

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7回）
議事録

日時：平成30年3月28日（水）10時00分から11時20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）
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）

【関係機関】

大村真人 課長（東京都総務局 総合防災部 防災計画課
計画調整担当課長）
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

欠席者：

【委員】

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）

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7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。どうぞよろしくお願いいたします。
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いただきます、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。議事次第と、資料 1-1、座席表、資料 1-2、議事録、資料 2-1、検討委員会報告（概要）、資料 2-2、検討委員会報告となっております。最後に、机上には東京都耐震改修促進計画がございます。ご確認をお願いいたします。

配布資料は以上ですが、お揃いでしょうか。

恐縮ですが、カメラ撮影の方はここで退出願います。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、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おりません。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。

また、本日、林委員は所用のため、ご欠席となっております。

(富永担当課長) それでは、次第に従って進行させていただきます。

まずは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 6 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。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がございますか。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。

2. 議題

(加藤委員長) それでは、議事に入りたいと思います。最終段階ということで、報告の案が出来上がってまいりましたので、これを基に議論を進めていきたいと思っております。それでは、議題「検討委員会報告（案）」について、説明をお願いします。

(事務局) それでは議題の「検討委員会報告（案）の検討」についてでございますが、資料 2-1 及び資料 2-2 についてまとめて説明をいたします。

資料 2-1 でございますが、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた検討委員会報告「特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に向けた更なる促進策について（案）」（概要）でございます。4 項目に分けさせていただき、1、これまでの都の取組と耐震化の状況、2、建物所有者の意向等、3、更なる耐震化の促進の必要性、4、耐震化に向けた更なる促進策としてまとめており

ます。具体的には、本文であります資料2-2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報告「特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に向けた更なる促進策について（案）」でご説明させていただきます。

資料2-2をご覧ください。1ページめくっていただきますと、目次になっております。先ほど資料2-1で読み上げさせた内容を記載しておりますとともに、参考資料といたしまして、資料の最後となりますが、添付をさせて頂いております。

まず資料、6ページをご覧ください。こちらが1、これまでの都の取組と耐震化の状況等を記載しております。(1)耐震化推進条例の制定と耐震化の促進について項目分けを行い、耐震化推進条例の制定及び特定緊急輸送道路の指定ということで、平成23年に行っております。7ページには、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断等の義務付けの記載がございます。7ページ下段には(2)東京都耐震改修促進計画の改訂と新たな施策展開に記載をし、9ページには、図の2-1として特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況を記載しております。平成29年12月末現在での耐震化率は83.8%となっております。10ページには2.建物所有者の意向等の記載となっております。平成28年度より開始しております個別訪問の実施状況でございます。表2-1に実施状況を記載しております。対象棟数は2,500棟ですが、平成28年度には約1070棟を実施しており、その結果をまとめております。(2)建物所有者の意向ですが、11ページ図2-1耐震改修等の実施の意向では、実施をしないと回答している所有者が53.5%となっております。改修等を予定されている方も40%程度となっております。耐震改修を行うに当たっての障害について12ページ図2-4に全用途を、図2-5には用途別(分譲マンション、賃貸マンション、賃貸事務所、個人住宅・その他)を記載しております。15ページに3.更なる耐震化の促進の必要性については、委員の皆様にご検討いただきました促進策を3つの視点より記載しております。1.耐震化の意思を有していない建物所有者への実効ある対応、2.建物所有者の取組に対する更なる支援、3.賃貸建築物の占有者から協力を引き出すための方策について提言をしていただいております。それにつきましては、16ページに記載の4.耐震化に向けた更なる促進策といたしまして9つの促進策について記載をしております。

前段に状況と必要性の記載、後段で提言の内容を記載しております。

(1)耐震化の意思等を有していない建物所有者への実効ある対応(耐震診断結果の公表による耐震改修等の促進)

都は、耐震診断は実施したが耐震改修等に着手していない建築物を対象に、所管行政庁である区市と連携し耐震診断結果を公表し、建物所有者の取組を強力に促進していくべきである。

(建物所有者への指導や指示などの実施)

今後は、より実効性のある取組を行い、耐震化を促進するため、これらの所有者に対して耐震化推進条例に基づく指導や指示の規定を積極的に活用して耐震改修等を強力に促していくべきである。その際、指導や指示などに当たっての指針を定め、運用を統一的に行う必要がある。また、例えば、倒壊の危険性が特に高いIs値0.3未満相当の建築物を優先して指導するなど、優先して取り組むべき建築物をあらかじめ示すことも必要である。

(2) 建物所有者の取組に対する更なる支援

(継続的に助言できる仕組みの整備)

都は、建物所有者が抱える課題を的確に把握し、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検討すべきである。なお、継続的な助言を行うに当たっては、アドバイザーが調整役となる必要があることから、その負担軽減に向けた方策についても検討すべきである。

(個別訪問時における耐震改修事例の情報提供)

都は、パンフレットやホームページに掲載している耐震改修の事例や、耐震キャンペーンでの現場見学会で得られた建物所有者の生の声を、リーフレットなどにまとめ、個別訪問の説明資料として積極的に活用し、耐震改修等の取組につなげていくべきである。

(耐震改修費用に関するデータの情報提供)

都は、これまでに把握した特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修工事に関するデータを情報提供すべきである。また、情報提供に当たっては個人情報の保護に留意した上で、例えば、1㎡当たりの耐震改修の工事費について建物用途別や建物規模別など複数の切り口から分析するなど、建物所有者が参考しやすいよう工夫すべきである。

(段階的な耐震改修の普及)

都は、特に倒壊の危険性が高い建築物の耐震化を進めるため、段階的な耐震改修による耐震化の利点などを建物所有者に周知するとともに、段階的な耐震改修に対しても助成を行うよう区市町村に働きかけるべきである。なお、区市町村への働きかけを行うに当たっては、区市町村の意見等も踏まえながら、最終工程で安全性の基準の確保に向けた誘導策や所有者が計画通りに段階的な耐震改修を行わない場合の対応などのルールなどをあらかじめ定める必要がある。

(3) 賃貸建築物等の占有者から協力を引き出すための方策

(占有者の責務の位置づけ等)

占有者への対応は、建物所有者が行うことが原則であるが、特定緊急輸送道路沿道建築物が倒壊し道路を閉塞した場合における被害の影響の大きさを鑑みると、耐震化推進条例に耐震化に対する占有者の責務を位置付けるなど占有者からの協力を得やすくするための環境整備に向けて検討すべきである。

(占有者への協力依頼規定の位置づけ)

都は、所有者が占有者に対して、地震に対する安全性の基準に適合していない建築物であることを通知し、耐震化への協力を依頼する規定を耐震化推進条例に位置付けるなど、所有者が占有者に協力を求めるよう促していく環境を整備するため、検討すべきである。

(占有者の移転費用等に対する支援)

今後、占有者から耐震改修等への取組に対する協力を引き出しやすくすることができるよう、占有者の移転が伴う耐震改修等の場合、移転費用や移転先の家賃など必要な経費の一部について支援を行うことができる仕組みを検討すべきである。なお、既に自費で移転した占有者への対応を含め、移転費用等の支援については公平性の観点から留意することが必要である。

最後ですが、参考資料といたしまして、委員名簿、検討経過、用語解説、参考図表を記載しております。参考図表としてⅠ. 所有者へのヒアリング調査結果、Ⅱ. 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、Ⅲ. 耐震化へのステップ図を添付しております。

以上となります。よろしくお願いたします。

(加藤委員長) どうもありがとうございました。それでは今から本日の議論に入りたいと思いますが、メインは4章になります。まずは3章までのところで、気になった部分、ご意見等がありましたらお願いします。如何でしょうか。

(市古副委員長) 3章のところまでは、第7回を踏まえ、かなりうまくまとまっており、適切な表現がされているなというのが第一印象です。その上で、公表にあたっては、再度少し、プロが、建築士とか専門家の方が見る視点に加えて、都民や所有者もしくは占有者の方が見るという視点でもう一度クロスチェックをしてもらいたい。たとえば、7ページ表1-1は建築物の要件ということですが、これはすべてを満たすということですよ、そういうことが書いてない、また、3つ目の点で道路幅員の1/2以上となっていますが、おおむね何階以上であるかという表現を入れておいた方が良いかなということで、些細なことも含めて再度ブラッシュアップしてはどうかと思います。

(加藤委員長) ありがとうございました。細かいことを含めて少し丁寧に表現をチェックしていくということですね。他はよろしいでしょうか。

(宮川委員) 後ろの方にも関わりますが、テナント、賃借人、占有者という言葉が出てきますが、その定義づけというのはどこかにされていますか？

(飯泉部長) 今の段階では、書いていないです。

(宮川委員) そうすると最初から読んでいくと思いますので、どこかに定義づけがあると読み易いですね。

- (飯泉部長) わかりました。
- (宮川委員) 特に、賃借人と占有者というのは法律用語ではありませんから、それらが、この中ではどのように使っているのかということ、法律、民法通りにするのか、それとも独自の考えを示すのか、どこで書くのかという問題もありますが、そこら辺を整理して出来れば最初の方に定義があれば良いと思います。
- (加藤委員長) どうもありがとうございました。賃借人と占有者とテナントという言葉ですね。
- (飯泉部長) 今のご指摘を踏まえまして、例えば、4ページに、よく出てくる用語の定義を書かせて頂いています。いま、耐震診断とか耐震改修というのは何かというのがありますが、この欄に、今ご指摘のあった用語については記載していいかなと思いますので、検討させていただきます。
- (加藤委員長) ありがとうございます。
- (市古副委員長) いまの宮川委員の話と関係して、12ページ、分譲、賃貸、事務所、個人住宅というカテゴリーが出てきます。この図2-5で件数を示すN値が入っているのですが、この他の図表においても、件数を入れて、各々の位のボリュームがあるのか、丁寧に示しておいた方が報告書としてはよいのではないかと。
- (加藤委員長) はい、ありがとうございます。先程の宮川委員の賃借人、占有者、テナント。賃借人というのは契約をしている人で良いですか。
- (宮川委員) 賃貸借契約があって借りている人を賃借人といいます。しかしテナントも同じようになります。恐らくこの資料ですと、事業用に借りている方をテナントといっているような気もしますが、もし違うのであれば、その点を明示していただければ。
- (飯泉部長) あまり、こちらでも整理が付かないまま、テナントという言葉を使って、アンケート調査を書いておきまして、そのままになっているところもありますので、今一度、表現を定義して、その表現に合わせたいと思います。また、市古先生からご指摘の点も、前段で解るようにしていきたいと思っております。
- 関連して、こちらから、12ページと13ページで、耐震改修等を行うにあたっての障害という棒グラフがあるのですが、11ページの全用途の棒グラフと比較して、ちょっと小さく1/4の大ききさで書いてしまっているのですが、11ページの大ききさ位で表現した方が良いでしょうか。
- (宮川委員) 大きい方が良いと思います。
- (飯泉部長) 判りました。大ききさせていただきます。
- (加藤委員長) ほか如何でしょうか。
- (宮川委員) 先程の賃借人、テナント、占有者ということに関連しますが、賃借人もテナントも含めて、占有者という理解でよろしいですか。
- (飯泉部長) そうですね。
- (宮川委員) その辺は解りにくいと思いますし、独自の定義づけとなるかも

知れませんので、丁寧に説明が必要かと思えます。

(加藤委員長) 占有者の中に賃借人があり、賃借人の中にテナントがあるという集合ですね。ほかよろしいでしょうか。

それでは、メインの4章にまいります。順番にいきたいと思います。それではまず、16ページの(1)について、ご意見ございますか？

よろしいですか。それでは17ページ(2)「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」の2点について。

(飯泉部長) それでは、事務局の方から。前回の委員会の中ではですね、18ページの「段階的な耐震改修の普及」のところに関しまして、段階的な耐震改修の推進というタイトルで確か書いてあったのですが、段階的な耐震改修を推進するようなことで捉えられて、誤解を生むのではないかということで、表現を工夫した方が良いのではないかというご指摘を頂いて、事務局として検討したのですが、段階的耐震改修というところが上手く表現できなくて、今のよう表現になっておりまして、その点について何かご意見がありましたら、お願いしたいと思っております。

(加藤委員長) 今はとりあえず、17ページの最初の二つを。

(飯泉部長) 失礼しました。

(加藤委員長) 先ず、最初の二つを片付けてから、やりましょう。

(市古副委員長) 継続的に助言できる仕組みの整備の中で、「アドバイザーが調整役となる必要があることから、その負担軽減に向けた方策についても検討すべきである」、その負担軽減に向けた方策というところの具体性が若干ないような感じがする。いろんなご意見出ますけど、専門家フィーの面もあるし、建築設計の方がスーパーアドバイザーというか、コーディネーターとか、一人の職能だけでは問題があるから、チームでやっていくとかの話も、そこは敢えて書いておいた方がいいのかなと思います。

(富永課長) 負担軽減については、やり方を皆で調整するという局面もあるでしょうし、今アドバイザーとしての費用の話も含めた形で考えられると思いますので、今このような書き方にしておりますけど、ご意見等あれば、例えば例示で入れるとかいうのは、あると考えています。

(飯泉部長) 例えばということで、講習会の開催によって裾野を、スーパーアドバイザー役の人の技能を、技能の習得を支援していくとか。あるいは、どこまで書けるか解らないですけど、費用負担の面での検討ですとか、そこら辺を例えばということで書くということはあるかと思っています。

(藤村委員) この前の議論ですと、アドバイザーだけでは充分対応しきれない。建築といってもいろいろ専門分野があって、やはりもっと詳しいバックアップ体制みたいなことを後ろに控えている、何かそんなニュアンスが出せればよいという気がします。

- (飯泉部長) 判りました。いろいろな機能が必要な場合、別の職能を持つアドバイザーと円滑に連携して派遣できるような仕組みについて検討するとか、バックアップ体制のところを書いていこうかと思っております。
- (加藤委員長) そうですね、仕組みと負担軽減という話があって、いずれも財政がないので、例示で適切に表現をしてもらえればと思います。
- (飯泉部長) 判りました。
- (本多委員) 前回議論に加わって無かったので、読んだときに、負担軽減の方策の検討という表現に若干違和感があったのですが、耐震化に向けた促進策をやっていく時に、アドバイザーが大変であるような感じでは読んでいたのですが、その負担を軽減する検討をこの報告書に書いていくのかと、何かこの報告書の趣旨と違うのではないか、もしそういうことがあって、なかなかアドバイザーが実際に期待されるような役割を果たしていけないということであれば、先程来言われているような体制の整備の話、実際に期待される役割を果たせるような体制を検討するというのが筋かなと思います。
- (加藤委員長) たぶん趣旨はそのつもりで書いている。確かに冷静に日本語を見ると、大変だから負担を軽減する、大変な割に費用が少ないから大変だと。ご意見を踏まえて良い文を書かせて頂ければと思います。下の部分はいいですか？
次は18ページ、ここに2つありますけど、よろしく願います。
データの情報提供については前回示されたグラフでそんなに深くもなく、ただ、条件も整理されており、解りやすく良い。
下の「段階的な耐震改修の促進」を「段階的な耐震改修の普及」に変えた。普及でもまだ強過ぎて、段階的でもいいのかというニュアンスになっているかなと思います。基本的にはやむを得ない場合に限って、段階的な耐震改修を積極的に認めていこうというニュアンスですね。
- (飯泉部長) そうですね。
- (富永課長) 所有者さんにとって選択肢が増えるといいますか、耐震化に向けてのやり方の一つとしては、あってよいかと思います。
- (加藤委員長) はい、どうぞ。
- (藤村委員) 表現、なかなかご苦労されているのはよく判るのですが、この前の観点で、早いタイミングで0.3以下をなくすという、やはり耐震化と言っているし少し期間を要するので、非常に危険度の高い建物を優先的に、早い段階で耐震性を高める。その方法として使うことが、非常に良いのではないかというニュアンスがあってもいいのではないかという気がします。
- (加藤委員長) いかがですか。
- (富永課長) そうです。そういったことが当然多分にございます。そのニュアンスは、このため以降のところ、耐震化を早期に進めるため

みたいなところでニュアンスが出していければと思います。

(飯泉部長) 前段の説明のところでも目標値を書いて、0.3未満を早く改修していかなければいけないのだと、アピールしてもいいかと思います。

(富永課長) ご指摘の通り、おっしゃられた視点が抜けていると思いますので、加えたいと思います。

(藤村委員) もう一点、今回の報告とは別の話で、目標、耐震化の目標値というので、0.3以上という目標値を何か持っていた方が良いのではないかと、0.3未満をゼロにするとかですね、何か0.3以下に対する統計的なデータを常に持っていた方が良いような気がするのですが。そういった統計的な数値があるのであれば、公表して頂きたい。

今教えて下さいというのではなく、耐震化何%という数字と、その裏の情報として0.3以下が何%というものを継続的に把握していくのも必要ではないかと言うことです。

(加藤委員長) 耐震改修促進計画の中に、0.3未満を対象とした計画目標が明確に書かれると、段階的な耐震改修も位置づけ易くなる。

(飯泉部長) 今は、目標の平成31年度末の目標としては、耐震化率90%かつ0.3未満の建物の解消というのがあるのですが、実態の0.3未満がいつ解消されたのかとか、どのくらい残っているのかというのはオープンにしてないですね。それがどこまで把握できるのかというのは、私どもがしっかりやっていかなければならないと思いますので、オープンにできるかどうかは検討が必要ですが、それも加えて進行管理をやっていかなければならないところです。

(加藤委員長) ということは、0.3未満の解消というのは、耐震化率とは別に謳われている。

(事務局) 報告書の7ページ、下から4行目に。

(飯泉部長) こちら、促進計画の34ページ、表16というところですね。ご覧いただければと思いますが、一番上ですが、90%の※1ということで、書ききれないので※印にしていますけど、※1の注釈のところ、0.3未満相当の建築物の解消というのを謳っています。

(加藤委員長) これを実現するために、ある意味0.3未満の建物を対象とした段階的な耐震改修というのは必須の政策である、という言い方も出来る。

(飯泉部長) そうですね、逆にそういうこともして、0.3未満をなくしていくのか、というのも求められるところです。

(加藤委員長) とすれば、その段階的な耐震改修というのは入り口をある程度絞らなければいけない。

(飯泉部長) そうですね。

(加藤委員長) 中途半端なそもそも耐震性能があって、お茶を濁すような改修を行って済ますようなものはあり得ないのですね。

(飯泉部長) そうですね。

(加藤委員長) それを計画的に実行する中で0.3未満を解消するという強い

目標を持った上で0.3未満を対象として、積極的に段階的改修の普及を図るという説明が良い。

(宮川委員) 0.3未満の建物に対して、助成金を出しましょうという。

(飯泉部長) 助成金は既にありまして、0.3未満の方が手厚く、今でも既にあります。30年度以降も更に手厚くしようかと思っていますけど、助成金の話ではなく、一気に0.3未満から0.6に上げることが難しい場合は、一段階、0.3をクリアして、最終的には0.6まで上げていかないといけないのですが、そういう二段階以上の工事でやっていく方法もあるので、それを普及していきたいというのが趣旨です。で、区市町村の方で、我々東京都、区市町村がそういう制度を持っていないと結局できませんので、区市町村にそういう段階的な改修についても助成を行うように制度拡充を働きかけていくべきだという趣旨のことを書いてございます。

(宮川委員) それは助成金制度の弾力的運用ということは出来ない、段階的改修というのが、表題に何を書くかというのが重要になって、段階的改修という言葉を出しただけで、思うと思いますが、そこがNGかもしれない。0.3未満の建築物を緊急性のある建築物を解消するための助成金の弾力的運用という話ではないでしょうか。

(加藤委員長) 宮川先生のご意見も一理あるのですが、いままで0.3未満の解消と言った時には、0.6以上で途中は許さない、弾力的な運用をすることで、少しずつ進めていくということではあるのですが、建築技術者から言うと、むしろ段階的な耐震改修という言葉を出していただいた方がインパクトがあるような気がするのですが。

(藤村委員) お話としては先生の言われる通りですが、段階的耐震改修というのは、もうかなり認識されていて、それに助成がついていないというのが、実務者側からは問題になってくるので、段階的という方が広まりやすいと思います。

(加藤委員長) 行政的にはどうなのですか。

(飯泉部長) いろいろと前回のご意見を踏まえて考えたのですが、解り易さから言うと、段階的というところで表現をした方がいいと思っております。今回もこのようにさせて頂いています。

(加藤委員長) それでは段階的を敢えて使う。対象は0.3未満に限定するというのと、もう一つ段階的で問題になるのが、最終段階の担保をどのようにとるかという話。今回の話では、最後の「なお、段階的な耐震改修を行わない場合の対応などのルールを予め定める必要がある。」その通り、ここをかなり弾力的に運用していくかが必須になってくる気がします。そのニュアンスを提言の中に敢えて書く必要があるかどうか。

(宮川委員) 細かいことですが、18ページの下から4行目「安全性の基準を満足しなくても」とありますが、これ、この通り記載してよろしいですか、私はとても気になります。削除しても意味が通じるので。安全性の基準を満たさなくてもいいというのは。

- (飯泉部長) そうですね、判りました。誤解をされるとまずいので。
- (加藤委員長) Is 値 0.6 という数字を入れるとか。
- (飯泉部長) そうですね。
- (加藤委員長) 最終的に、第二段階に進むということのルールは都が作る。
- (富永課長) はい、今、37年度の100%の計画というところにあります、現時点ではそこが助成期限であると。
- (加藤委員長) そういう意味ではなくて、段階的改修で二段階目に進まない場合の対応、二段階目まで必ず進むという前提で、一段階目に助成をだすのですよね。
- (飯泉部長) そうですね。どこまで担保を取れるかという話だと思うのですが、きちんとした計画書を二段階まで、あるいは最終工程まで計画書を出して頂くというところと今は考えております。それを信じてやるしかないと思っております。
- (加藤委員長) それを都がやると、区もそれに合わせて、ついてきてくれるに違いないと。
- (飯泉部長) 都としては、ガイドラインのようなものを定めていこうと考えていますけど、その中に、最初のやる前にそういった最終工程までの計画書を出すことみたいなことで、実際に出して頂いて、区の方が、区市が確認して、段階的改修、一回目の改修に入る、という感じかなという風に思っています。
- (加藤委員長) そこは、都がリーダーシップを持って、普及に向けて進めていくと。かつ、この制度はかなり弾力的な運用ができるルールになっていくということを進めていただけたということですか。
- (飯泉部長) 余り最初からハードルが高過ぎても、踏み込めないし、0.3以上にも実現出来なくなりますので、多少のリスクはあるのですが、計画をきちんと作って頂いたことを以って良とするのかな。その計画は当然マンションであれば、理事会なり総会の決議も取っているかと思しますので、そういうことで判断していきたいと思えます。
- (加藤委員長) これは、提言が余り細かく書くと、段々書き難くなってきますので、この部分に関してはちょっと緩めの表現のままにしておいた方が身動きとりやすいと思えます。
- (飯泉部長) はい。
- (加藤委員長) よろしいですかね。はい、どうぞ。
- (本多委員) 表題の部分で、段階的な耐震改修は残ってはいるのですが、ここは(2)の支援という、建物所有者の取り組みへの支援という言葉が入っているのです。これはおそらく都が、区市町村の支援が足りない部分を弾力的な運用で支援するという風に読めなくはない。それでちょっと気になったのが、普及の記載ですね。感覚的に基準法の接道の関係の43条1項3号の但し書きみたいな話、4m道路に接道しなければいけないが原則であって、そんなこといっても若干それに近いような通路があるときに建築を認めないという話になったら不法建築がどんどん増えてしまうのではない

か。それよりは、ある程度、指導を加えて、4 m道路になるような協定等を前提に許可を与えた方がいいのではないかというような話、どういう加減でやったらいいかという議論になるところがありますけど、そういうような問題かなというときに、例えば接道義務があると言っているのに、43条1項3号の但し書きを普及させるのだとか、そんな話は絶対ないと思います。ただ普及というと、これが筋だと、段階的耐震改修への対応とかですね、もうちょっと落とした方がいいのではないかと思います。

(加藤委員長) 基本的には、やむを得ない場合は、まだこっちの方がいいということ。

(飯泉部長) そうですね。

(本多委員) 出来るのであれば、0.6以上で。

(飯泉部長) ああ、もちろんそうですね。

(本多委員) 藤村先生が何と言われようと、そうだと思います。知見があればですね。だけど現実、そうはできないという対応だし、現実性は無視できないのだという。

(加藤委員長) この場で、適切な日本語が思いつかないですが、ニュアンスとしては、0.3未満の建物の解消として、やむを得ない場合に限って、段階的な耐震改修に対しても助成していきますよというニュアンスが、解り易い日本語で書いてあれば100点満点。

(本多委員) ということであれば、0.3未満は危ないので、だけど0.3を0.6に一気に上げるのも困難だよなという中で、どうしたらよいかということで、これがでてきているという内容になる。

(飯泉部長) 判りました。ちょっとタイトルを普及からもう少しトーンを下げたところで検討するのと、あと今のニュアンスを本文の前段の部分で、しっかりとやむを得ない場合の対応ということが判るように、書き直します。

(加藤委員長) はい、よろしくお願いします。よろしいでしょうか。それでは、19ページの(3)の三つについて。

(宮川委員) 最初に申し上げた定義にも関わってきますが、ここでも定義を書いていただいた方が良くかなということで、ここで強調していただきたいのが、ここでは占有者ということになっていますが、工事は現実にその建物を使っている人の協力なしではできないというところを前面に出していただいて、現実に建物を使っている方の総称を占有者というイメージでいいですね。

(飯泉部長) そうですね。

(宮川委員) 表現は工夫していただいて、そういったニュアンスが最初に伝わるように、こちらに既に書いてありますが、もう少し書いていただくのと、最後の方になります。占有者の移転費用に対する支援、移転費用の一部負担すべく財源等検討したらいいのではないかと記載していますが、これは占有者への支援なのか、所有者への支援なのか、そこをゆるやかに書くのかという点。例えば、20ページ下から3行目、「なお、既に自費で移転した占有者への

対応を含め」とありますが、自腹で占有者が果たして移転するのか、所有者からお金を出して貰って占有者も移転するのではないのか、そういうのが多いのではないかと思いますので、自費というのがどういう意味なのかというのにもよりますけど、占有者の移転に関わる費用を出すとすれば、それは所有者への支援なのか、占有者への支援なのか、その辺を少し整理して貰えれば。

(飯泉部長) 制度設計これからで、予算要求も伴いますので、これが実現できるかどうかということもいえませんが、私どもが考えているのは、やはり、所有者ベース、あくまでも占有者の移転費用であっても、所有者を窓口にしてやっていくのが望ましいと思ってございます。その時に、自費で移転した占有者というのがどういう方、どういう場合なのか、その辺りは、所有者を入れて確認しながら、何かしていく仕組みとか、そういう風な段階を経て、把握していかないといけないのかなと思っています。ここら辺はまだ、はっきりと書ききれてないところがあります。

(加藤委員長) あまり書き過ぎない方がやりやすい。

(飯泉部長) ここの中では、余り細かいところまでは書けないです。

(加藤委員長) 前回本多先生はご欠席でしたが、これに関連してご意見はございますか。

(本多委員) 事前にご相談いただいた時に、基本的には所有者が対処している。だけど所有者がやろうと思っても、できないというところに、先程、宮川先生が言われるように、その建物を使っている人がいる時に、その人との調整がつかない、そこが上手くいかない、そこがネックだという事例があるのであれば、そこをどうやって解消していくか。一つの施策としては、占有者が移転費用を貰えなければ、すぐ出ていくことが出来ないという時に、どこまで行政として対応していくかという話だと思います。基本的に考えるのは、所有者に対して耐震改修の費用を助成しているわけですから、占有者の移転の協力を得るために必要な費用というのも耐震改修のための費用だということで、所有者に渡して、所有者から占有者へという流れになるのではないかと思いますけど、そこはいろいろ仕掛けとして、占有者に渡ったということ、過大に払っていないことをどうやって担保するかというようなことはあるかと思えますけど。ただ、まだまだ漠然とした話で、この自費とかいう話で、自費というのはどういうことなのか、多分、何か所有者から言われて、「はい、判りました」と黙って出て行った人の事を指しているのかなと思いますけど、そういった人と、そうでない人との間で、不平等感があってはいけないと思うのですけど。そういうことを言ったら、この補償以前に、出て行くのを家主側がどれだけお金を払って、以降の賃借人とのやりとりがばらばらであるとか、現実的にはそれぞれに弁護士が立退料調整してくれと言われたら、それぞれに当たっている。弁護士は平等で対応しているかと言えば、それだったら皆に出て行ってもらおうということとは

ありえることで、かなり高額な費用を払わなければならない、最終的には訴訟に持ち込まざるを得ないなど、いろいろであり、助成に対して公平性を持つことは更に難しい。

(加藤委員長) 関連する話ですけど、この辺りで危惧するのは、移転費用を出してくれるという話だと、いわゆる「ごね得」の促進になる。例えば所有者にちょっとごねた方がお金がでるわけですよ。業者にとっては。最後の最後に、促進のためのセーフネットのようなものとして、経済的な支援というのがあるのだという立て付けだと思います。その部分を本文の中にニュアンスとして入れておいた方が、いいのかなと思います。

(本多委員) 「ごねたら出す、ごねなければ出さない」みたいな話は、当然こういった補助、ダイレクトに占有者にどれだけ出さなければいけないのかというのを聞き取って、申告させてということになれば、そういう話も出てきかねないということですね。当然貰えるわけですから、貰えるなら言ったらいいじゃないか、そうすればついてないですねという形で。そういう仕掛けで本当に大丈夫かということもある。定率的にあげるという話はないのかと、耐震改修費用がこれだけ掛かるのであれば、占有者がいるのであれば、占有者との調整とかで出すかということもあるかと、それで促進したという例もある。

(大村課長) それは、区画整理事業の移転交渉の考え方に近い感じがするのですが、そしたら制度設計も考えられるのでしょうか。

(飯泉部長) その辺も含めて検討している最中で、固まっていない状況です。

(大村課長) 後は、所有者の困り具合ですね。

(加藤委員長) 基本は、ビジネスで建物を貸して、ビジネスをしているという点で、所有者の責任でというのが原則。但し、木造密集市街地、昔のアパート、一人暮らし年金だけの細々暮らしているおばあちゃんを住まわせてあげている、建替えも一切しません、言うならば慈善事業的な、所有者は、土地はあるけど財産は少ないみたいな状況であれば、行政の支援を受けたい。今回の沿道の建築物のところは、それ程、困っている所有者が多いと、通常のビジネスとして頑張っている。極極、稀に公共がお金を出す対象があるように感じる。

(本多委員) 事務局と若干議論をした部分ですけど、占有者がいて現実に使用しているので、調整がつかなくて困っている。それで耐震改修できない。でも、その占有者は不法に占有している人ではないじゃない、あなたが賃料を取って入れた人でしょと、それをあなたが説得して出すのは、あなたに耐震改修義務があればあなたの責任じゃないのというのが前提としてある。だから、そういう前提を崩すような策というのは、やめた方がいい。それはどういうことなのか、限定的な、どこで限定するか、資格要件があるでしょうけど、このような場合に対しては費用が必要であり、そういうことは必要なのでしょうか。まだこのところは、この議論の中

で全部整理しきれてないかなと、未だ検討の余地があるというところは残されている。基本的に問題意識は当然私たちも持っている。あなたの責任だといって、最後まで言い張ったら、それだったら無理だということがアンケートに出ている。それがどうかということを考えていかなければならない。

(飯泉部長) 当たり前のように、占有者への移転費用等について支援しますというような感じではなく、原則は、所有者が対応することが原則であるという中で、やむを得ずこういう場合は支援についても検討していく必要があるというように、問題意識が論理的に言えれば、そういうところを至急考えていきたいと思っています。

(加藤委員長) その点は、具体的には今の段階では言えないので、移転費用等の支援に関する頭出しはする。今後施策を具体化するにあたっては、下記の点に留意するという事で留意事項を記載するという事でいいかもしれない。

(本多委員) どうしても支援が必要である場合と占有者側の応じない具体的な理由、それを総合的に検討して支援の必要性を判断することを検討していく。

(飯泉部長) そういう支援すべき、実際、実現できるとしたら支援をする際に、支援すべきかという、例えば、庁内での検討委員会とかですね、そういう場を設定することもあるかもしれませんし、そういうのも含めていろいろ考えていきたいと思っています。

(加藤委員長) はい、如何でしょうか。

(上田委員) 細かい話ですが、原則所有者という話なので、最初に「占有者の責務」について記載されていますが、占有者に協力を依頼する内容を先に持っていく方がいいかなと思います。

(飯泉部長) じゃ、それはそのようにさせていただきます。

(加藤委員長) ほかは、いかがでしょうか。

(宮川委員) 私は占有者の移転費用に対する支援というのは違和感があります。まず、所有者でないと建物の改修は出来ませんから、それで何故占有者に支援するのか、そこまで議論が煮詰まっていないのであれば余り明示しない方がいいのかなということなのかもしれませんが。占有者の移転費用に対する占有者の支援ということであれば変わりますが、移転費用を所有者に一部、行政が出すというような検討をしています、ということになると、今まで自ら補償してきた所有者と公平差がとてもあるので、そこまで行政ができるのかと思いますし、占有者の協力を引き出す方策がイコール占有者の支援ではないということを明確に書いていただきたいと思っています。

最初に戻るのですが、15ページの更なる耐震化の促進の必要性というところの部分に、占有者から協力を引き出すための方策として占有者が所有者の取組に協力することが不可欠である。このためとしているので、占有者の協力を引き出す事＝占有者に対する直接的支援ではない事が判るような記載にしていきたい。

- (飯泉部長) 判りました、15ページの下から3行目、占有者に対する支援を含めと書くと、正に占有者に対する支援と取られてしまうので、あくまでも所有者が占有者と調整しやすいように何らかの支援が出来ないかという発想ですので、表現は変えて所有者に対しての支援というような形で工夫したいと思います。
- (加藤委員長) 占有者の協力を引き出すための支援策、その一つとして、占有者の移転費用についても少し考えようかという位の。
- (飯泉部長) 検討課題の一つとして、頭出しみたいな。
- (加藤委員長) そうです。
- (加藤委員長) 提言としてはどうなのですか。協力を引き出すための支援策を検討すべし、そういう内容なのですか。
- (宮川委員) 措置をなくしてして、移転費用を出すべきということですか。
- (加藤委員長) 移転費用についても検討してはどうかという提言をする。
- (宮川委員) そういう趣旨ですよね。
- (飯泉部長) そうですね、移転費用について、検討していてもいいのではないか。すべきというと、強いので、それも弱めた方がいいのかもしれないですね。
- (宮川委員) そういう趣旨だとすると、移転費用、検討してもいいかもしれませんが、検討すること自体は反対しません。
- (加藤委員長) あと、文脈とすると責務を位置付けて協力依頼、それを後押しするような具体的な支援策も書いておく、三点セットで。
- (飯泉部長) そうですね。
- (加藤委員長) 三点目については未だ具体的に、これだって言い切れないので、今後積極的に支援策も検討していく。
- (飯泉部長) 検討していく必要がある、みたいな感じでしょうか。
- (本多委員) となると、この文脈を読み直してみると、15ページなんかも照らし合わせてみると、書き手としては占有者に直接支援するみたいなニュアンスで書かれているかなと思うのですが。
- (飯泉部長) それはそうですね、そこは直します。
- (本多委員) どうなのかというのは、しっかりと確認する必要がある。占有者も協力義務はあるよねというのはあるかもしれないですけど、改修自体をやるのは所有者なので、占有者の支援という形にはならない。それで、宮川先生は移転費用を所有者に対して出すのはどうなのかなというお話ですね。それはそんなこと言っただけで所有者に出して、間接的に助成をする。少なくとも占有者にダイレクトに行くような話ではないと思うのですが。
- (飯泉部長) それはそのようにしたいと思います。
- (加藤委員長) 15ページの最後、「このため、」とセットで内容が記載されるということとしてください。
- (飯泉部長) そうですね。
- (市古副委員長) こんな議論もしましたね、という確認で。耐震工事そのものは占有者の方が居続けながら、営業しながらもやるという工事方法も、勿論、工法としてはあるというか、それが割と大数なわ

けですよね。そもそも転居をするという選択肢そのものが、かなり少数というか、特殊なケース、特殊というといひ過ぎですけど、そういうことで、議論の中で、但し、工事期間中、足場なんかで作られて、どうしても営業に支障がある時の、休業補償、営業補償みたいな話が、ここの、等に含まれるのですかね。

(加藤委員長) その辺りどうなのですか。

(市古副委員長) 一般的にはどうするものなのですかね。

(富永課長) 今、その点までは具体的に書いているということではないので、詳細な検討まではできていない。そういった営業補償というのは、前回の議論を踏まえています、この中には入っていないです。

(市古副委員長) 入っていないのですね。判りました。

(飯泉部長) そうですね、助成金をこう出すとなると、その根拠というか、それが明確でないといけなくて、転居だとそういう事実があつて、どの位出すかというのは、検討しなければいけないのかもしれませんが、営業補償だとどの位を補償すべきなのかというところが、また出てくるので、私どもの今の案の中では、そこまでの検討はしていません。もし今後、実務を検討していく上で、そういうところがはっきり言えるのであれば、また、検討できると思いますけども、助成、公費を使うということは、その辺の根拠をはっきりさせなければいけないと思っております。検討課題にはなっているかと。

(加藤委員長) はい、他はいかがでしょうか。

はい、最後のタイトルでそれなりにボリュームのある意見が出まして、今日の議論としては一旦ここで切らせて頂いて、今回の議論はこれで終了しようと思うのですが、今後どのような展開で進めていくかということをお願いします。

(富永課長) 本日いろいろご意見等を頂きました。それについては、頂いた修正につきましては、事務局で整理し、修正を行いまして、その後、各委員の皆様へ送付し、ご確認を行って頂きたいと思っております。その上で最終的に、加藤委員長に最終的な確認をお願いしまして、それを以って報告書として、最終的にまとめて頂ければと考えております。

(加藤委員長) はい。時期的にはどんな感じですか。

(富永課長) 四月に入ってしまうますが、その月くらいを目標に作業を進めます。その後にお聞かせ頂きたいと思っております。

(加藤委員長) 判りました。修正して、各委員に回覧して、ご意見を貰って、最後は会議を開かずに、委員長に預けて頂くということでよろしいですか。

どうもありがとうございました。それでは、今日の会議をこれで終了したいと思っております。事務局、お願いします。

(富永課長) どうもありがとうございます。それでは、そのように進めさせて頂きたいと存じます。最終的に報告書は、また別途、最後に取り纏まり次第ですね、最終版として、改めて送付させて頂きたい

と思います。

それで、最後になります。東京都の挨拶と致しまして、耐震化推進担当部長の飯泉より、ご挨拶を申し上げたいと思います。

(飯泉部長) それでは挨拶の方をさせていただきます。本来であれば、今日、技監の上野の方が参って、挨拶をする予定だったのですが、先程、急用が入ったということで、大変申し訳ございませんが、私の方で代わって挨拶をさせていただきます。

日頃から、東京の都市づくりにご理解、ご協力を頂きまして、感謝申し上げます。委員の皆様方におかれましては、お忙しい中ですね、昨年1月より、本日を含めまして、7回に亘りまして、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の促進に向けた検討委員会でのご審議を重ねて頂きました。誠に、ありがとうございます。都はこれまでですね、沿道建築物について、耐震診断の義務付けや耐震改修等についての、最大9割の助成を行うなど、重点的に耐震化を促進してきたところですが、平成29年12月現在での耐震化率は83.8%となっております。この報告書にも記載してございます。耐震改修促進計画の目標で定める平成31年度末の90%、かつIs値0.3未満の解消という目標を達成するためには、更なる耐震化の促進が必要でございます。今般、本検討委員会では、占有者に対する責務の耐震化推進条例への位置づけなど、更なる促進策として、9つですね、対策についてご提言頂いております。今後、これらの提言を踏まえてですね、都として実効性のある施策を展開し、沿道建築物の耐震化を更に進めて、災害に強い、首都東京の実現に繋げて参りたいと考えてございます。今後も報告書の修正、確認作業等が若干ございますけれども、引き続きご協力をお願いいたしますと共に、長期間に亘りましてご検討いただきましたことを改めまして、御礼申し上げます。挨拶とさせていただきます。どうもありがとうございました。

(富永課長) 本日、委員の皆様、お忙しいところご出席いただきありがとうございます。また長期間に亘りご検討いただきましてありがとうございます。これをもちまして、第7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した。

(飯泉部長) どうもありがとうございました。

以上