

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のでしょうか。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えます。

(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す。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す。

以上