

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	市街地整備事業における事業周知及びその効果 ～汐留地区、環状二号線新橋・虎ノ門地区の都施行事業を例にして～
発表の概要	東京都はこれまで幾多の市街地整備事業を施行してきた。亀戸・大島・小松川地区、白鬚西地区における防災型の市街地再開発事業や、晴海四・五丁目地区、豊洲地区、有明北地区における大街区方式^{*1}の土地区画整理事業など、多角的な視点から事業に取り組んできた。 当事務所所管事業として、汐留地区では従来の土地区画整理事業の枠を超え、エリアマネジメント^{*2}の先駆けとして官民の連携を図り、環状第二号線新橋・虎ノ門地区では立体道路制度^{*3}を先進的に活用した市街地再開発事業を行い、それぞれ「新しい東京」にふさわしいまちづくりを実現してきた。 隣接する両地区では、手法は違えども、環状第二号線の重要な都市基盤をまちづくりと一体的に整備した。今回、双方の事業を周知することで、現在進行中の事業、今後展開される市街地整備事業等が、都民の皆様のご理解・ご協力を得て、進展する契機となるべく、平成31年2月にJR新宿駅西口にて、企画展示「知って！巡って！シオドメ・シントラ」を開催した。 周知に際しては、多くの都民の目に触れ、誰もが興味を持てる空間づくりを目指し、開催場所・展示の内容等を最重要視した。結果として、多くの都民の方々に御来場いただき、都の事業をPRすることができた。 発表では、市街地整備事業等をはじめとした東京都事業の更なる進展に向け、都民が理解を深める展示内容に関する検討過程や、周知効果の分析結果を紹介する。 ^{*1}：広域的根幹的施設について、大きな街区を単位とした区画に整理し、個々の街区内の開発整備は地権者に委ねる方式 ^{*2}：地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・事業主・地権者等による主体的な取組 ^{*3}：道路区域を立体的に定めることで、道路施設として必要な空間以外の空間を建築物等に利用できるようにした制度

市街地整備事業における事業周知及びその効果
～汐留地区、環状第二号線新橋・虎ノ門地区の都施行事業を例にして～

1 はじめに

東京都は、都市再生の様々な仕組みの活用や民間の力の最大限の誘導、都有地を活かした事業を戦略的に展開し、都市機能の更新と質の高いまちづくりを推進している。これまでに都が施行してきた公共性の高い市街地整備事業の成果として、新たな交通ネットワークが整備・形成されたり、まちとしての防災機能を高められたりすることによって、より質の高い都市が実現されてきている。今後も公と民とがそれぞれの地域において、目指すべき将来像を共有しながら、適切な役割分担や連携が図れるような体制を創っていくことが重要となってくる。

市街地整備事業の推進に当たっては、多くの地元権利者からの御理解と御協力をいただくことが必要不可欠である。また、多くの都民・事業者にとっても、東京の市街地整備事業がここまで推進されたことには、地元権利者をはじめ多くの関係者の御労苦や御尽力の賜物であることを理解していただくことが大切である。そのため、従来の事業施行地区説明と併せて、より多くの方に都施行事業の意義や成果を知っていただく機会を設けることが、更なる事業推進の一助になると考えた。

第二市街地整備事務所において、若手職員を中心に人材育成PTを結成している。本PTにおいて、都が施行するまちづくりとはどういうものかを「知って」いただき、それらの現場を「巡って」いただくきっかけを作りたいと検討、議論を重ねた。平成30年度においては、多くの都民及び事業者に、汐留及び新橋・虎ノ門において施行された市街地整備事業の具体的な成果を御覧いただけるようにすることを目標として掲げ、その成果を、平成31年2月10日から15日までの計6日間、新宿西口広場イベントコーナーにおいて、企画展示「知って！巡って！シオドメ・シントラ」展として開催した。

今回、市街地整備事業における事業周知として開催した企画展示の概要と、企画展示開催をしたことによる経験から得られた事業周知に関する重要な点と関連する我々の知見を事業周知の成果として、以下に報告をさせていただく。

2 汐留地区及び環状第二号線・新橋虎ノ門地区について

2-1 汐留地区

土地区画整理事業とは、土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地で、公共施設の整備改善や宅地の利用増進を図るために、土地の区画形質の変更と公共施設の新設又は変更を行う事業である。汐留地区においては、平成7年3月に東京都市計画事業汐留土地区画整理事業の事業計画が決定され、約20年の歳月を経て、平成27年10月に換地処分公告を行い、事業が完了した。汐留地区は、港区北東部の、JR新橋駅～浜松町駅間に位置する施行面積約30.7haの区域である。当該地区は、海岸通

り、昭和通り、補助第四号線、第一京浜等の都市計画道路に囲まれ、業務及び商業が高度に発展した都心部と、新たな副都心の発展が期待される臨海部の中間に位置する。本事業では、汐留地区を、都心と臨海部を結ぶ交通の重要な結節点と位置付け、高品質で多面的な都市機能を有する世界都市にふさわしいまちづくりを目標として施行した。

主な事業として、環状第二号線等道路網整備、大規模土地利用転換での複合市街地形成、換地集約化による共同ビルの建設等により、既存機能の強化等を行った。また、JR線東側地区には再開発地区計画、西側地区には街並み誘導型地区計画等を併せて導入した（図1参照）。

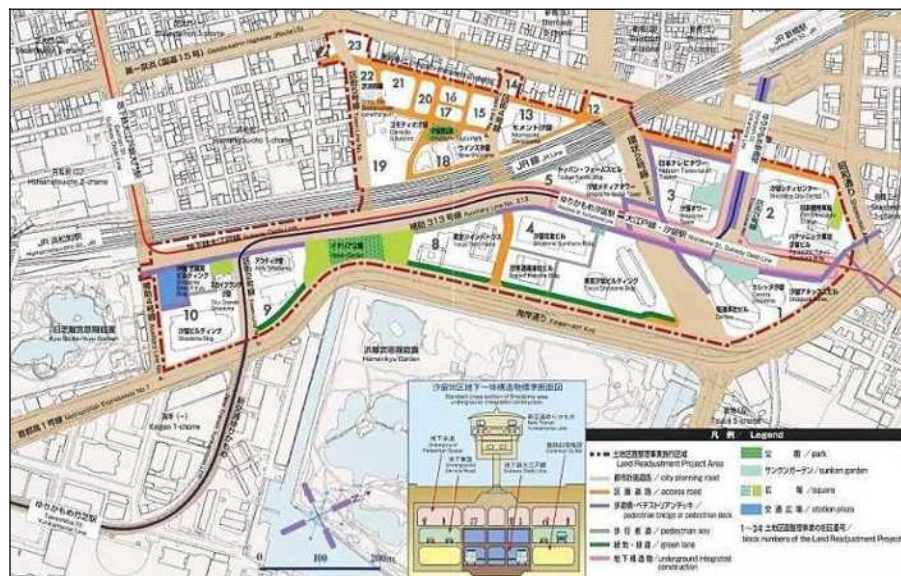


図1 汐留地区全体図（出典：東京都市計画事業汐留土地地区画整理事業 事業誌）

2-2 環状第二号線新橋・虎ノ門地区

市街地再開発事業とは、木造建築物が密集して不燃化率が低く、生活環境が悪化した市街地において、良好な生活環境を整えた都市型住宅の供給及び業務施設の近代化を図り、安全かつ快適な生活空間を創出する総合的なまちづくりを行う事業である。

環状第二号線新橋・虎ノ門地区においては、平成14年10月に事業計画が決定され、平成29年3月に公共施設（道路）工事の完了公告を行い、約15年の歳月を経て、事業が完了した。

虎ノ門エリアは、都市再生特別措置法に基づく「特定都市再生緊急整備地域」の一つである「東京都心・臨海地域」に位置し、特に成長が期待されている。

本事業は、臨海部と都心部とを繋ぐ主要幹線道路となる環状第二号線の早期整備を通じ、東京の骨格となる道路ネットワークを形成することを目標とした。当該地区は、地価が高い市街地でもあることから、土地の有効利用を促進する立体道路制度を先進的に活用することとした。また、特定建築者制度の活用・事業協力者方式を採用し、特定事業者（民間）の知識やノウハウを取り入れ、施行者の負担軽減及び権利者への支援を促進し、事業円滑化を実現してきた（図2参照）。それらの結果、防災機能の向上や景観にも配慮しつつ、にぎわいの創出と魅力ある複合市街地の形成が可能となった。

なお、現在においても、霞が関・丸の内などのオフィス街に隣接する当該地区の周辺においては、都心部における新たな交通拠点となる地下鉄新駅（虎ノ門ヒルズ駅）の開業が予定され、BRTの発着地としてバスターミナルの整備も進められている。

（２）展示場所の検討

新宿駅は、ＪＲ東日本管内では１日当たり平均乗車人員 789,366 人（2018 年）と、都内最多の乗降客数を記録しており、これは世界一の乗車人員でもある。また、西口改札は、新宿駅の中でも利用率が最も高く、乗車人員全体の 18.4%が利用している（「ＪＲ主要駅改札口別利用実態調査 2018」）。これらのことから、多くの都民・事業者の来場が期待できる「新宿西口広場イベントコーナー」の中でもＪＲ改札に最も近い「A1」区域で開催することとした（図３参照）。

（３）展示方法の検討

① 展示テーマの検討

訪れた都民・事業者により強く興味・関心を持っていただくため、従来の東京都が行ってきた権利者向けの事業説明の枠を超え、誰もが理解でき、誰もが好奇心を持って主体的に関わることができる展示方法について検討を重ねた。都施行事業地区を「知って」いただき、その後、実際に現地を「巡って」いただくことができるような展示を目指すこととした。このため、企画展示の名称も、汐留・新橋・虎ノ門の名称もとリ、「知って！巡って！シオドメ・シントラ」とした。

第一に、「知って！」のための仕掛けとして、専門用語などを用いた複雑な説明は避け、誰にでも分かる平易な内容を、ディスプレイを活用しながら説明することを心掛けた。

第二に、「巡って！」のための仕掛けとして、従来の説明会で用いられてきたビデオ放映・資料配布等の一方通行型の広報ではなく、来場者自身にも、展示会場内を巡っていただき、また、地元とも協力し、地元巡りのための簡単な冊子も配布することを通じ、来場者が主体的に都施行事業について理解を深めていただけるような場づくりに努めることとした。

② 展示内容の検討

来場者が都施行事業について、「知って・巡る」ことのできる展示を実現するため、具体的には以下のとおり展示内容を検討した（表１及び図４参照）。

表１ 展示内容

展示内容		狙い
事業紹介ゾーン	ディスプレイ展示	動画・アニメーションにより都施行事業の概要や地区の変遷等を多面的に周知する。
	立体模型展示	事業効果や施行後の全体像を模型にて可視化し、事業理解をより促進する。
まちの魅力体験ゾーン	インタラクティブ動画展示等	来場者に、事業施行地区内を実際に巡るような感覚を味わっていただく。
その他	埋蔵文化財展示	都施行事業が歴史的発見の一つのきっかけになっていることを周知する。



図３ A1区域図（出典：東京都道路整備保全公社HP）

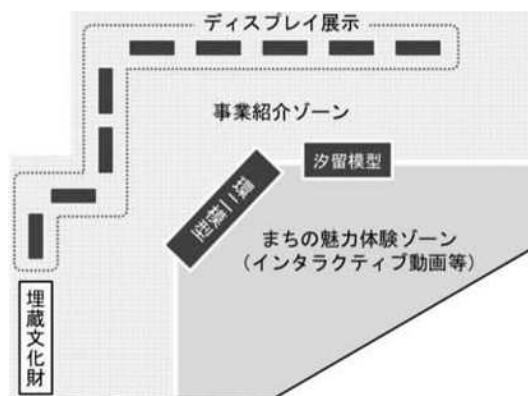


図４ 展示会場図

4 実施内容

4-1 ディスプレイ展示

(1) 都施行事業紹介

「都市整備局における『区画整理・市街地再開発』」そのものをテーマに、スライドショーを作成し、ディスプレイで上映した。今回展示のメインとなる汐留地区及び環状第二号線新橋・虎ノ門地区だけではなく、各事業によって生じる効果、具体的には経済波及効果や利便性の向上等をダイアグラムの的にも示すようにした（図5参照）。



図5 都施行事業紹介スライド

(2) 汐留及び新橋・虎ノ門地区紹介

汐留地区及び環状第二号線新橋・虎ノ門地区を題材に、特徴ある施行内容の解説をスライドショーにした。汐留駅の3層構造の歩道や、環状第二号線新橋・虎ノ門地区での立体道路の施行状況ほか、東京都が民間開発者と協力しながら行ってきたまちづくりの成果を地図と写真で示した（図6参照）。作成に当たり、事前に地元権利者等からもヒアリングを行い、必要な情報の収集に努めた。



図6 立体道路の整備状況紹介スライド

(3) 環状第二号線新橋・虎ノ門地区CG

環状第二号線新橋・虎ノ門地区について、市街地再開発事業の完成形を総合的に把握できるように、平成24年に東京都が作成した地元権利者向けの完成イメージCGをディスプレイで上映した（図7参照）。ディスプレイ横には、パソコンを設置し、来場者が自らパソコンを操作することで、CG上で地区を巡ることを実感できる展示とした。



図7 環状第二号線新橋・虎ノ門地区CG

(4) 移り変わり写真集

両地区事業前後の街並み比較のため、施行前後の写真を交互にスライドショー形式で上映した（図8及び9参照）。従前資料や新たな現地撮影資料等、地区変遷が分かる航空写真も同時に上映した。



図8 移り変わり写真集（旧:平成11年）



図9 移り変わり写真集（新:現在）

4-2 立体模型展示

両地区の立体模型を、現在の両地区の姿を理解し、事業効果をイメージしやすいものとするために展示した（図10 図11 参照）。会場に配置したベテランと若手職員が協力しながら、主に事業の具体的内容について、ディスプレイによる展示とともに解説を行った。両地区の街並みを立体的に可視化した模型を展示することは、事業効果や施行後の全体像を一目で分かっていたことから、事業の意義や成果に対する理解をより高めるものとなった。



図10：汐留地区 立体模型



図11：環状第二号線新橋・虎ノ門立体模型

4-3 埋蔵文化財展示

汐留、新橋、虎ノ門地区においては、江戸時代の大名や旗本屋敷などの遺跡があることから、市街地整備事業に先立ち、大規模な埋蔵文化財の発掘調査（1990年、平成2年）が行われた。

今回、東京都教育委員会からの協力をいただき、汐留地区などで発掘された陶磁器類や汐留駅関係の品々等を展示することで、来場者にまちの歴史を示すだけでなく、都施行事業が歴史的発見の一つのきっかけになっていることを周知する機会になると考えた（図12 参照）。

今回、汐留遺跡等から出土した陶磁器類を中心に展示した文化財は計133点にも上り、修復された鍋島焼などの大変貴重な出土品には、都民の方をはじめ、多くの関心が寄せられた。



図12 埋蔵文化財展示の様子

4-4 インタラクティブ動画

周知活動の実施に当たり、事業解説だけでなく、来場者自身が主体的にまちづくりを理解できるような場の実現を目指した。新宿に居ながらも、汐留地区、環状第二号線・新橋虎ノ門地区を「巡る」体験を提供し、事業に対する理解・関心をより一層深めることができる方法がないか検討した。

来場者の主体的かつ自主性のある発見や自発的に考えることに繋げ、そのような思考を促進するためのツールとして、インタラクティブ動画（能動的な動画コンテンツへの参加を促すことを目的とした動画様式）の展示が適当と判断し、今回、インタラクティブ動画分野に詳しい東京工芸大学芸術学部の中島武三志助教授に御協力いただき、以下の2種類の動画展示を実施することとした（表2 図13 及び 14 参照）。

表2 インタラクティブ展示動画

①汐留地区移り変わり動画	1990年代の街並みの画像に手を触れることで、現在の街並みの画像に変化する動画を展示した。通常のディスプレイの横に、インタラクティブ動画用のタッチパネルを設置し、そのタッチパネルに直接、手で触れることによって、ディスプレイの表示が変化するという仕組みである。
②街歩き体験動画	現在の汐留地区、環状第二号線・新橋虎ノ門地区を映し出したディスプレイにセンサーを設置し、来場者の顔の向き、体の動き等を認識し、実際に両地区を歩いているような感覚を味わえる動画（図13）を展示した。動画作成に当たり、両地区の現地を360度カメラで撮影し、動画素材を収集した（図14）。



図13 汐留地区、環状第二号線、新橋虎ノ門地区
街歩き体験動画展示の様子



図14 360度カメラでの動画撮影の様子

5 アンケート調査概要及び結果・分析

5-1 アンケート調査実施概要

企画展示を6日間開催した結果、延べ約7,000人（推計）の方々に御来場いただいた。今回、企画展示の事業周知効果を定量的に調査するため、来場者の基本属性や印象に残ったコンテンツ等、大別して5項目の内容のアンケート調査を実施した。

＜アンケートの設問項目＞

- ①来場者の基本的属性を問う内容・・・性別、年代、居住地、所属（職業等）など
- ②イベント来場前の都施行事業についての意識を問う内容・・・事業についての既存知識など
- ③展示内コンテンツの印象や展示自体の満足度を問う内容・・・気に入ったコンテンツの選択など
- ④イベント来場後の都施行事業への興味度を問う内容・・・地区への興味や衝動意欲を問うなど
- ⑤イベントや事業に関する自由意見

※上記③及び④に関しては興味度合い等定量的に捉えられる設問においては、各4段階評価等とした。

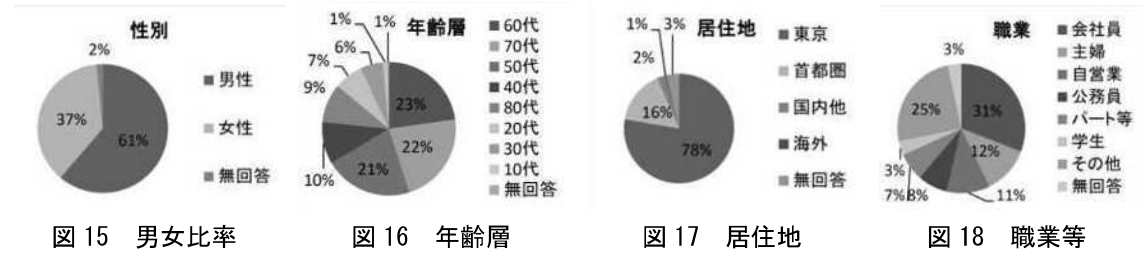
また、近年、東京都において、外国人居住者数が増加傾向にあり（総務局統計部「外国人人口」）、ダイバーシティの観点から、今回のアンケート調査用紙の裏面に英語表記を設け、より多くの方々からの回答に向けた工夫を行った。

5-2 結果・分析

（1） 基本的属性について

アンケート回答者647名（有効回答数）のうち、男性が397名（61%）、女性が240名（37%）であった（図15参照）。年代に関しては50代から70代が全体の6割を占め、10～20代の若年層はどちらも1割にも満たなかった（図16参照）。居住地は、全体の約8割が東京都内居住者であった（図17参照）。回答者の所属内訳には、会社員が全体の3割を超え、次に主婦や自営業と続いた（図18

参照)。これらの結果から、多種多様な方々が来場しており、当初からコンセプトとして掲げていた「誰もが」訪れることのできる企画展示となっていた。



(2) 周知効果

① 展示に向けての取組みについて

「誰もが理解でき、誰もが好奇心を持って主体的に関わることができる展示」とするよう、東京都HPやTwitter等を通じた事前の周知を実施した。しかし、アンケートでの企画展示の開催を知った経緯について尋ねたところ、約85%が「通行中に知った」との回答があった。次いで、東京都HP等の回答もあったが、いずれも10%にも満たなかった。

② 展示中の内容について

印象に残ったコンテンツについての設問において、最も選択されたコンテンツは「航空写真」(約45%)次いで「模型」(約30%)であった(若年層は模型が最も選択された)。スポット紹介やインタラクティブ画像等は15%から5%までの割合で選択された(図19参照)。

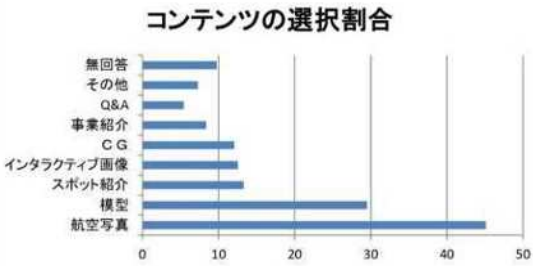


図 19 人気コンテンツ

③ 展示・体験終了後の意識変化について

都施行事業の認知度について、今回の取り上げた両地区が都事業であることを知っていたかの設問において、57%が知らないとの回答があった。

展示体験後、各地区や事業への興味を「持てた」、「やや持てた」と回答した割合が約9割を超え、実際に事業施行地区を訪れたいと「思う」、「やや思う」と回答した割合も約9割を超えた。

これらの結果から、来場者に対して、認知度の低かった都施行事業への興味関心を促すことができたものと考えられる。また、自由意見も複数あげられ、感想や提案を含む具体性のある言葉が、今後の市街地整備事業の推進も重要な材料となるものと考えられた(表4参照、その他意見19%)。

表 4 主な自由意見例

感想 (49%)	魅力体験がとても面白かった。無料かつスタッフの方の対応も丁寧で大満足。ありがとうございました。
	勤務地が近く、虎ノ門の辺りはより近いので散策してみようと思います。今回とても参考になりました。
	東京の古い地図や地形の名残や変遷がわかるものが好きなので、とても楽しく素敵なイベントでした。
提案 (32%)	事業場所が気づきにくい、イベントで事業が行われていることや、改めて場所を知れて良かった。
	汐留、新虎地区以外の地域の歴史が紹介されるとより良いと思う。
	今回のような催しを再々お願いします。若者が興味を持つといいですね。
	動画コンテンツをもっと増やしてほしい。魅力体験が楽しかった。

6 今後に向けて

6-1 考察

今回の企画展示は、実際に多様な来場者を数多く呼び込み、事業に対しての理解や関心を一定程度深められたことが分かった。

特に、約7,000人という当事務所の事業周知活動としては前例のない来場者数を記録しただけでなく、来場者の幅広い基本的属性（5-2（1））を見ても、年齢・職業・居住地等を問わずに様々な方々に周知することができたことには、意味があるものと捉えている。また、都施行事業の既存の認知度を問う設問において、回答者の半数以上が認知していないことが分かり、周知の必要性が改めて明らかになった。周知効果の観点からも、企画展示を通して、都施行事業に対して興味を持っていた（5-2（2）③）ことが分かった。

6-2 今後の取組

企画展示終了後も、今後の事業周知活動の実施を見越して、よりよい事業周知及び展示方法を模索した。今回のアンケート調査において、回答者の8割以上が通行中に本企画展示を知ったと答えた。この点から、企画展示への来場を目的としていなかった通行中の方々を数多く呼び込むことができたと考えることができる。一方で、来場者内訳については、50代以上の中高年の方々が中心であり、若年層は比較的少数であったことが分かった。より多くの方々に御来場いただくためには、年齢に偏りが生じない展示方針について、引き続き検討する必要がある。

今回の結果を踏まえ、より幅広い都民に対して事業効果を知っていただくため、若年層の通行比率が高い街での企画展示開催や、今回、若年層に人気のあったコンテンツの拡充等、今後も効果的な周知方法を探っていきたいと考えている。

今後、円滑な事業進展に繋げるためには、理解を深められる場を作り続ける必要があると考える。まず、都施行事業を知るきっかけを与えるために、多くの方々が偶然でも目に触れやすい場所で事業周知を行う必要がある（図20「偶発性」）。

また、このような周知を一度のみならず継続的に実施していくことで、将来的な事業の推進へ繋がるのではないかと考える（図20「継続性」）。

さらに、単に事業を知っていただくだけでなく、事業に対する前向きなイメージを持っていたけような周知活動を行い、「もっと都施行事業を知りたい」と思っていたけような周知活動を行うこと望ましいと考える（図20「主体性」）。

アンケート調査において、来場者の方々に興味や関心度を問う設問のほか「事業地区に訪れたいと思ったか」、「具体的に訪れてみたい場所はどこか」を問う設問を用意した。その結果、通行中に企画展示を知り、汐留地区及び環状第二号線新橋・虎ノ門地区が都施行事業であることを知らなかった方々の中で、本企画展示を通し、実際に行ってみたいというまでの感想を持った方々が90.7%もいたことが分かった（図21参照）。その中でも具体的に訪れたい場所まで記入してくださった方々も一定数見受けられた。

都施行事業について強く関心を持っていないような方であっても、周知活動に触れていただく機会を設けることで、事業に対して前向きな考えを持っていたけような可能性があることが分かった。今後とも、幅広い都民へ向けた周知活動を継続的に実施し、事業に対して前向きなイメージを持っていたけような展示を行うため、検討を重ねていきたい。

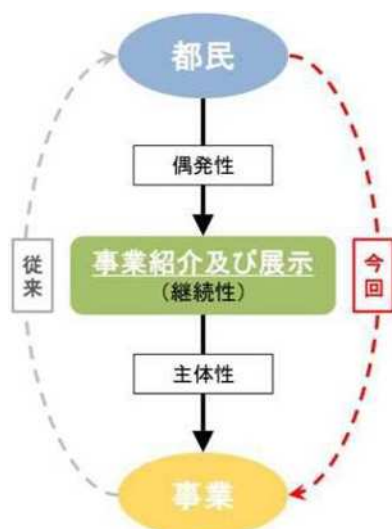


図 20 事業における主体性

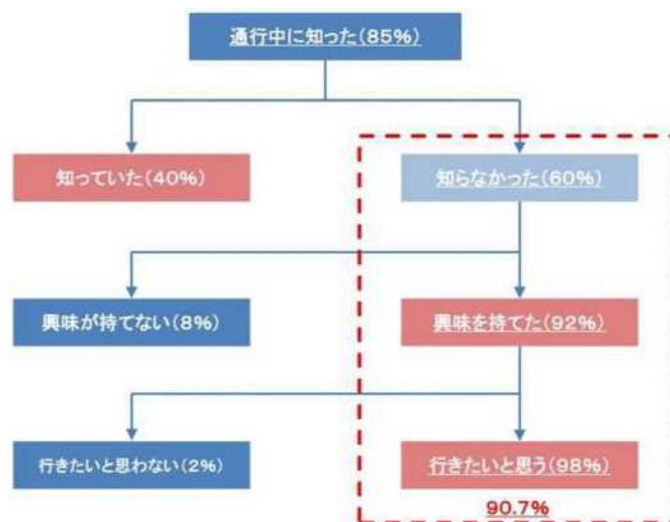


図 21 偶然通りかかった人の興味

7 おわりに

今回、人材育成PTを中心に第二市街地整備事務所で実施した「知って！巡って！シオドメ・シントラ」により、多くの方々に御来場いただき、都施行の市街地整備事業の意義について御理解をいただくことができた。アンケート調査結果を見ても、今回の企画展示開催により、幅広い都民に対して都施行事業の効果を伝える周知活動に一定程度意義があることが分かった。事業施行地区内での丁寧な説明と、このような一般的な周知活動を両輪として継続的に実施していくことで、都民からの御協力が得られやすい環境づくりが実現でき、今後展開する市街地整備事業の進展に繋がるものと考えます。

特に、我々若手職員としても、企画や検討、実施及び運営や管理等を一貫して取り組めたことは、貴重な経験を蓄積できたと考えます。今回、都施行事業の経緯・性質や、それが具体的に都民に与える利益について入念に検討を行った。こうした経験は、社会経済情勢や都民ニーズの変化を的確に捉えた「新しい東京」を創ることを担うべき都職員として、非常にありがたい経験となった。

今後とも、誰もが興味・関心を持つことのできる事業周知活動の実現を図り、都民の御理解と御協力を得ながら、都施行事業が着実かつ円滑に推進できるよう取り組んでいく。

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	分かりやすい実務マニュアルの作成について
発表の概要	【現状・背景】 多摩建築指導事務所の業務には多摩地域のまちづくりに直結する開発許可や建築確認業務があるが、これらの業務には高度な専門知識が求められる。そのため、新規採用職員や転入者にとっては一朝一夕に業務のノウハウや専門知識を習得することは難しい。 そこで、入都2年目職員が1年目の経験を活かし、実務で注意すべき箇所や理解を助ける要所を押さえた、分かりやすい実務マニュアルを作成した。 本稿では、実務マニュアルの内容や作成する際の取組について紹介する。 【取組内容】 実務マニュアルの作成 ① 擁壁構造計算の審査マニュアル 開発許可に当たり審査すべき項目の一つに擁壁の構造計算があり、構造力学等の専門知識を要する。本マニュアルでは擁壁の役割や種類等の基礎知識をはじめ、構造計算の解説、実務に沿った構造計算の審査方法、審査に役立つ関係法令のまとめ表や設計数値の根拠等をまとめた。 ② 確認審査マニュアル～法第6条第1項第4号の一戸建ての住宅～ 建築確認では設計図面が建築基準法等に適合しているかどうかを審査するため、膨大な専門知識を要する。本マニュアルは実務で件数の多い一戸建ての住宅に絞り、手続の流れや、システムの使い方、図面を用いた審査方法の解説、審査に当たり注意すべきポイントや応用知識等をまとめた。

分かりやすい実務マニュアルの作成について

1 はじめに

多摩建築指導事務所は、多摩地域を誰もが安全に安心して生活できる地域とするため、建築物や宅地等の安全性の確保に取り組んでいる。また、社会情勢の変化に機動的に対応しつつ、都民の皆様や市町村をはじめとする関係機関の方々と協力しながら、建築指導行政、開発指導行政等を通じて、多摩地域の良好なまちづくりを推進している。

当事務所の主要な業務である建築指導行政と開発指導行政を担うためには、建築基準法や都市計画法等の関係法令の熟知だけでなく、様々な専門知識の理解が必要不可欠である。そのため、建築確認や開発許可を行う指導・審査担当には建築職や土木職の技術職の職員が配置されている。

一方で当事務所には毎年新規採用職員や転入者が配属されるため、未経験の職員は手探りながら自身で勉強し、OJTにより教わりながら職務を遂行していくこととなる。しかし、習得しなければならない知識や技術が多いため、体系的な理解が難しく、また、窓口業務にて専門的な内容について説明を求められたり、一人で対応しなければならない場合がある。

このような背景から、当事務所の入都2年目職員が自身の1年目の経験を活かし、初心者でも分かりやすい内容で実務マニュアルを作成した。

本稿では実務マニュアルの内容や作成する際の取組について紹介する。

2 実務マニュアルの趣旨・内容

2-1 実務マニュアルの趣旨

実務マニュアルは、新規採用職員や転入者の未経験者を含め、誰が利用しても分かりやすい内容であること、また、基本的なものであれば一人で指導・審査ができることを目指したものであり、指導・審査する職員の参考資料及び学習資料として取り扱うものである。

2-2 実務マニュアルの内容

多摩建築指導事務所の開発指導課、建築指導課で扱う関係法令知識や主な業務内容を表1に示す。様々な技術や専門知識を扱うが、実務マニュアルの内容については、初めて担当する職員が特に苦勞し大変だと感じた内容にすることにし、開発指導行政からは擁壁、建築指導行政

からは建築確認申請とした。擁壁については、構造力学や土質力学等の専門知識が審査の際に必要であり、また、建築確認申請については、建築基準法に適合しているか審査をする際に膨大な量の確認事項を確認しなければならないため、初めて担当する職員にとっては、すぐに専門知識や体系的な理解をした上での審査を行うことが難しい。

以上から、実務マニュアルの内容については、所内で扱う専門知識や業務の一部（表１中の枠で囲っている部分）の内容を選択し、「擁壁構造計算の審査マニュアル」「確認申請マニュアル～法第６条第１項第４号の一戸建ての住宅～」の二つの実務マニュアルの作成を行った。

表１ 開発指導課及び建築指導課の審査・指導担当における主な業務内容

	開発指導課（審査担当）	建築指導課（指導担当）
関係法令知識	○都市計画法 ○宅地造成等規制法 ○建築基準法 等	○建築基準法 （建築基準関係規定） ○東京都建築安全条例 等
主な業務内容	○開発許可 切土盛土の安定、地盤改良、土質調査、 がけ面、擁壁、雨水污水排水、 浸透施設、管や柵、貯留施設 等 ○宅地造成等規制法許可 切土盛土の安定、地盤改良、土質調査、 がけ面、擁壁 等 ○道路位置指定 道路構造、道路形状 等	○建築確認申請 法第６条第１項第１号建築物 （特殊建築物） 法第６条第１項第２号建築物 （大規模木造建築物） 法第６条第１項第３号建築物 （一定規模以上のＲＣ・Ｓ造建築物） 法第６条第１項第４号建築物 （一戸建ての住宅） ○道路照会、確認審査報告書、完了検査 報告書 ○長期優良住宅の認定 ○低炭素法の認定 ○バリアフリー条例の認定

３ マニュアル作成における工夫、取組

（１）記載内容の精査方法

本マニュアルは実務の審査に対応できる内容とするため、内容に誤りがないか、どんな内容が記載されている必要があるか及び分かりやすく解説されているかを主眼におき精査した。

記載内容の精査、正確にするために次の取組を行った。

- ・関係法令、市販されている専門書（構造力学等）や参考図書による学習
- ・専門知識に詳しいベテラン職員への相談
- ・多摩建築指導事務所の職員への意見照会（２回実施）

(2) 現場を知る

実際の現場を理解していないと分かりやすく詳細な解説ができない可能性が考えられるため、マニュアル作成するにあたり、現場見学を実施した。擁壁現場の施行中、施工後実際に確認し、現場の様子を理解することができた（図1）。



図1 現場見学の様子

(3) 見やすいマニュアル

マニュアルは必要な情報が入っていることはもちろん、見せ方も重要である。本マニュアルは見やすく、使いやすいマニュアルにするため、次の取組を行った。

- ・ マニュアル作成の手引きや市販の書籍を参考にし、マニュアルの構成を検討した。
- ・ 文字だけにならないよう理解の助けとなる図や写真を多く掲載した。
- ・ 親しみをもって使ってもらえるようにキャラクターのアイコンを作成し、本マニュアル内でナビゲートする（図2）。

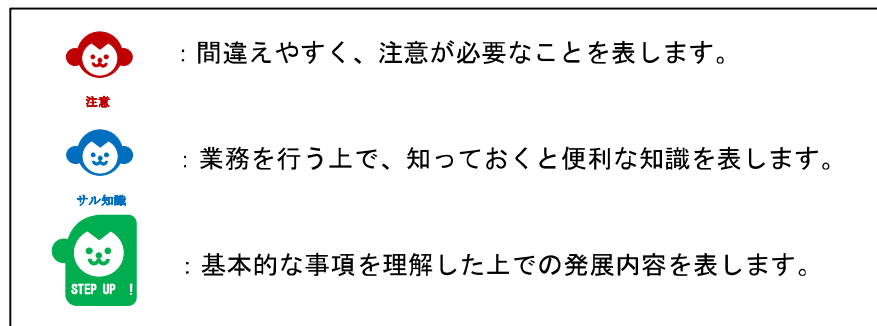


図2 マニュアル内のキャラクターアイコン

4 擁壁構造計算の審査マニュアル

4-1 背景

都市計画法第29条では、都市計画区域内外における一定の開発行為について、知事の許可を要することとし、公共施設等の整備や防災上の措置を講ずることを義務付け、機能的で良好な宅地水準を確保することを目的としている。

多摩建築指導事務所が所管する多摩地域には、丘陵地が多く存在し、高低差のある現場が多い。特に崖崩れや土砂災害の危険性が高い宅地造成等規制法区域は、東京全体の約47%が多摩

建築指導事務所の所管であり、土砂災害警戒区域等も多く含まれている。このような高低差がある現場において、開発行為を行う際には適切な高低差処理が必要となる。

高低差を処理する方法は様々だが、多くの場合「擁壁」が用いられる。多摩建築指導事務所では、平成 28 及び 29 年度において、開発許可を行った案件のうち、約 34%の割合で擁壁が設置されており、擁壁の審査も同程度生じる。また、開発許可で設置した擁壁タイプは L 型擁壁が約 7 割を占めていることがわかる（図 3）。

以上より、開発許可に携わる職員は擁壁の審査は必須であり、主に L 型擁壁を多く扱う。

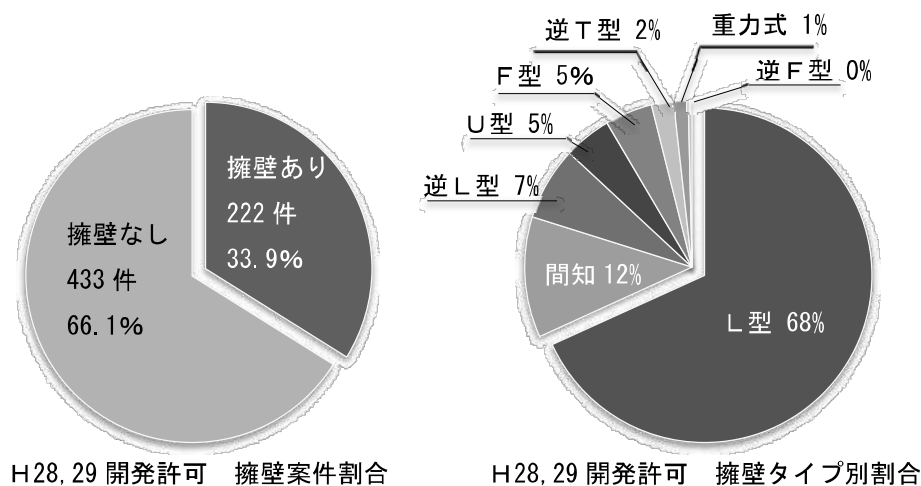


図 3 開発許可における擁壁案件及び擁壁タイプの割合

4-2 現状・課題

開発指導課では、通常擁壁を審査する際は擁壁の構造計算シート（Excel）を利用する。構造計算シートとは、擁壁形状を入力すると構造計算が自動で行われ、設計された擁壁が安全なものであるか判定を行うものである。そのため、擁壁の構造計算を理解していない職員でも、当シートを用いることで擁壁の安定性の確認は可能である。

しかし、構造計算を理解していない職員が当シートで審査し、擁壁の安定性が確保できていないと分かった場合、何が問題なのか分からず、設計者に対して適切な指導が行えない問題が生じる。

このような知識不足での審査は避けなければならないが、擁壁の構造計算は専門性が高く、一朝一夕で理解できるものではない。加えて、市販されている擁壁に関する書籍は一定程度擁壁の知識を持った人を対象としたものが多く、新規採用職員や他部署からの転入者である擁壁に初めて関わる人を対象とするものはない。

そこで、擁壁を始めて知る職員でも分かりやすく、理解できるような擁壁の構造計算マニュアルを作成した。図 3 が示すとおり、開発行為で設置される擁壁タイプの大半は L 型擁壁であるため、構造計算の解説については L 型擁壁を例に行った。

4-3 マニュアル内容

本マニュアルは七つの章で構成されており、基本的な擁壁の知識、専門知識が必要な構造計算の解説、擁壁の審査に関する法令・告示の整理等を記載している（表2）。

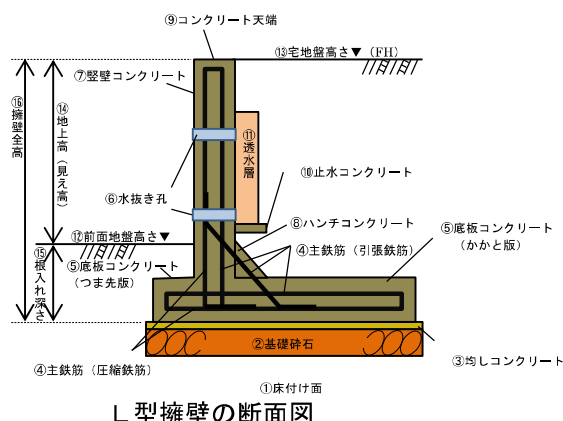
以下、各章毎にマニュアルの内容を紹介する（第1章は省略）。

表2 擁壁の構造計算マニュアルの構成

章	タイトル	章	タイトル
第1章	本マニュアルについて 1 本マニュアルの趣旨 2 本マニュアルの更新	第5章	構造計算書のチェック方法 0 はじめに 1 擁壁形状の確認 2 設計諸元の確認 3 例A 4 例B
第2章	擁壁に関する基本的事項 1 擁壁とは 2 擁壁の種類 3 擁壁の各部位の名称	第6章	擁壁設計に再検討が必要な場合 1 滑動に対する安定NGが出た場合 2 地耐力が想定値を下回った場合
第3章	開発許可・規制法許可における擁壁審査 1 がけと擁壁 2 開発・規制法許可における擁壁	第7章	参考資料 1 擁壁に作用する荷重 2 鉄筋の種類、内部摩擦角等 3 現場打ちとプレキャストの違い 4 本マニュアルに係る参考図書 5 多摩建築指導事務所内マニュアル 6 擁壁の設計諸元 7 擁壁の審査に関する法令整理
第4章	擁壁の構造計算方法の解説 0 はじめに 1 荷重計算 2 安定計算 3 応力計算		

（1）第2章 擁壁に関する基本的事項

擁壁審査において必要となる前提知識をまとめて説明する章である。様々な擁壁の紹介や擁壁を構成する部材、名称を解説しており、イメージが持ちやすいように、図や写真を多く用いてまとめている。



L型擁壁の写真

図4 第2章紹介（図及び写真）

(2) 第3章 開発許可・規制法許可における擁壁審査

構造計算を解説する章の前段として、開発許可・宅地造成等規制法許可における擁壁審査の全体像を示す章である。実際に添付される申請書の例を用いて、審査すべき点や注意すべき点を解説しているほか、審査の際に添付される書類を一覧表でまとめる等、擁壁審査の入門編として活用されることを目指して作成している。

(3) 第4章 擁壁の構造計算方法の解説

構造計算の詳細な解説、計算に必要な予備知識や専門的な内容の説明を行う本マニュアルのメインとなる章である。擁壁の種類の中で、最も利用されている「L型擁壁」の構造計算を解説している。

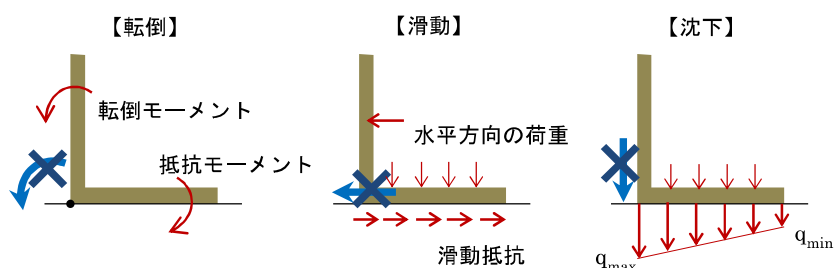
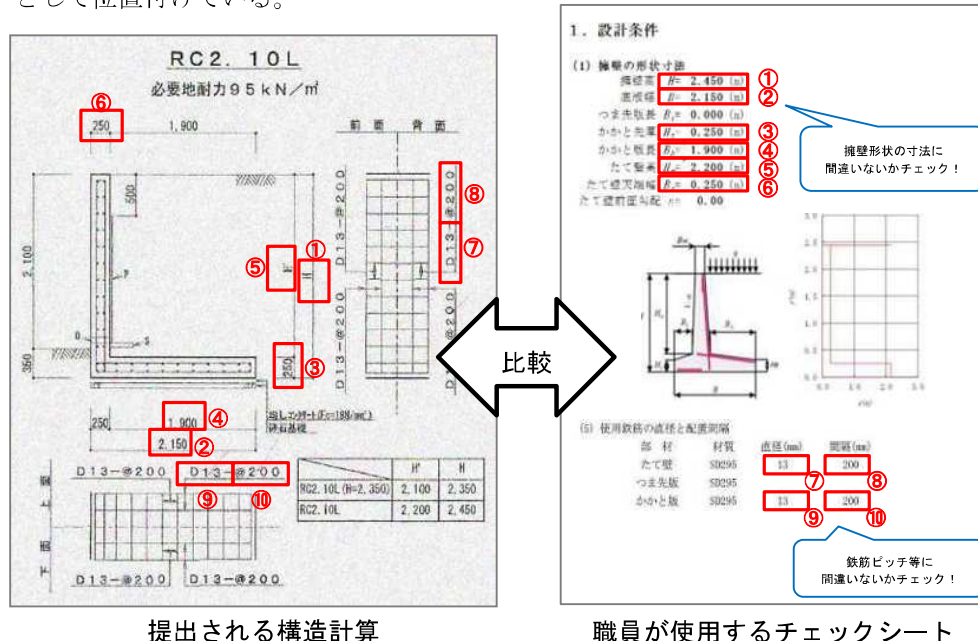


図5 第4章紹介（擁壁の構造計算の検討項目の一部）

(4) 第5章 構造計算書のチェック方法

構造計算の審査に不慣れな職員に対し、計算書の見方を解説している。申請書類に添付される構造計算書は、各設計士が利用している計算ソフトによって形式がかなり異なる。第5章では、審査で利用しているチェックシートと添付される構造計算書を比較しながら、構造計算書の見方を解説している。実務的な内容となっており、実際に審査で用いるものとして位置付けている。



提出される構造計算

職員が使用するチェックシート

図6 第5章紹介（チェックシートを用いた構造計算書の見方）

(5) 第6章 擁壁設計に再検討が必要な場合

構造計算の審査で問題が生じた場合の対処法について、地耐力が下回った場合や安定計算の滑動でNGがでた場合の具体例を挙げて解説している。

(6) 第7章 参考資料

各章で出てきた用語の解説、設計根拠数値の位置付け及び関係法令の整理をしており、理解の補足や応用知識を載せている。特に設計数値根拠については、審査する際に出てくる数値の根拠を調べて整理し、また、関係法令の整理については、擁壁審査に係る関係法令の全体像を1枚にまとめてそれぞれの法令の関連性を矢印で結んで示す工夫を行っている。

5 確認申請マニュアル ～法第6条第1項第4号の一戸建ての住宅～

5-1 背景

建築物や工作物の建築等に当たっては、建築主は、あらかじめ建築計画を示した申請書を提出し、建築関係法令に基づく審査を受けなければならない。建築指導課はその建築計画が建築関係法令に適合しているか審査し、確認等を行う。建築確認における主な審査項目は次のとおりである。

[集団規制]○敷地と道路との関係 ○用途制限

○建蔽率・容積率制限 ○各種高さ制限

[単体規制]○一般構造・防火関係・避難関係各規定

○建築設備・昇降機等各規定

○構造強度・施工方法等各規定

また、平成29年度の多摩建築指導事務所の確認申請の内訳をみると、建築基準法第6条第1項第4号である一戸建ての住宅（以下「一戸建ての住宅」という。）が74%を占めている（図7）。

以上より、建築確認に携わる職員は多くの審査項目を審査する必要があり、主に一戸建ての住宅を扱う。

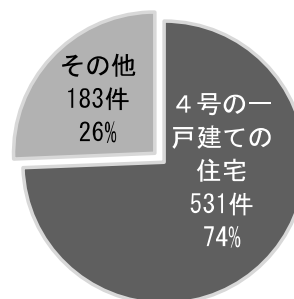


図7 H29 多摩建築指導事務所
確認申請内訳

5-2 現状・課題

建築確認は、建築基準関係規定の適合確認を行うため、建築基準法をはじめ多数の法令を審査しなくてはならない。審査の際は建築基準法規集を片手にその都度根拠条文を調べる必要があり、経験を積むまではどこを調べてよいのか見当もつかないため、審査に時間がかかる。

また、一戸建ての住宅以外である大規模建築物等の建築確認審査は、審査項目が多岐に渡り審査がより難しくなる。これに対応できるようになるためにも、基本である一戸建ての住宅の建築確認審査のノウハウを確実に習得する必要がある。

さらに、東京都では建築基準法に加え、建築物の敷地等に関して必要な制限を付加した東京都建築安全条例があり、加えて、多摩地域では崖地が多く存在する地域も多数存在するため、

職務をこなす上で地域特性にも適応する必要がある。

そこで、経験の浅い職員でも理解を促進し、審査時間を短縮できるような確認申請マニュアルを作成した。図7にあるとおり、建築確認申請の大半は一戸建ての住宅であるため、基本で一戸建ての住宅に内容を絞った。

5-3 マニュアル内容

本マニュアルは五つの章で構成されており、東京都建築安全条例や、多摩の地域特性を反映し、申請書や図面の見方等、実際の実務に沿った内容で作成している（表3）。

以下、各章毎にマニュアルの内容を紹介する（第1章は省略）。

表3 確認審査マニュアル～法第6条第1項第4号の一戸建ての住宅～

章	タイトル	章	タイトル
第1章	マニュアルについて 1 マニュアルの位置付け 2 マニュアルにおける用語の定義と凡例 3 マニュアルの更新	第4章	ケース別審査方法 1 地域特性 （1）地区計画区域内 （2）用途地域等境界 （3）市街化調整区域内 （4）都市計画道路内 2 敷地特性 （1）路地状敷地の場合 （2）土地の高低差がある場合 （3）建築物周辺の高低差が異なる （4）道路種別について 3 建物特性 （1）附属車庫がある場合 （2）敷地内に別棟がある場合 （3）耐火・準耐火建築物の場合 （4）延べ面積200㎡超える場合 （5）塔屋がある場合
第2章	確認審査の基本事項 1 確認審査とは 2 確認申請が必要な建築物 3 建築基準関係規定とは 4 確認の特例とは 5 確認申請受付前の確認事項 6 確認申請受付の流れ 7 中断通知書の交付のしかた 8 消防同意とは 9 確認システムの使い方		
第3章	4号一戸建て住宅の確認申請の審査方法 1 申請書（第一面から第六面） 2 付近見取図 3 配置図 4 敷地求積図 5 各階平面図 6 床面積求積図 7 立面図 8 断面図 9 24時間換気計算表 10 その他	第5章	指定確認検査機関の報告等について 1 指定確認検査機関とは 2 道路照会・確認審査報告書・完了検査申請書とは 3 道路照会・確認審査報告書・完了検査申請書の流れ 4 道路照会・建築計画概要書の見方
		参考	参考図書 多摩建築指導事務所内マニュアル

（1）第2章 確認審査の基本事項

確認審査の業務内容や、確認申請が必要な建築物、建築指導課における確認審査の受付からの流れ、確認システムの実務上の使い方等を記載している（図8）。



図8 第2章紹介（確認システムの使い方）

（2）第3章 一戸建ての住宅の確認申請の審査方法

基本的な確認審査について申請書や図面のチェック箇所を示し、チェックの仕方を根拠条文と併せて解説している。また、実務において間違えやすい箇所等の注意すべきポイントや応用知識についても記載している（図9）。

⑥【7.敷地面積】のイ、ホ、が敷地面積求積図を参考に正しく記載されているか確認します。

ロ、ハ、ニ、ヘ及びトを都市計画図で正しく記載されているか確認します。

一戸建ての住宅の場合は、工業専用地域ではないことを確認します。

注意

- 2つ以上の用途地域等がまたがっている場合
 - ・イ、ロ、ハ、ニは両方記載してもらいます。
 - ・ヘ、トは加重平均になります。（4.1.2用途地域等境界 参照）
- 前面道路幅員による容積率
 - ・ハについては前面道路の幅員に応じて、都市計画図上の数値とは異なる場合があります。（3.3配置図 参照）
- 防火地域内の耐火建築物（法改正後は準防火地域の準耐火建築物）
 - ・トに10%加えた数値が入ります。
- 角地の場合
 - ・トに10%加えた数値がはいります。（3.3配置図 参照）
 - ・チに「角地」と記載してもらいます。

チェックの仕方、解説（⑥抜粋）

チェック箇所の表示

図9 第3章紹介（チェック箇所とその解説）

（3）第4章 ケース別審査方法

一戸建ての住宅の審査でも想定される、第3章よりやや発展した内容や更に詳しく説明すべき内容を、地域特性によるもの、敷地特性によるもの及び建物特性によるものの三つに分けて記載している。図10は敷地特性の例を示している。

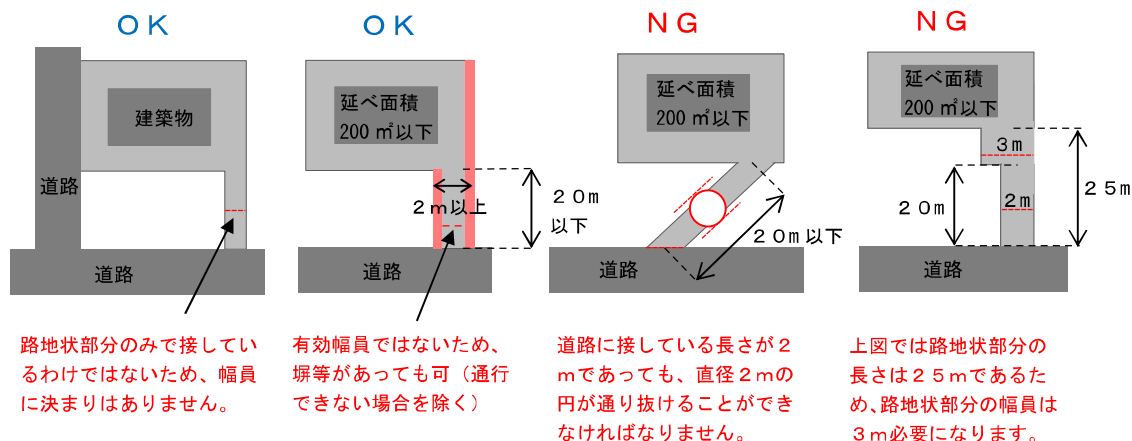


図 11 第 4 章紹介（ケース別審査方法 路地状敷地の場合）

（４）第 5 章 指定確認検査機関の報告等について

指定確認検査機関についての説明や、指定確認検査機関からの道路照会等の回答に関わる業務の流れ、建築計画概要書の見方について記載している（図 11）。

（５）参考

最後に、確認審査マニュアルで参照にしている参考図書を紹介と、多摩建築指導事務所内のマニュアル整理図を載せている。

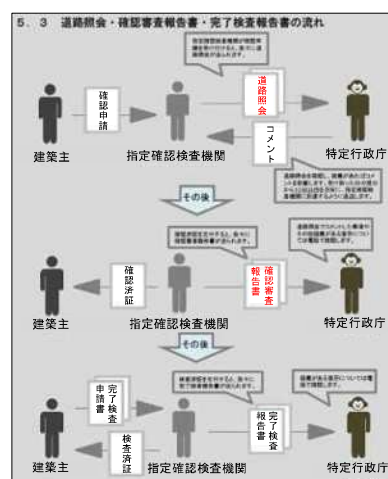


図 11 第 5 章紹介

（指定確認検査機関の関わる業務の流れ）

6 最後に

本マニュアルが完成し実際に職員に使用してもらっているが、新規採用職員や転入者から分かりやすく使いやすいという感想や、周囲の職員からよくまとまっているとの評価を聞いている。マニュアルの内容は誰でも分かりやすく作成されているだけでなく、実務において経験上重要なことや注意すべき点を盛り込んだため、ベテラン職員の知識やノウハウを若手職員へ継承できるものとしても役立つものである。また、法改正等で記載内容に変更があった場合等はマニュアルを更新する必要があるが、本マニュアルについては、長く使用してもらうために、更新方法についても定め、各マニュアルの第 1 章に記載している。さらに、本マニュアルを作成したことで、自身の技術力が向上し、技術職員としてレベルアップを図ることができた。

最後になるが、本マニュアルは多摩建築指導事務所の新任研修講習会において新規採用職員や転入者に周知することになり、今後の更新体制も整備されているため、技術力の向上だけでなく継承に貢献するものであり、多摩建築指導事務所の財産の一つとすることができた。

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	既存住宅の流通促進に向けた取組について ～既存住宅流通促進事業者グループ登録制度を中心に～
発表の概要	既存（中古）住宅の流通が進んでいない。 新築、既存を問わず、多様な住宅が市場に供給されれば、個々のニーズに合わせた住まい選びが可能となる。また、「いい住宅をつくり、きちんと手入れして、長く大切に使う」循環型住宅市場の形成や、空き家の発生抑制の観点からも、既存住宅流通市場の活性化が求められている。 既存住宅の流通を促進するためには、消費者が既存住宅に対して抱く「不安」「汚い」「わからない」といったマイナスイメージを払拭し、既存住宅を安心して売買できる市場環境の整備を図ることが必要である。 都では、国における「安心R住宅」制度の創設など、各種施策の動きも踏まえながら、都独自の様々な取組を矢継ぎ早に展開してきた。 平成 29 年度には、「既存住宅の流通促進に向けた指針」の策定や消費者向け「普及啓発ガイドブック」の作成を行い、平成 30 年度には、「既存住宅流通促進事業者グループ登録制度」を創設、同グループへの「補助」も開始した。また、令和元年度には、「東京リフォームモデルハウス事業」を新たに実施している。 本発表では、主に、「既存住宅流通促進事業者グループ登録制度」に関する具体的な取組などを中心に、既存住宅の流通促進に向けた取組全般について報告する。

既存住宅の流通促進に向けた取組について
～既存住宅流通促進事業者グループ登録制度を中心に～

1 はじめに

1-1 既存住宅流通促進の必要性

東京においては、既に住宅ストック総数は世帯数を上回っており（図1）、空き家数も増加傾向にある中（図2）、今後の少子高齢化の進行、本格的な人口減少社会の到来に向け、既存ストックの有効活用が強く求められている。

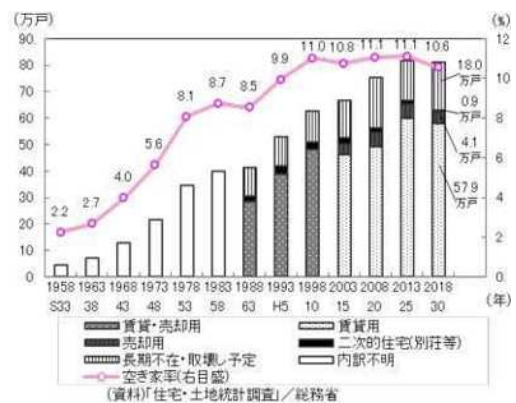
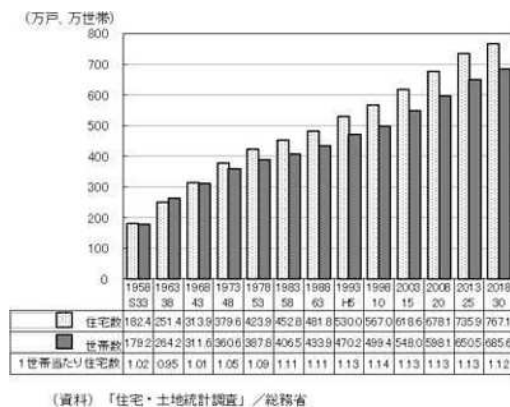


図1 住宅数と世帯数の推移（東京都）

図2 空き家数と空き家率の推移（東京都）

このため、以下のような3つの観点から、既存（中古）住宅を安心して売買できる市場環境を整備し、既存住宅の流通促進を図っていくことが必要である。

- 新築、既存を問わず、多様な住宅が市場に供給されることで、都民のライフスタイルやライフステージに応じ、個々のニーズに合わせた住まい選びが可能となる。
- 環境や資源の問題などが深刻化する中で、これまでのように「住宅をつくっては壊す」のではなく、「いい住宅をつくり、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会、すなわち循環型の住宅市場の形成が求められている（図3）。
- 高齢化と人口減少が進むにつれ、空き家の増加による生活環境の悪化や、地域社会の衰退が懸念されており、空き家の発生を抑制するためにも、既存住宅流通市場の活性化が必要である。



図3 既存住宅の活用イメージ

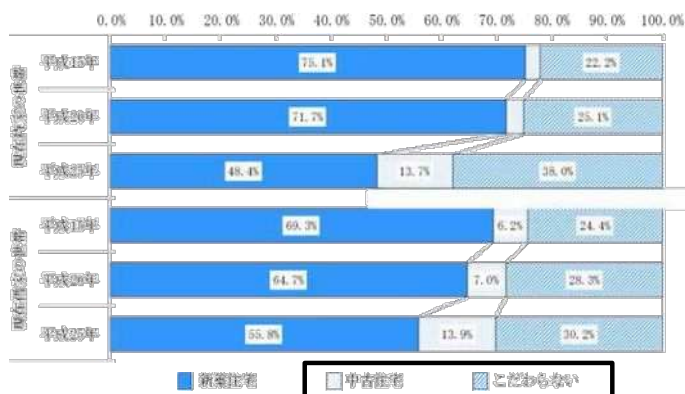
1-2 既存住宅を取り巻く現状

持ち家へ住み替えるに当たって、「既存（中古）住宅がよい」又は「新築にこだわらない」という意向を持つ人が増えてきている（図4）。

一方、「不安」「汚い」「わからない」といったマイナスイメージにより既存住宅を選択しない人も多い（図5）。

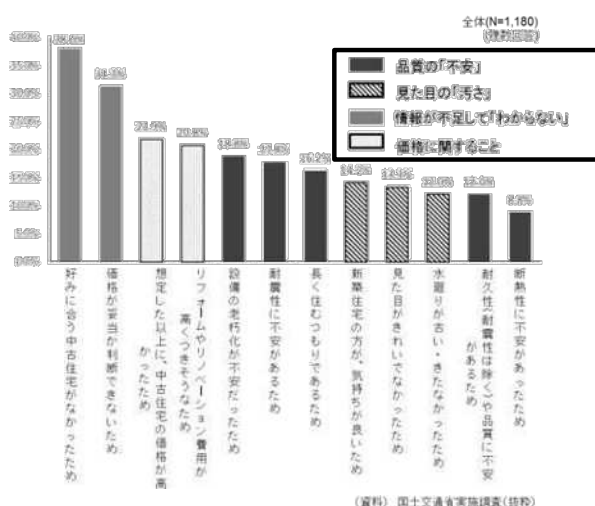
日本における既存住宅の流通シェアは低い状況である（平成25年：13.0%／東京都（住宅・土地統計調査、住宅着工統計））。

また、中古マンションの成約件数は、近年伸びているが、戸建住宅については、ほぼ横ばいで推移している（図6）。



（資料）住生活総合調査

図4 持ち家への住替え方法に関する意向（全国）



（資料）国土交通省実施調査（抜粋）

図5 既存住宅を選ばなかった理由（全国）



（資料）（公財）東日本不動産流通機構「首都圏不動産流通市場の動向」

図6 既存住宅の成約件数の推移（東京都）

1-3 取組の「ねらい」

既存住宅の流通促進に向けて、消費者が既存住宅に抱く「不安」等を解消するための取組を重点的に実施していくことが求められている。

具体的には、以下を狙いとした取組が必要である。

- 既存住宅の品質を確認する取組（建物状況調査）を普及させる。
- 消費者への情報提供の充実を図る。



「土台・床組・基礎」調査の様子

（資料）国土交通省

図7 建物状況調査の様子

2 これまでの取組

ここでは、今回の報告の中心である「既存住宅流通促進事業者グループ登録制度」創設につながる平成 28 年度以降の取組について、国における既存住宅の流通促進に向けた取組と併せて紹介する。

2-1 東京都既存住宅流通活性化方策検討会

既存住宅流通活性化に関する具体的な取組を検討するに当たり、不動産関係団体、建築関係団体、金融機関等の関連事業者や学識経験者等から広く助言等を得て、効果的かつ実務的な内容とするため、平成 28 年 11 月、「東京都既存住宅流通活性化方策検討会」を設置した。

年度内に検討会を 3 回開催し、平成 29 年 5 月、検討会のまとめを公表した。

◆ 既存住宅流通促進に向けた課題・対応の方向（主なもの）

項目	課題	対応の方向
良質な家づくり	良質な住宅の供給	中小事業者は、長期優良住宅への取組実績が低い 長期優良住宅の普及促進に向けた支援
	計画的な維持管理	既存戸建では、計画的な維持管理の必要性等について、事業者の情報提供が不十分であり、消費者等の関心も低い 計画的な維持管理の促進と普及啓発に向けた支援
	良質なリフォーム	性能向上リフォームを行う消費者等が少なく、リフォーム瑕疵保険や減税制度に対する認知度も低い 良質なリフォームの促進に向けた支援
既存住宅を安心して売買等ができる市場の整備	建物状況調査、瑕疵保険、住宅履歴に関する認知度が低い。建物状況調査やリフォーム等を行いやすい仕組みが必要	インターネットやガイドブック等を活用した情報提供 及び 事業者間連携によるワンストップサービスの促進に向けた支援
消費者や住宅所有者等への情報提供等	消費者に対して、分かりやすく情報を伝える工夫が必要	消費者向けイベント等広報活動への支援、各種媒体を活用した情報提供の工夫や既存住宅の魅力の推奨

表 1 「東京都既存住宅流通活性化方策検討会」のまとめ（主なもの）

2-2 既存住宅の流通促進に向けた指針

2-1 で述べた検討会のまとめ、国の動き、また、各関係団体や個別事業者へのヒアリング等を踏まえ、平成 30 年 3 月、既存住宅の流通に関わる事業者を求める取組内容を示した「既存住宅の流通促進に向けた指針」を策定・公表し、関係団体等を通じ、広く普及を図った。

指針では、消費者が既存住宅を安心して売買できるよう、各事業者が行う取組のポイントや取組例を示した。また、より消費者の利便にも資するよう、これらの事業者が連携して売買にあたることなども推奨している。

取組1 既存住宅を安心して売買できる市場の整備 ○ 建物状況調査、瑕疵保険、住宅履歴情報の蓄積・活用などを消費者に推奨 等	(主に宅建業者向け)
取組2 良質なストック形成に向けた家づくりの推進 (1) 良質な住宅の供給 ○ 長期優良住宅の認定や住宅性能表示などの制度の活用を消費者に推奨 等 (2) 計画的な維持管理 ○ 計画的な維持管理を消費者に推奨 等 (3) 適切なリフォーム ○ 性能向上リフォームを消費者に推奨 等	(主に建設事業者向け)
取組3 事業者間の連携による安心して売買できるための取組 ① 事業者間の連携によりワンストップで情報提供や相談対応 (「建物状況調査」の実施と説明、建物状況調査の結果を用いた「リフォーム」提案や相談 など) ② 消費者の既存住宅に対するイメージの向上 ③ 事業者間での情報交換等による知識や技術力の向上等	(すべての関係事業者向け)

図 8 「既存住宅の流通促進に向けた指針」の主な内容

2-3 既存戸建住宅 購入ガイド ～新築にとらわれない住まい選び～

2-2 で述べた事業者向け指針の公表と併せて、同じく平成 30 年 3 月、既存住宅の魅力、購入時に押さえておきたいポイント、リフォーム事例を紹介したガイドブック「既存戸建住宅 購入ガイド ～新築にとらわれない住まい選び～」を作成し、都民向けに広く配布した。



図 9 既存戸建住宅 購入ガイド

2-4 国における取組

(1) 宅地建物取引業法の一部改正

既存建物取引時に、不動産取引のプロである宅地建物取引業者が、専門家による建物状況調査の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引できる市場環境を整備することを目的に、媒介契約締結時に建物状況調査（インスペクション）に関する説明義務を課す規定等を宅地建物取引業法に追加した（平成 30 年 4 月施行）。

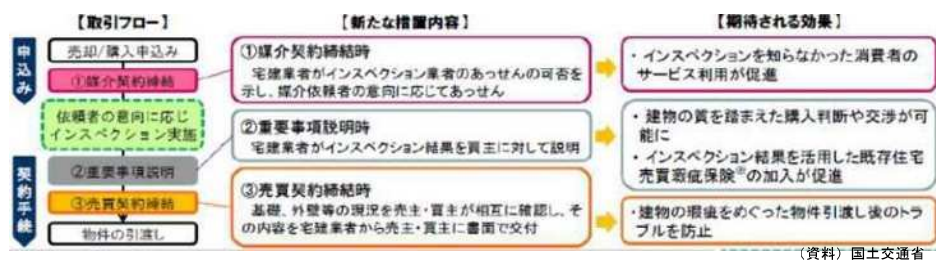


図 10 宅地建物取引業法改正（平成 30 年 4 月施行）の主な内容

(2) 安心R住宅

従来の既存住宅のイメージを払拭し、消費者が「住みたい」「買いたい」と思える既存住宅を選択できるようにするため、品質などで一定の要件を満たした物件の広告販売時に、安心R住宅のロゴマークを付けられる「安心R住宅」制度（正式名称：特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）が、平成 30 年 4 月から運用開始された。



図 11 安心R住宅の概要とロゴマーク

（資料）国土交通省

3 既存住宅流通促進事業者グループ登録制度

2－2で述べた「既存住宅の流通促進に向けた指針」や、2－4（2）で述べた国の「安心R住宅」制度創設などの動きも踏まえ、消費者がより安心して既存住宅を売買できるよう、関係する様々な事業者が連携してワンストップで消費者の相談対応等を行う事業者グループについて、都が登録・公表する制度を、平成30年6月から開始した。

あわせて、事業者グループの行う建物状況調査や既存住宅の普及啓発活動等に係る経費の一部を補助する制度も実施している。

3－1 既存住宅流通促進に向けたポイント

本制度の創設に当たっては、既存住宅を安心して売買できるよう、どのような事業者が連携して対応すればよいか、既存住宅売買の際に求められる視点から、以下のように大きく5点に整理した。

- ・ 品質が確保された既存住宅が取引される。
→ 安心R住宅を取り扱える宅地建物取引業者
- ・ 既存住宅の品質を的確に把握できる。
→ 既存住宅状況調査技術者である建築士（建物状況調査を行う者）
- ・ 安心のリフォーム品質
→ 住宅リフォーム事業者登録団体に所属している建設業者
- ・ 既存住宅でも安心して融資が受けられる
→ 都の指定金融機関、収納代理金融機関等
- ・ 万が一、購入後に不具合が見つかった場合の保証
→ 住宅瑕疵担保責任保険法人

3－2 登録制度の内容

3－1で述べたポイントを踏まえ、既存住宅の流通促進に関わる5業種の事業者が連携し、消費者にワンストップ対応を行う制度を創設した。本制度のイメージ、制度概要（登録要件の概要、グループの取組概要、補助の概要）については、以下のとおりである（図12、13）。

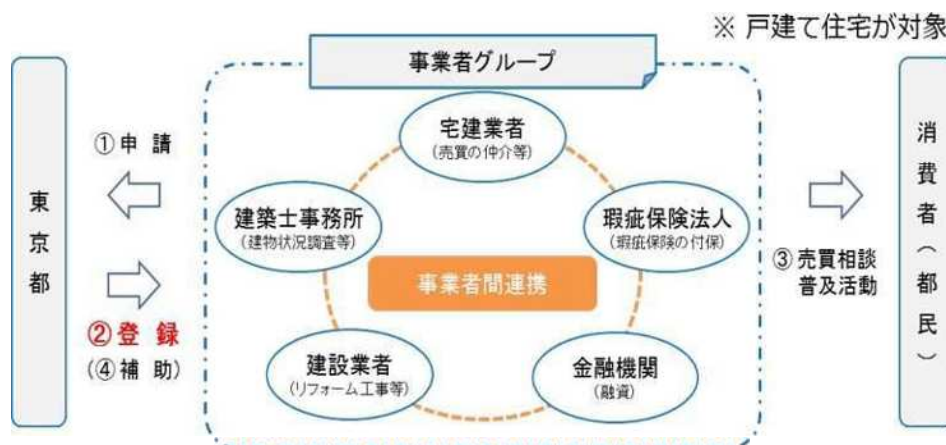


図12 既存住宅流通促進事業者グループ登録制度のイメージ

◆登録要件の概要（上記②） ア～オのうち、複数の事業者で構成されるグループであること（ア、イ、ウの事業者は必須とする）

事業者種別	主な要件
ア 宅地建物取引業者	安心R住宅マーク使用の許諾を受けた業者又は 一定の実績を有する業者等
イ 建設業者	国の登録を受けた住宅リフォーム事業者団体の業者又は 一定の実績を有する業者等
ウ 建築士事務所	次のいずれの要件も満たす業者 1 既存住宅状況調査技術者である建築士の在籍 2 瑕疵保険法人の登録検査事業者 又は 1の技術者が一定の実績を有すること
エ 金融機関	東京都の指定金融機関、収納代理金融機関 等
オ 住宅瑕疵担保責任保険法人	－

◆グループの取組概要（上記③）

- 既存住宅*の売買に係る相談対応等を行うワンストップ窓口の設置
- 消費者の既存住宅に対するイメージ向上のための普及活動

*取り扱う既存住宅は一定の品質を確保した住宅（安心R住宅等）とすること
（建物状況調査の実施、リフォーム提案書の作成等）

◆補助の概要（上記④）

補助対象事業	補助額
建物状況調査（インスペクション）	対象経費の1/2 （35,000円/戸を限度）
既存住宅の流通促進に係る普及活動	対象経費の1/2 （100万円/グループを限度）
ワンストップ対応の窓口体制整備	対象経費の1/2 （200万円/グループを限度）

図 13 既存住宅流通促進事業者グループ登録制度の概要

3-3 登録事業者グループの一覧

令和元年 10 月現在、5つの事業者グループが登録されており、都内各地に 33 か所のワンストップ対応窓口が設置されている。登録を受けた事業者グループの一覧や、ワンストップ対応窓口の設置状況については、以下のとおりである（図 14）。

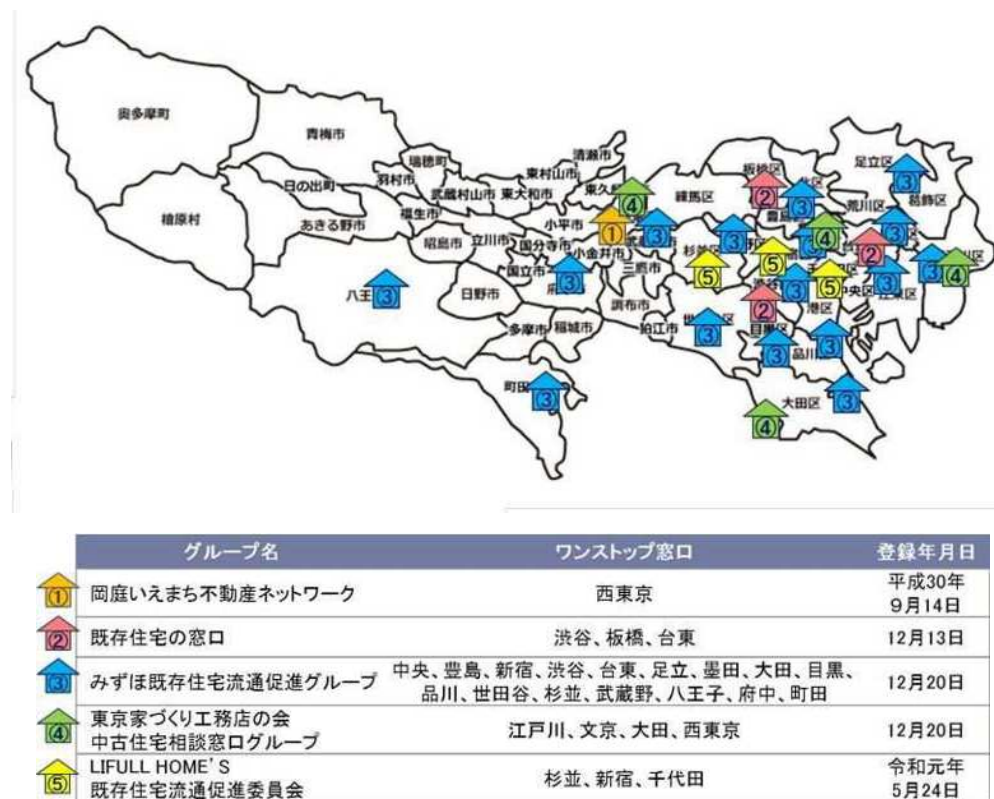


図 14 登録事業者グループの一覧とワンストップ窓口

3-4 登録事業者グループの取組事例

各登録事業者グループでは、ワンストップ対応窓口における日々の相談対応のほか、窓口を周知するためのチラシやウェブサイト等の作成（消費者への普及啓発に係る内容を含む。）や、消費者向けイベントの開催など、様々な活動に取り組んできている。

以下、昨年度の取組状況を中心にいくつか紹介する。

（１） ワンストップ対応窓口の状況

各グループの設置するワンストップ対応窓口においては、既存住宅の売買等に関する幅広い知識と経験を有するコーディネーターが、消費者からの相談にきめ細かく対応している。相談内容によって、グループ内の関係事業者への紹介、調整など、必要な連携体制をとっている。

昨年度実績（昨年度は4グループ分の実績）で、500件近くの売買相談を受けており、50件以上の売買契約に結び付いている。



図15 登録事業者グループへの相談イメージ

（２） 窓口周知等のための取組の事例

登録を受けた各グループは、窓口を消費者に周知するために、チラシ、パンフレット、ポスター等を作成し、地域住民への配布、ウェブサイトへの掲載、関係事業者店舗での掲示など、幅広く取り組んでいる。今年度は、SNSや検索サイトへの広告など、新たな取組も行われている。

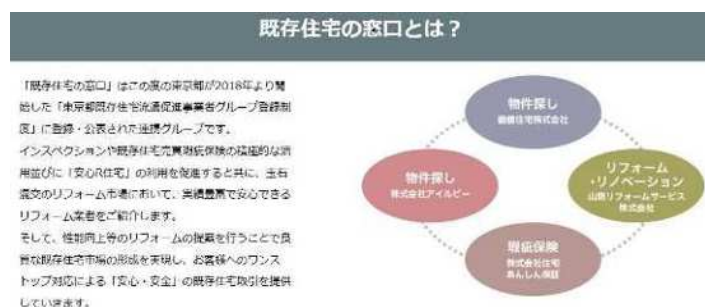
なお、これらは、ワンストップ対応窓口の存在を知らせることが主目的ではあるが、消費者に既存住宅への関心を持ってもらうための普及啓発に係る内容も含まれている。



（資料）みずほ既存住宅流通促進グループ



（資料）岡庭いえまち不動産ネットワーク



（資料）既存住宅の窓口

図16 登録事業者グループのチラシ、ウェブサイトの例

(3) 消費者向けイベントの開催の事例

既存住宅の不安を解消し、既存住宅の購入やリフォームに関心を持ってもらうため、消費者向けのイベントを独自に開催している事例や、区市町村の行う住宅に関するイベントに参加し、グループの取組を周知しているような事例もある。



図 17 登録事業者グループのセミナー案内の例

3-5 制度創設までに意識して取り組んだこと

平成 29 年度当初の検討会のまとめから平成 30 年度の制度創設まで、実質的に 1 年程度の短い間に、より良い制度となるよう意識して取り組んだ点について、3 点にしばって述べる。

いずれも、業務を遂行する上で当たり前のことではあるが、あらためて整理しておく。

(1) 現場関係者の話を数多く聞くこと

何事も、現場を知らずして、世の中の実態に合った施策構築はできない。本件においても、都庁の執務室にいては、既存住宅流通市場の現実は分からない。そこで、不動産業者や工務店等を中心に、インスペクション事業者や住宅物件サイト運営会社などへのヒアリングを行い、不動産、建設、建築士など関係団体からの意見も踏まえ、本制度を取りまとめた。いった。

(2) これまでの参考事例を幅広く集めること

先人の事例を十分に知らずして、より適切な施策構築はできない。事業者グループの登録制度は、他に類を見ない施策であったため、特に、具体的な制度構築や要綱作成等に当たっては、少しでも参考になりそうな類似の事例を庁内外から数多く集め、これらを基に、具体的に施策の詳細を組み立てていった。

(3) 最後は、とことん議論すること

十分に議論せずして、より良い施策の構築はできない。本件においても、主に担当課長以下で、時には担当部長も交え、何度も何時間も議論を重ねた。もちろん、打合せの時間をかければよいというものではないが、多様な意見をもとに、徹底的に議論することなく良いものではない。このような議論の結果を踏まえ、施策を固めていった。

4 終わりに

4-1 新しい取組の紹介

ここでは、今年度に入って新たに実施した取組について、いくつか紹介する。

(1) 東京リフォームモデルハウス事業

既存住宅の購入を考えている消費者の不安を払拭するため、リフォームされた住宅を一定期間モデルハウスとして公開し、リフォームを体感できる環境を提供する「東京リフォームモデルハウス事業」を令和元年5月から実施している。

第1号のモデルハウスが9月に公開され、週末のイベントには数多くの来場者が訪れるなど、消費者の関心も高いものとなっている。

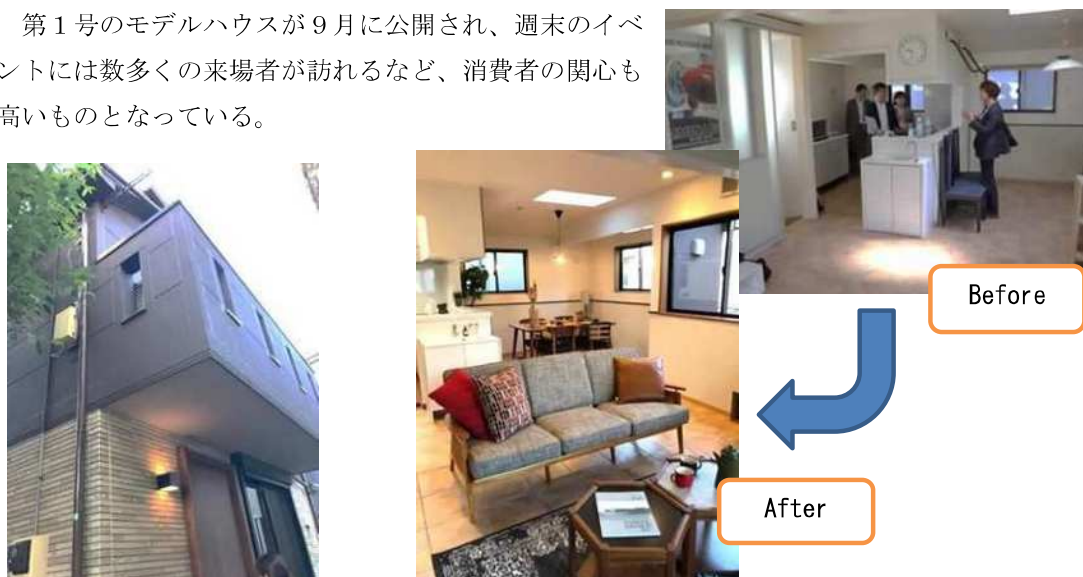


図 18 リフォームモデルハウスの外観と内部の様子

(2) 事業用動画の作成

消費者への意識啓発のため、「新築にとらわれない住まい選び」と題した事業用動画を作成し、令和元年10月の住生活月間には、主要な鉄道路線の車内や駅の柱面で、放映するなどした。



図 19 事業用動画のイメージ

4-2 今後に向けて

これまで、既存住宅の流通促進に向けて行ってきた様々な取組について、「既存住宅流通促進事業者グループ登録制度」を中心に紹介してきた。

既存住宅流通市場の活性化は、社会の状況や個人のマインドなどによるところも大きく、すぐに実を結ぶものではないが、本制度を大切に育てていくとともに、新たな取組も積極的に展開しながら、既存住宅の流通促進に取り組んでいきたいと考えている。

