

荒川区耐震改修促進計画

(令和3年3月改定)

令和3（2021）年3月

荒 川 区

第１章 計画の概要

1 耐震化を取り巻く状況等	1
(1) 計画改定までの経過	1
(2) 国、東京都等の動向	1
2 計画の目的	2
3 計画の位置付け	2
4 計画の期間	3
5 対象区域、対象建築物	3
(1) 対象区域	3
(2) 対象建築物	3

第２章 現状と目標

1 荒川区の特性	8
(1) 荒川区について	8
(2) 地域危険度	8
2 想定する地震の規模・建物等の被害状況	9
3 耐震化の現状と課題	10
(1) 住宅	10
(2) 民間特定建築物	12
(3) 区有建築物	13
(4) 緊急輸送道路沿道建築物	14
4 耐震化の目標	16
(1) 住宅	17
(2) 民間特定建築物	18
(3) 区有建築物	19
(4) 緊急輸送道路沿道建築物	19

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	21
(1) 建物所有者等の主体的な取組	21
(2) 地域・企業・関係団体等との連携	21
(3) 行政（区・都・国）による支援	21
2 重点的に取り組むべき施策	22
(1) 住宅の耐震化	22
(2) 民間特定建築物の耐震化	23
(3) 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化	24
3 耐震化を促進するための環境整備	25
(1) 耐震化を促進するための普及啓発	25
(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	26
(3) 信頼できる耐震診断技術者等の情報提供	26
(4) 耐震マークの表示制度による耐震化の促進	26

第4章 総合的な安全対策

1	耐震化に対する支援策	27
(1)	木造建物耐震化推進事業	27
(2)	非木造建物耐震化推進事業	29
(3)	特定緊急輸送道路沿道建物耐震化推進事業	30
(4)	ブロック塀等撤去助成事業	31
2	関連施策の推進	32
(1)	ブロック塀等の除却、建替え促進	32
(2)	落下防止対策	32
(3)	エレベーターの閉じ込め防止対策	33
(4)	がけ・擁壁等の安全対策	33
(5)	長周期地震動対策	34
(6)	屋内の安全対策	34
(7)	避難道路等に通じる細街路の拡幅整備	34
(8)	空き家等対策	35
(9)	老朽化マンションの建替え対策	35
3	指導・助言	36
(1)	指導・助言等	36
(2)	耐震改修促進法に基づき重点的に指導を行う建築物	36
(3)	指示・助言等の実施の流れ	36

第5章 計画の実現に向けて

1	定期的な検証及び計画の推進について	38
2	関係者による検討会等	38
3	建物所有者等への働きかけ	38
4	関係部門の連携	38
5	国、都等との連携	38

参考資料

- 1 首都直下地震における荒川区の被害想定
- 2 用語の解説
- 3 耐震関係年表
- 4 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化と道路機能の確保に係るシミュレーション
- 5 お問い合わせ先一覧

第1章 計画の概要

1 耐震化を取り巻く状況等

(1) 計画改定までの経過

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災では、地震により6,434人の尊い命が奪われ、約25万棟に及ぶ住宅・建築物の倒壊等甚大な被害をもたらしました。日本では、古くから各地で大地震が頻発しており、未曾有の被害が発生した平成23年3月の東日本大震災以降も、平成28年4月の熊本地震、平成30年6月の大阪府北部を震源とする地震、同年9月の北海道胆振東部地震等が発生しており、大地震はいつどこで発生してもおかしくない状態であるとの認識が広がっています。

また、今後30年以内のうちに70%以上の確率で首都直下を震源とするマグニチュード7クラスの地震が発生するといわれており、震災時の被害を減少させるため、建築物の耐震化を促進することは、急務となっています。

こうした中、国は平成30年に発生した大阪北部を震源とする地震によるブロック塀等の倒壊被害を受け、平成31年に建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令を改正しました。また、東京都においては令和2年に耐震改修促進計画の一部を改定し、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化について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ています。

世界的には2015年の国連サミットで「持続可能な開発のための2030アジェンダ」が採択され、その中で、持続可能な開発目標（SDGs）は、「誰一人取り残さない（leave no one behind）」持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通の目標と掲げられています。SDGsは17のゴール（目標）で構成されており、そのひとつである「住み続けられるまちづくりを（Sustainable Cities and Communities）」という目標は、荒川区が推進する災害に強い街づくりに通ずるものです。

こうした世界的な動向や国内における状況を踏まえて、荒川区では、区内の建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進し、災害に強い荒川を実現するため、平成20年に荒川区耐震改修促進計画を策定しました。平成28年度に改定し、重点的に耐震化を進めてきましたが、東京都の「地震に関する地域危険度測定調査」において深刻な被害想定が示される等、建築物の耐震化は喫緊の課題となっています。前回の改定から5年が経過し、法令や制度の改正、社会情勢等も変化していることから、現在の状況を踏えて、住宅、建築物等の耐震化を効果的に促進するため、計画を改定することといたしました。

(2) 国、東京都等の動向

国は、平成30年に発生した大阪北部を震源とする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。）施行令の一部を改正し、ブロック塀等の倒壊による通行障害防止のため、建物に附属する組積造の塀を同施行令第4条の通行障害建築物に追加し、耐震診断を義務付けました。なお、技術的助言では、耐震診断が義務付けられない組積造の塀についても、所有者に対し平素から安全点検の実施が推奨されることについて普及啓発に努めるよう述べられています。

東京都は、令和2年3月に東京都耐震改修促進計画の一部を改定し、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化について、輸送道路等としての機能を確保するため、通行機能を的確に表せる区間到達率、総合到達率という新たな指標を導入しました。また、耐震改修促進法施行令の改正を踏まえて、組積造の塀に関する方針を示しています。耐震改修

促進法では、都や区市町村が、耐震改修促進計画の中で地震時の建築物の倒壊による通行障害を防ぐべき道路を定め、その沿道建築物の耐震化を促進することとしており、組積造の塀については、地域の実情に応じて、対象となる塀の長さや高さの下限値を定められることから、都は特定緊急輸送道路に面する一定規模（規模要件は 7 ページ参照）以上の組積造の塀について耐震診断を義務付けています。なお、住宅や特定建築物等については、令和 2 年度に計画の改定を予定しています。

2 計画の目的

荒川区耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）は、地震により想定される被害のさらなる低減を目指して、区内の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及び財産を守ることを目的とします。

耐震化の現状を把握するとともに、社会情勢の変化や耐震化に関する制度の進展等の状況を踏まえて計画を改定します。

本計画では、主に以下の 3 点について改定します。

①計画期間

前回改定時（平成 28 年 3 月）に設定した耐震化の目標年次を迎えたため、現在の耐震化状況や、他の関連する計画等を踏まえ、計画期間について定めます。

②耐震化の目標値

平成 28 年度からの耐震化の進捗状況及び現在の状況について調査し、社会情勢の変化等を踏まえ、耐震化率の目標を定めます。

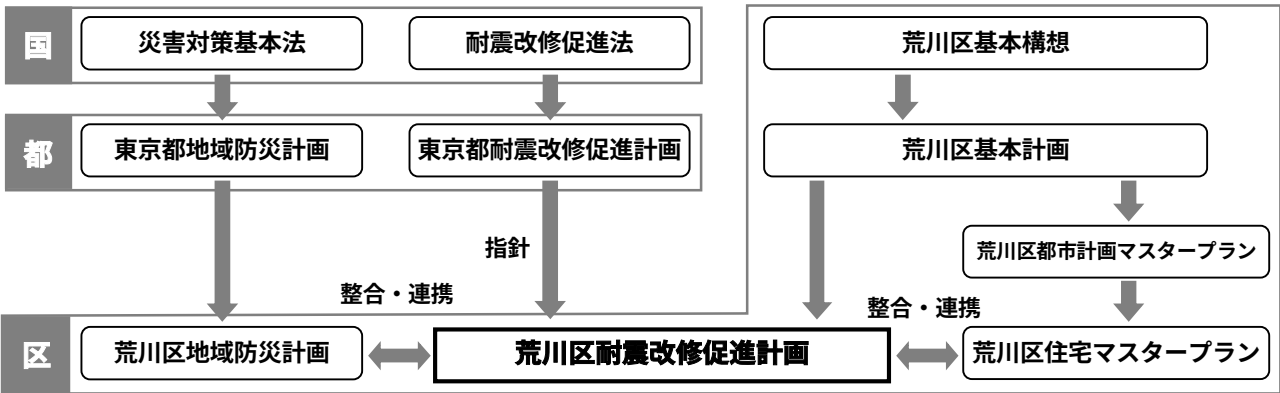
③耐震化に向けた施策や取組

国や東京都の方針を踏まえ、重点的に耐震化を促進するための施策や取組について記載します。

3 計画の位置付け

本計画は、耐震改修促進法第 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ます。

表 1-1 荒川区耐震改修促進計画の位置付け



4 計画の期間

本計画は、令和 3 年度から 7 年度までを計画期間とします。

なお、社会情勢や、計画の実施状況に適切に対応するため、国・都の計画動向を踏まえ、区の上位計画と併せて、必要に応じて施策の見直し等計画の改定を行います。

	平成 20 年度 ～平成 25 年度	平成 26 年度 ～平成 30 年度	令和元年度 ～令和 5 年度	令和 6 年度～
荒川区耐震 改修促進計画	当初計画 (平成 20 年度～平成 27 年度)		前計画 (平成 28 年度～令和 2 年度)	本計画 (令和 3 年度～令和 7 年度)

図 1-1 計画期間

5 対象区域、対象建築物

(1) 対象区域

本計画の対象区域は、荒川区全域とします。

(2) 対象建築物

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¹（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、次に示すものとします。

表 1-2 耐震改修促進法上の対象建築物

対象建築物の種類		内容	耐震改修促進法上の取り扱い
1)	住宅	戸建て住宅、長屋、共同住宅等、すべての住宅	
2)	特定建築物		
	特定既存耐震不適格建築物	多数の者が利用する一定規模以上の建築物	耐震改修促進法第 14 条で規定される建築物
	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	耐震改修促進法附則第 3 条第 1 項で規定される建築物
3)	区有建築物	防災上重要な施設及び不特定多数の者が利用する耐震化を図るべき施設	
4)	緊急輸送道路沿道建築物		
	特定緊急輸送道路沿道建築物	特定緊急輸送道路に接する一定高さを超える建築物	耐震改修促進法第 7 条第 1 項で規定され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を超える建築物	
5)	組積造の塀		
	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建物に附属する一定長さ・高さを超える組積造の塀（補強コンクリートブロック造の塀を含む）	耐震改修促進法第 7 条第 1 項で規定される要安全確認計画記載建築物

¹ 新耐震基準：建築基準法の改正により、昭和 56 年 6 月 1 日から導入された基準で、それ以前の基準を旧耐震基準といい、区別している。この新耐震基準は、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）に対しては構造体を無被害にとどめ、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に、大地震時に必要な保有水平耐力（建物が地震による水平方向の力に対して対応する強さ）を建物が保有しているかどうかを検討するように規定している。

1) 住宅

本計画では、戸建て住宅、共同住宅（賃貸共同住宅を含む）、長屋等を住宅と分類しています。

地震による住宅の倒壊を防ぐことは、居住者の生命と財産を守るだけではなく、倒壊による道路閉塞を防ぐことにより、円滑な消火活動や避難が可能となることから、市街地の防災性向上につながります。

また、震災による住宅の損傷が軽微であれば、修復により継続して居住することが可能となり、早期の生活再建にも効果的です。また、昨今、感染症の拡大等により、在宅避難の考え方等も広まっていることから、住宅の耐震化²を促進する必要があります。

2) 特定建築物

本計画では、耐震改修促進法第14条第1項第1号及び第2号に定める特定既存耐震不適格建築物と用途・規模要件（規模要件は5ページ 表1-3 参照）が同じ全ての建築物を「特定建築物」とし、民間所有の特定建築物を「民間特定建築物」としています。

①特定既存耐震不適格建築物

多数の者が利用する一定規模以上の建築物が倒壊した場合、多くの利用者や居住者が被害を受けるだけでなく、倒壊による道路の閉塞により消火活動や避難活動へも大きな影響があることから、着実に耐震化を図る必要があります。耐震改修促進法では、要緊急安全確認大規模建築物を除く一定規模以上の建築物を特定既存耐震不適格建築物（規模要件は5ページ 表1-3 参照）と位置付けています。

②要緊急安全確認大規模建築物

耐震改修促進法では、不特定多数の者が利用する建築物や自力で避難が困難な高齢者や乳幼児等が利用する建築物のうち大規模なものを「要緊急安全確認大規模建築物」と位置付け、耐震診断³の実施を義務付けています。（規模要件は5ページ 表1-3 参照）

区内にある区が所管する建築物⁴で「要緊急安全確認大規模建築物」に該当する建物は、全て公共建築物となっており、対象となる建築物については全て耐震診断が完了しています。また、令和2年3月31日から区ホームページで診断結果を公表しています。

3) 区有建築物

本計画では、荒川区で所有する公共建築物（小規模な倉庫等の200㎡未満の建築物を除く。）を対象としています。多くの区民に利用されるとともに、災害時の活動拠点や避難施設等として重要な役割を担っているため、耐震化を図る必要があります。

2 耐震化：昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建築確認を得て建築された建物について、耐震診断を実施した結果、耐震性がないと判定され、改修や改築等を行って、地震に対する安全性を確保することをいう。

3 耐震診断：昭和56年以前の旧耐震基準で建てられた建物が、昭和56年以降の新耐震基準と同程度以上の耐震性を有するかどうかを判定するための調査をいう。

4 区が所管する建築物：区が所管する建築物は、延べ面積10,000㎡以下の建築物であり、23区内の建築物で10,000㎡を超える建築物については東京都が所管している。

表 1-3 特定既存耐震不適格建築物等一覧表
(耐震改修促進法第 14 条、第 15 条第 2 項、附則第 3 条第 1 項)

用途		特定既存耐震不適格建築物		要緊急安全 確認大規模 建築物の 規模要件 (附則第 3 条 第 1 項)			
		規模要件 (法第 14 条)	指示対象と なる規模要 件 (法第 15 条第 2 項)				
学校	小学校、中学校、中等教育学校の前 記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							
卸売市場							
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営 む店舗					階 数 3 以 上 かつ 2,000 m ² 以上	階 数 3 以 上 かつ 5,000 m ² 以上	
ホテル、旅館							
賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿舎、下宿 事務所							
老人ホーム、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
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 物を貯蔵又は処理するすべての 建築物	500 m ² 以上	階 数 1 以 上 かつ 5,000 m ² 以上で敷 地境界線から一定 距離以内に存する 建築物			

4) 緊急輸送道路沿道建築物

緊急輸送道路は、阪神・淡路大震災での教訓を踏まえ、地震直後から発生する緊急輸送等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高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と知事が指定する防災拠点とを相互に連絡する道路で、特定緊急輸送道路と一般緊急輸送道路があります。

表 1-4 特定緊急輸送道路と一般緊急輸送道路の定義

区分		内容
緊急輸送道路	特定緊急輸送道路	緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると知事が認める道路
	一般緊急輸送道路	特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路

緊急輸送道路に敷地が接する建築物で以下の条件に該当する建築物を緊急輸送道路沿道建築物といいます。

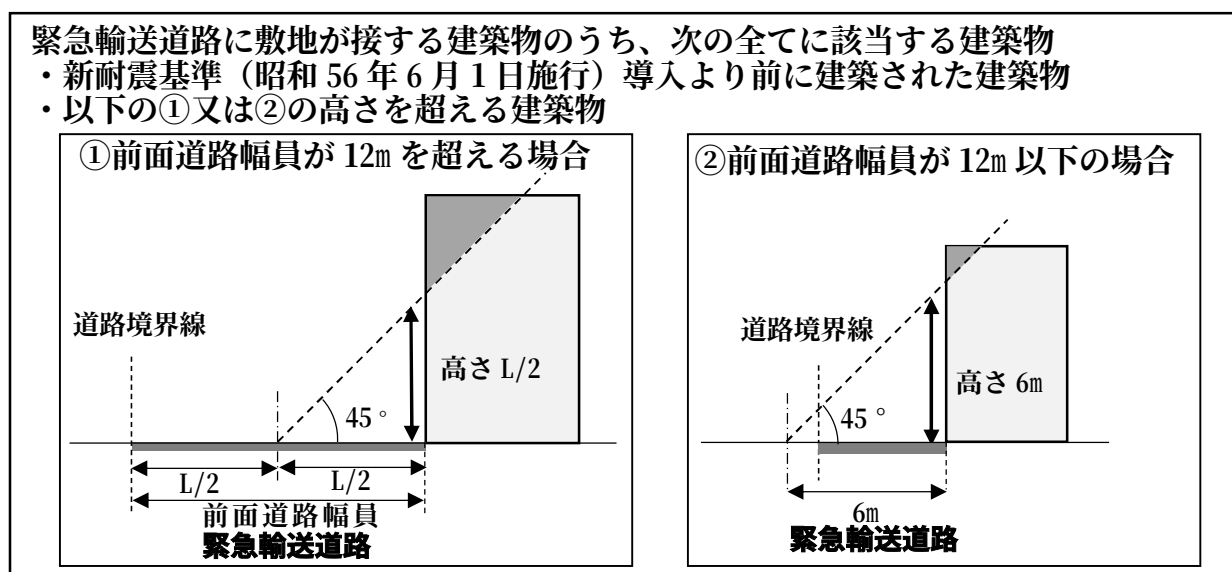


図 1-2 緊急輸送道路沿道建築物の要件

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緊急輸送道路沿道建築物を特定緊急輸送道路沿道建築物といいます。東京都は「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」（平成 23 年東京都条例第 36 号。以下「耐震化推進条例」という。）に基づき、特に沿道建築物の耐震化を図る必要がある緊急輸送道路を特定緊急輸送道路として指定しています。また、東京都は、特定緊急輸送道路を耐震改修促進法第 5 条第 3 項第 2 号に位置付け、沿道建築物の耐震診断を実施し、定められた期限までに耐震診断の結果の報告を行うように義務付けています。

②一般緊急輸送道路沿道建築物

一般緊急輸送道路に接する緊急輸送道路沿道建築物を一般緊急輸送道路沿道建築物といいます。東京都は、特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路について、耐震改修促進法第 5 条第 3 項第 3 号に位置付け、沿道建築物について重点的に耐震化の促進をしています。荒川区の道路では、尾竹橋通り・小台通り・明治通り（日光街道から荒川区役所までの区間を除く）等が一般緊急輸送道路に該当しています。（7 ページ 図 1-3 参照）

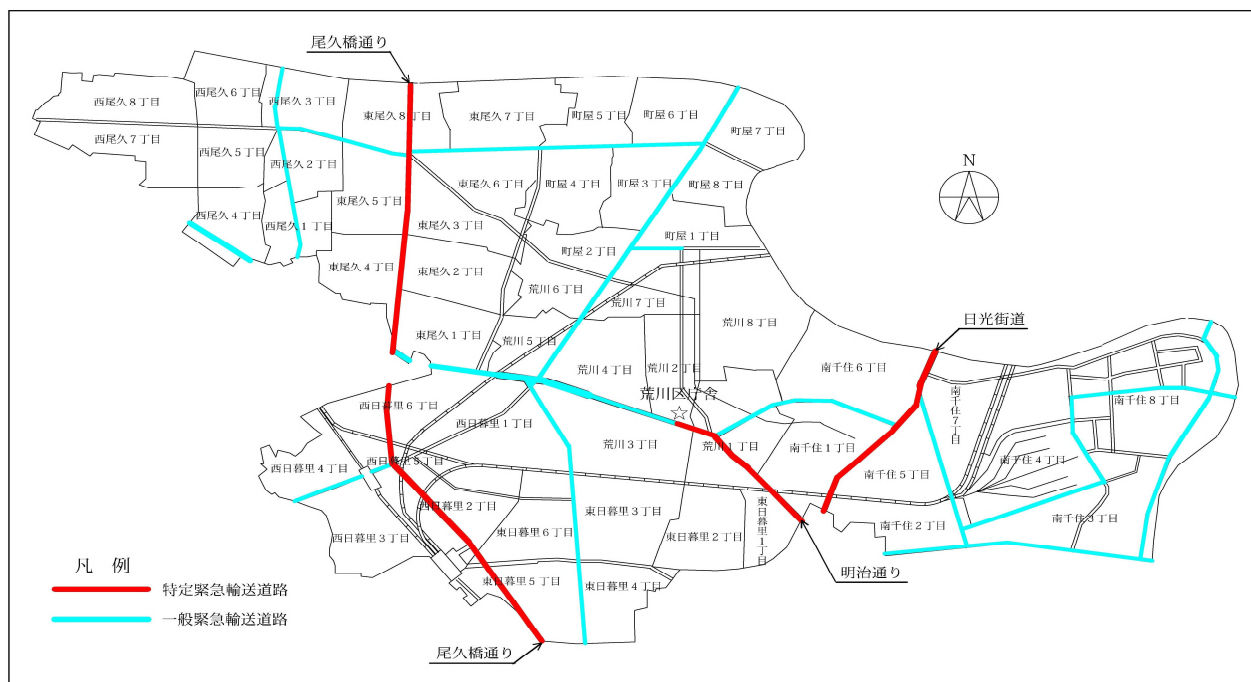


図 1-3 緊急輸送道路（特定・一般）路線図

5) 組積造の塀

特定緊急輸送道路に接する建物に附属する一定長さ・高さを超える組積造の塀は、耐震改修促進法第7条第1項で規定される要安全確認計画記載建築物に該当し、耐震診断義務付け対象建築物に該当しています。

荒川区内には、対象となる規模の組積造の塀がないため、今回の計画では対象外としています。

特定緊急輸送道路に接する建物に附属する組積造の塀のうち、次のすべてに該当する塀

- ・新耐震基準（昭和56年6月1日施行）導入より前に築造された塀
- ・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

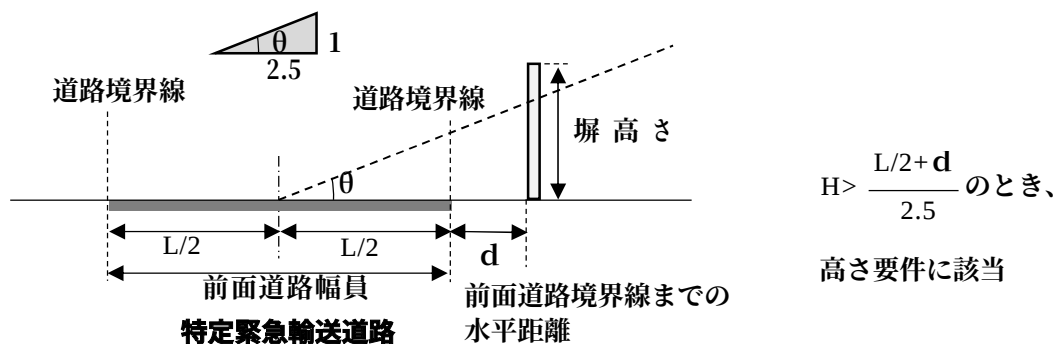


図 1-4 特定緊急輸送道路沿道建築物 組積造の塀 要件

第2章 現状と目標

1 荒川区の特性

(1) 荒川区について

荒川区は、東京 23 区の北東部、隅田川に隣接して位置しています。地質は、台地部が洪積層、平地部は沖積層で構成されており、区内の大部分を占める沖積低地⁵は、地震の揺れを増幅し、液状化⁶が発生しやすい地盤です。そのため液状化に対して地盤対策を講ずる必要性が高い地域となっています。

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区内の約 6 割を占めており、現存する建築物約 42,000 棟のうち、無接道敷地⁷に建つ建築物は約 2,300 棟となっています。そのため、密集市街地の耐震化・不燃化を進めるにあたり、無接道敷地を解消し、建替えを促進すること等も区の課題となっています。

また、区画整理事業で面的整備がなされた部分以外は、幅員 4m 未満の道路（以下「細街路」という。）の割合が高くなっています。区内における細街路の総延長は約 232km であり、令和元年度末時点において約 105 km（約 45%）の整備が完了しています。

(2) 地域危険度

東京都では、東京都震災対策条例に基づき、概ね 5 年ごとに地震に関する地域危険度測定調査を行っており、地震時における地域危険度の算出のため建物倒壊危険度、火災危険度、火災時活動困難度について、町丁目ごとに 1（危険性が低い）から 5（危険性が高い）までのランクで相対的に評価し、測定しています。

平成 30 年 2 月に都が発表した「地震に関する地域危険度測定調査（第 8 回）」では、建物倒壊危険度において荒川区内 52 町丁目のうちランク 5 となっている町丁目が 11 町丁目あります。そのため、建替えを促進すること等も区の課題となっています。

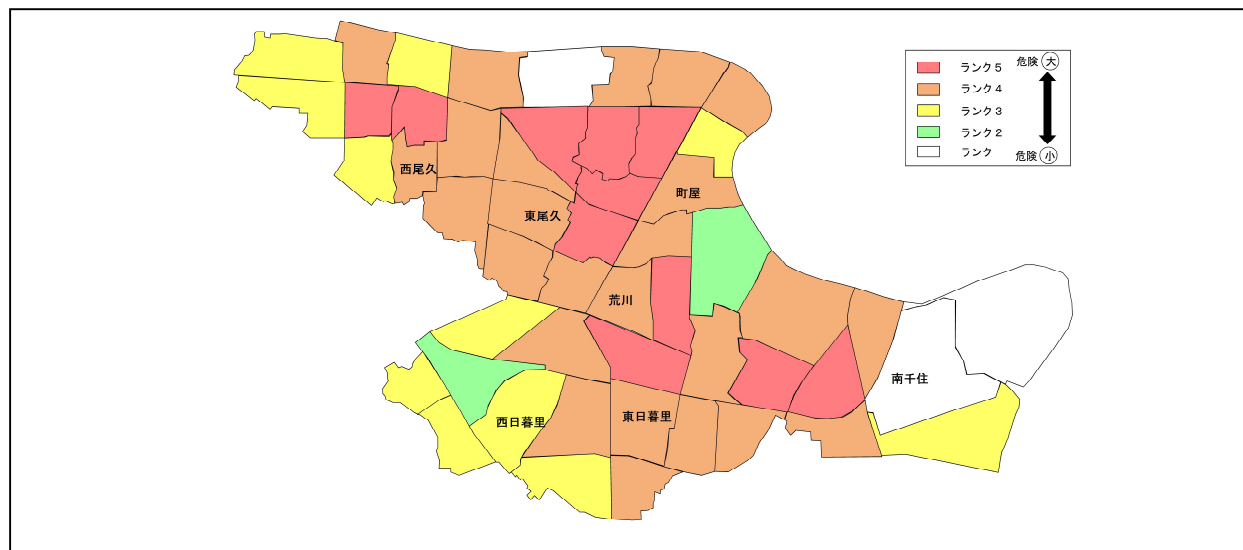


図 2-1 地域危険度測定調査における建物倒壊危険度図

出典：「地震に関する地域危険度測定調査（第 8 回）」（東京都 平成 30 年 2 月）を参考に作成

5 沖積低地：主に河川による堆積作用によって形成された平野のことである。形成年代が若いいため締め固まっておらず、また、地下水面も高く水分に富むため軟弱地盤が広く分布している。そのため、地震の揺れが増幅されやすく、被害が発生しやすい。

6 液状化：地震が発生した際に地盤が液体状になる現象のこと。主に同じ成分や同じ大きさの砂から成る土が、地下水で満たされている場合に発生しやすいといわれている。

7 無接道敷地：建築基準法第 43 条では建築物の敷地が道路に 2m 以上接する事を義務づけている。無接道敷地とは、この規定に適合しない敷地のことをいい、原則、建築物を建築することができない。

2 想定する地震の規模・建物等の被害状況

○本計画では、東京都耐震改修促進計画との整合を図るため、「首都直下地震による東京の被害想定」（東京都防災会議地震部会、平成 24 年 4 月策定）の東京湾北部地震（M 7.3）を想定する地震とします。

本計画で想定する地震は、東京湾北部地震（M7.3）とします。この地震は、中央防災会議首都直下地震対策専門調査会が想定した地震のうち、区に大きな被害を及ぼすものです。

東京湾北部地震（M7.3）が発生した場合、震度 6 強となることが想定され、冬の 18 時、風速 8m/秒という条件では、区の死者数は 422 人となり、死者の 74.2%が建物倒壊によるもの、0.2%がブロック塀等の倒壊等によるものとなることが想定されます。また、建物倒壊数は 7,217 棟と想定されます。

表 2-1 想定する地震と主な被害状況等

被害種別		被害想定
人的被害	死者	422 人
	ゆれ・液状化建物被害	313 人
	火災	107 人
	ブロック塀	1 人
	屋外落下物	0 人
	負傷者	4,485 人
	ゆれ・液状化建物被害	3,969 人
	火災	457 人
	ブロック塀	48 人
	屋外落下物	11 人
ゆれ・液状化による建物被害		7,217 棟
地震火災		5,521 棟
エレベーターの停止台数		140 台

○東京湾北部地震 (M7. 3)

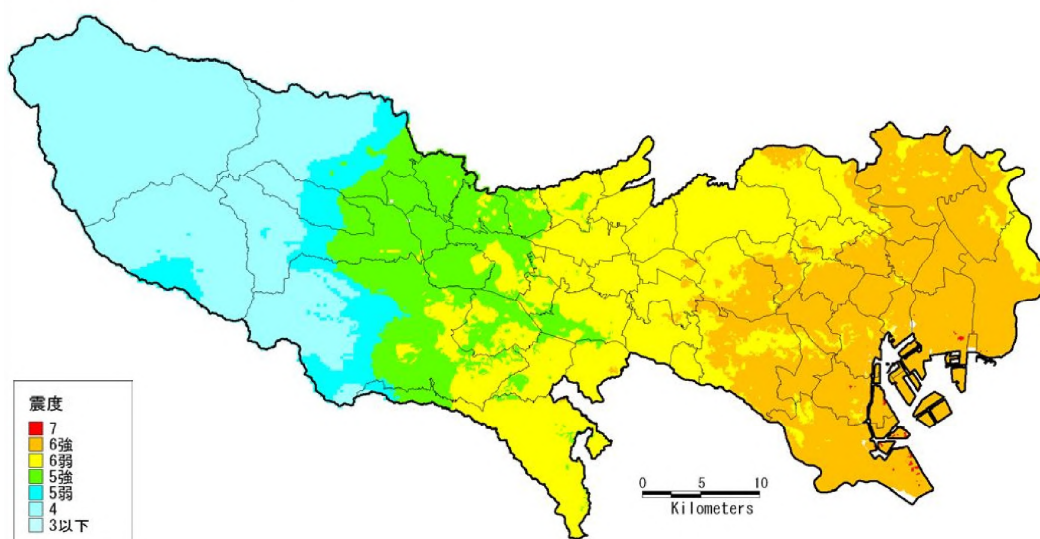


図 2-2 首都直下地震による東京の震度分布図

出典：「首都直下地震による東京の被害想定」（東京都防災会議地震部会、平成 24 年 4 月策定）

3 耐震化の現状と課題

- 住宅については、約 85%が耐震性を満たしている⁸と見込まれます。
- 民間特定建築物については、約 95%が耐震性を満たしていると見込まれます。
- 区有建築物については、100%が耐震性を満たしています。
- 特定緊急輸送道路沿道建築物は、約 87%が耐震性を満たしていると見込まれます。
- 一般緊急輸送道路沿道建築物は、旧耐震基準の建築物が 102 棟あります。

(1) 住 宅

①これまでの取組

住宅の所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう、相談体制の整備、耐震改修に関する情報提供、耐震診断・改修等に係る費用の助成等を行ってきました。また、不燃化特区（関連 22 ページ）については、重点的な取組により耐震化を促進してきました。加えて、耐震化推進事業（関連 27 ページ）を促進するとともに、建替えが難しい高齢者等を対象に補助額の優遇措置や助成制度の拡充等に取り組んできました。これらの取組によって、特に木造住宅の建替え、除却について成果が上がっています。

共同住宅については、分譲マンションセミナーを開催し、耐震化の重要性等について周知などを行っています。

〈戸建て住宅の耐震化を進めるための取組〉

- ・耐震診断、耐震改修等に係る費用の助成
- ・高齢者を対象とした補助金の優遇措置
- ・木造住宅除却工事支援事業の拡充
- ・不燃化特区制度の推進

〈共同住宅の耐震化を進めるための取組〉

- ・耐震診断、耐震改修等に係る費用の助成
- ・分譲・賃貸マンションの耐震診断の補助限度額の増額
- ・補強工事等が複数年度にわたる場合の全体設計承認制度の導入
- ・分譲マンション耐震アドバイザー派遣事業の実施

②現状

住宅の耐震化については、平成 32 年（令和 2 年）度末の耐震化率⁹95%を目標として取り組んできました。令和元年度末時点の区内の住宅総数は、約 105,600 戸となっており、耐震化率を算定¹⁰すると、このうち、約 89,500 戸の住宅が耐震性を満たしています。耐震化率は約 84.8%と推定され、前回計画改定時と比較すると 2.5 ポイント向上しています。

また、住宅の耐震化率のうち、木造戸建て住宅の耐震化率は 61.89%、共同住宅の耐震化率は 90.35%と推定されます（平成 30 年度末時点）。

なお、区民住宅等¹¹（借り上げ住宅含め 287 戸）については、すべて耐震性を保有しています。

8 耐震性を満たしている：新耐震基準に適合するもの又は建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられたもの

9 耐震化率：すべての建築物のうち耐震性を満たす建築物（新耐震基準のもの、耐震診断で耐震性ありとされたもの、耐震改修を実施したもの）の割合

10 耐震化率を算定：住宅・土地統計調査をもとに算定した推計値

11 区民住宅等：区民住宅、区営住宅（高齢者住宅、身体障害者住宅）及び従前居住者用住宅を指す

表 2-2 住宅の耐震化の現状 平成 30 年度末の推計(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	耐震化率 (平成 30 年度末)
		a	b	a+b=c	d	d/c
戸建て	木造	9,522	12,968	22,490	13,920	61.89%
	非木造	1,651	3,439	5,090	4,182	82.16%
	計	11,173	16,407	27,580	18,102	65.63%
共同住宅	木造	3,219	3,691	6,910	4,013	58.08%
	非木造	8,180	61,580	69,760	65,261	93.55%
	計	11,399	65,271	76,670	69,274	90.35%
合計		22,572	81,678	104,250	87,376	83.81%

表 2-3 住宅の耐震化の現状 令和元年度末の推計(単位：戸)

	住宅総数	耐震性が 不十分な住宅	耐震性を 満たす住宅数	耐震化率
	A		B	B / A
平成 26 年度末 (前回)	98,598	17,471	81,127	82.28%
平成 30 年度末	104,250	16,874	87,376	83.81%
令和元年度末 (現状)	105,576	16,063	89,513	84.79%

③課題

耐震補強工事の促進に向けた課題としては、費用負担や高齢者であった場合、工事中別場所での仮暮らしをすること等の負担の問題等があります。また、木造戸建て住宅の建替えが進んでいない原因としては、経済的な理由の他にも、細街路や袋路等に接する敷地が多く、建替え時に道路拡幅等が必要となり敷地面積が減ってしまうことや無接道敷地であること等が考えられます。

〈戸建て住宅の耐震化が進んでいない原因〉

- ・ 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
- ・ 業者の選定、工法や費用、耐震の効果等が適正であるかの判断が難しい
- ・ 細街路や袋路等に接する敷地が多く、建替え時に道路拡幅等が必要となり敷地面積が減ってしまう
- ・ 無接道敷地であり、建替えが困難

〈共同住宅の耐震化が進んでいない原因〉

- ・ 経済的な負担が大きい
- ・ 分譲マンションの場合、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、耐震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

多数の者が利用する施設であることから耐震化を促進する防災上の重要性を考慮し、補助事業等により、耐震化の促進に取り組んできました。

〈民間特定建築物の耐震化を進めるための取組〉

- ・耐震診断、耐震改修等に係る費用の助成
- ・賃貸マンションの耐震診断の補助限度額の増額

②現状

民間特定建築物は、平成 32 年（令和 2 年）度末の耐震化率 100%を目標として耐震化に取り組んできました。令和元年度末の特定建築物等の定期調査報告¹²によると民間特定建築物は、397 棟です。

このうち、380 棟の建築物で必要な耐震性を満たしていると推定され、耐震化率は約 95.7%と見込まれます。前回改定時の耐震化率 95.4%であり、比較すると 0.3 ポイント向上しています。

表 2-4 民間特定建築物の耐震化の現状（単位：棟）

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 c=a+b	耐震性を 満たす 建築物数 d	耐震化率 d/c
防災上特に重要な建築物 （学校、病院等）	9	27	36	380 ※	95.7% ※
要配慮者が利用する建築物 （社会福祉施設等）	0	7	7		
不特定多数の者が利用する建 築物（百貨店、ホテル、劇場等）	3	20	23		
共同住宅（賃貸）、寄宿舍等	33	237	270		
その他施設	6	55	61		
計	51	346	397	380	95.7%

※ 共同住宅（賃貸）、寄宿舍等の耐震化状況については、前回の推計方法により算定。

③課題

多数の者が利用する施設であることから耐震化を促進する必要がありますが、耐震化に係る費用負担等が課題となっています。また、特定建築物の 7 割を占める賃貸マンションについては、所有者等の所在の把握が難しく所有者への働きかけが困難であること等が課題となっています。

〈民間特定建築物の耐震化が進んでいない原因〉

- ・工事中の騒音や使い勝手の制約がある
- ・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

12 特定建築物等の定期調査報告：建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持し、安全な状態で使用するため、建築基準法により建築物の所有者又は管理者に対し、定期的に建物の構造や設備について、専門知識を有する資格者による調査・検査を依頼し、その結果を特定行政庁へ報告することが義務付けられた制度。

(3) 区有建築物

①これまでの取組

区有建築物については、全件で耐震診断を行い、その結果に基づき建替えが予定されているもの等を除き、耐震化の必要なものから順次耐震改修等を実施してきました。特に小中学校については、最優先で耐震改修等を行ってきました。

②現状

令和2年度末現在、荒川区で所有する公共建築物（200㎡未満の小規模な倉庫、附属建築物等は除く）¹³は140棟です。区有建築物は、多くの区民が利用し、災害時には活動拠点や避難場所となるため、全ての施設で耐震診断を行い、順次、耐震改修等を実施してきました。こうした取組により、全ての区有建築物で耐震性を満たしており、耐震化率100%を達成しています。

表 2-5 対象区有建築物の主な用途

	主な用途
区有建築物	庁舎（本庁舎、北庁舎）、防災センター、保健所、区民会館 小学校、中学校、生涯学習施設 ふれあい館、ひろば館 高齢者施設、障害者施設 区民事務所、文化施設、運動施設、保育園、幼稚園、図書館、 学童施設、清掃事務所等

表 2-6 区有建築物の耐震化の現状（単位：棟）

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 c=a+b	耐震性を満た す建築物数 d	耐震化率 d/c
区有建築物	62	78	140	140	100%

¹³ 荒川区で所有する公共建築物：区の施設が入っている都営住宅等を含む

(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

震災時に緊急輸送道路としての機能を確保できるように建物所有者の耐震化の取組を促すため、助成制度等を設け財政的な支援を行ってきました。また、対象建築物の所有者にパンフレットの送付等を行い、普及啓発を図ることにより、対象建築物の耐震診断が概ね完了しました。また、耐震補強設計の実施についても成果が上がっています。

〈特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を進めるための取組〉

- ・耐震補強設計、補強工事に係る費用の助成
- ・耐震補強設計、耐震補強工事、耐震建替え工事助成等の補助限度額の増額
- ・耐震診断結果が「倒壊する又は倒壊する危険性が高い」建築物の耐震補強工事支援事業の加算制度の導入
- ・対象所有者へのパンフレット送付等による普及啓発

②現状

特定緊急輸送道路沿道建築物については、震災時においても緊急輸送道路としての機能を確保できるよう重点的に耐震化を促進しており、平成 32 年（令和 2 年）度末の耐震化率 90%を目標として取り組んできました。

令和元年度末時点で、特定緊急輸送道路沿道の建築物のうち高さが道路幅員の概ね 1/2 を超える建築物は、新耐震基準と旧耐震基準の建築物を併せて 228 棟あります。そのうち、耐震性を満たしていると見込まれる建築物は 199 棟で、耐震化率は、約 87.3%です。前回計画改定時は、83.0%であり、比較すると 4.3 ポイント向上しています。

また、耐震診断が義務づけられている旧耐震基準の建築物は 45 棟あり、そのうち、44 棟で診断が終了しており、16 棟が耐震性を満たしています。

表 2-7 特定緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化の現状（単位：棟）

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 c=a+b	耐震性を満た す建築物数 d	耐震化率 d/c
特定緊急輸送 道路沿道建築物	45	183	228	199	87.3%

表 2-8 特定緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化状況（単位：棟）

特定緊急輸送道路沿道の建築物※ 228 棟 (①)			
耐震性を満たすと推定される建築物 199 棟 (②)			
耐震性を満たすと推定される建築物 16 棟		耐震性が不足すると推定される建築物 29 棟	
新耐震基準 183 棟	改修 済等 16 棟	未改修 29 棟	耐震化率 =87.3% (②/①)
旧耐震基準建築物 45 棟			

※特定緊急輸送道路沿道の建築物：特定緊急輸送道路に敷地が接しており、高さが概ね道路幅員の 1/2 を超える建築物

③課題

特定緊急輸送道路沿道建築物は、耐震診断がほぼ完了していますが、対象建築物の中には耐震改修工事等を行っていない建築物があります。耐震化を促進するための課題としては、耐震化に係る費用負担や、工事中の建物の使用の制約等があります。また、特定緊急輸送道路沿道建築物には共同住宅も多く、分譲マンションの場合には、区分所有者等の合意形成が必要となること等があげられます。

＜特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化が進んでいない原因＞

- ・経済的な負担が大きい
- ・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ことへの懸念がある
- ・補強工事により使い勝手が悪くなる

1) 一般緊急輸送道路沿道建築物

①これまでの取組

大規模地震による倒壊等による道路閉塞等を防ぐため、耐震診断に基づく耐震改修工事、耐震建替え工事等への助成制度により、財政的な支援を行ってきました。

②現状

令和元年度末時点で、一般緊急輸送道路沿道建築物のうち旧耐震基準の建築物は、102棟あります。

③課題

一般緊急輸送道路沿道建築物については、特定緊急輸送道路沿道建築物と異なり、耐震化状況の報告を義務付けていないため、正確な耐震化率状況の把握が難しいことが課題となっています。

4 耐震化の目標

- 住宅については、令和 7 年度までに耐震化率を 95%とします。
- 民間特定建築物については、令和 7 年度までに耐震化率を 100%とします。
- 区有建築物については耐震化率 100%を達成しているため、維持・保全していきます。
- 特定緊急輸送道路沿道建築物については、令和 7 年度までの耐震化率を 95%とします。
- 一般緊急輸送道路沿道建築物については、令和 7 年度までの耐震化率を 90%とします。

国の基本方針及び東京都耐震改修促進計画を踏まえ、次のとおり耐震化の目標を設定します。

表 2-9 耐震化の目標

		建物の種類	耐震化率				
			平成 20 年 4 月策定	前計画<平成 28 年 3 月改定>		本計画<令和 3 年 3 月改定>	
			平成 18 年度	平成 26 年度 (前回)	令和 2 年度 目標	令和元年度 現在	令和 7 年度 目標
(1)		住宅	73.0%	82.3%	95%	84.8%	95%
(2)		民間特定建築物 ※ 1	83.9%	95.4%	100%	95.7% ※ 2	100%
(3)		区有建築物	89.9%	99.9%	100%	100% 〈達成〉	-
(4)	1)	特定緊急輸送 道路沿道建築物	—	83.0%	90%	87.3%	95%
	2)	一般緊急輸送 道路沿道建築物	—	—	—	耐震診断未了の ため不明 (対象棟数 102 棟)	90%

※ 1 民間特定建築物：多数のものが利用する一定規模以上の民間建築物

※ 2 共同住宅（賃貸）、寄宿舍等の耐震化状況については、前回の推計方法により算定。

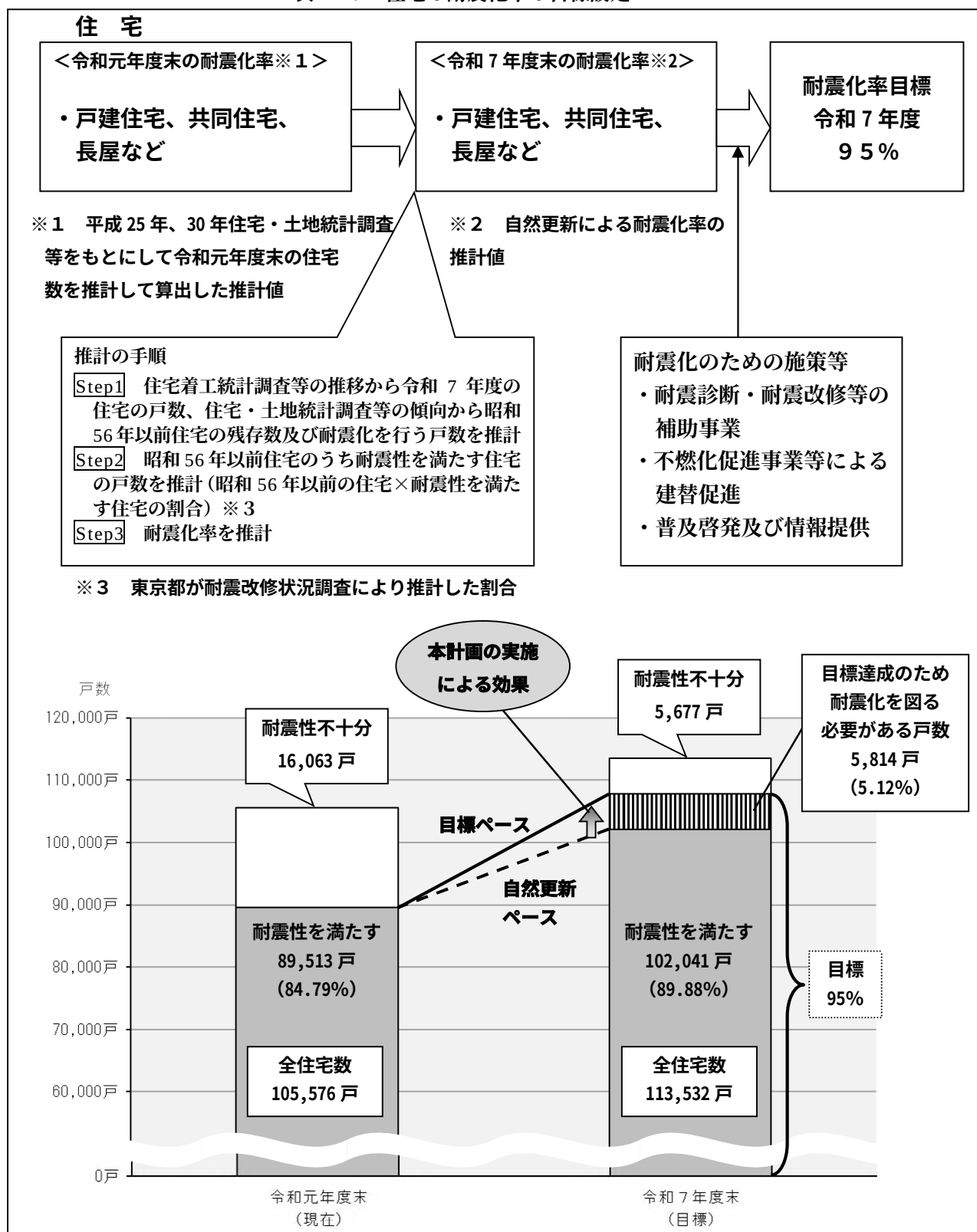
※ 3 耐震化率算出の単位については、住戸：戸数、その他の建築物：棟数である。

(1) 住宅

区民の生命、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す。そのため、荒川区では、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、令和7年度までに耐震化率95%を目標とします。

令和元年度には、木造除却支援制度の新設等の制度を拡充しており、支援制度の充実や啓発活動等により耐震化を促進します。

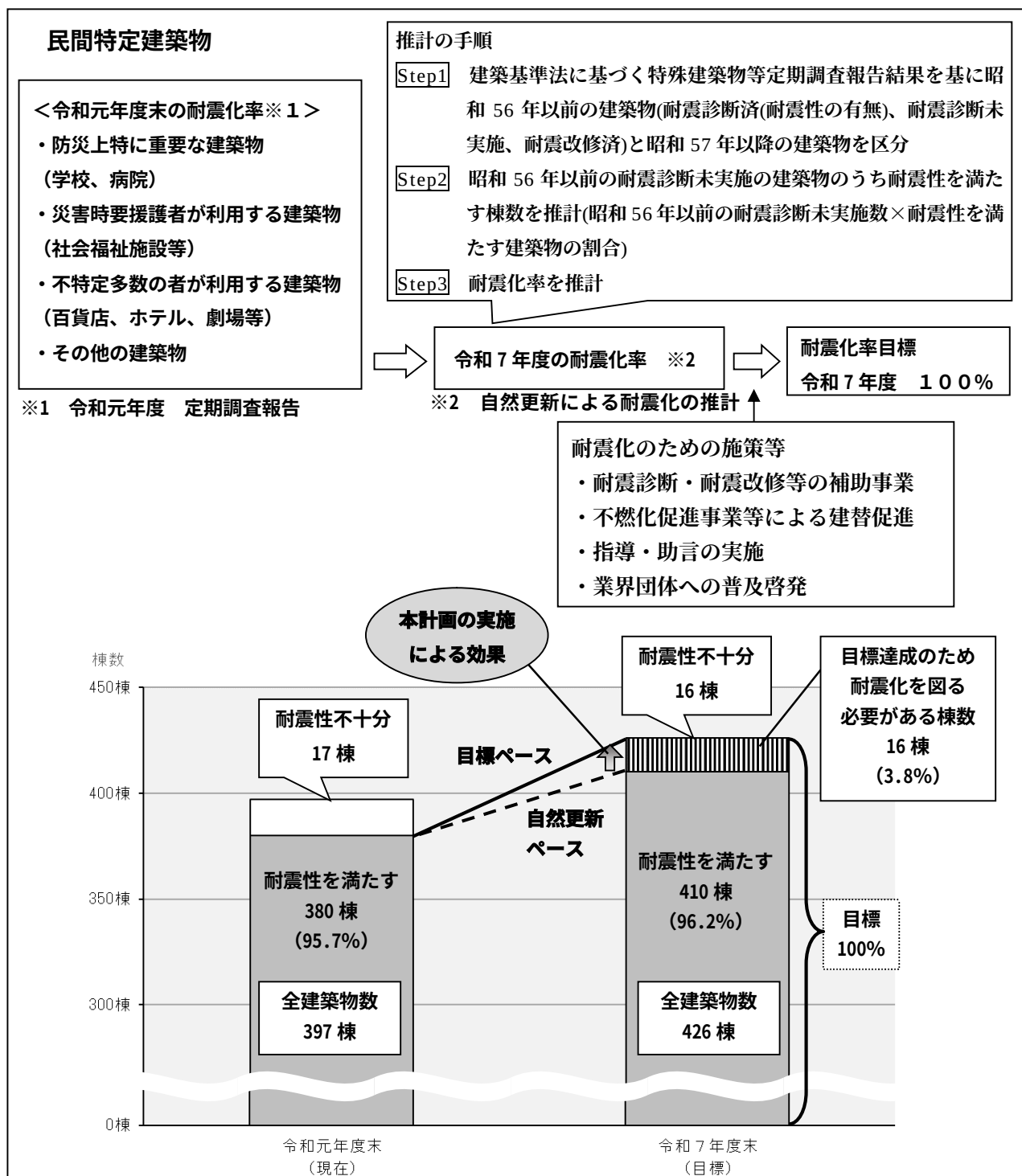
表 2-10 住宅の耐震化率の目標設定



(2) 民間特定建築物

民間特定建築物は、多数の者が利用しており、倒壊した場合多くの利用者や居住者が被害を受けるだけではなく、倒壊による道路閉塞により消火活動や避難に支障を及ぼす恐れがあります。また、経済活動の促進にも大きな役割を果たしていることから、命の保護と経済活動等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す。そのため、荒川区では、地震による死者数を被害想定数から減少させることを目指し、特定建築物については、耐震診断、耐震改修等の補助事業を活用することにより令和7年度までに耐震化率100%を目標とします。

表 2-11 民間特定建築物の耐震化率の目標設定



(3) 区有建築物

令和2年度末時点で荒川区が所有する公共建築物の耐震化率は100%です。日頃から多数の区民が利用し、また、災害時には活動拠点や避難施設になることから今後も施設を適切に維持管理・保全し、耐震性を確保し続けるように努めていきます。

(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

特定緊急輸送道路は、震災時において救急・救命活動や緊急支援物資の輸送等を行う非常に重要な道路であり、沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防ぐため、耐震化を重点的に促進していきます。そのため、特定緊急輸送道路沿道建築物については、パンフレット等の送付や戸別訪問等の働きかけを強化するとともに補助事業を活用することにより、令和7年度までに耐震化率95%を目標とします。

東京都では令和元年度に東京都耐震改修促進計画を改定し、特定緊急輸送道路の通行機能を的確に表すため、区間到達率、総合到達率という新たな指標を導入しています。

沿道建築物の耐震化を図ることは、建築物の倒壊や道路閉塞を防ぎ、区間到達率、総合到達率の改善に資すると考えられます。そのため、荒川区では、沿道建築物の耐震化率を目標として定めることで区間到達率及び総合到達率の改善も併せて図っていきます。

2) 一般緊急輸送道路沿道建築物

一般緊急輸送道路沿道建築物が倒壊し、道路閉塞を起こした場合、避難や救急・消火活動に大きな支障をきたす恐れがあります。そのため、一般緊急輸送道路沿道建築物については、補助事業の活用により、旧耐震基準の建築物102棟のうち耐震性能を満たしていない建築物¹⁴の耐震化を促進し、令和7年度までに耐震化率90%を目標とします。

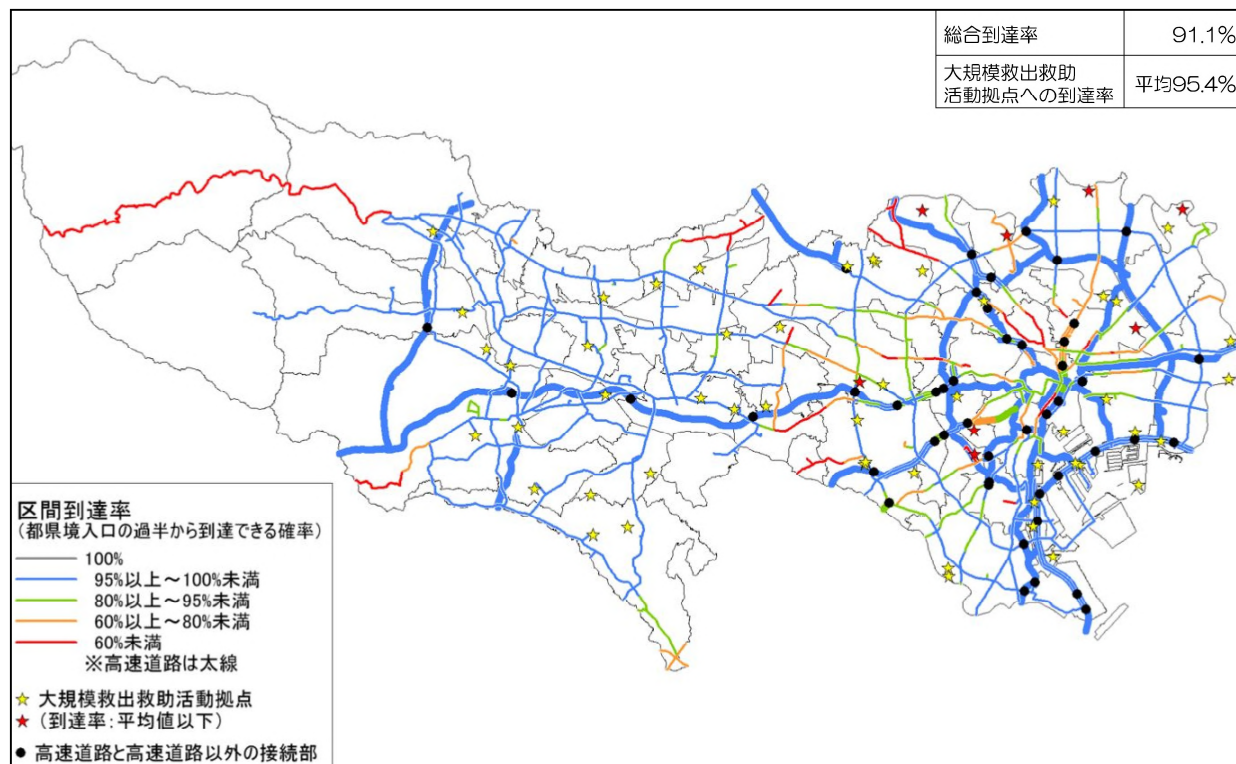


図2-3 総合到達率・区間到達率図

14 耐震性能を満たしていない建築物: 旧耐震基準建築物102棟について、耐震診断未了のため、耐震性能を満たしていない建築物の棟数は不明である。

【コラム 総合到達率・区間到達率について（詳細は「参考資料」46 ページ）】

東京都は、令和元年度の東京都耐震改修促進計画の改定で、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の指標として、それまでの耐震化率による目標設定に代わり、新たに総合到達率・区間到達率という評価指標を導入しました。

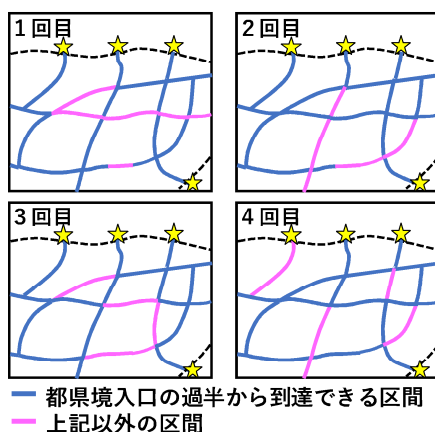
緊急輸送道路としての機能を確保するためには、任意の地点に到達できるようにすることが重要です。総合到達率・区間到達率は都県境入り口から任意の地点に到達できる確率をシミュレーションにより算出し、特定緊急輸送道路の通行機能を的確に表すことができます。東京都は、指標を用いて、目標設定を行っています。

区間到達率とは

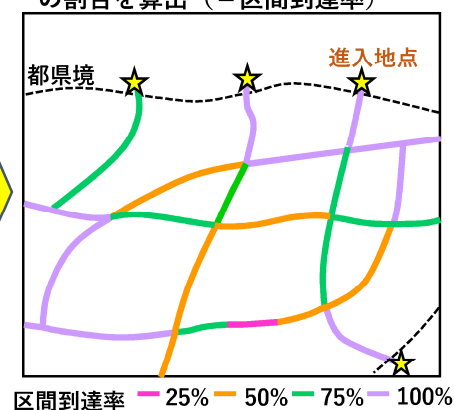
都県境入り口からある区間に到達できる確率です。区間（交差点や中央分離帯の開口部により道路を区分した各部分）ごとの通行機能を評価する指標であり、当該区間に都県境入り口の過半から到達できる確率をシミュレーションにより算出します。

＜区間到達率の算出方法＞

①シミュレーションを10000回実施



②都県境入口の過半から到達できた回数の割合を算出（＝区間到達率）



総合到達率とは

区間到達率の平均値です。特定緊急輸送道路全体の通行機能を評価する指標であり、区間到達率を道路全体で加重平均して算出します。

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

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

- 住宅・建築物等の耐震化は、自助・共助・公助の原則を踏まえ、その所有者等（以下「建物所有者等」という。）の責任によって行われることを基本とします。
- 区は、建物所有者等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います。また、公共的な観点から必要がある場合に、財政的支援を行います。
- 区は、耐震診断及び耐震改修を促進するため、関係団体と十分連携して取り組みます。

住宅・建築物の耐震化促進に当たっては、自助・共助・公助の原則を踏まえ、建物所有者等、関係団体及び区は、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みます。

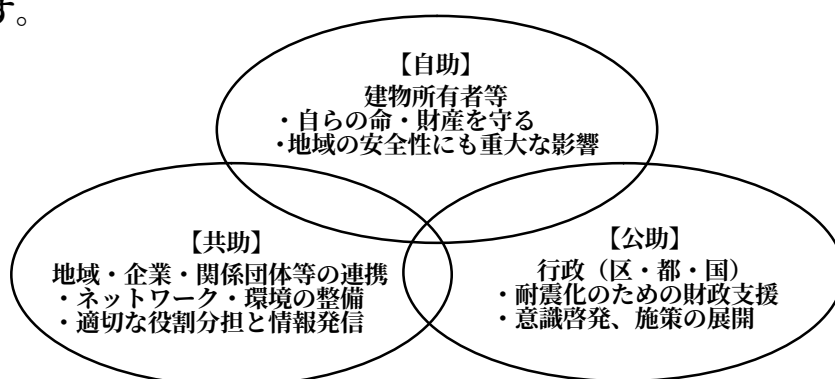


図 3-1 基本的な取組方針のイメージ

（１）建物所有者等の主体的な取組

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主体的に取り組めます。特に特定建築物の所有者は、多数の者が利用する建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りません。

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、道路閉塞や失火など、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ります。

（２）地域・企業・関係団体等との連携

建物所有者等は、建築関係団体等¹⁵のもつ専門的知見や人材ネットワークなどを活用し、都及び区と連携を図りながら、本計画を実施していきます。また、建築関係団体等は、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ます。

（３）行政（区・都・国）による支援

区は、建物所有者等の主体的な取組を支援するため、東京都と連携し、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、技術的な支援を行います。併せて、公共的な観点から必要がある場合に、財政的な支援を行います。

また、耐震改修促進法に基づく耐震改修計画の認定等を行うとともに、必要に応じて、指導、助言、指示等を実施します。また、保安上危険となる恐れのある建築物に対しては、建築基準法に基づく勧告又は命令を行います。

¹⁵ 建築関係団体等：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

2 重点的に取り組むべき施策

- 木造住宅密集地域については、「不燃化特区制度」を推進し、不燃化・耐震化を一段と促進しています。また、無接道敷地での建替えを推進し、耐震化を促進します。耐震化の進捗が遅れている木造住宅について、重点的に耐震化を促進します。
- 特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対して、耐震化状況の報告、耐震診断の義務付け、耐震改修等をするよう指導・助言を行っています。
- 一般緊急輸送道路について、耐震改修促進法第5条第3項第3号に基づき、重点的に沿道建築物の耐震化を促進しています。
- 民間特定建築物のうち防災上特に重要な学校や病院、災害時要援護者が利用する社会福祉施設等、不特定多数の者が利用する施設等について、重点的に耐震化を促進します。

(1) 住宅の耐震化

区内の住宅の耐震化率は、平成30年度末の時点で83.81%であり、そのうち木造戸建て住宅の耐震化率は61.89%にとどまっています。耐震化を促進するため、不燃化特区制度を推進していくとともに、不燃化特区区域外においても住宅所有者等への耐震化の普及啓発や技術的支援等の取組を行っていきます。

1) 木造住宅密集地域の不燃化・耐震化

木造住宅密集地域¹⁶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恐れが大きい地域です。そのため、木造住宅密集地域の住宅について、重点的に不燃化・耐震化を促進することが重要となります。

①不燃化特区制度の推進

東京都では、木造住宅密集地域の中で特に重点的・集中的に改善を図る地区を「不燃化推進特定整備地区」（以下「不燃化特区」という。）に指定し、不燃化のための特別の支援を行う制度「不燃化特区制度」を構築することにより、令和7年度までに不燃領域率¹⁷を70%以上にすることを目標に、不燃化を推進しています。

荒川区では、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おり、継続して、整備プログラムに基づいた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、東京都と連携しながら、燃えない・燃え広がらない街づくりを推進していきます。

また、不燃化特区の区域の拡張についても目指していきます。

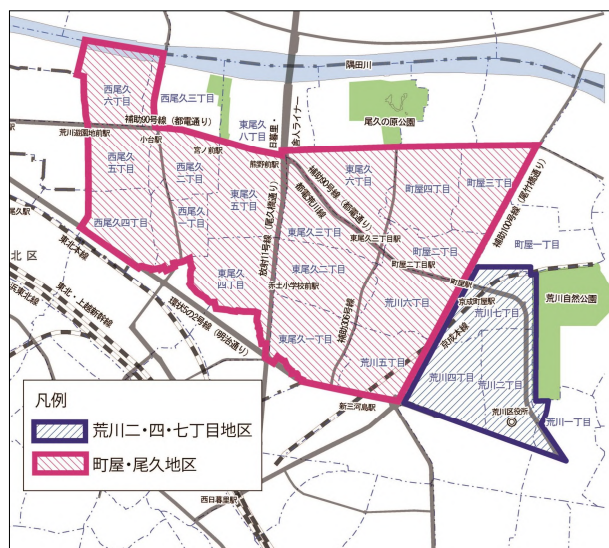


図 3-2 不燃化特区 区域図

¹⁶ 木造住宅密集地域：東京都が定める「防災都市づくり推進計画」に示された震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域。

¹⁷ 不燃領域率：市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建築物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出する。不燃領域率が70%を超えると市街地の延焼による焼失率はほぼゼロとなる。

②新たな防火規制による不燃化の促進

東京都は、震災時の火災による危険性が高い地域において、木造や防火構造の建築物を減らし、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、東京都建築安全条例第7条の3による防火規制区域を定めています。

対象地域は、東京都の「防災都市づくり推進計画」で定める整備地域やその他の災害時の危険性が高い地域等で、荒川区では大部分の地域が指定されています。引き続き、建築物の新築や建替え等により着実に遵守するよう指導し、不燃化を促進しています。

③無接道敷地での建替え促進

荒川区では、区内にある約42,000棟の建築物のうち、約2,300棟が建築基準法上の道路に接していない敷地（以下「無接道敷地」という。）になっています。無接道敷地では、建替えができないため、不燃化・耐震化が進まず、防災面において課題となっています。こうした課題を解決するため、区では、無接道敷地での建替えを可能とする荒川区近隣まちづくり推進制度¹⁸を独自に設け、計画作成時のコンサルタント派遣等の支援を行っています。制度の活用や接道要件の細かな運用¹⁹等により、無接道敷地の解消に努め、着実に安全で安心して住み続けられるまちづくりを進めています。

2) 共同住宅の耐震化

共同住宅は1棟に多くの世帯が居住しており、被災した場合には大きな影響が生じる恐れがあります。特に分譲マンションでは、区分所有者の合意形成が課題となっています。区では、希望する管理組合に対して無料で耐震アドバイザーを派遣し、耐震化の必要性、技術的なアドバイス、耐震化に向けた区分所有者間の合意形成に係る支援を行うことで、早期の耐震診断及び耐震改修を促進します。

(2) 民間特定建築物の耐震化

地震時の建築物の倒壊により、区民が大きな被害を受けるとともに道路閉塞等により避難や救急・消火活動が妨げられる恐れがあることから、地震被害の軽減を図るため、重点的に耐震化を促進します。不特定多数の者や避難に支援を要する方が利用する大規模建築物は被災した場合、多くの人的被害が生じる恐れがあることから災害上の重要性を考慮し、着実に耐震化を進めるため、耐震診断、耐震改修等に係る費用の助成や、普及啓発等により重点的に耐震化を促進します。

なお、区有建築物及び要緊急安全確認大規模建築物については、耐震化率100%となっているため重点的に耐震化を図るべき建築物からは除いています。

¹⁸ 荒川区近隣まちづくり推進制度：無接道敷地での建て替えを推進するため創設された制度。「向こう三軒両隣」で通路を設けることで、無接道敷地でも建て替えができる。また、コンサルタントの派遣等が受けられる。

¹⁹ 接道要件の細かな運用：建築基準法第43条では建築物の敷地が道路に2m以上の接する事を義務づけているが、規定を満たせない場合でも、将来的に通路を幅員4mの道とする協定を結ぶ、非常時に隣接敷地から避難できるようにするなど、一定の要件を満たせば例外として建築することが許可される。荒川区ではこの許可基準を細かに定めている。

(3) 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

地震により防災上重要な道路の沿道建築物が倒壊し、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きたし、甚大な被害につながる恐れがあります。

また、地震発生後の緊急物資等の輸送や、復旧及び復興活動が困難になることから、耐震化について重点的に取り組みます。

1) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

特定緊急輸送道路は、震災時における救急・救命活動や緊急支援物資の輸送等復旧・復興の大動脈となる重要な役割を担っています。耐震化推進条例と耐震改修促進法第5条第3項第2号の指定により耐震診断及び診断結果の報告が義務付けられています。そのため、荒川区では建築物の倒壊による道路の閉塞を防ぎ、広域的な避難路及び輸送路を確保するため、耐震診断、耐震補強設計、耐震補強工事等に係る費用を助成（関連30ページ）し、耐震化を促進します。また、引き続きパンフレットの送付や戸別訪問等の働きかけによる更なる普及啓発を図り、耐震化を促進します。

区内には耐震診断の実施及び報告の対象となる特定緊急輸送道路沿道建築物が45棟あり、既に44棟の耐震診断が完了しており、重点的に耐震化を促進しています。報告を受けた特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断結果については、早期の公表を目指し進めていきます。

2) 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

一般緊急輸送道路は、特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路です。東京都耐震改修促進計画に基づき、耐震改修促進法第5条第3項3号に指定されており、区内の道路では、尾竹橋通り・小台通り・明治通り（日光街道から荒川区役所までの区間を除く）等が該当しています。特定緊急輸送道路の耐震化による震災時の道路機能確保に併せ、一般緊急輸送道路の機能を向上させることは、災害に強い都市を実現する上で有効です。一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断及び補強設計、補強工事にかかる費用を助成（関連29ページ）することにより、重点的に耐震化を促進します。

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及び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ります。
- 区は、区民からの問い合わせに適切に対応できるよう、相談窓口の情報提供を充実させていきます。
- 木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及を図ります。
- 耐震診断技術者・改修施工者の育成と情報提供を行います。
- 「耐震マーク表示制度」を活用し、耐震化への意識や機運を高めます。

(1) 耐震化を促進するための普及啓発

1) 相談体制の充実

住宅や建築物の耐震化を促進するためには、区民や事業者が気軽に相談できる環境整備を行うことが重要です。区は、区民や事業者からの相談等に対して、いつでも適切に対応できるよう耐震診断及び耐震改修等に関する相談窓口のより一層の充実を図ります。

また、この窓口では、耐震診断及び耐震改修や住宅リフォーム等の関係部署が連携し、区民にとってわかりやすいものとなるよう努めます。

区民や事業者の耐震化に係るニーズに応えるためには、相談窓口だけではなく、様々な場面で相談できる機会の提供が求められています。区では、荒川区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しています。

2) 耐震化への普及啓発

住宅・建築物の耐震化を促進するには、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す。このため、区報・ホームページ等を活用し、耐震診断及び耐震改修に関して広く周知するとともに、荒川ケーブルテレビへの出演や防災イベントへの出展等により、普及啓発を行います。

また、今後も耐震診断及び耐震改修に係る補助制度（関連 27 ページ）や税制度に関するパンフレット等を作成し、区ホームページ、区報、啓発文書の送付や戸別訪問等を行うことにより、広く普及啓発を図っていきます。

3) 情報提供の充実

区民や事業者が、区の支援制度や耐震化の基準等について正確に把握することができるよう、情報提供の充実を図ります。耐震診断及び耐震改修に係る事業や制度、耐震改修促進税制・住宅ローン減税等の支援策、液状化の情報等について適切に提供し、区民が安心して耐震化に取り組める環境をつくります。

また、宅地建物取引業法に基づき、耐震診断の結果に関する事項は、宅地建物取引業者が行う重要事項説明に義務付けられています。このような資産価値向上の観点からも区民への周知を図り、建物所有者等の自発的な耐震診断の実施を促進していきます。

(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

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があることや工事費の負担が軽いこと等が挙げられます。併せて、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は進んでいません。

そこで、都と連携し、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に用いる部材の実物について、区民や施工者等に分かりやすく紹介します。木造住宅の安価で信頼のできる耐震改修工法・装置について、国や都において一定の評価を受けたものを区民に紹介することにより、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します。

また、本格的な耐震化に取り組むたくても、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できる耐震シェルター²⁰（関連 34 ページ）や防災ベッド²¹（関連 34 ページ）等が有効であるため、これらの装置の普及を図ります。



図 3-3 東京都パンフレット



図 3-4 防災ベッド

(3) 信頼できる耐震診断技術者等の情報提供

区民が安心して住宅・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ります。しかし、耐震診断及び耐震改修を行う場合の相談先が分からない、信頼できる設計者や工務店を紹介して欲しいという問合せが、未だ多い状況です。

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、区民は、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ます。このため、区は、東京都と連携し、区民に対して、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います。

(4) 耐震マークの表示制度による耐震化の促進

耐震性のある建築物に耐震マークを表示する東京都耐震マーク表示制度を利用して、建築物利用者等に耐震性に関する情報を提供します。耐震マーク表示制度により、区民の耐震化に関する関心、安全意識を高め、耐震化の向上を図ります。

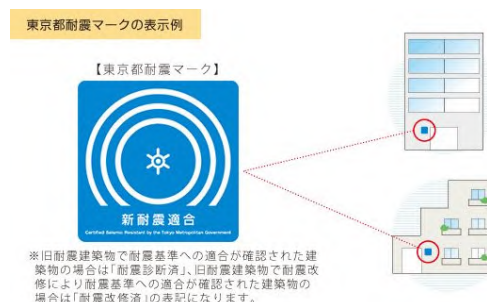


図 3-5 耐震マーク

²⁰ 耐震シェルター：経済的な理由で大掛かりな耐震改修ができない場合に、家屋が倒壊しても一定の空間を確保することで命を守る装置。

²¹ 防災ベッド：大地震によって万が一建物が倒壊しても、ベッド周りの安全な空間を確保し、命を守ることができる装置。

第4章 総合的な安全対策

1 耐震化に対する支援策

- 耐震に対する区の支援策の周知に努め、耐震化を促進します。
- 耐震診断・耐震改修工事等に係る補助事業について、より一層の充実を図ります。
- 国・都の動向を踏まえ、耐震支援策について積極的な活用を図ります。

区では、区内の建築物の耐震化を促進するため、耐震診断や耐震改修工事等に係る費用の助成を行っています。特に、住宅の耐震化をより一層推進していくため、荒川区耐震化緊急促進アクションプログラムを策定し、毎年度耐震化促進のための具体的な取り組みと支援目標を設定し、その実施・達成状況を把握、検証、公表し、対策を進めます。

また、より利用しやすい制度とするため、申請者の一時的な費用負担を減らす委任払い制度の導入や補助申請手続きの簡略化を行います。加えて、対象建物の居住年数要件を見直し、現に居住がなされている旧耐震基準の住宅を対象に拡充するほか、旧耐震基準の空き家を利活用したい事業者や所有者を対象とし、耐震診断、耐震補強設計、耐震補強工事支援事業の充実をしていきます。

今後も国や都の動向を踏まえ、耐震支援策を活用することで補助事業の一層の充実を図ります。

(1) 木造建物耐震化推進事業

木造建物耐震化推進事業では、大規模地震で倒壊のおそれのある木造建築物について、耐震診断に基づく耐震補強工事、耐震建替え工事等に係る費用の一部を助成しています。

令和元年度には、新たに「除却工事支援事業」を開始する等支援事業を拡充し、木造建築物の耐震化を促進しています。

建物の種類	事業の種類	補助率	補助限度額	備考
戸建住宅 (自己用)	耐震診断	10 分の 10	30 万円	
	耐震補強設計	3 分の 2	15 万円	
			30 万円	高齢者世帯のみ※注釈 1
	耐震補強工事	3 分の 2	100 万円	
			200 万円	高齢者世帯のみ※注釈 1
	防火耐震補強工事	10 分の 9	500 万円	不燃化特区内のみ
	耐震建替え工事	3 分の 2	150 万円	
			300 万円	高齢者世帯のみ※注釈 1
戸建住宅 (貸家)	耐震シェルター設置工事	3 分の 2	30 万円	高齢者（65 歳以上）又は障がい者がいる世帯のみ※注釈 2
	除却工事	3 分の 2	150 万円	延べ面積に応じた限度額あり
	耐震診断	10 分の 10	30 万円	
	耐震補強設計	2 分の 1	15 万円	
		3 分の 2	30 万円	高齢者世帯のみ※注釈 1

建物の種類	事業の種類	補助率	補助限度額	備考
戸建住宅 (貸家)	耐震補強工事	2 分の 1	100 万円	
		3 分の 2	200 万円	高齢者世帯のみ※注釈 1
	防火耐震補強工事	10 分の 9	500 万円	不燃化特区内のみ
	耐震建替え工事	2 分の 1	150 万円	
		3 分の 2	300 万円	高齢者世帯のみ※注釈 1
	耐震シェルター設置工事	2 分の 1	30 万円	高齢者（65 歳以上）又は障がい者がいる世帯のみ※注釈 2
	除却工事	<u>2 分の 1</u>	<u>150 万円</u>	延べ面積に応じた限度額あり
町会 事務所	耐震診断	10 分の 10	30 万円	
	耐震補強設計	3 分の 2	15 万円	
	耐震補強工事	3 分の 2	100 万円	
	防火耐震補強工事	10 分の 9	500 万円	不燃化特区内のみ
診療所	耐震診断	10 分の 10	30 万円	
	耐震補強設計	3 分の 2	15 万円	
	耐震補強工事	3 分の 2	100 万円	
	耐震建替え工事	3 分の 2	150 万円	
	防火耐震補強工事	10 分の 9	500 万円	不燃化特区内のみ
賃貸 アパート	耐震診断	10 分の 10	50 万円	
	耐震補強設計	2 分の 1	25 万円	
		3 分の 2	50 万円	高齢者世帯のみ※注釈 1
	耐震補強工事	2 分の 1	150 万円	
		3 分の 2	300 万円	高齢者世帯のみ※注釈 1
	耐震建替え工事	2 分の 1	250 万円	
		3 分の 2	500 万円	高齢者世帯のみ※注釈 1
	防火耐震補強工事	10 分の 9	500 万円	不燃化特区内のみ
	除却工事	<u>2 分の 1</u>	<u>250 万円</u>	延べ面積に応じた限度額あり

※注釈 1 高齢者世帯（70 歳以上のひとり暮らしの世帯、70 歳以上とその配偶者若しくは兄弟姉妹で構成されている世帯、及び前述の世帯にその親を加えた世帯をいう。）が引き続き 2 年以上お住まいの建物

※注釈 2 耐震シェルター設置工事は、建物所有者又は同居者が高齢者（65 歳以上）又は障がい者であること（戸建住宅（貸家）の場合は、借家人又は同居者が高齢者又は障がい者）

※注釈 下線は、前回改定（平成 28 年 3 月）時以降に拡充した項目

(2) 非木造建物耐震化推進事業

非木造建物耐震化推進事業では、大規模地震による倒壊等のおそれがある非木造建築物について、耐震診断に基づき耐震補強工事、耐震建替え工事等に係る費用の一部を助成しています。平成 30 年度に分譲マンション、賃貸マンションの耐震診断等補助限度額を増額し、令和元年度には補強工事等が複数年度にわたる場合の全体設計等を導入する等、非木造建築物の耐震化を促進しています。

建物の種類	事業の種類	補助率	補助限度額	備考
分譲マンション	耐震診断	3 分の 2	400 万円	延べ面積に応じた限度額あり
	耐震補強設計	3 分の 2	100 万円	
	耐震補強工事	3 分の 2	1000 万円	
賃貸マンション	耐震診断	2 分の 1	200 万円	延べ面積に応じた限度あり
	耐震補強設計	2 分の 1	50 万円	
	耐震補強工事	2 分の 1	500 万円	
戸建住宅（自己用）	耐震診断	3 分の 2	15 万円	
	耐震補強設計	3 分の 2	15 万円	
	耐震補強工事	3 分の 2	100 万円	
	耐震建替え工事	3 分の 2	150 万円	
戸建住宅（貸家）	耐震診断	2 分の 1	15 万円	
	耐震補強設計	2 分の 1	15 万円	
	耐震補強工事	2 分の 1	100 万円	
	耐震建替え工事	2 分の 1	150 万円	
町会事務所	耐震診断	3 分の 2	15 万円	
	耐震補強設計	3 分の 2	15 万円	
	耐震補強工事	3 分の 2	100 万円	
診療所	耐震診断	3 分の 2	15 万円	
	耐震補強設計	3 分の 2	15 万円	
	耐震補強工事	3 分の 2	100 万円	
	耐震建替え工事	3 分の 2	150 万円	
一般緊急輸送道路沿道建物※注釈 1	耐震診断	3 分の 2	100 万円	道路幅員の 2 分の 1 の高さを超える建物のみ
	耐震補強設計	3 分の 2	100 万円	
	耐震補強工事	3 分の 2	1000 万円	
	耐震建替え工事	3 分の 2	1500 万円	

※注釈 1 一般緊急輸送道路(7 ページ【図 1-3 緊急輸送道路（特定・一般）路線図】参照)沿道建物は、尾竹橋通り・小台通り・明治通り（日光街道から荒川区役所までの区間を除く）等の幹線道路沿いの建物

※注釈 下線は、前回改定（平成 28 年 3 月）時以降に拡充した項目

(3) 特定緊急輸送道路沿道建物耐震化推進事業

特定緊急輸送道路沿道建物耐震化推進事業では、地震発生時の建築物の倒壊による道路閉塞を防ぎ、輸送路等を確保するため、沿道建築物の耐震補強設計、耐震補強工事等に係る費用の一部を助成しています。平成 29 年度に耐震補強設計の補助限度額の増額及び耐震診断結果 I s 値 0.3 未満の建物に対する耐震補強工事加算制度等の導入、令和元年度には耐震補強工事・耐震建替え工事助成の補助限度額の増額等を行い、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進しています。

支援事業	補助対象費用の限度額	補助金額	
耐震補強設計 ※注釈 1	(1)延べ面積 1,000 平方メートル以内の部分 5,000 円／平方メートル	補助対象費用 600 万円以内	補助対象費用× 6 分の 5
	(2)延べ面積 1,000 平方メートルを超えて 2,000 平方メートル以内の部分 3,500 円／平方メートル	補助対象費用 600 万円超	補助対象費用× 2 分の 1+200 万 円
	(3)延べ面積 2,000 平方メートルを超える部分 2,000 円／平方メートル		
耐震補強 工事・耐震 建替え工 事※注釈 2・3	建築物の場合 (1 棟 5 億 1,200 万円まで) 延べ面積×51,200 円／平方メートル	補助対象費用 3,000 万円以内	補助対象費用× 6 分の 5
	マンションの場合 (1 棟 5 億 200 万円まで) 延べ面積×50,200 円／平方メートル	補助対象費用 3,000 万円を超え 6,000 万 円以内	補助対象費用× 2 分の 1+1,000 万円
	住宅の場合 (1 棟 3 億 4,100 万円まで) 延べ面積×34,100 円／平方メートル	補助対象費用 6,000 万円超	補助対象費用× 3 分の 1+2000 万円
	免震工法等による場合 延べ面積×83,800 円／平方メートル		
		補助対象費用×3 分の 1 (延べ面積が 5,000 平方メートルを超 える部分については補助対象費用×6 分の 1)	
除却工事 ※注釈 4	建築物の場合 (1 棟 5 億 1,200 万円まで) 延べ面積×51,200 円／平方メートル マンションの場合 (1 棟 5 億 200 万円まで) 延べ面積×50,200 円／平方メートル 住宅の場合 (1 棟 3 億 4,100 万円まで) 延べ面積×34,100 円／平方メートル	補助対象費用×3 分の 1 (延べ面積が 5,000 平方メートルを超 える部分については補助対象費用×6 分の 1)	

※注釈 1 令和 5 年 3 月 31 日までに耐震補強設計を着手し、着手届を提出したもの

※注釈 2 令和 5 年 3 月 31 日までに耐震補強工事を着工し、着手届を提出したもの

※注釈 3 令和 5 年 3 月 31 日までに耐震建替え工事を着工し、着手届を提出したもの

※注釈 4 令和 5 年 3 月 31 日までに除却工事を着工し、着手届を提出したもの(建替え工事補助制度とは併用できない。)

※注釈 補助対象費用は、補助対象費用の限度額と実際にかかった費用のうち低い方の額とする。

※注釈 補助金額は、千円未満切捨てとする。

※注釈 国の追加的補助は、耐震補強設計・耐震補強工事等でもあり、区の補助金に加え、交付される。

※注釈 希望により、耐震診断、耐震補強工事等を行う業者に補助金を直接支払う「委任払い」ができる。

※注釈 下線は、前回改定(平成 28 年 3 月)時以降に拡充した項目

○耐震補強工事支援事業の加算制度（耐震診断の結果 I s 値²²0.3 未満の建物）

支援事業	加算基礎額	補助金加算額
耐震補強工事	建築物の場合（1 棟 7 億 6,800 万円まで） {(耐震補強工事費用単価と 76,800 円を比較して低い額) - 51,200 円} × 延べ面積	加算基礎額 × 1/6 + 2 千円
	マンションの場合（1 棟 7 億 5,300 万円まで） {(耐震補強工事費用単価と 75,300 円を比較して低い額) - 50,200 円} × 延べ面積	
	住宅の場合 {(耐震補強工事費用単価と 51,150 円を比較して低い額) - 34,100 円} × 延べ面積	

※注釈 下線は、前回改定（平成 28 年 3 月）時以降に拡充した項目

（４）ブロック塀等撤去助成事業

ブロック塀等撤去助成事業では、大規模な地震発生時にブロック塀等が倒壊し、周囲に危害を及ぼすことがないように道路及び公園等に面するブロック塀等の撤去のための費用の一部を助成しています。

平成 30 年度に発生した大阪北部地震を原因としたブロック塀の倒壊による事故を受けて、区では発災後、直ちに区ホームページ、ツイッター、フェイスブックで、区民に向けて道路に面するブロック塀等の安全点検の実施と助成事業の活用を含めた危険ブロック塀等の撤去を呼び掛け、広く周知を行いました。

また、区施設のブロック塀等について、発災後、直ちに目視による確認を行い、危険なブロック塀の撤去を進めたほか、通学路についても総点検を実施することで、安全確保を図っています。

その後も危険ブロック塀等の所有者への戸別訪問を継続して実施することで事業の周知を行い、令和 2 年度には、危険ブロック塀等の実態調査を再度行うとともに、撤去助成事業の補助限度額を増額し、危険なブロック塀の撤去に努めてきました。引き続き、危険なブロック塀等の撤去について、推進していきます。

支援事業	補助額
ブロック塀等撤去助成事業	ブロック塀等の撤去工事に要した費用の 2/3（上限 16,000 円/m）

※注釈 下線は、前回改定（平成 28 年 3 月）時以降に拡充した項目

耐震化支援策問合せ先：防災街づくり推進課 管理係 （内線：2826,2827）

²² I s 値：耐震改修促進法第 4 条第 2 項第 3 号に基づく耐震診断の結果で、非木造建築物の耐震性を示す指標値。I s 値 0.6 以上で耐震性があると判定され、0.3 未満は倒壊又は崩壊する危険性が高い

2 関連施策の推進

- ブロック塀等撤去助成事業等を強化するとともに、危険なブロック塀等の所有者に対し、戸別訪問やパンフレット等を活用して周知を図り、除却、建替え等を促進し、安全性の確保を促進します。
- 地震時の総合的な安全対策として、窓ガラス等の落下防止、エレベーターの閉じ込め防止、家具転倒防止対策等の関連施策の推進を図ります。
- 危険老朽空家住宅除却助成事業や老朽マンションの建替え支援等を行い、耐震化を推進します。

(1) ブロック塀等の除却、建替え促進

＜防災街づくり推進課 管理係 内線 2826＞

平成 30 年 6 月に発生した大阪北部地震によるブロック塀等の倒壊被害を受け、ブロック塀等の倒壊による通行障害防止のため、耐震改修促進法施行令が改正されました。区内には、耐震改修促進法で耐震診断の義務付けの対象となる塀はありませんが、狭い道路に面した古いブロック塀や万年塀が多く存在しています。

荒川区では、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（関連 31 ページ）や、生けがき造成助成制度²³事業による塀の除却、建替え助成、細街路整備事業²⁴（関連 34 ページ）による細街路整備に伴うブロック塀等の移設費用の助成等を行っています。加えて、地区計画区域内では、災害時における沿道の塀等の倒壊によるケガや、避難路の閉塞を防ぐため、コンクリートブロック塀等は高さ 60 cm 以下に制限しています。また、平成 20 年度に実施したブロック塀等実態調査に基づき、危険なブロック塀の所有者等へ助成事業等の周知を図っています。令和 2 年度に、前回調査から 10 年以上経過したブロック塀の状態の変化を確認するため、改めて塀の実態調査を実施しました。今後も、危険なブロック塀等の所有者にパンフレット等を活用した周知を行うことで、除却、建替え等を促進し、安全性の確保を図っていきます。

(2) 落下防止対策

1) 窓ガラス、外壁等の落下防止対策

＜建築指導課 構造・設備審査係 内線 2847＞

建築物のガラス・外壁・天井などの地震時における落下防止対策については、特定建築物定期調査報告制度を活用し、実態把握に努めています。また、落下の可能性のある施設については、改修の実施等を指導し、落下防止対策を推進していきます。

2) 工作物（屋外広告物等）の倒壊・落下・脱落防止対策

＜建築指導課 構造・設備審査係 内線 2847＞

地震の際、高架水槽、看板等の工作物が脱落し被害をもたらさないよう、東京都屋外広告物条例、道路法及び建築基準法に基づき、工作物の許可・確認申請時に安全な設置を指導しています。また、定期点検時に危険性が指摘されたものについては、設置者等に対し速やかな改修を指導していきます。

その他、現状の把握に努め、倒壊、落下又は脱落の恐れがある工作物については、管理者等に注意喚起を行う等、速やかに対策が講じられるように指導していきます。

²³ 生けがき造成助成制度：荒川区では、道路に面する敷地の緑化を促進し、みどりの豊かなまちづくりを推進するため、生けがき造成のための費用の一部を助成している。また、生けがきをつくるためにブロック塀などを取壊すときの工事についても費用の一部を助成している。

²⁴ 細街路拡幅整備事業：細街路に面した敷地で、新築や建替えをする場合、建築基準法に基づいて道路中心線から 2m 後退（セットバック）し、計画しなければならない。荒川区では、道路中心線から 2m の後退位置までの部分（後退用地）を順次拡幅整備し、防災性の向上・居住環境の改善を図る事を進めており、後退用地やすみきり用地にある障害物除去費用の一部を助成している。

(3) エレベーターの閉じ込め防止対策

＜建築指導課 構造・設備審査係 内線 2846＞

平成 23 年 3 月の東日本大震災、平成 30 年 6 月の大阪北部地震では、エレベーターの閉じ込めや運休停止が多数発生しました。発災後に発生した通信回線の輻輳や公共交通機関の停止等の影響により、閉じ込め救出・運転復旧への対応に長時間を要しました。

特に、発生が懸念されている首都直下地震では、閉じ込め救出や運転復旧への対応に長時間を要することが予想されています。

エレベーターの地震対策については、過去の地震による被害等を踏まえ、エレベーターの閉じ込めや故障・損傷の抑止のための対策として、かご及び釣合おもりのガイドレールからの外れ防止、ロープが滑車から外れ防止、釣合おもりの脱落防止、地震時管制運転装置の設置等が建築基準法により義務付けられています。

これらの地震対策や安全性の確保のため、設置や管理に関する事業者団体と連携して適切な対策を指導するとともに、国や東京都等と連携したパンフレット等を活用した情報提供を行い、マンション等の住民に対し注意喚起を行う等、地震対策の実施を促進します。

(4) がけ・よう壁等の安全対策

1) よう壁倒壊防止対策

＜建築指導課 構造・設備審査係 内線 2847＞

地震発生時には、がけやよう壁の崩壊の恐れがあります。区内では、がけ等のある西日暮里 3、4 丁目地域によう壁が多く存在しており、建物の建築に伴う相談の中で安全性のチェックを行い実態の把握に努めています。

併せて、よう壁の安全性が確保されないものについては適切な補強等が行われるよう指導していきます。

2) 土砂災害警戒区域

＜都市計画課 都市計画担当 内線 2812＞

東京都は平成 30 年 1 月 30 日に「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、荒川区内に土砂災害警戒区域 7 箇所（うち土砂災害特別警戒区域 6 箇所）を指定しました。

このうち土砂災害特別警戒区域は、がけ崩れ（急傾斜地の崩壊）が発生した場合に建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められている区域であり、特定開発行為に対する事前許可や、建築物の構造制限があります。

区では土砂災害警戒区域等の指定区域を表示した土砂災害ハザードマップを作成し、各戸配布するとともに、同マップをホームページに掲載し、広く周知しております。

更に、土砂災害特別警戒区域内のよう壁等の所有者に対して、専門家派遣による対策の助言や工事費の一部助成等を行うことで、宅地及び建築物の安全性の向上を図り、災害に強いまちづくりを推進します。

(5) 長周期地震動対策

＜建築指導課 構造・設備審査係 内線 2847＞

平成 23 年の東日本大震災では、都内の超高層建築物等で長時間の揺れが観測されました。これらの現象は、長周期地震動²⁵が原因であるとして注目されています。長周期地震動により、設備や非構造部材²⁶の破損、家具の転倒等に影響が出る恐れがあります。

そのため、区では、東京都と連携しながらパンフレット等を活用して情報提供を行い、長周期地震動の危険性や家具類の転倒・落下・移動防止措置等の重要性について、周知するとともに、安全対策について促進していきます。

(6) 屋内の安全対策

1) 就寝時被害防止対策

＜防災街づくり推進課 管理係 内線 2826＞

住宅の地震対策について、経済的な理由等で大がかりな耐震改修ができない場合は、家屋が倒壊しても一定の空間を確保する耐震シェルター等を設置する方法があります。既存の住宅内に設置するため、住みながら工事を行うことができ、耐震改修工事より短期間、低コストで設置することができます。区では設置費用の一部を助成しています。

また、大地震により建物が倒壊してもベッド廻りの安全を確保することができる防災ベッドについても、高齢者世帯等を対象として設置費用の一部を助成しており、安全性の増進を図ります。

2) 家具転倒防止対策

＜防災課 防災事業係 内線 418＞

近年発生した地震における、けがの原因のうち、約 3 割から 5 割の人が家具類の転倒・落下・移動によるものとなっています。

区では、震災時の家具転倒・落下による被害から区民を守るために、平成 23 年度より、家具転倒防止器具取付けの支援を行っています。今後も、関係部署と連携して家具転倒防止器具取付けの促進に努めます。

3) 感震ブレーカー設置助成

＜防災課 防災事業係 内線 418＞

過去の大規模地震時に発生した火災の 6 割以上が電気に起因するものとなっています。

区では、避難時にブレーカーを落とすことの重要性を周知するとともに、地震等の揺れを感知した際、自動的にブレーカーを落とし電気を遮断する感震ブレーカーの設置費用を助成する等の支援を行うことにより、電気に起因する火災の発生の抑制を図ります。

(7) 避難道路等に通じる細街路の拡幅整備

＜建築指導課 細街路整備係 内線 2844＞

区内には、細街路が多く残っています。避難場所や防災拠点施設等への避難道路²⁷に通じる避難路²⁸等においても該当する道路があり、地震時には、建物や沿道の工作物が倒壊し、道路が閉塞して、避難に支障が生じたり、通行者に被害が及ぶ可能性があります。区では、細街路拡幅整備事業により細街路の拡幅整備を進め、災害時の安全性を高めています。

また、密集住宅市街地整備促進事業により、避難路を確保するため優先整備路線として道路の拡幅整備を行っています。

25 長周期地震動：揺れの周期が長い（約 2～20 秒）波を多く含む地震動で、ゆっくりとした揺れが長く続く特色がある。人が感じる震度が小さくても、超高層建築物等では共振により揺れが大きくなり構造安全性などへの影響が指摘されている。

26 非構造部材：仕上げ材や内装材のように、建物や人命の安全性の確保を直接の目的としない部材。例として、天井材、床材（フローリング）、間仕切り壁等がある。近年の大地震では、天井材の落下など非構造部材での被害も発生していることから、耐震化の重要性が再認識された。

27 避難道路：荒川区地域防災計画で定める道路。広域避難場所へ通じる道路であって、避難圏域内の区民を当該広域避難場所へ迅速かつ安全に避難させるために、あらかじめ東京都地域防災計画で指定した道路。

28 避難路：建築物から避難場所までの避難経路となる建築基準法第 42 条に規定する道路、通学路、緊急輸送道路等。

(8) 空き家等対策

＜防災街づくり推進課 防災街づくり係 内線 2827＞

大地震が発生した際、老朽化した空き家は倒壊や屋根材の落下、外壁の崩落等が発生し、道路閉塞や近隣建築物への被害をもたらすことが想定されます。このような被害に備え、危険な老朽空き家住宅の除却費用の一部を助成する老朽空き家住宅除却助成事業や、より危険な空き家の除却費用を助成する危険老朽空き家住宅除却助成事業²⁹により、老朽化した空き家の除却を促進し、災害に強い街づくりを推進します。

(9) 老朽化マンションの建替え対策

＜防災街づくり推進課 管理係 内線 2826＞

マンションの建替えを実施する上での制度的課題を解決するために、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「マンション建替法」という。）が平成 14 年に制定されました。この法律により、法人格を有するマンション建替組合の設立、権利変換手続きによる関係権利の変換などの仕組みを活用して、安定的に建替え事業を実施できるようになりました。しかし、旧耐震基準に基づき建設されたマンションの建替えについては、進んでいないのが現状です。そこで国は、平成 26 年にマンション建替法を改正し、耐震性不足のマンションに関し、従来の建替えよりも合意形成が容易なマンション敷地売却制度と、新たな容積率の緩和特例の創設を行い、これによる建替えの一層の促進を図っています。

区では、老朽化マンションの建替え制度について、積極的に情報提供を図るとともに必要な支援を行います。

また、令和 2 年 4 月から「東京都におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」が施行され、昭和 58 年以前に建築された分譲マンションの管理組合に管理状況の届け出が、義務付けされます。この機会を利用し、老朽化マンションの建替えや、耐震化に向けて、よりきめ細やかな支援や助成を行っていきます。

²⁹ 老朽空き家住宅除却事業・危険老朽空き家住宅除却助成事業：昭和 56 年以前に建築された住宅で、1 年以上使用されておらず、区の調査等により倒壊する恐れがあると診断された建築物について、除却費の一部を助成する制度

3 指導・助言

- 所管行政庁は、耐震化を促進するため、耐震改修促進法及び耐震化推進条例に基づき対象建築物の所有者等に対して、指導及び助言を実施するよう努めます。
- 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ます。
- 公表等を行った後、措置を行わず、放置すれば著しく保安上危険であると認められる場合には、建築基準法に基づく勧告または命令を行うことを検討します。
- 耐震診断が義務付けられる建築物については、正当な理由がなく耐震診断の結果を報告しない所有者に対して、耐震改修促進法の規定に基づく命令をし、その旨を公表します。

(1) 指導・助言等

区は、建物所有者に対して耐震化を促進するため、東京都と連携し、耐震改修促進法及び耐震化推進条例に基づく指導、助言等を実施します。指導等に従わないもののうち、特に地震に対する安全性の向上を図る必要がある建築物の所有者に対しては、指示を行い、正当な理由なく指示に従わない場合は、公表します。

また、放置すれば著しく保安上危険であると認められる場合には、建築基準法に基づく勧告・命令等を行うことを検討します。

(2) 耐震改修促進法に基づき重点的に指導を行う建築物

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います。

- ア 地震発生時に閉塞を防ぐべき道路の沿道の通行障害既存耐震不適格建築物
- イ 学校・病院などの防災上特に重要な特定既存耐震不適格建築物
- ウ ホテル、スーパーなどの不特定多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物
- エ 老人福祉センターなどの特定多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物
- オ 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する特定既存耐震不適格建築物

(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

	内容	該当法令
指導・助言	対象建築物の所有者に対して、速やかに耐震診断を実施し、耐震化を図るよう指導・助言等を行います。	第15条第1項、第16条第2項、第12条第1項、附則第3条第3項
指示	指導・助言を行った後、耐震診断や耐震改修が行われない場合、耐震化を図るよう指示を行います。また、必要に応じて立入り検査を実施します。	第15条第2項、第12条第2項、附則第3条第3項
公表	指示を行った後、相当の猶予期限を越えても、正当な理由がなく、必要な耐震診断等を実施しなかった場合、建物名称と建物所有者の名称を区ホームページ等で公表することを検討します。	第15条第3項、第12条第3項、附則第3条第3項

2) 耐震化推進条例による指導等の実施

	内容	該当法令
指導・助言	区は東京都と連携を図りながら、建築物の所有者に対し、耐震化の必要性を説明し実施を促します。啓発文書の送付、個別訪問等により指導・助言を行います。	第 11 条第 1 項
指示	指導・助言により耐震診断の実施を促しても、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います。	第 11 条第 2 項
公表	指示を受けた建物の所有者が、正当な理由がなく必要な耐震診断等を実施しないときは、耐震診断が実施されない旨及び建築物の所在地等を公表します。	第 12 条第 1 項
命令	指示に関する期限経過後も、正当な理由がなく必要な耐震診断を実施しないときは、当該所有者に対し、当該指示に係る耐震診断を実施すべきことを記載した文書を交付して命じます。	第 13 条
耐震改修等実施指示	建築物が、耐震化指針 ³⁰ に定める地震に対する安全性の基準に適合していない場合で、特に必要と認める時は、当該建築物の所有者に対し、耐震改修等を実施するよう指示します。	第 14 条

3) 建築基準法による勧告または命令等の実施

	内容	該当法令
勧告	指示・公表を行った後、相当な猶予期限を越えても指示に従わなかった場合、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある建築物に対して、必要に応じて勧告を行います。	第 10 条第 1 項
命令	勧告を行った後、正当な理由がなく、勧告に係る措置をとらなかった場合は、命令を行います。また、著しく保安上危険であると認められる建築物については、指示・勧告が行われていない場合でも、命令を行うことを検討します。	第 10 条第 2 項、 第 3 項

³⁰ 耐震化指針：都知事が緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の実施について定めた技術的な指針。地震に対する安全性を評価する方法や安全性の基準が定められている。

第5章 計画の実現に向けて

- 本計画に基づいて耐震化を推進し、実施状況の評価、定期的な検証により、必要に応じて計画の見直しを行います。
- 区は、部署間での協力体制を構築し、連携して本計画を総合的に推進します。
- 本計画において必要がある場合は、国、都、関係団体等に協力要請を行います。

1 定期的な検証及び計画の推進について

本計画の計画期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とします。

計画（Plan）に基づいて耐震化推進事業等を実施（Do）します。事業効果等について評価（Check）すると共に、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に定期的な検証を行い、必要に応じて計画の改定（Action）を行います。



図 5-1 PDCA サイクル

2 関係者による検討会等

住宅・建築物の耐震化を効果的に促進するためには、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す。令和7年度の耐震化率の目標達成のため、区民や建築関係団体等とともに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きます。

3 建物所有者等への働きかけ

耐震化に関する積極的な情報提供や相談体制の充実を図るとともに、耐震診断等に係る助成制度による支援を行い、区民や建物所有者等が主体的に取り組みやすい環境を整備することで、耐震化を促進していきます。

4 関係部門の連携

耐震化については、様々な部門が進めている事業計画や施策の多くが密接に関連しており、協力体制を構築し、連携して取り組んでいくことが必要です。横断的な連携体制を構築するとともに、適切な情報交換や、連絡・調整を行い、耐震化に関する施策について、効果的・効率的な実施を推進していきます。

5 国、都等との連携

本計画の推進にあたり、国、都等と連携しながら耐震化を促進していきます。また、必要がある場合には、国や都、関係団体等に協力要請や要望等を行います。

参考資料

1 首都直下地震における荒川区の被害想定

想定項目			荒 川 区			東 京 都		
条 件	規 模		東京湾北部地震 M7.3			東京湾北部地震 M7.3		
	時期および時刻		冬の朝5時	冬の昼12時	冬の夕18時	冬の朝5時	冬の昼12時	冬の夕18時
	風 速		8m/秒			8m/秒		
	最 大 震 度		震度6強			震度7		
人 的 被 害	死 者		471 人	295 人	422 人	7,649 人	6,296 人	9,641 人
	原因別	建物被害等	459 人	279 人	313 人	6,927 人	4,972 人	5,378 人
		地震火災	10 人	14 人	107 人	540 人	1,138 人	4,081 人
		急傾斜・落下物・ブロック塀	1 人	1 人	1 人	183 人	186 人	183 人
	負傷者 (うち重傷者)		5,704 人 (891 人)	3,749 人 (581 人)	4,484 人 (753 人)	138,804 人 (18,073 人)	134,854 人 (18,267 人)	147,611 人 (21,893 人)
	原因別	ゆれ液状化等による建物倒壊	5,624 人	3,660 人	3,969 人	133,140 人	126,530 人	125,964 人
		地震火災	20 人	29 人	457 人	1,725 人	4,381 人	17,709 人
		急傾斜・落下物・ブロック塀	59 人	59 人	59 人	3,939 人	3,943 人	3,938 人
	屋内収容物の移動・転倒		164 人	111 人	113 人	6,167 人	6,665 人	6,211 人
	物 的 被 害	建物被害	ゆれ液状化等による建物倒壊	7,217 棟	7,217 棟	7,217 棟	116,224 棟	116,224 棟
地震火災 (上記倒壊建物を含まない)			400 棟 (325 棟)	699 棟 (569 棟)	5,521 棟 (4,492 棟)	21,240 棟 (20,074 棟)	54,417 棟 (50,682 棟)	201,249 棟 (188,076 棟)
ライフライン		電力施設(停電率)	42.10%	42.30%	48.70%	11.90%	12.90%	17.60%
		通信施設(不通率)	2.60%	3.10%	15.10%	1.30%	2.60%	7.60%
		ガス施設(支障率)	52.50%	52.50%	52.50%	26.80%	26.80%	26.80%
		上水道施設(断水率)	58.30%	58.30%	58.30%	34.50%	34.50%	34.50%
		下水道施設(被害率)	30.30%	30.30%	30.30%	23.00%	23.00%	23.00%
そ の 他	帰宅困難者の発生		—	39,287 人	39,287 人	—	4,714,314 人	4,714,314 人
	避難者の発生		94,283 人	95,582 人	116,502 人	2,656,898 人	2,788,191 人	3,385,489 人
	エレベータ閉じ込め台数		130 台	130 台	140 台	7,008 台	7,096 台	7,473 台
	災害時要援護者死者数		258 人	207 人	299 人	3,654 人	2,934 人	4,921 人
	自力脱出困難者		3,763 人	2,411 人	2,635 人	60,450 人	56,419 人	56,666 人
	震災廃棄物		142 万 t	143 万 t	154 万 t	3,882 万 t	3,957 万 t	4,289 万 t

※1 小数点以下の端数処理の四捨五入により合計は合わないことがある。

※2 「荒川区地域防災計画 第2節 荒川区の被害想定」より

2 用語の解説

用 語（よみかな）	解 説
生けがき造成助成制度 （イケガキゾウセイジョセイセイ ド）	荒川区では、道路に面する敷地の緑化を促進し、みどりの豊かなまちづくりを推進するため、生けがき造成のための費用の一部を助成している。また、生けがきをつくるためにブロック塀などを取壊すときの工事についても費用の一部を助成している。
一般緊急輸送道路 （イッパンキンキュウユソウドウ 口）	「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」に基づく緊急輸送道路のうち「特定緊急輸送道路」以外のもの。荒川区内では、旭電化通り、尾竹橋通り、けやき通り、千住間道、明治通りの一部などが指定されている。
液状化 （エキジョウカ）	地震が発生した際に地盤が液体状になる現象のこと。主に同じ成分や同じ大きさの砂から成る土が、地下水で満たされている場合に発生しやすいといわれている。
緊急輸送道路 （キンキュウユソウドウ口）	震災時に避難や救急・消火活動、緊急物資輸送の大動脈となる幹線道路。
近隣まちづくり推進制度 （キンリンマチツクリスイシンセイ ド）	無接道敷地は居住環境だけでなく、防災面においても問題を抱えているため、当該敷地の建て替えを推進するため創設された制度。「向こう三軒両隣」で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。また、近隣まちづくり計画の策定にあたり、コンサルタントの派遣等が受けられる。
建築関係団体等 （ケンチクカンケイダンタイトウ）	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、社団法人等をいう。
細街路拡幅整備事業 （サイガイロカクフクセイビジギョ ウ）	4m に満たない道路（細街路という。）に面した敷地で、新築や建替えをする場合、建築基準法に基づいて道路中心線から 2m 後退（セットバック）し、計画しなければならない。荒川区では、道路中心線から 2m の後退位置までの部分（後退用地）を順次拡幅整備し、防災性の向上・居住環境の改善を図る事業を進めており、後退用地やすみきり用地にある障害物除去費用の一部を助成している。
住宅・土地統計調査 （ジュウタク・トチトウケイチョウ サ）	日本国内の住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住居等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住宅・土地関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、昭和 23 年以来 5 年ごとに実施している調査で、平成 30 年住宅・土地統計調査が最新の数値である。

新耐震基準 (シンタイシンキジュン)	建築基準法の改正により、昭和 56 年 6 月 1 日から導入された基準で、それ以前の基準を旧耐震基準といい区別している。この新耐震基準は、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）に対しては構造体を無被害にとどめ、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に、大地震時に必要な保有水平耐力（建物が地震による水平方向の力に対して対応する強さ）を建物が保有しているかどうかを検討するように規定している。
接道要件の細かな運用 (セツドウヨウケンノコマカナウンヨウ)	建築基準法第 43 条では建築物の敷地が道路に 2m 以上接する事を義務づけている。ただし、この規定を満たせない場合でも、将来的に通路を幅員 4m の道とする協定を結ぶ、非常時には隣接する敷地から避難できるようにするなど、一定の要件を満たせば特例として建築することが許可される。荒川区ではこの許可基準を細かに定めている。
耐震化 (タイシンカ)	昭和 56 年 5 月 31 日以前の旧耐震基準で建築確認を得て建築された建物について、耐震診断を実施した結果、耐震性がないと判定され、改修や改築等を行って、地震に対する安全性を確保することをいう。
耐震化指針 (タイシンカシシン)	都知事が緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の実施について定めた技術的な指針。地震に対する安全性を評価する方法や安全性の基準が定められている。
耐震化率 (タイシンカリツ)	昭和 56 年にできた「新耐震基準」に基づいて設計された新しい建物と、同基準ができる前の建物であって補強工事を済ませた建物等で耐震性が認められる建物の数を、全体の建物数で割って百分率で示した指標。
耐震シェルター (タイシンシェルター)	経済的な理由で大掛かりな耐震改修ができない場合に、家屋が倒壊しても一定の空間を確保することで命を守る装置をいう。
耐震診断 (タイシンシンダン)	昭和 56 年以前の旧耐震基準で建てられた建物が、昭和 56 年以降の新耐震基準と同程度以上の耐震性を有するかどうかを判定するための調査をいう。
地域危険度 (チイキキケンド)	東京都が東京都震災対策条例に基づき、各町丁目における地震に関する危険性を「建物倒壊危険度」、「火災危険度」、「災害時活動困難度」、「総合危険度」で示したもの。ランク 1（危険性が低い）からランク 5（危険性が高い）まで 5 段階の相対評価である。
沖積低地 (チュウセキテイチ)	主に河川による堆積作用によって形成された平野のことである。形成年代が若いため締め固まっておらず、また、地下水面も高く水分に富むため軟弱地盤が広く分布している。そのため、地震の揺れが増幅されやすく、被害が発生しやすい。
長周期地震動 (チョウシュウキジシンドウ)	揺れの周期が長い（約 2～20 秒）波を多く含む地震動で、ゆっくりとした揺れが長く続く特色がある。人が感じる震度が小さくても、超高層建築物等では、共振により揺れが大きくなり、構造安全性などへの影響が指摘されている。
直下地震 (チョッカジシン)	人の住んでいる場所の直下で発生する地震で、震源地が近いため、大きな被害をもたらす、プレート内の弱い部分（活断層）で発生する内陸型地震などをいう。平成 7 年に発生した阪神・淡路大震災は直下地震。

特定緊急輸送道路 (トクテイキンキュウユソウドウロ)	「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」に基づき、特に重要な緊急輸送道路が「特定緊急輸送道路」として指定。荒川区内では、日光街道、尾久橋通り、明治通りの一部が指定されている。
特定建築物等の定期調査報告 (トクテイケンチクブツトウノテキョウサハウコク)	建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持し、安全な状態で使用するため、建築基準法により建築物等の所有者又は管理者に対し、定期的に建物の構造や設備について、専門知識を有する資格者による調査・検査を依頼し、その結果を特定行政庁へ報告することが義務付けられた制度。
非構造部材 (ヒコウゾウブザイ)	仕上げ材や内装材のように、建物や人命の安全性の確保を直接の目的としない部材。例として、天井材、床材（フローリング）、間仕切り壁等がある。近年の大地震では、天井材の落下など非構造部材での被害も発生していることから、耐震化の重要性が再認識された。
避難行動要支援者 (ヒナンコウドウヨウシエンシャ)	平成 25 年の災害対策基本法の一部改正により、従来使用されていた「災害時要援護者」の代わりに使われるようになった言葉で、高齢者、障がい者、乳幼児その他の特に配慮を要する者をいう「要配慮者」のうち災害が発生し、又は発生するおそれがある場合に自ら避難することが困難な者をいう。
避難道路 (ヒナンドウロ)	荒川区地域防災計画で定める道路。広域避難場所へ通じる道路であって、避難圏域内の区民を当該広域避難場所へ迅速かつ安全に避難させるために、あらかじめ東京都地域防災計画で指定した道路をいう。
避難路 (ヒナンロ)	建築物から避難場所までの避難経路となる建築基準法第 42 条に規定する道路、通学路、緊急輸送道路等をいう。
不燃領域率 (フネンリョウイキリツ)	市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建築物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出する。不燃領域率が 70%を超えると市街地の延焼による焼失率はほぼゼロとなる。
防災ベッド (ボウサイベッド)	大地震によって万が一建物が倒壊しても、ベッド周りの安全な空間を確保し、命を守ることができる装置をいう。
無接道敷地 (ムセツドウシキチ)	火災や地震などの災害が起きたときの避難経路や消防車、救急車が通ることのできる経路を確保するため、建築基準法第 43 条では建築物の敷地が道路に 2m以上接する事を義務づけている。無接道敷地とは、この規定に適合しない敷地のことをいい、原則、建築物を建築することができない。
木造住宅密集地域 (モクソウジュウタクミッシュウチイキ)	東京都が定める「防災都市づくり推進計画」に示された震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域。通称「木密地域」。
Is 値 (アイエスチ)	耐震改修促進法第 4 条第 2 項第 3 号に基づく耐震診断の結果で、非木造建築物の耐震性を示す指標値。Is 値 0.6 以上で耐震性があると判定され、0.3 未満は倒壊又は倒壊する危険性が高い。

3 耐震関係年表

大きな被害を出した地震

発生年月日	名 称	マグニチュード	震度	被害（人、棟）
1946（昭 21）12/21	南海地震	8.0	5	死者 1,330、家屋全壊 11,591、半壊 23,487、 流失 1,451、焼失 2,598
1948（昭 23）6/28	福井地震	7.1	6	死者 3,769、家屋全壊 36,184、半壊 11,816、 焼失 3,851
1950（昭 25）年	建築基準法制定			
1952（昭 27）3/4	十勝沖地震	8.2	5	死者・行方不明者 33、家屋全壊 815、 半壊 1,342、焼失 91
1962（昭 37）4/30	宮城県北部地震	6.5	4	死者 3、家屋全壊 340、半壊 1,114
1964（昭 39）6/16	新潟地震	7.5	5	死者 26、家屋全壊 1,960、半壊 6,640、浸水 15,298
1968（昭 43）5/16	十勝沖地震	7.9	5	死者 52、家屋全壊 673、半壊 3,004
1971（昭 46）年	建築基準法施行令改正 （旧耐震基準）			・ R C 構造：柱のせん断補強強化 ・ 一体の R C 基礎 等
1974（昭 49）5/9	伊豆半島地震	6.9	5	死者 30、家屋全壊 134、半壊 240、全焼 5
1978（昭 53）1/14	伊豆大島近海地震	7.0	5	死者 25、家屋全壊 96、半壊 616
1968（昭 43）5/16	宮城県沖地震	7.4	5	死者 28、家屋全壊 1,183、半壊 5,574
1981（昭 56）年	建築基準法施行令改正 （新耐震基準）			・ 構造計算へのじん性の導入 ・ 木造：基礎の緊結、壁量計算の見直し 等
1983（昭 58）5/26	日本海中部地震	7.7	5	死者 104、建物全壊 934、半壊 2,115、 流失 52、一部破損 3,258
1984（昭 59）9/14	長野県西部地震	6.8	4	死者 29、建物全壊・流失 14、半壊 73、 一部破損 565
1987（昭 62）12/17	千葉県東方沖地震	6.7	5	死者 2、建物全壊 10、一部破損 60,000 余
1993（平 5）1/15	釧路沖地震	7.8	6	死者 2、家屋全壊 12、半壊 73、一部破損 3,389
1993（平 5）7/12	北海道南西沖地震	7.8	6	死者・行方不明者 230、建物全壊 601、 半壊 408、一部破損 5,490、浸水 455、 建物火災 192
1994（平 6）10/4	北海道東方沖地震	8.1	6	建物全壊 61、半壊 348、一部破損 7,095 浸水 184
1994（平 6）12/28	三陸はるか沖地震	7.5	6	死者 3、建物全壊 72、半壊 429、一部破損 9,021
1995（平 7）1/17	兵庫県南部地震 （阪神・淡路大震災）	7.3	7	死者・行方不明者 6,434、建物全壊 104,906、 半壊 144,274、一部破損 390,506、全焼 7,036、 半焼 96、部分焼 333

発生年月日	名 称	マグニチュード	震度	被害（人、棟）
1995（平 7） 年	建築物の耐震改修の促進に関する法律の制定			・特定建築物所有者への耐震診断・改修の努力義務 ・耐震改修計画の策定による建築基準法の特例 ・耐震診断・改修技術指針の国による提示
2000（平 12） 10/ 6	鳥取県西部地震	7.3	6 強	負傷者 182、建物全壊 435、半壊 3,101
2001（平 13） 3/24	芸予地震	6.7	6 弱	死者 2、負傷者 288、建物全壊 70、半壊 774
2003（平 15） 5/26	宮城県沖の地震	7.1	6 弱	負傷者 174、建物全壊 2 ,半壊 21
2003（平 15） 7/26	宮城県北部の地震	6.4	6 強	負傷者 677、建物全壊 1,276、半壊 3,809
2003（平 15） 9/26	十勝沖地震	8.0	6 弱	死者 1、不明 1、負傷者 849、建物全壊 116、半壊 368
2004（平 16） 10/23	新潟県中越地震	6.8	7	死者 68、負傷者 4,805、建物全壊 3,175、半壊 13,810
2005（平 17） 3/20	福岡県西方沖の地震	7.0	6 弱	死者 1、負傷者 1,204、建物全壊 144、半壊 353
2005（平 17） 7/23	千葉県北西部の地震	6.0	5 強	負傷者 38、エレベーター停止約 64,000 台、閉じ込め 78 台
2005（平 17） 8/16	宮城県沖の地震	7.2	6 弱	負傷者 100、建物全壊 1
2007（平 19） 3/25	能登半島沖地震	6.9	6 強	死者 1、負傷者 356、建物全壊 686、半壊 1,740
2007（平 19） 7/16	新潟県中越沖地震	6.8	6 強	死者 15、負傷者 2,346、建物全壊 1,331、半壊 5,709、建物火災 3
2008（平 20） 6/14	岩手・宮城内陸地震	7.2	6 強	死者・行方不明者 23、負傷者 426、建物全壊 30、半壊 146
2011（平 23） 3/11	東北地方太平洋沖地震 （東日本大震災）	9.0 (Mw)	7	死者 19,689、行方不明者 2,563、負傷者 6,223、建物全壊 121,995、半壊 282,939 (H31,3,1 現在)
2016（平 28） 4/14～	熊本地震	7.3	7	死者 273、負傷者 2,809、建物全壊 8,667、半壊 34,719、建物火災 15 (H31,4,12 現在)
2018（平 30） 6/18	大阪府北部の地震	6.1	6 弱	死者 6、負傷者 462、建物全壊 21、半壊 483、建物火災 7 (H31,4,1 現在)
2018（平 30） 9/6	北海道胆振東部地震	6.7	7	死者 43、負傷者 782、建物全壊 469、半壊 1,660、建物火災 2 (R 元,8,20 現在)

※1 Mw はモーメントマグニチュード（地震による地下の岩盤のずれの規模（ずれ動いた部分の面積×ずれた量×岩石の硬さ）をもとにした計算したマグニチュード）を示す。

※2 平成 28 年（2016 年）熊本地震のマグニチュード及び最大震度は、一連の地震におけるこれまでの最大の値を記載している。

（理科年表及び総務省消防庁データ、気象庁データ、荒川区地域防災計画から）

4 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化と道路機能の確保に係るシミュレーション (東京都耐震改修促進計画(令和元年度一部改定)より抜粋)

○ 目的

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断を義務付けた耐震化推進条例に基づく取組により、沿道建築物の耐震診断実施率が97.7%(令和元年12月末時点)になり、路線ごとに建築物の位置と耐震性能がほぼ把握できた。

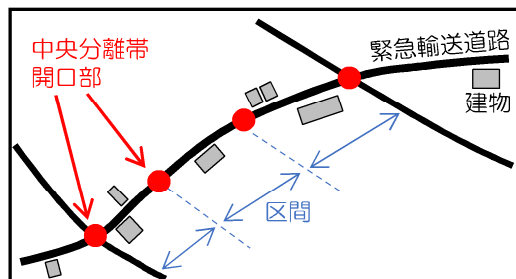
緊急輸送道路としての機能を確保するためには、任意の地点に到達できるようにすることが重要である。このため、特定緊急輸送道路全体を捉えた評価指標として、区間到達率及び総合到達率を導入し、シミュレーションにより算出した。

○ 区間到達率とは

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

<区間とは>

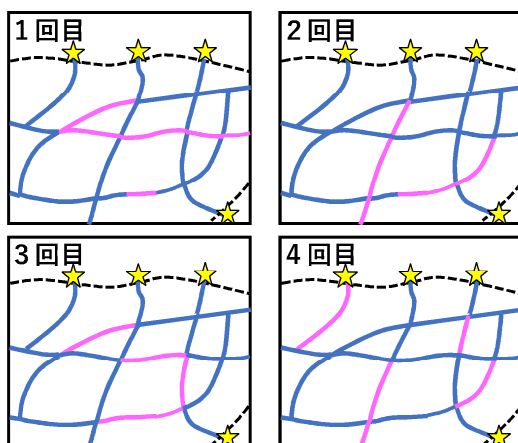
交差点や中央分離帯の開口部により道路を区分した各部分をそれぞれ区間としている。



区間のイメージ

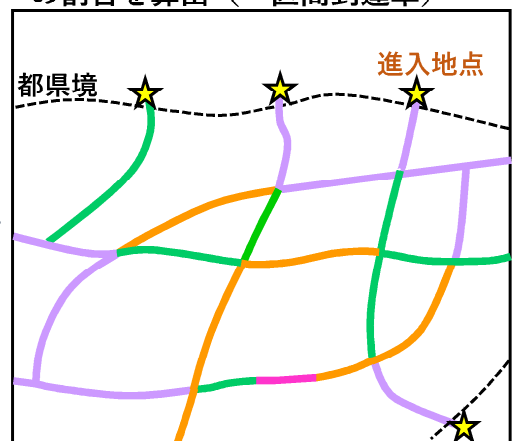
<区間到達率の算出方法>

①シミュレーションを10000回実施



— 都県境入口の過半から到達できる区間
— 上記以外の区間

②都県境入口の過半から到達できた回数の割合を算出(=区間到達率)



区間到達率 — 25% — 50% — 75% — 100%

区間到達率の算出イメージ

○ 総合到達率とは

特定緊急輸送道路全体の通行機能を評価する指標であり、区間到達率を道路全体で加重平均して算出したものである。

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

○ シミュレーションの設定条件

- 地震強度：東京湾北部地震¹や都心南部直下地震²の想定などから都全域を「震度 6 強」（最大速度 66cm/s）に設定
- 倒壊率：設定した地震強度における Is 値と建物倒壊率（被害率）の関係（林・鈴木ら、2000）³を基に推定
- 使用する道路：東京都内の特定緊急輸送道路のみ
- 進入地点：都県境入口の全 51 地点
- 建物の倒壊方向：前面道路に倒壊する確率を 1/2 として設定
- 中央分離帯及び交差点（中央分離帯の開口部）を設定

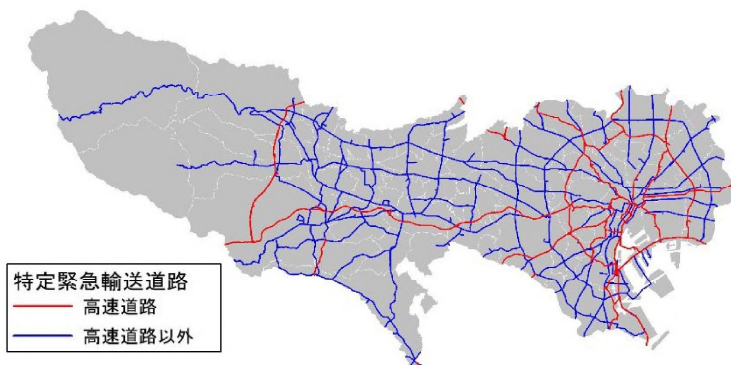


図 1 1 使用する道路（特定緊急輸送道路）

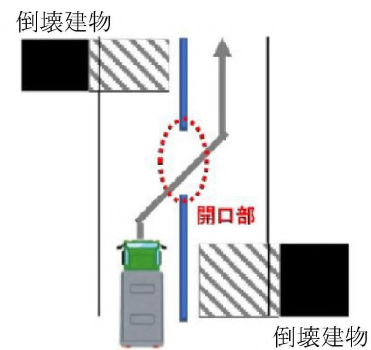


図 1 2 通行イメージ

○ シミュレーションの結果と目標設定

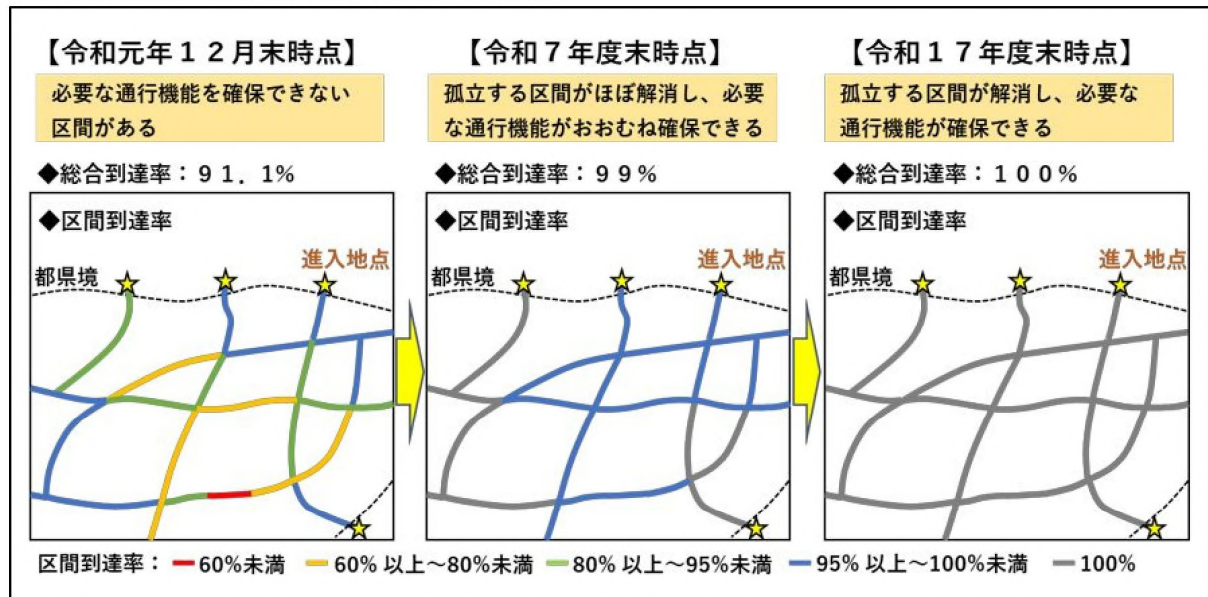


図 1 3 特定緊急輸送道路沿道建築物の目標設定のイメージ

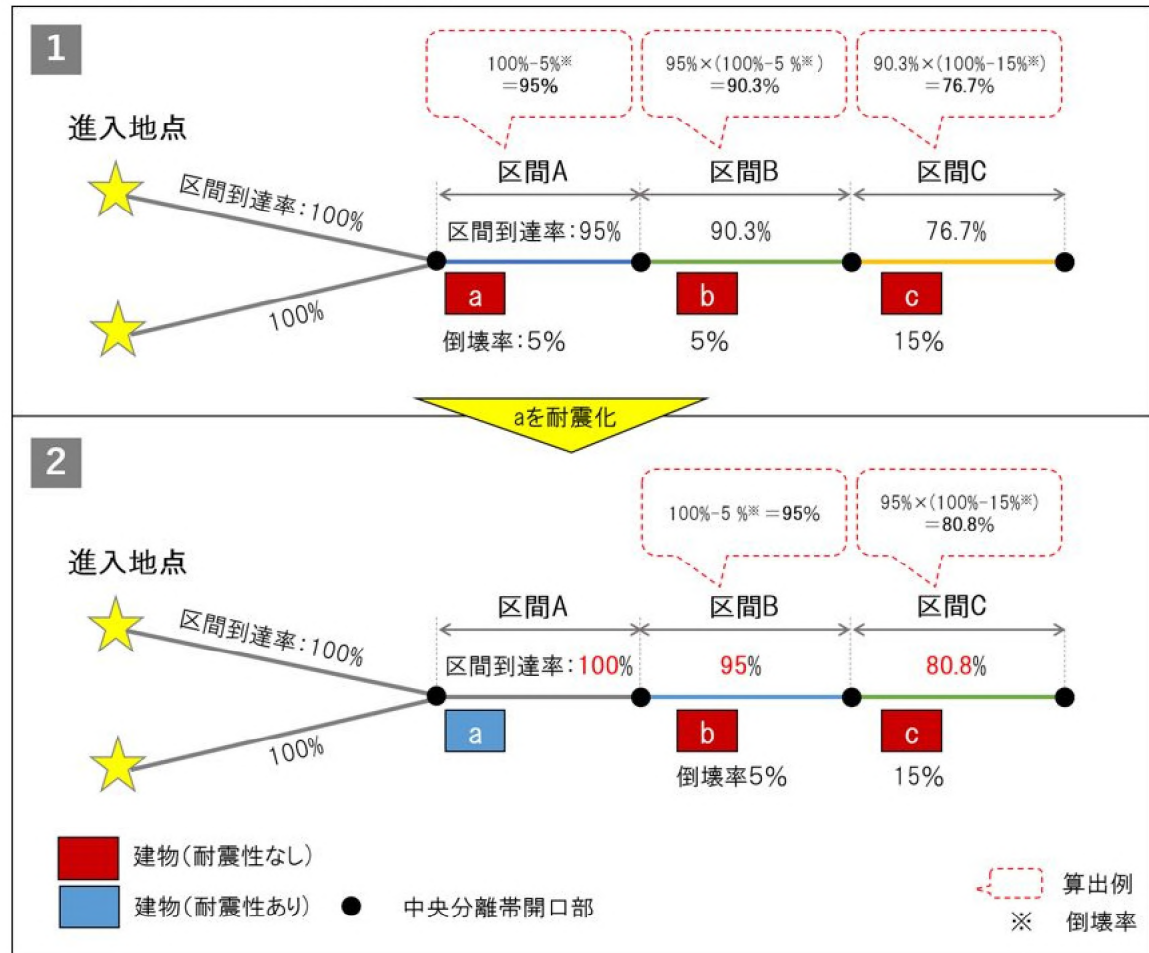
※1 首都直下地震等による東京の被害想定、平成 24 年 4 月 18 日公表、東京都防災会議

※2 首都直下地震の被害想定と対策について（最終報告）、平成 25 年 12 月、中央防災会議

※3 林・鈴木ら：耐震診断結果を利用した既存 RC 造建築物の地震リスク表示、地域安全学会論文集 (2)，235-242，2000. 11)

(参考) 区間到達率算出における耐震化の効果

区間 A の建物 a が耐震化されると、区間 A の区間到達率が改善されるだけでなく、区間 B・C の区間到達率も改善される。



耐震化の効果のイメージ

5 お問い合わせ先一覧

事業名	概要	問い合わせ先
1 耐震改修促進計画に関すること		建築指導課 構造・設備審査係〈内線 2847〉
2 耐震診断等の助成に関すること		
木造建物耐震化推進事業	木造住宅の耐震補強設計・耐震補強工事・建て替え工事、除却工事に係る費用の一部を助成	防災街づくり推進課 管理係 〈内線 2826,2827〉
非木造建物化推進事業	非木造建物の耐震補強設計・耐震補強工事・建て替え工事除却工事に係る費用の一部を助成	
特定緊急輸送道路沿道建物耐震化推進事業	特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震補強設計・耐震補強工事・建て替え工事除却工事に係る費用の一部を助成	
ブロック塀等除去助成事業	ブロック塀棟の除去に係る費用の一部を助成	
防災ベッド設置支援事業	防災ベッド設置に係る費用の一部を助成	
3 その他関連する事業・助成制度に関すること		
細街路整備事業	細街路拡幅整備費用の助成	建築指導課 細街路整備係 〈内線 2844〉
擁壁専門家派遣事業	土砂災害警戒区域内の擁壁について専門家を派遣	都市計画課 都市計画担当 〈内線 2813〉
擁壁等対策工事助成	土砂災害警戒区域内擁壁対策工事費用の一部を助成	
近隣まちづくり制度	無接道敷地で建替えを促進する制度	防災街づくり推進課 防災街づくり係 〈内線 2821,2827〉
老朽空家住宅除却事業	老朽空家除却費用の一部を助成	
危険老朽空家住宅除却事業	老朽空家除却費用の一部を助成	
不燃化特区事業	不燃化特区内の住み替え・整備促進事業（建替え・解体）・危険老朽木造住宅除却等についての費用助成等	
生けがき造成助成事業	生けがき造成に係る費用の一部を助成	道路公園課 緑化推進係 〈内線 2752〉
屋内安全対策にかかわる器具設置費用の助成	家具転倒防止対策、感震ブレーカーの設置に係る費用を助成	防災課 管理係 〈内線 418〉

荒川区耐震改修促進計画（令和３年３月改定）

発行年月 令和３年３月

編集・発行 荒川区 防災都市づくり部 建築指導課
東京都荒川区荒川２－２－３

登録 （０２）０１０３号