

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5回）

次第

日時：平成29年12月15日（金曜日）9時30分から12時00分

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1-2）

2. 報告事項

○検討委員会（第4回）における委員の主な意見について（資料2-1）

○特定緊急輸送道路沿道建築物における各種分析について（資料2-2）

○事業所向け地震保険の制度について（資料2-3）

3. 議題

（1）耐震化に向けた更なる促進策（資料3-1～3-6）

（2）検討委員会報告案の構成（案）（資料3-7）

資料1-1 座席表

資料1-2 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4回）議事録

資料2-1 検討委員会（第4回）における委員の主な意見

資料2-2 特定緊急輸送道路沿道建築物における各種分析について

資料2-3 事業所向け地震保険の制度について

資料3-1 検討委員会の進め方（案）

資料3-2 耐震化促進に向けた新たな視点（案）と検討すべき更なる促進策（案）

資料3-3 耐震化へのステップ図（分譲マンション、賃貸建築物）【更新版】

資料3-4 現在の取組と検討すべき更なる促進策（案）

資料3-5 検討すべき更なる促進策（案）について（その1）

資料3-7 「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」
報告案の構成（イメージ）

非公開資料

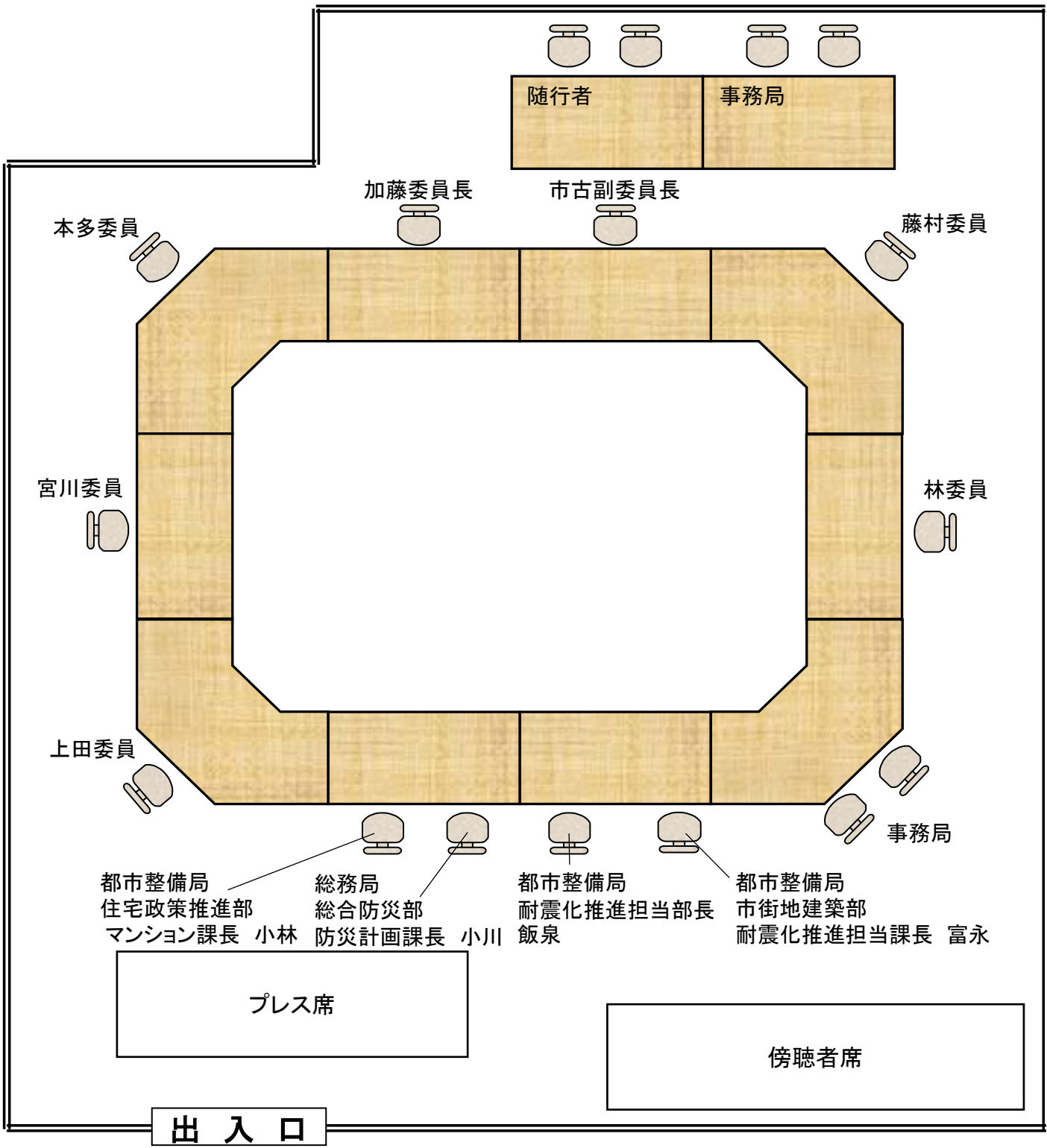
資料3-6 検討すべき更なる促進策（案）について（その2）

参考資料

参考資料1 耐震化推進条例及び耐震改修促進法における規制の内容

参考資料2 耐震化推進条例、環境確保条例、火災予防条例・消防法の比較

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5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4回）
議事録

日時：平成29年9月27日（木）17時00分から20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 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）
上田裕子 委員（東京商工会議所 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】

小川清泰 課長（東京都総務局 総合防災部 防災計画課長）
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）

【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）
富永信忠 課長（東京都都市整備局市街地建築部 耐震化推進担当課長）
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
中央開発株式会社 3名

議事：

1. 前回議事の確認（資料1-2）

（富永課長） それでは、これより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4回を開催いたします。私は事務局を担当しております東京都都市整備局市街地建築部耐震化推進担当課長の富永でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

議事に入る前に、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。

それでは、まず資料の確認をさせていただきます。配布資料は、ホチキス留めもしくは1枚、それぞれ資料ごとにまとめておりま

すが、まずは最初に次第のあるものから、おめくりいただきまして、資料 1 から 1-6、2-1 から 2-5 まで振られているもの、次に右上に資料 3-1、その後資料 3-2 と振られているもの、なおこちらは東京都の情報公開条例第 7 条に規定する非開示情報に該当するため、委員会限りの資料とさせていただきます。それから次に右上に別添 1-1 から 1-4 まで振られている資料、最後に机の上に東京都耐震改修促進計画の冊子がございます。ご確認をよろしくお願いいたします。よろしいでしょうか。

では恐縮ですが、カメラ撮影の方はここでご退出願います。その他の方はそのまま結構でございます。

前回もご説明いたしましたが、本委員会は委員会設置要綱の規定のとおり、公開して行ってまいります。ただし、東京都情報公開条例第 7 条に規定する非開示情報に該当し、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を記載の上、非開示情報に該当する部分を除き全文公開していく予定です。

なお、今回の委員会では資料 3-1、3-2 は東京都情報公開条例 7 条に規定する非開示情報に該当するため、委員限りとさせていただきます。この資料に基づき議論する部分の会議の公開につきましては加藤委員長にご判断いただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

(加藤委員長) はい。今回はこの委員限りの資料にあるとおり、実際の現場のオーナーさんを含めたヒアリング調査の結果が載っていますので、そこではかなり具体的な議論をしていきたいと考えております。よって、今回その部分に関しては非公開にしたほうが適当であると判断します。

(富永課長) 承知しました。そうしましたら、本日の議事の進め方といたしましては、非公開の資料 3-1、3-2 を除く資料の説明をまず事務局から行いまして、その後、一旦傍聴の方には退出していただきます。その後、非公開資料 3-1、3-2 を用いまして説明、その後賃貸マンション、賃貸店舗、事務所、個人住宅についての意見交換を行います。なお、非公開で審議させていただく部分につきましては、運営規定に基づきまして議事録も非公開とさせていただきます。その後、意見が出尽くしましたら公開で再開させていただきますが、それまでのまとめも含めまして、その後都の取り組むべき促進策についての意見交換を行う、こういった流れでよろしいでしょうか。

(加藤委員長) はい、結構かと思えます。

(富永課長) ありがとうございます。それでは、次第に従って進行させてい

たきます。

まずは1の前回議事の確認をさせていただきます。

(事務局) それでは、資料1-2をご覧ください。委員の皆様に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第3回検討委員会の議事録でございます。全体の説明は割愛させていただきます。以上です。

(富永課長) これにつきましてご意見などはございますでしょうか。
よろしければ、続きまして2の報告事項に移らせていただきます。

2. 報告事項

(富永課長) まずは第3回検討委員会における委員の主な意見について、それと特定緊急輸送道路沿道建築物における各種分析についてということでもとめてまずご説明させていただきます。

(事務局) 資料1-3をご覧ください。こちらは第3回検討委員会における委員の主な意見について記載をさせていただきます。

委員の皆様のご意見といたしましては、まず1番の報告事項の部分で、1点目、耐震改修促進計画の目標を実現するためIs値0.3未満の建築物の解消に重点的に取り組む必要がある。

3点目、建替えや売却を検討する上で、容積率の割増しが効果的である。このため、特定緊急輸送道路の沿道全域で容積率の上乗せについて検討すべきである。

2番の議題2です。1点目、個別訪問時のヒアリングにおいて所有者から「耐震改修の予定」を聞いているが、用途別に分析し、初期段階の支援が必要なのか、初動段階から最後の段階まで支援が必要なのかを把握し、深掘りして検討することが必要である。

2点目、分譲マンションのうち管理組合が機能しているものとそうでないものによって、対応の仕方が異なるし、マンション管理会社の役割も異なる。

1つ飛ばしまして、4点目、個別訪問で「訪問拒否等」や「連絡不通等」などについて、用途分類ごとにまとめる必要がある。

5点目、個別訪問で「連絡不通」の建物が多く、ある程度強制力を持って対応すべきではないかとの話が出ています。

1つ飛ばしまして、個別訪問で「連絡不通等」の建物に対して、所有者への連絡の段階によって連絡の仕方も異なるものとする。

1ページめくっていただけますでしょうか。こちらの1点目で、耐震化への道筋を幾つかモデル的に整理できるのではないかと。

その次、初めて個別訪問に訪れる建物所有者に対しては、耐震化の成功事例を携えて話をすれば、話の仕方も変わるのではないかと。

かと考える。

特定緊急輸送道路沿道建築物は敷地に余裕がないケースが多いため、耐震化が難しいということを念頭に置き、働きかけを行う必要がある。

まちづくりの視点から一体となった建替えや、それに対する助成についても提案していく必要がある。

1つ飛ばしまして、耐震化にどこから手をつけてよいかわからない所有者も多いと思うので、建築士以外にも金融の専門家など何人かの専門家が一緒に訪れ、1回で所有者の理解を深め、効果を高める必要がある。

1つ飛ばしまして、Is 値 0.6 以上へ耐震補強できないが、Is 値 0.45 ぐらいまでなら容易にできる建築物がある。そのようなものに対して最後は Is 値 0.6 以上にしなければならないが、当面 Is 値 0.45 でもよいという提案を認めていくべきではないか。

段階的な耐震改修を行う場合、最終的な耐震化に向けて将来的にどのように担保するかということも検討していくべきである。

次のページに行っていただいてよろしいでしょうか。賃貸建築物に関して詳細なヒアリングメモ等があれば深い議論ができるのではないかと感じた。

その次の点で、建物用途別にどこまで課題があるかということをも構造的に可視化する方向で整理していただきたい。

最後のところですよ。歩留まりを把握した上で、検討委員会の成果として促進策を提示していきたいので歩留まりが見えてくる作業を行っていただきたい。以上のご意見をいただきました。

続きまして、資料 1 - 4 でございます。こちらは第 3 回検討委員会で委員の皆様から分析が必要であるというご意見をいただいた各種分析についてまとめたものでございます。

1 番目に建物分類ごとの耐震改修等の実施予定についてということで、こちらはヒアリング調査結果からまとめてございます。考察といたしまして、他分類と比較し、分譲マンションにおける「実施しない」の割合が高くなっています。また他分類と比較し、賃貸事務所・店舗における「建替え・除却の予定」の割合が高くなっています。

1 ページめくっていただけますでしょうか。こちらは分譲マンションにおける管理組合に関するヒアリング結果について、こちらはヒアリング結果の分譲マンションについてまとめたものでございます。管理組合の有無につきましては、考察といたしまして、分譲マンションのうち 87% は管理組合を設立しているということでございます。また下の管理組合の有無による耐震改修等の実施予定につきましては、考察といたしまして、管理組合がある建物は管理組合がない建物より「耐震改修等の予定なし」の割合が高くなっているということでございます。

裏面を見ていただけますでしょうか。こちらは 3 - 1、耐震改

修等の実施予定と I_s 値の関係について、3-2といたしまして I_s 値別の耐震改修等の実施予定についてということで、こちらはヒアリング結果のうち、 I_s 値が判明しているものをまとめたものでございます。考察といたしまして、一番下ですが、 I_s 値 0.3 未満の建物では「耐震改修の予定あり」と「建替え・除却の予定あり」の割合はほぼ同じだが、 I_s 値 0.3 以上 0.6 未満の建物では「耐震改修の予定あり」の割合が「建替え・除却の予定あり」の割合よりも高くなっているということでございます。

1 ページめくっていただけますでしょうか。こちらは 4-1、耐震改修等の実施予定と建ぺい率の関係についてということと、4-2、建ぺい率別の耐震改修等の実施予定についてというものについて、ヒアリング結果のうち建ぺい率が判明しているものをまとめてございます。

考察といたしまして、耐震改修と建替え・除却を比較すると、建ぺい率が 80% 以上を境に、「建替え・除却」の割合と「耐震改修の割合」が逆転していることがわかります。

5 ページを見ていただけますでしょうか。こちらは 5-1 としまして耐震改修等の実施予定と容積率の関係について、また 5-2 といたしまして容積率別の耐震改修の実施予定について、こちらもヒアリング結果のうち容積率が判明しているものをまとめたものでございます。

考察といたしましては、基準容積率未満で建っている建物は「耐震改修予定」の割合が「建替え・除却の予定あり」の割合よりも高くなっております。また、基準容積率以上で建っている建物は「耐震改修の予定あり」と「建替え・除却の予定あり」の割合が同数であったということでございます。

1 ページめくっていただけますでしょうか。こちらは 6、建物用途と I_s 値の関係ということでございます。こちらは特定緊急輸送道路沿道建築物全数についてまとめてございます。

考察といたしましては、全体と比較して、建物用途が住宅、店舗は耐震化済みの割合が低く、 I_s 値 0.3 未満の割合が高いということが見受けられます。

7 ページをごらんください。7、こちらは建物用途別の対応状況についてということで、平成 28 年度のローラー作戦対象をまとめたものでございます。

こちらは考察といたしましては、建物用途で比較しても対応状況に大きな差は見られないという考察をさせていただいております。以上です。

(富永課長) では、続きまして本日は藤村委員より資料 1-5 として資料の提供をいただいております。藤村委員、こちらの資料のご説明をいただけないでしょうか。よろしく願いいたします。

(藤村委員) 資料 1-5 は「実務のための補強設計マニュアル」というタイトルの資料の冒頭の部分を抜粋して持ってきております。

この資料の位置づけですが、1 ページを見ていただきまして、補強設計マニュアルを発行するのですが、なぜ今の時期にするかと言いますと、緊急輸送道路の耐震診断は一応ほぼ終了したということと、耐震診断基準と耐震改修の基準が本年の 7 月に改訂されたという状況がありまして、これらを含めて補強設計マニュアルを見直そうということで、この資料は補強設計部分の分析をいたしました。そういう目的の資料でございます。

3 ページを見てください。資料の母数は 371 棟です。私どもの協会で診断したのは 2,178 棟、この中の補強設計に進んだ 371 棟について分析したというものでございます。

特に今日ご紹介したいのが右下の図-4 で、これは「補強設計に進んだ比率」というタイトルのものです。横軸が耐震診断をしたときの I_s でございます。縦軸は補強設計に進んだ比率でございます。例えば下の 0.1 から 0.2 の範囲の棒グラフになりますが、これは 6.2%と書いてありますが、これは I_s 値が 0.1 から 0.2 の性能の建物は 276 棟あり、それに対して補強設計に進んだのは 17 棟で、6.2%であるという資料でございます。

一方、一番右の棒グラフで見ますと、 I_s が 0.5 から 0.6 の建物はやはりこれも 274 棟、たまたま同じぐらいの数値なのですが、それに対しまして補強設計に進んだ比率は 71 棟、25.9%ということで、耐震性能が NG であっても比較的いい建物が補強設計に進んでいる傾向があります。

ただ、ご注意していただきたいのは、私どもの協会では建替えについての情報がございませんので、 I_s が小さいほうは建替えで解決しているという情報がここに入っていないので、あくまでも補強設計に進んだという比率だけのまとめであるということだけにご注意していただきたいと思えます。

もう 1 つ注目していただきたい図が 4 ページの図-6 でございますが、補強によってどのぐらい I_s が増大したか。横軸が補強で増大した I_s でございます。 I_s は 0.6 までが補強性能でございますので 0.6 以上の数値はありませんが、大体これで見ると I_s が 0.3 から 0.4 の範囲、ですから 0.35 ぐらいまでが補強で増大できる現実的な数値と見て取れる。それ以上大きいものはなかなか補強できていないという状況ではないかということでございます。

最後に 5 ページで、緊急輸送道路で採用されている補強工法の種類ですが、耐震スリットがずば抜けているのですが、これで見まして一番上の外側補強 96 という数値で、建物に影響させないように補強するところの外側補強が一番いいのですが、やはり敷地の状態だと思えますが、なかなか外側補強が少なく、強度補強の 460 とか、靱性補強の 291 が多いいった状況であるということでございます。私からは以上でございます。

(富永課長) ありがとうございます。藤村委員、資料の提供、ご説明ありがとうございます。この点で何かご質問等ございませんか。続けてよろしいでしょうか。

では、資料の続きです。建物分類ごとの耐震改修等に当たっての障害の整理について説明させていただきます。

(事務局) それでは、資料1-6をご覧ください。こちらは建物分類ごとの耐震改修等に当たっての障害を耐震改修等の実施の有無によって分類整理したものでございます。

1ページ目は全体を示してございまして、こちらが左下にあります全体が1,062棟でございます。右側に移っていただきまして、耐震改修等の実施予定ありの部分が対象468棟、また下側の耐震改修等の実施予定なしが568棟となっております。

下の注釈をごらんください。縦バー「|」がついているものが全体の1,062棟の割合を示してございます。右側の「実施予定あり」と「予定なし」のところに縦バー「|」がついていますが、そちらが全体の割合を示してございます。「±0」などの数値は全体集計とのポイント差でございます。また「実施する」「実施しない」のほかに「その他・不明」があるため、合計が全体の回答数と合致してございません。ご容赦ください。

こちら、全体の考察ですけれども、「耐震改修の実施予定あり」では、全体と比較し「1:費用負担」や「3:建物機能」、「2:移転費用等」などを障害と回答した割合は低くなってございます。また「耐震改修の実施予定なし」では、全体と比較して「1:費用負担」や「3:建物機能」、「2:移転費用等」などを障害と回答した割合が高くなってございます。

1ページめくっていただけますでしょうか。こちらは分譲マンションを抽出したものになってございます。内容につきましては先ほどのご説明と同じですが、考察の部分を読み上げます。「耐震改修の実施予定あり」では、全体と比較し、「8:法規制(改修)」や「3:建物機能」、「10:補助金」などを障害と回答した割合が高く、「1:費用負担」などが低くなってございます。また「耐震改修の実施予定なし」では、全体と比較し「1:費用負担」などを回答した割合が高く、「8:法規制(改修)」などが低くなってございます。

1ページめくっていただけますでしょうか。こちらは賃貸マンション181棟を対象にしたものでございます。考察ですけれども、「耐震改修の実施予定あり」では、全体と比較し「7:進め方がわからない」などを障害と回答した割合が高く、「3:建物機能」や「1:費用負担」、「10:補助金」などが低くなってございます。また「耐震改修の実施予定なし」では、全体と比較し「3:建物機能」や「1:費用負担」などを障害と回答した割合が高くなってござい

ます。

1 ページめくっていただけますでしょうか。こちらは賃貸事務所・店舗、対象棟数が 217 棟でございます。考察ですが、「耐震改修の実施予定あり」では、全体と比較し「5:合意形成」などを障害と回答した割合が高く、「1:費用負担」や「2:移転費用等」、「3:建物機能」などが低くなっております。また、「耐震改修の実施予定なし」では、全体と比較し「1:費用負担」や「2:移転費用等」、「3:建物機能」などを障害と回答した割合が高くなっております。

1 ページめくっていただけますでしょうか。こちらは「その他」と書いていますが、その他個人住宅等という形で、対象棟数が 447 棟でございます。考察です。「耐震改修の実施予定あり」では、全体と比較し「1:移転費用」や「3:建物機能」、「4:改修方法がない」などを障害と回答した割合が低くなっております。また、「耐震改修の実施予定なし」では、全体と比較し「1:費用負担」や「3:建物機能」、「移転費用等」、「5:合意形成」などを障害と回答した割合が高くなっております。

すみません、一部訂正がございます。こちらの資料ですが、注釈の部分で全体棟数が「492」となっておりますが、こちらは 447 棟ですので、訂正をお願いいたします。以上でございます。

(富永課長) 報告事項ということで説明させていただきました。ここまでのところでご意見、ご質問等はございますでしょうか。

(本多委員) 1 つよろしいですか。藤村委員からいただいた資料の中で 3 ページの右下の I_s 値と補強設計に進んだ比率というのは興味深く伺ったのですが、この中で I_s 値が小さいところの補強設計に進んだ割合は低いけれども、ここにはもしかしたら補強ではなくて建替えに進んでいる部分もあるのではないのかというご説明だったと思うのですが、そこはわからないところでしょうか。

(藤村委員) そうでございます。

(本多委員) かなりの割合で建替えという対応をしたという可能性もないわけではないということでしょうか。

(藤村委員) それはあるのですが、それほど高くないのではないかというように思っているのですが、正直なところは把握できていません。もしくは建替えの棟数がわかればある程度は、推測ができると思います。母数の診断に対して建替えの棟数が何棟あればこれにどれぐらい上乗せされるかというのは、推測が可能です。

(本多委員) その数値があると分析しやすいかなと思います。

(藤村委員) そうですね。私どもではわかりません。

(本多委員) 建替えが仮に増えていないとすると、 I_s 値が低いのに補強設計に進まないという話になってくるので、これは問題だという話になります。

(藤村委員) はい。どうしてもその傾向があるのではないかというのが今日ご説明した主眼でございます。

(本多委員) I_s 値が低いから本来補強設計に進むべきなのですが、むしろそういうもののほうが補強設計に進んでいないのではないかというような気がします。

(藤村委員) そうです。

(加藤委員長) 推測するに、 I_s 値が小さいものは補強設計がやりにくくて工事大変で諦めざるを得ない、少なくとも改修は諦めざるを得ないのではないかということを表しているということですね。

(藤村委員) これがすべての建物に共通ではなくて、緊急輸送道路の建物だからという、それを申し上げたいのです。一般のかなり敷地に余裕があるとかゆったりとした建物であればバイアスは優先的に補強するのですが、緊急輸送道路ではやりたくてもやれない事情があるというところをご紹介したかったということです。

(飯泉部長) ちなみに関連しまして、実際に建替えに進んだか、改修に進んだかというところではなくて、一步手前になってしまいますが、資料 1-4 の 3 ページの 3-2 のところで、 I_s 値別に耐震改修の予定があるか、または建替え・除却の予定があるか、あるいは実施する予定がないか、実施しないかというアンケート調査の結果では、(I_s 値) 0.3 未満、これは棟数ではなくて割合になりますが、ほぼ改修予定があるというところと建替え・除却の予定があるというところが半々になっています。それに対して I_s 値 0.3 以上 0.6 未満のところを見ますと、「耐震改修の予定あり」が「建替え・除却の予定あり」の約 2 倍となっていて、 I_s 値 0.3 未満のほうが「建替え・除却の予定あり」の比率が高いということになっておまして、これは藤村先生の図-4 の傾向とは、改修だけ取り出すと一応一致しているのです。こちらはあくまで予定ですので、実際に補強設計に進んだかどうかとか、そこまではわかりませんが、あくまで予定ということで見ると、改修についてはほぼほぼ同じ結果になっているのかなと思います。

(加藤委員長) Is 値が小さい建物は耐震改修が難しいので建替え・除却の予定を考える人の割合は、Is 値が大きい建物と比べると多いけれども、「実施しない」という人は諦めているということですね。

(林委員) 資料 1 - 4 の 5 - 1、耐震改修等の実施予定と容積率の関係についてというところで、基準容積率以上で建っているのが 4 割あるのですが、これは容積率をオーバーして建っている建物という意味ですか。それは少し変なのではありませんか。

(飯泉部長) これは今現在の容積率です。

(林委員) そのときよりも容積率が下がってしまったから今はオーバーしてしまっているということですか。こんなにあるのですか

(飯泉部長) そうです。結構あります。

(富永課長) その他、ご意見、ご質問等はございますか。よろしければ続きまして、3 の議題に移りたいと思います。ここからは加藤委員長に議事の進行をお願いしたいと思います。よろしく願います。

3. 議題

(加藤委員長) 願います。それでは議題に入りたいと思います。本日の議題は、次第に書いてあるとおり、前回同様、耐震化促進策の方向性の検討ということで進めてまいりたいと思います。

2 つあって、1 つはこれまで分譲マンションについてはかなり理解が深まったかなという気がするのですが、賃貸系についてはまだ議論が中途半端で、今回は詳細な情報をもとに議論をしていくということと、あと、資料 2 - 4 ですが、今後の対策を考えていく、促進策を考えていく上で、どこがツボかというのをもう少し俯瞰的に見た上できちんと本格的に促進策の具体策について今日は議論ができればいいかなと思っております。

先ほど事務局から公開、非公開の提案があって、一部非公開ということにしましたので、その流れで進行していきたいと思ます。

それではまず資料 2 - 1 から 2 - 5 まで資料の説明をお願いします。

(事務局) それでは、議題、耐震化促進策の方向性の検討についてということで、資料 2 - 1 から 2 - 5 までまとめてご説明させていただきます。

資料 2-1、検討委員会の進め方の案でございます。今回第 4 回ということで、方向性の検討②課題の分析をお願いしたいと思っております。

内容といたしましては、それぞれの課題から考えられる促進策の方向性について意見交換（主に、賃貸建築物及び個人住宅）と、都が取り組むべき促進策について意見交換をお願いします。こちらは議題と同じ内容を記載してあります。

また、資料 2-2 及び資料 2-3 につきましては前回の再掲でございますので、こちらは割愛させていただきます。

資料 2-4 でございます。こちらは耐震化へのステップということで、ステップ図になります。下の欄外に書いてありますが、本ステップ図は耐震化へのステップの一例を示したものです。1 枚目に分譲マンション、2 枚目に賃貸建築物といたしまして、賃貸マンション・賃貸事務所・店舗の記載をしてあります。

このステップ図ですが、左から右に進むことによりまして耐震化へのステップを示してあります。また縦軸ですが、上に進むほど耐震化に進む構造となっております。

右下をご覧ください。凡例でございます。黒い太枠で囲っているものは耐震化のステップが止まってしまうケースを示しておりまして、それを耐震化が進むステップに上へ戻すために、検討が必要な耐震化促進策を上向き矢印で示しております。

棟数や割合につきましては概数であるため、合計値が合わない場合がございますので、ご留意ください。

分譲マンションのステップ図を説明しますと、左から「耐震診断の実施」、ステップ 1「耐震化への理解」、ステップ 2「耐震化の意思」、こちら理事会等、所有者の代表の意思があるかどうか。またステップ 3 といたしまして「耐震化の方法」、こちらは耐震改修や建替え・除却が考えられているか。ステップ 4 といたしましては「具体的な計画作成」、ここまでは 2 枚目の賃貸物件とも共通となっております。ステップ 5「建物機能の維持」、ステップ 6 といたしまして「費用負担」、ステップ 7 といたしまして「合意形成」、こちらは区分所有者全体での意思決定があるかどうかという形でステップの流れを示しております。

1 枚めくっていただけますでしょうか。こちらは賃貸物件、賃貸マンション、賃貸事務所・店舗についてでございます。ステップ 4 までは共通しております。ステップ 5「建物機能の維持」、ステップ 6 としまして「賃借人との合意形成」、ステップ 7 としまして「費用負担」という形で今回図式化したものをお示しさせていただきました。

資料 2-5 をごらんください。こちらは資料 2-4 で上向き矢印で示しましたものにつきまして示してございます。左から、資料 2-4 におけるナンバーが ABCDE までございます。また、現在の都の取り組みや委員の皆様からのご意見を並列して書かせて

いただいています。また資料 2-3 で示した検討すべき課題案との対応については枠内に記載してございます。以上になります。

(飯泉部長) 補足をさせていただきますと、資料 2-4 につきましては分譲マンションと賃貸建築物それぞれについて、耐震化へ至る過程をツリー状に示したものです。太枠のところですが、それぞれステップで下のほうに太枠のところがありますが、例えばステップ 1 で耐震化への理解がなしか、ステップ 2 でも耐震化の意思がない、またステップ 5 の建物機能の維持のところでは耐震化を断念してしまうとか、耐震化に進まなくなって止まってしまうところを太枠で書いてございます。ここを何とか上に持っていきたいと思っております。それぞれ A とか B と書いてありますのは、それぞれの段階で耐震化の方向へ持っていくための促進策としてどういうことが考えられるのかということとを今日、まずこの後説明します賃貸建築物のほうからいろいろ考えていただきたいと思ってこの図を作ってみました。

ステップはあくまで一例ですので、ほかの耐震化への流れになるかもしれませんが、とりあえずこの図ということで考えていただければと思っております。

それに補足したものが資料 2-5 でございます。例えば分譲マンション、1 ページ目の A のところですので、ステップ 1 ないしステップ 2 のところになりますが、そこで現在の都の取り組んでいる内容は行政職員による個別訪問による働きかけですということを書いてございます。B 以下も都の現在の取り組みを書いてございますので、例えば A で言えば個別訪問による働きかけ以外で何かないのかとか、こういうことをしたほうがいいのかとか、そういったご意見を頂戴できればと思っております。

参考までに、これまで委員の皆様から出た意見も箇条書きにして記載させていただいております。そういう形で作りましたので、よろしくお願ひしたいと思っております。

(加藤委員長) 資料 2-4 と 2-5 でだいぶ俯瞰的に見えるようになってきかなという気がします。

今日はまず賃貸のほうで実態をつかむということなのですが、ここで先ほど申し上げましたとおり、非公開資料に基づいて意見交換を行うということになります。それでは一旦傍聴人の方につきましてはご退席をお願いしたいと思います。

※資料 3-1 及び 3-1 の説明については委員会運営規定第 4 条に基づき、非公開とする。

(加藤委員長) 数としても多いですね。ステップ 2 のところの耐震化へ

の理解はあるが、耐震化の意思なしとなっているところをどう引き上げるかという話ですね。このときに安全側の情報がインプットされた結果、63%の人がやる気を失っているわけですね。

(藤村委員) ステップ2のところで魅力ある提案があれば多分上に上がるのだと思うんです。

(本多委員) あとは見通しだと思います。提案イメージもあるでしょうけれども、実現するにはいろいろテナントとの交渉とかあるわけですね。こういう道筋、ステップを踏んでいけば実現できるというのはやはり示すべきなのではないでしょうか。「あとはオーナーさん、何しろテナントと交渉してください」ではなかなか無理だと思うので、「こういうプランがあります。」「こんなガチガチでないということも検討できます。」「これからの手続きとしてはこういうテナントへの交渉があります。」「そのときは営業補償という問題も出てくる可能性があります。」「それに対してはこのように対応したらいいというような事案もあります。」とか、そういうことを説明してくれれば何となくできそうかなとか、そういう判断につながるかと思うんです。

(加藤委員長) 前も意見が出ていましたが、何人かの専門家が一緒に支援していくみたいな話が出ましたが、要はこのステップ全体を見渡したトータルのアドバイスができるようなセットがステップ2に準備されているといいということですね。

(飯泉部長) コーディネーターみたいな制度ですね。

(加藤委員長) 中立的であり、何でも相談できるような。

(飯泉部長) 検討課題にさせてください。

(加藤委員長) ほかはいかがでしょうか。資料2-4、2-5で少しながら今度の促進策の具体化に向けてのアイデアをお願いしたいと思います。

(飯泉部長) 分譲マンションも含めて、またおさらいになるかもしれませんが、お願いできればと思います。

(加藤委員長) いかがでしょうか。

(市古副委員長) 全然違う視点かもしれないですが、Is値を公開していくということに関連して、よく密集市街地などですとまちづくり協議会とか町会・自治会という地域組織が耐震というか、防災を進め

ていく1つの母体になっていくのですが、こういう沿道沿いの建物でも、協議会というのはいすぎですが、街道沿い、街区ごとに何か連絡組織ではないですが、沿道をより魅力的にしていくでも何でもいのですが、そういう関係性というか、組織というか、懇談会というか、そういったものを作ってアプローチするほうが所有者なり借りている人が、これはご近所というか、お隣さんとの関係もあることだし、やっていく必要があるかなというふうに働く地区もあるのではないか。前回、前々回もまちづくりと一体となってという議論もありましたが、そういう地域の沿道沿いのつながりの中でアプローチしていくという方法。

今あった総合的にパッケージで支援していくというときに、支援する側も1棟だけではなくて、隣り合っている2棟、3棟をまとめてまた仕事としても成り立つかもしれないとか、そういう可能性を含めて、周辺のものを含めてパッケージにしていくという方法が有効な地区もあるのではないか。思いつきですが。

(飯泉部長) 実際それは杉並区あたりに行ったときに、旧耐震のマンションが3棟並んでいたりするんです。今までバラバラにアクセスして行って、隣の状況も知らない状況があったので、区によっては一緒に話をする機会を設けて、お互いにそれで刺激を与えあったり、そうなんだ、じゃあうちもやろうかみたいなことで話す機会もあるのではないかという話はしてあるのですが、先生がおっしゃったような今のことも地域によっては成立できるのかなと思いますので、区が入っていただく必要があるかもしれませんが、そういうことも検討課題にさせていただきたいと思っております。

(加藤委員長) 確かにまちづくり的に考えるというのはあり得ますね。銀座でも、建替えについて1棟だとしんどいけれど、2件、3件合わさるとかなりのボリュームになったりします。

オリンピックが終わって、デベロッパーの忙しさもひと段落すると、そういうところに力が向いてくる可能性は無きにしも非ずかもしれないですね。

ほかにいかがでしょうか。

あと、これは全く別なのですが、今後診断結果を公表していくという中で、これはある種のペナルティを与えている感じだと思うのですが、賃貸の場合、基本はオーナーさんは十二分にお金があってあまり困っていない方という前提で議論されているのですが、ペナルティを与えられたときに弱者になってしまうようなオーナーさんがいるかどうか。もしいるとすれば、その人たちをケアするような策も必要なのかなという気がしました。公表されたことでテナントがみんな出ていってしまう。あまり考えにくいのですが、ごく稀にもしかするとあり得るかもしれない。

だいぶ時間もまいりましたので、プレスの方がいらっしゃいま

すが、非公開の間に賃貸を主軸にしながら、今のような資料2-4の2枚目、こちらのフローをベースにしながら今後の促進策についてかなり議論が盛り上がった後、今度公開になって分譲についてやっていますので、若干盛り上がっていないように見えるかもしれないのですが、そういうわけではないので、よろしく願います。

もう時間ですので、最後、お一人ずつ、これまで話したことと重複してもいいので、ある意味議事録に残すという意味でご発言いただければと思います。

(上田委員) 今日は耐震化に至っていない建物、耐震化の成功事例を拝見しましたが、どちらの事例を見ましても問題の所在はさまざまありますが、すべてオーナーの改修に対する意識というのが非常に重要であるなと思いました。その所有者の背中を押すためにも、状況に応じたきめ細かなアドバイスが何よりも重要だと思ひまして、アドバイザーの提案力に期待したいと感じました。

そして、ボトルネックになっているのはやはりテナント対策というところですので、この場でも次回以降、テナント対策について踏み込んだ研究をしていく必要があると感じました。以上です。

(加藤委員長) はい、では宮川先生、お願いします。

(宮川委員) 事例を詳細に分析していただいて、若干重複になりますが、成功事例というのはきめ細かな丁寧な説明をしてオーナーさんの理解を得て、そして耐震してよかったとテナントさんにも喜ばれているというような状況のようにも思いますので、果たしてほかのビル全体でもきめ細かな対応は必要にしても、それをきちんと、当然丁寧に説明をしてもらった上で、さらに何が必要なものかというのは今後もちろん検討していかなければいけないですし、私のほうでも考えてみたいと思っています。

(加藤委員長) はい、では市古先生。

(市古副委員長) 資料2-4でかなりステップというか、数量も入っているのですごく大事な資料というか、これをうまくベースにしながらわかりやすくまとめていくというのはすごく見通しが出てきたかなと思いました。

この資料2-4は恐らく国交省のマンション耐震化マニュアルと見比べながら、国交省のマンション耐震化マニュアルよりもきちんと踏み込んだ面もあるし、国交省のものとうまく整合を取っておくと何か伝わりやすいというか、国交省のいろいろな知見も参考にできる面もあるかと思っています。

国交省のマニュアルではこのステップに加えて、分譲マンショ

ンであれば管理組合と専門家と行政、この3者の役割がそれぞれのステップでどういう役割でどういう提案や意見交換をしてという、それぞれの主体ごとの担う役割は一応概略としては整理をされていますので、資料2-4も分譲マンションだとその3者ですよ。管理組合と専門家と行政。また賃貸だとサブリースを含めてという話になるのかどうかあれですが、その整理は次のステップとしてあり得るのかなというのは改めて思いました。

それから、先ほど非公開のときの発言ですが、ここで発言しておきますが、保険制度をうまく活用した促進策があり得るのかどうかというのは検討の余地はあるのかもしれないと思いました。以上です。

(加藤委員長) では、本多先生。

(本多委員) 耐震の意識というのはやはりオーナーが主になると思いますが、テナントも含めて高めていくということは大前提になるだろうなと思えます。できれば耐震という意識が市場が反応するような形までに持っていかれるということが理想的かなというふうには1つ思いました。

あとは、耐震化、まずプランを立ててというところから具体化するまではいろいろな手順が必要だと思いますので、そういった手順をオーナーと実際に実施する人にわかりやすく見せるというのが1つかなと。

もう1つは柔軟性ですかね。多分どのオーナーも耐震化というのを今まで一度も経験したことがないのではないかと思うんです。そのときに、ガチガチの制度だとしていけないということがあると思えますから、プランを見せて、「えっこんなに耐震というのは強化しないといけないの？」という話に最初はなるのでしょうか、でも一応工夫によればここはこう変えて、あまり耐震化が目立たないようにできるよねということで、プランを変えるというのも1つあるでしょうし。

あとは、Is値をどこまで高めるかというような、理想形はあるのでしょうか、そこを柔軟に考えるということもあるでしょうし、はたまた耐震というところから今度切り替えて建替えか、あるいは建替えか耐震かというところも融通し合ってもいいと思うんです。そういった形で何しろ柔軟に対応できるような、そういう姿を示すことも必要かなと思いました。

(加藤委員長) では藤村先生。

(藤村委員) やはり1つの方策ですべてを解決することはできない。多いのですが、4つ言わせていただきたいと思えます。

一点目は、通常のやり方で解決できるものもかなりあると思う

んです。それは先ほど言いましたように、アドバイザーとか設計者も十分経験を積んでいるわけではないので、それを支えるバックアップ体制。それはさらに詳しい専門家と行政さんのようなチームのイメージで支えていく体制が必要ではないか。

2つ目は、今までの資料で耐震改修が必要な建物の中で I_s 値が 0.3 以下の建物が 40% ぐらいあるんですね。それで、今日の資料 2-4 でも建替えに対する解決策というのはこの中にないように思えて、例えば今まで議論は出てきているのですが、容積率の緩和とかですね。新耐震の一番新しいものでも 1981 年でも建物は 36 年たってしまっているんで、あと 4 年ぐらいいろいろやっていると 40 年になってしまうんです。そうすると結構建替えによって耐震性を改善していったほうが、今後のことを考えるとトータルとしていいのではないかという気がしますので、もう少し建替えのことも議論したほうがいいように思いました。

3つ目は、初めて言う話なのですが、本当に緊急輸送道路の補強というのは難しくて、例えばの案で、分譲の集合住宅で管理組合で部屋を 1 つ買い取って、それでその部屋を利用して集中的に補強する。これは UR さんが実際にやっていて、うまくいっている事例なんです。その部屋は住むのではなくて、集会室とか防災対策とかそういったことに使う。その買い取ったときに何か助成みたいな制度がもしあればそういうのが後押しできるのではないか。

最後の 4 番目は、毎回言い続けて申し訳ないのですが、やはり段階的耐震補強で、目標性能を減らしたら今日出ている問題点もほとんどのところは解決するんです。ただ、最後の 2 段階目というのがまた同じ問題が出てきてしまうのですが、多少被害が出て緊急輸送道路に倒れ込まないぐらいの目標性能でとりあえず一旦補強してしまう。そういう段階的に耐震改修補強ももう少し真剣に考えたほうがいいのではないか。以上です。

(加藤委員長) では林さん、お願いします。

(林委員) 資料 2-4 で行きますと、先ほど言ったことと重複しますが、費用の提案をステップ 2 や 3 あたりに織り込んだほうが請け負側としてはやりやすくなるのかなという印象を受けております。

あと、既に東京都さんでも実施はされていらっしゃるのですが、オーナーとテナントの意識づけ、動機づけということも兼ねて、 I_s 値 0.6 以下だと倒壊の危険があるとか、そういうのを今まで以上に言っていただいたほうがいいのかなど。

あとは、賃貸事務所、店舗は資料 2-4 ですと同じような形で並列で書かれているかと思うのですが、店舗と言っても全然違う。事務所と店舗とは全然違うのかなと。移転費用だとか補償も普通の事務所であればお金で解決できる場所があるのですが、店舗

ですとここでないと、このビルだからいるんだ、そういうような特殊性もあって、移転費用や営業補償も1桁違ったりしますよね。何を言いたいかという、店舗というのは非常にハードルが高いというのは認識していただきたいなど。

あと、資料1-4の中で、先ほど申し上げましたが、基準容積率以上で建っている建物が4割前後あるということで、また毎回言って申し訳ないのですが、この特定緊急輸送道路沿道全域については容積率をアップすることによってこういうのも改善できるのかなど。いろいろ担保余力ですとか資金余力が発生するかと思いますので、容積率アップをご検討いただければと思います。以上です。

(加藤委員長) どうもありがとうございました。非公開で議論したことも含めて、今回少しいいアイデアが出てきたのと、これまでのアイデアが構造化されたような気がします。

次回に向けては、今日出た意見を踏まえつつ、資料2-4の特にステップ2のところ、耐震化の必要性について理解はしたけれども耐震化の意思なし、これはかなりメジャーな割合を占めているので、ここをいかにきめ細かな配慮をしながら支援をしていくのかということをごっと掘り下げると、その先にもボトルネックになりそうなポイントがいくつもありますので、そこへも今回出てきたアイデアを踏まえて少し都でできそうな具体策を提示いただくと次回かなり具体的な議論につながっていくのではないかと感じます。

それでは、時間となりました。ほかはよろしいですか。

それでは、ここで進行を事務局にお返しいたします。

4. その他

(富永課長) では、本日はお忙しいところ、委員会に出席いただきましてありがとうございました。これで第4回の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閉会させていただきます。本日はありがとうございました。

以上

検討委員会（第4回）における委員の主な意見

※ テナント、賃借人を占有者と表現しています。

1 報告事項

- ・ Is 値と耐震改修等の実施予定の関係をみると、「耐震改修の予定あり」の比率は「Is 値 0.3 未満」の方が「Is 値 0.3 以上 0.6 未満」よりも少ない。この理由を分析する必要があるのではないか。（藤村委員、本多委員）
- ・ 上記の結果から、緊急輸送道路沿道ではない一般の建築物であれば、敷地に余裕がある場合もあり改修工事が可能である。しかし、緊急輸送道路沿道では物理的に補強フレームを設置できないなどの事情もあると思われる。（加藤委員長、藤村委員）

2 議題（耐震化促進策の方向性の検討： 賃貸建築物、個人住宅について）

〔賃貸建築物における占有者への対応について〕

- ・ 東京都環境確保条例では占有者の責務を位置づけている。特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化についても占有者の責務の位置づけを検討する必要があるのではないか。（上田委員）
- ・ 占有者への対応の仕方については、その場所で営業したい占有者や、それなりの賃料収入は見込まれる所有者、占有者から耐震化への協力が得られていないが将来状況が変わるまで待とうとの所有者など、様々な思惑があり個々の事例が異なるので、どう反映させるかがポイントである。（宮川委員）
- ・ 賃貸建築物の場合、所有者には賃料が入る、占有者も営業を継続できる。このため、誰も困らず、耐震改修のインセンティブが働かない構造となっている。（加藤委員長）
- ・ 新耐震基準を満たしていないと、占有者が逃げてしまうリスクがある。（林委員）
- ・ 耐震化が必要だからといって賃貸借契約の内容に入り込むことはできない。契約関係になるので、占有者は事務所や店舗の場を所有者から提供してもらえという権利がある。占有者の責務を位置づけるということであれば、所有者への協力義務程度となり、行き過ぎた規制にしてはならない。（本多委員）
- ・ 都としては、耐震化のために占有者に対して協力を求めるという建てつけが可能かどうか検討すべきと考える。（宮川委員）
- ・ 借地借家契約では借主が貸主に修繕を求めれば貸主には義務が発生し、借主もそれに協力しなければならない立場となる。これに対し耐震化の場合は貸主側から借主側に発意するため、借主から今までどおりでよいと言われたらどうすればよいのかと思う。（本多委員）

- ・環境確保条例で占有者に義務を課しているのは二酸化炭素を排出しているからであり、所有者でなくても責任を負うからである。一方、耐震化の場合は占有者が直接危害を加えているわけではない。(本多委員)
- ・占有者が危害を加えるといってもあまりにも間接的であれば、規制を行うにしても均衡が図られなければならない。所有者が適切な休業補償をはじめ様々な対応を行い、これならば誰でも協力するはずであると言われているにもかかわらず協力しないことをもって初めて責務を果たしていないと言われる。いろいろなバリエーションがあるから、協力しなければならないということにはならないのではないか。(本多委員)
- ・都内の建物全体についてではなく、震災時に通行機能を発揮すべき特定緊急輸送道路について検討している。所有者が占有者に協力を求めても協力を得られない事例が相当あるのであれば、都として占有者への協力義務の位置づけについて検討していくべきと思う。(宮川委員)

[規制施策の必要性について]

- ・特定緊急輸送道路沿道建築物について助成などの所有者に対する支援策を充実させている。このため、沿道にあるが高さが一定以下のため条例対象となっていない建築物や一般緊急輸送道路沿道建築物との間に公平性の問題が出てくる。こうしたことから、支援施策だけでなく規制施策も必要であると考え。(上田委員)
- ・建築基準法では危険性が高い建築物に対して改善命令を出せる。Is 値 0.3 未満の建築物の所有者に命令等を出した時に占有者の責任がどうなるか不明であるが、所有者や占有者に対しても強力に対応できるのではないかという気がする。(藤村委員)

[その他の施策について]

- ・緊急輸送道路沿道の場合は、地震による建物の倒壊により道路が閉塞されてしまい、社会に多大な迷惑をかける。このことを啓発していくべきである。(上田委員)
- ・事務所や店舗において地震発生後、営業できなくなった場合の保険はどのようになっているのか。耐震化の施策とリンクが可能なのか調べて欲しい。(市古副委員長)
- ・設計事務所や建築家がかなり粘り強く対応した事例について、きちんと報酬が出る仕組みとなっているのか。改修工事を提案しても合意に至らなかった場合でも報酬が出るような制度設計が必要であると考え。(市古副委員長)
- ・現在、新築の需要が多いため技術者が新築物件にとられてしまっている。耐震改修にも技術力のある人が回ってくるように、一つの設計事務所だけではなく、全体に対してバックアップできる体制があればよい。(藤村委員)
- ・耐震改修等を検討する場合、手厚い助成金がないため、片手間で対応している技術者が多い。このため、どちらかというと安全側に計画し補強案が多くなる。そうすると所有者側もその案を見て耐震化をあきらめてしまう実態がある。そのあたりをバック

アップしてあげないといけない。(藤村委員)

3 議題(耐震化促進策の方向性の検討: 都の取り組むべき促進策についての意見交換)

- ・耐震化へのステップ全体を見渡してトータルにアドバイスができるような制度があればよい。(加藤委員長)
- ・密集市街地の改善の場合、まちづくり協議会や町会・自治会のような地域組織が取組を進めていく1つの母体になっている。沿道建築物耐震化でも道路沿いや街区ごとに連絡組織を作りアプローチすることで所有者や占有者が必要性を感じるのではないか。こうしたやり方も有効である。(市古副委員長)
- ・所有者の改修に対する意識が非常に大切である。所有者の背中を押すためにも状況に応じたきめ細かなアドバイスが何よりも重要で、アドバイザーの提案力に期待したい。(上田委員)
- ・ボトルネックとなっている占有者対策については今後も研究していく必要がある。(上田委員)
- ・耐震化の成功事例をきめ細かく説明した上で、さらに何が必要なのか今後も検討していかなければいけない。(宮川委員)
- ・耐震化へのステップ図を元にしながらまとめていくことが必要である。国のマンション耐震化マニュアルとの整合を取ると伝えやすい。(市古副委員長)
- ・加えて、分譲マンションでは管理組合、専門家、行政の役割を、賃貸建築物ではサブリースを含めてそれぞれ整理する必要がある。(市古副委員長)
- ・保険制度を活用した促進策についても検討する余地があると思う。(市古副委員長)
- ・耐震化への意識については所有者が主になるが占有者も含めて高めていくということが大前提になる。できれば市場が反応するような状況に持ってけることが理想である。(本多委員)
- ・耐震化の手順を分かりやすく見せることが重要である。(本多委員)
- ・所有者は耐震工事を経験したことがないと考えられる。よって、Is 値をどこまで高めるかを含め、計画の変更など柔軟に対応することが重要である。(本多委員)
- ・アドバイザーや設計者は十分な経験を積んでいるわけではないので、それを支えるため詳しい専門家と行政のチームによるバックアップ体制が必要である。(藤村委員)
- ・Is 値が 0.3 以下の建築物が 40%を占める中、新耐震でも 1981 年築のものはすでに 36 年経ってしまっている。このため、建替えによる方がトータルとしてよくなる場合もある。建替えによる促進策も検討する必要がある。(藤村委員)
- ・緊急輸送道路沿道建築物の耐震化は補強が困難な物件が多い。URのように住戸1つを買い取って集中的に補強し、集会室などとして活用するような仕方も検討すべきで

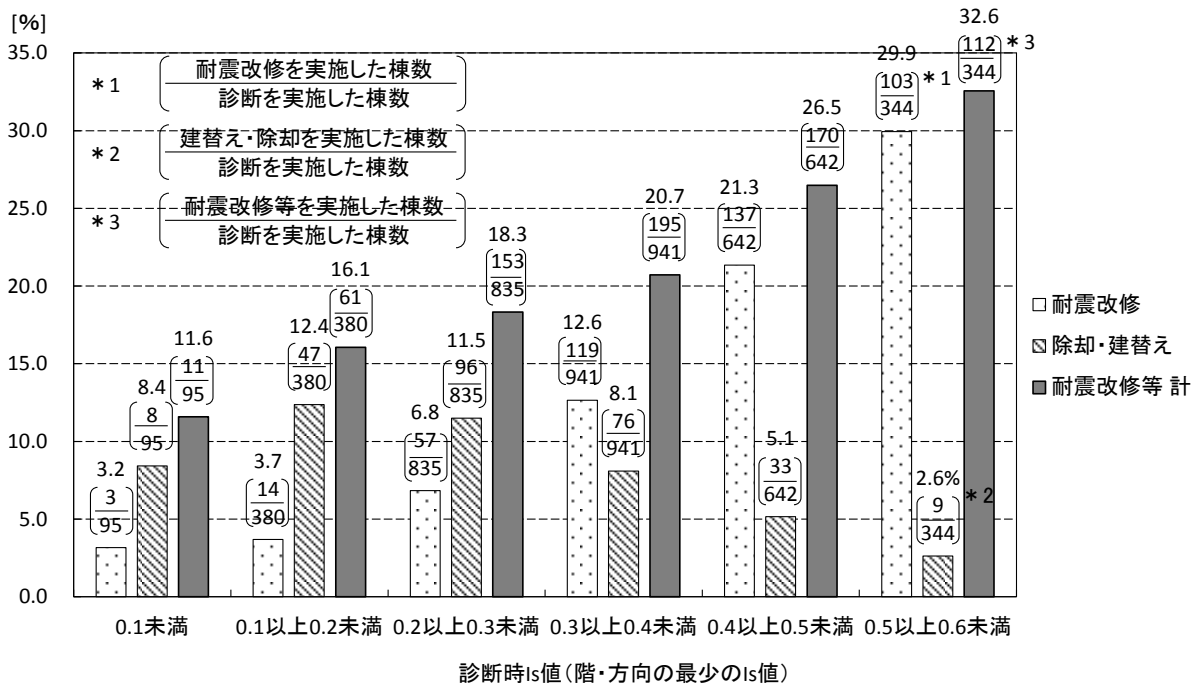
ある。助成制度があれば後押しになる。(藤村委員)

- ・ 段階的耐震補強を行うことで、今日の問題点もほとんど解決できる。1回目の補強で緊急輸送道路に倒れ込まない程度の目標性能で一旦補強する。2回目の補強で同じ問題が出てくるが、このような補強方法をもう少し真剣に検討する必要がある。(藤村委員)
- ・ 資料 2-4 のステップ 2～3 の部分で、費用負担の提案をすべき。(林委員)
- ・ Is 値 0.6 未満の危険性について、意識づけや動機づけの観点より今まで以上に所有者と占有者に周知する必要がある。(林委員)
- ・ 事務所と店舗は性格が異なる。事務所は移転費用や補償など費用を掛ければ解決できるが、店舗は立地が大切である。補償額も 1 ケタ異なる。店舗の方がハードルは高い。(林委員)
- ・ 現在の基準容積率以上で建っている建築物が 4 割前後ある。特定緊急輸送道路の沿道全域で容積率の割増しが必要である。このことにより、資金余力などが発生するので、検討をお願いしたい。(林委員)

特定緊急輸送道路沿道建築物における各種分析について

1 診断時 Is 値ごとの耐震改修等の実施率（平成 29 年 10 月末時点）

- 耐震改修等（耐震改修・建替え・除却）の実施率は、診断時 Is 値が高いほど高くなっている。
- 耐震改修の実施率は診断時 Is 値が高いほど高く、建替え・除却の実施率は診断時 Is 値が低いほど高い。Is 値 0.3 を境に、耐震改修の実施率と建替え・除却の実施率が逆転している。



2 《藤村委員 提供資料》実務のための補強設計マニュアルより抜粋

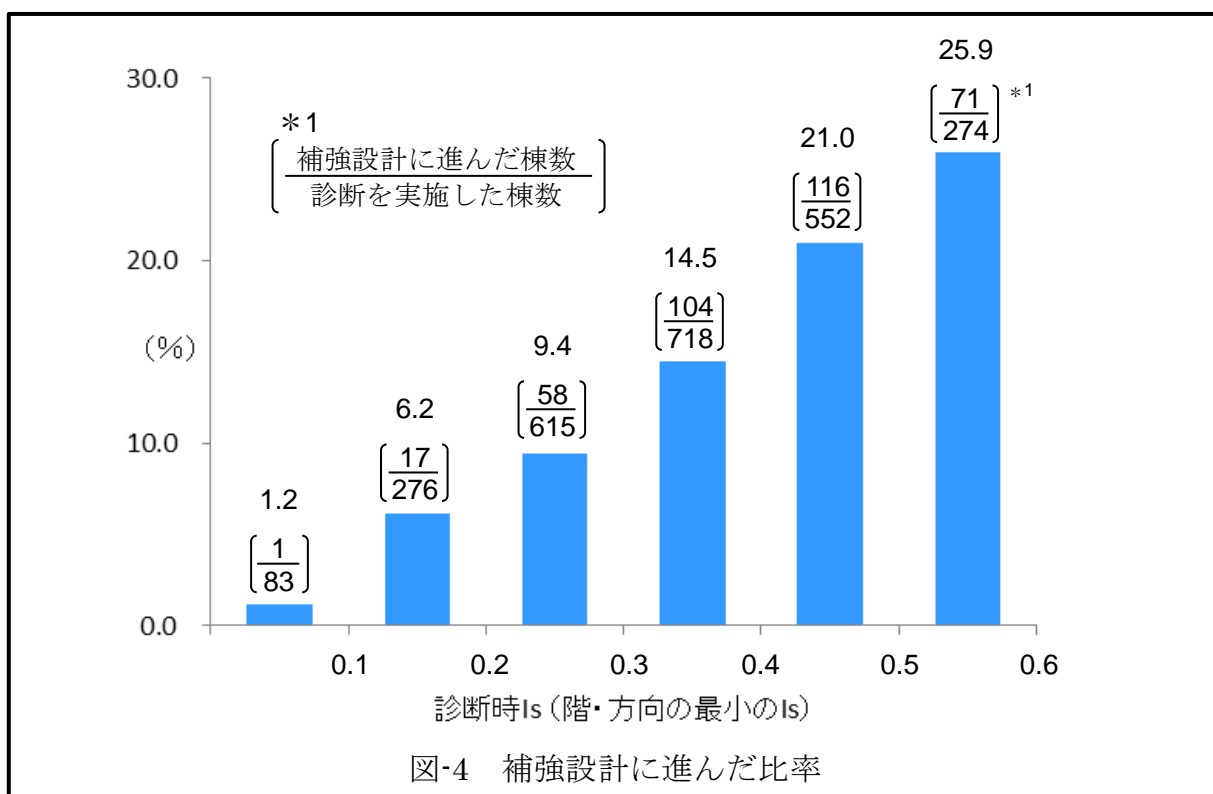


図-4 補強設計に進んだ比率

事業所向け地震保険の制度について

会社の事務所として使用している建物は、地震保険の対象にはできない。つまり、会社の事務所として使用している建物については、地震保険に加入することはできない。

(1) 地震保険の趣旨

- ・地震保険の対象は居住用建物（住居のみに使用される建物および併用住宅（店舗等に住居部分がある住宅））やその建物に收容されている家財（生活用動産）のみに限定されている。
- ・その理由は、地震保険の目的が、「被災者の生活の安定に寄与すること」だからである。そのため、保険の対象とできるものが居住用建物（住居のみに使用される建物および併用住宅）および家財（生活用動産）に限られている。

地震保険に関する法律 第1条（目的）

この法律は、保険会社等が負う地震保険責任を政府が再保険することにより、地震保険の普及を図り、もつて地震等による被災者の生活の安定に寄与することを目的とする。

- ・「地震保険に関する法律」の趣旨が、被災物件の完全復旧ではなく、被災者の生活の安定に寄与することを目的としているので、地震保険の保険金額は、火災保険の保険金額の50%かつ、建物が5,000万円まで、家財が1,000万円までとなっている。
- ・事業用の建物や工場、店舗等に対する地震・噴火・津波による損害をカバーするには、「地震拡張担保特約」もしくは「地震危険担保特約」を契約する必要がある。

(2) 火災保険と地震保険

- ・地震保険に加入していないと地震・噴火またはこれらによる津波を原因とする建物や家財の損害が補償はされない。
- ・地震等によって発生した火災、地震等によって延焼・拡大した火災によって生じた損害についても火災保険だけでは十分な補償はされない（地震火災費用保険金が付帯されている場合は損害額の一部が補償される場合がある）。
- ・地震保険は火災保険に加入していないと契約することはできない。地震保険単独での契約はできない。火災保険と地震保険はセット（原則自動付帯）で加入することになる。
- ・地震保険は「地震保険に関する法律」により、「特定の損害保険契約」に付帯（セット）して締結することとされており、施行規則において「特定の損害保険契約」とは「火災保険」、「火災相互保険」、「建物更新保険」、「満期戻長期保険」であると規定されている。よって、「火災共済」など共済組合で販売している商品に地震保険をつけることはできない。
- ・なお、地震保険は一度災害が起きると被害が甚大になるため、政府が関与した保険になっている。「地震保険に関する法律」に基づいて、政府と民間の保険会社が共同で運営している制度である。

(3) 引き受け条件（保険金額の設定）

- ・地震保険の対象となるのは居住用建物またはその建物に収容されている家財（1個または1組あたり30万円を超える宝石や美術品（高額貴金属等）、自動車は対象外）である。専用店舗・事務所などの建物は対象にはならない。但し、店舗等に住居部分がある併用住宅については、地震保険の対象とすることができる。また、営業用什器・備品や商品も対象とはならない。

【地震保険の保険金額】

火災保険の保険金額の30%～50%の範囲で、かつ建物5,000万円、家財1,000万円が限度

- ・例えば、火災保険に下記の通り加入した場合

【火災】 建物保険金額：3,000万円 家財保険金額：1,000万円

地震保険に加入できる保険金額は下記の通りとなる。

【地震】 建物保険金額：900万円～1,500万円 家財保険金額：300万円～500万円

(4) 地震保険の割引制度

- ・地震保険には、免震・耐震性能に応じた各種割引がある。

割引制度	割引の適用条件								
免震建築物割引 (50%)	・住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく免震建築物である場合								
耐震等級割引 <table border="1"><thead><tr><th>耐震等級</th><th>割引率</th></tr></thead><tbody><tr><td>3</td><td>50%</td></tr><tr><td>2</td><td>30%</td></tr><tr><td>1</td><td>10%</td></tr></tbody></table>	耐震等級	割引率	3	50%	2	30%	1	10%	・住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）を有している場合 ・国土交通省の定める「耐震診断による耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の評価指針」に基づく耐震等級を有している場合
耐震等級	割引率								
3	50%								
2	30%								
1	10%								
耐震診断割引 (10%)	・地方公共団体等による耐震診断または耐震改修の結果、改正建築基準法（昭和56年6月1日施行）における耐震基準を満たす場合								
建築年割引 (10%)	・昭和56年6月1日以降に新築された建物である場合								

（出典：地震保険の割引制度について、一般社団法人日本損害保険協会ホームページ）

(5) 補償内容

- ・火災保険では実損払いの商品が主流となっているが、地震保険は実際の損害額が支払われるのではなく、損害の程度に応じた定額での保険金支払いとなる。
- ・例えば、保険の対象が建物の場合、「地震保険損害認定基準」に従い、主要構造部（基礎・柱・壁・屋根等）の損害の程度に応じて「全損」「大半損」「小半損」「一部損」の認定を行う。認定された「全損」「大半損」「小半損」「一部損」について、それぞれ地震保険金額の100%（時価額が限度）、60%（時価額の60%が限度）、30%（時価額の30%が限度）、5%（時価額の5%が限度）を定額で支払われる。

(6) 企業向け地震保険の保険金の支払い方法

- ・地震拡張担保特約や噴火危険補償特約の保険金の支払い方法は2通りある。

①支払限度額方式

- ・契約時に設定した支払限度額まで、損害額から免責金額（控除額）を差引いた額を保険金として支払う方式

$$\text{損害額} - \text{免責金額（控除額）} = \text{支払保険金}$$

②縮小支払方式

- ・地震により被った損害額から免責金額（控除額）を引いた金額に、契約時に設定した縮小割合を乗じた額を保険金額として支払う方式

$$(\text{損害額} - \text{免責金額（控除額）}) \times \text{縮小割合} = \text{支払保険金}$$

(7) 引き受け基準

- ・企業向け地震保険は、各損保で用意している保険になるため、引き受けに対して各損害保険会社によって契約条件が全く異なる。
 - 建物の構造によって異なる 例) 品確法に規定する評価方法基準に定められた耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の認定など
 - 建物の建築年によって異なる 例) 昭和56年以降の建物が対象など
 - 都道府県によって補償限度額、補償範囲が異なる
 - 支払い条件や免責金額（控除額）が異なる
 - 震災のあった地域での引き受けを一時的に見合わせる年月が異なる

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"> 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 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、「改修等に当たっての障害」事項などについて報告
第 2 回 (H29. 3. 29)	課題整理②	<ul style="list-style-type: none"> 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 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
第 3 回 (H29. 7. 13)	方向性の検討① (課題の分析)	<ul style="list-style-type: none"> 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 それぞれの課題から考えられる促進策の方向性について意見交換（主に、個別訪問において未訪問の建築物及び分譲マンション）
第 4 回 (H29. 9. 27)	方向性の検討② (課題の分析)	<ul style="list-style-type: none"> それぞれの課題から考えられる促進策の方向性について意見交換（主に、賃貸建築物及び個人住宅） 都が取り組むべき促進策についての意見交換
第 5 回 (H29. 12. 15)	促進策の検討①	<ul style="list-style-type: none"> 耐震化に向けた更なる促進策の検討 検討委員会報告案の構成（案）の検討
第 6 回 (H30. 2 頃)	促進策の検討②	<ul style="list-style-type: none"> 耐震化に向けた更なる促進策の検討 検討委員会報告（案）の検討
第 7 回 (H30. 3 頃)	取りまとめ	<ul style="list-style-type: none"> 検討委員会報告の取りまとめ

※都は、検討委員会から報告を受けた後、都民に対して意見募集を行い、促進策の具体的な検討に生かすものとする

耐震化の促進に向けた新たな視点（案）と更なる促進策（案）

耐震化の促進に向けた新たな視点 （案）	所有者や建築物の分類	委員の主な意見	検討すべき更なる促進策（案）
<p>・耐震化への理解や意思を有していない所有者が多く、耐震診断の義務付けから一歩踏み込んだ施策を展開</p> <p>・所有者の意向調査を通じて得られた建物用途や所有形態特有の課題の解決に向けた施策を展開</p> <p>・賃貸建築物では占有者の協力が不可欠であることから、占有者に対する施策を展開</p>	<p>耐震化への理解や意思を有していない所有者</p> <p>約1,390棟</p> <p>〔分譲マンション：約430棟〕 賃貸建築物：約630棟 その他：約330棟</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・個別訪問に際しては、所有者に対して耐震化の成功事例を積極的に紹介していくべきである。 ・耐震化の気運醸成の観点から、耐震診断結果の公表は所有者や占有者の動機付けになり効果がある。 ・「訪問拒否等」により個別訪問が行えていない建築物が多い。耐震化を促進するため、ある程度強制力を伴う施策を展開していくべきである。 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ ① 成功事例集の作成と積極的な情報提供 ▶ ② 耐震診断結果の公表をとらえた耐震化の推進 ▶ ③ 耐震化への理解や意思を有していない所有者に対する実効性のある促進策
	<p>全用途共通</p> <p>約800棟</p> <p>〔分譲マンション：約180棟〕 賃貸建築物：約410棟 その他：約210棟</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・個別訪問に際しては、所有者に対して耐震化の成功事例を積極的に紹介していくべきである。（再掲） ・特に倒壊の危険性が高いIs値0.3未満相当の建築物について、最終的にはIs値0.6以上を満たす必要があるが、第一回目の工事としてIs値0.6を満たさなくても緊急輸送道路に倒れ込まない程度の目標水準とする段階的な改修が行われるよう誘導すべきである。 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ ① 成功事例集の作成と積極的な情報提供（再掲） ▶ ④ 「段階的改修の促進に向けたガイドライン（仮称）」の作成・公表
	<p>分譲マンション</p> <p>約180棟</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者間の合意形成に向けて、工事の影響や費用負担などを理解していただくため、マンション管理などに精通し総合的な観点から助言を行うことができるアドバイザーを派遣すべきである。 ・改修計画の立案から、補強設計、改修工事に至るまでの工程全体を見据えて的確に助言を行い、その建築物について責任を持って対応していく専門家（コーディネーター）を派遣できる制度を創設すべきである。 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ ⑤ 総合的に助言を行う耐震コーディネーター（仮称）の派遣
	<p>賃貸建築物 （事務所・店舗・ マンション）</p> <p>約410棟</p> <p>〔賃貸事務所：約210棟〕 賃貸店舗：約80棟 賃貸マンション：約120棟</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・占有者に対して耐震化への協力を求めている所有者が多い。このような所有者に対しては積極的な行動を促していくべきである。 ・ワンルームマンションでは転居費用の負担が大きい。占有者の転居費用の助成について検討していくべきである。 ・耐震化を進めようとする所有者が占有者に対して耐震化への協力を求めても、占有者が応じない場合が多い。沿道建築物の耐震化を進めるためには、占有者の責務の位置づけについて検討していくべきである。 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ ⑥ 占有者に対して耐震化の協力を求めるよう所有者へ働きかけ ▶ ⑦ 占有者の移転などに対する支援 ▶ ⑧ 耐震化に対する占有者の責務を規定

耐震化への理解や意思を有している所有者

現在の取組と検討すべき更なる促進策（案）

		耐震化全般	耐震診断	改修計画作成	補強設計	耐震改修
責務		○所有者の責務 ▲⑧耐震化に対する占有者の責務を規定				
支援・誘導		▲⑤総合的に助言を行う耐震コーディネーター（仮称）の派遣 ▲⑥占有者に対して耐震化の協力を求めるよう所有者へ働きかけ	○全額助成 （H28 度末終了）	○作成支援アドバイザー派遣（無償） ▲①成功事例集の作成と積極的な情報提供 ▲②耐震診断結果の公表をとらえた耐震化の推進	○原則全額助成	○最大 9 割助成 ○Is 値 0.3 未満の割増 ▲④「段階的改修の促進に向けたガイドライン（仮称）」の作成 ▲⑦占有者の移転などに対する支援
規制			○診断義務	▲③耐震化への理解や意思を有していない所有者に対する実効性のある促進策		
命令・指導	実施		○未診断建物名の公表 （H27. 3～）			
	規定	○耐震化に関する指導・指示	○未診断建物名の公表 ○診断実施命令			○改修等の実施指示 ○指示に従わない場合の公表
進捗状況			96.9%	—	—	37.3%

○：現在の取組 ▲：検討すべき更なる促進策（案）

検討すべき更なる促進策（案）について（その1）

資料 3-2	検討すべき更なる 促進策（案）	必要性	対象建築物	内容
①	成功事例集の作成 と積極的な情報提供	所有者に耐震化への イメージを具体的に 持ってもらうことにより、耐震化の取組を促すため	耐震化の必要性がある建築物 (約 2,190 棟)	耐震改修等の成功事例を まとめ、個別訪問における所有者への説明に活用するとともに、HPによる情報提供を行う
②	耐震診断結果の公表をとらえた耐震化の推進	建築物個々の耐震性能を都民に情報提供することにより、耐震性を満たしていない所有者の自覚と取組を促すため	耐震化の必要性がある建築物 (約 2,190 棟) ※改修済みの建築物も、耐震化済みとして公表	耐震改修促進法第9条に基づく耐震診断結果の公表を機に、耐震性を満たしていない所有者に対して取組を促すとともに、耐震化状況の公表内容の充実を図る
④	「段階的改修の促進に向けたガイドライン（仮称）」の作成・公表	特に Is 値 0.3 未満の建築物など、1 回の工事で耐震化を実現することが困難な建築物について、耐震化を円滑に進めるため	耐震化の必要性がある建築物 (約 2,190 棟) ※うち Is 値 0.3 未満の建築物は約 1,110 棟	段階的改修の円滑な実施に向け、最終工程による耐震化の担保策などについて検討し、ガイドラインを作成・公表する
⑤	総合的に助言を行う耐震コーディネーター（仮称）の派遣	耐震化の工程全体において、所有者の様々な相談事項に対して継続して技術的な支援を行なうため	耐震化の必要性がある建築物 (約 2,190 棟)	改修計画の立案から設計、改修等へ至るまで、全体を見据え、総合的な視点から助言を行うことができる専門家を派遣する
⑥	占有者に対して耐震化の協力を求めるよう所有者へ働きかけ	占有者に対して耐震化への協力を求めている所有者に対し、協力を求めるよう促すため	合意が形成されず、耐震化が進んでいない賃貸建築物 (約 500 棟)	占有者に協力を求めるよう所有者に働きかける。 働きかけを行っていない所有者に対して助言や指導を行う
⑦	占有者の移転などに対する支援	・耐震化に伴う占有者の移転などが円滑に進むよう支援し、占有者の協力を得やすくするため	合意が形成されず、耐震化が進んでいない賃貸建築物 (約 500 棟)	・賃貸建築物の耐震改修等に伴う占有者の移転などに要する費用を支援

「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」報告案の構成

(イメージ)

1 これまでの都の取組と耐震化の状況

(1) 耐震化推進条例の制定と施策の展開

- ・ 平成 23 年 3 月、耐震化推進条例を制定。平成 24 年 4 月、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断を義務化
- ・ 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断費用に対し原則全額を助成。耐震改修等の費用に対し最大 9/10 を助成
- ・ 平成 28 年 3 月、耐震改修促進計画を改定し、新たな耐震化の目標を設定
- ・ 平成 28 年度、補強設計や耐震改修等の助成の拡充や改修計画作成支援のアドバイザー派遣を開始。ローラー作戦を開始

(2) 耐震化の現状

- ・ 平成 29 年 6 月末現在の耐震化率は 83.6%。条例対象建築物の耐震診断済は 96.9%、補強設計済 45.8%、耐震改修済等 37.3%
- ・ 平成 27 年 12 月からの 1 年半で、耐震診断実施率は 0.8 ポイント増、耐震性を満たす割合は 3.2 ポイント増

(3) 建物所有者の意向や状況

- ・ 診断実施後、補強設計等に着手していない建築物の所有者の 53%が「耐震改修等の実施予定なし」
- ・ 「耐震改修等の実施予定あり」の所有者においても、費用負担や合意形成などが耐震改修等に当たっての障害となっている
- ・ 個別訪問の対象建築物約 2,500 棟のうち、「連絡不通」や「訪問拒否」で訪問できなかったものが約 660 棟 (約 26%)
- ・ 賃貸建築物では、耐震化への協力を占有者から得られず、耐震化が進められない所有者が多い

2 耐震化の促進に向けた新たな視点

以下に示す新たな視点から、耐震化に向けた更なる促進策を検討する必要がある

- ・ 耐震化への理解や意思を有していない所有者が多く、耐震診断の義務付けから一步踏み込んだ施策を展開
- ・ 所有者の意向調査を通じて得られた建物用途や所有形態特有の課題の解決に向けた施策を展開
- ・ 賃貸建築物では占有者の協力が不可欠であることから、占有者に対する施策を展開

3 耐震化に向けた更なる促進策

(1) 耐震化への理解や意思を有していない所有者

成功事例集の作成と積極的な情報提供

耐震診断結果の公表をとらえた耐震化の推進

耐震化への理解や意思を有していない所有者に対する実効性のある促進策

(2) 耐震化への理解や意思を有している所有者

①全用途共通

成功事例集の作成と積極的な情報提供 (再掲)

「段階的改修の促進に向けたガイドライン (仮称)」の作成・公表

検討委員会 (第 5 回) における検討の結果を踏まえた内容とする

②分譲マンション

総合的に助言を行う耐震コーディネーター (仮称) の派遣

③賃貸建築物 (事務所・店舗・マンション)

占有者に対して耐震化の協力を求めるよう所有者への働きかけ

占有者の移転などに対する支援

耐震化に対する占有者の責務を規定

4 更なる促進策の実現に向けて

検討委員会 (第 5 回) における検討の結果を踏まえた内容とする

耐震化推進条例及び耐震改修促進法における規制の内容

【東京都耐震化推進条例】

参考資料1

条 項	緊急輸送道路沿道建築物		内 容	条 件	罰則・過料
	特定	一般			
第10条	第1項	○	所有者－耐震診断実施の義務		
	第2項	○	所有者－知事への耐震診断の報告義務	耐震診断を実施した場合、30日以内に	・虚偽記載－50万円以下 ・未報告－5万円以下
	第3項	○	所有者－耐震改修等への努力義務		
	第4項	○	所有者－知事への耐震改修の報告義務	耐震改修等を実施した場合、30日以内に	・虚偽記載－50万円以下
第11条	第1項	○	知 事－耐震化に必要な指導・助言ができる	沿道建築物の耐震化の適確な実施を確保する上で必要があると認めるとき	
	第2項	○	知 事－耐震診断の実施を指示できる	沿道建築物について必要な耐震診断が実施されていないと認め	
第12条	第1項	○	知 事－規則で定める事項※を公表できる ※当該特定沿道建築物の所在地、名称(所有者の氏名が含まれるものを除く。)、構造、階数、用途その他の知事が建築物を特定することができる事項	正当な理由がなく必要な耐震診断を実施しないとき	
第13条		○	知 事－第11条第2項の指示に係る診断を実施すべきと命令できる	正当な理由なく診断を実施せず、道路機能確保のため、特に必要と認めるとき	・命令違反－50万円以下
第14条	第1項	○	知 事－耐震改修等の実施を指示できる	道路機能、確保のため、特に必要と認めるとき	
	第2項	○	知 事－規則で定める事項※を公表できる ※耐震改修等を実施しなかった旨及び当該特定沿道建築物の所在地、名称(所有者の氏名が含まれるものを除く。)、構造、階数、用途その他の知事が建築物を特定することができる事項	第11条第1項の指示に正当な理由なく従わなかったとき	
第15条	第1項	○	知 事－所有者への必要な報告や職員に立入検査等をさせることができる	第10条第2項、第4項、第11条第2項、第12条第1項、第13条、第14条第1項・第2項	・虚偽記載－50万円以下 ・検査拒否等－50万円以下 ・未報告－5万円以下

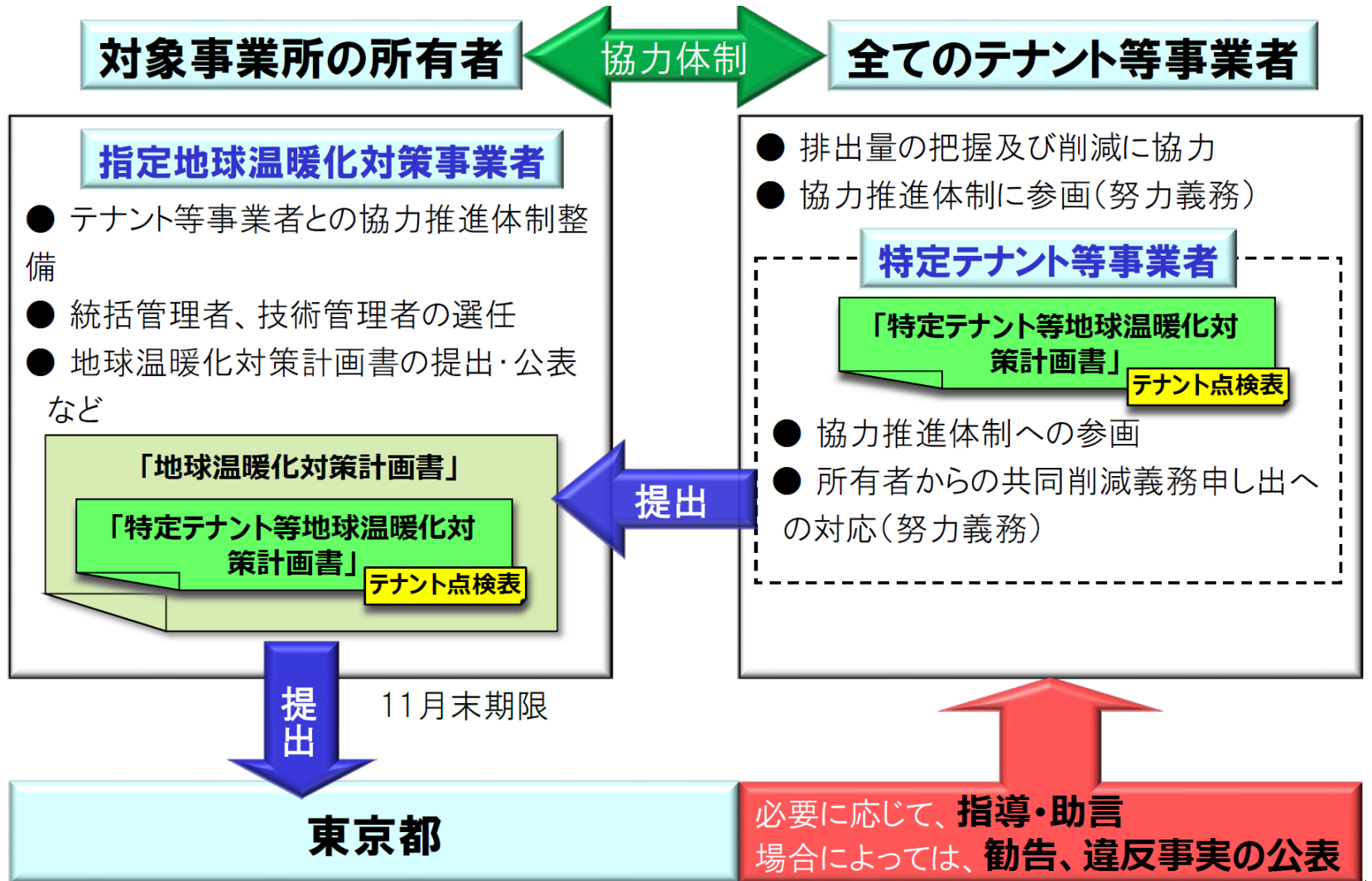
【耐震改修促進法】

条 項	種 別		内 容	条 件	罰則・過料
	要安全	既存耐震不適格			
第7条	第1項	○	所有者－耐震診断の実施及び報告義務 (都耐震改修促進計画に記載された期限まで)		
第8条	第1項	○	所管行政庁－耐震診断の報告や報告内容の是正の命令ができる	第7条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたとき	・命令違反－100万円以下
	第3項	○	所管行政庁－耐震診断の代執行ができる	過失がなく当該報告を命ずべき者を確知することができず、かつ、これを放置することが著しく公益に反すると認められるとき	
第9条	第1項	○	所管行政庁－報告の内容を公表しなければならぬ	第7条の規定による報告を受けたとき	
第11条		○	所有者－耐震改修の努力義務	耐震診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるとき	
第12条	第1項	○	所管行政庁－耐震改修に必要な指導・助言ができる	耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるとき	
	第2項	○	所管行政庁－耐震改修に必要な指示ができる	必要な耐震改修が行われていないと認めるとき	
	第3項	○	所管行政庁－指示に従わない旨を公表できる	正当な理由がなく、その指示に従わなかったとき	
第13条	第1項	○	所管行政庁－所有者への必要な報告や職員に立入検査等をさせることができる	第8条第1項、第12条第2項・第3項	・虚偽記載－50万円以下 ・検査拒否等－50万円以下 ・未報告－50万円以下
第16条	第1項		所有者－耐震診断の実施の努力義務と、必要に応じた、耐震改修の努力		
	第2項		所有者－耐震診断及び耐震改修について必要な指導・助言ができる	耐震診断及び耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるとき	
第17条		○	耐震改修をしようとする者－建築物の耐震改修の計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる	(記載事項) 建築物の位置、階数、延べ面積、構造方法及び用途、耐震改修の事業の内容、耐震改修の事業に関する資金計画、その他国土交通省令で定める事項	

【耐震化推進条例】と【環境確保条例】と【火災予防条例】の比較

	耐震化推進条例 (耐震診断の義務)	環境確保条例 (計画書提出の義務)	火災予防条例及び消防法 (届け出等の義務)
対象	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 下記の条件全てに該当する建築物の所有者 <ul style="list-style-type: none"> ・特定緊急輸送道路に敷地が接するもの ・旧耐震基準で建築されたもの ・高さ該当建物 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 指定地球温暖化対策事業所の所有者(オーナー) ➤ 特定テナント等事業者 <small>※指定地球温暖化対策事業所 →前年度の燃料、熱及び電気の使用量が、原油換算で1,500kL以上</small> <small>※特定テナント当事業者 →5,000㎡以上の床面積を使用している 又は →1年間の電気使用量が600万kWh以上</small>	<p>【消防法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 建築物の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者 <p>【火災予防条例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 防火対象物又はその部分を使用しようとする者 ➤ 防火対象物又はその部分を一時的に不特定の者が出入りする店舗等として使用しようとする者
目的	震災時における避難、救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路の機能を確保するため、沿道建築物が地震により倒壊して緊急輸送道路を閉塞することがないように、沿道建築物の耐震化を推進する措置を講ずることにより沿道建築物の地震に対する安全性の向上を図り、もって都民の生命、身体及び財産を保護すること	環境への負荷を低減するための措置を定めるとともに、公害の発生源について必要な規制及び緊急時の措置を定めること等により、現在及び将来の都民が健康で安全かつ快適な生活を営む上で必要な環境を確保すること	<p>【消防法】</p> <p>火災を予防し、警戒し及び鎮圧し、国民の生命、身体及び財産を火災から保護するとともに、火災又は地震等の災害による被害を軽減するほか、災害等による傷病者の搬送を適切に行い、もって安寧秩序を保持し、社会公共の福祉の増進に資すること</p>
義務	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 耐震化状況の報告 ➤ 耐震診断の実施(耐震診断実施結果報告書の提出) <p>⇒耐震診断に関わる部分は、建築士による作成が必要</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 地球温暖化対策計画書の作成・提出 <small>指定地球温暖化対策事業者は、毎年度、指定地球温暖化対策事業所ごとに、次に掲げる事項を記載した計画書(以下「地球温暖化対策計画書」という。)を、地球温暖化対策指針に基づき作成し、第六号の量については、第五条の十一第四項の規定による検証の結果を添えて、規則で定めるところにより、知事に提出しなければならない。(第6条)</small> <p>⇒計画書は、事業者自らが作成する ※所有者がテナントに説明する義務がある。</p>	<p>【火災予防条例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 防火対象物又はその部分を使用する旨の報告(第56条の2) ➤ 使用開始前に消防署長の検査を受けなければならない(指定防火対象物を使用しようとする場合)
評価	<ul style="list-style-type: none"> ➤ なし 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 計画書の報告があったときは、評価し、優良事業者を表彰 <p>⇒評価結果を全事業者にフィードバック</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ なし
指導・指示	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 必要な指導及び助言をすることができる ➤ 耐震診断を実施するよう必要な指示をする 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 必要な指導及び助言を行う⇒取組が不十分な事業所に対して、体制の構築から指導して少しずつ引き込む 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ なし
勧告・命令	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 未診断者に対して、命令 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 計画書未提出者に対して必要な措置を取ることを勧告する <small>知事は、指定地球温暖化対策事業者又はテナント等事業者が、次の各号のいずれかに該当するときは、当該事業者に対し必要な措置をとることを勧告することができる。</small> <ol style="list-style-type: none"> 一 第七条第一項の規定による整備をしなかったとき。 二 第七条第二項の規定による参画をしなかったとき。 三 第七条第五項の規定による提出をしなかったとき。 四 第八条第一項の規定による公表をしなかったとき。 五 正当な理由なく前条の規定による指導及び助言に従わず、かつ、協力又は地球温暖化の対策の推進が著しく不十分であるとき。(第8条の四) 	<p>【消防法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 資料提出命令、報告の徴収及び消防職員の立ち入り検査(第4条) ➤ 防火対象物の火災予防措置命令(第5条) ➤ 防火対象物の使用禁止、停止又は制限の命令(第5条の2) 等
公表	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 耐震診断が実施されていない建築物の所在地、名称等を公表できる(所有者に意見書の提出及び意見を述べる機会を与える) <p>⇒未診断者への罰に近い</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 評価について公表する ➤ 優良事業者を公表している <p>⇒優良事業者を公表することでやる気につなげている</p>	<p>【火災予防条例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 防火対象物の設備、管理等の状況の公表
罰則	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 耐震診断の実施命令に違反した者及び虚偽の報告をした者:50万円以下の罰金 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 計画通りに削減できなくても罰則はない 	<p>【消防法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 使用禁止、停止又は制限の命令に違反した場合、3年以下の懲役又は300万円以下の罰金 等 <p>【火災予防条例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 防火対象物又はその部分を使用する旨の報告をせず、若しくは虚偽の届け出をした者:10万円以下の罰金 ➤ 消防署長の検査を拒み、妨げ、若しくは忌避して防火対象物を使用した者:10万円以下の罰金
現状	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 平成29年6月末時点:96.9%で耐震診断実施 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 未提出の事業者はない。 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 不明

■環境確保条例における「所有者」と「テナント等事業者」の関係



■消防法及び火災予防条例における「権原を有する者」と「使用者」の関係

