

緊急輸送道路沿道建築物 専属アドバイザー業務マニュアル

1 はじめに

(1) 専属アドバイザーのねらい

緊急輸送道路は、震災時の救急救命・消火活動、物資の輸送、復旧復興の生命線・大動脈です。緊急輸送道路沿道の建築物の倒壊による道路閉塞を防ぐことは、都民の生命と財産を守るとともに、首都機能を維持するために極めて重要です。東京都は、重要な道路を緊急輸送道路として指定し、その沿道建築物の耐震化を進めています。

沿道建築物の耐震化に対しては費用の助成などを行っていますが、なかなか耐震化が進まない建築物も多くあります。耐震化が進まない理由として、「誰に相談してよいかわからない」「面倒くさい」「区分所有者の合意形成が進まない」など、費用面以外の理由を挙げる所有者も多くいます。

東京都は、沿道建築物の所有者に向けて、相談窓口を設けたり、アドバイザーを派遣したりしていますが、耐震化に前向きでない所有者にはこれらの施策は届きません。

一方で、沿道建築物の関係者・ステークホルダーの中には、マンション管理会社など、沿道建築物の耐震化に向けて所有者の後押しをしたいと考えているものの、本来業務ではないために二の足を踏んでいるといったような事業者もいます。

こういった事業者の力を借りて、沿道建築物の耐震化を進めたいと考え、専属アドバイザーの制度を創設しました。

(2) 専属アドバイザーの業務内容

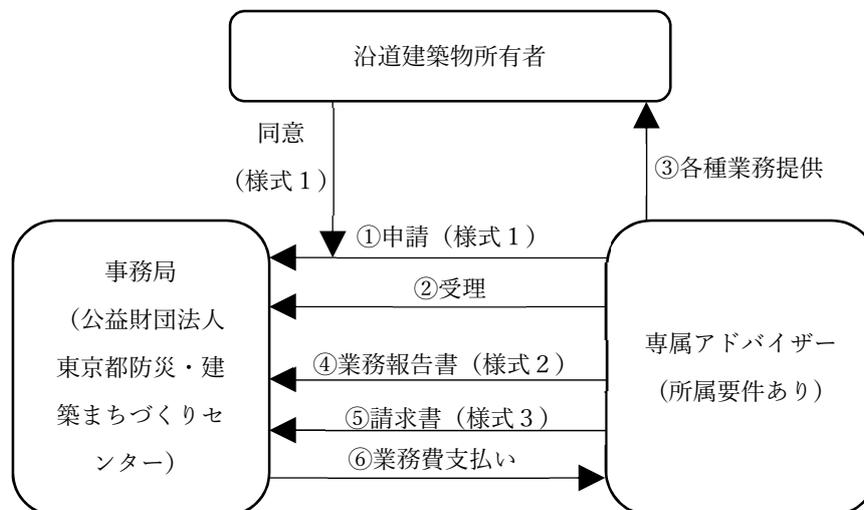
専属アドバイザーは、これまでのアドバイザーの業務であった法令の趣旨・規定等についての説明や、検討にあたって必要な情報の提供、合意形成や関係機関等との調整に関する助言、適切な事業者の紹介などのほか、所有者が耐震化を円滑に進められるようにするため、権利者間の合意形成や関係関連機関等との調整を自ら行ったり、権利者の意向調査や権利者を対象とした耐震化勉強会を実施するなど、耐震化に向けた様々な業務を行うことができます。

(3) 専属アドバイザーの所属要件

専属アドバイザーとして想定しているのは、沿道建築物と繋がりのある、建築士やマンション管理会社、建設会社など、耐震化のお手伝いができる職能の方々です。東京都耐震化推進都民会議に参加している以下の団体に所属していることを要件とします。

東京都建築士事務所協会	日本建築構造技術者協会	耐震総合安全機構
マンション管理業協会	東京都マンション管理士会	東京建設業協会
全日本不動産協会東京都本部		

(4) 専属アドバイザーの業務の流れ



①専属アドバイザーとなることを希望する者が、緊急輸送道路沿道建築物専属アドバイザー申請書（様式1）にて事務局（公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター）に申請。

・申請書には所有者の同意と印鑑が必要。

②事務局が①の申請内容を確認し、受理する。

③専属アドバイザーとなった者は、沿道建築物所有者に対し、耐震化に係るアドバイス等の業務を提供

④業務実施後、専属アドバイザーは事務局に業務報告書（様式2）を提出

・月毎に業務報告書を作成する。

・報告書には所有者の確認の署名が必要。

⑤専属アドバイザーから事務局へ請求書（様式3）を送付

・月毎に請求を行う。

⑥事務局から専属アドバイザーに業務費を支払う

○業務の対価 44,000円(税抜)／日

2 専属アドバイザーの申請・受理

- (1) 専属アドバイザーとなるためには、専属アドバイザーとなる事業者が、緊急輸送道路沿道建築物の所有者の同意を得て申請する必要があります。

申請にあたっては、以下の条件を満たすことを確認した上で申請をお願いします。

- ①緊急輸送道路沿道建築物であること（築年月・高さが要件に該当すること）
- ②申請者が所属要件に記載の団体に所属していることを証明する書類を添付すること
- ③所有者の同意を得ていること

※緊急輸送道路沿道建築物であるかどうか不明な場合は、事前に事務局までお問合せください。

- (2) 申請方法

以下のいずれかの方法で申請ください。

○窓口での申請 ○郵送での申請 ○FAXでの申請

電話番号：03-5989-1457 FAX 番号：03-5989-1548

郵送・窓口：〒160-8353 東京都新宿区西新宿 7-7-30 小田急西新宿 O-PLACE 2F
東京都防災・建築まちづくりセンター 耐震化総合相談窓口事務局

- (3) 申請書の受理

事務局が申請書の内容を確認し、受理します。受理にあたって、申請内容や要件について、確認のご連絡をする場合があります。専属アドバイザーとして受理した際、東京都や所在する区市町村にその旨情報提供することがあります。

4 専属アドバイザーの業務

専属アドバイザーの業務は以下のとおりです。これら全ての業務を提供する必要はありません。所有者のニーズによって、適切な業務の提供をお願いします。

また、専属アドバイザーの職能では下記業務の一部の提供が難しい場合があります。その場合は、適切な事業者を紹介したり、総合相談窓口のアドバイザー派遣制度（建築士のほか、弁護士やファイナンシャルプランナーなどを派遣できます）を活用するなどして対応して下さい。

- (1) 業務内容

耐震化に関する技術的な情報、耐震改修等の事例、各区市町村が実施する助成制度、マンションの区分所有者などの権利者間における合意形成の方法、建築事務所や建設会社の紹介など、耐震化に取り組むために必要な情報を相談者に提供する。耐震改修や建替え等の実施に向けた具体的な取組方策の提案も行う。

- ① 法令等の説明

法律、条例、計画等の趣旨及び規定並びに義務に関する説明を行う。

- ② 耐震診断に関する調査・助言・相談

図面や構造計算書の保管状況、図面と建築物との整合や建築物の劣化状況等を確認する。図面に部分的な欠落や紛失などがある場合は、耐震診断を実施するための具体的な対処方法を助言する。耐震診断等を実施する上で要する概算費用の算出や適切な事業者の紹介など、相談者が耐震化に取り組む際に必要な情報を提供する。

③ 耐震改修・建替・除却に関する調査・助言・相談

所有者の要望、耐震診断結果及び既存建築物の状況を確認するとともに、耐震改修工事・建替え・除却に向けた対処方法を助言する。耐震改修・建替え・除却の意向がある所有者に対して、適切な事業者を紹介する。

④ 改修計画案等の作成

設計の前段階として基本計画程度の改修計画案を作成し、所有者への提案を行う。改修計画案は、所有者が耐震化の方法を検討可能なよう、以下の内容を含むこととする。

(ア) 概算費用

(イ) 工期・スケジュール表

(ウ) 工法・補強箇所が分かる図面等

なお、改修計画案には建替え案も含むものとし、複数案を作成する場合は、所有者が比較して検討できるよう異なった工法等で作成するとともに、各案の比較表を作成することとする。

また、所有者が希望する場合は、改修計画案を具体的に理解できるよう、補強等の工事を行った後の建築物のイメージが視覚的に分かる資料を作成すること。

専属アドバイザーが建築士でないなど、改修計画案等の作成が難しい場合は、別途通常のアドバイザー派遣で改修計画案等を作成することもできますので、ご活用ください。

⑤ 権利者、関係機関等との連絡・調整等

権利者への説明・説得、権利者間の合意形成、関係関連機関等との調整などを行う

⑥ その他

その他、権利者の意向調査や権利者を対象とした耐震化勉強会の開催、複数社の見積取得など、耐震化に向けた、上記に記載した業務を補完する業務を行う。

1 物件あたりのアドバイザー派遣回数には限りがありますので、業務を行う前に事前に事務局に相談してください。また、申請書を受理する前の業務には対価はお支払いできません。

5 業務実施報告

業務を実施した場合は、派遣業務報告書（様式2）を事務局に提出してください。報告書は業務を実施した日毎に、実施業務内容を報告してください。報告書には所有者の確認印が必要です。

6 業務実施請求

業務を行った月毎に請求書（様式3）を事務局に送付してください。

7 専属アドバイザーの解除

専属アドバイザーを辞退する場合は、解除届（様式4）をまちづくり推進部まちづくり推進課に提出してください。所有者側から解除することも可能です。

解除届が提出される前までの業務には対価をお支払しますが、解除届が提出された後の業務については対価をお支払できません。

8 その他

ご不明な点は事務局までお問い合わせください。

【問合せ先】

東京都耐震化総合相談窓口事務局
(公財) 東京都建築・防災まちづくりセンター まちづくり推進部まちづくり推進課
電 話 : 03-5989-1470
F A X : 03-5989-1548
E メール : taishin@tokyo-machidukuri.jp