

# 【概要版】荒川区耐震改修促進計画（令和3年3月改定）

## 第1章 計画の概要

### 1 耐震化を取り巻く状況等 (p.1)

#### (1) 計画改定までの経過

区は平成20年に「荒川区耐震改修促進計画」を策定し、平成28年3月に改定した。熊本地震、大阪北部地震等、頻発する大地震を踏まえ、法令や制度の改正があり、社会情勢等も変化してきている。効果的な震災対策を図る必要性が増したため、本計画を改定することとなった。

#### (2) 国、東京都等の動向

国は、平成30年の大阪北部地震等におけるブロック塀等の倒壊被害を踏まえ、平成31年1月に耐震改修促進法施行令を改正し、建物に附属する組積造の塀を通行障害建築物に追加して耐震診断を義務付けた。

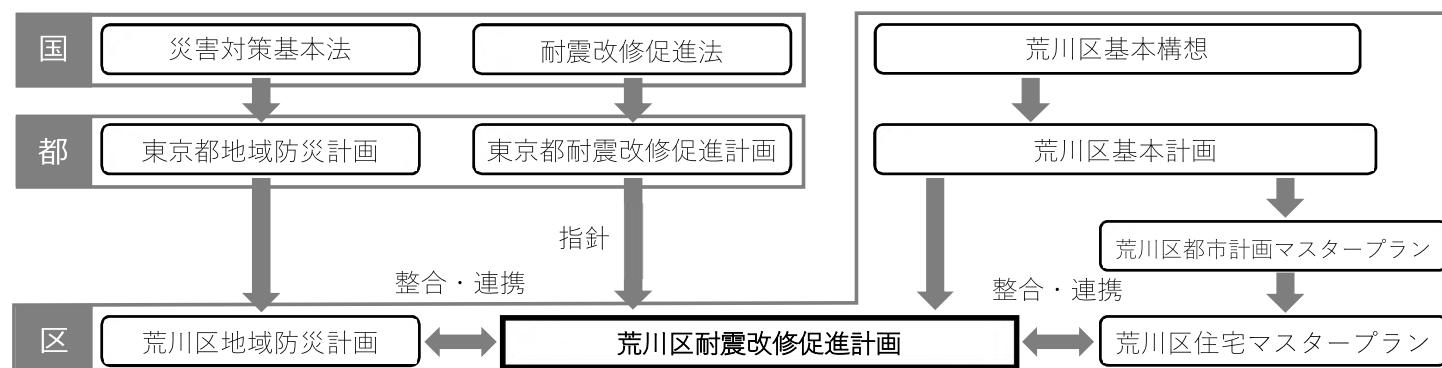
東京都は、令和2年3月に耐震改修促進計画を改定し、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化について、総合到達率・区間到達率という新たな指標を導入するとともに、組積造の塀に関する方針を示した。

### 2 計画の目的 (p.2)

建築物の耐震化を促進し、都市の防災性を向上させることにより、震災から区民の生命および財産を守ることを目的とする。

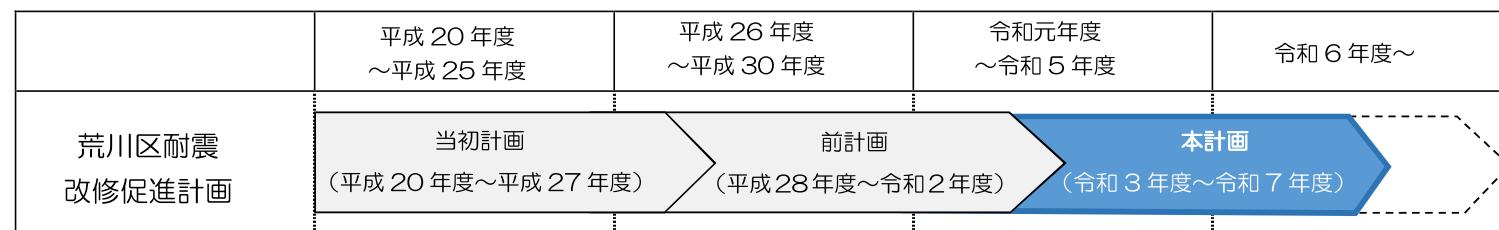
### 3 計画の位置付け (p.2)

本計画は、「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。）第6条第1項に基づき策定する計画であり、「東京都耐震改修促進計画」及び「荒川区地域防災計画」等との整合を図っている。



### 4 計画の期間 (p.3)

令和3年度から令和7年度までの5年間とする。



### 5 対象区域、対象建築物 (p.3)

対象区域：荒川区全域

対象建築物：昭和56年5月31日以前に建築された建築物

対象建築物の種類	概要
住宅	戸建て住宅、長屋、共同住宅等、すべての住宅
特定建築物	多数の者が利用する一定規模以上の建築物 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
区有建築物	防災上重要な施設・不特定多数の者が利用する耐震化を図るべき施設
緊急輸送道路沿道建築物	緊急輸送道路に接する一定高さを超える建築物

## 第2章 現状と目標

### 1 荒川区の特性 (p.8)

#### (1) 荒川区について

老朽化した木造住宅が密集している木造住宅密集地域が6割を占める。

#### (2) 地域危険度

区内52丁目のうち、11丁目が「建物倒壊危険度」ランク5（最も危険）である。

### 2 想定する地震の規模・建物等の被害状況 (p.9)

東京湾北部地震（M7.3、震度6強、冬の18時、風速8m/秒）、死者数：422人、建物倒壊数：7,217棟

### 3 耐震化の現状と課題 (p.10)

#### (1) 住宅

1) これまでの取組：除却工事支援事業の拡充／分譲・賃貸マンションの耐震診断の補助限度額の増額  
特に、不燃化特区制度、耐震化推進事業による建替え・除却について成果があった。

2) 現状：約105,600戸のうち約89,500戸が耐震性有、区民住宅等は287戸全てが耐震性有

3) 課題（戸建て）：経済的な負担が大きい／所有者が高齢化により環境の変化を望まない／建替え時に道路拡幅が必要で敷地面積が減ってしまう／無接道敷地であるため建替えが困難

課題（共同住宅）：分譲マンションの権利関係が複雑で合意形成に時間を要する／補強工事施工中の使用が制約される／補強工事により使い勝手が悪くなる

#### (2) 民間特定建築物

1) これまでの取組：賃貸マンションの耐震診断の補助限度額の増額

2) 現状：397棟のうち380棟が耐震性有

3) 課題：工事中の騒音や使い勝手の制限がある／所有者の所在の把握が難しく、所有者への働きかけが困難／改修工事費用に見合う賃料設定が難しい／各テナントとの合意や営業補償が困難

#### (3) 区有建築物

1) これまでの取組：建替え、耐震改修の実施

2) 現状：140棟全てが耐震性有

#### (4) 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

1) これまでの取組：耐震補強設計・補強工事・建替え工事助成の補助限度額の増額

普及啓発を図ることで耐震診断が概ね完了し、耐震補強設計の成果が上がっている。

2) 現状：228棟のうち199棟が耐震性有、耐震診断義務づけ対象45棟のうち44棟が診断済

3) 課題：耐震診断が完了している建築物の耐震化

##### ② 一般緊急輸送道路沿道建築物

1) これまでの取組：分譲・賃貸マンションの耐震診断の補助限度額の増額

2) 現状：102棟が対象

3) 課題：正確な耐震化率の状況の把握

### 4 耐震化の目標 (p.16) (耐震化率)

建築物の種類	H26年度 (前回)	R2年度 目標	R元年度 (現状)	R7年度 目標
住宅	82.3%	95%	84.8%	95%
民間特定建築物	95.4%	100%	95.7%	100%
区有建築物	99.9%	100%	100%（達成）	—
特定緊急輸送道路沿道建築物	83.0%	90%	87.3%	95%
一般緊急輸送道路沿道建築物	—	—	対象棟数：102棟	90%

### 第3章 耐震化の促進を図るための施策

#### 1 耐震化に向けた基本的な取組方針 (p.21)

自助・共助・公助の原則を踏まえ、建物所有者等・関係団体・区の適切な役割分担を示す。

#### 2 重点的に取り組むべき施策 (p.22)

##### (1) 住宅の耐震化

###### ①木造住宅密集地域の不燃化・耐震化

###### 1) 不燃化特区制度の推進

荒川二・四・七丁目地区、町屋・尾久地区が不燃化特区として指定されている。引き続き、老朽建築物の建替え・除却助成等の特別な支援制度を活用して、燃えない・燃え広がらない街づくりを推進する。

###### 2) 新防火地域の不燃化促進

震災時の火災による危険性が高い地域において、耐火性能の高い耐火建築物等に誘導することを目的として、防火規制区域が定められている。建築物の新築や建替え等による不燃化を継続して促進する。

###### 3) 無接道敷地での建替え促進

近隣と協力して通路等を設けることで、無接道敷地でも建替えができる荒川区近隣まちづくり推進制度を活用し、着実にまちづくりを進める。

###### ②共同住宅の耐震化

管理組合に耐震アドバイザーを派遣し、技術的なアドバイス、区分所有者の合意形成の支援等を行う。

###### (2) 民間特定建築物

耐震診断・耐震改修等の費用助成、普及啓発等により重点的に耐震化を促進する。

###### (3) 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

広域的な避難、救急・消火活動、緊急物資の輸送の経路となる道路沿道建築物の耐震化を重点的に行う。

###### ①特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化（日光街道、尾久橋通り、明治通りの一部）

耐震診断・補強設計・補強工事等に係る費用を助成するとともに、継続的に普及啓発を行う。

###### ②一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化（旭電化通り・尾竹橋通り・小台通り・明治通りの一部等）

#### 3 耐震化を促進するための環境整備 (p.25)

##### (1) 耐震化を促進するための普及啓発

###### ①相談体制の充実

相談窓口のより一層の充実を図るとともに、建築士事務所協会等の関係団体と連携した耐震相談や分譲マンション耐震アドバイザーの派遣事業を実施する。

###### ②耐震化への普及啓発

区報・ホームページ等を活用し、耐震診断・耐震改修に関して広く周知するとともに、今後も啓発文書の送付や戸別訪問等を行うことにより、広く普及啓発を図る。

###### ③情報提供の充実

耐震診断・耐震改修の事業や制度、耐震改修促進税制等の支援策、液状化の情報等を適切に提供する。

##### (2) 木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及

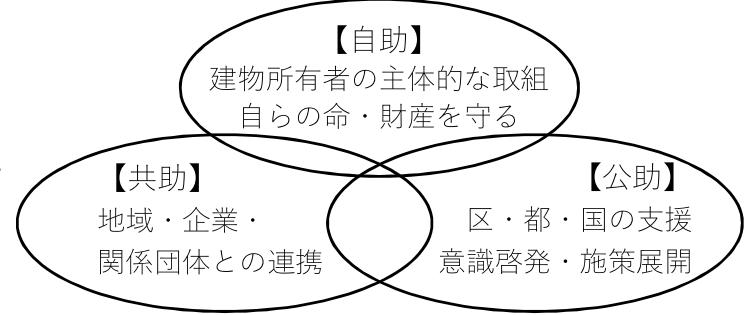
パンフレットの配布や展示会等を活用して、具体的な改修事例や耐震補強部材を区民や施工者等に周知するとともに、国や都において一定の評価を受けた耐震改修工法・装置を区民に紹介するにより、耐震改修工法の簡素化やコストダウンを促進し、木造住宅の耐震化を促進する。本格的な耐震化に取り組めない場合は、耐震シェルターや防災ベットの普及を図る。

##### (3) 信頼できる耐震診断技術者等の情報提供

安心して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である。東京都と連携し、耐震診断や耐震改修に関して信頼ができる設計者や技術者、工務店に関する情報提供を行う。

##### (4) 耐震マークの表示制度による耐震化の促進

耐震マークで耐震性に関する情報を提供し、区民の耐震化に関する関心、安全意識の向上を図る。



### 第4章 総合的な安全対策

#### 1 耐震化に対する支援策 (p.27)

耐震に対する支援策の周知に努めるとともに、耐震診断・耐震改修工事の補助事業の充実を図る。

##### (1) 木造建築物耐震化推進事業（戸建住宅、町会事務所、診療所、賃貸アパート）

##### (2) 非木造建築物耐震化推進事業（分譲・賃貸マンション、戸建住宅、一般緊急輸送道路沿道建物等）

##### (3) 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化推進事業（耐震補強設計、耐震補強・建替え工事、除却工事）

##### (4) ブロック塀等撤去助成事業

#### 2 関連施策の推進 (p.32)

##### (1) ブロック塀等の除却・建替え促進

危険な塀の除却、建替え等を促進するため、ブロック塀等撤去助成事業や生けがき造成助成制度事業による塀の除却・建替え助成、細街区整備に伴うブロック塀等の移設費用の助成等を行う。令和2年度にブロック塀の変化の実態を確認するため再調査を実施した（前回調査：平成20年度）。

##### (2) 落下防止対策

###### ①窓ガラス・外壁等の落下防止対策 ②屋外広告物等の倒壊・落下・脱落防止対策

##### (3) エレベーターの閉じ込め防止対策

##### (4) がけ・よう壁等の安全対策

###### ①よう壁倒壊防止対策

###### ②土砂災害警戒区域の指定・周知

西日暮里3、4丁目に土砂災害特別警戒区域6箇所が指定され、特定開発行為に対する事前許可や、建築物の構造制限が設けられた（平成30年1月）。土砂災害ハザードマップを作成・周知している。

##### (5) 長周期地震動対策

##### (6) 屋内の安全対策

###### ①就寝時被害防止対策 ②家具転倒防止対策 ③感震ブレーカー設置助成

##### (7) 避難道路に通じる細街区の拡幅整備

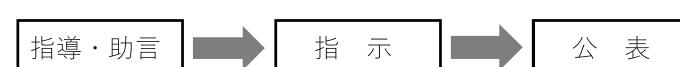
##### (8) 空き家等対策

##### (9) 老朽化マンションの建替え対策

令和2年度に「東京都マンション管理条例」が施行され、昭和58年以前の分譲マンションの管理組合に管理状況の届け出が義務づけされた。この機会を利用し、よりきめ細やかな支援を行う。

#### 3 指導・助言 (p.36)

##### (1) 指導・助言等



##### (2) 耐震改修促進法に基づき重点的に指導を行う建築物（耐震改修促進法による）

通行障害を防ぐべき沿道建築物、学校・病院等の防災上重要な建築物、多数の者が利用する建築物等

##### (3) 指示・助言等の実施の流れ

###### ①耐震改修促進法による指導等の実施

###### ②耐震化推進条例による指導等の実施

###### ③建築基準法による勧告または命令等の実施

### 第5章 計画の実現に向けて (p.38)

#### (1) 定期的な検証及び計画の推進について

#### (2) 関係者による検討会等

#### (3) 建物所有者等への働きかけ

#### (4) 関係部門の連携

#### (5) 国・都等との連携

