

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）
議事録

日時：平成29年12月15日（金）9時30分から12時15分まで

場所：東京都 第二本庁舎31階 特別会議室25

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】

東京都総務局 総合防災部 防災計画課 計画調整担当1名
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

欠席者：

【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）

議事：

1. 前回議事の確認

（富永課長）定刻となりましたので、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。よろしくお願いいたします。なお、本日は加藤委員長が諸事情により途中からの参加となりますので、前半部分の議事進行や、委員長に判断を委ねる事項については代理と

して市古副委員長にお願い致します。また本日はプレスも入られています。カメラ取材は冒頭のみ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。右上に資料番号1-1～3-7と振られているものから確認をお願いします。このうち、資料3-6と振られているA4の資料は、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するため委員限りとさせていただきます。それから右上に参考資料1及び2と振られている別添参考資料。最後に東京都耐震改修促進計画の冊子がございます。ご確認をお願いいたします。

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、公開して行っております。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3-6は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するため委員限りとさせていただきます。資料3-6では、更なる促進策（案）の一部として指導・助言、指示、規制等に関する内容が含まれており、東京都情報公開条例第7条第5号「（前略）審議、検討又は協議に関する情報であって、公にすることにより、率直な意見の交換若しくは意思決定の中立性が不当に損なわれるおそれ、不当に都民の間に混乱を生じさせるおそれ又は特定の者に不当に利益を与え若しくは不利益を及ぼすおそれがあるもの」として、非開示情報に該当します。非公開資料に基づき議論する部分の公開については、市古副委員長にご判断頂きたいと思っております。

（市古副委員長）資料3-6を用いた議論では、耐震化を進めていない方にとっては厳しい内容も含めて意見交換していくこととなります。委員の活発な意見交換には非公開とすることが適当であると考えます。

（富永課長）承知しました。本日の議事の進め方としては、前回議事の確認及び報告事項の後、議事（1）耐震化に向けた更なる促進策について、資料3-1から3-4までの資料の説明を事務局から行い、意見交換を行います。その後、資料3-5について事務局より説明を行い、意見交換を行います。その後、一旦、プレス及び傍聴人の方については退席していただき、非公開資料3-6を用いて意見交換を行います。非公開で審議させていただく部分については、運営規定に基づき議事録も非公開とさせていただきます。その後、意見が一通り出ましたら公開での検討委員会を再開し、議題（2）検討委員会報告案の構成（案）について、事務局より資料3-7の説明後、意見交換を行います。このような流れでよろしいでしょうか。

(市古副委員長) よろしいかと思えます。

(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だきます。

まずは「1. 前回議事の確認」から進め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4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等はございますか。よろしければ、続きまして「2. 報告事項」に移らせていただきます。

2. 報告事項

(事務局) それでは説明をさせていただきます。資料2-1をご覧ください。

こちらは、第4回検討委員会におきまして委員の皆様からいただいた主な意見について記載をさせていただいております。

委員の皆様からの主な意見としまして、「1 報告事項」の中ではIs値と耐震改修等の実施予定の関係を見ると、「耐震改修予定あり」の比率は「Is値0.3未満」のほうが「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というご意見をいただいております。こちらにつきましては資料2-2でご説明をさせていただきたいと思っております。

また、「2 議題」では1つ目の意見で、「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」というご意見をいただいております。

3つ飛んでいただきまして、「耐震化が必要だからといって」という書き出しの意見ですが、「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、行き過ぎた規制にはならない」というご意見をいただいております。

1ページめくっていただきまして、3つ目の意見ですが、「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」というご意見をいただいております。

その次に、「規制施策の必要性について」という項目で、次の意見ですけれども、「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る」というご意見をいただいております。

また、「その他の施策について」という項目で、2つ目の意見ですが、「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なになっているのか。耐震化の施策とリン

クが可能なのか調べてほしい」というご意見をいただいています。こちらについては資料 2-3 でご説明させていただきたいと思っています。

1つ開けまして4つ目の意見では、「現在、新築の需要が多いため技術者が新築物件に取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、1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」というご意見をいただいています。

1枚めくっていただきまして、「3 議題」の部分でございますが、1つ目の意見で、「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」というご意見をいただいています。

また3つ飛ばしていただきまして、「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ねばいけない」というご意見をいただいています。

続きまして、「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」というご意見をいただいています。

1枚めくっていただきまして、最後のページですが、1つ目の意見で、「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」というご意見をいただいております。

2つ飛ばしていただきまして、「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かければ解決できるが、店舗は立地が大切である」というご意見をいただいております。

また一番最後の意見ですが、「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」というご意見をいただいています。

以上が資料 2-1 の大まかな説明になります。

続いて資料 2-2 の説明でございます。前回、この資料の「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」のところで、藤村委員から実務のための補強設計マニュアルより抜粋していただきました「Is 値と補強設計に進んだ比率」という割合の数字を出していただきました。これにリンクいたしまして、今回の「1 診断時 Is 値ごとの耐震改修等の実施率」といたしまして、診断時 Is 値ごとの耐震改修等の実施率が、平成 29 年 10 月末現在で、このような数字になっています。四角 (■) の部分でございますが、「耐震改修等の実施率は、診断時 Is 値が高いほど高くなっている。」また、「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」というような傾向がこちらの資料で読み取ることができます。

続きまして資料2-3の説明でございます。こちらは事務所向けの地震保険の制度についてということで、市古委員からいただいているご意見についての資料になってございます。

会社の事務所として使用している建物につきましては、一番上の四角の部分でございますが、地震保険に加入することは現在できない制度になってございます。地震保険の趣旨といたしまして、地震保険の目的が被災者の生活の安定に寄与することが目的とされていますことから、会社の事務所としての地震保険に契約することができないということになってございます。

また1枚めくっていただきまして、(4)でございますが、地震保険の割引制度という部分がございます。こちらにつきましては四角の3番目に耐震診断割引という形ではありますが、こちらは10%程度という形で割引がされることになってございます。ただし、またその下の部分で、実際に新耐震の建物につきましては建築年割引ということでそもそも10%割引きということになっていきますので、耐震診断がそれほど大きく影響が及ぼされないというような状況になっている次第でございます。

また企業につきましては個別に地震拡張担保特約的なところで企業的には入ることはできるのですが、基本的には住宅がメインの地震保険の制度になっているというような次第でございます。以上になります。

(富永課長) ここまでのご意見等はございますでしょうか。

(上田委員) 1点確認させていただきたいのですが、資料2-1の検討委員会第4回における委員の主な意見のところですが、2ページ目でございます〔規制施策の必要性〕のところには私が申し上げた発言が記載されておりますが、このとき申し上げた趣旨というのが、「一般緊急輸送道路沿道建築物並びに特定緊急輸送道路で一定の高さに満たないところは主に中小ビルが多くなっているもので、そうしたところの建替えですとか改修を促進するためにも支援策の充実を図り、さらに促すべきではないか」という趣旨で申し上げたつもりでありましたので、念のため確認のため申し上げます。

(富永課長) 申し訳ございませんでした。

その他ご意見等ございますでしょうか。よろしければ、次の3番の議題のほうに移らせていただきたいと思います。ここからは市古副委員長に議事の進行をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

3. 議事

(市古副委員長) それでは、次第を見ていただきますと、本日は議題が2つございます。「(1) 耐震化に向けた更なる促進策」と、「(2) 検討委員会報告案の構成(案)」ということです。

それでは、先ほど事務局からご説明があった流れで進行いたしたいと思います。

初めに、議題1つ目の資料3-1から資料3-4まで資料の説明をお願いいたします

議事(1) 耐震化に向けた更なる促進策

(事務局) それでは、資料3-1から資料3-4までご説明をさせていただきます。議題、「(1) 耐震化に向けた更なる促進策」ということで、まず資料3-1でございますが、今後の検討委員会の進め方の案としましてこちらのほうを提示させていただいています。先日の第3回及び第4回検討委員会では、方向性の検討を行っていただいたところです。今回にあたる第5回検討委員会につきましては、促進策の検討ということで、「耐震化に向けた更なる促進策の検討と、あとは委員会報告案の構成の検討」ということで意見交換を行っていきたいと考えております。また、従前ですと第6回検討委員会までで終わるという形でしたが、新たに第7回検討委員会を追加させていただいて、引き続きご検討していただきたいと考えてございます。ちなみに、第6回検討委員会につきましては「耐震化に向けた更なる促進策の検討及び検討委員会の報告(案)の検討」という形、また第7回検討委員会につきましては「検討委員会報告書のとりまとめ」という形で流れを考えてございます。またその後には一番下の※印で書いてございますが、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という形でパブリックコメント等を想定してございます。

続きまして、資料3-2になります。こちらが「耐震化の促進に向けた新たな視点(案)と更なる促進策の(案)」ということで、書かせていただいております。

まず一番左側でございますが、「耐震化の促進に向けた新たな視点(案)」ということで3点挙げさせていただいております。

「耐震化への理解や意思を有していない所有者が多く、耐震診断の義務づけから一步踏み込んだ施策を展開」。2点目が、「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」。3点目が、「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」としてございます。

それにつきまして、右側の表でございますが、まず一番右の部分で今回検討すべき更なる促進策の(案)を8点挙げさせていただいております。こちらにつきましては委員の皆様方から主な

意見をいただいておりますので、それに対応したものとなって
ございます。

まず検討すべき更なる促進策の（案）としまして、1点目とし
ましては、成功事例集の作成と積極的な情報提供。2番目とし
まして、耐震診断結果の公表をとらえた耐震化の推進。3番目に、
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。また4番目といたしまして、「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。5番目といたしまして、
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番
目に、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番目といたしまして、占有者の移転などに対する支援。8
番目に、耐震化に対する占有者の責務を規定というような8点を
挙げさせていただいております。

また右側の表の左部分に所有者や建物の分類ということで、こ
ちらは耐震化への理解を示していない所有者に対して1番、2番、
3番を対応することによって耐震化を促進できるのではないかと
考えており、その中で今現在、耐震化への理解や意思を有してい
ない所有者がどれぐらいの棟数があるかということで、約139
0棟ございます。このあたりに効いてくるのではないかというよ
うな形で作成してございます。

また下の部分につきましては、耐震化への理解や意思を有して
いるのですが、まだ進んでいない所有者、こちらは前回の資料と
同等に全用途共通のもの、分譲マンション、賃貸系の建築物とい
う形で分類をさせていただいてございまして、全用途共通の部分
で行きますと800棟ございます。またその内訳といたしまして
は、分譲マンションが180棟、賃貸建築物が410棟、その他
が210棟という形になってございます。下の分譲マンションと
賃貸建築物というところはそちらと同じリンクしてございませ
う。また賃貸建築物の中でも内訳といたしましては、賃貸事務所が2
10棟、賃貸店舗が80棟、賃貸マンションが120棟という形
で、そちらのほうに今回の検討すべき更なる促進策が効いてくる
のではないかと。またこちらにつきましては資料3-5及び資料3
-6についてご説明するときにさらに説明させていただきたいと
考えてございます。

続きまして、資料3-3の説明でございませう。こちらは耐震化
へのステップ図ということで、前回第4回のときに出させていただ
いた資料になってございませう。そちらに先ほどの検討すべき更
なる促進策の（案）がどこに効いてくるかということ、今回破
線の枠で囲った部分で書かせていただいております。こちらは
「分譲マンション」と「賃貸建築物」の2枚に分けて書かせてい
ただいております。

まず1枚目の「分譲マンション」につきましては、一番上のと

ところで、どちらかというところと支援や働きかけの部分で効いてくるのではないかと思われる①、④、⑤が全体工程の中の大部分を占めてくると考えています。また若干規制的部分での四角になっていますが、どちらかというところはまだ耐震化に意思を示していない、示しきれていない方たちに対しての効くところが②、③あたりで、ステップ1からステップ4あたりで効いてくるのではないかという形で書かせていただいています。

また1枚めくっていただきまして、「賃貸建築物」につきましては、先ほどの分譲マンションと上の2つについてはほぼ同様の考え方なのですが、こちらは占有者に対して効いてくるのではないかと思われる⑥、⑦、⑧が、ステップ5からステップ7のあたりで効いてくるというようなことを示している次第でございます。

続きまして、資料3-4をごらんください。こちらが「現在の取組と検討すべき更なる促進策(案)」ということで、現在の取り組みと今回ご提示させていただいています。①から⑧の促進策がどこに位置づけられているかというものを一覧表として表させていただいたものになってございます。横軸に、耐震化全般、耐震診断、改修計画作成といった流れを右側に書かせていただき、縦軸には、責務、支援、規制、命令というような主な役割的などころを書かせていただいております。その中にどこに位置づけられているのかというのがこちらのほうでわかるようにさせていただいております。また一番下には現在の進捗状況ということで、耐震診断につきましては96.9%進んでいますが、耐震改修につきましては旧耐震建築物、該当建築物について37.3%の耐震化率となっているという次第でございます。

以上になります。

(市古副委員長) ありがとうございます。それでは、議題「(1)耐震化に向けた更なる促進策」について議論をしていきたいと思っております。かなりうまく論点もまとまってきて、方向性も見えてきたかなと思うのですが、まず資料に対するご質問あたりからと思っておりますが、委員の委員方、いかがでしょうか。

まず私から簡単なところで質問をさせていただきます。資料3-2で、これは委員の主な意見なのですが、一番最後のところで転居費用の負担として、ワンルームマンションだけをあえて資料3-2でも引っ張っているのは何か意図はあったのですか。

(事務局) 特にはございません。いただいた意見をそのままこちらに載せているという次第でございます。

(市古副委員長) そういうことですね。この行は事務所、店舗も含めてなので、それは委員の意見だと理解しておいたほうがいいですね。わ

かりました。

- (林委員) 資料3-3のほうに関連するのですが、毎回言って申し訳ないのですが、東京都さんをお願いしている容積率の上乗せというのは庁内でご検討していただいているのでしょうか。駄目であれば駄目な理由を言っていただければ固執するつもりはないのですが、どうしても耐震化のほうにばかりスポットが当たっているので、容積が上乗せされることによって流動化が、売却もしやすくなったりして、売却して新しい建物に建替えることによって耐震化も促進できるので、そのために容積率の全域に対しての上乗せをぜひご検討いただきたいと毎回申し上げているのですが、していただいていないのですか。
- (事務局) ご意見ありがとうございます。現在、総合設計許可やマンション建替え容積率許可につきましては、緊急輸送道路の建替えに係る容積の割増は既にあるということがございます。ただ、今現在、個々の物件で、個々の許可制度でありますので、個々の建物や周辺状況により緩和ができるかどうか、緩和がどれくらいあるかというのが異なってくると思われれます。この制度の周知を引き続き図るとともに、緩和できる可能性のあるものにつきましては活用が図られるよう検討を進めていきたいと考えてございます。
- 基準の内容につきましても、現在、特定緊急輸送道路の特殊性に鑑みまして見直すことができるか検討を行っている最中でございますので、それについて引き続き検討を進めていきたいと考えてございます。
- (富永課長) 補足いたしますと、全域での容積率の緩和というより、今既存の制度、総合設計、マンションの建替えの許可制度があるのですが、そこら辺が今後特定緊急輸送道路の特性に鑑みてさらにどこか使いやすいもの、見直すべきところはないかということにつきましては内部で検討を行っております。そういう状況でございます。
- (林委員) 私の理解では総合設計というのは一定規模以上ですよ。ですから、私が言っているのは、この全域で、ですから特定区域だけ容積率の割増を検討したらどうなのかということなんです。
- (飯泉部長) ありがとうございます。特に緊急輸送道路沿いは以前高い容積率が指定されておりました、その後、ダウンゾーニングというか、指定容積率自体が結構下がってしまっていて、建替えたいのだけれども、建替え後面積が減ってしまうものですから今の容積率が使えなくなってしまうので、そちらがなかなか難しい。改修も、藤村委員のご発言もあるとおり、結構敷地の制約が沿道沿いですと一杯に建っているのだから改修もしづらい。どちらも進めないような事例もあります。そういうところに対して何か新たな一歩というか、先手はないかということで、私どもも容積率の緩和ができないかということで考えております。

そのためには既存の制度を使う。そうすると総合設計制度もしくはマンション建替え円滑化法、容積率の付加になるのですが、その要綱自体、東京都が持っている要綱について、最低の敷地面積があります。東京都の考え方としては、ある程度まちづくりというか、容積率の緩和をすること、一定の緩和をする以上は公共的な貢献が必要なので、そういった観点からすると、小さいところまですべからくというよりは、最低限の規模は必要なのかなと考えています。

その中で、今の要綱を使うと元の規模まで行かない。そうすると困ってしまいますので、元の規模まで行くためには、今の要綱の緩和項目をもう少し緩和できるかどうかという視点を入れて、緩和できるかどうか検討しています。何でもかんでも緩和すればいいというわけにもいかず、特定緊急輸送道路の特性に鑑みて今の基準が緩和できないかどうか、緩和できるのだったら緩和してやっていてもいいのではないかと、そういった検討をしています。まだ確実にこれを見直すとか、そういう段階ではなく、検証している段階でございます。恐らくすべからく緩和することにはならなくて、一定規模以上でいくつかの今の緩和項目について更なる緩和ができるかどうかというところになるかなと思っております。

(上田委員) 私も実は今日、林委員と同じ話をしに来たのですが、東京商工会議所の事業者の中からも特定緊急輸送道路は大動脈であるので、まちづくりと一体となった建替えによるメリットが非常に大きいと考えている企業さんが多いです。そこで、容積率の更なる緩和、柔軟な対応を求める声が多くなっておりましたので、私のほうからも改めてお願いしたい。

それから、やはりその場合には改修見合いではなくて建替え見合いの助成ということも検討してほしいという声も上がっていますので、追加で発言させていただきます。

(市古副委員長) 確認したいのですが、容積率緩和は建替えに誘導するものですよ。ちなみに改修で容積率アップというのは技術的には可能ですが、実際には皆無と思っております。よろしいですか。

(飯泉部長) 今の制度ですと、例えば外づけのフレームをつける場合、補強で床も発生してしまう場合があります。その場合は床面積が増えてしまいますので、容積率がいっぱいいっぱいですとできないということにはなるのですが、ただ緩和規定が既に耐震改修促進法の中にございまして、認定を取れば増えた分は事実上緩和できるということがございます。いくつか事例も出てきていると思います。

(市古副委員長) なるほど。そうすると、耐震改修で実質的な床面積を増やす改修というのはあまりフィービリティがないというか、その選択肢はあまり考えなくてもということですか。

(飯泉部長) ただやはり厳しい部分、内部の改修がしづらくて、外部でやり

たいというときに、容積率が厳しいところだとどうしてもオーバーしてしまいますので、そういったところは認定を取って緩和で対応するというようなことはあります。そんなにそっちに行かないということではないと思っております。そういう事例も見受けられます。

(市古副委員長) ありがとうございます。結構大事な論点で、かつそのあたりの話は資料3-3の今の制度を使った誘導というか、ステップ3とか4とか、そのあたりにも関係してくるように思った次第です。

(林委員) 小さなところが容積率が上がることによって、いわゆるペンシルビルみたいなのが建つのを懸念されているのかなと思うのですが、そういうのもできるかもしれないのですが、やはり容積率が上がることによって大手のディベロッパーによる再開発というのも当然出てきます。そうなりますと今までよりもきれいなまち並みにできるところも出てくるかと思っておりますので、そういう意味からも全域での容積率の上乗せ、これはご検討いただければと思います。

(市古副委員長) ありがとうございます。資料の質問ということでお聞きしたいのですが、資料3-3に関して、これは不可逆的なステップという意味、つまり行ってまた戻ってというような意味合いでの整理はあり得ますか。ステップ1から2あたりはかなり不可逆的な、要は管理組合の総会の議決を取ってというイメージがあるのですが、ステップ3、4、5、6あたりは設計なので、行ったり来たりしながらという感じもするのですが、その辺の按排はありますか。

(富永課長) ステップは不可逆的かといいますと、後のほうでより具体的な課題、困難が出てきた場合に少し戻ってしまうという場合は当然あり得ると思っておりますし、そういったことも想定しているものでございます。なので、必ずしも右に行けばそのままということではなくて、全体的な流れを書いたと認識していただければと思います。

(市古副委員長) そうですね。とは言え、1回決めたら戻らないようにしましょうという話も必要なので、その辺の按排ですよ。

(富永課長) その辺は数量的に捉えるのはなかなか困難だと思います。そういったところがこの新たな促進策でしっかり進めていければというところで記載したものがこの図でございます。この太線のところが少し止まるようなところのものになってはいますが、そこら辺はそれぞれのABCと上に上がり、進んでいくように後押しするような形で施策が効くようにということで、そういう形で図を作成しております。

(市古副委員長) ありがとうございます。これは実際には実態を分析したもの、エビデンスに基づいての図なので、あるべきステップ論とは少し意味合いが異なるかもしれないですが、大事な資料だと思います。

ます。

(宮川委員) 資料3-2の質問ですが、耐震化への理解や意思を有していない所有者と有している所有者というように分けられていますが、理解や意思を有していない所有者1390棟となっています。こちらは従前の資料からすると、そもそも耐震診断をしていない所有者も含まれるということかということか、理解があるのとないのとどのように分けたのか教えていただけますか。

(事務局) 診断をやっていないものに関しましては、この資料には載せておりません。また、耐震化への理解や意思を有していない所有者の数ですが、資料3-3の耐震化へのステップ図のステップ1のところで「耐震化への理解なし」という部分で書かせていただいています。例えば資料3-2の「分譲マンション：約430棟」と書かせていただいている部分がどこに当たるかということ、資料3-3のステップ1の耐震化への理解の部分の「耐震化への理解なし」130棟という部分と、ステップ2の「耐震化の意思なし」の300棟を足した430棟が当てはまります。賃貸建築物についても同様ですが、「その他：約330棟」については、ステップ図には書いていないのですが、残りが330棟あるという形で、ステップ1、2についての理解や意思のない方々を足し合わせた数が1390棟という形でお示しさせていただいています。

なお「理解なし」としているのは訪問拒否のケースです。「意思なし」の法は逆にヒアリングのときにお伺いして、やる気はないというようなことを言われた方々が約300棟という形になっています。

(宮川委員) そうすると、そもそも耐震診断をしていない所有者も含まれていますか。

(事務局) 一番左側に「未実施」10棟というのがございます。ステップ0というか、耐震診断の実施の中で実施済みと診断中の方、未実施の方がいらっしゃるのですが、そこに未実施10棟という形で書かせていただいています。そこで診断を行っていない方については除外しているという形になってございます。

(飯泉部長) 資料3-2につきましては、検討対象としては診断をしていない人は含まれていないです。診断をしていない人は別で、私どものほうで建物名を公表したり、既にこれはやっています。また、更に法律に基づいて何らかな行政処分みたいなことができないかどうか検討をさせていただきます。そういうことで進めてさせていただきます。

この検討委員会での更なる促進策を検討していただく議論は、診断をしたけれども、その先進んでいない方を対象にしています。診断をしていない人が3%ですので、残り97%の人は診断をしています。そのうちの、次の設計などに進んだ人は半分に落ちてしまうものですから、そこの方を対象にどのように促進策を検討すればいいかということかということで検討いただいた中での数字のまとめに

なっております。

(宮川委員) わかりました。そうすると、本来は診断はしていない人は含まれないわけですから、委員の主な意見の部分に「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」という意見が書かれています。それはこの場面でも該当しますか。

(飯泉部長) 訪問拒否で個別訪問が行えていない方はそもそも耐震化への理解を有していないと私どものほうで判断して、例えば資料3-2の約1390棟の中に入っております。その施策としても、委員の意見の上から3つ目のところ、個別訪問が行えていない建物が多いのである程度強制力を伴う施策を展開していくべきであるというようなご意見も頂戴して、その対応を今後また議論していただこうと思っておりますが、実効ある促進策を検討していこうと考えております。

(宮川委員) 1390棟の中に診断をしていない人は含めていないわけですよ。診断をした方だけで1390棟、その中で訪問拒否の方もいらっしゃるという理解でよろしいですか。

(飯泉部長) そうです。

(宮川委員) 承知いたしました。

(本多委員) 1つよろしいですか。先ほど建替えの話が出ていたので、これは耐震化前提で進んでいるのですが、建替えと耐震化というのは整理しておいたほうがいいのかと思います。ここでは建替えということは意図していなくて、現状の建物に住み続けたい。それで耐震を拒んでいるという人が対象になっているからこういう検討だというお話なのか、現状のところに住み続けたいと言っているけれど、建替えのほうに誘導してやればそちらに行ける。それなら別に耐震化は必要ないのではないかと。そういうところもあると思うので、その辺が必要かなと。ただ、先ほどの総合設計の基準緩和みたいな議論をここでやり込んでいくかという話になれば、またそれは1つのテーマになってしまうわけです。あるいは総合設計なのか、用途の容積率の変更なのか、まちづくり全体との関係に関わってくるものなので、基準の再検討みたいな話もここでやるというのであればもう少しそれが議論を拡大しなければいけない話になって、部署も違うところを呼び込まなければいけない話になるわけです。だから、その辺は整理をする必要があるのではないかと。

現行の総合設計の制度はあるわけですから、その枠の中で積極的な適用を考えてもらうというのはあると思うのですが、その基準を緩和して、例えば公開空地なしでも総合設計で容積率割増という話は全然今まで東京都も考えていないわけで、そんな話を特定緊急輸送道路だからやり込むというのであれば、それは大きな議論になってしまうわけです。その辺が気になったところです。

(藤村委員) よろしいですか。私は本多委員と違う物の見方を持っています。

特定緊急輸送道路の最後の姿がどうなるか、これは現実的なことをそろそろ考える必要があると思っています。何度も申し上げていますように、すべて100%耐震改修するというのはほとんど不可能で、建物というのは用途、機能を持っていますので、それを維持しながら耐震性能を100%確保するというのは現実的に無理だと思えるべきではないでしょうか。ただ、やはり耐震化をしなければいけないので、その最後のゴールとして、「耐震化するもの」と、「段階的耐震改修で特定緊急輸送道路に悪影響を及ぼさない程度の耐震性能までは最低限持っていくもの」、そして「建替え」、この3つが最後のゴールではないでしょうか。その比率をなるべく耐震改修に持っていくようにという努力はしなければいけないのですが、100%耐震改修で解決しようというのは特定緊急輸送道路の建物に限っての話ですが、ほかの建物はできると思うのですが、敷地に制約がある建物に対してはかなり厳しい状況ではないかと思えます。

(飯泉部長) 本多委員の容積率の緩和の話ですが、既存の総合設計などの制度の趣旨を超えたものは法律の改正などが必要になるので、私どものほうで問題意識を持って取り組めるのは、そこまでは難しいと思っています。今東京都で持っている要綱がありますが、そのまま要綱を適用したときに、従前規模までなかなか行かないケースもあります。仮に従前規模まで行くためには要綱の緩和項目を更に緩和できないかどうか、そういう発想で検証はした中で、総合設計の所管を持っている部署と議論をして、まだできるかどうかということまでは見えないですが、できるようにすべきか、そこまでは難しいのかということを検討しています。それは都の行政の中で最終的には判断することだと思っています。一応要綱の改正も、やるかどうかの判断を視野に入れて検討を進めているということをございます。今の総合設計のあくまで趣旨の中での範囲で検討していくということになります。

(本多委員) もしそういうご検討があれば、林委員が気にされているところもあると思うので、この場で検討するという話ではないけれども、担当部署との調整の中でここまでの検討が今入り込んでいて、建替えについても促進の期待が少しできるとか、そういうご報告をしていただくといいのかなと思います。

(飯泉部長) はい。議論が耐震改修が中心ではないかという、建替えについてもいろいろ考えていくべきだというご意見については、私どもは別に改修にこだわっているわけではなくて、建替えも耐震化になりますので、建替えも含めて考えているつもりでございます。耐震改修等となっている「等」というのは解体とか建替えことを考えておりました、建替えも当然視野に入れてやっております。

ただ、先ほど本多委員がおっしゃった建替えの場合は、占有者が別のところに移る必要があるということを行っているのですが、人をどこかに移してということまでなかなか議論が私どももそ

こまでは進んでいなくて、建物そのものを見て、建替える場合は1回除却されますので、当然旧耐震がなくなるという意味で単なる建替えを推進していくというところでどうしていくべきかというところで議論が止まってしまっているのかもしれませんが。その先の、「中の人をどこを持っていったらいいか」というところまでは議論が及んでいないというところは事実でございます。

藤村委員のご意見については、 I_s 値 0.6 以上の耐震化をする場合、それと I_s 値 0.6 まで行かないけれど、段階的改修の1段階目で一定程度の I_s 値を確保して倒壊をする可能性を低くしていくということ、それと建替えの3つのパターンで検討していったらどうかというご意見がありました。

私どもは段階的改修についてもぜひとも円滑に進めていきたいということで、今回も資料3-2の④でガイドラインを作って円滑化に向けて取り組んでいきたいということを示しているのですが、どちらかという私どもは最初の1回だけではなくて、最後まで、最終的には I_s 値 0.6 を目指すべきだということとはございまして、そこのところに向けてどのようにやっていったらいいか。最初の一步だけでも円滑に踏み出せるように段階的改修に向けて、それを進めるためにはどうしたらいいかということを検討してガイドラインのほうも何とかその辺を盛り込めていければいいと思っております。

(市古副委員長) 実際の所有者、権利者の方の視点からすると、確かに建替えを含めての選択肢というか、チョイスができていくというのが適切で実態に即したもののなのかという印象は持っていました。

そういうことからすると、促進策に「成功事例集」というのがありますが、ここも少しは建替えに切り替わったみたい事例も入れておくべきではないですか。基本的には耐震改修をベースにしながらということにも1つなりそうですね。

(林委員) 資料3-2の表で、賃貸建築物のところで委員の主な意見が出ていますが、先ほど市古副委員長もおっしゃっていましたが、「ワンルームマンションでは転居費用の負担が大きい」というのは私も記憶にないです。私が言った意見では、「営業補償などの観点から、店舗というのは非常に負担があって、事務所とは全然違います」ということなのですが、ワンルームマンションというのはどなたかが言ったのであればいいのですが、確認いただきたい。

それと、一番下の意見のところ、「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」。確かにアンケートではこれは出ていたと思うのですが、これについても確認して頂きたいのですが、私が申したのは、「所有者からテナントに言えば、従業員に対する安全等の責任問題もありますので、応じないというのはむしろ少ないのではないか」という認識を持っています。その辺を後でご確認いただ

ければと思います。

- (飯泉部長) ワンルームマンションは確認させていただきます。ただ、私どももワンルームマンションだけに限って移転の支援を検討すればいいとは思ってなくて、賃貸建築物の占有者を広く見て、移転の支援についてどうあるべきかということは考えていきたいと思っていますので、よろしくお願いします。
- (事務局) 先ほどのワンルームマンションの件ですが、第3回の議題の際に委員の方からご意見をいただいております。

議事(1) 耐震化に向けた更なる促進策(資料3-5)

- (市古副委員長) 資料3-4までで一区切りでしたが、すでに資料3-5にも議論が言及しつつあります。資料3-5について事務局からご説明ください。

- (事務局) それでは、資料3-5をご覧ください。こちらは「検討すべき更なる促進策(案)について(その1)」という資料になってございます。資料3-2のA3横の表と合わせてごらんいただければと思います。

番号は資料3-2の①~⑧の番号と合わせています。「①成功事例集の作成と積極的な情報提供」という項目の必要性につきましては、耐震化へのイメージを具体的に持っていただくことが重要で、それによって耐震化への取り組みを促すということ。内容といたしましては、成功事例を個別訪問において所有者の説明に活用することが必要ではないかということ。また先ほど市古副委員長からご意見をいただきましたように、建替えのほうも検討させていただければと思っております。

ただ、「②耐震診断結果の公表を捉えた耐震化の推進」につきましては、耐震性能を都民に情報提供することで所有者の自覚と取り組みを促すということが主目的になってございます。内容といたしましては、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取り組みを促すということが重要なのかと考えてございます。

③につきましては、資料3-6の方で触れます。

「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」は、特に I_s 値0.3未満の建物で1回の工事でなかなか実現することが困難な物件につきまして耐震化を円滑に進めていくための手法でございます。こちらにつきましては、段階的改修の円滑な実施に向けて、最終工程による耐震化の担保ということで、どうしても I_s 値0.6を満足していただくということが大事なものですから、こちらについてのガイドラインを作成し、公表していくという形でございます。

「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」では、耐震化の全体工程をしっかりと見られる方で、所有者のさま

ざまな相談事項に対して技術的な支援を行う必要があるというように考えてございます。こちらにつきましては、改修計画の立案から設計、改修等へ至るまでの総合的な視点からの助言を行うことのできる専門家を派遣するような仕組みが必要ではないかということを考えてございます。

「⑥占有者に対して耐震化への協力を求めるよう働きかけ」では、なかなか占有者の方に気兼ねをして所有者の方が耐震化への協力を求めていることも多くございますので、そちらに協力を求めていくように促すことが必要だということと考えてございます。こちらにつきましては、占有者に協力を求めるよう所有者に働きかけを行い、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ような仕組みを考えていきたいと考えてございます。

「⑦占有者の移転などに対する支援」では、耐震化に伴う占有者の移転などが円滑に進むように支援し、占有者の協力を得やすくするのが目的で、こちらにつきましては、賃貸物件の耐震改修等に伴う占有者の移転に対する費用などの支援を行えるような仕組みを考えなければいけないということと考えてございます。

資料の中央付近の列に「対象建築物」とございますが、①から⑦についてどのような方が対象になっているかということで、①につきましては耐震化の必要性がある建築物約2190棟、そのような形でどの程度促進されるのかということをごちらのほうで書いている次第でございます。

ご検討をよろしくお願いいたします。

(市古副委員長) ちなみに、資料3-2の「⑧耐震化に対する占有者の責務を規定」というのは。

(事務局) ⑧についても③と同様に後に議論の時間を設けています。

(市古副委員長) ありがとうございます。では、資料3-5に関連して、いかがでしょうか。

(上田委員) 「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」ですが、「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う」となっているのですが、たしか議論の中でも金融の話ですとか、税の問題ですとか、そういった総合的な支援、相談に応じられるようにというお話があったと思うので、技術だけに特化する必要はないのではないかと思います。

(藤村委員) 「④段階的改修の促進に向けたガイドライン(仮称)」の作成・公表の趣旨にはすごく賛成なのですが、内容の中で、「最終工程による耐震化の担保策などについて検討し」というのが本来の④の目的を阻害するように思います。これは必要だと思うのですが、大地震がいつ起こるかわからないときに、当面一定の性能まで早

く高める、それが理念だと思うのです。その先に最終工程の話があるのであって、現在特定行政庁で区のレベルでなかなか段階的耐震改修に助成がついていないという現状があるので、そこら辺をもう少し整理していただけると実務としては非常にありがたいと思います。

(本多委員) 恐らくこれは書き方の問題なのではないでしょうか。そもそも段階的改修の促進のガイドラインなわけですから、どのように段階的改修をやっていくのだというのが内容であって、ただ担保として最終工程により耐震化の担保策がないといけないという話だと思います。そこが最初に出てしまっているからではないでしょうか。

(事務局) そうです。わかりました。

(加藤委員長) 要は今回のこの議論を緊急対策だということで、「非常に短い期間で一定の安全性までとにかく引き上げたい」ということが第一義的にあるというのを全面に出した上で、④の内容を詰めていかないと、行政でお金を出すという区レベルの助成の対象に段階的なものが対象にならないというのは、「既存不適格の状態のままでも永続しそうなものに対してお金を投入する」というのは理屈がつかないというので、絶対最終的に一定の基準以上というところでどうしても引っかかってしまうと思います。だけど、今回の特定緊急輸送道路沿道に対しては、「とにかく短い時間で交通機能を確保しなければいけない」という大目標があるので、ある意味特別に段階的なものを認めて、ただずっとそれで永続するわけではないということだけを何らかの形で担保しておく。歯切れは悪いのですが。あまり詰め過ぎても緊急対策としての意味がなくなってしまうし、あまり詰めなくても行政的な矛盾になってしまうので、そのいい感じのバランスのところで内容を確定させておく必要はあるのだと思います。

(藤村委員) 私は担保内容が気になっています。現実的に第1回目で行くわけでは、その先はほとんど不可能なのです。そのほとんど不可能なものが何であるかという、次に建替えとかある程度応急的にやったものを将来建替えまで認めるようなことであれば担保はできると思うのですが。

(飯泉部長) そうですね。1回目やったから、最後、何が何でも改修でIs値0.6をやらなければいけないとなるとなかなか難しいかなと思います。今の制度で読めるか読めないか確認しないといけないのですが、1回目とりあえずそうやった上で、将来的に建替え、場合によって合意形成がうまく取れば建替えもありということも可能にできるかどうかというところがポイントかなと今思いましたので、その辺の検討もしていきたいと思います。

(加藤委員長) 基本的には最終的には完全に倒れないようにすればいいということなので、僕の個人的な意見としては、第2段階は建替えでも全く問題がないような気がします。それが今の制度で読めない

とすれば制度のほうを変えていただくというのが正しいかなという気はします。

(飯泉部長) そこは検討する価値は十分あるのかなと思っています。

(市古副委員長) 1点よろしいでしょうか。先ほどの上田委員のご発言とも関連して、「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」ですが、これは特に技術面に加えて金融面とかさまざまな営業補償、生活の支援、そういうあたりの話を、ある程度情報共有ではないですが、情報公開の取組みとセットのようなイメージもあると思うのですが、そういったものはあるのでしょうか。コーディネーターの方と都の担当者と、藤村委員等の技術面の専門家とか、そういった形で意見交換しながら、更にいい支援の仕方を模索していくという協議会や勉強会やネットワークといった仕組みなど。

(飯泉部長) 今そういう仕組み自体はありませんので、それぞれの専門の方が集まって今のような情報共有を図ったり、あるいはさらに良い案が出るような仕組みのようなものは、検討に値すると思っております。具体的にどういうことをやれるかというのはこの場では言えません、今のご意見も参考にいろいろ検討していきたいと思っています。

(林委員) 資料3-3の耐震化へのステップ図に戻るのですが、「まずは改修します」というものと、「建替え」というものがあるのですが、他に売却という選択肢とあると思うのですが。改修もできないし、建替えもできないから売却しようというのも選択肢にはあると思います。

(藤村委員) 売却しても既存耐震不適合の建物は残ってしまうわけです。

(林委員) 買ったところが新しく建てるということです。そういう意味では建替えになるかもしれませんが、これだと今住んでいる人が建替えをやるというのはあるのですが、売却して新たに買った人が新しいものを建てるという部分が見えてこないように思います。

(飯泉部長) そうですね。視点が、私どもは建物ベースで見てしまっていて、耐震化となると改修にするか、除却されてそのままか、あるいは除却されて建替えられるかということになるのですが、権利者というか、所有者ベースで見ると売却というのもあると思います。

(林委員) 先ほど加藤委員長が言われましたが、特定緊急輸送道路に耐震性がない道路が倒れて道路をふさぐのを防ぐというのが目的だと私は思っています。そうすると、売却というのはどこかには出て来ても良いのではないのでしょうか。買って何もしないというのはあり得ないでしょう。この資料は、現在の所有者、権利者の方の動きなのかなと見えるのですが。

(富永課長) 補足します。このステップ図の中では、以前、ステップ1のところでは一番下に耐震理解なしの中から売却という選択肢をつけよ

うかという検討はしたのですが、この中では売却しましたらステップの上のほうに進んでいくということで、これはあくまで所有者目線の図にはなっております。そういったところで、これは売却というところは反映されていない形ですが、そういった形でこれは作っております。

(本多委員) 今の話ですが、売却だけでは解決にならないわけですよ。その後、除却するのか、買い取った人が資力を元に改修するとかそういうことはあると思うので、だからその先がないと促進策という話にはならないと思います。

入れ込み方ですが、例えば⑤は耐震コーディネーターになっていますが、その中の1つとして、相談として、「あなたは耐震改修ができないのなら売却して買い取った人に除却してもらうとか、耐震化してもらうという話もあるのではないですか」というような持っていき方というのもあるのかと思います。そのように位置づけることはできるのではないのでしょうか。

(飯泉部長) そうですね。

(林委員) ステップ図を見ますと、費用負担というのはステップ6とかかなり後ろのところに出てきています。実際にやるとなると概算費用、1億かかるのか、それとも1000万で済むのか、その辺が大まかなところがわからないと先に進めないのではないですかと前回言ったように思います。そういう費用のところはステップ2、ステップ3あたりで入れたらどうでしょうか。

(富永課長) 今まさにそういった問題意識から、昨年度からの改修計画の作成の支援のアドバイザーということで開始しておりまして、おっしゃるとおり資料3-4で全体像を示した中で、中央あたりに「改修計画作成」とあるのですが、今ご指摘があったようなところは改修、補強設計という具体的な設計の前段階で検討できるようなアドバイザー派遣を昨年度から開始しております。これにつきましては大まかな費用ですとか、これは建替えも含めた案も粗々検討していただける制度になっております。こういったところの制度の普及や活用は今後図っていきたいと思いますが、こういったところが今あるということになっております。3案程度まで改修の方法ですとか、そういうところを計画的なところで提案しまして、相談できるようなものにはなっております。

(飯泉部長) ステップ4あたりでも費用の検討は恐らくしております。それでできそうかなということで具体の設計なりに進んでいって、実際どのぐらいかかるのかということで詳細を出していって、それがステップ6ぐらいのところ、実際にそれでふたを開けてみると、「そんなのでは話が違うじゃないか」ということもあり得ると思います。その辺のクリティカルな場面を想定したのがステップ6ということで、これは費用負担で書かせていただいておりますが、実際はもう少し早い段階でやっているということで理解してございます。

(宮川委員) 林委員の先ほどのご発言で売却という話ですが、東京都が買い取るという選択肢はあり得るのでしょうか。耐震化していない建物でしたら安く買えるのではないかと思うときに、情報をお持ちなのは東京都ですから、お金もなくて、藤村委員がおっしゃるように現実的には耐震化100%無理ということであれば、建物を買って耐震化して売却すれば、東京都が買って転売すればマイナスにはならないのではないかという気がするのですが。この耐震化へのステップ図のどこに落とし込むかということは別にして、現実的に耐震化への意思があまりなくて、そういう方はお金もないということだと思いますので、買って転売するというシミュレーションをしてもいいのかなと考えています。

(飯泉部長) 東京都が直接買い取るということは考えてはいないですし、姿勢としてはなかなかそういうところには踏み込めないのかなと思ってございます。

ただ、都も、私どもの局以外にもいろいろ所有地を持っていますので、例えば耐震化に資するような建替えを検討したいけれども、近くに移転をする用地がないという相談を受けた場合は、私どもの中で他局の所有地の情報を入手できますので、そこでマッチングというか、斡旋したりするような制度はありまして、そういうのを活用した事例は、少ないですが、あることはあります。そういう感じのところにとどまるのかなと思ってございます。

(加藤委員長) 私も最後は買い取るという選択肢もありかなと、実は思っています。要は手口としては、フェイズ1として「診断を完璧にやります」という話があって、今回フェイズ2として割と自然な形で設計、改修まで後押ししていく。そうした場合、おそらく歩留まりが当然あるんです。歩留まりが出てきたときに、最後の最後、どうしようもない建築物が残ってしまい、さてどうするかというフェイズ3のときには、もう1回議論しても良いのかなという気がしています。

ただ、安く買ってそれなりにペイするという話であれば、相談の中でコーディネーターズの中にディベロッパー的な立ち位置の人がもし入れば、民間でもできる可能性はあるし、ディベロッパーが入ったときにうまくそれを前に進められるような間接的な支援というのは多分今説明があったように東京都も多分できるような気がします。だから、フェイズ2の中でとりあえずやれるだけやって、なおも残ってしまった場合には最後の手段として検討の余地はあるかなと私も感じます。

(加藤委員長) 続けて良いですか。⑤の耐震コーディネーターズですが、作業としては結構しんどいです。物件毎に抱えている問題もケースバイケースだし、コーディネーターには、いろいろな職能が要求されてくる。それなりの体制を組んで、専門家を集めれば多分組

めると思うのですが、そこに参加する専門家がちゃんとモチベーションを維持しながら一生懸命やれる環境をどう作っていくのかというのが結構課題のような気がします。その辺はどのように考えていますか。

(飯泉部長) 制度をどのように作っていくかということもまだ具体的に考えていないものですから具体的なことは申し上げられないのですが、まず藤村委員が所属する東京都建築士事務所協会だけでは当然ないと思うのですが、やり方はいろいろご相談しながらやりたいなと思っています。検討していきたいと思います。

(加藤委員長) 構造的には一生懸命やればやるほどコーディネーターの方々は儲からず損してしまうようなことも考えられます。

(藤村委員) 必要性はあるのですが、この前見学会に行ったところは設計者が3人ぐらい提案しています。技術陣がものすごく動いています。物が難しいので住民の方が納得できる案まではいけず、やればやるほど逆に混乱が増すという側面もあるのですが、もう少し幅広く、例えば建替えとか、段階的耐震改修とか、幅のある提案ということでやれば多分答えは見つかると思います。今はあくまでもIs値0.6だと言っているので、部屋の中にブレースが入ってしまうとか、そういった状態になっているので、柔軟なコーディネーターという形の派遣をしていくというのはすごく賛成です。

(本多委員) 今東京都でも防災の関係でコーディネーター、アドバイザーを現地に派遣して少しやっていますよね。

(飯泉部長) やっています。

(本多委員) そういう事例の中からどういうニーズ、防災と耐震化は違うのかもしれないが、所有者なりが希望があるのかというのを勉強して生かしていくように具体化していくこともありかなと思います。

(市古副委員長) 分譲マンションなどですと既に民間の管理会社が比較的良好なプレイヤーだったりすることもあるとあって、管理会社にとっては動くことによって更に居住者というか、理事会と信頼関係がアップするとか、そういうチャンスとってくれる会社もあるかもしれないという気もしました。派遣は派遣なのですが、既存のステークホルダーの方がそこにはまるということも含めた話もあっていいのかなという気はいたしました。

それから、段階的改修の話ですが、これはもしかしたら名称を含めて修正というか、アイデアをもう少し出してもいいのではないかと。既に段階的改修というのは藤村委員含めて技術者の方がトライアルというか、チャレンジされている1つの方法論だと思います。それをきちんとリスペクトしつつ、加藤委員長からも緊急性ということをもう少し前面に出したようなネーミングにする。もしくは段階的という最終的には耐震改修でIs値0.6以上を満たすんだということがどうしても引っ張られてしまう可能性もあるので、例えば緊急安心改修とか、名前は要検討ですが、そうい

った名称を含めて検討したほうがPR性というか、緊急性ということを含めて適切かもしれないと思いました。

(本多委員)ここは一応「仮称」となっていますからね。ただ問題意識としては恐らく藤村委員のところは段階的と言いますが、もうそこで終わりというのがあるんだという、そういうお話があると思うんです。ただ東京都側としてはIs値0.6に持っていかなければいけないというところがあって、内容的にもまだ全体の意見は一致していないと思うので、その辺が一致すればそれにふさわしいネーミングが出てくるのではないかと思います。

(加藤委員長)「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」ですが、占有者に対して所有者が働きかけられるようにするというのは、占有者の背中を押すということだと思うのですが、背中を押されてやるぐらいの方なら多分自分でやっているような気もします。占有者に対する働きかけを行いやすくするような環境づくりとかツールみたいなものを考えていくという感じなのですか。

(富永課長)占有者に対してはまた後のご議論でも触れますが、そこら辺とのバランスもありますし、これから新たな促進策等があればそれを新たな材料として何かできるのではないかと考えております。

(上田委員)「⑦占有者の移転などに対する支援」についてですが、占有者の移転などに対する支援、これは先般この会議でも木造住宅密集地域の重点整備地域に関する住み替え助成なども参考にぜひこうしたものも入れていただけないかという話を申し上げたところ、ご検討いただきまして大変ありがとうございます。

それで、先ほどマンションという話もありましたが、店舗や事務所についても該当するようにしていただきたいのと、東京都全域において導入されるよう市区町村にも働きかけをぜひともお願いしたいと思います。

ここの部分は、実は結構これまで改修なされたビルでも相当ご苦労なされて、一部転居費用を持ってあげたり、いろいろなことが行われたのではないかと思います。私も実態はよくわかりませんが。そうすると、これは全体に言える話なのですが、こうやって助成とか支援制度を高めていくと、これまで自助努力で改修を行ってきたところに対する何らかのインセンティブではないですが、例えばですが固定資産税の減免の延長ですとか、都市計画税の問題ですとか、そういった何か自助努力で行ってきたところにも工夫ができないのかなという気はしております。

(宮川委員)「②耐震診断結果の公表をとらえた耐震化の推進」についてですが、3月末ぐらいに耐震診断していない建物をホームページで耐震診断をしていない建物を公表されたと思いますが、その結果、

効果があったのかどうかということがまず知りたいです。診断していない建物を公表したことによってその建物が診断に及んだか。もし効果があれば条例が第9条に定める公表制度ですとか、指示、指導とか、既にある条文がありますので、それらを実施して、その結果効果があったのかということ。また第9条の指示、助言というのはこれまでされていないという理解でいいのかということと、そうすると、今後していくにはどういう方策が必要なのかとか、その辺をご説明いただけるとありがたいです。

(事務局) 今のご質問ですが、都は平成27年2月から耐震診断未実施の建物につきまして、建築物の名称と所在地の公表を行ってございます。平成27年2月から3回に分けて341件につきまして公表を行わせていただきました。その結果、75件、22%が耐震診断の実施をしていただけたという次第でございます。

ただ、平成28年4月時点でもまだ未診断の建物が266棟残っていました。そこで特定行政庁に条例に基づく指示をしていただくように呼びかけを行ったところ、その結果約134棟につきまして耐震診断の終了や診断の着手に至ったという形で、約半数につきまして耐震診断が進んだという次第でございます。

(飯泉部長) 今のを簡単に言いますと、公表したことによって「じゃあやらなくちゃ」と思ってやった人も確かに結構いるのですが、それ以上に効果が実はあったのは、公表する前に所有者に我々は連絡を取って、「このまま診断をやらないと公表されてしまいますよ」ということを言ったり、指導、指示の文書も出したりしているのですが、そうした中で、「じゃあやるわ」ということで診断を実施していただいた人のほうが実はむしろ多かったと総括してございます。

診断の指示のほうはそういったことで未実施の公表と併せて結構やってきたのですが、その先の耐震改修、あるいは建替えも含めた耐震化への指導や指示というのはこれまで体系的にはやってきていない状態です。どちらかというところローラー作戦、個別訪問に行って、やってくれませんか、助成制度はこういうことがありますということで働きかけをしてきてございます。それが今まで中心になってございます。

(宮川委員) 耐震診断の時点での公表は建物名と住所でしたか。

(飯泉部長) はい。

(宮川委員) 次に、今ここに記載されている第9条のもう一步踏み込んだ公表となるとどういったことを想定されていますか。ビル名ですか。それともそもそもその規定がないのでしょうか。

(富永課長) ここで挙げているのは条例とは別で、耐震改修促進法で義務づけ、東京都特定緊急輸送道路に同じく該当するようにさせておまして、これは耐震の診断の結果の公表ということで、診断を行っている人でも診断が例えばIs値0.6以上あれば耐震を満たしている形になりますが、診断を受けたけれども満たさない数字とい

うところもその数字と併せまして建物名、位置等は公表されることとなります。今準備を進めているところでございます。ですので診断をしていないから公表ということではなくて、診断を受けた結果耐震性があるかないかということが公表されるという違いがございます。

(宮川委員) 次の議題になってしまうかもしれませんが、もし仮に耐震化100%進むのは難しいということであれば、都民にとってもどのビルが耐震化していないということは重要なのではないかと思います。なので、公表がもし効果があるとするならば公表していくという方向になるでしょうし、公表の仕方も、建物名のみ、住所のみでできるのかということ、情報公開という観点からもどのような公表の仕方が適切なのかという点については何かお考えはありますか。

(富永課長) 法に基づく公表につきましては、公表している事項等々定められておりますので、リストのような形で公表することを今は考えております。

それで、今条例に基づきまして、ホームページで行きますと、交差点ごとの耐震化率ですとか、対象の建物棟数ですとか、路線ごとということ東京都のホームページでより詳細に出しているところもありますので、そこら辺が今後発展的に改善して公表につなげられるのかというのはまた今後検討していくことだと思います。まず基本的にはリストで出る形になります。その後につきましては引き続き検討したいと思っています。

(加藤委員長) 今の議論は公表というのを促進のツールとして捉えるか、もう少し厳しくペナルティとして与えようとするのかという、そういう話ですか。

(宮川委員) 両方です。

(加藤委員長) いい感じのバランスを探るべしという話ですか。

(宮川委員) そうです。

(加藤委員長) 外国などに行くとマル適マークではなくて、マル不適マークのような、「この建物は危険です」というシールが貼ってあるところもありますが、それは完全にペナルティだけなんです。

(飯泉部長) 情報公開は大切で、私どもも第1回検討委員会でご紹介したかもしれませんが、路線別で色分けして耐震化率を出したりしているのですが、個別の建物がどうか、個票では見えますが、例えば地図化すべきかどうかという議論も多分あると思います。いろいろ行政の取り組みとしてやっていく上で、不利益の方法として考えられる、具体的に言うと耐震化されていない方についてはそのようになるのですが、1つの考え方としては、法に抵触するとかそういうことは全くないと思うのですが、必要最低限で対応するということもありますので、その辺のバランスも含めてどこまで積極的な公開ができるかというのは検討していきたいと思っています。

(宮川委員) 第1回で示していただいた「この道路は何%耐震化が進んでい

ます」と色分けになっている資料だと思いますが、耐震化率というお話について、現実には仮に99%進んだとしても、大きい建物が1つ倒れてしまったら道路は閉鎖されてしまうわけで、そういった観点からの検討はいかがでしょうか。

(飯泉部長) 私どもも最終的な目的は特定緊急輸送道路の通行機能を確保するという事です。耐震化率が100%になれば一応確保されたということはわかるのですが、そこまでに至る間、通行機能はどのくらい行っているのかというのを数字でわかるようにできれば一番良いとは思っております。なかなか解はないのですが、要は見える化として、そういうこともできないかどうか。本当に知りたいことの見える化についても視野に入れていろいろと考えていきたいと思っております。

(市古副委員長) ありがとうございます。今資料3-5に基づいての議論ですが、時間の関係も気にしなくてはいけない時間帯に入ってしまったので、ここから公開議論を一旦打ち切らせていただいて、冒頭で事務局からもご説明がありましたが、非公開資料に基づく意見交換を行えればと思います。一旦傍聴人の方につきましてはご退席をお願いいたします。

※資料3-6の説明及び意見交換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。
--

議事(2) 検討委員会報告案の構成(案)

(加藤委員長) 準備ができましたので、それでは最後の議題について、資料3-7の説明をよろしく願います。

(事務局) 資料3-7をご覧ください。こちらは特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に促進に向けた検討委員会の報告案の構成になります。最終的な報告案としてとりまとめていく項目のイメージを今回提示させていただいています。

4項目に分けさせていただいておりますが、項目だけ読み上げさせていただきます。「1 これまでの都の取り組みと耐震化の状況」、「2 耐震化の促進に向けた新たな視点」、「3 耐震化に向けた更なる促進策」、「4 更なる促進策の実現に向けて」という形で、3と4につきましては今回皆様方からいただきました検討結果に基づきまして更に構成を考えていきたいと思っております。以上になります。

(加藤委員長) ということですが、いかがでしょうか。

次回、この構成に基づいて文章化されたものが出てくるというスケジュールですね。

(飯泉部長) そうです。ポイントですが、メインになっているところは「2 耐震化の促進に向けた新たな視点」以下の部分でして、特に「3

更なる促進策」という項目では、それぞれの策の必要性や、「どうあるべきか」という検討は出てくると思います。先ほどまで議論していた議論3-6の法的な観点とか、そういった部分は少し記述が厚くなると思うのですが、それを「3 更なる促進策」の中で一律で入れるケースもあります。また3 更なる促進策」と「4 更なる促進策の実現に向けて」の間に1章立てて作るというケースも考えられるのですが、その場合は多少規制のような内容になりますので、そういった表題になってくると思うのですが、それが見せ方としていいか悪いか、望ましいかどうかという議論もあるのかと思います。

(加藤委員長) 促進策の中に規制的な、あるいはペナルティ的なものもあるし、誘導とか支援をしていくというのがある。その3種類のものを合わせて促進策と捉えて今は入れているということですね。

(林委員) これを見ますと、耐震改修工事しか考えていないように私は受け止めてしまいます。先ほど言ったような建替えですとか、そういったものも含まれていたほうがいいのかと思います。

(飯泉部長) そうですね。見えるように。

(加藤委員長) たしかにそうですね。耐震化推進条例という略称にももちろんなっているのですが、今回の場合は特定緊急輸送道路の交通機能を確保するというのがメインの目的なので、そこを主軸に書いていけば耐震改修も建替えも同じ意味を持っているということですね。

(飯泉部長) そうです。

(宮川委員) 今までの議論でも出ていましたが、この対策をずっととやっていることはできなくて、差し迫っているという状況を少し具体的にわかるような報告になるといいかなと思います。時間的な問題です。緊急性という話が結構出ていたと思います。

(飯泉部長) わかりました。

(加藤委員長) 緊急性、それから周辺へのご迷惑という、ものすごく大きな影響があるので重要性と。だから、1の前振りか、さらにその前の「はじめに」のところで強調されるといいかもしれません。

(飯泉部長) わかりました。

(上田委員) この報告書の位置づけですが、今回いろいろな建替え等の意見がありましたので、委員会の報告としてはそういう意見もあったということはどんどん盛り込んでいただければいいと思うのですが、結果的に条例改正という話になった場合にはどういう流れになってくるのでしょうか。そこだけお聞きしておきたいのですが。

(飯泉部長) 最後に、「報告」として委員会としてまとまったものを東京都が受け取って、それを参考に施策をやっていくという形になります。受け取った後、パブリックコメントで都民からも意見を貰おう

かと思っているのですが、それも含めて東京都としてどうするかということなので、東京都として再度そういったことを踏まえて何かをまとめるということは今のところ考えていなくて、具体的な予算要求とか、例えば条例を改正する必要があるれば条例化の検討に反映させていくことになろうかと思えます。

(上田委員) 次年度以降ですか。

(飯泉部長) そうなります。

(加藤委員長) これは資料集として別途、今回かなり貴重な実態とかアンケート調査も出ているので、そういったものは資料集として合本されるのですか。

(飯泉部長) それも中に入れたいと思っています。

(加藤委員長) 「4 更なる促進策の実現に向けて」はこの先をにらんでということですね。

(飯泉部長) そうです。先ほど加藤委員長がおっしゃった次のフェイズにもつながるような形で書ければ良いと考えています。

(加藤委員長) そうですね。文章ができ上がった後に、次回の検討委員会でその頭出しを少し議論して、上乘せしていけるといいですね。

(飯泉部長) わかりました。

(加藤委員長) 他にいかがでしょうか。委員会としては、基本的な構成はこれで大丈夫かと思えますので、この構成で報告を文章化していただいて、次回判断していくということにしたいと思えます。

時間を延長しましたが、本日の議題は以上です。全体を見渡して何か言い忘れたことがもしあれば。よろしいですか。では長時間、どうもありがとうございました。一旦マイクをお返しいたします。

(富永課長) 次回の検討委員会の予定につきましては、事務局といたしましては2月に行いたいと考えております。日程については後日調整させていただきますのでのよろしくお願いいたします。

本日お忙しいところたくさんのご指摘をいただきましてまことにありがとうございました。これで第5回の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閉会いたします。どうもありがとうございました。

以上