

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4回）

次第

日時：平成29年9月27日（水曜日）17時30分から20時30分

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）

2. 報告事項

- 検討委員会（第3回）における委員の主な意見について（資料1-3）
- 特定緊急輸送道路沿道建築物における各種分析について（資料1-4）
- 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1-6）

3. 議題

- 耐震化促進策の方向性の検討

（資料2-1、資料2-2、資料2-3、資料2-4、資料2-5、資料3-1、資料3-2）

- ・賃貸マンション、賃貸店舗・事務所、個人住宅について
- ・都の取り組むべき促進策についての意見交換

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3回）議事録

資料1-3 検討委員会（第3回）における委員の主な意見

資料1-4 特定緊急輸送道路沿道建築物における各種分析について

資料1-5 藤村委員 提供資料 実務のための補強設計マニュアル（抜粋）

資料1-6 建物分類ごとの「耐震改修等にあたっての障害」の整理（実施の有無による分類）

（平成29年6月30日時点）

資料2-1 検討委員会の進め方（案）

資料2-2 検討すべき課題（案）の設定について

資料2-3 検討すべき課題（案）

資料2-4 耐震化へのステップ図（分譲マンション、賃貸建築物）

資料2-5 耐震化へのステップ図 別添

非公表資料

資料3-1 耐震化済の事例（賃貸建築物）（3件）

資料3-2 耐震化に至っていない建物所有者へのヒアリング結果（賃貸建築物）（7件）

別添資料

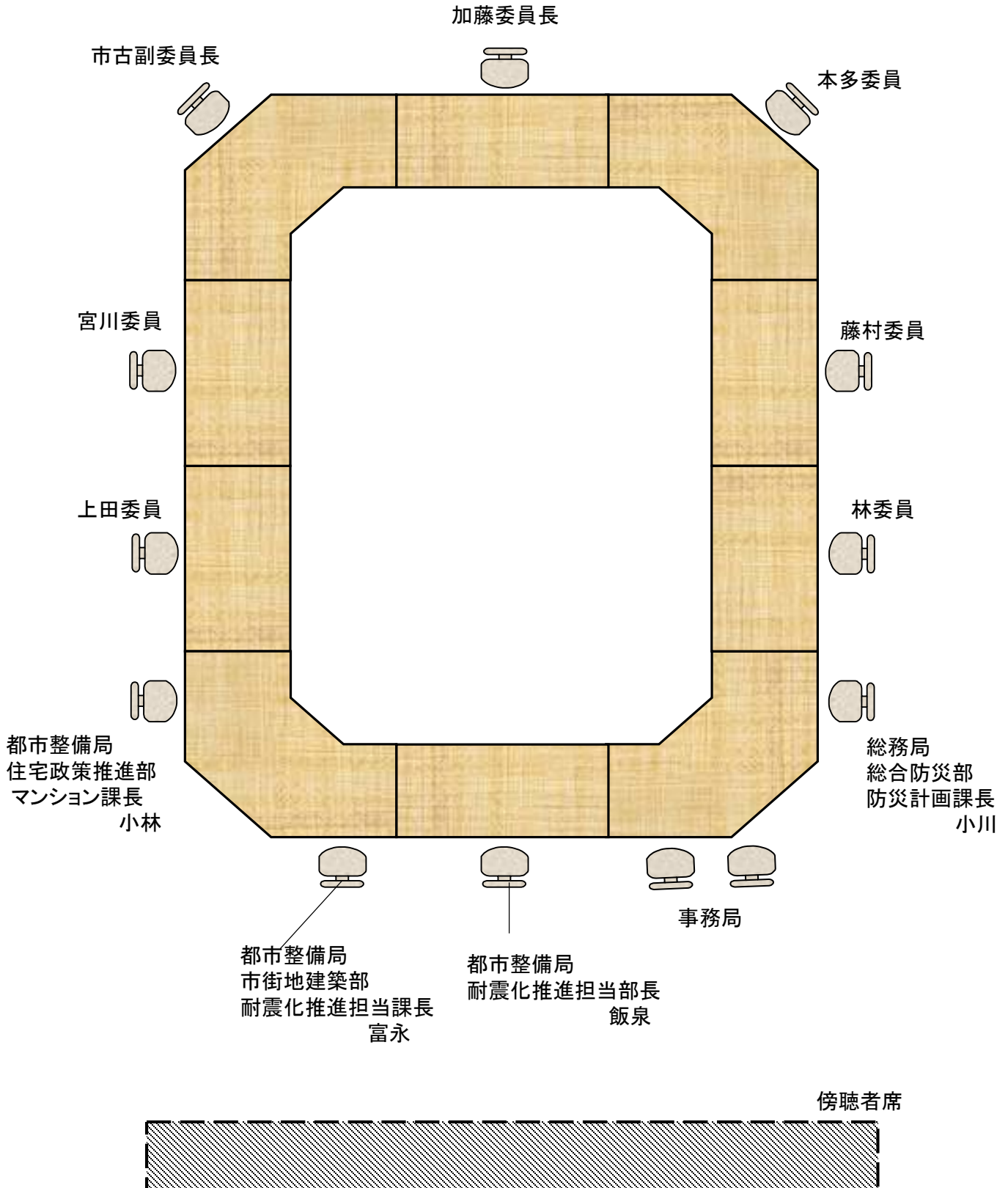
別添1-1 所有者へのヒアリング調査（全体）（平成29年6月30日時点）

別添1-2 所有者へのヒアリング調査を通じた課題の整理方法（平成29年6月30日時点）

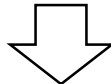
別添1-3 建物分類ごとの「耐震改修等にあたっての障害」の整理（平成29年6月30日時点）

別添1-4 建物主要5分類における耐震改修等の主な障害と意見（平成29年6月30日時点）

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4回) 座席表



【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3回）
議事録

日時：平成29年7月13日（木）10時00分から12時00分まで

場所：東京都 第二本庁舎 31階 特別会議室 25

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 教授）
本多教義 委員（弁護士 本多法律事務所）
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）
上田裕子 委員（東京商工会議所 地域振興部長）
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】

東京都総務局 総合防災部 防災計画課 計画調整担当1名
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】

飯泉洋 部長（東京都都市整備局 耐震化推進担当部長）
富永信忠 課長（東京都都市整備局市街地建築部 耐震化推進担当課長）
中央開発株式会社 3名

欠席者：

【委員】

小川清泰 課長（東京都総務局 総合防災部 防災計画課長）

議事：

1. 前回議事の確認（資料1-3、資料1-4）

（富永課長）定刻になりましたので、始めさせていただきます。なお本日はプレスの方も入られております。カメラ取材は冒頭のみとさせていただきます、取材は委員会終了までオープンとさせていただきます。

まず資料の確認です。配布資料は、資料番号1-1から3-3まで振られているA4のものと、東京都耐震改修促進計画の冊子がございます。式次第の後に、資料1-1委員会名簿、資料1-2座席表、1-3前回の議事録、そして資料1-4、第2回の委員の意見に対する都の見解1枚、資料2こちらが1枚、資料2-2が1枚、資料2-3-1が9ページのものでございます。資料3-2が1枚、資料2-3-3で7ページの資料です。資料2-3-4は5ページの資料です。そして資料3-1が1枚、資料3-2が1枚、最後に資料3-3で全6ページの資料でございます。

不足等ありましたら、事務局までお申し出ください。それでプレスカメラ撮影の方はここまでということをお願いいたします。その他の方はそのまま結構でございます。

はじめに7月1日に、朝香委員のご後任として、委員に就任されました、上田委員のご紹介をさせていただきます。東京商工会議所地域振興部長の上田裕子委員です。

(上田委員) 上田でございます、よろしく申し上げます。

(富永課長) また、市古副委員長は所要のため、途中退席の予定です。

(富永課長) 前回もご説明いたしました、委員会設置要綱の規定の通り、本委員会は公開して行ってまいります。ただし個人情報に該当し、委員長が公開を不適と認める場合は、非公開となります。また議事録につきましても、発言者を記載の上、個人情報に該当する部分を除き、全部公開していく予定でございます。

(富永課長) それでは、次第に従って進行いたします。最初に、前回議事の確認をさせていただきます。

(事務局) 資料1-3をご覧ください。第2回検討委員会の議事録でございます。全体の説明は割愛させていただきます。

続きまして資料1-4をご覧ください。第2回委員会における都に対する委員の意見と都の見解等について、記載をさせていただきます。まず委員の意見といたしましては、「建築物の着工年、もしくは竣工年の違いによって建築規制も異なる。ヒアリング調査結果にも、その傾向が現れてくるのではないか。」というものです。それについて、「建物所有者のヒアリングにおける、耐震改修等の障害について、建て替えをしたいが容積率等が障害となり、現在同規模の建物が建てられない」などの項目があり、現在調査中です。結果が出次第、報告したい」と考えています。

二番目、「『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』とあるが、耐震化に理解を示していない賃借人というのは今回のアンケート結果を受けての表現としては疑問がある。『賃借人に耐震化への理解を示してもらえるような方策』というような表現がよいのではないか。」というものです。こちらは、「表現を改めるとともに、実際に所有者がテナントに耐震化の打診をできているか、今後の個別訪問時のヒアリングでは追加で聞き取りを行い把握に努める」という対応を考えています。

三番目、「沿道建築物に対して建築士等が責任を持って主治医のような立場で耐震化の進捗を管理できるような制度があればよいのではないか。」というものです。「耐震診断を実施し、その建築物の内容を理解している建築士に個別訪問を依頼するなど、極力、同一人物が携われるようにしたい」と考えています。

四番目、「分譲マンションひとつをとっても、耐震改修を進める専門家や主体の関係性を図式化していくとよいのではないか。行政がその関係の中で果たすべき役割についても整理していくべ

きではないか。」というご意見です。こちらは、「建築士をはじめとした専門家や行政の役割などについても、今後の検討委員会での意見を踏まえ、整理をしていきたい」と考えております。

五番目、「特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者への助成を行うに当たり、Is 値 0.3 未満の建築物に対して助成を行うことが、効果的ではないか」という意見です。都は平成 28 年 3 月に耐震改修促進計画を改定し、「平成 31 年度末までに耐震化率 90 パーセントかつ Is 値 0.3 未満の建築物の解消」を目標としています。これまで Is 値 0.3 未満の建築物について、改修助成単価を通常の 1.5 倍としていましたが、平成 28 年度からはさらに拡充するなど優先して取り組んでいます。今後もこうしたことを通じて、Is 値 0.3 未満の建築物の解消を目指していきます。

六番目、「熊本地震の際に、集合住宅などで事前対策の有無による影響についての報告がそろそろ出ている頃だと思う。被災後の対応で苦労されている事例を収集し、その内容を周知することも有効ではないか。」というご意見です。こちらは、「実際に被害に遭われた方々の体験を聞くことは、耐震化の機運を高めていく上で重要です。これまでも耐震キャンペーンにおける講演会などでこうした事例を取り上げてきましたが、今後も取り上げていきたいと考えています」。以上が資料の 1-4 の説明になります。

(富永課長) このことで、ご意見等ありますでしょうか。

(藤村委員) 5 番目の意見について、Is 値 0.3 未満の建築物に対して助成を行うことが効果的だという発言の裏には、Is 値 0.3 をいきなり Is 値 0.6 まで引き上げきれないというニュアンスもあります。

(飯泉部長) 分かりました。

2. 報告事項

1) 特定緊急輸送道路沿道建物の視察及び意見交換の報告(資料 2-1)

(富永課長) 続きまして、次第 2 の報告事項 1 の特定緊急輸送道路沿道建築物の視察及び意見交換等について、ご説明させていただきます。

(事務局) 資料 2-1 をご覧ください。特定緊急輸送道路沿道建築物の視察及び意見交換を平成 29 年 6 月 26 日の午後 1 時から 5 時まで行いました。耐震診断実施後、耐震改修に向けて検討を行っている分譲マンションです。

検討委員会委員と管理組合の意見交換において管理組合から出た主な意見といたしましては、「耐震補強案については、一つの案を提示されて、それが全てだと思ってしまった。」、「改修計画作成のためのアドバイザー派遣制度で、複数案を提示してもらえなかった。」などがありました。また、検討委員会の委員同士の意見交換では、「区分所有者に理解していただくためには、マンション管理などにも精通し、総合的な観点からアドバイスを行うことができる専門家が必要であると考え。」、「耐震補強案を提示する際には、他の案も検討できることを、しっかりと伝える

べきである。」などという意見をいただきました。

2) 個別訪問（ローラー作戦）の実施について（資料2-2）

（富永課長） 続きまして、報告事項2、個別訪問（ローラー作戦）の実施についてご説明をいたします。

（事務局） 資料の2-2をご覧ください。個別訪問の実施についての資料です。個別訪問の目的は、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ことです。平成28年度の実施状況ですが、対象は約2,500棟です。そのうち点線で囲ってある部分が、耐震化率が低い路線の区間で、都の職員と区の職員が直接訪問した区間で、訪問棟数は140棟です。

（2）全棟訪問の実施状況ですが、平成29年3月31日現在、実際に訪問できた件数は約1,070棟です。うち250棟はアドバイザーの派遣を希望しています。また、残りの約1,430棟は未訪問という状況です。

裏面ですが、こちらが平成29年度以降に実施予定の内容です。引き続き個別訪問を行うものが約2,250棟です。アドバイザーによる訪問が約600棟、区市町村が対応するものが約1,650棟です。また、平成28年度の個別訪問で、連絡不通等の理由で未訪問だった建築物については、区市町村で対応することになっています。さらに、点線の中の6路線については重点区間として、都と区市の職員が直接訪問する区間で、約100棟です。

（藤村委員） 未訪問で連絡が取れないとか訪問拒否といった、Is値0.3未満の建築物がどのくらいあるのかというのは、把握されていますか。そのあたりも意識しておいたほうがいいと考えています。

（飯泉部長） 分かりました。Is値0.3未満の建築物については、訪問済よりも未訪問のほうがやはり比率が高かったように思います。

（飯泉部長） Is値0.3未満の建築物の内訳も集計しております。約2,500棟のうち、約1,000棟がIs値0.3未満の建築物です。耐震改修促進計画の目標の中では、平成31年度末までに90パーセント以上かつIs値0.3未満の建築物の解消を目標としていますので、Is値0.3未満の建築物の訪問を優先していきたいと思っています。

（加藤委員長） 今のご指摘は、所有者の方自身が、もう改修が不可能であると、無理であるという前提に立ち、訪問拒否したりしているので、そういう意味では、今、言われた計画を実現するためには、むしろIs値0.3未満を解消するのであれば、重点的にメリハリを付けて、力を注いだほうがいいのかなというご指摘ですか。

（藤村委員） そういうことです。

（飯泉部長） その辺りにつきましても、資料3の促進策の方向性の検討のほうで、検討していただきたいと思っております。

（林委員） 第1回委員会時も申し上げたのですが、耐震改修に目が行き過

ぎているのではないかと思います。目的は緊急輸送道路沿いの建物が倒壊しないようにということですから、建て替えや売却という選択肢もあると思います。また、登記簿謄本等を取ってくださいと申し上げたのですが、予備知識がないと非常に効果が限られてしまうと思います。耐震改修であれば建築士の方でいいと思うのですが、売却では不動産の知識をもった人も必要だと思います。

まずは、土地建物の登記簿謄本 2,250 棟程度であればすぐ取れると思いますので、対応していただきたい。今回アドバイザーの方も 600 棟ありますが、都の予算はどの程度を考えていますか。

(富永課長) 予算については具体的な金額については差し控えたいのですが。

(林委員) 出せないものなのですか。しかし重要なことでしょう。

(富永課長) 手元にありませんので、それはまた後ほど出させていただけたいと思います。調査等もご意見を踏まえまして、効果的に進めてまいりたいと思っています。

(林委員) 建て替えや売却となれば容積率の割増しが効果的と思っています。全区域に容積率の上乗せというのを検討できないか。特に不利益になる所は少ないと思います。それはぜひ検討されてはどうかかなと思います。できないのであれば、その理由をお聞かせいただきたい。

(加藤委員長) 今の話については、後半で議論できると思います。

(富永課長) あとは、謄本を取るべきというご指摘なのですが。

(飯泉部長) 今年度、登記簿謄本をとれる予算は用意できてございません。

(林委員) 職権で取れませんか。

(飯泉部長) そこは検討してみますが、そこも含めてどうするか、庁内で検討したいと思っています。

(藤村委員) 全部登記簿謄本を取る必要がどうしてあるのでしょうか。

(林委員) 経営者のバックグラウンドが、ある程度分かると思うのです。

(飯泉部長) その必要性も含めて検討したいと思います。登記簿謄本を取るのにどのぐらい予算が必要かも含めて。

(林委員) これも、第 1 回委員会で言ったと思うのです。

(飯泉部長) 一応お答えのほうは、第 2 回委員会の資料 1-3 で付けさせてはいただいています。「来年度、都心部において実施する個別訪問のヒアリングにおいて、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当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」とお答えしているところです。

(林委員) 謄本が取れるかどうかは、すぐ分かるのではないのでしょうか。

(飯泉部長) それとやはりマンパワーが必要なこともあります。また、どのぐらい利用できるのか。それによりどこまで対応が可能で、優先的しないといけないのか。予算の話なのですが、ざっくりとしたものですが、平成 29 年度の窓口相談の業務の委託費が 4.9 億円です。これが公益財団法人の東京都防災・建築まちづくりセンターで、総合相談窓口という業務をお願いしている分です。その中でアドバイザーの派遣費も、一部ですが出しています。

3) 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2-3-1、資料2-3-2、資料2-3-3、資料2-3-4)

(富永課長) 引き続きまして、報告事項を進めさせていただきたいと思えます。「2-3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、ご説明させていただきます。

(事務局) 資料2-3-1をご覧ください。こちらが所有者へのヒアリング調査全体の更新版となっております。一部の内容について今回変更させていただいている部分があります。平成29年の6月30日末での集計結果で1,073件、前回771件でしたので、約300件増やしています。2枚目3枚目4枚目につきましては、数値の更新となっております。

5ページを見ていただけますか。設問2で「耐震改修の実施予定」ということでほぼ数字は変わっていませんが、「実施しない」という方が53パーセント、逆に「耐震改修を予定」という方が21パーセント、「建て替え除却を予定」という方が18パーセントというような比率になっています。

1ページめくっていただけますでしょうか。こちらが設問4、「耐震改修等に当たっての障害」の表です。選択肢として1から11までございますが、上のグラフは全体になっています。「耐震改修に要する費用負担が大きい」が75パーセント、前回の時点から1ポイント落ちています。2番目の「移転費用等の負担が大きい」は39パーセントで、前は42パーセントでした。下の表は、実施する方と実施しない方を分けた表になっています。実施する方が、実施をしない方に比べ数値が下がっている傾向です。

続きまして資料2-3-2です。こちらが所有者へのヒアリング調査を通じた課題の整理方法ですが、前回のものと変わってございません。続きまして資料2-3-3でございます。建物ごとの「耐震改修に当たっての障害」の整理ということで、先ほどの1,073棟に修正をしましたが、整理方法は変わっていません。

1ページめくっていただけますでしょうか。こちらは建物分類ごとに分けさせていただき、「耐震改修等に当たっての障害」のグラフになっています。グラフの見方といたしましては、赤の線が入っている所が全体の数値であり、そこからのプラスマイナスという形で表記しています。今回の建物分類、①の建物分類「住宅・自己使用・単独所有」という所では、個人住宅というような表記をさせていただいています。また②の建物分類、「住宅・自己使用・複数所有」につきましては分譲マンション、③の建物分類、「住宅・賃貸・単独所有」につきましては、ワンオーナー賃貸マンション、④といたしまして、建物分類、「住宅・賃貸・複数所有」につきましては、複数オーナー賃貸マンションという形で書いています。

⑤の建物分類、「事務所・自己使用・単独所有」が、こちら自社事務所という形で、表記しています。⑦の建物分類、「事務所・

賃貸・単独所有」、こちらはワンオーナー賃貸事務所というような形で書かせていただき、⑪の建物分類、「店舗・賃貸・単独所有」のワンオーナー賃貸店舗という形で、書いてございます。

続きまして資料2-3-4、建物主要5分類における耐震改修等の主な障害と意見ということで、資料2-3-3で星印の付いていたものをまとめています。内容は、大きく変わっていませんが、件数とパーセンテージにつきましては、修正しています。

(富永課長) ご意見などございますか。よろしければ次に移りたいと思います。ここからは加藤委員長に議事の進行をお願いします。

3. 議題

1) 耐震化促進策の方向性の検討

(資料3-1、資料3-2、資料3-3)

(加藤委員長) それでは議題に入っていきたいと思えます。次第にある通り、今日は耐震化促進策の方向性の検討ということで、今から議論していきたいと思えます。最初に資料の3-1、今年度の検討の中での今日の位置付けについてご説明いただいて、一気に資料3-3まで説明いただければと思えます。

(事務局) それでは、議題の耐震化促進策の方向性の検討について説明させていただきます。資料の3-1です。こちらは本検討委員会の進め方の案でございます。第1回において検討事項といたしまして課題整理を行っております。これまでの都の取組や現在の耐震化の状況などについて報告いたしました。また平成28年度の個別訪問の際に行った所有者へのヒアリング調査結果から、改修等に当たったの障害事項などについてご報告いたしました。

第2回は平成29年の3月29日に開催しております。第1回検討委員会で報告した調査結果について、所有者属性ごとに整理し報告をさせていただきました。上記を踏まえ、検討すべき課題のたたき台として5つ提示いたしました。

今回の第3回ですが、方向性の検討課題の分析として第2回検討委員会でのご意見や所有者へのヒアリング調査結果などを踏まえ、検討すべき課題を提示します。また、それぞれの課題から考えられる対処方法についてご意見をいただきたいと考えています。第4回目で方向性の検討として第3回での意見を踏まえ、取り組むべき方向性を提示、意見交換をしていきたいと考えています。

続きまして資料3-2でございます。こちらは検討すべき課題案の設定についてです。建物ごとに即して分類しました。以下の5つに分類をしています。(1)全用途共通は共通の課題として捉えられるもの、(2)分譲マンションは「②自己使用・複数所有・住宅」に該当するもの、(3)賃貸マンションは「③賃貸・単独所有・住宅」、「④賃貸・複数所有・住宅」に該当するもの、(4)賃貸事務所店舗は「⑦賃貸・単独所有・事務所」、「⑧賃貸・複数所有・事務所」、「⑪賃貸・単独所有・店舗」、「⑫賃貸・複数所有・

店舗」に該当するもの、(5)個人住宅その他ということで、上記の(1)から(4)では分類できないものの、5分類に分けています。

2番目に建物用途の分類ごとに、検討すべき課題の案を設定しています。所有者へのヒアリング調査結果やこれまでの委員会での委員からの意見を踏まえ、都で分類した建物用途ごとに検討すべき課題案を設定しています。こちらは資料3-3で説明します。

裏面を見ていただけますでしょうか。こちらは参考資料ですが、資料2-2で説明した個別訪問の実施状況を表に抜き出しています。訪問済み1,070棟の内訳が、表2の建物分類の比率として表示させていただきます。

続いて、資料3-3をご覧ください。こちらは検討すべき課題案です。(1)「全用途共通」の部分でございます。(1)-1「耐震化に向けた困難な課題を抱えており、耐震化を諦めてしまっている所有者等に対して、どのように対応すべきか」というようなことです。備考は、所有者のヒアリングや委員の方からの意見をまとめています。主な内容です。所有者への個別訪問依頼の結果につきましては、平成28年度の個別訪問の対象建築物のうち、訪問拒否等により訪問できていない建築物が約16パーセントございます。また、所有者へのヒアリング調査の結果として、耐震改修等の障害理由としまして、「耐震改修に要する費用負担が大きい」との回答が、75パーセントということ、また主要5分類において、耐震改修等の障害の理由の1位ということでした。

(1)-2「耐震化の意向を示していない所有者等に対して、どのような対応をすべきか」ということです。個別訪問依頼の結果では、平成28年度の個別訪問の対象物件のうち、訪問拒否等により訪問できない建築物が16パーセント、個別訪問を依頼した建築士からは、「診断後補強工事はしない旨を強く言われており、訪問が困難である」というような報告がありました。また、ヒアリング調査結果から、耐震改修の実施について、「実施しない」との回答が、全体で53パーセントございました。

1ページめくっていただけますでしょうか。(2)「分譲マンション」になります。(2)-1「区分所有者それぞれが、「高齢」や「費用負担」などの不安や課題を抱えており、耐震化への合意形成が進まない管理組合に対して、どのように対応すべきか」。こちらにつきましては、ヒアリング結果として、耐震改修の主な理由として、「耐震改修に要する費用負担が大きい」との回答が83パーセントでした。また「年金暮らしの人が多く、資金的に余裕がない」などの意見がございました。委員の意見では、「本当に費用面で、耐震化が困難なのか分析する必要があるのではないかなど」の意見をいただきました。

また(2)-2「管理組合として耐震化への合意はできているが、補強計画や改修工事等の影響などにより、補強計画等への合

意が進まない管理組合に対して、どのように対応すべきか」。こちらは、ヒアリング結果として、「区分所有者との合意形成が困難」との回答が56パーセントございました。また「工事の影響がある区分所有者と、そうではない区分所有者の合意形成が難しい」とのご意見をいただいています。また、委員の皆さまから、「住み慣れている建物からの移転がネックとなっているのであれば、段階的な改修が効果的ではないか」というご意見をいただいています。

3ページ目をご覧ください。(3)「賃貸マンション」になります。(3)－1「占有者に気兼ねをして耐震化へ協力を求めている所有者に対して、どのように対応すべきか」ということです。こちらのヒアリングの結果としては、ワンオーナー賃貸マンションの48パーセント、複数オーナー賃貸マンションの51パーセントが、「賃借人との合意形成が困難」と回答しています。また「占有者に耐震診断の結果を知らせていない」、また「一度転居した場合には、空室になる可能性が心配である」との意見をいただいています。また、委員の皆さまから「明け渡しについては、賃貸人と賃借人との問題になるため、公益性を絡めことは難しいのではないか」というような、ご意見をいただいています。

(3)－2「占有者に耐震化の協力を求めたが、移転費用等がネックとなり、合意が得られず、耐震化を進められない所有者に対して、どのように対応すべきか」、ということ。こちらはヒアリングの結果として、ワンオーナー賃貸マンション、複数オーナー賃貸マンション、それぞれの47パーセントの方が、「移転費用等の負担が大きい」との回答です。また「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となり、費用負担できない」という、ご意見をいただいております。また、委員の皆さまから、「所有者と賃借人のやり取りの中で、行政が賃借人の背中を押すことは、民民関係への介入となりかねないので、不適當ではないか」というような、ご意見をいただいています。

1ページめくっていただけますでしょうか。こちらが(4)「賃貸事務所・店舗」です。(4)－1は、「占有者に気兼ねして、耐震化へ協力を求めている所有者に、どのように対応すべきか」ということで、こちらのヒアリング調査の結果で、ワンオーナー賃貸店舗につきましては、「賃借人との合意形成が困難」との回答を59パーセントいただいています。また、「耐震診断実施以前から借りているテナントに、診断結果を伝えていない」というような回答がありました。委員の皆さまからは「明け渡しについて賃貸人と賃借人の問題になるため、公益性を絡めることは難しいのではないか」というご意見がありました。

(4)－2「占有者に耐震化の協力を求めたが、営業補償等がネックとなり、合意が得られず耐震化を進められない所有者に対して、どのように対応すべきか」という課題です。こちらはヒアリングの結果といたしまして、ワンオーナーの賃貸事務所として、

「耐震改修により建物機能が損なわれる」という回答が46パーセント、また「賃貸スペースを確保できる工法の検討が必要」、「テナントの解約費も助成してほしい」とのご意見をいただいています。また、ワンオーナー賃貸店舗については、建物改修等の障害理由として、「耐震改修により建物機能が損なわれる」との回答が50パーセント、また、「一部のテナントから理解が得られず、話が進められない」とのご意見をいただいています。

裏面を見ていただけますでしょうか。委員の皆さまからの意見です。「行政の取り組みとしては、賃借人の自覚を促すようなものとなるのではないか」という意見をいただいています。

1ページめくっていただけますでしょうか。(5)「個人住宅・その他」です。(5)－1「建物機能が損なわれる建物に対し、どのように対応したらよいか」。こちらはヒアリングの結果といたしまして、「使い勝手や快適性が損なわれる」とのご意見がいただいています。また、自社事務所につきましては、耐震改修の障害理由として、「耐震改修において建物機能が損なわれる」との回答が54パーセント、上記の理由として、「システム障害」や「業務が止まってしまう」との意見がありました。

(5)－2「耐震化の進め方が分からないという所有者に対して、どのように対応したらいいか」ということです。こちらはヒアリング結果について、個人住宅の所有者からの障害理由として、「どのように耐震改修を進めてよいか分からない」との回答が24パーセントでした。また「転居の必要がないことを確認したい」との意見。委員の先生方のご意見は、「一つの建物に対して、主治医のような立場で耐震化に向けて、アドバイスができるようなシステムがあればよいのではないか」というようなご意見をいただいております。以上が検討すべき課題案の説明になります。

(加藤委員長) どうもありがとうございました。資料3－1ですが、最終的に今年度いっぱい促進策をアウトプットしていくと、その第1段階として第1回、第2回で課題整理をし、第3回に当たる今日は、具体的な促進策に至る前の枠組みの検討をしていくということですね。これ案と書いてあるのですが、特に議論する必要もないかなと思いますがよろしいですか。今回の位置付けとしては資料3－3にあるように大きく5つに分類して、それぞれのボトルネックになっていそうな所を整理している。

資料3－3の全用途共通というのは、要はやる気になるまでの話です。2ページ以降の分譲マンションから個人住宅までというのが、やる気になった後でも困難な要因がありうまくいかないことが整理されているということです。今日の前半の議論としては、検討すべき課題をくくり、検討すべき課題案がそれぞれ二つずつ並んでいるのですけれども、このフレームでいいのかどうかっていうことを、まず最低限今日のアウトプットにする必要があります。

す。後半は、それぞれの項目について、さらに議論を深めていくという形で進めていきたいと思います。

(加藤委員長) 市古先生、ご意見はありますか。

(市古副委員長)

加藤先生から「フレームの方向性は出したい」という示唆がありましたが、第1回委員会からの議論と作業を踏まえ、12分類かつ主要5分類という形で論点の整理がなされた点、評価できるかと思います。その上で、この主要5分類は「優先順位高い」と考えて検討を進めてよいのかどうか、お聞かせください。

(富永課長) 全体共通が(1)で、その他が4つの分類となります。

(飯泉部長) ただ第2回でお示ししたのは、市古先生がおっしゃったように、主要5分類ということで、お示しはいったんさせていただいてございます。今日の資料で言うと資料2-3-3という所の下の円グラフで、括弧書きで書かれているものになります。

(市古副委員長) 主要5分類ごとに対応策というか促進の働きかけの方向性をより具体的に検討していく方針に賛成です。主要5分類の各類型において、耐震改修に向けた取組状況水準の実態、たとえば具体的に言うと訪問ヒアリングで、耐震改修実施予定を聞いています。これと主要用途をクロス集計すると、差が出てくるかどうか。分譲マンションでは、耐震改修予定が多いけれども、事務所用途だと実施検討割合が少ないとか、そういった傾向があるのかどうか、言い換えれば、初動段階での支援が必要な類型と、ある程度やり取りはしてきたけれども、何かのハードルを超えられないでいる、といった理解ができるのか、それとも千差万別で、初動段階から最後の背中を押す所まで、各類型でバランスよく必要なのか、その辺の「つぼ」みたいな点をつかむことが大事なかなと思いました。

また築年数が古くかつ戸数が少ない物件で管理組合がない分譲マンションもあるかもしれません。また管理組合が建前的にあっても、実質的にはあまり機能していない可能性もあります。ですので、戸数の多い分譲マンションでは、管理組合が機能している可能性が高いと思われますし、また管理組合をサポートするマンション管理会社の役割も、戸数や築年数といった変数により際があるのではないかと感じました。

(富永課長) ありがとうございます。用途ごとにやる気があるかないか、というのは集計すれば出るかと思います。いろいろヒアリング結果のご意見を踏まえ、その辺りの分析を進めて、今後の参考にしようと思います。

(飯泉部長) マンション課長からも、コメントをお願いしたいと思っているのですが、その前にヒアリングなりでマンションに直接当たっている際には、管理組合がないという所も、やはり幾つか存在しております。管理組合がある所は、そこに聞けばある程度やり取りができるのですが、ない所は、場合によって一人一人区分所有者

に聞いていたりしている状況もございます。

(小林課長) データでいきますと、先生もおっしゃられましたが管理組合の組織されていないマンションは、東京都が平成 23 年に行った実態調査では、母数は回答数になりますので、全部というわけではありませんが、6.5 パーセントに管理組合がないと回答がありました。そのうち戸数の少ないもののほうが、管理組合がないという回答がございます。管理組合がない所は、自主的な管理の所が多いとの実態もございますので、マンション課のほうでマンションを個別訪問していますが、こうしたマンションは、コアとなる理事長や役員等の方々が主体になって管理をしている状況です。そこに対しては都から、いろいろなアドバイザー派遣のお話をさせていただきます。そういう所へはアプローチも含めて課題と認識しています。また管理業者の役割ですが、耐震化を進めていく中で、直接管理組合の方、また区分所有の方とお会いしている立場でございますので、そちらへの協力の働きかけも行っています。管理業者を通じて、管理を委託している管理組合の方々へのお願いというような通知とか、アンケート調査もお願いしています。耐震化への働きかけを引き続きやっていただきたいと思います。

(市古副委員長) 分譲マンションに関して言うと、大規模になれば管理会社のほうから、防災時の備蓄どうしましょうかとか、家具固定やっていますかとか、火災報知器どうですかとか、いわゆる防災に関する働きかけが結構されているのではないのでしょうか。そういった「住戸防災」とセットで、というか、その基礎となるのが耐震診断、耐震改修です、といったアプローチは結構決め手というか、権利者の胸に響くのでは、と思いました。

(小林課長) 今のご意見踏まえ、考えてまいりたいと思います。

(加藤委員長) 今言われたその 6.5 パーセントというのは、マンション全体が分母ですか。

(小林課長) マンション全体に対して、調査を行っていますけれども、回答があったのが約 8,000 のマンションでございまして、この中で見ますと 6.5 パーセントです。

(加藤委員長) それは旧耐震だけに絞ると、割合は高くなる。

(小林課長) そうなるかもしれません。

(加藤委員長) そんなに多いのですね。前半のメリハリを付けるという話に関しては、各用途でなにかツボの押さえるべき場所というのが、力のバランスが違う可能性があるということもあるのでしょうか。先ほど藤村先生の言われた Is 値 0.3 未満の建築物と、そうでない強いものでは、多分同じようにツボの押さえるフォローというのが、だいぶ違ってくる可能性があるのではないかと思います。

(富永課長) そうですね。

(加藤委員長) そういうことも含めて、もう少しメリハリが付けられるように、それを可視化したほうが、良いのかもしれないと思います。

(飯泉部長) 用途別がまず基本になりますが、「改修等を予定しているのか、していないのか」とか、「Is 値 0.3 未満がどのぐらいあるのか」ということを分かりやすくまとめ、まず前半の予定ありか予定なしかというところ、そこは市古先生がおっしゃるように、最初の段階として、まずやる気にさせる所で、用途ごとに違うのか、あるいはそんなに違いはないのかみたいなことが出て来ると思います。違いがあったらそういう所にも、注力をしていかないといけないと思いますので、分かるようにしていきたい。Is 値 0.3 未満についても、やはり用途ごとにこれもやってみたりすることは、やはり構造的な問題を、その用途で抱えているのかどうかということが抽出できますので、出していききたいと思います。

(林委員) ヒアリング調査の結果で、耐震改修に要する費用負担が大きいというのが 75 パーセントなのですが、私の理解ですと助成金が 100 パーセント出ると思うのですよね。それを説明した上で、こういう回答っていうのはどういう意味なのでしょう。

(飯泉部長) 実は第 1 回目の検討委員会で、ご報告させていただきましたが、耐震診断と設計は今まで最大 100 パーセント出ました。改修工事につきましては、最大 90 パーセントです。

(林委員) 90 パーセントですか。

(飯泉部長) はい。

(林委員) 補強設計は 100 パーセント出るが、改修工事の 1 割は自分達で負担しないとイケない。

(飯泉部長) 1 割は負担しないとイケない。ただ区市町村の補助割合に応じて、都は区市町村へ補助する仕組みなので、区市町村が 9 割出しますと言ってくれないと都も出せないのです。区市町村が例えば少し率を下げると、それに伴って都の出す率も下がってしまうということで、結果としてそういう自治体では、所有者負担が 9 割の場合と比べると、結構上がってしまうケースがあります。そういうことを感じているような所有者ですと、費用負担が障害になるという感じは出てきます。

(林委員) 当然修繕積立金も、この間見た中野のマンションも、ほとんどなかったりします。

(飯泉部長) ここは先生からもご意見いただいている所ですが、この費用負担の実際の中身というの、もう少し掘り下げていく必要があるのではないか。単にお金がかかりそうだからと答えている方と、真剣にいろいろ検討した中で答えている方もいらっしゃると思うので、その分析までは、至っていない所がありますので、今年度のヒアリングでも少し突っ込んで聞く必要があると思います。

(加藤委員長) このアンケート調査は、全てのことを理解した上で答えているわけではないので、思いこみが含まれていると思います。分譲マンションと賃貸マンションや事務所系だと割合も違うのですか。

(飯泉部長) 割合は同じです。どの用途も最大 90 パーセントまでは、補助が出るようになっています。

- (加藤委員長) それはあくまでも工事費なので、移転費用とかそれに付随するさまざまなコストというのは。
- (飯泉部長) 入っていないです。移転費用や営業補償は出ません。
- (市古副委員長) 資料2-3-3では12分類で課題を集計していただいております。合意形成が課題になっている回答、住宅よりもその7ページの「店舗・賃貸・単独所有」、もしくは件数は少ないですが、「店舗・賃貸・複数所有」で、合意形成困難という回答が多くなっています。これは感覚的に、住宅と非住宅では、合意形成のロジックが違ふと考えたほうがいいのでしょうか。
- (飯泉部長) 分譲マンションですと区分所有者のまさに合意形成ということで表れてきて、その2ページに書いてありますが、分譲マンションでは第2位に挙がっています、第1位は先ほどの林委員おっしゃった通り、費用負担が大きいとの結果になっています。賃貸の店舗や事務所ですと、やはりテナントへの理解が得られない、あるいは得られないだろうと思われるのと、まだ当たっていない所有者も結構いますので、そういうことから合意形成が困難と回答している方が、かなりいるという状況でございます。
- (林委員) 賃貸ビルの所有者の立場では、耐震補強をやらないとテナントがだんだんと来なくなるのです。賃料を下げないと入っていきませんから、やらないと生き残れないと思っていましたので、合意形成が困難というのはどういう意味か、これは分からないですよ。賃貸ビルの所有者は耐震補強をやりたいと思っているが、テナントからの理解が得られないという意味なののでしょうか。
- (飯泉部長) 資料2-3-4ですね。ここをざっと見ると、ビルの所有者は、「耐震改修をやらないといけないな」と思われてはいるのですが、テナントに対して「賃料を下げてください」と言われてしまうなどの理由で、まずテナントに当たっていない。気兼ねして、「耐震化をやりたい」とも言えていない方がいらっしゃるというのが考えられます。また、言えたとしても実際に移転先が見つからないなどで、解決できていない。あるいは反対されているということによって、進んでいないという実態もございます。
- 当然耐震化が進んでいるものもありますが、このアンケート自体は診断をしたけれど、耐震改修にまだ着手されていない所有者が対象ですので、余計にそういった数字が高くなっているという実態があるのではないかと考えております。
- (富永課長) 今の申し上げた資料3-3の(4)の所で、議論の組み立ての備考欄にいろいろヒアリングの結果などもまとめておまして、費用負担が大きいですとか、機能が損なわれて営業に支障が出るなど、いろいろな意見が出ております。
- (藤村委員) 回答をいただいている所有者には、接触して説得することで、まだ少しは見込みあるのだと思うのですが、今「訪問拒否」とか「連絡が付かない」、といった課題がある所有者については、今の主要5用途で言う、どこの分類の方が特に拒否しているのかを整

理したほうがいいのかというような気がいたします。

(加藤委員長) 最初の市古先生のご指摘と同じでしょうか。

(藤村委員) そうです。

(飯泉部長) そうですね、併せて用途別にまとめます。

(事務局) 接触できてなかった物件について、どういった物件なのかというのを、出されたほうがいいのかということなのですが、訪問できていない物件については具体的な建物分類を把握できていません。

(飯泉部長) 実は訪問した建築物は賃貸なのか自己使用なのかといった細かいことを把握しているのですが、訪問拒否や連絡不通といった建物については、分譲マンションなのかあるいは店舗用途なのか、事務所なのかということしか分かりません。

(藤村委員) 診断のときの用途分類は、一応分かるのですよね。

(飯泉部長) 分かります。

(藤村委員) そちら辺もお願いします。

(上田委員) 今日はじめて参加させていただいて、この資料も初めて見たのですが、未訪問の所で連絡不通が260棟、訪問拒否400棟というのは、驚くべき数字だという印象があります。東京商工会議所の会員事業所からも、都市基盤の強靱化のためにはこの問題を大きく捉えるべきだという声が強く、ある程度強制力を持って対応すべきではないかという話も出てはいます。先ほど林委員からおっしゃられたと思いますが、連絡がつかない所については登記簿で確認したり、既に空き家化してしまっていないかなど、そういった所も確認する必要があるのではないかと考えております。それからこの資料3-3で、所有者の個別訪問の結果、訪問拒否で訪問できない建築物が16パーセントということでございますが、用途については診断の際の関係で把握ができるというお話でしたが、一つ資金不足という話になった場合に、建て替えの費用が足りないのか、補償の資金がないのか、これだと分からないので、やはり何とか確認をする手段を確保していただきたいというのが、まず一番のお願いです。

(飯泉部長) 分かりました。連絡不通ですとか訪問拒否については、あらかじめこちらからアポイントを取ってから、伺うようにしていた所もありましたので、これが実態の生の数字になっております。このままでいいということではなくて、資料2-2で説明した通り、今後も個別訪問を実施していくのですが、この訪問拒否とか連絡不通という所については、今度は行政の職員が行って、アポなしでも行って対応していこうと思っております。

併せてやはりそれでも連絡がつかない所もありますので、今のご意見も踏まえ、対応を図っていきたいと思います。資金不足についてはおっしゃる通りで、先ほども費用負担が問題だということにもありますが、実際具体的にどうなのかということ、きちんと突き詰めないといけないので、今年度の個別訪問でしっかり所有者に聞いていきたいと思っております。

(宮川委員) 今の連絡のお話は前回もしたかもしれませんが、例えば裁判所からの連絡でなかなか返事をしない方もおられる。実際にはいらっしやる。それは返事をしたくない、拒否というわけではなくて、皆さん夜遅くまで働いていらっしやいますし、郵便物もたまにしか見ないとか、そういう方もいらっしやると思います。メールをしたりお手紙を何度も送って特定記録みたいなものにしてしまうと受け取らないと駄目ですし、それでももう期間が経過して受け取らないということもあるので、私どもも似たような調査をするときは普通郵便で出して、さらにはがきで見ればひと目で分かるような状態にしたり、携帯の番号を知っている場合には携帯にもメッセージを残しているとか、そういう工夫を普段しています。職員の皆さま訪問で苦勞されているとは思いますが、どういう連絡を試みたのかというのは、ある程度もう既に分析されていると思いますけれども、その段階によって連絡の仕方も変わっていくのだなと思っています。

(飯泉部長) 昨年度の個別訪問では、まずは電話をかける、電話が通じなかった場合は何度かかけそれでも何回かやってもダメだったら、連絡不通と扱い、そこで行けていないという状態だと思います。また訪問拒否については連絡が取れているのですが、電話口でいろいろこういうことだから、もう来なくていいみたいなことを言われていて、それ以上できてないという状況でございます。

そうした方々については、今度は連絡を事前にとるというよりも直接行くという方法でやる予定です。確かに粘り強い対応が必要だと思いますし、それをやったから全てクリアしていくかというところでもなくて、なかなか最後の一定数は、残ってしまうのではないかと考えております。それをできる限り少なくしていく努力はしていこうかと思っております。

(加藤委員長) 最初拒否されてああそうですかだったら、それまでになってしまうので、いろいろやっていくということも必要だと思います。アンケートの結果も確かに思いこみみたいなことがそのまま事実だというふうに考えて検討を進めていくとなると、やはり方向が間違える可能性はあると思うのですよね。例えば、資金がないと言っても、具体的にどういう話なのか。あとはその合意が形成されないということも、マンションであれば、そもそも管理組合での合意が形成されないのか。管理組合の理事辺りでは大丈夫だろうが、個別の所有者はいろいろな人がいるので難しいという話なのか、あるいは賃貸であれば賃借人に話せば、恐らく反対されるだろうということで難しいと言っているのか、「実際に話してみたのだが難しかったのだよね」と、こういうことで出られないと言っているのか、そういう見解とか考え方を前提としても、なおかつ合意形成が難しいということでやらないのか、もう少し突っ込んでやる部分も必要なのかなという感じはします。

(飯泉部長) 今年度は600棟にアドバイザーの方が訪問する予定になってお

りますので、あらかじめシートを用意した上で、いろいろ事前の説明もしっかりした上で、やっていきたいと思っております。

(加藤委員長) 多分何件かやっていけば、そういう所が分かってきて、どんどん突っ込んで聞けるようになるのではないのでしょうか。

(富永課長) 訪問できなかつた所につきましては、今年度区市町村の方にもいろいろご協力をいただいて、行政の方が行くということもありますので、引き続き頑張っていきたいと思っております。

(加藤委員長) 今のに関連してなんですが、それぞれ固有の事情で前向きになっていないのですが、ただ幾つかモデル的には、なにか整理できそうな気がします。幾つもハードルがあって、その全てのハードルを乗り越えると、最後耐震改修が実施される。そのモデルがある程度ヒアリングされる方の共通の資料って、手渡されていると結構話の仕方もだいぶよくなっていくのではないのでしょうか。

(上田委員) 委員長もおっしゃった通り、例えば初めて行く方が、過去の成功事例として「こう合意形成し、都の補助金を使い、こういう風にうまくやった」というケースをヒアリング担当者が知識として持てば、話の仕方もだいぶ変わってくるのではないかと思います。

(藤村委員) いつも言う話と一緒になると思いますが、この前現場見学をして、その建物は結構管理組合の方もしっかりとした人が付いていて、耐震化の意思を持っていたようです。ところが実際建物を見ると、敷地の形がとても複雑で、全ての面が敷地に余裕がない。つまり補強部材を取り付ける部位がない、そういう建物でした。緊急輸送道路沿道の建物を見ると、そういった建物が多いと思うので、私どもが耐震化全部しようということ自体も、ある意味ですごく無謀な理想を追求していることなのですね。かなり難しい目標を掲げる中で説得するという、謙虚な姿勢を持ちながらやっていかないといけないことを一度確認しておきたいです。

(飯泉部長) 確かに、それぞれ建物が建ったときは適法です。後から法律の内容が変わり、私どものほうで耐震化を進めようと診断は義務付けさせて頂いたり致しましたので、そういうことを丁寧に説明をしてご理解を頂くと。ただやはりそこで1回や2回では理解いただけない人が、ある程度はいらっしゃると思いますので、まずは回数を重ねたり、それも事前に準備をして、上田委員もおっしゃっていましたが、説得的というか論理的というか、ある程度効果的なやり方をしていきたいと思っております。

(上田委員) 追加で、既存不適格の話は必ず我々の間で出されますし、一番の課題と思っております。それに対する解決策として、「こんな案がある」というのが示されればいいなと思っております。それから林さんがおっしゃっていましたが、今回の話は全て改修工事見合いで話がされていますが、特定緊急輸送道路はいわゆる大動脈でありますので、まちづくりと一体となって建て替えるメリットや、そういう建て替え見合いの助成も、提案しないと乗って来ないのかなという方も、恐らく相当いらっしゃると思っております。

ただその場合、「一般緊急道路や、それ以外の建物との整合性の取り方」や、「既実施された方に対する公平性」といった話も、必ず出てきてしまうと思います。やはり何が何でも実施するという事になったら、そういった可能性のことも考えていかなければいけないのではないのかと思います。

(飯泉部長) 今の話、以前から容積率の緩和については提案を頂いており、私ども問題意識を持っておりまして、今調べると既存不適格になっている割合が、特定緊急輸送道路沿道建築物で半分近くなのですね。改修だけについて話しているわけではなくて、建て替えもターゲットに入れております。現状規模までは少なくとも円滑に建て替えをしていかないと、解決しないと思っておりまして、今内部で検討しているのは、総合設計制度あるいはマンション建て替え円滑化法の容積率の許可制度について、都が独自に要綱で決めているところがあるのですが、沿道建築物であるがゆえに、少し緩和する方法があるのかどうか検討できないか議論させていただいてまして、一つ提案ができればいいかなと思っております。

(林委員) 総合設計というのは、ある程度面積がないと適用できないような記憶があるのですが。

(飯泉部長) 敷地の最低面積の要件はございます。まちづくりの中で考えていくとなると、最低限の規模が必要であると思っておりまして、私どもだけで制度を見直すということはできなくて、容積率の緩和の制度を所管しているセクションと整合を図りながら、やっているという状況でございます。

(藤村委員) 建て替えによって解決しているものも、既に結構ありますよね。

(加藤委員長) あります。

(藤村委員) それで4分類の中で、賃貸マンションの解決事例というのは、例えばURとJKKは、かなり100パーセントに近い所までいっています。なぜそれができたかというすごいことをやっています。一つは「ベランダに出る所にブレースを置いて、ベランダに出るときにはくぐりながら出る」と。機能的にかなりマイナスだが、賃料を値引きして喜ばれている所ですね。そういうのもやり、またそれもできないときには、「建物の中でワンフロア1部屋だけつぶして、そこにすごいブレースを入れて補強している」とか。こういった所までやれば緊急輸送道路の賃貸マンションというのは、耐震化ができると思うのです。同じような手法で事務所系の場合でも、多少機能性をマイナスしてもいいと思えば、乗り越えられると思うので、もうブレースを入れてしまえばいいと思います。やはり難しいのは分譲マンションで、「あなたの家の所だけブレースを入れて、それで納得してくれますか」というのが難しいのだと思います。だから確かに用途別でものをつめていくというのは、すごく良いことだということは感じました。以上です。

(飯泉部長) ありがとうございます。

(上田委員) この資料2-3-3で、「ワンオーナー賃貸マンション」で転

居費用の負担が大きいというのが挙げられているのですけれども、例えば今年、木密不燃化 10 年プロジェクトの不燃化特区制度で、老朽建築物からの住み替え助成支援というのができたのですが、そのような制度というのを作ることは、難しいのでしょうか。

(飯泉部長) 私どものほうで、そういうことも含めて、いろいろ検討して予算要求を上げていくということは、考えていけないと思っております。不燃化特区のほうでは確かにそういう引っ越し費用みたいなものが、助成に入ったと聞いております。

(上田委員) そうですね、住み替え助成と、あと除却費。

(飯泉部長) 除却については私どもで対応しているのですが、上限額はあります。ただ引っ越し代は、平成 28 年度の予算要求で要求しております。予算が付かなかった経緯がございます。なかなかそこは、ハードルが高いと思いますが、いろいろと考えていきたいなと思っております。

(上田委員) ありがとうございます。

(飯泉部長) 引っ越し代が、対象になっていると思います。

(加藤委員長) 老朽木造が進んでいて。

(飯泉部長) 老朽木造にお住いの方が、別の場所に引っ越しをする場合で、道路を拡幅して防災生活道路にする場合です。

(加藤委員長) 骨格に入っていきたいと思うのですが、資料 3-3 の(1)の 1 枚目が、やる気になるまでという部分、それ以外が用途別にやる気になった後の障害ということなのですが、ここの資料ページでもう少し深掘りしていければいいかなと思います。あらためてご意見があればお願いしたいと思います。

(林委員) 中野の管理組合の話聞いたとき、皆さんやる気はあるのですが、どうしたら良いのか分からなかったのではないかと。藤村先生がご説明いただいでいぶ理解が進んだと思います。ヒアリングのときに、建築士の方もそうですが、何人か建築士の方だとか、お金のこと等いろいろな専門家を連れて、1 回でできるだけ理解が深まるようにしたほうが良いのかなというよう印象です。どこから手を付けて良いのか、分からないという人も多いと思うのですね。それをどれだけ耐震補強や建て替えの方向に、向けさせるだけの策を捉えていくほうが効果が上がるのではないかと。

(藤村委員) いわゆる施工直前までにいくと、施工会社が全部フォローできるのですが、計画段階でそこをきちんと時間をかけて、フォローしてくれる人はあまりいないのです。ビタッと付き添って何をやらなければいけないかという、そういったアドバイスをずっとするのは、誰がやるかだと思います。

(飯泉部長) アドバイザー制度というのが既にあります。建築士の方だけではなくて、弁護士の方とかファイナンシャルプランナーの方、マンション管理士会の方もメンバーですが、一緒に行くような形ではなくて、それぞれの課題に応じて個別に行っているのが実態です。しかも今まで診断に注力をしていたということもあって、建

築士の方が中心になっており、どちらかというとなり弁護士の方やファイナンシャルプランナーの方の出番は、あまりなかったため、これからそういう方向で活用を図っていかないといけない。場合によっては複数の方が一緒に行くこともあり得ると思います。

(林委員) 繰り返しになりますが、改修だけが選択肢ではない、そういうメニューを広げて提案したほうがいいのでは、受け入れられる余地が広がるのではないかと。

(加藤委員長) この間の中野もそうなのだが、結局ある種の思いこみによって、立ち止まってしまっているという感じが非常に大きいですね。建築士から非常にラフな耐震設計案が示されて、結果としてそれは無理だから、それだと話が前に進みそうにないから立ち止まっている。もっといろんなプランの自由度があり得るという話を聞くだけで、少し前に進むようになったのですね。恐らくその手前で止まっている人も、もう耐震改修には金がとてもかかるに違いないという思いこみがあり、それ以上前に進まない。そうではないという情報を誰かが出せばいい話のような気もするのですね。

先ほどまちづくりセンターが、総合相談窓口を開いているという話がありましたが、どこかに行けば総合的に正しい情報を出してくれるというような仕組みはあるのですか。

(飯泉部長) 総合相談窓口では何でも相談は受けてくれます。交通整理をして必要があれば、ファイナンシャルプランナーの方を今度呼ぶ等、そういう形の最初に受ける窓口ですので、何でも相談は対応できているということは既にあります。ですので、そういった周知も、あらためてやる必要があるのではないかと考えております。

(上田委員) 今までは、どういう方法で周知されていたのですか。

(富永課長) ホームページやチラシを配っておりますし、パンフレットですとか、そういう所にも総合相談窓口の案内をいろいろ示させていただいております。個別訪問をした所で広く周知しています。

(上田委員) 個別にパンフレットを入れるのですか。

(飯泉部長) はい、特定緊急輸送道路沿道の所有者に対しては、年に2回開催している耐震キャンペーンの案内でダイレクトメールの送付をしております。キャンペーンの内容だけではなく、新しいパンフレットができたなら、ダイレクトメールに入れていきます。

(藤村委員) 分譲マンションの所で前回の見学会のときに出た話として、「補強部材をある住宅だけに付けて、不公平が生じたときに、それをどう解決するか」という課題があったと記憶しています。

(藤村委員) ある住宅だけにブレースを付けると、その住民だけが不利益を被る。この場合に管理組合全体としてどういう手当をするのか。参考となる方法論があるという議論があったと思うのですが。

(林委員) 国交省のガイドラインですね。

(飯泉部長) 国交省から耐震改修のガイドラインが出ています。モデル的な費用負担の算出の方法みたいなことが載っています。

(藤村委員) それが今回のようなケースで使えるかどうかというのは、検討

したほうが良いと思います。

(飯泉部長) 提示をすることはできると思うのですが、実際それをやって合意するかどうかというのは、所有者の状況にもよると思います。

(林委員) そうですね。

(富永課長) これまでのものがあれば、そういった提示をして働きかけるのも大きな方法になっております。

(加藤委員長) 先ほどの「思いこみで立ち止まっている」という件で、訪問拒否を含めて何でもやらないと決めているかについての分析等を行うほうが良いと思います。ここにも少し書いてありますが、既に補強案を提案したが費用が工面できない場合、90パーセント補助だとすると、結構安いと思うのです。特に分譲マンションで言えば、戸数で割り算すると多分何十万というオーダーですよ。

(飯泉部長) 例えば1世帯だと、50万円程度の負担でできたりします。

(加藤委員長) そうですよ。本当にそれをそこまで理解した上で、費用がかかるから無理だと言っているかどうか、もしかしたら500万だと思って、それは無理だと思っている可能性もあるかもしれない。

(小林課長) 実際に工事費がいくらになるかが分かりませんが、特に最大9割の補助が出るということですので、そういう意味で言うと、住民側の費用負担も抑えられると思います。ただ課題として、分譲マンションを個別訪問したタイミングが、ちょうど修繕工事が終わった時期だったりすると、非常に厳しいです。あとは修繕積立金を集めてないという所もあって、臨時徴収に頼っている所もあります。そういう所になると難しいと思います。

(加藤委員長) だとしても、1世帯当たり数十万。

(富永課長) そうですね。

(加藤委員長) はい。この場合は診断後、補強工事はしない旨を強くいわれているのですが、恐らく不完全な情報で、「補強工事をしない」と決めつけているのですよね。

(飯泉部長) これは推測ですが、「診断は条例で義務付けられているので行った。その後は特に義務付けがないから考えていない。」とそういう例もあるようです、委員長がおっしゃったように割り切っている。

(加藤委員長) 割り切る原因というのがあはずで、それがどういったものなのかを、もう少し掘り下げられると、先ほどの訪問拒否も含めて、最初のハードルを低くできるのではないかという気がします。

(藤村委員) いつも言うのですが、Is値0.6まで補強できない建物は現実的にあります。だからやらないというわけではないのですが、例えばIs値0.45程度までであれば比較的容易にできる場合があります。そういうのも提案の中で認める形にして、「ただ最終的な目標はIs値0.6ですよ。」ということ、念を押せばいいわけです。

(飯泉部長) 段階的な改修方法というのがあり、都は認めています。1回目で例えばIs値0.3以上にして、2回目というか最終的にはIs値0.6までやっていただくという条件であれば、1回目でIs値0.6はいかなくても、そこは助成金を出すと考えております。今ネッ

クなのは、区市町村のほうでまだ制度化しているところが少なく、担保の問題があってなかなか踏み切れない状況です。都としては、計画段階で工程表を作成し、いつ頃までに Is 値 0.6 までいくように考えているよということを出していただければ、段階的な改修は認めていいのではないかとか、そうした一定のルールを区市町村とも共有して、段階的改修の促進につなげていきたいと思っておりますし、所有者に対しても周知が必要かと思っております。

(藤村委員) 非常に補強困難な建物に対してメニュー出しを行うという中において、段階的な改修方法についても積極的に入れていただくというようなやり方が良いと思います。

(加藤委員長) 入り口できちんと絞っておかないと、「みんな段階的な改修方法」となってしまう恐れがあります。それはよくないので、入り口を絞った上で段階的な仕組みにして、段階的というのをかなり柔軟に運用していくというイメージが良いのではないのでしょうか。

(藤村委員) 以前、文科省で、解体の助成金を付けるのに補強できないということで、例えば判定委員会から「補強がこれはもう困難だから、解体の助成を認めよう」と一筆取った上で、Is 値 0.6 まで一気に補強するのは極めて困難だという、何らかのお墨付きをもらった上で、取りあえずのステップをするとかですね、そういうやり方があるような気がするのです。

(飯泉部長) 私どもは、改修をまず考えてくださいということまでは言っておりません。先ほどご意見も頂戴していますが、解体や建て替えても耐震化に寄与しますので、最初からそういう考えでやっていただく方には、それでやっていただきたいなと考えています。

(藤村委員) そういう意味ではなくて、入り口はもう少し厳しくしなければいけないので、解体の話は事例として言っただけです。

(藤村委員) それと同じような最初の縛りを、段階的な改修にも何か考えたらいかがでしょうかということです。

(富永課長) われわれも段階的改修は有効だと考えております。ただ制度としてはあるのですが、なかなか十分に使われてない面もありますので、使いやすいようにしていきたいと考えております。

(藤村委員) この表では Is 値 0.6 の建築物が目標だったので、いきなり何も言わずに、段階的な改修方法を提案するのはすごく違和感があるので、それも対にしてなにかやっていったらどうでしょうか。

(加藤委員長) 今回の目標はその建物自体を守ることが目的ではなく、道路側に倒れてこないというのが目的なのですよね。公共性の観点から言えば、そのための補助金ということも考慮すると、「取りあえず倒れてこないようにする」というのが、直近の目標という解釈なのです。だから多分できるのではないのでしょうか。

(加藤委員長) 通常その耐震改修は、正しく耐震改修した場合に対して、お金を出すという仕組みなので、そこのはざままでどのように制度を作っていくかという話だと思います。ただ最初の目標が高すぎると、結果前に進めるはずだった物件も、前に進められなくなって

しまうという所を、心配されているということですよ。

(本多委員) 段階的なやり方もあるとは思いますが、どのように将来的なものを担保していくかというのは、一方ではあると思うのです。

(本多委員) 接道の関係でも建築基準法 43 条の但し書きですか、そういった許可をしていますけれど、その際に敷地周辺の土地の所有者の合意で、将来 4 メートルに広げる、そういうようなことも確約を取った上で今回 3.8 メートルだけれども、接道を認めるよということ個別にやっているわけですよ。

(本多委員) だからそれが私は必要だと思います、それがなかったら「まあいいや」という話になってしまう恐れがありますので、しっかりと「こういう条件を満たせば、段階的な耐震化も認めますよ」、と伝えた上で補助金出していただければ良いと思います。

(本多委員) 倒れないという話で言えば、やはり耐震性が高いほうが倒れないわけなのだから、我々の目標は I_s 値 0.6 だということであれば、私はまずそこに定めるべきだと思います。ですが現実的にそこが達せられないというのであれば、先ほどの敷地の関係の話ではないですが、違法建築が出てしまうという話になるので、それよりは、担保を取った上で段階的な改修方法を認めたほうが良いのではないかと思います。議論しなければいけないですね。

(飯泉部長) 目標との関係で言いますと、平成 31 年度末までに I_s 値 0.3 未満の建物を解消したいと考えておりますので、段階的な改修方法で最後は I_s 値 0.6 を当然目指していただくのですが、まず 31 年度末までには、 I_s 値 0.3 以上には上げていただきたいというようなことも含めて、耐震化を進めていくのかなと思っております。

(宮川委員) 少し話はずれてしまうのですが、賃貸マンション店舗のオーナーが、仮に明け渡し請求を念頭に置いているという場合には、工事が可能であれば、正当事由は基本ないという方向にいきますので、そちらの絡みも慎重に考えたほうが良いと思います。段階的な工事を正面から認めるのは、もちろん委員の皆さまがたと議論していますが、そうした場合、「工事可能ではないですか」といったようにテナントから言われる可能性があります。

(宮川委員) 立て付けをどうするかは、少し考えないといけないと思います。

(飯泉部長) 今までのアンケートの中でも、テナントへの合意を取らないといけないということで、苦慮されている方もいます。その中で例えば一気に耐震改修をするとすると、テナントに出て行ってもらう必要がありますが、段階的な改修であれば、うまく中のやりくりができるケースもあり得るのではないのでしょうか。そういった意味からでも、段階的な改修方法の促進も図っていても良いのではないかと考えている所でもあります。

(宮川委員) 私は個人的には現実的なものを優先してというのは賛成です。現実的に工事可能かという、藤村委員の発言についても、ごもっともだなと思っていますので、その点をよろしくお願いします。

(飯泉部長) 分かりました。

(小林課長) 藤村先生にお伺いしたいのですが、現実的に耐震改修が難しい物件もあるというお話もあったのですけれども、それはどういう所をもって、耐震改修が難しいという判断ができるのでしょうか。コンクリート強度等いろいろあるかもしれませんが、何を以て「これはもう現実的に難しい」と判断するのか、例があれば教えていただければと思うのですが。

(藤村委員) 私どもも審査していると、アウトになったときに「この建物はどうやって補強しようかな」ということは常に考えています。何が何でも補強ということであれば、できなくはないのですが、やはり当初あった機能を満たさなければいけないのと、当初あった機能を満たす前提で補強できるかどうかと考えたときに、「それはできない、通路をつぶさなければいけない」とか、「採光面積を減らさなければいけない」とか、建築物の機能を相当失わない限り補強できないという例が、緊急輸送道路沿道の場合結構あるのです。

補強がどうしてもできない場合には、通常は外付けで解決するケースが多いのですが、緊急輸送道路沿道の場合は外付けができないのですね。敷地の余剰がないので外付けが使えないという前提で、補強を考えた場合に、もう部屋の内側に付けていかなければいけない。それをやった場合には、先ほどのように居住者が、相当我慢してくれれば補強できるかもしれないですが、特に1階が店舗のような場合に、ブレースを入れると通路がふさがれるので、機能性そのものが失われてしまう場合などがあって、かなりの比率で、常識的な補強方法では補強ができないというケースが結構あるといった意味合いです。

(加藤委員長) 委員会時間が、残り5分程度になりました。

(飯泉部長) もし可能であれば、賃貸のほうも、もしご意見がある先生がいらっしゃれば、教えていただければ助かります。

(加藤委員長) 分譲マンションに関しては、この間の中野の物件を見せていただいて、オーナーの方や管理組合の方と話をさせていただいて、ものすごく実感がわきました。賃貸に関しては、皆さん経由で間接的に情報は聞いているのですが、いまひとつ実感がわいていない感じがしていて、この間のような見学会やオーナーの方との直接対話みたいなものがあると、より我々の発想や視点は広がるのではないのでしょうか。直接対話しなくても詳細なヒアリングメモのようなものがあると、より深い議論ができるのではないかという印象を受けました。

(飯泉部長) 耐震キャンペーンを年2回やっており、そのときに現場見学会を行っており、現場の所有者から苦労話などを伺っています。3コースあり、今回8月下旬から9月の頭ぐらいにかけてやるのですが、3コースのうち1コースは事務所です。これから行く方については公募するのですが、もし先生方のご都合がよろしければ、

一緒に見ていただきたいと思います。

(加藤委員長) 賃貸関係に関して何かございますか。よろしいですか。今日はいろいろな意見が出てきました。基本的な課題の構造は、このような形でいいのかなという気はするのですが、多分もう1レベルぐらいブレイクダウンした形でなにか整理できそうな気がしてきて、用途別に課題というか、どこでハードルがあるかというのを、少し構造的に可視化できるような方向で整理をしていただければなというのが一つ、あとは多様な成功事例というのをもう少し資料として準備されるといいかなという気がします。

(飯泉部長) 考えていく上で、参考になるというものです。

(加藤委員長) 耐震改修っていろんな方法が多分あり得るので、一つの物件に対しても答え1個ではなくて多分多様な答えがある。だから様々な方法を準備していく必要があるのかなという気がしました。最終的に今年度促進策が出ることになると思うのですが、必ず歩留まりが出てくると思うのです。その歩留まりが大体どれくらいかを最終的に把握した上で、今年度の成果としてこうですというのが言いたいと思いますので、その歩留まりが見えてくるような作業をこの先数カ月でやっておかないといけないと思います。今後の作業として考えておいて頂けるとありがたいと思います。そろそろこれで終了とさせて頂こうと思うのですが、何か一言もしあれば発言をお願いします。よろしいですか。時間ですのでお返しします。

5. その他

(富永課長) 本日はお忙しい所、委員会にご出席頂き、ありがとうございます。これで第3回特定緊急輸送道路沿道建築の耐震化促進に向けた検討会を閉会します。ありがとうございました。

以上

検討委員会（第3回）における委員の主な意見

1 報告事項

- ・耐震改修促進計画の目標を実現するため、Is 値 0.3 未満の建築物の解消に重点的に取り組む必要がある。（藤村委員、加藤委員長）
- ・耐震化に向けて、耐震改修だけではなく、建替えや売却も選択肢に入れる必要がある。このため、アドバイザーとして不動産の知識を持った人も必要になると考える。また、土地建物の登記簿謄本を取得する必要がある。（林委員）
- ・建替えや売却を検討する上で、容積率の割増しが効果的である。このため、特定緊急輸送道路の沿道全域で容積率の上乗せについて検討すべきである。（林委員）

2 議題（耐震化促進策の方向性の検討）

- ・個別訪問時のヒアリングにおいて所有者から「耐震改修の予定」を聞いているが、用途別に分析し、初動段階の支援が必要なのか、初動段階から最後の段階まで支援が必要なのかを把握し、深掘りして検討することが必要である。（市古副委員長）
- ・分譲マンションのうち管理組合が機能しているものとそうでないものによって、対応の仕方が異なるし、マンション管理会社の役割も異なる。（市古副委員長）
- ・Is 値 0.3 未満の建築物かそうでないかにより対応が異なるように、用途によっても重点的に対応する内容が異なるのではないか。（加藤委員長）
- ・個別訪問で「訪問拒否等」や「連絡不通等」などについて、用途分類ごとにまとめる必要がある。（藤村委員）
- ・個別訪問で「連絡不通等」の建物が多く、驚いており、ある程度強制力を持って対応すべきではないかとの話が出ている。こうした建物については、登記簿で確認することなどの対応が必要である。（上田委員）
- ・資金不足といっても、建替え費用が不足しているのか、他の資金が不足しているのか、確認する手段を確保する必要がある。（上田委員）
- ・個別訪問で「連絡不通等」の建物に関して、裁判所からの連絡でもなかなか返事をしていない方もいるし、夜遅くまで勤務されている方もいる。職員の方も苦労していると思うが、所有者への連絡の段階によって連絡の仕方も異なるものとする。（宮川委員）
- ・最初、訪問拒否されても説明を加えるなど粘り強く対応することが必要である。例えば、耐震改修等の助成は最大 90%であるが、残り 10%分の資金を出すことが厳しいのか、踏み込んで対応する必要がある。（加藤委員長）
- ・分譲マンションの合意形成についても同様であり、管理組合での合意が形成されてい

ないのか、組合理事は合意しているが個々の区分所有者が合意していないのか。また、賃貸の建物であれば、賃借人に改修の協力を求めれば反対されると思い合意形成が困難と表明しているのか、実際に賃借人に話したところ反対されたのか、こうしたことについても突っ込んで検討すべきと考える。(加藤委員長)

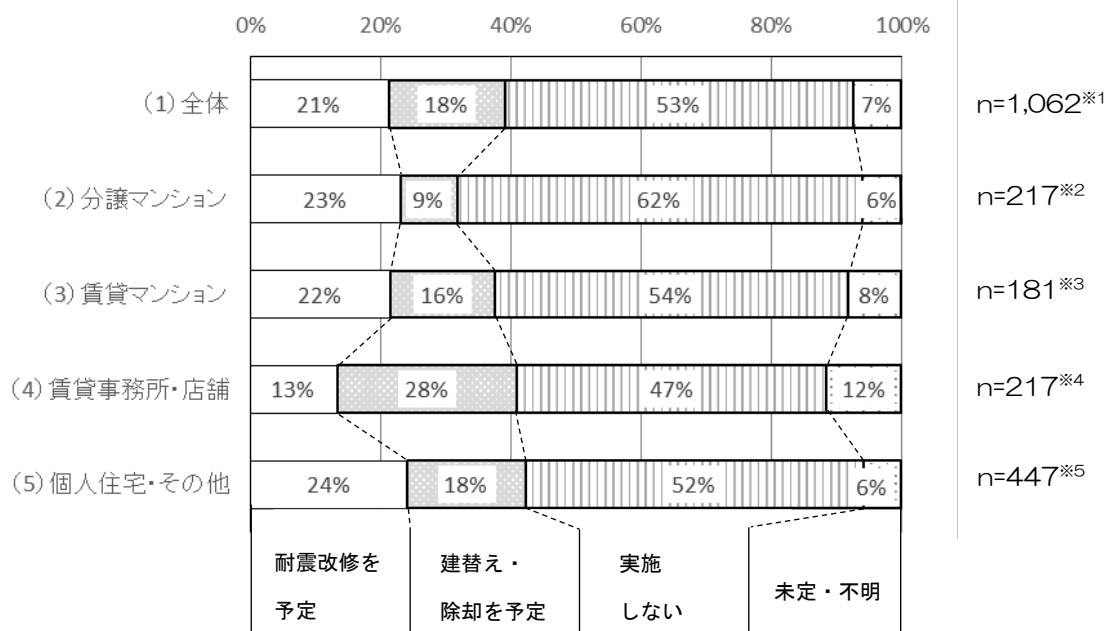
- ・耐震化への道筋を幾つかモデル的に整理できるのではないかと。複数のハードルがあり、その全てのハードルを乗り越えると、耐震改修が実現できる。そうした道筋を資料にまとめておくと、最初の段階から所有者に耐震化の説得がしやすいのではないかと。(加藤委員長)
- ・初めて個別訪問に訪れる建物所有者に対しては、耐震化の成功事例を携えて話をすれば、話の仕方も変わるのではないかと考える。(上田委員)
- ・特定緊急輸送道路沿道建築物は敷地に余裕がないケースが多いため、耐震化が難しいということを念頭に置き、謙虚な姿勢で働きかけを行わないと、所有者から反発される可能性がある。(藤村委員)
- ・まちづくりの視点から一体となった建替えやそれに対する助成についても提案していく必要がある。(上田委員)
- ・ワンルームマンションでは転居費用の負担が大きい。不燃化特区制度では、今年度から住み替え助成支援ができた。耐震助成においてもこのような助成制度を創設することは難しいのか。(上田委員)
- ・耐震化にどこから手を付けてよいのか分からない所有者も多いと思うので、建築士以外にも金融の専門家など何人かの専門家が一緒に訪れ、1回で所有者の理解が深め、効果を高める必要がある。(林委員)
- ・所有者が耐震化に立ち止まっている理由、耐震化が進められないと割り切ってしまう理由について、分析していく必要がある。そうすることによって、個別訪問において「訪問拒否等」の所有者も含め、最初のハードルを下げられるのではないかと。(加藤委員長)
- ・Is値0.6以上へ耐震補強できないがIs値0.45ぐらいまでなら容易にできる建築物がある。そのようなものに対して最後はIs値0.6以上にしなければならないが、当面Is値0.45でもよいという提案を認めていくべきではないか。このようにすれば、「訪問拒否等」の所有者が助成を受けられるのであれば、耐震化を進めたいとの転機になるような気がする。(藤村委員)
- ・段階的な耐震化を行う場合、最終的な耐震化に向けて、将来的にどのように担保するかということも検討していくべきである。(本多委員)
- ・賃貸マンションや店舗の所有者が、仮に明け渡し請求を念頭に置く場合、工事が可能であれば、明け渡しの正当事由は基本的にないということになる。段階的な耐震化を

正面から認めることは、テナントから工事が可能ではないか、と言われやすくなる。テナントへの対応の立て付けをどのようにするかは、考えていかないといけない。(宮川委員)

- ・ 賃貸建築物に関しては、今一つ実感がわからない感じがしている。見学会や所有者と直接対話できる機会があると、委員の発想や視点が広がる気がする。そのような機会がなくても、詳細なヒアリングメモ等があれば、深い議論ができるのではないかと感じた。(加藤委員長)
- ・ 基本的な課題の構造は本日の議論でよいと考えるが、もう一段階ブレイクダウンした形で整理できそうな気がしており、建物用途別にどこに課題があるかということを構造的に可視化する方向で整理していただきたい。また、成功事例の資料を準備していただきたい。(加藤委員長)
- ・ 促進策を講じても 100%耐震化への課題が解決するわけではなく、必ず歩留まりが出てくると思う。歩留まりを把握した上で、検討委員会の成果として促進策を提示していきたいので歩留まりが見えてくる作業を行っていただきたい。(加藤委員長)

特定緊急輸送道路沿道建築物における各種分析について

1 建物分類ごとの耐震改修等の実施予定について



考察

- 他分類と比較し、「分譲マンション」における「実施しない」の割合が高くなっている。
- 他分類と比較し、「賃貸事務所・店舗」における「建替え・除却を予定」の割合が高くなっている。

※1：H28 ローラー作戦実施済みの建物（1,073棟）から耐震改修を予定している建物（11棟）を除いた建物棟数

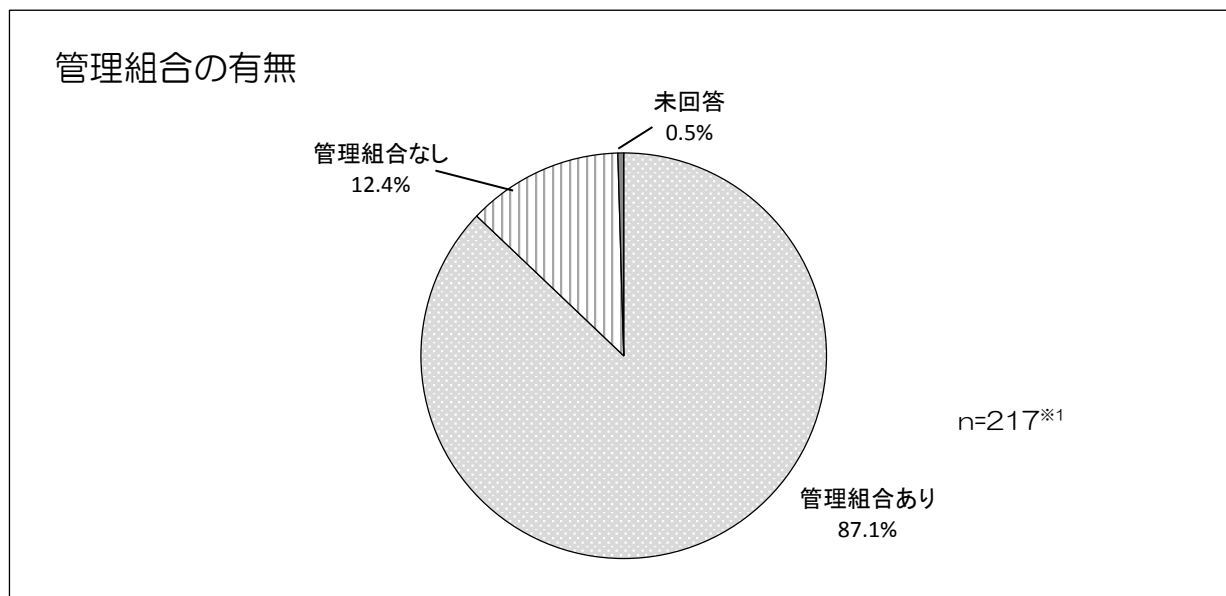
※2：※1のうち、主な建物用途が「住宅」、主な利用形態が「自己使用」、所有形態が「複数所有」である建物棟数

※3：※1のうち、主な建物用途が「住宅」、主な利用形態が「賃貸」である建物棟数

※4：※1のうち、主な建物用途が「事務所」、主な利用形態が「賃貸」、及び主な建物用途が「店舗」、主な利用形態が「賃貸」である建物棟数

※5：※1のうち、「分譲マンション」、「賃貸マンション」、「賃貸事務所・店舗」以外の建物棟数

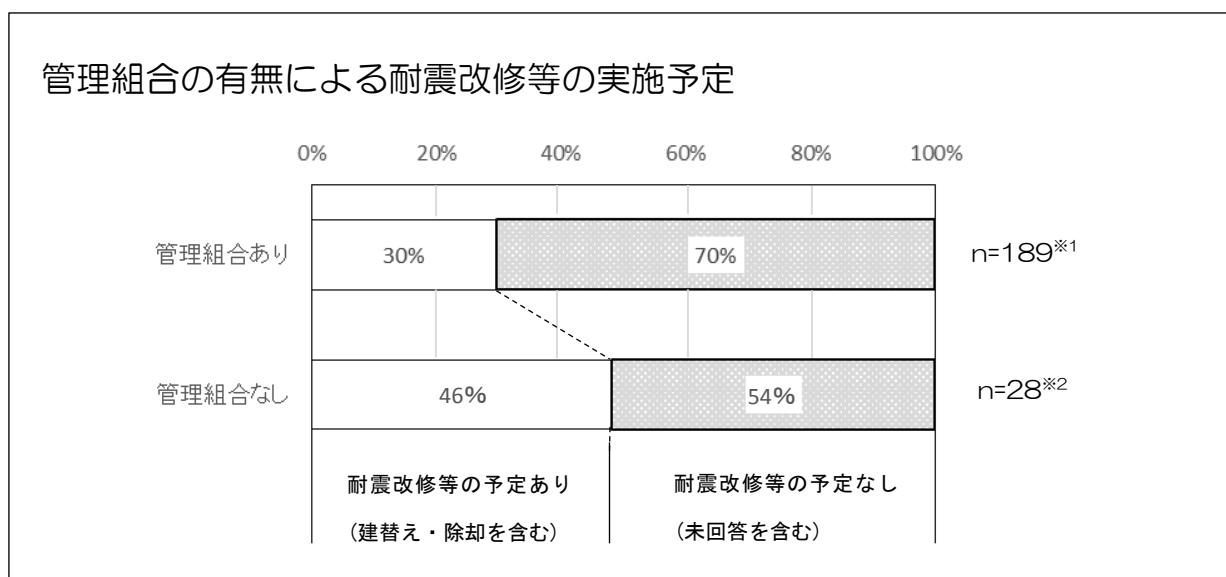
2 分譲マンションにおける管理組合に関するヒアリング結果について



考察

■分譲マンションのうち、87%は管理組合を設立している。

※1：主な建物用途が「住宅」、主な利用形態が「自己使用」、所有形態が「複数所有」である建物棟数



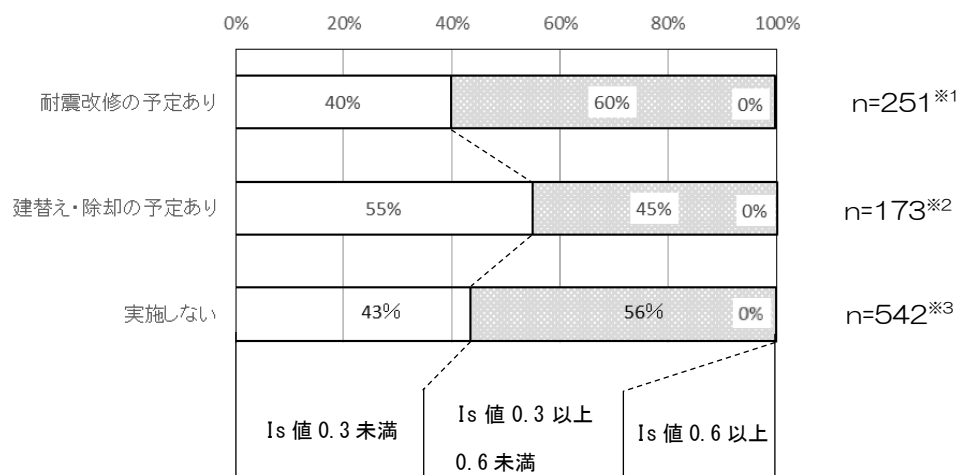
考察

■「管理組合がある」建物は、「管理組合がない」建物より「耐震改修等の予定なし」の割合が高くなっている。

※1：分譲マンション(217棟)の内、「管理組合がある」建物棟数

※2：分譲マンション(217棟)の内、「管理組合がない」建物棟数

3-1 耐震改修等の実施予定とIs値の関係について

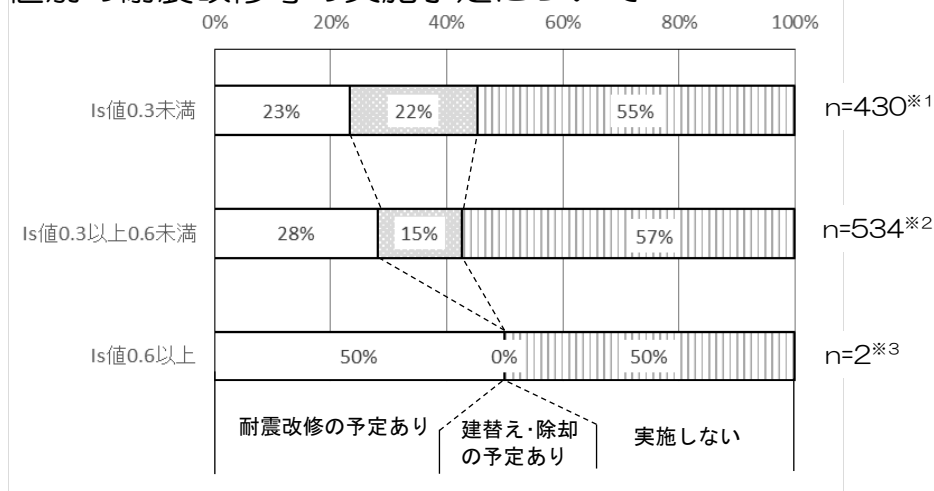


考察

■ 「建替え・除却の予定あり」と回答した建物では、「Is値0.3未満」の割合が「Is値0.3以上0.6未満」の割合よりも高くなっている。

- ※1：「耐震改修の予定あり」と回答したうち、Is値が判明している建物棟数
- ※2：「建替え・除却の予定あり」と回答したうち、Is値が判明している建物棟数
- ※3：「実施しない」と回答したうち、Is値が判明している建物棟数

3-2 Is値別の耐震改修等の実施予定について

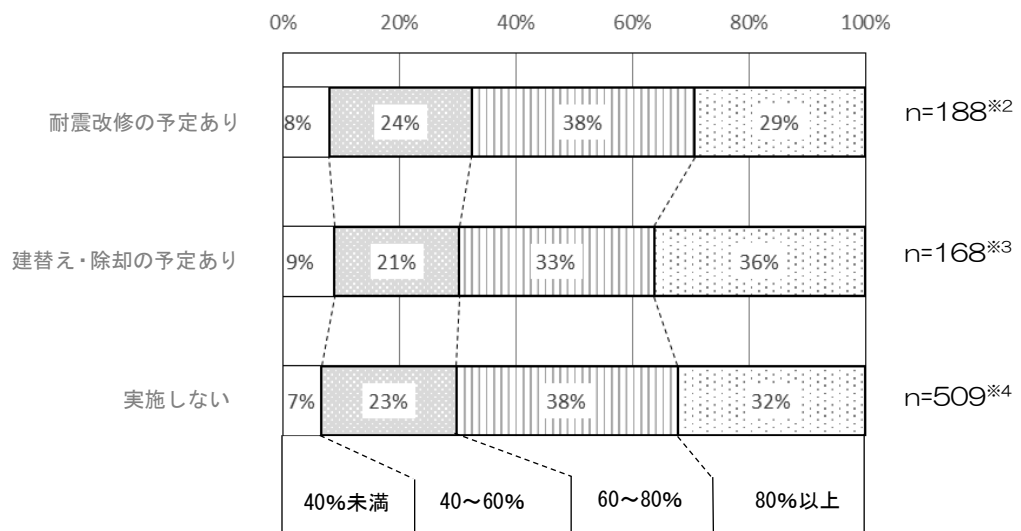


考察

■ 「Is値0.3未満」の建物では、「耐震改修の予定あり」と「建替え・除却の予定あり」の割合がほぼ同じだが、「Is値0.3以上0.6未満」の建物では、「耐震改修の予定あり」の割合が「建替え・除却の予定あり」の割合よりも高くなっている。

- ※1：「Is値が0.3未満の建物」のうち、耐震改修（または、建替え・除却）の予定がある、実施しないと回答した建物棟数
- ※2：「Is値が0.3以上0.6未満の建物」のうち、耐震改修（または、建替え・除却）の予定がある、実施しないと回答した建物棟数
- ※3：「Is値が0.6以上の建物」のうち、耐震改修（または、建替え・除却）の予定がある、実施しないと回答した建物棟数

4-1 耐震改修等の実施予定と建ぺい率^{※1}の関係について

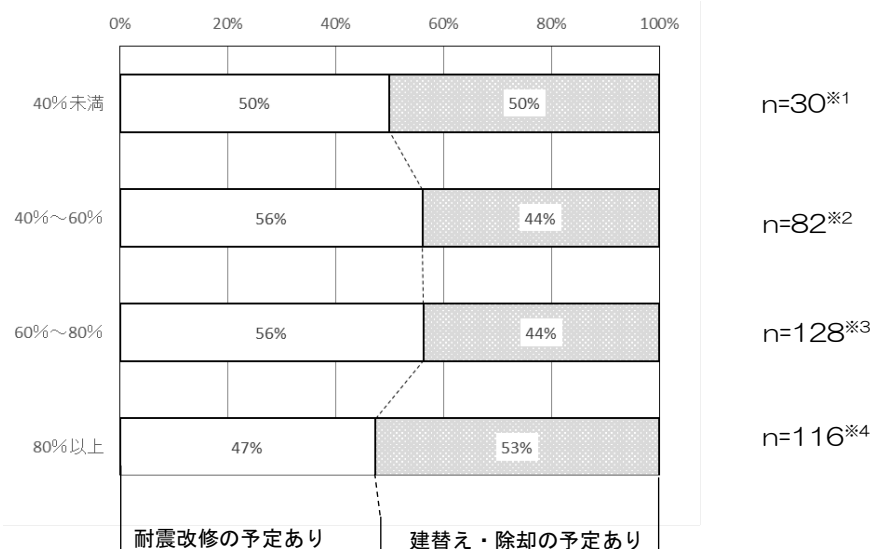


考察

■ 「建替え・除却の予定あり」と回答した建物は、「建ぺい率が80%以上」の占める割合が高くなっている。

- ※1：対象建物の敷地面積、建築面積の関係から建ぺい率を算出
- ※2：「耐震改修の予定あり」と回答したうち、建ぺい率が判明している建物棟数
- ※3：「建替え・除却の予定あり」と回答したうち、建ぺい率が判明している建物棟数
- ※4：「実施しない」と回答したうち、建ぺい率が判明している建物棟数

4-2 建ぺい率別の耐震改修等の実施予定について

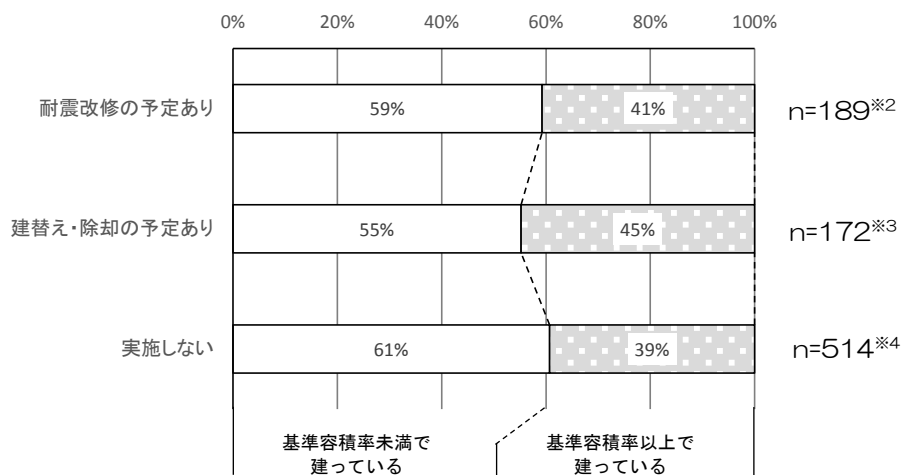


考察

■ 「耐震改修」と「建替え・除却」を比較すると、「建ぺい率が80%以上」を境に「建替え・除却」の割合と「耐震改修」の割合が逆転している。

- ※1：「建ぺい率が40%未満の建物」のうち、耐震改修（または、建替え・除却）の予定があると回答した建物棟数
- ※2：「建ぺい率が40%以上60%未満の建物」のうち、耐震改修（または、建替え・除却）の予定があると回答した建物棟数
- ※3：「建ぺい率が60%以上80%未満の建物」のうち、耐震改修（または、建替え・除却）の予定があると回答した建物棟数
- ※4：「建ぺい率が80%以上の建物」のうち、耐震改修（または、建替え・除却）の予定があると回答した建物棟数（ただし、建ぺい率が100%以上の建物はデータ不備と見なし対象外とした）

5-1 耐震改修等の実施予定と容積率^{※1}の関係について



考察

■ 耐震改修等の実施予定にかかわらず、「基準容積率未満で建っている」建物の割合が高い。

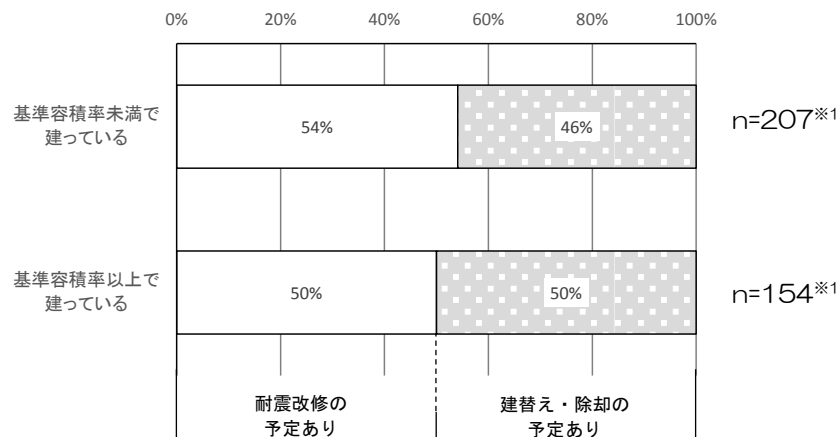
※1：対象建物の敷地面積、延床面積の関係から容積率を算出

※2：「耐震改修の予定あり」と回答したうち、現況の容積率が基準容積率未満の建物棟数

※3：「建替え・除却の予定あり」と回答したうち、現況の容積率が基準容積率以上の建物棟数

※4：「実施しない」と回答したうち、現況の容積率が基準容積率以上の建物棟数

5-2 容積率別の耐震改修等の実施予定について



考察

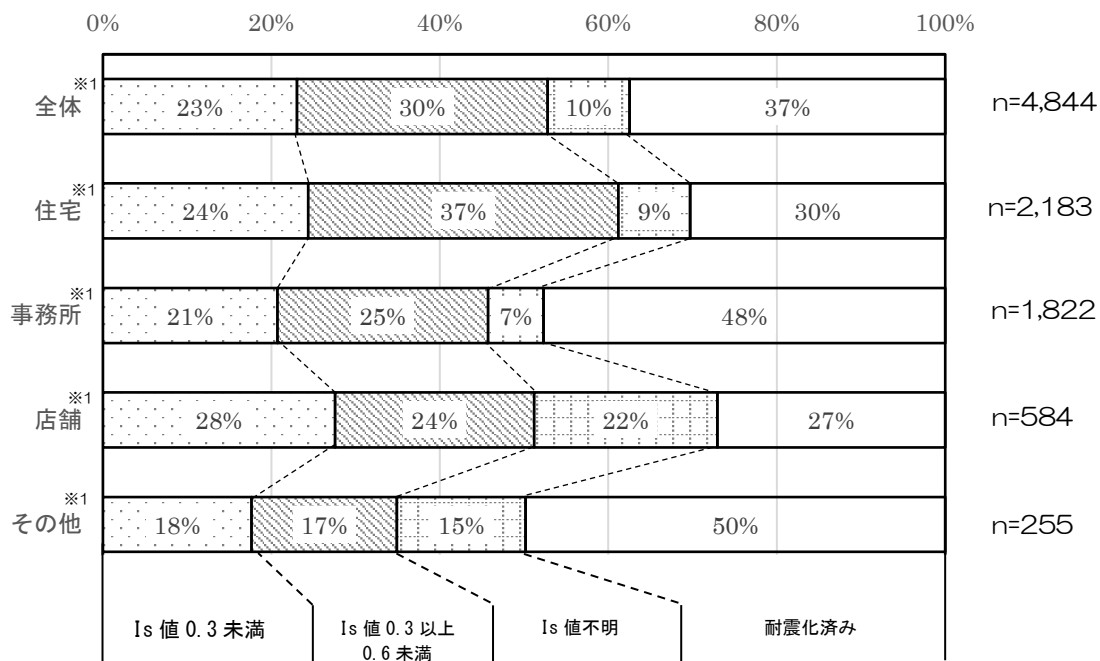
■ 「基準容積率未満で建っている」建物は、「耐震改修の予定あり」の割合が「建替え・除却の予定あり」の割合よりも高くなっている。

■ 「基準容積率以上で建っている」建物は、「耐震改修の予定あり」と「建替え・除却の予定あり」の割合が同数であった。

※1：「現況の容積率が基準容積率未満である建物」のうち、耐震改修（または、建替え・除却）の予定があると回答した建物棟数

※2：「現況の容積率が基準容積率以上である建物」のうち、耐震改修（または、建替え・除却）の予定があると回答した建物棟数

6 建物用途とIs値の関係



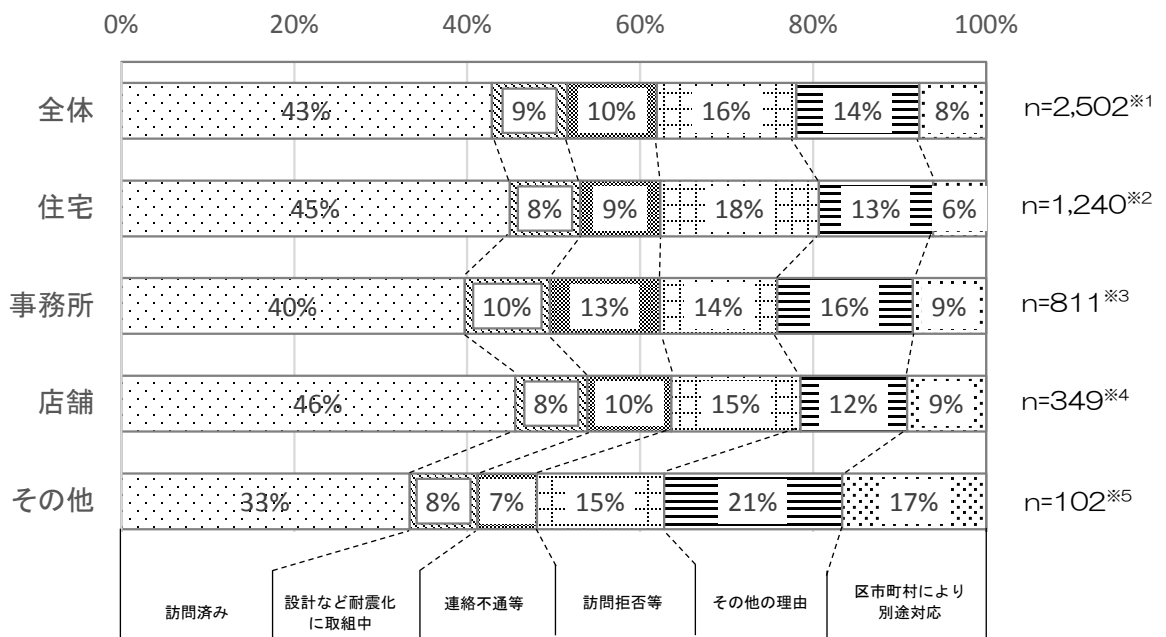
考察

■全体と比較して、建物用途「住宅」、「店舗」は耐震化済みの割合が低く、「Is値0.3未満」の割合が高い。

※1：耐震診断実施結果報告書等の記載内容から分類

H28 ローラー作戦で行ったヒアリング調査未実施の物件もあるため、賃貸・自己使用の別は不明

7 建物用途別の対応状況について



考察

■建物用途で比較しても、対応状況に大きな差は見られない。

※1：H28 ローラー作戦対象の建物棟数（2,502 棟）

※2：※1のうち、建物用途が「住宅」である建物棟数

※3：※1のうち、建物用途が「事務所」である建物棟数

※4：※1のうち、建物用途が「店舗」である建物棟数

※5：※1のうち、建物用途が「住宅」「事務所」「店舗」以外の建物棟数（複数の用途を選択した建物も含む）

《藤村委員 提供資料》

実務のための補強設計マニュアル

抜粋

2017 年 10 月 1 日

一般社団法人 東京都建築士事務所協会

建築物耐震改修評価特別委員会

目次

はじめに	P.1
1. 実務における補強設計	P.2
2. 耐震補強の進め方	P.13
3. S造の補強設計	P.●
4. 制震・免震補強（参考）	P.●

はじめに

(1) 補強設計マニュアル発行の目的

(一社)東京都建築士事務所協会では、東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の推進に協力するため、2011年9月に「耐震診断マニュアル」を、2013年11月に「補強マニュアル」を作成し、耐震診断および補強設計に係わる情報を広く提供するとともに、2017年3月末までに2,514棟の沿道建物の耐震診断審査を行い、この結果NG判定となった2,178件のうち371棟について補強設計の審査を行ってきた。これらの審査の過程においては補強設計に係わる多くの課題や情報の整理の必要性が見い出され、これらの課題の解決に役立つ有益な情報をまとめた実務的なマニュアル作成の必要性が認識されている。

一方、本年7月に2001年版の既存RC造建築物の耐震改修設計指針が改訂された。今回の改訂は外側架構による補強に係わる改訂が無いなど、改訂がごく一部に留まっているものの、この改訂を反映させるとともに、改訂されなかった外側架構による補強については最新の知見をまとめるなど、補強設計マニュアルの見直しを行うこととした。

(2) 2017年版 RC 耐震改修設計指針の改訂の概要

「2017年版 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震改修設計指針・同解説、(一財)日本建築防災協会」の改訂内容を表-1にまとめる。

同指針の今回の改訂は限定的なもので、計算方法に係わる大きな改訂は表中の項目がほぼ全てで、最近の大型補強工事において多く採用されている外側耐震補強工法に係わる追記および改訂は行われなかった。改訂の概要は以下のとおりである。

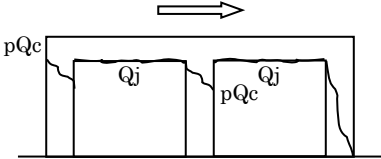
増設壁のせん断耐力は、2001年版では一体壁とみなした耐力 (wQ_{su0})、接合部破壊時の耐力 (wQ_{su1})、壁版破壊時の耐力 (wQ_{su2}) の最小値とされていたが、2017年版では増設壁の四周にあと施工アンカーを打設する場合には wQ_{su2} の検討は不要とされ、一体とみなした耐力 (wQ_{su0}) と接合部破壊時の耐力 (wQ_{su1}) の最小値で良いとされた。また、連スパンの増設壁の接合部破壊時の耐力 (wQ_{su1}) の計算方法が表中の式のように明記され、壁版よりも加力側に存在する柱の耐力はすべてパンチング耐力 (pQ_c) で良いとされた。

増打ち壁や開口閉塞壁のせん断耐力式は2001年版で規定が無かったが、2017年版では表中の式が明記され、一体とみなした耐力 (wQ_{su0}) に対して、増打ち壁は0.9~1.0倍、開口閉塞壁は0.8倍と $(1+\gamma)/2$ 倍の大なる値とされた。(γ : 既存壁の開口周比)

袖壁については仕様規定が緩和されるとともに、曲げ終局耐力、せん断耐力は一体とみなした耐力に対して、アンカーのコーン破壊耐力の大きさにより0.8~0.9倍とするなど、表中に示すように改訂された。

柱補強については、下階壁抜け柱の補強にRC巻き立て補強を用いる場合のスリット部の軸力制限値が0.60と規定された。

表-1 RC 耐震改修設計指針の主な改訂内容

		2001 年版	2017 年版
増設壁	せん断耐力 (wQ_{su})	$wQ_{su} = \min (wQ_{su0}, wQ_{su1}, wQ_{su2})$ wQ_{su0} : 一体壁とみなした耐力 $wQ_{su1} = pQ_c + Q_j + \alpha Q_c$ (接合部) $wQ_{su2} = pQ_c + Q_w + \alpha Q_c$ (壁版)	$wQ_{su} = \min (wQ_{su0}, wQ_{su1})$ wQ_{su0} : 一体壁とみなした耐力 $wQ_{su1} = pQ_c + Q_j + \alpha Q_c$ (接合部)
	連スパンの増設壁のせん断耐力 (wQ_{su1})	規定なし 	$wQ_{su1} = pQ_c + Q_j + pQ_c + Q_j + \alpha Q_c$ wQ_{su1} : 接合部決まる耐力 pQ_c : 柱のパンチング耐力 Q_j : 接合部の耐力 αQ_c : 柱の耐力 (左図参照)
増打壁	せん断耐力 (wQ_{su})	規定なし	$wQ_{su} = \min (\phi wQ_{su0}, wQ_{su1})$ $\phi = 0.9 \sim 1.0$ (詳細規定なし) wQ_{su0} : 一体壁とみなした耐力 wQ_{su1} : 既存壁耐力 + Q_j
開口閉塞	せん断耐力 (wQ_{su})	規定なし	$wQ_{su} = \gamma' wQ_{su0}$ $\gamma' = \max (0.8, (1 + \gamma) / 2)$ wQ_{su0} : 一体壁とみなした耐力 γ : 既存壁の開口周比
袖壁	仕様規定	<ul style="list-style-type: none"> 袖壁のはり出し長さ (L) 柱せいの 1/2 かつ 50cm 以上 柱せいの 2 倍以下 袖壁の厚さ 柱幅の 1/3 以上かつ 20cm 以上 	<ul style="list-style-type: none"> 袖壁のはり出し長さ (L) 柱せいの 1/2 以上 袖壁の厚さ 柱幅の 1/4 以上かつ 15cm 以上
	曲げ終局耐力 (M_u)	$M_u = 0.8 M_{uo}$ M_{uo} : 一体打ち袖壁の曲げ終局耐力	$M_u = 0.8 \sim 0.9 M_{uo}$ アンカーコーン破壊耐力が規格降伏点耐力の 1.2 倍以上の場合は 0.9
	せん断耐力 (wQ_{su})	$wQ_{su} = 0.8 wQ_{su0}$ wQ_{su0} : 一体打ち袖壁のせん断耐力	$wQ_{su} = \max (n \cdot Q_{su1}, n \cdot Q_{su2}, Q_{su3}, Q_{su4})$ Q_{su1} : 袖壁式によるせん断耐力 Q_{su2} : 分割累加式によるせん断耐力 Q_{su3} : 柱式によるせん断耐力 Q_{su4} : 既存柱と袖壁のせん断耐力の和 n : 0.8~0.9 の値 (曲げ終局に同じ)
柱補強	スリット部の軸力制限値	規定なし	0.60

(3) 緊急輸送道路沿道建築物の補強設計の実施状況

2013年4月から2017年3月末までに本協会では補強設計の評価を取得した371棟のデータに基づき、補強設計の実施状況を以下に分析する。

補強対象建物の用途を図-1に示す。共同住宅が24.8%と最も多く、共同住宅と店舗、共同住宅と事務所などの複合用途を含む住宅系の建物が全体の7割程度を占めている。

補強対象建物の構造種別を図-2に示す。RC造が157棟（42.3%）と最も多く、S造は14棟で3.8%と少ない。

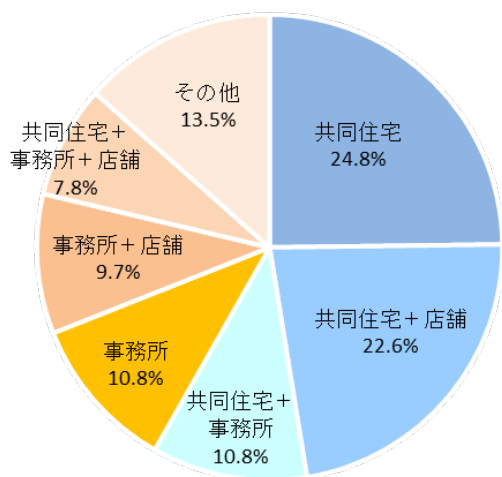


図-1 補強建物の用途

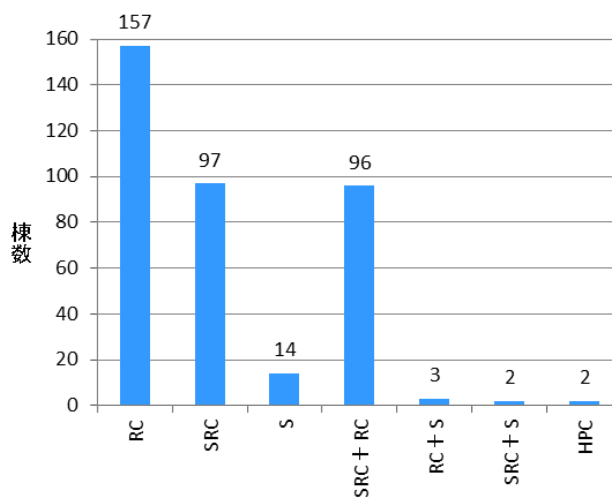


図-2 補強建物の構造種別

補強対象の地上階数を図-3に示す。5階建てが56棟（15.1%）と最も多く、10階建て以上の中高層建物も102棟（27.5%）と多い。

診断時の I_s （階・方向で最小の I_s ）ごとに補強設計に進んだ建物の比率を図-4に示す。補強設計に進んだ建物の比率は、 I_s が0.2~0.3の建物では9.4%と低いものの、 I_s が0.5~0.6の建物では25.9%と多く、耐震性能が低い建物が補強設計に進んでいない傾向が認められる。

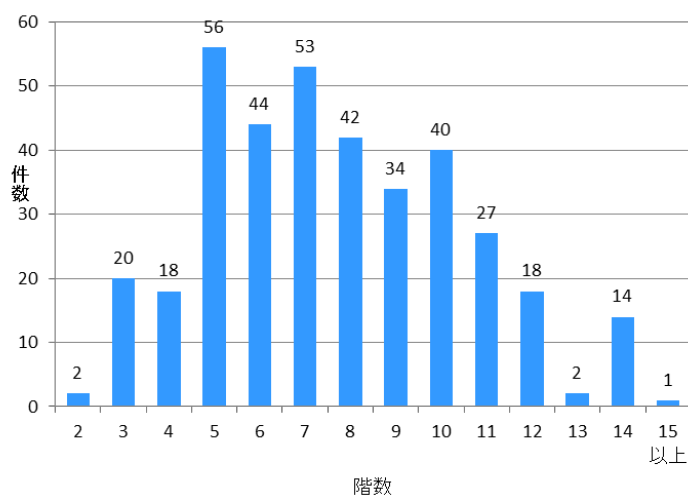


図-3 補強建物の地上階数

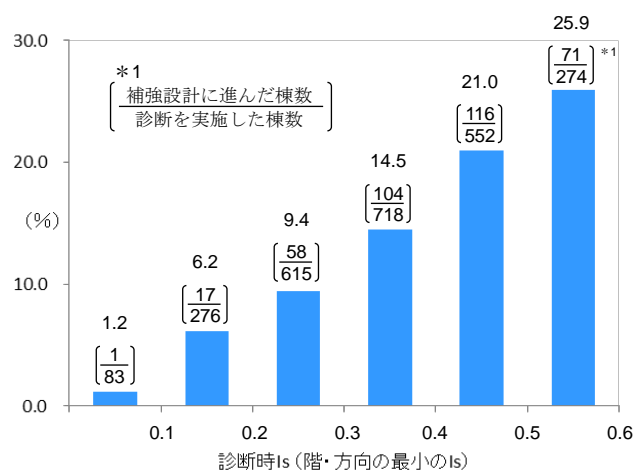


図-4 補強設計に進んだ比率

診断の見直しによる Is 指標（最小 Is 指標）の変化を図-5 に示す。補強設計において既存建物の Is 指標を見直した建物は 282 棟（76.0%）、見直しを行わなかった建物は 89 棟（24.0%）であった。このうち 97 棟（26.1%）で見直しにより Is 指標が低下し、185 棟（49.9%）は Is 指標が増大している。診断の見直しによる Is 指標の増大の程度は、0～0.1 の範囲が最も多く 135 棟（36.4%）であり、Is 指標が 0.2 以上増大した建物は 15 棟（4.0%）であった。

補強による Is 指標（最小 Is 指標）の変化を図-6 に示す。補強による Is 指標の増大が 0.1～0.2 の範囲となる建物が 124 棟（33.4%）と最も多く、Is 指標のが 0.4 以上と大きく増大した建物が 23 棟（6.2%）存在している。

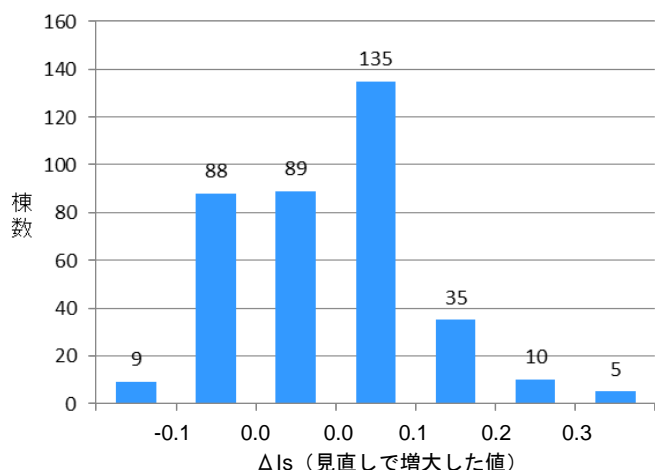


図-5 診断見直しによる Is の増大 (ΔIs)

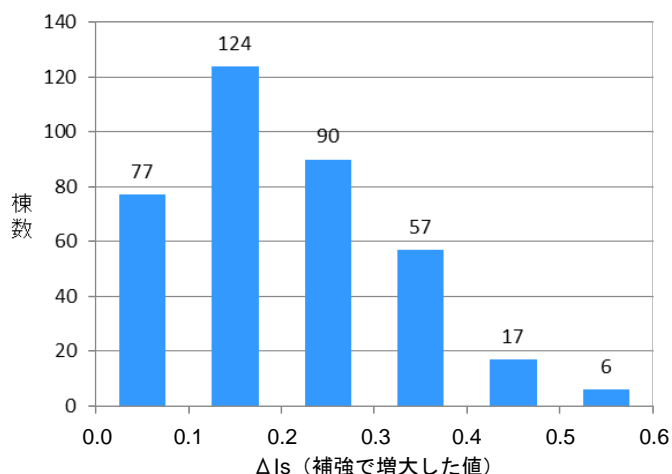


図-6 補強による Is の増大

1 棟の建物で採用した補強工法の種類数を図-7 に示す。1 種類の補強工法のみで補強した建物は 127 棟（34.2%）で、3 種類以下の補強工法で補強している建物が 302 棟（81.4%）と大半を占めている。

補強工法の採用件数を表-2 にまとめる。耐震スリットが 201 件と最も多く 54.2%の建物で採用されている。これ以外では増設壁が 131 件、鉄骨ブレースが 112 件などと強度補強の工法が多く採用されており、外付けフレーム、外付けブレースなどの外側補強は 96 件で採用されている。靱性補強では RC 巻き立てや鋼板巻き立てなどの柱補強は 68 件あったが、梁補強は 4 件と少ない。その他の補強として減築が 4 件、T 指標の改善が 3 件あるなど、採用されている補強工法は多岐にわたっている。

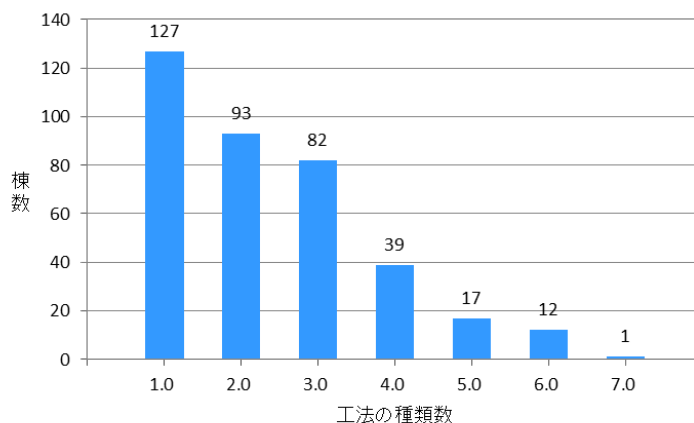


図-7 1 棟で採用した補強工法の種類数

表-2 補強工法の採用件数

件数		0	50	100	150	200	250
外側補強 (96)	外付けフレーム	45					
	外付けブレース	18					
	架構増設	21					
	ブレース架構増設	9					
	バットレス	3					
強度補強 (460)	鉄骨ブレース	112					
	鉄骨フレーム	7					
	鉄骨パネル	1					
	増設壁	131					
	増打ち壁	51					
	開口閉塞	74					
	袖壁増設	73					
	袖壁増打ち	7					
	柱増設	4					
靱性補強 (291)	柱補強 RC巻き立て	28					
	柱補強 鋼板巻き立て	18					
	柱補強 連続繊維巻き	22					
	梁補強	4					
	方杖補強	7					
	鉄骨ブレース交換	1					
	柱脚補強	10					
	耐震スリット	201					
その他 (31)	エキスパンションジョイント拡幅	10					
	T指標の改善	3					
	減築	4					
	重量軽減	6					
	水平ブレース増設	5					
	床補強	1					
	その他	2					

(4) マニュアル作成の基本方針

以上でまとめた実状および課題に対応するため、本マニュアルを以下の方針で作成することとした。

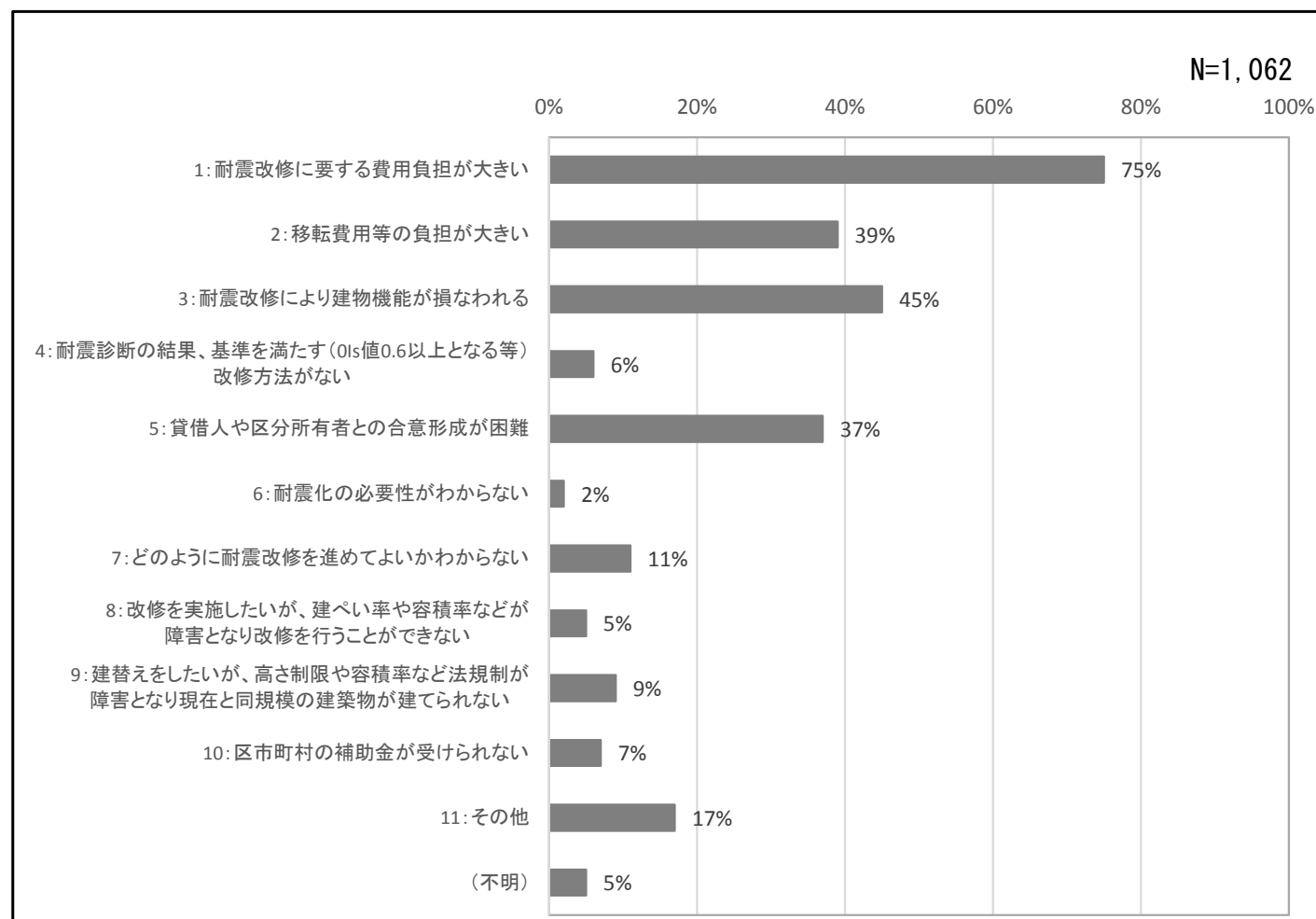
- ①実務に活用できる記述を充実させる。
- ②多岐にわたる補強工法に対応したマニュアルとする。
- ③2017年版のRC耐震改修設計指針も踏まえた内容とする。
- ④Isが小さい建物の耐震改修が遅れていることを踏まえ、段階的耐震改修も記述の対象とする。

なお、2017年のRC耐震改修設計指針の改訂を反映した部分には、本マニュアル中にアンダーラインを付すこととする。また、防災協会の耐震改修設計指針と異なる取扱い（同指針中に規定が無いものは除く）としている部分には★印を付している。

(1) 全体 【対象数：1,062 棟】

	回答数				割合				
	①全体	②実施予定あり	③実施予定なし	その他・不明	①全体	②実施予定あり	①全体との差	③実施予定なし	①全体との差
1 耐震改修に要する費用負担が大きい	794	321	465	8	75%	69%	-6%	82%	7%
2 移転費用等の負担が大きい	411	169	238	4	39%	36%	-3%	42%	3%
3 耐震改修により建物機能が損なわれる	482	188	287	7	45%	40%	-5%	51%	6%
4 耐震診断の結果、基準を満たす(01s値0.6以上となる等) 改修方法がない	65	22	42	1	6%	5%	-1%	7%	1%
5 貸借人や区分所有者との合意形成が困難	396	173	219	4	37%	37%	0%	39%	2%
6 耐震化の必要性がわからない	20	3	17	0	2%	1%	-1%	3%	1%
7 どのように耐震改修を進めてよいかわからない	117	53	62	2	11%	11%	0%	11%	0%
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できない	55	22	32	1	5%	5%	0%	6%	1%
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	93	44	49	0	9%	9%	0%	9%	0%
10 区市町村の補助金が受けられない	76	32	44	0	7%	7%	0%	8%	1%
11 その他	179	84	94	1	17%	18%	1%	17%	0%
(不明)	57	36	5	16	5%	8%	3%	1%	-4%
回答者数	1,062	468	568	26	1,062	468		568	

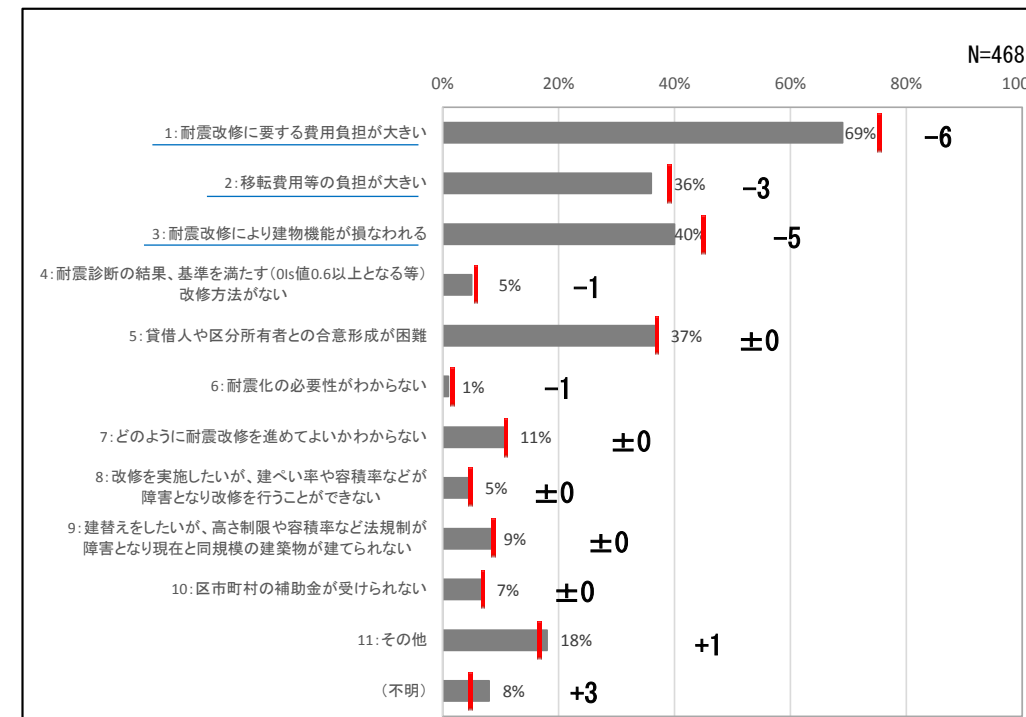
① 全体 【対象数：1,062 棟】



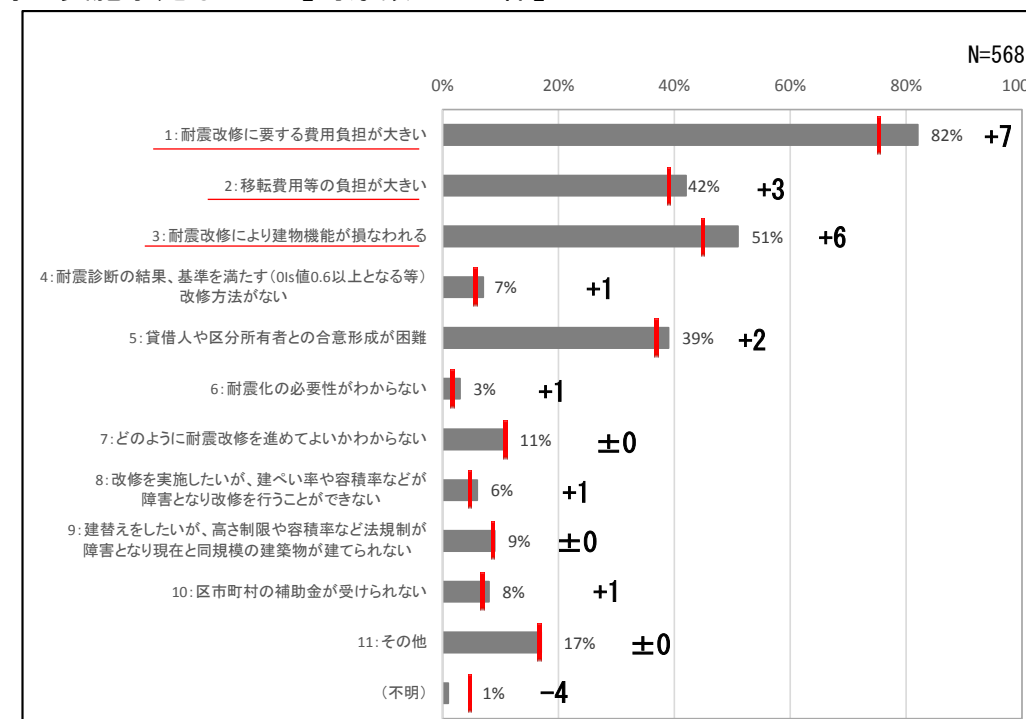
考察

- 「耐震改修の実施予定あり」では、全体と比較し「1:費用負担」や「3:建物機能」、「2:移転費用等」などを障害と回答した割合が低くなっている。
- 「耐震改修の実施予定なし」では、全体と比較し「1:費用負担」や「3:建物機能」、「2:移転費用等」などを障害と回答した割合が高くなっている。

② 耐震改修等の実施予定あり 【対象数：468 棟】



③ 耐震改修等の実施予定なし 【対象数：568 棟】

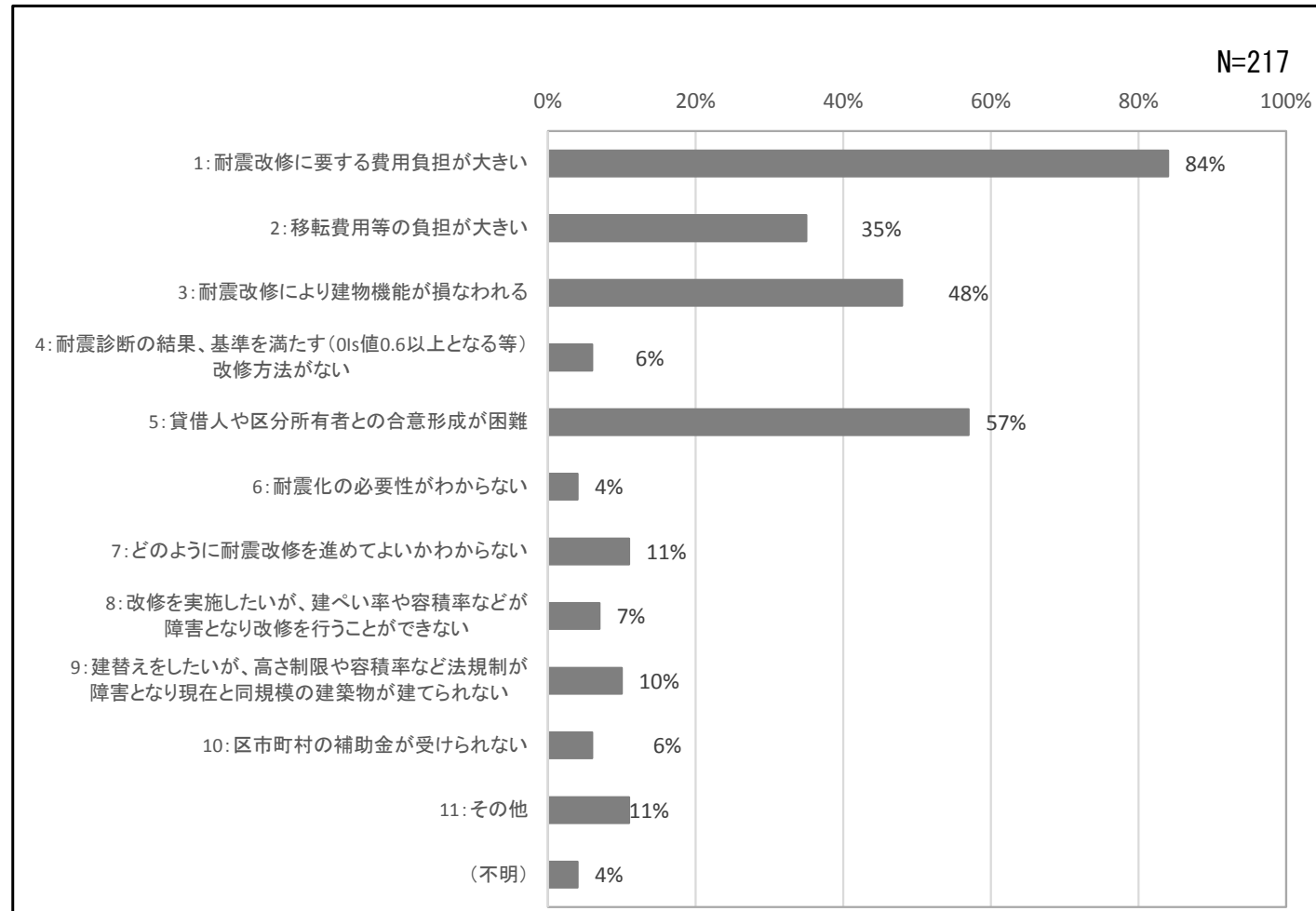


※ | : 全体 1,062 の割合を示す
 ※ 「±0」などの数値：全体集計とのポイント差
 ※ 「実施する」「実施しない」のほかに「その他・不明」があるため、合計値が全体の回答数と合致しない

(2) 分譲マンション 【対象数：217棟】

	回答数				割合				
	①全体	②実施予定あり	③実施予定なし	その他・不明	①全体	②実施予定あり	①全体との差	③実施予定なし	①全体との差
1 耐震改修に要する費用負担が大きい	183	63	118	2	84%	81%	-3%	87%	3%
2 移転費用等の負担が大きい	75	26	49	0	35%	33%	-2%	36%	1%
3 耐震改修により建物機能が損なわれる	105	40	64	1	48%	51%	3%	47%	-1%
4 耐震診断の結果、基準を満たす(01s値0.6以上となる等)改修方法がない	14	3	10	1	6%	4%	-2%	7%	1%
5 貸借人や区分所有者との合意形成が困難	123	45	77	1	57%	58%	1%	57%	0%
6 耐震化の必要性がわからない	8	2	6	0	4%	3%	-1%	4%	0%
7 どのように耐震改修を進めてよいかわからない	23	8	13	2	11%	10%	-1%	10%	-1%
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できない	16	10	5	1	7%	13%	6%	4%	-3%
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	21	7	14	0	10%	9%	-1%	10%	0%
10 区市町村の補助金が受けられない	13	7	6	0	6%	9%	3%	4%	-2%
11 その他	23	10	13	0	11%	13%	2%	10%	-1%
(不明)	9	6	1	2	4%	8%	4%	1%	-3%
回答者数	217	78	135	4	217	78		135	

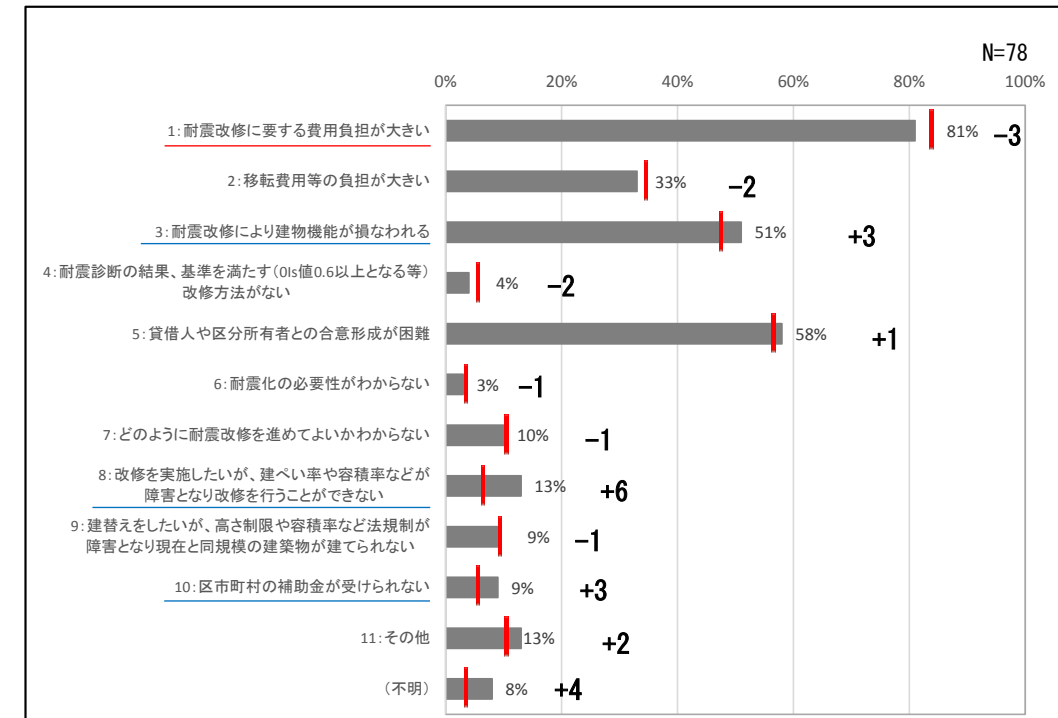
① 全体【対象数：217棟】



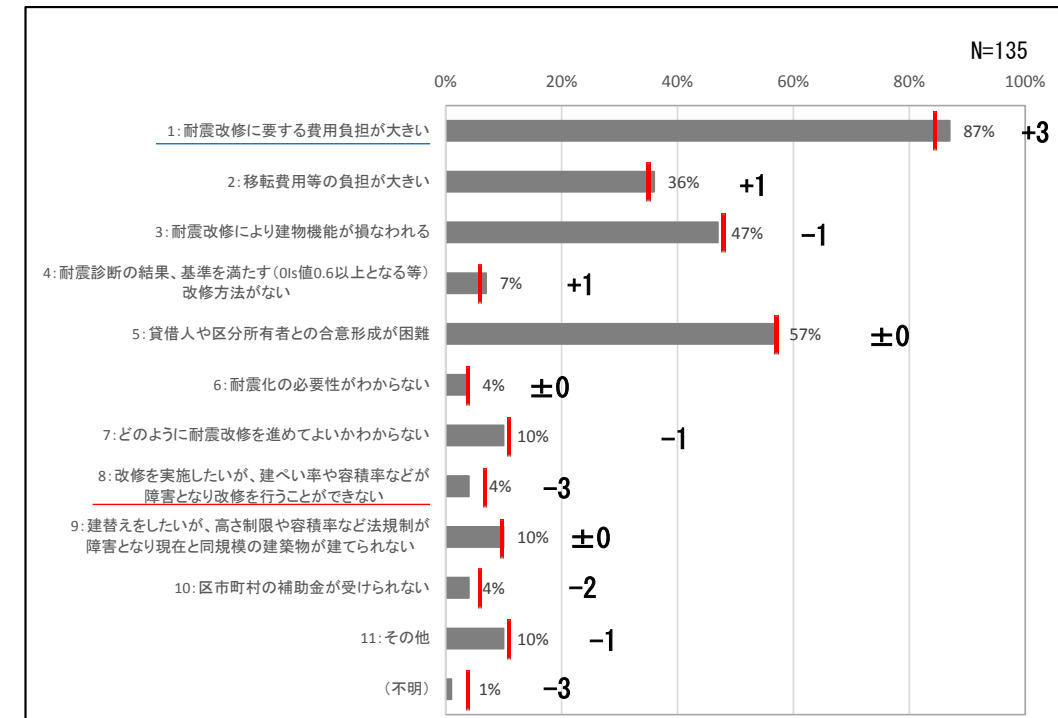
考察

- 「耐震改修の実施予定あり」では、全体と比較し「8:法規制(改修)」や「3:建物機能」、「10:補助金」などを障害と回答した割合が高く、「1:費用負担」などが低くなっている。
- 「耐震改修の実施予定なし」では、全体と比較し「1:費用負担」などを回答した割合が高く、「8:法規制(改修)」などが低くなっている。

② 耐震改修の実施予定あり【対象数：78棟】



③ 耐震改修の実施予定なし【対象数：135棟】

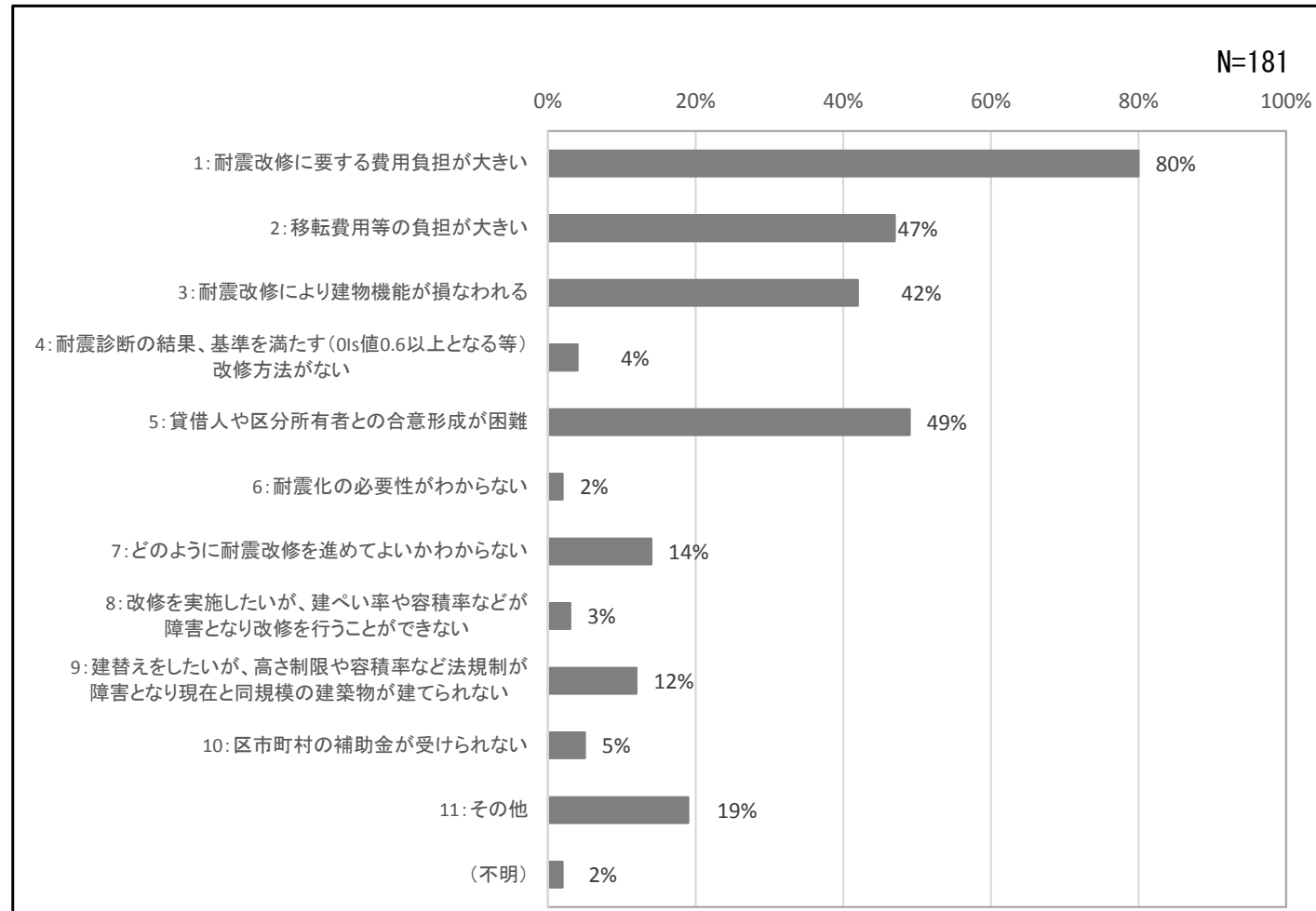


- ※ | : 全体 217 の割合を示す
- ※ 「±0」などの数値：全体集計とのポイント差
- ※ 「実施する」「実施しない」のほかに「その他・不明」があるため、合計値が全体の回答数と合致しない

(3) 賃貸マンション 【対象数：181棟】

	回答数				割合				
	①全体	②実施予定あり	③実施予定なし	その他・不明	①全体	②実施予定あり	①全体との差	③実施予定なし	①全体との差
1 耐震改修に要する費用負担が大きい	145	63	81	1	80%	77%	-3%	83%	3%
2 移転費用等の負担が大きい	85	37	47	1	47%	45%	-2%	48%	1%
3 耐震改修により建物機能が損なわれる	76	27	48	1	42%	33%	-9%	49%	7%
4 耐震診断の結果、基準を満たす(01s値0.6以上となる等)改修方法がない	8	5	3	0	4%	6%	2%	3%	-1%
5 貸借人や区分所有者との合意形成が困難	89	40	48	1	49%	49%	0%	49%	0%
6 耐震化の必要性がわからない	4	0	4	0	2%	0%	-2%	4%	2%
7 どのように耐震改修を進めてよいかわからない	26	14	12	0	14%	17%	3%	12%	-2%
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できない	5	3	2	0	3%	4%	1%	2%	-1%
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	21	11	10	0	12%	13%	1%	10%	-2%
10 区市町村の補助金が受けられない	9	2	7	0	5%	2%	-3%	7%	2%
11 その他	34	14	20	0	19%	17%	-2%	20%	1%
(不明)	4	3	1	0	2%	4%	2%	1%	-1%
回答者数	181	82	98	1	181	82		98	

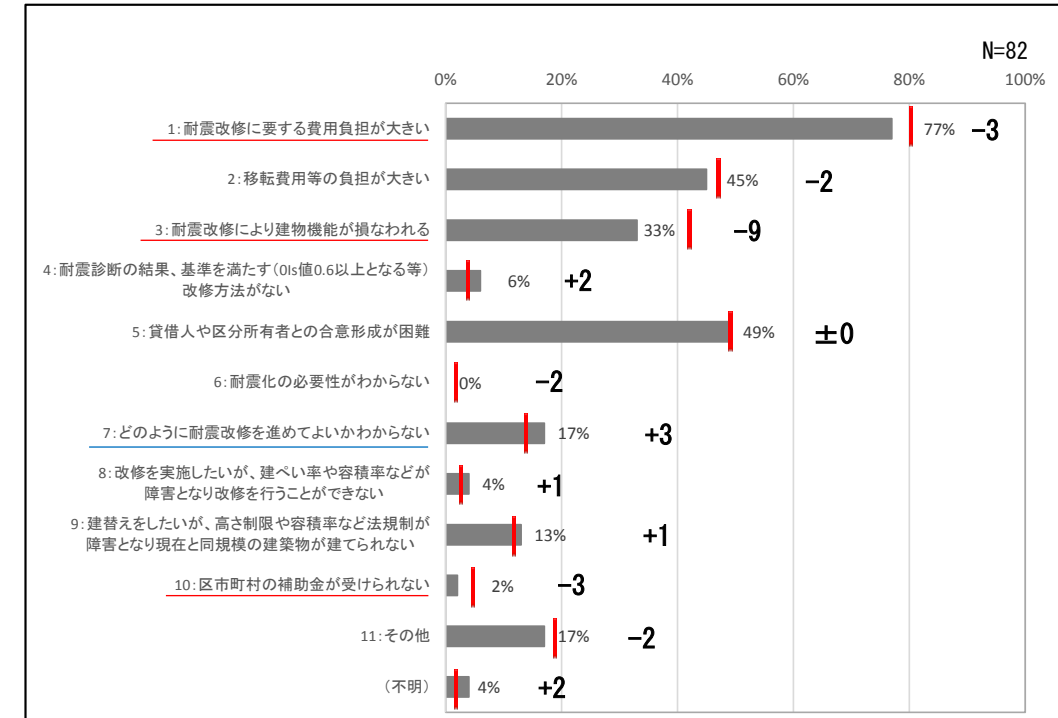
① 全体【対象数：181棟】



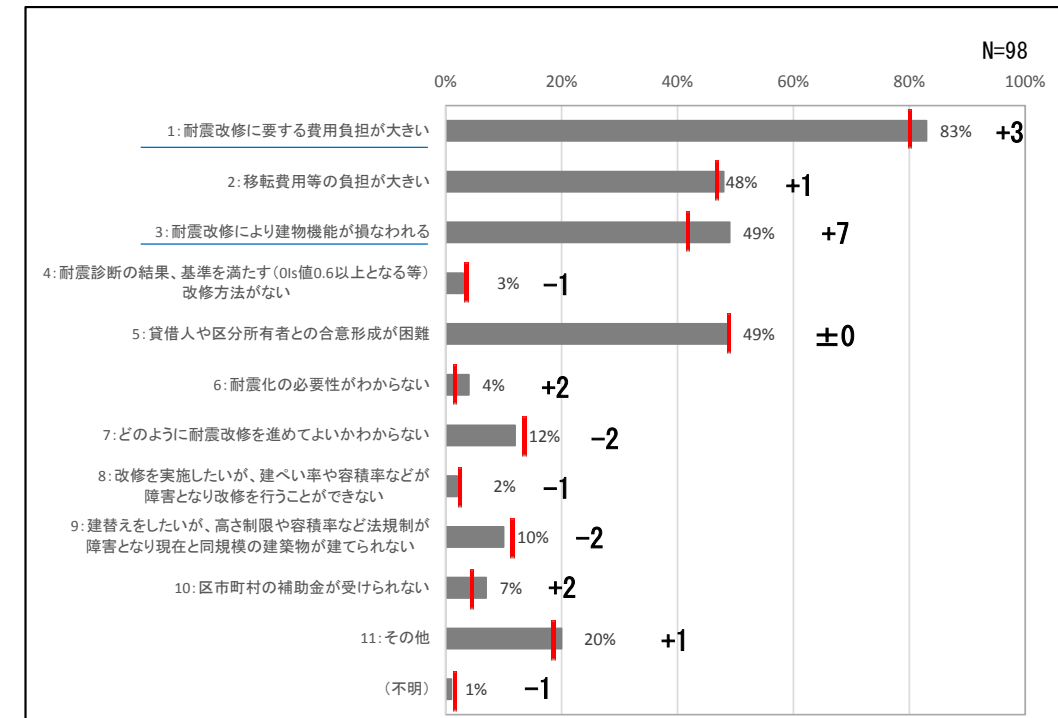
考察

- 「耐震改修の実施予定あり」では、全体と比較し「7:進め方がわからない」などを障害と回答した割合が高く、「3:建物機能」や「1:費用負担」、「10:補助金」などが低くなっている。
- 「耐震改修の実施予定なし」では、全体と比較し「3:建物機能」や「1:費用負担」などを障害と回答した割合が高くなっている。

② 耐震改修の実施予定あり 【対象数：82棟】



③ 耐震改修の実施予定なし 【対象数：98棟】

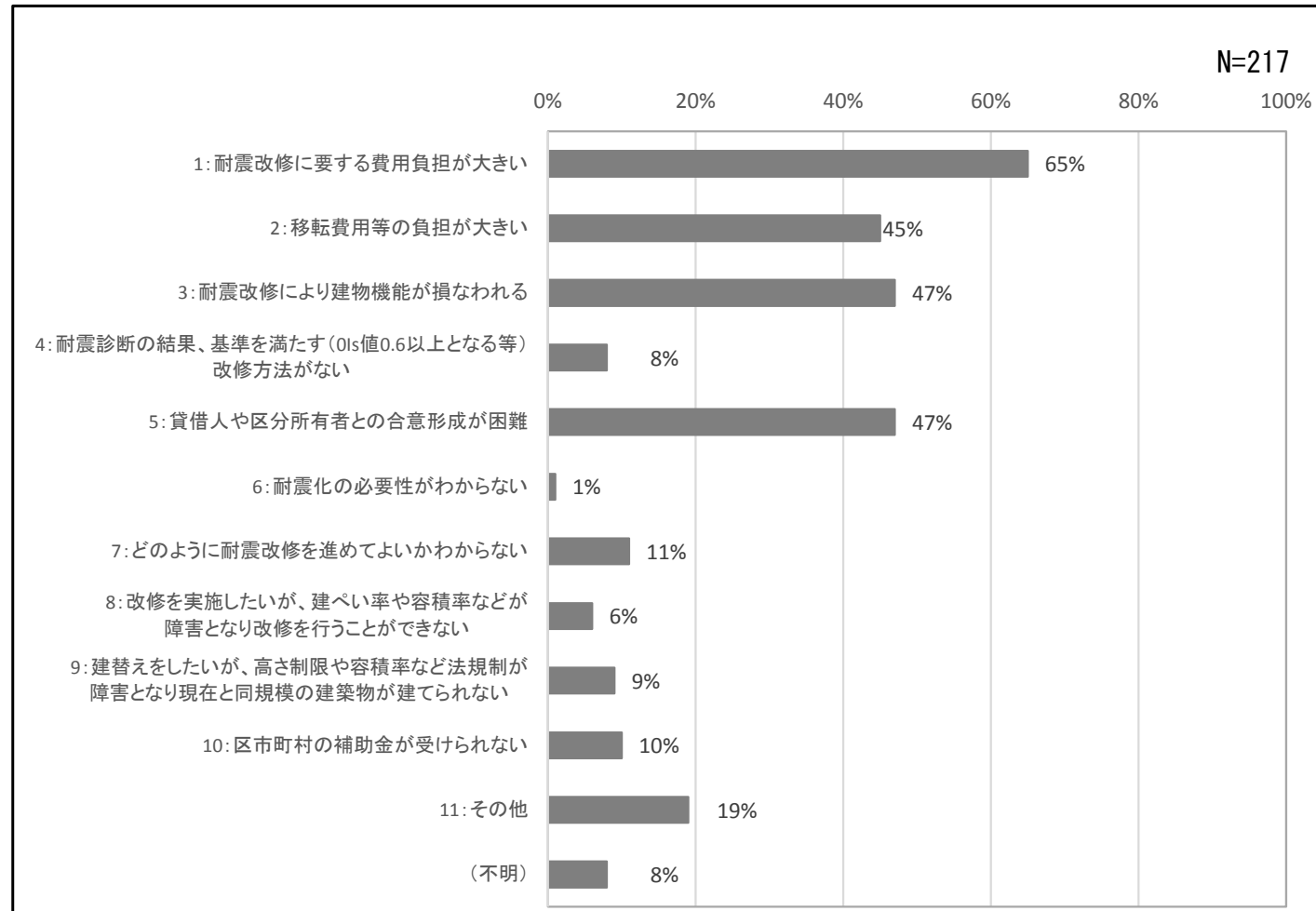


- ※ | : 全体181の割合を示す
- ※ 「±0」などの数値：全体集計とのポイント差
- ※ 「実施する」「実施しない」のほかに「その他・不明」があるため、合計値が全体の回答数と合致しない

(4) 賃貸事務所・店舗 【対象数：217棟】

	回答数				割合				
	①全体	②実施予定あり	③実施予定なし	その他・不明	①全体	②実施予定あり	①全体との差	③実施予定なし	①全体との差
1 耐震改修に要する費用負担が大きい	140	62	78	0	65%	59%	-6%	76%	11%
2 移転費用等の負担が大きい	97	41	56	0	45%	39%	-6%	54%	9%
3 耐震改修により建物機能が損なわれる	102	43	58	1	47%	41%	-6%	56%	9%
4 耐震診断の結果、基準を満たす(0.6以上となる等)改修方法がない	18	7	11	0	8%	7%	-1%	11%	3%
5 貸借人や区分所有者との合意形成が困難	102	55	46	1	47%	52%	5%	45%	-2%
6 耐震化の必要性がわからない	3	1	2	0	1%	1%	0%	2%	1%
7 どのように耐震改修を進めてよいかわからない	24	12	12	0	11%	11%	0%	12%	1%
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できない	13	2	11	0	6%	2%	-4%	11%	5%
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	20	13	7	0	9%	12%	3%	7%	-2%
10 区市町村の補助金が受けられない	22	11	11	0	10%	10%	0%	11%	1%
11 その他	41	19	22	0	19%	18%	-1%	21%	2%
(不明)	17	8	1	8	8%	8%	0%	1%	-7%
回答者数	217	105	103	9	217	105		103	

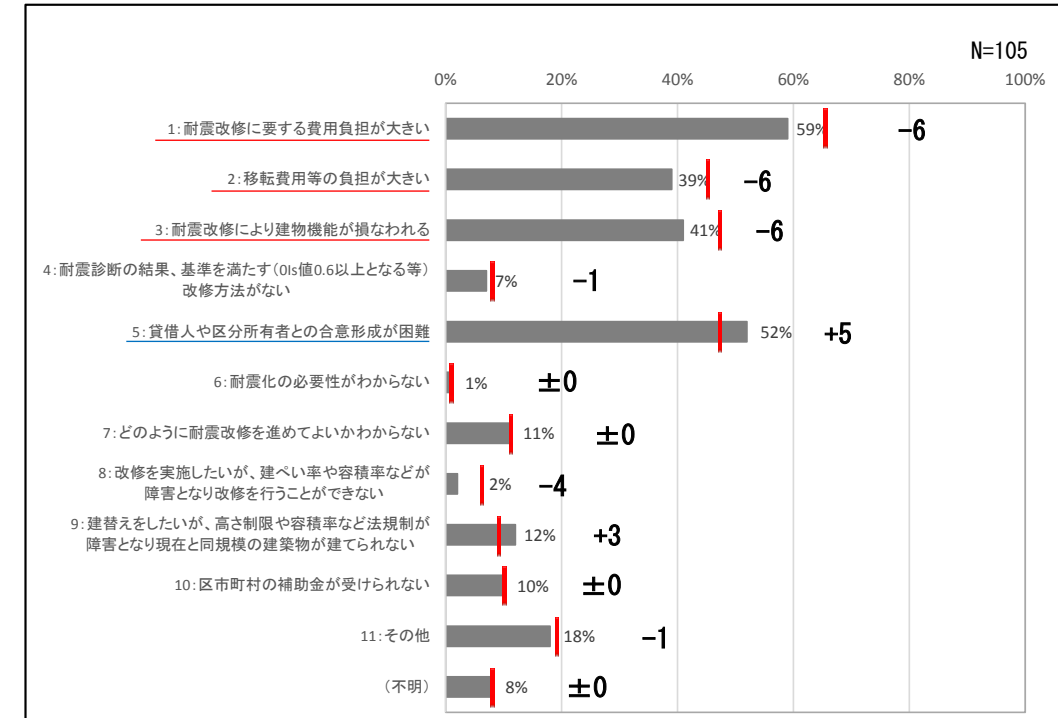
① 全体【対象数：217棟】



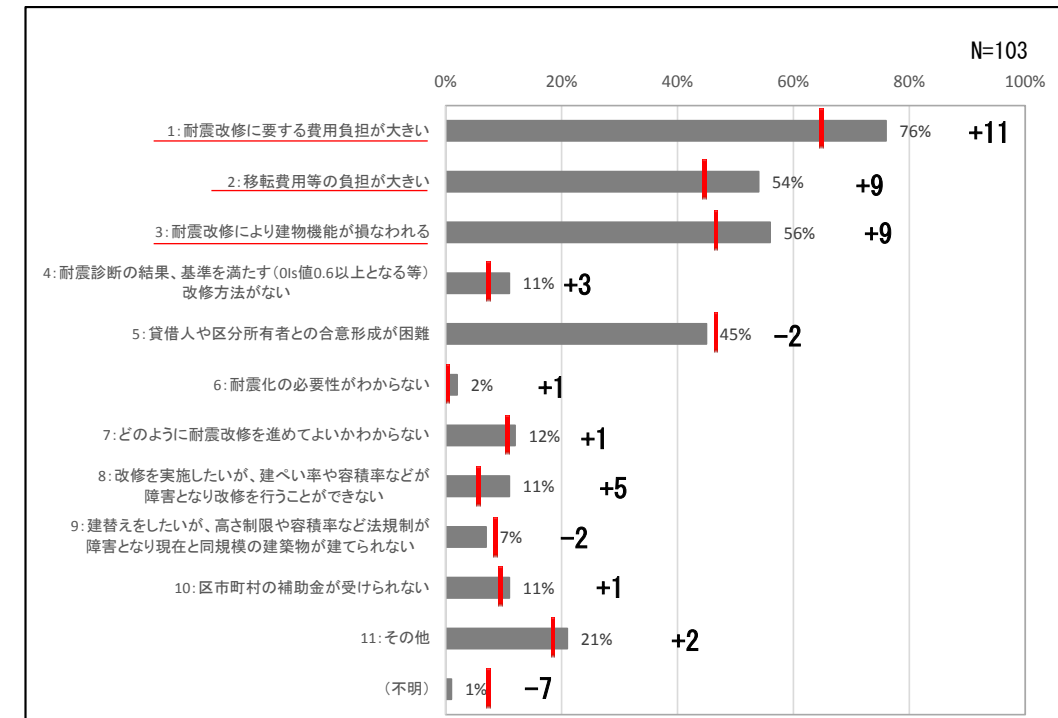
考察

- 「耐震改修の実施予定あり」では、全体と比較し「5:合意形成」などを障害と回答した割合が高く、「1:費用負担」や「2:移転費用等」、「3:建物機能」などが低くなっている。
- 「耐震改修の実施予定なし」では、全体と比較し「1:費用負担」や「2:移転費用等」、「3:建物機能」などを障害と回答した割合が高くなっている。

② 耐震改修の実施予定あり【対象数：105棟】



③ 耐震改修の実施予定なし【対象数：103棟】

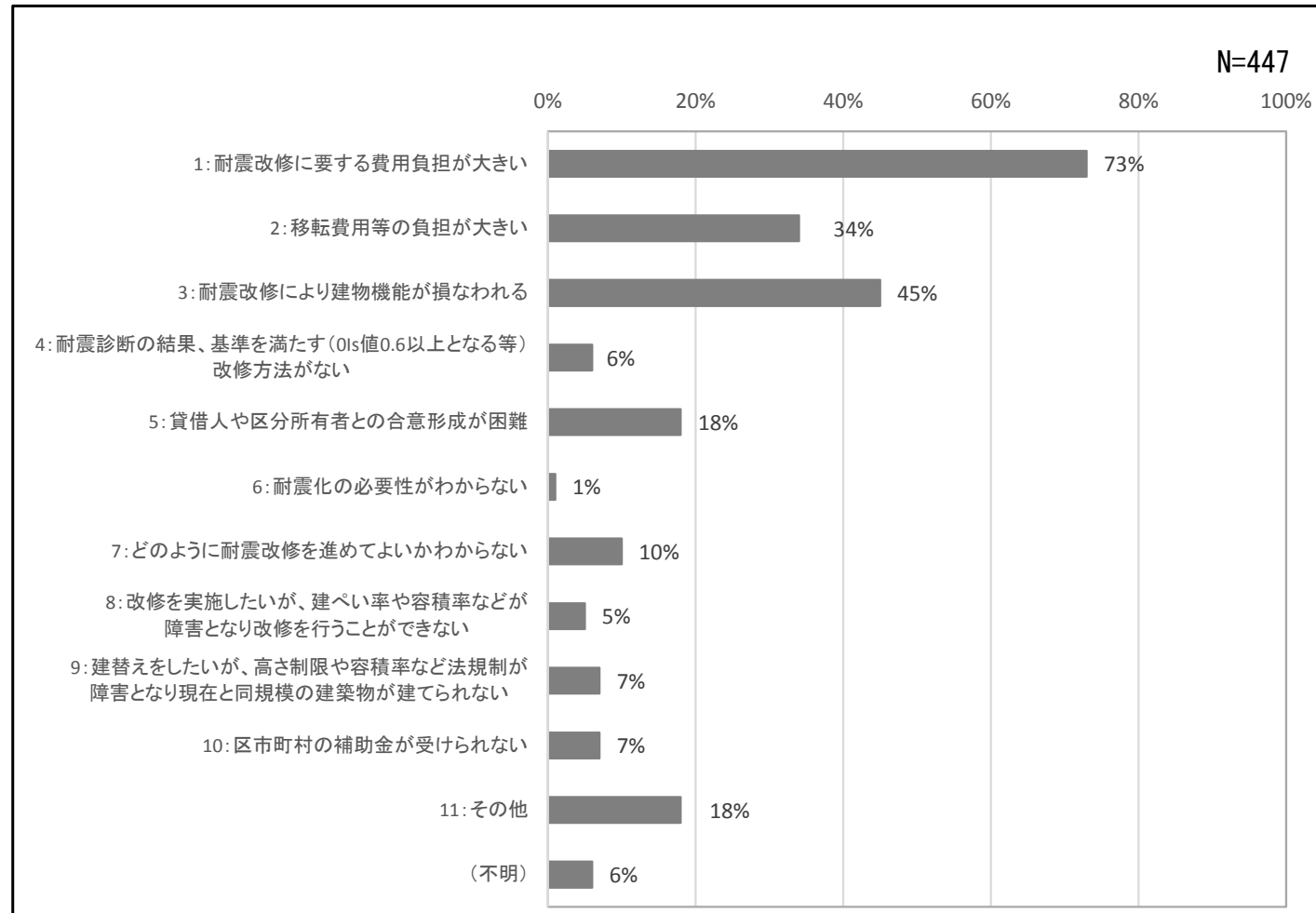


※ | : 全体 217 の割合を示す
 ※ 「±0」などの数値：全体集計とのポイント差
 ※ 「実施する」「実施しない」のほかに「その他・不明」があるため、合計値が全体の回答数と合致しない

(5) その他 【対象数：447棟】

	回答数				割合				
	①全体	②実施予定あり	③実施予定なし	その他・不明	①全体	②実施予定あり	①全体との差	③実施予定なし	①全体との差
1 耐震改修に要する費用負担が大きい	326	133	188	5	73%	66%	-7%	81%	8%
2 移転費用等の負担が大きい	154	65	86	3	34%	32%	-2%	37%	3%
3 耐震改修により建物機能が損なわれる	199	78	117	4	45%	38%	-7%	50%	5%
4 耐震診断の結果、基準を満たす(0Is値0.6以上となる等)改修方法がない	25	7	18	0	6%	3%	-3%	8%	2%
5 貸借人や区分所有者との合意形成が困難	82	33	48	1	18%	16%	-2%	21%	3%
6 耐震化の必要性がわからない	5	0	5	0	1%	0%	-1%	2%	1%
7 どのように耐震改修を進めてよいかわからない	44	19	25	0	10%	9%	-1%	11%	1%
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できない	21	7	14	0	5%	3%	-2%	6%	1%
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	31	13	18	0	7%	6%	-1%	8%	1%
10 区市町村の補助金が受けられない	32	12	20	0	7%	6%	-1%	9%	2%
11 その他	81	41	39	1	18%	20%	2%	17%	-1%
(不明)	27	19	2	6	6%	9%	3%	1%	-5%
回答者数	447	203	232	12	447	203		232	

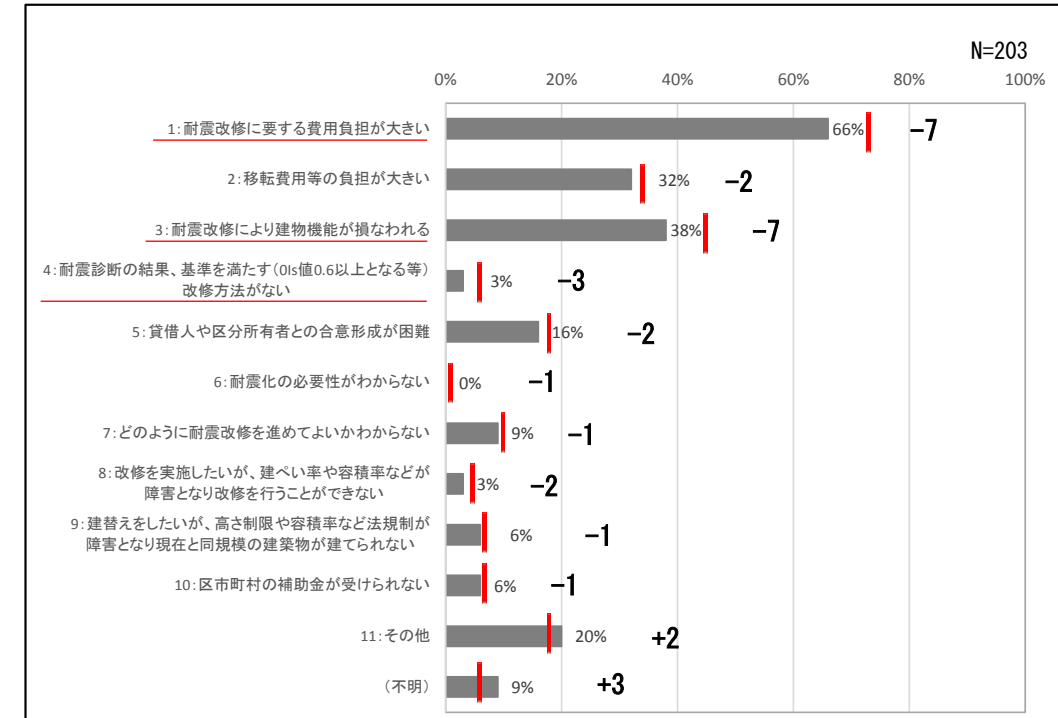
① 全体【対象数：447棟】



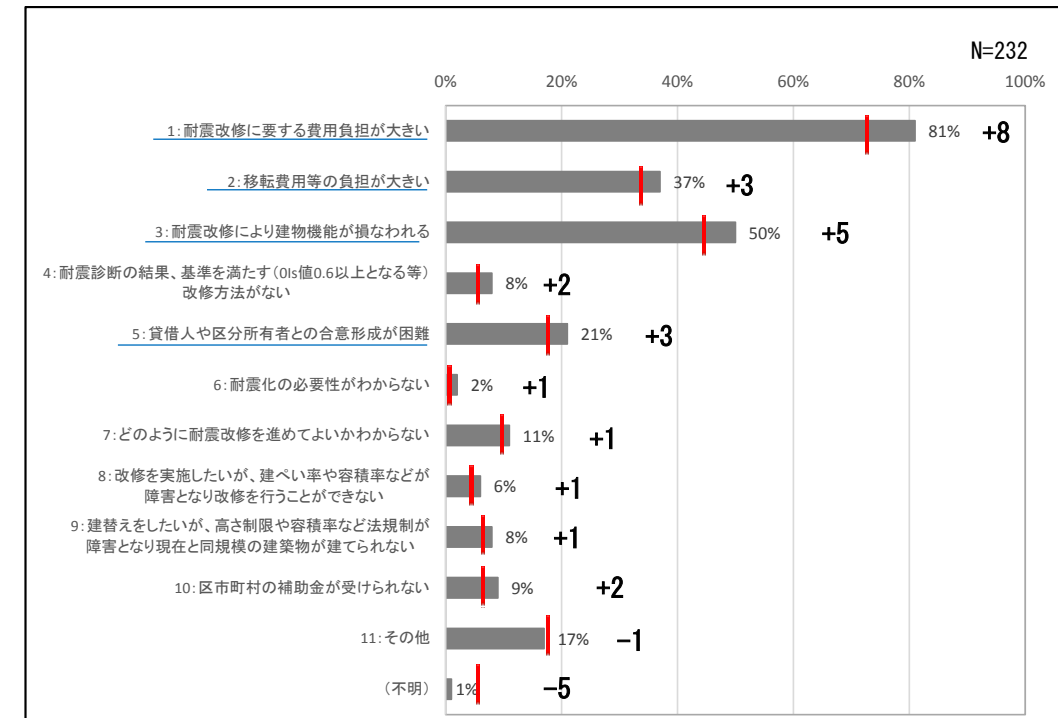
考察

- 「耐震改修の実施予定あり」では、全体と比較し「1:移転費用」や「3:建物機能」、「4:改修方法がない」などを障害と回答した割合が低くなっている。
- 「耐震改修の実施予定なし」では、全体と比較し「1:費用負担」や「3:建物機能」、「移転費用等」、「5:合意形成」などを障害と回答した割合が高くなっている。

② 耐震改修の実施予定あり 【対象数：203棟】



③ 耐震改修の実施予定なし 【対象数：232棟】



- ※ | : 全体 492 の割合を示す
- ※ 「±0」などの数値：全体集計とのポイント差
- ※ 「実施する」「実施しない」のほかに「その他・不明」があるため、合計値が全体の回答数と合致しない

検討委員会の進め方（案）

会議	検討事項	概要
第 1 回 (H29. 1. 25)	課題整理①	<ul style="list-style-type: none"> これまでの都の取組や現在の耐震化の状況、主な施策に係る今後のスケジュールなどについて報告 平成 28 年度に実施した個別訪問の際に行った所有者へのヒアリング調査結果から、「改修等に当たっての障害」事項などについて報告
第 2 回 (H29. 3. 29)	課題整理②	<ul style="list-style-type: none"> 第 1 回検討委員会で報告した調査結果について、所有者属性ごとに整理し報告 上記を踏まえ、「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」など、検討すべき課題をたたき台として5つ提示
第 3 回 (H29. 7. 13)	方向性の検討① (課題の分析)	<ul style="list-style-type: none"> 第 2 回検討委員会での意見や所有者へのヒアリング調査の結果などを踏まえ、検討すべき課題（案）を提示 それぞれの課題から考えられる促進策の方向性について意見交換（主に、個別訪問において未訪問の建築物及び分譲マンション）
第 4 回 (H29. 9. 27)	方向性の検討② (課題の分析)	<ul style="list-style-type: none"> それぞれの課題から考えられる促進策の方向性について意見交換（主に、賃貸建築物及び個人住宅） 都が取り組むべき促進策について意見交換
第 5 回 (H29. 11 頃)	促進策の検討①	<ul style="list-style-type: none"> 促進策について検討
第 6 回 (H30. 1 頃)	促進策の検討②	<ul style="list-style-type: none"> 促進策について検討

検討すべき課題(案)の設定について

1 建物用途に即して分類

以下の5つに分類

(1) 全用途共通

検討すべき課題(案)の設定にあたり共通の課題としてとらえられるもの

(2) 分譲マンション

「②自己所有・複数所有・住宅」に該当するもの

(3) 賃貸マンション

「③賃貸・単独所有・住宅」「④賃貸・複数所有・住宅」に該当するもの

(4) 賃貸事務所・店舗

「⑦賃貸・単独所有・事務所」「⑧賃貸・複数所有・事務所」「⑩賃貸・単独所有・店舗」「⑫賃貸・複数所有・店舗」に該当するもの

(5) 個人住宅・その他

「①自己使用・単独所有・住宅」「⑤自己使用・単独所有・事務所」「その他・不明」など、上記(1)～(4)では分類ができないもの



2 建物用途の分類ごとに検討すべき課題(案)を設定

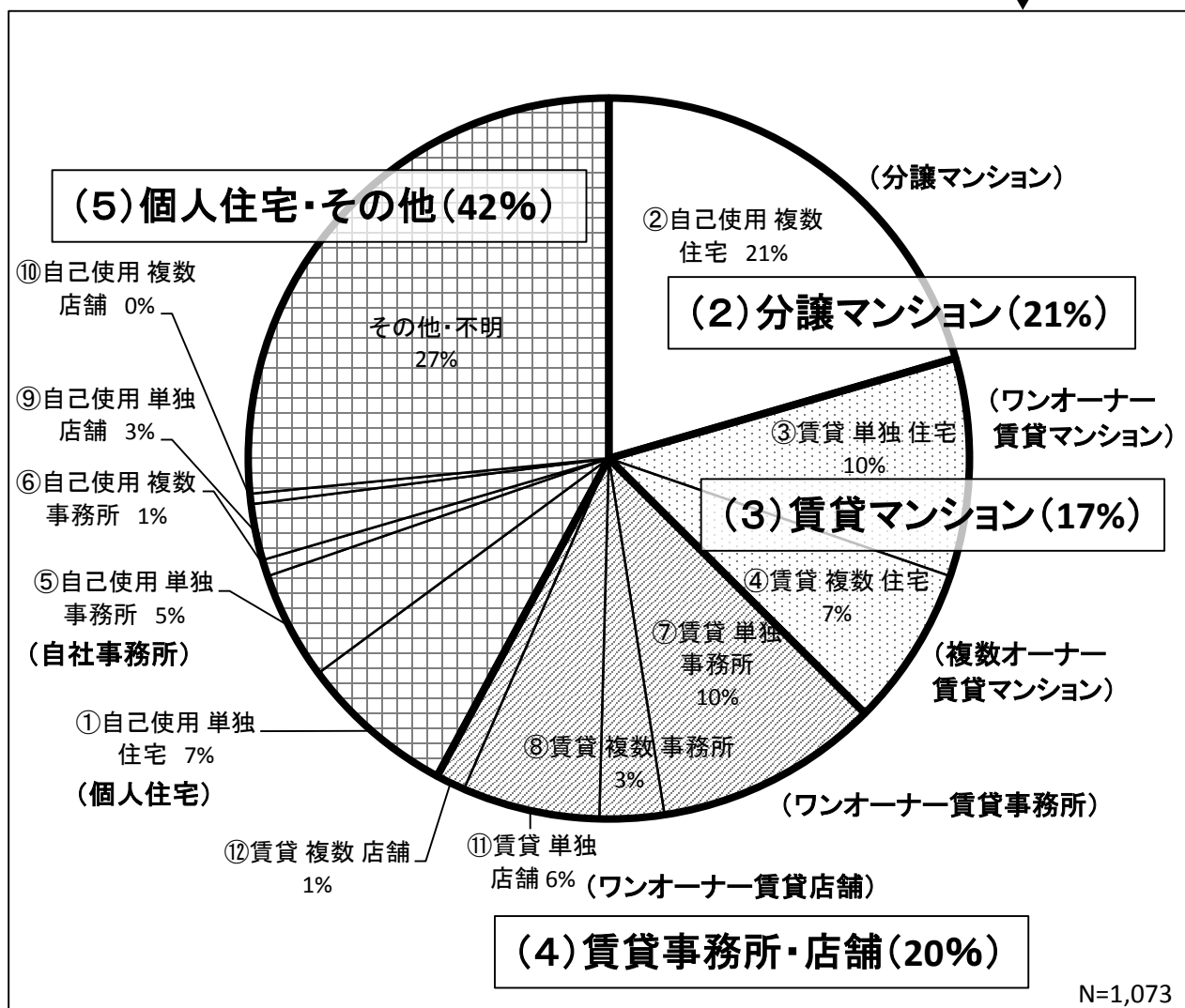
所有者へのヒアリング調査の結果や、これまでの検討委員会での委員からの意見を踏まえ、1で分類した建物ごとに検討すべき課題(案)を設定

(参考)

表 1 全棟訪問の実施状況 (平成 29 年 3 月 31 日現在)

		棟数	割合
訪問済		約 1,070 棟	約 43%
未 訪 問	設計など耐震化に取り組中	約 220 棟	約 9%
	連絡不通等	約 260 棟	約 10%
	訪問拒否等	約 400 棟	約 16%
	その他	約 550 棟	約 22%
計		約 2,500 棟	—

表 2 建物分類の比率 (平成 29 年 6 月 30 日時点の集計結果)



検討すべき課題（案）

(1) 全用途共通

No.	検討すべき課題（案）	備考（所有者へのヒアリング調査の結果など）
(1) - 1	耐震化に向けた困難な課題を抱えており、耐震化を諦めてしまっている所有者等に対して、どのように対応すべきか	<p>■所有者への個別訪問依頼の結果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 28 年度個別訪問の対象建築物のうち、「訪問拒否等」により訪問できていない建築物が約 16% ・「資金不足」、「合意形成が困難」、「採用できる工法がない」等の理由から耐震化が困難で訪問を断られた物件あり ・所有者が「高齢」、「病気療養中」、「相続中」、「多忙」、「遠方に居住」等の理由から面会ができなかった物件あり <p>■所有者へのヒアリング調査の結果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修等の障害理由として、「耐震改修に要する費用負担が大きい」との回答が 75%（第 1 位） ・上記について、主要 5 分類全てにおいて耐震改修等の障害理由の第 1 位
(1) - 2	耐震化の意向を示していない所有者等に対して、どのように対応すべきか	<p>■所有者への個別訪問依頼の結果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 28 年度個別訪問の対象建築物のうち、「訪問拒否等」により訪問できていない建築物が約 16% ・個別訪問を依頼した建築士から「診断後、補強工事はしない旨を強く言われており訪問困難」、「すでに補強案を提案したが費用が工面できないため断られている」との報告あり <p>■所有者へのヒアリング調査の結果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修の実施予定について、「実施しない」との回答が 53%（全体）

(2) 分譲マンション

No.	検討すべき課題（案）	備考（所有者へのヒアリング調査の結果など）
(2) - 1	区分所有者それぞれが「高齢」、「費用負担」などの不安や課題を抱えており、耐震化への合意形成が進まない管理組合に対して、どのように対応すべきか	<p>■所有者へのヒアリング調査の結果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修等の障害理由として、「耐震改修に要する費用負担が大きい」との回答が83%（第1位） ・耐震改修等の障害理由として、「区分所有者等との合意形成が困難」との回答が56%（第2位） ・「年金暮らしの人が多く、資金的に余裕がない」、「新たな個人負担は、高齢でもあるのであり得ない」との意見あり <p>■これまでの検討委員会における委員の意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本当に費用面で耐震化が困難なのかなど分析する必要があるのではないか ・所有者が高齢の場合、代理を立てることがあり、連絡がつかない、実態がわからないといったことが発生しているのではないか
(2) - 2	管理組合として耐震化への合意はできているが、補強計画や改修工事等の影響などにより、補強計画等への合意が進まない管理組合に対して、どのように対応すべきか	<p>■所有者へのヒアリング調査の結果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修等の障害理由として、「区分所有者等との合意形成が困難」との回答が56%（第2位） ・耐震改修等の障害理由として、「耐震改修により建物機能が損なわれる」との回答が48%（第3位） ・「工事の影響がある区分所有者とそうでない区分所有者の合意形成が難しい」との意見あり <p>■これまでの検討委員会における委員の意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住み慣れている建物からの移転がネックとなっているのであれば、段階的な改修が効果的ではないか ・住戸内に補強部材が出てきてしまう補強計画では、区分所有者の合意を取るの難しいのではないか

(3) 賃貸マンション

No.	検討すべき課題（案）	備考（所有者へのヒアリング調査の結果など）
(3) - 1	占有者に気兼ねして、耐震化へ協力を求めている所有者に対して、どのように対応すべきか	<p>■所有者へのヒアリング調査の結果</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐震改修等の障害理由として、ワンオーナー賃貸マンションの48%、複数オーナー賃貸マンションの51%が「賃借人等との合意形成が困難」と回答（第2位） 「占有者に耐震診断の結果を知らせていない」、「一度転居した場合は空室になる可能性が心配」、「賃借人から賃料下落要請の可能性はある」との意見あり <p>■これまでの検討委員会における委員の意見</p> <ul style="list-style-type: none"> 明渡しについては賃貸人と賃借人との問題になるため、公益性を絡めることは難しいのではないかと
(3) - 2	占有者に耐震化の協力を求めたが、移転費用等がネックとなり合意が得られず、耐震化を進められない所有者に対して、どのように対応すべきか	<p>■所有者へのヒアリング調査の結果</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐震改修等の障害理由として、ワンオーナー賃貸マンションの48%、複数オーナー賃貸マンションの51%が「賃借人等との合意形成が困難」と回答（第2位） 耐震改修等の障害理由として、ワンオーナー賃貸マンション、複数オーナー賃貸マンションそれぞれの47%が「移転費用等の負担が大きい」と回答（第3位） 「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」との意見あり <p>■これまでの検討委員会における委員の意見</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有者と賃借人のやりとりの中で、行政が賃借人の背中を押すことは、民民関係への介入となりかねないので不適當ではないかと 行政の取組としては賃借人の自覚を促すようなものとなるのではないかと

(4) 賃貸事務所・店舗

No.	検討すべき課題（案）	備考（所有者へのヒアリング調査の結果など）
(4) - 1	占有者に気兼ねして、耐震化へ協力を求めている所有者に対して、どのように対応すべきか	<p>■所有者へのヒアリング調査の結果</p> <p>《ワンオーナー賃貸店舗》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震改修等の障害理由として、「賃借人等との合意形成が困難」との回答が 59%（同率第 1 位） ・ 「耐震診断実施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」、「移転の際、占有者からどのような要求があるか不明で不安」との意見あり <p>■これまでの検討委員会における委員の意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 明渡しについては賃貸人と賃借人との問題になるため、公益性を絡めることは難しいのではないかと
(4) - 2	占有者に耐震化の協力を求めたが、営業補償等がネックとなり合意が得られず、耐震化を進められない所有者に対して、どのように対応すべきか	<p>■所有者へのヒアリング調査の結果</p> <p>《ワンオーナー賃貸事務所》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震改修等の障害理由として、「耐震改修により建物機能が損なわれる」との回答が 46%（第 2 位） ・ 耐震改修等の障害理由として、「移転費用等の負担が大きい」との回答が 43%（第 3 位） ・ 「賃貸スペースを確保できる工法の検討が必要」、「テナントの解約費も助成してほしい」、「テナントの移転先がなく、建替え計画がストップしている状態」との意見あり <p>《ワンオーナー賃貸店舗》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震改修等の障害理由として、「賃借人等との合意形成が困難」との回答が 59%（同率第 1 位） ・ 耐震改修等の障害理由として、「耐震改修により建物機能が損なわれる」との回答が 50%（第 3 位） ・ 「開口部が狭くなると店舗の営業に支障が出る」、「一部のテナントから理解が得られず、話が進められない」との意見あり

■これまでの検討委員会における委員の意見

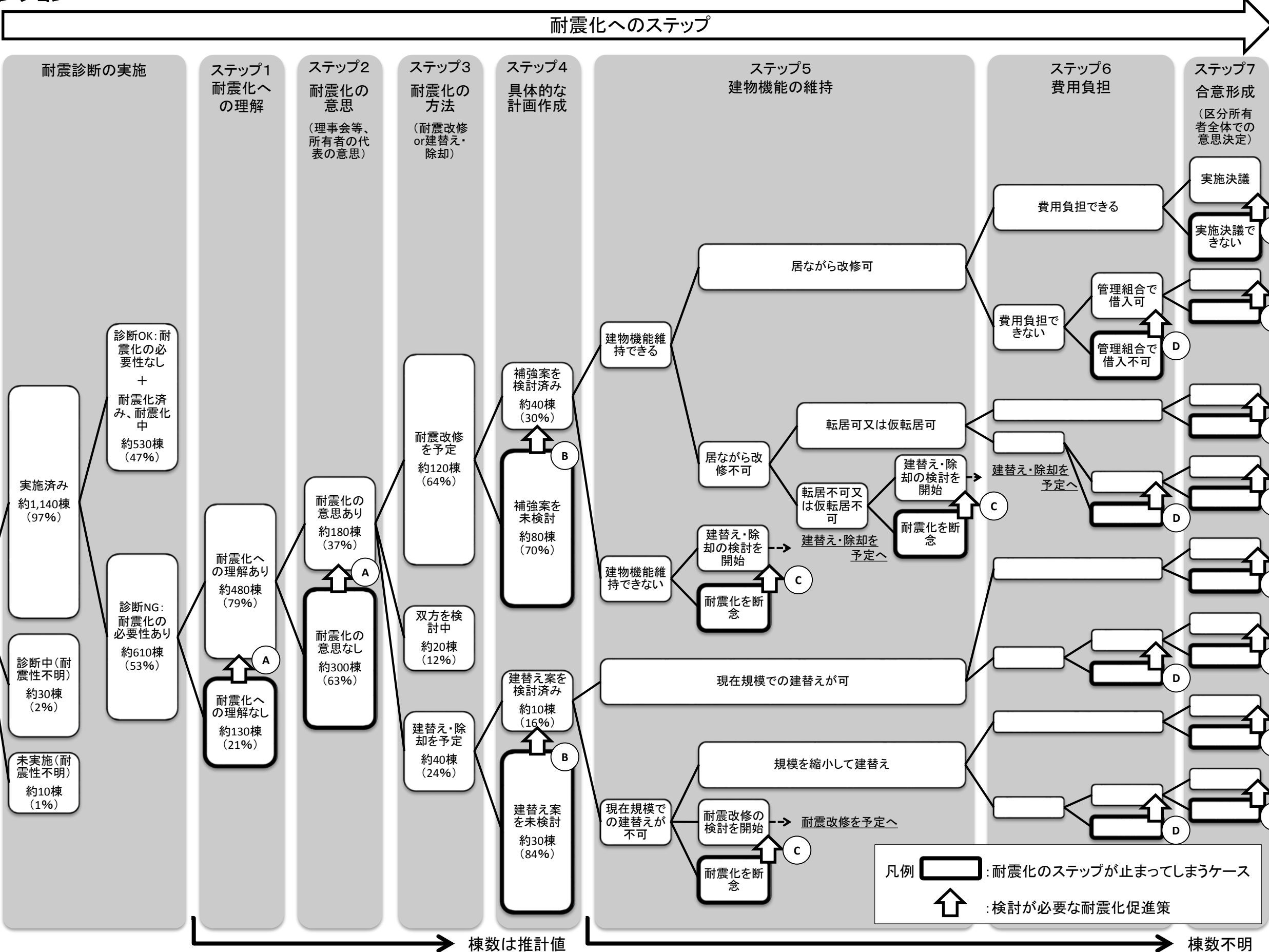
- ・所有者と賃借人のやりとりの中で、行政が賃借人の背中を押すことは、民民関係への介入となりかねないので不適當ではないか
- ・行政の取組としては賃借人の自覚を促すようなものとなるのではないか

(5) 個人住宅・その他

No.	検討すべき課題（案）	備考（所有者へのヒアリング調査の結果など）
(5) - 1	建物機能が損なわれる建物に対して、どのように対応したらよいか	<p>■所有者へのヒアリング調査の結果</p> <p>≪個人住宅≫</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震改修等の障害理由として、「耐震改修により建物機能が損なわれる」との回答が32%（第2位） ・ 「使い勝手や快適性が損なわれる」、「室内に補強部材が出るのが気になる」との意見あり <p>≪自社事務所≫</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震改修等の障害理由として、「耐震改修において建物機能が損なわれる」との回答が54%（第2位） ・ 上記の理由として、「システムへの障害」、「業務が止まってしまう」等の意見あり ・ 「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」、「業務停止すると損害が大きい」との意見あり
(5) - 2	耐震化の進め方が分からない所有者に対して、どのように対応したらよいか	<p>■所有者へのヒアリング調査の結果</p> <p>≪個人住宅≫</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震改修等の障害理由として、「どのように耐震改修を進めてよいかわからない」との回答が24%（第4位） ・ 「転居の必要がないことを確認したい」、「改修でどのように間取りが変わってしまうかわからない」との意見あり <p>■これまでの検討委員会における委員の意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 一つの建物に対して主治医のような立場で耐震化に向けてアドバイスができるシステムがあればよいのではないかと

分譲マンション

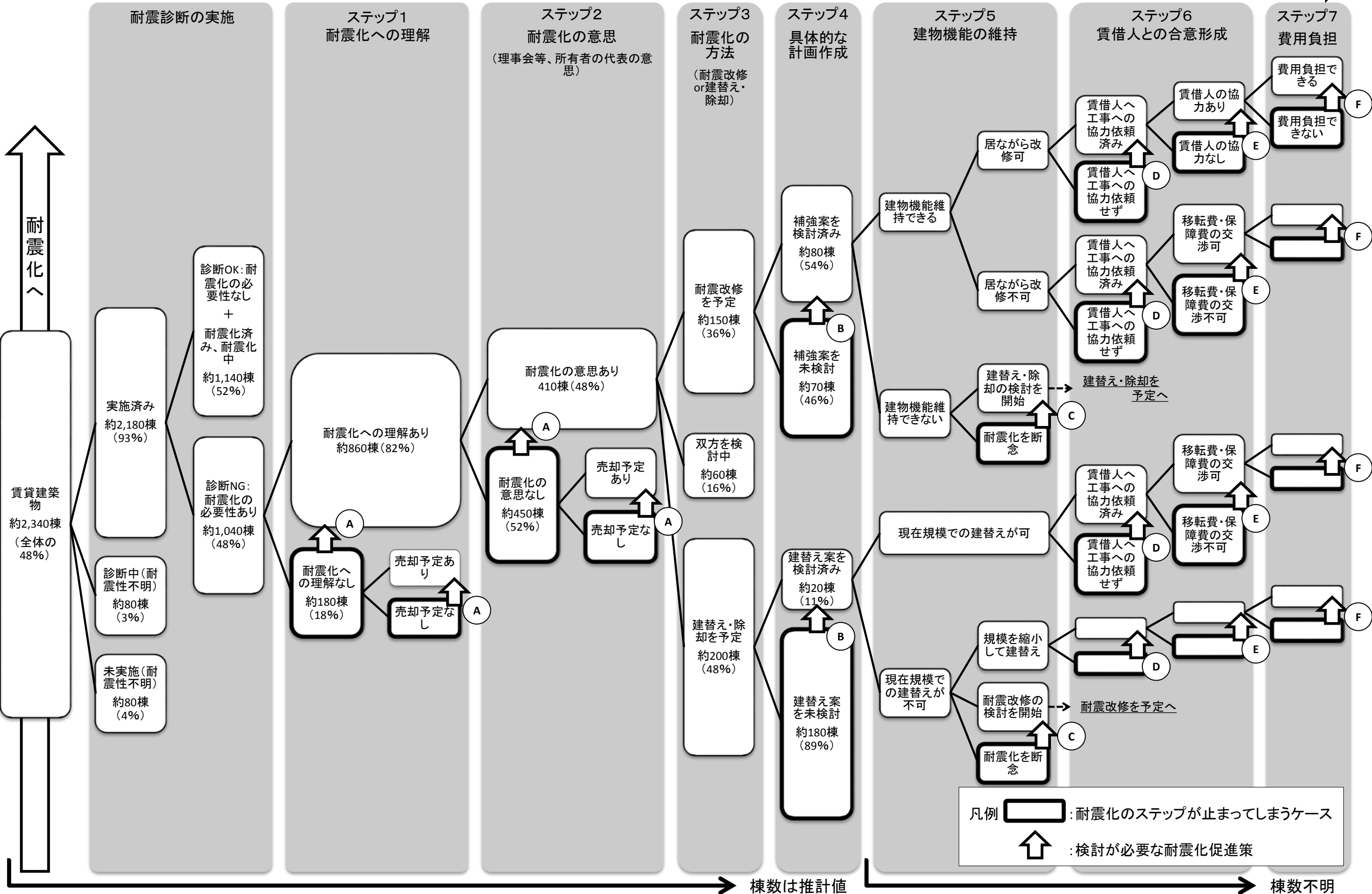
耐震化へのステップ図



※本ステップ図は耐震化へのステップの一例を示したものである ※棟数や割合は概数であるため合計値が合わない場合がある

賃貸建築物(賃貸マンション/賃貸事務所・店舗)

耐震化へのステップ



※本ステップ図は耐震化へのステップの一例を示したものである ※棟数や割合は概数であるため合計値が合わない場合がある

耐震化へのステップ図 別添

分譲マンション

資料 2-4 における No.	現在の都の取組	委員の意見
<p>①</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>検討すべき課題（案） （２）－１に対応</p> <p>区分所有者それぞれが「高齢」、「費用負担」などの不安や課題を抱えており、耐震化への合意形成が進まない管理組合に対して、どのように対応すべきか</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 行政職員による個別訪問（H29年度～） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 訪問拒否されても説明を加えるなど<u>粘り強く</u>対応することが必要 ・ 耐震化の段階によって<u>連絡の取り方を変える等</u>、工夫してはどうか ・ 管理組合がない、又は機能していない分譲マンションには、<u>管理会社にも働きかけて</u>みてはどうか ・ 耐震化の<u>成功事例</u>を携えて訪問してはどうか ・ 本当に費用面で耐震化が困難なのかなど<u>分析する必要がある</u>のではないか ・ 「連絡不通等」の建物については、<u>登記簿で所有者を確認</u>するなどの対応が必要
<p>②</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 計画作成支援アドバイザーの派遣（H28年度～） ・ 個別訪問で計画作成支援を案内（H28年度～） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>耐震診断を実施した設計事務所</u>は、その後の補強設計についても積極的に関わっていくべき ・ 耐震化にどこから手を付けてよいのか分からない所有者も多いと思うので、建築士以外にも金融の専門家など<u>何人かの専門家と一緒に訪れ、1回で所有者の理解を深め、効果を高める必要がある</u>

資料 2-4 における No.	現在の都の取組	委員の意見
◎	<ul style="list-style-type: none"> 改修アドバイザーの派遣 (H25 年度～) 個別訪問 (H28 年度～) 	<ul style="list-style-type: none"> アドバイザーが耐震補強案を提示する際、<u>他の案も検討できる</u>ことを伝えるべき 管理組合は区分所有者に対して<u>複数の補強計画案を提示</u>していくべき <u>段階的な改修案</u>も提案として認めていくべき 段階的な耐震化を行う場合、最終的な耐震化に向けて、<u>将来的にどのように担保するか</u>ということも検討していくべき 耐震化に向けて、耐震改修だけではなく、<u>建替えや売却</u>も選択肢に入れる必要があり、アドバイザーとして<u>不動産の知識</u>を持った人も必要 特定緊急輸送道路の沿道全域で<u>容積率の上乗せ</u>について検討すべき <u>まちづくりの視点から一体となった建替え</u>やそれに対する助成についても提案していく必要がある
㊦	<ul style="list-style-type: none"> 助成制度 (H20 年度～) 低利融資制度 (H20 年度～) 	<ul style="list-style-type: none"> <u>修繕積立金がほとんどないマンション</u>もある
㊧	<ul style="list-style-type: none"> 改修アドバイザーの派遣 (H25 年度～) <div data-bbox="193 1574 604 2078" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>検討すべき課題 (案) (2) - 2 に対応</p> <p>管理組合として耐震化への合意はできているが、補強計画や改修工事等の影響などにより、補強計画等への合意が進まない管理組合に対して、どのように対応すべきか</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者に施工内容や費用負担などを理解していただくため、<u>マンション管理などに精通し、総合的な観点からアドバイスを行うことができる専門家</u>が必要 住み慣れている建物からの移転がネックとなっているのであれば、<u>段階的な改修が効果的</u>ではないか 段階的な耐震化を行う場合、最終的な耐震化に向けて、将来的にどのように担保するかということも検討していくべき <u>住戸内に補強部材</u>が出てきてしまう補強計画では、区分所有者の<u>合意を取るの</u>は難しいのではないか

賃貸建築物（賃貸マンション/賃貸事務所・店舗）

資料 2-4 における No.	現在の都の取組	委員の意見
①	<ul style="list-style-type: none"> 行政職員による個別訪問（H29年度～） 	<ul style="list-style-type: none"> 訪問拒否されても説明を加えるなど粘り強く対応することが必要 耐震化の段階によって<u>連絡の取り方を変える等</u>、工夫してはどうか 耐震化の<u>成功事例</u>を携えて訪問してはどうか 本当に費用面で耐震化が困難なのかなど<u>分析する必要があるのではないか</u> 「<u>連絡不通等</u>」の建物については、<u>登記簿で所有者を確認する</u>などの対応が必要 耐震化に向けて、耐震改修だけではなく、<u>建替えや売却</u>も選択肢に入れる必要があり、アドバイザーとして<u>不動産の知識</u>を持った人も必要
②	<ul style="list-style-type: none"> 計画作成支援アドバイザーの派遣（H28年度～） 個別訪問で計画作成支援を案内（H28年度～） 	<ul style="list-style-type: none"> <u>耐震診断を実施した設計事務所</u>は、その後の補強設計についても積極的に関わっていくべき 耐震化にどこから手を付けてよいのか分からない所有者も多いと思うので、建築士以外にも金融の専門家など<u>何人かの専門家が一緒に訪れ、1回で所有者の理解を深め、効果を高める必要がある</u>

資料 2-4 における No.	現在の都の取組	委員の意見
<p>◎</p>	<ul style="list-style-type: none"> 改修アドバイザーの派遣 (H25 年度～) 個別訪問 (H28 年度～) 	<ul style="list-style-type: none"> アドバイザーが耐震補強案を提示する際、<u>他の案も検討できる</u>ことを伝えるべき 管理組合は区分所有者に対して<u>複数の補強計画案を提示</u>していくべき <u>段階的な改修案も提案</u>として認めていくべき 段階的な耐震化を行う場合、最終的な耐震化に向けて、<u>将来的にどのように担保するか</u>ということも検討していくべき 段階的な耐震化を行う場合、所有者が、仮に明け渡し請求を念頭に置く場合、工事が可能であれば、明け渡しの正当事由は基本的にないということになる 耐震化に向けて、耐震改修だけではなく、<u>建替えや売却</u>も選択肢に入れる必要があり、アドバイザーとして<u>不動産の知識</u>を持った人も必要 特定緊急輸送道路の沿道全域で<u>容積率の上乗せ</u>について検討すべき <u>まちづくりの視点から一体となった建替え</u>やそれに対する助成についても提案していく必要がある
<p>◎</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>検討すべき課題 (案)</p> <p>(3) - 1</p> <p>(4) - 1 に対応</p> <p>占有者に気兼ねして、耐震化へ協力を求めている所有者に対して、どのように対応すべきか</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> なし 	<ul style="list-style-type: none"> <u>明渡しについては賃貸人と賃借人との問題</u>になるため、公益性を絡めることは難しいのではないか 所有者と賃借人のやりとりの中で、<u>行政が賃借人の背中を押す</u>ことは、<u>民間関係への介入</u>となりかねないので<u>不適當</u>ではないか 行政の取組としては<u>賃借人の自覚を促す</u>ようなものとなるのではないか

資料 2-4 における No.	現在の都の取組	委員の意見
<p>⑤</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>検討すべき課題（案） (3) - 2 (4) - 2 に対応</p> <p>占有者に耐震化の協力を求めたが、移転費用等がネックとなり合意が得られず、耐震化を進められない所有者に対して、どのように対応すべきか</p> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ・ なし 	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>明渡しについては賃貸人と賃借人との問題</u>になるため、公益性を絡めることは難しいのではないか ・ 所有者と賃借人のやりとりの中で、<u>行政が賃借人の背中を押すことは</u>、<u>民民関係への介入</u>となりかねないので<u>不適當</u>ではないか ・ 行政の取組としては<u>賃借人の自覚を促す</u>ようなものとなるのではないか ・ ワンルームマンションでは転居費用の負担が大きいため、<u>住み替え助成支援助成制度を創設</u>することは難しいのか
<p>⑥</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 助成制度 (H20 年度～) ・ 低利融資制度 (H20 年度～) 	

所有者へのヒアリング調査（全体）【更新版】（一部内容変更有）

平成 29 年 6 月 30 日時点の集計結果（1,073 件分）

■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

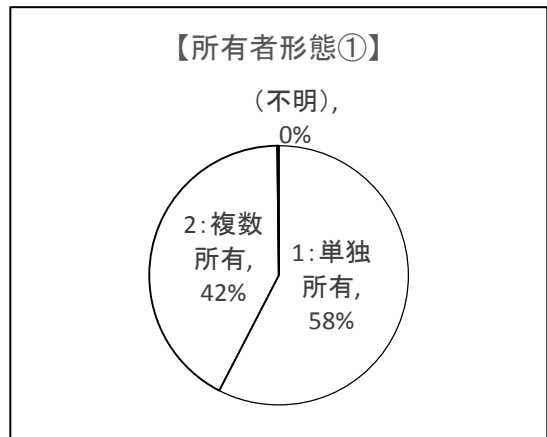
3 調査結果（平成 29 年6月30日時点での集計結果）

（1,073 件分の結果）

■所有者属性

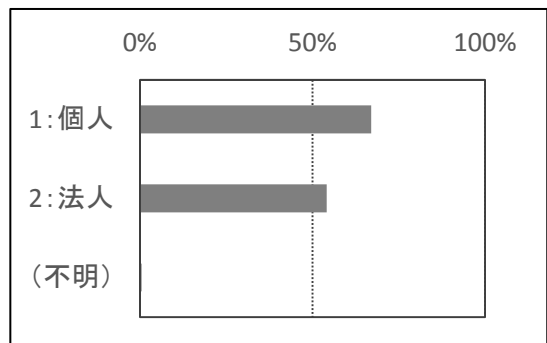
【属性 1】建築物の所有形態①

選択肢	回答数	割合
1 : 単独所有	618	58%
2 : 複数所有	453	42%
(不明)	2	0%
総計	1,073	100%



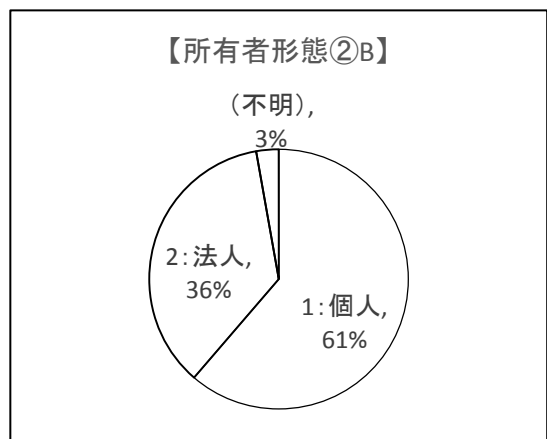
【属性 2-A】建築物の所有形態②（当てはまるものすべて）

選択肢	回答数	割合
1 : 個人	719	67%
2 : 法人	581	54%
(不明)	5	0%
総計	1,073	100%



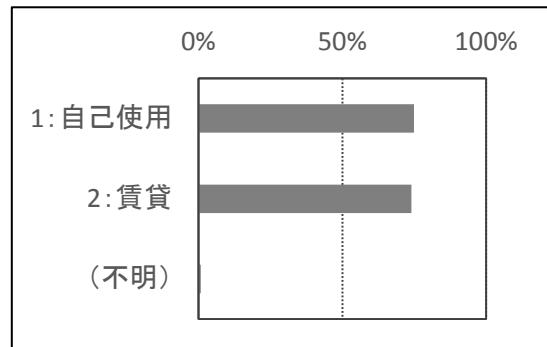
【属性 2-B】建築物の所有形態②（主なもの）

選択肢	回答数	割合
1 : 個人	658	61%
2 : 法人	385	36%
(不明)	30	3%
総計	1,073	100%



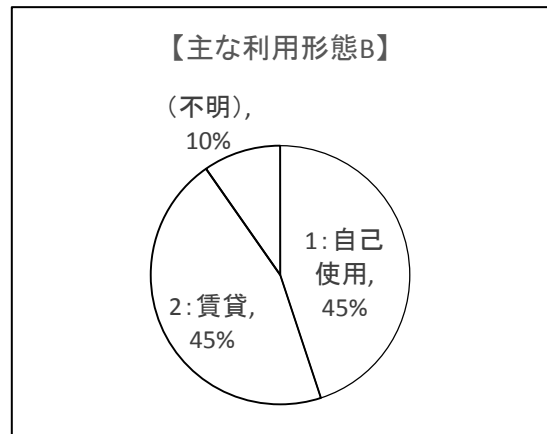
【属性3-A】利用形態（当てはまるものすべて）

選択肢	回答数	割合
1：自己使用	804	75%
2：賃貸	794	74%
(不明)	9	1%
総計	1,073	100%



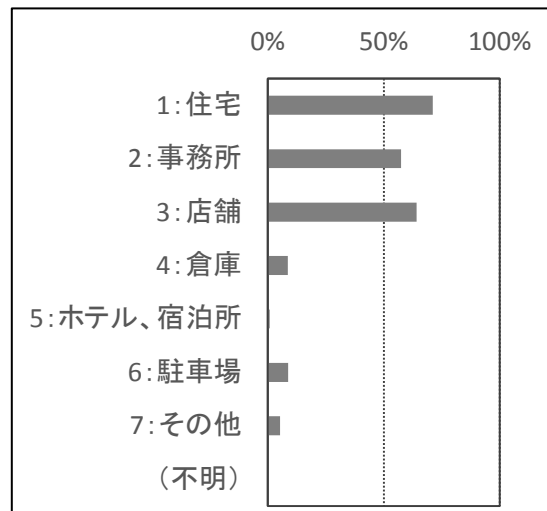
【属性3-B】利用形態（主なもの）

選択肢	回答数	割合
1：自己使用	482	45%
2：賃貸	487	45%
(不明)	104	10%
総計	1,073	100%



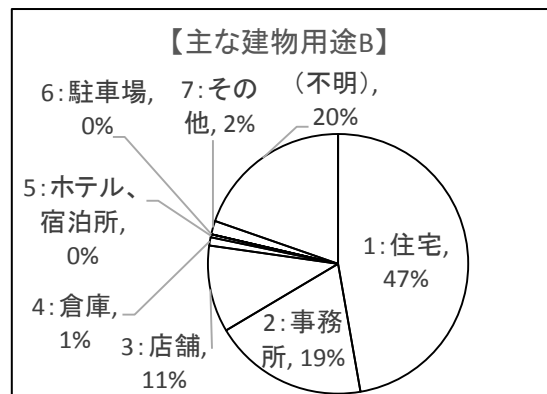
【属性4-A】建物用途（当てはまるものすべて）

選択肢	回答数	割合
1：住宅	764	71%
2：事務所	617	58%
3：店舗	688	64%
4：倉庫	92	9%
5：ホテル、宿泊所	8	1%
6：駐車場	94	9%
7：その他	57	5%
(不明)	3	0%
総計	1,073	100%



【属性4-B】建物用途（主なもの）

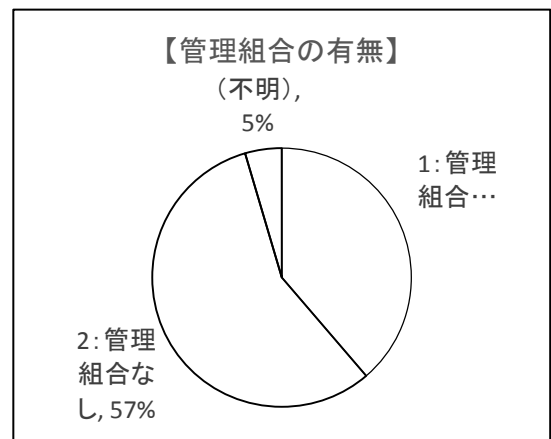
選択肢	回答数	割合
1：住宅	507	47%
2：事務所	206	19%
3：店舗	116	11%
4：倉庫	11	1%
5：ホテル、宿泊所	4	0%
6：駐車場	0	0%
7：その他	18	2%
(不明)	211	20%
総計	1,073	100%



【属性4Aの追加質問】管理組合の有無

選択肢	回答数	割合
1 : 管理組合あり	297	39%
2 : 管理組合なし	435	57%
(不明)	35	5%
総計	767	100%

※管理組合有りのうち、法人格を取得しているのは38件



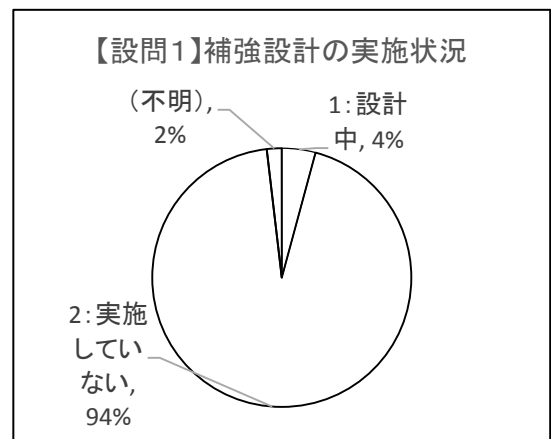
■耐震化に関する事項

【設問1】補強設計の実施状況

選択肢	回答数	割合
1 : 設計中	45	4%
2 : 実施していない	1,008	94%
(不明)	20	2%
総計	1,073	100%

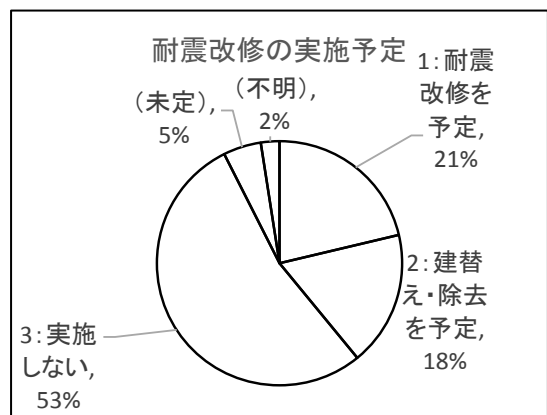
※設計中のうち、改修を予定しているのは11件

以降の設問は、その11件を除いた1,062件が対象



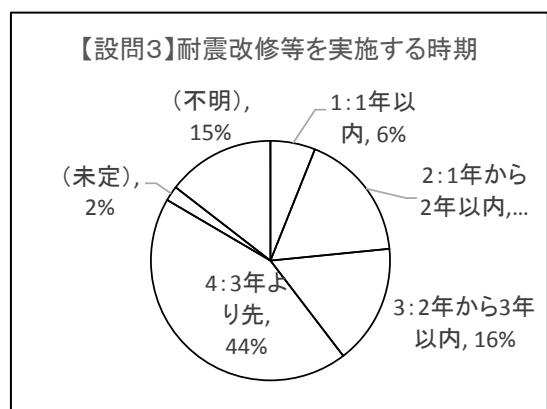
【設問2】耐震改修の実施予定

選択肢	回答数	割合
1 : 耐震改修を予定	226	21%
2 : 建替え・除去を予定	189	18%
3 : 実施しない	568	53%
(未定)	53	5%
(不明)	26	2%
総計	1,062	100%



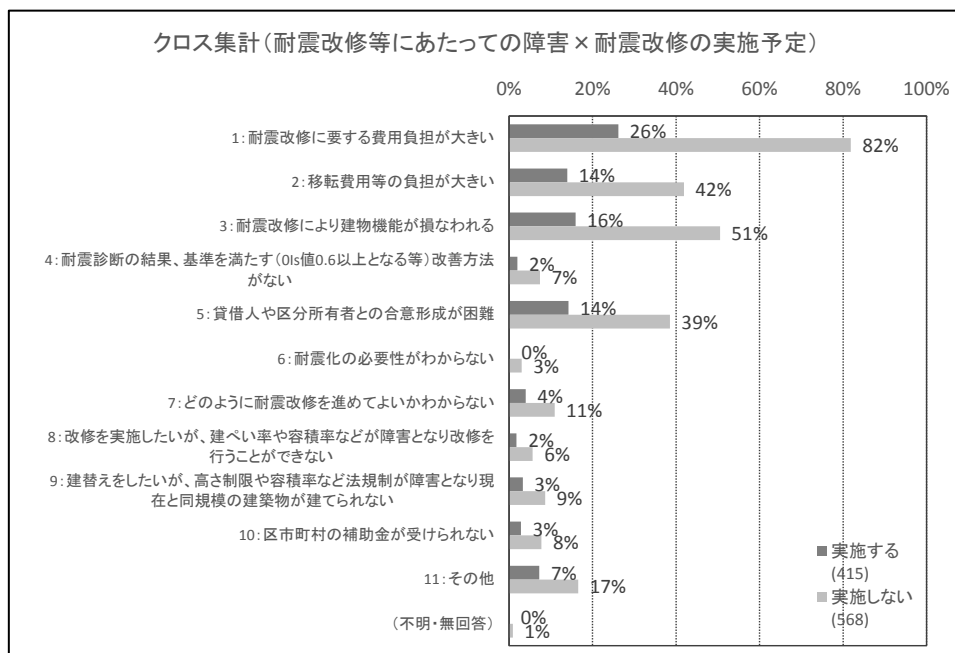
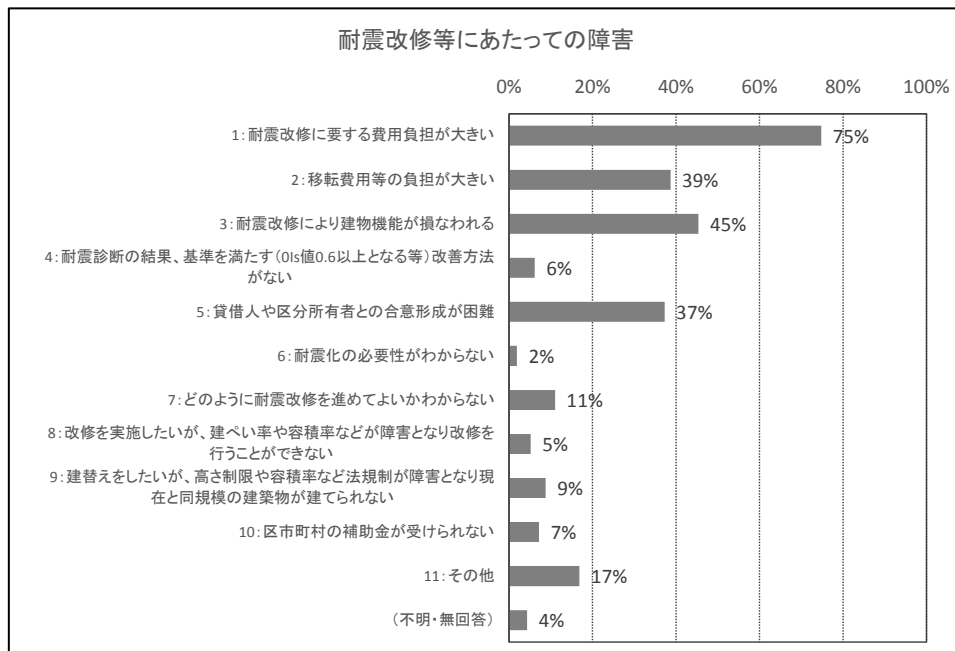
【設問3】耐震改修又は建替え・除却を実施する時期

選択肢	回答数	割合
1 : 1年以内	30	6%
2 : 1年から2年以内	86	17%
3 : 2年から3年以内	80	16%
4 : 3年より先	217	44%
5 (未定)	10	2%
(不明)	72	15%
総計	495	100%



【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）

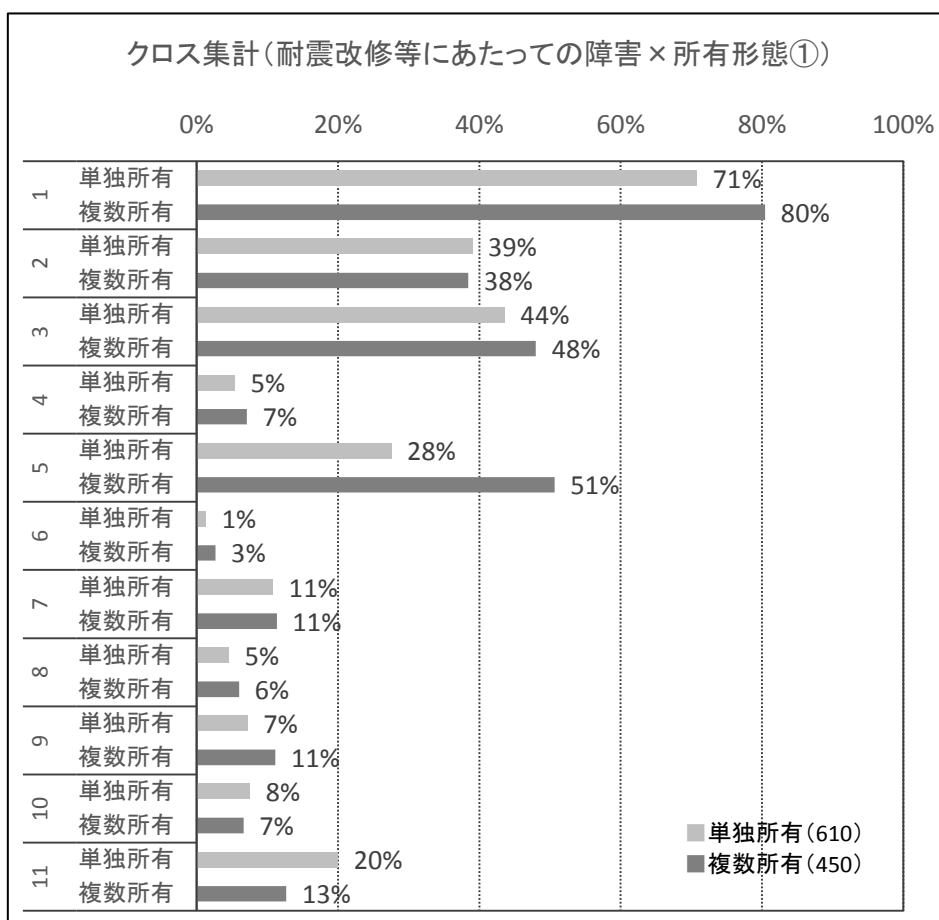
選択肢	回答数	割合
1：耐震改修に要する費用負担が大きい	794	75%
2：移転費用等の負担が大きい	411	39%
3：耐震改修により建物機能が損なわれる	482	45%
4：耐震診断の結果、基準を満たす（01s値0.6以上となる等）改善方法がない	65	6%
5：貸借人や区分所有者との合意形成が困難	396	37%
6：耐震化の必要性がわからない	20	2%
7：どのように耐震改修を進めてよいかわからない	117	11%
8：改修を実施したいが、建ぺい率や容積率などが障害となり改修を行うことができない	55	5%
9：建替えをしたいが、高さ制限や容積率など法規制が障害となり現在と同規模の建築物が建てられない	93	9%
10：区市町村の補助金が受けられない	76	7%
11：その他	179	17%
（不明・無回答）	46	4%
総計	1,062	100%



■設問4（耐震改修等にあたっての障害）とのクロス集計

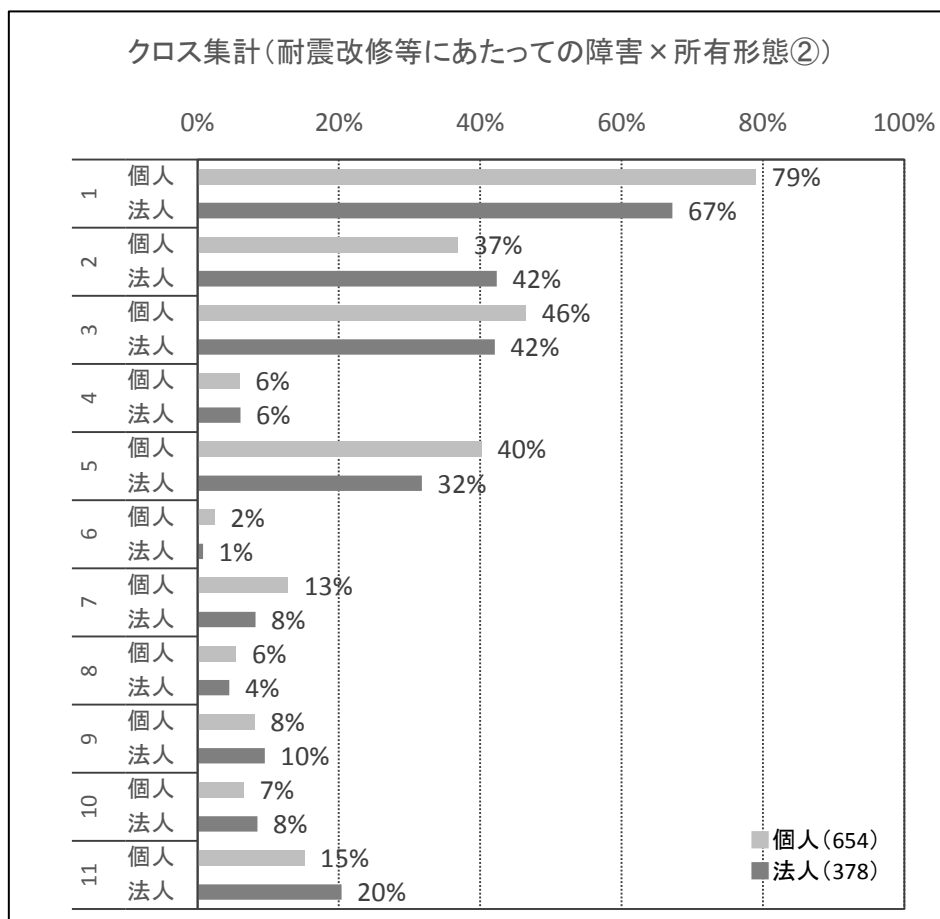
<所有形態①とのクロス集計>

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	432	362	0	794
2：移転費用等の負担が大きい	238	173	0	411
3：耐震改修により建物機能が損なわれる	266	216	0	482
4：耐震診断の結果、基準を満たす（0Is値0.6以上となる等）改善方法がない	33	32	0	65
5：貸借人や区分所有者との合意形成が困難	168	228	0	396
6：耐震化の必要性がわからない	8	12	0	20
7：どのように耐震改修を進めてよいかわからない	66	51	0	117
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できない	28	27	0	55
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	44	50	0	94
10：区市町村の補助金が受けられない	46	30	0	76
11：その他	122	57	0	179
(不明・無回答)	32	12	2	46
回答者数	610	450	2	1,062



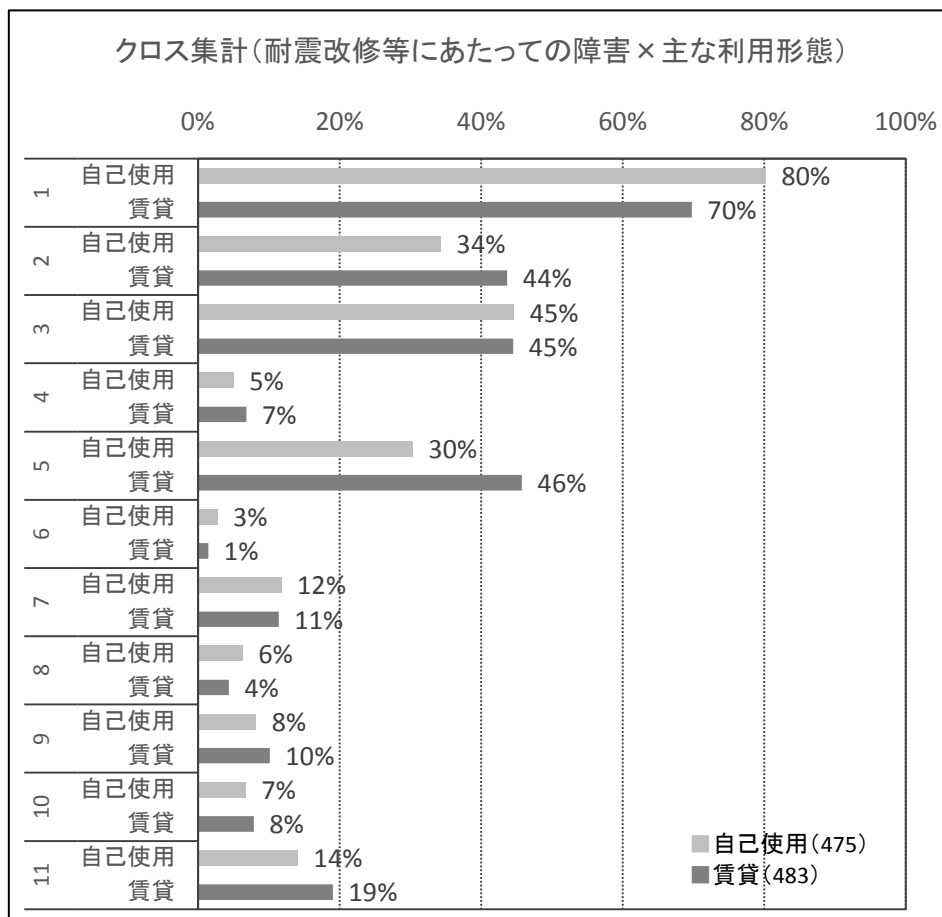
<主な所有形態②とのクロス集計>

選択肢	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	517	254	23	794
2 : 移転費用等の負担が大きい	241	160	10	411
3 : 耐震改修により建物機能が損なわれる	304	159	19	482
4 : 耐震診断の結果、基準を満たす (0Is値0.6以上となる等) 改善方法がない	39	23	3	65
5 : 貸借人や区分所有者との合意形成が困難	263	120	13	396
6 : 耐震化の必要性がわからない	16	3	1	20
7 : どのように耐震改修を進めてよいかわからない	84	31	2	117
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できない	36	17	2	55
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	53	36	5	94
10 : 区市町村の補助金が受けられない	43	32	1	76
11 : その他	99	77	3	179
(不明・無回答)	23	21	2	46
回答者数	654	378	30	1,062



<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	381	337	10	66	794
2 : 移転費用等の負担が大きい	163	211	5	32	411
3 : 耐震改修により建物機能が損なわれる	212	215	10	45	482
4 : 耐震診断の結果、基準を満たす (01s値0.6以上となる等) 改善方法がない	24	33	1	7	65
5 : 借借人や区分所有者との合意形成が困難	144	221	6	25	396
6 : 耐震化の必要性がわからない	13	7	0	0	20
7 : どのように耐震改修を進めてよいかわからない	56	55	1	5	117
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できない	30	21	1	3	55
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	49	2	4	94
10 : 区市町村の補助金が受けられない	32	38	1	5	76
11 : その他	67	92	5	15	179
(不明・無回答)	19	21	1	5	46
回答者数	475	483	15	89	1,062



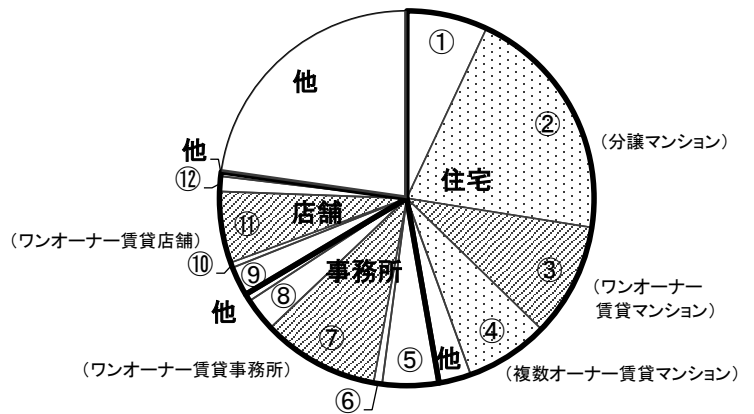
所有者へのヒアリング調査を通じた課題の整理方法

【更新版】（平成 29 年 6 月 30 日時点）

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）



建物分類別の存在比率
(番号は下表参照)

建物分類（一覧）

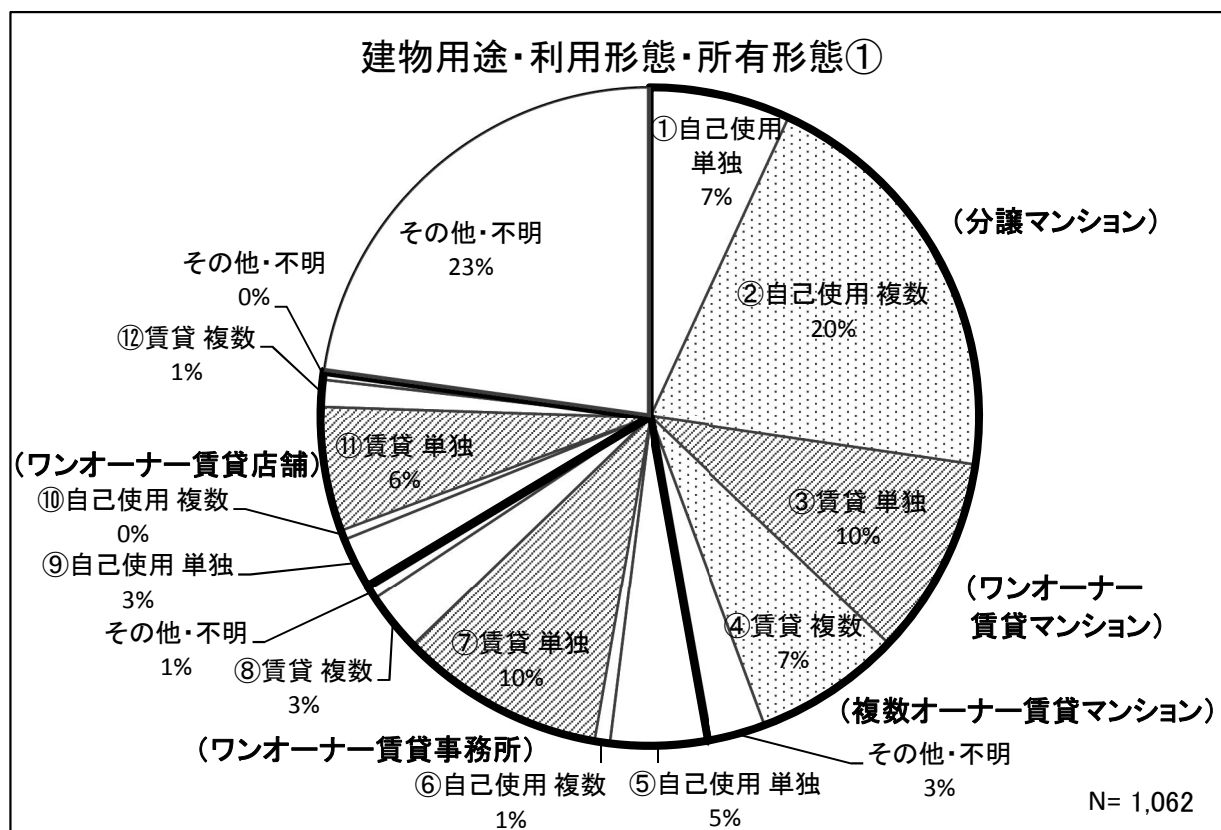
建物分類				自由意見の とりまとめ (資料 3-3)	備考	
建物用途	利用形態	所有形態 1	所有形態 2			
住宅	自己使用	単独	①			
		複数	②	個人/法人	費用/合意	分譲マンション
	賃貸	単独	③	個人/法人	費用/移転/合意	ワンオーナー賃貸マンション
		複数	④	個人/法人	費用/移転/合意	複数オーナー賃貸マンション
事務所	自己使用	単独	⑤			
		複数	⑥			
	賃貸	単独	⑦	個人/法人	移転/機能	ワンオーナー賃貸事務所
		複数	⑧			
店舗	自己使用	単独	⑨			
		複数	⑩			
	賃貸	単独	⑪	個人/法人	移転/機能/合意	ワンオーナー賃貸店舗
		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 【更新版】（一部内容変更有）

平成29年6月30日時点の集計結果（1,062件分）

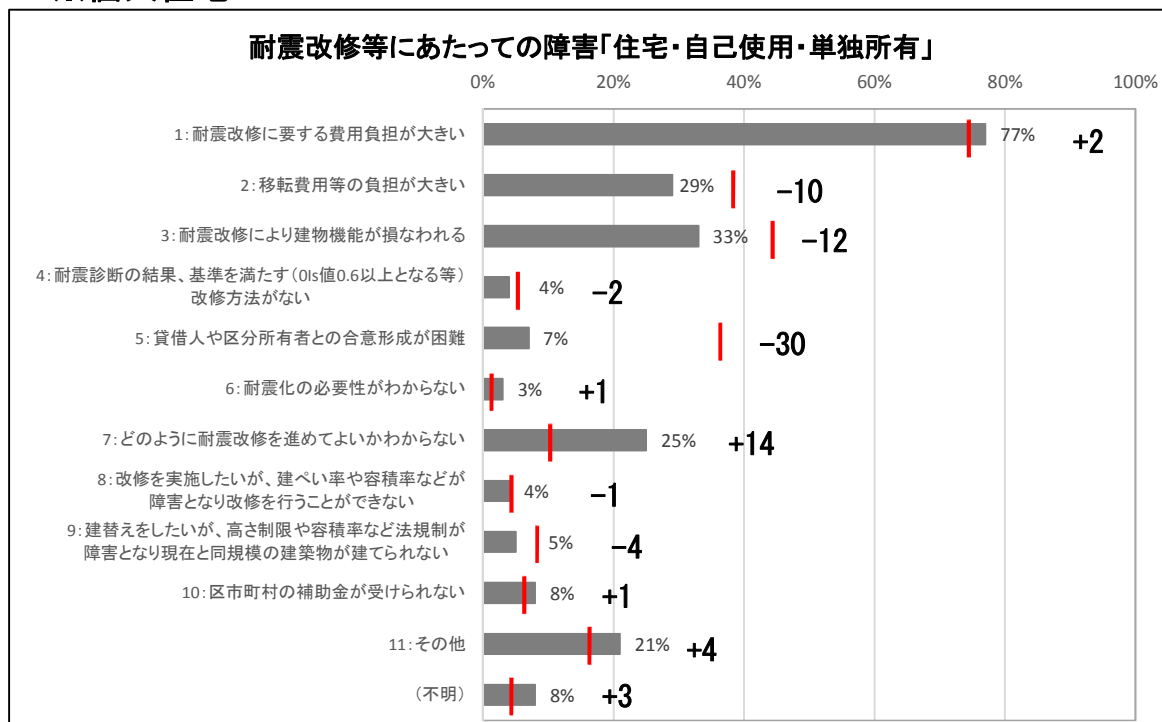
■建物分類

建物分類			回答数	割合	小計	割合(小計)
主な建物用途	主な利用形態	所有形態①				
住宅	自己使用	単独所有①	73	7%	501	47%
		複数所有②	217	20%		
	賃貸	単独所有③	104	10%		
		複数所有④	77	7%		
	その他・不明		30	3%		
事務所	自己使用	単独所有⑤	51	5%	204	19%
		複数所有⑥	8	1%		
	賃貸	単独所有⑦	107	10%		
		複数所有⑧	31	3%		
	その他・不明		7	1%		
店舗	自己使用	単独所有⑨	27	3%	115	11%
		複数所有⑩	5	0%		
	賃貸	単独所有⑪	65	6%		
		複数所有⑫	14	1%		
	その他・不明		4	0%		
その他・不明			242	23%	242	23%
合計			1,062	100%	1,062	100%



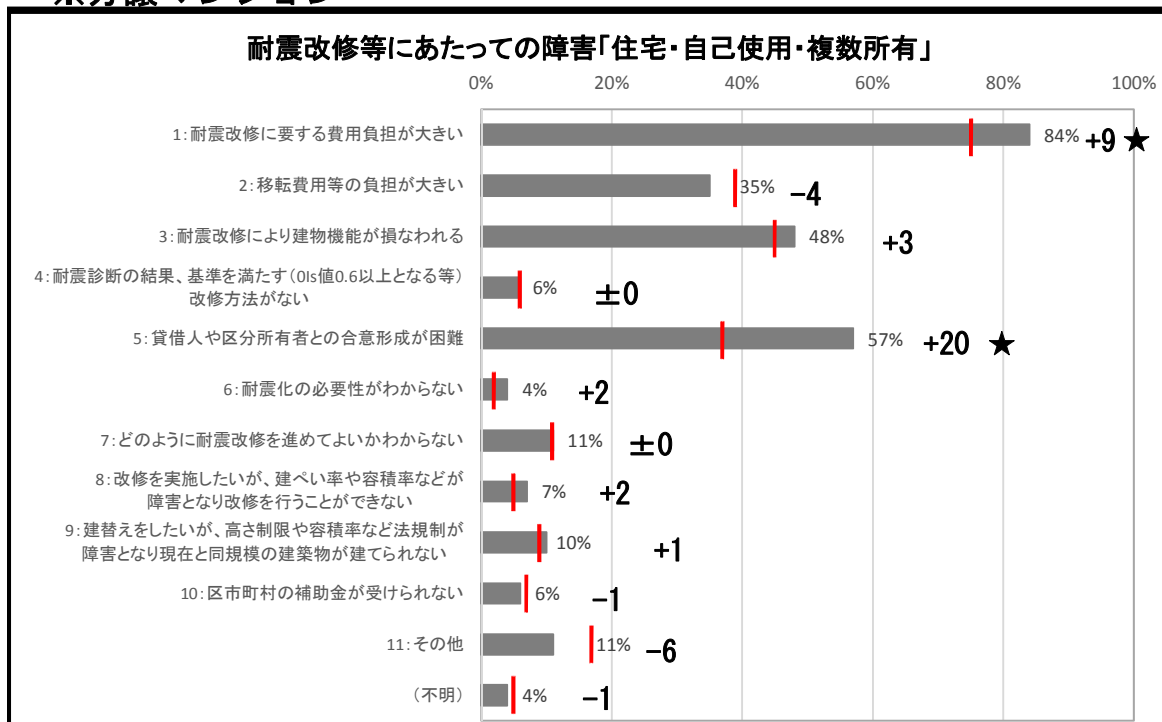
①建物分類「住宅・自己使用・単独所有」(73棟)

※個人住宅



②建物分類「住宅・自己使用・複数所有」(217棟)

※分譲マンション



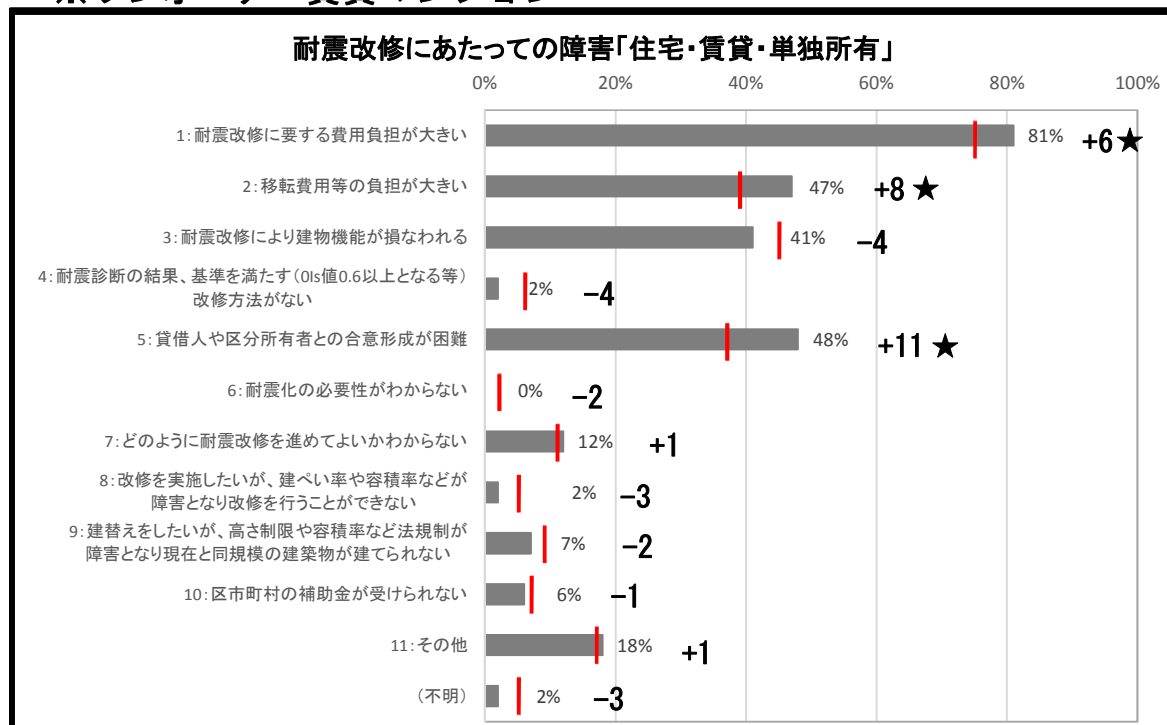
★：自由意見とりまとめ(別添1-4)

※ | : 全体1,062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」 (104棟)

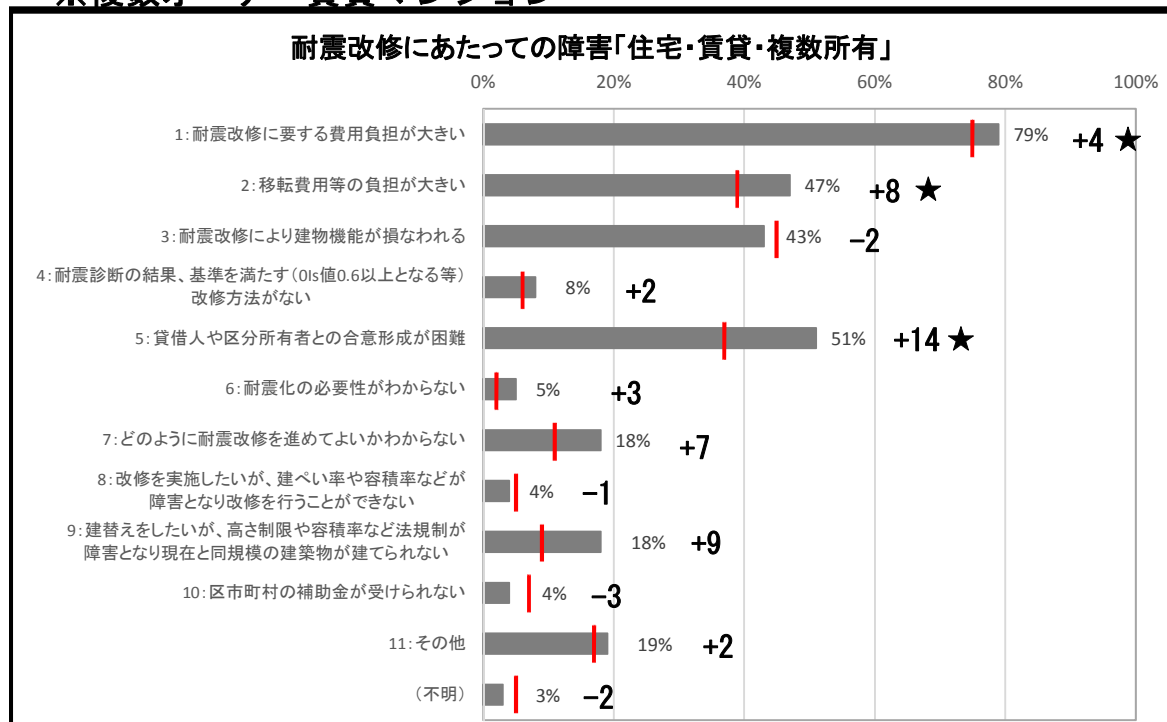
※ワンオーナー賃貸マンション



★：自由意見とりまとめ (別添1-4)

④建物分類「住宅・賃貸・複数所有」 (77棟)

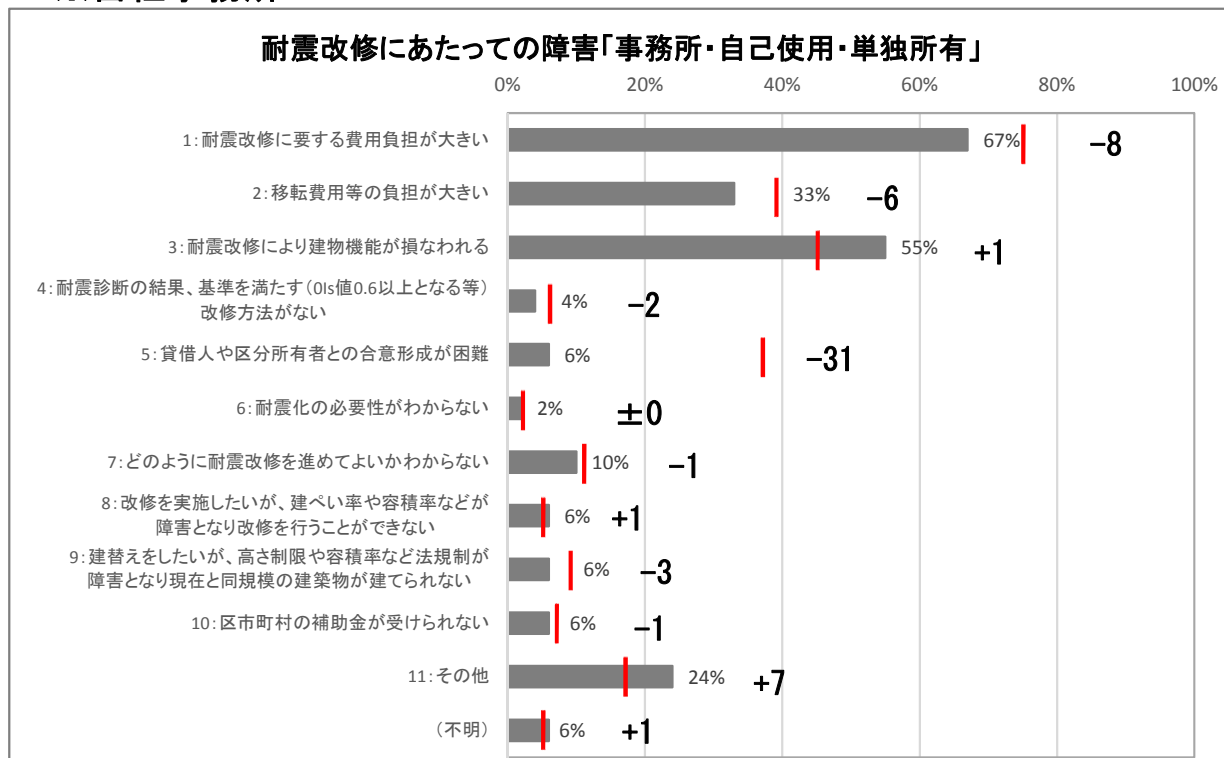
※複数オーナー賃貸マンション



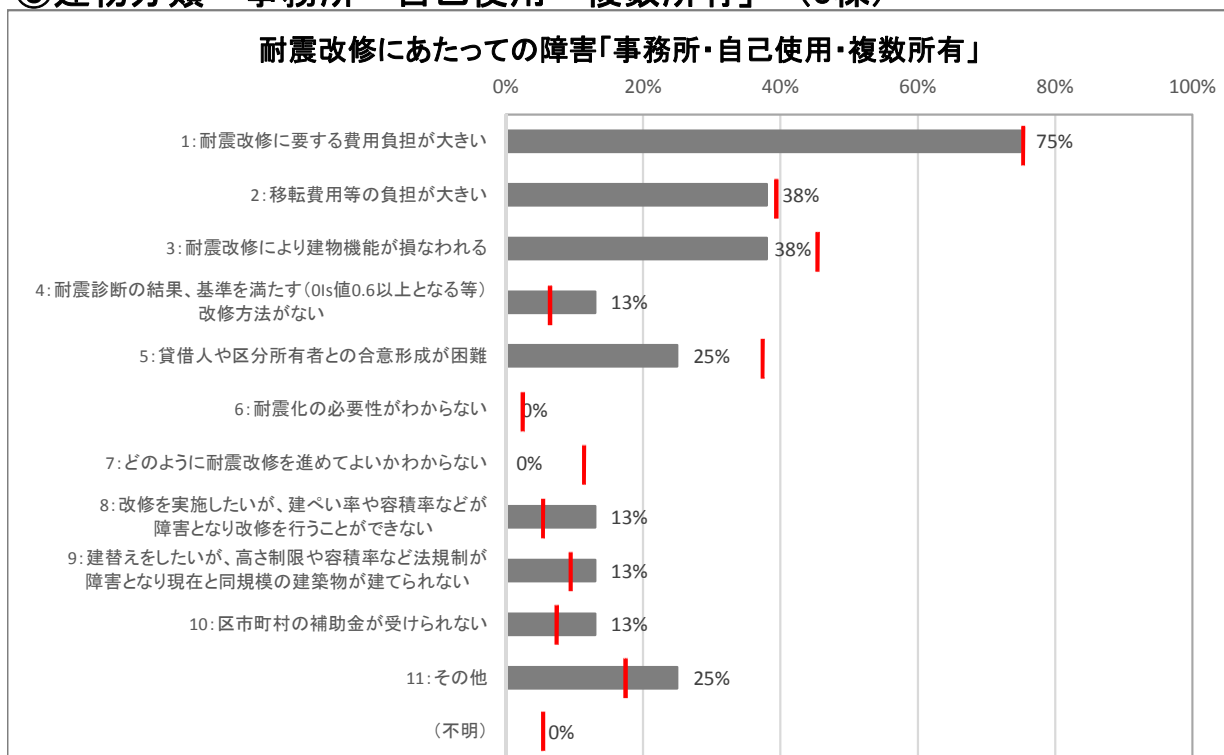
※ | : 全体1,062の割合を示す (平均値)

※ 「±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」 (51棟)
※自社事務所



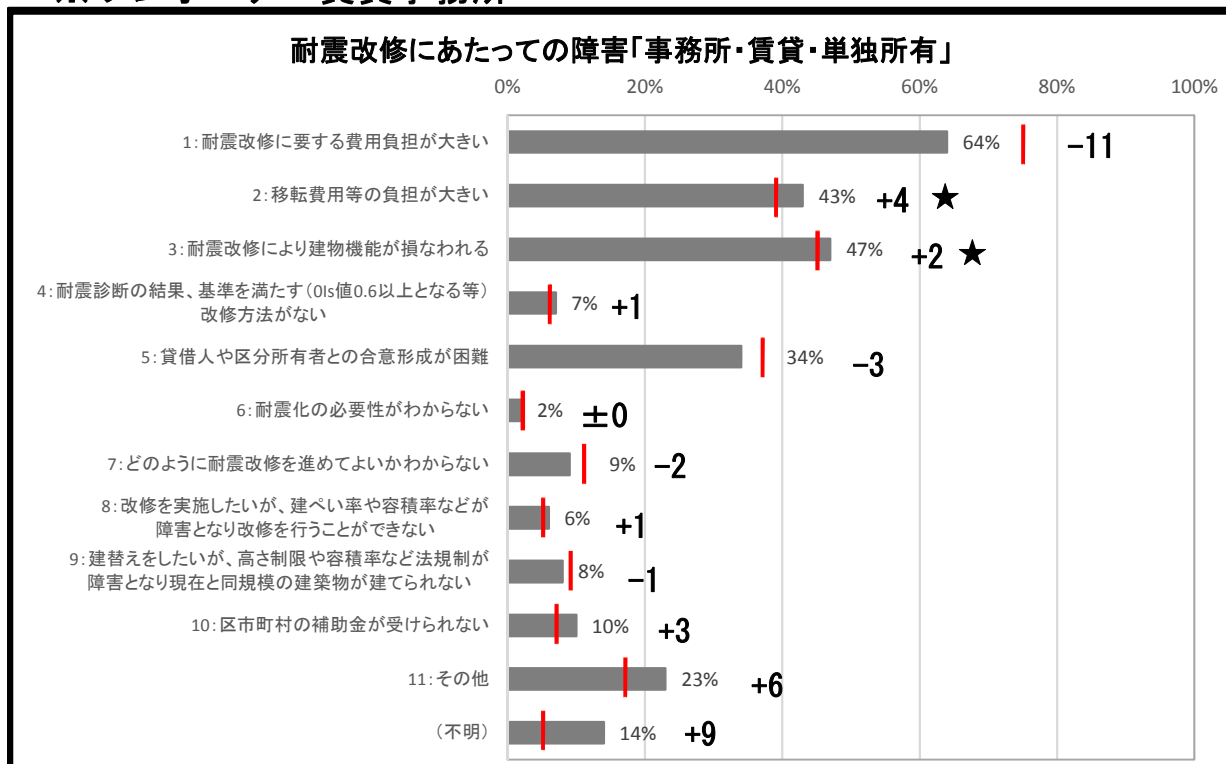
⑥建物分類「事務所・自己使用・複数所有」 (8棟)



※ | : 全体1,062の割合を示す (平均値)

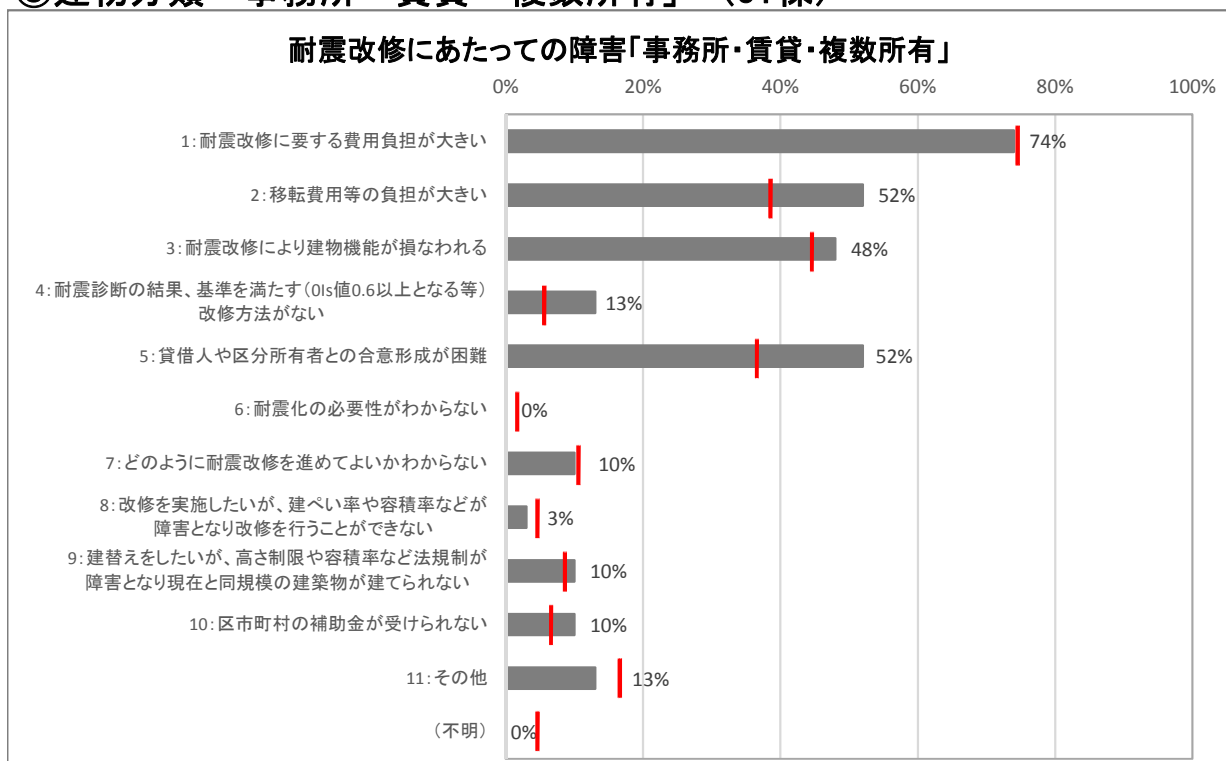
※ 「±0」などの値 : 全体集計とのポイント差

⑦建物分類「事務所・賃貸・単独所有」(107棟)
 ※ワンオーナー賃貸事務所



★：自由意見とりまとめ(別添1-4)

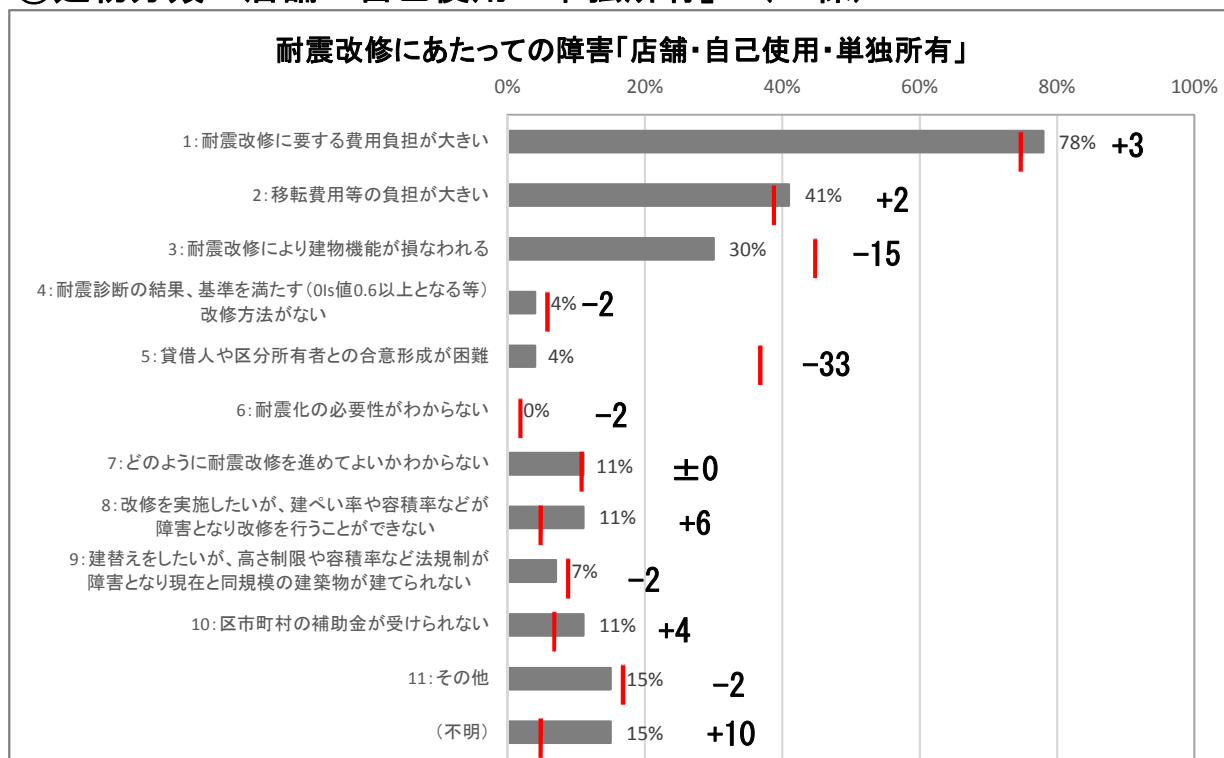
⑧建物分類「事務所・賃貸・複数所有」(31棟)



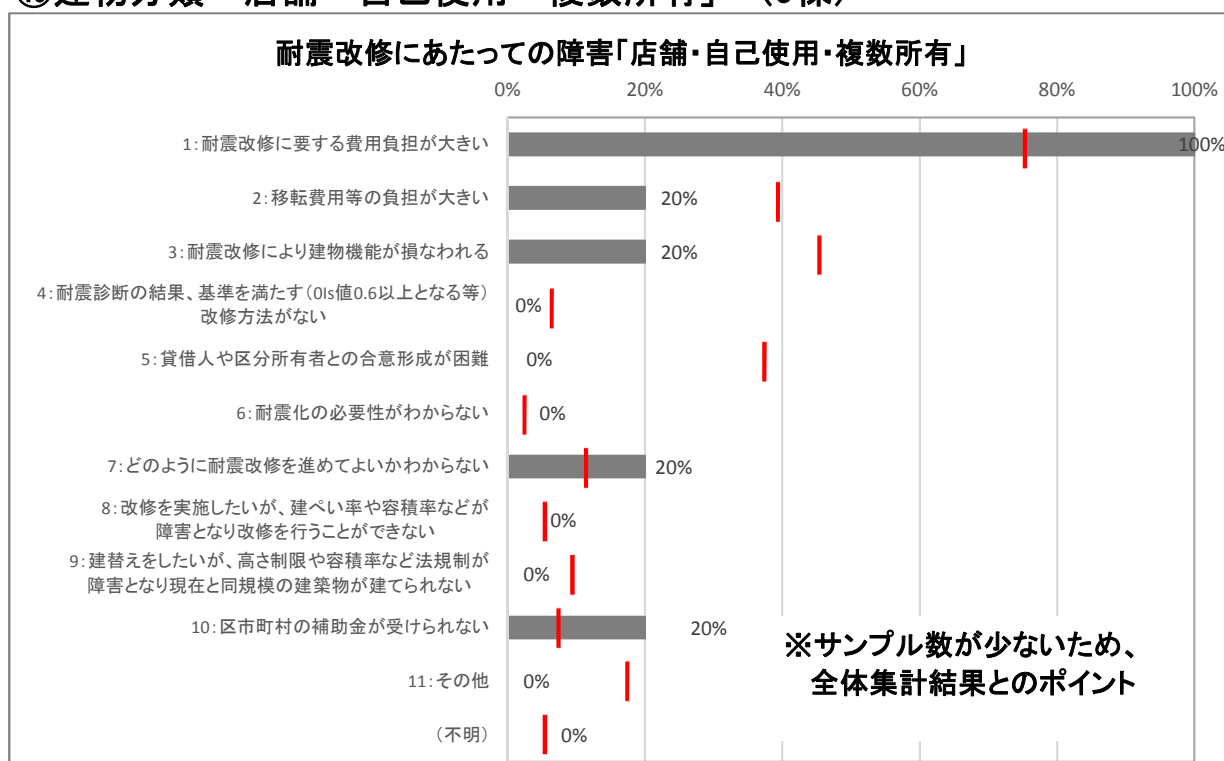
※ | : 全体1,062の割合を示す(平均値)

※ 「±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」(27棟)



⑩建物分類「店舗・自己使用・複数所有」(5棟)

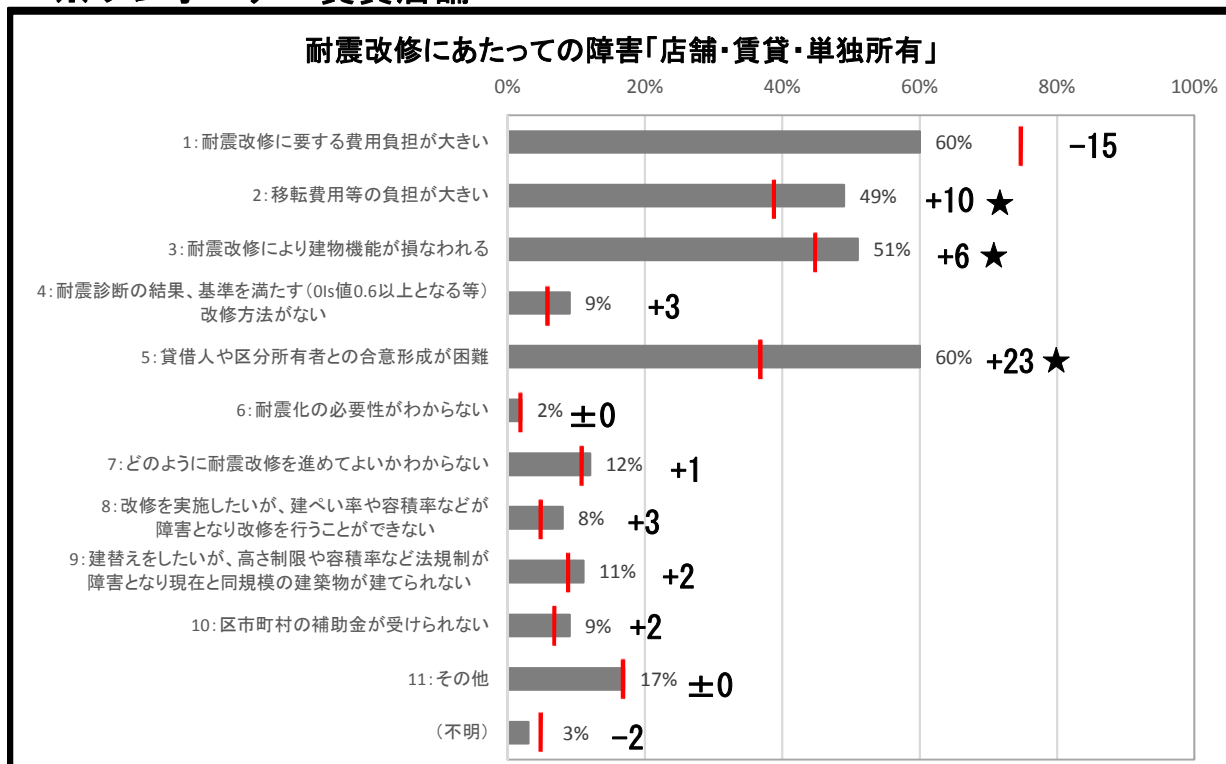


※ | : 全体1,062の割合を示す(平均値)

※「±0」などの値: 全体集計とのポイント差

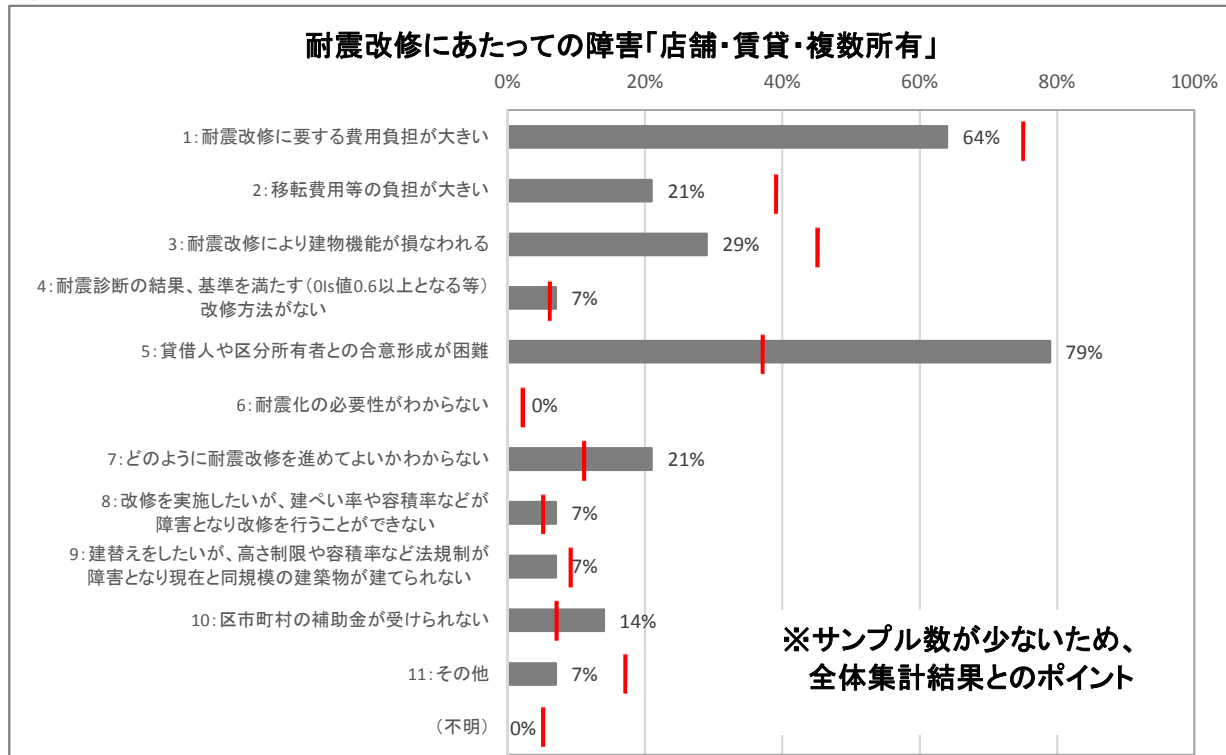
⑪建物分類「店舗・賃貸・単独所有」 (65棟)

※ワンオーナー賃貸店舗



★：自由意見とりまとめ (別添1-4)

⑫建物分類「店舗・賃貸・複数所有」 (14棟)



※ | : 全体1,062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

【更新版】（平成 29 年 3 月 31 日時点）

建物分類②：「住宅・自己使用・複数所有」（217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 183 棟のうち、自由回答 50 件

分類	主な意見
負担額に関する事 ※19 件(38%)	<ul style="list-style-type: none"> ・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(18%)	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ※9 件(18%)	<ul style="list-style-type: none"> ・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(10%)	<ul style="list-style-type: none"> ・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(10%)	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ※3 件(6%)	<ul style="list-style-type: none"> ・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 123 棟のうち、自由回答 36 件

分類	主な意見
区分所有者に関する事 ※16 件(44%)	<ul style="list-style-type: none"> ・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(25%)	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ※4 件(11%)	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ※3 件(8%)	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ※4 件(11%)	<ul style="list-style-type: none"> ・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」（104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84棟のうち、自由回答32件

分類	主な意見
負担額に関する事 ※13件(41%)	・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 ※10件(31%)	・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(6%)	・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(6%)	・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 ※5件(16%)	・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49棟のうち、自由回答20件

分類	主な意見
助成金に関する事 ※6件(30%)	・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(25%)	・テナントに出してもらう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 ※6件(30%)	・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(10%)	・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50棟のうち、自由回答26件

分類	主な意見
補償に関する事 ※8件(31%)	・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(27%)	・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(19%)	・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(19%)	・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」（77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61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が費用が多額となる。
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36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わからない。補助金が少しでもあれば良。
その他 ※1件(20%)	・理事会・総会にて協議する。

■5_賃借人や区分所有者との合意形成が困難。

全回答数39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」（107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46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%)	・この界限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50棟のうち、自由回答13件

分類	主な意見
面積確保に関する事 ※3件(23%)	・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 ※4件(31%)	・ブレースで機能性が悪くなる。
開口部に関する事 ※2件(15%)	・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(23%)	・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」（65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 32 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%)	・テナントや賃借人より移転の際、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 33 棟のうち、自由回答 16 件

分類	主な意見
開口部に関する事 ※6 件(38%)	・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(19%)	・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 ※3 件(19%)	・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(6%)	・美観も重視したい。
その他 ※1 件(6%)	・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_賃借人や区分所有者との合意形成が困難。

全回答数 39 棟のうち、自由回答 26 件

分類	主な意見
テナント対応に関する事 ※7 件(27%)	・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、一部のテナントから理解を得られず、それが障害となり、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 ※8 件(31%)	・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(23%)	・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。