

# 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた検討委員会（第3回）

## 次第

日時：平成29年7月13日（木曜日）10時から12時

場所：東京都 第二本庁舎 31階 特別会議室 25

1. 前回議事の確認（資料1-3、資料1-4）
2. 報告事項
  - 1) 特定緊急輸送道路沿道建築物の視察及び意見交換の報告（資料2-1）
  - 2) 個別訪問（ローラー作戦）の実施について（資料2-2）
  - 3) 所有者へのヒアリング調査更新と所有形態ごとの調査結果について  
（資料2-3-1、資料2-3-2、資料2-3-3、資料2-3-4）
3. 議題
  - 1) 耐震化促進策の方向性の検討（資料3-1、資料3-2、資料3-3）

## 4. その他

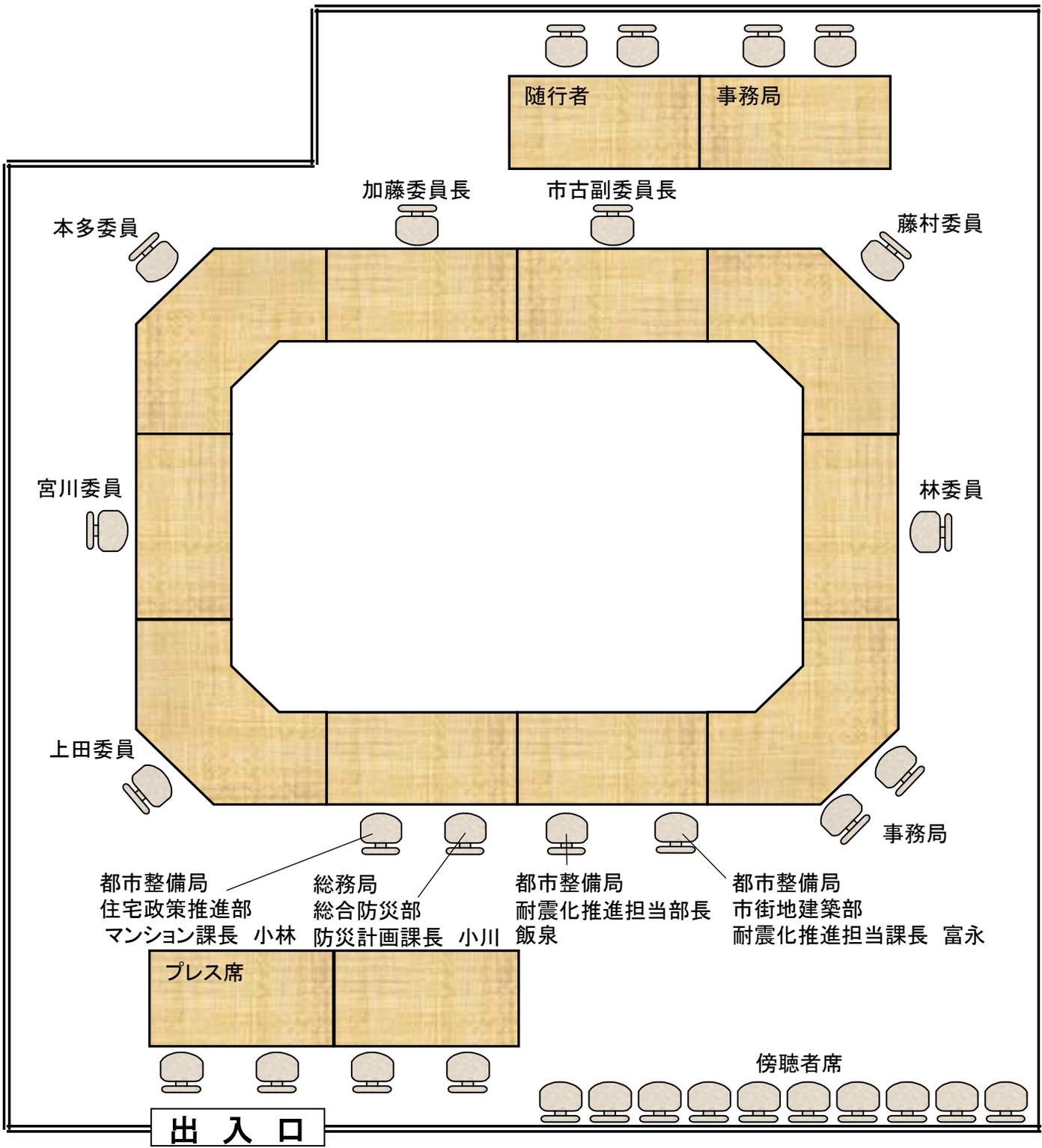
- |         |  |
|---------|--|
| 資料1-1   | 委員会名簿（平成29年7月1日現在）                           |
| 資料1-2   | 座席表  |
| 資料1-3   | 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた検討委員会（第2回）議事録         |
| 資料1-4   | 第2回委員会における都に対する委員の意見と都の見解等                   |
| 資料2-1   | 特定緊急輸送道路沿道建築物の視察及び意見交換                       |
| 資料2-2   | 個別訪問（ローラー作戦）の実施について                          |
| 資料2-3-1 | 所有者へのヒアリング調査（全体）【更新版】（平成29年6月30日時点）          |
| 資料2-3-2 | 所有者へのヒアリング調査を通じた課題の整理方法【更新版】（平成29年6月30日時点）   |
| 資料2-3-3 | 建物分類ごとの「耐震改修等にあたっての障害」の整理【更新版】（平成29年6月30日時点） |
| 資料2-3-4 | 建物主要5分類における耐震改修等の主な障害と意見【更新版】（平成29年6月30日時点）  |
| 資料3-1   | 検討委員会の進め方（案）                                 |
| 資料3-2   | 検討すべき課題（案）の設定について                            |
| 資料3-3   | 検討すべき課題（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 委員名簿  
(平成 29 年 7 月 1 日現在)

	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	上田 裕子 (うえだ ゆうこ)	東京商工会議所 地域振興部長
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(第3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2回）  
議事録

日時：平成29年3月29日（水）17時00分から19時15分まで

場所：東京都 第二本庁舎 31階 特別会議室 21

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 准教授）  
本多教義 委員（弁護士 本多法律事務所）  
宮川倫子 委員（弁護士 倫総合法律事務所）  
藤村勝 委員（一般社団法人 東京都建築士事務所協会 確認部会長）

【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）  
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  
＜市街地建築部 耐震化推進担当課長事務取扱＞）  
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  
応用地質株式会社 4名

欠席者：

【委員】

朝香博 委員（東京商工会議所 理事待遇・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】

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）

議事：

1. 前回議事の確認（資料1-2、資料1-3）

（飯泉部長）定刻になりましたので、第二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始めます。私は事務局を担当しております、東京都都市整備局耐震化推進担当部長の飯泉でございます。どうぞ、よろしくお願いいたします。

議事に入ります前に、本日はプレスの方も入られております。カメラ取材は冒頭のみとさせていただき、ペン取材は委員会終了までオープンとさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

前回欠席をされた委員の紹介をさせていただきます。弁護士の本多教義委員でございます。

(本多委員) 本多でございます。今回は欠席して申し訳ありません。どうぞ、よろしく願いたいします。

(飯泉部長) また、朝香委員と林委員については所用のため本日欠席でございます。林委員からは事前にご意見を頂戴しておりまして、後程事務局の方からご紹介させていただきます。

恐縮ですが、カメラ撮影の方はここで退出願います。委員会設置要綱に定めました通り、本委員会は公開として行ってまいります。ただし、個人情報に該当し、委員長が公開を不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の記載をしたうえで個人情報に該当する内容を除き全文公開とさせていただきます。どうぞよろしく願いたいします。

それでは、次第に入らせていただきます。まず、前回の議事について確認をさせていただきます。資料1-2と資料1-3の説明および林委員からの意見をご紹介させていただきます。

それでは資料について課長代理の半田からご説明させていただきます。よろしく願います。

(事務局) 資料1-2でございますが、委員の皆様にはご確認いただきまして、既にホームページで公開しているものでございます。全体の説明は割愛させていただきます。資料1-3に移らせていただきたいと思っております。こちらが、前回各委員から頂いた計6個のご意見と、それに対する都の見解を取りまとめたものでございます。

一つ目の市古副委員長からのご意見で、「分析の方法については所有者属性別の分析が基本だが、資料4-3-1などの集計では単独所有もしくは複数所有となっている。単独所有には個人・法人があり、複数所有でも共有・区分所有がある。そのため、少なくとも4パターンに分ける必要があるのではないか。」といったものでございます。これにつきましては資料2-3でまとめさせていただいております。単独所有では「個人」「法人」、複数所有では「区分所有」「共有持分」に分けた上で、それぞれ「個人」「法人」の計6パターンに分けて再度集計を行っております。資料2-3をご覧ください。存在比率といたしましては、複数所有では区分所有で個人所有の割合が圧倒的に多くなっていることが見受けられます。2ページ以降には分類ごとの耐震改修にあたっての障害をまとめております。

資料1-3に戻らせていただきます。林委員からの意見でございます「特定緊急輸送道路沿道建築物全体を対象に容積率の上乗せについて適用してはどうか。」ということでございます。こちらにつきましては「建物所有者へのヒアリング調査では、複数オーナー賃貸マンションでは「耐震改修にあたっての障害」の理由として「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」と回答した管理組合は19%である。このため、円滑な建替えを促していくうえでの検討課題として認識している。」といった見解でございます。

続きまして、「今回の所有者へのヒアリング調査では、土地所有者には触れられていない。改修等を行う場合、土地所有者である地主の承諾も必要と思われるため、把握していた方が良い。」といった林委員からのご意見でございます。こちらにつきましては、「土地所有者を調査するためには建物所在地の地番が必要であるが、都としては現在住所表示の情報しか得ていない。一方、建物所有者へのヒアリング調査では回答されている771棟の建物所有者のうち、土地所有者に関連する意見を述べているのは都心3区で5棟、その他の地域で3棟の計8棟である。来年度、都心部において実施する個別訪問時のヒアリングでは、土地所有者を把握するとともに、土地所有者の承諾が耐震改修等に当たっての障害となっているかについても把握する予定である。」といった見解でございます。

続いて市古副委員長のご意見でございます。「都市計画やまちづくりの観点から、駅周辺の再開発等と一体となった取組により進めた方がよい地区もある。この観点のほか、エリア防災や都市安全確保計画、地区内残留地区等の視点からも検討すべき。」といったご意見でございます。こちらに対する見解といたしましては、「環七通り沿道の方南町駅周辺地区では、まちづくりと連携してマンションの再生を推進する事業を展開している。また、池袋駅周辺地域都市再生安全確保計画では、特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化の促進の必要性を位置づけている。今後、地区内残留地区における建築物の耐震化について検討するなど、引き続きまちづくりや地域防災の観点から耐震化を推進していく。」としております。

続きまして、同じく市古副委員長からのご意見でございます。「サブリースについても都心部の特徴として議論の余地がある。」といったご意見でございます。こちらにつきましては、「転貸、又貸しといったいわゆるサブリースの実態については現在把握できておらず、実態把握が先決であると認識している。このため、来年度に実施する個別訪問を通じて実態把握を行う予定である。」としております。

最後に、「委員会として見学会を開催することも効果的ではないか。」という市古副委員長からのご意見でございます。都の見解といたしましては、「年2回開催している耐震キャンペーンでは、耐震改修工事が完了した現場見学会を実施している。こうした機会の活用も含め、委員会としての見学会開催に向け検討していく。」といったものでございます。

前回頂戴したご意見につきましては以上でございます。また、本日欠席の林委員から事前にご意見を頂いておりますので、要旨をご紹介させていただきます。「改修・耐震化につきましては妙案がなく、様々な策を取ることで当該建築物の耐震化または売却を図るしかないのではないのでしょうか。また、所有者のヒア

リング調査によると建物所有者にとって費用負担が大きいことが改修のネックになっていることが分かっています。」そこで、大きく二つの提案を頂いております。一つは、特定緊急輸送道路沿道建築物につきましては、旧耐震と新耐震、高さの如何を問わず一律に容積の上乗せを実施したらどうかといったものでございます。もう一つは、土地及び建物の謄本を取れば、所有者の資産状況が分かる場合もあります。そのため、当該土地および建物の謄本を取ってみてはどうかというものでございます。

(飯泉部長) ただいまの事務局からの説明に対しまして、ご意見・ご質問等ございますでしょうか。

(加藤委員長) 資料2-3の、二つ目の意見に対する見解において示されている「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」と回答した19%の分母は何でしょうか。

(飯泉部長) 資料3-2の3ページをご覧ください。④に示した「住宅・賃貸・複数所有」の複数オーナー賃貸マンションの所有者による全回答数62棟が分母となります。建物分類ごとに回答数は異なりますが、一番高い割合である分類を例示しております。

(本多委員) 容積の上乗せというのは、具体的な議論までは進んでいるのでしょうか。

(飯泉部長) そこまでは至っておりません。これから検討をしていくという段階でございます。現在、個別訪問をしていますが、耐震化を進めたいが改修だと難しく、建替えを選択しても現存の規模まで建てるのが不可能なため、なかなか進まないという建物もございます。そうしたことについて行政で検討していきたいと考えております。

(本多委員) 既存の制度では都市計画や総合設計等の制度があると思います。

(飯泉部長) 総合設計許可やマンション建替法の容積率許可に関する制度の運用について、見直しができるかどうかについて検討していきたいと考えております。

## 2. 所有者へのヒアリング調査更新と所有形態ごとの調査結果について

(資料2)

(飯泉部長) 次第の2に入らせていただきます。「所有者へのヒアリング調査(更新)と所有形態ごとの調査結果について」ということで、こちらは基本的に第1回でご説明しましたヒアリング調査結果の更新版でございます。

(事務局) 資料2-1をご覧ください。こちらは全棟訪問の実施状況になります。対象といたしましては、耐震診断を行った後、設計等に至っていない建物でございます。実施状況といたしましては、平成29年2月28日時点のものとなります。年度内に訪問済み、訪問予定のものが約1,400棟、訪問拒否が約430棟、連絡がつかないものが約350棟で、合わせて約2,200棟を対象としております。

また、この他に耐震診断後、設計に至っていない建築物についてローラー作戦の対象外としているものが270棟ほどございます。こちらは区や別の部門が別途対応しているものでございます。

続きまして資料2-2でございます。こちらは前回の委員会において提示いたしましたものの更新版となっております。前回よりも件数が概ね倍程度になりまして、771件を対象としております。こちら平成29年2月28日時点の集計でございます。全体の傾向といたしましては、前回と大きく変わらないといったものでございます。また、6ページには全体の耐震改修にあたっての障害をまとめております。資料の説明については以上でございます。

(宮川委員) 資料2-1で、全棟訪問の実施状況について「連絡がつかない」というのは郵便によるものでしょうか。

(事務局) 主に電話による連絡がつかない方となります。

(飯泉部長) 個別訪問を行う際には電話でアポイントを取っていますが、複数回かけても連絡がつかないものをお示しております。

(宮川委員) 郵便はお送りしていないのでしょうか。

(飯泉部長) 今年度個別訪問を行う前に、対象の全棟に対し個別訪問実施の旨を郵便にてお知らせしております。その上で電話にてアポイントを取っておりますが、その時点で連絡がとれない方が14%となっております。

(加藤委員長) この先は訪問済・訪問予定の57%を対象として耐震改修を促進することになると思います。残りの32%については前者と全く異なる性質であると考えられます。

(宮川委員) 拒否と連絡がつかないというのは大きく異なると思います。

(飯泉部長) 拒否は連絡がついたものの、耐震化へなかなか理解を頂けない場合を示しています。連絡がつかない場合とは同じ扱いにはならないと考えております。

先ほど加藤委員長の発言において、訪問済み・訪問予定の57%、1,400棟を対象に議論を進めることになるのではないかとのことでしたが、本日の本題にあたる資料3-5に示すように、訪問拒否されている方を含めて検討していただきたいと考えております。

### 3. 議題

(飯泉部長) これより議題に入らせていただきます。進行につきましては加藤委員長にお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

#### 1) 耐震化促進に向けた課題整理(資料3)

(加藤委員長) 改めまして、よろしく申し上げます。本日の議題は、耐震化促進に向けた課題整理となります。細かい課題から重要な課題までであると思いますが、本日はツボがどこかということ、そのツボを押しするために必要な方策を探る入口までの議論となると考えてお

ります。

(事務局) 資料3-1からご説明させていただきます。こちらは資料3-2から資料3-5についての解説と、建物分類について示したの  
なりませす。

資料3-2は建物分類として用途、利用形態、所有形態ごとに分類した計12の分類ごとに「耐震改修等にあたっての障害」をとりまとめたものでございませす。符号で示された数字は全体771棟を対象とした集計との差を表してございませす。

続きまして、資料3-3では、計12の分類の中でも存在比率の高い5分類について主な障害と自由意見を取りまとめてございませす。5分類は、住宅・自己使用・複数所有のいわゆる「分譲マンション」、住宅・賃貸・単独所有の「ワンオーナー賃貸マンション」、住宅・賃貸・複数所有の「複数オーナー賃貸マンション」、事務所・賃貸・単独所有の「ワンオーナー賃貸事務所」、店舗・賃貸・単独所有の「ワンオーナー賃貸店舗」となりませす。同じ項目でも様々なご意見を頂いてございませす。また、高齢者に関するご意見は費用面だけでなく合意形成に関する項目でも触れられてございませす、双方の面において課題になると思われませす。

資料3-4では建物主要5分類を個人、法人でさらに細分化し、「耐震改修等にあたっての障害」をとりまとめたものでございませす。

資料3-5につきましては検討すべき課題について事務局で整理しものでございませす。共通事項として、まず、訪問を拒否されている方などに対する「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」がございませす。また、「段階的改修の促進方策」では段階的な改修により、合意形成や費用面に有効な策として提案させていただいてございませす。続きまして、分譲マンションなどの自己使用建築物におきましては「費用負担を理由に耐震改修等が進まない建築物における合意形成の方策」および「耐震化への意識が希薄な所有者に対する啓発方策」が必要ではないかと考えてございませす。最後に、賃貸建築物につきましては「耐震化に理解を示していない賃借人やテナントから協力を引き出す方策」が必要であるとと考えてございませす。

(加藤委員長) 資料3-4について、所有形態の個人と法人で顕著な差は見られたのでしょうか。

(事務局) 最も存在比率の大きい分譲マンションでは、個人所有の割合が大きいため、個人所有を見た方がよいのではと感じてございませす。

(飯泉部長) 複数オーナーの賃貸マンションでは、移転費用の負担について個人では全体の割合を下回りますが、法人では大きく上回る結果となっています。また、合意形成や建物機能に関する項目についても個人と法人で差が生じてございませす。原因についての分析までは進んでございませせんが、このような差が見られます。また、ワン

オーナーの賃貸ビルにつきましては合意形成などの項目について差が見られます。ワンオーナーの賃貸店舗につきましては顕著な差は見られないように思えます。

(加藤委員長) 基本的には、この5分類について課題と課題解消の方向性について検討するものでよろしいでしょうか。

(飯泉部長) 大枠を捉えた分類ではありますが、個々に特徴の見られるものについてはそれぞれ検討いただければと思います。

(本多委員) 資料3-5において段階的改修の促進方策とありますが、これは具体的にはどのようなことでしょうか。

(飯泉部長) 主にイメージしていますのが、Is値で言いますと段階的でない改修の場合には0.2から0.6以上へ建物全体を対象とした工事により耐震化を実現させるといったものでございます。対して段階的な改修と言いますのは1回目の工事では例えばピロティ部分のみの工事により0.2から0.4まで、2回目の住居部分等を対象とした工事では0.6までの改修を行うというようなものであります。賃貸の店舗や事務所などでは順繰りにテナントを移動しながら進められるようなものでございます。

(藤村委員) もともと耐震判定の判定値は二つあります。Is値で言いますと、確実に壊れるだろう下限値の0.3と、壊れないと想定される0.6がありますが、この間は地盤と建物の動的性状などの関係もあるため、よほど詳しく検討しないとはっきりは分かりません。緊急輸送道路沿道は補強工事が難しいこともあり、まずはできるところまで、例えば0.4までやってみようというという考えも実務の方では持っている状況があります。

(本多委員) 先ほど飯泉部長が挙げられた例の「ピロティ部分の改修により、住居等には影響を与えずIs値を0.4程度まで引き上げることができるといったようなものでしょうか。

(藤村委員) そのようなものもあります。

(飯泉部長) 行政側として課題と考えておりますのは、最終的にはIs値0.6まで進めていただきたいということであり、段階的改修を行うにあたっては制度として、2回目以降の改修を行うという担保の取り方が課題だと考えております。

(加藤委員長) 二段階目の担保については後日検討すべき内容であると考えます。

少なくとも特定緊急輸送道路沿道建築物の交通機能を確保するための、必ず壊れる建物の解消にあたり、段階的改修は認められると思います。段階的改修であれば合意形成についても有効でしょう。

資料3-5でたたき台とされていますが、まだ見直しの余地があるため、実態を踏まえた議論を行っていくべきでしょう。また、議論の仕方として、分譲マンションは生活基盤ではありますが、その他の賃貸マンションなどは事業となるため、違った攻め方にな

るのではないのでしょうか。

(市古副委員長) 前日も出ておりました参考資料2について確認させてください。訪問・ヒアリングした先の着工年もしくは竣工年をおさえているという認識でよろしかったのでしょうか。参考資料2に掲載されている事例について1970年代前半のものが2件見られています。着工年もしくは竣工年の違いで法規制との関係からも、傾向が分かれるのではないかという点が気になりました。

また、「その他の対応記録」に、非常に興味深い意見が見られるため、ヒアリングを行う職員の方には積極的に対応記録を残していただきたいと思います。

(飯泉部長) 参考資料2につきましては第一回でお出しした資料に着工年月日を追記したものになります。また、サンプルとして掲載した6件の建築物に限らず771棟の着工年月日をデータとして所持しております。

(宮川委員) 資料3-5に示された「耐震化に理解を示していない賃借人やテナントから協力を引き出す方策」とありますが、耐震化に理解を示していない賃借人というのは今回のアンケート結果を受けての表現としては疑問があります。

(飯泉部長) ご意見の通り、そもそもオーナーが賃借人に耐震化のことを言っていないケースが多い状況ではございます。

(宮川委員) 「賃借人に耐震化への理解を示してもらえるような方策」というような表現の方が良いのではないのでしょうか。今の書き方だと、テナントに非があるように見られます。

(加藤委員長) 分譲マンションとそれ以外に分けて考えた場合、まず、分譲マンションについては高齢者に関する問題が多く見受けられます。本当に資金面で困難なのか、意識の問題なのかによって対応がかなり変わってくると思われれます。実際のヒアリングではどのような現状が見られるのでしょうか。

(事務局) 実際に回った中では高齢のため判断が難しい、子供に任せているなどの例がございました。

(本多委員) 分譲マンションのヒアリングは管理組合に対してのものでしょうか。個別のオーナーに対し、直に話を伺っているのでしょうか。

(事務局) 管理会社を通して欲しいという場合にはそのようにしております。分譲マンションの場合は、高齢であるオーナーに直に伺うということは少ないです。

(本多委員) そうなると、加藤委員長が発言されましたように、本当に費用面で困難なのかなど、もう少し分析が必要になると思います。

(飯泉部長) 全てというのは難しいですが、来年度の戸別訪問で直接話を伺うことも検討したいと思います。

(加藤委員長) 最終的に、何が本当のボトルネックなのかを見定める必要があるでしょう。

- (本多委員) 都市整備局の建替え実績において、そういった高齢者の問題がどうであったかを確認するのも良いのではないのでしょうか。
- (加藤委員長) 仮に費用は工面できるものの、住み慣れている建物からの移転がネックとなっているのであれば、先ほどの段階的改修は効果的に働くと思います。
- (藤村委員) いくつかの理由があった時に、改修に必要な費用が例えば新築時の50%のものと1%のものといったように、費用負担の幅が問題の一つであると考えます。
- (本多委員) どちらか一方というわけではなく、意識的なものと費用の幅について相関関係はあると思います。
- (加藤委員長) 改修に必要な費用というのは一般的に築年数とリンクするものなののでしょうか。
- (藤村委員) そうとも限りません。コンピューターの精度が発達していない時代の建築物では、かなり余裕を持った設計がなされている場合もあります。逆に、コンピューターを駆使して小さな断面で構成される建築物もあるため、建築年代で一律に定まるものではありません。
- (加藤委員長) 計画作成支援のフェーズに入れば今のような関係性も見えてくるかもしれません。今の段階では新築の50%の費用負担を想定している場合と1%を想定している場合では回答が大きく変わるものと思われると思います。
- (事務局) 診断の際に基本的な改修案も作成しております。そこで多く見積もられてしまうケースもあると考えております。第一案を見て改修に消極的になられるケースもあるようです。ただ、第一案以外の方法もございますので、比較検討を行うことのできるような計画作成支援を進めて参りたいと考えております。
- (加藤委員長) 分譲マンションについては高齢者に対する対応が重要となるでしょう。その他、ご意見等ありますでしょうか。
- (藤村委員) 分譲マンションに限らず共通項として、建物に対して責任ある人というのは設計者、施工者、賃貸者がいます。全員が建物に対する責任を認識していることが理想ですが、設計・施工の古さなどからなかなか責任を感じてもらえないのが現状です。一つの建物に対して主治医のような立場で面倒を見るようなシステムがあれば良いと思います。建物に対し最後まで責任を持つといった仕組みが出来ている建物もあります。全体としてそのような仕組みがあれば耐震改修についても効果的であると考えます。
- また、オーナーが高齢の場合に代理を立てていることがあります。今回の場合、オーナーに直接話を聞こうとする意識が強いため、連絡がつかない、実態としては建物の面倒を見ていないためわからない、といったことが発生しているように思います。
- (加藤委員長) 割合的に、建物の面倒を見るような仕組みが整っているもの

ほどの程度でしょうか。

(事務局) 建設会社に相談をしていますといったご意見は地域によって多くございます。その他の地域でも銀行や、銀行の紹介などによって設計事務所と相談しているといった例もございます。

(藤村委員) 設計者のコンプライアンスとしての問題がありまして、診断には責任が生じませんが、設計には設計責任が生じます。既存の建物に瑕疵があった場合に、それを背負うことになるため、コンプライアンスのしっかりしている設計会社ほど協力いただけない実態があります。他社の設計に関しても、業界として責任を果たしていくべきだと考えております。

(加藤委員長) そのような場合には協会や学会などによる働きが重要となるのでしょうか。

(藤村委員) 学会というよりは施工会社や診断を行う建築士事務所などでしょう。東京都でも働きかけをされていますが、実務技術者の広い範囲まで浸透していないのが実状です。

(加藤委員長) そもそも社会にそのような意識が薄いことも関係するでしょう。非常に重要なご意見であると思います。

(市古副委員長) 藤村委員のご意見はこの委員会のアウトプットとしても重要だと思います。分譲マンションひとつをとっても耐震改修を進める専門家、主体の関係性を図式化していくといいのではないのでしょうか。高齢者の多い分譲マンション等ではそこをサポートする福祉関係の業者や専門家などもあるかもしれません。行政がその関係の中で果たす役割についても整理していくべきでしょう。また、改修への支援策や働きかけというのは区によって対応が異なるものなのではないのでしょうか。

(飯泉部長) 区市町村によってばらつきがあります。例えば改修工事の助成ですと、東京都は最大9割の助成をしておりますが、区市町村によっては助成に限度額を設けているため、実際には9割の補助を活用できない場合もございます。

(市古副委員長) 旧耐震の建物では、改修か建替えかの判断基準などはどのようなものなのでしょうか。アンケートから見えてくるものはありますか。

(飯泉部長) 明確な判断基準はありませんが、耐力が低いと改修だけでは解決できない場合や、敷地が狭いこと、内部への補強が困難であることから建替えを選択するケースもございます。

(藤村委員) 十分な資金力のあるところからは、建替えの場合の費用や総合的な価値の試算などの依頼を受けております。ただ、建替えるだけの資金がないところが大多数であります。

(加藤委員長) 制度設計上は難しいかもしれないが、最終的には建替えをするという可能性も念頭に置きながら、都市を安全にしていこうといった考え方もできるでしょう。

(加藤委員長) 対象を賃貸マンション、事務所、店舗に移したいと思います。

こちらは事業者に対するものであるのですが、比較的議論しやすいと思います。個人的には事業レベルについても考慮していきたく考えております。

- (藤村委員) まずは休業補償の問題が課題として挙げられます。
- (飯泉部長) 資料3-3で示しました通り、移転費用についてのご意見も複数頂いております。
- (加藤委員長) 改修に際し必要なコストであると言い切ることも可能ではないでしょうか。
- (飯泉部長) 改修後にテナントが戻らないのではという不安から判断しかねている所有者の方もいらっしゃると思います。
- (本多委員) 借家人に対しては正当事由がないと立ち退きは認められないので、円滑には進まないでしょう。耐震化が正当事由として認められれば補償金なしでの立ち退きとなる可能性もありますが、一般の理解というのもそこまで進んでいないと思われます。
- (飯泉部長) 耐震化だけでは正当事由にはならないと思いますが、行政側が何らかの対応を行うことによって正当事由として認められやすくなるような対策をしていけたらと考えております。
- (本多委員) 耐震化は正当事由のひとつとしては考慮されるでしょうが、単独では厳しいでしょう。その点について行政が後押しできれば効果的であると思います。
- (藤村委員) Is 値を公表すればテナントは出て行ってしまうので、耐震化の後押しとなるのではないのでしょうか。
- (本多委員) Is 値を気にしない賃借人もいると思われます。逆に賃料の引き下げを求められる可能性もあります。
- (宮川委員) 消防では消防法違反のビルについて公表をしていたと思いますが、それにどこまで効果があるかの検証は必要でしょう。前回もお話しました通り、耐震性のみでは正当事由になり得ません。特定緊急輸送道路沿道であることも多少考慮した事案については研究しても良いのではと考えます。明け渡しについては賃貸人と賃借人間の問題であるため、公益性を絡めることは難しいのではないかと思います。
- (飯泉部長) 特定緊急輸送道路沿道建築物につきましては、診断を義務付けていることや、緊急輸送道路の重要性から、一段高いところにあるとは思っております。

行政として考えないといけないこととして、所有者が賃借人に耐震化のことを言えていないことについて、行政の取組によって所有者の後押しをすること、賃借人の反対を受けた場合の行政の直接的な措置といった2点があると思います。

また、耐震改修促進法では Is 値を公表することとなっております。公表により所有者が不利になることについては、行政として考慮すべきであると考えております。

- (宮川委員) 条例に定められた行政による指導が行われているかどうかの実態と効果について、東京都では調査可能ではないでしょうか。詳

細については情報に限界があるのですが、先ほど申しました特定緊急輸送道路沿道であることも多少考慮した事案では指導もしくは勧告がなされているように思います。現存の条例を運用・活用することを優先すべきであると考えます。

(飯泉部長) 余談ですが、昨日診断未実施の建物について公表をいたしております。今年度より設計や改修に重点を置き始めたところですが、これから、耐震化に進まない建物について指導文書などの対応を進めていく段階でございます。

(藤村委員) その際に  $I_s$  値 0.3 未満の建築物を 0.3 以上に改修するような対応をするほうが同じ助成金でも効果的であると思います。

(加藤委員長) 指導文書などによる対応への反応も今後関わってくるでしょう。

ところで、ワンオーナー賃貸マンションについて、オーナーが高齢で古い建物の場合には、ディベロッパーが介入して一括で買い上げて開発するような仕組みもあると思います。その場合、ダウンゾーニングにより建替えが難しく容積率が下がってしまう建物もありますが、容積率の割増を行うことができる建物もあるのではないのでしょうか。

(飯泉部長) 個々に見れば容積率の割増を行うことができる建物もあると考えられます。都市基盤の整備を前提として、地区計画を定め容積率の割増を行うことも考えられると思います。

(市古副委員長) 熊本時地震の際に、集合住宅などで事前対策の有無による影響についての報告がそろそろ出ている頃だと思います。被災後の対応で苦勞をされている事例を収集し、その内容を周知することも有効ではないかと思います。

(加藤委員長) 啓発資料のひとつとなるでしょう。

(本多委員) 実際にありました例では、相続した建築物について、建設した設計会社とは竣工後の付き合いはほぼなく、内装の改修業者との繋がりが強い場合があります。そうなると、建築自体の計画的な修繕等は元の会社とはお話をされていませんでした。

(藤村委員) 耐震補強となると技術力が必要であり、躯体の工事となるため建設した会社によるものが望ましいです。しかし、本多委員のご意見の通り、建設後の付き合いがない場合が多いようです。

(加藤委員長) 店舗等で、場所の移転がボトルネックとなっているものもあるのでしょうか。

(飯泉部長) 遠くに移転するとお客さんが離れてしまうことを懸念されているようです。

(宮川委員) 営業をその場所でしかできないというような、自己使用の必要性は正当事由の中でもとても重いです。ただし、ケースによっては明け渡し認められることもあります。

実際の事例でも明け渡し請求が認められたものは賃貸人が代

替案の提示などのあらゆる措置を取っているものになります。都ができることとすれば、条例を駆使することであり、それが結果的に公益性に対する立証などにつながると思います。

(本多委員) 極端なことを言ってしまうえば、条例で改修義務を定めて指導、勧告、命令などを行うという手があります。本来では民-民の関係であるところを結果としては賃貸人を押していくというものになるのは疑問があります。

(飯泉部長) オーナーに対しても改修に対する意識を高めていただく必要があるとも思えます。

まずは行政が所有者に働きかけ、所有者が賃借人に働きかけをするという構図を作ったうえで、賃借人が反対するのであれば行政が賃借人に対して働きかけを行えるような関係を作っていくようなかたちでしょうか。

(本多委員) 賃貸人と賃借人とのやりとりの中で、賃貸人の背中を押すことは民-民への介入となりかねないため、不適當であると考えます。行政としては賃貸人の自覚を促すようなものとなるのではないのでしょうか。その際に法的義務を課してしまえば明け渡しを進めやすくはなると思います。そこまでできないのであれば、東京都としては賃貸人に公益性への理解を促すようなものとなるでしょう。その際に賃借人にも促すか否かについては、また考えるべき課題でしょう。

(加藤委員長) 民-民の関係からボトルネックが生じているところもあるようです。時間的にも新たな制度の策定は厳しいため、現存の枠組みをベースとして考えていくことになるでしょう。

本日の議論を踏まえまして、次回までにたたき台を作成いただきたいと思えます。

## 5. その他

(飯泉部長) 長時間にわたりご議論いただきましてありがとうございました。本日頂戴したご意見につきましては整理いたしまして、たたき台を出していこうと考えております。加藤委員長とも調整をさせていただきまして、次回の資料を作成して参ります。

次回の委員会は6月頃を考えてございます。また、第1回にご意見を頂きました現場の調査につきましても進めていきたいと考えております。

これで第2回の耐震化促進に向けた検討委員会を終了いたします。どうもありがとうございました。

以上

## 第2回委員会における都に対する委員の意見と都の見解等

No.	委員の意見	都の見解等
1	<p>建築物の着工年もしくは竣工年の違いによって建築規制も異なる。ヒアリング調査結果にもその傾向が表れてくるのではないかと。</p> <p>(市古副委員長)</p>	<p>所有者へのヒアリングにおける「耐震改修等にあたっての障害」について、「建替えをしたいが、容積率等が障害となり現在と同規模の建築物が建てられない」などの項目があり、建築年代によって違いがあるのか、現在、調査中であり、結果が出次第、報告したい。</p>
2	<p>「耐震化に理解を示していない賃借人やテナントから協力を引き出す方策」とあるが、耐震化に理解を示していない賃借人というのは今回のアンケート結果を受けての表現としては疑問がある。「賃借人に耐震化への理解を示してもらえるような方策」というような表現の方が良いのではないかと。</p> <p>(宮川委員)</p>	<p>表現を改めるとともに、実際に所有者がテナントに耐震化の打診をできているかについて、今後の個別訪問時のヒアリングでは追加で聞き取りを行い、把握に努めていく。</p>
3	<p>沿道建築物に対して建築士等が責任を持って主治医のような立場で耐震化の進捗を管理できるような制度があればよいのではないかと。</p> <p>(藤村委員)</p>	<p>耐震診断を実施しその建築物の内容を理解している建築士に個別訪問を依頼するなど、極力、同一人物が携われるようにしている。しかし、当該建築士が引退している場合もあり、別の建築士に適切に引継ぎが行われ、当該建築物に携わっていけるよう、建築関係団体と調整していきたいと考えている。</p>
4	<p>分譲マンションひとつをとっても、耐震改修を進める専門家や主体の関係性を図式化していくとよいのではないかと。高齢者が多い場合、福祉関係の専門家なども必要かもしれない。行政がその関係の中で果たす役割についても整理していくべきではないかと。</p> <p>(市古副委員長)</p>	<p>「3」の藤村委員の意見に対する見解とも関係するが、耐震化を進めていく上での建築士をはじめとした専門家や行政の役割などについて、今後の検討委員会での意見も踏まえ、整理していきたい。</p>

No.	委員の意見	都の見解等
5	<p>特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者への助成を行うに当たり、Is 値 0.3 未満の建築物に対して助成を行うことが、(道路閉塞防止など本来の目的に対して) 効果的ではないか。</p> <p>(藤村委員)</p>	<p>都は、平成 28 年 3 月、耐震改修促進計画を改定し、「平成 31 年度末までに、耐震化率 90%かつ Is 値 0.3 未満の建築物の解消」を目標とした。</p> <p>これまで、Is 値 0.3 未満の建築物の改修助成単価を通常の 1.5 倍としていたが、平成 28 年度から更に拡充を図っている。また、個別訪問では Is 値 0.3 未満の建築物を優先的に行っているほか、段階的改修に対する助成制度を整備するよう区市町村へ働きかけを行っている。今後も、こうしたことを通じて、Is 値 0.3 未満の建築物の解消を目指していく。</p>
6	<p>熊本時地震の際に、集合住宅などで事前対策の有無による影響についての報告がそろそろ出ている頃だと思う。被災後の対応で苦勞をされている事例を収集し、その内容を周知することも有効ではないか。</p> <p>(市古副委員長)</p>	<p>阪神・淡路大震災で被災したマンションの再建に向けた取組など、実際に被害に遭われた方々の体験を聞くことは、耐震化の機運を高めていく上で重要であると認識している。これまでも、耐震キャンペーンにおける講演会などでこうした事例を取り上げてきたが、今後も取り上げていきたい。</p>

## 特定緊急輸送道路沿道建築物の視察及び意見交換

日 時：平成 29 年 6 月 26 日（月曜日） 13 時から 17 時まで  
視察場所：都内における特定緊急輸送道路沿道建築物（分譲マンション）  
（耐震診断実施後、耐震改修に向けて検討を行っているマンション）  
出席者：マンション管理組合理事会及び居住者 計 5 名  
検討委員会委員 4 名、東京都職員 9 名

### ○内容

1. 現地見学（共用部、外観）
2. 検討委員会委員と管理組合の意見交換
3. 検討委員会委員同士の意見交換

### ○検討委員会委員と管理組合の意見交換において管理組合から出た主な意見

- ・耐震補強案について、専門的な知識がないので、一つの案を提示されてそれがすべてだと思ってしまった。
- ・改修計画作成のためのアドバイザー派遣制度で、複数案を提示してもらえることを知らなかった。
- ・耐震補強案の区分所有者への説明についてはまだ実施していないが、別の補強案が作成できるのであれば、それを踏まえて住民説明を行いたい。
- ・隣地との距離が接近しているため、改修工事時に近隣住民の理解を得る必要があると考えている。
- ・合意形成では、改修工事費の住民負担額が一番の問題になると考えている。

### ○検討委員会委員同士の意見交換において委員から出た主な意見

- ・区分所有者に施工内容や費用負担などを理解していただくためには、マンション管理などにも精通し、総合的な観点からアドバイスを行うことができる専門家が必要であると考えている。
- ・アドバイザーが耐震補強案を提示する際、他の案も検討できることを伝えるべきである。
- ・耐震診断を実施した設計事務所は、その後の補強設計についても積極的に関わっていくべきである。
- ・住戸内に補強部材が出てきてしまう補強計画では、区分所有者の合意を取るの難しいと考える。
- ・管理組合は区分所有者に対して複数の補強計画案を提示していくべきである。

## 個別訪問（ローラー作戦）の実施について

### 1 目的

特定緊急輸送道路沿道建築物のうち、耐震診断実施後、耐震改修等に未着手の全ての建築物に対して、直接訪問し耐震化を働きかける。

なお、耐震化率が低い等の路線については、都と区市の職員が直接訪問し、より耐震化を働きかける。

### 2 平成 28 年度の実施状況

#### (1) 対象 約 2,500 棟

都内全体の耐震診断実施後、耐震改修等に未着手の全ての建築物

都内全体の対象建築物のうち、都と区市の職員が直接訪問した路線（約 140 棟）

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

※事前にダイレクトメールを送付し、その後アポイントを取った上で訪問

#### (2) 全棟訪問の実施状況（平成 29 年 3 月 31 日現在）

		棟数	割合
訪問済		約 1,070	約 43%
（内、アドバイザー派遣を希望※）		（約 250）	
未 訪 問	設計など耐震化に取り組中	約 220	約 9%
	連絡不通等	約 260	約 10%
	訪問拒否等	約 400	約 16%
	その他	約 550	約 22%
計		約 2,500	—

※訪問済の内、アドバイザー派遣を希望する物件については、今後の個別訪問対象から除外する

### 3 今後の実施予定について

#### (1) 対象 約2,250棟

平成28年度に個別訪問を実施した建築物のうち、未だに耐震化への取組<sup>\*</sup>に着手していない建築物

※改修アドバイザーや計画作成支援アドバイザーの利用、補強設計、耐震改修等

#### (2) 全棟訪問の実施予定

##### ① アドバイザー（建築士）が訪問（約600棟）

平成28年度の個別訪問の継続実施や、アドバイザー派遣検討中等の建築物

##### ② 区市町村が対応（約1,650棟）

平成28年度の個別訪問で、「連絡不通等」などの理由で未訪問だった建築物

以下の6路線については、都と区市の職員が直接訪問（約100棟）

新宿通り

新宿区：「四谷四」交差点（甲州街道・外苑西通りとの交差点）～「四谷見附橋」  
交差点

昭和通り

台東区：台東区内の区間全て

蔵前橋通り

台東区：台東区内の区間全て

尾久橋通り

台東区：台東区内の区間全て

荒川区：「熊野前」交差点～台東区境（区間途中の北区の区域を除く。）

環八通り

杉並区：「四面道」交差点～「環八井の頭」交差点

小金井街道

清瀬市：西武池袋線 清瀬駅 踏切～「清瀬高校入口」交差点

# 所有者へのヒアリング調査（全体）【更新版】（一部内容変更有）

平成 29 年 6 月 30 日時点の集計結果（1,073 件分）

## ■特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に関するヒアリング調査【平成 28 年度調査】

### 1 調査概要

#### ① 調査対象

特定緊急輸送道路沿道建築物のうち、耐震診断の結果、耐震性が不足していると判定された建築物で、耐震化に着手していない建築物の所有者（約 2,200 件）

#### ② 調査方法

個別訪問によるヒアリング調査

耐震化率が低い区間：東京都と区の職員が訪問

その他路線：耐震化アドバイザー（建築士）が訪問

耐震化率が低い区間

中央通り：千代田区：万世橋区民会館周辺～中央区との区境

中央区：銀座八丁目交差点～銀座通り口交差点

青梅街道：中野区：中野坂上交差点（山手通り）～杉並区との区境

杉並区：中野区との区境～天沼陸橋周辺

#### ③ 調査期間

平成 28 年 6 月下旬～（現在実施中）

### 2 調査項目

#### （1）建物属性

##### ① 所有形態

##### ② 利用形態

##### ③ 建物用途

##### ④ 管理組合の有無

#### （2）耐震化に関する事項

##### ① 補強設計の実施

##### ② 耐震改修の実施予定と時期

##### ③ 耐震改修、建替え・除去にあたり、障害となっていること

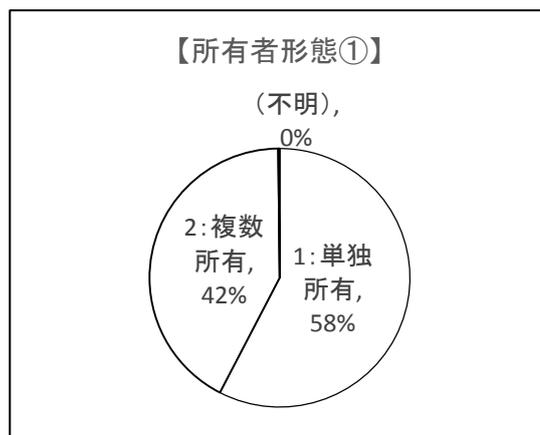
### 3 調査結果（平成 29 年6月30日時点での集計結果）

（1,073 件分の結果）

#### ■所有者属性

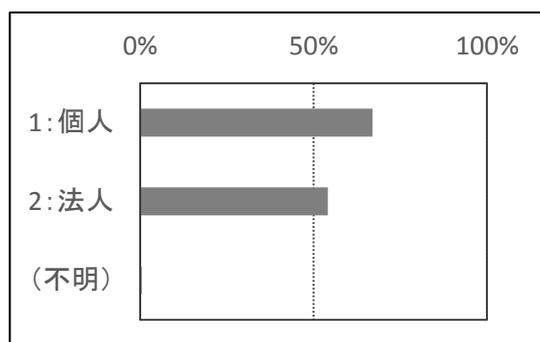
【属性 1】建築物の所有形態①

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



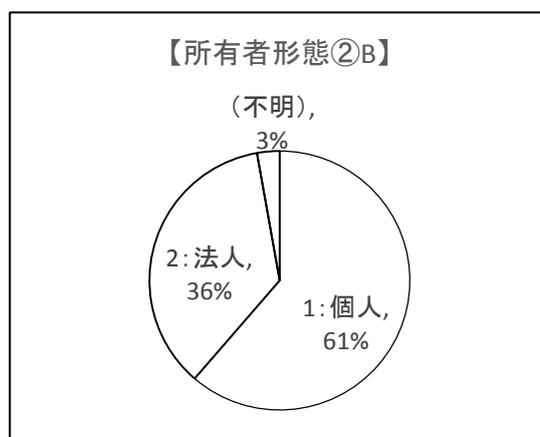
【属性 2-A】建築物の所有形態②（当てはまるものすべて）

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



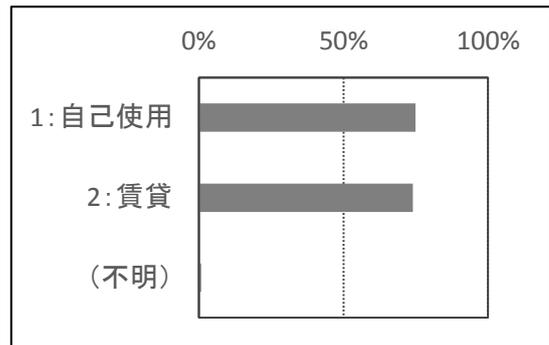
【属性 2-B】建築物の所有形態②（主なもの）

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



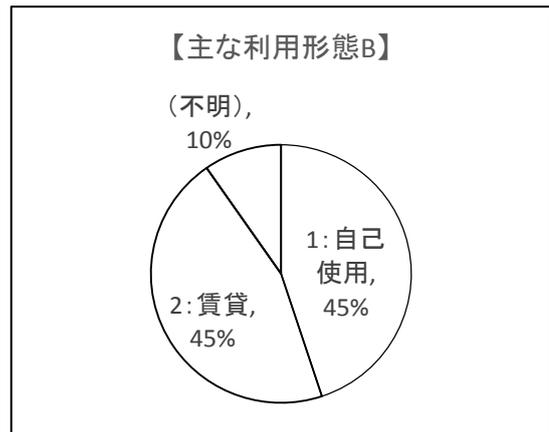
【属性3-A】利用形態（当てはまるものすべて）

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



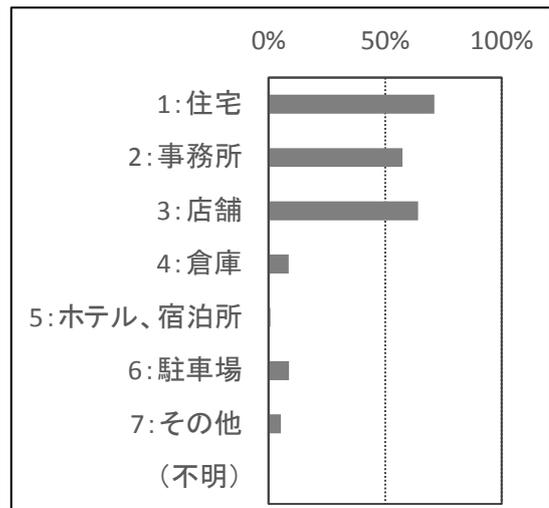
【属性3-B】利用形態（主なもの）

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



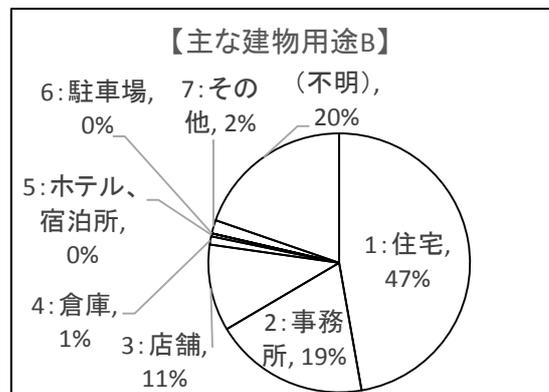
【属性4-A】建物用途（当てはまるものすべて）

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



【属性4-B】建物用途（主なもの）

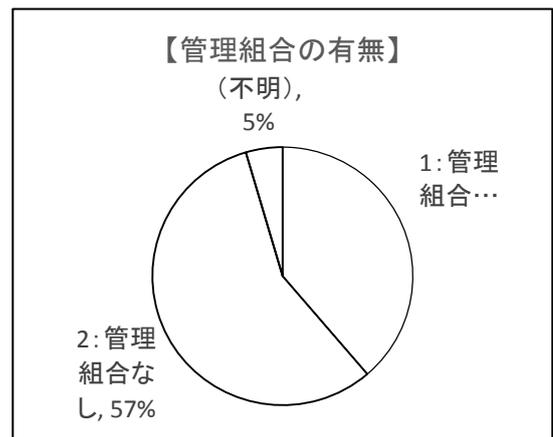
選択肢	回答数	割合
1：住宅	507	47%
2：事務所	206	19%
3：店舗	116	11%
4：倉庫	11	1%
5：ホテル、宿泊所	4	0%
6：駐車場	0	0%
7：その他	18	2%
(不明)	211	20%
総計	1,073	100%



【属性4Aの追加質問】管理組合の有無

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

※管理組合有りのうち、法人格を取得しているのは38件



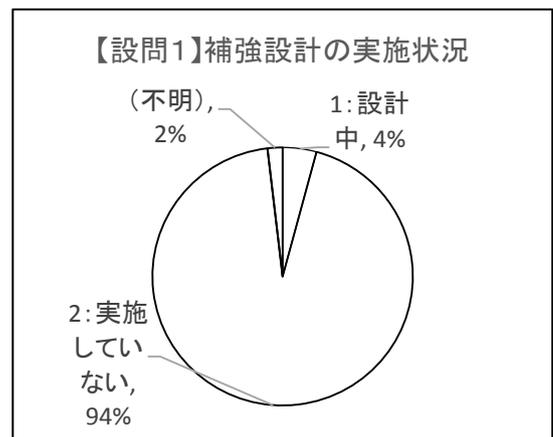
■耐震化に関する事項

【設問1】補強設計の実施状況

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

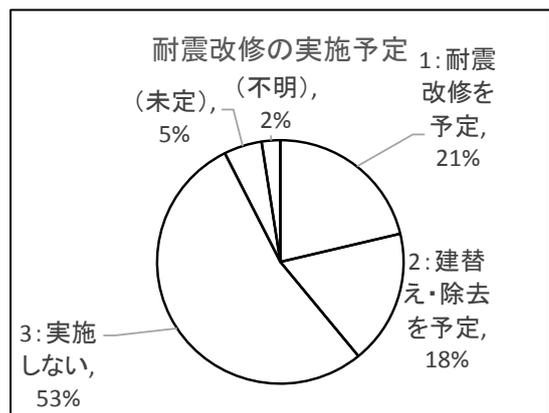
※設計中のうち、改修を予定しているのは11件

以降の設問は、その11件を除いた1,062件が対象



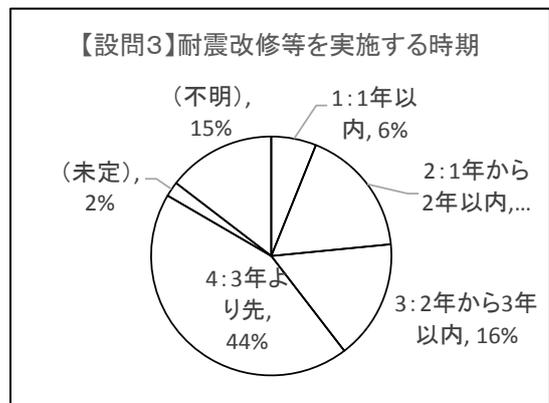
【設問2】耐震改修の実施予定

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



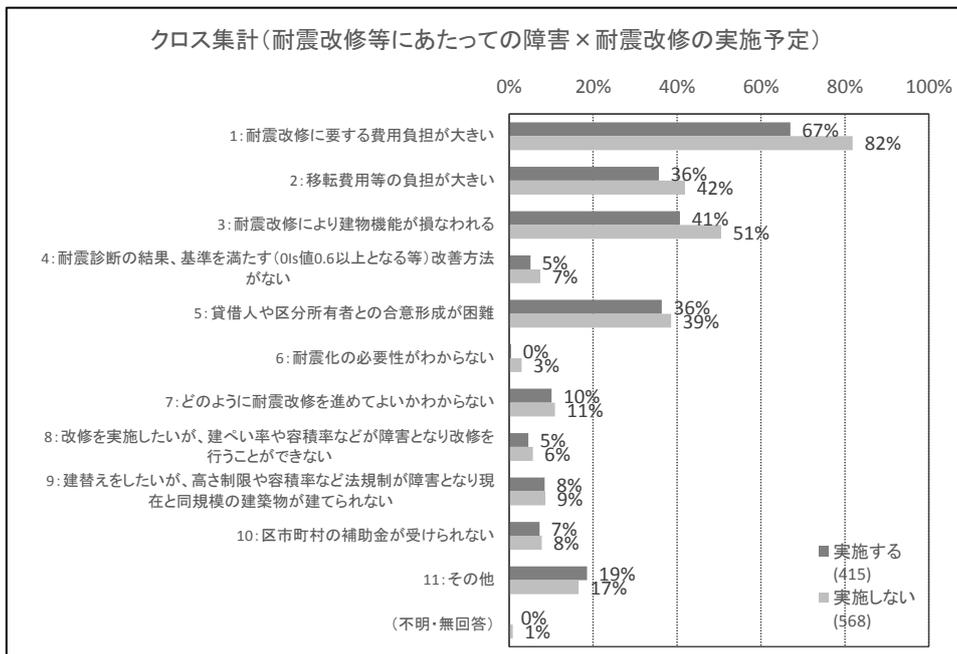
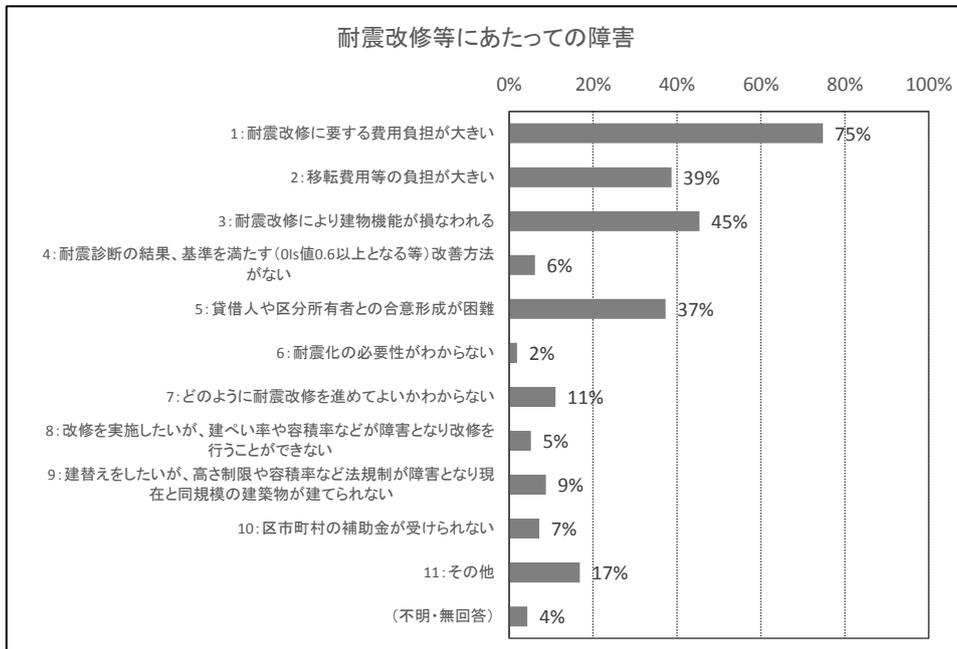
【設問3】耐震改修又は建替え・除却を実施する時期

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



【設問4】耐震改修等にあたっての障害（当てはまるものすべて）

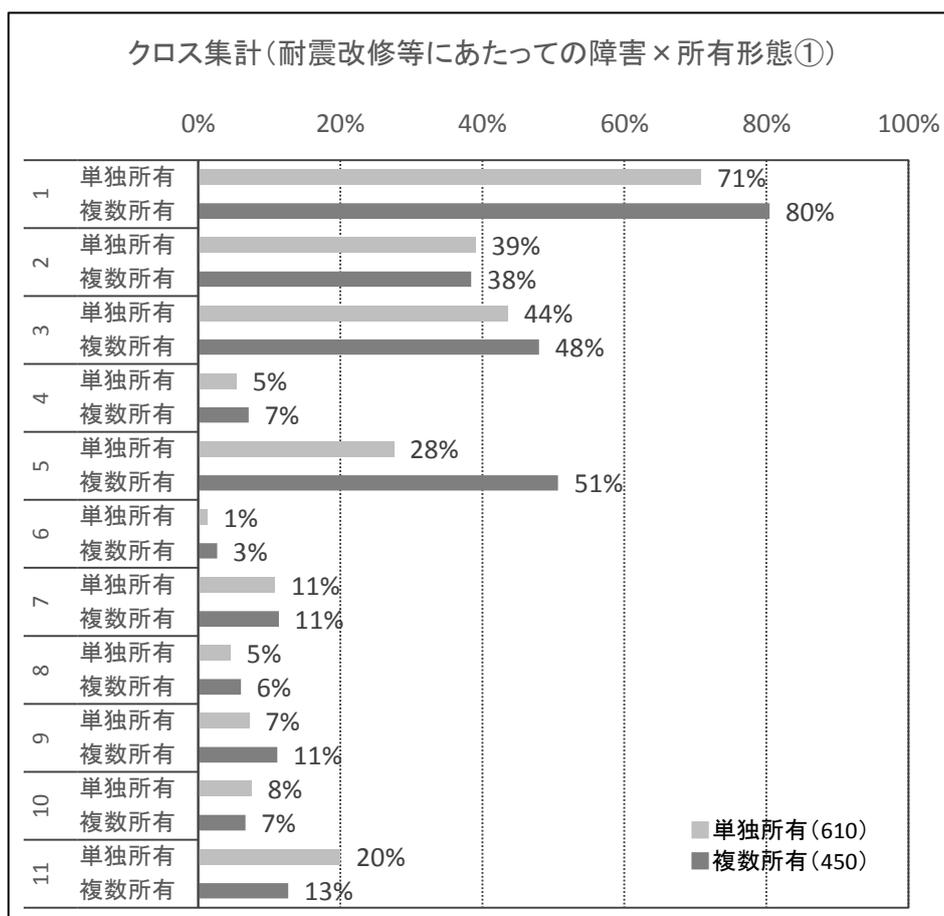
選択肢	回答数	割合
1：耐震改修に要する費用負担が大きい	794	75%
2：移転費用等の負担が大きい	411	39%
3：耐震改修により建物機能が損なわれる	482	45%
4：耐震診断の結果、基準を満たす（0Is値0.6以上となる等）改善方法がない	65	6%
5：貸借人や区分所有者との合意形成が困難	396	37%
6：耐震化の必要性がわからない	20	2%
7：どのように耐震改修を進めてよいかわからない	117	11%
8：改修を実施したいが、建ぺい率や容積率などが障害となり改修を行うことができない	55	5%
9：建替えをしたいが、高さ制限や容積率など法規制が障害となり現在と同規模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

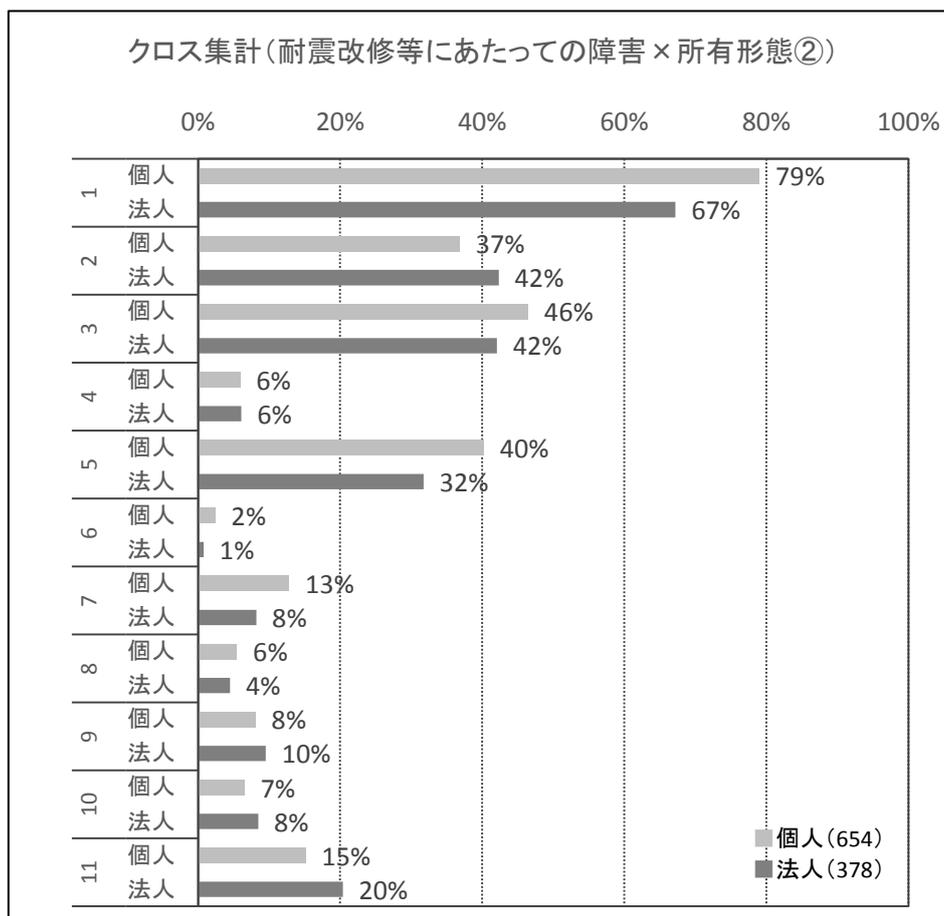
<所有形態①とのクロス集計>

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



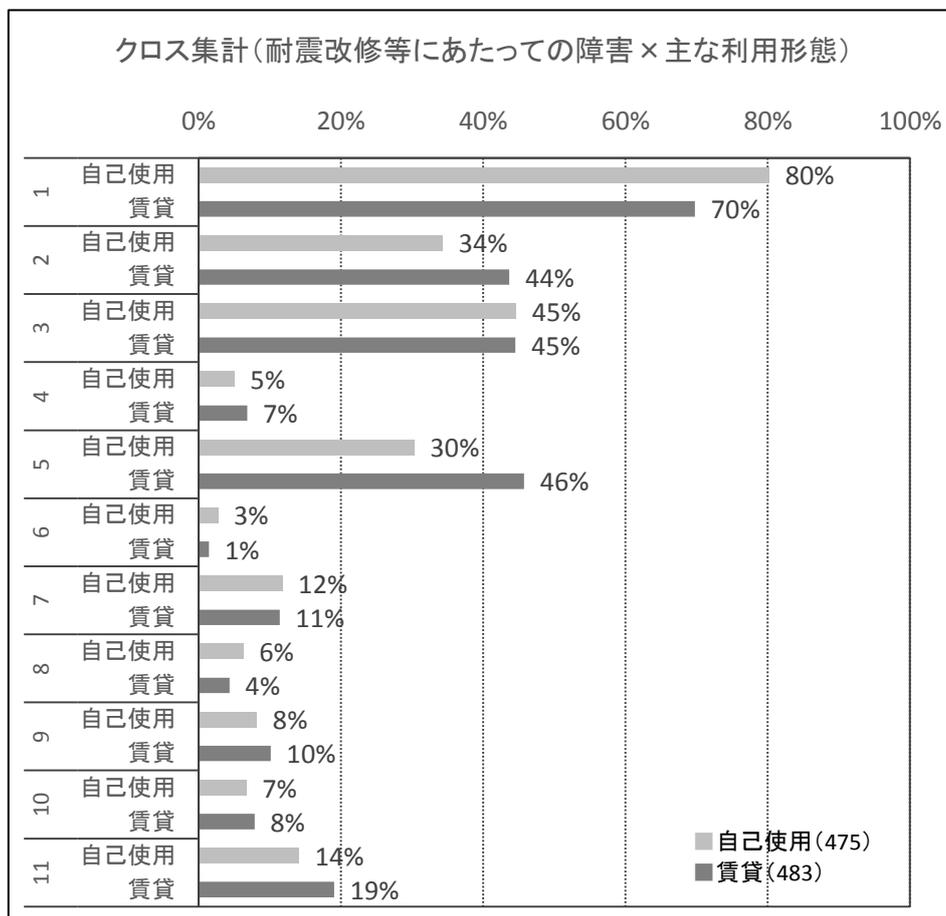
<主な所有形態②とのクロス集計>

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



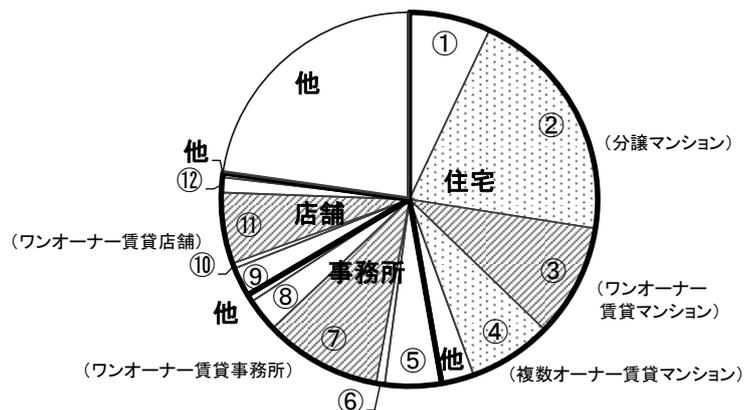
# 所有者へのヒアリング調査を通じた課題の整理方法

【更新版】（平成 29 年 6 月 30 日時点）

1. 建物分類（用途/利用形態/所有形態 1）ごとに「耐震改修等にあたっての障害」項目（以下「障害項目」という。）の割合をとりまとめ、建物全体で集計した割合と比較する。（資料 3-2）
2. 上記 1. の結果、建物主要 5 分類（存在比率が高い②③④⑦⑪をいう）において、建物全体集計の割合と比較し、高い割合となっている「障害項目」について、主な意見を分類して整理する。（資料 3-3）
3. 建物主要 5 分類について「個人」と「法人」に分け、「障害項目」の割合をとりまとめ、建物全体で集計した割合と比較する。（資料 3-4）
4. 1～3. を踏まえ、今後検討すべき課題を整理する。（資料 3-5）

## ■参考：建物分類

- ・建物用途（住宅/事務所/店舗）
- ・利用形態（自己使用/賃貸）
- ・所有形態 1（単独/複数所有）
- ・所有形態 2（個人/法人）



建物分類別の存在比率  
（番号は下表参照）

建物分類（一覧）

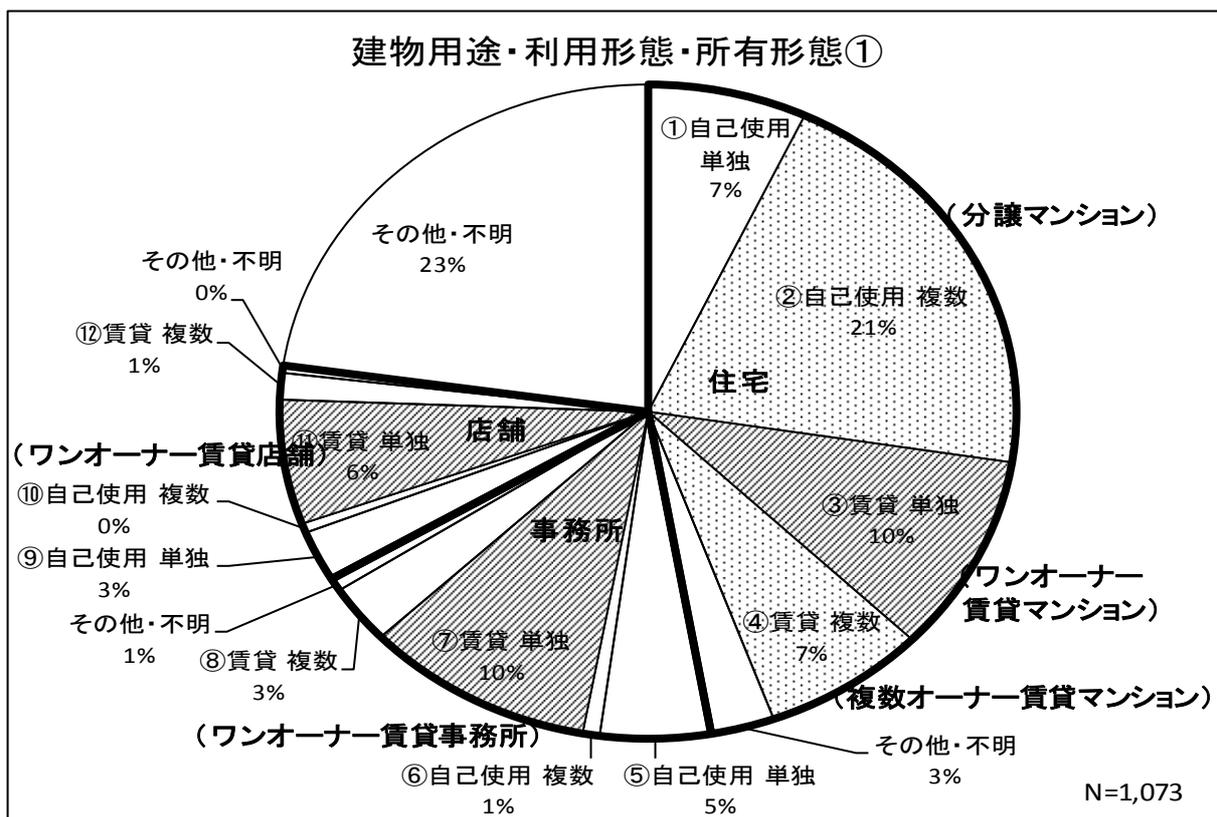
建物分類				自由意見の とりまとめ （資料 3-3）	備考	
建物用途	利用形態	所有形態 1	所有形態 2			
住宅	自己使用	単独	①			
		複数	②	個人/法人	費用/合意	分譲マンション
	賃貸	単独	③	個人/法人	費用/移転/合意	ワンオーナー賃貸マンション
		複数	④	個人/法人	費用/移転/合意	複数オーナー賃貸マンション
事務所	自己使用	単独	⑤			
		複数	⑥			
	賃貸	単独	⑦	個人/法人	移転/機能	ワンオーナー賃貸事務所
		複数	⑧			
店舗	自己使用	単独	⑨			
		複数	⑩			
	賃貸	単独	⑪	個人/法人	移転/機能/合意	ワンオーナー賃貸店舗
		複数	⑫			

# 建物分類ごとの「耐震改修等にあたっての障害」の整理 【更新版】（一部内容変更有）

平成29年6月30日時点の集計結果（1,073件分）

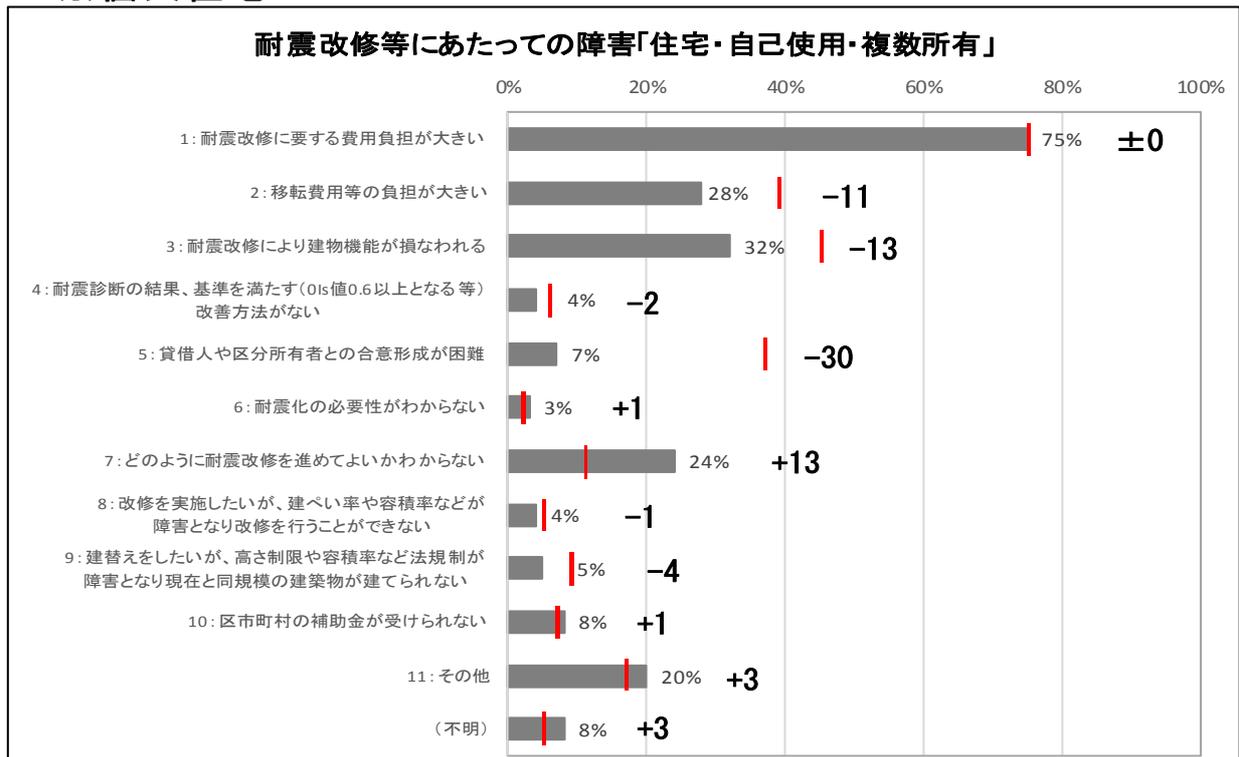
## ■建物分類

建物分類			回答数	割合	小計	割合(小計)
主な建物用途	主な利用形態	所有形態①				
住宅	自己使用	単独所有①	75	7%	507	47%
		複数所有②	220	21%		
	賃貸	単独所有③	105	10%		
		複数所有④	77	7%		
	その他・不明		30	3%		
事務所	自己使用	単独所有⑤	52	5%	206	19%
		複数所有⑥	8	1%		
	賃貸	単独所有⑦	108	10%		
		複数所有⑧	31	3%		
	その他・不明		7	1%		
店舗	自己使用	単独所有⑨	27	3%	116	11%
		複数所有⑩	5	0%		
	賃貸	単独所有⑪	66	6%		
		複数所有⑫	14	1%		
	その他・不明		4	0%		
その他・不明			244	23%	244	23%
合計			1,073	100%	1,073	100%



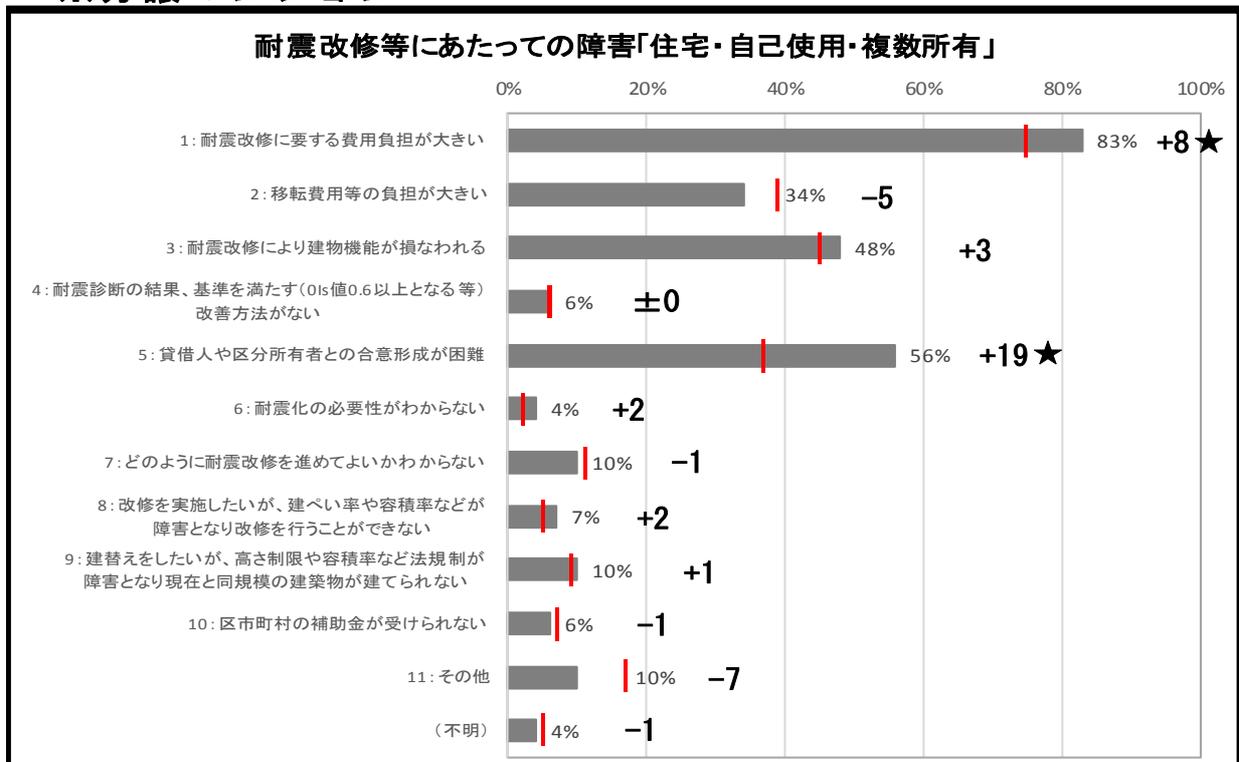
## ①建物分類「住宅・自己使用・単独所有」（75棟）

### ※個人住宅



## ②建物分類「住宅・自己使用・複数所有」（220棟）

### ※分譲マンション



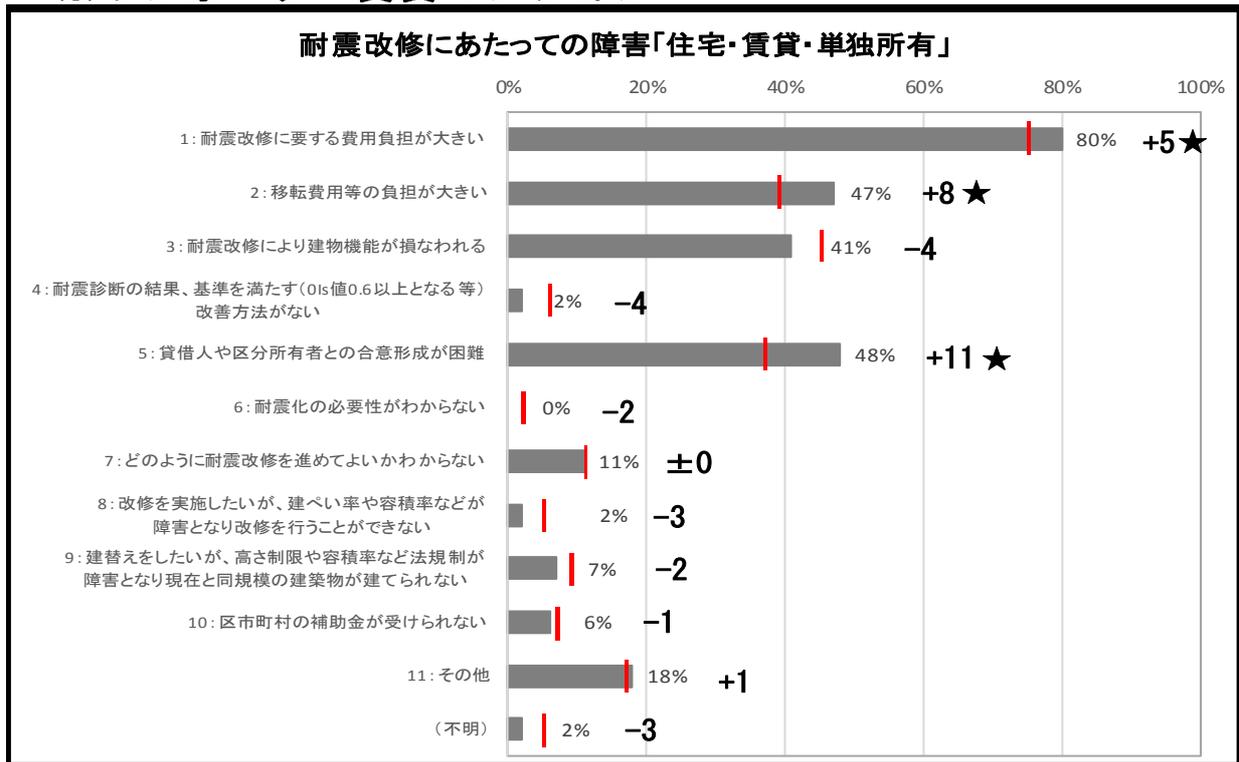
★：自由意見とりまとめ（資料2-3-4）

※ | : 全体1,062の割合を示す（平均値）

※ 「±0」などの値：全体集計とのポイント差

### ③建物分類「住宅・賃貸・単独所有」（105棟）

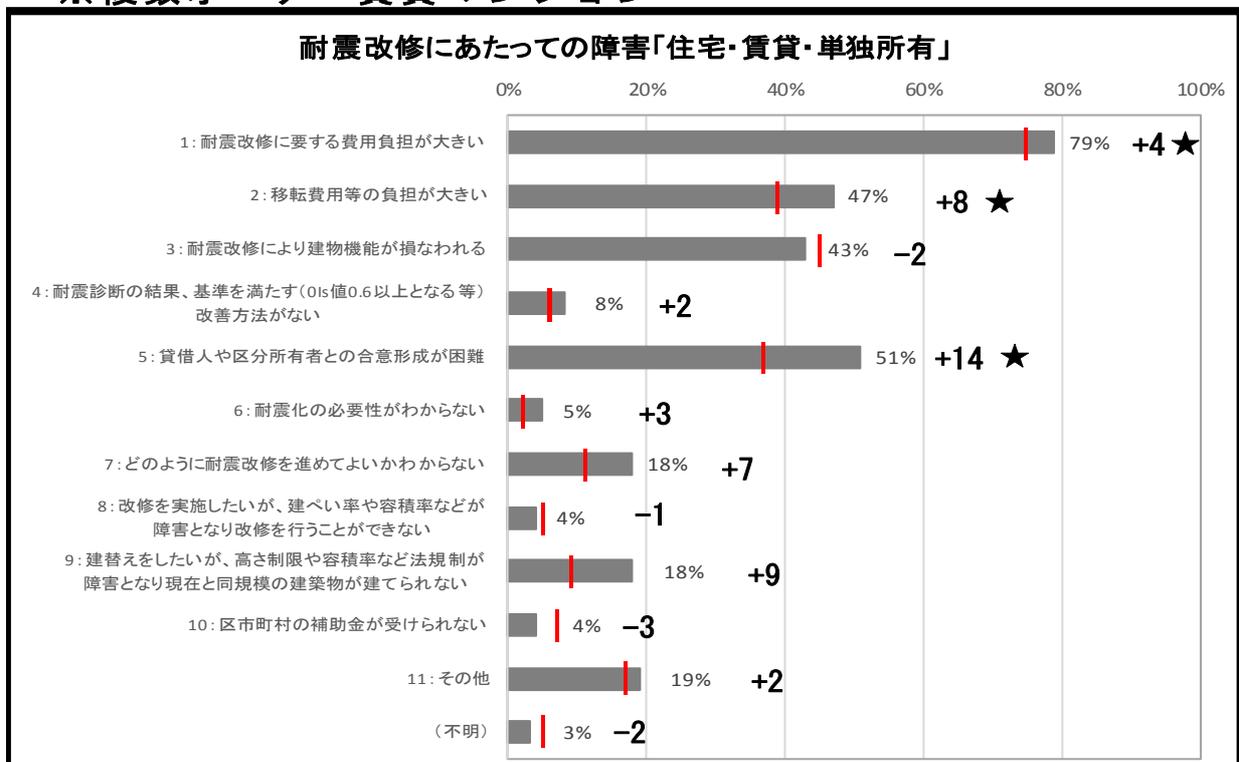
#### ※ワンオーナー賃貸マンション



★：自由意見とりまとめ（資料2-3-4）

### ④建物分類「住宅・賃貸・複数所有」（77棟）

#### ※複数オーナー賃貸マンション

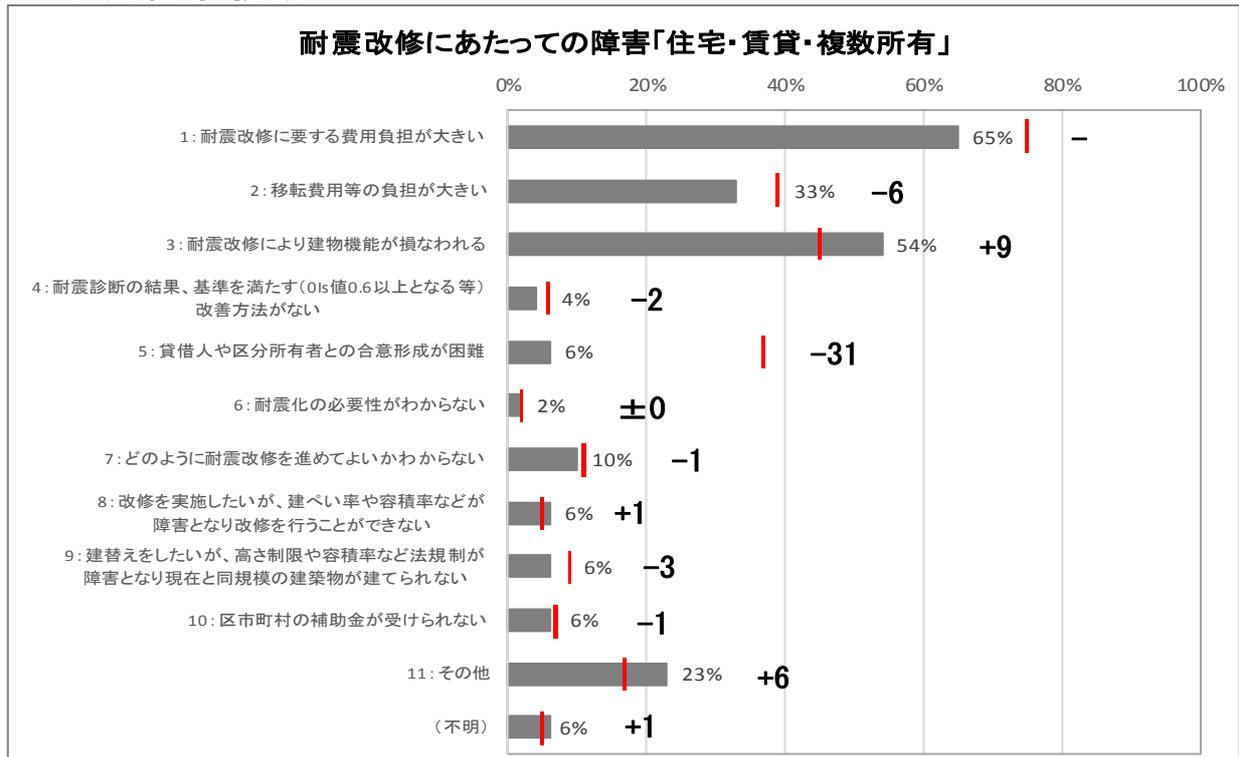


※ | : 全体1,062の割合を示す（平均値）

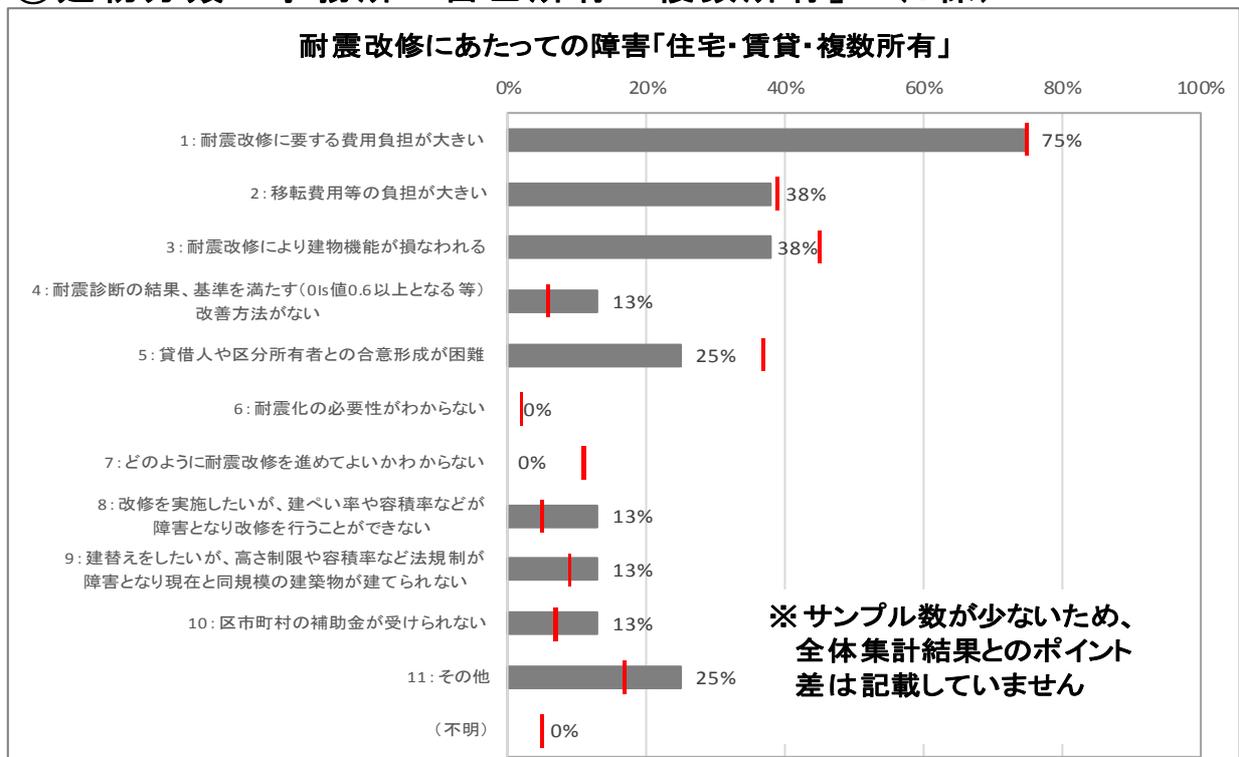
※ 「±0」などの値：全体集計とのポイント差

## ⑤ 建物分類「事務所・自己所有・単独所有」（52棟）

### ※ 自社事務所



## ⑥ 建物分類「事務所・自己所有・複数所有」（8棟）

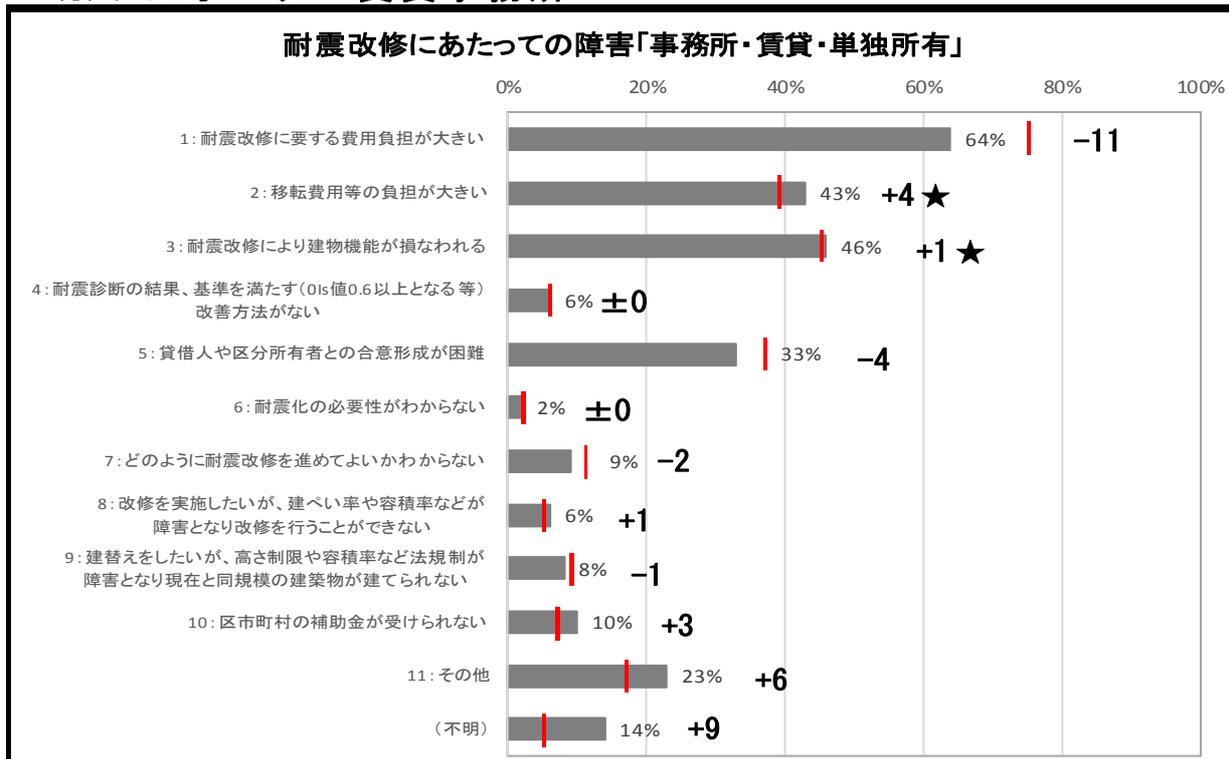


※ | : 全体1,062の割合を示す（平均値）

※ 「±0」などの値：全体集計とのポイント差

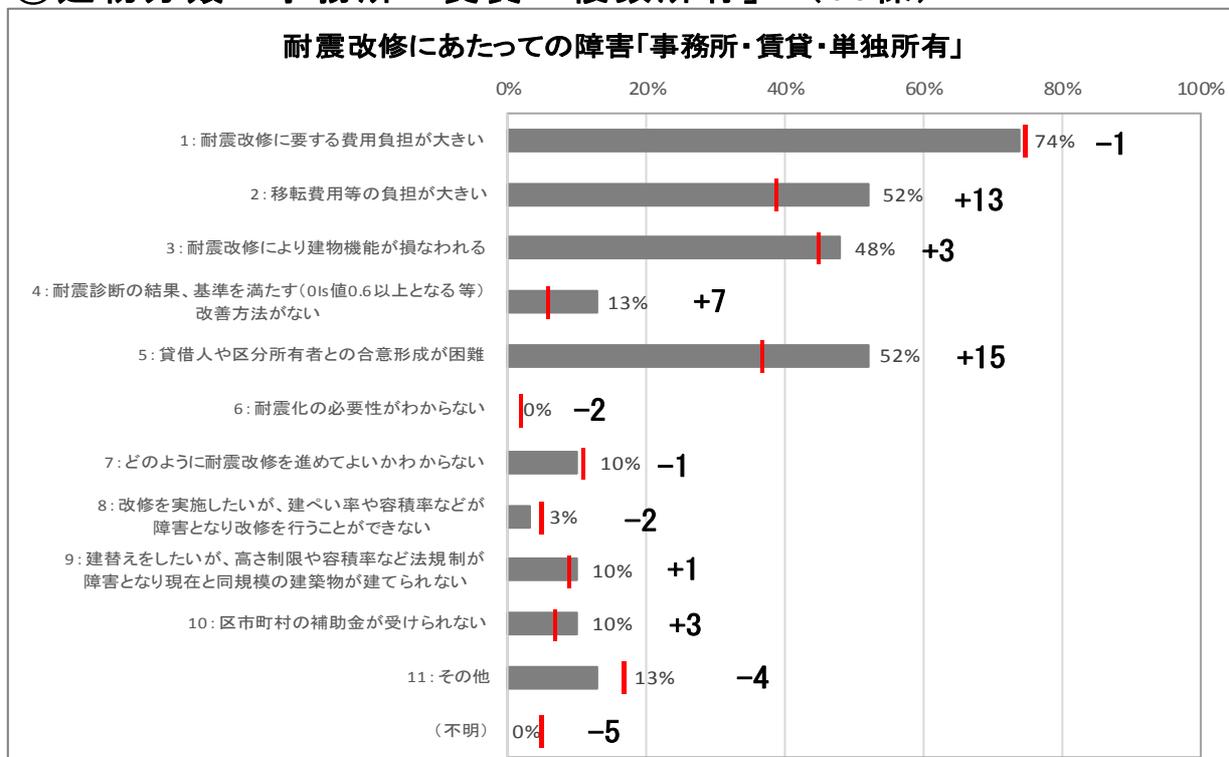
## ⑦建物分類「事務所・賃貸・単独所有」（108棟）

### ※ワンオーナー賃貸事務所



★：自由意見とりまとめ（資料2-3-4）

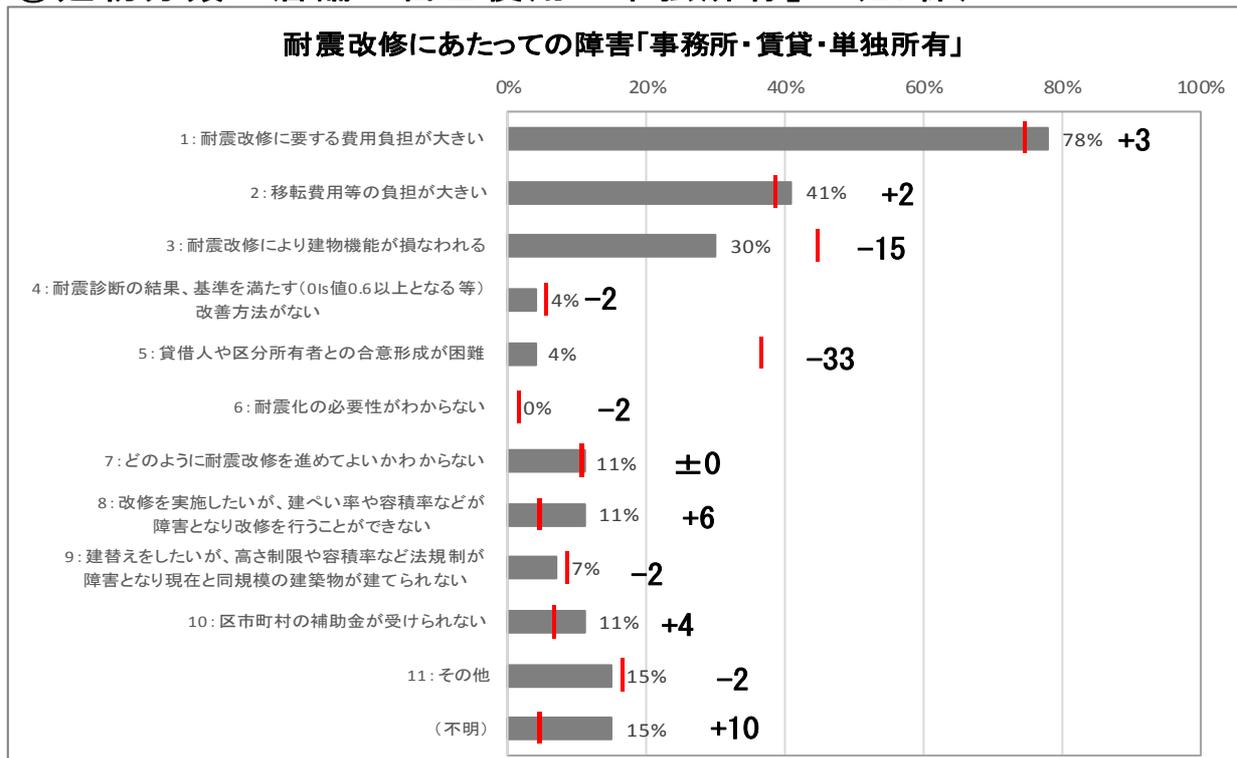
## ⑧建物分類「事務所・賃貸・複数所有」（31棟）



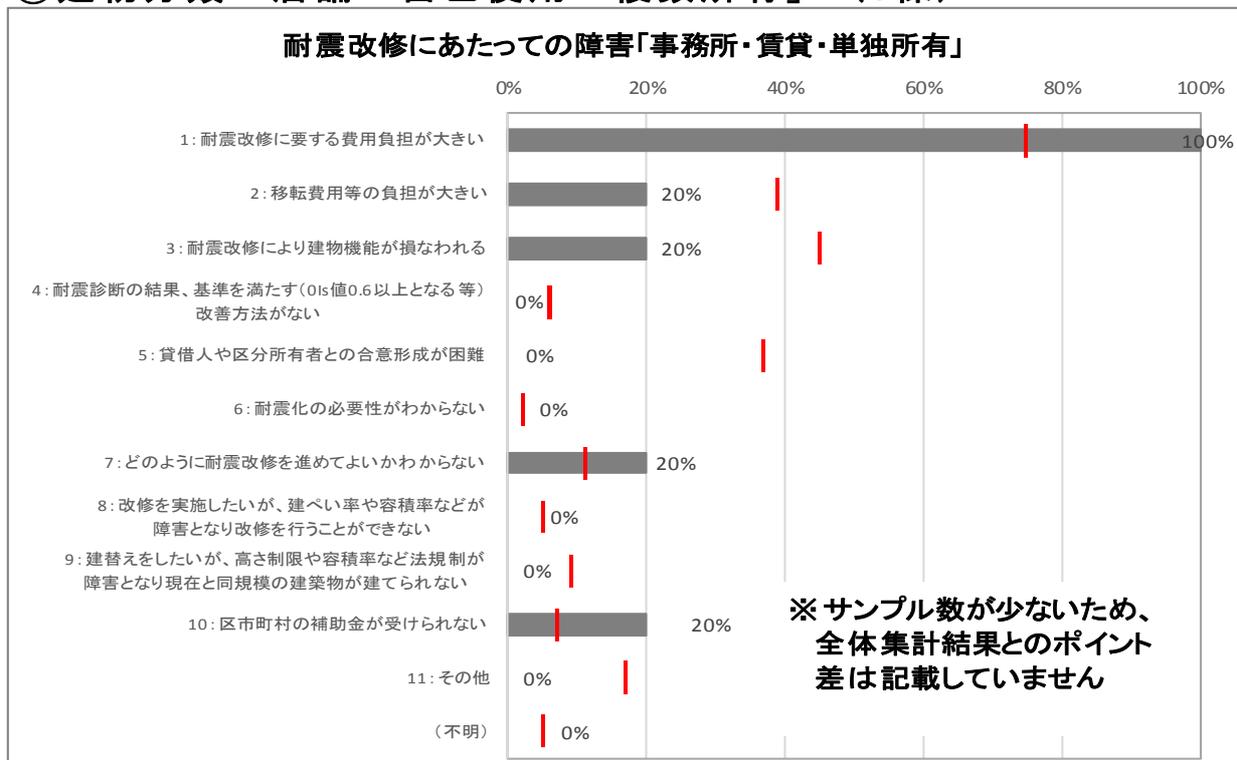
※ | : 全体1,062の割合を示す（平均値）

※ 「±0」などの値：全体集計とのポイント差

### ⑨建物分類「店舗・自己使用・単独所有」(27棟)



### ⑩建物分類「店舗・自己使用・複数所有」(5棟)

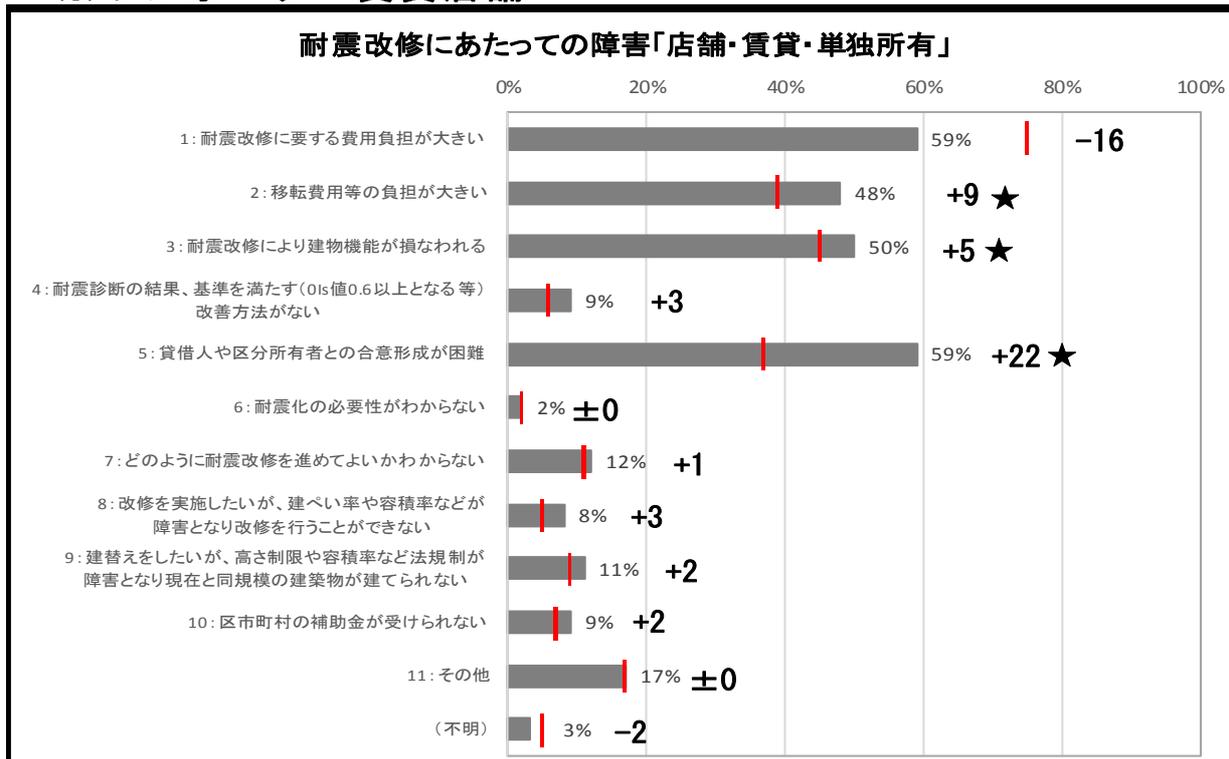


※ | : 全体1,062の割合を示す(平均値)

※ 「±0」などの値: 全体集計とのポイント差

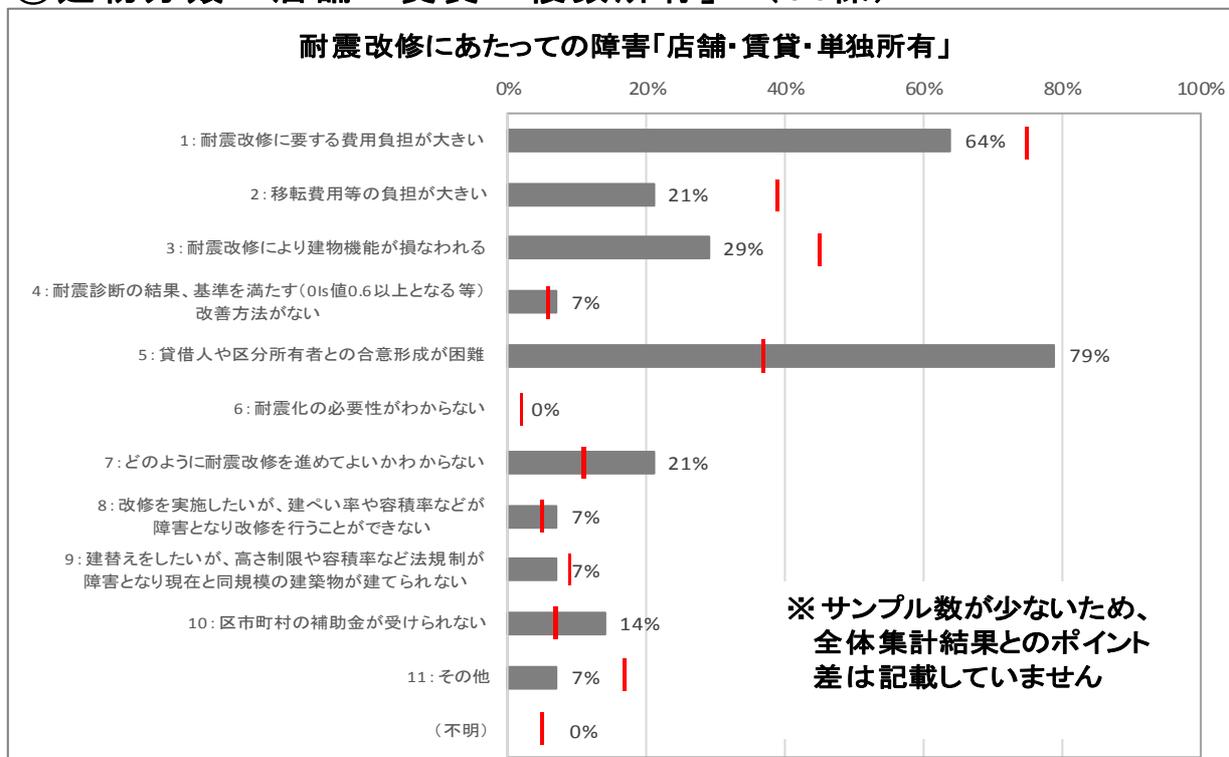
## ⑪ 建物分類「店舗・賃貸・単独所有」（66棟）

### ※ワンオーナー賃貸店舗



★：自由意見とりまとめ（資料2-3-4）

## ⑫ 建物分類「店舗・賃貸・複数所有」（14棟）



※ | : 全体1,062の割合を示す（平均値）

※ 「±0」などの値：全体集計とのポイント差

# 建物主要5分類における耐震改修等の主な障害と意見

【更新版】（平成 29 年 6 月 30 日時点）

建物分類②：「住宅・自己使用・複数所有」（220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、費用負担が大きくて実現しなかった。補助制度が良くなったら再度検討したい。
区分所有者の年齢に関する事(高齢者) ※5件(10%)	・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」（105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高費用が多額となる。
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」（108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」（66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。

## 検討委員会の進め方（案）

会議	検討事項	概要
第 1 回 (H29. 1. 25)	課題整理①	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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、「改修等にあたっての障害」事項などについて報告</li> </ul>
第 2 回 (H29. 3. 29)	課題整理②	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
第 3 回 (H29. 7. 13)	方向性の検討① (課題の分析)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>それぞれの課題から考えられる対処方法について、意見交換</li> </ul>
第 4 回 (H29. 9 頃)	方向性の検討②	<ul style="list-style-type: none"> <li>第 3 回検討委員会での意見を踏まえ、取り組むべき方向性を提示・意見交換</li> </ul>
第 5 回 (H29. 11 頃)	促進策の検討①	<ul style="list-style-type: none"> <li>促進策について検討</li> </ul>
第 6 回 (H30. 1 頃)	促進策の検討②	<ul style="list-style-type: none"> <li>促進策について検討</li> </ul>

## 検討すべき課題(案)の設定について

### 1 建物用途に即して分類

以下の5つに分類

#### (1) 全用途共通

検討すべき課題(案)の設定にあたり共通の課題としてとらえられるもの

#### (2) 分譲マンション

「②自己所有・複数所有・住宅」に該当するもの

#### (3) 賃貸マンション

「③賃貸・単独所有・住宅」「④賃貸・複数所有・住宅」に該当するもの

#### (4) 賃貸事務所・店舗

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

#### (5) 個人住宅・その他

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



### 2 建物用途の分類ごとに検討すべき課題(案)を設定

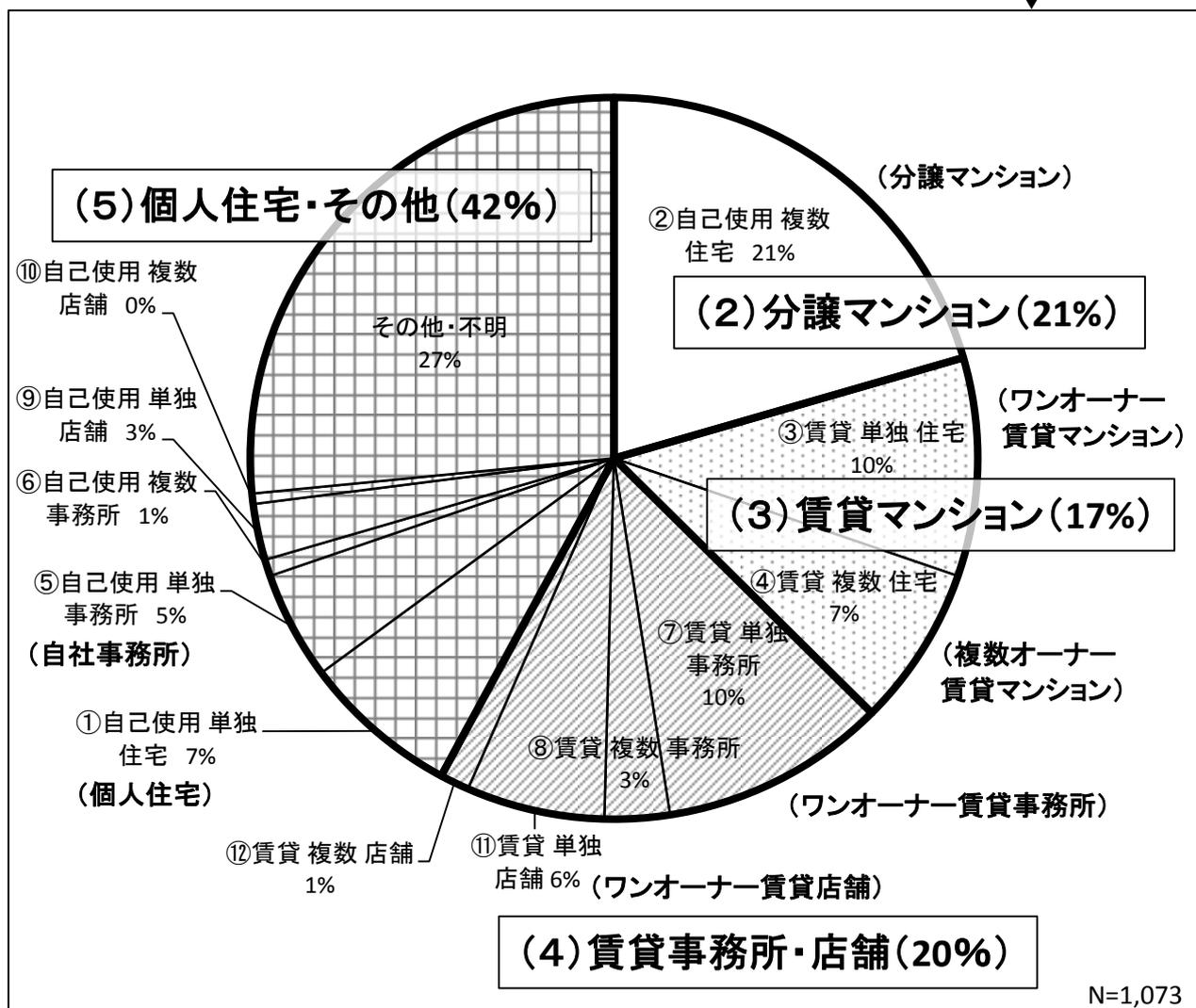
所有者へのヒアリング調査の結果や、これまでの検討委員会での委員からの意見を踏まえ、1で分類した建物ごとに検討すべき課題(案)を設定

(参考)

表 1 全棟訪問の実施状況（平成 29 年 3 月 31 日現在）

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

表 2 建物分類の比率（平成 29 年 6 月 30 日時点の集計結果）



## 検討すべき課題（案）

## (1) 全用途共通

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

## (2) 分譲マンション

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

### (3) 賃貸マンション

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

(4) 賃貸事務所・店舗

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

■これまでの検討委員会における委員の意見

- ・所有者と借入人のやりとりの中で、行政が借入人の背中を押すことは、民関係への介入となりかねないので不相当ではないか
- ・行政の取組としては借入人の自覚を促すようなものとなるのではないか

(5) 個人住宅・その他

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