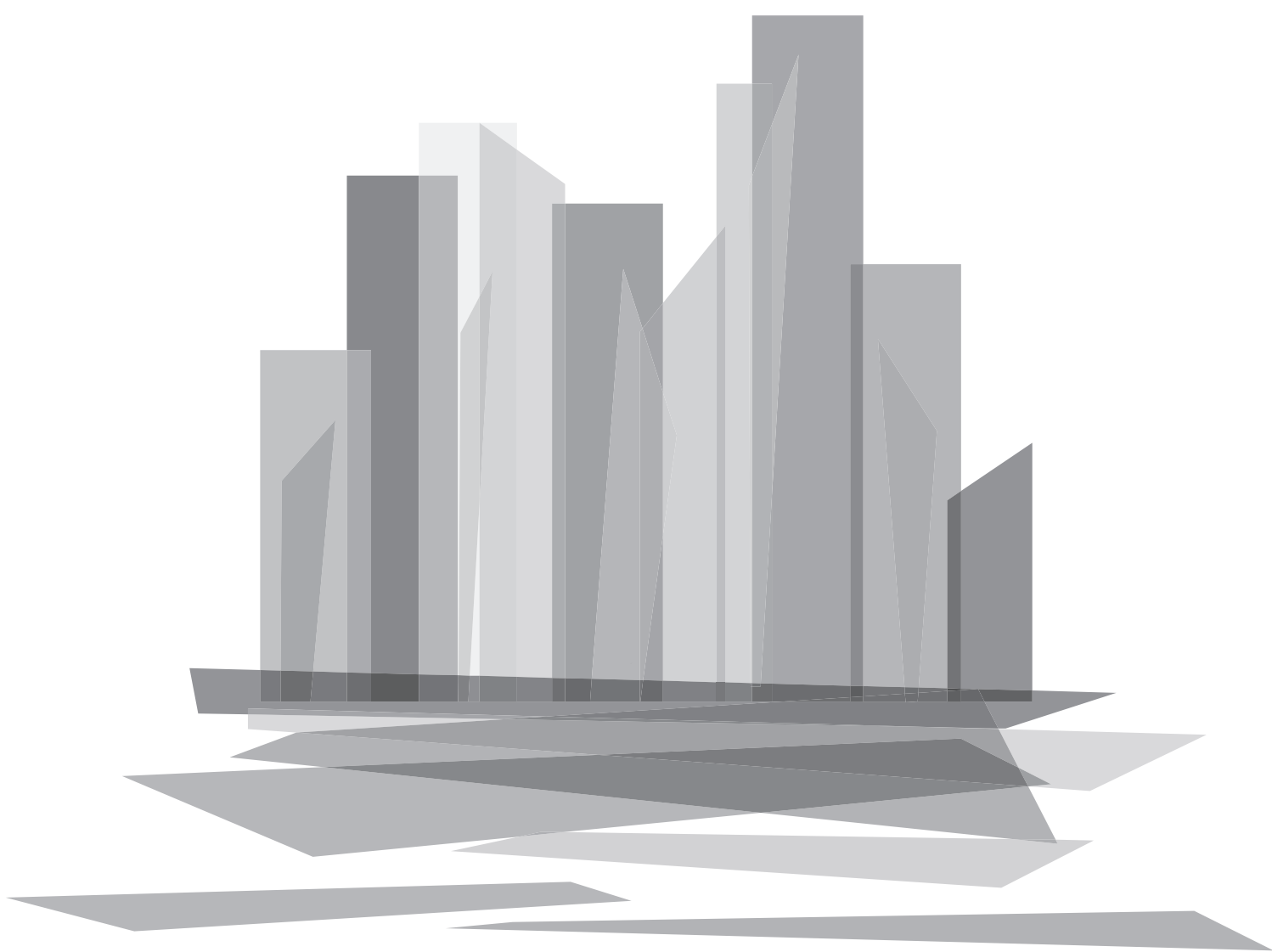




**KOTO**city In**TOKYO**

スポーツと人情が熱いまち 江東区



# 江東区 耐震改修促進計画

令和3年3月改定



# 江東区耐震改修促進計画の改定の概要について

## 計画改定までの過程

江東区では、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、平成20年3月に「江東区耐震改修促進計画」（以下「本計画」という。）を策定し、平成27年3月に改定を実施、令和2年度までを計画期間として建築物の耐震化に取り組んできた。

これまでに、国の中央防災会議では、平成25年12月に首都直下地震の被害想定を見直し、マグニチュード7クラスと推定される地震が30年以内に70%の確率で発生すると予測し、本区においても深刻な被害想定が示されている。

また、国は、平成28年3月に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）を改正し、「住宅の耐震化率及び多数の者が利用する建築物の耐震化率について、令和2年までに少なくとも95%にすることを目標とするとともに、令和7年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消すること」とする新たな目標を提示した。

そして、平成30年6月に発生した大阪府北部地震では、ブロック塀等の倒壊被害が生じ、平成31年1月に施行された建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令等の改正により、建築物に附属する組積造の塀が通行障害建築物に追加された。

こうしたことを踏まえ、東京都は令和2年3月に東京都耐震改修促進計画の一部を改定し、特定緊急輸送道路沿道建築物において総合到達率及び区間到達率という新たな指標を用いた目標を提示するとともに、組積造の塀に関して新たな方針を示した。

区は、これら国や東京都の動向を捉え、関連計画との整合を図り、建築物の耐震化をより一層推進するため本計画を改定することとした。

## 主な改定内容

### 本区の耐震化率の現状と令和7年度までの目標設定について

- ・計画期間については、平成27年度から平成32年度（令和2年度）までを、令和3年度から令和7年度までとした。また、令和2年度の耐震化率の現状を推計し、令和7年度までの目標を示した。
- ・住宅についてはこれまで、令和2年度の耐震化率の目標を95%としたが、令和7年度までにおおむね解消することとした。
- ・防災上重要な公共建築物については、すでに100%を達成している。
- ・民間特定建築物については、令和7年度目標を95%以上とした。

### 耐震化率の現状と目標

	現状		目標	
	改定前 (平成25年度末)	改定後	改定前 (令和2年度末)	改定後 (令和7年度末)
住宅	81%	92% (R2.3)	95%	おおむね解消
防災上重要な 区立施設	99%	100% (R2.3)	100%	100%
民間特定建築物	86%	90% (R2.3)	95%	95%
特定緊急輸送道路 沿道建築物 (※1)	82%	87% (R2.12)	—	総合到達率99%かつ、 区間到達率95%未満の 解消
一般緊急輸送道路 沿道建築物 (※2)	79%	85% (R2.7)	—	90%

(※1) 令和2年3月に改定済み

(※2) 平成28年3月に改定済み

# 目次

## 江東区耐震改修促進計画の改定の概要について 計画改定までの過程

---

### 主な改定内容

---

<b>第1章 基本方針</b>	<b>1</b>
1-1 目的	1
1-2 耐震化促進の基本的な考え方	1
1-3 計画の位置づけ	1
1-4 計画期間	2
1-5 対象建築物	2
1-6 江東区において想定される被害の状況	3
1-7 区民の意識	4
1-7-1 震災時の不安	4
1-7-2 震災時の不安の変化	5
<b>第2章 耐震化の促進</b>	<b>6</b>
2-1 耐震化の現状と目標	6
2-1-1 住宅	6
2-1-2 防災上重要な区立施設	8
2-1-3 民間特定建築物	10
2-1-4 特定緊急輸送道路沿道建築物	13
2-1-5 一般緊急輸送道路沿道建築物	18
2-1-6 通行障害建築物となる組積造の塀	20
2-2 重点的に取り組むべき施策	21
2-2-1 住宅の耐震化	21
2-2-2 民間特定建築物の耐震化	24
2-2-3 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化	25

<b>第3章 耐震化の総合的施策の展開</b>	<b>27</b>
3-1 普及啓発活動の推進	27
3-1-1 江東区防災マップの周知	27
3-1-2 建物倒壊危険度を用いた普及啓発活動	27
3-1-3 一般緊急輸送道路沿道建築物への普及啓発活動	27
3-1-4 耐震相談体制の整備、情報提供の充実	27
3-1-5 地域住民や関係機関との連携	28
3-1-6 耐震改修促進税制の普及	28
3-2 耐震化への誘導と支援	29
3-2-1 特定既存耐震不適格建築物の所有者に対する指導・助言・指示	29
3-2-2 耐震診断、耐震設計及び耐震改修工事に係る助成制度	30
3-2-3 その他の助成制度・支援制度	32
3-3 関連施策の推進	33
3-3-1 不燃化特区整備・推進事業	33
3-3-2 落下物対策	33
3-3-3 ブロック塀等の倒壊対策	34
3-3-4 エレベーターの閉じ込め防止対策	35
3-3-5 液状化対策	35
3-3-6 長周期地震動対策	36
3-3-7 家屋・建築物被害概況調査（ざっくり調査）の体制整備	36
3-3-8 被災建築物応急危険度判定の体制整備	36
3-3-9 老朽マンションの建替え	37
3-3-10 定期報告制度との連携	37
<b>巻末資料</b>	<b>38</b>
1 耐震改修促進法（抜粋 第2条、第5条～第16条、附則第3条）	38
2 建築基準法（抜粋 第10条）	47
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（抜粋 第7条、第10条、第11条）	48
4 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方針（抜粋）	50
5 耐震関連年表（建築基準法の耐震基準の変遷）	52
6 民間建築物耐震促進事業実績	53

# 第1章

## 基本方針

### 1-1 目的

- ・本計画は、地震により想定される被害を半減させるため、区内の建築物の耐震化を促進し、都市の防災性を向上させることにより、震災から区民の生命および財産を守ることを目的とする。

### 1-2 耐震化促進の基本的な考え方

- ・耐震診断・耐震改修は、建物所有者によって行われることを基本とする。
- ・区は、区民の生命・財産を守るため及び地域防災の観点から、建物所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう、財政的・技術的な支援を行うものとする。

### 1-3 計画の位置づけ

- ・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項に基づき策定する。
- ・本計画の具体的な施策については、「江東区基本構想」に従い「江東区長期計画」に定め推進していく。
- ・本計画は、「東京都耐震改修促進計画」及び「江東区都市計画マスタープラン」「江東区地域防災計画」「江東区住宅マスタープラン」との整合を図る。

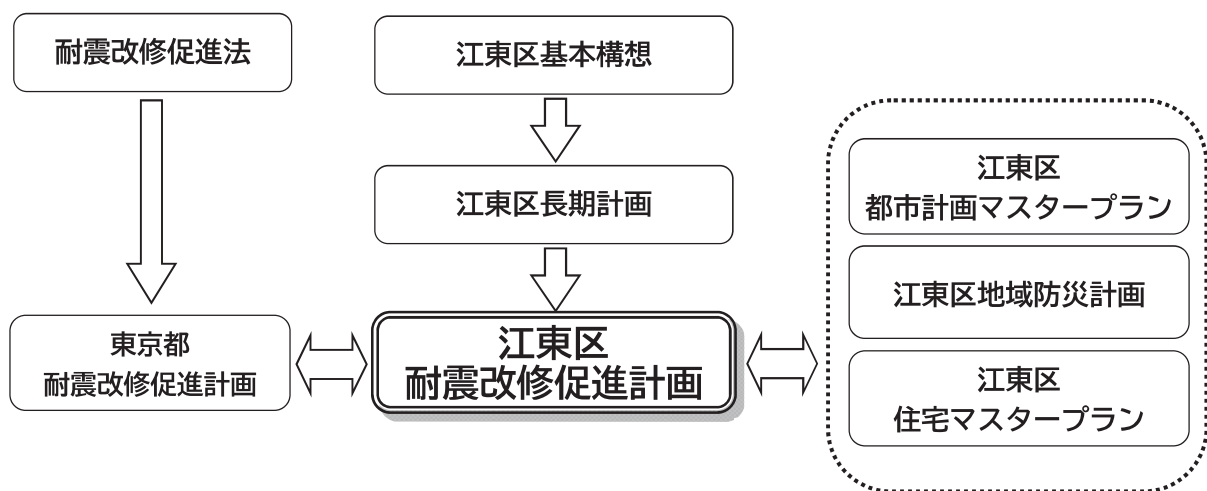


図1 計画の位置づけ

## 1-4 計画期間

- ・本計画の計画期間は、令和3年度から令和7年度までとする。

## 1-5 対象建築物

- ・本計画の対象区域は、江東区全域とする。
- ・対象建築物は、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(注)（昭和56年6月1日施行）導入より前に建築された建築物のうち、表1に示す建築物とする。

(注) 新耐震基準

中規模の地震（震度5強程度）に対しては、構造体が損傷せず、大規模の地震（震度6強程度）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標にした現在の耐震基準をいう。建築基準法の改正により、昭和56年6月1日から導入された基準で、それより前の基準を旧耐震基準といい区別している。

表1 対象建築物

対象建築物の分類	内 容	耐震改修促進法上の 取り扱い
住宅	・戸建住宅、共同住宅など（公営住宅を含む）	
防災上重要な区立施設	・区立小中学校 ・災害時に重要な機能を果たす施設 ・災害時に多数の者に危険が及ぶおそれのある施設 ・災害時応急対策に必要な施設	
民間特定建築物	・多数の者が利用する一定規模以上の民間建築物	・法第14条第1号に定める特定既存耐震不適格建築物で住宅、公共建築物を除くもの
特定緊急輸送道路沿道建築物 （要安全確認計画記載建築物）	・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（平成23年東京都条例第36号。以下「耐震化推進条例」という。）に基づいて指定された緊急輸送道路のうち、特定緊急輸送道路に接する一定高さを超える建築物 [耐震診断義務付け建築物]	・法第7条第1項に定める要安全確認計画記載建築物
一般緊急輸送道路沿道建築物	・緊急輸送道路のうち、特定緊急輸送道路を除く道路に接する一定高さを超える建築物	・法第14条第3号に定める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	・地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模な建築物 [耐震診断義務付け建築物]	・法附則第3条第1項に定める建築物



## 1-6 江東区において想定される被害の状況

- ・「首都直下地震等による東京の被害想定（東京都防災会議 平成24年4月策定）」で設定されている東京湾北部地震（マグニチュード7.3、震源の深さ約20～35km）が発生した場合、江東区における被害は表2のように想定される。

表2 東京湾北部地震における江東区の想定被害状況

条件	想定地震	東京湾北部地震	
	規模	M7.3	
	時期及び時刻	冬の夕方 18時	
	風速	8 m/秒	
	夜間人口※1	460,819人	
	昼間人口※2	490,708人	
	建物棟数	木造 27,895棟 非木造 24,091棟	
人的被害	死者（計）※3	449人	
	原因別	ゆれによる建物全壊	365人
		地震火災	82人
		ブロック塀	3人
	負傷者（計）※3	10,164人	
		（うち重傷者）	1,654人
	原因別	ゆれによる建物全壊	9,699人
		地震火災	349人
		ブロック塀	94人
		落下物	22人
物的被害	建物被害（計）※4	11,007棟	
	原因別	ゆれ・液状化による建物全壊	8,010棟
		地震火災（焼失）	3,536棟

※1 夜間人口は平成22年国勢調査による。

※2 昼間人口は平成17年国勢調査による。

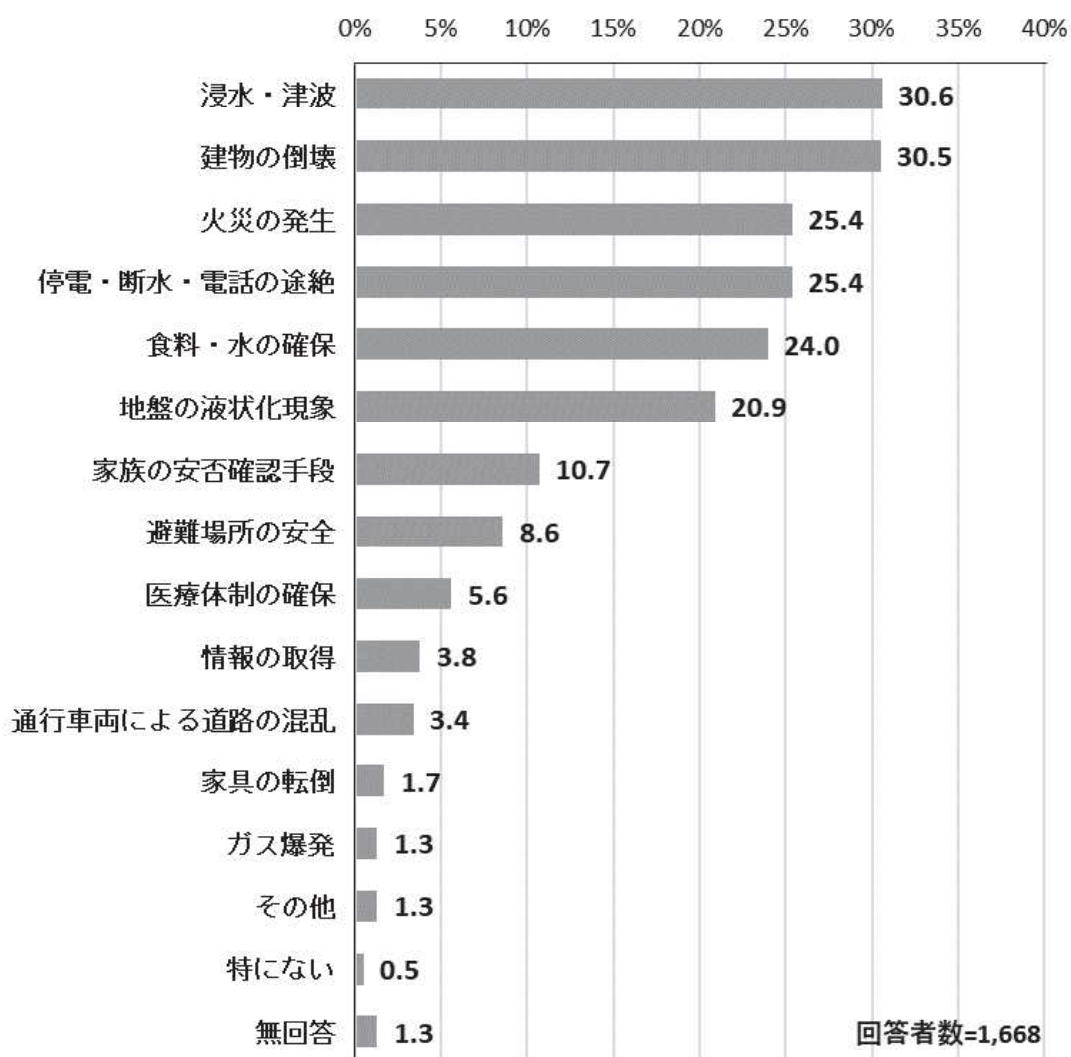
※3 小数点以下の端数処理の四捨五入により合計は合わないことがある。

※4 ゆれ・液状化による建物全壊と地震火災による焼失の重複を除去しているため、原因別の被害の合算値とは一致しない。

## 1-7 区民の意識

### 1-7-1 震災時の不安

- ・令和元年江東区政世論調査によると、今後、東京に大地震が発生した場合に特に不安だと思うものを聞いたところ、上位3つは「浸水・津波」(30.6%)「建物の倒壊」(30.5%)「火災の発生」「停電・断水・電話の途絶」(25.4%)の順となっており、建物の耐震化、不燃化に関する懸念がうかがえる。



・江東区全域3,000名を対象に調査。選択項目2つまで回答可

図2 震災時の不安（令和元年江東区政世論調査）

## 1-7-2 震災時の不安の変化

・さらに図2の上位4項目を時系列で比較すると図3になる。【浸水・津波】については、平成23年の東日本大震災の影響から、平成21年度までは5%程度であったものが、平成25年度以降は20%以上となり、近年も上昇し続けている。【建物の倒壊】は、平成23年以降は増加傾向が続いており、令和元年度には30%を超えている。その他、多少の上下はあるものの、【火災の発生】については減少傾向、【停電・断水・電話の途絶】については増加傾向となっている。

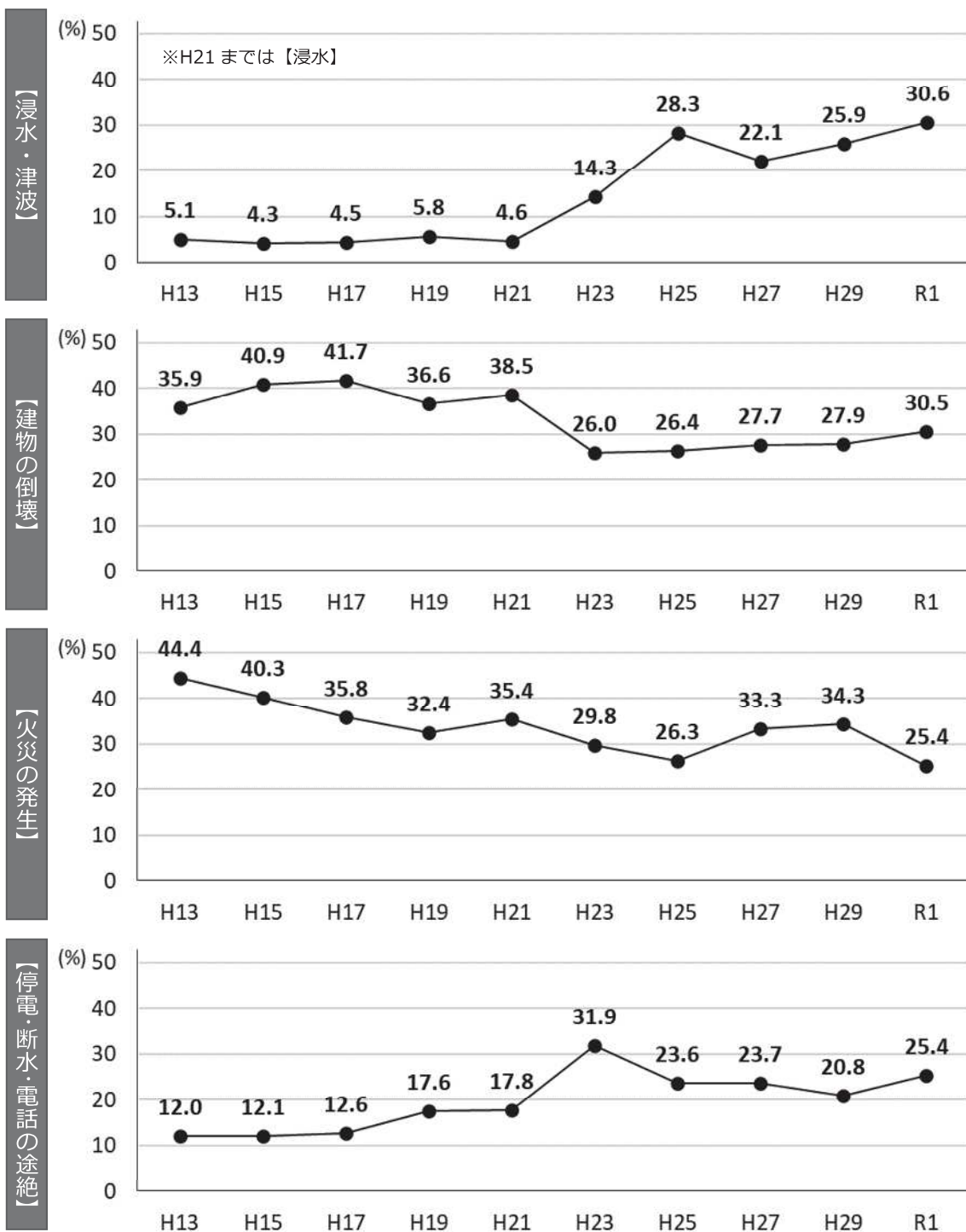


図3 震災時の不安の時系列比較