

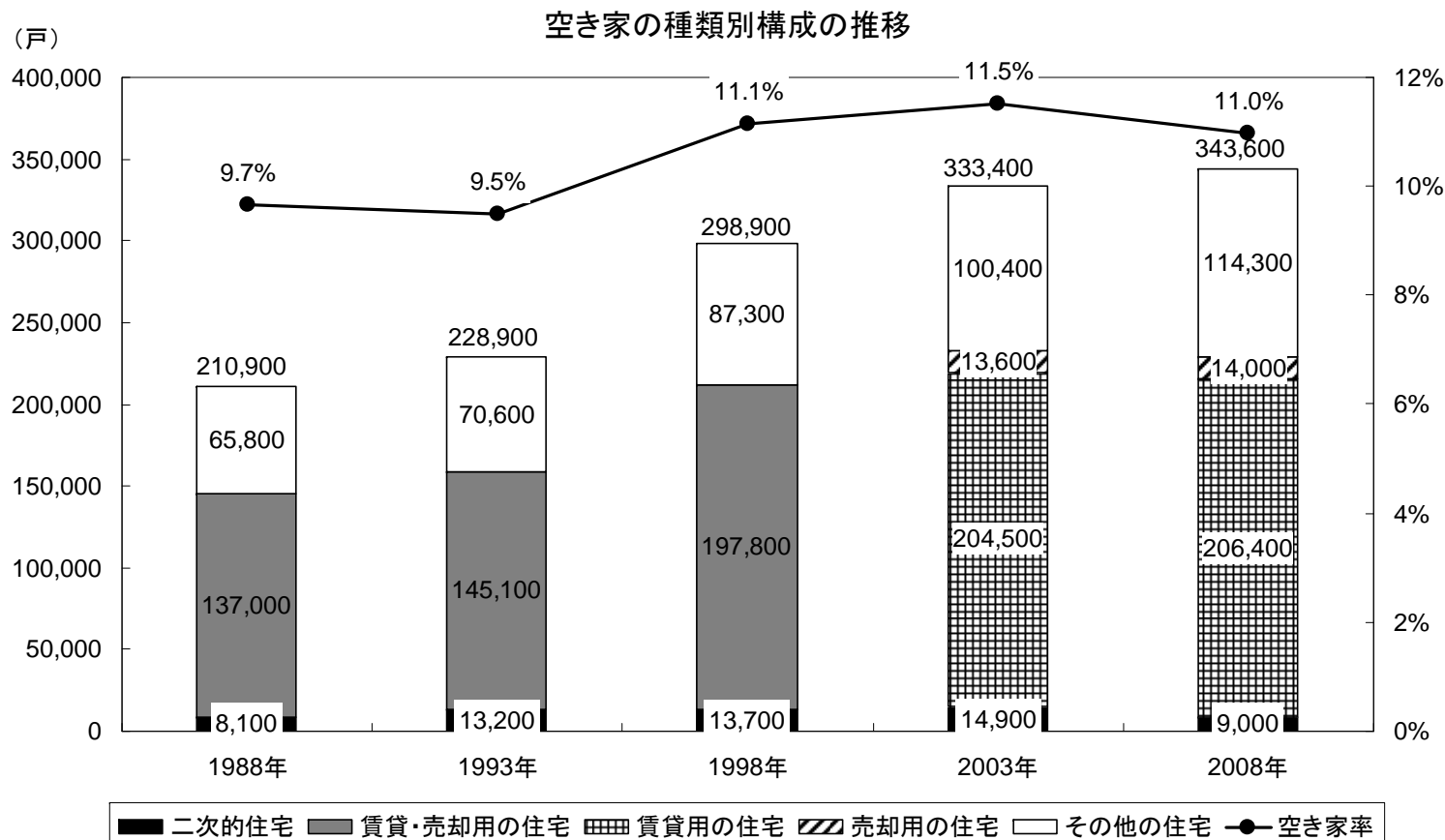


# 住宅市場に関する補足データについて

1. 空き家の状況
  - (1) 空き家数の推移
  - (2) 市区町別の空き家率
  - (3) 市区別の空き家の腐朽・破損率
2. 分譲マンションの状況
  - (1) ストックの推移
  - (2) ストックの分布
  - (3) 建て替えとその検討状況【全国・愛知県】
  - (4) 建蔽率・容積率の既存不適格の割合
  - (5) 関係団体ヒアリング結果
  - (6) 耐震性に問題のあるマンション

# 1. 空き家の状況 (1) 空き家数の推移【愛知県】

◇愛知県では、全住宅ストックに対する空き家率は約10～11%で推移しているが、住宅ストックの増加に伴い、空き家の数も年々増加しており、1988年から2008年までの20年間で約1.63倍となっている。種類別にみると、20年間で賃貸・売却用の住宅が1.61倍、それ以外の二次的住宅・その他の住宅が約1.67倍となっている。



注) 空き家率：空き家数／住宅総数

二次的住宅：別荘や普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸・売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸・売却のために空き家になっている住宅

(1988年、1993年、1998年は賃貸及び売却用の住宅は合計値のみ)

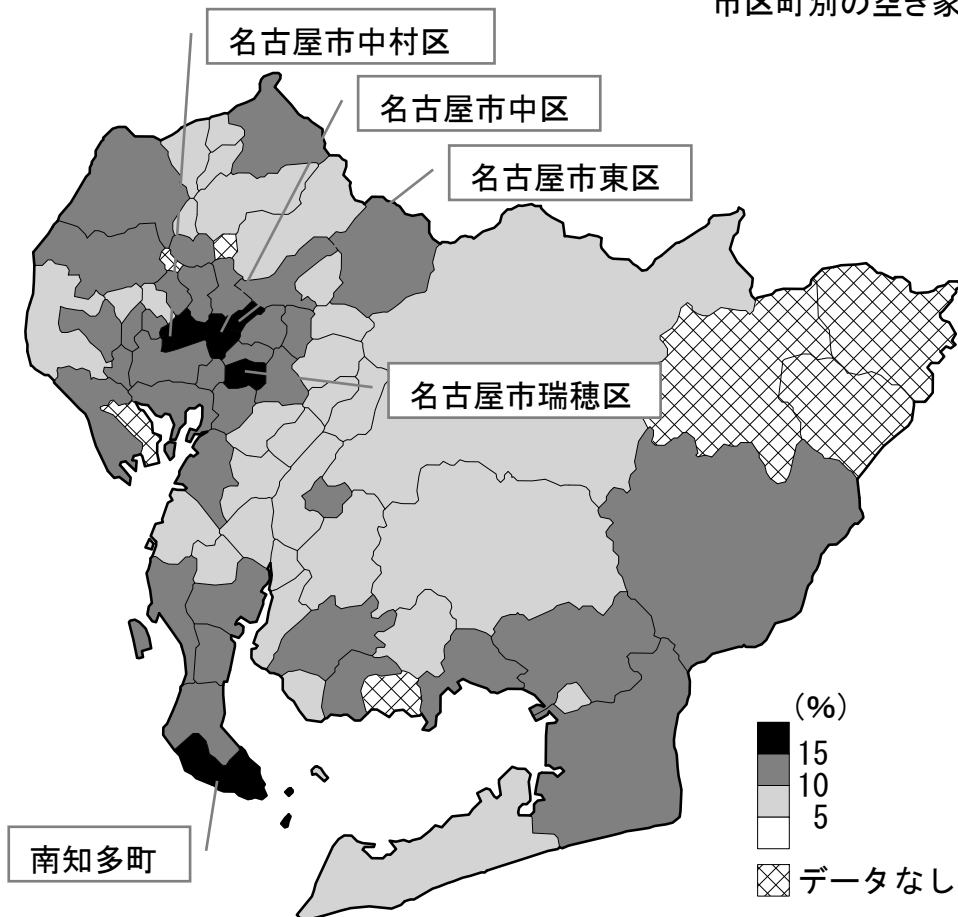
その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅（転勤・入院などにより居住世帯が長期不在、建替のために取り壊す住宅など）

資料：各年の住宅・土地統計調査

# 1. 空き家の状況 (2)市区町別の空き家率【愛知県】

◇愛知県内の市区町の空き家率は、南知多町が19.0%と最も高く、次いで、名古屋市中村区(18.3%)、名古屋市中区(17.1%)となっており、19市区町で空き家率が12%以上となっている。  
 ◇名古屋市においては、16区中11区で空き家率が12%以上となっている。

市区町別の空き家率(平成20年)



	住宅総数	空き家数	空き家率
南知多町	8,250	1,570	19.0%
名古屋市中村区	78,140	14,330	18.3%
名古屋市中区	54,420	9,320	17.1%
名古屋市東区	43,460	6,980	16.1%
名古屋市瑞穂区	52,630	8,190	15.6%
名古屋市昭和区	60,670	8,950	14.8%
清須市	25,730	3,770	14.7%
名古屋市熱田区	34,150	4,910	14.4%
名古屋市千種区	89,420	12,840	14.4%
名古屋市西区	70,840	9,670	13.7%
名古屋市名東区	78,850	10,590	13.4%
新城市	18,630	2,470	13.3%
名古屋市南区	66,540	8,770	13.2%
大治町	12,090	1,590	13.2%
蒲郡市	32,040	4,200	13.1%
常滑市	22,400	2,880	12.9%
美浜町	11,120	1,420	12.8%
名古屋市北区	82,560	10,090	12.2%
豊川市	64,360	7,760	12.1%
<b>愛知県</b>	<b>3,132,900</b>	<b>343,600</b>	<b>11.0%</b>
<b>名古屋市</b>	<b>1,117,700</b>	<b>147,320</b>	<b>13.2%</b>

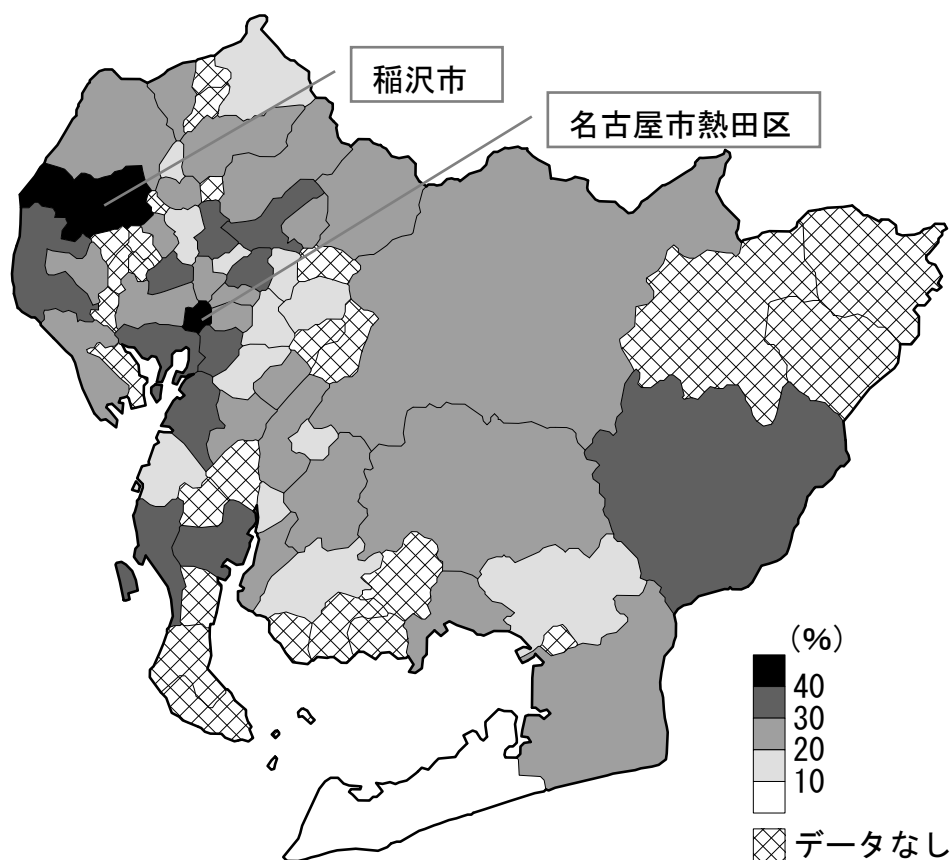
注) 人口15,000人未満の町村については、データなし  
 注) 空き家率=空き家数/住宅総数

資料：平成20年住宅・土地統計調査

# 1. 空き家の状況 (3)市区別の空き家の腐朽・破損率【愛知県】

◇愛知県内の市区の空き家の腐朽・破損率は、稲沢市が42.1%と最も高く、次いで、名古屋市熱田区(41.1%)、常滑市(37.8%)となっており、13市区で空き家の腐朽・破損率が30%以上となっている。  
 ◇名古屋市においては、16区中7区で空き家の腐朽・破損率が30%以上となっている。

市区別の空き家の腐朽・破損率(平成20年)



	空き家数	腐朽・破損あり	空き家の腐朽・破損率
稲沢市	5,630	2,370	42.1%
名古屋市熱田区	4,910	2,020	41.1%
常滑市	2,880	1,090	37.8%
名古屋市守山区	7,240	2,630	36.3%
新城市	2,470	880	35.6%
名古屋市北区	10,090	3,590	35.6%
名古屋市南区	8,770	3,070	35.0%
東海市	5,360	1,830	34.1%
名古屋市千種区	12,840	4,360	34.0%
半田市	5,760	1,890	32.8%
名古屋市港区	7,300	2,370	32.5%
愛西市	1,790	580	32.4%
名古屋市中村区	14,330	4,300	30.0%
愛知県	343,600	90,100	26.2%
名古屋市	147,320	40,550	27.5%

注) 町村については、データなし

注) 「腐朽・破損あり」とは、住宅の主要な構造部分(壁・柱・床・はり・屋根等)やその他の部分に不具合(外壁の剥落、壁や基礎の一部のひび割れ、瓦の一部のはがれ、雨どいが破損し庇の一部が取れているなど)があるもの

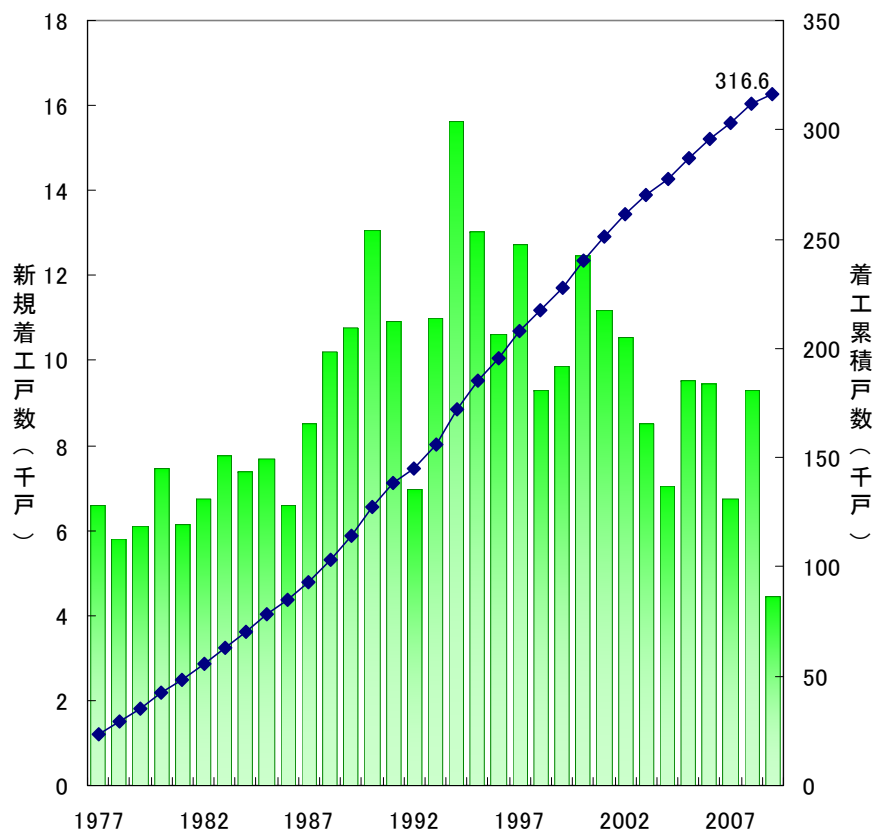
注) 腐朽・破損率=腐朽・破損ありの住宅数/住宅総数

資料：平成20年住宅・土地統計調査

## 2. 分譲マンションの状況 (1) ストックの推移【愛知県】

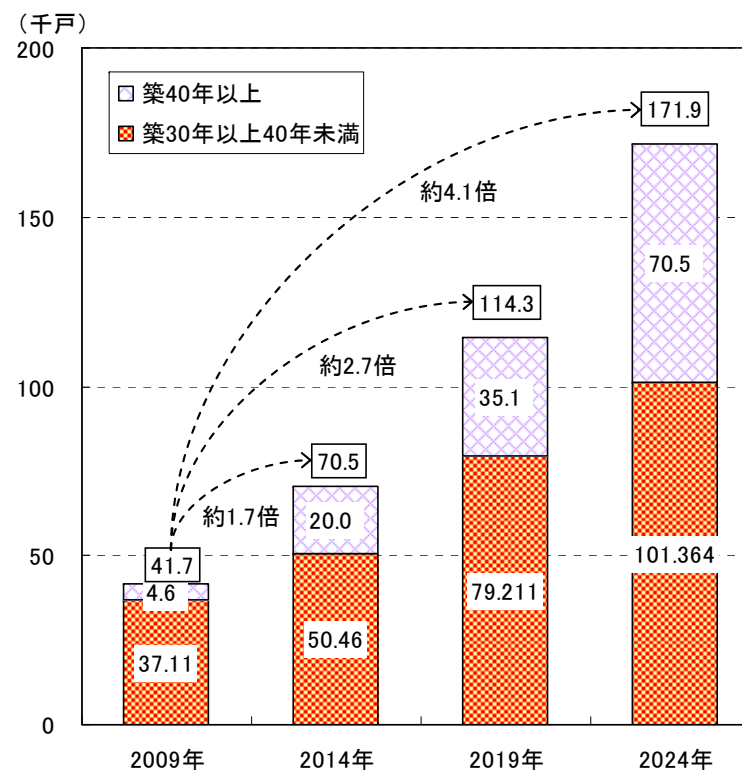
- ◇愛知県内の分譲マンションの着工累積戸数(1976年以前は推計)は、2009年度で推計316.6千戸となっており、築30年以上のストックは41.7千戸と見込まれる。
- ◇今後、築30年以上の分譲マンションのストックは急増が見込まれ、10年後の2019年には約2.7倍の114.3千戸、うち築40年以上の分譲マンションのストックは約7.6倍の35.1千戸になると見込まれる。

分譲マンションのストックの推移(~2009年度)



注) 1976年以前は平成20年住宅・土地統計調査によるストック戸数から推計  
 1977年以降は建築統計年報による着工戸数  
 分譲マンションとは、持ち家又は分譲の共同住宅と定義する。

築30年以上の分譲マンションのストックの見込み



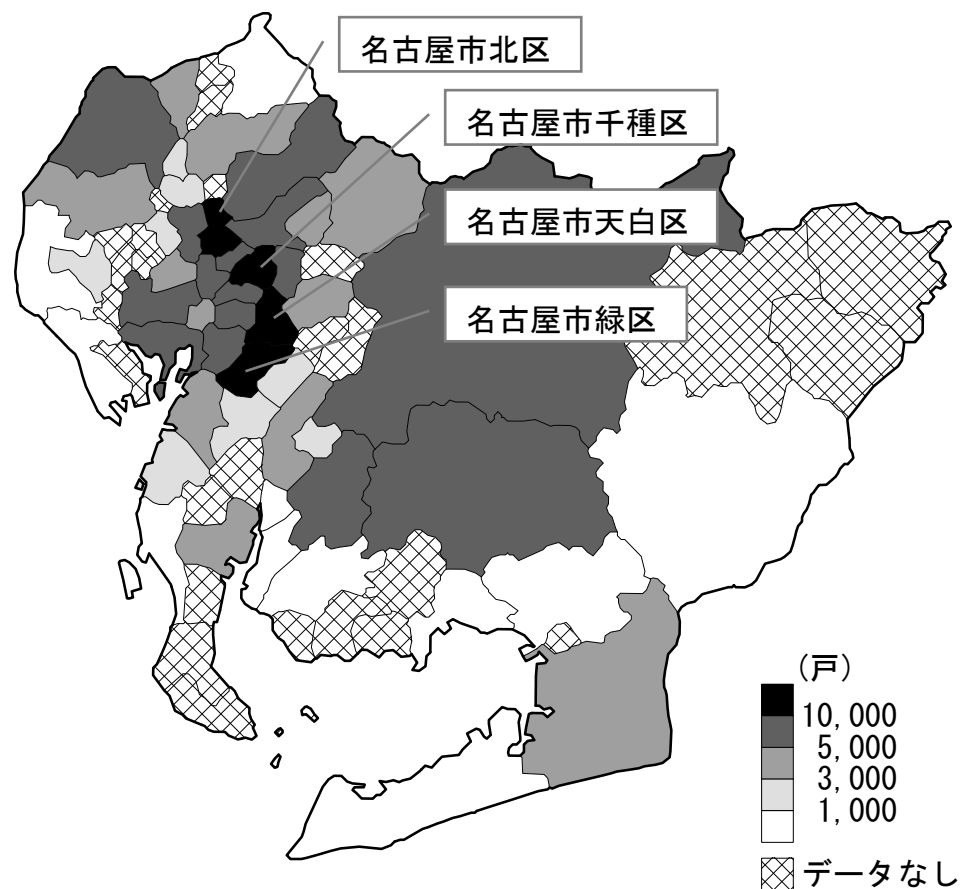
注) 1976年以前は平成20年住宅・土地統計調査によるストック戸数から推計  
 1977年以降は建築統計年報による着工戸数  
 分譲マンションとは、持ち家又は分譲の共同住宅と定義する。

資料：各年の住宅・土地統計調査  
 各年の建築統計年報

## 2. 分譲マンションの状況 (2) ストックの分布【愛知県】

◇愛知県内の市区の分譲マンションの戸数は、名古屋市千種区が14,480戸と最も多く、次いで、名古屋市天白区(11,840戸)、名古屋市緑区(10,810戸)となっており、19市区で5,000戸以上となっている。  
 ◇名古屋市においては、16区中14区で5,000戸以上となっている。

市区別の分譲マンション戸数の分布



	戸数
名古屋市千種区	14,480
名古屋市天白区	11,840
名古屋市緑区	10,810
名古屋市北区	10,580
名古屋市名東区	9,780
名古屋市中川区	9,340
一宮市	9,210
名古屋市中区	9,160
名古屋市守山区	8,760
名古屋市港区	8,550
豊田市	8,540
春日井市	8,420
名古屋市西区	8,370
名古屋市昭和区	8,300
岡崎市	7,780
名古屋市東区	7,710
名古屋市南区	7,370
安城市	6,710
名古屋市瑞穂区	6,050
<b>愛知県</b>	<b>252,200</b>
<b>名古屋市</b>	<b>139,240</b>

注) 町村については、データなし。

注) 「持ち家」「共同住宅」「非木造」を「分譲マンション」として定義する。

資料：平成20年住宅・土地統計調査

## 2. 分譲マンションの状況 (3) 建て替えとその検討状況【全国・愛知県】

- ◇マンションは築後30年で大規模修繕等が必要になり、築後40年で建替が必要な場合が出てくるといわれており、今後、経年とともに対象となるストックが増加していく。
- ◇平成20(2008)年現在、全国のマンションの建替実績は129件と少なく、また、マンション総合調査結果によれば、区分所有者の建替への意識もそれほど高くない。

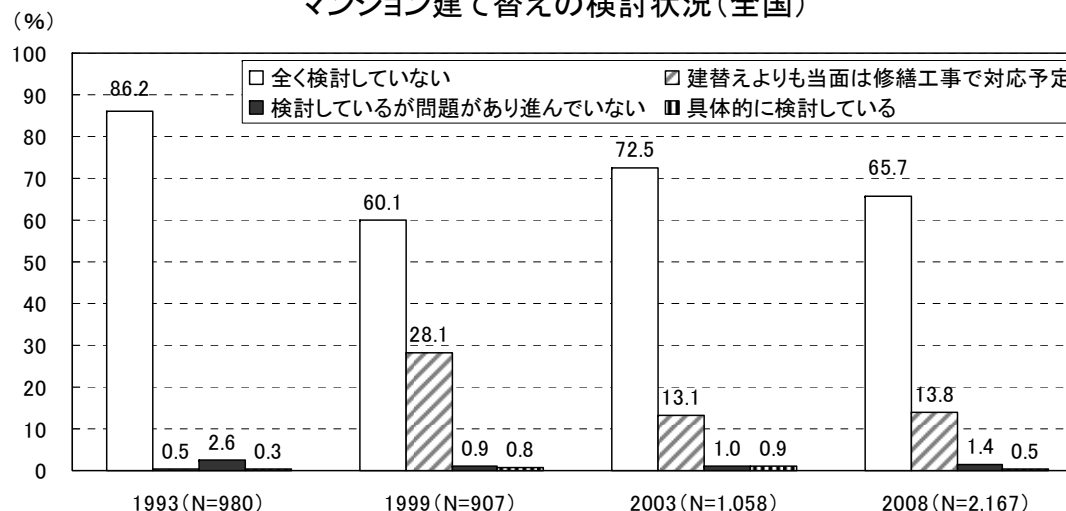
- 全国のマンション建替事業の実績件数・・・129件  
うち、マンション建替円滑化法に基づく事業件数・・・23件
- 注) 平成20年10月現在  
資料：国土交通省

### ○愛知県内の取組事例内容

所在地	事業主体	事業方式	建設時期	建替時期	棟数		住戸数		容積率充足比	
					建替前	建替後	建替前	建替後	建替前	建替後
名古屋市昭和区	民間	任意自主建替	S31	H5	3	1	25	25	0.69	0.88
名古屋市千種区	名古屋市公社	任意等価交換	S41	H10	1	1	24	33	0.36	0.82
名古屋市千種区	愛知県公社	任意等価交換	S42	H14	3	2	90	142	0.44	0.93

資料：「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル 参考：マンションの建替えに関する資料・各論」（平成15年1月）一部県にて追加。

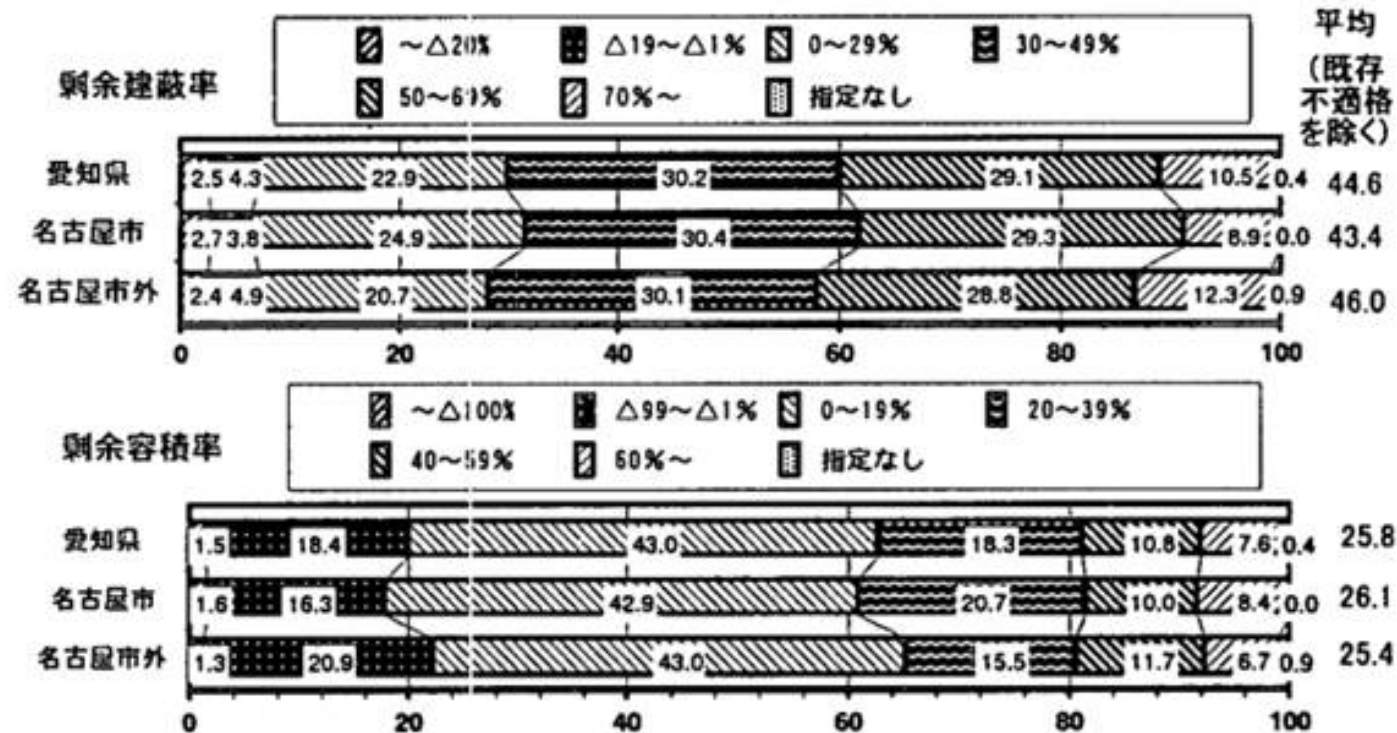
マンション建て替えの検討状況(全国)



資料：「平成20年度マンション総合調査結果報告書」（平成21年4月）

## 2. 分譲マンションの状況 (4) 建蔽率・容積率の既存不適格の割合【愛知県】

◇平成10年住宅・土地統計調査データを分析した下記論文によれば、愛知県内の分譲マンションにおける既存不適格の割合は、建蔽率が約7%、容積率が約20%である。



注) △: 建蔽率、容積率不足(既存不適格)、出典: 資料5

図8 地域別マンションの剩余建蔽率、剩余容積率

注) 剩余建蔽率 =  $(1 - \text{建物の建蔽率} \div \text{調査区の建蔽率}) \times 100$

剩余容積率 =  $(1 - \text{建物の容積率} \div \text{調査区の容積率}) \times 100$

上式で、剩余建蔽率、剩余容積率の値がプラスになれば建蔽率、容積率が余剰の状態(適格)。

マイナス(△)になれば不足の状態(既存不適格)を示す。

資料: 鈴木博志「マンションの形態面の地域特性と剩余建蔽率、剩余容積率の検討 住宅統計資料を用いたマンション管理の視点からの考察」  
(日本建築学会計画系論文集 第569号, 185-192, 2003年7月)



## 2. 分譲マンションの状況（5）関係団体ヒアリング結果【愛知県】

◇マンション関係団体へのヒアリング結果は下記のとおり。

### 【愛知県のマンションの特徴】

- ・愛知県のマンションの特徴として小規模マンションが多い。  
→ 集会所や管理室は当然無く、図面や履歴などの情報をストックする場所すらない。販売時に、図面や確認申請の副本の管理など履歴ストックできるようにしておくことが重要と考えており、そのチェックをしている。

### 【建替え・改修と既存不適格について】

- ・既存不適格マンションの統計は持っていない。
- ・これまでの建替えに関する相談事例は、2004年1件、2005年2件、2007年1件であった。2004年の物件（築25年程度）が容積率オーバーの既存不適格建築物で、その原因は都市計画道路の拡幅整備による敷地面積の減少である。
- ・建替えに関しては、既存不適格よりも合意形成の困難さが問題と感じている。既存不適格の場合、建替えは無理と考えて、修繕・リフォームを検討する管理組合が多く、築30年を超えていれば耐用年数60年の残り30年を安全快適に暮らせるように管理規約を整え、大規模修繕や長期修繕計画の策定を行っている。
- ・建替えは合意形成が極めて困難であり、我々としては長寿命化を念頭に置いた「再生」の方向に舵きりをしている。
- ・「建替え」だけでなく「再生」というマンション管理の新たな選択肢を得るため、マンション内での住み替えや改修・更新の円滑化を図り、その時代の生活ニーズに合わせていくことができるように、マンション建替え円滑化法、区分所有法、民法以外の法律（マンション再生基本法〈仮称〉）の制定について国へ提言したところである。

### 【耐震化について】

- ・自分たちが住んでいる間には地震は来ないなど、耐震化についての意識の低さがある。
- ・耐震診断を実施しても、その後に続く改修までの財源がなく、住民に余計な不安をおおるだけになるので、耐震診断すら実施しようとしなないマンションが多くある。
- ・エレベーターを後付で増築しようとしても、棟全体の耐震化がネックとなり、思うように増築ができない。
- ・マンションでは共用部分だけの補強だけで収まらないケースが多いが、住戸部分の補強となると合意形成が困難で耐震化は進まない。

### 【マンション管理士の活用について】

- ・マンション住民が相談したい内容が幅広である一方、個々のマンション管理士の仕事の中身やスキルがどの程度あるか不明である（資格取得に実務経験は不要）。
- ・東京では、弁護士や建築士が業務への付加価値として資格を取得している。

### 【管理組合について】

- ・管理問題の意識が低いため、もっと意識啓発することが必要。いきなり県全域では難しいので、エリア単位で啓発活動をスタートしてみてもどうか。
- ・防災対策では、個人情報保護法によって住民の名簿作成もできなくなりコミュニティの形成・維持ができない。
- ・管理組合登録制度は、行政側にとってはマンションの実態把握、管理組合側にとっては行政からの情報提供を受けられる面での効果が期待できるが、管理組合の理事長が1年ごとに交替する慣例があり、情報の更新が問題となる。

## 2. 分譲マンションの状況 (6)耐震性に問題のある分譲マンション【愛知県】

◇愛知県における耐震性に問題のある分譲マンションは、約16千戸と推測され、分譲マンション総数に占める割合は6%である。

◇いわゆる新耐震基準前の昭和55年以前の分譲マンションでは約30%が耐震性に問題があると推測される。

愛知県における耐震性に問題ある分譲マンションの割合

(単位：戸)

	総数	耐震診断をしたことがある		耐震診断をしたことがない		耐震性に問題あり(推計)	
		総数	耐震性が確保されていなかったが耐震改修工事をしていない	総数	耐震性が確保されていない(推計)		
昭和45年以前	5,000	500	300	4,500	2,700	3,000	60%
昭和46年～55年	37,600	5,500	1,400	32,100	8,171	9,571	25%
昭和56年～平成2年	57,000	7,700	400	49,200	2,556	2,956	5%
平成3年～平成12年	94,300	14,100	-	80,200	-	-	-
平成13年～平成17年	44,600	14,400	-	30,200	-	-	-
平成18年～平成20年9月	14,100	4,500	-	9,600	-	-	-
合計	252,600	46,700	2,100	205,800	13,427	15,527	6%

注：持ち家の共同住宅を「分譲マンション」と定義する。

資料：平成20年住宅・土地統計調査