

区民が安心して暮らせる、

建物が倒壊しない「まち」足立へ。

足立区 耐震改修 促進計画

概要版

第1章 計画の目的・位置付け等

1 本計画の目的

震災等による被害を減少させ、区民の生命と財産を保護するとともに、災害によいまちづくりを推進していくため、本計画の改定を行い、より効果的な施策を進めていくこととします。

2 計画の位置付け

この計画は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下、「耐震改修促進法」という。）」第6条第1項の規定および『東京都耐震改修促進計画（以下「都促進計画」という。）』における区市町村耐震改修促進計画策定方針に基づき策定するものであり、「足立区地域防災計画」及び「足立区防災まちづくり基本計画」と相互連携して策定するものです。

3 計画期間

本計画の期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とします。

また、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、国や都の動向との整合を図るため、必要に応じて改定を行います。

4 計画の進行管理

各事業の進捗状況の確認や評価のため「足立区耐震改修促進計画推進会議（仮称）」を令和6年に設置するとともに、本計画を総合的に推進するためPDCAサイクルに則って進行管理を行います。また、令和7年度末の目標達成に向けて、区内の住宅・建築物の耐震診断や耐震改修の実施状況を、最終年度に足立区耐震改修促進計画推進会議（仮称）へ報告し、確認します。

5 対象区域および対象建築物

本計画の対象区域は足立区全域です。

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（昭和 56 年 6 月 1 日施行）より前の耐震基準により建築された建築物のうち、次に示すものとしします。

種 類		内 容
住宅		○戸建住宅、共同住宅（建築基準法に規定する共同住宅、寄宿舍、下宿その他これらに類するもの）
特定緊急輸送道路※ ¹ 沿道建築物		○特定緊急輸送道路沿道の建築物
ブロック塀等		○れんが造、石造、コンクリートブロック造、その他の組積造並びにこれらに類する構造の塀
その他の建築物	特定建築物※ ²	○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※ ³ のうち、民間が所有する建築物（要緊急安全確認大規模建築物※ ⁴ など） ○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うち、区が所有する建築物
	公共住宅	○公営住宅（区営住宅、シルバーピア、コミュニティ住宅） ○その他の公営住宅（都市再生機構住宅、東京都住宅供給公社による住宅）
	区立建築物	○防災対策上特に重要な建築物（足立区災害対策条例第 15 条に定める重要建築物※ ⁵ など）
	一般緊急輸送道路※ ⁶ 沿道建築物	○一般緊急輸送道路沿道の建築物

- ※¹ 「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」第 7 条に基づき、特に耐震化を推進する必要がある道路として指定した道路
- ※² 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（住宅を除く）と用途・規模要件が同一であるすべての建築物
- ※³ 多数の者が利用する一定規模（面積、階数）以上の学校、体育館、病院等の建築物
- ※⁴ 耐震改修促進法附則第 3 条で指定されている病院や小学校、危険物の貯蔵場や処理場の用途に供する建築物
- ※⁵ 震災時に情報伝達等の防災業務の中心となる本庁舎等の施設や震災時に被災者の一時受入施設となる学校等の施設
- ※⁶ 「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」第 2 条に基づき、特定緊急輸送道路を除く、都促進計画で指定した道路

第2章 現状における耐震化の課題

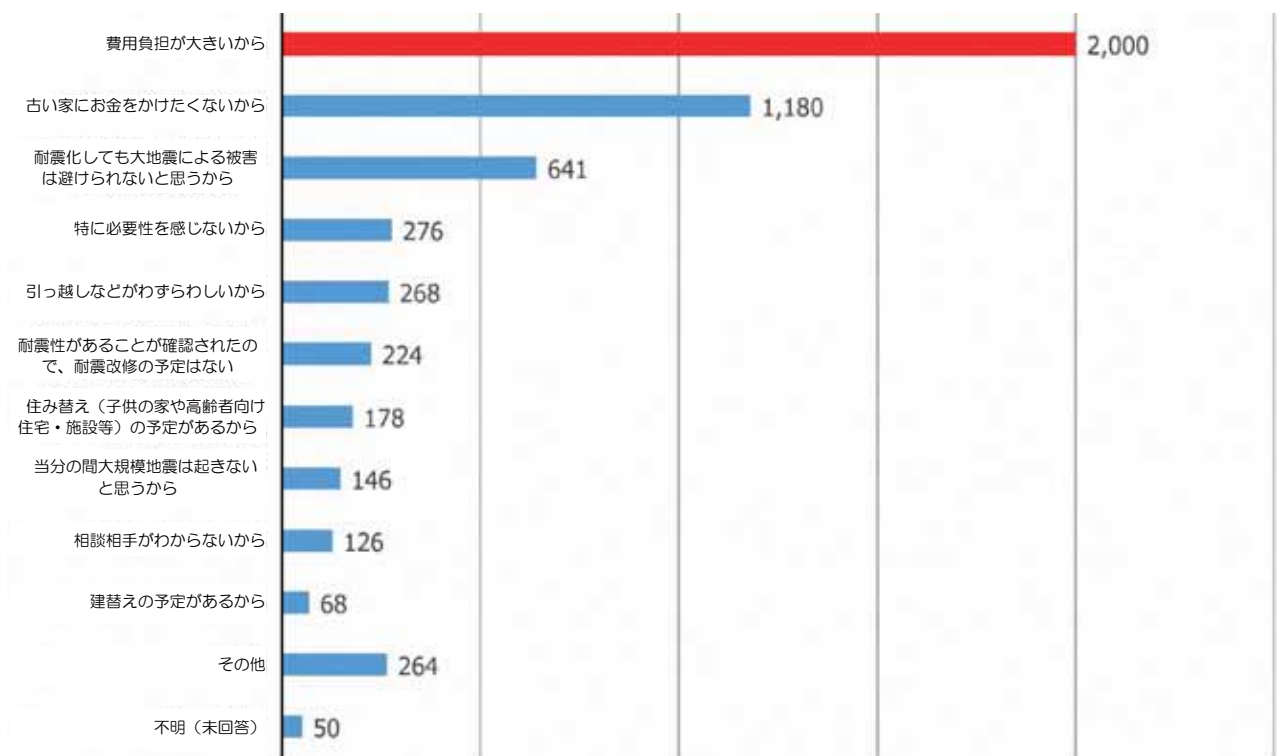
1 住宅の耐震化を阻む課題

■ 住宅の耐震化を阻む多額の費用負担と複雑な権利関係を抱える困難事例の残存

現時点における調査結果では、現計画での想定より耐震化が進んでいません。また、助成を拡充した特定地域内建築物の改修、除却は進んでいますが、その他の地域における耐震化の実績は伸び悩んでいます。

住宅の耐震化が伸び悩む大きな要因として、多額の費用負担と複雑な権利関係を抱える困難事例の残存が考えられ、これらを解決していく必要があります。また、これまでの継続的な取り組みにより、住宅の耐震化に対する危機感や意欲のある方の多くが実施済みとなっているものと思われるため、耐震化が飛躍的に進む可能性は低いものと考えられます。

図9 住宅の耐震化に関するアンケート調査



出典：国土交通省住宅局建築指導課建築物防災対策室「住宅の耐震化に関するアンケート調査」（令和元年10月～11月実施）

2 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を阻む課題

- 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を阻むマンション居住者の合意形成と工事中の営業継続の困難さ

緊急時の避難や物資輸送等の主要動線となる特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率は令和2年6月時点で50.77%となっています。

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を阻む要因として、マンションにおける耐震改修工事の実施に向けた合意形成や店舗等を営業しながらの耐震改修工事の困難さ等があげられます。



緊急輸送道路沿道建築物と同規模の建築物における耐震改修事例

3 ブロック塀等の安全対策に向けた課題

- ブロック塀等の安全対策に向けたアドバイザー派遣制度のPR

アドバイザー派遣制度については、これまで広報やホームページ等で情報提供やPRを行ってきました。目視調査の結果、要詳細調査や経過観察と判定された約3,900件については、令和元年に所有者等へアドバイザー派遣制度等の案内を送付していますが、アドバイザー派遣を実施できたのは約180件（令和元年度末現在）にとどまっています。

今後15年間で必要とされる対象全てに実施するとした場合、1年あたり250件の実施が必要ですが、これまでの状況をみると極めて厳しいと言わざるを得ません。

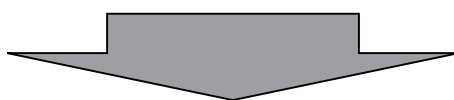


アドバイザー派遣制度を活用した詳細調査の様子

第3章 耐震化の現状と目標

【分類別の建築物の現状と目標】

分類別の建築物	現状と目標
①住宅	令和2年現在の耐震化率は91.4%と見込まれるため、令和7年に95%、令和12年に耐震性を有しない住宅のおおむね解消を目標とします。
②特定緊急輸送道路沿道建築物	特定緊急輸送道路では令和2年現在、総合到達率98.1%、区間到達率が728区間で95%未満となっているため、令和7年に総合到達率99%、かつ、区間到達率95%未満の解消を目標とします。令和2年現在の耐震化率は50.77%と見込まれます。
③ブロック塀等	平成30年よりアドバイザー派遣制度、ブロック塀等カット工事助成制度を創設し、ブロック塀等の除却等を進めています。ブロック塀等の安全対策については、危険個所把握のため、令和7年度末までにアドバイザー派遣の件数550件を目標とします。
④特定建築物	区内に存する特定建築物については、約89.7%が耐震性を満たしているの見込まれるため、従前の施策を継続することにより耐震化率100%を目標とします。要緊急安全確認大規模建築物は区内に3棟あり、1棟については耐震性が確認されているため、従前の施策を継続することにより耐震化率100%を目標とします。
⑤公共住宅	区営住宅等、東京都住宅供給公社（以下、JKK）ではすべての建物が耐震性を満たしています。都市再生機構住宅では約94.9%が耐震性を満たしているため、従前の施策を継続することにより耐震化率100%を目標とします。
⑥区立建築物	約99.2%が耐震性を満たしているの見込まれるため、従前の施策を継続することにより耐震化率100%を目指します。
⑦一般緊急輸送道路沿道建築物	法的に耐震診断が義務付けられていないため、個々の進捗状況が把握できないことから、東京都と意見交換を行ないながら、耐震化施策の再構築をはかっていきます。



- ◆上記を踏まえ、「①住宅の耐震化」「②特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化」「③ブロック塀等の安全対策」の3つを、現状を踏まえた足立区の耐震化の最優先課題と位置付け、検討を進めます。

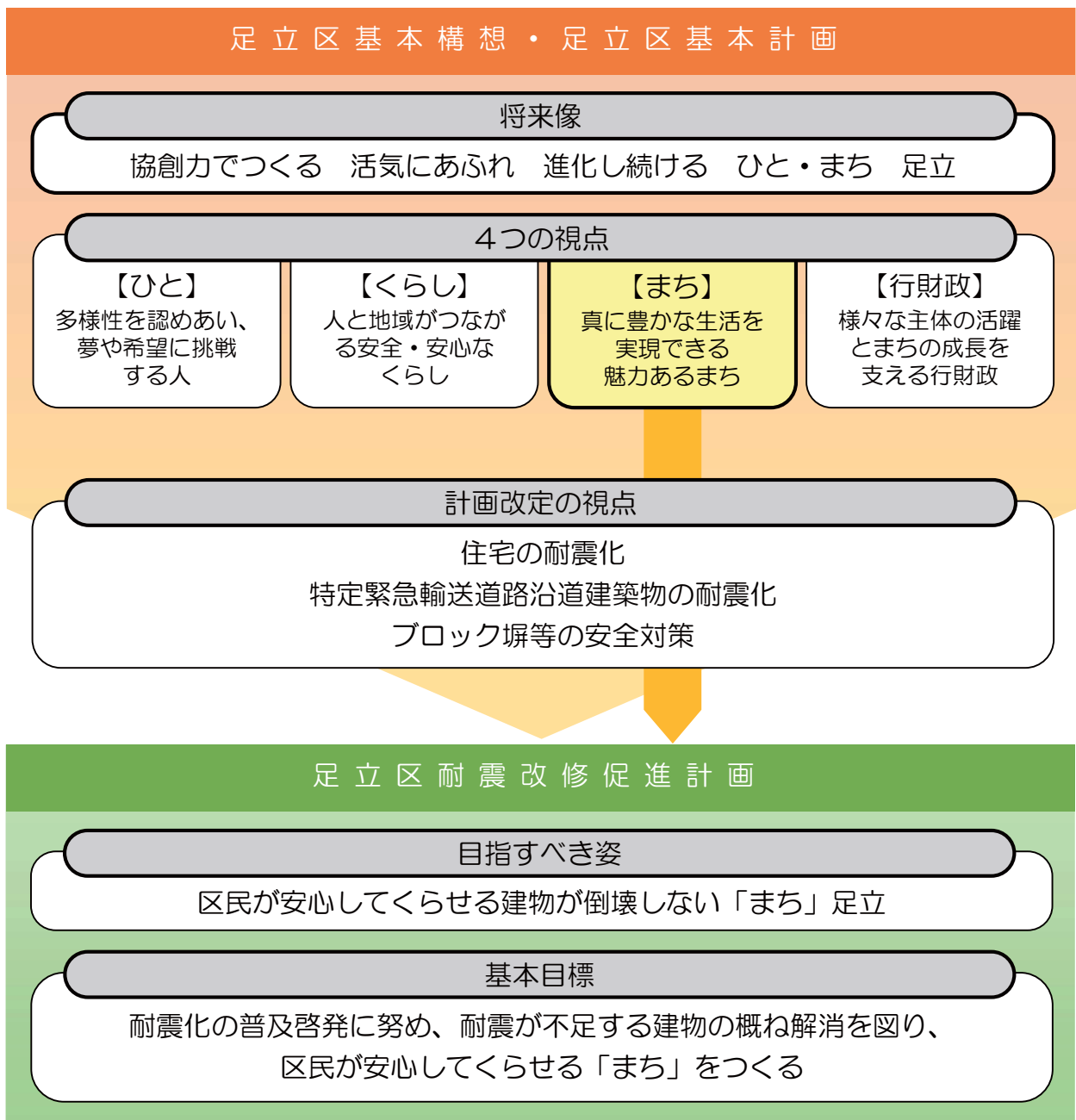
第4章 耐震化に向けた方針

1 目指すべき姿

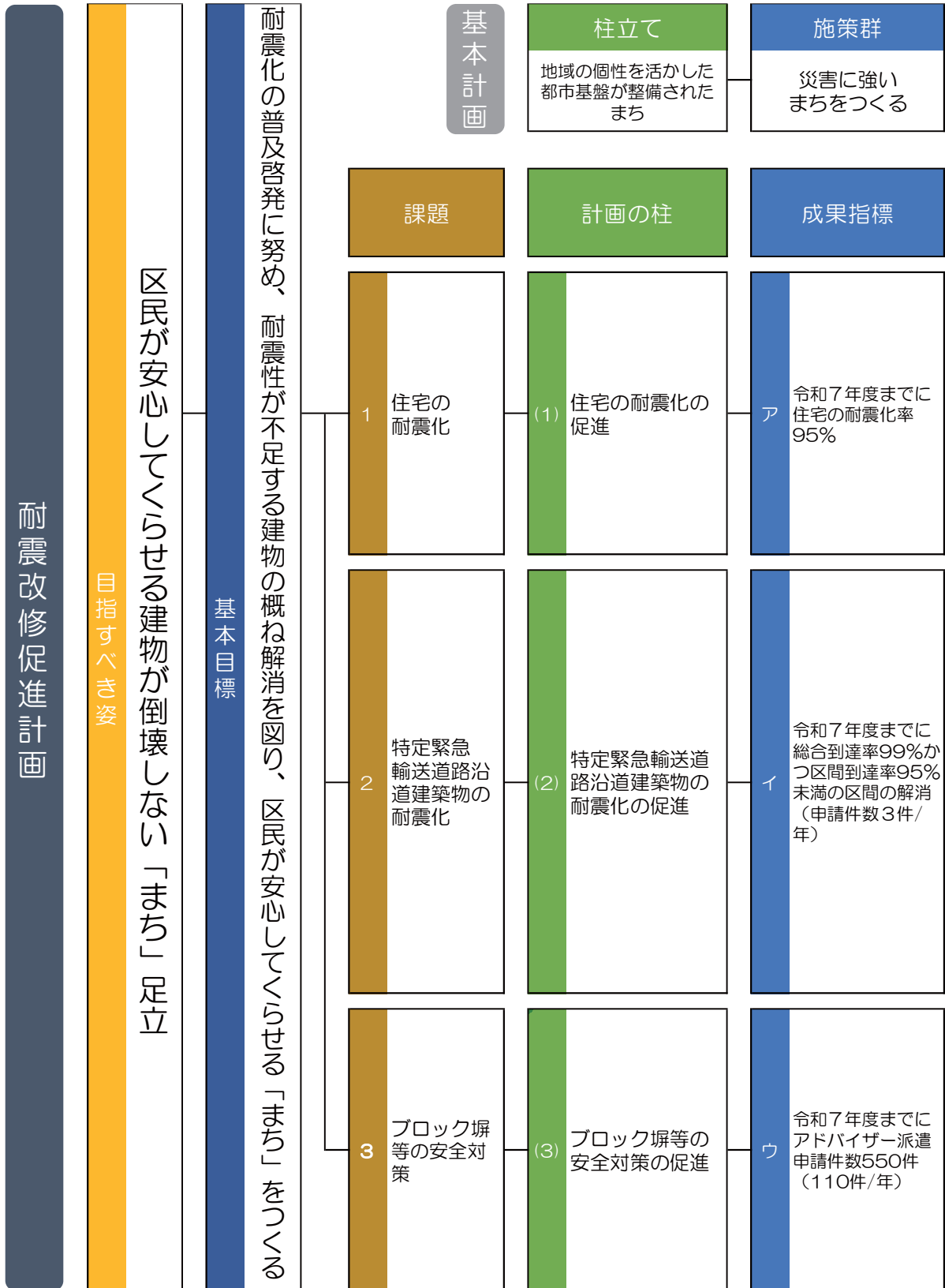
現状と課題を踏まえ、今回の改定により目指すべき姿を新たに『区民が安心してく
らせる建物が倒壊しない「まち」足立』と定めます。

2 基本目標

目指すべき姿を踏まえ、基本目標を『耐震化の普及啓発に努め、耐震性が不足する
建物の概ね解消を図り、区民が安心してくらせる「まち」をつくる』とします。



第5章 計画の体系



施策				
震災に強いまちづくりの推進				

施策内容				
活動指標				

個別相談会の開催					
(ア)	【活動指標①】 個別相談会開催回数（参加人数）				
	R3	R4	R5	R6	R7
	44回/年(80人)	44回/年(80人)	44回/年(80人)	44回/年(80人)	44回/年(80人)

耐震改修工事の支援策による耐震化の促進					
(イ)	【活動指標②】 耐震改修工事助成申請件数				
	R3	R4	R5	R6	R7
	305件/年	305件/年	305件/年	310件/年	310件/年

耐震性の無い建物所有者への普及啓発					
(ア)	【活動指標①】 該当する建物所有者へのダイレクトメール発送件数				
	R3	R4	R5	R6	R7
	26件/年	23件/年	21件/年	18件/年	16件/年

区間到達率95%未満の区間への重点的普及啓発					
(イ)	【活動指標②】 区間到達率95%未満の区間に所在する建物所有者へのダイレクトメール発送件数				
	R3	R4	R5	R6	R7
	6件/年	6件/年	5件/年	5件/年	4件/年

東京都のアドバイザー派遣制度の普及啓発					
(ウ)	【活動指標③】 東京都の耐震化アドバイザー派遣制度の活用				
	R3	R4	R5	R6	R7
	随時	→	→	→	→

アドバイザー派遣制度の普及啓発					
(ア)	【活動指標①】 要詳細調査と判定された全戸に民間事業機関と協働による戸別訪問				
	R3	R4	R5	R6	R7
	準備・検討	440件/年	440件/年	440件/年	440件/年

ブロック塀関連制度の普及啓発					
(イ)	【活動指標②】 SNS発信、広報、イベント等でのPR活動				
	R3	R4	R5	R6	R7
	4回/年	4回/年	4回/年	4回/年	4回/年

足立区耐震改修促進計画
《概要版》

令和3年11月発行

発行 足立区

編集 足立区 都市建設部 建築安全課

足立区中央本町1-17-1

電話03-3880-5111 内線2681

