

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3回）  
議事録

日時：平成29年7月13日（木）10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 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）  
中央開発株式会社 3名

欠席者：

【委員】

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（資料1-3、資料1-4）

（富永課長）定刻になりましたので、始めさせていただきます。なお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ます、取材は委員会終了までオープンとさせていただきます。

まず資料の確認です。配布資料は、資料番号1-1から3-3まで振られているA4のものと、東京都耐震改修促進計画の冊子がございます。式次第の後に、資料1-1委員会名簿、資料1-2座席表、1-3前回の議事録、そして資料1-4、第2回の委員の意見に対する都の見解1枚、資料2こちらが1枚、資料2-2が1枚、資料2-3-1が9ページのものでございます。資料3-2が1枚、資料2-3-3で7ページの資料です。資料2-3-4は5ページの資料です。そして資料3-1が1枚、資料3-2が1枚、最後に資料3-3で全6ページの資料でございます。

不足等ありましたら、事務局までお申し出ください。それでプレスのカメラ撮影の方はここまでということをお願いいたします。その他の方はそのまま結構でございます。

はじめに7月1日に、朝香委員のご後任として、委員に就任されました、上田委員のご紹介をさせていただきます。東京商工会議所地域振興部長の上田裕子委員です。

(上田委員) 上田でございます、よろしく申し上げます。

(富永課長) また、市古副委員長は所要のため、途中退席の予定です。

(富永課長) 前回もご説明いたしました、委員会設置要綱の規定の通り、本委員会は公開して行ってまいります。ただし個人情報に該当し、委員長が公開を不適と認める場合は、非公開となります。また議事録につきましても、発言者を記載の上、個人情報に該当する部分を除き、全部公開していく予定でございます。

(富永課長) それでは、次第に従って進行いたします。最初に、前回議事の確認をさせていただきます。

(事務局) 資料1-3をご覧ください。第2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。

続きまして資料1-4をご覧ください。第2回委員会における都に対する委員の意見と都の見解等について、記載をさせていただきます。まず委員の意見といたしましては、「建築物の着工年、もしくは竣工年の違いによって建築規制も異なる。ヒアリング調査結果にも、その傾向が現れてくるのではないか。」というものです。それについて、「建物所有者のヒアリングにおける、耐震改修等の障害について、建て替えをしたいが容積率等が障害となり、現在同規模の建物が建てられない」などの項目があり、現在調査中です。結果が出次第、報告したい」と考えています。

二番目、「『耐震化に理解を示していない賃借人やテナントから、協力を引き出す方策』とあるが、耐震化に理解を示していない賃借人というのは今回のアンケート結果を受けての表現としては疑問がある。『賃借人に耐震化への理解を示してもらえるような方策』というような表現がよいのではないか。」というものです。こちらは、「表現を改めるとともに、実際に所有者がテナントに耐震化の打診をできているか、今後の個別訪問時のヒアリングでは追加で聞き取りを行い把握に努める」という対応を考えています。

三番目、「沿道建築物に対して建築士等が責任を持って主治医のような立場で耐震化の進捗を管理できるような制度があればよいのではないか。」というものです。「耐震診断を実施し、その建築物の内容を理解している建築士に個別訪問を依頼するなど、極力、同一人物が携われるようにしたい」と考えています。

四番目、「分譲マンションひとつをとっても、耐震改修を進める専門家や主体の関係性を図式化していくとよいのではないか。行政がその関係の中で果たすべき役割についても整理していくべ

きではないか。」というご意見です。こちらは、「建築士をはじめとした専門家や行政の役割などについても、今後の検討委員会での意見を踏まえ、整理をしていきたい」と考えております。

五番目、「特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者への助成を行うに当たり、Is 値 0.3 未満の建築物に対して助成を行うことが、効果的ではないか」という意見です。都は平成 28 年 3 月に耐震改修促進計画を改定し、「平成 31 年度末までに耐震化率 90 パーセントかつ Is 値 0.3 未満の建築物の解消」を目標としています。これまで Is 値 0.3 未満の建築物について、改修助成単価を通常の 1.5 倍としていましたが、平成 28 年度からはさらに拡充するなど優先して取り組んでいます。今後もこうしたことを通じて、Is 値 0.3 未満の建築物の解消を目指していきます。

六番目、「熊本地震の際に、集合住宅などで事前対策の有無による影響についての報告がそろそろ出ている頃だと思う。被災後の対応で苦労されている事例を収集し、その内容を周知することも有効ではないか。」というご意見です。こちらは、「実際に被害に遭われた方々の体験を聞くことは、耐震化の機運を高めていく上で重要です。これまでも耐震キャンペーンにおける講演会などでこうした事例を取り上げてきましたが、今後も取り上げていきたいと考えています」。以上が資料の 1-4 の説明になります。

(富永課長) このことで、ご意見等ありますでしょうか。

(藤村委員) 5 番目の意見について、Is 値 0.3 未満の建築物に対して助成を行うことが効果的だという発言の裏には、Is 値 0.3 をいきなり Is 値 0.6 まで引き上げきれないというニュアンスもあります。

(飯泉部長) 分かりました。

## 2. 報告事項

### 1) 特定緊急輸送道路沿道建物の視察及び意見交換の報告(資料 2-1)

(富永課長) 続きまして、次第 2 の報告事項 1 の特定緊急輸送道路沿道建築物の視察及び意見交換等について、ご説明させていただきます。

(事務局) 資料 2-1 をご覧ください。特定緊急輸送道路沿道建築物の視察及び意見交換を平成 29 年 6 月 26 日の午後 1 時から 5 時まで行いました。耐震診断実施後、耐震改修に向けて検討を行っている分譲マンションです。

検討委員会委員と管理組合の意見交換において管理組合から出た主な意見といたしましては、「耐震補強案については、一つの案を提示されて、それが全てだと思ってしまった。」、「改修計画作成のためのアドバイザー派遣制度で、複数案を提示してもらえなかった。」などがありました。また、検討委員会の委員同士の意見交換では、「区分所有者に理解していただくためには、マンション管理などにも精通し、総合的な観点からアドバイスを行うことができる専門家が必要であると考え。」、「耐震補強案を提示する際には、他の案も検討できることを、しっかりと伝える

べきである。」などという意見をいただきました。

2) 個別訪問（ローラー作戦）の実施について（資料2-2）

（富永課長） 続きまして、報告事項2、個別訪問（ローラー作戦）の実施についてご説明をいたします。

（事務局） 資料の2-2をご覧ください。個別訪問の実施についての資料です。個別訪問の目的は、特定緊急輸送道路沿道建築物のうち、耐震診断実施後、耐震改修等に未着手の全ての建築物に対して、直接訪問し耐震化を働きかけことです。平成28年度の実施状況ですが、対象は約2,500棟です。そのうち点線で囲ってある部分が、耐震化率が低い路線の区間で、都の職員と区の職員が直接訪問した区間で、訪問棟数は140棟です。

（2）全棟訪問の実施状況ですが、平成29年3月31日現在、実際に訪問できた件数は約1,070棟です。うち250棟はアドバイザーの派遣を希望しています。また、残りの約1,430棟は未訪問という状況です。

裏面ですが、こちらが平成29年度以降に実施予定の内容です。引き続き個別訪問を行うものが約2,250棟です。アドバイザーによる訪問が約600棟、区市町村が対応するものが約1,650棟です。また、平成28年度の個別訪問で、連絡不通等の理由で未訪問だった建築物については、区市町村で対応することになっています。さらに、点線の中の6路線については重点区間として、都と区市の職員が直接訪問する区間で、約100棟です。

（藤村委員） 未訪問で連絡が取れないとか訪問拒否といった、Is値0.3未満の建築物がどのくらいあるのかというのは、把握されていますか。そのあたりも意識しておいたほうがいいと考えています。

（飯泉部長） 分かりました。Is値0.3未満の建築物については、訪問済よりも未訪問のほうがやはり比率が高かったように思います。

（飯泉部長） Is値0.3未満の建築物の内訳も集計しております。約2,500棟のうち、約1,000棟がIs値0.3未満の建築物です。耐震改修促進計画の目標の中では、平成31年度末までに90パーセント以上かつIs値0.3未満の建築物の解消を目標としていますので、Is値0.3未満の建築物の訪問を優先していきたいと思っています。

（加藤委員長） 今のご指摘は、所有者の方自身が、もう改修が不可能であると、無理であるという前提に立ち、訪問拒否したりしているので、そういう意味では、今、言われた計画を実現するためには、むしろIs値0.3未満を解消するのであれば、重点的にメリハリを付けて、力を注いだほうがいいのかなというご指摘ですか。

（藤村委員） そうということです。

（飯泉部長） その辺りにつきましても、資料3の促進策の方向性の検討のほうで、検討していただきたいと思っております。

（林委員） 第1回委員会時も申し上げたのですが、耐震改修に目が行き過

ぎているのではないかと思います。目的は緊急輸送道路沿いの建物が倒壊しないようにということですから、建て替えや売却という選択肢もあると思います。また、登記簿謄本等を取ってくださいと申し上げたのですが、予備知識がないと非常に効果が限られてしまうと思います。耐震改修であれば建築士の方でいいと思うのですが、売却では不動産の知識をもった人も必要だと思います。

まずは、土地建物の登記簿謄本 2,250 棟程度であればすぐ取れると思いますので、対応していただきたい。今回アドバイザーの方も 600 棟ありますが、都の予算はどの程度を考えていますか。

(富永課長) 予算については具体的な金額については差し控えたいのですが。

(林委員) 出せないものなのですか。しかし重要なことでしょう。

(富永課長) 手元にありませんので、それはまた後ほど出させていただけたいと思います。調査等もご意見を踏まえまして、効果的に進めてまいりたいと思っています。

(林委員) 建て替えや売却となれば容積率の割増しが効果的と思っています。全区域に容積率の上乗せというのを検討できないか。特に不利益になる所は少ないと思います。それはぜひ検討されてはどうかかなと思います。できないのであれば、その理由をお聞かせいただきたい。

(加藤委員長) 今の話については、後半で議論できると思います。

(富永課長) あとは、謄本を取るべきというご指摘なのですが。

(飯泉部長) 今年度、登記簿謄本をとれる予算は用意できてございません。

(林委員) 職権で取れませんか。

(飯泉部長) そこは検討してみますが、そこも含めてどうするか、庁内で検討したいと思っております。

(藤村委員) 全部登記簿謄本を取る必要がどうしてあるのでしょうか。

(林委員) 経営者のバックグラウンドが、ある程度分かると思うのです。

(飯泉部長) その必要性も含めて検討したいと思います。登記簿謄本を取るのにどのぐらい予算が必要かも含めて。

(林委員) これも、第 1 回委員会で言ったと思うのです。

(飯泉部長) 一応お答えのほうは、第 2 回委員会の資料 1-3 で付けさせてはいただいています。「来年度、都心部において実施する個別訪問のヒアリングにおいて、土地所有者を把握するとともに、土地所有者の承諾が耐震改修等に当たったの障害となっているかについても、把握する予定である」とお答えしているところです。

(林委員) 謄本が取れるかどうかは、すぐ分かるのではないのでしょうか。

(飯泉部長) それとやはりマンパワーが必要なこともあります。また、どのぐらい利用できるのか。それによりどこまで対応が可能で、優先的しないといけないのか。予算の話なのですが、ざっくりとしたものですが、平成 29 年度の窓口相談の業務の委託費が 4.9 億円です。これが公益財団法人の東京都防災・建築まちづくりセンターで、総合相談窓口という業務をお願いしている分です。その中でアドバイザーの派遣費も、一部ですが出しています。

3) 所有者へのヒアリング調査更新と所有形態ごとの調査結果について

(資料2-3-1、資料2-3-2、資料2-3-3、資料2-3-4)

(富永課長) 引き続きまして、報告事項を進めさせていただきたいと思えます。「2-3所有者へのヒアリング調査更新と所有形態ごとの調査結果」について、ご説明させていただきます。

(事務局) 資料2-3-1をご覧ください。こちらが所有者へのヒアリング調査全体の更新版となっております。一部の内容について今回変更させていただいている部分があります。平成29年の6月30日末での集計結果で1,073件、前回771件でしたので、約300件増やしています。2枚目3枚目4枚目につきましては、数値の更新となっております。

5ページを見ていただけますか。設問2で「耐震改修の実施予定」ということでほぼ数字は変わっていませんが、「実施しない」という方が53パーセント、逆に「耐震改修を予定」という方が21パーセント、「建て替え除却を予定」という方が18パーセントというような比率になっています。

1ページめくっていただけますでしょうか。こちらが設問4、「耐震改修等に当たっての障害」の表です。選択肢として1から11までございますが、上のグラフは全体になっています。「耐震改修に要する費用負担が大きい」が75パーセント、前回の時点から1ポイント落ちています。2番目の「移転費用等の負担が大きい」は39パーセントで、前は42パーセントでした。下の表は、実施する方と実施しない方を分けた表になっています。実施する方が、実施をしない方に比べ数値が下がっている傾向です。

続きまして資料2-3-2です。こちらが所有者へのヒアリング調査を通じた課題の整理方法ですが、前回のものと変わってございません。続きまして資料2-3-3でございます。建物ごとの「耐震改修に当たっての障害」の整理ということで、先ほどの1,073棟に修正をしましたが、整理方法は変わっていません。

1ページめくっていただけますでしょうか。こちらは建物分類ごとに分けさせていただき、「耐震改修等に当たっての障害」のグラフになっています。グラフの見方といたしましては、赤の線が入っている所が全体の数値であり、そこからのプラスマイナスという形で表記しています。今回の建物分類、①の建物分類「住宅・自己使用・単独所有」という所では、個人住宅というような表記をさせていただいています。また②の建物分類、「住宅・自己使用・複数所有」につきましては分譲マンション、③の建物分類、「住宅・賃貸・単独所有」につきましては、ワンオーナー賃貸マンション、④といたしまして、建物分類、「住宅・賃貸・複数所有」につきましては、複数オーナー賃貸マンションという形で書いています。

⑤の建物分類、「事務所・自己使用・単独所有」が、こちら自社事務所という形で、表記しています。⑦の建物分類、「事務所・

賃貸・単独所有」、こちらはワンオーナー賃貸事務所というような形で書かせていただき、⑪の建物分類、「店舗・賃貸・単独所有」のワンオーナー賃貸店舗という形で、書いてございます。

続きまして資料２－３－４、建物主要５分類における耐震改修等の主な障害と意見ということで、資料２－３－３で星印の付いていたものをまとめています。内容は、大きく変わっていませんが、件数とパーセンテージにつきましては、修正しています。

(富永課長) ご意見などございますか。よろしければ次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ます。

### 3. 議題

#### 1) 耐震化促進策の方向性の検討

(資料３－１、資料３－２、資料３－３)

(加藤委員長) それでは議題に入っていきたいと思えます。次第にある通り、今日は耐震化促進策の方向性の検討ということで、今から議論していきたいと思えます。最初に資料の３－１、今年度の検討の中での今日の位置付けについてご説明いただいて、一気に資料３－３まで説明いただければと思えます。

(事務局) それでは、議題の耐震化促進策の方向性の検討について説明させていただきます。資料の３－１です。こちらは本検討委員会の進め方の案でございます。第１回において検討事項といたしまして課題整理を行っております。これまでの都の取組や現在の耐震化の状況などについて報告いたしました。また平成２８年度の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、改修等に当たったの障害事項などについてご報告いたしました。

第２回は平成２９年の３月２９日に開催しております。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をさせていただきました。上記を踏まえ、検討すべき課題のたたき台として５つ提示いたしました。

今回の第３回ですが、方向性の検討課題の分析として第２回検討委員会でのご意見や所有者へのヒアリング調査結果などを踏まえ、検討すべき課題を提示します。また、それぞれの課題から考えられる対処方法についてご意見をいただきたいと考えています。第４回目で方向性の検討として第３回での意見を踏まえ、取り組むべき方向性を提示、意見交換をしていきたいと考えています。

続きまして資料３－２でございます。こちらは検討すべき課題案の設定についてです。建物ごとに即して分類しました。以下の５つに分類をしています。(１)全用途共通は共通の課題として捉えられるもの、(２)分譲マンションは「②自己使用・複数所有・住宅」に該当するもの、(３)賃貸マンションは「③賃貸・単独所有・住宅」、「④賃貸・複数所有・住宅」に該当するもの、(４)賃貸事務所店舗は「⑦賃貸・単独所有・事務所」、「⑧賃貸・複数所有・事務所」、「⑪賃貸・単独所有・店舗」、「⑫賃貸・複数所有・

店舗」に該当するもの、(5)個人住宅その他ということで、上記の(1)から(4)では分類できないものの、5分類に分けています。

2番目に建物用途の分類ごとに、検討すべき課題の案を設定しています。所有者へのヒアリング調査結果やこれまでの委員会での委員からの意見を踏まえ、都で分類した建物用途ごとに検討すべき課題案を設定しています。こちらは資料3-3で説明します。

裏面を見ていただけますでしょうか。こちらは参考資料ですが、資料2-2で説明した個別訪問の実施状況を表に抜き出しています。訪問済み1,070棟の内訳が、表2の建物分類の比率として表示させていただきます。

続いて、資料3-3をご覧ください。こちらは検討すべき課題案です。(1)「全用途共通」の部分でございます。(1)-1「耐震化に向けた困難な課題を抱えており、耐震化を諦めてしまっている所有者等に対して、どのように対応すべきか」というようなことです。備考は、所有者のヒアリングや委員の方からの意見をまとめています。主な内容です。所有者への個別訪問依頼の結果につきましては、平成28年度の個別訪問の対象建築物のうち、訪問拒否等により訪問できていない建築物が約16パーセントございます。また、所有者へのヒアリング調査の結果として、耐震改修等の障害理由としまして、「耐震改修に要する費用負担が大きい」との回答が、75パーセントということ、また主要5分類において、耐震改修等の障害の理由の1位ということでした。

(1)-2「耐震化の意向を示していない所有者等に対して、どのような対応をすべきか」ということです。個別訪問依頼の結果では、平成28年度の個別訪問の対象物件のうち、訪問拒否等により訪問できない建築物が16パーセント、個別訪問を依頼した建築士からは、「診断後補強工事はしない旨を強く言われており、訪問が困難である」というような報告がありました。また、ヒアリング調査結果から、耐震改修の実施について、「実施しない」との回答が、全体で53パーセントございました。

1ページめくっていただけますでしょうか。(2)「分譲マンション」になります。(2)-1「区分所有者それぞれが、「高齢」や「費用負担」などの不安や課題を抱えており、耐震化への合意形成が進まない管理組合に対して、どのように対応すべきか」。こちらにつきましては、ヒアリング結果として、耐震改修の主な理由として、「耐震改修に要する費用負担が大きい」との回答が83パーセントでした。また「年金暮らしの人が多く、資金的に余裕がない」などの意見がございました。委員の意見では、「本当に費用面で、耐震化が困難なのか分析する必要があるのではないかなど」の意見をいただきました。

また(2)-2「管理組合として耐震化への合意はできているが、補強計画や改修工事等の影響などにより、補強計画等への合



意が進まない管理組合に対して、どのように対応すべきか」。こちらは、ヒアリング結果として、「区分所有者との合意形成が困難」との回答が56パーセントございました。また「工事の影響がある区分所有者と、そうではない区分所有者の合意形成が難しい」とのご意見をいただいています。また、委員の皆さまから、「住み慣れている建物からの移転がネックとなっているのであれば、段階的な改修が効果的ではないか」というご意見をいただいています。

3ページ目をご覧ください。(3)「賃貸マンション」になります。(3)－1「占有者に気兼ねをして耐震化へ協力を求めている所有者に対して、どのように対応すべきか」ということです。こちらのヒアリングの結果としては、ワンオーナー賃貸マンションの48パーセント、複数オーナー賃貸マンションの51パーセントが、「賃借人との合意形成が困難」と回答しています。また「占有者に耐震診断の結果を知らせていない」、また「一度転居した場合には、空室になる可能性が心配である」との意見をいただいています。また、委員の皆さまから「明け渡しについては、賃貸人と賃借人との問題になるため、公益性を絡めことは難しいのではないか」というような、ご意見をいただいています。

(3)－2「占有者に耐震化の協力を求めたが、移転費用等がネックとなり、合意が得られず、耐震化を進められない所有者に対して、どのように対応すべきか」、ということ。こちらはヒアリングの結果として、ワンオーナー賃貸マンション、複数オーナー賃貸マンション、それぞれの47パーセントの方が、「移転費用等の負担が大きい」との回答です。また「内部からの補強となると、賃借人に転居費用の補償をすることとなり、費用負担できない」という、ご意見をいただいております。また、委員の皆さまから、「所有者と賃借人のやり取りの中で、行政が賃借人の背中を押すことは、民民関係への介入となりかねないので、不適當ではないか」というような、ご意見をいただいています。

1ページめくっていただけますでしょうか。こちらが(4)「賃貸事務所・店舗」です。(4)－1は、「占有者に気兼ねして、耐震化へ協力を求めている所有者に、どのように対応すべきか」ということで、こちらのヒアリング調査の結果で、ワンオーナー賃貸店舗につきましては、「賃借人との合意形成が困難」との回答を59パーセントいただいています。また、「耐震診断実施以前から借りているテナントに、診断結果を伝えていない」というような回答がありました。委員の皆さまからは「明け渡しについて賃貸人と賃借人の問題になるため、公益性を絡めることは難しいのではないか」というご意見がありました。

(4)－2「占有者に耐震化の協力を求めたが、営業補償等がネックとなり、合意が得られず耐震化を進められない所有者に対して、どのように対応すべきか」という課題です。こちらはヒアリングの結果といたしまして、ワンオーナーの賃貸事務所として、

「耐震改修により建物機能が損なわれる」という回答が46パーセント、また「賃貸スペースを確保できる工法の検討が必要」、「テナントの解約費も助成してほしい」とのご意見をいただいています。また、ワンオーナー賃貸店舗については、建物改修等の障害理由として、「耐震改修により建物機能が損なわれる」との回答が50パーセント、また、「一部のテナントから理解が得られず、話が進められない」とのご意見をいただいています。

裏面を見ていただけますでしょうか。委員の皆さまからの意見です。「行政の取り組みとしては、賃借人の自覚を促すようなものとなるのではないか」という意見をいただいています。

1ページめくっていただけますでしょうか。(5)「個人住宅・その他」です。(5)－1「建物機能が損なわれる建物に対し、どのように対応したらよいか」。こちらはヒアリングの結果といたしまして、「使い勝手や快適性が損なわれる」とのご意見がいただいています。また、自社事務所につきましては、耐震改修の障害理由として、「耐震改修において建物機能が損なわれる」との回答が54パーセント、上記の理由として、「システム障害」や「業務が止まってしまう」との意見がありました。

(5)－2「耐震化の進め方が分からないという所有者に対して、どのように対応したらいいか」ということです。こちらはヒアリング結果について、個人住宅の所有者からの障害理由として、「どのように耐震改修を進めてよいか分からない」との回答が24パーセントでした。また「転居の必要がないことを確認したい」との意見。委員の先生方のご意見は、「一つの建物に対して、主治医のような立場で耐震化に向けて、アドバイスができるようなシステムがあればいいのではないか」というようなご意見をいただいております。以上が検討すべき課題案の説明になります。

(加藤委員長) どうもありがとうございました。資料3－1ですが、最終的に今年度いっぱい促進策をアウトプットしていくと、その第1段階として第1回、第2回で課題整理をし、第3回に当たる今日は、具体的な促進策に至る前の枠組みの検討をしていくということですね。これ案と書いてあるのですが、特に議論する必要もないかなと思いますがよろしいですか。今回の位置付けとしては資料3－3にあるように大きく5つに分類して、それぞれのボトルネックになっていそうな所を整理している。

資料3－3の全用途共通というのは、要はやる気になるまでの話です。2ページ以降の分譲マンションから個人住宅までというのが、やる気になった後でも困難な要因がありうまくいかないことが整理されているということです。今日の前半の議論としては、検討すべき課題をくくり、検討すべき課題案がそれぞれ二つずつ並んでいるのですけれども、このフレームでいいのかどうかっていうことを、まず最低限今日のアウトプットにする必要があります。

す。後半は、それぞれの項目について、さらに議論を深めていくという形で進めていきたいと思います。

(加藤委員長) 市古先生、ご意見はありますか。

(市古副委員長)

加藤先生から「フレームの方向性は出したい」という示唆がありましたが、第1回委員会からの議論と作業を踏まえ、12分類かつ主要5分類という形で論点の整理がなされた点、評価できるかと思います。その上で、この主要5分類は「優先順位高い」と考えて検討を進めてよいのかどうか、お聞かせください。

(富永課長) 全体共通が(1)で、その他が4つの分類となります。

(飯泉部長) ただ第2回でお示ししたのは、市古先生がおっしゃったように、主要5分類ということで、お示しはいったんさせていただいた所でございます。今日の資料で言うと資料2-3-3という所の下の円グラフで、括弧書きで書かれているものになります。

(市古副委員長) 主要5分類ごとに対応策というか促進の働きかけの方向性をより具体的に検討していく方針に賛成です。主要5分類の各類型において、耐震改修に向けた取組状況水準の実態、たとえば具体的に言うと訪問ヒアリングで、耐震改修実施予定を聞いています。これと主要用途をクロス集計すると、差が出てくるかどうか。分譲マンションでは、耐震改修予定が多いけれども、事務所用途だと実施検討割合が少ないとか、そういった傾向があるのかどうか、言い換えれば、初動段階での支援が必要な類型と、ある程度やり取りはしてきたけれども、何かのハードルを超えられないでいる、といった理解ができるのか、それとも千差万別で、初動段階から最後の背中を押す所まで、各類型でバランスよく必要なのか、その辺の「つぼ」みたいな点をつかむことが大事なかなと思いました。

また築年数が古くかつ戸数が少ない物件で管理組合がない分譲マンションもあるかもしれません。また管理組合が建前的にあっても、実質的にはあまり機能していない可能性もあります。ですので、戸数の多い分譲マンションでは、管理組合が機能している可能性が高いと思われますし、また管理組合をサポートするマンション管理会社の役割も、戸数や築年数といった変数により際があるのではないかと感じました。

(富永課長) ありがとうございます。用途ごとにやる気があるかないか、というのは集計すれば出るかと思います。いろいろヒアリング結果のご意見を踏まえ、その辺りの分析を進めて、今後の参考にしようと思います。

(飯泉部長) マンション課長からも、コメントをお願いしたいと思っているのですが、その前にヒアリングなりでマンションに直接当たっている際には、管理組合がないという所も、やはり幾つか存在しております。管理組合がある所は、そこに聞けばある程度やり取りができるのですが、ない所は、場合によって一人一人区分所有者

に聞いていたりしている状況もございます。

(小林課長) データでいきますと、先生もおっしゃられましたが管理組合の組織されていないマンションは、東京都が平成 23 年に行った実態調査では、母数は回答数になりますので、全部というわけではありませんが、6.5 パーセントに管理組合がないと回答がありました。そのうち戸数の少ないもののほうが、管理組合がないという回答がございます。管理組合がない所は、自主的な管理の所が多いとの実態もございますので、マンション課のほうでマンションを個別訪問していますが、こうしたマンションは、コアとなる理事長や役員等の方々が主体になって管理をしている状況です。そこに対しては都から、いろいろなアドバイザー派遣のお話をさせていただきまます。そういう所へはアプローチも含めて課題と認識しています。また管理業者の役割ですが、耐震化を進めていく中で、直接管理組合の方、また区分所有の方とお会いしている立場でございますので、そちらへの協力の働きかけも行っています。管理業者を通じて、管理を委託している管理組合の方々へのお願いというような通知とか、アンケート調査もお願いしています。耐震化への働きかけを引き続きやっていただきたいと思います。

(市古副委員長) 分譲マンションに関して言うと、大規模になれば管理会社のほうから、防災時の備蓄どうしましょうかとか、家具固定やっていますかとか、火災報知器どうですかとか、いわゆる防災に関する働きかけが結構されているのではないのでしょうか。そういった「住戸防災」とセットで、というか、その基礎となるのが耐震診断、耐震改修です、といったアプローチは結構決め手というか、権利者の胸に響くのでは、と思いました。

(小林課長) 今のご意見踏まえ、考えてまいりたいと思います。

(加藤委員長) 今言われたその 6.5 パーセントというのは、マンション全体が分母ですか。

(小林課長) マンション全体に対して、調査を行っていますけれども、回答があったのが約 8,000 のマンションでございまして、この中で見ますと 6.5 パーセントです。

(加藤委員長) それは旧耐震だけに絞ると、割合は高くなる。

(小林課長) そうなるかもしれません。

(加藤委員長) そんなに多いのですね。前半のメリハリを付けるという話に関しては、各用途でなにかツボの押さえるべき場所というのが、力のバランスが違う可能性があるということもあるのでしょうか。先ほど藤村先生の言われた Is 値 0.3 未満の建築物と、そうでない強いものでは、多分同じようにツボの押さえるフォローというのが、だいぶ違ってくる可能性があるのではないかと思います。

(富永課長) そうですね。

(加藤委員長) そういうことも含めて、もう少しメリハリが付けられるように、それを可視化したほうが、良いのかもしれないと思います。

- (飯泉部長) 用途別がまず基本になりますが、「改修等を予定しているのか、していないのか」とか、「Is 値 0.3 未満がどのぐらいあるのか」ということを分かりやすくまとめ、まず前半の予定ありか予定なしかということ、そこは市古先生がおっしゃるように、最初の段階として、まずやる気にさせる所で、用途ごとに違うのか、あるいはそんなに違いはないのかみたいなことが出て来ると思います。違いがあったらそういう所にも、注力をしていかないといけないと思いますので、分かるようにしていきたい。Is 値 0.3 未満についても、やはり用途ごとにこれもやってみたりすることは、やはり構造的な問題を、その用途で抱えているのかどうかということが抽出できますので、出していきたいと思います。
- (林委員) ヒアリング調査の結果で、耐震改修に要する費用負担が大きいというのが 75 パーセントなのですが、私の理解ですと助成金が 100 パーセント出ると思うのですよね。それを説明した上で、こういう回答っていうのはどういう意味なのでしょう。
- (飯泉部長) 実は第 1 回目の検討委員会で、ご報告させていただきましたが、耐震診断と設計は今まで最大 100 パーセント出ました。改修工事につきましては、最大 90 パーセントです。
- (林委員) 90 パーセントですか。
- (飯泉部長) はい。
- (林委員) 補強設計は 100 パーセント出るが、改修工事の 1 割は自分達で負担しないとイケない。
- (飯泉部長) 1 割は負担しないとイケない。ただ区市町村の補助割合に応じて、都は区市町村へ補助する仕組みなので、区市町村が 9 割出しますと言ってくれないと都も出せないのです。区市町村が例えば少し率を下げると、それに伴って都の出す率も下がってしまうということで、結果としてそういう自治体では、所有者負担が 9 割の場合と比べると、結構上がってしまうケースがあります。そういうことを感じているような所有者ですと、費用負担が障害になるという感じは出てきます。
- (林委員) 当然修繕積立金も、この間見た中野のマンションも、ほとんどなかったりします。
- (飯泉部長) ここは先生からもご意見いただいている所ですが、この費用負担の実際の中身というの、もう少し掘り下げていく必要があるのではないかと。単にお金がかかりそうだからと答えている方と、真剣にいろいろ検討した中で答えている方もいらっしゃると思うので、その分析までは、至っていない所がありますので、今年度のヒアリングでも少し突っ込んで聞く必要があると思います。
- (加藤委員長) このアンケート調査は、全てのことを理解した上で答えているわけではないので、思いこみが含まれていると思います。分譲マンションと賃貸マンションや事務所系だと割合も違うのですか。
- (飯泉部長) 割合は同じです。どの用途も最大 90 パーセントまでは、補助が出るようになっています。

- (加藤委員長) それはあくまでも工事費なので、移転費用とかそれに付随するさまざまなコストというのは。
- (飯泉部長) 入っていないです。移転費用や営業補償は出ません。
- (市古副委員長) 資料2-3-3では12分類で課題を集計していただいております。合意形成が課題になっている回答、住宅よりもその7ページの「店舗・賃貸・単独所有」、もしくは件数は少ないですが、「店舗・賃貸・複数所有」で、合意形成困難という回答が多くなっています。これは感覚的に、住宅と非住宅では、合意形成のロジックが違ふと考えたほうがいいのでしょうか。
- (飯泉部長) 分譲マンションですと区分所有者のまさに合意形成ということで表れてきて、その2ページに書いてありますが、分譲マンションでは第2位に挙がっています、第1位は先ほどの林委員おっしゃった通り、費用負担が大きいとの結果になっています。賃貸の店舗や事務所ですと、やはりテナントへの理解が得られない、あるいは得られないだろうと思われるのと、まだ当たっていない所有者も結構いますので、そういうことから合意形成が困難と回答している方が、かなりいるという状況でございます。
- (林委員) 賃貸ビルの所有者の立場では、耐震補強をやらないとテナントがだんだんと来なくなるのです。賃料を下げないと入っていきませんから、やらないと生き残れないと思っていましたので、合意形成が困難というのはどういう意味か、これは分からないですよ。賃貸ビルの所有者は耐震補強をやりたいと思っているが、テナントからの理解が得られないという意味なのではないでしょうか。
- (飯泉部長) 資料2-3-4ですね。ここをざっと見ると、ビルの所有者は、「耐震改修をやらないといけないな」と思われてはいるのですが、テナントに対して「賃料を下げてください」と言われてしまうなどの理由で、まずテナントに当たれていない。気兼ねして、「耐震化をやりたい」とも言えていない方がいらっしゃるというのが考えられます。また、言えたとしても実際に移転先が見つからないなどで、解決できていない。あるいは反対されているということによって、進んでいないという実態もございます。
- 当然耐震化が進んでいるものもありますが、このアンケート自体は診断をしたけれど、耐震改修にまだ着手されていない所有者が対象ですので、余計にそういった数字が高くなっているという実態があるのではないかと考えております。
- (富永課長) 今の申し上げた資料3-3の(4)の所で、議論の組み立ての備考欄にいろいろヒアリングの結果などもまとめておまして、費用負担が大きいですとか、機能が損なわれて営業に支障が出るなど、いろいろな意見が出ております。
- (藤村委員) 回答をいただいている所有者には、接触して説得することで、まだ少しは見込みあるのだと思うのですが、今「訪問拒否」とか「連絡が付かない」、といった課題がある所有者については、今の主要5用途で言う、どこの分類の方が特に拒否しているのかを整

理したほうがいいのかというような気がいたします。

(加藤委員長) 最初の市古先生のご指摘と同じでしょうか。

(藤村委員) そうです。

(飯泉部長) そうですね、併せて用途別にまとめます。

(事務局) 接触できてなかった物件について、どういった物件なのかというのを、出されたほうがいいのかということなのですが、訪問できていない物件については具体的な建物分類を把握できていません。

(飯泉部長) 実は訪問した建築物は賃貸なのか自己使用なのかといった細かいことを把握しているのですが、訪問拒否や連絡不通といった建物については、分譲マンションなのかあるいは店舗用途なのか、事務所なのかということしか分かりません。

(藤村委員) 診断のときの用途分類は、一応分かるのですよね。

(飯泉部長) 分かります。

(藤村委員) そちら辺もお願いします。

(上田委員) 今日はじめて参加させていただいて、この資料も初めて見たのですが、未訪問の所で連絡不通が260棟、訪問拒否400棟というのは、驚くべき数字だという印象があります。東京商工会議所の会員事業所からも、都市基盤の強靱化のためにはこの問題を大きく捉えるべきだという声が強く、ある程度強制力を持って対応すべきではないかという話も出てはいます。先ほど林委員からおっしゃられたと思いますが、連絡がつかない所については登記簿で確認したり、既に空き家化してしまっていないかなど、そういった所も確認する必要があるのではないかと考えております。それからこの資料3-3で、所有者の個別訪問の結果、訪問拒否で訪問できない建築物が16パーセントということでございますが、用途については診断の際の関係で把握ができるというお話でしたが、一つ資金不足という話になった場合に、建て替えの費用が足りないのか、補償の資金がないのか、これだと分からないので、やはり何とか確認をする手段を確保していただきたいというのが、まず一番のお願いです。

(飯泉部長) 分かりました。連絡不通ですとか訪問拒否については、あらかじめこちらからアポイントを取ってから、伺うようにしていた所もありましたので、これが実態の生の数字になっております。このままでいいということではなくて、資料2-2で説明した通り、今後も個別訪問を実施していくのですが、この訪問拒否とか連絡不通という所については、今度は行政の職員が行って、アポなしでも行って対応していこうと思っております。

併せてやはりそれでも連絡がつかない所もありますので、今のご意見も踏まえ、対応を図っていきたいと思います。資金不足についてはおっしゃる通りで、先ほども費用負担が問題だということにもありますが、実際具体的にどうなのかということ、きちんと突き詰めないといけないので、今年度の個別訪問でしっかり所有者に聞いていきたいと思っております。

(宮川委員) 今の連絡のお話は前回もしたかもしれませんが、例えば裁判所からの連絡でなかなか返事をしない方もおられる。実際にはいらっしやる。それは返事をしたくない、拒否というわけではなくて、皆さん夜遅くまで働いていらっしやいますし、郵便物もたまにしか見ないとか、そういう方もいらっしやると思います。メールをしたりお手紙を何度も送って特定記録みたいなものにしてしまうと受け取らないと駄目ですし、それでももう期間が経過して受け取らないということもあるので、私どもも似たような調査をするときは普通郵便で出して、さらにはがきで見ればひと目で分かるような状態にしたり、携帯の番号を知っている場合には携帯にもメッセージを残しているとか、そういう工夫を普段しています。職員の皆さま訪問で苦勞されているとは思いますが、どういう連絡を試みたのかというのは、ある程度もう既に分析されていると思いますけれども、その段階によって連絡の仕方も変わっていくのだなと思っています。

(飯泉部長) 昨年度の個別訪問では、まずは電話をかける、電話が通じなかった場合は何度かかけそれでも何回かやってもダメだったら、連絡不通と扱い、そこで行けていないという状態だと思います。また訪問拒否については連絡が取れているのですが、電話口でいろいろこういうことだから、もう来なくていいみたいなことを言われていて、それ以上できてないという状況でございます。

そうした方々については、今度は連絡を事前にとるというよりも直接行くという方法でやる予定です。確かに粘り強い対応が必要だと思いますし、それをやったから全てクリアしていくかというところでもなくて、なかなか最後の一定数は、残ってしまうのではないかと考えております。それをできる限り少なくしていく努力はしていこうかと思っております。

(加藤委員長) 最初拒否されてああそうですかだったら、それまでになってしまうので、いろいろやっていくというのも必要だと思います。アンケートの結果も確かに思いこみみたいなことがそのまま事実だというふうに考えて検討を進めていくとなると、やはり方向が間違える可能性はあると思うのですよね。例えば、資金がないと言っても、具体的にどういう話なのか。あとはその合意が形成されないというのも、マンションであれば、そもそも管理組合での合意が形成されないのか。管理組合の理事辺りでは大丈夫だろうが、個別の所有者はいろいろな人がいるので難しいという話なのか、あるいは賃貸であれば賃借人に話せば、恐らく反対されるだろうということで難しいと言っているのか、「実際に話してみたのだが難しかったのだよね」と、こういうことで出られないと言っているのか、そういう見解とか考え方を前提としても、なおかつ合意形成が難しいということでやらないのか、もう少し突っ込んでやる部分も必要なのかなという感じはします。

(飯泉部長) 今年度は600棟にアドバイザーの方が訪問する予定になってお



りますので、あらかじめシートを用意した上で、いろいろ事前の説明もしっかりした上で、やっていきたいと思っております。

(加藤委員長) 多分何件かやっていけば、そういう所が分かってきて、どんどん突っ込んで聞けるようになるのではないのでしょうか。

(富永課長) 訪問できなかつた所につきましては、今年度区市町村の方にもいろいろご協力をいただいて、行政の方が行くということもありますので、引き続き頑張っていきたいと思っております。

(加藤委員長) 今のに関連してなんですけど、それぞれ固有の事情で前向きになっていないのですが、ただ幾つかモデル的には、なにか整理できそうな気がします。幾つもあるハードルがあって、その全てのハードルを乗り越えると、最後耐震改修が実施される。そのモデルがある程度ヒアリングされる方の共通の資料って、手渡されていると結構話の仕方もだいぶよくなっていくのではないのでしょうか。

(上田委員) 委員長もおっしゃった通り、例えば初めて行く方が、過去の成功事例として「こう合意形成し、都の補助金を使い、こういう風にうまくやった」というケースをヒアリング担当者が知識として持てば、話の仕方もだいぶ変わってくるのではないかと思います。

(藤村委員) いつも言う話と一緒になると思いますが、この前現場見学をして、その建物は結構管理組合の方もしっかりとした人が付いていて、耐震化の意思を持っていたようです。ところが実際建物を見ると、敷地の形がとても複雑で、全ての面が敷地に余裕がない。つまり補強部材を取り付ける部位がない、そういう建物でした。緊急輸送道路沿道の建物を見ると、そういった建物が多いと思うので、私どもが耐震化全部しようということ自体も、ある意味ですごく無謀な理想を追求していることなのですね。かなり難しい目標を掲げる中で説得するという、謙虚な姿勢を持ちながらやっていかないといけないことを一度確認しておきたいです。

(飯泉部長) 確かに、それぞれ建物が建ったときは適法です。後から法律の内容が変わり、私どものほうで耐震化を進めようと診断は義務付けさせて頂いたり致しましたので、そういうことを丁寧に説明をしてご理解を頂くと。ただやはりそこで1回や2回では理解いただけない人が、ある程度はいらっしゃると思いますので、まずは回数を重ねたり、それも事前に準備をして、上田委員もおっしゃっていましたが、説得的というか論理的というか、ある程度効果的なやり方をしていきたいと思っております。

(上田委員) 追加で、既存不適格の話は必ず我々の間で出されますし、一番の課題と思っております。それに対する解決策として、「こんな案がある」というのが示されればいいなと思っております。それから林さんがおっしゃっていましたが、今回の話は全て改修工事見合いで話がされていますが、特定緊急輸送道路はいわゆる大動脈でありますので、まちづくりと一体となって建て替えるメリットや、そういう建て替え見合いの助成も、提案しないと乗って来ないのかなという方も、恐らく相当いらっしゃると思っております。

ただその場合、「一般緊急道路や、それ以外の建物との整合性の取り方」や、「既の実施された方に対する公平性」といった話も、必ず出てきてしまうと思います。やはり何が何でも実施するという事になったら、そういった可能性のことも考えていかなければいけないのではないのかと思います。

(飯泉部長) 今の話、以前から容積率の緩和については提案を頂いており、私ども問題意識を持っておりまして、今調べると既存不適格になっている割合が、特定緊急輸送道路沿道建築物で半分近くなのですね。改修だけについて話しているわけではなくて、建て替えもターゲットに入れております。現状規模までは少なくとも円滑に建て替えをしていかないと、解決しないと思っておりまして、今内部で検討しているのは、総合設計制度あるいはマンション建て替え円滑化法の容積率の許可制度について、都が独自に要綱で決めているところがあるのですが、沿道建築物であるがゆえに、少し緩和する方法があるのかどうか検討できないか議論させていただいてまして、一つ提案ができればいいかなと思っております。

(林委員) 総合設計というのは、ある程度面積がないと適用できないような記憶があるのですが。

(飯泉部長) 敷地の最低面積の要件はございます。まちづくりの中で考えていくとなると、最低限の規模が必要であると思っておりまして、私どもだけで制度を見直すということではできなくて、容積率の緩和の制度を所管しているセクションと整合を図りながら、やっているという状況でございます。

(藤村委員) 建て替えによって解決しているものも、既に結構ありますよね。

(加藤委員長) あります。

(藤村委員) それで4分類の中で、賃貸マンションの解決事例というのは、例えばURとJKKは、かなり100パーセントに近い所までいっています。なぜそれができたかというすごいことをやっています。一つは「ベランダに出る所にブレースを置いて、ベランダに出るときにはくぐりながら出る」と。機能的にかなりマイナスだが、賃料を値引きして喜ばれている所ですね。そういうのもやり、またそれもできないときには、「建物の中でワンフロア1部屋だけつぶして、そこにすごいブレースを入れて補強している」とか。こういった所までやれば緊急輸送道路の賃貸マンションというのは、耐震化ができると思うのです。同じような手法で事務所系の場合でも、多少機能性をマイナスしてもいいと思えば、乗り越えられると思うので、もうブレースを入れてしまえばいいと思います。やはり難しいのは分譲マンションで、「あなたの家の所だけブレースを入れて、それで納得してくれますか」というのが難しいのだと思います。だから確かに用途別でものをつめていくというのは、すごく良いことだということは感じました。以上です。

(飯泉部長) ありがとうございます。

(上田委員) この資料2-3-3で、「ワンオーナー賃貸マンション」で転

居費用の負担が大きいというのが挙げられているのですけれども、例えば今年、木密不燃化 10 年プロジェクトの不燃化特区制度で、老朽建築物からの住み替え助成支援というのができたのですが、そのような制度というのを作ることは、難しいのでしょうか。

(飯泉部長) 私どものほうで、そういうことも含めて、いろいろ検討して予算要求を上げていくということは、考えていけないと思っております。不燃化特区のほうでは確かにそういう引っ越し費用みたいなものが、助成に入ったと聞いております。

(上田委員) そうですね、住み替え助成と、あと除却費。

(飯泉部長) 除却については私どもで対応しているのですが、上限額はあります。ただ引っ越し代は、平成 28 年度の予算要求で要求しております。予算が付かなかった経緯がございます。なかなかそこは、ハードルが高いと思いますが、いろいろと考えていきたいなと思っております。

(上田委員) ありがとうございます。

(飯泉部長) 引っ越し代が、対象になっていると思います。

(加藤委員長) 老朽木造が進んでいて。

(飯泉部長) 老朽木造にお住いの方が、別の場所に引っ越しをする場合で、道路を拡幅して防災生活道路にする場合です。

(加藤委員長) 骨格に入っていきたいと思うのですが、資料 3-3 の(1)の 1 枚目が、やる気になるまでという部分、それ以外が用途別にやる気になった後の障害ということなのですが、ここの資料ページでもう少し深掘りしていければいいかなと思います。あらためてご意見があればお願いしたいと思います。

(林委員) 中野の管理組合の話聞いたとき、皆さんやる気はあるのですが、どうしたら良いのか分からなかったのではないかと。藤村先生がご説明いただいてだいぶ理解が進んだと思います。ヒアリングのときに、建築士の方もそうですが、何人か建築士の方だとか、お金のこと等いろいろな専門家を連れて、1 回でできるだけ理解が深まるようにしたほうが良いのかなというよう印象です。どこから手を付けて良いのか、分からないという人も多いと思うのですね。それをどれだけ耐震補強や建て替えの方向に、向けさせるだけの策を捉えていくほうが効果が上がるのではないかと。

(藤村委員) いわゆる施工直前までにいくと、施工会社が全部フォローできるのですが、計画段階でそこをきちんと時間をかけて、フォローしてくれる人はあまりいないのです。ビタッと付き添って何をやらなければいけないかという、そういったアドバイスをずっとするのは、誰がやるかだと思います。

(飯泉部長) アドバイザー制度というのが既にあります。建築士の方だけではなくて、弁護士の方とかファイナンシャルプランナーの方、マンション管理士会の方もメンバーですが、一緒に行くような形ではなくて、それぞれの課題に応じて個別に行っているのが実態です。しかも今まで診断に注力をしていたということもあって、建

築士の方が中心になっており、どちらかというとなり方やファイナンシャルプランナーの方の出番は、あまりなかったため、これからそういう方向で活用を図っていかないといけない。場合によっては複数の方が一緒に行くこともあり得ると思います。

(林委員) 繰り返しになりますが、改修だけが選択肢ではない、そういうメニューを広げて提案したほうがいいのでは、受け入れられる余地が広がるのではないかと。

(加藤委員長) この間の中野もそうなのだが、結局ある種の思いこみによって、立ち止まってしまっているという感じが非常に大きいですね。建築士から非常にラフな耐震設計案が示されて、結果としてそれは無理だから、それだと話が前に進みそうにないから立ち止まっている。もっといろんなプランの自由度があり得るという話を聞くだけで、少し前に進むようになったのです。恐らくその手前で止まっている人も、もう耐震改修には金がとてかかるに違いないという思いこみがあり、それ以上前に進まない。そうではないという情報を誰かが出せばいい話のような気もするのです。

先ほどまちづくりセンターが、総合相談窓口を開いているという話がありましたが、どこかに行けば総合的に正しい情報を出してくれるというような仕組みはあるのですか。

(飯泉部長) 総合相談窓口では何でも相談は受けてくれます。交通整理をして必要があれば、ファイナンシャルプランナーの方を今度呼ぶ等、そういう形の最初に受ける窓口ですので、何でも相談は対応できているということは既にあります。ですので、そういった周知も、あらためてやる必要があるのではないかと考えております。

(上田委員) 今までは、どういう方法で周知されていたのですか。

(富永課長) ホームページやチラシを配っておりますし、パンフレットですとか、そういう所にも総合相談窓口の案内をいろいろ示させていただいております、個別訪問をした所で広く周知しています。

(上田委員) 個別にパンフレットを入れるのですか。

(飯泉部長) はい、特定緊急輸送道路沿道の所有者に対しては、年に2回開催している耐震キャンペーンの案内でダイレクトメールの送付をしております。キャンペーンの内容だけではなく、新しいパンフレットができたなら、ダイレクトメールに入れていきます。

(藤村委員) 分譲マンションの所で前回の見学会のときに出た話として、「補強部材をある住宅だけに付けて、不公平が生じたときに、それをどう解決するか」という課題があったと記憶しています。

(藤村委員) ある住宅だけにブレースを付けると、その住民だけが不利益を被る。この場合に管理組合全体としてどういう手当をするのか。参考となる方法論があるという議論があったと思うのですが。

(林委員) 国交省のガイドラインですね。

(飯泉部長) 国交省から耐震改修のガイドラインが出ています。モデル的な費用負担の算出の方法みたいなことが載っています。

(藤村委員) それが今回のようなケースで使えるかどうかというのは、検討

したほうが良いと思います。

(飯泉部長) 提示をすることはできると思うのですが、実際それをやって合意するかどうかというのは、所有者の状況にもよると思います。

(林委員) そうですね。

(富永課長) これまでのものがあれば、そういった提示をして働きかけるのも大きな方法になっております。

(加藤委員長) 先ほどの「思いこみで立ち止まっている」という件で、訪問拒否を含めて何でもやらないと決めているかについての分析等を行うほうが良いと思います。ここにも少し書いてありますが、既に補強案を提案したが費用が工面できない場合、90パーセント補助だとすると、結構安いと思うのです。特に分譲マンションで言えば、戸数で割り算すると多分何十万というオーダーですよ。

(飯泉部長) 例えば1世帯だと、50万円程度の負担でできたりします。

(加藤委員長) そうですよ。本当にそれをそこまで理解した上で、費用がかかるから無理だと言っているかどうか、もしかしたら500万だと思って、それは無理だと思っている可能性もあるかもしれない。

(小林課長) 実際に工事費がいくらになるかが分からないですが、特に最大9割の補助が出るということですので、そういう意味で言うと、住民側の費用負担も抑えられると思います。ただ課題として、分譲マンションを個別訪問したタイミングが、ちょうど修繕工事が終わった時期だったりすると、非常に厳しいです。あとは修繕積立金を集めてないという所もあって、臨時徴収に頼っている所もあります。そういう所になると難しいと思います。

(加藤委員長) だとしても、1世帯当たり数十万。

(富永課長) そうですね。

(加藤委員長) はい。この場合は診断後、補強工事はしない旨を強くいわれているのですが、恐らく不完全な情報で、「補強工事をしない」と決めつけているのですよね。

(飯泉部長) これは推測ですが、「診断は条例で義務付けられているので行った。その後は特に義務付けがないから考えていない。」とそういう例もあるようです、委員長がおっしゃったように割り切っている。

(加藤委員長) 割り切る原因というのがあはずで、それがどういったものなのかを、もう少し掘り下げられると、先ほどの訪問拒否も含めて、最初のハードルを低くできるのではないかという気がします。

(藤村委員) いつも言うのですが、Is値0.6まで補強できない建物は現実的にあります。だからやらないというわけではないのですが、例えばIs値0.45程度までであれば比較的容易にできる場合があります。そういうのも提案の中で認める形にして、「ただ最終的な目標はIs値0.6ですよ。」ということ、念を押せばいいわけです。

(飯泉部長) 段階的な改修方法というのがあり、都は認めています。1回目で例えばIs値0.3以上にして、2回目というか最終的にはIs値0.6までやっていただくという条件であれば、1回目でIs値0.6はいかなくても、そこは助成金を出すと考えております。今ネッ

クなのは、区市町村のほうでまだ制度化しているところが少なく、担保の問題があってなかなか踏み切れない状況です。都としては、計画段階で工程表を作成し、いつ頃までに Is 値 0.6 までいこうように考えているよということを出していただければ、段階的な改修は認めていいのではないかとか、そうした一定のルールを区市町村とも共有して、段階的改修の促進につなげていきたいと思っておりますし、所有者に対しても周知が必要かと思っております。

(藤村委員) 非常に補強困難な建物に対してメニュー出しを行うという中において、段階的な改修方法についても積極的に入れていただくというようなやり方が良いと思います。

(加藤委員長) 入り口できちんと絞っておかないと、「みんな段階的な改修方法」となってしまう恐れがあります。それはよくないので、入り口を絞った上で段階的な仕組みにして、段階的というのをかなり柔軟に運用していくというイメージが良いのではないのでしょうか。

(藤村委員) 以前、文科省で、解体の助成金を付けるのに補強できないということで、例えば判定委員会から「補強がこれはもう困難だから、解体の助成を認めよう」と一筆取った上で、Is 値 0.6 まで一気に補強するのは極めて困難だという、何らかのお墨付きをもらった上で、取りあえずのステップをすとかですね、そういうやり方があるような気がするのです。

(飯泉部長) 私どもは、改修をまず考えてくださいということまでは言っておりません。先ほどご意見も頂戴していますが、解体や建て替えても耐震化に寄与しますので、最初からそういう考えでやっていただく方には、それでやっていただきたいなと考えています。

(藤村委員) そういう意味ではなくて、入り口はもう少し厳しくしなければいけないので、解体の話は事例として言っただけです。

(藤村委員) それと同じような最初の縛りを、段階的な改修にも何か考えたらいかがでしょうかということです。

(富永課長) われわれも段階的改修は有効だと考えております。ただ制度としてはあるのですが、なかなか十分に使われてない面もありますので、使いやすいようにしていきたいと考えております。

(藤村委員) この表では Is 値 0.6 の建築物が目標だったので、いきなり何も言わずに、段階的な改修方法を提案するのはすごく違和感があるので、それも対にしてなにかやっていったらどうでしょうか。

(加藤委員長) 今回の目標はその建物自体を守ることが目的ではなく、道路側に倒れてこないというのが目的なのですよね。公共性の観点から言えば、そのための補助金ということも考慮すると、「取りあえず倒れてこないようにする」というのが、直近の目標という解釈なのです。だから多分できるのではないのでしょうか。

(加藤委員長) 通常その耐震改修は、正しく耐震改修した場合に対して、お金を出すという仕組みなので、そこのはざままでどのように制度を作っていくかという話だと思います。ただ最初の目標が高すぎると、結果前に進めるはずだった物件も、前に進められなくなって

しまうという所を、心配されているということですよ。

(本多委員) 段階的なやり方もあるとは思いますが、どのように将来的なものを担保していくかというのは、一方ではあると思うのです。

(本多委員) 接道の関係でも建築基準法 43 条の但し書きですか、そういった許可をしていますけれど、その際に敷地周辺の土地の所有者の合意で、将来 4 メートルに広げる、そういうようなことも確約を取った上で今回 3.8 メートルだけれども、接道を認めるよということ個別にやっているわけですよ。

(本多委員) だからそれが私は必要だと思います、それがなかったら「まあいいや」という話になってしまう恐れがありますので、しっかりと「こういう条件を満たせば、段階的な耐震化も認めますよ」、と伝えた上で補助金出していただければ良いと思います。

(本多委員) 倒れないという話で言えば、やはり耐震性が高いほうが倒れないわけなのだから、我々の目標は  $I_s$  値 0.6 だということであれば、私はまずそこに定めるべきだと思います。ですが現実的にそこが達せられないというのであれば、先ほどの敷地の関係の話ではないですが、違法建築が出てしまうという話になるので、それよりは、担保を取った上で段階的な改修方法を認めたほうが良いのではないかと思います。議論しなければいけないですね。

(飯泉部長) 目標との関係で言いますと、平成 31 年度末までに  $I_s$  値 0.3 未満の建物を解消したいと考えておりますので、段階的な改修方法で最後は  $I_s$  値 0.6 を当然目指していただくのですが、まず 31 年度末までには、 $I_s$  値 0.3 以上には上げていただきたいというようなことも含めて、耐震化を進めていくのかなと思っております。

(宮川委員) 少し話はずれてしまうのですが、賃貸マンション店舗のオーナーが、仮に明け渡し請求を念頭に置いているという場合には、工事が可能であれば、正当事由は基本ないという方向にいきますので、そちらの絡みも慎重に考えたほうが良いと思います。段階的な工事を正面から認めるのは、もちろん委員の皆さまがたと議論していますが、そうした場合、「工事可能ではないですか」といったようにテナントから言われる可能性があります。

(宮川委員) 立て付けをどうするかは、少し考えないといけないと思います。

(飯泉部長) 今までのアンケートの中でも、テナントへの合意を取らないといけないということで、苦慮されている方もいます。その中で例えば一気に耐震改修をするとすると、テナントに出て行ってもらう必要がありますが、段階的な改修であれば、うまく中のやりくりができるケースもあり得るのではないのでしょうか。そういった意味からでも、段階的な改修方法の促進も図っていても良いのではないかと考えている所でもあります。

(宮川委員) 私は個人的には現実的なものを優先してというのは賛成です。現実的に工事可能かという、藤村委員の発言についても、ごもっともだなと思っていますので、その点をよろしくお願いします。

(飯泉部長) 分かりました。

(小林課長) 藤村先生にお伺いしたいのですが、現実的に耐震改修が難しい物件もあるというお話もあったのですけれども、それはどういう所をもって、耐震改修が難しいという判断ができるのでしょうか。コンクリート強度等いろいろあるかもしれませんが、何ををもって「これはもう現実的に難しい」と判断するのか、例があれば教えていただければと思うのですが。

(藤村委員) 私どもも審査していると、アウトになったときに「この建物はどうやって補強しようかな」ということは常に考えています。何が何でも補強ということであれば、できなくはないのですが、やはり当初あった機能を満たさなければいけないのと、当初あった機能を満たす前提で補強できるかどうかと考えたときに、「それはできない、通路をつぶさなければいけない」とか、「採光面積を減らさなければいけない」とか、建築物の機能を相当失わない限り補強できないという例が、緊急輸送道路沿道の場合結構あるのです。

補強がどうしてもできない場合には、通常は外付けで解決するケースが多いのですが、緊急輸送道路沿道の場合は外付けができないのですね。敷地の余剰がないので外付けが使えないという前提で、補強を考えた場合に、もう部屋の内側に付けていかなければいけない。それをやった場合には、先ほどのように居住者が、相当我慢してくれれば補強できるかもしれないですが、特に1階が店舗のような場合に、ブレースを入れると通路がふさがれるので、機能性そのものが失われてしまう場合などがあって、かなりの比率で、常識的な補強方法では補強ができないというケースが結構あるといった意味合いです。

(加藤委員長) 委員会時間が、残り5分程度になりました。

(飯泉部長) もし可能であれば、賃貸のほうも、もしご意見がある先生がいらっしゃれば、教えていただければ助かります。

(加藤委員長) 分譲マンションに関しては、この間の中野の物件を見せていただいて、オーナーの方や管理組合の方と話をさせていただいて、ものすごく実感がわきました。賃貸に関しては、皆さん経由で間接的に情報は聞いているのですが、いまひとつ実感がわいていない感じがしていて、この間のような見学会やオーナーの方との直接対話みたいなものがあると、より我々の発想や視点は広がるのではないのでしょうか。直接対話しなくても詳細なヒアリングメモのようなものがあると、より深い議論ができるのではないかという印象を受けました。

(飯泉部長) 耐震キャンペーンを年2回やっており、そのときに現場見学会を行っており、現場の所有者から苦労話などを伺っています。3コースあり、今回8月下旬から9月の頭ぐらいにかけてやるのですが、3コースのうち1コースは事務所です。これから行く方については公募するのですが、もし先生方のご都合がよろしければ、



一緒に見ていただきたいと思います。

(加藤委員長) 賃貸関係に関して何かございますか。よろしいですか。今日はいろいろな意見が出てきました。基本的な課題の構造は、このような形でいいのかなという気はするのですが、多分もう1レベルぐらいブレイクダウンした形でなにか整理できそうな気がしてきて、用途別に課題というか、どこでハードルがあるかというのを、少し構造的に可視化できるような方向で整理をしていただければなというのが一つ、あとは多様な成功事例というのをもう少し資料として準備されるといいかなという気がします。

(飯泉部長) 考えていく上で、参考になるというものです。

(加藤委員長) 耐震改修っていろんな方法が多分あり得るので、一つの物件に対しても答え1個ではなくて多分多様な答えがある。だから様々な方法を準備していく必要があるのかなという気がしました。最終的に今年度促進策が出ることになると思うのですが、必ず歩留まりが出てくると思うのです。その歩留まりが大体どれくらいかを最終的に把握した上で、今年度の成果としてこうですというのが言いたいと思いますので、その歩留まりが見えてくるような作業をこの先数カ月でやっておかないといけないと思います。今後の作業として考えておいて頂けるとありがたいと思います。そろそろこれで終了とさせて頂こうと思うのですが、何か一言もしあれば発言をお願いします。よろしいですか。時間ですのでお返しします。

## 5. その他

(富永課長) 本日はお忙しい所、委員会にご出席頂き、ありがとうございます。これで第3回特定緊急輸送道路沿道建築の耐震化促進に向けた検討会を閉会します。ありがとうございました。

以上