

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7回）

次第

日時：平成30年3月28日（水曜日）10時00分から12時00分

場所：東京都 第二本庁舎 31階 特別会議室 22

1. 前回議事の確認（資料1-2）

2. 議題

検討委員会報告（案）の検討（資料2-1～2-2）

3. その他

東京都 挨拶

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6回）議事録

資料2-1 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報告

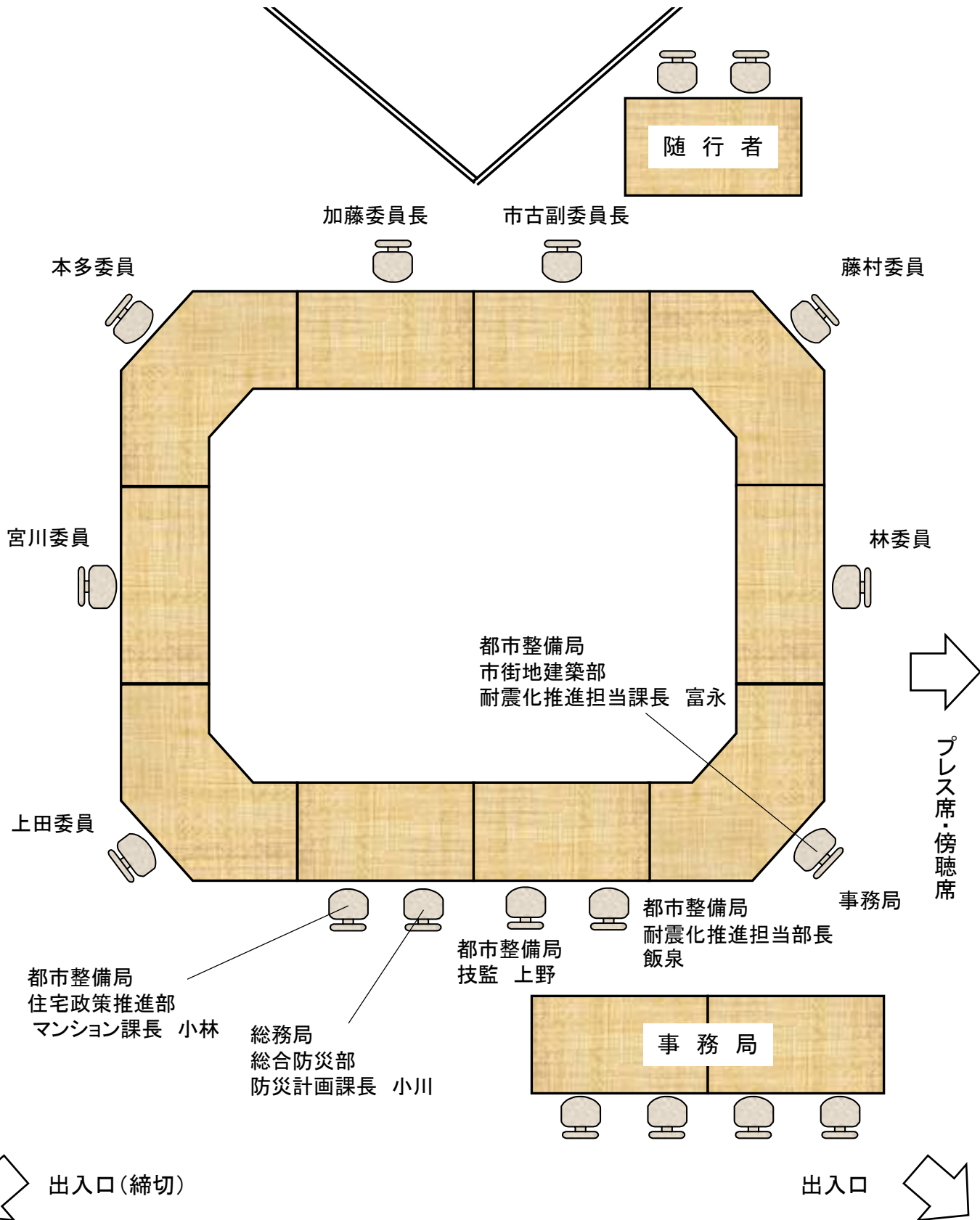
「特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に向けた更なる促進策について（案）」

（概要）

資料2-2 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報告

「特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に向けた更なる促進策について（案）」

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた検討委員会(第7回) 座席表



特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた検討委員会（第6回）
議事録

日時：平成30年3月9日（金）9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 22

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）
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）
東京都都市整備局 住宅政策推進部 マンション課
マンション耐震化担当 1名

【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）
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 3名
中央開発株式会社 2名

欠席者：

【委員】

本多教義 委員（弁護士 本多法律事務所）

【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）

議事：

1. 前回議事の確認

（富永担当課長）皆様、おはようございます。定刻になりましたので、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6回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市街地建築部耐震化推進担当課長の富永でございます。どうぞよろしくお願いいたします。なお、本日は本多委員につきましては欠席の連絡を受けております。

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

それでは、まず資料の確認をさせて頂きます。議事次第と、資料1-1、座席表、資料1-2、議事録、資料2-1、検討委員会の進め方、資料2-2、耐震化に向けた更なる促進策、資料3-1、素案の概要になっております。もう1つクリップでとめております、こちらは非公開資料となっておりますが、資料2-3、資料3-2になっております。机上には東京都耐震改修促進計画がございます。以上、お揃いでしょうか。

では恐縮ですが、カメラ撮影の方はここまでとさせて頂きます。よろしいでしょうか。その他の方はそのまま結構でございます。前回もご説明いたしましたが、委員会設置要綱の規定のとおり、本委員会は公開して行ってまいります。ただし、東京都情報公開条例第7条に規定する非開示情報に該当し、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。議事録につきましても発言者を記載の上、非開示情報に該当する部分を除き全文公開していく予定です。

なお、今回の委員会では、資料2-3と資料3-2は東京都情報公開条例第7条に規定する非開示情報に該当するため委員限りとさせて頂いております。資料2-3と資料3-2では、更なる促進策（案）の一部として指導・助言、指示、規制等に関する内容が含まれており、東京都情報公開条例第7条第5号に規定します「(前略) 審議、検討又は協議に関する情報であって、公にすることにより、率直な意見の交換若しくは意思決定の中立性が不当に損なわれるおそれ、不当に都民の間に混乱を生じさせるおそれ又は特定の者に不当に利益を与え若しくは不利益を及ぼすおそれがあるもの」として、非開示情報に該当します。非公開資料に基づき議論する部分の公開については、加藤委員長にご判断頂きたいと思っております。

(加藤委員長) 資料2-3、資料3-2ですが、ここは指導・助言、指示、規制、特に規制などの内容がありまして、委員の間での活発な意見交換をしていきたいと思っておりますので、今回の場合は非公開にすることが適当ではないかと考えます。

(富永担当課長) 承知しました。本日の議事の進め方としては、前回議事の確認、議事(1)耐震化に向けた促進策について、資料2-1と資料2-2の資料の説明をまず事務局から行い、意見交換を行います。その後、一旦、プレス及び傍聴人の方については退席して頂き、非公開資料2-3を用いて意見交換を行います。その後、資料3-1、3-2について事務局より説明を行いまして意見交換を行って頂きたいと考えております。なお、非公開で審議させていただく部分については、運営規定に基づき議事録も非公開とさせて頂きます。その後、意見が出尽くしたところで、改めて公

開で再開させて頂き、意見交換を行います。このような流れで考えておりますが、よろしいでしょうか。

(加藤委員長) そうしてください。

(富永担当課長) それでは、次第に従って進行させて頂きます。

まずは前回議事の確認をさせて頂きます。

(事務局) それでは、資料1-2をご覧ください。委員の皆様には事前にご確認頂いております資料ですが、既にホームページで公開している第5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頂きます。よろしく申し上げます。

(富永担当課長) これについて何かご意見等はございますか。よろしければ、議題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たいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

3. 議題

(加藤委員長) よろしく申し上げます。今日は最後から2番目の会議になります。最終回は最後の調整とりまとめという形で進めていきたいと思っておりますので、そのつもりで今日は実質的な中身についてしっかりと議論していきたいと思っております。

それでは早速議題に入っていきたいと思っております。次第を見ていただくと今日の議題は2つあります。1つは「耐震化に向けた更なる促進策」、これがメインの部分です。2つ目が「検討委員会報告の素案」ができております。これは最終回に向けて皆さんにコメントをいただくという形で進めてまいりたいと思っております。

まず資料2-1から2-2まで事務局より資料の説明をお願いいたします。

議事(1) 耐震化に向けた更なる促進策について

(事務局) それでは議題の「耐震化に向けた更なる促進策」の案について説明させて頂きます。資料2-1から2-2までまとめてご説明させて頂きます。

まず資料2-1ですが、こちらは検討委員会の進め方(案)でございます。今まで第1回から第5回まで進めてきておりまして、今回は第6回に当たります。本日は促進策の検討ということで、「耐震化に向けた更なる促進策の検討」と「検討委員会の報告(素案)」の検討をさせて頂きたいと考えてございます。

また引き続き第7回ですが、事前にご案内してはおりますが、平成30年3月28日に予定をさせていただいておりますが、報告(案)の検討という形で、引き続き検討委員会の報告(案)について検討していただければと思っております。

続きまして、資料2-2、こちらが「耐震化に向けた更なる促進策(案)」です。項目いたしまして今回8項目上げさせていただ

ています。前段の4項目については公開させて頂きながらご討議をいただく内容になってございます。後半の4項目につきましては規制の部分もございまして、先ほどのとおり非公開とさせて頂きながらご説明をさせて頂きたいと思っております。

項目は8項目ございまして、1番目の「継続的に助言できる仕組みの整備」、2番目に「個別訪問時における耐震改修事例の情報提供」、3番目に「耐震改修費用に関するデータの提供」、4番目に「段階的な耐震改修の推進」、次からが非公開でございますが、「耐震診断結果の公表による耐震改修等の促進」「建物所有者への指導や指示などの実施」「占有者の責務の位置づけ等」「占有者の移転費用等に対する支援」についてご説明させて頂きたいと思っております。

1ページめくっていただけますでしょうか。こちらが「継続的に助言できる仕組みの整備」ということで、都が建物所有者が抱える相談や悩みに対して専門的な見地から助言を行うため、アドバイザー派遣制度を創設しまして所有者の取組を支援していきます。しかしながら、派遣終了後でも耐震化をどのように進めてよいか所有者が理解していらっしゃらない場合もございまして、取組が停滞してしまうという状況も少なくございません。その面を解消するために、建物所有者が抱える課題を的確に把握し、助言を行うのに適した専門家を検討・判断した上で耐震化が実現されるまで継続的に助言を行うことができる仕組みの整備について今回検討させて頂いてございます。

仕組みのイメージでございます。左側はもともと東京都にございます耐震化アドバイザーの制度になってございます。所有者の方が右下の総合相談窓口の機関に派遣要請された際に、総合相談窓口からアドバイザーの派遣依頼をしましてアドバイザーを派遣するという形で、所有者の相談の内容ごとにアドバイザーを要請することが必要な形で、その都度行っているという仕組みでございます。

右側のほうに、既設の制度を活用しまして継続的に助言を行う仕組みの例という形で書いてございますが、今までとは違しまして、アドバイザーが継続的な対応を行うことによって所有者に寄り添った形で継続的に助言ができるような仕組みを作りながら、また状況に応じて弁護士やファイナンシャルプランナーなどの派遣を総合相談窓口のほうにアドバイザーが要請することによって別途派遣するような仕組みを今回考えてございます。弁護士やファイナンシャルプランナーはもともとの仕組みの中でも派遣することができたのですが、建物所有者の方がそこまで仕組みのことを理解していらっしゃる方が少ないこともございまして、今回このような形の仕組みの整備をするという形で提案させて頂いています。

1ページめくっていただけますでしょうか。こちらは「個別訪問

時における耐震改修事例の情報提供」ということで、今までも東京都におきましてはビル、マンションの工法の事例紹介をしてございました。また年2回、耐震キャンペーンを行い、現場見学会等も行っております。耐震化の成功事例も非常に多くございますので、そのあたりの情報提供をする仕組みも必要ではないかということ、その情報提供する資料をリーフレットなどにまとめまして、個別訪問時の説明の資料として積極的に活用しながら耐震改修の取組につなげるというものがこちらの内容となっております。

1ページめくっていただけますでしょうか。こちらは「耐震改修費用に関するデータの情報提供」になっております。平成23年度から平成28年度までの6年間において耐震改修等の助成の件数については既に796件助成を行ってきております。また平成28年度に実施しました個別訪問に際しまして、建物所有者からの意向につきましては75%の建物所有者の方が耐震改修に要する費用の負担が大きいと回答されています。また改修工事費用については関心が非常に高いということもございます。これまで都が把握している改修工事費に関するデータを集計しまして加工を行い、比較検討した上で情報提供するというのを今回させていただければと思っています。

把握した特定緊急輸送道路の耐震改修工事費に関するデータのの情報提供ということで、左下に吹き出して書いておりますが、情報提供データの例という形で、以下の切り口から算出した1㎡当たりの耐震改修工事費の分布図という形で、場合によっては建物用途別、建物規模別、改修前のI_s値、またクロス集計した形でも情報提供できるのかなと思っています。

またその一例としまして、右側に情報提供データの例ということで、こちらは改修前I_s値と1㎡の耐震改修工事費の分布図ということで、横軸に改修前のI_s値、縦軸に耐震改修工事費の平米単価のグラフを、サンプルになっておりますが、出してあります。このあたりを出すことによって所有者の方が費用負担がどれぐらいになるかということをご想定できるようイメージがつくようなものを情報提供させていただければと考えています。

1ページめくっていただけますでしょうか。こちらが「段階的な耐震改修の推進」です。I_s値0.3未満の建築物を中心に1回の工事ではI_s値を0.6以上実現することが困難な建物も非常に多く残っている次第でございます。また、I_s値0.6以上とする最終工程の実現の担保の懸念から段階的改修の導入を行っていない自治体が多く、助成を行っている自治体は5自治体となっております。段階的改修によってI_s値0.6を満足しなくてもI_s値を上昇させることは特定緊急輸送道路の機能を確保する上でも非常に有効であると考えてございます。そのため、段階的改修を促進していくためには、その利点などを建物所有者に周知すると

ともに、段階的改修に対しても助成を行うよう区市町村に働きかけるとともに、所有者にもその制度の周知を行っていきたいと考えてございます。

下の図ですが、まず最初に東京都といたしましては段階的改修の促進に向けたガイドラインの作成を行いながら、それを区市町村に助成制度の創設に向けた働きかけを行っていきたいと考えています。それに基づきまして建物所有者にも助成制度の周知を行いながら対応をしていきたいと思っています。

右側の図でイメージをしていただければと思いますが、段階的改修というのがどのようなものかということで、これはあくまで例示でございますが、耐震化の前のI s値が0.15だとしますと、震度6強の場合には約30%の確率で建物が倒壊する可能性があると言われております。I s値が0.3以上の改修をして頂きますと、倒壊による道路閉塞の可能性が低くなります。これが数%ぐらいの確率になるということで、安全も徐々に高まってくる。ただしそれでも倒壊する可能性はゼロではございませんので、最終的にはI s値0.6以上に改修することで助成を引き続き行っていきたいと考えておりますが、このような取組を今回考えさせていただければと思っています。

以上が説明になりますが、事前に今日ご欠席の本多委員から意見を伺ってございます。

まず「継続的に助言できる仕組みの整備」につきましては、「継続的に助言できるアドバイザーについてはある程度そのアドバイザーが対応できることが望ましい。それでも難しい場合には弁護士やファイナンシャルプランナーが対応することが望ましいのではないかと。東京都で説明できる資料を作っておいて、事前にアドバイザーへの研修会等を実施することがよいのではないかと」という形でご意見をいただいております。

また、「いきなり弁護士やファイナンシャルプランナーではなくて、まずはアドバイザーのほうで一義的に説明をした上で、弁護士やファイナンシャルプランナーといった更なる専門家についてご説明をするような仕組みがよいのではないかと」というようなご意見をいただいております。

また、「個別訪問時における耐震改修事例の情報提供」と「改修費用に関するデータの情報提供」につきましては、「ホームページで公開する資料として標準的な流れがわかる資料が必要なのではないか」というご意見。

また「自分が所有する建物が平米単価や工法を入力したら大まかな改修費用がシミュレーションできるものがあると更によいのではないかと」というご意見。

「自分に置き換えた場合のイメージができるような資料があるとよろしいのではないかと」というご意見をいただいております。

また「段階的な耐震改修の推進」につきましては、「段階的改修

の考え方というものをまず決めなければいけないということ、できないならば考えなければいけないが、なぜできないかを検討する上で段階的改修の整理をしっかりとすべきではないか」というご意見をいただいています。

一方で、「耐震改修をするメリットや補助金のことをアドバイザーや建築士、ファイナンシャルプランナーのほうでうまく説明ができるようになれば、お金をかけたほうが良いということも逆に提案をすることで段階的改修に結びつけなくても、うまくアドバイザー等が説明することによってそのあたりも解消できるのではないか」というご意見をいただいています。

以上になります。

(加藤委員長) どうもありがとうございました。4つご提案があって、このうちの3番目は今回新しく出てきたものですね。1、2、4についてはこれまで議論を積み上げたものの一応の政策としてのアウトプットが出てきたということかと思えます。それでは、資料2-1、2-2についてご質問、コメントをお願いいたします。いかがでしょうか。

(市古副委員長) 段階的改修のところで、このように2段階に分けてI_s値0.6を達成したという事例は現状として本当にあるのでしょうか。前回、藤村委員からも相当これは限られたというか、厳しい話ではないかというお話もあったかと思うのですが、そのあたりはいかがですか。

(事務局) 事例はあります。ただし、そんなに多くはないということでございます。杉並区で1件事例がございます。大田区のほうでも1件検討されているという事例がございます。その程度になっている次第です。

(藤村委員) よろしいですか。私どもも何件か段階的耐震改修で評価を出しているのですが、1段階目は必ず評価を出したときにやるのですが、2段階まで進んだという事例は本当にございますか。1段階目まで行っているというのはあると思うのですが、2段階目まではなかなか行っていないのではないかと思います。いかがでしょうか。

(事務局) 1件につきましては工事が終わっているという話を聞いています。杉並区の場合です。

(藤村委員) 1段階が終わって、2段階目まで。そうすると1段階と2段階の間というのはどんな期間をかけてやったのでしょうか。

(事務局) すみません、そこまでは把握できていないので、後ほどご説明させていただければと思います。

(林委員) 以前から言っていることですが、どうも耐震工事にスポットが当たっているのではないかと前々から思っています。この委員会の趣旨は特定緊急輸送道路に建物が倒壊して道路が使えなくなるのを改善しようということですから、もちろん耐震工事をするというのがありますが、建て替えをしたり、耐震改修もできない、建

て替えもできないのであれば売却をして新たに買ったところが新しい耐震改修の建物を建てるというのもあるかと思うのですが、その辺がこのチャートといいますか、よくわからないといいますか、耐震工事にどうもスポットが当たっているのではないかと思います。

それから、アドバイザー、建築士など書いてありますが、具体的にはどういう方なのでしょう。耐震工事だけでなく、建て替えや売却への対応もできるアドバイザーを考えていらっしゃるのか、これを聞きたいのですが。

(事務局) 今現在こちらで想定させていただいているものに関しましては既存の建築士を含めたアドバイザーを想定させていただいています。

(林委員) 「含めた」というのは建築士以外にどういう方がいらっしゃるのですか。建築士の方で今言ったような耐震工事以外の建て替えや売却に対応できるのですか。

(事務局) もとものアドバイザー制度も建築だけではなくて、弁護士やファイナンシャルプランナー、または再開発プランナーといった方々もアドバイザーとして登録はされていますので、そちらの方をうまく使えばいい仕組みなのですが、今現在のアドバイザー制度の中ではなかなか弁護士の方であったり、建築士以外の方のアドバイザー利用が非常に少ない状況でございますので、そのあたりをしっかりと対応できるような形を考えたいと思っています。

(加藤委員長) 議論の仕方として、「継続的に助言できる仕組みの整備」「個別訪問時における耐震改修事例の情報提供」「耐震改修費用に関するデータの情報提供」「段階的な耐震改修の推進」の順番でやりたいと思います。「段階的な耐震改修の推進」というのは非常に重要なので後に回して、まず林先生のは「継続的に助言できる仕組みの整備」の話ですので、「継続的に助言できる仕組みの整備」から詰めていきたいと思っています。

今の話は基本的には耐震改修を前提で行くので、建築士さんがトータルアドバイザーのような形で最初に入っていくという形を取っているのですが、物件によっては建て替えや売却への展開のほうは実はいい可能性もあるのですが、建築士だけでは若干力不足である可能性があるのではないかと、そういうニュアンスですね。

(林委員) まあそういうことです。力不足と言うと言い過ぎかと思いますが、もちろん建築士の方は専門のところはカバーできるのですが、それ以外の選択肢があるところがうまく所有者の意向なども伝わらない、逆にこういうものがあるという提案もできないのかなと思います。

(事務局) 今回の既設の制度活用という右側の図でございますが、もともとアドバイザーが派遣をされる、建築士を含めたベースが多分一番最初は建築士になってしまうと思うのですが、そちらのアドバイザーを派遣するのですが、なかなか建築士だけでは対応できないところも非常に多いということも想定されますので、その際には

自分の不得意な部分につきまして別のアドバイザーの方を建築士の方が窓口にご相談いただいて、左側に流れていく派遣依頼を、弁護士などと書いてございますが、そちらの方を活用して一緒になって対応して頂きたいという形の仕組みを考えてございます。

(加藤委員長) 資料の右側の上のアドバイザーというのが全体をアドバイスする、コーディネートする人で、その人を中核にしながら必要な専門的なアドバイスを受けられる人を改めてトータルアドバイザーが選定して話をつないでいく、そういう形をイメージしているということですね。

(事務局) そうです。点線で書いている部分も残っています。もともと点線の部分というのは既設の仕組みでございますので、こちらを発展させたというか、もともとアドバイザーというものがどちらかという単発で対応していたということもございますので、今後アドバイザーの方が継続的に建物所有者に寄り添った形で対応することで、より悩みをしっかりと聞き取りを行っていただいた上で、足りない部分については別なアドバイザーを要請するという形で対応させていただくという仕組みを考えてございます。

(飯泉部長) 補足させてください。ご意見ありがとうございます。今神谷が申しあげました何が一番違うのかといいますと、既存の制度、左側のほうは所有者からの要請、「こういうことについて教えてくれないか」ということについて、まずは建築士が行って対応している。主に今までの工程ですと耐震診断が9割以上行きましたが、耐震診断の相談が結構中心で、その後、改修工事、あるいは建て替えも含めたものに移行するのですが、その中でどちらかというアドバイザーの方も言われたことに対応するにはどうしたらいいかということやってきたのですが、そこにコーディネーター的な役割も担っていただいて、単に相談されたことだけではなくて、最終的に耐震化改修、または建て替え、この制度自体も改修工事だけに限ったものではなくて、建て替え、場合によってはどこかに移っていくということも当然ながら入っておりますので、そういったもろもろの最終的な耐震化ができるようにするにはどうすればいいかということで、建築士の方、アドバイザーの方にもそういうことを考えていただいて、当然そうすると建築士だけでは対応できないので、窓口機関に相談して、どういう技術を持った専門家の方を派遣していけばいいか、それを建物所有者に橋渡しをすとか、連絡を取って、そういったことで耐震化まで面倒を見ていくというようなイメージを持っております。

(加藤委員長) 上のアドバイザーはホームドクター、下が専門医、そんな感じで、そういう意味では今までの左側の建築士を中心とするアドバイザーよりもいろんなことをしなければいけないというのが上の段のスーパーアドバイザー的な人になってくるということなんですね。先ほどの本多先生のご意見だと、アドバイザーの講習会が必要とおっしゃっていましたが、今までの仕事の内容よりも

う少し幅広にアドバイス、コーディネートをしていかないとうまく機能しないので、多分講習会が必要なんだろうなということをおっしゃっているのかなと思うのですが、そういう意味では林先生のご指摘のあった耐震以外の相談にもちゃんと乗ってつないでいくというようなものがこの上の段のスーパーアドバイザーには求められているのですが、実際のところはどのようなのですか。

(藤村委員) 私はそのこのところではなくて、「継続的対応」という部分に興味があると思います。今まではどうしても1回行って「もう来なくていい」と言われると、そのままになってしまうんですね。今回いろいろ段階的耐震改修とか選択肢が広がるので、1回で提案が終わっているのが、さまざまな提案ができるので、この部分が大きいのではないと思います。ただ、どういう方法論で継続的対応ができるのかというのがもう少し見えてくると非常に意味のあるものになるのではないかという気がいたします。

(加藤委員長) そのあたりのイメージはいかがですか。

(飯泉部長) それは建物所有者にこういうこともやりますよということで都から逆にアピールをしないといけないと思うんです。あらかじめ何か相談対応いたしますと言うだけではなくて、この制度で継続してさまざまな課題にそれぞれの時期にというか、その都度継続的に対応していくとこともできる仕組みなんですということを中心に制度化して所有者に対してアピールしていく。それをわかった上で所有者も依頼をしていただくということが必要なのかなと思っていますので、今までのアドバイザー制度と違うんだということを実行していく必要があるのかなと思っています。

(加藤委員長) ということですが、どうぞ。

(宮川委員) 先ほどの本田委員のご意見にもありましたし、加藤委員長のお話にも出ていましたが、私もいろんな方と色々な分野で専門家と連携することがありますが、コーディネーター役というのが一番大変です。この委員会に出て私もほかの委員の専門分野については「ああそうだったんだ」と思うようなことが多々ございました。ですから、アドバイザーに弁護士が入るということはとてもうれしいことですが、ぜひ都の方向性をある程度まとめた資料などを作成して頂いて、今どういう感じでコーディネーターやアドバイザーを派遣するのかという話になっていましたが、方向性を明確にさせていただいて全体を理解しやすいような資料や講習は必ず必要かなと思っています。

ことに弁護士の分野で言えば、この分野は結構マニアックかもしれないので、耐震化のみをやっている弁護士さんはいないと思うのですが、通常賃貸借や明け渡し、開発に関わる弁護士はいると思いますが、少し視点が違う部分がございますから、ぜひ東京都の方向性を明確にした資料があると入りやすくいいかなと思います。

(加藤委員長) アドバイザー向けの「アドバイザーの心得」のようなものが

あるといいということかと思えます。

(宮川委員) そうですね。

(加藤委員長) 今のスーパーアドバイザーは負担が重いというお話が含まれていたと思うのですが、私もそうかなと思っています。非常に負担が重いのでスーパーアドバイザーになれる人というのはセンスを事前に鍛えておかないといけないし、かなり手間暇がかかります。一生懸命やればやるほど赤字になっていくという構想になってしまうと結局は機能しない仕組みになってしまうので、そのあたりは少し気を遣いながら制度化していくことが必要かなという気がしました。

これは建築士的にはどうなのですか。恐らく建築士の方が中心になってくるとは思うのですが、ちゃんと最後まで継続的に面倒見切れるかどうかということですが。

(藤村委員) この対応というのはかなりマンパワーもかかるし、小さい事務所さんに見れば継続的にやりなさいというのはかなり負担です。ですから、何か仕組みを考えてやらないと難しいですし、建築士も自分の能力は限られている部分があるので、いろんな人と連携してこれを対応していく、一人ではなくて連携した対応、当然建築士ではないほかの方との連携というのは必要ではないかと思えます。

(加藤委員長) そうですね。だから右側の総合相談窓口の機関にスーパーアドバイザーが派遣要請と書いてあるのですが、総合相談窓口のスーパーアドバイザーをきちんとバックアップする機能を少し分厚くしていかないとうまくいかない可能性もあるかなという感じがします。

(上田委員) 例えば東京商工会議所の経営指導においては、窓口でのファーストコンタクトの際に各種相談サービス一覧を渡してしまうんです。「今日は私に対応していますが、他にもこんなサービスもございます」という資料を提示しながら説明できるようにして、建築士の方がすべて対応しなくてはならないと悩み、負担に感じることなく、お客様のほうにもある程度考えていただけるようにするのがよろしいのかと思えます。

(加藤委員長) そうですね。それも含めて具体化するときにご検討いただければと思います。

災害復興まちづくり支援機構というのがありますが、絡まれているのですか。これは議事録に残ってしまうからあれですが、災害復興まちづくり支援機構というのがあるって、災害復興のときに士業（さむらいぎょう）の方々がいろいろな支援できる可能性があるだろうということで東京都で協定を結んでいます。その中には建築士の方も入っているし、弁護士も入っているし、中小企業診断士も入っています。「士」とつくおおよそ大半の業界の人は皆さん協会として多分絡んでいます。そういうところとの連携も考えてみるといいかなと。これはあくまで今思いついたアイデアレ

ベルではあるのですが、そうするといろいろな専門家が協力してくださればですが、いろんな専門家が後ろでちゃんと控えていて、しかも災害復興や防災に関心がある人が参加されていますので、もしかするといい形の関係が作れるかなという気がいたしました。ほかに「継続的に助言できる仕組みの整備」についていかがでしょうか。

(市古副委員長) これはぜひ言っておいていいかなと思いますが、継続的ということの関係で、アドバイザーの単価設定みたいなものも当然適切な価格に見直していくということも必要かと思うのですが、そういうことも含めてということでもよろしいですか。

(飯泉部長) 先ほど来ご意見をいただいております、コーディネーター役が一番大変だし、建築士の人も本業がある中でやっていかなければいけないということで、まず私どもで建築士の団体、藤村先生がご所属のところも含めて相談をいろいろさせていただこうと思っております。その中で私どもが考えていることがすんなりは多分できないことも出てくるかと思っておりますので、それに対してどのようにしたらいいか。当然ながらこちらから依頼なりするわけなので、費用も含めて考えていけないといけませんし、先ほど藤村先生もおっしゃっていましたが、総合相談窓口のフォローもやっていかなければいけないので、そこをどうしていくか。あるいはコーディネーター役としての自覚を持っていただくので、ここでの東京都の考え方をお示ししたり、あるいは少し技術的な幅広い分野の講習をしたりということで、その辺もパッケージで考えていかなければいけないのかなと思っておりますので、来年度以降そういうことで、そんなに時間をかけてはならないと思っておりますが、検討していきたいと思っております。

(加藤委員長) よろしくお願ひします。

それでは「個別訪問時における耐震改修事例の情報提供」をお願いいたします。リーフレットを拡充するという話かと思ひます。いかがでしょうか。これは特にございませぬか。

(藤村委員) アドバイザーに行ったときに自主的にいろいろな資料を持って建物所有者のところに行っているのですが、そこら辺をもう少し体系的に作ったものをお届けするというのはすごく意味があつて、今東京都さんで作られているものは特定緊急輸送道路用と少し違ふんです。一般のある程度敷地に余裕のある建物を補強するという技術のものがかなりたくさんなんです。特定緊急輸送道路というのはもう少し難しさがあつて、そういうところを紹介するような、そこに適する技術を集めたような資料を作るといふのは非常に意味があると思ひます。

(加藤委員長) 問題のタイプ別の標準フローみたいなものがあるといいということですね。それと合わせて「アドバイザーの心得」のようなものがあるといいということだと思ひます。よろしいでしょうか。では次、これは新しいところです。「耐震改修費用に関するデータ

の情報提供」ということで、耐震改修は金がかかりすぎるという思い込みをまずなくしてもらおうというようなイメージでしょうか。

(飯泉部長) まず考える最初の段階だと思いますが、一体どれぐらいかかるのだろうという目安をつけてもらうイメージですね。右下の分布図もかなり広がりはあるのですが、「大体このあたりの範囲かな」といったことをあらかじめわかってもらうことが先決かなと思ひまして、これを積極的に出していきたいと思っています。

(加藤委員長) ということですが、どうでしょうか。

(藤村委員) このデータを見たときに、所有者さんは「こんなにかかってやめようかな」と思います。一番上の目盛りが平米10万円です。大体耐震改修の上限は平米10万円で、新築の3分の1ぐらいが上限、もっと高いものの中にはあるのですが、「新築の3分の1もかけるのだったらちょっと」とみんな思ってしまう。こういう資料を作るのはすごく意味があると思っているのですが、これに対して助成がこのぐらいあるからかなり現実的に安い金額でできますよというところまで結びつかないとびっくりしてしまうような気がいたします。

(飯泉部長) こういうデータだけポンと出しても、おっしゃるとおりかもしれませんが、例えば先ほど特定緊急輸送道路用の事例集を作ったほうが良いというお話もいただいています。所有者さんの了解を得ないといけないのですが、そういった事例で大体どのぐらいの金額が工事費全体でかかって、そのうちどれぐらい助成金としてもらったかとか、実質の負担額はこんなものだったというところが合わせて出せばいいのかなと思っていますので、そういうことも考えていきたいと思っています。

(加藤委員長) そういう方向でお願いしたいと思います。逆効果にならないということが重要です。

(上田委員) 助成も活用した上で、いくらでできるかという金額を提示するのも重要なのですが、プラスアルファで重要なのが、コストパフォーマンスです。耐震化をきちんと行った建物の坪単価が上がった例や、貸しやすくなった例など、コストパフォーマンスをわかりやすくしていただいたほうがよろしいかなと思います。

(飯泉部長) 建て替えも出ます。改修費だけではなくて、建て替えと、除却だけの場合も、限度額は一緒なのですが、改修費相当分と言っていますが、平米単価の上限が決まっていますので、その範囲内であれば出ます。

(林委員) であれば、それも資料としては、前のあれになるかもしれないですが、パンフレットなどがあれば選択肢が広がる。

(飯泉部長) 建て替えの事例もあって、その場合、いくらぐらい助成が使われたかとか、それも行けるのかなと思っています。

(加藤委員長) ここのところは経済的な負担とか経済的な効果というものを一元的に情報を集めて、情報を作って、その出し方についてはパ

ンフレットもあるだろうし、アドバイザーの手持ち資料になるかもしれないし、その使い方は多分いろいろあり得そうだという感じですかね。

従前従後の写真があってお金がついていると少し理解しやすくなるかもしれないですね。こんなにきれいになるのだったらこれぐらい払ってもいいかというような。

(飯泉部長) 今手元にはないのですが、パンフレットをお持ちいたします。今の内容には答え切れていないとは思いますが、それを若干活用したりしたいと思います。ただ、先ほど藤村先生から出ましたが、一般的な事例なので、特定緊急輸送道路だけの事例ではないので、やりやすいものが中心になろうかと思っています。

(市古副委員長) この話は私もすごく大事だと思っていて、たとえば悪いのですが、大学でもデータを加工して学生の質をきちんと担保してということが行われて、例えば前期入試と後期入試で入った学生で、入った段階での偏差値がこうで、卒業の段階でGPAとって成績がどうかということもきちんと教員が分析をしてということをやりはじめています。そのときは個人情報なので、いくつか段階を設定して、これだったら学部長まで提供できるとかいうところまで設計をしろというのが今の流れなんです。そのようにきめ細やかに、今各委員からあったリクエストに応えられるように加工していくということですので、その関係で言うと、1つは1つ目の議論の論点と重なるのですが、総合相談窓口のところで得られる情報と、東京都本体が得られる情報と、これはうまく運用しないと2つに情報が分散してしまう可能性があるわけです。これは個人情報を扱うわけですので、かなり慎重に一元化しながらきちんと情報をマネジメントしていくという話と、それから、アドバイザーもしくは所有者に対してこういうリクエストには答えられますよ、例えば高齢世帯率が何%、高齢化率と耐震改修が成功した率を出してくれとか、それぞれのニーズに応じてデータを提供しますというようなやり方というものもこの延長にはあり得るのかなという気がいたしましたので、データをニーズに応じて加工していくというのがすごく大事ななと思います。

(加藤委員長) そうですね。データの蓄積の仕方も重要だし、もう少し詳細な分析の仕方も多分重要になってくるでしょう。

それでは最後、4番目、「段階的な耐震改修(段階的改修)の推進」、これは少し時間を取って議論していきたいと思います。

先ほどの話に戻ると、杉並区で1つ事例があるということではあるのですが、実質的に本当に段階的な改修になっているかどうかはやや怪しいという感じですよ。そういう意味では、ここで段階的な耐震改修を位置づけるとすると、初めてのケースをこれから作って蓄積させていくということになりますので、画期的なものになるか、機能しないものになるか、どちらかですので、ぜひ画期的なものになるような方向で議論していきたいと思います。

先に私からコメントさせて頂きたいのですが、段階的改修ということではあるのですが、最終的にはきちんと一定水準以上にしなければいけないというのは多分仕組み上必要だと思うんです。ただ、あまりきつくし過ぎてしまうと結果機能しなくなってしまうという問題がある。一方で、間口を広げて段階的改修はいいですよと言ってしまうと全員が易きに流れてしまう。緩すぎてザルになってしまう仕組みになってしまいます。なので、これは両方に引っかからないようにしようと思うと入口で段階的改修にせざるを得ないものだけに絞るという仕組みが不可欠かなという気がします。入口で絞った代わりに、最終段階の担保というところは若干緩めにしておくというのがいい感じの落としどころかなと個人的には思うのですが、これは制度設計上かなり難しいものなのかなという印象があるのですが。

(飯泉部長) 今のところ助成、公費を投入する、それは都のお金だけではなくて、国のお金も入れていまして、国あるいは東京都で決めている基準を最終的に満たすことというのはしっかりと持つておかないといけないところはございます。その中で、あとは東京都のほうで定めている耐震改修促進計画で目標値がありまして、最終的に37年度末までに100%というのがあります。そこもございますので、そことの整合性も問われてきますので、その中でやっていかないといけないのかなと思っているところでございます。

(加藤委員長) 2つの縛りと、最終段階の担保は絶対必要であるというのと、耐震改修促進計画の目標も譲れない。

(飯泉部長) 当然所有者さんの都合や状況もございますので、それが計画どおり行くかどうかというところは結果はわからないのですが、入口の段階で、今の計画で言いますと37年度末までにはやっていくというような計画を立てていくことが今の段階では必要です。そういう計画をきちんと出してもらってやって頂くということになると思います。

(加藤委員長) そこにリアリティがあるかどうかですね。今平成30年です。今から話を進めて、第一段階目が例えば平成33年で、第2段階目が平成37年だとすると、1回でやれるものならやってしまったほうがいい。でもやれないから問題なんですよ。

(藤村委員) 目標があるというのは十分わかっているのですが。

(加藤委員長) 耐震改修促進計画の目標というのは何かと言うと、今回の議論に限って言うと耐震化そのものが目標ではなくて、災害時の道路機能の確保が目標だとすると、I s 値0.3以上にすることで震度6強で倒壊する確率が数%以下になるわけですよ。

(飯泉部長) I s 値0.4の場合が数%以下で、I s 値0.3だと若干上がるのかなと思いますが、I s 値0.3から急に低くなってくることは確かです。

(加藤委員長) だから以前の形と比べると相当安全性が高くなっているということを見ると、平成37年という年次の解釈の仕方を少し変

えられる余地はあるような気がします。

(飯泉部長) 今後のことなので今の段階でどうこうしますというお話はできませんが、耐震改修促進計画も社会状況等を踏まえて見直しを行っていくということで、これを見直さないというわけではございませんので、そういう見直しの機会があればその辺の議論も出てくるのかなと思います。

(林委員) どういう場合に段階的な耐震改修に応じるのかというのがピンと来ないのですが、どんなイメージでしょうか。やるほうにしても、I s 値0.6行っていなければ、事務所ビルになってしまいますが、そうすると新耐震はクリアしていませんねということであまりメリットがないと思うんです。やるからにはI s 値0.6まで持っていけないと所有者のほうもあまりメリットがないのではないかと。どういうケースが段階的改修なのか教えていただけますか。

(藤村委員) 実務で実際にやっているのと、I s 値0.6まで補強すると建物ではなくなってしまう。人間が住めなくなってしまう。ですから、土地がたくさんあれば増築的にして補強するので、一般の建物ではそうやってI s 値0.6以上、文部科学省さんの場合にはI s 値0.7以上とかかなり耐震性能を高めるのですが、特定緊急輸送道路の場合には前にも後ろにも土地がないので補強するとすると建物の中になってしまうんです。それを補強するととても機能的に建物とは言えないような状況になる。建物と言えるようなところまで精いっぱい補強しましょうというのが第一段階目の耐震改修です。第二段階は先ほどから議論になっていますように、ほとんどそれをやることはできないところまで第一段階で高めていくというのが今の段階的耐震改修の実態だと思います。

(林委員) 建物ではなくなるということになると、I s 値0.6以上まで持っていけないということですか。段階と言ってもI s 値0.3まで行ったら、それ以上はやりようがないということになりませんか。

(藤村委員) これは空論で言っているのではなくて、実際に図面を見て日常的にこうやって補強しましょうとかやると、例えば店舗を抱えているようなところだと入口がなくなってしまうとか。ですから、それは現実的にできない。だけれども目標はあるので、それをどうしようかという非常に苦しいところなんです。

(林委員) 今のお話だと、目標はあるとしても、それをやったら建物でなくなってしまうのであれば段階的な改修ではないのかなと思うのですが。そこまでですよということで割り切るかどうかかなと思うのですが。

(加藤委員長) 核心的発言をされてしまいました。そうすると助成の対象外になってしまうから、ある意味……。

(林委員) 目標がないということですね。

(加藤委員長) そうです。まずは段階的で第一段階で一定水準をクリアして、新しい技術開発ができるかもしれないことも見込みつつ、ゆくゆくはI s 値0.6以上を目指していきたいというきちんとした意

思表示だけは最低限してもらおうというぐらいの担保にしておく
と道路機能を確保するという意味において実質的にはうまく機能す
るような気がします。最終的な第二段階の改修をする前にもしか
かすると建て替えになってしまうかもしれない。その可能性も含み
つつ段階的な改修を認めていくというストーリーかなという気は
するんです。

(林委員) この段階的な耐震改修をやるとすると、先ほど委員長からお話が
あったように、入口で限定的にやるしかないのでしょうか。

(飯泉部長) 今委員長のお話の中にもあったように、1回目の改修をして、
2回目の改修を目指すのですが、難しそうなので建て替えにとい
う話もあったのですが、実は今の助成金の中では、2回目建て替
えというのは、改修した後、すぐ建て替えてしまうというのはな
かなか難しいものですから、入口でそのあたりは段階的(改修)
でやるのであれば最終的には(Ⅰs値0.6以上への)改修でとい
うことでやっていただく必要があるということで、そういう意味
では限られた制度にはなりますが、ただそういうものがないより
は考え方が広がると思っていますので、そういうことをきちんと所有
者さんに話をした上で理解していただいた上でやっていくのかな
と思っています。

(藤村委員) 1点だけ意見ですが、トータルの助成金額を考えたときに、Ⅰ
s値0.6までのところを助成するわけですので、建て替えのとこ
ろもⅠs値0.6まで補強する分を助成するわけですよ。ですか
ら、トータルの助成金額は変わらないということをご理解頂きた
いんです。段階的に補強して、その次、建て替えたときに、最初
から建て替えたものと段階的耐震改修をした後建て替えたもの
ではトータルの助成金は同じである。そこを考えていただいて、
もう少し大胆な決断をして頂きたいと思えます。

(飯泉部長) 今のご意見は当然承りますが、財政サイドの考えもあるので、
実務的には検討課題とさせて頂きたいと思っています。

(加藤委員長) 基本的にはⅠs値0.3未満のまま何もできなくて残しておく
よりは、道路の機能の確保という意味では少しでも安全性が高ま
る方向に動かしておいたほうがよい、それは短期的に見てですが、
というのが主眼で、そこをずらさないような形でぜひ具体的な制
度化に向けて進めていただければと思います。

(事務局) 先ほどの事例の件ですが、調べてまいりまして、杉並区に関しま
しては特定緊急輸送道路に関わらず段階的助成を行っている次第
でございます。ちなみに、段階的改修の申請があったものに関し
ましては9件ございまして、そのうちの沿道建築物につきまして
は3件ほどございます。ただ、最終的に終わったものにつきまし
ては、特定緊急輸送道路の沿道ではあるものの、対象物件ではな
いもの、要は高さが該当していないものについては最終的な完了
まで終わっているものが1件ございます。
また大田区につきましても今現在耐震診断の補強設計まで終わっ

て、申請が上がっているものが1件ございます。

第一段階で20年度に申請が上がっておりまして、4回の工事を行って、最終的なところに行っている形で、28年度に終わっているという感じになっています。

賃貸が空いたタイミングで行っているという形です。本質的なものとは外れてしまうかもしれませんが。

(加藤委員長) そうですね。それは1回の工事を長い時間かけてやったということですね。

(事務局) そうですね。

(加藤委員長) 「段階的な耐震改修(段階的改修)の推進」はそんなところでよろしいでしょうか。

仮に入口で絞ってやるといったときに、その絞り方と、そこである程度審査しないといけなくなりますよね。どういう体制で審査していくのかということのも要議論でしょうね。

(藤村委員) 昔、文部科学省さんが学校を耐震補強するのではなくて解体するといったときの助成については、ネットワーク委員会や判定委員会の「補強することが困難である」という文書を1枚もらうといったやり方をしていました。今回の件についても、評価委員会のようなところからIs値0.6までの補強は困難であるというような一筆をもらうようなことはあるような気がします。

(加藤委員長) はい。そういったことも調べながら最終的には制度化していくということかなと思います。

(事務局) 先ほどのパンフレットの話ですが、お持ちできる部数がなくて、1ページ印刷してきましたので、それを参考で。(追加資料を配布)

(事務局) 今お手元に配っていますものが「ビル・マンションの耐震改修工法の事例紹介」というパンフレットがございまして、こちらは60ページぐらいのパンフレットになってございます。そのうちの1つだけを抜き出した資料になってございます。

こちらにつきましては3年に1回事例を募集しまして、審査委員会を持ちまして、そちらの中で選定された候補を載せさせていただいている次第でございます。こちらが今年度選定させていただいたビルになります。どのような形、設計者のコメントや工夫した点、また工事費なども載せながら、右側には特徴を記載して頂きながら、申請者にある程度記載をしていただく形を載せているというような内容になってございます。今回の事例につきましてはアウトフレームで成功した事例ということで、今年度約20件の応募があったうちの10件を候補として選定させていただいて載せていただいているという形で、6年ぐらい掲載期間を持っていますので、今現在のパンフレットでは25件ぐらいの事例を掲載させていただいているパンフレットになっております。

(加藤委員長) 少し技術寄りなんですね。これを見たら「9000万円もかかるのか、高いな」みたいな。きれいにはなるのですが、9000万円で少し尻込みしてしまう。基本はそういうところを改善し

ていきましようという話ですかね。

では先ほどのご意見も踏まえてパンフレットを改良していくという方法でよろしいかと思えます。

「継続的に助言できる仕組みの整備」から「段階的な耐震改修の推進」の提案について全体を振り返って皆さんよろしいですか。それではありがとうございました。一応意見が出揃いましたので、ここで一旦議論を切らせて頂きたいと思えます。

ここで先ほど申し上げましたとおり、次は非公開資料に基づく意見交換になりますので、一旦傍聴人の方につきましてはご退席をお願いいたします。よろしくをお願いします。

(事務局) 委員の皆様にはここで5分ほど休憩を取らせて頂きたいと考えております。再開時間は10時20分をお願いいたします。

※資料2-3及び資料3-2の説明及び意見交換については
委員会運営規定第4条に基づき、非公開とする。

3. その他

(加藤委員長) それでは最後の議題、その他について行いたいと思えます。その他は何をすればよいですか。特段ないんですね。これまでの議論を通して何か委員の先生からコメントがあれば。せっかく傍聴の方も入って頂きましたので、全体を総括するという意味で市古副委員長からコメントしてください。

(市古副委員長) 資料で言うと資料3-1のところで、素案に関するアウトライン、方向性が出されたということで、この委員会も6回、最終回は第7回で、前半部分は山の頂が一見えるのかという感じもありましたが、やっと山の頂が見えてきたかな。ただ、山登りはここから最後の駆け上がりが大事なところですので、私自身を含めて最後まで頑張ればと改めて思いました。

(加藤委員長) どうもありがとうございました。今日はかなり具体的な促進策に向けての議論を行いまして、いざ具体化していこうとしたときにはそれぞれそれなりの課題があると思えます。その課題も今後、委員会の報告としては大きな方向性はきちんと打ち出せそうだということになりましたので、きちんと打ち出していく予定にしております。ただ、それを進めるに当たっての課題はそれなりにたくさんあるような気がしますので、そこは今後丁寧に紐といていきながら、ごく近い時期に今までの努力を更にステップアップさせられるような状況を迎えられるのではないかという期待感が今日の議論を踏まえて出てきたかなと思っております。ということで、ほかにここでコメントしておきたいことがなければ、これで議論を終了したいと思えます。そんな段取りでよろしいですか。

マイクをお返しします。

(富永担当課長) 次回第7回検討委員会につきましては3月28日午前10

時からとさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。
本日はお忙しいところ委員会にご出席頂きましてありがとうございます
でした。これで第6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閉会させていただきます。ありがとうございます
でした。

以上

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報告
「特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に向けた更なる促進策について（案）」
（概要）

1 これまでの都の取組と耐震化の状況

- ・ 都は、平成 23 年 3 月、耐震化推進条例を制定し、特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に耐震診断の義務付けるとともに、耐震改修等に対する最大 9 割の助成を行うなど重点的に耐震化を促進
- ・ 平成 28 年 3 月、耐震改修促進計画を改定し、新たな耐震化の目標を定めるとともに、平成 28 年度以降、助成の拡充や個別訪問の実施等により、一層の取組を推進
- ・ 平成 29 年 12 月末現在の新耐震基準を含む特定緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化率は 83.8%

2 建物所有者の意向等

- ・ 平成 28 年度の個別訪問では、対象建築物の約 16%が訪問拒否等により訪問できず
- ・ 耐震改修等の実施の意向調査では、53.5%の建築物の所有者が「耐震改修等を実施しない」と回答
- ・ 同調査における「耐震改修等を行うに当たっての障害」の理由として、費用負担に関する項目、建物機能に関する項目、合意形成に関する項目が上位
- ・ 「一住戸の住民が反対し耐震補強を実施できない。」との分譲マンションの所有者の意見や、「一部のテナントの理解が得られておらず、耐震化の話が進められない。」との賃貸事務所・店舗の所有者の意見など、様々な事情により耐震改修等を行うに当たっての障害となっていることが分かる

3 更なる耐震化の促進の必要性

- ・ 耐震改修促進計画の目標を達成するためには、これまでの取組に加え、更なる取組が必要であり、以下の視点から促進策を検討していくべき
 - 耐震化の意思等を有していない建物所有者への実効ある対応
 - 建物所有者の取組に対する更なる支援
 - 賃貸建築物等の占有者から協力を引き出すための方策

4 耐震化に向けた更なる促進策

- (1) 耐震化の意思等を有していない建物所有者への実効ある対応
 - ・ 耐震診断結果の公表による耐震改修等の促進
 - ・ 建物所有者への指導や指示などの実施
- (2) 建物所有者の取組に対する更なる支援
 - ・ 継続的に助言できる仕組みの整備
 - ・ 個別訪問時における耐震改修事例の情報提供
 - ・ 耐震改修費用に関するデータの情報提供
 - ・ 段階的な耐震改修の普及
- (3) 賃貸建築物等の占有者から協力を引き出すための方策
 - ・ 占有者の責務の位置づけ等
 - ・ 占有者への協力依頼規定の位置づけ
 - ・ 占有者の移転費用等に対する支援

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報告

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に向けた
更なる促進策について

(案)

平成30年3月

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

目次

はじめに	5
1 これまでの都の取組と耐震化の状況等	6
(1) 耐震化推進条例の制定と耐震化の促進	
(2) 東京都耐震改修促進計画の改定と新たな施策展開	
(3) 耐震化の現状と推移	
2 建物所有者の意向等	10
(1) 個別訪問（ローラー作戦）の実施状況	
(2) 建物所有者の意向	
(3) 建物所有者の意見	
3 更なる耐震化の促進の必要性	15
4 耐震化に向けた更なる促進策	16
(1) 耐震化の意思等を有していない建物所有者への実効ある対応	
(2) 建物所有者の取組に対する更なる支援	
(3) 賃貸建築物等の占有者から協力を引き出すための方策	
おわりに	21

参考資料

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた検討委員会における委員名簿
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における検討経過
用語解説
参考図表

本報告において使用する用語の定義は、それぞれ以下のとおりとする。

○耐震診断

「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成 18 年国土交通省告示第 184 号）」に定める方法により地震に対する安全性を評価することという。

○耐震改修

「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成 18 年国土交通省告示第 184 号）」に定める地震に対する安全性の基準に適合させることを目的として、増築、改築、修繕若しくは模様替又は敷地の整備をすることをいう。

○耐震改修等

耐震改修を行い、又は除却し、若しくは建替えを行うことをいう。

○耐震化

耐震診断を実施して「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成 18 年国土交通省告示第 184 号）」に定める地震に対する安全性の基準に適合することを明らかにすること又は耐震改修等を実施することをいう。

はじめに

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は、当該沿道建築物の耐震化の促進に向けて、今後、施策の展開が必要な促進策を検討するため設置され、平成 29 (2017) 年 1 月から検討を行ってきた。

都は、平成 23 (2011) 年 3 月、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を制定し、特定緊急輸送道路沿道建築物について耐震診断の義務付けや耐震改修等に対する最大 9 割の助成を行うなど、重点的に耐震化を促進してきた。また、平成 28 (2016) 年 3 月改定の東京都耐震改修促進計画を踏まえ助成内容を拡充したほか、区市町村や建築士の団体と連携し建物所有者に対する個別訪問（ローラー作戦）を通じて耐震改修等を働きかけるなど、精力的に耐震化に取り組んできた。

平成 29 (2017) 年 12 月末現在の新耐震基準を含む特定緊急輸送道路の沿道建築物における耐震化率は 83.8% であり、東京都が耐震改修促進計画で定めている平成 31 (2019) 年度末までに「耐震化率 90% かつ特に倒壊の危険性が高い建築物 (Is 値が 0.3 未満相当の建築物) の解消」や、平成 37 (2025) 年度末までに 100% という目標を達成するためには、更なる耐震化の促進が必要である。

本検討委員会では、こうした認識の下、都による個別訪問（ローラー作戦）で把握した建物所有者への意向や耐震改修等を行うに当たっての障害となっている内容などを参考にしながら、更なる耐震化の取組の必要性を示すとともに、具体の促進策について提言を行うものである。

1 これまでの都の取組と耐震化の状況等

(1) 耐震化推進条例の制定と耐震化の促進

(地震発生時に閉塞を防ぐべき道路の指定)

都は、平成 19 (2007) 年 3 月、東京都耐震改修促進計画を策定し、地震発生時に閉塞を防ぐべき道路をあらかじめ指定し、その沿道建築物について平成 27 (2015) 年度末までに耐震化 (耐震化率 100%) を図ることにした。その後、地震発生時に閉塞を防ぐべき道路として、東京都地域防災計画に定める緊急輸送ネットワークの緊急輸送道路の全路線を指定した。

そして、緊急輸送道路沿道建築物の所有者を支援するため、平成 20 (2008) 年度から、耐震診断、補強設計、耐震改修等に対して助成を開始した。

(耐震化推進条例の制定と特定緊急輸送道路の指定)

平成 20 (2008) 年度と平成 21 (2009) 年度の助成件数の合計は、耐震診断で 29 件、耐震改修等で 3 件であり、このペースでは耐震化率 100%の達成は困難な状況であった。

そこで、都は、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を一刻も早く進めるため、平成 23 (2011) 年 3 月、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 (以下「耐震化推進条例」という。) を制定し、同年 6 月、特に沿道建築物の耐震化を図る必要がある緊急輸送道路約 1,000 k m を特定緊急輸送道路として指定した (図 1-1 参照)。

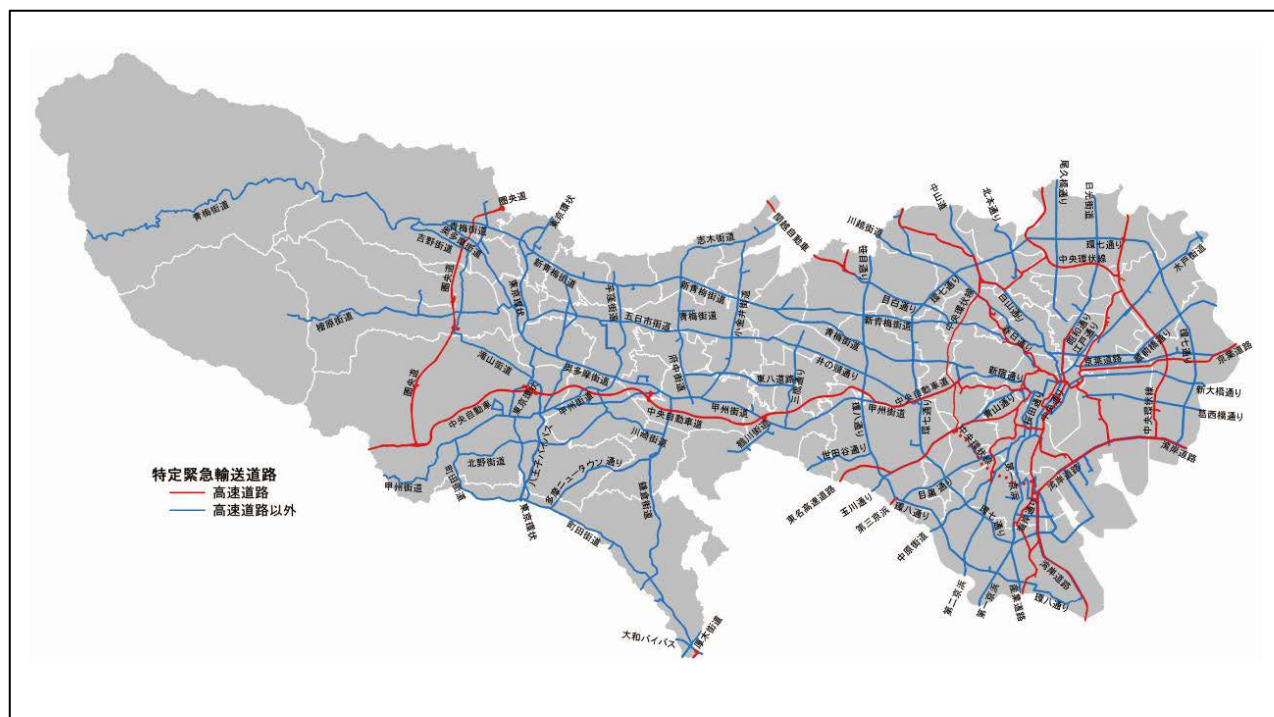


図 1-1 特定緊急輸送道路

（耐震診断等の義務付け）

都は、特定緊急輸送道路の沿道建築物のうち、表 1-1 の示す全ての要件に該当するもの（以下「特定緊急輸送道路沿道建築物」という。）の耐震化を促進するため、耐震化推進条例では、その所有者に対して平成 27（2015）年 3 月末までに耐震診断を実施した上で耐震診断実施結果報告書を提出するよう義務付けた。

また、平成 27（2015）年 2 月以降、耐震化推進条例に基づき、正当な理由なく耐震診断を実施しない所有者を対象に建物名や所在地を公表し、都民に情報提供を行った。

表 1-1 特定緊急輸送道路沿道建築物の要件

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・ 敷地が特定緊急輸送道路に接するもの・ 新耐震基準（昭和 56 年 6 月 1 日施行）導入以前に建築されたもの・ 建築物の高さがおおむね道路幅員の 1/2 以上のもの |
|---|

（建物所有者への支援）

特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者の取組を後押しするため、平成 23（2011）年度から助成率を拡大し、耐震診断に対しては最大全額を、補強設計と耐震改修等に対してはそれぞれ最大 2/3 とした。その後、国が創設した耐震対策緊急促進事業を活用し、平成 26（2014）年 1 月から、補強設計については最大全額に、耐震改修等については最大 9/10 にそれぞれ拡充した。

また、耐震化への相談に対応するため、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターに緊急輸送道路沿道耐震化相談窓口を設置するとともに、建築士や建設業の団体、金融機関と協定を締結し、建物所有者からの技術的な相談や資金面での相談に対応できるよう専門家を派遣することとした。

（2）東京都耐震改修促進計画の改定と新たな施策展開

（新たな目標の設定）

平成 27（2015）年 12 月末現在、特定緊急輸送道路沿道建築物の 93.7% で耐震診断が実施された。一方、耐震改修や建替えなどにより耐震性を満足している建築物は 27.1% にとどまった。この結果、新耐震基準の建築物を含む特定緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化率は 80.9% であり、平成 27（2015）年度末までに耐震化率を 100% とする目標の達成は困難な状況であった。

そこで、都は、平成 28（2016）年 3 月、耐震改修促進計画を改定し、平成 31（2019）年度末までに「耐震化率 90% かつ特に倒壊の危険性が高い建築物（Is 値が 0.3 未満相当の建築物）の解消」、及び、平成 37（2025）年度末までに 100% という新たな目標を設定した。これまでの取組により特定緊急輸送道路沿道建築物の 90% 以上で耐震診断が実施され、路

線ごとに建築物の位置と耐震性能がほぼ把握できていたことから、このデータを用いてシミュレーションを行った結果、緊急輸送道路としての機能が確保できる耐震化率などを明らかにすることができた。平成 31（2019）年度末までの目標は、東京 2020 オリンピック・パラリンピック大会までに、震災時において緊急輸送道路に求められる救急・救命活動や緊急支援物資の輸送などの機能を最低限確保し、都県境から都内の防災拠点などの目的地まで、う回することによりおおむね到達可能となる状況を目指し設定したものである。

表 1-2 新耐震基準を含む特定緊急輸送道路の沿道建築物における耐震化率の目標

年月	平成 31（2019）年度末	平成 37（2015）年度末
目標値	耐震化率 90%、かつ、特に倒壊の危険性が高い建築物 ^(※) の解消	耐震化率 100%
目標設定の考え方	震災時において特定緊急輸送道路を通行し、都県境から都内の防災拠点などの目的地までに、う回することによりおおむね到達可能	震災時において特定緊急輸送道路を通行し、最短距離で到達可能

(※) Is 値 0.3 未満相当の建築物

（耐震化促進に向けた新たな取組）

建物所有者の支援については、補強設計に対する助成や特に倒壊の危険性が高い建築物（Is 値 0.3 未満相当の建築物）に対する助成を拡充するとともに、補強設計の前段として耐震改修等の計画を作成するために必要な専門家の派遣に対して支援を行うこととした。

そして、耐震診断の実施後、補強設計や耐震改修等に至っていない建物所有者を対象に、区市町村や建築士団体と連携して個別訪問（ローラー作戦）を実施し、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の重要性や助成制度を周知するとともに、耐震化に取り組むよう働きかけを行った。

また、平成 29（2017）年 5 月の九都県市首脳会議において、震災時における建物倒壊による道路閉塞を防止するため、九都県市が一体となり広域的な観点から緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に取り組む協議組織を設置することなどについて検討することとした。

（3）耐震化の現状と推移

（耐震化の状況）

平成 29（2017）年 12 月現在における新耐震基準を含む特定緊急輸送道路の沿道建築物 18,453 棟の耐震化の状況を図 1-2 に示す。新耐震基準の 13,613 棟を含め耐震性を満たす建築物は 15,460 棟であり、耐震化率は 83.8%である。一方、耐震化推進条例に基づき耐震診断を義務付けている旧耐震基準の建築物 4,850 棟のうち、耐震診断実施率は 97.1%、

耐震性を満足する割合は38.2%である。耐震診断は行ったが耐震改修などにより耐震化されていない建築物が条例対象建築物の58.8%を占めている。

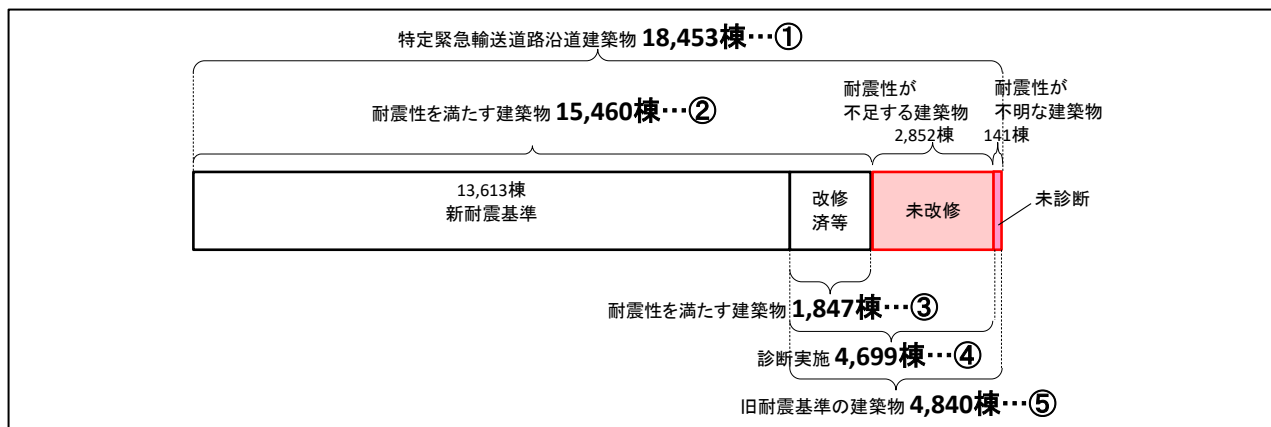


図 1-2 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況（平成 29（2017）年 12 月現在）

（主要交差点間ごとの耐震化率）

特定緊急輸送道路の主要交差点間ごとの耐震化率を図 1-3 に示す。高速道路では首都高速道路の一部で、また、高速道路以外では都心部の路線や区部西部の路線、青梅街道、檜原街道などにおいて、それぞれ耐震化率が80%未満の低い区間が存在する。

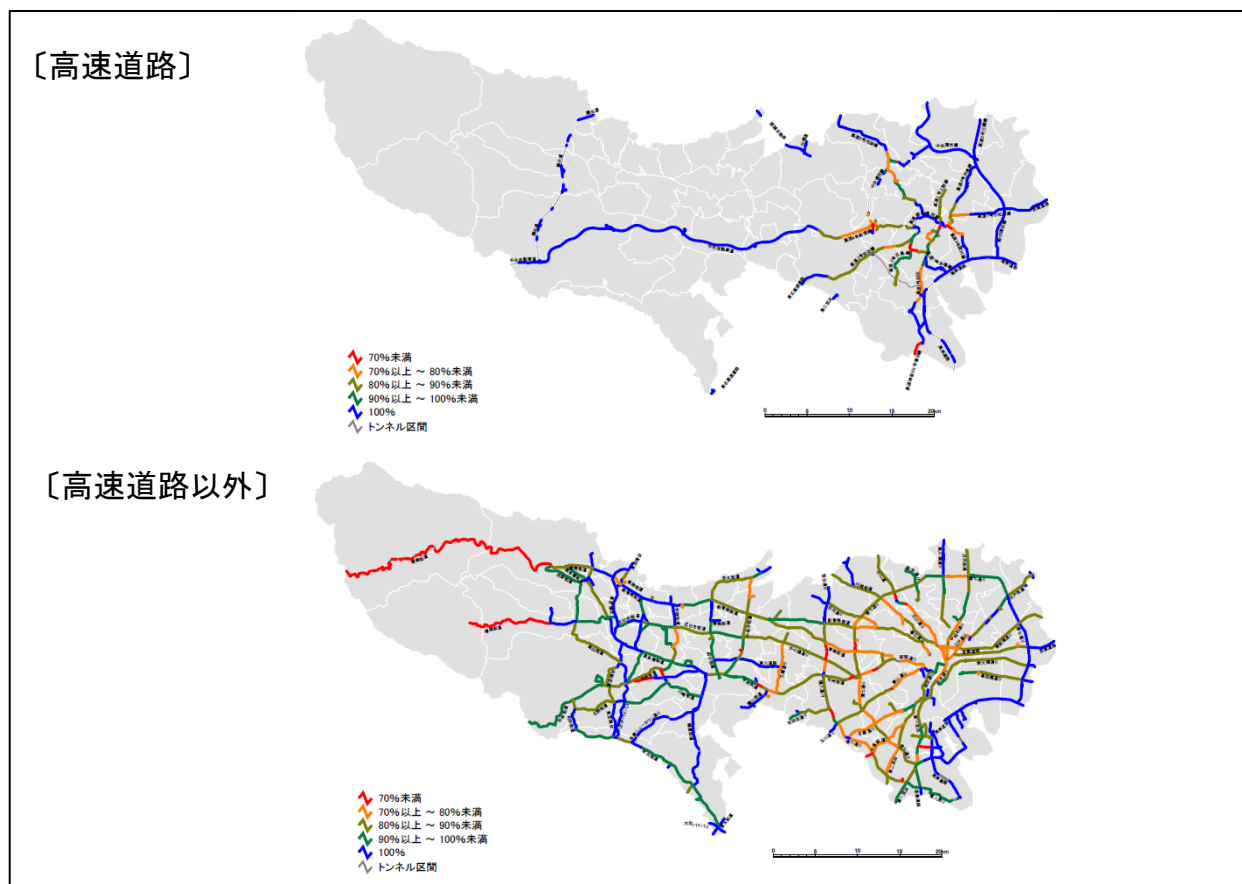


図 1-3 主要交差点間ごとの耐震化率の状況（平成 29（2017）年 12 月現在）

2 建物所有者の意向等

(1) 個別訪問（ローラー作戦）の実施状況

平成 28（2016）年度以降、耐震診断の実施後、補強設計や耐震改修等に至っていない建築物約 2,500 棟の所有者を対象に、耐震化に取り組むよう働きかけるため、区市町村や建築士団体と連携して個別訪問（ローラー作戦）を実施した。

平成 28（2016）年度の個別訪問の実施状況を表 2-1 に示す。対象の約 2,500 棟のうち、訪問済みは約 43%に当たる約 1,070 棟である。未訪問の約 1,430 棟のうち、約 220 棟は補強設計など耐震化に向けて取組が行われていることが確認できたため訪問しなかったものである。しかし、その以外の建築物のうち、約 400 棟が訪問拒否などにより、また、約 260 棟が連絡不通などにより、それぞれ訪問できなかった。

表 2-1 平成 28（2016）年度における個別訪問（ローラー作戦）の実施状況

項目		棟数	(割合)
訪問済み		約 1,070	(約 43%)
未訪問 約 1,430 棟 (約 57%)	訪問拒否など	約 400	(約 16%)
	連絡不通など	約 260	(約 10%)
	補強設計など耐震化に向け取組中	約 220	(約 9%)
	その他	約 550	(約 22%)
計		約 2,500	(約 100%)

(2) 建物所有者の意向

(耐震改修等への意向)

平成 28（2016）年度に実施した特定緊急輸送道路沿道建築物への個別訪問（ローラー作戦）では、耐震化の働きかけなどを行うだけではなく、耐震改修等の実施に対する意向や実施に当たっての障害などについて聞き取りを行った。耐震改修等の実施の意向については図 2-1 に、耐震改修等の実施予定時期については図 2-2 にそれぞれ示す。

図 2-1 では、「耐震改修を予定 (21.3%)」と「建替え・除却を予定 (17.8%)」をあわせた 39.1%の建築物の所有者が耐震改修等の意向を示している。しかし、過半である 53.5%の建築物の所有者は「耐震改修等を実施しない」と回答している。

また、図 2-2 は耐震改修等の実施予定がある所有者を対象に実施予定時期を聞いたものであるが、「1年以内」が 6.1%、「1年から2年以内」が 17.4%、「2年から3年以内」が 16.2%であり、3年以内に耐震改修等を実施する予定の割合は 4割に留まる。一方、「3年より先」が 43.8%となっている。

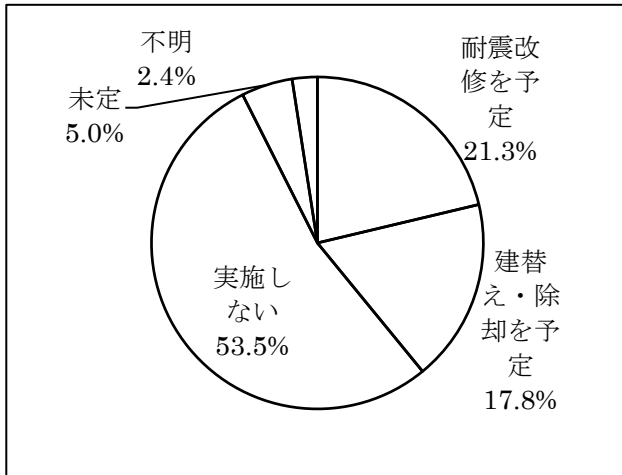


図 2-1 耐震改修等の実施の意向

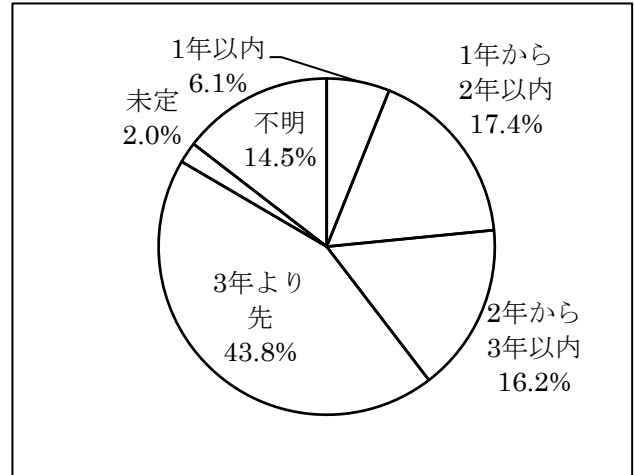


図 2-2 耐震改修等の実施予定時期

(耐震改修等を行うに当たっての障害)

耐震改修や建替えなど耐震改修等を行うに当たっての障害となる事項について、複数回答で求めた結果を図 2-3 に示す。費用負担に関する「耐震改修に要する費用負担が大きい」及び「移転費用等の負担が大きい」、建物機能に関する「耐震改修により建物機能が損なわれる」、合意形成に関する「賃借人や区分所有者との合意形成が困難」といった理由が上位を占めている。また、「どのように耐震改修を進めてよいか分からない」や「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」などの事項も 10%前後の値となっている。

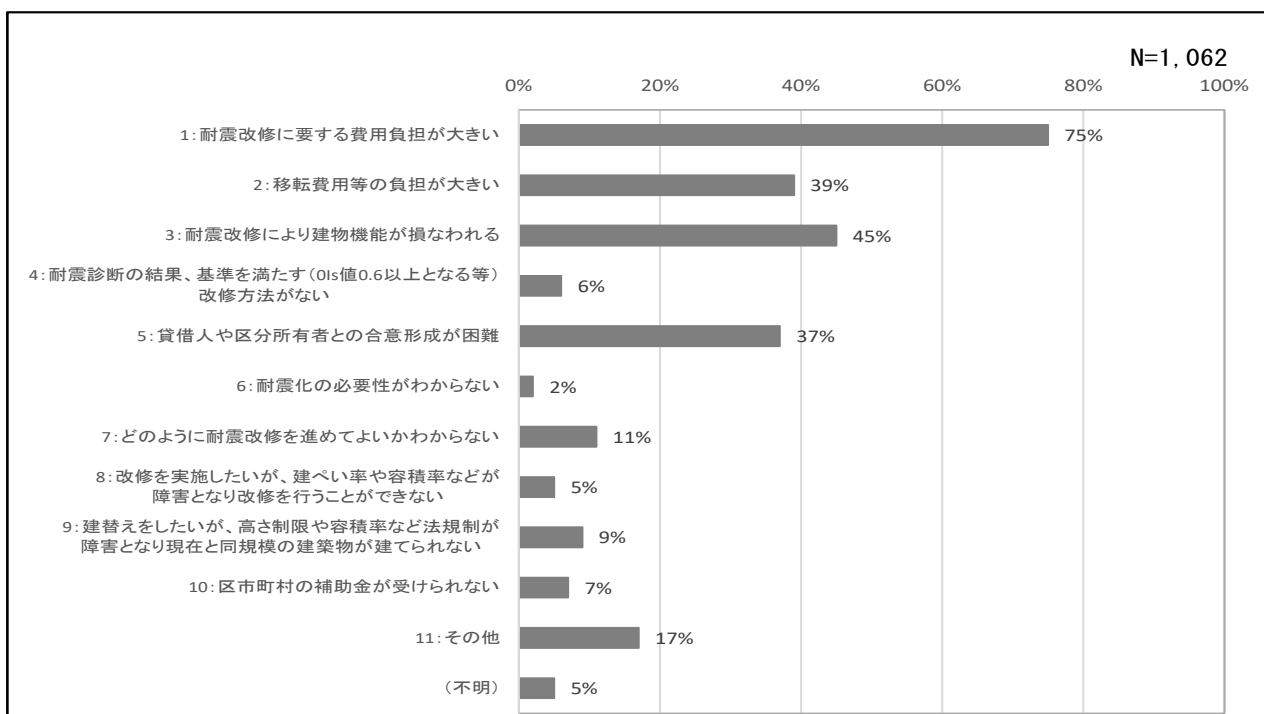


図 2-3 耐震改修等を行うに当たっての障害（全用途）

耐震改修等を行うに当たっての障害となる事項について、耐震改修等の実施の意向における有無ごとに整理を行った結果を図 2-4 に示す。上位の事項は図 2-3 と同様の傾向であるものの、耐震改修等の実施の意向を有している所有者よりも意向を有していない所有者の方が障害と感じていることが明らかとなった。

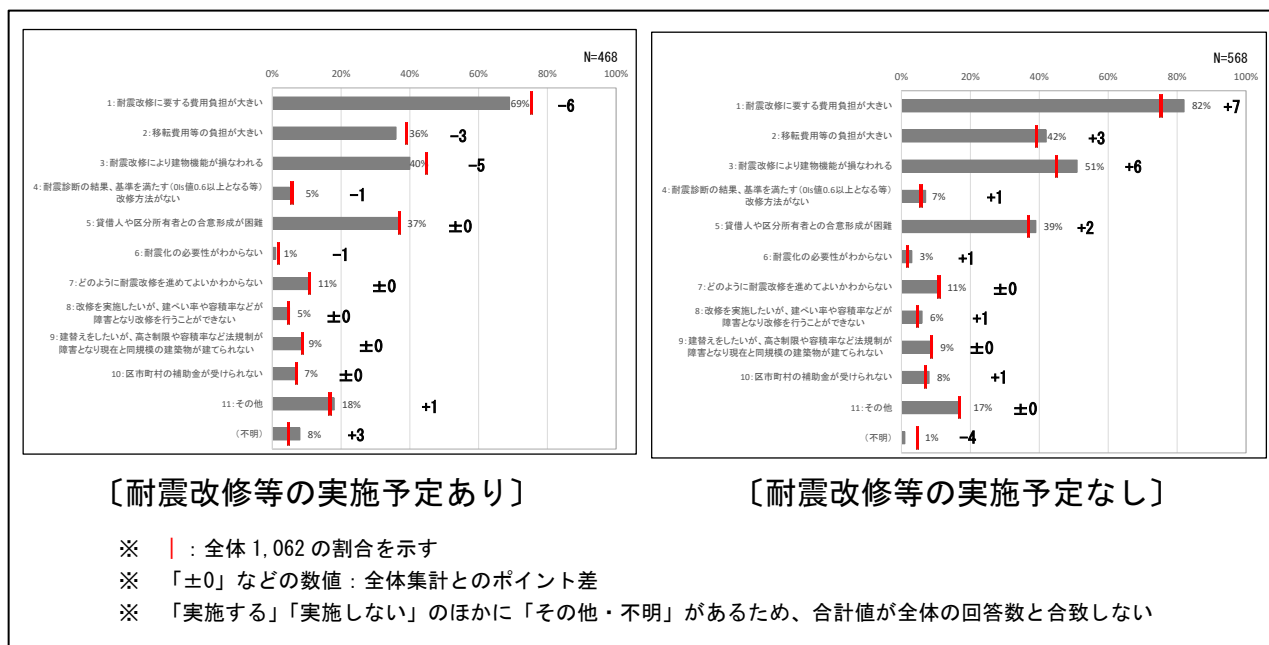


図 2-4 耐震改修等を行うに当たっての障害（全用途、耐震改修等の意向の有無別）

（建物用途別における耐震改修等を行うに当たっての障害）

耐震改修等を行うに当たっての障害となる事項について、建物用途ごとに集計した結果を図 2-5 に示す。

特定緊急輸送道路沿道建築物全体の回答である図 2-3 と比較すると、分譲マンションでは「賃借人や区分所有者との合意形成が困難」が 20 ポイント、「耐震改修に要する費用負担が大きい」が 9 ポイント、それぞれ大きい。反対に「移転費用等の負担が大きい」は 4 ポイント小さい。

賃貸マンションでは「賃借人や区分所有者との合意形成が困難」が 12 ポイント、「移転費用等の負担が大きい」が 8 ポイント、「耐震改修に要する費用負担が大きい」が 5 ポイント、それぞれ大きい。

賃貸事務所・店舗では「賃借人や区分所有者との合意形成が困難」が 10 ポイント、「移転費用等の負担が大きい」が 6 ポイント、それぞれ大きい反面、「耐震改修に要する費用負担が大きい」が 10 ポイント小さい。

賃貸建築物である賃貸マンションと賃貸事務所・店舗については、「賃借人や区分所有者との合意形成が困難」と「移転費用等の負担が大きい」が特定緊急輸送道路沿道建築物全体の割合よりも大きくなっている。

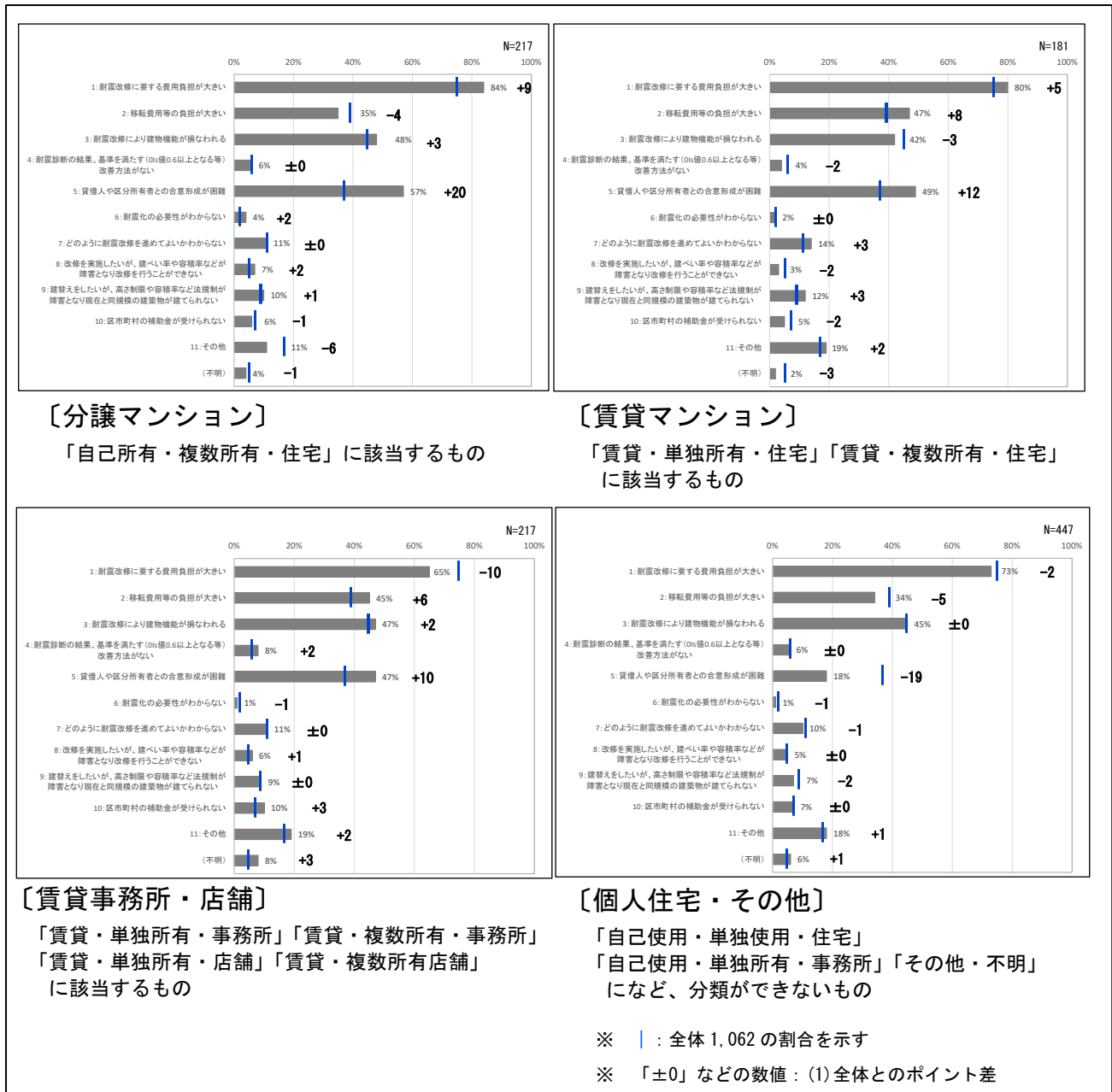


図 2-5 耐震改修等を行うに当たっての障害（主要用途別）

(3) 建物所有者の意見

耐震改修等を行うに当たっての障害に関連した建物所有者の意見を、建物用途別及び主な障害別に整理したものを表 2-2 に示す。様々な事情により耐震改修等を行うに当たっての障害となっていることが分かる。

例えば、分譲マンションでは、「年金暮らしの区分所有者が多く、資金的に余裕がない。」など耐震改修に要する費用の負担に関する意見や、「住戸内の壁増打補強が必要だが、一住戸の住民が反対し耐震補強を実施できない。」など合意形成に関する意見が出された。

また、賃貸マンションでは、「耐震補強の際、賃借人に転居費用を補償することになるが、その費用を負担できない。」など移転費用等の負担に関する意見や、「賃借人から賃料の引き下げを要請される可能性がある。」など占有者との合意に関する意見が出された。

さらに、賃貸事務所・店舗では、「室内に筋交や壁補強を行わなければならない、現在と同様の使用状況が困難となる。」など建物機能に関する意見が出ているほか、「一部のテナントから理解を得られておらず、それが障害となり耐震化の話が進められない。」など占有者に対して耐震化への協力を求めたが、協力が得られずに耐震化が進められない実態が明らかになっている。

表 2-2 耐震改修等を行うに当たっての障害に関する主な意見

(建物用途別、主な障害別)

建物用途	主な障害	主な意見
分譲 マンション	耐震改修に要する費用負担が大きい	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕工事を行ったため、手持ち資金が少ない。 ・年金暮らしの区分所有者が多く、資金的に余裕がない。 ・以前、耐震化を検討したときは費用負担が大きく、実現できなかった。補助制度が良くなったら再度検討したい。
	区分所有者間の合意形成が困難	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内の壁増打補強が必要だが、一住戸の住民が反対し耐震補強を実施できない。 ・賃借人も含め組合総会を開催することが困難で、耐震化について話し合う機会が持てない。
賃貸 マンション	耐震改修に要する費用負担が大きい	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
	移転費用等の負担が大きい	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震補強の際、賃借人に転居費用を補償することになるが、その費用を負担できない。
	占有者（賃借人等）との合意形成が困難	<ul style="list-style-type: none"> ・賃借人から賃料の引き下げを要請される可能性がある。 ・主要な補強箇所となる1階店舗部分のテナントの同意を得ることが難しい。
賃貸事務所 ・店舗	耐震改修に要する費用負担が大きい	<ul style="list-style-type: none"> ・2階テナントの移転先の賃料が高く、建替え計画が止まっている。
	建物機能が損なわれる	<ul style="list-style-type: none"> ・テナントの待合空間を窓側に設置しており、眺望が売りの一つである。筋交ができると売りがなくなってしまう。 ・室内に筋交や壁補強を行わなければならない、現在と同様の使用状況が困難となる。
	占有者（賃借人等）との合意形成が困難	<ul style="list-style-type: none"> ・一部のテナントから理解を得られておらず、それが障害となり耐震化の話が進められない。 ・長期契約のテナントが多い。耐震化による営業停止は致命的であり、耐震改修の実施は現実的でない。

3 更なる耐震化の促進の必要性

平成 27 (2015) 年 12 月末現在、新耐震基準を含む特定緊急輸送道路の沿道建築物における耐震化率は 80.9%であり、平成 29 (2017) 年 12 月末現在のそれは 83.8%であるので、2 年間で 2.9 ポイント上昇した。

一方、平成 28 (2016) 年度に実施した特定緊急輸送道路沿道建築物への個別訪問（ローラー作戦）に際して行った耐震改修等の実施の意向調査（以下「耐震改修等の実施の意向調査」という。）では、耐震診断の実施後、補強設計や耐震改修等に至っていない建築物の所有者の過半が「耐震改修等を実施しない」と回答している。

また、耐震改修等を行うに当たっての障害事項や建物所有者の意見については、建物用途や所有形態によって様々である。

こうした状況を踏まえると、東京都が耐震改修促進計画で定めている耐震化率の目標を達成するためには、これまでの取組に加え、更なる耐震化の促進に向けた取組が必要であり、以下の視点から促進策を検討していくべきである。

○ 耐震化の意思等を有していない建物所有者への実効ある対応

これまで都は、耐震改修等に対する助成や個別訪問（ローラー作戦）による働きかけなど、建物所有者への支援や誘導を行うことにより耐震化を促進してきた。それにもかかわらず、耐震化の意思や理解を有していない建物所有者に対しては、行政による指導など規制的手段により強力に耐震化を促していく必要がある。

○ 建物所有者の取組に対する更なる支援

耐震改修等の実施の意向調査では、所有者が耐震改修等を行うに当たり、様々な障害を抱えていることが明らかになった。これらの障害は、建物用途や所有形態などによって異なるが、それらを乗り越えられるよう所有者に対して更なる支援を行うことが必要である。

○ 賃貸建築物等の占有者から協力を引き出すための方策

賃貸建築物等の耐震化を進めるためには、その建築物のテナントや賃借人などいわゆる占有者が所有者の取組に協力することが不可欠である。このため、占有者に対する支援を含め、占有者からの協力を引き出すことができるような方策を検討していくことが必要である。

4 耐震化に向けた更なる促進策

「3 更なる耐震化の促進の必要性」で示した内容を踏まえ、都として講ずべき更なる促進策を提言する。

(1) 耐震化の意思等を有していない建物所有者への実効ある対応

(耐震診断結果の公表による耐震改修等の促進)

都は、耐震化推進条例で特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対して耐震診断の実施や診断結果の報告を義務付けている。また、特定緊急輸送道路沿道建築物を耐震改修促進法第7条第1項第2号の要安全確認計画記載建築物に位置付けており、法においても耐震診断の実施やその結果の報告を義務づけている。そして、法に基づき耐震診断結果の報告を受けたときは、所管行政庁は法第9条により耐震診断結果の公表をしなければならない。

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震性は震災時における救急救命活動や緊急車両の輸送に重大な影響を与える情報であり、広く社会全般に情報提供することにより、建物所有者に対して耐震化への自覚と主体的な取組につながるものとする。

このため、都は、耐震診断は実施したが耐震改修等に着手していない建築物を対象に、所管行政庁である区市と連携し耐震診断結果を公表し、建物所有者の取組を強力に促進していくべきである。

(建物所有者への指導や指示などの実施)

耐震化推進条例第11条第1項では、都は建物所有者に対して、耐震改修等を含め耐震化について必要な指導を行うことができる。また、同条例第14条第1項では、震災時における緊急輸送道路の機能を確保するために特に必要と認める場合は指示を行うことができるほか、同条第2項で、正当な理由なく指示に従わない場合は、建物名等を公表することができる。

都はこれまで、耐震改修等に対する助成や個別訪問（ローラー作戦）による働きかけなど、建物所有者への支援や誘導を行うことにより耐震化を促進してきた。

しかし、耐震改修等の実施の意向調査では、建物所有者の過半（約53.5%）が「耐震改修等を実施しない」と回答しているほか、個別訪問（ローラー作戦）の対象建築物の約16%で所有者から訪問を拒否されるなど、多くの所有者が耐震化の意思や理解を有していないことが明らかになった。

このため、今後は、より実効性のある取組を行い、耐震化を促進するため、これらの所有者に対して耐震化推進条例に基づく指導や指示の規定を積極的に活用して耐震改修等を強力に促していくべきである。

その際、指導や指示などに当たっての指針を定め、運用を統一的に行う必要がある。ま

た、例えば、倒壊の危険性が特に高いIs値0.3未満相当の建築物を優先して指導するなど、優先して取り組むべき建築物をあらかじめ示すことも必要である。

（２）建物所有者の取組に対する更なる支援

（継続的に助言できる仕組みの整備）

都は、建物所有者が抱える相談や悩みなどに対して専門的な見地から助言を行うため、所有者からの求めに応じて建築士などの専門家を派遣するアドバイザー派遣制度を創設し、所有者の取組を支援してきた。

しかし、アドバイザー派遣制度は耐震診断や改修計画など個々の内容に応じて助言を行う制度であることから、派遣終了後、耐震化をどのように進めてよいのか所有者が理解しておらず、取組が停滞してしまう場合が少なくない。耐震改修等の実施の意向調査でも、「耐震改修等に当たっての障害」として「どのように耐震改修を進めてよいか分からない」と回答した所有者が約11%となっている。

また、耐震化に至る過程では建築技術の面だけではなく、税制や金融、法律など様々な職能が要求されるが、所有者がそれらの分野に応じた的確に助言を求めることは困難であると考えられる。

このため、都は、建物所有者が抱える課題を的確に把握し、耐震化が実現されるまで継続的に助言を行うことができる仕組みの整備について検討すべきである。なお、継続的な助言を行うに当たっては、アドバイザーが調整役となる必要があることから、その負担軽減に向けた方策についても検討すべきである。

（個別訪問時における耐震改修事例の情報提供）

都は、事務所ビルや分譲マンションなどの建物所有者が、耐震改修に当たり最適な工法を選択できるよう、創意工夫がみられ広く活用が可能な耐震改修の事例について募集・選定し、パンフレットやホームページで紹介を行っている。また、年2回開催している耐震キャンペーンの一環として、実際に耐震改修が行われた建築物を訪問し、その所有者などから耐震化に至る過程での課題や苦労話などについての体験を伺う現場見学会を実施している。

特定緊急輸送道路沿道建築物については、敷地にゆとりがない場合や周辺環境により補強工事の計画が制約されるなど物理的に改修等が困難となる場合が多い。

特定緊急輸送道路沿道建築物の個別訪問を行うに際して、このような耐震化の成功事例を建物所有者に情報提供を行うことは、所有者が抱える課題解決のヒントやきっかけになることもあり、有効であると考えられる。

このため、都は、パンフレットやホームページに掲載している耐震改修の事例や、耐震キャンペーンでの現場見学会で得られた建物所有者の生の声を、リーフレットなどにまと

め、個別訪問の説明資料として積極的に活用し、耐震改修等の取組につなげていくべきである。

（耐震改修費用に関するデータの情報提供）

都は、平成 20（2008）年度以降、緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修等に対して助成を行ってきた。平成 23（2011）年度から平成 28（2016）年度までの 6 年間における耐震改修等の助成件数は 796 件である。

耐震改修等の実施の意向調査では、「耐震改修等を行うに当たっての障害」として約 75% の建物所有者が「耐震改修に要する費用負担が大きい」と回答するなど、耐震改修等の実施を検討する上で改修工事費についての関心が高いことが明らかになっている。

こうしたことから、これまで都が助成事業において把握している耐震改修工事費に関するデータを集計・加工し、都民や特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に情報提供することは耐震改修等の検討や補強工法を比較する上で有意義であると考えられる。

このため、都は、これまでに把握した特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修工事に関するデータを情報提供すべきである。なお、情報提供に当たっては個人情報保護に留意した上で、例えば、1 m²当たりの耐震改修の工事費について建物用途別や建物規模別など複数の切り口から分析するなど、建物所有者が参考としやすいよう工夫すべきである。

（段階的な耐震改修の普及）

都は、耐震化推進条例第 6 条第 1 項に基づき、地震に対する安全性の基準を定めている。具体的に、鉄骨造や鉄筋コンクリート造などの建築物については、国土交通大臣が定めた「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成 18 年国土交通省告示第 184 号）」において「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い」としている Is 値 0.6 以上などを安全性の基準としている。

しかし、特に倒壊の危険性が高い Is 値 0.3 未満の建築物を中心に、費用負担や合意形成などの面から 1 回の改修工事でも Is 値 0.6 以上を実現することが困難であり、耐震化に向けた動きが停滞してしまう建築物が多い。

また、2 回以上の改修工程でも Is 値 0.6 以上などの安全性の基準を満足する耐震改修（以下「段階的な耐震改修」という。）に対して、最終工程の工事を実施する担保が確立されていないなどを理由として多くの区市町村が段階的な耐震改修に対して助成を行っておらず、助成を実施している自治体は 5 区市町村にとどまっている。

安全性の基準を満足しなくても、例えば、耐震改修を行うことにより Is 値が 0.15 から 0.40 まで上昇すれば、地震での倒壊によって道路を閉塞する確率が低減されることから、段階的な耐震改修は、震災時における緊急輸送道路の機能を当面の間、確保する観点から有効であると考えられる。耐震改修等を行う所有者の立場からも、耐震化を実現していく上で

の選択肢が広がる利点がある。ただし、最終的に安全性の基準を満足させることは必要である。

このため、都は、特に倒壊の危険性が高い建築物の耐震化を進めるため、段階的な耐震改修による耐震化の利点などを建物所有者に周知するとともに、段階的な耐震改修に対しても助成を行うよう区市町村に働きかけるべきである。なお、区市町村への働きかけを行うに当たっては、区市町村の意見等も踏まえながら、最終工程で安全性の基準の確保に向けた誘導策や所有者が計画通りに段階的な耐震改修を行わない場合の対応などのルールなどをあらかじめ定める必要がある。

(3) 賃貸建築物等の占有者から協力を引き出すための方策 (占有者の責務の位置づけ等)

賃貸建築物などにおいて耐震化を進めるためには、所有者はテナントを始めとするや賃借人などの建築物を占有する者（以下「占有者」という。）の協力を得ることが不可欠である。これまで都は、占有者の協力を得て耐震化を進めていくよう所有者を促すとともに、占有者の協力を得られず耐震化が進められない所有者に対して助言を行うなど、所有者に対して必要な対応を行ってきた。

しかし、耐震改修等の実施の意向調査によると、「耐震改修等を行うに当たっての障害」として、賃貸建築物の約 49%、賃貸事務所・店舗の約 47%が「賃借人や区分所有者との合意形成が困難」と回答しており、第 2 位の理由となっている。また、「一部のテナントから理解を得られておらず、それが障害となり耐震化の話が進められない。」とのように、占有者への協力を求めたにもかかわらず協力を得られず耐震化が進められない所有者が存在する。

占有者への対応は、建物所有者が行うことが原則であるが、特定緊急輸送道路沿道建築物が倒壊し道路を閉塞した場合における被害の影響の大きさを鑑みると、耐震化推進条例に耐震化に対する占有者の責務を位置付けるなど占有者からの協力を得やすくするための環境整備に向けて検討すべきである。

(占有者への協力依頼規定の位置づけ)

賃貸建築物などにおいて耐震化を進めるためには、前述のとおり、占有者の協力を得ることが不可欠である。これまで都は、占有者の協力を得て耐震化を進めていくよう所有者を促してきた。

しかし、「賃借人から賃料の引き下げを要請される可能性がある。」などとの懸念から占有者に対して耐震化への協力を求めている所有者もおり、このような所有者に対して行動を促していく必要がある。

このため都は、所有者が占有者に対して、地震に対する安全性の基準に適合していない

建築物であることを通知し、耐震化への協力を依頼する規定を耐震化推進条例に位置付けるなど、所有者が占有者に協力を求めるよう促していく環境を整備するため、検討すべきである。

（占有者の移転費用等に対する支援）

賃貸建築物などでは、耐震改修工事の期間中にテナント事務所の仮移転が必要となる場合や、補強部材によりテナント店舗の空間が制限され店舗としての機能を維持できなくなるため別敷地への移転が必要となるなど、占有者に移転を強いることがある。

こうしたことも踏まえ、耐震改修等の実施の意向調査では、賃貸建築物及び賃貸事務所・店舗において「賃借人や区分所有者との合意形成が困難」が「耐震改修等を行うに当たっての障害」の理由の第2位となっている。また、「耐震補強の際、賃借人に転居費用を補償することになるが、その費用を負担できない。」という賃貸マンション所有者の意見や、「テナントの移転先の賃料が高く、建替え計画が止まっている。」という賃貸事務所・店舗の所有者の意見もある。

これまで、都は、耐震化を促進するため、耐震改修等の工事費に対して最大9割助成を行うなど所有者の取組に対して後押ししてきた。

今後、占有者から耐震改修等への取組に対する協力を引き出しやすくすることができるよう、占有者の移転が伴う耐震改修等の場合、移転費用や移転先の家賃など必要な経費の一部について支援を行うことができる仕組みを検討すべきである。なお、既に自費で移転した占有者への対応を含め、移転費用等の支援については公平性の観点から留意することが必要である。

おわりに

本検討委員会では、都が個別訪問（ローラー作戦）で把握した建物所有者への意向や、耐震改修等を行うに当たっての障害となっている内容などを参考にしながら、更なる耐震化の必要性を示すとともに、具体の促進策について提言を行った。

これらの促進策は、建物所有者を支援する施策に加え、所有者にとって新たな責務となる施策や、賃借人やテナントなど建物の占有者に対する施策が含まれる。特に、占有者に対する施策についてはこれまでにないものであり、新たな視点から一歩踏み込んだものといえる。このことから、都は、区市町村などの関係機関とこれまで以上に連携を図り、施策を展開していく必要がある。

折しも、平成 32（2020）年には東京 2020 大会が開催され、国内外から多くの人々が東京を訪れることになる。一方で、首都直下地震は今後 30 年のうちに 70%の確率で発生すると推定されており、いつ起きてもおかしくない。

今後、都は、本委員会での提言を踏まえた施策を展開することにより、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を早急に進め、災害に強い首都東京に向け、着実に成果をあげていかなければならない。

参 考 資 料

- 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた検討委員会における委員名簿
- 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における検討経過
- 用語解説
- 参考図表

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた検討委員会 委員名簿

	氏 名	現 職
委員	加藤 孝明 (かとう たかあき)	東京大学 生産技術研究所 准教授
委員	市古 太郎 (いちこ たろう)	首都大学東京 都市環境科学研究科 教授
委員	本多 教義 (ほんだ みちよし)	弁護士 (本多法律事務所)
委員	宮川 倫子 (みやかわ みちこ)	弁護士 (倫綜合法律事務所)
委員	藤村 勝 (ふじむら まさる)	一般社団法人 東京都建築士事務所協会 確認部会長
委員	朝香 博 (あさか ひろし)	東京商工会議所 地域振興部長 (平成 29 年 1 月～ 7 月)
	上田 裕子 (うえだ ゆうこ)	東京商工会議所 地域振興部長 (平成 29 年 7 月～)
委員	林 敬二 (はやし けいじ)	一般社団法人 東京ビルディング協会 中小ビル事業委員会 委員

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

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 における検討経過

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の意見交換
第5回 (H29. 12. 15)	促進策の検討①	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震化に向けた更なる促進策の検討 ・ 検討委員会報告案の構成(案)の検討
第6回 (H30. 3. 9)	促進策の検討②	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震化に向けた更なる促進策の検討 ・ 検討委員会報告(素案)の検討
第7回 (H30. 3. 28)	報告(案)の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・ 検討委員会報告(案)の検討

用語解説

【アルファベット】

Is 値 : 「構造耐震指標」と呼ばれ、耐震診断の判断の基準となる指標のこと。建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成 18 年国土交通省告示第 184 号）では、Is 値の評価について以下のように定めている。

- ① Isが0.3未満の場合又はqが 0.5未満の場合： 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。
- ② ①及び③以外の場合： 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
- ③ Isが0.6以上の場合で、かつ、 qが1.0以上の場合： 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。

※ q：各階の保有水平耐力に係る指標

【か行】

壁増打補強 : 既存のRC耐震壁の壁厚を増設したり、開口閉鎖をして耐震補強をする工法。既存RC壁に目荒らしを行い、後打ちのコンクリートが既存壁面とよく密着するようにし、増打ち壁と既存壁を接合させる。

既存不適格建築物 : 建築した時には建築基準法等の法律に適合していたのに、その後の法律の改正や都市計画の変更などによって現行の規定に適合しなくなった建築物のこと。事実上、現行の法律には適合していないが、違反建築物とは区別され、原則としてそのままの状態で使用することが可能である。

旧耐震基準 : 昭和 56 年 6 月 1 日の建築基準法の耐震基準の見直しより前に用いられていた耐震基準。阪神・淡路大震災では、旧耐震基準による建築物の被害が顕著であった。

九都県市首脳会議 : 九都県市（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、横浜市、川崎市、相模原市、千葉市、さいたま市）の知事・市長で構成され、九都県市の知事及び市長が長期的展望の下に、共有する膨大な地域活力を生かし、人間生活の総合的条件の向上を図るため共同して広域的課題に積極的に取り組むことを目的とした会議のこと。

区分所有者 : 一つの建物が区分所有されているとき、区分された部分を所有する権利を「区分所有権」といい、その区分所有権を有する者

緊急輸送道路 : 東京都地域防災計画に定める、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路、並びにこれらの道路と知事が指定する拠点(指定拠点)とを連絡し、又は指定拠点を相互に連絡する道路

個別訪問（ローラー作成） : 耐震診断後、耐震改修等に進んでいない所有者に対して、建築士等のアドバイザーや行政職員により耐震化への働きかけを平成 28 年度より実施

【さ行】

首都直下地震 : 中央防災会議において、マグニチュード 7～8 クラスの地震のうち、被害が大きく首都中枢機能への影響が大きいと思われる地震で、東京都では減災対策の対象としている。

所管行政庁（特定行政庁） : 建築主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいう。ただし、その他の市町村又は特別区の区域において、建築基準法第 97 条の 2 第 1 項又は第 97 条の 3 第 1 項の規定により建築主事を置く市町村又は特別区の区域においては、建築基準法第 6 条第 1 項第 4 号に掲げる建築物のみを対象に、当該市町村又は特別区の長が所管行政庁となる。

新耐震基準 : 昭和 56 年 6 月 1 日に導入された耐震基準。建築基準法では最低限遵守すべき基準として、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震に対しては構造体を無害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

震度 : ある場所での地震による揺れの強さを表したもの。日本で用いられている震度（階級）は、10 階級の気象庁震度階級と呼ばれるもので、計測震度計を用いて観測し、地震発生直後に速報される。

占有者 : マンション等を借りて住んでいる者、事務所や店舗等を借りて営業を行う者。

【た行】

耐震化 : 耐震診断を実施して地震に対する安全性に適合することを明らかにすること又は耐震改修等を実施することをいう。

耐震改修 : 地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕若しくは模様替又は敷地の整備をすること。

耐震改修促進法 : 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）の略称。阪神・淡路大震災の教訓から、地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的として制定された。

耐震改修等 : 耐震改修、除却、建替えにより地震に対して安全な建築物とすること。

耐震化推進条例 : 東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例（平成 23 年東京都条例第 36 号）の略称。首都直下地震の切迫性が指摘されている中、震災時において避難、救急消火活動、緊急支援物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路が建築物の倒壊により閉塞されることを防止するため、沿道の建築物の耐震化を推進し、震災から都民の生命と財産を保護するとともに、首都機能を確保することを目的として制定された。

耐震化率 : 全ての建築物のうちの、耐震性を満たす建築物（新耐震基準によるもの、耐震診断で耐震性有りとされたもの、耐震改修を実施したもの）の割合
なお、住宅は、住宅・土地統計調査に基づいて算定しているため戸数単位となっている。

$$\text{耐震化率} = \frac{\text{新耐震基準の建築物} + \text{耐震診断で耐震性を満たす建築物} + \text{耐震改修済みの建築物}}{\text{全ての建築物}}$$

- 耐震キャンペーン** : 都が主体となり、区市町村と連携して下記のイベントを開催
ン
- ・耐震フォーラム
 - ・耐震改修工法等展示会
 - ・耐震改修現場見学バスツアー
 - ・耐震フェア（区市町村による耐震イベント） など
- 耐震診断** : 地震に対する安全性を評価すること。
- 耐震性能** : 耐震改修促進法第4条第2項第3号に基づく耐震診断の結果で、耐震性を示す指標（Is 値やIw 値など）に応じ地震に対する安全性が評価される。
- 耐震性を満たす** : 新耐震基準に適合するもの又は建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられること。
- 耐震対策緊急促進事業** : 特に多数の者が利用する大規模建築物、災害時の機能確保が必要な避難路沿道建築物等の耐震診断や耐震改修、建替え等について社会資本整備総合交付金等による助成に加えて、国の単独の補助を実施する。
- 地域防災計画** : 地震や風水害などの大きな災害の発生に備え、災害の予防や災害が発生した場合の応急対策、復旧対策を行うため、災害対策基本法に基づき、地方公共団体等が処理すべき防災上の業務や事務を定めた計画。
- 賃借人** : 借り賃を払って借りる人。賃借りした人。
- 東京都耐震改修促進計画** : 我が国の政治・経済の中心であり人口が集中する東京において、都民の生命と財産を保護するとともに、首都機能を維持するため、建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進することを目的とし東京都が定めた計画
- 東京都地域防災計画** : 災害対策基本法第40条の規定に基づき東京都防災会議が策定する計画であり、都、区市町村、指定地方行政機関、自衛隊、指定公共機関、指定地方公共機関等の防災機関がその有する全機能を有効に発揮して、都の地域における地震災害の予防、応急対策及び復旧・復興対策を実施することにより、住民の生命、身体及び財産を保護することを目的としている。
- 道路閉塞** : 建築物や塀や電柱が道路に倒れることで交通に支障が生じ、道路が塞がること。

特に倒壊の危険性が高い建築物 : 耐震性を示す指標が一定値以下の場合、倒壊し、又は崩壊する危険性が高いとされる。例えば、木造以外の建築物は I_s 値が 0.3 又は q 値が 0.5 未満の場合、木造の建築物は I_w 値が 0.7 未満の場合をいう。

【は行】
補強設計 : 耐震性能など建築物の強度的性能を向上させ安全性を高めるために、柱、梁、壁など建築物の主要構造物の補強を計画し、建築物の強度や粘り強さを向上させる設計のこと。

【ま行】
マンション : マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）第 2 条第 1 号で定義される分譲マンションのことをいう。

【や行】
容積率 : 建物の延べ面積の、敷地面積に対する割合

参考図表

I. 所有者へのヒアリング調査結果

(平成 29 年 6 月 30 日時点の集計 1073 件分)

(1) 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結果

平成 29 年 6 月 30 日時点の集計結果 (1,073 件分)

(2) 建物分類ごとの「耐震改修等にあたっての障害」の整理

(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

II. 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実施予定について

(2) 耐震改修等の実施予定と I_s 値の関係について

(3) I_s 値別の耐震改修等の実施予定について

(4) 建物用途と I_s 値の関係

(5) 建物用途別の対応状況について

(6) 診断時 I_s 値ごとの耐震改修等の実施率

III. 耐震化へのステップ図

(1) 分譲マンション

(2) 賃貸マンション/賃貸事務所・店舗

I. 所有者へのヒアリング調査結果

(1) 特定緊急輸送道路沿道建築物に関するヒアリング調査結果

平成 29 年 6 月 30 日時点の集計結果 (1,073 件分)

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～

2 調査項目

(1) 建物属性

- A 所有形態
- B 利用形態
- C 建物用途
- D 管理組合の有無

(2) 耐震化に関する事項

- A 補強設計の実施
- B 耐震改修の実施予定と時期
- C 耐震改修、建替え・除去にあたり、障害となっていること

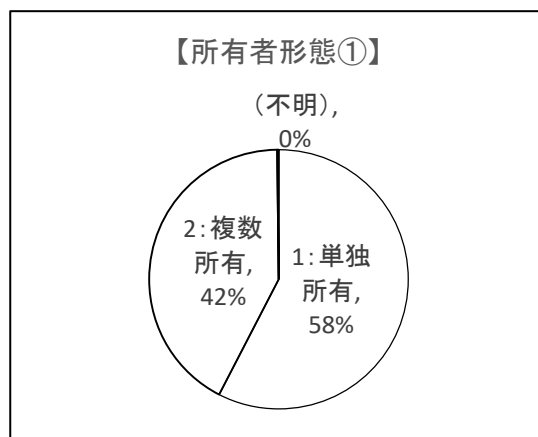
3 調査結果（平成 29 年6月30日時点での集計結果）

（1,073 件分の結果）

■所有者属性

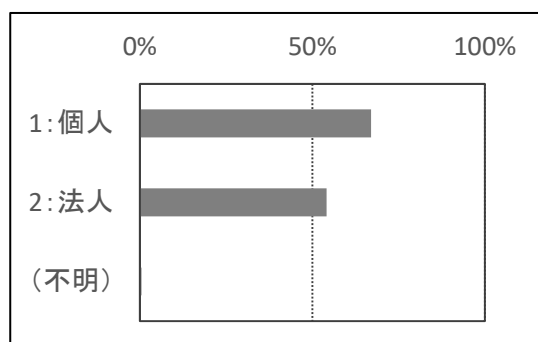
【属性 1】建築物の所有形態①

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%



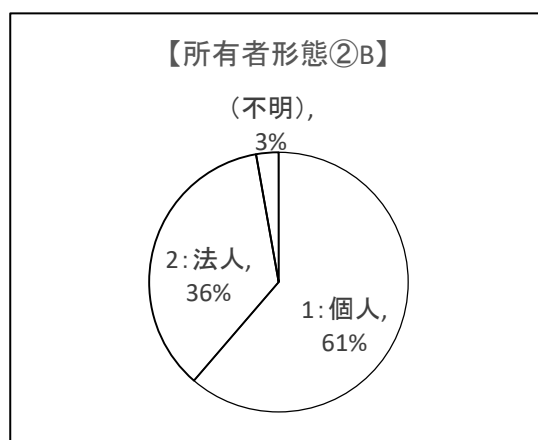
【属性 2-A】建築物の所有形態②（当てはまるものすべて）

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%



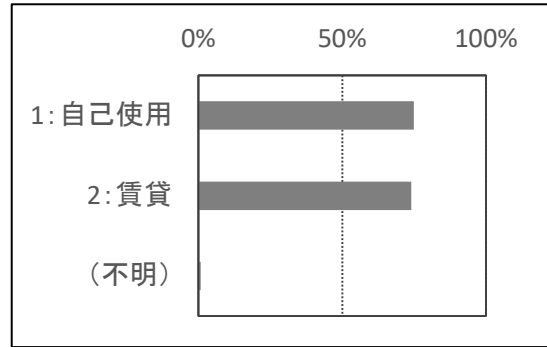
【属性 2-B】建築物の所有形態②（主なもの）

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%



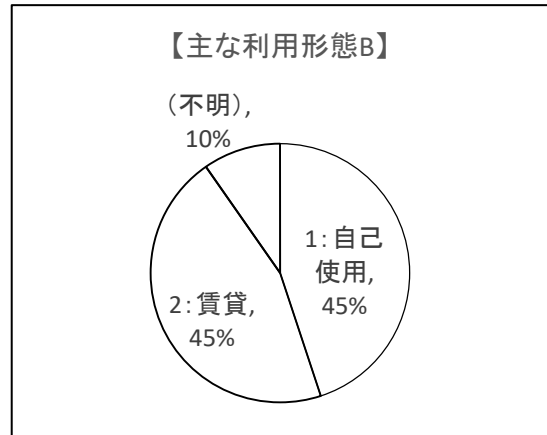
【属性3-A】利用形態（当てはまるものすべて）

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%



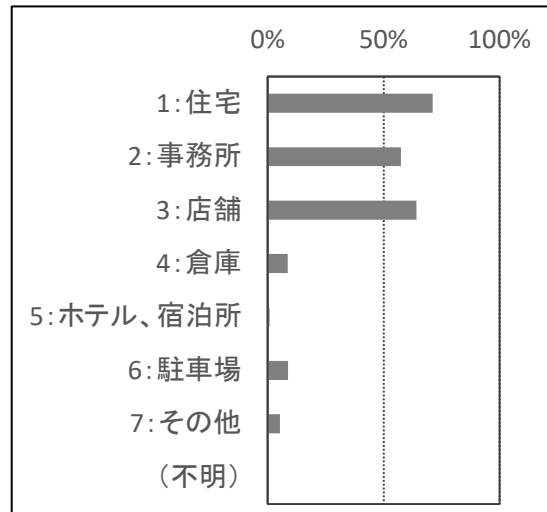
【属性3-B】利用形態（主なもの）

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%



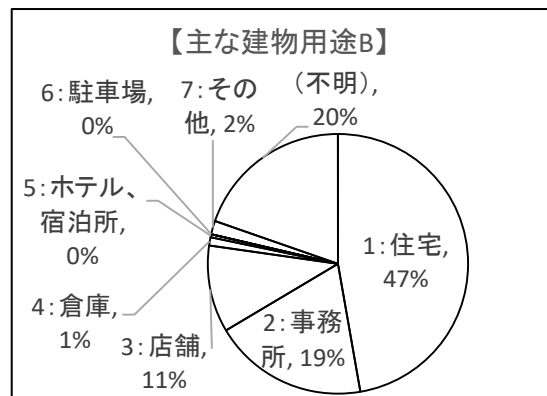
【属性4-A】建物用途（当てはまるものすべて）

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）

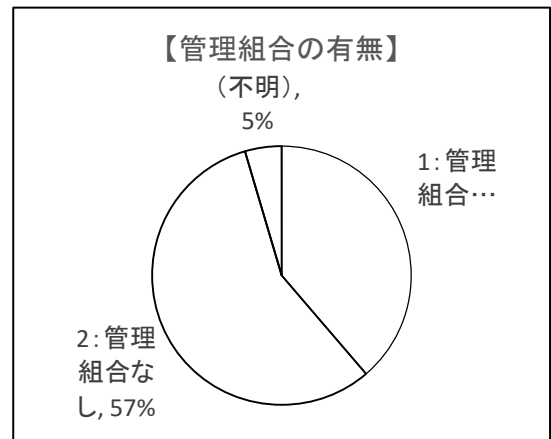
選択肢	回答数	割合
1：住宅	507	47%
2：事務所	206	19%
3：店舗	116	11%
4：倉庫	11	1%
5：ホテル、宿泊所	4	0%
6：駐車場	0	0%
7：その他	18	2%
(不明)	211	20%
総計	1,073	100%



【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



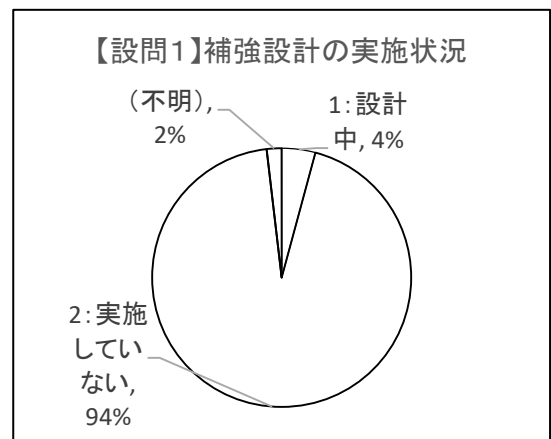
■耐震化に関する事項

【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%

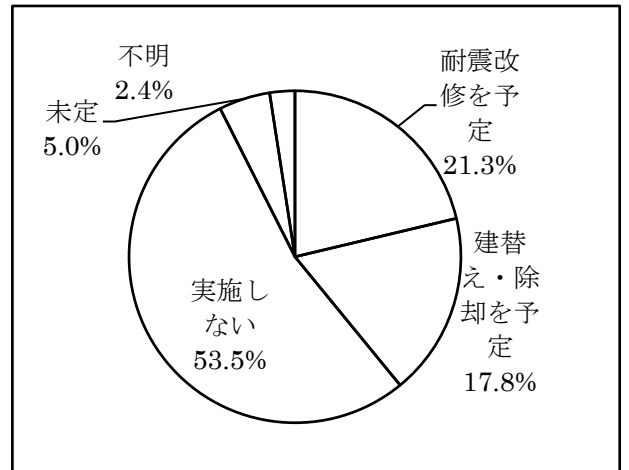
※設計中のうち、改修を予定しているのは11件

以降の設問は、その11件を除いた1,062件が対象



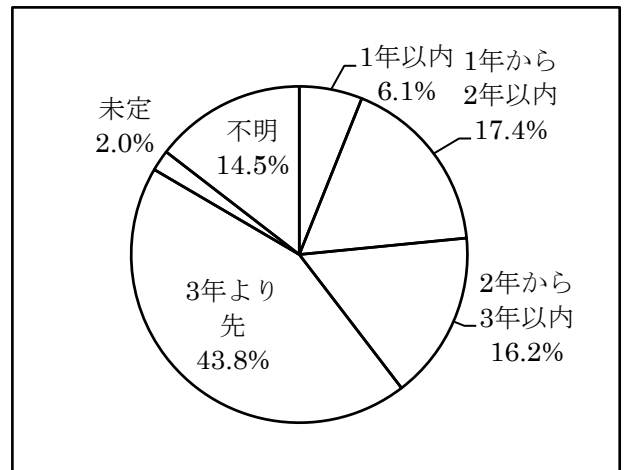
【設問2】耐震改修の実施予定

選択肢	回答数	割合
1：耐震改修を予定	226	21.3%
2：建替え・除却を予定	189	17.8%
3：実施しない	568	53.5%
(未定)	53	5.0%
(不明)	26	2.4%
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	6.1%
2：1年から2年以内	86	17.4%
3：2年から3年以内	80	16.2%
4：3年より先	217	43.8%
(未定)	10	2.0%
(不明)	72	14.5%
総計	495	100%

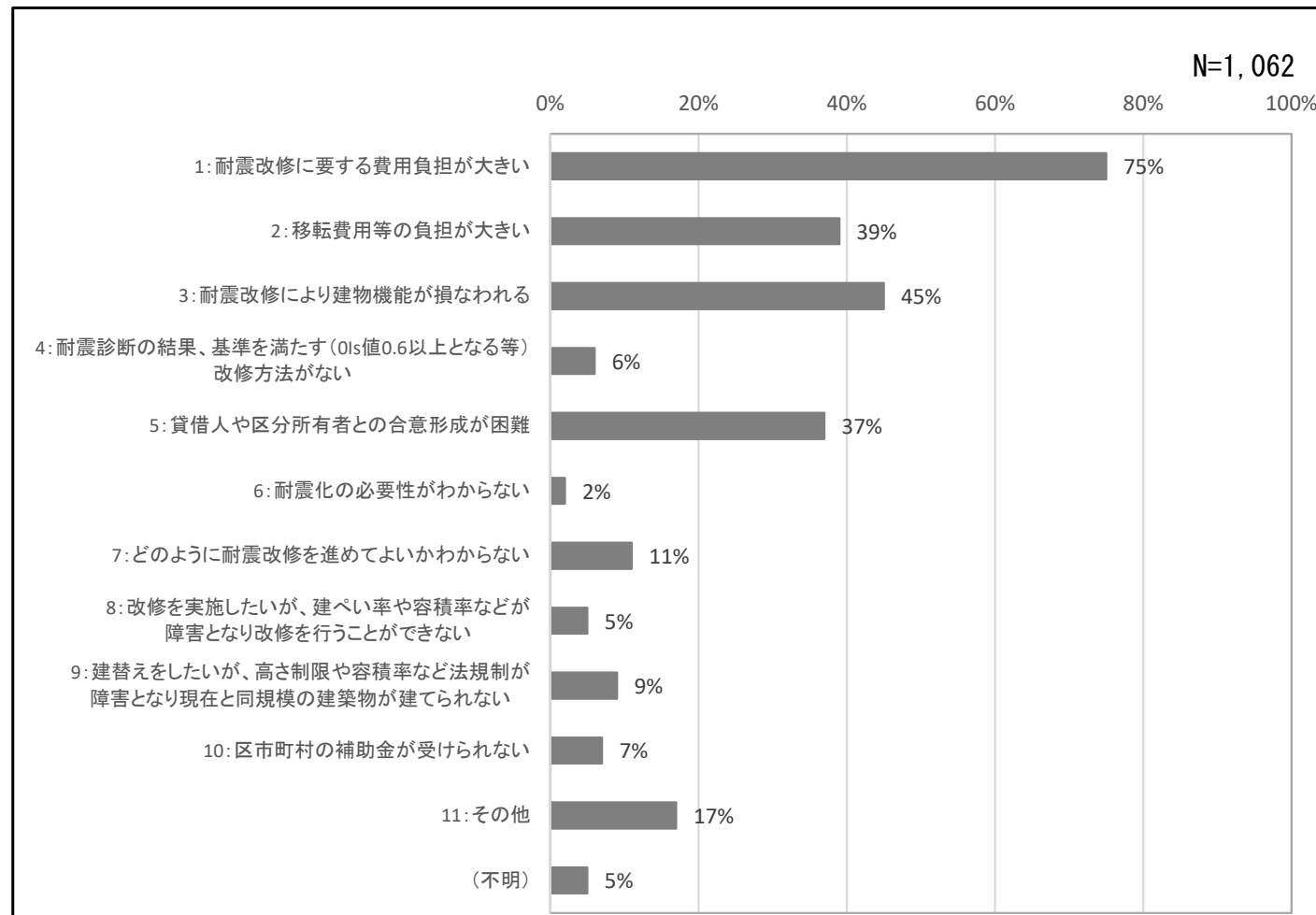


(2) 建物分類ごとの「耐震改修等にあたっての障害」の整理（実施の有無による分類）

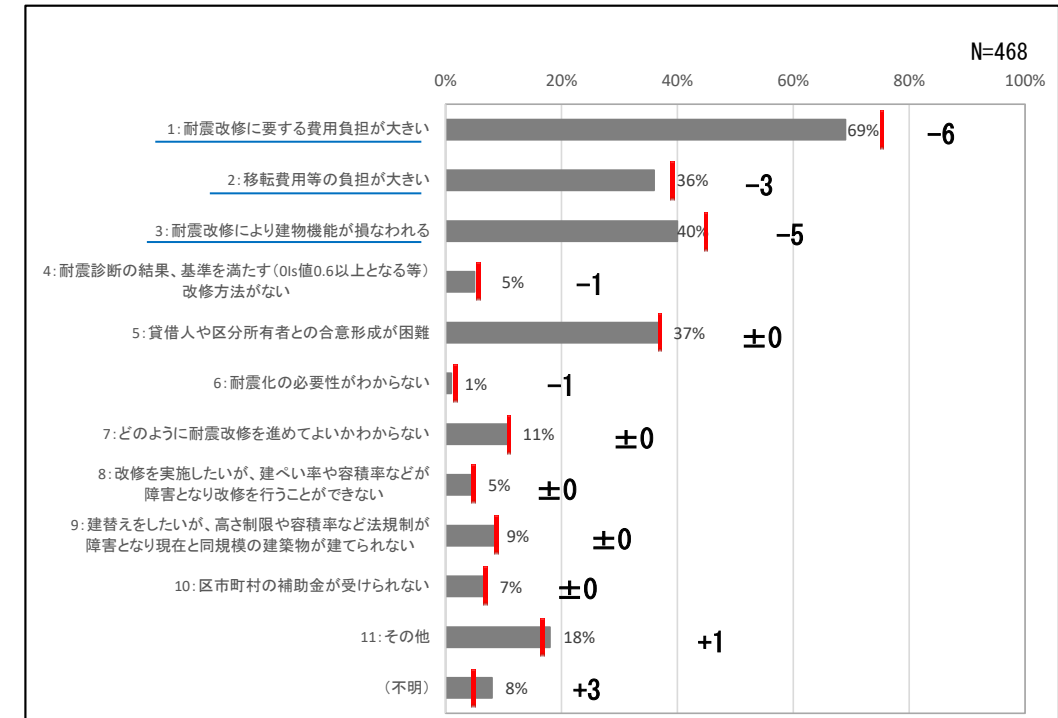
①全体 【対象数：1,062 棟】

	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(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	

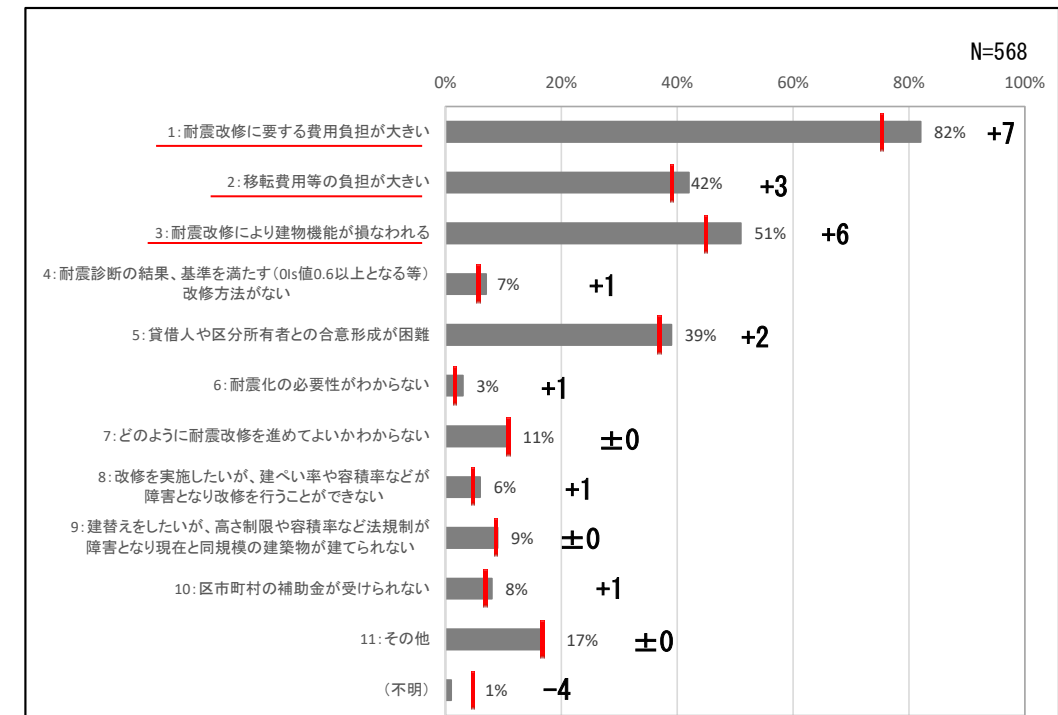
① 全体 【対象数：1,062 棟】



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】

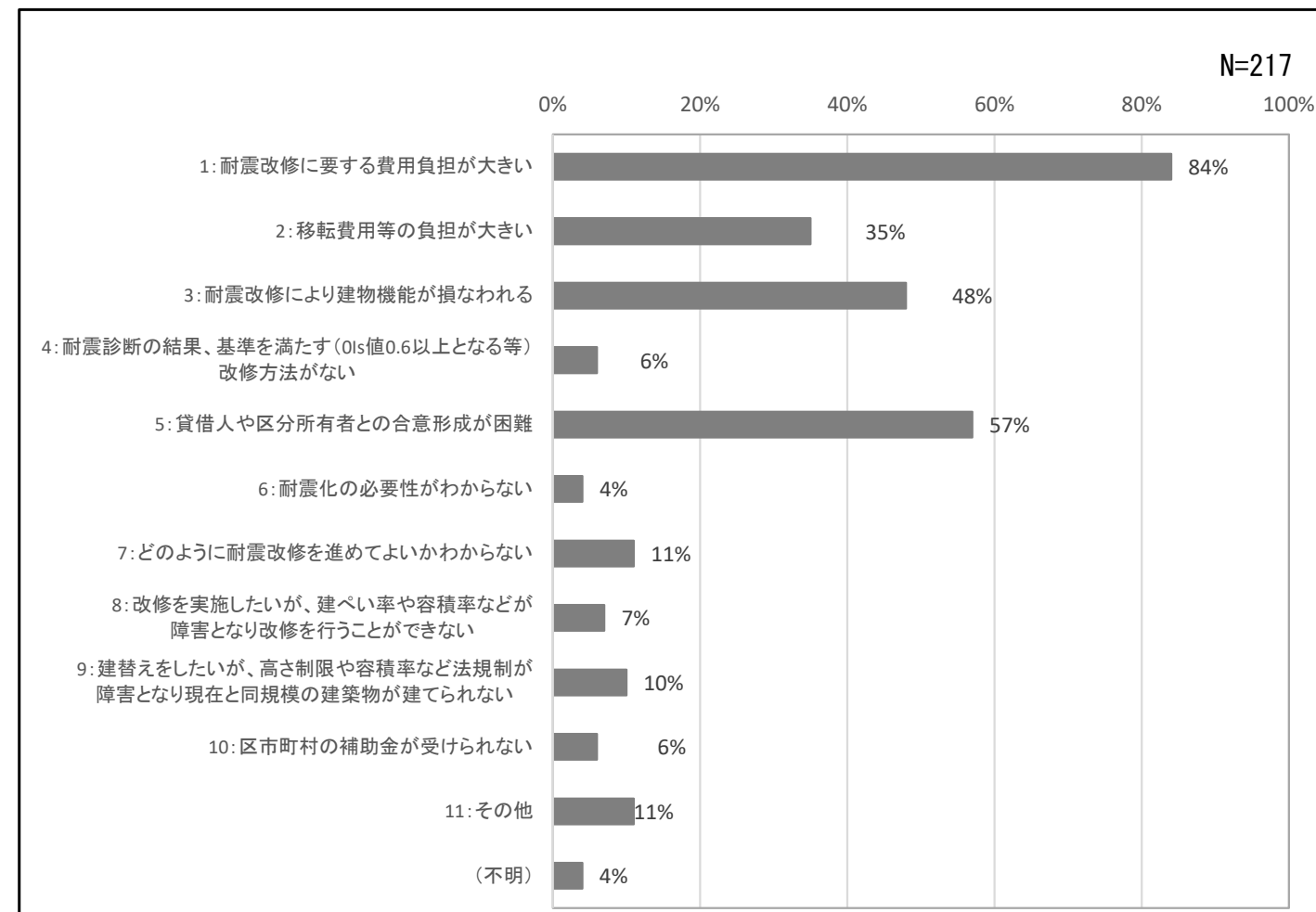


※ | : 全体 1,062 の割合を示す
 ※ 「±0」などの数値：全体集計とのポイント差
 ※ 「実施する」「実施しない」のほかに「その他・不明」があるため、合計値が全体の回答数と合致しない

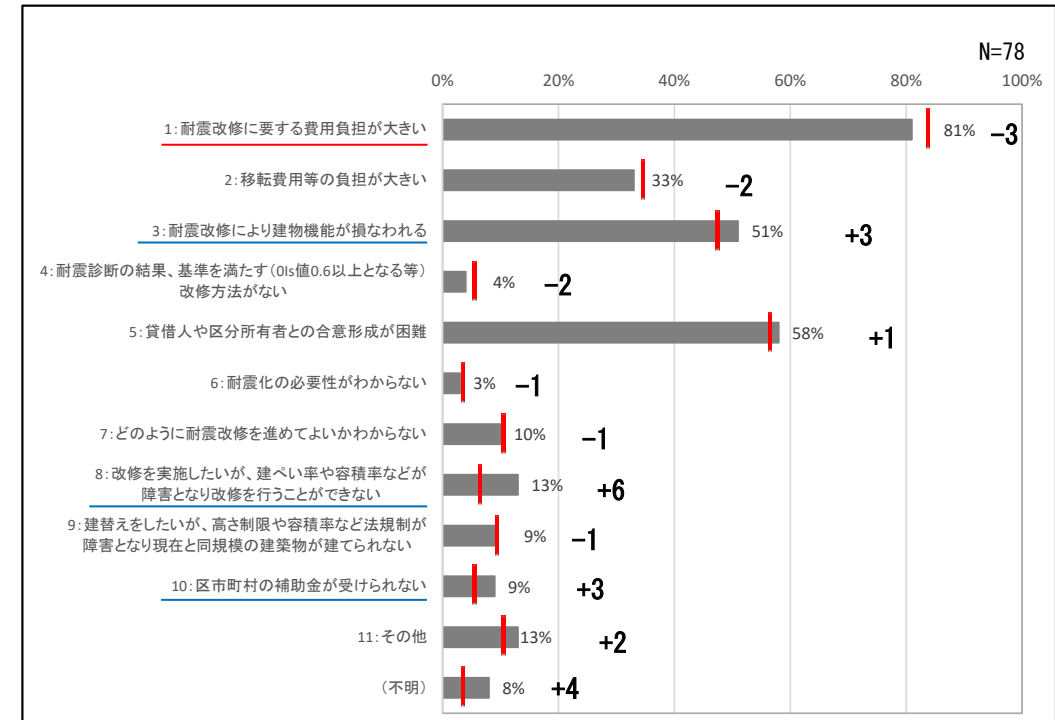
②分譲マンション 【対象数：217棟】

	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(0Is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	

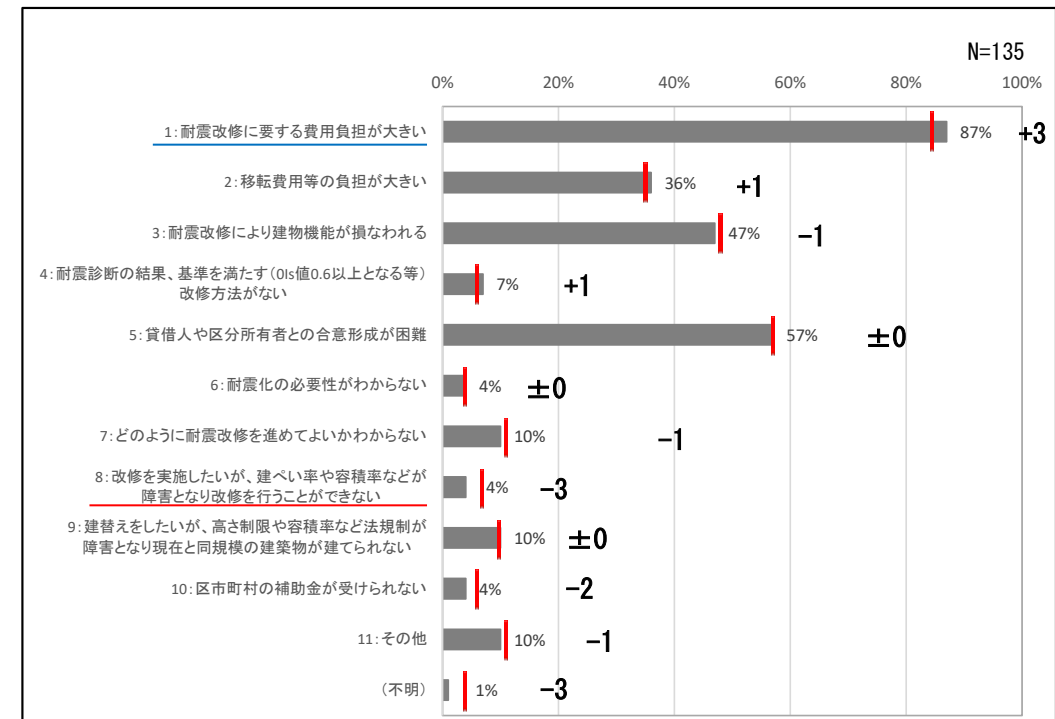
① 全体【対象数：217棟】



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】

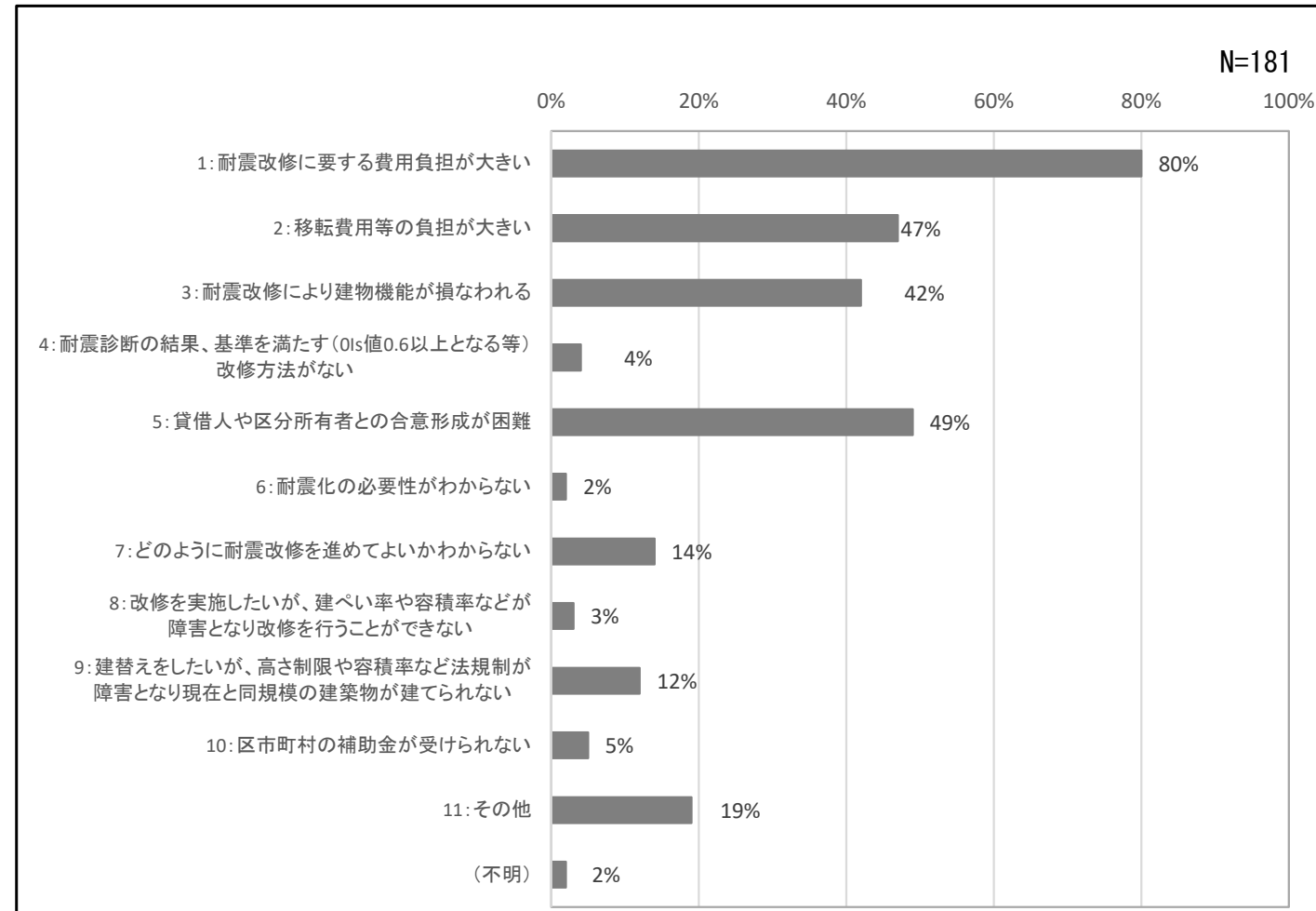


※ | : 全体 217 の割合を示す
 ※ 「±0」などの数値：全体集計とのポイント差
 ※ 「実施する」「実施しない」のほかに「その他・不明」があるため、合計値が全体の回答数と合致しない

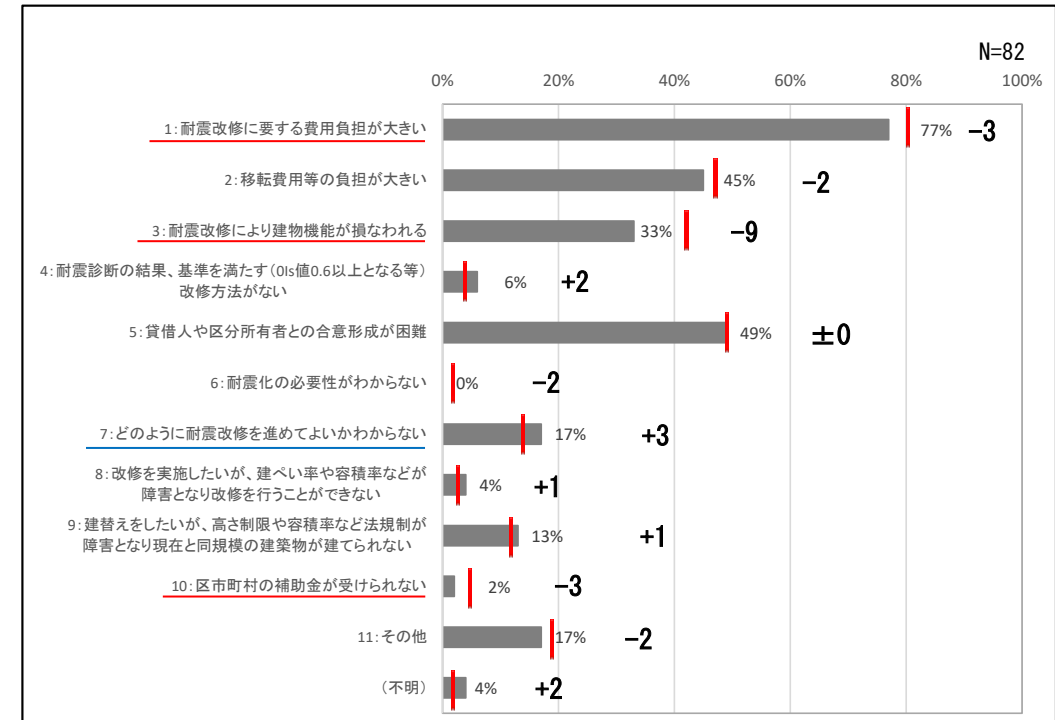
③賃貸マンション 【対象数：181棟】

	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	

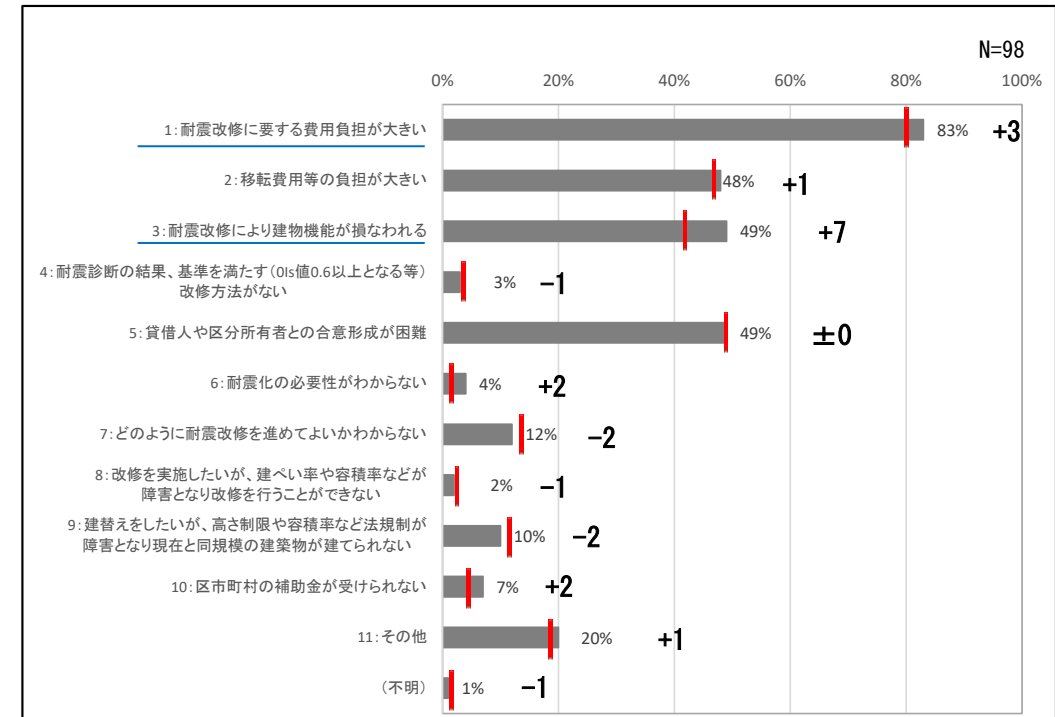
① 全体【対象数：181棟】



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】

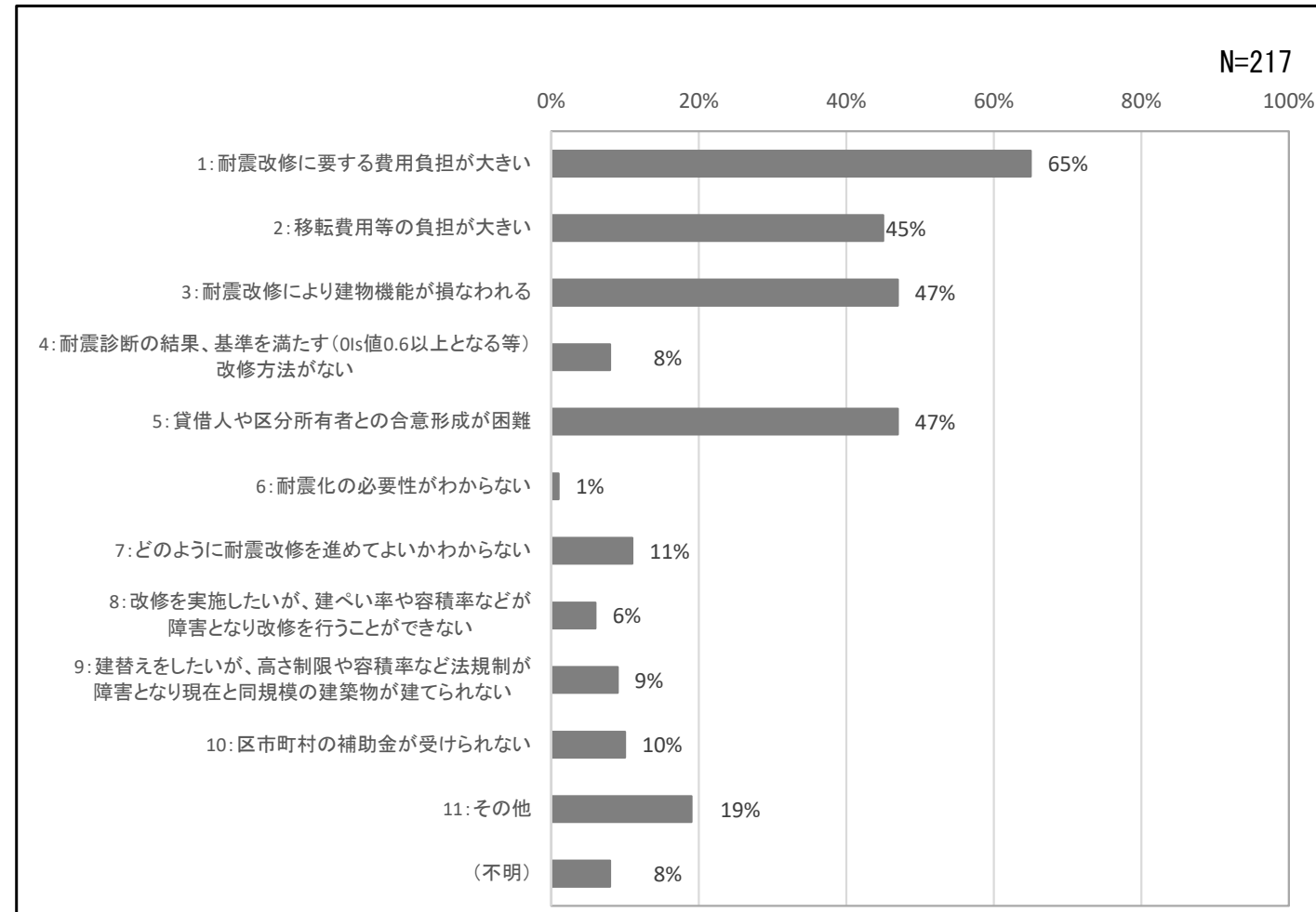


- ※ | : 全体 181 の割合を示す
- ※ 「±0」などの数値：全体集計とのポイント差
- ※ 「実施する」「実施しない」のほかに「その他・不明」があるため、合計値が全体の回答数と合致しない

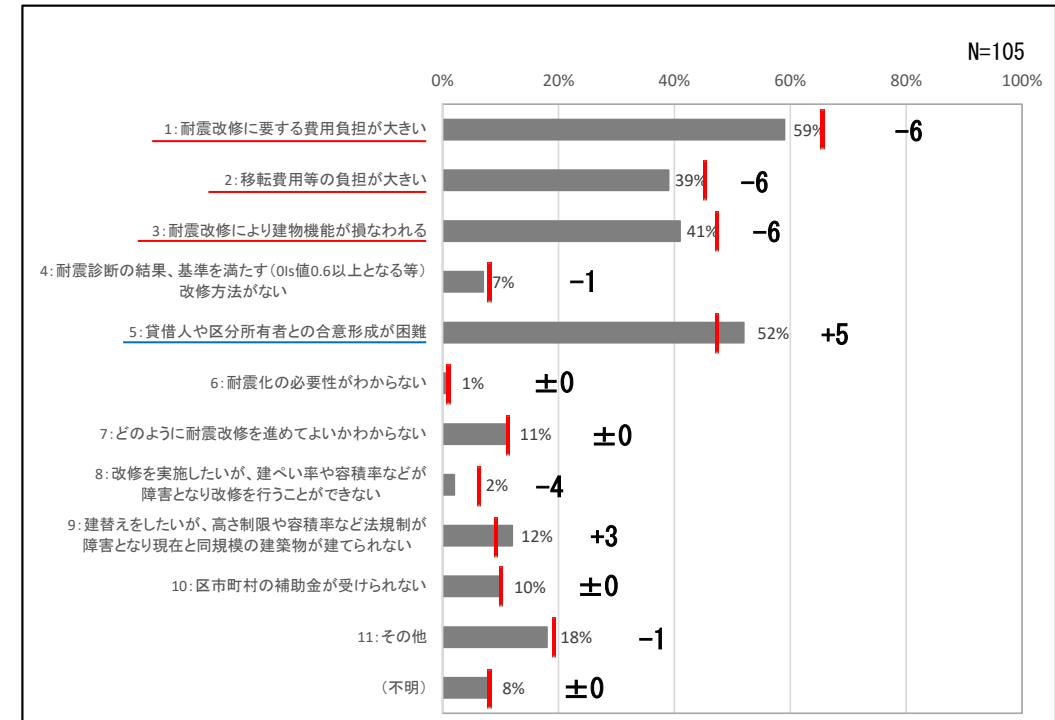
④賃貸事務所・店舗 【対象数：217棟】

	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(0Is値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	

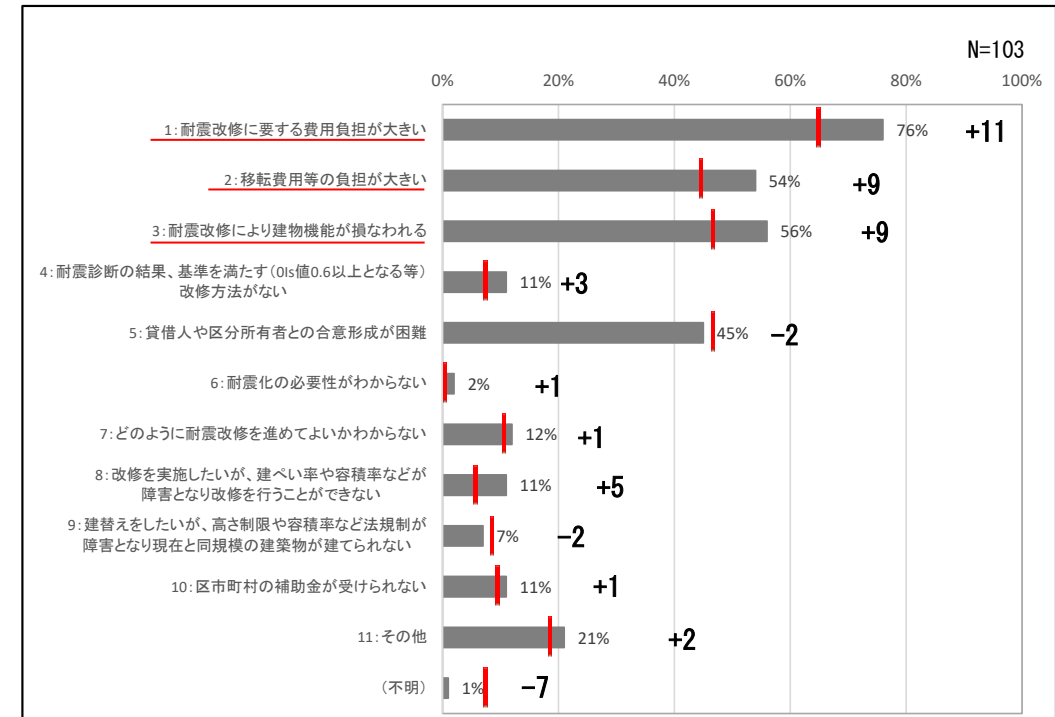
① 全体【対象数：217棟】



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】

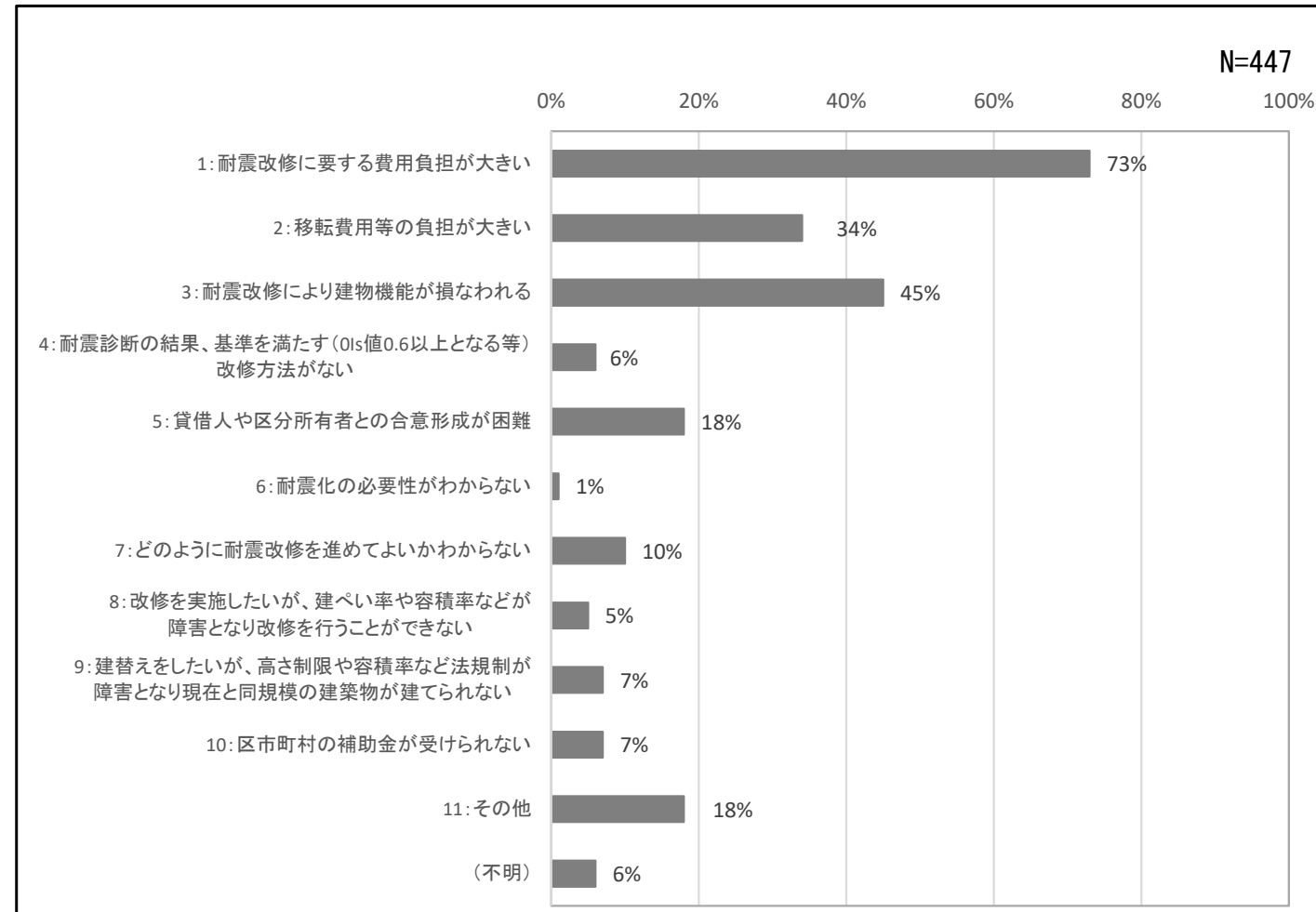


※ | : 全体 217 の割合を示す
 ※ 「±0」などの数値：全体集計とのポイント差
 ※ 「実施する」「実施しない」のほかに「その他・不明」があるため、合計値が全体の回答数と合致しない

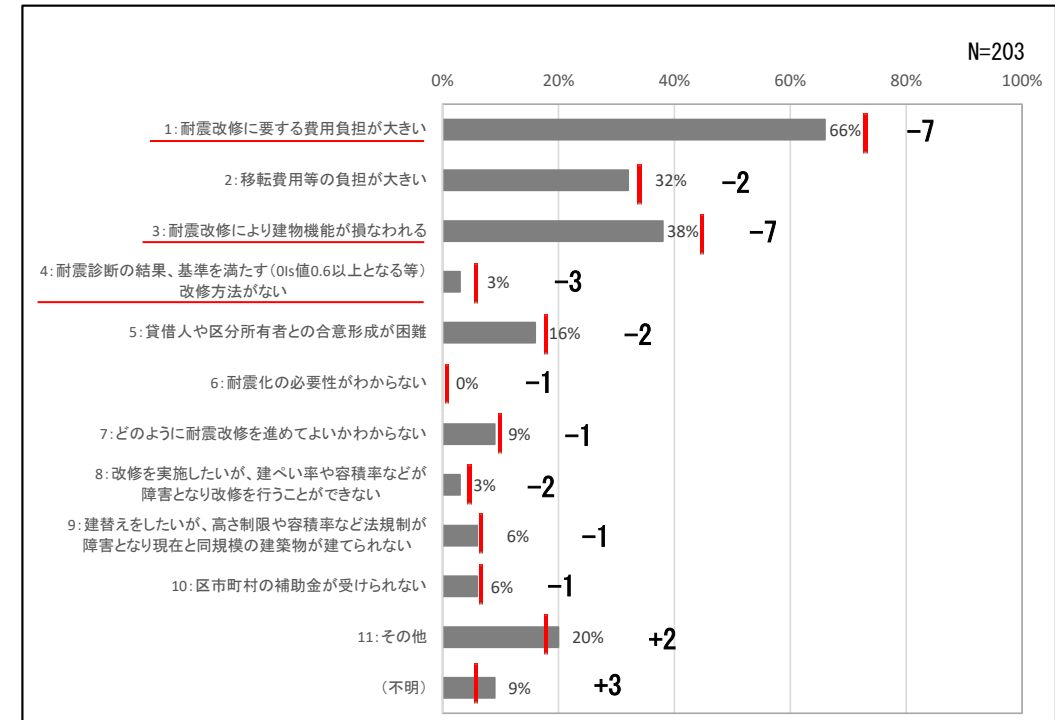
⑤その他 【対象数：447棟】

	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(01s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	

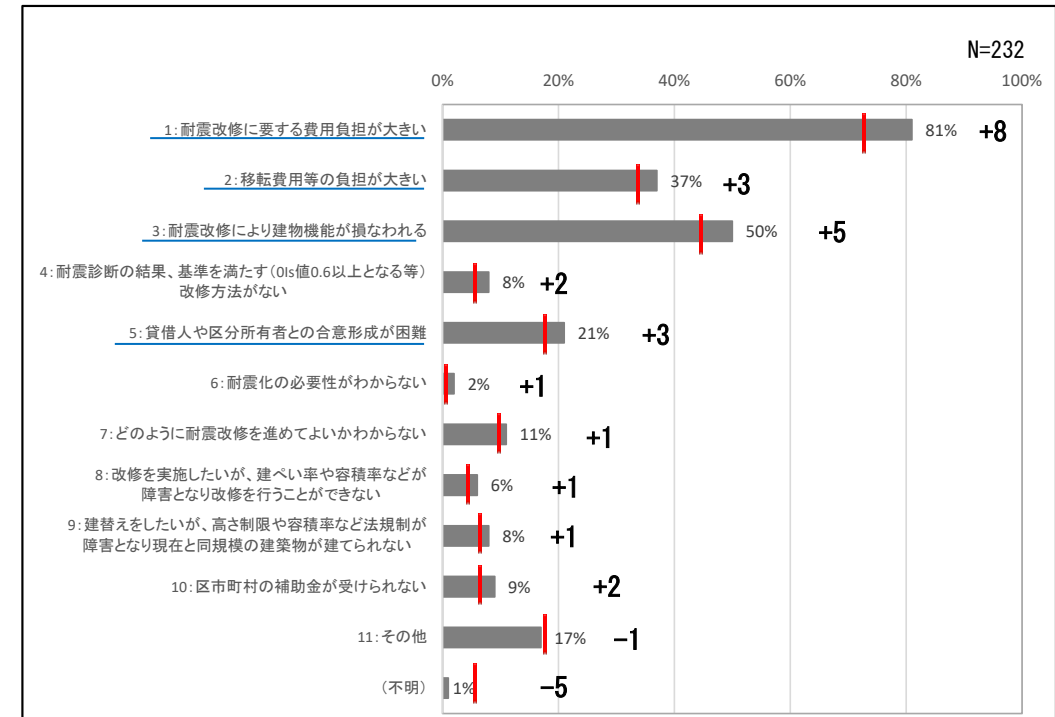
① 全体 【対象数：447棟】



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

(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

(平成29年6月30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、費用負担が大きすぎて実現しなかった。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がある
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くなる。
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。

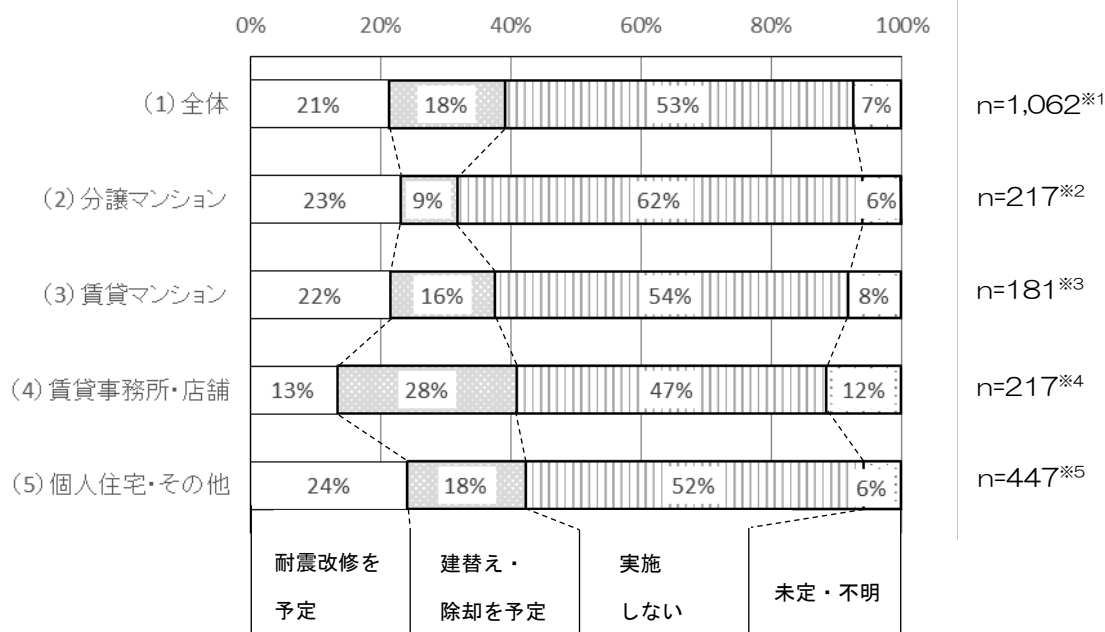
■5_賃借人や区分所有者との合意形成が困難。

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、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。

II 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



※1：H28 ロータ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

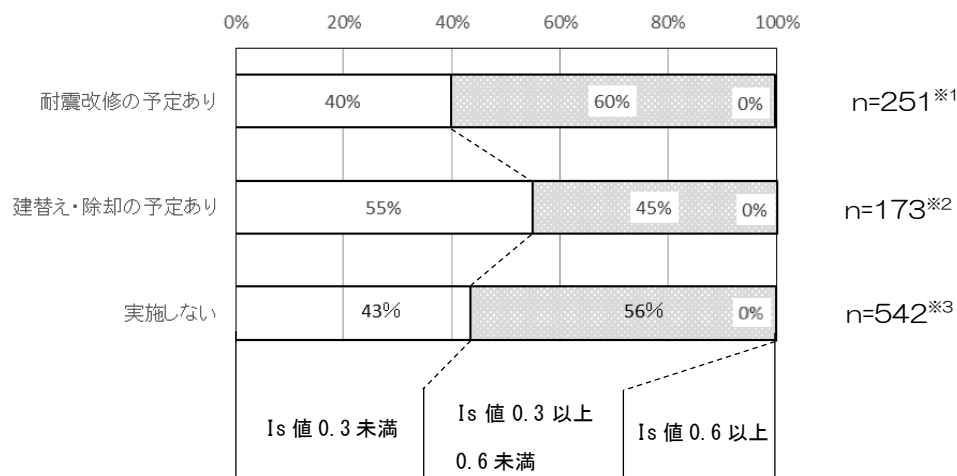
※2：※1のうち、主な建物用途が「住宅」、主な利用形態が「自己使用」、所有形態が「複数所有」である建物棟数

※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」、「貸事務所・店舗」以外の建物棟数

(2) 耐震改修等の実施予定とIs値の関係について

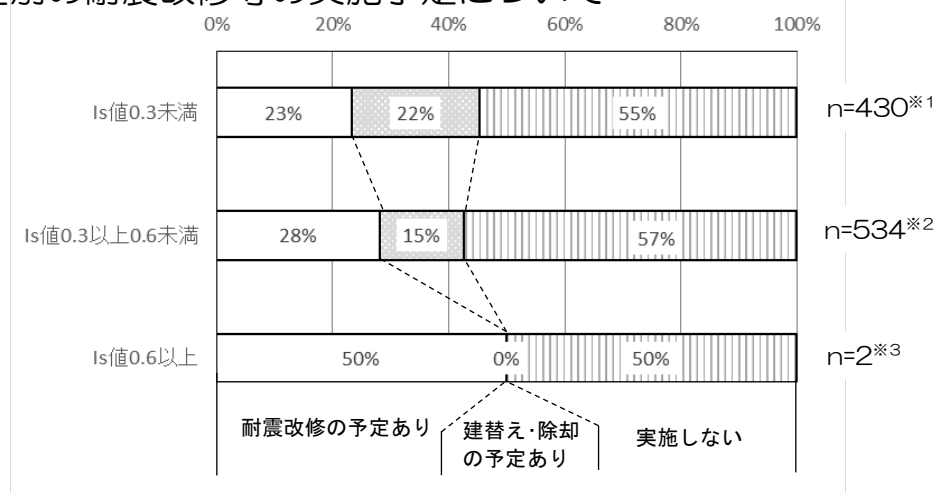


※1：「耐震改修の予定あり」

※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

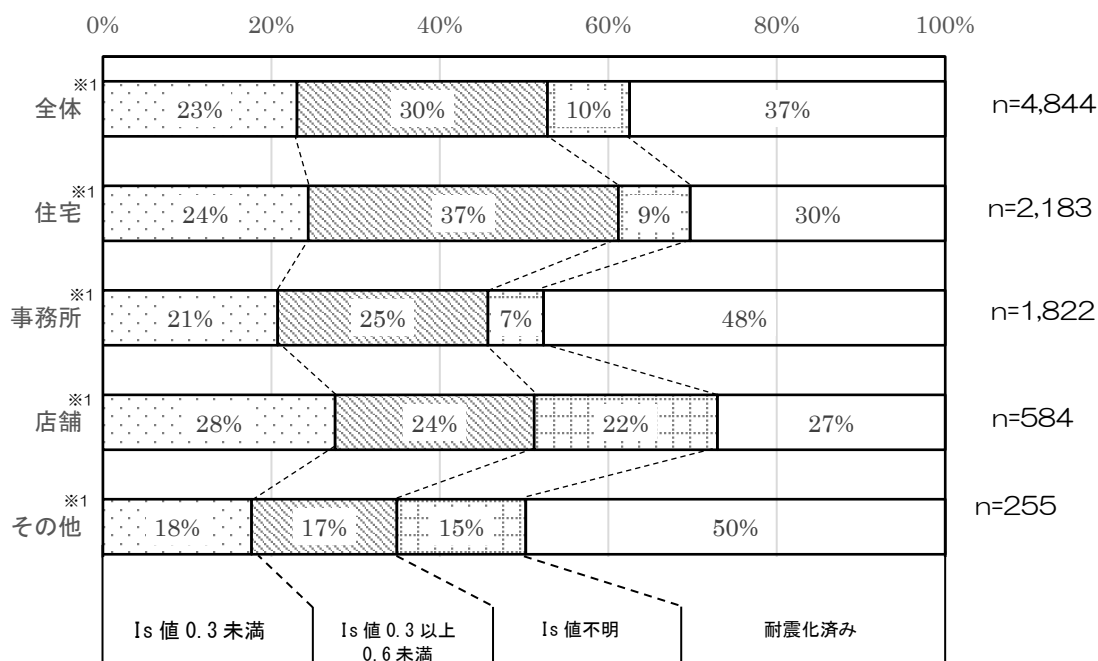
※3：「実施しない」と回答したうち、Is値が判明している建物棟数

(3) Is 値別の耐震改修等の実施予定について



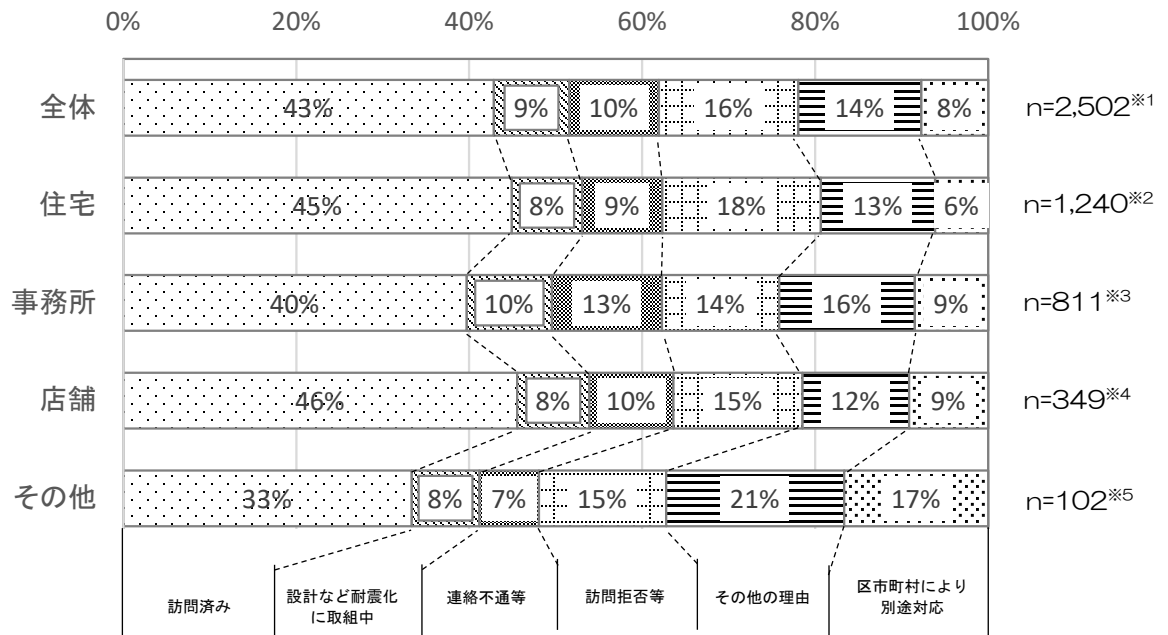
- ※1：「Is 値が 0.3 未満の建物」のうち、耐震改修（または、建替え・除却）の予定がある、実施しないと回答した建物棟数
- ※2：「Is 値が 0.3 以上 0.6 未満の建物」のうち、耐震改修（または、建替え・除却）の予定がある、実施しないと回答した建物棟数
- ※3：「Is 値が 0.6 以上の建物」のうち、耐震改修（または、建替え・除却）の予定がある、実施しないと回答した建物棟数

(4) 建物用途と Is 値の関係



- ※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

(5) 建物用途別の対応状況について



※1：H28 ローラー作戦対象の建物棟数（2,502 棟）

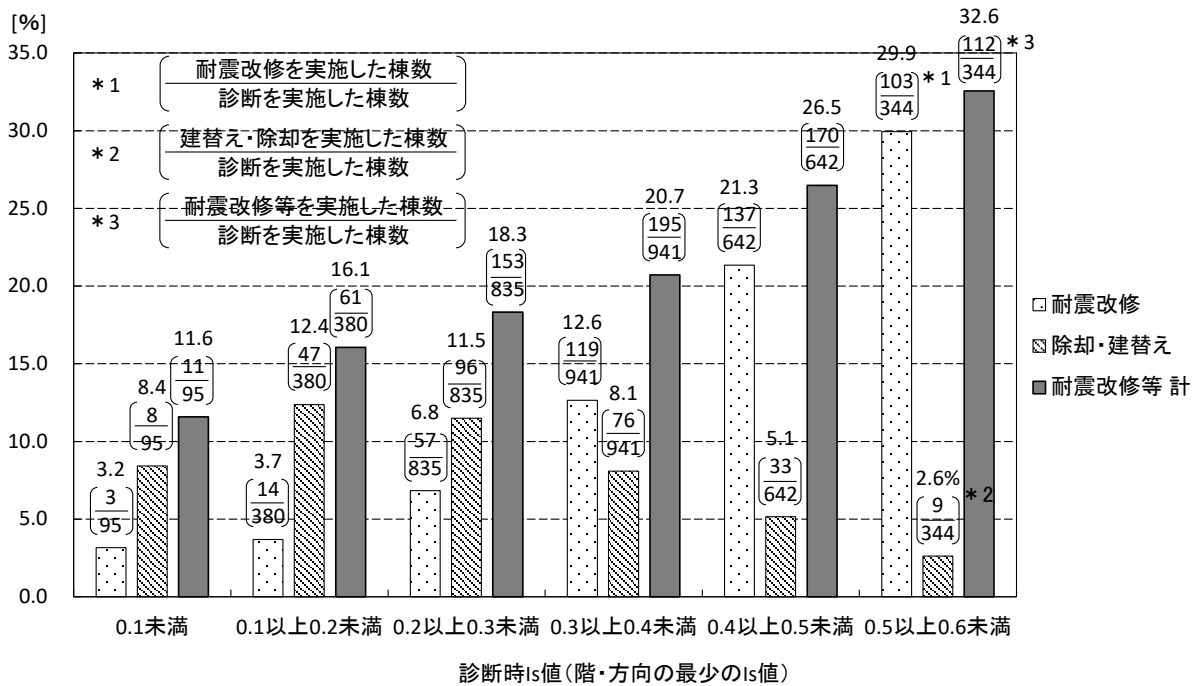
※2：※1のうち、建物用途が「住宅」である建物棟数

※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

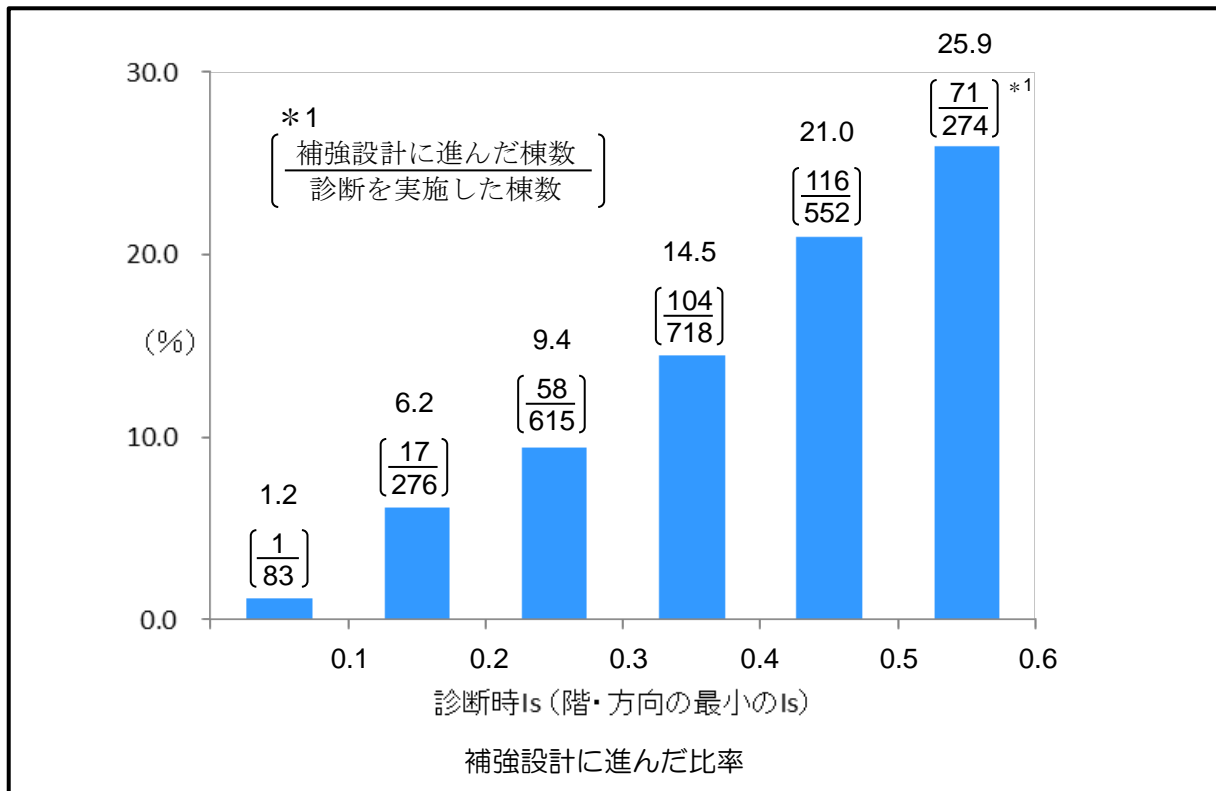
※5：※1のうち、建物用途が「住宅」「事務所」「店舗」以外の建物棟数（複数の用途を選択した建物も含む）

(6) 診断時 Is 値ごとの耐震改修等の実施率 (平成 29 年 10 月末時点)



- 耐震改修等（耐震改修・建替え・除却）の実施率は、診断時 Is 値が高いほど高くなっている。
- 耐震改修の実施率は診断時 Is 値が高いほど高く、建替え・除却の実施率は診断時 Is 値が低いほど高い。Is 値 0.3 を境に、耐震改修の実施率と建替え・除却の実施率が逆転している。

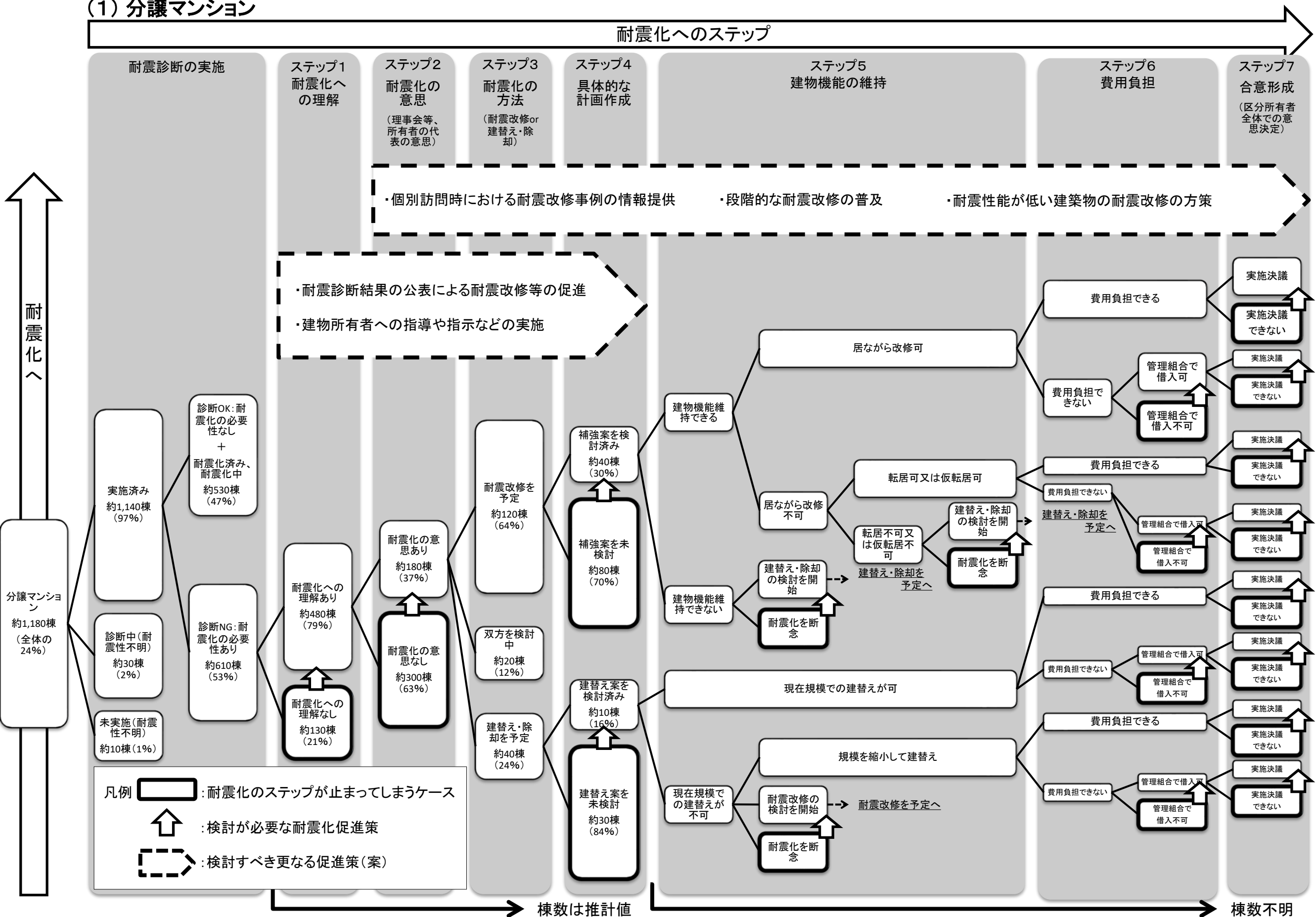
《藤村委員 提供資料》実務のための補強設計マニュアルより抜粋



Ⅲ 耐震化へのステップ図

(1) 分譲マンション

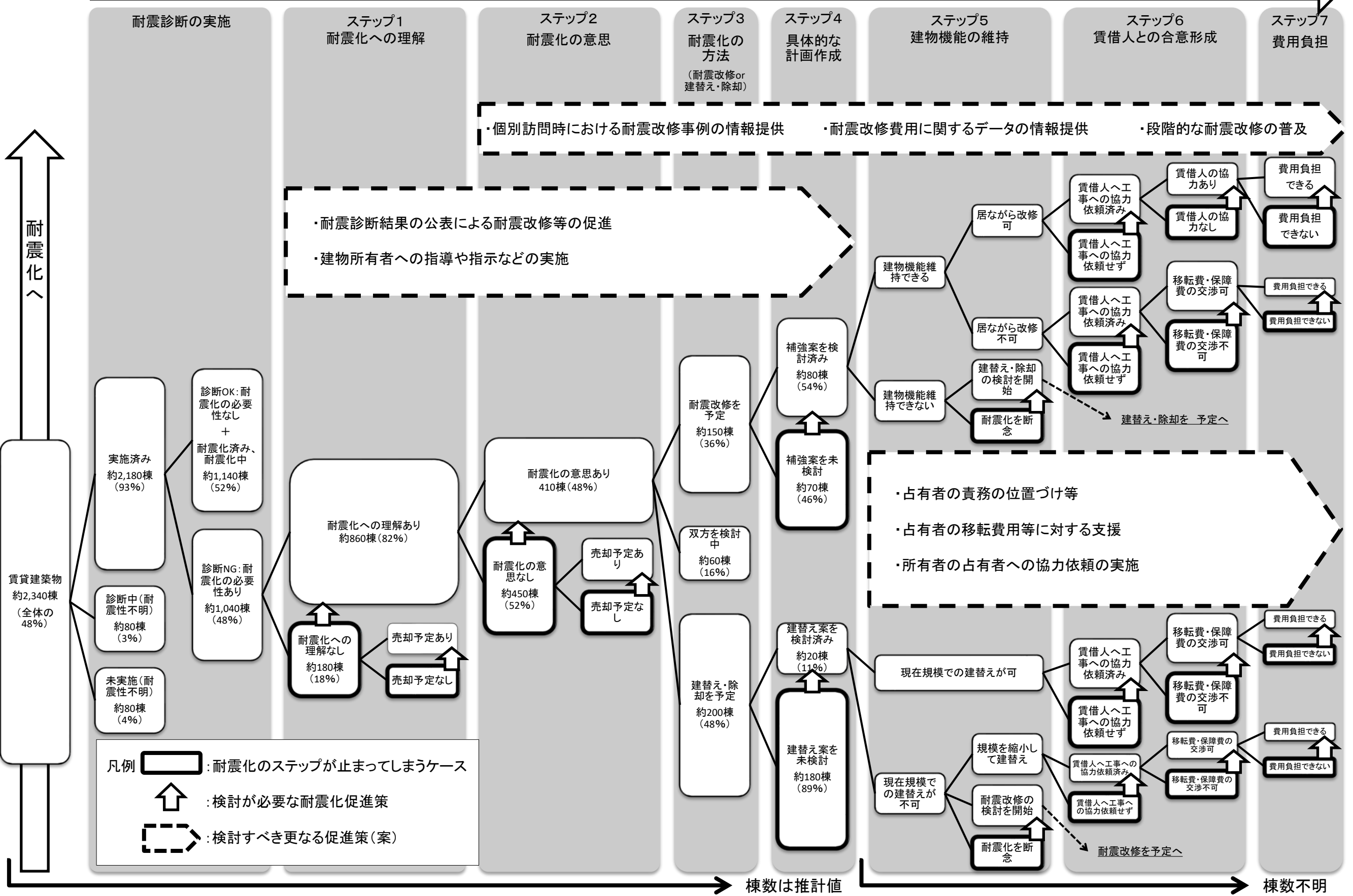
耐震化へのステップ



※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

(2) 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