

千代田区耐震改修促進計画（改定）

令和3年4月

千 代 田 区

目 次

第1章 計画の目的等	1
1. 背景と目的	1
2. 計画の位置付け	2
3. 計画の期間	2
4. 対象区域、耐震化の目標を設定する対象建築物	3
5. 組積造の塀（ブロック塀等）の状況	7
6. 想定する地震の規模・被害の状況	8
7. 耐震性能の考え方	10
第2章 耐震化の現状と目標	11
1. 耐震化の現状と課題	11
2. 耐震化の目標	14
第3章 耐震化への取り組み方針	15
1. 基本的な取組方針	15
2. 住宅・マンション	15
3. 民間特定建築物・要緊急安全確認大規模建築物	15
4. 特定緊急輸送道路沿道建築物	15
5. 組積造の塀（ブロック塀等）	15
第4章 耐震化に係る総合的な施策の展開	16
1. 耐震化の普及・啓発	16
2. 耐震化に対する支援・助成	18
3. 所有者に対する指導・指示	21
4. 総合的な安全対策	26
5. 耐震化促進の方策	28
巻末資料	
1. 建築物の耐震改修の促進に関する法律（抜粋）	資料 1
2. 建築物の耐震改修の促進に関する法施行令（抜粋）	資料 11
3. 建築物の耐震改修の促進に関する法施行規則（抜粋）	資料 17
4. 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	資料 20
5. 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	資料 28
6. 東京都耐震改修促進計画（改定の概要）	資料 33
7. 住宅、民間特定建築物耐震化率算出方法	資料 35
8. 千代田区建築物耐震化事業の経緯と実績	資料 37
9. 千代田区建築物耐震化助成制度（令和2年度）	資料 39
10. 建築物耐震化支援制度（令和2年度）	資料 41
11. 耐震化促進の経緯	資料 50

第 1 章 計画の目的等

1. 背景と目的

平成 7 年の阪神・淡路大震災の教訓から、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「促進法」という。）が制定され、平成 18 年に「計画的な耐震化の促進」、「建築物の所有者に対する指導等の強化」、「耐震化の支援制度の拡充」等を盛り込んだ促進法の改正が行われた。

建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的に進め、大地震の被害から区民の生命・財産を守り、地震に強く安全で安心なまちづくりを目指すため、平成 20 年から平成 27 年までを期間とする、千代田区耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）を平成 20 年 4 月に策定した。

その後、平成 23 年 3 月の東日本大震災の発生では甚大な被害がもたらされ、千代田区内においても、民間ホールの天井落下による人的被害が発生している。平成 24 年 4 月に報告された「首都圏直下型地震等による東京の被害想定」では、さらに深刻な被害想定が示されている。

また、平成 25 年 5 月には不特定多数が利用する大規模な建築物（病院、店舗、旅館等）や要配慮者が利用する建築物（学校、老人ホーム等）のうち大規模な建築物の所有者は耐震診断を実施し、診断結果報告をすることが義務化されるなどの促進法の改正が行われたと同時に、促進法に基づき国が定める、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方針（以下「国の基本方針」という。）についても、取組時期や数値目標等の改定が行われ、本計画も平成 28 年 4 月に改定した。

その後も平成 28 年 4 月の熊本地震、平成 30 年 9 月の北海道胆振東部地震等が発生し、大地震がいつどこで発生してもおかしくないとの認識が広がっている。また、平成 30 年 6 月に発生した大阪府北部を震源とする地震では、ブロック塀の倒壊による人的被害が発生し、平成 31 年に促進法施行令が改正され、通行障害建築物に組積造の塀が追加された。

このような現状を踏まえ関係計画の改定等に対応し、令和 3 年度以降の耐震化を計画的に進めるため本計画を改定する。

2. 計画の位置付け

本計画は、促進法第6条に基づき策定する。

計画にあたっては、国の基本方針や、東京都耐震改修促進計画（令和2年度一部改正）（以下「都計画」という。）を踏まえ、ちよだみらいプロジェクトや平成29年修正千代田区地域防災計画、千代田区第3次住宅基本計画等、他の計画との整合を図る。

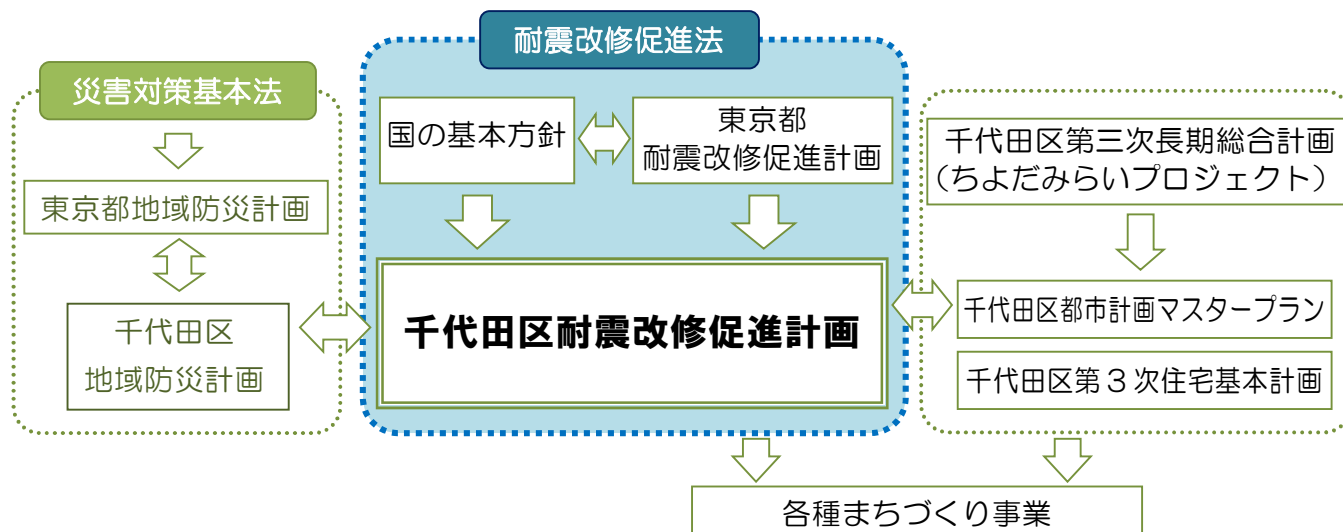


図 1-1 計画の位置づけ

3. 計画の期間

計画期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とする。

なお、関連する計画の改定等に対応するため、必要に応じて計画内容を見直す。

4. 対象区域、耐震化の目標を設定する対象建築物

本計画の対象区域は、千代田区内全域とする。

本計画の対象とする建築物は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）における昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築工事に着手した建築物（以下「旧耐震の建築物」という。）のうち、必要な耐震性能を有していない区内全ての建築物とする。

また、とりわけ下表に示す住宅、不特定多数の者が利用する建築物や要配慮者が利用する建築物（以下「民間特定建築物」という。P4 参照）、区所有公共建築物、特定緊急輸送道路沿道の一定の高さ以上の建築物（以下「特定緊急輸送道路沿道建築物」という。P5 参照）については、重点的に取り組むために耐震化の目標を設定し、進捗を管理していく。

■対象区域

対象区域	千代田区内全域
------	---------

■耐震化の目標を設定する対象建築物

種類	内 容
住宅	共同住宅、戸建住宅、長屋等
民間特定建築物	不特定多数の者が利用する建築物および要配慮者が利用する建築物 （学校、病院、劇場、集会場等の用途で一定規模以上の建築物、P4 参照）
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 【耐震診断義務付け対象建築物】
区所有公共建築物	庁舎、保健所、区立小学校・幼稚園、中学校、区営住宅等
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の高さ（概ね道路幅員の 1/2 を超える高さ）以上の建築物 【耐震診断義務付け対象建築物】

■民間特定建築物一覧

耐震改修促進法での用途区分		階数・規模	耐震診断義務付け対象建築物の要件	要緊急安全確認大規模建築物
学校	小学校、中学校、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㎡以上(屋内運動場の面積を含む)	階数2以上かつ3,000㎡以上(屋内運動場の面積を含む)	
	上記以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡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㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上	
ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡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			階数3以上かつ5,000㎡以上	
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				
ホテル、旅館				
賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舍、下宿				
事務所				
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㎡以上	階数2以上かつ5,000㎡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		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上	
幼稚園、保育所				
博物館、美術館、図書館				
遊技場				
公衆浴場				
飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの				
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類する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。）				
車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの				
自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設				
保健所、税務署その他これらに類する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		政令で定める数量以上の危険物を貯蔵、処理する全ての建築物	階数1以上かつ5,000㎡以上（敷地境界線から一定距離以内に存する建築物に限る）	

※区所有公共建築物以外の公共建築物を含む

■特定緊急輸送道路沿道建築物

特定緊急輸送道路（次頁・図 1-3 において青及び赤で示す道路）に接し、通行障害建築物の要件（図 1-2）を満たす旧耐震の建築物を特定緊急輸送道路沿道建築物という。

【特定緊急輸送道路】

特定緊急輸送道路は、地震直後から発生する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緊急輸送道路（次頁・図 1-3 の全ての道路）のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると知事が認める道路である。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「耐震化推進条例」という。）を施行し、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を重点的に促進している。

【通行障害建築物の要件】

地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある建築物を通行障害建築物という。

通行障害建築物の要件（図 1-2）は、建築物のいずれかの部分の高さが、道路幅員が 12m 以上の場合は当該部分から前面道路の中心線までの水平距離を、道路幅員が 12m 未満の場合は当該部分から前面道路の境界線までの距離に 6m を加えたものを超えるものを対象とする。

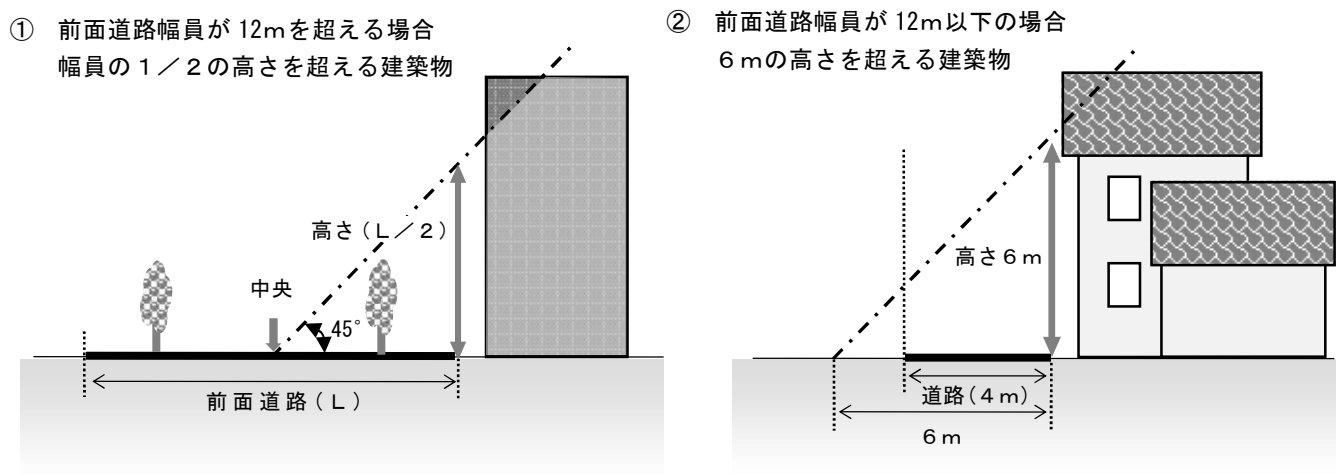


図 1-2 通行障害建築物の要件

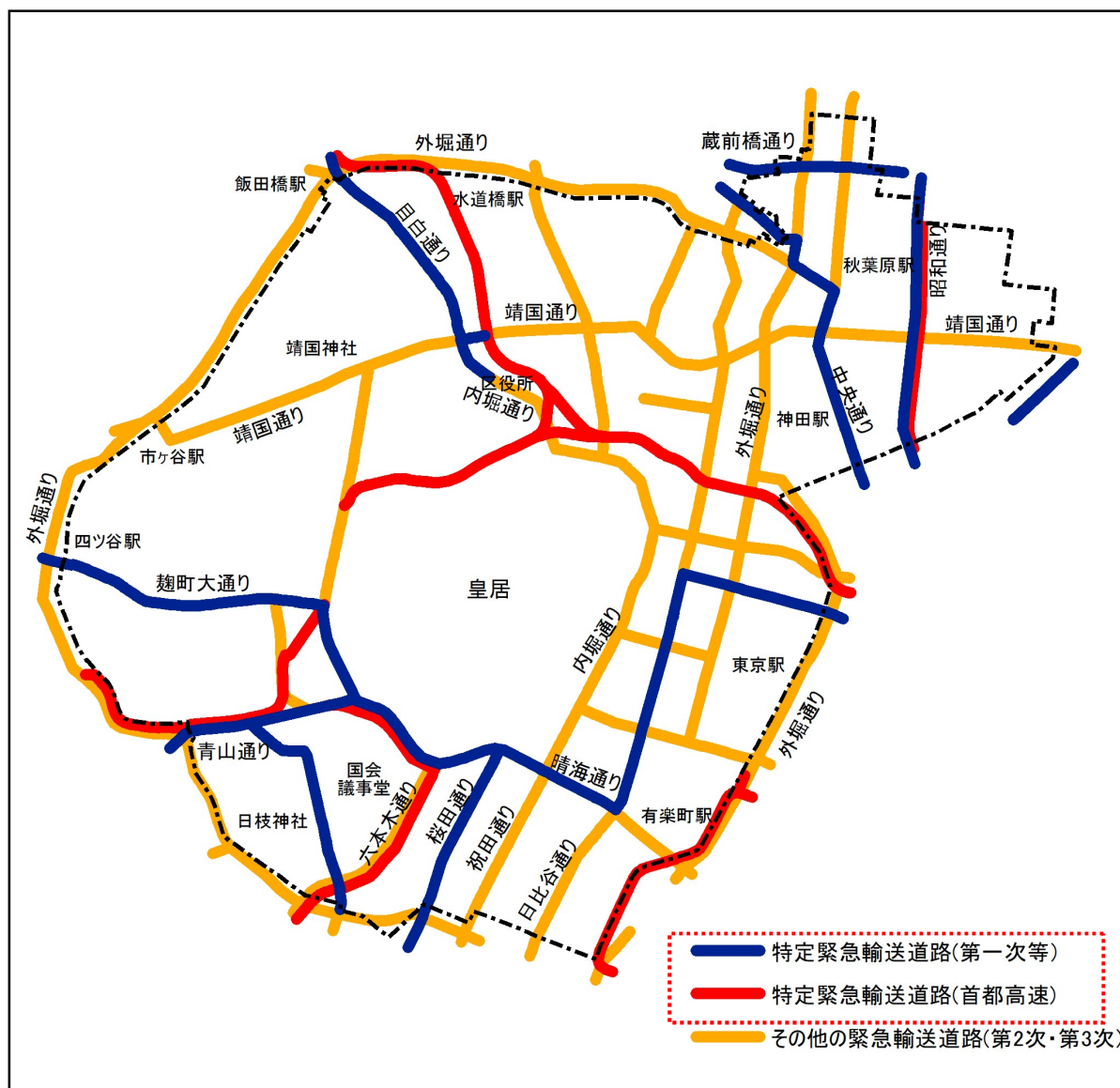


図 1-3 千代田区内の緊急輸送道路図

5. 組積造の塀（ブロック塀等）の状況

平成 30 年 6 月に発生した大阪府北部を震源とする地震により、ブロック塀が倒壊し人的被害が発生した状況を踏まえて、促進法施行令が改正され、通行障害建築物に、建築物に附属する一定の長さを超え、高さを超える組積造の塀（ブロック塀等）が追加された。これにより通行障害建築物となる組積造の塀（ブロック塀等）の所有者に耐震診断等の義務化が定まった。

区では、これらを受けて、区内の道路に面するブロック塀の緊急調査を行った。その結果、特定緊急輸送道路沿道には通行障害建築物となるブロック塀は存在しないことが確認された。一方、特定緊急輸送道路以外の道路に面するブロック塀のうち、安全性に問題のあるブロック塀が十数箇所確認された。

【通行障害建築物となるブロック塀の要件】

都が定める通行障害建築物となるブロック塀の要件

特定緊急輸送道路に接する建物に付属する組積造の塀のうち、次の全てに該当する塀

- ・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塀
- ・長さが 8m を超える塀
- ・高さが塀から道路中心線までの距離を 2.5 で除して得た数値を超える塀

促進法に基づく通行障害建築物となるブロック塀の要件

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。

*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 $2 \div 2.5 = 0.8\text{m}$ 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。

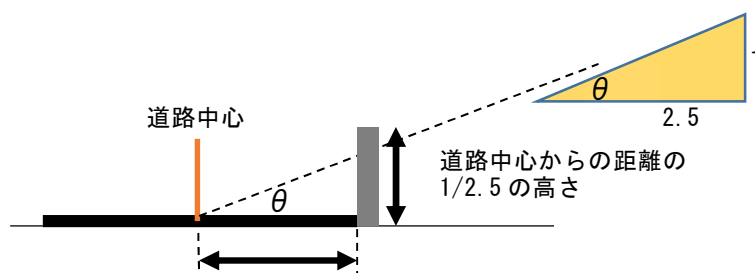


図 1-4 通行障害建築物となるブロック塀の要件

6. 想定する地震の規模・被害の状況

1) 想定する地震の規模

本計画で想定する地震は、平成 29 年修正千代田区地域防災計画に基づき、東京湾北部を震源とする東京湾北部地震（M7.3）とする。

東京湾北部地震が発生した場合、区内の 96.8%で震度 6 強となることが想定され、冬の夕方 18 時、風速 8m/秒の条件下で、区内の死者数は 273 人となると想定される。

■地震被害想定

想定項目			千代田区	東京都
人的被害	死 者		273 人	9,641 人
	原因別	建 物 被 害 等	271 人	5,378 人
		地 震 火 災	1 人	4,081 人
		落 下 物 等	1 人	182 人
	負 傷 者		10,364 人	147,611 人
	原因別	建 物 被 害 等	10,333 人	125,964 人
		地 震 火 災	20 人	17,709 人
		落 下 物 等	11 人	3,938 人
	屋内収容物の転倒等		525 人	6,211 人
	建 物 全 壊		835 棟	329,484 棟
物的被害	原因別	ゆ れ	824 棟	114,109 棟
		液 状 化	4 棟	1,134 棟
		急傾斜地崩壊	7 棟	980 棟
	建 物 半 壊		1,775 棟	116,224 棟
	建 物 焼 失		2 棟	201,249 棟
	ライフライン	電力施設（停電率）	31.5%	17.6%
		通信施設（普通率）	1.3%	7.6%
		ガス施設（支障率）	83.1%	26.8%
		上水施設（断水率）	52.0%	34.5%
		下水施設（被害率）	28.8%	23.0%

※平成 29 年修正千代田区地域防災計画から抜粋

2) 想定される被害の状況

人的被害について、本区においては建築物の不燃化が進んでいることから、地震火災と比べ、建物被害による死者（図 1-5）及び負傷者（図 1-6）の割合が大半を占めている。また、物的被害については、ゆれによる建物倒壊が 98.7%（図 1-7）と大半を占めている。

これらのことから、建物被害を抑えることにより、大幅な人的被害の軽減が可能と想定され、建築物の耐震化を促進することが重要である。

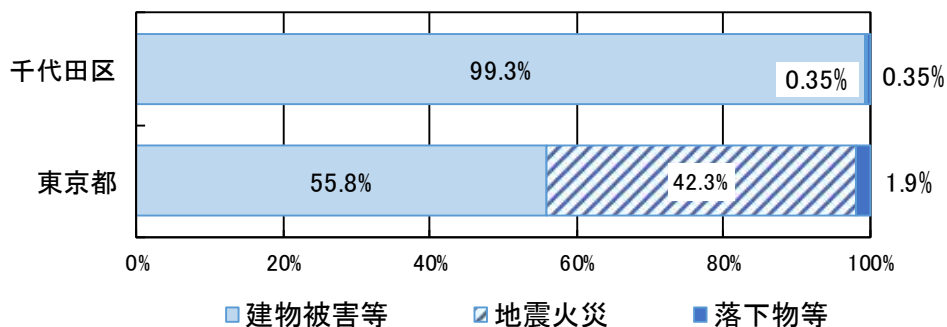


図 1-5 人的被害 死者の原因別構成比

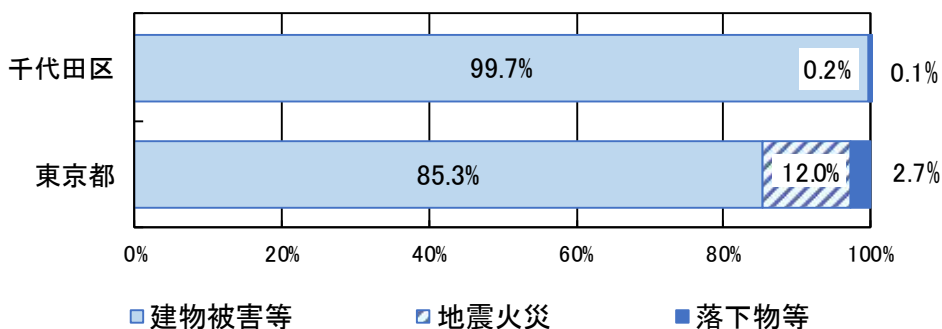


図 1-6 人的被害 負傷者の原因別構成比

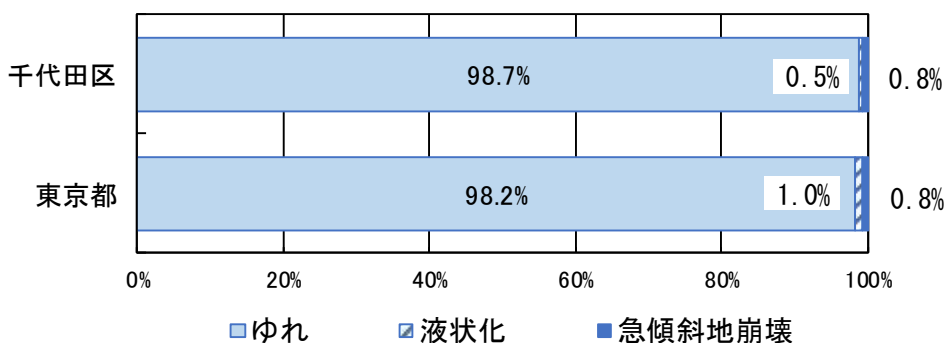


図 1-7 物的被害 建物被害等の原因別構成比

7. 耐震性能の考え方

●次の耐震性能を有するものを、必要な耐震性を有している建築物とする。

- ・木造の建築物にあっては I_w 値 1.0 以上
- ・木造以外の建築物にあっては I_s 値 0.6 以上かつ q 値 1.0 以上

建築基準法における耐震基準は、中規模の地震（震度 5 強程度）に対しては、ほとんど損傷を受けず、極めて稀に発生する大規模の地震（震度 6 強から震度 7 程度）に対しては、人命に危害を及ぼす倒壊等の被害を受けないことを目標としている。

国の基本方針においては、耐震性能について、木造の建築物にあっては I_w 値 1.0 以上、木造以外の建築物にあっては I_s 値 0.6 以上かつ q 値 1.0 以上で、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が低いとされている。

そのため、本計画において必要な耐震性を有している建築物は、国の基本方針に基づき、木造の建築物は I_w 値 1.0 以上、木造以外の建築物は I_s 値 0.6 以上かつ q 値 1.0 以上の建築物とする。

■耐震に係る指標と構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性

木造の建築物の 構造耐震指標	その他の建築物の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
$I_w < 0.7$	$I_s < 0.3$ または $q < 0.5$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が高い。
$0.7 \leq I_w < 1.0$	$0.3 \leq I_s < 0.6$ または $0.5 \leq q < 1.0$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性がある。
$1.0 \leq I_w$	$0.6 \leq I_s$ かつ $1.0 \leq q$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が低い。
※ I_w ：建築物の各階の張り間方向またはけた行方向の構造耐震指標 ※ I_s ：建築物の各階の構造耐震指標 ※ q ：建築物の各階の保有水平耐力に係る指標		

第2章 耐震化の現状と目標

1. 耐震化の現状と課題

1) 住宅

(1) 耐震化の現状

住宅の耐震化率：令和2年度 約94%

- 平成26年度の住宅全体の耐震化率約90%に対して、令和2年度の住宅の耐震化率は約94%となったが、令和2年度の目標耐震化率95%には達していない。
- 区内の住宅戸数のほとんどを占める共同住宅の耐震化率は94.7%と高いものの、必要な耐震性を有しない住宅戸数が約2,200戸存在すると推計される。

■令和2年度の住宅の耐震化率の推計

分類	必要な耐震性を有する戸数	必要な耐震性を有しない戸数	耐震化率(平成26年度)
戸建住宅	889戸	334戸	72.7% (49.5%)
共同住宅	33,918戸	1,914戸	94.7% (91.0%)
合計	34,807戸	2,248戸	93.9% (89.7%)

※平成30年住宅・土地統計調査による
※耐震化率の()の数値は平成26年度の耐震化率

(2) 耐震化の課題

- マンションの耐震改修助成実績が少なく、耐震診断から先に進んでいないマンションが多くある。これらのマンションに対する耐震化の促進が課題である。
- マンションの耐震化を促進するために、棟数単位での耐震化状況を把握する必要がある。
- マンションの場合、個々に事情が異なるため耐震化が進みづらい傾向がある。耐震化に取り組みたい意向があるマンションには、より丁寧に課題解決に向けた後押しをする必要がある。

【マンションの耐震化が進まない要因(参考)】

- 耐震診断、耐震改修工事費用が高額なため
- 区分所有者の合意形成が進まない
- 耐震改修により建物機能が損なわれるため
- 移転費用等の負担が大きいため

※千代田区分譲マンション実態調査報告書(令和元年5月)
東京都特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に関するヒアリング調査(平成29年)より

2) 民間特定建築物

(1) 耐震化の現状

民間特定建築物の耐震化率：令和2年度 約93%

- ・平成26年度の民間特定建築物の耐震化率約88%に対して、令和2年度の民間特定建築物の耐震化率は約93%となり、耐震改修や建替え等により耐震化率は向上している。
- ・しかし、令和2年度の目標耐震化率の95%には達していない。

■令和2年度の民間特定建築物の耐震化率の推計

分 類	必要な耐震性を有する棟数	必要な耐震性を有しない棟数	耐震化率(平成26年度)
学校	81棟	4棟	95.3% (89.5%)
病院、診療所、 社会福祉施設	12棟	0棟	100.0% (85.7%)
ホテル・旅館	38棟	3棟	92.7% (80.1%)
店舗・百貨店	107棟	20棟	84.3% (79.3%)
その他(事務所、 賃貸マンション)	876棟	62棟	93.4% (89.2%)
合 計	1,114棟	89棟	92.6% (88.1%)

※特定建築物の定期報告等の情報による
※耐震化率の()の数値は平成26年度の耐震化率

要緊急安全確認大規模建築物の耐震化率：令和2年度 約92%

- ・旧耐震の要緊急安全確認大規模建築物は38棟あり、必要な耐震性を有するものが34棟、改修中が1棟、今後耐震化が必要な建築物は3棟である。

■令和2年度の要緊急安全確認大規模建築物の耐震化状況

旧耐震全棟数	必要な耐震性を有する棟数	耐震改修中	必要な耐震性を有しない棟数	耐震化率
38棟	34棟	1棟	3棟	92.1%

※都および区の公表資料による

(2) 耐震化の課題

- ・民間特定建築物のうち、特に店舗や事務所は必要な耐震性を有しない建築物が多く、それらの耐震改修や、建替え促進が必要である。
- ・要緊急安全確認大規模建築物は不特定多数の者が利用する大規模な建築物等であり、重点的に耐震化に取り組む必要がある。

3) 区所有公共建築物

(1) 耐震化の現状

区所有公共建築物の耐震化率：令和2年度 100%

- 全ての区所有公共建築物は、必要な耐震性を有している。

4) 特定緊急輸送道路沿道建築物

(1) 耐震化の現状

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率：令和2年度 約84%

- 特定緊急輸送道路沿道の通行障害建築物は543棟あり、そのうち241棟が旧耐震の建築物である。
- 旧耐震の建築物241棟のうち、耐震診断の結果必要な耐震性を有していた、または耐震改修を実施したものが84棟、除却したものが68棟、改修中のものが3棟であり、必要な耐震性を有しない、または耐震性が不明なものは86棟である。

■令和2年度の特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況

全棟数	旧耐震建築物 ①	①のうち除却済	耐震性を有する			①のうち耐震性なし	①のうち耐震性不明	耐震化率
			新耐震 ②	①のうち耐震性あり	①のうち改修中			
543棟	241棟	68棟	302棟	84棟	3棟	79棟	7棟	84.2%

※都公表資料および千代田区調査による

(2) 耐震化の課題

- 地震発生時の避難、緊急支援物資の輸送、救急・消火活動等に支障をきたさないように、必要な耐震性を有しない、または耐震性が不明な86棟については、早急に耐震診断や耐震改修を実施する必要がある。

2. 耐震化の目標

耐震化の目標は、国および都の目標値との整合を図り、次のとおり定めることとする。

1) 住宅の耐震化の目標

住宅の耐震化の目標

- 令和7年度 必要な耐震性を有しない住宅をおおむね解消

- ・旧耐震の住宅の所有者等に対して重点的に耐震化を働きかけ、令和7年度までに、必要な耐震性を有しない住宅をおおむね解消することを目指す。

2) 民間特定建築物の耐震化の目標

民間特定建築物の耐震化の目標

- 令和7年度 耐震化率 95%

要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の目標

- 令和7年度 必要な耐震性を有しない建築物をおおむね解消

- ・旧耐震の民間特定建築物の所有者等に対して耐震化を働きかけ、令和7年度までに耐震化率95%を目指す。
- ・必要な耐震性を有しない要緊急安全確認大規模建築物の所有者等に対して重点的に耐震化を働きかけ、令和7年度までに必要な耐震性を有しない建築物をおおむね解消することを目指す。

3) 特定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建築物の耐震化の目標

- 令和7年度 耐震化率 90%

- ・必要な耐震性を有しない特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者等に対して重点的に耐震化を働きかけ、令和7年度までに耐震化率90%を目指す。

■耐震化の現状と目標

種 類	令和2年度（現状） 耐震化率	令和7年度（目標） 耐震化率
住 宅	93.9%	おおむね解消
民間特定建築物	92.6%	95%
要緊急安全確認大規模建築物	92.1%	おおむね解消
特定緊急輸送道路沿道建築物	84.2%	90%

第3章 耐震化への取り組み方針

1. 基本的な取組方針

- 民間建築物の耐震化においては、防災の基本理念である「自助・協助・公助」を踏まえ、建築物の所有者等が自らの問題、地域の問題として意識的に取り組むことが重要である。
- 区は、建築物の所有者等の耐震化の取り組みを支援するため、費用負担を軽減する財政的な支援、普及・啓発のための情報提供等を実施し、耐震化に取り組みやすい環境整備に努める。
- 建替えや除却による耐震化を促進するため、まちづくり事業と連携した取り組みを進める。

・防災の基本理念として、従来、自分の生命財産は自分で守る「自助」、自分たちのまちは自分たちでまもる「共助」、行政責任としての「公助」があるとされてきている。「千代田区災害対策基本条例」では、千代田区の地域特性を踏まえて、災害時に千代田区にあるすべての人々が相互に助け合い、支えあうことを新たな理念とする「協助」とし、「自助・協助・公助」の理念を示している。

2. 住宅・マンション

- 区民の多くが居住するマンションについては、重点的に耐震化を促進する。

3. 民間特定建築物・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要緊急安全確認大規模建築物については、耐震診断の結果、必要な耐震性を有していない建築物の所有者等に対して、積極的に耐震化を働きかける。

4. 特定緊急輸送道路沿道建築物

- 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については、東京都と連携して、重点的に耐震化を促進する。

5. 組積造の塀（ブロック塀等）

- 歩行者の安全確保の観点から、倒壊の危険性が高い組積造の塀は、早急に撤去等を行うよう、所有者に働きかける。

第4章 耐震化に係る総合的な施策の展開

1. 耐震化の普及・啓発

- 建築物の耐震化を進めることで地域の防災性の向上を図るためには、建築物の所有者等である区民や事業者が、自らの問題として、所有する建築物の耐震化状況および地域の防災上の問題点を把握し、防災の重要性と建築物の耐震化の必要性を理解し、取り組むことが重要である。
- 耐震化の促進に係る各種支援制度等を有効に活用してもらうためには、建築物の所有者からの問い合わせに適切に対応できる体制を整え、耐震診断及び耐震改修等に係る支援制度等の情報を提供していくことが必要である。
- 上記を踏まえて、防災の重要性や耐震診断・耐震改修の必要性を啓発するとともに、耐震化に係る各種支援施策等の情報を発信するものとする。

1) 耐震化の促進に関する情報発信

(1) 区広報やホームページによる情報発信とパンフレットの配布・説明

- ・区広報や区ホームページを活用し、防災の重要性や耐震診断・耐震改修の必要性、耐震化に係る各種支援施策の情報を発信する。
- ・耐震改修の促進に向けたパンフレットを住宅・建築物の所有者に配布する。
- ・パンフレットは建築指導課の窓口での配布のほか、イベント等を通じた配布等の情報提供を行う。
- ・分譲マンションに対して耐震化の促進に関する情報提供を定期的を実施し、区民への普及・啓発を推進する。

(2) 耐震性が不足する建築物の所有者等に対する積極的な普及・啓発活動

- ・過去に耐震診断・補強設計の助成を受けた建築物の所有者等に対し、アンケートやヒアリングを通じて耐震化の状況を把握するとともに、耐震化支援策を周知するなど、耐震化へのフォローアップを実施する。

(3) 耐震マーク表示制度の活用

- 耐震性のある建築物に耐震マークを表示することにより、建築物利用者等に耐震性に関する情報を広く提供し、建築物の耐震性に関する安全意識の向上を図るとともに建築物の耐震化を促す。



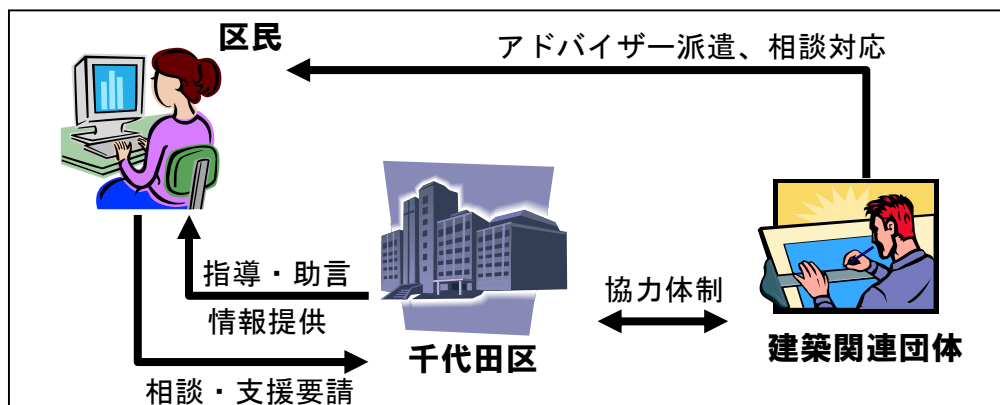
(4) 普及啓発活動の充実

- 千代田区生涯学習出前講座「ほりばた塾」における講座内容の充実を図るとともに、公益財団法人まちみらい千代田（以下「まちみらい千代田」という。）、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター（以下「まちづくりセンター」という。）と連携を図りつつ、マンション管理組合などに対して積極的に呼びかけて、各種支援制度等の利用を促す。

2) 建築関連団体と連携した相談体制の構築

- 一般社団法人東京都建築士事務所協会、まちみらい千代田、まちづくりセンター等の関係団体との協力体制を強化し、従来より実施している耐震診断・耐震改修に関する相談に合わせて、耐震改修促進に係る総合的な取り組みについての情報発信、建築物所有者のニーズの把握等も行っていく。

■ 建築関係団体と連携した相談体制



2. 耐震化に対する支援・助成

- 住宅・建築物の所有者等による耐震診断・耐震改修に対し、区では費用負担の軽減のための支援を行う。
- 国や都の動向を確認し、耐震化促進に有効な支援制度となるよう、必要に応じ見直しを検討する。

1) 耐震助成の項目

(1) アドバイザー派遣

- ・マンション等の関係権利者が多い建築物の耐震診断、耐震改修工事を実施するには、関係権利者の合意形成が困難な場合がある。アドバイザー派遣では、耐震化を検討しているマンションの所有者や管理組合等に対して、専門家を派遣し、耐震化の必要性や資金計画等のアドバイスを行う。

(2) 耐震診断

- ・旧耐震の建築物は、必要な耐震性能を有しているか確認するために耐震診断を実施する必要がある。
- ・木造住宅の耐震診断では、設計図書等の確認による予備調査と住宅の状態を確認する現地調査により耐震性能の評価を行う。
- ・非木造建築物の耐震診断では、設計図書等による耐震診断、構造部材の調査（コンクリートのコア抜き、配筋状態の調査等）により耐震性能の評価を行う。

(3) 補強設計

- ・耐震診断の結果、必要な耐震性を有していないと判断された場合は、耐震補強の方法を計画するための補強設計を行う。
- ・補強設計では目標とする耐震性能を定め、施工の条件、コスト、工期などから耐震改修工法を選定し、目標となる耐震性能を実現する設計（構造計算、図面作成等）を行う。

(4) 耐震改修工事等

- ・補強設計の内容に基づき、耐震性能を確保するための工事（耐震改修工事）を実施する。
- ・耐震改修工事には多くの工法があり、補強設計時に最適な改修方法、工法を選択し、耐震改修工事を進めることとなる。
- ・耐震改修工事の実施が難しい場合は、除却・建替えを選択する場合もある。

2) 耐震化に対する支援

(1) マンション

- ・区ではマンションの耐震化を特に重点的に促進することとし、マンション耐震化支援制度を引き続き実施する。
- ・マンションの耐震化状況を棟単位で把握する取り組みを推進する。マンションごとの耐震化の進捗状況を管理し、必要な耐震性を有しないマンションの管理組合等に対して、個別に耐震化の必要性や支援制度等の利用を促すなど、耐震化施策の有効活用を図っていく。
- ・過去に耐震診断・補強設計の助成を受けたマンションの管理組合等に対し、アンケートやヒアリングを通じて耐震化の状況を把握するとともに、耐震化支援策を周知するなど、耐震化へのフォローアップを実施する。
- ・区以外のまちみらい千代田、東京都、独立行政法人住宅金融支援機構等が実施するマンションに対する支援制度や融資制度を周知する。

■ マンションの耐震化促進助成制度

アドバイザー派遣	○	資料 P41
耐震診断助成	○	資料 P41
補強設計助成	○	資料 P41
耐震改修等助成（補強、除却、建替え）	○	資料 P42

※マンション耐震改修等助成では、耐震補強工事に要する費用を限度として、除却・建替えに対しても助成対象とする。

(2) 木造住宅

- ・区内には木造住宅が少ないものの、旧耐震の木造住宅が一定程度存在している。これらの木造住宅の耐震化を促進するために、耐震化支援制度を引き続き実施する。
- ・令和2年度までの時限措置として、助成要件のうち年齢・世帯・所得制限を緩和し、居住要件のみとしているが、引き続き令和7年度まで緩和する。

■ 木造住宅の耐震化促進助成制度

耐震診断助成	○	資料 P44
耐震改修等助成（補強、除却、耐震シルト設置等）	○	資料 P44

(3) 特定緊急輸送道路沿道建築物

- ・特定緊急輸送道路は地震発生時の避難活動や救援活動に重要な路線であり、沿道建築物の耐震化は特に重点的に促進する必要があることから、引き続き緊急輸送道路沿道建築物の耐震化支援制度を実施する。
- ・特定緊急輸送道路沿道建築物のうち、必要な耐震性を有しない建築物の所有者等に対しては、個別に耐震化の必要性や支援制度等の利用を促すなど、耐震化施策の有効活用を図っていくこととする。

■ 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進助成制度

補強設計助成	○	資料 P45
耐震改修等助成（補強、除却、建替え）	○	資料 P45

※特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修等助成では、耐震補強工事に要する費用を限度として、除却・建替えに対しても助成対象とする。

(4) 建築物

- ・区内には、マンションや特定緊急輸送道路沿道建築物以外の事務所建築物等が多数あり、区ではそれらの建築物の耐震化を促進するための支援制度を整備しており、引き続き支援を実施する。
- ・民間特定建築物は、この建築物に対する助成制度を利用できる。

■ 建築物の耐震化促進助成制度（住宅付建築物の耐震化促進助成制度）

耐震診断助成	○	資料 P46
補強設計助成	○	資料 P46
耐震改修等助成	△ （住宅付建築物の住宅部分の補強・建替え）	資料 P46

※住宅付建築物の耐震改修等助成では、耐震補強工事に要する費用を限度として、建替えに対しても助成対象とする。

3. 所有者に対する指導・指示

- 既存耐震不適格建築物の所有者に対して、所管行政庁として区は促進法に基づき耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言を実施するとともに、所管行政庁が東京都知事となる建築物についても都と連携して対応していく。
- 正当な理由がなく指導に従わない一定規模以上の特定既存耐震不適格建築物の所有者に対して、所管行政庁として区は促進法に基づき必要な指示を行い、指示に従わない場合は、その旨の公表を検討する。
- 特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者等に対して、都と連携し、耐震化推進条例に基づき、指導・指示等を実施するように努める。

※所管行政庁

促進法により建築主事を置く区市町村の長（延べ床面積が1万㎡を超える場合は、東京都知事）

1) 促進法の規定に基づく既存耐震不適格建築物に対する指導・指示

(1) 既存耐震不適格建築物への指導・助言

- ・促進法第15条第1項に定める特定既存耐震不適格建築物および促進法第16条第2項に定める耐震診断の指示対象建築物の所有者に対して、耐震化を促進するため、所管行政庁として、必要な指導・助言を行う。
- ・指導・助言に合わせて、耐震化の促進に向けたパンフレットの配布や普及啓発活動等により、耐震化の促進に係る情報の周知を図る。

(2) 一定規模以上の特定既存耐震不適格建築物への指示

- ・耐震診断や耐震改修の実施を指導・助言しても従わない多数の者が利用する一定規模以上の建築物の所有者に対しては、所管行政庁として、促進法第15条第2項に基づき必要な指示を行う。
- ・指示を受けた者が、正当な理由がなくその指示に従わなかったときは、建物の用途や老朽化の状況等を勘案し、所管行政庁として、必要に応じて促進法第15条第3項に基づき、その旨を公表することを検討する。

2) 促進法の規定に基づく要安全確認計画記載建築物および要緊急安全確認大規模建築物に対する指導・指示・命令等

(1) 報告の命令

- ・対象建築物の所有者は、促進法第 7 条により耐震診断を行い、その結果を定められた期限までに所管行政庁に報告しなければならない。
- ・所管行政庁は、対象建築物の所有者が耐震診断の結果を報告しない場合は、促進法第 8 条第 1 項及び附則第 3 条第 3 項に基づき、相当の期限を定めて、報告を命令することができる。
- ・またその命令をした場合は、促進法第 8 条第 2 項及び附則第 3 条第 3 項により公表するものとする。

(2) 耐震診断の結果の公表

- ・促進法第 9 条に基づき、促進法第 7 条の規定による報告を受けたときは、当該報告の内容を公表するものとする。

(3) 耐震化に対する指導・指示

- ・促進法第 12 条第 1 項および附則第 3 条第 3 項に基づき、対象となる建築物の所有者に対して、耐震化を促進するため、必要な指導・助言を行う。
- ・促進法第 12 条第 2 項および附則第 3 条第 3 項に基づき、指導・助言に従わない建築物の所有者に対して、必要な指示を行う。
- ・促進法第 12 条第 3 項および附則第 3 条第 3 項に基づき、指示を受けた者が、正当な理由がなくその指示に従わなかったときは、建築物の用途や老朽化の状況等を勘案し、必要に応じてその旨を公表することを検討する。

3) 耐震化推進条例の規定に基づく特定緊急輸送道路沿道建築物に対する指導・指示・命令等

(1) 報告の指導・助言

- ・耐震化推進条例第 9 条に基づき、耐震化状況の報告について必要な指導・助言を行う。

(2) 耐震化に対する指導・指示

- ・耐震化推進条例第 11 条第 1 項に基づき、特定緊急輸送道路沿道建築物所有者に対して、耐震化を促進するため、必要な指導・助言を行う。
- ・耐震化推進条例第 11 条第 2 項に基づき、必要な耐震診断が実施されていないと認める時は、特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対して、期限を定めて、耐震診断を実施するよう必要な指示を行う。

(3) 耐震化に対する公表

- 耐震化推進条例第 12 条第 1 項に基づき、特定緊急輸送道路ごとに知事が定める日までに、正当な理由がなく必要な耐震診断を実施しないとき、および指示を受けた特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者が、同条例第 11 条第 2 項に基づく指示に係る期限経過後も、正当な理由がなく必要な耐震診断を実施しないときは、必要な耐震診断が実施されていない旨および当該特定緊急輸送道路沿道建築物の所在地等を公表する。

(4) 耐震診断実施命令

- 耐震化推進条例第 13 条に基づき、当該指示に係る期限経過後も、なお正当な理由がなく必要な耐震診断を実施しない場合は、特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対して、期限を定めて、同条例第 11 条第 2 項に基づく指示に係る耐震診断を実施すべきことを命ずる。

(5) 耐震改修等実施指示・公表

- 耐震化推進条例第 14 条第 1 項に基づき、特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対して、耐震改修等を実施するよう指示する。
- 耐震化推進条例第 14 条第 2 項に基づき、指示を受けた特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者が、正当な理由がなく当該指示に従わなかったときは、必要に応じて規則で定める事項を公表することを検討する。

(6) 占有者への助言

- 耐震化推進条例第 14 条の二第 1 項に基づき、特定緊急輸送道路沿道建築物の占有者に対して、耐震化に関する情報を提供する等必要な助言をする。
- 耐震化推進条例第 14 条の二第 3 項に基づき、指示の対象となった特定緊急輸送道路沿道建築物の占有者に対して、耐震改修等の実現に向けた協力について必要な指導・助言を行う。

■ 特定既存耐震不適格建築物一覧

耐震改修促進法での用途区分		所管行政庁の指導・助言 対象建築物の要件	所管行政庁の指示 対象建築物の要件	耐震診断義務付け 対象建築物の要件	要緊急安全確認大規模建築物
学校	小学校、中学校、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（屋内運動場の面積 を含む）	階数 2 以上かつ 1,500 m ² 以上（屋内 運動場の面積を含 む）	階数 2 以上かつ 3,000 m ² 以上 （屋内運動場の面積を含む）	
	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	
ボーリング場、スケート場、水泳場 その他これらに類する運動施設		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			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	
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					
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、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		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	
幼稚園、保育所					
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、ナイ トクラブ、ダンスホールその他これ らに類するもの					
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その 他これらに類するサービス業を営む 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。）					
車両の停車場又は船舶若しくは航空 機の発着場を構成する建築物で旅客 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	
自動車車庫その他の自動車又は自転 車の停留又は駐車のための施設					
保健所、税務署その他これらに類す る公益上必要な建築物			500 m ² 以上	階数 1 以上かつ 5,000 m ² 以上 （敷地境界線から一定距離 以内に存する建築物に限る）	
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に 供する建築物		政令で定める数量以上の 危険物を貯蔵、処理する 全ての建築物			
避難路沿道建築物 （緊急輸送道路沿道の建築物）		耐震改修促進計画で指定 する避難路の沿道建築物 であって、前面道路幅員 の 1/2 超の高さの建築物 （道路幅員が 12m 以下の 場合は 6m 超）	左に同じ	耐震改修促進計画で指定す る重要な避難路の沿道建築 物であって、前面道路幅員の 1/2 超の高さの建築物（道路 幅員が 12m 以下の場合は 6m 超）	
防災拠点である建築物				耐震改修促進計画で指定す る大規模な地震が発生した 場合においてその利用を確 保することが公益上必要な、 病院、官公署、災害応急対策 に必要な施設等の建築物	

					要安全確認計画記載建築物
--	--	--	--	--	--------------

■既存耐震不適格建築物の所有者に対する指導・助言等の促進法に基づく区分

既存耐震不適格建築物

【耐震診断及び改修に関する指導・助言】《促進法第16条第2項》

○昭和56年5月31日以前に新築工事に着手した建築物

※その後増改築等により検査済証を受けたものを除く

特定既存耐震不適格建築物

【耐震診断及び改修に関する指導・助言】《促進法第15条第1項》

(例) 小学校、老人ホーム等 ⇒ 階数2階以上かつ1,000㎡以上

○多数の者が利用する施設

○一定以上の危険物を取扱う施設

○通行障害建築物

【耐震診断及び改修に関する指示等】《促進法第15条第2項》

(例) 小学校等 ⇒ 階数2階以上かつ1,500㎡以上

○多数の者が利用する施設

○一定以上の危険物を取扱う施設

○通行障害建築物

要緊急安全確認大規模建築物（診断義務付け）

【耐震診断に関する報告の命令・公表】《促進法附則第3条第3項》

(例) ホテル、旅館等 ⇒ 階数3階以上かつ5,000㎡以上

○多数の者が利用する施設

○一定以上の危険物を取扱う施設

**要安全確認計画記載建築物（診断義務付け）
（特定緊急輸送道路沿道建築物）**

【耐震診断に関する報告の命令・公表】《促進法第8条第1項・第2項》

○耐震診断の報告期限を定めた通行障害建築物

4. 総合的な安全対策

- 地震時における建築物の総合的な安全対策として、必要な対策を支援、普及・啓発する。

1) 組積造の塀（ブロック塀等）の安全対策

- ・区では、緊急調査により確認された安全性に問題のあるブロックの所有者に対して、安全点検の方法やその実施について、直接周知し、改善に向けた働きかけを行っている。また、緊急対策として、これらのブロック塀等の改善を早急に進めるため、撤去工事等の助成制度を平成30年12月に創設した。
- ・道路に面する安全性に問題のあるブロック塀のうち、擁壁の上に造られている特に危険な状態のブロック塀については、所有者に指導を行い、必要な安全対策が完了した。それ以外のブロック塀についても改善が進んでいるが、まだ改善されていないブロック塀も数箇所存在している。
- ・今後も、国や都と連携し、改善工事（撤去・新設）の助成を継続して実施することで、区内の道路に面する安全性に問題のあるブロック塀の早急な改善を図っていく。特に次に示す区内の「避難路」の沿道については、重点的に助成を行い、安全対策の徹底を図る。
- ・ここで規定する区内の「避難路」は以下のとおりとする。
 - ①緊急輸送道路（東京都耐震改修促進計画に緊急輸送道路と記載された道路）
 - ②通学路（千代田区教育委員会で定めるもの）なお、この「避難路」は、社会資本整備総合交付金交付要綱付属第Ⅱ編イ-16-(12)-①住宅・建築物耐震改修事業の1.十三における「避難路」として位置付ける。

2) 家具の転倒防止対策

- ・地震時の家具の転倒防止による被害を防ぐために、家具転倒防止対策の実施について区民に周知する。

3) 窓ガラス等の落下防止対策

- ・防災上特に重要な建築物を対象に、窓ガラス、外壁タイル、屋外広告物等の落下防止対策の指導を実施する。

4) 定期報告制度を活用した耐震化促進

- ・特定建築物（学校、病院および共同住宅等、多数の者が利用する建築物）の所有者等は定期的に安全、衛生、防火および避難に関する事項について、調査結果を報告する必要がある。定期報告制度を活用し、特定建築物の耐震化状況を把握し、建築物の所有者等に対して耐震化の促進を働きかける。

5) 被災建築物応急危険度判定

- 地震により被災した建築物の余震等による二次被害を防止するため、被災状況を調査するための被災建築物応急危険度判定を実施し、当該建築物の当面の使用の可否を判定する必要がある。
- 被災建築物応急危険度判定を速やかに実施するため、被災建築物応急危険度判定員となる区内の在住、在勤の建築士とのネットワークの構築、被災建築物応急危険度判定員講習会等を実施する。

6) マンションの防災対策

- まちみらい千代田では、エレベーター地震時管制運転装置およびエレベーター戸開走行防止装置の設置費用の助成、エレベーターに閉じ込められた場合のエレベーター用防災キャビネット設置の助成、マンションへの防災アドバイザー派遣等の制度を設置しており、制度の活用を周知する。

7) 長周期地震動対策

- 東日本大震災では超高層建築物での長時間の揺れが観測され、長周期地震動が要因とされている。国は平成 28 年 6 月に「超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動対策について（技術的助言）」を示した。
- 超高層建築物の安全性の確保のため、建築物の所有者等に対して、建築物の補強、家具等の転倒や滑動の防止対策の実施について、東京都と連携し普及啓発に努める。

8) 液状化対策

- 液状化現象とは、地震が発生した際に地盤が液体状になる現象であり、地震により地盤が液状化すると、建物重量が軽く基礎が浅い木造住宅は、傾斜や沈下などの被害を受ける可能性がある。
- 区では災害情報マップを活用し、液状化に関する情報を建築物所有者等に対して必要に応じて周知する。

5. 耐震化促進の方策

住宅・建築物の耐震化は、自らの生命と財産を守るだけでなく、道路閉塞や出火など地域の安全性を確保するためにも重要である。

特にマンションや特定緊急輸送道路沿道建築物については、耐震化の重要性と必要性について積極的に啓発し、耐震化を支援していくことが必要である。加えて既存耐震不適格建築物の除却や建替えによっても、耐震化を促進していく必要がある。

こうした考えを踏まえて、耐震化の支援体制の強化や助成制度の拡充によって、耐震化を推進するとともに、建替え促進やまちづくり事業を通じた耐震化もあわせて実施していくことで、総合的に耐震化を促進していく。

1) 耐震化促進に向けた体制の強化

- ・耐震診断・耐震改修についての助成、融資、税制、事業性等を総合的に相談できる体制について、まちみらい千代田、まちづくりセンター等と連携を強化する。
- ・まちみらい千代田と連携し、マンションの棟単位での把握を推進し、耐震化の促進に活用するとともに、まちみらい千代田が実施するマンション対策事業と連携を図り、マンション耐震化を促進する。
- ・今後の耐震化状況を見極めつつ、国や都の動向を確認し、助成制度の拡充について検討する。

2) 除却や建替え、共同化等に対する支援

- ・マンション建替え円滑化法等による敷地売却制度や容積率の緩和特例等を活用しながら、地震に対する安全性が確保されていない老朽マンション等の建替えを促進する。
- ・都心共同住宅供給事業、建築物共同化住宅整備促進事業など共同化等に関する制度の活用等により、建替え促進に向けた支援を図る。
- ・まちの機能更新や地域課題を解決するためのまちづくり事業と積極的に連携し耐震性向上に寄与するまちづくりを推進する。