

都内のマンションの耐震化の現状報告等

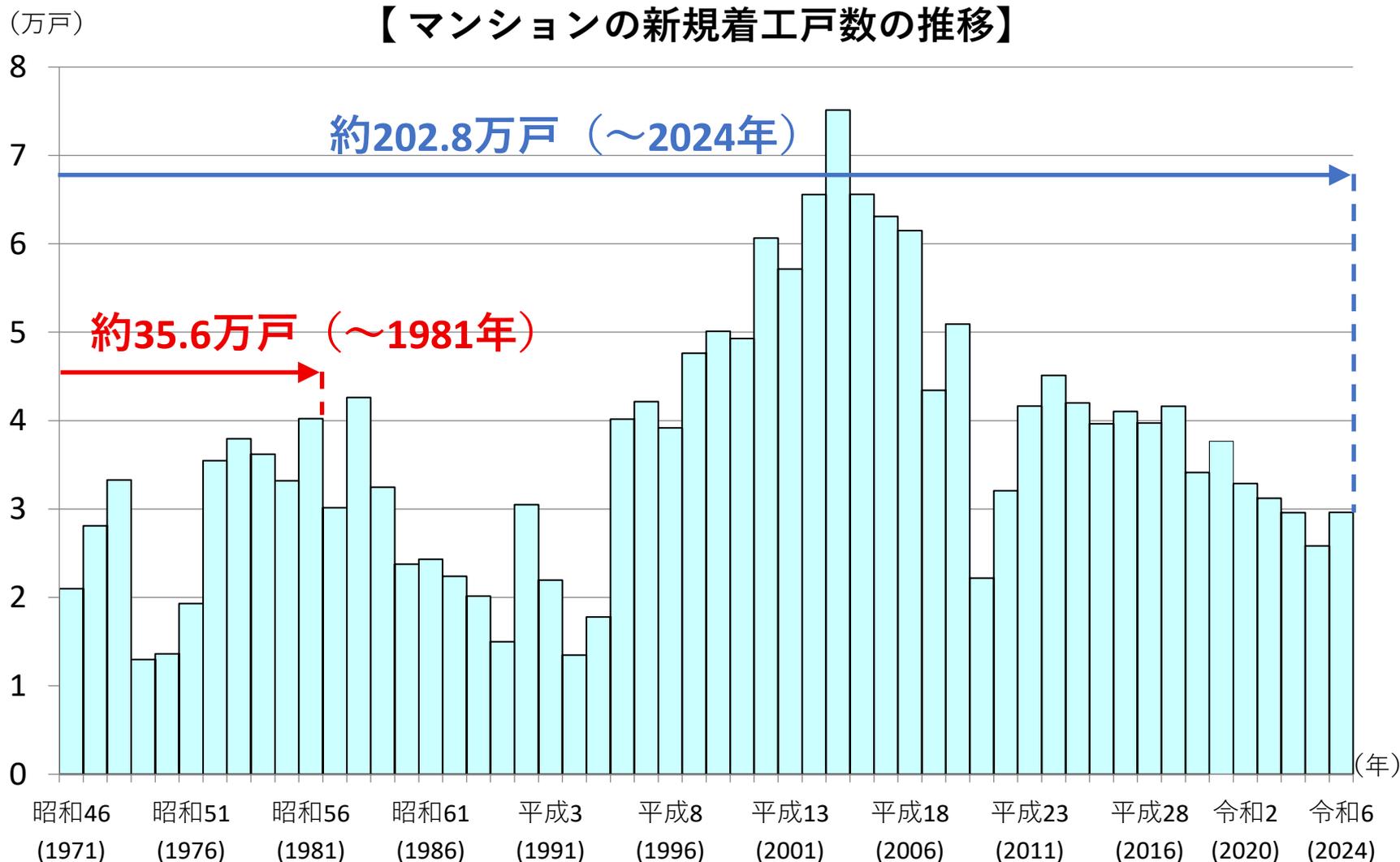
令和7年8月

東京都住宅政策本部 民間住宅部
マンション課長 山口 大助

都内のマンションストックの現状

都内の分譲マンションストックは約203万戸（令和6年度末）

旧耐震基準年代（1981（昭和56）年以前）のマンションストックは 約36万戸



■ 東京都耐震改修促進計画

住宅 > マンション

- ・現状：耐震化率 **94.4%** (令和2年3月)
- ・目標：**令和7年度末までに、耐震性が不十分なマンションをおおむね解消**

住宅の耐震化の現状 (単位：戸数)

住宅		昭和55年 以前の住宅	昭和56年 以降の住宅	住宅数	耐震性を満た す住宅数	耐震化率 (R1 年度末)
建て方	構造	a	b	a+b=c	d	d/c
戸建		449,100	1,378,900	1,828,000	1,588,800	86.9%
共同 住宅	マンション	217,900	1,101,300	1,319,100	1,245,900	94.4%
		807,200	4,270,200	5,077,400	4,761,500	93.8%
合計		1,256,300	5,649,100	6,905,400	6,349,700	92.0%

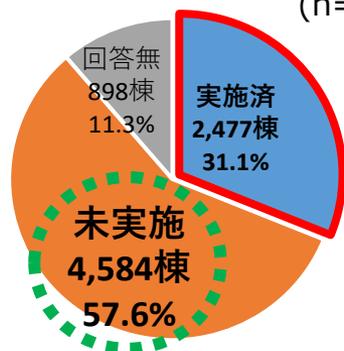
■ 耐震化の取組状況 (管理状況届出制度の集計データ 令和7年3月末時点※)

耐震診断を未実施のマンションは約58%

耐震性がないマンションで、耐震改修を未実施のマンションは約71%

耐震診断の実施状況※

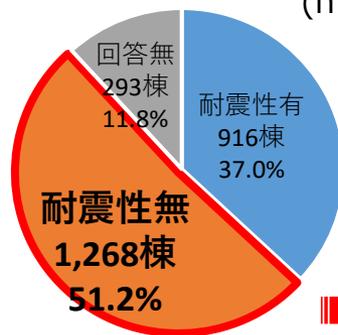
(n=7,959)



耐震診断実施済みマンションのうち

耐震性の有無

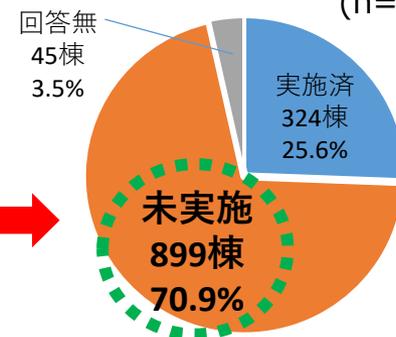
(n=2,477)



耐震性無しと判定されたマンションのうち

耐震改修の実施状況

(n=1,268)



※都は昭和58年以前建築の6戸以上のマンションを対象に管理状況届出制度を実施
管理に関する項目の届出を義務付けている。耐震化の状況についても任意で届出
本データは新築年月日が昭和56年5月31日以前のマンションのデータ

■ 耐震化の促進施策

- (1) マンション耐震化促進事業（アドバイザー派遣、耐震診断、耐震改修等）
- (2) マンション耐震化推進サポート事業
- (3) 命を守るためのピロティ階等緊急対策事業
- (4) マンション改良工事助成
- (5) 普及啓発（マンション耐震化通信等）

(1) 東京都マンション耐震化促進事業

東京都は、マンションの耐震診断及び耐震改修等に関する助成事業を行う**区市**に対する補助を実施し、マンションの耐震化を促進

【参考】区市補助実施状況（R7.4現在）

1. 対象建築物

- (1) 耐火建築物または準耐火建築物、地階を除く階数が3階以上の分譲マンション
- (2) 東京都緊急輸送道路沿道建築物以外のマンション
- (3) 昭和56年5月31日以前に建築確認を受けたもの

事業	区	市
アドバイザー	20	10
耐震診断	23	12
補強設計	23	10
耐震改修	23	9
建替	3	5
除却	6	5

2. 事業の内容

補助対象	補助対象経費
耐震アドバイザー派遣事業	耐震アドバイザー（専門家）の派遣費用 （耐震化の検討、診断・改修設計・工事等の各段階におけるアドバイス）
耐震診断助成事業	耐震診断費用 （現地調査、構造躯体診断、耐震性能評価、耐震診断報告作成、設計図書復元費等）
耐震改修助成事業	耐震改修費用 （耐震改修計画作成、耐震改修設計、耐震改修工事）
建替え助成事業	建替えに要する費用（耐震改修に要する費用相当額以内）
除却助成事業	除却に要する費用（耐震改修に要する費用相当額以内）

(2) マンション耐震化推進サポート事業

東京都は、耐震診断で耐震性不足が分かっているが、耐震補強工事を実施できていないマンションに専門家を派遣し、耐震化を促進

○対象

- ・ **耐震診断の結果、耐震性不足が判明した**マンション
- ・ 管理状況届出を行った管理活動が健全なマンション※

○支援内容

- ・ 専門家（建築士、マンション管理士、弁護士、FP等）派遣
- ・ **回数：耐震改修着手まで複数回派遣**
- ・ 費用：無料
- ・ 支援例
問題整理や合意形成支援
耐震改修計画案や建替計画案の作成
長期修繕計画の見直し 等

※管理活動が健全なマンション

管理状況届出制度で、管理不全を予防するための必須事項（管理組合、管理者等、管理規約、総会開催、管理費、修繕積立金、修繕の計画的な実施）の項目全てで「ある」と届け出ているマンション

令和7年度マンション耐震化推進サポート事業

専門家※1が診断後から改修工事まで複数回※2、無料でサポートします！

※1 建築士、マンション管理士、弁護士、ファイナンシャルプランナー等。
※2 耐震工事に着手するまでの間、状況に応じてご利用いただけます。

管理組合の意見がまとまらない

所有者との調整について、専門家が合意形成や交渉方法を助言
専門家が住民説明会等に出席して支援

改修や建替えを検討したい

計画案の作成も無料です！
改修計画案や建替計画案を作成

工事費をどうやって確保すればいい？

資金計画作成を支援（借入れや補助等含む）
耐震改修を見据えた長期修繕計画の見直しも支援

電話03-5989-1453のほか、以下でもお問い合わせいただけます。

- 同封ハガキ（切手不要） ● FAX 03-5989-1548
- メール taishin@tokyo-machidukuri.jp

2次元コードからメールフォームにて回答できます。



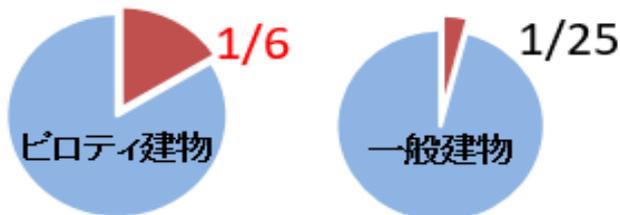
東京都は、大規模地震で被害が大きくなる傾向の旧耐震基準のピロティ形状のマンションに対して、段階的な補強への支援を実施

〇背景

旧耐震基準のピロティ建物は大規模地震での被害が大きくなる傾向

費用や合意形成等の課題から、マンション全体の耐震改修が難しいケースもあり

兵庫県南部地震での旧耐震基準建物の倒壊



日本建築学会「阪神・淡路大震災と今後のRC構造設計」

〇事業の概要

補助対象：ピロティ階等補強の設計費及び工事費

補助率等：1/2 (**17,500千円限度**)

主な要件

- ・地上1または2階の現状のIs値が**0.4未満**
- ・補強後、建物全体のIs値が**0.4以上**

令和7年度から
補助内容拡充

東京都住宅政策本部

令和7年度から補助内容を拡充!

①補助限度額
262万5千円まで⇒**1,750万円**までに増額

②補助を受けられるマンション
1・2階のIs値※0.3未満⇒**0.4未満**に拡大

※Is値：「構造耐震指標」と呼ばれ、耐震性を示す指標

今一度、あなたのマンションも御検討ください

旧耐震基準マンションで
**壁が少ないピロティ階を
有するマンションは
大地震で倒壊の
危険が!?**

写真(左、上)
2016年の熊本地震で被災したマンションで、ピロティ階であった1階(駐車場)が押しつぶされ崩壊した。

出典：熊本県防災デジタルアーカイブ(提供：熊本県庁)

ピロティ階の補強について
相談してみませんか?

- うちのマンションは大丈夫?
- 補助の対象になる?
- 具体的な補強方法は?
- 専門家のアドバイスを受りたい

ピロティ階の補強設計・工事に補助金が出ます
(詳しくは裏面を御覧ください)

公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター

御相談窓口

☎03-5989-1453

Email: pilotis@tokyo-machidukuri.jp

〒160-8353 東京都新宿区西新宿七丁目7番30号



(4) マンション改良工事助成

東京都は、耐震改修工事などのマンションの共用部分を修繕する場合に、融資を利用する管理組合に対して支援を実施

●支援内容

- ・住宅金融支援機構 マンション共用部リフォーム融資を活用している場合
金利が1%低利となるように利子補給
- ・期間：最長20年間
- ・(公財) マンション管理センターの債務保証を得ていること

●対象工事

- ・マンションの共用部分を改良・修繕する工事
- ・耐震性を向上させる工事
柱・壁の補強など住宅の耐震性を向上させるために行う工事に要する費用
- ・専門家による診断費用など
劣化状況の診断、調査設計の実施、耐震性の診断、長期修繕計画の作成等の費用
- ・昇降機及び機械式駐車場の安全対策工事 など



① マンション耐震化通信

- ・耐震診断を実施していないマンション管理組合に送付 (年度内に計3回)
- ・耐震化についての基礎的な情報を周知
- ・今年度は、居住者向け全戸配布を実施予定

耐震化通信 (R7年5月)

東京都住宅政策本部
マンション耐震化通信 第12号

北写真は2016年の熊本地震で被災したマンション。管内においても同地区の自動地下車庫が、事後調査においてかなりの被害で発生すると推定されている。

旧耐震基準マンション※は耐震診断を実施し耐震性を確認しましょう!

※昭和56(1981)年5月31日以前の建築基準法で建てられたマンション、建築確認済書の「最終確認年月日」で確認できます。

耐震化のご相談は
東京都耐震化総合相談窓口(無料)
☎ 03-5989-1470

耐震化の情報収集は **東京都マンションポータルサイト**

管理組合として知っておくべき
旧耐震基準マンションの耐震化

1.旧耐震基準と新耐震基準とは

日本では大きな地震が発生するたびに耐震基準が見直されてきましたが、1981年6月にそれまでの基準(旧耐震基準)とは大きく異なる「新耐震基準」が導入されました。旧耐震基準では大地震(震度6強から7程度)に対する耐震性が指定されていませんでしたが、新耐震基準では大地震でも建物が倒壊しないことが規守されました。

2.過去の地震での被害

神戸市灘区及び豊楽区の震度7の地域を対象とした鉄筋コンクリート造の全棟非重積式では、昭和56年以前竣工(旧耐震基準)の建物の大破と倒壊を合わせた棟数は117棟、昭和57年以降建設の建物は25棟で、その発生率は約5倍となっています。

3.耐震診断の実施

旧耐震基準マンションは、耐震性が不足している可能性があります。お住まいのマンションの耐震性を確認するために、耐震診断を行いましょう。

耐震診断を含め、右図のような支援制度が用意されています。また、このような制度が活用できるか、どのように検討を進めたいのか等、**無料の相談窓口**も用意しております。

種別	支援内容
専門家	建築士等の専門家によるアドバイス
助成金	耐震診断、補修設計、工事費用の補助
融資	住宅金融支援機構による融資、東京都の利子補給
税金	固定資産税、所得税等の減免
保険	地震保険の割引
情報	東京都マンションポータルサイト等

旧耐震基準の建物は倒壊・大破しやすい

昭和56(1981)年以前建設 大破・倒壊 旧耐震基準 1983年以前から 117棟 (5.9%)

昭和57(1982)年以降建設 (新耐震基準) 1983年以降から 25棟 (1.3%)

約5倍

まずは相談してみよう!

東京都マンションポータルサイトはこちらから!

東京都耐震化総合相談窓口(無料) ☎ 03-5989-1470

② マンションポータルサイト

「防サイくんが行く!耐震化マンション訪問記」や
マンション耐震改修事例、マンション耐震化通信のバックナンバーの掲載等

③ マンション耐震改修見学会

耐震改修を実施したマンションの見学会を開催

- ・ 管理組合、設計者、施行者から説明
- ・ 施工後の現場状況を確認



④ マンション耐震個別相談会

セミナー会場で個別相談会を開催 (年1回)

専門家からアドバイスを実施

●東京とどまるマンション情報登録・閲覧制度

- ・災害時でも自宅での生活を継続しやすいマンションを登録・公表
- ・令和7年3月末時点実績：**626件**（約**9.7万戸**）

とどまるマンション促進課長
“とどまるくん”



●登録要件

- ・耐震性があること
- ・ソフト対策またはハード対策に取り組んでいること

ソフト対策：防災マニュアル策定のうえ、
訓練や備蓄等※に取り組むこと
ハード対策：エレベーター、給水ポンプが
動かせる非常用電源を設置

※定期的な防災訓練の実施、飲料・食料の備蓄、
応急用資器材確保、災害時の連絡体制の整備のいずれか

東京とどまるマンション登録数の推移
(R6年度末現在、累計値)



補助制度の開始以降、
登録数は順調に増加



登録住宅の防災対応力を3段階で表示
ハード対策のみ、ソフト対策のみでの登録も可能

3段階表示

★ (一つ星)	<ul style="list-style-type: none"> ・ソフト対策の登録 ・ハード対策(稼働計画日数3日未満)の登録
★★ (二つ星)	<ul style="list-style-type: none"> ・ハード対策(稼働計画日数3日以上)の登録 ・ハード対策(稼働計画日数3日未満)とソフト対策を両方登録
★★★ (三つ星)	<ul style="list-style-type: none"> ・ハード対策(稼働計画日数3日以上)とソフト対策を両方登録

●登録件数内訳

☆	538
☆☆	39
☆☆☆	49
計	626

● 「東京とどまるマンション」補助制度（R5年度から）

- ・ とどまるマンションの普及促進策として、登録マンションに以下の支援を実施
- ・ 令和5年度から**防災備蓄資器材への補助**を開始
- ・ 令和6年度からは**防災備蓄資器材補助（地域連携※）**、**非常用電源の確保・浸水対策への補助**を開始
※周辺町会等と合同で防災訓練等を実施するマンションの場合、補助率等を引き上げ（詳細要件あり）
- ・ 令和7年度からは**エレベーター閉じ込め防止対策**、**マンホールトイレ整備等へ補助**を開始

		支援対象	
ソフト面	① 防災備蓄資器材 (防災キャビネット、簡易トイレ等)	通常：補助率2/3,上限66万円 地域連携：補助率10/10,上限100万円	R5年度～
ハード面	② 非常用電源設置 （蓄電池、発電機）	蓄電池：補助率3/4,上限1316万円 発電機：補助率1/2,上限1500万円	R6年度～
	③ 非常用電源確保に係る浸水対策 (止水板の設置等)	補助率1/2,上限75万円	R6年度～
	④ 既存給排水管点検調査専門家派遣	築30年以上、無料	R6年度～
	⑤ エレベーター閉じ込め防止対策 (リスタート機能等)	補助率1/2,上限200万円	R7年度新規
	⑥ マンホールトイレ整備	補助率2/3,上限40万円	R7年度新規
	⑦ 太陽光発電設備・V2X設置	補助率3/4,上限3000万円	R7年度新規
	⑧ 備蓄倉庫の設計費	補助率1/2,上限25万円	R7年度新規

● 補助対象資器材例

分類	防災備蓄資器材
初期消火に使用する 資器材	スタンドパイプ、可搬式消火ポンプ
救出・救護に使用する 資器材	階段避難車、救急セット、担架、リヤカー、はしご、工具、 救助用品（ジャッキ・ロープ）、A E D、毛布、ヘルメット、 懐中電灯、仮設テント
情報連絡に使用する 資器材	トランシーバー、メガホン、ラジオ
生活継続に使用する 資器材	簡易トイレ、エレベーター用防災キャビネット、給水タンク、 炊き出し器、発電機、蓄電池、投光器、 カセットボンベ（発電機用）、太陽光パネル（蓄電池用）、 養生シート、安否確認マグネット ※設置工事を伴う据置型の発電機、蓄電池、太陽光パネルは除く。



ご清聴ありがとうございました。

詳細な情報はマンションポータルサイトをご確認ください

