

新潟市マンション実態調査の概要(令和元年度実施)

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「建物の区分所有者等に関する法律」、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」などの法整備がなされています。

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や改修、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提供などの支援の在り方を検討する基礎資料とするため、マンション実態調査を実施しました。

今回の調査に御協力くださった多くの方々に御礼申し上げます。

調査概要

- ・調査期間：令和元年11月20日～令和2年1月29日
- ・調査対象：市内のマンション管理組合377件

※図のタイトルにあるデータ数、回答数で、数字に単位が無いものは管理組合件数を表します

※1つのマンション管理組合が、同じマンション名で複数棟を管理している場合、1件とします

- ・調査方法：市内のマンション管理組合に調査票を郵送し、回答があったものを集計
- ・アンケート回収件数：222件（回収率58.9%）

目次

マンションの施設実態（令和2年1月末現在）	P2
完成年次別マンション棟数、区別の棟数・戸数、 マンションの平均像、階数・戸数の割合、共有部分のバリアフリー、 空家住戸数の割合、賃貸化した住戸数の割合、高齢者の居住割合	
マンション管理の実態.....	P5
管理組合、管理規約、管理業務の委託状況、管理費・修繕積立金、 長期修繕計画、大規模修繕、建替え、耐震診断・改修、防災対策、 防犯対策、管理上の諸問題、マンション管理に関する情報の入手方法	

マンションの施設実態

完成年次別マンション棟数

市内のマンション棟数は394棟確認されました（図1）。

完成年次別のマンション棟数は、1979年（昭和54年）にピークがあり、その後1984年（昭和59年）にかけて徐々に減少しています。1985年（昭和60年）から2008年（平成20年）までは、ばらつきがあるものの、年間平均10棟が建設されています。しかし、2009年（平成21年）以降は落ち着いてきており、2011年以降は0～2件で推移しています。

また、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68.0%（268棟）、旧耐震基準で建設されたマンションは32.0%（126棟）となっています。

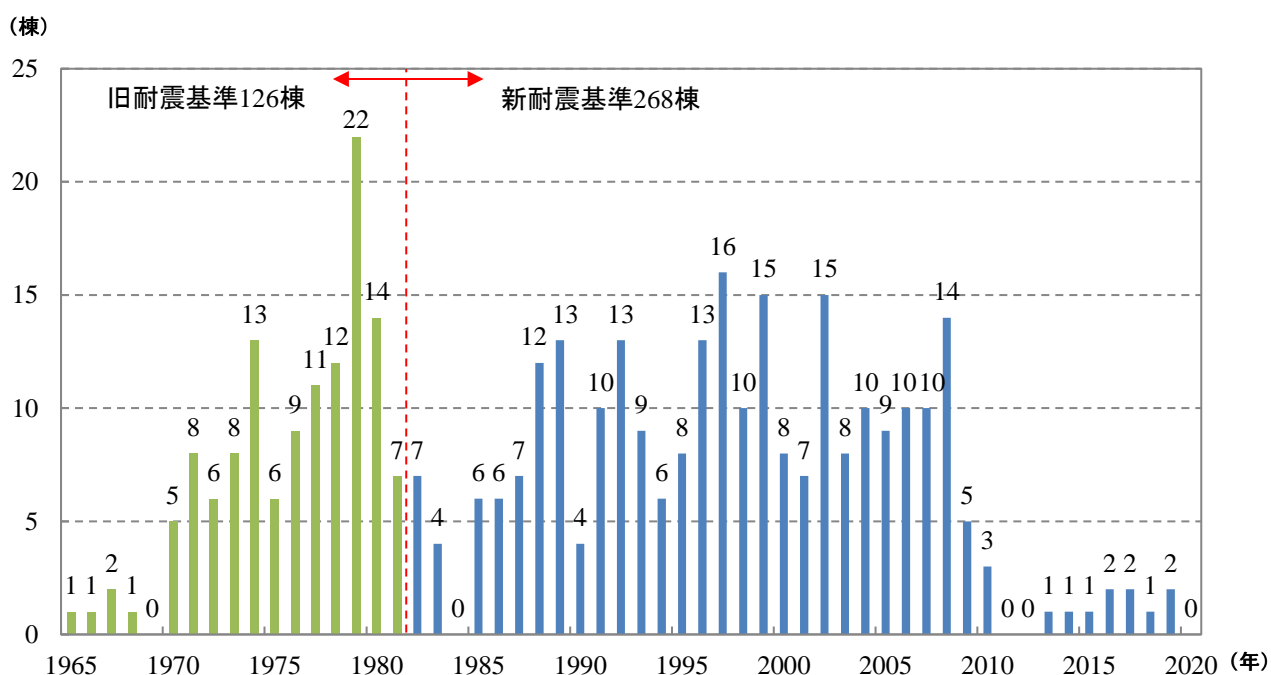


図1 完成年次別のマンション棟数（計394棟）

区別の棟数・戸数

市内のマンション戸数は 22,711 戸確認され、全世帯数に対するマンション戸数の割合は 6.7% となっています（表 1）。

区別に比較すると、中央区のマンション棟数は 316 棟、住戸数は 18,649 戸と最も多く、棟数別では全体の 79.8% を占めており、次いで西区が 11.1%、東区が 5.7% となっています。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 21.4% と高く、次いで西区が 3.0%、東区が 2.3%、その他の区では 1% 未満となっています。

なお、人口と世帯数は新潟市住民基本台帳（令和 2 年 1 月末現在）から引用しています。

表 1 区別の人口、世帯数、マンション棟数・戸数

	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）	788,053	73,834	136,387	174,905	68,594	76,854	44,488	156,553	56,438
	100%	9.4%	17.3%	22.2%	8.7%	9.8%	5.6%	19.9%	7.2%
世帯数	340,856	29,329	61,317	87,164	27,281	30,182	16,167	68,854	20,562
	100%	8.6%	18.0%	25.6%	8.0%	8.9%	4.7%	20.2%	6.0%
マンション棟数 (A)	394	0	22	316	4	8	0	43	1
	100%	0.0%	5.7%	79.8%	1.0%	2.1%	0.0%	11.1%	0.3%
マンション戸数 (B)	22,711	0	1,415	18,649	194	266	0	2,075	112
	100%	0.0%	6.4%	81.6%	0.9%	1.2%	0.0%	9.4%	0.5%
割合（A/B）	6.7%	0.0%	2.3%	21.4%	0.7%	0.9%	0.0%	3.0%	0.5%

マンションの平均像、階数・戸数の割合

階数は 6～8 階の高層マンションが最も多く 36.6% となっています（図 2）。戸数は 30 戸以下が 26.3%、31～50 戸が 23.9%、51～100 戸が 37.7% となっており、100 戸以下のマンションが全体の 87.9% を占めています（図 3）。

市内マンション 377 件の平均像	
築後年数	29 年（平成 3 年竣工）
地上階数	9 階
敷地面積	1,964 m ²
建築面積	903 m ²
延べ面積	5,342 m ²
戸数	60 戸
住戸規模	88.68 m ² （共用部含む）
駐車台数	32 台
駐輪台数	61 台

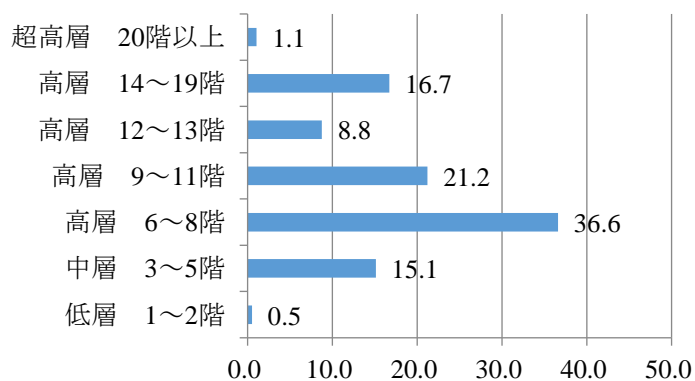


図 2 階数の割合 (%)（データ数 377）

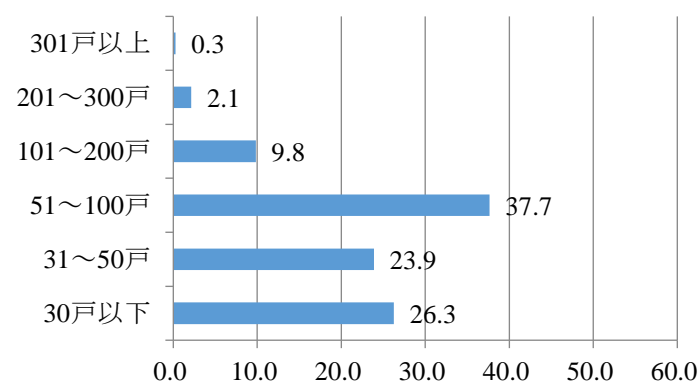


図 3 戸数の割合 (%)（データ数 377）

共用部分のバリアフリー

共有部分のバリアフリーは、「建物の出入口に自動ドアが設置してある」が最も多く 63.2%、次いで「エレベーターを車椅子の人が利用できる」が 62.6%、「道路、駐車場からの建物出入口までのアプローチに段差がない」が 58.2%となっています（図 4）。

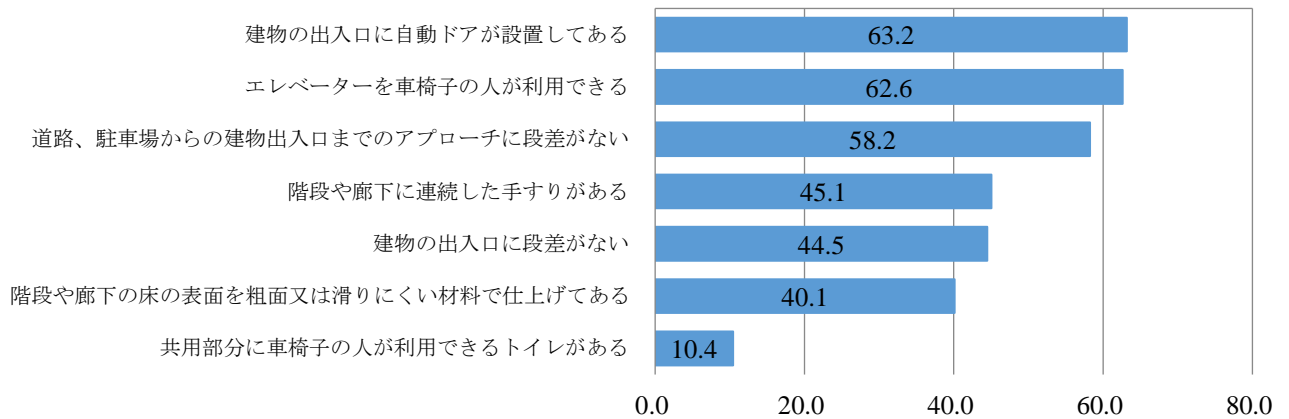


図 4 共用部分のバリアフリー (%) (複数回答・回答数 182)

空家戸数の割合 (空家戸とは 3 ヶ月以上利用されていない住戸です)

10%未満が最も多く 67.6%、次いで 10~25%未満が 27.3%となっています（図 5）。完成年次の古いものほど空家戸数の割合が大きい傾向が伺えます。

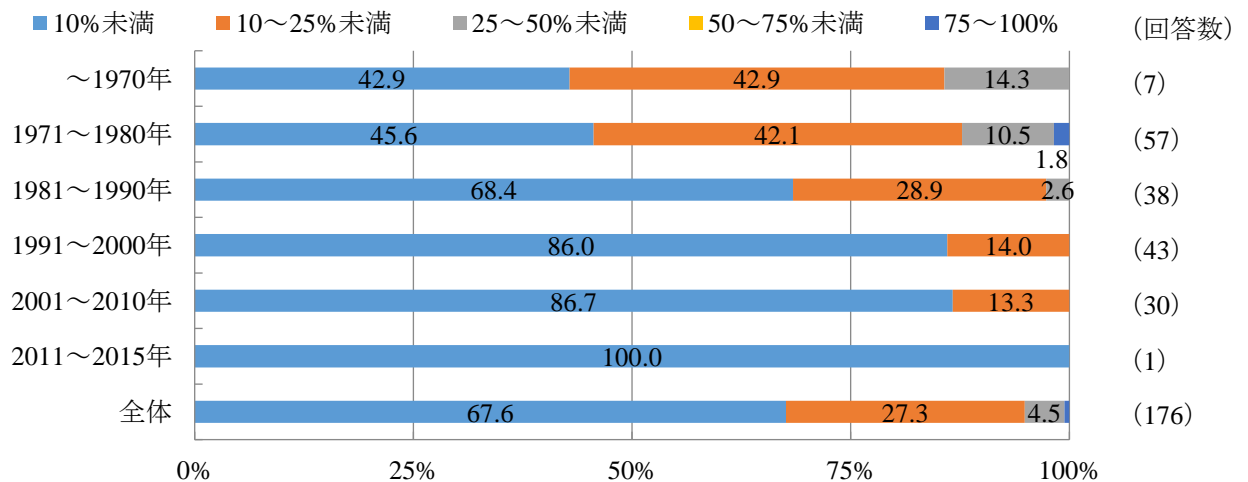


図 5 完成年次別の全住戸数に対する空家戸数の割合

賃貸化した住戸数の割合

10~25%未満が最も多く 40.0%、次いで 10%未満が 25.0%となっています（図 6）。

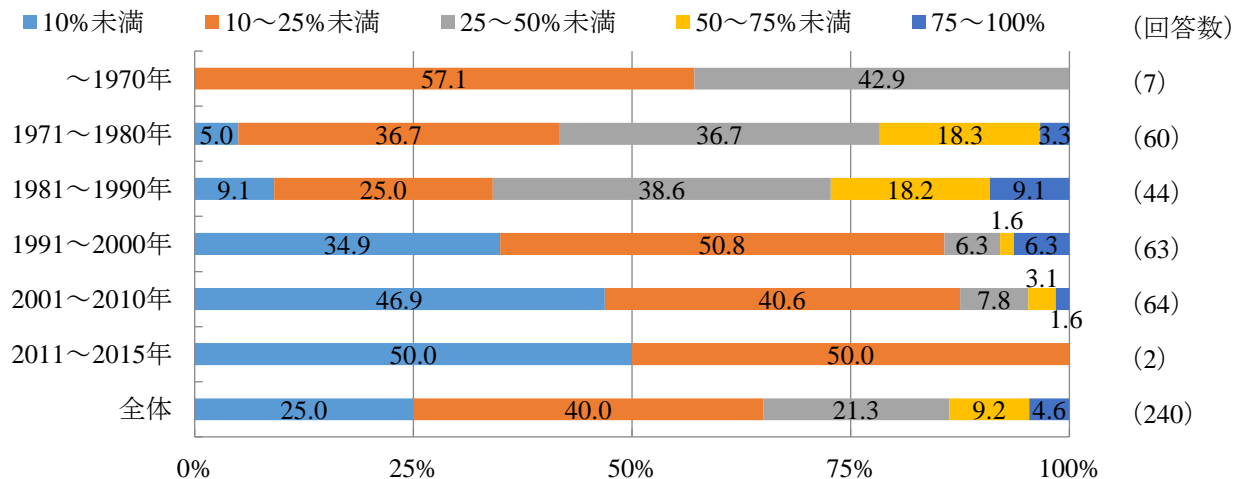


図 6 完成年次別の全住戸数に対する賃貸化した住戸数の割合

高齢者の居住割合（高齢者とは65歳以上の方です）

10～25%未満が最も多く39.6%、次いで25～50%未満が36.9%となっています（図7）。完成年次の古いものほど高齢者の居住割合が大きい傾向が伺えます。

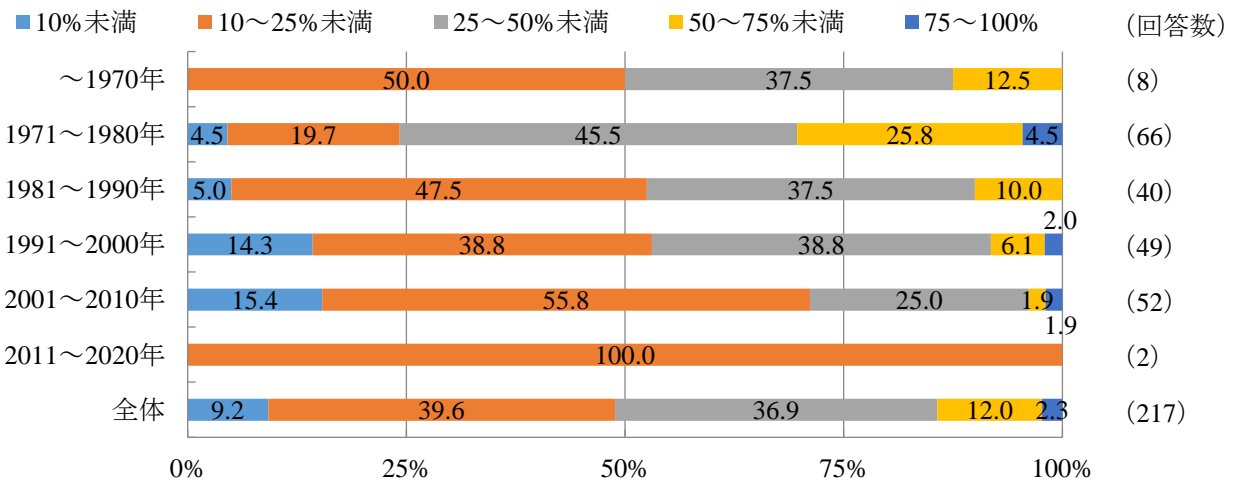


図7 完成年次別の全住戸数に対する高齢者の居住割合

マンション管理の実態

管理組合

◆管理組合

管理組合の有無は「ある」が100%（図8）、そのうち管理組合の法人登記は「登記している」が13.0%となっています（図9）。

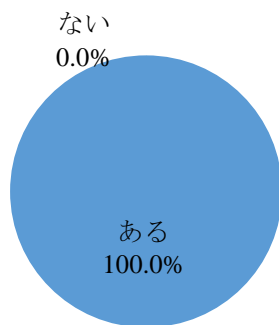


図8 管理組合の有無
(回答数 219)

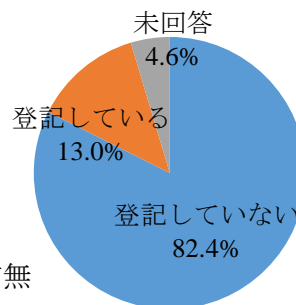


図9 管理組合の法人登記
(回答数 219)

◆総会

総会の有無は「あり」が99.5%、そのうち開催頻度は年に「1回」が96.7%となっています（図10、11）。総会出席者の割合は「書面又は代理人出席」が55.3%、「組合員本人の出席」が31.7%となっており、「欠席」は13.1%となっています（図12）。

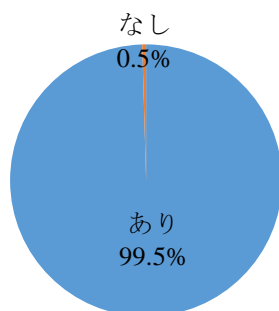


図10 総会の有無
(回答数 218)

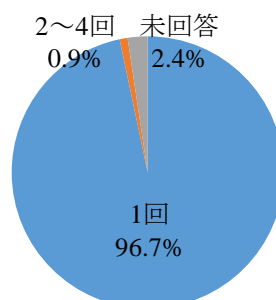


図11 総会の年間開催頻度 (回答数 211)

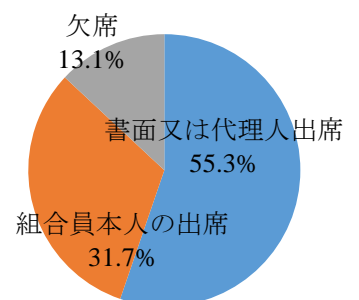


図12 総会出席者の割合
(回答数 204)

◆専門委員会

専門委員会を「設置している」が27.4%となっています（図13）。

また、設置されている専門委員会は「大規模修繕関係」が89.7%で最も多く、「耐震診断・改修工事関係」「管理規約の改正」が8.6%、「建替えの検討」が3.4%が続いています（図14）。

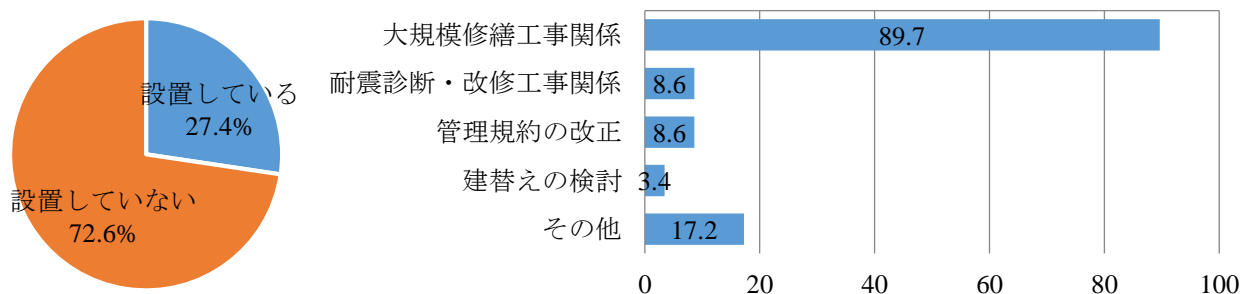


図13 専門委員会の設置 (回答数 212) 図14 専門委員会の内容 (%) (複数回答・回答者数 58)

◆理事会

理事会の有無は「あり」が92.9%（図15）、開催頻度は年に「4～6回」が最も多く38.7%、次いで「10回以上」が35.5%となっています（図16）。

理事（役員）の選出方法は、「輪番制」が最も多く57.9%、次いで「立候補制」が30.8%となっています（図17）。

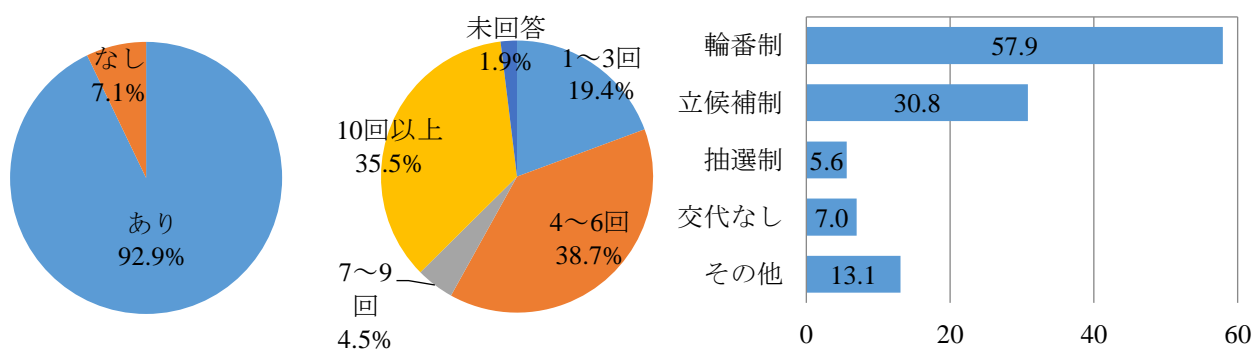


図15 理事会の有無 (回答数 210)

図16 理事会の年間開催頻度 (回答数 155)

図17 理事(役員)の選出方法 (%) (複数回答・回答数 245)

管理規約

管理規約の有無は「ある」が100%となっています（図18）。

また、標準管理規約に準拠「している」が81.2%となっています（図19）。

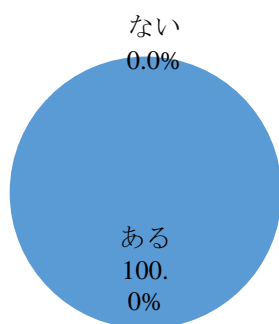


図18 管理規約の有無 (回答数 218)

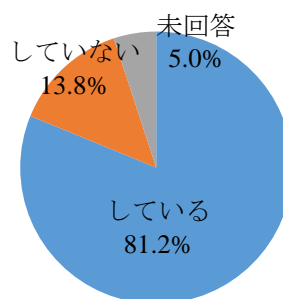


図19 標準管理規約への準拠 (回答数 218)

管理業務の委託状況

各業務の「平均」75.8%を管理業者に委託しています（図20）。

また、委託しているもののうち委託業者数(管理業者又は専門業者)は、「1～3社」が最も多く77.3%、次いで「4～6社」が10.0%となっています（図21）。

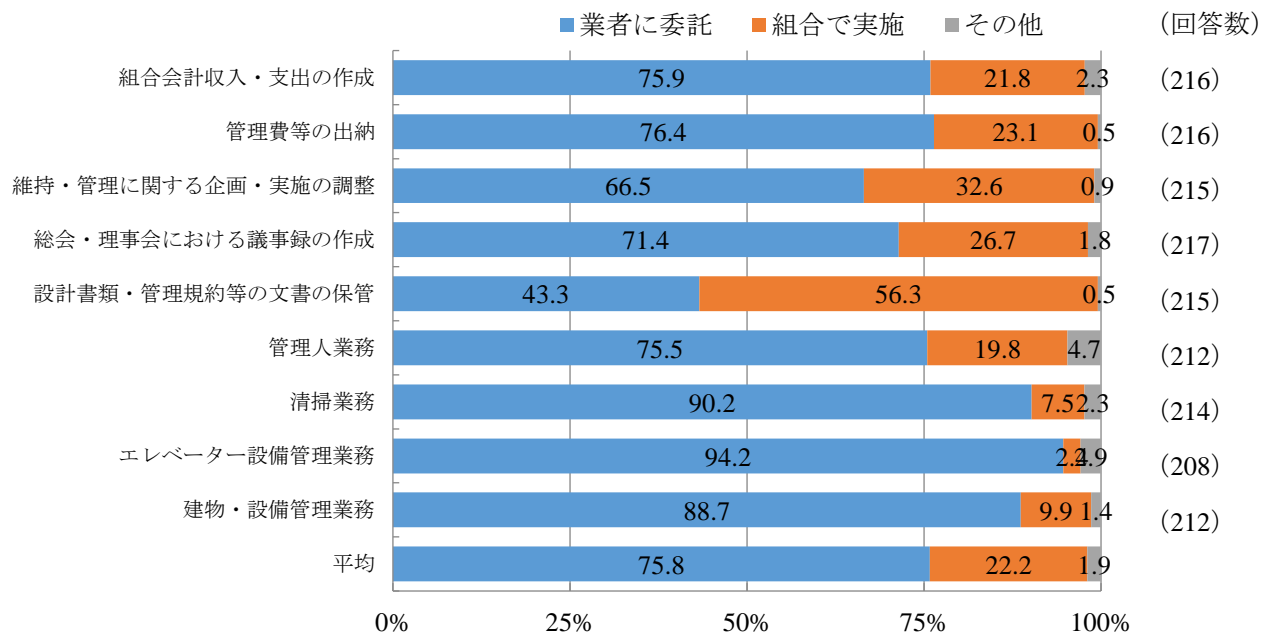


図20 管理業務の委託状況

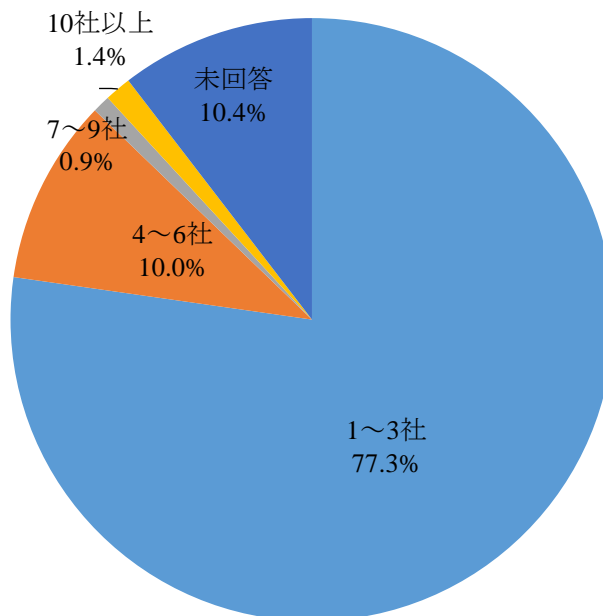


図21 委託業者数（回答数211）

管理費・修繕積立金

◆管理費

管理費負担割合は「共有持分比率」が 86.5%、「各戸均等」が 11.2%となっています（図 22）。
管理費滞納（3 カ月以上）の有無に関しては、37.1%が「あり」となっています（図 23）。

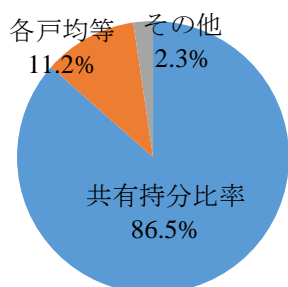


図 22 管理費負担割合
(回答数 215)

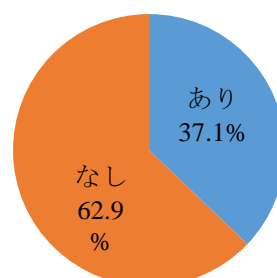


図 23 管理費滞納（3 カ月以上）の有無
(回答数 210)

◆修繕積立金

修繕積立金負担割合は「共有持分比率」が 84.1%となっており（図 24）、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 61.3%、次いで「一定割合」が 20.6%となっています（図 25）。

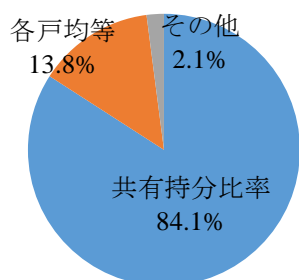


図 24 修繕積立金負担割合
(回答数 195)

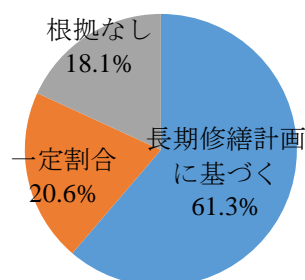


図 25 修繕積立金算出根拠
(有効回答数 204)

◆費用口座の通帳及び印鑑の管理

費用口座の通帳管理は「管理組合」が 32.1%、「管理会社」が 67.4%行っています（図 26）。
また、通帳の印鑑の管理は、管理組合が 94.9%行っています（図 27）。

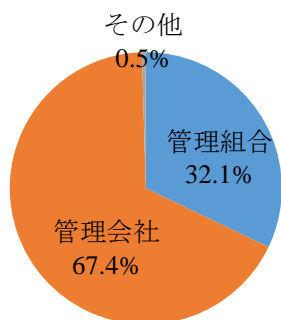


図 26 費用口座の通帳管理
(回答数 218)

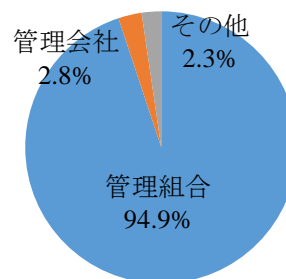


図 27 通帳の印鑑の管理
(回答数 216)

長期修繕計画

設計図書・修繕履歴の保管状況は、「管理組合保管」が最も多く 89.2%、次いで「管理業者保管」が 9.1%となっています（図 28）。

長期修繕計画は、「計画を作成した」が 69.2%となっています（図 29）。「計画を作成した」うち長期修繕計画の見直しの有無は「計画を見直した」が 43.2%となっています（図 30）。

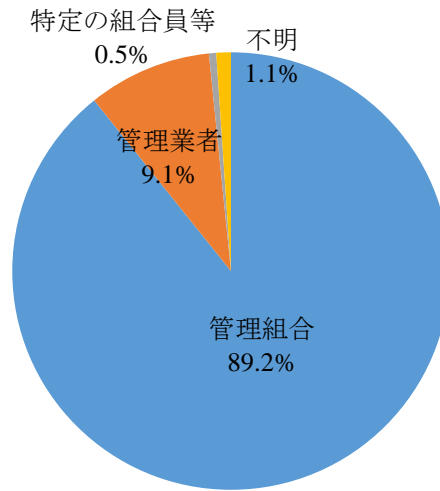


図 28 設計図書・修繕履歴の保管状況（有効回答数 186）

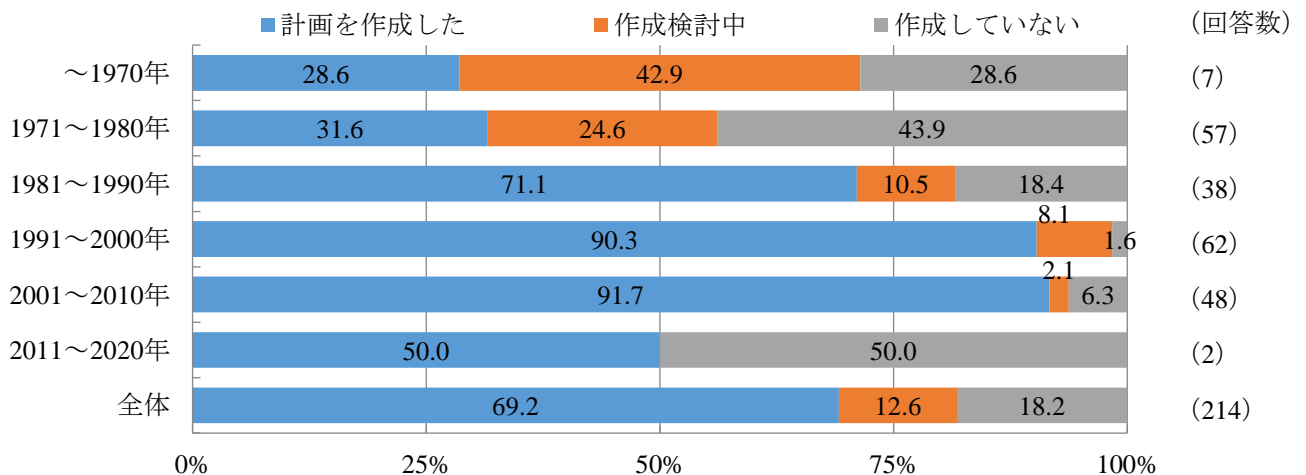


図 29 完成年次別の長期修繕計画の有無

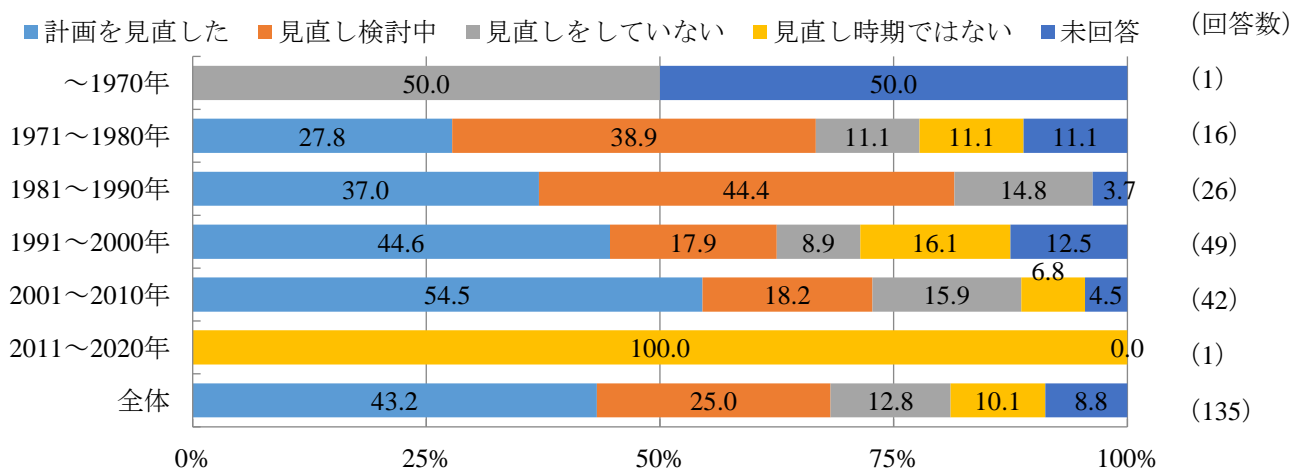


図 30 完成年次別の長期修繕計画の見直しの有無（未回答 13）

大規模修繕

大規模修繕の実施の有無は「あり」が77.2%、「なし」が22.8%となっています（図31）。

大規模修繕資金は「修繕積立金で全てまかなった」が67.5%、「臨時徴収を行った」が13.9%、「融資を受けた」が15.9%となっています（図32）。

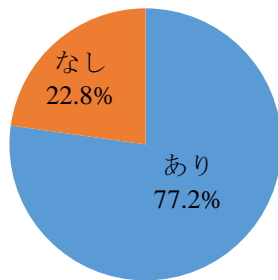


図31 大規模修繕の実施の有無
(回答数 215)

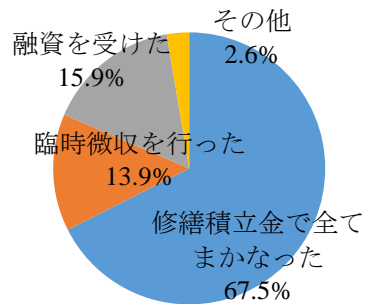


図32 これまでの大規模修繕資金について
(有効回答数 151)

また今後5年以内の大規模修繕工事予定の有無は「予定あり」が21.0%、「検討中」が31.7%、「予定なし」が47.3%となっています（図33）。

「予定あり」と回答があったもののうち、今後5年以内の大規模修繕工事の予定時期は「2021年」が最も多く9件となっています（図34）。

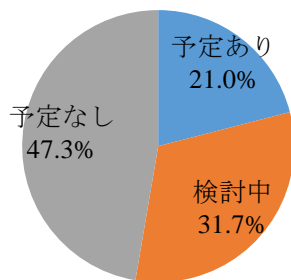


図33 今後5年以内の
大規模修繕工事予定の有無
(回答数 205)

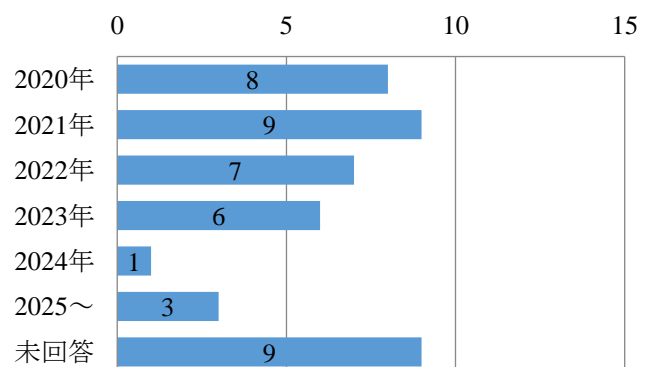


図34 今後5年以内の
大規模修繕工事予定時期
(数値は回答数)

修繕項目ごとの長期修繕計画への記載の有無は、機械式駐車場設備を除き、各部の塗装や屋上防水「あり」が60%以上、それ以外は「あり」が50%以上となっています（図35）。

「修繕項目ごとの長期修繕計画への記載の有無」で「あり」と回答があったもののうち、長期修繕計画の周期は、各部の塗装や屋上防水において約40%が15年以下となっています。設備や建具等では、約10%が15年以下となっています（図36）。

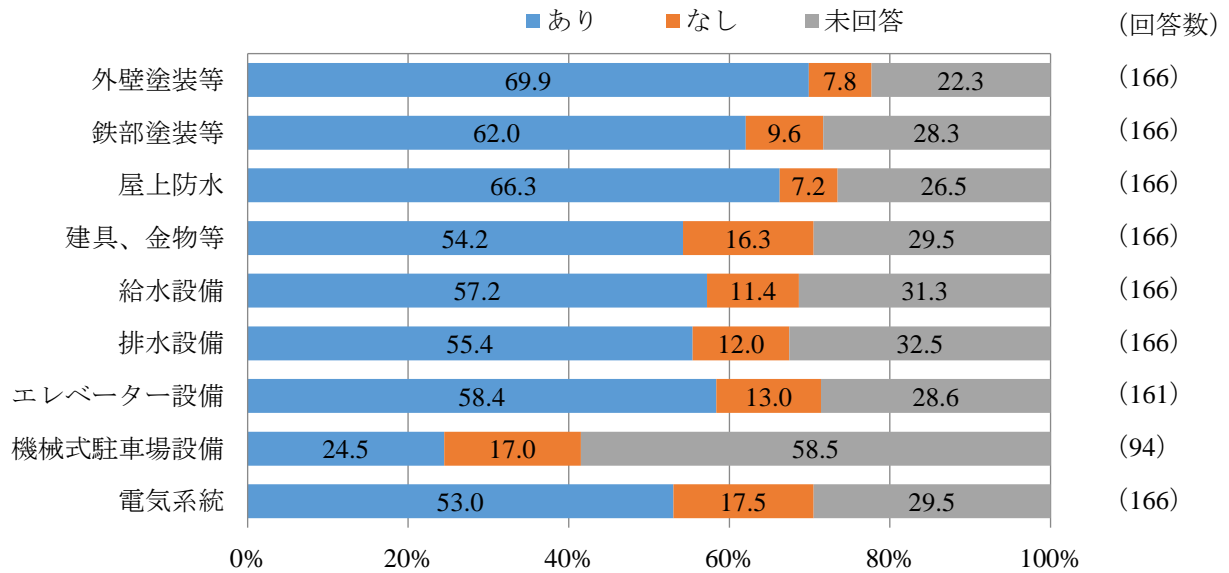


図35 修繕項目ごとの長期修繕計画への記載の有無

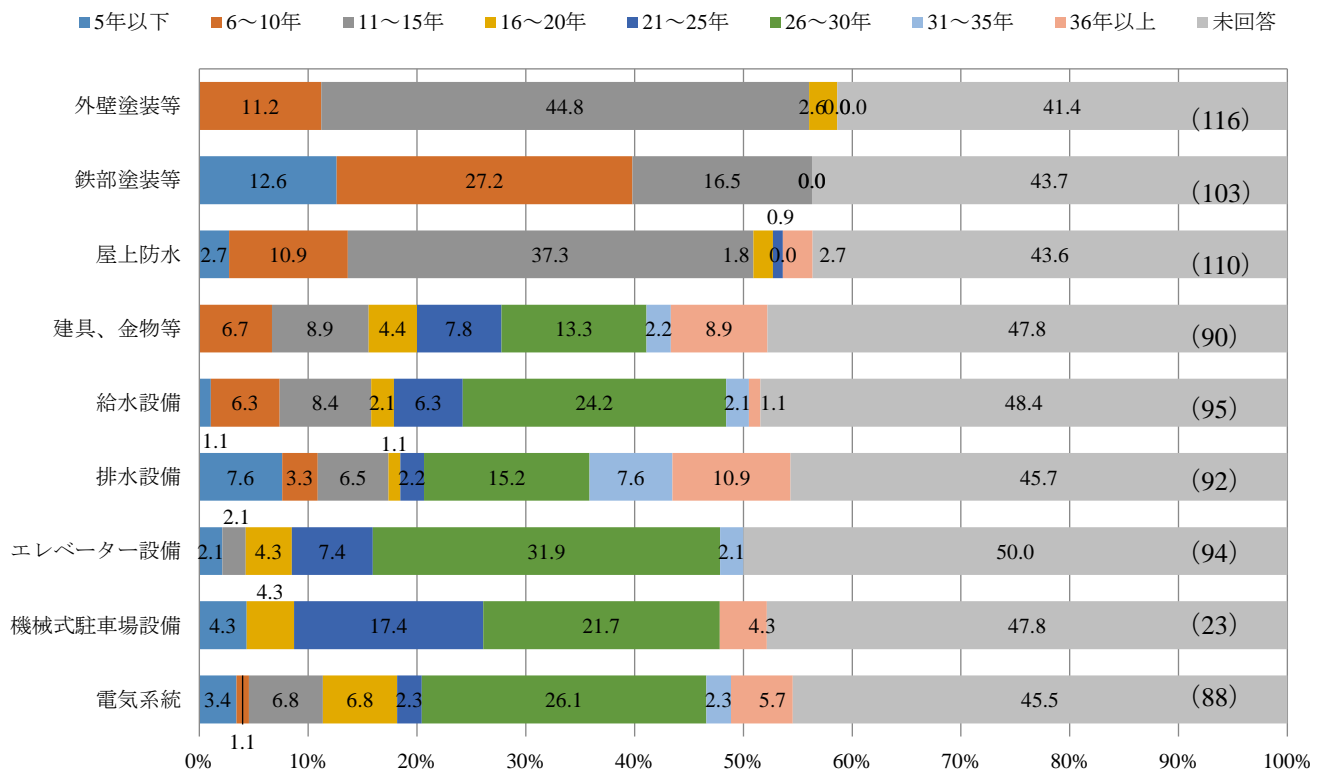


図36 修繕項目ごとの長期修繕計画の周期（回答数は右端の（）書き）

項目ごとの大規模修繕の実施の有無は、各部の塗装や屋上防水、エレベーター設備は、半数以上が実施「あり」となっています。それ以外は40%未満に留まっており、建具や設備、電気系統においては、実施「あり」よりも「なし」の割合の方が大きくなっています（図37）。

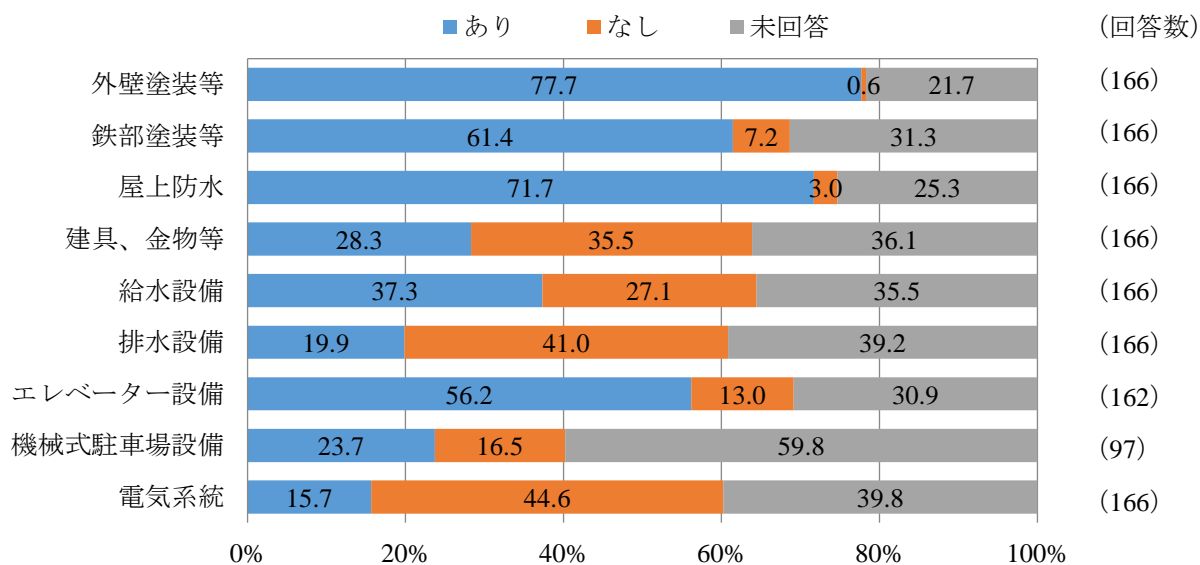


図37 項目ごとの大規模修繕の実施の有無

大規模修繕を行った場合に苦勞した点、苦勞すると思われる点は「費用の調達」が最も多く50.8%となり、次いで「修繕を行うかどうかの判断」が46.4%となっています（図38）。

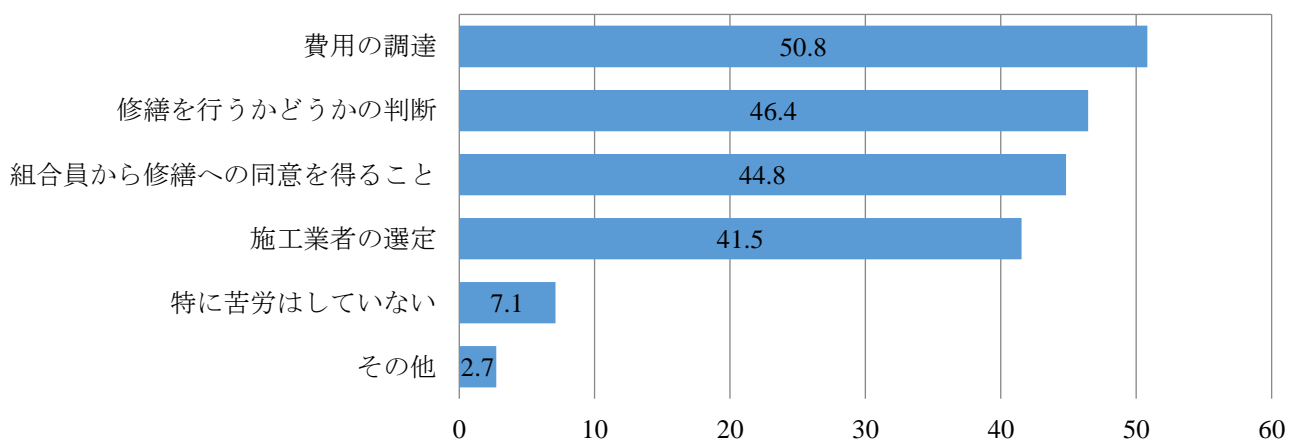


図38 大規模修繕を行った場合に苦勞した点、苦勞すると思われる点 (%)
(複数回答・有効回答数183)

建替え

建替え予定の有無は、「予定なし」（検討済及び未検討）が 96.4%を占め、「予定あり」と「検討中」は合わせて 3.6%となっています（図 39）。

「予定あり」「検討中」「予定なし（検討済）」と回答があったもののうち、建替えにあたっての問題点は、「建替えに必要な容積率が確保できない」が最も多く 16 件、次いで「建替え資金負担が困難な組合員が多い」「建替え時の仮住まいの確保」が多く 15 件、次いで「高齢者が多く建替えに消極的」が 8 件となっています（図 40）。

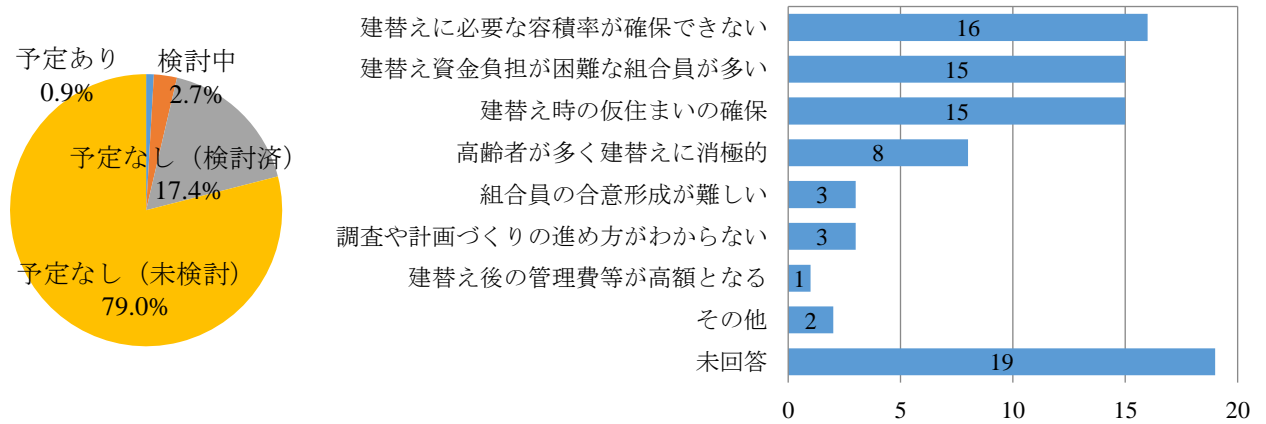


図 39 建替え予定の有無
(回答数 195)

図 40 建替えにあたっての問題点
(複数回答・数値は回答数)

耐震診断・改修

※「耐震診断・改修」は、建築基準法の新耐震基準の施行日（昭和 56 年 6 月 1 日）以前及びその翌年の昭和 57 年中までに完成したマンションの管理組合を対象としています。

◆耐震診断

耐震診断の有無は「実施済」が 7.4%、「実施予定」が 2.9%、「予定なし」が 89.7%となっています（図 41）。予定なしの理由としては「予算がない」が最も多く 49.2%となっています（図 42）。

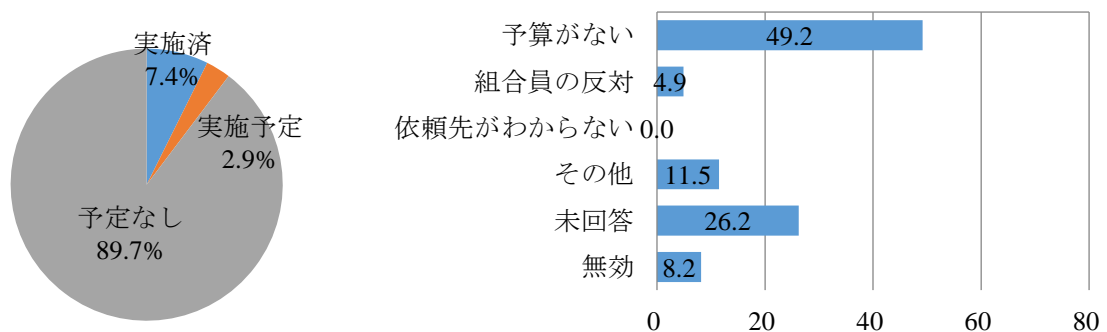


図 41 耐震診断の有無（回答数 68）

図 42 耐震診断の予定無しの理由 (%)
(回答数 61)

◆耐震改修

耐震診断の有無で「実施済」と回答があったもの（5件）のうち、耐震改修の有無は、「実施済」が2件、「予定なし」が2件となっています。

予定なしの理由としては「耐震診断の結果、基準を満たしていたから」が2件でした。

◆防災対策

防災対策として実施していることは「自主防災組織の結成」が最も多く71.3%、次いで「居住者名簿の作成」が51.9%、「非難場所の周知」が48.1%となっています（図43）。

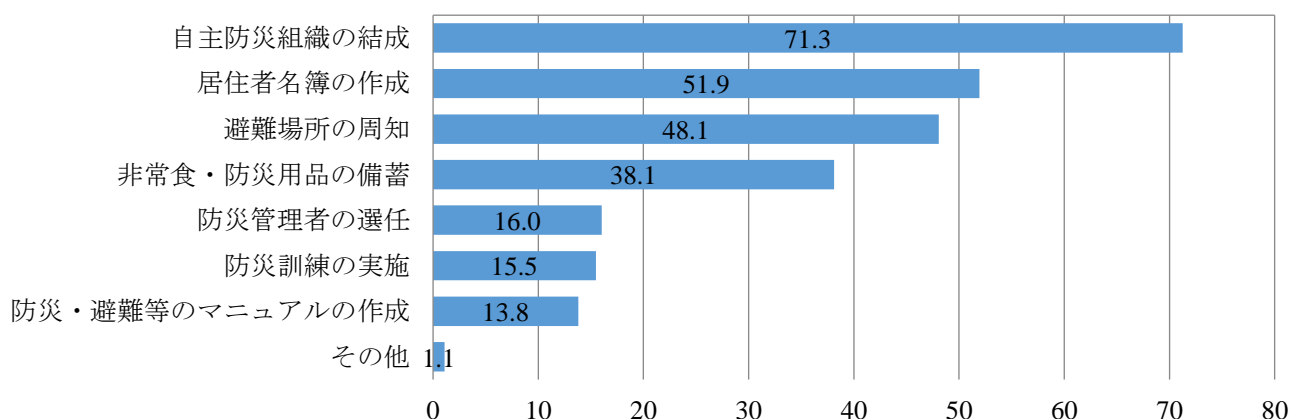


図43 防災対策として実施していること (%) (複数回答・回答数 181)

◆防犯対策

防犯対策として実施していることは「敷地内・共用部内に照明設置」が最も多く85.5%、次いで「防犯カメラの設置」が74.0%、「外部階段への扉・鍵の設置」が55.0%となっています（図44）。

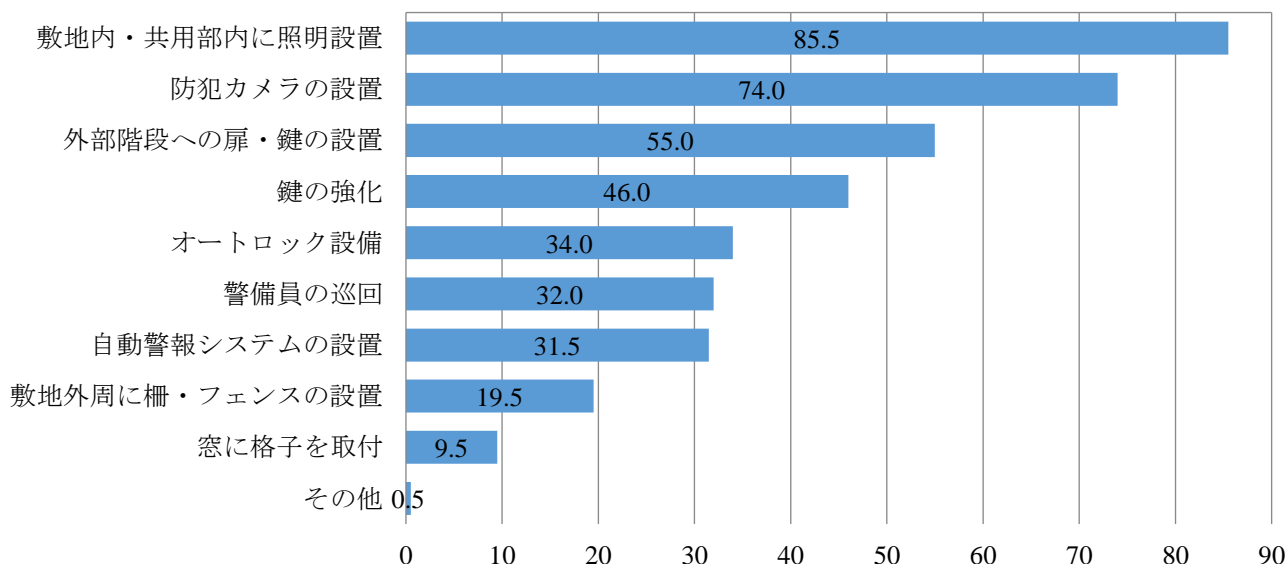


図44 防犯対策として実施していること (%) (複数回答・回答数 201)

管理上の諸問題

◆トラブル

トラブル発生の有無は「あり」が79.4%となっており（図45）、発生したトラブルは「入居者による騒音」が最も多く89件、次いで「ゴミの出し方が悪い」が80件となっています（図46）。

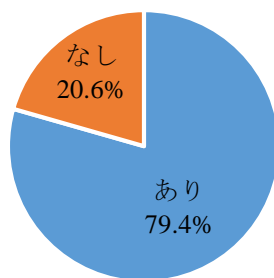


図45 トラブル発生の有無（複数回答・回答数209）

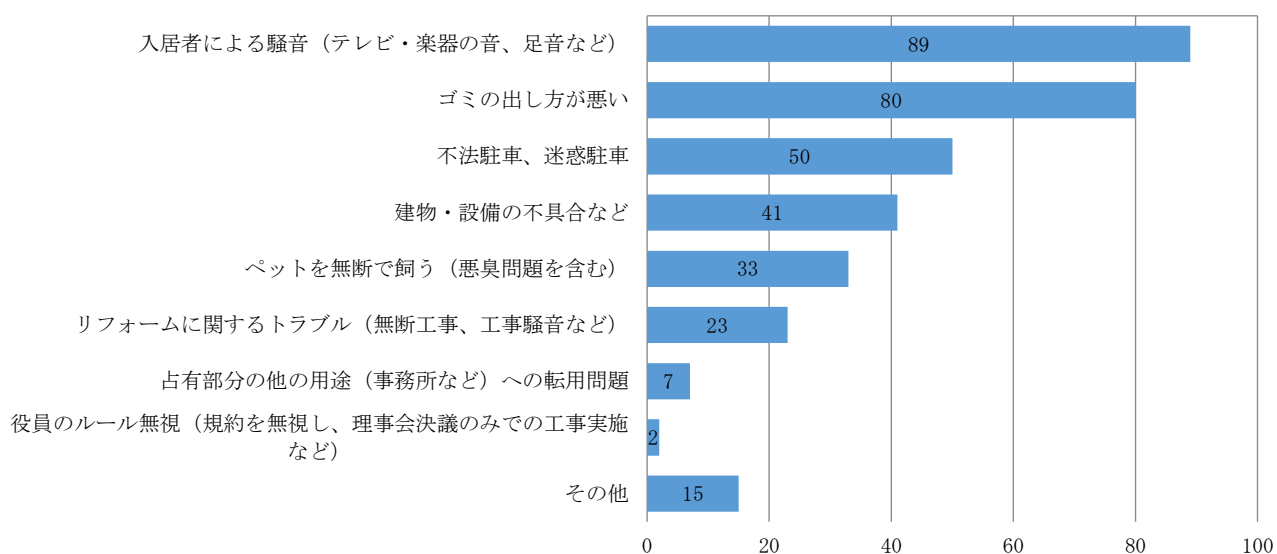


図46 発生したトラブル（数値は回答数）（複数回答・有効回答数340）

また、トラブルを処理した手段は、「管理業者に相談」が最も多く120件、次いで「当事者同士・理事会等で協議した」が75件となっています（図47）。

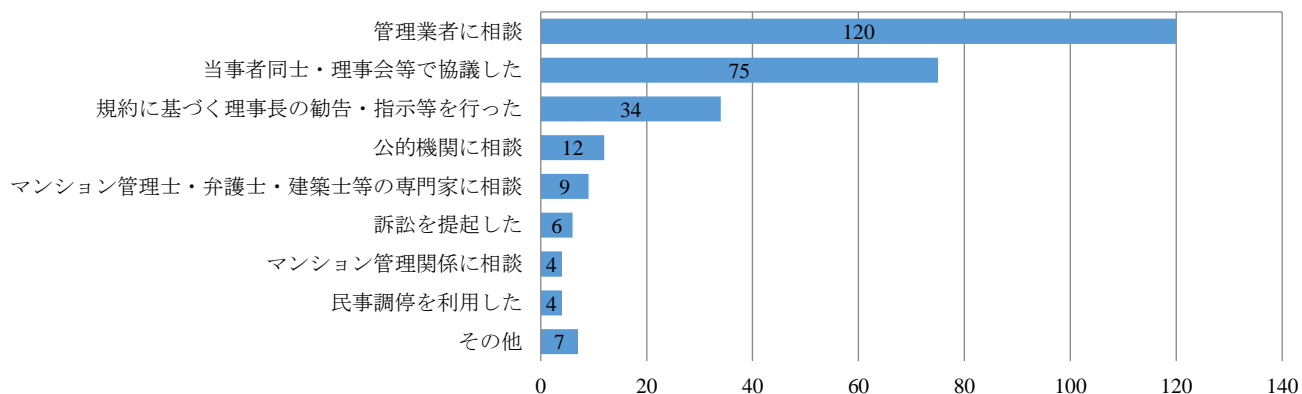


図47 トラブルを処理した手段（数値は回答数）（複数回答・有効回答数271）

◆今後の管理組合の運営

管理組合の今後の運営において不安なことは、上位から「組合員の高齢化」(68.2%)、「建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の運用」(49.3%)、「役員(理事)のなり手不足」(47.4%)となっています(図48)。

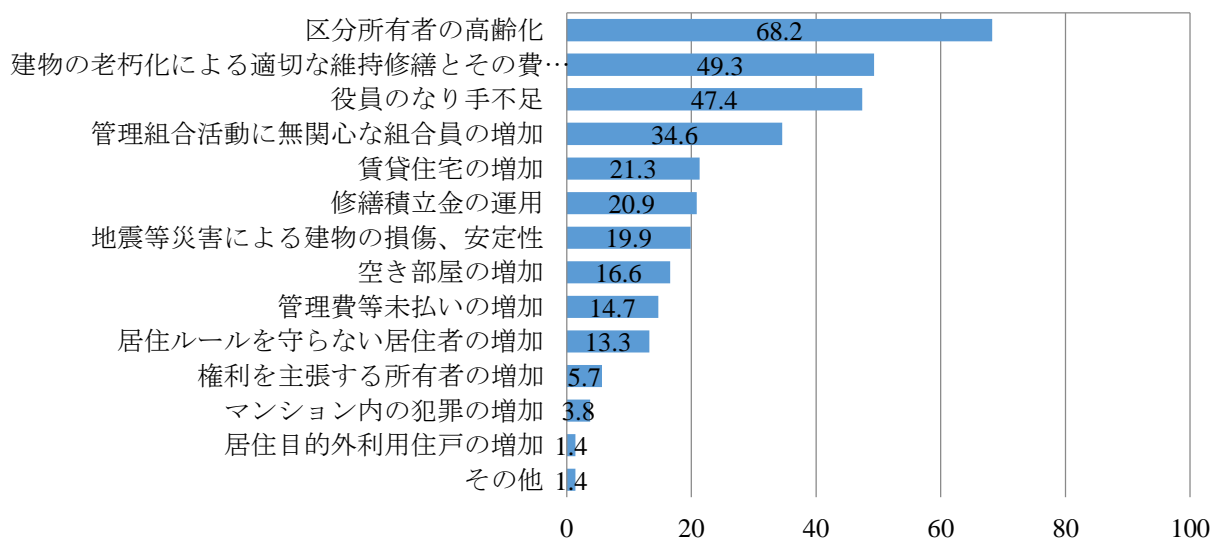


図48 管理組合の今後の運営において不安なこと (%) (複数回答・回答者数 211)

マンション管理に関する情報の入手手段

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 74.0%、次いで「インターネット」が 34.1%となっています(図49)。

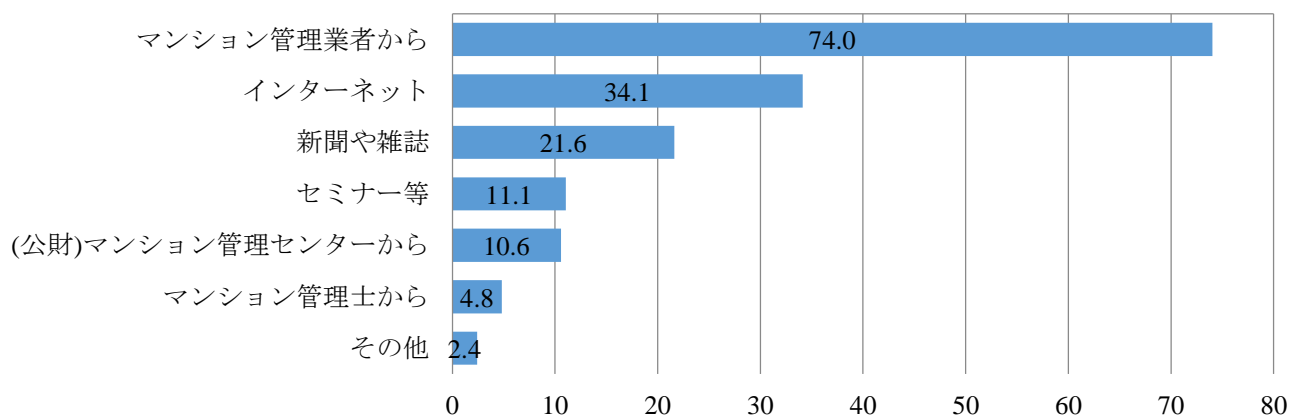


図49 マンション管理に関する情報の入手方法 (%) (複数回答・回答者数 208)

おわりに

本紙は、新潟市マンション実態調査(令和元年度実施)の結果をまとめたものです。
改めて、御協力くださった皆様に御礼申し上げます。
御不明点等ございましたら下記宛てにお問い合わせください。

新潟市 建築部 住環境政策課

〒951-8554 新潟市中央区古町通7番町1010番地 古町ルフル6階

電話 025-226-2813、Mail jukankyo@city.niigata.lg.jp