

第 15 回耐震化推進都民会議

日時：平成 27 年 7 月 17 日（金）

10 時 00 分～11 時 30 分

場所：都庁第一本庁舎 5 階大会議場

次 第

1 会長挨拶

2 東京都挨拶

3 議事

(1) 2015 冬耐震キャンペーンの実施状況について

(2) 2015 夏耐震キャンペーンの実施（案）について

(3) 東京都の取組等について

- ・ 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況について
- ・ 耐震診断が実施されていない特定緊急輸送道路沿道建築物の公表について
- ・ 東京都耐震マーク表示制度について
- ・ 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修促進に向けた新たな取組について
- ・ 東京都住宅政策審議会「答申素案」について

(4) 各団体の取組について

- ・ 各団体の耐震化に向けた取組について
- ・ 公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンターの取組について
(青木あすなろ建設株式会社の耐震改修工事事例紹介)

(5) 今後の予定について

【配布資料】

- | | |
|------|----------------------|
| 資料 1 | 耐震化推進都民会議委員名簿、会則 |
| 資料 2 | 2015 冬耐震キャンペーンの実施状況 |
| 資料 3 | 2015 夏耐震キャンペーンの実施（案） |
| 資料 4 | 東京都の取組等について（市街地建築部） |
| 資料 5 | 東京都住宅政策審議会「答申素案」について |
| 資料 6 | 東京都防災・建築まちづくりセンターの |
| 資料 7 | 取組について |

耐震化推進都民会議委員

		団体名	役職	氏名
学識経験者		東京海上日動火災保険株式会社	名誉相談役	樋口 富雄
		東京大学	名誉教授	坂本 功
		日本放送協会	解説主幹	山崎 登
建物の所有者 管理者等の 団体	学校	一般財団法人 東京私立中学高等学校協会	事務局長	中村 信一
		公益財団法人 東京都私学財団	振興部長	白石 俊廣
		日本私立大学団体連合会	事務局長	出口 喜昌
	病院 福祉施設	公益社団法人 東京都医師会	理事	橋本 雄幸
			理事	伊藤 雅史
		公益社団法人 全国有料老人ホーム協会	事務局長	灰藤 誠
		社会福祉法人 東京都社会福祉協議会	副会長	小濱 哲二
	百貨店 ホテル 劇場等	東京都興行生活衛生同業組合	事務局長	下村 忠男
		日本百貨店協会	総務・企画統括部 部長	関 淳弘
		日本チェーンストア協会 関東支部	事務局次長	伊香賀 泰之
		社団法人 日本ホテル協会東京支部	事務局長	細井 誠一郎
		東京都ホテル旅館生活衛生同業組合	副理事長	小坂 勝美
		社団法人 全日本シティホテル連盟関東支部	理事	武田 雄春
		事務所	一般社団法人 全国銀行協会	総務部長
	一般社団法人 日本損害保険協会		生活サービス部長	齊藤 健一郎
	一般社団法人 東京ビルディング協会		組織・広報活動委員会 委員	鈴木 喜雄
	共同住宅	一般社団法人 マンション管理業協会	副理事長	岩田 龍郎
		特定非営利活動法人 日本住宅管理組合協議会	理事	西山 博之
		公益社団法人 東京共同住宅協会	会長	谷崎 憲一
		特定非営利活動法人 日本地主家主協会	理事長	岡田 光雄
	建築・住宅関係の事業者 専門家等の団体	公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター	理事長	町田 修二
一般財団法人 日本建築防災協会		専務理事	神田 重信	
一般社団法人 建築設備技術者協会		技術委員会 委員	橋爪 満雄	
特定非営利活動法人 耐震総合安全機構		常務理事	佐藤 寿一	
公益社団法人 日本建築家協会関東甲信越支部		メンテナンス部会 広報委員	岸崎 孝弘	
一般社団法人 東京建設業協会		事業部長	鷺見 政明	
一般社団法人 東京建築士会		理事・住宅問題委員会 委員長	内田 勝巳	
一般社団法人 東京都建築士事務所協会		理事・事業委員会 委員長(前)	宮崎 州	
一般社団法人 日本建築構造技術者協会		専務理事	福島 正隆	
一般社団法人 住宅生産団体連合会		専務理事	小田 広昭	
一般社団法人 全国住宅産業協会		事務局次長	嘉屋本 義明	
東京都木造住宅耐震診断登録事務所協議会		代表幹事	前田 邦男	
東京都木造住宅・建築物振興関係団体協議会		会長	篠見 更生	
一般社団法人 東京都マンション管理士会		正会員	今井 章晴	
公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会		副会長	黒田 眞吉	
公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部		副本部長	石川 康雄	
一般社団法人 日本エレベーター協会		専務理事	下秋 元雄	
独立行政法人 住宅金融支援機構		まちづくり推進部まちづくり業務室まちづくり業務グループ長	太田 裕之	
日本木造住宅耐震補強事業者協同組合		理事長	小野 秀男	
安価で信頼できる耐震改修促進協議会		理事長	橋本 晋二	
市民団体		東京都町会連合会	会長	大崎 秀夫
	特定非営利活動法人 東京いのちのポータルサイト	副理事長	寿乃田 正人	
行政	区市町村	特別区の代表	北区 まちづくり部長	横尾 政弘
		市の代表	羽村市 建設部長	加藤 博
		町村の代表	瑞穂町 住民部長	横澤 和也
	東京都		都技監	安井 順一
		総務局(総合防災部)	総合防災部長	矢岡 俊樹
		東京消防庁(防災部)	防災部長	関 政彦
			民間住宅施策推進担当部長	山崎 弘人
	耐震化推進担当部長	飯泉 洋		

耐震化推進都民会議会則

(名称)

第1 この会議の名称は、耐震化推進都民会議（以下「都民会議」という。）と称する。

(目的)

第2 首都東京の喫緊の課題である建物の耐震化を推進するため、様々な分野の関係団体が連携しながら活動を行い、地震がこわくない東京の実現に寄与すること目的とする。

(活動)

第3 都民会議は、第2の目的を達成するため、次の活動を行う。

- (1) 建物の耐震化の推進に向けた気運の醸成及び啓発活動の実施に関すること。
- (2) 都民会議参加団体間の連携に関すること。
- (3) その他都民会議の目的を達成するために必要なこと。

(構成)

第4 都民会議は、別表に掲げる団体の推薦する者及び学識経験者等の委員をもって構成する。

(役員)

第5 都民会議に次の役員を置く。

- (1) 会長 1人
 - (2) 会長代理 1人
 - (3) 副会長 7人以内
- 2 会長は、委員の中から委員の互選により選任する。
 - 3 会長は、都民会議を代表し会務を総括する。
 - 4 会長代理及び副会長は、委員の中から会長が指名する。
 - 5 会長代理及び副会長は、会長を補佐する。
 - 6 会長代理は、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときはその職務を代行する。

(任期)

第6 役員の任期は2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(総会)

第7 都民会議に総会を置く。

2 総会は委員全員をもって構成する。

3 総会は、委員の2分の1以上の出席によって成立する。

(部会の設置)

第8 都民会議は所掌する事務を円滑に処理するため、部会を設置することができる。

(事務局)

第9 会議の事務を処理するため、東京都都市整備局市街地建築部建築企画課に事務局を置く。

(雑則)

第10 この要綱に定めるもののほか、都民会議の運営等について必要な事項は、会長が定める。

附 則

この要綱は、平成20年8月27日から施行する。

附 則

この要綱は、平成21年7月23日から施行する。

附 則

この要綱は、平成22年11月19日から施行する。

附 則

この要綱は、平成23年11月18日から施行する。

附 則

この要綱は、平成25年7月23日から施行する。

		団体名		
建物の所有者・管理者等の団体		一般社団法人 全国銀行協会		
		公益社団法人 全国有料老人ホーム協会		
		社団法人 全日本シティホテル連盟関東支部		
		公益社団法人 東京共同住宅協会		
		一般財団法人 東京私立中学高等学校協会		
		公益社団法人 東京都医師会		
		東京都興行生活衛生同業組合		
		公益財団法人 東京都私学財団		
		社会福祉法人 東京都社会福祉協議会		
		東京都ホテル旅館生活衛生同業組合		
		一般社団法人 東京ビルディング協会		
		特定非営利活動法人 日本地主家主協会		
		特定非営利活動法人 日本住宅管理組合協議会		
		日本私立大学団体連合会		
		一般社団法人 日本損害保険協会		
		日本チェーンストア協会 関東支部		
		日本百貨店協会		
		社団法人 日本ホテル協会東京支部		
		一般社団法人 マンション管理業協会		
		建築・住宅関係の事業者・専門家等の団体		安価で信頼できる耐震改修促進協議会
一般社団法人 建築設備技術者協会				
独立行政法人 住宅金融支援機構				
一般社団法人 住宅生産団体連合会				
一般社団法人 首都圏マンション管理士会				
一般社団法人 全国住宅産業協会				
公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部				
特定非営利活動法人 耐震総合安全機構				
一般社団法人 東京建設業協会				
一般社団法人 東京建築士会				
一般社団法人 東京都建築士事務所協会				
公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会				
公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター				
一般社団法人 東京都マンション管理士会				
東京都木造住宅・建築物振興関係団体協議会				
東京都木造住宅耐震診断登録事務所協議会				
一般社団法人 日本エレベーター協会				
社団法人 日本建築家協会関東甲信越支部				
一般社団法人 日本建築構造技術者協会				
一般財団法人 日本建築防災協会				
日本木造住宅耐震補強事業者協同組合				
市民団体				東京都町会連合会
				特定非営利活動法人 東京いのちのポータルサイト
行政	区市町村	特別区の代表		
		市の代表		
		町村の代表		
	東京都	総務局(総合防災部)		
		東京消防庁(防災部)		
		都市整備局(市街地建築部・住宅政策推進部)		

2015冬耐震キャンペーンの実施状況について



実施方針

都民の耐震化への具体的な取組みにつなげるキャンペーンとする

実施期間

平成27年1月10日(土)から1月22日(木)まで

東京都主催のイベント

耐震フォーラム 「街を守る 子供を守る 未来(あす)への耐震化

阪神淡路20年—1.17は忘れない—

1月21日(水)開催 13:30~16:30まで

対象：都民 場所：都庁第一本庁舎5階 大会議場 参加者：401名

① <講演> (60分)

題名「阪神淡路大震災現場活動からの教訓」

講師：中谷 満 氏(阪神淡路大震災時 生田消防署現場指揮者)

② <講演> (60分)

題名「地震と建築—安全な建築物を目指して—」

講師：芳村 学 氏(首都大学東京都市環境学部 教授)

③ <講演> (30分)

題名「木造建物の耐震化への取り組み」

講師：末延 史行 氏

(東京都木造住宅耐震診断登録事務所協議会 代表代理)



アンケートに回答いただいた方の12%が「耐震診断・耐震改修をしようと思った」、33%が「耐震化を考えるきっかけになった」と回答。(回答率約59%)

耐震化個別相談会

1月21日(水)開催

14:00~17:00まで

対象：都民 場所：都庁第一本庁舎5階 レセプションホール 参加者：11組

耐震フォーラムと並行して、特定沿道建築物所有者の相談員としてTAAF・JSCA・JASOの3団体、木造住宅の相談員として東京都木造住宅耐震診断登録事務所協議会、耐震改修の相談員として東京建設業協会、東京都中小建設業協会、融資制度の相談員として住宅金融支援機構と株式会社みずほ銀行の方々にご協力いただき、個別相談会を実施しました。



震災写真等の展示会

1月21日(水)開催

13:00~17:00まで

対象：都民 場所：都庁第一本庁舎5階 ホワイエ

緊急輸送道路沿道建築物の耐震化推進に関する取組や東京都耐震マーク表示制度など東京都の取組や耐震改修事例の紹介、関東大震災・阪神淡路大震災・東日本大震災による被災の写真の展示を行いました。



体験バスツアー

1月13日(火)午前

対象：都民 参加者：19名

清水建設技術研究所で、免震装置等を見学しました。また本所防災館で地震の揺れの体験などの防災体験学習を実施しました。

「大変勉強になった。耐震、免震、制震の違いが分かった。」「実際に、煙・地震体験が出来て火事・地震に備えて家の中も準備しておこうと思った。」などの感想がありました。



耐震改修事例見学会

1月13日(火)午後A、14日(水)午前B・午後C

対象：マンション居住者もしくはビル・マンション管理者 参加者：Aコース22名、Bコース14名、Cコース14名
コースごとに建物用途の異なる耐震改修事例の見学を実施しました。耐震改修工法の紹介のみならず、建物所有者の体験談等もうかがいました。

Aコース(13日午後)：羽根木マンション(世田谷区)の見学

Bコース(14日午前)：ヴェルドミール多摩桜ヶ丘(多摩市)の見学

Cコース(14日午後)：赤坂マカベビル(港区)の見学

「居住者の協力、合意が大切なことを痛感いたしました。」「具体的な話(工事内容、補助金、工事費など)を聞いたことが良かった。」「オイルダンパーを利用した制震工法の存在を知って驚いた。」などの感想がありました。



木造住宅耐震改修工法、ビル・マンション耐震改修工法等展示会及び木造住宅等耐震相談会

1月16日(金)から18日(日)まで開催

10:00~18:00(最終日16:00まで)

対象：都民 場所：新宿駅西口広場イベントコーナー

ビル・マンション耐震改修工法及び安価で信頼できる木造住宅の耐震改修工法・装置の展示を実施しました。

兵庫県の協力による阪神大震災20年事業のパネルの展示や、「耐震化総合相談窓口」の専門家の出張相談を盛り込んで開催し、来場者からも好評いただきました。

耐震の映像を流したり、耐震マーク入りのポケットティッシュやカイロを配布したりするなど、来場者への耐震化推進施策PRも強化しました。



マンション耐震セミナー(東京都・特定非営利活動法人耐震総合安全機構)

1月10日(土)開催 13:30~16:45まで

対象：マンション管理組合役員、区分所有者、マンションオーナー、マンション管理会社など 場所：都議会議事堂 1階 都民ホール 参加者：169名

管理組合や区分所有者等169名の方々が来場しました。多くの質問があり、関心の高さがうかがわれました。

区市町村、民間団体のイベント

耐震化・賃貸経営お役立ちセミナー&個別相談会

1月18日(日)開催 13:00~17:00

主催：日本地主家主協会 東京共同住宅協会 場所：都庁第一本庁舎5階 大会議場

101名の賃貸住宅の家主の方々に参加されました。また、8組の方の個別相談に応じました。

耐震化実践アプローチセミナー&個別相談会でさらに詳しく! 1月22日(木)開催 18:00~20:30

主催：全国住宅産業協会

場所：都庁第一本庁舎5階 大会議場

ビルやマンションのオーナーを対象に建物の耐震化と東京都の支援制度等の講演を行いました。

キャンペーン期間中の安価で信頼できる耐震改修工法・シェルター展示会及び区市町村のイベント

キャンペーン期間中、6区7市による耐震に関する展示会や相談会などが実施されました。

平成 27 年 7 月 17 日
市 街 地 建 築 部

2015夏耐震キャンペーンの実施について（案）

実施方針 都民の防災意識を啓発し、耐震化への具体的な取組みにつなげるキャンペーンとする
実施期間 平成27年8月23日（日）から9月13日（日）まで

東京都主催のイベント

耐震フォーラム 「いつか来るその日のために 首都直下地震に備えて今できること」

9月2日（水）開催 13:00から16:15まで

対象：都 民 場所：都庁第一本庁舎5階 大会議場 定員：500名（公募）

① く 講 演（予定）（50分）

題 名「首都直下地震と耐震—もうひとつの意義—」

講 師：田中 淳 氏（東京大学大学院情報学環
総合防災情報研究センター センター長・教授）

内 容：（防災啓発）

首都直下地震に備えて日頃どのような準備をすべきか、耐震に限らず広く防災意識を高めることを目的とした講演。

② く 講 演（予定）（50分）

題 名「命を守る土地選びと耐震化」

講 師：福和 伸夫 氏（名古屋大学減災連携研究センター長・教授）

内 容：（建築工学）

地震による建物への影響と耐震技術を説明し、建物の耐震化の重要性について理解してもらうことを目的とした講演。

③ く 講 演（予定）（50分）

題 名「首都直下地震に備える～家庭と地域の耐震対策～」

講 師：山村 武彦 氏（防災システム研究所 所長）

内 容：（防災啓発）

ネパール地震での現場調査の紹介などを通して、都民の方に防災意識を高めていただくことを目的とした講演。



耐震化個別相談会

9月2日（水）開催 13:30から16:15まで

対象：都 民 場所：都庁第一本庁舎5階 レセプションホール 定員：55組（公募）

内容：耐震フォーラムと並行して、予約制の耐震化個別相談会を実施。木造・特定沿道建築物の耐震診断・改修工事に加え、具体的な補強設計に関する質問に対応する。また、所有者の負担を軽減する融資制度に関する相談ブースも設置する。

体験バスツアー

9月4日（金）午前 開催

対象：都 民 定員：約20名（公募）

工程：JR立川駅前集合、緊急輸送道路を経由してバスで移動。見学後は新宿駅西口まで送迎。

① く 立川防災館の見学

地震の揺れなどを体験することによって、地震に対する備えの重要性を考える。

↓【バス移動】

② く 大林組技術研究所の見学

技術研究所で最先端の技術に触れる。制振・免震効果を体験できる装置などを見学する。



耐震改修事例見学会

9月3日（木）午前 Aコース・午後 Bコース、4日（金）午後 Cコース 開催

対象：マンション居住者もしくはビル・マンション管理者 定員：各回約20名（公募）

内容：AおよびCコースでは多数の所有者があることから合意形成が難しく耐震化の進みにくい分譲マンションの、Bコースでは耐震改修に向けテナントとの調整が必要なオフィスビル（テナントビル）の耐震改修事例を見学する。耐震改修工法の紹介のみならず、マンション理事長の体験談等もつかう。

Aコース（3日午前）：東目黒苑（品川区）

【都庁集合→バス移動→現地解散（希望者のみバスで都庁まで送る）】

耐震改修を行った分譲マンションの事例を見学する。



Bコース（3日午後）：銀座大野ビル（中央区）

【都庁集合→バス移動→現地解散（希望者のみバスで都庁まで送る）】

耐震改修を行ったオフィスビル（テナントビル）の事例を見学する。

Cコース（4日午後）：三鷹芙蓉ハイツ（三鷹市）

【都庁集合→バス移動→現地解散（希望者のみバスで都庁まで送る）】

制震ブレースによる補強を行った大規模マンションの事例を見学する。

建物の耐震改修工法等の展示会及び耐震相談会

8月23日（日）から25日（火）まで開催 10:00から18:00まで（最終日16:00まで）

対象：都 民 場所：新宿駅西口広場イベントコーナー

内容：ビル・マンション耐震改修工法及び安価で信頼できる木造住宅の耐震改修工法・装置の展示及び個別相談。耐震総合相談出張窓口の開設。緊急輸送道路沿道建築物の耐震化推進に関する取組等に関するパネル展示。

マンション耐震セミナー・マンション耐震個別相談会（東京都・特定非営利活動法人建築技術支援協会）

9月13日（日）開催 14:00から17:00まで

対象：マンション管理組合役員、区分所有者、マンションオーナー、マンション管理会社など 場所：都議会議事堂1階 都民ホール 定員：250名（要予約）

内容：マンションの耐震補強計画を中心とした耐震改修について解説し、耐震化に向けた機運の醸成を図るとともに、管理組合等の取組みを後押しする。

区市町村、民間団体のイベント

都庁耐震セミナー&個別相談会

8月30日（日）開催 13:00～17:00

主催：日本地主家主協会 東京共同住宅協会 場所：都議会議事堂1階 都民ホール（定員250名）・都政ギャラリー

内容：阪神・淡路大震災の語り部による震災体験談、東京で今何が起きているか地震学の専門家が語る 等

耐震化実践アプローチセミナー&個別相談会でさらに詳しく！ 9月3日（木）開催 18:00～20:40

主催：全国住宅産業協会 場所：都庁第一本庁舎5階 大会議場（定員500名）

内容：都の緊急輸送道路沿道建築物耐震化への取組みの紹介、個別相談会を実施。

オフィスビルの耐震化推進講演会

9月8日（火）開催 13:30～16:45

主催：東京ビルチング協会 場所：日本工業倶楽部 2階大会堂（定員150名）

内容：オフィスビルと大規模改修—耐震改修の円滑な進め方について考える—

キャンペーン期間中の安価で信頼できる耐震改修工法・シェルター展示会及び区市町村のイベント（予定）

狛江市（8/6） 東久留米市（8/7） 府中市（8/7～8/9） 八王子市（8/31～9/1） 板橋区（9/1）

清瀬市（9/1） 杉並区（9/2～9/3） 調布市（9/13） 目黒区（9/16～9/18） において開催

広 報

■リーフレット・ポスター ■ポスティング（木造建物整備地域） ■Twitter（開催一週間前） ■プレス発表（7月） ■庁内放送（開催一週間前） ■広報東京都掲載（8月号）、区市町村広報誌（8月～）

■都市整備局HP・耐震ポータルサイト（7月～）、区市町村HP（8月～） ■新宿駅西口地下広場・動く歩道デジタルサイネージ（8月中旬～） ■渋谷街頭ビジョン（8月中旬～）

東京都の取組等について

① 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況について

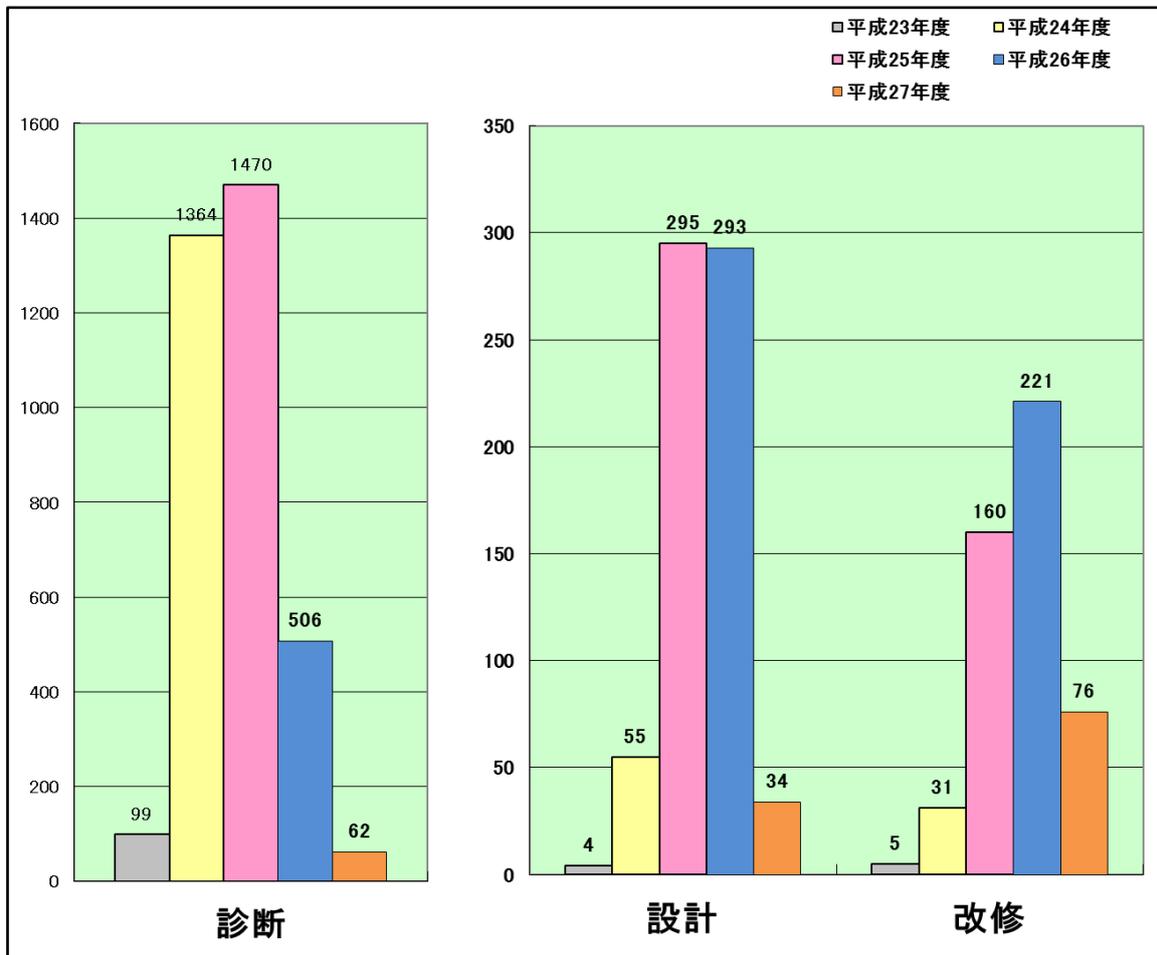


図 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成実績（平成 27 年 5 月時点）

○診断については、対象の 90%以上が着手、未診断建築物についても実施を促す
⇒未診断建築物については順次公表するとともに、再度働き掛けを実施

○改修については、件数は年々伸びているが、目標達成にはさらなるペースアップが必要
⇒耐震化の進捗状況を都民の目に見える形で示していく

- ・ 特定緊急輸送道路の主要な交差点間の耐震化率を公表
- ・ 東京都耐震マーク表示制度の交付拡大（P3 参照）
- ・ 耐震改修工事現場への啓発横断幕の設置（P4 参照）
- ・ 未改修建築物の所有者へアンケート DM 発送とアドバイザー派遣

② 耐震診断が実施されていない特定緊急輸送道路沿道建築物の公表について

東京都は、耐震化推進条例*により、特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対し、耐震診断の実施を義務付けており、未診断建築物の所有者には、指示文書により期限を定めて耐震診断の実施を促してきた。そのうえで、期限を過ぎても耐震診断の実施が確認できない建築物について公表を行った。

また、条例の最終期限(平成 27 年 3 月末)を過ぎても耐震診断が実施されない建築物についても、今後公表していく。

*条例（平成 23 年東京都条例第 36 号） 第 12 条第 1 項第二号(耐震診断を実施しない場合の公表)

これまでの公表件数：59 件

平成 27 年 2 月 6 日 公表：23 件 平成 27 年 5 月 29 日 公表：36 件

安全で安心できるくらしのための建物の耐震化情報サイト
 TOKYO METROPOLITAN GOVERNMENT
東京都 耐震ポータルサイト
 相談窓口 お問い合わせ Q サイト内検索 検索
 文字サイズ: 小 標準 大

ホーム 耐震化はなぜ必要? 東京都の取組 特定緊急輸送道路図 耐震化助成制度 各種建築物の耐震化について 建築士・専門家の方へ 耐震Q&A 様式集・各種ダウンロード その他

ホーム > 東京都の取組 > 10. 耐震診断が実施されていない特定緊急輸送道路沿道建築物の公表

10. 耐震診断が実施されていない特定緊急輸送道路沿道建築物の公表について

東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例（以下「条例」という。）に基づき、下記のとおり公表します。

公表リスト

文京区 江東区 品川区 世田谷区 渋谷区 荒川区 足立区 葛飾区 青梅市 町田市 小平市 東村山市 清瀬市 西東京市 奥多摩町

東京都の取組

1. 東京都耐震改修促進計画
2. 耐震化促進に向けたムーブメントの展開
3. 耐震化に取組みやすい環境整備
4. 費用負担の軽減
5. 東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例

様式 5

耐震診断未実施建築物一覧表（町田市）

<条例第 12 条第 1 項第 1 号及び第 2 号に基づく公表>

No.	所在地	その他	公表日
1	町田市 [] 番地 (都道八王子町田線 (町田街道))	名称：－ 構造：木造・鉄筋造 階数：2 階 用途：店舗・居宅	平成 27 年 5 月 29 日
2	町田市 [] 丁目 [] 号 (都道八王子町田線 (町田街道))	名称：－ 構造：鉄筋コンクリート造 階数：3 階 用途：店舗・事務所	平成 27 年 5 月 29 日

図 東京都耐震ポータルサイト 公表ページ抜粋

③ 東京都耐震マーク表示制度について

東京都耐震マーク表示制度の一層の普及拡大を図るため、これまでの希望者からの申請に応じた交付に加え、都が耐震基準への適合を確認した建物の所有者に対し、耐震マークの直接郵送を開始した。

建物の耐震性の「見える化」により、耐震化のムーブメントを一層拡大し、2020年オリンピック・パラリンピック東京大会に向けて世界一安全・安心な都市東京を目指していく。

これまでの交付件数

平成27年6月末現在 約27,500件（うち直接郵送 約500件）



図 東京都耐震マーク

④ 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修促進に向けた新たな取組について

新たな普及啓発策のひとつとして、耐震改修を実施している工事現場に、耐震改修中であることを通行者や周囲の住民等にアピールするための横断幕を設置する*。

夏の耐震キャンペーンで試作品を都民へ紹介する予定。

*建築物所有者や工事業者のご協力を頂き、都から貸し出す横断幕を現場に設置して頂く仕組みを検討中



図 横断幕イメージ（画像提供：青木あすなろ建設株式会社 東京都加工）

平成 27 年 7 月 13 日
都 市 整 備 局

東京都住宅政策審議会「答申素案」 ～東京におけるマンション施策の新たな展開について～ 都民の皆様のご意見を募集します

東京都住宅政策審議会（会長：小林秀樹千葉大学大学院教授）は、この度「東京におけるマンション施策の新たな展開」について、答申素案を取りまとめましたので、都民の皆様からのご意見を募集します。今後、審議会では、お寄せいただいたご意見を参考に答申をまとめる予定です。

1 募集期間

平成 27 年 7 月 13 日（月曜日）から 7 月 26 日（日曜日）まで
（郵送は当日消印有効）

2 答申素案の閲覧方法・場所

答申素案は、東京都都市整備局のホームページのほか、都民情報ルーム（都庁第一本庁舎 3 階北側）、都市整備局住宅政策推進部マンション課（都庁第二本庁舎 20 階南側）でご覧いただけます。

3 ご意見の提出方法・提出先

・郵送、メール、ファックスのいずれかの方法で提出してください。なお、電話による意見の受付はいたしません。

・提出先：都市整備局住宅政策推進部マンション課

郵送の場合	〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号 都市整備局住宅政策推進部マンション課 行
メールの場合	S8000457@section.metro.tokyo.jp
ファックスの場合	03-5388-1481

・提出に当たっては、件名「東京におけるマンション施策の新たな展開について（答申素案）への意見」を明記の上、

① 氏名（法人名）、②住所（所在地）、③性別、④年齢、⑤職業、⑥意見を記載してください。

4 留意事項

- ・いただいたご意見については、氏名（法人名）、住所（所在地）を除き公表させていただきます。
- ・いただいたご意見については、審議会へ報告させていただきます。ご意見に対する個別の回答はいたしませんのであらかじめご了承下さい。

【問い合わせ先】

（答申素案に関すること）

都市整備局住宅政策推進部 マンション課長 高橋 竜太郎
直通 03-5320-5470 内線 30-360

（審議会の運営に関すること）

都市整備局住宅政策推進部 計画調整担当課長 小林 秀行
直通 03-5320-4915 内線 30-350

答申素案のポイント

1 現状と課題

○マンションは東京の特徴的な居住形態

- ・総戸数約 168 万戸(総世帯数の約 1/4)
- ・全国のマンションの 1/4 以上が集積
- ・都心部、駅周辺、幹線道路沿道など利便性の高い場所に多く立地

○建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの古い」が進行

将来、管理不全に陥るマンション*が増加する恐れ(※現状では実態把握が困難)

- ・世帯主が 60 歳以上の割合：39% (2008 年)→50% (2013 年)
- ・着工から 40 年以上経過したマンションの戸数：12.6 万戸 (2013 年)→42.8 万戸 (2023 年予測)

○耐震性不足や既存不適格のマンションが多数存在

- ・ストックの 2 割超(約 36 万戸)が旧耐震基準
- ・築 40 年以上の 4 割が容積率超過(単独での建替えが困難)と推計

2 具体的な施策(主な提言)

(1) マンションの適正な管理の促進

○管理状況の実態把握と管理不全の予防改善

- ・新たな条例を制定し、管理組合による管理状況の報告等の義務付けや行政に調査・指導権限等を付与することなどを検討
- ・管理不全の兆候のあるマンション等を把握し、重点的な支援・指導を実施

○管理の適正化に向けた市場の環境整備

- ・優良マンション登録表示制度の普及に向け、表示方法の改善や優遇策等を検討
- ・既存マンション取引時における管理情報提供のルールを普及

(2) 老朽マンション等の再生の促進

○合意形成の円滑化に向けた再生支援策の充実

- ・多様な再生手法(建替え、改修、敷地売却等)に対応した支援メニューを用意
- ・高齢居住者に対する支援を強化(仮住居や住み替え先の提供・あっせん等)

○まちづくりと連携したマンション再生支援

- ・都市開発諸制度を活用し、敷地の統合・再編による共同建替えやマンションを取り込んだ都市開発等を誘導する仕組みを検討
- ・先行モデル事業の成果を踏まえ、(仮称)マンション再生まちづくり制度を創設

○重点的・集中的な耐震化の促進

- ・都又は区市町村が指定する緊急輸送道路や避難路の沿道のマンションなど、公共性の観点から対象を重点化し、集中的に施策を実施

東京都住宅政策審議会 答申素案の概要

～ 東京におけるマンション施策の新たな展開について～

I 「世界一の都市・東京」にふさわしい安全で良質なマンションストックの形成を目指して

- ・マンションは、大都市東京に暮らす都民にとって不可欠な生活基盤であると同時に、都市や地域社会を構成する重要な要素。一方で、今後、ストックの老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」がさらに進行。管理不全に陥り、周辺環境にも悪影響を及ぼすマンションの増加が懸念されるなど、深刻な問題へと発展する恐れ
- ・「東京で生まれ、生活し、老後を過ごせて良かった」と誰もが実感できる都市にしていくためにも、今のうちから中長期的視点に立って、適正な維持管理の促進や、老朽マンションの円滑な再生を図る施策を先行的・計画的に講じていくことが必要
- ・居住の場としても魅力的な「世界一の都市・東京」の実現を目指して、都が率先して諸課題に取り組み、安全で良質なマンションストックを形成し、将来世代に継承していくべき

II マンションの管理・再生をめぐる状況

1 ストック及び市場の状況

- ・都内のマンションの総戸数は約168万戸（総世帯数の約4分の1に相当）。うち、昭和56(1981)年以前の旧耐震基準のものは約36万戸と推計
- ・着工から40年以上経過したマンションの戸数は、12.6万戸から、10年後には42.8万戸と3倍以上に急増の見込み
- ・高経年マンションでは、敷地が小規模なものや容積率に余裕がないものも多い（概ね築40年以上のマンションの約4割が容積率制限に不適合と推計）

2 管理等の状況

- ・居住者の高齢化が進展する一方、マンションには、子育て世帯も多く居住
- ・小規模なマンションほど、管理規約や長期修繕計画が未策定の傾向
- ・高経年マンションほど、高齢化や賃貸化が進み、管理組合の活動が不活発となるなど、管理上の問題が多い傾向
- ・約9割の管理組合が管理を管理会社等に委託しており、自主管理は少数

3 建替え及び耐震化の状況

- ・都内の建替え実績は約120件。駅に近い、敷地や容積率に余裕があるなど、好条件のものがほとんど
- ・敷地や容積率に余裕のないマンションや、立地に恵まれない大規模な団地型マンションなどは、建替えが困難な状況
- ・都の実態調査では、旧耐震マンションの耐震診断実施率は約17%、耐震改修は約6%
- ・特定緊急輸送道路沿道のマンションについては、耐震診断実施率約96%、耐震化率約20%

III 今後のマンション施策推進に当たっての基本的な考え方

1 基本的な考え方

- ・マンションは私有財産であり、管理組合等が自らの責任と自助努力で管理や再生に取り組むことが基本
- ・管理が良好なマンションが市場で高く評価されるなど、努力する管理組合が報われる市場の形成や、最適な再生手法を円滑に選択できる環境整備を図ることが必要
- ・マンションの特殊性や社会性を踏まえ、適正な管理や再生に向け、管理組合が責務を果たすとともに、公共性等の観点から行政による適切な関与が必要

2 行政の役割と留意すべき視点

- ・管理組合の活動状況等の把握に努め、必要な支援・指導により、**管理組合を活性化**
- ・情報開示の促進など、**市場機能を活用し、管理組合の自主的な取組を促進**
- ・市街地環境の改善や地域の活性化等の視点から、**まちづくりと連携して施策を推進**
- ・施策対象を重点化し、集中的に支援するなど、**メリハリのある施策を展開**

3 都と区市町村との役割分担と連携

- （都の役割）**
 - ・基本方針の策定、区市町村の取組の支援。共通制度の構築や基準等の作成、国への提案要求など
- （区市町村の役割）**
 - ・地域の実情に応じた施策の推進。個々のマンションの実態把握や組合への支援・指導、まちづくりへの取組など

IV 具体的な施策

1 マンションの適正な管理の促進

（1）管理組合の自主的な取組を促進するための普及啓発・支援

- ・マンション管理ガイドラインの内容充実と普及促進
- ・マンション管理士等の専門家の活用促進
- ・設計図書や修繕履歴等の保管の徹底
- ・ポータルサイトの開設など多様な手段・媒体による広報・情報提供

（2）管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善

- ・マンション基本情報の把握及びマンションデータベースの再構築
- ・マンションの管理状況の把握及び管理不全の判定
- ・管理不全の予防・改善のための支援・指導
- ・施策の実効性を高めるための条例化の検討

（3）管理の適正化に向けた市場の環境整備

- ・マンションデータベースの情報公開
- ・優良マンション登録表示制度の改善と普及促進
- ・既存マンションの取引時における管理情報の提供及び価格査定への反映
- ・新築分譲時における管理に関する説明の充実等
- ・マンション管理に関する消費者への普及啓発

2 老朽マンション等の再生の促進

（1）老朽マンション等の実態把握と再生に向けた普及啓発等

- ・老朽マンション等の実態把握
- ・管理組合の取組を促すための普及啓発ツールの作成
- ・専門家・関係団体等と連携した普及啓発・相談支援体制の強化
- ・マンションの耐震化促進に向けた普及啓発
- ・マンション再生の一層の円滑化に向けた国への働きかけ

（2）マンション再生支援策の充実・強化

- ・改修によるマンション再生に対する支援
- ・マンションの耐震化に対する支援
- ・建替えの円滑化に資する都市計画・建築規制の緩和等
- ・住宅確保に特に配慮が必要な高齢居住者等への支援
- ・共同建替えや団地再生に対する支援
- ・マンション敷地売却制度の活用に対する支援

（3）メリハリをつけたマンション再生施策の実施

- ・（仮称）マンション再生まちづくり制度の創設
- ・緊急輸送道路沿道等における重点的・集中的な耐震化促進

V 提言の実現に向けて

- ・マンション施策の推進に関する計画を策定し、中長期的な目標設定のもと、その達成に向け、施策を総合的かつ計画的に推進
- ・必要な財源を確保し、優先度・緊急度の高い施策には集中的・重点的に投入。施策に従事する行政職員やマンション管理士などの人材を育成・確保
- ・国や区市町村、関係機関、専門家、民間団体など、多様な主体と連携するとともに、住宅、まちづくり、福祉など、関係部局間の緊密な連携のもと施策を推進

東京におけるマンション施策の
新たな展開について

答申素案

平成 27(2015)年 7 月 6 日

東京都住宅政策審議会

(目次)

はじめに	1
I 「世界一の都市・東京」にふさわしい安全で良質なマンションストックの形成を目指して	2
II マンションの管理・再生をめぐる状況	4
1 マンションストック及び市場の状況	4
2 マンションの管理等の状況	5
3 マンションの建替え及び耐震化の状況	6
III 今後のマンション施策推進に当たっての基本的な考え方	8
1 基本的な考え方	8
2 行政の役割と留意すべき視点	9
3 都と区市町村との役割分担と連携	9
IV 具体的な施策	11
1 マンションの適正な管理の促進	11
(1) 管理組合の自主的な取組を促進するための普及啓発・支援	11
(2) 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善	13
(3) 管理の適正化に向けた市場の環境整備	16
2 老朽マンション等の再生の促進	20
(1) 老朽マンション等の実態把握と再生に向けた普及啓発等	20
(2) マンション再生支援策の充実・強化	24
(3) メリハリをつけたマンション再生施策の実施	27
V 提言の実現に向けて	30

参考資料

諮問文

東京都住宅政策審議会委員、マンション部会委員・専門委員名簿

東京都住宅政策審議会・マンション部会の審議経過

はじめに

東京都住宅政策審議会は、平成 26(2014)年 7 月 9 日、東京都知事から「人口減少社会に向かう中、豊かな住生活実現のための住宅政策の新たな展開について」の諮問を受けた。

その中で、特に、「都民の主要な居住形態として広く普及している分譲マンションについては、老朽化したストックが今後急増する見込みであり、管理の適正化や円滑な再生に向けた取組の強化が必要」との認識が示され、国の法改正等の動向も踏まえ、東京における今後のマンション施策の在り方等について、審議会としての意見を示すよう求められた。

これを受け、当審議会は、新たにマンション部会を設置し、この件について専門的かつ集中的に調査審議を進め、平成 28(2016)年に予定している住宅政策全般についての答申に先立ち、「東京におけるマンション施策の新たな展開について」の答申を行うものとし、このたび、素案を取りまとめた。

この答申素案では、東京におけるマンションの管理・再生をめぐる状況や、今後のマンション施策推進に当たっての基本的な考え方を示すとともに、マンションの適正な管理の促進及び老朽マンション等の再生の促進を図るための具体的な施策について提言案を示している。

今後、当審議会では、本素案について、都民や関係者の意見を幅広く聴くとともに、頂いた意見等を十分に踏まえながら、更に検討を加え、平成 27(2015)年 9 月頃を目途に答申を取りまとめていく予定である。

本答申素案において使用する用語の定義は、それぞれ以下のとおりとする。

○マンション

マンションの管理の適正化の促進に関する法律第 2 条第 1 号のマンション
(いわゆる分譲マンション)

○高経年マンション

建築後相当の年数を経たマンション

○老朽マンション

建築後相当の年数を経ることなどにより、躯体や設備の劣化、性能や機能の陳腐化が進行したマンション

○管理不全の兆候があるマンション

管理に関するルールが整備されていない、又は、整備されていても重要なルールが守られていないなど、管理組合が機能しておらず、将来的に管理不全に陥るおそれのあるマンション

○管理不全マンション

維持・管理や修繕が適切に行われず、居住環境はもとより、周辺にも悪影響を与えているマンション

I 「世界一の都市・東京」にふさわしい安全で良質なマンションストックの形成を目指して

我が国のマンションの歴史をたどると、関東大震災の復興住宅として大正末期から昭和初期にかけて建設され、戦後その多くが居住者に払い下げられた「同潤会アパート」や、住宅難への対処と都市不燃化等を目的として都が建設し、昭和 28(1953)年に分譲した「宮益坂アパート」がその先駆けと言われている。昭和 30 年代に入ると、民間や日本住宅公団(以下「公団」という。)によるマンション供給も始まり、昭和 37(1962)年にマンションの基本法とも言える、建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)が制定されると、供給が本格化していった。

昭和 39(1964)年にアジアで初となる東京オリンピックが開催されたことに伴い、東京における経済活動は飛躍的に活発になり、マンションの開発も大きく進んだ。高度経済成長期には、多摩ニュータウンをはじめとする大規模な住宅団地の開発が行われ、周辺区部や多摩地域を中心に、公団や東京都住宅供給公社(以下「公社」という。)により多くの団地型マンションが建設された。

民間ディベロッパーも、利便性の高い都心部や鉄道駅の周辺、幹線道路沿道などを中心に供給を進めた。近年においては、湾岸部に超高層マンションが多数建設されるなど、数次のマンションブームを経て、多様で膨大な数のマンションストックが蓄積されてきた。現在、全国のマンションの4分の1以上が東京に集積しており、マンションは、東京という大都市における特徴的な居住形態となっている。

このように、マンションは、都民にとって不可欠な生活基盤であると同時に、都市や地域社会を構成する重要な要素ともなっている一方で、都内のマンションストックの約2割は、昭和 56(1981)年以前の旧耐震基準で建築されており、その多くは耐震性不足が懸念されている。

また、今後、高度経済成長期以降に供給された大量のマンションストックが高経年化し、居住者の高齢化と合わせて、マンションにおける「二つの老い」が更に進んでいく。東京においても平成 32(2020)年頃をピークに人口減少局面を迎えるとともに、社会全体の高齢化も一層進む見込みである。

こうした傾向に伴い、マンションにおいても、空き住戸の増加や管理組合の機能低下等によって管理不全に陥り、スラム化を引き起こす可能性が指摘されている。一たびマンションがスラム化すれば、周辺市街地や生活環境における、治安や景観、衛生面での悪化を招き、地域社会における深刻な問題へと発展するおそれがある。

平成 32(2020)年には、東京で二度目となるオリンピック・パラリンピック大会が開催される。大会の成功だけでなく、これを跳躍台にして、都市基盤や生活基盤の充実など、更

なる発展を遂げるとともに、ハード・ソフト両面でレガシーを次世代に継承し、都民生活の向上につなげることが重要である。「東京で生まれ、生活し、老後を過ごせて良かった」と誰もが実感できる都市にしていくためにも、2020年大会の更にもその先を見据え、今のうちから中長期的な視点に立って、マンションの適正な維持管理の促進や、老朽化したマンションの円滑な再生を図る施策を先行的、計画的に講じていく必要がある。

経済的活力や文化的魅力に加え、居住の場としても魅力的な「世界一の都市・東京」の実現を目指して、都が率先して諸課題に取り組み、都民の豊かな住生活を支える安全で良質なマンションストックを形成し、将来世代に継承していくことが求められている。

Ⅱ マンションの管理・再生をめぐる状況

1 マンションストック及び市場の状況

(ストックの状況)

都の推計によると、平成 26(2014)年末時点における都内のマンションの総戸数は、約 168 万戸となっている。これは、総世帯数の約 4 分の 1 に相当する数であり、マンションは都民の主要な居住形態として広く普及している。

都が平成 23(2011)年度に実施した「マンション実態調査」(以下「実態調査」という。)によれば、都内のマンションの総棟数は約 5.3 万棟で、9 割弱の約 4.6 万棟が区部に立地している。

マンションストックのうち、昭和 56(1981)年以前の旧耐震基準で建築されたものは、約 36 万戸あると推計される。その棟数は約 1.2 万棟であり、都心部や多摩地域では、マンション全体に占める旧耐震基準のマンションの割合が高くなっている。用途地域別に見ると、旧耐震基準のマンションの約半数が指定区域面積割合ではわずかに 12%にすぎない商業系の用途地域に集積している。団地型マンションについては、高度経済成長期に都市の郊外部を中心に大量供給された経緯があり、公団や公社によって分譲された旧耐震基準の団地型マンションの約 8 割が多摩地域に立地している。

高経年マンションの状況を見ると、着工から 40 年以上が経過したマンションの戸数は、平成 25(2013)年末時点では約 12.6 万戸であるが、建替えが進まなければ、10 年後の平成 35(2023)年には、約 3.4 倍の約 42.8 万戸にまで急増する見込みとなっている。高経年マンションには、駅から近距離に立地するものの、敷地規模が小さく、容積率に余裕のないものも多い。都の推計によれば、おおむね築 40 年以上のマンションでは、建築後の法令改正や都市計画変更等により、約 4 割が現行の容積率制限に適合しておらず、特に住居系の用途地域において不適合の割合が高くなっている。

(市場の動向)

都内の住宅着工戸数の推移を見ると、マンションの年間着工戸数はバブル経済崩壊後に増加し、平成 15(2003)年には約 7.5 万戸(住宅着工戸数全体の 39.0%)とピークに達した。その後、減少に転じ、リーマンショック等の影響もあり、平成 21(2009)年には約 2.2 万戸(同 20.5%)まで落ち込んだが、近年は 4 万戸程度(同 30%前後)にまで回復してきている。地域別に見ると、1990 年代以降、都心区の割合が増加傾向にあり、近年は特に、都心 3 区(千代田区、中央区、港区)の割合が増加傾向にある。

新規着工戸数が景気等に左右され、年によって大きく増減しているのに対し、既存マ

マンションの売買（成約）件数は、増加傾向が続いている。

都が平成 22(2010)年度に都内在住のマンションの区分所有者を対象に実施したアンケート調査によると、マンション購入時に重視した事項としては、「立地」、「販売価格」、「間取り・方角」の順に高くなっており、「管理費・修繕積立金の額」や「維持管理に対する配慮」等の管理に関する事項はあまり重視されていない。

2 マンションの管理等の状況

（居住者の状況）

国が平成 25(2013)年度に実施した「マンション総合調査」（以下「総合調査」という。）によれば、世帯主の年齢が 60 歳代以上の割合が 50.0%と、前回平成 20(2008)年度調査の 39.4%から大きく増加しており、居住者の高齢化が進んでいる。

また、居住者の永住意識については、平成 5(1993)年度調査では「永住するつもりである」と回答した区分所有者の割合は 31.0%であったが、平成 25(2013)年度調査では、52.4%にまで増加するなど、年々高まっている。

子育て世帯が多く居住していることもマンションの特徴である。平成 20(2008)年の住宅・土地統計調査によれば、都内の全世帯に占める「夫婦と 18 歳未満の子からなる世帯」の割合は 11.2%であるのに対し、マンションに相当する「持ち家の非木造共同住宅」では 16.2%と高くなっている。

（管理組合運営等の状況）

都の実態調査によれば、アンケートに回答のあったマンションのうち、93.5%に管理組合があり、また、94.1%が管理規約を定めているが、規模別に見れば、戸数 20 戸以下のマンションでは、「管理組合なし」が 17.4%、「管理規約なし」が 16.0%と、小規模なマンションほど管理組合や管理規約がないと回答したマンションの割合が高くなる傾向にある。また、管理組合の総会・役員会・理事会の開催状況を見ると、ほぼ全てのマンションが年 1 回以上総会を開催し、約 6 割のマンションが役員会・理事会を 2 か月に 1 回以上開催しているが、小規模なマンションほど、役員会・理事会の開催頻度が低くなっている。

国の総合調査によれば、管理費・修繕積立金を 3 か月以上滞納している住戸があると回答したマンションは約 4 割あり、築年数の経過したマンションほど、滞納のある住戸の割合が高くなる傾向にある。都の実態調査でも、築年数の経過したマンションほど、高齢化や賃貸化が進み、区分所有者の管理組合活動への参加が困難となったり、管理に無関心な居住者が増え、役員への成り手がなくなるなど、管理上の問題が多い傾向が見

られる。

管理業務の委託状況を見ると、約9割のマンションが管理業務の全部又は一部をマンション管理業者(以下「管理業者」という。)等に委託しており、自主管理をしているマンションは少数となっている。

区分所有法に基づく管理者の選任状況等を見ると、約9割のマンションが区分所有者の中から選任しているが、約6%のマンションが管理業者を管理者として選任しており、築年数の浅いマンションほど、その割合が高い傾向にある。

また、約5割のマンションが、管理において「外部の専門家を活用したことがある」と回答しており、最も多く活用された専門家は建築士で、次いで弁護士、マンション管理士の順になっている。築年数の経過したマンションや大規模なマンションほど、専門家を活用したことがある割合が高くなる傾向にある。

(計画的な維持管理への取組状況)

都の実態調査によれば、長期修繕計画について、アンケートに回答のあったマンションの77.3%が「作成済み」、8.6%が「作成予定」と回答している。一方、14.1%のマンションが未作成で作成予定もないと回答しており、この割合は、小規模なマンションや築年数の経過したマンションほど高い。

設計図書の保管状況については、86.7%のマンションが「保管している」と回答しているが、建築確認申請書や検査済証の保管状況については、4割弱のマンションが「保管していない」又は「わからない」と回答しており、適切に保管されていない傾向がある。また、設計図書のうち、構造計算書を保管しているマンションの割合は約4割にとどまっている。設計図書の保管方法については、約9割のマンションが紙による保管となっている。

国の総合調査によれば、ほとんどのマンションが修繕履歴情報を保管している。そのうち、約5割のマンションが管理業者に修繕履歴情報の保管を委託しており、築年数が浅いマンションほど、保管者が管理業者である割合が高くなる傾向にある。

3 マンションの建替え及び耐震化の状況

(建替えの状況)

民間の調査によれば、全国で建替えが実施されたマンション(平成26(2014)年6月末までにしゅん工した物件)は202件で、約6割の117件が都内の物件となっている。このうち、約9割の106件が区部の物件である。

これまでに都内で建替えが実現したマンションは、建替え時の平均築後年数が約40

年であり、そのほとんどが、駅からの距離が近い、敷地が広い、容積率に余裕がある、還元率(従前権利床面積に対する追加負担なしで取得できる従後権利床面積の割合)が高いなど、条件に恵まれたものとなっている。

しかし、前述したとおり、高経年マンションには、敷地が狭いものや容積率に余裕がないものなども多く、都の実態調査(アンケートに回答のあった旧耐震基準のマンションの約15%が、建替えについて検討を行ったことがある又は検討予定と回答)においても、建替え検討時の課題として、居住者の高齢化や費用負担に加え、容積率などの建築制限を挙げているマンションが多くなっている。

また、大規模な団地型マンションについては、区分所有者等の数が多く、合意形成に時間が掛かる上、周辺区部や多摩地域などの郊外部に多く、敷地や容積率に余裕があっても、立地に恵まれず市場性が低い場合には、保留床を売却して事業費を賄う手法が成立しないなど、総じて建替えが困難な状況にある。

(耐震化の状況)

都の実態調査によれば、旧耐震基準のマンション約1.2万棟のうち、アンケートに回答のあった約2,300棟の耐震診断実施率は17.1%、耐震改修実施率は5.9%となっており、この率は、大規模なマンションほど高く、小規模なマンションほど低くなっている。

耐震診断や耐震改修を検討していない理由としては、費用負担が重いとするほか、高齢化や賃貸化により区分所有者の耐震化への関心が低くなっていることなどを挙げているマンションが多い。

なお、東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例(以下「耐震化推進条例」という。)により、耐震診断義務化の対象となっている特定緊急輸送道路沿道のマンション(約1,200棟)については、平成27(2015)年5月末現在、耐震診断実施率が約96%、耐震化率(耐震診断の結果、耐震性が確認されたものも含む。)が約20%となっている。

また、公的助成を受けて耐震診断を行った旧耐震基準のマンションの構造耐震指標(Is値)を調べたところ、昭和46(1971)年以前に建築された、いわゆる旧々耐震基準のマンションについては、倒壊危険性が高いとされる0.3を下回るものも多く、耐震性が特に低い傾向が見られる。

Ⅲ 今後のマンション施策推進に当たっての基本的な考え方

1 基本的な考え方

マンションにおける居住環境を良好な状態に維持又は改善していくためには、適正かつ計画的な維持管理を行うとともに、経年による劣化等の進行や現在求められる性能・機能を満たしていないなど、通常の維持管理では良好な居住環境の確保が困難になっている場合は、改修や建替え等を行い、その再生に取り組んでいく必要がある。

マンションは私有財産であり、その管理や再生は、区分所有者及び区分所有者等で構成される管理組合が自らの責任と自助努力で行うことが基本である。その実施に当たっては、敷地と一体となった建物を多くの区分所有者が共有しており、個々の区分所有者では意思決定ができないという特殊性があることを踏まえ、管理組合が中心となって、区分所有者間の合意形成を図りながら進める必要がある。

このため、管理組合は、区分所有者の意見を十分に反映するとともに、長期的な見通しを持って適正な運営に努め、一方、区分所有者は、管理組合の運営に関心を持ち、積極的にその活動に参加することが必要である。管理業者は、管理組合にとって身近で信頼できるパートナーとして、専門的見地から提案や助言を行い、共に課題に取り組むなど、管理組合が適正かつ円滑に管理を行える環境を整え、その活動の活性化につながる積極的な役割を果たす必要がある。

また、マンションは、市場において取引され、資産価値が評価されるものであり、管理が良好なマンションや適切な改修等が施されたマンションが高く評価され、資産価値の維持向上につながるなど、努力する管理組合が報われる市場の形成を図ることが必要である。さらに、マンションの再生には、改修、建替え、建物敷地の一括売却など様々な手法があり、区分所有者や管理組合が、マンションの状況に応じた最適な再生手法を円滑に選択できるよう、環境整備等を図ることが必要である。

一方で、マンションは、地域のまちづくりやコミュニティ形成にとって重要な要素であるとともに、都市の活力や魅力、防災力の形成とも密接に関連しているなど、個人の私生活の場にとどまらず、高い社会性を有しており、その適正な管理や再生を促進することは、公共性・公益性の観点からも重要である。また、適正な管理や再生に取り組むには、技術、法律などの専門的な知識が不可欠である。

このため、管理組合は、適正な管理や再生に向けた努力、管理情報の開示などを通じて、地域社会に対する責務を果たすとともに、行政は、専門家や関係団体等と連携して管理組合の取組を支援するなど適切に関与し、マンションストックの質の確保・改善や有効活用等に取り組むことが必要である。

特に、管理不全のおそれが切迫化しているマンションや、耐震性が不足しているマンション等について、その状態を放置することは、周辺の市街地環境にとって大きな悪影響を及ぼすリスクがあるため、行政としても積極的に改善に向けた働きかけを進めていく必要がある。

2 行政の役割と留意すべき視点

こうした基本的な考え方及びマンションの管理・再生を取り巻く状況等を踏まえ、以下の視点に留意して施策を推進すべきである。

（管理組合の活性化）

管理組合による適正な管理や再生が行われるよう、専門家や関係団体等と連携して、普及啓発を行うとともに、各マンションにおける管理組合の活動状況の把握に努め、活動が停滞している管理組合に対しては、必要な支援・指導を行うなど、管理組合の活性化を図っていく。

（市場機能の活用）

マンションの管理状況や耐震性に関する情報開示の促進、消費者への普及啓発など、市場の環境整備に取り組み、その機能を活用して、適正な管理や再生に向けた管理組合の自主的な取組を促していく。

（まちづくりとの連携）

マンションの適正な管理や再生を促進するに当たっては、マンション単体の居住環境の維持・改善に加え、市街地環境の改善や地域の活性化等を図る視点も重要であり、必要に応じて、まちづくりとの連携を図りながら施策を進めていく。

（メリハリのある施策展開）

限られた財源や人材を効率的、効果的に活用するためにも、マンションの立地や老朽化の度合い等に応じて施策対象を重点化し、集中的に支援を行うなど、メリハリをつけて施策を展開していく。

3 都と区市町村との役割分担と連携

マンションの適正な管理や再生を促進することは、地域のまちづくりや住民生活に密

着した課題であると同時に、都市全体の活力や魅力、防災力の形成とも密接に関連した課題である。また、マンション市場は、行政区域を越えて形成されている。

施策の推進に当たっては、マンションの管理・再生に係る各種法令や標準管理規約、ガイドライン、マニュアル等を整備する国との関係も重要である。

したがって、広域自治体である都と、基礎的自治体である区市町村が、以下のような適切な役割分担の下、連携して施策に取り組むことが必要である。

（都の役割）

都は、国の動向等も踏まえ、施策の推進に関する基本的な方針を定めるとともに、方針に即した区市町村の取組を技術面、財政面から支援すべきである。

都内全域で共通して実施・適用すべき制度の構築や基準等の作成、情報基盤等の整備、国への提案要求等については、主に都が担うべきである。

（区市町村の役割）

区市町村は、都が定める基本方針を踏まえつつ、地域の実情に応じた施策を推進すべきである。

個々のマンションの実態把握や、管理組合への支援・指導、まちづくりへの取組等については、原則として区市町村が主体となって担うべきである。

IV 具体的な施策

ここでは、前章で示した基本的な考え方を踏まえ、都として重点的に講ずべき施策について提言する。

1 マンションの適正な管理の促進

(1) 管理組合の自主的な取組を促進するための普及啓発・支援

マンションの管理は、区分所有者等で構成される管理組合が自らの責任で行うことが基本であるが、法律、会計、技術などの専門的な知識やノウハウを必要とすることが多く、区分所有者等だけでは、管理組合の適正かつ円滑な運営が難しい面がある。

また、築年数の経過とともに、建物の老朽化、居住者の高齢化、賃貸住戸や空き住戸の増加等が進み、管理組合の活動が不活発になる傾向が見られる。

管理組合による自主的かつ適正な維持管理を促進するため、行政がマンション管理士等の専門家や管理業者等と連携して、管理の重要性や方法等について、普及啓発を図るとともに、管理組合の取組を支援する必要がある。

(マンション管理ガイドラインの内容充実と普及促進)

都が平成17(2005)年度に策定した「マンション管理ガイドライン」は、管理組合が適正な管理を行うための具体的な手順や方法等を取りまとめたもので、都は、業界団体や区市町村等と連携して普及啓発に努めてきた。

マンション管理をめぐるのは、近年、居住者の高齢化の進行等に加え、東日本大震災を契機とした防災対策への関心の高まり、標準管理規約の改定等の国の動きなどもあり、マンション管理ガイドラインについても、こうした状況の変化等に的確に対応し、内容の修正や項目の追加など、必要な見直しを行い、充実を図るべきである。

また、ガイドラインの普及を促進するため、本編とは別に概要版等を作成し、管理業者やマンション管理士、宅地建物取引業者等の協力を得て、広く管理組合や区分所有者への配布・説明を行うなど、積極的に周知する必要がある。

(マンション管理士等の専門家の活用促進)

管理組合にとって、管理業務を受託する管理業者のほか、マンション管理士や建築士、弁護士等の専門家を活用することも、マンション管理に関する専門知識の補完など、円滑な組合運営を図る上で大変有用であり、マンション管理ガイドラインに、それぞれの立場や役割、適正な業務の在り方等について記載することなどにより、一層

の活用の促進を図るべきである。

マンション管理士については、現状では必ずしも認知されていないなど、十分活用されているとは言えない。また、マンション管理士ごとの経験・能力・得意分野等に差があり、管理組合の期待に十分応えられていない例も見受けられる。このため、行政は、管理士の団体と連携して、管理不全の予防対策等の施策に取り組むことなどにより、管理士の実務経験の蓄積と、認知度の向上等を図るべきである。

都の「マンション管理アドバイザー制度」は、管理組合の運営や計画的な修繕等への取組を支援するため、管理組合の求めに応じて、マンション管理士や建築士などの専門家を派遣し、情報提供やアドバイスを行うものである。公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター（以下「まちづくりセンター」という。）が運営を行っており、年間20～30件程度の利用にとどまっているものの、利用した管理組合からは一定の評価を得ている。

区市町村の中には、アドバイザー派遣費用の助成を行っているところもあり、一層の利用促進に向け、登録アドバイザーの増員と適切な研修、支援メニューの見直し、区市町村と連携した助成の検討など、制度の充実と周知に取り組むべきである。

（外部の専門家を活用した管理方式）

高経年マンションにおける管理組合役員の成り手不足、管理費や修繕積立金の収支状況の悪化などの問題が顕在化しつつあるほか、新築マンションでも高層化・大規模化など物件の多様化が進み、より高度で複雑な管理が求められるケースが生じている。区分所有者である理事長が管理者となる従来の業務体制・運営方式では、適正な管理が難しい場合もあることから、管理組合の役員あるいは区分所有法上の管理者として外部の専門家を活用することも選択肢の一つと考えられる。

現在、外部の専門家の活用に関する内容も含め、マンション標準管理規約及び同コメントの改正が予定されており、その状況を見定めながら、都としても、活用を検討する管理組合に対する支援策等について検討を進めるべきである。

例えば、外部の専門家の活用にあたっての考え方や留意事項等について、マンション管理ガイドラインに示すことや、専門家の選定に関するマニュアルの作成、外部専門家の候補者となる人材の情報提供を行うことなどが考えられる。

（設計図書・修繕履歴等の保管の徹底）

計画修繕や耐震診断などを効率的に実施するためには、設計図書や修繕履歴の存在が重要である。

マンション管理ガイドラインにおいて、設計図書や修繕履歴を適切に保管すること

の重要性を示すとともに、保管すべき図書等の種類や保管方法、保管者（理事長）や管理業者が変更となった場合の円滑な引継ぎ方法等について具体的に示すなど、管理組合や管理業者への普及啓発を図るべきである。

紙媒体で保管している図面等の電子化に併せ、公益財団法人マンション管理センター（以下「マンション管理センター」という。）が運営する「マンションみらいネット」や、一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会が取り組んでいる「いえかるて」などの履歴情報登録サービス等を活用することも有効である。

「マンションみらいネット」については、登録件数が平成 26(2014)年度末現在、全国で 384 件、都内で 82 件にとどまっており、後述する都のマンションデータベースや「優良マンション登録表示制度」との連携等により、普及促進を図るべきである。

（多様な手段・媒体による広報・情報提供）

ガイドライン等を作成したり、アドバイザー派遣など多様な支援制度を設けても、それらが管理組合や区分所有者に知られていなければ意味をなさない。これらの情報について、確実かつ効率的に管理組合や区分所有者に対して周知していくことが重要である。

そのため、広報・情報提供のプラットフォームとして、マンション管理に関する情報ポータルサイトを開設し、マンション管理の重要性に関する普及啓発や各種支援制度の情報提供等を行うべきである。

業界団体においては、管理組合等による様々な工夫や活動を紹介するサイトを立ち上げ、マンション居住者間の良好な関係づくりや管理上の様々な問題の解決、建物の資産価値向上等をもたらす管理組合の活動等に関する情報提供を行っている。こうした取組とも積極的に連携を図るべきである。また、民間の各種の広報媒体の協力も仰ぐべきである。

一方で、電子媒体による広報のみでは、高齢の区分所有者等には情報が到達しない可能性もあることから、電子媒体と併せて、紙媒体を活用した広報手段も積極的に活用すべきである。具体的には、マンション管理の要点をまとめたリーフレット等の作成・配布、自治体広報紙の活用など、区分所有者一人一人に向けた、きめ細やかな広報・情報提供等を行っていくことが重要である。

（２）管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善

多くのマンションでは、管理組合が自主的・自律的に適正な管理に取り組んでいるが、一部には、管理組合の活動が不活発で、修繕等も行われず著しく劣化が進行するなど、適正な管理が行われていない例が見られる。

(1) に示した施策は、管理に対する意識が高く、管理の適正化に向け努力しようとする管理組合には有効であるが、区分所有者が管理に無関心で、管理組合が機能していないようなマンションには効果が期待できない。

また、管理組合の運営状況は、外部からは見えず、どのマンションが、どのような管理上の問題を抱えているのか把握することも難しい。仮に把握できたとしても、行政が管理組合の運営に関与できる法的な根拠はなく、管理組合に拒否あるいは無視されれば、支援・指導することができない。

建物の老朽化や居住者の高齢化等がますます進行する中、手をこまぬいていれば、今後、管理不全に陥るマンションは確実に増加し、居住環境はもとより、防災や防犯、衛生、景観など、地域の生活環境や市街地環境にも悪影響を及ぼすことが懸念される。

マンションの管理状況等を的確に把握し、管理不全の予防又は改善を図り、地域における安全性や活力を維持向上するため、従来よりも踏み込んだ実効性のある施策を講じていく必要がある。

(マンション基本情報の把握及びマンションデータベースの再構築)

管理不全の予防・改善を図るために、行政がまず行うべきことは、施策の対象となるマンションの実態を的確に把握することである。

マンションの所在地や建物・敷地の概要、管理形態など、必要最小限の基本情報については、行政において網羅的かつ効率的に把握できるようにすべきである。

都においては、平成 23(2011)年度に実施した実態調査により得られた情報をデータベース化し、利用協定を締結した区市町村とともに、マンション施策の基礎データとして活用できる仕組みとして、「マンションデータベース」を構築している。

このデータベースの中には、マンションの所在地や建物概要等の情報はもとより、アンケート調査によって得られた管理に関する情報も含まれているが、アンケート回収率が約 17%と低かったことに加え、協定未締結の区市町村も多いため、データ更新も難しいなど、現状では、情報の質・量とも不十分な状況にある。

建物や敷地に関する基本情報は、不動産登記簿や建築行政情報等の既存の情報ストックから把握できる部分もあるが、作業的に非効率である上、情報の変更や更新への対応も困難である。また、管理に関する基本情報については、これらから得ることができない。

そこで、新たに、管理組合等からの申請に基づき、マンションの基本情報をマンションデータベースに登録する制度を創設し、データベースの再構築及び充実を図るべきである。

管理組合等による登録を促進するためには、登録することによって管理組合等にメ

リットのある制度とすることなども考慮すべきである。

(マンションの管理状況の把握及び管理不全の判定)

管理不全に陥っている又はその兆候のあるマンションを把握するため、管理組合が行政に対して、管理状況を定期的に報告する制度を創設すべきである。

報告の対象とするマンションについては、管理不全の予防・改善を図り、良好な居住環境や市街地環境を確保するという制度の目的を踏まえれば、一定の条件に該当するものに限定することが望ましい。例えば、管理不全の懸念は築年数の経過とともに高まる傾向が見られることから、一定の高経年マンションを対象とすることが考えられる。そのほか、耐震性不足が懸念され、耐震診断や耐震改修の実施状況を把握する必要のある旧耐震基準又は旧々耐震基準のマンションを対象とすることも一考に値する。また、地域特性を踏まえ、対象区域を限定（例えば、マンションが高度に集積し、マンションの管理状況が地域全体の安全性や活力、景観等に大きく影響する区域に限定）して実施することなども考えられる。

なお、この制度の検討に当たっては、基礎的自治体である区市町村の意見を十分に踏まえることが重要である。

また、報告対象であるにもかかわらず報告が行われないケースや、報告対象ではないものの管理不全が疑われるケースなども想定されることから、管理状況の確認が必要なマンションに対しては、行政が随時調査等を行うことができる仕組みも併せて整備すべきである。

これらにより把握した情報は、マンションデータベースに登録するとともに、マンションごとに管理状況の評価・判定を行い、管理不全の兆候のあるマンション等を具体的に把握すべきである。

なお、評価・判定の基準については、国の「マンション管理標準指針」等を参考に作成することが考えられる。

(管理不全の予防・改善のための支援・指導)

管理状況を評価・判定した結果、管理不全の兆候が認められるマンションに対しては、管理組合への注意喚起を行うとともに、管理組合からの申出に応じて、マンション管理アドバイザーを派遣するなど、管理不全に陥らないよう、重点的に支援を行うべきである。

管理不全と認められるマンションに対しては、改善計画書の提出及びその履行状況の報告を求めるなど、マンション管理士等の専門家とも連携して、改善に向けた助言・指導等を行うことが必要となる。

なお、管理不全の判定や改善指導等の実施に当たっては、公正中立な第三者の専門家の意見を聴くなど、慎重を期することが重要である。

また、こうしたマンションでは、居住者の高齢化も相当進行していると考えられるため、支援が必要な高齢居住者への対応等について福祉部門に助言や協力を求めるなど、状況に応じて連携して対応することも必要である。

(条例化の検討)

私有財産であるマンションの管理への公共の関与は、必要最小限にとどめるべきではあるが、管理の状態が劣悪であったり、あるいは耐震性が不足しているなど、安全性等に深刻な懸念が生じていることが明白であるにもかかわらず、行政の助言や支援を受け入れようとしない管理組合に対しては、行政目的達成の手段として、一定の強制力を伴う施策も必要である。そのためには、法令に基づき明確な権限を行政に付与することなどが求められる。

豊島区では、全国に先駆け、マンション管理推進条例を制定（平成 25(2013)年 7 月施行）し、管理組合等が取り組むべき事項を定め、合意形成の円滑化等を図るとともに、実効性を確保するため、管理状況の届出を義務付け、届出をしないマンションに対する指導や勧告・公表等も定めている。

こうした事例なども参考に、新たな条例を制定し、管理組合等の責務を位置けるとともに、管理組合等に対する基本情報の登録や管理状況の報告の義務付け、行政による調査・指導権限、改善指導に従わない場合の措置等について定めることを検討すべきである。

検討に当たっては、国や区市町村、関係者の意見を広く聴き、実効性のある条例の立案を目指すべきである。ただし、義務付け等の規制的措置の導入に際しては、良好な市街地環境の確保や都民の生命・財産の保護など、達成すべき目的を明確にした上で、目的と手段の合理性等の観点から、その必要性や妥当性、施策の対象範囲等について十分な検討を行う必要がある。

そのため、条例による義務化を進める前に、区市町村とも連携して基本情報の登録や管理状況の報告に関する新たな仕組みを作り、一定期間試行的に運用し、有効性や義務化に向けた課題等を検証することなども検討すべきである。

(3) 管理の適正化に向けた市場の環境整備

マンションの新規分譲や既存マンションの流通に際して、購入希望者に対し、当該マンションの管理に関する情報が円滑に提供されることは、消費者の保護を図り、取引が適正に行われるための重要な前提である。

管理組合や区分所有者にとっても、管理情報を開示・提供することによって、管理状況が市場で適切に評価され、資産価値の維持向上につながれば、適正な管理を行っていく上でのインセンティブになる。

しかし、現在は、管理情報の開示や購入希望者への情報提供は必ずしも十分とは言えず、取引における価格査定においても、管理状況が十分に反映されていないのが実情である。

マンションの購入希望者や仲介を行う宅地建物取引業者等が管理情報を円滑に入手できるよう、情報インフラの整備や情報提供のルールづくり等を行うとともに、管理情報を積極的に公開することが、適正な管理の実施に向けたインセンティブとして機能するよう、管理状況の適正な評価の推進を図るなど、市場の環境整備に取り組むことが必要である。

(マンションデータベースの情報公開)

都のマンションデータベースは、都内のマンション全体の情報を網羅した貴重なデータベースであるが、現状では、行政内部の利用にとどまっている。今後、基本情報の登録制度及び管理状況の定期報告制度の創設を契機として、登録情報の充実を図るとともに、市場の環境整備にも資するよう、個人情報の保護や権利・利益の侵害防止等に配慮しながら、登録情報の外部への公開を進めるべきである。

まず、不動産の広告表示や登記簿等から取得が可能な建物の概要や管理形態等の基本情報については、原則として公開すべきである。

また、行政において把握が可能な「マンションみらいネットへの登録」、「長期優良住宅の認定」、後述する「優良マンションの認定・登録」、「耐震マークの交付」などの付加価値情報についても、データベースに登録し、原則として公開すべきである。

これらは、いずれも現状では制度が十分に普及しているとは言い難い状況にあるが、データベースの情報公開を通じて、広く制度が知られるようになれば、普及促進が期待できる。

とりわけ「マンションみらいネット」は、前述の履歴情報登録サービスのほか、インターネットを通じてマンションの管理情報を公開する仕組みとして有用であり、マンションデータベースとの連携を図ることは双方にとってメリットがあると考えられる。

(優良マンション登録表示制度の改善と普及促進)

近年、「マンション評価ナビ」や「京都マンションデータバンク」など、第三者機関がマンションの管理状況を収集・評価し、公開する取組が行われている。こうした管

理状況評価サービスの普及を図ることは、不動産取引に際しての消費者への適切な情報提供に資するとともに、マンション管理の適正化を促進する観点からも有益である。

都が平成15(2003)年度から実施している「東京都優良マンション登録表示制度」も、第三者機関によるマンションの評価サービスの一つである。建物の性能と管理の両面において、一定の水準を確保するマンションを認定・登録し、公表するもので、平成26(2014)年度末までの累計登録件数は、新築197件、中古13件である。しかし、市場における認知度が必ずしも高くないことや、認定取得による経済的なメリットが十分でないことなどから、普及が進んでおらず、認定・登録を受けたマンションについても更新を行わないものが多い。

そこで、利用促進に向け、管理組合の取組やニーズ等を踏まえ、制度の改善と認知度の向上を図るべきである。例えば、「住宅性能表示制度」のように、建物の性能や管理の水準に応じた等級表示を行う制度へと改めることにより、水準の高いマンションにとっては、その優位性をより効果的にアピールできるようにするとともに、既存マンションでも認定を受けやすくすることなどが考えられる。

管理情報の自主的な公開（マンションみらいネットへの登録等）や、地域貢献への取組（災害時の避難者の受け入れ等に関する区市町村との協定締結、敷地内空地の地域開放等）などについては、現行制度では考慮されていないが、これらも積極的に評価の対象とすべきである。

また、こうした制度が市場に普及定着するまでの促進策として、認定を取得したマンションに対する優遇策についても検討すべきである。例えば、戸建て住宅にはないマンションに特有の義務である建物・設備の法定検査報告等に要する費用や、管理組合の運営について組合が自主的に外部監査等を行う場合の費用等について、負担軽減措置を設けることなどが考えられる。さらには、国や金融機関等にも働きかけ、税制の特例措置や金融面での優遇措置、損害保険料の割引措置を設けるなど、幅広く検討すべきである。

（既存マンションの取引時における管理情報の提供）

既存マンションの取引においては、一般的に不動産広告や宅地建物取引業法に基づく重要事項説明において、管理情報についても提供がなされている。

重要事項説明は、マンションの管理に関する詳細な情報を購入希望者に提供する重要な機会である。

重要事項説明に必要な管理情報の提供については、本来、売主である区分所有者が行うべきものであるが、管理費の滞納その他の確認が必要になることから、実際には管理組合と管理業者との間の管理委託契約に基づき、宅地建物取引業者の求めに応じ

て、管理業者から提供される場合が多い。業界団体では、適切な情報提供を行うため、共通フォーマットの作成・普及に取り組んでおり、都としても、マンション管理ガイドラインにおいてフォーマットを例示し、その利用を推奨するなど、団体と連携して市場への普及を図るべきである。

また、重要事項説明の機会に限らず、マンションの管理情報が市場に広く開示されれば、マンションの購入を検討している第三者によっても管理状況等がモニタリングされることとなり、それを通じて、管理組合役員による適正な業務執行の推進が図られ、組合員全体の利益の増進につながるものと考えられる。このため、マンション管理ガイドラインにおいて、管理情報の外部への開示を推奨するとともに、開示すべき管理情報の範囲を明確化するなど、管理組合による自主的な情報開示を支援・促進すべきである。

広告表示については、不動産業界の自主規制として、「不動産の表示に関する公正競争規約」が定められているが、既存マンションの売買における管理に関する表示事項は、「管理費及び修繕積立金」並びに「管理方式」のみとなっている。

都としては、管理情報の表示内容の充実に向け、業界団体と協議するとともに、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づく「マンション環境性能評価制度」の広告表示の例なども参考に、都独自の表示ルールを設けることなども検討すべきである。

(管理状況の価格査定への反映)

既存マンションの売出し価格は、売主の希望価格と宅地建物取引業者の査定価格を考慮して決定される。価格査定は、一般的に「取引事例比較法」に基づき、実際に売買された近傍同種のマンションと比較して行われることが多い。

公益財団法人不動産流通推進センター(以下「不動産流通推進センター」という。)では、宅地建物取引業者が査定価格を示す際の根拠明示の合理的手段として、「価格査定マニュアル」を作成しており、査定項目の中には「維持管理の状況」も含まれている。

しかし、査定項目全体に占める維持管理状況のウエイトは低く、また、維持管理状況については、外観調査だけでは確認が困難なため、十分な調査がなされず、結果として査定に反映されない場合がある。

管理が良好なマンションが市場で高く評価されるよう、「価格査定マニュアル」について、維持管理に関する査定条件の充実等を図るなど、国や不動産流通推進センターに要請すべきである。

また、マンションの管理情報の収集や価格査定への反映の方法等について、査定を

行う宅地建物取引業者に対し、関係団体と連携して研修を実施するなど、周知を図るべきである。

(新築分譲時における管理に関する説明の充実等)

都のマンション管理ガイドラインでは、「分譲事業者編」を設け、新築分譲時においても、分譲事業者が購入希望者や購入者に対し、管理に関する事項についての情報提供・説明に努めるよう求めているが、ガイドラインに遵守義務がないことなどから、あまり活用されていない。

そこで、改めて、分譲事業者にマンション管理ガイドラインの内容を周知し、ガイドラインに即して、マンション購入者に対し、管理に関する事項について十分な説明等を行うよう要請すべきである。

また、長期優良住宅認定制度や優良マンション登録表示制度の利用等により、管理に十分配慮したマンションを供給するよう、分譲事業者に求めていくべきである。

(消費者への普及啓発)

管理組合や事業者側の取組と併せて、マンションを売買する消費者側の意識改革や知識レベルの向上を図ることも重要である。

都は、平成20(2008)年度に「安心して住宅を売買するためのガイドブック(マンション編)」を作成している。こうしたツールを活用し、関係団体等とも連携して、消費者向けセミナーを開催するなど、マンション購入を検討している消費者等に対し、管理の重要性や管理情報の見方、「マンションみらいネット」や「優良マンション登録表示制度」等について、普及啓発を図るべきである。

2 老朽マンション等の再生の促進

(1) 老朽マンション等の実態把握と再生に向けた普及啓発等

今後、老朽マンションの急増が見込まれる中で、改修や建替え等によるマンション再生の円滑化を図り、良質なマンションストックの維持形成を促進するためには、まず、施策の対象となる旧耐震基準のマンションや高経年マンション等の実態を的確に把握することが重要である。

その上で、再生を図る必要のあるマンションの管理組合に対し、重点的な普及啓発や支援を行うなど、効率的、効果的に老朽マンション等の再生を促進する必要がある。

マンションの改修や建替え等について、国や都においては、マニュアルやガイドブックを作成し、補助、融資、税制等の支援も実施している。しかし、区分所有者や管理組

合だけでは、技術、法律などの専門的な知識に乏しく、改修や建替えの計画を作成し、支援制度を効果的に活用してマンションの再生を進めることは困難であり、行政や専門家等による普及啓発や支援が不可欠である。

(老朽マンション等の実態把握)

都は、マンションの耐震化の状況を把握するため、平成 23(2011)年度の実態調査において、旧耐震基準の全てのマンションを対象にアンケート調査を実施したが、回収率が高くなかったため、十分に状況が把握できていない。

今後、マンション基本情報の登録制度及び管理状況の定期報告制度の創設により、マンションデータベースの登録情報の充実を図るとともに、マンション啓発隊活動を通じて得られた情報等も整理・活用して、旧耐震基準のマンションの耐震化の取組状況や管理組合の取組意向等の的確かつ継続的な把握に努めるべきである。

また、築年数が一定以上経過したマンションについては、区市町村とも連携し、改修や建替えなど再生に向けた検討状況や管理組合の意向等の把握に努めるべきである。

(管理組合の取組を促すための普及啓発ツールの作成)

マンションの再生には、改修、建替え、敷地売却などいくつかの選択肢があり得ることや、再生の手法を選択するに当たり留意すべきこと、各種支援制度の内容等について、区分所有者や管理組合に対し、分かりやすく理解を深めてもらうためのツール（再生事例集、啓発 DVD 等）を作成すべきである。

都が平成15(2003)年度に作成した「分譲マンション建替えガイド」及び平成18(2006)年度に作成した「マンション建替えガイドブック」については、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替法」という。）の改正や、各種支援制度の改正、隣接地等との共同建替えやまちづくりと連携した建替えの考え方などを反映させて、改定を行うべきである。

また、多くのマンションでは、新築時からおおむね 25 年程度の長期修繕計画が作成され、随時見直しもなされているものの、将来的な再生の方針などを持たないまま、建築後相当の年数が経過し、建替えや改修の必要性に迫られ、準備のないままに検討を開始するケースが多い。このため、区分所有者や管理組合に対し、早い段階から将来の再生についての意識を持たせ、再生方針の検討や再生に必要な資金確保等に取り組むよう促すことが重要であり、マンション管理ガイドラインに「マンション再生」の項目を追加すべきである。

(専門家・関係団体等と連携した普及啓発・相談支援体制の強化)

マンション再生の促進に向けて、社会的な機運を高めるための運動を展開したり、関係者相互の円滑な連携等を図るため、行政、専門家、関係団体等により構成される「(仮称)東京都マンション再生推進協議会」を設立すべきである。

そして、この協議会が中心となって、マンション再生に係る相談支援ネットワークの構築を図るとともに、例えば、毎年10月の住生活月間に合わせて普及啓発キャンペーンを実施し、集中的に広報を展開したり、都内各地域で各種イベントを開催するなど、効果的な普及啓発活動を推進すべきである。都が実施している「マンション再生セミナー」などとも連携して、講演や現地見学を実施するなど、都民目線の分かりやすい内容で、マンションの再生に向けた機運の醸成を図る取組を行っていくべきである。また、マンション再生を手掛ける各事業者に対しても、事業活動に有用な情報の提供等を行っていくべきである。

都の「マンション建替え・改修アドバイザー制度」は、知識と経験のあるアドバイザーを派遣し、管理組合等による建替えや改修等の自主的な取組を支援するものとして大変有用である。今後は、実施機関であるまちづくりセンターとも連携し、登録アドバイザーの育成・充実、支援メニューの見直し、マンション建替法の改正により新たに創設された「マンション敷地売却制度」や「容積率の緩和特例制度」への対応等を図るとともに、区市町村との連携による派遣費用への助成を検討するなど、制度の充実と活用の促進を図るべきである。

(マンションの耐震化促進に向けた普及啓発)

都は、「東京都耐震改修促進計画」において、住宅の耐震化率の目標を定め、区分所有者等による合意形成が難しいマンションについては、重点的に耐震化を促進することとしている。

平成25(2013)年には、建築物の耐震改修の促進に関する法律(以下「耐震改修促進法」という。)が改正され、マンションについても、耐震診断及び必要に応じた耐震改修の努力義務が定められるとともに、耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物について、大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件が「4分の3以上」から「過半数」へと緩和されるなど、マンションの耐震化の円滑な促進のための措置が設けられた。

こうした中、都は、平成24(2012)年度から、都内にある旧耐震基準の全てのマンションを対象に、都と地元区市町村の職員等が個別に訪問し、耐震化に向けた助言を行う「マンション啓発隊」活動を実施している。管理組合の役員等から直接話を聞くことができるなど有意義な取組ではあるが、1回の訪問だけでは必ずしも十分な成果に

結びついていないのが実情である。こうした取組を1回限りで終わらせるのではなく、地元区市町村や管理業者、マンション管理士・建築士等の専門家とも連携し、継続的なフォローアップを行うべきである。

都が毎年2回の耐震キャンペーンに合わせて実施している「マンション耐震セミナー」については、実際に耐震改修工事を実施した事例の現地見学と併せて講演会を行うなど、管理組合等の参加意欲を高める工夫を図るべきである。

さらに、都民が安心して建物を利用できるよう、都が独自に実施している「耐震マーク表示制度」について、管理業者等と連携して管理組合への周知を徹底するとともに、交付申請手続の簡素化や交付手段の多様化など、積極的に制度の普及を図っていくべきである。また、インターネット等を活用し、耐震マーク交付マンションの情報提供を行うべきである。

(マンション再生の一層の円滑化に向けた国への働きかけ)

国においては、耐震改修促進法の改正に続き、平成26(2014)年にはマンション建替法が改正され、耐震性不足の認定を受けたマンションについては、本来全員同意が必要な建物及び敷地の一括売却を5分の4の賛成で可能とする「マンション敷地売却制度」が創設されるなど、法整備が進められている。

しかし、現実には、敷地の狭さや容積率制限等により、自己の敷地のみでは建替えが困難なマンションや、複数の建物で敷地を共有している団地型マンションなど、現行法制度ではなお円滑な建替えや改修が困難なものが相当数存在している。

マンション再生の一層の円滑化を実現するため、再生手法の選択肢の拡大等の観点に立った、更なる法整備を国に求めていくべきである。

例えば、自己敷地のみでの建替えが困難なマンションの再生の円滑化を図るため、非現地での建替えを可能とする仕組みや、権利変換方式によるマンションと隣接地等との共同建替えを容易にする新たな事業手法の創設などを求めるべきである。

また、団地型マンションの円滑な再生を図るため、段階的・部分的な建替えや、改修・売却などを含め、棟ごとに異なる再生手法の選択をしやすくする仕組みの創設、建築基準法に基づく一団地認定の廃止等に係る全員同意要件の緩和などを求めるべきである。

その他、改修・改築に伴う共用部分の専用部分化や敷地分割など、現行では全員同意が必要と解される事項についての決議要件の緩和、マンション敷地売却制度の適用要件の緩和（耐震性不足のマンション以外にも適用、既存マンションの除却を要件としない等）なども求めていくべきである。

(2) マンション再生支援策の充実・強化

マンションの再生を進めるには、価値観や経済状況等の異なる多数の区分所有者間の合意形成を図る必要があるが、専門的な知識の不足に加え、資金の不足、居住者の高齢化、仮住まいや住み替え等の負担、敷地条件や建築規制など、様々な要因により、合意形成が進まない状況が見られる。

都は、これまでも、マンションの耐震化や建替えに対して、助成や仮住居のあっせん等の支援を実施してきたが、こうした様々な阻害要因に対応し、円滑な再生を実現するためには、支援策の更なる充実・強化を図る必要がある。

(改修によるマンション再生に対する支援)

築年数の経過により、劣化や性能・機能面での陳腐化等が進んだマンションを改修し、現在のマンションに求められる居住水準に見合うよう、長寿命化や性能・機能のグレードアップを図ることは、マンションの再生手法として重要な選択肢の一つである。

現在、改修工事にも活用できる都の支援制度としては、「マンション改良工事助成制度」があるのみであり、建替えに対する支援制度と比べ不十分となっている。

そこで、建替えに係る助成制度である「都市居住再生促進事業」を、改修によるマンション再生にも活用できるよう見直しを検討すべきである。

マンション改良工事助成については、利用実態やニーズを踏まえ、助成期間の延長等、より活用されやすい制度への改善に向けた検討を行うべきである。

専有部分の工事を伴うなど、改修工事に伴い仮移転が必要になる場合もある。都は、建替工事期間中の仮住居として、都営住宅を期限付きで提供するとともに、公社や独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という。）の賃貸住宅の空室情報の提供を行っているが、現行ではマンション建替法に基づく建替事業の場合に限られている。対象を拡大し、改修工事についても仮住居のあっせん等の支援を行うべきである。

(マンションの耐震化に対する支援)

耐震改修や建替えによりマンションの耐震化を促進するためには、区分所有者の費用負担の軽減が課題となる。都は、「東京都マンション耐震化促進事業」を設け、区市町村と連携し、耐震診断助成、耐震改修助成及び耐震アドバイザー派遣助成を実施している。区部については、ほぼ全ての区がこの事業を活用した助成制度を有する一方で、市部については一部の市にとどまっており、制度創設に向け、強く働きかけるべきである。

耐震診断の実施には、構造図や構造計算書などの設計図書が必要となるが、それら

を保管していないマンションも多い。設計図書の復元には相当の費用を要するため、管理組合が耐震診断の実施に踏み切れない要因ともなっている。

そこで、管理情報の公開（マンションみらいネットへの登録等）など、管理の適正化に向けて努力しているマンションについては、設計図書の復元について支援の対象とすることなども検討すべきである。

耐震性が特に低いマンションの場合、 I_s 値を一気に 0.6 以上に引き上げる耐震改修工事を行うことは、費用面などから困難な場合がある。そこで、段階的な耐震改修（最終的に I_s 値を 0.6 以上に引き上げる耐震改修計画を作成し、それに基づいて複数回に分けて段階的に改修を実施するもの）に対して、計画の履行を担保する仕組みを整備した上で、各段階における設計費や工事費への助成を行うことなどを検討すべきである。

また、緊急輸送道路沿道建築物については、耐震改修等支援融資制度が設けられているが、一般のマンションについても、金融機関と連携し、同様の融資制度を設けるなど、金融面からの支援の充実を図っていくべきである。

税制面での支援も効果的と考えられる。国においては、住宅の耐震改修に対し、時限措置として、所得税額の特別控除や固定資産税の減額措置を設けている。こうした税制優遇措置の継続・拡充を国に求めるとともに、国の制度に合わせて都が独自に実施している耐震化促進税制についても継続を検討すべきである。

（建替えの円滑化に資する都市計画・建築規制の緩和等）

敷地条件や建築規制により建替えが難しいマンションが相当数存在する状況に鑑み、都市計画制度や市街地整備手法等を活用し、敷地の統合・再編や、マンションを取り込んだ都市開発を誘導するなど、都市計画・建築規制の緩和等により、マンションの建替えを円滑化する仕組みの充実を図っていくべきである。

公開空地の確保などの公共への貢献を行う良好な建築計画に対して、容積率などを緩和する「都市開発諸制度」については、その活用方針に「老朽マンションの建替え」の視点を追加し、地域の実情を踏まえた上で、老朽マンションの建替えを伴う良好な都市開発を誘導できる仕組みを検討すべきである。

都は、老朽マンションの建替えを支援するため、都市開発諸制度の一つである、建築基準法に基づく総合設計制度に「共同住宅建替誘導型」を設け、他の総合設計のタイプに比べ、適用要件や容積率割増の条件等を緩和している。しかし、都心部の老朽マンションは、比較的小規模な敷地のものが多く、公開空地の確保を評価して容積率を緩和する総合設計制度の活用が難しいことなどから、その活用事例は少ない。

そうした中、平成 26(2014)年のマンション建替法の改正において、耐震性不足の認

定を受けたマンションの建替えを対象に、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和する「容積率の緩和特例制度」が創設された。

この制度は、従来の総合設計制度のように、公開空地の確保を主な目的としないため、比較的小規模な敷地においても活用しやすいものと考えられる。

都においては、いち早く許可要綱を制定し、運用を開始しているが、特定行政庁である区市においても地域特性を踏まえた許可要綱の制定や円滑な運用が図られるよう、技術的な助言等を行うべきである。

(高齢者等に対する支援)

マンションの再生に向けた合意形成の円滑化を図るために、高齢者など、住宅の確保に特に配慮が必要な区分所有者や借家人への支援を検討すべきである。

建替え等に伴う高齢者等の仮住居や住み替えを支援するため、管理組合等の求めに応じて、地元区市町村や公社、都市再生機構、宅地建物取引業者や家主の団体、金融機関等と連携して、事業中・事業後の住まいや生活に関する相談、住宅の提供・あっせん等を実施すべきである。

特に公的住宅については、従来の建替事業に加え、改修工事やマンション敷地売却事業に伴う仮住居や、住み替え先として活用することについても検討すべきである。

また、高齢者の資金面での負担軽減を図るため、独立行政法人住宅金融支援機構などの公的金融機関や民間金融機関等と連携して、高齢者向け融資制度の充実を図るべきである。

大規模な団地型マンション等においては、地域や従前居住者のニーズに応じて、再建マンションに高齢者向けの住宅や施設を併設する場合なども想定される。都は、都市開発諸制度において、特別養護老人ホーム、グループホーム、通所介護施設などの高齢者福祉施設の整備に対する容積率の緩和措置を設けるとともに、総合設計制度及びマンション建替法容積率許可制度においては、サービス付き高齢者向け住宅の整備に対しても緩和措置を設けている。こうした取組に加え、今後、再建マンションにサービス付き高齢者向け住宅等を併設する場合の更なる支援策について検討すべきである。

(共同建替えや団地再生に対する支援)

隣接地等との共同建替えや団地型マンションの再生は、地域の防災性の向上やゆとりのある都市空間の創出など、市街地環境の改善等にも寄与するものと考えられるが、一般的なマンション建替えに比べ、合意形成が特に難しく、その初期段階からの支援が必要である。

都が平成23(2011)年度から平成25(2013)年度にかけて大規模団地を対象に実施した「マンション建替え円滑化モデル事業」や、現在実施中の「マンション共同化建替えモデル事業」の成果等も踏まえ、一定の条件を満たす共同建替えや団地再生の計画に対して、初期段階の検討費用に対する支援を行うことや、管理組合による合意形成のための活動に対する支援を行うことなどが考えられる。

大規模な団地型マンションの再生に当たっては、地域のまちづくりの方針等に即して、単なる住宅から住宅への建替えではなく、にぎわい施設や高齢者福祉施設・子育て支援施設等との複合用途化を図るなど、地域の活性化や福祉の向上にも寄与するような取組を誘導・支援すべきである。

また、公的住宅と一体的に開発された団地型マンション等においては、公的住宅の建替えによる創出用地をマンションの建替えの種地として活用するなど、公的住宅の再生・再編と連携して団地再生を図ることなども検討すべきである。

(マンション敷地売却制度の活用に対する支援)

マンション敷地売却制度については、狭小敷地や容積率制限等により建替えが困難なマンションの再生を図る手段として有効と考えられるが、立地や規模などの敷地条件によっては買手がつかないなど、活用が困難なケースも想定される。今後の制度活用の状況や管理組合のニーズ等を踏まえながら、効果的な支援制度について検討を行うべきである。

例えば、敷地売却のプロセスの初期段階からのアドバイザー派遣、売却後の仮住居や住み替えに対する支援などが考えられる。

また、都市の安全性の確保を図る観点から、早急に再生を図る必要があるマンション等については、敷地売却に向けた調査検討や建物除却に対する支援を行うことなども考えられる。

(3) メリハリをつけたマンション再生施策の実施

旧耐震基準のマンションだけでも約36万戸、約1.2万棟も存在している上、今後、老朽マンションの数が急増すると見込まれる中であって、これらの膨大な数のマンションに対し、一律に支援策を講じていくことは、現実的に困難である。

限られた財源や人材を効率的、効果的に活用するためにも、マンションの立地や老朽化の度合い等に応じて対象を重点化し、集中的に支援を行うなど、メリハリをつけて施策を展開していく必要がある。

（（仮称）マンション再生まちづくり制度の創設）

老朽化したマンション等が集積し、防災、福祉、景観、活力等の課題を抱える地域において、都と区市町村が連携し、まちづくりと一体となってマンションの再生を促進する新たな制度として、「（仮称）マンション再生まちづくり制度」を創設すべきである。

この制度は、老朽マンションの再生を含むまちづくりに取り組もうとする区市町村からのまちづくり計画の提案に基づき、都が区域を指定し、都市計画の規制緩和等も含め、区市町村やマンション管理組合等の取組に対して、重点的な支援を行うものである。

制度の適用に当たっては、老朽マンションの再生を図ることが、当該マンションの居住環境の改善のみならず、市街地環境の整備改善など、地域の課題解決に寄与する必要がある。例えば、老朽マンション等が建ち並ぶ駅周辺区域の再開発により、駅の改良等と併せて生活拠点の形成等を図る場合や、緊急輸送道路沿道のマンションの建替えや耐震改修を促進することにより都市の防災性向上を図る場合、大規模な住宅団地の再生に併せて多様な機能を導入すること等により地域の活性化を図る場合などが考えられる。

より有効に機能する制度の構築に向け、都は、今年度から3地区で、区市と連携して先行モデル事業を実施している。今後、この事業を通じて得られた成果や区市からの提案・意見等を反映させながら、実効性の高い制度の構築を目指すべきである。

（重点的・集中的な耐震化促進）

都は、震災時において避難、救急消火活動、緊急支援物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路が建築物の倒壊により閉塞されることを防止するため、平成23(2011)年3月に耐震化推進条例を制定した。

緊急輸送道路約2千キロメートルのうち、特に沿道の建築物の耐震化を推進する必要がある道路約1千キロメートルを特定緊急輸送道路に指定し、耐震診断の義務付け及び手厚い助成制度等により、重点的に耐震化を促進している。その結果、沿道のマンション約1,200棟のうち、既に約96%が耐震診断を実施しており、施策の効果が現れている。今後は、耐震改修等の促進が課題であり、引き続き最優先で耐震化を図っていく必要がある。

そのほかにも、公共性、公益性の観点から耐震性の確保が特に必要と考えられるマンションについては、これに準じて、優先的、重点的に耐震化の促進を図ることを検討すべきである。

例えば、耐震改修促進法に基づき、耐震診断の義務付け等も可能になった都又は区

市町村が指定する特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路や避難路の沿道のマンションをはじめ、延焼遮断帯となる道路の沿道や避難場所等の周辺に位置し、倒壊により延焼遮断機能を損なうおそれのあるマンション、都市防災の観点から市街地の更新を促進すべき地域（都市再開発の方針に定める2号地区や誘導地区、防災都市づくり推進計画に定める整備地域等）に立地するマンション、区市町村の防災対策に協力し、震災時の在宅避難の準備に取り組むマンション等が考えられる。

対象とするマンションや耐震化促進方策等については、区市町村とも調整を図りながら、耐震改修促進計画等において具体的に明らかにすべきである。

V 提言の実現に向けて

当審議会では、東京におけるマンションの実態や重要性等を踏まえ、マンション施策推進に当たっての基本的な考え方を明らかにするとともに、マンションの適正な管理の促進及び老朽マンション等の再生の促進を図るための施策について、具体的な提言を行った。

今後、都においては、提言の実現に向けて、以下の取組を行い、新たなマンション施策の着実な展開を図っていくことを求めたい。

第一に、マンション施策の推進に関する計画の策定である。区市町村とも協調して、安全で良質なマンションストック形成に関する中長期的な目標を設定し、その達成に向け、施策を総合的かつ計画的に推進すべきである。

第二に、財源や人材の確保である。施策の実施に必要な財源を確保し、防災、耐震化など優先度・緊急度の高い施策には集中的・重点的に財源を投入すべきである。また、マンション施策に従事する行政職員、施策推進のパートナーとなる有能なマンション管理士や建築士など、専門的人材の育成・確保に努めることが重要である。

第三に、施策の推進に向けた連携の強化である。国や区市町村はもとより、公社や都市再生機構、まちづくりセンターやマンション管理センター等の関係機関、専門家、民間の企業・団体など、多様な主体と連携して施策を推進すべきである。また、住宅、まちづくり、建築、福祉など、関係部局間の緊密な連携を図ることが重要である。

2020年東京オリンピック・パラリンピック大会の成功という大きな目標に向け、社会全体の活力が高まりを見せる一方で、人口減少社会の到来や首都直下地震の脅威、マンションストックの老朽化や居住者の高齢化の進行など、マンション施策を取り巻く状況は、今後一層厳しさを増していく。

都においては、本答申を十分にいかし、将来を見通して施策を立案・実施し、都民が豊かな住生活を持続的に送ることのできる都市・東京を実現することを期待する。

参 考 资 料

東京都住宅政策審議会

東京都住宅基本条例（平成18年東京都条例第165号）第20条第1項の規定に基づき、下記の事項について諮問する。

平成26年7月9日

東京都知事 舛添 要一

記

（諮問事項）

人口減少社会に向かう中、豊かな住生活実現のための住宅政策の新たな展開について

（諮問事由）

東京の人口は平成32年に、世帯数は平成42年にピークを迎え、その後減少に転じると推計されている。

また、少子高齢化の急速な進行や単身世帯の割合の増加、ライフスタイルの多様化など、住生活を取り巻く環境が大きく変化してきている。

都市づくりにおいては、こうした変化を踏まえて、快適な都市生活と機能的な都市活動を確保した誰もが暮らしやすいまちを実現するために、市街地の集約型地域構造も視野に入れた取組が必要となっている。

住宅については、新規供給が進む一方、空き家が増加しており、既存住宅の有効活用と流通の活性化が必要となっている。

また、切迫性が指摘される首都直下地震への対応や低炭素社会の実現など、既存ストックを含めた住宅の質の向上がますます重要となっている。特に、都民の主要な居住形態として広く普及している分譲マンションについては、老朽化したストックが今後急増する見込みであり、管理の適正化や円滑な再生に向けた取組強化が必要である。

また、地域の状況に応じた住宅政策を更に進めていくために、都と区市町村との連携のあり方が改めて問われている。

こうした状況を踏まえて、都民の豊かな住生活を実現するためには、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成、市場機能の充実、民間住宅も含めた重層的な住宅セーフティネット機能の強化などについて、区市町村や関係団体、関連行政分野と連携した総合的な取組が求められている。

このような認識の下、東京における住宅政策の新たな展開について、貴審議会の御意見をお示し願いたい。

委員名簿

1 東京都住宅政策審議会委員名簿

	氏 名	現 職
会長	小林 秀樹	千葉大学大学院工学研究科建築・都市科学専攻教授
会長代理	園田真理子	明治大学理工学部建築学科教授
委員	秋元 孝之	芝浦工業大学工学部建築工学科教授
	有田 智一	筑波大学システム情報系社会工学域教授
	井出多加子	成蹊大学経済学部経済経営学科教授
	戎 正晴	明治学院大学大学院法務職研究科教授・弁護士（戎・太田法律事務所）
	大久保恭子	株式会社風代表取締役
	加藤 仁美	東海大学工学部建築学科教授
	河合 敏男	弁護士（河合敏男法律事務所）
	川口有一郎	早稲田大学商学学術院教授
	岸井 隆幸	日本大学理工学部土木工学科教授
	齊藤 広子	横浜市立大学国際総合科学群教授
	佐久間直人	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会専務理事
	定行まり子	日本女子大学家政学部住居学科教授
	篠原みち子	弁護士（篠原法律事務所）
	篠見 更生	東京都地域住宅生産者協議会会長
	高橋 功	東京都中小企業団体中央会副会長
	内藤 勇	公益財団法人マンション管理センター理事長
	中川 雅之	日本大学経済学部教授
	松村 秀一	東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授
	菅野 弘一	東京都議会議員
	小宮あんり	東京都議会議員
	舟坂ちかお	東京都議会議員
	長橋 桂一	東京都議会議員
	大島よしえ	東京都議会議員
	宮瀬 英治	東京都議会議員
	おときた駿	東京都議会議員
	高野 之夫	豊島区長
	近藤 弥生	足立区長
	渡部 尚	東村山市長

(審議中に退任した委員)

氏名	役職	在任期間
石川 良一	東京都議会議員	平成 25 年 8 月 30 日～平成 26 年 11 月 10 日
北久保眞道	東京都議会議員	平成 25 年 8 月 30 日～平成 26 年 11 月 10 日
河野ゆうき	東京都議会議員	平成 25 年 8 月 30 日～平成 26 年 11 月 10 日

2 マンション部会委員・専門委員名簿

	氏名	現職
部会長	齊藤 広子	横浜市立大学国際総合科学群教授
部会長代理	篠原みち子	弁護士（篠原法律事務所）
委員	有田 智一	筑波大学システム情報系社会工学域教授
	戎 正晴	明治学院大学大学院法務職研究科教授・弁護士（戎・太田法律事務所）
	大久保恭子	株式会社風代表取締役
	小林 秀樹	千葉大学大学院工学研究科建築・都市科学専攻教授
	佐久間直人	公益社団法人東京都宅地建物取引業協会専務理事
	定行まり子	日本女子大学家政学部住居学科教授
	内藤 勇	公益財団法人マンション管理センター理事長
専門委員	中川 雅之	日本大学経済学部教授
	親泊 哲	一般社団法人東京都マンション管理士会理事長
	川上 湛永	特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会会長
	重盛 政幸	公益社団法人全日本不動産協会東京都本部理事
	鈴木 良宜	一般社団法人マンション管理業協会事務局長
	寺浦 睦博	一般社団法人不動産流通経営協会参事
	宮城 秋治	公益社団法人日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会部会長
	森川 誠	一般社団法人不動産協会事務局長
山田 尚之	一般社団法人再開発コーディネーター協会 マンション建替え支援事業委員会委員長	

(審議中に退任した専門委員)

氏名	役職	在任期間
山崎 有恒	一般社団法人マンション管理業協会業務部長	平成 26 年 7 月 18 日～平成 26 年 11 月 10 日

審議経過

1 東京都住宅政策審議会の審議経過

区分		開催期日	審議内容
平成 26年度	第1回	平成26年7月9日	○諮問「人口減少社会に向かう中、豊かな住生活実現のための住宅政策の新たな展開について」
	第2回	平成27年2月9日	○東京都住宅政策審議会企画部会第一次報告 ○東京都住宅政策審議会マンション部会中間報告

2 マンション部会の審議経過

区分		開催期日	審議内容
平成 26年度	第1回	平成26年8月6日	○マンション部会の検討の進め方について ○東京のマンション管理の現状と課題について
	第2回	平成26年9月5日	○マンション管理に関する関係者からのヒアリング ・特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会 ・一般社団法人マンション管理業協会 ・一般社団法人首都圏マンション管理士会 ・公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 ・公益社団法人全日本不動産協会東京都本部 ・一般社団法人不動産流通経営協会
	第3回	平成26年10月6日	○マンション管理の適正化に向けた取組について
	第4回	平成26年10月27日	○東京のマンション再生の現状と課題について
	第5回	平成26年11月17日	○マンション再生に関する関係者からのヒアリング ・公益社団法人日本建築家協会 ・オーベルグランディオオ萩中団地管理組合 ・一般社団法人再開発コーディネーター協会 ・一般社団法人不動産協会
	第6回	平成26年12月18日	○マンション再生の促進に向けた取組について
	第7回	平成27年1月26日	○マンション部会中間報告（案）について

区 分		開 催 期 日	審 議 内 容
平成 27 年度	第 1 回	平成 27 年 4 月 27 日	○第一次答申素案に向けた課題の整理等について
	第 2 回	平成 27 年 5 月 26 日	○第一次答申素案(事務局案)について

各団体の取組について

耐震化推進都民会議

平成27年7月

I 目的

南関東における今後30年間の大地震の発生確率は70%とされ、その切迫性が指摘されているが、都内には、昭和56年の耐震基準改正前のいわゆる旧耐震基準による建築物が多く残されている。都民の生命・財産の安全を確保するとともに、東京の国際的な信用を高めていく上で、建築物の耐震化の推進は、重要かつ喫緊の課題となっている。

建築物の耐震化を推進するためには、行政及び関係機関が連携し、建物所有者への意識啓発・機運の醸成、耐震化に取り組みやすい環境整備などに取り組むことが重要である。

この取りまとめは、耐震化推進都民会議の参加団体が耐震化に関する目標等を共有し、一層の連携を強めることにより、都内の旧耐震基準の建築物の耐震化を推進し、災害に強い東京を実現していくことを目的とする。

II 目標

分類	団体名	対象建築物	目標(第14回会議の回答)	取組状況(今回入力欄)
行政	東京都	①住宅等 ②民間特定建築物 ③防災上重要な公共建築物 ④緊急輸送道路沿道の建築物	①耐震化率90%（27年度末）、95%（32年度末）：都営住宅耐震化整備プログラムに基づき耐震化を推進する。 ②耐震化率90%（27年度末）、95%（32年度末）：不特定多数の者が利用する大規模建築物について重点的に耐震化を推進する。 ③耐震化率100%（平成27年度末）：災害時の活動拠点等となることから、率先して耐震化を推進する。 ④耐震化率100%（27年度末）：診断から改修につなげるために、アドバイザー制度の充実等を図り、耐震化を推進する。	①耐震化率81.2%（22年度末現在） ②耐震化率82.3%（22年度末現在） ③耐震化率90.3%（22年度末現在） ④耐震化率81.3%（24年2月末現在） ・木造住宅、マンション、緊急輸送道路沿道建築物等について助成制度を実施。 ・特定緊急輸送道路沿道建築物については、条例を定めて集中的に取り組み、特定沿道建築物約5000棟のうち約9割が耐震診断実施済（H27年5月末現在）。また、未診断建築物については、条例に基づき公表を実施中。 ・耐震改修促進法改正に伴い、法改正で新たに耐震診断報告義務対象となった不特定多数が利用する大規模建築物所有者に対し、耐震診断結果報告を要請。 ・耐震診断の助成制度を平成27年度までに1年間延長した。
建物の所有者・管理者等の団体				
	一般財団法人 東京私立中学高等学校協会	旧耐震基準により建築された学校施設	都内私立学校が所有している学校施設の耐震化を促進する。	変更なし
	日本私立大学団体連合会	加盟校の所有建築物（教育研究施設及びそれ以外の施設）	構成団体の加盟校における耐震化促進に向けた意識や機運を高め、積極的に耐震化を推進。 〔耐震化率 約84%（平成25年5月現在）→100%〕	加盟各校において、耐震化推進に取り組んだ結果、私立大学等施設の耐震化率は全国平均で約86%（平成26年5月現在）
	東京都興行生活衛生同業組合	組合員の所有建築物	引き続き耐震化の啓蒙活動を通じて、ステップアップを図る。	耐震診断補助制度のアドバイスをを行う。
	日本百貨店協会	会員の所有建築物	会員の意識を高め耐震化を推進することで、お客様に安心・安全を提供する。	変更なし
	日本チェーンストア協会 関東支部	会員の所有建築物	耐震化の情報共有を通して、会員の意識向上を図る。	耐震化に関する情報を会員各社に送付し、意識の向上を図った。
	社団法人 日本ホテル協会東京支部	会員の所有建築物	耐震診断の実施と耐震改修を促進する。	耐震キャンペーンのリーフレットを会員ホテルに配布する等、引き続き耐震化に向けた普及啓発を行った。
	社団法人 全日本シティホテル連盟関東支部	会員の所有建築物	積極的に耐震化推進していく。	耐震化の情報の発信及び啓蒙活動
	一般社団法人 日本損害保険協会	会員の所有建築物	会員の意識や機運を高め、地震に関する情報提供を会員向けに行うなど、引き続き積極的に耐震化の必要性を啓発していく。	会員会社にとって有益と思われる情報は、都度タイムリーに提供している。

一般社団法人 東京ビルディング協会	オフィスビル	会員はもとより広く都民である オフィスビル所有・経営・運営 者及び業務に関わる関係者等に 対して、オフィスビルの耐震化 に向けた理解を進めていく。	夏キャンペーンで、一般都民に もオープンとなる講演会を予 定。
一般社団法人 マンション管理業協会	会員社が管理する マンション	簡易耐震診断、耐震化フォロー アップ等の実施により旧耐震基 準マンションの耐震化を促進す る。	簡易耐震診断、耐震化フォロー アップ等の実施により旧耐震基 準マンションの耐震化を促進す る。
公益社団法人 東京共同住宅協会	民間賃貸住宅	耐震に関する情報をセミナー、 会報記事を通して発信し、積極 的にアピールする。	HPやセミナーを通し会員に情報 の発信を行った。 耐震キャンペーンの一環として 8/30(日)に耐震セミナー・相 談会を開催予定。
特定非営利活動法人 日本地主家主協会	会員の所有物件	会員の意識を高め、大家さん所 有物件の耐震化を推進してい く。	会員の意識を高め、大家さん所 有物件の耐震化を推進してい く。

建築・住宅関係の事業者専門家等の団体

公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセン ター	都内の建築物全般	東京都の定める目標達成に向け て、耐震化を促進する。	東京都の定める目標達成に向け て、耐震化を推進する。
一般財団法人 日本建築防災協会	全般	既存建築物の耐震診断基準及び 耐震改修設計指針等を整備し、 耐震診断及び耐震改修に係る技 術者を養成し建築物の耐震化を 推進する。	既存建築物の耐震診断基準及び 耐震改修設計指針等を整備し、 耐震診断及び耐震改修に係る技 術者を養成し建築物の耐震化を 推進する。
一般社団法人 建築設備技術者協会	オフィスビル・マン ション等の建築物	建築設備地震被害耐震対策に関 する検討会議で、建築設備機器 等の耐震対策を行い、建築と連 携して推進を図っていく。	建築設備地震被害耐震対策に関 する検討会議で、建築設備機器 等の耐震対策を行い、建築と連 携して推進を図っていく。な お、2015年(平成27年)1月 に東日本大震災復興状況視察調 査を実施した。
特定非営利活動法人 耐震総合安全機構	非木造を主体とする 民間建築物全般	市民、企業等を対象とする耐震 総合安全性の普及、啓発を進め る。 民間建築物の耐震化を支援す る。	マンション管理組合を対象に耐 震性な一を開催したほか、48棟 の耐震診断を実施し、耐震補強 を含む160件の第三者評価を実 施した。
一般社団法人 東京建設業協会	主に特定緊急輸送道 路 沿道建築物	東京都や東京都防災・建築まち づくりセンターとの協定に基づ き、引き続き都内の建築物の耐 震化支援及び耐震診断・耐震改 修の周知を行う。	東京都と締結している「緊急輸 送道路沿道建築物の耐震化に向 けた協定」および、東京都防 災・建築まちづくりセンターと の「緊急輸送道路沿道建築物の 耐震化支援業務に関する協定」 に基づき、都内の建築物の耐震 化支援及び耐震診断・耐震改修 の周知を行った。
一般社団法人 東京建築士会	マンション・木造住 宅	建築士への耐震に関する情報を 提供する。	マンション耐震改修のセミナー 等を通して情報提供
一般社団法人 東京都建築士事務所協会	緊急輸送道路 沿道建築物	会員の意識や機運を高め、積極 的に耐震化を推進していく。	緊急輸送道路沿道建築物の耐震 診断、耐震改修等実施者への相 談及び改正耐震改修促進法に伴 う耐震診断、耐震改修実施等 に関する相談を協会本部及び29支 部にて実施している。
一般社団法人 日本建築構造技術者協会	主に緊急輸送道路沿道 建築物、非木造建築 物	東京都の緊急輸送道路沿道建築 物の耐震化施策へのJSCA東京 による引き続きの協力(耐震診 断・改修設計対応及び耐震診断 確認)に加え、国の改正耐震改 修促進法関連施策への全国レ ベルでの協力(相談窓口の維持 等)を継続する。	東京都の緊急輸送道路沿道建築 物の耐震化施策へのJSCA東京 による引き続きの協力(耐震診 断・改修設計対応及び耐震診断 確認)に加え、国の改正耐震改 修促進法関連施策への全国レ ベルでの協力(相談窓口の維持、 耐震診断等実施事務所一覧の継 続的整備等)を継続する。
一般社団法人 全国住宅産業協会	マンション・ ビル等の建築物	東京都の条例に対応し、建築物 所有者に対して、耐震診断・耐 震補強工事・建物売却等、得意 分野の異なる会員同士が結集 し、耐震化促進のためのセミ ナーの開催等幅広い活動を展開 していく。	変更無し

東京都木造住宅耐震診断登録事務所協議会	主に都内のS56年以前、S56年以後の木造建築物(住宅、非住宅(幼稚園、寺院、伝統的建物等))	本会ホームページ、新宿西口・都庁等での無料相談会、協力関係にある他団体より依頼を受けた物件の耐震診断・耐震改修を積極的に行い、「地震被害の最小化」を目指す。	本会ホームページ、新宿西口・都庁等での無料相談会、協力関係にある他団体より依頼を受けた物件の耐震診断・耐震改修を積極的に行い、「地震被害の最小化」を目指す。
東京都木造住宅・建築物振興関係団体協議会	会員の所有建築物	施行者側(会員)として、建物所有者に対し、積極的に地方自治体が発している耐震助成制度の広報及び旧耐震基準の建築物の耐震化を推進していく。	東京都並びに市区町村が実施している耐震助成制度の広報をし、耐震補強等について施工者・消費者に周知を行う。
一般社団法人 東京都マンション管理士会	マンション	会員の意識や機運を高め、管理組合に対し耐震化に向けた合意の形成の進め方や耐震化に向けたアドバイスをを行う。	旧首都圏マンション管理士会として、会報や各支部での研修会などで耐震化関連情報を会員に提供
公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会	会員の所有及び管理する建築物	会員やオーナーの意識や機運を高め、積極的に耐震化を推進していく。	耐震化について、ホームページ等を通じ、会員や建物所有者の意識や気運を高め、積極的に耐震化を推進していく。
公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部	会員の所有・管理する建築物	耐震化に係る東京都の施策をホームページ等で積極的に周知するとともに、理事会等において耐震化推進の機運を高める。	耐震化に係る東京都の施策をホームページ等で積極的に周知するとともに、理事会において耐震マーク交付の周知を行った。
一般社団法人 日本エレベーター協会	エレベーターが設置される建築物	会員が製造し、保守しているエレベーターの耐震強化を支援する。	行事への出展、リーフレットの発行等で、既設のエレベーター、エスカレーターの耐震強化について支援した。
独立行政法人 住宅金融支援機構	分譲マンション等	耐震改修に係る融資相談・申込みへの的確な対応	共用部分リフォーム融資については、管理組合・管理会社等からの資金面での相談に適宜対応し、申込み後も資金交付までサポートした。
日本木造住宅耐震補強事業者協同組合	既存木造住宅 在来軸組工法 2階建て以下の戸建住宅	全国での耐震診断・耐震改修の啓発及び推進に取り組む。 耐震化を進める事業者の増加、育成を図る。	全国での耐震診断・耐震改修の啓発及び推進に取り組む。 耐震化を進める事業者の増加、育成を図る。
市民団体			
東京都町会連合会	会員の所有建築物	東京都町会連合会に加盟している町会・自治会等の地縁団体に対し、チラシ等を配付し耐震化について啓発を図る。	東京都町会連合会に加盟している町会・自治会等の地縁団体に対し、チラシ等を配付し耐震化について啓発を図る。
特定非営利活動法人 東京いのちのポータルサイト	主に耐震性の弱い住宅	会員はもとより広く都民に対しての耐震化に向けて理解を深める。	HP、セミナーなどで耐震化の重要性、制度などを呼び掛けた。 なお、2015年3月に「ジャパン・レジリエンス・アワード(強靱化大賞)2015」優秀賞を受賞した。

Ⅲ 具体的な取組

1 意識啓発・機運の醸成

①セミナー等の開催

分類	団体名	実施する取組(第14回会議の回答)	取組状況(今回入力欄)
行政	東京都	①民間と行政が一体となって、耐震化推進の取組を強化するため、建物所有者の代表、関係団体、自治体等で構成される「耐震化推進都民会議」を年間2回開催する。 ②耐震化の気運を盛り上げるとともに、施策を効果的に推進するため、行政と民間が一体となって、イベントや広報を展開する「耐震キャンペーン」を夏と冬の年2回開催する。	①耐震化推進都民会議を開催(H26.7.25)(H26.11.中旬予定) ②耐震キャンペーンを開催(H25.1.15~1.26)(H26.8.24~9.6) ・耐震フォーラム(講演等) ・耐震化個別相談会 ・震災写真等の展示会 ・体験・見学バスツアー 他
建物の所有者・管理者等の団体	日本私立大学団体連合会	私立大学等施設の耐震化に係るセミナー等の開催は、連携する関係団体並びに各加盟校において開催。	構成団体並びに各加盟校においてセミナー等を適宜開催
	日本百貨店協会	耐震化を含む、百貨店の防災・リスクに関するセミナーを開催する。	変更なし
	一般社団法人 日本損害保険協会	一般消費者向けの地震保険をテーマとした講演会などを実施する中で、耐震化の重要性に触れることにより、機運を高める努力をする。	地震保険に関する講演会において、耐震等級割引制度等についても触れるように努めている。
	一般社団法人 東京ビルディング協会	年1回、耐震化キャンペーンに合わせたセミナーを開催する。	9月上旬に講演会を主催予定。
	公益社団法人 東京共同住宅協会	年2回大型耐震セミナーの開催と耐震についてのアンケートを実施する。	1/18(日)に大型耐震セミナー&相談会を実施した。また、開催時に耐震に関するアンケートを実施した。
	特定非営利活動法人 日本地主家主協会	年2回耐震キャンペーンセミナーを開催する。	年2回耐震キャンペーンセミナーを開催する。
建築・住宅関係の事業者専門家等の団体	公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター	東京都と連携して、セミナー等の開催を支援する。	東京都と連携して、セミナー等の開催や耐震キャンペーンを支援する。
	一般社団法人 建築設備技術者協会	当協会の震災復興支援会議の建築設備地震被害耐震対策に関する検討会議で設備機器等の耐震につき協議(H26.4.23、H26.7.23)。日本建築学会が事務局を行っている建築関連団体災害対策連絡会で、耐震および地震被害耐震対策等に関するシンポジウムで当協会の取り組みを説明(H26.3.11)	日本建築センターが東日本大震災を受けて改訂した「建築設備耐震設計・施工指針2014年版」が2014年9月にまとまったことに伴い、当協会では「東日本大震災による設備被害と耐震対策報告書」について数値の見直しなどを行い、耐震化に関する情報提供を関係者に周知していくこととした。このほか、日本建築構造技術者協会(JSCA)からの提言「非構造部材の安全確保に向けた設計者及び施工者が決定すべき事項と果たす役割の原則」について、同検討会議で意見をまとめJSCAに提
	特定非営利活動法人 耐震総合安全機構	都や自治体と協力して「マンション耐震セミナー」を開催する。耐震セミナーを行う者に対し、セミナー講師の派遣を行う。	7/26にマンション管理組合を対象とする耐震セミナーを実施したほか、9/27に練馬区、本年1/10に東京都と共催で耐震セミナーを実施した。
	一般社団法人 東京建設業協会	東京都都市整備局と連携し助成金の拡充等に関する説明会を開催する。	東京都都市整備局と連携し助成金の拡充等に関する説明会を開催したほか、当協会内における支部が推進する耐震化推進のセミナー開催等活動に支援をしていく。
	一般社団法人 東京建築士会	マンションの耐震診断・耐震改修『マンションの耐震化・設備の耐震対策』、木造住宅の耐震診断と補強方法講習会を開催する。	建築士のビジネスとしてのマンションの再生連続セミナー『マンション大規模修繕と耐震補強』講習会を開催。平成27年11月2日(月)

一般社団法人 東京都建築士事務所協会	東京都における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例に関する技術者育成のための実務者講習会を年4回開催する。	平成27年度も3~4回開催予定している。日程は9月以降で調整中
一般社団法人 日本建築構造技術者協会	過去開催してきた「実務者のための耐震診断・補強設計講習会」の開催は、今年度は新たな（雑誌等）公開資料を用いて、実例を主体とした、実務者に役立つ形の講習会を開催する。	過去開催してきた診断・補強設計に関する講習会は東京都内の会員に対しては一定の理解を得たが、今後は、補強実施例等に関する内容主体に改め、補強設計実務者に役立つ形の講習会を主として東京都内の会員対象に実施する。
一般社団法人 全国住宅産業協会	「2015冬耐震キャンペーン」において、「耐震化実践アプローチセミナー」を開催する。	「2015夏耐震キャンペーン」において、「耐震化実践アプローチセミナー」を開催する。
東京都木造住宅耐震診断登録事務所協議会	毎年、5月と11月に有識者先生による特別研修会は、本年11月で15回目を数える。各市区町村の耐震化担当者を招待し、最近では建防協の昨年度改訂版についての技術的情報を共有することとしている。加えて、年数回の研修会を重ね会員のスキルアップを図っている。第15回は、東京大学名誉教授でJESEA顧問の村井俊治先生に「MEGA地震を予測するー電子基準点を使った新しいアプローチ」をお願いしている。	毎年、5月と11月に有識者先生による特別研修会は、本年5月で15回目を数える。各市区町村の耐震化担当者を招待し、最近では建防協の昨年度改訂版についての技術的情報を共有することとしている。加えて、年数回の研修会を重ね会員のスキルアップを図っている。第16回 筑波大学教授 境 有紀 先生に「長野県北部地震被害から考える耐震補強の重要性」をお願いした。
東京都木造住宅・建築物振興関係団体協議会	施工者(会員)を対象としたスキルアップ講習会を実施する。	木造住宅の耐震改修施工者講習会（H27.11月開催予定）
一般社団法人 東京都マンション管理士会	マンションの耐震化に向けて、合意の形成や進め方のアドバイスなど、会員を対象にしたセミナーを開催し、会員のスキルアップをはかる。自治体の実施するマンション耐震セミナーへの講師の派遣。	旧首都圏マンション管理士会として、11/16に地域防災をテーマにしたセミナーを開催（主催）
日本木造住宅耐震補強事業者協同組合	耐震診断・補強設計研修会、耐震技術認定者講習会等を開催する。	耐震診断・補強設計研修会、耐震技術認定者講習会等を開催する。また、リフォーム携わる者として必要なマナー・技術を学ぶ、「リフォーム基本研修会」を開催する。
市民団体		
特定非営利活動法人 東京いのちのポータルサイト	官公庁、関係団体と連携し耐震化推進の「防災セミナー」等を実施する。	防災セミナーを9月、11月と2回、実施した。

②ホームページ・機関紙等での広報

分類	団体名	実施する取組(第14回会議の回答)	取組状況(今回入力欄)
行政			
	東京都	①ホームページ「東京都耐震ポータルサイト」により、助成制度や耐震改修工法など、耐震化に関する情報を提供する。 ②ビル・マンション等の建物所有者が、耐震改修に当たり、最適な工法を選択できるように冊子「ビル・マンションの耐震化読本」を作成して、展示会や相談窓口、ホームページ等で情報提供する。 ③木造住宅の耐震改修の事例集を紹介する「安価で信頼できる木造住宅の『耐震改修工法・装置』の事例紹介」を作成し、展示会、相談窓口、ホームページ等で紹介する。	①耐震に関する情報を一元的に提供する「東京都耐震ポータルサイト」を平成22年1月に開設し、随時、耐震化に関する情報を提供。 ②「ビル・マンションの耐震化読本」については、展示会や相談窓口、ホームページ等で情報を提供。 ③「安価で信頼できる木造住宅の『耐震改修工法・装置』の事例紹介」については、新たな工法を公募・選定し、冊子を更新して情報を提供。
建物の所有者・管理者等の団体			
	日本私立大学団体連合会	耐震キャンペーンの実施等について、連合会構成団体を通じて加盟校に対して情報を提供。	構成団体を通じて加盟校に対して耐震化キャンペーンをはじめ、耐震化に関する情報を提供
	東京都興行生活衛生同業組合	毎月刊行する全国紙「日本興行ニュース」に耐震化に関する記事を掲載する。	全国紙、ホームページを通じて情報呈上する。
	日本百貨店協会	ホームページを通じて、耐震化に関する情報や資料を提供する。	変更なし
	日本チェーンストア協会 関東支部	支部で毎月発行して広報誌にて「耐震化推進都民会議」の取り組みを紹介する。	毎月発行する会員向け活動報告の中で、耐震化推進都民会議からの情報を会員社に送付し、周知徹底を図った
	社団法人 日本ホテル協会東京支部	会員ホテルに対し耐震キャンペーンのチラシを配布する他、「東京都耐震ポータルサイト」への閲覧を積極的に進める等、耐震化への情報収集を促していく。	会員ホテルに対して耐震キャンペーンの情報をメール配信する他、「東京都耐震ポータルサイト」への閲覧を積極的に進める等、引き続き耐震化への情報収集を促していく。
	社団法人 全日本シティホテル連盟関東支部	ホームページを通じて耐震の情報を提供していきたい。	ホームページを通じて耐震の情報を提供していく。加盟ホテルへ耐震キャンペーンのチラシの配布。
	一般社団法人 全国銀行協会	耐震キャンペーンの実施内容について、協会の機関誌で紹介する。	従前どおり対応
	一般社団法人 日本損害保険協会	防災専門誌「予防時報」などの発行を通じて、耐震化の重要性を取り上げ、有識者や関係各所に提供する。本専門誌はホームページでも公表している。	ホームページ等で地震保険における耐震等級割引制度の紹介や、防災専門誌において建物の耐震性・耐震補強等を取り上げている。
	一般社団法人 東京ビルディング協会	耐震化推進キャンペーンの実施報告を会報等で実施する。	9月予定の耐震化推進キャンペーンの実施報告を会報等で実施する。
	一般社団法人 マンション管理業協会	耐震化推進都民会議へ参画し、耐震キャンペーン開催などの情報を会員社に周知する。	耐震化推進都民会議へ参画し、耐震キャンペーン開催などの情報を会員社に周知する。
	公益社団法人 東京共同住宅協会	年4回発行の会報誌及びHPやメルマガでの情報発信を行う。	会員への耐震に関する情報提供をHP等で行った。
	特定非営利活動法人 日本地主家主協会	ホームページ・月刊誌「和楽」で告知、掲載する。	ホームページ・月刊誌「和楽」で告知、掲載する。セミナーのアンケートでの聞き取り
建築・住宅関係の事業者専門家等の団体			
	公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター	機関紙により、耐震化に関する情報提供を実施する。	ホームページ「耐震化に対する取り組み」や機関紙により、耐震化に関する情報提供を行う。
	一般社団法人 建築設備技術者協会	取組状況：ホームページに建築設備地震被害耐震対策に関する情報提供等を行う。	ホームページに建築設備地震被害耐震対策に関する情報提供等を行う。

特定非営利活動法人 耐震総合安全機構	セミナーの開催など「耐震」に関する情報を解りやすく提供するため、ホームページのリニューアルを行う。	耐震総合安全性に取組む活動を紹介するため、ホームページのリニューアルを行った。
一般社団法人 東京建設業協会	ホームページ内に設置の「耐震診断・改修・相談窓口」ページにおいて、耐震関連の情報提供を行い、周知をはかる。	「TOKEN耐震診断・改修ホームページ」において、簡易耐震診断や無料相談窓口に関する掲載をして、相談をしやすい環境づくりに努めているほか、耐震工事に関する情報提供を行っている。
一般社団法人 東京建築士会	本会会報『建築東京』、ホームページに耐震化に関する記事を掲載する。窓口にて耐震化に関するチラシの配布をする。	本会会報『建築東京』、日本建築工 会連合会会報『建築士』、ホーム ページメールマガジン等に情報提 供。窓口にて耐震化に関するチラシ の配布をする。
一般社団法人 東京都建築士事務所協会	ホームページ、本会会報コア東京、TAAF NEWS(メールマガジン)で耐震キャンペーンの情報を提供する。窓口にて耐震化に関するチラシの配布をする。	ホームページ、本会会報コア東京、TAAF NEWS(メールマガジン)で耐震キャンペーンの情報を提供している。窓口にて耐震化に関するチラシの配布している。
一般社団法人 日本建築構造技術者協会	本協会支部等の耐震診断等相談窓口情報をHP公開中だが、その掲載を維持する。	本協会支部等の耐震診断等相談窓口情報をHP公開中だが、その掲載を維持するとともに、(一財)日本建築防災協会のHPに掲載されている耐震診断等実施事務所一覧の定期的な更新を行い、市民への情報提供の輪を広げる。
一般社団法人 全国住宅産業協会	セミナーの開催等について、随時ホームページや「会報全住協(月刊)」「週刊全住協NEWS」等の媒体や刊行物を活用し会員や一般向けに広報を行う。	変更無し
東京都木造住宅耐震診断登録事務所協議会	ホームページ・SNSでも逐次、耐震キャンペーンの情報及び委員会の活動報告を提供する。また当協議会の情報等を提供している。	①ホームページ「東京都耐震ポータルサイト」により、助成制度や耐震改修工法など、耐震化に関する情報を提供する。 ②ビル・マンション等の建物所有者が、耐震改修に当たり、最適な工法を選択できるように冊子「ビル・マンションの耐震化読本」を作成して、展示会や相談窓口、ホームページ等で情報提供する。 ③木造住宅の耐震改修の事例集を紹介する「安価で信頼できる木造住宅の『耐震改修工法・装置』の事例紹介」を作成し、展示会、相談窓口、ホームページ等で紹介する。
東京都木造住宅・建築物振興関係団体協議会	耐震キャンペーンの実施内容について、会報やホームページで紹介する。	会員団体のHP及び会報等で情報提供する。
一般社団法人 東京都マンション管理士会	耐震キャンペーンや耐震に関する最新情報について会報及びホームページで紹介する。	旧首都圏マンション管理士会として、耐震キャンペーンや耐震に関する最新情報について会報及びホームページで紹介した。
公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会	①改正耐震改修促進法及び都緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例を機関紙またはホームページで広報し周知を図る。 ②本会ホームページに東京都耐震ポータルサイトへのリンクを継続して設定する。 ③耐震キャンペーンの実施内容を本会ホームページに掲載するとともに、耐震キャンペーンのパンフレット等を本会支部にて配布し、会員・都民へ周知を行う。	①本会ホームページに東京都の耐震化に関する取組を紹介し、併せて、東京都耐震ポータルサイトにリンクさせ、耐震化の重要性・必要性を都民・会員に周知を図る。 ②耐震キャンペーンの実施内容を本会のホームページに掲載するとともに、耐震関係のパンフレット等を本会支部に配布しするなど、周知を図る。 ③震災に関わる地盤、建物のトラブルのQ&Aの冊子を会員に配布し、耐震の重要性についての意識の啓発を

<p>公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部</p>	<p>当協会東京都本部のホームページに ①耐震キャンペーンの案内を掲載し、各種イベントに多くの方の参加を呼び掛ける。 ②これら記事において、東京都の耐震ポータルサイトにリンクさせ、耐震ポータルサイトの認知度を高める。 ③都発行等の耐震PR冊子を東京都本部及び新宿窓口で配布し、会員、一般都民の意識啓発を図る。</p>	<p>当協会東京都本部のホームページに ①耐震キャンペーンの案内を掲載し、各種イベントに多くの方の参加を呼び掛けた。 ②これら記事において、東京都の耐震ポータルサイトにリンクさせ、耐震ポータルサイトの認知度を高めた。 ③都発行等の耐震PR冊子を東京都本部及び新宿窓口で配布し、会員、一般都民の意識啓発を図った。</p>
<p>一般社団法人 日本エレベーター協会</p>	<p>2013年10月の政令改正、2014年4月施行の内容に関して解説した改修工事に関するリーフレットを発行する。</p>	<p>建築基準法施行令の一部改正で地震時におけるエレベーター、エスカレーターの安全基準が見直され、2014年4月1日から施行された。既設のエレベーター、エスカレーターの耐震強化のために、リーフレット「建築基準法施行令の改正の概要」を取りまとめ、2014年11月に発行した。 さらに、当協会ホームページにビルの所有者・管理者等の方々へのお願いとして、ダウンロード可能なリーフレット「大規模地震発生時のエレベーター早期復旧等に関するご協力のお願い」を取りまとめ、2015年4月に掲載した。</p>
<p>日本木造住宅耐震補強事業者協同組合</p>	<p>ホームページおよび会報等で、事業者・消費者それぞれに耐震に関する最新情報を提供する。</p>	<p>ホームページおよび会報等で、事業者・消費者それぞれに耐震に関する最新情報を提供する。また、国土交通省「住宅リフォーム事業者団体登録制度」の登録団体として関連情報を提供する。</p>
<p>市民団体</p>		
<p>東京都町会連合会</p>	<p>定例会において、耐震化に関するチラシ等を配付し、耐震化を推進していく。</p>	<p>定例会において、耐震化に関するチラシ等を配付し、耐震化を推進していく。</p>
<p>特定非営利活動法人 東京いのちのポータルサイト</p>	<p>耐震化推進のコンテンツやセミナー等の内容を広報する。</p>	<p>耐震化推進のコンテンツやセミナー等の内容を広報した。</p>

2 耐震化に取り組みやすい環境の整備

①相談体制の整備

分類	団体名	実施する取組(第14回会議の回答)	取組状況(今回入力欄)
行政			
	東京都	①都民が安心して専門家に相談できる「耐震化総合相談窓口」により、耐震診断・耐震改修に関する技術的な相談、助成制度や融資制度、建築士事務所を紹介等を実施する。 ②耐震化に関する技術的な相談を気軽に相談できる専用の相談窓口により、特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者が円滑に耐震化に取り組めるようにする。	①耐震化総合相談窓口を設置し、様々な相談に対応。また、耐震キャンペーン(8月、1月)で個別相談会を解説し、個別相談に対応。 ②緊急輸送道路沿道耐震化相談窓口を設置し様々な相談に対応。また、耐震化アドバイザー派遣制度により、建築士・建設業者・弁護士等の専門家を無料派遣。
建物の所有者・管理者等の団体			
	公益財団法人 東京都私学財団	建築相談事業を実施する。	希望校を対象に、一級建築士による建築相談を実施。
	社団法人 全日本シティホテル連盟関東支部	相談を受ける都度関係機関を紹介。	相談を受ける都度関係機関を紹介。
	一般社団法人 マンション管理業協会	会員社が管理するマンション及び自主管理のマンションの簡易耐震診断を実施する。	会員社が管理するマンション及び自主管理のマンションの簡易耐震診断を実施する。
	公益社団法人 東京共同住宅協会	セミナー時に耐震相談のチラシを配布。 当日相談や後日の電話相談にて対応する。	セミナー時に耐震相談や耐震診断のチラシを配布。セミナー開催後にご相談にも対応した。
	特定非営利活動法人 日本地主家主協会	セミナー相談会を開催する。	セミナー&相談会を開催する。
建築・住宅関係の事業者専門家等の団体			
	公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター	・建築物の耐震化を促進するため、木造・非木造を問わず建築物の耐震化について一元的に相談を受けられる総合窓口を設置し、各種の相談に応じていく。 ・特定緊急輸送道路沿道建築物の建物所有者の耐震診断に関する電話相談や耐震診断の実施に当たっては、東京都と協定を締結した建築士3団体を紹介していく。 ・特定緊急輸送道路沿道建築物の建物所有者の耐震化に関する電話相談や耐震化アドバイザーの紹介を行っていく。	・建築物の耐震化を促進するため、木造・非木造を問わず建築物の耐震化について一元的に相談を受けられる総合窓口を設置し、各種の相談に応じていく。 ・特定緊急輸送道路沿道建築物の建物所有者の耐震診断に関する電話相談や耐震診断の実施に当たっては、東京都と協定を締結した建築士3団体を紹介していく。 ・特定緊急輸送道路沿道建築物の建物所有者の耐震化に関する電話相談や耐震化アドバイザーの紹介を行っていく。
	一般社団法人 建築設備技術者協会	建築設備地震被害耐震対策に関する検討会議で対応。	建築設備地震被害耐震対策に関する検討会議で対応。
	特定非営利活動法人 耐震総合安全機構	一般向け「耐震無料相談」を実施する。	14件の無料相談を行った。
	一般社団法人 東京建設業協会	引き続き協会に耐震化相談窓口を設置、専門相談員を配置して、情報収集や電話による無料相談業務を実施する。	協会内に耐震化相談窓口を設置、専門相談員を配置して、建物所有者が抱える問題について無料で相談を受けている。また、関連情報の収集も行っている。
	一般社団法人 東京建築士会	週に1回行っている建築相談室に於いて、耐震についての相談にも対応し、アドバイスを実施する。	引き続き建築相談室に於いて耐震問題等についての相談対応。『建築士の日』の一環として行う『トリトン建築相談会』での対応を実施。
	一般社団法人 東京都建築士事務所協会	緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断、耐震改修等実施者への相談は継続して行う。	緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断、耐震改修等実施者への相談及び改正耐震改修促進法に伴う耐震診断、耐震改修実施等に関する相談を協会本部及び29支部にて実施している。

<p>一般社団法人 日本建築構造技術者協会</p>	<p>東京都との協定に基づく緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断等実施者へのJSCA東京における相談窓口は維持する。 これとは別に、国交省の要請に基づき、支部等16箇所に耐震診断等実施に係る建築物所有者等を対象とした相談窓口を昨年度開設したが、この窓口も引き続き維持する。 また、耐震診断等に限らない広く市民（建築物所有者）を対象とした構造相談コーナーも昨年度開設したが、このコーナーも維持する。</p>	<p>東京都との協定に基づく緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断等実施者へのJSCA東京における相談窓口は維持すると共に、診断事務所紹介制度も維持する。 これとは別に、国交省の要請に基づき、支部等16箇所に耐震診断等実施に係る建築物所有者等を対象とした相談窓口を一昨年度開設したが、この窓口も引き続き維持する。 また、耐震診断等に限らない広く市民（建築物所有者）を対象とした構造相談コーナーも一昨年度開設したが、このコーナーも維持する。</p>
<p>一般社団法人 全国住宅産業協会</p>	<p>耐震化に関する問い合わせを受け付ける「コールセンター」を設置し、建築物耐震化に関する一般からの相談に応じる。</p>	<p>変更無し</p>
<p>東京都木造住宅耐震診断登録事務所協議会</p>	<p>建物所有者からの耐震化に関する相談や診断依頼に対応するため、本会ホームページに「耐震相談と耐震診断への申し込み」ページをより充実させる。</p>	<p>建物所有者からの耐震化に関する相談や診断依頼に対応するため、本会ホームページに「耐震相談と耐震診断への申し込み」ページをより充実させる。</p>
<p>東京都木造住宅・建築物振興関係団体協議会</p>	<p>東京都や各自治体と連携し、耐震化に関する「相談コーナー」「展示物」を耐震キャンペーンとして実施</p>	<p>各会員団体においてHP及び機関紙等で告知し耐震相談に応じる。</p>
<p>一般社団法人 東京都マンション管理士会</p>	<p>会員の一級建築士による技術相談を行う。 常設の無料相談電話において耐震化に関する相談に対応する。</p>	<p>旧首都圏マンション管理士会として、常設の無料相談電話において耐震化に関する相談に対応した。</p>
<p>独立行政法人 住宅金融支援機構</p>	<ul style="list-style-type: none"> 戸建て住宅等の耐震改修工事を行う場合に、個人向けリフォーム融資を実施する（高齢者向け返済特例制度を利用して当該工事を行う場合を含む。）。 マンション管理組合向けの共用部分リフォーム融資において、耐震改修工事を行う場合は、融資金利を引き下げるとともに、融資額の限度について、通常の場合より高い1戸当たり限度額を適用する。 	<ul style="list-style-type: none"> 自らや親族が居住する住宅・住宅借上制度を利用して賃貸する住宅に対する融資について相談・受付をコールセンター、機構、委託先金融機関において行った。自らが居住する住宅については高齢者返済特例制度にも対応した。 共用部分リフォーム融資については、機構窓口において相談・受付を行い対応した。
<p>日本木造住宅耐震補強事業者協同組合</p>	<p>事務局による電話相談・診断受付窓口を設置する。 ホームページでの問い合わせフォームを設置する。</p>	<p>事務局による電話相談・診断受付窓口を設置する。 ホームページでの問い合わせフォームを設置する。</p>

②耐震診断・耐震改修の担い手の育成

分類	団体名	実施する取組(第14回会議の回答)	取組状況(今回入力欄)
行政			
	東京都	①緊急沿道建築物の耐震化アドバイザー派遣の建築士に対し、技術力の維持・向上を目的とした講習を実施する。 ②建物所有者の方が安心して耐震診断等を実施できるように、一定の要件を満たす木造の耐震診断事務所を公表する。	①耐震化アドバイザー派遣の建築士に対し、登録時に講習を実施。 ②東京都木造住宅耐震診断登録事務所制度により、一定の技術力を有する建築士事務所をホームページで紹介。
建物の所有者・管理者等の団体			
	社団法人 全日本シティホテル連盟関東支部	耐震に関する各種講習会を紹介する。(技術者育成は将来の課題)	耐震に関する各種講習会を紹介する。
	公益社団法人 東京共同住宅協会	相談員の耐震化普及に関する積極的な説明の意識づけとスキルの向上研修を行う。	相談員の勉強会の中で知識の向上をはかった。
建築・住宅関係の事業者専門家等の団体			
	公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター	東京都と連携し、講習会等を実施する。	東京都と連携し、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化アドバイザー派遣の建築士に対し、技術力の維持・向上を目的とした講習会を企画・実施す
	一般財団法人 日本建築防災協会	耐震診断基準の講習会を各構造ごとに開催し、診断者の育成に努める。	耐震診断基準の講習会を各構造ごとに開催し、診断者の育成に努める。
	一般社団法人 建築設備技術者協会	建築設備の耐震等については、建築設備士をはじめとする建築設備技術者が担い手となり対応する。	建築設備の耐震等については、建築設備技術者の中で特に高度な技術力を有する国家資格の「建築設備士」が担い手となり対応する。
	特定非営利活動法人 耐震総合安全機構	耐震化に取組む会員向けに、耐震に関する技術講習会を開催する。	昨年1年間で10回の講習会を行い、延30人の参加を得た。
	一般社団法人 東京都建築士事務所協会	技術者育成のための実務者講習会を耐震診断の要点、補強設計の要点、及び耐震診断マニュアルの追補版を行う。さらに補強設計の手順と事例の紹介を中心行う。	平成27年度も3~4回開催予定している。日程は9月以降で調整中。
	一般社団法人 日本建築構造技術者協会	(構造設計一級建築士を核とする構造技術者の団体であるため、通常の若手構造技術者向けセミナー開催以外には、特になし)	(構造設計一級建築士を核とする構造技術者の団体であるため、通常の若手構造技術者向けセミナー開催以外には、特になし)
	東京都木造住宅耐震診断登録事務所協議会	「仕様書委員会」・「非住宅、伝統的建物及びwallstat研究委員会」を立ち上げ、診断技術のスキルアップを図る。また耐震関連企業の講習会を数回重ねる。「耐震診断特記仕様書」を作成し、会員へ配信し、技術向上普及に務める。	「仕様書委員会」・「非住宅、伝統的建物及びwallstat研究委員会」を立ち上げ、診断技術のスキルアップを図る。また耐震関連企業の講習会を数回重ねる。「耐震診断特記仕様書」を作成し、会員へ配信し、技術向上普及に務める。
	一般社団法人 東京都マンション管理士会	耐震化に向けた合意の形成の進め方や耐震化に向けたアドバイスを行う。マンション耐震改修の事例セミナーを実施し、合意形成の進め方について学ぶ。	旧首都圏マンション管理士会として、会員向け研修会を開催、実施。
	日本木造住宅耐震補強事業者協同組合	耐震技術認定者講習会、木造戸建を使った現地研修会等、各種講習会を実施する。	耐震技術認定者講習会、木造戸建を使った現地研修会等、各種講習会を実施する。

③情報提供

分類	団体名	実施する取組(第14回会議の回答)	取組状況(今回入力欄)
行政	東京都	ホームページ「東京都耐震ポータルサイト」、東京都広報等により、耐震化に関する情報提供を行う。	「東京都耐震ポータルサイト」にて、「耐震マーク」の交付対象拡大や特定緊急輸送道路沿道建築物への助成制度拡充について、その他、耐震化に関する情報を随時提供。
建物の所有者・管理者等の団体	公益財団法人 東京都私学財団	建築士派遣事業を行う。	希望校に対して、一級建築士の派遣相談を随時実施。
	日本私立大学団体連合会	関係機関等との連携を図りつつ、構成団体の加盟校に対して耐震化に関する情報を適宜提供。	構成団体を通じて加盟校に対して耐震キャンペーンをはじめ、耐震化に関する情報を提供
	日本チェーンストア協会 関東支部	支部の広報誌を通じて、必要な情報については、適宜情報提供を行う。	耐震化推進都民会議からの情報（東京都耐震マークの普及促進等）を会員社に送付し、周知徹底を図った。
	社団法人 日本ホテル協会東京支部	会員ホテルに対し、引き続き耐震化推進のためのフォーラム、セミナー、展示会、その他のイベント等に関する情報提供を行っていく。	会員ホテルに対し、東京都が実施する耐震化推進のためのフォーラム、セミナー、展示会、その他のイベント等に関する情報提供を引き続き行っていく。
	社団法人 全日本シティホテル連盟関東支部	本会議の活動内容等を提供する。	会員ホテルに対し勉強会等を通じ情報提供をする。
	一般社団法人 日本損害保険協会	本会議の活動内容や活動好事例の取組みを会員会社に情報提供していく。 「あなたの命を守るため建物の耐震化を！」パンフレットを会員会社に提供する。	夏・冬の「耐震キャンペーンについて、会員会社に対し適宜情報提供をしている。
	一般社団法人 東京ビルディング協会	耐震改修に関連する、法制度や税制の改正、支援策につき適宜、ホームページや会員セミナー等で提供する。	同左
	一般社団法人 マンション管理業協会	国土交通省及び地方公共団体からの耐震化に関する法制度や条例、助成制度等に関して、会員社へ周知・情報提供を行う。	国土交通省及び地方公共団体からの耐震化に関する法制度や条例、助成制度等に関して、会員社へ周知・情報提供を行う。
	公益社団法人 東京共同住宅協会	HP、セミナー、会報誌にて情報を発信してゆく。	HP、セミナー等で情報を発信し、セミナー時の個別相談においてもこまめに提供を行った。
建築・住宅関係の事業者専門家等の団体	公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター	ホームページにより、耐震化に関する情報提供を実施する。	ホームページ「耐震化に対する取り組み」により、耐震化に関する情報提供を行う。
	一般財団法人 日本建築防災協会	Webサイトなどで行える範囲での情報提供を実施	Webサイトなどで行える範囲での情報提供を実施
	一般社団法人 建築設備技術者協会	ホームページ等で耐震化に関する情報提供を行う。	ホームページ等で耐震化に関する情報提供を的確に行う。
	特定非営利活動法人 耐震総合安全機構	耐震に関する研究活動などを報告書に取りまとめ、関係者に提供する。	「構造図のないSRC造建物の推定構造図作成の手引き」、「病院耐震ガイド」などを取りまとめ、冊子化した。
	一般社団法人 東京建設業協会	ホームページにて「簡易耐震診断」コーナー、耐震診断・改修を行う優良業者を検索できるシステムを設置しているほか、相談業務に関するお知らせを掲載する。 また、パンフレット「耐震診断・改修のススメ」の全面リニューアルを行う。	ホームページにおいて「耐震キャンペーン」「防災展」開催の周知を行ったほか、「耐震フォーラム」「個別相談会」への耐震化相談員の派遣、「防災展」へ出展し、全面リニューアルを実施したパンフレット「耐震診断・改修のススメ」を配布する等の情報提供を行った。

一般社団法人 東京建築士会	国土交通省で行った『報酬基準の策定の基礎的情報を得ることを目的に、耐震診断・改修設計の業務量の実態調査』の協力をする。	東京都・耐震化推進都民会議会員団体からの情報を会員へ提供。
一般社団法人 東京都建築士事務所協会	緊急輸送道路沿道建築物耐震診断促進化登録事務所の実績等の情報を公開する。	HPに登録事務所の実績等の情報を掲載している。随時更新している。
一般社団法人 住宅生産団体連合会	耐震化推進都民会議の情報を必要に応じて傘下団体へ展開	住宅生産団体連合会部長会議及び専門委員会委員へ必要に応じて情報を展開。
一般社団法人 全国住宅産業協会	耐震化に関する法制度や条例、助成制度等に関して、随時ホームページ等の媒体を通じて各方面に情報提供を行う。	変更無し
東京都木造住宅耐震診断登録事務所協議会	東京都耐震ポータルサイトを会員に紹介するため、本会のホームページに「耐震関係リンク」のページを充実させる。	東京都耐震ポータルサイトを会員に紹介するため、本会のホームページに「耐震関係リンク」のページを充実させる。
一般社団法人 東京都マンション管理士会	会報、ホームページを通じ、耐震化に関する情報提供を図る	旧首都圏マンション管理士会として、会報などで耐震化関連情報を会員に提供
公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会	機関紙等で耐震診断及び改修助成について随時情報を提供していく。	ホームページ及び機関紙等で東京都の施策（耐震診断・改修助成）を会員・都民に情報を提供するなど、周知を図る。
公益社団法人 全日本不動産協会 東京都本部	耐震化に係る東京都の施策をホームページ等で積極的に周知するなど、耐震化推進の機運を高める。	耐震化に係る東京都の施策をホームページ等で積極的に周知し、理事会で耐震マークの交付について周知を行うなどした。
一般社団法人 日本エレベーター協会	東京都が主催する「防災展」に出展し、エレベーター及びエスカレーターの耐震対策等について説明する。	2014年2月27日、28日に東京フォーラムで開催された東京都主催の「防災展 2015」に出展し、ブース内に「地震時のエレベーターの利用」、「エレベーターの地震対策」等のパネルの展示、及び安全利用アニメーションの放映をした。ブースに来場された方に「地震関係のリーフレット・ポケットティッシュ・消せる蛍光ペン」を400セット、「エレベーターの緊急時の連絡と対応方法」のリーフレットを200枚配布した。
独立行政法人 住宅金融支援機構	住宅金融支援機構サイト内の「リフォーム工事応援コーナー」において、耐震リフォームを検討される方向けの参考情報を掲載する。	http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/reform/kento.html のとおり掲載している。
日本木造住宅耐震補強事業者協同組合	組合員への会報発行・メールでの情報提供をする。	組合員への会報発行・メールでの情報提供をする。

市民団体

東京都町会連合会	耐震化推進会議の情報を会員に情報提供していく。	耐震化推進会議の情報を会員に情報提供していく。
特定非営利活動法人 東京いのちのポータルサイト	ホームページ、イベントチラシ等により、耐震化・家具固定に関する情報提供を行う。	ホームページ、イベントチラシ等により、耐震化・家具固定に関する情報提供を行った。

3 耐震化状況の把握等

①耐震化状況の把握

分類	団体名	実施する取組(第14回会議の回答)	取組状況(今回入力欄)
行政			
	東京都	東京都耐震改修促進計画を制定し、都内の建築物の耐震化状況を把握し、公表する。	東京都耐震改修促進計画を定め、建物の用途等に応じた最新の耐震化率を公表。
建物の所有者・管理者等の団体			
	日本私立大学団体連合会	加盟校をはじめ関係機関(文部科学省ほか)などから情報を入手し、状況を把握。	教育研究施設の耐震化等の状況を把握するとともに、耐震化促進の取組みを加速させるため、教育研究施設の耐震改築事業に対する国の支援等の実現・拡充を要望
	日本チェーンストア協会 関東支部	「耐震化推進都民会議」及び都の耐震化ポータルサイト等を通じ、常に最新の情報の収集に努める。	「耐震化推進都民会議」及び都の耐震化ポータルサイト等を通じ、常に最新の情報の収集に努めた。
	一般社団法人 マンション管理業協会	会員各社が管理する旧耐震基準マンションのうち特に旧々耐震基準マンションの耐震化フォローアップ(耐震化進捗状況の確認等)を実施する。	会員各社が管理する旧耐震基準マンションのうち特に旧々耐震基準マンションの耐震化フォローアップ(耐震化進捗状況の確認等)を実施する。
	公益社団法人 東京共同住宅協会	年2回のセミナーにおいて、アンケートを実施する。	1/18(日)の大型耐震セミナー&相談会においてアンケートを実施した。 次回8/30(日)のセミナーにおいて
建築・住宅関係の事業者専門家等の団体			
	公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター	緊急輸送道路沿道建築物に係る東京都及び区市町村からの耐震診断実施報告書、耐震改修等実施報告書により耐震化の状況を把握。	緊急輸送道路沿道建築物に係る東京都及び区市町村からの耐震診断実施結果報告書、耐震改修等実施報告書等の情報処理管理を行うことにより、耐震化の状況を把握。
	一般社団法人 建築設備技術者協会	国土交通省、東京都および特定行政庁等から情報を入手し、耐震化の状況を把握する。	国土交通省、東京都および特定行政庁等から情報を入手し、耐震化の状況を把握する。
	一般社団法人 東京都建築士事務所協会	緊急輸送道路沿道建築物耐震診断促進登録事務所の実績等の情報を公開する。	HPに登録事務所の実績等の情報を掲載した。随時更新している。
	東京都木造住宅耐震診断登録事務所協議会	「東京都木造住宅耐震診断登録事務所」の診断件数・補強設計件数を過去4年把握している。今年度も、件数を把握し、全体の状況を把握する。	「東京都木造住宅耐震診断登録事務所」の診断件数・補強設計件数を過去5年把握している。今年度も、件数を把握し、全体の状況を把握する。低下の方向にある。
	日本木造住宅耐震補強事業者協同組合	耐震診断実施者アンケートを実施する。	耐震診断実施者アンケートを実施する。

②その他の取組

分類	団体名	実施する取組(第14回会議の回答)	取組状況(今回入力欄)
行政	東京都	①緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修工事費用等について、金融機関(12行)の協力を得て、低利融資を実施する。 ②建築物の耐震性に関する情報が広く提供され、都民が安心して建築物を利用できるよう、都内全ての建物を対象に耐震マークを交付する。	①金融機関(12行)と協定を結び、低利融資制度を設置。耐震ポータルサイトやパンフレット等で制度を紹介。 ②2013年11月より都内全ての建物に配布対象を拡大し、耐震ポータルサイトやパンフレット等で制度を紹介。
建物の所有者・管理者等の団体			
	日本私立大学団体連合会	構成団体において、加盟校の安心・安全なキャンパスづくりについて啓発を行うとともに、学生や教職員の安心・安全な教育環境を確保するための耐震化促進の取組みを加速させるため、教育研究施設の耐震改築及び耐震補強事業に対する国の支援等の拡充を要望する。	構成団体において、加盟校の安心・安全な教育研究環境の構築に向けて啓発を行うとともに、学生や教職員の安心・安全な教育環境を確保するための耐震化促進の取組みを加速させるため、教育研究施設の耐震改築事業に対する国の支援等の実現・拡充を要望
	社団法人 日本ホテル協会東京支部	耐震診断の結果公表時期への配慮、補助制度の拡充を要望する。	引き続き、耐震診断の結果公表時期への配慮、補助制度の拡充を要望していく。
	一般社団法人 日本損害保険協会	都内で開催される耐震化に資する専門家の講演会を聴講するとともに、有用な情報を会員会社に情報提供していく。 地震関係の有識者と情報交換する中で、耐震化に関わる情報を入手し、会員会社に情報提供するとともに、協会の活動にも取り入れていく。	引き続き実施している。
	一般社団法人 東京ビルディング協会	当協会が開発した「中小ビルのためのBCP作成支援ツール」の普及を継続する。	同左。 尚、ツールは、NPO事業継続推進機構;BCAOアワード2014「特別賞」を受賞した。
	公益社団法人 東京共同住宅協会	耐震化の状況を集計、分析を通して、会報等で啓発する。	会報、HP、配布チラシ等で啓発を行った。
建築・住宅関係の事業者専門家等の団体			
	一般社団法人 建築設備技術者協会	日本建築センターや空気調和・衛生工学会の指針等を踏まえて、耐震化に関する情報提供を関係者に周知していく。	東日本大震災を受けて、日本建築センターの「建築設備耐震設計・施工指針2014年版」が2014年9月に改訂版が発行されたことに伴い、最新の耐震化に関する情報提供を関係者に周知していく。
	特定非営利活動法人 耐震総合安全機構	他の機関、団体からの要請に応じ、その取組みに対し支援協力を行う。	他の機関、団体への支援協力は特になかった。
	一般社団法人 東京都建築士事務所協会	図面が無い、アスベスト等で被覆された診断困難物件について、東京都耐震化推進担当課長通達を参考に協力をお願いをする。	緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断物件数が減少しているため診断困難物件についての相談等は今のところ無い
	東京都木造住宅・建築物振興関係 団体協議会	東京都及び区市町村と連携して、消費者に対し耐震化推進イベント並びに耐震相談を開催し、耐震化に関する意識の啓蒙を実施する。	東京都及び区市町村と連携し、消費者に対して耐震相談を開催している。
市民団体			
	特定非営利活動法人 東京いのちのポータルサイト	耐震補強は評点や構造計算だけでなく、建物の強度を上げるための部分改修や、新技術についても評価し、助成対象とすることで広がり期待できる。 賃貸住宅については、耐震性の有無・不明を広告の記載事項とするように呼びかけられたい。	家具固定レシピを作成し、関係官庁と協力してイベント等で配布した。

取組予定としていたもの以外で、各団体において実施した耐震化へ向けての取組

団体名	公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター	
建築物	目的	実施した取組み
		東京都と連携し、耐震基準への適合が確認された建築物を対象とした耐震マークに関する相談業務・受付業務・交付業務等を行う。

団体名	一般社団法人 日本建築構造技術者協会	
建築物	目的	実施した取組み
全ての建築物	現在、設計関連情報の不足しがちな非構造部材（天井、カーテンウォール、間仕切り、設備機器等）の耐震安全性確保	「非構造部材の耐震安全性確保に向けて JSCAの提言」を2014年6月12日付で公開するとともに、関連団体への説明及び意見交換を行った。これら意見交換会では、非構造部材の耐震安全性確保のための仕様書類の整備を望む意見が多かったため、2015年度は、一部関連団体の参加も求め、仕様書類の整備を行う予定である。

団体名	東京都木造住宅耐震診断登録事務所協議会	
<p>特別技術研修会の系譜</p> <p>耐震診断登録事務所協議会主催（都市整備局後援）</p> <p>第1回 慶応大学教授 坂本 功 先生</p> <p>第2回 建防協「木造住宅の耐震改修工法研究会」委員、佐久間順三先生</p> <p>第3回 山古志村前村長、現衆議院議員 長島 忠美様</p> <p>第4回 東京都市大学 大橋 好光先生 「木造住宅の耐震診断と補強方法」(青本)改訂に向けて</p> <p>第5回 独立行政法人 建築研究所・構造研究グループ 河合 直人先生</p> <p>「伝統木造の耐震性能、現行の耐震診断法の考え方と課題、及びその改訂の方向性」</p> <p>第6回 東京大学 目黒 公朗先生 「都市震災の軽減工学」</p> <p>第7回 名古屋大学大学院教授 福和伸夫先生 「いかにして耐震化に誘導するか?」</p> <p>第8回 東京大学 准教授・建防協青本改定委員 腰原 幹雄先生</p> <p>「建防協・木造住宅の耐震診断と補強方法（青本）の改訂内容・補強設計での留意点等」</p>		

- 第9回 明治大学 中林一樹先生「東京都の被害想定から首都直下地震を考える」
- 第10回 信州大学 五十田博先生「木造非住宅の診断の要点と限界耐力計算」
- 第11回 信州大学 五十田博先生 「新診断基準の注意点と補強設計の要点」
- 第12回 住木センター理事 岡田恒先生、「2012年改訂版木造住宅の耐震診断と補強方法」
- 第13回 大阪工業大学客員教授 田原 賢先生 「耐震調査、診断、補強・実務の勘所」
- 第14回 (前)JSCA東京代表 山辺 豊彦 先生 「新しい被害予測から考える耐震補強の重要性」
- 第15回 東京大学名誉教授でJESEA顧問の村井俊治先生に「MEGA地震を予測するー電子基準点を使った新しいアプローチ」
- 第16回 筑波大学教授 境 有紀 先生に「長野県北部地震被害から考える耐震補強の重要性」

団体名	東京都町会連合会	
建築物	目的	実施した取組み
		平成26年11月30日に実施した東京都町会連合会宿泊研修会において、東京都都市整備局市街地建築部耐震化推進担当部長である佐藤千佳様を講師にお招きし、『我が国における耐震規定の変遷と東京都の耐震化への取組』というテーマで講演いただいた。

団体名	特定非営利活動法人 東京いのちのポータルサイト	
建築物	目的	実施した取組み
家庭の家具	具体的な家具の転倒防止方法を普及、啓発する	家具固定レシピを作成し、関係官庁と協力してイベント等で配布した。

公益財団法人 東京都防災・建築 まちづくりセンターの取組について

(青木あすなろ建設株式会社の耐震改修工事事例紹介)

耐震改修工事の事例紹介

—制震ブレース工法を用いた耐震補強—

平成27年7月17日
耐震化推進都民会議



青木あすなる建設株式会社

耐震事業部 齋藤 富士雄

耐震診断・設計・工事の取り組み

青木あすなろ建設の耐震化に向けた取組

- 特定緊急輸送道路他沿道建物への直接訪問
特定訪問件数:約1,000棟 特定外訪問件数:約2,200棟
- 選別した対象案件への直接営業を実施
- 直接営業時に建物管理会社を調査 ⇒ 管理会社へ直接営業
- 緊急輸送道路、一般道路沿道建物への直接営業を実施
- 2012冬耐震キャンペーン・建物の耐震改修工法等の展示会から
展示ブースを出展
- 2013冬耐震キャンペーンから耐震改修事例見学会に事例紹介

【2009年度-2014年度実績(東京都内民間建物)】

耐震診断	実施設計	耐震補強工事
38棟	28棟	17棟

- まちづくりセンター耐震化アドバイザー派遣

【耐震アドバイザー派遣回数】

平成25年度	平成26年度	計
17回	13回	30回

まちづくりセンター耐震化アドバイザー対応

年度	建物名	建物概要	アドバイス内容	派遣回数
H25年度	秀和日本橋箱崎レジデンス	S56年築 共同住宅 SRC造 地上11階 延床面積5,535.567㎡	耐震改修による耐震化	2回
	水澤ビルⅡ	S51年築 倉庫 RC造 地上5階 延床面積812.85㎡	スリット拡幅による耐震化	3回
	大橋・小林共同ビル	S57年築 店舗、事務所、住宅 SRC造 地上8階 延床面積869.06㎡	耐震改修による耐震化	2回
	高円寺プラザ	S46年築 共同住宅 SRC・RC造 地上14階 地下1階 延床面積8,570.85㎡	耐震改修による耐震化	2回
	エコー秋葉原ビル	S46年築 事務所 SRC・S造 地上10階 延床面積2,627.45㎡	耐震改修による耐震化	3回
	千日谷会堂一行院・供養塔	S39年築 納骨堂 RC造 地上8階 地下2階 延床面積896.53㎡	耐震改修による耐震化	2回
	ウメ・フィールドビル	S53年築 店舗、事務所、共同住宅 SRC・RC造 地上10階 延床面積2,709.84㎡	耐震改修による耐震化	3回
	計 7棟			計 17回

年度	建物名	建物概要	アドバイス内容	派遣回数
H26年度	サンハイツ永福町	S48年築 共同住宅 SRC・RC造 地上9階 延床面積4,134.04㎡	耐震改修による耐震化	2回
	第三町田ビル(森野2マンション)	S53年築 事務所、共同住宅 RC造 地上6階 地下1階 延床面積2,633㎡	耐震改修及び建替えによる耐震化	4回
	西山ビル	S43年築 店舗、住宅 RC造 地上4階 延床面積278.83㎡	耐震改修及び建替えによる耐震化	7回
	計 3棟			計 13回

耐震補強工事施工実績・施工中建物(東京都内民間建物)

耐震補強工事施工実績

竣工年度	建物名	建物概要	ブレースセット数	摩擦ダンパーの容量と個数	助成金
H24年度	蓮根ファミリーハイツ	S52年築 共同住宅 4棟 SRC・RC造 地上7・10・11階 延床面積20,786㎡	111セット	40tfダンパー 222基	有
H25年度	赤坂マカベビル	S49年築 事務所 SRC造 地上9階 延床面積2,373㎡	5セット	30tfダンパー 2基 40tfダンパー 8基	無
H25年度	西荻コーポ	S45年築 共同住宅 SRC・RC造 地上9階 延床面積4,191㎡	12セット	40tfダンパー 24基	有
H26年度	羽根木マンション	S49年築 共同住宅 RC造 地上7階 延床面積2,817㎡	16セット	30tfダンパー 6基 40tfダンパー 26基	有
H26年度	三鷹芙蓉ハイツ	S52年築 共同住宅 3棟 RC造 地上7階 延床面積8,770㎡	31セット	40tfダンパー 62基	有
H26年度	ライオンズマンション新小岩第二	S55年築 共同住宅 SRC造 地上11階 延床面積3,197㎡	32セット	40tfダンパー 64基	有
H27年度	新大塚タウンプラザ	S56年築 共同住宅 SRC造 地上11階 延床面積4,311㎡	33セット	20tfダンパー 16基 40tfダンパー 50基	有

耐震補強工事施工中建物

竣工年度	建物名	建物概要	ブレースセット数	摩擦ダンパーの容量と個数	助成金
H27年度	パシフィック大久保	S48年築 共同住宅 SRC造 地上10階 延床面積4,860㎡	13セット	二重鋼管ブレース 210tf 26基	有
H27年度	田町ダイヤハイツ	S52年築 共同住宅 RC造 地上7階 延床面積3,394㎡	8セット	二重鋼管ブレース 100tf 16基	有
H27年度	ドミール蒲田	S53年築 店舗、事務所、共同住宅 SRC造 地上4階 延床面積278.83㎡	25セット	30tfダンパー 50基	有
H28年度	荻窪コーエイマンション	S45年築 共同住宅 2棟 SRC・RC造 地上9階 延床面積4,566㎡	30セット	20tf 34基 30tf 2基 二重鋼管ブレース 24基	有

経験を基にした耐震補強提案

阪神淡路大震災を契機に開発した制震ブレース工法は、平成27年度で17年目になります。

当初は、学校や校舎、庁舎への耐震補強が中心でしたが、東日本大震災以降は、共同住宅を中心に耐震補強工事を実践しています。

これまでに培った経験を基にハード面、ソフト面の両方から耐震補強提案を行っています。

時刻歴応答解析による
高性能な制震工法提案

建物の性能に適した
耐震補強工法提案

収支シミュレーション
による資金計画提案

居住者・テナントの移転
がない居ながら工法提案

マンション管理組合様
建物所有者様

助成金交付見込額算定
助成金申請代行

居住者・テナントに影響
の少ない補強工事提案

リニューアル工事
大規模修繕工事提案

住宅金融支援機構等
の低金利融資提案

制震ブレース工法による補強事例

分譲マンション耐震事例 ① 外廊下に設置



三鷹芙蓉ハイツ（三鷹市）

分譲マンション耐震事例 ①



耐震補強前



耐震補強後

【建物概要】

名称: 三鷹芙蓉ハイツ

住所: 東京都三鷹市

[特定緊急輸送道路沿道](#)

竣工: 昭和52年(築38年)

規模: 地上7階

構造: RC造

延床: 8,770m²

用途: 共同住宅(115戸)

工期: 平成26年7月～平成27年2月
(約8ヶ月)

【耐震補強工事内容】

鉄骨枠付き制震ブレース 31セット
摩擦ダンパー 62基

分譲マンション補強事例 ① 【工法選定に至った経緯】

平成24年11月 耐震診断を実施(耐震性能が不足していることが判明)



「(公財)東京都 防災・建築まちづくりセンター」に相談



平成25年3月 民間企業によるコンペ実施、3社による補強工法の提案



平成25年4月 3社の補強計画案の住民説明会



管理組合理事による質疑事項ヒアリング



住民アンケート実施

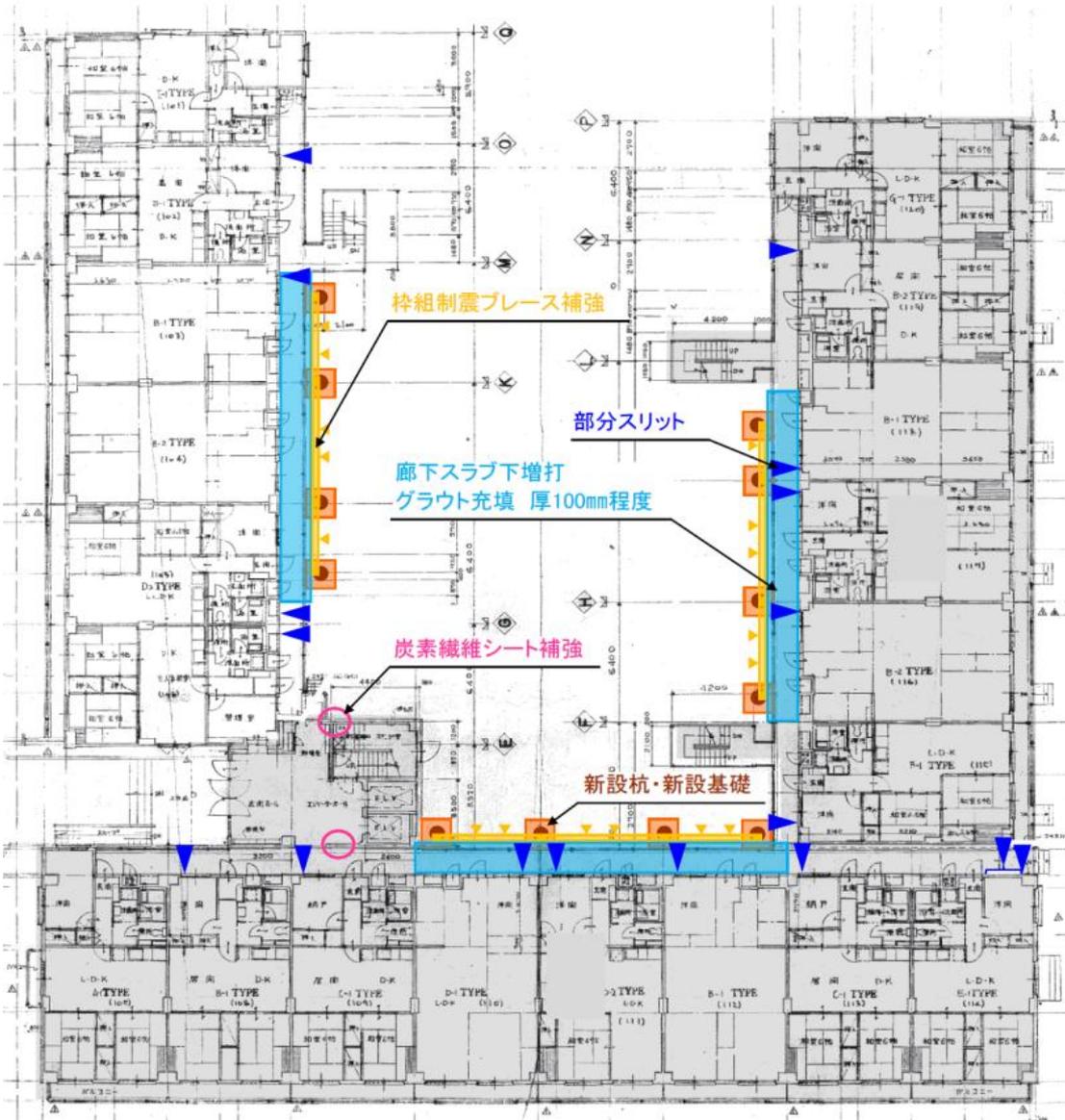


平成25年5月 当社の制震ブレース工法を臨時総会にて承認

【制震ブレース工法の提案】

- ①外付けの制震ブレース工法は、住戸内に入ることなく外部からの作業が可能
- ②住民が転居することなく、居ながらの補強工事が可能
- ③外径190.7φ の鋼管ブレースはスリムな外観で、採光や通風に影響が少ない
- ④時刻歴応答解析による高性能の補強方法(制震工法)
- ⑤他マンションでの工事事例紹介(苦労した点、工夫した点等を具体的に説明)

分譲マンション耐震事例 ①



外廊下先端に制震ブレース設置 (制震工法)



EVホール壁に炭素繊維シート補強

分譲マンション耐震事例 ② バルコニー・外廊下に設置



羽根木マンション（世田谷区）

分譲マンション耐震事例 ②



耐震補強前



耐震補強後

【建物概要】

名称:羽根木マンション

住所:東京都世田谷区羽根木
[特定緊急輸送道路沿道](#)

竣工:昭和49年(築41年)

規模:地上7階

構造:RC造

延床:2,824m²

用途:共同住宅(46戸)

工期:平成26年3月~11月(約9ヶ月)

【耐震補強工事内容】

バルコニー側

鉄骨枠付き制震ブレース 10セット

摩擦ダンパー 20基

外廊下側

鉄骨枠付き制震ブレース 6セット

摩擦ダンパー 12基

鉄骨枠付き鋼管ブレース 4構面

1階

RC耐震壁増設 3構面

分譲マンション補強事例 ② 【工法選定に至った経緯】

平成24年7月 耐震診断を実施(耐震性能が不足していることが判明)



管理組合主導で4社の耐震補強工法を比較検討



【管理組合の要望】

- ①各住戸に入らずに補強工事を行う事
- ②住民の生活環境を守る事
- ③通路側の敷地が狭いところは杭が不要な工法である事



【制震ブレース工法の提案】

- ①外付けの制震ブレース工法は、住戸内に入ることなく外部からの作業が可能
- ②住民が転居することなく、居ながらの補強工事が可能
- ③中間階の設置により、敷地の狭いところの杭が不要
- ④外径190.7φの鋼管ブレースはスリムな外観で、採光や通風に影響が少ない
- ⑤特殊工法の認定による助成単価の割増適用により、管理組合の資金負担を軽減



平成25年2月 東京都主催の耐震事例見学会に参加(クラウンハイツ、蓮根ファミリーハイツ)

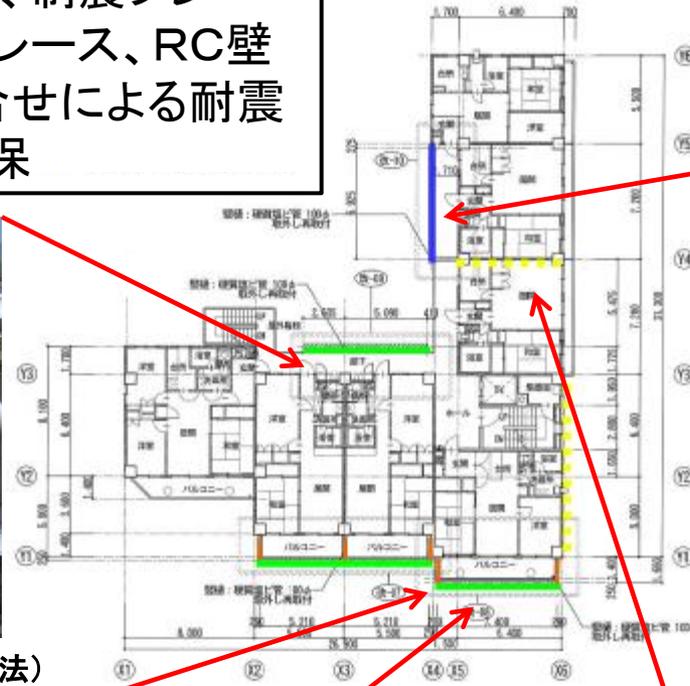


平成25年10月 当社の制震ブレース工法を臨時総会にて承認

分譲マンション補強事例 ②

建物の形状と性能に合わせ、制震ブレース(制震工法)と枠組鉄骨ブレース、RC壁の新設(強度型補強)の組合せによる耐震補強で、建物の耐震性を確保

- [凡例]
- 制震ブレース
 - 鋼管ブレース
 - RC柱・壁増し打ち



外廊下先端に制震ブレース設置 (制震工法)



外廊下先端に鋼管ブレース設置 (強度型補強)



1階にRC耐震壁新設 (強度型補強)



バルコニー先端に制震ブレース設置 (制震工法)



1階車路の柱・壁を増し打ち (強度型補強)



赤坂マカベビル
(港区)

事務所ビル補強事例

【物件概要】

名称: 赤坂マカベビル
住所: 東京都港区赤坂
竣工: 昭和49年, 築39年(補強工事時点)
規模: 地上9階, 地下1階
構造: SRC造
延床: 2,373m²
用途: 店舗, 事務所ビル
工期: 平成25年7月~11月(約5ヶ月)

【工法選定における建物所有者の要望】

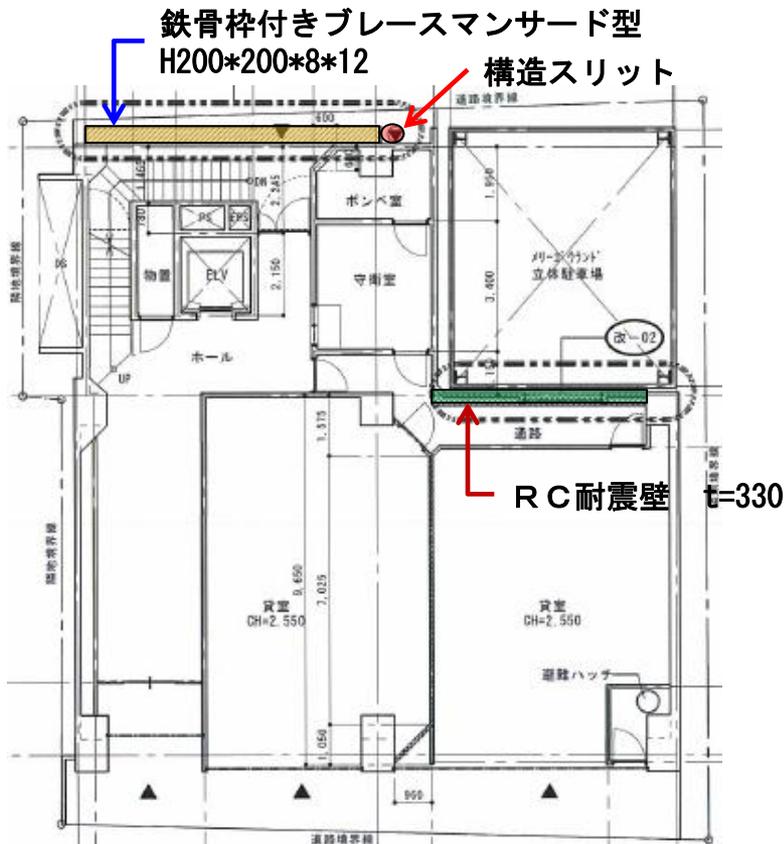
- ①大地震時に倒壊しない事
- ②テナントの面積が減らない事
- ③テナントの転居がない事
- ④店舗利用者の出入りを妨げない事
- ⑤採光や通風を妨げない事
- ⑥建物に合ったデザインである事



事務所ビル補強事例（外壁設置例）

【耐震補強方法 検討内容】

- ①期待する耐震性能を満足できるか
- ②外部補強が可能であるか
- ③居ながら工事が可能であるか
- ④店舗利用者の出入り口を確保できるか
- ⑤採光や通風の影響を軽減できるか
- ⑥建物のデザインを阻害しないか



1階補強計画平面図



2~6階補強計画平面図

事務所ビル補強事例 (外壁設置例)

【耐震補強方法検討結果】

- ①期待する耐震性能を満足できた
- ②西側外壁に補強材を直付けすることで敷地内での補強を可能にした
内部補強は、テナントに影響の無い
1階通路にRC耐震壁を新設した
- ③外部からの工事で居ながら補強を可能にした
- ④1階は鉄骨ブレースマンサード型とし、店舗利用者の出入り口を確保した
- ⑤制震ブレースは、直径190.7φの鋼管で細く、採光や通風への影響を軽減できた
- ⑥建物外壁と補強材を同系色に合わせることで、一体化したデザインとなった

【耐震補強工事内容】

- | | | |
|------|-------------|---------------|
| 1階 | 鉄骨枠付きブレース | 1構面 |
| | 構造スリット | 1ヶ所 RC耐震壁 1構面 |
| 2～6階 | 鉄骨枠付き制震ブレース | 5セット |



分譲マンション耐震準備中9月着工予定 **バルコニーに設置**



【建物概要】

名称: 東武大師前サンライトマンション
3号館(A・B・C棟)

住所: 東京都足立区栗原
[特定緊急輸送道路沿道](#)

竣工: 昭和53年(築37年)

規模: 地上12階(10階-C棟)

構造: SRC造

延床: 14,614m²

用途: 店舗, 事務所, 共同住宅(219戸)

【耐震補強工事内容】

A棟

鉄骨枠付き制震ブレース 36セット

摩擦ダンパー 20t 32基 40t 40基

B棟

鉄骨枠付き制震ブレース 38セット

摩擦ダンパー 20t 32基 40t 44基

C棟

鉄骨枠付き二重鋼管ブレース 2セット

1階 RC耐震壁新設 2構面

分譲マンション耐震準備中 【工法選定に至った経緯】

平成25年2月 耐震診断を実施(耐震性能が不足していることが判明)



「東武建築企画株式会社」を介した補強計画コンペ実施



平成25年10月 6種類の耐震補強工法を比較検討



平成26年3月 当社の制震ブレース工法による補強案の住民説明会開催



平成26年5月 当社の制震ブレース工法による実施設計を定期総会にて承認



平成26年11月 東京都主催の耐震事例見学会に参加(クウンハイツ、LM新小岩)



平成27年6月 当社の制震ブレース工法を定期総会にて承認



平成27年7月 足立区に助成金申請、9月決定通知、工事着工予定

【制震ブレース工法の提案】

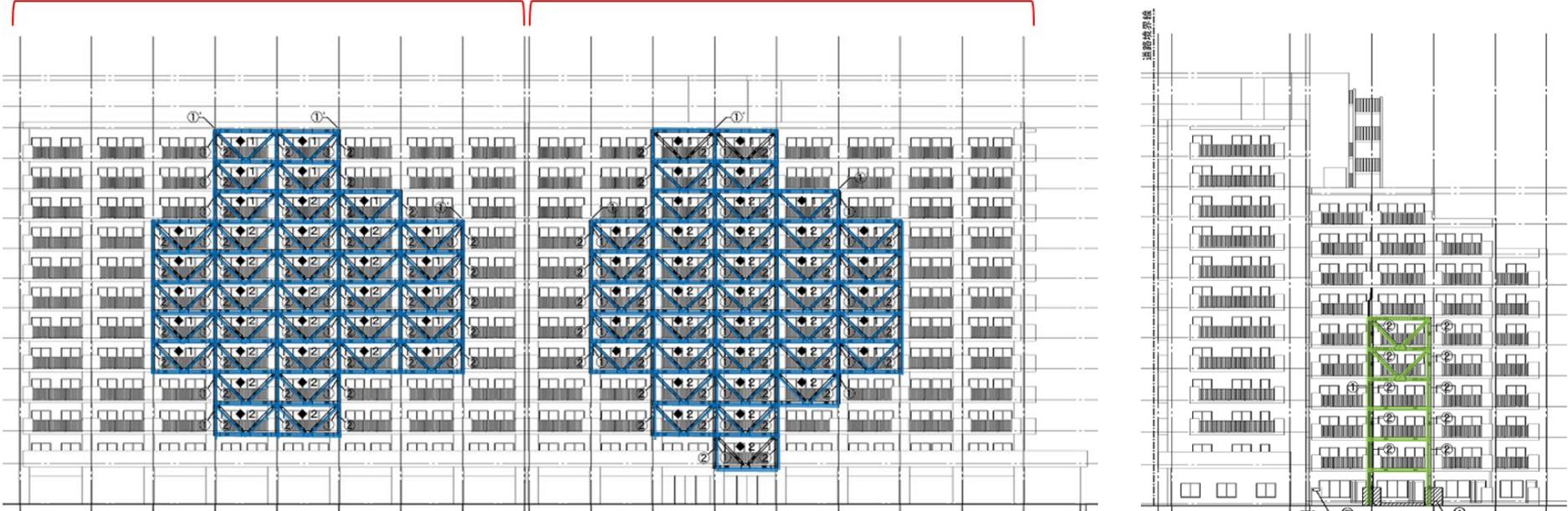
- ①外付けの制震ブレース工法は、住戸内に入ることなく外部からの作業が可能
- ②住民が転居することなく、居ながらの補強工事が可能
- ③外径190.7φの鋼管ブレースはスリムな外観で、採光や通風に影響が少ない
- ④時刻歴応答解析による高性能の補強方法(制震工法)

分譲マンション耐震準備中

A棟

B棟

C棟



【耐震補強計画概要】

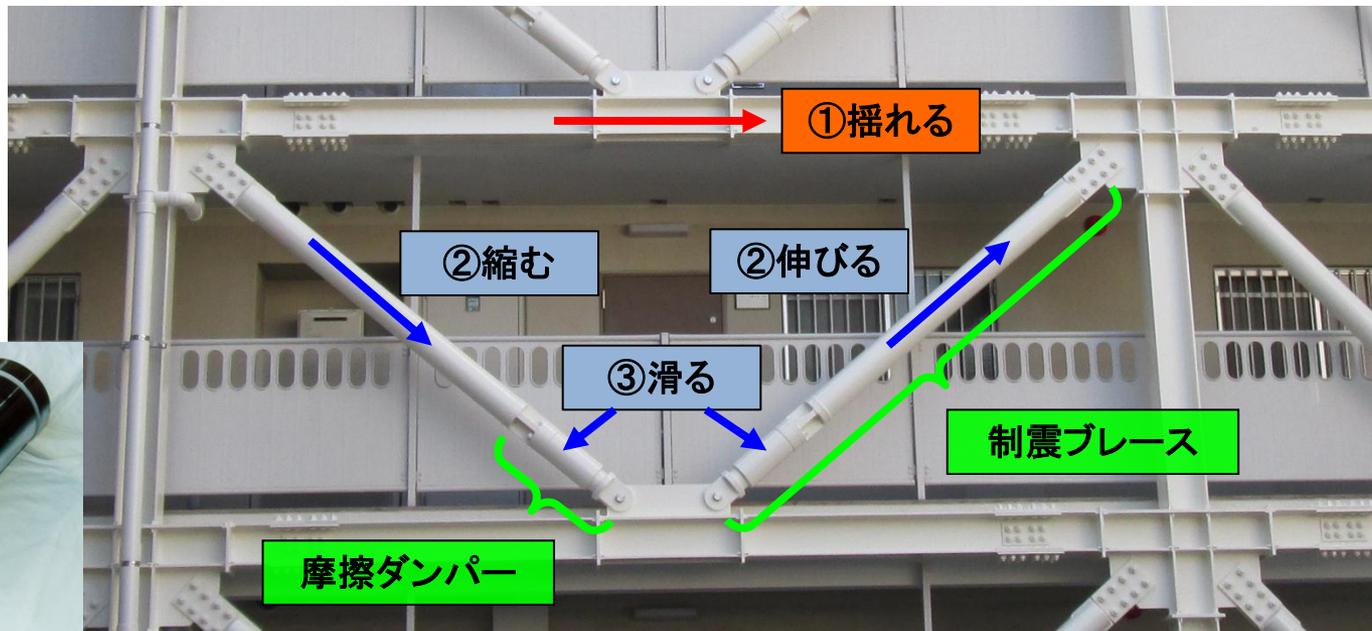
- | | |
|------------------------|--------------------|
| A棟 | C棟 |
| 鉄骨枠付き制震ブレース 36セット | 鉄骨枠付き二重鋼管ブレース 2セット |
| 摩擦ダンパー 20t 32基 40t 40基 | |
| RC耐震壁新設 1構面 | |
| B棟 | |
| 鉄骨枠付き制震ブレース 38セット | |
| 摩擦ダンパー 20t 32基 40t 44基 | |
| RC耐震壁新設 1構面 | |

新技術 制震ブレース工法

制震ブレースの補強原理

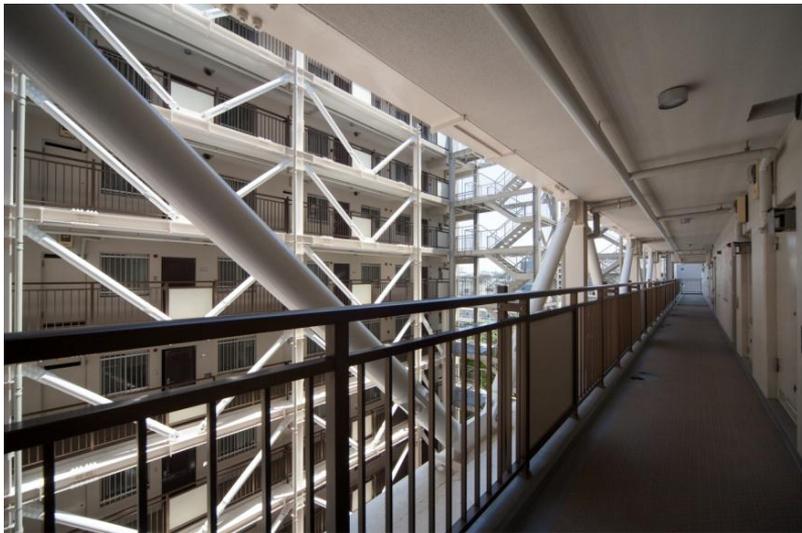
地震時に発生する地震エネルギーを、建物の上層階と下層階の層間に設置した制震ブレースがエネルギー吸収することにより建物の変形を小さくし、構造体の損傷を抑える工法。

地震時に生じるブレースの軸方向力がダンパーの摩擦荷重を超えるとダンパーが滑り出し、振動エネルギーを吸収して摩擦熱に変換する。



制震ブレース工法の特徴

- ・ **居ながら補強が可能**。建物居住者が転居する必要が無い。
- ・ **摩擦ダンパー**を組込んだ制震ブレースをバルコニー、廊下に外付け。
- ・ 採光や通風に影響が少ない**スリムな外観**（外径190.7φ）。
- ・ 摩擦ダンパーの強度が小さいため、**中間階のみの設置が可能**。
- ・ サッシの解体・復旧が不要、廃棄物が少ない**環境にやさしい工法**。



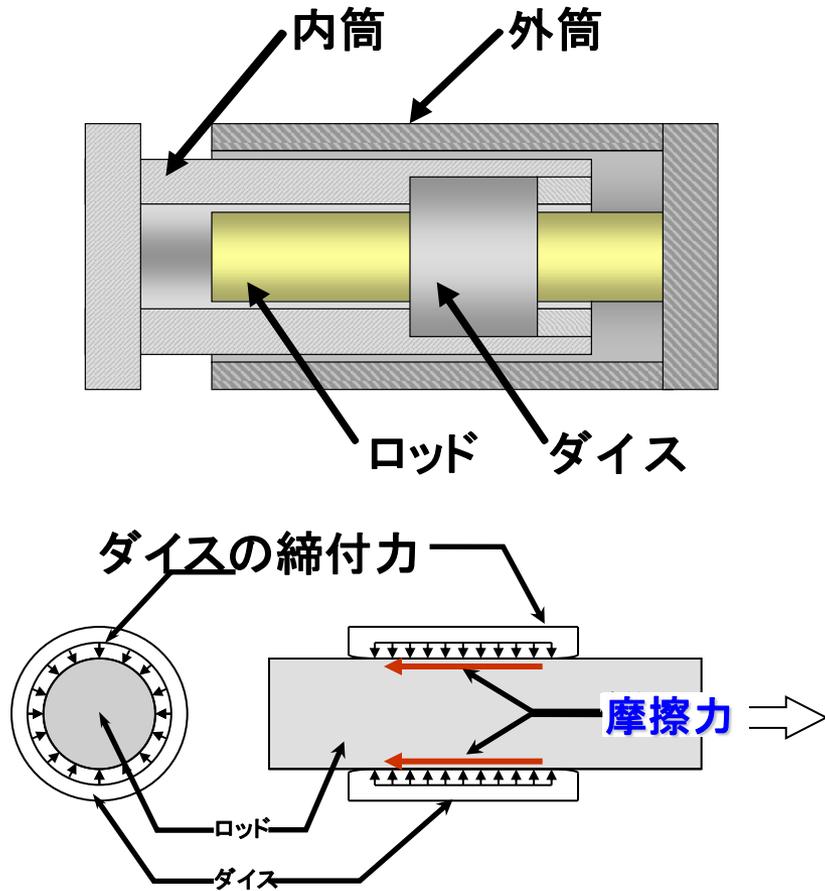
スリムな外観



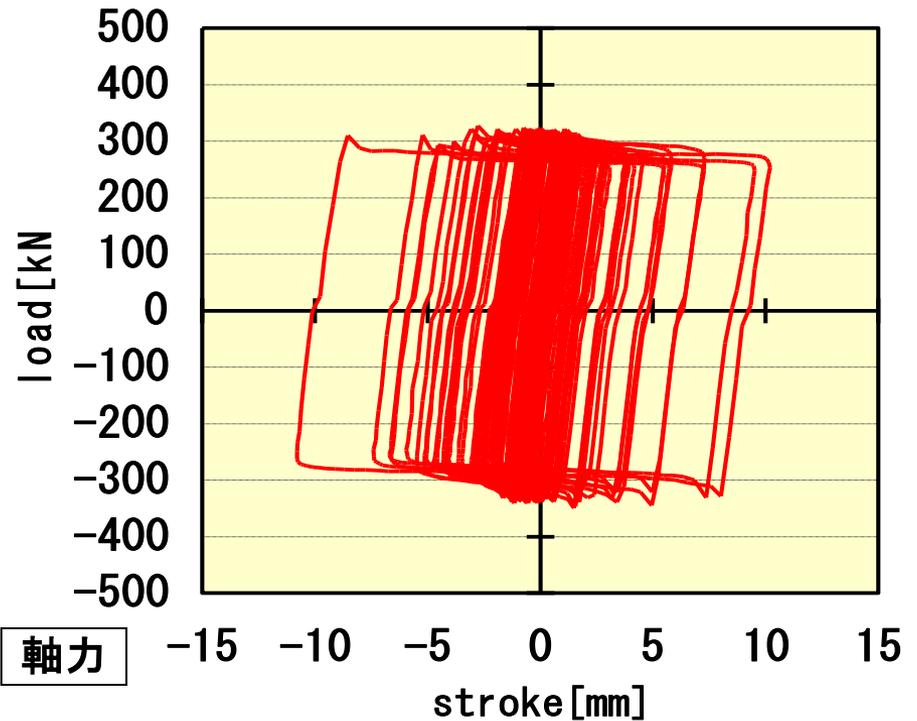
採光や通風に影響が少ない

摩擦ダンパーの機構

摩擦ダンパーの機構



摩擦ダンパー単体の履歴特性



(非常加振試験結果)

耐震補強実績にみる課題と解決策

耐震補強実績にみる課題と解決策

課題

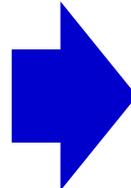
居住者の合意・施主の了解

居住環境・テナントへの影響

耐震工事費用の捻出

耐震工事後の資産価値

耐震工事の実現性



解決策

理事会・住民説明会・総会での
詳細説明、質疑応答、施主の要望への対応

外付け工法、室内無補強、スリムなデザイン、
居ながら補強を前提とした施工計画

助成金確保(特殊工法適用)、融資(住宅金融
支援機構、リース)、収支計算書の作成

国交省の耐震化マニュアルの居住性等の
影響後の費用算定、事例分析結果活用

外付け前提の補強計画・設計、判定取得、補強
工事費、施工検討(狭敷地、綿密な仮設計画)

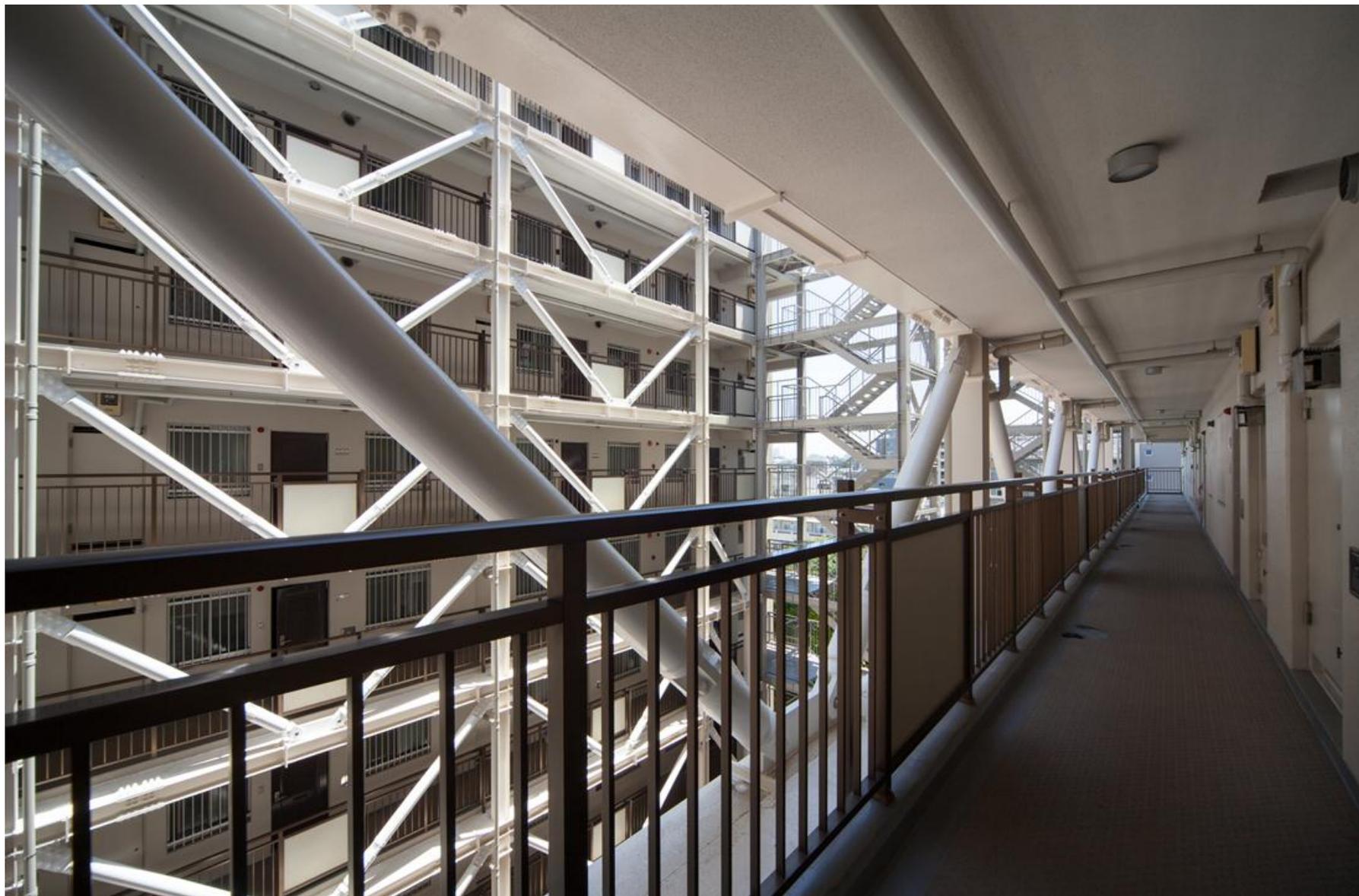
制震ブレース工法施工事例

制震ブレース工法施工事例 ①(分譲マンション)



クラウンハイツ (江戸川区)

制震ブレース工法施工事例 ②(分譲マンション)



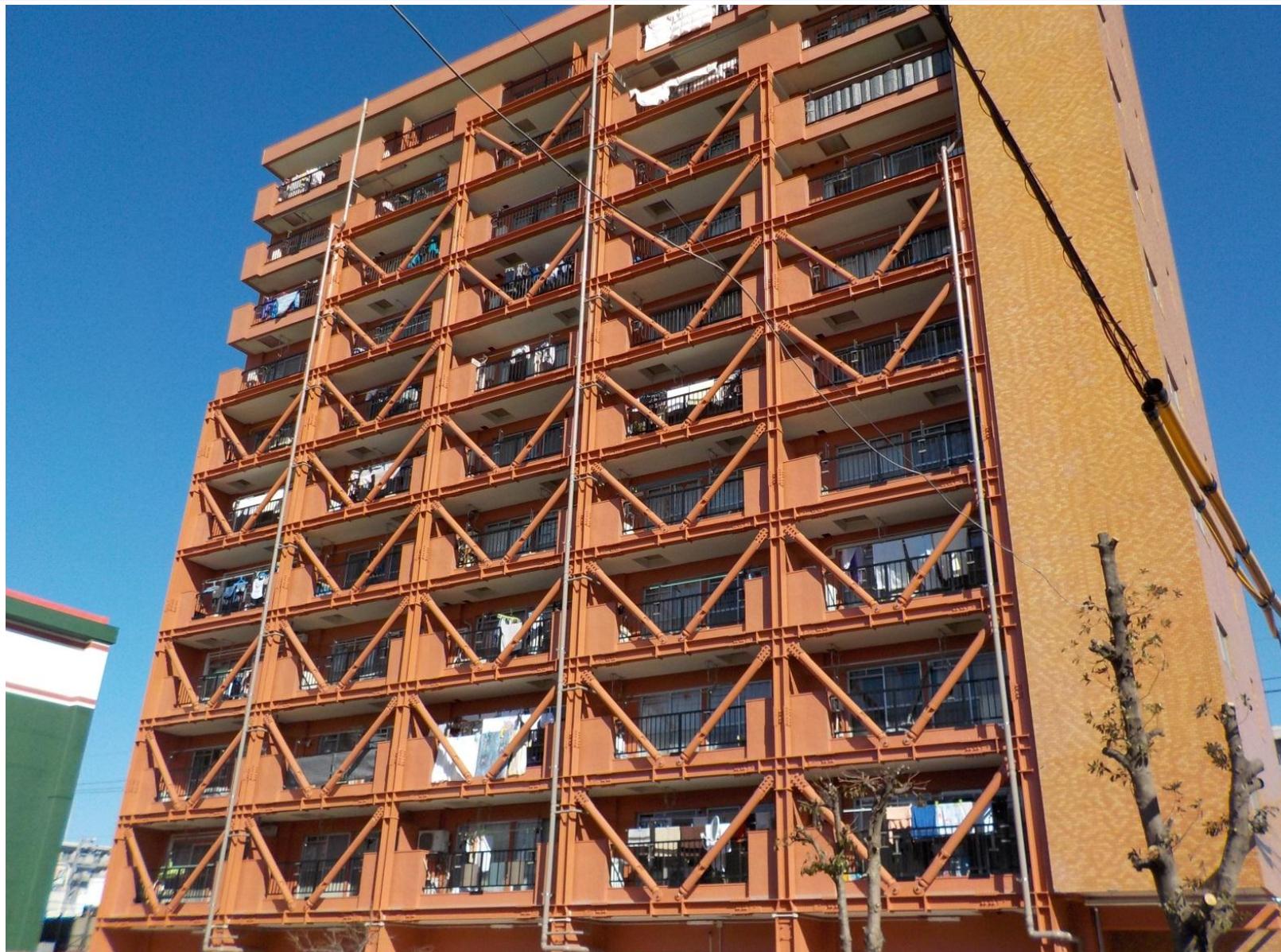
蓮根ファミリーハイツ (板橋区)

制震ブレース工法施工事例 ③(分譲マンション)



西荻コーポ
(杉並区)

制震ブレース工法施工事例 ④(分譲マンション)



ライオンズマンション新小岩 (江戸川区)

制震ブレース工法施工事例 ⑤(分譲マンション)



新大塚タウンプラザ (豊島区)

制震ブレース工法施工事例 ⑥(公営住宅)



埼玉県営寿能団地（さいたま市）

制震ブレース工法施工事例 ⑦(事務所ビル)



光洋機械工業(株)本社ビル (大阪)