マンションの耐震化のすすめ

○旧耐震基準で建築されたマンションは、早急に耐震診断を実施しましょう！
○家族の生命や財産を守るため、耐震改修を実施しましょう！
○マンションの耐震化に、管理組合と共に区分所有者一人一人が真剣に取り組みましょう！

「旧耐震基準」とは？

昭和56年の法律の改正により、建物に必要な耐震性能の基準が強化されました。

昭和43年	昭和46年	昭和53年	**昭和56年**	平成7年
十勝沖地震	建築基準法改正	宮城県沖地震	**建築基準法改正**	阪神・淡路大震災

旧耐震基準
中地震(震度５強程度)に対応⇒**耐震診断が必要**

新耐震基準
大地震（震度6強~7程度）に対応

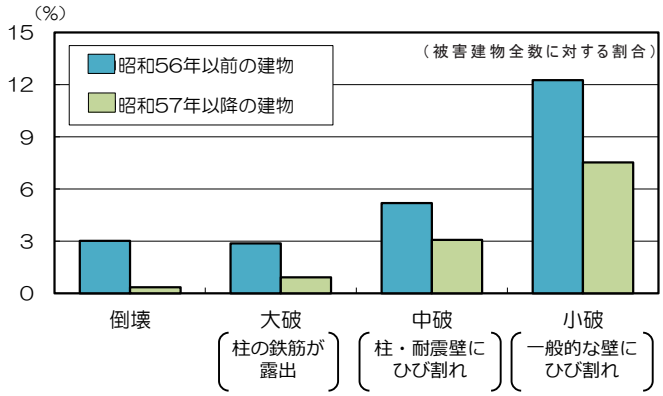
大地震が発生しても、倒壊しない程度の耐震性が必要になりました。

地震による建物の被害状況

平成７年１月に発生した阪神・淡路大震災では、多くの建物が被災しました。特に、昭和56年の建築基準法改正以前の耐震基準で建築された建物に大きな被害が見られました（右図）。

また、内閣府公表の資料（令和6年10月1日時点）によると、令和６年１月に発生した能登半島地震では、約２万９千棟もの住家が全壊又は半壊の被害を受けたとされています。

阪神・淡路大震災での建物被災状況（RC造、SRC造）



70%の確率で大地震が起こる

南関東では、今後30年以内にマグニチュード7クラスの大地震が70%の確率で発生すると予測されています。

令和４年５月に東京都防災会議が見直した被害想定において、区部の南部を震源とするマグニチュード7.3の地震が起きた場合、最悪のケースでは、建物の全壊・焼失は約19万棟とされています。

東京都住宅政策本部

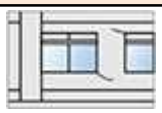
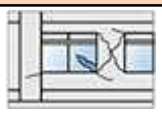
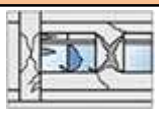
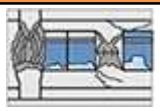
耐震性能や優遇制度

マンションの耐震性能

Is値（構造耐震指標）

建物の耐震性能は、 Is値（構造耐震指標）で表されます。Is値は、建物の強さや経年状況等で評価されます。Is値が0.6以上※あると、地震に対する必要な性能が確保されていると判断されます。

※耐震診断の方法は３つあり、第１次診断の方法ではIs値が0.8以上必要です。

	ランク	軽微	小破	中破	大破	倒壊
被害	状況					
	RC造 SRC造	壁の損傷が ほとんど無い	一般的な壁に ひび割れ	柱・耐震壁に ひび割れ	柱の鉄筋が 露出	建物の一部又は 全部が倒壊
地震規模	中地震 震度5強程度	Is値＝0.6の場合				
	大地震 震度6強～7程度	Is値＝0.6の場合				

出典：東京都都市整備局『ビル・マンションの耐震化読本改訂第５版』より

税制優遇

耐震改修を行うと、一定の要件を満たした場合に、税の優遇を受けられます。

固定資産税・都市計画税の減免・減額

耐震化のための改修工事を行ったマンションに対して、要件を満たす場合に固定資産税・都市計画税を軽減する制度があります。マンションの所在する区にある都税事務所又は区市町村の税務 担当課にお問い合わせください。

住宅耐震改修特別控除（所得税の控除）

耐震化のための改修工事を行ったマンションに対して、要件を満たす場合に所得税が控除される場合があります。最寄りの税務署にお問い合わせください。

東京都耐震マーク表示制度

建物の耐震性に関する情報が広く提供され、都民が安心して建物を利用することができるよう、東京都では耐震マークを交付しています。マークを建物の入口等、見やすい場所に表示してください。詳しくは、ホームページ「東京都耐震ポータルサイト」をご覧ください。

対象建物　：耐震基準に適合することが確認された都内全ての建物
交付費用　：無料

旧耐震基準の建物に交付されるマークは２種類あります。

「耐震診断済」…耐震診断により耐震基準への適合を確認した建物
「耐震改修済」…耐震改修により耐震基準を満たした建物

※東京都耐震マーク表示制度は、建築物の所有者・管理者の申請に基づき、その内容を確認し、マークを交付するもので、建築物の耐震性を保証するものではありません。

問合せ先：東京都耐震マーク事務局　TEL：**03-5989-1493**

耐震診断から耐震改修への進め方

○耐震診断・補強設計・耐震工事の各段階で、補助金を受けられる場合があります。また、専門家を管理組合に派遣するアドバイザー派遣制度を設けている区市もあります。

初期の取組

耐震化の検討

1 耐震に関する情報の収集、確認

- 建築図面等の資料の整理と確認
- 建築士等の専門家や区市担当窓口へ耐震診断の内容・費用等の相談
- セミナー等による耐震診断・改修に係る情報収集、進め方案の作成

2 耐震調査の必要性の検討

- アンケート等による区分所有者の意識の確認
- 専門家等による現地調査の検討

3 調査・診断の実施の提案

- 専門委員会の設置、専門家の活用等の提案
- 調査・診断の内容、費用の支出方法等の確認
- 補助金を受ける場合は診断業者の選定手続等を区市へ確認
- 区分所有者等に納得してもらえるよう広報・説明会等で周知

耐震診断の実施・結果への対応

耐震診断の実施

4 区分所有者への結果報告

- 理事会、委員会による結果整理、説明資料作成
- 広報、総会等による組合員への状況報告
- 区分所有者の意向把握、耐震改修への意識醸成

5 耐震改修の工法等の検討

- 診断結果を踏まえ耐震改修の工法の比較検討、整理
- 耐震改修工事費、工事範囲、業者選定方法等の検討

6 耐震改修事業計画の策定

- 事業計画策定者（建築設計事務所等）の選定
- 工期、事業費、実施時期、工事内容、施工業者の選定方法等の事業計画を策定
- 区分所有者の合意形成

耐震改修の実施

補強設計の実施

7 耐震改修の施工業者の選定

- 施工業者の決定・契約

耐震改修工事の実施

8 耐震改修工事の期間中の対応

- 工事の進捗状況を区分所有者に情報提供

9 竣工（完成）

- 専門家による確認検査
- 区分所有者等への報告

耐震改修の種類

補強設計とは？

耐震診断で耐震性能が十分でないと判断された場合には、補強設計を行うこととなります。
補強設計とは、目標とする耐震性能を定め、施工の条件、コスト、工期等から耐震改修工法を選定し、目標の耐震性能を満たす設計（構造計算・図面作成等）を行うことです。

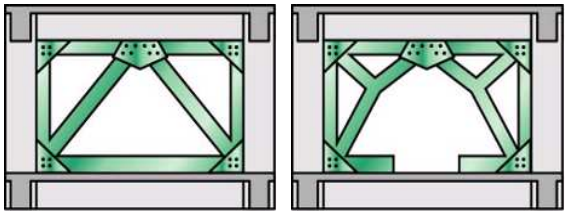
耐震改修の工法

耐震改修には様々な工法があり、所有者の意向を踏まえながら、補強設計の段階で設計者が工法を選択します。耐震改修を行う際は、設計者から十分説明を受けて進めましょう。

①耐震壁補強

鉄筋コンクリート造等の壁を設置し、耐力を向上させます。建物の内外を問わずに設置できます。

②枠付き鉄骨ブレース補強



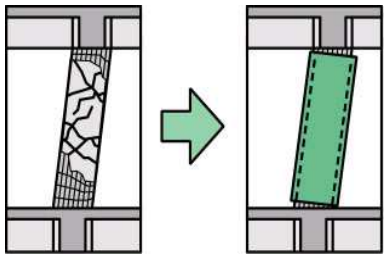
ピロティ等に施工して、耐力と粘り強さを向上させます。

③外付けフレーム補強

フレーム架構補強　　鉄骨ブレース補強

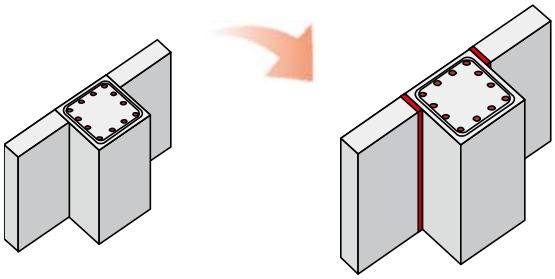
建物の外側に鉄骨フレームを増設することで、耐震補強を行います。既設の壁や、サッシの解体が少なく済みます。

④柱補強



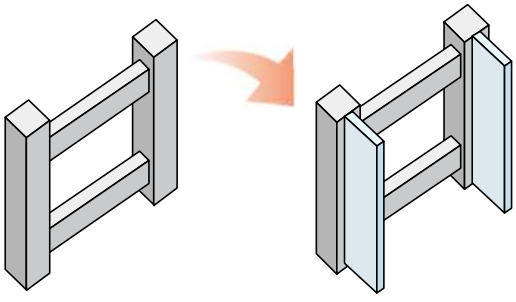
柱増打ち補強・鋼板巻き補強・繊維巻き補強等があります。

⑤耐震スリットの新設



既存建物の柱の近くに隙間を設けて柱の粘り強さを向上させます。これ以外の補強方法と組み合わせることが一般的です。

⑥バットレス補強

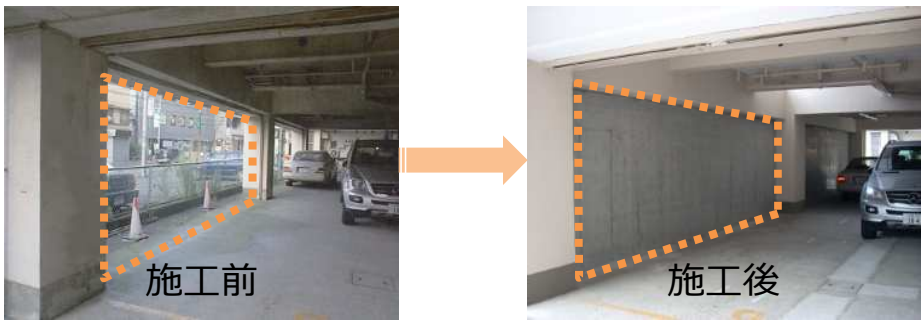


耐震壁等の構造躯体を建物の外部に増設することで耐震改修を行います。建物周辺や敷地に余裕がある場合に適しています。

事例紹介（1）

耐震改修の実例

○耐震壁補強
　1階部分が駐車場・店舗となっていて、壁が少なく、主に柱で空間が構成されている場合、耐震壁補強等で壁を増設します。



○枠付き鉄骨ブレース補強
　ピロティ等の開口部に鉄骨ブレースを設置し、耐力と粘り強さを向上させます。

○外付けフレーム補強
　敷地に余裕がある場合、外付けフレーム補強により耐震改修をすることができます。

Aマンション

工　法

①耐震壁補強

概　要

構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造
延べ面積：2,546㎡
戸　　数：101戸
階　　数：地上9階、地下1階
工　　期：耐震診断（７か月）　約　300 万円
　　補強設計（５か月）　約　300 万円
　　改修工事（10か月）　約5,700 万円

管理組合のコメント

　耐震改修、大規模改修、バリューアップの３つを同時に行いました。区分所有者の意向をアンケート等で確認しながら、説明会等で足並みをそろえられるように工夫しました。３つの工事を同時に行うことで、費用面でも工夫ができ、住民の合意も得ることができました。

事例紹介（2）

Bマンション

工　法

①耐震壁補強　　②枠付き鉄骨ブレース補強　　④柱補強

概　要

構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造
延べ面積：24,644㎡
戸　　数：342戸
階　　数：地上10階（2棟）、地上14階（2棟）
工　　期：耐震診断（11か月）　　約　1,900万円
　　補強設計（18か月）　　約　1,800万円
　　改修工事（　8か月）　　約14,200万円

管理組合のコメント

　この建物に愛着があり、なんとか耐震改修を成功させたいという強い思いがありました。住民と設計者で意思疎通を図り、皆が賛成する合理的な補強工法を選びました。無事に工事を終え、資産価値も向上して安心して住めるようになりました。

Cマンション

工　法

①耐震壁補強　　②枠付き鉄骨ブレース補強

概　要

構　　造：鉄骨鉄筋コンクリート造
延べ面積：5,333㎡
戸　　数：120戸
階　　数：地上10階
工　　期：耐震診断（３か月）　　約　500万円
　　補強設計（３か月）　　約　200万円
　　改修工事（３か月）　　約2,100万円

管理組合のコメント

　マンションを資産として次世代に引き渡すために、耐震改修は不可欠です。
　住民の耐震化への意識が高まったら、理事長は所在地の区市の窓口に行ってみましょう。どこから手を付けていいか等の情報だけでなく、助成制度等の費用の相談にも乗ってもらえます。ただ、制度には期間が決まっているもの等もありますから、「今やる」意識を強くもって取り組むことです。きっといい結果に結びつくはずです。

“耐震化”よくある質問　Q＆A

Q1　旧耐震基準で建築されたマンションは、地震でどの程度の被害が生じますか？必ず耐震改修が必要ですか？

A1　昭和56年５月31日以前に建築確認を受けた建物は、現在の基準で設計されていないため、耐震診断により耐震性能を調査する必要があります。耐震性が十分でないと診断された場合は、耐震改修を実施してください。専門家をアドバイザーとして派遣する制度を設けている区市がありますので、ご相談ください。

Q2　耐震診断にどれくらいの費用がかかりますか？

A2　診断の内容、マンションの規模、構造等によって異なりますが、延べ面積１㎡当たり500円～2,000円程度が目安です。また、建築図面等の設計図書がない場合は、復元のために更に費用を要するため、見積りを取ることをお勧めします。

Q3　耐震改修にどれくらいの費用がかかりますか？

A3　改修の工法、部位（外壁、内壁、柱等）、箇所数等によって全く異なります。建物規模等にもよりますが、１戸当たり数十万円から数百万円まで事例は様々です。まずは耐震診断を実施し、改修すべき部位等を把握した上で、どのような工法で補強するのかを検討する必要があります。
　大規模修繕を実施するときに耐震化を同時に行うことで、工事を効率的に実施でき、工事費を抑えられることがあります。

Q4　耐震化のための費用の確保が難しいです。

A4　耐震診断や耐震改修工事の助成制度を設けている区市があります。また、住宅金融支援機構では、耐震改修工事や大規模修繕を実施する管理組合への融資制度を設けています。

　問合せ先：独立行政法人　住宅金融支援機構　TEL：03-5800-9366

Q5　建物補強以外で耐震性能を高める方法や、地震対策として考えておくことはありますか？

A5　屋上に設置してある高架水槽を外して給水を増圧ポンプに変える等、建物全体の重量を減らすことでも耐震性能が向上します。また、玄関ドアや設備配管を耐震性のあるものに取り替えることや、家具転倒防止対策をすることも大切です。

もっと詳しく知りたい方は「東京都マンションポータルサイト」をご覧ください。

東京都マンションポータルサイト　検　索

相談窓口

区市のマンション耐震化相談窓口

マンションへの助成制度の内容は、区市によって異なりますので、下記窓口にお問合せください。(令和6年8月現在)

区市名	アドバイザー派遣	耐震診断	補強設計	耐震改修	建替助成	除却助成	担当部署	電話（内線）
千代田区	●	●	●	●	●	●	環境まちづくり部　建築指導課　構造審査係	03-5211-4310
中央区	●	●	●	●			都市整備部　建築課 耐震化推進係	03-3546-5459
港区	●	●	●	●	●	●	街づくり支援部　建築課 耐震化推進担当	03-3578-2111（2866）
新宿区	●	●	●	●			都市計画部　防災都市づくり課　耐震担当	03-5273-3829
文京区	●	●	●	●			都市計画部　地域整備課　耐震・不燃化担当	03-5803-1846
台東区	●	●	●	●			都市づくり部　住宅課　マンション施策担当	03-5246-9028
墨田区	●	●	●	●			都市計画部　不燃・耐震促進課　不燃化・耐震化担当	03-5608-6269
江東区	●	●	●	●			都市整備部　安全都市づくり課　安全都市づくり係	03-3647-9764
品川区	●	●	●	●			都市環境部　建築課　耐震化促進担当	03-5742-6634
目黒区	●	●	●	●			都市整備部　建築課　耐震化促進・狭あい道路整備係	03-5722-9490
大田区	●	●	●	●			まちづくり推進部　防災まちづくり課	03-5744-1349
世田谷区	●	●	●	●			防災街づくり担当部　防災街づくり課　耐震促進担当	03-6432-7177
渋谷区	●	●	●	●		●	都市整備部　木密・耐震整備課	03-3463-2647
中野区		●	●	●	●	●	都市基盤部　建築課　耐震化促進係	03-3228-5576
杉並区	●	●	●	●			都市整備部　市街地整備課　耐震改修担当	03-3312-2111(3328)
豊島区		●	●	●			都市整備部 住宅課 マンショングループ	03-3981-1385
北区	●	●	●	●			まちづくり部　建築課　構造・耐震化促進係	03-3908-1240
荒川区	●	●	●	●			防災都市づくり部　住まい街づくり課	03-3802-4303
板橋区	●	●	●	●			都市整備部　建築安全課　建築耐震係	03-3579-2554
練馬区	●	●	●	●		▲	都市整備部　防災まちづくり課　耐震化促進係	03-5984-1938
足立区		●	●	●		●	都市建設部　建築防災課　耐震化推進第一係・第二係	03-3880-5317
葛飾区	●	●	●	●			都市整備部　建築課　建築安全係	03-5654-8552
江戸川区	●	●	●	●			都市開発部　建築指導課　耐震化促進係	03-5662-6389
八王子市	●	●	●	●	●	●	まちなみ整備部　住宅政策課　総務・民間住宅担当	042-620-7260
武蔵野市	●	●	●	●	●	●	都市整備部　住宅対策課	0422-60-1976
三鷹市	●	●	●	●			都市再生部　住宅政策課	0422-29-9704
府中市	●	●	●				都市整備部　住宅課　住宅安全係	042-335-4173
調布市	●	●	●	●	●	●	都市整備部　住宅課	042-481-7545
町田市	●	●	●	●			都市づくり部　住宅課	042-724-4269
日野市	●	●	●	●	●	●	まちづくり部　都市計画課　住宅政策係	042-514-8371
国立市		●					都市整備部　都市計画課　都市計画係	042-576-2111（361）
狛江市	●	●	●	●			都市建設部　まちづくり推進課　住宅担当	03-3430-1359
東大和市		●					まちづくり部　都市づくり課　地域整備係	042-563-2111(1257)
多摩市	●	●	●	●			都市整備部　都市計画課　住宅担当	042-338-6817
西東京市	●	●	●	●	●	●	まちづくり部　住宅課	042-438-4052

▲：助成制度はあるが、対象となるマンションに制限あり

上記以外の自治体については、以下でご案内している「マンションの耐震化に関する相談窓口」でご相談ください。

http://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/taishinka/02madoguchi.html

東京都の耐震化総合相談窓口

公益財団法人　東京都防災・建築まちづくりセンター

専門家が電話又は窓口で無料で相談をお受けします。
事前に電話でご予約の上、お越しください。

TEL　：**03-5989-1470**
相談日　：月曜日から金曜日（土日祝日年末年始は休業）
相談時間　：９時から17時まで
　　水曜日は19時まで（受付は18時まで）
所在地　：新宿区西新宿7-7-30 小田急西新宿O-PLACE2階

編集・発行　東京都 住宅政策本部 民間住宅部 マンション課
東京都新宿区西新宿２－８－１
ＴＥＬ ０３－５３２０－４９４４