

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた検討委員会（第1回）

次第

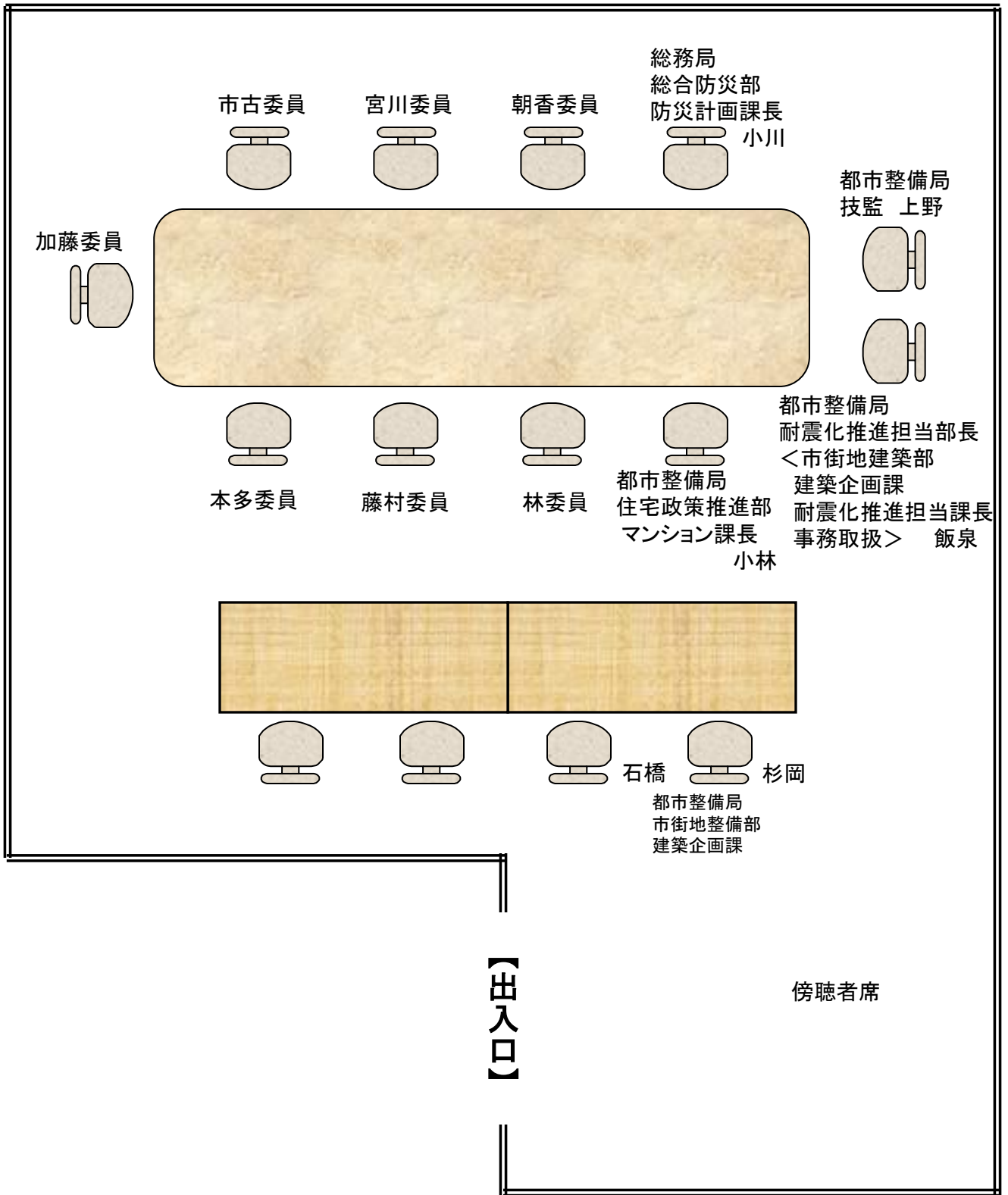
日時：平成29年1月25日（水曜日）10時から12時

場所：東京都 第一本庁舎16階 特別会議室S3

1. 開会の挨拶
2. 委員会設置要綱について（資料2）
3. 委員紹介及び委員長・副委員長選出について（資料3）
4. 議題
 - 1) 本検討委員会の進め方について（資料4-1）
 - 2) 都のこれまでの取組について（資料4-2）
 - 3) 耐震化促進に向けた課題について（資料4-3）
5. その他

- 資料1 座席表
- 資料2 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた検討委員会設置要綱
- 資料3 委員会名簿
- 資料4-1-1 本検討委員会の進め方
- 資料4-1-2 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた検討委員会運営規程(案)
- 資料4-2-1 特定緊急輸送道路沿道建築物
- 資料4-2-2 取組の経緯
- 資料4-2-3 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況
- 資料4-2-4 耐震化の目標
- 資料4-2-5 主な施策のスケジュール
- 資料4-2-6 平成28年度からの新たな取組①（ローラー作戦）
- 資料4-2-7 平成28年度からの新たな取組②（計画作成支援）
- 資料4-3-1 所有者へのヒアリング調査（全体）
- 資料4-3-2 所有者へのヒアリング調査（所有形態ごと）
- 資料4-3-3 所有者へのヒアリング調査（建物ごと） 《委員限り》
- 参考資料

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた検討委員会(第1回) 座席表



特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた検討委員会設置要綱

(平成28年12月28日 28都市建企第849号)

第1 設置

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（平成23年東京都条例第36号）第3条において定められた都の責務を果たすため、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

第2 所掌事項

委員会は、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進するために必要な施策について、専門的観点から意見の表明及び交換をし、その結果を都市整備局長に報告する。

第3 構成

委員会は、専門的知識を有する者等のうちから、都市整備局長が委嘱する委員7名以内をもって構成する。

第4 委員の任期

委員の任期は、委嘱の日から平成30年3月31日までとする。

第5 委員長及び副委員長

- 1 委員会に委員長及び副委員長を置く。
- 2 委員長は委員の互選により、副委員長は委員長の指名により定める。
- 3 委員長は、会議を主宰し、会務を総理する。
- 4 副委員長は、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

第6 会議の招集等

- 1 委員会は、委員長が招集する。
- 2 委員長は、必要に応じて委員会に有識者、業界関係者、関係職員等の出席を求め、意見を聴くことができる。
- 3 委員がやむを得ない事由により欠席する場合、その委員がその所属する団体等の中から代理人を定め、その者を代理人として出席させることができる。

第7 委員会の公開

- 1 委員会は、公開する。ただし、審議において、東京都情報公開条例（平成11年東京都条例第5号）第7条に規定する非開示情報を取り扱うときであって、委員長が公開を不相当と認めるときは、この限りでない。
- 2 委員会の委員及び第6の2により意見を聴いた者は、都市整備局長が認める場合を除き、委員会資料及び委員会での議事内容等を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

第8 庶務

委員会の庶務は、都市整備局市街地建築部建築企画課において処理する。

第9 補則

この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が定める。

附 則

この要綱は、平成28年12月28日から施行する。

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた検討委員会 委員名簿

	氏名	現職
委員	加藤 孝明 (かとう たかあき)	東京大学 生産技術研究所 准教授
委員	市古 太郎 (いちこ たろう)	首都大学東京 都市環境科学研究科 准教授
委員	本多 教義 (ほんだ みちよし)	弁護士 (本多法律事務所)
委員	宮川 倫子 (みやかわ みちこ)	弁護士 (倫総合法律事務所)
委員	藤村 勝 (ふじむら まさる)	一般社団法人 東京都建築士事務所協会 確認部会長
委員	朝香 博 (あさか ひろし)	東京商工会議所 地域振興部長
委員	林 敬二 (はやし けいじ)	一般社団法人 東京ビルディング協会 中小ビル事業委員会 委員

	氏名	現職
事務局	飯泉 洋 (いいずみ ひろし)	都市整備局 耐震化推進担当部長 <都市整備局 市街地建築部 建築企画課 耐震化推進担当課長事務取扱>
関係局	小川 清泰 (おがわ きよやす)	総務局 総合防災部 防災計画課長
関係局	小林 秀行 (こばやし ひでゆき)	都市整備局 住宅政策推進部 マンション課長

本検討委員会の進め方

1 目的

東京都耐震改修促進計画で定める耐震化の目標を着実に達成するため、学識経験者等による検討委員会で以下の項目について法的な観点も含めて検討する。

- 1) 耐震化へのテナントの責務
- 2) 改修等を行わない所有者に対する方策 など

2 検討委員会の設置期間

平成 29 年 1 月から平成 30 年 3 月まで

3 検討委員会のスケジュール（案）

平成28年度				平成29年度				平成30年度	～	平成37年度	
12月	1月	2月	3月								
	▲ 第1回 平成29年 1月25日		▲ 第2回 平成29年 3月下旬	▲ 第3回 6月頃	▲ 第4回 8月頃	▲ 第5回 11月頃 ● パブリック コメント	▲ 第6回 平成30年 1月頃				

4 検討事項（第2回以降の検討委員会については予定）

第1回 (平成29年1月25日)	■課題整理（1） ・本検討委員会の進め方 ・都のこれまでの取組 ・耐震化促進に向けた課題
第2回 (平成29年3月下旬)	■課題整理（2） ・第1回検討委員会での意見を踏まえ、耐震化促進に向けた課題を整理
第3回 (平成29年6月頃)	■方向性の検討（1）（2） ・第2回検討委員会で整理した課題を踏まえ、更なる促進策の方向性について検討
第4回 (平成29年8月頃)	
第5回 (平成29年11月頃)	■促進策の検討（1）（2） ・更なる促進策の方向性に即して、具体的な方策について検討
第6回 (平成30年1月頃)	

(案)

○特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた検討委員会運営規程

(平成29年1月 日決定)

(趣旨)

第一条 この規程は、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた検討委員会設置要綱（平成28年12月28日 28都市建企第849号。以下「設置要綱」という。）第9条の規定に基づき、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた検討委員会（以下「検討委員会」という。）の運営について必要な事項を定めるものとする。

(招集の通知)

第二条 委員長は、設置要綱第6条の規定に基づき委員に招集の通知を発する。

2 委員は、招集の通知を受けた場合において、出席できないときは、あらかじめ、その旨を委員長に申し出なければならない。

(傍聴人等が守るべき事項)

第三条 設置要綱第7条第1項の規定に基づき委員会を公開する場合において、傍聴人は静粛を旨とし、次の各号を守らなければならない。

一 委員会における発言に対し、拍手その他の方法により賛否を表明する等発言を妨害しないこと。

二 みだりに席を離れ又は談笑する等の方法により委員会の秩序を乱し、又は委員会の妨害をしないこと。

2 傍聴人が委員長の指示に従わない場合は、委員長は退場を命じることができる。

3 傍聴人は、委員会の会場において写真等を撮影し、又は録音をしてはならない。ただし、あらかじめ委員長の許可を得た場合は、この限りでない。

4 前3項の規定は、設置要綱第6条第2項の規定に基づき出席した有識者、業界関係者、関係職員等について準用する。

(議事録及び資料)

第四条 委員長は、次の各号に掲げる事項を記載した議事録を作成し、保存するものとする。

一 委員会の開催年月日

二 出席した委員等の氏名

三 会議に付した議題

四 議事のでんまつ

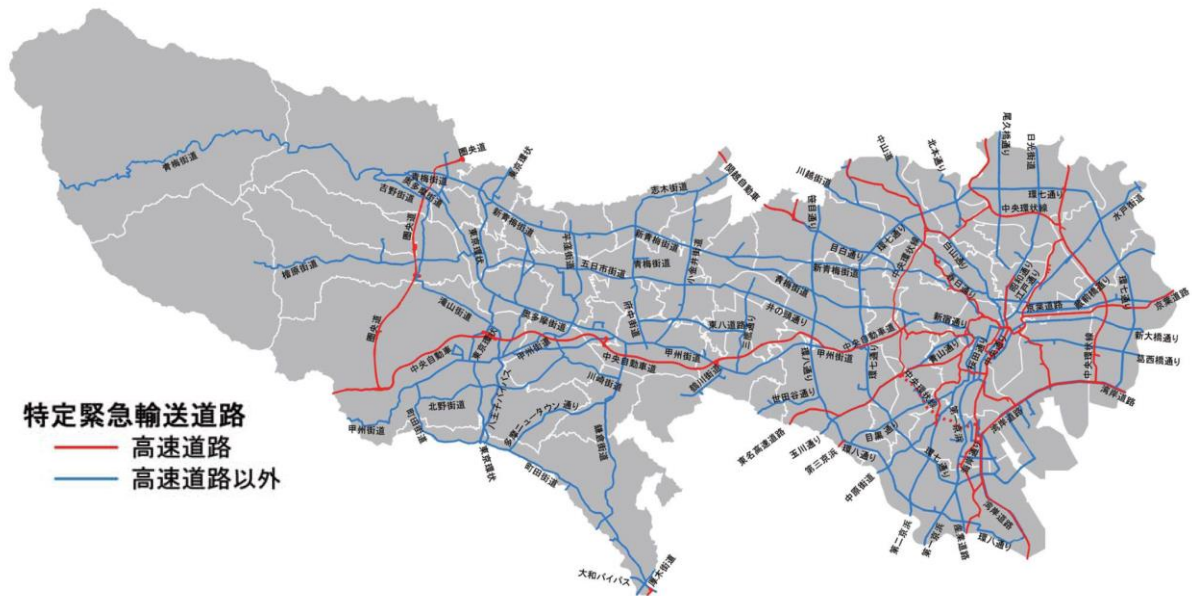
五 その他必要な事項

2 議事録及び資料は、これを公開する。ただし、審議において、東京都情報公開条例（平成11年東京都条例第5号）第7条に規定する非開示情報を取り扱うときであって、委員長が公開を不相当と認めるときは、この限りでない。

特定緊急輸送道路沿道建築物

■ 特定緊急輸送道路について

- 緊急輸送道路（延長約 2,000km）のうち、応急対策の中核を担う都庁本庁舎や立川地域防災センター、重要港湾、空港などを連絡する道路
- 上記の道路と区市町村庁舎などを連絡する道路として、特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると認められる道路
- 耐震化推進条例に基づき、平成 23 年 6 月に指定（延長約 1,000km）

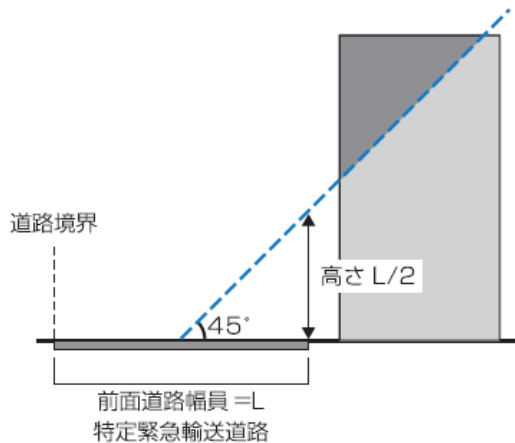


■ 特定緊急輸送道路沿道建築物の定義

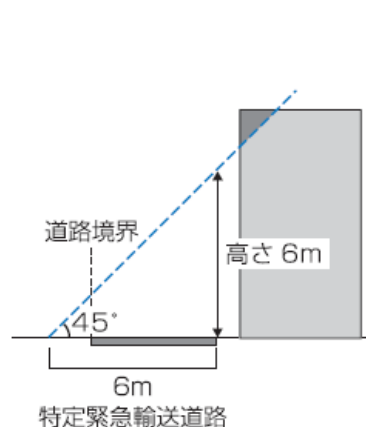
次のいずれにも該当する建築物

- 敷地が特定緊急輸送道路に接する建築物
- 昭和 56 年 6 月 1 日以後に新築の工事に着手したものを除く（旧耐震基準）
- 建築物のそれぞれの部分から特定緊急輸送道路の境界線までの水平距離に、道路幅員の 2 分の 1 に相当する距離を加えたものに相当する高さの建築物

①前面道路が 12m を超える場合



②前面道路が 12m 以下の場合



取組の経緯

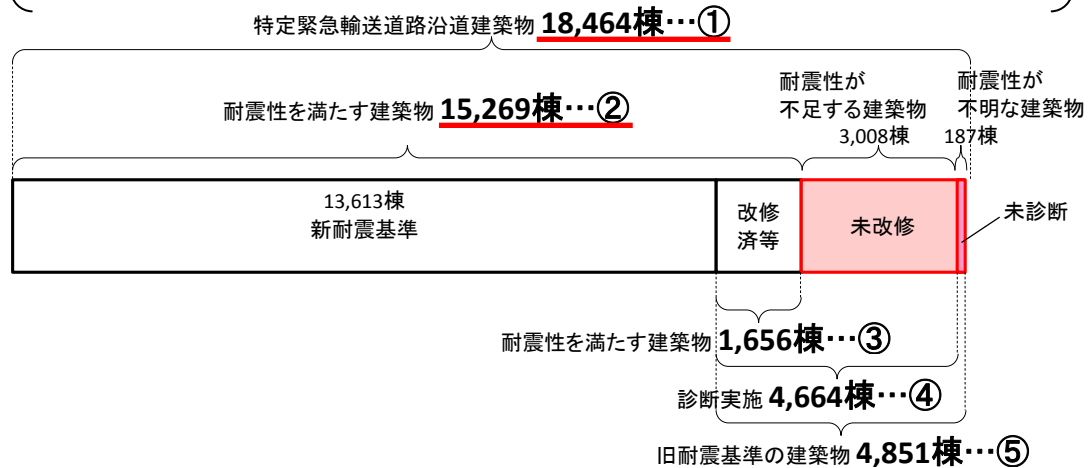
	国	東京都	
	法律	条例・計画	施策
平成23年度		平成23年4月 ○耐震化推進条例施行 ⇒耐震診断及びその結果の報告の義務化 平成23年6月 ○特定緊急輸送道路を指定	平成23年度～ ○診断は原則全額助成
平成24年度			
平成25年度	平成25年10月 ○耐震改修促進法改正 ⇒耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表等		平成25年度～ ○改修等は最大9割を助成
平成26年度		平成26年4月 ○耐震改修促進計画を変更 ⇒耐震改修促進法改正に基づく取組を追加	
平成27年度		平成28年3月 ○耐震改修促進計画を改定 ⇒耐震化の新たな目標と施策を提示	
平成28年度			平成28年度～ ○ローラー作戦 ⇒耐震診断実施後、耐震改修等に未着手の建築物を対象に全棟訪問 ○改修計画の作成支援 ⇒耐震改修工法や費用、工事の影響などを比較検討するため、アドバイザーを派遣

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況

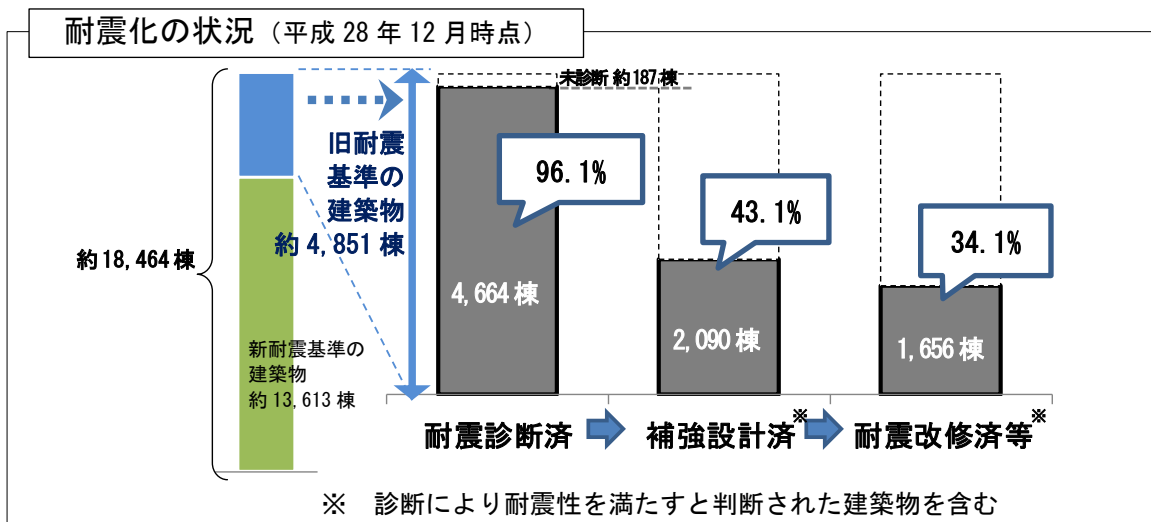
・耐震化率 = 82.7% (②/①)

特定緊急輸送道路沿道建築物のうち、条例により耐震診断が義務付けられている旧耐震基準の建築物(昭和56年5月以前に建築)については、

- ・耐震診断実施率 = 96.1% (④/⑤)
- ・改修済等、耐震性を満たす建築物の割合 = 34.1% (③/⑤)



	平成 27 年 12 月	平成 28 年 6 月	平成 28 年 12 月	前回からの 上昇ポイント
特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率	80.9%	81.9%	82.7%	0.8
旧耐震基準の建築物の耐震診断実施率	93.7%	94.3%	96.1%	1.8
旧耐震基準の建築物のうち、 改修済等、耐震性を満たす建築物の割合	27.1%	31.1%	34.1%	3.0



耐震化の目標

	平成 28年度	29年度	30年度	31年度	～	37年度
目 標	耐震化率 90%※					耐震化率 100%

※ 耐震化率 90%、かつ、特に倒壊の危険性が高い建築物（Is 値が 0.3 未満相当の建築物）の解消

■平成 31 年度末までに、耐震化率 90%※

⇒東京 2020 オリンピック・パラリンピック開催までに、
震災時において緊急輸送道路に求められる救急・救命活動や緊急支援物資の
輸送などの機能を最低限確保し、都県境から都内の防災拠点などの目的地ま
でおおむね到達可能となる状況を実現
(最短ルートではないが、う回しながらも目的地まで到達可能)

■平成 37 年度末までに、耐震化率 100%

⇒最終的な目標として、
震災時においても平常時と同様に最短ルートでの通行を確保し、
都県境から都内の防災拠点などの目的地まで到達可能となる状況を実現

■特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化と道路機能確保に係るシミュレーション

○ 目的

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断を義務付けた耐震化推進条例に基づく取組により、沿道建築物の9割以上で診断が実施され、路線ごとに建築物の位置と耐震性能がほぼ把握できた。このため、このデータを用いてシミュレーションを実施し、緊急輸送道路としての機能が確保できる耐震化率を明らかにした。

○ シミュレーションの設定条件

- ・地震強度：東京湾北部地震¹や都心南部直下地震²の想定などから都全域を「震度6強」（最大速度66cm/s）に設定
- ・倒壊率：設定した地震強度におけるIs値と建物倒壊率（被害率）の関係（林・鈴木、2000）³を基に推定
- ・使用する道路：東京都内の特定緊急輸送道路のみ
- ・進入地点と目的地：14か所の都県境進入地点と59か所の大規模救出救助活動拠点⁴を設定

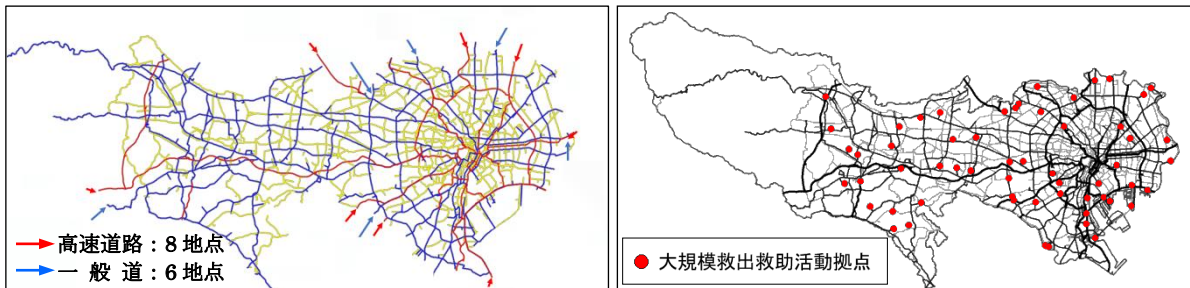


図1 進入地点と目的地

○ シミュレーションの結果

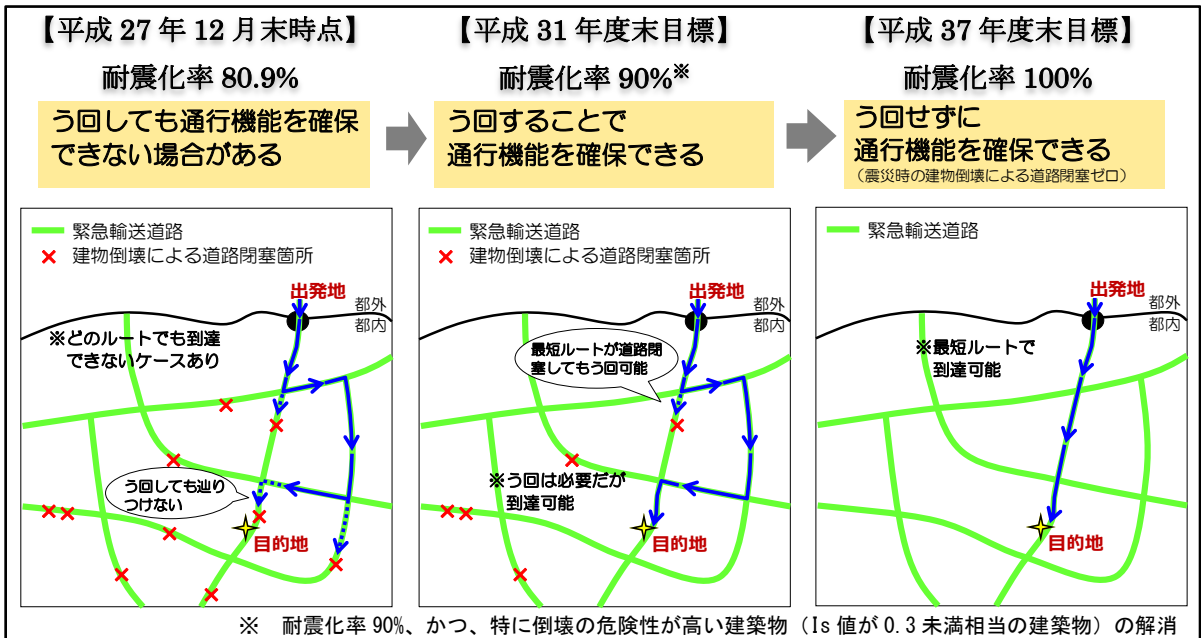


図2 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化目標の考え方

¹ 首都直下地震等による東京の被害想定、平成24年4月18日公表、東京都防災会議

² 首都直下地震の被害想定と対策について（最終報告）、平成25年12月、中央防災会議

³ 林・鈴木らの論文(2000)：耐震診断結果を利用した既存RC造建築物の地震リスク表示、地域安全学会論文集(2)、235-242、2000-11)

⁴ 大規模救出救助活動拠点：大きな被害が想定される地域に近接し、十分な活動スペースを有する施設。東京都地域防災計画（震災編）で立川地域防災センターのほか、都立公園や清掃工場などを候補地としている。

主な施策のスケジュール

	平成 28年度	29年度	30年度	31年度	～	37年度
目 標	耐震化率 90%※ ¹					耐震化率 100%
① 建物所有者への働きかけ	個別訪問による重点的な働きかけ (ローラー作戦) ※ ²			耐震化の働きかけ		
② 耐震化に係る支援	アドバイザーの派遣					
	アドバイザー派遣制度を活用した改修計画作成の支援 ※ ²					
	耐震診断に対する助成		補強設計や耐震改修等に対する助成			
③ 耐震化に係る指導や指示等	診断を実施しない建物所有者に対する指示		命令	必要に応じて再命令		
	耐震改修等の実施に向けた指導・助言・指示 (Is値0.3未満の建築物)					
	耐震改修等の実施に向けた指導・助言・指示 (Is値0.3以上0.6未満の建築物)					
④ 耐震化状況などの公表	主要交差点ごとの耐震化率などの公表					
	耐震診断結果の公表					
⑤ 広域的な観点からの緊急輸送道路の機能確保	関係自治体への働きかけ・連携した取組の検討			東京圏での一体的な取組		

※¹ 耐震化率 90%、かつ、特に倒壊の危険性が高い建築物 (Is 値が 0.3 未満相当の建築物) の解消

※² 平成 28 年度から開始した新たな施策

平成 28 年度からの新たな取組①（ローラー作戦）

1 目的

特定緊急輸送道路沿道建築物のうち、耐震診断実施後、耐震改修等に未着手の全ての建築物に対して、直接訪問し耐震化を働きかける。

2 対象

① 都内全体（約 2,300 棟、②以外）

⇒アドバイザー（建築士）が訪問し、個別の課題を把握しながら、支援制度の説明や改修計画案の提示などを実施

② 耐震化率が低い区間（約 120 棟）

⇒都・区職員が訪問し、改修に向けた課題への対応策を検討

中央通り

千代田区：万世橋区民会館周辺～中央区との区境（約 20 棟）

中央区：銀座八丁目交差点～銀座通り口交差点（約 20 棟）

青梅街道

中野区：中野坂上交差点（山手通り）～杉並区との区境（約 40 棟）

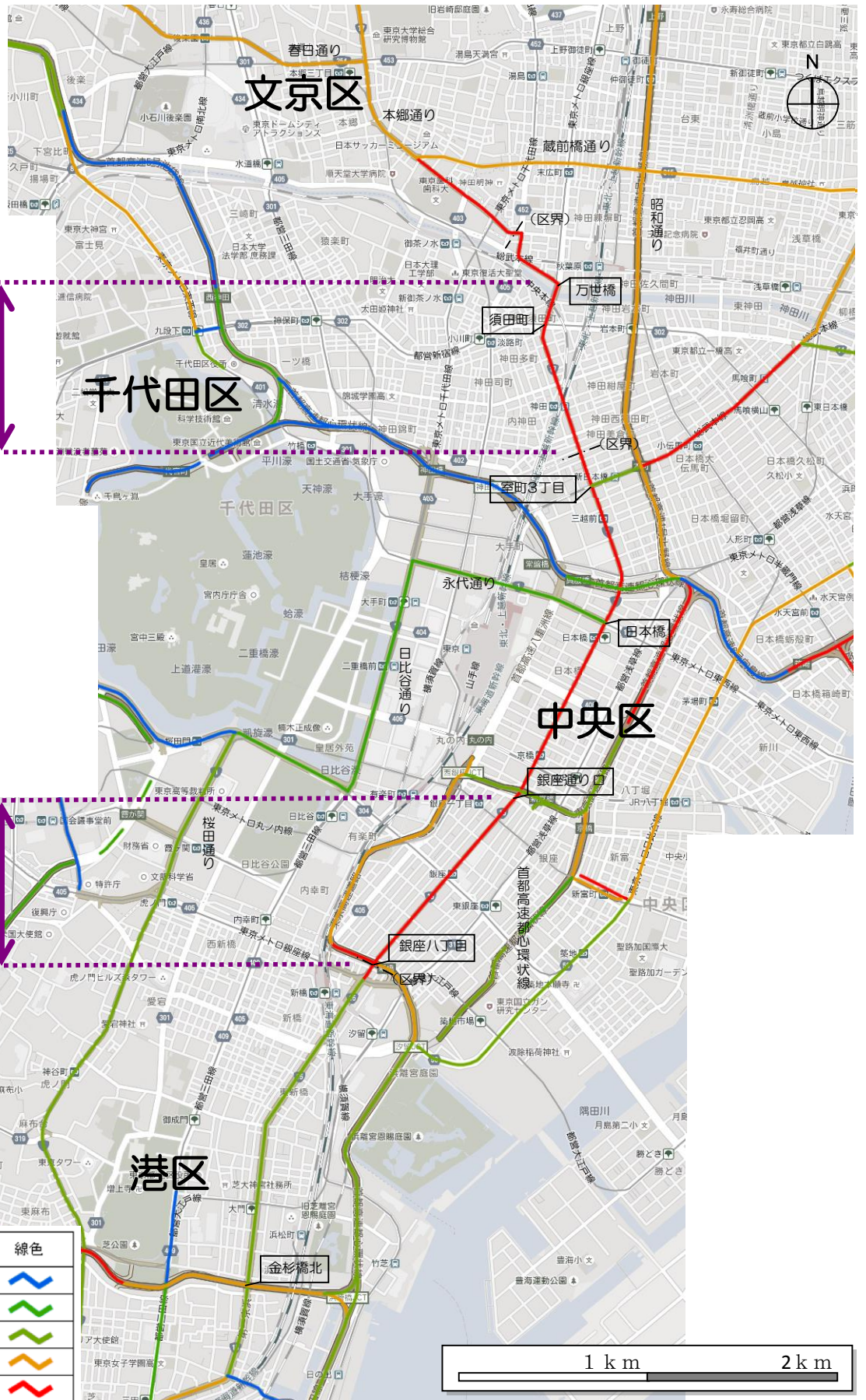
杉並区：中野区との区境～天沼陸橋周辺（約 40 棟）

3 期間

訪問：平成 28 年 6 月下旬から

（耐震性の特に低い建築物（ I_s 値 0.3 未満）を先行して訪問）

中央通り

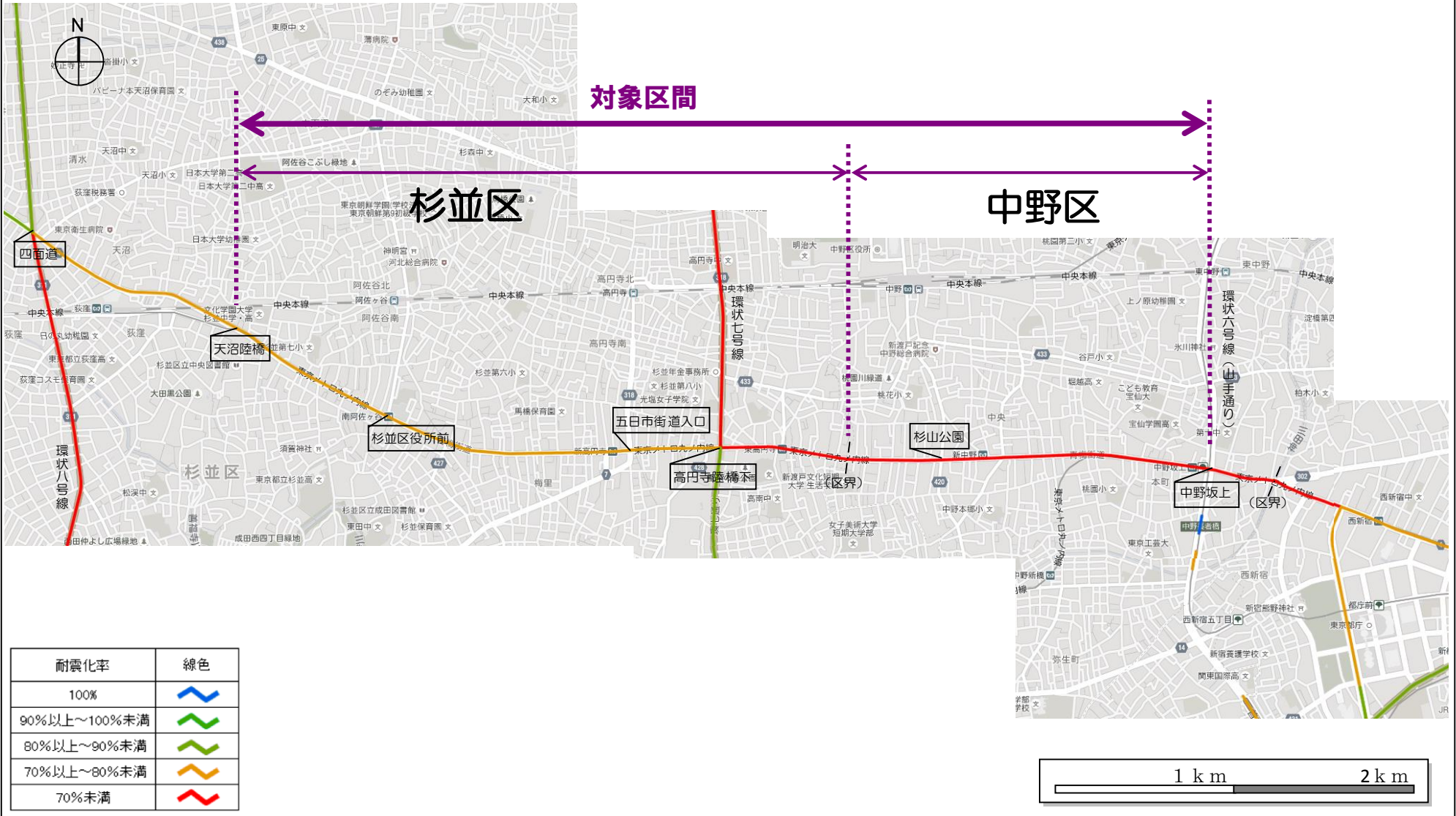


対象区間
(千代田区)

対象区間
(中央区)

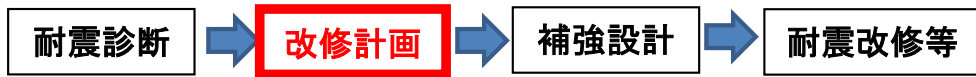
耐震化率	線色
100%	
90%以上~100%未満	
80%以上~90%未満	
70%以上~80%未満	
70%未満	

青梅街道



平成 28 年度からの新たな取組②（計画作成支援）

所有者の要望に応じて、アドバイザー（建築士）が、補強設計の前段階の検討を行う。耐震改修工法や費用、工事の影響などを比較検討して、所有者の取組を支援。

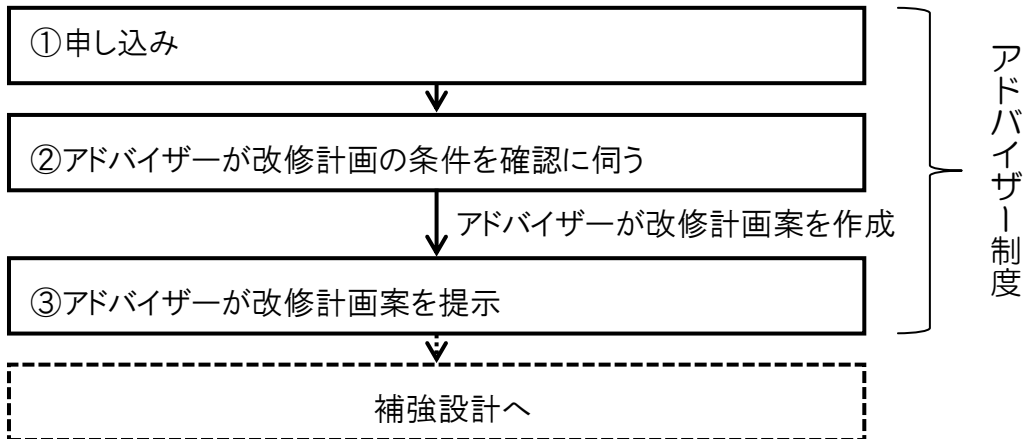


平成 28 年度から
耐震診断から補強設計に結び付けていただくため、
アドバイザーが改修計画作成を支援

- 計画の内容：
- 補強設計の前段階の検討を行う
（工法、補強箇所、工事費、助成額、自己負担額、
工事スケジュール、工事の影響など）
 - 建替え案の提案も可能
 - 概ね3案まで比較検討可能

費用： 無料（都がアドバイザー派遣費を負担）

手続の流れ：



所有者へのヒアリング調査（全体）

■特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に関するヒアリング調査【平成 28 年度調査】

1 調査概要

① 調査対象

特定緊急輸送道路沿道建築物のうち、耐震診断の結果、耐震性が不足していると判定された建築物で、耐震化に着手していない建築物の所有者（2,244 件）

② 調査方法

個別訪問によるヒアリング調査

耐震化率が低い区間：東京都と区の職員が訪問

その他路線：耐震化アドバイザー（建築士）が訪問

耐震化率が低い区間

中央通り：千代田区：万世橋区民会館周辺～中央区との区境

中央区：銀座八丁目交差点～銀座通り口交差点

青梅街道：中野区：中野坂上交差点（山手通り）～杉並区との区境

杉並区：中野区との区境～天沼陸橋周辺

③ 調査期間

平成 28 年 6 月下旬～（現在実施中）

2 調査項目

（1）建物属性

① 所有形態

② 利用形態

③ 建物用途

④ 管理組合の有無

（2）耐震化に関する事項

① 補強設計の実施

② 耐震改修の実施予定と時期

③ 耐震改修、建替え・除去にあたり、障害となっていること

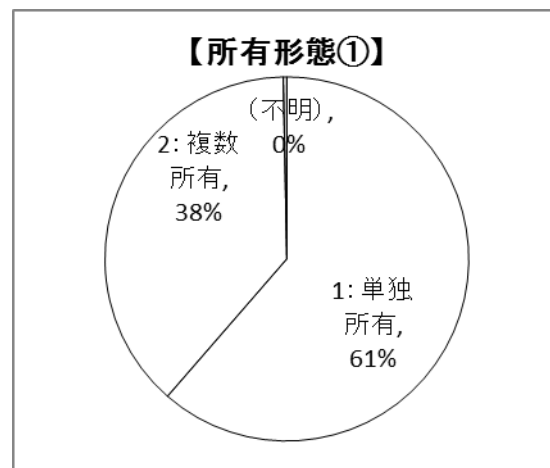
3 調査結果（平成 28 年 12 月 20 日時点での集計結果）＜速報値＞

（316 件分の結果）

■所有者属性

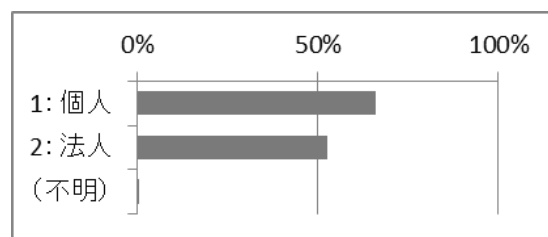
【属性 1】建築物の所有形態①

【所有形態①】		
選択肢	回答数	割合
1: 単独所有	194	61%
2: 複数所有	121	38%
(不明)	1	0%
総計	316	100%



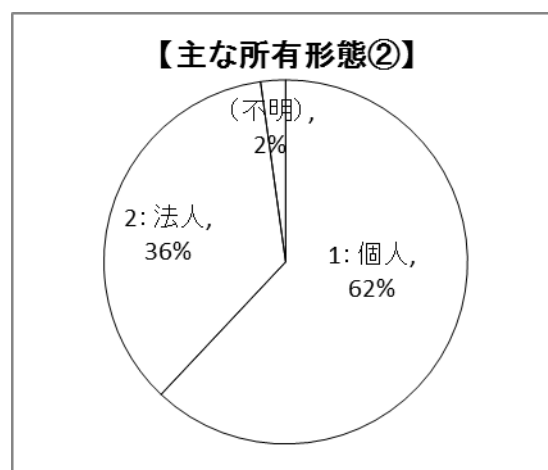
【属性 2-A】建築物の所有形態②（当てはまるものすべて）

【所有形態②A】(マルチ回答)		
選択肢	回答数	割合
1: 個人	209	66%
2: 法人	166	53%
(不明)	1	0%
総計	316	100%



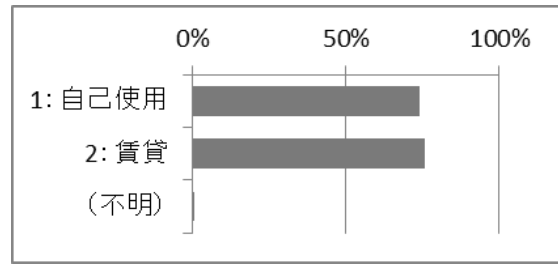
【属性 2-B】建築物の所有形態②（主なもの）

【主な所有形態②B】		
選択肢	回答数	割合
1: 個人	196	62%
2: 法人	113	36%
(不明)	7	2%
総計	316	100%



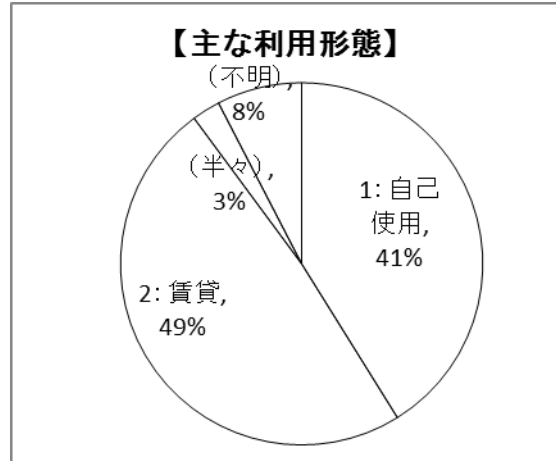
【属性3-A】利用形態（当てはまるものすべて）

【利用形態A】(マルチ回答)		
選択肢	回答数	割合
1: 自己使用	234	74%
2: 賃貸	240	76%
(不明)	3	1%
総計	316	100%



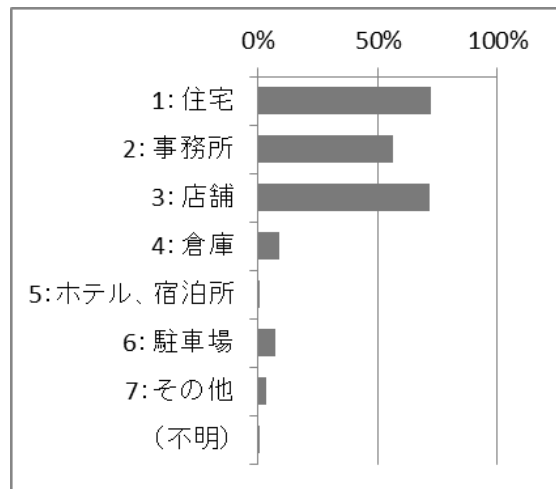
【属性3-B】利用形態（主なもの）

【主な利用形態B】		
選択肢	回答数	割合
1: 自己使用	130	41%
2: 賃貸	154	49%
(半々)	8	3%
(不明)	24	8%
総計	316	100%



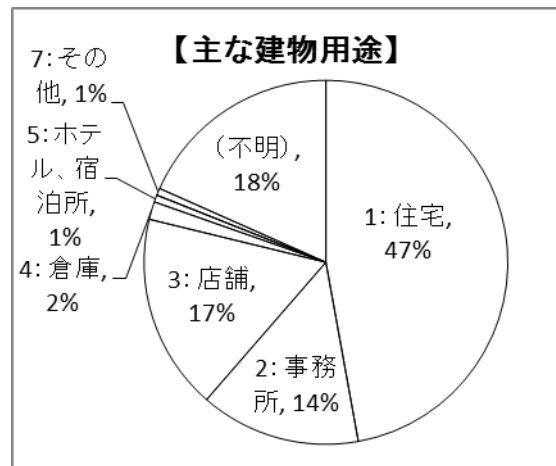
【属性4-A】建物用途（当てはまるものすべて）

【建物用途A】(マルチ回答)		
選択肢	回答数	割合
1: 住宅	228	72%
2: 事務所	178	56%
3: 店舗	226	72%
4: 倉庫	28	9%
5: ホテル、宿泊所	2	1%
6: 駐車場	23	7%
7: その他	11	3%
(不明)	1	0%
総計	316	100%



【属性4-B】建物用途（主なもの）

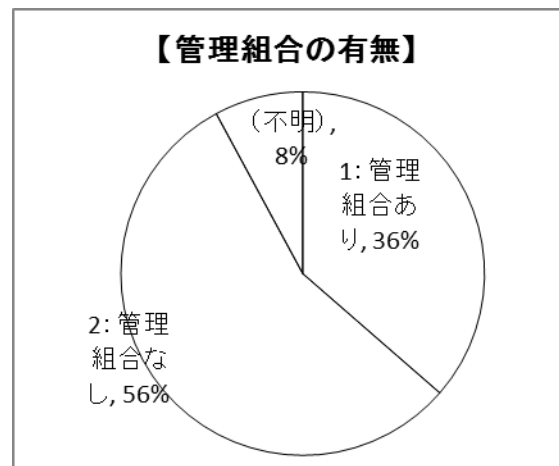
【主な建物用途B】		
選択肢	回答数	割合
1: 住宅	149	47%
2: 事務所	45	14%
3: 店舗	55	17%
4: 倉庫	5	2%
5: ホテル、宿泊所	2	1%
6: 駐車場	0	0%
7: その他	2	1%
(不明)	58	18%
総計	316	100%



【属性4Aの追加質問】管理組合の有無

【管理組合の有無】		
選択肢	回答数	割合
1:管理組合あり	83	36%
2:管理組合なし	127	56%
(不明)	18	8%
総計	228	100%

※管理組合有りのうち、法人格を取得しているのは1件



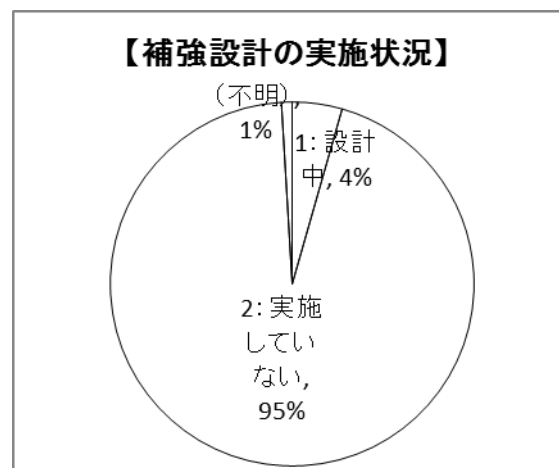
■耐震化に関する事項

【設問1】補強設計の実施状況

【設問1】補強設計の実施状況		
選択肢	回答数	割合
1:設計中	14	4%
2:実施していない	299	95%
(不明)	3	1%
総計	316	100%

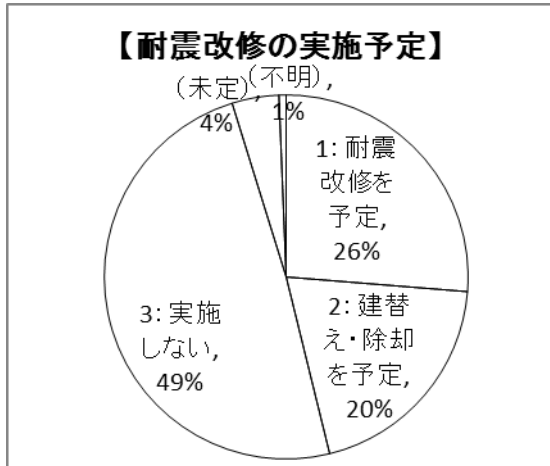
※設計中のうち、改修を予定しているのは4件

以降の設問は、その4件を除いた312件が対象



【設問2】耐震改修の実施予定

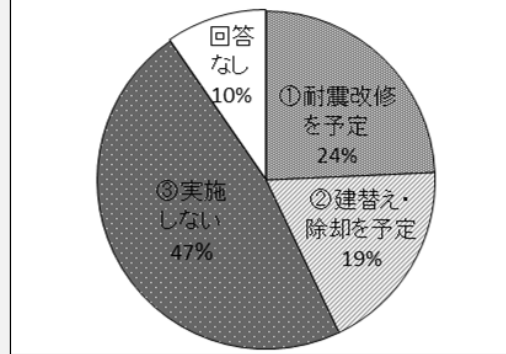
【設問2】耐震改修の実施予定		
選択肢	回答数	割合
1:耐震改修を予定	82	26%
2:建替え・除却を予定	62	20%
3:実施しない	153	49%
(未定)	13	4%
(不明)	2	1%
総計	312	100%



<参考：平成27年度調査>

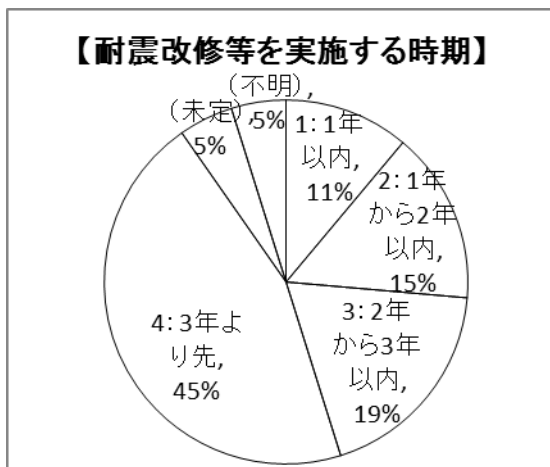
選択肢	回答数	割合
①耐震改修を予定	265	24%
②建替え・除却を予定	203	19%
③実施しない	518	47%
回答なし	105	10%
計	1,091	100%

【設問1】耐震改修を実施する予定の有無



【設問3】耐震改修又は建替え・除却を実施する時期

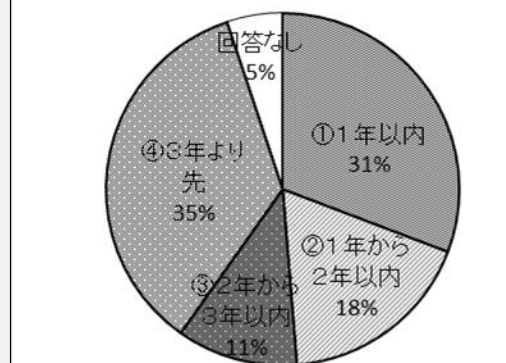
【設問3】耐震改修等を実施する時期		
選択肢	回答数	割合
1:1年以内	16	11%
2:1年から2年以内	22	15%
3:2年から3年以内	27	19%
4:3年より先	65	45%
(未定)	7	5%
(不明)	7	5%
総計	144	100%



<参考：平成27年度調査>

選択肢	回答数	割合
①1年以内	144	31%
②1年から2年以内	84	18%
③2年から3年以内	52	11%
④3年より先	164	35%
回答なし	24	5%
計	468	100%

【設問2】耐震改修、建替え・除却の時期

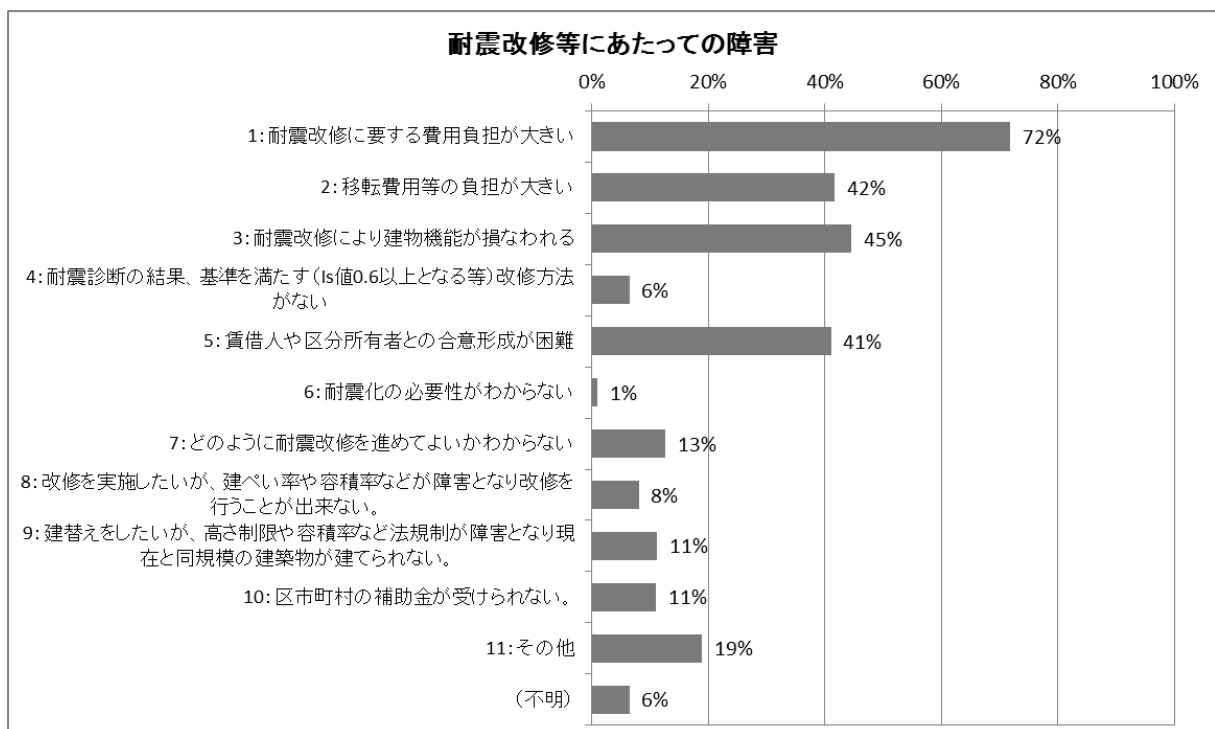


※<平成27年度調査>

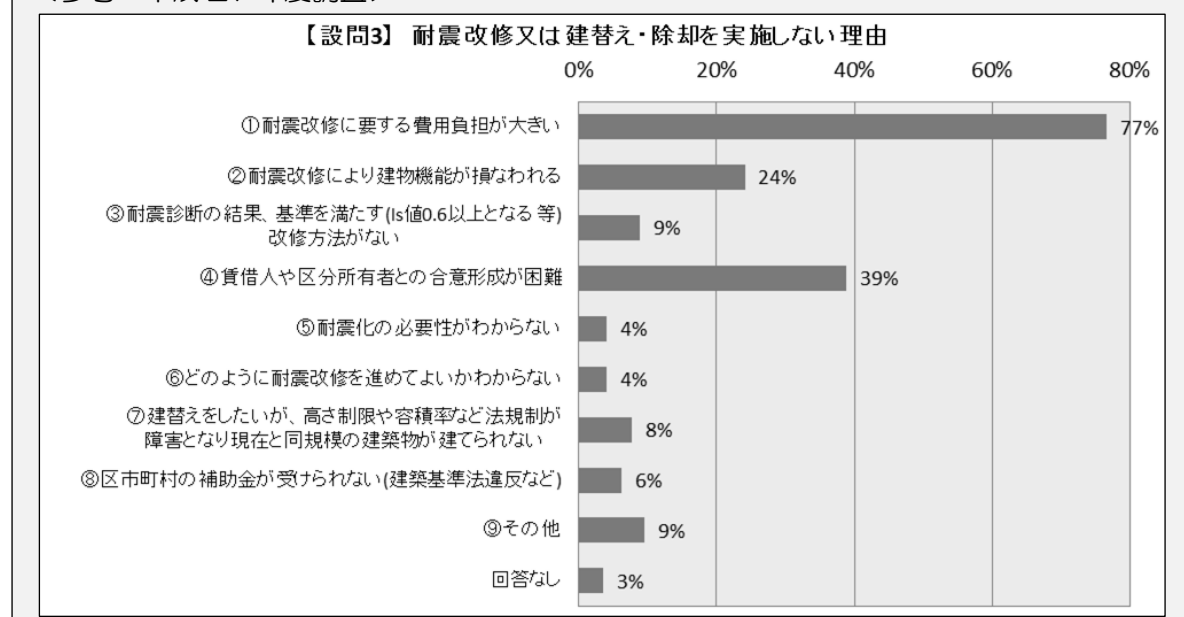
- ・特定緊急輸送道路沿道建築物のうち、耐震診断の結果、耐震性が不足していると判定された建築物で、耐震化に着手していない建築物の所有者を対象に平成27年8月に調査
- ・回答率45.6%（回答数1,091件／発送数2,393件）

【設問4】耐震改修等にあたっての障害（当てはまるものすべて）

【設問4】耐震改修等にあたっての障害	回答数	割合
1:耐震改修に要する費用負担が大きい	224	72%
2:移転費用等の負担が大きい	130	42%
3:耐震改修により建物機能が損なわれる	139	45%
4:耐震診断の結果、基準を満たす(Is値0.6以上となる等)改修方法がない	20	6%
5:賃借人や区分所有者との合意形成が困難	128	41%
6:耐震化の必要性がわからない	3	1%
7:どのように耐震改修を進めてよいかわからない	39	13%
8:改修を実施したいが、建ぺい率や容積率などが障害となり改修を行うことが出来ない。	25	8%
9:建替えをしたいが、高さ制限や容積率など法規制が障害となり現在と同規模の建築物が建てられない。	35	11%
10:区市町村の補助金が受けられない。	34	11%
11:その他	59	19%
(無回答)	20	6%
総計	312	100%



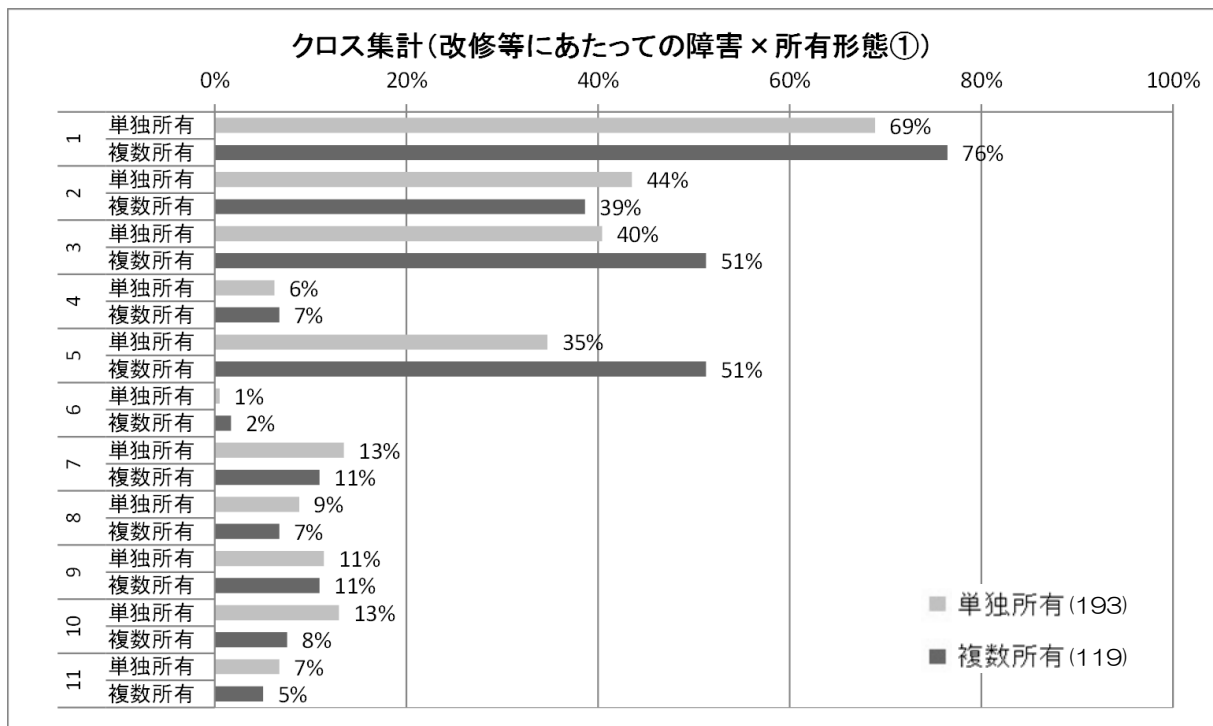
<参考：平成27年度調査>



■設問4（耐震改修等にあたっての障害）とのクロス集計

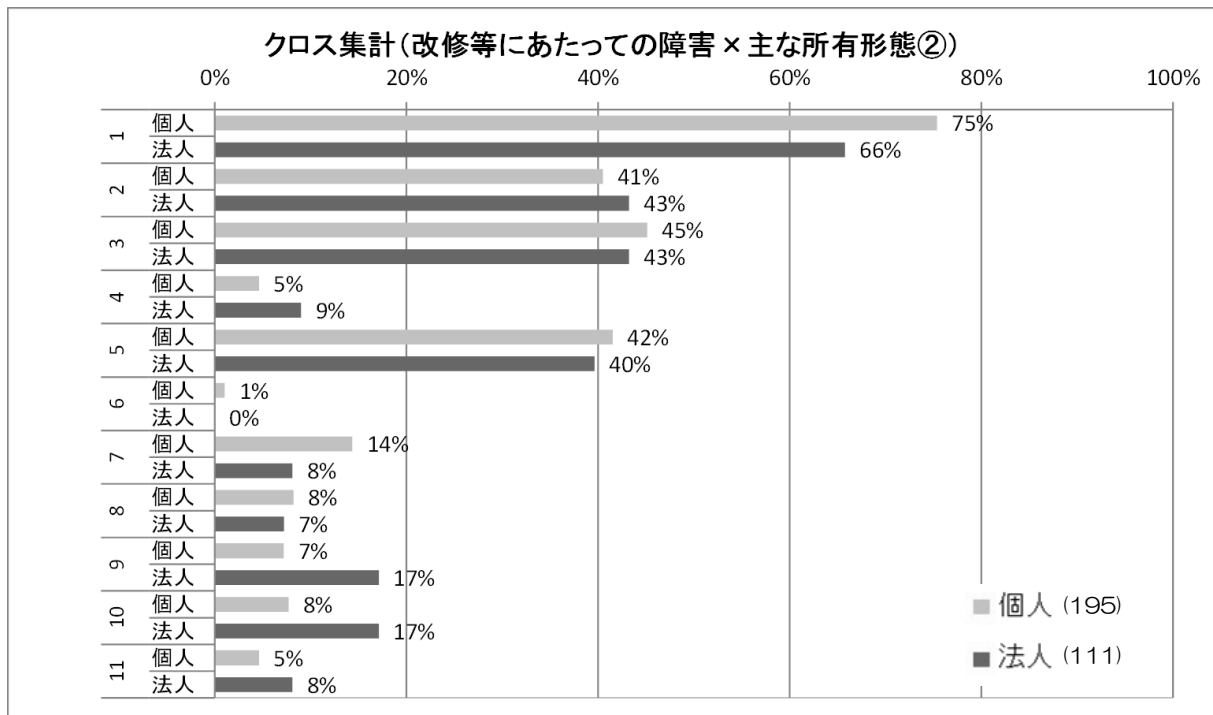
<所有形態①とのクロス集計>

選択肢	所有形態①			
	単独所有	複数所有	(不明)	合計
1:耐震改修に要する費用負担が大きい	133	91	0	224
2:移転費用等の負担が大きい	84	46	0	130
3:耐震改修により建物機能が損なわれる	78	61	0	139
4:耐震診断の結果、基準を満たす(Is値0.6以上となる等)改修方法がない	12	8	0	20
5:賃借人や区分所有者との合意形成が困難	67	61	0	128
6:耐震化の必要性がわからない	1	2	0	3
7:どのように耐震改修を進めてよいかわからない	26	13	0	39
8:改修を実施したいが、建ぺい率や容積率などが障害となり改修を行うことが出来ない。	17	8	0	25
9:建替えをしたいが、高さ制限や容積率など法規制が障害となり現在と同規模の建築物が建てられない。	22	13	0	35
10:区市町村の補助金が受けられない。	25	9	0	34
11:その他	38	21	0	59
(不明)	13	6	1	20
回答者数	193	119	1	313



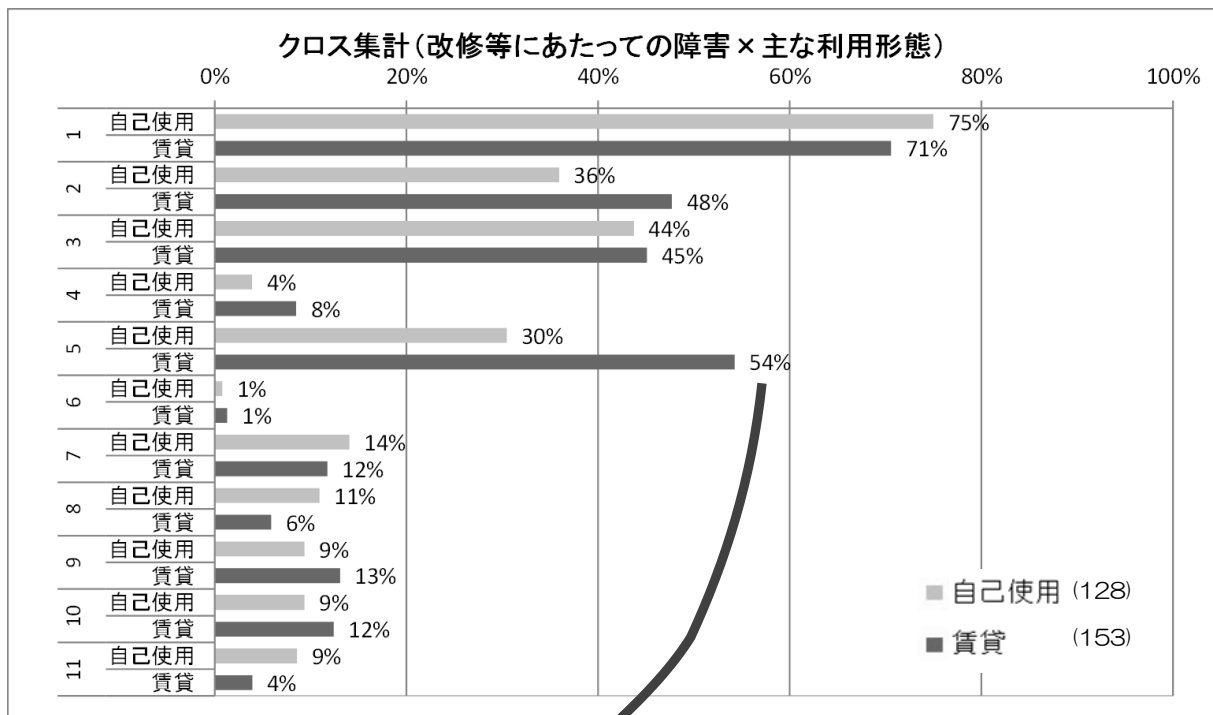
<主な所有形態②とのクロス集計>

選択肢	主な所有形態②			
	個人	法人	(不明)	合計
1:耐震改修に要する費用負担が大きい	147	73	4	224
2:移転費用等の負担が大きい	79	48	3	130
3:耐震改修により建物機能が損なわれる	88	48	3	139
4:耐震診断の結果、基準を満たす(Is値0.6以上となる等)改修方法がない	9	10	1	20
5:賃借人や区分所有者との合意形成が困難	81	44	3	128
6:耐震化の必要性がわからない	2	0	1	3
7:どのように耐震改修を進めてよいかわからない	28	9	2	39
8:改修を実施したいが、建ぺい率や容積率などが障害となり改修を行うことが出来ない。	16	8	1	25
9:建替えをしたいが、高さ制限や容積率など法規制が障害となり現在と同規模の建築物が建てられない。	14	19	2	35
10:区市町村の補助金が受けられない。	15	19	0	34
11:その他	36	23	0	59
(不明)	9	9	2	20
回答者数	195	111	7	313



<主な利用形態とのクロス集計>

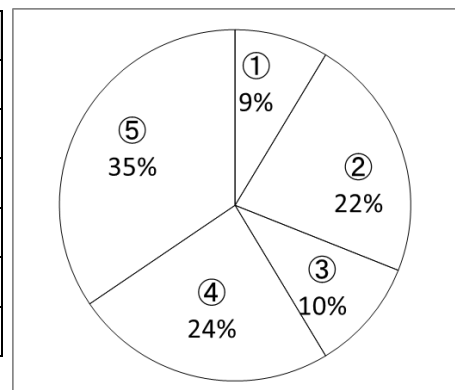
選択肢	主な利用形態				
	自己使用	賃貸	(半々)	(不明)	合計
1:耐震改修に要する費用負担が大きい	96	108	5	15	224
2:移転費用等の負担が大きい	46	73	2	9	130
3:耐震改修により建物機能が損なわれる	56	69	5	9	139
4:耐震診断の結果、基準を満たす(Is値0.6以上となる等)改修方法がない	5	13	0	2	20
5:賃借人や区分所有者との合意形成が困難	39	83	2	4	128
6:耐震化の必要性がわからない	1	2	0	0	3
7:どのように耐震改修を進めてよいかわからない	18	18	1	2	39
8:改修を実施したいが、建ぺい率や容積率などが障害となり改修を行うことが出来ない。	14	9	1	1	25
9:建替えをしたいが、高さ制限や容積率など法規制が障害となり現在と同規模の建築物が建てられない。	12	20	1	2	35
10:区市町村の補助金が受けられない。	12	19	1	2	34
11:その他	22	27	4	6	59
(不明)	11	6	1	2	20
回答者数	128	153	8	24	313



■参考：賃貸で合意形成を理由としている所有者の自由回答>

(該当者 83 人中、自由回答のあった 58 名の回答を分類)

自由回答 (主な理由)	回答数
①賃借人の反対	5
②テナントに伝えていない (合意形成ができるか不明)	13
③テナントとの契約 (契約期間の問題)	6
④テナントへの補償ができない、立退き料が払えない等	14
⑤その他 (高齢である、工事状況・影響が心配など)	20
合計	58

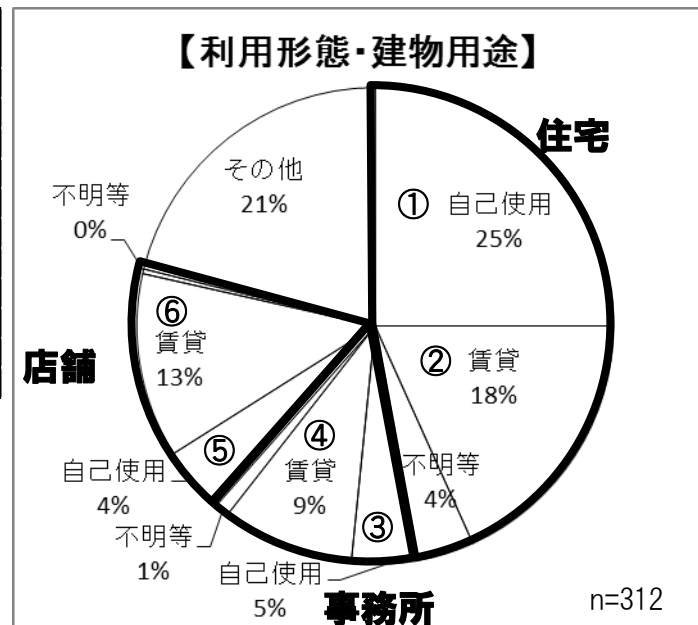


所有者へのヒアリング調査（所有形態ごと）

■所有形態別の分類

主な建物用途	主な利用形態	回答数	割合
住宅	自己使用 ①	78	25%
	賃貸 ②	57	18%
	不明等	12	4%
事務所	自己使用 ③	14	5%
	賃貸 ④	28	9%
	不明等	3	1%
店舗	自己使用 ⑤	14	4%
	賃貸 ⑥	39	13%
	不明等	1	0%
その他	その他	66	21%
合計		312	100%

※設計中のうち改修予定の4件を除く



■説明

ヒアリング調査を行った312件について、「主な利用形態」と「主な建物用途」で分類し、上記の円グラフに示した。（ヒアリングの実施件数は316件であるが、設計中のうち改修予定（設問1の追加質問）の4件を除く。）

「自己使用・住宅」の割合が25%（1/4）、「賃貸・住宅」の割合が18%を占める。

「自己使用・事務所」の割合が5%、「賃貸・事務所」が9%、「自己使用・店舗」が4%、「賃貸・店舗」が13%を占める。

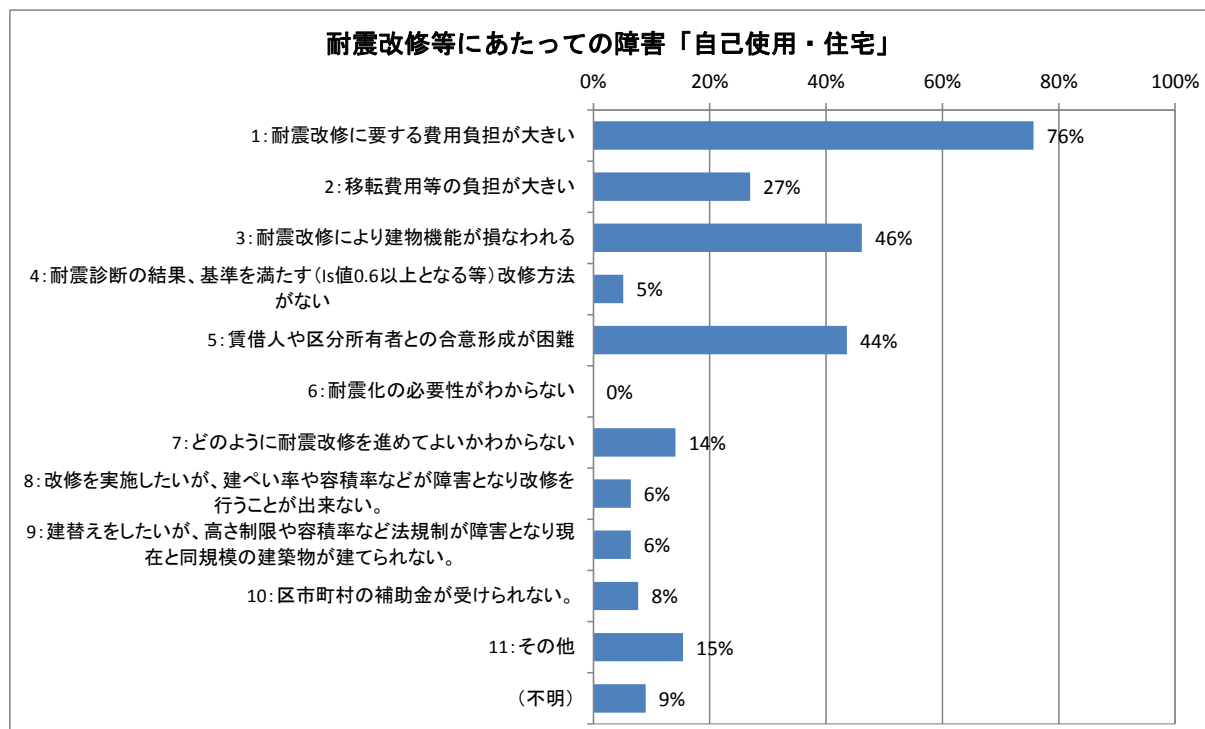
■所有形態別の改修等に当たっての障害

所有形態別の「改修等に当たっての障害」及び「主な意見」について、以下の番号順に次ページ以降に示した。

		主な建物用途		
		住宅	事務所	店舗
主な利用形態	自己使用	①	③	⑤
	賃貸	②	④	⑥

①所有形態「自己使用・住宅」(78棟)

■改修等にあたっての障害

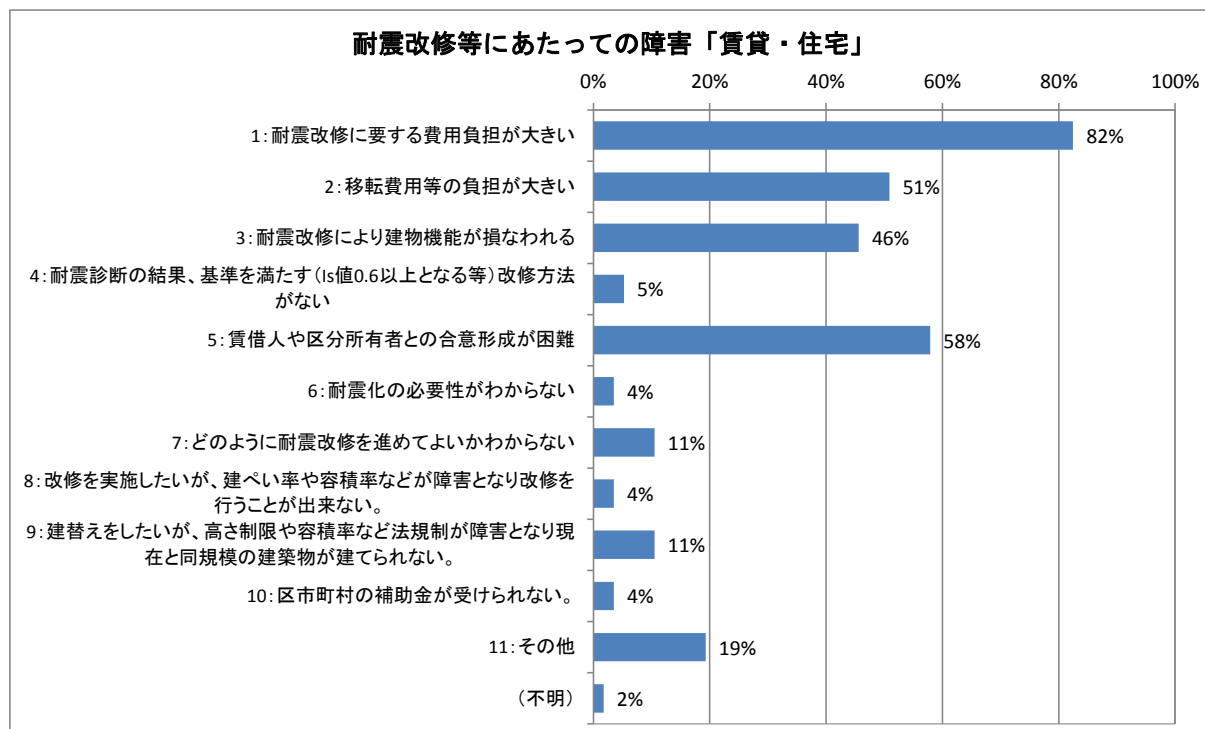


■主な意見

分類	主な意見
1.資金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 修繕積立金がない ➤ 所有者が高齢で、経済的に困難
2.移転費用等	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 仮住まいの必要がある場合の負担も難しい
3.建物機能	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 入り口部分の補強により店舗機能が損なわれる ➤ 外観が損なわれる、居住空間が狭くなる
4.改修方法なし	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 都市計画道路の絡みもあり、耐震改修案については難しいと言われた
5.合意形成	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 高齢者が多く資金負担できない ➤ 個人的に内装を改修した所有者からの合意が得難い ➤ 実際に住んでいない区分所有者に対し、負担金に理解を得られない
6.必要性不明	(意見なし)
7.改修の進め方が不明	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 知識や情報に乏しい
8.改修時に規制が障害	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 外付けの改修が困難である
9.建替え時に規制が障害	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 現在と同規模の建築ができず、家賃収入減につながる
10.補助金制度	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 増築した部分が違反建築である
11.その他	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 道路幅の地域に入っている

②所有形態「賃貸・住宅」(57棟)

■改修等にあたっての障害

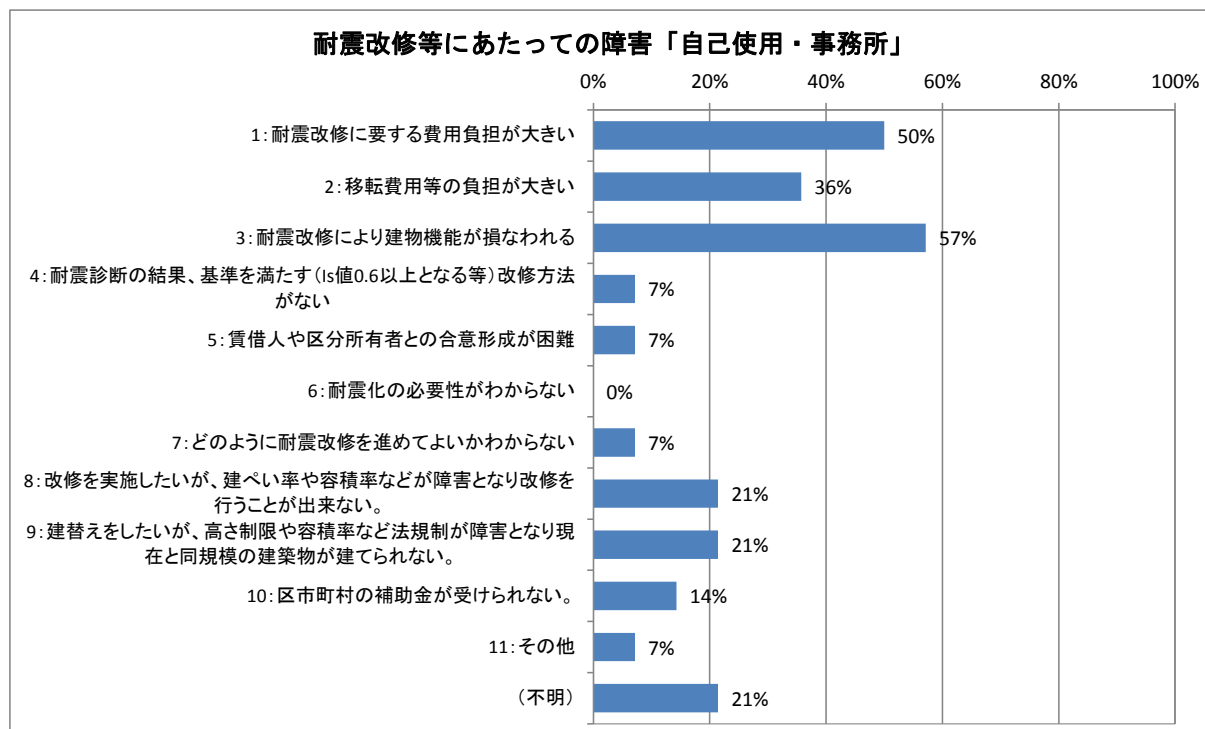


■主な意見

分類	主な意見
1.資金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 耐震改修に伴う設備の修繕費が大きい ➤ 費用負担はしたくない ➤ 家賃収入が無くなる間の生活が不安
2.移転費用等	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 移転に対する補助が必要 ➤ 移転しない方法が良い
3.建物機能	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 店舗部分の開口部が狭くなる ➤ 機能ほか、外観も損なわれるため賃貸としては好ましくない
4.改修方法なし	(意見なし)
5.合意形成	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 管理組合を組織していないので合意は困難 ➤ 入居者に高齢者が多く、資金面でも難しい
6.必要性不明	➤ 診断がNGでも地盤条件が良いので補強は不要と考えている
7.改修の進め方が不明	➤ コンクリート強度が低く、補強が困難
8.改修時に規制が障害	➤ 現状で区から違反とされている
9.建替え時に規制が障害	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 駐車場条例で設ける駐車場のメンテナンスが大変 ➤ 容積率が下がったため、同程度の規模で建て替えができない
10.補助金制度	➤ 5年後、助成金制度があるかわからない
11.その他	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 居ながら工事が困難であるため ➤ 後継者がおらず、投資をかけて長期的に修繕していく考えはない。

③所有形態「自己使用・事務所」（14棟）

■改修等にあたっての障害

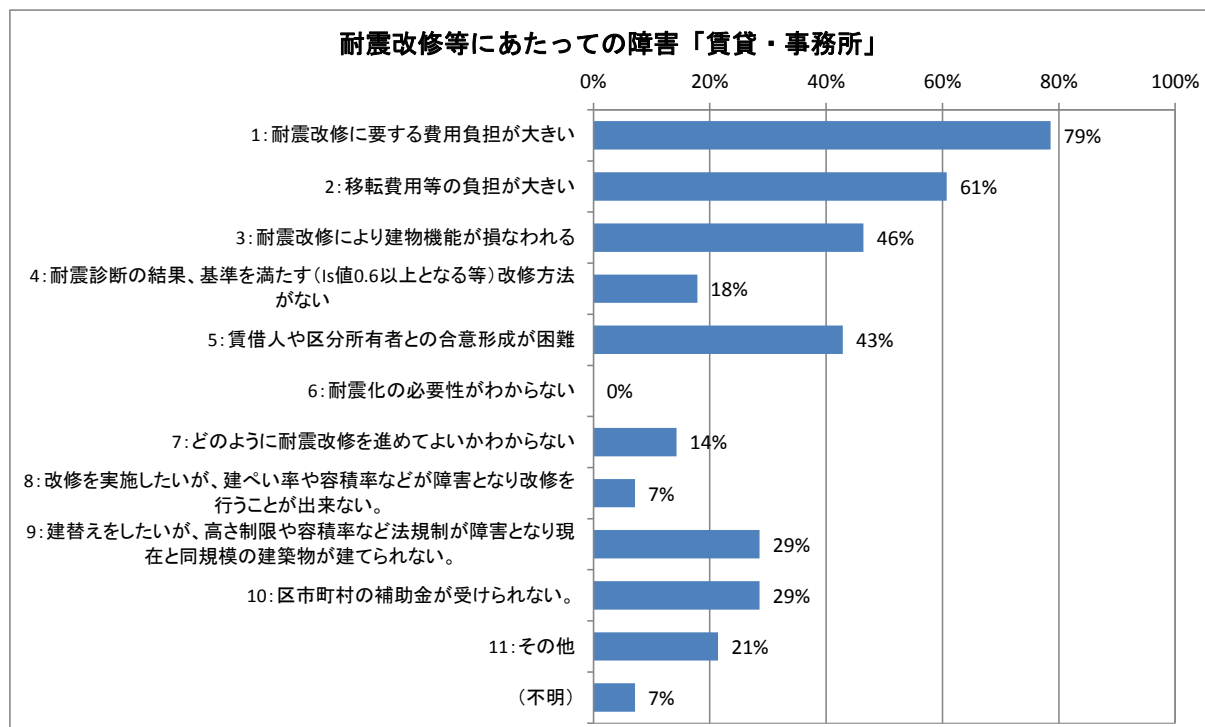


■主な意見

分類	主な意見
1.資金	➤ 区の補助が少ない
2.移転費用等	➤ 移転費用が膨大である
3.建物機能	➤ 開口部、室内空間が狭くなる ➤ エントランスおよび運搬車両出入り口開口部が狭くなり、社員・来客の導線が確保できない
4.改修方法なし	➤ 敷地の狭さ、隣地建物を考えると施工が困難と判断している
5.合意形成	➤ 移転先のテナントとの同意形成に難がある
6.必要性不明	(意見なし)
7.改修の進め方が不明	➤ 補強に向けての相談や方向性を見つけたい
8.改修時に規制が障害	➤ 建物が敷地ぎりぎりであるため、検討していた改修案では施工できない ➤ 一部に無届増築があり是正が必要
9.建替え時に規制が障害	➤ 高さ制限と建ぺい率、日影規制により建物機能が損なわれる
10.補助金制度	➤ 検査済証を取得していない
11.その他	➤ 隣地を買収して建替え予定だが買収に時間が掛かる

④所有形態「賃貸・事務所」（28棟）

■改修等にあたっての障害

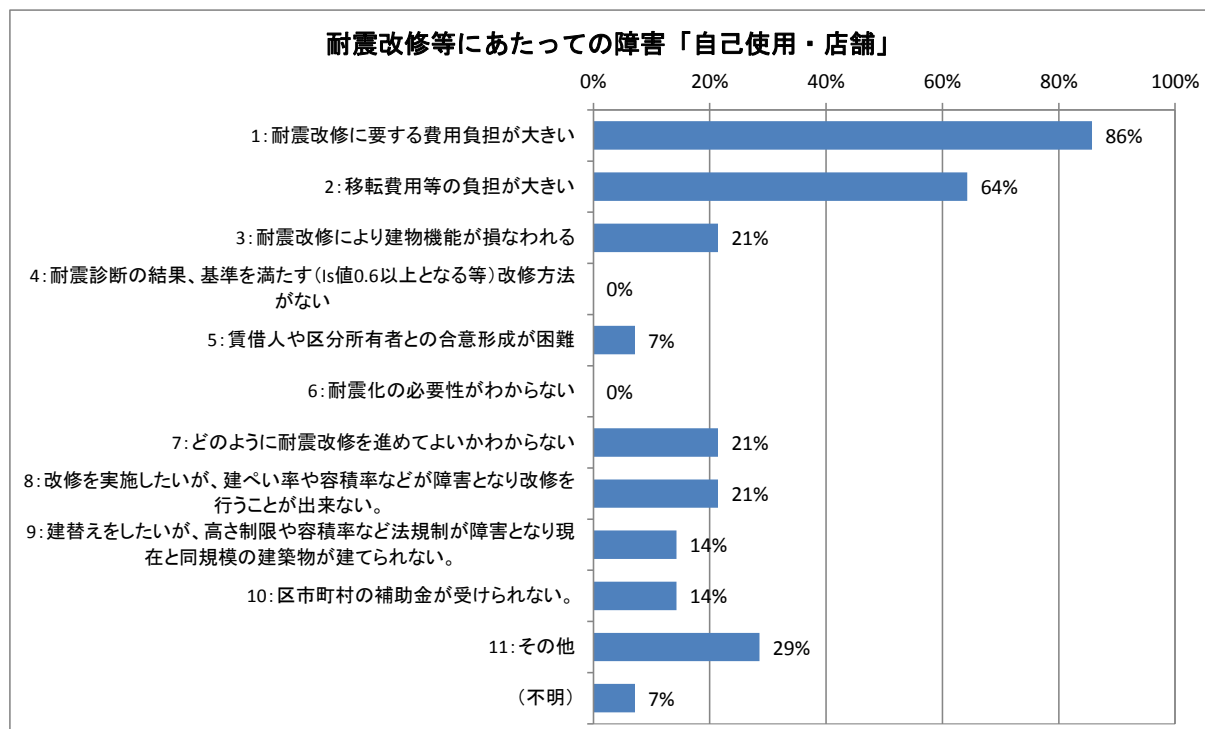


■主な意見

分類	主な意見
1.資金	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 助成を考慮しても費用負担が大きい ➤ 補強設計・見積りしたところ億単位の費用が掛かることが判明した。5千万円以内でないと費用対効果がないと考える
2.移転費用等	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 移転費用を把握していない ➤ 仮営業所の賃貸料を助成してほしい
3.建物機能	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 筋かいによる機能への影響を無視できない
4.改修方法なし	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 極めてコンクリート強度が低いため、補強後Is値を0.6にあげられる可能性が低い
5.合意形成	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 一度出て行ったテナントが戻ってきてくれる担保がない ➤ テナントが賃貸契約期間満了後の立退きを拒否している ➤ テナントによって契約期間が異なるため、調整が困難
6.必要性不明	(意見なし)
7.改修の進め方が不明	(意見なし)
8.改修時に規制が障害	(意見なし)
9.建替え時に規制が障害	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 高さ制限から、フロア面積が狭くなる恐れがある ➤ 駐車場附置義務が障害となりうる
10.補助金制度	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 違反建築である(確認申請時から変更している)
11.その他	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 再開発エリアに属している ➤ 除却予定である

⑤所有形態「自己使用・店舗」（14棟）

■改修等にあたっての障害

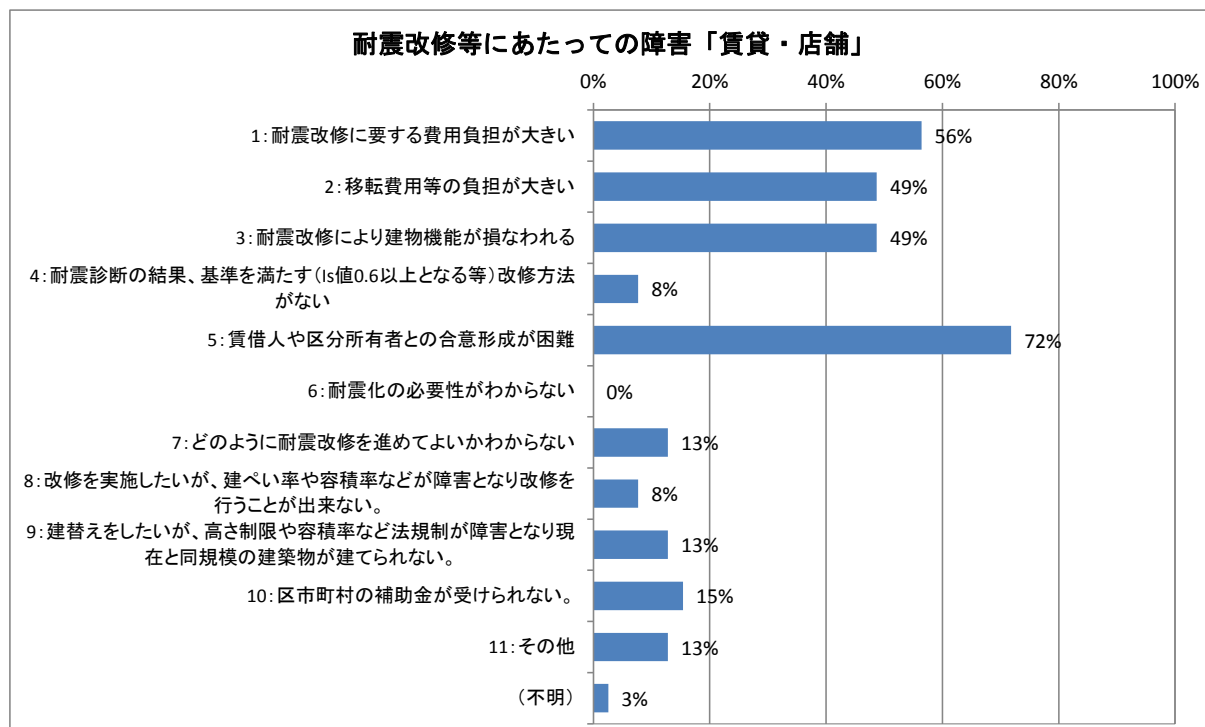


■主な意見

分類	主な意見
1.資金	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 補強規模が大きく、負担が困難 ➢ 区の助成がなく、自己負担では難しい ➢ 耐火被覆にアスベストを使用しており、撤去費用が高額となる
2.移転費用等	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 店舗及び倉庫に多数の商品、在庫があり移転時に多額の費用が掛かる
3.建物機能	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 補強が大掛かりになると作業性の低下が懸念される
4.改修方法なし	(意見なし)
5.合意形成	(意見なし)
6.必要性不明	(意見なし)
7.改修の進め方が不明	(意見なし)
8.改修時に規制が障害	(意見なし)
9.建替え時に規制が障害	(意見なし)
10.補助金制度	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 建て替えに関する区の助成負担がないので、所有者負担が大きい ➢ 法不適合のため
11.その他	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 道路拡幅の地域に入っている ➢ 近隣マンションの建て替えの話があれば一緒に行きたい

⑥所有形態「賃貸・店舗」（39棟）

■改修等にあたっての障害



■主な意見

分類	主な意見
1.資金	➤ テナントの営業補償や立ち退き費用に対する補助がほしい
2.移転費用等	➤ 工事費よりもテナントの移転費用が問題である
3.建物機能	➤ 開口部が狭くなると、店舗の営業に支障がでる ➤ 売り場面積を現状と同等にしたい
4.改修方法なし	(意見なし)
5.合意形成	➤ 営業補償や立ち退き費用の負担が大きい ➤ 各テナントによる内装工事の弁済を求められる可能性がある ➤ 契約期間満了前に改修工事をするとなると説明をしなければならず、金銭的な合意も必要
6.必要性不明	(意見なし)
7.改修の進め方が不明	➤ 診断業者でなく、第三者のアドバイザー派遣を希望
8.改修時に規制が障害	(意見なし)
9.建替え時に規制が障害	➤ 現在使用している増築部分を解体することになる ➤ 増床による違反建築部分の是正が困難である
10.補助金制度	➤ 都の助成に関する思惑が区では実現されていない
11.その他	➤ 市街地再開発にかかる為、近々取り壊しの予定 ➤ 建て替えを予定している