

1 はじめに

計画の目的等

- ・首都直下地震などの大規模地震から区民の生命と財産を守り、災害に強いまちをつくるために、建築物の耐震化に関する目標や施策体系を明らかにし、耐震診断や耐震改修を計画的に推進していく。
- ・本計画は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第6条第1項の規定に基づき策定する。
- ・本計画期間は、平成28年度から令和7年度までの10か年計画としており、今回中間の見直しとして計

対象建築物

- ・原則として昭和56年5月31日以前に建築された建築物（建築基準法による旧耐震基準建築物）のうち、次の建築物（国・都所有の建築物を除く。）とする。

対象建築物	内容
(1) 住宅	戸建住宅、共同住宅など
(2) 民間特定建築物 (耐震改修促進法第14条、附則第3条)	多数の者が利用する一定規模以上の建築物 (ホテル、病院など)
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認する必要がある大規模な建築物
(3) 緊急輸送道路沿道建築物 (耐震改修促進法第7条、第14条)	緊急輸送道路に接する一定高さ（概ね道路幅員の1/2）以上の建築物
(4) 区公共建築物 (東京都震災対策条例第17条)	庁舎、学校などの防災上重要な区有建築物など 令和元年度、耐震化率100%達成（用途廃止済施設は除く。）

2 基本方針

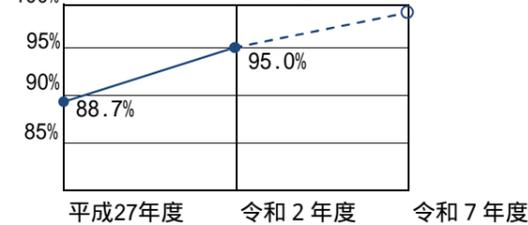
耐震化の現状と課題、目標

(1) 住宅

耐震化の現状(令和2年度末)

	住宅	耐震性を満たす住宅	耐震化率
南部	81,330戸	78,370戸	96.4%
北部	89,240戸	83,700戸	93.8%
合計	170,570戸	162,070戸	95.0%

耐震化率の推移(区内全域)



- ・平成28年における当初計画では、令和2年度末の耐震化率95%、令和7年度末までにおおむね解消を目標としていたが、令和2年度末における区内全域の耐震化率は95.0%となり区全体としての目標は達成した。これは、予測以上に建替え（自然更新）が進み、特に共同住宅が多く建築されたことが主な要因と考えられる。しかしながら、区を南部と北部に大別すると、北部の耐震化率は93.8%にとどまり、令和2年度末の目標耐震化率95%は未達成の状況である。

○耐震化の課題

- ・目標未達成の北部では、耐震性が不十分な木造戸建住宅が約3,800戸存在しており、耐震化率が45.7%と低いことから、これらの住宅の耐震化をより一層推進していくために、社会情勢やこれまでの助成実績等を踏まえて現状の木造住宅耐震化促進助成事業を見直す必要がある。
- ・木造戸建住宅の耐震化率が低い北部に対し、更なる耐震化普及啓発を積極的に行う必要がある。
- ・令和7年度末の目標耐震化率については、これまで都の計画に準じて「おおむね解消」としていたが、目標達成に向けて、より具体的な数値を設定する必要がある。

【住宅の耐震化の目標(令和7年度末)】  
耐震化率98%

北部の目標耐震化率98%を達成するためには、自然更新（建替え）のみでは達成困難であり、耐震性が不十分な住宅約1,000戸について政策的な耐震化を行う必要がある。

(2) 民間特定建築物

耐震化の現状(令和2年度末)

建築物総数	耐震性を満たす建築物	耐震化率
255棟	221棟	86.7%

- ・平成28年における当初計画では、令和2年度末までに耐震化率95%を目標としていたが、耐震化率は86.7%となり、目標耐震化率は未達成の状況である。
- ・東京都耐震改修促進計画（令和3年版）では、令和7年度末の目標耐震化率を95%としている。

○耐震化の課題

- ・非木造建築物耐震診断助成等の制度活用を促すとともに意識啓発を図るなど、耐震化を誘導する必要がある。

【民間特定建築物の耐震化の目標(令和7年度末)】  
耐震化率95%

(3) 緊急輸送道路沿道建築物(特定緊急輸送道路沿道建築物)

耐震化の現状(令和2年度末)

建築物総数	耐震性を満たす建築物	耐震化率
501棟	445棟	89.0%

- ・平成28年における当初計画では、令和元年度（オリパラ開催）までに耐震化率90%、令和7年度末までに耐震化率100%を目標としていたが、令和2年度末の耐震化率は89.0%となり、目標耐震化率は未達成の状況である。
- ・東京都が令和2年3月に改定した耐震改修促進計画では、これまでの耐震化率に替えて、特定緊急輸送道路沿道の通行機能を的確に表す「総合到達率」、「区間到達率」という新たな指標及び目標値を設定した。

○耐震化の課題

- ・耐震性が不十分な建築物の所有者に対し、耐震改修助成制度や都と区の耐震化アドバイザー制度等を定期的に周知するとともに、条例に基づく指導・助言を必要に応じて行い、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進する必要がある。

【特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標(令和7年度末)】  
総合到達率99%以上を達成かつ区間到達率95%未満の区間を解消

総合到達率は、東京都が都内全ての特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震性をもとに算出しているため、目標達成には都内全域で耐震化を促進する必要がある。区間到達率は、交差点ごとに算出される数値であり、区では水戸街道の一部の区間を除き95%未満であることから、到達率が低い区間について耐震化の促進を図る必要がある。

3 耐震化の促進を図るための施策

基本的な方針

- ・協治（ガバナンス）の理念に基づき、建築物の耐震化は、建物所有者自らが取り組むことを基本とする。
- ・区は、耐震化促進助成事業を推進するとともに、関係団体等と連携して普及啓発活動に積極的に取り組む。

耐震化の促進に向けた施策

- ・住宅：旧耐震基準の木造住宅所有者等へ耐震改修の必要性や重要性を啓発するとともに、無料相談制度、耐震診断助成制度の活用を経て、耐震改修、除却等に係る木造住宅耐震改修助成制度により、耐震性の低い木造住宅の耐震化を促進する。
- ・民間特定建築物：耐震診断助成制度等の活用に向け、建物所有者へ制度を周知する。
- ・特定緊急輸送道路沿道建築物：助成制度の活用を図り、特に倒壊の危険性が高い建築物（Is値が0.3未満相当の建築物）の耐震化を重点的に行うことで、区間到達率の向上を図る。

4 耐震化を促進するための取組

- ・普及啓発：区ホームページ、Twitter、Facebook、パンフレット等による広報活動の充実、住宅耐震化緊急アクションプログラムに基づく戸別訪問の実施や各種イベントを活用した制度の周知、相談体制の整備を行い、耐震化の普及啓発に努める。
- ・関連団体・民間事業者との連携：地元建築士や工事施行者などの区内関連団体により構成される墨田区耐震化推進協議会をはじめ、一般財団法人墨田まちづくり公社や、東京都と連携し、適切な役割分担のもとに耐震化促進に取り組む。
- ・建物所有者等への指導等：緊急輸送道路沿道建築物の所有者等に対し、必要に応じて法令等に基づき適切な指導・助言を行う。