

世田谷区  
耐震改修促進計画  
(素案)

令和2年9月  
世田谷区



はじめに

調整中

# 目次

第1章 計画の概要	1
1. 目的と背景	1
(1)計画の目的	1
(2)改定の背景	1
2. 位置づけ	3
3. 計画期間	3
4. 対象建築物	4
5. 想定する地震の規模・被害の状況	5
第2章 耐震化の現状と目標	6
1. 耐震化の現状	6
(1)住宅の耐震化の現状	6
(2)特定建築物の耐震化の現状	7
(3)特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状	8
(4)防災上重要な区公共建築物の耐震化の現状	12
2. 耐震化の目標	13
(1)住宅の耐震化の目標	14
(2)特定建築物の耐震化の目標	14
(3)特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標	14
(4)防災上重要な区公共建築物の耐震化の目標	14
第3章 区の耐震化支援事業	15
1. 基本的な取組方針	15
(1)基本的な考え方	15
(2)耐震化の促進に向けての取組方針	15
2. 建築物の耐震化支援	16
(1)木造住宅の耐震化支援	16
(2)非木造建築物の耐震化支援(特定緊急輸送道路沿道建築物を除く)	17
(3)特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化支援	19
(4)ブロック塀等の耐震化支援	21
3. 耐震化促進のための普及啓発	22
(1)耐震化への意識啓発	22
(2)建築物の所有者への耐震化の情報提供	23
(3)地域住民や関係機関等との連携	23
4. 総合的な安全対策	25
(1)家具転倒防止器具の取付支援	25
(2)耐震シェルター等の設置支援	25

(3) 窓ガラス・天井等落下防止対策.....	26
(4) エレベーター内の閉じ込め防止対策 .....	26
(5) 建築物の敷地の安全対策 .....	26
(6) 感震ブレーカー等の普及啓発.....	27
(7) 保安上危険な建築物等への対策.....	27
(8) 耐震性能検証法の案内 .....	27

## 資料編

資料1 用語の解説 .....	資料編 1
資料2 特定既存耐震不適格建築物一覧表.....	資料編 6
資料3 耐震関係年表 ～戦後の大きな被害を出した地震～ .....	資料編 7
資料4 東京都における目標設定 .....	資料編 9
資料5 東京都緊急輸送ネットワークにおける世田谷区内指定拠点一覧表 ... .....	資料編 16
資料6 世田谷区地震防災マップ(揺れやすさマップ).....	資料編 17
資料7 世田谷区地震防災マップ(地域の危険度マップ) .....	資料編 18

## 第1章 計画の概要

### 1. 目的と背景

#### (1) 計画の目的

世田谷区では、災害に強いまちの実現をめざし、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、平成23年9月及び平成28年3月に改定を行い、令和2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。

この間、東日本大震災を教訓に国の中央防災会議によって設置された「首都直下地震対策検討ワーキンググループ」が平成25年にまとめた最終報告では、「今後30年の間にマグニチュード7クラスの地震が発生する確率は70%にのぼり、人的・物的被害は甚大なものになる」と指摘しています。

本計画は、首都直下地震をはじめとした地震による建築物の倒壊に伴う被害を未然に防ぎ、区民の生命と財産を守り、災害に強く復元力をもつまちを実現するために、建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進することを目的とします。

#### (2) 改定の背景

国は平成28年3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(平成18年国土交通省告示第184号)」を改正し、「住宅の耐震化率及び多数の者が利用する建築物の耐震化率について、令和2年までに少なくとも95%にすることを目標とするとともに、令和7年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消すること」とする新たな目標を提示しました。

平成28年4月に震度7を2度観測した熊本地震は、旧耐震基準の木造建築物の倒壊率の高さを示し、これらの建築物の耐震化の必要性を改めて認識させました。

平成30年6月に起きた大阪府北部地震では、ブロック塀等の倒壊被害が生じ、このことをきっかけとして「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。)が改正され、施行令第4条の通行障害建築物の要件に、建築物に付属する組積造の塀が追加されました。

こうした経緯を踏まえ、東京都は令和2年3月に「東京都耐震改修促進計画」の一部を改定し、特定緊急輸送道路沿道建築物において総合到達率及び区間到達率という新たな指標を用いた目標を提示するとともに、組積造の塀に関して新たな方針を示しました。

区は、国や都などの動向を捉え、これまでの実績及び成果を検証し、関連計画と整合を図り、区が掲げている「安全で災害に強いまちづくり」を実現するために本計画の改定を行います。

■主な経緯

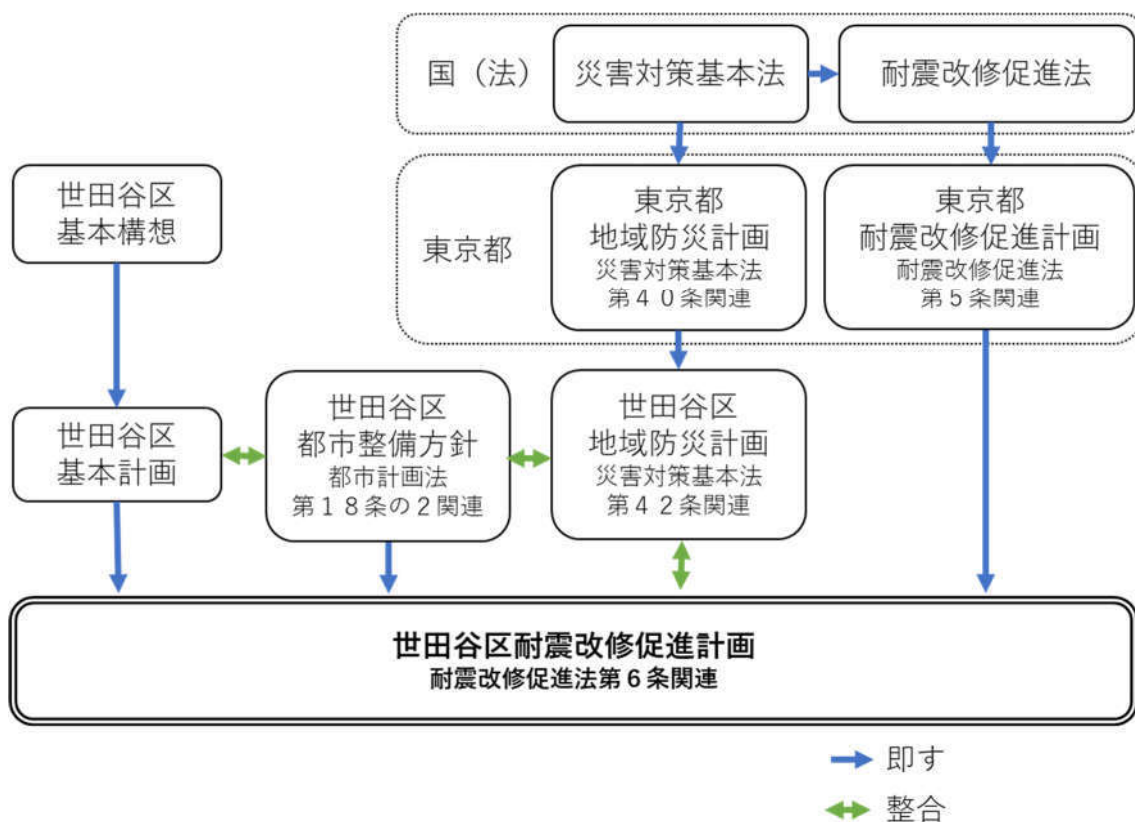
- ・平成 7年 1月：阪神・淡路大震災
- ・平成 7年10月：「建築物の耐震改修の促進に関する法律」制定
- ・平成16年10月：新潟県中越地震発生
- ・平成18年 1月：「建築物の耐震診断及び耐震改修を図るための基本的な方針」制定
- ・平成19年 3月：「東京都耐震改修促進計画」策定
- ・平成19年 7月：「世田谷区耐震改修促進計画」策定
- ・平成23年 3月：東日本大震災
- ・平成23年 3月：「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」制定
- ・平成23年 9月：「世田谷区耐震改修促進計画」改定
- ・平成24年 3月：「東京都耐震改修促進計画」改定
- ・平成24年 4月：新たな「首都直下地震等による東京の被害想定」公表
- ・平成25年 5月：「建築物の耐震改修の促進に関する法律」改正
- ・平成25年 9月：「世田谷区基本構想」区議会議決
- ・平成25年10月：「建築物の耐震診断及び耐震改修を図るための基本的な方針」改正
- ・平成25年12月：中央防災会議「首都直下地震の被害想定と対策について（最終報告）」公表
- ・平成26年 3月：「世田谷区基本計画（平成26年度～平成35年度）」策定
- ・平成26年 3月：「世田谷区都市整備方針」改定
- ・平成26年 4月：「東京都耐震改修促進計画」変更
- ・平成26年 6月：「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」改正
- ・平成26年 7月：「東京都地域防災計画＜震災編＞」修正
- ・平成28年 3月：「建築物の耐震診断及び耐震改修を図るための基本的な方針」改正
- ・平成28年 3月：「東京都耐震改修促進計画」改定
- ・平成28年 3月：「世田谷区耐震改修促進計画」改定
- ・平成28年 4月：熊本地震発生
- ・平成29年 3月：「世田谷区地域防災計画」修正
- ・平成30年 6月：大阪府北部地震発生
- ・平成30年12月：「建築物の耐震診断及び耐震改修を図るための基本的な方針」改正
- ・平成31年 1月：「建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令」改正
- ・平成31年 3月：「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」改正
- ・令和 元年 7月：「東京都地域防災計画＜震災編＞」修正
- ・令和 2年 3月：「東京都耐震改修促進計画」一部改定

## 2. 位置づけ

本計画は、耐震改修促進法第6条第1項の規定により市町村の策定する計画として位置づけられており、同法第5条第1項の規定により都道府県の策定する「東京都耐震改修促進計画」に基づき策定するものです。

また、世田谷区街づくり条例第10条に基づき、「世田谷区都市整備方針」に定める街づくりに関する目標を実現するための分野別整備方針のひとつとして定めるものです。

### ■世田谷区耐震改修促進計画の位置づけ



## 3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度から令和7年度までとします。



#### 4. 対象建築物

本計画において、対象とする建築物は、原則として区内の建築基準法（昭和25年法律第201号）における新耐震基準（昭和56年6月1日施行）導入前に着工した以下に示す建築物とします。

##### ■本計画における対象建築物

対象建築物の分類	内容	備考
住宅	○戸建て住宅、共同住宅、長屋、店舗併用住宅（都区営住宅等含む）	
特定建築物		
特定既存耐震不適格建築物	○多数のものが利用する一定規模以上の建築物（資料編 資料2参照） ○特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路の沿道建築物のうち、通行障害既存耐震不適格建築物であるもの	耐震改修促進法第14条に定める建築物
要緊急安全確認大規模建築物	○地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模な建築物 [耐震診断義務付け建築物]	耐震改修促進法附則第3条第1項に定める建築物
要安全確認計画記載建築物	○特定緊急輸送道路の沿道建築物のうち、通行障害既存耐震不適格建築物であるもの（以下「特定緊急輸送道路沿道建築物」という。） [耐震診断義務付け建築物]	耐震改修促進法第7条第1項に定める建築物
防災上重要な区公共建築物	○世田谷区地域防災計画に定める区公共建築物 ・災害対策本部および災対地域本部が設置される庁舎 ・避難所となる学校、その他災害時応急対策に必要な施設 ○不特定多数の者が利用する施設（国、東京都所有の建築物は除く）	
組積造の塀		
	○特定緊急輸送道路に敷地が接する建築物に付属する一定規模以上の組積造の塀（補強コンクリートブロック造の塀を含む。） [耐震診断義務付け建築物]	耐震改修促進法第7条第1項に定める建築物

## 第1章 計画の概要

### 5. 想定する地震の規模・被害の状況

本計画では、「東京都耐震改修促進計画」との整合を図るため、「首都直下地震等による東京の被害想定」（東京都防災会議地震部会 平成24年4月18日公表）の東京湾北部地震（M7.3）を想定する地震としており、世田谷区においても甚大な被害が想定されます。

#### ■首都直下地震における世田谷区の被害想定

条件	想定地震	東京湾北部地震 M7.3					
	時期及び時刻	冬の朝5時		冬の昼12時		冬の夕方18時	
	風速	8 m/秒	単位	8 m/秒	単位	8 m/秒	単位
震度別面積率	震度7	0.0 %					
	震度6強	66.8 %					
	震度6弱	33.2 %					
	震度5強	0.0 %					
	震度5弱以下	0.0 %					
人的被害	死者	440	人	277	人	655	人
	ゆれによる建物全壊	362	人	186	人	215	人
	急傾斜地崩壊による建物全壊	4	人	3	人	3	人
	地震火災	47	人	61	人	411	人
	ブロック塀	26	人	26	人	26	人
	屋外落下物	1	人	1	人	1	人
	屋内収容物（参考値）	24	人	14	人	14	人
	負傷者	8,425	人	5,570	人	7,449	人
	（うち重傷者）	(1,181)	人	(886)	人	(1,366)	人
	ゆれによる建物全壊	7,300	人	4,365	人	4,637	人
	急傾斜地崩壊による建物全壊	6	人	4	人	4	人
	地震火災	168	人	250	人	1,857	人
	ブロック塀	899	人	899	人	899	人
屋外落下物	52	人	52	人	52	人	
屋内収容物（参考値）	504	人	328	人	321	人	
物的被害	建物被害	7,789	棟	9,172	棟	27,801	棟
	ゆれ・液状化・急傾斜地崩壊による建物全壊	6,074	棟	6,074	棟	6,074	棟
	地震火災による焼失（倒壊建物を含まない）	1,715	棟	3,098	棟	21,727	棟
その他	避難人口	153,833	人	159,956	人	242,390	人
	避難生活者数	99,992	人	103,972	人	157,553	人
	滞留者数	-	人	601,311	人	601,311	人
	徒歩帰宅困難者数	-	人	168,047	人	168,047	人
	閉じ込めにつながり得るエレベーター停止台数	225	台	229	台	269	台
	避難行動要支援者死者	192	人	173	人	406	人
	自力脱出困難者	2,925	人	1,733	人	1,850	人
	震災廃棄物	210	万 t	213	万 t	257	万 t

出典：世田谷区地域防災計画[令和3年3月修正予定]

## 第2章 耐震化の現状と目標

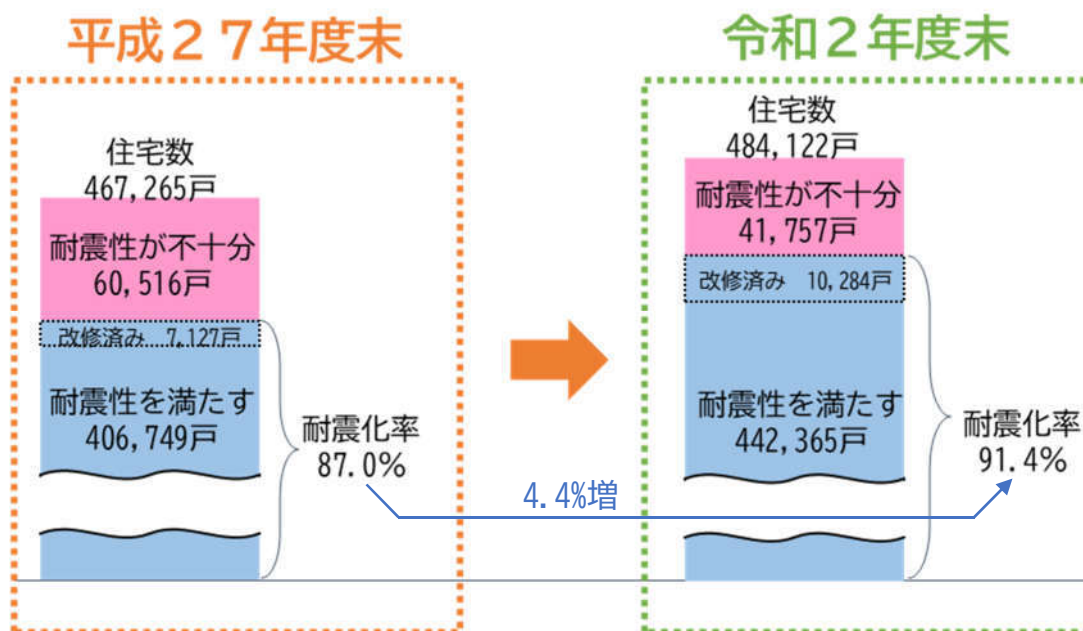
### 1. 耐震化の現状

#### (1) 住宅の耐震化の現状

住宅の耐震化を向上させることは、地震による建築物の倒壊から区民の生命と財産を守るだけでなく、その後の速やかな復興にもつながり、市街地の防災性の向上に資するものです。

住宅・土地統計調査等の集計値を基に算出した令和2年度末時点の推計値では、区内の住宅総数は約48万戸あり、そのうち約44万戸、全体の91.4%が耐震性を満たしていると見込まれています。本計画が改定された平成27年度末から令和2年度末までの期間で耐震化率は4.4ポイント増加したものと推定されます。

#### ■住宅の耐震化率の推移



#### 【令和2年度末の住宅の耐震化率の算出方法】

新築された住宅戸数について、平成26年度から平成30年度までの建築確認申請に伴う建築計画概要書の届出数の集計を行い、標本調査である平成30年住宅・土地統計調査の推計値と比較したところ開きがありました。

そのため、令和2年度末時点の耐震化率は、平成25年住宅・土地統計調査をもとに、平成26年度以降の建築計画概要書の新築戸数を積み上げる方法等を用いて算出しています。

(2) 特定建築物の耐震化の現状

多くの区民が利用する一定規模以上の建築物が倒壊した場合、その利用者や居住者が被害を受けるだけでなく、倒壊により避難や消火活動に支障をきたす可能性があります。また、企業の事業継続が困難になるなど経済活動にも大きな影響が生じることからも、着実に耐震化を図る必要があります。

特定建築物は、区内に令和元年度末時点で840棟あり、そのうち769棟、全体の91.5%が耐震性を満たしていると推計しています。平成27年度末から令和元年度末で耐震化率は9.3ポイント増加しました。

用途別では、遊技場の耐震化率が60%以下となっており耐震化が遅れています。

要緊急安全確認大規模建築物は特定建築物のうち一定規模以上の建築物が対象となり、耐震改修促進法で平成27年12月末を期限に耐震診断結果の報告が義務付けられています。対象の建築物の所有者に耐震診断の実施を働きかけ、すべての建築物で耐震診断結果の報告が完了しています。令和元年度末時点で要緊急安全確認大規模建築物は区内に19棟あり、耐震性を満たす建築物は17棟となっています。

■ 特定建築物の用途別の棟数と耐震化率

単位：棟

特定建築物用途	合計	耐震性が不十分・不明	耐震性を満たす	耐震化率
幼稚園・保育所	89 (1)	7	82 (1)	92.1%
私立学校（校舎・体育館・講堂等）	284 (9)	20	264 (9)	93.0%
老人ホーム等	107 (1)	1	106 (1)	99.1%
福祉センター等	10	0	10	100%
運動施設	9	0	9	100%
病院・診療所	40 (2)	8	32 (2)	80%
映画館・劇場等	1	0	1	100%
集会場・公会堂	6	0	6	100%
展示場	6	1	5	83.3%
物販店	99 (4)	15 (2)	84 (2)	84.8%
ホテル・旅館	7	1	6	85.7%
事務所	122 (1)	6	116 (1)	95.1%
遊技場	14	6	8	57.1%
公衆浴場	1	0	1	100%
飲食店	25	5	20	80%
サービス業を営む店舗	14	1	13	92.9%
自動車車庫	6 (1)	0	6 (1)	100%
計	840 (19)	71 (2)	769 (17)	91.5%

※（ ）の数值は、特定建築物のうち要緊急安全確認大規模建築物の棟数を示す

※公共建築物は特定建築物の件数からは除く

### (3) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状

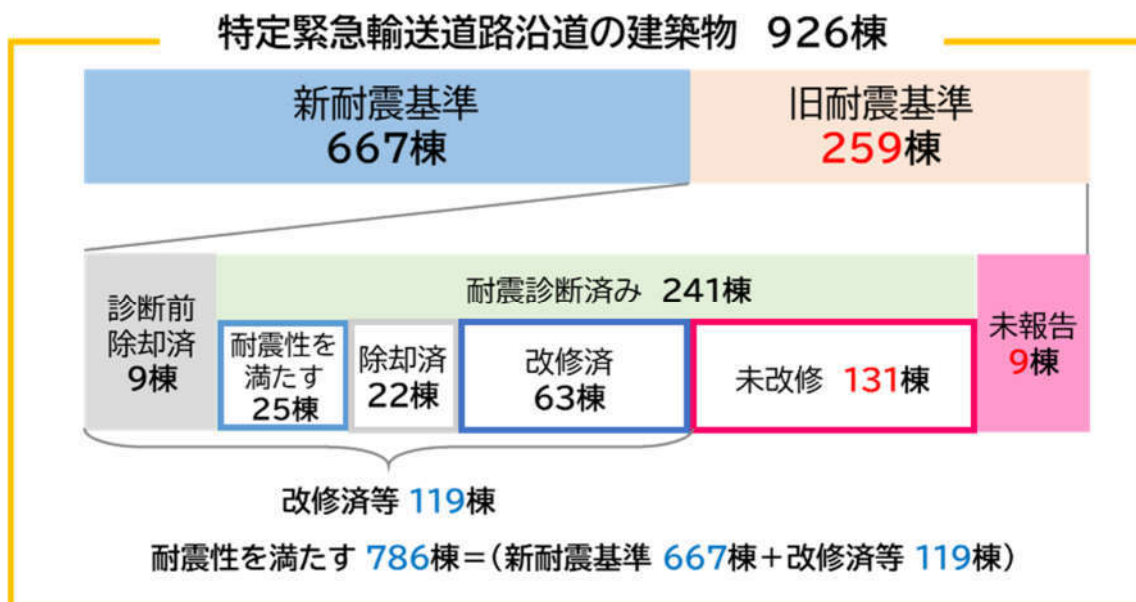
震災時の救急・救命活動や緊急支援物質の輸送など緊急輸送道路としての機能を確保するために、緊急輸送道路の沿道建築物のうち、倒壊する危険性が高く、倒壊した場合に道路を閉塞する可能性が高い建築物を耐震化する必要があります。

都は平成23年3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」を制定し、4月に施行した後、緊急輸送道路のうち特に沿道の耐震化を推進する必要のある道路を「特定緊急輸送道路」として6月に指定しました。

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926棟ありました。平成27年度末から令和元年度末までの期間で31棟の耐震化が進み、耐震性を満たす建築物は786棟となり、耐震化率は78.2%から84.9%、6.7ポイント増加しました。

区は、都と連携し特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化について重点的かつ集中的に取り組んでおり、平成30年3月から耐震改修促進法第9条に基づき、耐震診断結果の公表を行いました。さらに、同法第8条第1項に基づき未診断の建築物の所有者に対し耐震診断結果を報告するよう命令を行いました。平成30年3月時点で耐震診断結果の報告が完了していない建築物は17棟ありましたが、個別に面談等を行うなど対応を重ねた結果、8棟が命令等に応じました。

#### ■ 特定緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化状況





## 第2章 耐震化の目標と現状

令和2年6月末時点の区内の区間到達率は、甲州街道、世田谷通り及び目黒通りの一部の区間が80%以下となっています。

### ■ 区内の区間到達率



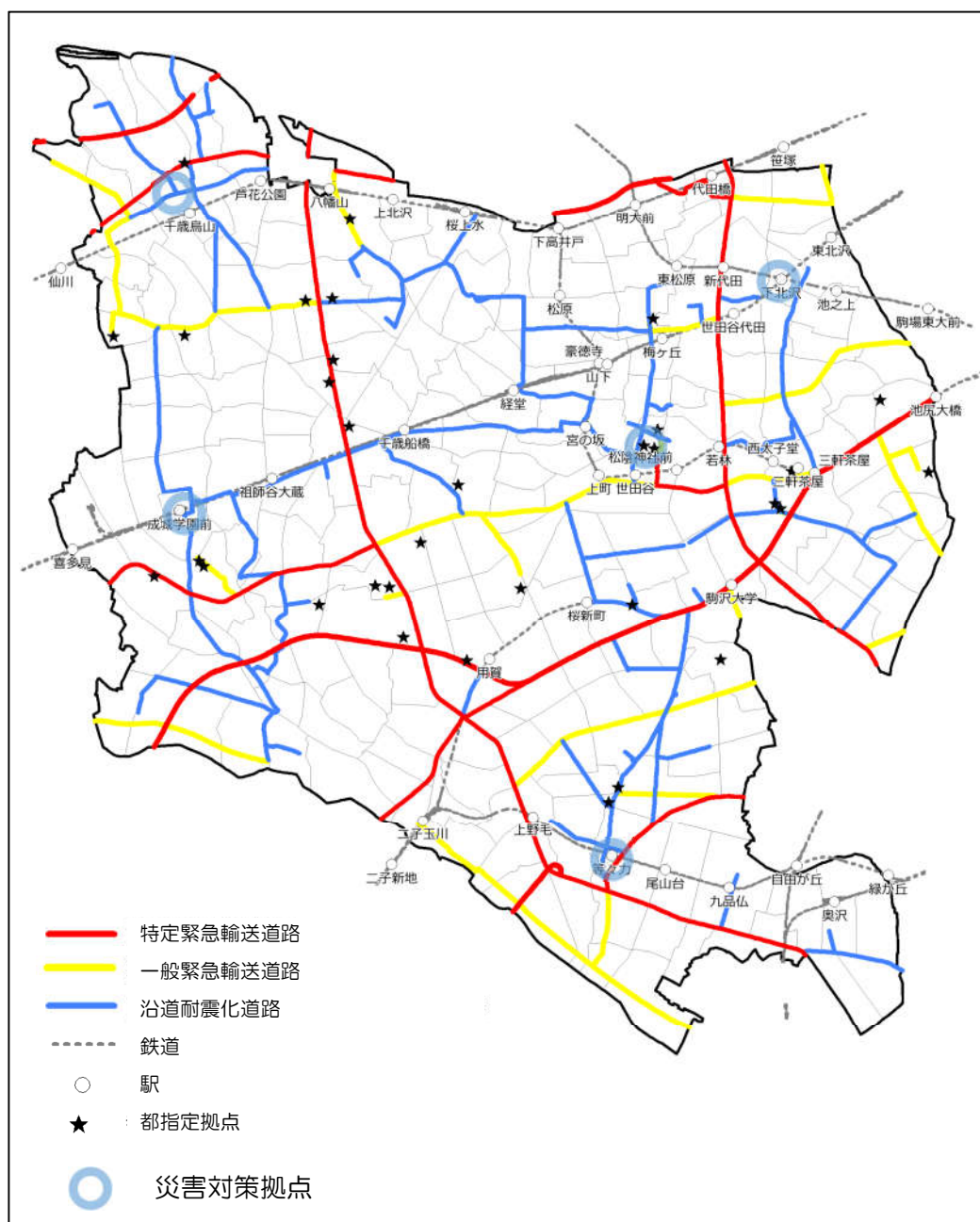
出典：東京都耐震改修促進計画（一部改定）〔令和2年3月〕

### 【東京都耐震改修促進計画による指標の変更】

令和2年3月に東京都は「東京都耐震改修促進計画」の一部改定を行いました。この改定の中で、特定緊急輸送道路沿道建築物について、総合到達率及び区間到達率という指標が示されました。

また、耐震改修促進法施行令第4条の通行障害建築物に、建築物に付属する組積造の塀が追加されたことにより、組積造の塀が耐震診断義務付けの対象に追加されました。なお、診断義務付けの対象に該当する組積造の塀は区内にはありません。

■緊急輸送道路・沿道耐震化道路 路線図



緊急輸送道路・沿道耐震化道路

緊急輸送道路とは、地震発生時の緊急輸送などを円滑に行うための道路として、東京都地域防災計画に位置付けられたものを指します。

緊急輸送道路：都が指定した沿道建築物の耐震化を促進する道路

特定緊急輸送道路：特に重要として都が指定した緊急輸送道路

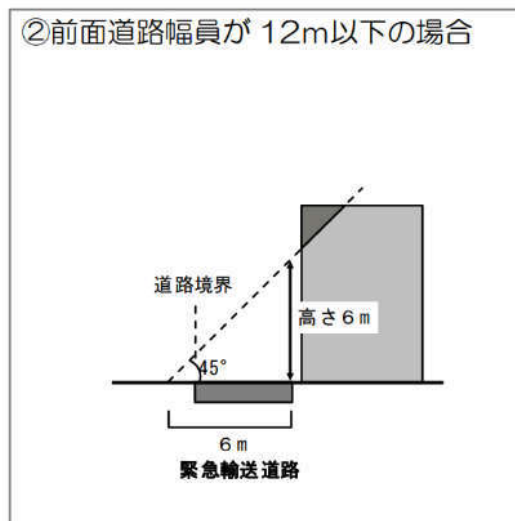
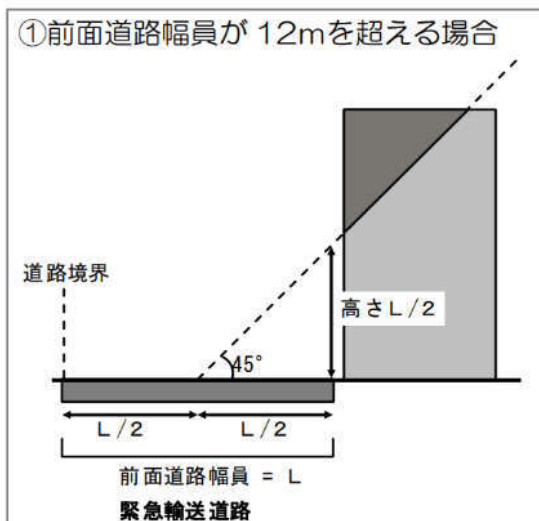
一般緊急輸送道路：緊急輸送道路のうち、特定緊急輸送道路を除く道路

沿道耐震化道路：区が指定した「世田谷区緊急輸送道路障害物除去路線」のうち、緊急輸送道路を除く道路

■特定緊急輸送道路沿道建築物（耐震改修促進法施行令第4条第一号関連）

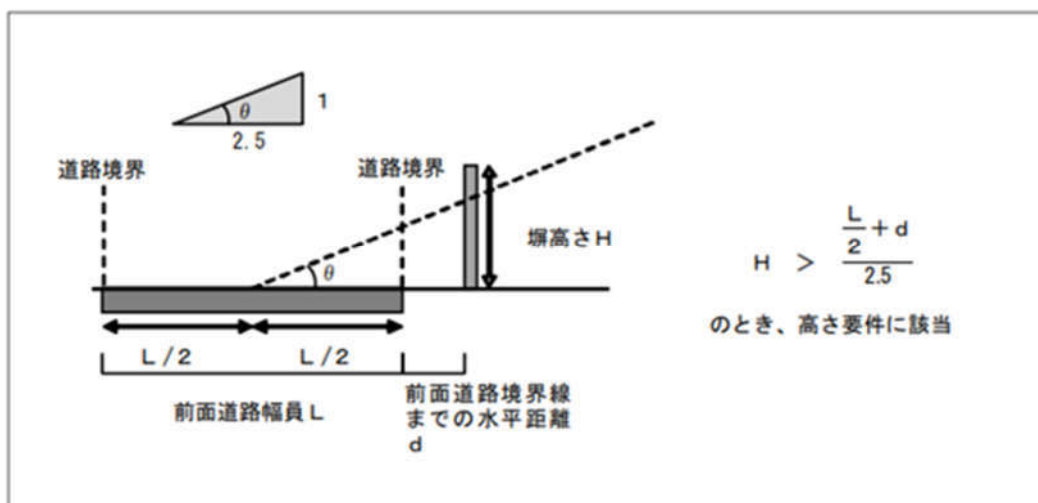
特定緊急輸送道路に敷地が接する建築物のうち、次の全てに該当する建築物が特定緊急輸送道路沿道建築物になります。

- ・新耐震基準（昭和56年6月1日施行）導入以前に建築された建築物
- ・高さが概ね前面道路幅員の1/2以上（前面道路幅員が12m以下の場合、6m以上）の建築物



■通行障害建築物となる組積造の塀（耐震改修促進法施行令第4条第二号関連）

特定緊急輸送道路に敷地が接する建築物に付属する組積造の塀のうち、前面道路に面する部分の長さが2.5mを超え、かつ、その前面道路に面する部分のいずれかの高さが、当該部分から当該前面道路の境界線までの水平距離に当該前面道路の幅員の2分の1に相当する距離を加えた数値を2.5で除して得た数値を超えるブロック塀等であって、建築物に付属するもの。





**(4) 防災上重要な区公共建築物の耐震化の現状**

公共建築物は多くの区民に利用されるとともに災害時の活動拠点や避難施設などとして重要な役割を担っています。また、公共建築物を耐震化することは、民間建築物の耐震化を進めていく上で先導的な役割を果たします。

防災上重要な区公共建築物は令和元年度時点で区内に608棟あり、そのうち544棟、89.5%が耐震性を満たしています。

防災上重要な区公共建築物のうち耐震性を満たしていない建築物は順次耐震改修工事等を行い平成22年度末に耐震化率100%を達成していました。

しかし、過去に行った耐震診断方法の検証を平成30年に行ったところ、学校の校舎等で構造特性に適合していない診断方法を採用していたことがわかりました。そこで、校舎等の構造特性に合った診断方法を適用して再度診断を行ったところ、耐震性が不十分な建築物があることが判明したため、現状は耐震改修が必要な建築物が残っている状況にあります。

## 2. 耐震化の目標

区では、平成19年に本計画を策定し、国や東京都に先駆けて住宅の耐震化率95%を目標に掲げ、耐震化の促進に向けて普及啓発を進め、耐震診断及び耐震改修に取り組んできました。

この間、東日本大震災や大阪府北部地震など大きな地震が続き、耐震改修促進法も改正される中で、国や東京都における耐震化の目標が改定され、さらなる耐震化の促進の必要性が示されました。

本計画の策定から10年以上が経過し、計画を見直すにあたり、目標設定についても改めて国や東京都の基準や考え方を確認し、耐震改修促進法に基づき目標を定めました。

### 基本方針（法第4条関連）

国は耐震化の促進を図るために、『基本的な方針』を策定し、「建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定に関する事項」を定めている。

- ・住宅の耐震化率及び多数の者が利用する建築物の耐震化率について、令和2年までに少なくとも95パーセントにすることを目標とするとともに、令和7年までに耐震性が不十分な住宅を、同年を目途に耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物を、それぞれおおむね解消することを目標とする。
- ・公共建築物については、各地方公共団体において、できる限り用途ごとに目標が設定されるよう、国土交通省は、関係省庁と連携を図り、必要な助言、情報提供を行うこととする。



### 東京都耐震改修促進計画（法第5条関連）

都は、国が定めた基本方針に基づき、『東京都耐震改修促進計画』を策定し、令和7年度末の「耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標」を定めている。

- |                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| ・住宅            | 耐震性が不十分な住宅をおおむね解消                 |
| ・特定建築物         | 具体的な目標値は次回以降の計画改定時に定める(今年度改定予定)   |
| ・特定緊急輸送道路沿道建築物 | 総合到達率を99%以上とし、かつ、区間到達率95%未満の区間を解消 |
| ・防災上重要な公共建築物   | できる限り早期に耐震化率100%を達成               |



### 世田谷区耐震改修促進計画（法第6条関連）

区は、東京都耐震改修促進計画に基づき、『世田谷区耐震改修促進計画』を策定し、「耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標」を定める。

**(1) 住宅の耐震化の目標**

令和7年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することをめざし、住宅地の安全性の確保に努めます。

**(2) 特定建築物の耐震化の目標**

特定建築物のうち民間が所有する建築物については、これまでの目標を継続し令和7年度末までに耐震化率95%の達成をめざし、耐震化の促進に努めます。(東京都耐震改修促進計画の目標に応じ調整予定)

**(3) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標**

「東京都耐震改修促進計画」において、特定緊急輸送道路の通行機能を的確に表せる区間到達率及び総合到達率の指標を用いた目標が示されています。

区においても令和7年度末までに「東京都が指標として示す総合到達率99%、かつ、区間到達率95%未満の解消」をめざします。

到達率は、都内すべての特定緊急輸送道路沿道の建築物の耐震性をもとに東京都が算出しているため、東京都と協議を重ねつつ実現に向け目標達成に努めます。

また、耐震診断結果の報告が完了していない9棟の建築物の所有者に対し、個別訪問を行うなどの対応により、法で定める耐震診断結果の報告が行われるように努めます。

**(4) 防災上重要な区公共建築物の耐震化の目標**

防災上重要な区公共建築物のうち耐震性が不十分な64棟については、令和元年度末時点で60棟が確認されている小学校及び中学校を含め、大規模改修などの個別の状況を考慮しつつ令和7年度末までに解消し、耐震化率100%の達成をめざします。

## 第3章 区の耐震化支援事業

### 1. 基本的な取組方針

#### (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。

- 建築物の耐震化は、建築物の所有者が自らの問題、地域の問題として認識し、所有者が主体的に取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、所有者が耐震化を行いやすい環境の整備や経済的負担の軽減のために必要な技術的・財政的な支援を行います。
- 区は、国・都及び関係団体等と連携して、耐震化の促進に取組み、普及啓発と耐震化助成を効果的に組み合わせることにより、所有者の自主的な耐震改修及び除却・建替えを促します。

#### (2) 耐震化の促進に向けての取組方針

区は、地震による災害から区民の生命と財産を守るために、耐震化の支援として耐震診断及び耐震改修等に対する費用の助成を行ってきました。

旧耐震基準の木造住宅は、建築されてから築40年を経過したものも多く、老朽化が進んでいることから、建築物の寿命の観点からもこれまでの耐震改修の促進だけでなく、建替えへの誘導を図るなど、多様な手法で耐震化を促進します。

非木造建築物も木造住宅同様に老朽化が進んでいる他、法改正等により、同規模の建築物が建築できないことや、分譲マンションなど権利者が複数に及ぶ場合の合意形成が困難であるなど、建替えを行う場合、木造住宅以上に課題が多数あります。建替えが難しい建築物の耐震改修を進めるために、現行の耐震改修支援制度を強化するとともに、アドバイザーの派遣等により耐震化を促進します。

地震発生時の建築物倒壊による道路閉塞を防ぎ、緊急車両の通行や住民の円滑な避難を確保するため、都が指定する「緊急輸送道路」及び区が指定する「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。

これらのことを踏まえ、区内全域の建築物の耐震化を進めることと、道路の通行機能を失わないよう沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防ぐ対応を進めることで、地震に強い街づくりを実現するための取組みとします。

## 2. 建築物の耐震化支援

### (1) 木造住宅の耐震化支援

#### ① これまでの取組実績と課題

区は旧耐震基準の木造住宅の所有者に対して、耐震診断を無料で実施する支援事業と、補強設計及び耐震改修等の助成事業を実施しています。加えて、区の耐震診断を受け、耐震改修が必要な所有者に対して耐震改修に関するアドバイスや簡易補強設計を行う訪問相談を無料で実施しています。

平成28年世田谷区土地利用現況調査によると、区内に旧耐震基準の木造建築物が約4.4万棟残っています。

住宅の耐震化率の目標達成に向けて、耐震改修等においては、平成30年度から令和2年度までの期間に、助成金上限額に30万円の増額、身体障害者等へは、さらに20万円の増額を実施しています。平成30年度及び令和元年度の申請のうち、増額があったため耐震改修を行った方もおり、増額の効果があったものと考えられます。

一方で、耐震改修等の助成を受ける条件として、建築基準法等の不適合部分の是正を求めており、是正が困難であるために助成が受けられない建築物があります。この課題の解決策のひとつとして、令和2年度より除却助成制度を開始しました。支援制度に除却助成を加え、耐震改修及び建替えを促進することで耐震化率の向上を図っています。

#### ■ 耐震化支援事業の実績

単位：件

耐震化支援事業	年度															合計
	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31 (R1)	
耐震診断	187	159	519	274	198	187	327	367	155	79	122	165	77	58	42	2,916
補強設計								3	4	1	1	3	0	3	0	15
耐震改修等	6	43	37	45	45	62	58	88	73	27	29	6	8	8	9	544
訪問相談					71	17	21	49	28	20	50	67	64	31	32	450

#### ② 今後の取組み

- 旧耐震基準の木造住宅の所有者に対し、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。
- 耐震改修に進まない理由を分析し、引続き社会動向を見据え助成制度の見直しを行います。
- 令和2年度までを期限としている耐震改修への増額を継続し、対象条件について検討します。
- 令和2年度に開始した除却助成制度による耐震化を促進する効果を検証した上で、より効果的な制度とします。
- 経済的な問題など耐震化に進まない課題の解決ができるように、様々な専門家を活用し相談事業の拡充を検討します。
- 所有者の経済的状況から、わずかでも資金の負担が生じると工事を諦めてしまう場合などを想定し、耐震改修の資金を調達する制度の検討が必要であり、民間融資機関との連携を模索します。

(2) 非木造建築物の耐震化支援（特定緊急輸送道路沿道建築物を除く）

① これまでの取組実績と課題

鉄筋コンクリート造及び鉄骨造等の建築物などが対象となり、耐震診断、補強設計及び耐震改修の助成事業を行っています。また、分譲マンションに対し耐震診断及び耐震改修を円滑に進めていくために、無料で建築士等を派遣するアドバイザー派遣制度を実施しています。

耐震診断については、令和元年度末時点までの累計で216棟の助成実績がありますが、補強設計は22棟、耐震改修は16棟と耐震診断から補強設計及び耐震改修に進む割合が低くなっています。

主な助成対象である分譲マンションでは、建築物の耐震性能を示すI s値が低いほど、耐震改修が大掛かりになり区の助成を受けても1棟当たりの助成上限額が決まっているため、自己負担額が大きくなってしまい耐震改修に踏み切れないことがあります。

助成を行う条件のひとつとして建築基準法等の不適合部分の是正を求めており、是正の内容により多額の費用が必要となってしまうこともあります。

その結果、管理組合内において合意形成が図れず、耐震改修まで進まないなどの課題もあります。

平成28年度に行った世田谷区マンション実態調査では、「区への要望についてお答えください。」という問いに対して「耐震診断・改修の補助」が最多であり、資金の目途がつけば耐震改修に進む可能性があります。

一般緊急輸送道路及び沿道耐震化道路は、地震発生時の建築物倒壊による道路閉塞を防ぎ、緊急車両の通行や住民の円滑な避難を確保するため、沿道建築物の耐震化を促進する道路として都及び区が指定しています。区は速やかな復興の視点を取り入れ、これら沿道建築物の耐震化の優先度を高め、取組む必要があります。

■耐震化支援事業の実績

単位：件

耐震化支援事業	年度															合計
	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31(R1)	
耐震診断	7	12	8	11	13	18	18	33	21	18	17	10	9	15	6	216
補強設計				0	0	5	0	1	3	6	2	1	0	2	2	22
耐震改修				0	0	0	3	0	2	2	3	3	0	1	2	16
アドバイザー派遣	0	0	0	1	0	0	7	10	14	12	8	5	8	12	3	80

### 第3章 区の耐震化支援事業

#### ② 今後の取組み

- 「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」に基づく「管理状況届出制度」の情報を活用し、分譲マンションの耐震化を進めるため、管理組合等に対し訪問するなど周知に努めます。
- 耐震改修の資金が不足する分譲マンションの耐震化を促進するため、助成制度の見直しを行います。
- 一般緊急輸送道路及び沿道耐震化道路沿道建築物の耐震化支援においても、引続きこれらの助成を実施するとともに、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。



(3) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化支援

① これまでの取組実績と課題

区は建築物の所有者の耐震化の取組みを促すため、他の助成制度の対象である非木造建築物に比べ、手厚い財政的な支援を行ってきました。

特定緊急輸送道路沿道建築物は、耐震診断から耐震改修等への進捗率が約36%と、他の助成制度の対象である非木造建築物の約7%に比べ高くなっています。区が重点的な施策として耐震化の促進に取り組んでいることに加え、助成金額が大きく自己負担が少ないことが起因していると考えられます。

旧耐震基準の非木造建築物の耐震性能を示すI s値は、0.6以上であると、地震に対して倒壊の危険性が低いとされており、0.3未満の建築物が特に倒壊の危険性が高いとされています。耐震診断時のI s値ごとに耐震改修に進んだ割合を調査したところ、I s値が0.3以上の建築物は43%が耐震改修まで進んでいますが、I s値が0.3未満の建築物は8%に留まっており、耐震改修に大掛かりな工事が必要な建築物は耐震化が遅れています。

区の耐震化支援は令和2年度までとしています。依然として区内には、耐震性が不十分な建築物、耐震診断結果の報告が完了していない建築物があるため、建築物の所有者に対し耐震化の必要性を啓発し、支援する必要があります。

■ 耐震化支援事業の実績

単位：件

耐震化支援事業	年度									合計
	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31(R1)	
耐震診断	2	68	93	26	11	5				205
補強設計	0	1	13	31	14	0	6	13	0	78
耐震改修等	0	1	10	15	13	17	2	8	9	75
アドバイザー派遣	非木造建築物のアドバイザー派遣に含める									

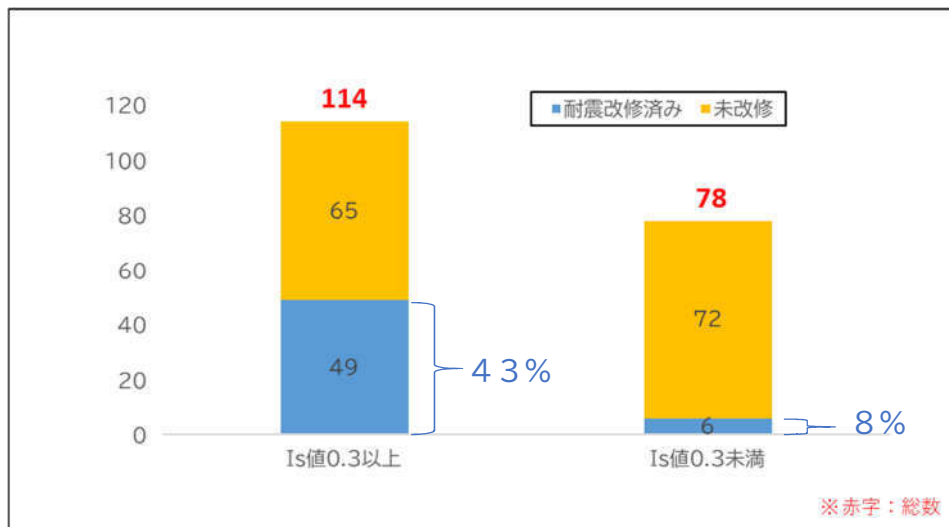
※耐震診断については、平成28年度に終了し、現在は非木造建築物の助成の対象としています。



### 第3章 区の耐震化支援事業

#### ■ I s 値別耐震改修実施状況

耐震診断結果報告済みの建築物のうち耐震改修済、未改修の建築物を集計



#### ② 今後の取組み

- 支援事業については、令和2年度までを助成の期限としていますが、引続きこれらの助成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。
- 特に倒壊の危険性が高いとされる I s 値が 0.3 未満の建築物の早期解消を図るため、まずは I s 値を 0.3 以上とする段階的な耐震改修への助成制度の創設を検討します。
- 賃貸建築物等の占有者から協力を得やすくするため、移転費用等に対する助成制度を創設します。

#### (4) ブロック塀等の耐震化支援

##### ① これまでの取組実績と課題

平成30年6月に起きた大阪府北部地震では、ブロック塀等の倒壊被害が生じました。地震時に道路に面した危険なブロック塀等が倒壊することによる被害を未然に防止するため、平成30年9月から令和元年度末までの緊急的な措置として、ブロック塀等の除却助成制度を実施しました。令和2年度からは、「避難路」を定め、助成金額や対象のブロック塀等を見直し、継続的な制度として国及び都の補助を活用し、改めて除却助成制度を開始しました。

ブロック塀等の除却後は、生垣緑化助成制度などを案内し、危険なブロック塀から生垣などへの変更を推奨しています。

このほか、塀の所有者等に向けて、国が公表している「ブロック塀の点検のチェックポイント」の周知を行い、自己による安全性チェックを促します。ブロック塀等の除却助成制度のパンフレット等を活用し、塀に対する耐震化の意識の醸成を図るほか、ブロック塀等の耐震化を進めています。

##### ■耐震化支援事業の実績

耐震化支援制度		年度		合計
		H30 (9月~)	H31 (R1)	
除却助成	件数	32件	74件	106件
	延長	511m	1,378m	1,889m

##### ② 今後の取組み

- 建築物の耐震診断、補強設計及び耐震改修時にあわせて、引続きブロック塀等の耐震化支援制度の案内を行います。
- そのまま放置すれば倒壊等のおそれのある危険性の高いブロック塀等の所有者に対し、耐震化を促していきます。

### 3. 耐震化促進のための普及啓発

#### (1) 耐震化への意識啓発

##### ① 広報等を用いた情報発信

区のおしらせ「せたがや」や区のホームページへの掲載など様々な広報媒体を活用し、耐震化の重要性及び耐震化支援制度の案内を行います。

また、「世田谷区地震防災マップ（資料編 資料6、7参照）」を活用し、想定される地震による地域ごとの建築物の倒壊危険度を提示します。

区の広報媒体に加え、公共交通事業者の協力を得て、駅の掲示板及び車内にポスターの掲出を行い、広く広報を行います。民間保険会社の保険更新時の案内や、病院や薬局など区民と接点のある窓口でのパンフレット配架など、事業者の協力も得て、普及啓発に努めます。

避難所訓練等のイベントに出向き、木造模型を用いた実験等を通して、耐震化の仕組みや重要性を伝え、建築物の地震に対する安全性の向上に関する意識啓発を行います。

##### ② 技術者の育成と情報提供

耐震診断を進めるために、区に登録している「木造住宅耐震診断士」を無料で派遣し、耐震診断を行う事業を実施します。耐震診断及び補強設計を適切に行うことができる登録診断士を考査により選定し、講習会を通して育成します。

また、「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を区窓口及びホームページで提供し、区民が行う耐震改修等を支援します。

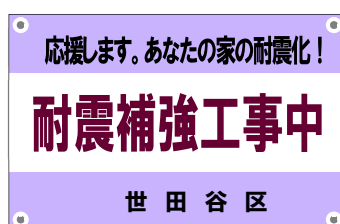
##### ③ 耐震改修表示制度の活用

耐震化について区民の意識を高めるには、耐震性を満たす建築物や耐震改修の工事現場に耐震化に努めている旨のシールなどを掲出し、広く情報提供を行うことも効果的です。耐震改修を行った建築物への補強済シールの掲示や、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により、耐震改修の普及啓発を図ります。耐震性を満たす防災上重要な区公共建築物には、東京都耐震マークの表示を積極的に行い、施設の利用者等に対して普及啓発を行っています。

■耐震補強済シール



■耐震補強工事中横断



■東京都耐震マーク



## (2) 建築物の所有者への耐震化の情報提供

### ① 相談体制の充実

区の窓口では、区の耐震化支援制度の案内のほか、耐震化に関する相談に広く対応しているものの、より専門的な耐震化に関する問題に対しては建築士との相談を案内しています。無料耐震相談会の実施、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等、相談体制を整えてきました。

今後は、多様化する区民ニーズに対して、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を行います。

また、耐震改修等を行った場合の税制優遇措置（法人税・所得税・固定資産税）を伝えるとともに、金融機関と連携してリバースモーゲージや低利融資などの区民にとって役立つ情報を提供します。

### ② 法に基づいた公表等

耐震診断が義務付けられている特定緊急輸送道路沿道建築物及び要緊急安全確認大規模建築物については、区の窓口及びホームページで耐震診断結果を公表しています。

耐震診断を実施していない建築物や耐震診断結果を報告していない建築物所有者に対しては、結果の報告を求める命令を行い、命令したことを公表しています。引続き、耐震診断結果の報告をしていない建築物の所有者には、定期的な状況の確認や面談等を実施し、報告するように働きかけていきます。

### ③ 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て、耐震化支援制度の案内を個別に行うなど、区から積極的に働きかけます。

分譲マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するために、東京都は平成31年3月に「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」を制定しました。この条例に基づき、令和2年度より「管理状況届け出制度」の届け出が義務化され、昭和58年12月31日以前に建築されたマンションはマンションの概要などを届け出ることとなりました。この情報を利用し、耐震診断及び耐震改修が実施されていない分譲マンションの管理組合等に対し、区の耐震化支援制度の周知や個別訪問を行うなど、積極的に働きかけます。

## (3) 地域住民や関係機関等との連携

### ① 関係団体及び事業者との連携

耐震化を促進するために、区と関係団体との連携の強化と耐震化支援のネットワークの構築が必要です。区内の関係行政機関及び建築関係諸団体により、安全・安心で快適なすまい・まちづくりを推進することを目的に設立された「世田谷区建築物安全安心推進協議会」と連携し、耐震化を促進します。

消防署等が主催する講演など各行政団体が開催するイベント等の機会を捉

え、耐震化支援制度の周知について関係機関と連携します。

耐震促進のための融資に対する金利優遇措置、リバースモーゲージ普及に向けた検討、医師会等の団体を通じたパンフレット配布など、民間事業者との連携をさらに深めていきます。耐震促進に向けての課題について、関係団体等と情報共有に努め、さらなる普及啓発の促進をともに検討していきます。

また、民間保険会社と協力し保険更新時の手続きの機会を捉えて、耐震化支援制度の案内を継続して行います。

#### ② 地域住民との連携

町会や商店会等が開催している防災イベントで木造模型等を利用するなど、わかりやすく耐震改修の重要性を伝え、耐震性の向上が地域の防災力の向上につながることを認識を深めることに努めます。

区内各地で災害対策について自助・共助を前提として活動が行われている「防災塾」を活用し、耐震化の重要性について「地域ごと」として理解されるように地域事情に即した内容にするなど、情報提供の仕方を工夫していきます。

町会や商店会等の地域組織が持つ情報を活用して、特に耐震化に向けて課題がある住宅等に、個別訪問などによる耐震化の普及啓発を検討します。

#### ③ 庁内の連携

町会や商店会等の地域組織が持つ情報を活用した個別訪問による普及啓発を行う際には、各総合支所を含めて関係部署と連携して進めていきます。

耐震診断及び耐震改修などの耐震支援制度について、避難所運営訓練などの防災イベントを活用したパンフレット等を用いた案内など、関係部署と連携して、普及啓発の強化に努めます。

出張所やまちづくりセンターなど区が区民と接点を持つ窓口において、関係部署の協力を得て、広く区民の目に留まるような案内方法を検討します。

家具転倒防止器具の取付支援制度については、引続き介護保険の通知送付時に支援制度の案内を同封していくとともに、こうした区からの各種案内送付の機会を捉えて関係部署の協力を得て周知に努めていきます。

「世田谷区環境配慮型住宅リノベーション推進事業補助金」の担当部署と連携し、リノベーション工事にあわせた耐震診断及び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号に掲げる建築物で政令で定めるもの及び特定行政庁で指定する建築物は、建築基準法第12条に基づき定期調査・検査を行い報告すること（以下「定期報告制度」という。）になっています。担当部署と連携し、耐震診断及び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・及び助言等を行うなど、耐震化を促進します。

4. 総合的な安全対策

(1) 家具転倒防止器具の取付支援

東京消防庁が実施した地震被害調査では、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。

現在、区では65歳以上の高齢者、障害者及び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。今後も、消防署と連携し、防災イベント等を通じて普及啓発を図ります。

(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、障害者及び要介護者等の要配慮者となっています。地震による住宅の倒壊から要配慮者の生命を守るため、耐震シェルター等の設置支援を行います。

区は民間事業者の協力を得て、耐震シェルター及び耐震ベッドを機会を捉えて実物展示を行うなど、実物を見ていただくことで区民への普及を働きかけます。

■家具転倒防止器具の取付支援及び耐震シェルター等設置支援のパンフレット





### (3) 窓ガラス・天井等落下防止対策

震災時には、窓ガラス及び建築物の外装材等の剥離、落下による被害が想定され、これらの落下物が課題となっています。これまでの地震による被害により、平成25年に建築基準法が改正され、新築する建築物などの特定天井について脱落防止対策にかかる新たな技術基準が適用されることになりました。これにより、特定天井を有する既存建築物についてはネットやワイヤーの設置の基準の中に増改築時に適用できる基準として落下防止措置が位置づけられました。

また、定期報告制度に該当する民間建築物については、建築物の管理者等に対し窓ガラスや天井等の劣化状況の調査及び報告を求め、定期的な調査による建築物の適切な維持管理を促します。

### (4) エレベーター内の閉じ込め防止対策

平成30年6月に発生した大阪府北部地震では、エレベーターの事故による被害は発生していませんが、運転停止によるエレベーターの内の閉じ込め及び運転休止等のトラブルが多数発生しました。今後、発生が懸念されている首都直下地震では区内で200台以上のエレベーターの停止が想定されており、多数の閉じ込めに伴う救出及び運転復旧への対応に大阪府北部地震を上回る時間を要することが想定されています。

エレベーター内の閉じ込め防止や故障・損傷の抑止対策等として、建築物の管理者等に対し、昇降機等定期報告制度に基づく検査及び報告を求め、定期的な検査によるエレベーターの適切な維持管理を促すとともに、必要な場合は指導を行います。

東京都と協力し、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、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「1ビル1台」ルールや、エレベーター内の閉じ込め防止装置の設置を促します。

### (5) 建築物の敷地の安全対策

令和2年2月に発生した神奈川県逗子市のマンション敷地の斜面崩壊では、歩行者が死亡するなどの重大な被害が発生しました。

区内には「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」に基づき、100箇所の「土砂災害警戒区域」が指定されており、そのうち79箇所が「土砂災害特別警戒区域」に指定されています。

また、指定されていない場所においても、災害時に崩れる恐れのある斜面及び擁壁があり、被害の発生を未然に防ぐためには、斜面及び擁壁の所有者自らが危険性を認識し、安全対策に取り組むことが大切です。区では「世田谷区がけ・擁壁等防災対策方針」に基づき、民有建築敷地内の擁壁等の改修に関する支援を行い、所有者が、擁壁及び斜面の適切な維持管理に取り組めるよう普及啓発を図ります。

#### (6) 感震ブレーカー等の普及啓発

東日本大震災における火災の過半数が電気に起因するものでした。

内閣府、消防庁及び経済産業省は、「共同のおしらせ」の中で停電後の電気復旧時に発生する通電火災の発生を抑制する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。

区は、感震ブレーカー等の設置をあっせんするとともに、区のホームページやチラシなどを通して普及啓発を行います。

#### (7) 保安上危険な建築物等への対策

平成27年5月、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼす空家等への対策として、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が施行されました。

区は、管理不全な空家等への対策として、区の良い生活環境の保全を図り、安全で安心な地域社会の実現に寄与することを目的とし、平成28年4月に「世田谷区空家等の対策の推進に関する条例」を施行しました。

平成30年10月には、「世田谷区空家等対策計画」を策定し、空家等の適切な管理は所有者等の責務であることを基本としつつ、各施策を実践することにより、空家等の適切な管理や流通・利活用等の取組みを推進し、良好な住環境の保全を図るものとしています。

区は、そのまま放置すれば倒壊等のおそれのある保安上危険な建築物等や管理不全な空家等に対し、建築基準法及び空家法に基づき、必要な措置を行っていきます。

#### (8) 耐震性能検証法の案内

平成28年に発生した熊本地震では、旧耐震基準の木造住宅に大きな被害が生じました。また、新耐震基準導入後、構造関係規定が追加された平成12年5月までに建てられた木造住宅にも一定の被害があったことが、国土交通省が設置した委員会により確認されました。この原因として、柱とはり等の接合部の接合方法が不十分であったことなどが確認されています。

日本建築防災協会は、国土交通省より依頼を受け、昭和56年6月から平成12年5月までに建てられた木造住宅を対象とし、耐震診断よりも効率的に耐震性能を検証する方法として、「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法」を作成しました。

当該対象となる木造住宅の所有者に対して「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法」を案内し、所有者自らによる耐震性能の検証を行うように働きかけていきます。

区で実施する、この時期に建てられた木造住宅の耐震化支援制度については、国や都の補助制度等の動向に注視していきます。