

# 第1章 . 調査の目的と構成

- 1-1 調査の目的
- 1-2 調査の内容と構成



## 1-1 . 調査の目的

高度成長期を中心として整備されてきたマンションは、老朽化・陳腐化が進んでおり再生期を迎えつつあることから、マンション再生を円滑に推進し、良好な居住環境を維持・向上させることが今後の重要なテーマになっている。特に昭和 56 年の建築基準法施行令改正以前の耐震基準(以下、旧耐震基準という。)で建設されたものは全国で約 100 万戸あり、これらについては耐震性能が劣っているおそれがあり、耐震改修等による耐震化あるいは円滑な建替えを図ることが喫緊の課題になっている。

マンションの建替えについては、これまで、マンションの建替えの円滑化等に関する法律の施行や建物の区分所有等に関する法律の改正など、マンション建替えに係る法制度が整備されてきた。しかし、マンションの建替えはこれまで 121 件(平成 20 年 4 月 1 日現在。被災、耐震偽装マンションを除く)にとどまっている。

そこで、内閣府、法務省及び国土交通省では、共同で、マンションの建替えに至った事例、建替えに至らなかった事例それぞれについて、老朽化マンション等の建替えの実態や建替え決議がされたマンションにおける賃借人の建物明渡しに係る実態等を調査し、老朽化マンションの建替えの阻害要因を明らかにするためにマンション管理組合等を対象として老朽化マンション等の建替えに関する実態アンケート調査を実施した。

## 1-2 . 調査の内容と構成

### ( 1 ) 調査の方法

- < 方法 > アンケートの郵送配布・郵送回収  
< 調査期間 > 平成 20 年 4 月発送、5 月以降回収  
< 調査実施機関 > (社)市街地再開発協会、(財)マンション管理センター

### ( 2 ) 調査の対象とサンプル数

管理組合 ( アンケート調査 A )

建築後 30 年超のマンション管理組合又は建替え相談のあるマンション管理組合  
建替え決議 ( 又は建替え合意 ) がされたマンションの事業担当者 ( アンケート調査 B )

これまで建替え事業が実施済又は実施中であるマンションの事業担当者  
( 市街地再開発事業によるもの、被災・耐震偽装によるものを除く )

管理会社 ( アンケート調査 C )

マンション管理組合から管理業務を受託しているマンション管理業者

事業関連者 ( アンケート調査 D )

コンサルタント、住宅関連事業者 ( 民間・地方住宅供給公社 ) 等

調査票配布・回収数

調査対象	調査票配布数	調査票回収数 ( 回収率 )
管理組合 ( アンケート調査 A )	2, 389 件	453 件 ( 19.0% )
建替え事業担当者 ( アンケート調査 B )	113 件	75 件 ( 66.4% )
管理会社 ( アンケート調査 C )	431 件	119 件 ( 27.6% )
事業関連者 ( アンケート調査 D )	438 件	143 件 ( 32.6% )

### ( 3 ) アンケート調査結果の概要

別紙のとおり。

なお、各設問は、次の府省が担当しています。

アンケート調査 A、C 及び D	問 1 ~ 12, 14, 17・内閣府、法務省及び国土交通省 問 13, 15・内閣府 問 16・内閣府及び国土交通省
アンケート調査 B	問 1 ~ 17・内閣府、法務省及び国土交通省