

都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会 (令和元年度) 概 要 書	
発表テーマ	臨海部土地区画整理事業における換地処分取組 (豊洲・有明北地区における換地処分通知と清算金徴収の工夫)
発表の概要	<p>① 背景</p> <p>臨海部の豊洲及び有明北の土地区画整理事業では、事業当初に比べ事業の進捗に伴い、地区内での開発が進み、大規模なマンションが建設された。これら分譲マンションの新たな住民は、土地区画整理事業に対する認識も薄く、また、投資や賃貸目的での外国人所有者の割合も非常に多い。</p> <p>換地処分は、各権利者に所定の書類を通知することにより行うこととされており、これらの権利者に着実に送達させる必要があった。また、数千人に及ぶ権利者個々から清算金を徴収するという事務をいかに効率的に行うことが求められ、通常土地区画整理事業で行っている方法では対処できないため、特別な工夫が必要であった。</p> <p>② 取組の概要</p> <p>換地処分通知の送達では、居所を確知できない場合など公示送達によることとされている。豊洲、有明北地区では、海外に居住していると思われる権利者（マンション所有者）に対する通知をいかに行うかがポイントであり、マンション販売業者の協力やマンション居住者からのヒアリングなど、通常権利調査以上の取組を行い、通知の送達に努めた。また、マンション販売業者との協定等により清算金の一括支払いなどの取り決めを行った。</p> <p>③ 得られた効果</p> <p>これらの取組により、豊洲では送達総数約 2,400 名に対して公示送達 7 名、清算金対象者 9 名に抑えることができた。有明北では、送達総数約 6,000 名に対して公示送達 27 名に抑え、清算金は約 2,500 名手続きの削減を行った。</p>

臨海部土地区画整理事業における換地処分取組
(豊洲・有明北地区における換地処分通知と清算金徴収の工夫)

1 臨海部土地区画整理事業について

1-1 臨海部開発の位置づけ

東京都は、都市づくりの基本方針として一極集中から多心型都市構造への転換を進めることとし、第二次東京都長期計画（昭和 61 年 11 月企画審議室）において、臨海副都心（レインボータウン、台場、青海、有明北、有明南）を 7 番目の副都心として育成する方針を定めた。

この長期計画に基づき策定した臨海部副都心開発事業化計画（平成元年 4 月港湾局）、及び豊洲・晴海開発整備計画（平成 2 年 6 月都市計画局）の中で、臨海副都心については、時代の潮流である国際化情報化の拠点を整備するとともに、職と住の均衡の取れた理想的な未来型都市の実現を目指すこととした。

そのうち豊洲・晴海地域では、都心部からの業務機能の無秩序な拡大を避け、居住機能をはじめ商業、業務商業、文化、レクリエーション等の諸機能が効果的に複合された活力ある市街地を形成し、職住近接の人間性のあふれたまちづくりを目標とした計画的な整備を推進している。



図 1 臨海部航空写真（平成 30 年末撮影）

1-2 臨海部に求められる広域交通基盤の整備

環状第二号線をはじめとする幹線道路や首都高速ランプの整備、新交通システムの延伸は、新たな副都心に位置付けられた豊洲・有明地域の土地利用転換に欠かすことができない上、臨海部と都心部を結ぶ交通アクセスの充実や東京全体の交通ネットワーク形成などの広域的な役割も有している。



図2 航空写真（平成8年度）



図3 平成30年度までに整備された
幹線道路・都市施設

2 臨海部における土地区画整理事業

2-1 大街区方式の導入

通常の土地区画整理事業は、道路、公園等の都市基盤が不十分なため土地の有効利用が図られていない地域や、防災上の課題を抱えた市街地等において、幹線道路から生活道路まで段階構成された道路、児童公園から近隣公園までコミュニティに応じた公園など、公共施設を地区全体に総合的に整備するとともに、公共施設と宅地を一体的に整備して宅地の形状や接道条件を改善することにより、土地の利用増進を図り、市街地の課題を面的に解消するものである。

都施行の土地区画整理事業でも、小規模宅地や老朽住宅が密集する地域において、生活道路を含めた大掛かりな道路再編などの整備を行うケースが大半である。

しかし、臨海部の土地区画整理事業では、埋立等による大規模宅地が多い地域において、臨海副都心と都心との連携強化、東京全体の交通ネットワークの充実といった、広域交通基盤の整備

を行うことを主な目的としている。こうした広域的な基盤整備だけでも十分な宅地の利用増進が見込まれたため、土地区画整理事業としては、主に幹線道路までの整備を行う大街区方式を導入することとし、その後の2次開発は、権利者等の民間事業者による開発の余地を残すこととした。

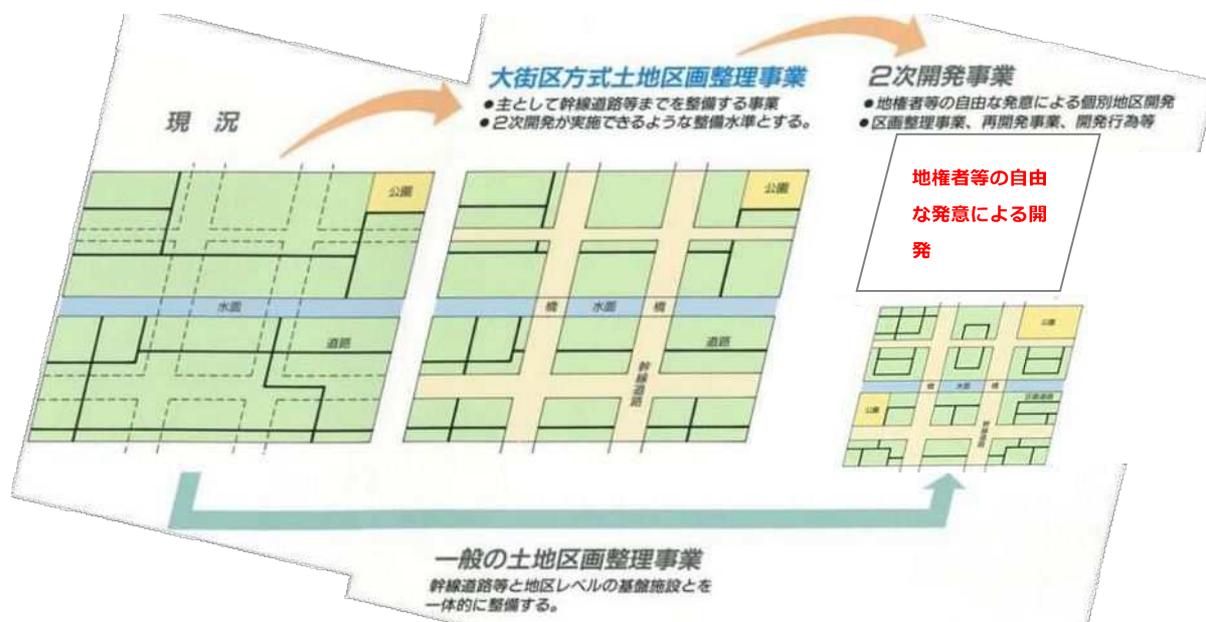


図4 大街区方式のイメージ図

2-2 各地区の概要

地区	施行地区	施行面積	施行期間	総事業費	減歩率	権利者数
豊洲	江東区豊洲二丁目・五丁目の各一部及び豊洲六丁目の全部	約 91.1ha	平成9年度から平成 31 年度まで	約 566 億円	26.64% (公共減歩率 18.38%、 保留地減歩率 8.26%)	2,294 名 (所有者 2,294 名、 借地権者 0 名)
有明北	江東区有明一丁目の全部、有明二丁目及び東雲二丁目の一部	約 85.2ha	平成 10 年度から平成 31 年度まで	約 383 億円	13.71% (公共減歩率 9.57%、 保留地減歩率 4.14%)	5,541 名 (所有者 5,537 名、 借地権者等 4 名)
晴海	中央区晴海一丁目・二丁目・三丁目・四丁目・五丁目の各一部	約 23.0ha	平成 17 年度から平成 31 年度まで	約 110 億円	2.35%	13 名 (所有者 11 名、 借地権者 2 名)



図5 豊洲地区航空写真（平成30年末撮影）



图6 有明北地区航空写真（平成30年末撮影）



图7 晴海地区航空写真（平成30年末撮影）

3 土地区画整理事業の流れと換地処分

土地区画整理事業は、用地買収ではなく、減歩・換地という独特の手法で土地の区画形質の変更を行うことにより、公共施設の整備改善、宅地の利用増進を図る事業である。

事業の流れ（図8）は、都市計画決定を経て、事業計画により、その地区の課題を解消するための公共施設の整備計画を定め、その後、公共施設で形づくられた新しい町割り（街区）の中に個々の権利者の宅地を減歩して再配置（換地）する「換地設計」を定める。その換地設計に基づき仮換地指定を行い、既存建物の移転や道路等の公共施設と宅地の整備を順次実施していく。

これらの工事が完了し、最終的な測量を踏まえて、権利者一人一人の宅地が事業の施行前後でどのようになるかを示す計画が「換地計画」であり、施行前後の宅地の地番、地目、地積などを示す換地明細、各権利者の清算金の額を示す清算金明細などを定めることとなっている。

一般的に換地は、施行前の宅地の評価に見合うように定めるものであるが、換地設計等の理由により施行前・後の宅地の評価が必ず一致することにはならず、この差は金銭により清算を行うこととなっている。これが清算金である。施行前に比べ施行後の評価が高い場合は清算金を徴収し、逆に施行前に比べ施行後の評価が低い場合は清算金を交付する。このように清算金は換地相互の不均衡を是正するためのものであり、最終的に徴収と交付の清算金が地区全体で同額となる。

事業の最終段階で権利を確定するために、決定した「換地計画」を権利者に通知し、その完了を公告する一連の手続きが「換地処分」である。

公告に当たっては、土地区画整理法により、換地計画に定めた事項（換地の地積や清算金）を関係権利者（土地所有者、借地権者、抵当権者等）に通知することとなっている。この通知は、「換地処分通知」といい、個々の宅地の最終的な権利が確定されるため、権利者にとって重要な通知であることから、着実に送達させる必要がある。

なお、施行者として過失がなく権利者の宛先を確知できない場合には、換地処分通知の内容を公告することにより通知に代える「公示送達」という方法もある。これらの手続きを経て、換地処分公告を行い、登記簿の書換え、清算金の徴収・交付が行われることとなる。

本年度、事業の最終段階である換地処分を迎えた豊洲、有明北の2地区において、事務の効率化とともに権利者に配慮し、より丁寧に地元対応を行った事例について紹介する。

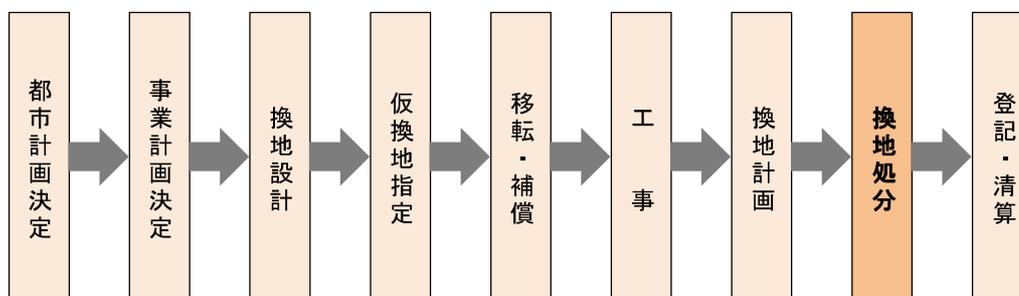


図8 事業の流れ

4 豊洲・有明北地区での取り組み

4-1 換地処分における課題

豊洲・有明北地区の事業着手時の権利者数は、豊洲地区5名（平成9年度）、有明北地区44名（平成10年度）であった。

晴海地区は大規模な土地利用転換が進む前に換地処分を迎えたため、権利者の大幅な増加は発生しなかったが、豊洲・有明北地区では大街区内の民間開発が進むにつれ大規模なマンションが建築され、換地処分時期を検討した平成28年度には、豊洲地区が約2,200名（着手時の440倍）、有明北地区が約5,000名（同114倍）まで増加していた。これは都府県

土地区画整理事業において前例のない人数であり、豊洲・有明北地区を合わせて7,000名を超える権利者の換地処分手続には、多大な時間を要することが懸念された。

一方、事業も終盤を迎え、地権者からは換地処分を行い、権利確定を進めるよう要望が高まる中、換地処分を予定していた令和2年中には、有明北地区での開発がさらに進み、2,000名の権利者が増えることが開発事業者から通知された。このまま換地処分の手続中に権利者が大幅に増加すると、換地計画図書の内容や送付先の特定に影響が生じることも予想されたため、換地処分を適切かつ限られた期間内に行うことが求められた。

また、近年ではウォーターフロントのマンションが人気を博しており、売買も活発に行われている。加えて海外からの不動産投資の増大に伴い、単なる居住用の目的だけでなく、投資を目的として海外に居住する外国人の所有者も多く見られた。そのため、マンション購入以降の権利変動を適切に把握するとともに、海外在住の所有者の住所も把握することが必要となることが想定された。

4-2 換地処分通知の工夫

◇ 作業の前倒しと多様な権利調査の導入

短期間で効率的な処分通知の発送や到達確認を行うため、平成28年度から処分に向けた権利調査や測量等に着手し、必要な作業を前倒しすることとした。また、土地区画整理法第74条に基づく調査権により、登記簿調査だけではなく、住民票、戸籍等も調査し、最新情報から確実な所有者の所在の把握に努めるなど、海外在住の所有者も含め権利調査を十分に行うこととした。

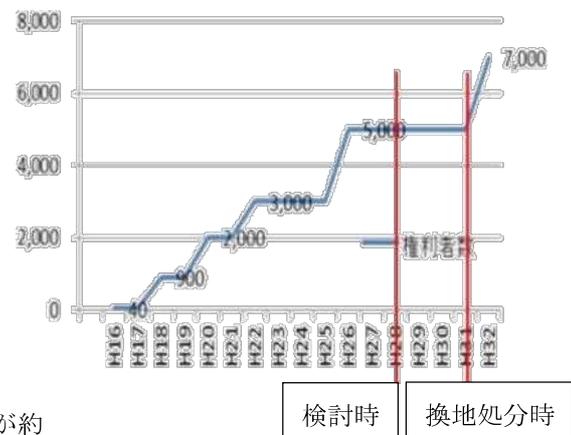


図9 有明北地区の権利者数の推移

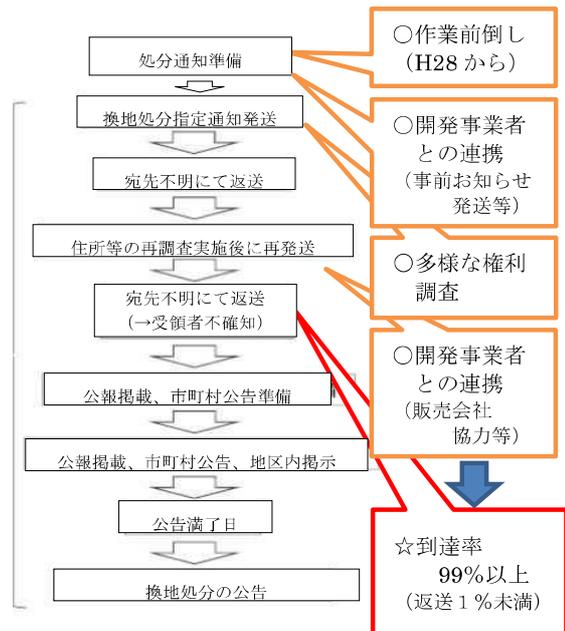


図10 処分通知と公示送達フロー

◇ 開発事業者との連携

事業地区内で開発事業者が販売するマンションは、底地が従前の土地所有者（デベロッパー等）のまま、仮換地指定に基づき建築工事に着手し、販売を行う。しかし、換地処分時には、マンション購入者が権利者となり、換地処分の手続を進めることとなる。通常のマンション販売とは異なり、販売後にこれらの手続が生じることや、売買により権利者が変更された後でも、法的義務が生じる旨が引継がれる必要があることを、まず開発事業者と共有した。その後、開発事業者が主体となり、マンション購入時に、これらの仕組みを説明するとともに、都が進める土地区画整理事業の調査や手続への協力を売買契約書に記載してもらおう等、あらかじめ開発事業者との協力体制を確立した。

この協力体制を足掛かりに、マンション販売会社やマンション管理組合の協力も得ながら、所有者の所在の把握のために以下のような工夫を行った。

- ① 地権者等には転売時に権利変動届を提出してもらおうよう、お知らせ等で通知
- ② 上地区画整理事業をよく知らずにマンションを購入した権利者に向けて、事業に対する理解促進や効率的な事業推進の観点から、マンション居住者専用HPや掲示板などを活用した案内や周知
- ③ マンション販売会社が購入者の同意を得た上で、連絡先の情報を提供してもらおうことや、購入者から東京都へ直接連絡していただくよう周知を要請
- ④ 所有者の所在地が不明な時の、賃借人及び財産管理会社への協力要請

これら多様な手段による粘り強い調査により、これまでに経験したことのない膨大な量の換地処分通知の99%以上を関係権利者に到達させることができた。

4-3 各地区の状況

<豊洲地区における送達状況>

豊洲地区では、マンション管理組合のHP等で、換地処分に関する送付物が届くことを事前にお知らせした上で、平成31年2月15日に約2,500件の換地処分通知の発送を行った。大量の郵便物を配達証明郵便で一度に発送するため、約1か月前から郵便局と持込方法の打合せや書類の確認を重ねた。海外にはEMSを活用し、59件を送付した。当初発送では約1割の換地処分通知が不在等のため、返送された。

不在のため返送されたものについては再度送付し、住所不明等については、再度権利調査を行った。所有者と別人がマンションに居住している賃貸物件もあるため、居住者へのヒアリングや



図11 マンション向け周知

◇民間事業者との連携による徴収事務の簡素化

上述の懸念に対し、マンションに係る徴収清算金を販売会社等が一括して支払うことにより、販売時の懸念払しょくと権利者の負担軽減に加え、事業者手続きの簡素化も図ることとした。

- ① マンションの販売に先立ち、販売会社等は徴収清算金を自らが負担する旨を、都に説明し、両者で覚書を締結
- ② 販売会社等はマンション購入者に対し、将来発生する徴収清算金は販売会社等が負担とする旨を重要事項説明や契約書に明記して売買契約を締結
- ③ 換地処分に当たり、マンション購入者全員と販売会社等が結ぶべき「重疊的債務引受」申出に代わる「徴収清算金一括納付」について、都と販売会社等で覚書を締結

重疊的債務引き受けとは、債務者の債務を第三者が引き受けることである。マンション購入者の徴収清算金を販売会社等が肩代わりするためには、マンション購入者と販売会社等との購入時契約だけでは不十分であり、換地処分により清算金が確定した後、徴収清算金の納付をマンション購入者に代わり行う旨の「重疊的債務引受け」を、販売会社等との連名により都に申し出る必要があった。しかし、マンション1棟当たり最大約1,400人の権利者がいるため、全ての申出を揃えることは現実的ではないことから、販売会社等が都に対して徴収清算金を一括支払いすることを確認した覚書を締結することとした。

その結果、両地区合わせて権利者約5,000人分の重疊的債務引受け申出を省略し、販売会社等とマンション購入者双方の負担を大幅に削減することができた。

ただし、この覚書を締結するためには、マンション購入者に徴収清算金を通知し、額を確定する必要があることから、マンション売買契約の条件のとおり清算金の支払い販売会社等が行う旨を記載したお知らせを送付し、周知した。

これらのPRや管理会社・管理組合への説明など、十分な対応を行った結果、混乱等が生じることなく手続が進められている。



図 13 換地処分の周知と清算金についてのお知らせ

5 おわりに

臨海部土地区画整理事業は、臨海部開発の一端を担った重要な事業であり、広域的な幹線道路の整備など、その効果は大きい。また、基盤整備と土地利用転換を一体で進めることで、今日の臨海部は、業務、商業、住宅などが集積し、多様な人々が活発に交流する地区へと転換し、多くの権利者がここで新たな生活を始めている。最終段階の換地処分に当たり、個々の権利者、特に土地区画整理事業を意識せずに開発後に入居されたマンション所有者の方々に対して様々な工夫を行い、大きな混乱を生じさせずに事業を収束させた取組は、単なる業務改善にとどまらず、権利者の負担軽減にも寄与できたと考えている。

<p>都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会 (令和元年度) 概 要 書</p>	
発表テーマ	耐震化への意識を更に高める 耐震キャンペーン等の取組と改善について
発表の概要	<p>都は、広域的自治体の役割として、耐震化への意識啓発のため、耐震キャンペーンをはじめ、普及啓発に従来から重点を置き取り組んでいる。</p> <p>また、より良いものとなるよう改善も重ねており、この1、2年でも数々の改善を図ってきた。</p> <p>その取組と改善事例を紹介する。</p> <p>① 耐震キャンペーン ② 耐震ポータルサイト ③ 総合防災訓練等への参加 ほか</p>

耐震化への意識をさらに高める耐震キャンペーン等の取組と改善について

1 はじめに

近年、北海道胆振東部地震や熊本地震などの大地震が頻発しており、特に東北地方太平洋沖地震（平成 23 年 3 月）は日本の観測史上最大のマグニチュード 9.0 を記録し、東北から関東地方まで至る太平洋沿岸を中心に多くの人命が失われるなど甚大な被害をもたらした。都内においては、首都直下地震が今後 30 年以内に約 70% の確率で発生すると推定されており、大地震がいつ発生してもおかしくない状況である。

都は、平成 19 年 3 月に「東京都耐震改修促進計画」を策定し、区市町村等と連携の上、都内の建物の耐震診断・耐震改修等の促進に取り組んでいる。平成 23 年 3 月には、「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」を制定し、緊急輸送道路のうち特に沿道建築物の耐震化を図る必要があるとした約 1,000km を特定緊急輸送道路に位置づけ、翌月 4 月に沿道建築物の耐震診断を義務づける等、耐震化に向けた取組を行ってきた。

当課では、耐震化を促進するため、区市町村への補助や都民が相談しやすい耐震化総合相談窓口の開設等様々な取組を行っている（表 1）。普及啓発活動は重要な促進施策であり、所有者自らが主体的に耐震化へ向けて取り組むような支援を行っている。本稿ではより質の高い普及啓発に向けた、近年の取組と改善について紹介する。

表 1 耐震化の促進に向けた様々な取組

施策	具体的な取組み
重点施策	・ 緊急輸送道路、住宅等に対する耐震化促進 （区市町村を通じた助成金）
普及啓発活動	・ 耐震キャンペーンの実施 ・ 東京都耐震ポータルサイトの運営 ・ 安価で信頼できる改修工法・装置の紹介 ・ 木造住宅耐震診断事務所の登録・公表 ・ 区市町村の普及啓発活動に対する支援 ・ 総合防災訓練等への参加 等

2 耐震キャンペーンの実施

2-1 これまでの取組

耐震キャンペーンとは、東京都が主体となり、区市町村や関係団体と協力して行う耐震関連の各種イベントの総称である。平成 20 年から毎年、計 19 回のキャンペーンを行ってきた。

昨年度の主な東京都主催のイベントとしては、大学教授や建築士等有識者による講演を行う耐震フォーラム、耐震フォーラムと同日に開催する専門家による耐震化個別相談会、新宿駅前等で行う建物の耐震改修工法等の展示会、改修事例を見学するバスツアー等が挙げられる。

2019 年度耐震キャンペーンの実施について

実施期間

平成 30 年 9 月 1 日（防災の日）から平成 31 年 1 月 17 日（阪神淡路大震災発生日）まで

東京都主催のイベント

耐震フォーラム「首都直下地震への備え」 場所：都民ホール

- ① 基調講演 「次の震災について本当のことを話してみよう」
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）
- ② 講演 「熊本地震・座屈マンション救助活動」
講師：吉本 直樹氏（熊本市消防局 東消防署警防課 警防課長代理）
- ③ 体験しよう「振動実験！ぶるる」講師：福和 伸夫氏
- ④ 講演 「いくらかかるの？耐震化～助成制度と成功事例～」
講師：富永 信忠（耐震化推進担当課長）



図 1 耐震フォーラムの様子

耐震化個別相談会 場所：都政ギャラリー

内容：耐震化に係る様々な質問に個別に対応する。融資制度に関する相談ブースも設置する。

震災写真・都の取組等のパネル展示 場所：都政ギャラリー

内容：東日本大震災や熊本地震などの震災写真のほか、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化推進に関する取組、建物用途、規模別の耐震改修工事費やブロック塀の安全点検方法などについてパネル展示を行う。

建物の耐震改修工法等の展示会

場所：新宿西口広場イベントコーナー（9月）、有楽町駅前広場（11月）

内容：都のパネル展示、ビルマンション耐震改修工法の展示、安価で信頼できる木造住宅の耐震改修工法・装置の展示、個別相談、起震車での地震体験



図2 改修工法展示会の様子

防災体験・耐震改修バスツアー

目的：耐震改修を検討している都民に対し、耐震化の重要性を周知し、耐震化に向けた具体的な行動を促す。

内容：地震関連施設と耐震改修事例をバスで回る。

- ① Aコース 9月21日（金曜日）
東京駅→東大地震研究所→荻窪コーエイマンション→荻窪駅
- ② Bコース 10月27日（土曜日）
立川駅→立川防災館→ライオンズマンション三鷹→三鷹駅
- ③ Cコース 11月9日（金曜日）
東京駅→清水建設技術研究所→新橋駅前ビル→新橋駅
- ④ Dコース 12月7日（金曜日）
東京駅→東大地震研究所→ライオンズマンション新小岩第2→東京駅



図3 バスツアーの様子

木造住宅耐震改修事業者講習会

目的：改修事業者に対し、耐震改修工法についての講習及び区市の助成制度の説明を実施し、建物所有者が必要とする情報を耐震改修事業者が提供できるようにする（21区市共催）

対象：都内の耐震改修施工業者

場所：東京都庁第一本庁舎5階 大会議場

内容：木造住宅の耐震改修工法の説明、耐震化に係る金融知識の説明、共催する区市の助成制度の説明（個別ブース）

2-2-1 耐震キャンペーンの開催時期の改善

平成 29 年度まで耐震キャンペーンの来場者数は減少傾向にあった。それまでは、耐震キャンペーンは年に 2 回、夏と冬に開催しており、参加者アンケートでは「日程がより早くわかったほうが参加しやすい（広報期間不足）」や「もっと過ごしやすい気温の時期に開催してほしい」等の開催時期に係る意見・要望があったため、平成 30 年度から改善を図った（図 4）。

改善前

	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
キャンペーン期間（各2週間程度）											
広報期間（都民会議後から）											
耐震フォーラム					参加者 150名				同日開催 参加者 150名		
耐震改修工法等の展示会 （都の取組等のパネル展示含む）				3日間 参加者 294名					3日間 参加者 280名		
防災体験・耐震改修バスツアー					3コース 参加者43名				3コース 参加者50名		
契約事務（夏）											
契約事務（冬）											

各イベントをまとめた

改善後

	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
キャンペーン期間（9/1～1/17）											
広報期間（都民会議後から）											
耐震フォーラム						定員280名					
耐震改修工法等の展示会 （都の取組等のパネル展示含む）					3日間 約720名 新宿西口		3日間 約990名 有楽町駅前				
防災体験・耐震改修バスツアー						4コース 各定員30名					
木造住宅耐震改修技術者育成講習会									1日間 定員500名		
契約事務											

図 4 耐震キャンペーンの期間変更

改善後は開催時期を 9 月 1 日の防災の日から 1 月 17 日の阪神淡路大震災の発災日までの期間に設定した。展示会などの屋外で行うイベントは、従来の開催時期では気温の影響により来場者が足早に立ち去る場合も多く、展示を見ようとする来場者が少なかったが、開催時期を秋とすることにより、イベント参加者にとって過ごしやすい環境となった。また、区市町村の防災イベントの開催時期は秋に集中する傾向にあるため、各区市町村のイベントとも連携することで広報等において相乗効果が期待出来るようになった。さらに、キャンペーン開催を年 1 回とし、期間を長くすることで、年 2 回の短期間開催に比べ、十分な広報期間を

確保できるようになった。従来の年2件の委託を一本化したことにより、削減された委託費用を広報活動費に回すことで、より広報活動に注力した（表2）。

表2 耐震キャンペーン開催時期改善の効果

キャンペーン開催内容	コスト削減	広報期間	連携区市町村数
■29年度まで 8月と1月、年2回開催 ⇒委託契約は2件	× キャンペーン時期が離れており、契約の一本化は不可	1か月×2回	延べ約10
■30年度以降 9月～1月の5か月開催 ⇒委託契約は1件	○ 1,450千円程度	最大6か月 (7月～1月)	延べ約40

2-2-2 建物の耐震改修工法等の展示会の改善

平成30年度からは、より多くの人々の目に留まらせることを目的とし、従来の新宿西口広場イベントコーナーに加え、活発な人通りが見込める有楽町駅前広場にて展示会を開催した。また、展示内容をしっかりと案内できるようにするため、複数箇所の説明を受けアンケートに協力いただけた場合には、独自のノベルティグッズ（ガチャガチャ）を配布した（図5）。

これらにより、展示会における来場者数は前年の3.5倍に増加し、アンケート回答数についても大幅に増加した。



図5 配布したノベルティグッズ

2-2-3 防災体験・耐震改修バスツアーの改善

平成30年度までの耐震キャンペーンでは、東大地震研究所や立川防災館などの防災施設の体験と、耐震改修済みのマンションやビルの見学を組み合わせたバスツアーを年数回開催していた。バスツアーの開催目的は、耐震改修を検討中の建物所有者の方に耐震改修を行った事例を見学してもらい、改修に携わった人たちの生の声を聴いてもらうことで、耐震改修に対する疑問点や不安を解消してもらう、というものである。しかし、昨年度の一部のコースでは企業の研修として参加している人や、大学の研究の一環として参加者する人が見受けられた。

そこで、今年度からはバスツアー形式とはせず、思い切って改修現場の見学会のみを開催することとした。参加者についても、耐震改修を検討している人のみを対象とし、同じ目的の人同士の意見交換を活発に行える場を提供できるよう改善を図った。

2-2-4 広報活動における車内動画広告の活用

耐震キャンペーンの広報活動に当たっては、これまでダイレクトメールやチラシの配布を主な宣伝方法として活用していた。しかし、先述のとおり広報活動に力を入れるべく、不特定多数の目に触れるような宣伝方法を模索した。今まで、新聞の折り込みチラシや、ラッピングバスといった宣伝方法を試行した経験を活かし、費用と宣伝効果を比較した結果、平成30年度より、都営地下鉄における車内動画を活用することとした（表3）。

今年度は、「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」の7月に施行した内容を盛り込んだ動画を作成し、東京都の新たな取組について、JRや東京メトロにおいても動画を流し、広報範囲を広げてアピールした（図6）。

表3 広告媒体の比較

	新聞広告	ラッピングバス	車内液晶モニター
調査対象	一般紙 都内版（半5段）	都バス 一台	都営地下鉄 スポットCM（30秒）
広告料金/期間	7,812,200円/1日	1,000,000円/1年間	2,400,000円/4週間
利用者等	発行部数約100万部	1,457台（総車両数）のうち1台	1日平均163.9万人 （大江戸線91.4万人 新宿線72.5万人） 利用者限定だが、モニター設置車両全てに掲出
費用対効果	△	○	◎



図6 車内広告動画

3 東京都耐震ポータルサイトの運営

3-1 耐震ポータルサイトとは

「東京都耐震改修促進計画（平成28年3月）」において、耐震化を促進するための環境整備として情報提供の充実を図ることとしている。パンフレットや講習会、キャンペーン等による普及啓発に加え、より一層の情報提供の充実を図るために平成21年度に耐震診断や耐震改修に係る情報を一元的に提供できる耐震ポータルサイトの運用を開始した。



図7 リニューアル前トップ画面

3-2 リニューアル

耐震ポータルサイトは当課で簡単に更新ができるため、これまで新しい情報を数多く発信してきた。しかし、情報量が増加したことにより、当サイトも年々複雑化してきたため、利用者が必要な情報がどこにあるのかわかりにくい状況にあった（図7）。そこで、情報を整理するとともに、より親しみやすいデザインとし、都民の方々が求める情報が一見して伝わるホームページとするため、平成30年度にリニューアルを行った。



図8 リニューアル後トップ画面

3-2-1 階層構造の整理

リニューアルにあたっては、元々9項目あったコンテンツを5項目に統合整理し、カテゴリーを単純化した。「なぜ耐震化」、「進めよう耐震化」、「耐震化助成制度」、「東京都の取組」の4項目については、イラストを添えてクリックしやすいアイコンとし、一見して情報を選ぶことができるよう配慮した(図8)。また、パンフレットや普及啓発のための動画は情報がまとまっており、問合せが多い事柄について分かりやすく解説されているため、トップページに配置した(図9)。



図9 トップ画面下部

3-2-2 区市町村の助成制度の窓口の表示

耐震化を進めるためには、都民の方々に助成金を活用してもらうことも重要である。東京都からの助成は地元区市町村を通じた間接的な補助になっており、具体的な助成制度の内容は区市町村によって異なる。助成制度の詳しい内容を知りたいという問合せも多いため、耐震ポータルサイトに各区市町村の助成内容について、まとめた一覧表を作成した。助成のメニューごとに各区市町村のホームページを案内するための一覧表を表示し、各助成金のページにリンクできるようにした。(図10)



図10 区市町村助成一覧

3-2-3 ウェブアクセシビリティの向上

誰もが使いやすいホームページとするため、「東京都公式ホームページガイドライン」や「東京都公式ホームページ作成に関する統一基準」等に準拠し、スマートフォン、タブレット端末からでも、最適化されたホームページが閲覧できるよう改善した。

4 総合防災訓練等への参加

普及啓発活動の一環として、関連機関等と連携し、他部署が主催する東京都総合防災訓練や防災フェスタ等に展示ブースを出展している。耐震化について知識のない方にも関心をもってもらえるよう毎年試行錯誤をしており、今年度の防災訓練では「紙ぶるる」を用いた工作コーナーを設け、直感的に耐震補強の効果について学べるように創意工夫を行った（図11）。

※紙ぶるる…組み立てた建物の模型を揺らし、耐震補強の効果を実感できるペーパークラフト教材



図11 総合防災訓練での取組

5 終わりに

災害に強い都市づくりは喫緊の課題であり、今後更に耐震化の活動を効果的なものにしていくことが重要である。

その中で、普及啓発の活動は、建築物の所有者の主体的な耐震化を促進する重要な取組みである。しかし、助成やアドバイザー派遣などと異なり、どの程度耐震化に結び付いたのかなど、施策の効果を客観的に把握することは難しい、そのため、取組の効果をより質の高いものとしていくためには、前例を踏襲するだけでなく、アンケートや参加者の生の声などを通じて都民の声を反映することで、常に現在の取組を点検し、改善するPDCAの視点がより重要となる。

今後も普及啓発活動の各取組についてチェックとアクションを充実させ、建物所有者が安心して主体的に耐震診断や耐震改修等に取り組むための環境を整備することで、耐震化を更に促進し、地震に負けない東京の実現を目指していく。

