

## 1 計画の概要

### ●目的と背景

世田谷区では、災害に強いまちの実現を目指し、平成19年7月に「世田谷区耐震改修促進計画」（以下「本計画」という。）を策定し、おおむね5年おきに3度の改定を行い、直近では令和3年度から令和7年度までを計画期間として建築物の耐震化に取り組んできました。

切迫する首都直下地震への備えを継続的に促進するため、これまでの取り組み実績及び成果を検証し、関連計画と整合を図り、世田谷区基本計画の分野別政策として掲げている「災害に強い街づくり」を推進するため、本計画の改定を行います。

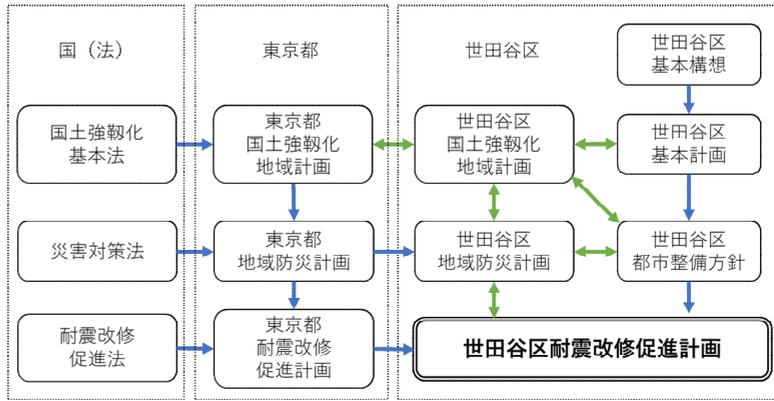
### ●位置づけ

本計画は、耐震改修促進法第6条第1項の規定により、策定するものです。

### ●計画期間

令和8年度から令和12年度までとします。

#### ▼本計画の位置づけ



## 2 耐震化の現状と目標

新たに、新耐震基準の木造住宅及び一般緊急輸送道路沿道建築物を計画の対象とします。

項目	現状	目標
住宅	新耐震基準 区内の住宅総数は約49万戸あり、うち約47万戸、全体の95.5%が耐震性を満たすと見込まれます。(令和7年度末時点)	耐震性が不十分な全ての住宅を令和12年度末までにおおむね解消
	2000年基準 約45万戸、全体の93.2%が耐震性を満たすと見込まれます。(令和7年度末時点)	
特定建築物	令和6年度末時点で842棟あり、そのうち818棟、全体の97.1%が耐震性を満たすと見込まれます。(令和6年度末時点)	できるだけ早期に耐震化率100%達成
緊急輸送道路沿道建築物	特定緊急輸送道路指定時点で特定緊急輸送道路に敷地が接し、高さの要件に該当する建築物は区内に928棟ありました。耐震性を満たす建築物は817棟、耐震化率は88.0%になっています。(令和7年12月時点)	令和12年度末までに総合到達率99%、区間到達率95%未満の解消
	一般緊急輸送道路沿道建築物 一般緊急輸送道路に敷地が接し、高さの要件に該当する建築物は、区内に1,014棟あり、耐震性を満たす建築物は894棟、耐震化率は88.2%です。(令和7年12月時点)	令和12年度末までに耐震化率90%達成
防災上重要な区公共建築物	令和5年度末までに耐震改修等を行ない、現在、施設運営している防災上重要な区公共建築物の耐震化は完了しています。	施設の劣化状況等に応じた適切な維持管理を継続

## 3 区の耐震化支援事業

### ●基本的な取組方針

区は、以下の取組方針に沿って、区内全域の建築物の耐震化を進め、災害に強く、復元力をもつまちの実現を図ります。

- 関係機関等と連携して、耐震化の必要性についての普及啓発を行います。
- 建築物の所有者に対して、耐震化のために必要な情報提供を行うとともに、耐震化を進めるための環境整備や経済的、技術的支援を行います。
- 建築物の用途や構造種別等に応じた耐震化の取り組みへの支援を行います。

### ●建築物の耐震化支援

#### 木造住宅

##### ①これまでの取組実績と課題

- 旧耐震基準の木造住宅に加え、令和6年度からは新耐震基準の木造住宅に対しても、無料耐震診断等の支援や補強設計及び耐震改修等の費用の一部を助成する事業を実施しています。

#### ▼耐震化支援事業の実績 (件)

旧耐震基準	新耐震基準	年度				
		R2	R3	R4	R5	R6
耐震診断		87	283	214	198	227
補強設計		0	1	0	0	0
耐震改修等		5	10	18	7	13
除却		46	105	101	98	82
訪問相談		33	60	87	74	76
耐震診断		-	-	-	-	134
補強設計		-	-	-	-	1
耐震改修		-	-	-	-	4
訪問相談		-	-	-	-	52

- 令和3年度からは除却を前提とした簡易診断を実施し、手続きの簡略化を図ることで所有者が制度を活用しやすいよう取り組みを行っています。
- 障害者などは災害時に直ちに安全行動をとることが困難であることなどから、自宅の耐震化を優先的に進めるため、令和7年度より助成金を加算しています。
- アンケート結果では、「耐震改修工事等を実施しない理由」として、「工事費用」や「建物を将来どうしていくか決まっていない」という回答が多くなっています。また、「区からの支援制度で見直しや拡充が必要と感じること」では、「助成金額」の回答が最も多く、他にも耐震化に係る情報発信や普及啓発、手続きの簡略化や助成条件の見直し、専門家等へのコンタクトに関する回答が一定程度ありました。

#### ■耐震改修工事等を実施しない理由(木造)



#### ■区からの支援制度で見直しや拡充が必要と感じること(木造)



##### ②今後の取組み

- 新耐震基準の木造住宅の所有者に対して、個別訪問や耐震化支援制度の案内をするなどの普及啓発を行います。
- 所有者が安心して耐震化を実施できるよう都と連携して耐震診断士及び改修事業者の育成を行うとともに、ホームページ等を活用し区民への情報提供を行います。
- 高齢者世帯の耐震化を促進するため、国の利子補給制度が利用できる耐震改修融資制度（リバースモーゲージ型）の周知を図ります。

## 非木造建築物（特定緊急輸送道路沿道建築物は除く）

### ①これまでの取組実績と課題

- 分譲マンションに対し耐震化を円滑に進めるため、無料アドバイザー派遣制度を実施しています。あわせて、自己負担額軽減のため令和3年度から耐震改修工事の助成金を住戸数に応じて加算しています。
- 助成条件のひとつとして建築基準法等の不適合部分の是正が必要なため、費用の問題など管理組合内で合意形成が図れず、耐震改修まで進まないなどの課題もあります。

### ②今後の取組み

- 分譲マンションに対しては、引き続きアドバイザー派遣を実施し、それぞれの実態に応じた合意形成の支援を行います。
- 工事価格の上昇も考慮した助成金額の見直しを行います。
- 法不適合部分の是正が困難な建築物や老朽化が進んでいる建築物の耐震化を促進するため、除却助成制度を新設します。

### ▼耐震化支援事業の実績 (件)

	年度				
	R2	R3	R4	R5	R6
耐震診断	1	5	7	5	10
補強設計	1	3	1	7	0
耐震改修	1	1	1	1	2
アドバイザー派遣	3	5	7	11	14

## 緊急輸送道路沿道建築物

### ■特定緊急輸送道路沿道建築物

#### ①これまでの取組実績と課題

- 令和3年度から耐震化準備事業を開始し、制度の拡充を行っています。
- 賃貸建築物等は、占有者の協力を得なければ耐震化を進めることができないため、令和3年度から占有者移転費用に対する助成制度も開始しています。
- 依然として耐震性が不十分な建築物、耐震診断結果未報告の建築物があるため、所有者に対し耐震化に取り組む機運を醸成する必要があります。

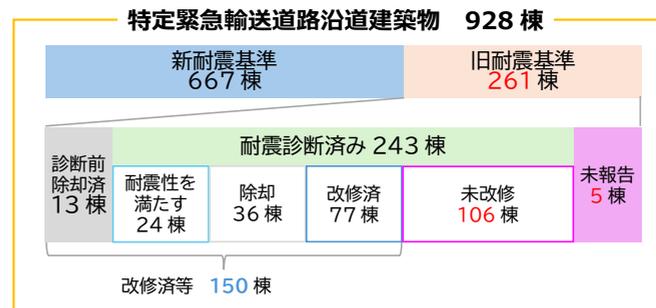
#### ②今後の取組み

- 引き続き他の助成制度に比べ手厚い支援を実施することで、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進します。
- 賃貸建築物等の所有者に向け、占有者移転に係る追加費用に対する助成を引き続き実施するとともに、物価高を考慮した助成金額の見直しを行います。

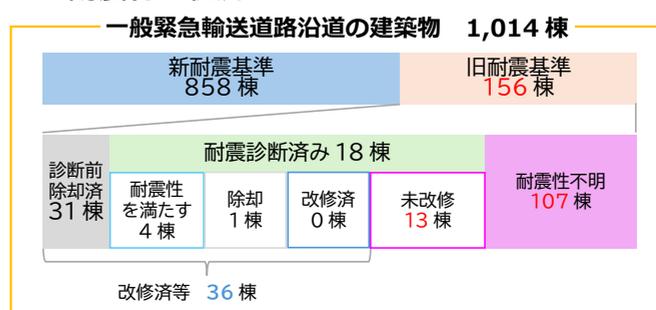
### ▼耐震化支援事業の実績 (件)

	年度				
	R2	R3	R4	R5	R6
耐震診断	1	1	0	0	0
補強設計	3	4	6	1	2
耐震改修	0	4	6	3	4

### ▼耐震化の状況



### ▼耐震化の状況



### ■一般緊急輸送道路沿道建築物

#### ①これまでの取組実績と課題

- 耐震化に向けた課題の把握や促進策の検討について都と連携して取り組んでいきます。

#### ②今後の取組み

- 一般緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対して、耐震化の重要性を啓発するとともに、助成制度の周知を行い耐震診断の実施を促します。

## ブロック塀等

### ①これまでの取組実績と課題

- 令和2年度から、継続的な助成制度として取り組んできました。
- 耐震化に必要な工事費用が高騰する中で、助成金額が十分でない状況となっています。

### ▼耐震化支援事業実績 (件)

	年度				
	R2	R3	R4	R5	R6
件数	9	14	4	15	11
延長 (m)	201	166	47	220	164

### ②今後の取組み

- 安全性が確認できないブロック塀等の除却促進のために除却助成金額の見直しや、より効果的な助成方法の検討を行うことで耐震化を促進します。
- 引き続き、安全点検等実施の呼びかけや、ブロック塀の倒壊防止対策についての啓発を行うなど耐震化を促進していきます。
- 電子での申請手続きを検討し、手続きの簡略化を図ります。

### ■ブロック塀の被害の様子



出典:(一財)消防防災科学センター「災害写真データベース」

## ●耐震化促進のための普及啓発

### ①耐震化の意識啓発

- 広報等を用いた情報発信**  
区のおしらせ「せたがや」、区のホームページへの掲載やSNSの活用など、様々な広報媒体を活用した耐震化の重要性及び耐震化支援制度の案内等
- 技術者の育成と情報提供**  
耐震診断及び補強設計を適切に実施できるように、木造住宅耐震診断士に向けた講習会等の実施  
木造住宅耐震診断士が所属する建築士事務所等に関する情報の提供
- 耐震改修表示制度の活用**  
耐震改修を行った建築物への補強済シールの掲示  
耐震改修工事中の建築物への耐震補強工事中横断幕の掲示

### ②建築物の所有者への耐震化の情報提供

- 相談体制の充実**  
経済的及び法的問題など様々な課題に対応できる相談制度の拡充など、区民が耐震改修等を行いやすい環境の整備
- 法に基づいた公表等**  
耐震診断が義務付けられている建築物について、区の窓口及びホームページでの耐震診断結果の公表
- 訪問等による積極的な働きかけ**  
耐震性が不十分な木造住宅の所有者に対し、耐震化支援制度の個別案内

### ③関係機関及び地域住民等との連携

- 関係団体及び事業者との連携**  
関係行政機関や民間事業者と連携したイベントでの支援制度の周知及びパンフレット配布
- 地域住民との連携**  
町会や商店会と連携したイベントでの耐震化の意識醸成
- 庁内の連携**  
関係部署と連携した支援制度の案内及び耐震改修の働きかけ  
新たな相談体制による支援体制の強化