

# 練馬区耐震改修促進計画



令和3年3月



練馬区



# 練馬区耐震改修促進計画

(令和3年度(2021年度)～令和7年度(2025年度))

令和3年(2021年)3月

練馬区

# 目次

第1章	はじめに	1
1	計画の概要	2
(1)	計画策定の背景	2
(2)	計画の目的	3
(3)	計画の位置付け	3
(4)	計画の期間	4
(5)	対象区域および対象建築物	4
2	耐震化の判定と基準	5
(1)	耐震性能の判定	5
(2)	耐震化の基準	5
第2章	耐震化の現況と目標	7
1	前計画における耐震化の現況と本計画の目標（一覧）	8
2	閉塞を防ぐべき道路沿道建築物の耐震化の現況と目標	10
(1)	特定緊急輸送道路沿道建築物	12
(2)	一般緊急輸送道路沿道建築物	14
	組積造の塀	16
3	民間建築物の耐震化の現況と目標	17
(1)	住宅	17
(2)	災害時医療機関等	18
(3)	私立幼稚園、私立保育所	19
(4)	民間特定建築物（特定既存耐震不適格建築物）	20
4	区立施設の耐震化の現況と今後の取組方針	21
(1)	区立小中学校	21
(2)	不特定多数の者が利用する区立施設等およびその他の区立施設	22
第3章	施策の効果と課題の解決に向けて	23
1	前計画における施策の効果と課題解決に向けて	24
2	これまでの施策の実施状況と効果の検証	26
(1)	特定緊急輸送道路沿道建築物の助成実績	26
(2)	一般緊急輸送道路沿道建築物の助成実績	27
(3)	戸建住宅等の助成実績	27
(4)	分譲マンションの助成実績	28
(5)	災害時医療機関等、私立幼稚園・私立保育所、民間特定建築物、中高層等の助成実績	28
(6)	意識啓発および情報提供の概要と実績	29

3	耐震化に対する区民の声	31
(1)	耐震化支援事業の認知度	31
(2)	耐震改修工事の実施に対する意向	32
4	耐震化に対する課題と解決に向けて	33
(1)	耐震化に係る支援の充実	33
(2)	耐震化の重要性を認識できる普及啓発活動の推進	33
(3)	建築物所有者への働きかけ	33
第4章	今後の取組	35
1	本計画での取組内容の充実や新規取組	36
2	基本的な取組方針	36
(1)	総合的な観点による三位一体の取組	36
(2)	耐震化に向けた役割分担	36
施策1	耐震改修等に対する費用助成	38
(1)	閉塞を防ぐべき道路沿道建築物の耐震改修等に対する費用助成	38
(2)	民間建築物の耐震改修等に対する費用助成	39
(3)	密集事業実施地区および防災まちづくり推進地区内の建築物に対する除却の費用助成	40
(4)	耐震シェルター・防災ベッドの費用助成	40
施策2	耐震化に係る啓発	41
(1)	相談体制の整備	41
(2)	戸建住宅への啓発（住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの策定と実践）	42
(3)	耐震化の必要性の周知	43
(4)	関連部署の連携	46
施策3	所有者への個別訪問、指導および助言	48
(1)	個別訪問	48
(2)	アドバイザー派遣等	49
(3)	耐震改修促進法に基づく指導、助言および指示等	50
その他	関連施策	52
(1)	緊急輸送道路の機能確保	52
(2)	室内における安全対策の推進	53
(3)	屋外における安全対策の推進	54

資料編 .....	55
資料 1 大地震における被害状況 .....	57
(1) 過去の大地震における被害状況 .....	57
(2) 練馬区において想定される被害状況 .....	58
資料 2 用語説明 .....	59
(1) 建築物 .....	59
(2) 語句 .....	61
資料 3 特定既存耐震不適格建築物一覧表 .....	64
資料 4 練馬区住宅耐震化支援制度に関するアンケート調査等 .....	66
(1) 練馬区住宅耐震化支援制度に関するアンケート調査 .....	66
(2) 令和元年度（2019年度）区民意識意向調査 .....	69
資料 5 耐震改修促進法等 .....	70
(1) 耐震改修促進法から一部抜粋 .....	70
(2) 建築基準法から一部抜粋 .....	76
(3) 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から一部抜粋 ...	77
(4) 社会資本整備総合交付金交付要綱から一部抜粋 .....	78
資料 6 耐震改修等に対する費用助成支援に関する資料 .....	80

本計画において使用する用語の定義はそれぞれ次のとおりとする。

- 耐震診断**：地震に対する安全性を評価すること。
- 耐震改修**：地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕もしくは模様替え、または敷地の整備をすること。
- 耐震改修等**：耐震改修、除却、建替えにより地震に対して安全な建築物とすること。
- 耐震化**：耐震診断を実施して地震に対する安全性に適合することを明らかにすること、または耐震改修等を実施すること。
- 旧耐震基準**：昭和56年6月1日の建築基準法の耐震基準の見直しより前に用いられていた耐震基準。なお、平成7年の阪神・淡路大震災では、旧耐震基準による建築物の被害が顕著であった。
- 新耐震基準**：昭和56年6月1日に導入された耐震基準。また、建築基準法では最低限遵守すべき基準として、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震に対しては構造体を無害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。
- 耐震性を満たす**：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こと。
- 未耐震建築物**：耐震性を満たさない建築物のこと。

その他の用語は、資料編 P59 参照

# 第1章 はじめに



# 第1章 はじめに

## 1 計画の概要

### (1) 計画策定の背景

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災において多くの尊い命が奪われ、その約9割は建築物の倒壊や家具の下敷き等によるものでした。この地震による被害は、新耐震基準の適用以前に建築された建築物に集中しました<sup>1</sup>。これまでの地震被害を教訓として、平成7年に建築物の地震に対する安全性の向上を図るため、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」<sup>2</sup>（以下「耐震改修促進法」という。）が施行されました。また、「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」<sup>3</sup>（以下「国の基本方針」という。）が示され、地方公共団体においても、「耐震改修促進計画」を策定することが規定されました。

東京都は、平成18年度に「東京都耐震改修促進計画」を策定し、改定をしながら耐震化を推進してきました。その間、平成23年に「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」<sup>4</sup>（以下「東京都耐震化推進条例」という。）を制定し、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断を義務付けました。

練馬区においても、平成18年度に「練馬区耐震改修促進計画」を策定、平成28年度には前計画を策定し、耐震化に取り組んできました。今回の改定では、前計画の期間終了と、東京都の計画改定のタイミングに合わせ、改正された「国の基本方針」に基づき新たな目標を設定し、更なる耐震化に向けた方針を示します。



<sup>1</sup> 過去の大地震における被害状況 資料編 P57 参照

<sup>2</sup> 耐震改修促進法 平成7年法律第123号（抜粋版は資料編 P70 参照）

<sup>3</sup> 国の基本方針 平成18年国土交通省告示第184号  
国により示された以下の事項における基本方針（最終改正平成30年12月）

- ・住宅、特定既存耐震不適格建築物の耐震化の目標
- ・耐震化の促進を図るための施策の方針
- ・相談体制の整備等の啓発、知識の普及方針
- ・耐震診断、耐震改修の方法（指針）
- ・ブロック塀等の安全対策

<sup>4</sup> 東京都耐震化推進条例 平成23年東京都条例第36号（抜粋版は資料編 P77 参照）



## (2) 計画の目的

練馬区耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）は、練馬区内の建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進することにより、区が目指す災害に強いまちづくりを推進し、震災から区民の生命および財産を守ることを目的とします。

## (3) 計画の位置付け

本計画は、耐震改修促進法第6条第1項の規定に基づき策定されるものです。

なお、本計画の策定にあたり「東京都耐震改修促進計画」や「練馬区地域防災計画」<sup>5</sup>、その他関連計画との整合を図り、耐震化の目標や目標達成のために必要な施策を定めています。

また、区は平成30年6月に「ランドデザイン構想」を策定し、区が目指す将来像を示しました。この実現に向けて平成31年3月に「第2次みどりの風吹くまちビジョン」を策定し、戦略計画「地域の災害のリスクに応じた『攻めの防災』」に基づき、建築物の耐震化を推進しています。

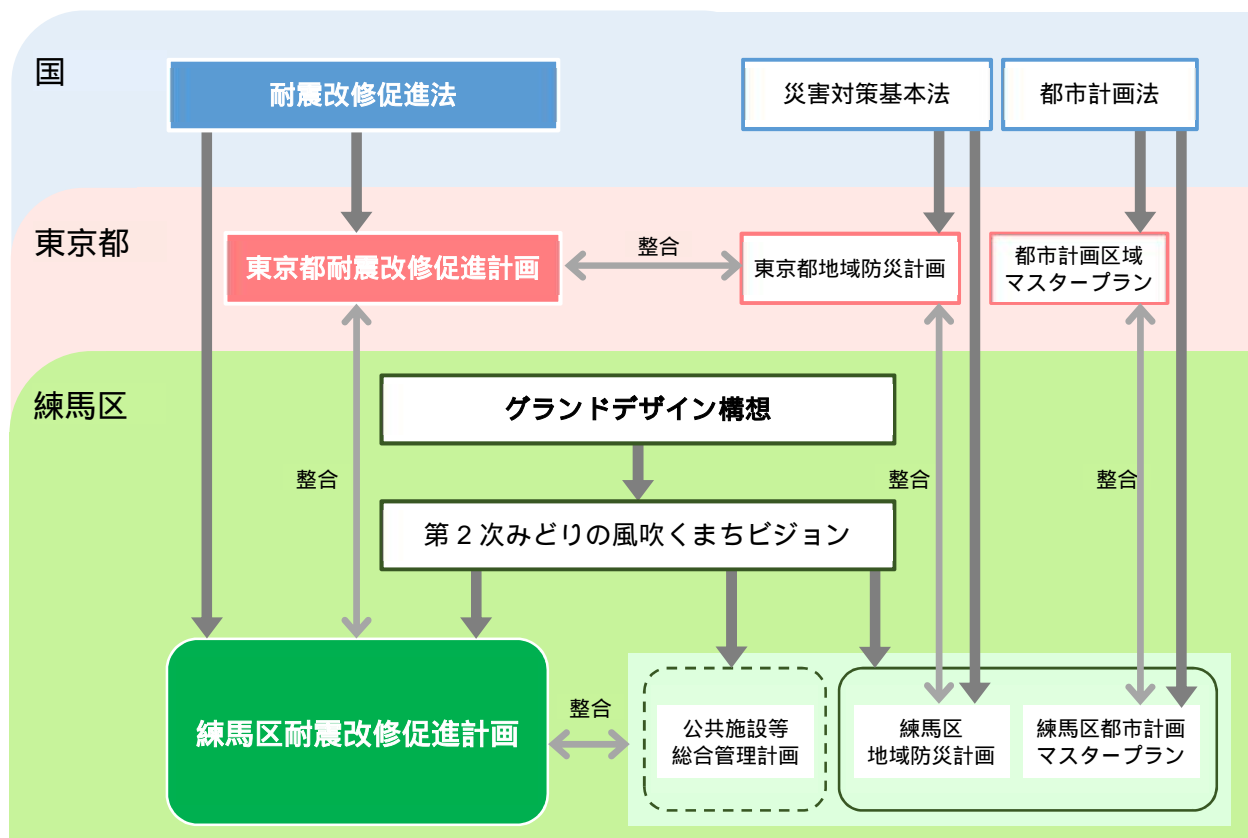


図 1-1 耐震改修促進計画の位置付け

<sup>5</sup> 練馬区地域防災計画 災害対策基本法第42条の規定に基づき練馬区防災会議が作成する計画

#### (4) 計画の期間

本計画の期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とし、社会経済状況の変化や計画の実施状況等への対応および区の関連計画との整合を図るため、必要に応じて計画内容の見直しを行います。



図 1-2 計画期間

#### (5) 対象区域および対象建築物

本計画の対象区域は、練馬区全域とします（区立施設については区外のものも含まれます）。対象とする建築物は、旧耐震基準の建築物とします。



## 2 耐震化の判定と基準

### (1) 耐震性能の判定

耐震性能の判定は、「国の基本方針」(P2 参照)に基づき行われます。耐震化を判定するための指標のうち主なものとして、構造耐震指標  $I_s$  値<sup>6</sup>(以下「 $I_s$  値」という。) 木造建築物については同様の構造耐震指標  $I_w$  値<sup>7</sup>(以下「 $I_w$  値」という。)があります。

耐震性能の判定の法定基準は、建築物が保有すべき最低限の基準として中規模の地震動(震度5強程度)に対してほとんど損傷を生じず、大規模の地震動(震度6強から7に至る程度(阪神・淡路大震災クラス))に対して人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としています。

### (2) 耐震化の基準

構造耐震指標  $I_s$  値の判定基準は、以下のものがあります。

#### 法定基準

$I_s$  値 0.6

「国の基本方針」により、 $I_s$  値が 0.6 以上の場合であれば「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。」としています。なお、 $I_w$  値については、 $I_w$  値 1.0 をもって上記の基準と同等としています。

#### 文部科学省の要補強建物判定基準

$I_s$  値 0.7

「公立学校施設に係る大規模地震対策関係法令及び地震防災対策関係法令の運用細目(昭和55年7月23日文管助第217号)」では、 $I_s$  値がおおむね 0.7 に満たない建物に対し、補強の必要があるとしています。 $I_s$  値 0.7 は、過去の地震被害や学校としての用途を考慮し、判定値には割増を考慮するのが望ましいとの判断から、0.6 以上に設定されたものです。

#### 主要施設の目標値

$I_s$  値 0.75

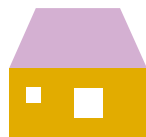
「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準(平成25年3月29日国営計第126号、国営整第198号、国営設第135号)」では、災害時の応急活動等のための施設や多数の者が利用する施設について、大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく、建築物を使用できることを耐震安全性の目標とし、重要度係数を 1.25 と定めています。このことから、法定基準の  $I_s$  値 0.6 の 1.25 倍である  $I_s$  値 0.75 を目標値とします。

<sup>6</sup>  $I_s$  値 鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等の建築物等における各階の構造耐震指標

<sup>7</sup>  $I_w$  値 木造建築物等における構造耐震指標



## 第2章 耐震化の現況と目標



## 第2章 耐震化の現況と目標

### 1 前計画における耐震化の現況と本計画の目標（一覧）

平成28年5月の「練馬区耐震改修促進計画」（以下、「前計画」という。）策定時の耐震化率<sup>8</sup>、前計画終了時（令和2年度末）の耐震化の状況は以下のとおりです。

#### 前計画における耐震化の現況

- ・ 区立施設は耐震化目標を達成しています。
- ・ 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化は一定程度進捗しました。

表 2-1 前計画における耐震化の現況

建築物の種類	平成27年度末耐震化率	前計画 令和2年度末			
		目標	耐震化率	耐震化済 / 対象建築物	
閉塞を防ぐべき道路沿道の建築物	旧耐震のみ 30.7%	旧耐震基準の対象101棟 すべての耐震化を目指す	旧耐震のみ 79.2%	80棟 / 101棟	
	新耐震含む 86.1%		新耐震含む 95.8%	486棟 / 507棟	
	一般緊急輸送道路沿道建築物	棟数不明	対象建築物の耐震化を目指す	80.1%	1,352棟 / 1,687棟
民間建築物	住宅	84.7%	耐震化率95%を目指す	92.4%	319,860戸 / 346,050戸
	災害時医療機関等	78.3%	未耐震建築物の耐震化を目指す	92.1%	47棟 / 51棟
	私立幼稚園 私立保育所	89.2%	未耐震建築物の耐震化を目指す	96.7%	206棟 / 213棟
	民間特定建築物	94.2%	未耐震建築物の耐震化を目指す	95.1%	1,135棟 / 1,193棟
区立施設	区立小中学校	98.9%	Is値0.7以上	100%	341棟 / 341棟
			次回の改築の際に、Is値0.75相当以上とすることを目指す		
	区立施設等	100%	Is値0.6以上	100%	258棟 / 258棟
不特定多数の者が利用する施設について、大規模改修等に併せて、Is値0.75以上を目指し耐震化を進めていく					

<sup>8</sup> 耐震化率  $〔耐震化された建築物棟数 / 全建築物棟数〕 \times 100\%$   
耐震化された建築物とは、耐震改修により所定の目標 Is 値を満たすもの、新耐震基準で建替えおよび新築されたもの、耐震診断により耐震性を満たすことが判明したものをいう。

区は、みどりの風吹くまちビジョンの「攻めの防災」の取組の1つとして耐震化に取り組んでいます。国の基本方針や東京都耐震改修促進計画に基づき、区の建築物の種別ごとの現状を踏まえ、重点的に耐震化を図る目標は以下に示すとおりです。建築物の種別ごとの耐震化の現況と目標についての詳細は、次頁以降に示します。

### 本計画の目標について

- ・一般緊急輸送道路沿道建築物について数値目標を定め、更なる耐震化を推進します。
- ・住宅や災害時医療機関等、私立幼稚園・私立保育所の残された未耐震建築物について耐震化に取り組めます。

表 2-2 本計画の目標

重点的に耐震化を進める建築物		
建築物の種別	本計画 令和7年度末 耐震化の目標	対象建築物の概要
閉塞を防ぐべき道路沿道の建築物		
特定緊急輸送道路沿道建築物	100% を目指して取り組む	特定緊急輸送道路に接し、道路を閉塞するおそれのある高さを持つ建築物
一般緊急輸送道路沿道建築物	90% を目指して取り組む	一般緊急輸送道路に接し、道路を閉塞するおそれのある高さを持つ建築物
民間建築物		
住宅	95% を目指して取り組む	戸建住宅、マンション等
災害時医療機関等	100% を目指して取り組む	災害時医療機関、または災害時医療機関に含まれていない透析医療機関
私立幼稚園 私立保育所	100% を目指して取り組む	施設整備や運営等に対して区が助成を行っている私立幼稚園、私立保育所
	今後の取組	
民間特定建築物	令和2年度までの都の目標(95%)を達成している引き続き、未耐震建築物の耐震化を促進していく	不特定多数の者が利用する建築物
区立施設		
区立小中学校	引き続き、今後の改築の際に、 Is値0.75相当以上とする	区立小学校、区立中学校の校舎、体育館等
区立施設等	引き続き、不特定多数の者が利用する施設について、大規模改修等に併せて、Is値0.75以上への耐震化を目指す	不特定多数の者が利用する施設等

## 2 閉塞を防ぐべき道路沿道建築物の耐震化の現況と目標

緊急輸送道路は、大地震の発生時に救急救命活動や緊急支援物資の輸送の大動脈となる道路です。このため、その沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防ぎ、緊急輸送道路としての機能を確保することは、区民の生命と財産を守る観点から極めて重要です。

具体的には、東京都地域防災計画に位置付けられた高速自動車国道、一般国道およびこれらと連絡する幹線道路であり、特定緊急輸送道路と一般緊急輸送道路の2つに分類されます。

### 特定緊急輸送道路沿道建築物

緊急輸送道路のうち、応急対策の中核となる主要な施設や、防災拠点、港湾等を連絡する道路として、特に沿道建築物の耐震化を図る必要がある道路が特定緊急輸送道路です。特定緊急輸送道路沿道建築物は、その沿道に接し、倒壊した場合に道路の2分の1以上を閉塞するおそれのある高さを持つ建築物を対象とします。

### 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を担う道路が一般緊急輸送道路です。一般緊急輸送道路沿道建築物は、その沿道に接し、特定緊急輸送道路沿道建築物と同様に倒壊した場合に道路の2分の1以上を閉塞するおそれのある高さを持つ建築物を対象とします。

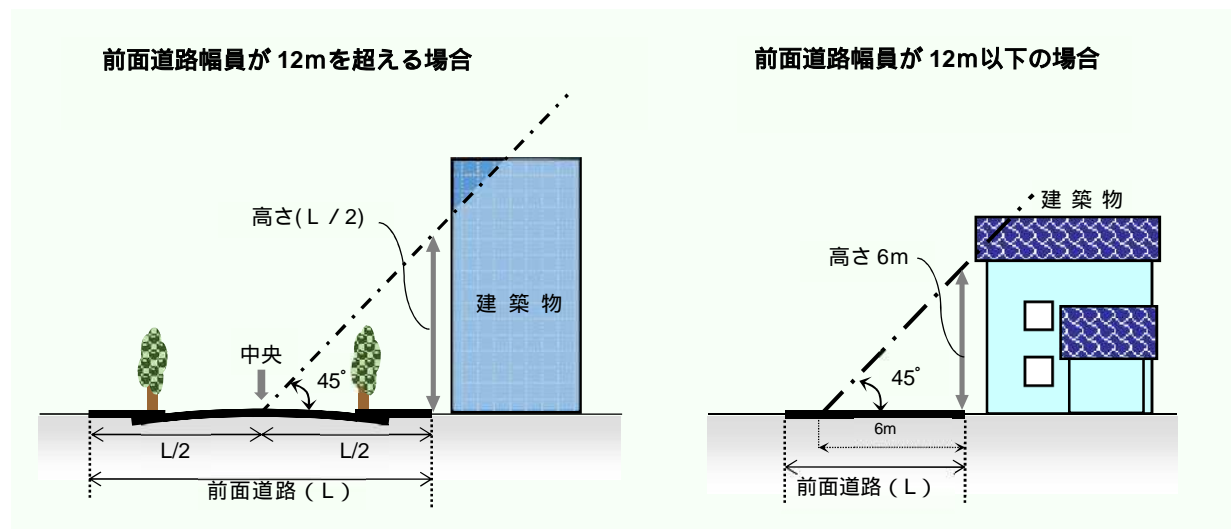


図 2-1 緊急輸送道路沿道建築物の要件



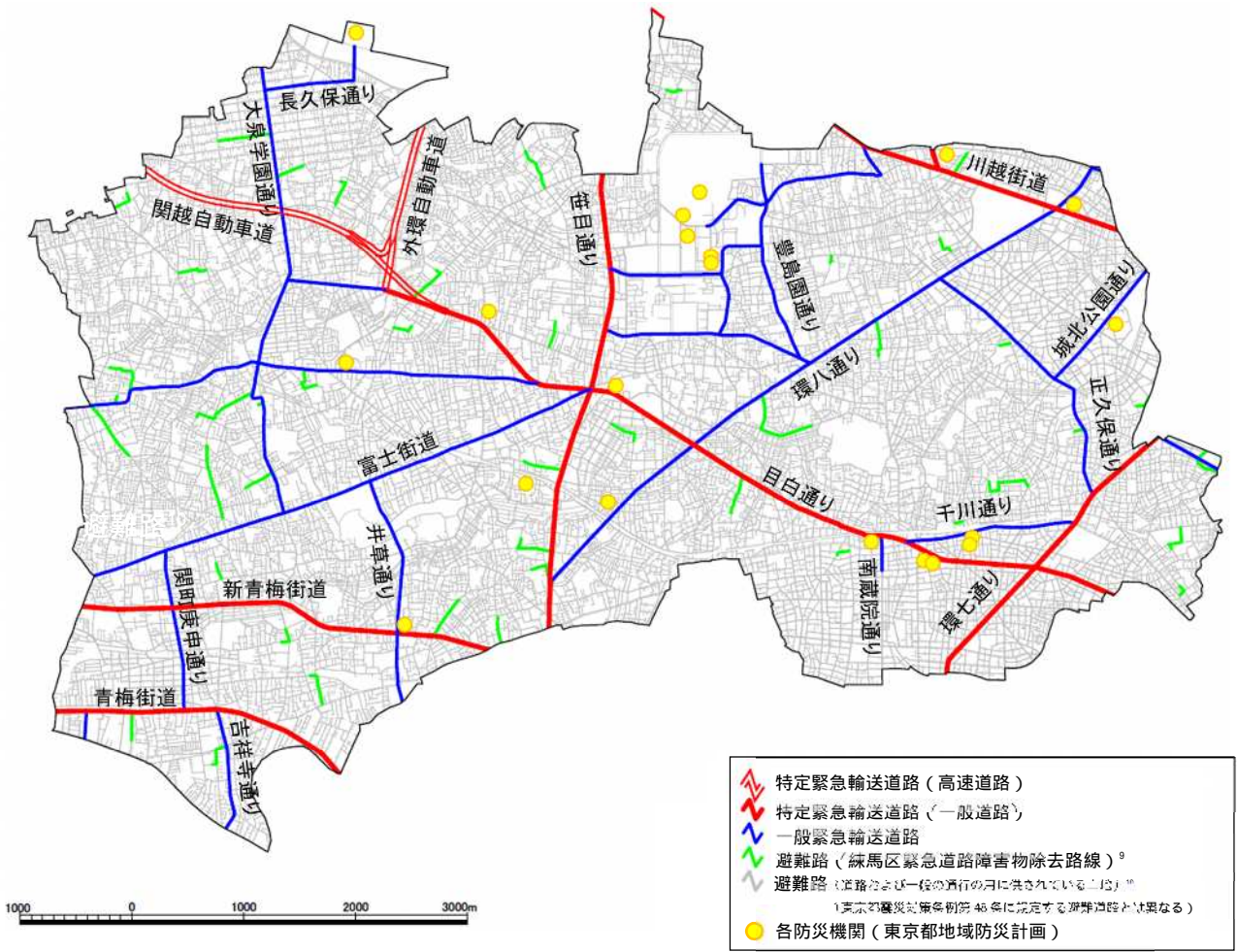


図 2-2 練馬区内の緊急輸送道路・避難路

<sup>9</sup> 練馬区緊急道路障害物除去路線 練馬区地域防災計画に位置付けられた、大規模災害時に被災者の搬送、避難拠点への応急物資の搬送輸送にあたり、道路障害物の除去が重要となる道路

<sup>10</sup> 避難路 区民の円滑な避難を促進することが防災上重要であるとして区が指定した、区内全域の道路および一般の通行の用に供されている土地

## (1) 特定緊急輸送道路沿道建築物

**現況** 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率は79.2%です。

**目標** 令和7年度末までに耐震化率100%を目指して取り組みます。

耐震化率算出の対象としている沿道建築物は、旧耐震建築物です。

### 耐震化率の現況

区内の特定緊急輸送道路に面する建築物で、道路を閉塞するおそれのある高さ要件<sup>11</sup>に該当する建築物のうち、101棟が旧耐震基準の特定緊急輸送道路沿道建築物の対象です。平成27年度には全101棟の耐震診断をすべて完了しました。令和2年度末時点の耐震化率は79.2%となり、平成27年度末の30.7%から48.5ポイントの上昇となりました。

表 2-3 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率の推移

	耐震性を満たす	耐震性を満たさない	全棟数	耐震化率	増減
令和2年度	80 棟	21 棟	101 棟	79.2%	+48.5%
平成27年度	31 棟	70 棟	101 棟	30.7%	-
平成19年度	-	-	-	-	-

### 路線別の耐震化率

区内の路線別の耐震化状況は以下のとおりです。笹目通りは耐震化率が100%ですが、川越街道および環七通り、目白通りでは、耐震化率は7割台です。

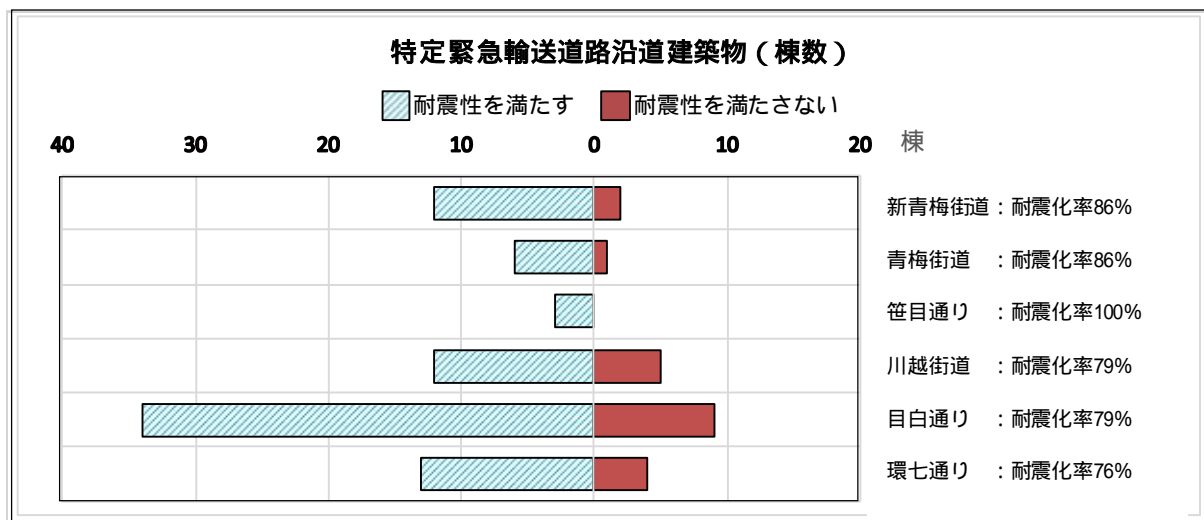


図 2-3 区内における特定緊急輸送道路沿道建築物の路線別の耐震化状況

<sup>11</sup> 道路を閉塞するおそれのある高さ要件 P10 図 2-1 参照

## 耐震診断結果の公表

耐震改修促進法第9条の規定に基づき、耐震診断が義務付けられた特定緊急輸送道路沿道建築物について、令和元年度に耐震診断結果の公表を行いました。

## 東京都の耐震化の目標

東京都は令和7年度末までに、総合到達率<sup>12</sup>99%以上を達成、かつ、区間到達率<sup>13</sup>95%未満の区間を解消し、令和17年度末までに、総合到達率100%を達成することを目標としています。これらを達成するためには、各区市町村の耐震性を満たさない建築物の耐震化が必要です。

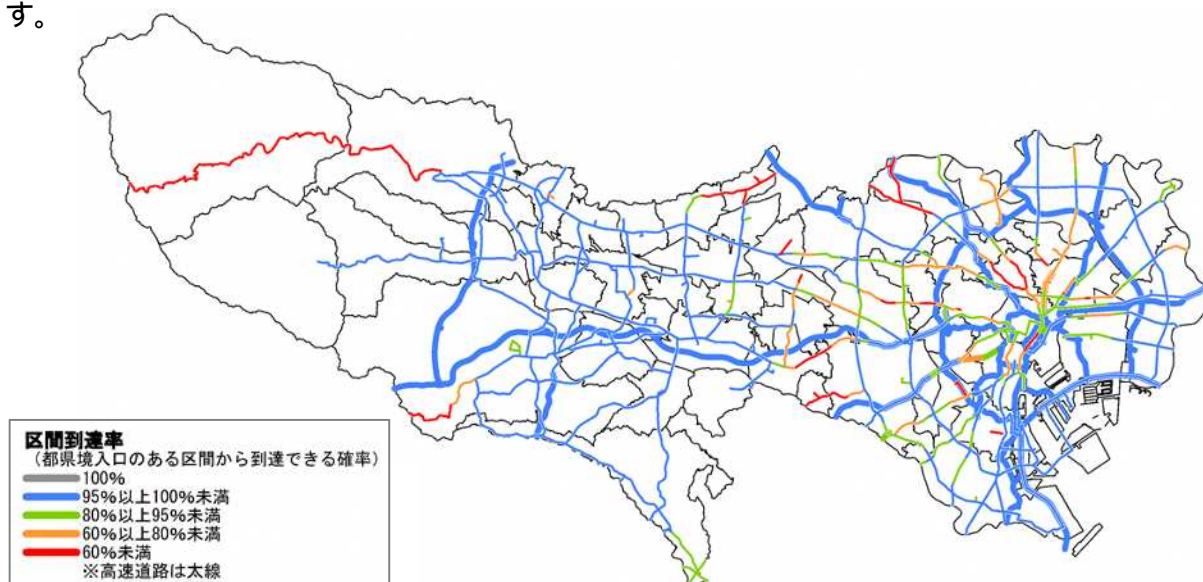


図 2-4 区間到達率図 (令和2年12月末時点 東京都耐震改修促進計画)

## 耐震化目標

引き続き、101棟の耐震化率を100%(令和7年度末時点)にすることを目指して取り組みます。

目標を達成させるため、現況で耐震性を満たさない21棟について、耐震改修や建替え等により耐震化を進めていきます。

<sup>12</sup> 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

<sup>13</sup> 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



## (2) 一般緊急輸送道路沿道建築物

**現況** 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率は80.1%です。

**目標** 令和7年度末までに耐震化率90%を目指して取り組みます。

耐震化率算出の対象となる沿道建築物は、高さ要件に該当するすべての沿道建築物です。

### 耐震化率の現況

前計画では具体的な耐震化目標を定めていませんでしたが、区が平成30年度に調査した結果から、区内の一般緊急輸送道路に面する建築物で、道路を閉塞するおそれのある高さ要件<sup>14</sup>に該当する建築物は1,687棟であり、旧耐震基準の一般緊急輸送道路沿道建築物は375棟と判明しました。そのうち、耐震性を確認できた棟数、耐震改修等を実施した棟数を除き、耐震性を満たさない対象建築物が335棟あり、令和2年度末時点での耐震化率は80.1%です。

表2-4 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率の推移

	耐震性を満たす	耐震性を満たさない	全棟数	耐震化率	増減
令和2年度	1,352 棟	335 棟	1,687 棟	80.1%	-
平成27年度	-	-	-	-	-
平成19年度	-	-	-	-	-



<sup>14</sup> 道路を閉塞するおそれのある高さ要件 P10 図2-1 参照

### 路線別の耐震化率

区内の路線別の耐震化状況は以下のとおりです。北西部や南西部に位置する大泉学園通りや富士街道に旧耐震建築物が多く、耐震性を満たさない建築物が多く残っています。

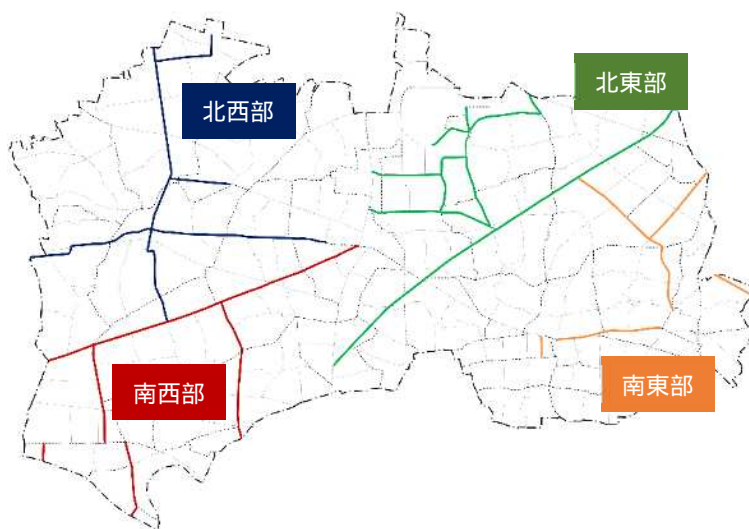


図 2-5 区内における一般緊急輸送道路沿道建築物の路線別の分類

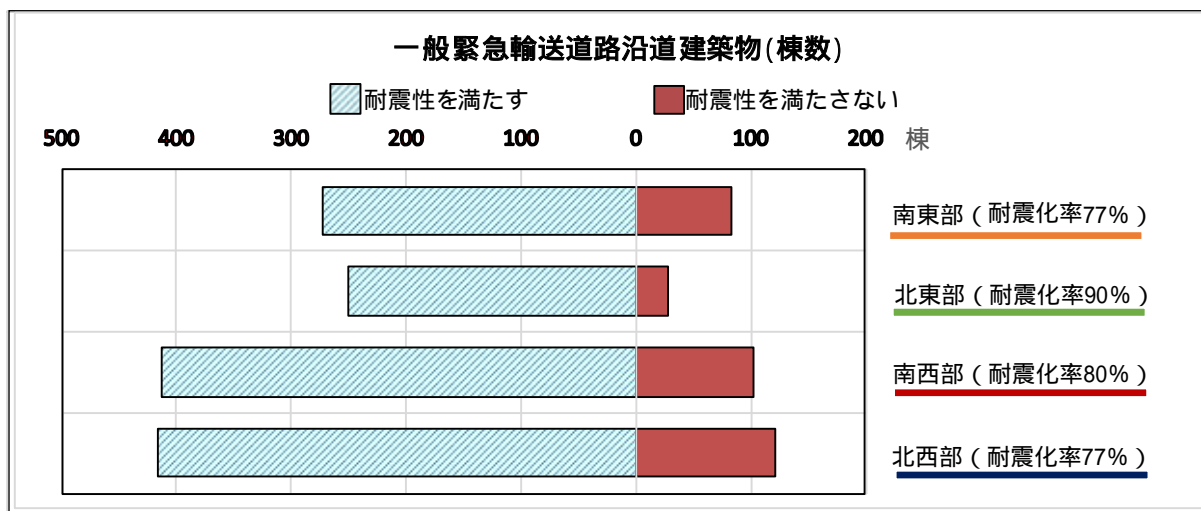


図 2-6 区内における一般緊急輸送道路沿道建築物の分類別の耐震化状況

### 耐震化目標

耐震化率について、東京都耐震改修促進計画の目標値に鑑み、90%（令和7年度末時点）にすることを目指して取り組みます。

目標を達成させるため、現況で耐震性を満たさない167棟について、耐震改修や建替え等により耐震化を進めていきます。

## 組積造の塀<sup>15</sup>

平成 30 年 6 月に発生した大阪府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、ブロック塀等による通行被害の防止のため、平成 31 年 1 月の耐震改修促進法施行令等の改正により、建物に附属する組積造の塀が通行障害建築物に追加されました。

このため、東京都は、耐震改修促進法第 5 条第 3 項第 2 号に基づき「建築物集合地域通過道路等<sup>16</sup>」に位置付けられている特定緊急輸送道路に面する組積造の塀の図の「通行障害建築物となる組積造の塀の要件」を満たすものを「要安全確認計画記載建築物」として、令和 2 年 4 月 1 日から耐震診断の実施を義務付けました。

### 通行障害建築物となる組積造の塀の要件

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、次の全てに該当する塀

- ・新耐震基準（昭和 56 年 6 月 1 日施行）導入より前に建築された塀
- ・長さが 8m を超える塀
- ・高さが塀から道路中心線までの距離を 2.5 で除して得た数値を超える塀

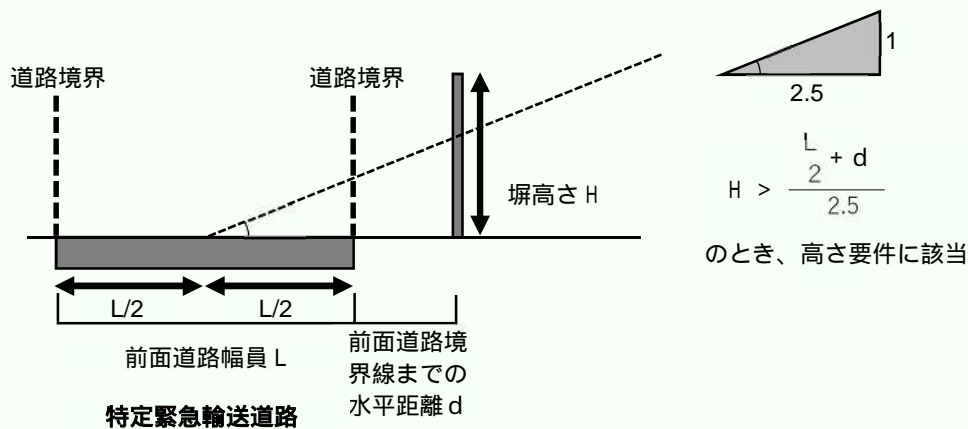


図 2-7 通行障害建築物となる組積造の塀の要件

### 区内の耐震診断義務付けの組積造の塀

区内には診断義務の対象に該当する組積造の塀はありません。

<sup>15</sup> 組積造の塀 れんが造、石造、コンクリートブロック造、その他積み上げて造られた塀のこと

<sup>16</sup> 建築物集合地域通過道路等 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（相当数の建築物が集合し、又は集合することが確実と見込まれる地域を通過する道路その他国土交通省令で定める道路）

### 3 民間建築物の耐震化の現況と目標

#### (1) 住宅

**現況** 住宅の耐震化率は92.4%です。

**目標** 令和7年度末までに耐震化率95%を目指して取り組みます。

耐震化率算出の対象となる住宅は、マンション等の共同住宅も含むすべての住戸です。

#### 耐震化率の現況

平成30年に国が実施した住宅・土地統計調査から算出した区内の耐震化状況の推計値は、令和2年度末時点で住宅の総数が346,050戸で、耐震性を満たさない住宅は26,190戸でした。耐震化率は推計で92.4%となり、平成27年度末の耐震化率84.7%から、7.7ポイント上昇しました。

表2-5 住宅の耐震化の現況（令和2年度）

種別	戸数（戸）			比率		
	総数	木造系	非木造系	総数	木造系	非木造系
耐震化住宅	319,860	141,700	178,160	92.4%	88.4%	95.9%
未耐震住宅	26,190	18,520	7,670	7.6%	11.6%	4.1%
計	346,050	160,220	185,830	100.0%	100.0%	100.0%

表2-6 住宅の耐震化率の推移

	耐震性を満たす	耐震性を満たさない	全戸数	耐震化率	増減
令和2年度	319,860 戸	26,190 戸	346,050 戸	92.4%	+7.7%
平成27年度	299,050 戸	54,200 戸	353,250 戸	84.7%	+8.2%
平成19年度	220,700 戸	67,800 戸	288,500 戸	76.5%	-

平成30年住宅・土地統計調査から国土交通省および東京都の推計方法に準じて算出した。

住宅・土地統計調査は標本調査であり、住民基本台帳の世帯数や住宅着工統計数とは異なる。

#### 耐震化目標

引き続き、耐震化率95%（令和7年度末時点）を目指して取り組みます。

目標を達成させるため、現況の耐震性を満たさない26,190戸のうち、約9,000戸について、耐震改修や建替え等により耐震化を進めていきます。

## (2) 災害時医療機関等

**現況** 災害時医療機関等の耐震化率は92.1%です。

**目標** 令和7年度末までに耐震化率100%を目指して取り組みます。

### 耐震化率の現況

練馬区地域防災計画に位置づけられた災害時医療機関等は51棟で、令和2年度末時点の耐震化率は92.1%です。平成27年度末の耐震化率78.3%から13.8ポイント上昇しました。

表 2-7 災害時医療機関等の耐震化率の推移

	耐震性を満たす	耐震性を満たさない	全棟数	耐震化率	増減
令和2年度	47 棟	4 棟	51 棟	92.1%	+13.8%
平成27年度	36 棟	10 棟	46 棟	78.3%	+53.3%
平成19年度	6 棟	18 棟	24 棟	25.0%	-

### 耐震化目標

引き続き、耐震化率100%（令和7年度末時点）を目指して取り組みます。

目標を達成させるため、現況で耐震性を満たさない4棟について、関連部署と連携し、耐震改修や建替え等により耐震化を進めていきます。



### (3) 私立幼稚園、私立保育所

**現況** 私立幼稚園、私立保育所の耐震化率は96.6%です。

**目標** 令和7年度末までに耐震化率100%を目指して取り組みます。

#### 耐震化率の現況

区内の私立幼稚園、私立保育所は212棟で、令和2年度末時点の耐震化率は96.6%です。平成27年度末の耐震化率89.2%から7.4ポイント上昇しました。

表2-8 私立幼稚園、私立保育所の耐震化率の推移

	耐震性を満たす	耐震性を満たさない	全棟数	耐震化率	増減
令和2年度	205 棟	7 棟	212 棟	96.6%	+7.4%
平成27年度	132 棟	16 棟	148 棟	89.2%	+17.4%
平成19年度	89 棟	35 棟	124 棟	71.8%	-

#### 耐震化目標

引き続き、耐震化率100%（令和7年度末時点）を目指して取り組みます。

目標を達成させるため、現況で耐震性を満たさない7棟について、関連部署と連携し、耐震改修や建替え等により耐震化を進めていきます。

#### (4) 民間特定建築物<sup>17</sup>（特定既存耐震不適格建築物）

##### 現況

民間特定建築物の耐震化率は95.1%で、東京都の令和2年度までの目標を達成しています。

##### 耐震化率の現況

区が平成30年度に対象建築物の調査を行った結果、区内の民間特定建築物は1,193棟で、旧耐震基準は147棟と判明しました。そのうち、耐震性を満たす建築物を除き、耐震性を満たさない建築物は58棟でした。

区内の民間特定建築物1,193棟における令和2年度末時点の耐震化率は95.1%です。平成27年度末の耐震化率94.2%から0.9ポイント上昇しました。

表2-9 民間特定建築物の耐震化率の推移

	耐震性を満たす	耐震性を満たさない	全棟数	耐震化率	増減
令和2年度	1,135 棟	58 棟	1,193 棟	95.1%	+0.9%
平成27年度	982 棟	60 棟	1,042 棟	94.2%	+14.7%
平成19年度	785 棟	203 棟	988 棟	79.5%	-

（平成28年から平成30年の定期報告行政データより推計値を用いて算出）

##### 大規模な建築物<sup>18</sup>の診断結果の公表

民間特定建築物のうち、利用者数が多く、倒壊等した場合の被害も甚大なものとなる建築物について、所有者は耐震診断を行い、その結果を所管行政庁に報告する義務<sup>19</sup>があります。また、所管行政庁はその結果を公表する義務があり、平成30年度にその結果を公表しました。区内の対象建築物は219棟あり、すべてが耐震性を満たしています。

##### 今後の取組方針

引き続き、未耐震建築物の耐震化を促進することを目指し、現況で耐震性を満たさない民間特定建築物について、耐震改修や建替え等により耐震化を進めていきます。

<sup>17</sup> 民間特定建築物（特定既存耐震不適格建築物） 学校、病院、劇場、事務所等多数の者が利用する建築物で、耐震改修促進法により定められた規模以上のものを特定既存耐震不適格建築物といい、そのうち民間建築物について、区では民間特定建築物として耐震化に取り組んできた。  
対象建築物の要件は資料編 P64

<sup>18</sup> 大規模な建築物（要緊急安全確認大規模建築物） 対象建築物の要件は資料編 P64

<sup>19</sup> 所有者の耐震診断の義務 資料編 P 75

## 4 区立施設の耐震化の現況と今後の取組方針

### (1) 区立小中学校

#### 現況

区立小中学校は、耐震化の法定基準である Is 値 0.6 を上回る 文部科学省の要補強建物判定基準 Is 値 0.7 を達成しています。

区立小中学校は、倒壊する危険性が低いとされる法定基準である Is 値 0.6 を更に上回る、文部科学省の要補強建物判定基準<sup>20</sup>Is 値 0.7 未満の建築物の解消を目指してきました。前計画策定時の平成 27 年度末時点では Is 値 0.7 以上の建築物は 347 棟(全体の 98.9%)でしたが、当時 Is 値 0.7 未満だった 4 棟(3校)を含め、平成 30 年度までに 341 棟すべての学校で Is 値 0.7 以上を達成しています。

区立小中学校は災害時に避難拠点となることを踏まえ、より強い建築物にするため、平成 25 年度以降は Is 値 0.75 相当以上を基準として耐震化に取り組んでいます。

表 2-10 区立小中学校の耐震化率の推移

	耐震性を満たす	耐震性を満たさない	全棟数	耐震化率	増減
令和2年度	341 棟	0 棟	341 棟	100.0%	+1.1%
平成27年度	347 棟	4 棟	351 棟	98.9%	+44.2%
平成19年度	202 棟	167 棟	369 棟	54.7%	-

#### 今後の取組方針

区立小中学校は、当面の安全性は確保できているため、今後の改築の際に Is 値 0.75 相当以上の耐震性能を有するように改築を行っていきます。

<sup>20</sup> 文部科学省の要補強建物判定基準 耐震化の基準 (Is 値) P5 参照

## (2) 不特定多数の者が利用する区立施設等およびその他の区立施設

### 現況

不特定多数の者が利用する区立施設等およびその他の区立施設は、耐震化の法定基準を達成しています。

不特定多数の者が利用する区立施設等およびその他の区立施設は、法定基準である Is 値 0.6 以上を達成しています。

不特定多数の者が利用する区立施設等については、災害時応急対策活動に必要な施設であるか、または多くの者が利用する施設等であることを踏まえ、倒壊する危険性が低いとされる法定基準 Is 値 0.6 を更に上回る、主要施設の目標値<sup>21</sup>である Is 値 0.75 以上を基準として耐震化に取り組んでいます。

表 2-11 不特定多数の者が利用する区立施設等およびその他の区立施設の耐震化率の推移

	耐震性を満たす	耐震性を満たさない	全棟数	耐震化率	増減
令和2年度	258 棟	0 棟	258 棟	100.0%	-
平成27年度	268 棟	0 棟	268 棟	100.0%	+26.9%
平成19年度	179 棟	66 棟	245 棟	73.1%	-

### 今後の取組方針

不特定多数の者が利用する区立施設等は、当面の安全性は確保できているため、今後の大規模改修等の際に Is 値 0.75 以上を目指し、更なる耐震化を進めていきます。

<sup>21</sup> 主要施設の目標値 耐震化の基準 (Is 値) P5 参照

### 第3章 施策の効果と課題の解決に向けて



## 第3章 施策の効果と課題の解決に向けて

### 1 前計画における施策の効果と課題の解決に向けて

#### これまでの施策の実施状況

##### 耐震化に係る助成事業

- ・耐震改修費用等の助成
- ・国や東京都と連携した制度の拡充および要件の見直し 等

##### 所有者への個別訪問等による助言

- ・耐震化の必要性および制度の説明
- ・郵送による助成制度の案内 等

##### 耐震化に係る啓発

- ・相談窓口
- ・耐震相談会
- ・技術者の情報提供
- ・耐震セミナー 等



耐震相談会



耐震セミナー

##### 耐震化支援制度に関するアンケート調査

戸建住宅を対象に計4か年で約28,000世帯に配布

##### 区民の声

- ・耐震化支援制度が十分に認知されていない
- ・耐震化の具体的な進め方がわからない
- ・耐震化にいくら費用がかかるかわからない



アンケート調査

## 効果の検証と課題

## 耐震化に対する課題の解決に向けて

### 耐震化の促進に効果のあった事象

- 助成制度の拡充や要件の見直しにより耐震化が進んだ
- 個別訪問により所有者の不安を解消し耐震化が大きく進んだ
- アンケート全戸配布での周知により簡易耐震診断の件数が増えた
- 他地区での災害発生により危機意識が高まった

耐震化に係る  
支援の充実

耐震化の重要性を認識できる  
普及啓発活動の推進

### 更なる耐震化に向けた課題

- 進め方や費用などの不安を抱えており、耐震化に踏み込めない
- 耐震化の緊急性を切実に感じていない
- 合意形成が困難（分譲マンション等）

建築物所有者への働きかけ

## 2 これまでの施策の実施状況と効果の検証

これまで前計画に基づき、耐震化支援制度による耐震改修費用等の助成や、対象建築物の所有者への個別訪問による耐震化の必要性および制度の説明等を行いました。併せて、様々な機会を通じた耐震化への意識啓発や、区ホームページ等を利用した情報提供を行いました。

### (1) 特定緊急輸送道路沿道建築物の助成実績

平成 23 年度に助成制度が開始され、平成 24 年度に診断件数が多くなっています。また、平成 28 年度から個別訪問による助成制度の説明や助言を行うことで、平成 28 年度～平成 29 年度に実施設計の件数が増加しました。加えて、国や東京都による助成制度の充実に併せた区の助成制度の拡充を行い、平成 29 年度～平成 30 年度に工事件数が増加しています。

表 3-1 特定緊急輸送道路沿道建築物の助成実績 (単位：棟)

年度		~H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	合計
耐震診断		診断等実施済 9	0	38	35	16	3	全件終了					101
実施設計	実施設計	-	0	0	10	16	3	17	23	5	1	0	99
	実施設計 助成なし	-	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	
	建替設計	-	助成制度なし							1	0	0	
	実施設計 不要	-	除却建替 3 (助成なし)				0	2	3	1	0	0	
		耐震性有 7	耐震性判明 6 (助成なし)				0	0	0	0	0	0	
耐震改修等	耐震改修 工事	-	0	0	1	5	8	5	10	18	3	0	80
	除却建替	-	0	0	1	2	0	1	2	4	2	0	
	助成なし	-	0	0	0	0	0	1	1	0	1	0	
	工事不要	耐震性有 7	耐震性判明 7 (助成なし)				0	0	1	0	0	0	

表 3-2 特定緊急輸送道路沿道建築物の個別訪問・相談の実績

	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元年度	令和 2 年度	合計
個別訪問・ 相談の実績	11 回	237 回	270 回	223 回	86 回	10 回	826 回



## (2) 一般緊急輸送道路沿道建築物の助成実績

平成30年度に対象物件数の調査を行い、対象物件に対して個別訪問や郵送による助成制度の説明等を行ったことや、令和元年度の助成制度の拡充により、助成申請件数が増加しています。

表3-3 一般緊急輸送道路沿道建築物の助成実績 (単位：棟)

年度	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	合計
耐震診断	1	0	2	2	1	1	0	1	1	13	16	2	40
実施設計	0	0	0	1	2	0	1	0	0	2	6	1	13
耐震改修工事 除却工事	0	0	0	1	2	0	0	1	0	1	4	9	18

表3-4 一般緊急輸送道路沿道建築物の個別訪問等の実績

	平成30年度～令和元年度
個別訪問等の実績	286棟訪問

## (3) 戸建住宅等の助成実績

事業開始当初(平成19年度)平成23年3月に発生した東日本大震災や平成28年4月に発生した熊本地震の後など、耐震化に対する関心が高まった年度に簡易耐震診断や耐震改修工事等の申請件数が多くなっています。

また、平成29～令和2年度に実施したアンケート配布による周知の効果で、簡易耐震診断件数が増加しました。

表3-5 戸建住宅等の助成実績 (単位：戸)

年度	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	合計
簡易診断	738	459	250	164	486	362	126	105	87	151	200	216	180	154	3,678
耐震診断	53	102	70	51	115	119	67	37	38	44	33	36	31	16	812
実施設計	57	100	65	50	111	117	69	37	40	42	30	29	24	17	788
耐震改修 工事等	28	69	55	42	82	105	66	31	31	27	25	32	21	25	639
簡易補強	7	8	5	6	4	6	10	3	2	3	3	1	0	0	58
シェルター 等	-	23	1	1	9	5	1	2	0	4	0	3	0	0	49

#### (4) 分譲マンションの助成実績

平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災の 2 年後、平成 25 年度に助成が多くなっています。また、令和元年度の助成制度の拡充により、助成申請件数が増加しています。

表 3-6 分譲マンションの助成実績

(単位：棟)

年度	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	合計
耐震診断	0	0	1	0	0	1	11	0	1	0	1	1	2	0	18
実施設計	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	3	0	0	4
耐震改修工事等	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	2	5

#### (5) 災害時医療機関等、私立幼稚園・私立保育所、民間特定建築物、中高層等の助成実績

事業開始当初(平成 19 年度)平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災や平成 28 年 4 月に発生した熊本地震の後など、耐震化に対する関心が高まった年度に耐震診断の申請件数が多くなっています。

表 3-7 災害時医療機関等、私立幼稚園・私立保育所、民間特定建築物、中高層等の助成実績(単位：棟)

年度	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	合計
耐震診断	5	5	4	1	12	5	4	4	0	0	7	6	3	0	56
実施設計	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2	2	0	6
耐震改修工事等	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	3

(6) 意識啓発および情報提供の概要と実績

名称	概要	実績
相談窓口	防災まちづくり課に耐震総合窓口を設け、耐震化に向けての不安や申請に関する問い合わせに建築士が対応	問い合わせ件数 年間平均約 400 件
所有者訪問 (住宅耐震化緊急促進アクションプログラムによる訪問は平成29年度の1年間のみ)	緊急輸送道路沿道建築物や分譲マンション、戸建住宅の所有者へ制度の説明、耐震化に関する啓発を実施	随時実施 (平成 29 年度の訪問実績) 1,662 戸
	区内の各地域において、土曜日、日曜日においても相談できる機会を提供	参加人数 ・平成 28 年度：72 組 ・平成 29 年度：40 組 ・平成 30 年度：24 組 ・令和元年度：26 組
耐震相談会		耐震相談会の様子
耐震セミナー	<p>耐震診断・補強の専門家を講師として招き、分譲マンションや緊急輸送道路沿道建築物の所有者向けにセミナーを実施</p> 	<p>参加人数</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 28 年度：11 人</li> <li>・平成 29 年度：19 人</li> <li>・平成 30 年度：13 人</li> <li>・令和元年度：10 人</li> </ul> <p>耐震セミナーの様子</p>

意識啓発

	<p>耐震改修工事に係る講習会 (事業者向け)</p>	<p>技術者育成のために耐震改修工事に係る講習会を開催                  考査に合格した施工業者を一覧に掲載し、区民に向けて信頼できる技術者の情報提供</p>	<p>参加人数                  ・平成28年度：26人                  ・平成29年度：21人                  ・平成30年度：18人                  ・令和元年度：21人</p>
			<p>講習会の様子</p>
	<p>防災まちづくり事業のオープンハウス</p>	<p>防災まちづくり事業の一部として、オープンハウスにおいて住宅の除却や耐震化についてパネル展示・動画上映</p>	<p>令和2年度 1回(計6日間)</p>
		<p>オープンハウスの様子</p>	
<p>パネル掲示</p>	<p>区役所2階通路において、建物に関する助成事業の紹介をパネルを使用して掲示</p>	<p>令和元年度、令和2年度 各1回(2週間)</p>	
<p>各区民事務所における普及啓発</p>	<p>各区民事務所にパンフレットを設置</p>	<p>全6か所</p>	
<p>情報提供</p>	<p>区ホームページ</p>	<p>耐震化支援制度の概要、申請書類等をホームページに掲載</p>	<p>随時更新</p>
	<p>区報</p>	<p>住宅の耐震化支援制度の概要を区報に掲載                  耐震相談会、耐震セミナー、耐震改修に係る講習会等イベント開催の案内</p>	<p>事業の概要の掲載： 年1回                  イベントの案内：随時</p>

### 3 耐震化に対する区民の声

区内の旧耐震基準で建築された戸建住宅を対象に、耐震化の啓発を行うため、区の耐震化支援制度の紹介と耐震化支援制度に関するアンケート調査を行いました。調査は、区を4つのエリアに分け、1年に1エリアずつ行い、計4か年で約28,000世帯に配布しました<sup>22</sup>。

表 3-8 耐震化支援制度に関するアンケート調査の概要

	投函数	回収数	割合
平成 29 年度	7,179	697	9.7%
平成 30 年度	6,982	569	8.1%
令和元年度	8,135	614	7.5%
令和 2 年度	5,859	741	12.6%
合計	28,155	2,621	9.3%

#### (1) 耐震化支援事業の認知度

アンケート調査の結果、区の実施する「無料簡易耐震診断」の認知度は、「知らなかった」が65.0%、「知っていたが受けていない」が32.2%でした。

区の実施する「住宅の耐震診断、実施設計、耐震改修工事等の費用助成」の認知度は、「知らなかった」が66.7%、「知っていた」が30.9%でした。

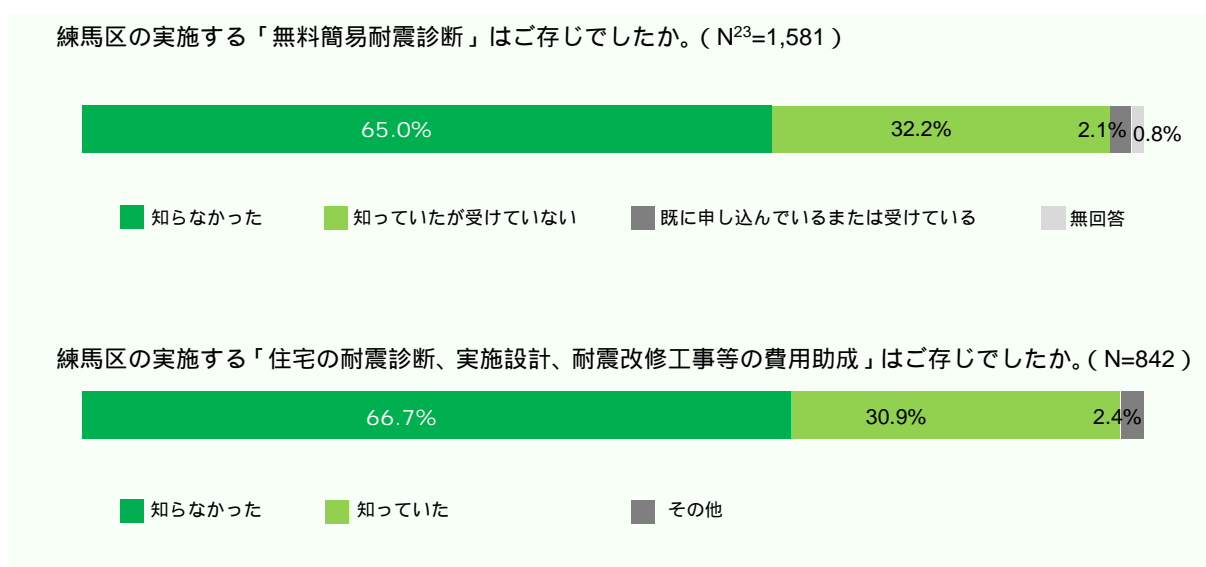


図 3-1 耐震化支援制度の認知状況

<sup>22</sup> 練馬区住宅耐震化支援制度に関するアンケート調査等 資料編 P66 参照

<sup>23</sup> N その設問に対する回答者数

## (2) 耐震改修工事の実施に対する意向

アンケート調査の結果、建物の耐震改修工事について、「早急に耐震化をしたい」が3.1%、「できれば耐震化したいが、実施の時期は未定である」が36.0%、「耐震化の予定はない」が46.7%でした。

建物の耐震改修工事をするにあたり、所有者の不安要素として「いくら費用がかかるかわからない」が回答者半数以上の846件と一番多く、次いで「工事の内容が適切かわからない」「依頼できる工事業者を知らない」という声が多い結果となりました。また、耐震化をしたい多くの人は2つ以上の不安を抱えていることが判明しました。

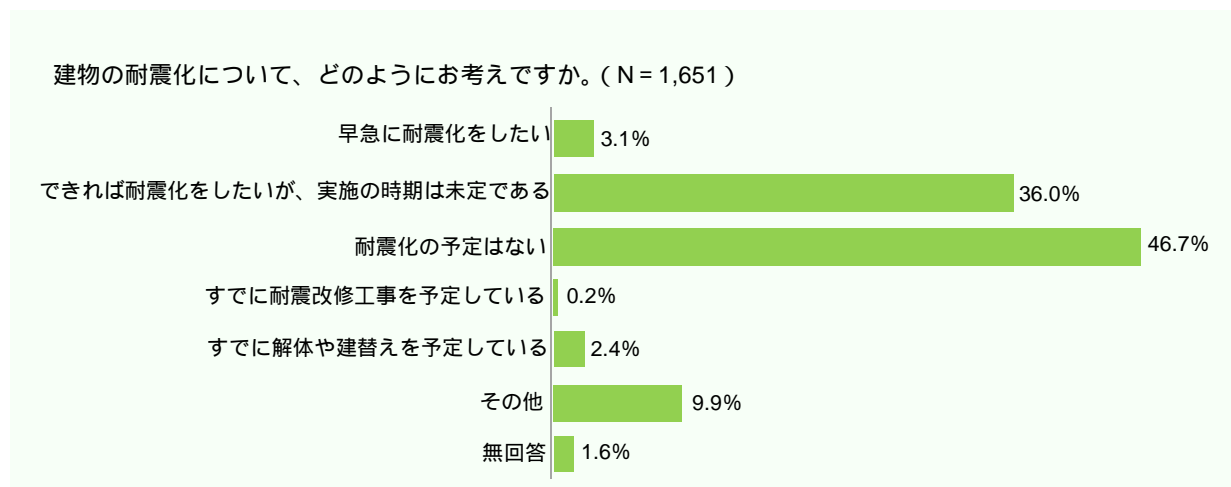


図 3-2 耐震改修工事の意向

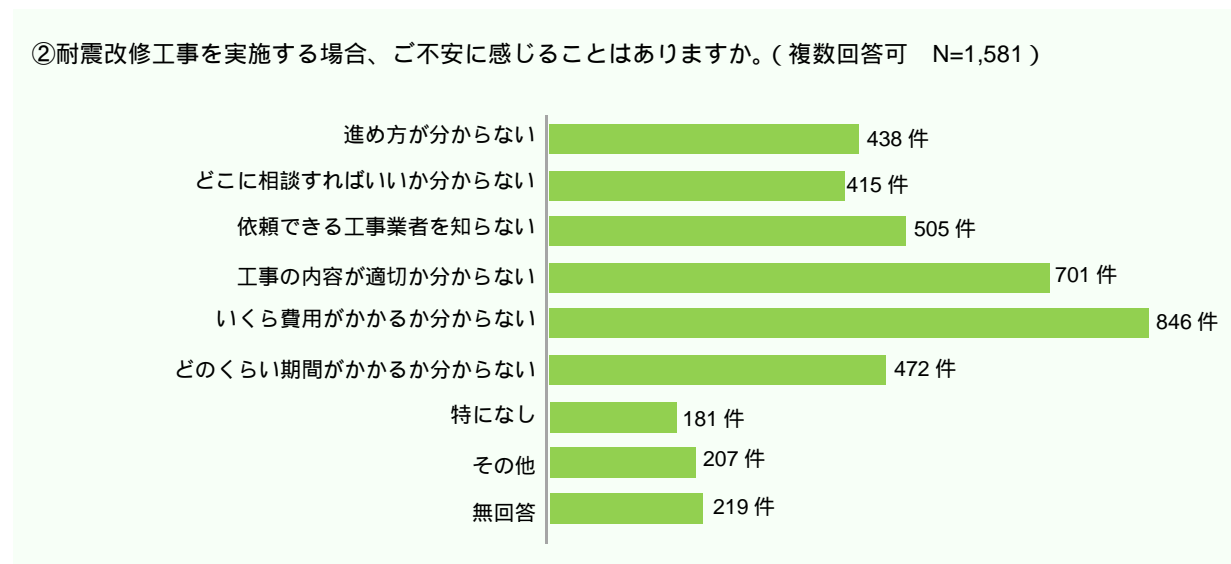


図 3-3 耐震改修工事をする際の不安

## 4 耐震化に対する課題と解決に向けて

### (1) 耐震化に係る支援の充実

区はこれまで国や東京都と連携しながら、助成対象や要件の変更、助成制度の拡充など、所有者の状況に応じて耐震化支援制度を見直し、耐震化を促進してきました。

しかし、耐震化にかかる資金確保や区分所有者の合意形成等の課題があり、耐震性を満たさない建築物が多く残っている状況です。今後も引き続き、個別訪問や個別相談を通じて耐震化に関する様々な課題の把握に努めます。また、国や東京都の動向を注視し、各種制度を活用しながら、適切な支援を行います。

### (2) 耐震化の重要性を認識できる普及啓発活動の推進

大地震発生後は、所有者の耐震化に対する関心が非常に高まります。しかし、その関心も時間が経つにつれて薄れる傾向にあります。アンケート調査では「できれば耐震化をしたいが時期は未定である」と回答した人が約4割、「早急に耐震化をしたい」と回答した人が1割を切るなど、緊急性を感じている人は少ない結果となりました。

毎年の豪雨や台風などによる風水害に比べ、地震はいつ起きるか分かりません。耐震化を行うことで地震に備えておくと、安心して生活を営むことができる上、地域の防災性の向上に資するなど、その対価は大きいです。より多くの所有者が耐震化を行うメリットを感じ、重要性を認識できるよう、これからも様々な機会を通じて普及啓発活動を推進します。

### (3) 建築物所有者への働きかけ

アンケート調査の結果からも分かるように、区の耐震化支援制度は十分に認知されるに至っていません。また、耐震化に係る具体的な費用や進め方、どこに頼めばよいかが分からないといった不安も区民は感じています。

耐震化を促進する第一歩として、相談体制の整備や建築物の耐震化に関わる専門家の育成、技術者の情報提供を行いながら、耐震化に対する所有者の不安を解消していきます。また、個別訪問などを通じて、直接所有者の状況に応じた相談や助言等を行い、耐震化に向けて働きかけます。





## 第4章 今後の取組



## 第4章 今後の取組

### 1 本計画での取組内容の充実や新規取組

現計画で効果のあった取組については継続とともに充実させ、課題解決に向けて新たな取組を含め、様々な施策を展開します。

#### 主な取組事項

- 継続** 国や東京都と連携した継続的な費用助成の支援
- 新規** 防災まちづくり推進地区で除却費用の助成を開始（令和2年度～）
- 新規** 住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの策定と実践（戸建住宅への啓発と実績の公表）
- 充実** 啓発活動を含めた耐震相談会の開催（動画の上映等）
- 新規** 危険性の視覚的情報発信（可視化した地図等）
- 充実** 個別訪問（職員や建築士が直接訪問）
- 充実** アドバイザー派遣の最大助成回数を5回から10回へ拡大（令和2年度～）

### 2 基本的な取組方針

#### (1) 総合的な観点による三位一体の取組

区は民間建築物の耐震化を図るため、「耐震改修等に対する費用助成支援」、「耐震化に係る啓発」、「建築物の所有者への個別訪問、指導および助言」の3つの観点から、建築物の耐震化による災害に強い安全なまちづくりを目指し、三位一体で総合的に取り組みます。

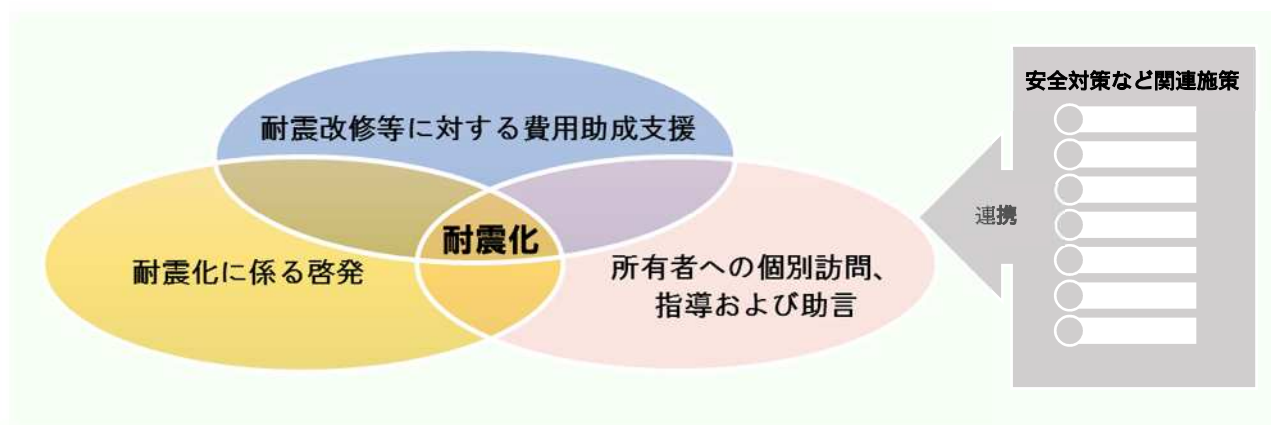


図4-1 三位一体の総合的な取組

#### (2) 耐震化に向けた役割分担

建築物の耐震化は、自助・共助・公助の考え方を踏まえ、建築物所有者自らが主体的に取り組むことを基本とします。

区は、国や東京都と連携し、区民の生命・財産を守るため、経済的・技術的支援の制度および相談体制や環境の整備を行うなど、総合的な観点から耐震化の促進を図ります。

表 4-1 施策の体系

耐震化に向けた三位一体の総合的な取組	
<b>施策</b> <b>1</b>	<p><b>耐震改修等に対する費用助成支援</b></p> <p>建築物の更なる耐震化を図るため、旧耐震建築物を対象として、耐震改修工事等に係る費用助成を行う。</p> <p>(1)閉塞を防ぐべき道路沿道建築物の耐震改修等に対する費用助成  <span style="background-color: #cccccc;">継続</span> 特定緊急輸送道路沿道建築物  <span style="background-color: #cccccc;">継続</span> 一般緊急輸送道路沿道建築物</p> <p>(2)民間建築物の耐震改修等に対する費用助成  <span style="background-color: #cccccc;">継続</span> 住宅  <span style="background-color: #cccccc;">継続</span> 災害時医療機関等  <span style="background-color: #cccccc;">継続</span> 私立幼稚園、私立保育所  <span style="background-color: #cccccc;">継続</span> 民間特定建築物等</p> <p>(3)<span style="background-color: #0070c0; color: white;">充実</span><span style="background-color: #0070c0; color: white;">新規</span> 密集事業実施地区および防災まちづくり推進地区内の建築物に対する除却の費用助成</p> <p>(4)<span style="background-color: #cccccc;">継続</span> 耐震シェルター・防災ベッドの費用助成</p>
<b>施策</b> <b>2</b>	<p><b>耐震化に係る啓発</b></p> <p>区民や事業者からの地震対策の相談にいつでも適切に対応できるよう、相談体制の整備を行う。また、建築物の耐震化を促進する第一歩として、耐震化の重要性を認識してもらう。</p> <p>(1)相談体制の整備  <span style="background-color: #cccccc;">継続</span> 耐震総合窓口の設置 <span style="background-color: #0070c0; color: white;">充実</span> 耐震相談会の開催 <span style="background-color: #cccccc;">継続</span> 技術者の情報提供 <span style="background-color: #cccccc;">継続</span> 耐震セミナーの開催</p> <p>(2)戸建住宅への啓発（住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの策定と実践）  <span style="background-color: #0070c0; color: white;">新規</span> 普及啓発 <span style="background-color: #0070c0; color: white;">新規</span> 実績の公表</p> <p>(3)耐震化の必要性の周知  <span style="background-color: #0070c0; color: white;">新規</span> 危険性の視覚的な情報発信 <span style="background-color: #cccccc;">継続</span> 耐震診断結果の公表 <span style="background-color: #cccccc;">継続</span> 表示制度の活用</p> <p>(4)関連部署の連携  <span style="background-color: #cccccc;">継続</span> 関連部署による助成制度等の周知 <span style="background-color: #cccccc;">継続</span> 税の特別控除・減税措置の周知</p>
<b>施策</b> <b>3</b>	<p><b>所有者への個別訪問、指導および助言</b></p> <p>民間建築物の所有者に対し、個別訪問により、耐震改修工事等を実施するように働きかける。併せて、適宜、法に基づく指導・助言・指示等を行う。</p> <p>(1)個別訪問  <span style="background-color: #0070c0; color: white;">充実</span> 特定緊急輸送道路沿道建築物  <span style="background-color: #0070c0; color: white;">充実</span> 一般緊急輸送道路沿道建築物  <span style="background-color: #0070c0; color: white;">充実</span> 住宅  <span style="background-color: #0070c0; color: white;">充実</span> 災害時医療機関等  <span style="background-color: #0070c0; color: white;">充実</span> 私立幼稚園、私立保育所</p> <p>(2)<span style="background-color: #0070c0; color: white;">充実</span> アドバイザー派遣等</p> <p>(3)耐震改修促進法に基づく指導、助言および指示等  <span style="background-color: #cccccc;">継続</span> 耐震診断および耐震改修について必要な助言および指導  <span style="background-color: #cccccc;">継続</span> 必要な耐震診断および耐震改修が行われていない場合の指示  <span style="background-color: #cccccc;">継続</span> 指示に従わず耐震診断および耐震改修を実施しない場合の公表  <span style="background-color: #cccccc;">継続</span> 著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告および命令</p>
<b>その他</b>	<p><b>関連施策</b></p> <p>「災害に強い安全なまちづくり」に係る関連事業と連携して取り組む。</p> <p>(1)緊急輸送道路の機能確保                  (2)室内における安全対策の推進                  (3)屋外における安全対策の推進</p>

## 施策 1

### 耐震改修等に対する費用助成<sup>24</sup>

区は、更なる建築物の耐震化を図るため、旧耐震建築物を対象として、耐震改修工事等に係る費用助成を行います。助成制度を利用するためには、木造住宅の場合は  $I_w$  値 1.0 以上、非木造建築物の場合は  $I_s$  値 0.6 以上となる耐震改修工事が必要です。

耐震化までの主な流れは以下のとおりです。はじめに、費用助成の要件に該当するか等「事前相談」にて確認します。その後、「耐震診断」に進み、対象建築物が耐震性を満たしているかを確認します。未耐震建築物であれば、「実施設計」において耐震改修図面を作成し、「耐震改修工事等」を実施することで、対象建築物が耐震化されたことになります。



図 4-2 建築物の耐震化までの流れ

#### (1) 閉塞を防ぐべき道路沿道建築物の耐震改修等に対する費用助成

##### 特定緊急輸送道路沿道建築物

耐震診断、実施設計、耐震改修工事、除却工事等の費用助成を継続して行います。また、支援事業として専門的な立場から助言を行うアドバイザー派遣費用<sup>25</sup>の助成を行います。このほか、倒壊の危険性が高い特定緊急輸送道路沿道建築物( $I_s$  値 0.3 未満)への費用助成など、より多くの支援が必要な建築物に対して所有者の費用負担の軽減を行っています。

##### 一般緊急輸送道路沿道建築物

耐震診断、実施設計、耐震改修工事、除却工事等の費用助成を継続して行います。また、支援事業として専門的な立場から助言を行うアドバイザー派遣費用および簡易耐震診断費用の助成を行います。このほか、耐震診断時に必要な設計図書が残存していない場合の図面復元費用助成など、より多くの支援が必要な建築物に対して所有者の費用負担の軽減を行っています。

<sup>24</sup> 耐震改修等に対する費用助成 詳細は P80 を参照

<sup>25</sup> アドバイザーの派遣費用助成 詳細は P49 を参照

## (2) 民間建築物の耐震改修等に対する費用助成

### 住宅

#### 戸建住宅、長屋、小規模な共同住宅等

耐震化に向けた助成制度の入口として無料の簡易耐震診断(建築士の派遣)を行います。まず簡易耐震診断を行うことにより建物の危険性を認識してもらい、耐震化の促進を図ります。

また、耐震診断、実施設計、耐震改修工事の費用助成を行います。迅速な避難が困難な高齢者や障害者など世帯全員が住民税非課税の場合や、練馬区緊急道路障害物除去路線沿道で一定の基準を満たす建築物については、耐震改修工事費用助成の割増を行います。このほか、Iw値 0.7 以上の耐震改修工事に対し助成条件を緩和した簡易補強工事助成も行います。

### 分譲マンション

耐震診断、実施設計、改修工事の費用助成を行います。また、支援事業として専門的な立場から助言を行うアドバイザー派遣費用および簡易耐震診断費用の助成を行います。

### 災害時医療機関等

### 私立幼稚園、私立保育所

### 民間特定建築物等

耐震診断、実施設計、改修工事の費用助成を行います。また、支援事業として専門的な立場から助言を行うアドバイザー派遣費用および簡易耐震診断費用の助成を行います。



### (3) 密集事業実施地区および防災まちづくり推進地区内の建築物に対する除却の費用助成

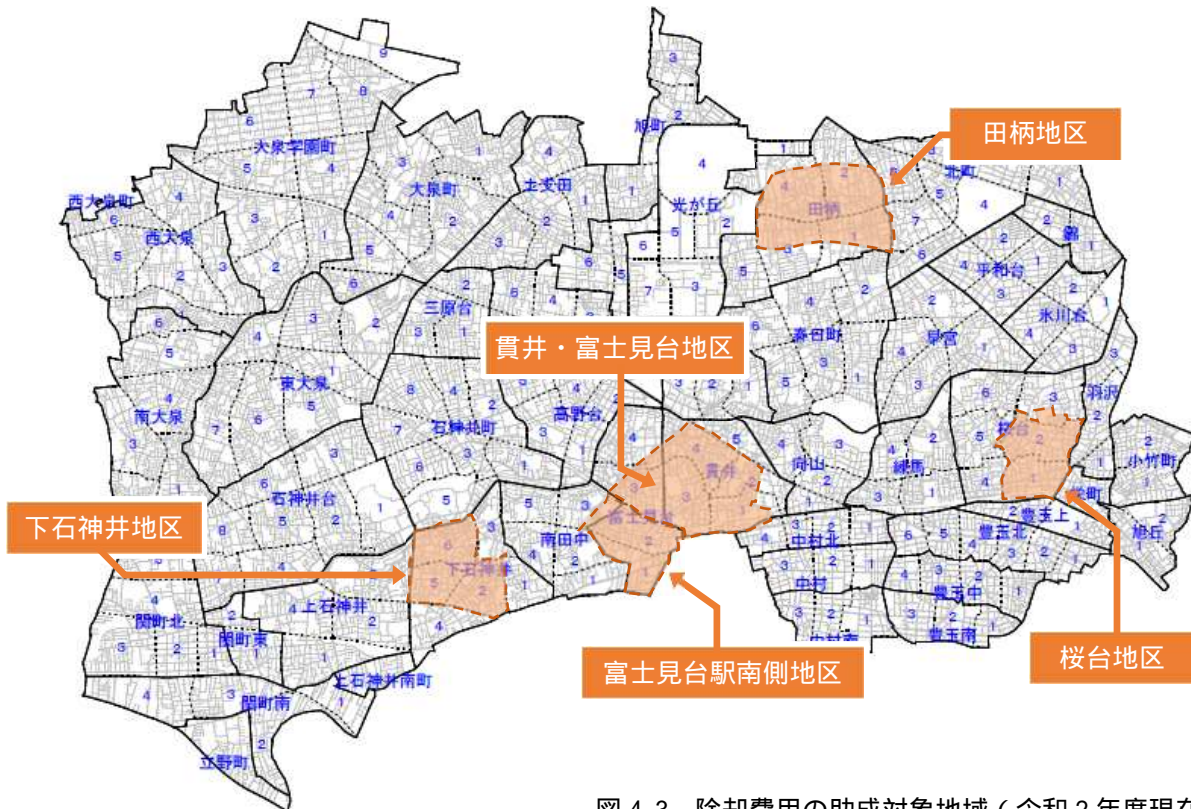


図 4-3 除却費用の助成対象地域（令和2年度現在）

木造住宅が密集し、災害時に火災による延焼の危険性が高いと考えられる密集事業実施地区および防災まちづくり推進地区内の旧耐震建築物について、不燃化を目指し、除却（解体）費用助成を行います。木造および鉄骨造の場合、耐震診断をせずに除却費用の助成を受けることができます。

### (4) 耐震シェルター・防災ベッドの費用助成

家屋が倒壊しても寝室や睡眠スペース等の一定の空間を確保することで生命を守る装置として、耐震シェルター・防災ベッドがあります。賃貸住宅に住んでいる場合や経済的に耐震改修工事ができない場合でも、生命・財産を守る観点から、迅速な避難が困難な高齢者や障害者などに対し、引き続き耐震シェルター等の設置に要する費用の一部を助成します。

建築物の耐震化を図る第一歩として、区民や事業者が地震対策について気軽に相談できる環境整備を行うことが重要です。区は、様々な相談に対していつでも的確に対応できるよう、そして区民が抱える不安の解消を手助けし、耐震化への第一歩を踏み出せるよう、総合的な相談体制の整備を行います。また、区民が安心して耐震化を進められるように、耐震改修に関わる技術者の登録および情報提供を行います。

## (1) 相談体制の整備

### 耐震総合窓口の設置

区民や事業者からの耐震診断や耐震改修工事等に関する一般的な相談だけでなく、区が実施する耐震化に係る施策や取組、助成支援についての相談を受けられるように、区役所本庁舎に耐震総合窓口を設置します。

### 耐震相談会の開催

平日に来庁できない区民のために、耐震総合窓口だけではなく、区内の様々な地域において土曜日、日曜日でも相談できる機会の提供が必要です。区は、それぞれの地域で建築物の耐震化に対する相談を受けられるよう、区役所本庁舎以外の場所でも耐震相談会を開催します。また、同時に普及啓発活動の一環として耐震化促進に向けた動画の上映等も行い、所有者の耐震化に対する意識を高めていきます。

### 技術者の情報提供

区民が安心して耐震診断や耐震改修等に取り組める環境をつくり、昨今社会問題となっている住宅リフォーム工事契約に伴う消費者被害を防ぐため、信頼できる技術者の情報提供を行うことが重要です。区は、事業者向けの講習会を開催し、耐震診断や耐震改修工事等に関して、一定の技術を持つと認められる技術者の登録を継続して行います。耐震総合窓口での登録簿の閲覧等ができる体制を整備し、区民や事業者へ、技術者の情報提供を行います。

### 耐震セミナーの開催

主に区分所有者間の合意形成等に課題のある分譲マンションの耐震化に対する機運を醸成するため、耐震セミナーを開催します。耐震セミナーでは、マンション管理組合等の参加意欲を高める工夫を図りながら、専門家による講演会や、耐震化が完了したマンションの事例紹介、個別相談会等を併せて行います。

## (2) 戸建住宅への啓発（住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの策定と実践）

区では令和7年度末までに住宅の耐震化率95%を目指し、住宅耐震化緊急促進アクションプログラム（以下「アクションプログラム」という。）を策定します。アクションプログラムは、耐震化に係る啓発や支援事業等、総合的な取組により住宅の耐震化を促進することを目的とします。

### 普及啓発

#### 対象建築物

- ・ 区内全域の旧耐震基準の住宅（マンションを除く）

#### 取組期間

- ・ 令和3年度から令和7年度（5か年）

#### 個別訪問（密集事業実施地区および防災まちづくり推進地区）

- ・ 耐震化の必要性を直接またはダイレクトメールにより説明
- ・ 耐震化への流れや助成制度についての案内
- ・ 耐震診断は済んでいて、まだ耐震改修の助成申請をしていない所有者に対し、ダイレクトメールを送付
- ・ 訪問結果、ダイレクトメール送付結果（訪問日、訪問者、説明内容等）を記録

#### その他の取組（区内全域）

- ・ 建築士による無料簡易耐震診断の実施
- ・ パンフレットの配布
- ・ 事業者向け講習会の実施、信頼できる施工業者リストの公表
- ・ 耐震総合窓口の設置・相談会（年4回程度）の開催
- ・ 活動結果（開催日、参加者、説明内容等）を記録・整理
- ・ 区報・区ホームページによる周知
- ・ 平成29年度から令和2年度までに行った区内全域の戸建住宅へのアンケート調査の結果、問い合わせや相談のあった所有者に対して、個別訪問や啓発活動を実施

#### 実績の公表

- ・ 当該年度毎に耐震改修等に係る取組目標を区のホームページに掲載
- ・ 当該年度毎に取組目標に対する実施・達成状況を把握・検証し、実績を区ホームページに公表



### (3) 耐震化の必要性の周知

災害時の危険性を可視化することにより、より多くの未耐震建築物の所有者に耐震化の重要性や危険性の認識を促すことで、耐震改修工事等の実施につなげていきます。

#### 危険性の視覚的な情報発信

意識啓発として、地図や写真等を用いるなど、様々なツールを活用し、耐震化につなげていきます。

#### 地図を用いた啓発の事例

耐震性能の法定基準では、震度6強以上で人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害が生じないことを目標としているため、練馬区地域防災計画に被害想定が記載されている特定の地震によるものではなく、すべての町丁目で震度6強の揺れが生じた場合の危険性を示します。

#### 事例：区内全域に震度6強が発生した場合の緊急輸送道路の閉塞率

沿道建築物の倒壊により緊急輸送道路が閉塞する可能性を地図で示し、路線ごとの災害時の危険性を可視化することにより、建築物所有者の防災意識を喚起します。

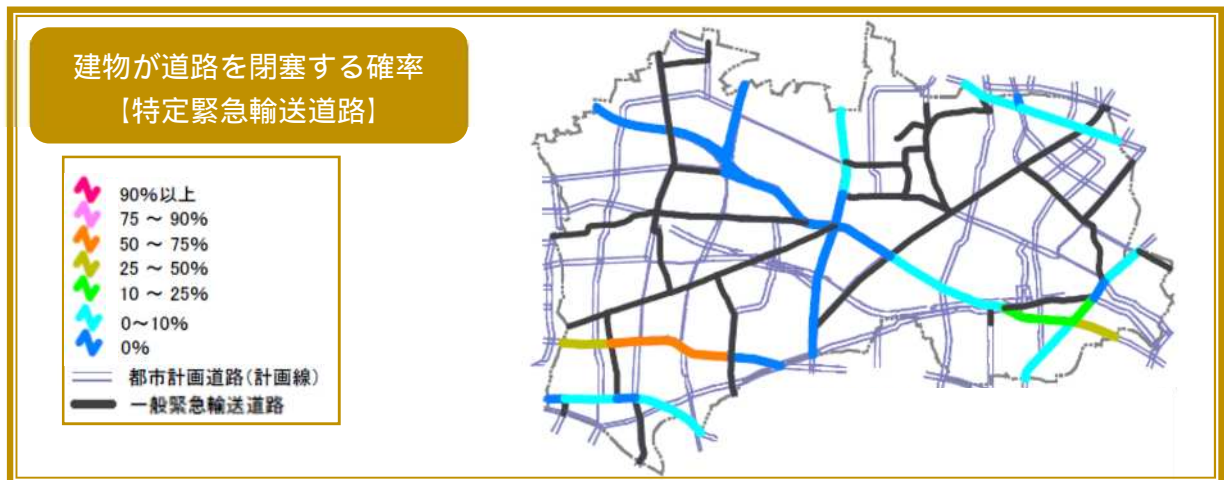


図4-4 区内全域で震度6強の揺れがあった場合の特定緊急輸送道路沿道建築物の閉塞する確率



図4-5 区内全域で震度6強の揺れがあった場合の一般緊急輸送道路沿道建築物の閉塞する確率

**事例**：区内全域に震度6強が発生した場合の戸建住宅の全壊数

旧耐震戸建住宅の災害時の全壊棟数分布を地図で示し、地域ごとの危険性を可視化することにより、建物所有者の防災意識を喚起します。建物の被害予測手法<sup>26</sup>を用いて、上図に現況の旧耐震戸建て住宅の全壊数を表しており、下図に耐震完了後の全壊数の分布を表しています。

震度6強の地震による旧耐震戸建住宅の全壊棟数の分布

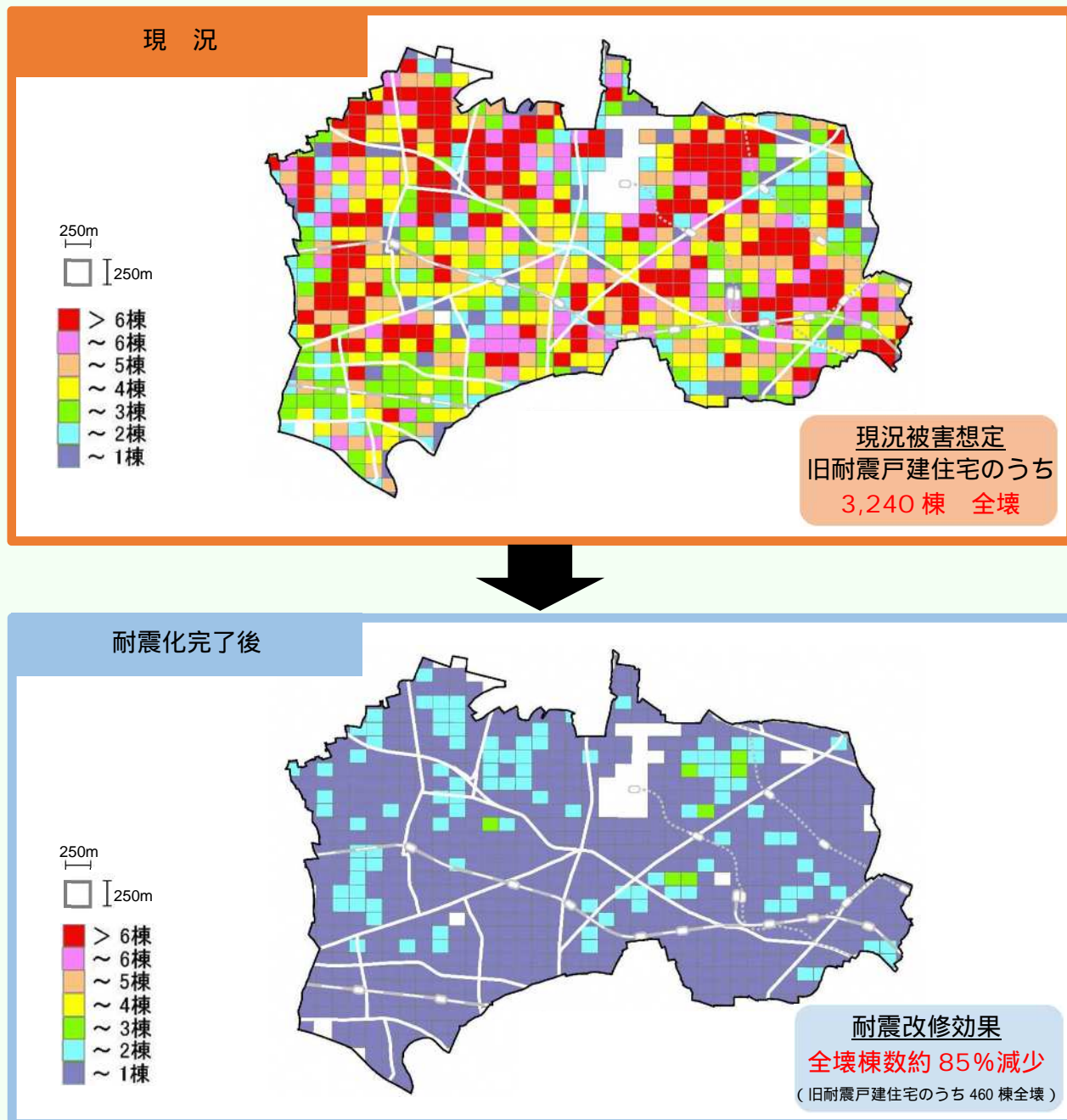


図4-6 区内全域で震度6強の揺れがあった場合の現況の全壊棟数と耐震化完了後の全壊棟数

<sup>26</sup> 被害予測手法 東京都防災会議の地震動による建物の被害予測手法を用いて算出

### 耐震診断結果の公表（特定緊急輸送道路沿道建築物）

特定緊急輸送道路沿道において、耐震診断が義務付けられた建築物について、耐震改修促進法第9条の規定に基づき、診断結果を公表しています。これにより、建築物の利用者や地域住民に対して危険性を周知します。

### 表示制度の活用

建築物の耐震性の有無は、外観から判断することは困難です。以下の建築物の耐震性を認定する制度の普及を図り、所有者が表示制度を活用することで、区民などの利用者が地震に対する安全性を容易に確認できるようにします。

### 東京都耐震マーク表示制度

耐震化について区民の関心を高めるためには、建築物の利用者などに情報提供することが効果的です。東京都は、新耐震基準の建築物や耐震改修により耐震性が確認された建築物などの所有者に耐震マークを交付し、利用者が目に付く出入口などに掲出してもらう「東京都耐震マーク表示制度」を推進しています。区は、東京都と連携しながらこの制度の活用を進めていきます。



新耐震適合  
新耐震基準に  
適合している建築物



耐震診断済  
耐震診断等により耐震基準の  
適合を確認した建築物



耐震改修済  
旧耐震建築物で  
耐震改修した建築物

図 4-7 東京都耐震マーク表示制度

#### (4) 関連部署の連携

耐震改修工事とその他の工事を同時に行うことで、費用や工期等の面でメリットがあります。建築物の耐震化を効率的かつ効果的に行うためにも、これらのメリットを区民や事業者に広く周知をすることが重要です。

耐震総合窓口では、耐震化に関する制度を紹介したパンフレットに関連部署の取組を紹介しています。また、関連部署の取組の中で耐震化に関する制度を紹介するなど、様々な機会を捉えて、区民や事業者への情報提供を行います。

##### 関連部署による助成制度等の周知

##### 密集事業実施地区および防災まちづくり推進地区

密集住宅市街地整備促進事業や区独自の防災まちづくり事業を実施する地区では、それぞれの事業担当と連携を図った上で、旧耐震建築物の除却助成など、地区の耐震化、不燃化に関する制度の紹介を行い、地区の防災性向上に取り組めます。

##### バリアフリー工事

店舗や診療所等のバリアフリー整備の助成を行う窓口や設計者・工務店向けの講習会などで、耐震化促進に関する助成制度の紹介を行います。(なお、バリアフリー整備の助成対象は、店舗や診療所等や延べ面積1,000㎡以上の共同住宅等の練馬区福祉のまちづくり整備助成要綱で定めた用途及び規模のものです。)

##### リフォーム工事

所有者の環境の変化を踏まえ、リフォーム工事に併せて、耐震改修工事の実施を促進するため、練馬区住宅施策ガイドで、耐震化に関する制度の紹介を行います。

##### アスベスト除去

アスベストの繊維は吸い込むことで肺がん、中皮腫などの原因になることが知られています。アスベストを含有した建材を使用した建築物が老朽化し、改修・建替工事の増加が見込まれることから、区はアスベストの飛散防止に取り組んでいます。これに併せ必要に応じて耐震化に関する制度の紹介を行います。



## 税の特別控除・減額措置の周知

平成 18 年度税制改正において耐震改修促進税制が創設され、既存住宅を耐震改修した場合、所得税の特別控除や固定資産税額の減額措置を受けられるようになりました。

区は、この税制のメリットを周知することを通じて、耐震改修工事の普及啓発を図ります。

表 4-2 耐震改修工事をした場合の所得税の特別控除・固定資産税の減額措置

	所得税の特別控除	固定資産税の減額措置
条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されている。</li> <li>・令和 3 年 12 月 31 日までに自己の居住する住宅を耐震改修している。</li> <li>・改修前の家屋が現行の耐震基準に適合しないものである。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和 57 年 1 月 1 日以前に建築されている。</li> <li>・令和 3 年 3 月 31 日までに耐震改修している。</li> <li>・居住部分の割合が当該家屋の 2 分の 1 以上である。</li> <li>・耐震改修工事費用が 1 戸あたり 50 万円超である。</li> </ul>
控除や減額の内容	耐震改修を行った年の所得税額から住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額(補助金等を受ける場合は、その補助金等を控除した後の金額)の 10%(25 万円を限度)を控除	耐震改修した翌年度分の固定資産税(1 戸あたり 120 m <sup>2</sup> の床面積相当分を限度)を全額免除
証明書等の発行	【住宅耐震改修証明書】地方自治体 【増改築等工事証明書】建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関、住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人	
手続き	証明書等の必要書類を添付し、所轄の税務署へ確定申告を行う。	耐震改修工事完了後 3 ヶ月以内に、証明書等の必要書類を添付し、都税事務所へ申告する。

(令和 3 年 3 月時点)

緊急輸送道路沿道建築物や、分譲マンション、災害時医療機関等、私立幼稚園、私立保育所などの民間建築物の所有者等に対し、個別訪問を実施します。訪問での相談を通じ、所有者の意向に寄り添い、個々が抱える不安の解消を手助けしながら、これらの建築物を対象とした支援制度を紹介し耐震診断および耐震改修を実施するよう働きかけていきます。併せて、必要に応じ、耐震改修促進法に基づく指導、助言および指示等を行い、耐震診断や耐震改修等への取組を促します。

## (1) 個別訪問

### 特定緊急輸送道路沿道建築物

特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者は、合意形成が困難であることや資金確保が難しいなど、それぞれが耐震化への課題を抱えています。個別訪問を行うことにより、個々の課題の解消を目指しながら、特に耐震化が必要な建築物として重点的に働きかけます。

### 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については、すべての対象建築物に対し個別訪問を行い、未訪問の物件を解消します。小規模な建築物も多いことから、個々が抱える課題は様々であり、耐震化の必要性や具体的な進め方などの説明を細やかに行うことが耐震化への第一歩を踏み出すためには重要です。また、特定緊急輸送道路沿道建築物と異なり耐震診断結果の報告が義務付けられていないため、耐震化状況の把握が必要です。これらの課題の解消を目指し、耐震化に向けて重点的に働きかけます。

### 住宅

#### 戸建住宅（密集事業実施地区および防災まちづくり推進地区）

住宅耐震化緊急促進アクションプログラムに基づき、住宅が密集し、災害時により危険度が高いと想定される地区内の住宅の所有者に対し、個別訪問を行い、耐震化に向けて個別に働きかけます。

### 分譲マンション

分譲マンションは、管理組合が存在しないことや、存在していても十分に機能せず合意形成が困難であるなど、課題が多く耐震化がなかなか進まない場合があります。分譲マンションの区分所有者や管理組合に対し個別訪問を行い、課題解決に向けて積極的に働きかけます。

### 災害時医療機関等

医療機関は、震災後もその機能の確保が重要です。また常に機能しており、運営しながらの工事が求められます。練馬区地域防災計画で位置付けられた防災上重要な災害時医療機関および災害時医療機関に含まれない透析対応医療機関に対し、関連部署と連携し、個々の運営状況を把握しながら、個別訪問を行い耐震化の重要性を働きかけ、未耐震建築物の耐震化を促進していきます。

### 私立幼稚園、私立保育所

私立幼稚園、私立保育所は常に機能しており、運営しながらの工事が求められます。関連部署と連携し、個々の運営状況を把握しながら、個別訪問を行い耐震化の重要性を働きかけ、未耐震建築物の耐震化を促進していきます。

## (2) アドバイザー派遣等

### アドバイザー派遣

旧耐震建築物の所有者や分譲マンションの管理組合を対象に、アドバイザーを派遣します。アドバイザーは、耐震診断の必要性や分譲マンションの区分所有者間の合意形成について専門的な立場から助言を行います。一つの建物に対し最大10回まで派遣費用の助成を行います。

#### 対象建築物

- ・ 緊急輸送道路沿道建築物
- ・ 分譲マンション
- ・ 災害時医療機関等
- ・ 公共的施設（私立幼稚園、私立保育所など）
- ・ 民間特定建築物
- ・ 中高層等

### 融資の相談

耐震改修工事にかかる費用について、融資を検討している所有者や分譲マンション管理組合に対し、金融機関と連携して、融資や利子補給の相談、案内を実施します。

### (3) 耐震改修促進法に基づく指導、助言および指示等

耐震改修促進法では、耐震基準を満たさないすべての建築物を既存耐震不適格建築物<sup>27</sup>と位置づけ、耐震診断を実施するよう努めなければならないと規定しています。また、その中でも多数の者が利用する建築物や一般緊急輸送道路沿道建築物等を特定既存耐震不適格建築物<sup>28</sup>と位置づけ、耐震改修を実施するよう努めなければならないと規定しています。

#### 耐震診断および耐震改修について必要な助言および指導<sup>29</sup>

所管行政庁は、特定緊急輸送道路沿道建築物および特定既存耐震不適格建築物の所有者に対して耐震診断および耐震改修について必要な指導・助言をすることができるものと規定されています。耐震化を促進するため定期報告の機会を利用して、所有者に対して耐震化に係る啓発文書を送付するとともに、耐震化に関する指導・助言を行い耐震化への取組を促します。

また、耐震性が不足していることが判明している緊急輸送道路沿道建築物の所有者（所有者と管理者が異なる場合は管理者）および占有者（以下「所有者等」とする。）に対しては、東京都耐震化推進条例に基づく耐震化に必要な指導および助言を行います。

#### 必要な耐震診断および耐震改修が行われていない場合の指示<sup>30</sup>

特定緊急輸送道路沿道建築物および一定規模以上<sup>31</sup>の特定既存耐震不適格建築物の所有者に対して、耐震診断および耐震改修についての指導や助言に従わない場合は、必要な指示をすることができるものと規定されています。耐震診断または耐震改修が行われるよう具体的な事項を記載した文書を交付して指示することを必要に応じて検討します。

また、緊急輸送道路沿道建築物の所有者等に対しては、東京都耐震化推進条例に基づき、耐震診断実施や耐震改修実施について、必要に応じて指示や命令の検討を行います。

<sup>27</sup> 既存耐震不適格建築物の耐震診断実施の努力義務 資料編 P61、資料編 P75（耐震改修促進法第16条）

<sup>28</sup> 特定既存耐震不適格建築物の耐震改修等実施の努力義務 資料編 P64、P74（耐震改修促進法第14条）

<sup>29</sup> 特定緊急輸送道路沿道建築物への必要な助言および指導 資料編 P73（耐震改修促進法第12条第1項）  
特定既存耐震不適格建築物への必要な助言および指導 資料編 P74（耐震改修促進法第15条第1項）

<sup>30</sup> 特定緊急輸送道路沿道建築物への耐震診断および耐震改修が行われていない場合の指示 資料編 P73  
（耐震改修促進法第12条第2項）

<sup>31</sup> 指示対象の規模要件、耐震診断および耐震改修が行われていない場合の指示 資料編 P65、P74  
（耐震改修促進法第15条第2項）



### 指示に従わず耐震診断および耐震改修を実施しない場合の公表<sup>32</sup>

指示を受けた特定緊急輸送道路沿道建築物および特定既存耐震不適格建築物の所有者が、正当な理由がなく指示に従わず、必要な耐震診断および耐震改修を実施しない場合は、その旨を公表することができると規定されています。指示に従わず耐震診断および耐震改修を実施しない場合には、所有者の耐震診断や耐震改修の実施計画の有無等を考慮し、必要に応じて区のホームページへの掲載によって公表を行います。

また、特定緊急輸送道路沿道建築物に対しては、東京都耐震化推進条例に基づき、公表を行うことができます。

### 著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告および命令<sup>33</sup>

指示、公表を行ったにもかかわらず、特定緊急輸送道路沿道建築物および特定既存耐震不適格建築物の所有者等が、耐震改修を行わない場合で、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について著しく保安上危険であると認められる建築物について、必要に応じて、著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告または命令の検討を行います。

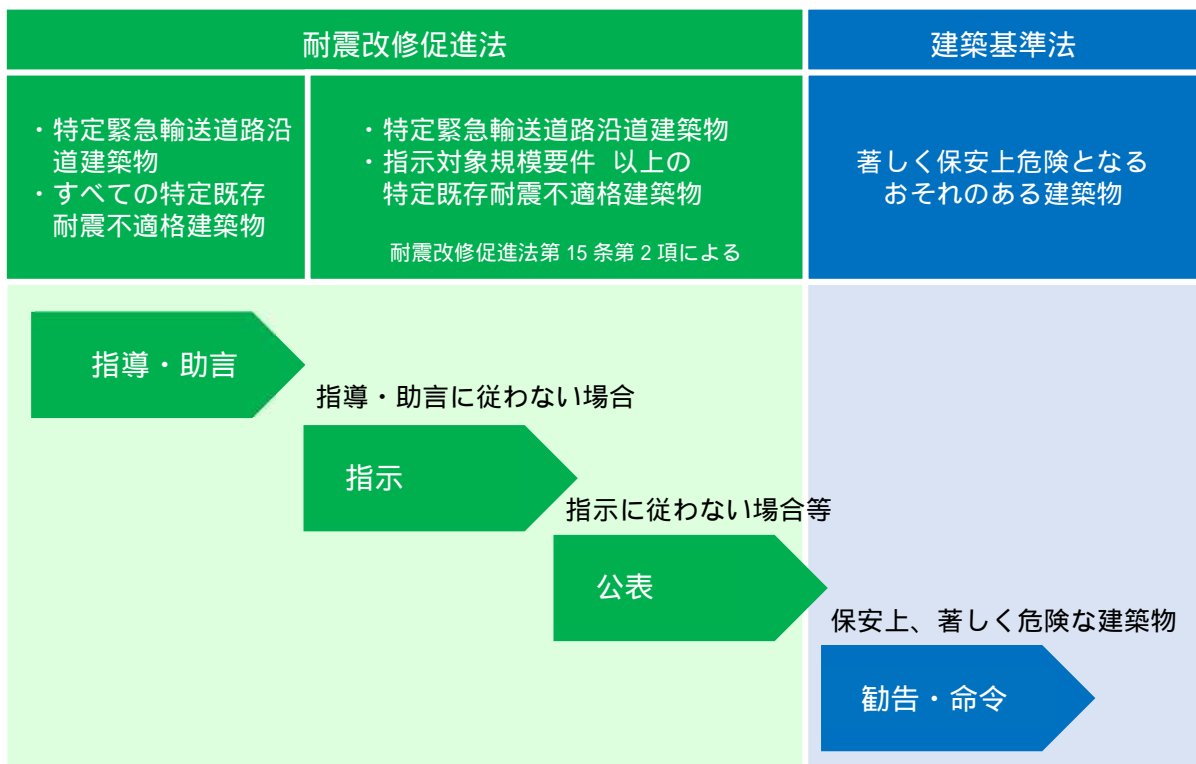


図 4-8 所有者等に対する耐震診断・耐震改修工事に関する指導・指示の流れ

<sup>32</sup> 特定緊急輸送道路沿道建築物の指示に従わない場合の公表 資料編 P73 (耐震改修促進法第12条第3項)  
 特定既存耐震不適格建築物の指示に従わない場合の公表 資料編 P74 (耐震改修促進法第15条第3項)

<sup>33</sup> 所有者等に対する勧告および命令 資料編 P76 (建築基準法第10条)

「災害に強い安全なまちづくり」に係る関連事業と連携して取り組みます。

### (1) 緊急輸送道路の機能確保

緊急輸送道路は、大地震の発生時に救急救命活動や緊急支援物資の輸送の大動脈となる特定緊急輸送道路と主要な防災拠点をつなぐ一般緊急輸送道路があり、区民の生命と財産を守る観点から極めて重要です。そのため、緊急輸送道路の総合的な安全対策を講じるとともに、関連する事業を推進します。

#### 橋梁の耐震化

区が管理している橋梁は「練馬区橋梁長寿命化計画」に基づき予防保全的な修繕を実施しています。

耐震補強の取組については、これまで重要度の高い橋梁について、地震時に重大な損傷に結びつく可能性がある橋脚や支承を対象に実施してきました。原則として2径間以上となる橋梁を優先し、長寿命化の修繕とあわせて実施していきます。

#### 無電柱化

都市防災機能の強化、安全で快適な歩行空間の確保、良好な都市景観の創出を目的として、区道の無電柱化を実施します。都市防災機能の強化として、災害時の避難や救急活動、物資運搬を担い、防災拠点等を結ぶネットワークである緊急輸送道路の無電柱化を推進します。

#### マンホールの浮上抑制

これまで液状化の危険性の高い地域にある緊急輸送道路などの交通機関の安全性を確保するため、マンホールの浮上抑制対策を実施してきました。今後は、避難所などと緊急輸送道路などを結ぶアクセス道路を対象を拡大して推進します。

## (2) 室内における安全対策の推進

近年の地震では建築物に被害がない場合でも家具や天井等、屋内収容物の転倒・落下により負傷する事例が発生しています。区は、地震時の人的な被害の発生を防止するため、室内における安全対策を推進します。

### 家具類の転倒防止対策

これまで発生した大地震では、倒れてきた家具の下敷きにより亡くなる事例や、倒れた家具類が避難経路をふさいでしまい避難の支障になることがありました。区では、このような被害を最小限にするため、家具類の転倒防止器具のあっせんを行っています。

### 天井落下防止対策

東日本大震災では、天井材の一部落下が発生し、死傷者が出るなどの被害がありました。これを受け、建築基準法関係法令が改正され、新築の建築物における一定規模を超える吊り天井（特定天井<sup>34</sup>）について、天井脱落防止対策に係る新たな技術基準が適用されることになりました。あわせて、特定天井を有する既存建築物に対する落下防止措置が定められました。そこで、特定天井を有する建築物の新築時には、天井脱落防止対策の実施を促し、既存建築物には、落下防止措置を早期に実施するよう、引き続き取り組んでいきます。

### エレベーターに対する安全対策

東日本大震災では、エレベーターの閉じ込め事故や運転停止が多数発生したことから、エレベーターの地震防災対策を早急に取り組む必要性が生じました。このような観点から、既設エレベーターの安全対策に係わる情報提供や、未対策の所有者に対して、EVリスタート機能、停電時自動着床装置およびP波感知型地震時管制運転装置等の安全対策、閉じ込め防止対策および挟まれ防止対策の必要性を周知していきます。また、区立施設においても、地震発生時の安全確保と速やかな運転復旧の対策に取り組めます。

<sup>34</sup> 特定天井 6mを超える高さにある、面積が200㎡を超え、質量2kg/㎡超えの吊り天井で、人が日常利用する場所に設置されているもの

### (3) 屋外における安全対策の推進

地震の際、建築物の主要構造部や室内における被害のみならず、屋外看板や外壁タイル等の落下、塀の倒壊により負傷してしまう事例が発生しています。区は、地震時の人的な被害の発生を防止するため、屋外における安全対策を推進します。

#### 屋外広告物に対する規制

地震の際、看板などの屋外広告物が脱落することがないように、屋外広告物法や東京都屋外広告物条例、道路法に基づき、看板の設置者に対して、屋外広告物設置の許可申請時や設置後の維持管理の機会を捉えて、改善指導を行っています。また、一定規模以上の屋外広告物については、屋外広告物の管理者を設置させる等、安全性の確保を図ります。

#### ブロック塀等<sup>35</sup>の倒壊対策

危険なブロック塀等について、倒壊の危険性がない状態にするため、塀を撤去する際の助成事業や、撤去後の生け垣化等助成事業を紹介しています。また、所有者自らがブロック塀等の安全点検や改修を行えるように、塀の高さや控え壁の間隔等、正しい技術的基準についてパンフレット等を配布することにより、普及啓発を図り改善を促していきます。

#### 液状化対策

東日本大震災では都内でも液状化現象が確認され、木造住宅が傾くなどの被害が発生しました。区は、区民自らが建築物の液状化対策に取り組むことができるよう、東京都が公表している「東京の液状化予測図」など液状化に関する情報の提供に努めます。

#### 狭あい道路の解消

幅員が4メートル未満の狭あい道路は、災害時には延焼の拡大、緊急車両の通行や避難を妨げるなどのさまざまな課題があります。区では、狭あい道路を解消するために、支障物の撤去費用や建築基準法の道路にするための費用などを助成しています。また、一定要件のもと、区が狭あい道路の拡幅工事を行っています。耐震改修工事等にあわせて、これらの制度の情報提供を行います。

<sup>35</sup> ブロック塀等 コンクリートブロック塀、万年塀、組積造塀その他これらに類する塀のこと

## 資料編

**資料1 大地震における被害状況**

- (1)過去の大地震における被害状況
- (2)練馬区において想定される被害状況

**資料2 用語説明**

- (1)建築物
- (2)語句

**資料3 特定既存耐震不適格建築物一覧表**

(耐震改修促進法第14条、第15条、附則第3条)

**資料4 練馬区住宅耐震化支援制度に関するアンケート調査等**

- (1)練馬区住宅耐震化支援制度に関するアンケート調査
- (2)令和元年度(2019年度)区民意識意向調査

**資料5 耐震改修促進法等**

- (1)耐震改修促進法から一部抜粋
- (2)建築基準法から一部抜粋
- (3)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から一部抜粋
- (4)社会資本整備総合交付金交付要綱から一部抜粋

**資料6 耐震改修等に対する費用助成支援に関する資料**

## 資料1 大地震における被害状況

### (1) 過去の大地震における被害状況

#### 死亡原因

平成7年に発生した阪神・淡路大震災の死亡原因で一番多かったものは、家屋や家具類等の倒壊による圧迫死でした。

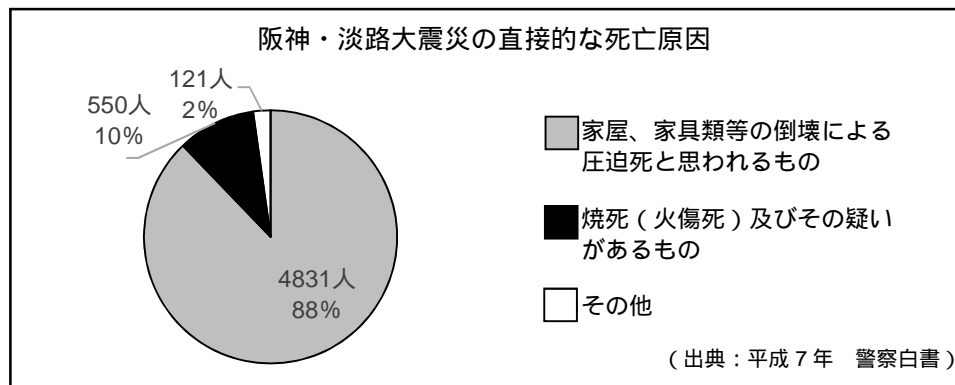


図 1-1 阪神・淡路大震災における死亡の原因

#### 建築物被害の特性（建築年と被害状況の関係）

平成7年に発生した阪神・淡路大震災では、建築年と被害状況の関係について、建築震災調査委員会が特定の地域を対象として調査したところ、昭和56年以前に建築された建築物の約6割以上は小破以上（ひび割れ等）の被害を受けていました。一方、昭和57年以降に建築された建築物の7割以上は無被害でした。

平成28年に発生した熊本地震では、建築物被害の原因分析を行う委員会が特定の地域を対象として調査したところ、昭和56年5月以前に建築された建築物の4割以上が大破以上（修復困難・倒壊等）の被害を受けており、新耐震基準の建築物に比べ、旧耐震基準の建築物に被害が多くみられました。

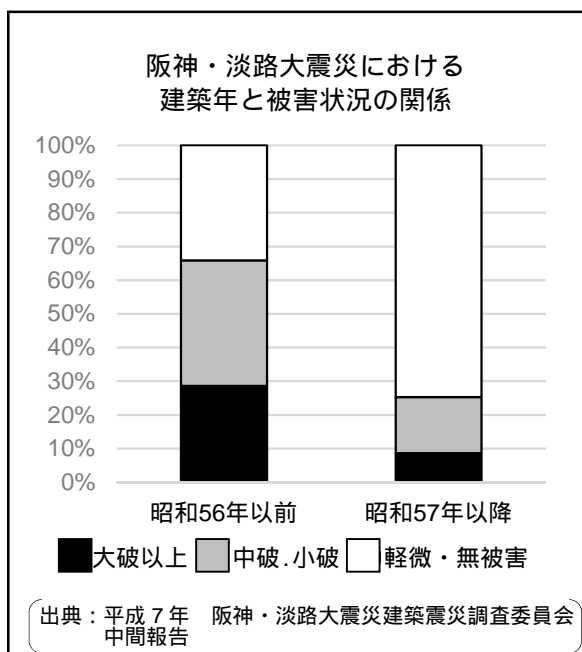


図 1-2 阪神・淡路大震災における被害状況

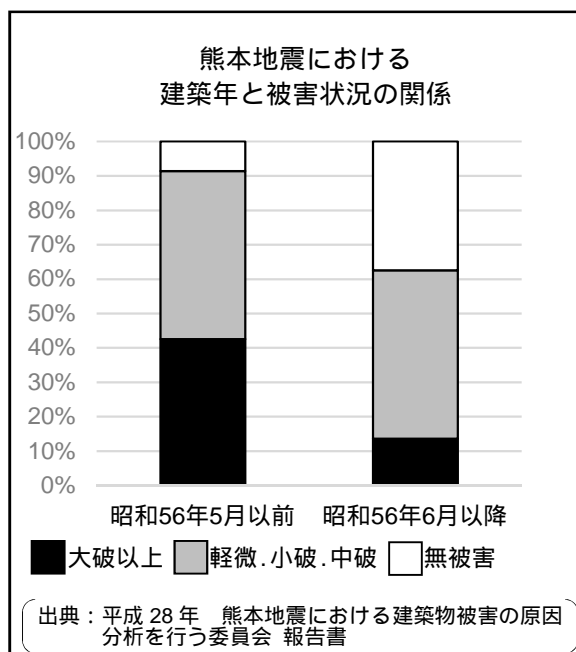


図 1-3 熊本地震における被害状況

## (2) 練馬区において想定される被害状況

東京都防災会議「首都直下地震等による東京の被害想定（平成24年）」の地震被害想定によると、練馬区の最大被害は多摩直下地震（マグニチュード7.3、冬18時、風速8m/秒）のケースです。東京都は「南海トラフ巨大地震等による東京の被害想定（平成25年）」も公表していますが、首都直下型地震等より被害は少ないと想定されています。

表 1-1 練馬区の最大被害状況（想定）

夜間人口：716,124人 昼間人口：530,628人 面積：48.2 Km <sup>2</sup>			
建物棟数	木造	114,320 棟	
	非木造	32,078 棟	
	計	146,398 棟	
原因別 建物全壊棟数	ゆれ	2,601 棟	
	液状化	7 棟	
	急傾斜地崩壊	3 棟	
	計	2,611 棟	
全壊棟数の割合は1.78%で23区の2.42%よりも小さい。			
火災	出火件数	12 件	
	焼失棟数 倒壊建物を	含む	3,022 棟
		含まない	2,968 棟
焼失棟数の割合は2.06%で23区の1.29%より大きい。			
死者	ゆれ・液状化建物被害	164 人	
	火災	32 人	
	ブロック塀屋外落下物等	16 人	
	計	212 人	
死者数の割合は0.03%で23区の0.03%と同等である。（夜間人口）			
負傷者	ゆれ・液状化建物被害	4,715 人	
	火災	86 人	
	ブロック塀屋外落下物等	588 人	
	計	5,389 人	
負傷者数の割合は、0.75%で23区の0.88%よりも小さい。			
帰宅困難者	滞留者数	417,116 人	
	うち徒歩帰宅困難者数	98,294 人	
閉じ込めにつながり得るエレベーター停止台数		101 基	

小数点以下の四捨五入により、合計値の誤差あり。  
23区との割合比較は、多摩直下地震のものである。

（出典：首都直下地震等による東京の被害想定報告書（東京都防災会議 平成24年4月策定））



## 資料2 用語説明

## (1) 建築物

区立小中学校	区立小学校および区立中学校 ・非木造建築物で2階建以上、または延床面積200㎡を超えるもの
不特定多数の者が利用する区立施設等	<p>区が所有する施設のうち次のいずれかに該当する施設</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時に重要な機能を果たす施設</li> <li>・災害時に多数の者に危険が及ぶおそれのある施設</li> <li>・災害時要援護者を収容している施設</li> </ul> <p>対象外：延べ面積100㎡未満のもの、延べ面積100㎡以上で利用者が継続的に利用しないもの、主たる用途ではない付属的なもの</p> <p>東京都震災対策条例（平成12年東京都条例第202号）第17条および同条例施行規則（平成13年東京都規則第52号）第8条に規定される建築物に類する建築物、耐震改修促進法第14条の特定既存不適格建築物を含みます。</p> <p>主な用途 庁舎、区民事務所、総合福祉事務所、保健相談所、清掃事務所、資源循環センター、土木出張所・公園出張所、文化・生涯学習施設、スポーツ施設、産業振興・勤労者福祉施設、区民ホール、保育園、学童クラブ、子ども家庭支援センター、児童館、青少年館、母子生活支援施設、高齢者センター、敬老館、軽費老人ホーム、在宅介護支援センター、福祉園、福祉作業所、障害者地域生活支援センター、こども発達支援センター、心身障害者福祉センター、障害者地域活動支援センター、障害者グループホーム、地区区民館、地域集会所、リサイクルセンター、少年自然の家、幼稚園、学校教育支援センター、男女共同参画センター、厚生文化会館、特別養護老人ホーム、シルバー人材センター、インターナショナルスクール、病院、公園内建築物</p> <p>学童クラブについては用途を勘案し、延べ面積100㎡未満のものについても対応しています。</p>
その他の区立施設	<p>対象外：延べ面積100㎡未満のもの、延べ面積100㎡以上で利用者が継続的に利用しないもの、主たる用途ではない付属的なもの</p> <p>主な用途 職員寮、自転車駐車場、区営住宅、防災備蓄倉庫</p>
私立幼稚園 私立保育所	施設整備や運営等に対して区が助成を行っている私立幼稚園、私立保育所

災害時医療機関等	次のいずれかに該当する施設 <ul style="list-style-type: none"> <li>・練馬区地域防災計画に位置づけられる災害時医療機関</li> <li>・災害時医療機関に含まれない透析対応医療機関</li> </ul> 「練馬区地域防災計画」において医療情報の収集伝達、初動医療体制および負傷者等の搬送等の活動を行う施設として位置付けられています。
住宅	戸建住宅、共同住宅、等 練馬区の耐震化支援事業における費用助成においては、戸建住宅、長屋および共同住宅（分譲マンションを除く。）をいい、店舗等の用途を兼ねるもの（店舗等の用に供する部分の延べ面積の合計が、延べ面積の2分の1未満のもの）を含みます。
特定緊急輸送道路沿道建築物	次のすべてに該当する建築物 <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修促進法第5条第3項第三号の規定により緊急輸送道路として東京都耐震改修促進計画に記載された道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると認めて指定された道路の沿道に存する建築物</li> <li>・建物が倒壊した際、前面道路の半分以上を閉塞するおそれのある高さの建築物（道路中心より伸ばした仰角45度の斜線を超える部分を持つ建築物）</li> </ul>
一般緊急輸送道路沿道建築物	次のすべてに該当する建築物 <ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急輸送道路のうち、上記の特定緊急輸送道路以外の道路の沿道に存する建築物</li> <li>・建物が倒壊した際、前面道路の半分以上を閉塞するおそれのある高さの建築物（道路中心より伸ばした仰角45度の斜線を超える部分を持つ建築物）</li> </ul>
分譲マンション	次のすべてに該当する建築物 <ul style="list-style-type: none"> <li>・地階を除く階数が3以上で、耐火建築物または準耐火建築物</li> <li>・住居としての用途に供する部分を有し、2以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第2項に規定する区分所有者をいう。）がいる建築物</li> <li>・店舗等を含む複合用途建築物については、店舗等の用に供する部分の延べ面積の合計が、延べ面積の2分の1未満である建築物</li> </ul>
民間特定建築物	耐震改修促進法第14条第1項第一号等に規定される建築物 資料3参照
公共的施設	次のすべてに該当する建築物 <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設整備や運営等に対し区が助成を行っている建築物</li> <li>・国や東京都の支援を受けていない建築物</li> </ul>
中高層等	次のいずれかに該当する施設 <ul style="list-style-type: none"> <li>・地階を除く階数が3以上の建築物</li> <li>・中小企業基本法第2条第1項に規定する中小企業者が所有する建築物のうち、他の助成対象建築物に該当しない建築物</li> </ul>

## (2) 語句

## 【あ行】

Is 値	<p>「構造耐震指標」と呼ばれ、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等の耐震診断の判断の基準となる指標のこと。</p> <p>国の基本方針では、Is 値の評価について以下のように定めています。</p> <p>Is が 0.3 未満の場合または 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、または崩壊する危険性が高い。 及び 以外の場合 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性がある。</p> <p>Is が 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、または崩壊する危険性が低い。</p> <p>q：各階の保有水平耐力に係る指標</p>
Iw 値	<p>「構造耐震指標」と呼ばれ、木造の耐震診断の判断の基準となる指標のこと。</p> <p>建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための国の基本方針では、Iw 値の評価について以下のように定めています。</p> <p>Iw が 0.7 未満の場合 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が高い。 及び 以外の場合 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性がある。</p> <p>Iw が 1.0 以上の場合 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が低い。</p>
液状化	<p>地震が発生した際に地盤が液体状になる現象のこと。</p> <p>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ます。</p>

## 【か行】

改築	<p>建築物の全部又は一部を除却した場合、または災害等により失った場合に、これらの建築物又は建築物の部分を、従前と同様の用途・構造・規模のものに建て替えること。</p>
簡易耐震診断	<p>建物の外観調査等を行い、地震の安全性を評価すること。</p> <p>練馬区の耐震化支援事業においては、住宅は一般財団法人日本建築防災協会編集「誰でもできるわが家の耐震診断」により実施されるものをいいます。</p> <p>住宅以外の簡易診断の費用助成は、一般財団法人日本建築防災協会の耐震診断基準による一次診断法をいいます。</p>
既存耐震不適格建築物	<p>地震に対する安全性に係る建築基準法またはこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しない建築物のこと。建築した時に建築基準法等に適合しており、その後法律の改正等により現行の規定に適合しなくなった建築物に限られません。</p>
区間到達率	<p>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。</p>
建築物集合地域通過道路等	<p>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（相当数の建築物が集合し、または集合することが確実と見込まれる地域を通過する道路その他国土交通省令で定める道路）のこと。</p>

## 【さ行】

自助・共助・公助	災害や危機に対して、自分の責任で行うべきことは自分自身が行い(自助)、自分だけでは解決が困難なことは地域で力を合わせて助けあい(共助)、個人や地域あるいは民間の力では解決できないことについては行政等が行う(公助)という考え方のこと。 例えば、地震の被害を最小限に抑えるために、自分の命は自分が守る(自助)・自分たちのまちは自分たちで守る(共助)・行政や防災機関の防災活動(公助)のそれぞれが、災害対応力を高め、連携することです。
実施設計	耐震診断の結果に基づいて補強計画を立て、設計図書としてまとめること。
修繕	経年劣化した建築物の部分を、既存のものと概ね同じ位置に概ね同じ材料、形状、寸法のものを用いて原状回復を図ること。
住宅・土地統計調査	我が国の住宅に関する最も基礎的な統計調査のこと。 住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を、全国及び地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が5年ごとに実施しています。
所管行政庁	建築主事を置く市町村または特別区の区域については当該市区町村または特別区の長のこと、その他の市区町村または特別区の区域については都道府県知事のこと。
占有者	緊急輸送道路沿道建築物の所有者(区分所有者を含む。)との間に締結された賃貸借契約に基づき、区市町村が定める期間継続して当該沿道建築物に存する者のこと。
全壊	住家がその居住のための基本的機能を喪失したもの、すなわち住家全部が倒壊、流失、埋没、焼失したもの、または住家の損壊が甚だしく、補修により元通りに再使用することが困難なもの。
増築	既存建築物に建て増しをする、または既存建築物のある敷地に新たに建築すること。
組積造の塀	れんが造、石造、コンクリートブロック造、その他積み上げて造られた塀のこと。
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。

## 【た行】

大地震動・大地震	極めて稀に発生する地震動のこと。 阪神・淡路大震災クラスで、震度6強~7に達する程度です。
耐震化率	すべての建築物のうち、耐震性を満たす建築物(新耐震基準で建替えおよび新築されたもの、耐震改修により所定の目標Is値を満たすもの、耐震診断で耐震性有りとされたもの)の割合のこと。 〔耐震性を満たす建築物 / 全建築物棟数〕 × 100% 住宅は住宅・土地統計調査に基づいて算定しているため、戸数単位となっています。
通行障害建築物	地震によって倒壊した場合において、前面道路の半分以上を閉塞するおそれのある高さがあり、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。
都市計画道路	都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、都市計画法に基づいて計画決定された道路のこと。
定期報告	不特定多数の人が利用する特殊建築物等(建築基準法第2条第2号)について

	建築物等の安全性や適法性を確保するために、建築基準法第12条に基づき専門の技術者（調査・検査資格者）により建築物等を定期的に調査・検査し、特定行政庁に報告すること。 構造の老朽化、避難設備の不備、建築設備の作動不良などにより、大きな事故や災害が発生を未然に防ぎます。
特定天井	6mを超える高さにある、面積が200㎡を超え、質量2kg/㎡越えの吊り天井で、人が日常利用する場所に設置されているもの。

## 【な行】

練馬区緊急道路障害物除去路線	練馬区地域防災計画に位置付けられた大規模災害時に被災者の搬送、避難拠点への応急物資の搬送輸送にあたり道路障害物の除去が重要となる道路のこと。
練馬区地域防災計画	災害対策基本法第42条の規定に基づき練馬区防災会議が作成する計画のこと。

## 【は行】

防災まちづくり推進地区	防災上の危険性が懸念される地区において、住民と区が協力して防災上の課題を共有し、地域の防災性向上に集中的に取り組むため、木造住宅密集地域の位置づけや不燃領域率等の指標を踏まえて、区が指定する地区のこと。
避難拠点	避難所と防災拠点の両方の機能を備えた避難所のこと。 阪神・淡路大震災の被害や、避難の状況から、区で独自に定めたもので、震度5弱以上の地震が起き、学校の建物が安全な場合に、避難者の受け入れや在宅避難者への支援を行います。区立の全小・中学校（98校）を位置付けています。
避難路	区民の円滑な避難を促進することが防災上重要であるとして区が指定した、耐震改修促進法第6条第3項第2号よる区内全域の道路および一般の通行の用に供されている土地のこと。 区は、社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年11月26日付け国官会第1630号）に位置付けられた密集市街地に該当しており、発災時に多くの道が避難に使用することが想定されるため指定しました。東京都震災対策条例第48条の避難道路とは違います。
ブロック塀等	コンクリートブロック塀、万年塀、組積造塀その他これらに類する塀のこと

## 【ま行】

密集事業実施地区	「密集住宅市街地整備促進事業」を実施している地区をいう。 「密集住宅市街地整備促進事業」とは、国や東京都の要綱に基づき、老朽建築物等が密集および公共施設等の未整備により、良質な住宅の供給と住環境の改善が必要と認められる地区において、老朽建築物等の建替えの促進事業、従前居住者の支援事業ならびに公共施設および生活環境施設の用地の取得・整備等を実施する事業をいう。
模様替え	建築物の構造・規模・機能の同一性を損なわない範囲で改造すること。

## 【や行】

要緊急安全確認大規模建築物	耐震改修促進法付則第3条第1項に定め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。 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 小学校、老人ホームその他耐震地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が利用する既存耐震不適格建築物 耐震改修促進法第14条第2号に掲げる建築物である既存耐震不適格建築物
---------------	--

資料3 特定既存耐震不適格建築物一覧表（耐震改修促進法第14条・第15条・附則第3条）

用途	規模要件（耐震改修促進法第14条）	指示対象となる規模要件（耐震改修促進法第15条）	要緊急安全確認大規模建築物の規模要件（耐震改修促進法附則第3条）
小中学校、特別支援学校	2階以上かつ 1,000㎡以上	2階以上かつ 1,500㎡以上	2階以上かつ 3,000㎡以上
上記以外の学校	3階以上かつ 1,000㎡以上		
体育館（一般公共の用に供されるもの）	1階以上かつ 1,000㎡以上	1階以上かつ 2,000㎡以上	1階以上かつ 5,000㎡以上
ボーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
病院、診療所	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
劇場、観覧場、映画館、演芸場	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
集会場、公会堂	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
展示場	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
卸売市場	3階以上かつ 1,000㎡以上		
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
ホテル、旅館	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
賃貸住宅（共同住宅に限る。）寄宿舎、下宿	3階以上かつ 1,000㎡以上		
事務所	3階以上かつ 1,000㎡以上		
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等に類するもの	2階以上かつ 1,000㎡以上	2階以上かつ 2,000㎡以上	2階以上かつ 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等に類するもの	2階以上かつ 1,000㎡以上	2階以上かつ 2,000㎡以上	2階以上かつ 5,000㎡以上

用途	規模要件（耐震改修促進法第14条）	指示対象となる規模要件（耐震改修促進法第15条）	要緊急安全確認大規模建築物の規模要件（耐震改修促進法附則第3条）
幼稚園、保育所	2階以上かつ 500㎡以上	2階以上かつ 750㎡以上	3階以上かつ 1,500㎡以上
博物館、美術館、図書館	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
遊技場	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
公衆浴場	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
飲食店、キャバレー、料理店等に類するもの	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行等、サービス業を営む店舗	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
工場（危険物の貯蔵場又は処理場を除く。）	3階以上かつ 1,000㎡以上		
車輛の停車場等で旅客の乗降又は待合の用に供するもの	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
自動車車庫など自動車の停留又は駐車のための施設	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
保健所、税務署など公益上必要な建築物	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	政令で規定するもの	500㎡以上	1階以上かつ 5,000㎡以上
東京都・区市町村の耐震改修促進計画において指定された道路に接する、地震によって倒壊した場合に、その道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難にするおそれがある建築物	すべての建築物 （道路幅に対する高さの規定あり）	同左	



## 資料4 練馬区住宅耐震化支援制度に関するアンケート調査等

### (1) 練馬区住宅耐震化支援制度に関するアンケート調査

目 的 : 旧耐震戸建住宅の所有者へ、耐震化支援制度の周知と耐震化に対する意識調査  
 およびポストイングによる現地訪問により、旧耐震建築物情報等の更新  
 調査対象 : 区内の旧耐震基準で建築された戸建住宅の居住者  
 (過去に耐震化支援制度を活用している物件を除く)  
 実施期間 : 平成 29 年度 ~ 令和 2 年度  
 回 答 率 : 9.3% (回収数 2,621 / 投函数 28,155)

#### 【この建物の耐震化の実施状況について】

耐震診断を実施したことがありますか。 (N=1,959 昭和 57 年以降に建築と回答した方を除く)

(1) 診断したことがない	84.1%	1,648 件
(2) 診断したことがある	12.5%	244 件
(3) 無回答	3.4%	67 件

耐震改修工事を実施していますか。 (N=1,959 昭和 57 年以降に建築と回答した方を除く)

(1) 実施していない	84.3%	1,652 件
(2) 実施したまたは実施中	10.1%	198 件
(3) 無回答	5.6%	109 件

\* 以下の質問には耐震改修を実施、予定している方や解体を予定している方は無回答

#### 【簡易耐震診断について】

練馬区の実施する「無料簡易耐震診断」はご存じでしたか。 (N=1,581)

(1) 知らなかった	65.0%	1,028 件
(2) 知っていたが受けていない	32.1%	508 件
(3) すでに申込みしているまたは受けている	2.1%	33 件
(4) 無回答	0.8%	12 件

「知らなかった」「知っていたが受けていない」と回答された方

無料簡易耐震診断を受けたいと思いますか。 (N=1,536)

(1) はい	46.1%	709 件
(2) いいえ	52.7%	809 件
(3) 無回答	1.2%	18 件

## 「いいえ」と回答された方

無料簡易耐震診断を受けないのはなぜですか。（複数回答可 N=809）

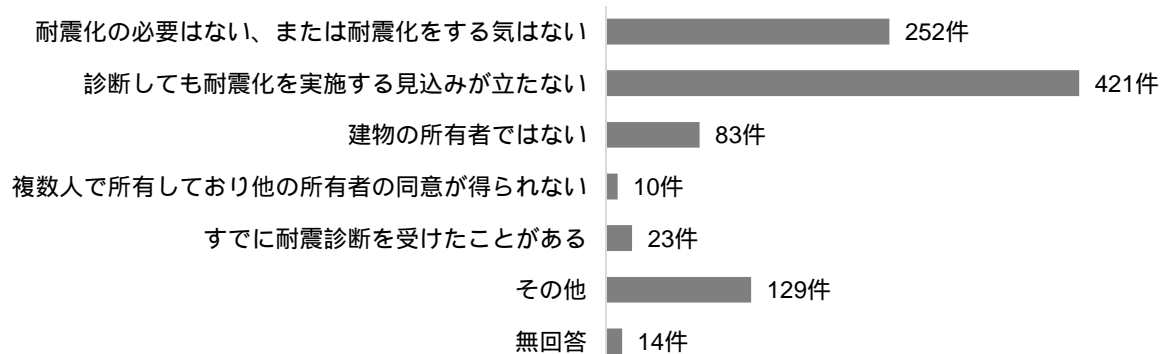


図 4-1 無料簡易耐震診断を受けない理由

## 「耐震化の必要はないから、または耐震化をする気はない」と回答された方

そのようにお考えなのはなぜですか。（複数回答可 N=252）

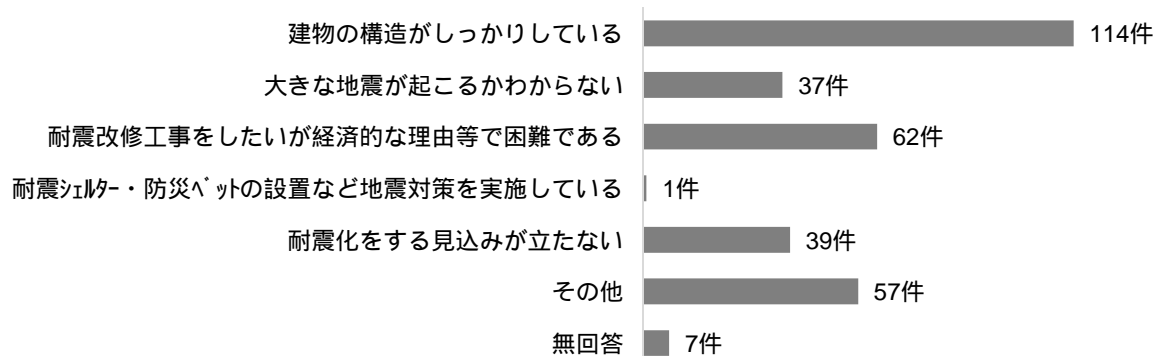


図 4-2 耐震化をしない理由

### 【助成制度について】

練馬区の実施する「住宅の耐震診断、実施設計、耐震改修工事等の費用助成」はご存じでしたか。（N=842）

(1) 知っていた	30.9%	260 件
(2) 知らなかった	66.7%	562 件
(3) 無回答	2.4%	20 件

### 【耐震化に係る費用について】

耐震診断から耐震改修工事までにかかる費用がいくらまでなら耐震化を実施したいと思いますか。(200～300万円代が一般的です。住宅の大きさや状態等により異なります。助成金は含みません。)(複数回答可 N=1,581)

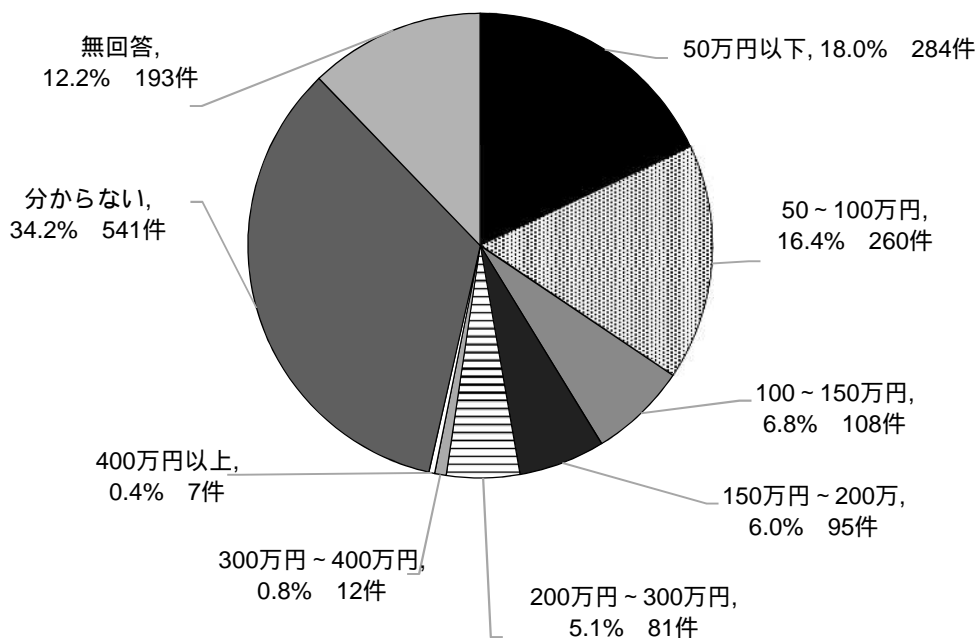


図 4-3 耐震改修工事までにかかる自己負担金

### 【耐震化に係る不安について】

建物の耐震改修工事を実施する場合、ご不安に感じることはありますか。(複数回答可 N=1,581)

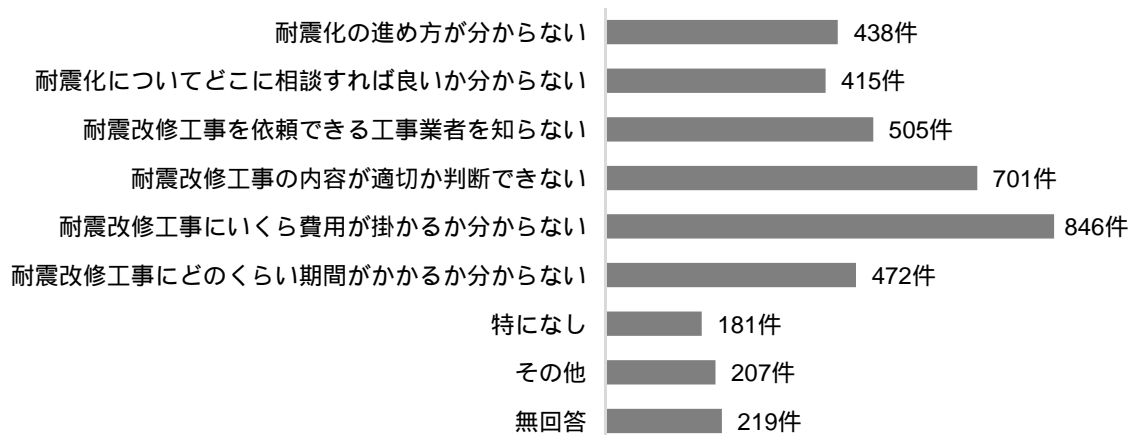


図 4-4 耐震改修工事をする際の不安

## (2) 令和元年度（2019年度）区民意識意向調査

目的：区政の課題について区民の意識や意向を統計的にとらえ、今後の区政運営の基礎資料とする

調査対象：練馬区在住の20歳以上の男女3,000名を住民基本台帳より無作為抽出

実施期間：令和元年9月2日（月）～9月25日（水）

回収率：回収率36.3%（有効回収数1,089）

お住まいの地域は大きな地震（震度5弱以上）に対して安全だと思いますか。

それとも危険だと思いますか（N=1,089）

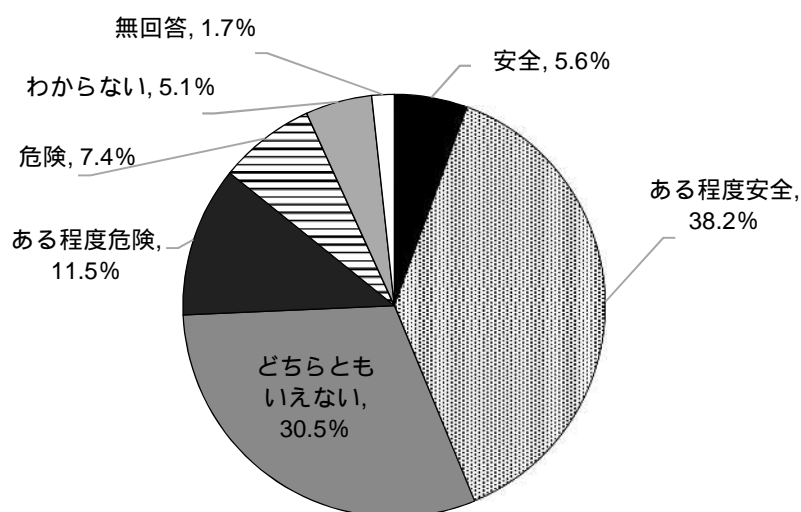


図4-5 居住地域の大きな地震（震度5弱以上）に対する危険度の認識

大きな地震が発生した時、何を心配しますか（複数回答可 N=1,089）

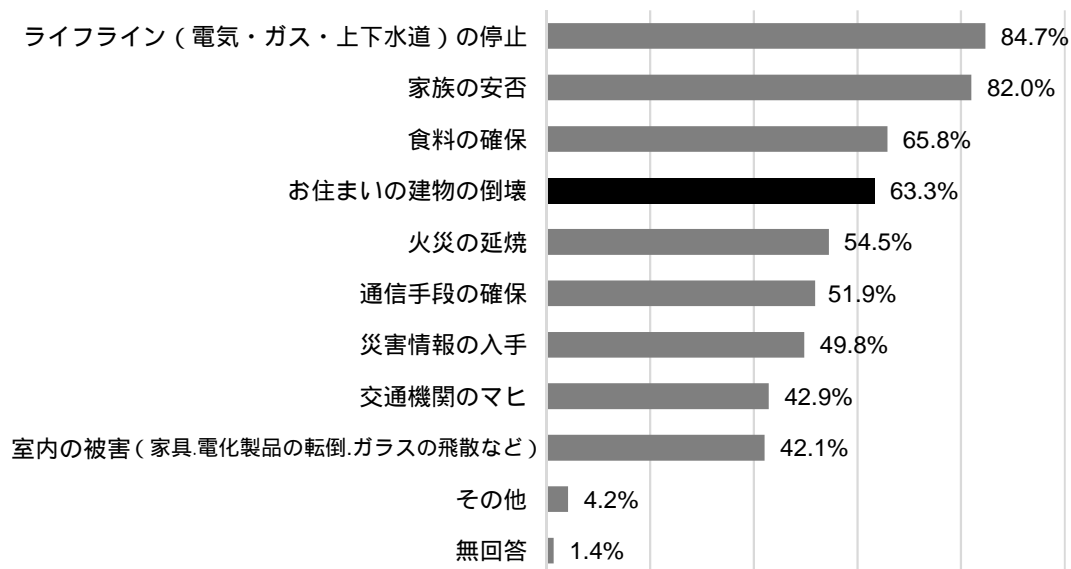


図4-6 大地震が発生した際の不安

## 資料5 耐震改修促進法等

### (1) 耐震改修促進法から一部抜粋

#### 第一章 総則

##### (定義)

第二条 この法律において「耐震診断」とは、地震に対する安全性を評価することをいう。

2 この法律において「耐震改修」とは、地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替若しくは一部の除却又は敷地の整備をすることをいう。

3 この法律において「所管行政庁」とは、建築主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいう。ただし、建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第九十七条の二第一項又は第九十七条の三第一項の規定により建築主事を置く市町村又は特別区の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。

#### 第二章 基本方針及び都道府県耐震改修促進計画等

##### (都道府県耐震改修促進計画)

第五条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県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「都道府県耐震改修促進計画」という。)を定めるものとする。

2 都道府県耐震改修促進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 当該都道府県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 当該都道府県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 その他当該都道府県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 都道府県は、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 病院、官公署その他大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な建築物で政令で定めるものであって、既存耐震不適格建築物(地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定(以下「耐震関係規定」という。)に適合しない建築物で同法第三条第二項の規定の適用を受けているものをいう。以下同じ。)であるもの(その地震に対する安全性が明らかでないものとして政令で定める建築物(以下「耐震不明建築物」という。)に限る。)について、耐震診断を行わせ、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 当該建築物に関する事項及び当該建築物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(相当数の建築物が集合し、又は集合することが確実と見込まれる地域を通過する道路その他国土交通省令で定める道

路（以下「建築物集合地域通過道路等」という。）に限る。）の通行を妨げ、市町村の区域を越える相当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（地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがあるものとして政令で定める建築物（第十四条第三号において「通行障害建築物」という。）であって既存耐震不適格建築物であるものをいう。以下同じ。）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

三 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、市町村の区域を越える相当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

四 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成五年法律第五十二号。以下「特定優良賃貸住宅法」という。）第三条第四号に規定する資格を有する入居者をその全部又は一部について確保することができない特定優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅法第六条に規定する特定優良賃貸住宅をいう。以下同じ。）を活用し、第十九条に規定する計画認定建築物である住宅の耐震改修の実施に伴い仮住居を必要とする者（特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する資格を有する者を除く。以下「特定入居者」という。）に対する仮住居を提供することが必要と認められる場合 特定優良賃貸住宅の特定入居者に対する賃貸に関する事項

五 前項第一号の目標を達成するため、当該都道府県の区域内において独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）又は地方住宅供給公社（以下「公社」という。）による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施が必要と認められる場合 機構又は公社による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する事項

4 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画に前項第一号に定める事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該建築物の所有者（所有者以外に権原に基づきその建築物を使用する者がいるときは、その者及び所有者）の意見を聴かなければならない。

5 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画に第三項第五号に定める事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、機構又は当該公社の同意を得なければならない。

6 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。

7 第三項から前項までの規定は、都道府県耐震改修促進計画の変更について準用する。

（市町村耐震改修促進計画）

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。

### 第三章 建築物の所有者が講ずべき措置

(要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震診断の義務)

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)に限り、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  
(要安全確認計画記載建築物に係る報告命令等)

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。

(耐震診断の結果の公表)

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。

(要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震改修の努力)

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。

(要安全確認計画記載建築物の耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等)

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。

(要安全確認計画記載建築物に係る報告、検査等)

第十三条 所管行政庁は、第八条第一項並びに前条第二項及び第三項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、要安全確認計画記載建築物の地震に対する安全性に係る事項(第七条の規定による報告の対象となる事項を除く。)に関し報告させ、又はその職員に、要安全確認計画記載建築物、要安全確認計画記載建築物の敷地若しくは要安全確認計画記載建築物の工事現場に立ち入り、要安全確認計画記載建築物、要安全確認計画記載建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。た

だし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。

- 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。
- 3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(特定既存耐震不適格建築物の所有者の努力)

第十四条 次に掲げる建築物であっ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っ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

(特定既存耐震不適格建築物に係る指導及び助言並びに指示等)

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つては、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。
- 4 所管行政庁は、前二項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、特定既存耐震不適格建築物の地震に対する安全性に係る

事項に関し報告させ、又はその職員に、特定既存耐震不適格建築物、特定既存耐震不適格建築物の敷地若しくは特定既存耐震不適格建築物の工事現場に立ち入り、特定既存耐震不適格建築物、特定既存耐震不適格建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。

- 5 第十三条第一項ただし書、第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

(一定の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、技術指針事項を勧告して、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。

## 第五章 建築物の地震に対する安全性に係る認定等

(建築物の地震に対する安全性に係る認定)

第二十二条 建築物の所有者は、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁に対し、当該建築物について地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を申請することができる。

- 2 所管行政庁は、前項の申請があった場合において、当該申請に係る建築物が耐震関係規定又は地震に対する安全上これに準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していると認めるときは、その旨の認定をすることができる。
- 3 前項の認定を受けた者は、同項の認定を受けた建築物(以下「基準適合認定建築物」という。)の敷地又はその利用に関する広告その他の国土交通省令で定めるもの(次項において「広告等」という。)に、国土交通省令で定めるところにより、当該基準適合認定建築物が前項の認定を受けている旨の表示を付することができる。
- 4 何人も、前項の規定による場合を除くほか、建築物、その敷地又はその利用に関する広告等に、同項の表示又はこれと紛らわしい表示を付してはならない。

## 附則

(要緊急安全確認大規模建築物の所有者の義務等)

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。
  - 4 前項において準用する第八条第一項の規定による命令に違反した者は、百万円以下の罰金に処する。

## (2) 建築基準法から一部抜粋

### 第一章 総則

(著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令)

第十条 特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備(いずれも第三条第二項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。)について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

- 2 特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備(いずれも第三条第二項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。)が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。
- 4 第九条第二項から第九項まで及び第十一項から第十五項までの規定は、前二項の場合に準用する。

### (3) 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から一部抜粋

(所有者の責務)

第五条 沿道建築物の所有者は、地震により当該沿道建築物が倒壊し、緊急輸送道路を閉塞した場合における被害の影響の広範さに鑑み、自らの社会的責任を認識して当該沿道建築物の耐震化に努めるものとする。

(占有者の責務)

第五条の二 沿道建築物の占有者は、地震により当該沿道建築物が倒壊し、緊急輸送道路を閉塞した場合における被害の影響の広範さに鑑み、当該沿道建築物の所有者が行う当該沿道建築物の耐震化の実現に向けて協力するよう努めるものとする。

(特定沿道建築物の耐震化)

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 前項に規定する特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物の占有者に対し、当該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ない旨を通知するよう努めなければならない。

5 第三項に規定する特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物の占有者に対し、当該特定沿道建築物の耐震改修等の実現に向けた協力を求めるよう努めなければならない。

6 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。

(沿道建築物の耐震化に関する指導及び指示)

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。

(特定沿道建築物の耐震改修等実施指示)

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。

(占有者への助言等)

第十四条の二 知事は、第十一条第一項に規定する指導又は助言の対象となった沿道建築物の占有者に対し、当該沿道建築物の耐震化に関する情報を提供する等必要な助言をすることができる。

2 前条第一項の規定による指示の対象となった特定沿道建築物の占有者は、当該特定沿道建築物の所有者が行う当該特定沿道建築物の耐震改修等の実現に向けて協力するよう努めなければならない。

3 知事は、前条第一項の規定による指示の対象となった特定沿道建築物の占有者に対し、当該特定沿道建築物の所有者が行う当該特定沿道建築物の耐震改修等の実現に向けた協力について必要な指導及び助言をすることができる。

#### (4) 社会資本整備総合交付金交付要綱から一部抜粋

イ - 16 - (12) - 住宅・建築物耐震改修事業

##### 1. 定義

2 イ-16-(12)- において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

十三 避難路 地域防災計画又は耐震改修促進計画に位置付けた避難路をいう。

十九 密集市街地 次に掲げる要件に該当する市街地をいう。

イ 地区内の換算老朽住宅戸数が 50 戸以上であること。ただし、重点供給地域にあっては 25 戸以上であること。

ロ 原則として、次表の左欄に掲げる地区の住宅戸数密度の区分に応じ、地区内の住宅の戸数に対する換算老朽住宅戸数の割合が同表の右欄に掲げる割合以上であること。

地区の住宅戸数密度	地区内の住宅戸数に対する 換算老朽住宅戸数の割合
30 戸/ha 以上 40 戸/ha 未満	7 割
40 戸/ha 以上 50 戸/ha 未満	6 割
50 戸/ha 以上 60 戸/ha 未満	5 割
60 戸/ha 以上 70 戸/ha 未満	4 割
70 戸/ha 以上	3 割

換算老朽住宅戸数とは、老朽住宅等の戸数及び表イ-16-(12)-1「建築物の老朽度等の測定基準」による評点が100以上130未満である住宅の戸数に10分の8を乗じて得た戸数の合計をいう。



## 資料6 耐震改修等に対する費用助成支援に関する資料

建築物の種類	項目	助成率	助成限度額	
特定緊急輸送道路 沿道建築物	アドバイザー	10 / 10	4.3 万円	
	実施設計	5 / 6	1,000 万円	
	改修工事 ・ 除却工事 ・ 建替え工事	事業費 9,000 万円 以内の場合 (延べ面積 5,000 m <sup>2</sup> 以内の部分)	5 / 6	上限なし (面積要件 等による上 限あり)
		事業費 9,000 万円 ~ 1 億 8,000 万円の場合 (延べ面積 5,000 m <sup>2</sup> 以内の 部分)	1 / 2 + 3,000 万円	
		事業費 1 億 8,000 万円 を超えた場合 (延べ面 積 5,000 m <sup>2</sup> 以内の部分)	1 / 3 + 6,000 万円	
		延べ面積 5,000 m <sup>2</sup> を超えた部分	1 / 6	
低 Is 値加算(加算の基礎 となる額 × 助成率)	17 / 30 + 0.2 万円			
一般緊急輸送道路 沿道建築物	アドバイザー	10 / 10	4.3 万円	
	簡易耐震診断	10 / 10	37.2 万円 ~ 74.5 万円	
	耐震診断 (図面復元費を含む)	5 / 6	300 万円	
	実施設計	5 / 6	450 万円	
	改修工事・除却工事	2 / 3	6,000 万円	
住宅 (戸建住宅・長屋 小規模な共同住宅)	簡易診断	無料で区が実施		
	耐震診断	2 / 3	8 万円	
	実施設計	2 / 3	22 万円	
	改修工事(一般)・除却工事	2 / 3	100 万円	
	改修工事 (一定所得以下・障害物除去路線沿い)	4 / 5	120 万円	

建築物の種類	項目	助成率	助成限度額
分譲マンション	アドバイザー	10 / 10	4.3 万円
	簡易耐震診断	10 / 10	37.2 万円 ~ 74.5 万円
	耐震診断	5 / 6	150 万円
	実施設計	5 / 6	200 万円
	改修工事	2 / 3	3,000 万円
災害時医療機関等	アドバイザー	10 / 10	4.3 万円
	簡易耐震診断	10 / 10	37.2 万円 ~ 74.5 万円
	耐震診断	2 / 3	200 万円
	実施設計	5 / 6	1,000 万円
	改修工事	1 / 2	6,000 万円
公共的施設 (私立幼稚園 私立保育所)	アドバイザー	10 / 10	4.3 万円
	簡易耐震診断	10 / 10	37.2 万円 ~ 74.5 万円
	耐震診断	2 / 3	150 万円
	実施設計	2 / 3	200 万円
	改修工事	1 / 2	3,000 万円
民間特定建築物	アドバイザー	10 / 10	4.3 万円
	簡易耐震診断	10 / 10	37.2 万円 ~ 74.5 万円
	耐震診断	2 / 3	150 万円
	実施設計	2 / 3	200 万円
	改修工事	1 / 6	1,000 万円
中高層等	アドバイザー	10 / 10	4.3 万円
	耐震診断	2 / 3	100 万円

(令和3年3月末時点)

助成率等は改正することがありますので、活用の際は担当部署に必ず確認してください。

(担当部署：都市整備部防災まちづくり課)



**練馬区耐震改修促進計画**

令和3年度（2021年度）～令和7年度（2025年度）

令和3年（2021年）3月

発行 練馬区都市整備部防災まちづくり課

〒176-8501 東京都練馬区豊玉北六丁目12番1号

電話 03（5984）1938

FAX 03（5984）1225

ホームページ <https://www.city.nerima.tokyo.jp/>

