



# ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士 不動産コンサルタント 秋山英樹



6月号

発行日2011年6月

## 「都条例で耐震診断が義務化になりました」

平成23年4月1日に「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」が施行されました。これまでも耐震改修促進法で耐震改修を促してはいたのですが強制力はありませんでした。

しかし、東日本大震災で道路が瓦礫に埋まり復旧が進まないのを目のあたりにして、緊急輸送道路に面した建物所有者には耐震診断を条例により義務づけるようにしたのです。

平成7年の阪神大震災を契機に、「耐震改修促進法」が同年法制化されました。さらに平成17年の福岡県西方沖地震や宮城沖地震から同法は改正され平成18年1月に改正法が施行されました。

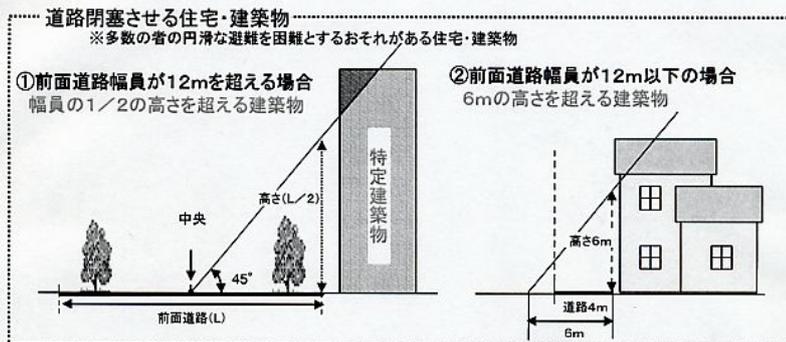
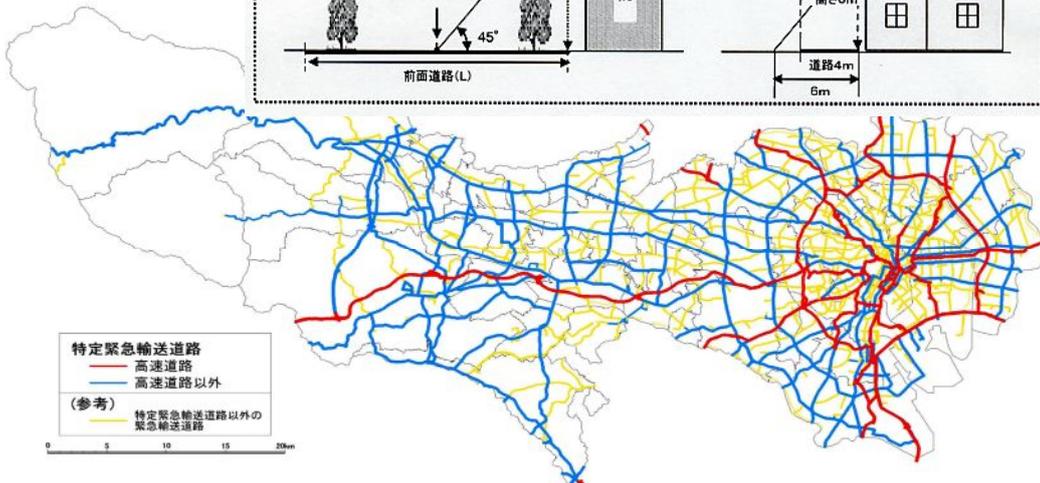
それまでは旧耐震基準（昭和56年5月以前に新築された建物）で3階かつ1000㎡以上の学校、病院劇場、百貨店、事務所、老人ホーム、賃貸住宅など多数の者が利用する建築物を特定建築物として耐震改修を積極的に行うよう促していましたが、改正により幼稚園・保育園などは2階かつ750㎡以上に規模要件の引き下げが行われました。また、積極的な耐震改修を促す対象建物として、道路閉鎖させる可能性のある住宅・建築物が新たに追加されました。（下図参照）

このような積極的に耐震改修を促す建物には

### 特定緊急輸送道路

（都のホームページより）

<参考>



耐震診断費用・耐震改修費用などを助成するほか、低金利の融資・住宅ローン減税・所得税額控除・固定資産税減免を行うなどの優遇措置がすでに設けられているのです。

都条例では、耐震改修促進法の沿道建物の耐震化の考え方を特定緊急輸送道路に限って義務化させたといつてよいでしょう。義務化ですから罰則が適用されることがあります。

特定緊急輸送道路（下図の現在決められた道路図参照）の沿道で道路幅員のおおむね1/2以上の高さの旧耐震基準の建物が対象となります。具体的な義務として①耐震診断や改修の実施状況の報告(H23年10月より実施)②診断未実施の建物は診断の実施(H24年4月より実施)③耐震改修の実施(努力義務)とされています。

耐震診断費用・補強設計費用は全額補助・耐震改修費用も一部負担程度と充実しています。現在のところ平成27年度までの予算のため早めの耐震化が得策です。また、耐震診断のオーナー費用負担を無料にする代わりに、診断の結果耐震性の不足が判明した場合は、建物の入り口に『耐震診断不適合マーク』を貼ることも検討されているようです。

また、幼稚園・保育園についても予算不足のため都は積極的にアピールしていませんが、同様に耐震化に向けて全額の補助があると考えてよいので早めの耐震化が得策です。近いうちに遭遇する可能性の高い関東大地震に備えて耐震改修を税金で行うチャンスです。

私の事務所でも建物の耐震化を行っていますので、上記に該当する旧耐震基準の建物オーナーや幼稚園・保育園の園長さんがいましたら、ご紹介ください。きっと喜ばれるはずですよ。