

江戸川区耐震改修促進計画

令和3年3月

江戸川区

目次

| | |
|----------------------------|----|
| 第1章 はじめに | 1 |
| 1. 背景と目的 | 1 |
| 2. 計画の位置付け | 2 |
| 3. 計画期間 | 3 |
| 4. 対象区域と対象建築物 | 3 |
| 第2章 耐震化を取り巻く状況等 | 6 |
| 1. 耐震化の取り組みの変遷 | 6 |
| 2. まちづくりによる耐震化の推進 | 8 |
| 3. 関係団体等との連携 | 10 |
| 第3章 建築物の耐震化の現状と課題 | 11 |
| 1. 住宅 | 11 |
| 2. 緊急輸送道路沿道建築物 | 27 |
| 3. 区公共建築物 | 32 |
| 4. 民間特定建築物 | 33 |
| 5. 組積造の塀 | 34 |
| 6. 安全対策等の関連施策 | 35 |
| 第4章 今後の建築物耐震化促進の取り組み | 37 |
| 1. 住宅 | 37 |
| 2. 緊急輸送道路沿道建築物 | 39 |
| 3. 民間特定建築物 | 40 |
| 4. 組積造の塀 | 40 |
| 5. 安全対策等の関連施策 | 41 |
| 参考資料 | 42 |
| 1. 助成制度について | 42 |
| 2. 想定される地震の規模と被害状況 | 48 |
| 3. 区間到達率の考え方 | 50 |
| 4. 家庭内の転倒・落下・移動防止対策 | 52 |
| 5. 用語解説 | 54 |
| 6. 改定作業の経過 | 60 |

第1章 はじめに

1. 背景と目的

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災では、6,400人を超える命が奪われ、亡くなられた方の約9割が建築物の倒壊等によるものであった。このような教訓を踏まえ、同年10月、国は「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(以下、「耐震改修促進法」という。)を制定した。その後、平成23年3月、東日本大震災が発生し、15,000人以上の方が亡くなられる未曾有の大災害となったことを受け、平成25年10月に「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」(以下、「基本方針」という。)を改正した。さらに、同年11月には耐震改修促進法の改正により、一定規模以上の建築物について耐震診断の実施及び診断結果の公表が義務付けられた。

本区は、耐震改修促進法制定以前から、防災性の向上や住環境の改善を図るため、土地区画整理事業や密集住宅市街地整備促進事業等を積極的に行い、災害に強いまちづくりを進めてきた。建築物の耐震化の促進のためには、建築物の所有者等が自らの問題として意識して取り組むことが不可欠であることから、平成20年3月にこうした所有者等の取り組みを支援するため「江戸川区耐震改修促進計画」(以下、「本計画」という。)を策定した。平成28年3月には、本計画の改定を行い、令和2年度までの建築物の耐震化率の目標値を定め、所有者等にとって耐震診断および耐震改修を行いやすい環境の整備や負担軽減のための制度構築など必要な施策を講じ、耐震化を促進してきた。

しかし、前回の本計画改定以降も、平成28年4月の熊本地震、平成30年6月の大阪府北部地震、平成30年9月の北海道胆振東部地震など大地震が頻発しており、大阪府北部地震ではブロック塀の倒壊による人的被害も発生した。こうした地震による被害の状況を踏まえ、平成31年1月施行の改正耐震改修促進法では、避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について、建築物本体と同様に、耐震診断の実施及び診断結果の報告が義務付けられた。

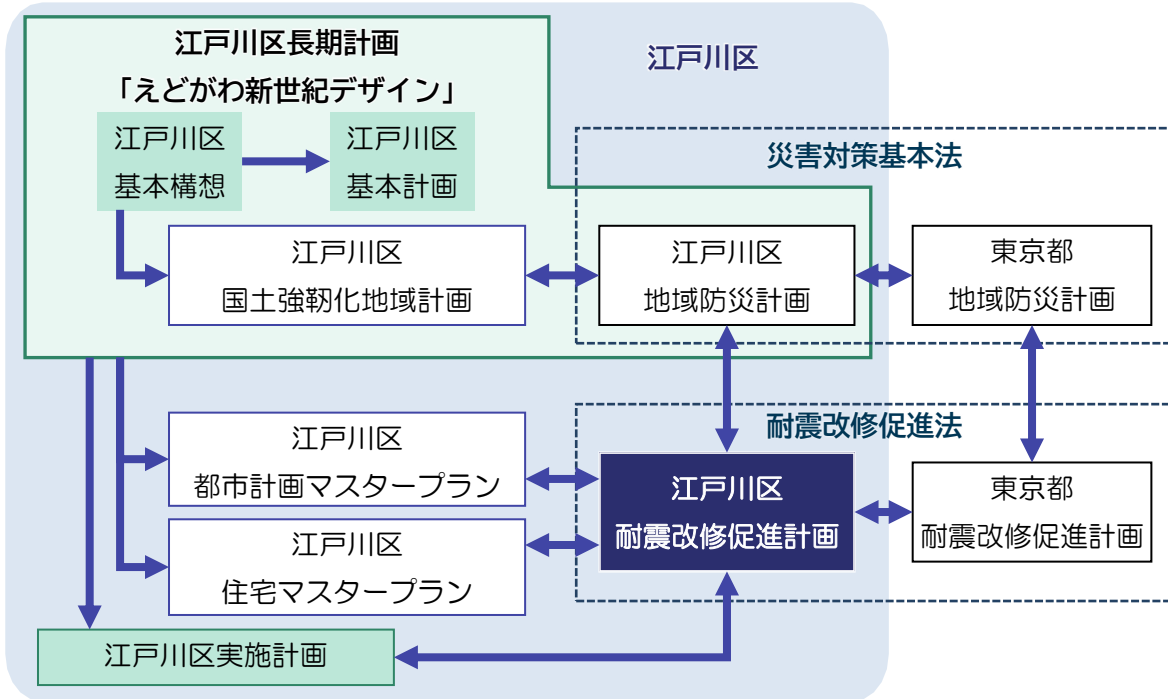
首都直下地震の切迫性が指摘される中、本区の震災に対する強靱性を高め、SDGs(持続可能な開発目標。次ページ参照)の目標の一つである「住み続けられるまちづくり」を達成するため、より効果的な施策を計画的に実施していくことが求められている。

この度の改定は、前回改定から5年が経過し、これまでの本区の取り組みについて評価を行い、耐震化の現状を把握するとともに、国による耐震改修促進法に基づく基本方針、令和3年3月改定の東京都耐震改修促進計画の整合性を踏まえ、耐震化の阻害要因となっている課題の解決を図っていくために行うものである。

2. 計画の位置付け

本計画は、上位計画である「江戸川区基本構想・基本計画」やSDGsを踏まえ、耐震改修促進法第6条第1項の規定に基づき策定するものであり、「東京都耐震改修促進計画（令和3年3月改定）」や「江戸川区地域防災計画（令和2年度修正）」等の関連計画と連携を図る。

■ 耐震改修促進計画の位置付け



■ SDGsの視点

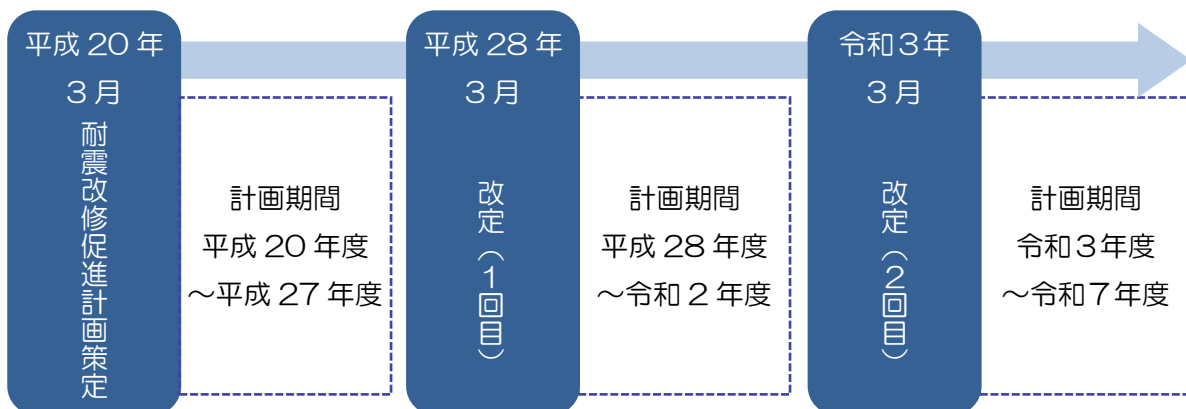
- SDGsとは、2001年に策定されたミレニアム開発目標の後継として、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標である。17のゴール・169のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない（leave no one behind）」ことを誓っている。
- 本区は、誰もが安心して自分らしく暮らせる共生社会の実現に向けてSDGsに積極的に取り組んでおり、本計画においても住宅の耐震化を中心に施策を進めていく。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



3. 計画期間

計画期間については、令和3年度から令和7年度までの5か年である。



4. 対象区域と対象建築物

- 本計画の対象区域は、江戸川区内全域とする。
- 対象とする建築物は建築基準法（昭和25年法律第201号）に新耐震基準（昭和56年6月1日施行）導入より前に建築された建築物のうち、次のとおりである。

| 対象建築物の種類 | 内 容 |
|-----------------------|---|
| (1) 住 宅 | <ul style="list-style-type: none"> ・戸建て住宅 ・共同住宅（分譲マンション、民間賃貸住宅、公的住宅） |
| (2) 緊急輸送道路沿道建築物 | <ul style="list-style-type: none"> ・特定緊急輸送道路沿道建築物 （原則として昭和56年5月以前に建築され、東京都耐震改修促進計画に定める特定緊急輸送道路に接する、一定高さを超える建築物）※P.5参照 ・一般緊急輸送道路沿道建築物 （原則として昭和56年5月以前に建築され、東京都耐震改修促進計画に定める一般緊急輸送道路に接するもので、同計画に定める特定緊急輸送道路に接するもの以外、かつ一定高さを超える建築物）※P.5参照 |
| (3) 区公共建築物 | <ul style="list-style-type: none"> ・災害時に災害対策本部または地域拠点が設置される施設（区役所、事務所） ・災害時に避難所となる学校等（区立学校） ・その他災害時の応急対策に必要な施設（区立保育園・幼稚園、区民館・コミュニティ会館など） |
| (4) 民間特定建築物 | <ul style="list-style-type: none"> ・不特定または多数の者が利用する一定規模以上の建築物 ※耐震改修促進法第14条の特定既存耐震不適格建築物をいう※P.4参照 |
| (5) 組積造の塀 （ブロック塀等） | <ul style="list-style-type: none"> ・一定長さ・高さを超える組積造の塀（補強コンクリートブロック造の塀を含む）※P.5参照 |

■ 民間特定建築物（特定既存耐震不適格建築物）

| 用途 | | 特定既存耐震不適格建築物の規模要件 | 指示対象 ^(※) となる特定既存耐震不適格建築物の規模要件 | 要緊急安全確認大規模建築物の規模要件 | |
|---|--|------------------------------------|--|------------------------------|------------------------------|
| | | 耐震改修促進法第14条 | 耐震改修促進法第15条 | 耐震改修促進法附則第3条 | |
| 各種建築物 | 学校 | 小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校の前期課程又は特別支援学校 | 階数2以上かつ1,000㎡以上（屋内運動場の面積を含む） | 階数2以上かつ1,500㎡以上（屋内運動場の面積を含む） | 階数2以上かつ3,000㎡以上（屋内運動場の面積を含む） |
| | 上記以外の学校 | 階数3以上かつ1,000㎡以上 | — | — | |
| | 体育館（一般公共の用に供されるもの） | 階数1以上かつ1,000㎡以上 | 階数1以上かつ2,000㎡以上 | 階数1以上かつ5,000㎡以上 | |
| | ポーリング場、スケート場、水泳場 その他これらに類する運動施設 | 階数3以上かつ1,000㎡以上 | 階数3以上かつ2,000㎡以上 | 階数3以上かつ5,000㎡以上 | |
| | 病院、診療所 | | | | |
| | 劇場、観覧場、映画館、演芸場 | | | | |
| | 集会場、公会堂 | | | | |
| | 展示場 | | | | |
| | 卸売市場 | | — | — | |
| | 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗 | | 階数3以上かつ2,000㎡以上 | 階数3以上かつ5,000㎡以上 | |
| | ホテル、旅館 | | — | — | |
| | 賃貸住宅（共同住宅に限る）、寄宿舎、下宿 | | — | — | |
| | 事務所 | | — | — | |
| | 老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの | 階数2以上かつ1,000㎡以上 | 階数2以上かつ2,000㎡以上 | 階数2以上かつ5,000㎡以上 | |
| | 老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの | 階数3以上かつ1,000㎡以上 | 階数2以上かつ750㎡以上 | 階数2以上かつ1,500㎡以上 | |
| | 幼稚園、保育所 | | | | |
| | 博物館、美術館、図書館 | | | | |
| | 遊技場 | | | | |
| | 公衆浴場 | | | | |
| | 飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの | | 階数3以上かつ2,000㎡以上 | 階数3以上かつ5,000㎡以上 | |
| 理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗 | | | | | |
| 工場（危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く） | — | | — | | |
| 車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの | 階数3以上かつ2,000㎡以上 | | 階数3以上かつ5,000㎡以上 | | |
| 自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設 | | | | | |
| 保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物 | — | — | | | |
| 危険物の貯蔵等又は処理場の用途に供する建築物 P.5表参照 | 政令で定める数量以上の危険物を貯蔵又は処理する全ての建築物 | 500㎡以上 | 階数1以上かつ5,000㎡以上で、敷地境界線から一定距離以内に存する建築物 | | |
| 避難路沿道建築物 | 都道府県耐震改修促進計画等で指定する道路の沿道建築物であって、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物（道路幅員が12m以下の場合には6m超）P.5参照 | 左に同じ | 都道府県耐震改修促進計画等で指定する重要な道路の沿道建築物であって、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物（道路幅員が12m以下の場合には6m超） | | |

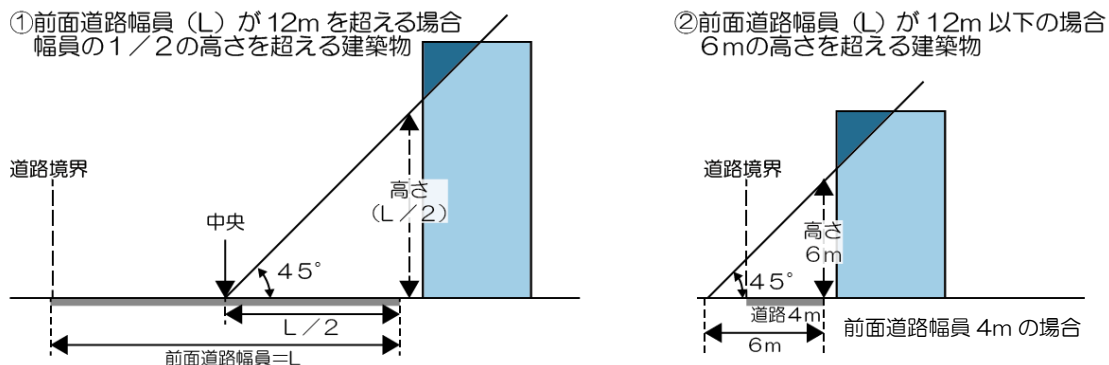
(※) 耐震改修促進法第15条第2項に基づく指示

■ 危険物の貯蔵等又は処理場の用途に供する建築物

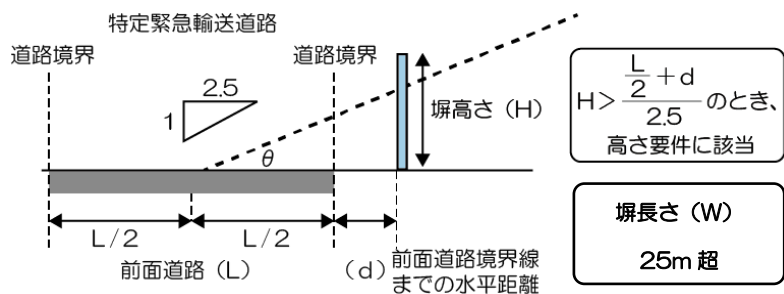
| 危険物の種類 | 危険物の数量 |
|---|---|
| ①火薬類（法律で規定） | |
| イ 火薬 | 10 t |
| ロ 爆薬 | 5 t |
| ハ 工業雷管若しくは電気雷管又は信号雷管 | 50 万個 |
| ニ 銃用雷管 | 500 万個 |
| ホ 実包若しくは空包、信管若しくは火管又は電気導火線 | 5 万個 |
| ヘ 導爆線又は導火線 | 500km |
| ト 信号炎管若しくは信号火箭又は煙火 | 2 t |
| チ その他火薬を使用した火工品、 その他爆薬を使用した火工品 | 当該火工品の原料となる火薬又は爆薬の区分に応じ、それぞれ火薬・爆薬に定める数量 |
| ②消防法第2条第7項に規定する危険物 （石油類を除く。） | 危険物の規制に関する政令別表第三の指定数量の欄に定める数量の10倍の数量 |
| ③危険物の規定に関する政令別表第4備考第6号に規定する可燃性固体類又は同表第4備考第8号に規定する可燃性液体類 | 可燃性固体類 30 t 可燃性液体類 20 m ³ |
| ④マッチ | 300 マッチトン ^(※) |
| ⑤可燃性のガス（⑥及び⑦を除く。） | 2 万 m ³ |
| ⑥圧縮ガス | 20 万 m ³ |
| ⑦液化ガス | 2,000 t |
| ⑧毒物及び劇物取締法第2条第1項に規定する毒物又は同条第2項に規定する劇物（液体又は気体のものに限る。） | 毒物 20 t 劇物 200 t |

※ マッチトンはマッチの計量単位。1 マッチトンは、並型マッチ（56×36×17mm）で 7,200 個、約 120kg

■ 一定高さを超える建築物（道路を閉塞するおそれのある建築物）


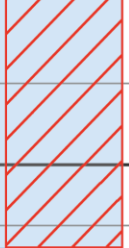







■ 一定長さ・高さを超える組積造の塀（通行障害建築物となる組積造の塀）

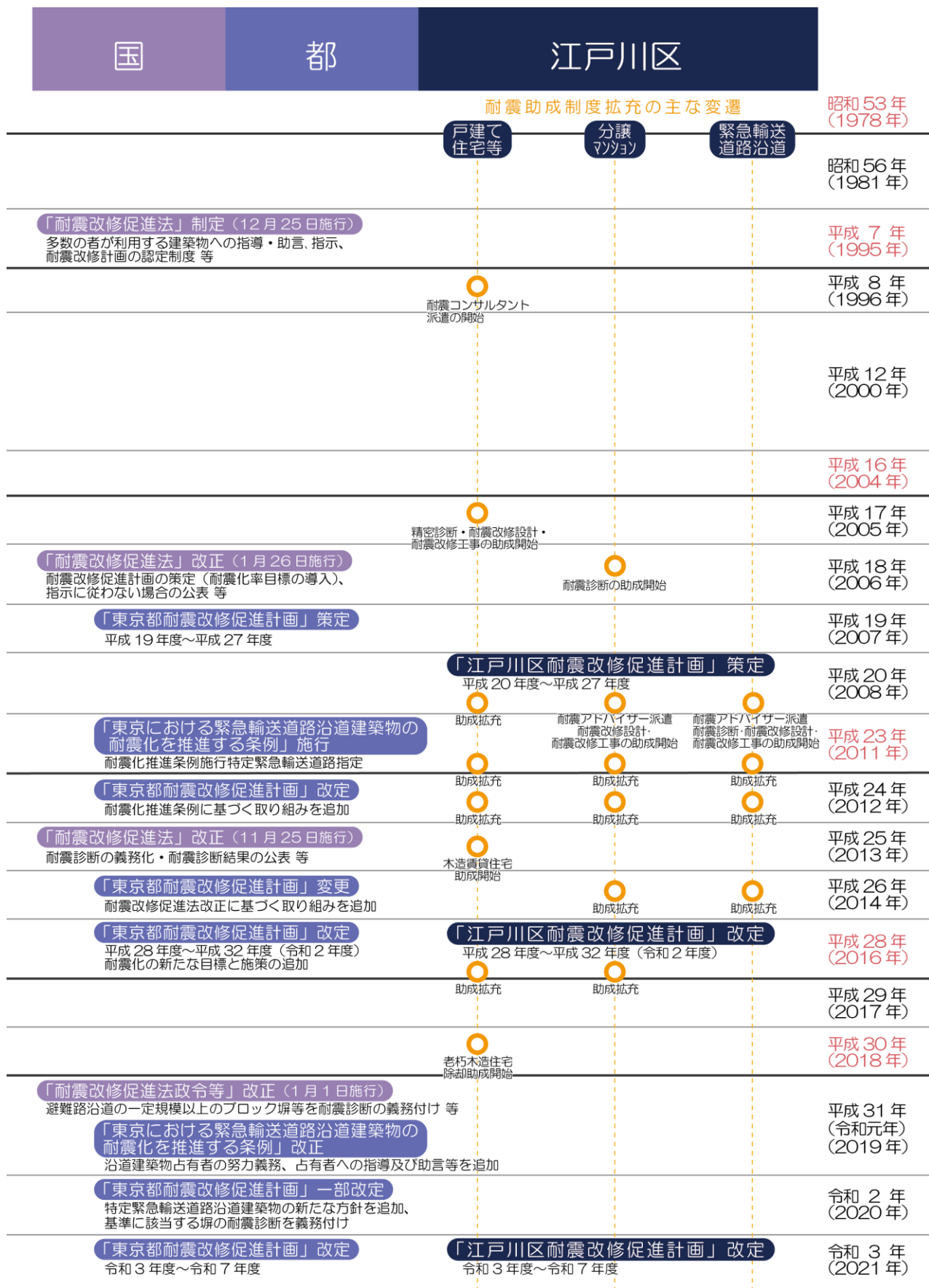


第2章 耐震化を取り巻く状況等

1. 耐震化の取り組みの変遷

| 年表 (主な地震) | 建築基準 の変遷 | 平屋、2階建ての木造 住宅に関する規定など |
|---------------------------------------|--|--|
| 昭和53年 (1978年) 宮城県沖地震 | 旧耐震基準 | |
| 昭和56年 (1981年) | 「建築基準法」改正(6月1日施行) 新耐震基準 | 壁量基準の強化  |
| 平成7年 (1995年) 阪神・淡路大震災 | |  |
| 平成8年 (1996年) | | |
| 平成12年 (2000年) | 「建築基準法」改正(6月1日施行) | 技術基準の性能規定化 地震力に応じた基礎構造の規定  筋交いを止める金物の指定  壁の配置バランスの規定  強さに応じた金物の使用規定  |
| 平成16年 (2004年) 新潟県中越地震 | |  昭和56年6月から平成12年5月 までに建築された木造住宅 |
| 平成17年 (2005年) | 「建築基準法」改正(6月1日施行) 事務所、ビルなどの報告義務 | |
| 平成18年 (2006年) | | |
| 平成19年 (2007年) | 「建築基準法」改正(6月20日施行) 建築確認・検査の厳格化 | |
| 平成20年 (2008年) | | |
| 平成23年 (2011年) 東日本大震災 | | |
| 平成24年 (2012年) | | |
| 平成25年 (2013年) | | |
| 平成26年 (2014年) | | |
| 平成28年 (2016年) 熊本地震 | | |
| 平成29年 (2017年) | 「新耐震木造住宅検証法」公表 該当期間に建てられた木造住宅の耐震性能の検証方法 | |
| 平成30年 (2018年) 大阪府北部地震 北海道胆振東部地震 | | |
| 平成31年 (令和元年) (2019年) | | |
| 令和2年 (2020年) | | |
| 令和3年 (2021年) | | |

耐震改修促進法は平成7年の制定後、平成18年と平成25年、平成31年に改正されている。また、建築基準法における耐震基準にかかる改正は昭和56年、平成12年に大きく見直しが行われている。本区においては、江戸川区耐震改修促進計画を平成20年に策定し、平成28年と令和3年に改定を行った。



2. まちづくりによる耐震化の推進

耐震化の促進には耐震改修工事による耐震化もさることながら、まちづくりに伴う新耐震基準建築物への建替えが大きく寄与する。このため本区では土地区画整理事業や密集住宅市街地整備促進事業、都市計画道路整備事業等、都市基盤の整備とともに建築物の更新を合わせて行うなど災害に強いまちづくりを積極的に進めている。

(1) 土地区画整理事業・市街地再開発事業

- 葛西駅、西葛西駅、一之江駅、瑞江駅、篠崎駅、平井駅、葛西臨海公園駅周辺は土地区画整理事業、東大島駅周辺は市街地再開発事業により、良好な都市基盤が整備されている。
- JR小岩駅周辺は、市街地再開発事業が1地区で完了し、さらに2地区が事業中である。また、土地区画整理事業による道路等の基盤整備が計画されている。平井駅の北口では、市街地再開発事業が進行中である。土地区画整理事業は1,266.7haが完了、本区施行により4.0haが事業中となっている。

(2) 地区計画・密集住宅市街地整備促進事業

- 本区では、老朽化した木造住宅が密集し、首都直下地震が発生した場合などに延焼火災の危険性が高い地域において、密集住宅市街地整備促進事業を推進している。現在は4地区(43.7ha)で完了し、9地区(395.8ha)で事業中であり、この事業により、道路や公園が整備され、地区の防災性と住環境の改善が図られている。
- 本区では、木密地域不燃化10年プロジェクトの取り組みを積極的に活用し、4地区(南小岩七・八丁目周辺地区、松島三丁目地区、平井二丁目付近地区、南小岩南部・東松本付近地区)の不燃化特区における老朽建築物の除却及び建替えによる不燃化更新、また、都による特定整備路線の整備に合わせ2地区(補助142・143号線地区、補助144号線地区)で都市防災不燃化促進事業を展開し、沿道建築物の建替えによる木密改善の取り組みが強化されている。なお、同事業は令和7年度まで延長して実施される。さらに、令和3年度から令和13年度まで、1地区(補助285号線地区)で同事業を実施する計画である。
- 不燃化建替えの助成制度は耐震化につながるものでもあり、防災力が高いまち、耐震化・不燃化が進んだまちづくりに寄与している。
- 地区計画は、45地区(1126.7ha)で策定されており、ブロック塀の制限等が定められている。

(3) 都市計画道路整備事業

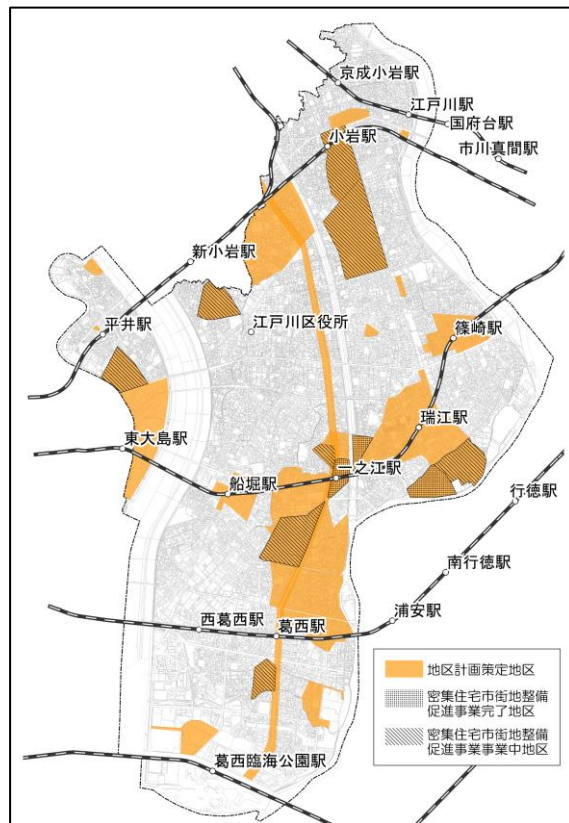
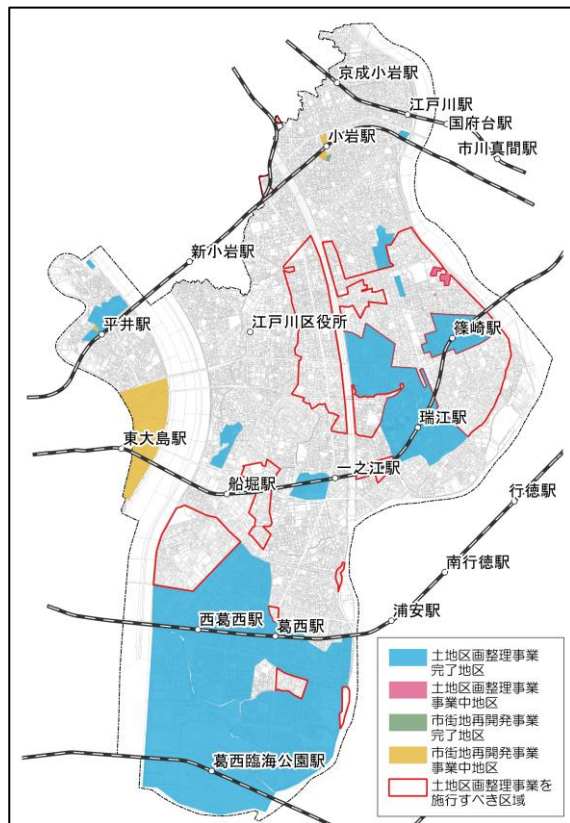
- 都市計画道路は、計画延長約129kmのうち、令和2年4月1日時点で約102km(完成率79%)が完成しており、現在約14kmが事業中である。
- 道路整備に伴う沿道建築物の建替え等により、耐震化・不燃化が促進され、火災時の延焼遮断帯の形成など、災害に強いまちづくりが行われている。

■ 市街地の整備・保全の動向

| | | 平成11年度末 | 令和3年2月末 |
|---------------|-----|---------------|----------------|
| 土地区画整理事業 | 完了 | 15地区(991.8ha) | 29地区(1266.7ha) |
| | 事業中 | 7地区(259ha) | 1地区(4.0ha) |
| 密集住宅市街地整備促進事業 | 完了 | - | 4地区(43.7ha) |
| | 事業中 | 1地区(5.9ha) | 9地区(395.8ha) |
| 地区計画策定地区 | | 15地区(303ha) | 45地区(1126.7ha) |

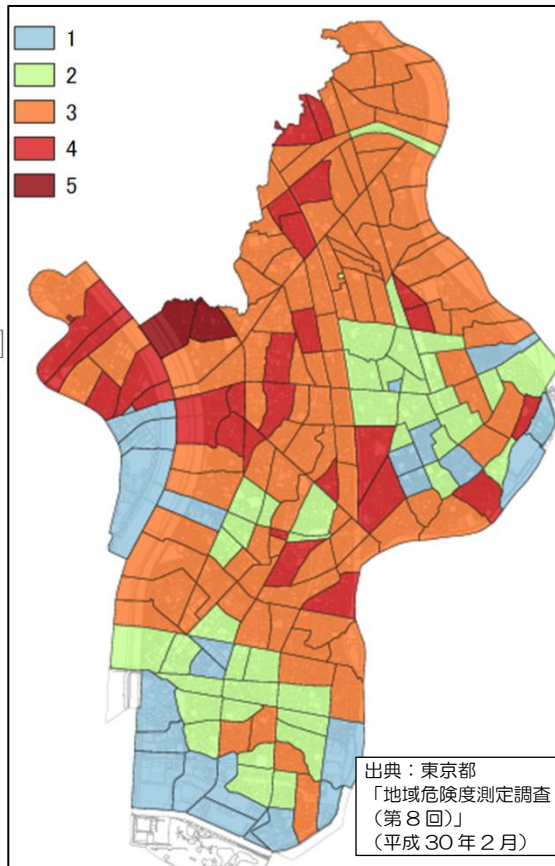
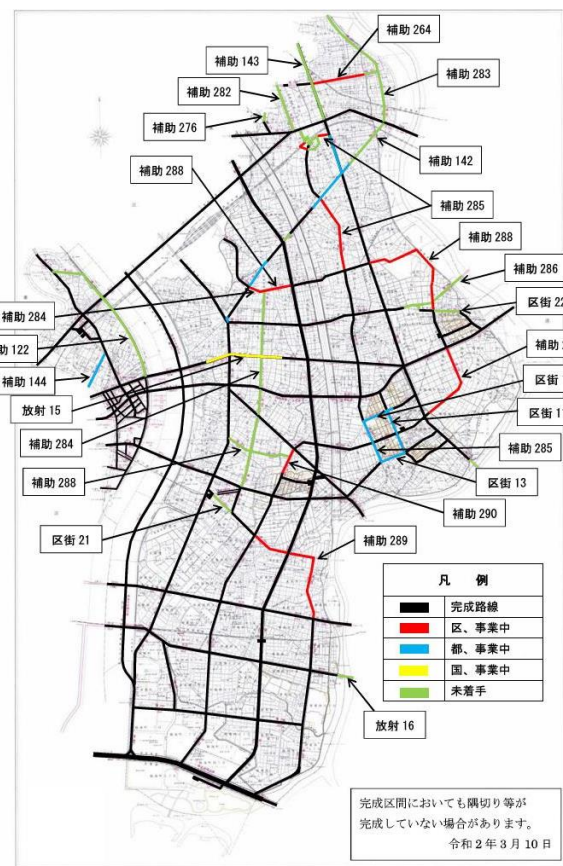
■ 土地区画整理事業・市街地再開発事業区域

■ 地区計画・密集住宅市街地整備促進事業区域



■ 都市計画道路の整備状況

■ 地震の総合危険度ランク



3. 関係団体等との連携

(1) 耐震化の基本的な考え方

- 建築物の耐震化は、区民（建築物所有者・管理者）が自らの問題として主体的に取り組むことを基本とする。

(2) 区が担う役割

- 区は、今後も、区民の生命・財産を守るため、建築物所有者による建築物の耐震診断及び耐震改修を促進するための技術的支援や指導・助言等を行うとともに、区民への耐震化の啓発及び知識の普及に努める。
- 区は、公共的な観点から必要がある場合、また建築物所有者などの費用負担の軽減のために必要がある場合に、引き続き財政的な支援を行う。
- 区は、耐震診断及び耐震改修工事を促進させるため、国、東京都や関連団体と十分に連携して取り組む。

(3) 国・東京都等との連携

- 本計画に関する目標実現のために、国、東京都、他自治体及び東京都防災・建築まちづくりセンターとの連携を図り、建築物の耐震化を引き続き促進するものとする。

(4) 関係団体との連携

- 建築士事務所協会江戸川支部（江戸川建築設計協同組合）の協力を得て、耐震相談会の実施や耐震性が不十分な住宅への啓発チラシ配布等を実施する。
- 分譲マンションや緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促すため、区の耐震アドバイザーである建築士事務所協会江戸川支部（江戸川建築設計協同組合）との連携による個別訪問を実施する。
- 建築関係団体との連携を密に行い、技術者の育成及び技術力の向上に努める。

(5) 地域住民等との連携

- 町会・自治会等の会合の機会をとらえ、耐震性が不十分な建築物の危険性、耐震診断の必要性を周知する。

第3章 建築物の耐震化の現状と課題

1. 住宅

(1) 住宅全般

〔現状〕

- 平成 18 年度末の住宅総数は約 31 万戸であり、うち耐震性が不十分な戸数は約 5.6 万戸であったが、令和元年度末時点では住宅総数約 36.1 万戸に対し、耐震性が不十分な戸数は約 1.3 万戸に減少した。
- 耐震相談会の実施や助成制度の普及啓発に力を入れ、積極的に耐震化を推し進めた結果、住宅の耐震化率は、令和 2 年度の目標値である 98%には及ばなかったものの、97%にまで引き上げることができた。

■ 耐震化の状況（令和元年度末時点）

単位：戸

| 対象建築物 | 総戸数 a | 耐震性の有無別戸数 | | 耐震化率 b/a |
|-------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------|
| | | 耐震性を満たす b | 耐震性が不十分 | |
| 住宅 | 360,772 (309,715) | 347,786 (253,366) | 12,986 (56,349) | 96% (82%) |
| 木造 | 125,627 (115,979) | 116,176 (78,412) | 9,451 (37,567) | 93% (68%) |
| 非木造 | 235,145 (193,736) | 231,610 (174,954) | 3,535 (18,782) | 99% (90%) |

※住宅課調べ：（ ）内は平成 18 年度末時点

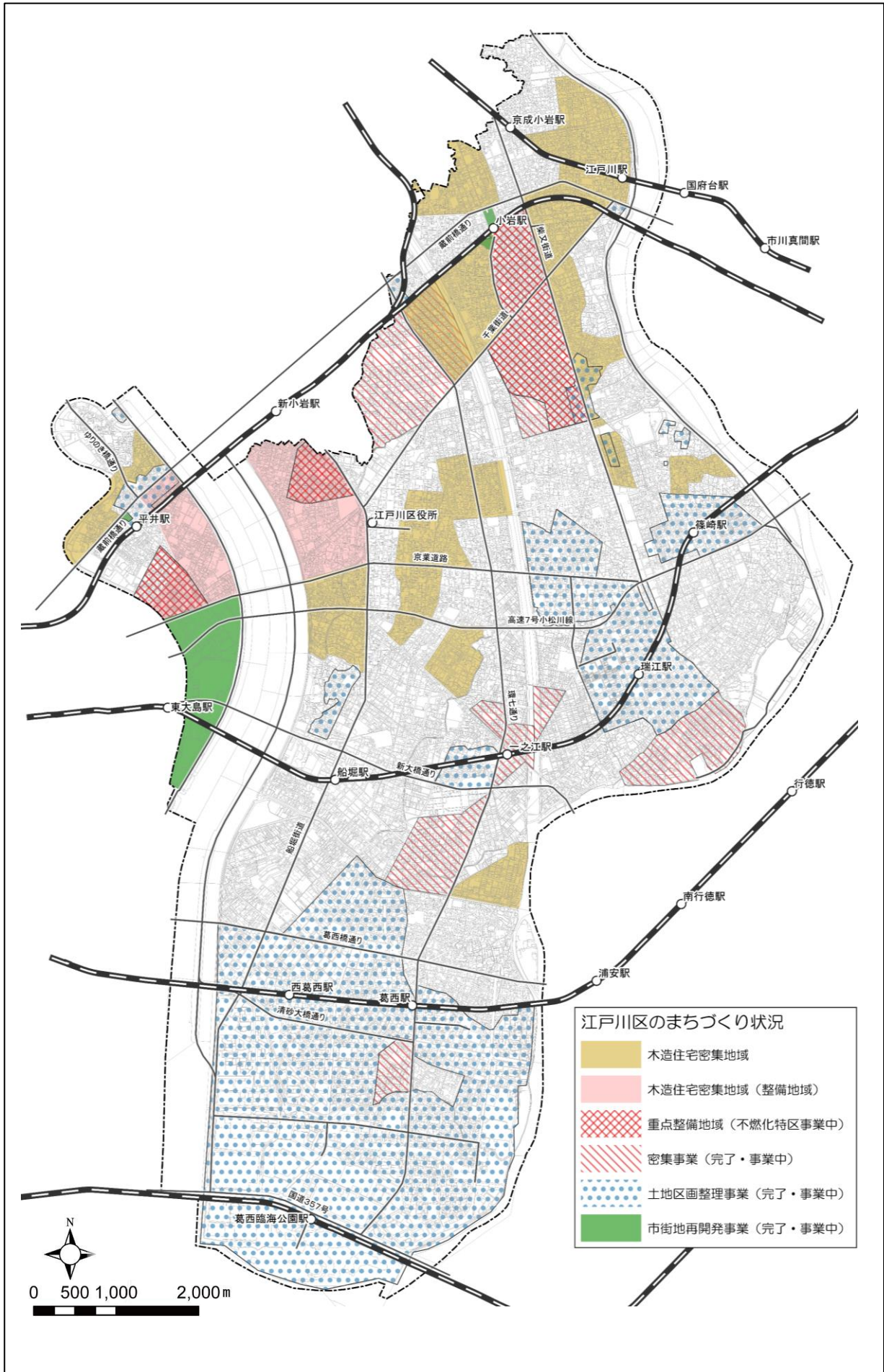
■ 住宅の耐震化率の推移

| 対象建築物 | 平成 18 年度末 | 平成 27 年度末 (計画改定 1 回目) | 令和 3 年 2 月末 (計画改定 2 回目) |
|-------|-----------|--------------------------|----------------------------|
| 住宅 | 82% | 93% | 97% |
| 木造 | 68% | 86% | 94% |
| 非木造 | 90% | 97% | 99% |

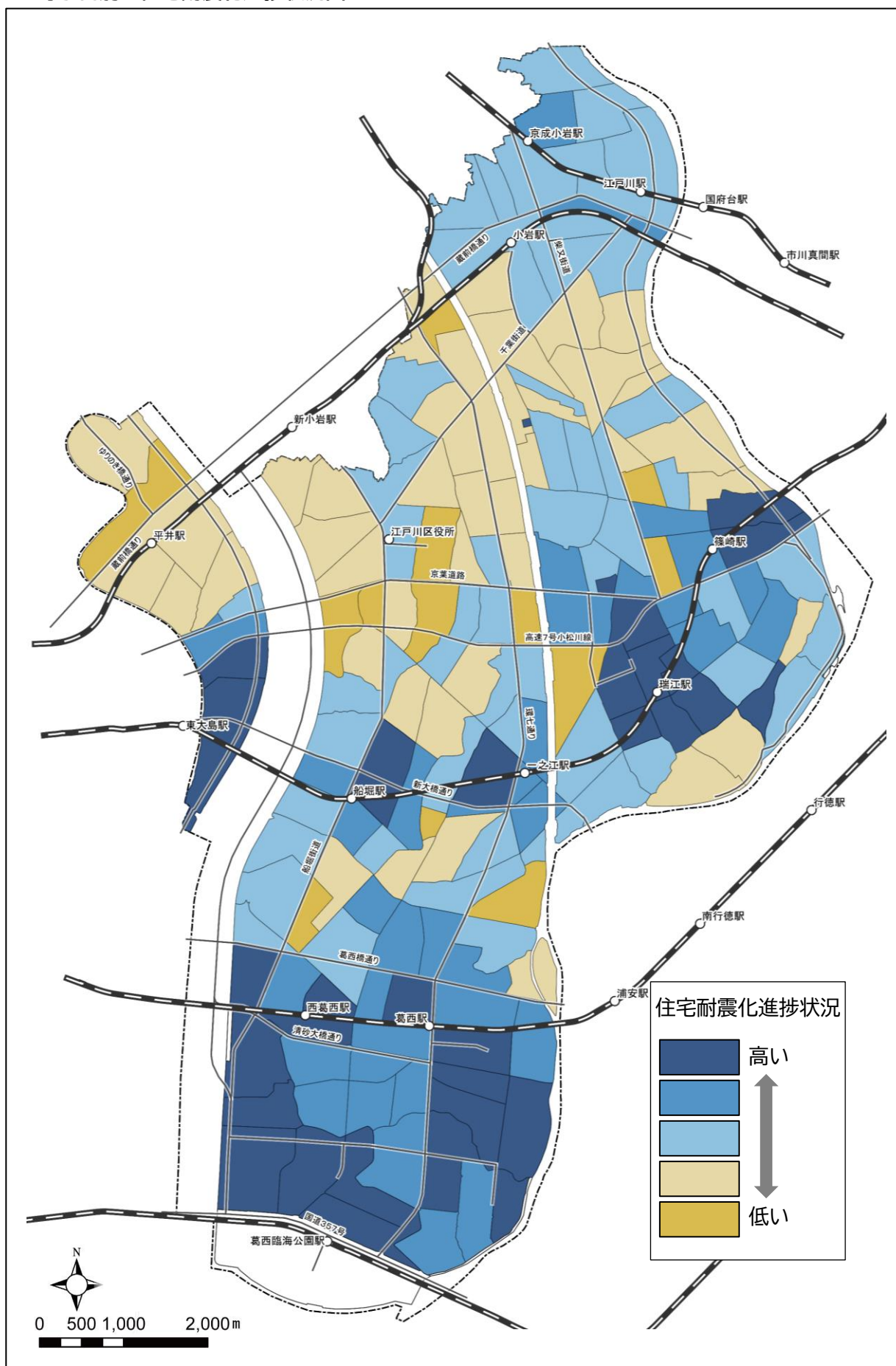
〔課題〕

- 令和元年度末時点で耐震性が不十分な住宅は約 1.3 万戸と推計されており、早急にこれらの住宅の耐震化を図ることが課題である。
- 江戸川区のまちづくり状況（P.12 参照）と町丁目別の耐震化進捗状況図（P.13 参照）を比較すると、耐震化進捗状況の低い地域には木造住宅密集地域などが含まれており、引き続き普及啓発を積極的に行うとともに、相談体制や情報提供の充実を図り、耐震化率の向上につなげていく必要がある。

■ 江戸川区のまちづくり状況



■ 町丁目別の住宅耐震化進捗状況図



※住宅課調べ

(2) 戸建て住宅

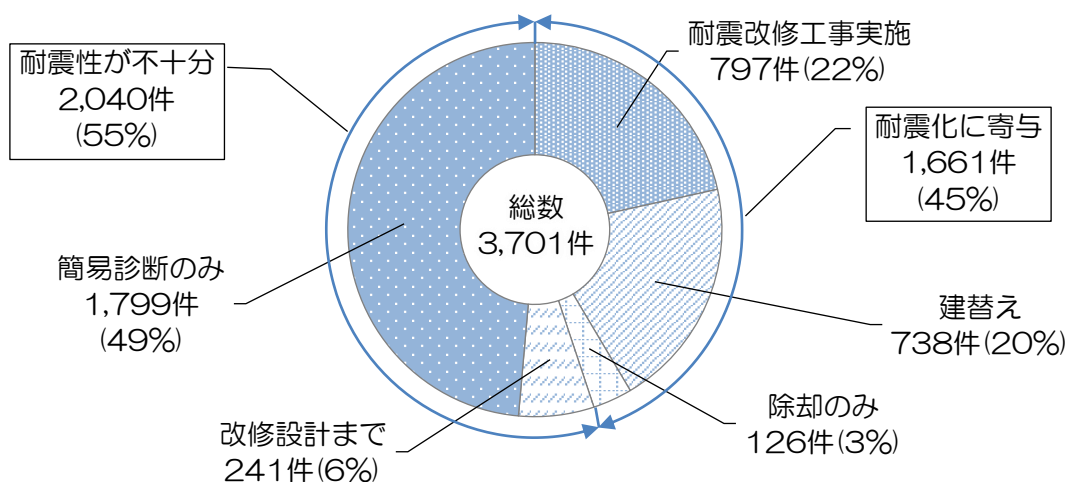
〔これまでの取り組み〕

○耐震コンサルタント派遣、精密診断・耐震改修設計、耐震改修工事、除却助成制度

- 耐震コンサルタント派遣では、区で委託している建築士による簡易耐震診断（木造住宅が対象）を平成8年度から無料で行っている。また、耐震相談・アドバイスを併せて行っている。
- 平成17年度からは、耐震コンサルタント派遣を受けた住宅を対象に精密診断・耐震改修設計の費用の一部を助成し、耐震改修設計助成を受け、その設計に基づいた耐震改修工事を行う住宅を対象に工事費用の一部を助成をしている。また、耐震コンサルタントによる簡易耐震診断の結果、耐震性がない老朽木造住宅を対象に、平成30年度から、除却工事費用の一部を助成している。
- 精密診断・耐震改修設計、耐震改修工事助成については助成開始以降、社会情勢や利用実績を踏まえ、助成限度額の拡充や助成対象の拡大等を図りながら更なる耐震化の推進に努めてきた。
- 耐震コンサルタント派遣を受けた約3,700件のうち約45%は、耐震改修工事の実施や建替え、除却を行い、耐震化率の向上に寄与した。
- 主な変遷は次のとおり。

| 年度 | 助成内容 |
|--------|---|
| 平成8年度 | 耐震コンサルタント派遣を開始 専門家（建築士）を無料で派遣し、耐震診断等に関する助言等を行う |
| 平成17年度 | 精密診断・改修設計助成を開始、助成率80%、上限額30万円 耐震改修工事助成を開始、助成率50%、上限額70万円 いずれも熟年者または障害者、かつ住民税非課税世帯を対象 |
| 平成20年度 | 精密診断・耐震改修設計、耐震改修工事の対象者要件を撤廃 耐震改修工事助成について、住民税非課税世帯は助成率2/3、上限額100万円に拡充 新たに住民税課税世帯を対象、助成率15.2%、上限額50万円 |
| 平成24年度 | 耐震改修工事の助成率50%、上限額100万円/戸に拡充 住民税非課税世帯は上限額150万円に拡充 |
| 平成30年度 | 老朽木造住宅除却助成を開始 助成率50%、上限額50万円 |

■ 耐震コンサルタント派遣後の耐震化状況（令和元年度末時点）

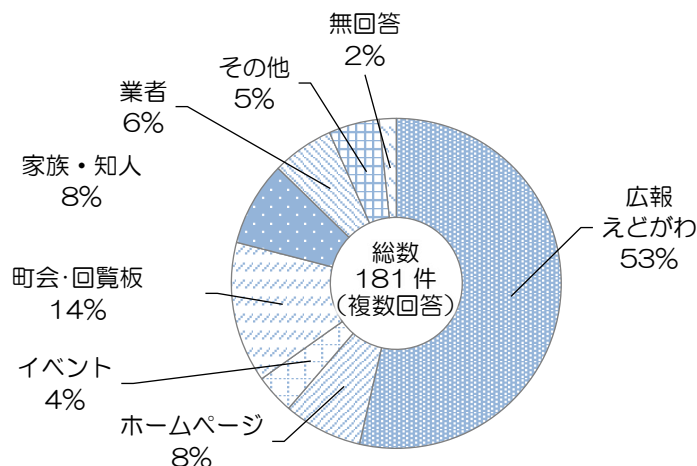


■ 耐震コンサルタント派遣先へのアンケート調査 (H25～R2)

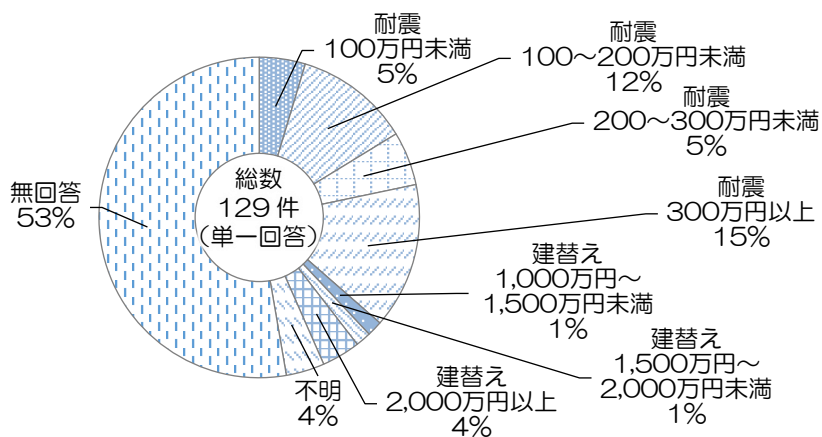
(単位：件)

| 送付年度 | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | 合計 |
|----------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|-----|
| アンケート送付数 | 160 | 66 | 54 | 56 | 64 | 55 | 190 | 63 | 708 |
| アンケート回収数 | 40 | 16 | 12 | 10 | 6 | 5 | 28 | 12 | 129 |

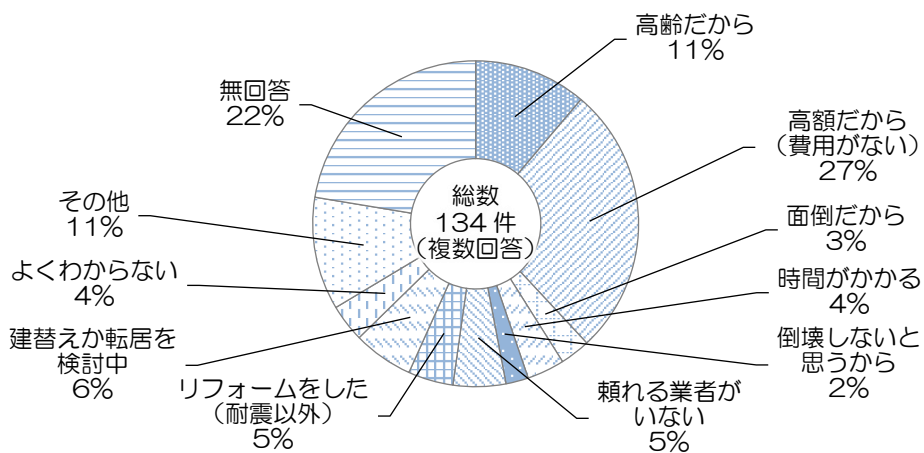
制度を知ったきっかけ



耐震改修・建替えの予算



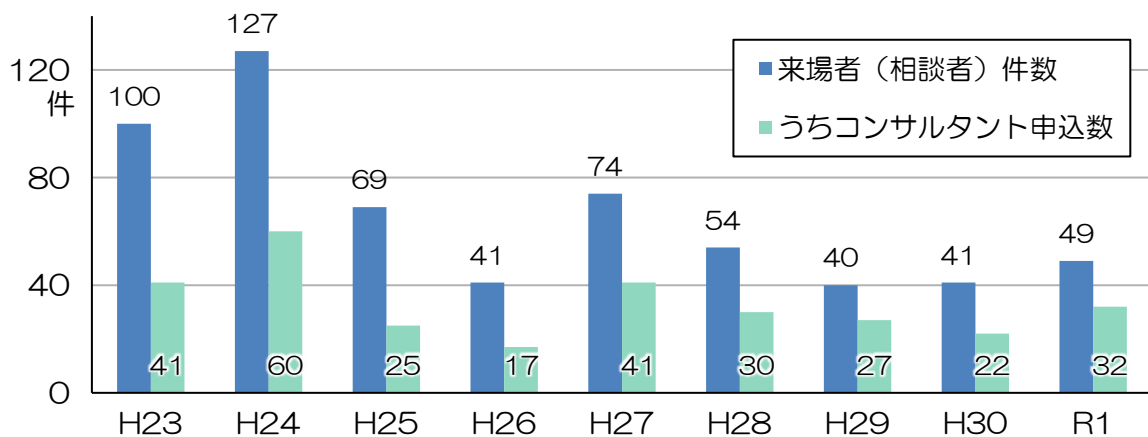
耐震改修・建替えを行わない理由



○耐震相談会の実施

- 平成 23 年度から、旧耐震基準の住宅を所有している方等を対象に区内の各区民館やコミュニティ会館において耐震相談会を実施してきた。耐震相談会では、建築士による耐震相談、耐震コンサルタント派遣申請受付、耐震助成制度周知のためのパネル展示等を行い、区民自らが耐震化に取り組む意識の向上を図った。
- 令和元年度末までの9年間で耐震相談会は 72 回に及び、区内の各区民館やコミュニティ会館において実施し、約 600 件の区民の相談に応じた。また、そのうちの約 50%が耐震コンサルタント派遣に申し込んだ。

■ 耐震相談会の各年度実績



○戸別訪問による働きかけ

- 戸建て住宅においては、平成 27 年度から令和元年度までに約 1.1 万戸の戸別訪問を実施し、耐震助成制度活用及び耐震相談会参加への誘導を行った。

○ダイレクトメールの発送

- 耐震コンサルタントを派遣したが、耐震改修工事を終わっていない区民に対してダイレクトメールを発送し、精密診断・耐震改修設計や耐震改修工事への誘導を行った。

○聴き取り調査等の実施

- 平成 25 年度から令和 2 年度まで毎年アンケートを実施するとともに、平成 27 年度には聞き取り調査を行い、耐震性が不十分な住宅の所有者の意識や動向などを把握することにより、所有者にとって必要な施策の創設・拡充を行ってきた。

○防災訓練等への参加

- 地域の防災訓練や区民まつりなどのイベントにおいて、参加者に対しパンフレット等を配布して住宅の耐震化の必要性及び耐震助成制度の活用を呼び掛けた。

○住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

・平成27年度以降、耐震化率の目標達成に向けて、旧耐震基準で建築された戸建て住宅について、次の取り組みを積極的に実施した。

- ・事務所単位及び希望町会単位の耐震相談会の開催
- ・地域の防災訓練やイベント等を利用した普及啓発
- ・耐震コンサルタント派遣や精密診断・耐震改修設計を済ませているが改修工事を実施していない住宅への耐震化の働きかけ
- ・耐震性が不十分な住宅への戸別訪問

| | |
|------|--------------------------------------|
| 区域 | 東京都防災都市づくり推進計画に定める整備地域 |
| 対象 | 戸建て住宅（約2,000戸） |
| 期間 | 平成27年度 |
| 取り組み | ・東京都防災都市づくり推進計画に定める整備地域（約2,000戸）への訪問 |

| | |
|------|---|
| 区域 | 区内全域を緊急重点区域として指定 |
| 対象 | 戸建て住宅（約15,000戸） |
| 期間 | 平成28年度～平成32年度（令和2年度） |
| 取り組み | ① 耐震コンサルタント派遣や精密診断・耐震改修設計を済ませているが、改修工事を実施していない住宅（約1,000戸）への訪問 ② ①を除く区内全域（約14,000戸）への訪問 |

・平成28年10月から平成30年3月末までに耐震改修工事に着手した住宅を対象に戸あたり30万円加算。加算措置により84戸が耐震改修工事を実施した。

〔現状〕

・昭和56年5月以前の旧耐震基準で建てられた戸建て住宅のうち、耐震コンサルタントを派遣したものの耐震改修工事助成に至らなかった世帯へのアンケート調査（P.15参照）によると、耐震改修工事・建替えを行わない理由は「高額だから（費用がない）」27%、「高齢だから」が11%となっており、耐震化を阻害する大きな理由になっている。

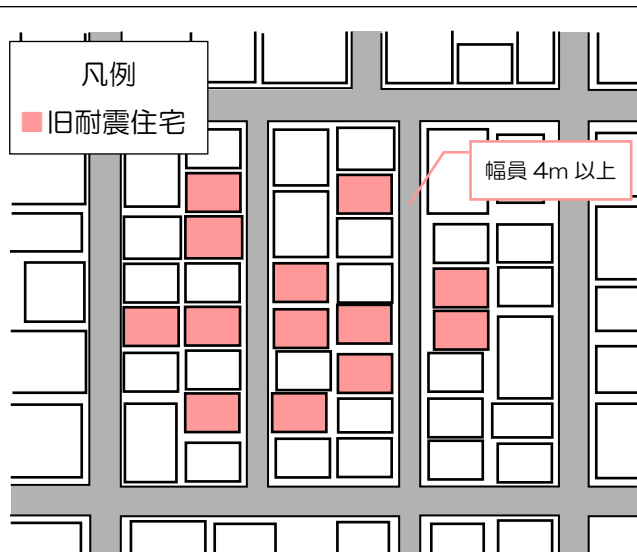
なお、戸建て住宅の耐震改修工事費用が平均300万円（住宅課調べ）であるのに対し、予算は「100万円未満」「100～200万円未満」「200～300万円未満」が合わせて22%であることから、経済的負担の問題も大きいと考えられる。

- ・分析結果より、昭和56年以前の戸建て住宅が残る街区には、「ミニ開発」、「沿道商店」、「接道不良」の特徴がみられる（P.18参照）。
- ・耐震コンサルタント派遣後の耐震化状況（P.14参照）より、「建替え」が20%、「除却のみ」が3%であることから、諸事情により耐震改修工事が進められない場合でも、除却助成を活用することによる耐震化率向上は有効と考えられる。
- ・熊本地震では、平成12年5月以前に建てられた新耐震基準の木造建築物の一部でも倒壊による被害が見られた。区内には同時期に建築された2階建て以下の木造住宅は約1.8万棟（建築確認申請データ）があると推定される。

■ 昭和 56 年 5 月以前の戸建て住宅が残る街区

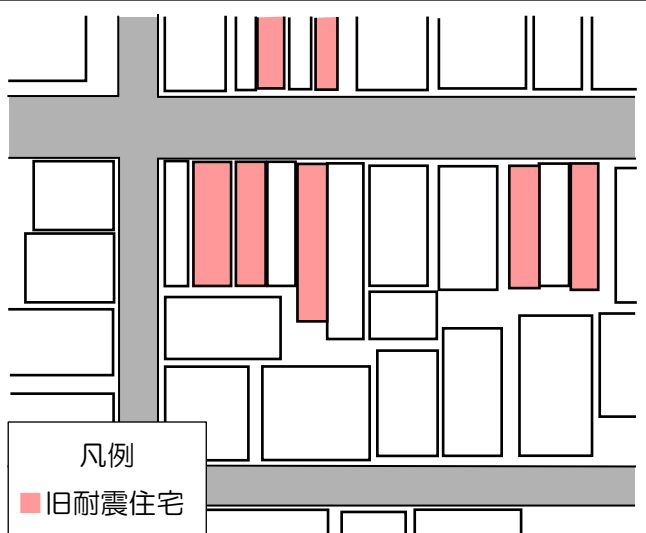
■ ミニ開発

- 接道は確保されているため建替えは可能だが、同一時期に分譲され、居住者も同時に高齢化しており、意欲や資金力も低下する傾向がみられる。また、狭小敷地が多い。
- ⇒ ファイナンシャルプランや住替え支援、サブリース等の専門性を持つ相談先の紹介が必要である。



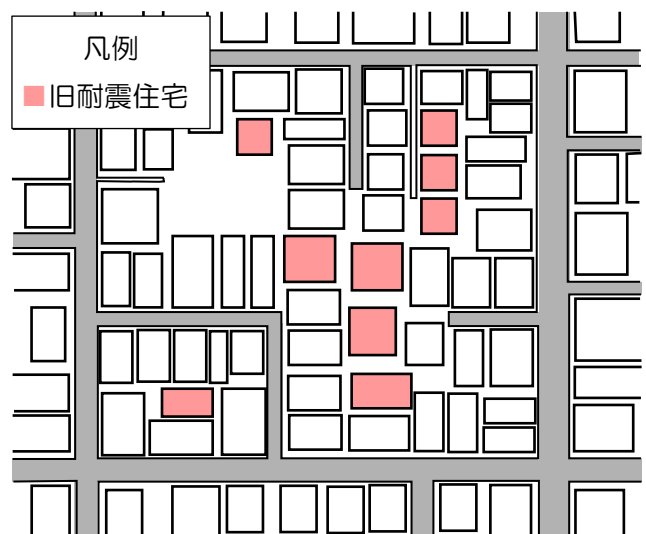
■ 沿道商店

- 接道は確保されているため建替えは可能だが、営業への影響などから更新が進まない。また間口の狭い短冊状敷地が比較的多い。
- ⇒ 営業を続けながら短期間で改修することや、除却助成の活用、その他面整備事業との連携が考えられる。



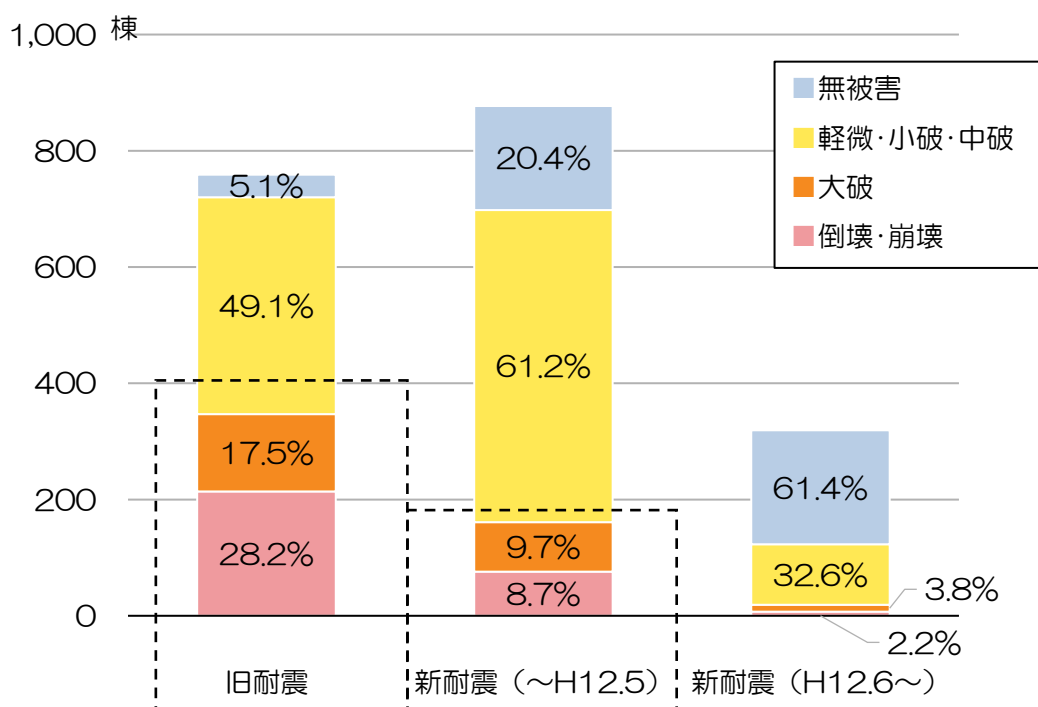
■ 接道不良

- 敷地が接道していないため、建替えが難しい街区
- ⇒ 地域ごとにきめ細かい啓発活動を行いながら、他の物件への住替えを支援し、除却を促していく。



※住宅課作成

■ 熊本地震における木造建築物被害状況



※出典：国土交通省「熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会」報告書（平成 28 年 9 月）

【課題】

- 耐震改修工事を実施しない主な要因は、「所有者の高齢化」「資金難」であることが明らかであり、相談等の丁寧なソフト対策が必要である。
- 熊本地震における建物被害状況を見ると、平成 12 年 5 月以前の新耐震木造住宅の一部において、大きな被害が発生している。そのため、平成 12 年 5 月以前の新耐震木造住宅についても耐震性能を検証する必要がある。

(3) 分譲マンション

〔これまでの取り組み〕

○耐震アドバイザー派遣、耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事助成制度

- 平成 18 年度から、分譲マンションを対象に耐震診断の助成を行っている。
- 平成 20 年度からは、耐震アドバイザー派遣制度を開始し、専門家（建築士）を無料で派遣し、耐震診断等に関する助言等を行っている。
- 平成 26 年度から、耐震診断において図面がない場合、図面復元や専門機関による評価に要する費用も新たに助成対象経費と認め、診断費用の負担軽減を行っている。
- 平成 28 年度には、平成 28 年 10 月から平成 30 年 3 月末までに耐震改修工事に着手した分譲マンションを対象に、耐震改修工事助成額に戸あたり 30 万円を加算し、耐震化を加速させた。

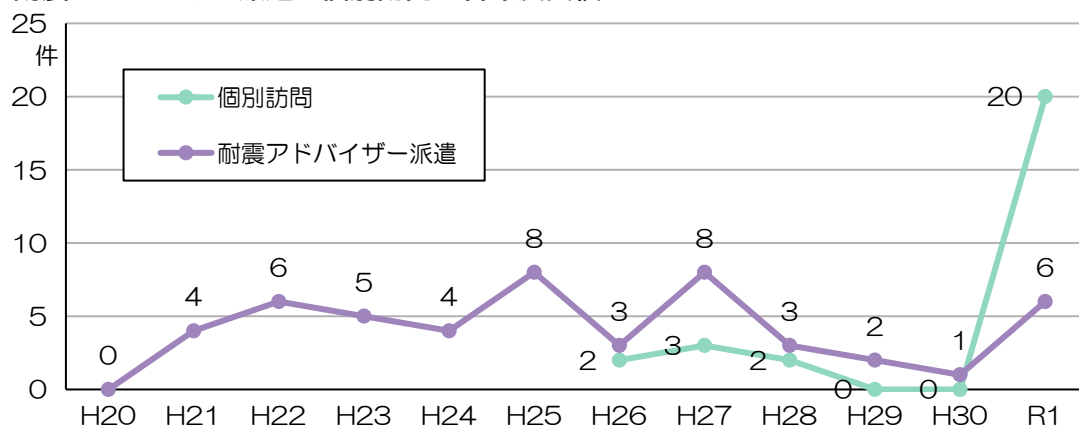
- 主な変遷は次のとおり。

| 年度 | 助成内容 |
|----------|---|
| 平成 18 年度 | 分譲マンションの耐震診断の助成を開始 |
| 平成 20 年度 | 耐震アドバイザー派遣を開始 専門家（建築士）を無料で派遣し、耐震診断等に関する助言等を行う 耐震改修設計、耐震改修工事の助成を開始 |
| 平成 24 年度 | 耐震改修工事の助成率 50%、上限額 100 万円/戸に拡充 |
| 平成 26 年度 | 耐震診断において図面がない場合における図面復元費用を加算 |
| 平成 28 年度 | 平成 28 年 10 月から平成 30 年 3 月末までに耐震改修工事に着手した分譲マンションを対象に戸あたり 30 万円を加算 |

○耐震アドバイザー・個別訪問の実施

- 管理組合の求めに応じ、平成 20 年度から令和元年度までに、耐震アドバイザー派遣を 50 件実施した。
- 分譲マンションの実態把握及び耐震アドバイザー派遣への誘導を目的として、耐震診断を実施していない管理組合に対し、令和元年度に 20 件の個別訪問を実施した。

■ 耐震アドバイザー派遣、個別訪問の各年度実績



○耐震化の普及啓発の取り組み

- 平成 18 年度に、助成制度の案内パンフレットを管理組合に送付し、周知を図った。
- 平成 19 年度から、区職員が管理組合に出向いて相談等に応じる「出前講座」を開始し、助成制度の理解と更なる周知を図った。
- 平成 22 年度から、マンション管理士による「マンション耐震化誘導専門家派遣」を実施し、個々の事情に応じた検討が図れるよう体制を整えた。
- 平成 25 年度から、東京都の「マンション啓発隊」による個別訪問を実施。
- 平成 26 年度から、建築士事務所協会江戸川支部との合同による個別訪問を開始し、より専門性の高い対応を図った。
- 主な変遷は次のとおり。

| 年度 | 助成内容 |
|----------|---------------------------------|
| 平成 18 年度 | 助成制度の案内パンフレットを管理組合に送付 |
| 平成 19 年度 | 区職員が管理組合に出向いて相談等に応じる「出前講座」を開始 |
| 平成 22 年度 | マンション管理士による「マンション耐震化誘導専門家派遣」を実施 |
| 平成 25 年度 | 東京都の「マンション啓発隊」による個別訪問を実施 |
| 平成 26 年度 | 建築士事務所協会江戸川支部との合同による個別訪問を開始 |

○住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

- 平成 27 年度以降、耐震化率の目標達成に向けて、旧耐震基準で建築された分譲マンションについて、次の取り組みを積極的に実施した。
 - 耐震診断を実施していないマンション管理組合及び耐震診断実施後に改修工事に至っていないマンション管理組合に対する戸別訪問による働きかけ
 - 耐震アドバイザー派遣や耐震助成の継続による耐震化支援

| | |
|------|--|
| 区域 | 区内全域を緊急重点区域として指定 |
| 対象 | 分譲マンション 30 組合 (3,488 戸) ※耐震アドバイザー派遣による訪問を含む |
| 期間 | 平成 21 年度～平成 27 年度 |
| 取り組み | • 対象分譲マンションへの訪問 |

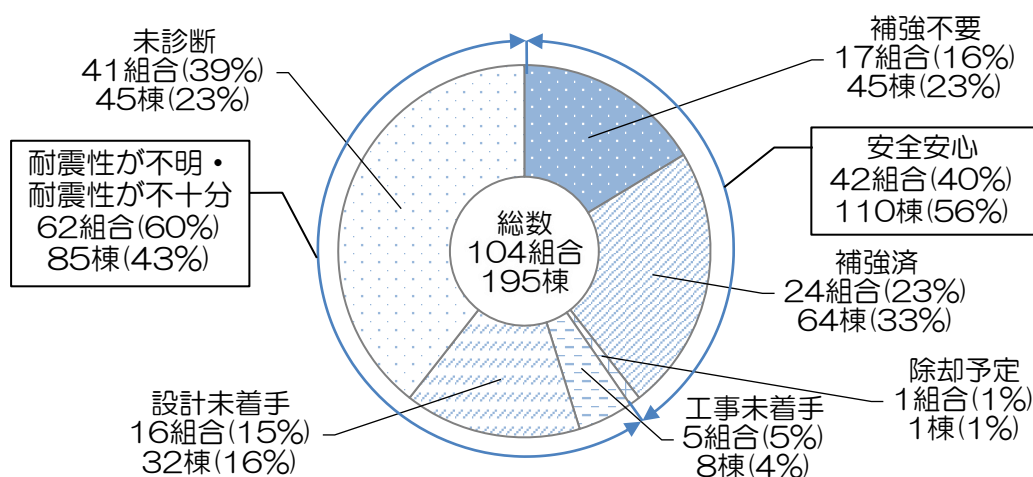
| | |
|------|-----------------------------|
| 区域 | 区内全域を緊急重点区域として指定 |
| 対象 | 分譲マンション 30 組合 (2,644 戸) |
| 期間 | 平成 28 年度～平成 32 年度 (令和 2 年度) |
| 取り組み | • 対象分譲マンションへの訪問 |

- アクションプログラムに基づく加算措置により、698 戸が耐震改修工事を実施した。

〔現状〕

- 昭和 56 年 5 月以前の旧耐震基準で建てられた分譲マンションは、管理組合 104 組合（195 棟）である。
- 区分所有者間の合意形成が難しいとされる中で、耐震化の普及啓発を継続して促してきた結果、これまで 63 組合（150 棟）が耐震診断を実施し、24 組合（64 棟）が耐震改修工事を実施した。
- その結果、42 組合（110 棟）で安全安心が確保され、取り組みが必要な分譲マンションは 62 組合（85 棟）となった。

■ 耐震改修等の実績（令和元年度末時点）



※住宅課調べ

〔課題〕

- 分譲マンションは、耐震診断未実施が 41 組合、診断を終えているものの耐震改修等が進んでいないものが 21 組合ある。このため、まずは耐震診断・耐震改修設計・耐震改修工事助成の活用を管理組合等に働きかけるとともに、相談体制や支援の強化を図る必要がある。
- 分譲マンションに対して耐震化の促進に関する情報提供を定期的を実施し、管理組合等における耐震化へ向けた合意形成づくりを支援する必要がある。
- 資金面に課題がある管理組合等に対しては、アンケートやヒアリングを通じて耐震化の進捗状況を把握するとともに、区の耐震助成制度の周知、東京都や独立行政法人住宅金融支援機構が実施する支援制度や融資制度の周知並びに耐震改修促進税制の周知を行い、耐震化への誘導を図る必要がある。

(4) 民間賃貸住宅

〔これまでの取り組み〕

○耐震コンサルタント派遣、精密診断・耐震改修設計、耐震改修工事助成制度

- ・平成 25 年度 木造賃貸住宅（借家・アパート）を対象に耐震コンサルタント派遣、精密診断・耐震改修設計、耐震改修工事の助成を開始
- ・平成 30 年度 老朽木造住宅除却助成を開始
助成率 50%、上限額 50 万円

○非木造賃貸住宅所有者アンケート

- ・令和 2 年度 非木造賃貸住宅の所有者を対象にアンケート調査を実施

■ アンケート調査の概要

| | |
|-------|--|
| 目 的 | 旧耐震基準で建てられた非木造賃貸住宅所有者の耐震診断、耐震改修工事等への考え方を把握し、今後の施策を推進するための基礎資料とする |
| 対 象 者 | 区内に立地する昭和 56 年 5 月以前に建築された非木造賃貸住宅所有者（登記簿より抽出、区外居住者を含む） |
| 実施方法 | 郵送配布/回収 発送：令和 2 年 9 月 29 日、回答期限：同年 10 月 16 日 お礼状兼催促状を 10 月 7 日発送 |
| 回 収 率 | 44.9%（配布 432 件、回収 194 件） |

〔現状〕

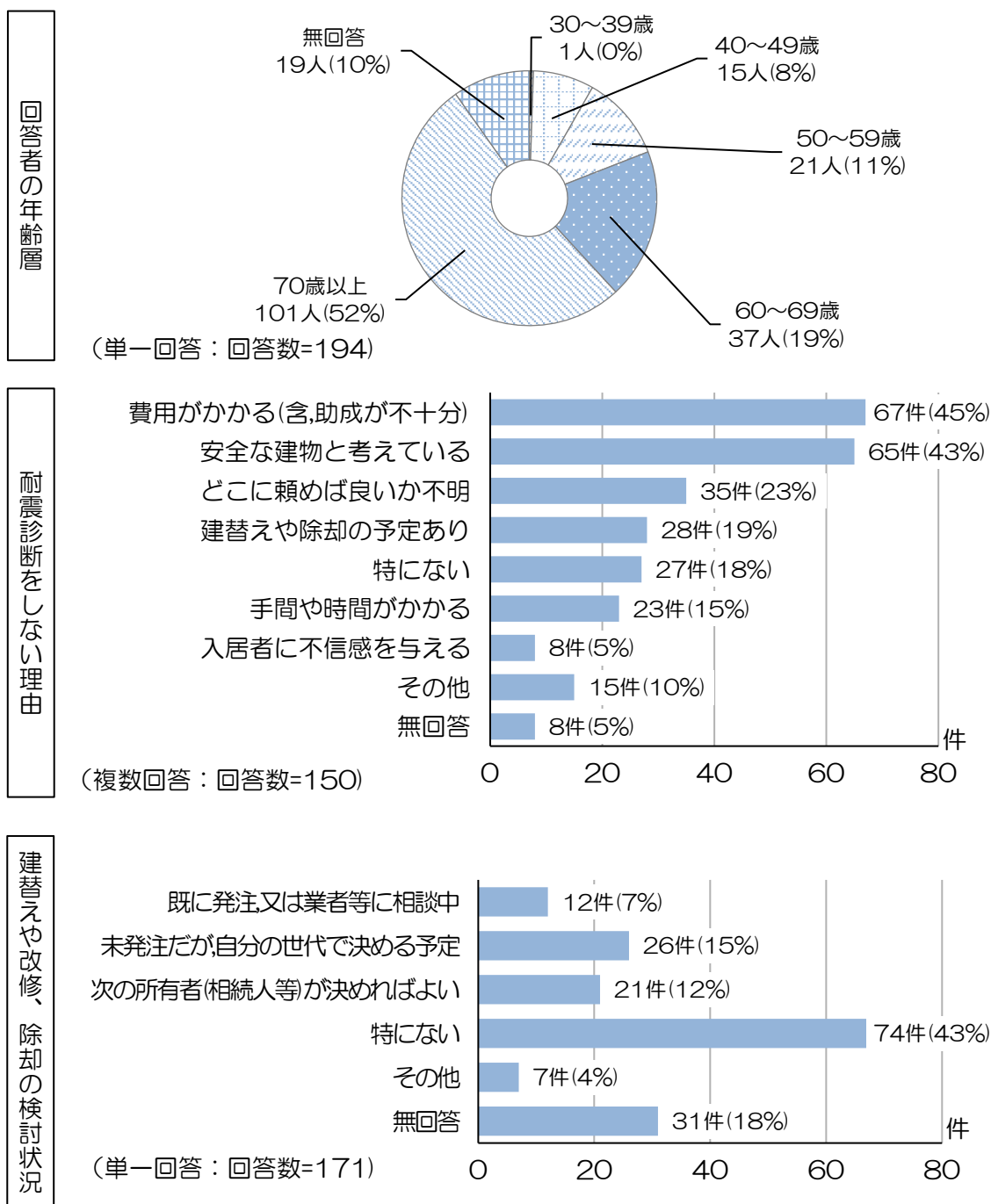
○木造賃貸住宅（借家・アパート）

- ・令和元年度末までに、耐震コンサルタント派遣を受けた木造賃貸住宅は 53 件あり、うち 15 件（28%）が耐震改修工事を実施、11 件（21%）が除却をしている。

○非木造賃貸住宅

- ・昭和 56 年 5 月以前の旧耐震基準で建てられた非木造賃貸住宅と推定される約 400 棟の所有者を対象に、耐震化等の状況を把握するための調査を実施した。
- ・回答者（所有者）のうち 101 人（52%）は 70 歳以上であり、高齢化率が高い。
- ・耐震診断をしない理由としては「費用がかかる」が 67 件（45%）、「安全な建物と考えている」が 65 件（43%）となっており、経済的負担が重いと感じていることや耐震化の必要性の意識が低いことがわかる。
- ・建替えや改修、除却の検討状況では「特にない」が 74 件（43%）であり、建替え等を含め耐震化を検討していない回答者が半数近くいる。

■ アンケート調査の主な結果



【課題】

- 木造賃貸住宅（借家・アパート）は、戸建て住宅や非木造賃貸住宅のアンケートと同様に、耐震改修等を実施していくための課題として「所有者の高齢化」「資金難」が考えられる。引き続き、相談会や啓発活動を通して、助成制度の周知と活用を促していく必要がある。
- 非木造賃貸住宅の耐震化が進まない背景には、「費用がかかる」に次いで「安全な建物と考えている」ことが上位であり、耐震化の意識を高める必要がある。

(5) 公的住宅

〔これまでの取り組み〕

- ・公的住宅においては、それぞれの住宅管理者が計画に基づき、耐震診断を実施しており、全ての住棟において診断は完了している。
- ・耐震改修工事や建替え、除却も計画的に順次進められてきており、耐震化率は向上してきている。

〔現状〕

○区営住宅

- ・区営住宅 65 戸（4 棟）のうち、18 戸（2 棟）は新耐震基準の建築物である。残る 47 戸（2 棟）のうち、12 戸（1 棟）は平成 21 年度に実施した耐震診断により耐震性を満たすことが分かった。また、35 戸（1 棟）は平成 21 年度に耐震改修工事を実施した。
- ・この結果、全 65 戸（100%）が平成 21 年度に耐震化率 100%を達成している。

○都営住宅

- ・東京都は「都営住宅耐震化整備プログラム」（平成 24 年 7 月策定）に基づき、旧耐震基準の住宅について、耐震診断及び耐震改修・建替えを計画的に実施してきており、区内約 12,700 戸のうち約 7,400 戸が新耐震基準により建設、約 1,500 戸が耐震診断の結果、補強不要、また約 3,300 戸が補強済みとなっている。
- ・残る約 500 戸が耐震診断により耐震性が不十分と診断されているが、令和 2 年 12 月改定の同プログラムにおいて、令和 7 年度までに耐震化率を 100%とすることを目標としている。

○東京都住宅供給公社（公社一般賃貸住宅）

- ・区内の公社一般賃貸住宅は約 8,500 戸あり、「公社賃貸住宅耐震化整備プログラム」（平成 20 年 3 月策定）により、旧耐震基準で建てられた約 4,700 戸すべての住宅において、平成 24 年度までに耐震化を実施済みである。

○都市再生機構（UR 賃貸住宅）

- ・都市再生機構の賃貸住宅は、耐震化の必要な住宅について、耐震改修・建替えを計画的に実施してきており、区内約 5,100 戸のうち約 2,800 戸が新耐震基準により建設、約 2,150 戸が耐震診断により改修不要となっている。
- ・約 150 戸が耐震診断により要改修と診断されており、今後の改修が予定されている。

■ 耐震化の状況

| 区分 | 年度 | | | | |
|----------|-----|------|------|-----|-----|
| | H18 | H21 | H24 | H27 | R1 |
| 区営住宅 | 28% | 100% | | | |
| 都営住宅 | 54% | | | 81% | 96% |
| 公社一般賃貸住宅 | | 75% | 100% | | |
| UR賃貸住宅 | | | | 97% | 97% |

【課題】

- 住宅管理者の定める各整備プログラム等により耐震化が進められており、都営住宅で約500戸（4%）、UR住宅で150戸（3%）が耐震改修工事が必要となっている。
- それぞれの住宅管理者が計画に基づき、耐震改修工事や建替え、除却を実施するよう、住宅管理者に耐震化促進を働きかけていく必要がある。

2. 緊急輸送道路沿道建築物

(1) 特定緊急輸送道路沿道建築物

〔これまでの取り組み〕

○耐震アドバイザー派遣、耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事等助成制度

- 平成 20 年度から、耐震アドバイザー派遣を開始。専門家（建築士）を無料で派遣し、耐震診断等に関する助言等を行っている。また、耐震改修設計、耐震改修工事の助成を開始した。
- 平成 23 年度からは、耐震診断の助成率を実質 10/10（全額助成：所有者負担なし）に拡充し、診断費用の負担軽減を行った。
- 平成 24 年度から、建替工事及び除却工事を助成対象に追加した。
- 平成 26 年度から、耐震診断において図面がない場合における図面復元費用を加算し、耐震診断が確実に実施できるよう助成制度の拡充を図った。
- 主な変遷は次のとおり。

| 年度 | 助成内容 |
|----------|---|
| 平成 20 年度 | 耐震アドバイザー派遣を開始 専門家（建築士）を無料で派遣し、耐震診断等に関する助言等を行う 耐震改修設計、耐震改修工事の助成を開始 |
| 平成 23 年度 | 耐震診断の助成率を実質 10/10（全額助成：所有者負担なし）に拡充 |
| 平成 24 年度 | 建替工事及び除却工事を助成対象に追加 |
| 平成 26 年度 | 耐震診断において図面がない場合における図面復元費用を加算 |

○耐震アドバイザー・個別訪問の実施

- 建築物所有者の求めに応じ、平成 29 年度と平成 30 年度に、耐震アドバイザー派遣を 2 件実施した。
- 平成 26 年度以降、耐震化への啓発、誘導を目的とした個別訪問を耐震改修工事を実施しない建築物所有者を対象に 3 件実施した。

○耐震化の普及啓発の取り組み

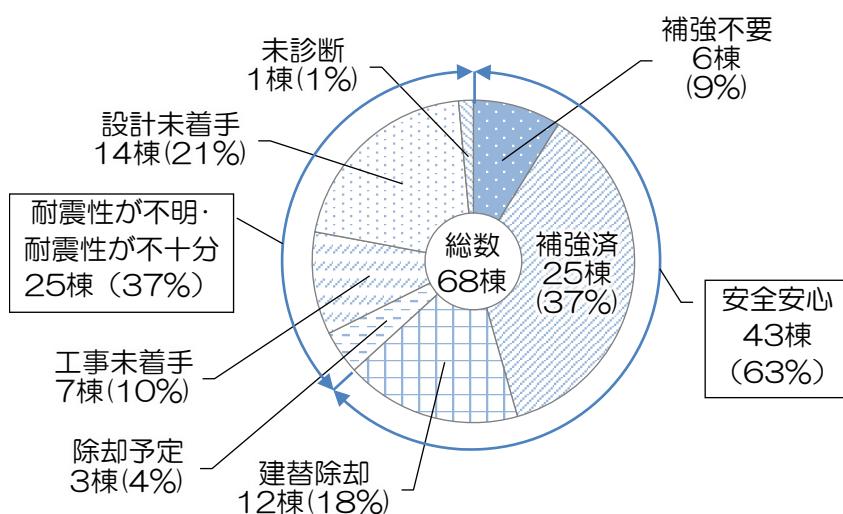
- 特定緊急輸送道路沿道建築物は特に重要な緊急輸送道路であるため、平成 23 年度～24 年度には、耐震診断を実施していない建築物所有者に対して、東京都と連携による個別訪問を実施し、耐震診断の実施要請を行うとともに耐震助成制度の説明及び周知を行った。

〔現状〕

- 震災時に消防活動や支援物資の輸送、復旧・復興の交通軸となる防災上重要な道路を確保することは極めて重要である。このため、東京都が緊急輸送道路を指定し、建築物の倒壊により道路閉塞を起こさないよう、沿道建築物の耐震化を促進している。

- 東京都は平成 23 年に「東京都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（以下、「耐震化推進条例」という）」を制定し、緊急輸送道路のうち特に重要な道路を特定緊急輸送道路として指定し、その沿道建築物に耐震診断の実施を義務付けた。特定緊急輸送道路の沿道で高さが道路幅員の概ね 1/2 を超える建築物で、昭和 56 年 5 月以前の旧耐震基準で建てられた建築物は 68 棟（令和元年度末）である。
- 区では、耐震化推進条例による耐震診断の義務化を受けて、東京都及び建築士事務所協会江戸川支部との連携による個別訪問等を実施し、耐震診断等の実施を積極的に働きかけてきた。また、建築物所有者の耐震化に要する費用負担軽減のため、助成制度の拡充を重ねてきた。
- その結果、これまでに 67 棟が耐震診断を実施し、うち 6 棟が補強不要、25 棟が耐震改修工事を実施し、15 棟が建替・除却（予定を含む）を行った結果、総棟数 437 棟のうち 412 棟が耐震性を満たし、耐震化率は令和元年度末で 94%まで引き上げることができた。

■ 耐震改修等の実績（令和元年度末時点）



※住宅課調べ

■ 耐震化の状況（令和元年度末時点）（ ）内は平成 18 年度末時点、単位：棟

| 対象建築物 | 建築物棟数 | | 総棟数 a+b=c | 耐震性の有無別棟数 | | 耐震化率 d/c |
|---------------|------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| | 昭和 56 年以前 | 昭和 57 年以降 | | 耐震性を満たすd | 耐震性が不十分 | |
| 特定緊急輸送道路沿道建築物 | 56 (65) | 381 (288) | 437 (353) | 412 (288) | 25 (65) | 94% (82%) |

※住宅課調べ

※特定緊急輸送道路沿道建築物：特定緊急輸送道路沿道において、高さが道路幅員の概ね 1/2 を超える建築物であり、東京都による対象建築物抽出結果から算出。

〔課題〕

- 上記円グラフ「耐震改修等の実績（令和元年度末時点）」によれば、特定緊急輸送道路沿道建築物は、概ね耐震診断を実施済みである。しかし、耐震性が不十分な建築物 25 棟のうち、未診断の建築物が 1 棟、診断を終えているものの耐震改修工事等を実施していない建築物が 21 棟存在しているため、所有者や管理組合等への積極的な働きかけを行い、相談体制の強化を図る必要がある。
- 特に、蔵前橋通りの一部の区間到達率は 60%以上～80%未満（P.31 参照）となっている箇所があり、特定緊急輸送道路沿道建築物の早期耐震化が必要である。

(2) 一般緊急輸送道路沿道建築物

〔これまでの取り組み〕

○耐震アドバイザー派遣、耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事助成制度

- 平成 20 年度から、耐震アドバイザー派遣を開始。専門家（建築士）を無料で派遣し、耐震診断等に関する助言等を行っている。また、耐震改修設計、耐震改修工事の助成を開始した。
- 平成 23 年度からは、耐震診断の助成率を実質 4/5 に拡充し、診断費用の負担軽減を行った。
- 平成 26 年度から、耐震診断において図面がない場合における図面復元費用を加算し、耐震診断が確実に実施できるよう助成制度の拡充を図った。
- 主な変遷は次のとおり。

| 年度 | 助成内容 |
|----------|---|
| 平成 20 年度 | 耐震アドバイザー派遣を開始 専門家（建築士）を無料で派遣し、耐震診断等に関する助言等を行う 耐震改修設計、耐震改修工事の助成を開始 |
| 平成 23 年度 | 耐震診断の助成率を 4/5 に拡充 |
| 平成 26 年度 | 耐震診断において図面がない場合における図面復元費用を加算 |

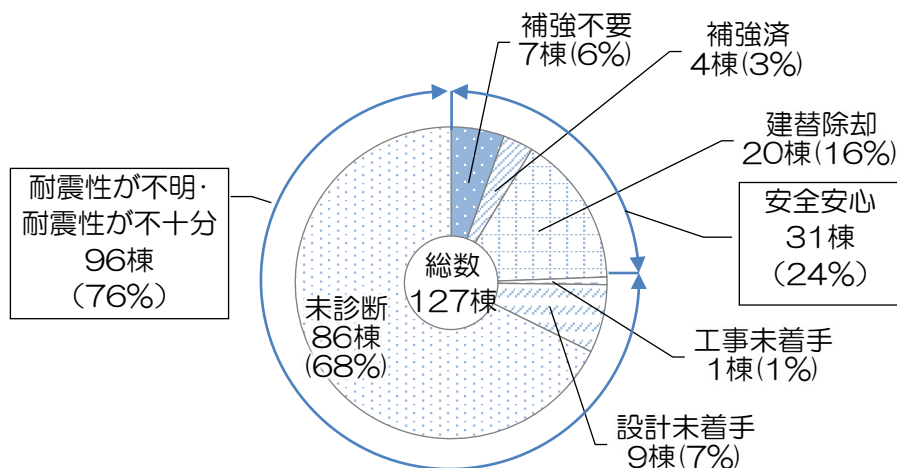
○耐震アドバイザー・個別訪問の実施

- 建築物所有者の求めに応じ、平成 28 年度と平成 29 年度に、耐震アドバイザー派遣を 6 件実施した。
- 一般緊急輸送道路沿道建築物の実態把握及び耐震アドバイザー派遣への誘導を目的として、平成 26 年度以降、54 件の個別訪問を実施した。
- 平成 28 年熊本地震、平成 30 年大阪府北部地震の発生をとらえ、耐震診断を行っていない所有者を対象に、平成 28 年度に 23 件、平成 30 年度に 15 件の個別訪問を実施した。

〔現状〕

- 一般緊急輸送道路の沿道で高さが道路幅員の概ね 1/2 を超える建築物で、昭和 56 年 5 月以前の旧耐震基準で建てられた建築物は 127 棟である。
- 区では、建築物所有者の耐震化に要する費用を助成するなど支援を行ってきており、これまでに 41 棟が耐震診断を実施し、うち 4 棟が耐震改修工事を実施し、20 棟が建替・除却を行っており、総数 620 棟のうち 524 棟が耐震性を満たし、耐震化率については令和元年度末で 85%となっている。

■ 耐震改修等の実績（令和元年度末時点）



※住宅課調べ

■ 耐震化の状況（令和元年度末時点）（ ）内は平成 18 年度末時点、単位：棟

| 対象建築物 | 建築物棟数 | | 総棟数 a+b=c | 耐震性の有無別棟数 | | 耐震化率 d/c |
|-------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|-------------|--------------|
| | 昭和 56 年 以前 | 昭和 57 年 以降 | | 耐震性を 満たす d | 耐震性が 不十分 | |
| 一般緊急輸送道路 沿道建築物 | 107 (133) | 513 (606) | 620 (739) | 524 (606) | 96 (133) | 85% (82%) |

※住宅課調べ

※一般緊急輸送道路沿道建築物：一般緊急輸送道路沿道において、高さが道路幅員の概ね 1/2 を超える建築物として、建築確認申請台帳及び耐震助成実績、図上確認等から算出。

【課題】

- 一般緊急輸送道路沿道建築物は、旧耐震基準で建築された 127 棟のうち、耐震診断を実施していない建築物が 86 棟、診断を終えているものの耐震改修工事等を実施しない建築物が 10 棟存在している。
- 今後も引き続き、所有者や管理組合等に働きかけ、耐震化の意識を深め、実施に結び付けていく必要がある。

■ 緊急輸送道路の指定状況および到達率について

東京都は平成 23 年 4 月に「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」を施行した。特に耐震化を推進する必要がある路線を特定緊急輸送道路として区内の 9 路線（45.2 km）を指定し、平成 24 年 4 月から同条例に基づき、沿道建築物の耐震診断の義務付けを行った。一方で、国は平成 25 年 11 月に耐震改修促進法を改正し、法においても耐震診断を義務付ける建築物（要安全確認計画記載建築物）を定めた。

さらに、都ではこれまで耐震化率を指標として目標設定を行ってきたが、令和 2 年 3 月の東京都耐震改修促進計画（一部改定）において、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化と道路機能確保に係るシミュレーションを導入した。特定緊急輸送道路の通行機能を的確に表せる指標として区間到達率（P.50、P.51 参照）及び総合到達率（P.50、P.51 参照）を用いて、目標設定を行うこととしている。

なお、江戸川区では蔵前橋通りの一部及び千葉街道（東小松川交差点～区役所間）の区間到達率が比較的低くなっている。

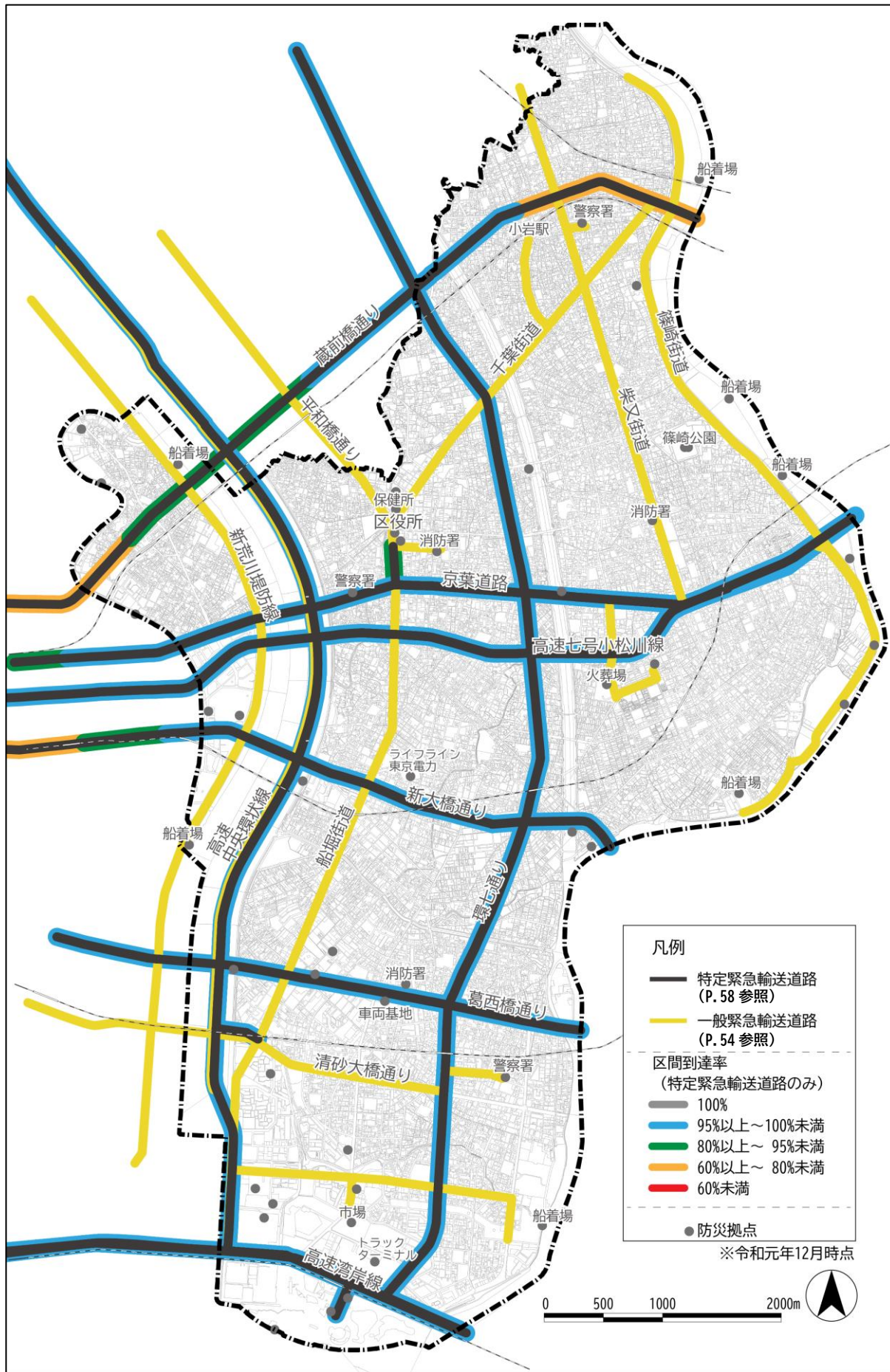
特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化と道路機能確保に係るシミュレーション

○目的

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断を義務付けた耐震化推進条例に基づく取組により、沿道建築物の耐震診断実施率が 97.7%（令和元年 12 月末時点）になり、路線ごとに建築物の位置と耐震性能がほぼ把握できた。

緊急輸送道路としての機能を確保するためには、任意の地点に到達できるようにすることが重要である。このため、特定緊急輸送道路全体を捉えた評価指標として、区間到達率及び総合到達率を導入し、シミュレーションにより算出した。

■ 緊急輸送道路の路線図と区間到達率



3. 区公共建築物

〔現状〕

- 区が管理する建築物は 525 棟で、うち 384 棟（73%）が旧耐震基準で建てられた建築物である。
- 耐震診断については、384 棟すべての診断を実施済みであり、うち 179 棟は耐震性を満たしていると判定されている。その他の 205 棟については、平成 22 年度までに耐震補強工事を実施済みである。
- この結果、525 棟（100%）すべての建築物で必要な耐震化を達成している。

■ 区公共建築物の耐震化の現状（平成 28 年 3 月時点）

| 施設区分 | 区公共施設棟数（単位：棟） | | | | | 耐震化率 |
|----------------------|---------------|-----------|------|-----------|-----|------|
| | 総数 | 昭和 56 年以前 | | 昭和 57 年以降 | | |
| | | 総数 | 診断済 | | | |
| | | | 補強不要 | 補強済 | | |
| 総数 | 525 | 384 | 179 | 205 | 141 | 100% |
| 幼稚園 | 9 | 9 | 9 | 0 | 0 | 100% |
| 小学校 | 257 | 222 | 105 | 117 | 35 | 100% |
| 中学校 | 136 | 102 | 30 | 72 | 34 | 100% |
| 図書館 | 7 | 3 | 2 | 1 | 4 | 100% |
| スポーツ・文化 コミュニティ施設等 | 45 | 14 | 8 | 6 | 31 | 100% |
| 庁舎 | 7 | 4 | 1 | 3 | 3 | 100% |
| 共育プラザ | 6 | 6 | 4 | 2 | 0 | 100% |
| 保育園 | 32 | 18 | 14 | 4 | 14 | 100% |
| 福祉施設 | 15 | 4 | 4 | 0 | 11 | 100% |
| 健康サポートセンター | 7 | 1 | 1 | 0 | 6 | 100% |
| 清掃事務所 | 4 | 1 | 1 | 0 | 3 | 100% |

※複合施設は主たる施設で集計している

4. 民間特定建築物

〔これまでの取り組み〕

○耐震アドバイザー派遣、耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事助成制度

- ・本区では、特に子どもの安全を守るため、私立の保育所・幼稚園を対象として、耐震アドバイザー派遣、耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事の助成制度の周知を図り、耐震化への誘導を行ってきた。

〔現状〕

- 昭和 56 年 5 月以前の旧耐震基準で建てられた建築物は、平成 18 年度において 333 棟であったが、現在は 267 棟となっている。所管行政庁や関係団体の働きかけによる建築物所有者の主体的な取り組みにより、耐震化が進捗し、耐震改修が実施されるなど、176 棟が耐震性を満たしていると推計される。その結果、令和元年度末においては、総数が 2,290 棟のうち、2,199 棟が必要な耐震性を満たしていると見込まれる。
- また、国は平成 25 年耐震改修促進法の改正により、病院・店舗・老人ホーム等で大規模なものを「要緊急安全確認大規模建築物」として指定している。区内においては 15 棟が該当し、すべて耐震診断を実施済みである。

■ 耐震化の現状（令和元年度末時点）

単位：棟

| 対象建築物 | 建築物棟数 | | 総棟数 a+b=c | 耐震性の有無別棟数 | | 耐震化率 d/c |
|-------------|---------------|------------------|------------------|------------------|-------------|--------------|
| | 昭和 56 年 以前 | 昭和 57 年 以降 | | 耐震性を 満たす d | 耐震性が 不十分 | |
| 民間特定 建築物 | 267 (333) | 2,023 (1,980) | 2,290 (2,313) | 2,199 (2,125) | 91 (188) | 96% (92%) |

※住宅課調べ：（ ）内は平成 18 年度末時点

※建築基準法第 12 条第 1 項の「特定建築物等定期調査報告」等から集計。耐震診断が未実施のものは、国の耐震化率の推計方法に準じて算定している。

〔課題〕

- ・利用者がいる中での改修工事を行う負担等を把握したうえで、建築物所有者の主体的な取り組みを促すよう、建築・住宅の専門家等の団体、行政機関などと連携する必要がある。

5. 組積造の塀

〔これまでの取り組み〕

- 平成 23 年度から、地震による倒壊被害を防止するため、道路に面しているブロック塀等を撤去及びその撤去に伴う生け垣、フェンス等を設置する所有者等を対象に、工事費用の一部を助成している。
- 平成 30 年 6 月の大阪府北部を震源とする地震を受け、助成内容（対象となる道路や助成金額等）を拡充した。

○ブロック塀等撤去費助成制度

- 主な変遷は次のとおり。

| 年度 | 助成内容 |
|----------|--|
| 平成 23 年度 | 小中学校の通学路沿道を対象に、ブロック塀等の撤去費助成開始 |
| 平成 30 年度 | 対象を区内の全道路に拡大 1mあたりの助成単価を 1.6 万円から 2.5 万円に拡充 |

■ 組積造の塀等撤去の実績（令和元年度末時点）

| | ～平成 30 年度 | 令和元年度 |
|------|-----------|----------|
| 助成件数 | 57 件 | 64 件 |
| 助成延長 | 787.5m | 1,046.0m |

※土木部資料

○地区計画による制限

- 地区計画ではそれぞれの地区の定めにより、区が管理している道路に面して設ける垣又は柵の構造を、生け垣又はネットフェンスに緑化したもの等としている。

○区施設のブロック塀対応

- 平成 30 年に発生した大阪府北部地震を受け、道路に面しているブロック塀 62 か所について、安全性を確認する調査を実施した。

〔現状〕

- 首都直下地震による東京の被害想定によると、ブロック塀等の倒壊によって、負傷者等の人的被害の発生が想定されている。また、平成 30 年に発生した大阪府北部地震においては、ブロック塀が倒壊し犠牲者が出る事故が発生した。
- 令和元年度までに、区のブロック塀等撤去費助成制度を活用し、倒壊の恐れのあるブロック塀撤去及びその撤去に伴うフェンス等設置を行った延長は 1,833.5m である。
- また、ブロック塀の所有者に対して、建築確認申請時等の機会をとらえ、生け垣やフェンス等に取り替えるよう働きかけている。
- 耐震改修促進法第 7 条第 1 項に定める耐震診断義務付けとなる組積造の塀は確認されていない。
- 区施設において、通行人等に危険が及びおそれのある道路に面したブロック塀は、対策が終了している。

〔課題〕

- 倒壊が懸念される組積造の塀は、いまだ道路沿いに残っており、特に歩行者への被害が懸念される。このため、区の助成制度を活用するよう働きかけ、危険な塀の除却及び安全な塀への建替えを促進していく必要がある。
- 建築物の耐震化と組積造の塀の解消は、物件所有者が重複する場合などが多分に考えられるため、庁内の情報共有や連携を図っていく必要がある。

6. 安全対策等の関連施策

〔これまでの取り組みと現状〕

○ 建築物の落下防止対策

①窓ガラスや外壁タイルの落下防止対策

- 平成 17 年3月に発生した福岡県西方沖地震において、市街地にあるビルの窓ガラスが割れ、道路上に大量に落下する事態が発生した。窓ガラスにおいては、昭和 54 年以前に着工されたものの一部で地震時の変形に追従しない固定方法となっている等、取付け方法によっては落下の恐れがあるとされている。
- 平成 17 年6月に都内のオフィスビルにおいて、外壁タイルの落下による負傷事故が発生した。外壁に使われるタイルは劣化等により落下の恐れがあるとされている。
- 地震が発生した際にガラスやタイルなど外壁が落下する恐れのある建築物の所有者に対し、建築基準法に基づく定期報告などの機会を利用して、指導や助言を行っている。

②天井部材の落下防止対策

- 東日本大震災では、天井部材の落下、特に吊り天井の落下事故が広域にわたって発生、多くの人命を奪う結果となった。
- そのため、大規模空間を有する建築物の所有者に対し、建築基準法に基づく定期報告などの機会を利用して、指導や助言を行っている。
- 区では、区公共建築物の特定天井について平成 28 年度から脱落防止対策の工事を進めている。

○ エレベータの閉じ込め防止対策

- 平成 17 年7月に発生した千葉県北西部地震では、首都圏の多くの建築物でエレベータが緊急停止した。この際、利用者が長時間にわたり閉じ込められるなどの事故が発生した。防止対策として、機器の耐震性強化や地震時管制運転装置等があり、定期報告等の機会を利用して、所有者等に設置の指導や助言を行っている。

○ 液状化対策

- 平成 24 年に改訂された液状化予測図（P.36 参照）に示されるとおり、本区では多くの地域で「液状化の可能性ある」とされており、東日本大震災では一部の地区において実際に液状化による被害が発生した。
- 液状化に備えるためには、建築物所有者等が敷地の状況を把握し、事前に対策を講じておくことが重要であり、区では、東京都土木技術支援・人材育成センターが公表している「東京の液状化予測図」や東京都都市整備局のホームページ「建物における液状化対策ポータルサイト」で公表する「液状化による建物被害に備えるための手引き」などを案内している。

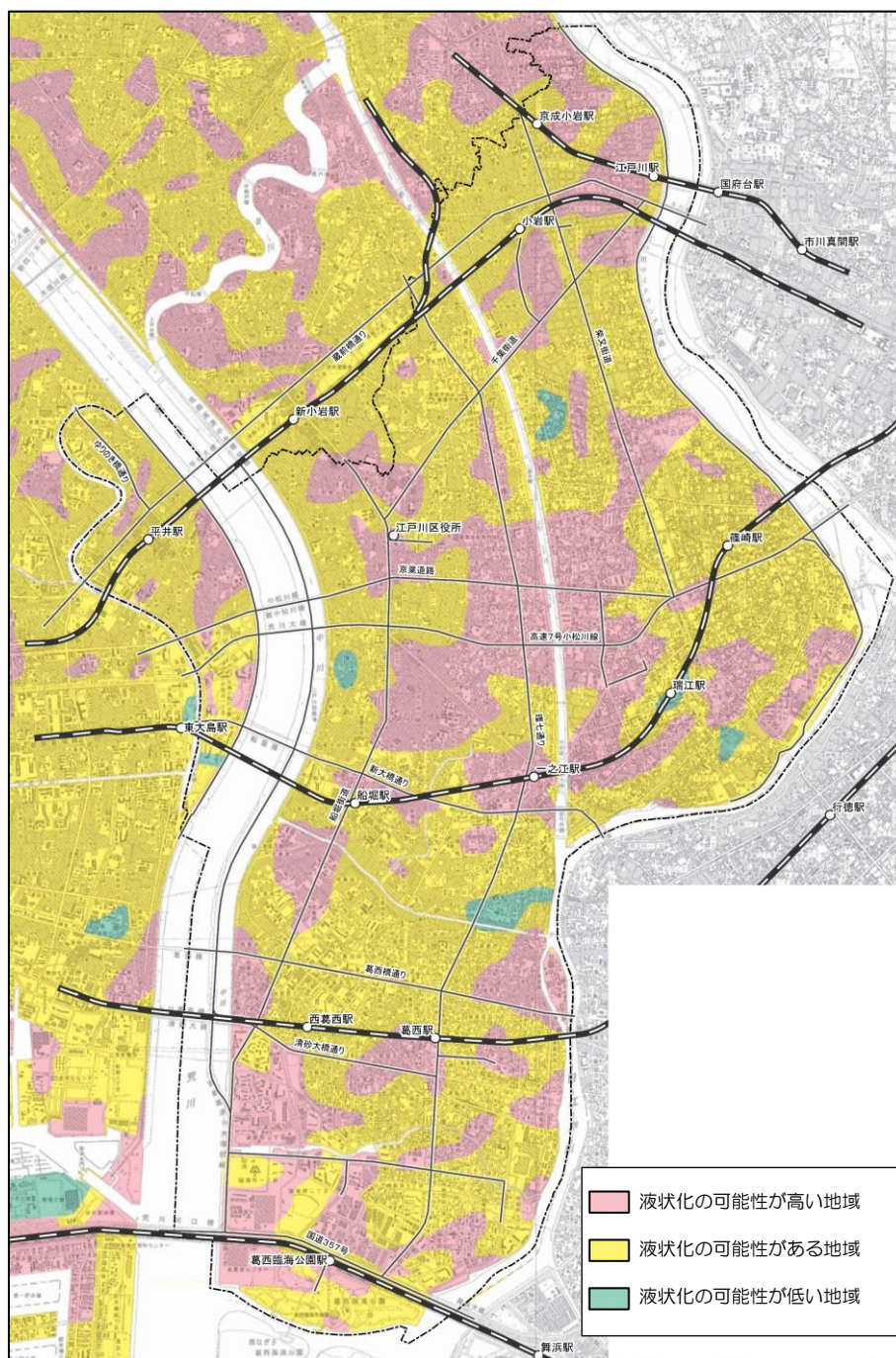
○ 家具転倒防止等の推進

- 地震時においては、屋内の家具等の転倒による負傷者が多数予想され、家具転倒防止対策は、建築物の耐震化と並んで負傷者を減らす対策として重要である。
- 平成 17 年度から区は、熟年者住まいボランティア推進協議会（区内の建築組合で構成）と連携し、熟年者・障害者のみの世帯に対して行う家具の転倒防止ボランティアに金具を支給するなどの支援をしており、令和元年度末までの実績は 1,000 件以上（P.36 参照）となる。
- また、防災講演会や防災訓練等において家具転倒防止対策の重要性を周知している。

〔課題〕

- 建築物における安全対策は、所有者の主体的な取り組みが重要になってくることから、所有者に対して情報提供や意識啓発、必要に応じた指導・助言等を行っていく必要がある。

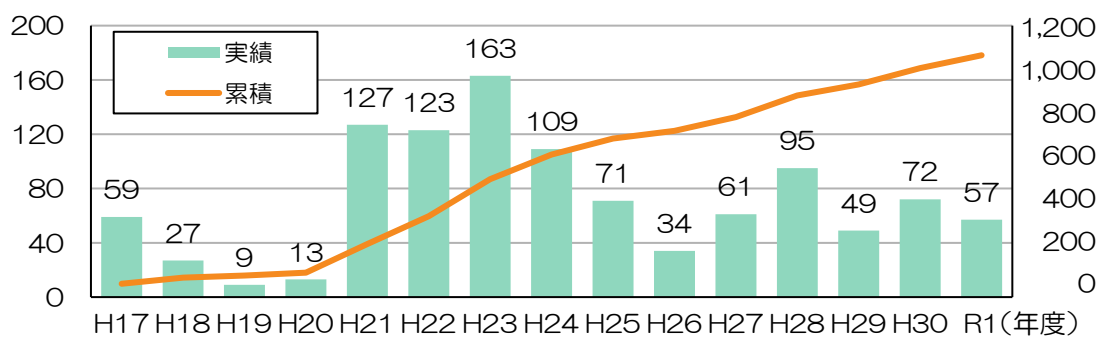
■ 液状化予測図



※出典：東京都 東京の液状化予測図（平成 24 年度改訂版）

■ 家具転倒防止金具取付ボランティア施工実施件数

単位：件



第4章 今後の建築物耐震化促進の取り組み

1. 住宅

〔目標〕

- 約 1.3 万戸の住宅は耐震性が不十分であると推計されるが、令和7年度末までの5年間で耐震性が不十分な住宅が概ね解消されることを目指す。

■ 耐震化率の目標

| 対象建築物 | 平成 18 年度末 実績 | 平成 27 年度末 実績 | 令和 3 年 2 月末 | 令和 7 年度末 目標 |
|-------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| 住宅 | 82% | 93% | 97% | 概ね解消 |
| 木造 | 68% | 86% | 94% | 概ね解消 |
| 非木造 | 90% | 97% | 99% | 概ね解消 |

(1) 戸建て住宅

〔今後の取り組み〕

- 戸建て住宅の所有者の主体的な取り組みを促すため、平成 28 年度に策定した住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの改定を行い、所有者に積極的な働きかけを行う。

| 重点的な取り組み | 内容 |
|--|--|
| 耐震コンサルタント派遣、精密診断、耐震改修設計、耐震改修工事、除却助成制度の継続 | ● 木造住宅の除却が対象となって以降、再び助成制度利用者が増加していることを踏まえ、引き続き耐震コンサルタント派遣及び助成制度による耐震化率向上を取り組みの柱とする。 |
| 木造住宅密集地域における耐震化の促進 | ● 木造住宅が密集する地域等において、GIS等を活用することによりピンポイントでの戸別訪問を実施し、耐震コンサルタント派遣の申し込みや耐震相談会への参加を積極的に誘導していく。 ● 不燃化施策と連携しながら、耐震性が不十分な住宅の除却、準耐火建築物等以上へ建替え、防火改修と合わせた耐震改修を促進していく。 |
| 所有者課題に対応した、相談体制の拡充 | ● 所有者の高齢化や資金難の課題に対し、耐震改修、住み替え支援、ファイナンシャルプランの計画に関し、幅広い専門家による相談体制の整備を進める。 |
| 減災への取り組み | ● 新耐震木造住宅について、条件によっては倒壊・大破の可能性が指摘されていることから、耐震コンサルタント派遣等を通じて、耐震性を検証し、必要に応じた対策の検討を進めていく。 ● 他自治体で導入されている段階的な耐震化の手法や新たな耐震改修技術等の動向を把握しつつ、本区に適した取り組みを検討していく。 |

- 耐震改修事業者等の技術力向上を図り、一層効果的な耐震改修工事を実施できるよう、耐震改修事業者間の情報共有の機会を提供していく。

- その他、耐震相談会、ダイレクトメール、聞き取り調査、防災訓練等への参加、広報等による普及啓発を引き続き実施していく。

(2) 分譲マンション

〔今後の取り組み〕

| 重点的な取り組み | 内容 |
|--------------------------------------|--|
| 耐震アドバイザー派遣、耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事助成制度の継続 | <ul style="list-style-type: none"> • 耐震アドバイザー派遣や耐震助成を継続し、管理組合による分譲マンションの耐震診断を支援していくとともに、診断を終えているものの耐震改修等を実施しないマンション管理組合に向けて、引き続き耐震改修工事等を促していく。特に、令和2年度より制度化されたマンションの管理状況届出制度を活用し、効果的・集中的に支援を展開していく。 |
| 個別訪問による働きかけ | <ul style="list-style-type: none"> • 耐震診断を実施していない管理組合に対しては、個別訪問による働きかけを継続し、耐震化を促すとともに、合意形成に繋げていく。また、耐震診断を実施した後、耐震改修工事を実施していない管理組合に対しては、現状の確認等を行うとともに耐震化の重要性を説明するなど、個別訪問による働きかけを行う。 |
| マンション建替えの支援 | <ul style="list-style-type: none"> • マンションにおける適正管理への助言、指導等を通して、マンションの建替えを含めた相談体制の整備を進める。 |

- その他、パンフレットやチラシ配布等による普及啓発を引き続き実施していく。

(3) 民間賃貸住宅

〔今後の取り組み〕

| 重点的な取り組み | 内容 |
|--------------|---|
| 非木造賃貸住宅の状況確認 | <ul style="list-style-type: none"> • 非木造賃貸住宅の耐震化は所有者自身の意識啓発をはじめとした取り組みが重要なため、耐震アドバイザー派遣や相談会等により状況を確認し、必要に応じた対策の検討を進めていく。 |

(4) 公的住宅

〔今後の取り組み〕

- 引き続き、それぞれの住宅管理者が計画に基づき、耐震改修工事や建替え、除却を進め、耐震化率の向上を図っていく。

2. 緊急輸送道路沿道建築物

〔目標〕

- 災害時に円滑な避難や救助・消防活動を行うことができるよう、令和7年度末までに、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率については100%、一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率については90%とすることを目標とする。

■ 耐震化率の目標

| 対象建築物 | 平成18年度末実績 | 平成27年度末実績 | 令和2年度末見込み | 令和7年度末目標 |
|---------------|-----------|-----------|-----------|----------|
| 特定緊急輸送道路沿道建築物 | 82% | 91% | 94% | 100% |
| 一般緊急輸送道路沿道建築物 | 82% | 85% | 85% | 90% |

(1) 特定緊急輸送道路沿道建築物

〔今後の取り組み〕

| 重点的な取り組み | 内容 |
|----------------------------------|---|
| 耐震アドバイザー派遣、耐震改修設計、耐震改修工事等助成制度の継続 | <ul style="list-style-type: none"> ● 診断を終えているものの耐震改修工事等を実施していない建築物に向けて、引き続き耐震改修工事等を促していく。 |
| 個別訪問による働きかけ | <ul style="list-style-type: none"> ● 耐震診断を実施した後、耐震改修設計及び耐震改修工事を実施していない建築物所有者に対して、緊急輸送道路の重要性や沿道建築物の耐震化の必要性を認識してもらえよう、個別訪問を行い、耐震化の取り組みを働きかけていく。 ● 指導や助言、指示等に関する都の取り組みを参考に、更なる耐震化を進めていく。 |
| 耐震診断結果の公表 | <ul style="list-style-type: none"> ● 建築物所有者から報告を受けた耐震診断の結果については、耐震改修促進法に基づき耐震診断結果を公表し、区民へ情報提供を行う。 |

(2) 一般緊急輸送道路沿道建築物

〔今後の取り組み〕

| 重点的な取り組み | 内容 |
|--------------------------------------|--|
| 耐震アドバイザー派遣、耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事助成制度の継続 | <ul style="list-style-type: none"> ● 今後とも耐震アドバイザー派遣や耐震助成を継続し、建築物の耐震診断を支援していくとともに、診断を終えているものの耐震改修工事等を実施していない建築物に向けて、耐震改修工事等を促していく。 |
| 個別訪問による働きかけ | <ul style="list-style-type: none"> ● 耐震診断を実施していない建築物所有者に対して、建築士事務所協会江戸川支部（江戸川建築設計協同組合）と連携した個別訪問を実施し、耐震化の必要性や助成制度の周知等を行っていく。 |

- 一般緊急輸送道路の機能向上のため、沿道建築物の耐震化施策について東京都と意見交換を行うとともに、除却助成制度の導入とその効果について研究していく。
- その他、パンフレットやチラシ配布等による普及啓発を引き続き実施していく。

3. 民間特定建築物

〔目標〕

- 更なる耐震化の推進のため、耐震性が不十分と見込まれる約 90 棟の耐震化が図れるよう誘導を行い、令和 7 年度末までに耐震化率 98%を目指す。

■ 耐震化率の目標

| 対象建築物 | 平成18年度末実績 | 平成27年度末実績 | 令和2年度末見込み | 令和7年度末目標 |
|---------|-----------|-----------|-----------|----------|
| 民間特定建築物 | 92% | 96% | 96% | 98% |

〔今後の取り組み〕

○耐震アドバイザー派遣、耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事助成制度の継続

- ・特に子どもの安全を守るため、私立の保育所・幼稚園を対象として、耐震アドバイザー派遣、耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事の助成制度の周知を図り、耐震化への誘導を行っていく。

○耐震化の普及啓発の取り組み

- ・今後も、東京都と連携して、相談窓口や耐震改修工法の情報提供など技術的支援を行っていく。

○耐震診断結果の公表

- ・要緊急安全確認大規模建築物の所有者から報告を受けた耐震診断の結果については、耐震改修促進法に基づき耐震診断結果を公表し、区民へ情報提供を行う。

4. 組積造の塀

〔今後の取り組み〕

○ブロック塀等撤去費助成制度の継続

- ・区内の生活道路はもとより緊急輸送道路沿道においても、一部組積造の塀が残存しており、広域的安全性確保の観点からも改善を図っていく。
- ・また、地震時の生活道路の安全性確保ほか、区民が自宅から安心して避難所までたどり着けるよう、耐震化助成制度等とブロック塀等撤去費助成制度との庁内の相互連携を図ることで、建築物所有者への働きかけを一層進めていく。

5. 安全対策等の関連施策

〔今後の取り組み〕

○ 建築物の落下防止対策

①窓ガラスや外壁タイルの落下防止対策

- 地震が発生した際にガラスやタイルなど外壁が落下する恐れのある建築物の所有者に対し、建築基準法に基づく定期報告などの機会を利用して、引き続き指導や助言を行っていく。

②天井部材の落下防止対策

- 大規模空間を有する建築物の所有者に対し、建築基準法に基づく定期報告などの機会を利用して、引き続き指導や助言を行っていく。

○ エレベータの閉じ込め防止対策

- 地震が発生するたびにエレベータの閉じ込め事故や運転停止が起これ、運転再開に時間を要している。機器の耐震性強化や地震時管制運転装置等の防止対策について、定期報告等の機会を利用して、引き続き所有者等に設置の指導や助言を行っていく。

○ 液状化対策

- 液状化対策は、建築物の基礎で対応する工法と地盤を改良して対応する工法があり、建築物の建替え時に予防的対応が図られる。
- 区では、東京都土木技術支援・人材育成センターの「東京の液状化予測図」や東京都都市整備局の「建物における液状化対策ポータルサイト」等を案内し、引き続き建築物所有者の自主的な取り組みを促していく。

○ 家具転倒防止等の推進

- 転倒防止対策器具の設置は適切な方法が求められることから、家具の転倒防止ボランティアを引き続き支援していくとともに、東京消防庁の「家具類の転倒・落下・移動防止対策ハンドブック」等を案内し、居住者の自主的な対策を促していく。
- 防災講演会や防災訓練等において家具転倒防止の推進を引き続きアピールしていく。

参考資料

1. 助成制度について

(1) 戸建て住宅等

耐震コンサルタント派遣制度（簡易耐震診断）

（令和2年度末時点）

- ・対象：昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建築された戸建て・長屋・共同住宅
- ・助成率等：無料

老朽住宅除却工事助成制度

（令和2年度末時点）

- ・対象：下記を全て満たす住宅（居住（使用）している違反建築、非木造の住宅は対象外）
 - ・昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建築された木造戸建住宅、長屋、共同住宅
 - ・耐震コンサルタント派遣による簡易診断の結果、耐震性が不十分（評点1.0未満）と判定された住宅
 - ・個人が所有する住宅（法人所有は対象外）
 - ・店舗等の部分を備える場合は、住宅部分の面積が延床面積の1/2を超える住宅
 - ・耐震改修工事の助成を受けていない住宅
- ・助成内容：対象の解体除却工事費補助
- ・助成率等：助成対象経費の50%（限度額50万円）
- ・対象経費：対象住宅及びこれに附属する工作物の解体除却工事費・解体除却工事後の敷地の整地に要する費用

戸建て住宅耐震改修設計等助成事業

（令和2年度末時点）

①木造 戸建て 住宅

- ・対象：上記のコンサルタント派遣制度による簡易診断をうけた住宅
- ・助成内容：精密診断費及び補強設計費補助
- ・助成率等：精密診断・設計費用の最大80%（限度額30万円）

②非木造 戸建て 住宅

- ・対象：上記のコンサルタント派遣制度による現地調査をうけた住宅
- ・助成内容：精密診断費及び補強設計費補助
- ・助成率等：精密診断・設計費用の最大80%（限度額45万円）

※木造の場合は、耐震改修工事後のIw値が1.0以上、非木造の場合は耐震改修工事後のIs値が0.6以上となる耐震改修設計等であることが必要です。

※建替えは対象となりません。また、耐震性の向上につながらないリフォーム等は助成額算定の対象から除きます。



戸建住宅耐震改修工事助成事業

(令和2年度末時点)

①木造 戸建て 住宅

- ・対象：上記の補強設計等を行った戸建て住宅
- ・助成内容：補強工事費補助
- ・助成率等：住民税課税世帯 助成対象経費の最大50%
(限度額100万円)
住民税非課税世帯 助成対象経費の最大2/3
(限度額150万円)
- ・対象経費：補強工事に要する費用と、助成対象限度額のいずれか少ない額
- ・限度額：住宅種別ごとの限度額単価を床面積に乗じて得た額
木造限度額単価：34,100円/m²

②非木造 戸建て 住宅

- ・対象：上記の補強設計等を行った戸建て住宅
- ・助成内容：補強工事費補助
- ・助成率等：住民税課税世帯 改修工事費用の最大50%
(限度額150万円)
住民税非課税世帯 改修工事費用の最大2/3
(限度額150万円)
- ・対象経費：補強工事に要する費用と、助成対象限度額のいずれか少ない額
- ・限度額：住宅種別ごとの限度額単価を床面積に乗じて得た額
非木造限度額単価：50,200円/m²

③木造 賃貸 住宅

- ・対象：上記の補強設計等を行った木造賃貸住宅
- ・助成内容：補強工事費補助
- ・助成率等：改修工事費用の最大50%
(限度額100万円、アパートは150万円)
- ・対象経費：補強工事に要する費用と、助成対象限度額のいずれか少ない額
- ・限度額：住宅種別ごとの限度額単価を床面積に乗じて得た額
木造限度額単価：34,100円/m²

※「江戸川区戸建住宅耐震改修設計等助成事業実施要綱」による助成を受けて作成した耐震改修設計等に基づいて施工し、木造は耐震改修工事後のlw値が1.0以上、非木造は耐震改修工事後のls値が0.6以上となる工事であることが必要です。

※建替え工事は対象となりません。また、耐震性の向上につながらないリフォーム等は助成額算定の対象から除きます。

(2) 耐震アドバイザー派遣制度

耐震アドバイザー派遣制度

(令和2年度末時点)

- 対象：昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建てられた分譲マンション、緊急輸送道路沿道建築物、私立幼稚園・保育園を対象に建築士を派遣し、耐震診断等に関する助言等を行う。
- 助成率等：無料

(3) 分譲マンション

※助成対象者（申請者）は分譲マンションの管理組合の代表者等となります。

耐震診断助成事業

(令和2年度末時点)

- 対象：昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建てられた建築物で、3階建て以上かつ耐火建築物又は準耐火建築物である分譲マンション（緊急輸送道路沿道建築物、特定緊急輸送道路沿道建築物の対象となるものを除く）
- 助成内容：精密診断費補助
- 助成率等：助成対象経費の2/3
- 対象経費：耐震診断に要する費用と次の面積区分に応じた額を延べ面積に乗じて得た額と比較していずれか少ない額
延べ面積 1,000㎡以内の部分：3,670円/㎡
延べ面積 1,000㎡超 2,000㎡以内の部分：1,570円/㎡
延べ面積 2,000㎡を超える部分：1,050円/㎡

※設計図書がない場合における図面の復元、専門機関による評定（評価）に要する費用は157万円を限度として、上記の面積区分から算出される限度額に加算できます。

耐震改修設計助成事業

(令和2年度末時点)

- 対象：上記の耐震診断を行った結果、耐震性を満たしていないと判断された分譲マンション
- 助成内容：補強設計費補助
- 助成率等：助成対象経費の2/3
- 対象経費：補強設計に要する費用と次の面積区分に応じた額を延べ面積に乗じて得た額と比較していずれか少ない額
延べ面積 1,000㎡以内の部分：2,100円/㎡
延べ面積 1,000㎡を超える部分：2,000円/㎡

耐震改修工事助成事業

(令和2年度末時点)

- 対象：上記の補強設計等を行った分譲マンション
- 助成内容：補強工事費補助
- 助成率等：助成対象経費の50%と住戸数に100万円を乗じて得た額と比較していずれか少ない額
- 限度額：限度額単価を床面積に乗じて得た額
非木造：50,200円/㎡
非木造（免震工法等の特殊工法）：83,800円/㎡

(4) 緊急輸送道路沿道建築物

耐震診断助成事業

(令和2年度末時点)

- 対象：昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建てられた緊急輸送道路沿道建築物で、建築物の高さが、この道路幅員の1/2及び前面空地幅の合計以上の建築物（※特定緊急輸送道路沿道建築物を除く）
- 助成内容：精密診断費補助
- 助成率等：一般緊急輸送道路沿道建築物 4/5
(特定緊急輸送道路沿道建築物は平成28年度末終了)
- 対象経費：耐震診断に要する費用と次の面積区分に応じた額を延べ面積に乗じて得た額と比較していずれか少ない額
延べ面積 1,000㎡以内の部分：3,670円/㎡
延べ面積 1,000㎡超 2,000㎡以内の部分：1,570円/㎡
延べ面積 2,000㎡を超える部分：1,050円/㎡

※設計図書がない場合における図面の復元、専門機関による評定(評価)に要する費用は157万円を限度として、上記の面積区分から算出される限度額に加算できます。

耐震改修設計助成事業

(令和2年度末時点)

- 対象：上記条件の建築物で、耐震診断の結果、耐震性を満たしていないと判断された建築物
- 助成内容：補強設計費補助
- 助成率等：特定緊急輸送道路沿道建築物 5/6
一般緊急輸送道路沿道建築物 2/3
- 対象経費：補強設計に要する費用と次の面積区分に応じた額を延べ面積に乗じて得た額と比較していずれか少ない額
延べ面積 1,000㎡以内の部分：5,000円/㎡
延べ面積 1,000㎡超 2,000㎡以内の部分：3,500円/㎡
延べ面積 2,000㎡を超える部分：2,000円/㎡

耐震改修工事助成事業

(令和2年度末時点)

- 対象：上記の補強設計等を行った建築物
- 助成内容：工事費補助
- 助成率等：特定緊急輸送道路沿道建築物
5,000㎡以下の部分は助成対象経費に5/6を乗じて得た額
5,000㎡を超える部分は1/2を乗じて得た額の合計額
一般緊急輸送道路沿道建築物
5,000㎡以下の部分は助成対象経費に2/3を乗じて得た額
5,000㎡を超える部分は1/3を乗じて得た額の合計額
- 限度額：限度額単価を床面積に乗じて得た額
木造：34,100円/㎡
非木造(住宅の用に供するもの)：50,200円/㎡
非木造(住宅の用に供するもの以外)：51,200円/㎡
非木造(免震工法等の特殊工法)：83,800円/㎡

※特定緊急輸送道路沿道建築物で l_s 値が0.3未満のものには助成額の加算があります。また、建替工事及び除却工事についても助成制度があります。

(5) 組積造の塀

ブロック塀等撤去費助成事業

(令和2年度末時点)

- 対象：以下のすべてに該当するブロック塀等が補助の対象
 - 一般に供されている区内の道路に面しているもの
(区道、国道、都道、私道など)
 - コンクリートブロック、レンガ、大谷石、万年塀等の組積造のもの
 - 道路等からの高さが1.2メートル以上のもの
 - 個人所有の敷地、マンション等区分所有の共同住宅の敷地に設置されているもの

ただし、以下のいずれかに該当する場合は対象外

- 国、地方公共団体又はこれらに準ずる団体が行う場合
 - 対象となるブロック塀等が道路改良等公共事業の補償対象となる場合
 - 売買を目的として整地や建物解体工事をする際にブロック塀等の撤去をする場合
 - 撤去後、0.6メートル(道路側高さ)を超えるブロック塀等の設置・存置を行う場合
 - マンション等区分所有において、管理組合等の了承なく撤去工事を行う場合
 - 既設コンクリートブロック等が土留めとして組積されている場合
 - 塀撤去後及び、撤去作業開始後における申請の場合
- 助成内容：ブロック塀、石塀、レンガ塀、万年塀、その他これらに類する塀の、地震の揺れによる倒壊被害を防止するために、ブロック塀を撤去及びその撤去に伴う生け垣、フェンス等を設置する方に対して、その費用の一部を助成
 - 助成率等：撤去および設置等に要した費用の2/3
(限度額 25,000 円/m)

(6) 私立幼稚園・保育園

耐震診断助成事業

(令和2年度末時点)

- ・対象：昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建てられた建築物で、学校教育法の規定に基づき認可を受けた私立幼稚園又は児童福祉法の規定により認可を受けた私立保育園
- ・助成内容：精密診断費補助
- ・助成率等：助成対象経費の2/3
- ・対象経費：耐震診断に要する費用と次の面積区分に応じた額を延べ面積に乗じて得た額と比較していずれか少ない額
延べ面積 1,000㎡以内の部分：3,670円/㎡
延べ面積 1,000㎡超 2,000㎡以内の部分：1,570円/㎡
延べ面積 2,000㎡を超える部分：1,050円/㎡

※設計図書がない場合における図面の復元、専門機関による評価(評価)に要する費用は157万円を限度として、上記の面積区分から算出される限度額に加算できます。

耐震改修設計助成事業

(令和2年度末時点)

- ・対象：上記条件の幼稚園又は保育園で、耐震診断の結果、耐震性を満たしていないと判断された幼稚園又は保育園
- ・助成内容：補強設計費補助
- ・助成率等：助成対象経費の2/3
- ・対象経費：補強設計に要する費用と次の面積区分に応じた額を延べ面積に乗じて得た額と比較していずれか少ない額
延べ面積 1,000㎡以内の部分：2,100円/㎡
延べ面積 1,000㎡超 2,000㎡以内の部分：1,570円/㎡
延べ面積 2,000㎡を超える部分：1,050円/㎡

耐震改修工事助成事業

(令和2年度末時点)

- ・対象：上記の補強設計等を行った幼稚園又は保育園
- ・助成内容：補強工事費補助
- ・助成率等：助成対象限度額のいずれか少ない額の2/3
- ・限度額：限度額単価を床面積に乗じて得た額
木造：34,100円/㎡
非木造：50,200円/㎡
非木造(免震工法等の特殊工法)：83,800円/㎡

(7) 家具の転倒防止

家具の転倒防止ボランティア事業

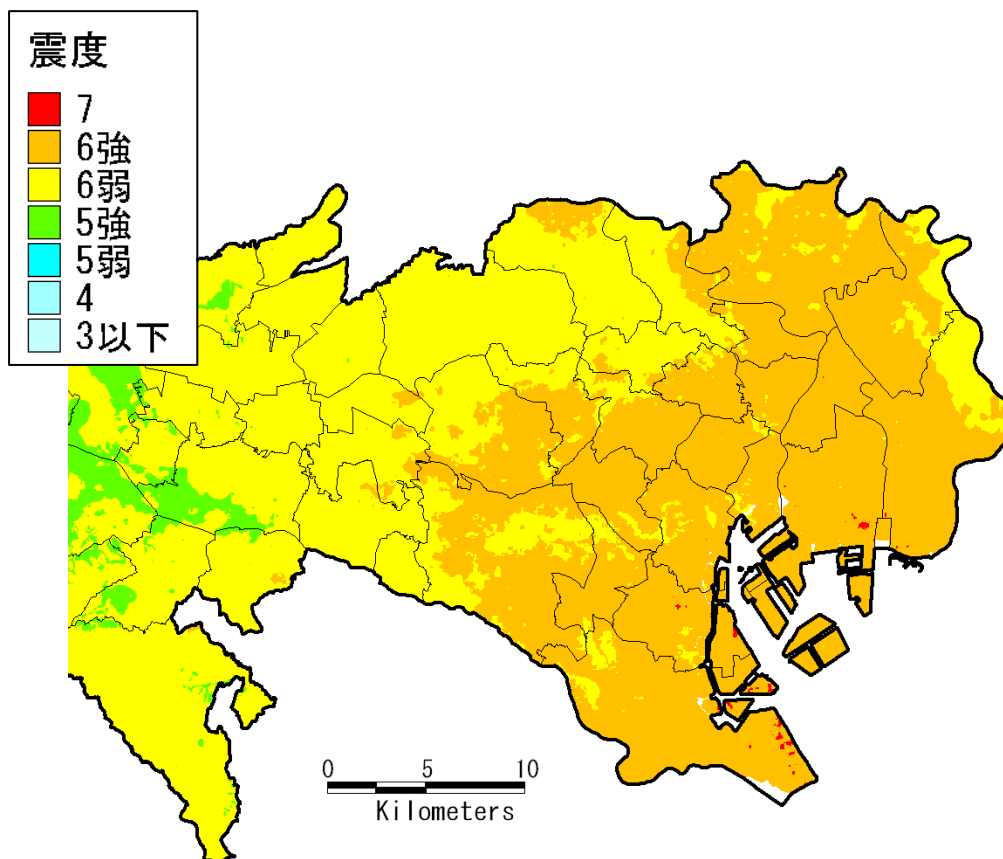
(令和2年度末時点)

- ・対象：65歳以上の熟年者のみの世帯(障害者のみの世帯で自力で取り付けが困難な世帯を含みます。)
- ・施工場所：原則として居間、寝室、台所
- ・対象家具：地震の際に転倒し、居住者の身体に危険を及ぼす恐れのある家具・たんす・食器棚・冷蔵庫など(半日程度の工事で、設置箇所は9か所まで)
- ・助成率等：無料

2. 想定される地震の規模と被害状況

- 都は、東日本大震災の経験を踏まえ、首都直下地震など東京を襲う大規模地震に対してより確かな備えを講じていくため、平成24年4月に公表した「首都直下地震による東京の被害想定」において、客観的なデータや科学的な裏付けに基づき、より実態に即した被害想定へと全面的に見直しを行った。
- 東京湾北部地震が発生した場合、本区ではほとんどの区域で震度6強のゆれが予想されている。
- 死者のほとんどが建物の倒壊もしくは地震火災によるものが原因とされ、負傷者についても同様の事由が多数を占めている。
- 区内のゆれによる建物全壊棟数については、約8,500棟余りと想定される。

■ 東京湾北部地震の予想震度分布



※「首都直下地震等による東京の被害想定（平成24年4月）」より引用

■ 東京湾北部地震における江戸川区の想定被害

| 想定地震名 | | 東京湾北部 | | |
|--------------|--------------------|---------|------------------|---------------------|
| 地震のエネルギー (M) | | 7.3 | | |
| 最大震度 | | 震度 7 | | |
| 地震のタイプ | | 直下型 | | |
| 発生季節と時刻 | | 冬の 18 時 | | |
| 風速の想定 | | 8m/秒 | | |
| 人的被害・建物被害等 | | 江戸川区 | 23区 | |
| 原因別 | 死者 | 人 | 600 | 9,337 |
| | ゆれ等建物被害 | 人 | 317 | 5,222 |
| | 急傾斜地崩壊 | 人 | 0 | 54 |
| | 火災 | 人 | 279 | 3,964 |
| | ブロック塀等 | 人 | 4 | 93 |
| | 屋外落下物 | 人 | 0 | 4 |
| 原因別 | 負傷者 () は重傷者の内数 | 人 | 7,706 (1,209) | 140,227 (21,334) |
| | ゆれ等建物被害 | 人 | 6,303 | 119,153 |
| | 急傾斜地崩壊 | 人 | 0 | 67 |
| | 火災 | 人 | 1,257 | 17,501 |
| | ブロック塀等 | 人 | 133 | 3,210 |
| | 屋外落下物 | 人 | 13 | 296 |
| ゆれによる建物全壊 | | 棟 | 8,529 | 110,145 |
| 火災延焼による焼失 | | 棟 | 14,956 | 195,309 |
| その他 | 避難人口 | 人 | 316,536 | 3,110,940 |
| | エレベータ閉じ込め台数 | 台 | 205 | 6,980 |
| | 災害時要援護者 | 人 | 401 | 4,741 |
| | 自力脱出困難者 | 人 | 3,198 | 55,278 |
| | 震災廃棄物 | 万 t | 340 | 4,049 |

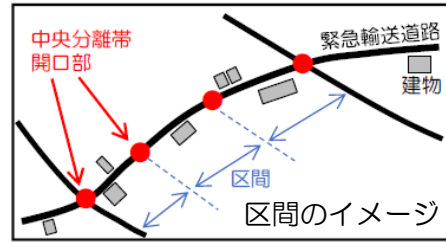
3. 区間到達率の考え方

○区間到達率とは

区間ごとの通行機能を評価する指標であり、当該区間に都県境入口の過半から到達できる確率をシミュレーションにより算出したものである。

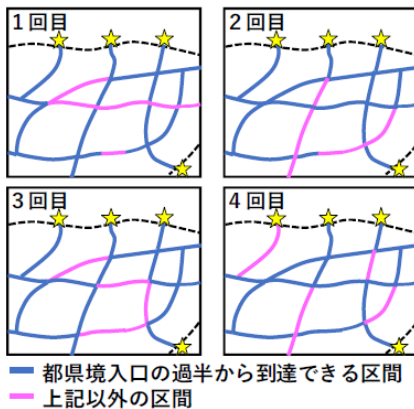
<区間とは>

交差点や中央分離帯の開口部により道路を区分した各部分をそれぞれ区間としている。



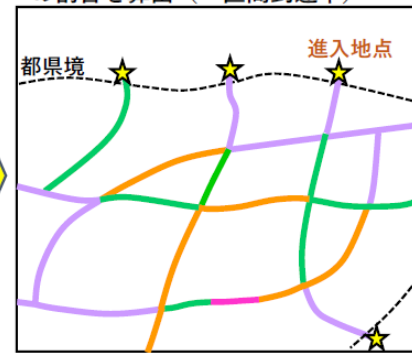
<区間到達率の算出方法>

①シミュレーションを10000回実施



— 都県境入口の過半から到達できる区間
— 上記以外の区間

②都県境入口の過半から到達できた回数
の割合を算出 (= 区間到達率)



区間到達率 25% 50% 75% 100%

区間到達率の算出イメージ

○総合到達率とは

特定緊急輸送道路全体の通行機能を評価する指標であり、区間到達率を道路全体で加重平均して算出したものである。

$$\text{総合到達率} = \frac{\begin{aligned} & \text{A区間の区間到達率} \times \text{A区間の道路延長} \\ & + \text{B区間の区間到達率} \times \text{B区間の道路延長} \\ & + \text{C区間の区間到達率} \times \text{C区間の道路延長} \\ & + \dots \end{aligned}}{\text{全道路延長}}$$

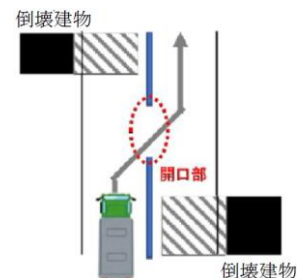
○シミュレーションの設定条件

- 地震強度：東京湾北部地震や都心南部直下地震の想定などから都全域を「震度 6 強」最大速度 66cm/s に設定
- 倒壊率：設定した地震強度における I_s 値と建物倒壊率（被害率）の関係を基に推定
- 使用する道路：東京都内の特定緊急輸送道路のみ
- 進入地点：都県境入口の全 51 地点
- 建物の倒壊方向：前面道路に倒壊する確率を 1/2 として設定
- 中央分離帯及び交差点（中央分離帯の開口部）を設定



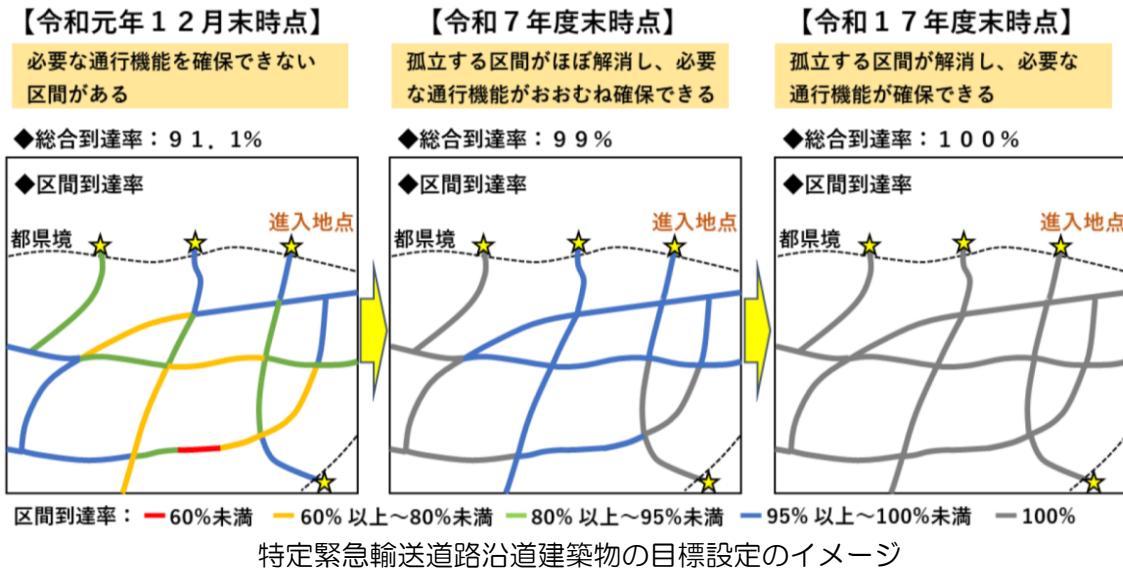
特定緊急輸送道路
— 高速道路
— 高速道路以外

使用する道路（特定緊急輸送道路）



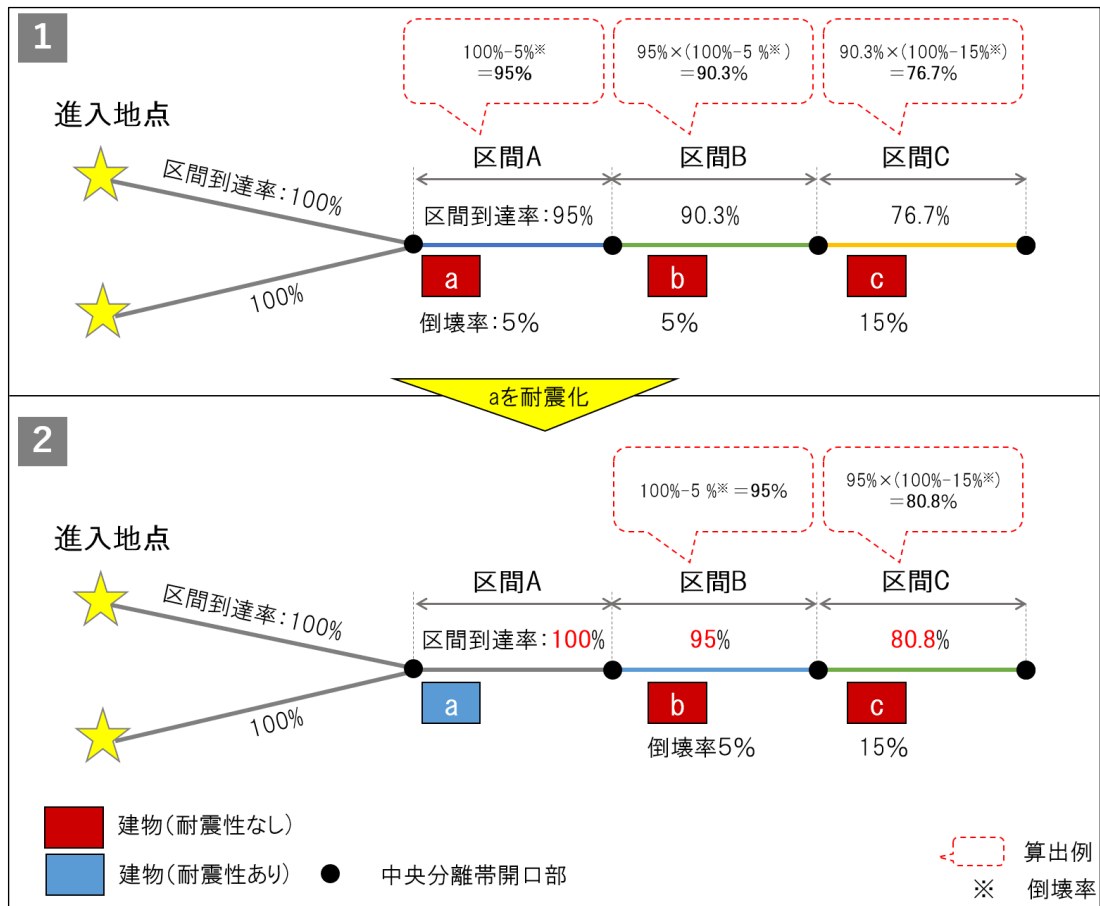
通行イメージ

○シミュレーションの結果と目標設定



(参考) 区間到達率算出における耐震化の効果

区間Aの建物aが耐震化されると、区間Aの区間到達率が改善されるだけでなく、区間B・Cの区間到達率も改善される。



耐震化の効果のイメージ

※出典：東京都耐震改修促進計画（令和2年3月一部改定）

4. 家庭内の転倒・落下・移動防止対策

(1) チェックリスト

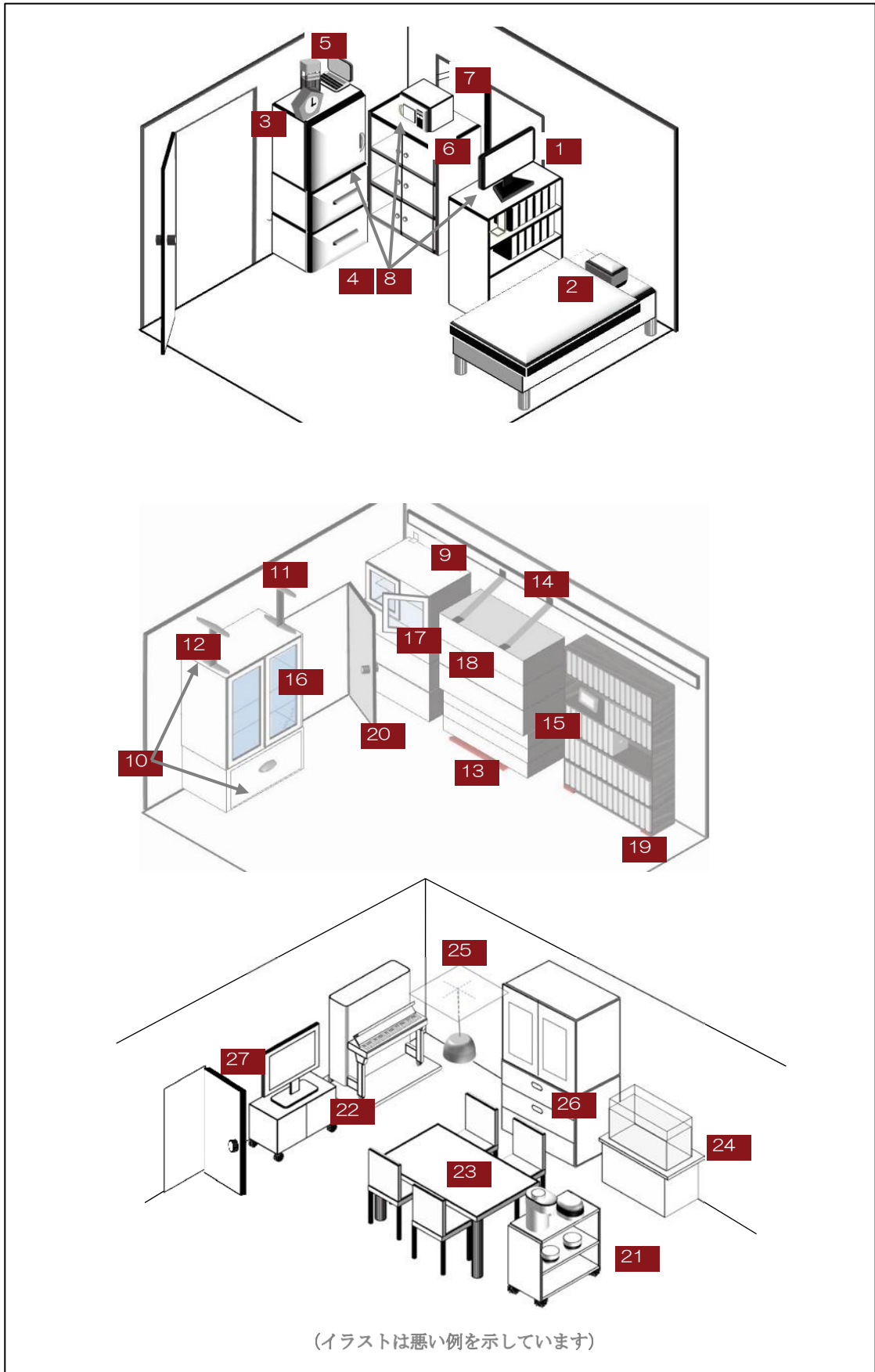
| 番号 | 項目 | チェック |
|----|---|------|
| 1 | テレビを壁またはテレビ台に固定するとともに、テレビ台も固定している。 | |
| 2 | テレビが転倒・落下・移動しても、人に当たったり、避難障害にならないところに置いている。 | |
| 3 | 冷蔵庫を、ベルトなどで壁と連結している。 | |
| 4 | 冷蔵庫が移動しても、避難障害にならない場所に設置している。 | |
| 5 | 冷蔵庫や家具類の上に、落下しやすい物を置いていない。 | |
| 6 | 電子レンジをレンジ台などに固定するとともに、レンジ台も固定している。 | |
| 7 | 窓ガラスの近くに、大型の家電製品や家具を置いていない。 | |
| 8 | 家電製品は、付属している取扱説明書に従って転倒・落下・移動防止対策を行っている。 | |
| 9 | L型金具を使用する場合は、壁の下地材（間柱など）や柱など、強度がある部分に固定している。 | |
| 10 | ポール式を使用する場合は、ストッパー式やマット式と併用している。 | |
| 11 | ポール式を使用する際、天井に強度がない場合は、あて板で補強している。 | |
| 12 | ポール式は、できるだけ奥に取付けている。 | |
| 13 | ストッパー式は、家具の端から端まで敷いている。 | |
| 14 | 石膏ボードに接着されているだけの付け鴨居の場合は、補強したうえで、転倒防止器具を取付けている。 | |
| 15 | 上下に分かれている家具は、上下を連結している。 | |
| 16 | ガラスにはフィルムを張るなど、飛散防止をしている。 | |
| 17 | 収納物が飛び出さないよう、扉に開放防止器具を付けている。 | |
| 18 | 重いものを、できるだけ下に収納している。 | |
| 19 | 固定に用いる器具は、家具類の重さや形状に応じて選んでいる。 | |
| 20 | 家具が転倒しても、避難路を塞がない置き方をしている。 | |

※以下は高層階（概ね10階以上）を対象

| | | |
|----|---|--|
| 21 | 日常的に動かすキャスター付き家具類は、動かさないときはキャスターロックをするとともに、着脱式ベルトなどで壁につなげている。 | |
| 22 | 日常的に動かさないキャスター付き家具類は、キャスターをロックして下皿を設置するとともに、転倒防止対策をしている。 | |
| 23 | 壁に接していないテーブル等には、脚に滑り止めをしている。 | |
| 24 | 観賞用水槽等を台と固定し、台を壁と固定している。 | |
| 25 | 吊り下げ式の照明に揺れ防止をしている。 | |
| 26 | 引き出し式の家具類にはラッチがついているものを使用するなど、引き出しの飛び出し防止をしている。 | |
| 27 | 出入口の近くにキャスター付きの家具類を置いていない。 | |

※出典：東京消防庁 家具類の転倒・落下・移動防止対策ハンドブック

(2) チェック図



※出典：東京消防庁 家具類の転倒・落下・移動防止対策ハンドブック

5. 用語解説

Is 値

鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造において「構造耐震指標」と呼ばれ、耐震診断の判断の基準となる指標のこと。建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年国土交通省告示第184号）では、Is値の評価について以下のように定めている。

- ① $Is < 0.3$ 又は $q < 0.5$ 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。
- ② ①及び③以外の場合 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
- ③ $0.6 \leq Is$ かつ $1.0 \leq q$ 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。

※q：各階の保有水平耐力に係る指標

Iw 値

Is値と同様に、木造における構造耐震指標。建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針では、Iw値の評価について以下のように定めている。

- ① $Iw < 0.7$ 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。
- ② $0.7 \leq Iw < 1.0$ 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
- ③ $1.0 \leq Iw$ 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。

一般緊急輸送道路

緊急輸送道路のうち、特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路。

江戸川区地域防災計画

災害対策基本法第42条に基づいて、江戸川区防災会議が策定する計画。

災害発生時には、区災害対策本部を中心に、予防・応急及び復旧対策を適切かつ速やかに実施していく。

沿道商店

古くから人の往来が多い街道沿いや鉄道駅周辺において栄えた商店が建ち並ぶ地域。

旧耐震基準

昭和56年6月1日の建築基準法の耐震基準の見直しより前に用いられていた耐震基準。なお、阪神・淡路大震災では、旧耐震基準による建築物の被害が顕著であった。

共同住宅

本計画では、住宅・土地統計調査に基づき、1棟の中に2つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや2つ以上の住宅を重ねて建てたものとする。なお、1階が商店で、2階以上に2つ以上の住宅がある場合も共同住宅とする。分譲マンション・非木造賃貸住宅も共同住宅に含まれる。

緊急輸送道路

東京都地域防災計画に定める、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路、並びにこれらの道路と知事が指定する拠点（指定拠点）とを連絡し、又は指定拠点を相互に連絡する道路。

区間到達率

特定緊急輸送道路の区間ごとの通行機能を評価する指標であり、当該区間に都県境入口の過半から到達できる確率をシミュレーションにより算出したもの。

公営住宅

地方公共団体が建設等し、低額所得者向けに賃貸する住宅。公営住宅法（昭和26年法律第193号）によって定められている。江戸川区には、都営住宅と区営住宅がある。

公社一般賃貸住宅

東京都においては、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）に基づき、東京都住宅供給公社（JKK）が供給する賃貸住宅。

公的住宅

公営住宅、公社住宅、都市再生機構の住宅をいう。

戸建て住宅

本計画では、住宅・土地統計調査の定義に基づき、1つの建物が1住宅である一戸建て、及び2つ以上の住宅を一棟に建て連ねた長屋建てであり、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているものとする。また、前述の建物の一部を店舗・作業場等とする併用住宅も含む。

災害対策基本法

災害対策基本法（昭和36年法律第223号）は、伊勢湾台風を教訓として、国土並びに国民の生命、身体及び財産を災害から保護するため、防災に関し、基本理念を定め、国、地方公共団体及びその他の公共機関を通じて必要な体制を確立し、責任の所在を明確にするとともに、防災計画の作成、災害予防、災害応急対策、災害復旧及び防災に関する財政金融措置その他必要な災害対策の基本を定めることにより、総合的かつ計画的な防災行政の整備及び推進を図り、もって社会の秩序の維持と公共の福祉の確保に資することを目的として制定された。

住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

旧耐震基準で建築された住宅を対象に、毎年度、耐震化に係る支援目標を設定するとともに、実施・達成状況を把握・検証・公表し対策を進めることを目的に規定したプログラム。

首都直下地震

中央防災会議において、マグニチュード7～8クラスの地震のうち、被害が大きく首都中枢機能への影響が大きいと思われる地震で、首都直下地震対策特別措置法では、東京圏（東京都、埼玉県、千葉県及び神奈川県）の区域並びに茨城県の区域のうち政令で定める区域をいう。）及びその周辺の地域における地殻の境界又はその内部を震源とする大規模な地震と定義される。東京都では減災対策の対象としている。

新耐震基準

昭和56年6月1日に導入された耐震基準。新耐震基準では最低限遵守すべき基準として、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震に対しては構造体を無害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

新耐震木造住宅

本計画では、新耐震基準の在来軸組構法の木造住宅のうち、接合部等の規定が明確化された平成12年6月1日より前に建築された住宅とする。平成28年4月に発生した熊本地震で倒壊等の被害が見られた。現在では専門家でない個人が簡易的に診断できるよう、「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法（新耐震木造住宅検証法）」が一般財団法人日本建築防災協会により公開されている。

接道不良

建築基準法第42条に規定する道路に接しない敷地又は同法に規定する道路に2m以上接しない敷地

総合到達率

特定緊急輸送道路全体の通行機能を評価する指標であり、区間到達率を道路全体で加重平均して算出したもの。

耐震化

耐震診断を実施して地震に対する安全性に適合することを明らかにすること又は耐震改修等を実施することをいう。

耐震改修

現行の耐震基準を満たさない建築物に対し、補強工事等を行い耐震性を高めること。

耐震改修促進法

建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）の略称。阪神・淡路大震災の教訓から、地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的として制定された。

耐震改修等

耐震改修、または建替えにより地震に対して安全な建築物とすること。

耐震化推進条例

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（平成23年東京都条例第36号）の略称。首都直下地震の切迫性が指摘されている中、震災時において避難、救急消火活動、緊急支援物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路が建築物の倒壊により閉塞されることを防止するため、沿道の建築物の耐震化を推進し、震災から都民の生命と財産を保護するとともに、首都機能を確保することを目的として制定された。

耐震化率

全ての建築物のうちの、耐震性を満たす建築物（新耐震基準によるもの、耐震診断で耐震性有りとなされたもの、耐震改修を実施したもの）の割合。本計画では原則として、「耐震化率=(新耐震基準の建築物+耐震診断で耐震性を満たす建築物+耐震改修済みの建築物)/全ての建築物」とする。

耐震診断

地震に対する安全性を評価すること。

耐震性能

耐震改修促進法第4条第2項第3号に基づく耐震診断の結果で、耐震性を示す指標（Is値やIw値など）に応じ地震に対する安全性が評価される。

耐震性を満たす

新耐震基準に適合するもの又は建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられること。

地区計画

地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法

中央防災会議

内閣の重要政策に関する会議の一つとして、内閣総理大臣をはじめとする全閣僚、指定公共機関の代表者及び学識経験者により構成されており、防災基本計画の作成や防災に関する重要事項の審議等を行っている。

東京都震災対策条例

東京都震災対策条例は、地震による災害に関する予防、応急及び復興に係る対策に関し、都民、事業者及び東京都の責務を明らかにし、必要な体制を確立するとともに、予防、応急及び復興に関する施策の基本的な事項を定めることにより、震災対策を総合的かつ計画的に推進し、もって現在及び将来の都民の生命、身体及び財産を震災から保護することを目的として東京都が定めたもの。

東京都地域防災計画

災害対策基本法第40条の規定に基づき東京都防災会議が策定する計画であり、都、区市町村、指定地方行政機関、自衛隊、指定公共機関、指定地方公共機関等の防災機関がその有する全機能を有効に発揮して、都の地域における地震災害の予防、応急対策及び復旧・復興対策を実施することにより、住民の生命、身体及び財産を保護することを目的としている。

道路閉塞

建築物や塀や電柱が道路に倒れることで交通に支障が生じ、道路が塞がること。

特定既存耐震不適格建築物

耐震改修促進法第14条に規定する特定建築物で耐震関係規定に適合しない建築物。

特定緊急輸送道路

緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると認める道路。

特定天井

脱落によって重大な危害を生ずるおそれがある天井であり、6m超の高さにある、面積200㎡超・質量2kg/㎡超、かつ人が日常利用する場所に設置されている吊り天井。

都市再生機構（UR）

日本住宅公団等を改組し設立された都市基盤整備公団を廃止し、地域振興整備公団の地方都市開発整備部門と統合して、平成16年に設立された独立行政法人。大都市及び地方中心都市において、市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給の支援を行うとともに、都市基盤整備公団から承継した賃貸住宅等の管理等に関する業務を実施。

分譲マンション

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第2条第1号で定義される分譲マンションをいう。

防災都市づくり推進計画

東京都震災対策条例第13条の規定に基づき、震災を予防し、震災時の被害拡大を防ぐため、主に、延焼遮断帯の形成、緊急輸送道路の機能確保、安全な市街地の形成、避難場所等の確保など、都市構造の改善に関する諸施策を推進することを目的として定める計画。

マンション管理条例

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（平成31年東京都条例第30号）の略称。マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進することなどにより、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与することを目的として制定された。

ミニ開発

大都市やその近郊にみられる小規模な木造戸建て住宅群開発。本区では昭和30年代後半から50年頃まで多くの水田や畑、工場跡地がミニ開発で宅地化された。

民間特定建築物

耐震改修促進法第14条に定める特定既存耐震不適格建築物のうち、公共を除く建築物を「民間特定建築物」という。

要緊急安全確認大規模建築物

大規模な地震の発生に備えて、建築物の地震に対する安全性の向上を一層促進するため、耐震改修促進法附則第3条により規定。昭和56年5月31日までに新築の工事に着工した、次のいずれかの建築物のうち大規模なもの。

- ①病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、その他不特定かつ多数の者が利用する建築物
- ②小学校や老人ホームなど、地震の際の避難を確保するうえで特に配慮を要する者が利用する建築物
- ③火薬類や石油類など、危険物の貯蔵場や処理場の用途に供する建築物

要安全確認計画記載建築物

耐震改修促進法第7条により規定。次のいずれかの建築物。

- ①都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物
- ②その敷地が都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）
- ③その敷地が市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるもの限り、かつ上記②を除く。）

6. 改定作業の経過

- ・検討委員会のメンバーは次の通り。

| 体制 | 氏名 | 役職 |
|-------|-------|---------------------|
| 委員長 | 眞分 晴彦 | 都市開発部長 |
| 委員長代理 | 室井 邦昭 | 都市開発部参事（都市計画課長事務取扱） |
| 委員 | 田中 正淳 | 土木部参事（計画調整課長事務取扱） |
| 委員 | 本多 吉成 | 危機管理室防災危機管理課長 |
| 委員 | 須田 賢治 | 都市開発部まちづくり推進課長 |
| 委員 | 樫原 真哉 | 都市開発部建築指導課長 |
| 委員 | 佐京 達也 | 土木部保全課長 |

- ・作業部会のメンバーは次の通り。

| 部署名 | 役職 |
|-------|-------------------|
| 危機管理室 | 防災危機管理課計画係長 |
| 都市開発部 | 住宅課長 |
| | 都市計画課調整係長 |
| | まちづくり推進課まちづくり第二係長 |
| | 建築指導課構造係長 |
| 土木部 | 計画調整課庶務係長 |
| | 保全課事業調整係長 |

・改定作業は次のとおり実施した。

| 開催回 | 開催日 | 内容 |
|----------------------|-------------------|---|
| 第1回作業部会 | 令和2年 6月30日 | <ul style="list-style-type: none"> 耐震改修促進計画改定の概要・スケジュール 耐震化の現状把握 耐震化を取り巻く状況及び課題の整理 耐震化施策の評価・検証 その他取り組み施策 |
| 第1回検討委員会 | 令和2年 7月22日 | <ul style="list-style-type: none"> 耐震改修促進計画改定の概要・スケジュール これまでの取り組みと現状（進捗）について 計画改定業務の実施計画について 耐震化施策の評価・検証 想定される課題と分析方法について 耐震改修促進計画改定の方針について |
| 第2回作業部会 | 令和2年 11月13日 | <ul style="list-style-type: none"> 耐震改修促進計画改定作業経過 ①GIS分析 ②緊急避難道路到達率と沿道建築物の分布 ③組積造の塀について ④取り組み実績 ⑤安価で効果的な耐震補強 ⑥賃貸マンションアンケート ⑦耐震化に課題のある街区の特徴 耐震改修促進計画改定概要版（案） 今後のスケジュール |
| 第2回検討委員会 | 令和2年 12月23日 | <ul style="list-style-type: none"> 耐震改修促進計画改定作業経過 ①GIS分析 ②緊急避難道路到達率と沿道建築物の分布 ③組積造の塀について ④取り組み実績 ⑤賃貸マンションアンケート ⑥耐震化に課題のある街区の特徴 耐震改修促進計画改定（素案）について ①背景と目的、計画期間、対象区域と対象建築物 ②耐震化の現状と課題 ③耐震化促進に向けた取り組み 今後のスケジュール |
| パブリック・コメント （意見公募） | 令和3年 1月15日～28日 | <ul style="list-style-type: none"> 肯定的な意見1件 |
| 第3回検討委員会 | 令和3年 3月22日 | <ul style="list-style-type: none"> 耐震改修促進計画改定案について ①素案へのご意見及び区の考え方について ②計画改定案について 各委員からのご意見 |

江戸川区耐震改修促進計画

令和3年3月

編集発行

江戸川区都市開発部住宅課

〒132-8501

東京都江戸川区中央1-4-1

電話

03-3652-1151（代表）