

①住宅の耐震化の促進 ～分譲マンションの耐震化～

東京都住宅政策審議会答申

東京におけるマンション施策の
新たな展開について（抜粋）

平成27年9月

東 京 都

はじめに

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

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)

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 万戸あり、さらにそのうち、昭和 46(1971)年以前の旧々耐震基準で建築されたものは約 7 万戸あると推計される。

実態調査によれば、旧耐震基準のマンションの棟数は約 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。

(市場の動向)

2 マンションの管理等の状況

(居住者の状況)

(管理組合運営等の状況)

(計画的な維持管理への取組状況)

3 マンションの建替え及び耐震化の状況

(建替えの状況)

(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マンションの構造耐震指標(Is値)を調べたところ、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

2 行政の役割と留意すべき視点

(管理組合の活性化)

(市場機能の活用)

(まちづくりとの連携)

(メリハリのある施策展開)

3 都と区市町村との役割分担と連携

(都の役割)

(区市町村の役割)

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)

(外部の専門家を活用した管理方式)

(設計図書・修繕履歴等の保管の徹底)

(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

(マンションの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)

(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)

(管理状況の価格査定への反映)

(新築分譲時における管理に関する説明の充実等)

(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)

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、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)

(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)

マンションは、戸建住宅に比べ規模が大きく、居住人数も多いことから、地震により倒壊等の被害が生じた場合、道路閉塞を引き起こすなど、周辺地域にも大きな影響が及ぶ上、合意形成の難しさから、その再建には一般の建物以上に困難が伴うことが多く、震災後の復興や新たなまちづくりの障害となる可能性もある。このため、都は、「東京都耐震改修促進計画」において、マンションを「重点的に耐震化を図るべき建築物」に位置付けている。

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聴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り、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、区市町村との連携・協力の下、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「東京都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)

(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)

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、Is 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 Is 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）

（高齢者等に対する支援）

（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

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。

公共性・公益性等の観点から対象を重点化し、集中的に支援を行うなど、メリハリをつけて効率的、効果的に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）

（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 2,000 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 1,000 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。

また、倒壊危険性に着目し、旧々耐震基準のマンションや、耐震診断の結果 Is 値が特に低いことが判明したマンション等について、優先的、重点的に耐震化の促進を図ることも考えられる。

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