

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2回）

次第

日時：平成29年3月29日（水曜日）17時から19時

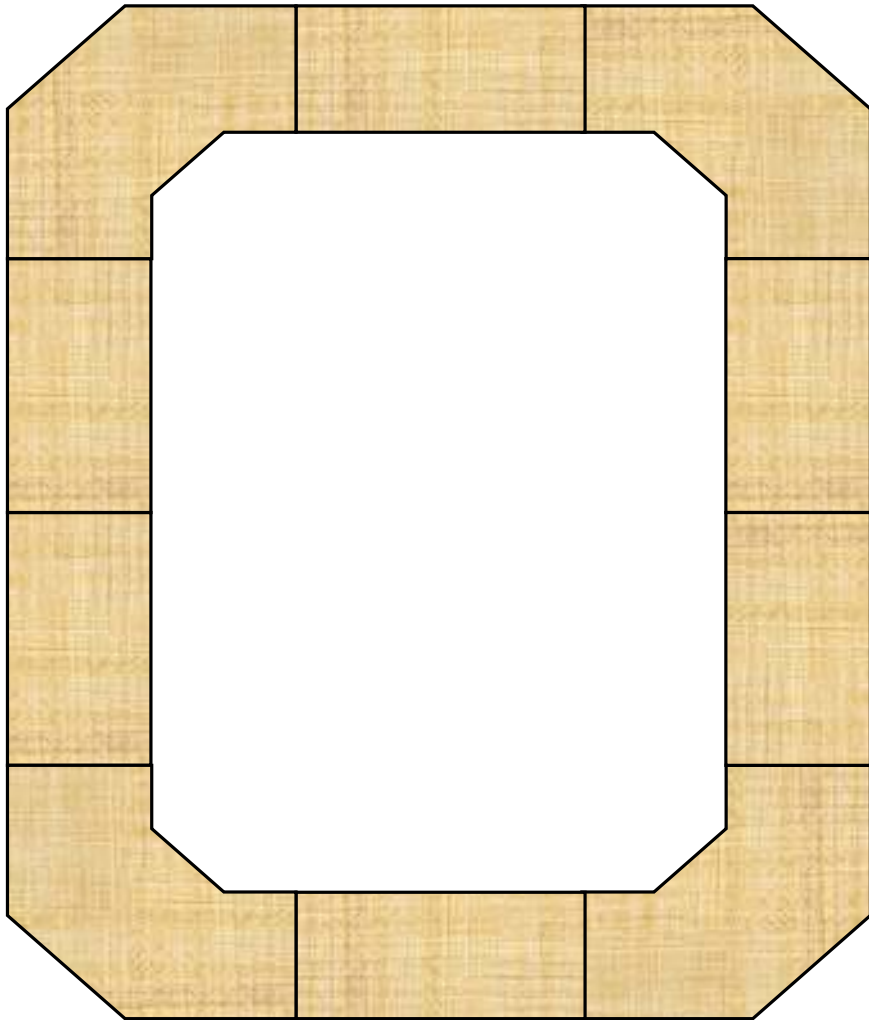
場所：東京都 第二本庁舎 31階 特別会議室 21

1. 前回議事の確認（資料1-2、資料1-3）
2. 所有者へのヒアリング調査更新と所有形態ごとの調査結果について
（資料2-1、資料2-2、資料2-3）
3. 議題
 - 1) 耐震化促進に向けた課題整理
（資料3-1、資料3-2、資料3-3、資料3-4、資料3-5）
4. その他

資料1-1	座席表
資料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（第1回）議事録
資料1-3	第1回委員会における委員の意見と都の見解等
資料2-1	全棟訪問（ローラー作戦）の実施状況
資料2-2	所有者へのヒアリング調査（全体）【更新版】（平成29年2月28日時点）
資料2-3	所有者へのヒアリング調査（所有形態ごと）
資料3-1	所有者へのヒアリング調査を通じた課題の整理方法
資料3-2	建物分類ごとの「耐震改修等にあたっての障害」の整理
資料3-3	建物主要5分類における耐震改修等の主な障害と意見
資料3-4	建物分類ごとの「耐震改修等にあたっての障害」の整理 （建物主要5分類を「個人」「法人」で更に細分化）
資料3-5	検討すべき課題（たたき台）
参考資料1	前回資料4-3-1：所有者へのヒアリング調査（全体）（平成28年12月20日時点）
参考資料2	前回資料4-3-3：所有者へのヒアリング調査（建物ごと）【更新版】《委員限り》

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2回) 座席表

市古副委員長 加藤委員長 本多委員



宮川委員



藤村委員



朝香委員



林委員



都市整備局
住宅政策推進部
マンション課長
小林



総務局
総合防災部
防災計画課長
小川

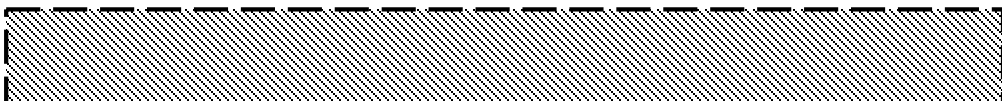


事務局

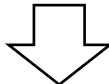


都市整備局
耐震化推進担当部長
<市街地建築部 建築企画課 耐震化推進担当課長事務取扱>
飯泉

傍聴者席



【出入口】



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）
議事録

日時：平成29年1月25日（水）10時00分から12時00分まで

場所：東京都 第一本庁舎16階 特別会議室S3

出席者：

【委員】

加藤孝明 委員長（東京大学 生産技術研究所 准教授）
市古太郎 副委員長（首都大学東京 都市環境科学研究科 准教授）
宮川倫子 委員（弁護士 倫総合法律事務所）
藤村勝 委員（一般社団法人 東京都建築士事務所協会 確認部会長）
朝香博 委員（東京商工会議所 地域復興部長）
林敬二 委員（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）

【関係機関】

小川清泰 課長（東京都総務局 総合防災部 防災計画課長）
小林秀行 課長（東京都都市整備局 住宅政策推進部 マンション課長）

【事務局】

上野雄一 技監（東京都都市整備局技監）
飯泉洋 部長（東京都都市整備局 耐震化推進担当部長
＜市街地建築部 耐震化推進担当課長事務取扱＞）
東京都都市整備局 市街地建築部 建築企画課 耐震化推進担当2名
応用地質株式会社4名

欠席者：

【委員】

本多教義 委員（弁護士 本多法律事務所）

議事：

1. 開会のあいさつ

（飯泉部長）定刻になりましたので、第一回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を開催させていただきます。私は事務局を担当しております、東京都都市整備局耐震化推進担当部長の飯泉でございます。どうぞ、よろしくお願いいたします。

議事に入る前に、本日はプレスも入られています。カメラ取材は冒頭のみとさせて頂き、ペン取材は委員会終了までオープンとさせて頂きます。

開会に当たり、東京都を代表して都市整備局技監の上野より挨拶をさせていただきます。

（上野技監）都市整備局技監の上野でございます。委員の皆様におかれましてはお忙しい中、本委員会の委員をお引き受けいただき誠にあり

がとうございます。また、日頃より東京都の都市づくりへのご理解・ご協力をいただきまして、深く感謝申し上げます。

平成23年に発生致しました東日本大震災は記憶に新しいところでございますが、昨年4月の熊本地震におきましては震度7を二度観測し、大きな被害が発生致しました。また、その後には鳥取県や茨城県においても震度6の地震が発生するなど、日本全国で大地震が多発しております。

東京におきましては、首都直下地震に備えるため、都市の防災力を高めていく必要がございます。

本委員会でご審議いただく特定緊急輸送道路は、震災時における救急・救命活動や緊急支援物資の輸送など、復旧・復興の大動脈となる重要な道路であり、沿道建築物の倒壊により、その機能を失うわけにはいきません。

このため、都は、耐震化推進条例を平成23年に制定し、国に先駆けて沿道建築物の耐震診断を義務化するなど、耐震化に向けて全力で取り組んで参りました。

昨年末の時点で耐震の実施は対象建築物の96%に達しており、診断については概ねメドが立ってきたところでございます。

次の段階である設計・改修等に進んでいくため、昨年6月からは、重点的に個別訪問を行っており、その結果、都職員が直接訪問した建築物の約半数で改修計画の作成に至るなど、一定の成果が表れております。今後、さらに改修計画づくりを促進し、耐震化を進めていくためには、更なる促進策を検討していくことが不可欠であると受け止めているところです。

委員の皆様におかれましては、是非、活発にご議論いただき、特定緊急輸送道路沿道建築物の更なる耐震化の促進に向けて、方向性をお示し頂きたく存じます。

来年度末までの長丁場となりますが、何卒よろしく頂きますよう、お願い申し上げます。

(飯泉部長) 技監の上野につきましては、公務の都合により退席させていただきますのでご了承願います。

続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。事務局として、私の他、都市整備局 市街地建築部 建築企画課 耐震化推進担当の職員が二名出席しております。

また、恐縮ですが、カメラ撮影の方はここで退出願います。その他の方はそのままで結構でございます。

2. 委員会設置要綱について (資料2)

(飯泉部長) 委員会の設置要綱についてご説明させていただきます。資料2をご覧ください。

本委員会は、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第3条において定められた、「沿道建築物の耐震化を促進する施策を総合的に推進する」という都の責務を果たすため、

特定緊急輸送道路沿道建築物の更なる耐震化促進に向けて設置するものでございます。

委員の任期は、委嘱の日から平成 30 年 3 月 31 日までといたしますので、委員のみなさま、これから一年強どうぞよろしく願いいたします。

また、第 7 の規定のとおり、本委員会は公開して行って参ります。ただし、個人情報に該当し、委員長が公開を不相当と認める場合は、非公開となります。

その他の部分につきましては、説明を割愛させていただきます。

3. 委員紹介及び委員長・副委員長選出について（資料 3）

（飯泉部長）次第の第 3 に移らせていただきます。始めに、委員のご紹介をさせていただきます。

まず始めに、東京大学生産技術研究所准教授の加藤孝明委員でございませう。

（加藤委員）加藤です。よろしくお願ひします。

（飯泉部長）続きまして、首都大学東京都市環境科学研究科准教授の市古太郎委員でございませう。

（市古委員）市古でございませう。よろしくお願ひします。

（飯泉部長）続きまして、弁護士の本多教義委員でございませう。本多委員におかれましては、本日所用のため欠席の通知を頂いておられます。

続きまして、弁護士の宮川倫子委員でございませう。

（宮川委員）宮川倫子と申します。よろしくお願ひします。

（飯泉部長）続きまして、一般社団法人東京都建築士事務所協会確認部会長の藤村勝委員でございませう。

（藤村委員）藤村でございませう。緊急輸送道路関係の診断や構造設計の審査等にも関わってきました。よろしくお願ひします。

（飯泉部長）続きまして、東京商工会議所地域振興部長の朝香博委員でございませう。

（朝香委員）東京商工会議所の朝香でございませう。東京 23 区が管轄でございまして、現在 7 万 8 千程の会員の方々がいっぱひいます。そういった方々の物流について都下の道路は重要なものだと思っております。ぜひ皆さんの声がうまく届くようなかたちで反映できたらよろしいかと思っております。どうぞよろしくお願ひします。

（飯泉部長）続きまして、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の林敬二委員でございませう。

（林委員）林です。よろしくお願ひします。ビルオーナーの立場から前向きな発言ができたらと思ひます。

（飯泉部長）次に、関係局の紹介をさせていただきます。総務局総合防災部の小川清泰防災計画課長です。

（小川課長）総合防災部防災計画課長の小川と申します。よろしくお願ひします。

（飯泉部長）続きまして、都市整備局住宅政策推進部の小林秀行マンション

課長です。

(小林課長) 小林でございます。よろしく申し上げます。

(飯泉部長) 以上で委員ならびに関係局のご紹介をさせていただきました。続きまして、委員長、副委員長の選出に移ります。委員長、副委員長の選出につきましては、委員会設置要綱の第5条第2項に、委員長は委員の互選により選任することとしています。どなたか委員長のご推薦はございますでしょうか。

(市古委員) 適切な視点・視野から進行及び示唆いただけるであろう加藤委員を推薦します。

(飯泉部長) ご推薦、有難うございます。他に推薦はございませんか。それでは、加藤委員に委員長に就任いただきたいと思います。よろしいでしょうか。

(委員全員) 異議ありません。

(飯泉部長) では、加藤委員を委員長とさせていただきます。

(加藤委員長) よろしく申し上げます。

(飯泉部長) 続きまして、副委員長は同じく委員会設置要綱の第5条第2項により、委員長の指名により選任することとしています。加藤委員長からご指名をお願いいたします。

(加藤委員長) 市古委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

(市古委員) 承知いたしました。

(飯泉部長) 改めまして、加藤委員長から就任のご挨拶と、これからの進行をお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

(加藤委員長) 昨年3月に耐震改修促進計画を改定し、この1年で状況が進みました。第1ステップとしての計画を作成するという事は調査と理論だけでも作成できます。第2ステップとしては、やり易いところから進めるということであり、ここまではある程度進みます。現在は、様々な要因により計画の進行しづらい箇所に着目する第3ステップに入ってきています。第3ステップでは個人の事情に食い込み、個人の生活を変える可能性もあるため、机上の議論だけではなく丁寧な実態の把握・分析・進行が必要になると考えております。また、弁護士の方をはじめ、普段関わりの少ない立場の方々が揃っており、それぞれの視点から幅広く密な議論を積み上げていきたいと思っております。

少しでも社会に前向きとなる結論が得られるように積極的にご意見を頂ければと思います。どうぞよろしく申し上げます。

4. 議題

1) 本検討委員会の進め方について(資料4-1)

(加藤委員長) 一つ目の議題について事務局より説明をお願いします。

(飯泉部長) 本委員会の進め方についてご説明させていただきます。

資料4-1-1をご覧ください。まず、本委員会の目的ですが、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、主に二つの観点から、法的な観点も含めて検討するものです。一つ目が耐震化へのテナントの責務、二つ目が改修等を行わない所有者に対する方策です。これまでに手厚い助成や全棟訪問など、様々な施策を打って参りましたが、それでも進行の難しいところについて明らかになってきました。そのような内容を中心に検討をしていただければと思います。議論の中で新たな検討すべき項目が上がった場合には議題として取り上げたいと考えております。そのため「など」と付けております。

検討委員会の設置期間は本日より平成30年3月のまでの約1年間でございます。

検討委員会のスケジュールですが、計6回の委員会の開催を予定しております。途中、第4回開催の後にパブリックコメントとして都民の意見を募集し、検討に反映していきたいと思っております。平成30年度以降に、検討結果を踏まえ施策展開を行ってまいりたいと考えております。

検討事項でございますが、6回分の検討内容について予定として記載しておりますが、本日の検討委員会においては記載された三つの議題についてご意見を頂戴できればと思います。3月下旬開催予定としております第2回では本日の意見を踏まえまして、耐震化促進に向けた課題の整理を行いたいと考えております。第3回と第4回につきましては、その課題を踏まえて、促進策の方向性について検討していただければと思っております。このあとパブリックコメントを実施します。第5回と第6回において、方向性に則しまして具体的な方策について検討をしていただければと思っております。以上はあくまでも案でございますので、今後の状況により適宜変更の可能性もございます。

続いて、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）をご覧ください。こちらは先ほどご説明しました検討委員会の設置要綱第9項に定められました必要な事項について事務局で作成した案になります。事務局から委員長に資料4-1-2のとおり、運営規程（案）のご提案をさせていただきます。具体的な内容としては、第2条に招集の通知、第3条に傍聴人が守るべき事項、第4条には議事録及び資料の内容について記載しております。同2項では議事録及び資料は公開するとしておりますが、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、この限りでないとしております。こちらの審議についてもよろしくお願いいたします。

（加藤委員長）委員会の進め方と運営規定について説明がありましたが、何かご意見ありますでしょうか。

(林委員) 目的について、第一にテナントへの責務を挙げるのは違和感があります。その前段階として建替えが進むような法的整備などがあるのかなと思います。

(飯泉部長) 後に説明いたします、これまでの取組や状況を踏まえて、どのような議題とするか検討いただきたいと考えております。建替えが進むような観点を含めて広くとらえた議論をしていただきたいと思います。

(加藤委員長) これまでは建物所有者に焦点を当てた議論をしてきましたが、これからは視野を広げて、テナントについても議論の対象としていくと言った認識でよろしいでしょうか。

(飯泉部長) はい。

(加藤委員長) 議事録は発言者も記録するのでしょうか。

(飯泉部長) 運営規定(案)第4条のとおり、発言した委員の個人名も明記します。議事内容は、全委員の確認後に非開示部分を除き全文公開とします。

(飯泉部長) 事務局から提案しました、資料4-1-2の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)についてはいかがでしょうか。

(加藤委員長) 事務局より提案のあった運営規程(案)についてはよろしいでしょうか。

(全委員) 異議ありません。

2) 都のこれまでの取組について(資料4-2)

(加藤委員長) 本日の委員会の着地点としては、現状課題の共有、今後の検討課題を出していただくこととして進行します。続いての議題について事務局より説明をお願いします。

(事務局) 都のこれまでの取組についてご説明させていただきます。資料4-2-1をご覧ください。本検討委員会の検討対象としております、特定緊急輸送道路沿道建築物について説明させていただきます。特定緊急輸送道路は、緊急輸送道路のうち応急対策の中樞を担う都庁舎や立川防災センター、重要港湾、空港などを連絡する道路、また、これらの道路と区市町村庁舎などとを連絡する道路として特に沿道の建築物耐震化を図る必要があると認められる道路でございます。耐震化推進条例に基づき、東京都が平成23年6月に指定しております。続いて、特定緊急輸送道路沿道建築物の定義についてご説明いたします。敷地が特定緊急輸送道路に接している建築物、旧耐震基準の建築物、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、これら3つの要件いずれにも該当する建築物を特定緊急輸送道路沿道建築物と定義しております。

続いて、資料 4-2-2 をご覧ください。こちらは、これまでの国・都の特定緊急輸送道路沿道建築物への耐震化の取り組みについてまとめたものになります。東京都は国に先立ちまして平成 23 年 4 月に耐震化推進条例を施行し、耐震診断及びその結果の報告の義務化を行いました。また、同時期から、診断については原則全額助成をしております。その後平成 25 年 10 月に国の耐震改修促進法が改正され、法律でも耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表等が定められました。同時期から東京都では改修等について最大 9 割の助成を開始いたしました。昨年 3 月には、東京都耐震改修促進計画を改定しまして、耐震化の新たな目標と施策を提示いたしました。これを受け、今年度からは耐震診断実施後、耐震改修等に未着手の建築物を対象とした全棟を対象に訪問を行う事業であるローラー作戦及び改修計画の作成支援として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のアドバイザーを派遣する事業を実施しております。この後の資料で、東京都耐震改修促進計画における新たな目標と施策、今年度より実施している新たな施策については詳しくご説明申し上げます。

続きまして、資料 4-2-3 をご覧ください。こちらは本日付でプレス予定の特定緊急輸送道路沿道建築物の平成 28 年 12 月末時点における耐震化状況でございます。新耐震基準を含む特定緊急輸送道路の沿道建築物全体の数が 18,464 棟、このうち耐震性を満たす建築物の数が 15,269 棟で、現在の耐震化率は 82.7%となっております。また、旧耐震基準 4,851 棟のうち、耐震診断済みの数が 4,664 棟であり、旧耐震基準全体の 96.1%で耐震診断を実施していただいている状況となっております。また、補強設計済の棟数は 2,090 棟でございます。43.1%で補強設計まで実施していただいております。さらに、耐震改修済等の棟数が 1,656 棟でございます。34.1%で耐震改修等を実施していただいております。補強設計済と、耐震改修済等を比べていただきますと、補強設計まで実施していただいた建築物はその後高い割合で耐震改修等に進んでいただいております。一方で、耐震診断済と、補強設計済には開きがあることから、今後、補強設計・耐震改修等に進んでいただけるようさらなる取り組みが重要であることが読み取れます。

続きまして、資料 4-2-4 をご覧ください。こちらは、平成 28 年 3 月改定の東京都耐震改修促進計画における特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化目標です。中期的な目標として平成 31 年度末、東京 2020 オリンピック・パラリンピック開催までに、耐震化率 90%の達成かつ特に倒壊の危険性が高い Is 値 0.3 未満相当の建築物の解消を目標として掲げております。これは、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しようとする

もので、最短ルートではないにしても、う回しながら目的地まで到達可能な状況を実現する目標となっております。さらに、最終的な目標としては、平成 37 年度末までに耐震化率 100%を達成しております。これは、震災時においても平常時と同様に最短ルートで通行を確保し、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目指しているものでございます。資料 4-2-4 裏面につきましては、特定緊急輸送道路沿道建築物と道路機能確保に係るシミュレーション結果について示しています。こちらの結果からも耐震化率 90%かつ I_s 値 0.3 未満の解消をすることによりう回しながらでも都県境進入地点から都内の大規模救出救助活動拠点までの通行機能を確保することが可能であるということが分かります。

続きまして資料 4-2-5 をご覧ください。こちらは平成 37 年度までの特定緊急輸送道路沿道建築物の主な耐震化の施策でございます。平成 28 年度から新たに開始いたしました施策として、個別訪問による所有者様への重点的な働きかけであるローラー作戦、アドバイザー派遣制度を活用した改修計画作成の支援を開始しております。それ以外の施策についてはこちらでお示している通りです。

続きまして、資料 4-2-6 をご覧ください。こちらは、平成 28 年度からの新たな取り組みのひとつであるローラー作戦についての説明資料でございます。目的としましては、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というものでございます。対象となる都内全体の約 2,300 棟にアドバイザーとして建築士に訪問していただき、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していただいております。また、特に耐震化率が低い区間の約 120 棟につきましては、都・区職員が直接訪問し、改修に向けた課題への対応策を検討しております。今年度実施しておりますのは、耐震化率が特に低い区間であり、中央通り、青梅街道となっております。実施期間としては、平成 28 年 6 月から現在も実施中でございます。耐震化率が特に低い区間の詳細につきましては、次ページ以降の地図をご覧ください。なお、こちらのローラー作戦の中で建物所有者に対するヒアリング調査を実施しております。議題 3 の検討材料として後程ご説明させていただきます。

続きまして、資料 4-2-7 をご覧ください。こちらは、もう一方の平成 28 年度からの新たな取り組みである計画作成支援についての説明資料でございます。所有者の要望に応じて、アドバイザーとして建築士が補強設計の前段階の検討を行うものでございます。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いたします。耐震診断と補強設計の間のステップとしてアドバイザーが改修計画を作成し、耐震化の支援を行

うものとなります。計画の内容としましては、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、工事の影響などの提示や、建替え案の提案も可能でございます。一つの建築物について概ね3案まで比較検討可能としております。所有者様にかかる費用としましては無料となっております。手続きの流れといたしましては、まず計画作成支援の申し込みを頂き、その後、アドバイザーが改修計画の条件を確認に伺います。その後アドバイザーが改修計画案を作成し、提示の後に補強設計へ進む流れとなっております。

議題2のご説明は以上となります。

(加藤委員長) 今の議題につきましてご意見・ご質問等ありましたらよろしくをお願いします。

(林委員) ローラー作戦における都内全体の対象建物 2,300 棟は、どのように算出されたものなのでしょうか。

(飯泉部長) 耐震診断の結果、 I_s 値 0.6 未満のものを対象としております。また、資料 4-2-3 には平成 28 年度 12 月時点の数字を記載しています。ローラー作戦については平成 28 年 6 月下旬から実施しています。

(林委員) ローラー作戦は建替えや売却などへの対応は行っていますか。

(飯泉部長) 改修・建替え・除却・売却など、相談等があれば受けております。まずは耐震改修・建替えをメインに進め、必要に応じて各専門家の紹介など行っております。

(朝香委員) 取組の経緯について、平成 28 年度より開始したローラー作戦や改修計画の作成支援などへの期待は高く、今後の動向が重要であり、個別への対応は意識付けとしても非常に有効であると思えます。

(加藤委員長) ローラー作戦の目的としては、相談に乗ることのほか、実態を詳細に掴むこともあります。

(林委員) ローラー作戦の対象に未診断の建物は含まれていないのでしょうか。

(飯泉部長) 耐震診断を行っていない所有者に対しては、建物名称の公表や指導など、ローラー作戦とは別に対応を行っています。ローラー作戦は、診断後に改修実施に至っていない建物を対象としています。

なお、工事中の建物については未改修として扱っておりますが、設計に着手した場合、高い割合で工事に着手する傾向があることから、診断は終了しているが設計に着手していない建物を対象としています。

(林委員) 耐震診断を行っていない建物も問題ではないでしょうか。

(飯泉部長) その通りでございます。診断未実施の建物については別途対応を行っております。

(加藤委員長) 本委員会では診断から設計実施までの円滑化を主な議題といたしますが、未診断の建物についてはどう取り扱うのでしょうか。

(飯泉部長) 未診断建物に対しては条例で定められた対応を行っていくことが重要であると考えており、当委員会の議題としては対象外としたいと考えております。

(加藤委員長) 了承しました。

3) 耐震化促進に向けた課題について(資料4-3)

(加藤委員長) 次の議題に移りたいと思います。資料4-3-3につきましては、個別ヒアリング結果によるものであり、プライバシーに関わる内容のため、委員会運営規定に基づき非公開とさせていただきます。それでは事務局より議題3について説明をお願いします。

(事務局) 耐震化促進に向けた課題についてご説明させていただきます。資料4-3-1をご覧ください。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についてご説明いたします。調査対象は、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件であります。調査方法は、ローラー作戦によるヒアリング調査で、平成28年6月下旬より行っております。調査項目といたしましては、建物属性、耐震化に関する事項について記載の内容をお伺いしております。

調査結果につきましては、平成28年12月20日時点での集計結果を示しております。1から4ページでは建物属性、所有形態、利用形態、建物用途などの集計結果を示しております。5ページは耐震改修の実施予定についての集計結果となります。「改修や建替え・除却の実施を予定している」という回答と、「実施しない」という回答は概ね半々となっている状況でございます。比較で示しました平成27年度調査の結果でも同じ傾向が見られております。先ほどの回答において実施を予定しているとされたものについて、その時期をご回答いただいたものについては「3年より先」が45%を占める結果となりました。平成27年度調査と比較すると、若干ペースが遅くなっているのが分かります。6ページの耐震改修等にあたっての障害では、「耐震改修に要する費用負担が大きい」が72%と最も多く、以下、「耐震改修により建物機能が損なわれる」が45%、「移転費用等の負担が大きい」が42%、「賃借人や区分所有者との合意形成が困難」が41%となっております。

7ページ以降はクロス集計となります。特徴が出ている箇所についてご説明いたします。9ページの利用形態とのクロス集計では、賃貸における「賃借人や区分所有者との合意形成が困難」の54%が全体の集計と比較して突出しております。このご回答を頂いた所有者の自由回答からは、テナントへ伝えていない方も多く

いらっしゃることが分かりました。

続きまして、資料4-3-2をご覧ください。こちらは利用形態と建物用途ごとに分けて分析を行ったものになります。建物用途の住宅、事務所、店舗を自己使用、賃貸で分けており、それぞれの存在比率はグラフに示す通りです。自己使用・住宅の主な意見にございます合意形成に関する意見「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」につきましては、自己使用ではありますが、一部を賃貸としており実際に住んでいないケースであると思われれます。賃貸・住宅の場合には、合意形成に関する回答や、移転費用についての比率が先ほどの自己使用より高くなっております。次に、自己使用・事務所では「建物機能が損なわれる」の項目が最も多くなっております。賃貸・事務所の場合では、自己使用に比べて費用負担および合意形成に関する回答が多くなっております。具体的には、テナントとの合意形成等についてご意見を頂いております。続きまして、自己使用・店舗では費用面の回答が多く、店舗独自の理由を挙げられている方もいらっしゃいます。賃貸・店舗におきましては、合意形成が最も多い意見となっております。具体的な意見においても、賃貸特有のご意見を頂いております。

続きまして資料4-3-3をご覧ください。こちらは、先ほどの分類において、建物ごとに回答をお示ししたものになります。

※資料4-3-3の説明については委員会運営規定第4条に基づき、非公開とする。

(加藤委員長) 資料4-3-3において個別実例の選定基準はどのようなものでしょうか。

(事務局) ヒアリングを行った中で密度の高い回答を得られ、建物属性ごとの傾向が表れている事例を選定しました。

(加藤委員長) 個別の実例の建物の築年数は分かりますか。

(飯泉部長) データはあります。この場では正確には分かりませんが、旧耐震建物です。

(市古委員) 分析方法に関連して、所有者属性別の分析が基本であると考えます。現在の集計では、所有者形態は単独所有もしくは複数所有となっておりますが、単独所有には個人・法人があり、複数所有でも共有・区分所有があります。それらの所有形態によって合意形成のプログラムや、診断結果の周知方法などが異なります。そのため、アウトプットを検討する上では所有者属性を少なくとも4パターン、すなわち単独個人、単独法人、共有所有、区分所有、に分けておくことがポイントになるのではないのでしょうか。

次に、アウトプットとしては所有者属性ごとに手引き・ガイド

ラインを示していくことが一つの方向性として考えられるのではないのでしょうか。その際、不燃化促進を働きかけるアドバイザー向けのガイドラインも重要となると考えます。

最後に、区分所有の場合、修繕積立金による長期修繕計画を持っている建物に関しては、改修や建替えについて合理的に進めることが可能であると考えられます。このような面からも、所有者属性ごとの分析が重要になるでしょう。

(林委員) 所有者属性の把握のため、登記簿謄本を取れば良いのではないのでしょうか。

(事務局) ヒアリングでは、複数所有者に対して区分所有か共有持分かを聞いているため集計は可能です。

(飯泉部長) 共有もしくは区分所有についてはアンケートを元にして分析を行い、次回委員会にて報告を行います。

(林委員) 容積率の上乗せは可能でしょうか。容積を売却して資金を捻出することができれば、所有者も前向きに検討できるのではないかと思います。また、ビルオーナーは改修に積極的であるがテナントが消極的である場合、建替えだけでは正当事由として認められません。例えば、Is 値の低い建物については、建替えの正当事由として認められると効果的なのではないのでしょうか。さらに、ヒアリング結果では土地の所有者については触れられていません。改修等を行う場合、地主の承諾も必要と思われるため、把握しておいた方が良いのではないのでしょうか。

(飯泉部長) 容積率の上乗せについて、建物によっては総合設計制度やマンション建替法による容積率緩和の制度があります。この制度の適用可否についても、個別訪問の際にアドバイスしていきます。正当事由の件については、行政での対応は難しく、テナントへの働きかけなど、行政として行える範囲での対応を検討していきたいと考えています。土地所有者については段階が進めば問題となる可能性はありますが、調査に時間を要するため、現段階では建物について議論を進めていただきたいと思います。

(林委員) 容積の上乗せについては、個別に検討するのではなく特定緊急輸送道路沿道建築物全体に適用してはどうでしょうか。重要性が高いため、都全体として範囲を広げて対応した方が効率的なのではないかと思います。

(飯泉部長) まずは既往の制度の適用について検討することが重要であると考えています。特定緊急輸送道路沿道建築物全体の議論になると、上位計画での整理を要するため、ご意見として留めさせていただきたく存じます。

(林委員) 土地の所有者については司法書士に依頼するなどして早い段階で調べていても良いのではないのでしょうか。

(飯泉部長) この場では判断致しかねるため、ご意見として頂戴させていただきます。

- (加藤委員長) 耐震改修に対して9割補助を適用した場合、所有者の費用負担はどの程度でしょうか。
- (飯泉部長) これまでの事例では、分譲マンション1世帯当たり50万円～100万円程度であることが多いです。
- (加藤委員長) 他の補助制度と比較しても、自己負担費用の割合は非常に低くなっていますね。
- (飯泉部長) 最大9割の助成ですが、区市町村の助成制度によっては9割まで助成されない場合もあります。
- (加藤委員長) 費用面に反映されない障害を小さくしていく必要があると思われるかもしれません。土地所有者と建物所有者が異なることに関して、地域差はあるのでしょうか。地域差がある場合、地域ごとの対応を検討する必要性も出てくる可能性があると思います。
- (飯泉部長) 都職員が訪問している中央通り沿いはテナントが入っている建物が多く、土地所有についても複雑であると思われる、合意形成が難しいと感じています。青梅街道沿いは分譲マンションが多く、中央通りよりは合意形成が円滑に進行していると感じているところです。
- (加藤委員長) 正当事由について、実際にオフィスビルではテナントにどのような対応をしているのでしょうか。
- (宮川委員) 例えば、耐震性が低いといった単独の理由では正当事由としては成り立ちません。様々な事情を総合的に考慮して判断されます。借地借家法は、テナントを含む賃借人保護が最優先とされており、正当事由がある場合には明け渡しを認めています。耐震性を正当事由の一因として、立退料の支払いを条件に明け渡しの請求が認容された事例が1件ありますが、立退料の補償をすれば良いということではなく、また、耐震性が低いという単独の理由が正当事由として認められた事例はありません。
- 親族間などの使用貸借をしているような建物についても異なった対応が必要となる可能性があります。
- 今後、耐震化が正当事由として認められるようになっていくと思われるかもしれませんが、耐震性のみの単独理由では難しく、様々な理由を組み合わせることが必要となります。
- (飯泉部長) 正当事由として認められるような耐震化の重要性の周知等の働きかけや、テナントへの協力規定等、行政は環境整備などから行っていく必要があると考えております。
- (藤村委員) 診断審査の際、オーナーとテナントが別個に診断を行い、算定値が異なる場合があります。診断方法による差ですが、例えばIs値0.3と0.35程度の差が見られる場合があります、これを確定するのは現状では難しいです。また、これまでに耐震補強が技術的に出来なかった建物はありますが、緊急輸送道路沿道建築物について

ては非常に難しいと思っております。その理由としては敷地が狭いこと、また、住宅が7割を占めるということでありまして。住宅は内部での補強が難しく、緊急輸送道路との関係で外への補強も難しいといった問題があるためです。

(加藤委員長) 建物全体ではなく、緊急輸送道路側への転倒が発生しないような補強でも難しいのでしょうか。

(藤村委員) 阪神・淡路大震災では、初めは道路と平行する側に破壊しましたが、最終的に道路側に倒れているため、倒壊の方向を判定するのは難しいです。

(加藤委員長) 工事により居住環境が悪化する点について、工法や設計方法である程度の軽減は可能ではないのでしょうか。また、100%の補強ではなく80%程度の補強であれば耐震率の向上は見込めるうえ、居住環境の悪化を低減することができるのではないのでしょうか。

(藤村委員) 現在は法律のみで検討していますが、個々の建物について耐震補強と建物の機能性をトータルで考え、その建物にとって最もよい性能となるような適正な判断を行うことが効果的ではないのでしょうか。

(市古委員) 都市計画やまちづくりの観点から、駅周辺の再開発等と一体となった点的・面的な取り組みによって進めた方がよい地区もあると考えます。都市計画的な視点のほか、エリア防災や都市安全確保計画、地区内残留地区等の視点からも考えてみて良いのではないのでしょうか。

また、賃貸に関してはサブリースについても都心の特徴としてあるため、議論の余地があると思います。時間的に厳しいとは思われますが、委員会として見学会を開催するのも効果的なのではないのでしょうか。

(飯泉部長) 事務局でも知識を深めたうえで検討いたします。見学会については、現在、耐震キャンペーンで事例見学会としてバスツアーを行っているため、それらと絡めて検討を行いたいと思います。

5. その他（今後の予定）

(加藤委員長) 本日挙げられた意見を参考に、これまでに積み上げたデータについて詳細な分析を行い、診断後に次のステップに進まない現状について整理した後、次回の委員会でその解消方法について議論いただきたいと思います。比較的容易な課題を解消した際に、現状でどの程度改善されるかを想定しながら議論していけたらと感じました。

(飯泉部長) 次回の委員会は3月下旬を予定しております。

以上

第 1 回委員会における都に対する委員の意見と都の見解等

No.	委員の意見	都の見解等
1	<p>分析の方法については所有者属性別の分析が基本だが、資料 4-3-1 などの集計では単独所有もしくは複数所有となっている。単独所有には個人・法人があり、複数所有でも共有・区分所有がある。そのため、少なくとも 4 パターンに分ける必要があるのではないか。</p> <p>(市古副委員長)</p>	<p>単独所有(個人)・単独所有(法人)・複数所有(共有)・複数所有(区分所有)の 4 パターンに分けて、「耐震改修等にあたっての障害」を集計する。</p> <p>(資料 2-3 参照)</p>
2	<p>特定緊急輸送道路沿道建築物全体を対象に容積率の上乗せについて適用してはどうか。</p> <p>(林委員)</p>	<p>建物所有者へのヒアリング調査では、複数オーナー賃貸マンションでは「耐震改修等にあたっての障害」の理由として「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」と回答した管理組合は 19% である。このため、円滑な建替えを促していく上での検討課題であると認識している。</p> <p>(資料 3-2、3 ページ参照)</p>
3	<p>今回の所有者へのヒアリング調査では、土地所有者には触れられていない。改修等を行う場合、地主(土地所有者)の承諾も必要と思われるため、把握しておいた方がよい。</p> <p>(林委員)</p>	<p>土地所有者を調査するためには建物所在地の地番が必要であるが、現在、都は住所表示の情報しか得ていない。</p> <p>一方、建物所有者へのヒアリング調査では、回答した 771 棟の建物所有者のうち、土地所有者に関連する意見を述べているのは、都心 3 区で 5 棟、その他の地域で 3 棟の計 8 棟である。</p> <p>来年度、都心部において実施する個別訪問時のヒアリングでは、土地所有者を把握するとともに、土地所有者の承諾が耐震改修等にあたっての障害となっているかについても把握する予定である。</p>

No.	委員の意見	都の見解等
4	<p>都市計画やまちづくりの観点から、駅周辺の再開発等と一体となった取組により進めた方がよい地区もある。この観点のほか、エリア防災や都市安全確保計画、地区内残留地区等の視点からも検討すべき。</p> <p>(市古副委員長)</p>	<p>環七通り沿道の「方南町駅周辺地区」では、まちづくりと連携してマンションの再生を推進する事業を展開している。</p> <p>また、池袋駅周辺地域都市再生安全確保計画では、特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化の促進の必要性を位置づけている。</p> <p>今後、地区内残留地区における建築物の耐震化について検討するなど、引き続き、まちづくりや地域防災の観点から耐震化を推進していく。</p>
5	<p>サブリースについても都心部の特徴として議論の余地がある。</p> <p>(市古副委員長)</p>	<p>サブリース（転貸、又貸し）の実態については現在把握できておらず、実態把握が先決であると認識している。このため、来年度に実施する個別訪問を通じて実態把握を行う予定である。</p>
6	<p>委員会として見学会を開催することも効果的ではないか。</p> <p>(市古副委員長)</p>	<p>年2回開催している耐震キャンペーンでは、耐震改修工事が完了した現場見学会を実施している。こうした機会の活用も含め、委員会としての見学会開催に向け検討していく。</p>

全棟訪問（ローラー作戦）の実施状況

■対象

耐震診断後、設計等に至っていない建築物

■全棟訪問の実施状況（平成 29 年 2 月 28 日現在）

	棟数	割合
年度内に訪問済・訪問予定	約 1,400	57%
訪問拒否等	約 430	18%
連絡がつかない	約 350	14%
計	約 2,200	—

※端数処理のため合計と一致しません。

※他別途対応：約 270 棟

所有者へのヒアリング調査（全体）【更新版】

平成 29 年 2 月 28 日時点の集計結果（771 件分）〈速報値〉

■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（約 2,200 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

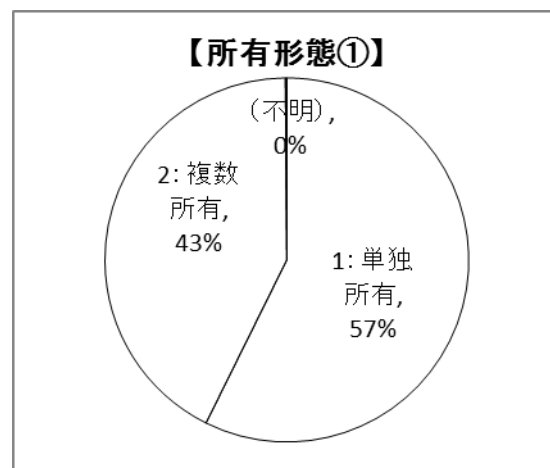
3 調査結果（平成 29 年 2 月 28 日時点での集計結果）＜速報値＞

（771 件分の結果）

■所有者属性

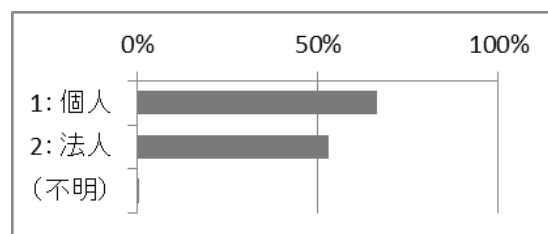
【属性 1】建築物の所有形態①

【所有形態①】		
選択肢	回答数	割合
1: 単独所有	442	57%
2: 複数所有	328	43%
(不明)	1	0%
総計	771	100%



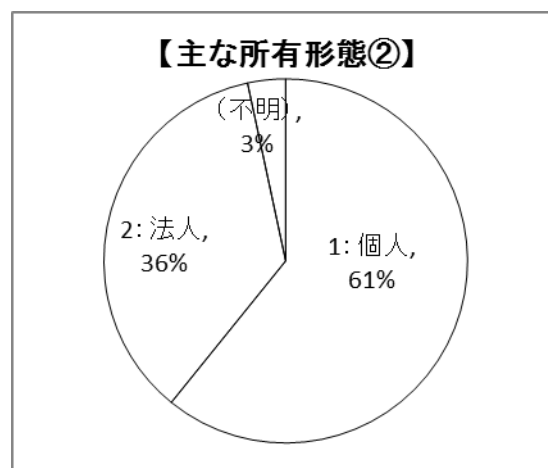
【属性 2-A】建築物の所有形態②（当てはまるものすべて）

【所有形態②A】(マルチ回答)		
選択肢	回答数	割合
1: 個人	511	66%
2: 法人	410	53%
(不明)	3	0%
総計	771	100%



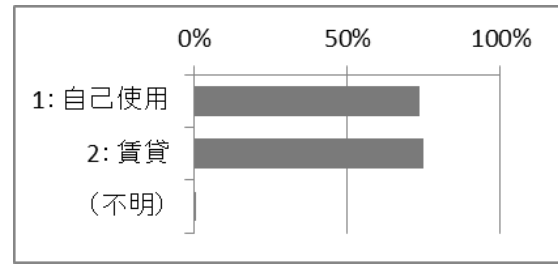
【属性 2-B】建築物の所有形態②（主なもの）

【主な所有形態②B】		
選択肢	回答数	割合
1: 個人	469	61%
2: 法人	276	36%
(不明)	26	3%
総計	771	100%



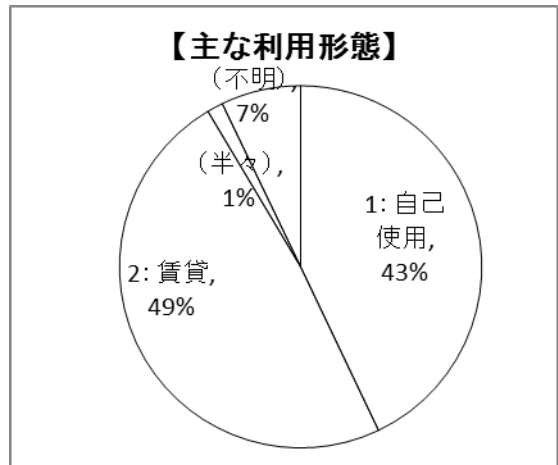
【属性3-A】利用形態（当てはまるものすべて）

【利用形態A】(マルチ回答)		
選択肢	回答数	割合
1: 自己使用	569	74%
2: 賃貸	579	75%
(不明)	6	1%
総計	771	100%



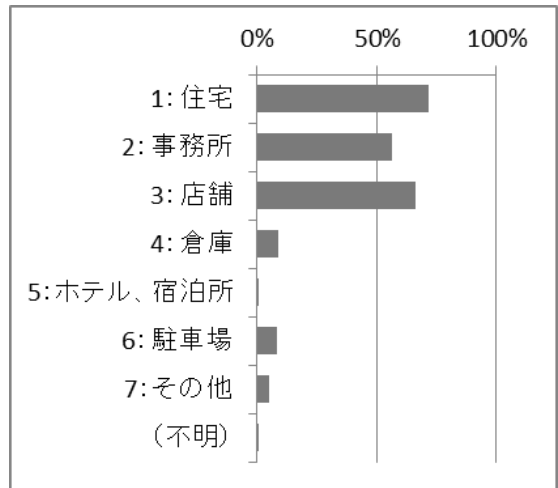
【属性3-B】利用形態（主なもの）

【主な利用形態B】		
選択肢	回答数	割合
1: 自己使用	331	43%
2: 賃貸	374	49%
(半々)	11	1%
(不明)	55	7%
総計	771	100%



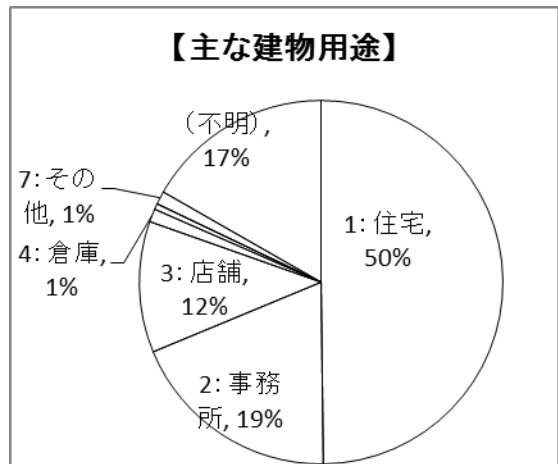
【属性4-A】建物用途（当てはまるものすべて）

【建物用途A】(マルチ回答)		
選択肢	回答数	割合
1: 住宅	554	72%
2: 事務所	436	57%
3: 店舗	513	67%
4: 倉庫	67	9%
5: ホテル、宿泊所	6	1%
6: 駐車場	66	9%
7: その他	39	5%
(不明)	2	0%
総計	771	100%



【属性4-B】建物用途（主なもの）

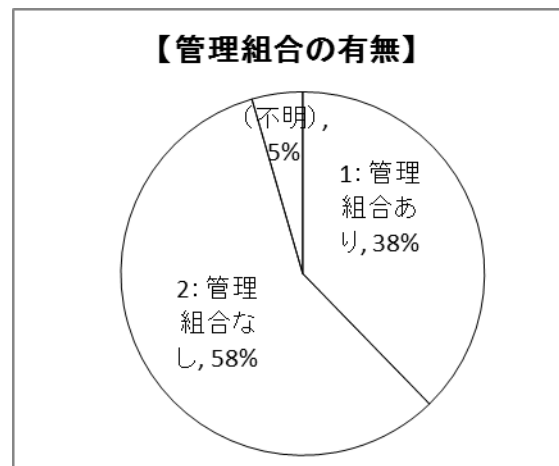
【主な建物用途B】		
選択肢	回答数	割合
1: 住宅	384	50%
2: 事務所	146	19%
3: 店舗	90	12%
4: 倉庫	9	1%
5: ホテル、宿泊所	4	1%
6: 駐車場	0	0%
7: その他	9	1%
(不明)	129	17%
総計	771	100%



【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	209	38%
2:管理組合なし	320	58%
(不明)	25	5%
総計	554	100%

※管理組合有りのうち、法人格を取得しているのは26件



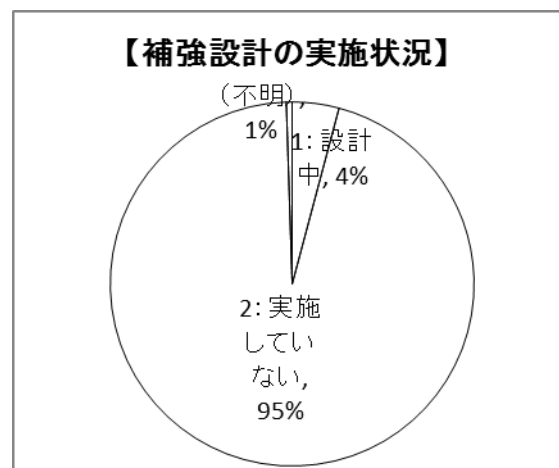
■耐震化に関する事項

【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	32	4%
2:実施していない	735	95%
(不明)	4	1%
総計	771	100%

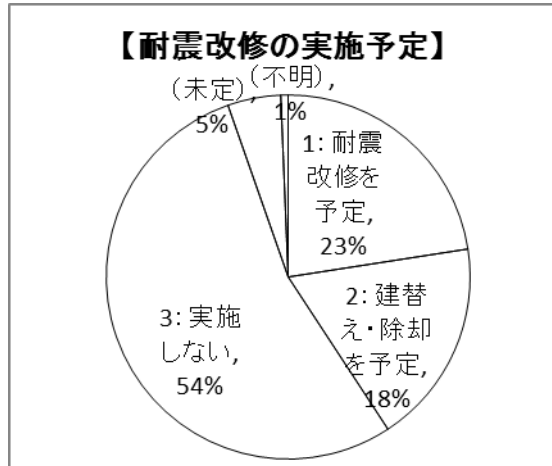
※設計中のうち、改修を予定しているのは8件

以降の設問は、その8件を除いた763件が対象



【設問2】耐震改修の実施予定

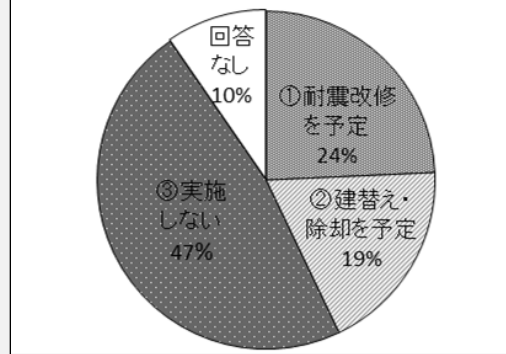
【設問2】耐震改修の実施予定	回答数	割合
選択肢		
1:耐震改修を予定	172	23%
2:建替え・除却を予定	139	18%
3:実施しない	411	54%
(未定)	36	5%
(不明)	5	1%
総計	763	100%



<参考：平成27年度調査>

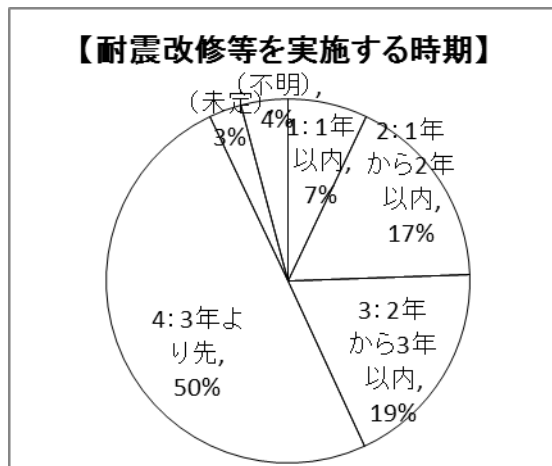
選択肢	回答数	割合
①耐震改修を予定	265	24%
②建替え・除却を予定	203	19%
③実施しない	518	47%
回答なし	105	10%
計	1,091	100%

【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

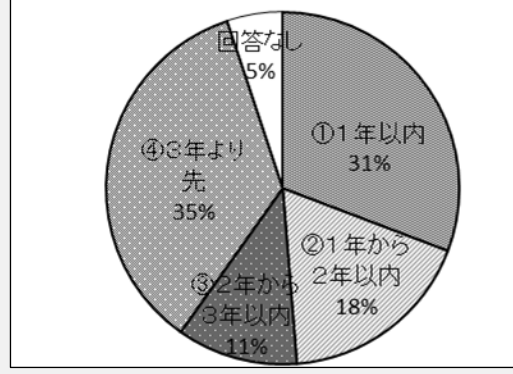
【設問3】耐震改修等を実施する時期	回答数	割合
選択肢		
1:1年以内	22	7%
2:1年から2年以内	54	17%
3:2年から3年以内	58	19%
4:3年より先	155	50%
(未定)	9	3%
(不明)	13	4%
総計	311	100%



<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

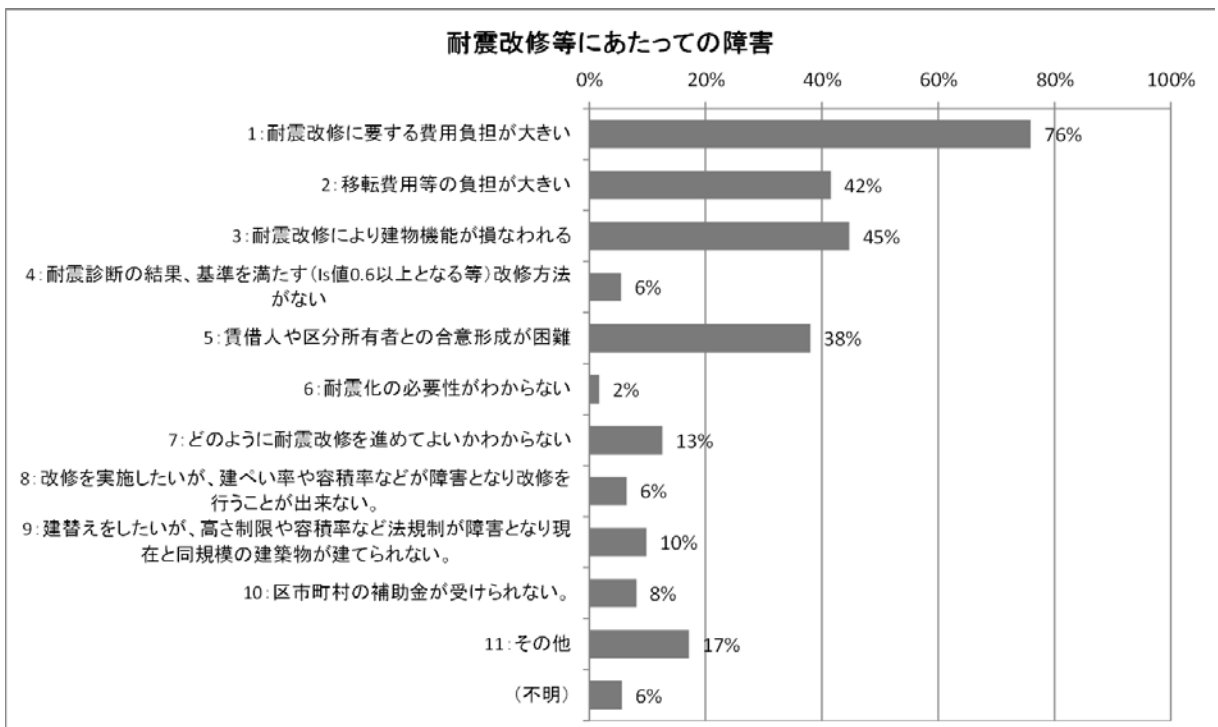


※<平成27年度調査>

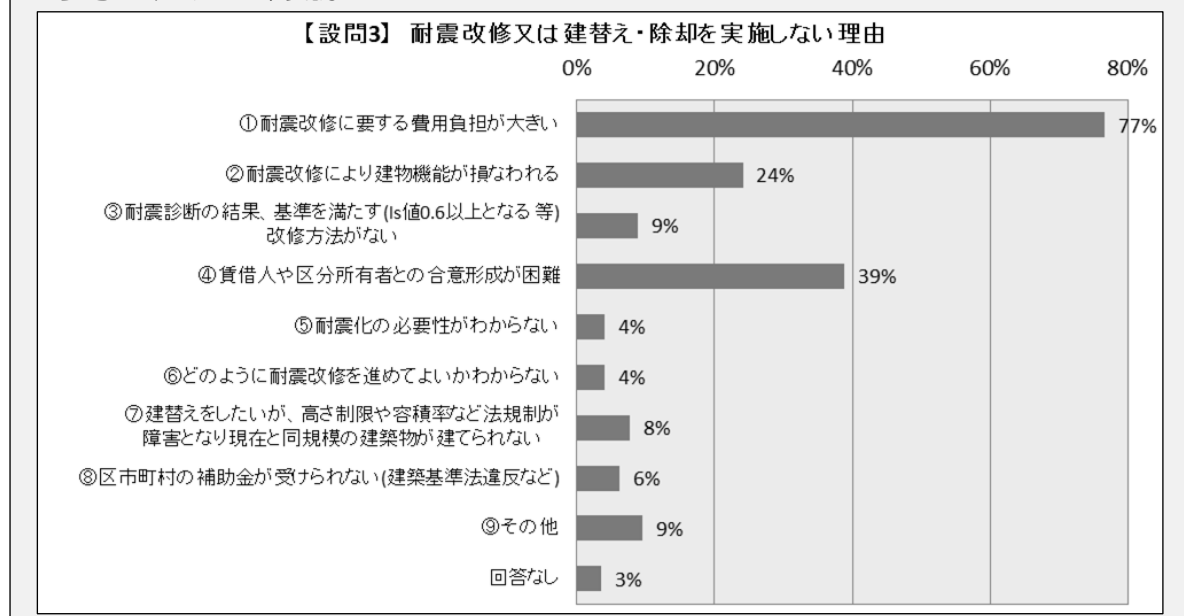
- ・特定緊急輸送道路沿道建築物のうち、耐震診断の結果、耐震性が不足していると判定された建築物で、耐震化に着手していない建築物の所有者を対象に平成27年8月に調査
- ・回答率45.6%（回答数1,091件／発送数2,393件）

【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		
選択肢	回答数	割合
1:耐震改修に要する費用負担が大きい。	579	76%
2:移転費用等の負担が大きい。	317	42%
3:耐震改修により建物機能が損なわれる。	341	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。	42	6%
5:賃借人や区分所有者との合意形成が困難。	290	38%
6:耐震化の必要性がわからない。	13	2%
7:どのように耐震改修を進めてよいかわからない。	96	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。	49	6%
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。	75	10%
10:区市町村の補助金が受けられない。	62	8%
11:その他	131	17%
(無回答)	43	6%
総計	763	100%



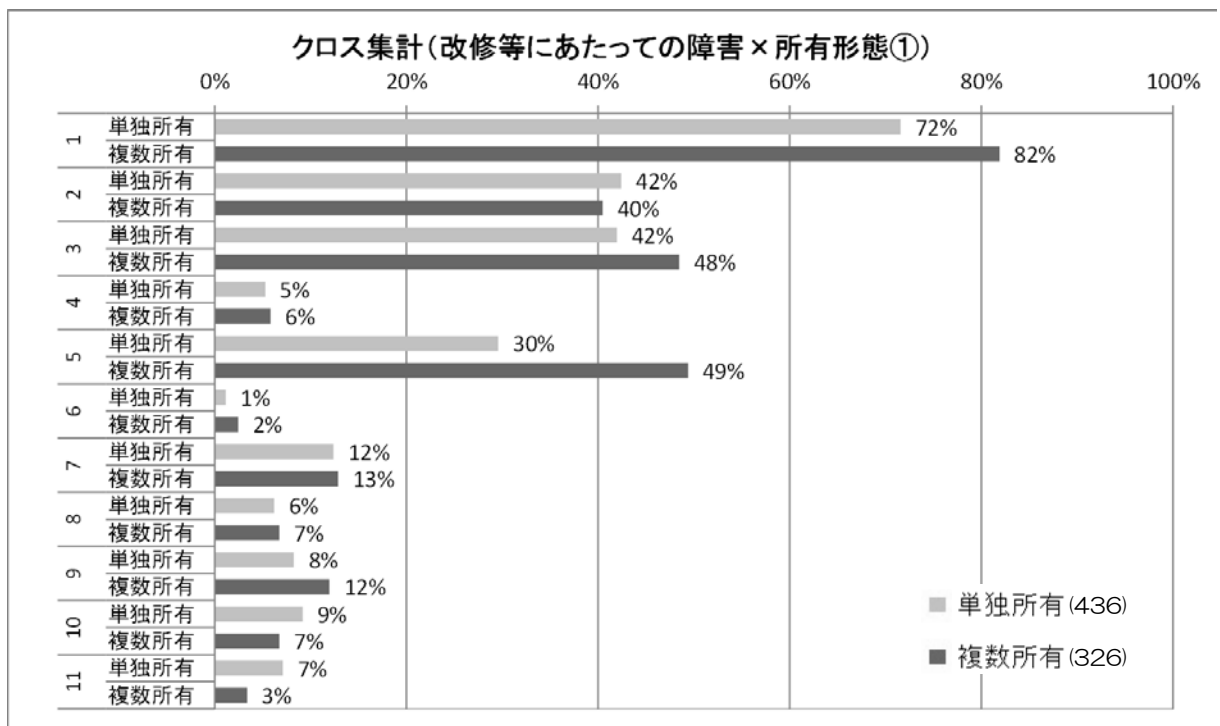
<参考：平成27年度調査>



■設問4（耐震改修等にあたっての障害）とのクロス集計

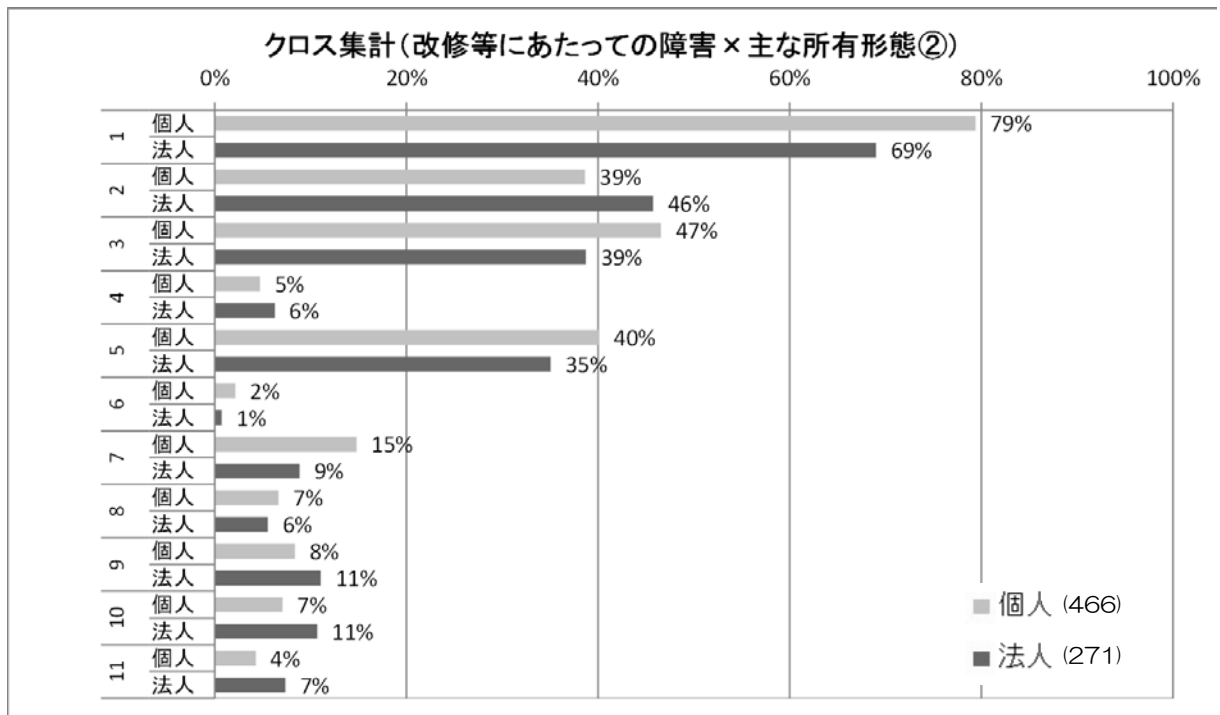
<所有形態①とのクロス集計>

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	312	267	0	579
2:移転費用等の負担が大きい	185	132	0	317
3:耐震改修により建物機能が損なわれる	183	158	0	341
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	23	19	0	42
5:賃借人や区分所有者との合意形成が困難	129	161	0	290
6:耐震化の必要性がわからない	5	8	0	13
7:どのように耐震改修を進めてよいかわからない	54	42	0	96
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。	27	22	0	49
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。	36	39	0	75
10:区市町村の補助金が受けられない。	40	22	0	62
11:その他	88	43	0	131
(不明)	31	11	1	43
回答者数	436	326	1	763



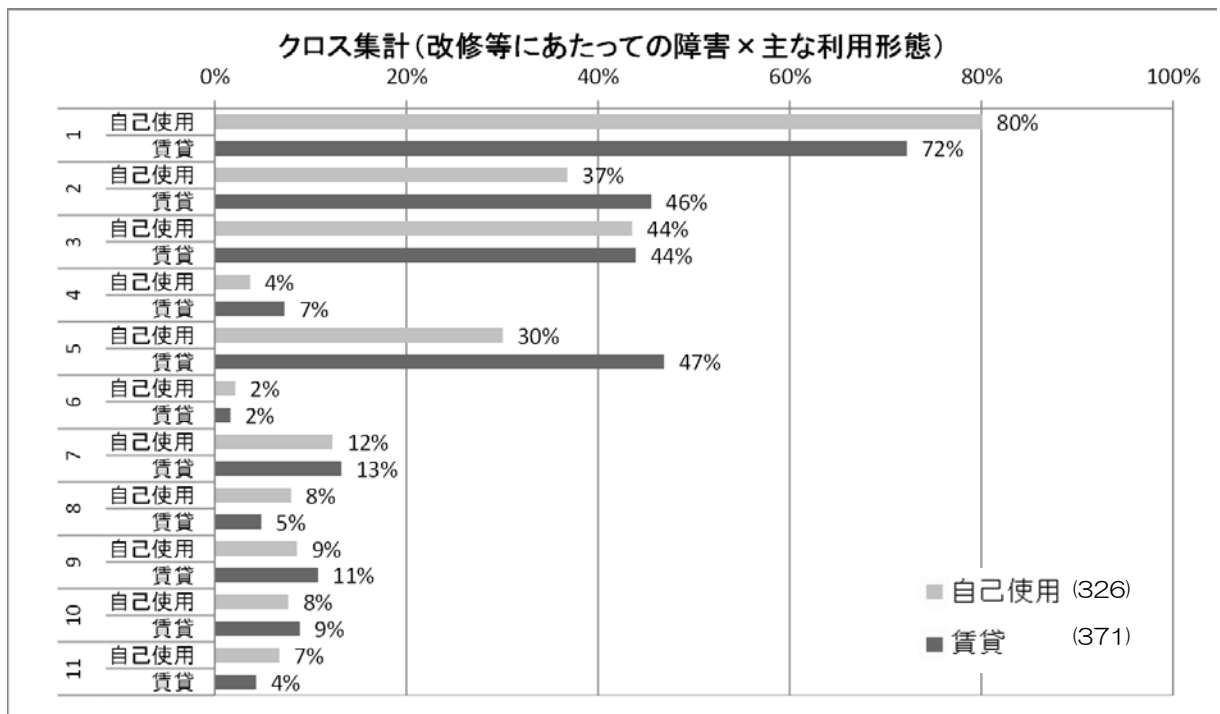
<主な所有形態②とのクロス集計>

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	370	187	22	579
2: 移転費用等の負担が大きい	180	124	13	317
3: 耐震改修により建物機能が損なわれる	217	105	19	341
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	22	17	3	42
5: 賃借人や区分所有者との合意形成が困難	187	95	8	290
6: 耐震化の必要性がわからない	10	2	1	13
7: どのように耐震改修を進めてよいかわからない	69	24	3	96
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。	31	15	3	49
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。	39	30	6	75
10: 区市町村の補助金が受けられない。	33	29	0	62
11: その他	73	56	2	131
(不明)	20	20	3	43
回答者数	466	271	26	763



<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	261	268	8	42	579
2:移転費用等の負担が大きい	120	169	4	24	317
3:耐震改修により建物機能が損なわれる	142	163	8	28	341
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	27	0	3	42
5:賃借人や区分所有者との合意形成が困難	98	174	5	13	290
6:耐震化の必要性がわからない	7	6	0	0	13
7:どのように耐震改修を進めてよいかわからない	40	49	1	6	96
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。	26	18	1	4	49
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。	28	40	2	5	75
10:区市町村の補助金が受けられない。	25	33	1	3	62
11:その他	49	68	4	10	131
(不明)	22	16	1	4	43
回答者数	326	371	11	55	763

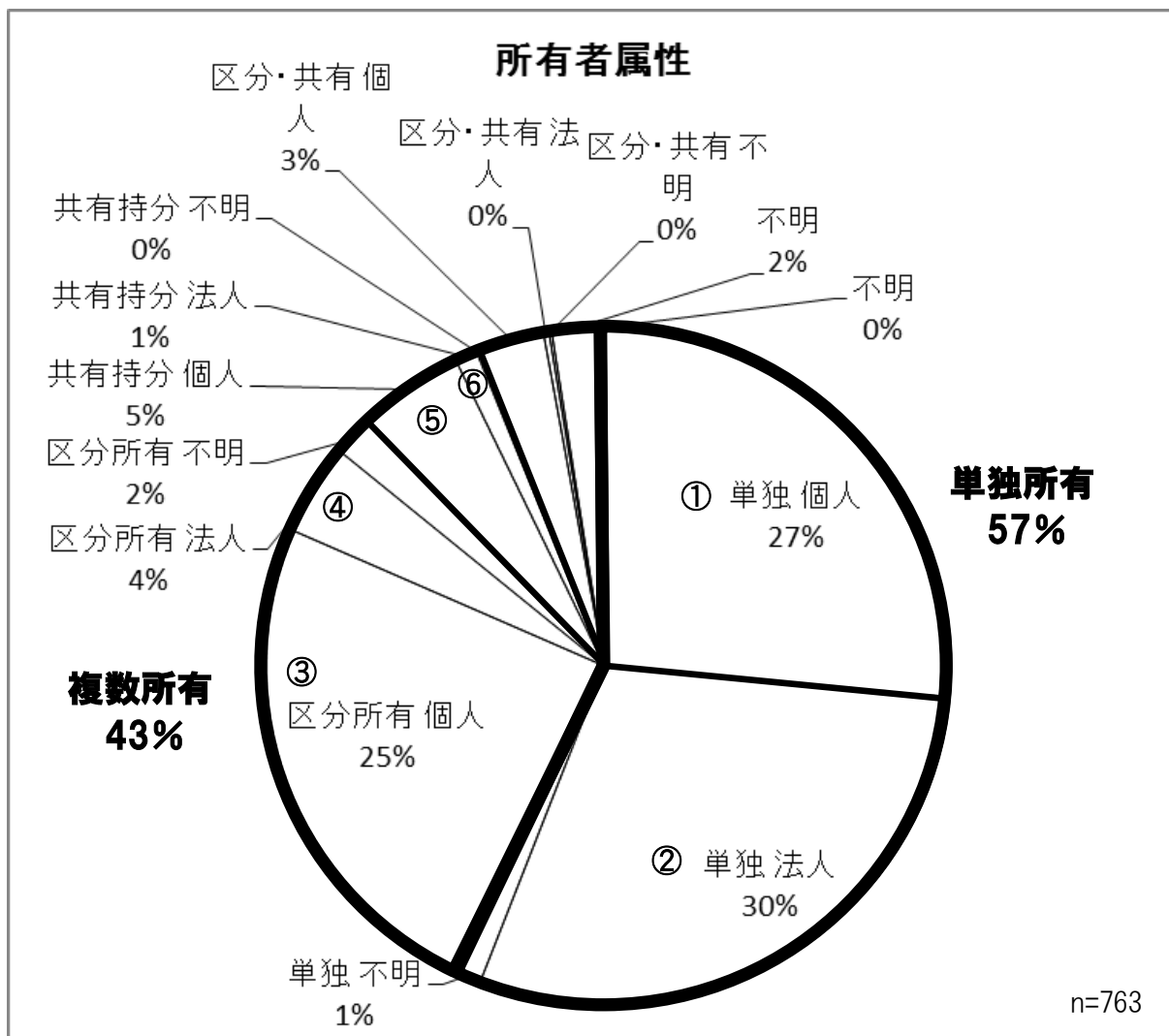


所有者へのヒアリング調査（所有形態ごと）

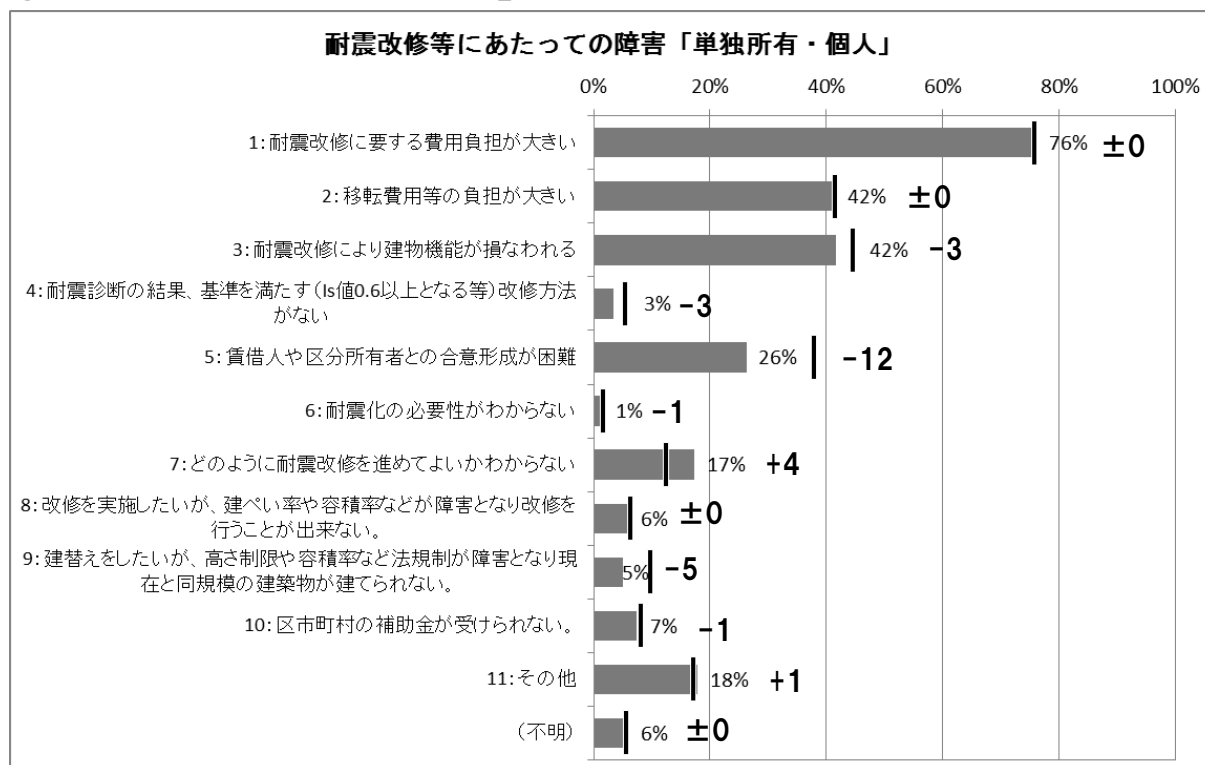
平成 29 年 2 月 28 日時点の集計結果（771 件分）〈速報値〉

■所有形態別の分類

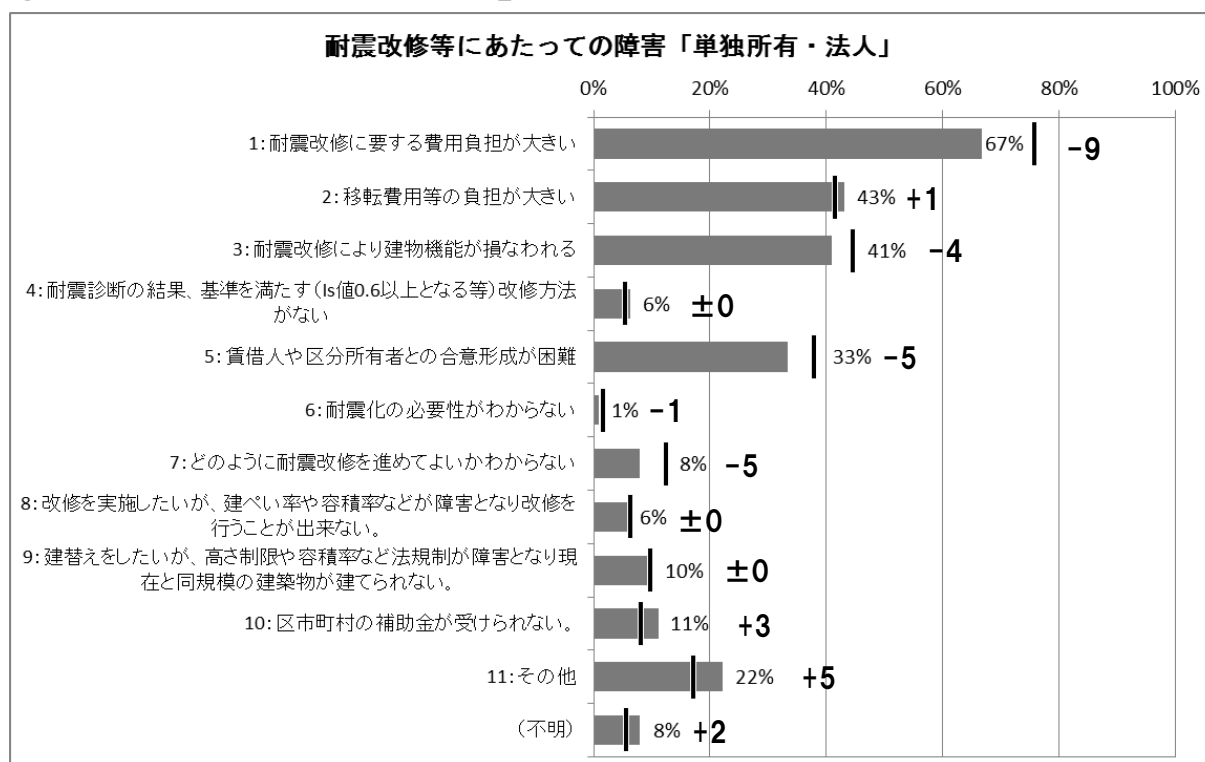
所有形態 ①	区分 共有	所有形態 ②	回答数	割合
単独所有		個人 ①	202	27%
		法人 ②	225	30%
		不明	9	1%
複数所有	区分所有	個人 ③	186	25%
		法人 ④	33	4%
		不明	14	2%
	共有持分	個人 ⑤	39	5%
		法人 ⑥	8	1%
		不明	1	0%
	区分・共有	個人	24	3%
		法人	2	0%
		不明	1	0%
	不明	18	2%	
不明			1	0%
合計			763	100%



①所有形態「単独所有・個人」(202棟)



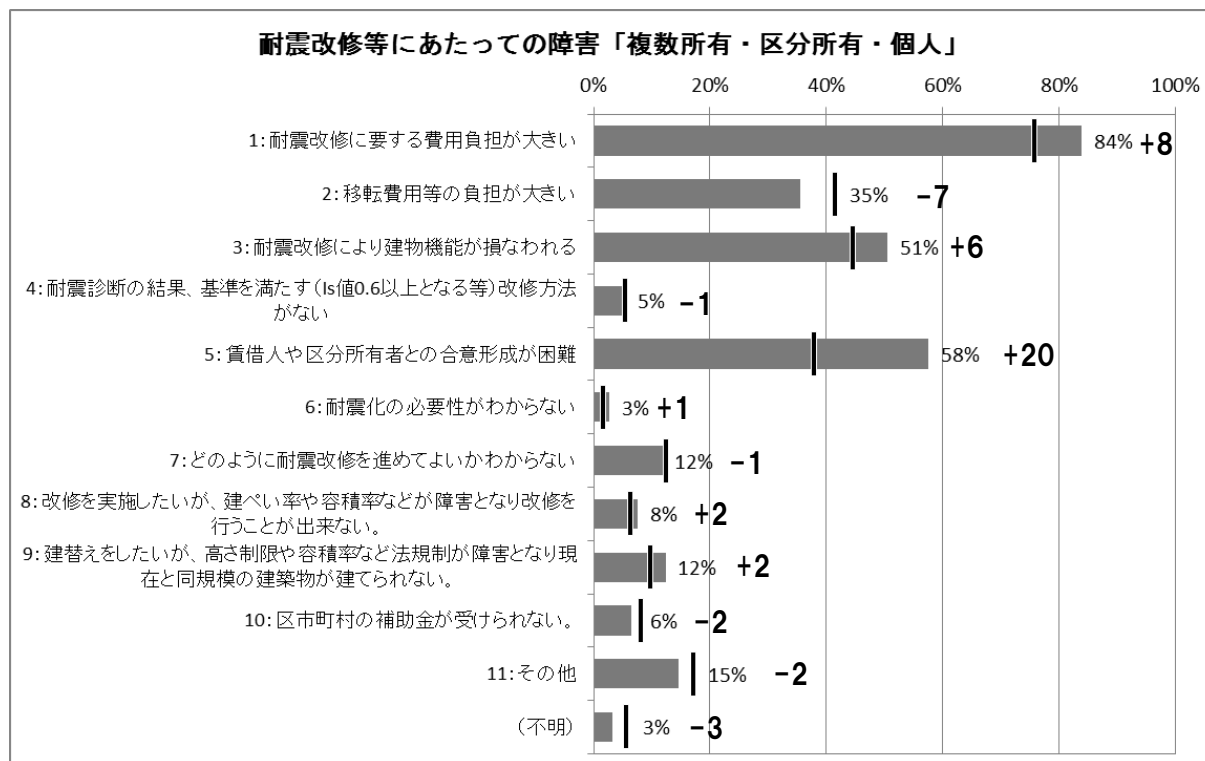
②所有形態「単独所有・法人」(225棟)



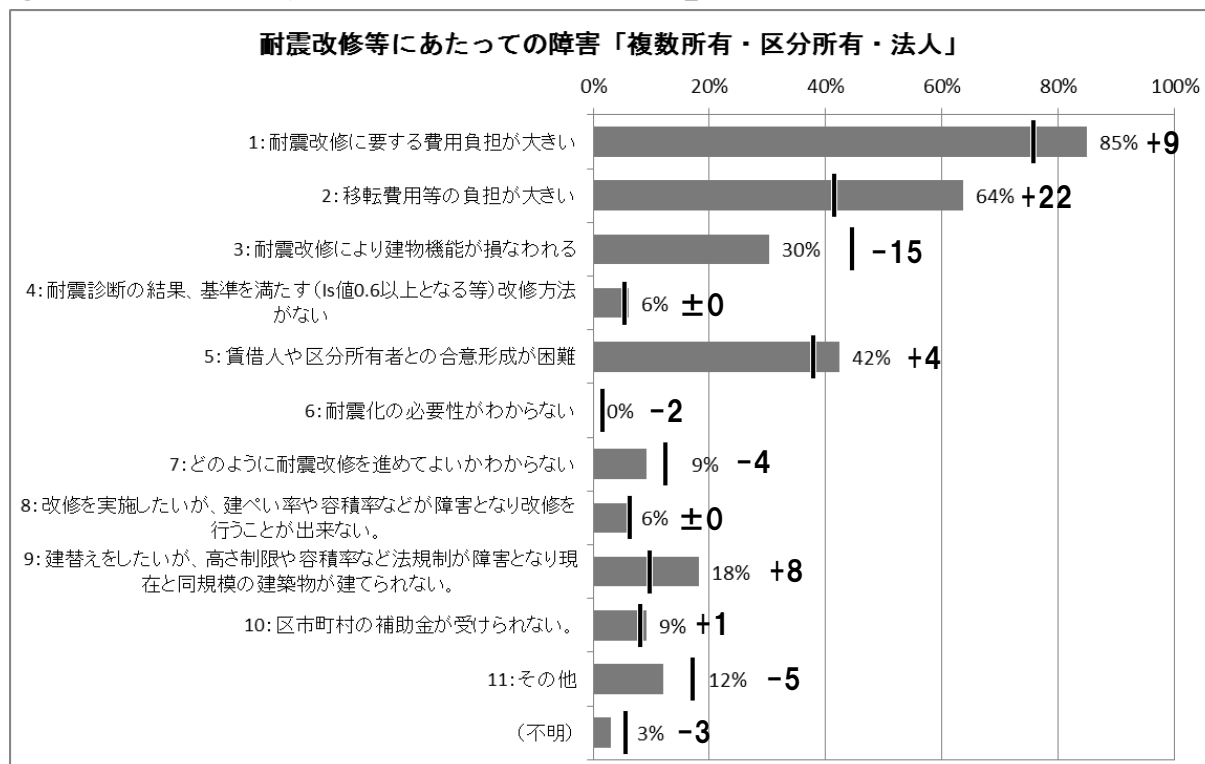
※ | : 全体 771 件の割合を示す (平均値)

※ 「±0」などの値: 全体集計とのポイント差

③所有形態「複数所有・区分所有・個人」(186棟)



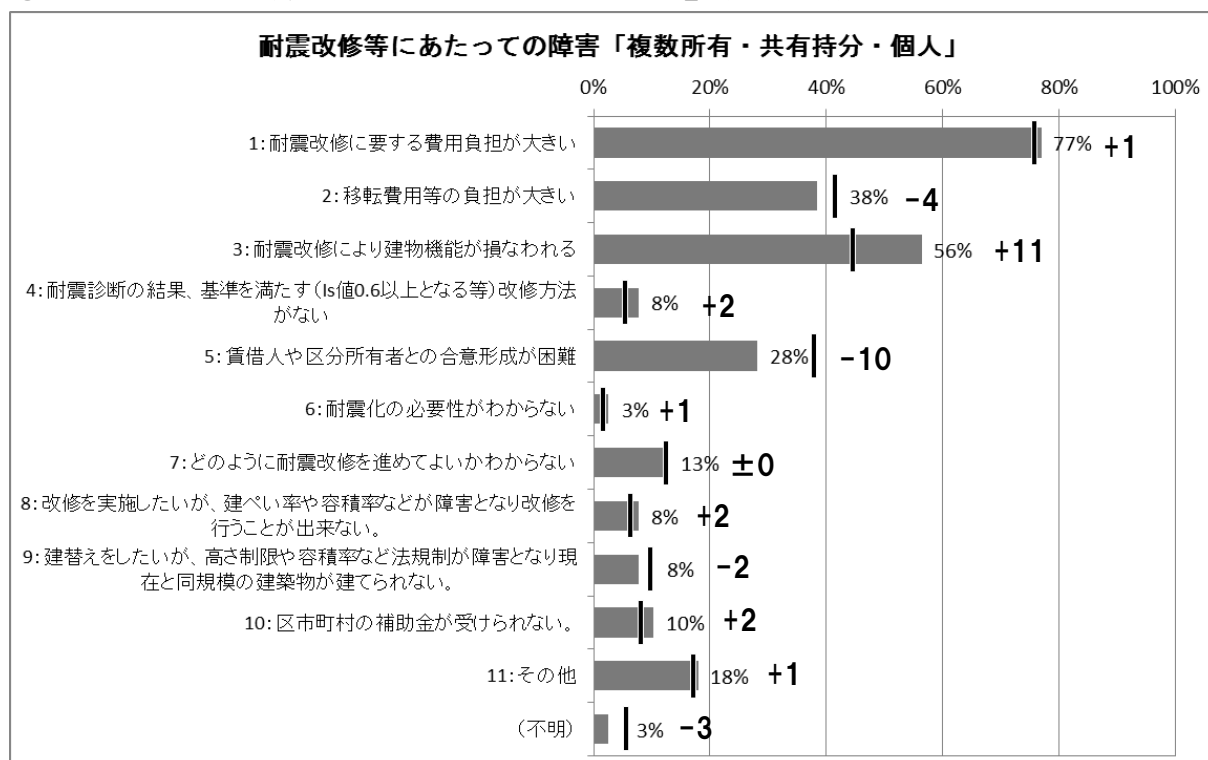
④所有形態「複数所有・区分所有・法人」(33棟)



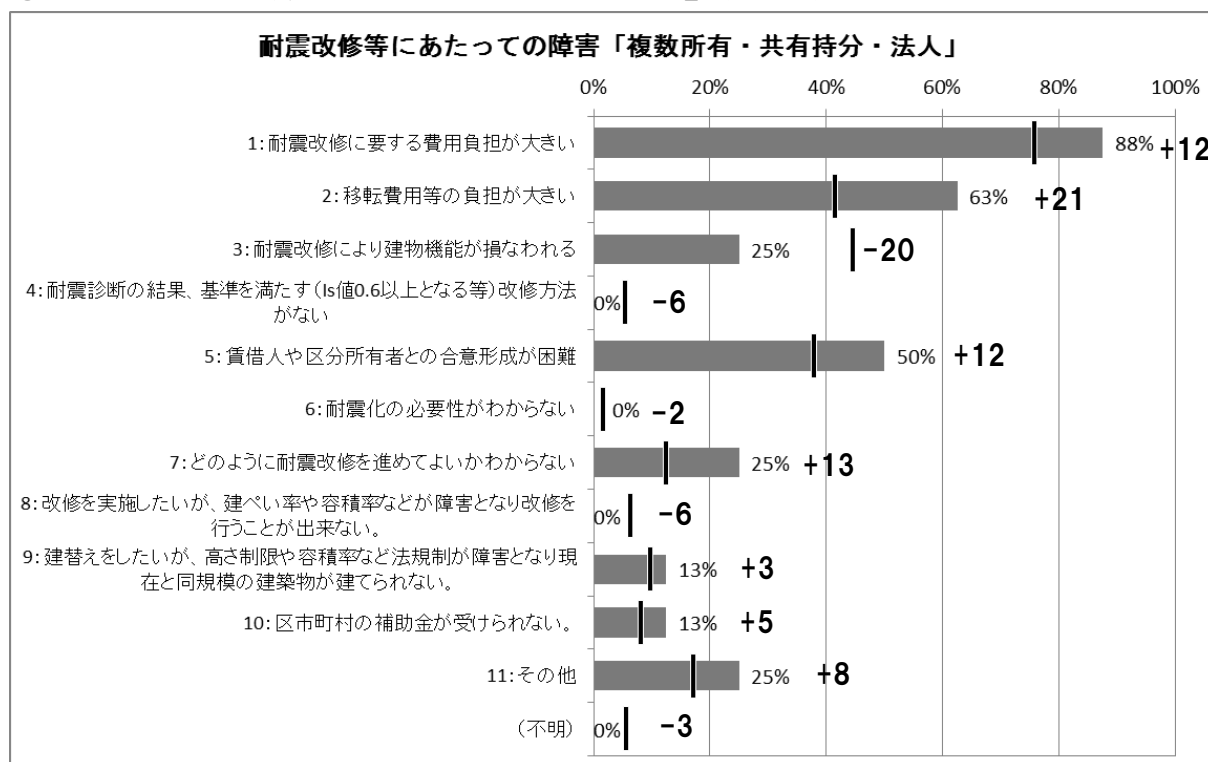
※ | : 全体 771 件の割合を示す (平均値)

※ 「±0」などの値: 全体集計とのポイント差

⑤所有形態「複数所有・共有持分・個人」(39棟)



⑥所有形態「複数所有・共有持分・法人」(8棟)



※ | : 全体 771 件の割合を示す (平均値)

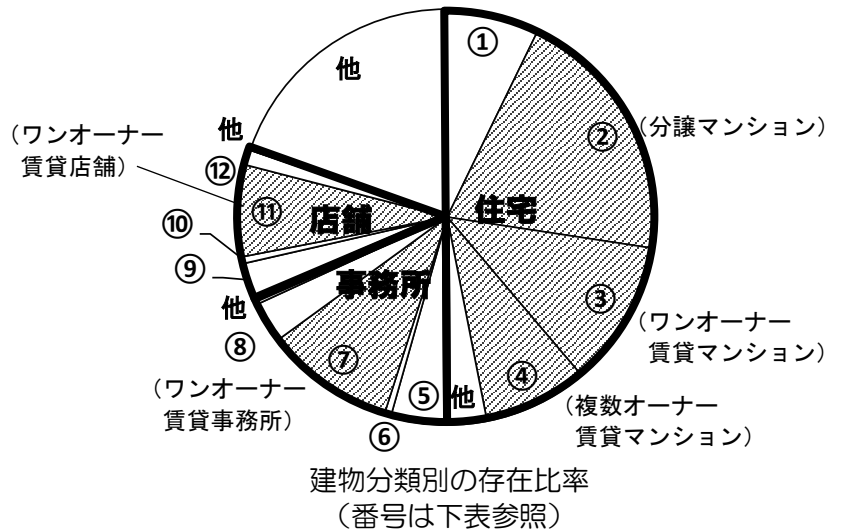
※ 「±0」などの値: 全体集計とのポイント差

所有者へのヒアリング調査を通じた課題の整理方法

1. 建物分類（用途/利用形態/所有形態1）ごとに「耐震改修等にあたっての障害」項目（以下「障害項目」という。）の割合をとりまとめ、建物全体で集計した割合と比較する。（資料3-2）
2. 上記1.の結果、建物主要5分類（存在比率が高い②③④⑦⑪をいう）において、建物全体集計の割合と比較し、高い割合となっている「障害項目」について、主な意見を分類して整理する。（資料3-3）
3. 建物主要5分類について「個人」と「法人」に分け、「障害項目」の割合をとりまとめ、建物全体で集計した割合と比較する。（資料3-4）
4. 1～3.を踏まえ、今後検討すべき課題を整理する。（資料3-5）

■参考：建物分類

- 建物用途（住宅/事務所/店舗）
- 利用形態（自己使用/賃貸）
- 所有形態1（単独/複数所有）
- 所有形態2（個人/法人）



建物分類（一覧）

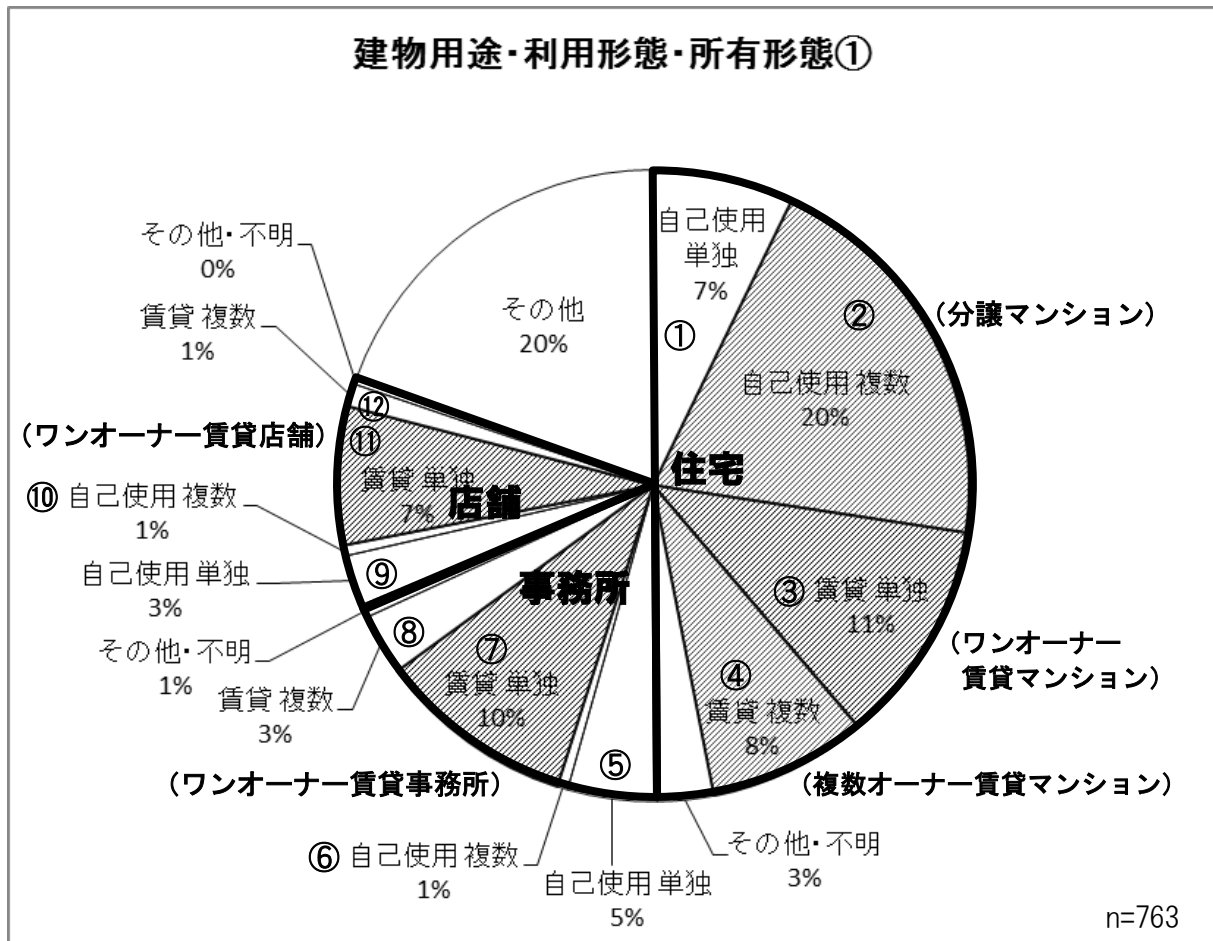
建物分類				自由意見の とりまとめ (資料3-3)	備 考	
建物用途	利用形態	所有形態1	所有形態2			
住宅	自己使用	単独	①			
		複数	②	個人/法人	費用/合意	分譲マンション
	賃貸	単独	③	個人/法人	費用/移転/合意	ワンオーナー賃貸マンション
		複数	④	個人/法人	費用/移転/合意	複数オーナー賃貸マンション
事務所	自己使用	単独	⑤			
		複数	⑥			
	賃貸	単独	⑦	個人/法人	移転/機能	ワンオーナー賃貸事務所
		複数	⑧			
店舗	自己使用	単独	⑨			
		複数	⑩			
	賃貸	単独	⑪	個人/法人	移転/機能/合意	ワンオーナー賃貸店舗
		複数	⑫			

建物分類ごとの「耐震改修等にあたっての障害」の整理

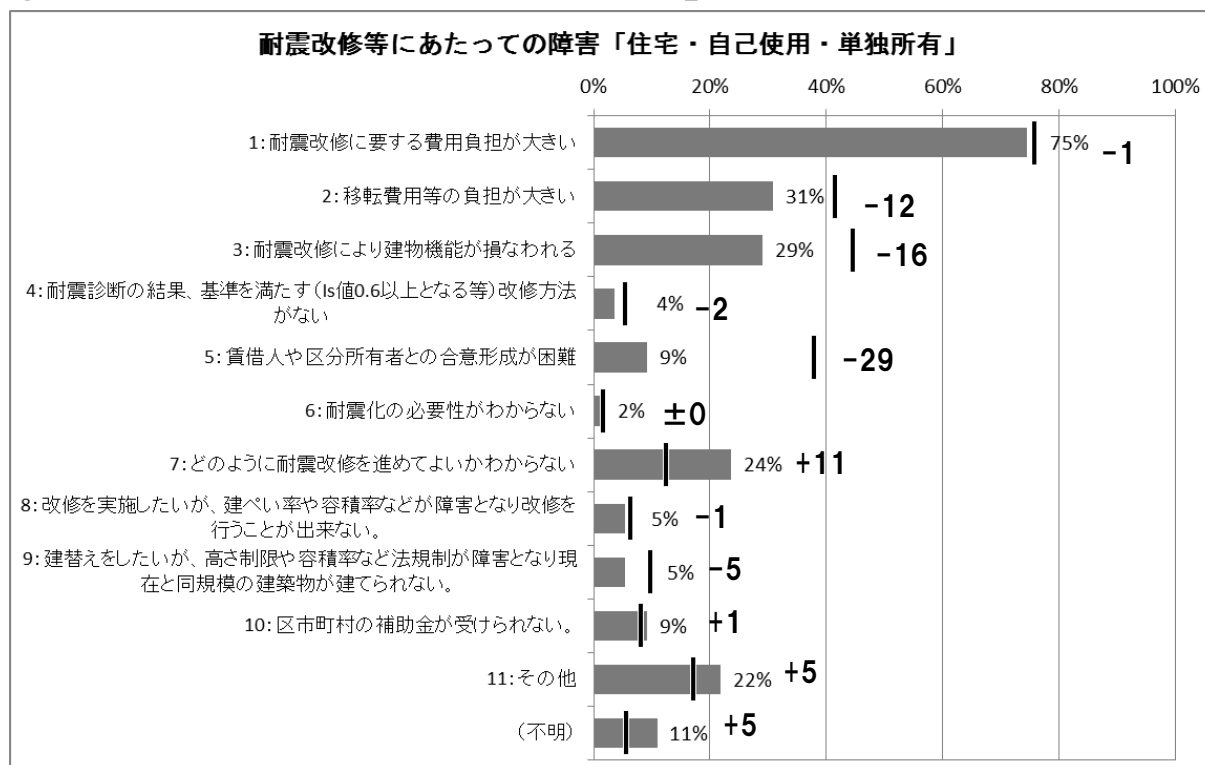
平成 29 年 2 月 28 日時点の集計結果 (771 件分) <速報値>

■建物分類

主な建物用途	建物分類		回答数	割合
	主な利用形態	所有形態①		
住宅 50%	自己使用	単独所有 ①	55	7%
		複数所有 ②	154	20%
	賃貸	単独所有 ③	87	11%
		複数所有 ④	62	8%
	その他・不明		22	3%
事務所 19%	自己使用	単独所有 ⑤	35	5%
		複数所有 ⑥	4	1%
	賃貸	単独所有 ⑦	77	10%
		複数所有 ⑧	24	3%
	その他・不明		5	1%
店舗 12%	自己使用	単独所有 ⑨	20	3%
		複数所有 ⑩	4	1%
	賃貸	単独所有 ⑪	54	7%
		複数所有 ⑫	9	1%
	その他・不明		2	0%
その他・不明 19%		149	20%	
合計			763	100%

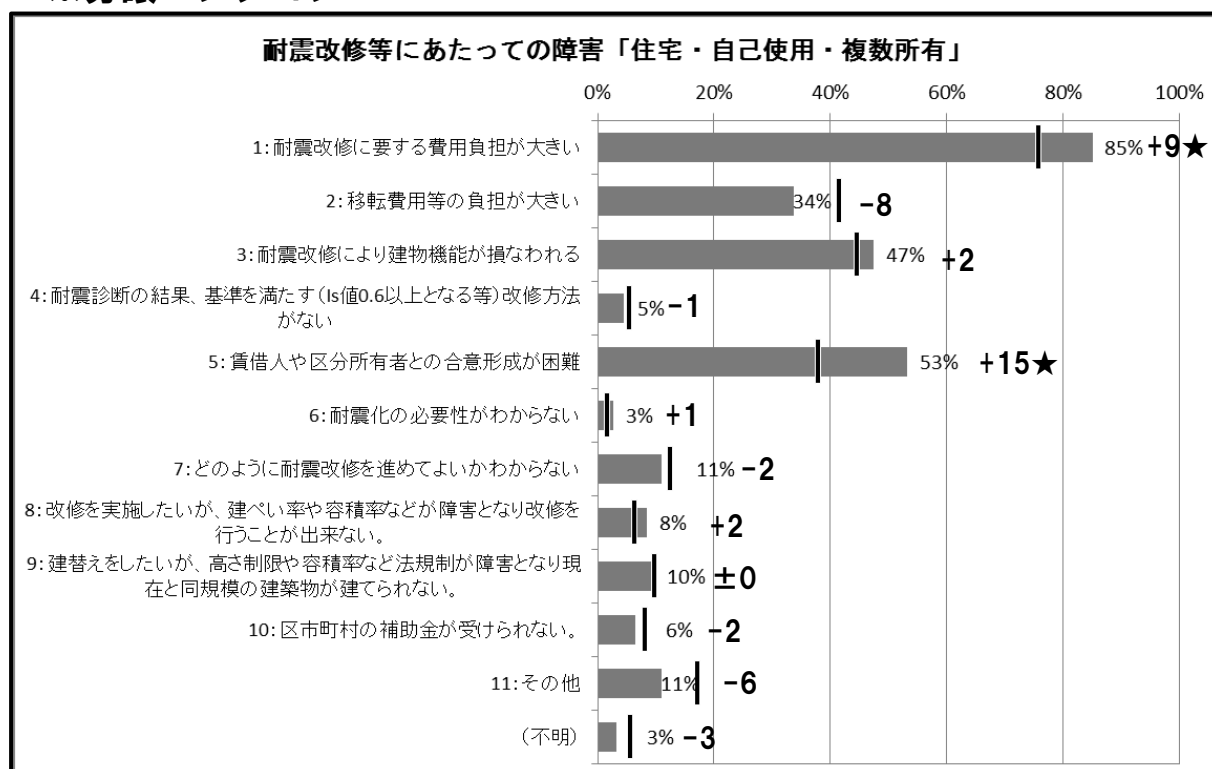


①建物分類「住宅・自己使用・単独所有」(55棟)



②建物分類「住宅・自己使用・複数所有」(154棟)

※分譲マンション



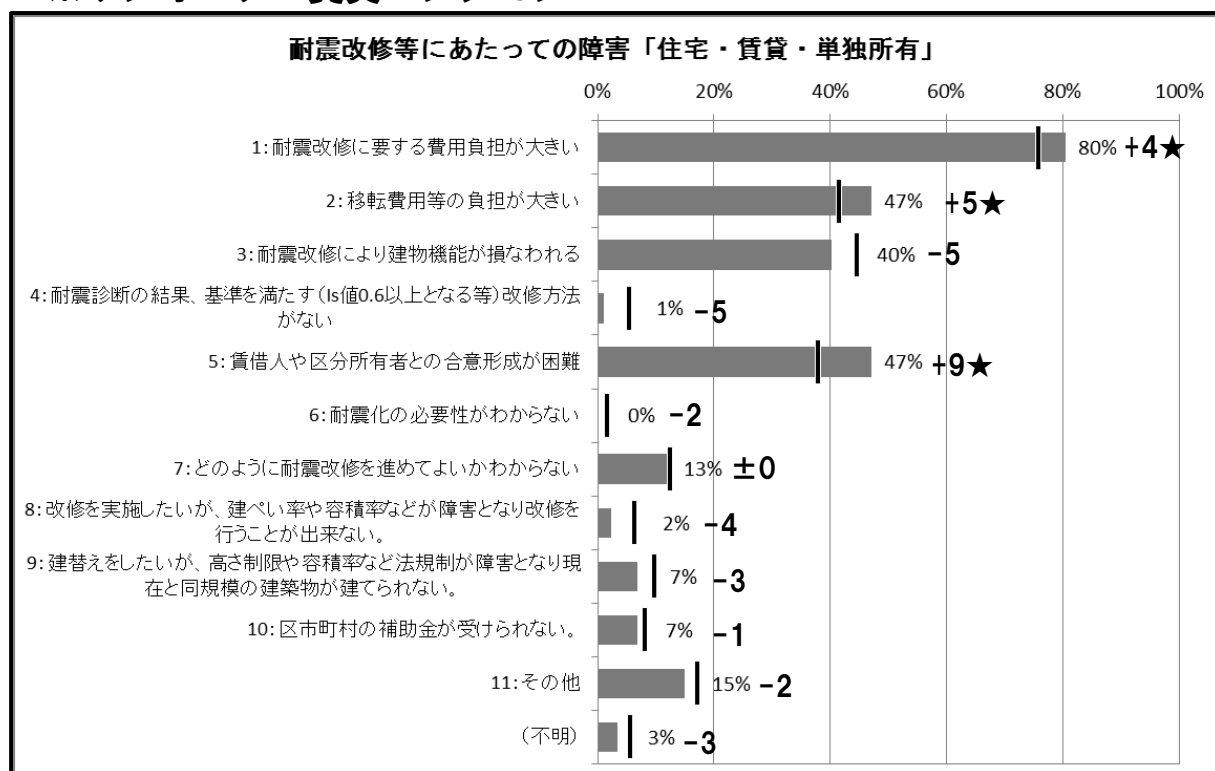
★：自由意見とりまとめ(資料3-3)

※ | : 全体 771 件の割合を示す(平均値)

※ 「±0」などの値：全体集計とのポイント差

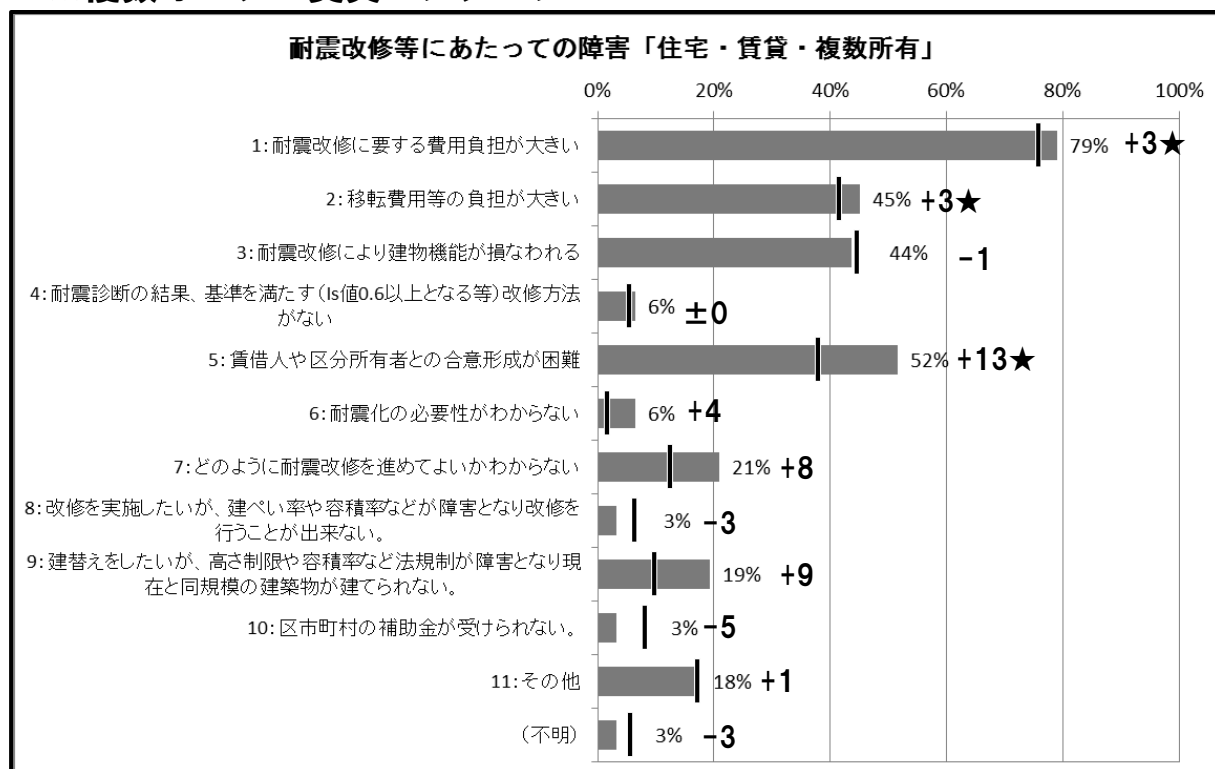
③建物分類「住宅・賃貸・単独所有」(87棟)

※ワンオーナー賃貸マンション



④建物分類「住宅・賃貸・複数所有」(62棟)

※複数オーナー賃貸マンション

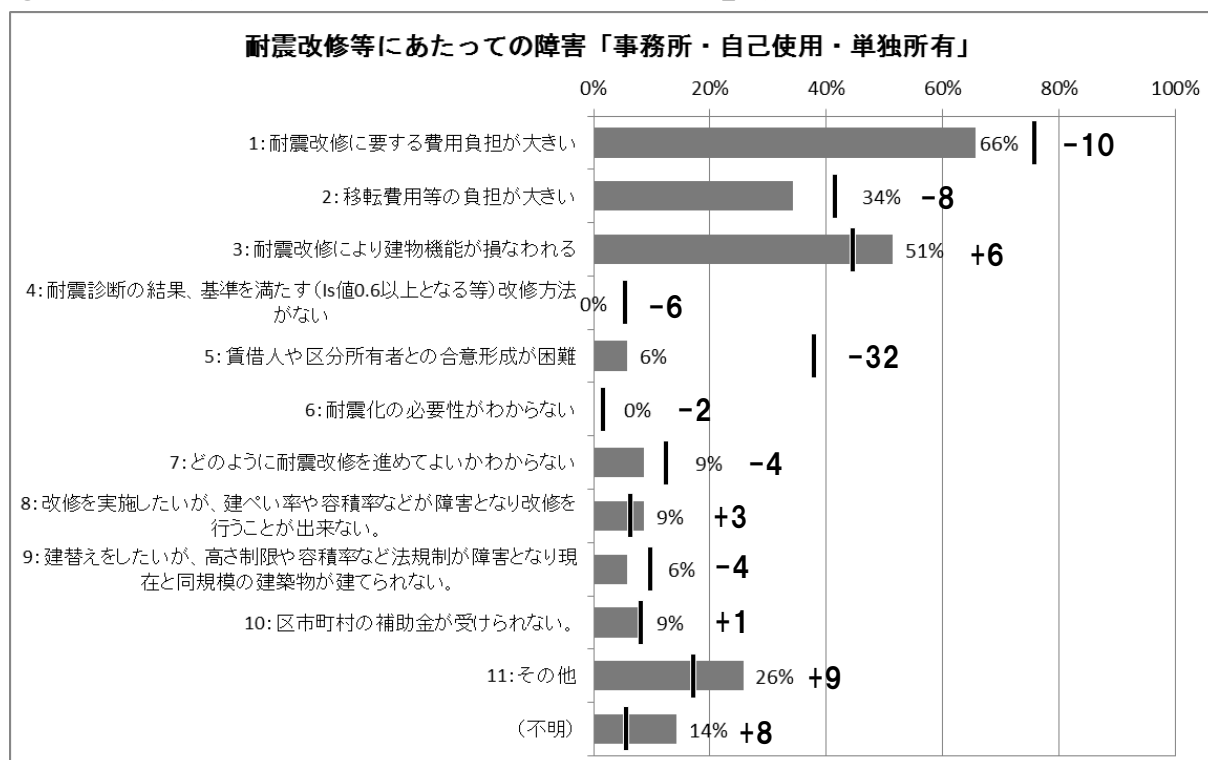


★：自由意見とりまとめ(資料3-3)

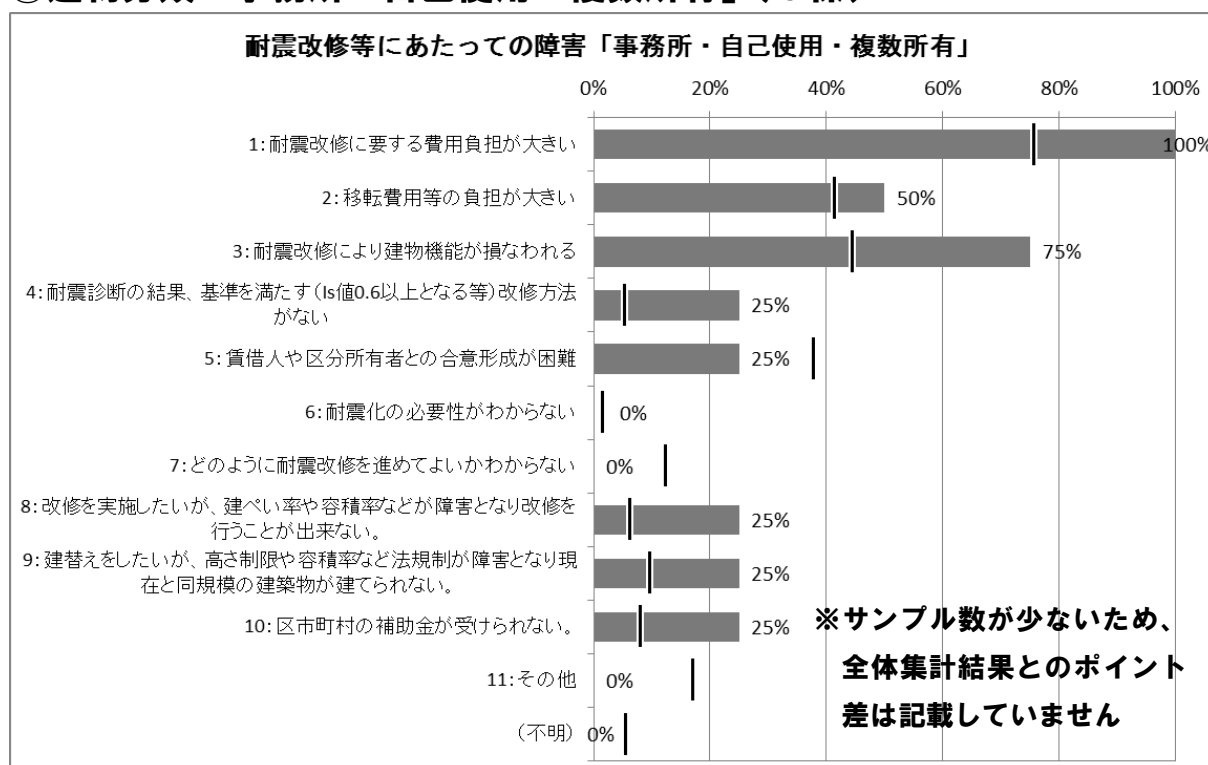
※ | : 全体771件の割合を示す(平均値)

※「±0」などの値：全体集計とのポイント差

⑤建物分類「事務所・自己使用・単独所有」(35棟)



⑥建物分類「事務所・自己使用・複数所有」(4棟)

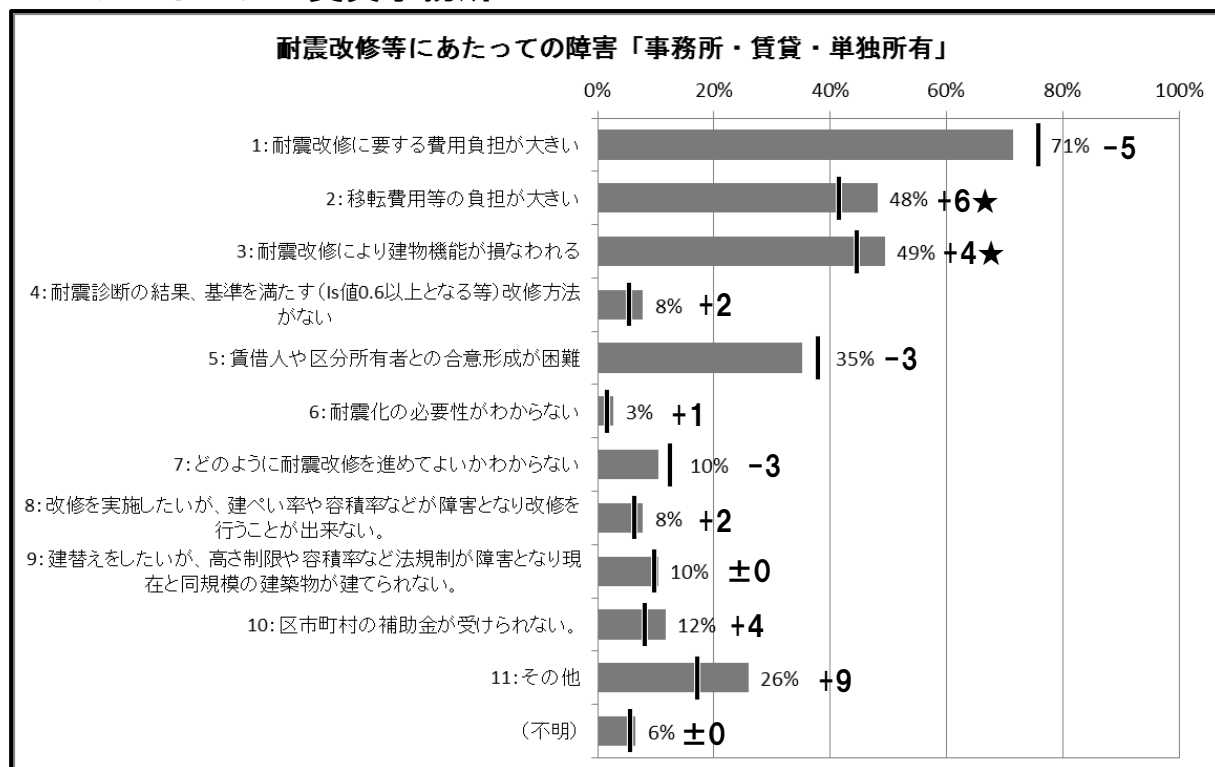


※ | : 全体 771 件の割合を示す (平均値)

※ 「±0」などの値: 全体集計とのポイント差

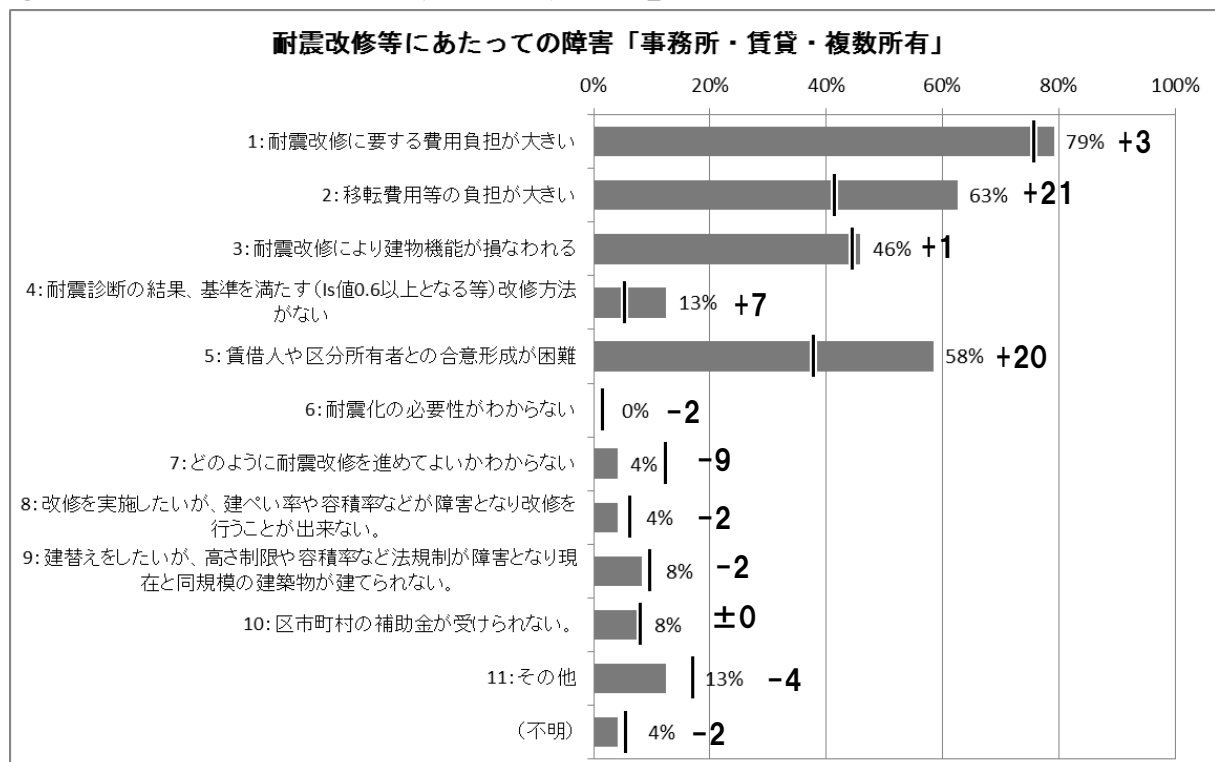
⑦建物分類「事務所・賃貸・単独所有」(77棟)

※ワンオーナー賃貸事務所



★：自由意見とりまとめ(資料3-3)

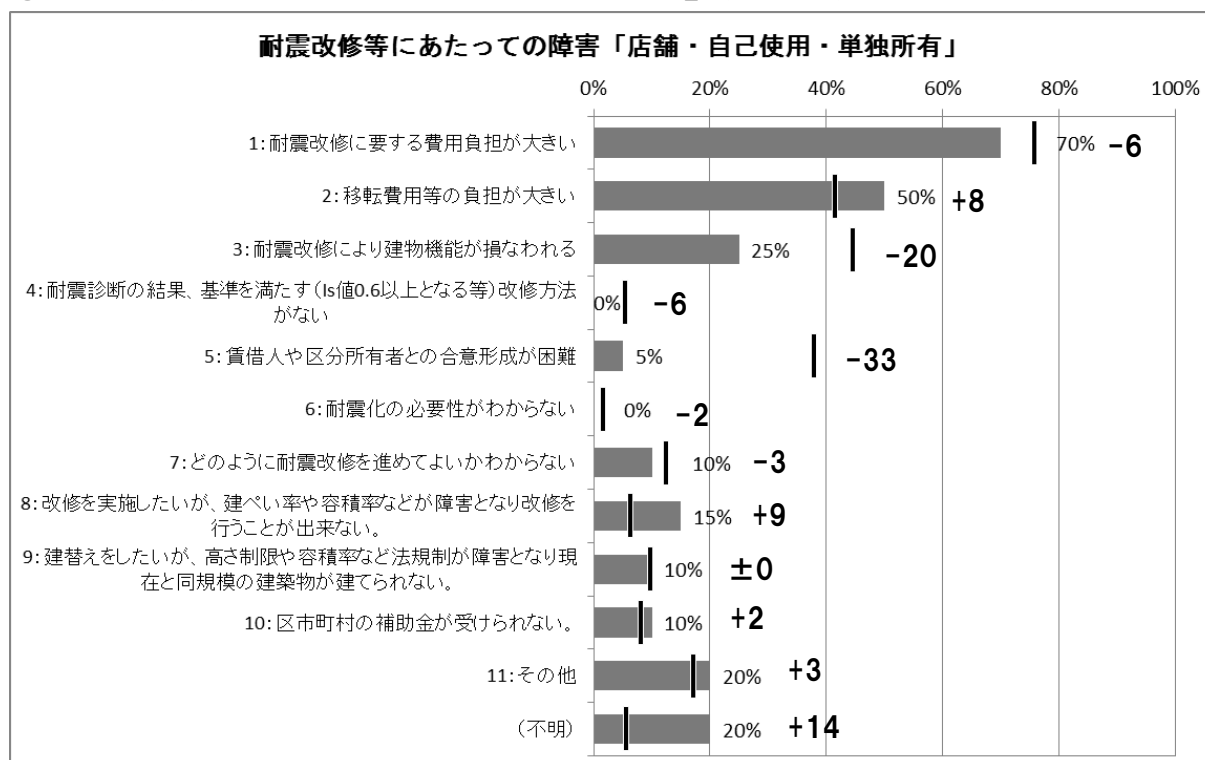
⑧建物分類「事務所・賃貸・複数所有」(24棟)



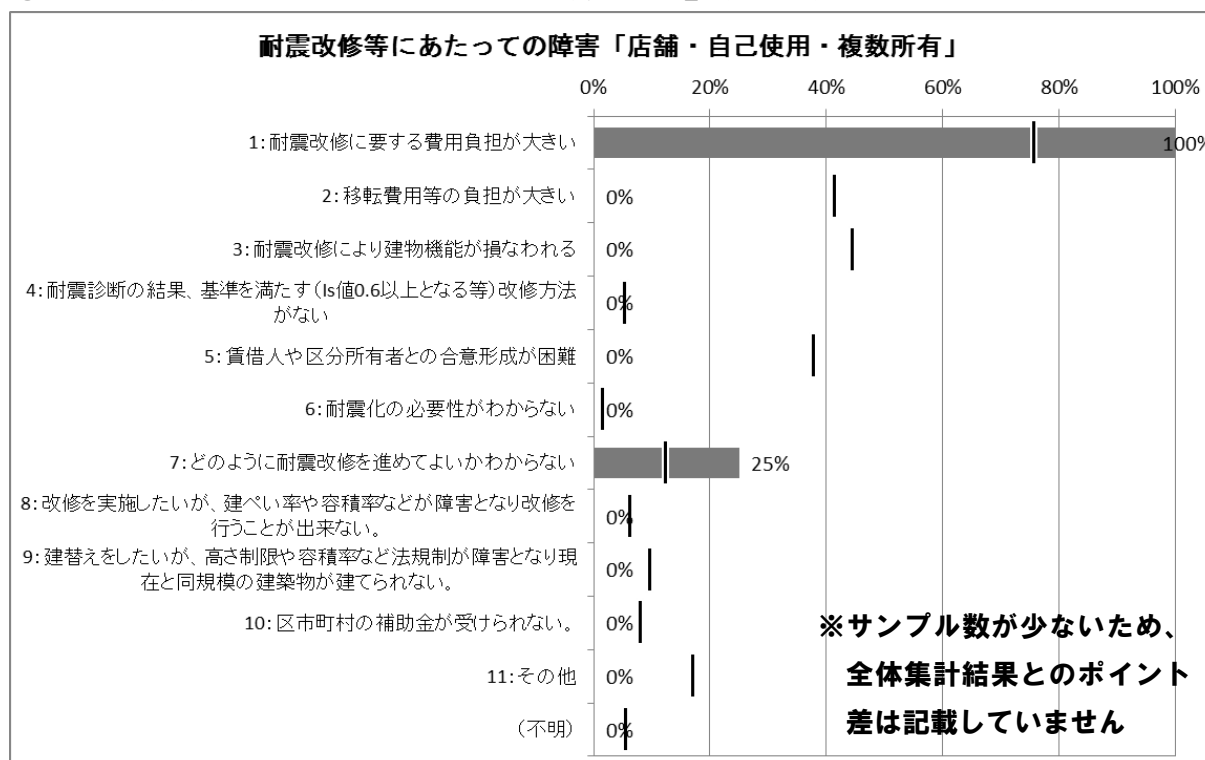
※ | : 全体 771 件の割合を示す(平均値)

※ 「±0」などの値: 全体集計とのポイント差

⑨建物分類「店舗・自己使用・単独所有」(20棟)



⑩建物分類「店舗・自己使用・複数所有」(4棟)

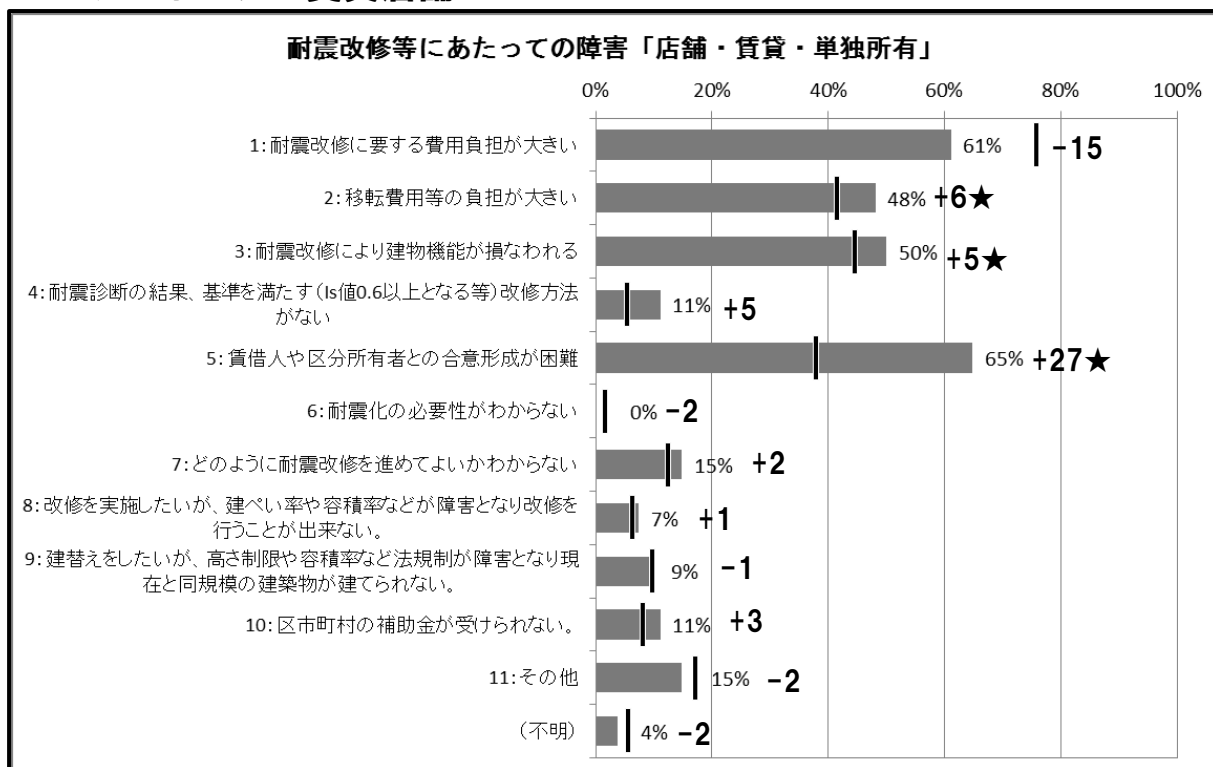


※ | : 全体 771 件の割合を示す (平均値)

※ 「±0」などの値: 全体集計とのポイント差

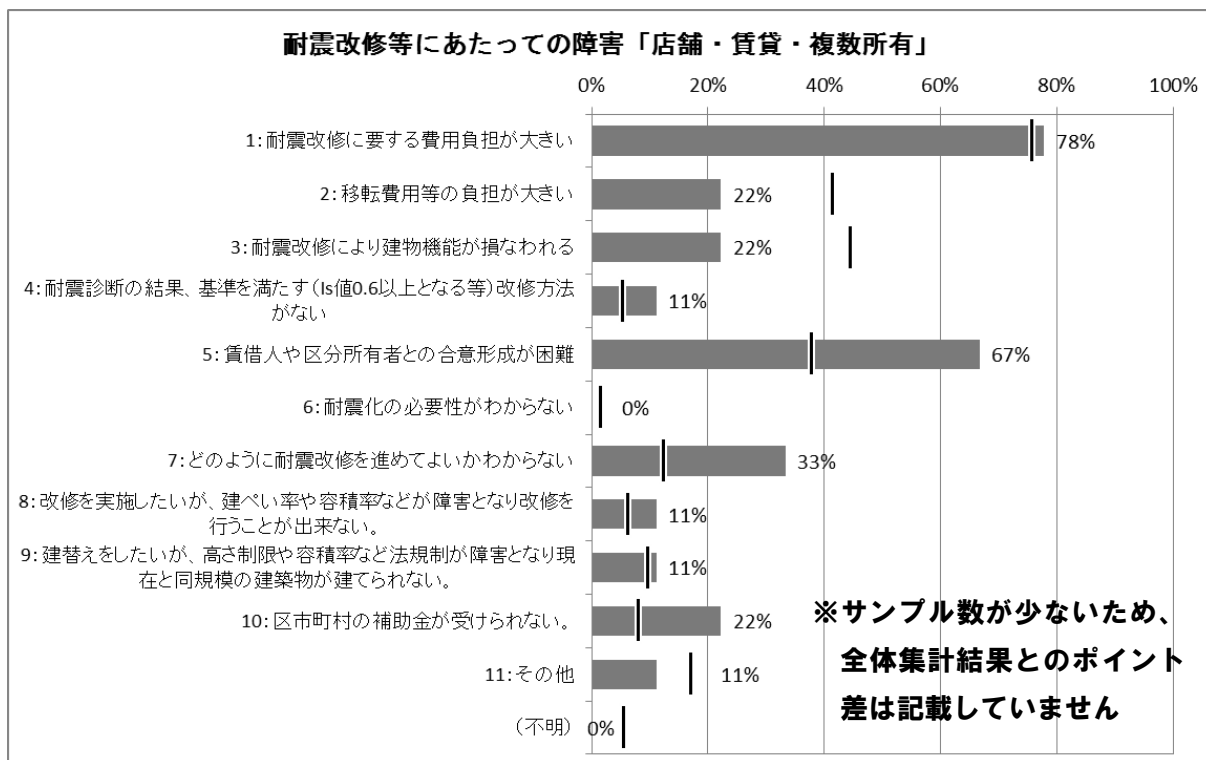
⑪建物分類「店舗・賃貸・単独所有」(54棟)

※ワンオーナー賃貸店舗



★：自由意見とりまとめ(資料3-3)

⑫建物分類「店舗・賃貸・複数所有」(9棟)



※ | : 全体 771 件の割合を示す(平均値)

※「±0」などの値：全体集計とのポイント差

建物主要 5 分類における耐震改修等の主な障害と意見

建物分類②：「住宅・自己使用・複数所有」（154 棟） ※分譲マンション

■ 1_耐震改修に要する費用負担が大きい。

全回答数 131 棟のうち、自由回答 46 件

分類	主な意見
負担額に関する事 ※18 件(39%)	・耐震改修に要する費用負担が大きい。 ・改修可能な自己負担金の範囲については負担割合ではなく、実際の額面による。
修繕積立に関する事 ※9 件(20%)	・大規模修繕工事を優先して検討。 ・大規模修繕工事を行ったため、資金が少ない(借入金有)。
補助金に関する事 ※8 件(17%)	・マンションが2棟建てで成り立っている。特定沿道にかかっているのは1棟のみで受けられる助成金額が少ないため。 ・以前検討した時は、費用負担が大きくて実現しなかった。補助制度が良くなったら再度検討したい。
区分所有者の年齢に関する事(高齢者) ※5 件(11%)	・年金暮らしの人が多く資金的に余裕がないため。 ・住人の中に費用負担したくない人がいる。高齢者も多く、金銭的に難しい人がいる。
資金・合意形成に関する事 ※5 件(11%)	・多額の負担での合意形成は困難。 ・費用の問題もあるが、反対する人出てくると思う。負担が無ければ進めやすい。
その他 ※1 件(2%)	・具体的に計算まで至っていない。

■ 5_賃借人や区分所有者との合意形成が困難。

全回答数 82 棟のうち、自由回答 33 件

分類	主な意見
区分所有者に関する事 ※16 件(48%)	・一円も負担したくない。耐震化への関心がない。 ・住戸内の RC 袖壁増打補強がどうしても必要だが、1戸の住民が反対し、実施できない。 ・1階の区分所有者に内部工事の同意が得られない。
区分所有者の年齢に関する事(高齢者) ※9 件(27%)	・区分所有のなかには高齢所有者もあり、費用負担の合意が得難い。 ・積立金の中で考えるしかない。新たな個人負担は高齢でもあるのでありえない。
建物機能に関する事 ※3 件(9%)	・耐震工事を直接影響がある者とそうでない者の合意形成が難しい。
区分所有者との話し合いに関する事 ※2 件(6%)	・まだ区分所有者に合意について話し合っていない。 ・管理組合として賃貸しで住んでいるような人たちを含めて、組合総会を開くことも難しく、現状では耐震化について話し合う機会が持てない。
その他 ※3 件(9%)	・資金的なメリットを生み出せる建て替えができない限り、改修は現実的には無理と判断している。 ・どうしてよいかわからない。

建物分類③：「住宅・賃貸・単独所有」（87棟）※ワンオーナー賃貸マンション

■1_耐震改修に要する費用負担が大きい。

全回答数 70 棟のうち、自由回答 30 件

分類	主な意見
負担額に関する事 ※13 件(43%)	・改修設計、改修工事について費用負担をしたくない。 ・耐震改修の必要性は十分理解しているが、費用を捻出することが困難であるため実施できない。
助成金に関する事 ※9 件(30%)	・規模が小さく算定式で求められる助成金ではダメ。改修全額を助成して欲しい。 ・アスベスト除去費用についても助成して貰いたい。
工事費に関する事 ※2 件(7%)	・設計費用については理解している。設計計画次第で工事費が変わるはず。
賃料に関する事 ※2 件(7%)	・安全性は向上するのかもしれないが、借手側はそれを理由に賃料の UP に応じない。
その他 ※4 件(13%)	・自分自身が高齢のため、賃借人等に気を使ったり、工事業者との対応が億劫になっている。

■2_移転費用等の負担が大きい。

全回答数 41 棟のうち、自由回答 19 件

分類	主な意見
助成金に関する事 ※6 件(32%)	・借家人への補償がネックとなりそう。助成してもらえないか。
負担額に関する事 ※5 件(26%)	・テナントを出すには相当の金が必要。 ・補強の際は賃借人に転居費用の補償をすることになり費用を負担できない。
賃借人等との関係に関する事 ※5 件(26%)	・事務所もあり取引先への周知も大変。 ・テナントへの補償等合意がとれない。
移転に関する事 ※2 件(11%)	・移転しない方法がないとできない。
その他 ※1 件(5%)	・費用も問題ではあるが、負担ゼロでも工事は難しい。

■5_賃借人や区分所有者との合意形成が困難。

全回答数 41 棟のうち、自由回答 25 件

分類	主な意見
補償に関する事 ※7 件(28%)	・1/2 は合意あり、但し保証金の負担。 ・工事時、貸している事務所の補償金が多大になる。住人との調整が難しい。
合意形成への心配、結果未伝達に関する事 ※7 件(28%)	・耐震診断の結果については、知らせていない。 ・賃借人との合意形成ができるかわからない。
賃貸契約に関する事 ※5 件(20%)	・一度転居した場合は空室になる可能性が心配である。 ・賃借人の賃料下落要請の可能性はある
反対者に関する事 ※1 件(4%)	・賃借人が移動しないので合意形成が難しい。 ・アパートに入居している方への影響も含めて人的負担が大きい。
その他 ※5 件(20%)	・賃借人がいる中では改修工事はできない。

建物分類④：「住宅・賃貸・複数所有」（62棟）※複数オーナー賃貸マンション

■1_耐震改修に要する費用負担が大きい。

全回答数 49 棟のうち、自由回答 14 件

分類	主な意見
負担額に関する事 ※4 件(29%)	・組合負担が多い。 ・耐震改修にともない、建物が古いので設備関係の修繕等を行いたい費用が多額となる。
助成金に関する事 ※4 件(29%)	・耐震補強設計、耐震改修に要する自己負担額が他区よりも大きい。
アスベスト除去に関する事 ※3 件(21%)	・アスベストがあるため補強工事のための工事にかかる費用が高い。
収入に関する事 ※1 件(7%)	・建替え期間中は家賃収入がなくなる。その期間の生活が不安。
その他 ※2 件(14%)	・理事会・総会にて協議する。

■2_移転費用等の負担が大きい。

全回答数 28 棟のうち、自由回答 5 件

分類	主な意見
負担額に関する事 ※2 件(40%)	・内部からの補強となると賃借人に転居費用の補償をすることになり費用を負担できない。
助成金に関する事 ※2 件(40%)	・移転費用がいくら掛るか分からない。補助金が少しでもあれば良。
その他 ※1 件(20%)	・理事会・機会にて協議する。

■5_賃借人や区分所有者との合意形成が困難。

全回答数 32 棟のうち、自由回答 15 件

分類	主な意見
補償に関する事 ※4 件(27%)	・補助金対象でない営業補償は、テナントが複数いる上、負担が大きい。 ・1階テナント(コンビニ)との契約が2020年である。
所有者の年齢に関する事(高齢者) ※3 件(20%)	・居住者、区分所有者、みな高齢である。また区分所有者で所在不明な方もいる。
建物機能に関する事 ※2 件(13%)	・主な補強箇所となる1F店舗の同意を得るのが難しい。
話し合いに関する事 ※2 件(13%)	・所有者は親族関係であるが、話し合いが必要。
所有者の無関心 ※2 件(13%)	・賃借人が多く、また、管理等について、所有者が入居者任せになっている。
その他 ※2 件(13%)	・相続で係争中。

建物分類⑦：「事務所・賃貸・単独所有」（77棟）※ワンオーナー賃貸事務所

■2_移転費用等の負担が大きい。

全回答数 37 棟のうち、自由回答 10 件

分類	主な意見
助成金に関する事 ※5 件(50%)	・この界隈は周辺地域などと比べても格段に家賃が高い。仮営業所の賃貸料を助成してもらえれば助かる。 ・テナントの解約費も助成して欲しい。
負担額に関する事 ※3 件(30%)	・テナントビルなので、移転が生じる場合、負担大となる。
移転先確保に関する事 ※1 件(10%)	・2階のテナントのジムの移転先(特殊性、賃料が高いなど)がなく、建て替え計画はストップしている状態。
その他 ※1 件(10%)	・未だいくらになるか不明なため返答できない。

■3_耐震改修により建物機能が損なわれる。

全回答数 38 棟のうち、自由回答 12 件

分類	主な意見
面積確保に関する事 ※3 件(25%)	・賃貸スペース(有効面積)をできるだけ確保できる建築工法の検討。
機能性悪化に関する事 ※3 件(25%)	・ブレースで機能性が悪くなる。
開口部に関する事 ※2 件(17%)	・建物の間口が狭く、敷地に余裕がないため現実的に可能な補強方法を今後検討予定。
デザインに関する事 ※1 件(8%)	・テナントの待合空間は窓側に設置しており、眺望も売りの一つになっている。通り側にブレースができると、テナントへの売りがなくなってしまう。
その他 ※3 件(25%)	・アドバイザーの意見を聞かなければわからない

建物分類⑪：「店舗・賃貸・単独所有」（54 棟） ※ワンオーナー賃貸店舗

■2_移転費用等の負担が大きい。

全回答数 26 棟のうち、自由回答 10 件

分類	主な意見
負担額に関する事 ※5 件(50%)	・建替えをする場合には、テナントへの補償が 10 億円になるかもしれない。通常は、プロに頼んで交渉をお願いしている。事務所ならば家賃の 5 か月分を支払うが、店舗の場合は移転先の用意や内装費の補償などで言い値を請求される恐れがある。
助成金に関する事 ※3 件(30%)	・テナントに出してもらうにはかなり金が必要なので助成して欲しい。
その他 ※2 件(20%)	・テナントや借借人より移転の際、どのような要求があるか不明で不安。

■3_耐震改修により建物機能が損なわれる。

全回答数 27 棟のうち、自由回答 15 件

分類	主な意見
開口部に関する事 ※6 件(40%)	・出入り口部分が使用できないような改修案は採用できない。 ・開口部が狭くなると、店舗の営業に支障がでる。
室内の機能性悪化に関する事 ※3 件(20%)	・レストラン客席等が分断される。 ・室内に鉄骨ブレース・壁補強を行わなくてはならず、現状と同じ建物の使用ができなくなるため。
面積確保に関する事 ※2 件(13%)	・売り場面積を現状と同等にしたい。
テナント対応に関する事 ※2 件(13%)	・使い勝手が悪くなるとテナントが出てしまう可能性が有る。 ・補強材で室内が狭くなった分は家賃を下げなければいけない。
デザインに関する事 ※1 件(7%)	・美観も重視したい。
その他 ※1 件(7%)	・敷地が狭く、4本柱のため、すべての機能に該当する Y 方向 1～3階 $I_s=0.6$ 以下で 1階に対しては極めて低い。

■5_借借人や区分所有者との合意形成が困難。

全回答数 35 棟のうち、自由回答 25 件

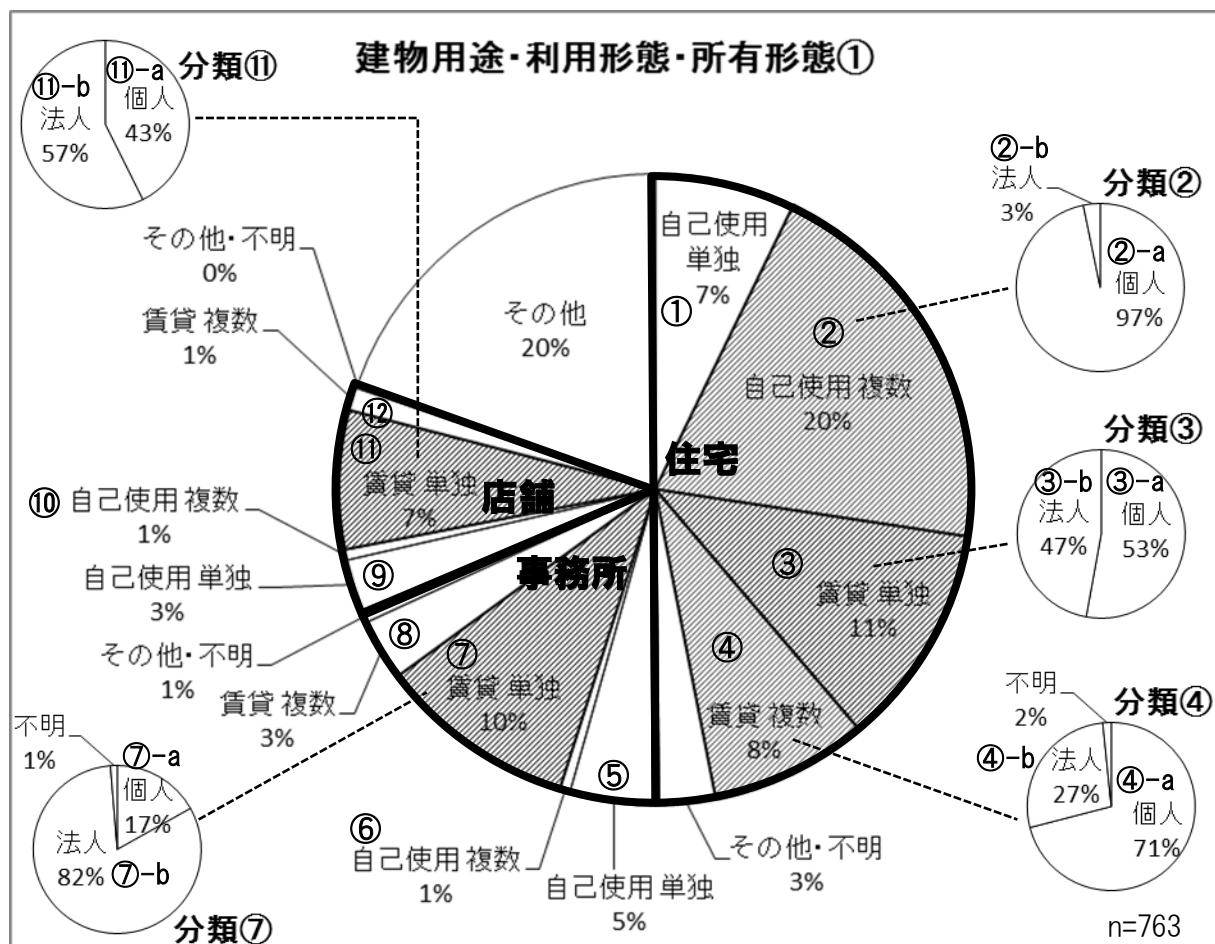
分類	主な意見
テナント対応に関する事 ※7 件(28%)	・テナントはオリンピックまでこの建物で営業を望んでいる。 ・お世話になっているテナントを考えるとすぐに除却は難しい。 ・段階的改修も可能なので、テナントの入れ替えに合わせて順次改修することも検討の一つに加えてほしい。 ・現実は何時でも建て替えを行いたいが、「ごね徳」を画しているテナントが障害となり話が進められない。隣接建物の所有者との間で共同開発の提案もあるが、これも頓挫している状況で、空室部分の賃料も 1年近く収入がない状況である。このような現状から耐震改修にかかわる改修や、建替えの際の推進にかかわる、テナントに対する補償等の行政指導上の法整備が望まれる。
補償に関する事 ※7 件(28%)	・多額の営業補償を求められる。 ・新規入居のテナントには重要事項説明で耐震状況を伝えている。各テナントが内装工事をしているため、移転の際に弁済を求められることも予想される。
結果未伝達等に関する事 ※6 件(24%)	・新規入居のテナントには説明しているが、診断以前から借りているテナントには診断結果を伝えていない。 ・テナントから診断状況の問合せを受けても特に回答していない。
契約に関する事 ※3 件(12%)	・長期契約のテナントが多い。当社の基幹ビルのため、営業停止は致命的であり、改修は現実的ではない。
その他 ※2 件(8%)	・4 棟のうち 1 人は高齢で引っ越しや資金面で難色を示している。 ・部分的な除却により法律に適合しなくなるため。

建物分類ごとの「耐震改修等にあたっての障害」の整理 (建物主要5分類を「個人」「法人」で更に細分化)

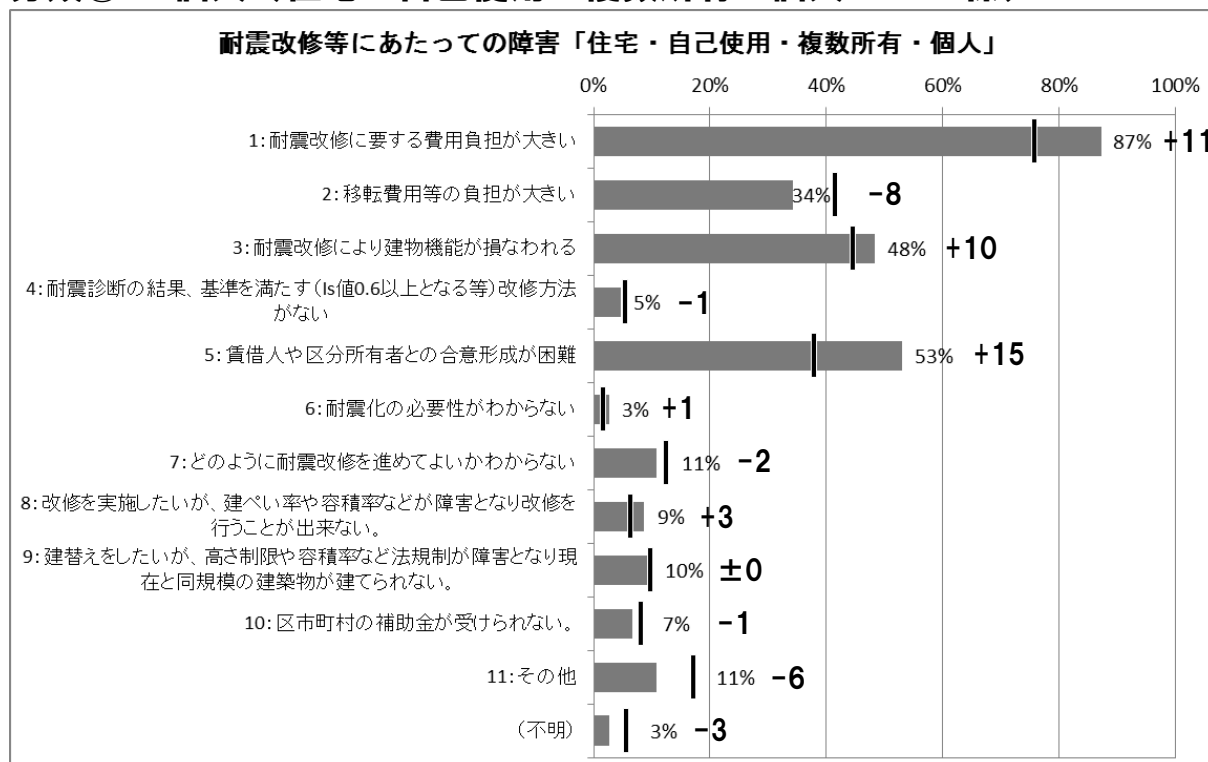
平成 29 年 2 月 28 日時点の集計結果 (771 件分) <速報値>

■建物分類

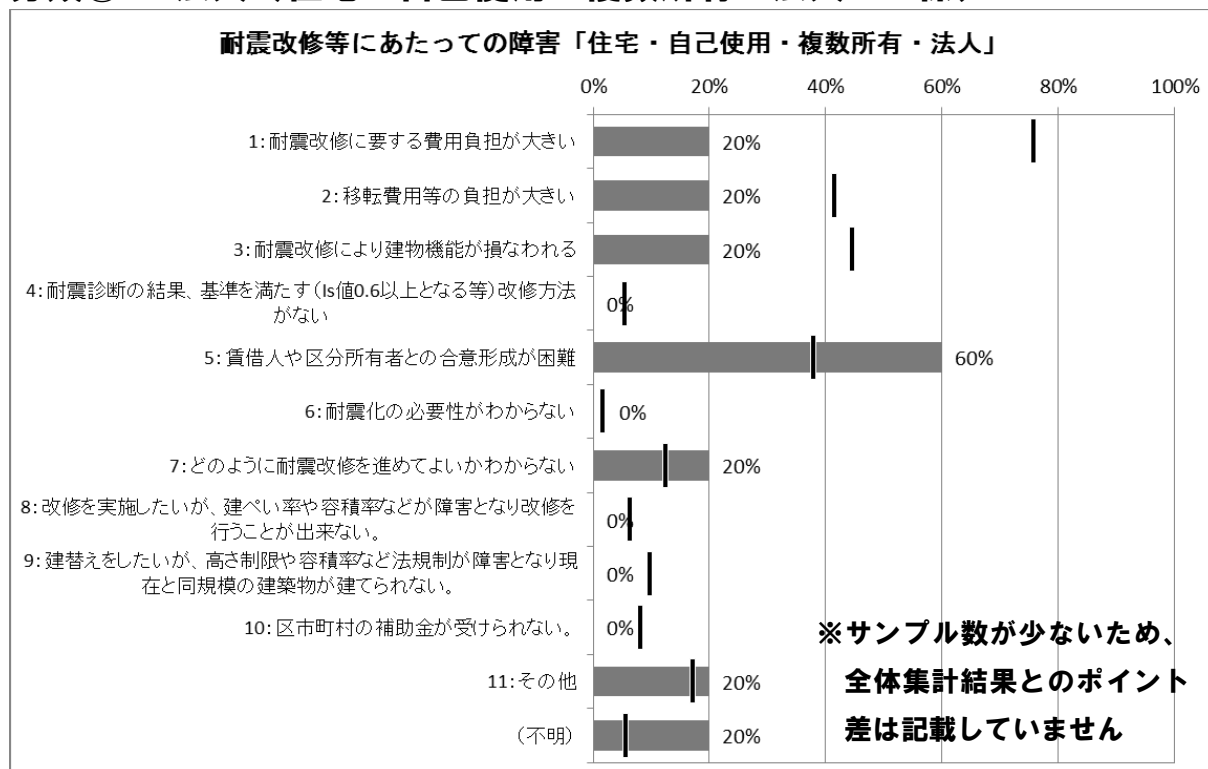
建物分類			回答数	割合
主な建物用途	主な利用形態	所有形態①		
住宅 50%	自己使用	単独所有 ①	55	7%
		複数所有 ②	154	20%
	賃貸	単独所有 ③	87	11%
		複数所有 ④	62	8%
	その他・不明		22	3%
事務所 19%	自己使用	単独所有 ⑤	35	5%
		複数所有 ⑥	4	1%
	賃貸	単独所有 ⑦	77	10%
		複数所有 ⑧	24	3%
	その他・不明		5	1%
店舗 12%	自己使用	単独所有 ⑨	20	3%
		複数所有 ⑩	4	1%
	賃貸	単独所有 ⑪	54	7%
		複数所有 ⑫	9	1%
	その他・不明		2	0%
その他・不明 19%			149	20%
合計			763	100%



分類②-a 個人（住宅・自己使用・複数所有・個人：149 棟）



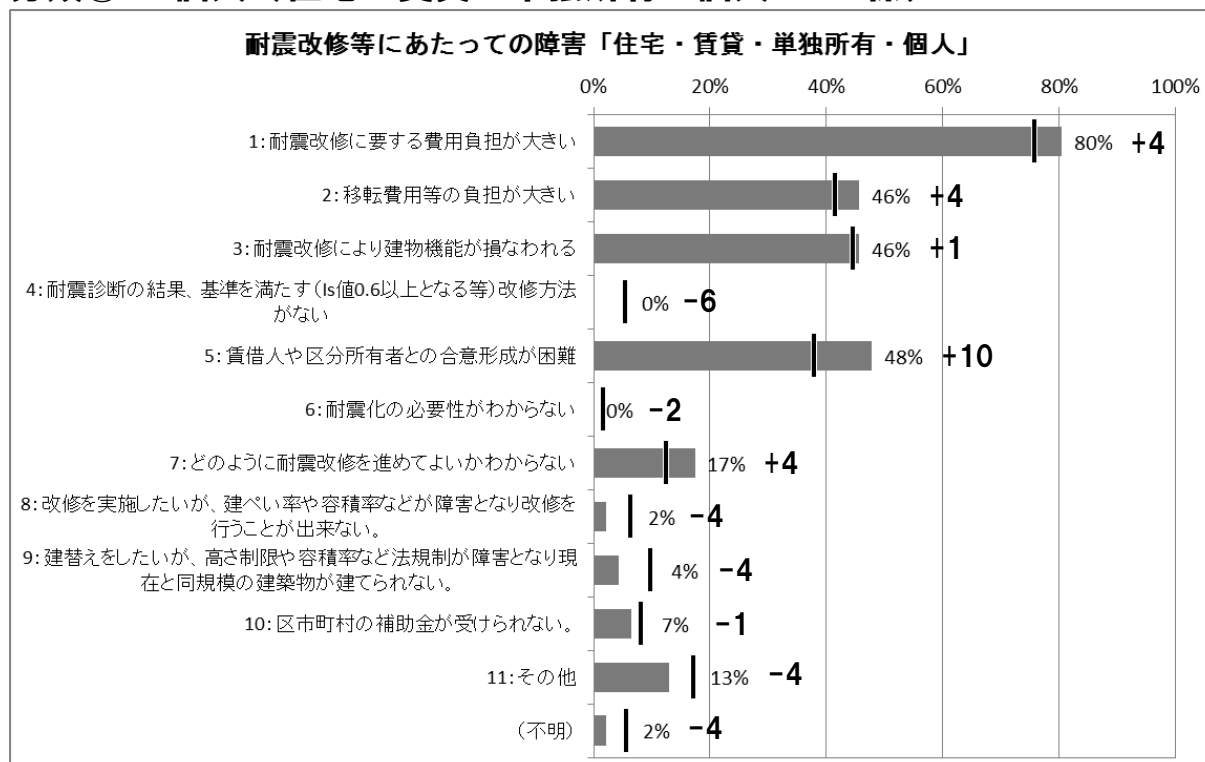
分類②-b 法人（住宅・自己使用・複数所有・法人：5 棟）



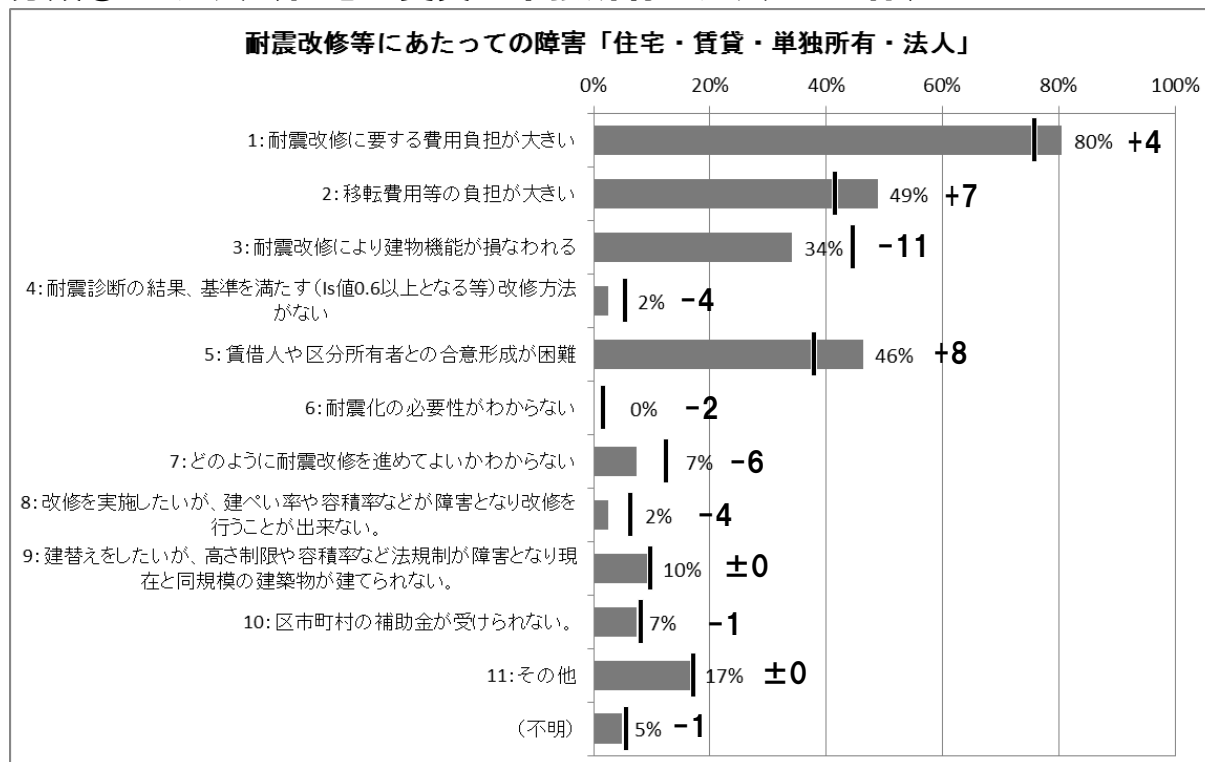
※ | : 全体 771 件の割合を示す (平均値)

※ 「±0」などの値：全体集計とのポイント差

分類③-a 個人（住宅・賃貸・単独所有・個人：46 棟）



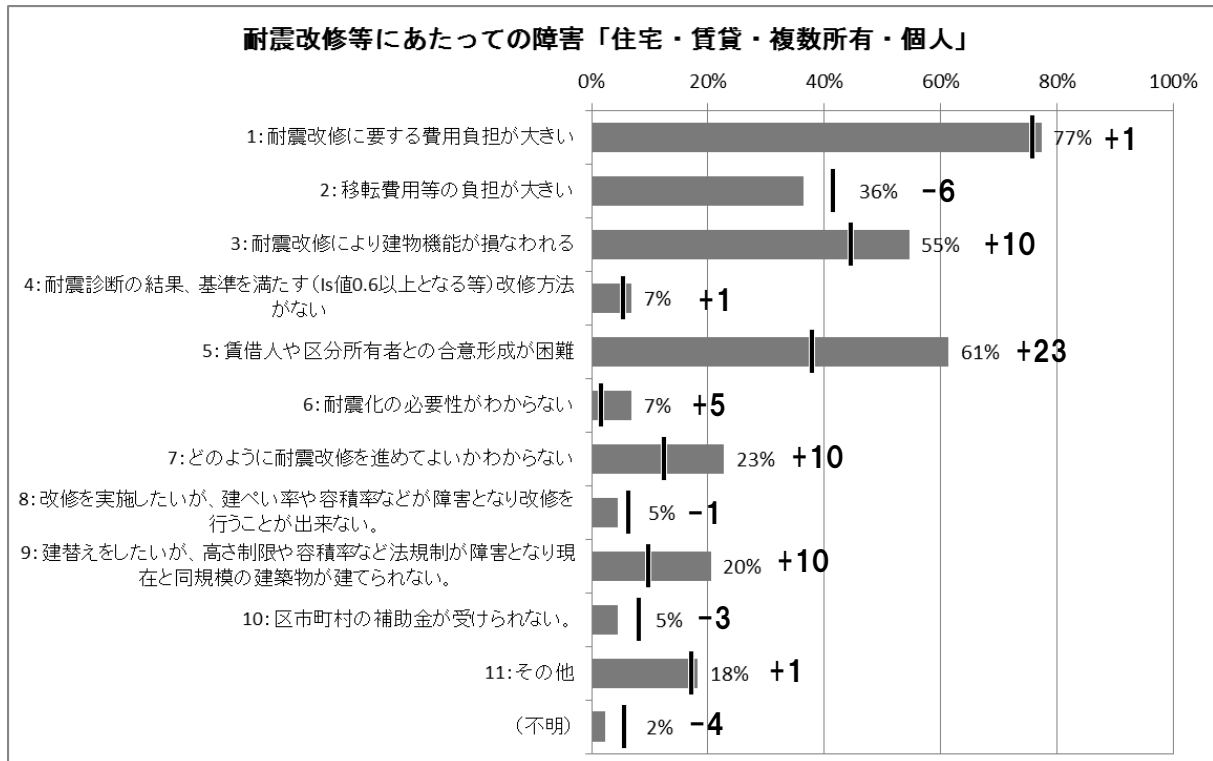
分類③-b 法人（住宅・賃貸・単独所有・法人：41 棟）



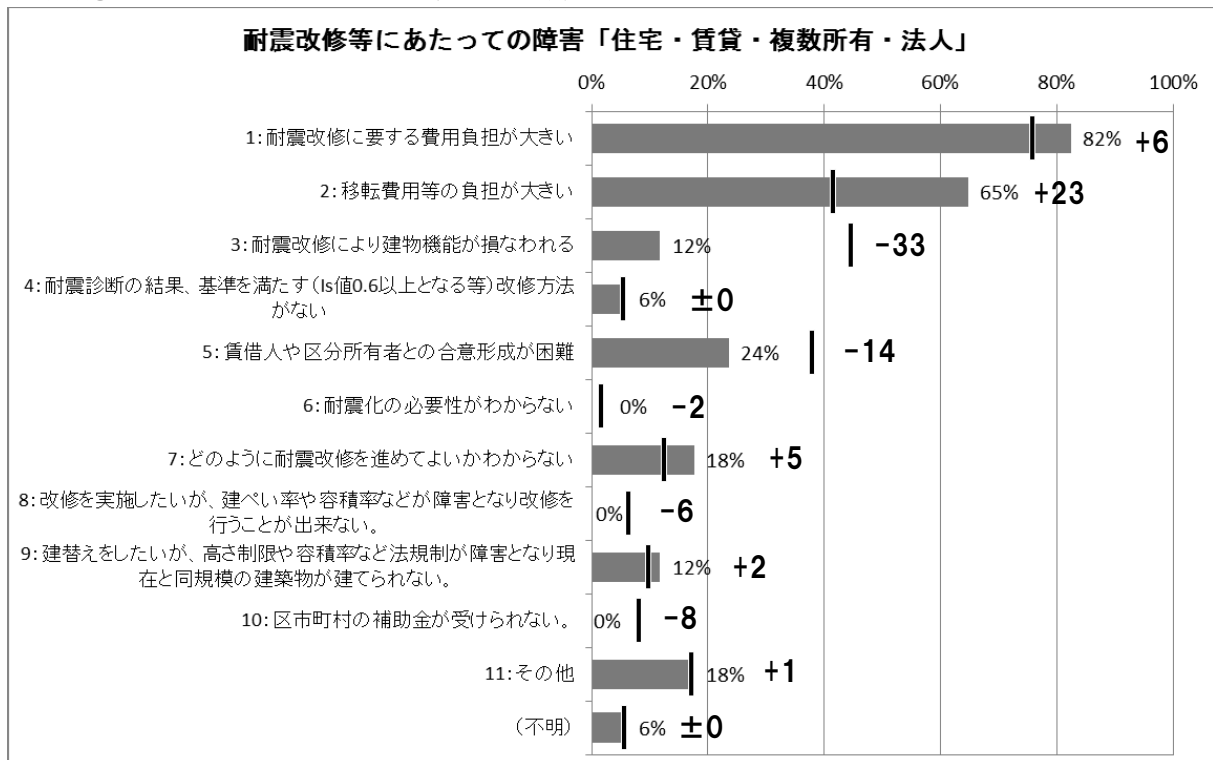
※ | : 全体 771 件の割合を示す（平均値）

※ 「±0」などの値：全体集計とのポイント差

分類④-a 個人（住宅・賃貸・複数所有・個人：44 棟）



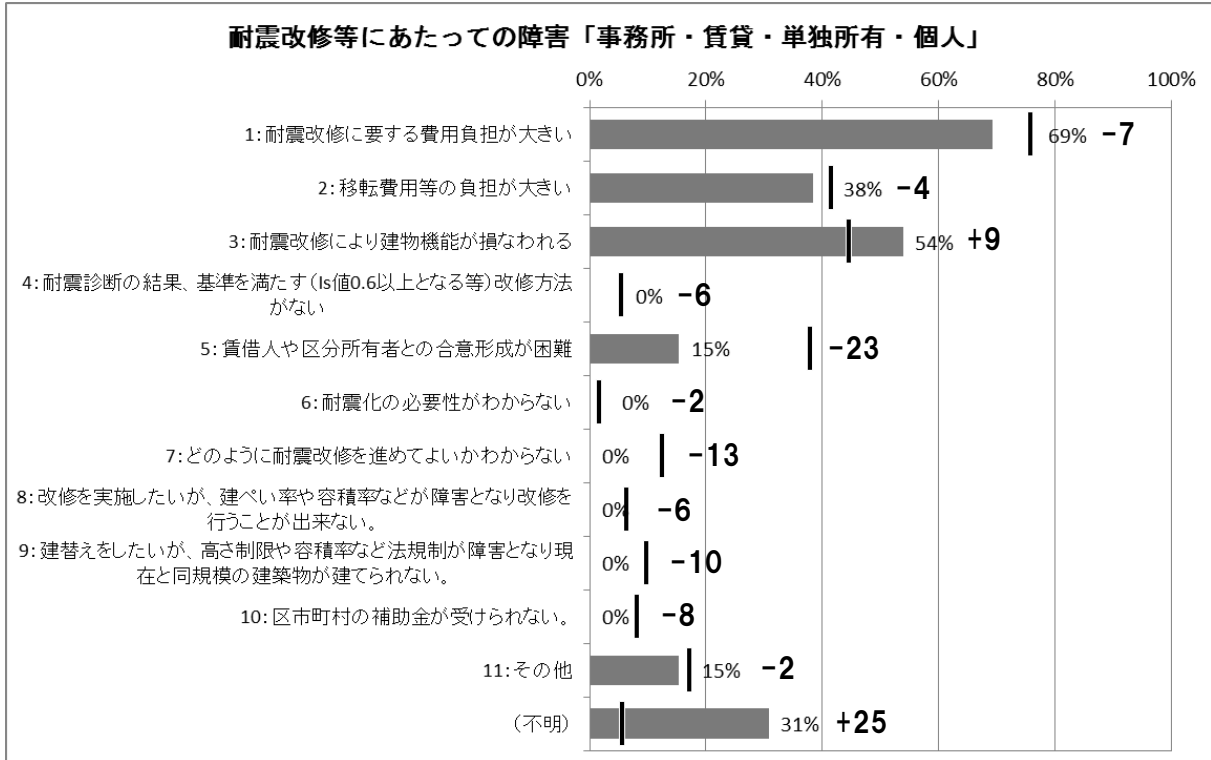
分類④-b 法人（住宅・賃貸・複数所有・法人：17 棟）



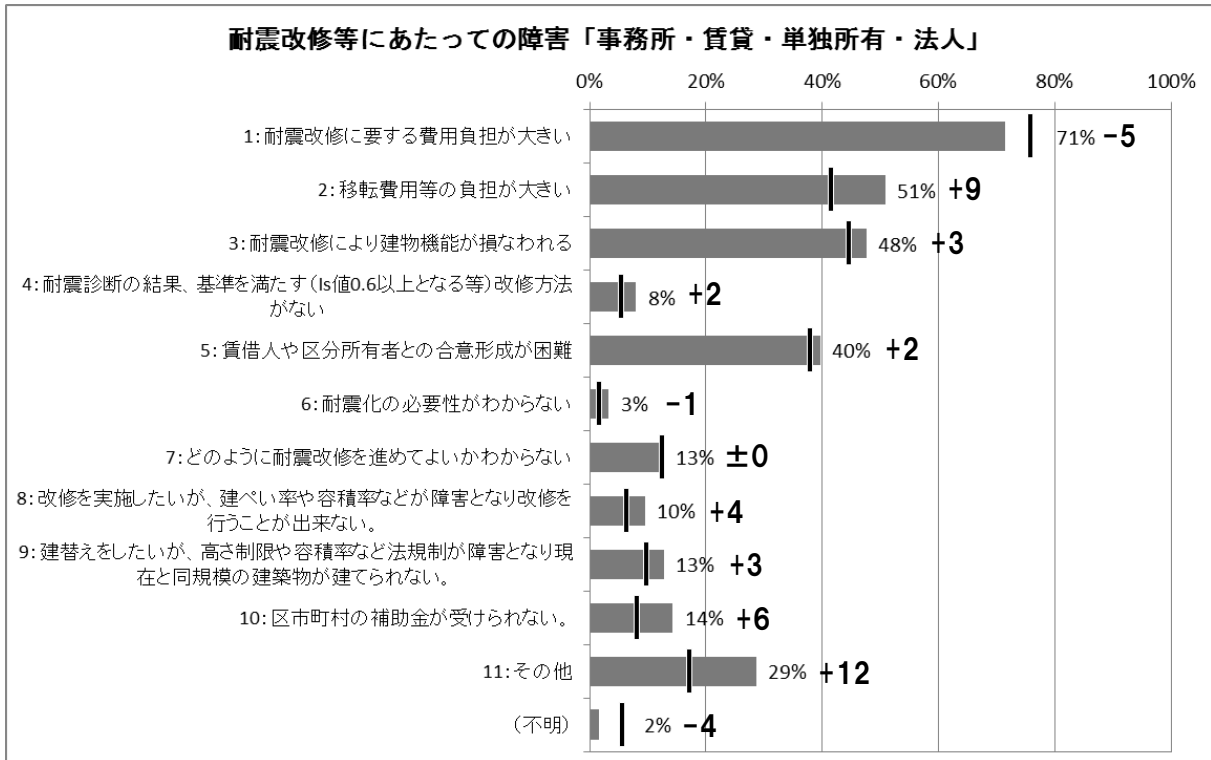
※ | : 全体 771 件の割合を示す (平均値)

※ 「±0」などの値：全体集計とのポイント差

分類⑦-a 個人（事業所・賃貸・単独所有・個人：13 棟）



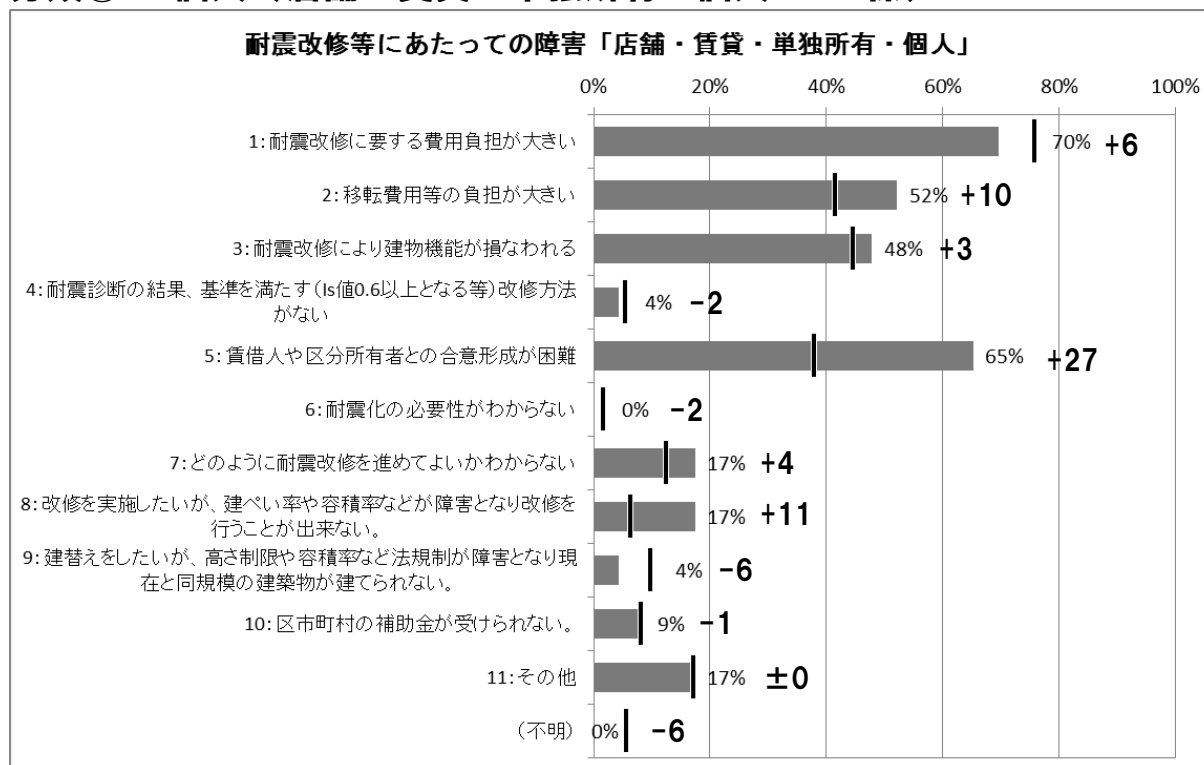
分類⑦-b 法人（事業所・賃貸・単独所有・法人：63 棟）



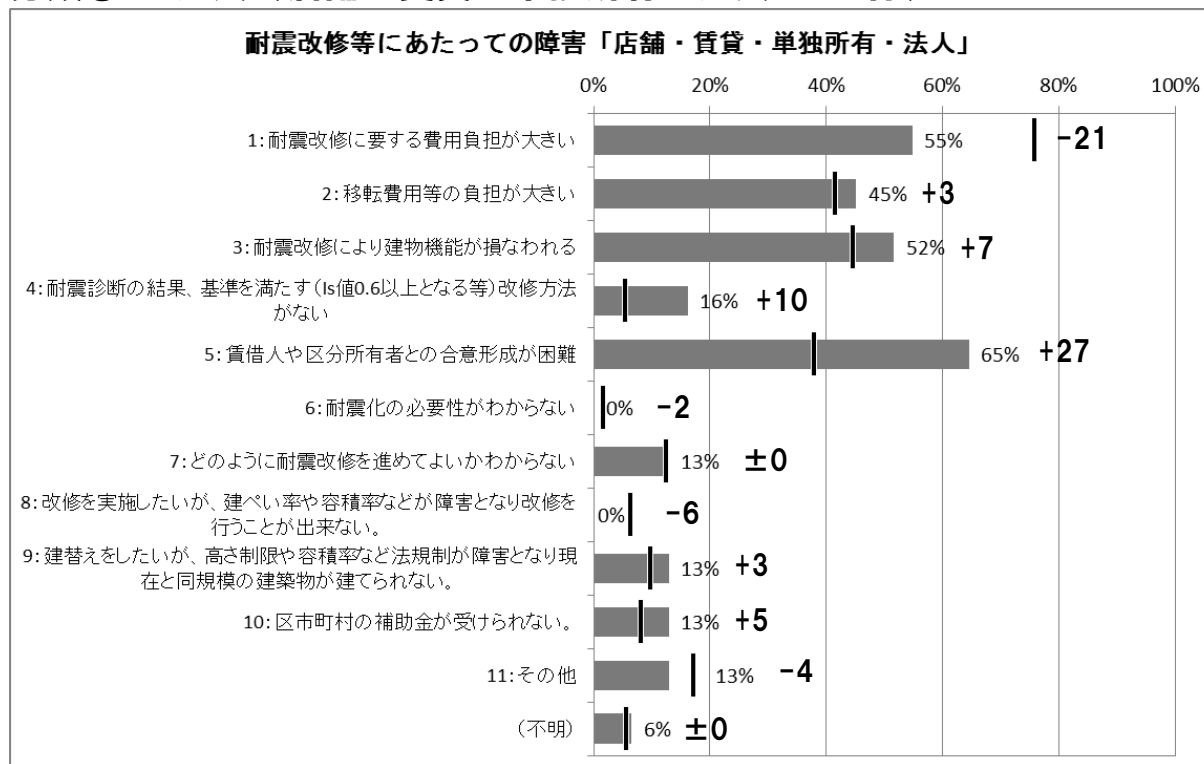
※ | : 全体 771 件の割合を示す（平均値）

※ 「±0」などの値：全体集計とのポイント差

分類⑪-a 個人（店舗・賃貸・単独所有・個人：23棟）



分類⑪-b 法人（店舗・賃貸・単独所有・法人：31棟）



※ | : 全体 771 件の割合を示す (平均値)

※ 「±0」などの値：全体集計とのポイント差

検討すべき課題（たたき台）

個別訪問（ローラー作戦）の状況やアンケート調査結果などを踏まえ、以下の内容を検討すべき課題とする。

■共通

- 行政による耐震化の取組に理解を示していない所有者への対応方策
- 段階的改修の促進方策

■自己使用建築物（分譲マンションなど）

建物主要5分類では、
分譲マンション（建物分類②「住宅・自己使用・複数所有」）

- 「費用負担」を理由に耐震改修等が進まない建築物における合意形成の方策
- 耐震化への意識が希薄な所有者（高齢者など）に対する啓発方策

■賃貸建築物（賃貸マンション、テナント店舗ビルなど）

建物主要5分類では、
賃貸マンション（建物分類②「住宅・自己使用・複数所有」及び
建物分類④「住宅・賃貸・複数所有」）
賃貸事務所（建物分類⑦「事務所・賃貸・単独所有」）
賃貸店舗（建物分類⑪「店舗・賃貸・単独所有」）

- 耐震化に理解を示していない賃借人やテナントから協力を引き出す方策

所有者へのヒアリング調査（全体）

平成 28 年 12 月 20 日時点の集計結果（316 件分）〈速報値〉

■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

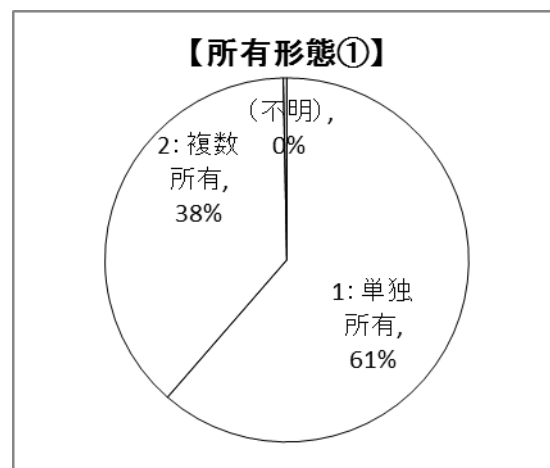
3 調査結果（平成 28 年 12 月 20 日時点での集計結果）＜速報値＞

（316 件分の結果）

■所有者属性

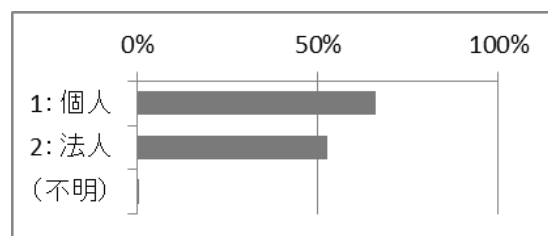
【属性 1】建築物の所有形態①

【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%



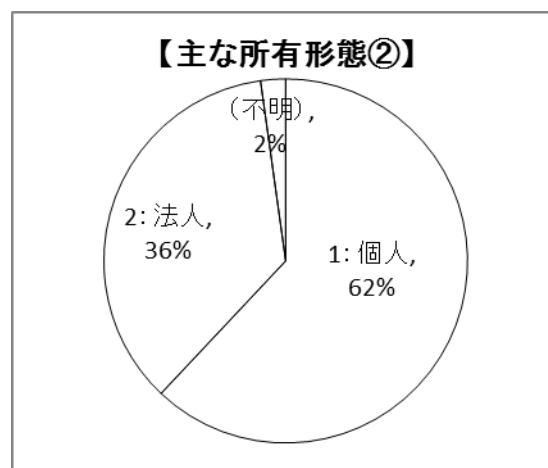
【属性 2-A】建築物の所有形態②（当てはまるものすべて）

【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%



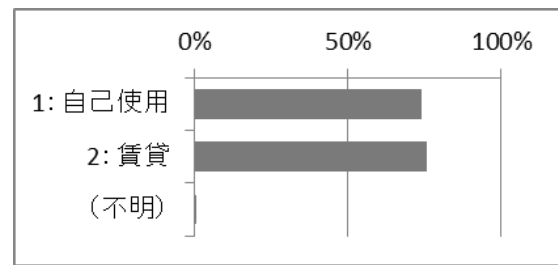
【属性 2-B】建築物の所有形態②（主なもの）

【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%



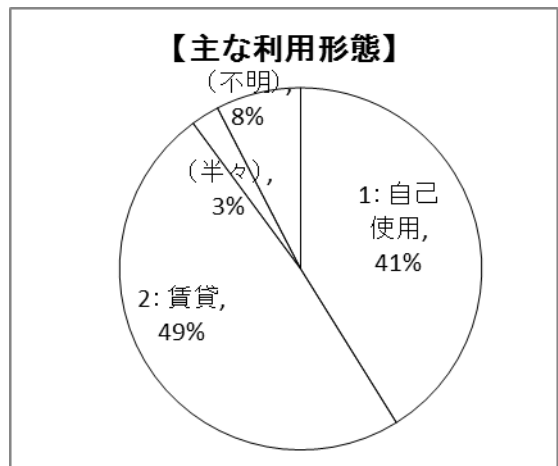
【属性3-A】利用形態（当てはまるものすべて）

【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%



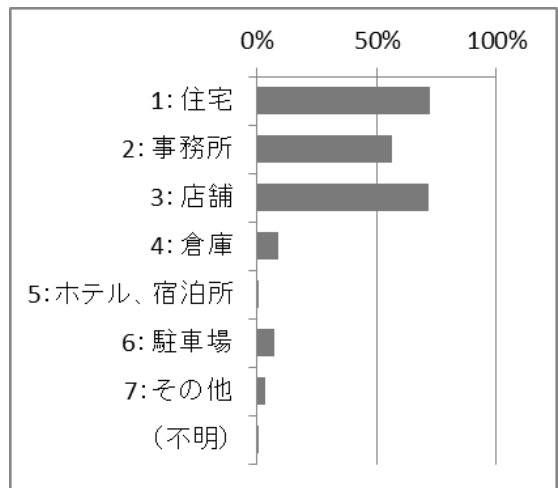
【属性3-B】利用形態（主なもの）

【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%



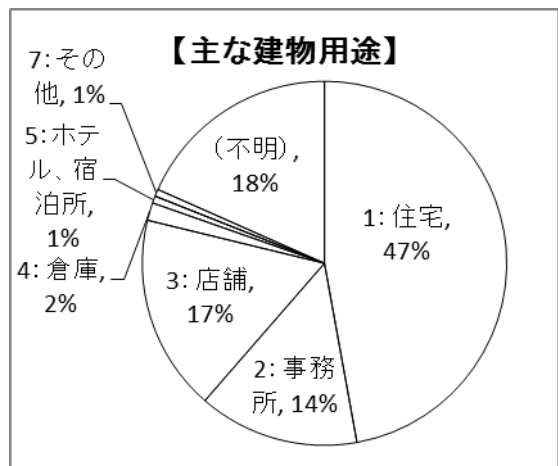
【属性4-A】建物用途（当てはまるものすべて）

【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）

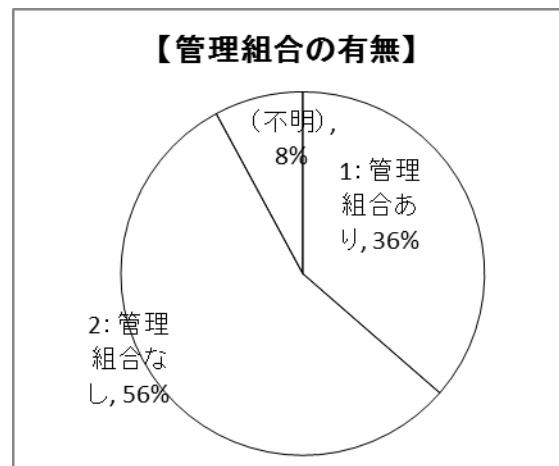
【主な建物用途B】		
選択肢	回答数	割合
1: 住宅	149	47%
2: 事務所	45	14%
3: 店舗	55	17%
4: 倉庫	5	2%
5: ホテル、宿泊所	2	1%
6: 駐車場	0	0%
7: その他	2	1%
(不明)	58	18%
総計	316	100%



【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



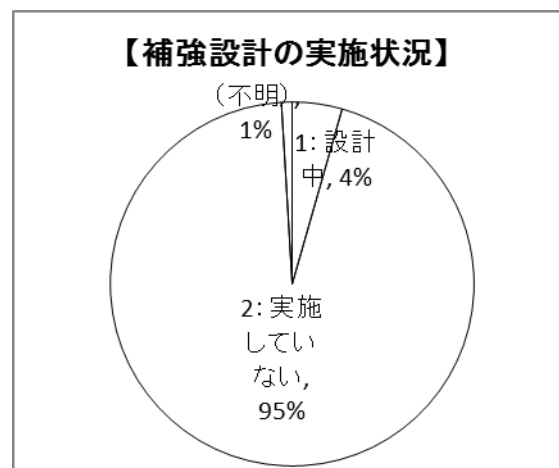
■耐震化に関する事項

【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%

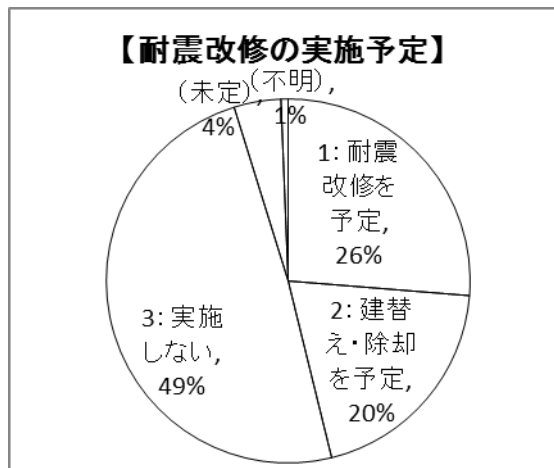
※設計中のうち、改修を予定しているのは4件

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

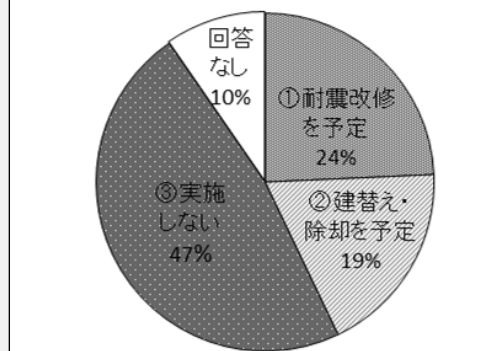
【設問2】耐震改修の実施予定		
選択肢	回答数	割合
1: 耐震改修を予定	82	26%
2: 建替え・除却を予定	62	20%
3: 実施しない	153	49%
(未定)	13	4%
(不明)	2	1%
総計	312	100%



<参考：平成27年度調査>

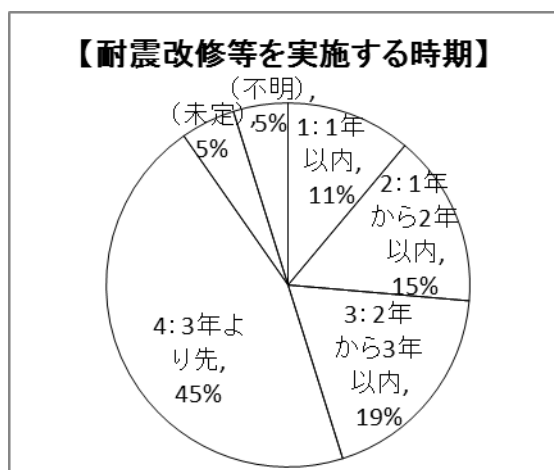
選択肢	回答数	割合
①耐震改修を予定	265	24%
②建替え・除却を予定	203	19%
③実施しない	518	47%
回答なし	105	10%
計	1,091	100%

【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

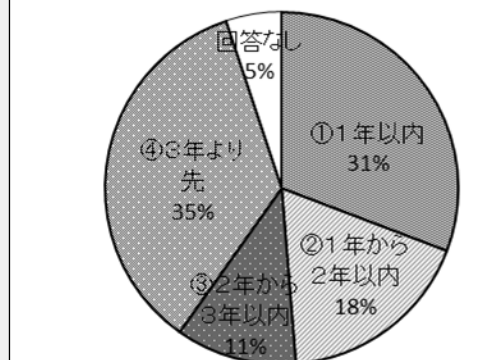
【設問3】耐震改修等を実施する時期		
選択肢	回答数	割合
1: 1年以内	16	11%
2: 1年から2年以内	22	15%
3: 2年から3年以内	27	19%
4: 3年より先	65	45%
(未定)	7	5%
(不明)	7	5%
総計	144	100%



<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

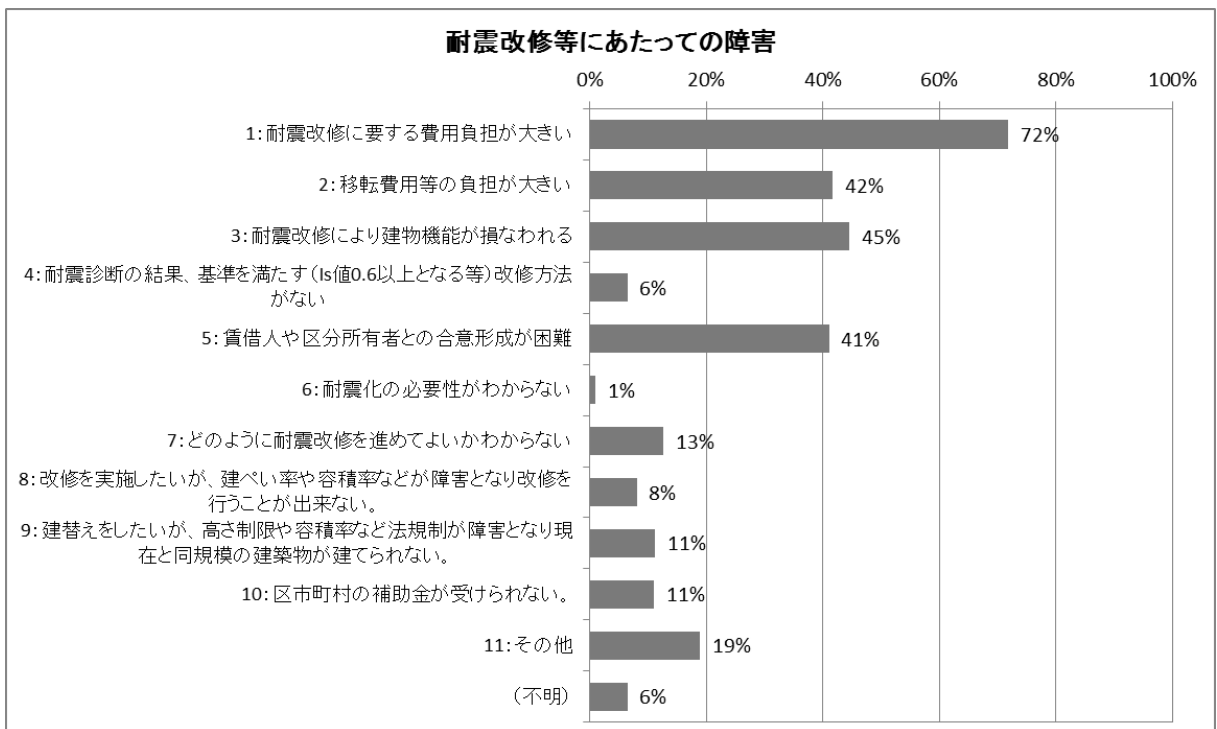


※<平成27年度調査>

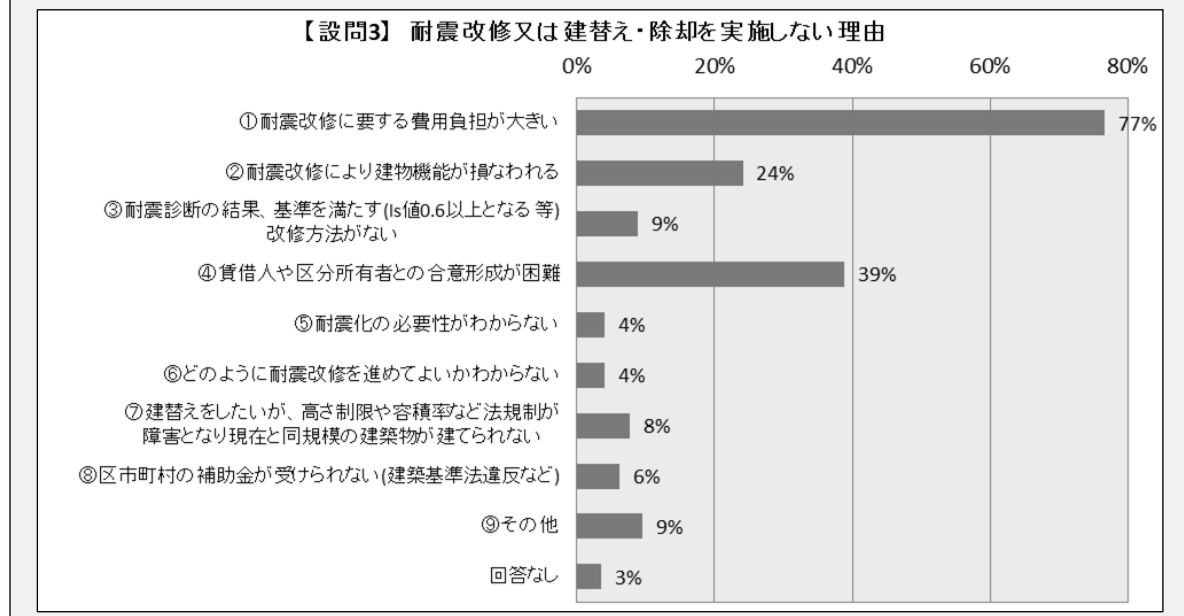
- ・ 特定緊急輸送道路沿道建築物のうち、耐震診断の結果、耐震性が不足していると判定された建築物で、耐震化に着手していない建築物の所有者を対象に平成27年8月に調査
- ・ 回答率45.6% (回答数1,091件/発送数2,393件)

【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%



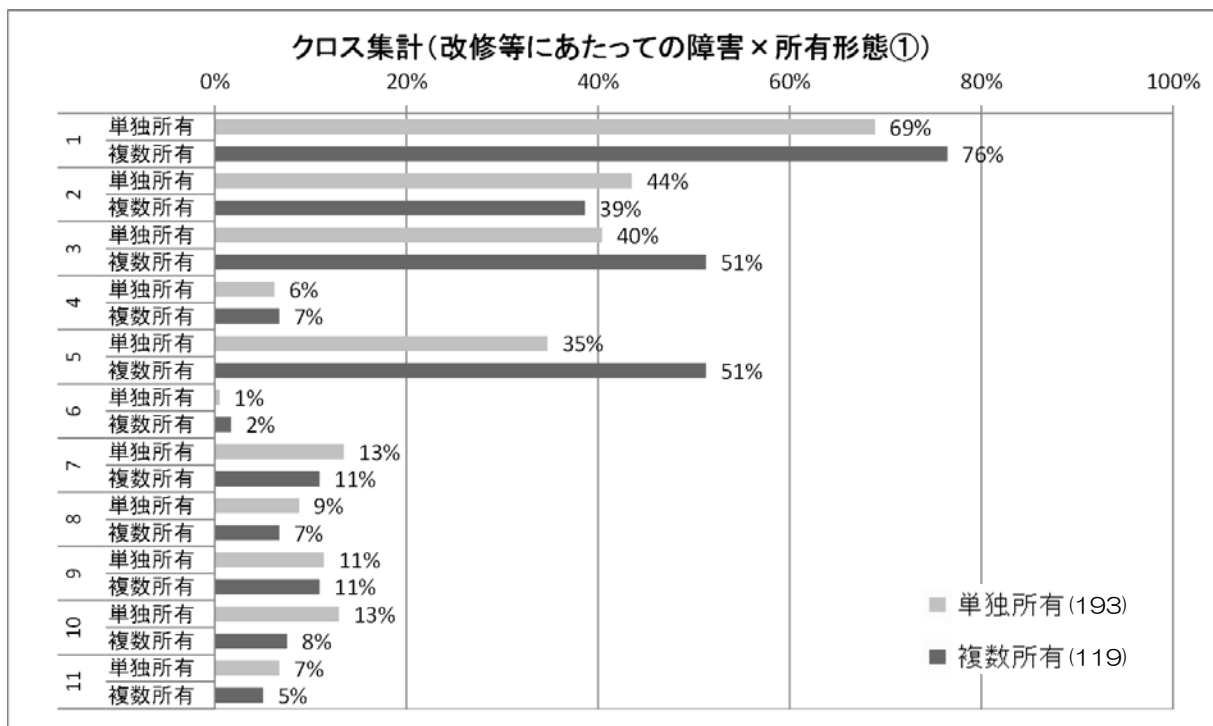
<参考：平成27年度調査>



■設問4（耐震改修等にあたっての障害）とのクロス集計

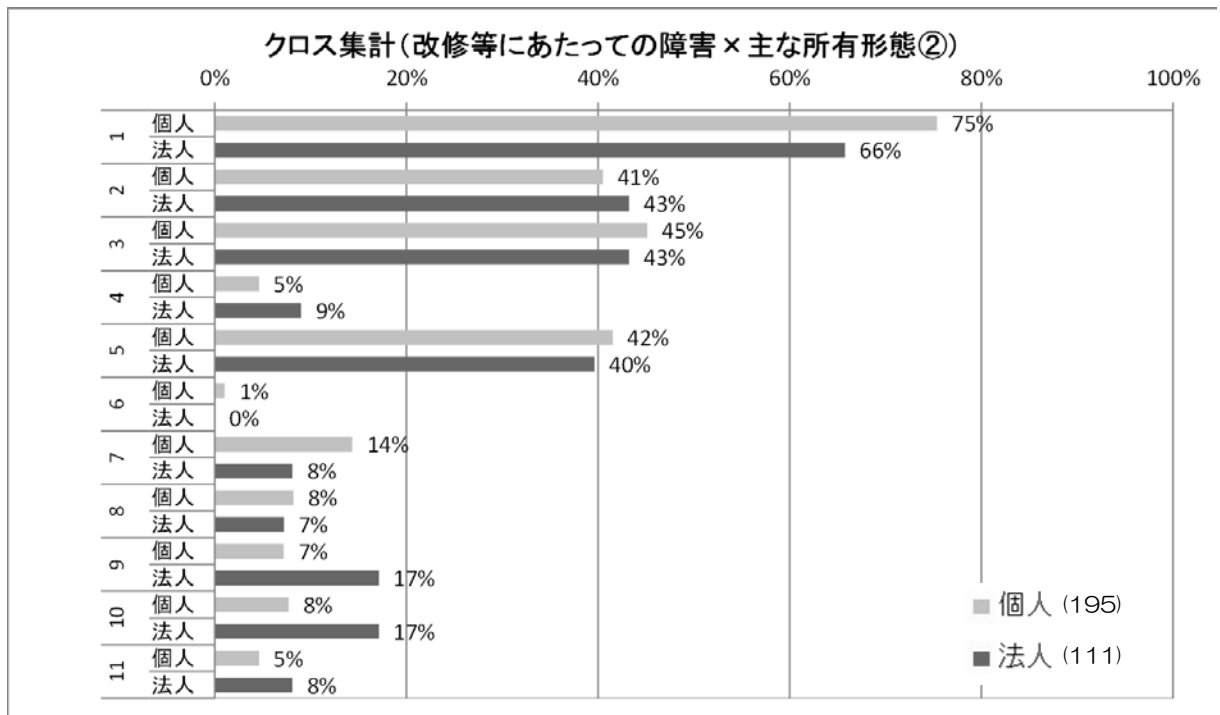
<所有形態①とのクロス集計>

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



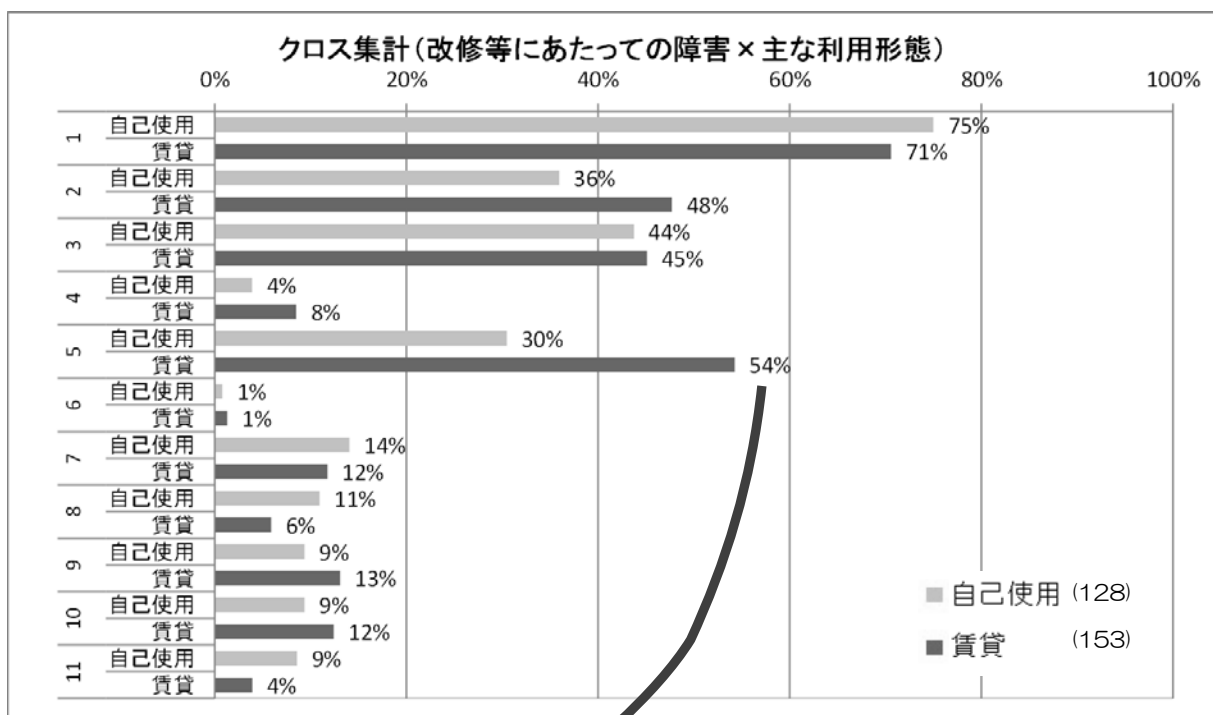
<主な所有形態②とのクロス集計>

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

