

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で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。

最後のところですが、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 であっても比較的良好な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っております。

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っておりますが、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」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「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」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ございます。

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と書いてございます。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。そういう形で作りしましたので、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と。前回、前々回もまちづくりと一体となつ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と。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話はあるのですが、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件合わせるとかなりのボリュームになったりしますので。

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つ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います。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は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いますから、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のもあるでしょうし、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います。

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い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