

墨田区耐震改修促進計画

中間改定（案）

令和 年 月

墨田区

「墨田区耐震改修促進計画改定」の中間改定について

計画改定までの経緯

墨田区では、首都直下地震など甚大な被害をもたらす大規模地震から、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、建築物の耐震診断や耐震改修を計画的かつ総合的に促進することを目的に、平成20年3月に「墨田区耐震改修促進計画」(以下「本計画という。」)を策定した。

本計画は、平成28年9月に改定を行い、計画期間を令和7年度までの10か年として建築物の耐震化に取り組んでいるが、この間も熊本地震、大阪府北部を震源とする地震など、日本各地では大地震が頻発する事態となっている。

こうしたことを踏まえ、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示すとともに、特定緊急輸送道路に接する建物に付属する組積造の塀に関して新たな方針を示した。

首都直下地震の切迫が指摘される中、安全・安心なまちづくりを促進するためにも、住宅をはじめとした建築物の更なる耐震化が必要である。墨田区は、国や東京都の動向を捉え、関連計画との整合を図るとともに、住宅の耐震化の進捗状況等の検証を行い、本計画の中間改定を行うものである。

主な改定内容

- ・住宅については、令和7年度末までに耐震化率を98%とすることを目標とする。
- ・民間特定建築物については、令和7年度末までに耐震化率を95%とすることを目標とする。
- ・特定緊急輸送道路沿道建築物については、令和7年度末までに東京都が示す新たな指標である総合到達率99%以上を達成かつ区間到達率95%未満の区間を解消することを目標とする。

SDGsとの関連

- ・SDGs (Sustainable Development Goals) とは「持続可能な開発目標」と訳され、「誰一人取り残さない」持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通の目標として、経済・社会・環境の3側面から捉えることのできる17のゴール(意欲目標)と169のターゲット(行動目標)が掲げられている。
- ・本計画では、住み続けられるまちづくりの実現に向けて各種方針を定める。



目 次

第1章	はじめに	1
1	目的	1
2	耐震改修促進計画の位置づけ	1
3	対象建築物	2
	(1)住宅	2
	(2)民間特定建築物	2
	(3)緊急輸送道路沿道建築物	4
	(4)区公共建築物	7
4	計画期間及び検証	8
第2章	基本方針	9
1	想定される地震の規模及び被害の状況	9
2	耐震化の現状と課題	10
	(1)住宅の耐震化の現状と課題	10
	(2)民間特定建築物の耐震化の現状と課題	14
	(3)緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状と課題	15
	(4)区公共建築物の耐震化の現状	20
3	耐震化の目標	21
	(1)住宅の耐震化の目標	22
	(2)民間特定建築物の耐震化の目標	24
	(3)緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標	25
第3章	耐震化の促進を図るための施策	26
1	基本的な方針	26
	(1)協治(ガバナンス)の理念にもとづく耐震化の促進	26
	(2)所有者の責務	26
	(3)区の責務	26
	(4)地域の建築関連業者の責務	26
2	耐震化の促進に向けた施策	27
	(1)住宅等の耐震化	27
	(2)民間特定建築物等の耐震化	37
	(3)緊急輸送道路沿道等における建築物の耐震化	37
第4章	耐震化を促進するための取組	38
1	普及啓発	38
	(1)地域と連携した面的な事業周知	38
	(2)墨田区住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの策定	39
	(3)すみだ耐震化フォーラムの開催	40
	(4)地域における危険度の周知	41
2	相談体制の充実	45
	(1)区による相談	45
	(2)一般財団法人墨田まちづくり公社による相談	45
	(3)墨田区耐震化推進協議会による相談	45
3	関連団体・民間事業者との連携	46
	(1)耐震協との連携	46
	(2)関係団体との連携	46
	(3)関係機関による情報共有	46

4	耐震改修促進法に基づく指導・助言.....	46
5	耐震化情報のPR・その他	47
	(1) 広報紙等によるPR	47
	(2) 都「安価で信頼できる耐震改修工法・装置」の事例紹介・展示会	48
	(3) 耐震化普及啓発活動団体への後援.....	48
	(4) 各種データとの連携	48
	(5) 東京都耐震マークの活用.....	49

本計画において使用する主な用語の定義はそれぞれ次のとおりとする。

耐震診断:地震に対する安全性を評価すること。

耐震改修:地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕若しくは模様替又は敷地の整備をすること。

耐震改修等:耐震改修、除却、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: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。

旧耐震基準:昭和56年6月1日の建築基準法の耐震基準見直し以前の耐震基準。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。

新耐震基準:昭和56年6月1日に導入された耐震基準。建築基準法では最低限遵守すべき基準として、中規模の地震に対しては、構造体が損傷せず、大規模の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にしている。

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ていること。下表における指標(三)に相当する。

構造耐震指標:耐震診断の結果求められる、建築物の構造耐力上主要な部分における地震に対する安全性を評価するための数値。構造により用いる指標が異なり、安全性の評価分類は以下の表のとおり。

木造の建築物等

構造耐震指標		構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性
(一)	lw が 0.7 未満の場合	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高い。
(二)	lw が 0.7 以上 1.0 未満の場合	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。
(三)	lw が 1.0 以上の場合	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低い。

鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等の建築物等

構造耐震指標及び保有水平耐力に係る指標		構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性
(一)	Is が 0.3 未満の場合又は q が 0.5 未満の場合	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高い。
(二)	(一)及び(三)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。
(三)	Is が 0.6 以上の場合で、かつ、q が 1.0 以上の場合	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低い。

出典:「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」別添「建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」(平成18年1月 国土交通省告示第184号)

その他の用語は、巻末資料の「用語の定義」を参照

第1章 はじめに

1 目的

「墨田区耐震改修促進計画」(以下「本計画」という。)は、首都直下地震など甚大な被害をもたらす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、建築物の耐震診断や耐震改修を計画的かつ総合的に推進していく道筋となるよう、その目標や施策体系を明らかにするものである。

2 耐震改修促進計画の位置づけ

本計画は、「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。以下「耐震改修促進法」という。)第6条第1項の規定に基づき策定する。

策定にあたっては、東京都耐震改修促進計画、墨田区基本計画及び墨田区地域防災計画等との整合を図るものとする。

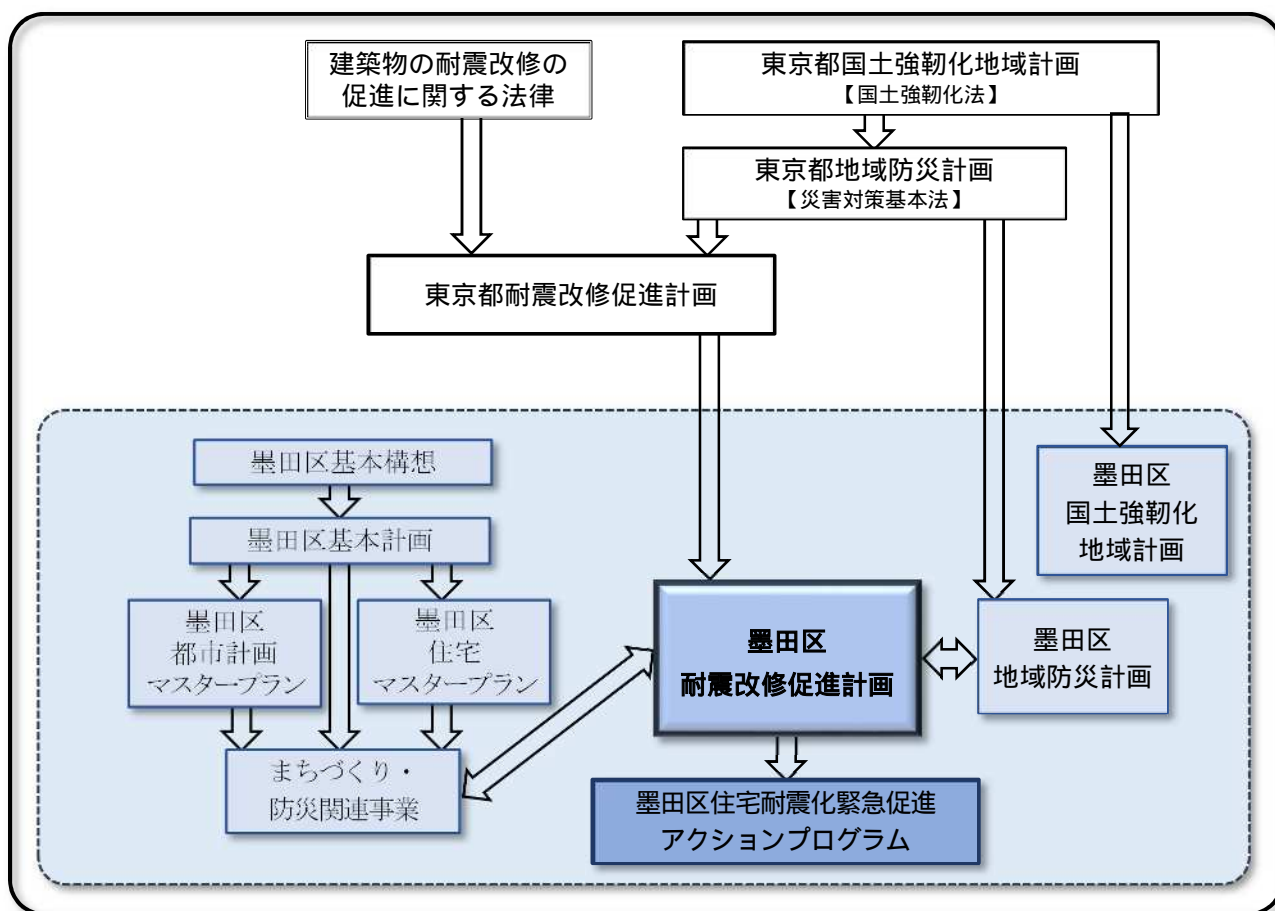


図 1-2-1 耐震改修促進計画の位置づけ

3 対象建築物

対象建築物は、原則として建築基準法における旧耐震基準で建築された建築物のうち、次に示すものとする(ただし、国・都所有の建築物は除く。)。

表 1-3-1 耐震改修促進計画の対象建築物

種類	内容	耐震改修促進法等の取扱い
(1) 住宅	・戸建住宅、共同住宅など	
(2) 民間特定建築物		
特定既存耐震不適格建築物	・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 条第 1 号及び第 2 号に定める建築物で、民間が所有する建築物
要緊急安全確認大規模建築物	・耐震診断が義務付けられている建築物 ・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	耐震改修促進法附則第 3 条第 1 項に定める建築物で、民間が所有する建築物
(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	・「特定緊急輸送道路」に接する一定高さ以上の建築物 ・耐震診断が義務付けられている建築物	耐震改修促進法第 7 条に定める要安全確認計画記載建築物
一般緊急輸送道路沿道建築物	・「特定緊急輸送道路」以外の「緊急輸送道路」に接する一定高さ以上の建築物	耐震改修促進法第 14 条第 3 号に定める特定既存耐震不適格建築物
(4) 区公共建築物	本庁舎、小中学校などの防災上重要な区有建築物など	東京都震災対策条例(H12.都条例第 202 号)第 17 条、東京都震災対策条例施行規則(H13.都規則第 52 号)第 8 条に定める建築物等

(1) 住宅

地震による住宅の倒壊を防ぐことは、そこで暮らす住民の生命と財産を守るだけでなく、倒壊による道路閉塞を避けることで、円滑な消火活動を可能とし、火災延焼の抑止にもつながる。さらに、住宅の損傷が少なければ住み続けることが可能となり、早期の生活再建にも効果があることから、住宅の耐震化を推進していく必要がある。

(2) 民間特定建築物

多数の者が利用する一定規模以上の建築物が倒壊した場合、利用者が被害を受けるだけでなく、倒壊による道路閉塞により、応急活動に支障を来たすことになる。

また、建築物を使用しての事業継続が困難となった場合、経済活動へも大きな影響があることから、特定建築物は着実に耐震化を図る必要があるため、表 1-3-2 に示す特定建築物のうち、民間が所有するものを「民間特定建築物」として耐震化を促進する。

表 1-3-2 特定建築物一覧表

用 途		特定既存耐震不適格建築物		要緊急安全確認 大規模建築物 の規模要件 (耐震改修促進法附 則第3条)
		規模要件 (耐震改修促進法第 14条)	指示対象となる 規模要件 (耐震改修促進法第 15条)	
学 校	小中学校、義務教育学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校	階数2以上かつ 1,000 m ² 以上	階数2以上かつ 1,500 m ² 以上	階数2以上かつ 3,000 m ² 以上
	上記以外の学校	階数3以上かつ 1,000 m ² 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 m ² 以上	階数1以上かつ 2,000 m ² 以上	階数1以上かつ 5,000 m ² 以上
ボート場、スケート場、水泳場等の運動施設		階数3以上かつ 1,000 m ² 以上	階数3以上かつ 2,000 m ² 以上	階数3以上かつ 5,000 m ² 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 m ² 以上	階数3以上かつ 5,000 m ² 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、身体障害者福祉ホーム等に類するもの		階数2以上かつ 1,000 m ² 以上	階数2以上かつ 2,000 m ² 以上	階数2以上かつ 5,000 m ² 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等に類するもの				
幼稚園、幼保連携型認定こども園、保育所		階数2以上かつ 500 m ² 以上	階数2以上かつ 750 m ² 以上	階数2以上かつ 1,500 m ² 以上
博物館、美術館、図書館		階数3以上かつ 1,000 m ² 以上	階数3以上かつ 2,000 m ² 以上	階数3以上かつ 5,000 m ² 以上
遊技場				
公衆浴場				
飲食店、キャバレー、料理店等に類するもの				
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行等、サービスを営む店舗				
工場(危険物の貯蔵場又は処理場を除く。)				
車輛の停車場等で旅客の乗降又は待合の用に供するもの				
自動車車庫など自動車の停留又は駐車のための施設			階数3以上かつ 2,000 m ² 以上	階数3以上かつ 5,000 m ² 以上
保健所、税務署など公益上必要な建築物				
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物			政令で規定するもの	500 m ² 以上

(3) 緊急輸送道路沿道建築物

緊急輸送道路とは、大地震の発生時に救急救命活動や緊急支援物資の輸送の大動脈となる道路である。この道路沿道の建築物の倒壊による道路閉塞を防ぎ、緊急輸送のための道路としての機能を確保することは、区民の生命と財産を守るとともに、首都機能を維持するため極めて重要である。

ア 緊急輸送道路の指定

緊急輸送道路は、東京都（以下「都」という。）により阪神・淡路大震災での教訓を踏まえて指定されている。都は「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「都耐震化推進条例」という。）」を施行し、その中で特に沿道の建築物の耐震化を図る必要があると認められるものが「特定緊急輸送道路」として指定されており、本計画ではそれ以外の緊急輸送道路を「一般緊急輸送道路」としている。（図 1-3-1）

イ 耐震化すべき沿道建築物の定義

震災時において、地震発生時に閉塞を防ぐべき道路の機能を確保するため、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について耐震化を図る必要がある。このことから、耐震改修促進法及び都耐震化推進条例では、図 1-3-2 に示す建築物（以下「沿道建築物」という。）の耐震化を推進することとしている。

また、都は特定緊急輸送道路に接する建物に附属する組積造の塀のうち、新耐震基準導入より前に建築されたもので、一定要件に該当するもの（図 1-3-3）について耐震診断を義務付け、耐震性が不十分な組積造の塀を概ね解消することを目標としている。

なお、本区においては、該当する組積造の塀は存在しない(令和2年3月末時点)。

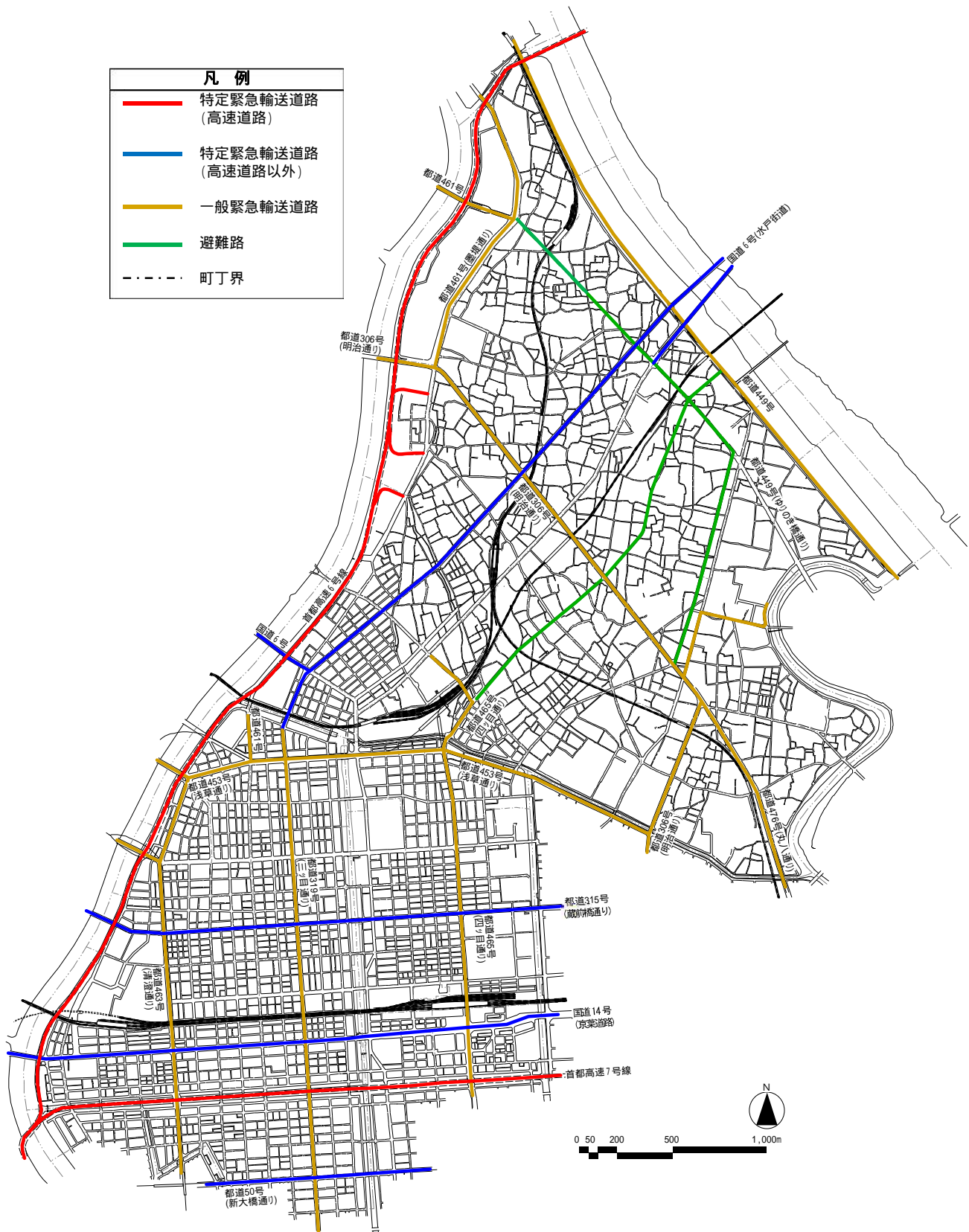


图 1-3-1 緊急輸送道路指定図

注：避難路：耐震改修促進法第6条第3項第2号に基づき指定する道路

閉塞を防ぐべき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

- ・新耐震基準導入以前に建築された建築物
- ・高さが概ね道路幅員の 1/2 以上の建築物

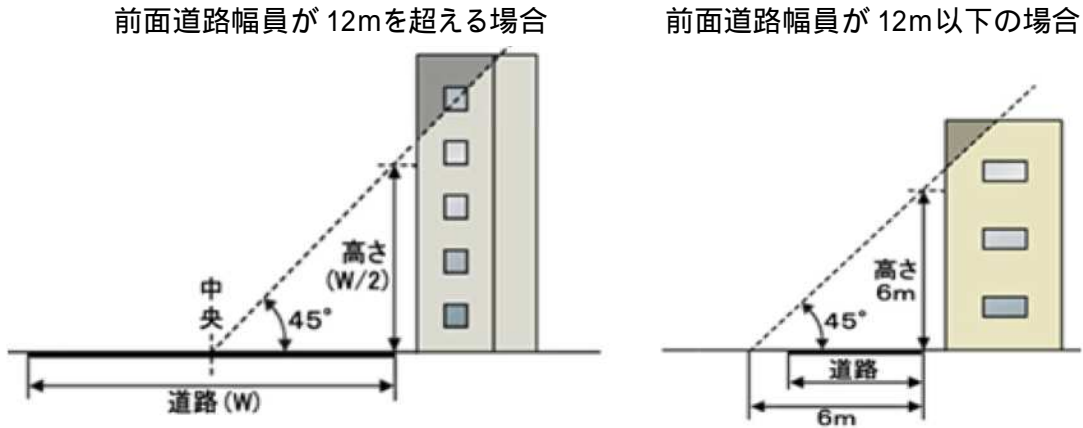


図 1-3-2 耐震化すべき沿道建築物の定義

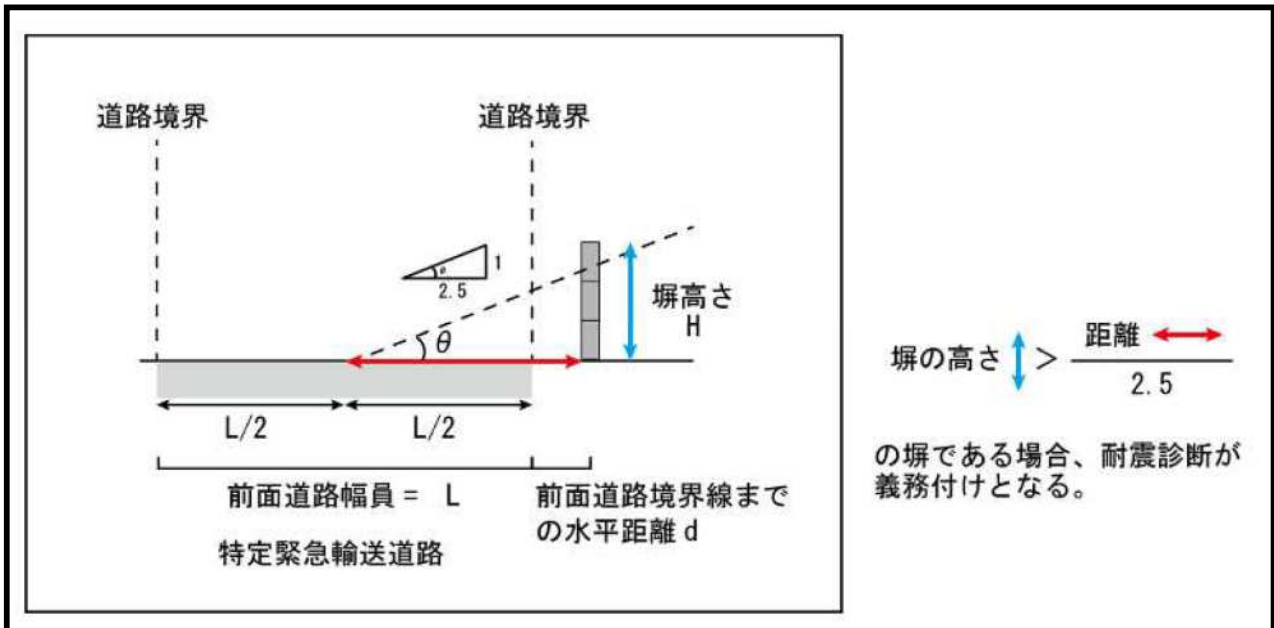


図 1-3-3 通行障害建築物となる組積造の塀の要件

ウ 沿道建築物の所有者等の責務

地震により当該沿道建築物が倒壊し、地震発生時に閉塞を防ぐべき道路が閉塞した場合の影響が大きいことから、沿道建築物の所有者は、耐震化を図る社会的責任を負っており、都耐震化推進条例では、表 1-3-3 のとおり所有者の義務を規定している。

表 1-3-3 緊急輸送道路沿道建築物の所有者の責務等

区分	責務	根拠条文
特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者	沿道建築物の耐震診断を実施し、その結果を知事に報告しなければならない。義務	都耐震化推進条例(平成 23 年第 36 号)第 10 条第 1 項及び第 2 項
	沿道建築物の耐震診断を実施し、その結果を所管行政庁に報告しなければならない。義務	耐震改修促進法第 7 条第 1 項第 2 号
	耐震診断の結果、地震に対する安全性の基準に適合しない場合、耐震改修等を実施するよう努めなければならない。努力義務	都耐震化推進条例(平成 23 年第 36 号)第 10 条第 3 項 耐震改修促進法第 11 条
一般緊急輸送道路沿道建築物の所有者	沿道建築物の耐震化に努めなければならない。努力義務	都耐震化推進条例(平成 23 年第 36 号)第 5 条 耐震改修促進法第 14 条第 1 項第 3 号

(4) 区公共建築物

公共建築物は、多数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等として重要な役割を担っている。また、地方公共団体が民間建築物の耐震化を先導して公共建築物を耐震化していくことが重要である。

このことから、東京都震災対策条例(H12.都条例第 202 号)第 17 条、東京都震災対策条例施行規則(H13.都規則第 52 号)第 8 条に位置付けられた防災上特に重要な建築物に準ずる区有建築物等について率先して耐震化を図ることが必要である。

4 計画期間及び検証

本計画の計画期間は、平成 28 年度から令和 7 年度までの 10 か年計画とする。

本計画は、国の基本方針の変更、東京都耐震改修促進計画及び関連計画、墨田区基本構想などの見直しがあった場合や、その他社会情勢の変化に応じて適宜、目標に対する検証を行う。

今回 10 か年計画の中間見直しとして、計画の一部改定を行う。

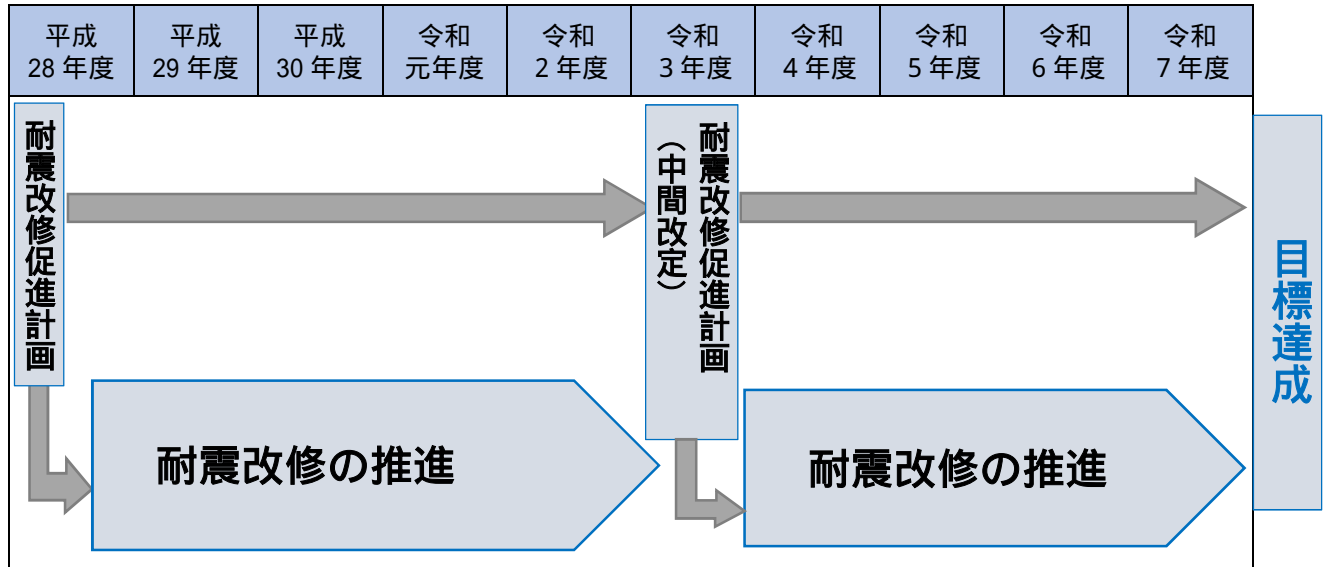


図 1-4-1 計画期間および検証スケジュール

第2章 基本方針

1 想定される地震の規模及び被害の状況

本計画では、「首都直下地震等による東京の被害想定」(東京都防災会議、平成24年4月)による、東京湾北部地震(M7.3、冬18時(5時) 風速8m/S)を想定する。本区における被害としては、下表のとおり冬18時の場合に死者数665人、冬5時の場合に死者数615人、建物全壊9,902棟の被害が想定されている。

表 2-1-1 首都直下地震における墨田区の被害想定

東京湾北部地震 マグニチュード7.3			
区 分		冬18時	冬5時
		風速8m	風速8m
原因別建物全壊棟数 (棟)	ゆれ	9,826	
	液状化	76	
	急傾斜地崩壊	0	
	合計	9,902	
原因別建物半壊棟数 (棟)	ゆれ	9,560	
	液状化	4,245	
	急傾斜地崩壊	0	
	合計	13,805	
火災	焼失棟数(件)	9,341	699
	焼失率	19.7%	1.5%
死者 (人)	ゆれ等	465	598
	急傾斜地崩壊	0	0
	火災	200	16
	ブロック塀等	1	1
	屋外落下物	0	0
	合計	665	615
負傷者 (人)	ゆれ等	6,215	7,424
	急傾斜地崩壊	0	0
	火災	879	33
	ブロック塀等	21	21
	屋外落下物	6	6
	合計	7,121	7,484
ライフライン 被害	電力施設(停電率)	61.8%	54.3%
	通信施設(固定電話不通率)	19.6%	3.3%
	ガス施設(供給停止率)	100.0%	
	上水道施設(断水率)	79.6%	
	下水道施設(下水道管渠被害率)	30.7%	
その他	避難人口(人)	144,939	116,933
	避難生活者数(人)	94,211	76,007
	疎開者人口(人)	50,729	40,927
	閉じ込めにつながり得るエレベーター停止台数(台)	340	322
	災害要援護者(人)	324	285
	自力脱出困難者(人)	3,713	4,529
	震災廃棄物(万トン)	267	247

出典：「首都直下地震等による東京の被害想定」(東京都防災会議、平成24年4月)

2 耐震化の現状と課題

- (1) 住宅については、区内全域において95.0%が耐震性を満たしている。
- (2) 民間特定建築物については、86.7%が耐震性を満たしている。
- (3) 緊急輸送道路沿道建築物のうち、特定緊急輸送道路沿道建築物については、89%が耐震性を満たしている。
- (4) 防災上重要な区有建築物等の区公共建築物については、100%が耐震性を満たしている。

(1) 住宅の耐震化の現状と課題

【これまでの取り組み】

- ・平成28年9月策定の耐震改修促進計画では、令和2年度末での住宅の耐震化率95%（区北部、南部共）を目標として、耐震化促進に取り組んできた。
- ・震災時において区民の生命や財産の保護、地域の被害軽減を図るため、自助・共助・公助の原則を踏まえ、所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう、耐震に関する相談体制の整備や助成制度の情報提供など必要な環境整備を行ってきた。
- ・木造住宅密集地域については、大規模な市街地火災が発生する恐れが高く、地震発生により木造住宅が倒壊した場合、道路の閉塞等により消火や避難が困難となる。その結果、広範かつ甚大な被害につながる恐れがあるため、地域内の木造住宅について耐震改修等の支援を行ってきた。
- ・平成28年度に住宅の所有者等に対して、住宅の耐震化の意識啓発及び情報提供を行う目的から、「墨田区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」を策定し、地元の関係団体の協力を得て、町会単位での戸別訪問、チラシ・パンフレットのポスティング、現場見学会、木造住宅耐震化無料相談の実施等により、耐震化に関する普及啓発を実施してきた。
- ・平成29年には、墨田区木造住宅耐震改修促進助成条例を改正し、旧耐震基準により建築された木造住宅の戸数が多い北部地域について、対象区域の拡大と助成事業の拡充（除却助成導入等含む）など、住宅の耐震化率向上につながる制度改正を行ってきた。
- ・分譲マンションについては、地震により倒壊等の被害が生じた場合、道路閉塞を引き起こすなど、周辺地域にも大きな影響が及び上、合意形成の難しさから、その再建には困難を伴うことから、耐震診断や耐震改修のための財政的支援を行うとともに、東京都と連携して、診断実施に向けた助言や耐震化の誘導等を実施してきた。

【住宅の耐震化の現状】

- ・平成 28 年土地利用現況調査、平成 30 年度住宅・土地統計調査をもとに推計し、更には、平成 28 年度から耐震化に寄与する助成施策（耐震改修、除却及び建替え）の成果を反映すると、令和 2 年度末現在の区内の住宅総数は、約 17 万 570 戸となる。このうち、約 16 万 2,070 戸(95.0%)の住宅が、耐震性を満たしていると推計され、残りの約 8,500 戸(5.0%)の住宅は、耐震性を満たしていないと推計される。
- ・平成 28 年当初計画において目標としていた平成 32(令和 2)年度末の耐震化率 95%は、区全体として達成した。
- ・上記目標達成した理由は、予想以上に建替え(自然更新)が進み、特に共同住宅が新たに多く建設されたことが主な要因として考えられる。
- ・しかしながら、区内を南部と北部に大別すると、住宅の耐震化率は南部 96.4%、北部 93.8%となり、北部エリアにおける目標耐震化率は未達成の状況である。

表 2-2-1 住宅の耐震化の現状(令和 2 年度末時点 単位：戸)

南部		旧耐震の住宅 (戸)	新耐震の住宅 (戸)	住宅数 (戸)	耐震性を満た す住宅数(戸)	耐震化率
種別	構造	a	b	c=a+b	d	e=d/c
戸建 住宅	木造	1,080	460	1,540	570	37.0%
	非木造	340	2,500	2,840	2,650	93.3%
計		1,420	2,960	4,380	3,220	73.5%
共同 住宅	木造	210	210	420	230	54.8%
	非木造	3,640	72,900	76,540	74,540	97.4%
計		3,850	73,110	76,960	74,770	97.2%
住宅総数(戸)		5,270	76,070	81,340	77,990	95.9%
施策込み				81,330	78,370	96.4%

北部		旧耐震の住宅 (戸)	新耐震の住宅 (戸)	住宅数 (戸)	耐震性を満た す住宅数(戸)	耐震化率
種別	構造	a	b	c=a+b	d	e=d/c
戸建 住宅	木造	4,230	2,790	7,020	3,210	45.7%
	非木造	630	9,000	9,630	9,280	96.4%
計		4,860	11,790	16,650	12,490	75.0%
共同 住宅	木造	1,150	1,900	3,050	2,020	66.2%
	非木造	2,770	66,980	69,750	68,230	97.8%
計		3,920	68,880	72,800	70,250	96.5%
住宅総数(戸)		8,780	80,670	89,450	82,740	92.4%
施策込み				89,240	83,700	93.8%

合計		旧耐震の住宅 (戸)	新耐震の住宅 (戸)	住宅戸数	耐震性を満た す住宅数(戸)	耐震化率
種別	構造	a	b	c=a+b	d	e=d/c
戸建 住宅	木造	5,310	3,250	8,560	3,780	44.2%
	非木造	970	11,500	12,470	11,930	95.7%
計		6,280	14,750	21,030	15,710	74.7%
共同 住宅	木造	1,360	2,110	3,470	2,250	64.8%
	非木造	6,410	139,880	146,290	142,770	97.6%
計		7,770	141,990	149,760	145,020	96.8%
住宅総数(戸)		14,050	156,740	170,790	160,730	94.1%
施策込み				170,570	162,070	95.0%

注：住宅の戸数は、十の位において四捨五入した。小数点以下の数値により、合計値が合致しないことがある。

【住宅の耐震化の課題】

- ・住宅の耐震化率を向上させるためには、耐震化率が特に低い傾向にある木造戸建住宅の耐震改修が必要不可欠である。
- ・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。今後令和7年度末までに耐震性が不十分な住戸をおおむね解消していくためには、これまで以上に更なる耐震化を促進する必要がある。
- ・令和7年度の目標耐震化率については、平成28年度当初計画では、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新たに設定する必要がある。
- ・木造戸建住宅の耐震化を促進する必要がある一方で、国土交通省が実施した「住宅の耐震化に関するアンケート調査」(令和元年10月～11月実施)(図2-2-1)の結果によれば、耐震化未実施の理由を「費用負担が大きいから」と回答した数が最も多く、次に「古い家にお金をかけたくないから」という理由が続いており、所有者等の自己負担についての課題も存在する。
- ・また、同アンケートの「耐震化しても大地震による被害は避けられないと思うから」という回答からは、所有者等の耐震化に対する理解が不十分であることが伺える。過去の大規模地震における木造住宅の被害状況からは、耐震性を満たすものとそうでない旧耐震基準のものとの差が歴然であるため、所有者等への耐震化に関する普及啓発や相談体制の充実を図ることは非常に重要である。
- ・大規模地震が頻発し、首都直下地震の発生も予測される近年、区民からは不安を訴える声が多数寄せられており、災害に強いまちづくりの実現は急務である。区民に安心して暮らせる日々を提供するためにも、耐震化促進事業はそのあり方について常に見直しを図り、確かな成果を上げられるよう取り組んでいかななくてはならない。
- ・これらのことから、旧耐震基準により建築された木造戸建住宅が多く存在する北部地域について、耐震化普及啓発の働きかけや耐震化に関する相談サポート体制の整備を行っていくとともに、更には区の全域で、住宅の耐震化率を向上するため、木造住宅耐震改修促進助成事業を新たに見直す必要がある。

耐震化に要する費用負担が大きいこと、耐震化の必要性に関する認識不足、耐震改修工事に対応可能な事業者に関する情報の不足などの課題に対応することが求められている。

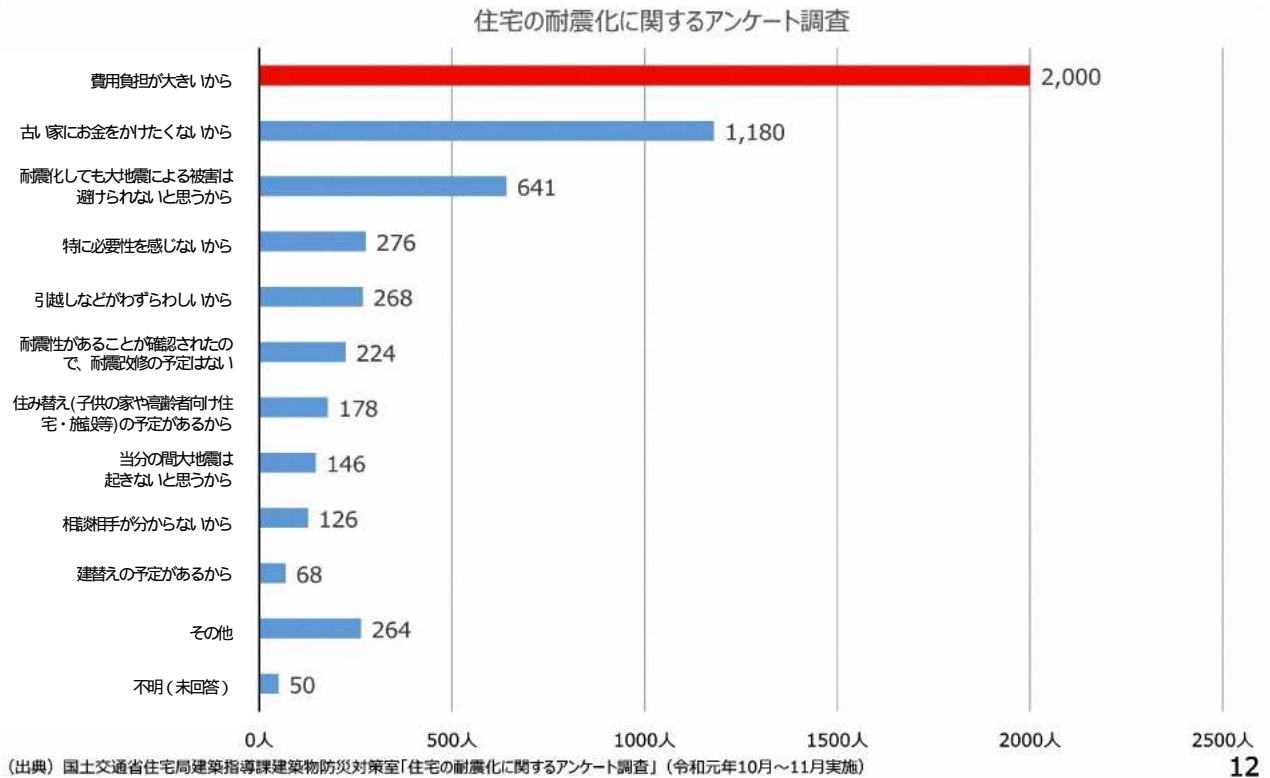


図 2-2-1 耐震化に関する課題

出典：国土交通省住宅局建築指導課建築物防災対策室「住宅の耐震化に関するアンケート調査」
(令和元年 10 月 ~ 11 月実施)

(2) 民間特定建築物の耐震化の現状と課題

【これまでの取組み】

- ・令和2年度末の耐震化率90%を目標として、耐震化推進に取り組んできた。
- ・震災時において区民の生命や財産の保護、地域の被害軽減を図るため、自助・共助・公助の原則を踏まえ、所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう、非木造建築物無料耐震相談や民間建築物耐震診断助成制度(非木造)について提供を行ってきた。
- ・耐震改修促進法により、平成27年12月末を期限に耐震診断の報告が義務付けられていた要緊急安全確認大規模建築物については、都と連携し、所有者に耐震診断の実施を働きかけてきた。

【民間特定建築物の耐震化の現状】

- ・平成29年度から令和元年度までの特殊建築物等定期調査報告¹をもとに集計した令和元年度末現在の区内の民間特定建築物は、255棟である。
- ・このうち、221棟(86.7%)の建築物が必要な耐震性を満たしており、34棟の建築物が耐震性が不十分であると推計され、令和2年度末における目標は未達成の状況である。
- ・東京都耐震改修促進計画では、目標耐震化率95%の目標達成時期を令和2年度末から令和7年度末まで延伸している。

表2-2-2 民間特定建築物の耐震化の現状(令和2年度末時点 単位：棟)

種別	旧耐震の建築物数	新耐震の建築物数	建築物数	耐震性を満たす建築物数	耐震化率
	a	b	a+b=c	d	e=d/c
防災上特に重要な建築物 (学校、病院等)	14	26	40	34	86.7%
災害時要配慮者が利用する建築物 (社会福祉施設等)	0	22	22	22	
不特定多数の者が利用する建築物 (百貨店、ホテル、劇場等)	22	67	89	74	
その他(事務所等)	24	80	104	91	
合計	60	195	255	221	

【民間特定建築物の耐震化の課題】

- ・更なる耐震化を推進するために、所有者へ耐震化の必要性を普及啓発するとともに、民間建築物耐震診断助成(非木造)等の制度活用を促し、耐震化に誘導する必要がある。

¹ 建築基準法第12条第1項に定める、不特定多数の者が利用する特殊建築物等の所有者が、有資格者に維持保全状況を調査させ、特定行政庁に報告する制度。本計画では、定期調査報告により把握した民間建築物を特定建築物として推計した。

(3) 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状と課題

ア 特定緊急輸送道路沿道建築物

【これまでの取組】

- ・平成23年3月に都耐震化推進条例が制定され、特定緊急輸送道路沿道の対象建築物の所有者には耐震診断が義務付けられ、令和元年度(オリンピック・パラリンピック開催)までに耐震化率90%、令和7年度耐震化率100%を目標として、耐震改修等の実施を働きかけるとともに、耐震診断、補強設計、耐震改修等に対する助成事業に財政的支援を行ってきた。
- ・一方、区は耐震診断未実施の建築物を対象に指導助言等を実施してきたが、都では平成27年4月から耐震診断を実施していない建築物を対象に、所在地や建物名称等を公表し、さらなる耐震診断実施の働きかけを推進してきた。
- ・これらの取り組みが奏功し、特定緊急輸送道路沿道建築物については、令和2年度末時点で、耐震診断実施率は、100%を達成した。

【特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状】

- ・令和2年度末時点で、区内にある特定緊急輸送道路沿道の建築物数は501棟である。
- ・このうち445棟(89.0%)が耐震性を満たしているが、56棟が耐震性不十分な建築物として存在しており、目標は未達成の状況である。
- ・都は、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行い、特定緊急輸送道路沿道の通行機能を的確に表せる指標として区間到達率及び総合到達率(P.17~19参照)を用いて、新たな目標値を設定した。

表 2-2-3 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状(令和2年度末時点 単位:棟)

種別	旧耐震の建築物数	新耐震の建築物数	建築物数	耐震性を満たす建築物数	耐震化率
	a	b	a+b=c	d	d/c
特定緊急輸送道路沿道の建築物	95	406	501	445	89.0%

注: 都耐震化推進条例に基づく耐震化状況報告書等の資料等に基づく(令和2年度末時点)

表 2-2-4 特定緊急輸送道路沿道の既存不適格建築物(旧耐震)の状況(棟)

特定緊急輸送道路	
対象棟数	95
耐震診断実施	95
耐震診断未実施	0
耐震診断実施率	100.0%

表 2-2-5 特定緊急輸送道路沿道建築物とその所有者の義務

特定緊急輸送道路沿道建築物とは（次のいずれにも該当する建築物）
1．敷地が特定緊急輸送道路に接していること。
2．旧耐震基準で建築されたもの
3．道路幅員のおおむね2分の1以上の高さの建築物
特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者等の義務
1．耐震化状況の報告（義務）
2．耐震診断の実施（義務）
3．耐震改修等の実施（努力義務）

資料：東京都耐震ポータルサイト

【特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の課題】

- ・耐震性が不十分な建物が 55 棟あることから、建築物所有者へ耐震改修助成制度や都、区による耐震化アドバイザー制度等の積極的な周知を図り、都と連携した指導・助言等さまざまな方策により、耐震化を促進していくことが必要である。
- ・都が定めた総合到達率及び区間到達率という新たな指標や目標の実現に向けて、本区においても都と連携して積極的に取り組む必要がある。

イ 一般緊急輸送道路沿道建築物

【一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状】

- ・令和 2 年度末時点で、区内にある一般緊急輸送道路沿道の建築物数は 681 棟である。
- ・このうち 540 棟（79.3%）が耐震性を満たしているが、141 棟が耐震性不十分な建築物として存在しており、目標は未達成の状況である。

表 2-2-6 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状(令和 2 年度末時点 単位：棟)

種別	旧耐震の建築物数	新耐震の建築物数	建築物数	耐震性を満たす建築物数	耐震化率
	a	b	a+b=c	d	d/c
一般緊急輸送道路沿道の建築物	157	524	681	540	79.3%

注：都耐震化推進条例に基づく耐震化状況報告書等の資料等に基づく（令和2年度末時点）

【一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の課題】

- ・旧耐震基準で建築された 157 棟のうち、耐震性不十分な建築物が 141 棟存在しているが、耐震診断の実施有無等が不明であることから、これら基礎的な情報について把握する必要がある。今後も引き続き、都と連携し、所有者や共同住宅の管理組合等へ耐震改修等の実施に向けて働きかけを行う必要がある。

【参考：総合到達率と区間到達率について】

出典：東京都耐震改修促進計画（一部改定）令和2年3月

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、都内の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。

区間到達率とは

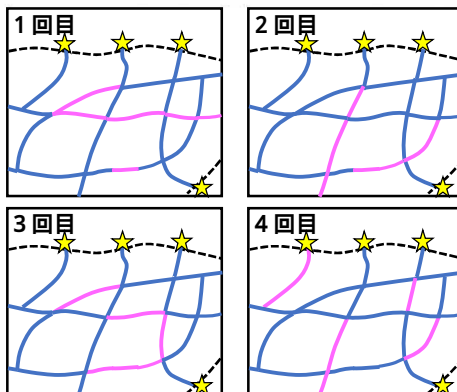
区間ごとの通行機能を評価する指標であり、当該区間に都県境入口の過半から到達できる確率をシミュレーションにより算出したものである。

< 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 >

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

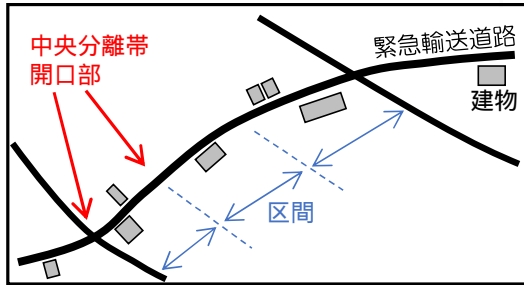
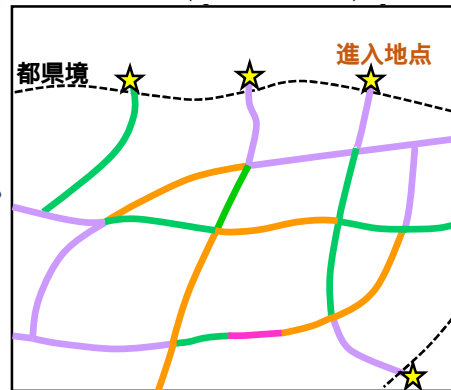


図1 区間のイメージ

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%

図2 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。

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

シミュレーションの設定条件

- ・地震強度: 東京湾北部地震 16 や都心南部直下地震 17 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(林・鈴木ら、2000)18 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



図3 使用する道路(特定緊急輸送道路)

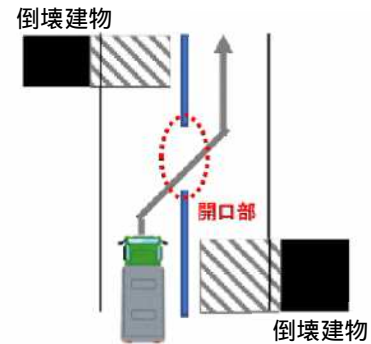


図4 通行イメージ

シミュレーションの結果と目標設定

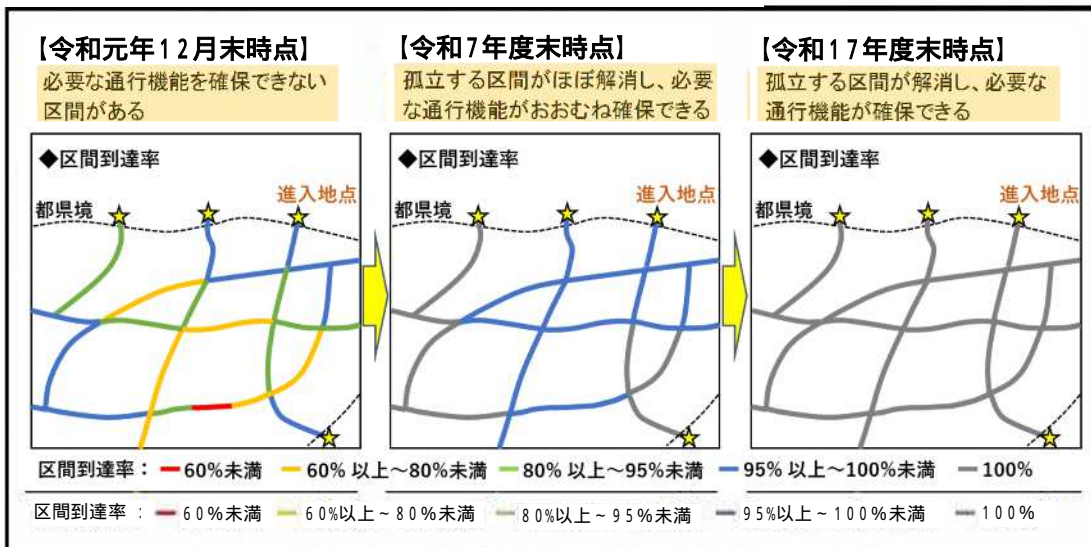


図5 特定緊急輸送道路沿道建築物の目標設定のイメージ

(参考) 区間到達率算出における耐震化の効果

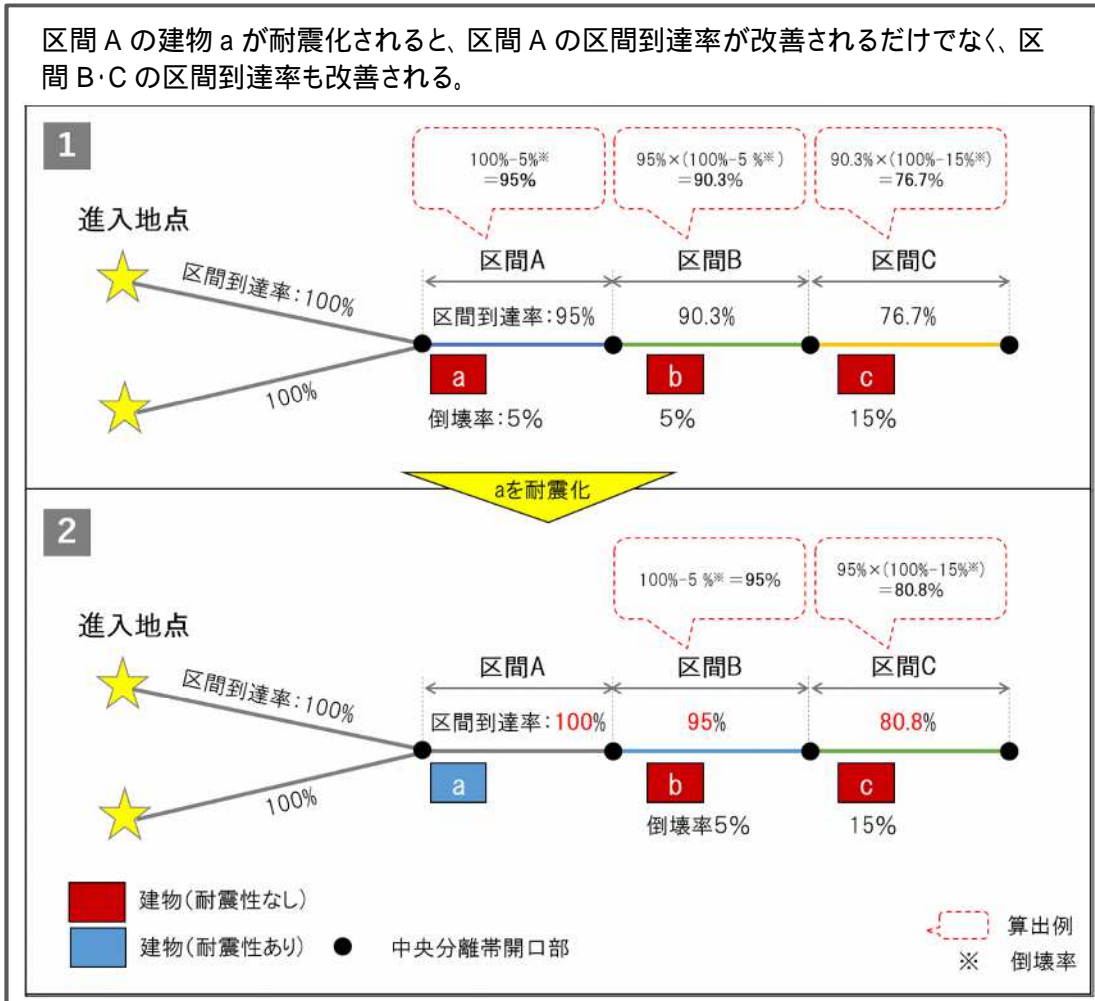


図6 耐震化の効果のイメージ

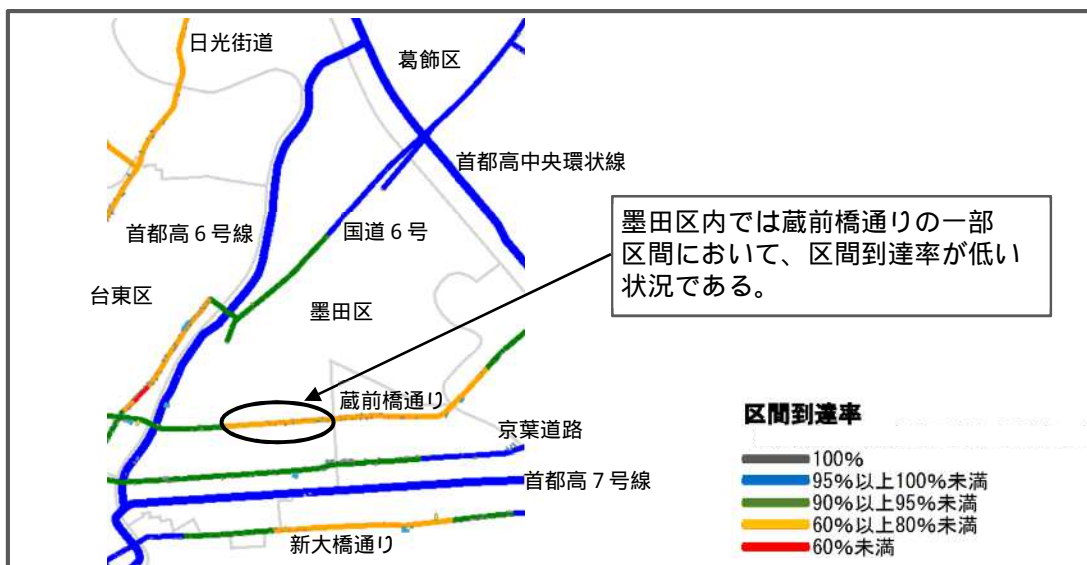


図7 墨田区での区間到達率図(令和3年8月時点)

(4) 区公共建築物の耐震化の現状

【これまでの取組】

- ・本計画では、これまでに区公共建築物の耐震化率を 100% にすることを目標として、耐震化に取り組んできた。

【区公共建築物の耐震化の現状】

- ・区の公共建築物のうち、防災上重要な区有建築物及び災害時要配慮者が利用する区有建築物は 117 棟あり、令和元年度までに、区公共建築物の耐震化率は 100% となっており、目標は達成された。

表 2-2-7 防災上重要な区有建築物等の耐震化の現状 (令和 2 年度末時点 単位:棟)

	建築物数 (注)	耐震性を 満たさない 建築物数	耐震性を 満たす建 築物数	耐震化率
	a	b	c	b/a
防災上重要な区有建築物	58	0	58	100%
災害時要配慮者が利用する区有建築物等	59	0	59	
計	117	0	117	

注: 同一の建物に設置されている施設の場合には、まとめて 1 棟としている。また、用途廃止済みの施設は含まない。

表 2-2-8 防災上重要な区有建築物等の区分

防災上重要な区有建築物	東京都震災対策条例第 17 条に規定される防災上特に重要な建築物に準ずる区有建築物 墨田区地域防災計画に定める次の区有建築物 1) 主要施設(区庁舎、出張所、保健所等) 2) 指定避難所(小・中学校等) 3) 職員住宅、防災待機職員住宅 4) 屋内スポーツ施設、図書館 都有施設に併設されるものを除く。 区営住宅などの住宅を除く。 仮設建築物を除く。
災害時要配慮者が利用する区有建築物等	上記以外で東京都震災対策条例第 17 条及び同施行規則第 8 条に位置づけられる建築物 保育園、幼稚園、児童館、学童クラブなど 事務所、集会所など 都有施設に併設されるものを除く。 区営住宅などの住宅を除く。 仮設建築物を除く。

3 耐震化の目標

- (1) 住宅については、耐震化率を令和7年度末までに98%とする。
- (2) 民間特定建築物については、耐震化率を令和7年度末までに95%とする。
- (3) 緊急輸送道路沿道建築物のうち、特定緊急輸送道路沿道の建築物については、総合到達率99%以上を達成かつ区間到達率95%未満の区間を解消する。一般緊急輸送道路沿道建築物については、耐震化率を令和7年度末までに90%とする。

(1) 住宅の耐震化の目標

住宅については、耐震化率を令和7年度末までに98%とする。

【南部】

- ・令和2年末で耐震性が不十分な住戸数は、約2,960戸である。
- ・また、令和7年度末までに、約1,170戸が自然更新し、都営住宅の耐震改修等約210戸を見込むと、98.2%まで耐震化が進み、目標耐震化率98%の耐震化が達成することとなる。

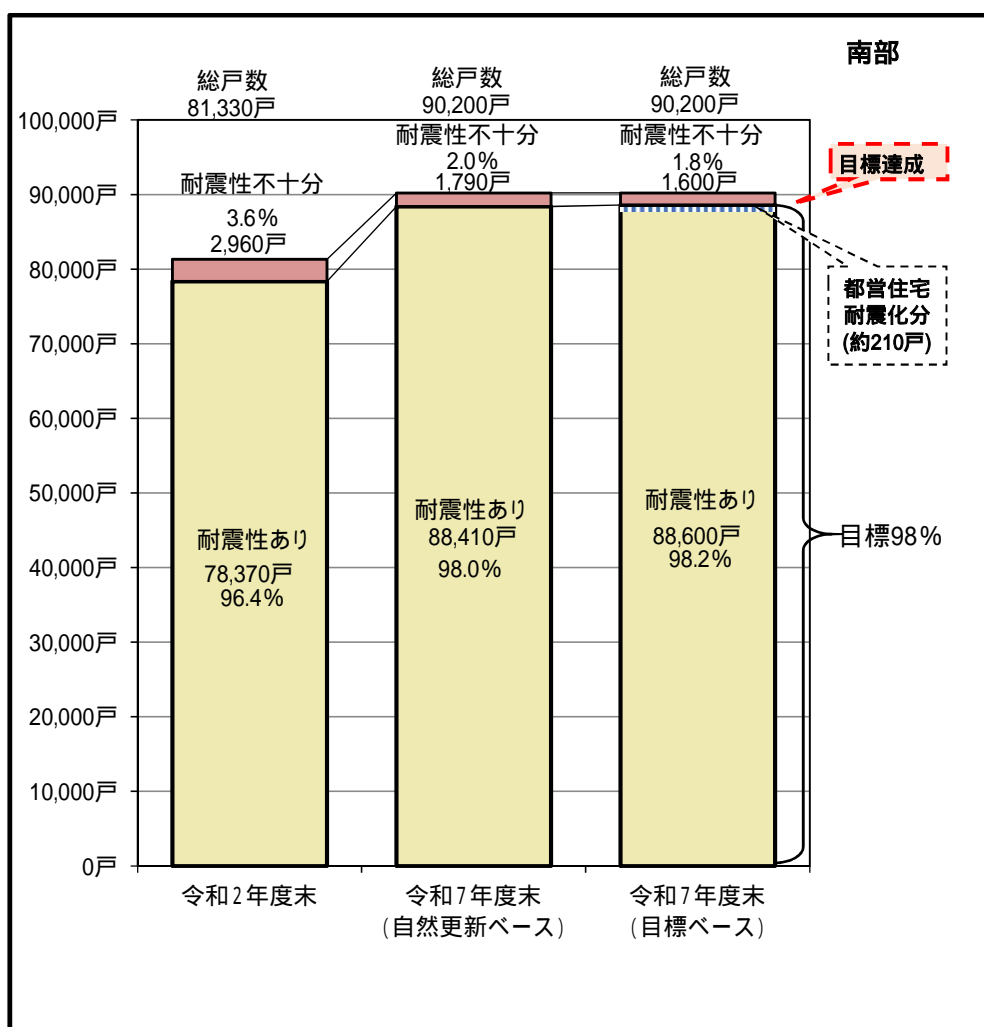


図 2-3-1 住宅の令和7年度末目標での耐震化(南部：戸数ベース)

【北部】

- ・令和2年度末で、耐震性不十分な住戸数は約5,540戸となる。また、令和7年度末までに、約2,330戸が自然更新し、都営住宅の耐震改修等約450戸を見込むと96.9%まで耐震化が進む。
- ・目標耐震化率98%を達成するためには、970戸の耐震化を政策的に行う必要がある。

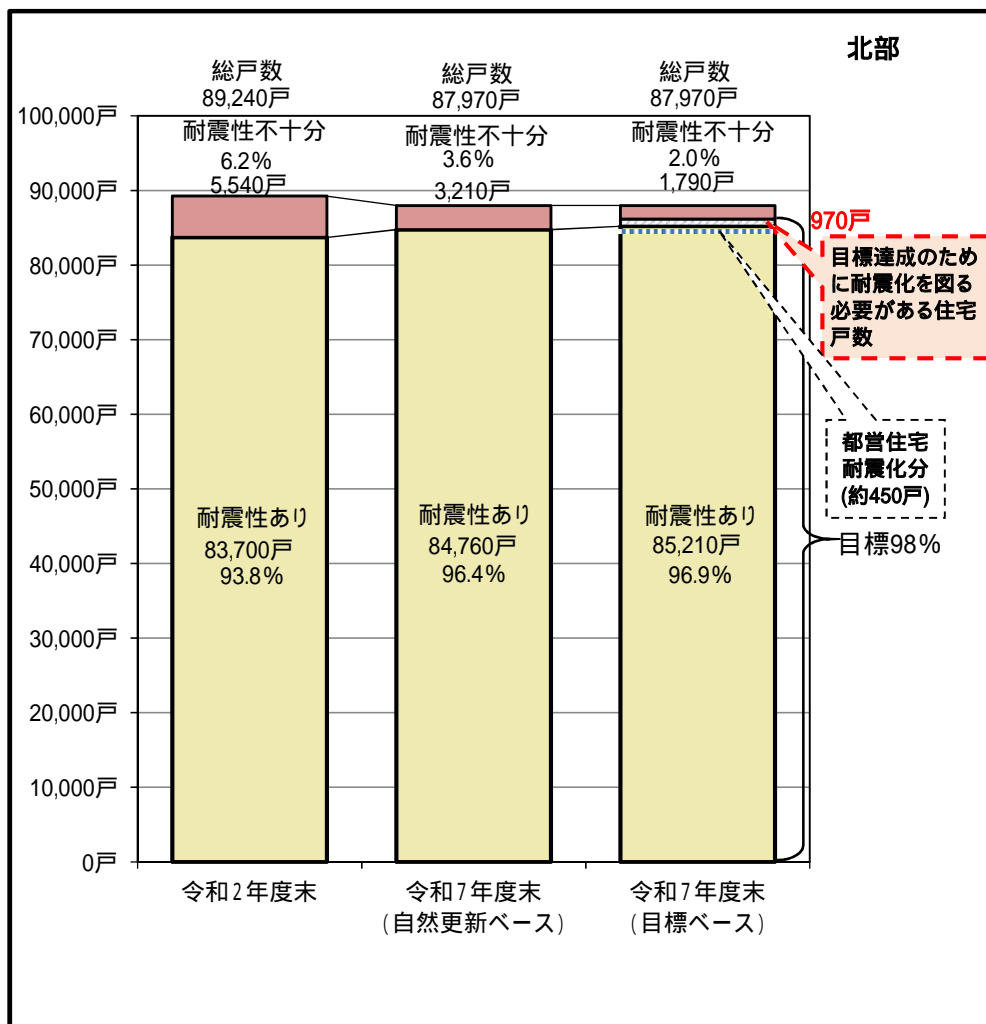


図 2-3-2 住宅の令和7年度末目標での耐震化(北部：戸数ベース)

表 2-3-1 住宅の令和7年度末目標での耐震化(全区：戸数ベース)

年度	令和2年度末	令和7年度末 (自然更新ベース)	令和7年度末 (目標ベース)
耐震性有り	162,070戸	173,170戸	173,810戸
耐震化を図る必要あり			970戸
耐震性不十分	8,500戸	5,000戸	3,390戸
総住宅戸数	170,570戸	178,170戸	178,170戸
耐震化率	95.0%	97.2%	98.1%

(2) 民間特定建築物の耐震化の目標

民間特定建築物については、耐震化率を令和7年度末までに95%とする。

- ・ 総棟数は、令和2年度末の255棟から令和7年度末で271棟となり、その内251棟については、耐震性を有しており、自然更新ベースで耐震化率は、92.6%と予測される。
- ・ 令和7年度末における耐震化率の目標95%を達成するためには、9棟の耐震化が必要であり、所有者に対して普及啓発を行うとともに、民間建築物耐震診断助成（非木造）等の制度活用を促すことで耐震化を誘導する。

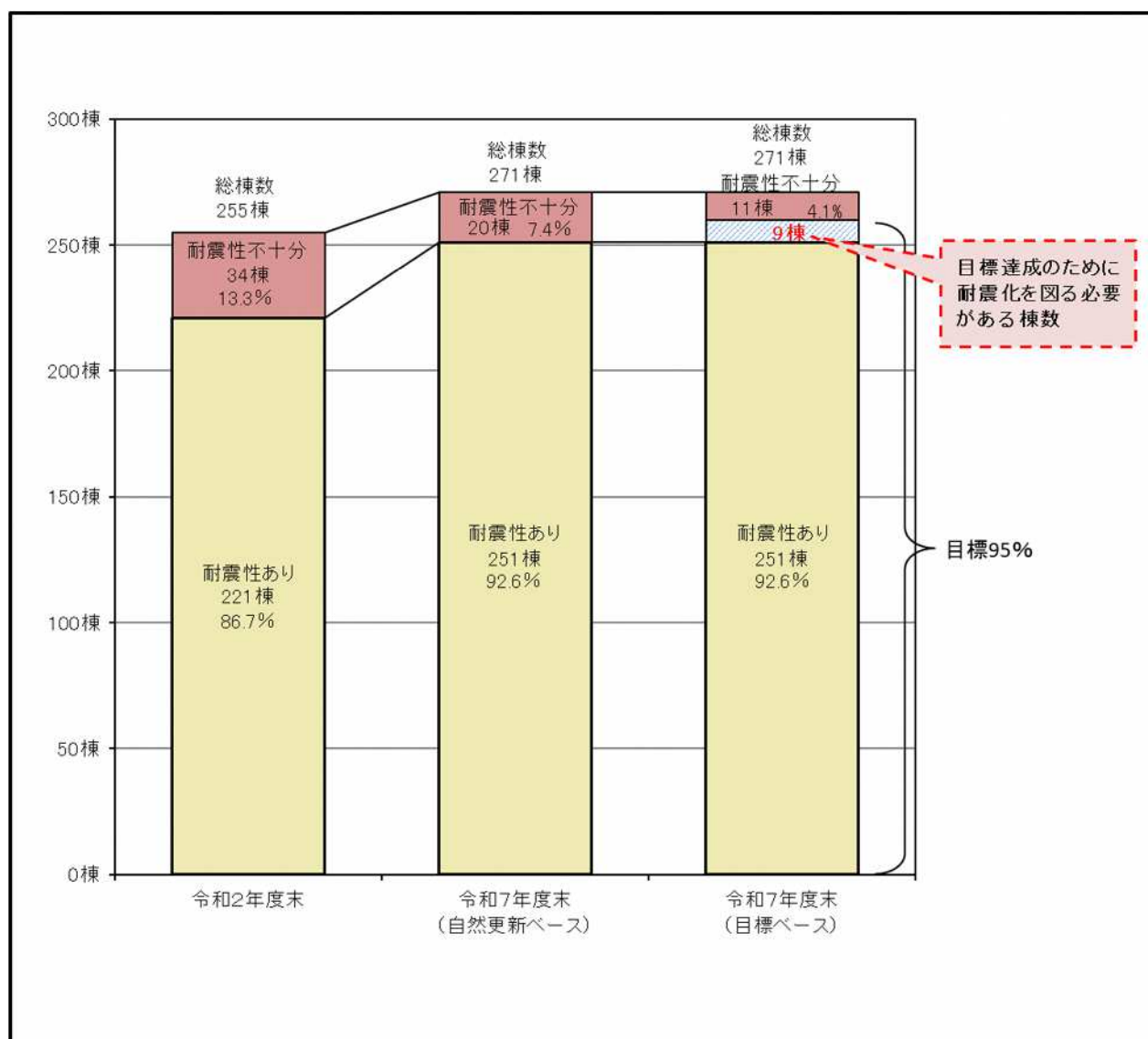


図 2-3-3 民間特定建築物の令和7年度末目標での耐震化

(3) 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標

特定緊急輸送道路沿道の建築物については、令和7年度末までに総合到達率99%以上を達成、かつ、区間到達率95%未満の区間を解消する。

一般緊急輸送道路と避難路沿道の建築物については、耐震化率を令和7年度末までに90%とする。

- ・東京都耐震改修促進計画において、区間到達率及び総合到達率という新たな指標が示された。「迂回することで通行機能を確保できる。」ことを加味した到達率という指標により、震災時に任意の地点へ到達できる確率を算出している。
- ・区においても、都と連携して「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、令和7年度末までの目標とする。特に、区間到達率が80%未満となる地域の特定緊急輸送道路沿道建築物について、重点的に耐震改修等について誘導し、耐震化を図る。
- ・総合到達率は、都内全ての特定緊急輸送道路沿道の建築物の耐震性をもとに都が算出しているため、目標達成には都内全域で耐震化を促進する必要がある。
- ・さらに、都耐震改修促進計画に準じ、必要な通行機能が確保できる水準として、総合到達率100%に相当する耐震化率100%とすることを視野に見据え、都が目標期間として定める令和17年度末までの達成に努める。
- ・一般緊急輸送道路沿道建築物については、令和7年度末における耐震化率の目標90%を達成するために、個々の建築物の具体的な状況を把握した上で、耐震化の必要性和耐震化支援に関する助成制度の周知や相談対応により耐震化を誘導する。

第3章 耐震化の促進を図るための施策

1 基本的な方針

(1) 協治（ガバナンス）の理念にもとづく耐震化の促進

住宅・建築物の耐震化は、建物所有者自らが取り組むことが基本である。しかし、ひとたび地震による被害が発生した場合、自らの生命や財産はもとより、道路閉塞や出火など、地域の安全性に重大な影響を与えかねないことから、同時に、地域の問題でもあるといえる。したがって、協治（ガバナンス）の理念に基づき、自助・共助・公助の考え方を踏まえて耐震化に取り組むことが不可欠である。

所有者と事業者、区が目標実現のために各々がどのような役割を果たすべきかを、十分認識してその責務を果たしていく必要がある。

(2) 所有者の責務

自身が所有する建物の耐震診断や耐震改修を実施する直接の主体者であり、自らの生命・財産を守る観点からも、主体的に取り組むものとする。

(3) 区の責務

区は、建物所有者の主体的な取組を促進するため、公共の見地に立った支援策を充実させるとともに、区の広報やパンフレット等を活用するほか、様々な機会を利用して、耐震化の普及啓発に努めるものとする。

(4) 地域の建築関連業者の責務

地域の建築関連業者は、自ら耐震に係る技術の研さんに努めることはもとより、行政の施策や制度の動向に精通し、地域住民への的確なアドバイスを行い、耐震化の普及促進に当たるものとする。

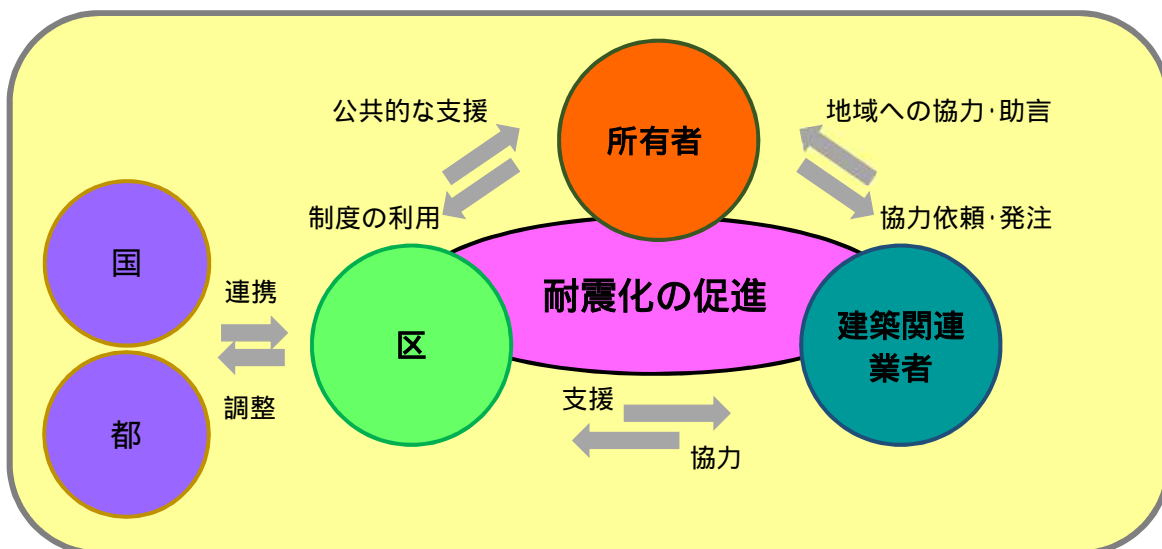


図 3-1-1 協治（ガバナンス）の理念にもとづく耐震化のイメージ

2 耐震化の促進に向けた施策

住宅・建築物耐震化の促進に施策を次のような体系に整理し、計画的・効率的に事業を展開していくものとする。

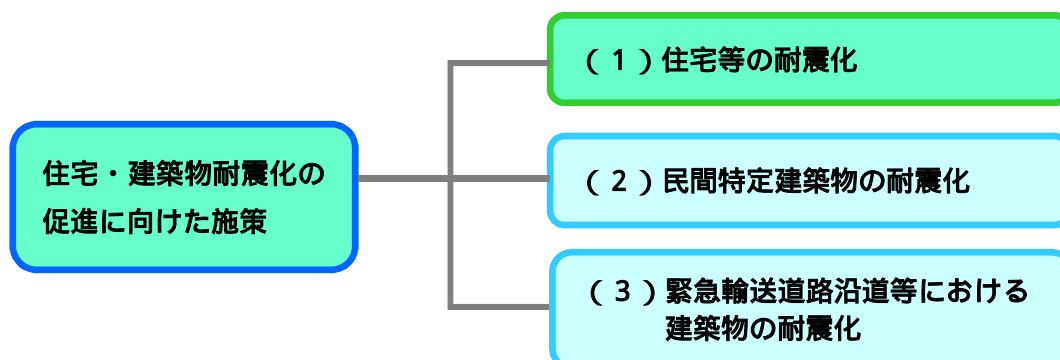


図 3-2-1 住宅・建築物耐震化のための施策体系

(1) 住宅等の耐震化

第2章3『耐震化の目標』を達成するためには、区北部において約1,000戸の住宅を耐震化する必要がある。

そのためには、戸建住宅や集合住宅を含むさまざまな住宅に対応した総合的な施策を展開する必要があり、現在実施している助成事業の拡充や、今後検討すべき事業について、下図のとおり分類し、次ページ以降に内容を記す。

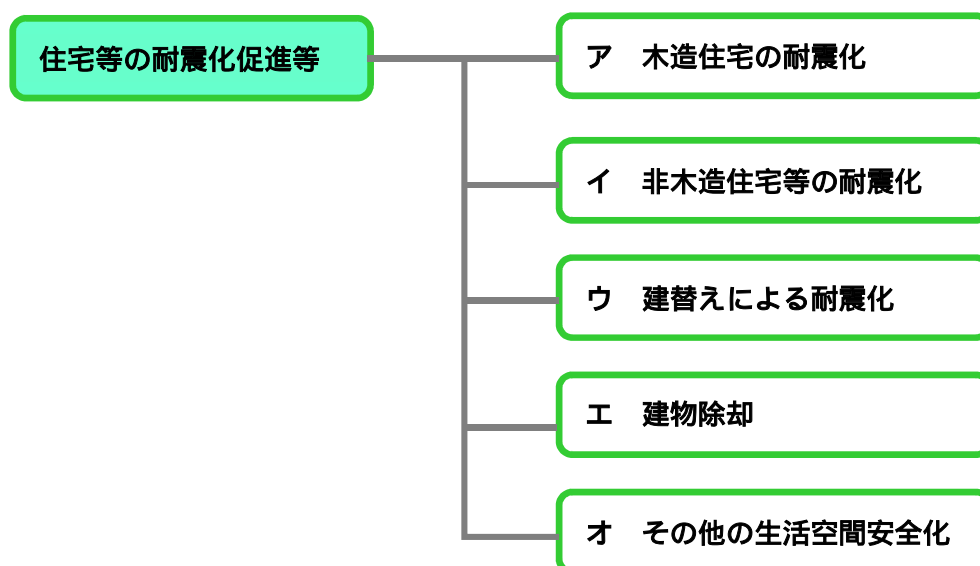


図 3-2-2 住宅等の耐震化促進等

ア 木造住宅の耐震化

本区では平成 18 年 1 月から木造住宅耐震改修助成事業を開始したことで、木造住宅に関する相談から診断、改修へ至る一連の補助メニューが整った。しかし、平成 30 年 2 月に公表された東京都「地震に関する地域危険度調査(第 8 回)」では、墨田区内 104 町丁目中に建物倒壊危険度のランク 5 の箇所が 19 箇所にあつた状況を踏まえ、新たな耐震化率の目標を達成するには、より一層耐震改修の促進を図らなければならない。

一方で、これまでも平成 29 年には墨田区木造住宅耐震改修促進助成条例を改正し、緊急対応地区のエリア拡大と助成内容の拡充など耐震化率向上につながる施策展開を行ってきており、「民間建築物耐震診断助成」を受けた約 75%の木造住宅は、耐震改修を実施した実績を挙げてきている。

今後、更なる耐震改修の促進のためには、耐震に関する相談場所や制度を周知するとともに、墨田区住宅耐震化緊急促進アクションプログラムに基づき、耐震診断や耐震改修に向けた普及啓発活動を行い、耐震化率が低い木造戸建住宅の耐震化を加速させるために木造住宅耐震化助成事業について見直しを図るべきと考える。

表 3-2-1 木造住宅の耐震化の主な施策

分類	名称
相談	木造住宅無料耐震相談
	住まい何でも相談処
	住まいの無料建築相談
耐震診断	民間建築物耐震診断助成
耐震計画・改修	木造住宅の耐震改修計画作成費・耐震改修等費用助成
	防火・耐震化改修促進助成

表 3-2-2 木造住宅無料耐震相談の実績 (件)

年度	平成 17 年 ~ 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元年度	令和 2 年度	合計
実績	1,262	64	39	44	37	27	1,473

表 3-2-3 民間建築物耐震診断助成の実績 (木造住宅) (件)

年度	平成 17 年 ~ 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元年度	令和 2 年度	合計
実績	474	39	36	26	28	13	616

表 3-2-4 木造住宅の耐震改修計画作成・耐震改修等助成の実績 (件)

年度	平成 17 年 ~ 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元年度	令和 2 年度	合計
計画作成	318	36	25	27	21	10	437
耐震改修(高齢)	63	5	11	14	9	5	107
耐震改修(一般)	10	1	3	6	2	1	23
簡易改修(緊急地区内)(高齢)	61	15	5	4	6	2	93
簡易改修(緊急地区内)(一般)	22	1	1	2	2	1	29
簡易改修(緊急地区外)(高齢)	149	16	6	2	2	1	176
簡易改修(緊急地区外)(一般)	32	1	0	1	0	1	35
除却	-	-	20	40	49	40	149
耐震装置設置	-	-	0	0	0	0	0

地震による木造住宅の倒壊を防止するため、緊急に木造住宅の耐震化の促進を図る必要がある区域を**緊急対応地区**といいます。

緊急対応地区図

向島一丁目から五丁目まで
 東向島一丁目から六丁目まで
 堤通一丁目及び二丁目
 墨田一丁目から五丁目まで
 押上一丁目から三丁目まで
 京島一丁目から三丁目まで
 文花一丁目から三丁目まで
 八広一丁目から六丁目まで
 立花一丁目から六丁目まで
 東墨田一丁目から三丁目まで

本所三丁目
 東駒形二丁目
 東駒形三丁目

横川二丁目

緊急対応地区：

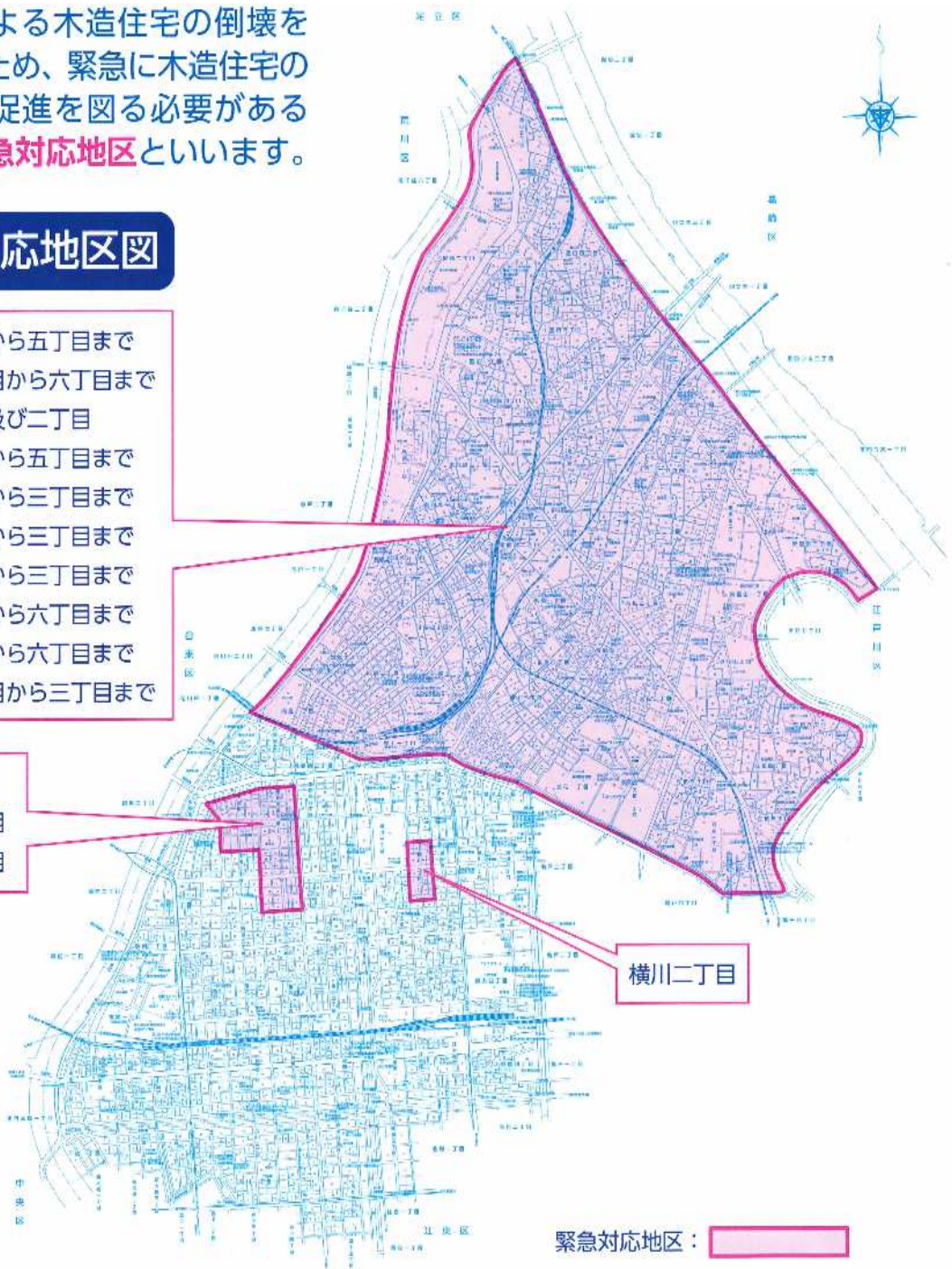


図 3-2-3 緊急対応地区
 出典：耐震化助成事業リーフレット

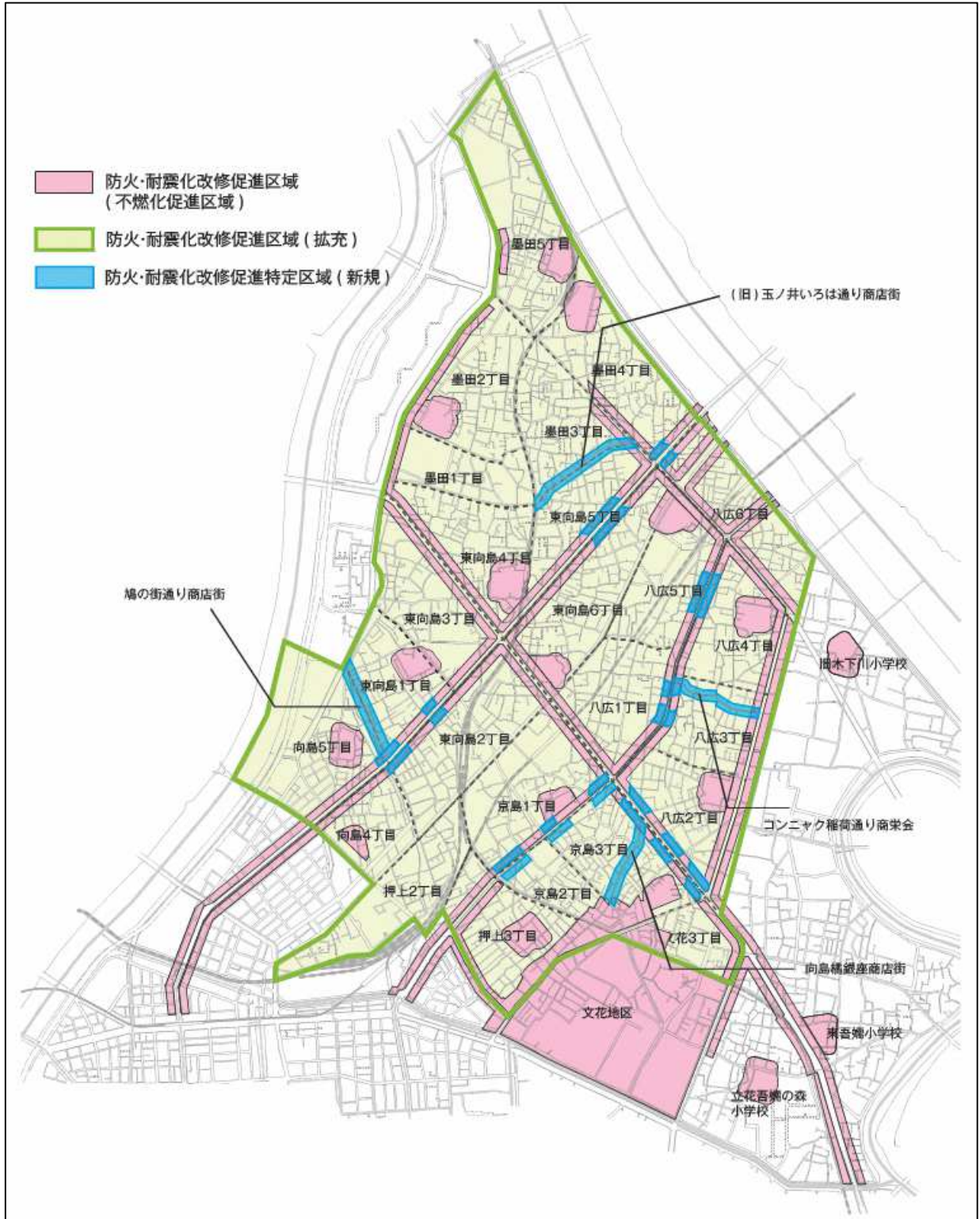


図 3-2-4 防火・耐震化改修促進助成対象区域
 出典：防火・耐震化改修促進助成事業リーフレット

イ 非木造住宅等の耐震化

鉄筋コンクリート造や鉄骨造など非木造の共同住宅の耐震化支援策については、平成7年度から民間建築物耐震診断助成制度が実施されてきた。しかし、耐震診断件数は令和2年度までで非木造と分譲マンションの合計で56件という状況であり、特に分譲マンションでの実績が少ない。これは、区分所有形式の分譲マンションの場合、合意形成が難しいためと考えられる。また、耐震化アドバイザー派遣の実績についても、少ない状況が続いている。これは、東京都が実施する特定建築物等を対象とする「耐震化アドバイザー制度」や「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用していると考えられる。今後は、既存制度の見直しを図るとともに、引き続き都と連携を図りながら、耐震化を誘導できるよう制度の周知を図っていく。

表 3-2-5 非木造住宅の耐震化の主な施策

分類	名称
相談	非木造建築物無料耐震相談
アドバイザー	耐震化アドバイザー派遣
	分譲マンションアドバイザー制度利用助成
耐震診断	民間建築物耐震診断助成
耐震計画・改修	分譲マンション計画修繕調査支援
	分譲マンション・沿道建築物等耐震化促進補助
融資関係	分譲マンションリフォームローン償還助成

表 3-2-6 非木造建築物無料耐震相談の実績 (件)

年度	平成 23 年 ~ 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元年度	令和 2 年度	合計
実績	133	26	14	11	3	11	198

表 3-2-7 民間建築物耐震診断助成の実績 (非木造住宅) (件)

年度	平成 7 年 ~ 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元年度	令和 2 年度	合計
非木造	29	5	3	2	2	0	41
マンション	8	2	1	1	3	0	15
合計	37	7	4	3	5	0	56

表 3-2-8 耐震化アドバイザー派遣の実績 (回)

年度	平成 21 年 ~ 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元年度	令和 2 年度	合計
実績	64	2	2	0	0	0	68

ウ 建替えによる耐震化

(ア) 不燃化促進事業

本区では昭和 54 年から、全国に先がけて不燃化促進事業による建替え助成を実施し、災害に強い安全なまちづくりを推進している。また、都の不燃化推進特定整備地区(不燃化特区)制度を活用した木密地域不燃化プロジェクト推進事業による建替え助成も平成 25 年から実施し、令和 2 年度末の目標値である不燃領域率 70%に至らなかった京島周辺地区及び鐘ヶ淵周辺地区においては、事業期間を令和 7 年度まで延伸した。

図 3-2-6 と図 3-2-7 のとおり、助成制度の対象区域は区北部を中心としたエリアとしているが、建替えは耐震化の促進にも寄与することから、不燃化促進事業等での建替えによる耐震化も推進していく。

表 3-2-9 建替えによる耐震化の主な施策

名称	
不燃建築物建築促進助成金交付制度	木密地域不燃化プロジェクト不燃化促進助成制度
都市防災不燃化促進補助金交付制度	主要生活道路沿道不燃化推進助成金交付制度



図 3-2-5 不燃化助成対象区域

出典：墨田区不燃化促進助成金交付事業リーフレット

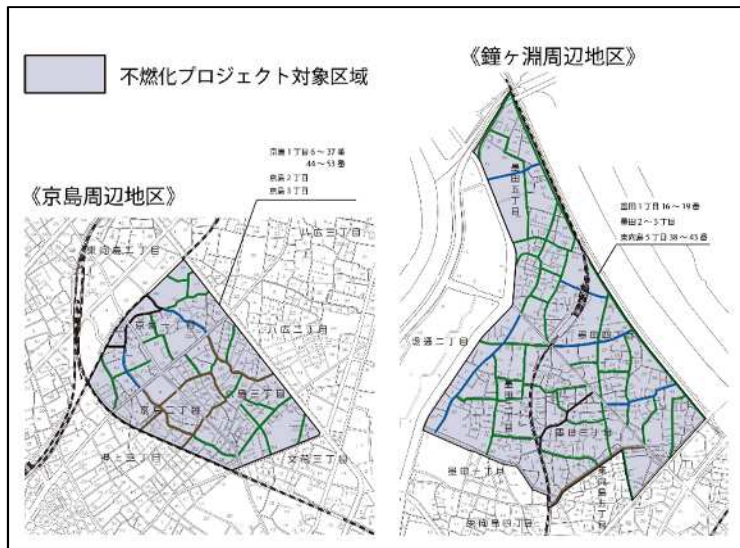


図 3-2-6 不燃化プロジェクト対象区域
出典：墨田区木密地域不燃化プロジェクト

表 3-2-10 不燃化促進助成の実績（過去 5 年間）

不燃化促進事業(A～D) (件)

年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元年度	令和 2 年度	計
実績	27	45	42	27	20	161

注：都市防災既存建築物除却助成を含む。

不燃化プロジェクト(京島周辺地区・鐘ヶ淵周辺地区) (件)

年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元年度	令和 2 年度	計
実績	18	16	21	18	22	95

注：除却助成を含む。

(イ) 密集市街地整備事業(住宅市街地総合整備事業)

老朽住宅の密集地区において、老朽住宅等の除却、建替え及び地区施設の整備等を総合的に進めるものである。

現在、北部中央地区(東向島一・二丁目、京島一丁目)と京島地区(京島二・三丁目)に加え、鐘ヶ淵周辺地区(東向島五丁目の一部、墨田一丁目の一部、墨田二・三・四・五丁目)においても事業展開しており、併せて、東京都木造住宅密集地域整備事業も適用されている。

エ 建物除却

耐震性が不十分な住宅の除却が進むことによっても耐震化率が向上することから、新たに平成 29 年から、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された耐震性が不足する木造住宅を除却する場合の助成制度を開始し、年間 40 件程度の助成実績がある。また、不燃化促進事業、密集市街地整備事業等においても建物除却を推進している。

表 3-2-11 木造住宅の除却費用助成の実績 (件)

年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元年度	令和 2 年度	合計
実績	20	40	49	40	149

オ その他の生活空間安全化

地震による人的被害を減らすためには、住宅の耐震化だけではなく、家具の転倒防止や落下防止、ガラスの飛散防止など、身の回りの生活空間安全化が重要である。

また、地震時に倒壊する危険性があるブロック塀等については、住宅修築資金融資あっせん制度を活用して、改修工事等を促進していく。

表 3-2-12 その他の生活空間安全化の主な施策

名称
家具転倒防止器具設置助成
ガラス飛散防止フィルム助成
住宅修築資金融資あっせん

(ア) エレベーター対策

震災時におけるエレベーターの閉じ込めによる被害を防ぐため、区施設についてエレベーター閉じ込め防止装置の設置を検討・推進し、民間施設については窓口でのパンフレット配布やホームページを通じて安全対策の普及啓発を図る。

(イ) 窓ガラス等落下物の安全化

区は、建物所有者や管理者に対し窓ガラスや外壁タイルの落下防止・安全化について周知を図り、未改修ビルの計画的・定期的な指導を実施する。さらに、一般世帯へのガラス飛散防止フィルムのあっせん等を行い、窓ガラスの安全化を推進する。

また、「墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例・同施行規則」及び「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱」により、一定規模以上の建築物に対して、外壁面のガラスの落下防止を図るように指導する。

(ウ) 家具類の転倒・落下・移動防止対策

家具類の転倒等防止対策実施率を向上させるため、家具類の転倒・落下・移動による危険性の認知度を高め、対策用器具の種類及び取付け方法並びに家具類の安全な配置位置について啓発を行う。また、中高層住宅や高層ビル等の高い階層における長周期地震動に対する安全対策(長周期地震動に対する備え・長周期地震動に対する安全行動)について啓発を行う。

表 3-2-13 家具類の転倒・落下・移動防止対策

<ol style="list-style-type: none">1 区施設におけるオフィス家具類の転倒・落下・移動防止対策を推進する。2 住民の安全及び避難路確保を図るため、高齢者や障害者がいる世帯を対象に、希望により家具類の固定や屋内ガラスの飛散防止を行う家具転倒防止器具及びガラス飛散防止フィルム取付助成制度を推進する。3 家具類の転倒・落下・移動防止対策と併せて、耐震診断や耐震改修等の震災対策全般にわたる相談窓口を設けるなど、住民の利便性の向上を図る。4 「生活空間安全チェックシート」の内容を防災研修会、地域防災活動拠点会議等の機会に活用し、転倒防止対策等の普及・啓発を図る。5 中高層住宅特有の大きな揺れによる被害の発生が危惧されることから、啓発パンフレット「揺れる中高層住宅」を自治会等へ配布し、家具類の転倒防止対策等の普及・啓発を図る。6 「墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例」及び「同条例施行規則」により、一定規模以上の建築物に対して、家具の転倒防止対策を図るように指導する。

資料：墨田区地域防災計画

(エ) ブロック塀等の安全化

災害時においても安全で快適な住環境の整備を目的として、道路沿いのブロック塀の生垣化を促進させるため、緑のへい等設置補助金交付制度を推進する。

また、区内のブロック塀等の安全化に向け、区報、墨田区ホームページ及びイベント等を通じ、安全管理や維持保全の重要性について周知啓発を図る。

(オ) 屋外広告物の安全化

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ないように、東京都屋外広告物条例、道路法及び建築基準法に基づき、工作物の許可・確認申請時に表示者等に対して指導をしていく。また、屋外広告物に対する安全管理義務について周知啓発を図る。

(カ) 建築物の天井等の落下防止対策の推進

建築物の天井等の落下による人身事故を未然に防止するため、建築確認審査などの機会を捉え、建築物の天井落下防止対策の重要性について情報提供をすることで、周知啓発を図る。

(2) 民間特定建築物等の耐震化

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都震災対策条例第17条に定める防災対策上特に重要な建築物及びホテル、百貨店、スーパーマーケット等不特定多数の人が利用する建築物については、所有者に対し墨田区民間建築物耐震診断助成制度等の活用を促すとともに広く周知するなど引き続き耐震化に誘導していく。

(3) 緊急輸送道路沿道等における建築物の耐震化

緊急輸送道路沿道においては、特定緊急輸送道路沿道建築物を対象に、耐震改修促進法に基づき指導により、建物所有者への意識喚起、誘導を行ってきた。

都は平成23年3月18日に、「都耐震化推進条例」等を公布し、震災時における避難、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の機能を確保するため沿道建築物が地震により倒壊して緊急輸送道路を閉塞することがないように、特定緊急輸送道路の指定や特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者等に対する耐震診断や耐震改修の実施状況に係る報告の義務付けなどを行ってきた。

都指定の緊急輸送道路の安全な通行を確保するとともに、避難所への避難路の建築物倒壊を防ぐため、建築物の耐震化を促進する必要がある。

本区では、この指定を踏まえ、耐震改修促進法第6条第3項第2号に基づき、防災都市づくり推進計画等と整合し、不燃化促進事業の事業地区を補完する道路を避難路として図1-3-1(P.5)に示すとおり指定した。今後も引き続き、対象建築物の所有者等に対して、耐震診断、補強設計及び耐震改修に要する費用への助成制度の活用を図り、緊急輸送道路沿道等の建築物の耐震化を促進する必要があるが、その中でも特定緊急輸送道路沿道建築物のうち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。

表 3-2-14 緊急輸送道路沿道における建築物の耐震化の実績 (件)

平成年度	平成17年～ 平成27年度	平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度	令和 元年度	令和 2年度	合計
緊急輸送道路沿道建築物耐震診断助成							
特定緊急輸送道路(分譲マンション)	24	3	1	1	0	0	29
特定緊急輸送道路(建築物)	45	7	0	0	0	0	52
一般緊急輸送道路(分譲マンション)	3	0	0	0	0	0	3
一般緊急輸送道路(建築物)	2	0	0	0	1	0	3
実績(件)	74	10	1	1	1	0	87
分譲マンション沿道建築物等耐震化促進(補強設計)							
特定緊急輸送道路	9	0	4	0	1	1	15
一般緊急輸送道路	2	1	0	0	0	0	3
分譲マンション	0	2	0	0	0	1	3
分譲マンション沿道建築物等耐震化促進(耐震改修等)							
特定緊急輸送道路	5	2	2	1	2	2	14
改修	4	2	0	1	2	1	10
建替え	1	0	2	0	0	1	4
除却	0	0	0	0	0	0	0
一般緊急輸送道路	1	0	0	0	2	0	3

第4章 耐震化を促進するための取組

耐震化を促進し壊れない安全なまちづくりを進めるには、耐震改修工事などのいわゆるハード面の施策だけでなく、耐震化に関する情報について広報紙やホームページ、SNS等による周知のほか、地域や事業者、関係機関と協働した普及促進などを含めたソフト面の施策に取り組んでいく必要がある。

しかし、高齢化による耐震化に対する意欲の低下や耐震化に要する費用の捻出し難さ、耐震化助成制度の認知度の低さ、手続きの分かりにくさなどから耐震化が進みにくい状況にある。住宅・建築物の耐震化は、建物所有者の問題であることを基本としながらも、地域の課題、次世代への資産の継承として捉えるなど、様々な面からその必要性を説き、各種施策を展開することによって耐震化を促進する必要がある。

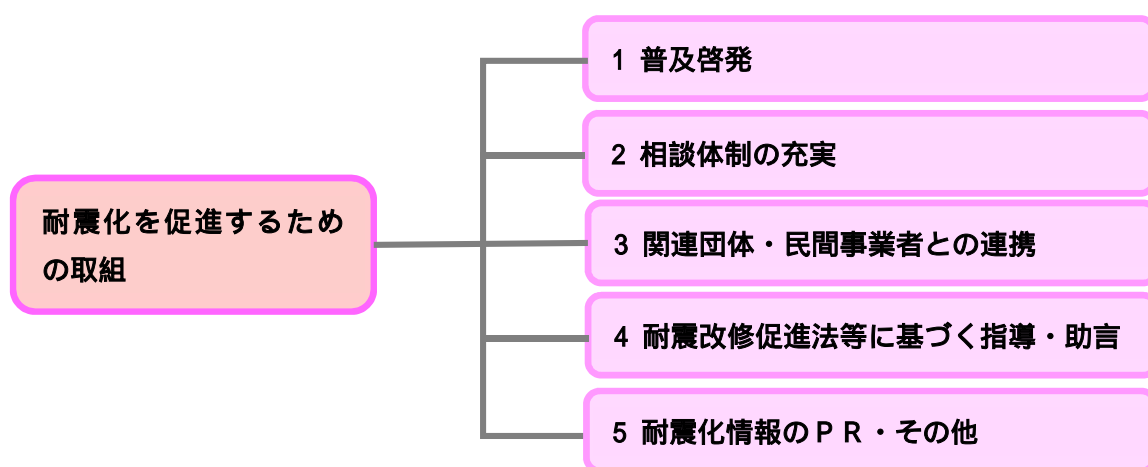


図 4-1-1 耐震化を促進するための取組

1 普及啓発

(1) 地域と連携した面的な事業周知

地元町会・自治会の協力を得ながら、区、一般財団法人墨田まちづくり公社、墨田区耐震化推進協議会¹により、無料耐震相談や家具の転倒防止事業などについての周知活動やアンケート調査などを町会単位に展開し、利用意向につなげる活動を進めてきた。今後もさまざまな機会を捉えて積極的に働きかけ、継続して耐震事業のPRを展開していく。

¹ 平成18年6月に一般社団法人東京都建築士事務所協会墨田支部・墨田建設業協会・東京土建墨田支部・墨田建設産業連合会の区内建設関係団体により設立された。

(2) 墨田区住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの策定

区では、平成 29 年 4 月に住宅の耐震化を緊急に促進するための「住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」を策定し、特に旧耐震基準で建築された木造戸建住宅が多い地域について、耐震に関する普及啓発活動を行っている。

主な取組内容は、次のとおりとなっている。

- ア 戸別訪問等の方法により住宅所有者に対して直接的に耐震化を促す取組
(耐震化へのきっかけづくりとして耐震化事業のPRやアンケート等のヒアリング活動)
- イ 耐震診断を支援した住宅に対して耐震改修を促す取組
(耐震改修を促すために無料耐震相談や耐震診断助成利用者への耐震改修助成事業のPR活動)
- ウ 改修事業者等の技術力向上を図る取組及び住宅所有者から改修事業者等への接触が容易となる取組
(より信頼性のある耐震改修とするために、耐震改修に関する技術者講習会の実施など)
- エ 耐震化の必要性に係る普及・啓発
(耐震化の必要性を知ってもらうために、耐震化に係る説明会等を実施)

これらの活動を通して住宅の耐震化を着実に推進していく。実績は年度ごとに区ホームページにおいて公表する。

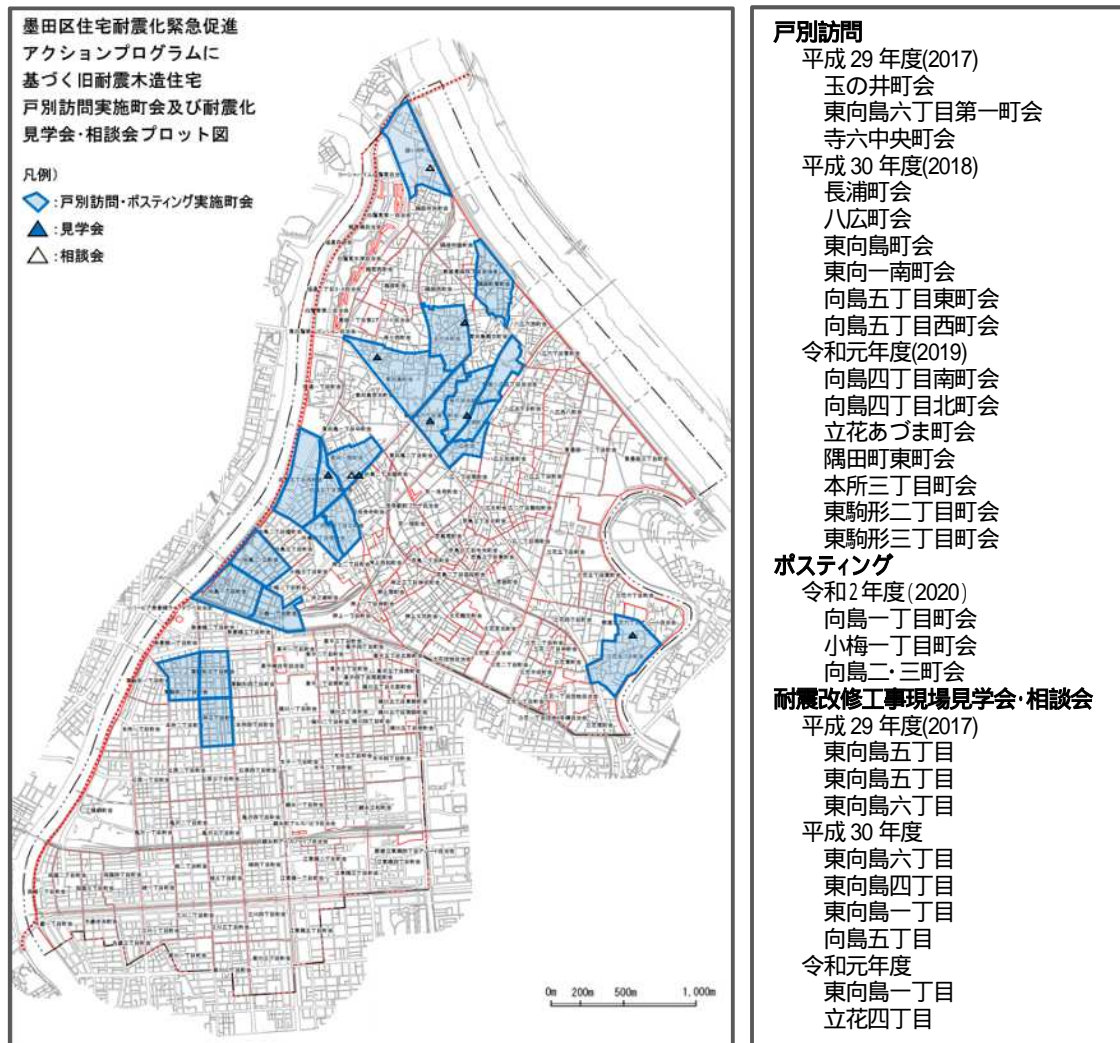


図 4-1-2 アクションプログラムプロット図

(3) すみだ耐震化フォーラムの開催

耐震協は、これまで毎年耐震化フォーラムを開催し、様々な耐震改修事例紹介やパネルディスカッション等により一般区民向けの啓発を行っている。区としても民間レベルにおける建替え及び耐震改修による耐震化普及啓発活動を支援していく。

墨田区 首都直下地震にそなえる、家造り

地震が来てからわかるのは、失った悲しみですか？ 守られた喜びですか？

墨田区耐震協のホームページトップから
すみだ耐震化フォーラム2021を
生配信 2.20 土 13:00-15:00
パソコンやスマートフォンで見ることができます。

熊本地震の語り部熊本県益城町
NPO法人益城たいすきプロジェクト「きままに」
代表理事 吉村 静代 様
熊本地震被災者後からの避難所生活において
できることがあること
について考案行脚した体験を「主役はわたしたち」
と題してお話をさせていただきます。
<https://sumidakutashin.jp>
読み込んで下さい

【注意事項】
※生配信は視聴には大量のデータリクエスト送信を行うため、携帯・通信キャリア各社にて接続が断れます。
※生配信料とこの告知内容によっては、生配信視聴が一定の基準に達した時点で、生配信社での配信速度制限が行われることがあります。
※スマートフォンやタブレットでの視聴は、画面サイズが小さく見づらく感じます。
※なお、生配信したデータ送信費用について生配信者は一切の責任を負いません。予めご了承ください。

たてもの無料相談 2.20 土 12:00-16:00
住まいについてのお悩み・耐震補強・リフォーム・増改築・新築のご相談など専門家に相談ください。
相談会場にお越しの際は、マスクを着用をお願いします。直接、2F 創作活動室にお越しください。
無料相談を申し込みの方にさらに素敵な特典がございます。

【注意事項】
※たてもの無料相談は現地での相談のみです。
※オンラインでの無料相談は行っていません。

2.20 土 たてもの無料相談会場
ユートリヤ すみだ生涯学習センター
2F 創作活動室
(東京都墨田区東向島2-38-7)

主催 墨田区耐震化推進協議会
【構成団体】 一般社団法人東京都福祉士事務所協会墨田支部、一般財団法人墨田すまじゅり公社、墨田建設業協会、東京之舞墨田支部、墨田建設推進委員会、墨田区内14町会・自治会、墨田区都市計画部防災まちづくり課(耐震化・新築化担当(助幹長・橋本))

後援 墨田区、東京消防庁 消防・本所消防署、社会福祉法人墨田区社会福祉協議会、一般社団法人東京建設業協会、全国建設労働組合連合、一般社団法人東京都福祉士事務所協会、新築区耐震改修推進協議会(一般予定 豊島橋・橋本)

お問合せ 墨田区耐震化推進協議会 墨田区耐震協 検索 <https://sumidakutashin.jp/>
フォーラム2021 実行委員長 佐久間 輝雄 / フォーラム2021 担当事務局 東京土建墨田支部 TEL:03-3614-3806

すみだ耐震化フォーラム 2021 リーフレット



耐震化普及啓発活動(すみだまつり)

(4) 地域における危険度の周知

ア 地域危険度のデータの活用

都は、東京都震災対策条例に基づき、おおむね5年ごとに地震に関する地域危険度測定調査を実施し、地域危険度を公表している(平成30年2月第8回公表)。地域危険度は、建物倒壊危険度、火災危険度、災害時活動困難度の3つの危険度から構成され、町丁別に順位付けされており、危険度1～5とランク付けされ、相対的に評価されている。また、全てを総合した危険度を総合危険度として表しており、本区の場合、総合危険度では、区南部についてはランク1～2であるのに対して、区北部については、ランク3～5の町丁が多く、明らかに南部に比べ北部の危険度が高い傾向にある。

自身が居住する地域の地震に対する危険性を認識することは、区民自らが耐震診断及び耐震改修を実施する契機につながる。そのために、本区では地域危険度のうち建物倒壊危険度を参考に、墨田区木造住宅耐震改修促進助成条例において主に北部地域を「緊急対応地区」と位置づけ、耐震改修の助成内容を手厚くし、積極的に耐震化に取り組む契機となるよう活用している。

表 4-1-1 地域危険度(総合危険度)データ(町丁別)

町丁目名	順位	ランク	町丁目名	順位	ランク	町丁目名	順位	ランク	町丁目名	順位	ランク
吾妻橋1丁目	3,070	1	江東橋3丁目	4,767	1	堤通2丁目	3,935	1	緑1丁目	3,845	1
吾妻橋2丁目	4,767	1	江東橋4丁目	3,649	1	業平1丁目	2,667	2	緑2丁目	4,767	1
吾妻橋3丁目	4,767	1	江東橋5丁目	3,551	1	業平2丁目	4,767	1	緑3丁目	3,896	1
石原1丁目	3,857	1	墨田1丁目	886	3	業平3丁目	4,767	1	緑4丁目	4,101	1
石原2丁目	4,767	1	墨田2丁目	77	5	業平4丁目	4,767	1	向島1丁目	4,767	1
石原3丁目	4,767	1	墨田3丁目	5	5	業平5丁目	4,767	1	向島2丁目	3,354	1
石原4丁目	4,767	1	墨田4丁目	68	5	東駒形1丁目	2,472	2	向島3丁目	3,282	1
押上1丁目	4,767	1	墨田5丁目	29	5	東駒形2丁目	4,767	1	向島4丁目	122	4
押上2丁目	190	4	太平1丁目	4,767	1	東駒形3丁目	4,767	1	向島5丁目	435	3
押上3丁目	12	5	太平2丁目	4,767	1	東駒形4丁目	3,617	1	八広1丁目	95	4
亀沢1丁目	3,645	1	太平3丁目	4,469	1	東墨田1丁目	2,982	1	八広2丁目	113	4
亀沢2丁目	4,767	1	太平4丁目	2,914	1	東墨田2丁目	1,776	2	八広3丁目	15	5
亀沢3丁目	4,767	1	立花1丁目	695	3	東墨田3丁目	1,481	2	八広4丁目	41	5
亀沢4丁目	4,767	1	立花2丁目	44	5	東向島1丁目	13	5	八広5丁目	108	4
菊川1丁目	4,767	1	立花3丁目	996	3	東向島2丁目	223	4	八広6丁目	317	4
菊川2丁目	2,086	2	立花4丁目	912	3	東向島3丁目	362	4	横網1丁目	4,767	1
菊川3丁目	3,367	1	立花5丁目	2,037	2	東向島4丁目	143	4	横網2丁目	2,239	2
京島1丁目	342	4	立花6丁目	593	3	東向島5丁目	192	4	横川1丁目	2,227	2
京島2丁目	7	5	立川1丁目	3,729	1	東向島6丁目	53	5	横川2丁目	2,262	2
京島3丁目	36	5	立川2丁目	4,767	1	文花1丁目	760	3	横川3丁目	4,767	1
錦糸1丁目	4,767	1	立川3丁目	3,713	1	文花2丁目	883	3	横川4丁目	2,538	2
錦糸2丁目	1,502	2	立川4丁目	2,941	1	文花3丁目	911	3	横川5丁目	1,911	2
錦糸3丁目	4,767	1	千歳1丁目	4,767	1	本所1丁目	3,809	1	両国1丁目	3,633	1
錦糸4丁目	4,767	1	千歳2丁目	4,767	1	本所2丁目	4,767	1	両国2丁目	4,767	1
江東橋1丁目	3,435	1	千歳3丁目	4,767	1	本所3丁目	4,767	1	両国3丁目	4,006	1
江東橋2丁目	4,767	1	堤通1丁目	1,241	2	本所4丁目	4,767	1	両国4丁目	4,767	1

出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査(第8回)(平成30年2月公表)」

【地域危険度マップ】

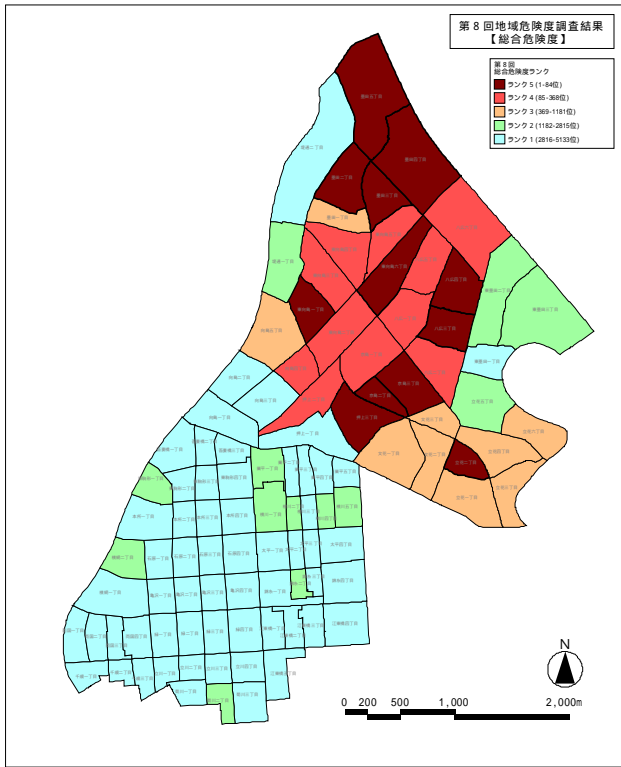


図 4-1-3 総合危険度

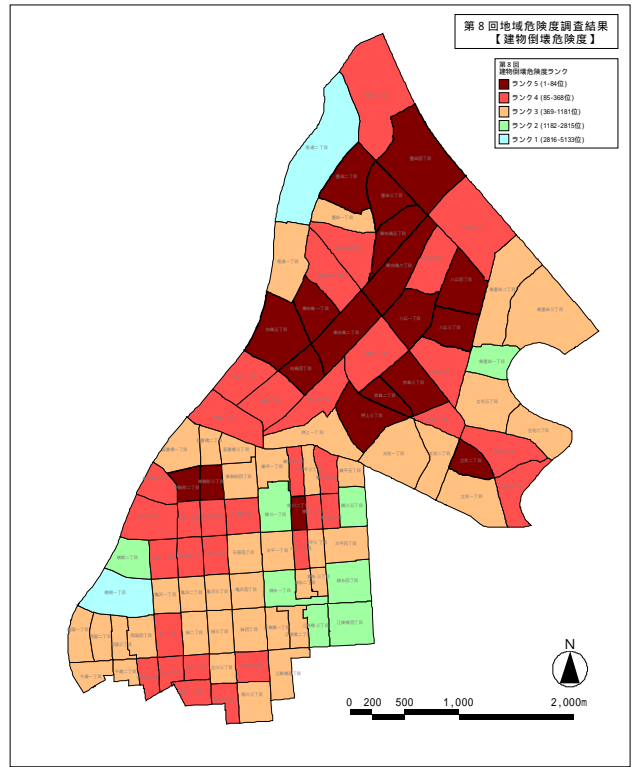


図 4-1-4 建物倒壊危険度

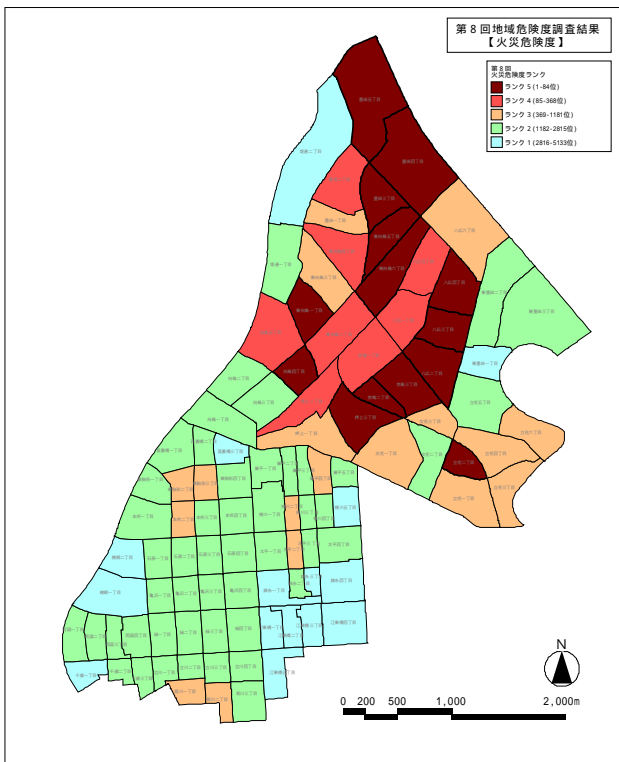


図 4-1-5 火災危険度

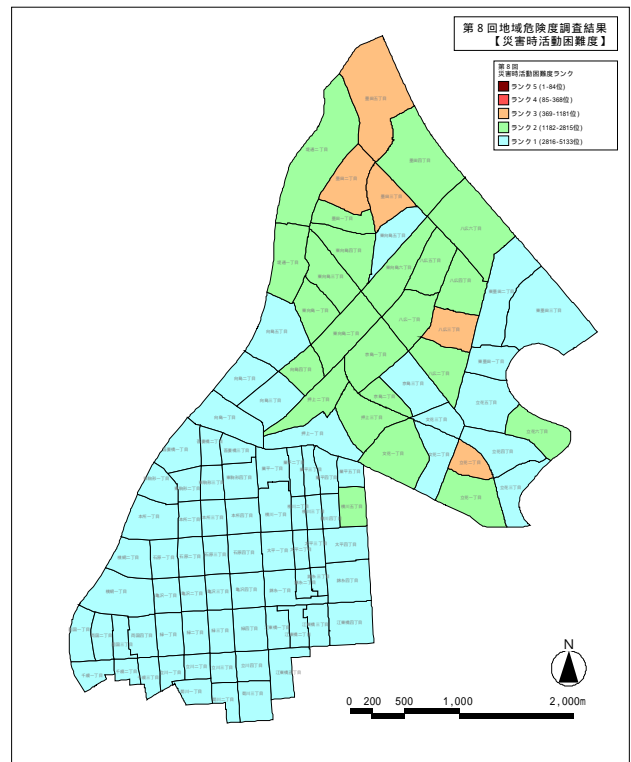


図 4-1-6 災害時活動困難度

出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第8回）（平成30年2月公表）」

イ 表層地盤ゆれやすさマップの活用

中央防災会議¹が、防災対策の検討のため、震度分布の推計等の調査結果を整理し、相対的な表層地盤のゆれやすさ²を地図に表現したものを公表している。

これによると墨田区はほぼ全域で「ゆれやすい」表層地盤が広がっていることが分かり、この内容等を公表することにより、地震に対するゆれ等からの被害に対する危険性を周知し、日ごろの備えを周知していくための参考とする。

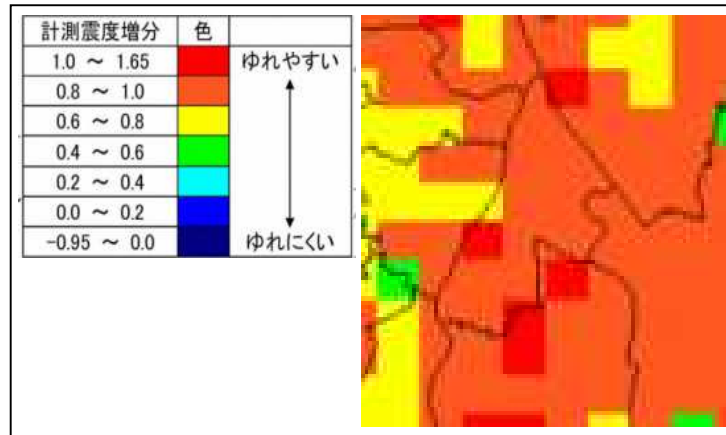


図 4-1-7 墨田区の「ゆれやすさ」

出典：中央防災会議資料

- 1 中央防災会議：内閣総理大臣を会長とし、防災担当大臣をはじめとする全閣僚、指定公共機関の長、学識経験者からなる会議で、防災に関する計画作成やその実施の推進、重要事項の審議などを行っている。
- 2 表層地盤のゆれやすさ：マグニチュードや震源からの距離が同じであっても、表層地盤の違い（地盤特性）によってゆれの強さは大きく異なり、表層地盤がやわらかな場所では、かたい場所に比べてゆれは大きくなる。この効果を、ここでは「表層地盤のゆれやすさ」と表現している（「表層地盤のゆれやすさ全国マップ」）。

ウ 地震動予測地図の活用

地震調査研究推進本部³から公表されているもので、地震発生の長期的な確率評価と強震動の評価とを組み合わせた「確率論的地震動予測地図」と、特定の地震に対して、ある想定されたシナリオに対する詳細な強震動評価に基づく「震源断層を特定した地震動予測地図」の2種類の性質の異なる地図から構成されている。最新では、令和3年3月に公表されたものがあり、この地図の公表等により、地震発生の緊迫性や発生する地震に関する情報を区民や建物所有者の震災に対する啓発のための資料とする。

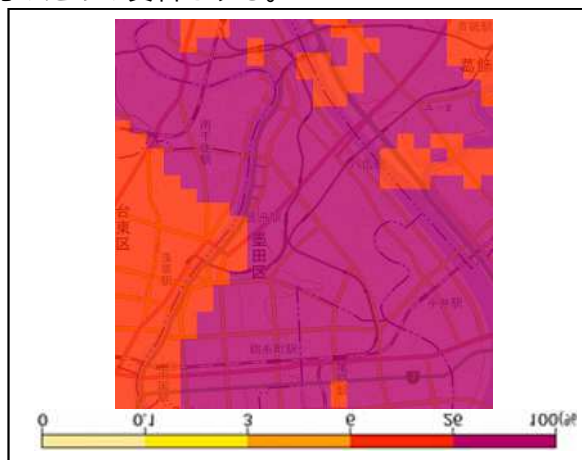


図 4-1-8 30年 震度6強以上の揺れに見舞われる確率の分布図

出典：地震調査研究推進本部(国立研究開発法人 防災科学技術研究所)

- 3 地震調査研究推進本部：阪神・淡路大震災を契機として、地震調査研究を一元的に推進するため、地震防災対策特別措置法に基づき設置された機関

ウ 都の液状化予測の活用

東京都では、平成 24 年度に、「液状化予測図」を公表しており、墨田区においては、液状化の可能性が高い地域は限定的となっているが、ほぼ全域において液状化の可能性のある地域となっており、地震発生時における液状化の発生により、地盤のき裂や陥没・不同沈下による建物被害等に結びつく恐れなど、液状化への区民等の意識啓発に、これらの資料を活用する。

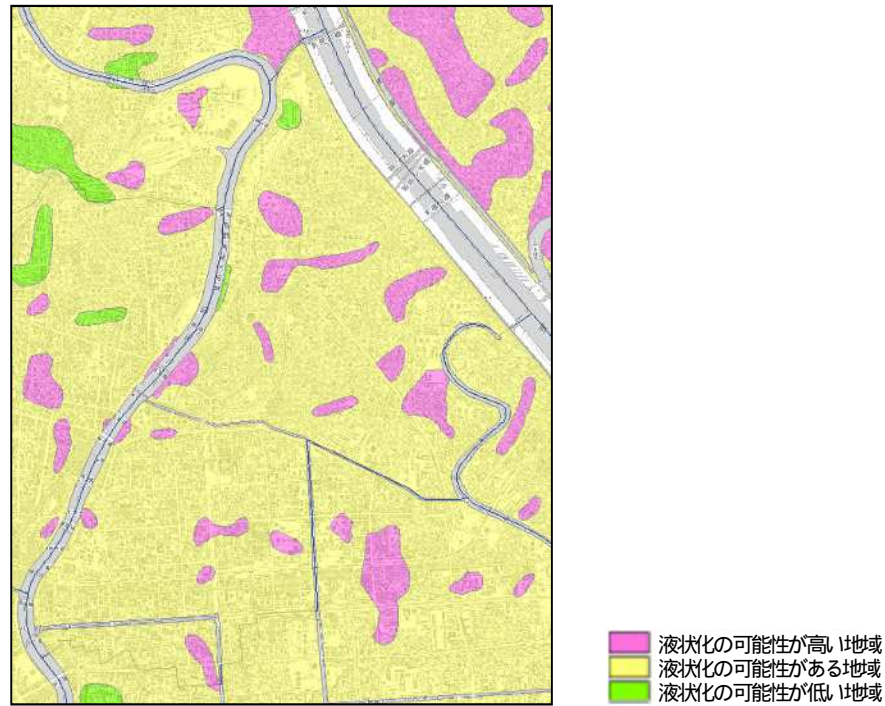


図 4-1-9 墨田区の「液状化予測」
出典：東京の液状化予測（平成 24 年度改訂版）

2 相談体制の充実

(1) 区による相談

区では、耐震性の低い建築物に関する耐震改修の促進を図るため、住宅の所有者等を対象に建物の耐震性や補強方法などについて、建築の専門家を派遣し、相談を受けている。

(2) 一般財団法人墨田まちづくり公社による相談

区民の高齢化が進む中で、住まいに関する必要な情報は多種多様である。そこで一般財団法人墨田まちづくり公社では、「住まい何でも相談処」として、建築一般相談、住まいの困りごと道案内、専門面接相談、建築・修繕の業者紹介等の様々な相談対応を行っている。

このうち、専門面接相談においては、建築何でも相談、新築・建築替え相談、借地・借家・空き家に関する法律的な相談、耐震改修・リフォーム相談、不動産の税金に関する相談を行っている。



住まい何でも相談処リーフレット

(3) 墨田区耐震化推進協議会による相談

墨田区耐震化推進協議会（以下「耐震協」という。）は、本区における耐震化の推進のための様々な啓発活動を行っている。

耐震協の活動として、毎年の耐震化フォーラム開催に加え、（一般財団法人）墨田まちづくり公社の「住まい何でも相談処」における無料相談を行っている。

また、地元各町会・自治会・老人クラブ等の会合に出向いて出前説明会を行うなど、地域と協調した普及活動を実施するとともに、区で実施している無料耐震相談の相談員の派遣など、地元で根付いた活動を行っている。



建物なんでも無料相談



東京防災セミナーと耐震相談会

3 関連団体・民間事業者との連携

(1) 耐震協との連携

平成 18 年 6 月に設立された耐震協は、地元の建築士や工事施行者などの区内団体により構成されているため、耐震診断や耐震改修工事の現場の問題点などを集約しやすい。これらの情報を区に提供することにより耐震化助成事業の制度改善に役立てたり、経済的で確実な補強工法の検討に生かしていく。

(2) 関係団体との連携

一般社団法人東京都建築士事務所協会墨田支部は、区役所において住まいの無料建築相談を定期的実施するとともに、すみだ防災フェア、すみだまつり等の場で建築相談を行うなど積極的に地域への社会貢献を行っている。

また、一般社団法人すみだまちづくり協会は、区の耐震診断助成事業を活用する上で必要となる評定機関としての役割を担うなど区の施策と連携した活動も展開しており、様々な機会を捉えて情報交換を行いながら、耐震化の促進のためにこれら関連団体と連携を図る。

(3) 関係機関による情報共有

区は、東京都耐震改修促進行政連絡協議会などにより、耐震化の促進に資する情報の収集や補助事業などの施策の連携を図る。

また、江東ブロックを中心として各区レベルでの必要な情報交換などを随時行うとともに、他県等からの問合せや視察等へも可能な限り対応し情報発信を図る。

4 耐震改修促進法等に基づく指導・助言

耐震改修促進法では、耐震関係の基準に適合していない全ての住宅・建築物について、その所有者に対し耐震化の努力義務を課している。

このため、区において、建築物の耐震診断及び耐震改修の適切な実施を確保するために必要があると認めるときは、当該建築物の所有者に必要な指導及び助言を行うこととする。

また、都耐震化推進条例に基づき、区は、都と連携を図りながら、耐震性が不十分な緊急輸送道路沿道建築物の所有者等に対して、必要な指導、助言を実施する。さらに、占有者に対しても、必要に応じて東京都耐震化推進条例に基づく指導・助言等を実施する。

主な項目としては、次のような内容がある。

- ・東京都耐震化推進条例第 11 条第 1 項に基づく指導及び助言
啓発文書の送付等を行う。
- ・東京都耐震化推進条例第 11 条第 2 項に基づく指示
具体的な事項を記載した文書を送付する。
- ・東京都耐震化推進条例第 14 条の 2 第 3 項に基づく占有者への指導及び助言
啓発文書の送付等を行う。

5 耐震化情報のPR・その他

(1) 広報紙等によるPR

区のお知らせ、ホームページ、SNS等を可能な限り有効活用し普及PRを図る。また、区事業のリーフレット作成はもちろんのこと、一般財団法人墨田まちづくり公社や耐震協、都や一般財団法人日本建築防災協会のリーフレットなどを活用し普及に努める。



住まい

住まい何でも相談処情報紙

第41号
平成29年
8月10日発行

「住まい何でも相談処」は住まいに関するお問い合わせ窓口です。建物の耐震化計画、修繕計画、リフォーム、耐震改修、工場の住宅リフォーム、不動産に関するお金の相談など、様々な相談をお受けしております。

お問い合わせ先
【住まい何でも相談処】
☎ 3617-2262

専門関係相談のご案内（事前予約制）
第1次曜日：建築計画、工事上のトラブル等、建築時でも相談
第2次曜日：高齢者が快適に住まうための相談、建築時でも相談
第3次曜日：耐震・耐風・防災を兼ねた住まいに関する法律相談
第4次曜日：耐震改修やエコな住宅リフォーム相談
相談時間もご利用下さい。（休定例）

耐震改修工事事例 京島地区長屋耐震補強改修工事

新交い、耐震用金物や構造用合板による壁の補強

土台や柱の接合部分に耐震用金物で補強

屋根をセメントスレート瓦からガルバリウム鋼板に変え軽量化

手摺を設置し高齢者対応

鼻縁の戸境線を補修
透音性能、断熱性能を向上

取り外した床板を上がり框に再利用

設計者の声
今回の事例は、二軒長屋の木造2階建てです。耐震診断や補強計画は一種として考えるため、一方の方に耐震等級が多くなる場合もあります。その場合の補強改修工事についてはお話しさせていただきます。耐震等級に合わせる、長屋の戸境線の透音性能、断熱性能を向上させ、より住みやすい住居になりました。また工事期間中は改修の内容により、取り外し床板を再利用することでも、長屋住宅の耐震改修が実現したことが、取り外し床板の再利用も、お話しください。ご理解いただきありがとうございます。

各種リーフレット

(2) 都「安価で信頼できる耐震改修工法・装置」の事例紹介・展示会

都では、耐震化への取組の重要性を呼びかけることを目的として毎年「耐震キャンペーン」を実施しており、その中で耐震改修工法の情報パネルや実際の装置等の展示会を開催している。耐震化の取組を身近に感じられる貴重な機会であるため、都と連携して周知を図る。



『耐震改修工法・装置』展示会

(3) 耐震化普及啓発活動団体への後援

耐震化普及啓発活動団体への補助を行い、耐震化に係る普及啓発活動や耐震診断士・耐震改修施工者の育成の促進を図っている。主な補助対象は次のとおりである。

- ・ 区の後援による区内の耐震化に係る普及啓発活動を行うイベントの開催
- ・ 区の後援による耐震化に係る相談会、説明会等の開催
- ・ 耐震改修の事例紹介等により耐震化を促進するパンフレット又はパネルの作成
- ・ 普及啓発団体を運営するための会議の開催
- ・ 普及啓発団体の活動報告又は広報誌等の周知活動
- ・ 普及啓発団体の構成員の技術力の向上を図る講習会の開催

(4) 各種データとの連携

建築物の耐震化等に関する建築データベース（建築確認申請システムや不燃化率等現況調査支援システム等）やマンションデータ（集合住宅情報総合管理システム等）などと連携して、耐震化情報の的確な把握に努める。

(5) 東京都耐震マークの活用

東京都は、平成 24 年 4 月に、都民が安心して建築物を利用することができるように地震に対する安全性を示す「東京都耐震マーク表示制度」を創設し、耐震化の取組をさらに広めるため、平成 25 年 11 月 22 日から、耐震マークの交付対象を、都内全ての建築物に拡大した。

区民の理解と協力のもと、このマークの普及に努め、建築物の耐震基準に基づく建設の必要性について周知する。



マークは3つ

【区分】

「新耐震適合」 昭和 56 年 6 月以降に建てられた建築物

「耐震診断済」 耐震診断により耐震性が確認された建築物

「耐震改修済」 耐震改修により耐震性が確保された建築物

図 4-5-1 東京都耐震マーク（「新耐震適合」の例）

用語の定義

Is 値	<p>鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等の建築物等の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。</p> <p>Is が 0.3 未満の場合又はqが 0.5 未満の場合： 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高い。</p> <p>及び 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。</p> <p>Is が 0.6 以上の場合で、かつ、qが 1.0 以上の場合： 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低い。</p> <p>q：各階の保有水平耐力に係る指標</p>
Iw 値	<p>木造の建築物等の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、Iw値の評価について以下のように定めている。</p> <p>Iwが 0.7 未満の場合： 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高い。</p> <p>Iwが 0.7 以上 1.0 未満の場合： 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。</p> <p>Iwが 1.0 以上の場合： 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低い。</p>
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。
既存耐震不適格建築物	旧耐震基準により建築された建築物で、現行の耐震関係規定に適合しない建築物。
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。
住宅・土地統計調査	我が国の住宅に関する最も基礎的な統計調査のこと。 住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を、全国及び地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が 5 年ごとに実地している。
震度	ある場所での地震による揺れの強さを表したもの。日本で用いられている震度(階級)は、10 段階の気象庁震度階級と呼ばれるもので、計測震度計を用いて観測し、地震発生直後に速報される。
墨田区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム	社会資本総合整備計画で規定する、地方公共団体が住宅の耐震化を緊急的に促進するための計画で、墨田区において定めたもの。
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。
組積造の塀	れんが造、石造、コンクリートブロック造、その他積み上げて造られた塀のこと。

耐震化率	<p>対象となる建築物のうちの、耐震性を満たす建物(新耐震基準によるもの、耐震診断の結果、耐震性を満たすとされたもの及び耐震改修を実施したもの)の割合。</p> <p>なお、住宅は、住宅・土地統計調査等に基づいて算定しているため、戸数単位の算出となっている。</p> $\text{耐震化率} = \frac{\text{新耐震基準の建物} + \text{耐震性を満たす建物} + \text{耐震改修済の建物}}{\text{対象となる建物}}$
耐震改修促進法	<p>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など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。</p>
東京都防災会議	<p>災害対策基本法第 14 条及び東京都防災会議条例(昭和 37 年東京都条例第 109 号)に基づき設置される知事の附属機関のこと。知事を会長とし、指定地方行政機関、指定公共機関、指定地方公共機関、都及び区市町村などの職員又は代表で構成されており、東京都地域防災計画の作成(修正)及びその実施の推進などを所掌している。</p>
特定既存耐震不適格建築物	<p>既存耐震不適格建築物のうち、学校、病院、老人ホーム、幼稚園、保育園、物品販売業を営む店舗などの多数の者が利用する建築物で、一定規模以上の建築物をいう。</p>
特定緊急輸送道路	<p>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道路として都が指定した道路のこと。</p>
特定緊急輸送道路沿道建築物	<p>特定緊急輸送道路に敷地が接する建築物のうち、通行障害既存耐震不適格建築物に該当するもの。特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対して、耐震化の状況報告と耐震診断の義務が課せられている。</p>
補強設計	<p>耐震性能など建築物の強度的性能を向上させ安全性を高めるために、柱、梁、壁など建築物の主要構造部の補強を計画し、建築物の強度や粘り強さを向上させる設計のこと。</p>
マンション	<p>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 号に規定するマンション(いわゆる分譲マンション)及び賃貸の用途に供されるマンションのことをいう。</p>
要緊急安全確認大規模建築物	<p>耐震改修促進法附則第 3 条第 1 項に定める既存耐震不適格建築物であって、その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ものとして政令で定めるもの。</p> <p>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既存耐震不適格建築物。</p> <p>小学校、老人ホームその他耐震地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が利用する既存耐震不適格建築物。</p> <p>耐震改修促進法第 14 条第 2 号に掲げる建築物である既存耐震不適格建築物。</p>

墨田区耐震改修促進計画

中間改定（案）