

台東区耐震改修促進計画
(令和3年度～令和8年度)

令和3年6月

台東区

目 次

第1章 台東区耐震改修促進計画について	1
1. 計画改定の背景と目的	1
2. 計画の位置付け	2
3. 計画期間	2
4. 対象区域及び対象建築物	3
5. 想定する地震の規模・被害の状況	6
第2章 耐震化の現状と課題	7
1. 耐震化の現状	7
2. 耐震化施策等の取組み実績（平成28年度～令和2年度）	13
3. 耐震化に係る建物所有者等の意向	16
4. 耐震化の推進に向けた課題	27
第3章 耐震化の目標と基本的な取組み方針	29
1. 耐震化の目標	29
2. 基本的な取組方針	32
第4章 耐震化の促進を図るための施策	33
1. 建築物等の耐震化の支援	33
2. 耐震化促進のための普及啓発等	38
3. 建物所有者への指導・指示等	40
4. 総合的な安全対策	41
巻末資料	43
資料1. 用語の定義	44
資料2. 関係法令等（抜粋）	47
資料3. 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かかるシミュレーション【東京都耐震改修促進計画（令和2年3月）より抜粋】	71
資料4. 耐震化に関するアンケート調査等	75
資料5. 台東区における耐震化に係る助成制度（令和2年度末時点）	90

本計画において使用する用語の定義は、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(工事)： 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(工事)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をいう。

旧耐震基準： 昭和 56 年 6 月 1 日の建築基準法の耐震基準の見直しより前に用いられていた耐震基準。なお、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。新耐震基準では最低限遵守すべき基準として、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震に対しては構造体を無害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大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としている。

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ること。

耐震化率： すべての建物のうちの、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。
なお、住宅は、住宅・土地統計調査に基づいて算定しているため戸数単位となっている。

$$\text{耐震化率} = \frac{\text{新耐震基準の建物} + \text{耐震性を満たす建物} + \text{耐震改修済の建物}}{\text{すべての建物}}$$

※その他の用語は、巻末資料の「用語の定義」を参照。

第1章 台東区耐震改修促進計画について

1. 計画改定の背景と目的

(1) 地震の被害に対する耐震化の必要性

平成7年1月の阪神・淡路大震災では住宅・建築物の倒壊より、甚大な被害が発生しました。その後も平成23年3月の東日本大震災等の大地震が頻発しています。また、南海トラフ地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震及び首都直下地震について発生の切迫性が指摘されています。

地震による被害を最小限にするために、早急に建築物の耐震化を進め地震災害に強い都市づくりを推進することが求められています。

(2) 耐震改修促進法の改正

阪神・淡路大震災による被害を踏まえ、平成7年に「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。）が制定されました。

平成18年の改正では、都道府県の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画（以下「耐震改修促進計画」という。）の策定の義務化と、市町村の耐震改修促進計画策定の努力義務が規定されました。平成25年改正では不特定多数の者が利用する建築物等の耐震診断の義務化及び耐震診断結果の公表等が規定されました。平成30年には、通行障害建築物に組積造の塀が追加されました。

(3) 耐震改修促進計画の改定

区は、平成19年3月に策定された東京都耐震改修促進計画（以下「都計画」という。）に基づき、平成20年3月に台東区耐震改修促進計画（以下「本計画」という）を策定し、平成28年3月に本計画を改定しました。

その後、東京都は、令和2年3月に都計画を一部改定し、特定緊急輸送道路沿道建築物及び組積造の塀に関する新たな方針を示しました。また、令和3年3月には令和2年度末に目標年次を迎えた住宅や特定建築物等について、新たな耐震化目標や施策等を定めるなど、必要な改定を行いました。

区では、平成31年3月に策定した台東区長期総合計画において、基本目標の1つである「誰もが誇りや憧れを抱く安全安心で快適なまちの実現（防災防犯分野）」の取組みとして、耐震改修促進計画を見直し、国や東京都と連携の強化を図りながら、建築物の耐震化を促進することとしています。また、平成31年3月に策定した台東区都市計画マスタープランにおいて、木造住宅密集地域や緊急輸送道路沿道など、地域特性に応じた建物の耐震化・不燃化の促進による市街地の防災性の向上が方針として示されました。

こうした経緯を踏まえ、首都直下地震等により想定される被害の軽減を目指し、区民の生命と財産を保護するため、引き続き区内の住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的かつ総合的に促進し、災害に強い台東区を実現することを目的として、本計画を改定します。

2. 計画の位置付け

本計画は、耐震改修促進法第6条第1項の規定により、市町村の計画として都計画に基づき策定するものであり、区内の住宅・建築物に関する耐震化の指針として、都計画との整合を図るとともに、区における他の関連計画と連携して定めます。

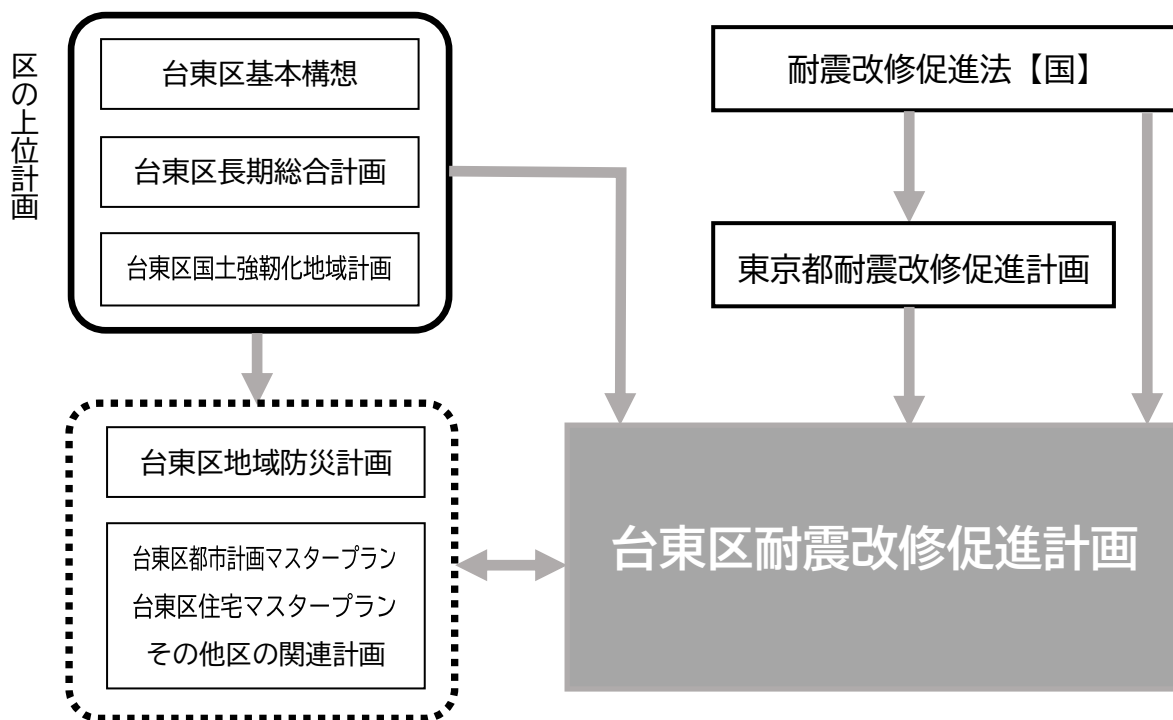


図 1-1 本計画の位置付け

3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度から令和8年度までの6年間とします。

計画期間中は、社会情勢の変化や耐震化の進捗状況を踏まえつつ、定期的に施策の効果等を検証し、必要に応じて計画の改定を行います。

4. 対象区域及び対象建築物

本計画の対象区域は、台東区全域とします。

対象とする建築物は、原則として建築基準法（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）導入より前に建築された建築物のうち、次に示すものとしします。

なお、現在、区内には通行障害建築物となる組積造の塀はありません。

表 1-1 本計画の対象建築物

種 類		内 容	耐震改修促進法上の取扱い
住 宅	戸建住宅	・ 兼用及び併用住宅を含む。	
	共同住宅	・ 賃貸共同住宅、寄宿舍、下宿及び長屋を含む。	
緊急輸送道路沿道建築物 ¹			
	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 【耐震診断義務付け建築物】	耐震改修促進法第7条第1項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1項第3号に定める建築物
特定建築物 ²			
	特定既存耐震不適合建築物	・ 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項第1号及び第2号に定める建築物 ³
	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
防災上重要な区有建築物 ⁴		・ 東京都震災対策条例第17条に位置付けている建築物等	
組積造の塀 (補強コンクリートブロック造の塀を含む)			
	通行障害建築物となる組積造の塀	・ 特定緊急輸送道路に接する一定長さ、高さ以上の組積造の塀 【耐震診断義務付け建築物】	耐震改修促進法第7条第1項に定める要安全確認計画記載建築物
	通学路沿道の組積造の塀	・ 区立小学校の通学路に接する一定高さ以上の組積造の塀	

¹ p.5 及び p.8参照

² p.4 参照

³ 本計画では、耐震改修促進法第14条第1項第3号は一般緊急輸送道路沿道建築物として扱い、特定建築物からは除く。

⁴ 国立建築物及び都立建築物は除く。

表 1-2 特定建築物一覧表

用途区分		特定既存耐震不適合建築物		要緊急安全確認大規模建築物の規模要件
		規模要件	指示対象となる規模要件	
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
小学校等	小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校の前期課程又は特別支援学校	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
老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの		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その他これらに類するもの				
学校	上記（小学校等）以外の学校	階数 3 以上かつ 1,000 m ² 以上		
ポーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設			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
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				
博物館、美術館、図書館			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、サービス業を営む店舗				
工場（危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く。）				
車両の停車場等で旅客の乗降又は待合の用に供するもの			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
自動車車庫など自転車の停留又は駐車のための施設				
保健所、税務署など公益上必要な建築物				
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
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	階数 1 以上かつ 5,000 m ² 以上

緊急輸送道路沿道建築物とは

緊急輸送道路に敷地が接する建築物のうち、次のすべてに該当する建築物をいいます。

- ・新耐震基準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2分の1を超える建築物

(ただし、前面道路幅員が12m以下の場合、高さが概ね6mを超える建築物)

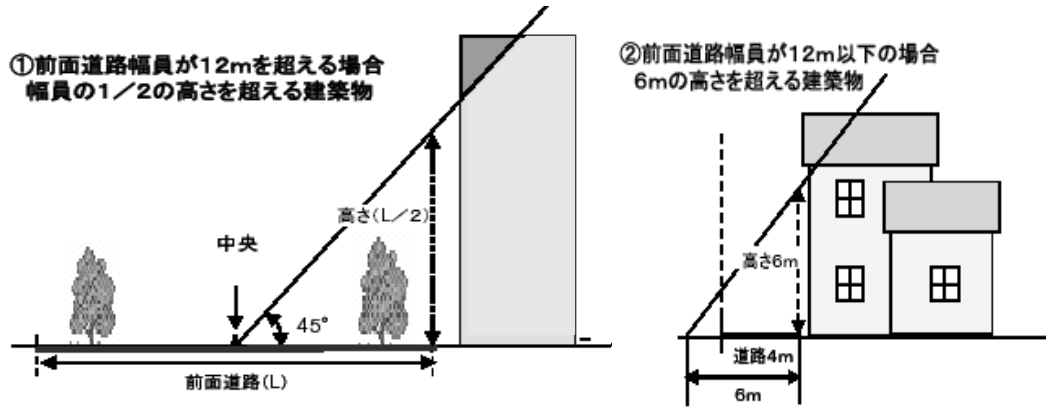
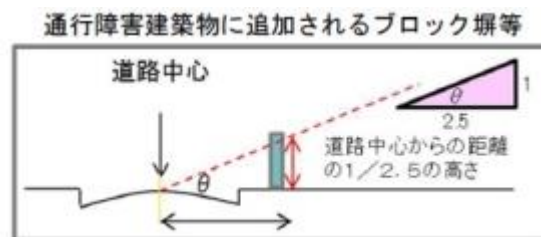


図 1-2 緊急輸送道路沿道建築物の要件

通行障害建築物となる組積造の塀

前面道路に面する部分の長さが25m^{*1}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^{*2}を加えた数値を2.5で除した得た数値を超えるブロック塀等であって、建物に付属するものとします。

- *1: 地形、道路の構造その他の状況によりこの長さとするのが不適当である場合、8m以上25m未満の範囲において、都道府県知事または市町村長が規則で定めることができる。
- *2: 地形、道路の構造その他の状況によりこの距離とするのが不適当である場合、2m以上(高さ2÷2.5=0.8m以上)の範囲において、都道府県知事または市町村長が規則で定めることができる。



※出典: 国土交通省ホームページ

図 1-3 通行障害建築物となる組積造の塀の要件

5. 想定する地震の規模・被害の状況

「首都直下地震による東京の被害想定報告書（平成24年4月）」によると、首都直下地震対策専門調査会が想定した地震のうち、東京に大きな被害を及ぼす次の4つの直下地震の被害想定を行っています。

・東京湾北部地震、多摩直下地震、元禄型関東地震、立川断層帯地震

本計画では、都計画でも想定されており、台東区に大きな被害をもたらす恐れのある東京湾北部地震（M7.3、冬の18時、風速8m/秒）を想定します。この地震による被害想定は下表の通りです。

表 1-3 東京湾北部地震における台東区の被害想定⁵

条件	規模		東京湾北部地震 M7.3	
	時期及び時刻		冬の夕方18時	
	風速		8m/秒	
原因別建物全壊棟数			6,687 (棟)	
	ゆれ		6,649 (棟)	
	液状化		31 (棟)	
	急傾斜地崩壊		7 (棟)	
原因別建物半壊棟数			9,553 (棟)	
	ゆれ		7,838 (棟)	
	液状化		1,703 (棟)	
	急傾斜地崩壊		12 (棟)	
火災	焼失棟数		2,730 (件)	
人的被害	死者		482 (人)	
		ゆれ・液状化建物被害		410 (人)
		急傾斜地崩壊		1 (人)
		火災		68 (人)
		ブロック塀等		2 (人)
		落下物		0 (人)
		屋内収容物		7 (人)
	負傷者		5,548 (人)	
うち重傷者		924 (人)		
避難者	避難人口		78,114 (人)	
	避難生活者数		50,774 (人)	
	疎開人口		27,340 (人)	
帰宅困難者	上野駅滞留者数		107,127 (人)	
エレベーター閉じこめ台数		481 (台)		
災害時要援護者	死者数		183 (人)	
自力脱出困難者	発生数		3,023 (人)	

⁵ 出典:首都直下地震による東京の被害想定報告書(平成24年4月東京都作成)

第2章 耐震化の現状と課題

1. 耐震化の現状

令和2年度現在の各対象建築物の総数及び耐震化率については、以下のとおりです。

なお、平成28年3月の本計画（以下「前計画」という。）改定時における各対象建築物の耐震化率及び令和2年度時点の目標耐震化率を参考に記載します。

表 2-1 対象建築物の耐震化の現状

対象建築物	総数	現状耐震化率 (令和2年度)	前計画（参考）	
			耐震化率 (平成26年度)	目標耐震化率 (令和2年度)
住宅	119,200戸	92.6%	84.6%	95%
特定緊急輸送道路 沿道建築物	672棟	83.9%	76.5%	92%
一般緊急輸送道路 沿道建築物	973棟	77.5%	67.1%	80%
民間特定建築物	1,079棟	90.6%	88.0%	95%
防災上重要な 区有建築物	103棟	99.0%	98.1%	100%
ブロック塀等 (通学路沿道)	要改善84箇所	15箇所 改善済	—	—

(1) 住宅（マンション含む）

○住宅の耐震化の現状

- ・令和2年度現在の耐震化率は、92.6%です。
- ・特に木造住宅の耐震化率が低いと推定されます。

- ・住宅・土地統計調査結果を基に推計した台東区の住宅の耐震化率⁶は92.6%です(戸数割合)。国が示している住宅の耐震化率約87%（平成30年時点）、及び東京都が示している住宅の耐震化率92.0%（令和2年3月時点）とほぼ同水準となっています。
- ・住宅の種類・構造別にみると、木造戸建て住宅が68.8%、木造共同住宅が80.0%と非木造に比べ耐震化率が低い状況と推定されます。
- ・令和2年度における住宅の推定総数約119,200戸のうち、耐震性の不十分な建物は約8,800戸と推定されます。

表 2-2 住宅の耐震化の現状

(単位：戸)

種別	構造	昭和56年 以前の住宅	昭和57年 以降の住宅	住宅数	耐震性を 満たす 住宅数 ⁷	耐震性の 不十分な 住宅数	耐震化率
		a	b	a+b=c	d	e	d/c
戸建住宅	木造	6,300	6,500	12,800	8,800	4,000	68.8%
	非木造	2,600	5,600	8,200	7,200	1,000	87.8%
	計	8,900	12,100	21,000	16,000	5,000	76.2%
共同住宅	木造	1,200	2,800	4,000	3,200	800	80.0%
	非木造	9,600	84,600	94,200	91,200	3,000	96.8%
	計	10,800	87,400	98,200	94,400	3,800	96.1%
住宅合計		19,700	99,500	119,200	110,400	8,800	92.6%

⁶ 平成20年～平成30年の住宅・土地統計調査結果を基に令和2年度値を推計した。

⁷ 新耐震基準（昭和57年以降）の戸数+旧耐震基準（昭和56年以前）のうち耐震性を満たす戸数

(2) 緊急輸送道路沿道建築物

震災時に救急・救命活動や緊急支援物資の輸送など緊急輸送道路としての機能を確保するため、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は、耐震化する必要があります。

東京都は、緊急輸送道路のうち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道路を「特定緊急輸送道路」として指定するとともに、耐震改修促進法第5条第3項第2号に基づく「建築物集合地域通過道路等」と位置付けています。

また、特定緊急輸送道路以外の道路を「一般緊急輸送道路」とし、耐震改修促進法第5条第3項第3号に基づく地震時の建築物の倒壊による通行障害を防ぐべき道路に位置付けています。

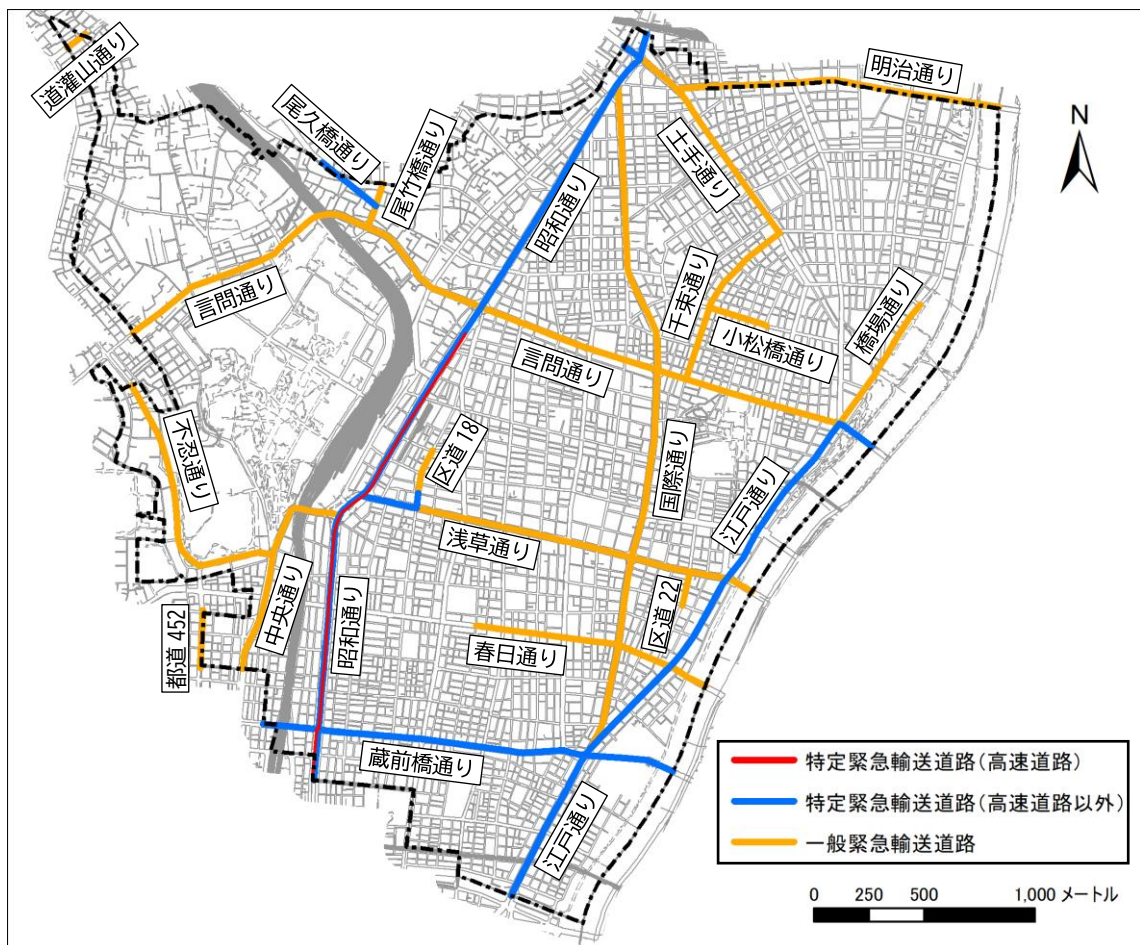


図 2-1 台東区内の緊急輸送道路

■特定緊急輸送道路

昭和通り、江戸通り、蔵前橋通り、尾久橋通り、昭和通りから区役所本庁舎までの連絡部分

■一般緊急輸送道路

浅草通り、言問通り、不忍通り、中央通り、尾竹橋通り、橋場通り、千束通り、土手通り、小松橋通り、明治通り、都道452号線、区道台18号線、区道台22号線、国際通り、春日通り、道灌山通り

- 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状
 - ・令和2年度現在の耐震化率は、83.9%です。
- 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状
 - ・令和2年度現在の耐震化率は、77.5%です。

- ・特定緊急輸送道路に敷地が接し、高さ要件に該当する建築物（以下「特定緊急輸送道路沿道建築物」という。）は672棟あり、耐震化率は83.9%と推計されます。
- ・旧耐震基準の建築物233棟のうち、耐震性が不十分な建築物（耐震性不明を含む）は前回改定時の158棟から108棟に減少しており、そのうち特に倒壊の危険性が高いとされるIs値0.3未満相当の建築物は45棟と推計されます。

表 2-3 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状

(単位：棟)

分類	昭和56年以前の建築物 ⁸	昭和57年以降の建築物 ⁸	建築物数	耐震性を満たす建築物数 ⁹	耐震性の不十分な建築物数	現況耐震化率 令和2年度
種別	a	b	a+b=c	d	e	d/c
特定緊急輸送道路沿道建築物	233	439	672	564	108	83.9%

- ・一般緊急輸送道路に敷地が接し、高さ要件に該当する建築物（以下「一般緊急輸送道路沿道建築物」という。）は973棟あり、耐震化率は77.5%と推計されます。
- ・旧耐震基準の建築物355棟のうち、耐震性が不十分な建築物（耐震性不明を含む）は前回改定時の320棟から減少し、218棟と推計されます。

表 2-4 一般輸送道路沿道建築物の耐震化の現状

(単位：棟)

分類	昭和56年以前の建築物 ⁸	昭和57年以降の建築物 ⁸	建築物数	耐震性を満たす建築物数 ⁹	耐震性の不十分な建築物数	現況耐震化率 令和2年度
種別	a	b	a+b=c	d	e	d/c
一般緊急輸送道路沿道建築物	355	618	973	755	218	77.5%

⁸ 前回改定時（平成27年度末）に把握したもの。

⁹ 新耐震基準（昭和57年以降）の棟数+旧耐震基準（昭和56年以前）のうち耐震性を満たす（除却・建替えを含む）棟数。

(3) 民間特定建築物

○民間特定建築物の耐震化の現状

・令和2年度現在の耐震化率は、90.6%です。

- ・民間特定建築物¹⁰の現状の耐震化率は90.6%であり、耐震性が不十分な(耐震性不明を含む)建築物は前回改定時の137棟から減少し、101棟と推計されます。
- ・また、民間特定建築物のうち、要緊急安全確認大規模建築物は4棟あり、耐震性が不十分な建築物が2棟あります。

表 2-5 民間特定建築物の耐震化の現状

(単位：棟)

民間特定建築物 種 別	昭和56年 以前の 建築物 a	昭和57年 以降の 建築物 b	建築物数 a+b=c	耐震性を 満たす 建築物数 ¹¹ d	耐震性の 不十分な 建築物数 e	現況 耐震化率 令和2年度 d/c
防災上特に重要な建築物 (学校、病院等)	2	29	31	29	2	93.5%
要配慮者が利用する 建築物 (社会福祉施設等)	0	6	6	6	0	100.0%
不特定多数のものが 利用する建築物 (百貨店、ホテル、 劇場等)	52 (3)	181	233 (3)	189 (2)	44 (1)	81.1%
その他の建築物	70 (1)	739	809 (1)	754	55 (1)	93.2%
合 計	124 (4)	955	1,079 (4)	978 (2)	101 (2)	90.6%

※ () は要緊急大規模安全確認建築物

¹⁰ 特定建築物のうち民間が所有するもの。本計画における民間特定建築物の棟数は、建築基準法に基づく特定建築物等定期調査報告を基に推計しており、区内の民間特定建築物の実際の総数とは異なる。

¹¹ 定期調査報告、建築確認台帳及び台東区マンション実態調査(平成30年度)を基に推計。

(4) 防災上重要な区有建築物

○防災上重要な区有建築物の耐震化の現状

・令和2年度現在の耐震化率は、99.0%です。

・防災上重要な区有建築物は103棟あり、耐震性が不十分な建築物1棟を除き、耐震性が確保されています。

表 2-6 防災上重要な区有建築物の耐震化の現状

(単位：棟)

区分	全棟数	昭和57年以降の棟数	昭和56年以前の建築物で耐震性を満たす棟数	耐震性を満たす建築物	耐震性の不十分な建築物	現況耐震化率 令和2年度
		a	b	c	d (=b+c)	e
区分Ⅰ ・東京都震災対策条例第17条に位置付けている建築物のうち本庁舎・小中学校等	64	37	26	63	1	98.4%
区分Ⅱ ・区分Ⅰ以外で東京都震災対策条例第17条及び施行規則第8条で位置付けている建築物 ・特定建築物の要件を満たす区有建築物 ・その他防災上重要な建築物(特定建築物の規模には該当しないが、不特定多数の区民が利用するもの)	39	25	14	39	0	100%
合計	103	62	40	102	1	99.0%

(5) 組積造の塀（ブロック塀等）

○組積造の塀（ブロック塀等）の耐震化の現状

・通学路沿道のブロック塀等について、早期改善が必要なブロック塀が84箇所あり、そのうち15箇所が改善されています。

・区は、平成30年度に区立小学校の通学路沿道にある高さ1.2mを超えるブロック塀等について調査を行い、調査対象646箇所のうち、建築基準法の仕様基準に適合していない部分があるため安全性の確認が必要と判断したものが460箇所あり、そのうちひび割れや傾斜等が大きく老朽化が進んでいるため、早期改善が必要と思われるもの（要改善）が84箇所ありました。

・令和3年3月末現在、「要改善」のブロック塀等は、助成制度の拡充や所有者等への働きかけの結果、15箇所で補強・除却が実施されました。

2. 耐震化施策等の取組み実績（平成28年度～令和2年度）

（1）安全で安心して住める建築物等への助成【建築課・住宅課】

区内の既存建築物等の耐震性・安全性を高めることにより、安全で安心して住める災害に強いまちづくりを推進することを目的として、以下の建築物等の対策工事費に対し助成しています。

表 2-7 安全で安心して住める建築物等への助成事業実績

助成名称	事業概要	平成28年度～令和2年度（件数）					
		H28	H29	H30	R1	R2	計
耐震診断助成	旧耐震基準の木造住宅等について、耐震診断、補強設計、耐震改修工事及び段階改修工事費用に対し助成	75	76	59	43	43	296
補強設計助成		6	4	6	1	0	17
耐震改修工事助成		3	7	5	2	0	17
木造住宅段階改修工事助成		0	0	0	0	0	0
除却工事助成	耐震診断の結果、倒壊の危険性が高いと判断された旧耐震基準の建築物の除却工事費用に対し助成	42	42	44	31	43	202
ブロック塀等改善工事助成	道路に面する高さ1.2m超のブロック塀等の改善工事費用に対し助成	1	2	11	9	14	37
がけ・擁壁改修工事助成	高さ1.5m以上のがけ・擁壁の改修工事費用に対し助成	0	0	1	0	0	1
外壁等落下防止のための改善工事助成	道路に面した建築物の3階以上の部分で、外壁等の落下防止のために行う改善工事費用に対し助成	0	6	3	2	2	13
特定建築物耐震診断助成	旧耐震基準の多数の者が利用する建築物の耐震診断費用に対し助成	0	0	0	0	0	0
マンション耐震アドバイザー派遣	旧耐震基準のマンションについて、耐震アドバイザー派遣、耐震診断、補強設計及び耐震改修工事費用に対し助成	5	2	1	0	0	8
マンション耐震診断助成		2	1	1	1	1	6
マンション補強設計助成		2	0	0	0	1	3
マンション耐震改修工事助成		0	2	0	0	0	2

※令和3年3月末現在

(2) 緊急輸送道路沿道建築物等への耐震化助成【建築課】

災害直後の避難や救助活動、緊急物資の輸送等の重要な役割を担う緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化に係る費用を助成しています。

表 2-8 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成事業実績

助成名称		事業概要	平成 28 年度～令和 2 年度 (件数)					
			H28	H29	H30	R1	R2	計
特定緊急輸送道路沿道建築物	耐震診断助成	特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断、補強設計及び耐震改修工事等費用に対し助成	8	平成 28 年度で事業終了				8
	補強設計助成		3	9	4	5	0	21
	耐震改修工事等助成		6	7	3	7	5	28
一般緊急輸送道路沿道建築物	耐震診断助成	一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断、補強設計及び耐震改修工事等費用に対し助成	1	2	0	3	1	7
	補強設計助成		0	0	2	0	1	3
	耐震改修工事等助成		0	0	0	0	1	1

※令和 3 年 3 月末現在

(3) 普及啓発

区民や建物所有者等が建築物等の耐震化の重要性を認識し耐震化を促進するよう普及啓発を行っています。

表 2-9 耐震化に係る普及啓発の実施状況

事業名	実施状況
分かりやすい耐震関連情報の発信【建築課】	住宅の耐震化について分かりやすくまとめたパンフレット「誰でもできるわが家の耐震診断(日本建築防災協会)」を窓口配布及び区のホームページで紹介
木造住宅の耐震改修工法の展示【建築課】	毎年、都と連携し工事業者を募集し、安価で信頼できる耐震改修工法の紹介、実物展示等を行う。あわせて、建築士による耐震相談会を実施
防災イベント等における耐震相談ブースの設置【建築課】	毎年、消費生活展、総合防災訓練、防災フェア等のイベント時に、耐震関連ブースを設置し、パンフレットの配布や映像等による普及啓発を実施
耐震相談会の実施【建築課】	毎年、建築防災週間に住宅の耐震化やブロック塀等の改善等、建築士による無料相談会を庁舎で実施
耐震改修促進税制の周知【建築課】	助成パンフレットやホームページに耐震改修促進税制の内容を案内するとともに、都の耐震改修促進税制のチラシを窓口等で配布
地域危険度や土砂災害等のハザードマップの公表【危機・災害対策課】	土砂災害警戒区域、同特別警戒区域に指定された区域の啓発のため、令和 2 年 1 月に「台東区土砂災害ハザードマップ」を作成し、指定区域とその近隣区域に全戸配布

(4) 関連施策

建築物等の耐震化の他、大規模な地震に対する人命の保護や被害防止のために必要な施策として、以下のような関連施策を推進しています。

表 2-10 関連施策事業の概要及び実施状況

事業名	事業概要	実施状況
通学路沿道ブロック塀等 適合性調査の実施 【建築課】	平成 30 年度に発生した大阪北部地震での事故を受けて、区立小学校の通学路沿道沿いの高さ1.2m超のブロック塀等について法適合性を調査。	調査対象 646 箇所のうち、老朽化等により改善が必要なもの(要改善)が 84 箇所 令和 3 年 3 月末現在、要改善 15箇所が改善済
区有施設における ブロック塀等の一斉 点検及び是正工事 【施設課】	平成 30 年度に発生した大阪北部地震での事故を受けて、区有施設の 1.2m超のブロック塀等について法適合性を調査。30 年度からブロック塀を撤去し、フェンス等を設置。	撤去可能なブロック塀については、令和 2 年度で撤去完了 撤去が困難なものについては、人が立ち入らないようにした
密集住宅市街地整備促進 (戸建建替え・共同住宅 建替え助成) 【地域整備第三課】	個人又は中小企業者が耐火建築物又は準耐火建築物等の住宅等に建替える場合に、解体除却、設計及び工事監理費用に対して助成。	平成 28 年度:9 件 29 年度:8 件、30 年度:4 件 令和元年度:4 件、2 年度:5 件
密集住宅市街地整備促進 (老朽建築物の除却助成) 【地域整備第三課】	個人又は中小企業者が所有する老朽建築物の解体除却費用に対して助成。	平成 28 年度:5 件、 29 年度:2 件、30 年度:5 件 令和元年度:3件、2 年度:2 件
北部地区防災性向上の 推進 (不燃化建替え助成) 【地域整備第二課】	東浅草 2 丁目、橋場 2 丁目、日本堤 1・2 丁目において、防災生活道路沿道敷地の木造建築物を耐火又は準耐火建築物等に建替える費用を助成。	平成 29 年度より事業開始 平成 29 年度:0 件 30 年度:4 件 令和元年度:5 件、2 年度:5 件
建替え相談会の実施 【地域整備第二課】	竜泉 3 丁目、浅草 5 丁目、千束 3・4 丁目、今戸 2 丁目、東浅草 1・2 丁目、橋場 1・2 丁目、清川 1・2 丁目、日本堤 1・2 丁目の建物権利者を対象に、建替えに関する相談会を実施。	平成 29 年度より事業開始。 平成 29 年度から令和元年度の各年度で 4 回実施 2 年度は 3 回実施
家具転倒防止器具の 取付 【高齢福祉課】	高齢者のみが暮らしている世帯等を対象に、家具転倒防止器具の取付を実施。(3 点まで無料)	平成 28 年度:111 件 29 年度:33 件、30 年度:44 件 令和元年度:13 件、2 年度:15件
住宅総合ガイドブックの 作成 【住宅課】	国・東京都及び区が実施する住宅関連施策に関する総合的なガイドブックを作成し、区民へ配布する事により、住宅関連情報の普及・啓発を図る。	平成 29 年度:2000 部発行 令和元年度:2000 部発行
空き家対策の推進 【建築課・住宅課】	管理不全な空き家等に対し、空家特措法に基づき必要な措置を講じるとともに、適正管理に関する普及啓発や支援を実施。	平成 30 年 1 月に特定空家等 1 件を略式代執行により建物除却 令和 3 年 1 月末現在、区が把握する空き家は約 440 件で、そのうち老朽危険空き家は 2 件
マンション耐震セミナーの 実施 【住宅課】	マンション所有者向けに、マンション管理セミナーと同時開催(年 1 回)	平成 28 年度、平成 29 年度 平成 30 年度、令和元年度に実施
マンション管理者に対する 耐震関連情報発信 【住宅課】	マンション耐震セミナーの案内(DM)時に耐震助成制度のパンフレットを同封	平成 28 年度:197 通 平成 29 年度:193 通 平成 30 年度:190 通 令和元年度:280 通

3. 耐震化に係る建物所有者等の意向

(1) 住宅・建築物の耐震診断・耐震改修に関するアンケート調査（令和2年8月）

区の耐震診断助成利用者のうち、診断の結果「倒壊のおそれがある」と判定された方で、耐震改修工事に至っていないと思われる方397件（回答数：173件）を対象に、耐震診断後の耐震化の状況や今後の耐震化意向等についてアンケート調査を実施しました。

【耐震診断後の耐震化の状況】

- ・耐震診断後に耐震改修、建替え又は除却などの耐震化を実施した方は、全体の36.1%(56件)で、そのうち耐震改修は36件となっています。
- ・一方で、何もしていないが40件と最も多く、全体の63.9%(99件)が耐震化を実施していません。
- ・また、耐震化を実施していない建物の所有者の年齢は、「70歳以上」が54件(58.1%)と最も多く、全体の約8割が60代以上となっています。

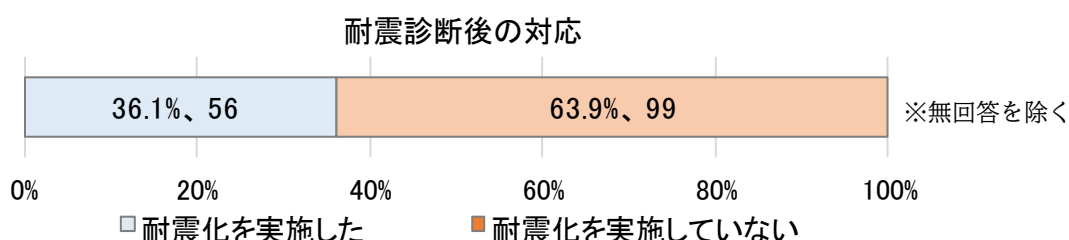


図 2-2 耐震診断後の耐震化の対応状況 1

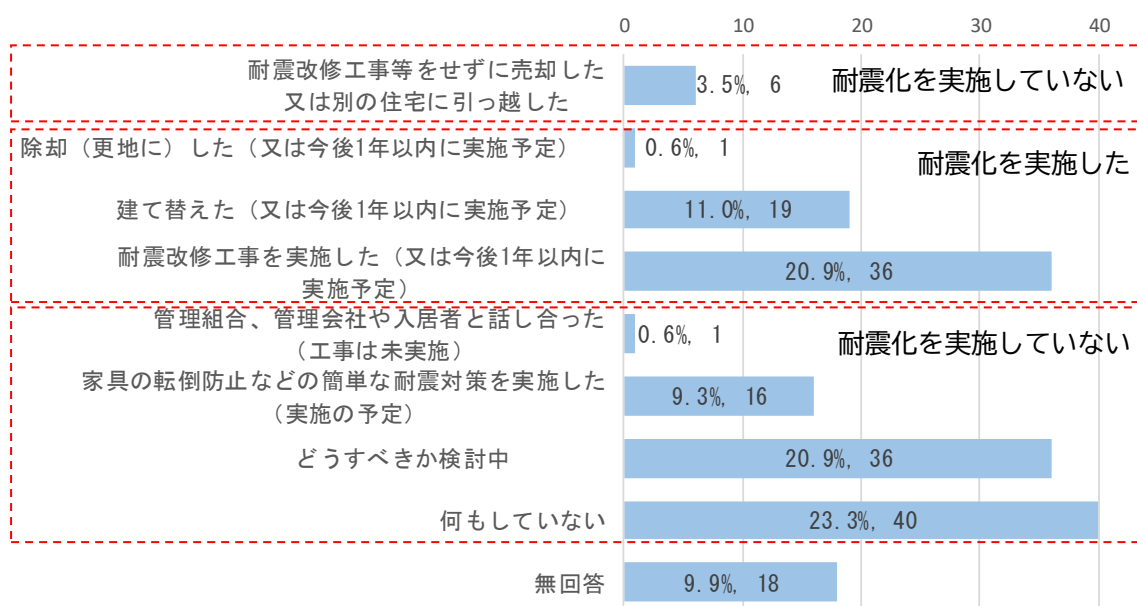


図 2-3 耐震診断後の耐震化の対応状況 2

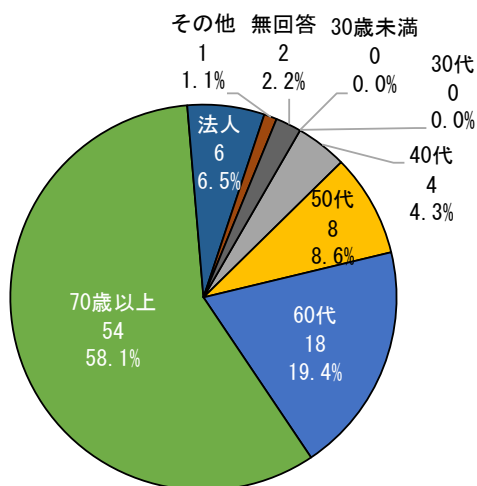


図 2-4 耐震化を実施していない建物所有者の年代

【耐震化を実施していない理由（複数回答）】

・「工事費用の負担が大きい」が最も多く半数近くを占めており、次いで「仮住まい等転居の負担が大きい」や「建物等にあった改修工法の選定が難しい」といった回答が多くなっています。

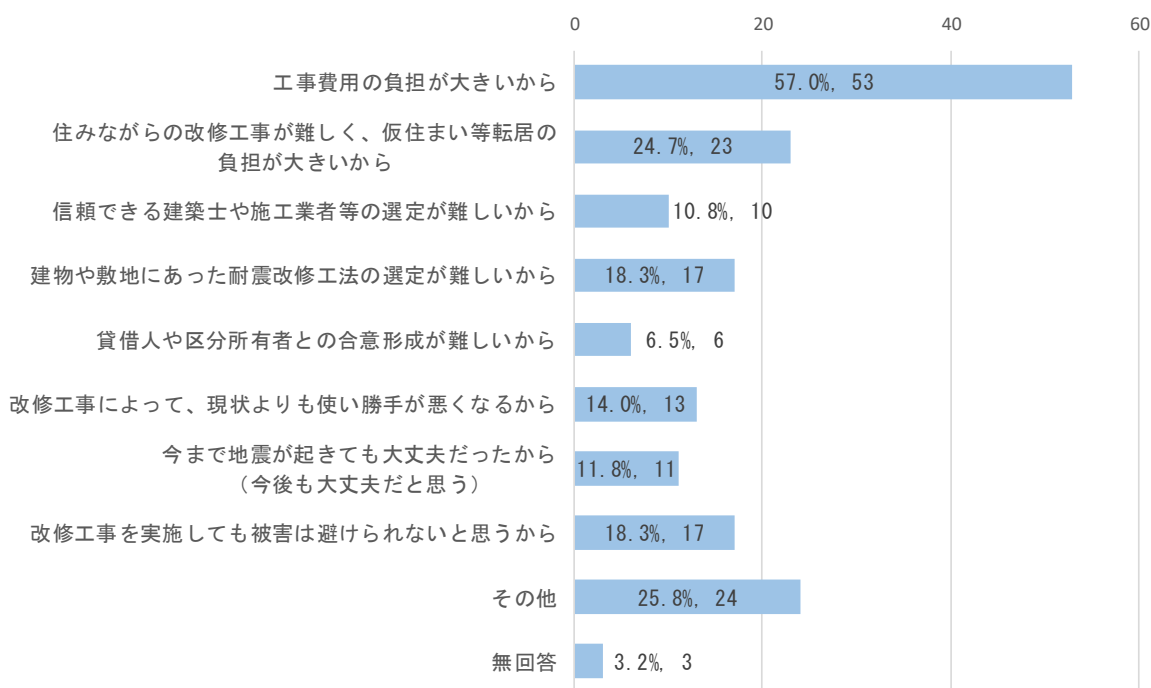


図 2-5 耐震化を実施していない理由

【耐震診断後、耐震改修や除却した際に区の助成制度を利用しなかった理由】

・「助成要件を満たしていない」が最も多く、次いで「利用できる制度がない」であり、助成制度を利用したくてもできなかったとの回答が多くなっています。

表 2-6 耐震化を実施していない理由

助成を利用しなかった理由	回答数	占有率
制度を知らなかった	4	9.1%
助成要件を満たしていない	12	27.3%
利用できる制度がない	8	18.2%
手続きに時間がかかる	4	9.1%
助成予算の限度に達した	2	4.5%
その他	5	11.4%
不明	3	6.8%
制度を利用した	6	13.6%
計（有効回答数）	44	100.0%

【耐震化の促進に必要な取組みについて（複数回答）】

・「耐震化に係る助成制度等の充実」との回答が最も多く、次いで「耐震化支援に関する周知」、「信頼できる専門家等の紹介」、「相談体制の充実」との回答が多くなっています。

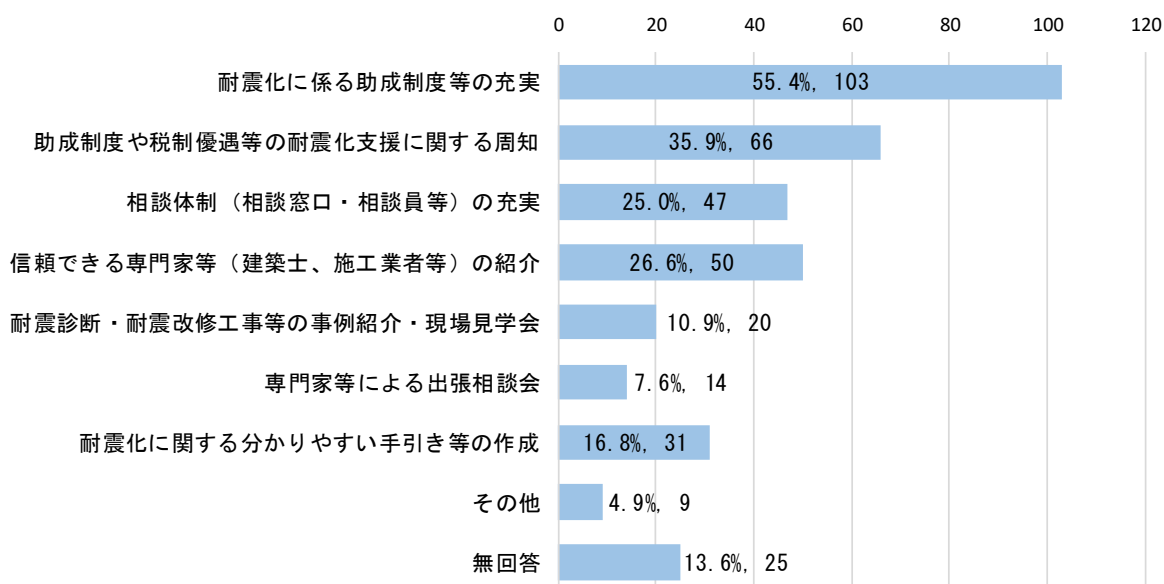


図 2-6 耐震化の促進に必要な取組み

(2) 令和元年度第3回台東区区政サポーターアンケート調査（令和元年11月）

区政サポーター（区内在住の中学生以上の方188名）を対象に、「住宅の耐震化」についてアンケート調査を実施しました。

【耐震化の必要性】

- ・ 8割以上の方が「建物の耐震化は必要」と感じています。
- ・ 全体の36.7%が「耐震化に早く取り組みたい」と回答していますが、46.8%は「すぐには取り組めない」と回答しています。

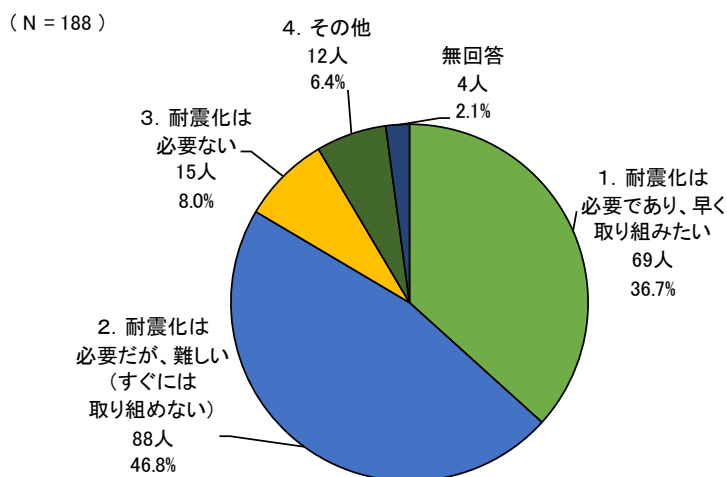


図 2-7 耐震化の必要性について

【耐震化助成制度について】

- ・ 旧耐震基準の木造住宅等に対する区の耐震化助成制度については、「知らない」と回答された方が半数以上いました。

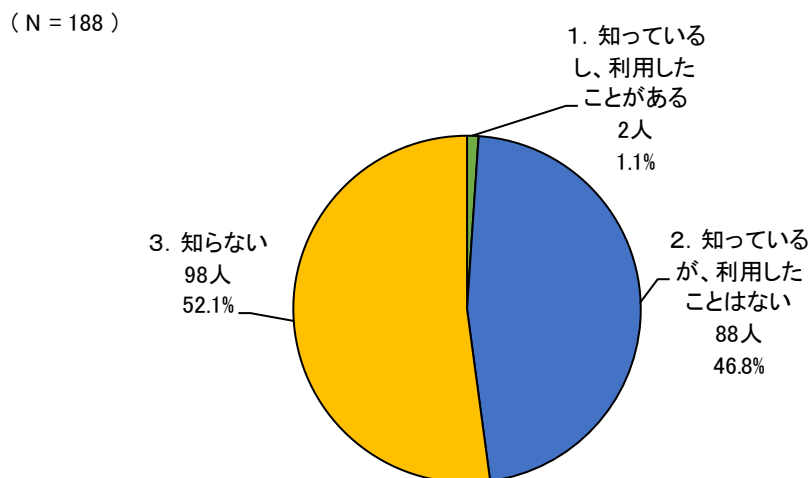


図 2-8 耐震化の助成制度の認知度

【耐震改修工事の実施に関する課題（複数回答）】

・「工事費用の負担が大きい」との回答が最も多く、次いで「仮住まい等転居の負担が大きい」、「信頼できる施工業者の選定が難しい」との回答が多くなっています。

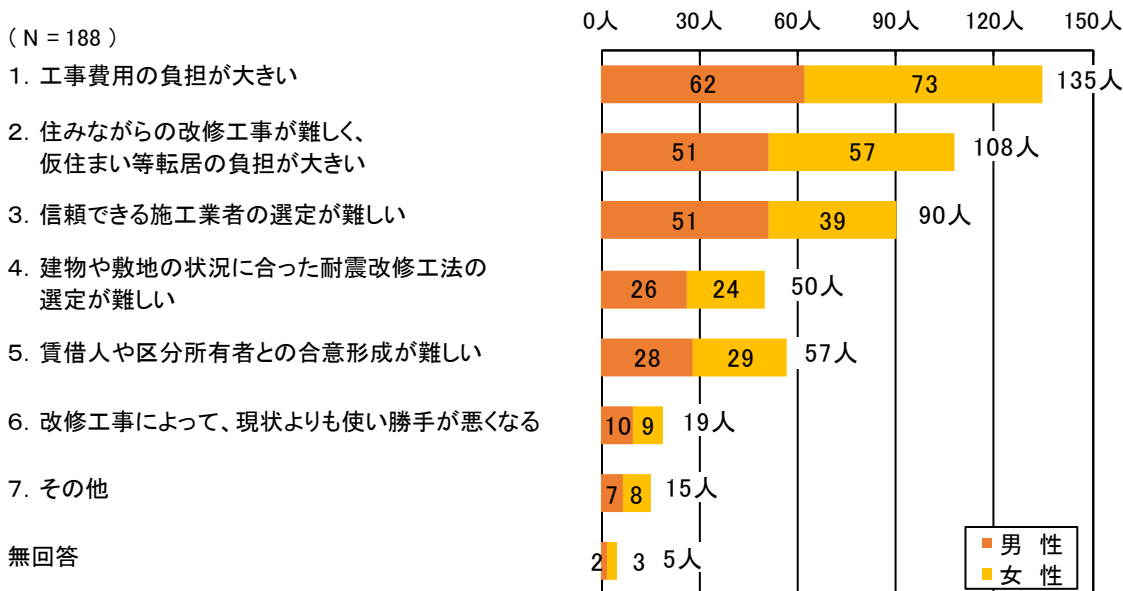


図 2-9 耐震改修工事の実施に関する課題

【耐震化の促進に必要な取組み（複数回答）】

・「耐震化に係る助成制度等の充実」との回答が最も多く、次いで「信頼できる専門家の紹介」、「耐震化支援に関する周知」との回答が多くなっています。

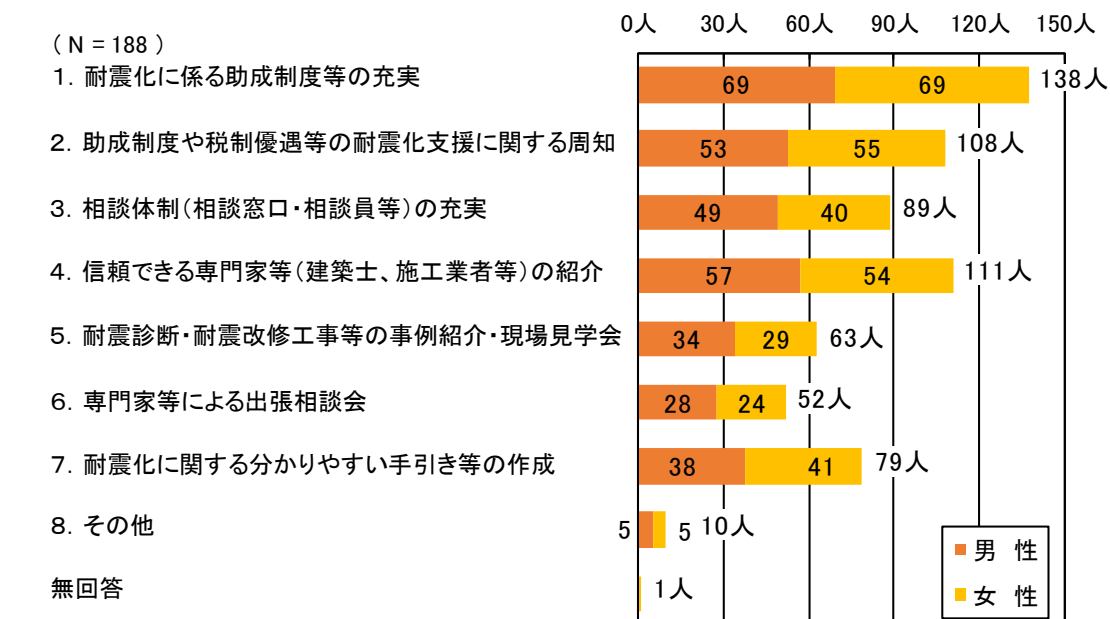


図 2-10 耐震化の促進に必要な取組み

(3) 台東区マンション実態調査におけるアンケート（平成30年9月～10月）

台東区マンション実態調査において、分譲マンション管理組合（回答数：415件）に対してアンケート調査を実施しました。

【分譲マンションの耐震化の状況】

- ・ 1980年以前に建築した分譲マンション77件のうち、耐震診断を実施し、耐震改修工事を行ったものは3件でした。
- ・ 耐震診断、耐震改修を実施しない理由としては、「改修工事の費用負担」（65.6%）が最も多く、次いで「合意形成が困難」（21.9%）が多くなっています。

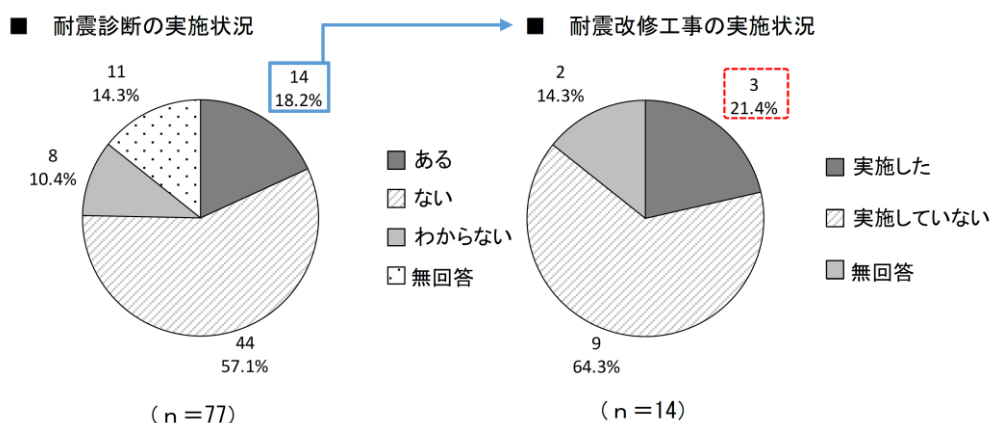


図 2-11 分譲マンションの耐震診断、耐震改修工事の実施状況

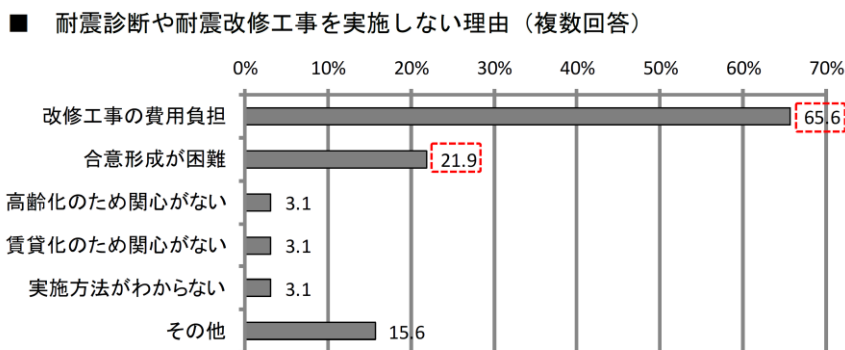


図 2-12 分譲マンションの耐震診断、耐震改修工事を実施しない理由

【建築時期別の建替えの検討状況（分譲マンション）】

・「検討中または検討する予定である」は全体の4.1%となっていますが、1980年以前の建築物では、検討するマンションの割合が高くなっています。

■ 建築時期別建替えの検討状況

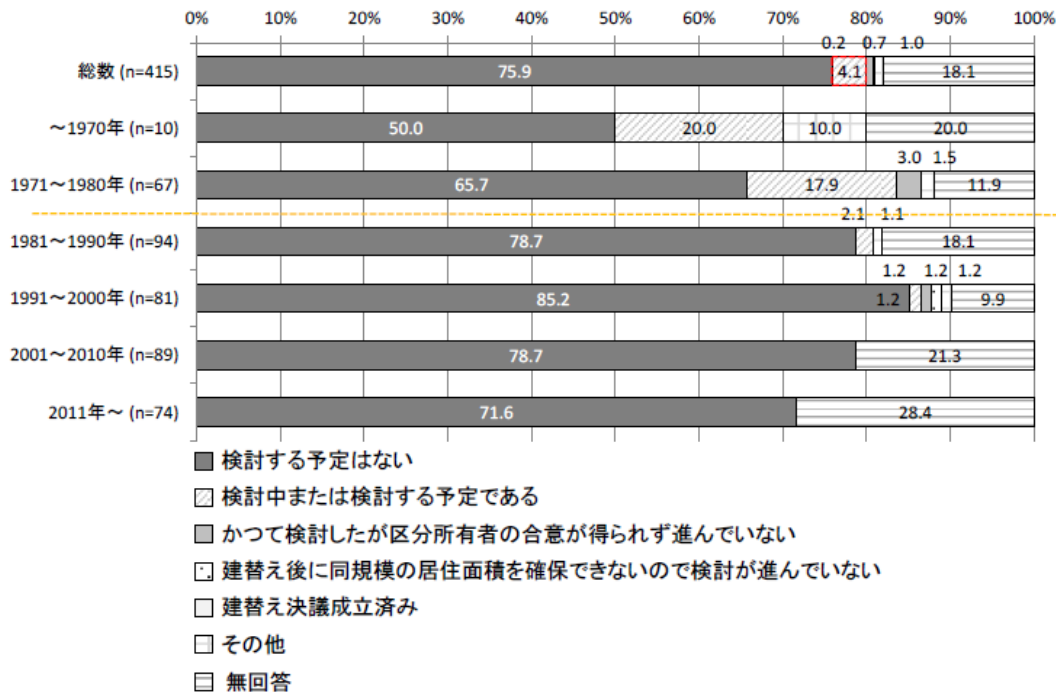


図 2-13 分譲マンションの建築時期別建替えの検討状況

【建替えを考える理由（分譲マンション）】

・「将来への備え」が最も多いが、次いで「耐震性・耐久性に問題がある」が32.0%、「老朽化し、住みにくい」が28.0%と割合が高くなっています。

■ 建替えを考える理由（複数回答）

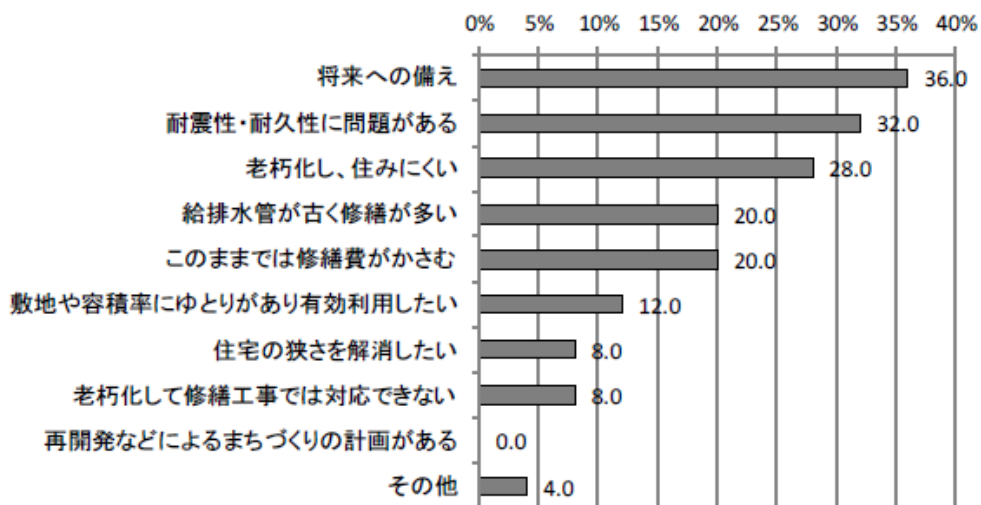


図 2-14 分譲マンションの建替えを考える理由

【建替えを検討する上での課題（分譲マンション）】

・「高齢者への対応が難しい」「合意形成が難しい」の割合が高く、それぞれ48.0%、44.0%となっています。

■ 建替えを検討する上での課題（複数回答）

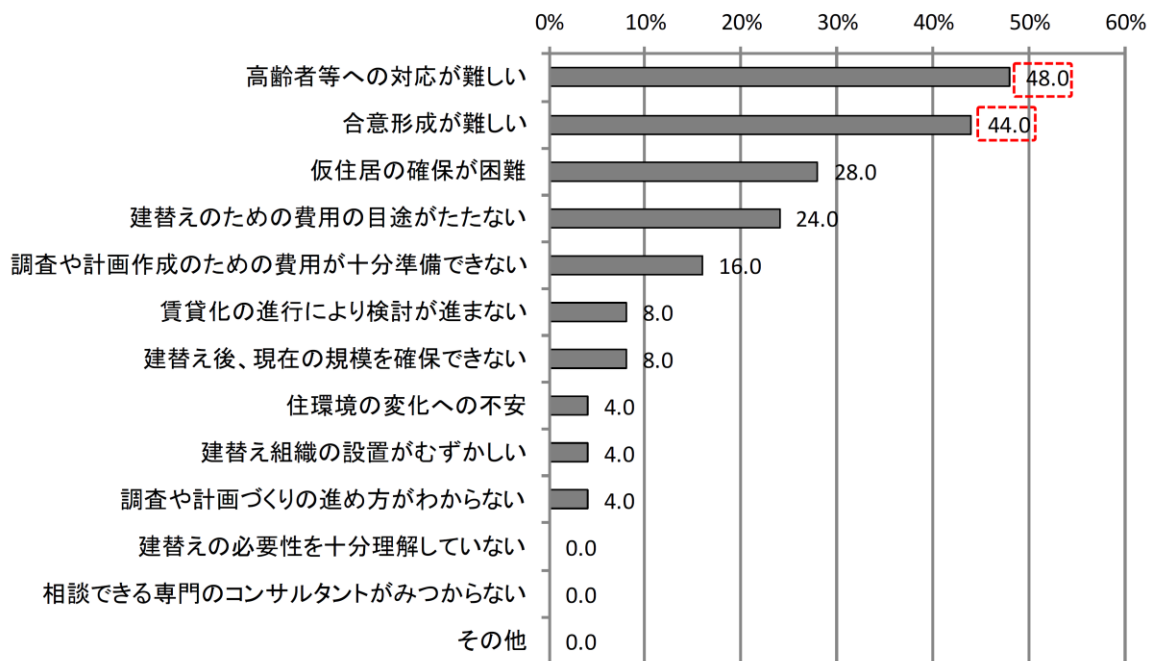


図 2-15 建替えを検討する上での課題

(4) 特定緊急輸送道路沿道建築物に関するヒアリング調査（東京都実施）

東京都は、平成28年6月以降、耐震診断の結果、耐震性が不足していると判定された特定緊急輸送道路沿道建築物のうち、耐震化に着手していない建築物の所有者約2,200件（平成29年6月時点で1,073件集計）に対しヒアリング調査を実施しており、調査結果としてまとめております。

【耐震改修にあたっての障害（全体）（複数回答）】

- ・「耐震改修に要する費用負担が大きい」「移転費用等の負担が大きい」といった費用負担に関する割合が高く、それぞれ75%、39%となっています。
- ・「耐震改修により建物機能が損なわれる」との割合が45%、「貸借人や区分所有者との合意形成が困難」との割合が37%であり、建物機能や合意形成に関する課題も障がいの上位を占めています。

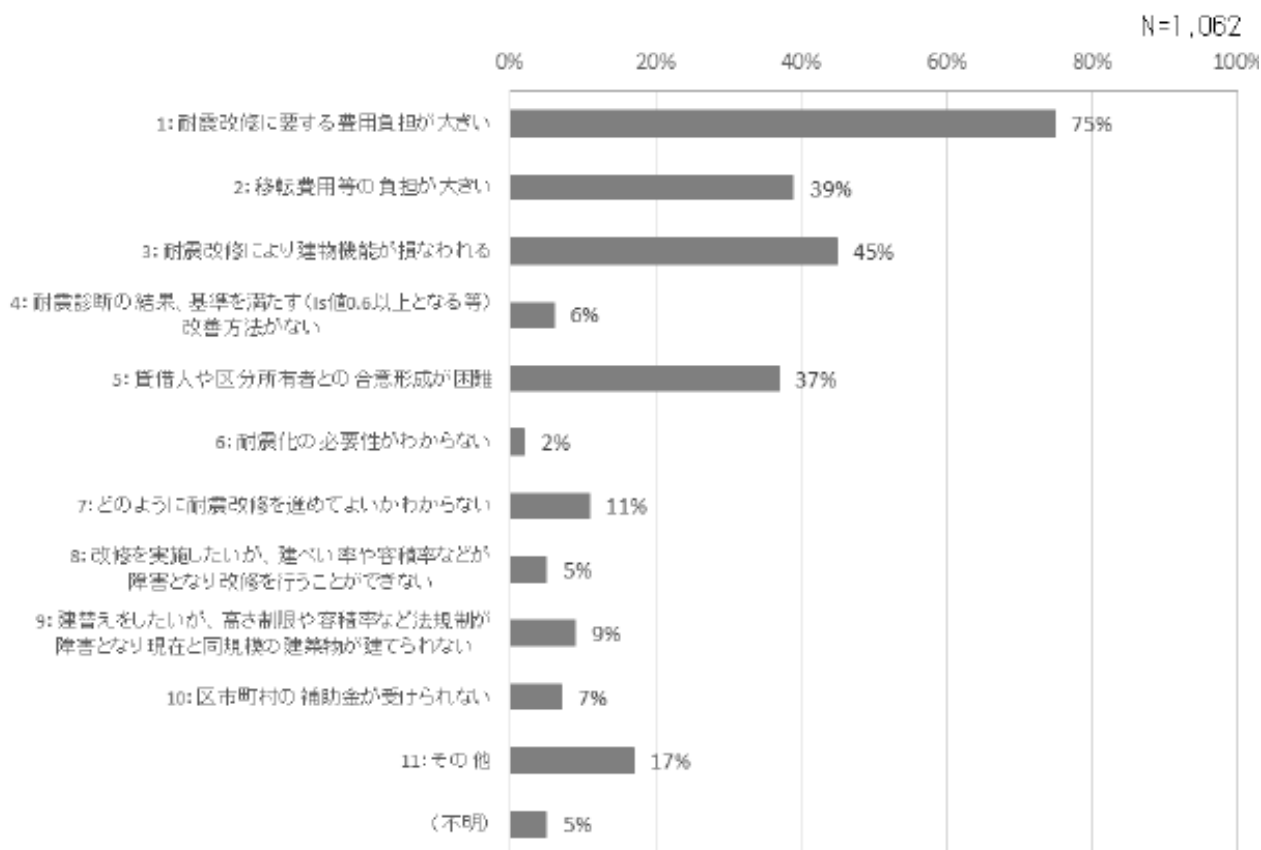


図 2-16 耐震改修等を行うにあたっての障害（全体）

【建物用途別の耐震改修にあたっての障害（複数回答）】

- ・建物用途別に見ますと、「耐震改修に要する費用負担が大きい」が最も高い割合となっていますが、特定緊急輸送道路沿道建築物全体の回答と比較すると、分譲マンションと賃貸マンションでは高く、賃貸事務所・店舗は低い割合となっています。
- ・また、分譲マンションでは、「貸借人や区分所有者との合意形成が困難」が全体の回答と比較すると高い割合となっています。
- ・賃貸マンションでは「貸借人や区分所有者との合意形成が困難」とともに、「移転費用等の負担が大きい」が全体より高い割合となっています。
- ・賃貸事務所・店舗においても、「貸借人や区分所有者との合意形成が困難」「移転費用等の負担が大きい」の割合が高くなっています。

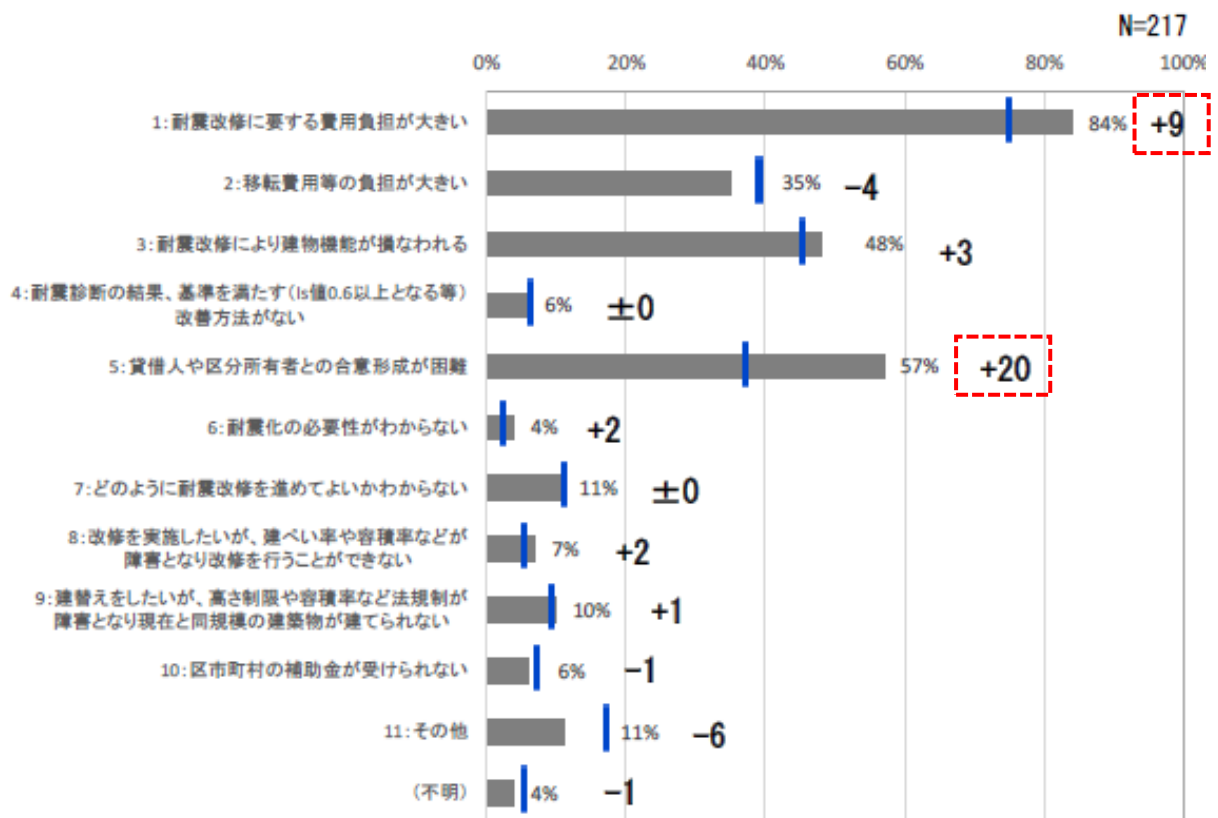


図 2-17 耐震改修等を行うにあたっての障害（分譲マンション）

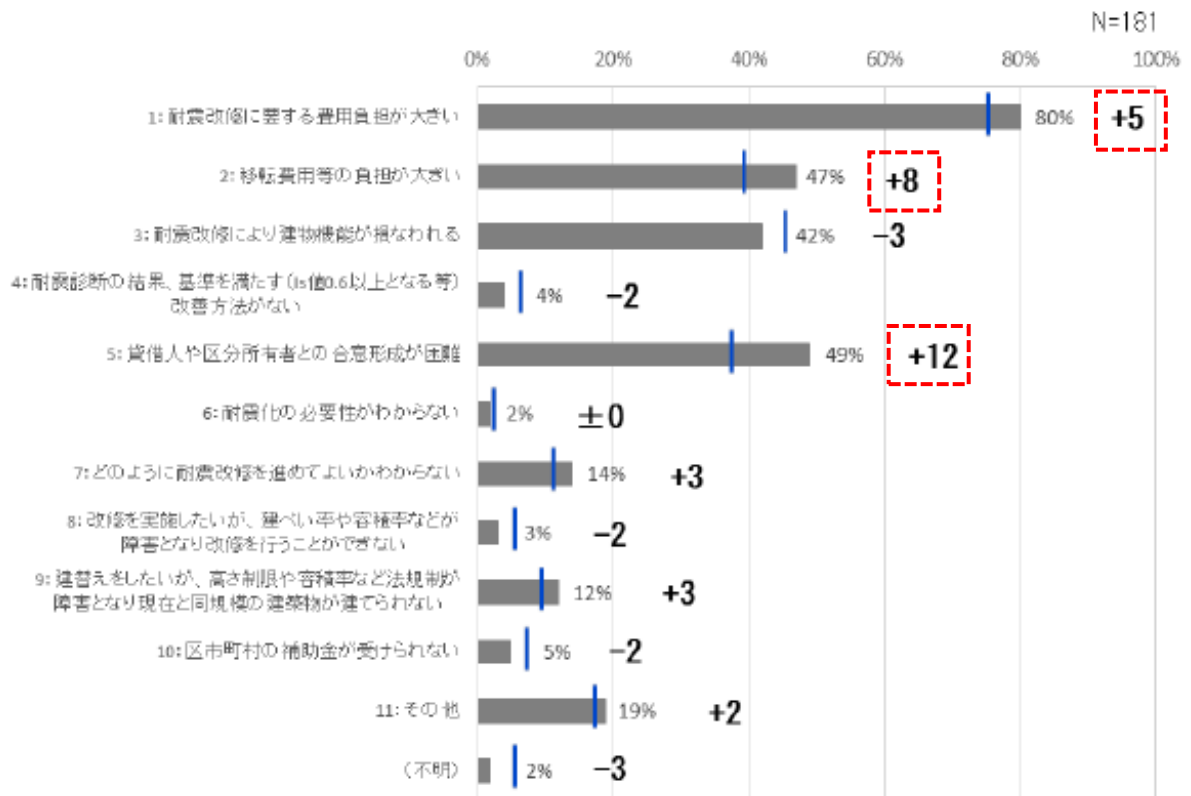


図 2-18 耐震改修等を行うにあたっての障害（賃貸マンション）

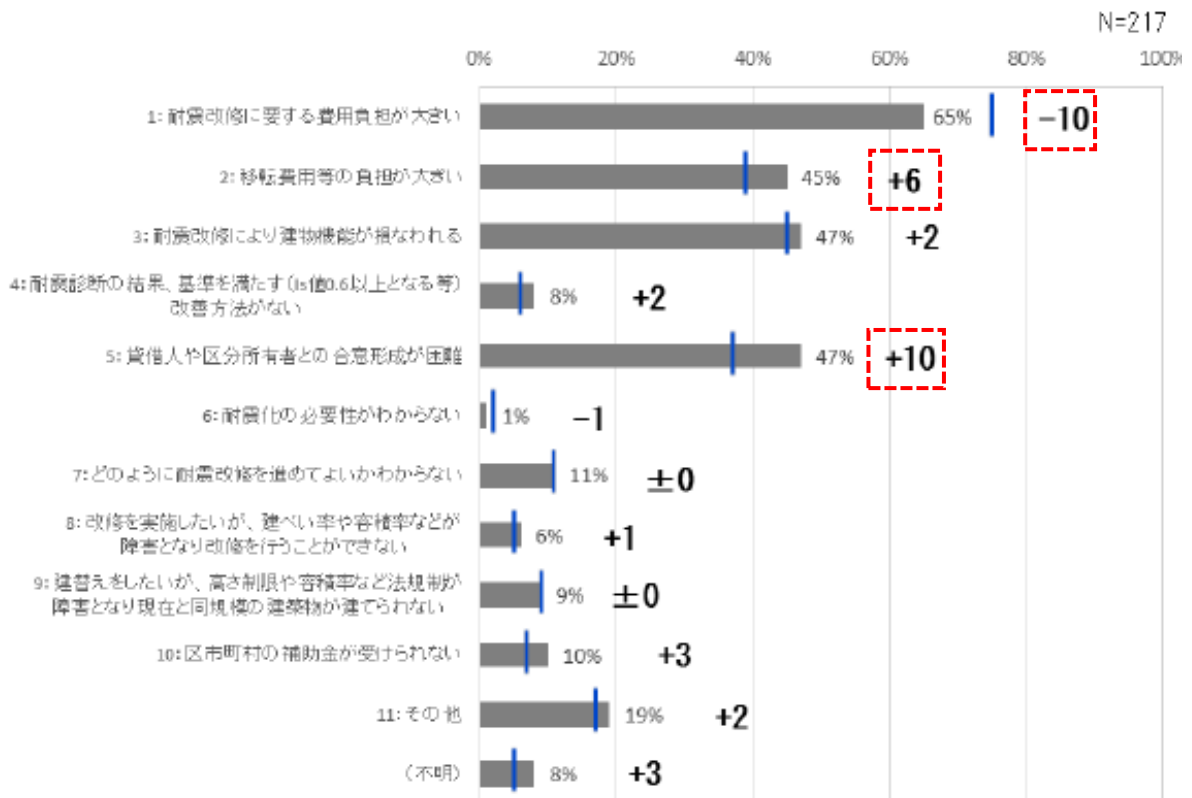


図 2-19 耐震改修等を行うにあたっての障害（賃貸事務所・店舗）

4. 耐震化の推進に向けた課題

(1) 住宅

- 木造戸建住宅の耐震化率は低く、耐震診断等の助成実績も減少傾向にあります。耐震化を促進するために、旧耐震基準で建てられた住宅所有者の意識啓発が必要です。
- 耐震診断助成利用者の約4割が、耐震性の不足を認識したにもかかわらず耐震化が実施されていない可能性があり、積極的に耐震化の実施に向けて取り組む必要があります。
- 耐震化を実施していない方の高齢化率が高く、工事費用の負担が大きいことなどが阻害要因として挙げられるため、高齢者に対する助成制度の拡充を検討する必要があります。
- 区内には依然として旧耐震基準のマンションが存在していることから、耐震化の促進が必要です。
マンションの耐震化を実施するには、関係権利者の合意形成、耐震改修費用の調達、工事期間の調整等多くの課題を解決する必要があり、マンション所有者や管理組合の負担が大きい状況があります。まずは、耐震診断を実施し耐震化状況を把握することが重要であることから、マンション所有者や管理組合に対し、専門家等の派遣や耐震化助成等の普及・啓発が必要です。

(2) 緊急輸送道路沿道建築物

- 特定緊急輸送道路では、全ての沿道建築物の耐震化が図られるよう、建物所有者への支援や法令に基づく指導・助言等により、補強設計や耐震改修等の実施を促進する必要があります。
- 特定緊急輸送道路沿道の耐震化されていない建築物のうち、特に倒壊の危険性が高い建築物（Is 値0.3未満相当）が半数近くを占めており、重点的に耐震化を推進する必要があります。
- 一般緊急輸送道路沿道では、建物所有者に対し、一般緊急輸送道路沿道建築物に該当することと助成制度を周知することで、耐震化を促進する必要があります。そのためには、まずは耐震診断の実施を働きかける必要があります。
- 一般緊急輸送道路沿道建築物についても、特に倒壊の危険性が高い建築物に対し、重点的に耐震化を推進する必要があります。
- 緊急輸送道路沿道には多様な用途の建築物があり、様々な事情が耐震化の阻害要因となっています。そのため、耐震化を進める各段階において、継続的な支援を行う仕組みが必要です。

(3) 民間特定建築物

- 民間特定建築物については、建物倒壊による被害を防ぐとともに多数の利用者の安全を確保するため、耐震化を促進する必要があります。そのために、まずは耐震性を把握すべく耐震診断の実施を働きかける必要があります。
- また、耐震性が不十分な要緊急安全確認大規模建築物については、早期に耐震化を実施するよう建物所有者に対し指導・助言等を行うなど、積極的に働きかける必要があります。

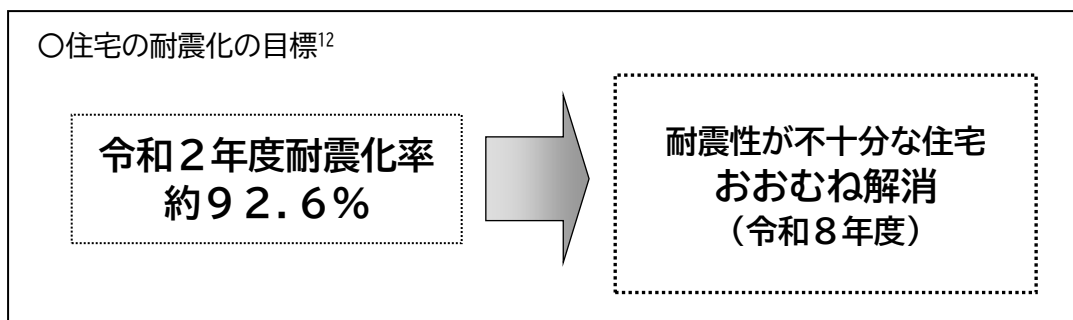
(4) 組積造の塀（ブロック塀等）

- 通学路沿道のブロック塀等の所有者へのヒアリングから、改善が進まない主な要因としては、幅員4 m未満の道路に面しているため、塀を除却・新設の際に必要なセットバックができないことや、塀の延長が長いため工事費用の負担が大きいことなどが考えられます。
- 地震時のブロック塀の倒壊による人的被害の解消、避難所となっている小中学校への安全な避難のため、耐震性が不十分な通学路沿道のブロック塀の所有者に対し支援するとともに、早急な補強や除却の実施を働きかける必要があります。

第3章 耐震化の目標と基本的な取組み方針

1. 耐震化の目標

(1) 住宅



- ・これまで行われてきた建替えや耐震改修のペースでは、目標年度（令和8年度）における耐震化率は約95.3%と推計されます。
- ・耐震性が不十分な住宅をおおむね解消¹³するためには、これまでの施策を見直すことに加え、必要に応じて新たな事業を実施することにより、さらに約5,700戸の耐震化を図る必要があります。

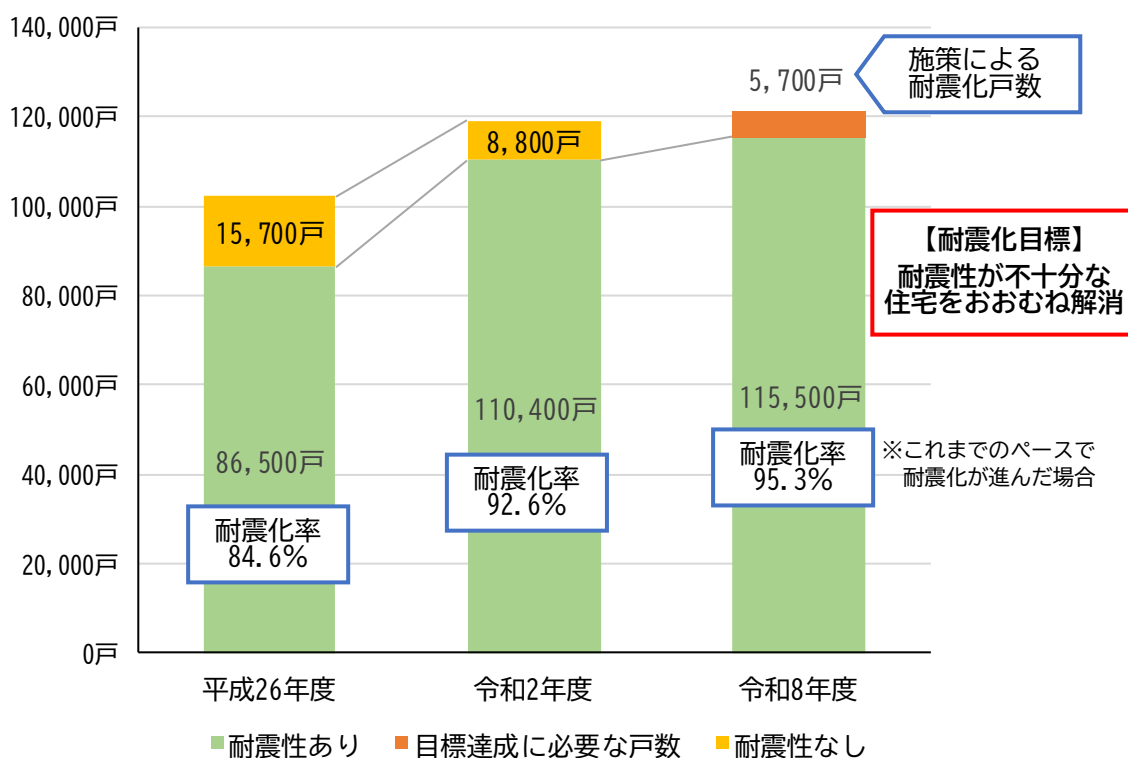


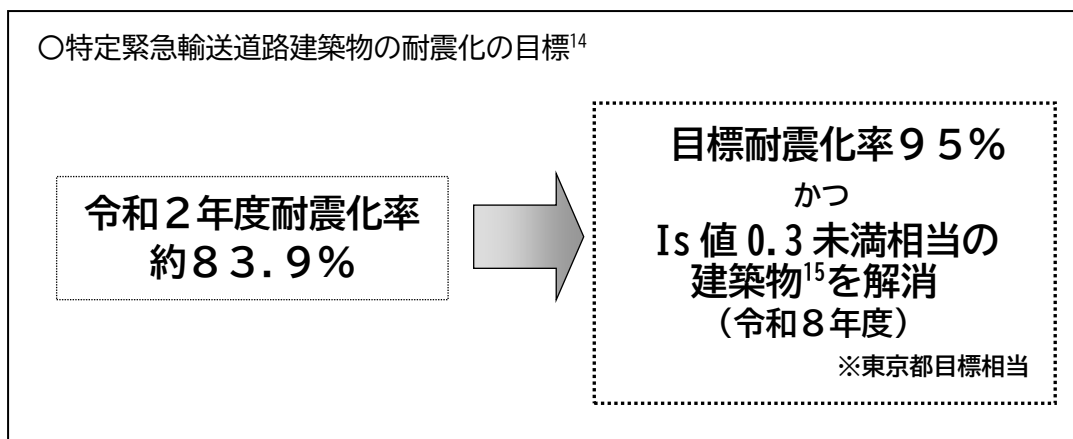
図 3-1 住宅の耐震化率

¹² 平成 20 年～平成 30 年の住宅・土地統計調査結果を基に令和 8 年度値を推計した。

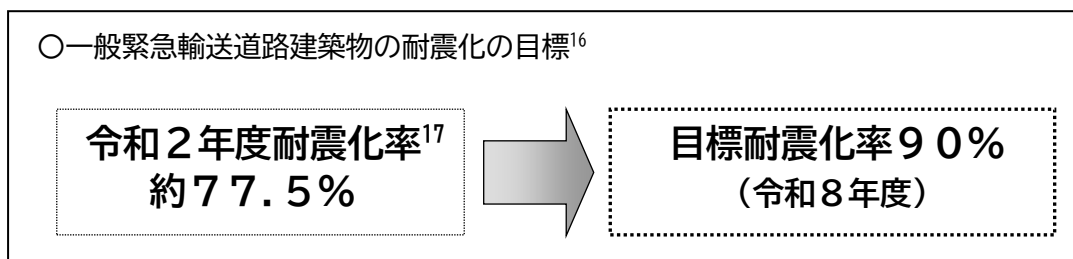
¹³ 令和 3 年 3 月に改定した都計画における耐震化率の現状及び目標は次のとおりである。
現状(令和 2 年 3 月):92.0%

令和 7 年度末目標:耐震性が不十分な住宅をおおむね解消

(2) 緊急輸送道路沿道建築物



- ・都計画における新たな耐震化指標「区間到達率」及び「総合到達率」は、特定緊急輸送道路全体を捉えた指標のため、区としては都計画の目標との整合を図りつつ、従来通り耐震化率による目標を設定します。
- ・目標耐震化率95%を達成するためには、令和8年度までに Is 値0.3未満相当の建築物45棟を含め、75棟の耐震化が必要です。



- ・一般緊急輸送道路沿道建築物については、耐震化の現状を踏まえ、目標耐震化率を90%と定めます。
- ・目標耐震化率90%を達成するためには、令和8年度までに121棟の耐震化が必要です。

¹⁴ 令和3年3月に改定した都計画における耐震化率の現状及び目標は次のとおりである。

現状(令和2年12月):総合到達率91.6%

令和7年度末目標:総合到達率99%、かつ区間到達率95%未満の解消

令和17年度末目標:総合到達率100%

¹⁵ Is値(耐震性を示す指標)が0.3未満相当の建築物は「倒壊し、又は崩壊する危険性が高い」とされる。

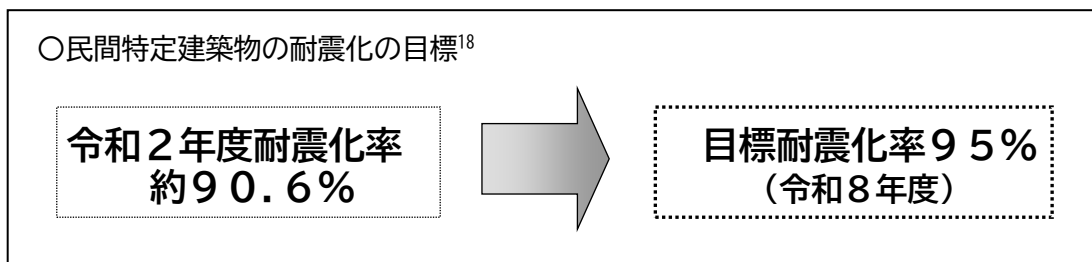
¹⁶ 令和3年3月に改定した都計画における耐震化率の現状及び目標は次のとおりである。

現状(令和2年6月):84.1%

令和7年度末目標:90%

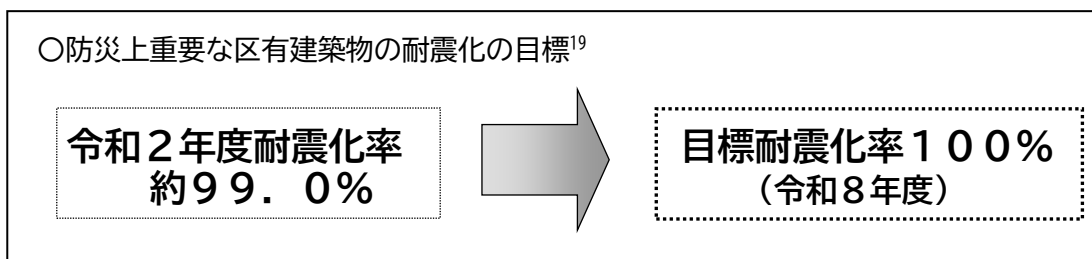
¹⁷ 東京都の調査データを基に推計

(3) 民間特定建築物



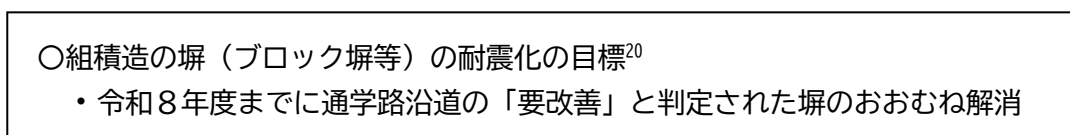
- ・民間特定建築物については、これまでの目標を継続し、目標耐震化率95%と定めます。
- ・目標耐震化率95%を達成するためには、今後47棟の耐震化が必要です。

(4) 防災上重要な区有建築物



- ・防災上重要な区有建築物は、残る1棟の耐震化を実施し、耐震化率100%を目指します。

(5) 組積造の塀（ブロック塀等）



- ・通学路沿道ブロック塀調査の結果「要改善」と判定された塀については、令和8年度までにおおむね解消を目指します。目標を達成するためには、改善されていない69箇所の塀の改善が必要です。
- ・また、「要調査」と判定された塀についても、塀の所有者に対して安全性の確認を促すとともに、耐震性が不十分な塀の早期改善を推進します。

¹⁸ 令和3年3月に改定した都計画における耐震化率の現状及び目標は次のとおりである。
現状(令和2年3月):88.4%
令和7年度末目標:95%

¹⁹ 令和3年3月に改定した都計画における耐震化率の現状及び目標は次のとおりである。
現状(令和2年3月):98.5%
目標:できるだけ早期に100%

²⁰ 令和3年3月に改定した都計画における耐震化目標は次のとおりである。
令和7年度末目標:耐震性が不十分な通行障害建築物となる組積造の塀をおおむね解消

2. 基本的な取組方針

(1) 建物所有者の主体的な取組み

- ・建築物の耐震化の促進に当たっては、自助・共助・公助の原則を踏まえ、まず、建物所有者が自らの問題であり、かつ、地域の問題であることを認識し、主体的に取り組むことが不可欠です。
- ・地震による建築物の被害及び損傷が発生した場合、自らの生命と財産はもとより、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という認識のもと、耐震化に取り組む必要があります。

(2) 地域・事業者・関係団体等との連携

- ・建物所有者、地域、民間事業者、建築関係団体及び行政等は密に連携し、適切な役割分担のもと、地域全体の耐震化に取り組む必要があります。区は、区内建築物の耐震化率向上への機運の醸成を図るとともに、建物所有者が円滑に耐震診断及び耐震改修等を実施することができる環境を整備していきます。

(3) 行政による支援

- ・区は、建物所有者の主体的な耐震化への取組みを支援するため、耐震診断及び耐震改修に関する基本的な知識や最新の技術、税制上の優遇措置など幅広く情報提供を行います。
- ・区は、国や東京都と連携のもと、公共性または緊急性の観点から必要がある場合に、財政的支援を行います。

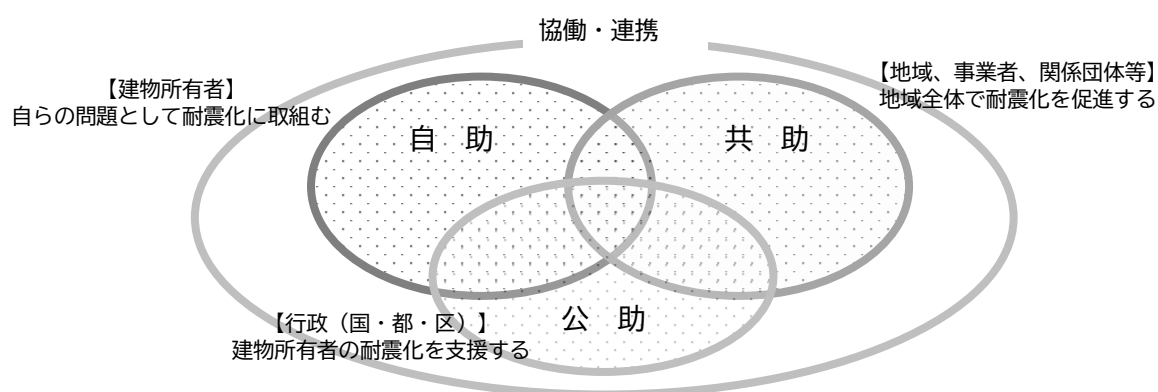


図 3-2 基本的な取組方針のイメージ

第4章 耐震化の促進を図るための施策

1. 建築物等の耐震化の支援

区は、国や東京都と連携を図りながら、建築物の耐震化を促進するため、建物所有者等が行う耐震化事業に対する助成制度を設けるなど、財政的支援を行っています。

今後も、社会動向を踏まえ、必要に応じて助成制度の見直しなどを検討しながら、引き続き財政的支援を実施します。

(1) 住宅（マンション含む）

- ① 木造住宅等の耐震診断、補強設計及び耐震改修工事等に対する助成
- ② マンションの耐震診断、補強設計及び耐震改修工事等に対する助成
- ③ マンションの耐震化に関する合意形成に向けた支援
- ④ 木造住宅等やマンションの建替えに対する支援

① 木造住宅等の耐震診断、補強設計及び耐震改修工事等に対する助成

一定の要件を満たす旧耐震基準の木造住宅等に対して、耐震診断、補強設計及び耐震改修工事にかかる費用の一部を助成しています。また、耐震診断の結果、倒壊の危険性が高いと判断された場合の除却工事費用についても助成しています。

現在、東京都防災都市づくり推進計画で定める整備地域（以下「整備地域」という。）や東京都の地域危険度測定調査²¹に基づく建物倒壊危険度の高い地域については、旧耐震基準の木造住宅等が多く、重点的に耐震化を促進する地域（以下「重点地域」と定め、耐震改修工事に対する助成を拡充していますが、今後はこれらの地域の見直しを踏まえ、重点地域の設定や助成内容の見直しを行い、効果的かつ効果的に耐震化の実施が図られるよう引き続き財政的支援を行います。

② マンションの耐震診断、補強設計及び耐震改修工事等に対する助成等

一定の要件を満たす旧耐震基準のマンションに対して、耐震診断、補強設計及び耐震改修工事にかかる費用の一部を助成しています。また、独立行政法人住宅金融支援機構のリフォーム融資を受けて耐震改修工事を実施する場合に、その融資に関する利子の一部を補給する制度を実施しています。

今後もこれらの制度を継続するとともに、国や東京都の動向を踏まえながら、より効果的な支援を行います。

²¹ 東京都震災対策条例第12条の規定に基づき、下記の目的でおおむね5年ごとに地震に関する地域の危険度を科学的に測定調査するもの

- ・地震に強い都市づくりの指標とする。
- ・震災対策事業を実施する地域を選択する際の参考とする。
- ・地震災害に対する都民の認識を深め、防災意識の高揚に役立てる。

③ マンションの耐震化に関する合意形成に向けた支援

マンション管理状況届出制度等を活用しながら、マンションの耐震化に向けた取り組み状況や個々の課題を把握するとともに、課題解決に向けアドバイザー派遣やマンション耐震セミナーを実施するなど、マンションの耐震化に関する合意形成に向けた支援を行います。

特に、緊急輸送道路沿道のマンションで、倒壊の危険性が高いもの（ I_s 値0.3未満相当）については、早急に耐震化を実施する必要があるため、東京都とも連携しながら優先的に耐震化の働きかけを行います。

④ 木造住宅等やマンションの建替えに対する支援

密集住宅市街地整備促進事業の事業区内や整備地域内の木造住宅等については、地域の防災性向上のため、建替えによる耐震化及び不燃化を促進します。建替えが困難な建築物については、安全性の確保を優先し、耐震改修工事を推進します。

また、老朽化が進んだマンションについては、専門家の派遣等建替えの検討を行う所有者や管理組合を支援するとともに、単独での建替えが困難なマンションについては、周辺との共同化の際に公開空地整備等の公共貢献を行う場合など、まちづくりと連携したマンション再生を支援します。

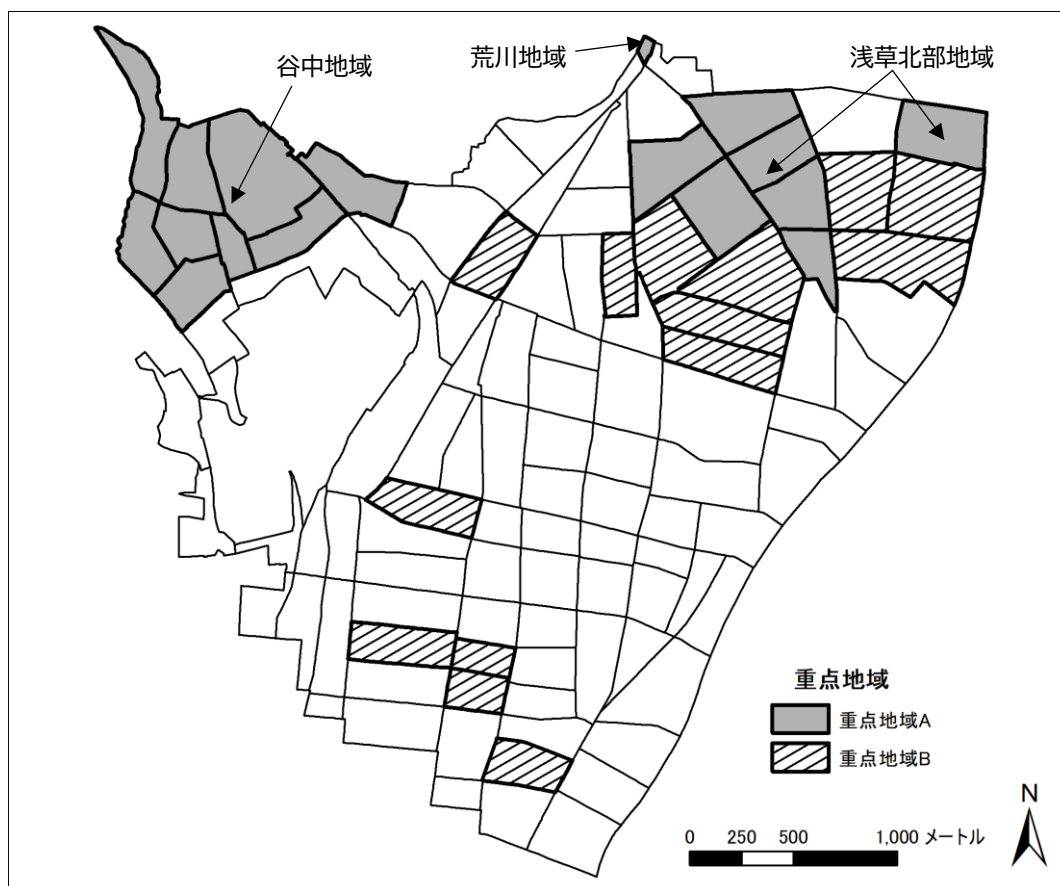


図 4-1 木造住宅等の耐震改修工事助成における重点地域（令和3年4月）

重点地域A：東京都防災都市づくり推進計画（令和3年3月）に基づく整備地域（一部、重点地域Bとの重複あり）
 重点地域B：地域危険度調査（東京都）における建物倒壊危険度5の地域

(2) 緊急輸送道路沿道建築物

- ① 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に対する助成
- ② 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に対する助成
- ③ 耐震化相談窓口やアドバイザー派遣等の活用の促進

① 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に対する助成

特定緊急輸送道路沿道建築物については、東京都と連携して所有者に対し個別訪問や啓発文書の送付等を通じて耐震化を働きかけるとともに、補強設計及び耐震改修工事等にかかる費用の一部を助成しており、引き続き支援を行います。

また、特に倒壊の危険性が高い建築物（ I_s 値0.3未満相当）や占有者が存する建築物について、所有者の耐震化意向を定期的に把握しながら、国や東京都の動向を踏まえ、より重点的な支援を検討します。

② 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に対する助成

一般緊急輸送道路沿道建築物についても、耐震診断、補強設計及び耐震改修工事等にかかる費用の一部を助成しています。

今後も助成制度を継続するとともに、所有者に対しあらためて一般緊急輸送道路沿道建築物に該当することと助成制度の周知を行い、まずは耐震診断の実施を促進し、耐震化の状況把握を行います。

また、一般緊急輸送道路沿道建築物についても、特に倒壊の危険性が高い建築物などについて、国や東京都の動向を踏まえながら、助成内容の充実を検討します。

③ 耐震化相談窓口やアドバイザー派遣等の活用の促進

耐震化を推進するためには、耐震診断の結果を踏まえた改修工法の選択や所有者等の合意形成をはじめ、建物用途に応じた様々な課題を解決する必要があり、その内容に応じた専門知識が必要です。

東京都は耐震化相談窓口を設置し、個々の課題に適切に対応できる専門家の派遣や、耐震化に必要となる補強設計に結び付けるための改修計画案の作成に関するアドバイザー派遣制度を実施しており、所有者等の負担を軽減できるようこれらの制度の活用を働きかけることで耐震化を促進します。

(3) 民間特定建築物

- ① 民間特定建築物の耐震化に対する支援
- ② 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化に対する支援

① 民間特定建築物の耐震化に対する支援

多数の者が利用する特定建築物については、建物所有者が耐震化の重要性を認識し、主体的に耐震化に取り組むことができるよう、耐震診断にかかる費用の一部を助成しています。

建築基準法に基づく定期報告制度等を活用し、特定建築物の耐震化の状況把握に努めるとともに、建物所有者に対し助成制度の周知と耐震化にかかる普及啓発を行うことで、耐震化を促進します。

② 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化に対する支援

耐震性が不十分な要緊急安全確認大規模建築物については、東京都と連携して建物所有者の耐震化意向を定期的に把握するとともに、国による耐震化支援事業（耐震対策緊急促進事業）を案内し、引き続き耐震化を促進します。

(4) 組積造の塀（ブロック塀等）

- ① ブロック塀等の改善工事に対する助成
- ② 通学路沿道ブロック塀等の所有者への働きかけ

① ブロック塀等の改善工事に対する助成

道路等に面するブロック塀等で、建築基準法に定める技術的基準を満たしていないなど耐震性が不十分な塀の改善工事にかかる費用の一部を助成しており、引き続き支援を行います。特に、早期改善が必要な区立小学校の通学路沿道の耐震性が不十分なブロック塀等については、より重点的な支援を行います。

なお、ブロック塀等の安全確保に関する事業（住宅・建築物安全ストック形成事業）の対象となる道路（避難路）については、住宅や事業所等から台東区地域防災計画に定める避難所や避難場所等に至る経路で、建築基準法に基づく道路とします。

② 通学路沿道ブロック塀等の所有者への働きかけ

通学路沿道の耐震性が不十分なブロック塀等に関しては、定期的に戸別訪問等により塀の状況や所有者の改善意向を確認しながら助成制度を案内するとともに、関係団体等と連携して個々の課題に応じた塀の改善方法や費用等に関する情報提供等を行うことで、早期改善を促します。

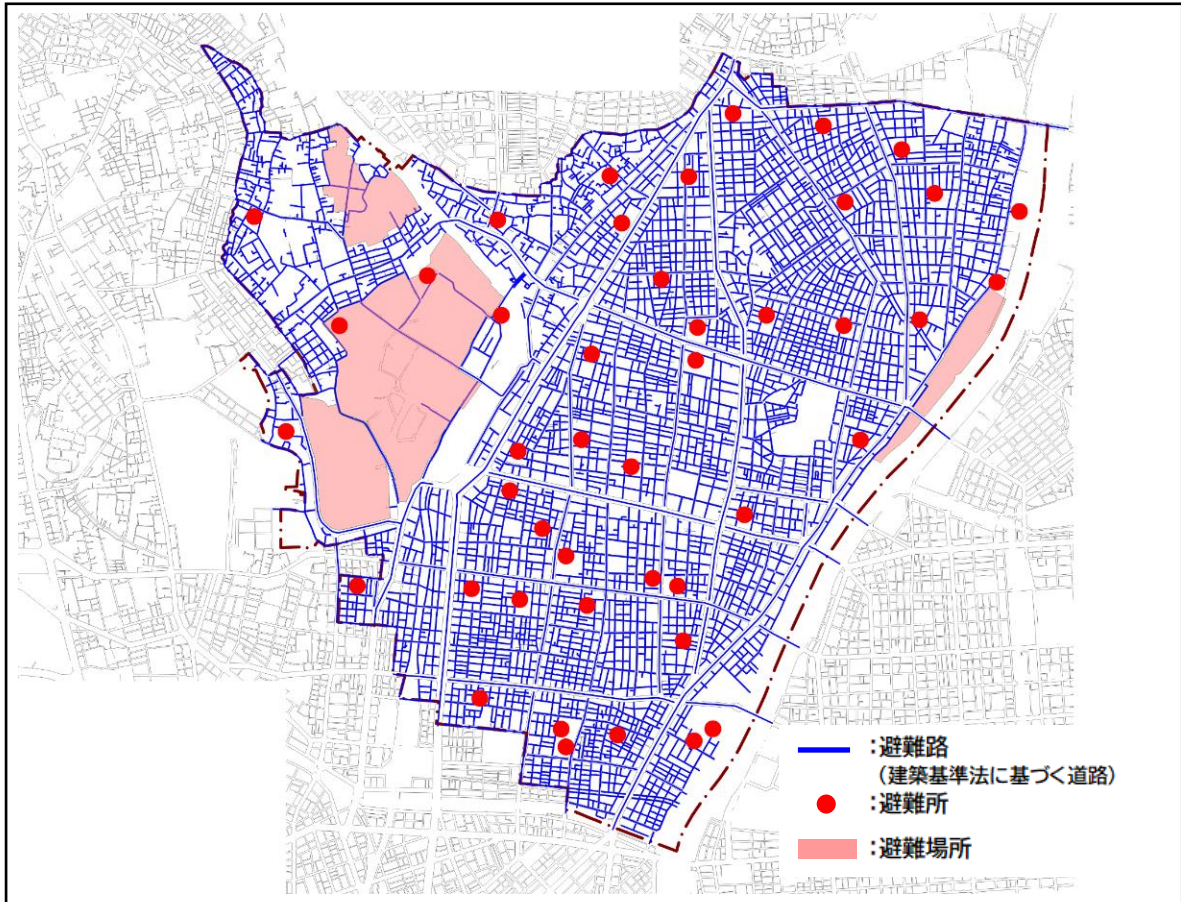


図 4-2 ブロック塀等の安全確保に関する事業対象路線（避難路）図

2. 耐震化促進のための普及啓発等

- (1) 広報・ホームページ等を活用した普及啓発
- (2) 相談体制の充実
- (3) 耐震関連イベントの開催
- (4) 地域危険度マップの公表
- (5) 戸別訪問等による積極的な働きかけ
- (6) 耐震診断助成利用者へのフォローアップ
- (7) 耐震改修事業者の技術力向上と情報提供

大地震に備えて自らの生命や財産を守るためには、建物の安全性を確保することが大切です。区は、旧耐震基準の建物所有者等に建築物の耐震化を促すために、さまざまな意識啓発や知識の普及を行います。

(1) 広報・ホームページ等を活用した普及啓発

区の広報、ホームページ、CATVなど様々な媒体の活用や、新たな日常に対応したオンラインによる普及を図りながら、地震の危険性や耐震化に係る助成制度等を周知するなど、耐震化の重要性に関する意識啓発に努めます。

また、耐震化について気軽に関心を持てるよう、イラストを利用したパンフレットや映像資料等を活用し、より分かりやすい耐震関連の情報発信を実施します。

(2) 相談体制の充実

建物所有者等からの耐震化に関する一般的な相談をはじめ、耐震化に係る助成制度や耐震改修促進税制等について窓口で案内するとともに、耐震化に向けた様々な課題に対しより専門的なアドバイスを行えるよう、関係団体と連携を図りながら専門家等による耐震相談会を引き続き開催します。また、戸別訪問等と連携しながら地域において助成制度の利用に結び付ける耐震相談会を開催するなど、区民が安心して相談できる体制の充実を図ります。

(3) 耐震関連イベントの開催等

東京都や建築関係団体等と連携して、建築防災週間や区が開催する各種イベント等において耐震関連ブースを設置し、耐震改修工法の展示や専門家等による耐震相談会を定期的実施したり、東京都主催の耐震キャンペーン等の耐震関連イベントを案内するなど、耐震化の重要性を広く区民に周知します。



耐震相談会の様子

(4) 地域危険度マップの公表

建物所有者自らが耐震診断及び耐震改修を実施していくためには、自身が住んでいる地域の地震に対する危険性を十分に認識していることが必要です。このため、区は、東京都による地震に関する地域危険度測定調査等を活用し、地震に関する地域の危険度を公表することにより、区民や建物所有者に対して耐震診断及び耐震改修の普及啓発を図ります。

(5) 戸別訪問等による積極的な働きかけ

旧耐震基準の木造住宅等について、重点地域等を中心に戸別訪問やダイレクトメールの送付等を行い、建物所有者の耐震化の意識を高めるとともに、個々の課題を把握しながらきめ細かく対応することで、耐震化を促進します。

また、特に倒壊の危険性が高い緊急輸送道路沿道建築物（Is 値0.3未満相当）や要改善と判定された通学路沿道ブロック塀など、早急に耐震化を実施する必要があるものについても、東京都や関係団体等と連携して建物所有者等を個別に訪問し、耐震化の支援制度を案内しながら積極的に耐震化を働きかけます。

(6) 耐震診断助成利用者へのフォローアップ

耐震診断助成を利用した建物所有者に対しては、耐震診断の完了報告時に耐震改修工事等の助成制度の案内や耐震改修促進税制等の周知を行いながら、耐震化を働きかけます。

また、耐震診断後一定期間経過しても耐震化が実施されていない場合には、定期的に耐震化意向を確認するとともに、最新の助成制度や耐震関連の情報提供等を行うことで耐震化を促進します。

(7) 耐震改修事業者の技術力向上と情報提供

耐震改修事業者の技術力向上を目的として、東京都と連携して開催する耐震改修事業者向けの講習会について、区内の関係団体や事業者に周知するとともに、建物所有者が事業者等に容易に接触できるよう、講習会に参加した事業者リストを窓口やホームページ等で公開します。

3. 建物所有者への指導・指示等

- | |
|-----------------------------------|
| (1) 耐震化に係る指導や指示等
(2) 耐震診断結果の公表 |
|-----------------------------------|

(1) 耐震化に係る指導や指示等

区は、既存耐震不適格建築物の耐震化を促進するため、耐震化に係る支援に加えて、耐震改修促進法に基づき建物所有者に対し耐震診断や耐震改修等を実施するよう指導・助言を行います。

また、耐震性が不十分な緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進するため、東京都と連携し、「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「耐震化推進条例」という。）に基づき、耐震改修等を実施するよう指導・助言を行います。

さらに、指導・助言を行ったにもかかわらず、必要な耐震改修等が行われていない場合で特に必要があると認めるときは、東京都と連携し、耐震改修促進法等に基づき指示等を行います。

(2) 耐震診断結果の公表

耐震診断の実施が義務付けられている要緊急大規模安全確認建築物や特定緊急輸送道路沿道建築物については、建物所有者から報告を受けた耐震診断結果をもとに耐震改修促進法に基づき区のホームページ等で耐震診断結果を公表し、区民へ情報提供を行います。

4. 総合的な安全対策

- (1) 空き家対策の推進
- (2) 外壁等の落下防止対策
- (3) がけ・擁壁の安全対策
- (4) エレベーターの安全対策
- (5) リフォームにあわせた耐震改修の誘導
- (6) 家具の転倒防止対策
- (7) 建築物に関する助成事業の総合的な情報発信
- (8) 自主防災組織との連携

建築物の耐震化以外でも、大規模な地震に対する人命の保護や被害防止について必要な施策があります。区は以下のような関連事業を推進していきます。

(1) 空き家対策の推進

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年5月に施行され、管理不全が原因で周囲に著しい影響を及ぼしている特定空家等²²に対する助言や指導、勧告、命令、代執行等の措置が定められ、区は平成29年3月にこれら必要な措置を講じられるよう「東京都台東区空家等の適正管理に関する条例」を改正しました。

区ではこの法律や条例に基づき、管理不全な空き家の解消や利活用の促進等の観点から、総合的な空き家対策を推進するとともに、建築物の耐震化を促進します。

(2) 外壁等の落下防止対策

大規模な地震の際には建築物の倒壊だけではなく、窓ガラスや外壁、広告板等の損壊・落下による被害も想定されます。東日本大震災では、窓ガラスや外壁タイル等の落下が数多く見られました。また、地震時以外にも台風や経年劣化等により外壁や広告板が落下し、歩行人が負傷する事故が起きています。

区は、建築物の落下物等から歩行者を守るため、道路に面した窓ガラスや外装材等の落下防止のための改善工事にかかる費用の一部を助成します。

(3) がけ・擁壁の安全対策

台風や地震など災害時に、がけ崩れや土砂流出の二次災害を防ぐため、事前の備えを充実しておく必要があります。

区内では、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に基づき、平成31年3月に谷中地域の一部、また令和元年9月に池之端地域の一部にお

²² 次のいずれかの状態と認められる空家等をいう。(空家等対策の推進に関する特別措置法第2条2項)

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

いて、土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域含む）が指定され、これを受けて、区では土砂災害ハザードマップ等を作成・配布し、避難体制等を整備しています。

区は、土砂災害警戒区域等をはじめ、区内の一定の要件を満たすがけ・擁壁の改修工事にかかる費用の一部を助成し、所有者による安全対策の取り組みを支援します。

（４）エレベーターの安全対策

地震時にエレベーターが緊急停止した際、かごの中に利用者が長時間にわたり閉じ込められるなどの被害が発生するおそれがあります。

区は、都と連携して、ホームページ等により地震時管制運転装置の設置や主要機器の耐震補強に関する情報発信等を行い、閉じ込め防止対策を促進します。

（５）リフォームにあわせた耐震改修の誘導

耐震改修は、建築物の構造部材の補強のために内装工事を伴うことが多く、リフォーム工事や増改築工事の機会に同時に耐震改修を実施することにより、それぞれの工事を別々に行うよりも効率的かつ経済的です。

このため、リフォーム工事等とあわせて耐震改修を実施するようパンフレット等で情報提供し、住宅等の耐震化の促進を図ります。

（６）家具の転倒防止対策

近年の大地震では、地震による建物被害がない場合でも、家具の転倒や落下による負傷者の多発や避難の遅れなどの被害が多く見受けられます。

区は、高齢者のみが暮らしている世帯等を対象に、家具の転倒防止器具の取付けを実施します。

（７）建築物に関する助成事業の総合的な情報発信

区では、リフォーム及びバリアフリー等の工事にかかる費用助成や修繕資金の融資など、建築物に関する助成についてさまざまな制度や事業があります。建物所有者が効果的かつ最適な事業を選択できるよう情報を集約し、わかりやすく発信します。

（８）自主防災組織との連携

より一層の耐震化の促進には、地域を挙げての耐震意識が高まることが重要です。災害時の避難や消火活動に大きな役割を果たす自主防災組織や、その母体である町会・自治会等と連携し、耐震に関する勉強会等の開催を支援していきます。