

平成25年1月25日

【事務局】 本日はお忙しい中、ご出席いただきましてありがとうございます。

本日はマスコミ等の取材希望がございますので、よろしくご認識いただければと思います。それから、カメラ撮りにつきましては、事前をお願いしてありますとおり、議事に入るまでとなっておりますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。

本日の議事につきましては、分科会に準じまして、プレスを除き、一般には非公開ということになっております。それから、議事録につきましては、従来どおり委員のお名前を伏せた形で、後日、国土交通省のホームページにおいて公開することといたしたいと存じますので、ご了承いただきたいと思ひます。

まず最初に、お手元の配布資料の確認をさせていただきたいと思ひます。資料の議事次第の次に配付資料一覧があるかと思ひます。資料1が委員名簿、資料2が本日の議題の報告に向けた骨子でございます。資料3が委員の皆様方からいただいたご意見でございます。参考資料として、先日行いました木造3階建て学校の実大火災実験のデータをまとめたものがございます。以上の4つでございます。不足等ございましたら事務局までお申し出いただきたいと思ひます。

まず最初に、定足数の確認をさせていただきたいと思ひます。本日は建築分科会委員・臨時委員の計14名のうち、今のところ10名、後ほど〇〇先生がいらっしゃいますと11名ということになりますが、社会資本整備審議会令第9条によりまして本部会が成立しておりますことをご報告申し上げます。

本日、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員、〇〇委員は、ご欠席ということでございます。

それでは、以降の議事運営につきましては、部会長、よろしくお願ひいたします。

【部会長】 おはようございます。委員の皆さんには、お忙しい中、ご出席いただきまして、ありがとうございました。

それでは、ただいまから第3回建築基準制度部会の議事に入らせていただきます。

今、事務局からご紹介がありましたように、本日の議題は、「住宅・建築物の耐震化促進方策のあり方」ということでございます。本日は、これに限るといふ議題でございます。

それでは、まず、事務局より、議題1の「住宅・建築物の耐震化促進方策のあり方につ

いて」、ご用意いただきました資料に基づいて、まずご紹介をいただきたいと思います。事務局のほうから、よろしくお願いします。

【事務局】 では、資料2について、ご説明させていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

今後の建築基準制度のあり方について、「住宅・建築物の耐震化促進方策のあり方について」の第一次報告の骨子案というものでございます。

めくっていただきまして、1番、「現状認識」から説明させていただきます。

(1)「耐震化目標」でございます。地震防災戦略におきまして、住宅・建築物の耐震化目標を平成27年までに90%と設定してございます。さらに住宅については、新成長戦略、その他の計画等におきまして、平成32年までに95%と設定してございます。ただ、現行の耐震化率は、平成20年時点で住宅が79%、特定建築物が80%となっておりまして、20年までにトレンドとして達成すべき数字は約2%マイナスの状況になってございます。

(2)「東日本大震災での教訓」でございますが、東日本大震災におきましては、内陸の市町村におきましても建築物の甚大な被害が発生してございます。

東日本大震災の震災を受けまして、中央防災会議におきましては、建築物の倒壊は、死者発生の主な要因となること、火災の発生ですとか、避難者・災害廃棄物の発生など、被害拡大と応急対策活動の阻害の主な要因となります。このため、耐震化につきましては、計画的に取り組む必要があるのではないかということ。

また、(3)「想定される大地震への対策の切迫性」でございますが、現在、この震災を踏まえまして、中央防災会議で南海トラフの巨大地震、首都圏直下地震の被害想定と対策の見直し中でございます。

この中におきましても、住宅・建築物の診断・改修についての推進。庁舎、消防署などの災害拠点・施設、学校、病院など多数の者が利用する施設につきまして、耐震診断、耐震改修の一層推進を進める。また、危険物の施設における耐震対策の強化等の指摘がなされてございます。

1ページめくっていただきまして、3ページでございます。耐震化の阻害要因に関する課題でございます。

下のほうに国交省の政策レビューですとか、横浜市さんや東京都さんがアンケート調査をされた結果が載ってございます。これは前回の際に簡単に説明させていただきましたが、

これらのアンケート等によりますと、次のようなものが阻害要因として挙げられていると考えられます。

1番目が、耐震化に要する費用負担が大きい。2番目が、耐震性があるという認識など、耐震化が不要と考えている。3番目が、業者の選定が難しい。4番目が、工法・費用・効果がほんとうにこれで適切なかの判断が非常に難しい。5番目が、テナント・入居者の方に迷惑をかけたくないという意味で工事中の使用の制約に懸念がある。6番目が、区分所有者がいらっしゃる場合には合意形成が難しい、というものが掲げられておりました。

4ページでございます。これを踏まえまして、耐震化促進方策の基本的な方向性でございます。それぞれの阻害要因に対応してでございますが、1つは、耐震化に要する費用負担が大きいというものに関しましては、支援策の充実によって耐震化に要する費用負担の軽減を図る必要があるのではないか。2番目は、耐震化の必要性を認識させるための耐震診断の徹底を図るべきじゃないか。3番目は、信頼できる業者の育成を図る必要があるのではないか。4番目は、適切な工法・費用・効果等が判断可能な情報提供・相談体制の充実を図る必要があるのではないか。5番目は、居住・使用状況に大きな支障を来さない新たな耐震改修工法の活用促進を図る必要があるのではないかというものでございます。

続きまして、5ページでございます。講ずべき政策の、今申しました①から⑤に沿って、それぞれ具体的なものを以下並べてございます。

まず1つ目、支援策の充実による耐震化に要する費用負担の軽減でございます。この費用負担の軽減のため、耐震診断や改修に要する助成の充実を図る、あわせて融資・税制などによる支援を実施する、また、あわせて公共団体における支援制度の創設・充実を促すというものでございます。

現行の支援策は、左の青いほうになってございますが、住宅・建築物につきまして、耐震診断を国が3分の1、耐震改修は国が11.5%から、緊急輸送道路沿道は3分の1ということで、立地条件等に応じて補助率が幾つかバリエーションがございます。ただ、これは公共団体が補助制度を整備している場合に限り、国も交付金で支援を実施するというものでございます。これ以外に、住宅金融支援機構による融資、また耐震改修促進税制として、所得税、固定資産税の税制が現在ございます。

これにつきまして、現在、予算要求を行っているもの、また補正予算として政府案となっているものがございますが、現在検討しているものが、特に多数の者が利用する建築物の耐震化に関して重点的・緊急的に支援ができないだろうか、25年度当初要求してい

るものでございます。具体的には、この特に多数の者が利用する大規模建築物、災害時の機能確保が必要な緊急輸送道路等の沿道の建築物の耐震化につきまして、国が重点的・緊急的に支援する仕組みを創設したいというものでございます。

具体的には、耐震診断は今3分の1でございますのを2分の1まで引き上げる。改修に関しましては、国が11.5%から3分の1までとなっていましたものを3分の1から5分の2までと引き上げるということでございます。

また、下の少し小さい字でございますが、既存の耐震補助制度がない公共団体の区域においても、国だけでも一定の支援ができないかということは今検討させていただいております。

また、住宅に関してでございますが、平成24年度補正予算案ということで、政府案としては確定してございますが、これに関しまして、住宅について、通常の支援に加えて戸当たり30万円の追加支援としたということでございます。

また、25年度税制改正でございますが、所得税に関しまして、控除限度額の25万円に拡充。固定資産税に関しまして、現在1年間、固定資産税の2分の1減額となっておりますが、特に重要な避難路沿道にある住宅は2年間にしたというものでございます。

続きまして、6ページでございます。これは2番目の耐震性の必要性を認識させるための耐震診断の徹底ということに関してでございます。住宅・建築物の耐震化の必要性を認識させるとともに、公表・表示制度ですとか、宅建の重要事項説明、こういうものを通じまして、利用者の選択ですとか、市場メカニズムを活用して建築物の耐震化の促進を図っていくのでいかがかというものでございます。

まず、①でございますが、全ての住宅・建築物に対しまして、耐震診断・改修に関する努力義務を課して、これをてこに行政庁による指導・助言を実施していくというもの。

2番目でございますが、地震発生時の国民への影響が大きく、優先度が高いと考えられる、下の絵にございますような、特に多数の者が利用する大規模な特定建築物、地震災害対策上、特に重要な建築物（緊急輸送道路と運営沿道建築物、防災拠点施設）につきまして、所有者に対して耐震診断の義務づけを実施するとともに、その結果をそれぞれの行政庁が結果を公表するというのはいかがかと。公表した結果をもとに、所管行政庁で耐震改修の指導・助言・指示、こういうものの徹底を行うというものでございます。

この耐震診断の義務化対象については、まず優先度が高いものから実施するというものでいかがかというものでございますので、耐震審査の義務化対象については、その進捗状

況を踏まえ、計画的に順次拡大していく必要があるのではないかと。

また、耐震診断によって耐震性を有することが判明した建築物につきましては、耐震性を確保している旨を表示する制度を創設してはいかかかというものでございます。

絵のほうで補充でございますが、耐震診断の義務化・公表の対象としては、このような大規模な避難路沿道、防災拠点。大規模なものについては、この目標を踏まえて平成27年度末、残りの2つについては、これは公共団体がそれぞれ場所を指定したり、対象を指定するものでございますので、それぞれ公共団体が指定する期限ではいかかか。

続きまして、7ページでございますが、今のような形で考えますと、現在の耐震改修促進法の全体像がどんなふうになるかというのを説明したペーパーでございます。現行は、特定建築物というのが指導・助言の対象でございます。多数の者が利用する、危険物の貯蔵、避難路沿道、これが努力義務が課せられるもの。

さらに、その中でも指示・公表と一段強い指導をしておりますのが、不特定かつ多数ということで、病院、劇場、百貨店等のもの。また、要配慮者、避難確保上、特に配慮を要する方が利用されている建物というもの。さらに、危険物貯蔵場というものに関しましては、特に耐震の必要性が高いということで、指示・公表の対象と現在してございます。これを右のような形で、耐震診断や耐震改修の努力義務につきましては、住宅や小規模建築物を含めた全部という形につけた上で、指示・公表対象は避難路沿道も指示・公表の対象とする。

さらに、耐震診断の義務対象として、また、耐震診断の結果を公表するという対象としたしまして、上記の①～③のうち、特に大規模な建物、また、避難路沿道の建物のうち、公共団体が指定した特に重要な避難路の沿道、さらには公共団体が指定した防災拠点、こういうものを診断義務の対象としてはいかかかというものです。

続きまして、8ページでございます。3つ目の課題でございました「信頼できる業者の育成」というものでございます。これに関しましては、現行の取り組み、下の四角を説明させていただきますが、現行は、耐震改修促進法上、耐震診断・改修と言っておりますが、これは特に設計者の資格の定めというのはございません。また、現在、この法律の中に耐震改修支援センターという位置づけがございますが、実際には指定を受けているのは一般財団法人の日本建築防災協会でございます。ここで耐震診断・改修の講習会を実施し、多くの方に受講いただいております。また、耐震診断・改修を的確に実施できて、相談可能な建築事務所をホームページで紹介をさせていただいております。

ただ、一方、下の※にありますように、耐震診断の義務づけについて懸念される点ということについて、公共団体の方にアンケートをお願いしましたが、この中で「技術者が足りない」というものが12団体中6団体の方から上がってございます。

そのため、今後の取り組みといたしまして、耐震診断の義務づけの対象となる建築物の耐震診断につきましては、建築士など一定の資格を持っている者に限定する、かつ耐震診断に関する講習を受講した者、こういうものに限定してはいかがかと。また、公共団体ごとに、耐震診断の実施に必要な技術者の数を調査・把握した上で、耐震診断・改修設計に関する講習の受講を促進していく。また、ホームページの充実により、耐震診断・改修設計が可能な者を公表していくということを考えてはいかがかと思っております。

続きまして、9ページをお願いいたします。④の「適切な工法・費用・効果等が判断可能な情報提供・相談体制の充実」に関してでございます。

これにつきましては、現行の取り組みとして、市区町村で相談窓口は、多くのところでやっておりますが、82.9%と、100%には達してない状況でございます。また、公共団体におきまして、説明会・学習会の実施、パンフレットの作成、戸別訪問の実施、工法の紹介、こういうものをそれぞれの公共団体でいろいろと取り組みをされてございます。また、耐震改修支援センターにおきまして、いろいろな情報提供をさせていただいております。

このような現行を踏まえ、今後の取り組みとしましては、耐震改修事例のデータベースの整備、耐震改修を行った事例を収集いたしまして、工法・費用・耐震性の向上の効果などをデータベース化して、それをホームページ等で公表するとともに、公共団体のいろいろな相談窓口を活用いただくようなものをつくってはいかがかと。

先導的な取り組みの紹介・普及ということで、先導的というのは地方公共団体の先導的な取り組みでございますが、地方公共団体における先導的な情報提供とか、相談の取り組みを公開して、他の地方公共団体に促してはいかがかと。

また、相談窓口自体につきましては、全市町村に設置を目指して要請したいというものでございます。

最後の⑤になりますが、10ページでございます。「居住・使用状況に大きな支障を来さない新たな耐震改修工法の活用促進」ということでございますが、現行制度のところ、下の四角でございますが、現在、耐震改修促進法におきまして耐震改修計画認定制度というものがございます。ただ、これは現行制度は一定の柱の径を増加させるですとか、壁の厚

さを増加させるですとか、基本的には限定列举のものが対象になってますし、また、容積率、建ぺい率の範囲内での増築に限定してございます。

これに関しまして、地震に関する安全性の向上を図るため、必要と認められるものについては、いろいろな工法が適用できるように、このような限定列举を取り払ってしまっただけではいかかというものです。もう一つは、増築をすることがやむを得ないと認められる場合には、容積率や建ぺい率をある程度超えるということも可能にすべきではないかというものでございます。

政策に関しまして、以上でございます。

あとは、参考資料といたしまして、現行の法律の概要、現行の予算の状況、また耐震化の目標の状況、都道府県の状況、学校の状況が15ページ。16ページは南海トラフ巨大地震の被害想定です。17ページ、18ページ、既にお示ししたものでございますが、特定建築物の耐震化の状況につきまして、ある程度大きいものに関しても、あまり進んでいないというもの。また、18ページは、防災拠点の耐震化につきまして、あまり進んでいないという部分があるというもの。19ページは、避難路沿道の耐震化の状況について。20ページは、公共団体独自の取り組みということで、東京都の沿道の条例、和歌山県の取り組みを掲げてございます。21ページは、改修マーク表示制度で現行、このようなものがございます。22ページは耐震判定委員会の設置状況。23ページは、現行の法令の状況。24ページ、25ページは、先ほど紹介しました中央防災会議等の議論の詳細でございます。

私の説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

【部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、時間が五、六分ありますけれども、ただいまの事務局からの第一次報告の骨子案、パワーポイント資料での概要紹介でございますが、今のご説明に関して、確認したい事項と質問事項をまず受け付けたいと思います。これに関する提案だとか、議論に至るようなことについては、2の議題と3の議題が終わってから時間を設けますので、とりあえず今のご紹介いただいた資料についての質問事項を受け付けたいと思います。何か質問のある方。

【委員】 2ページのところに、「耐震化率」とありますが、不勉強で申しわけないのですが、耐震化の定義と率の出し方を少し確認したいのですが。

【部会長】 世に言われている、文科省だとか、消防庁が言っている耐震化率というも

の定義をまず……。

【委員】 ええ。「耐震化」という言葉の意味と「耐震化率」。例えば、昭和56年以後の新耐震をクリアしているものは全部耐震性に問題ないとし、56年前のものを対象に改修したものを言っているのでしょうか。

【事務局】 まず、13ページをお願いいただけますでしょうか。「耐震化の現状」という率を出したものでございます。基本的に、この率は、この円グラフを見ていただくと、昭和57年以降、要するに57年以降の新耐震基準以降に建設されたものは、基本的には耐震性があるものと整理してございます。56年以前のものにつきまして耐震診断がなされて、結果としては耐震性になった、というものは「耐震性あり」ですし、また、耐震改修が終わったものに関しましても「耐震性あり」、それ以外のものが「耐震性なし」という形で整理がされてございます。率としましては、今のような出し方で、正直なところ、かなり推計も入ってございますが、推計をして出してございます。

【委員】 わかりました。ありがとうございました。

【部会長】 ほかに何か。今、〇〇委員からご指摘のあったような言葉の定義。これから、ややこういった言葉が頻発して出てくるのが考えられますので、今のところで確認したいこと……。

【委員】 ちょっとずれちゃうかもしれないんですが、建物自体の耐震化の促進方策ということでご説明いただいたんですが、例えば今回の東日本大震災で、仙台市などでは、内部において宅地崩壊等が生じているんですが、建物を幾ら耐震化しても、宅地というか、地盤自体が崩壊すれば何にもならないんですが、宅地被害というか、地盤の被害対策についての取り組みというのは、国土交通省自体として対応されているんですか。それだけちょっと教えていただきたい。少しずれてしまって申しわけないです。

【事務局】 宅地についてですけれども、耐震改修促進法の現行の耐震改修の定義の中に、新潟県中越地震の教訓も踏まえまして敷地の整備というのも前回の改正で加えられまして、耐震改修の一環として敷地についても見るという仕組みになっております。

また、面的な宅地につきましては、部局は都市局、別でございますけれども、液状化も含めまして、いろいろな対策がとられているという現状でございます。

【委員】 耐震改修の一環という位置づけとお聞きしていいんですか。

【事務局】 個々の敷地というレベルであるならば、一定範囲に入りますが、東日本大震災で起きているのは、非常に広い、面的にずっとずれるというものは、これは個々の建

物対策というよりは、都市局がもう少し面的な対策として検討されている、そういうことと認識してございます。

【委員】 ありがとうございます。

【部会長】 よろしゅうございますか。少し部局の問題もあつたりするようなご発言があつたんですけれども、全体からして見ると、今、〇〇委員のおっしゃった宅地、いわゆる面的な整備ということも、ご提案いただく可能性はあると思いますけれども、今回は比較的個々の構造物、建築物に限った議論を、まず先行させていただきたいと思います。その次の段階で、お話しいただいた面的整備に関しては進めてはどうかと私は考えますので、よろしくをお願いします。

【委員】 はい。

【部会長】 ほかにご質問等ございますか。

ありがとうございます。ご提案、議論は、先ほど申しましたように、この後、時間を設けますので、それでは、続きまして、次の議題、耐震改修促進に関連して、事務局に2名の委員からご意見が寄せられましたので、その2名の方から、資料に基づいて、お考えのご紹介をいただきたいと思います。若干時間の制限をつけて申しわけありませんけれども、一応3分あたりをめどということで、よろしくお願ひしたいと思います。

それでは、最初に〇〇委員。よろしくお願ひいたしたいと思います。

【委員】 先ほど資料2でいろいろご説明を受けましたので、同じような内容かと思うんですけれども、前回から会議に出させていただきますと、その中で空室対策と、もう一つについては、耐震化のときに隣地といいますか、隣屋といいますか、そこに対して何らかの案がないかというような形で考えました。

資料でいきますと、1ページ目は表紙ですので2ページからになりますが、既存住宅の現状としましては、基本的に耐震改修については、自分のところだけではだめで、全体的にやらなければいけないというようなところが1つであつたものですから、それをもとに考えていきますと、3ページ目になりまして、どのような形かといいますと、まず、日本国中全部という形もなかなか難しいのではないかとこのところでエリアを決定したらどうかと。より密集地、都道府県で分けるのか、それとも用途地域で分けていくのか、そういうところでエリアを限定する。

その中で、次に2番目としましては、種類を決定していくというところで、先ほど来から話がありますように、昭和56年以前の建物で耐震改修がされていないものは、場合によ

っては、相続の絡みもありますが、2階がいいのか、1階がいいのか、3階がいいのか、ちょっとわかりませんが、所有権移転がだんだん厳しくなってしまうような形の規制もありなのではないかなというところを考えました。規制をすることで、補強をされてない住宅が市場に非常に流通しにくくなるというような案を考えてあります。

次のページに移りまして、補助も同時に検討ということで、先ほど補助の金額につきましては3分の1から2分の1にというお話もありましたので、これも案ですが、解体費用の30%を補助に出してみてもどうかと、それから、耐震改修費用の30%を出してみたらどうかというところがありまして、改めまして空室対策としましては、買い取る制度も検討したり、それから、Web等々で中古物件を紹介しながら流通させていくというような対策も講じてはどうかというところを案としまして考えさせていただきました。

最後のページになりますけれども、結果としてどういうことになるかといいますと、既存住宅の耐震化を進めていかななくてはならないと。それから、耐震化がされていない住宅については、後々解体がされる、もしくは何らの流通が厳しくなっていくと、こういうような規制。それから、既存住宅の耐震改修された住宅が混在することが少なくなっていくことで、地震対策としてはできていくのではないかと。

このような非常に雑駁の意見ではございますが、案としまして出させていただきます。以上でございます。

【部会長】 ありがとうございます。意見表明という形で、今後の試案の作成ということに生かしていきたいと思えます。これに関するご質問は、もうお一人、〇〇委員からご意見が出されていると思えますので、終わってからにしたいと思えます。

では、続いて、〇〇委員。

【委員】 私のほうは、資料として、日弁連でまとめました「今後の大震災に備えるための建築物の耐震化に関する意見書」というものをお配りいただいておりますが、そのご紹介をしたいと思います。この意見書は、日弁連の中の消費者問題対策委員会の中に、さらに土地・住宅部会という部会がございまして、主として欠陥住宅被害について検討している部会ですが、そこで原案をつくって日弁連として組織決定していただいたものでございます。

「意見の趣旨」ですが、まず、この3点です。結論から言いますと、耐震診断を受診することを義務づけるべきだと、義務を課すべきだというのが1点。それから、基準を満たさない場合には、改修するか除却するという義務を課すべきだと。それから、国や行政が

相応の負担をするべきだという3点です。

その理由について以下書いてありますけれども、まず最初に、「既存不適格建築物の危険性、その解消の必要性」ということに触れてますが、これは当然の前提になっており、それを共通認識としていると思いますので、省略いたします。

8ページで、現在の制度の現状と問題点がありまして、先ほど国土交通省のほうからご説明あったとおりだと思いますが、簡単に問題認識だけお示しします。9ページで、まず実効性が伴っていない。これは要するに努力義務だということで、さっきのご説明でも一定の範囲で義務化していくというお話がありましたけれども、やはり努力義務ということでは、なかなか実効性が伴わないだろうということ。

それから、費用負担の問題ですね。これについても国なりの負担割合を増やしていくというお話がありましたけれども、現状では1戸当たり大体200万円。戸建て住宅ですけれども、簡易な耐震改修であっても200万を下らないと言われている中で、現行の個人負担が基本という中では進まないのは当然だということを指摘しております。

そういう中で、具体的な提言として、それは先ほど言った3点に要約されるわけですが、14ページに書いております。繰り返しになりますけれども、これは義務化しないとだめだと、当然、そういう認識もさっきの国交省のご説明であったと思うんですが、これはほんとうに人が死ぬか生きるかの生死がかかわっている。いつ地震が来るかわからないという状況ですから、段階的にというわけにいかないわけで、ほんとうに危険なものについては、可能性があるもの、新耐震基準を満たしていないというものについては、全面的に義務化すべしではないかというふうに日弁連のほうでは考えているということです。

そして、耐震改修等を義務化すると。結局、義務化が全面的にできないのは、義務化してしまえば、その裏づけとして補償しなければならないとか、費用負担しなければならないということになるので予算の問題があると思いますが、繰り返しになりますけれども、これはやはり生命がかかっている問題ですので、そこは何とか乗り切って実現していただきたいということ。具体的には、国と自治体で、少なくともおのおの3分の1、自己負担は3分の1ぐらいにしていなければならないということを考えたということでございます。

以上です。

【部会長】 どうもありがとうございました。お二人からのご意見、義務化だとか、費用負担だとか、先ほどの事務局からの一次素案に比較的共通したものと。

それでは、今のお二人の意見表明も含めて、先ほど事務局からあった一次案の骨子案の

全体について、それぞれの意見の——本日は何か結論を出すという場ではございません。今日のところは結論まで多分行かないと思いますので、皆さん方から、ぜひ自由なご意見を、ここについてはこういうような考え方があるのではないかとといったようなことについて、お考えを出していただければと思います。その際、自分のお名前と、どの資料のどのページあたりだというあたりを先に表明いただいてから、ご意見の表明をお願いしたいと思います。

それでは、これから意見交換の場に入りたいと思います。どなたか。〇〇委員。

【委員】 よろしく願いいたします。

今説明がございました、耐震化に問題のある住宅は建て替えを推進すべきである、これは我々も当然必要であると考えております。これに関して、建て替えが推進されていない問題点をやっぱり除去するべきではないか。追加とか補助の意見なんですけれども、その原因としては、1つはオーナー様の、あるいは本人の意識に関しては、やっぱり動機づけをしたり、義務化もしていくべきじゃないか。

それから、2つ目が、やっぱり金銭的な要因があるんじゃないか。これに関しては、今後また明確になってくるんでしょうけど、補助と支援が必要だ。

それから、3番目には、法的なものとして、建物を建て替えたいんだけど、こういう規制でできない。そのほかにも、固定資産税とか、都市計画税とか、譲渡税とか、相続税も原因の1つじゃないか。これに関しては、例えば固定資産税の中で、住居用地は住宅を除去した更地には適用されない、金額が高くなってしまう。この辺もちょっと見直す必要があるのかな。

それから、これは先の話なんですけど、当然、建物が除去されてくれば空き地が散在するわけなんですけれども、その散在した空き地が無機質な仮囲いができたり、雑草ができたりという危険性があったり、安全とか快適性を損なうわけですね。ですから、空き地の利用方法を柔軟な法整備か何かの支援で行うべきではないかと思います。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。ただいまのは意見表明ということでよろしいですね。どなたかに質問だとか、そういうことをしているわけではないですね。

【委員】 そうですね。はい。

【部会長】 それでは、受けとめていただくということにしておきます。

本来進行役なんですけれども、私から、今の問題で皆さん方も認識されている、いわゆる

る費用負担ということが、多分、国交省のほうとしても、国全体として、私有財産に対して、公的な性格があるものについて公費を投入するということは、全体としてはもう認められる方向だと思うんですけども、事務局のほうから特段話題にならなかった解体と、今、〇〇委員からあった、もし解体した後、新築するとなったときの、その分は、いわゆる公費負担というのが、どの程度まで許容できるかという、そのあたりは何か法的な議論はどこかでされているのでしょうか。もしくは、今日ご出席の〇〇委員と〇〇委員は法的な立場からご意見をいただければと思うんですけど、いかがでしょうか。

【事務局】 除却する場合にも、改修相当費の補助をするということができます。ですから、これは持ち主の方のご判断で、改修であれば改修費に対する一定割合を補助しますし、建て替えをする場合には改修相当ということで、国の制度としてはお出しをしているということになっています。

【部会長】 いかがでしょうか。委員でいらっしゃる〇〇さんと〇〇さん、今のことについて、〇〇先生、特段何かご発言ございますか。

【委員】 それでは、1点。

【部会長】 先生。

【委員】 今の問題については、日弁連の意見書の今日お配りいただいている資料の中の12ページで、大きく言えば、憲法29条3項の正当な補償と。私有財産を要するに除却とかになるということになれば、改修させるということになれば、まあ、改修はメリットということもあるかもしれませんが、正当な補償の問題ということで、不必要に全面的に新築してやる分についてまで費用を出すということは当然許されませんが、単に個人の問題だけじゃなくて、社会全体の安全性にもかかわる問題ですから、それについては、抽象的に言えば正当な補償ということでの——限度、範囲は問題になりますけれども、理論的には当然可能だということ考えていましたけれども。

【部会長】 ありがとうございます。法律的な立場からの委員のご見解として承ってよろしいでしょうか。

【委員】 はい。

【部会長】 今、わりと補助制度に特化されていますけど、ほかでも結構です。

【委員】 助成をこれから進めていただくという中で、1つ、我々、事務所協会と東京都さんと協定を結ばさせていただいて、沿道の耐震診断の協力をさせていただいております。

して、東京都では対象建物が5,000棟ぐらいあるという中で積極的に耐震診断をやっているのかなきゃいけないんですけども、現場の実情を申し上げますと、当初の設計図、構造計算書がないというケースが非常に多くて、そういった図面復元といいますか、現況調査に係る費用が、構造図が無い場合は柱を部分的に壊して鉄筋を調べたりということで多大な費用がかかってまいります。それから、鉄骨造でアスベストを吹いたような建物の場合、これも調査に非常にお金がかかるということでございますので、単純に建物の規模とか階数だけでは助成額は一律に決められないという、そういうケースが非常に多いということで、その辺の細やかな助成といいますか、対策をお願いしたいと思います。

以上でございます。

【部会長】 ありがとうございます。ただ、今のお話は、事務局のお話があった費用負担の3分の1から2分の1という形の中の、母数に関しては、これはかかった費用なのか、面積から、いわゆる積算費用なのかという点だと思うんですけど、特段、その辺はお考え、具体的には決まっているんでしょうか。

【事務局】 極端に華美でない限り、かかった必要額ということで。

【部会長】 そのあたりは、私も若干実態にはかかわっている立場にあるんですけども、今ご指摘があったように、建物を見て、面積と、ある機関によっては用途ぐらいで、標準的な診断費が算定されることが、やや多いと思いますね。

【委員】 ええ。標準的な意味での上限が課せられてますので。

【部会長】 実態的には、多分今おっしゃったように、調査してみると、アスベストが残っている、残存した建物があったり、思ってもみないところに思ってもみない構造物が出てきたりということはよくあったり、おっしゃった図面がない場合という形で、発注額とはかけ離れたというケースをよく耳にはいたします。でも、それは費用額、今回の補助をどうするかという話というよりは、運用というのか、今回のこういったシステムを動かすときに、どういうふうな体制をつくるかということだと思いますので、特段、この骨子の中に、そこまで具体的なことは含める必要はないのではないかと。議事録として残しておきますので、次に、どういう運用体制をとるかという段階において反映するということができそうですか。

【委員】 わかりました。

【委員】 今のことにも絡むんですけど、今、費用の話になりましたけれども、例えば、この建物を耐震改修してくださいという要望があったときの、検査済み証のない建物だと

か、違反建築物、そういうものをやっってくださいと言われたときの、手をつけられるのか、つけられないのかということになると思うんですよ。それに対して、我々設計者だとか、施工者がどういうふうに対応するのかという——お金のことに限らず、そういう法的な、これから改修しようという建物が現在どういう状況にあるのかという担保の仕方というんですか、それをひとつ法的にどうするのかということ、少し考えていかないといけないんじゃないかなと考えているんですけども、いかがでしょうか。

【部会長】 これはちょっと社会体制の問題に絡むので、事務局のほうから。

【事務局】 なかなか個別に判断しなければいけないケースが多いと思うんですけども、よくあるのは、検査済証がないんですけどもどうだろうという話なので、そこはなくてもできるような仕組みをきちんとつくっていく必要があると思います。現実にも、そういう出し方をしていると思いますけれども、そこは徹底しないといけないと思います。

ただ問題は、違反が発見されてしまったというときは、これを見過ごすというのは難しゅうございまして、もちろん程度問題もあるんですけども、重大な違反などが発見された場合には、あわせて直していただくということはやっぱり必要になるんじゃないかなと思います。

【部会長】 それでは、〇〇委員。

【委員】 今の意見に関連するんですけども、基本的に、ここでも8ページの耐震改修の設計者の資格が要らないと書いてあるんですね。結局、仮に耐震改修の補助制度とお金が回る仕組みができたとして、誰が設計をし、誰が施工するかということに関して言いますと、ブラックボックスじゃなくて、ほとんど実態が見えていないんですね。端的に今の状態ではリフォームの工事に関してすら、実態としては設計者の資格が要らなくて、建築業許可も要らない状態で合法的にできるものが結構あるんですね。それに対して、耐震改修という特殊なものになりますけれども、ここも全体としてどういう設計なり施工なりの連携の仕組みが社会にあるのかということを考えていかない限り、ちょっと手落ちになってしまって、実際には非常に変なことになる可能性があるんですね。

ですから、ここでも信頼できる業者を育成すべきだと書いてあるんですけども、具体的に耐震改修する設計と施工の仕組みというものがどこで検討されているのかということが疑問ですね。この部会だけでは多分ないと思いますが、そういうことにかんしては「いつもここだけではないんだ」ということになって棚上げ状態になってしまいます。リフォームはその典型的な例ですが、耐震改修の問題に関しては、ぜひともより早急に、そうい

う施工体制まで含めた検討というものをやっておかないと、補助制度ができたとしても回らない、あるいはかえってまずい回り方をするという可能性があります。その辺、どうするのでしょうか。

【部会長】 事務局のほうからお答えいただけますか。委員の中での議論といたしましょうか。今の〇〇委員に関して、私もさっきから少し申し上げているように、少し耐震改修というのはやっているんですけども、今、〇〇委員がご指摘になったほど、設計業者が見つめるのに困っているとかいうことは実態的にはないと思いますね。文教施設や何かは比較的うまく動いているのではないかと思いますね。業者も見つかるし、今おっしゃったリフォーム——どこまでリフォームという定義かわかりませんが、いわゆる世にいうリフォームはあまり存じませんが、耐震改修の業務に関しては、設計者も比較的いるし、それに応じて施工もやられていると。ただ、どういう工法があるかという、今日具体的にあつた改修を進めるに当たっての適用すべき、より広範な工法というものの開発が必要だということは、私も個人的には認識しているんですけども、比較的できるんじゃないかと思いますね。

【委員】 建築物というよりも住宅のほうですね。特に戸建て住宅は圧倒的な問題をはらんでいる。その領域が全くの手つかずになっているということですね。そういうところが非常に問題だなと思っています。

【部会長】 わかりました。そのあたりは戸建て住宅の耐震化ということは別の問題で、今回、大きくここに出てくるとは思いますけれども、その認識は確かに事務局もお持ちだと思います。

ほかに何か。

【委員】 資料2の7ページに関連して確認ですが、改修する際に、他の既存不適格部分も見つかったときには、どうするイメージなのでしょうか。

【事務局】 10ページをお願いいたします。まず基本的に、耐震改修をする際に、例えば大規模な修繕、模様替ですとか、増築、そういうものに当たるときには、ほかの既存不適格、基本的には一緒に直していただきたいというのが今の基準の建て組みです。ただ、さすがにそれでは耐震改修が進まないということで、10ページにありますように、耐震改修計画の認定というのを受ければ、今、一定のやり方の改修に関しましては、既存不適格はとりあえずそのままいいですよという認定を現在しております。それを今回、もう少し拡大できないかというものでございます。

【委員】 私の質問は、さらにほかに既存不適格があった。例えば容積率違反とかがわかった、どうするんですかという質問です。

【事務局】 不適格であれば、この認定を受けますと容積率が不適格であっても、そのままいいということになってます。つまり、耐震を直せば、ほかの不適格の部分はそのまま不適格で存在できるよとしていますので、そこはいいことになります。ただ、仮に、不適格でなくて違反だということになると、やはり対応はどうしても必要になってくるケースが出てくる。

【委員】 先ほどの〇〇委員の発言と関係するんですが、違反建築物って世の中にいろいろあるんですね。私は違反建築物を、基本的には日のもとにさらしたほうがいいのではないか、あまりアンタッチャブルな世界にしない方が良いと思っています。むしろ違反建築があるんだったら表に出して、例えば役所の監視のもと、相談しながら耐震だけとはにかく直す。それ以外の違反については、何年計画でどのようにするという、何かルールとか、是正の手続きみたいなものが今の基準にはないんですね。これがあると随分違うのではないか。誰かに相談したいんだけど、相談すると違反だといってペナルティーみたいに言われたら誰もやらないですね。ここは一步前進主義みたいな形のルールが何かできるというのというのが、感想です。すみません。

それから、もう一点だけ。9ページで情報提供、相談体制、これはこれで私も賛成なんですけど、プラス何か民間団体の活用というのは考えられないですか。活用なんて言ったら、民間団体の人に勝手に活用するなど怒られてしまうかもしれないけど、こういうことに関しては、民間団体の方もかなり前向きだと思うので、何か入れていただけるといいかなという気がしますけど。

以上です。

【部会長】 どうもありがとうございました。

【委員】 今の〇〇委員のお話に、少しだけつけ加えたい現場の状況としては、耐震改修する建物及び同敷地内の他の建物も、既存不適格かどうかということ、改修の確認申請のときに求められるわけですね。ところが、30年とか40年前の法律に照らして、当時違反でない事を調べるのは、不可能に近い。法律改正日時を調べるわけですから。みんなで知恵を出して適合しているか否かチェックする膨大な作業量が、最後のボールを拾った設計者のところに全部来ていて、先ほど少しお話もあったけれども、多大な作業量になって、通常の申請業務に行き着くまでの下準備が膨大なものになっている。大体役所の倉

庫に行って、マイクロフィルムを引っ張り出し、書類を整えないと受け付けてくれないというのが状況。

さらに、先ほど地盤の話がありましたよね。震災で擁壁が崩れたりしたので、それぞれの行政が条例をつくって、擁壁の検査まで確認申請のときに提出しないと受け付けないというオブリゲーションまでつけてくる。だから、そういう意味では、表に出てない耐震上のいろいろな処置とかをすべて建築士へ求めて負荷がものすごく上がっている。ある学校では、申請を出す前の下準備で半年かかったこともありました。これをスピーディーにやるためには、そのあたりをもう少し、〇〇先生がおっしゃったように、不適合は不適合というか、だめはだめとした上で受け取って、それは順次良くしていくというような、当時正しかったからと今さら言っても仕方がないでしょうと。スムーズに耐震の手续や工事が進むような事を願っています。

【部会長】 ありがとうございます。

では、〇〇委員。

【委員】 ちゃんとわかってないので議論についていけないところがあるんですが、資料2の7ページの現行と改正法の比較表なんですけど、これまでは特定建築物が指導・助言の対象だったけど、今後は全建築物にかかわるとというのが1点ですね。それから、指導・助言の対象と努力義務の対象の建物は当然違うわけですね。それから、指示・公表対象の建物も違うという理解でよろしいのかというのが1つ。

努力義務の対象としては、赤字が新規措置として書いてあるんですけど、この「住宅や小規模建築物等」というのは非常に漠然として広いのですが、これは全建築物となってしまっていて、結局、指導・助言の対象と同じになるかというのが少しわからない。そこのご説明をお願いします。

【事務局】 7ページでございますが、耐震診断、耐震改修の努力義務全てを、要するにこれは住宅・小規模建築物を入れると結果として全てになります。全ての建物を、要するに努力義務の対象として、その指導・助言の対象にすると。そういう意味でございます。

【部会長】 〇〇委員、それでよろしいですか。

【委員】 そうすると、指導・助言というのは非常に漠然として、何をするのがわからなくて、結局、これがその後の耐震診断の義務づけ等について懸念される点として技術者が足りないということにつながっていくことになるのかなと理解したんですけど、ここ

に書いてある50%というのは、団体の方の50%がこういう意見であったということで、技術者が50%足りないとか、そういう数字ではないんですね。そうすると、技術者を養成していくのに、右側に今後の取り組みと書いて①、②と書いてあるんですが、これはどの程度のことなのかということと、何年くらいたったら必要な技術者が養成できるのというのを知りたいと思っているんですが。

【事務局】 まず、このアンケートなんですけど、これは耐震診断の義務づけについて懸念される点というふうに、実は公共団体に聞いてございます。義務づけの対象としましては、先ほど7ページにございましたが、要するに全建物というのではなく、不特定多数の方が利用されるですとか、こういうものについても、さらに大きな建物というものをある程度対象に考えています。ですから、ボリュームとしては全建物ではなく、こういうある程度限定した建物の診断義務を年限を限ってやろうとしてございますので、年限を限るといふ、その間でもって人が足りるのかという懸念を公共団体から示されているというものでございます。

ボリュームなんでございますが、これはほんとうに推定のレベルなんですけど、例えば17ページを見ていただけますか。17ページで特定建築物の建物がございますが、例えばということで、これは5,000平米以上が耐震診断率が低いということでございますが、5,000平米以上が1次対象の旧建築物として9,644、そのうち耐震診断をしているものが5,700ございますので、この辺であると4,000とか、例えば道路沿いを含めて1万とか、ボリュームとしては義務化されるのはその辺のレベルなのかな。その辺のレベルに対して人を育成していかなきゃならない。

【事務局】 当然、義務化の場合は、もう年限が限られていますから、そういうことで、すし、先生おっしゃいますように、戸建て住宅も含めて努力義務という形になると、耐震診断をやってくださいというようなお願いをしていくことになりますので、そういう意味で、当然診断していただくことが増えてくるのではないかということももちろん懸念をされますので、実は私ども、ずっとこれまでいろいろなところと協力をして、かなり講習会を実施してきて、それなりの人数が、8ページにございますとおり、延べでいうと9万ぐらいの方に受けていただいているんですけども、実はこの方々の本業といいましょうか、設計の本業もあわせてやられていまして、どのぐらいほんとうに診断の業務をやっていたかということが必ずしも明確ではございませんで、例えば大きな建物になりますと、一般の設計もやられていて、診断もやるということになりますから、その辺を今後詳しく

照査をして、ほんとうにマンパワーとして、どのぐらい診断に回っていただけるかということ調査した上で、きちんとした講習計画をつくって、公共団体と国と協力をして育成をしていきたい。当然、診断をすぐやらなければならないという場合には、速やかにそういったことをやっていくということになるかと思えます。

【委員】 いいですか。今の7ページのところと関連するんですけど、結局、耐震診断徹底のための規制措置の改正ということで、このような改正案が出ているわけですけども、耐震診断を徹底するという価値観からすれば、全建物について義務づけるというのがいいということになるんですが、今も出ていたんですけど、それがなかなかできないという理由とか要素としては、今聞いていてマンパワーの問題もあるようなんですが、その辺、どのように考えておられるのか、少し教えていただきたい。どういうあたりで、徹底するというところで突っ走れば、全部義務化がいいんですけど、それはできないわけですよね。その辺、どういう考慮要素があるのかを、少し教えていただきたいんですが。

【事務局】 何点かあると思います。まず1つは、今ご指摘いただきましたマンパワーの問題がやはり1つ大きなものです。あと、当然ながら、義務化を対象にするようなものにつきましては、先ほど出ました支援の強化というのをやっていかなきゃならない、そこのお金の問題もあろうかと思えます。あと、公共団体が徹底するためには、東京都さんが今既行政としてマンパワーをかけてやられてございますので、そういう部分を徹底させるための部分もあるということ。そういうような制限要因が一定あるのではないかと考えます。

【委員】 わかりました。

【部会長】 では、〇〇委員。

【委員】 今回の資料で義務化の話がかなり出てきていて、日弁連さんのご意見でも義務化という話が出てきているわけですけど、義務を負うのは誰なのかというのがよくわからないんですね。所有者なのか、使用者なのか、管理者なのかという。こういう義務だと所有者なのかと思いますけれども、もしこういうことを義務化で実際に進めていくときに、その所有者というのがどのぐらいの割合でちゃんと把握できるのかということを知りたいですね。

それから、例えば今、戸建て住宅で問題になるようなものは、90の方が持ってらっしゃって、実際には、その子供が住んでいるとかいうときに、その90の方が義務を負うといったときに、それでは、その改修をするとかいう判断は、費用負担も含めて一体誰が

負うのかというようなことで世の中はなかなか動かないんだと僕は思っています。

そういうことを簡単にルールとして義務化と言っても、実態がそうであれば動かないし、それから、アパートなんかで、オーナーは何とかしたい、もっと言えば取り壊したいと思っているけれども、居住者がいて、その方が当然そういうことをすれば家賃が上がるというんだったらやってくれるなという希望を持っているときに、ほんとうにそういうことができるのかどうか。そういう努力義務の対象者が一体誰なのか。それから、ビルの場合に証券化とか、そういうことが行われているとき、それはほんとうにどこにやらせることができるのかという、その辺のもくろみといいますか、その辺のスタディをされているのかどうかを伺いたいのと、まず、この義務の対象者は誰と想定しているのかを伺いたいということでございます。

【部会長】 質問についての事務局の見解をご紹介してください。

【事務局】 義務の対象者は、あくまで所有者と現行の耐震改修法上なっています。所有者ということになります。

人の話につきましては、当然ながら、現行でもいろいろ指導等してございますので、直接指導・指示をしているとか、新たな建物については当然ある程度把握はできてございます。ただ、当然、相続は今誰になっているのか、そういうのがわからないケースがございますので、そういうのは公共団体が1つ1つ、実際に指導に入るときは確かめながらやっていかなければならないというのは事実だと思います。

【部会長】 よろしいですか。基本的には所有者、税金を……。

【委員】 そっちの回答はわかりました。ただ、それを前提として問題提起をしたのに関しては、大変難しいだろうなと思っております。

【部会長】 では、〇〇委員。

【委員】 先ほどの〇〇先生のご質問にも関連するのですが、6ページの構すべき施策の②について、そのタイトル、「耐震性の必要性を認識させるための耐震診断の徹底等」、が少し引っかかります。さきほどの話を聞いてますと、必要性を認識させるべき対象は所有者となります。そうすると、耐震の必要性を所有者に認識させるための耐震診断の徹底ということになるわけですが、もともとそれを認識してない人が診断なぞするわけはありません。それを考えると、この項目は、普段耐震診断を認識しないであろうという人達にそれを無理やり認識させるために、耐震診断を所有者の意思とは別個にやるのだという意思表明だと理解してよろしいのでしょうか。確認させてください。

【事務局】 ある意味そうです。

【部会長】 ほかに何かございますか。あまり修辭的なことじゃなくて、内容にやりたいことがありまして、よろしくお願ひします。

【委員】 資料2の13ページ、僕は統計を見るのが好きな人ですから、統計を見させてもらって、ここには住宅と特定建築物がどう変わるかという予想が——予想ではなくて、平成15年と20年については推計があり、27年についての予想があると見させていだいて、これは多分このままホームページに載ると、普通の人はどう思うかなという視点で見ると、住宅のほうは、20年から27年に550万戸新築されて、それで耐震性のない56年以前の建物が550万戸減って、ああ、550万戸変わるんだと、素人は多分思うんですけど、よくよく統計を見ると、実はそうではない。左側から見ていただきますと、平成15年から平成20年に向けて、本来700万戸あった耐震性ありが50万戸減っているわけですね。

これは減却っていうんですか、古い建物で耐震性を付加したものが廃棄されたということですが、そういう状況の中で、では、平成27年にどのようになっていくんだろうというのが、少し見えにくいのと、その視点で見ると、特定建築物のほうは、何となく結構動いていてそうでもあり、ただ、スケールは100倍違いますので、ここで行われていることはベースは随分違うんじゃないかなと思うんですが、その辺の解説というか——解説ができるとはあまり思えないんだけど、とりあえずどのように推計しているかについては、もう少し詳しく開示すべきだろうと思います。

以上です。

【部会長】 では、これは資料開示の折に、少しお考えいただくと。

【事務局】 はい。

【部会長】 あと、いろいろご意見いただきましたけれども、少し私のほうから、最初に〇〇委員からあった宅地の問題とか、空き家の問題とか、木造密集地とか、ここにある、先ほど〇〇委員からあった、誰が所有者かと言われたときに今後出てくるような区分所有の問題。いわゆる単体の建物の耐震改修というよりは、所有権が複数にわたっているような場合について、少し議論したいと思うんですけど、その辺、いかがでしょうか。最近、昨今の新聞では、空き家の問題がいろいろ上がっているんですけども。それから、〇〇委員からあったように、誰が所有者かという、所有者はいるんだけど、住んでないと。それは問題点はあるにしろ、そこまで公費負担が可能かどうかという法律論的なもの

あると思いますけれども、今の点に関してご意見……、では、〇〇さん。

【委員】 まず、耐震改修というのを、公共政策でやるときに、どういう意図があるかということを考えてみると、耐震改修して国民のいろいろな生活とか、資産の保全とか、そういうのが効果的に進むようにということを考えるべきだろうと思います。例えば、少し極端な例を挙げますと、広大な敷地のど真ん中に、ぽつんと何か小さな家があって、例えば私が1人で住んでいて、その耐震改修を進めるのと、例えば密集地における、倒れたらすぐに隣にぶつかってしまうようなところの耐震改修をするのでは意味合いが全然違うんだと思うんですね。

そういうことを考えますと、もし耐震改修をしないで地震があって、本来だったら倒れないものが倒れてしまうんだと、倒壊してしまうということになった場合に、その被害の大きさのところから手をつけるというのは当然だろう。つまり、外部性の大きいところから手をつける。そういう意味では、今回の案として、例えば不特定多数が使うものというのは必要だと思いますし、あるいは緊急のときに使われる道路の周辺というのはあると思うんですが、それ以外、少し考えてみると、例えば密集地というお話がありましたけれども、周辺に建物があって、そことの距離が非常に近接しているとか、あるいは高さとの関係も要りますけれども、そこに影響の及びそうな場合は当然あると思いますし、それからもう一つは、建物に入っている人が、人数というより、むしろ所有者が入っているのか、それとも所有者以外の人——例えば賃貸の場合は所有者以外の人が入っていますけれども、借家人というのは、耐震性について自分の意思で何かできるわけではないということになります。それから、規模が大きいもの、これはやはり人数が多いだろうということになりますし、それから今おっしゃった区分所有等でいえば、共同住宅等もあると思うんですね。

それからもう一つ、公共政策として進めるに当たって、補助をする対象としても、やはり外部性の大きいものは手厚く、小さいものは必ずしも手厚くする必要はないかもしれないということがあります。

ですので、もしかすると、一律の何分の幾つという数字は、少しランク分けはあるようですけれども、そういう外部性というような観点から、少し見ていただくといいのかなと思いますし、あるいは、義務づけする対象としても、自分の意思だけではなかなか進められないような場合を優先するとか、あるいは影響の大きい場合を優先する、こういった配慮というのが必要なのかなと思います。

【部会長】 これもご意見ということで、よろしゅうございますか。

【委員】 はい。

【部会長】 ほかに何か、いかがでしょうか。〇〇委員。

【委員】 資料の4ページの③の「信頼できる業者の育成」というのがありまして、今考えられているところが一定の建築士、それから判断基準を持つものの育成がされているという状況になりますけれども、現実問題としまして、ユーザーはどういうふうを考えているかといいますと、リフォームの業者というのは、500万未満の工事で建設業等々は要らないというところで、たくさんぼこぼこできているわけです。要は、誰が正しくて誰が正しくないのかということが1つあるとは思いますが、判断をする人も育成は大事だと思うんですが、施工者としては、例えば補助的要因が出るところについては、建設業へのラインを引くとか、そういうところで施工側のレベルも上げる必要があるんじゃないかなと思いましたが、意見を出させていただきました。

以上でございます。

【部会長】 それは先ほど来、どういうプライオリティーを持って耐震化を進めるかといったものを含めて、運用と思ってよろしいですか。

【委員】 はい。

【部会長】 ほかに何かいかがでしょう。これ、単体に対する耐震化の要望だと思うんですけれども、共同住宅みたいな区分所有の問題があったり、その辺についてはいかがでしょうか。実態論として、その辺、ご存じの方があれば。特に具体的には出てないし、それから、〇〇委員からお話のあったように、密集地域で、自分は直したけれども、ほか倒れてきて、多分、私が申し上げた木造というのをつければ火災の問題になると思うので、このあたりは、今の事務局の素案というのは、特定行政庁で判断するということになるんでしょうかね。それとも、国で何らかの形で特定行政庁にアドバイスを出すか。

【事務局】 まずは、今回、道路関係の緊急輸送道路等の避難路沿道建築物というのは、どこの道路にするかというのは、公共団体がそれぞれ判断をすると我々は考えてございます。

【部会長】 あとは何か。大きな問題は何でしょうかね。特段ご意見が……。

【委員】 10ページ、確認です。見直しの方向性の面積関係ですね。これ、皆さん、実際やっていらっしゃる方は、かなり期待されているところが大きいと思いますので、その方向で今検討を進めるということでもよろしいですね。はい。ぜひ早目に頑張りましょう。

【部会長】 ほかに何かご指摘、ご意見ございますか。

今日、資料2という形で一次報告の骨子案というものが出てまいりました。これはまだパワーポイントの姿をとっておりまして、骨子案のほんとうの骨子なんですけれども、今、〇〇委員からお話があったように、これをもとに次回の部会で、ここでの案という形で皆さん方にご審議をいただく。その前に多分、事前に資料を送っていただけるとは思うんですけども、スケジュール的にはそうなります。具体的な、今おっしゃった面積を増やすときには、どのくらい増やしていいとかという数字に関しては運用の問題で、その先の、時間的にはまだ余裕があると思うんです。こういうことだけは入れておいたほうがいいのではないかという点があれば、今のうちに事務局のほうに意見を申し上げておけば、後の作業が楽になると思いますので、何かございますでしょうか。〇〇委員、どうぞ。

【委員】 少し質問です。認定制度をお考えで、その認定制度の詳細はこれからなんだろうけれども、この仕組みは、例えば戸建て木造住宅も巨大なビルも同じ仕組みのもとで構築されるのか、場合分けをいろいろされるのか、認定のプロセスはどこが主体となってやるかとかいうことも仕組みとしては1つなのか、その辺、教えていただきたいというか、その辺、懸念しているという意見ですけど。

【事務局】 基本的には、この耐震改修計画は限定的ではございますが、現行でもございまして、1つの制度として構成されてございますので、仕組みとしては現在それを引き続きと考えます。

【委員】 懸念の部分、1つでやると、ほんとうに小さな木造住宅の認定と、それから巨大な、お金もかける認定を同じ仕組みのもとでやるときに、相当丁寧な仕組みづくりをしないと、どこかで過重な負担がかかるということになりかねないので、ご検討、よろしくをお願いします。

【部会長】 ありがとうございます。今の〇〇委員のご指摘、建築物には多様なものがある、どれ1つ同じ顔のものを持っていないという、多分、建築の方々の認識があると思うんですけども、基本的に、先生のご担当の大学でも必須科目というのがあると思うんですけども、必ず守らなくちゃいけない項目と守ったほうがいい項目という、そういう区分が多分整理されると期待しております。そういう形でもよろしいでしょうか。

【委員】 いえ、私の心配は、それとは少し違う話ですけど、認定制度の仕組みそのもの、どこに行って、誰が相手をしてくれるのかというのを一律にやると……。

【部会長】 基本的な共通部分は一律になると思います。

【委員】 そうじゃないところは分ける……。

【部会長】 分ける制度も可能ではないかということで、これはあくまで、この部会の中の意見交換ということで。

では、〇〇委員。

【委員】 これ、相対的な意見になってしまうかもしれませんが、今日見せていただいた資料が出て、かなり大きく進化していると私は認識しているんですけど、いずれにしても、建物が小さいか大きいかということはあるんですけども、国民の意識が、耐震改修しないとだめなんだとか、こういう制度が今できたんで耐震改修をやったほうが得なんだという、この際、期限も切られると言ってましたけど、いついつまでにやってほうがいいというような意識というのが大事なんじゃないかなと。そういうことで少し照らし合わせて考えてみると、例えばエコカー減税とか、省エネ家電をやると得ですよみたいなことがあったと思うんですけども、そういった意味で今考えていらっしゃる補助金の制度とか、固定資産税の減税の制度とか、それから今言った床面積のこともあるかもしれませんが。そういったような、逆にどういうキャンペーンをして国民にこれを認識してもらうのかというのが1つ大事なことなんじゃないのかなと思います。

そういった意味で、統一的な例えば耐震マークという話が出ましたけれども、そういうことによって安全な建物と安全じゃない建物というものの差が出てくるとか、それから、建築の法規に限らず、いろいろな例えば旅館業法ですとか、各業界の業法みたいなものがあって、そういうので何か安全基準を一方では縛ってくるというような動きで、全体として、ここ一、二年の間にぐぐっと意識が盛り上がるということが重要じゃないかなと考えます。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。その点に関しては、この資料の中にもありますように、南海トラフとか、首都直下とか、いろいろ新聞記事では出てますので、ある程度の国民的な認識は持たれているんじゃないか。ただ、耐震改修促進法ができたのが95年の12月でしたっけ。95年ですから、そろそろ17年ですかね、若い世代には知らない時代になってくることですので、それ以来ずっと普及・広報にはいろいろな機関が努めてきたことも事実だと思います。

では、〇〇委員。

【委員】 先ほどと同じ6ページにもう一度戻りますが、診断をしてしかるべき改修

をしたときに、所有者がそこから何を期待するかというときに、これは基準法の枠内ですから、命を失うことはないという意味での安全は確保されるわけですが、想定外という事象があるように無傷ではおれないわけですね。ですから、そのあたりも念頭に上手に表現しておかないと、つまり期待感に対する実現度があまりにも乖離しないように工夫しておかないと、何かが起こったときにはつらくなります。この場合は診断と改修を促進することをめざす場ですから、あまりネガティブな話をするのはよろしくありませんが、現場としては、それも認識しておかないとまずかろうと思います。

もう一点、現在の耐震診断は、ある耐震レベルを要求しているのに対してそれに足りないということがわかったとき、その差を埋めるという行為ですけれども、品確法にならって、もうちょっと上までの耐震レベルにまだ上げたら、もっとよいことがあるというような仕組みもあり得るのではないのでしょうか。

【事務局】 基本的に、今、品確法の中とかでも、既存のものに関しましても品確法の表示というのはできる形になってございますので、そういう形でのもっと高いレベルという段階での表示というものも現在制度としてはございます。

【事務局】 今のお話だと、例えばなんですけど、地震保険とか、あるいは長期優良の仕組みにちょっと入る。そういうような、ほかの制度とうまくさせると良いのではないかという感じがしますが、これ、本体ではなかなか難しいのかもしれないなとも思います。

【委員】 今日のご提案を聞いて、何となくいい方向に動きそうだなというのはわかるんですけども、実際問題として、具体例で少し聞きたいんですけども、仙台なんかの場合、いつか地震が来ると東日本大震災の前からみんな思っていて、マンションの人なんか耐震診断を受けようかなと。しかし、受けて、例えば改修費用が2億円かかるなんてなったときに、どうせ出せないんだから知らないほうがいいということでやらないという、そういう悪循環でずっと来ておったわけですね。

結局、56年以前となると、築35年とか40年近くになっているマンションとかの場合、今回の新しい改正案ができて、ある程度大規模なマンションで例えば1億円とか2億円かかりますとなった場合に、5ページを見れば大体わかるのかもしれないんですけども、どの程度の公的な支援なり援助が受けられるというイメージになるんですか。

【事務局】 戸当たりに置き直して考えますと、5ページを見ていただきますと、現行、全くの個人住宅ですね、これはマンションの住戸も含まれますけれども、この場合は国が11.5%、地方も同額つき合っただけが多いので23%、つまり、マンションも戸建

でも大体150万——日弁連さんは200万となっていますけれども、私どもの補助の実績等を踏まえると、1戸当たり150万ぐらいのが多くて、150万の23%と、それから税制の税額控除が上限20万ということでございますので、これに今回、住宅につきましては、右側のほうにございますように、国と地方で戸当たり30万を上乗せということですので、それを全部足しますと、1戸当たり150万に対して合計で80万ぐらい、ですから5割強という助成、時限を切っておりますけれども、かなり手厚い助成が入ることになります。

あと、詳細は、自治体に応じて、東京都さんがやられているところがいろいろございますけれども、国の標準としては、おおむねそのぐらいの助成を要求をしているというところでございます。

【委員】 その150というのは、マンションであっても、1戸当たり150ぐらいの金額で最低限の耐震改修ができるだろうという説明と聞いていいんですか。

【事務局】 マンションについては、かなり千差万別でございます。数十万でできているものもたくさんございます。ただ、大規模にやらないと耐震診断をパスしないということになると、それ以上、数百万単位でかかるものも多うございます。

【部会長】 ありがとうございます。私の経験でもマンションは幅がありますね。では、〇〇委員、どうぞ。

【委員】 マンションの話なんですけど、マンションの場合は、合意形成にもものすごい時間がかかりますよね。幾ら補助があっても、例えば来年ないし再来年の何月までに診断をして耐震改修ができれば補助があるとかいったとしても、そこまでに合意形成するのに間に合わないのが大体じゃないかと思えますね。神戸の震災のときも、なかなか大変だった様子なので、そういうのは何らか考えないと、つくってもほとんど現実的に機能しないんじゃないかなという感じがするんですけど、何かお考えはあるでしょうか。

【事務局】 今回の耐震化の制度見直しの機会に積極的にPR——今までも各自治体ベースでかなり現地に入り込んで合意形成の指定など、させていただいている例はございます。今回、助成措置の拡充等できますので、そういったこともあわせて集中的に合意形成が円滑に進むように働きかけてまいりたいと考えております。

【部会長】 今の〇〇委員に関しては、資料3でも、いわゆる阻害要因として事務局のほうも認識してますので……。

【委員】 どうするかですね。

【部会長】 どうするかという具体案ということになる。

【見委員】 今回の資料3なのかもしれないんですけど、今、東京下町の密集地区の防災改善をお手伝いしてしまして、いろいろ大変なんで全体は大変なんだろうなど、さっき〇〇先生と話していて共通するんですけども、東京都内で密集地区で危ないと言われているのは、大体、防火性能もかなりひどいことになっているので、仮に耐震改修やっても、その後、市街地火災になると、耐震改修だけだったら防火性能が上がるわけではなくて、市街地火災の件でそんなに改善されないんですね。だから、すごく危ないところは、どうせ耐震改修やっていただけるなら、同時に防火もやっていただけると、密集地域って大体、今は新築するときは準耐火じゃないとつくれなくなっていると思うので、そういう誘導政策もやっていただけるといいなと思います。

【部会長】 いかがでしょうか。防災という観点から、今回、耐震改修促進という形で耐震ということになっているんですけども、これにあわせて防災対策という観点で、この部会としての意見を少し出したいと理解しています。

【委員】 はい。

【部会長】 ほかによろしゅうございますか。

予定した時間より若干早いですけれども、特段、今日の資料2、それから補足的に委員から出していただいた資料3について、ご意見をお出しいただいたということでございます。後で事務局から今後の進め方ということでご紹介があると思いますが、骨子案というもので、それに今日ご意見いただいたものを含めて、骨子案から一次報告案という形で作業を進めるようお願いしたいと思います。そういう方向でよろしゅうございますでしょうか。はい、ありがとうございました。

続きまして、この意見交換、よろしゅうございますか。特にないということで。

参考資料がありますので、参考資料について、事務局のほうからご紹介いただきますか。

【事務局】 参考資料につきましては、説明は次回にさせていただきます。これ、先日ございました木造三階建て学校の実大実験の結果の概要はホームページで既に公開をしておりますので、参考のためにお配りしております。次回、もう少しわかりやすい資料にして説明させていただければと思います。

【部会長】 これ、先日、高山のほうでおやりになったもののデータだということですね。

【事務局】 そうです。

【委員】 下呂です。

【部会長】 つくばと下呂ですか。

【事務局】 はい。

【部会長】 ありがとうございました。

それでは、少し予定の時間より早いんですけども、本日の議事次第で予定した議事は終了させていただきたいと思います。

最後に、今後の予定について、事務局のほうからご紹介をお願いいたします。

【事務局】 次回、既にご連絡を差し上げているかと思いますが、2月12日(火曜日)、9時半から、今度は国土交通省の3号館の10階の共用会議室で開催させていただきます。ご案内はまた差し上げますので、次回は報告の取りまとめということをお願いしたいと思いますので、ぜひご出席よろしくをお願いしたいと思います。

それから、先ほど部会長からご連絡ございましたけれども、今日のご意見も踏まえて、具体的な報告案を、できれば月曜日に皆様方に届くようにメール等でご送信させていただきたいと思います。大変恐縮なんですけど、12日までに何度か往復することも考えますと、できれば来週中、2月1日までにお願いしたいんですが、どうしてもご都合つかない場合には、2月4日の月曜日の午前中までにご意見等いただければ、それを踏まえて、また修正をして、改めて調整をするという形にさせていただければと思いますので、よろしくをお願いいたします。

それから、本日の議事につきましては、事務局で議事録として取りまとめをさせていただきますので、それについても後ほどご確認いただきたいと思いますので、よろしくをお願いしたいと思います。

【部会長】 それでは、以上をもちまして、本日の建築基準制度部会の審議を終了させていただきます。本日はお忙しい中、ご出席いただき、ありがとうございました。

— 了 —