

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に係る指導、指示等の進め方

令和4年1月

東京都 都市整備局

1. はじめに

都は、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、特定緊急輸送道路の沿道建築物（以下「特定沿道建築物」という。）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行い、耐震化の促進を図ってきた。

「東京都耐震改修促進計画（一部改定）令和 3 年 3 月（以下「促進計画」という。）」において掲げている特定緊急輸送道路の通行機能確保の目標「令和 7 年度末までに総合到達率 99%、かつ、区間到達率 95%未満の解消」に対し、令和 3 年 12 月末時点で総合到達率は 92.0%であり、特定沿道建築物の耐震化の更なる促進が必要である。

首都直下地震の切迫性が指摘される中、これまでの普及啓発や手厚い助成にもかかわらず、目標年次である令和 7 年度を前に、今なお耐震化が進んでいない建築物があるため、本書を定め、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「法」という。）」や条例に基づき、所有者等に対して指導・指示を行い、耐震化の取組をより一層促していく。

本書では、法及び条例に基づく特定沿道建築物の所有者等に対する指導、指示、公表及び占有者に対する指導、助言に関する都の考え方、実施方法や進め方を定める。あわせて、区市町村の指導・指示等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、新型コロナウイルス感染症の状況や今後の耐震化の進捗状況、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. 対象建築物

震災時における緊急輸送道路の機能を効果的に確保するためには、「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」建築物（Is 値 0.3 未満相当の建築物）を耐震化することが有効である。

従って、特定沿道建築物のうち、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ものを対象とし、指導・指示等を重点的に実施する。

3. 所有者等に対する耐震化の指導及び助言

(法第 12 条第 1 項及び条例第 11 条第 1 項)

- 令和 4 年 2 月以降、対象建築物の所有者等へ、まず、指導・指示等を実施していくことと、その一連の流れや実施時期について、あらかじめ周知するため、本書等をお知らせとして送付する。
- お知らせを行った上で、令和 4 年 4 月以降、対象建築物の所有者等に対して、地震に対する安全性を確保するよう文書により指導を実施する。
- 指導の実施の際には、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。
- 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。
- 指導対象の建築物に占有者が存する場合には、占有者に対する耐震化に関する必要な助言を実施することを想定し、所有者等に対するヒアリング調査等を行う。

4. 所有者等に対する耐震改修等の指示、公表

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

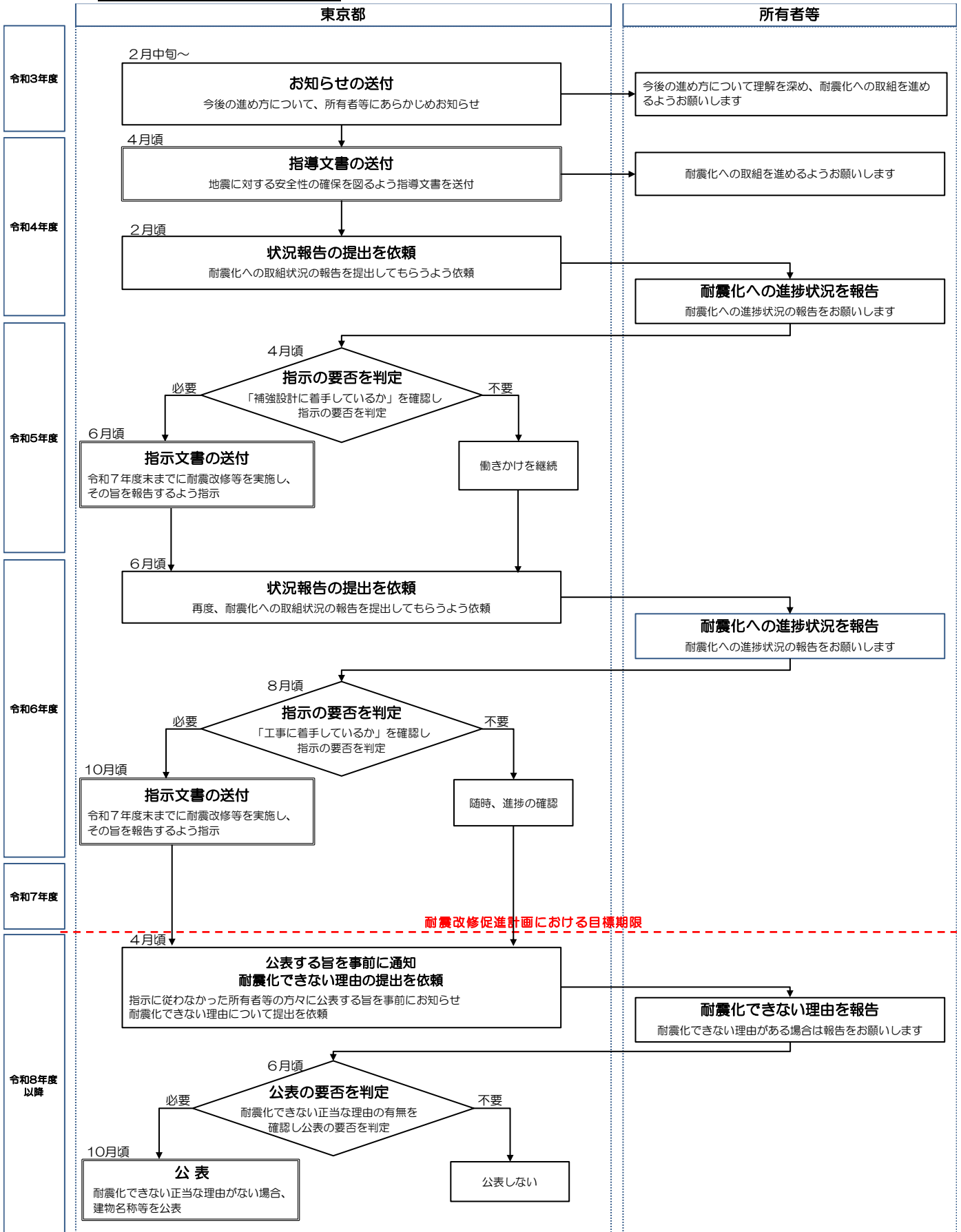
- 指導を実施した特定沿道建築物の所有者に対して、令和 5 年 2 月頃に法第 13 条第 1 項及び条例第 15 条第 1 項に基づく「耐震化対応報告書」の提出を求める。
- 耐震補強設計の着手が確認できない場合、又は「耐震化対応報告書」の提出が行われない場合において、令和 5 年 4 月以降、特定沿道建築物の所有者に対して、令和 7 年度末までに耐震改修等を実施しその旨を報告するよう、文書により指示を実施する。
- 令和 6 年 6 月以降、「耐震化対応報告書」の提出を求め、耐震改修等の工事の着手が確認できない場合、又は「耐震化対応報告書」の提出が行われない場合において、令和 6 年 10 月以降、再度文書により指示を実施する。
- 当該指示の実施後、令和 7 年度末を過ぎても耐震改修等の実施が確認できない場合には、令和 8 年 4 月以降、公表の事前通知書を所有者等に送付するとともに、耐震化できない理由の報告を求める。
- 正当な理由が確認できない場合には、条例施行規則第 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事項）について、令和 8 年 10 月以降、公表を実施する。

5. 占有者に対する指導及び助言等

(条例第 14 条の 2 第 1 項、第 3 項)

- 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及び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した場合は、所有者の求めに応じて文書送付や直接訪問により特定沿道建築物の占有者に対して、緊急輸送道路の重要性及び都（区市町村）の施策や当該建築物が特定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等を助言する。
- 条例 14 条第 1 項による所有者への指示を実施後、条例 15 条第 2 項に基づき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」にて求め、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、占有者に対して、耐震改修等の実現に向けて協力するよう、文書送付や直接訪問により指導及び助言を実施する。

6. 指導・指示等の流れ



(参考資料)

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 (抜粋)

(沿道建築物の耐震化に関する指導)

第十一条 知事は、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は、当該沿道建築物の所有者等に対し、当該沿道建築物の耐震化について必要な指導及び助言をすることができる。

(特定沿道建築物の耐震改修等実施指示)

第十四条 知事は、特定沿道建築物が耐震化指針に定める地震に対する安全性の基準に適合していないと認める場合であって、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ため特に必要と認めるときは、当該特定沿道建築物の所有者に対し、当該特定沿道建築物について耐震改修等を実施するよう指示することができる。

2 知事は、前項の規定による指示を受けた特定沿道建築物の所有者が、正当な理由がなく、当該指示に従わなかったときは、規則で定める事項を公表することができる。

(占有者への助言等)

第十四条の二 知事は、第十一条第一項に規定する指導又は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。

2 前条第一項の規定による指示の対象となった特定沿道建築物の占有者は、当該特定沿道建築物の所有者が行う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。

3 知事は、前条第一項の規定による指示の対象となった特定沿道建築物の占有者に対し、当該特定沿道建築物の所有者が行う当該特定沿道建築物の耐震改修等の実現に向けた協力について必要な指導及び助言をすることができる。

(立入検査等)

第十五条 知事は、第八条各項並びに第十条第二項及び第六項に定めるもののほか、第十一条第二項及び第十二条から第十四条までの規定の施行に必要な限度において、沿道建築物の所有者等に対し、沿道建築物の地震に対する安全性に係る事項に関し報告させ、又はその職員に、沿道建築物、沿道建築物の敷地若しくは沿道建築物の工事現場に立ち入り、沿道建築物、沿道建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。

2 知事は、前条第三項の規定の施行に必要な限度において、特定沿道建築物の占有者に対し、当該特定沿道建築物の耐震改修等の実現に向けた協力に係る事項に関し報告させることができる。

建築物の耐震改修の促進に関する法律（抜粋）

（要安全確認計画記載建築物の耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等）

第十二条 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物の耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、基本方針のうち第四条第二項第三号の技術上の指針となるべき事項（以下「技術指針事項」という。）を勘案して、要安全確認計画記載建築物の耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

2 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物について必要な耐震改修が行われていないと認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。

3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた要安全確認計画記載建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

（要安全確認計画記載建築物に係る報告、検査等）

第十三条 所管行政庁は、第八条第一項並びに前条第二項及び第三項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、要安全確認計画記載建築物の地震に対する安全性に係る事項（第七条の規定による報告の対象となる事項を除く。）に関し報告させ、又はその職員に、要安全確認計画記載建築物、要安全確認計画記載建築物の敷地若しくは要安全確認計画記載建築物の工事現場に立ち入り、要安全確認計画記載建築物、要安全確認計画記載建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。