

2. 基本的な取り組み方針

(1) 基本的な考え方

耐震化の推進は、次のような考え方に基づいて行います。

- 建築物の耐震診断・耐震改修は、まず、建築物の所有者が自らの問題、地域の問題として認識し、所有者が自ら取り組むことを原則とします。
- 区は、区民の生命・財産を守るため、所有者の取り組みをできる限り支援するという観点から、所有者が耐震診断・耐震改修を行いやすい環境の整備や負担軽減のために必要な技術的・財政的な支援を行います。
- これまで区の耐震化支援制度の対象から外れている建築物を耐震化実施に導くため、支援対象を広げます。耐震化経費助成と普及啓発を効果的に組み合わせることにより、所有者の自主的な除却・建替えや耐震改修を促します。

(2) 耐震化促進に向けての取り組み方針

1) 建築物の耐震改修や除却の促進

- ①地震時の人命の安全確保のため、地震による建築物の倒壊を防ぐよう耐震性を満たしていない建築物に対して耐震改修に向けた取り組みを促進します。
- ②耐震性を満たしていない建築物を減らすために、旧耐震基準の建築物の除却を促進し、耐震化率の向上を図ります。

2) 重点的に取り組む建築物と区域

①木造住宅密集地域における不燃化・耐震化

地震に対する危険性が高い木造住宅密集地域では、東京都の「不燃化推進特定整備地区(不燃化特区*)」制度による防災街づくり施策の充実にあわせ、耐震性を満たしていない建築物の除却・建替えや耐震改修にあわせた不燃化を促進し、地震発生時の建築物倒壊による道路閉そくや出火および延焼を防止します。

②共同住宅の耐震化

棟当たりの戸数が多い共同住宅へ、区の耐震化支援制度を拡充します。

③沿道建築物の耐震化

地震発生時の建築物倒壊による道路閉そくを防ぎ、緊急車両の通行や住民の円滑な避難を確保するため、「世田谷
りうち
東京都が指定した緊急輸送道路以外の道路を沿道耐震化道路と位置付け、都が指定する緊急輸送道路(特定緊急輸送道路を含む)および沿道耐震化道路の沿道建築物について、重点的に耐震化を促進します。

3. 重点的に取り組む施策

(1) 住宅の耐震化

1) 木造住宅の耐震化支援

震災時には住宅倒壊が要因となって区民の生命・財産に被害をもたらすことが懸念されるため、木造住宅の耐震診断・耐震改修による耐震化促進に向け、一層の働きかけを行います。

①木造住宅耐震改修訪問相談事業等を活用した耐震改修への働きかけ推進 (新たな取り組み)

耐震診断後、耐震改修へとつなげるため、耐震診断終了時に再度、耐震診断を行った所有者に診断後の支援制度の案内郵送や耐震診断時に耐震診断と併せて診断後の支援制度の申込を促すなど、木造住宅耐震改修訪問相談事業を積極的に活用し、耐震改修を行うよう働きかけを行います。

②無料耐震診断(継続)

旧耐震基準で建てられた木造住宅(戸建て住宅、長屋、共同住宅、店舗等併用住宅)に対して、無料耐震診断を引き続き実施します。

③耐震改修設計費用助成事業(継続)

耐震診断を受けた結果、上部構造評点*が1.0未満と判定された木造住宅に対して、全体または1階部分の上部構造評点が1.0以上となる耐震改修設計への助成を引き続き実施します。

④耐震改修工事費用助成事業(継続)

耐震改修設計に基づく耐震改修への助成を引き続き実施します。

⑤簡易改修工事費用助成事業(継続)

耐震改修設計に基づく1階部分の耐震改修への助成を引き続き実施します。

2) 木造住宅密集地域への不燃化施策と連携した耐震化推進

震災時に建築物の倒壊や火災による甚大な被害が予想される木造住宅密集地域について、防災街づくりの各種事業等を活用し、木造住宅の建替え誘導等による建築物の耐震化を促進します。

①不燃化特区制度を活用した除却・建替え促進(継続)

区内には東京都における「防災都市づくり推進計画*」の「整備地域」が約422ha(世田谷区役所周辺・三宿・太子堂地域:約288ha、北沢地域:約134ha(渋谷区分26ha含む。))位置づけられています。

首都直下地震の切迫性等を踏まえて木造住宅密集地域の改善を一段と加速するため、東京都は平成32年度までに「整備地域」の不燃領域率*70%の達成にむけた「不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）」導入による不燃化促進および主要な都市計画道路の整備100%達成を目標として、「木密地域不燃化10年プロジェクト」を推進しています。

不燃化特区による支援制度を活用した建築物の除却・建替えにより、住宅の耐震化率向上を図ります。

②整備地域内における耐震化と不燃化の促進（継続）

不燃化特区内で建替え助成をしている地域については、建築物全体の上部構造評点が1.0以上となり、かつ、準耐火建築物になるよう改修する不燃化耐震補強工事助成により、耐震化と不燃化を促進します。

上記の地域以外の整備地域内においては、上部構造評点が1.0未満の建築物を除却するとともに、新たに耐火建築物または準耐火建築物を建築する不燃化建替え助成を行い、耐震化と不燃化を促進します。

3) 分譲マンションの耐震化支援

分譲マンションには一棟に多くの人々が暮らしており、震災などによる被害の影響は大きく、また、被災した建築物の再建には一般住宅と比べて多くの困難が伴います。

このため、管理組合等に対して耐震診断への働きかけや管理組合における段階的な合意形成に支援を行い、耐震化を促進します。

①耐震改修アドバイザー派遣の推進（拡充）

耐震改修アドバイザー派遣による耐震診断等への働きかけを継続して推進します。

耐震診断後の補強設計や耐震改修、建替えに関する検討への支援を充実するために、東京都防災・建築まちづくりセンターの耐震改修アドバイザー派遣に対する助成制度や補強設計前に補強計画へのアドバイスや合意形成するための調整をしていくためのコンサルタント支援制度を検討します。

②非木造建築物の耐震化支援制度の拡充（拡充）

分譲マンションをはじめとする非木造建築物については、耐震診断、補強設計、耐震改修に対する助成を引き続き実施します。

助成対象者の要件見直しを行い、検査済証のない建築物についても、違反部分がないことや違反部分の是正を条件に助成対象とし、助成対象者の拡大を図ります。

(2) 沿道建築物の耐震化

1) 特定緊急輸送道路（拡充）

都は、特定沿道建築物の耐震診断の結果の報告期限を平成26年度末とし、耐震化を促進しています。こうした特定沿道建築物の耐震化状況について、都と連携して、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（以下、「都耐震化条例」という。）第17条に基づく公表を行います。また、耐震診断を実施していない特定沿道建築物の所有者に対し、都と連携して、耐震改修促進法第15条第2項および都耐震化条例第11条第2項に基づき、耐震診断を実施するよう必要な指示を行うとともに、正当な理由がなくその指示に従わないときは、その旨を公表します。

耐震診断実施後の特定沿道建築物の所有者に対し、耐震改修アドバイザー派遣制度を活用して、耐震改修を行うよう働きかけを強化するとともに、財政的な支援も含め、耐震化を促進します。

2) 特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路（継続）

都は、耐震改修促進法第5条第3項第3号の地震発生時に閉そくを防ぐべき道路に特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路を指定し、道路閉そくを起こす可能性の高い通行障害既存耐震不適格建築物を対象に、重点的に耐震化を促進することとしています。

区は、緊急輸送道路沿道の通行障害既存耐震不適格建築物を把握し、都と協力・連携しながら、耐震改修促進法に基づく指導・助言等を積極的に行うとともに、公共的な観点から財政的な支援も含め、耐震化を促進します。

3) 沿道耐震化道路（継続）

震災時の緊急輸送を円滑に行うため、道路障害物の除去を行う道路と位置づけられている沿道耐震化道路の通行障害既存耐震不適格建築物を把握し、沿道建築物の耐震化を促進します。

沿道耐震化道路沿いの建築物については、耐震改修促進法に基づく指導・助言等を積極的に行うとともに、公共的な観点から財政的な支援も含め、耐震化を促進します。

(3) 民間特定建築物の耐震化

民間特定建築物は、多くの人々が利用する公益的建築物であるため、耐震化による税制上の優遇措置の情報提供や耐震化に向けた働きかけ、財政的な支援も含め、耐震化を促進します。

■ 区の耐震化支援助成実績一覧

		累計	26年	25年	24年	23年	22年	21年	20年	19年	18年	17年	備考	
木造住宅	診断	継続	2452	79	155	367	327	187	274	519	159	187	自己負担なし	
	設計	継続	8	1	4	3	-	-	-	-	-	-	設計のみ30万円	
	改修	継続	481	25	72	88	58	62	45	37	43	6	設計きめ100万円	
	耐震改修工事助成	継続	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-	不燃・耐震化100万円	
	建替	継続	21	4	1	2	3	4	6	1	-	-		
	建替助成（都市防災総合推進事業区域または不燃化推進特定整備地区の一部）	継続	3	2	1	-	-	-	-	-	-	-	100万円	
	除却	継続	34	34	-	-	-	-	-	-	-	-		
	除却助成（都市防災総合推進事業区域または不燃化推進特定整備地区の一部）	継続	206	20	28	49	21	17	71	-	-	-		
	相談	継続	159	18	21	33	18	18	13	11	8	12	7	
	耐震診断助成	継続	15	6	3	1	0	5	0	0	-	-	-	
非木造	設計	拡充	7	2	2	0	3	0	0	-	-	-		
	改修	継続	189	26	93	68	2	-	-	-	-	-		
	耐震診断助成	継続	45	31	13	1	0	-	-	-	-	-		
特定緊急輸送道路	設計	拡充	18	11	6	1	0	-	-	-	-	-		
	改修	継続	1	1	0	0	-	-	-	-	-	-		
	建替	継続	7	3	4	0	0	-	-	-	-	-		
	除却	継続	7	3	4	0	0	-	-	-	-	-		
分譲マンション	アド	継続	分譲マンションに含まれる											
	診断	継続	非木造 または 特定に含まれる											
	設計	継続	非木造 または 特定に含まれる											
	改修	継続	非木造 または 特定に含まれる											
	アド	継続	114	30	35	27	21	0	0	1	0	0	0	
総合的な安全対策	まち	新設	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	計画書作成代等	
	家具転倒防止器具取付支援	継続	5079	273	343	848	959	387	981	282	631	316	59	2万円まで
	耐震シエルト・耐震ベッド設置費用助成	拡充	4	0	1	3	-	-	-	-	-	-	30万円まで	

Ⅲ 総合的な施策の展開

1. 普及啓発

(1) 建築物所有者の耐震化意識醸成

①耐震診断・耐震改修の必要性・重要性の広報

○相談体制の充実

専門家による耐震相談会の拡充、耐震診断士の育成、分譲マンションなどを対象とした耐震改修アドバイザー制度の活用など、区民が耐震改修等を行いやすい環境の整備を行います。

耐震改修を促進するため、分譲マンションの管理組合または区分所有者が耐震改修を検討する際、専門家を派遣し、区分所有者間の合意形成に向けた活動をきめ細かく支援します。

耐震診断士を育成するため、定期的に講演会・研修会などを開催し、知識・技術を向上するよう努めます。

○耐震診断・耐震改修に関する広報

耐震診断・耐震改修の必要性、区の支援制度など、「区のお知らせ」やホームページを活用し、広報を充実します。

耐震診断、補強設計を適切に行うことができる技術者を育成するとともに、信頼のおける建築士事務所・施工業者等に関する情報を提供し、区民の耐震化を支援します。

②多様な情報提供による課題認識の向上

○「誰でもできるわが家の耐震診断」などによる啓発

これまでに引き続き啓発事業を充実し、区民自身が気軽に行うことのできる簡易耐震診断や、耐震化への必要性の実験を簡単に行うことのできる紙の実験模型を普及し、耐震診断・耐震改修に関する機運の醸成を図ります。

○耐震改修表示制度の活用

耐震改修工事中の建築物への耐震補強工事広告幕掲示や、耐震改修を行った建築物への補強済シールの配布により、耐震改修の普及と意識啓発を図ります。

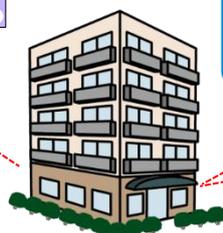
耐震補強工事中横断幕



東京都耐震マーク



耐震補強済シール



○シンポジウムの開催

シンポジウムの開催により、建築物の耐震診断・耐震改修の必要性を啓発します。

○地震防災マップの活用

世田谷区地震防災マップ*（平成25年2月 世田谷区危機管理室）により、区民に地震発生時のゆれやすさや建築物に被害が生じる程度を示した地域の危険度に関する情報を提供し、事前の備えに役立つよう、積極的な活用を図ります。

③様々な機会を捉えた耐震化への働きかけ

リフォーム工事は建築物をこれからも使い続ける意思表示と捉え、リフォーム工事に併せた耐震診断・耐震改修を行うよう働きかけます。

建築基準法第6条第1項第1号に掲げる建築物等は、建築基準法第12条に基づき定期調査を行い報告すること（以下、「定期調査報告制度」という。）になっています。この制度を活用し、耐震診断・耐震改修を実施していないと報告された際には、所有者に対して指導・助言等を行うなど、耐震化を促進します。

④耐震化に関する様々な普及啓発

区の耐震化支援制度のほか、不燃化特区による支援制度など、庁内の他部署と連携した普及啓発を行います。

また、耐震改修を行った場合の税制優遇措置（法人税・所得税・固定資産税）や、低利融資などの情報を提供します。

定期調査報告制度

建築基準法第12条第1項、3項の規定により、同法第6条第1項第1号に掲げる建築物等の所有者（管理者）は、その建築物について一級建築士等の有資格者に定期的に調査・検査をさせ、その結果を特定行政庁に報告しなければならないことになっています。

(2) 重点施策対象建築物への積極的な耐震化の働きかけ

①緊急輸送道路沿道建築物などへの働きかけ

特定沿道建築物については、都と連携して所有者に対する戸別訪問に取り組んでいます。緊急輸送道路および沿道耐震化道路の通行障害既存耐震不適格建築物を把握し、耐震化に向けて所有者への働きかけを行います。

また、「東京都総合設計許可要綱」による緊急輸送道路沿道建築物に関する建築基準法第59条の2の規定に基づく総合設計による容積率緩和について、所有者に的確な情報提供を行います。

②民間特定既存耐震不適格建築物等への積極的働きかけ

防災上重要な区公共建築物が平成22年度に100%の耐震化を達成したことと比べ、民間特定既存耐震不適格建築物の耐震化の進捗が遅れています。耐震化していない民間特定既存耐震不適格建築物の耐震化に向けて、所有者への働きかけを行います。

③分譲マンション管理組合への積極的働きかけ

管理組合が存在しない分譲マンションや、管理組合が十分に機能せず自主的に動きにくい分譲マンション、旧耐震基準のなかでもより耐震性が劣ると推定されている昭和46年以前に着工した旧々耐震基準*のマンションなど、実態調査により建設年次、建築物の構造等を考慮し、課題が大きいと思われるマンションに対して、戸別訪問など行政側から積極的に管理組合への働きかけを行います。

平成26年6月の「マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下、「マンション建替え等円滑化法」という。）」の改正により、建築物およびその敷地の売却を4/5以上の多数決により行うことを可能とする制度や耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えに際して特定行政庁の許可により容積率制限を緩和する制度が設けられました。こうしたマンション建替え等に関する新たな制度について、管理組合等に的確な情報提供を行います。



(3) 地域住民や関係機関等との連携

①関係団体、事業者との連携

東京都および関係団体との連携を図り、耐震診断・耐震改修による耐震化を促進します。

世田谷区建築物安全安心推進協議会や区内の建築設計者、建築工事業者等と連携して、耐震診断・耐震改修による耐震化を促進します。

中古住宅の市場活性化など国の動向を見据えつつ、世田谷区建築物安全安心推進協議会、建築士会、不動産取引業団体、金融機関との連携により、耐震化に向けた継続した働きかけを行います。

②地域住民との連携

区は、地区の防災力向上を図るため、自助・共助における考え方や取り組みを考える「防災塾*」を、区内27地区にて区民向けに開催しています。

建築物の耐震化を、総合的な防災街づくりの一環と捉え、防災塾や防災区民組織*、防災街づくり推進組織*などと連携するなど地域住民との協働を進め、耐震診断・耐震改修を促します。



防災塾の様子

③様々な領域との連携

総合支所や出張所・まちづくりセンターとの連携による避難所運営訓練や地区防災訓練などで引き続き普及啓発を行い、耐震化に向けた働きかけを行います。

福祉部門との連携により、耐震化支援制度のきめ細かな周知をします。

世田谷区建築物安全安心推進協議会

世田谷区内の関係行政機関・建築関係諸団体が一体となって、違反建築の防止や建築物の安全性の確保とともに、質の向上を図り、安全安心で快適なまちづくりを推進しています。

設立は平成20年10月。

2. 総合的な安全対策

(1) 家具類の転倒・落下・移動防止対策

東京消防庁が実施した近年の地震被害調査では、負傷者の30～50%が家具類の転倒・落下・移動によるものであることが判明し、首都直下地震等の被害想定においても、建築物の倒壊とともに家具類による多数の被害が想定されています。東日本大震災では、家具類の転倒・落下・移動が高層階になるほど多く発生している傾向が確認され、長周期地震動等に対する高層階等における家具類の転倒・落下・移動防止対策の必要性が確認されました。

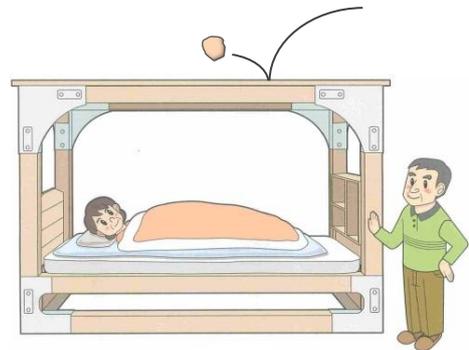


現在、高齢者・障害者・要介護者等が住む住宅を対象に、家具転倒防止器具の取付けについて支援を行っています。区の福祉部門および福祉関係団体等と連携し、高齢者・障害者・要介護者等の居室周辺のバリアフリー改修の機会等を捉えて、制度の普及を行います。

(2) 耐震シェルター等の設置支援

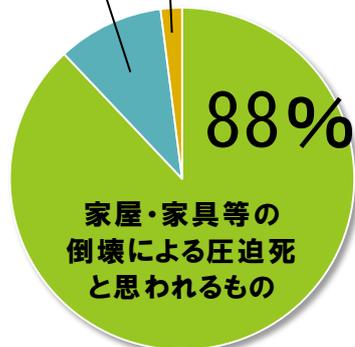
震災による被害者の多くが、高齢者・障害者・要介護者等の災害時要支援者となっています。

地震による住宅の倒壊から災害時要支援者の生命を守るため、引き続き、耐震シェルター等の設置支援を行います。また、より多くの方に活用してもらうため、助成要件の見直しを行い、対象者を拡大します。区の福祉部門および福祉関係団体等と連携し、高齢者・障害者・要介護者等の居室周辺のバリアフリー改修の機会等を捉えて、耐震シェルターの設置を啓発します。



焼死体(火傷死体)及びその疑いのあるもの 10%

その他 2%



平成7年に発生した阪神・淡路大震災では、6千人以上の方の尊い命が奪われました。その中でも多くの方が、建物倒壊や家具転倒による圧迫が原因で亡くなられています。

出典：平成7年度版「警察白書」

(3) 窓ガラス・天井等落下防止対策

平成17年3月に発生した福岡県西方沖地震では、市街地のビルのガラスが割れ、道路に大量に落下しました。これを機に、地震発生時の窓ガラスの落下・飛散による人身事故の危険性が改めて問題となりました。平成17年6月には、都内のオフィスビルにおいて、外壁タイル落下事故が発生しました。東日本大震災では、庁舎や公共施設の一部において、天井材の一部が落下し、死傷者が出ました。

地震時における建築物のガラス・外壁・天井などの落下防止対策については、公共施設を中心に点検を行い、対策を促します。

民間特定建築物のうち特に病院、学校、福祉施設等の公益施設、また多数が集まるスポーツ施設等には、耐震診断時などに落下物防止対策に言及し、落下の可能性のある場合は、改修の実施を指導します。

定期調査報告制度を活用し、防止対策が必要と認められる場合は、必要な指導・助言を行います。

(4) エレベーター閉じ込め防止対策

平成17年7月に発生した千葉県北西部地震では、首都圏において多くの建築物でエレベーターが緊急停止し、かご内に利用者が長時間閉じ込められました。

定期調査報告制度を活用し、防止対策が必要と認められる場合は、必要な指導・助言を行います。

都と協力し、耐震改修などの機会を捉え、震災後の早期復旧体制について「1ビル1台」ルール(災害時に1ビルにつき1台のエレベーターを復旧し、できるだけ多くのマンションやビルの機能回復を図る)や、エレベーターの閉じ込め防止装置の設置を促します。地震で停止したエレベーターについて、保守要員による点検をしなくても仮復旧できる自動診断復旧システムの開発が進められており、こうしたシステムの普及啓発を行います。

(5) 危険なブロック塀の倒壊防止対策

地震時に道路に面したブロック塀・石塀などが倒壊することにより、人的被害が心配されます。狭あい道路が多い木造住宅密集地域などでは、自己によるブロック塀の安全点検実施方法の周知が必要です。

耐震診断時などの機会を捉え、現行の生垣緑化助成制度などを活用し、危険なブロック塀の補修や生垣への変更を勧めます。

(6) がけ・擁壁に対する安全対策

都では「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（以下、「土砂災害防止法」という。）」等に基づく斜面地調査を開始し、土砂災害警戒区域等の指定に向けた取り組みを進めています。

土砂災害防止法は、土砂災害から国民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域についての危険の周知、警戒避難体制の整備を図るとともに、著しい土砂災害が発生する恐れがある区域について住宅等の新規立地の抑制等のソフト対策を推進するものです。

区では、都の調査対象ではない高さ2 m以上5 m未満のがけ・擁壁のサンプリング調査を行い、区全体のがけ・擁壁の現状を推計し、今後、「世田谷区がけ・擁壁等防災対策方針」を策定して、様々な対策を検討していきます。

(7) 工作物（屋外広告物等）の倒壊・落下・脱落防止対策

地震の際、高架水槽、看板等の工作物が脱落し被害をもたらすことが懸念されます。東京都屋外広告物条例による設置申請時や耐震診断時を捉えて、指導をしています。

(8) 火災発生抑制策（感震ブレーカー等の普及啓発）

東日本大震災等における火災の6割が電気に起因するものでした。

国では、火災発生抑制のため、感震ブレーカー等の設置が減災効果を期待できるとしています。

延焼火災が特に懸念される不燃化特区を中心として、対象機器への補助や普及啓発策を検討し、感震ブレーカー等の普及啓発を図ります。