉を外開きにする必要から設けられる玄関前アルコーブは、37.9 %、68.4 %である。さらに、アルコーブに門扉を付ける割合は、13.8 %、31.6 %で、増加しつつある。

マンション全体については、TV 付きオートロックが、39.7 %、55.3 %、宅配ボックスが、12.1 %、55.3 %、セキュリティ・システムの導入が39.7 %、50.0 %と、それぞれほぼ半数を超えている。免震・耐震性能の高さの記載については、95 入居にはなかったが、98 入居では26.3 %みられる。

また、95 入居、98 入居とも、4 階建て以上にはエレベーターが設置されているが、3 階建ての場合、95 入居では設置されておらず、98 入居では設置率が44.4 %に昇る。主として床の段差をなくしたバリアフリー仕様も、13.8 %、47.4 %と上昇している。

以上みてきたように、近年新設された分譲マンションは、概ね、耐久性、バリアフリー、省エネ等に配慮し、永く住み続けられる可能性を高めつつあるとみられる。しかし同時に、こうした便利な設備装備の維持管理のための費用負担、管理組合の健全な運営、財産や生活を共有することが積極的に評価できる近隣関係等を伴うことが不可欠であろう。

要 約

マンションを永住可能な良質の住宅ストックとして蓄積していくことが必要である。民間分譲マンションにみられる配慮等について、1995 年入居開始マンション 58 件と、1998 年入居開始マンション 38 件を比較して検討した。最多価格帯の住戸は、95 入居で73.67m²、3500 万円台、98 入居で84.84m²、4200 万円台である。TV 付きオートロックやセキュリティ・システムの導入、宅配ボックスの設置が5割をこえ、安全や不在時への対応を示している。5割以上はキッチンの天板が人造大理石で、2割以上に食器洗浄機が組み込まれ、7割以上がフルオートバスシステムを設置するなど、高級化・家事作業の省力化が進んでいる。シャワートイレが増え、

浴室乾燥機の設置率は5割をこえている。LDKの床暖房や、断熱・省エネ配慮も増加している。洋室床のフローリング化が進み、フラット化してバリアフリーを謳い、遮音に配慮するものが増えている。3階建てのEV設置率は5割近くになっている。近年新設された分譲マンションは、概ね、耐久性、バリアフリー、省エネ等に配慮を示しているが、あわせて、管理費・修繕費の上昇への対応策や近隣関係の形成を伴う必要がある。

参 考 文 献

- 1) 梶浦恒男：分譲マンションの被害と復興の課題，日本建築学会大会建築経済部門研究協議会資料，p. 19～30，日本建築学会（1995）
- 2) 佐藤圭二：「98マンションライフフェア中部」開催にあたって，第2回フェアガイドブック，p. 9，中部分譲共有住宅管理組合協議会・集合住宅維持管理機構