

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

平成30年5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	18
4 耐震化に向けた更なる促進策	19
(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	24

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。

○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）棟数の割合

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

○テナント

建物の全部又は一部を賃料を払って借り受けている者のうち、店舗営業や事務所などで使用している事業者

○賃借人

建物の全部又は一部を賃料を払って借り受けている者で、上記テナントに加え、賃貸マンションの住民も含めた者

○占有者

所有者が耐震改修等を進めていく上で協力を得る必要がある、テナントをはじめとする上記賃借人など、建物の全部又は一部を権利に基づき占有している者（賃貸借契約の有無に係らず）

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 割の助成を行ってきた。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、重点的に耐震化を促進してきた。

平成 29 (2017) 年 12 月末現在の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（ I_s 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)。

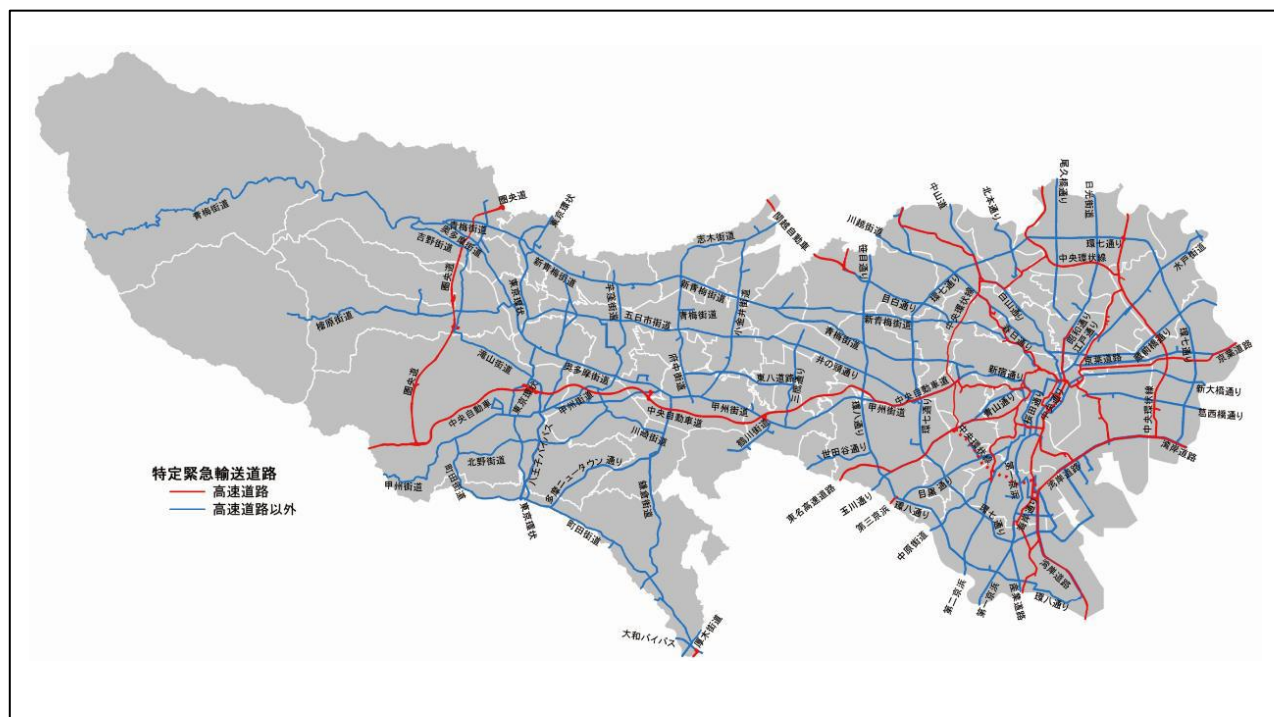


図 1-1 特定緊急輸送道路

(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 に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、耐震化推進条例においては、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（下記の要件に該当する建築物）

- | |
|---|
| <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、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 新耐震基準の建築物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（2025）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の建築物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%（②／①）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 4,840 棟のうち、耐震診

断実施率は97.1% (④/⑤)、耐震性を満足する割合は38.2% (③/⑤) 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。

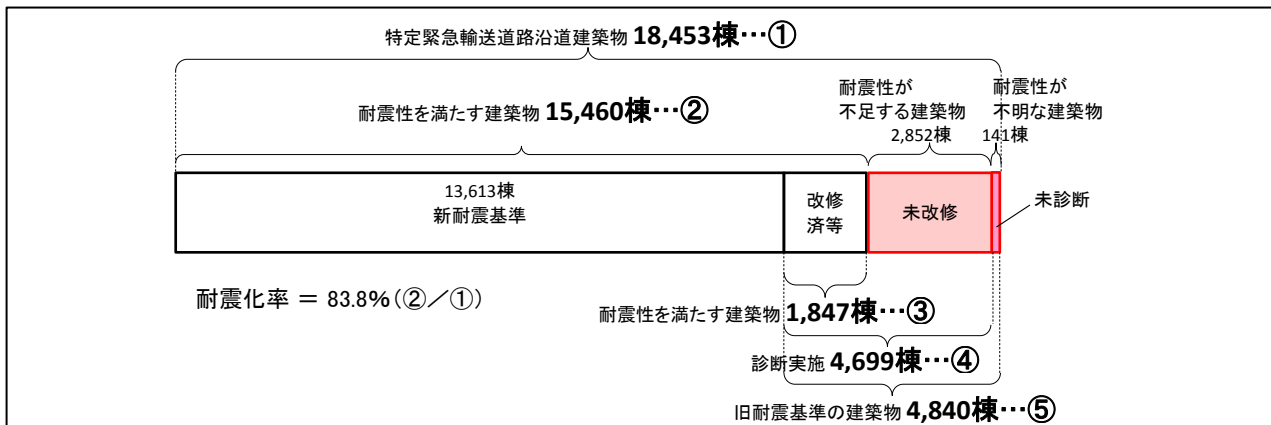


図 1-2 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況 (平成 29 (2017) 年 12 月現在)

(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。

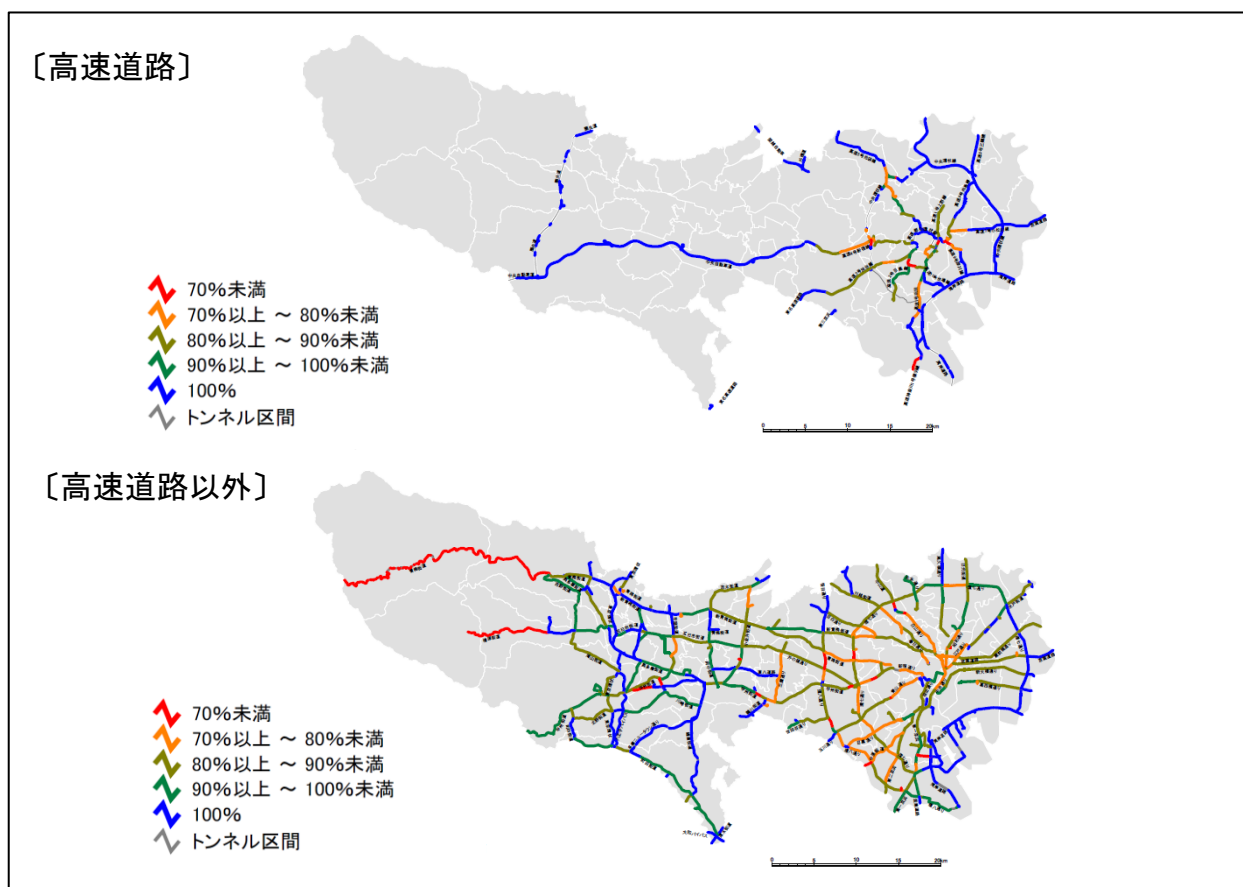


図 1-3 主要交差点間ごとの耐震化率の状況 (平成 29 (2017) 年 12 月現在)

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、それ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。

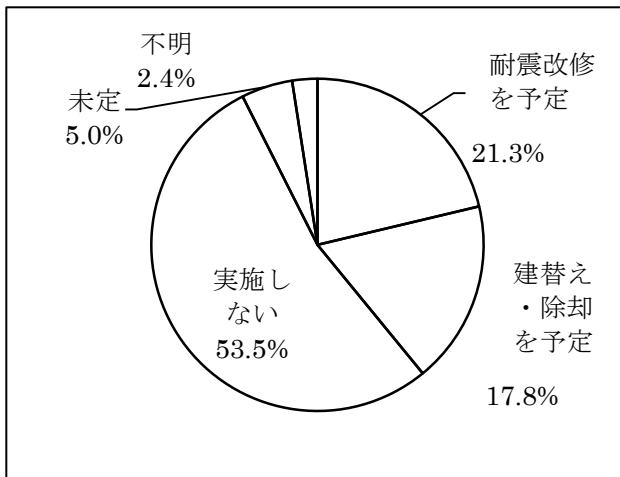


図 2-1 耐震改修等の実施の意向

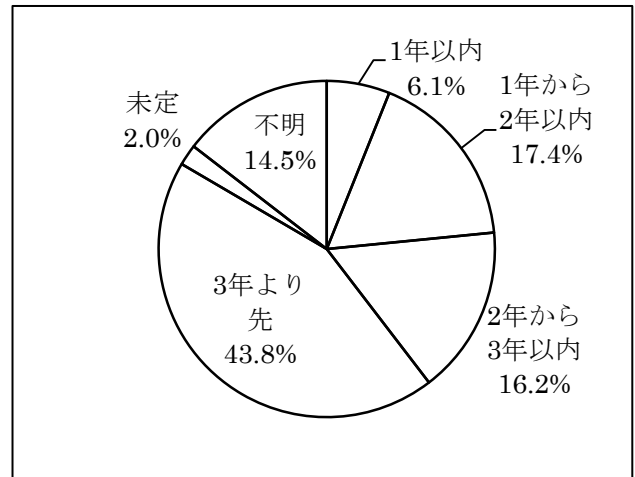


図 2-2 耐震改修等の実施予定時期

(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。

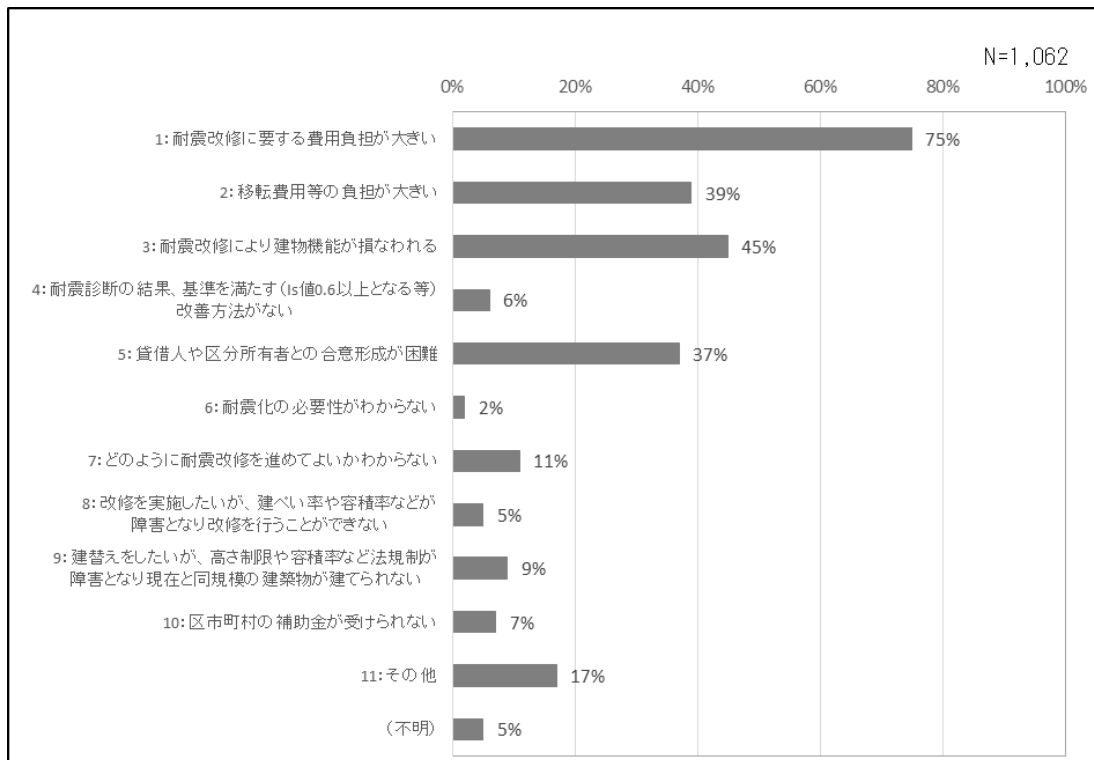
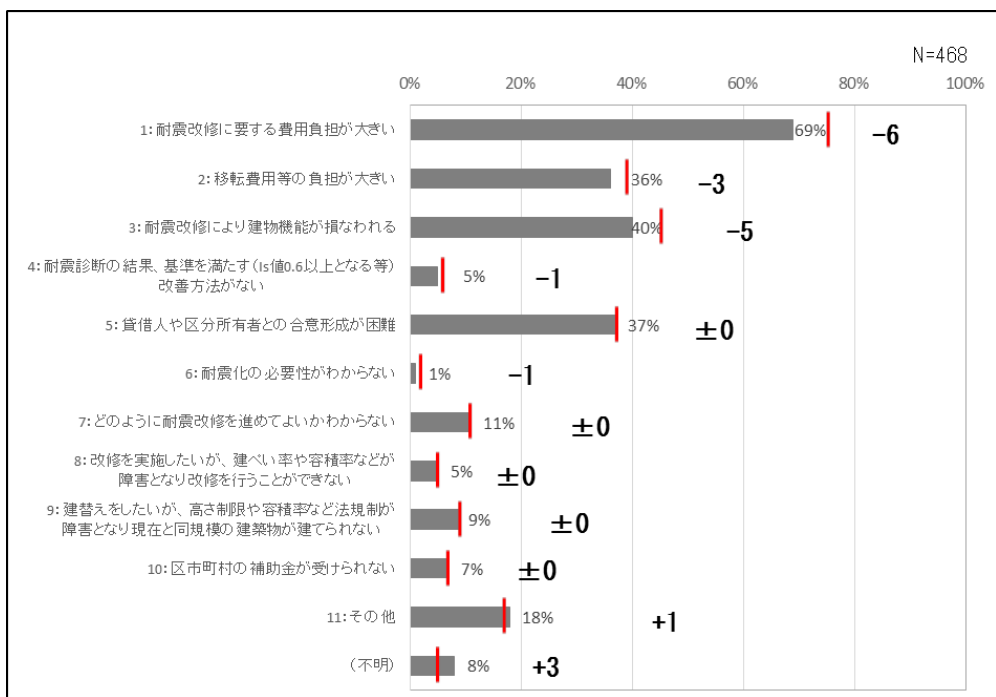
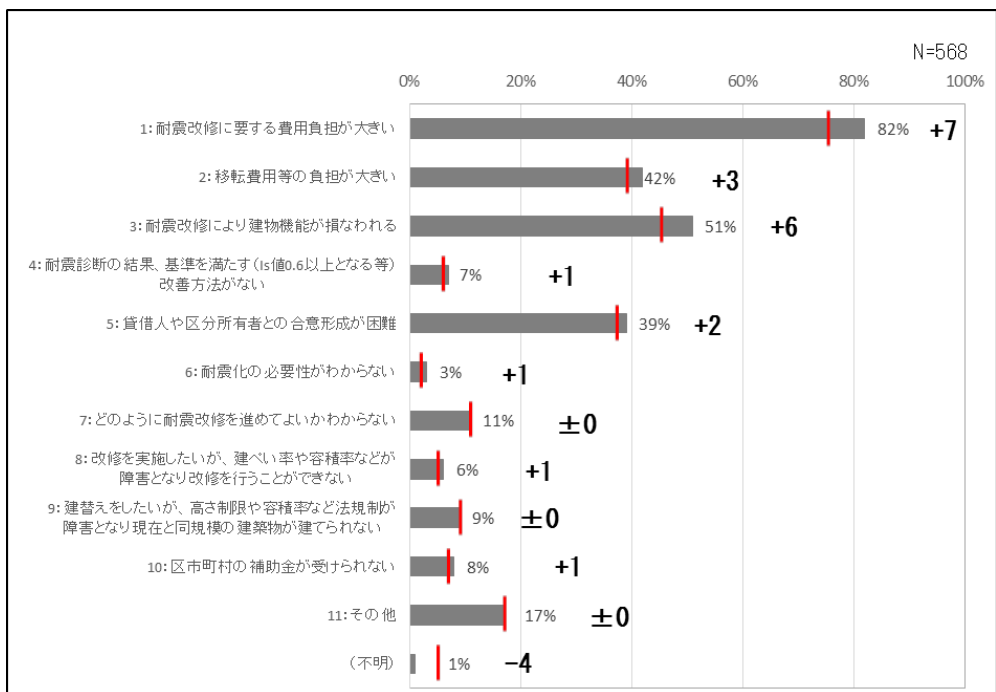


図 2-3 耐震改修等を行うに当たっての障害 (全用途)

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の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。



〔耐震改修等の実施予定あり〕



〔耐震改修等の実施予定なし〕

- ※ | : 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

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)

検討すべき課題を明らかにするため、個別訪問時の聞き取り結果から、建物用途ごとに分類を行い、図 2-5 に示す。

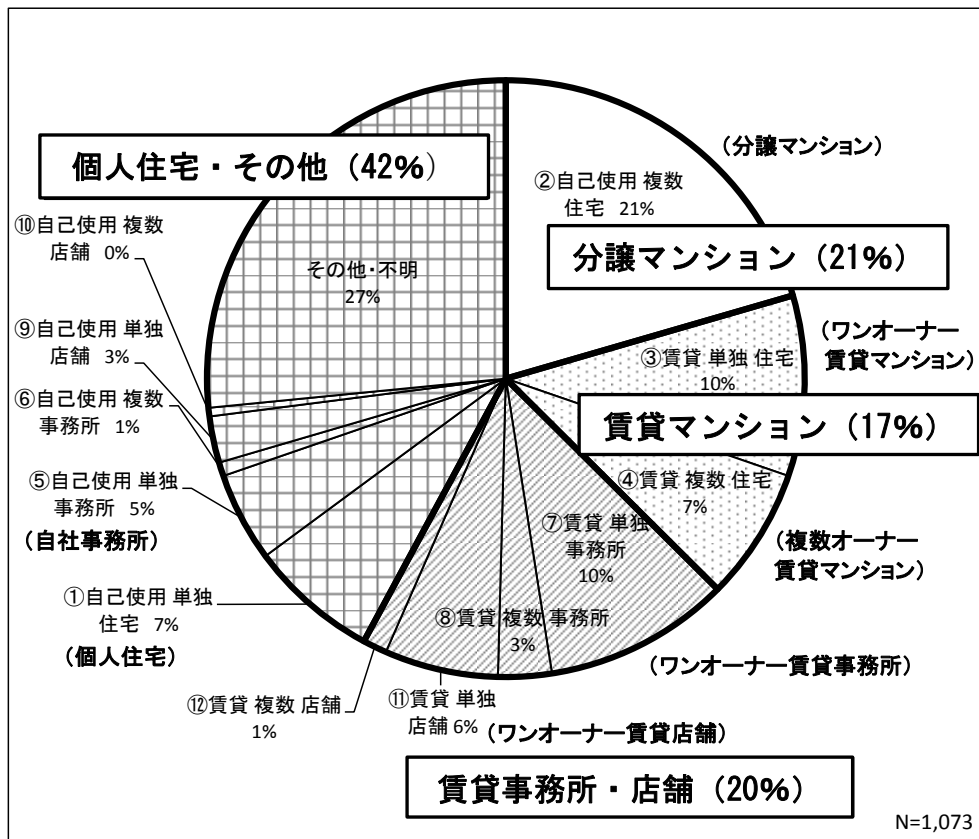


図 2-5 建物用途ごとの分類

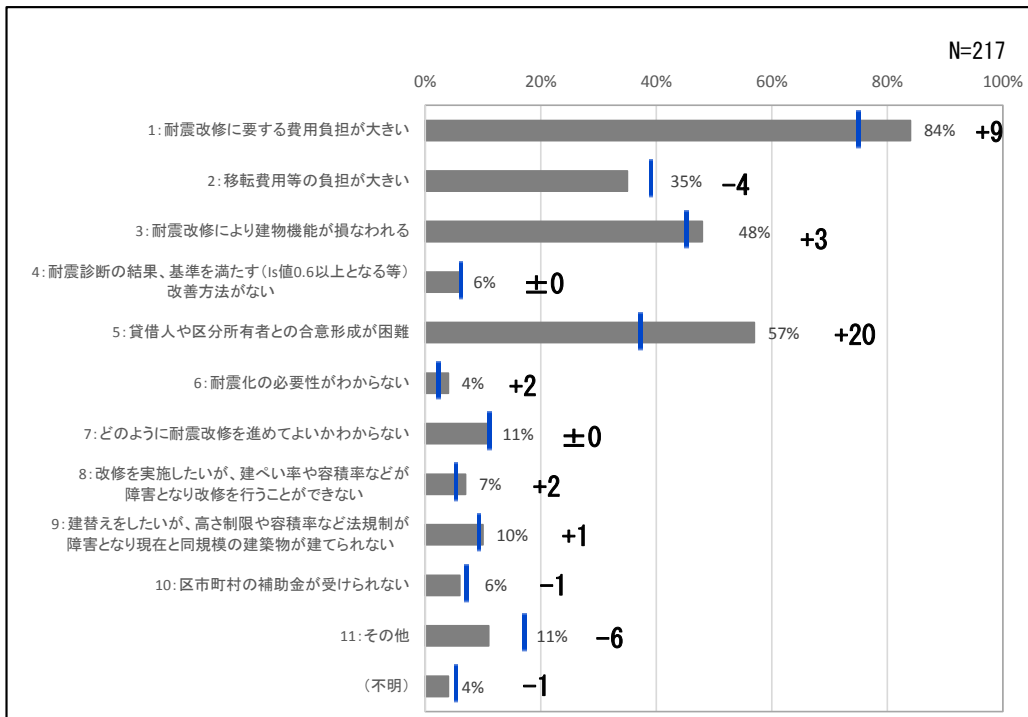
その上で、耐震改修等を行うに当たっての障害となる事項について、建物用途ごとに集計を行い、その結果を図 2-6(1)、図 2-6(2)に示す。

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「借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「借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。

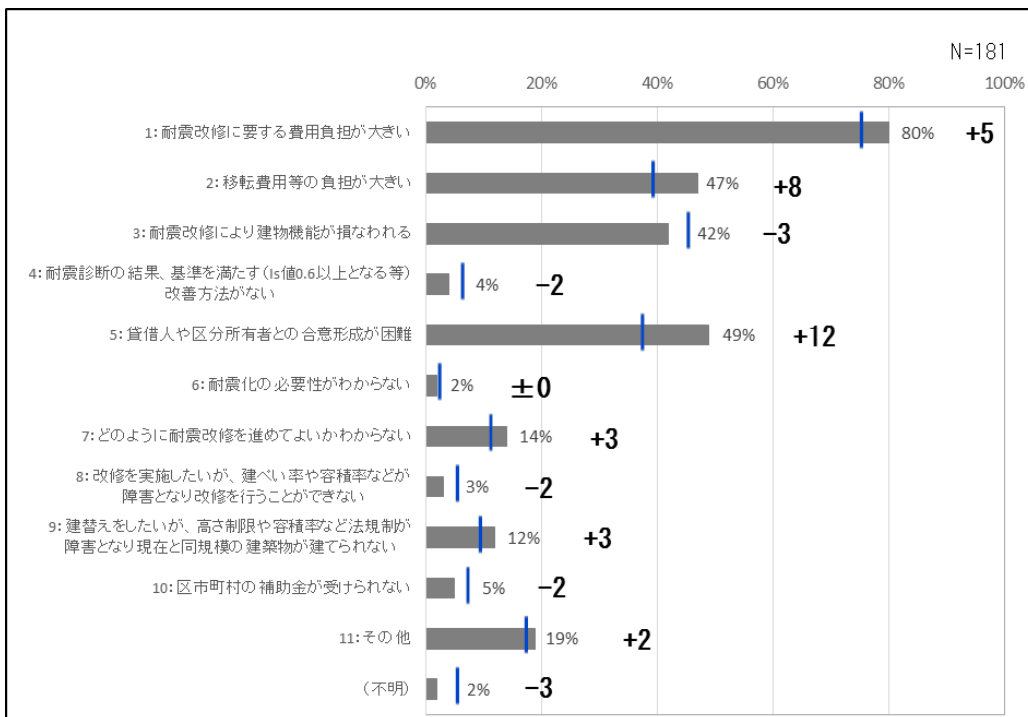
賃貸事務所・店舗では「借借人や区分所有者との合意形成が困難」が 10 ポイント、「移転費用等の負担が大きい」が 6 ポイント、それぞれ大きい反面、「耐震改修に要する費用負担が大きい」が 10 ポイント小さい。

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、「借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。



〔分譲マンション〕

「自己所有・複数所有・住宅」に該当するもの



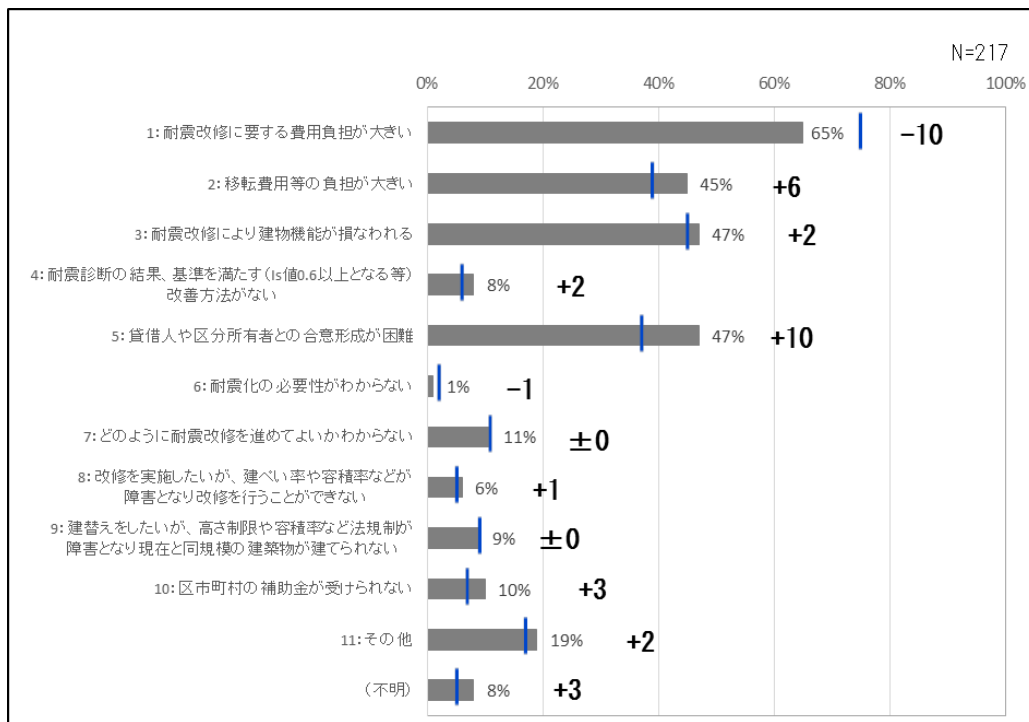
〔賃貸マンション〕

「賃貸・単独所有・住宅」「賃貸・複数所有・住宅」に該当するもの

※ | : 全体 1,062 の割合を示す

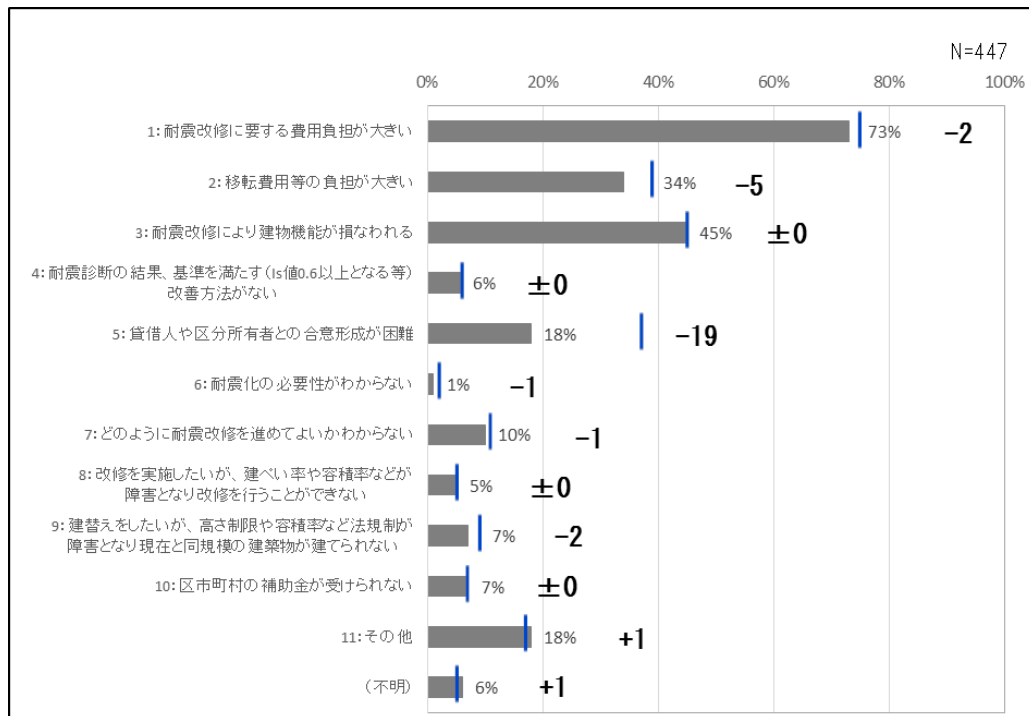
※ 「±0」などの数値：(1)全体とのポイント差

図 2-6(1) 耐震改修等を行うに当たっての障害（主要用途別）



〔賃貸事務所・店舗〕

「賃貸・単独所有・事務所」「賃貸・複数所有・事務所」
「賃貸・単独所有・店舗」「賃貸・複数所有店舗」に該当するもの



〔個人住宅・その他〕

「自己使用・単独使用・住宅」
「自己使用・単独所有・事務所」「その他・不明」になど、分類ができないもの

※ | : 全体 1,062 の割合を示す

※ 「±0」などの数値: (1)全体とのポイント差

図 2-6(2) 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。様々な事情が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、新耐震基準の建築物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。その際には、調整役となるアドバイザーが中心となり、弁護士やファイナンシャルプランナー等、課題に応じて職能者を派遣できる仕組みも必要となる。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ことから、その負担も増加するため、講習会を開催するなどの体制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で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の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。

（段階的な耐震改修への対応）

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。

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り、都の目標である平成31年度末までの解消にも寄与するものとする。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早期解消を図るため、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、所有者はテナントを始めとする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、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。

耐震化は、建物所有者が行うことが原則であるが、賃貸建築物の場合は、占有者の協力を得ないと実施できない。

このため、占有者への対応は、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、所有者が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、占有者の移転を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、所有者への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、既に占有者が移転した場合も含め、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 (平成29年4月～)
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

【あ行】

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 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、
0.5未満の場合： 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、 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、
qが1.0以上の場合： 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 : 所有者が耐震改修等を進めていく上で協力を得る必要がある、テナントをはじめとする上記賃借人など、建物の全部又は一部を権利に基づき占有している者（賃貸借契約の有無に係らず）。

【た行】

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。

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。

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 : 耐震改修を行い、又は除却し、若しくは建替えを行うこと。

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なされたもの、耐震改修を実施したもの）棟数の割合。

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

- 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
- ・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** : 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）」に定める方法により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 号に基づき耐震診断の結果で、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き耐震診断の結果、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** : 建物の全部又は一部を賃料を払って借り受けている者で、上記テナントに加え、賃貸マンションの住民も含めた者。
- テナント** : 建物の全部又は一部を賃料を払って借り受けている者のうち、店舗営業や事務所などで使用している事業者。
- 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

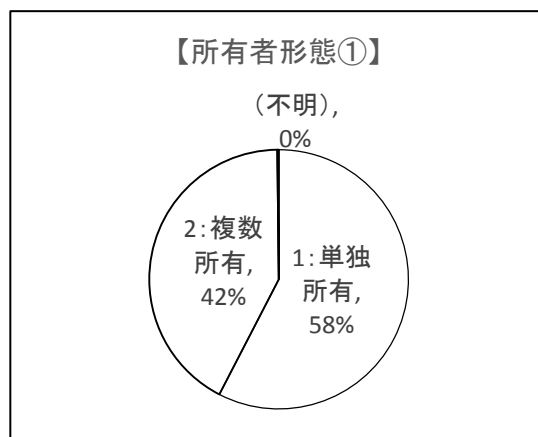
3 調査結果（平成 29 年6月30日時点での集計結果）

（1,073 件分の結果）

■所有者属性

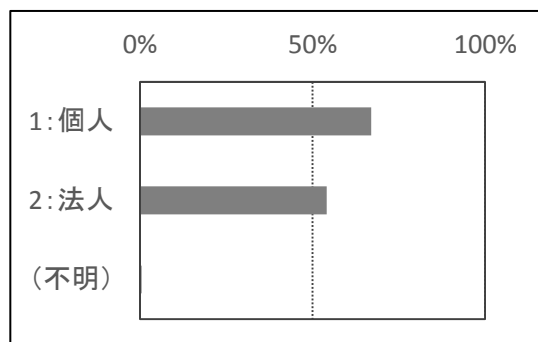
【属性 1】建築物の所有形態①

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%



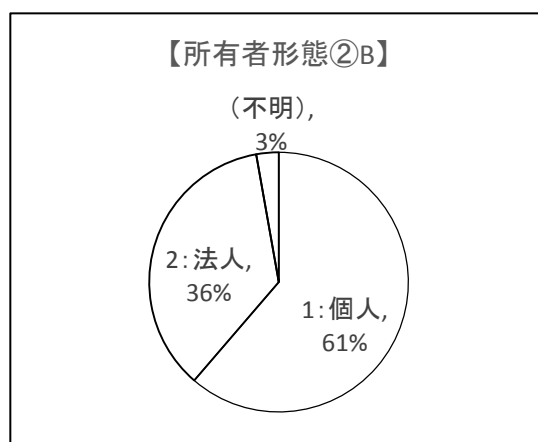
【属性 2-A】建築物の所有形態②（当てはまるものすべて）

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%



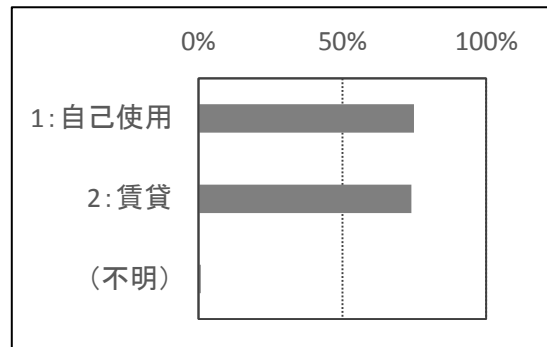
【属性 2-B】建築物の所有形態②（主なもの）

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%



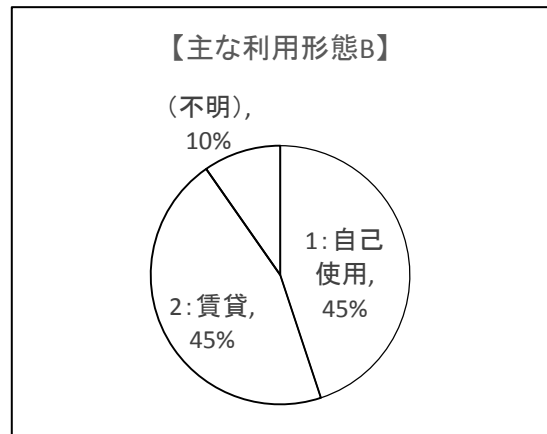
【属性3-A】利用形態（当てはまるものすべて）

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%



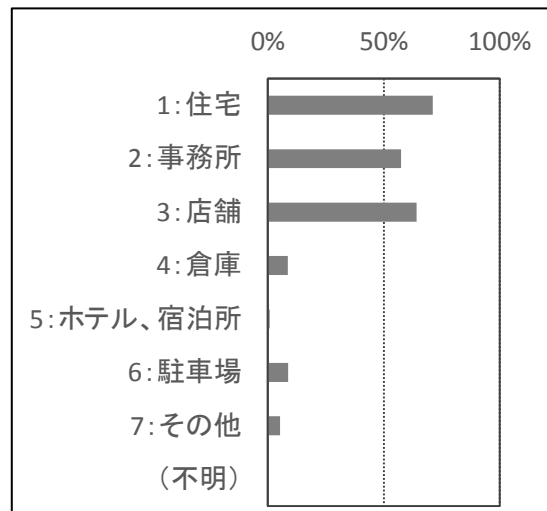
【属性3-B】利用形態（主なもの）

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%



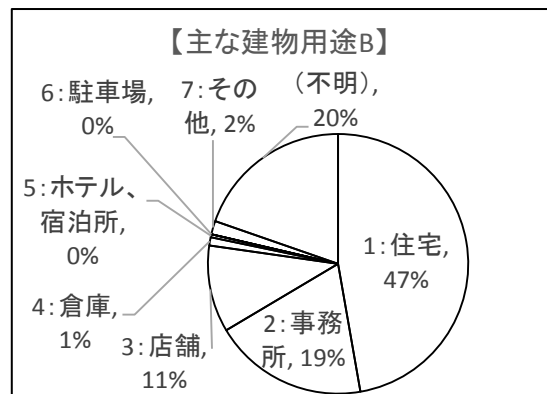
【属性4-A】建物用途（当てはまるものすべて）

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）

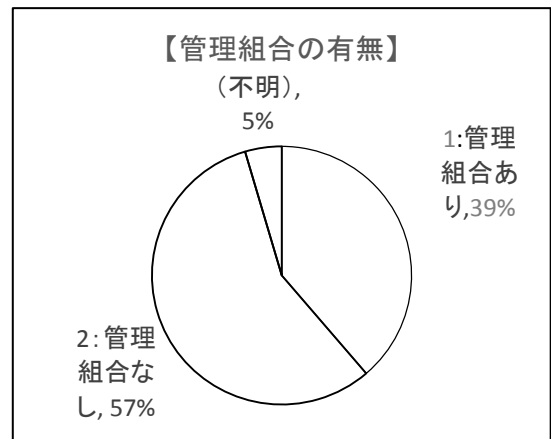
選択肢	回答数	割合
1：住宅	507	47%
2：事務所	206	19%
3：店舗	116	11%
4：倉庫	11	1%
5：ホテル、宿泊所	4	0%
6：駐車場	0	0%
7：その他	18	2%
(不明)	211	20%
総計	1,073	100%



【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



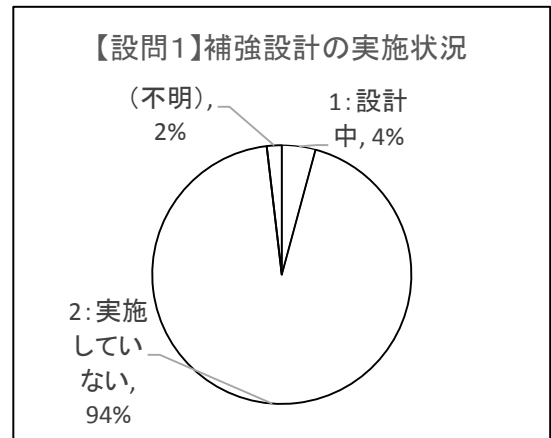
■耐震化に関する事項

【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%

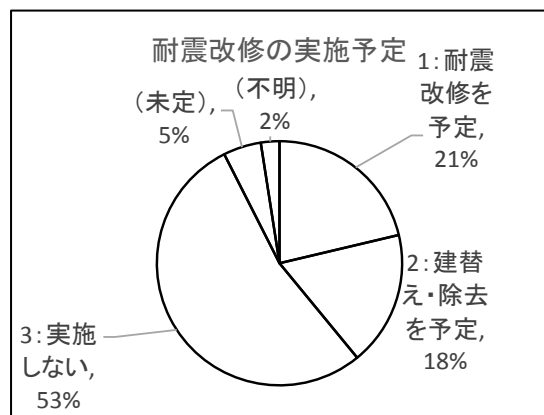
※設計中のうち、改修を予定しているのは11件

以降の設問は、その11件を除いた1,062件が対象



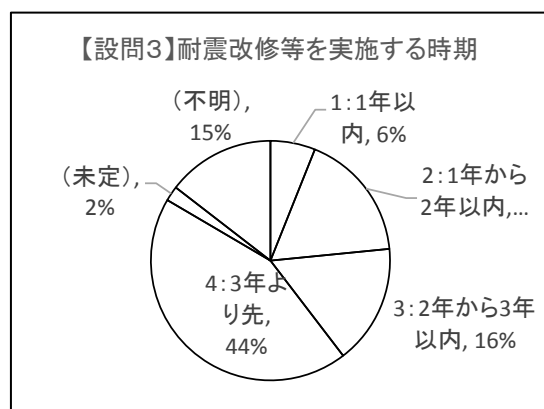
【設問2】耐震改修の実施予定

選択肢	回答数	割合
1 : 耐震改修を予定	226	21%
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%



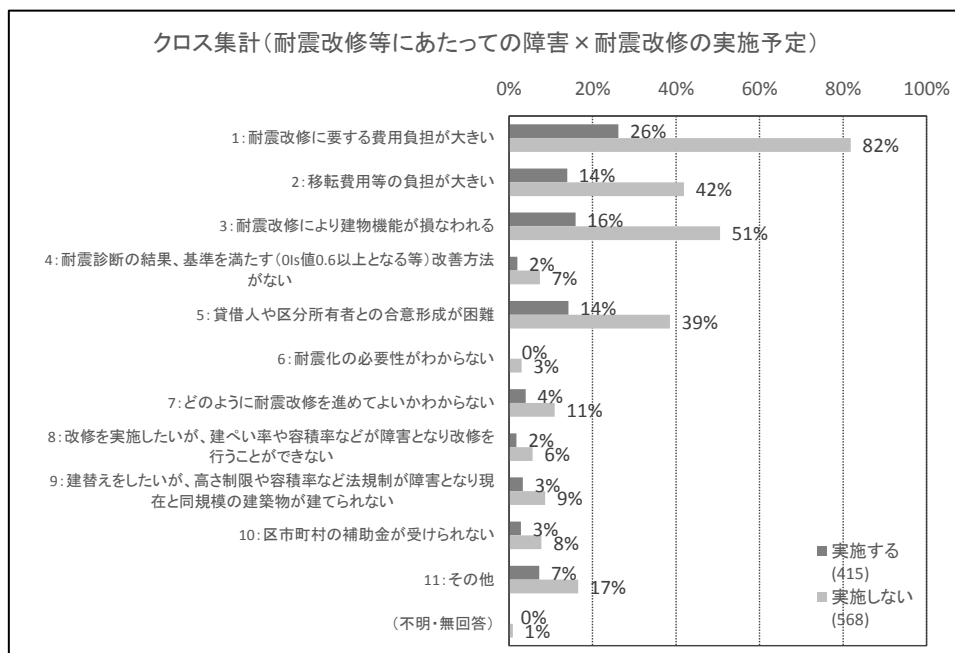
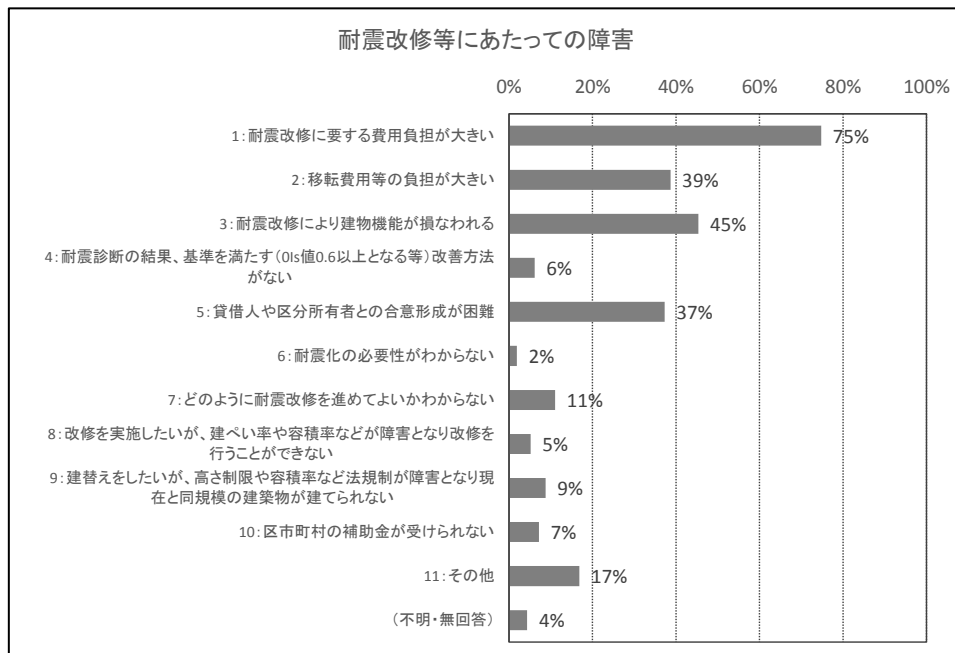
【設問3】耐震改修又は建替え・除却を実施する時期

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）

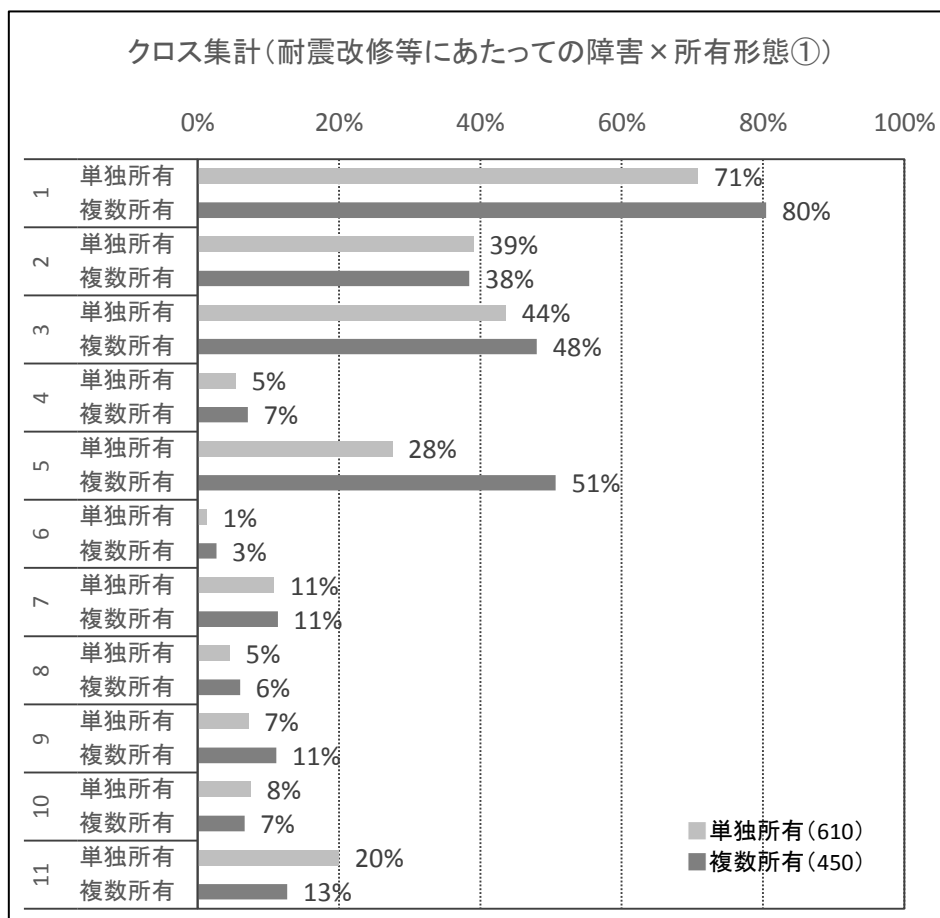
選択肢	回答数	割合
1：耐震改修に要する費用負担が大きい	794	75%
2：移転費用等の負担が大きい	411	39%
3：耐震改修により建物機能が損なわれる	482	45%
4：耐震診断の結果、基準を満たす（0Is値0.6以上となる等）改善方法がない	65	6%
5：貸借人や区分所有者との合意形成が困難	396	37%
6：耐震化の必要性がわからない	20	2%
7：どのように耐震改修を進めてよいかわからない	117	11%
8：改修を実施したいが、建ぺい率や容積率などが障害となり改修を行うことができない	55	5%
9：建替えをしたいが、高さ制限や容積率など法規制が障害となり現在と同規模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

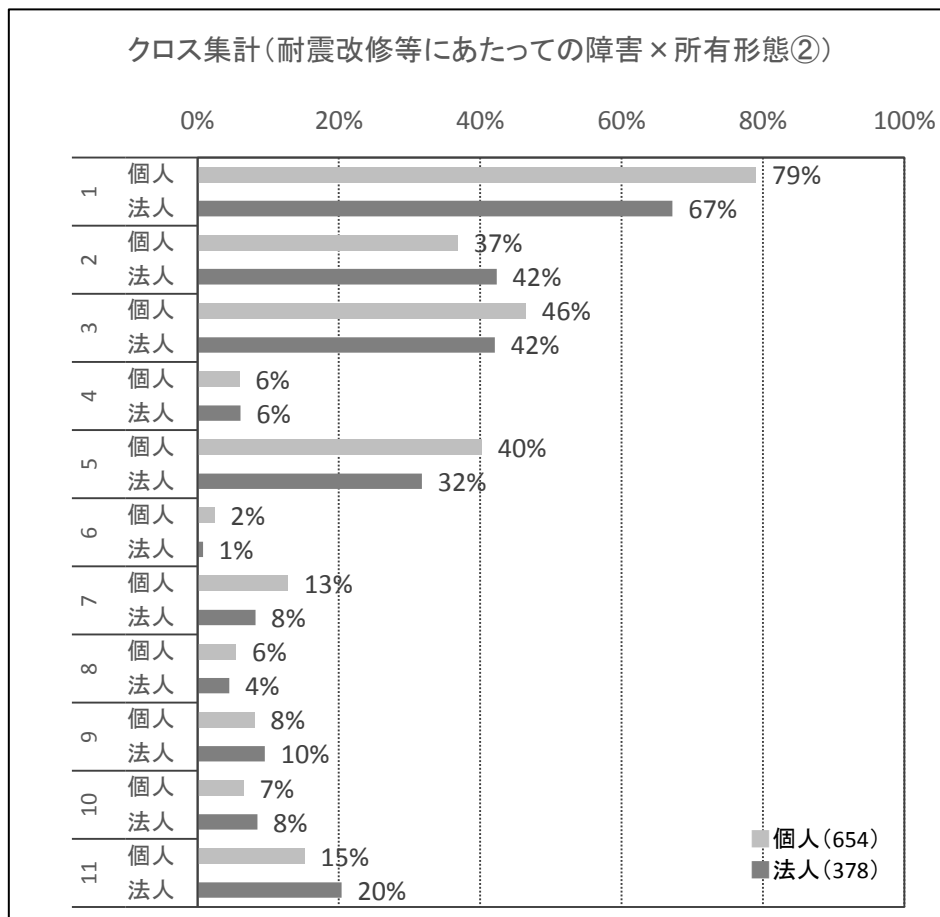
<所有形態①とのクロス集計>

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（01s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



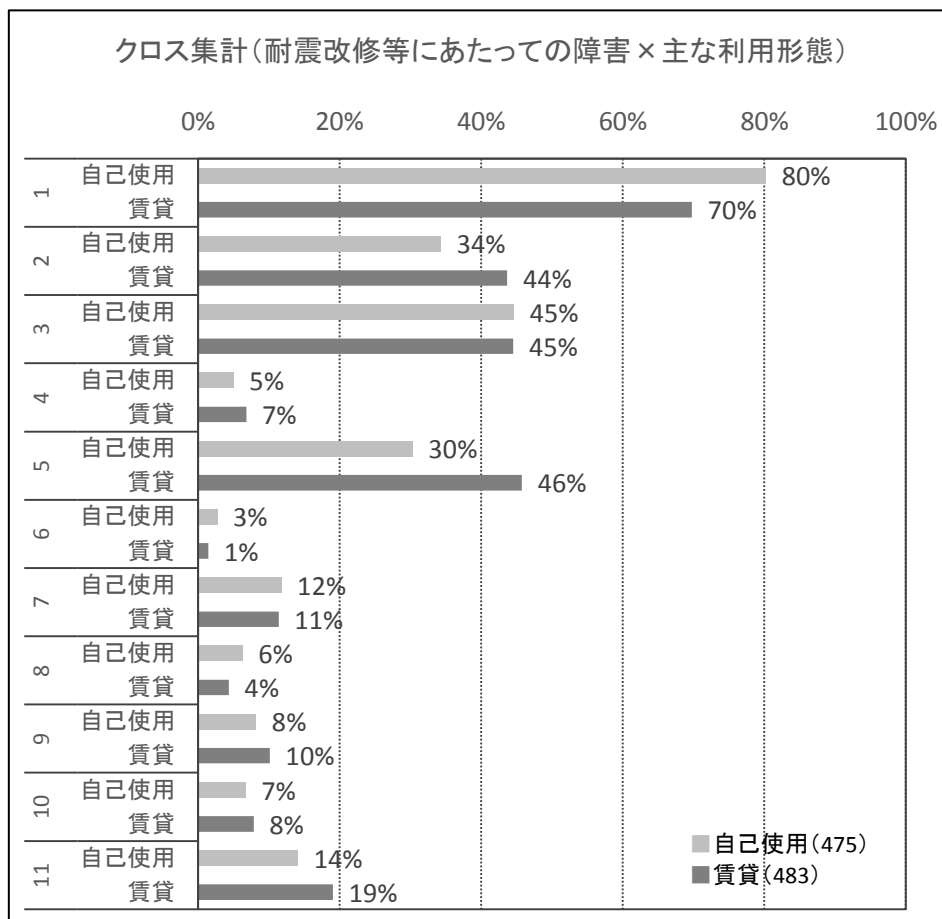
<主な所有形態②とのクロス集計>

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(01s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 : 貸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

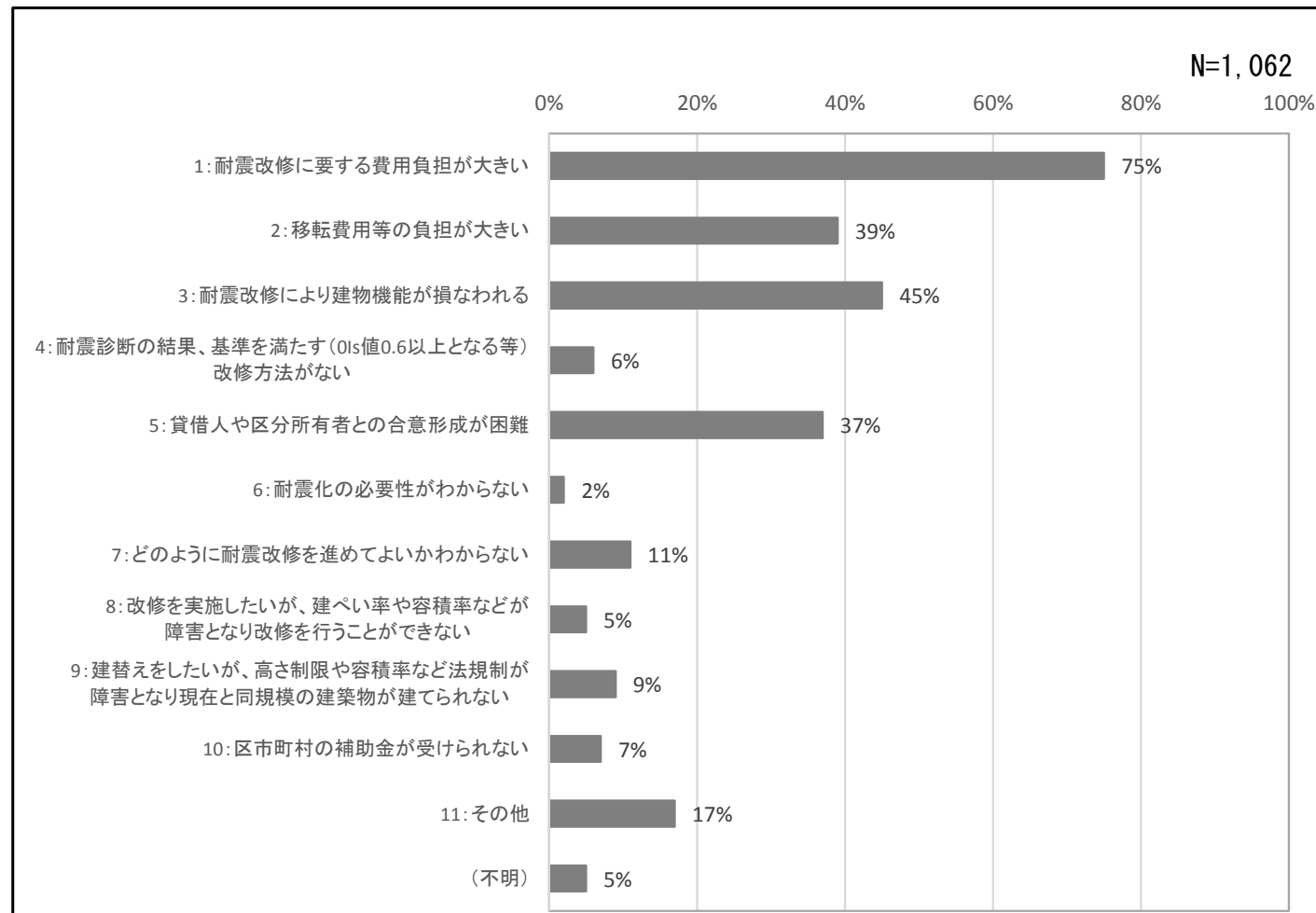


(2) 建物分類ごとの「耐震改修等にあたっての障害」の整理（実施の有無による分類）

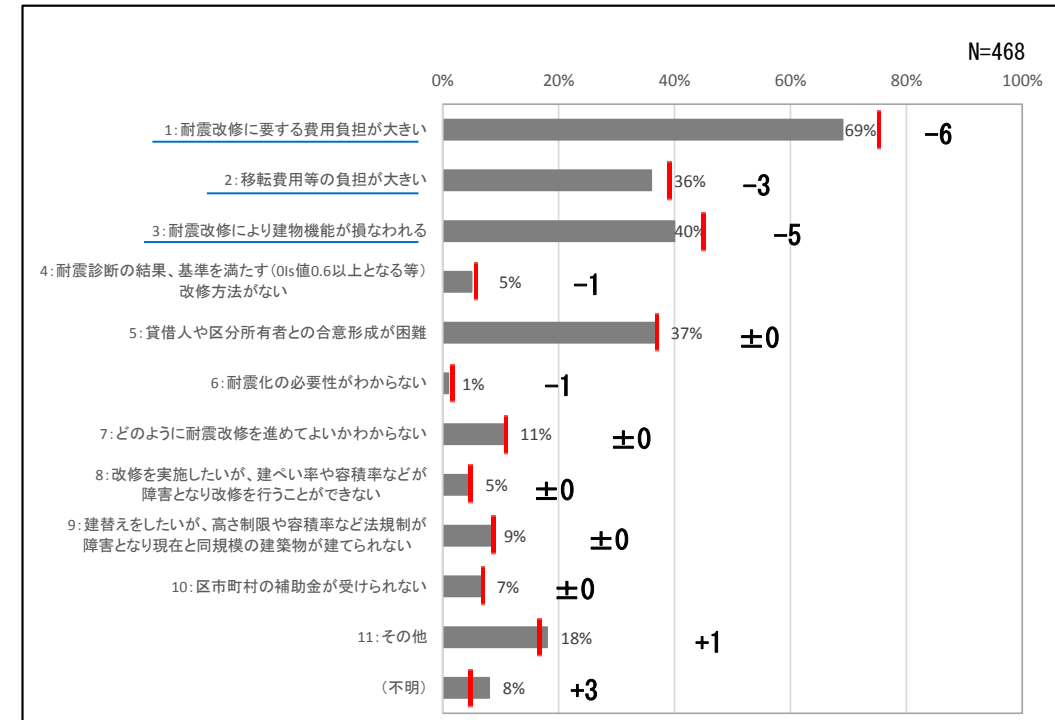
①全体 【対象数：1,062 棟】

	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(0Is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	

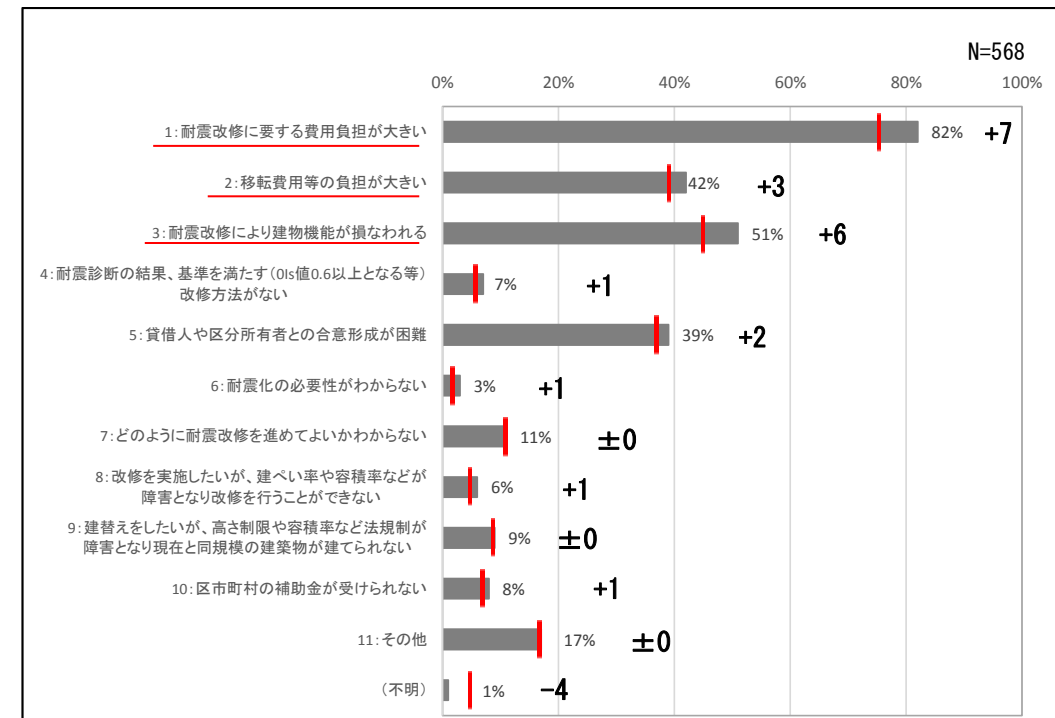
① 全体 【対象数：1,062 棟】



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】

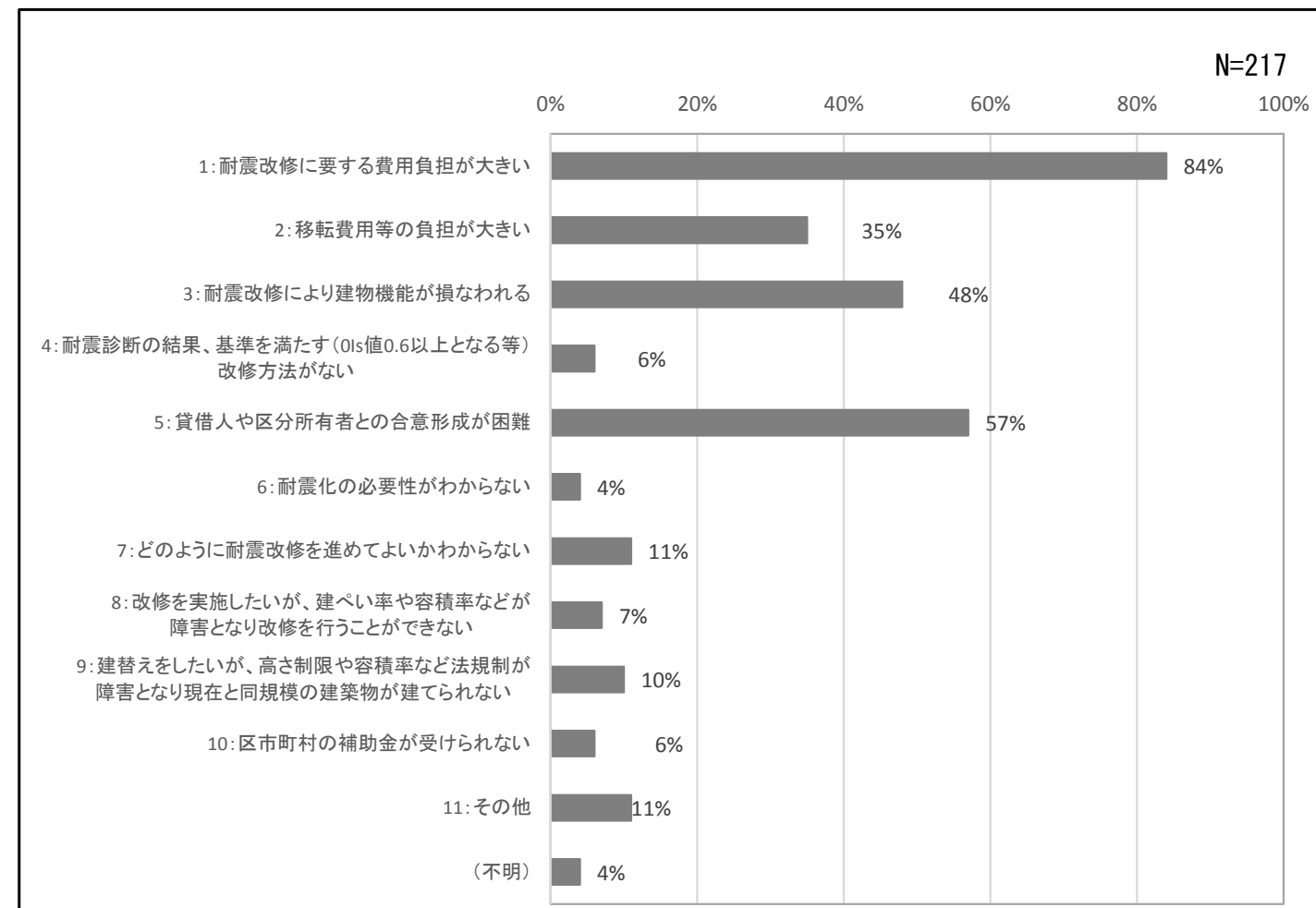


※ | : 全体 1,062 の割合を示す
 ※ 「±0」などの数値：全体集計とのポイント差
 ※ 「実施する」「実施しない」のほかに「その他・不明」があるため、合計値が全体の回答数と合致しない

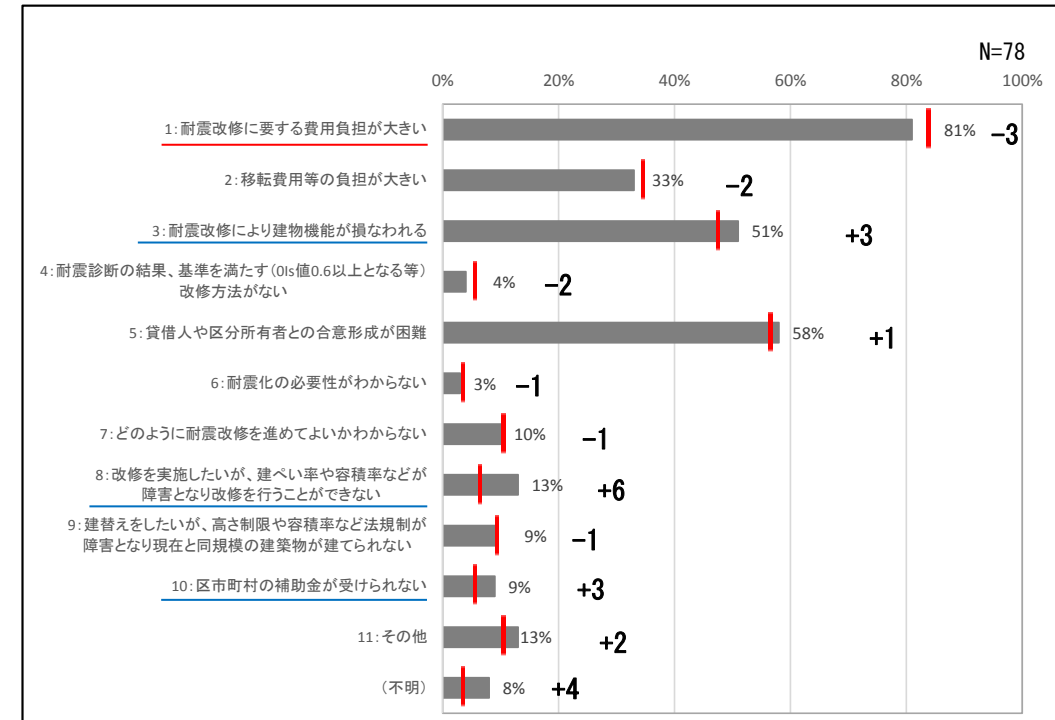
②分譲マンション 【対象数：217棟】

	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	

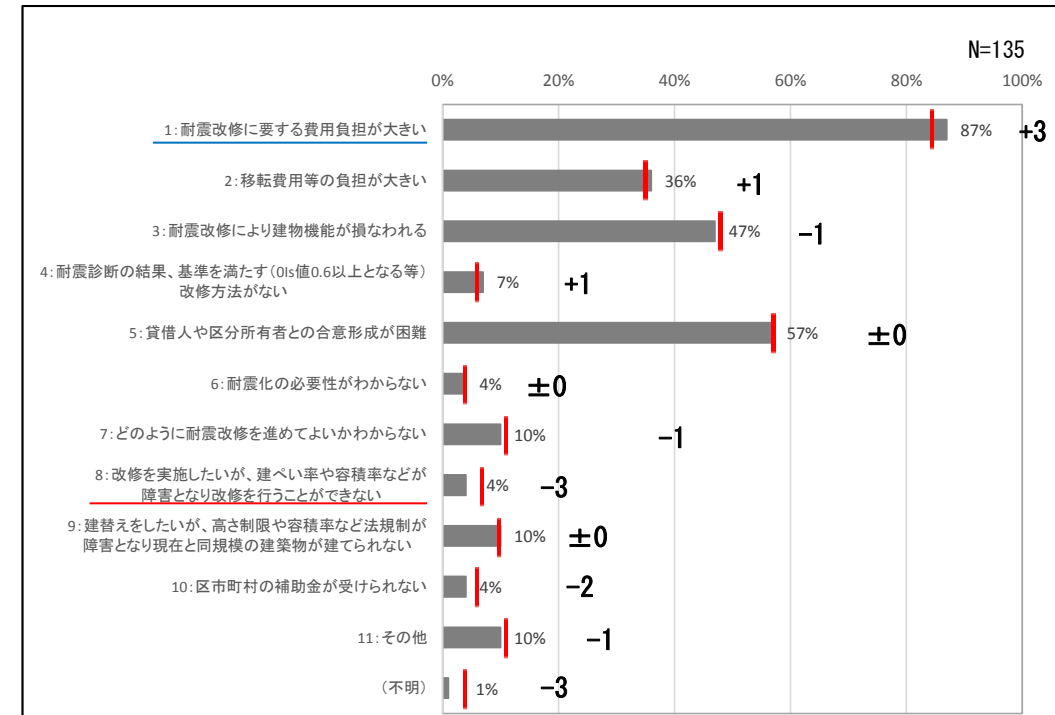
① 全体【対象数：217棟】



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】

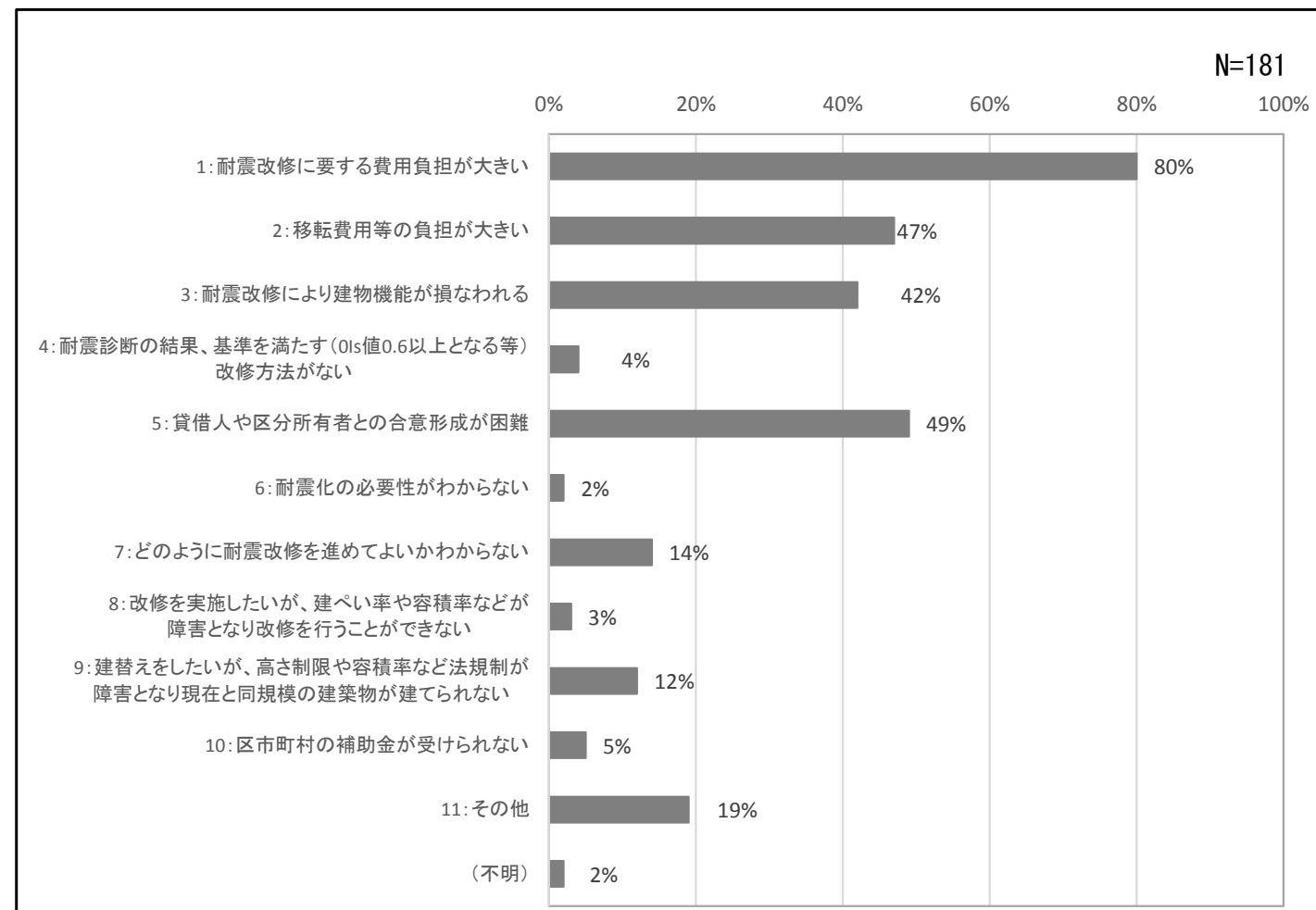


※ | : 全体 217 の割合を示す
 ※ 「±0」などの数値：全体集計とのポイント差
 ※ 「実施する」「実施しない」のほかに「その他・不明」があるため、合計値が全体の回答数と合致しない

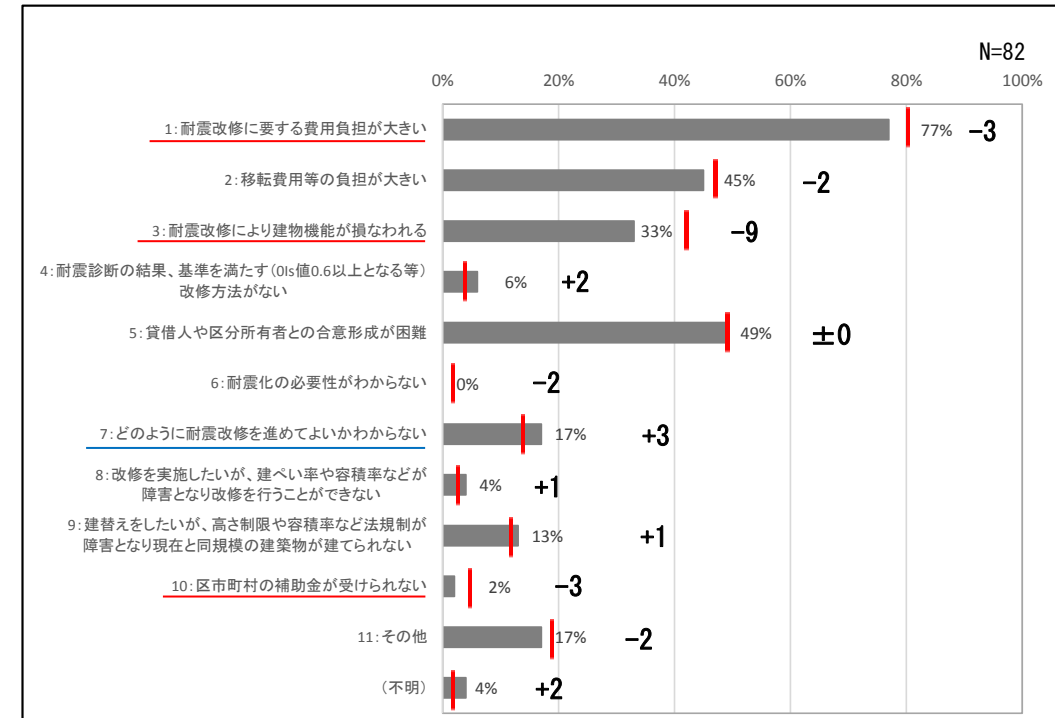
③賃貸マンション 【対象数：181棟】

	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(0Is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	

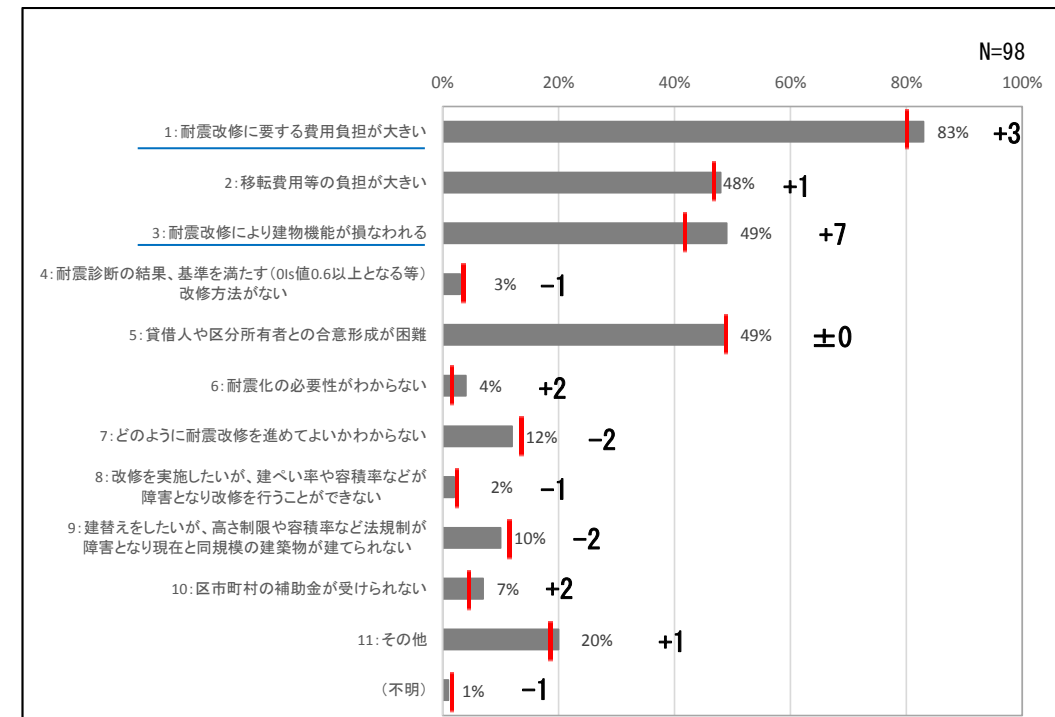
① 全体【対象数：181棟】



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】

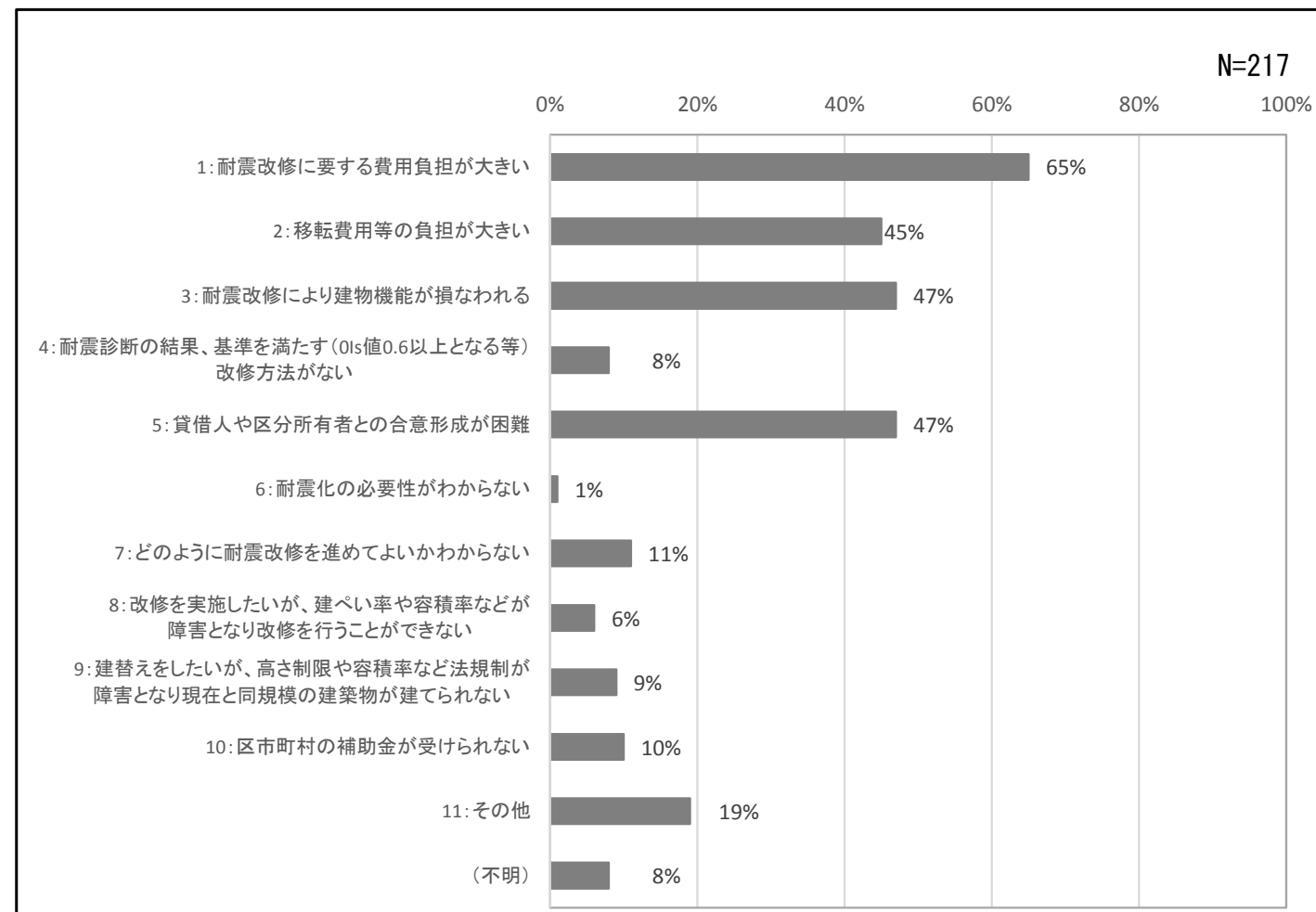


※ | : 全体 181 の割合を示す
 ※ 「±0」などの数値：全体集計とのポイント差
 ※ 「実施する」「実施しない」のほかに「その他・不明」があるため、合計値が全体の回答数と合致しない

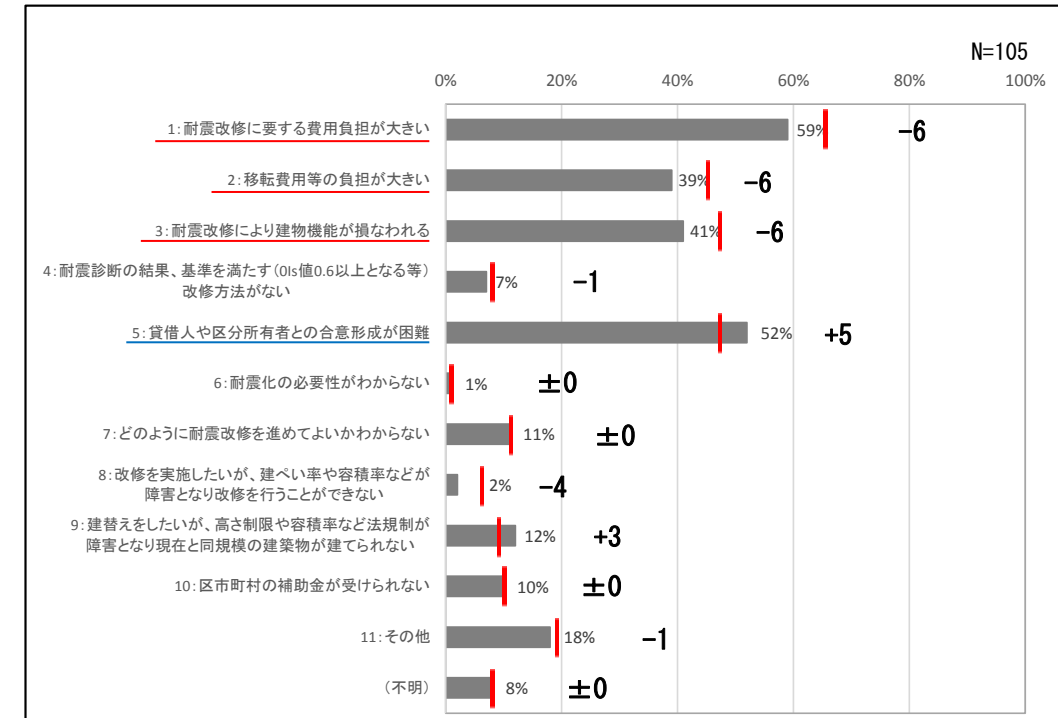
④賃貸事務所・店舗 【対象数：217棟】

	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	

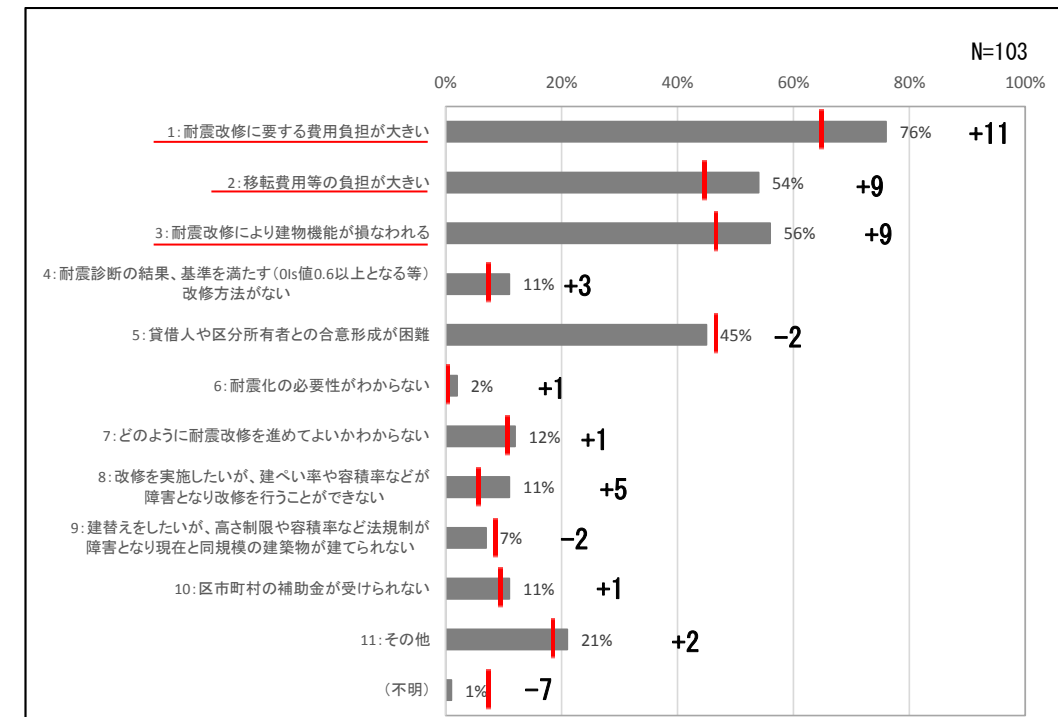
① 全体【対象数：217棟】



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】

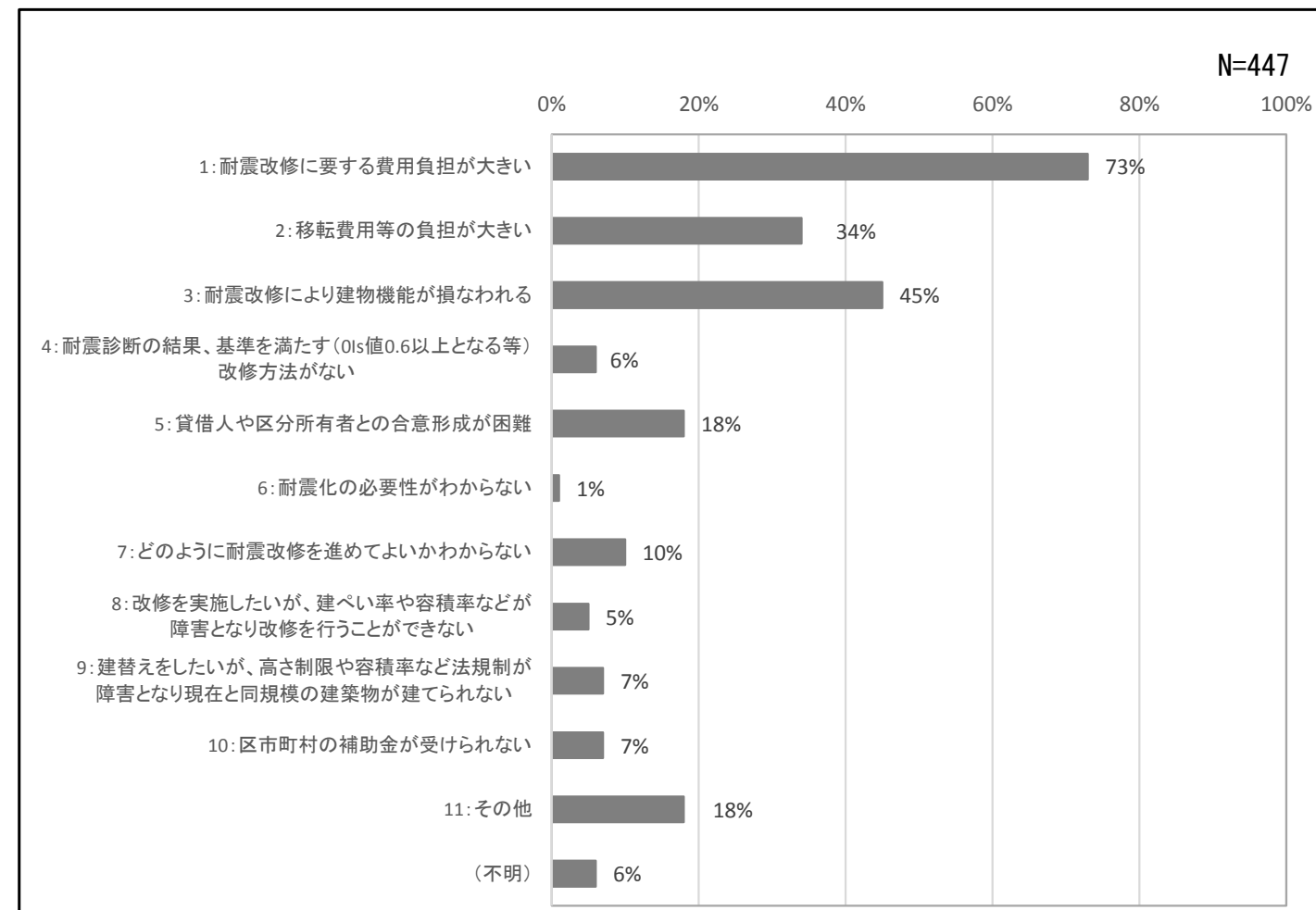


※ | : 全体 217 の割合を示す
 ※ 「±0」などの数値：全体集計とのポイント差
 ※ 「実施する」「実施しない」のほかに「その他・不明」があるため、合計値が全体の回答数と合致しない

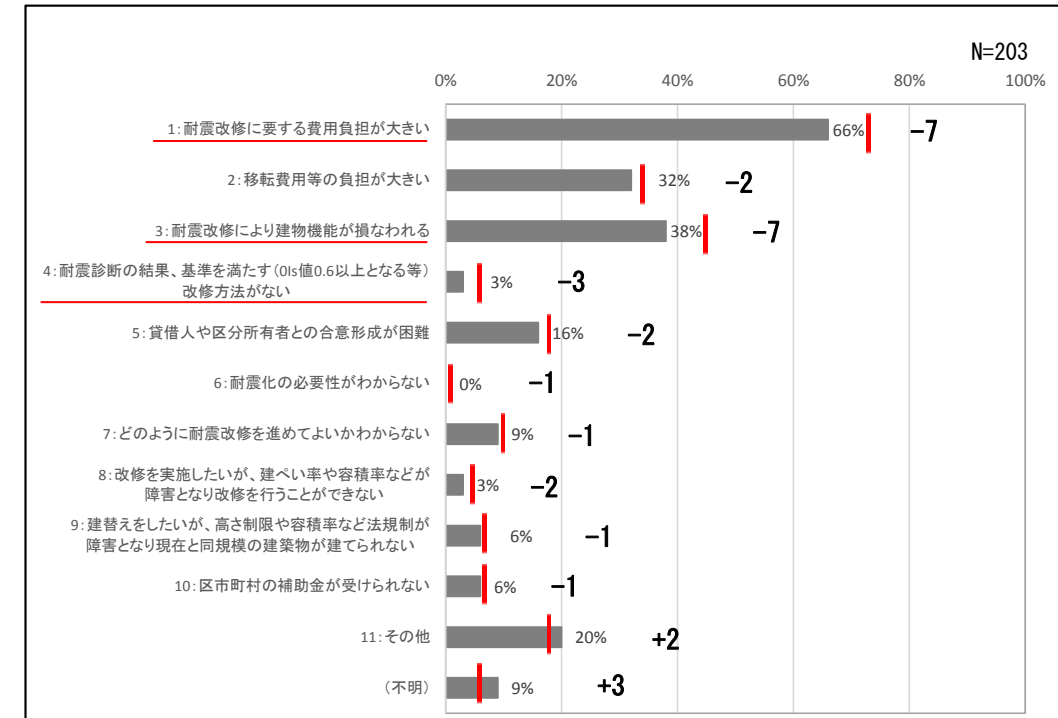
⑤その他 【対象数：447棟】

	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	

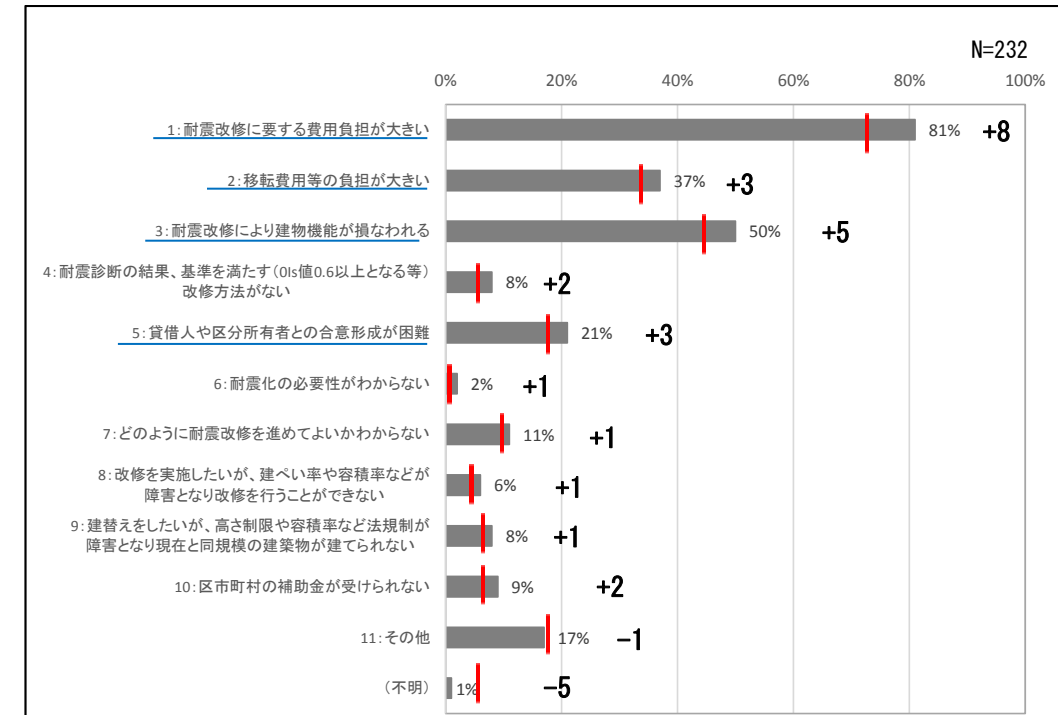
① 全体 【対象数：447棟】



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%)	・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%)	・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%)	・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%)	・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%)	・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%)	・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%)	・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%)	・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%)	・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%)	・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%)	・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%)	・この界隈は周辺地域などと比べても格段に家賃が高い。仮営業所の賃貸料を助成してもらえれば助かる。 ・テナントの解約費も助成して欲しい。
負担額に関する事 ※3件(30%)	・テナントビルなので、移転が生じる場合、負担大となる。
移転先確保に関する事 ※1件(10%)	・2階のテナントの移転先(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。

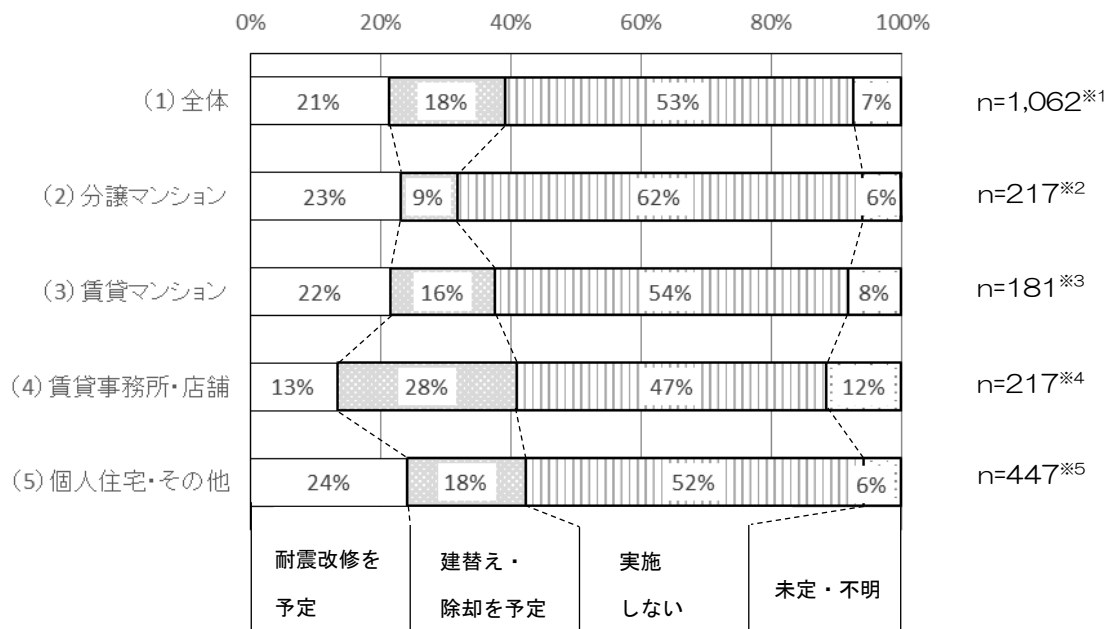
■5_賃借人や区分所有者との合意形成が困難。

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。

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

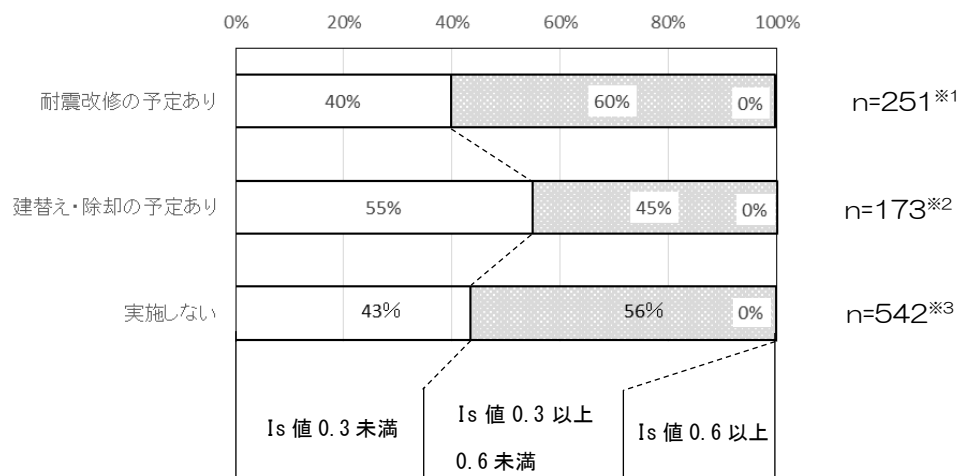
※2：※1のうち、主な建物用途が「住宅」、主な利用形態が「自己使用」、所有形態が「複数所有」である建物棟数

※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

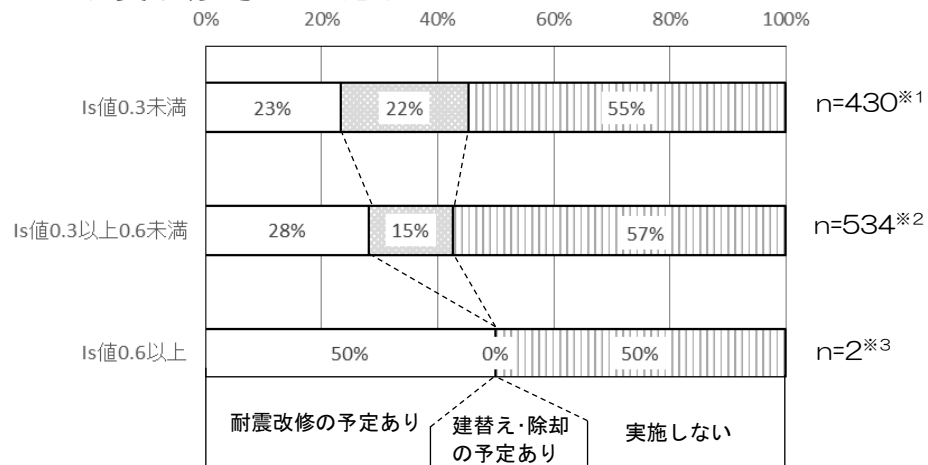


※1：「耐震改修の予定あり」

※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

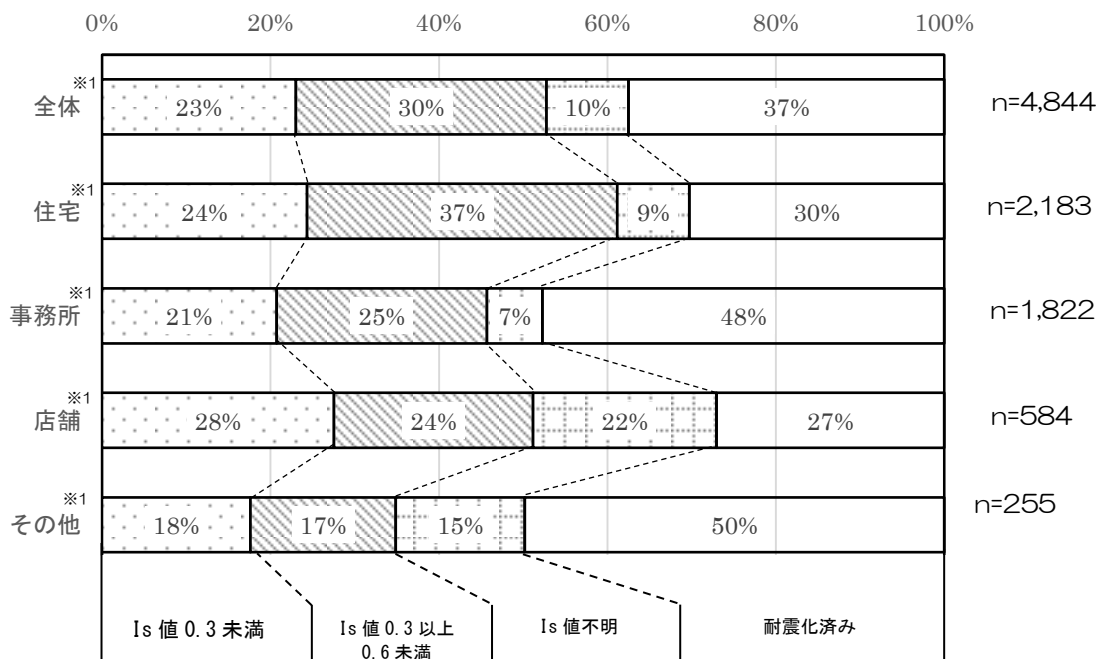


※1：「Is 値が 0.3 未満の建物」のうち、耐震改修（または、建替え・除却）の予定がある、実施しないと回答した建物棟数

※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

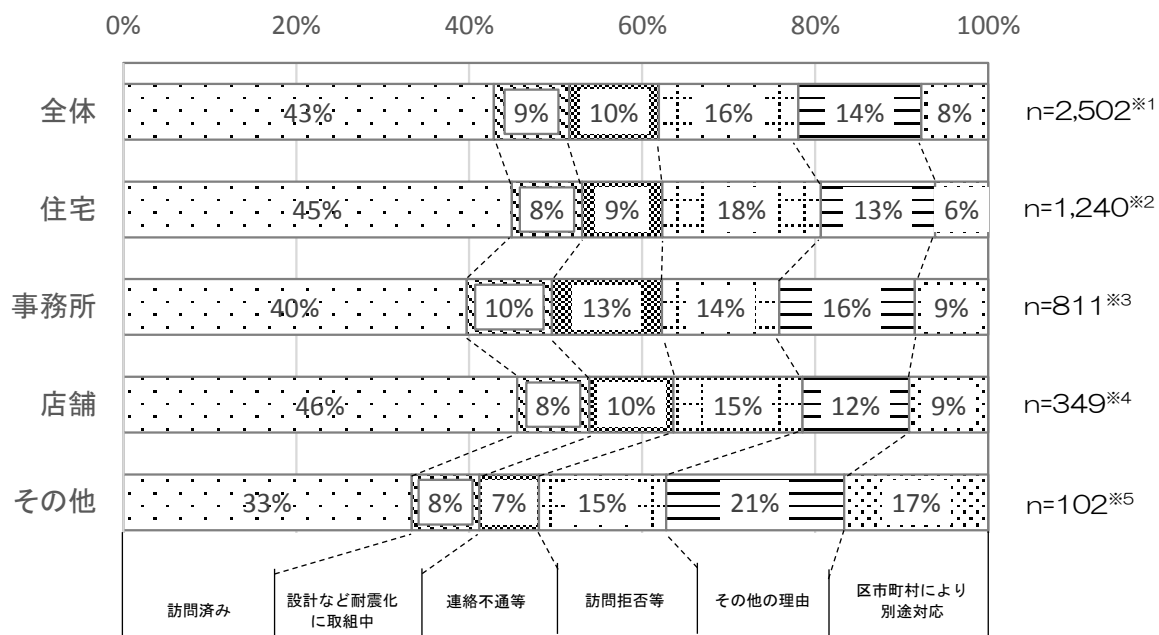
(4) 建物用途と Is 値の関係



※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）

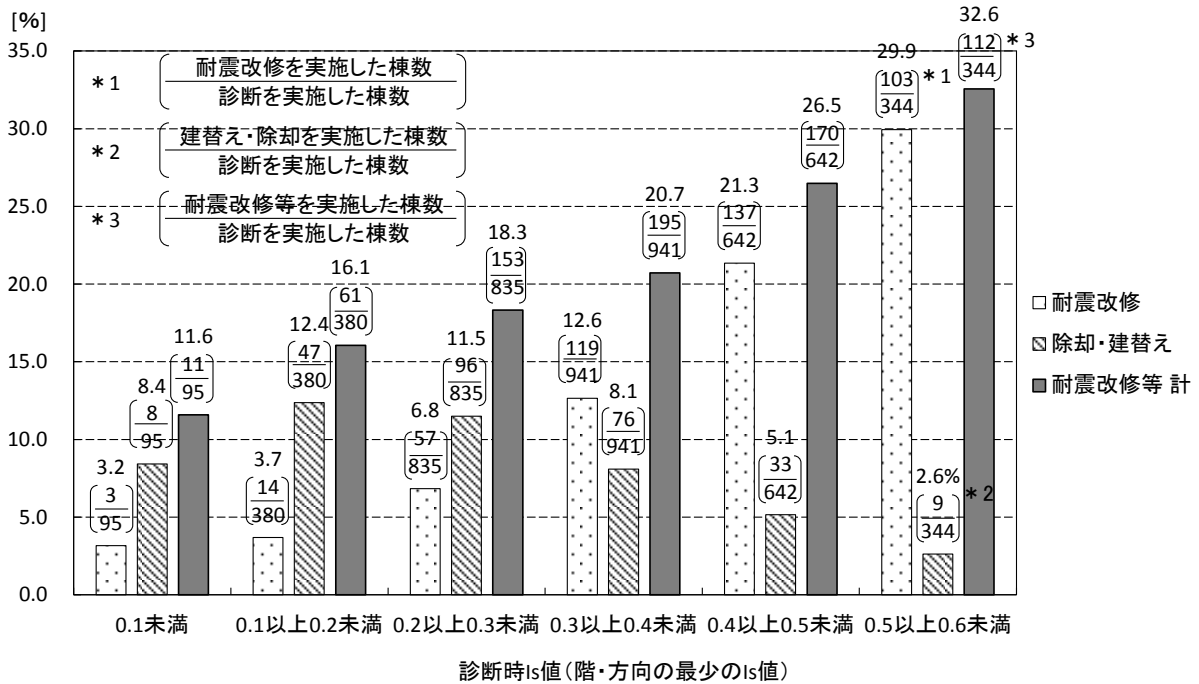
※2：※1のうち、建物用途が「住宅」である建物棟数

※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

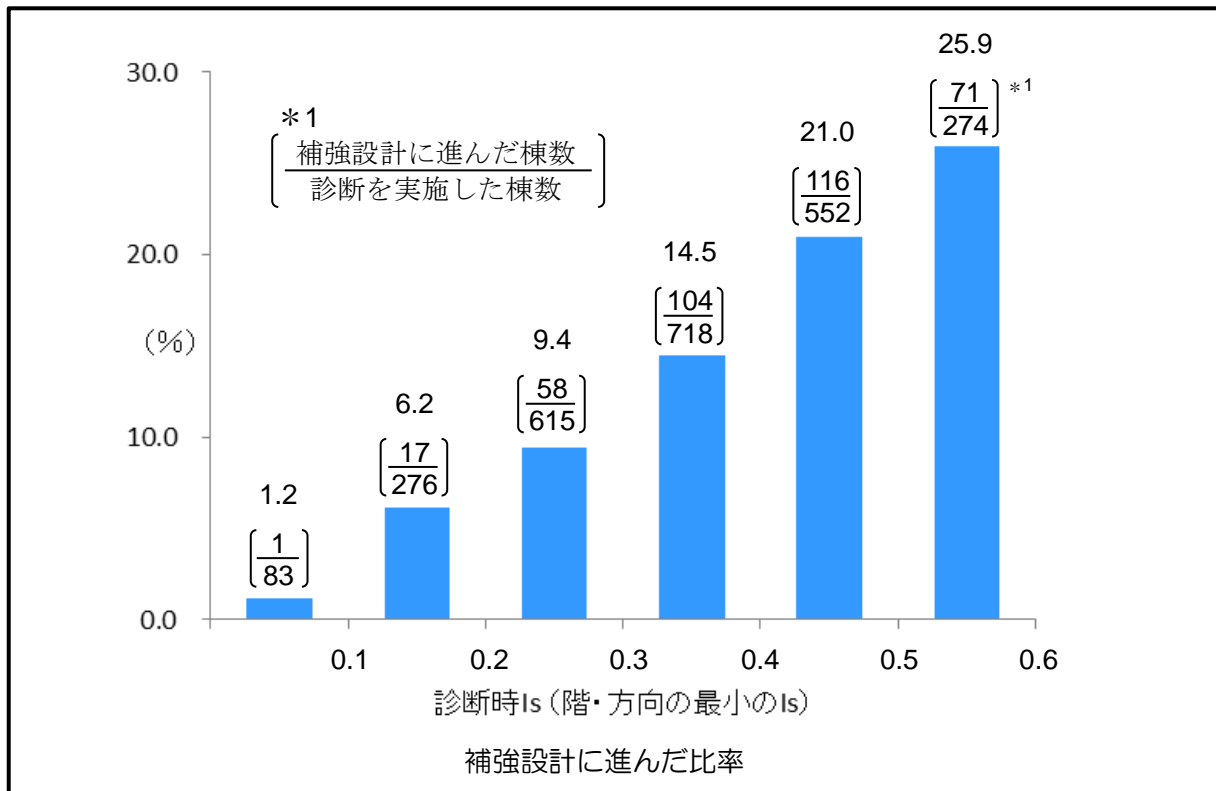
※5：※1のうち、建物用途が「住宅」「事務所」「店舗」以外の建物棟数（複数の用途を選択した建物も含む）

(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)



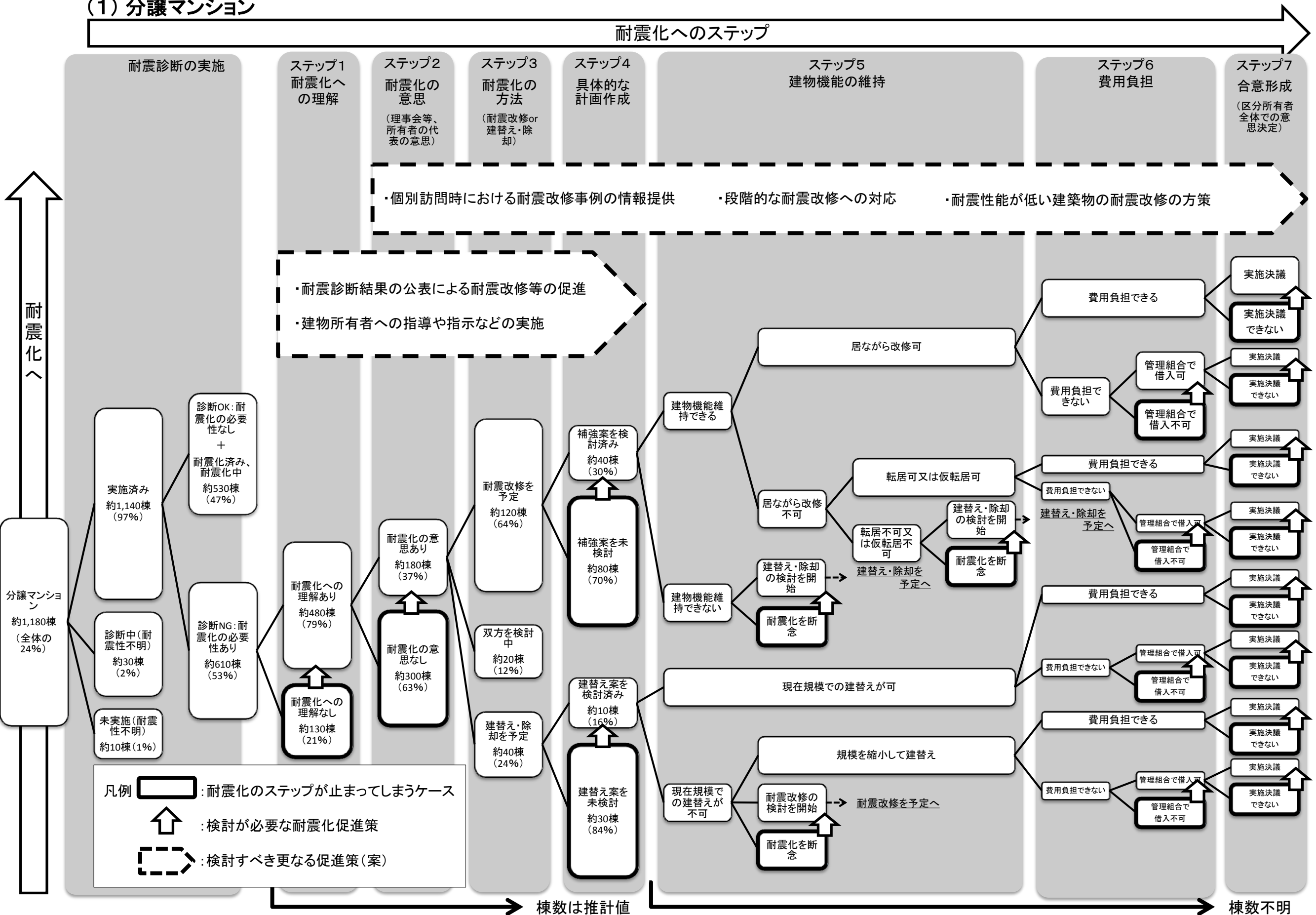
- 耐震改修等（耐震改修・建替え・除却）の実施率は、診断時 Is 値が高いほど高くなっている。
- 耐震改修の実施率は診断時 Is 値が高いほど高く、建替え・除却の実施率は診断時 Is 値が低いほど高い。Is 値 0.3 を境に、耐震改修の実施率と建替え・除却の実施率が逆転している。

《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



※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

