

## 序章 調査の概要

## 序章 調査の概要

### 序－1 再生支援調査

マンション再生支援調査では、「分譲・賃貸マンションアンケート調査（実態・再生支援）」、「分譲マンションヒアリング調査」、「ヒアリング及び実態調査の集計・分析」、「マンション実態の基礎資料作成」を実施した。

各調査の概要は、以下のとおりである。

#### 1 分譲・賃貸マンションアンケート調査（実態・再生支援）

##### 1) 調査対象

区内に立地する3階建て以上の非木造の分譲マンション及び賃貸マンションを対象とした。

##### 2) 実施方法

分譲マンションの管理組合及び賃貸マンションの所有者に対して、実態アンケート（マンションの基礎データや管理実態に関するもの）と再生支援アンケート（大規模修繕工事や建替えへの取り組み状況や支援に関する要望などに関するもの）を郵送により配布・回収した。また、未回収となったマンションに対しては、現地調査によって、理事長や管理員からの聞き取り及び現地確認で補足を行った。

##### 3) 実施期間

平成20年9月～平成21年3月

## 4) 調査内容

### (1) 実態アンケート調査

- ① マンション管理に関する基本的な事項
- ② マンション管理に関する課題
- ③ マンション管理に関する支援への要望

### (2) 再生支援アンケート調査

- ① 長期修繕計画の作成、大規模修繕工事の実施状況、予定
- ② 大規模修繕工事に関する課題
- ③ 大規模修繕工事への支援の要望
- ④ 建替えの検討経緯、予定
- ⑤ 建替えに関する課題
- ⑥ 建替えへの支援の要望
- ⑦ 耐震改修の実施状況、予定
- ⑧ 耐震改修への支援の要望

## 5) 調査の実施状況

アンケートの配布・回収状況は以下のとおりである。

### ■ 配布・回収状況

種別		配布数	回収数	回収率	現地調査	実施率
実態	分譲マンション	388 票	121 票	31.2%	267 件	100.0%
	賃貸マンション	168 票	48 票	28.6%	120 件	100.0%
再生支援	分譲マンション	388 票	93 票	24.0%		
	賃貸マンション	168 票	49 票	29.2%		

※アンケートによる回収が得られなかったマンションに対しては、現地確認により、可能な範囲で情報の確認作業を行った。

※分譲マンションについては、今回の調査で把握した全てのマンションを対象にアンケートを送付した。また、賃貸マンションについては、平成 15 年度の実態調査で把握されていたマンションを対象にアンケートを送付し、データの更新を行った。

## 2 分譲マンションヒアリング調査

### 1) 調査対象

区内に立地する3階建て以上の非木造の分譲マンションのうち、主に築後30年以上を経過したものを対象とした。

### 2) 実施方法

調査対象のマンションの管理組合に対して、電話及び個別訪問により面談の予約をとり、個別訪問による聞き取り調査を60棟で実施した。

### 3) 実施期間

平成20年9月～平成21年3月

### 4) 調査内容

#### (1) 大規模修繕工事

- ① 長期修繕計画の作成や大規模修繕工事の実施状況及び予定
- ② 大規模修繕工事に関する課題
- ③ 大規模修繕工事への支援の要望

#### (2) 建替え

- ① 建替えの検討経緯及び予定
- ② 建替えに関する課題
- ③ 建替えへの支援の要望

#### (3) 耐震改修

- ① 耐震改修の実施状況及び予定
- ② 耐震改修への支援の要望

#### (4) その他（マンションの管理・コミュニティ等）

## 3 ヒアリング及び実態調査の集計・分析

実態アンケート調査及び再生支援アンケート調査の結果をもとに、大規模修繕工事、建替え、耐震改修、その他（マンションの管理及びコミュニティ等）をテーマに、それぞれの課題を分析した。

## 4 マンション実態の基礎資料作成（マンション全棟把握）

### 1) 実施方法

#### (1) 未把握マンション調査

民間調査会社のマンションデータベースとの照合により整理するとともに、近年建設された物件については分譲情報等から整理し、住宅地図及び現地確認によって所在を確認して、マンションの全棟を把握した。

#### (2) 基礎資料の作成

平成 15 年時点のデータベースを基に、実態アンケート調査及び未把握マンション調査の結果を反映して、データの更新を行った。

### 2) 実施期間

平成 20 年 9 月～平成 21 年 3 月

### 3) 調査結果

平成 15 年度の実態調査で把握されていたマンションの所在確認及び未把握マンションの確認を行った結果、現時点での分譲マンション及び賃貸マンションの件数は以下のとおりである。

#### ■実施状況

種別	平成 15 年度調査	増加数	減少数	合計数
分譲マンション	300 件	99 件	11 件	388 件
賃貸マンション	168 件	124 件	6 件	286 件

※増加数：未把握マンションで新たに確認されたもの（新築含む）。

※減少数：除却・閉鎖等が確認されたもの。

※合計数：平成 21 年 3 月時点でのマンション数。

序-2 報告書の構成

第1章 千代田区の住宅事情等

1 千代田区の住宅事情

- 国勢調査や住宅・土地統計調査等の基礎資料を活用して、千代田区の人口・世帯の状況、共同住宅を中心とした住宅事情等を整理した。

2 千代田区のマンション実態

- マンション実態調査の結果より、千代田区に分譲・賃貸マンションの実態として、立地状況、構造・規模・階数等を把握した。

第2章 再生支援調査

1 分譲・賃貸マンションアンケート調査（実態・再生支援）

- アンケート調査によって、「大規模修繕工事」、「建替え」、「耐震改修」、「マンション管理」への取り組み状況と実施における課題を把握した。
- 各種マンション関連支援制度の認知度や改善への要望を把握するとともに、「大規模修繕工事」、「建替え」、「耐震改修」への支援の要望を把握した。

2 分譲マンションヒアリング調査

- 主に築後30年以上経過した分譲マンションに対するヒアリング調査によって、「大規模修繕工事」、「建替え」、「耐震改修」の実施に係る課題とその要因を把握し、その解決策や行政に期待する支援の要望等を把握した。

3 マンション再生支援に向けた課題のまとめ

- アンケート調査及びヒアリング調査の結果から、「大規模修繕工事」、「建替え」、「耐震改修」の実施に係る課題とその要因を総括した。

第3章 国・都及び千代田区のマンション施策の動向

- 上位・関連計画等から、国及び東京都、千代田区のマンション関連施策の動向を整理した。

第4章 他の自治体におけるマンション支援制度の実施状況

1 東京都区内のマンション支援制度の実施状況

- 東京都及び特別区におけるマンション支援制度の実施状況を整理し、「大規模修繕工事」、「建替え」、「耐震改修」、「その他」に分類して、それぞれ取り組みの傾向を分析した。

2 千代田区で活用可能なマンション支援制度

- 千代田区で活用可能なマンション支援制度の概要を整理した。

3 他自治体におけるマンション関連支援制度

- 千代田区と条件が類似している都心区、都市化の時期が早い政令指定都市を対象に、マンション支援制度の実施状況を整理した。

4 千代田区内で活用可能なマンション支援制度の課題と方向性

- 他自治体のマンション支援策の実施状況を踏まえ、千代田区のマンション支援施策の検討を行った。

第5章 マンション再生支援制度の方向性

1 他自治体のマンション支援制度に対する意見等

- 千代田区と条件が類似している都心区、都市化の時期が早い政令指定都市のマンション支援策に対する意見を整理した。

2 プロセス毎の課題やニーズに対応した支援制度

- 大規模修繕工事、建替えにおけるプロセス毎の課題やニーズへの対応状況を整理するとともに、未対応となっている部分への対応を含めて支援制度の方向性を検討する。

3 マンション再生支援制度の方向性の検討

- 「大規模修繕工事」、「建替え」の実施に係る課題とその要因に対して、現状の対応状況を踏まえて、今後のマンション再生支援制度の方向性を検討する。