

# 東京都耐震改修促進計画（素案）

平成19年1月

東京都

# 目次

<b>第1章</b>	<b>はじめに</b>	<b>1</b>
<b>第2章</b>	<b>基本方針</b>	<b>4</b>
1	想定する地震の規模・被害の状況	4
2	耐震化の現状	5
3	耐震化の目標	9
<b>第3章</b>	<b>耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策</b>	<b>15</b>
1	基本的な取組方針	15
2	重点的に取り組むべき施策	17
(1)	木造住宅密集地域の耐震化	17
(2)	重点的に耐震化を図るべき建築物	21
(3)	地震発生時に閉塞を防ぐべき道路沿道の耐震化（幹線道路沿いの耐震化）	24
3	耐震化を促進するための環境整備	27
4	その他の施策	29
<b>第4章</b>	<b>普及啓発</b>	<b>30</b>
1	地震防災マップ（地震ハザードマップ）の作成・公表	30
2	相談体制の整備及び情報提供の充実	32
<b>第5章</b>	<b>総合的な安全対策</b>	<b>33</b>
1	所管行政庁との連携	33
2	区市町村・関係団体との連携	36
3	関連施策の推進	38
<b>第6章</b>	<b>今後の取組</b>	<b>43</b>
<b>別表1</b>	<b>耐震診断・耐震改修助成制度一覧</b>	<b>45</b>

# 第1章 はじめに

## 1 東京都耐震改修促進計画の目的と位置付け

東京都耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）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5条第1項の規定に基づき策定するものであり、地震により想定される被害の半減を目指し、都民の生命と財産を保護するため、都内の住宅・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、災害に強い東京を実現することを目的とする。

また、本計画は、東京都地域防災計画<sup>1</sup>と整合が図られるものとし、区市町村における耐震改修促進計画の策定の指針となるものである。

## 2 対象区域及び対象建築物

本計画の対象区域は、都内全域とする。

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<sup>2</sup>（昭和56年6月1日施行）導入以前に建築された建築物のうち、次に示すものとする。

### ■ 耐震改修促進計画の対象建築物

種類	内容	備考
住 宅	・戸建住宅（長屋住宅を含む。） ・共同住宅	主な公共住宅 <sup>3</sup> を含む。
特定建築物	・耐震改修促進法第6条に定める特定建築物	民間建築物及び公共建築物を含む。
その他防災上重要な公共建築物		

<sup>1</sup> 東京都地域防災計画 災害対策基本法（昭和36年法律第223号）に基づいて設置された東京都防災会議が策定する計画

<sup>2</sup> 新耐震基準 現行の耐震基準（新耐震基準）は昭和56年6月1日に導入された。この新耐震基準は、建築基準法の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（震度5強程度）に対しては構造体は無被害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震（震度6強程度）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。

<sup>3</sup> 公共住宅 東京都住宅基本条例に定める公共住宅及び独立行政法人都市再生機構が所有する賃貸住宅をいう。

### **3 計画期間及び検証年次**

本計画の計画期間は、平成18年度から平成27年度までの10年間とする。社会情勢の変化や、計画の実施状況に適切に対応するため、おおむね3年を目途として定期的に検証を行い、必要に応じて施策の見直しなど計画の改定を行う。

■ 特定建築物一覧表（耐震改修促進法第6条）

法第6条	用途	特定建築物の規模要件	指示※対象となる特定建築物の規模要件	
第1号	学校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程、盲学校、聾学校、養護学校	階数2以上かつ1,000㎡以上 (屋内運動場の面積を含む。)	1,500㎡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	2,000㎡以上
		ポーリング場、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	2,000㎡以上
		病院、診療所	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
		劇場、観覧場、映画館、演芸場	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
		集会場、公会堂	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
		展示場	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
		卸売市場	階数3以上かつ1,000㎡以上	
		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1,000㎡以上	2,000㎡以上
		ホテル、旅館	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
		賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿舎、下宿	階数3以上かつ1,000㎡以上	
		事務所	階数3以上かつ1,000㎡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㎡以上	2,000㎡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2以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
		幼稚園、保育所	階数2以上かつ500㎡以上	750㎡以上
		博物館、美術館、図書館	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
		遊技場	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
		公衆浴場	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
		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	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
		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	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
		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。)	階数3以上かつ1,000㎡以上	
		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1,000㎡以上	2,000㎡以上
		自動車車庫その他の自動車又は自動車の停留又は駐車のための施設	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
	郵便局、保健所、税務署その他これに類する公益上必要な建築物	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上	
第2号	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し、又は処理するすべての建築物	500㎡以上	
第3号	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にするおそれがあり、その敷地が都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する建築物	すべての建築物		

※耐震改修促進法第7条第2項に基づく指示

## 第2章 基本方針

### 1 想定する地震の規模・被害の状況

○ 本計画では、「首都直下地震による東京の被害想定報告書」（東京都防災会議、平成18年5月）に基づき、東京湾北部地震及び多摩直下地震（いずれもM7.3）を想定する地震とする。

- ・ 「首都直下地震による東京の被害想定」（東京都防災会議、平成18年5月）に基づき、本計画で想定する地震は、東京湾北部地震及び多摩直下地震（いずれもM7.3）とする。これらの地震は、中央防災会議<sup>4</sup>首都直下地震対策専門調査会<sup>5</sup>が想定した地震のうち、東京に大きな被害を及ぼすものである。
- ・ 東京湾北部地震（M7.3）が発生した場合、都心から区部東部にかけて、区部の49%の範囲が震度6強となることが想定される。冬の18時、風速6m/sという条件では、死者数は約5,600人となり、死因の約30.8%が建物倒壊によるもの、約9.9%がブロック塀の倒壊等によるものとなることが想定される。
- ・ 多摩直下地震（M7.3）が発生した場合、区部のほとんどの地域と多摩の地域の52%の範囲が震度6弱となることが想定される。冬の18時、風速6m/sという条件では、死者数は約3,300人となり、死因の約18.0%が建物倒壊によるもの、約18.2%がブロック塀の倒壊等によるものとなることが想定される。

#### ■ 想定する地震と主な死因等

想定する地震	死者数	主な死因
東京湾北部地震M7.3 (冬 18時、風速6m/s)	約 5,600 人	建物倒壊によるもの 約 30.8% ブロック塀の倒壊等によるもの 約 9.9%
多摩直下地震M7.3 (冬 18時、風速6m/s)	約 3,300 人	建物倒壊によるもの 約 18.0% ブロック塀の倒壊等によるもの 約 18.2%

(資料「首都直下地震による東京の被害想定報告書」)

<sup>4</sup> 中央防災会議 災害対策基本法に基づいて設置された内閣総理大臣を長とし、内閣府に事務局を置く会議

<sup>5</sup> 首都直下地震専門調査会 首都直下地震に関する被害想定や防災体制等を検討するため、中央防災会議により平成15年度に設置された専門の調査会

## 2 耐震化の現状

- 住宅については、約 76.3%が耐震性を満たしているの見込まれる。
- 民間特定建築物については、約 76.7%が耐震性を満たしているの見込まれる。
- 防災上重要な公共建築物については、約 78.0%が耐震性を満たしているの見込まれる。

《住宅》

- ・ 平成15年度住宅・土地統計調査をもとに推計した平成17年度末現在の都内の住宅総数は、約558万戸である。
- ・ 国の耐震化率<sup>6</sup>の推計方法に準じて算定すると、このうち、約425万戸（76.3%）の住宅が必要な耐震性を満たしている見込まれる。一方、約133万戸（23.7%）の住宅が必要な耐震性を満たしていない見込まれる。

【表 1】 住宅の耐震化の現状

住 宅		昭和56年以前 の 住 宅	昭和57年以降 の 住 宅	住 宅 数 a+b=c	単位:戸	
					耐震性を満た す住宅数※1	耐震化率 (平成17年度末)
種 別	構 造	a	b		d	d/c
戸建住宅	木 造	639,600	918,000	1,557,600	997,200	64.0%
	非 木 造	44,600	135,300	179,900	155,600	86.5%
		684,200	1,053,300	1,737,500	1,152,800	66.3%
共同住宅 ※2	木 造	250,300	458,000	708,300	483,100	68.2%
	非 木 造	935,800	2,194,300	3,130,100	2,616,300	83.6%
		1,186,100	2,652,300	3,838,400	3,099,400	80.7%
合 計		1,870,300	3,705,600	5,575,900	4,252,200	76.3%

※1 平成15年度住宅・土地統計調査等をもとに、国の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値

※2 共同住宅には、特定建築物である賃貸共同住宅を含む。

<sup>6</sup> 耐震化率 耐震性を満たす住宅・建築物数（昭和57年以降の建築物数+昭和56年以前の建築物のうち、耐震性を満たす建築物数）が住宅・建築物数（昭和57年以降の建築物数+昭和56年以前の建築物数）に占める割合

《主な公共住宅》

- ・ 平成17年度末現在の都内の主な公共住宅は、約523,100戸である。
- ・ 国の耐震化率の推計方法等に準じて算定すると、このうち、約361,400戸（69.1%）の住宅が必要な耐震性を満たしているの見込まれる。一方、約161,700戸（30.9%）の住宅が必要な耐震性を満たしていない見込まれる。

【表2】 主な公共住宅の耐震化の現状

単位： 上段：棟  
下段：戸

主な公共住宅		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	耐 震 化 率 (平成17年度末)
種 別		a	b	a+b=c	d	d/c
公営住宅等	都営住宅等※1	4,337	2,751	7,088	4,700	66.3%
		161,568	103,862	265,430	190,000	71.6%
	区市町村営住宅 ※2	540	460	1,000	700	70.0%
		6,700	10,500	17,200	13,500	78.5%
都住宅供給公社住宅※3	1,159	202	1,361	1,053	77.4%	
	53,718	18,043	71,761	49,215	68.6%	
都市再生機構住宅※4	1,898	935	2,833	2,224	78.5%	
	106,677	62,046	168,723	108,665	64.4%	
合 計	7,934	4,348	12,282	8,677	70.6%	
	328,663	194,451	523,114	361,380	69.1%	

- ※1 都営住宅等の耐震性を満たす住宅数については、基準設計による設計図面上の診断データによる推計値であり、都営住宅等には、都営住宅のほか、特賃・特公賃住宅、福祉住宅、引揚者住宅及び小笠原住宅を含む。
- ※2 区市町村営住宅の耐震性を満たす住宅数については、国の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値
- ※3 平成18年9月末現在の概数であり、昭和56年以前には、診断対象外の低層棟を含む。
- ※4 平成18年4月25日現在の概数であり、昭和56年以前には、診断対象外の低層棟を含む。

《民間特定建築物》

- ・ 平成17年度の特殊建築物等定期調査報告<sup>7</sup>をもとに推計した民間特定建築物は、約16,600棟である。
- ・ 国の耐震化率の推計方法に準じて算定すると、このうち、約12,800棟（76.7%）の建築物が必要な耐震性を満たしているを見込まれる。一方、約3,800棟（23.3%）の建築物が必要な耐震性を満たしていないを見込まれる。

【表3】 民間特定建築物の耐震化の現状

単位:棟

民間特定建築物	昭和56年以前 の建築物	昭和57年以降 の建築物	建築物数	耐震性を満た す建築物数※	耐震化率 (平成17年度末)
種別	a	b	a+b=c	d	d/c
防災上特に重要な建築物 (学校、病院等)	1,999	1,425	3,424	2,543	74.3%
避難弱者が利用する建築物 (社会福祉施設等)	113	473	586	524	89.4%
不特定多数の者が利用する建築物 (百貨店、ホテル、劇場等)	1,181	1,772	2,953	2,293	77.6%
その他の建築物	4,491	5,178	9,669	7,404	76.6%
合計	7,784	8,848	16,632	12,764	76.7%

※平成17年度の特殊建築物等定期調査報告をもとに、国の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値

<sup>7</sup> 特殊建築物等定期調査報告 本計画では、不特定多数の者が利用する建築物（特殊建築物）の維持保全状況を調査し、特定行政庁に報告する建築基準法第12条第1項に定める制度である特殊建築物等定期調査報告により把握した建築物を特定建築物として推計した。

《防災上重要な公共建築物》

- ・ 平成17年度末現在の都内の防災上重要な公共建築物は、14,294棟である。
- ・ 国の耐震化率の推計方法に準じて算定すると、このうち、11,144棟（78.0%）の建築物が必要な耐震性を満たしているの見込まれる。一方、3,150棟（22.0%）の建築物が必要な耐震性を満たしていない見込まれる。

【表4】 防災上重要な公共建築物の耐震化の現状

単位：棟

防災上重要な公共建築物※1		昭和56年以前の建築物	昭和57年以降の建築物	建築物数	耐震性を満たす建築物数※2	耐震化率 (平成17年度末)
用途		a	b	a+b=c	d	d/c
【区分Ⅰ】 東京都震災対策条例第17条に位置付けられ、防災上特に重要な建築物	消防署、警察署、学校、病院等	5,150	2,246	7,396	5,586	75.5%
	都立建築物	1,155	1,105	2,260	1,992	88.1%
	区市町村立建築物	3,995	1,141	5,136	3,594	70.0%
【区分Ⅱ】 区分Ⅰ以外で東京都震災対策条例17条及び同施行規則第8条で位置付けられる建築物、特定建築物の要件を満たす建築物その他防災上重要な建築物	建設事務所、保健所、中央卸売市場、養護老人ホーム、障害児者施設等多数の者が利用する建築物(事務所、劇場、寄宿舎等)で階数が3以上かつ1,000㎡以上のもの等	3,610	3,288	6,898	5,558	80.6%
	都立建築物	1,223	1,412	2,635	2,238	84.9%
	区市町村立建築物	2,387	1,876	4,263	3,320	77.9%
合 計		8,760	5,534	14,294	11,144	78.0%
	都立建築物	2,378	2,517	4,895	4,230	86.4%
	区市町村立建築物	6,382	3,017	9,399	6,914	73.6%

※1 国立建築物を除く。

※2 都立建築物については、耐震診断の実施結果による。

区市町村立建築物については、国の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値である。

### 3 耐震化の目標

- 住宅については、平成 27 年度までに耐震化率を 90%とすることを目標とする。
- 民間特定建築物については、平成 27 年度までに耐震化率を 90%とすることを目標とする。ただし、不特定多数の者が利用する建築物のうち、大規模な百貨店、ホテル、劇場等については、平成 27 年度までに耐震化率を 100%とすることを目標とする。
- 防災上重要な公共建築物については、平成 27 年度までに耐震化率を 100%とすることを目標とする。  
また、今後速やかに耐震診断を実施し、その結果を公表するとともに、学校、病院、庁舎等の用途別に具体的な整備プログラムを作成する。
- 防災上重要な公共建築物のうち、東京都震災対策条例第 17 条に位置付けられ、防災上特に重要な建築物について、早期に耐震化を促進する。

#### 《住宅》

- ・ 都民の生命、財産の保護及び地域の被害の軽減を図るため、住宅の耐震化を促進することが重要である。
- ・ 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的な方針（平成18年1月15日国土交通省告示第184号。以下「国の基本方針」という。）を踏まえ、地震による死者数を被害想定数から半減させることを目指し、住宅については、平成27年度までに耐震化率を90%とすることを目標とする。

#### 《主な公共住宅》

- ・ 都営住宅等については、阪神・淡路大震災の被害状況を踏まえ、平成8年に専門家により耐震に関する指針を作成し、取組を進めてきた。今後は、耐震診断等の年次計画を定めた整備プログラムを作成し、平成27年度までに全住宅26万5千戸の耐震化率を90%以上とすることを目標として、耐震診断及び耐震改修、建替え等を進めていく。
- ・ 東京都住宅供給公社住宅については、阪神・淡路大震災の被害状況を踏まえ、取組を進めてきたところであり、平成27年度までに全住宅7万1千戸の耐震化率を90%以上とすることを目標として、耐震診断及び耐震改修、建替え等を進めていく。
- ・ 都市再生機構住宅については、既に居住者に対し、耐震診断結果及び耐震改修に係る取組について通知しているほか、ホームページ等で公開している。  
今後は、10年間で耐震化率を90%以上とすることを目標として、耐震改修等を実

施していく。

#### 《民間特定建築物》

- ・ 都内には、多数の者が利用する民間特定建築物が多数集積し、経済活動の促進に大きな役割を果たしている。都民の生命の保護と経済活動における減災を図るため、民間特定建築物の耐震化を促進することが重要である。
- ・ 国の基本方針を踏まえ、地震による死者数を被害想定数から半減させることを目指し、民間特定建築物については、平成27年度までに耐震化率を90%とすることを目標とする。
- ・ 民間特定建築物の中でも、不特定多数の者が利用する建築物や災害弱者が利用する建築物は、震災による倒壊被害が甚大になるおそれがあるため、重点的に耐震化を図るものとする。
- ・ このうち、大規模な百貨店、ホテル、劇場等については、平成27年度までに耐震化率を100%とすることを目標とする。

#### 《防災上重要な公共建築物》

- ・ 公共建築物は、多数の都民に利用されることや災害時の活動拠点や避難施設になること、さらに、民間建築物の耐震化を先導していく役割を担うことから、積極的に耐震化を促進することが重要である。
- ・ 公共建築物のうち、災害時の避難場所、被害情報の収集や被害対策指示等の応急活動の拠点となる防災上重要な建築物や、特定建築物に該当するものについては、平成27年度までに耐震化率を100%とすることを目標とする。
- ・ その際、防災上の重要性に応じ、区分Ⅰを優先的に耐震化を図るものとする。
- ・ 未診断の建築物については、今後速やかに耐震診断を実施し、その結果を公表するとともに、学校、病院、庁舎等の用途別に具体的な整備プログラムを作成する。
- ・ 都立建築物については、平成19年度末までに耐震診断の実施状況を公表するとともに、学校、病院、庁舎等の主要な用途別に具体的な整備プログラムを作成する。

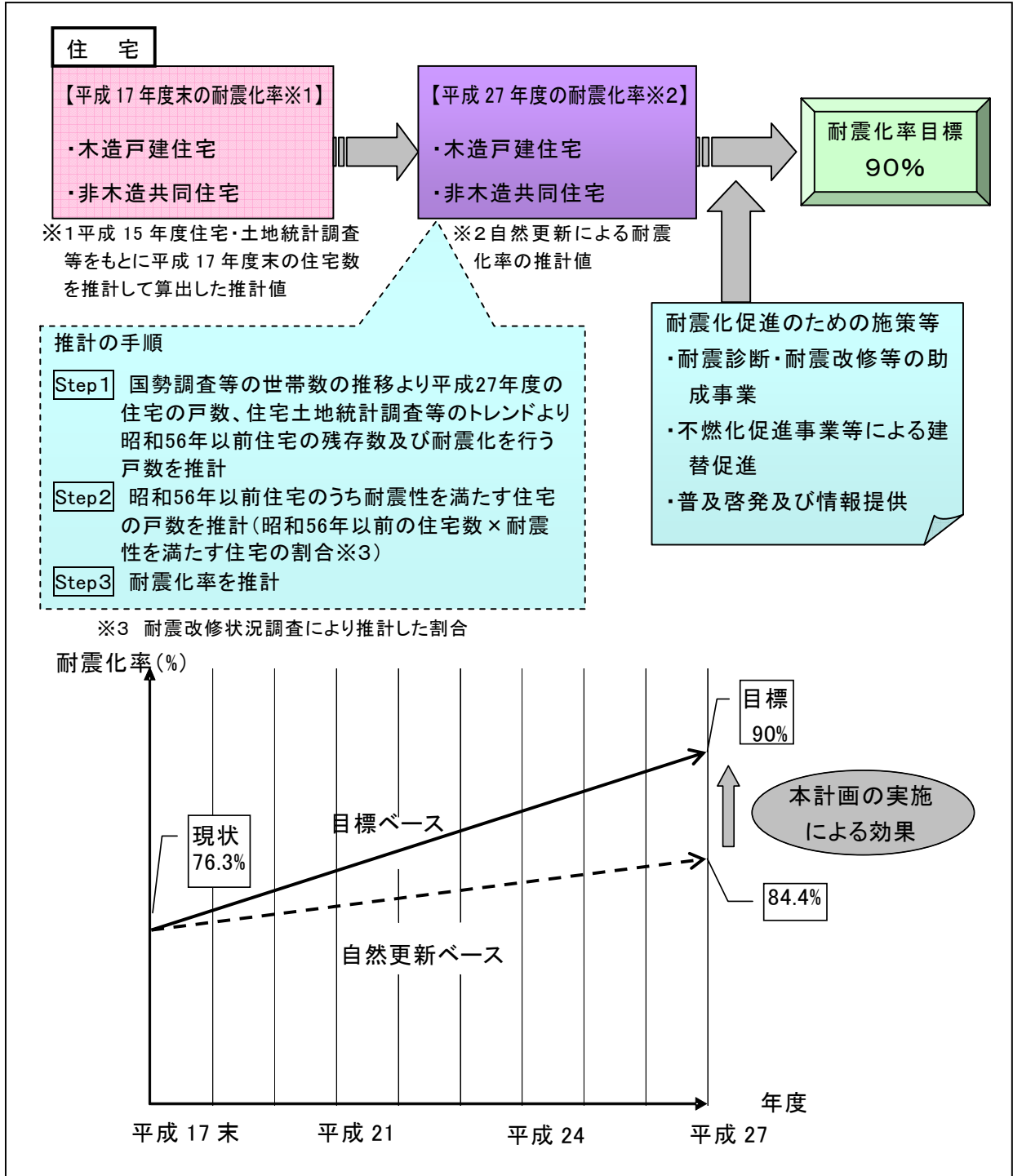
#### ■ 耐震化率の現状と目標

建築物の種類	耐震化率	
	現状※ 平成17年度末	目標 平成27年度末
住 宅	76.3%	90%
主な公共住宅	69.1%	90%
民間特定建築物	76.7%	90%
防災上重要な公共建築物	78.0%	100%

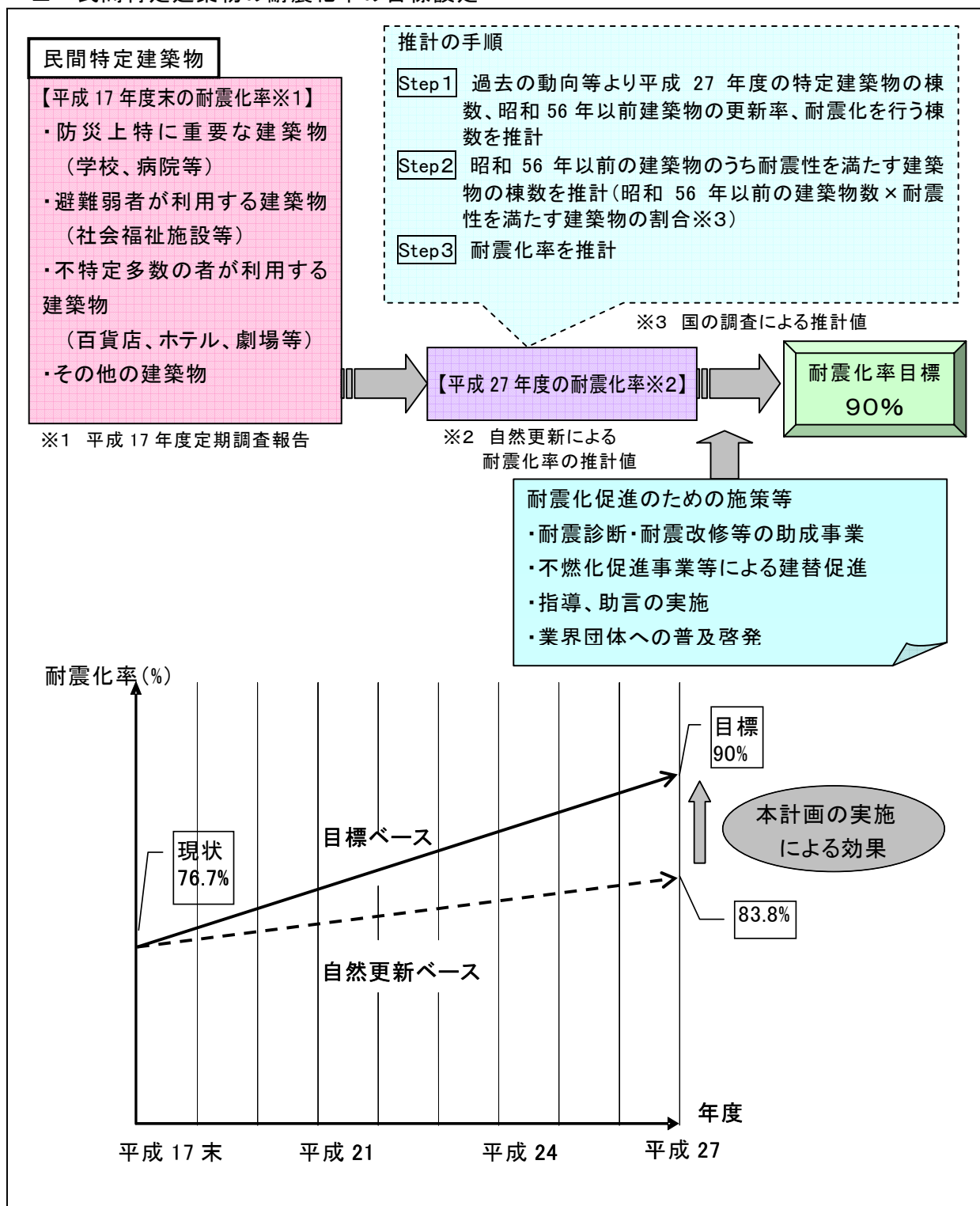
※国の耐震化率の推計方法等に準じて算定した推計値

《耐震化の目標設定の考え方》

■ 住宅の耐震化率の目標の設定

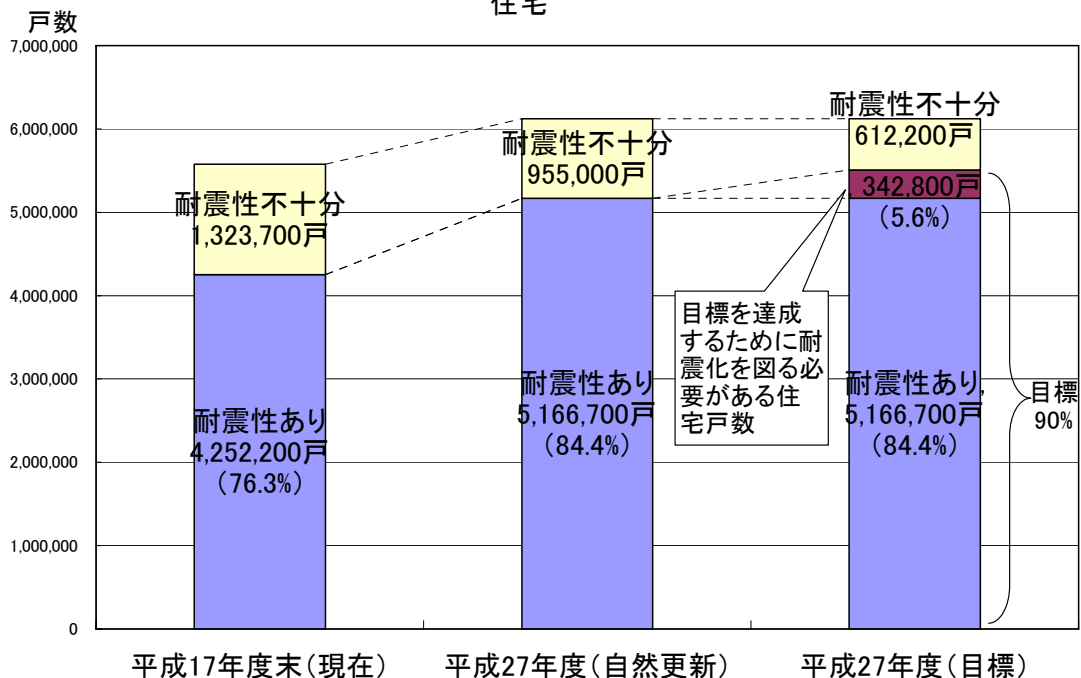


■ 民間特定建築物の耐震化率の目標設定

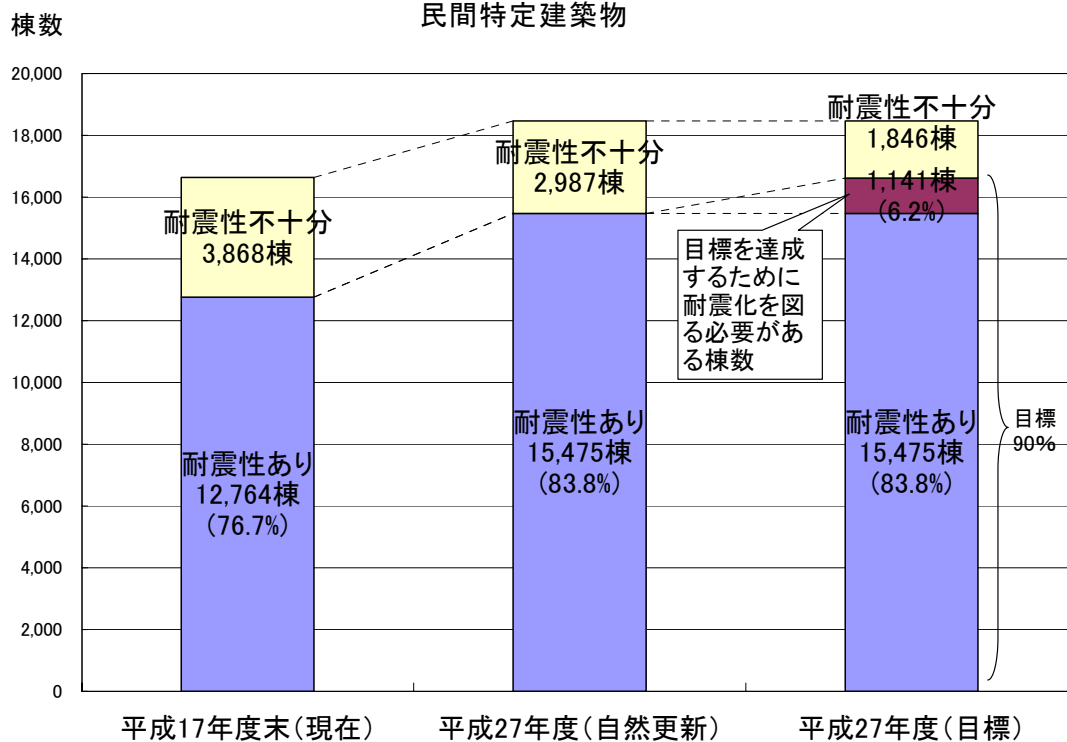


■ 耐震化の目標達成に必要な住宅・民間特定建築物の数

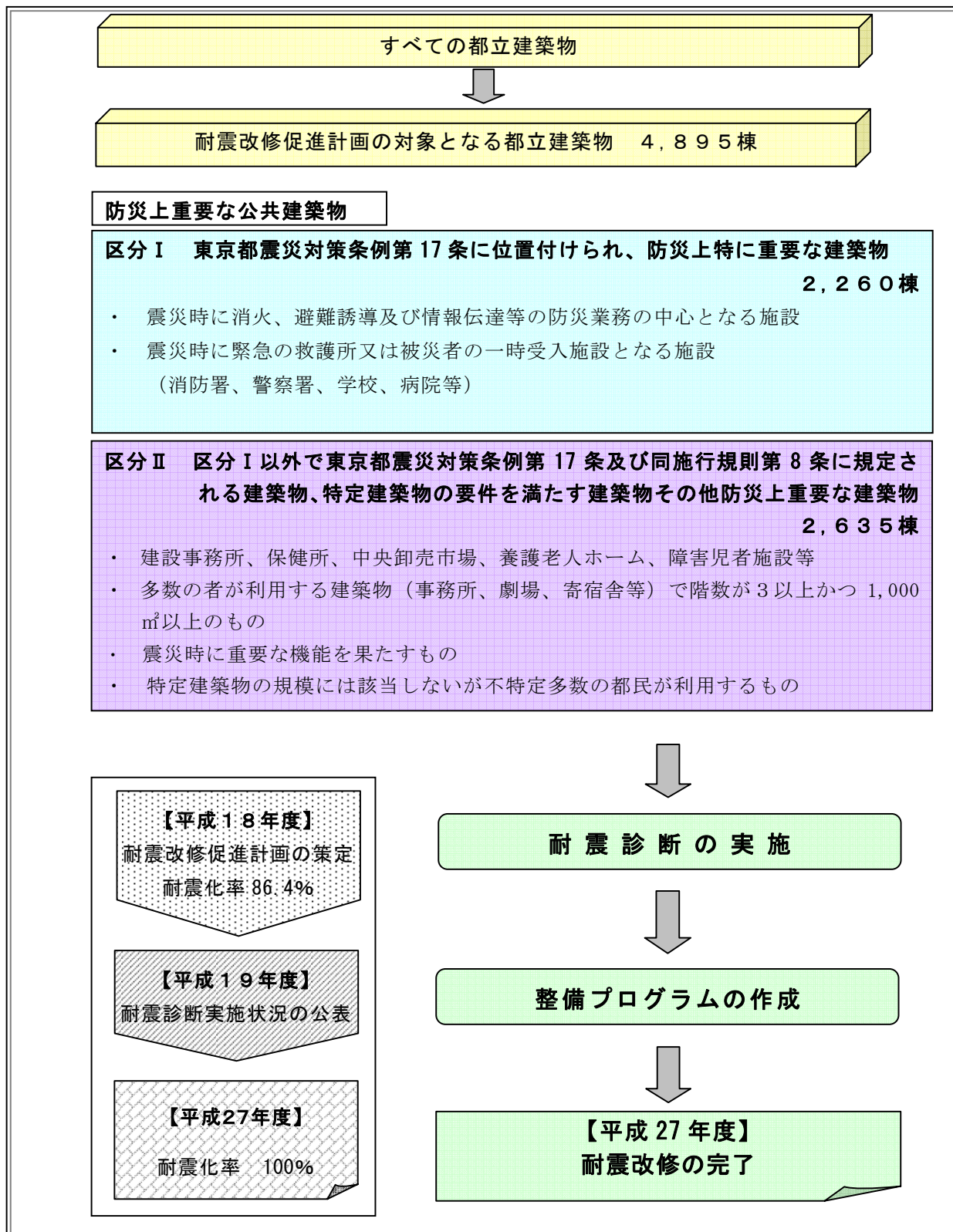
住宅



民間特定建築物



■ 都立建築物の耐震化の考え方 ※区市町村立も都立の取組に準じる。



## 第3章 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

### 1 基本的な取組方針

- 住宅・建築物の耐震化は、自助・共助・公助の原則を踏まえ、その所有者（以下「建物所有者」という。）によって行われることを基本とする。
- 都は、建物所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう技術的な支援を行うものとする。
- 都は、公共的な観点から必要がある場合に、財政的支援を行うものとする。
- 都は、耐震診断及び耐震改修を促進させるため、区市町村及び関係団体と十分連携して取り組む。

#### 《建物所有者の主体的な取組》

- ・ 住宅・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ある。
- ・ 地震による住宅・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ことを十分に認識して耐震化に取り組む必要がある。

#### 《都の支援》

- ・ 都は、建物所有者の主体的な取組を支援するため、耐震診断及び耐震改修を実施しやすくするための環境整備や情報提供など、技術的な支援を行うものとする。
- ・ 都は、震災対策上公共性が高いなど、公共的な観点から必要がある場合に、財政的支援を行うものとする（現在、都が実施している助成制度の概要は別表1のとおり）。

#### 《関係者との連携》

- ・ 都、区市町村、関係団体及び建物所有者等<sup>8</sup>は、適切な役割分担のもとに、住宅・建築物の耐震化の促進に取り組むものとする。

---

<sup>8</sup> 建物所有者等：住宅・建築物の所有者及び管理者をいう。

(東京都)

- ・ 耐震改修促進法に基づく耐震改修計画の認定、指導、助言、指示等を行う。
- ・ 建築基準法に基づく勧告又は命令を行う。
- ・ 行政、建築関係団体、建築物を所有又は管理する団体から構成される協議会において、本計画の推進を図る。
- ・ 耐震診断及び耐震改修の進捗状況について情報収集を行う。
- ・ 区市町村の耐震改修促進計画の策定に当たり、助言及び技術的支援を行う。

(区市町村)

- ・ 本計画と整合を図りながら、区市町村における耐震改修促進計画を策定する。
- ・ 耐震診断及び耐震改修の進捗状況について情報収集を行う。
- ・ 耐震改修促進法に基づく耐震改修計画の認定、指導、助言、指示等を行う（耐震改修促進法第2条第3項に基づく所管行政庁<sup>9</sup>である区市の場合）。
- ・ 建築基準法に基づく勧告又は命令を行う（建築基準法第2条第32号に基づく特定行政庁である区市の場合）。

(関係団体)

- ・ 建築関係団体、建物所有者等の関係団体は、団体のもつ専門的知見や人材ネットワークなどを活用し、都及び区市町村と連携を図りながら、本計画を実施する。
- ・ 建築及び防災に関する相談、耐震診断業務等を都内で実施している財団法人、社団法人等の建築関係団体は、特に、耐震相談窓口の設置や、技術者の育成及び技術力の向上に努める。

(建物所有者等)

- ・ 建物所有者等は、耐震診断及び耐震改修の実施について、自らの問題として認識し取り組む。特に、特定建築物の所有者は、多数の者が利用する特定建築物の安全性の確保の重要性について十分に認識し、耐震化に努めなければならない。

---

<sup>9</sup> 所管行政庁：建築主事を置く市町村及び特別区においてはその長、その他の市町村は、都道府県知事をいう。ただし、建築基準法第97条の2第1項又は第97条の3第1項の規定により特別区の区域内の政令で定める建築物（延べ面積が10,000㎡を超える建築物等）については、都道府県知事をいう。

## 2 重点的に取り組むべき施策

### (1) 木造住宅密集地域の耐震化

- 木造住宅密集地域<sup>10</sup>については、防災都市づくり推進計画<sup>11</sup>に定められた防災上、地域の危険性が高い整備地域<sup>12</sup>を対象に木造住宅密集地域整備事業<sup>13</sup>を推進し、不燃化・耐震化を促進するとともに、耐震診断及び耐震改修の支援を行う。
- 防災都市づくり推進計画に定める延焼遮断帯<sup>14</sup>等については、都市計画道路等の整備にあわせて、都市防災不燃化促進事業<sup>15</sup>を推進し、沿道の不燃化・耐震化を進めていく。
- 木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及を図る。
- 耐震診断技術者・耐震改修施工者の育成と情報提供を行う。

- ・ 木造住宅密集地域では、地震の発生により住宅が倒壊した場合、道路閉塞や出火によって避難や救急・消火活動が妨げられ、大規模な市街地火災が引き起こされるなど、広範かつ甚大な被害につながるおそれがある。
- ・ このため、木造住宅密集地域の住宅について、重点的に耐震化を促進することが重要である。

#### 《防災都市づくり推進計画の推進》

- ・ 木造住宅密集地域のうち、防災都市づくり推進計画に定められた防災上、地域の危険性が高い整備地域を対象に、木造住宅密集地域整備事業を推進し、不燃化・耐震化を促進する。
- ・ 防災都市づくり推進計画に定める延焼遮断帯等については、都市計画道路等の整

<sup>10</sup> 木造住宅密集地域 木造住宅密集地域整備プログラム（東京都住宅局、平成16年3月）において、木造建物棟数率、老朽木造建物棟数率、住宅戸数密度及び不燃領域率の各指標により設定された地域

<sup>11</sup> 防災都市づくり推進計画 平成16年3月に東京都震災対策条例第13条の規定に基づき策定された震災に強い都市づくりに関する計画

<sup>12</sup> 整備地域 東京都震災対策条例第13条第2項に位置付けられる整備地域

<sup>13</sup> 木造住宅密集地域整備事業 木造住宅が密集し、特に老朽住宅の立地割合が高く、かつ道路・公園などの公共施設等の整備が遅れている地域において、老朽住宅等の建替えを促進するとともに、道路・公園などの公共施設を整備することにより、当該地域を包含する自治体に対して都が支援し、防災性向上と居住環境の整備を総合的に行う事業

<sup>14</sup> 延焼遮断帯 大地震時に市街地大火を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園等の都市施設と、それらの沿線の一定範囲に建つ耐火建築物により構築される带状の不燃空間

<sup>15</sup> 都市防災不燃化促進事業 大震災時の延焼防止と避難者の安全を確保するため、不燃化促進区域内における耐火建築物の建築に対して助成金を交付することにより、不燃化の促進を図る事業

備にあわせて、都市防災不燃化促進事業を推進し、沿道の不燃化・耐震化を進めていく。

- ・ 主要生活道路等の先行整備にあわせ、不燃化・耐震化を促進し、地域内の安全性の確保に取り組む。
- ・ また、地区計画や新たな防火規制などを積極的に適用し、規制誘導策と地区の特性に合った建替手法の組み合わせによる不燃化・耐震化の促進に努める。
- ・ 既存の施策を着実に推進するとともに、都市計画道路の整備と沿道のまちづくりを一体的に行う沿道一体型整備事業を展開する。

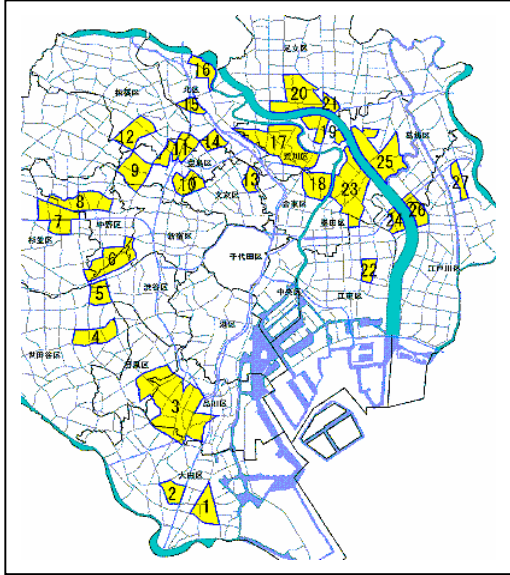
#### 《整備地域への助成制度》

- ・ 住宅の耐震化は、自助・共助・公助の原則を踏まえ、建物所有者等によって行われることが基本である。
- ・ しかし、住宅の倒壊により道路閉塞を引き起こす可能性が高い地域など、震災対策上、公共性が高い地域の住宅については、耐震化の促進を積極的に支援する。
- ・ このため、都では、木造住宅密集地域のうち、整備地域における木造住宅を対象とした耐震診断及び耐震改修並びに建替えに対する助成制度を平成18年度に創設した。
- ・ 今後は、本制度を活用し、区の助成制度、普及啓発に関する事業などとも十分連携して住宅の耐震化を推進していく。

#### ■ 都の助成制度の概要（モデルケース）

■ 耐震診断・補強設計の場合				
算定のモデル：1棟 15万円				
自己負担	国	都	区	
負担割合	1/3	1/3	1/6	1/6
負担額	5	5	2.5	2.5 (万円)
主な条件：整備地域内にある住宅				

■ 耐震改修・建替えの場合				
算定のモデル：1棟 150万円				
自己負担	国	都	区	
負担割合	1/2	4.5/20	5.5/40	5.5/40
負担額	75	33	21	21 (万円)
主な条件：整備地域内にある住宅（幅員6m以下の道路に面するもの）				



整備地域



木造住宅密集地域内の状況

《木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及》

- ・ 都民が安心して住宅の耐震化に取り組むためには、安価で信頼できる耐震改修工法・装置について広く普及させることが重要である。
- ・ このため、優れたアイデアや事例を広く募集し、一定の評価を受けたものを都民に紹介することにより、木造住宅の耐震化を促進する。また、具体的な事例や実物を展示会等を活用して都民や施工者等にわかりやすく提示する。



平成17年度の展示会の様子

《信頼できる耐震診断技術者等の情報提供》

- 都民が安心して住宅の耐震化に取り組むためには、身近で信頼できる設計者や工務店の役割が重要となる。このため、設計者や工務店の耐震診断及び耐震改修に関する資質や技術力を育成するとともに、信頼できる設計者や工務店に関する情報を都民に提供する。
- 木造住宅の耐震診断及び耐震設計に関する技術者を育成し、業務を適切に実施することができる技術者がいる建築士事務所を登録し、都民に情報提供する。
- 工務店については、関係団体と連携しながら耐震補強の技術や実務に関する講習会等を開催し、受講者のリストを都民に情報提供する。

## (2) 重点的に耐震化を図るべき建築物

- 防災上重要な公共建築物のうち、東京都震災対策条例第 17 条に位置付けられる防災上特に重要な建築物について、早期に耐震化を促進する。
- 民間特定建築物のうち、防災上特に重要な学校や病院、不特定多数の者が利用する百貨店、ホテルなどについて、重点的に耐震化を促進する。
- 区分所有者等による合意形成が難しい分譲マンションについては、耐震診断助成等の活用を促進し、重点的に耐震化を促進する。

### 《防災上重要な公共建築物》

- ・ 防災上重要な公共建築物については、今後速やかに耐震診断を行い、その結果を公表する。
- ・ このうち、都立建築物については、平成19年度末までに耐震診断の実施状況を公表するとともに、学校、病院、庁舎等の主要な用途別に具体的な整備プログラムを作成する。
- ・ 整備プログラムは、重点化を図りながら着実な耐震化を進めるため、防災上の重要性を考慮し、区分Ⅰを優先的に年次計画を定める。
- ・ 区市町村立建築物についても都立建築物に準じて区分し、重点的に耐震化を図るものとする。

### ■ 防災上重要な公共建築物

#### 区分Ⅰ 東京都震災対策条例第 17 条に位置付けられ、防災上特に重要な建築物

- ・ 震災時に消火、避難誘導及び情報伝達等の防災業務の中心となる施設
- ・ 震災時に緊急の救護所又は被災者の一時受入施設となる施設  
(消防署、警察署、学校、病院等)

#### 区分Ⅱ 区分Ⅰ以外で東京都震災対策条例第 17 条及び同施行規則第 8 条に規定される建築物、特定建築物の要件を満たす建築物その他防災上重要な建築物

- ・ 建設事務所、保健所、中央卸売市場、養護老人ホーム、障害児者施設等
- ・ 多数の者が利用する建築物（事務所、劇場、寄宿舎等）で階数が 3 以上かつ 1,000 m<sup>2</sup> 以上のもの
- ・ 震災時に重要な機能を果たすもの
- ・ 特定建築物の規模には該当しないが不特定多数の都民が利用するもの

#### 《民間特定建築物》

- ・ 民間特定建築物については、関係団体等と連携しながら耐震化を促進する。
- ・ 各所管行政庁と連携し、耐震改修促進法に基づく指導、助言等を行う。

#### 《分譲マンション》

- ・ 都内の分譲マンション（以下「マンション」という。）については、東京における持ち家ストックの約3割を超え、都市の一般的な居住形態として定着している。
- ・ 一方で、旧耐震基準のマンションは、約32万戸（約24%）を占め、耐震診断及び耐震改修の実施が急がれている。
- ・ マンションの耐震診断・改修に当たっては、多くの区分所有者等による合意形成が不可欠であり、いったん罹災した場合、その再建には通常の建築物以上に困難を伴うことが多い。このため、マンション入居者がその居住する建築物の耐震性能を十分に把握し、あらかじめ必要な措置を講じられるようにしておくことが重要である。
- ・ 都では、マンションの耐震診断助成により、耐震化を促進していくほか、改良工事助成（利子補給）についても引き続き行っていく。
- ・ 併せて、マンションの管理組合等に対し、以下の支援を行う。
  - ア 東京都マンション管理ガイドライン（平成17年10月発行）による管理組合等への普及啓発
  - イ 分譲マンション建替え・改修アドバイザーの派遣
  - ウ 分譲マンション管理アドバイザーの派遣
  - エ 関係団体との連携による耐震診断事業者の紹介
  - オ マンション管理業者等との連携による耐震診断実施の普及啓発

#### 【参考】

##### ○東京都震災対策条例（平成12年東京都条例第202号）

第17条 知事は、次に掲げる防災対策上特に重要な建築物について、耐震性及び耐火性の強化に努め、又は当事者をして努めさせなければならない。

- 1 震災時に消火、避難誘導及び情報伝達等の防災業務の中心となる消防署、警察署その他の官公庁建築物
- 2 震災時に緊急の救護所又は被災者の一時受入施設となる病院、学校その他これらに準ずる建築物

##### ○東京都震災対策条例施行規則（平成13年東京都規則第52号）

第8条 条例第17条第1号のその他の官公庁建築物は、次に掲げるものとする。

- 1 消防署、警察署、都の本庁舎、地域防災センター及び防災通信施設

- 2 建設事務所、東京港建設事務所、東京港管理事務所及び空港管理事務所
  - 3 治水事務所及び東京港防災事務所
  - 4 都立葬儀所
  - 5 保健所、浄水場、給水所及び下水処理場
  - 6 防災備蓄倉庫及び中央卸売市場
  - 7 災害対策住宅及び職務住宅
- 2 条例第17条第2号のその他これらに準ずる建築物は、次に掲げるものとする。
- 1 東京都養護老人ホーム条例(平成11年東京都条例第136号)に規定する養護老人ホーム及び東京都立ナーシングホーム条例(平成11年東京都条例第135号)に規定するナーシングホーム
  - 2 都立の障害児者施設、盲・ろう学校及び養護学校

### (3) 地震発生時に閉塞を防ぐべき道路沿道の耐震化(幹線道路沿いの耐震化)

- 耐震改修促進法第5条第3項第1号に定める地震発生時に閉塞を防ぐべき道路として、次の道路のうちから指定し、同法第6条第3号の道路閉塞を起こす可能性の高い建築物を対象として重点的に耐震化を促進する。
  - ア 東京都地域防災計画に定める緊急輸送ネットワークの緊急輸送道路
  - イ 区市町村が定める耐震改修促進計画で指定した道路
  - ウ その他知事が特に認めた道路
- 指定した道路の沿道の対象建築物については、平成27年度までに耐震化を図るものとする。
- 指定した道路の沿道の対象建築物に対しては、耐震改修促進法に基づく指導、助言を積極的に行う。
- 指定した道路のうち、特に重要な道路の沿道の対象建築物に対しては、公共的な観点から必要な支援を講ずる。

- ・ 地震により防災上重要な道路の沿道の建築物が倒壊し、道路閉塞を起こした場合、広域的な避難や救急・消火活動に大きな支障を来し、甚大な被害につながるおそれがある。
- ・ また、地震発生後の緊急物資等の輸送や、復旧及び復興活動を困難にさせることが見込まれる。
- ・ このため、地震発生時に閉塞を防ぐべき道路をあらかじめ指定し、沿道の建築物について、重点的に耐震化を促進する。

#### 《閉塞を防ぐべき道路の指定》

- ・ 耐震改修促進法第5条第3項第1号に定める、地震発生時に閉塞を防ぐべき道路として、次の道路のうちから指定し、同法第6条第3号の道路閉塞を起こす可能性の高い建築物を対象として重点的に耐震化を促進する。
  - ア 東京都地域防災計画に定める緊急輸送ネットワークの緊急輸送道路
  - イ 区市町村が定める耐震改修促進計画で指定した道路
  - ウ その他知事が特に認めた道路

・ 本計画において指定する緊急輸送道路は、特に重要な防災拠点との連絡、他県との連携に資するなど、緊急輸送、避難、復旧等の観点から重要な役割を担う道路とし、都は、広域的な観点から、区市町村と連携して指定する。

・ 区市町村は、地域特性を考慮して、区市町村が定める耐震改修促進計画において閉塞を防ぐべき道路を指定する。

・ 区市町村が定める耐震改修促進計画において指定した沿道の耐震化を促進する道路については、当該計画の策定をもって東京都耐震改修促進計画において指定したものとみなす。



閉塞を防ぐべき道路

#### 《指定する路線》

・ 沿道の耐震化を促進する道路は、第一次緊急輸送道路だけでも、約千kmに及ぶため、沿道建築物の耐震化を効果的に進めるためには、道路閉塞を起こすおそれのある対象建築物の把握や、法に基づく指導及び助言、必要な支援のあり方などについて検証しておくことが重要である。

・ このため、本計画では、沿道の耐震化を促進する道路のうち、当面モデル的に次の3路線を指定する。

ア 第一京浜（国道15号・日本橋～六郷橋）約18km

イ 甲州街道（国道20号・半蔵門～環状七号線）約9km

ウ 蔵前橋通り（都道御徒町小岩線・湯島一丁目～環状七号線）約11km

・ 今後、現在進められている地域防災計画の見直しや、モデル路線における取組を踏まえ、指定路線の拡大を行う。

#### 【参考】モデル路線の考え方

- ・ 災害時の交通規制との連携を考慮し、緊急輸送道路のうち、緊急交通路<sup>16</sup>を兼ねるもので、通行禁止区域<sup>17</sup>内（環状7号線内側）にあるもの
- ・ 防災上重要な拠点（空港、飛行場、港湾施設、防災基地等）との連絡に重要な役割を果たすもの
- ・ 大きな被害が想定される区部東部との連携において重要な役割を果たすもの

<sup>16</sup> 緊急交通路 大地震の発生直後に、避難者及び緊急通行車両用に全線車両通行禁止とする37路線

<sup>17</sup> 通行禁止区域 大地震の発生直後に、全面車両通行禁止とする多摩川、国道246号線及び環状7号線を結ぶ内側の区域

### 《沿道の建築物の耐震化》

- ・ 重点的に耐震化を図る建築物は、耐震改修促進法第6条第3号に定める、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ものとして政令で定める建築物を対象とする。

### 【参考】

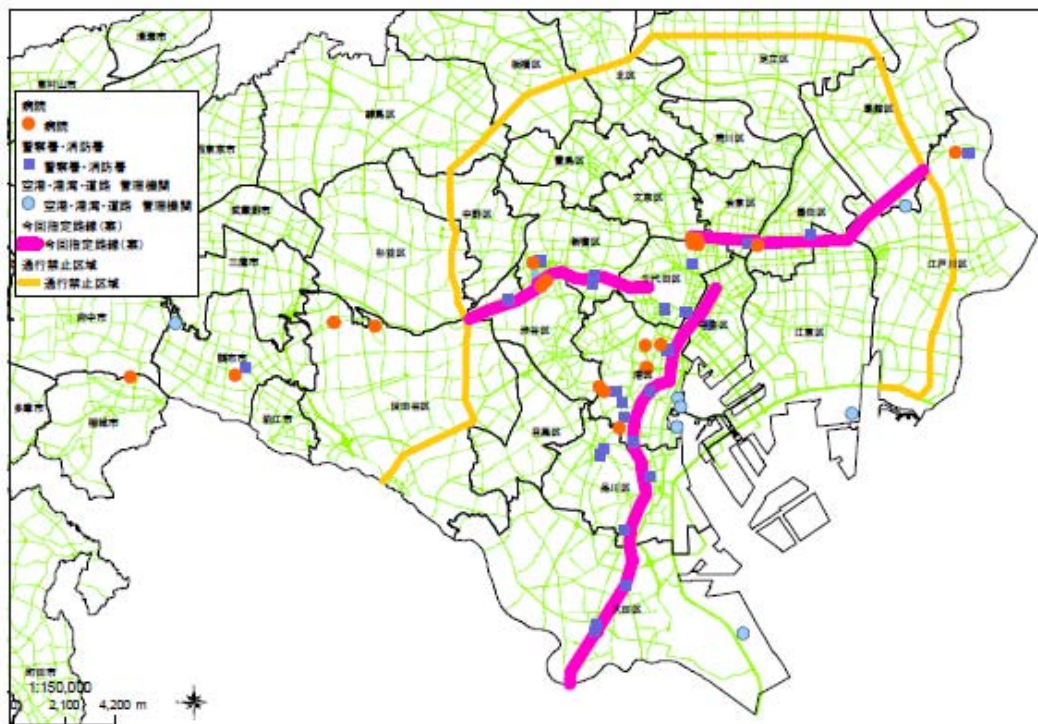
#### ○ 耐震改修促進法施行令

(多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある特定建築物の要件)

第4条 法第6条第3号の政令で定める建築物は、そのいずれかの部分の高さが、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に、次の各号に掲げる当該前面道路の幅員に応じ、それぞれ当該各号に定める距離を加えたものを超える建築物とする。

- 一 12メートル以下の場合 6メートル
- 二 12メートルを超える場合 前面道路の幅員の2分の1に相当する距離

- ・ 指定した道路の沿道の対象建築物については、震災対策上、重点的に耐震化を図るため、耐震改修促進法に基づく指導、助言を積極的に行うとともに、特に重要な道路の沿道の建築物に対しては、公共的な観点から必要な支援を講ずる。



モデル指定路線

### 3 耐震化を促進するための環境整備

- 建物所有者等が安心して耐震診断・耐震改修を実施できるよう、相談体制、普及啓発及び情報提供の充実を図る。
- 木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及を図る。
- 耐震診断技術者・改修施工者の育成と情報提供を行う。

#### 《相談体制・普及啓発・情報提供》

- ・ 住宅・建築物の耐震化を促進するには、まず、建物所有者等が耐震化の必要性や重要性について十分に認識することが必要である。このため、ホームページやパンフレット、講習会等の様々な機会を活用し、耐震診断及び耐震改修に関して普及啓発を行う。
- ・ また、建物所有者等が安心して耐震診断及び耐震改修を実施できるよう、相談窓口を整備するとともに、助成制度や耐震改修促進税制・住宅ローン減税等の支援策についても、適切に情報提供を行う。
- ・ 宅地建物取引業法が改正され、平成18年4月から施行されたことに伴い、宅地建物取引業者に義務付けている重要事項説明において、耐震診断の結果に関する事項が追加された。この改正の内容について、関係団体等と連携して都民に周知の徹底を図り、建物所有者等の自発的な耐震診断の実施を促進していく。

#### 《木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及》

- ・ 耐震改修の促進を阻害する要因として、室内の工事に要する期間や工事費への負担感などが挙げられる。
- ・ また、様々な耐震改修工法や技術が開発されているにもかかわらず、改修工法の適切な選択が難しい、地震にどの程度有効な改修工法なのか不安があるなどの理由から、木造住宅の耐震化が十分に進んでいない。
- ・ そこで、耐震改修工法の簡素化やコストダウンを促進し、具体的な事例や実物を展示会等を活用して都民や施工者等にわかりやすく紹介する。
- ・ また、本格的な耐震化に取り組みたくても、条件によってはすぐには本格的な耐震化に取り組めない場合は、建築物が倒壊しても人命を守ることのできる防災用ベッド等の装置が有効であるため、これらの装置の普及を図る。
- ・ さらに、木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置について、優れたアイデアや事例を広く募集し、一定の評価を受けたものを都民に紹介することにより、木造住宅の耐震化を促進する。

《信頼できる耐震診断技術者等の情報提供》

- 都民が安心して住宅・建築物の耐震化に取り組むためには、身近で信頼できる設計者や工務店の役割が重要となる。
- しかし、耐震診断及び耐震改修を行う場合の相談先や依頼先がわからない、信頼できる設計者や工務店を紹介してほしいという問い合わせが未だ多い状況である。こうした中で、「耐震」に名を借りた悪質な訪問販売による被害も生じており、都民は、耐震診断及び耐震改修の実施に対し、不安感や不信感を抱いている。
- このため、設計者や工務店の資質や技術力の育成とともに、信頼できる設計者や工務店に関する情報を提供する。
- 木造住宅の耐震診断・補強設計には、高度な知識と判断力を要する。このため、耐震診断・補強設計に関し一定の水準を満たした技術者を育成するとともに、これらの技術者が所属し、業務を適切に実施することができる建築士事務所を審査した上で、名簿に登録し、都民に情報提供する。
- 工務店については、施工業者の関係団体とも連携して講習会を開催するなど、耐震補強の技術や実務に関する必要な知識等を付与して技術力を高めるとともに、講習会の受講者リストを作成して都民に情報提供する。

## 4 その他の施策

- 耐震改修の促進に資するため、必要がある場合には、耐震改修促進法第5条第3項第2号に基づき、一定の条件の下、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）第6条に規定する特定優良賃貸住宅<sup>18</sup>を仮住居として活用することができる。
- 都市再生機構及び東京都住宅供給公社のもつ専門的な知見と豊富な経験を活用し、共同住宅の耐震診断及び耐震改修を促進する。

### 《特定優良賃貸住宅の活用》

- ・ 住宅の所有者が耐震改修の工事を行う際、場合によっては、その住宅に居住することができなくなることも考えられる。
- ・ そこで、住宅の所有者が、仮住居として特定優良賃貸住宅を活用できるよう、本計画に位置付ける。

### 《都市再生機構及び東京都住宅供給公社による耐震診断及び耐震改修》

- ・ 耐震改修促進法第5条第3項第3号の規定により、独立行政法人都市再生機構及び東京都住宅供給公社が行う耐震診断及び耐震改修は、以下の基準により実施するものとする。
  - ア 管理組合等からの委託により行うものとする。
  - イ 原則として、区分所有による共同住宅等を対象とする。

---

<sup>18</sup> 特定優良賃貸住宅 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年5月21日法律第52号）に基づき、一定の条件を満たした良質な賃貸住宅を中堅所得者向けに供給するため、民間事業者等に対して建設費や家賃の減額に対する補助を行い建設される住宅

## 第4章 普及啓発

### 1 地震防災マップ（地震ハザードマップ）の作成・公表

- 区市町村は、都が策定す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周知することにより、住民に対して耐震診断及び耐震改修の普及啓発を図る。
- 都は、区市町村による地域危険度調査の活用について、技術的な面から必要な支援を行う。

- ・ 都民自らが耐震診断及び耐震改修を実施していくためには、自分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ある。このため、区市町村は、住民に対し、地震に関する地域の危険度の周知や、耐震診断及び耐震改修の普及啓発を図る。
- ・ 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、公表している。区市町村は、この調査等を活用し、地震に関する地域の危険度等を周知する。
- ・ 区市町村が、都の地震に関する地域危険度調査を活用せずに、地盤の揺れやすさ、地震に関する地域の危険度等を明示する地震防災マップを独自に作成する場合は、原則として町丁目単位で危険度を表すものとする。

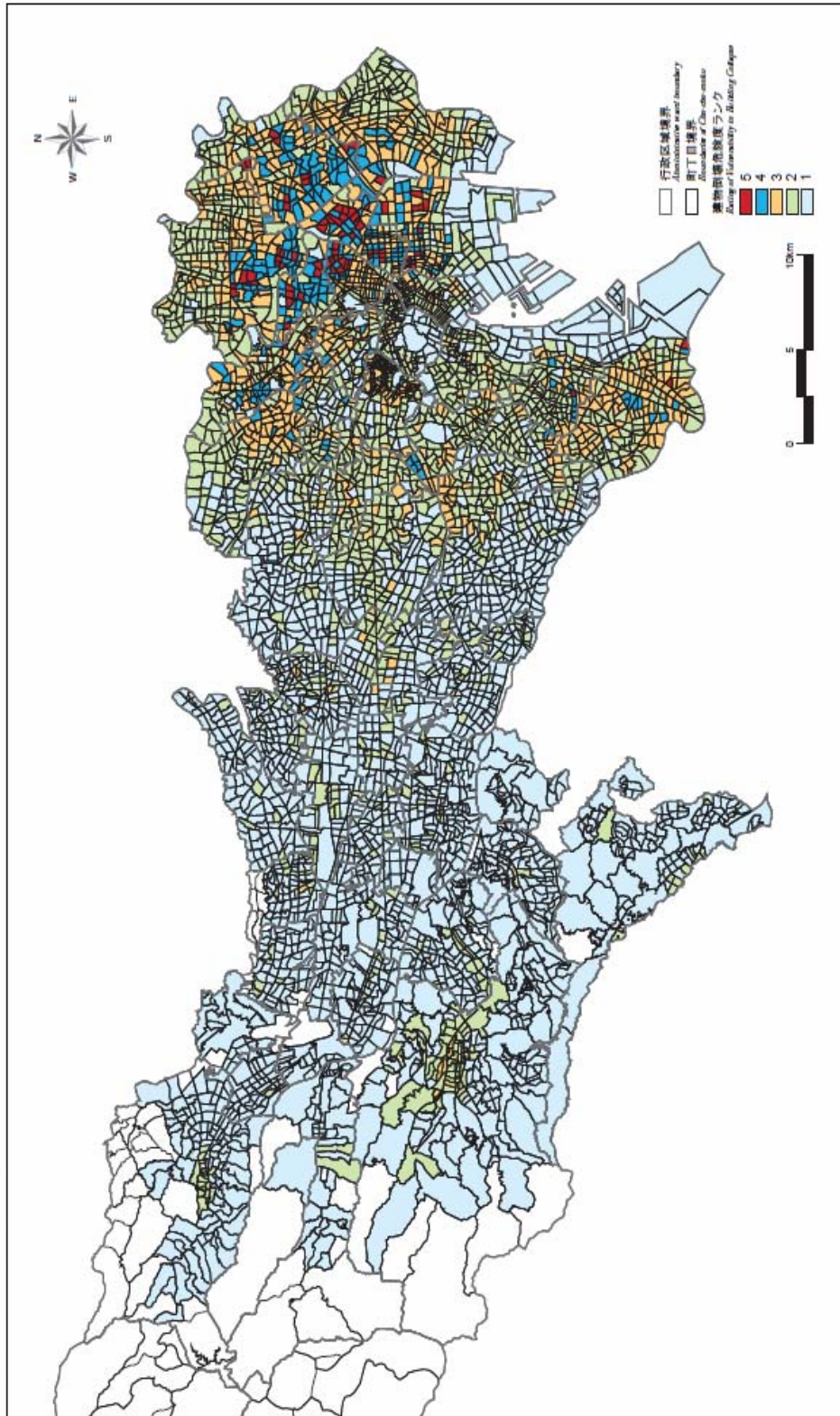
#### 【参考】

##### ○地震に関する地域危険度測定調査

東京都震災対策条例第12条の規定に基づき、以下の目的でおおむね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

- ア 地震に強い都市づくりの指標とする。
- イ 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。
- ウ 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。

図3 建物倒壊危険度 *Vulnerability to Building Collapse*



建物倒壊危険度 (資料「第5回地域危険度測定調査報告」)

## 2 相談体制の整備及び情報提供の充実

- 都及びすべての区市町村は、都民からの問い合わせに適切に対応できるよう、耐震診断及び耐震改修に関する相談窓口を設置する。
- 耐震診断及び耐震改修に関する各種パンフレット等を作成し、情報提供の充実を図る。

### 《相談体制の整備》

- ・ 住宅・建築物の耐震化を促進するためには、助言や情報提供を適切に行うなど、建物所有者等のニーズに的確に対応することが重要である。
- ・ このため、都及びすべての区市町村は、耐震診断及び耐震改修に関する相談窓口を設置する。
- ・ 相談窓口の設置に当たっては、耐震診断及び耐震改修や住宅リフォームなどの関係部署が連携し、都民にとってわかりやすいものとなるよう努める。
- ・ 区市町村は、専門的な事項については、関係団体等と十分に連携・協力して対応するよう努める。

### 《情報提供の充実》

- ・ 都は、耐震診断及び耐震改修に関するパンフレットを作成し、都の窓口で配布しているほか、区市町村や関係団体に配布し、耐震診断及び耐震改修の必要性について広報している。
- ・ 今後も建築物防災週間や総合防災訓練などのイベントを利用して、パンフレット等を配布し、情報提供を充実させていく。

## 第5章 総合的な安全対策

### 1 所管行政庁との連携

- 所管行政庁は、すべての特定建築物の所有者に対して、耐震改修促進法第7条第1項の規定に基づく指導、助言を実施するよう努める。
- 指導等に従わないもののうち、地震に対する安全性の向上を図ることが特に必要な建築物の所有者に対しては指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わない場合は、その旨を公表するものとし、公表を行ったにもかかわらず耐震改修等を行わない場合は、建築基準法に基づく勧告又は命令を行うことを検討する。

耐震診断及び耐震改修を促進し、目標を達成するためには、所管行政庁が連携し、耐震改修促進法に基づく指導、助言等を効果的に行うことが必要である。

#### 《対象建築物》

- ・ 指導及び助言の対象建築物は、耐震改修促進法第6条第1項に定める特定建築物とする。
- ・ 指示の対象建築物は、耐震改修促進法第7条第2項に定める特定建築物とする。

#### 《重点的に指導等を行う建築物》

防災拠点の確保や、地震被害の軽減を図るため、原則として、以下の特定建築物について、重点的に指導等を行う。

- ・ 学校、病院などの防災上特に重要な特定建築物
- ・ ホテル、百貨店などの不特定多数の者が利用する特定建築物
- ・ 老人福祉センターなどの特定多数の者が利用する特定建築物
- ・ 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する特定建築物

#### 《耐震改修促進法による指導、助言等の実施》

- ・ 耐震改修促進法による指導等は、以下のとおり実施する。
  - ア 耐震改修促進法第7条第1項に基づく指導及び助言  
対象となる特定建築物の所有者に対し、耐震診断及び耐震改修の必要性を説明して、その実施を促す。指導及び助言は、啓発文書の送付や説明会の開催を始め、確認申請時の指導啓発等の機会を活用して行う。
  - イ 耐震改修促進法第7条第2項に基づく指示

指導及び助言により、耐震診断又は耐震改修の実施を促してもなお実施しない場合は、具体的な事項を記載した文書を交付して指示を行う。

ウ 耐震改修促進法第7条第3項に基づく公表

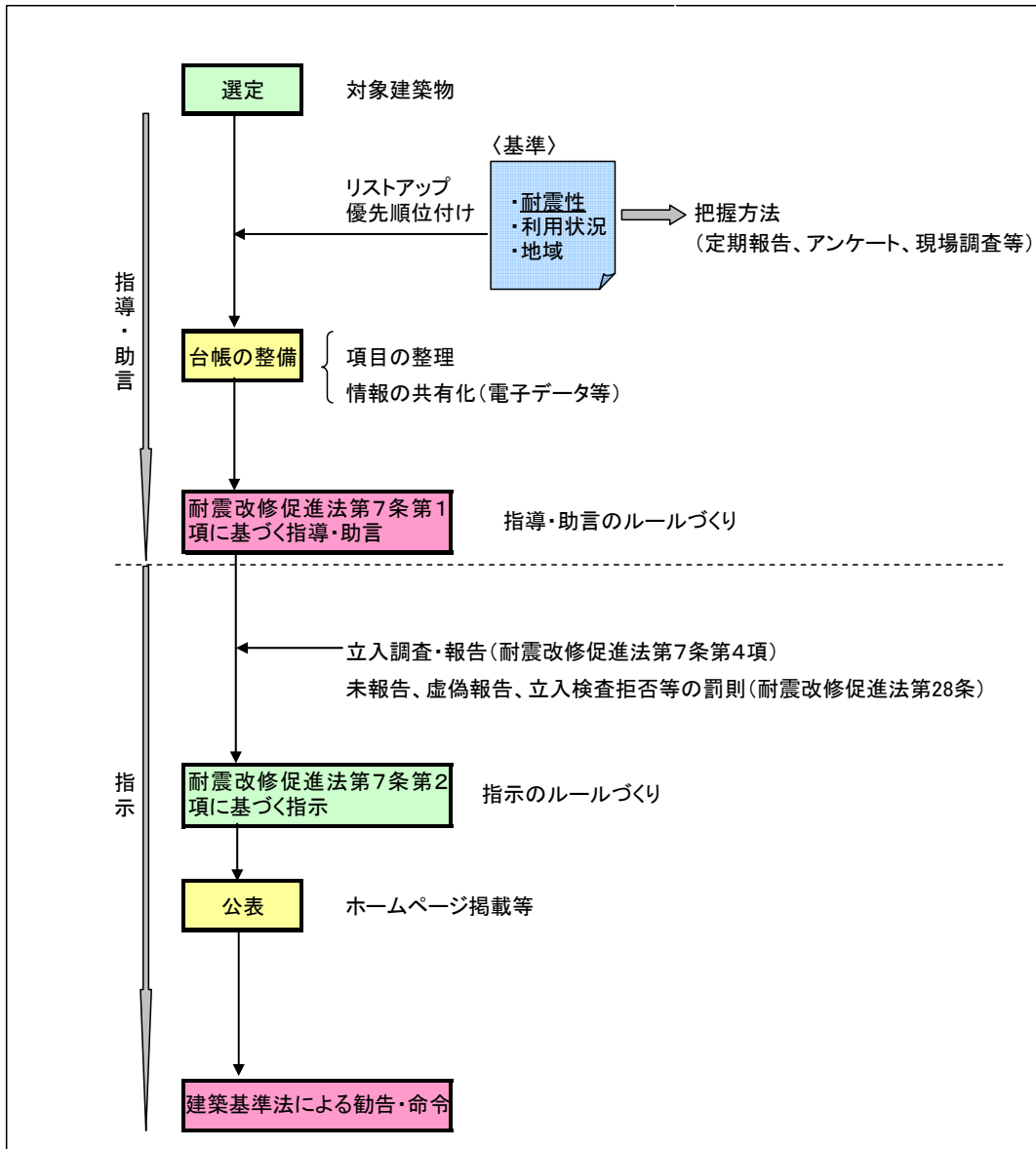
指示を受けた特定建築物の所有者が、正当な理由がなく、指示に従わず、必要な耐震診断又は耐震改修を実施しない場合は、その旨を公表する。公表に当たっては、所有者による耐震診断又は耐震改修の実施計画の有無など、計画的な耐震診断・耐震改修の実施の見込みを勘案して判断する。

公表は、耐震改修促進法に基づくことを明示し、公報への登載や、ホームページへの掲載等の方法によるものとする。

《建築基準法による勧告又は命令の実施》

- 原則として、耐震改修促進法第7条第3項に基づく公表を行ったにもかかわらず、建築物の所有者が耐震改修を行わない建築物のうち、建築基準法第10条の規定に該当する建築物についてはその所有者等に対し、同条の規定に基づく勧告又は命令を行うことを検討する。

【参考】所管行政庁による耐震改修促進法の指導等の流れ（例）



## 2 区市町村・関係団体との連携

- 原則として、すべての区市町村において、区市町村耐震改修促進計画を策定するものとする。所管行政庁である区市は必ず策定するものとする。
- 都は、区市町村、建築関係団体等と適切な役割分担のもとに、連携・協力して建築物の耐震化の促進に取り組むものとする。

### 《区市町村耐震改修促進計画》

- ・ 耐震改修促進法では、区市町村における耐震改修促進計画の策定は任意とされている。
- ・ しかし、首都直下地震の発生は切迫している状況であり、人口や建物等が集中している都内では、想定される被害も大きいことから、区市町村においても、主体的かつ積極的に住宅・建築物の耐震化に取り組むことを求められている。
- ・ そこで、原則として、すべての区市町村において、区市町村耐震改修促進計画を策定し、住宅・建築物の耐震化を促進するものとする。所管行政庁である区市は、必ず策定するものとする。
- ・ 区市町村耐震改修促進計画は、以下の方針に基づき策定するものとする。
  - ア 原則として、平成19年度末までに策定する。
  - イ 計画期間は、策定年度から平成27年度までとする。
  - ウ 定めるべき事項については、本計画及び区市町村の地域防災計画等との整合を図るとともに、地域の状況を考慮して策定する。
  - エ 区市町村は、区市町村耐震改修促進計画の策定に当たって、都と十分な調整を行うものとする。

### 【参考】

- 区市町村耐震改修促進計画の記載事項例
  - 1 基本方針
    - (1) 想定する地震の規模、被害の状況
    - (2) 耐震化の現状
    - (3) 耐震化の目標
  - 2 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策
    - (1) 基本的な取組方針
    - (2) 重点的に取り組むべき施策
      - ・ 区市町村が実施する補助事業
      - ・ 重点的に耐震化すべき区域

- ・ 優先的に耐震化に着手すべき建築物
- (3) 耐震化を促進するための環境整備
- (4) その他の施策
- 3 普及啓発
  - (1) 地震防災マップ（地震ハザードマップ）の作成・公表
  - (2) 相談体制の整備及び情報提供の充実
    - ・ パンフレットの配布、講習会の開催等
    - ・ リフォームにあわせた耐震改修の誘導策
    - ・ 家具の転倒防止策の推進
- 4 総合的な安全対策
  - (1) 所管行政庁・特定行政庁との連携
  - (2) 関係団体との連携
  - (3) 関連施策の推進
    - ・ 落下物防止対策・ブロック塀の倒壊防止対策
    - ・ 自治会等との連携策・取組支援策
- 5 今後の取組
  - ・ 関係団体による協議会の設置、協議会が検討する事業の概要等
  - ・ 耐震診断及び耐震改修の促進に関する必要な事項の検討

《関係団体との連携》

- ・ 都は、区市町村、建築関係団体、建物所有者等と適切な役割分担のもとに、連携・協力して建築物の耐震化の促進に取り組むものとする。

### 3 関連施策の推進

- 地震時における建築物の安全対策として、落下物防止対策、ブロック塀の倒壊防止対策、エレベーターの閉じ込め防止対策等を促進する。
- 新たに建築される住宅・建築物については、現行の耐震基準に従って適切に設計及び施工が行われるよう、建築基準法に基づく建築確認、中間検査及び完了検査の実施を徹底する。

#### 《窓ガラス・外壁タイル等の落下物防止対策》

##### ア 窓ガラスの落下防止

- ・ 平成17年3月に発生した福岡県西方沖地震において、市街地にあるビルのガラスが割れ、道路に大量に落下する事態が発生した。これを機に、地震発生時の窓ガラスの落下、飛散による人身事故の危険性が改めて問題となった。
- ・ 窓ガラスの落下防止対策等に関して、これまで、各特定行政庁は以下のような実態調査と改善指導を実施している。
  - 昭和53年— 建築基準法施行令に基づく告示が改正され、窓ガラスを固定するシーリング材に硬化性のものを使用することを原則禁止
  - 昭和55年以降— 硬化性シーリング材を使用する窓ガラスの実態調査及び改善指導を実施
  - 平成17年3月— はめ殺し窓の窓ガラスの実態調査を行い、改善指導を実施
- ・ 今後は窓ガラスの落下防止対策について、未改修ビル等の建物所有者等への計画的かつ定期的な改善指導を実施していく。

##### イ 外壁タイル等の落下防止対策

- ・ 平成17年6月に都内のオフィスビルにおいて、外壁タイルの落下により負傷者を出す事故が発生した。これを受け、外壁タイル等の落下により危害を与えるおそれのある傾斜した外壁を有する建物所有者に対して、実態調査と改善指導を行っている。
- ・ 今後は建物所有者等から状況調査報告を得られていないものや、落下防止対策が済んでいない建築物については、状況調査の実施を督促するとともに、改善指導を継続していく。

■落下物等に関するこれまでの調査

調査年月日	調査対象	調査項目	調査結果・経過
昭和55年から平成2年まで	・避難道路沿い又は容積率400%以上の地域で3階建て以上の建築物	はめ殺し・開閉式のサッシ窓ガラス、看板、カーテンウォール、外壁タイル等の状況	・約85,600棟のうち、約8,430棟が落下のおそれありと判定 ・平成16年3月末で約97%について改修済み。未改修のもの(約260棟)について、都区市で改修指導中
平成2年から	各区市による独自調査を実施	窓ガラス	
平成17年3月から	地域防災計画に定める避難道路沿い又は容積率400%以上の地域内における昭和54年3月31日以前に着工された建築物(告示適用前の建築物)で、地階を除く階数が3以上のもの	はめ殺し窓ガラスの状況	・調査対象80棟のうち、41棟が告示の基準に不適合 ・このうち22棟が改修済み。19棟が改修予定又は改修指導中(平成18年9月現在)
平成17年6月から	・避難道路沿い又は容積率400%以上の地域内にある建築物のうち、地階を除く階数が3以上で竣工後おおむね10年以上経過したもの及び外壁タイル等の落下により危害を与えるおそれのある傾斜した外壁をもつもの	外壁タイル等の状況	・該当する建築物約7,298棟について調査を要求し、2,952棟について調査報告あり ・このうち落下のおそれのあるとされた406棟のうち、161棟について落下防止対策済み(平成18年9月現在)

#### 《ブロック塀の倒壊防止対策》

- ・ 昭和 53 年 6 月の宮城県沖地震では、27 人の死者の死因のうち、16 人がブロック塀等の倒壊によるものであり、その危険性が問題となった。
- ・ このため、区市町村が主体となって、避難道路や通学路沿い等のブロック塀の実態調査を実施し、建築基準法に定める技術的基準を満たしていないなど、危険性が高いものに対し、必要な補強を行うよう改善指導を行ってきた。
- ・ しかし、調査実施時から相当の時間が経過し、現状と大きな乖離が生じている場合や、詳細情報が不明な場合も少なくない。
- ・ 既設のブロック塀等の生垣への転換や撤去も有効であり、これらに対する助成制度を創設している自治体もあるが、建築指導、狭あい道路対策、緑化対策を所管する部署等所管が縦割りになっている場合も多く、都民にとってどこに相談するべきかわかりにくい状況となっている。
- ・ このため、ブロック塀の最新の実態把握を行うとともに、倒壊による危険性や対策の必要性について啓発し、防災査察や建築確認申請時等の機会をとらえて、改善指導を行う。

#### 《エレベーターの閉じ込め防止対策》

- ・ 平成17年7月に発生した千葉県北西部地震では、首都圏の多くの住宅・建築物でエレベーターが緊急停止した。この際、エレベーターの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し、都民に不安や混乱を生じさせることになった。
- ・ 閉じ込め防止対策として、リスタート機能<sup>19</sup>、停電時自動着床装置<sup>20</sup>、P波感知型地震時管制装置<sup>21</sup>等があるが、これらの装置が設置されていないエレベーターも未だ多い状況である。
- ・ このため、地震時におけるエレベーターの運行や復旧、安全対策などに関する情報を提供するとともに、エレベーターの改修等に関する相談窓口を設置する。  
また、関係団体等に対し、閉じ込め防止装置の積極的な設置と復旧体制の整備を働きかけ、都民の不安解消と被害防止を推進する。

---

<sup>19</sup> リスタート機能 高層・超高層建築物などエレベーターが停止しないいわゆる急行ゾーンを有する建築物において、安全装置が作動し、階と階の間に非常停止した際、自動的に安全を確認しながら最寄り階まで運転を行って戸を開き利用者を退避させる機能

<sup>20</sup> 停電時自動着床装置 停電を検出した際、自動的にバッテリーに切り替わり、最寄り階まで運転を行って戸を開き利用者を退避させる機能

<sup>21</sup> P波感知型地震時管制装置 地震の初期微動（P波）を感知した際、最寄り階まで自動的に運転を行って戸を開き、強くゆれる主動波（S波）が到達する前に利用者を退避させる機能

#### 《家具類の転倒及び落下防止対策》

- ・ 近年発生した大地震の被害状況を分析すると、家具類の転倒及び落下を原因とする負傷者が多発している。
- ・ 東京消防庁が平成16年に実施したアンケート結果では、家具類の転倒及び落下防止対策を実施している家庭が27.8%を占めており、阪神・淡路大震災以降、ほぼ横ばいの状況となっている。
- ・ このため、家具の転倒防止に関するパンフレットの配布やキャンペーン等の実施により、都民に家具を固定することの重要性を周知するとともに、都や区市町村の相談窓口を通して普及を図る。

#### 《リフォームにあわせた耐震改修の誘導》

- ・ リフォーム工事や増改築工事とあわせて耐震改修を実施すれば、費用の面だけでなく、工事の施工の観点からも効率的である。
- ・ しかし、最近、訪問販売等による住宅リフォームに関するトラブルが急増し、住宅リフォームを検討している都民は、不安感や不信感を抱いている。
- ・ このため、消費者保護の観点から、関係団体等とも連携・協力して、安心してリフォームを行うことのできる環境を整備する。

#### 《建築物の応急危険度判定の体制整備》

- ・ 震災発生時には、都民の安全確保と都市の迅速な復旧が急務となる。特に、建築物の被害については、二次災害の防止のための被害状況の把握、被災建築物の余震等に対する危険度の判定（応急危険度判定など）を行い、必要な措置を講じることが求められる。
- ・ 大規模地震が発生した場合、被災建築物は膨大な数に及ぶと考えられ、これらの被災建築物について応急危険度判定を迅速に行うためには、公共機関及び関係団体はもとより、民間の建築技術者の協力が不可欠である。
- ・ このため、都では、平成7年5月に、東京都防災ボランティアに関する要綱を制定し、応急危険度判定員を防災ボランティアとして位置付け、平成17年度末現在で、7,411人の判定員を確保している。
- ・ 今後とも、応急危険度判定員の登録更新を適切に行っていくとともに、新たな判定員も養成し、実員の確保を図っていく。

また、応急危険度判定の中心的役割を担う判定コーディネーター<sup>22</sup>の講習会の開催や模擬訓練等の実施により、判定体制を強化する。

---

<sup>22</sup> 判定コーディネーター 応急危険度判定拠点及び支援本部において、判定の実施のために応急危険度判定士の指導・支援を行う行政職員及び判定業務に精通した建築関係団体等に属する者

《新築時の耐震化の徹底》

- ・ 新たに建築される住宅・建築物については、現行の耐震基準に従って適切に設計及び施工が行われるよう、建築基準法に基づく建築確認、中間検査及び完了検査の実施を徹底する。
- ・ 住宅性能表示制度<sup>23</sup>をより一層普及させ、建築基準法よりも高い水準の耐震基準を適用することを推奨する。

《定期報告制度との連携》

- ・ 建築基準法第12条に基づき、特殊建築物の所有者は、調査資格者により建築物の調査を行わせ、その結果を定期的に特定行政庁に報告しなければならないとされている。その際、調査者は、当該建築物の耐震診断及び耐震改修の実施状況を調査し、報告することとなっている。
- ・ 特定行政庁は、定期報告制度により、特殊建築物の耐震診断及び耐震改修の状況の把握に努めるとともに、地震発生時に落下の危険のある建築物等への指導を積極的に行う。
- ・ また、特定行政庁は、定期報告制度を活用して、地震発生時に外壁等の落下の危険性のある建築物等に対し指導を行う。

《危険物の貯蔵等の用途に供する特定建築物》

- ・ 耐震改修促進法第6条第2号に定める危険物の貯蔵等の用途に供する特定建築物については、今後、耐震化の現状を把握していくとともに、指導等を行う。

---

<sup>23</sup> 住宅性能表示制度 住宅の性能に関する事項を表示するための共通ルールを定めて相互比較をしやすくするとともに、客観的に第三者機関が住宅の性能評価を行い、表示される住宅の性能についての信頼性を確保する制度

## 第6章 今後の取組

- 本計画の実施状況を定期的に検証し、必要な措置を講ずる。
- 本計画を総合的に推進するため、区市町村、関係団体等によって構成される検討会等を設置運営する。
- 本計画の実施に当たり、必要がある場合は、国、関係団体等に協力要請等を行う。

### 《定期的な検証》

- ・ 本計画の計画期間は、平成18年度から平成27年度までの10年間とする。  
この間の社会情勢の変化や計画の実施状況に適切に対応するため、おおむね3年を目途として定期的な検証を行い、必要に応じて施策の見直しなど計画の改訂を行う。

### 《関係者による検討会等の設置》

- ・ これまで都では、都内の住宅・建築物の耐震化を促進するため、以下の検討会・協議会を設置し、関係者が連携して様々な施策に取り組んできた。
  - ① 東京都建築物耐震化促進検討会
  - ② 東京都耐震改修促進行政連絡協議会
  - ③ 東京都耐震改修促進連絡会

### ■ 検討会等

名 称	目 的	構 成
東京都建築物耐震化促進検討会	震災から都民の生命、財産を守るため、建築物の耐震化を促進するための施策について検討する。	都・区市町村の代表
東京都耐震改修促進行政連絡協議会	東京都及び区市町村が連携して、東京都内の建築物の耐震診断及び耐震改修の円滑な推進を図ることを目的とする。	都・区市町村
東京都耐震改修促進連絡会	既存建築物の耐震診断及び耐震改修の円滑な促進を図る。	都・特定行政庁・建築関係団体・民間特定建築物の所有者等

- ・ 住宅・建築物の耐震化を効果的に促進するためには、本計画について、すべての関係者が意識を共有し、耐震診断及び耐震改修の実施に向け、相互に連携・協力して取り組むことが重要である。
- ・ 平成27年度の耐震化率の目標達成には、関係者全員が耐震診断及び耐震改修の実施に向けた機運を高め、計画的かつ継続的に取り組んでいく必要がある。
- ・ そこで、耐震化に向けた取組を進めるため、行政、関係団体、事業者、住民、地域、NPO等の代表から構成される推進協議会の構築を検討する。

《国等への要請》

- ・ 都は、本計画の推進に当たり、必要がある場合には、国や関係団体等に協力要請や要望等を行うものとする。

耐震診断・耐震改修助成制度一覧

別表 1

	所管部局		事業名	制度の種類	助成対象								概要		
	担当課	内線			戸建て住宅	共同住宅	非住宅特建							その他民間	
							劇場など	学校など	病院など	百貨店など	その他公共				
耐震診断	生活文化局私学部 私学振興課	29-722	私立学校安全対策 促進事業費補助金	補助											昭56年5月31日以前に建築された私立学校(幼小中高)の校舎・園舎等
	都市整備局市街地建築部建築企画課建築防災係	30-645	木造住宅耐震化促進事業	補助	○	○									木造住宅密集地域の整備地域にある昭56年5月31日以前に建築された木造住宅
	都市整備局住宅政策推進部民間住宅課マンション対策係	30-335	マンション耐震診断助成事業制度	補助		○									昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた耐火構造の分譲マンション
耐震改修	生活文化局私学部 私学振興課	29-722	私立学校安全対策 促進事業費補助金	補助											昭56年5月31日以前に建築された私立学校(幼小中高)の校舎・園舎等
	福祉保健局医療政策部救急災害医療課災害医療係	33-351	東京都災害拠点病院施設整備費補助事業	補助											東京都災害拠点病院
	都市整備局住宅政策推進部民間住宅課マンション対策係	30-335	マンション改良工事助成	利子補給		○									都内に所在する耐火構造のマンション
	都市整備局市街地建築部建築企画課	30-645	木造住宅耐震化助成事業	補助	○	○									木造住宅密集地域の「整備地域※」にある昭56年5月31日以前に建築された木造住宅(併用住宅含む。)で、幅員6m以下の道路に接しているもの
産業労働局商工部地域産業振興課	36-735	東京都特定施策推進型商店街事業費補助金	補助										○	昭和56年の建築基準法改正以前に設置されたアーケード、アーチの撤去・耐震補強工事及び耐震調査委託経費	