

大田区耐震改修促進計画の改定について

区では、平成 20 年 3 月に大田区耐震改修促進計画を策定し、建築物の耐震化を推進している。現行の計画では、住宅の耐震化率の目標値が令和 2 年度末までに 95%とされており、令和 3 年度以降の新たな目標設定が必要となっていた。

今回、最新の耐震化率を算定したうえで、東京都耐震改修促進計画（令和 3 年 3 月）に基づき、以下のとおり令和 3 年度以降の新たな目標設定をするため計画改定を行った。

1 期間

計画期間は令和 7 年度までとする。（変更なし）

2 最新の耐震化率の算定

住宅の耐震化率 85.0%（平成 26 年度末）⇒ 91.0%（令和 2 年度末）

3 耐震化率の目標設定

東京都耐震改修促進計画に合わせ、区の目標値を設定する。

項目	現行計画の目標値	改定後の目標値
住宅の耐震化率	令和 2 年度末までに 95%	令和 7 年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消すること

4 主な分野別施策

①木造住宅

- 対象となる住宅所有者に対し、利用が伸びている木造住宅除却工事助成制度を中心に個別周知の取組みを引き続き行い、耐震化を図る。

②分譲マンション

- 分譲マンションの所有者に対し、分譲マンションアドバイザー派遣制度等を個別周知し、区分所有者間の合意形成を支援することで、耐震化を図る。
- 令和元年度に開始した「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づく管理状況届出制度と連携し、耐震化に関する働きかけを強化する。

5 その他

その他、特定緊急輸送道路沿道建築物等の民間建築物や区公共建築物については、区の関係部署や東京都と連携して、引き続き耐震化を進める。

大田区耐震改修促進計画

令和3年10月改定

大田区

「大田区耐震改修促進計画」の改定にあたって

平成 23 年 3 月の東日本大震災以降、全国各地で巨大地震が頻発しています。平成 28 年 4 月の熊本地震では、旧耐震基準で建てられた建築物の約 3 割が倒壊しており、改めて耐震化の重要性が確認されました。

また、熊本地震の発生以降、平成 30 年 6 月の大阪府北部地震、同年 9 月の北海道胆振東部地震などにより、建築物やブロック塀の倒壊、土砂災害等による被害が発生し、様々な観点からの地震防災対策に関心が高まっています。

大田区では、平成 20 年 3 月に大田区耐震改修促進計画を策定し、耐震化施策を進めてきました。その間発生した東日本大震災以降の社会情勢の変化を踏まえ、現状を詳細に把握し、より効果的な施策を進めていく必要があることから、定期的に本計画の改定を行っています。

住宅・建築物の耐震化は、区の計画である「新おおた重点プログラム」の施策に掲げる「災害に強く、安全で安心して暮らせるまち」に必要不可欠と捉えています。本計画のもと、計画的かつ総合的に耐震化を促進してまいります。

区民の皆様におかれましては、ご自身やご家族の命・財産を守るため、所有されている住宅・建築物の耐震診断を行う等、耐震化に向けた具体的な取組をお願い致します。

令和 3 年 10 月

大田区長 松原 忠義

目次

第1章 はじめに	1
1 計画の概要	1
(1) 計画の目的.....	1
(2) 計画の位置付け	1
(3) 計画の期間.....	1
(4) 対象区域及び対象建築物	2
(5) 地震等による大田区の被害想定	5
第2章 耐震化の現状と目標	6
1 住宅	6
(1) 住宅の耐震化の現状	6
(2) 住宅の耐震化の目標	7
2 特定建築物.....	8
(1) 特定建築物の耐震化の現状.....	8
(2) 特定建築物の耐震化の目標.....	9
3 区営住宅等.....	10
(1) 区営住宅等の耐震化の現状.....	10
4 区公共建築物	11
(1) 区公共建築物の耐震化の現状	11
(2) 区公共建築物の耐震化の目標	11
第3章 これまでの耐震化の取組と課題	12
1 耐震化助成制度の実績と現状の課題.....	12
(1) 耐震化助成実績	12
(2) 課題の整理.....	13
第4章 耐震化の促進を図るための基本方針	15
1 取組方針	15
(1) 自助	15
(2) 共助	15
(3) 公助	15

第5章 耐震化の推進を図るための施策	16
1 基本施策	16
(1) 情報提供及び普及啓発	16
(2) 耐震化に関するサポート・相談体制の整備	17
(3) 関係団体との連携	18
(4) 耐震化助成制度等による財政的支援	18
(5) 建物所有者への指導・助言等	19
(6) 耐震改修促進法に基づく認定による耐震化促進	19
2 分野別施策	20
(1) 住宅	20
(2) 地震発生時に閉塞を防ぐべき道路の沿道建築物の耐震化	24
(3) 耐震改修促進法により耐震診断の実施が義務化された大規模建築物等の耐震化	26
(4) 区公共建築物等の耐震化	27
第6章 関連施策	30
(1) ブロック塀等の耐震化	30
(2) がけ・擁壁の崩壊防止	31
(3) 狭あい道路の拡幅整備	32
(4) 屋外落下物の防止	32
(5) 家具類の転倒防止	32
(6) 天井の落下防止及びエレベーターの閉じ込め防止	32
(7) 液状化対策	33
(8) 応急危険度判定の体制整備	33
参考資料	34
〔耐震化助成制度の経過〕	34
〔用語の解説〕	37
〔建築物の耐震改修の促進に関する法律（抜粋）〕	40
〔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（抜粋）〕	44
〔問い合わせ先一覧〕	46

第1章 はじめに

1 計画の概要

(1) 計画の目的

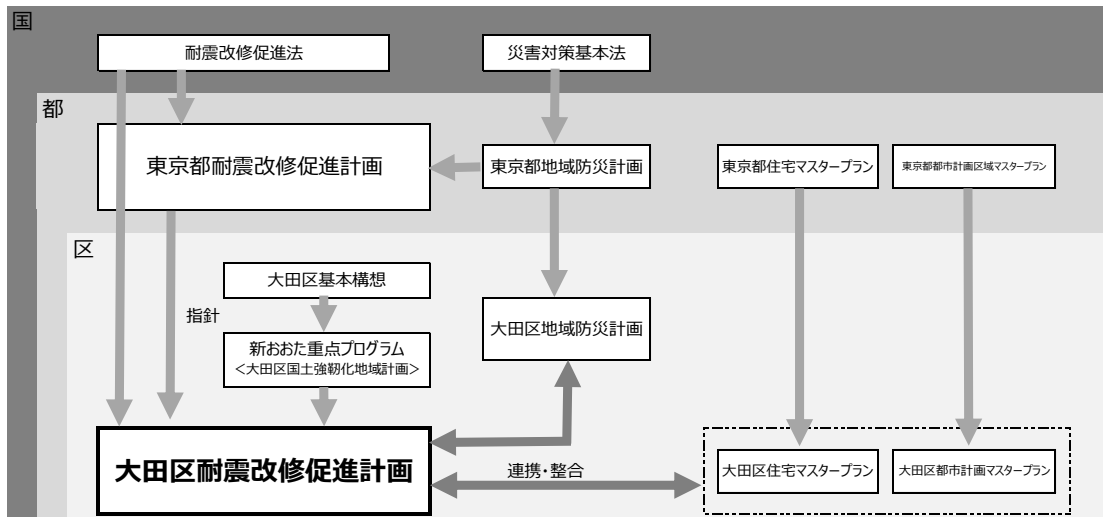
区は、大地震による建物の倒壊から区民の生命や財産を守るため、平成 20 年 3 月に「大田区耐震改修促進計画（以下、「本計画」という。）」を策定し、*旧耐震基準で建築された耐震性の低い建築物の耐震化を促進してきました。

直近では、平成 28 年 3 月に本計画を改定し、令和 2 年までの住宅等の*耐震化率の目標を定め、耐震化に取り組んできました。

今回改定では、令和 2 年度末に耐震改修促進法第 5 条第 1 項に基づく*東京都耐震改修促進計画（以下、「東京都計画」という。）が改定されたことを踏まえ、本計画を改定します。新たな耐震化の目標を設定するとともに、建築物の耐震診断・改修の基本方針等も見直し、引き続き計画的かつ総合的に耐震化を推進することを目的とします。

(2) 計画の位置付け

本計画は、*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 6 条第 1 項に基づき策定しています。また、東京都計画及び*大田区地域防災計画等の区が定める他の計画と整合を図ります。



[大田区耐震改修促進計画の位置づけ]

(3) 計画の期間

本計画は、平成 28 年度から令和 7 年度までの 10 年とします（令和 3 年 10 月の中間見直し）。また、おおむね 3 年ごとに本計画の検証を行い、必要に応じて計画の内容を見直します。

今回の改定では、令和 2 年度までの取組を踏まえ、東京都計画の改定も考慮した見直しを実施します。そのため、「第 2 章 耐震化の現状と目標」では、計画の最終年度となる令和 7 年度末までの耐震化の目標を設定します。

(4) 対象区域及び対象建築物

本計画の対象区域は、大田区全域とします。

対象とする建築物は、原則として建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）における*新耐震基準導入（昭和 56 年 6 月 1 日施行）前に新築工事に着手したものとし、次に示すものとします。

[対象建築物]

種類	内容
住宅	戸建て、長屋、共同住宅（店舗等併用のものを含む）等で、民間が所有するもの。
建築物	住宅以外の建築物で、民間が所有するもの。 耐震改修促進法第 14 条に定める* <u>特定既存耐震不適格建築物</u> と用途・規模要件（詳細は次ページを参照。）が同じものを、「特定建築物」とします（避難路沿道建築物を除く）。
区営住宅等	区営住宅及びシルバーピア
区公共建築物	

[特定既存耐震不適格建築物及び要緊急安全確認大規模建築物一覧表]

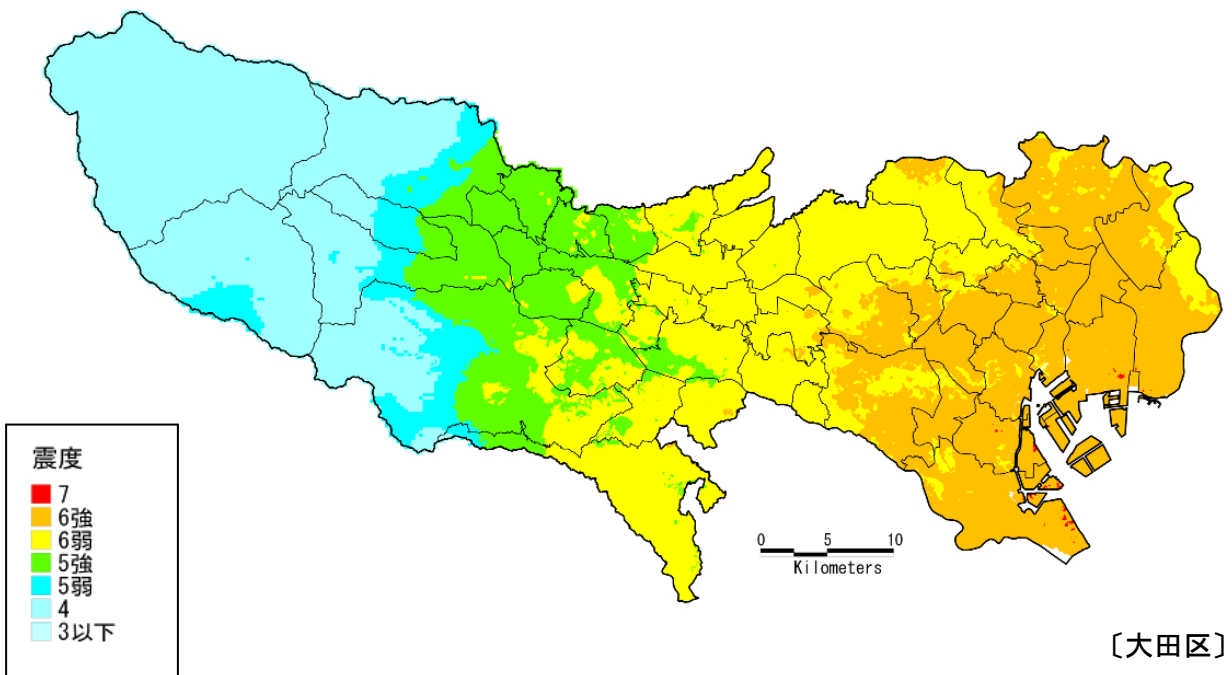
用途		耐震改修促進法第14条に定める*特定既存耐震不適格建築物の規模要件	*指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の規模要件	耐震改修促進法附則第3条に定める*要緊急安全確認大規模建築物の規模要件
学校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校	階数2以上かつ1,000㎡以上(屋内運動場の面積を含む。)	階数2以上かつ1,500㎡以上(屋内運動場の面積を含む。)	階数2以上かつ3,000㎡以上(屋内運動場の面積を含む。)
	上記以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上		
特定建築物	体育館(一般公共の用に供されるもの)	階数1以上かつ1,000㎡以上	階数1以上かつ2,000㎡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2,000㎡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			
	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㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡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㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡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2以上かつ500㎡以上	階数2以上かつ750㎡以上	階数2以上かつ1,500㎡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㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡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				

用途		耐震改修促進法第14条に定める特定既存耐震不適格建築物の規模要件	*指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の規模要件	耐震改修促進法附則第3条に定める*要緊急安全確認大規模建築物の規模要件
特定建築物	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	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡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			
	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もの	階数1以上かつ500㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上（敷地境界線から一定距離内に存する建築物に限る。）
-	避難路沿道建築物	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、前面道路の幅員の1/2超の高さのもの（道路幅員が12m以下の場合には6m超）	左に同じ	

(5) 地震等による大田区の被害想定

〔首都直下地震等による東京の被害想定〕における大田区の被害想定

前提条件	地震モデル	東京湾北部地震（震源の深さ 約 25 k m）	
	規模	マグニチュード 7.3	
	大田区内の震度面積率	震度 7（1.4%） 震度 6 強（93.1%） 震度 6 弱（5.5%）	
	気象条件	冬の夕方 18 時、風速 8 m/秒	
人的被害	死者	1,073 人	
	原因別	ゆれ・液状化による建物全壊	424 人
		急傾斜地崩壊による建物全壊	4 人
		地震火災	642 人
		ブロック塀・屋外落下物	3 人
	負傷者（うち重症者）	10,412 人	
	原因別	ゆれ・液状化による建物全壊	7,387 人
		急傾斜地崩壊による建物全壊	5 人
地震火災		2,908 人	
ブロック塀・屋外落下物		112 人	
物的被害	建物全壊	43,326 棟	
	原因別	ゆれ	10,856 棟
		液状化	187 棟
		急傾斜地崩壊	65 棟
		地震火災	32,218 棟



〔東京湾北部地震における震度分布図〕

第 2 章 耐震化の現状と目標

1 住宅

(1) 住宅の耐震化の現状

現状

令和 2 年度末現在、住宅の耐震化率は 91.0%と見込まれます。

平成 30 年住宅・土地統計調査を基に、これまでの住宅に関する新築・減失等の統計データから新築住宅数や住宅解体数を加除し、推計値を算出しました。国及び東京都の推計方法に準じて算定すると、令和 2 年度末における大田区の住宅総数は約 43 万 9 千戸となります。そのうち耐震性を満たすものは約 40 万戸となり、耐震化率は 91.0%と見込まれます。

[住宅の耐震化率の現状（令和 2 年度末現在）] (単位：戸)

構造	昭和 56 年 以前の住宅数 (a)	昭和 57 年 以降の住宅数 (b)	住宅総数 (a+b=c)	耐震性を満 たす住宅数 (d)	耐震化率 (d/c)
木造	38,868	88,384	127,252	103,321	81.2%
非木造	46,927	265,228	312,155	296,423	95.0%
計	85,795	353,612	439,407	399,744	91.0%

※住宅数には、*一時現在者のみの住宅や空家等の居住世帯のない住宅も含む。



[木造住宅の倒壊]



[マンションの倒壊]

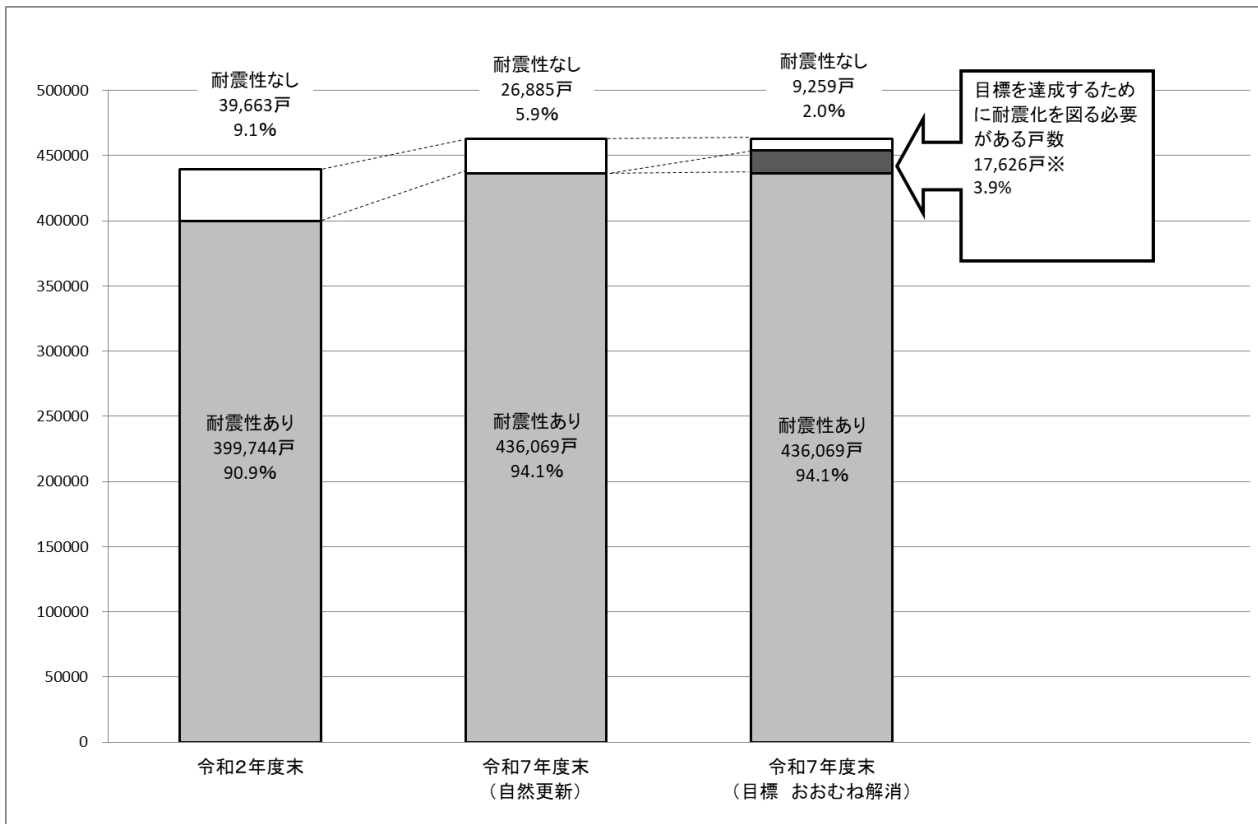
(2) 住宅の耐震化の目標

目標

令和7年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することを目標とします。

東京都計画では令和7年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することを目標としており、大田区においても、東京都計画に基づき、令和7年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することを目標とします。

[令和7年度末における住宅の耐震化の目標（推計）]



※耐震化率 98%に必要な戸数

2 特定建築物

(1) 特定建築物の耐震化の現状

現状

令和2年度末現在、特定建築物の耐震化率は88.2%と見込まれます。

特殊建築物等定期調査報告を基に、国及び東京都の推計方法に準じて算定すると、令和2年度末における大田区の特定建築物の総数は509棟となります。そのうち耐震性を満たすものは449棟となり、耐震化率は88.2%と見込まれます。

[特定建築物の耐震化率の現状（令和2年度末現在）] （単位：棟）

用途	昭和56年 以前の建築物 (a)	昭和57年 以降の建築物 (b)	建築物総数 (a+b=c)	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）	17	47	64	51	79.7%
災害時要援護者が 利用する建築物 （社会福祉施設 等）	1	117	118	117	99.2%
不特定多数の者が 利用する建築物 （百貨店、ホテル、 劇場等）	34	141	175	148	84.6%
その他の建築物	29	123	152	133	87.5%
計	81	428	509	449	88.2%

※ 令和2年度末現在の特殊建築物定期調査報告を受けた特殊建築物のうち、特定既存耐震不適格建築物を対象に国及び東京都の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値。

※ 定期調査報告をもとに推計を行っていることから、賃貸住宅（共同住宅に限る）、寄宿舍、下宿、自動車車庫など自動車の停留または駐車のための施設などは含まれていない。

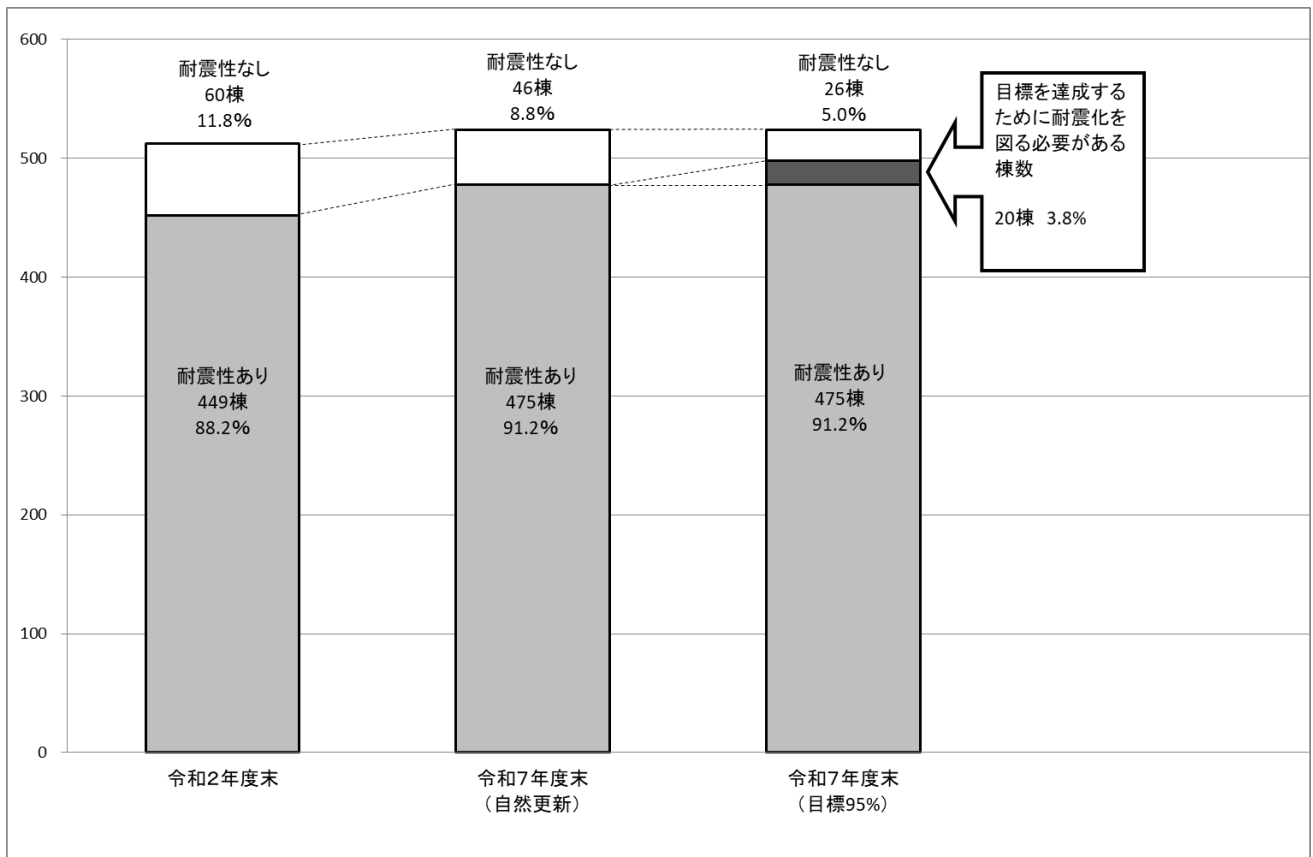
(2) 特定建築物の耐震化の目標

目標

特定建築物の耐震化率を、令和7年度末までに95%以上とすることを目標とします。

東京都計画に基づき、特定建築物の耐震化率を、令和7年度末までに95%以上とすることを目標とします。

[令和7年度末における特定建築物の耐震化の目標（推計）]



3 区営住宅等

(1) 区営住宅等の耐震化の現状

現状

令和2年度末現在、区営住宅等の耐震化率は100%となります。

令和2年度末現在、区営住宅及び区営シルバーピア（以下、「区営住宅等」という。）は55棟あります。すべての区営住宅等において耐震性を満たしています。耐震化率は100%となり、目標値を達成しています。

[区営住宅等の耐震化率の現状（令和2年度末現在）]（単位：棟）

構造	昭和56年 以前の住宅数 (a)	昭和57年 以降の住宅数 (b)	住宅総数 (a+b=c)	耐震性を満た す住宅数 (d)	耐震化率 (d/c)
木造	—	—	—	—	—
非木造	32	23	55	55	100%
計	32	23	55	55	100%

4 区公共建築物

(1) 区公共建築物の耐震化の現状

現状

令和2年度末現在、区公共建築物の耐震化率は99.5%となります。

令和2年度末現在、区公共建築物は646棟あります。そのうち耐震性を満たすものは643棟あり、耐震化率は99.5%となります。

大田区地域防災計画において防災拠点施設として位置づけている本庁舎・各地域庁舎・各特別出張所・各避難所・各福祉避難所については、「防災上重要な区公共建築物」として位置づけ、優先的に耐震化を進めています。

〔区公共建築物の耐震化率の現状（令和2年度末現在）〕（単位：棟）

用途		昭和56年 以前の建築物 (a)	昭和57年 以降の建築物 (b)	建築物総数 (a+b=c)	耐震性を満た す建築物数 (d)	耐震化率 (d/c)
区防災上重要な 公共建築物	本庁舎	0	1	1	1	100%
	地域庁舎	0	5	5	5	100%
	特別出張所	4	13	17	16	94.1%
	避難所	256	98	354	354	100%
	福祉避難所	18	24	42	41	97.6%
小計		278	141	419	417	99.5%
上記以外の 区公共建築物		124	105	229	228	99.6%
合計		402	246 (244)	648 (646)	645 (643)	99.5%

※ 地域庁舎と特別出張所とで1棟、特別出張所と避難所とで1棟の建築物があるため、実際の合計棟数は（ ）内のものとなります。

※ 特別出張所1棟は、取壊し工事による移転のため、棟数に含まれていません。

(2) 区公共建築物の耐震化の目標

目標

防災上重要な公共建築物の耐震化率を、できるだけ早期に100%とすることを目標とします。

防災上重要な区公共建築物については、令和2年度末現在、耐震性を有していない建築物が2棟あり、現状の耐震化率は99.5%です。2棟については、取壊しの計画に着手しており、できるだけ早期に耐震化率100%を目指します。

その他の公共建築物についても、民間建築物の耐震化を先導するため、できるだけ早期に耐震化を完了することを目標とします。

第3章 これまでの耐震化の取組と課題

1 耐震化助成制度の実績と現状の課題

(1) 耐震化助成実績

区はこれまで、国や東京都と連携しながら、耐震化助成事業を推進してきました。

平成 18 年度の耐震診断・耐震改修助成事業開始から令和 2 年度末までに耐震診断助成 2,280 件、耐震改修設計助成 1,046 件、耐震改修工事助成 1,243 件の実績となっています。

前回の計画改定（平成 28 年 3 月）以降、老朽化した木造住宅を建替えにより耐震化を図りたいというニーズに応えるため、令和元年度に木造住宅除却工事助成制度を新設したほか、木造住宅耐震コンサルタント派遣制度を開始し無料の簡易診断を行うなど、様々なニーズに対応できるよう耐震化助成制度の拡充を図りました（これまでの耐震化助成制度の経過については 34 ページ参照）。

住宅の耐震化率は、平成 26 年度末の 85.0%から令和 2 年度末時点で 91.0%になり、6.0 ポイント上昇しました。

今後、国及び東京都の動向を考慮するとともに、これまでの課題を整理し、更なる耐震化を推進していきます。

〔耐震化助成制度の実績〕

（単位：件）

年度	耐震診断	耐震改修設計	耐震改修工事
H18	72	2	0
H19	83	8	6
H20	50	12	9
H21	73	34	27
H22	123	78	68
H23	232	139	127
H24	362	178	171
H25	240	103	123
H26	235	108	88
H27	149	82	110
H28	191	69	97
H29	127	75	77
H30	104	69	68
H31 (R1)	165	54	109 (62)
R2	74	35	163 (123)
合計	2,280	1,046	1,243 (185)

※耐震改修工事の件数には、住宅の不燃化建替え工事（平成 18 年度から 28 年度）、木造住宅除却工事（令和元年度開始）及び特定緊急輸送道路沿道建築物の除却・建替え工事の件数を含む。

※改修工事の実績件数の（ ）内は木造住宅除却工事の助成件数。

(2) 課題の整理

ア 耐震化に関する情報提供・普及啓発

平成 26 年度の「大田区政に関する世論調査」では、旧耐震基準で建築された住宅所有者のうち、助成制度を知っていたのは約 4 割でした。

制度周知を図るため、平成 28 年度から旧耐震基準の木造住宅戸数の約 7 割を占める戸建て住宅の所有者に対して、耐震化助成制度案内のポスティング及び区職員による耐震化の相談訪問等を開始しました。旧耐震基準建物所有者を対象に働きかけを実施した結果、平成 30 年度の「区の施策検証等に向けた大田区区民意識調査」では、旧耐震基準で建築された住宅所有者のうち、助成制度を知っている割合は約 5 割と向上しています。

引き続き、木造戸建て住宅所有者に向けたポスティング及び訪問相談等の直接的な働きかけを継続するとともに、区報やホームページ等も活用し、より一層の耐震化に関連する情報提供・普及啓発の推進を図ります。

イ 専門的な耐震化に関する相談体制

令和 2 年度に行われた「区の施策検証等に向けた大田区区民意識調査」では、旧耐震基準建築物の所有者は耐震改修を実施しない理由として、「耐震改修工事を行う費用がない」「方法、手段がわからない」「工法や費用がわからない」「工事を行うと生活に支障が生じる」といった回答が約 5 割に上りました。

また*分譲マンション等の区分所有物件は、合意形成が困難であり耐震化に踏み切れない事例や、助成制度を利用し耐震診断を実施したものの耐震改修工事に進まなかった事例が多くあります。

耐震診断や改修工事等を実施する予定のない所有者や、耐震診断後、耐震改修工事に踏み切れなかった所有者に対しては、耐震化に関する疑問や不安を解消し、耐震化に踏み込んでもらえるよう相談体制を構築する必要があります。

木造住宅に関しては、令和 2 年度により専門的な耐震化に関する相談に対応するため、区が協定を締結している団体から建築士を派遣する木造住宅耐震コンサルタント派遣制度を開始しました。

分譲マンションに関しては、平成 28 年度に分譲マンションアドバイザー派遣制度を拡充しました。より強力に合意形成を支援するため、構造・建築・設備の観点から建物の現地調査を行い、マンションの総合的な安全性についてのアドバイスを実施する制度へと内容を拡充しました。

耐震化に関する相談を身近なものにするため、現在設けている耐震コンサルタント等派遣の活用を促進するため、制度周知をより一層強化します。また、建築関係団体と連携し、団体の持つ専門知識や経験、人材ネットワークを活用し、耐震化に関する相談体制を強化するとともに、引き続き人材育成に努めます。

ウ 区民ニーズを捉えた、効果的な支援策

東京都主税局「償却資産の評価に用いる耐用年数表」では、木造住宅の耐用年数は22年とされており、旧耐震基準の木造住宅は大きくこれを越えて使用されている状況です。また、その所有者の多くが高齢者世帯となっており、大きな費用負担を伴う単独の耐震化に関する意欲が低下しています。今後は、世代を超えて広く子世代への耐震化に関する普及啓発を推進していく必要があります。

区では所有者の高齢化から、子世代と一緒に耐震化を図る手段として、2世帯住宅等への建替えを検討できるよう、令和元年度から木造住宅除却工事助成制度を開始しました。助成件数は大幅に伸びており、また、木造住宅除却助成制度は区内の空家対策と連携し、老朽空家の解消及び耐震化率の向上にも寄与しています。

また分譲マンションについて、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づく*管理状況届出制度が開始したことを受け、関連部局と連携しながら、老朽分譲マンションの所有者・管理組合への働きかけの強化を図ります。

引き続き、関連部局との連携や区民ニーズ等を捉え、効果的な支援を行い、耐震化を推進します。

第4章 耐震化の促進を図るための基本方針

1 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、その所有者によって行われることが基本となります。

区は、住宅・建築物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支援を行うとともに、関係団体と連携し、住宅・建築物の耐震化の促進に取り組めます。

(1) 自助

住宅・建築物の所有者は、自らの生命と財産は自らが守ることが基本であること、かつ建物倒壊による道路閉塞や出火等が地域の安全性に重大な影響を与えかねないことを十分に認識し、自らの責任で耐震化に取り組む必要があります。

区は、住宅・建築物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、耐震化に関する情報提供や普及啓発を積極的に行います。

(2) 共助

地震発生時には、地域住民の自発的かつ組織的な防災活動が極めて重要となります。住民は、自治会・町会を中心に、日頃からの地域活動を通じ、災害に強い地域社会を作ることが重要です。

区は、関係団体と共に、団体の持つ専門知識や経験、人材ネットワークを活用し、耐震化に関する相談体制の充実や技術者の育成に取り組むことが重要と捉え、自治会・町会や建築関係団体等と連携し、本計画に基づく住宅・建築物の耐震化の促進に取り組めます。

(3) 公助

区は、住宅・建築物の所有者が主体的に耐震化に取り組む場合に、公共的観点から必要に応じ、財政的な支援を行うとともに、利用者のニーズを反映した柔軟な制度改正を検討していきます。また、助成制度に期限を設ける等により、期間内に集中的に事業に取り組み、早期の制度利用を促すなど、効果を促進します。

区は、本計画に基づく住宅・建築物の耐震化の促進に向けて、国・東京都と連携していくとともに、必要な財政的支援を要請していきます。

また、耐震化の必要があると認める住宅・建築物の所有者に対し、耐震改修促進法に基づく指導・助言を行い、耐震化の実施を促します。

第5章 耐震化の推進を図るための施策

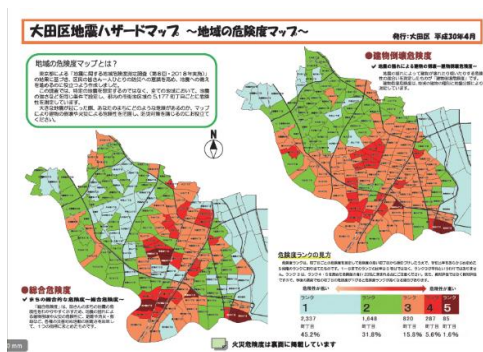
1 基本施策

(1) 情報提供及び普及啓発

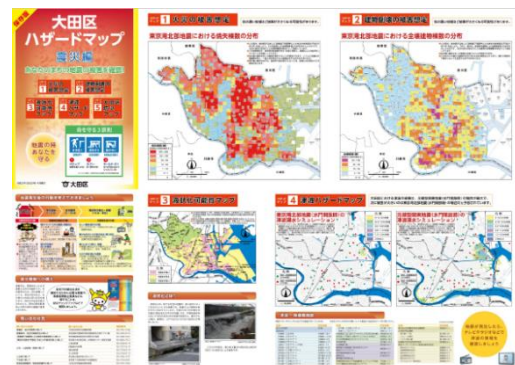
ア 災害の危険性等に関する普及啓発

耐震化に向けて、まずは自分の住んでいる地域の地震に対する危険性を認識することが重要となります。

区では、「大田区地震ハザードマップ～地域の危険度マップ～」や「大田区ハザードマップ（震災編）（風水害編）（土砂災害編）」を作成し、地域の危険性や避難所・避難場所に関する情報を提供しています。



[地震ハザードマップ～地域の危険度マップ～]



[ハザードマップ（震災編）]



[ハザードマップ（風水害編）]



[ハザードマップ（土砂災害編）]

また、東京都では、「首都直下地震等による東京の被害想定」や「地震に関する地域危険度測定調査」、「土砂災害危険区域等マップ」、「東京都の液状化予測図」も公表しています。

イ 耐震化助成制度に関する普及啓発

区では、区報やパンフレット、ホームページに加え、ケーブルテレビ等あらゆる広報媒体を活用し、積極的に耐震化に関する情報提供を行っています。

また、特別出張所や自治会・町会等の派遣依頼があった団体に職員等を派遣する出前講習会の開催、旧耐震基準木造住宅所有者に向けて耐震化助成制度案内のポスティングを実施し、希望があった場合、区職員の訪問による耐震化の相談等により、建物所有者に耐震化の必要性を直接訴える機会を設けています。

引き続き、対象となる建物の種別に応じた所有者に対する迅速かつ効果的な情報提供、普及啓発に努めます。

[耐震化に関する情報]

① 家庭での防災対策の紹介

区では、「わが家の防災チェック BOOK」や「マンションの防災対策」を作成し、地震等の災害に備えた家庭での防災対策を紹介しています。

② 建築士・工務店の情報の提供

区では、区と連携し耐震化事業を担う建築士を木造診断士、耐震コンサルタント及び木造住宅耐震コンサルタントとして登録し、名簿を公表しています。また、東京都では、東京都木造住宅耐震診断事務所登録制度及び非木造建築物耐震診断等技術者育成制度により建築士・工務店の名簿を公表しています。

③ 耐震改修工事の工法の紹介

東京都では、耐震キャンペーンを毎年1回開催し「安価で信頼できる木造住宅の「耐震改修工法・装置」の事例紹介」・「ビル・マンション耐震化読本」を作成し、耐震改修工事の工法を紹介しています。

④ 東京都耐震マークの表示制度

東京都では、耐震化に関する関心を高めるため、耐震基準への適合が確認された都内の建築物を対象に耐震マークを交付しています。



[東京都耐震マーク]

⑤ 耐震改修促進税制

平成18年度の税制改正により耐震改修促進税制が導入され、耐震改修工事を行った住宅の所有者に対して、所得税が一部控除される場合や固定資産税・都市計画税が減免される場合があります。

⑥ 売買・賃借時における重要説明事項

平成18年4月に宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）が改正され、宅地建物取引業者に対して、住宅・建築物の売買や賃借時に耐震診断の結果について説明することが義務付けられました。

(2) 耐震化に関するサポート・相談体制の整備

区では、本庁舎内に耐震化相談窓口を設け、耐震化に関する相談や助成制度等の問い合わせに応じています。相談内容に応じて、東京都や公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター等の関係団体の耐震化総合相談窓口を紹介しています。また、一般社団法人東京都建築士事務所協会大田支部に所属する一級建築士による無料建築相談を、本庁舎1階で毎月2回開催しています。

区は、関係団体との連携を強化し、より幅広い相談体制の整備に努めます。

また、旧耐震基準木造戸建て住宅所有者を対象に、区職員による耐震化の相談訪問を実施しています。耐震化助成制度案内のポスティングを実施し、訪問による耐震化相談を希望した場合、ご自宅に訪問し、耐震化に関する相談に応じています。

(3) 関係団体との連携

区では、自治会・町会や高齢者団体等の求めに応じて出前耐震改修講習会を開催するなど、地域における耐震化の啓発活動を支援しています。また、自治会・町会会館の耐震化を行う際には、自治会町会会館建設補助金制度により費用の一部を助成しています。

そのほか、区と連携し耐震化事業を担う建築士を対象とした木造診断士・木造及び非木造耐震コンサルタント認定登録講習会を開催し、耐震化に関する技術力の向上に努めています。また、建築関係団体と連携し、リフォーム工事やバリアフリー工事、分譲マンションの大規模修繕等の機会に合わせて、建物所有者に耐震化を促します。

関係団体との連携を強化し、引き続き地域における耐震化の取組をより積極的に支援していきます。

(4) 耐震化助成制度等による財政的支援

区では、住宅・建築物の耐震化を進める建物所有者に対して、次の財政的支援を行っています。今後も、社会状況や国・東京都の動きに応じて制度を見直し、より効果的な支援を行っています。

[耐震化に関する財政支援制度]

① 耐震化助成制度

区では、旧耐震基準で建てられた住宅・建築物の耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事及び除却工事（除却工事は木造住宅に限る。）を行う場合に、費用の一部を助成しています。

また、東京都では、区の助成制度とは別に、私立学校、病院、民間社会福祉施設等を対象とした補助制度を設けています。（区の耐震化助成制度との併用不可。）

② 住宅リフォーム助成制度

区では、住宅の耐震改修工事を区内の中小事業者に発注して行う場合に、費用の一部を助成しています。（①の耐震化助成制度と併用できます。）なお、旧耐震基準・新耐震基準にかかわらず、耐震改修工事は住宅リフォーム助成制度の対象となります。（工事対象住宅の所有者であり、大田区の住民基本台帳に記載されていることが必要等の条件があります。）

③ 中小企業融資あっせん制度「環境対策資金」

区では、①の耐震化助成制度を利用し耐震診断を行った工場等が耐震改修工事を行う場合に、必要となる資金の融資（支払利子の全額を補助）を行っています。（耐震改修工事については他の公的助成制度の併用はできません。）

④ 耐震シェルター等設置助成制度

区では、地震時に迅速な避難が困難な高齢者や障がい者の方の生命を守るため、耐震化が経済的に困難な世帯を対象に、耐震シェルターや耐震ベッドの設置費用の一部を助成しています。

(5) 建物所有者への指導・助言等

平成 25 年 11 月に耐震改修促進法が改正され、法第 16 条第 1 項により、耐震性が不明及び不足している全ての住宅・建築物（以下、「*既存耐震不適格建築物」という。）の所有者に対して、耐震診断及び耐震改修工事の努力義務が課されました。

区は、法第 16 条第 2 項に基づき、既存耐震不適格建築物の所有者に対し、必要に応じて指導・助言を行い、耐震診断及び耐震改修工事の実施を促していきます。

(6) 耐震改修促進法に基づく認定による耐震化促進

ア 耐震改修計画の認定

住宅・建築物の増築等を行うには、*既存不適格の部分を原則すべて現行の建築基準法に適合させる必要があり、耐震改修工事が進まない要因の 1 つとなっていました。

そこで、平成 7 年 12 月に耐震改修促進法が制定され、耐震改修工事による増築等を行う場合、法第 17 条に基づく耐震改修計画の認定を受けることにより、耐震規定以外の既存不適格の部分について、引き続き既存不適格として取り扱うことができるようになりました。

また、平成 25 年 11 月の法改正により、新たな耐震改修工法も認定可能となるよう認定対象工事を拡大するとともに、増築に係る建ぺい率・容積率の特例処置が認められるようになりました。

イ 建築物の地震に対する安全性に係る認定

新耐震基準で新築されたものや、耐震改修計画の認定を受け耐震改修工事を行ったものなど、耐震性を満たしている住宅・建築物については、耐震改修促進法第 22 条に基づく地震の安全性に係る認定を受けることで、基準適合認定建築物マークの交付を受けることができます。



[基準適合認定建築物マーク]

2 分野別施策

区は、区民の生命を守ることを第一に、次の住宅・建築物の耐震化について重点的に取り組んでいます。

(1) 区民の生活の場である住宅

なお、住宅のうち特に重点的に耐震化に取り組む対象は下記のとおり

- ◆木造住宅
 - ◆区分所有者間の合意形成や高額な耐震改修工事費用の負担といった、様々な課題のある分譲マンション
- (2) 避難や必要物資の円滑な緊急輸送のため、閉塞を防ぐ必要がある道路沿いの建築物
- (3) 耐震改修促進法により耐震診断の実施が義務化された大規模建築物
- (4) 地震発生時の防災拠点となる区公共建築物

(1) 住宅

ア 住宅全般に係る施策等

(ア) 普及啓発

区では、住宅の所有者に対して、助成制度を紹介したパンフレット、ホームページや区報等により耐震化の必要性を周知しています。

(イ) 助成制度

区では、住宅の所有者に対して、地震による建物倒壊を未然に防止するため、耐震診断・改修助成制度を設けています。また、住宅の耐震化について専門家に相談したい所有者には建築士によるコンサルタント派遣制度を設けています。

(ウ) 耐震改修促進法による指導や指示

既存耐震不適格建築物の所有者は、耐震改修促進法第16条第1項に基づき、耐震改修を行うよう努めなければなりません。区は、普及啓発や助成制度の充実を図るとともに、耐震改修促進法第16条第2項に基づく指導及び助言を必要に応じて実施し、耐震化を進めてまいります。

(エ) 狭あい道路拡幅整備事業との連携

地震による建物倒壊は、住民を危険にさらすとともに、道路閉塞や出火等により地域の安全性に重大な影響を与える可能性があります。

区では、耐震化助成制度を通じて、住民の生命を守ることと同時に地域の安全性の向上を図るため、消防車や救急車等の緊急車両の円滑な通行を確保することを目的とする狭あい道路拡幅整備事業（詳細は32ページを参照。）と連携し、建物所有者に耐震改修工事と合わせて道路拡幅整備を促進するよう、平成28年4月から耐震改修工事の助成制度を見直しました。

(オ) 防火規制等による燃えないまちづくり

大規模な地震が発生した場合、倒壊した建物等から火災が多発し、特に木造の建物が密集する市街地では、延焼火災へと拡大する可能性があります。区内においても延焼火災の危険性が高いとされる市街地が広がっており、住宅・建築物の耐震性を高めるとともに耐火性を高める必要があります。

区では、延焼火災の発生しにくい市街地を形成していくため、東京都と協議を進め、平成 26 年 7 月から東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）第 7 条の 3 に定める新たな防火規制（以下「新防火規制」という。）を導入しました（具体的な規制区域は 28 ページのとおり）。新防火規制により区内全域の延焼火災に対する安全性を確保します。

また、木造密集地域における個別の防災性向上の取組としては、大森中・糀谷・蒲田地区防災街区整備地区計画を平成 23 年 10 月、羽田地区防災街区整備地区計画を令和元年 5 月に策定しました。

これらの規制により、区域内で住宅・建築物の新築等を行う場合に、耐火又は準耐火建築物にすることを義務付け、市街地の不燃化を着実に進めていきます。

また、延焼火災に対して特に早期改善が必要となる地区等は東京都の不燃化特区制度による助成制度を活用し、建替えの促進を行っています。

イ 木造住宅

（ア）普及啓発

平成 28 年度から旧耐震基準木造戸建て住宅所有者を対象に、耐震化助成制度のポスティングを実施しています。訪問による耐震化の相談を希望した場合、ご自宅に訪問し、耐震化に関する相談に応じています。

平成 28 年度以降、蒲田地域、大森地域、調布地域に分けて概ね 3 か年かけて、区内全域に助成制度のポスティング及び個別訪問を実施しています。

令和元年度からは、新たに開始した木造住宅除却工事助成制度の啓発等を積極的に実施しています。

（イ）助成制度

耐震化を進めるためには信頼できる建築士・工務店との連携が必要不可欠と考えています。区では、平成 26 年度から木造住宅耐震診断士派遣制度を導入しました。耐震診断を依頼できる建築士がいない建物所有者に対して、区と連携し耐震化事業を担っている建築士を派遣し、負担しやすい額（定額）で耐震診断を実施しています。引き続き、建築士及び建築士団体と連携して、木造住宅の耐震化を促進していきます。

また、令和元年度から木造除却工事助成制度を導入し、倒壊の危険性のある住宅を安全な住宅に建て替えたいというニーズに応えるよう支援しています。

（ウ）その他の支援制度

木造住宅の耐震化について専門家に相談したい方に対して、建築士を派遣し耐震化に関する相談を実施し、自宅の簡易診断を行う木造住宅耐震コンサルタント派遣制度を令和 2 年度から開始しました。木造住宅除却工事助成制度の利用を希望する方に対し、申請に必要な図面等の作成を実施する制度となっています。

ウ 分譲マンション

(ア) 普及啓発

分譲マンションの耐震化には、区分所有者間で耐震化への理解や費用負担に関する合意が必要となるため、他の住宅・建築物以上に普及啓発が重要となります。

区では、マンションの維持管理支援を目的として開催している「分譲マンション管理セミナー」において、大規模修繕や管理方法等に加え、耐震化の必要性やその進め方、助成制度の説明を行っています。

また、令和元年度に開始した「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づく管理状況届出制度を活用した耐震化に関する啓発を実施します。

管理状況届出制度は、管理不全を予防し、適正な管理を促進することを目的としています。このため、これまで管理が行き届かなかった老朽分譲マンションの管理組合への適正な管理に関する働きかけがよりスムーズになることが見込まれます。また、届出が無いマンションや管理不全の兆候があるマンションは、個別訪問等により働きかけを実施しています。個別訪問の機会に合わせ、届出制度の利用を促すとともに、耐震化に関する働きかけを実施します。

東京都では、管理状況届出を行ったマンションのうち、耐震診断を実施し、耐震化の必要性が判明したマンションで、管理活動が健全なマンションを対象に、区分所有者間の合意形成支援や、耐震改修計画案の作成・提案を専門家が行う「マンション耐震化サポート事業」を無料で実施しています。必要に応じて区の職員が同行し、区の助成制度を紹介する等の普及啓発を行っています。

(イ) 助成制度

① 助成金額の見直し

分譲マンションの耐震化が進まない理由として、耐震診断や耐震改修工事の費用が高額となることが大きいと考えます。

区では、費用の実態を考慮し、分譲マンションの耐震化助成の助成上限額を平成 22 年度と平成 26 年度に引き上げました。また、国や東京都の改定に合わせて助成単価の見直しを行っています。

加えて、耐震改修工事助成において、助成金を区から施工業者に直接支払うことができる委任払い制度を、平成 26 年度から導入し、建物所有者が支払う工事費用の支払いのための借入の負担を軽減しています。

② 段階的改修工事助成制度

耐震改修工事助成制度は、建物全体の耐震性を現行の耐震基準まで向上させる工事を助成対象としています。しかし、多額の工事費用が必要となり費用負担ができない場合や住戸内まで工事が必要となる場合等、区分所有者間の合意形成が困難となり、結果として工事に進められないケースがあります。そこで区は、平成 27 年度から段階的改修工事助成制度を導入しました。段階的改修工事制度は、最も脆弱な箇所であるピロティ等、居住部分以外の工事を先行して行うことで、耐震化を少しでも進め、利用しやすい助成制度に改善しています。

(ウ) その他の支援制度

区では、区が認定した耐震コンサルタント派遣制度を無料で実施し、耐震診断・耐震改修工事の内容や耐震化に関わる全般的な相談を受けています。

更に、区分所有者間の合意形成を支援するため、区内分譲マンションを対象とした分譲マンション耐震化アドバイザー派遣制度を設けています。平成 28 年度から、構造・建築・設備の観点から建物の現地調査を行い、マンションの総合的な安全性についてのアドバイスを実施する制度へと内容を充実しました。アドバイスにあたっては、図面や現地調査結果をもとに耐震上の問題点、劣化状況等についてまとめた報告書を作成し、管理組合に説明を行うことで、区分所有者間の合意形成を支援しています。

他にも、公的機関等が様々なマニュアルや支援制度を提供・案内しています。

- ◆国土交通省の「マンション耐震化マニュアル」
- ◆公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンターの耐震化総合相談窓口
- ◆東京都マンション改良工事助成制度（利子補給）

(エ) 法律に基づく認定

① 耐震改修促進法に基づく耐震改修の必要性に係る認定

平成 25 年 11 月の耐震改修促進法の改正により、分譲マンションで、耐震診断の結果、耐震性が不足している場合、同法第 25 条に基づく耐震改修の必要性に係る認定を受けることで、耐震改修工事に伴い共用部分を変更する場合の決議要件の緩和（区分所有者及び議決権の各 3/4 以上から過半数に緩和）が認められました。

② マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく除却の必要性に係る認定

平成 26 年 12 月のマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）の改正により、分譲マンションで、耐震診断の結果、耐震性が不足している場合、同法第 102 条に基づく除却の必要性に係る認定を受けることで、マンション敷地売却制度の対象となるとともに、一定の要件を満たせばマンションの建替えにおける容積率の緩和特例の対象となります。これらの制度によりマンションの建替えを促進し、耐震化を進めます。



[延焼火災による被害]



[木造住宅の倒壊]

(2) 地震発生時に閉塞を防ぐべき道路の沿道建築物の耐震化

ア 地震発生時に閉塞を防ぐべき道路

区では、東京都と連携し、地震発生時の円滑な避難や緊急物資の輸送等のため、耐震改修促進法第6条第3項第2号に基づき、次の道路を地震発生時に閉塞を防ぐべき道路に指定し、*沿道建築物の耐震化の促進に取り組んでいます（具体的な指定道路については29ページのとおり）。

① 緊急輸送道路

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において、緊急輸送ネットワークの緊急輸送道路を指定しています。

② 沿道耐震化道路

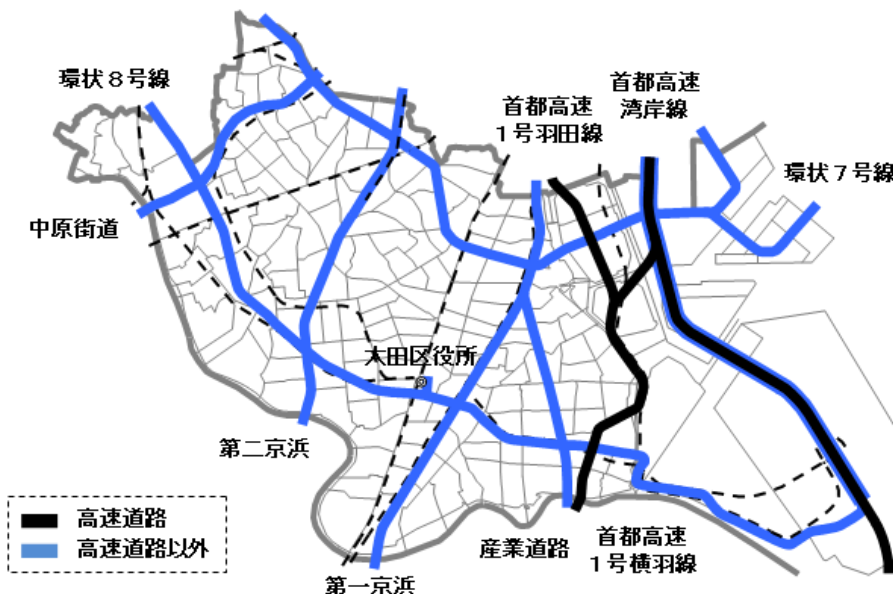
本計画において、緊急輸送道路から避難所等を繋ぐ道路を指定しています。

イ 特定緊急輸送道路沿道建築物

東京都は、平成23年3月に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、「東京都耐震化推進条例」という。）を制定し、第10条第1項により、緊急輸送道路のうち特に耐震化を図る必要があるものを特定緊急輸送道路に指定しました。

さらに東京都は平成26年4月に東京都計画を変更し、特定緊急輸送道路沿道建築物を耐震改修促進法第7条に定める*要安全確認計画記載建築物として位置付け、法律に基づく耐震診断の実施の義務を追加しました。そして沿道建築物の所有者に対して、平成27年3月31日までに耐震診断を実施することを義務付けしました。

区は、特定緊急輸送道路沿道建築物の対象となる建築物所有者を個別で訪問し、耐震診断の実施が義務化されたこと及び助成制度について説明を行い、耐震診断結果の報告を求め、平成31年1月にその結果を公表しました。引き続き東京都の制度を活用した助成制度により、耐震化を推進していきます。



[特定緊急輸送道路図]

(ア) 区の助成制度

区では、平成 23 年 10 月から、特定緊急輸送道路沿道建築物に関する助成制度を開始しました。

区では、制度開始時より助成割合・助成上限を拡充しています。平成 29 年度には、耐震改修工事・除却工事・建替え工事の助成割合を最大 9 割とする大幅な制度拡充を実施しました。また、平成 29 年度及び 31 年度には、特定輸送道路沿道建築物のうち*Is 値が 0.3 未満相当の*特に倒壊の危険性が高い建築物の耐震改修工事・除却工事・建替え工事について、助成額の加算制度を設けました。

他にも、平成 30 年度から、Is 値が 0.3 未満の特定緊急輸送道路沿道建築物を対象に建替え設計助成制度を開始しました。

(イ) その他の支援制度

区では、特定緊急輸送道路沿道建築物の分譲マンションに対して、分譲マンション耐震化アドバイザー派遣制度により、無料で建築士を派遣しています。

また、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターでも、耐震化アドバイザー制度を設け、分譲マンションを含めた全ての特定緊急輸送道路沿道建築物を対象に、無料で建築士や建設業者等の専門家の派遣を行っています。耐震診断等の結果を踏まえ補強設計の前段階の改修計画案を作成する改修計画案作成アドバイザー派遣や、耐震改修の方法、補強設計・耐震改修の費用、助成制度等のアドバイスをする耐震改修アドバイザー派遣等の制度を無料で実施しています。

他にも、東京都では建築士団体や建設業団体、金融機関と協定を締結し、様々な支援を行っています。

(ウ) 指導・助言、指示及び公表

特定緊急輸送道路沿道建築物については、法律と条例により耐震診断の実施とその結果報告が義務付けられています。耐震改修促進法は第 7 条で、東京都耐震化推進条例は第 10 条で耐震診断義務を定めています。

また、耐震診断後の耐震改修等に関しても、耐震改修促進法第 11 条と東京都耐震化推進条例第 5 条により努力義務と位置付けられています。

引き続き区は、特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対して耐震化支援・助言を行うとともに、耐震改修促進法第 12 条と東京都耐震化推進条例第 11 条並びに第 14 条に基づく指導・指示を必要に応じて実施していきます。

(エ) 実績

令和 2 年度末現在、対象となる特定緊急輸送道路沿道建築物は除却済みのものも含めると 215 (※①) 棟あります。耐震診断を実施した建築物 (除却・建替え工事を実施したものを含む) は 215 棟 (診断実施率 100%)、耐震改修工事を実施した建築物 (耐震診断の結果、耐震性を満たしているもの及び除却・建替え工事を実施したものを含む) は 91 棟 (※②) (改修実施率 42.3%) となっています。

※①：対象建築物の棟数は、区管轄分 210 棟と東京都管轄分 5 棟の合計です。

※②：耐震改修工事 (耐震診断の結果、耐震性を満たしているもの及び除却・建替え工事を実施したものを含む) を実施した建築物の棟数は、区管轄分 88 棟と東京都管轄分 3 棟の合計です。

(オ) 東京都耐震改修促進計画による指標の変更

令和2年3月、東京都は東京都計画を一部改定し、特定緊急輸送道路沿道建築物に関する新たな指標を示しました。

東京都は特定緊急輸送道路沿道建築物について、都県境入口からある区間に到達できる確率である*区間到達率及び区間到達率の平均値である*総合到達率を導入し、建築物の倒壊による道路閉塞を防ぎ、広域的な道路ネットワークを確保することを目指しています。

区では、引き続き、東京都の算出するこうした指標も参考に、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に取り組んでいきます。

ウ 特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路（一般緊急輸送道路）及び沿道耐震化道路の沿道建築物

区では、緊急輸送道路の沿道建築物については平成22年度、沿道耐震化道路の沿道建築物については平成24年度から耐震化助成制度を導入しています。

助成制度を周知するとともに、必要に応じて耐震改修促進法第15条第1項に基づく指導・助言、同条第2項に基づく指示を行い、耐震診断及び耐震改修工事の実施を促していきます。



[木造住宅の倒壊による道路閉塞]



[建物倒壊による道路閉塞]

(3) 耐震改修促進法により耐震診断の実施が義務化された大規模建築物等の耐震化

ア 要緊急安全確認大規模建築物

平成25年11月に耐震改修促進法が改正され、不特定多数の者が利用する大規模建築物、避難路確保上特に配慮を要する者が利用する大規模建築物、一定量以上の危険物を取り扱う大規模な貯蔵場等の耐震化を促進するため、法附則第3条第1項により、同項で定める用途・規模要件（詳細42ページを参照。）を満たす特定既存耐震不適格建築物を要緊急安全確認大規模建築物とし、その所有者に対して、平成27年12月31日までに耐震診断を実施することが義務付けられました。

令和2年度末現在、対象となる建物は除却等の工事完了に伴い、258棟（※①）となっています。

(ア) 報告命令及び公表

耐震診断が義務付けられている建物の所有者に対して、耐震改修促進法附則第3条第3項（法第8条の準用）に基づき、耐震診断結果を報告しない場合、耐震診断を実施し、その結果の報告を行うことを命令し、その旨公表していきます。

また、法附則第3条第3項（法第9条の準用）に基づき、報告を受けた耐震診断の結果について、建築物の用途ごとに取りまとめてホームページで公表しています。

今後は、耐震診断の結果、耐震性の不足している建築物の所有者に対して、法附則第3条第3項（法第12条の準用）に基づく指導・助言及び指示を行い、耐震改修工事の実施を促していきます。

(イ) 実績

令和2年度末現在、対象建築物 258 棟（※①）のうち、耐震診断を実施した建築物は 257 棟（※②）（実施率 99.6%）となっています。

※①：対象建築物の棟数は、区管轄分 247 棟と東京都管轄分 11 棟の合計です。

※②：耐震診断を実施した建築物の棟数は、区管轄分 247 棟と東京都管轄分 10 棟の合計です。

イ 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以外の特定既存耐震不適格建築物については、耐震改修促進法による耐震診断及び耐震改修は努力義務とされています。

区では、一定の規模以上（延床面積 1,000 m²以上かつ階数 3 以上）の特定既存耐震不適格建築物について、耐震化助成制度の対象としています。また、病院については、大田区病院耐震化支援事業助成金を設けています。他にも東京都では、東京都医療施設耐震化緊急対策事業等により病院の耐震化を推進しています。

近年になって大地震が多発していることを考慮し、区は必要に応じて法第15条第1項に基づく指導・助言、同条第2項に基づく指示を行うとともに、財政的支援制度の利用を促し、耐震化を促します。

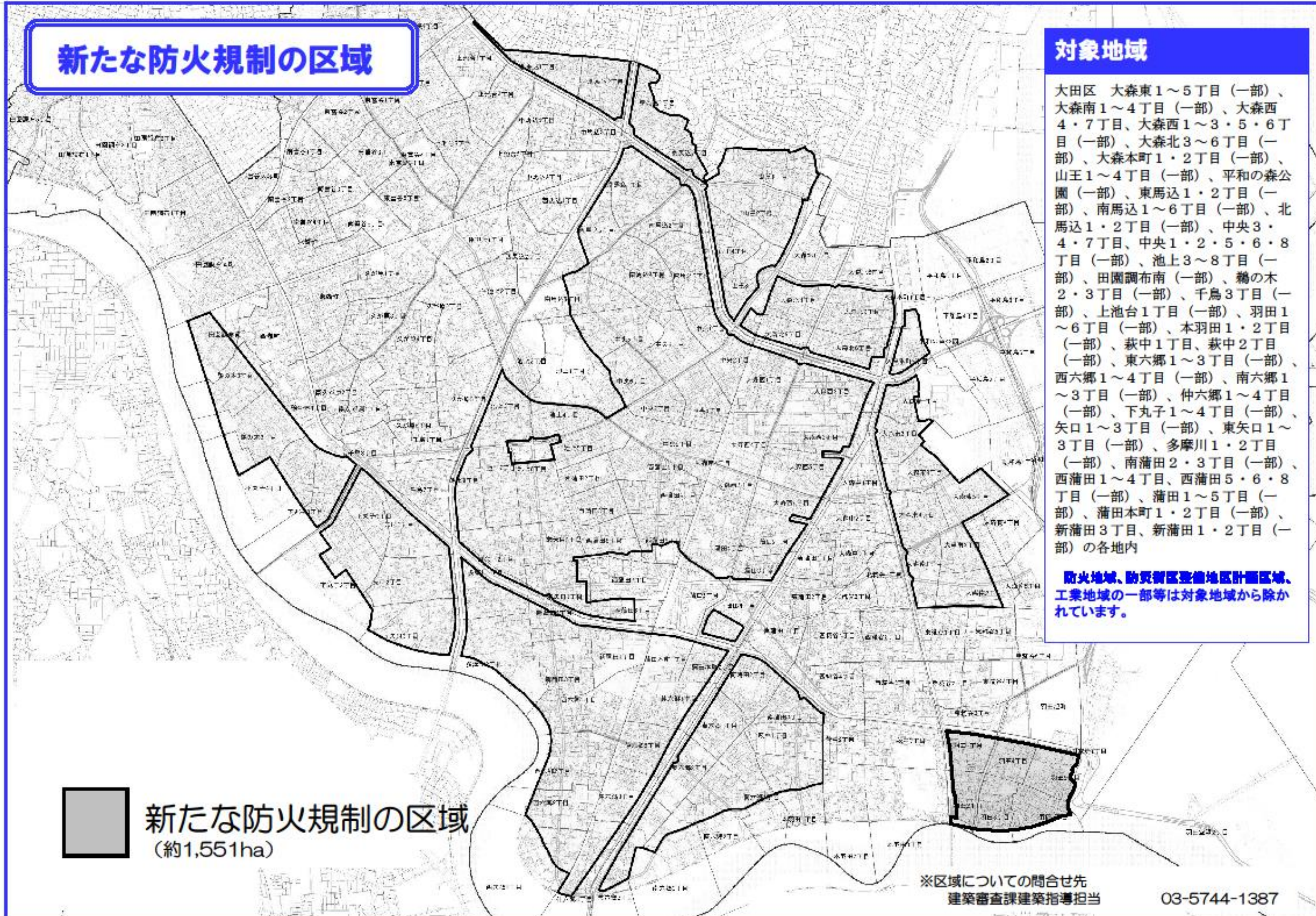
(4) 区公共建築物等の耐震化

区では、大田区公共建築物耐震化整備プログラム（平成 24 年 5 月策定）に基づき、防災上の重要度に応じて補強目標値を定め、区公共建築物の耐震化を進めています。区公共建築物を安心して利用してもらうため、耐震性を満たしている建築物については、東京都の耐震マークを取得し、表示していきます。

平成 26 年 4 月に建築基準法施行令（昭和 25 年政令 338 号）が改正され、特定天井（高さ 6 m 超かつ面積 200 m² 超の吊り天井）について、地震時の脱落防止対策の実施が義務付けられました。避難所の特定天井については、防災上の観点から、撤去及び改修を終了しております。

区の管理する橋梁については、鉄道や道路を跨ぐ橋梁、道路ネットワークにおける路線の位置付け、地震による被災事例を踏まえて、優先対策橋梁を選定し、橋の架け替え・耐震補強整備を計画的に進めています。

新たな防火規制の区域



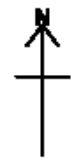
対象地域

大田区 大森東1～5丁目(一部)、大森南1～4丁目(一部)、大森西4・7丁目、大森西1～3・5・6丁目(一部)、大森北3～6丁目(一部)、大森本町1・2丁目(一部)、山王1～4丁目(一部)、平和の森公園(一部)、東馬込1・2丁目(一部)、南馬込1～6丁目(一部)、北馬込1・2丁目(一部)、中央3・4・7丁目、中央1・2・5・6・8丁目(一部)、池上3～8丁目(一部)、田園調布南(一部)、鶴の木2・3丁目(一部)、千鳥3丁目(一部)、上池台1丁目(一部)、羽田1～6丁目(一部)、本羽田1・2丁目(一部)、萩中1丁目、萩中2丁目(一部)、東六郷1～3丁目(一部)、西六郷1～4丁目(一部)、南六郷1～3丁目(一部)、仲六郷1～4丁目(一部)、下丸子1～4丁目(一部)、矢口1～3丁目(一部)、東矢口1～3丁目(一部)、多摩川1・2丁目(一部)、南蒲田2・3丁目(一部)、西蒲田1～4丁目、西蒲田5・6・8丁目(一部)、蒲田1～5丁目(一部)、蒲田本町1・2丁目(一部)、新蒲田3丁目、新蒲田1・2丁目(一部)の各地内

防火地域、防災街区整備地区計画区域、工業地域の一部等は対象地域から除かれています。

■ 新たな防火規制の区域
(約1,551ha)

※区域についての問合せ先
建築審査課建築指導担当 03-5744-1387



地震発生時に閉塞を防ぐべき道路 (緊急輸送道路及び沿道耐震化道路)



【凡例】

東京都耐震改修促進計画で定める
特定緊急輸送道路

東京都耐震改修促進計画で定める
一般緊急輸送道路

上記を除く大田区耐震改修促進計画で
区が独自に定める沿道耐震化道路

1.0km
1:25,000

第6章 関連施策

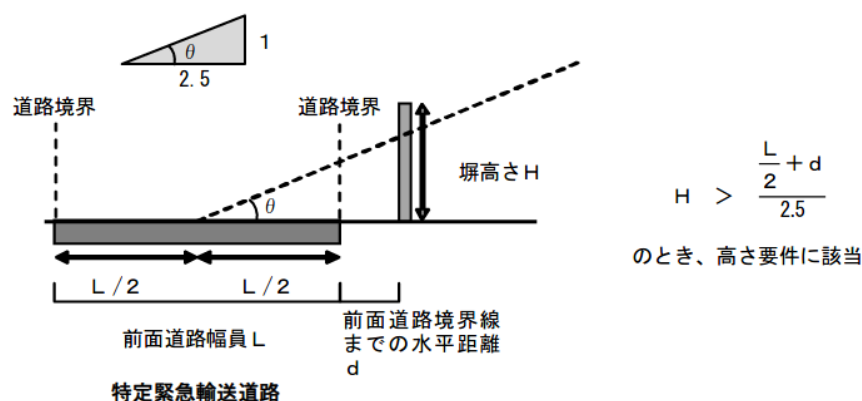
(1) ブロック塀等の耐震化

ア 通行障害物となる組積造の塀

平成30年6月に発生した大阪府北部地震を契機に、ブロック塀等の耐震化に対する世間の関心が高まっています。国は平成30年11月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令」の一部を改正し、避難路に接する*通行障害建築物として建築物に附属する一定の高さ・長さを有するブロック塀等を追加し、耐震診断を義務付けしました。なお、大田区内には対象となるブロック塀等はありません。

特定緊急輸送道路に接する建物に附属する組積造のうち、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



(出典：東京都耐震改修促進計画（令和3年3月改定）)

イ 区内ブロック塀等に関する助成制度

区は平成30年9月から令和3年3月までブロック塀等改修工事費助成を実施し、道路等に面しているブロック塀等の撤去とフェンス等の新設費用を一部助成しました。

令和2年4月からは、以下の①、②の道路を避難路として位置付けました。

- ① 東京都が定める特定緊急輸送道路
- ② 大田区都市基盤整備部都市基盤管理課が指定した区立小学校の通学路

避難路に面したブロック塀等の助成金額を拡充するとともに避難路沿いでは助成期限を令和5年3月まで延長しました。今後は通学路沿い等の危険なブロック塀等に集中して撤去を促します。同時に、個別訪問や広報への定期掲載により安全性に関する普及啓発を行い、引き続き撤去の必要性を広く訴えていきます。

また、ブロック塀等を取り壊して生垣、植栽帯を造成する場合に工事費用の一部を、狭あい道路を拡幅整備する場合にブロック塀等の撤去工事費用の一部を、それぞれ助成しています。

(2) がけ・擁壁の崩壊防止

東京都は、平成 29 年 3 月に、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（平成 12 年法律第 57 号。以下、「土砂災害防止法」という。）に基づき、大田区内の自然斜面 18 箇所、平成 30 年 5 月に、人工斜面 78 箇所の土砂災害警戒区域（うち自然斜面 14 箇所、人工斜面 45 箇所の土砂災害特別警戒区域）を指定しました。その後、令和元年 10 月に、1 箇所の土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が追加指定され、現在、大田区には、土砂災害警戒区域が 97 箇所、土砂災害特別警戒区域が 60 箇所、指定されています。今後も、区は大雨情報などに注意するよう啓発するとともに、がけ及び擁壁（以下、「がけ等」という。）の改善を積極的に指導していきます。

区独自の取組としては、平成 22 年度から 23 年度に、がけ等の崩壊による区民の生命や財産の被害を未然に防止することを目的に、区内の高さ 2m を越えるがけ等について実態調査（約 6,500 箇所）を実施しました。調査は目視で実施し、「当面の危険性はないと思われる」、「経過観察が必要」、「改善の検討が必要」の 3 区分で判定を行いました。所有者に対し、調査結果を通知して、適切な維持管理や改善整備を促しました。

更に、令和元年度から 2 年度には、平成 22 年度から 23 年度に実施したがけ等実態調査後の経年変化を確認するため、土砂災害警戒区域内等の危険性が高いと思われるがけ等を中心に、再調査（約 500 箇所）しました。その後、所有者に対し、調査結果を通知して、適切な維持管理や改善整備を促しました。

一方、平成 29 年 4 月には、「がけ等の崩壊事故防止に関する指導要綱」を制定し、「改善の検討が必要」「経過観察が必要」と判定したがけ等（約 1,600 箇所）の所有者に対して、個別訪問又は文書で改善のお願いを行っています。今後も引き続き、丁寧な相談業務に応じていくとともに、改善状況の把握を行っています。

がけ等の改善を進める支援策として、平成 21 年度には、高さ 2 m を超えるがけ等で、崩壊により住宅に被害が及ぶおそれのあるものを整備工事する場合に、費用の一部を助成する制度を設けました。平成 29 年 4 月の指導要綱の制定と併せて、当該助成制度を改正し、居住要件の撤廃や規模に応じた上限額の改正など、大幅な拡充を行いました。

また、高さ 2 m を超える安全性の確認できないがけ等に近接する敷地に住宅・建築物の新築・増築等の建築確認申請がされた場合、東京都建築安全条例第 6 条の規定に基づき、擁壁の築造又は住宅・建築物への安全措置の指導をしています。



[ブロック塀の倒壊]



[擁壁の崩壊]

(3) 狭あい道路の拡幅整備

区では、消防車や救急車等の緊急車両の円滑な通行を確保するため、道路の幅員が4m未満の狭あい道路（建築基準法第42条第2項道路）の拡幅を進めています。

大田区狭あい道路拡幅整備条例（平成16年大田区条例第26号）を制定し、狭あい道路に接する土地で住宅・建築物の新築・増築等の建築確認申請を行う場合に区との事前協議を義務付けし、また、建築確認申請を行わない場合でも、塀や擁壁の撤去工事等に対する助成金や後退用地の寄付に対する奨励金を設け、任意での道路拡幅を促進しています。

平成28年4月からは狭あい拡幅整備事業との連携を図るため、耐震改修に伴う前面道路の道路拡幅整備の実施状況に応じた助成額を設定しました。耐震改修工事と同時に道路拡幅整備を実施する場合に助成額を増額することによって、耐震改修と併せて狭あい道路拡幅を実施するよう誘導し、安全・安心なまちづくりを両施策から推進できる制度となっています。

(4) 屋外落下物の防止

窓ガラスや外壁タイル、屋外広告物等については、建築基準法に基づく特殊建築物等定期調査報告制度により、建物所有者に対して、建築士等の有資格者による調査及び区への結果報告を定期的に行うことが義務付けられています。

区では、この報告で落下のおそれがあると認められる建築物の所有者に対して改善指導を行っています。

また、窓ガラスと外壁タイルについては、東京都の行った実態調査で落下のおそれがあるとされた建築物の所有者に対しても、定期的に改善指導を行っています。

(5) 家具類の転倒防止

地震時には、建物内の家具類が転倒・落下することで、負傷したり、建物内からの避難が難しくなったりします。

区では、家具転倒防止器具、感震ブレーカー、ヘルメットや懐中電灯等の防災用品のあっせんを行い、建物内における防災対策を支援しています。

(6) 天井の落下防止及びエレベーターの閉じ込め防止

東日本大震災では、大規模空間を有する建築物の天井の脱落やエレベーター内閉じ込めによる被害が多数発生しました。

天井については、平成26年4月に建築基準法施行令が改正され、特定天井（高さ6m超かつ面積200㎡超の吊り天井）の地震時の脱落防止対策の実施が義務付けられました。また、エレベーターについては、平成21年9月に建築基準法が改正され、地震時のかご内閉じ込め防止対策の実施が義務付けられています。

法令改正前に新設工事に着手したものについては義務化の対象ではありませんが、区では、特殊建築物等定期調査報告制度・昇降機定期検査報告制度を利用して、所有者から調査・検査結果の報告を受け、防止対策の実施を促しています。

(7) 液状化対策

東日本大震災では、多くの地域で液状化による建物や上下水管等の被害が発生しました。

区では、液状化に関する相談窓口を設けるとともに、ホームページで液状化予測図、地盤調査方法や対策工法等の情報を公開しています。また、現在、窓口で閲覧することができる区内の地盤調査データ（ボーリング柱状図）についても、ホームページで公開しています。

なお、東京都では、「液状化による建物被害に備えるための手引き」や「東京都の液状化予測図」を作成するとともに、液状化対策アドバイザー制度を設け、専門家による無料相談を行っています。

(8) 応急危険度判定の体制整備

地震により被災した建物は、その後の余震等で倒壊し、二次被害が発生するおそれがあります。

区では、二次被害防止のため、発災時には建物の被災状況を調査し、当面の使用に耐えられるか応急危険度判定を行い、「赤（危険）」「黄色（要注意）」「緑（調査済）」のステッカーを建物外部に表示を行えるよう体制を整備しています。

また、大規模な地震が発生した場合、被害建物が膨大な数に及び、区職員だけでは十分な対応ができないことが想定されるため、区内在住・在勤の判定員による大田区被災建築物応急危険度判定員会を組織し、平成 24 年 3 月には各団体と防災協定を締結しました。平成 25 年 2 月には被災建築物応急危険度判定実施本部業務マニュアルを策定し、判定活動が速やかに実施できる体制を整備しました。今後は、毎年の実施本部訓練を通じて、体制の強化を図ります。

参考資料

[耐震化助成制度の経過]

時期	内容
平成 18 年 4 月	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 耐震診断助成制度の開始（住宅・建築物の区分） ◆ 耐震改修工事助成制度の開始（住宅・建築物の区分） <ul style="list-style-type: none"> ・建築物については、原則 3 階以上・延床面積 1,000 m²以上の規模要件あり。 ◆ 木造住宅の不燃化建替え工事助成制度の開始
平成 18 年 12 月	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 耐震診断助成制度の改正 <ul style="list-style-type: none"> ・耐震コンサルタント派遣制度及び木造住宅の予備診断制度を導入。 ◆ 耐震改修設計助成制度の開始（住宅・建築物の区分） <ul style="list-style-type: none"> ・建築物については、原則 3 階以上・延床面積 1,000 m²以上の規模要件あり。 ◆ 耐震改修工事助成制度の改正 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅・建築物の助成上限を引き上げ。
平成 21 年 4 月	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> 建築審査課から都市開発課へ耐震化助成事業の移管 </div> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 耐震改修工事助成制度の改正 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅に高齢者等加算制度（所有者世帯に 65 歳以上の高齢者等がいる場合に助成割合・助成上限を引き上げ）を導入。
平成 21 年 7 月	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 耐震診断・耐震改修設計・耐震改修工事助成制度の改正 <ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法等の法令への適合要件を緩和。
平成 22 年 4 月	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 耐震診断・耐震改修設計助成制度の改正 <ul style="list-style-type: none"> ・緊急輸送道路沿道建築物の区分を導入し、耐震診断は助成割合・助成上限を、耐震改修設計は助成上限を引き上げ。 ◆ 耐震改修工事助成制度の改正 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅・建築物の助成割合を見直し。 ・緊急輸送道路沿道建築物の区分を導入し、助成割合・助成上限を引き上げ。 ・分譲マンション・賃貸マンションの区分を導入し、助成上限を引き上げ。 ◆ 木造住宅の不燃化建替え工事助成制度の見直し <ul style="list-style-type: none"> ・東京都の「地震に関する地域危険度調査」（第 6 回）に基づき対象地域を限定。 ・助成割合を見直し。
平成 23 年 4 月	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 耐震改修設計助成制度の改正 <ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅・木造建築物の助成上限を引き上げ。 ◆ 耐震改修工事助成制度の改正 <ul style="list-style-type: none"> ・分譲マンション・賃貸マンションの規模要件を緩和（「3 階以上」を撤廃）。 ◆ 分譲マンション耐震アドバイザー派遣制度の開始
平成 23 年 10 月	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業の助成区分等を導入・開始 <ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断・耐震改修設計・耐震改修工事助成について、特定緊急輸送道路沿道建築物の区分を導入し、助成割合・助成上限を引き上げ（耐震診断は平

	<p>成 25 年度末、耐震改修設計は平成 26 年度末、耐震改修工事は平成 27 年度末までの期間限定)。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 除却工事・建替え工事助成制度を開始 (平成 27 年度末までの期間限定)。
平成 24 年 7 月	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 耐震改修設計・耐震改修工事助成制度の改正 ・ 沿道耐震化道路沿い建築物の区分を導入。
平成 26 年 4 月	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 耐震診断助成制度の改正 ・ 建築士団体と連携し木造住宅の耐震診断費用を定額化、かつ助成上限を引き上げ。合わせて木造住宅・建築物の耐震コンサルタント派遣制度及び木造住宅の予備診断制度を廃止。 ・ 分譲マンションの助成上限を引き上げ。 ◆ 耐震改修設計・耐震改修工事助成制度の改正 ・ 分譲マンションの助成上限を引き上げ。 ◆ 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業助成制度の改正 ・ 耐震診断助成の助成期間を平成 26 年度末まで延長。 ◆ 木造住宅の不燃化建替え工事助成制度の改正 ・ 東京都の「地震に関する地域危険度調査」(第 7 回)に基づき対象地域を拡大。
平成 27 年 4 月	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業助成制度の改正 ・ 耐震診断・耐震改修設計助成については、平成 27 年度末まで助成期限を延長。 ・ 平成 27 年度中に耐震改修工事・除却工事・建替え工事に着手するものについては、平成 29 年度末までに工事を完了するよう助成期限を延長。 ◆ 耐震改修工事助成制度の改正 ・ 分譲マンション・特定緊急輸送道路沿道建築物・それ以外の緊急輸送道路沿道建築物に段階的改修工事助成制度を導入。
平成 28 年 4 月	<p>防災まちづくり課を新設し、都市開発課から耐震化助成事業の移管</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ マンションアドバイザー制度の改正 ・ 分譲マンションの耐震化に向けた住民間の合意形成をサポートする為、マンションアドバイザー制度を改善。 ◆ 耐震改修工事助成制度の改正 ・ 耐震改修工事と合わせて狭あい道路拡幅整備事業の実施を促すことができるよう、住宅の助成割合・助成上限を見直し。 ◆ 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業助成制度の改正 ・ 耐震診断・耐震改修設計・耐震改修工事・除却工事・建替え工事助成の期限を延長。
平成 29 年 4 月	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業助成制度の改正 ・ 特定緊急輸送道路沿道建築物の助成割合を拡充。 ・ 耐震改修工事について Is 値 0.3 未満物件の助成額加算の開始。
平成 30 年 4 月	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業助成制度の改正 ・ 特定緊急輸送道路沿道建築物の助成制度に「建替え設計」事業を追加。 ◆ 耐震診断・耐震改修設計助成制度の改正

	<ul style="list-style-type: none"> ・国及び都の制度改正に伴い、算定に係る面積単価の引き上げ。
平成 31 年 4 月	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 木造住宅除却工事助成制度の開始 <ul style="list-style-type: none"> ・近年ニーズが高かった住宅の建替えを促進する助成制度を導入。 ◆ 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業助成制度の改正 <ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修設計・耐震改修工事・除却工事・建替え工事の助成期限を延長。 ・出来高払い制度の導入。 ・建替工事・除却工事について Is 値 0.3 未満加算の対象に追加。
令和元年 10 月	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 木造住宅耐震診断助成定額制度の契約金額等の見直し <ul style="list-style-type: none"> ・消費税増税に伴い、定額助成の契約金額及び助成金額を見直し。
令和元年 11 月	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 耐震診断・耐震改修設計・耐震改修工事及び特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業助成制度の改正 <ul style="list-style-type: none"> ・消費税の増額に伴い国及び都が制度改正したため、算定に係る面積単価の引き上げ。
令和 2 年 4 月	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 木造住宅耐震コンサルタント派遣制度の開始 <ul style="list-style-type: none"> ・区が認めた木造診断士を派遣し、住宅の改修や建替え等に向けた耐震化に関する全般的な相談を受付ける制度を開始。 ◆ 木造住宅除却工事助成制度の改正 <ul style="list-style-type: none"> ・助成要件となる耐震診断の実施について、簡易診断でも対象とするよう改正。 ◆ 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業助成制度の改正 <ul style="list-style-type: none"> ・Is 値 0.3 未満物件の助成単価を改定。 ・建替え設計の助成期限を延長。 ◆ 木造住宅耐震診断助成定額制度の契約金額等の見直し <ul style="list-style-type: none"> ・精密診断への一本化に係る定額助成額の見直し。
令和 3 年 4 月	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 木造住宅除却工事助成制度の改正 <ul style="list-style-type: none"> ・区内中小企業者と契約した場合、助成割合・助成限度額を引き上げ。 ◆ 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業助成制度の改正 <ul style="list-style-type: none"> ・国の直接補助の廃止に伴う、直接補助相当額分の助成額等の上乗せ。

[用語の解説]

・旧耐震基準

建築基準法において、昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築工事に着手もしくは建築確認を受けて建てられた建築物の地震に対する構造基準のこと。

・耐震化率

耐震性を満たす建築物数（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）が建築物総数（昭和 57 年以降の建築物数+昭和 56 年以前の建築物）に占める割合。

・東京都耐震改修促進計画

東京都が、建築物の耐震改修の促進に関する法律の第 5 条第 1 項に基づき策定するもので、区市町村が耐震改修促進計画を策定する際の指針となるもの。

・建築物の耐震改修の促進に関する法律

地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命や財産を保護するため、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより、地震に対する安全性の向上を図ることを目的として作成された法律。

・大田区地域防災計画

災害対策基本法第 42 条の規定に基づき、大田区防災会議が作成する計画。

・新耐震基準

昭和 56 年 6 月 1 日から導入された建築基準法における建築物の地震に対する構造基準のこと。この新耐震基準は建築基準法の最低限遵守すべきもので、中規模地震（震度 5 強程度）に対しては構造体の被害を最小限に止め、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基準としている。

・特定既存耐震不適格建築物

既存耐震不適格建築物のうち、建築物の耐震改修の促進に関する法律第 14 条で定める、学校や体育館、病院、老人ホーム、保育園等多数の者が利用する一定規模以上の既存耐震不適格建築物のこと。

・指示

建築物の耐震改修の促進に関する法律第 15 条第 2 項に基づく指示のこと。

・要緊急安全確認大規模建築物

建築物の耐震改修の促進に関する法律附則第 3 条による耐震診断実施の義務付け建築物のこと。

・一時現在者のみの住宅

昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅

・分譲マンション

共同住宅のうち、建築基準法第2条第9号の2に定める耐火建築物又は同条第9号の3に定める準耐火建築物であり、地階を除く階数が原則として3階以上で、建物の区分所有等に関する法律第2条第2項に規定する区分所有者が2以上存するもの。

・既存不適格

新築時の建築基準法には適合していたものの、その後の法改正により現行の建築基準法に適合しなくなった状態。既存不適格の部分は、建築基準法第3条第2項により、直ちに現行の建築基準法に適合させる必要はないが、増築等を行う場合には、すべての部分を現行の建築基準法に適合させる必要がある。

・管理状況届出制度

東京都が制定した「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づき、マンションの管理組合等からの管理状況に関する事項の届出、届け出た管理状況に応じた助言や専門家の派遣などの支援を行う制度。

・既存耐震不適格建築物

旧耐震基準であって、かつ、耐震性が不明及び不足している全ての住宅・建築物

・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

地震発生時における避難、救急消火活動、緊急物資の輸送や道路機能を確保するため、地震により建築物が倒壊して緊急輸送道路を閉塞することがないように、沿道の建築物の地震に対する安全性の向上を図り、都民の生命や財産等を保護することを目的として作成された条例。

・要安全確認計画記載建築物

建築物の耐震改修の促進に関する法律第7条第1項に定める耐震診断義務付け建築物のこと。特定緊急輸送道路沿道建築物がこれに該当する。

・Is値

「構造耐震指標」と呼ばれ、耐震診断の判断の基準となる指標のこと。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年国土交通省告示第184号）では、Is地の評価について以下のように定めている。

① Isが0.3未満の場所又はqが0.5未満の場合

地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。

② ①及び③以外の場合

地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。

③Isが0.3未満の場所又は0.6以上の場合で、かつ、qが1.0以上の場合

地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。

※ q：各階の保有水平耐力に係る指標

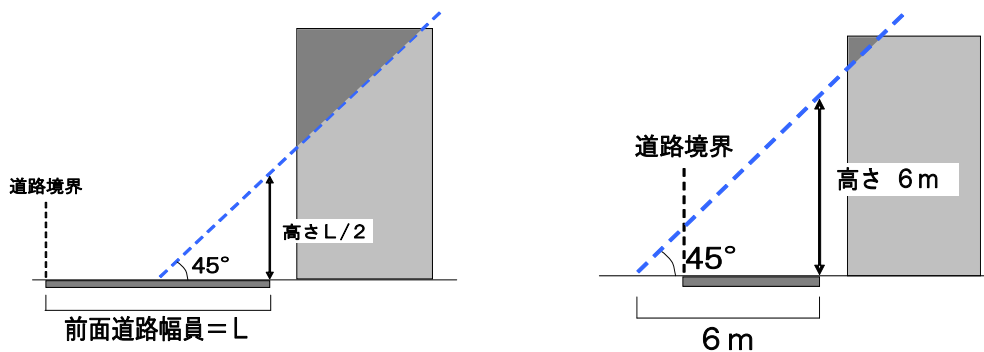
・特に倒壊の危険性が高い建築物

耐震性を示す指標（耐震診断により算出する I_s 値という数値）が一定以下の場合「倒壊し又は崩壊する危険性が高い」とされた建築物。例えば、木造以外の建築物は I_s 値が 0.3 未満の場合。

・沿道建築物

次のいずれにも該当する建築物のこと。

- ①敷地が地震発生時に閉塞を防ぐべき道路に接するもの
- ②昭和 56 年 5 月以前に新築された建築物（旧耐震基準）
- ③建築物のそれぞれの部分から地震発生時に閉塞を防ぐべき道路の境界線までの水平距離に、道路幅員の 1/2 に相当する距離（幅員が 12m 以下の場合は 6 m）を加えたものに相当する高さのもの



・区間到達率

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。

・総合到達率

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。

・通行障害建築物

地震によって倒壊した場合に、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建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令で定める建築物。

○市町村耐震改修計画

第六条 市町村は、都道府県耐震改修促進計画に基づき、当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画（以下「市町村耐震改修促進計画」という。）を定めるよう努めるものとする。

- 2 市町村耐震改修促進計画においては、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標
 - 二 当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策に関する事項
 - 三 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項
 - 四 建築基準法第十条第一項から第三項までの規定による勧告又は命令その他建築物の地震に対する安全性を確保し、又はその向上を図るための措置の実施についての所管行政庁との連携に関する事項
 - 五 その他当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項
- 3 市町村は、次の各号に掲げる場合には、前項第二号に掲げる事項に、当該各号に定める事項を記載することができる。
 - 一 建築物が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（建築物集合地域通過道路等に限る。）の通行を妨げ、当該市町村の区域における多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物について、耐震診断を行わせ、又はその促進を図り、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項及び当該通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項
 - 二 建築物が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（建築物集合地域通過道路等を除く。）の通行を妨げ、当該市町村の区域における多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項
- 4 市町村は、市町村耐震改修促進計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 5 前二項の規定は、市町村耐震改修促進計画の変更について準用する。

○要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震診断の義務等

第七条 次に掲げる建築物（以下「要安全確認計画記載建築物」という。）の所有者は、当該要安全確認計画記載建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める期限までに所管行政庁に報告しなければならない。

- 一 第五条第三項第一号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物 同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限
- 二 その敷地が第五条第三項第二号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路

に接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。） 同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限

三 その敷地が前条第三項第一号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるもの限り、前号に掲げる建築物であるものを除く。） 同項第一号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された期限

第八条 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物の所有者が前条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたときは、当該所有者に対し、相当の期限を定めて、その報告を行い、又はその報告の内容を是正すべきことを命ずることができる。

2 所管行政庁は、前項の規定による命令をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公表しなければならない。

3 所管行政庁は、第一項の規定により報告を命じようとする場合において、過失がなく当該報告を命ずべき者を確知することができず、かつ、これを放置することが著しく公益に反すると認められるときは、その者の負担において、耐震診断を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該報告をすべき旨及びその期限までに当該報告をしないときは、所管行政庁又はその命じた者若しくは委任した者が耐震診断を行うべき旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

第九条 所管行政庁は、第七条の規定による報告を受けたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該報告の内容を公表しなければならない。前条第三項の規定により耐震診断を行い、又は行わせたときも、同様とする。

第十一条 要安全確認計画記載建築物の所有者は、耐震診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、当該要安全確認計画記載建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

第十二条 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物の耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、基本方針のうち第四条第二項第三号の技術上の指針となるべき事項（以下「技術指針事項」という。）を勘案して、要安全確認計画記載建築物の耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

2 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物について必要な耐震改修が行われていないと認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。

3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた要安全確認計画記載建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

○特定既存耐震不適格建築物の所有者の努力等

第十四条 次に掲げる建築物であつて既存耐震不適格建築物であるもの（要安全確認計画記載建築物であるものを除く。以下「特定既存耐震不適格建築物」という。）の所有者は、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、その結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

一 学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホームその他多数の者が利用する建築物で政令で定めるものであつて政令で定める規模以上のもの

二 火薬類、石油類その他政令で定める危険物であって政令で定める数量以上のものの貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物

三 その敷地が第五条第三項第二号若しくは第三号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路又は第六条第三項の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害建築物

第十五条 所管行政庁は、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

2 所管行政庁は、次に掲げる特定既存耐震不適格建築物（第一号から第三号までに掲げる特定既存耐震不適格建築物にあっては、地震に対する安全性の向上を図ることが特に必要なものとして政令で定めるものであって政令で定める規模以上のものに限る。）について必要な耐震診断又は耐震改修が行われていないと認めるときは、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。

一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物

二 小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する特定既存耐震不適格建築物

三 前条第二号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物

四 前条第三号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物

3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた特定既存耐震不適格建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

○既存耐震不適格建築物の所有者の努力等

第十六条 要安全確認計画記載建築物及び特定既存耐震不適格建築物以外の既存耐震不適格建築物の所有者は、当該既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、必要に応じ、当該既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

2 所管行政庁は、前項の既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、当該既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、当該既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

○要緊急安全確認大規模建築物の所有者の耐震診断の義務等

附 則

第三条 次に掲げる既存耐震不適格建築物であって、その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ものとして政令で定めるもの（要安全確認計画記載建築物であって当該要安全確認計画記載建築物に係る第七条各号に定める期限が平成二十七年十二月三十日以前であるものを除く。以下この条において「要緊急安全確認大規模建築物」という。）の所有者は、当該要緊急安全確認大規模建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を同月三十一日までに所管行政庁に報告しなければならない。

一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する既存

耐震不適格建築物

二 小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する既存耐震不適格建築物

三 第十四条第二号に掲げる建築物である既存耐震不適格建築物

- 2 第七条から第十三条までの規定は要安全確認計画記載建築物である要緊急安全確認大規模建築物であるものについて、第十四条及び第十五条の規定は要緊急安全確認大規模建築物については、適用しない。
- 3 第八条、第九条及び第十一条から第十三条までの規定は、要緊急安全確認大規模建築物について準用する。この場合において、第八条第一項中「前条」とあり、並びに第九条及び第十三条第一項中「第七条」とあるのは「附則第三条第一項」と、第九条中「前条第三項」とあるのは「同条第三項において準用する前条第三項」と、第十三条第一項中「第八条第一項」とあるのは「附則第三条第三項において準用する第八条第一項」と読み替えるものとする。

○特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者の耐震診断の義務等

第十条 特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物について次に掲げる者のうちいずれかの者が行う耐震診断を実施しなければならない。ただし、当該特定沿道建築物について、既に次に掲げる者が行う耐震診断を実施している場合又は耐震改修を実施している場合は、この限りでない。

- 一 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第七十七条の二十一第一項に規定する指定確認検査機関
- 二 建築士法(昭和二十五年法律第二百二号)第三条から第三条の三までの規定に基づき当該特定沿道建築物と同種同等の建築物を設計することができる一級建築士、二級建築士又は木造建築士
- 三 住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成十一年法律第八十一号)第五条第一項に規定する登録住宅性能評価機関
- 四 地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第一条の三第一項に規定する地方公共団体
- 五 前各号に掲げる者のほか、耐震診断を行う能力がある者として規則で定めるもの

2 特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物について前項に規定する耐震診断を実施した場合は、耐震診断の実施が完了した日として規則で定める日から三十日以内に、規則で定める報告書により、その旨を知事に報告しなければならない。

3 耐震化指針に定める地震に対する安全性の基準に適合しない特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物について耐震改修等を実施するよう努めなければならない。

4 特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物について耐震改修等を実施した場合又は当該特定沿道建築物が火災、震災、水災、風災その他の災害により滅失し、若しくは損壊して建築物のいずれの部分の高さも規則で定める高さ以下のものとなった場合は、耐震改修等の実施が完了した日として規則で定める日又は当該特定沿道建築物が滅失し、若しくは損壊した日から三十日以内に、規則で定める報告書により、その旨を知事に報告しなければならない。

第十一条 知事は、震災時における救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路の機能を確保するため、沿道建築物の耐震化の適確な実施を確保する上で必要があると認めるときは、当該沿道建築物の所有者等に対し、当該沿道建築物の耐震化について必要な指導及び助言をすることができる。

2 知事は、震災時における救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路の機能を確保する上で、沿道建築物について必要な耐震診断が実施されていないと認めるときは、当該沿道建築物の所有者に対し、期限を定めて、耐震診断を実施するよう必要な指示をすることができる。

第十二条 知事は、震災時における救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路の機能を確保するため、次の各号のいずれかに該当するときは、当該特定沿道建築物について必要な耐震診断が実施されていない旨及び当該特定沿道建築物の所在地その他の当該特定沿道建築物を表示するために必要なものとして規則で定める事項を公表することができる。

- 一 特定緊急輸送道路ごとに知事が別に定める日までに、正当な理由がなく必要な耐震診断を実施しないとき。

二 前条第二項の規定に基づく指示を受けた特定沿道建築物の所有者が、当該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。

2 知事は、前項の規定による公表をしようとするときは、規則で定めるところにより事前に当該特定沿道建築物の所有者に意見書の提出その他の方法により意見を述べる機会を与えるものとする。

第十三条 知事は、第十一条第二項に規定する指示を受けた特定沿道建築物の所有者が、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であって、震災時における救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路の機能を確保するため特に必要と認めるときは、当該所有者に対し、期限を定めて、当該指示に係る耐震診断を実施すべきことを命ずることができる。

第十四条 知事は、特定沿道建築物が耐震化指針に定める地震に対する安全性の基準に適合していないと認める場合であって、震災時における救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路の機能を確保するため特に必要と認めるときは、当該特定沿道建築物の所有者に対し、当該特定沿道建築物について耐震改修等を実施するよう指示することができる。

2 知事は、前項の規定による指示を受けた特定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、規則で定める事項を公表することができる。

[問い合わせ先一覧]

○大田区

[令和3年9月現在]

	制度名	問い合わせ先	電話番号	掲載ページ
窓口相談・情報提供・普及啓発	耐震化相談窓口	防災まちづくり課	03-5744-1349	17
	一級建築士による無料建築相談	建築調整課	03-5744-1383	17
	大田区地震ハザードマップ	防災まちづくり課	03-5744-1349	16
	大田区ハザードマップ(震災編)(風水害編) (土砂災害編)	防災危機管理課	03-5744-1236	16
	わが家の防災チェック BOOK	防災危機管理課	03-5744-1611	17
	防災用品のあっせん	防災危機管理課	03-5744-1235	32
	建築士・工務店の情報提供	防災まちづくり課	03-5744-1349	17
	液状化対策の情報提供	建築審査課	03-5744-1389	32
	出前耐震改修講習会	防災まちづくり課	03-5744-1349	18
分譲マンション耐震アドバイザー派遣制度	防災まちづくり課	03-5744-1349	13, 23	
財政的支援	耐震化助成制度	防災まちづくり課	03-5744-1349	18
	住宅リフォーム助成制度	建築調整課	03-5744-1343	18
	中小企業融資あっせん制度「環境対策資金」	産業振興課	03-3733-6185	18
	自治会町会会館建設補助金制度	地域力推進課	03-5744-1224	18
	耐震シェルター等設置助成制度	防災まちづくり課	03-5744-1349	18
	病院耐震化支援事業	健康医療政策課	03-5744-1264	27
	生垣造成助成制度	環境対策課	03-5744-1365	30
	植栽帯造成助成制度	環境対策課	03-5744-1365	30
	がけ等整備工事助成制度	防災まちづくり課	03-5744-1349	31
その他	耐震改修計画の認定	建築審査課	03-5744-1389	19
	建築物の地震に対する安全性に係る認定	建築審査課	03-5744-1389	19
	新防火規制	防災まちづくり課 (指定について)	03-5744-1338	20
		都市計画課 (区域について)	03-5744-1333	
		建築審査課 (建築の規制について)	03-5744-1387	
大森中・糺谷・蒲田地区防災街区整備地区計画	建築審査課	03-5744-1387	21	
羽田地区防災街区整備地区計画	建築審査課	03-5744-1387	21	

その他	不燃化特区制度	防災まちづくり課	03-5744-1338	21
	耐震改修の必要性に係る認定	防災まちづくり課	03-5744-1349	23
	除却の必要性に係る認定	建築審査課	03-5744-1389	23
	要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断の義務化及び公表	建築審査課	03-5744-1389	26
	建築確認申請	建築審査課	03-5744-1386	31
	特殊建築物等の定期調査報告制度	建築審査課	03-5744-1391	32
	狭あい道路拡幅整備事業	建築調整課	03-5744-1308	32

○東京都

[令和3年9月現在]

制度名		問い合わせ先	電話番号	掲載ページ
窓口相談・情報提供・普及啓発	耐震化総合相談窓口	建築企画課	03-5388-3362	17、23
	マンション耐震化サポート事業	マンション課	03-5320-4944	23
	首都直下地震等による東京の被害想定	防災管理課	03-5388-2453	16
	地震に関する地域危険度調査	防災都市づくり課	03-5320-5003	35
	土砂災害危険区域等箇所マップ	建設局計画課	03-5320-5412	16
	東京都の液状化予測図	土木技術支援・人材育成センター	03-5683-1521	16、33
	耐震化を担う建築士・工務店の情報提供	建築企画課	03-5388-3362	21
	耐震改修工事工法の紹介	建築企画課	03-5388-3362	
	耐震マーク表示制度	建築企画課	03-5388-3362	19
	液状化対策の情報提供	建築企画課	03-5388-3343	32、33
	液状化対策アドバイザー制度	建築企画課	03-5388-3343	33
	耐震改修促進税制（固定資産税・都市計画税）	大田都税事務所	03-3733-2411	17
財政的支援	耐震化補助制度（私立学校）	私学振興課	03-5388-3182	18
	東京都医療施設耐震化緊急対策事業 その他、耐震化補助制度（病院）	救急災害医療課	03-5320-4427	18
	耐震化補助制度（民間社会福祉施設等）	福祉保健局総務課	03-5320-4021	18
	東京都マンション改良工事助成制度	マンション課	03-5320-4944	23
その他	東京都耐震改修促進計画	建築企画課	03-5388-3362	1. 26, 30, 37
	特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断の義務化及び公表	建築企画課	03-5388-3362	44, 45
	急傾斜地崩壊危険箇所の指定	建設局計画課	03-5320-5412	5
	土砂災害計画区域の指定	建設局計画課	03-5320-5412	31

○その他

[令和3年9月現在]

制度名	問い合わせ先	電話番号	掲載ページ
耐震化総合相談窓口	公益財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセンター	03-5989-1470	23
耐震化アドバイザー派遣制度	公益財団法人東京都防災・ 建築まちづくりセンター	03-5989-1470	25
耐震改修促進税制（所得税）	大森税務署 雪谷税務署 蒲田税務署	03-3755-2111 03-3726-4521 03-3732-5151	17

写真出典：災害写真データベース（財団法人消防科学総合センター）

大田区耐震改修促進計画

発行日 令和3年10月

発行 大田区 まちづくり推進部 防災まちづくり課
〒144-8621 大田区蒲田五丁目13番14号
電話 03-5744-1349
