

耐震診断義務化と耐震補強

▶ 東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化推進条例施行 ◀

CBREのご提供する耐震補強・建替えサポートのご案内

東京都は、東日本大震災後の平成23年3月18日、「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(東京都条例第36号)」及び同条例施行規則(東京都規則第22号)を公布しました。

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、建築物の倒壊でふさがれることを防止するため、沿道の建築物の耐震化を推進することが目的で、平成27年度末までに、耐震化率を100%にすることを目指しています。

それでは、この条例の対象となる建築物の所有者は、どのような取り組みが必要となるのでしょうか。オフィスビル(自社ビルや賃貸ビル)にフォーカスし、CBREのご提供するサポートと併せてご案内します。



倒壊して道をふさいだビル(阪神淡路大震災)
出典:財団法人消防科学総合センター



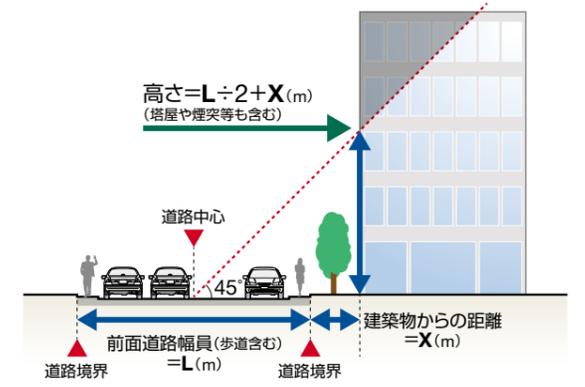
東京都が指定した特定緊急輸送道路
東京都耐震ポータルサイト <http://www.taishin.metro.tokyo.jp> より

— 高速道路
— 高速道路以外

対象となる建築物は?

- 次の①～③のいずれにも該当する建築物(特定沿道建築物)
- 敷地が特定緊急輸送道路*1に接する建築物
 - 昭和56年6月1日より前の旧耐震基準*2で建築された建築物
 - 道路幅員の2分の1*3に、建物から道路境界線までの距離を加えた高さ以上の建築物

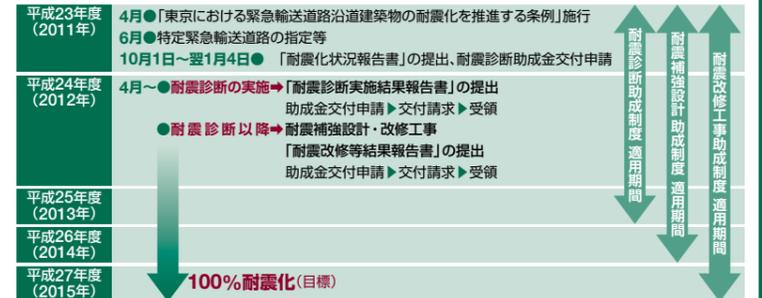
※1: 詳細は東京都のHP参照 (<http://www.taishin.metro.tokyo.jp/yuso>)
 ※2: 地震に対する建築物の設計の基準は、昭和56年(1981年)に強化され、現在の耐震基準の基礎となった「新耐震基準」が導入された
 ※3: 特定緊急輸送道路の幅員が12m以下の場合には6m



いつまでに何が必要?(沿道建築物耐震化までのスケジュール)

所有者の義務

義務 「耐震化状況報告書」の提出	平成23年10月1日～平成24年1月4日
耐震診断を実施していない場合	
義務 耐震診断の実施、「耐震診断実施結果報告書」の提出	平成24年4月1日～
耐震性能が不十分な場合	
努力義務 耐震改修等の実施、「耐震改修等実施報告書」の提出	平成27年度末まで



新設された助成制度とは?

条例の施行とともに整備・拡充された新たな助成制度により、大部分のビルで耐震診断に所有者負担がかからないようになっています。さらに、耐震改修または建替えが必要となった場合についても、設計・施工にかかる費用の所有者負担軽減が図られています。

1 耐震診断の助成制度

助成金の額(平成25年度まで)	
● 延床面積が1万㎡以下の建築物	
助成金の額	A、Bのうち低い額 A 実際に耐震診断に要する費用 B 助成対象基準額(延床面積×助成基準単価)
● 延床面積が1万㎡超～1万5千㎡以下の建築物	
助成対象事業費	A、Bのうち低い額 A 実際に耐震診断に要する費用 B 助成対象基準額(延床面積×助成基準単価)
助成金の額	A、Bのうち低い額 A 実際に耐震診断に要する費用 B 助成対象事業費×1/3 + 770万円
● 延床面積が1万5千㎡超の建築物	
助成対象事業費	A、Bのうち低い額 A 実際に耐震診断に要する費用 B 助成対象基準額(延床面積×助成基準単価)
助成金の額	助成対象事業費×4/5

助成率

● 延床面積が1万㎡以下の建築物	国・都 全額助成	→ 所有者の負担はゼロ
● 延床面積が1万5千㎡超の建築物	国・都 4/5	→ 所有者 1/5負担

助成基準単価(1㎡当たりの上限額)

延床面積1,000㎡以下の部分	→ 2,000円/㎡
延床面積1,000㎡超、2,000㎡以下の部分	→ 1,500円/㎡
延床面積2,000㎡超の部分	→ 1,000円/㎡

2 耐震補強設計・耐震改修工事の助成制度

助成金の額(耐震補強設計は平成26年度、耐震改修工事は平成27年度まで)	
助成対象事業費	助成金の額
A、Bのうち低い額 A 実際に補強設計または耐震改修工事*1に要する費用 B 助成対象基準額(延床面積×助成基準単価)	助成対象事業費 × 助成率(1/3～5/6)*2

A: 補強設計 助成率	
● 助成率1/3の場合	国・都 1/3 → 所有者 2/3負担
● 助成率5/6の場合	国・都・区市町村 5/6 → 所有者 1/6負担

A: 補強設計 助成基準単価(1㎡当たりの上限額)	
延床面積1,000㎡以下の部分	→ 2,000円/㎡
延床面積1,000㎡超、2,000㎡以下の部分	→ 1,500円/㎡
延床面積2,000㎡超の部分	→ 1,000円/㎡

B: 耐震改修工事 助成率 ※延床面積5,000㎡を超える部分は()内の比率	
● 助成率1/3の場合	国・都 1/3(1/6) → 所有者 2/3(5/6)負担
● 助成率5/6の場合	国・都・区市町村 5/6(1/2) → 所有者 1/6(1/2)負担

B: 耐震改修工事 助成基準単価(1㎡当たりの上限額)	
一般的な耐震改修工事の場合	→ 47,300円/㎡
免震工法等の特殊工法の場合	→ 80,000円/㎡

出典:東京都耐震ポータルサイト(<http://www.taishin.metro.tokyo.jp/>) ※詳細は、都または区市町村にお問い合わせください。 ※上記の助成制度に関する記述には、分譲マンションの場合を含んでおりません。

耐震診断・耐震改修Q&A

Q 「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化推進条例」について、耐震診断は所有者の「義務」とされていますが、実施しない場合、どうなりますか？

A 耐震診断の実施命令に違反した場合には罰金、指示をしても、あるいは、一定の期間を経過しても、正当な理由なく診断を実施しない場合には公表の措置を講じられることがあります。

Q 耐震補強工事を実施する場合、ビルから一旦は退去しなければなりませんか？

A 耐震診断の結果を受けた、耐震設計の内容で判断します。耐震補強箇所が限定的な場合は、工事に関係する部分だけの館内移動もしくは館外移動で済む場合もあります。ただし、工期との兼ね合いを考えると、一旦退去して、耐震補強工事を実施するほうが、工事が早く終わる場合が多いようです。

Q 耐震補強工事と建替えでは、どちらが得か、判断のポイントを教えてください。

A 耐震補強に必要な金額（テナントの立ち退き費用や移転費用等も含む）の概算と、その他のビルの長期的な修繕費用を加えた総コストと、建替えた場合の総コストの比較、及び耐震補強した場合と建替えた場合の収益比較等を行い、判断する必要があります。CBREでは、その判断に必要なスケジュール面、コスト面におけるシミュレーションをご提供できます。また、その後のプロジェクトの進行についても、トータルにサポートいたします。



Q 建替えで自社ビルから退去しなければならない場合、いつ頃から移転先探しを始めればよいでしょうか？ 創業以来入居していたビルで、オフィス移転の経験がありません。

A 一概には言えませんが、建替えた場合の実施スケジュールを策定の上、オフィスの移転の最適時期を見据え、移転先探しを行うことになります。CBREでは、その判断に必要なスケジュール策定から、移転先の選定、移転プロジェクトマネジメントまで、一貫したサービスを行っていますので、お気軽にご相談ください。

Q 耐震補強をするつもりで、耐震診断を進めてきましたが、その結果を受けて耐震設計したところ、耐震補強にも莫大な工事金額が必要であることが分かったため、建替えを検討しています。この場合、建替えをしても助成金は交付されますか？

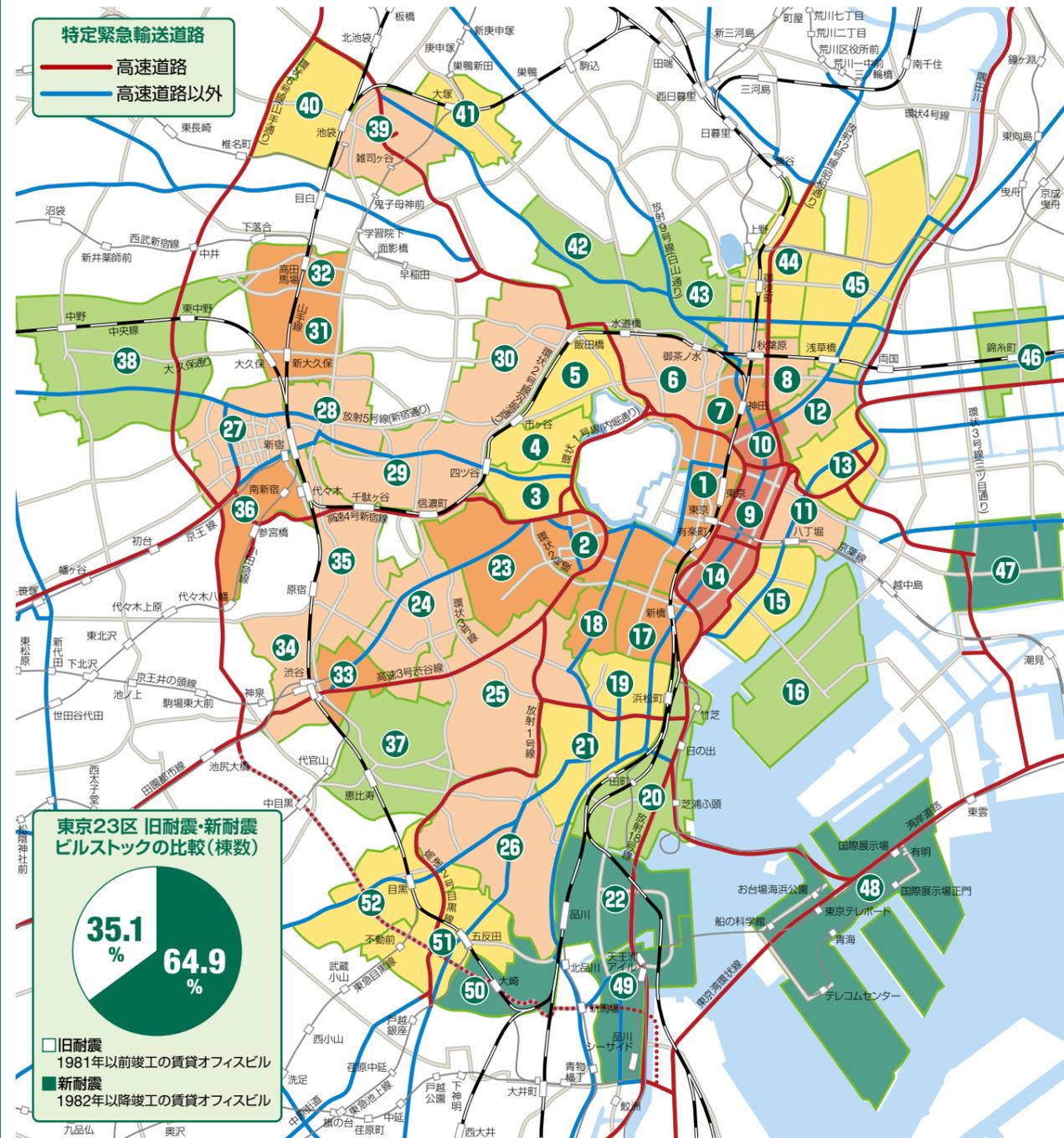
A 建替え工事の場合も、助成金が交付されます。但し、助成対象事業費は耐震改修相当額となります。

Q 旧耐震ビルのため、助成金が交付されるこの機に、ビルを建替えて賃貸オフィスかマンション等にしたいと考えています。どのような用途にするか、何を基準に考えればよいでしょうか？

A 建替え後の用途を考える場合は、可能性のある用途に関するマーケット調査を行う必要があります。また、その敷地に関する法令上の規制も考慮し、その用途で建築した場合にどのぐらいのボリュームの建物が建設可能かを計画し、マーケット調査の結果を睨みながら、事業の収支を作成し、判断していく必要があります。CBREでは、膨大なマーケットデータベースを駆使し、長年の間に蓄積された経験に基づき、中立的な視点で、その判断のサポートサービスをご提供しています。

ご質問・お問い合わせは
シービー・リチャードエリス・アセットサービス
TEL.03-5470-8534

東京23区における新耐震ビルの割合 ●旧耐震：1981年以前竣工 ●新耐震：1982年以降竣工



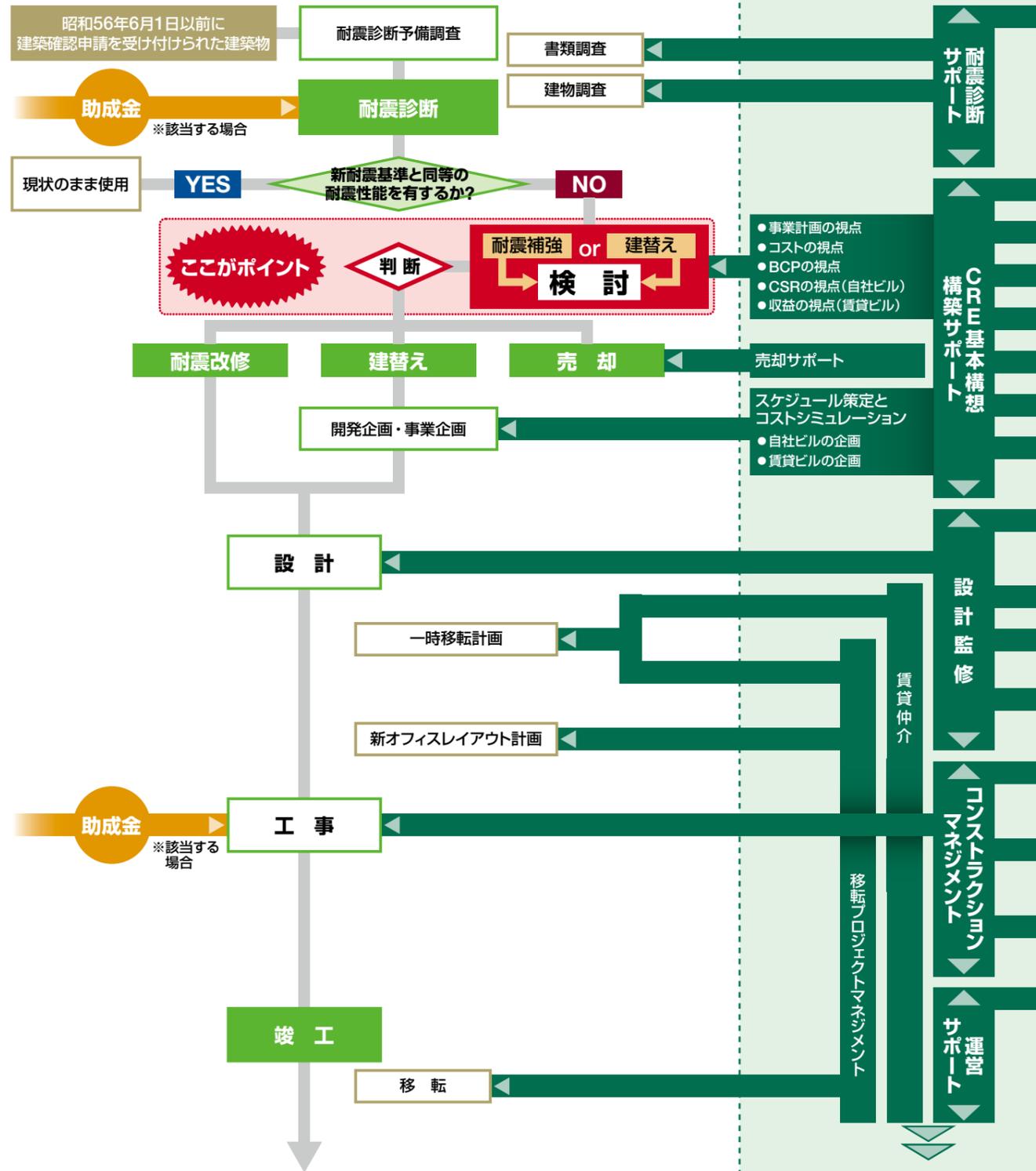
ゾーン名 一覧			新耐震ビルの割合(棟数)	
1 丸の内・大手町・有楽町	14 銀座	27 西新宿	90%以上	
2 内幸町・霞が関・永田町	15 新富町・明石町・築地	28 新宿	80%以上	
3 麹町・平河町・紀尾井町	16 月島・勝どき・晴海	29 四谷・信濃町	70~79%	
4 番町	17 新橋	30 市谷・神楽坂	60~69%	
5 飯田橋・九段・富士見	18 虎ノ門	31 大久保	50~59%	
6 神田神保町・神田小川町	19 浜松町・芝公園	32 高田馬場	50%未満	
7 内神田・神田須田町	20 芝浦・海岸	33 渋谷		
8 岩本町・東神田・外神田	21 芝・三田	34 神南・宇田川町・道玄坂		
9 日本橋・八重洲・京橋	22 品川駅東口	35 千駄ヶ谷・神宮前		
10 室町・本町	23 赤坂	36 代々木		
11 茅場町・八丁堀・新川	24 青山	37 恵比寿・広尾		
12 堀留町・東日本橋	25 六本木・麻布	38 中野		
13 人形町・蛸殻町	26 白金・高輪	39 池袋東口		
		40 池袋西口		
		41 大塚		
		42 後楽・春日・小石川		
		43 本郷・湯島		
		44 上野・御徒町		
		45 浅草・浅草橋		
		46 錦糸町		
		47 東陽町		
		48 臨海		
		49 東品川		
		50 大崎・北品川		
		51 五反田		
		52 目黒		

※実際の特定緊急輸送道路の指定については区市町村にご確認ください。

CBREの耐震改修・建替えサポートサービス

耐震診断から、改修・建替えの企画・設計・工事・移転・運営まで、プロジェクトをトータルにバックアップします。

耐震改修・建替えの流れ

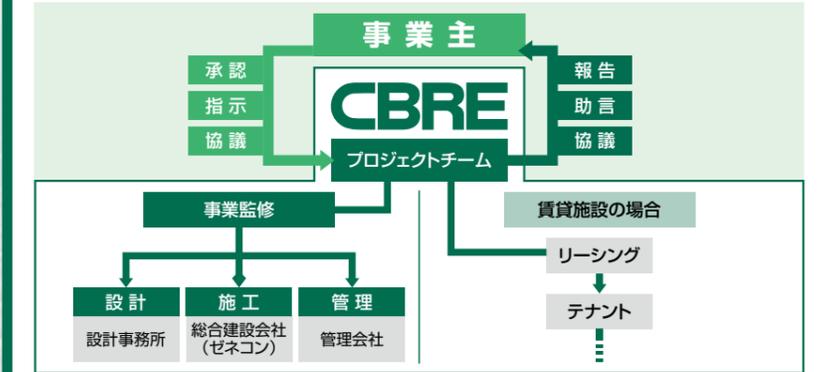


CBREのサポート領域

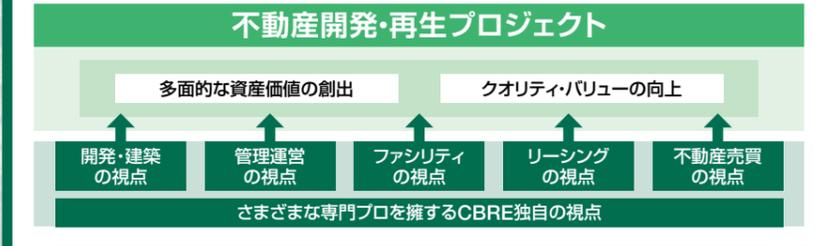
- 耐震診断サポート**
 - 耐震化コンサルティング
 - 耐震化に関するコンサルティング
 - 東京都耐震化条例に関する報告書作成
 - 耐震化助成制度活用に関するコンサルティング
- CRE基本構想構築サポート**
 - 資産有効活用検証
 - 活用資産・遊休資産有効活用調査
 - マーケット調査
 - 最有効利用用途調査
 - オフィスマーケット調査等
 - 行政調査
 - 資産に関する行政調査
 - 建替えプラン作成
 - 可能用途に対するプランニング
 - オフィス計画
 - コンペ案の調整
 - 建物運営の検討
 - 最新ビルトレンドの研究
 - スケジュール策定
 - 建替え時のスケジュール策定
 - 耐震補強時のスケジュール策定
 - コストシミュレーション
 - 建替えコストの想定
 - 耐震補強コストの想定
 - 修繕コストの想定
 - 管理コストの想定
 - 移転コストの想定
- 設計監修**
 - 設計者選定
 - 設計基準書・コンペ要領書の作成
 - 選定コンペの実施・各社面談・総合審査
 - 評価会議実施・評価書の作成
 - 企画設計
 - コンペ案の調整
 - 建物運営の検討
 - 最新ビルトレンドの研究
 - 基本設計監修
 - デザインの検討
 - 詳細スペックの検討
 - 概算増減金額に対するVE検証
 - 実施設計監修
 - 設計進捗確認サポート・アドバイザー
 - 図面内容の確認サポート
 - 図面変更に関する評価
- プロジェクトマネジメント**
 - 施工者選定
 - 見積り基準書・コンペ要領書の作成
 - 選定コンペの実施・各社面談・総合審査
 - 評価会議実施・評価書の作成
 - 工事コストの調整
 - 施工時サポート
 - 工事品質チェック
 - 工事進捗確認
 - 図面等の承認サポート
 - もの決めサポート
 - 管理運営目線からのアドバイザー
 - 変更工事サポート
 - 竣工検査サポート
 - 設計者・施工者完了検査のチェック
 - 事業主完了検査のサポート
- 運営サポート**
 - 建物運営サポート
 - 管理運営セットアップ
 - リーシング戦略策定(賃貸ビルの場合)

各分野のエキスパートで編成されるCBREのプロジェクトチームが、その中立的な立場を活かし、独自のノウハウ手法をもって、最適なプラン実現に向け強力にサポートします。

業務体制



サービスの特徴



今回の東京都の決断により、旧耐震建物の耐震化はようやく進行すると思われます。また、それ以上に、これを契機にオフィスのテナントの耐震化ビルを選択する志向が一層強くなるものと予想されます。そのため、今回の耐震診断等の義務化・助成金の対象となる特定緊急輸送道路沿道建築物のビルオーナー様においてはもちろんのこと、それ以外の旧耐震ビルオーナー様にとっても、この厳しいリーシングの環境を勝ち抜くために、耐震化は不可欠かつ深刻な課題になることは明らかであると考えます。その流れの中で、耐震診断を行った結果、所有ビルが新耐震基準並みの強度を保有することが判明した場合は良いのですが、そうでない場合は、耐震補強を行うのか、建替えを行うのか、また別の方向を模索するのかの判断に迫られることになります。CBREでは、その判断を下すための客観的な資料提供、及びその後のプロジェクトの推進をトータルにサポートするメニューを揃えています。CBREは、将来のビル経営における「判断」に悩まれているオーナー様の強い味方になります。

お問い合わせは

シービー・リチャードエリス・アセットサービス株式会社
 コンストラクション・マネジメント部
 アソシエイトディレクター **黒田 主悦** Mondo Kuroda
 〒105-0013 東京都港区浜松町2-2-12 JEI浜松町ビル6F
 TEL:03-5470-8534 FAX:03-5470-8770
 mondo.kuroda@cbre.co.jp www.cbre.co.jp