

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6回）
議事録

日時：平成30年3月9日（金）9時00分から12時00分まで

場所：東京都 第二本庁舎 31階 特別会議室 22

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）
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）
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）
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 2名

欠席者：

【委員】

本多教義 委員（弁護士 本多法律事務所）

【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

（富永担当課長）皆様、おはようございます。定刻になりましたので、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6回を開催させていただきます。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。どうぞよろしく申し上げます。なお、本日は本多委員につきましては欠席の連絡を受けております。

まず議事に入る前に、本日はプレスも入られております。カメラ取材は冒頭のみとさせて頂きまして、ペン取材は委員会終了までオープンとさせて頂きます。

それでは、まず資料の確認をさせて頂きます。議事次第と、資料1-1、座席表、資料1-2、議事録、資料2-1、検討委員会の進め方、資料2-2、耐震化に向けた更なる促進策、資料3-1、素案の概要になっております。もう1つクリップでとめております、こちらは非公開資料となっておりますが、資料2-3、資料3-2になっております。机上には東京都耐震改修促進計画がございます。以上、お揃いでしょうか。

では恐縮ですが、カメラ撮影の方はここまでとさせて頂きます。よろしいでしょうか。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、委員会設置要綱の規定のとおり、本委員会は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2-3と資料3-2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頂いております。資料2-3と資料3-2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号に規定します「（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、加藤委員長にご判断頂きたいと思っております。

（加藤委員長）資料2-3、資料3-2ですが、ここは指導・助言、指示、規制、特に規制などの内容がありまして、委員の間での活発な意見交換をしていきたいと思っておりますので、今回の場合は非公開にすることが適当ではないかと考えます。

（富永担当課長）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、議事（1）耐震化に向けた促進策について、資料2-1と資料2-2の資料の説明をまず事務局から行い、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頂き、非公開資料2-3を用いて意見交換を行います。その後、資料3-1、3-2について事務局より説明を行いまして意見交換を行って頂きたいと考えております。なお、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頂きます。その後、意見が出尽くしたところで、改めて公

開で再開させて頂き、意見交換を行います。このような流れで考えておりますが、よろしいでしょうか。

(加藤委員長) そうしてください。

(富永担当課長) それでは、次第に従って進行させて頂きます。

まずは前回議事の確認をさせて頂きます。

(事務局) それでは、資料1-2をご覧ください。委員の皆様には事前にご確認頂いております資料ですが、既にホームページで公開している第5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頂きます。よろしく申し上げます。

(富永担当課長) これについて何かご意見等はございますか。よろしければ、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。どうぞよろしくお願いいたします。

3. 議題

(加藤委員長) よろしく申し上げます。今日は最後から2番目の会議になります。最終回は最後の調整とりまとめという形で進めていきたいと思っておりますので、そのつもりで今日は実質的な中身についてしっかりと議論していきたいと思っております。

それでは早速議題に入っていきたいと思っております。次第を見ていただくと今日の議題は2つあります。1つは「耐震化に向けた更なる促進策」、これがメインの部分です。2つ目が「検討委員会報告の素案」ができております。これは最終回に向けて皆さんにコメントをいただくという形で進めてまいりたいと思っております。

まず資料2-1から2-2まで事務局より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について

(事務局) それでは議題の「耐震化に向けた更なる促進策」の案について説明させて頂きます。資料2-1から2-2までまとめてご説明させて頂きます。

まず資料2-1ですが、こちらは検討委員会の進め方(案)でございます。今まで第1回から第5回まで進めてきておりまして、今回は第6回に当たります。本日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「検討委員会の報告(素案)」の検討をさせて頂きたいと考えてございます。

また引き続き第7回ですが、事前にご案内してはおりますが、平成30年3月28日に予定をさせていただいておりますが、報告(案)の検討という形で、引き続き検討委員会の報告(案)について検討していただければと思っております。

続きまして、資料2-2、こちらが「耐震化に向けた更なる促進策(案)」です。項目いたしまして今回8項目上げさせていただ

ています。前段の4項目については公開させて頂きながらご討議をいただく内容になってございます。後半の4項目につきましては規制の部分もございまして、先ほどのとおり非公開とさせて頂きながらご説明をさせて頂きたいと思っております。

項目は8項目ございまして、1番目の「継続的に助言できる仕組みの整備」、2番目に「個別訪問時における耐震改修事例の情報提供」、3番目に「耐震改修費用に関するデータの情報提供」、4番目に「段階的な耐震改修の推進」、次からが非公開でございますが、「耐震診断結果の公表による耐震改修等の促進」「建物所有者への指導や指示などの実施」「占有者の責務の位置づけ等」「占有者の移転費用等に対する支援」についてご説明させて頂きたいと思っております。

1ページめくっていただけますでしょうか。こちらが「継続的に助言できる仕組みの整備」ということで、都が建物所有者が抱える相談や悩みに対して専門的な見地から助言を行うため、アドバイザー派遣制度を創設しまして所有者の取組を支援していきます。しかしながら、派遣終了後でも耐震化をどのように進めてよいのか所有者が理解していらっしゃる場合もございまして、取組が停滞してしまうという状況も少なくございません。その面を解消するために、建物所有者が抱える課題を的確に把握し、助言を行うのに適した専門家を検討・判断した上で耐震化が実現されるまで継続的に助言を行うことができる仕組みの整備について今回検討させて頂いてございます。

仕組みのイメージでございます。左側はもともと東京都にございます耐震化アドバイザーの制度になってございます。所有者の方が右下の総合相談窓口の機関に派遣要請された際に、総合相談窓口からアドバイザーの派遣依頼をしましてアドバイザーを派遣するという形で、所有者の相談の内容ごとにアドバイザーを要請することが必要な形で、その都度行っているという仕組みでございます。

右側のほうに、既設の制度を活用しまして継続的に助言を行う仕組みの例という形で書いてございますが、今までとは違しまして、アドバイザーが継続的な対応を行うことによって所有者に寄り添った形で継続的に助言ができるような仕組みを作りながら、また状況に応じて弁護士やファイナンシャルプランナーなどの派遣を総合相談窓口のほうにアドバイザーが要請することによって別途派遣するような仕組みを今回考えてございます。弁護士やファイナンシャルプランナーはもともとの仕組みの中でも派遣することができたのですが、建物所有者の方がそこまで仕組みのことを理解していらっしゃる方が少ないこともございまして、今回このような形の仕組みの整備をするという形で提案させて頂いています。

1ページめくっていただけますでしょうか。こちらは「個別訪問

時における耐震改修事例の情報提供」ということで、今までも東京都におきましてはビル、マンションの工法の事例紹介をしてございました。また年2回、耐震キャンペーンを行い、現場見学会等も行っております。耐震化の成功事例も非常に多くございますので、そのあたりの情報提供をする仕組みも必要ではないかということ、その情報提供する資料をリーフレットなどにまとめまして、個別訪問時の説明の資料として積極的に活用しながら耐震改修の取組につなげるというものがこちらの内容となっております。

1ページめくっていただけますでしょうか。こちらは「耐震改修費用に関するデータの情報提供」になっております。平成23年度から平成28年度までの6年間において耐震改修等の助成の件数については既に796件助成を行ってきております。また平成28年度に実施しました個別訪問に際しまして、建物所有者からの意向につきましては75%の建物所有者の方が耐震改修に要する費用の負担が大きいと回答されています。また改修工事費用については関心が非常に高いということもございます。これまで都が把握している改修工事費に関するデータを集計しまして加工を行い、比較検討した上で情報提供するというのを今回させていただければと思っています。

把握した特定緊急輸送道路の耐震改修工事費に関するデータのの情報提供ということで、左下に吹き出して書いておりますが、情報提供データの例という形で、以下の切り口から算出した1㎡当たりの耐震改修工事費の分布図という形で、場合によっては建物用途別、建物規模別、改修前のI s値、またクロス集計した形でも情報提供できるのかなと思っています。

またその一例としまして、右側に情報提供データの例ということで、こちらは改修前I s値と1㎡の耐震改修工事費の分布図ということで、横軸に改修前のI s値、縦軸に耐震改修工事費の平米単価のグラフを、サンプルになっておりますが、出してあります。このあたりを出すことによって所有者の方が費用負担がどれぐらいになるかということをご想定できるようにイメージがつくようなものを情報提供させていただければと考えています。

1ページめくっていただけますでしょうか。こちらが「段階的な耐震改修の推進」です。I s値0.3未満の建築物を中心に1回の工事ではI s値を0.6以上実現することが困難な建物も非常に多く残っている次第でございます。また、I s値0.6以上とする最終工程の実現の担保の懸念から段階的改修の導入を行っていない自治体が多く、助成を行っている自治体は5自治体となっております。段階的改修によってI s値0.6を満足しなくてもI s値を上昇させることは特定緊急輸送道路の機能を確保する上でも非常に有効であると考えてございます。そのため、段階的改修を促進していくためには、その利点などを建物所有者に周知すると

ともに、段階的改修に対しても助成を行うよう区市町村に働きかけるとともに、所有者にもその制度の周知を行っていきたいと考えてございます。

下の図ですが、まず最初に東京都といたしましては段階的改修の促進に向けたガイドラインの作成を行いながら、それを区市町村に助成制度の創設に向けた働きかけを行っていきたいと考えています。それに基づきまして建物所有者にも助成制度の周知を行いながら対応をしていきたいと思っています。

右側の図でイメージをしていただければと思いますが、段階的改修というのがどのようなものかということで、これはあくまで例示でございますが、耐震化の前のI s値が0.15だとしますと、震度6強の場合には約30%の確率で建物が倒壊する可能性があると言われております。I s値が0.3以上の改修をして頂きますと、倒壊による道路閉塞の可能性が低くなります。これが数%ぐらいの確率になるということで、安全も徐々に高まってくる。ただしそれでも倒壊する可能性はゼロではございませんので、最終的にはI s値0.6以上に改修することで助成を引き続き行っていきたいと考えておりますが、このような取組を今回考えさせていただければと思っています。

以上が説明になりますが、事前に今日ご欠席の本多委員から意見を伺ってございます。

まず「継続的に助言できる仕組みの整備」につきましては、「継続的に助言できるアドバイザーについてはある程度そのアドバイザーが対応できることが望ましい。それでも難しい場合には弁護士やファイナンシャルプランナーが対応することが望ましいのではないか。東京都で説明できる資料を作っておいて、事前にアドバイザーへの研修会等を実施することがよいのではないか」という形でご意見をいただいております。

また、「いきなり弁護士やファイナンシャルプランナーではなくて、まずはアドバイザーのほうで一義的に説明をした上で、弁護士やファイナンシャルプランナーといった更なる専門家についてご説明をするような仕組みがよいのではないか」というようなご意見をいただいております。

また、「個別訪問時における耐震改修事例の情報提供」と「改修費用に関するデータの情報提供」につきましては、「ホームページで公開する資料として標準的な流れがわかる資料が必要なのではないか」というご意見。

また「自分が所有する建物が平米単価や工法を入力したら大まかな改修費用がシミュレーションできるものがあると更によいのではないか」というご意見。

「自分に置き換えた場合のイメージができるような資料があるとよろしいのではないか」というご意見をいただいております。

また「段階的な耐震改修の推進」につきましては、「段階的改修

の考え方というものをまず決めなければいけないということ、できないならば考えなければいけないが、なぜできないかを検討する上で段階的改修の整理をしっかりとすべきではないか」というご意見をいただいています。

一方で、「耐震改修をするメリットや補助金のことをアドバイザーや建築士、ファイナンシャルプランナーのほうでうまく説明ができるようになれば、お金をかけたほうが良いということも逆に提案をすることで段階的改修に結びつけなくても、うまくアドバイザー等が説明することによってそのあたりも解消できるのではないか」というご意見をいただいています。

以上になります。

(加藤委員長) どうもありがとうございました。4つご提案があって、このうちの3番目は今回新しく出てきたものですね。1、2、4についてはこれまで議論を積み上げたものの一応の政策としてのアウトプットが出てきたということかと思えます。それでは、資料2-1、2-2についてご質問、コメントをお願いいたします。いかがでしょうか。

(市古副委員長) 段階的改修のところで、このように2段階に分けてI_s値0.6を達成したという事例は現状として本当にあるのでしょうか。前回、藤村委員からも相当これは限られたというか、厳しい話ではないかというお話もあったかと思うのですが、そのあたりはいかがですか。

(事務局) 事例はあります。ただし、そんなに多くはないということがございます。杉並区で1件事例がございます。大田区のほうでも1件検討されているという事例がございます。その程度になっている次第です。

(藤村委員) よろしいですか。私どもも何件か段階的耐震改修で評価を出しているのですが、1段階目は必ず評価を出したときにやるのですが、2段階まで進んだという事例は本当にございますか。1段階目まで行っているというのはあると思うのですが、2段階目まではなかなか行っていないのではないかと思います。いかがでしょうか。

(事務局) 1件につきましては工事が終わっているという話を聞いています。杉並区の場合です。

(藤村委員) 1段階が終わって、2段階目まで。そうすると1段階と2段階の間というのはどんな期間をかけてやったのでしょうか。

(事務局) すみません、そこまでは把握できていないので、後ほどご説明させていただければと思います。

(林委員) 以前から言っていることですが、どうも耐震工事にスポットが当たっているのではないかと前々から思っています。この委員会の趣旨は特定緊急輸送道路に建物が倒壊して道路が使えなくなるのを改善しようということですから、もちろん耐震工事をするというのがありますが、建て替えをしたり、耐震改修もできない、建

て替えもできないのであれば売却をして新たに買ったところが新しい耐震改修の建物を建てるというのもあるかと思うのですが、その辺がこのチャートといいますか、よくわからないといいますか、耐震工事にどうもスポットが当たっているのではないかと思います。

それから、アドバイザー、建築士など書いてありますが、具体的にはどういう方なのでしょう。耐震工事だけでなく、建て替えや売却への対応もできるアドバイザーを考えていらっしゃるのか、これを聞きたいのですが。

(事務局) 今現在こちらで想定させていただいているものに関しましては既存の建築士を含めたアドバイザーを想定させていただいています。

(林委員) 「含めた」というのは建築士以外にどういう方がいらっしゃるのですか。建築士の方で今言ったような耐震工事以外の建て替えや売却に対応できるのですか。

(事務局) もとものアドバイザー制度も建築だけではなくて、弁護士やファイナンシャルプランナー、または再開発プランナーといった方々もアドバイザーとして登録はされていますので、そちらの方をうまく使えばいい仕組みなのですが、今現在のアドバイザー制度の中ではなかなか弁護士の方であったり、建築士以外の方のアドバイザー利用が非常に少ない状況でございますので、そのあたりをしっかりと対応できるような形を考えたいと思っています。

(加藤委員長) 議論の仕方として、「継続的に助言できる仕組みの整備」「個別訪問時における耐震改修事例の情報提供」「耐震改修費用に関するデータの情報提供」「段階的な耐震改修の推進」の順番でやりたいと思います。「段階的な耐震改修の推進」というのは非常に重要なので後に回して、まず林先生のは「継続的に助言できる仕組みの整備」の話ですので、「継続的に助言できる仕組みの整備」から詰めていきたいと思っています。

今の話は基本的には耐震改修を前提で行くので、建築士さんがトータルアドバイザーのような形で最初に入っていくという形を取っているのですが、物件によっては建て替えや売却への展開のほうの実はいい可能性もあるのですが、建築士だけでは若干力不足である可能性があるのではないかと、そういうニュアンスですね。

(林委員) まあそういうことです。力不足と言うと言い過ぎかと思いますが、もちろん建築士の方は専門のところはカバーできるのですが、それ以外の選択肢があるところがうまく所有者の意向なども伝わらない、逆にこういうものがあるという提案もできないのかなと思います。

(事務局) 今回の既設の制度活用という右側の図でございますが、もともとアドバイザーが派遣をされる、建築士を含めたベースが多分一番最初は建築士になってしまうと思うのですが、そちらのアドバイザーを派遣するのですが、なかなか建築士だけでは対応できないところも非常に多いということも想定されますので、その際には

自分の不得意な部分につきまして別のアドバイザーの方を建築士の方が窓口にご相談いただいて、左側に流れていく派遣依頼を、弁護士などと書いてございますが、そちらの方を活用して一緒になって対応して頂きたいという形の仕組みを考えてございます。

(加藤委員長) 資料の右側の上のアドバイザーというのが全体をアドバイスする、コーディネートする人で、その人を中核にしながら必要な専門的なアドバイスを受けられる人を改めてトータルアドバイザーが選定して話をつないでいく、そういう形をイメージしているということですね。

(事務局) そうです。点線で書いている部分も残っています。もともと点線の部分というのは既設の仕組みでございますので、こちらを発展させたというか、もともとアドバイザーというものがどちらかという単発で対応していたということもございますので、今後アドバイザーの方が継続的に建物所有者に寄り添った形で対応することで、より悩みをしっかりと聞き取りを行っていただいた上で、足りない部分については別なアドバイザーを要請するという形で対応させていただくという仕組みを考えてございます。

(飯泉部長) 補足させてください。ご意見ありがとうございます。今神谷が申しあげました何が一番違うのかといいますと、既存の制度、左側のほうは所有者からの要請、「こういうことについて教えてくれないか」ということについて、まずは建築士が行って対応している。主に今までの工程ですと耐震診断が9割以上行きましたが、耐震診断の相談が結構中心で、その後、改修工事、あるいは建て替えも含めたものに移行するのですが、その中でどちらかというアドバイザーの方も言われたことに対応するにはどうしたらいいかということやってきたのですが、そこにコーディネーター的な役割も担っていただいて、単に相談されたことだけではなくて、最終的に耐震化改修、または建て替え、この制度自体も改修工事だけに限ったものではなくて、建て替え、場合によってはどこかに移っていくということも当然ながら入っておりますので、そういったもろもろの最終的な耐震化ができるようにするにはどうすればいいかということで、建築士の方、アドバイザーの方にもそういうことを考えていただいて、当然そうすると建築士だけでは対応できないので、窓口機関に相談して、どういう技術を持った専門家の方を派遣していけばいいか、それを建物所有者に橋渡しをすとか、連絡を取って、そういったことで耐震化まで面倒を見ていくというようなイメージを持っております。

(加藤委員長) 上のアドバイザーはホームドクター、下が専門医、そんな感じで、そういう意味では今までの左側の建築士を中心とするアドバイザーよりもいろんなことをしなければいけないというのが上の段のスーパーアドバイザー的な人になってくるということなんですね。先ほどの本多先生のご意見だと、アドバイザーの講習会が必要とおっしゃっていましたが、今までの仕事の内容よりも

う少し幅広にアドバイス、コーディネートをしていかないとうまく機能しないので、多分講習会が必要なんだろうなということをおっしゃっているのかなと思うのですが、そういう意味では林先生のご指摘のあった耐震以外の相談にもちゃんと乗ってつないでいくというようなものがこの上の段のスーパーアドバイザーには求められているのですが、実際のところはどのようなのですか。

(藤村委員) 私はそのこのところではなくて、「継続的対応」という部分に興味があると思います。今まではどうしても1回行って「もう来なくていい」と言われると、そのままになってしまうんですね。今回いろいろ段階的耐震改修とか選択肢が広がるので、1回で提案が終わっているのが、さまざまな提案ができるので、ここの部分が大いのではないと思います。ただ、どういう方法論で継続的対応ができるのかというのがもう少し見えてくると非常に意味のあるものになるのではないかという気がいたします。

(加藤委員長) そのあたりのイメージはいかがですか。

(飯泉部長) それは建物所有者にこういうこともやりますよということで都から逆にアピールをしないといけないと思うんです。あらかじめ何か相談対応いたしますと言うだけではなくて、この制度で継続してさまざまな課題にそれぞれの時期にというか、その都度継続的に対応していくとこともできる仕組みなんですということを引きちんと制度化して所有者に対してアピールしていく。それをわかった上で所有者も依頼をしていただくということが必要なのかなと思っていますので、今までのアドバイザー制度と違うんだということを実行していく必要があるのかなと思っています。

(加藤委員長) ということですが、どうぞ。

(宮川委員) 先ほどの本田委員のご意見にもありましたし、加藤委員長のお話にも出ていましたが、私もいろんな方と色々な分野で専門家と連携することがありますが、コーディネーター役というのが一番大変です。この委員会に出て私もほかの委員の専門分野については「ああそうだったんだ」と思うようなことが多々ございました。ですから、アドバイザーに弁護士が入るということはとてもうれしいことですが、ぜひ都の方向性のある程度まとめた資料などを作成して頂いて、今どういう感じでコーディネーターやアドバイザーを派遣するのかという話になっていましたが、方向性を明確にさせていただいて全体を理解しやすいような資料や講習は必ず必要かなと思っています。

ことに弁護士の分野で言えば、この分野は結構マニアックかもしれないので、耐震化のみをやっている弁護士さんはいないと思うのですが、通常賃貸借や明け渡し、開発に関わる弁護士はいると思いますが、少し視点が違う部分がございますから、ぜひ東京都の方向性を明確にした資料があると入りやすくいいかなと思います。

(加藤委員長) アドバイザー向けの「アドバイザーの心得」のようなものが

あるといいということかと思えます。

(宮川委員) そうですね。

(加藤委員長) 今のスーパーアドバイザーは負担が重いというお話が含まれていたと思うのですが、私もそうかなと思っています。非常に負担が重いのでスーパーアドバイザーになれる人というのはセンスを事前に鍛えておかないといけないし、かなり手間暇がかかります。一生懸命やればやるほど赤字になっていくという構想になってしまうと結局は機能しない仕組みになってしまうので、そのあたりは少し気を遣いながら制度化していくことが必要かなという気がしました。

これは建築士的にはどうなのですか。恐らく建築士の方が中心になってくるとは思うのですが、ちゃんと最後まで継続的に面倒見切れるかどうかということですが。

(藤村委員) この対応というのはかなりマンパワーもかかるし、小さい事務所さんに見れば継続的にやりなさいというのはかなり負担です。ですから、何か仕組みを考えてやらないと難しいですし、建築士も自分の能力は限られている部分があるので、いろんな人と連携してこれを対応していく、一人ではなくて連携した対応、当然建築士ではないほかの方との連携というのは必要ではないかと思えます。

(加藤委員長) そうですね。だから右側の総合相談窓口の機関にスーパーアドバイザーが派遣要請と書いてあるのですが、総合相談窓口のスーパーアドバイザーをきちんとバックアップする機能を少し分厚くしていかないとうまくいかない可能性もあるかなという感じがします。

(上田委員) 例えば東京商工会議所の経営指導においては、窓口でのファーストコンタクトの際に各種相談サービス一覧を渡してしまうんです。「今日は私に対応していますが、他にもこんなサービスもございます」という資料を提示しながら説明できるようにして、建築士の方がすべて対応しなくてはならないと悩み、負担に感じることなく、お客様のほうにもある程度考えていただけるようにするのがよろしいのかと思えます。

(加藤委員長) そうですね。それも含めて具体化するときにご検討いただければと思います。

災害復興まちづくり支援機構というのがありますが、絡まれているのですか。これは議事録に残ってしまうからあれですが、災害復興まちづくり支援機構というのがあるって、災害復興のときに士業（さむらいぎょう）の方々がいろいろな支援できる可能性があるだろうということで東京都で協定を結んでいます。その中には建築士の方も入っているし、弁護士も入っているし、中小企業診断士も入っています。「士」とつくおおよそ大半の業界の人は皆さん協会として多分絡んでいます。そういうところとの連携も考えてみるといいかなと。これはあくまで今思いついたアイデアレ

ベルではあるのですが、そうするといろいろな専門家が協力してくださればですが、いろんな専門家が後ろでちゃんと控えていて、しかも災害復興や防災に関心がある人が参加されていますので、もしかするといい形の関係が作れるかなという気がいたしました。ほかに「継続的に助言できる仕組みの整備」についていかがでしょうか。

(市古副委員長) これはぜひ言うておいていいかなと思いますが、継続的ということの関係で、アドバイザーの単価設定みたいなものも当然適切な価格に見直していくということも必要かと思うのですが、そういうことも含めてということでもよろしいですか。

(飯泉部長) 先ほど来ご意見をいただいております、コーディネーター役が一番大変だし、建築士の人も本業がある中でやっていかなければいけないということで、まず私どもで建築士の団体、藤村先生がご所属のところも含めて相談をいろいろさせていただこうと思っております。その中で私どもが考えていることがすんなりは多分できないことも出てくるかと思っておりますので、それに対してどのようにしたらいいか。当然ながらこちらから依頼なりするわけなので、費用も含めて考えていかないといけないですし、先ほど藤村先生もおっしゃっていましたが、総合相談窓口のフォローもやっていかなければいけないので、そこをどうしていくか。あるいはコーディネーター役としての自覚を持っていただくので、ここでの東京都の考え方をお示ししたり、あるいは少し技術的な幅広い分野の講習をしたりということで、その辺もパッケージで考えていかなければいけないのかなと思っておりますので、来年度以降そういうことで、そんなに時間をかけてはならないと思っておりますが、検討していきたいと思っております。

(加藤委員長) よろしくお願ひします。

それでは「個別訪問時における耐震改修事例の情報提供」をお願いいたします。リーフレットを拡充するという話かと思ひます。いかがでしょうか。これは特にございませぬか。

(藤村委員) アドバイザーに行ったときに自主的にいろいろな資料を持って建物所有者のところに行っているのですが、そこら辺をもう少し体系的に作ったものをお届けするというのはすごく意味があつて、今東京都さんで作られているものは特定緊急輸送道路用と少し違ふんです。一般のある程度敷地に余裕のある建物を補強するという技術のものがかなりたくさんなんです。特定緊急輸送道路というのはもう少し難しさがあつて、そういうところを紹介するような、そこに適する技術を集めたような資料を作るといふのは非常に意味があると思ひます。

(加藤委員長) 問題のタイプ別の標準フローみたいなものがあるといいということですね。それと合わせて「アドバイザーの心得」のようなものがあるといいということだと思ひます。よろしいでしょうか。では次、これは新しいところです。「耐震改修費用に関するデータ

の情報提供」ということで、耐震改修は金がかかりすぎるという思い込みをまずなくしてもらおうというようなイメージでしょうか。

(飯泉部長) まず考える最初の段階だと思いますが、一体どれぐらいかかるのだろうという目安をつけてもらうイメージですね。右下の分布図もかなり広がりはあるのですが、「大体このあたりの範囲かな」といったことをあらかじめわかってもらうことが先決かなと思ひまして、これを積極的に出していきたいと思っています。

(加藤委員長) ということですが、どうでしょうか。

(藤村委員) このデータを見たときに、所有者さんは「こんなにかかってやめようかな」と思います。一番上の目盛りが平米10万円です。大体耐震改修の上限は平米10万円で、新築の3分の1ぐらいが上限、もっと高いものの中にはあるのですが、「新築の3分の1もかけるのだったらちょっと」とみんな思ってしまう。こういう資料を作るのはすごく意味があると思ひているのですが、これに対して助成がこのぐらいあるからかなり現実的に安い金額でできますよというところまで結びつかないとびっくりされてしまうような気がいたします。

(飯泉部長) こういうデータだけポンと出しても、おっしゃるとおりかもしれませんが、例えば先ほど特定緊急輸送道路用の事例集を作ったほうが良いというお話もいただひいていまして、所有者さんの了解を得ないといけませんが、そういった事例で大体どのぐらいの金額が工事費全体でかかって、そのうちどれぐらい助成金としてもらったかとか、実質の負担額はこんなものでしたというところが合わせて出せれば良いのかなと思ひていますので、そういうことも考えていきたいと思ひています。

(加藤委員長) そういう方向でお願いしたいと思ひます。逆効果にならないということが重要です。

(上田委員) 助成も活用した上で、いくらでできるかという金額を提示するのも重要なのですが、プラスアルファで重要なのが、コストパフォーマンスです。耐震化をきちんと行った建物の坪単価が上がった例や、貸しやすくなった例など、コストパフォーマンスをわかりやすくしていただひいたほうがよろしいかなと思ひます。

(飯泉部長) 建て替えも出ます。改修費だけではなくて、建て替えと、除却だけの場合も、限度額は一緒なのですが、改修費相当分と言ひていますが、平米単価の上限が決まっひてございまして、その範囲内であれば出ます。

(林委員) であれば、それも資料としては、前のあれになるかもしれないですが、パンフレットなどがあれば選択肢が広がる。

(飯泉部長) 建て替えの事例もあつて、その場合、いくらぐらい助成が使われたかとか、それも行けるのかなと思ひております。

(加藤委員長) ここのところは経済的な負担とか経済的な効果というものを一元的に情報を集めて、情報を作つて、その出し方についてはパ

ンフレットもあるだろうし、アドバイザーの手持ち資料になるかもしれないし、その使い方は多分いろいろあり得そうだという感じですかね。

従前従後の写真があってお金がついていると少し理解しやすくなるかもしれないですね。こんなにきれいになるのだったらこれぐらい払ってもいいかというような。

(飯泉部長) 今手元にはないのですが、パンフレットをお持ちいたします。今の内容には答え切れていないとは思いますが、それを若干活用したりしたいと思います。ただ、先ほど藤村先生から出ましたが、一般的な事例なので、特定緊急輸送道路だけの事例ではないので、やりやすいものが中心になろうかと思っています。

(市古副委員長) この話は私もすごく大事だと思っていて、たとえば悪いのですが、大学でもデータを加工して学生の質をきちんと担保してということが行われて、例えば前期入試と後期入試で入った学生で、入った段階での偏差値がこうで、卒業の段階でGPAとって成績がどうかということもきちんと教員が分析をしてということをやりはじめています。そのときは個人情報なので、いくつか段階を設定して、これだったら学部長まで提供できるとかいうところまで設計をしろというのが今の流れなんです。そのようにきめ細やかに、今各委員からあったリクエストに応えられるように加工していくということですので、その関係で言うと、1つは1つ目の議論の論点と重なるのですが、総合相談窓口のところで得られる情報と、東京都本体が得られる情報と、これはうまく運用しないと2つに情報が分散してしまう可能性があるわけです。これは個人情報を扱うわけですので、かなり慎重に一元化しながらきちんと情報をマネジメントしていくという話と、それから、アドバイザーもしくは所有者に対してこういうリクエストには答えられますよ、例えば高齢世帯率が何%、高齢化率と耐震改修が成功した率を出してくれとか、それぞれのニーズに応じてデータを提供しますというようなやり方というものもこの延長にはあり得るのかなという気がいたしましたので、データをニーズに応じて加工していくというのがすごく大事ななと思います。

(加藤委員長) そうですね。データの蓄積の仕方も重要だし、もう少し詳細な分析の仕方も多分重要になってくるでしょう。

それでは最後、4番目、「段階的な耐震改修(段階的改修)の推進」、これは少し時間を取って議論していきたいと思います。

先ほどの話に戻ると、杉並区で1つ事例があるということではあるのですが、実質的に本当に段階的な改修になっているかどうかはやや怪しいという感じですよ。そういう意味では、ここで段階的な耐震改修を位置づけるとすると、初めてのケースをこれから作って蓄積させていくということになりますので、画期的なものになるか、機能しないものになるか、どちらかですので、ぜひ画期的なものになるような方向で議論していきたいと思います。

先に私からコメントさせて頂きたいのですが、段階的改修ということではあるのですが、最終的にはきちんと一定水準以上にしなければいけないというのは多分仕組み上必要だと思うんです。ただ、あまりきつくし過ぎてしまうと結果機能しなくなってしまうという問題がある。一方で、間口を広げて段階的改修はいいですよと言ってしまうと全員が易きに流れてしまう。緩すぎてザルになってしまう仕組みになってしまいます。なので、これは両方に引っかからないようにしようと思うと入口で段階的改修にせざるを得ないものだけに絞るという仕組みが不可欠かなという気がします。入口で絞った代わりに、最終段階の担保というところは若干緩めにしておくというのがいい感じの落としどころかなと個人的には思うのですが、これは制度設計上かなり難しいものなのかなという印象があるのですが。

(飯泉部長) 今のところ助成、公費を投入する、それは都のお金だけではなくて、国のお金も入れていまして、国あるいは東京都で決めている基準を最終的に満たすことというのはしっかりと持っておかないといけないところはございます。その中で、あとは東京都のほうで定めている耐震改修促進計画で目標値がありまして、最終的に37年度末までに100%というのがあります。そこもございますので、そことの整合性も問われてきますので、その中でやっていかないといけないのかなと思っているところでございます。

(加藤委員長) 2つの縛りと、最終段階の担保は絶対必要であるというのと、耐震改修促進計画の目標も譲れない。

(飯泉部長) 当然所有者さんの都合や状況もございますので、それが計画どおり行くかどうかというところは結果はわからないのですが、入口の段階で、今の計画で言いますと37年度末までにはやっていくというような計画を立てていくことが今の段階では必要です。そういう計画をきちんと出してもらってやって頂くということになると思います。

(加藤委員長) そこにリアリティがあるかどうかですね。今平成30年です。今から話を進めて、第一段階目が例えば平成33年で、第2段階目が平成37年だとすると、1回でやれるものならやってしまったほうがいい。でもやれないから問題なんですよ。

(藤村委員) 目標があるというのは十分わかっているのですが。

(加藤委員長) 耐震改修促進計画の目標というのは何かと言うと、今回の議論に限って言うと耐震化そのものが目標ではなくて、災害時の道路機能の確保が目標だとすると、I s 値0.3以上にすることで震度6強で倒壊する確率が数%以下になるわけですよ。

(飯泉部長) I s 値0.4の場合が数%以下で、I s 値0.3だと若干上がるのかなと思いますが、I s 値0.3から急に低くなっていくことは確かです。

(加藤委員長) だから以前の形と比べると相当安全性が高くなっているということを見ると、平成37年という年次の解釈の仕方を少し変

えられる余地はあるような気がします。

(飯泉部長) 今後のことなので今の段階でどうこうしますというお話はできませんが、耐震改修促進計画も社会状況等を踏まえて見直しを行っていくということで、これを見直さないというわけではございませんので、そういう見直しの機会があればその辺の議論も出てくるのかなと思います。

(林委員) どういう場合に段階的な耐震改修に応じるのかというのがピンと来ないのですが、どんなイメージでしょうか。やるほうにしても、I s 値0.6行っていなければ、事務所ビルになってしまいますが、そうすると新耐震はクリアしていませんねということであまりメリットがないと思うんです。やるからにはI s 値0.6まで持っていかないと所有者のほうもあまりメリットがないのではないかと。どういうケースが段階的改修なのか教えていただけますか。

(藤村委員) 実務で実際にやっているのと、I s 値0.6まで補強すると建物ではなくなってしまう。人間が住めなくなってしまう。ですから、土地がたくさんあれば増築的にして補強するので、一般の建物ではそうやってI s 値0.6以上、文部科学省さんの場合にはI s 値0.7以上とかかなり耐震性能を高めるのですが、特定緊急輸送道路の場合には前にも後ろにも土地がないので補強するとすると建物の中になってしまうんです。それを補強するととても機能的に建物とは言えないような状況になる。建物と言えるようなところまで精いっぱい補強しましょうというのが第一段階目の耐震改修です。第二段階は先ほどから議論になっていますように、ほとんどそれをやることはできないところまで第一段階で高めていくというのが今の段階的耐震改修の実態だと思います。

(林委員) 建物ではなくなるということになると、I s 値0.6以上まで持っていけないということですか。段階と言ってもI s 値0.3まで行ったら、それ以上はやりようがないということになりませんか。

(藤村委員) これは空論で言っているのではなくて、実際に図面を見て日常的にこうやって補強しましょうとかやると、例えば店舗を抱えているようなところだと入口がなくなってしまうとか。ですから、それは現実的にできない。だけれども目標はあるので、それをどうしようかという非常に苦しいところなんです。

(林委員) 今のお話だと、目標はあるとしても、それをやったら建物でなくなってしまうのであれば段階的な改修ではないのかなと思うのですが。そこまでですよということで割り切るかどうかかなと思うのですが。

(加藤委員長) 核心的発言をされてしまいました。そうすると助成の対象外になってしまうから、ある意味……。

(林委員) 目標がないということですね。

(加藤委員長) そうです。まずは段階的で第一段階で一定水準をクリアして、新しい技術開発ができるかもしれないことも見込みつつ、ゆくゆくはI s 値0.6以上を目指していきたいというきちんとした意

思表示だけは最低限してもらおうというぐらいの担保にしておく
と道路機能を確保するという意味において実質的にはうまく機能す
るような気がします。最終的な第二段階の改修をする前にもしか
かすると建て替えになってしまうかもしれない。その可能性も含み
つつ段階的な改修を認めていくというストーリーかなという気は
するんです。

(林委員) この段階的な耐震改修をやるとすると、先ほど委員長からお話が
あったように、入口で限定的にやるしかないのでしょうか。

(飯泉部長) 今委員長のお話の中にもあったように、1回目の改修をして、
2回目の改修を目指すのですが、難しそうなので建て替えにとい
う話もあったのですが、実は今の助成金の中では、2回目建て替
えというのは、改修した後、すぐ建て替えてしまうというのはな
かなか難しいものですから、入口でそのあたりは段階的(改修)
でやるのであれば最終的には(Ⅰs値0.6以上への)改修でとい
うことでやっていただく必要があるということで、そういう意味
では限られた制度にはなりますが、ただそういうものがないより
は考え方が広がると思っていますので、そういうことをきちんと所有
者さんに話をした上で理解していただいた上でやっていくのかな
と思っています。

(藤村委員) 1点だけ意見ですが、トータルの助成金額を考えたときに、Ⅰ
s値0.6までのところを助成するわけですので、建て替えのところ
もⅠs値0.6まで補強する分を助成するわけですよ。ですから、
トータルの助成金額は変わらないということをご理解頂きたい
んです。段階的に補強して、その次、建て替えたときに、最初
から建て替えたものと段階的耐震改修をした後建て替えたもの
とはトータルの助成金は同じである。そこを考えていただいて、
もう少し大胆な決断をして頂きたいと思えます。

(飯泉部長) 今のご意見は当然承りますが、財政サイドの考えもあるので、
実務的には検討課題とさせて頂きたいと思っています。

(加藤委員長) 基本的にはⅠs値0.3未満のまま何もできなくて残しておく
よりは、道路の機能の確保という意味では少しでも安全性が高ま
る方向に動かしておいたほうがよい、それは短期的に見てですが、
というのが主眼で、そこをずらさないような形でぜひ具体的な制
度化に向けて進めていただければと思います。

(事務局) 先ほどの事例の件ですが、調べてまいりまして、杉並区に関しま
しては特定緊急輸送道路に関わらず段階的助成を行っている次第
でございます。ちなみに、段階的改修の申請があったものに関し
ましては9件ございまして、そのうちの沿道建築物につきまして
は3件ほどございます。ただ、最終的に終わったものにつきまし
ては、特定緊急輸送道路の沿道ではあるものの、対象物件ではな
いもの、要は高さが該当していないものについては最終的な完了
まで終わっているものが1件ございます。
また大田区につきましても今現在耐震診断の補強設計まで終わっ

て、申請が上がっているものが1件ございます。

第一段階で20年度に申請が上がっておりまして、4回の工事を行って、最終的なところに行っている形で、28年度に終わっているという感じになっています。

賃貸が空いたタイミングで行っているという形です。本質的なものとは外れてしまうかもしれませんが。

(加藤委員長) そうですね。それは1回の工事を長い時間かけてやったということですね。

(事務局) そうですね。

(加藤委員長) 「段階的な耐震改修(段階的改修)の推進」はそんなところでよろしいでしょうか。

仮に入口で絞ってやるといったときに、その絞り方と、そこである程度審査しないといけなくなりますよね。どういう体制で審査していくのかということのも要議論でしょうね。

(藤村委員) 昔、文部科学省さんが学校を耐震補強するのではなくて解体するといったときの助成については、ネットワーク委員会や判定委員会の「補強することが困難である」という文書を1枚もらうといったやり方をしていました。今回の件についても、評価委員会のようなところからIs値0.6までの補強は困難であるというような一筆をもらうようなことはあるような気がします。

(加藤委員長) はい。そういったことも調べながら最終的には制度化していくということかなと思います。

(事務局) 先ほどのパンフレットの話ですが、お持ちできる部数がなくて、1ページ印刷してきましたので、それを参考で。(追加資料を配布)

(事務局) 今お手元に配っていますものが「ビル・マンションの耐震改修工法の事例紹介」というパンフレットがございまして、こちらは60ページぐらいのパンフレットになってございます。そのうちの1つだけを抜き出した資料になってございます。

こちらにつきましては3年に1回事例を募集しまして、審査委員会を持ちまして、そちらの中で選定された候補を載せさせていただいている次第でございます。こちらが今年度選定させていただいたビルになります。どのような形、設計者のコメントや工夫した点、また工事費なども載せながら、右側には特徴を記載して頂きながら、申請者にある程度記載をしていただく形を載せているというような内容になってございます。今回の事例につきましてはアウトフレームで成功した事例ということで、今年度約20件の応募があったうちの10件を候補として選定させていただいて載せていただいているという形で、6年ぐらい掲載期間を持っていますので、今現在のパンフレットでは25件ぐらいの事例を掲載させていただいているパンフレットになっております。

(加藤委員長) 少し技術寄りなんですね。これを見たら「9000万円もかかるのか、高いな」みたいな。きれいにはなるのですが、9000万円で少し尻込みしてしまう。基本はそういうところを改善し

ていきましようという話ですかね。

では先ほどのご意見も踏まえてパンフレットを改良していくという方法でよろしいかと思えます。

「継続的に助言できる仕組みの整備」から「段階的な耐震改修の推進」の提案について全体を振り返って皆さんよろしいですか。それではありがとうございました。一応意見が出揃いましたので、ここで一旦議論を切らせて頂きたいと思えます。

ここで先ほど申し上げましたとおり、次は非公開資料に基づく意見交換になりますので、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。よろしく申し上げます。

(事務局) 委員の皆様にはここで5分ほど休憩を取らせて頂きたいと考えております。再開時間は10時20分をお願いいたします。

※資料2-3及び資料3-2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。

3. その他

(加藤委員長) それでは最後の議題、その他について行いたいと思えます。その他は何をすればよいですか。特段ないんですね。これまでの議論を通して何か委員の先生からコメントがあれば。せっかく傍聴の方も入って頂きましたので、全体を総括するという意味で市古副委員長からコメントしてください。

(市古副委員長) 資料で言うと資料3-1のところ、素案に関するアウトライン、方向性が出されたということで、この委員会も6回、最終回は第7回で、前半部分は山の頂が一見えるのかという感じもありましたが、やっと山の頂が見えてきたかな。ただ、山登りはここから最後の駆け上がりが大事なところですので、私自身を含めて最後まで頑張ればと改めて思いました。

(加藤委員長) どうもありがとうございました。今日はかなり具体的な促進策に向けての議論を行いまして、いざ具体化していこうとしたときにはそれぞれそれなりの課題があると思えます。その課題も今後、委員会の報告としては大きな方向性はきちんと打ち出せそうだということになりましたので、きちんと打ち出していく予定にしております。ただ、それを進めるに当たっての課題はそれなりにたくさんあるような気がしますので、そこは今後丁寧に紐といていながら、ごく近い時期に今までの努力を更にステップアップさせられるような状況を迎えられるのではないかという期待感が今日の議論を踏まえて出てきたかなと思っております。ということで、ほかにここでコメントしておきたいことがなければ、これで議論を終了したいと思えます。そんな段取りでよろしいですか。

マイクをお返しします。

(富永担当課長) 次回第7回検討委員会につきましては3月28日午前10

時からとさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。
本日はお忙しいところ委員会にご出席頂きましてありがとうございます
でした。これで第6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閉会させていただきます。ありがとうございます
でした。

以上