

新潟市マンション実態調査の概要（平成21年度実施）

新潟市内においては、1970年代からマンション（分譲、賃貸等）の供給が本格化し、現在は都市型の住まいとして定着しています。分譲マンションは、ひとつの建物に多くの区分所有者が存在するため、維持管理等に関する様々な問題が表面化しています。



全国的に築30年を超える分譲マンションの増加により、老朽化に伴う大規模な修繕や建替え問題などへの対応が課題となっていることから、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」や「建物の区分所有等に関する法律」、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」などの法律が整備されています。

本市では、分譲マンションが良質な社会資産として適切に維持管理され、長期的な使用がなされるために、建物の老朽化に伴う修繕・改修、管理・運営等における特性や問題点を把握し、相談体制の充実や情報発信等の支援などを検討するため、調査を実施しました。

なお、今回の調査にあたり、ご協力いただきました多くの方々に御礼申し上げます。

◆調査概要

調査期間：平成22年2月9日～平成22年3月12日
 調査方法：アンケートの郵送による回収
 ※以下、分譲マンションを「マンション」といいます。

調査対象：新潟市内の分譲マンション370件
 アンケート回収件数：225件（回収率60.8%）

マンションの施設実態

完成年次別マンション棟数

新潟市内のマンションの棟数は383棟、住戸数は21,676戸となっています（平成22年1月31日現在）。マンションの完成年次別の棟数は、1979年（昭和54年）にピークがあり、1996年（平成8年）以降は毎年10棟前後が建設されています（図1）。

1981年（昭和56年）に建築基準法の耐震基準が改正（新耐震基準）され、新耐震基準で建設されたマンションは66.8%（256棟）、旧耐震基準で建設されたマンションは33.2%（127棟）となっています。

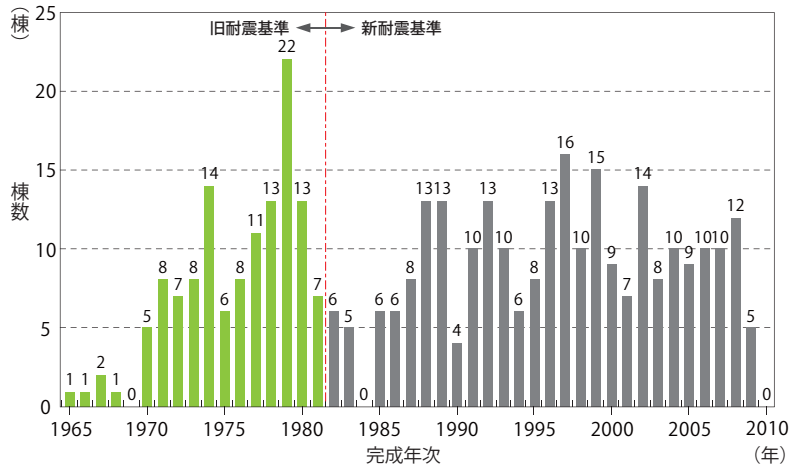


図1 完成年次別のマンション棟数（計383棟）

区別の棟数・戸数状況

区毎に比較すると、中央区のマンションの棟数は304棟、住戸数は17,590戸と最も多く、棟数別では全体の79.4%を占めており、次いで西区が11.5%、東区が5.7%となっています（表1）。世帯数とマンション戸数を比較すると、中央区ではマンションの割合が22.1%と高く、次いで西区が3.4%、東区が2.5%、その他の区では1%未満となっています。

表1 区別人口・世帯数・棟数・戸数の比較表

	総計	北区	東区	中央区	江南区	秋葉区	南区	西区	西蒲区
人口（人）	804,207	77,909	139,070	173,058	69,439	78,645	47,638	156,069	62,379
	100.0%	9.7%	17.3%	21.5%	8.6%	9.8%	5.9%	19.4%	7.8%
世帯数	309,970	26,669	56,333	79,452	24,371	27,106	14,501	62,420	19,118
	100.0%	8.6%	18.2%	25.6%	7.9%	8.7%	4.7%	20.1%	6.2%
マンション棟数	383	0	22	304	4	8	0	44	1
	100.0%	0.0%	5.7%	79.4%	1.0%	2.1%	0.0%	11.5%	0.3%
マンション戸数	21,676	0	1,415	17,590	194	266	0	2,099	112
	100.0%	0.0%	6.5%	81.2%	0.9%	1.2%	0.0%	9.7%	0.5%
マンション割合 (マンション戸数/世帯数)	7.0%	-	2.5%	22.1%	0.8%	1.0%	-	3.4%	0.6%

人口・世帯数 出典：新潟市住民基本台帳（平成22年2月末現在）

マンションの平均像、階数・戸数の割合

＜市内マンションの平均像＞

- 築後年数 20年（平成2年竣工）
- 地上階数 9階
- 敷地面積 1,959㎡
- 建築面積 900㎡
- 延べ面積 5,105㎡
- 戸数 59戸
- 住戸規模 86.53㎡（共有部分を含む）
- 駐車台数 48台
- 駐輪台数 66台

階数は6～8階の高層マンションが最も多く37.5%（図2）、戸数は30戸以下が28.4%、31～50戸が24.3%、51～100戸が35.4%となっており、100戸以下のマンションが全体の88.1%を占めています（図3）。

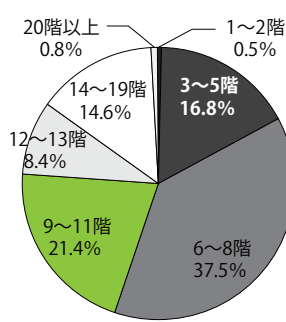


図2 階数

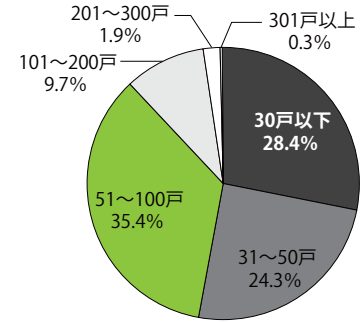


図3 戸数

共有部分のバリアフリー

共有部分のバリアフリーは、「エレベーターを車椅子の人が利用できる」が最も多く72.0%、次いで「道路、駐車場からのアプローチに段差がない」が58.7%となっています（図4）。

その他の意見（図4）…

- ・道路からの出入口までのスロープがある
- ・建物出入口までのスロープがある 等

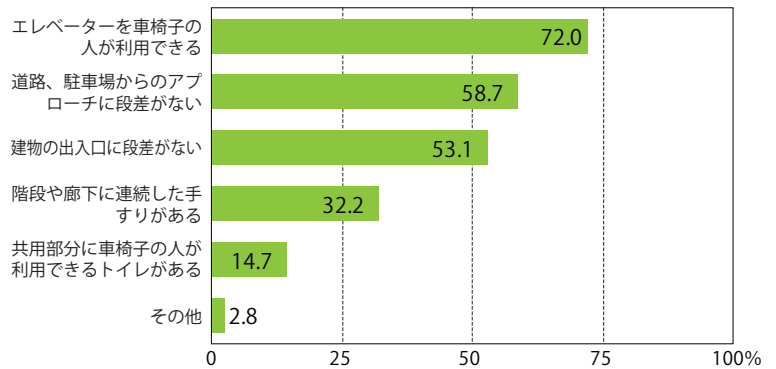


図4 共有部分のバリアフリー（複数回答、回答者数143）

空室の住戸数の割合

完成年が2006年～2010年（平成18年～平成22年）のマンションを除いて、完成年が古いものほど空室の住戸の割合が大きくなっています（図5）。

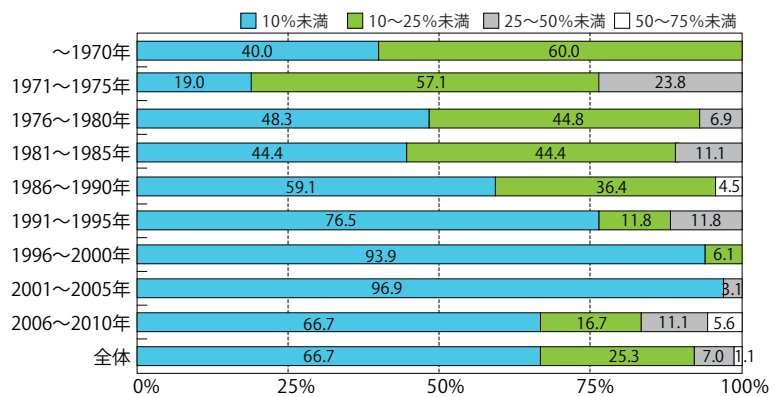


図5 完成年次別の全住戸数に対する空き室戸数の割合（回答数186）

賃貸化した住戸数の割合

完成年が1995年（平成7年）以前のマンションは、住戸数の25%以上を賃貸化している住戸の割合が大きくなっています（図6）。

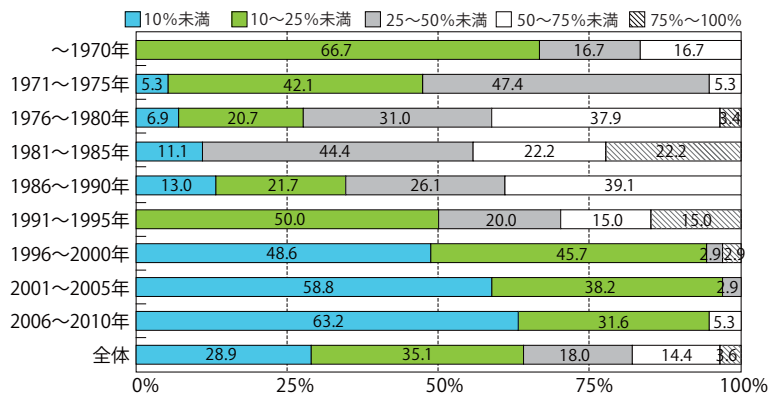


図6 完成年次別の全住戸数に対する賃貸化した戸数の割合（回答数194）

マンションの管理実態

管理組合

管理組合の有無は「ある」が97.3%となっており(図7)、管理組合の法人登記は「登記している」が10.7%となっています(図8)。

管理組合法人とすることで、不動産を取得し、登記することができ、管理組合法人と個人財産との区別が明確になります。これにより、取引の円滑化が図れることなどの利点があるとされています。

参考：「管理組合法人設立の手引」
(財)マンション管理センター発行

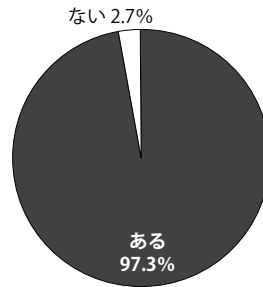


図7 管理組合の有無 (回答数223)

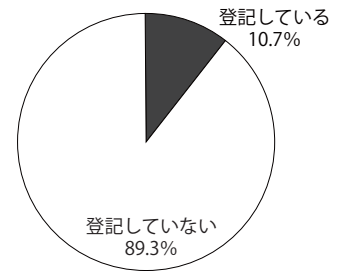


図8 管理組合の法人登記 (回答数215)

◆総会について

総会の有無は「ある」が98.2%、開催頻度は年に「1回」が99.1%となっています(図9)。総会の出席率は「25%以上50%未満」が最も多く33.4%、次いで「50%以上75%未満」「25%未満」がともに25.8%となっています(図10)。

総会への出席促進の取組みは、「各区分所有者へ案内文を投函している」が最も多く98.6%、次いで「マンション内の掲示板、回覧板での呼びかけ」が50.9%となっています(図11)。

総会(集会)については、「建物の区分所有等に関する法律」第34条第2項で「管理者は、少なくとも毎年一回集会を招集しなければならない。」と定められています。

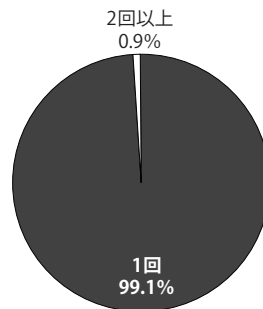


図9 総会の開催頻度 (回答数213)

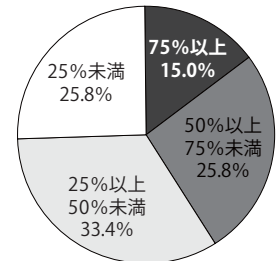


図10 総会の出席率 (回答数210)

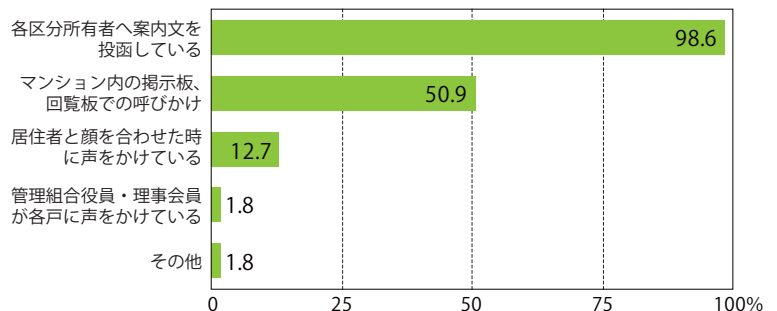


図11 総会への出席促進の取組み (複数回答、回答者数220)

その他の意見 (図11) …

- ・電話
- ・総会后、所有者・居住者と懇親会を行う 等

◆定例理事会について

定例理事会の有無は「ある」が90.1%(図12)、開催頻度は年に「4~6回」が最も多く39.8%、次いで「10回以上」が30.1%となっています(図13)。

また、理事(役員)の選出方法は、「当番制」が最も多く56.7%、次いで「立候補制」が30.8%となっています(図14)。

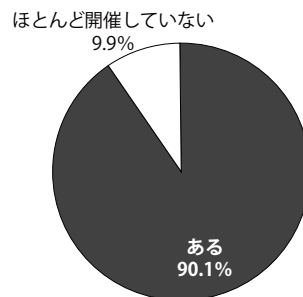


図12 定例理事会の有無 (回答数213)

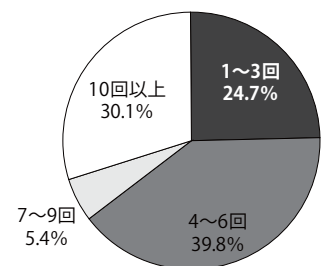


図13 定例理事会の開催頻度 (回答数186)

その他の意見 (図14) …

- ・総会で選出
- ・理事会で選出
- ・個別対応で選出
- ・フロアで分担
- ・前任者が依頼 等

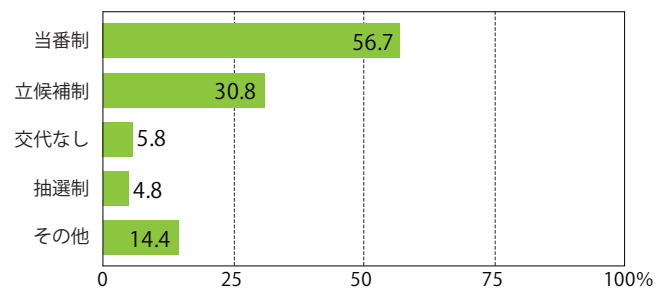


図14 理事(役員)の選出方法 (複数回答、回答者数208)

管理規約

管理規約の有無は「ある」が98.6%となっています(図15)。また、標準管理規約に準拠「している」が86.7%となっています(図16)。

標準管理規約とは、管理組合が各マンションの実態に応じて、管理規約を制定・変更する際の参考となるよう、国土交通省が作成したものです。

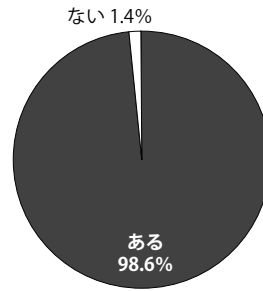


図15 管理規約の有無 (回答数219)

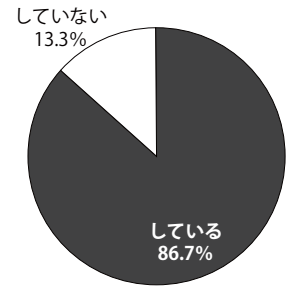
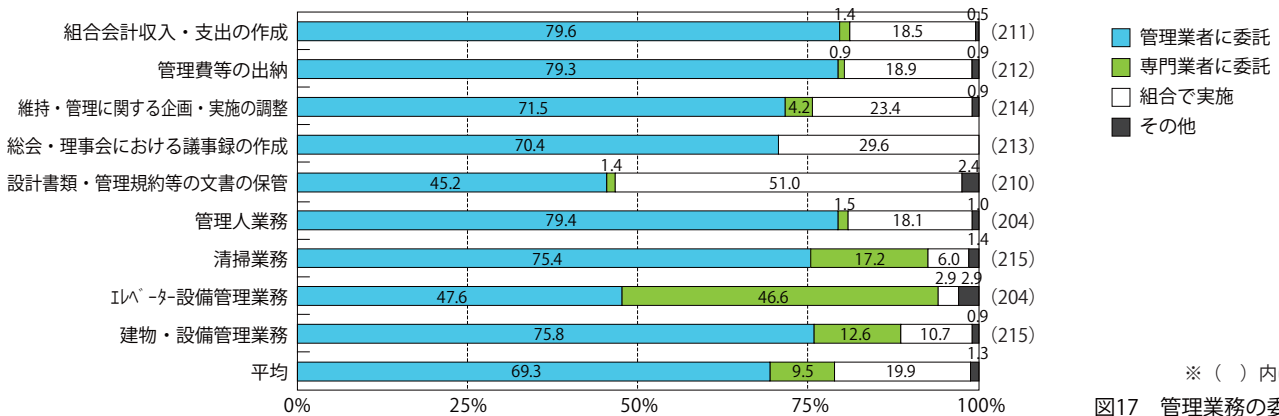


図16 標準管理規約への準拠 (回答数203)

管理業務の委託状況

管理業務の委託については、各業務の平均69.3%が管理会社に管理業務を委託しています(図17)。



※ () 内は回答数
図17 管理業務の委託状況

管理費・修繕積立金

◆管理費

管理費の口座名義は「管理組合」が最も多く58.3%、次いで「管理者(理事長等)」が40.8%となっています(図18)。管理費負担割合は「共有持分比率」が78.1%となっています(図19)。

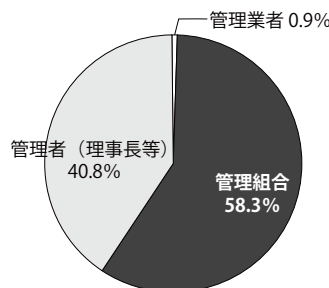


図18 管理費の口座名義 (回答数211)

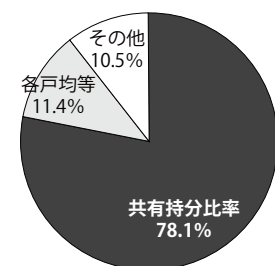


図19 管理費負担割合 (回答数210)

◆修繕積立金

修繕積立金の口座名義は管理費と同様に「管理組合」が最も多く58.1%、次いで「管理者(理事長等)」が39.5%となっています(図20)。修繕積立金負担割合は「共有持分比率」が77.6%となっており(図21)、修繕積立金の算出根拠は「長期修繕計画に基づく」が最も多く72.2%、次いで「一定割合」が19.2%となっています(図22)。

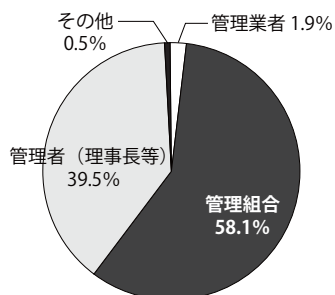


図20 修繕積立金の口座名義 (回答数210)

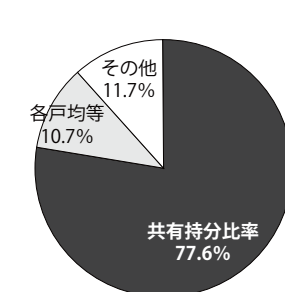


図21 修繕積立金負担割合 (回答数196)

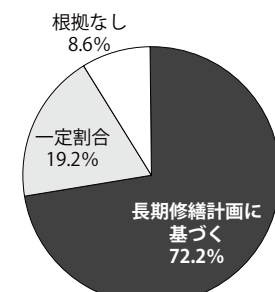


図22 修繕積立金算出根拠 (回答数198)

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第76条及び同法施行規則第87条第2項において、管理費や修繕積立金は、管理業者ではなく、管理組合またはその管理者等を名義人とする口座において管理するよう定められています。

また、同法令において、管理業者は、原則として管理組合の預貯金口座に係る通帳と印鑑を同時に保管することはできないと定められています。

長期修繕計画

設計図書の保管状況は、「管理組合」が最も多く79.4%、次いで「管理業者」が15.0%となっています(図23)。

長期修繕計画は、「計画を作成した」が76.3%となっており、完成年次別にみると、1991年(平成3年)以降に完成したマンションでは90%以上となっています(図24)。計画の見直しの有無は「計画を見直した」が40.8%となっています(図25)。

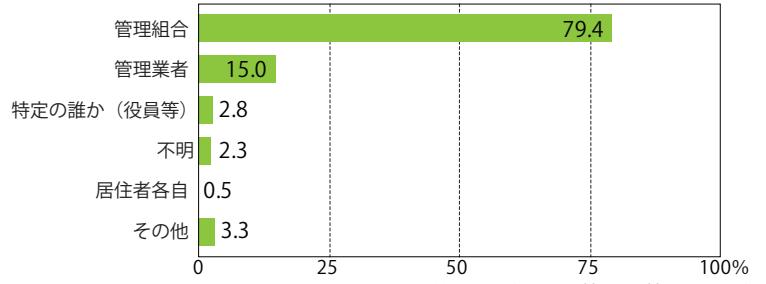


図23 設計図書の保管状況(複数回答、回答者数214)

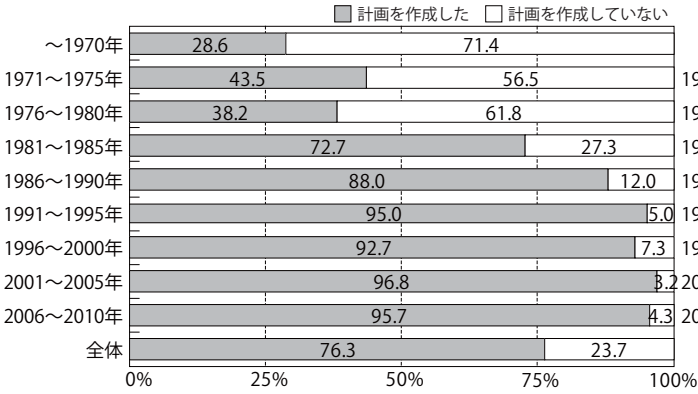


図24 完成年次別の長期修繕計画の有無(回答数215)

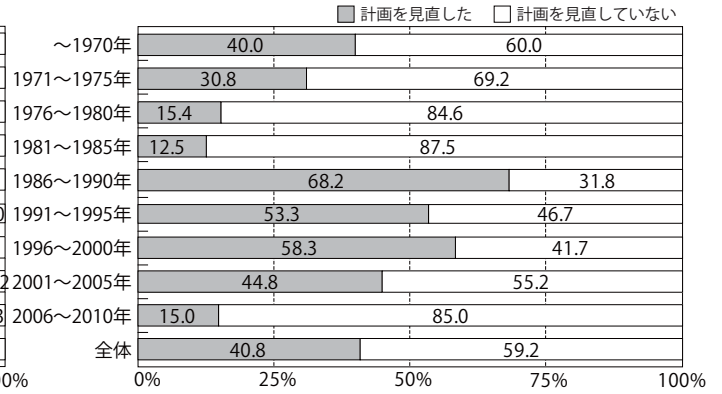


図25 完成年次別の長期修繕計画の見直しの有無(回答数174)

マンションを長期にわたり快適で安全な住まいとして維持し、大切な資産としての価値を保存するために、保守・点検などを着実に行うとともに、長期修繕計画を作成し、この計画に基づいて修繕積立金を積み立て、計画修繕を適切に行うことが重要です。

大規模修繕

「外壁塗装等」「鉄部塗装等」「屋上防水」の修繕について、長期修繕計画への記載の有無は「あり」が80%以上となっています(図27、28)。

また、これまでに大規模修繕を実施したのは全体の55.6%となっており、大規模修繕資金については「修繕積立金で全てまかなった」が全体の27.4%となっています(図26)。

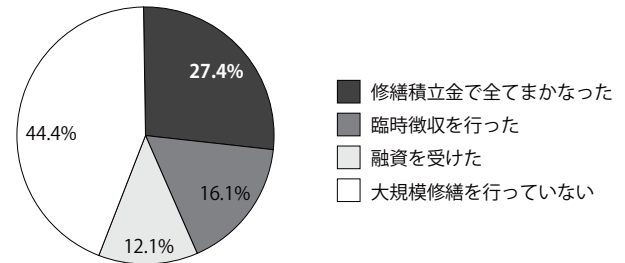


図26 これまでの大規模修繕資金について(回答数223)

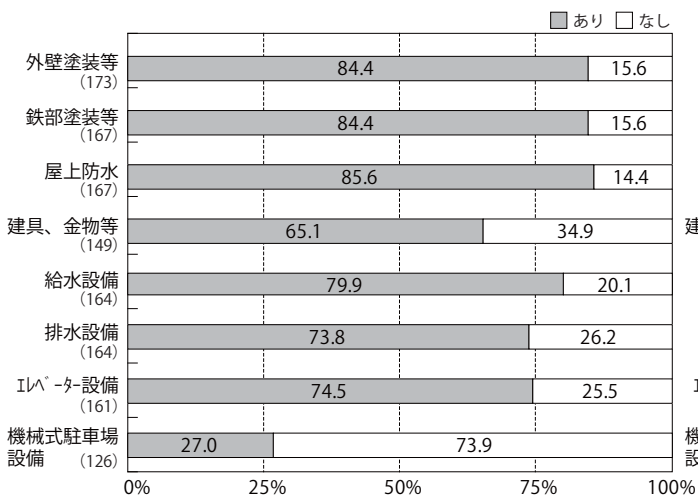


図27 修繕項目ごとの長期修繕計画への記載の有無
※ ()内は回答数

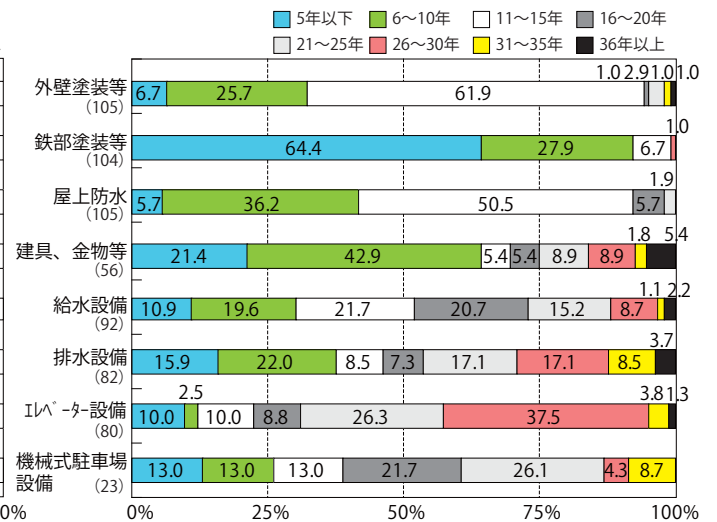


図28 修繕項目ごとの長期修繕計画の周期
※ ()内は回答数

アスベスト

アスベスト調査の有無は「実施」が27.2%、「未実施」が72.8%となっています(図29)。未実施の理由は「規制後の建物だから」が最も多く59.5%、次いで「調査の実施を考えたことがない」が33.3%となっています(図30)。

アスベスト除去工事の有無は「実施」が7.9%、「未実施」が92.1%となっています(図31)。未実施の理由は「調査で検出されなかった」が最も多く70.0%、次いで「予算がない」が23.3%となっています(図32)。

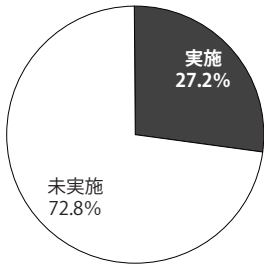


図29 アスベスト調査の有無 (回答数202)

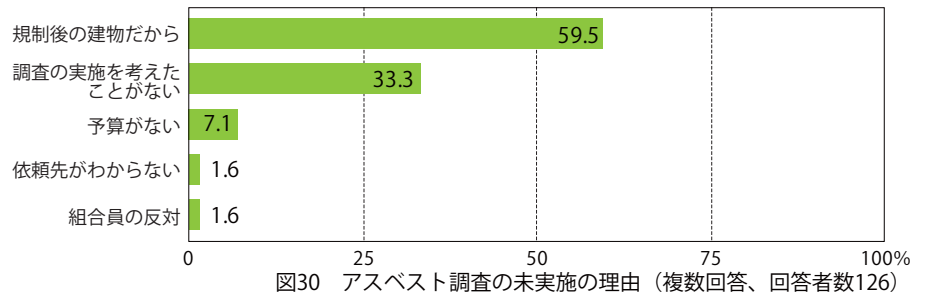


図30 アスベスト調査の未実施の理由 (複数回答、回答者数126)

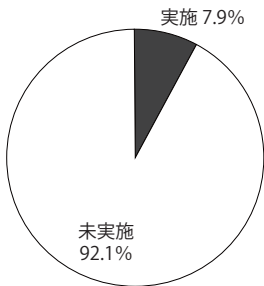


図31 アスベスト除去工事の有無 (回答数151)

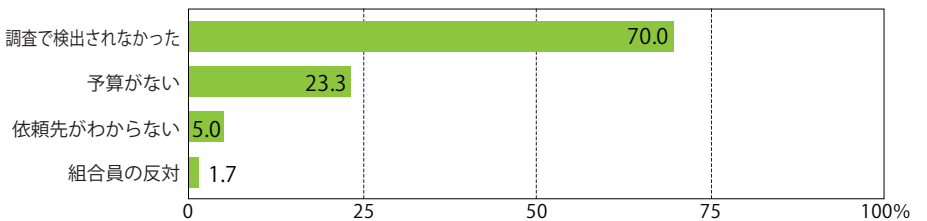


図32 アスベスト除去工事の未実施の理由 (複数回答、回答者数60)

1975年(昭和50年)以降、2006年(平成18年)までにアスベストに関する法改正が重ねられ、アスベストの製造や材料の使用及び施工の禁止、ならびに飛散防止処理の義務や処分方法などが規定されました。

建物の解体や増改築、大規模な修繕・模様替えなどの際には、法改正前に施工された既存部分について、適正な方法による除去や処分等が必要です。

耐震診断・改修

◆耐震診断

1981年(昭和56年)以前に完成したマンションの耐震診断の有無は「実施」が6.2%、「未実施」が93.8%となっています(図35)。未実施の理由としては、「耐震診断を考えたことがない」が最も多く42.3%、次いで「予算がない」が36.5%となっています(図36)。

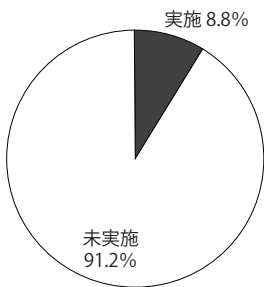


図33 耐震診断の有無 (回答数205)

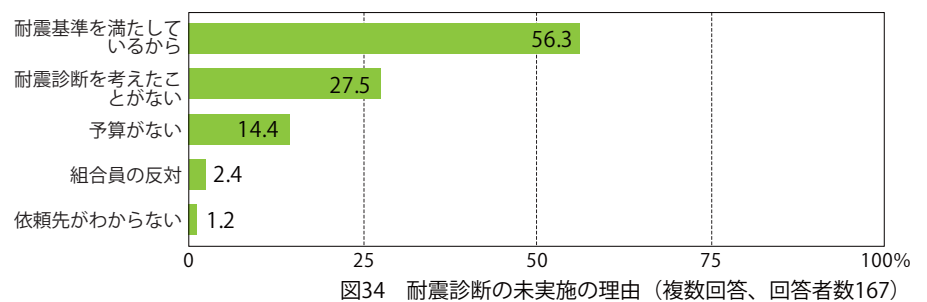


図34 耐震診断の未実施の理由 (複数回答、回答者数167)

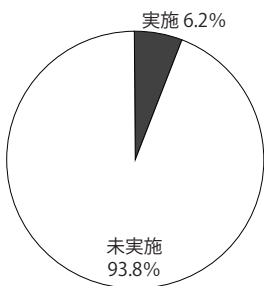


図35 1981年(昭和56年)以前完成のマンションの耐震診断の有無 (回答数65)

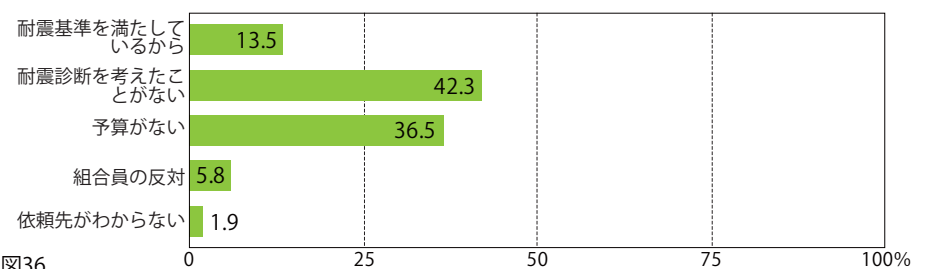


図36 1981年(昭和56年)以前完成マンションの耐震診断の未実施の理由 (複数回答、回答者数52)

◆耐震改修

1981年(昭和56年)以前に完成したマンションの耐震改修の有無は「実施」が3.6%、「未実施」が96.4%となっています(図39)。未実施の理由としては、「予算がない」が最も多く73.0%となっています(図40)。

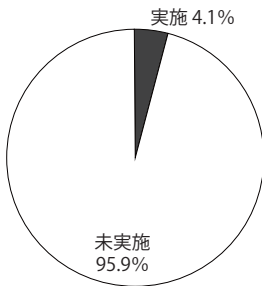


図37 耐震改修の有無 (回答数169)

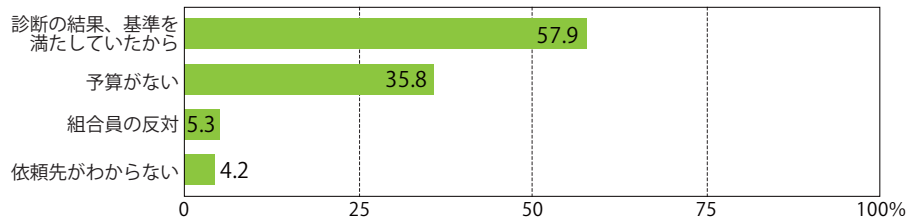


図38 耐震改修の未実施の理由 (複数回答、回答者数95)

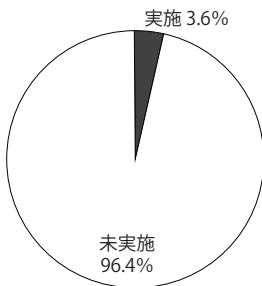


図39 1981年(昭和56年)以前完成のマンションの耐震改修の有無 (回答数56)

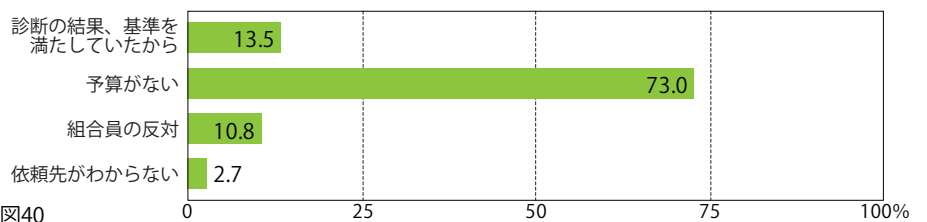


図40 1981年(昭和56年)以前完成マンションの耐震改修の未実施の理由 (複数回答、回答者数35)

地震から自らの生命や財産を守るため、耐震診断を行い、建物の耐震性能を的確に把握し、管理組合は耐震改修を行うことが必要です。耐震診断・改修の実施により、大規模地震による被害を抑えることが可能となります。特に、建築基準法の新耐震基準の施行日(昭和56年6月1日)以前に建築確認を受けた旧耐震基準のマンションは、柱の耐力や粘り強さなど、耐震性能の不足の可能性がありますので、耐震診断・改修の実施を検討してください。

建替え

建替え予定の有無は、「予定なし」が最も多く95.5%、次いで「必要時期だが検討していない」が2.7%となっています(図41)。

建替えにあたっての問題点は、「建替え資金負担が困難な居住者が多い」「高齢者が多く建替えに消極的」がともに最も多く57.1%となっています(図42)。

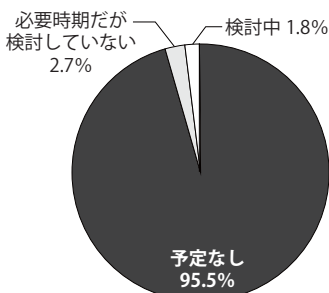


図41 建替え予定の有無 (回答数219)

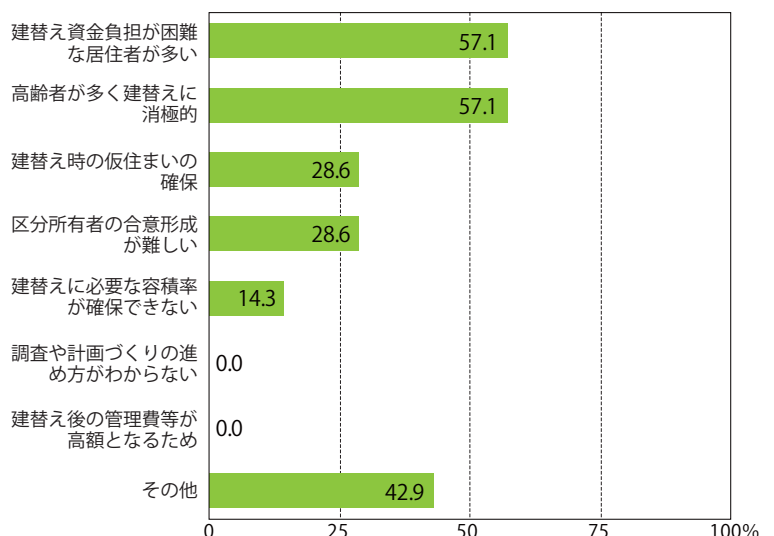


図42 建替えにあたっての問題点 (複数回答、回答者数7)

その他の意見(図42)...

- ・10年、20年先のことなので分からない
- ・各戸の所有者の意見がまとまらない 等

管理上の諸問題

これまでのトラブル発生の有無は「あり」が84.3%となっており(図43)、起きたトラブルは「生活音」が最も多く51.4%、次いで「管理費の滞納」が44.8%となっています(図45)。

また、トラブルを処理した際の手段は「管理組合内の話し合い」が最も多く61.5%、次いで「マンション管理業者に相談」が46.2%となっています(図44)。

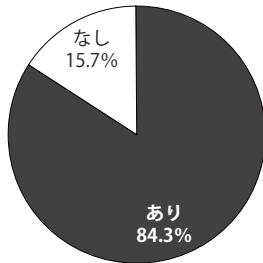


図43 これまでのトラブル発生の有無 (回答数216)

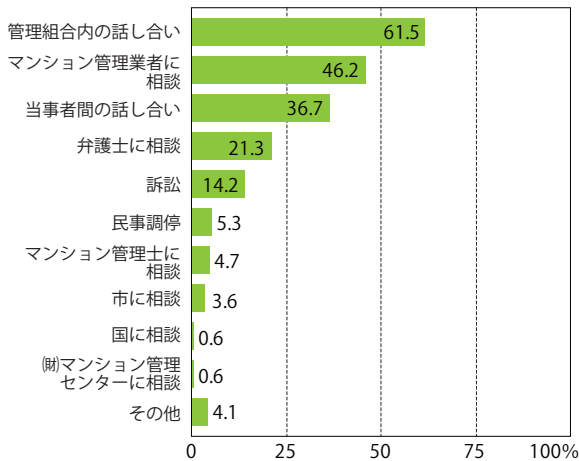


図44 トラブルを処理した手段 (複数回答、回答者数169)

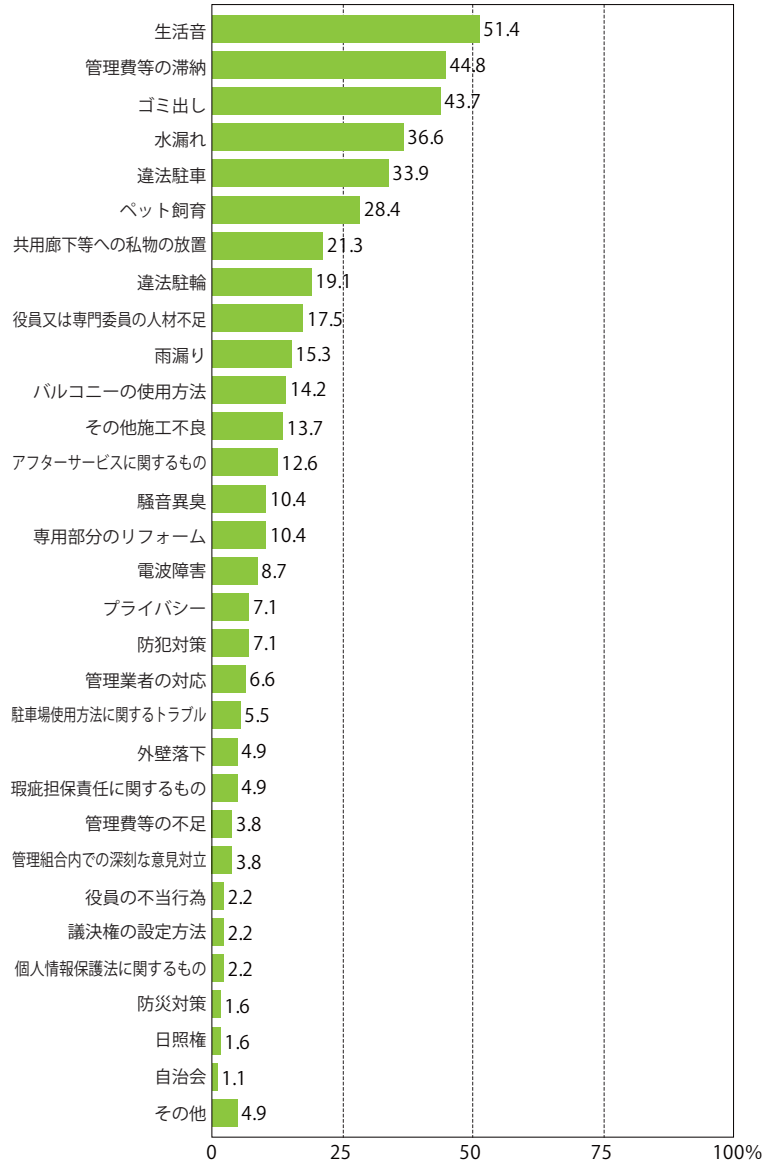


図45 これまでに起きたトラブル (複数回答、回答者数183)

マンション管理に関する情報の入手方法

マンション管理に関する情報の入手方法は「マンション管理業者から」が最も多く79.0%、次いで「(財)マンション管理センターから」が15.9%となっています(図46)。

その他の意見 (図46) …

- ・新聞
- ・報道
- ・専門誌 等

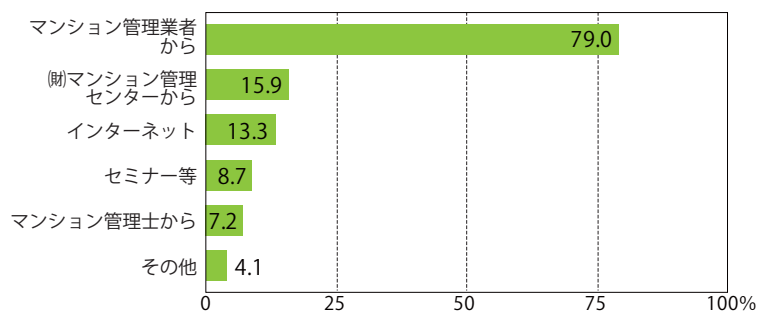


図46 マンション管理に関する情報の入手方法 (複数回答、回答者数195)

こちらの『新潟市マンション実態調査の概要』は、平成21年度に関係者の皆様のご協力のもと実施した「新潟市マンション実態調査」の結果をまとめたものです。

※図表中において、回答数・回答者数の定義は以下のとおりです。

回答数:設問に対する回答の総数です。

(1団体が複数回答した場合も、複数の回答として集計しています。)

回答者数:設問に対して回答のあった団体等の総数です。

<問合せ先>

新潟市 建築部 住環境政策課

〒951-8550

新潟市中央区学校町通1番町602番地1

TEL: 025-228-1000 (内線32813、32814)

FAX: 025-229-5190

E-mail: jukankyo@city.niigata.lg.jp