

## 東京都耐震改修促進計画（一部改定）素案への御意見及び都の考え方

## 1 意見募集期間

令和3年2月12日（金曜日）から令和3年3月13日（土曜日）まで

## 2 提出意見総数

- ・意見提出者数：2名
- ・意見提出件数：4件

## 3 御意見及び都の考え方

※寄せられた御意見の一部は、その趣旨を踏まえ抜粋して掲載しています。  
※誤字等については、修正して掲載しています。

No	御意見	都の考え方
1	<p>マンションにおいて、耐震化が進まない理由は、下記のように費用面を挙げているものが多い。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・かかる費用が分からず、検討できない。</li> <li>・費用が高額であり、難しい。</li> <li>・耐震化以外の工事が優先であり、資金を耐震化に回せない。</li> <li>・修繕積立金の値上げができない、借り入れはしたくない。</li> <li>・診断の結果、耐震性が低い場合、資産価値が下がるため。</li> </ul> <p>上記事項を踏まえ、下記のような基本的施策が有効と考える。</p> <p>① 調査、診断、補強計画と初期段階で大きな金額がかかるので、調査段階から十分な助成があると進めやすい。（軌道に乗りやすい）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「促進計画」p60にある診断等への助成制度の充実が望まれる。また、設計図の復元費用で先に進まない例も多くあるので助成制度を設けたことは良い。</li> </ul> <p>② 段階的補強の採用により、補強箇所低減と費用負担が抑えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・倒壊の危険性の高いIs0.3未満の建物に対する段階的な補強は、費用面と補強形態に無理がない場合が多い。「促進計画」p60の施策に盛り込まれているが助成の充実と区市への周知徹底をお願いしたい。</li> </ul>	<p>① これまでも、区市町村と連携し、耐震アドバイザー派遣助成、耐震診断助成、耐震改修助成を実施しております。平成28年度から設計図書の見直しを加算できるようにし、令和元年度からは診断助成について、国の単価改正を受けて助成単価を引き上げております。今後も、区市町村と連携し、マンションが耐震化に取り組めるよう支援してまいります。</p> <p>② 倒壊の危険性の高い（Is値0.3未満）マンションに対して、令和3年度から、東京都マンション耐震改修促進事業における助成単価を引き上げて、耐震化に向けた取組への支援を強化してまいります。また、段階的改修について、Is値0.6に引き上げることを条件に、各段階における工事費に対し、区市町村と連携して助成を行えるよう、区市町村への周知を引き続き行ってまいります。</p>
2	<p>過去に耐震化を進めたマンションの事例の背景を整理すると下記等があげられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・必要書類の保管状況がよく、大規模修繕工事も定期的に行われている。</li> <li>・耐震化に向けた特別な組織を設けている。</li> <li>・専門家の派遣により、管理組合に対して継続的にきめ細かい支援を行っている。</li> <li>・改修費用が組合員にとっての負担が無理のない範囲であった。</li> <li>・専有部分に負担をかけない補強としている。</li> </ul> <p>上記事項を踏まえ、下記のような基本的施策が有効と考える。</p> <p>専門家の継続的な支援制度</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震化の成功例をみると専門家と管理組合との良好な関係と、継続した対応がみられる。これらはアドバイザー派遣を契機として発展していくが、多くのアドバイザー派遣においては単発的な支援で止まっている。依頼者からの依頼内容を弾力的にとらえ、継続的な支援ができる環境が望まれる。これはアドバイザーの資質に関係する部分もあるが、制度として支援内容が固定化しているイメージがあり、依頼者の中でも限定的に捉えている場合が多いものとする。</li> <li>これらを改善するには、支援内容を狭い範囲に限定しない、継続的な支援制度（例えば、コーディネーター制度）が効果的と考える。</li> </ul>	<p>東京都では、平成30年度から、マンションへ建築士等の専門家を継続的に派遣する事業を実施してまいりました。令和3年度からは、マンション管理条例に基づく届出により把握した情報を分析・活用し、耐震診断を実施したものの耐震改修等の取組を進められていないマンションに専門家を繰り返し派遣し、改修費用や資金面等の具体的な助言などにより、耐震化に向けた合意形成を支援してまいります。</p>
3	<p>実際に地震が発生した時の準備も、「都民の生命と財産も保護する」とする本計画の目的から重要である。現在住んでいる建物において、今地震が来たらどうなるか、建物にどのような被害、支障が生じるだろうか、避難はどうか、地震後の復旧はどうか、そのための事前準備はしておくべきか等々への啓発活動も行う必要がある。新耐震以後の建物も被害が生じないわけではない。このようなことも知ってもらう必要があると考える。実際に地震に遭遇したことを考える機会をもうけることにより、建物の耐震化への関心も高まること期待できる。</p>	<p>東京都では、実際に地震が発生した際のことを意識することができるよう、VRによる地震体験や、過去の大地震を経験された方にご講演いただくなど、都民の皆様への啓発を耐震キャンペーンにおいて実施してまいりました。</p> <p>また、新耐震基準のうち平成12年以前の木造住宅に対しては、熊本地震においても一部で倒壊などの被害があったことから、所有者による安全点検を行えるよう、パンフレットを配布して注意喚起をしております。</p> <p>いただいた御意見を踏まえ、今後とも関係団体と連携し、積極的に普及啓発活動を実施してまいります。</p>
4	<p>耐震改修促進計画の中で特に重要なことは、特定緊急輸送道路の耐震化である。今耐震未改修2300棟余りの中には改修設計が終わりながら耐震工事に進んでいない建物が多数ある。</p> <p>耐震工事に進まない設計者は公表するかペナルティーを科すべきである。当然、工事監理も実施条件とするべきである。</p> <p>都民の税金の無駄使いを解消し根本的な条例の改定を望みます。</p>	<p>「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」においては、沿道建築物の耐震化に努めることを所有者の責務として定めております。設計者の責務は定めておらず、今後、設計者について公表等を行う予定はございません。</p> <p>いただいた御意見につきましては、今後、所有者等への耐震化の課題に関するヒアリング調査等の参考とさせていただきます。</p>