

「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」
における耐震化に係る指導、指示等に関する基本的な考え方

令和3年3月

東京都都市整備局市街地建築部建築企画課

1. はじめに

都は、これまで、平成 23 年 4 月に「東京における緊急輸送道路の耐震化を推進する条例」（以下「条例」という。）を施行し、緊急輸送道路の沿道建築物について、耐震診断の実施義務や耐震改修への助成等を通じて、所有者への働きかけを重点的に行ってきた。

条例では、震災時における救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路の機能を確保する上で必要があると認めるときには、当該沿道建築物の所有者に対し、耐震化について必要な指導及び助言をすることができ、また、特に必要があると認めるときには、当該沿道建築物の所有者に対し、耐震改修等を実施するよう指示することができることとしている。（条例第 11 条第 1 項、第 14 条第 1 項）

一方、平成 28 年度より実施している特定緊急輸送道路に係る沿道建築物（以下「特定沿道建築物」という。）の所有者に対する個別訪問時のヒアリング調査において、約 53%の所有者が「耐震改修等を実施しない」と回答しており、また約 16%所有者から訪問拒否をされるなど、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となった。また、「賃借人との合意形成が困難」と 48%の所有者が回答しており、賃貸建築物における困難状況も明らかとなった。

このことから、平成 29 年 1 月から平成 30 年 3 月に実施した「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」において、条例に基づく指導や指示等の規定を積極的に活用する「耐震化の意思を有していない建物所有者への実効ある対応」や、賃貸建築物等の耐震化を進めるための「賃貸建築物等の占有者から協力を引き出すための方策」等が更なる促進策として挙げられた。

こうした背景から、平成 31 年 3 月、条例に占有者の責務や所有者の説明努力義務、占有者への指導及び助言の規定を追加する改正を行い、同年 7 月に施行した。（条例第 5 条の 2、第 10 条第 4 項、同条第 5 項、第 14 条の 2 各項、第 15 条第 2 項の規定を追加）

さらに、令和 2 年 3 月、東京都耐震改修促進計画を一部改定し、特定緊急輸送道路の通行機能を的確に表せる「区間到達率」、「総合到達率」を用いて新たな目標設定を行うとともに、引き続き、特定沿道建築物の耐震化について重点的かつ集中的に取り組むこととしている。

以上から、本書では、沿道建築物の耐震化をさらに促進し、緊急輸送道路の機能を確保するため、条例及び「建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「法」という。）」に基づく沿道建築物の所有者及び占有者に対する指導及び助言、指示等に関する都の進め方などを基本的な考え方として定めるとともに、区市町村の取組を促すべく参考として区市町村に提示する。

なお、本書は、今後の沿道建築物の耐震化の進捗状況や、新たな課題等に適切に対応していくため、必要に応じて見直すこととする。

2. 所有者等に対する耐震化の指導及び助言

(条例第 11 条第 1 項及び法第 12 条第 1 項)

条例第 11 条第 1 項では、「緊急輸送道路の機能を確保するため、沿道建築物の耐震化の適確な実施を確保する上で必要があると認めるとき」に当該沿道建築物の所有者に対し、耐震化について必要な指導及び助言ができることとしている。

「緊急輸送道路の機能を確保するため、沿道建築物の耐震化の適確な実施を確保する上で必要があると認める」ことについては、条例第 6 条第 2 項第 2 号に基づく地震に対する安全性の基準に適合しない全ての沿道建築物を対象とすることとする。

(1) 特定沿道建築物

東京都耐震改修促進計画(令和 2 年 3 月一部改定)においては、特定沿道建築物の耐震化に係る目標として、「令和 7 年度末までに総合到達率 99%以上かつ区間到達率 95%未満の区間の解消」、「令和 17 年度末までに総合到達率 100%」と定めている。

総合到達率及び区間到達率は、特定緊急輸送道路の通行機能を評価する指標であり、「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」とされる I s 値 0.3 未満相当の沿道建築物を解消することで、区間到達率及び総合到達率は大きく向上する。

従って、「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高い」特定沿道建築物の所有者に対しては、文書(例文—1—1)による指導を優先的に実施する。ただし、所有者との調整上必要な場合等にあつては、指導に先立ち助言を行う。

また、指導及び助言の実施の際には、個別の状況に応じて、都のアドバイザー派遣や、各区市町村と連携し助成制度の案内を併せて実施することにより、耐震化の促進を図る。

加えて、指導又は助言の対象となった特定沿道建築物については、条例第 14 条の 2 第 1 項に基づき、当該特定沿道建築物の占有者に対し、耐震化に関する情報を提供する等必要な助言をすることができることとなる(詳細は後述)ことから、指導及び助言を実施する際には、所有者の、占有者に対する耐震改修等の実現に向けた働きかけ(条例第 10 条第 5 項)等の状況や、占有者への情報提供の必要性の有無等について、ヒアリング調査(参考—調査票)等により確認する。

一方、「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」とされる I s 値 0.3 以上 0.6 未満相当の特定沿道建築物の所有者を対象とした指導及び助言については、区間到達率の状況等に応じて、文書(例文—1—2)により順次実施する。

なお、当該指導及び助言は、法第 12 条第 1 項に基づく指導及び助言と併せて実施する。

(2) 特定沿道建築物以外の沿道建築物

特定沿道建築物以外の沿道建築物の所有者を対象とした指導及び助言については、地域の実情に応じて実施する。

また、指導及び助言の実施の際には、個別の状況に応じて、都のアドバイザー派遣や、各区市町村と連携し助成制度の案内を併せて実施することにより、耐震化の促進を図る。

加えて、指導又は助言の対象となった沿道建築物については、条例第14条の2第1項に基づき、当該沿道建築物の占有者に対し、耐震化に関する情報を提供する等必要な助言をすることができることとなる（詳細は後述）ことから、指導及び助言を実施する際には、占有者への情報提供の必要性の有無等について、ヒアリング調査（参考一調査票）等により確認する。

なお、当該指導及び助言は、法第15条第1項に基づく指導及び助言と併せて実施する。

3. 所有者等に対する耐震改修等の指示、公表

(条例第 14 条第 1 項、第 2 項及び法第 12 条第 2 項、第 3 項)

条例では、「緊急輸送道路の機能を確保するため**特に**必要があると認めるとき」に特定沿道建築物の所有者に対し、耐震改修等を実施するよう指示することができることとしている。

「緊急輸送道路の機能を確保するため特に必要と認める」ことについては、「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」とされる I s 値 0.3 未満相当の特定沿道建築物を対象とすることとする。

条例第 14 条第 1 項に基づく指示は、条例第 11 条第 1 項に基づく沿道建築物の所有者に対する指導を実施し、かつ、条例第 15 条第 1 項に基づく「耐震化対応報告書」(例文一 2)の提出を求めた上で、耐震化の取組内容の進捗が確認できない場合、又は「耐震化対応報告書」の提出が行われない場合において、特定沿道建築物の所有者に対して文書(例文一 3)により実施する。

なお、当該指示は、法第 12 条第 2 項に基づく指示と併せて実施する。

当該指示の実施後、指定の期日を超えても耐震改修等が実施されない場合には、公表の事前通知書(例文一 4)を所有者に通知するとともに、理由書(例文一 5)による説明の機会を付与した上でも、正当な理由が無い場合には、条例第 14 条第 2 項に基づき、「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施行規則」(以下「規則」という。)第 14 条で定める事項(耐震改修等を実施しなかった旨及び当該特定沿道建築物の所在地、名称(所有者の氏名が含まれるものを除く。)、構造、階数、用途その他の知事が建築物を特定することができることと認める事項)について、公表を実施する。

なお、当該公表は、法第 12 条第 3 項に基づく公表と併せて実施する。

4. 占有者に対する耐震化に関する必要な助言 (条例第 14 条の 2 第 1 項)

令和元年 7 月に改正施行した条例においては、第 5 条の 2 に「沿道建築物の耐震化にかかる占有者の責務」を規定した。内容としては、緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化のために所有者が行う沿道建築物の耐震化の実現に向けて占有者が協力をする責務の位置づけを行ったものである。

加えて、条例第 14 条の 2 第 1 項では、条例第 11 条第 1 項に基づく所有者への指導及び助言の対象となった沿道建築物の占有者に対し、当該沿道建築物の耐震化に関する情報を提供する等必要な助言をすることができる規定を設けている。

(1) 特定沿道建築物

特定沿道建築物の占有者に対する助言は、条例第 11 条第 1 項に基づく所有者への指導及び助言を実施し、かつ、条例第 10 条第 5 項に基づく所有者の、占有者に対する耐震改修等の実現に向けた働きかけが行われていることをヒアリング調査(参考一調査票)等により確認した上、所有者の求めに応じて実施する。

○占有者への助言は以下の流れを想定

- 1 所有者への指導・助言の実施(条例第 11 条第 1 項)
- 2 所有者の、占有者に対する耐震改修等の実現に向けた働きかけが実施されていることを確認(条例第 10 条第 5 項)
- 3 耐震化の進まない理由が占有者によるものであることをヒアリング調査等により確認
- 4 所有者の求めに応じて占有者への情報提供等の助言を実施

○占有者への助言においては、主に以下の内容を占有者に伝えることを想定

- ・緊急輸送道路の重要性及び都(区市町村)の施策について
- ・当該建築物が緊急輸送道路沿道建築物であり耐震改修等の実施が必要な建物であること

主な内容	主な手段
<ul style="list-style-type: none">・耐震改修等の実施が必要な建物であることの助言・耐震改修等の実施にあたり必要となることの助言 <p>例 耐震化の必要性に関する情報提供</p> <p>例 耐震改修の事例紹介</p> <p>例 都の耐震化総合相談窓口の案内</p>	<ul style="list-style-type: none">・文書送付(例文 6)・直接訪問

(2) 特定沿道建築物以外の沿道建築物

特定沿道建築物以外の沿道建築物の占有者を対象とした助言については、条例第 11 条第 1 項に基づく所有者への指導及び助言を実施した上で、地域の実情に応じて実施する。

(3) 個人情報の収集について

占有者に対する助言を実施するために個人情報を収集することは、東京都個人情報の保護に関する条例の第 4 条第 3 項第 2 号「法令等に定めのあるとき」に該当しないため、占有者の個人情報については、直接訪問により占有者から直接得る、もしくは、所有者が占有者の入居の際に「個人情報を提供することがある」ことの同意を得ている等、所有者から占有者の同意を得た上で個人情報を得る必要がある。

一方、各部屋の賃借状況は所有者の情報であり、占有者の個人情報には当たらないことから、占有者の個人情報を得ることが困難な場合には、所有者から占有者の部屋番号を得た上で、部屋番号宛に文書送付や直接訪問を行う。

5. 占有者への指導及び助言

(条例第14条の2第3項)

条例第14条第1項に基づく指示の対象となった特定沿道建築物の占有者は、条例第14条の2第2項に基づき、当該特定沿道建築物の所有者が実施する当該特定沿道建築物の耐震改修等の実現に向けて協力するよう努めなければならないとしている。

また、条例第14条の2第3項では、占有者が耐震改修等の実現に向けて協力が不十分である場合を鑑み、当該占有者に対し、指導及び助言ができる規定を設けている。

そこで、条例第14条第1項による所有者への指示を実施後、占有者が耐震改修等の実現に向けて協力を行わない場合において、占有者に対して、条例第14条の2第3項の規定に基づき、指導及び助言を実施する。

実施にあたっては、まず、条例第15条第2項に基づき、当該沿道建築物の占有者に対し、耐震改修等の実現に向けた協力の状況を「占有者の協力状況報告書」(例文一7及び8)により報告させる。その内容を精査の上、協力が不十分であると判断した場合には、占有者に対して条例第14条の2第3項に基づく指導及び助言を行っていく。

占有者への指導に際しては、当該占有者に対して文書送付を行うなど、所有者の耐震改修等の取組への協力に係る指導文書(例文一9)により協力を行うよう求めていく。

○占有者への指導は以下の流れを想定

- 1 所有者への指示の実施(第14条第1項)
- 2 占有者に耐震改修等の実現に向けた協力に係る事項について報告を要求(第15条第2項)
- 3 占有者の協力が不十分であると判断した場合は、占有者に指導及び助言の実施(第14条の2第3項)

○占有者への指導及び助言においては、主に以下の内容を占有者に伝えることを想定

- ・耐震改修等の実現に向けて協力することが求められていること
- ・耐震改修等の実施が必要な建物であること

内容	手段
○耐震改修等 ・耐震改修等の実現に向けた協力に関する指導及び助言 例 耐震改修等の協力に関する文書送付等 例 耐震改修の事例紹介 例 都の耐震化総合相談窓口の案内	・文書送付(例文一9) ・直接訪問

第 号
令和 年 月 日

住所
氏名 殿

東京都知事

下記建築物は、東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例（以下「条例」という。）第 8 条第 1 項に規定される特定沿道建築物に該当しており、また、建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「法」という。）第 7 条第 1 項第 2 号に規定される要安全確認計画記載建築物に該当しています。

当該建築物は、耐震診断の結果、地震に対する安全性の基準に適合しておらず、かつ、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められることから、所有者は条例第 10 条第 3 項及び法第 11 条に基づき、耐震改修等を実施するよう努めなければならないものと定められています。

特に、当該建築物は、「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」とされる I_s 値（構造耐震指標）0.3 未満相当の建築物であるため、条例第 11 条第 1 項及び法第 12 条第 1 項に基づき、地震に対する安全性の確保を図るよう求めます。

また、耐震改修等が行われていないと認めるときは、条例第 14 条第 1 項及び法第 12 条第 2 項に基づき、必要な指示を行なうことがあります。

さらに、指示を受けたにもかかわらず、正当な理由がなくその指示に従わなかったときは、条例第 14 条第 2 項及び法第 12 条第 3 項に基づき、その旨を公表することがあります。

記

【対象となる建築物】

建物名称

所在地

【この文書に関する問合せ先】

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

注) 既に耐震改修等を行っている場合は、上記の問合せ先までご連絡ください。

第 号
令和 年 月 日

住所
氏名 殿

東京都知事

下記建築物は、東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例（以下「条例」という。）第 8 条第 1 項に規定される特定沿道建築物に該当しており、また、建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「法」という。）第 7 条第 1 項第 2 号に規定される要安全確認計画記載建築物に該当しています。

当該建築物は、耐震診断の結果、地震に対する安全性の基準に適合しておらず、かつ、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められることから、所有者は条例第 10 条第 3 項及び法第 11 条に基づき、耐震改修等を実施するよう努めなければならないものと定められています。

このため、条例第 11 条第 1 項及び法第 12 条第 1 項に基づき、地震に対する安全性の確保を図るよう求めます。

また、耐震改修等が行われていないと認めるときは、条例第 14 条第 1 項及び法第 12 条第 2 項に基づき、必要な指示を行なうことがあります。

さらに、指示を受けたにもかかわらず、正当な理由がなくその指示に従わなかったときは、条例第 14 条第 2 項及び法第 12 条第 3 項に基づき、その旨を公表することがあります。

記

【対象となる建築物】

建物名称

所在地

【この文書に関する問合せ先】

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

注) 既に耐震改修等を行っている場合は、上記の問合せ先までご連絡ください。

令和 年 月 日

東京都知事 殿

耐震化対応報告書

建物所有者 住所
氏名

東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例第 15 条第 1 項及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第 13 条第 1 項により、下記のとおり報告します。

建 物 概 要	建物名称	
	所在地	
	構造／階数	造／地上 階・地下 階
	用途	
対 応 状 況	耐震化進捗状況	・改修計画検討中 ・補強設計中 ・耐震改修中 ・その他（ ）
	現在の取組内容	・例 — 補強設計を完了し現在、所有者の同意取得中 など
備 考		

【添付書類】（所管行政庁が求めたもの）

・仕様書 ・図面 ・計算書 ・その他（ ）

※ 一敷地に複数の建物がある場合には棟ごとに作成してください。

第 令和 年 月 日	号
指 示 書	
住所 氏名	
東京都知事	
<p>下記建築物は耐震改修等の実施が必要と認められたため、東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例第14条第1項及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第12条第2項に基づき、次のとおり指示します。</p> <p>なお、本指示に従わなかった場合には、その旨を公表することがあります。</p>	
<p><u>耐震改修等</u>を行い、<u>規則別記第3号様式「耐震改修等実施報告書」</u>を 令和 年 月 日までに提出してください。</p>	
記	
1. 建物名称	
2. 所在地	
3. 構造	
4. 階数	
5. 用途	

【この書面についての連絡先】
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

第 号
令和 年 月 日

公表の事前通知書

住所
氏名

東京都知事

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「条例」という。)第14条第2項に基づき、下記のとおり規則で定める事項の公表を行うので、事前に通知します。

また、建築物の耐震改修の促進に関する法律(以下「法」という。)第12条第3項に基づく公表についても併せて行います。

記

対象建築物	建物名称	
	所在地	
	構造/階数	造/地上 階・地下 階
	用途	
公表	公表の事由	条例及び法に基づく耐震改修等の実施指示に従わなかったため
	公表の内容	耐震改修等を実施しなかった旨及び当該特定沿道建築物の所在地、名称(所有者の氏名が含まれるものを除く。)、構造、階数、用途その他の知事が建築物を特定することができることを認める事項
備考		

耐震改修等の予定があるなど正当な理由があるときは、それを記した別紙の理由書を次のとおり送付することができます。

1. 理由書の送付先(この書面についての連絡先)

住所
部署
連絡先

2. 送付期限 本通知を受け取ってから30日以内に返送してください。

例文—5 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修等に係る公表について

東京都知事 殿

令和 年 月 日

理 由 書

建物所有者 住所
氏名

東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例第14条第2項及び建築物の耐震改修の促進に関する法律第12条第3項による理由書として、下記のとおり報告します。

建物名称	
建物所在地	
耐震改修等を実施しない・できない理由	
耐震改修等を実施するための解決案・要望等	
耐震改修等実施予定	令和 年 月 日までに実施予定

*所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載の上、これを添付してください

例文—6 東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例
第14条の2第1項における助言について

第 号
令和 年 月 日

建築物名称
部屋番号

殿

東京都知事

下記建築物は、東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例（以下「条例」という。）第2条第1項第2号に規定される沿道建築物に該当しており、所有者は条例第5条に定める責務により、耐震化に努めるものとしています。

当該建築物は、「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」とされるI_s値（構造耐震指標）0.3未満相当の沿道建築物であることから、所有者に対し、条例第11条第1項に基づき、地震に対する安全性の確保を図るよう指導しています。

つきましては、条例第14条の2第1項に基づき、耐震化に関する情報を提供しますので、所有者が耐震化を実施する際にはご協力をお願いします。

記

【対象となる建築物】

建物名称
所在地

【同封資料】

- ・「大地震から首都東京を守る特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化」パンフレット
- ・「ビル・マンションの耐震化読本」
- ・（建築物名称）の耐震診断結果について
- ・条例の改正について（令和元年7月施行）

【この文書に関する問合せ先】

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

例文—7 東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例
第15条第2項における占有者の協力状況について

第 号
令和 年 月 日

住所
氏名 殿

東京都知事

下記建築物は、東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例（以下「条例」という。）第8条第1項に規定される特定沿道建築物に該当しており、今般、下記建築物は、条例第14条第1項に基づき、当該建築物の所有者に対して耐震改修等を実施するよう指示がなされました。

このため、条例第14条の2第2項において、当該建築物の占有者は、所有者が行う耐震改修等の実現に向けて協力するよう努めなければならないものと定められています。

つきましては、条例第15条第2項に基づき、当該協力に係る事項について確認するため、下記報告書のご提出をお願いいたします。

記

【対象となる建築物】

建物名称
所在地

【報告書】

別紙 占有者の協力状況報告書

【この文書に関する問合せ先】

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

例文—8 東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例
第15条第2項における占有者の協力状況について

東京都知事 殿

令和 年 月 日

占有者の協力状況報告書

報告者住所
報告者氏名

東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例第15条第2項により、
下記のとおり報告します。

建物名称	
所在地	
賃貸者・入居者 (報告者)	
建物所有者からの説明状況、報告者の考え方・意思（協力状況）などについて	
・建物所有者から〇月〇日に当該建築物の耐震改修を行いたい旨の説明。 移転費用や補償費などの提示があり、・・・・・・・・ など	

*所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載の上、これを添付してください

例文—9 東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例
第14条の2第3項における指導について

第 号
令和 年 月 日

住所
氏名 殿

東京都知事

下記建築物は、東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例（以下「条例」という。）第8条第1項に規定される特定沿道建築物に該当しており、今般、下記建築物は、条例第14条第1項に基づき、当該建築物の所有者に対して耐震改修等を実施するよう指示がなされました。

それに基づき、条例第14条の2第2項において、所有者に耐震改修等の実施の対象となった特定沿道建築物の占有者に対し、所有者が行う耐震改修等の実現に向けて協力するよう努めなければならないとしております。

都は、条例15条第2項による「占有者の協力状況報告書」を受領し、記載内容を精査しましたが、耐震化の実現に向けた協力が行われていないと判断しました。

（「占有者の協力状況報告」がされていない場合は、行われていないと判断します。）

つきましては、条例第14条の2第3項に基づき、当該建築物の所有者が行う当該建築物の耐震改修等の実現に向けて協力するよう求めます。

記

【対象となる建築物】

建物名称
所在地

【この文書に関する問合せ先】

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