

## 自治体における老朽化マンションの耐震化支援制度に関する研究

-東京都港区・江東区に着目して-

## A Study on Role of The local government about Earthquake resistance Promotion Support system of Deterioration apartment

-Focusing on Tokyo Minato, Koutou City-

○賀上寛之<sup>1</sup>,根上彰生<sup>2</sup>\*Hiroshi Kagami<sup>1</sup>, Akio Negami<sup>2</sup>

Abstract: This research pays its attention to the superannuation apartment where a measure is hurried. It is for in preparation for the big earthquake assumed to happen within 30 years from now on in view of the great earthquake which happened in March, Heisei 23. In the earthquake-proofing support system based on the revised law on promotion of renovation for earthquake-resistant structures enforced in Heisei 18, the business track record of Minato and Koto of Tokyo is investigated. It aims at clarifying the element in superannuation apartment earthquake-proofing promotion.

## 1. はじめに

平成 7 年に発生した阪神・淡路大震災では、多くの建物が全半壊し、犠牲者の約 8 割が建物の倒壊等によるものであった。特に昭和 56 年の建築基準法改正以前の耐震基準（以降「旧耐震」とする）で建築された建築物に被害が多くみられ、同年に「建築物の耐震改修の促進に関する法律（以降「耐震改修促進法」とする）」を施行し、旧耐震の建築物について耐震診断や改修を推進してきた。そして、平成 18 年に耐震診断・改修を早急に進めるため、数値目標を盛り込んだ計画の作成を都道府県に義務付ける「改正耐震改修促進法」が施行された。

しかし、実際には耐震診断・耐震改修ともに進んでいないのが現状である。特に、わが国のマンションストック数は約 571 万戸（平成 22 年度末現在）あり、居住人口は約 1400 万人にもなる。そして、旧耐震のマンション（以降「老朽化マンション」とする）が 100 万戸を超えてしまっており、今後 30 年以内に、大地震が予想されることも鑑み、耐震性の確保が急がれる状況なのである。

そこで本研究では、各自治体で「改正耐震改修促進法」施行を伴い開始された、老朽化マンションを対象とした耐震化支援制度について、都内 23 区を対象に支援制度の内容の特徴及び事業実績の調査をおこなう。調査結果を分析、考察をおこなうことで、各自治体の支援制度における老朽化マンションの耐震化の問題点や課題を抽出し、今後の耐震化の促進における要素を明らかにする。

## 2. 調査の概要

本研究では、文献調査・東京都の各自治体におけるヒアリング調査により、耐震化支援制度の実態をとらえる。その中でも本調査では、東京都 23 区において、旧耐震のマンションが多い港区、江東区に着目し、2 つの自治体に対して、ヒアリング調査・実地調査を行うこととする。

## 3. 自治体の支援制度について

東京都港区、江東区における支援制度の内容や事業実績の概要を Table1 と Table2 に示した。

## ①港区

港区における老朽化マンション戸数（平成 18 年 4 月現在）は 23 区内で最も多く、36599 戸あり、旧耐震シェアでは 51.5%占めており、マンションの耐震化を重要視すべき自治体である。

## a 制度の詳細および実績

技術者派遣制度は、区が全額負担で耐震アドバイザー相談と簡易診断をおこなう専門技術者を派遣する制度である。耐震アドバイザー相談は、耐震診断に先立って、その必要性や耐震化の進め方についての助言や区分所有者の合意形成に対する助言をおこなう専門技術者を派遣するものである。耐震アドバイザーによる調査の結果で、耐震診断の必要性が明らかになったものが簡易診断の対象となる。事業実績では、アドバイザー派遣では平成 22 年度までの 2 年間で、17 件おこなわれており、平成 23 年度 9 月現在までで 19 件（要望含め）。簡易診断は 2 年間で 10 件、平成 23 年度 9 月

1：日大理工・院(前)・不動産, Real Estate Science Major, Graduate School of Science and Technology, Nihon University

2：日大理工・教員・建築, Department of Architecture, College of Science and Technology, Nihon University

現在までで 10 件と東日本大震災の影響もあり、管理組合等に耐震化への関心が増加していると考えられる。また、港区建築物耐震診断助成事業では、非木造は耐震診断に要した費用の 10 分の 6.5 相当額で、非木造共同住宅は 200 万円、または大規模な共同住宅は住戸数により 250 万円が限度である。実績として 18 件おこなわれている。

民間建築物耐震化促進事業（耐震改修補強設計）の実績は、非木造共同住宅を対象としたものは 6 件（内 3 件が改修工事の補助も活用）と開始されて 2 年間で活用されてる。

#### ②江東区

江東区は、23 区内だと 5 番目に老朽化マンション戸数が多く、24431 戸（平成 18 年 4 月現在）存在する。また、「地震に関する地域危険度測定調査（第 6 回）」では深川地区・城東地区を中心に建物倒壊危険度ランクが高く、マンションだけではなく耐震化を促進する必要性が高い区である。

#### a 制度の詳細および実績

「民間建築物耐震改修等助成制度」は旧耐震の分譲・賃貸マンション、緊急輸送道路沿道建築物、民間特定建物を対象としており、耐震診断（耐震設計）に要した費用の 2 分の 1 相当額で、150 万円が限度である。事業実績は、耐震診断に対する補助が、開始年度から 2 年間で 19 件おこなわれている。改修工事は、平成 23 年 9 月現在まで活用されたことがない。「耐震化アドバイザー派遣事業」は民間技術者を派遣し、無料で助言をおこなう技術者派遣制度であるが、ハード面のアドバイザーである。実績は、平成 23 年度 9 月現在までに 13 件である。

江東区としては、今だ改修工事の実績がないが、まずは、耐震化の入り口である「耐震化アドバイザー派遣事業」に力を入れており、パンフレットの作成や月 1 回の耐震化について講習会をおこなっている。

#### 4. まとめ

##### ① 治体の詳細調査

事業実績は、耐震診断およびアドバイザー派遣について平成 23 年度 9 月現在では、東日本大震災の影響もあり、実績を増やしていることが明らかとなった。しかし、改正後の制度化であることから、試行錯誤の段階であるが、耐震診断やアドバイザー派遣の実績と耐震改修工事（補強設計）は連動がみられない。また、「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」により平成 24 年 4 月から開始される「耐

震診断の実施義務化」に期待している自治体が多いが、対象外の物件に対しては義務化もされておらず、今後対策を考える必要がある。

#### ②耐震化促進の対策

耐震化促進の対策として、マンションの管理組合を対象としたアドバイザーの派遣に力を入れている自治体は多い。しかし、江東区のようにハード面の技術者のみの派遣で、マンション問題の特有である合意形成などのソフト面の派遣は、支援制度外であったり、対応部署が違うなどの問題がある。港区ではハードとソフトの技術者派遣を統一しており、2年間で耐震改修の実績が出た要因の一つと考えられ、各自治体でも、体制の見直しをおこなう必要がある。

Table1. Each self-governing body of adviser support system

自治体	港区		江東区
事業名	港区分譲マンション耐震化支援事業		耐震化アドバイザー派遣事業
	アドバイザー相談業務	簡易診断	
開始年数	H21	H21	H22
対象建物	昭和 56 年 5 月 31 日以前建築確認済み	昭和 56 年 5 月 31 日以前建築確認済み	昭和 56 年 5 月 31 日以前建築確認済み
対象者の要件	管理組合の代表者	管理組合の代表者	分譲マンションの管理組合(管理組合法人含む)
事業実績	36 件	20 件	13 件

Table2. Each self-governing body of Seismic capacity evaluation support system

自治体	港区	江東区
事業名	港区建築物耐震診断助成制度	民間建築物耐震改修等助成制度
開始年数	H21	H18
対象建物	昭和 56 年 5 月 31 日以前建築確認済み	昭和 56 年 5 月 31 日以前建築確認済み
対象者の要件	対象建築物の所有者、管理組合	住宅部分の床面積の合計が延べ面積の 2 分の 1 以上
補助支払限度額	200 万～250 万	150 万
補助率	65%	50%
事業実績	18 件	26 件

#### 5. 参考文献

- [1] 東京都都市整備局：「地震に関する地域危険度測定調査（第 6 回）」、平成 20 年度
- [2] 江東区：「江東区マンション実態調査報告書」平成 21 年 3 月