

目黒区耐震改修促進計画

平成25年3月

目 黒 区

目 次

第1章 はじめに	
1. 背景と目的	1
2. 位置づけ	1
3. 計画期間	2
4. 対象区域及び対象建築物	2
第2章 基本方針	
1. 想定する地震の規模・被害の状況	4
2. 耐震化の現状と課題	5
3. 耐震化の目標	8
第3章 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策	
1. 基本的な取り組み方針	10
2. 重点的に取り組むべき施策	10
第4章 耐震化を促進するための環境整備	
1. 普及啓発	13
2. 建物所有者への指導・指示等	15
3. 関係団体との連携	17
4. 技術者の育成	17
5. 関連施策の推進	17
目黒区において実施中の住宅・建築物の耐震診断・耐震改修に関する支援事業	21

第1章 はじめに

1. 背景と目的

平成7年1月の阪神・淡路大震災では、6,434人の命が奪われ、約24万棟の建築物に倒壊等の甚大な被害がもたらされた。このうち、地震による直接的な死者は5,502人で、この約9割の4,831人が住宅・建築物の倒壊（9万棟を超える家が全壊）によるものであった。

この教訓を踏まえて、国は平成7年10月「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。）を制定し、建築物の耐震化に取り組んできた。その後、平成17年11月に耐震改修促進法が改正され、東京都は、平成19年3月に「東京都耐震改修促進計画」（以下「東京都計画」という。）を策定し、耐震化施策を進めてきた。

こうした動きを踏まえ、目黒区も、地震による建築物の被害・損傷を最低限に止める減災の視点を基本に、区民の生命と財産を保護することを目的として、平成20年3月に「目黒区耐震改修促進計画」（以下「本計画」という。）を策定した。

その後、平成23年3月に東日本大震災が発生し、東京都計画が平成24年3月に改定された。さらに、東海地震や首都直下地震発生の切迫性が指摘される中、「首都直下地震等による東京の被害想定」（東京都防災会議地震部会）も平成24年4月に見直され、従来よりも深刻な被害想定が示された。

そこで、本計画も策定後5年が経過することから、耐震化を取り巻くこれまでの状況の変化や東京都計画などを反映させるため、本計画を改定する。

2. 位置づけ

本計画は、耐震改修促進法第5条第7項の規定に基づき策定するものであり、東京都計画及び目黒区地域防災計画との整合を図るものとする。また、目黒区長期計画をはじめ、都市計画マスタープラン、住宅マスタープラン等の分野別計画との整合を図りながら定めるものとする。

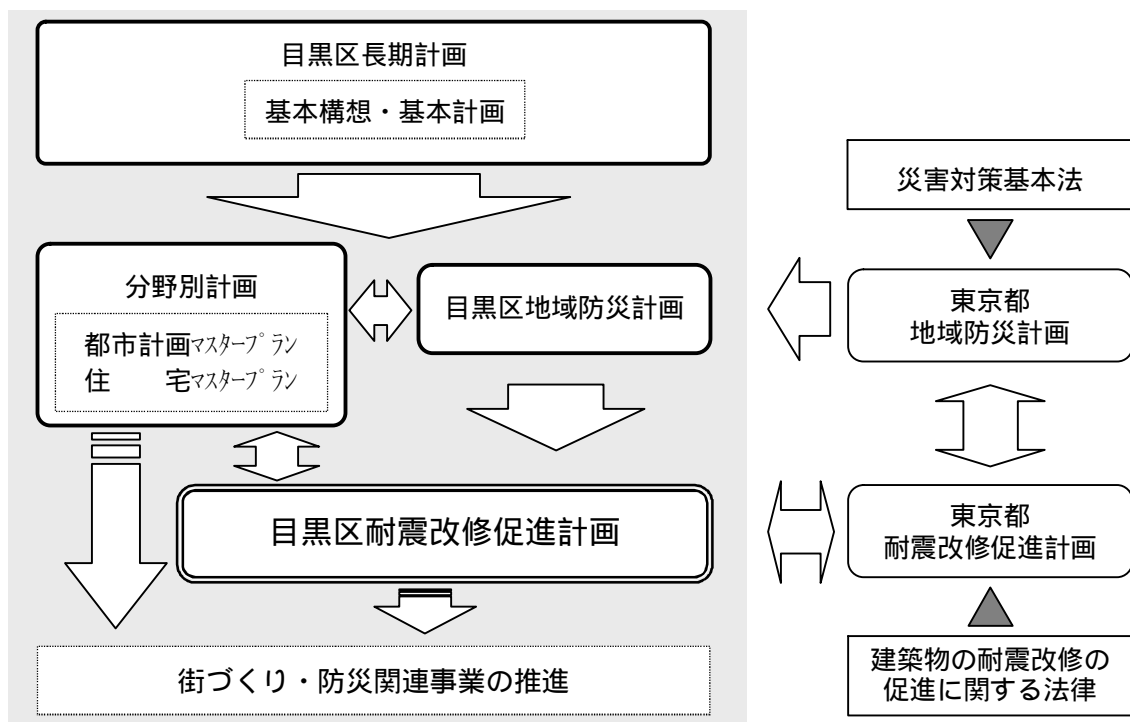


図1-1 目黒区耐震改修促進計画の位置づけ

3. 計画期間

本計画の計画期間は、東京都計画との整合を図るため、平成 24 年度から平成 32 年度とする。なお、社会経済状況や関連計画の改訂等に対応するため、概ね 4 年を目途として実績等の検証を行うとともに、必要に応じて計画内容を見直すこととする。

4. 対象区域及び対象建築物

本計画の対象区域は目黒区全域とする。

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）以前に建築された建築物のうち、次に示すものとする。

表 1-1 耐震改修促進計画の対象建築物

種 類	内 容	備 考
住 宅	○戸建住宅、共同住宅	区営住宅を含む
民間特定建築物	○特定建築物(*1) ・ 多数が利用する建築物 ・ 緊急輸送道路等の沿道建築物	
防災上重要な 区有建築物	○東京都震災対策条例第 17 条に位置付けられている建築物 ・ 本庁舎、防災センター、小・中学校 ○目黒区地域防災計画に定める情報連絡施設及び避難所等 ・ 土木事務所、保健所、住区センター等	

(*1) 「特定建築物」の内容については、表 1-2 を参照。

表 1-2 特定建築物一覧表(耐震改修促進法第 6 条)

法第 6 条	用 途	特定建築物の規模要件	指示 対象となる特定建築物の規模要件	
	学校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程、特別支援学校	1,500㎡以上(屋内運動場の面積を含む。)	
		上記以外の学校		
	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	2,000㎡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	2,000㎡以上	
	病院、診療所	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上	
	劇場、観覧場、映画館、演芸場	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上	
	集会場、公会堂	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上	
第 1 号	展示場	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上	
	卸売市場	階数3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	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上	
	ホテル、旅館	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上	
	賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿舎、下宿	階数3以上かつ1,000㎡以上		
	事務所	階数3以上かつ1,000㎡以上		
	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	2,000㎡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1,000㎡以上	2,000㎡以上	
	幼稚園、保育所	階数2以上かつ500㎡以上	750㎡以上	
	博物館、美術館、図書館	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上	
	遊技場	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上	
	公衆浴場	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上	
	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	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上	
	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	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上	
		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	
		車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
自動車車庫その他の自動車又は自動車の停留又は駐車のための施設		階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上	
郵便局、保健所、税務署その他これに類する公益上必要な建築物		階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上	
第 2 号	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し、又は処理するすべての建築物		
第 3 号	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にするおそれがあり、その敷地が都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する建築物	すべての建築物		

耐震改修促進法第 7 条第 2 項に基づく指示

第2章 基本方針

1. 想定する地震の規模・被害の状況

本計画では、「首都直下地震等による東京の被害想定」(東京都防災会議地震部会、平成24年4月公表)の東京湾北部地震(マグニチュード7.3)、元禄型関東地震(マグニチュード8.2)を想定する。

表2-1 目黒区の被害想定

項 目		東京湾北部地震 (マグニチュード7.3)	元禄型関東地震 (マグニチュード8.2)	
建物棟数	木造	棟	40,796	40,796
	非木造	棟	23,689	23,689
全壊建物		棟	2,538	1,549
火災焼失建物		棟	11,232	7,067
死者		人	332	209
負傷者(うち重傷者)		人	3,195(576)	2,271(361)
避難者		人	94,335	81,575
帰宅困難者		人	78,206	78,206
エレベーター閉じ込め		台	152	124
災害要援護者		人	153	96
自力脱出困難者		人	828	498
震災廃棄物		万t	117	80

資料：「首都直下地震等による東京の被害想定報告書」(平成24年4月)

2. 耐震化の現状と課題

(1) 一般住宅

平成 20 年住宅土地統計調査¹をもとに推計すると、平成 24 年現在の区内の住宅総数は約 146,500 戸であり、東京都の耐震化率²の推計方法に準じて算定すると、このうち約 115,220 戸(78.6%)の住宅が必要な耐震性を満たし、残り 31,280 戸(21.4%)の住宅が必要な耐震性を満たしていないと見込まれる。

戸建住宅の耐震化率は71.3%であり、住宅総数の耐震化率78.6%を大きく下回っている。特に、木造戸建住宅の耐震化率は68.1%となっており、他の住宅と比べると極めて低い耐震化率である。また、非木造共同住宅の耐震化率は84.9%と高いが、必要な耐震性を満たしていないと見込まれる戸数が多く残ることから、これらの住宅の耐震化が求められている。

表 2-2 住宅の耐震化の現状 (単位:戸)

住宅		昭和56年以前 の住宅	昭和57年以降 の住宅	住宅数	耐震性を満たす 住宅数(*1)	耐震化率 (平成24年)
種別	構造	a	b	a+b=c	d	d/c
戸建住宅	木造	10,900	19,800	30,700	20,900	68.1%
	非木造	1,200	4,600	5,800	5,120	88.3%
		12,100	24,400	36,500	26,020	71.3%
共同住宅 (*2)	木造	8,200	12,300	20,500	13,160	64.2%
	非木造	24,500	65,000	89,500	76,050	84.9%
		32,700	77,300	110,000	89,200	81.1%
住宅総数		44,800	101,700	146,500	115,220	78.6%

(*1)昭和56年以前の住宅の耐震性の有無については、都の耐震化率の推計方法に準じて算出している。

(*2)共同住宅には、特定建築物である賃貸共同住宅を含んでいる。

(2) 区営住宅

区内には、22 棟(542 戸)の区営住宅がある。このうち 13 棟(329 戸)については、昭和 57 年以降に建築されたものであり、耐震基準を満たしている。

また、昭和 56 年以前に建築された 9 棟のうち、平成 19 年度実施の耐震診断において耐震基準を満たさなかった 4 棟については、平成 24 年 8 月末までに耐震補強または建て替えにより耐震化を完了している。

表 2-3 区営住宅の耐震化の現状 (単位:棟・戸)

住宅の種別		昭和56年以前 の住宅	昭和57年以降 の住宅	住宅数	耐震性を満たす 住宅数	耐震化率 (平成24年)
種別		a	b	a+b=c	d	d/c
合計	棟	9	13	22	22	100%
	戸	213	329	542	542	100%

1 住宅土地統計調査は 10 月 1 日時点で推計されているため、本計画における戸数、耐震化率等の数値は 10 月 1 日時点の推計値である。

2 耐震性を満たす住宅・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)が住宅・建築物数(昭和57年以降の建築物数+昭和56年以前の建築物数)に占める割合。

(3) 民間特定建築物

平成 24 年度の特種建築物等定期調査報告³及び平成 21 年度に実施した特定建築物等実態調査をもとに推計した民間特定建築物は、187 棟である。

東京都の耐震化率の推計方法に準じて算定すると、このうち、142 棟(75.9%)の建築物が必要な耐震性を満たしていると見込まれる。一方、45 棟(24.1%)の建築物が必要な耐震性を満たしていないと見込まれる。

特定建築物は、被災時に災害の拡大が懸念されることからその耐震化が求められる。

表 2-4 民間特定建築物の耐震化の現状 (単位:棟)

民間特定建築物		昭和56年以前 の建築物	昭和57年以降 の建築物	建築物数	耐震性を満たす 建築物(*1)	耐震化率 (平成24年)
種別		a	b	a+b=c	d	d/c
多数の者が利用する特定建築物(法第6条第1号)	学 校	10	14	24	18	75.0%
	運動施設	1	5	6	5	83.3%
	病院・診療所	12	3	15	8	53.3%
	百貨店・店舗等	13	4	17	10	58.8%
	ホテル・旅館	6	6	12	9	75.0%
	事務所	19	57	76	66	86.8%
	老人ホーム等	2	4	6	5	83.3%
	幼稚園・保育所等	3	1	4	2	50.0%
	遊技場	3	1	4	2	50.0%
	公衆浴場	0	1	1	1	100.0%
	飲食店等	6	7	13	10	76.9%
	サービス業店舗	6	3	9	6	66.6%
合 計		81	106	187	142	75.9%

(*1)平成 21 年度の特定建築物等実態調査をもとに、東京都の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値。

3 本計画では、不特定多数の者が利用する建築物(特種建築物)の維持保全状況を調査し、特定行政庁に報告する建築基準法第12条第1項に定める制度である特種建築物等定期調査報告により把握した建築物を特定建築物として推計した。

(4) 防災上重要な区有建築物

防災上重要な区有建築物は90施設であり、そのうち89施設(98.8%)が耐震性を有している。(* 複合施設については、一施設として算定している。)

その内訳を見ると、東京都震災対策条例第17条に位置付けられている建築物で、震災時の拠点、避難所等となる施設は34施設であり、すべての施設が耐震性を有している。

また、目黒区地域防災計画において情報連絡施設及び上記以外の避難所として位置付けられている施設は56施設であり、そのうち55施設(98.2%)が耐震性を有している。

このように、耐震性の向上を必要とする防災上重要な区有建築物は1施設であることから、この施設についても、計画的に耐震化を図っていくものとする。

表 2-5 防災上重要な区有建築物の耐震化の現状

(単位:施設)

種 類	昭和56年以前 の建築物 a	昭和57年以降 の建築物 b	建築物数 a+b=c	耐震性を満たす 建築物 d	耐震化率 (平成24年) d/c
○東京都震災対策条例第17条 に位置付けている建築物の うち、総合庁舎、防災センター、 区立小・中学校	29	5	34	34	100.0%
○目黒区地域防災計画に おいて情報連絡施設及び 避難所等として位置付け られている区有建築物 (土木事務所・保健センター・ 住区センター等)	21	35	56	55	98.2%
合 計	50	40	90	89	98.8%

(注) 目黒区域外の区有建築物は対象外。

(注) 同一建築物内に複数施設のある複合施設は、一施設としている。

3. 耐震化の目標

(1) 住宅に関する耐震化の目標

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⁴(平成18年1月25日国土交通省告示第184号。以下「国の基本方針」という。)及び東京都計画(平成24年3月改定)を踏まえ、地震による被害の軽減を図ることを目指し、住宅については、平成32年までに耐震化率を95%とすることを目標とする。

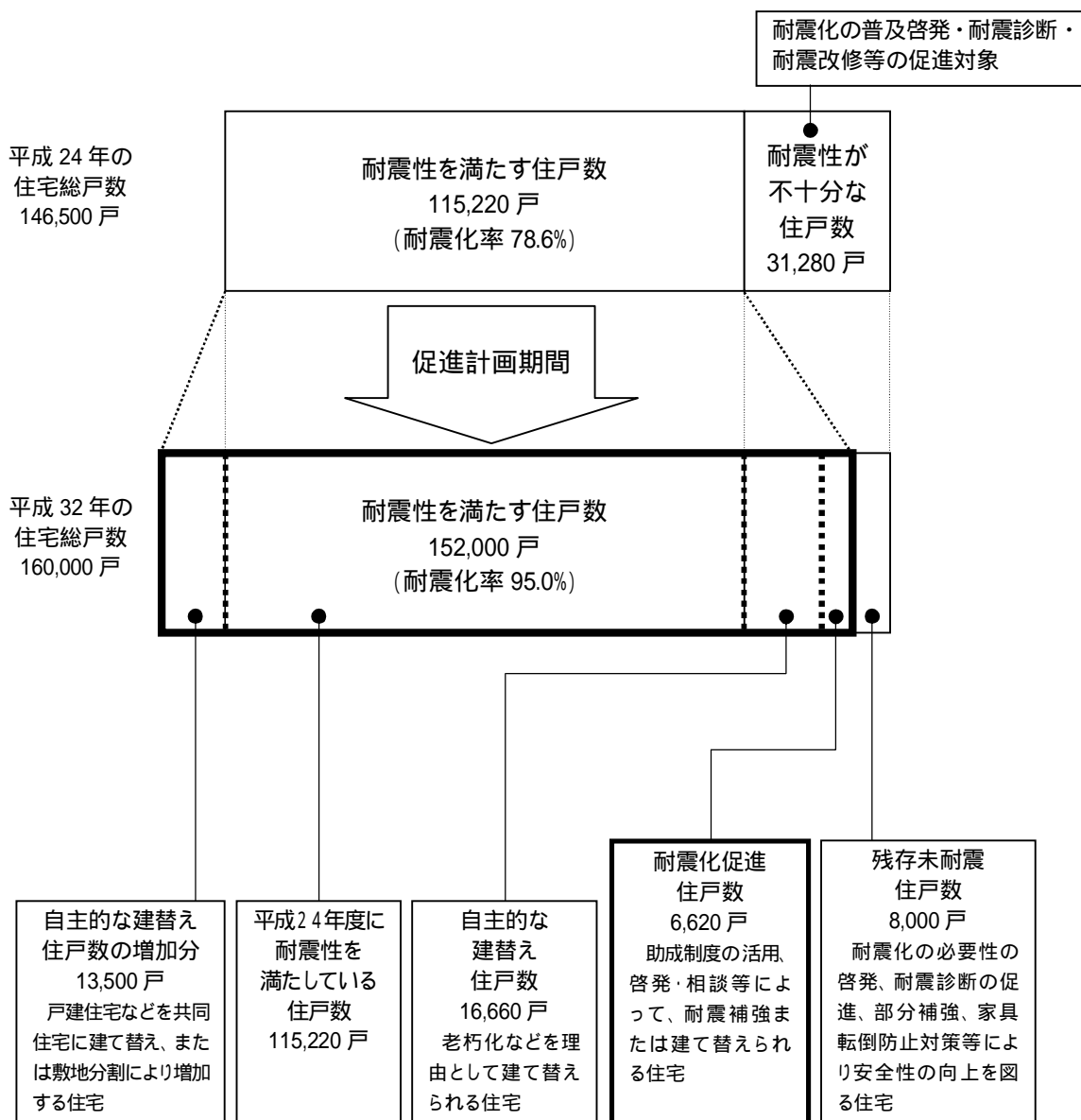


図 2-1 目標達成のために耐震化の必要な住宅戸数

4 建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正(平成18年1月26日施行)に伴い、新たに、国土交通大臣は基本方針を定めた。基本方針には耐震改修等の目標や都道府県耐震改修促進計画の策定に関する事項等が定められている。

(2) 民間特定建築物に関する耐震化の目標

国の基本方針及び東京都計画を踏まえ、地震による被害の軽減を図ることを目指し、民間特定建築物については、平成 32 年までに耐震化率を 95%とすることを目標とする。

民間特定建築物の中でも、不特定多数の者が利用する建築物や災害時要援護者が利用する建築物は、震災による建築物の倒壊やこれに伴う人的被害が大きくなる恐れがあるため、重点的に耐震化を図るものとする。このうち、災害時要援護者が利用する施設等、公共施設的な要素を持つ建築物（学校・病院等）については、重点的に促進を図る。

(3) 防災上重要な区有建築物に関する耐震化の目標

防災上重要な区有建築物は、災害時の拠点等となる役割と機能を果たすため、平成 32 年度までに耐震化することを目標とする。また、その他の区有建築物についても耐震化の目標を 100%とする。

表 2-6 耐震化率の現状と目標

建築物の種類	耐震化率	
	現状 平成 24 年	目標 平成 32 年
住 宅 (戸数)	78.6%	95.0%
民間特定建築物 (棟数)	75.9%	95.0%
防災上重要な区有建築物(施設数)	98.8%	100.0%

第3章 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

1. 基本的な取り組み方針

(1) 耐震診断・耐震改修の促進を図るための基本的な考え方

住宅・建築物の耐震化は、自助・共助・公助の原則を踏まえ、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、建物所有者が主体的に耐震化の取り組みができるよう、技術的・財政的な支援を行う。

建物所有者は、地震による建築物の被害及び損傷が発生した場合、自らの生命と財産はもとより、道路閉塞や出火など、地域の安全性に重大な影響を与えかねないということ十分に認識して、主体的に耐震化に取り組むものとする。

(2) 耐震診断・耐震改修促進の取り組み方針

区は、耐震診断・耐震改修の促進に際して、重点的に取り組むべき施策を設定することにより、効率的かつ効果的な施策を実施する。

2. 重点的に取り組むべき施策

(1) 木造住宅密集地域の耐震化

木造住宅密集地域では、老朽化した建物の建替えが進まず、地震の発生により住宅が倒壊した場合、道路閉塞や出火により、避難や救急・消火活動が妨げられ、甚大な被害につながるおそれがあるため、住環境の改善と災害に対する安全性の確保が大きな課題となっている。

現在区では、目黒本町地区及び目黒本町六丁目・原町地区の2地区において、木造住宅密集地域整備事業による不燃化建替えを推進しており、東京都が進める「木密地域不燃化10年プロジェクト」とも連携しながら、住宅の建替えを一層促進することで耐震化を進めていく。

(2) 沿道建築物の耐震化

耐震改修促進法第5条第3項第1号に定める地震発生時に閉塞を防ぐべき道路(以下、「重点道路」という)を次のとおり指定し、同法第6条第1項第3号の道路閉塞を起こす可能性の高い建築物を対象として重点的に耐震化を促進する。

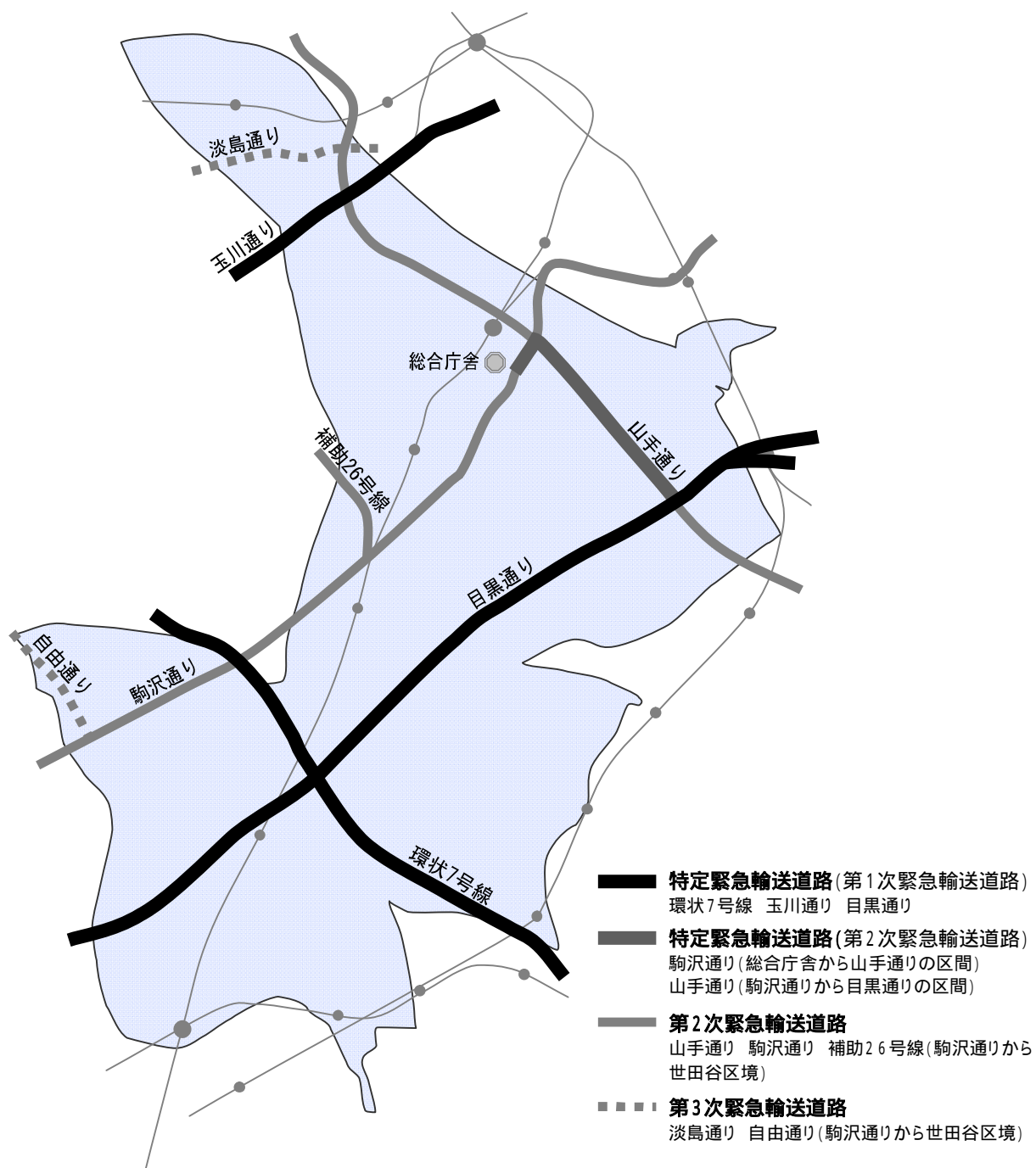
指定した道路沿道の対象建築物に対しては、耐震改修促進法に基づく指導、助言を効果的に行うとともに、緊急輸送・避難・復旧等の重要度を考慮した支援を行う。

ア 都が指定する緊急輸送道路

区内には、都が指定する緊急輸送道路として、次の8路線が指定されている。これらの路線については、目黒区も重点道路として位置づけ、道路閉塞を起こす可能性の高い沿道の建築物を対象として、重点的に耐震化を促進する。

図 3-1 目黒区における都が指定する緊急輸送道路

第1次緊急輸送道路	環状7号線、玉川通り、目黒通り
第2次	山手通り、駒沢通り、補助26号線(駒沢通りから世田谷区境)
第3次	淡島通り、自由通り(駒沢通りから世田谷区境)



イ 都が指定する特定緊急輸送道路

平成 23 年 4 月に施行された「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」(以下、「耐震化推進条例」という。)では、緊急輸送道路のうち、第 1 次緊急輸送道路である環状 7 号線、玉川通り及び目黒通り、並びに目黒区総合庁舎から第 1 次緊急輸送道路である目黒通りを結ぶ路線として駒沢通りの一部(区総合庁舎から山手通り間)と山手通りの一部(駒沢通りから目黒通り間)を、特定緊急輸送道路として指定している。

この特定緊急輸送道路の沿道建築物については、耐震診断が義務化されるとともに、平成 25 年度末までは、診断費用が全額公費負担で行える制度となっている。また、都においては、耐震化率を平成 27 年度までに 100%にすることを目標に掲げ、耐震改修についても同年度末まで助成内容を充実させていることから、区としても、積極的に特定緊急輸送道路沿道建築物(以下、「特定沿道建築物」という。)の耐震化を促進する。

ウ 区が特に指定する重点道路

災害時における避難対策は、安全な場所の確保とそこに通じる避難道路の確保である。

区内の主要な幹線道路は、上記の緊急輸送道路に指定されているが、建物の倒壊により多数の者の円滑な避難を妨げる恐れのあるその他の避難道路や、避難場所に通じる道路については、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の推移と地域防災計画を踏まえながら、今後重点道路として位置付けていくものとする。

(3) 民間特定建築物の耐震化

民間特定建築物は、多くの区民が日常生活において利用する建築物であるため、地震により大きな損傷が発生した場合には、社会経済や地域に大きな損害を与えることが想定される。そのため、特に、不特定多数の人が利用する民間特定建築物について、関係団体と連携しながら重点的に耐震化を促進する。

(4) 分譲マンションの耐震化

区内において非木造共同住宅の割合は、住宅におけるおよそ 6 割を占め、高い数値を示していることから、マンションの耐震化を促進していくことが重要な課題である。

特に分譲マンションは、区分所有であるため合意形成が困難な場合が多く、耐震化が進まない状況にある。このため、マンションの耐震化に関しては、分譲マンションアドバイザー制度を活用し、管理組合や区分所有者に対し、耐震化を促進するために必要な耐震・不動産・金融等の情報を提供し、合意形成を図っていく。

(5) 住宅の建替え促進

老朽化の進んだ耐震性の低い木造住宅は、耐震補強を行うよりも、建て替えたほうが防火性や居住性などの向上も図れ、効果的な場合がある。

そこで、老朽化の進んだ住宅については、木造住宅の耐震化促進アドバイザーを派遣する際、除却助成についても説明しつつ、建替えによる耐震化がより有効な方法であることを伝えていく。

特に、木造住宅密集地域では、耐震補強による対応も進めているが、地域の防火性を向上させることが重要であることから、建替えを中心とした耐震化を進める。

第4章 耐震化を促進するための環境整備

1. 普及啓発

(1) めぐる区報やパンフレットなどの活用

住宅・建築物の耐震化を促進するには、まず、建物所有者等が耐震化の必要性や重要性を認識する必要がある。そのため、めぐる区報やパンフレットの配布など、情報提供を充実する。

- ・めぐる区報、ホームページによる広報
- ・「誰でもできるわが家の耐震診断」や「ビル・マンションの耐震化読本」などのパンフレットの配布
- ・耐震フェアや耐震に関する講習会等の開催

(2) 相談体制の整備

区では、耐震診断及び耐震改修に関する区民からの問い合わせに適切に対応できるよう、日常の耐震相談窓口を充実させるとともに、耐震診断士等を相談員とする専門相談窓口などを適宜開催する。

(3) 木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法や装置の普及

区民が安心して住宅の耐震化に取り組めるように、関係団体と連携して情報の収集、調査研究を行い、安価で信頼できる耐震改修工法や装置を普及させる。

ア 具体的な事例や実物の紹介

木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法について、具体的な事例や実物を区民に紹介することにより、木造住宅の耐震化を促進する。

イ 耐震シェルター等の普及

本格的な耐震化に取り組みたくても、条件によっては、すぐには本格的な耐震化に取り組めない場合は、建築物が倒壊しても人命を守ることのできる耐震シェルターや防災用ベッド等の装置が有効であるため、これらの普及に努める。

(4) 地震防災マップ(地震ハザードマップ)の活用

ア ゆれやすさマップ(内閣府)の活用

国の中央防災会議では、地震に関する調査結果を整理し、「表層地盤のゆれやすさ全国マップ」⁵を公表している。このマップを活用し、区民に周知することにより、住宅の耐震診断や耐震補強対策、家具の固定等についての普及啓発を図る。

イ 地域危険度マップ(目黒区地域防災計画)の活用

区では、都が策定した地震に関する地域危険度測定調査等を活用し、「地域危険度マップ(目黒区地域防災計画)」を作成している。この地域危険度マップを活用し、地震に関する地域の危険度を周知し、理解を得ることにより、住民に対して耐震診断及び耐震改修の普及啓発を図る。

5 マグニチュードや震源からの距離が同じであっても、表層地盤の違いによってゆれの強さは大きく異なり、表層地盤がやわらかな場所では、かたい場所に比べてゆれは大きくなる。「表層地盤のゆれやすさ全国マップ」は、全国の表層地盤のゆれやすさを地図として表現している。

(5) リフォームにあわせた耐震改修の誘導

耐震改修の実施にあたっては、単独で行うのではなく、増改築やリフォームにあわせて行うことが、費用及び手間を軽減できるという面で有効である。このため、リフォームにあわせた耐震改修の誘導を図る。

(6) 重要事項説明における耐震診断の結果に関する事項の追加

宅地建物取引業法が改正され、平成 18 年 4 月から施行されたことに伴い、宅地建物取引業者に義務付けている重要事項説明において、耐震診断の結果に関する事項が追加された。この改正の内容について、関係団体等と連携して区民に周知することにより、建物所有者等の自発的な耐震診断の実施を促進していく。

(7) 耐震改修促進税制の周知

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の減額措置を受けられるようになった。

住宅の耐震化を促進するための手段として、耐震改修促進税制の周知を図ることは有効であることから、区が支援する耐震改修に係る助成を行うと同時に、所得税の特別控除や固定資産税額の減額措置に必要な周知を行う。

○所得税の特別控除

条 件	平成 25 年 12 月 31 日までに自己の住宅を耐震改修した場合
控除の内容	耐震改修工事を行った、その翌年分の所得税額から耐震改修に要した費用の 10% (上限 20 万円) を控除。
控除を受けられる家屋の条件	・特別控除の適用を受けようとする者が自ら居住の用に供していること。 ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工されたものであること。 ・現行の耐震基準に適合しないものであること。
耐震改修証明書等の発行	地方自治体
手 続 き	証明書等を添付して確定申告を行う。

○固定資産税の減額措置

条 件	平成 27 年 12 月 31 日までの間に耐震改修が完了した場合
減額の内容	耐震改修工事完了日により、その翌年度分 (1 月 1 日完了の場合はその年度分) から下記の期間、当該住宅の一戸当たり 120 m ² の床面積相当分までの固定資産税額より 1/2 が減額される。 ・改修完了期間が平成 18 年～21 年の場合は、減額期間 3 年間 ・改修完了期間が平成 22 年～24 年の場合は、減額期間 2 年間 ・改修完了期間が平成 25 年～27 年の場合は、減額期間 1 年間
減額を受けられる家屋の条件	・昭和 57 年 1 月 1 日以前から所在する住宅。 ・居住部分の割合が当該家屋の 1/2 以上あること。 ・耐震改修に要した費用が一戸当たり 30 万円以上あること。
地方税法施行規則附則第 7 条第 6 項の規定に基づく証明申請書等の発行	地方自治体、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
手 続 き	耐震改修が完了した 3 ヶ月以内に、証明書等を添付して申告する。

2. 建物所有者への指導・指示等

民間特定建築物の所有者に対し重点的に耐震化を促進するため、区と所管行政庁が連携し、公共的な観点から必要な支援を行うとともに、耐震改修促進法及び耐震化推進条例に基づく指導・助言等を効果的に行う。

指示対象となる一定規模以上の民間特定建築物について、指導に従わない者に対しては指示を行う。さらに、正当な理由がなく指示に従わない場合はその旨の公表を行う。公表を行ったにもかかわらず耐震改修等が行われない場合は、建築基準法に基づく勧告・命令を行うことを検討する。

(1) 指導、助言及び指示の対象建築物

指導及び助言の対象建築物は、耐震改修促進法第6条に定める特定建築物とする。指示の対象建築物は、耐震改修促進法第7条第2項に定める特定建築物とする。

(2) 重点的に指導等を行う建築物

防災拠点の確保や、地震被害の軽減を図るため、原則として、以下の特定建築物について、重点的に指導等を行う。

- 地震による倒壊により、緊急輸送道路の通行を妨げる可能性のある特定建築物
- 学校、病院などの防災上特に重要な特定建築物
- ホテル、百貨店などの不特定多数の者が利用する特定建築物
- 老人福祉センターなどの特定多数の者が利用する特定建築物
- 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する特定建築物

(3) 耐震改修促進法による指導、助言等の実施

ア 耐震改修促進法第7条第1項に基づく指導及び助言

対象となる特定建築物の所有者に対し、耐震診断及び耐震改修の必要性を説明して、その実施を促す。指導及び助言は、啓発文書の送付や説明会を活用して行う。

イ 耐震改修促進法第7条第2項に基づく指示

指導及び助言により、耐震診断又は耐震改修の実施を促してもなお実施しない場合は、具体的な事項を記載した文書を交付して指示を行う。

ウ 耐震改修促進法第7条第3項に基づく公表

指示を受けた特定建築物の所有者が、正当な理由がなく、指示に従わず、必要な耐震診断又は耐震改修を実施しない場合は、その旨を公表する。公表に当たっては、所有者による耐震診断又は耐震改修の実施計画の有無など、計画的な耐震診断・耐震改修の実施の見込みを勘案して判断する。

公表は、耐震改修促進法に基づくことを明示し、めぐろ区報への掲載や、ホームページへの掲載等の方法によるものとする。

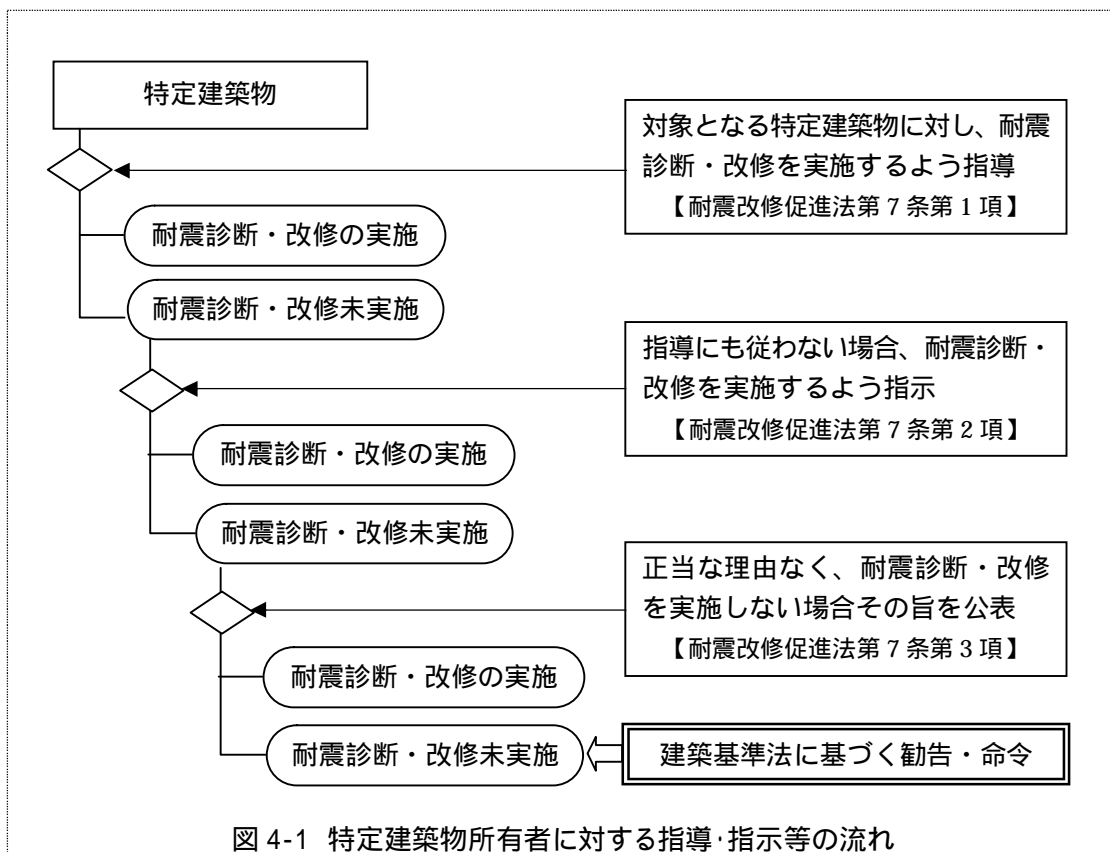


図 4-1 特定建築物所有者に対する指導・指示等の流れ

(4) 耐震化推進条例による指導、助言等の実施

ア 耐震化推進条例第 9 条第 1 項に基づく指導及び助言

特定沿道建築物の所有者等に対し、耐震化状況報告の必要性を説明し、その実施を促す。指導及び助言は、説明文書の送付や説明会を活用して行う。

イ 耐震化推進条例第 11 条第 1 項に基づく指導及び助言

特定沿道建築物の所有者に対し、特定沿道建築物の耐震化の必要性を説明し、その実施を促す。指導及び助言は、啓発文書の送付や説明会の開催、個別訪問等により行う。

ウ 耐震化推進条例第 11 条第 2 項に基づく指示

特定沿道建築物の所有者が、指導及び助言により、耐震診断の実施を促してもなお実施しない場合は、具体的な事項を記載した文書を交付して指示を行う。

エ 耐震化推進条例第 14 条に基づく勧告

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ときは、当該特定沿道建築物の所有者に対し、具体的な事項を記載した文書を交付して耐震改修等を実施するよう勧告する。

3．関係団体との連携

区は、東京都や他自治体及び建築関係団体、地域住民等と適切な役割分担のもとに、連携・協力して建築物の耐震化の促進に取り組む。

(1) 東京都や他自治体との連携

区は、耐震改修の目標実現のために、耐震改修に関する行政施策を推進する東京都や他自治体及び東京都防災・建築まちづくりセンターとの連携を図り耐震化を促進する。

(2) 関係団体、事業者との連携

区内の建築設計者や工事業者、その他関係団体等で作る組織との情報交換を密に行い、耐震診断及び耐震改修等の普及・促進に取り組んでいく。

(3) 地域住民との連携

耐震改修の促進は、地域として耐震化の意識が高まることが重要である。区は、地域住民との連携を図るために、耐震化の促進のための相談会の開催やパンフレット配布等により、きめ細かく耐震化の促進を図る。また、町会・自治会などを母体として結成されている「防災区民組織」との連携のもと、建築物の耐震改修の促進に取り組む。

4．技術者の育成

区民が安心して住宅・建築物の耐震化に取り組むためには、信頼できる耐震改修技術者等の育成が重要である。そのためには、建築関係団体と連携し、耐震診断士や耐震改修技術者の育成、技術力向上のための施策を展開する。

区に登録された耐震診断・改修の技術者や事業者名簿を区民に公表し、住宅等の所有者が安心して耐震診断・改修を行える体制を整備する。

登録者や事業者については、定期的な講習会等による更新制度を設け、常に区民が安心して信頼できる技術力の維持・向上に努める。

5．関連施策の推進

地震時における建築物の安全対策として、家具転倒防止、落下物防止、エレベーターの閉じ込め防止、ブロック塀・擁壁の倒壊防止等の対策を促進するとともに、これら安全対策について引き続き区民に周知していく。

(1) 家具転倒防止

近年発生した大地震の被害状況を分析すると、家具類の転倒及び落下を原因とする負傷者が多発している。東京消防庁が平成 23 年に実施したアンケート結果では、家具類の転倒及び落下防止対策を実施している家庭が 53.6%を占めており、年々増加傾向にある。

今後も、家具の転倒防止に関するパンフレットの配布やキャンペーン等の実施により、区民に家具を固定することの重要性を周知するとともに、区の相談窓口を通して普及を図っていく。

(2) 落下物防止

窓ガラス・外壁タイル等の落下物防止対策を推進する。

ア 窓ガラスの落下防止対策

平成 17 年 3 月に発生した福岡県西方沖地震において、市街地にあるビルのガラスが割れ、道路に大量に落下する事態が発生した。これを機に、地震発生時の窓ガラスの落下、飛散による人身事故の危険性が改めて問題となった。

区は、都と協力して、窓ガラスの落下防止対策等に関して、これまで、以下のような実態調査と改善指導を実施している。

実態調査と改善指導の実施の経緯

時期	実施の内容
昭和 53 年	建築基準法施行令に基づく告示が改正され、窓ガラスを固定するシーリング材に硬化性のものを使用することを原則禁止
昭和 55 年以降	硬化性シーリング材を使用する窓ガラスの実態調査及び改善指導を実施
平成 17 年 3 月	はめ殺し窓の窓ガラスの実態調査を行い、改善指導を実施

窓ガラスの落下防止対策については、引き続き実態調査を行いながら、落下の危険性のある建物所有者等への計画的かつ定期的な改善指導を実施していく。

イ 外壁タイル等の落下防止対策

平成 17 年 6 月に都内のオフィスビルにおいて、外壁タイルの落下により負傷者を出す事故が発生した。これを受け、区は、都と協力して、外壁タイル等の落下により危害を与えるおそれのある傾斜した外壁を有する建物所有者に対して、実態調査と改善指導を行っている。

引き続き、建物所有者等から状況調査を行うとともに、計画的かつ定期的な改善指導を行っていく。

ウ 大規模空間の天井落下防止対策

区は、天井材が脱落し被害をもたらすことがないように、一定規模以上の劇場やホール等に対して、実態調査と改善指導を行っている。東日本大震災では、天井材の一部落下などが発生し、死傷者が出るなどの被害があった。

引き続き、建物所有者等から状況調査を行うとともに、計画的かつ定期的な改善指導を行っていく。

エ 屋外広告物の落下防止対策

平成 19 年 6 月に都内の雑居ビルにおいて、広告板の落下により負傷者を出す事故が発生した。これを受け、区は、地震の際に看板等の屋外広告物が脱落し、被害をもたらすことがないように、商業地域内の避難道路沿いで一定規模以上の建築物に対して、広告物の実態調査と改善指導を行っている。

引き続き、建物所有者等から状況調査を行うとともに、計画的かつ定期的な改善指導を行っていく。また、東京都屋外広告物条例及び道路法に基づき、設置者に対し、屋外広告物の許可申請時及び工作物確認申請時に指導を行っていく。

(3) エレベーター閉じ込め防止

平成 17 年 7 月に発生した千葉県北西部地震では、首都圏の多くの住宅・建築物でエレベーターが緊急停止した。この際、エレベーターのかごの中に利用者が長時間にわたり閉じ込められるなどの被害が発生し、住民に不安や混乱を生じさせることになった。

東日本大震災では、東北地方から東海地方にかけて 210 台のエレベーターの閉じ込め事例が報告された。

閉じ込め防止対策として、リスタート機能⁶、停電時自動着床装置⁷、P 波感知型地震時管制装置⁸等があるが、これらの装置が設置されていないエレベーターも未だ多い状況である。

このため、地震時管制運転装置などが設置されていないエレベーターの所有者に対して、パンフレットを配布するなどにより、閉じ込め防止対策の重要性を周知し、装置の設置や機器の改修を促していく。

また、関係団体等に対し、閉じ込め防止装置の積極的な設置と復旧体制の整備を働きかけ、区民の不安解消と被害防止を推進する。

「エレベーターの地震防災対策の推進について」の報告概要

(社会資本整備審議会建築分科会)

エレベーターの地震防災対策の推進	
基本的な考え方	○エレベーターの耐震安全性の確保 ○「地震時管制運転装置」の確実な作動 ○早期救出・復旧体制の整備等 ○適時適切な情報提供・情報共有
早急に講ずべき施策	○閉じ込め防止のため「地震時管制運転装置」の設置推進 ○ドア開放検知による安全装置等の改良等 ○「閉じ込め時リスタート運転機能」の開発 ○保守会社への連絡手段の多様化 ○閉じ込め現場への迅速な移動手段の確保等、保守会社の体制整備 ○消防隊員の実践研修の制度化や乗り場側ドアの開錠キーの消防機関への提供等、閉じ込め救出における消防との連絡推進 ○原則「1ビル1台」の早期復旧のための環境整備 ○閉じ込められた場合の対処方法等の利用者への周知、適時適切な情報提供等

6 高層・超高層建築物などエレベーターが停止しない、いわゆる急行ゾーンを有する建築物において、安全装置が作動し、階と階の間に非常停止した際、自動的に安全を確認しながら最寄り階まで運転を行って戸を開き、利用者を退避させる機能。

7 停電を検出した際、自動的にバッテリーに切り替わり、最寄り階まで運転を行って戸を開き、利用者を退避させる機能。

8 地震の初期微動(P波)を感知した際、最寄り階まで自動的に運転を行って戸を開き、強く揺れる主波動(S波)が到達する前に利用者を退避させる機能。

(4) ブロック塀の倒壊防止

昭和 53 年 6 月の宮城県沖地震では、27 人の死者の死因のうち、16 人がブロック塀等の倒壊によるものであり、その危険性が問題となった。

このため、区が主体となって、避難道路や通学路沿い等のブロック塀の実態調査を実施し、建築基準法に定める技術的基準を満たしていないなど、危険性が高いものに対し、必要な補強を行うよう改善指導を行ってきた。

また、区では既設のブロック塀等の生垣化に対する助成制度を設けており、これを有効活用しブロック塀の倒壊防止策を推進する。

更に、防災査察や建築確認申請時等の機会をとらえて、倒壊による危険性や対策の必要性を啓発し、改善指導を行う。

(5) がけ・擁壁の倒壊防止

平成 10 年～12 年に実施した区内のがけ・擁壁の実態調査により、震災時において安全性の見込まれない大谷石造りなどの擁壁が数多く残っていることが明らかとなった。そのため、このようながけや擁壁の所有者等へ、倒壊による危険性や対策の必要性について啓発し、防災査察や建築確認申請時等の機会をとらえて、改善指導を行ってきた。

その後、平成 23 年度にそれらの追跡調査を行い、改善の進まないがけや擁壁の所有者等に改善指導を行った。

更に、平成 24 年度から、がけ・擁壁改修助成制度を創設したので、安全性の見込まれないがけや擁壁の所有者等に対して、倒壊による危険性や対策の必要性を啓発し、改善指導を行う。

(6) 定期報告制度との連携

建築基準法第 12 条に基づき、特殊建築物の所有者は、調査資格者により建築物の調査を行わせ、その結果を定期的に特定行政庁に報告しなければならないとされている。その際、調査者は、当該建築物の耐震診断及び耐震改修の実施状況を調査し、報告することとなっている。

区は、定期報告制度により、特殊建築物の耐震診断及び耐震改修の状況を把握し、地震発生時に落下の危険性のある建築物等への指導を積極的に行う。

目黒区において実施中の住宅・建築物の耐震診断・耐震改修に関する支援事業
(平成24年度の実施状況)

(1) 耐震診断に関する支援

事業	木造住宅等の耐震診断費用助成
概要	木造2階建て以下の住宅等について、耐震診断費用の一部を助成
条件	原則として、以下の要件をすべて満たしていること ○専用住宅・併用住宅・共同住宅・保育所・老人ホームなど ○昭和56年5月31日以前に建築された建物であること ○建築基準法令に適合していること ○住民税・固定資産税を滞納していないこと
助成内容	区に登録した耐震診断士が行う診断費用の50%
所管部署	都市整備部建築課

事業	マンション等非木造建築物の耐震診断費用助成
概要	鉄筋コンクリート造・鉄骨造等の建物について、耐震診断費用の一部を助成
条件	原則として、以下の要件をすべて満たしていること ○専用住宅・併用住宅・共同住宅・保育所・老人ホームなど ○昭和56年5月31日以前に建築された建物であること ○建築基準法令に適合していること ○住民税・固定資産税を滞納していないこと ○区分所有建築物の場合は、原則として総会等の決議が必要
助成内容	耐震診断費用の50%以内で上限60万円(分譲マンション・緊急輸送道路沿道建築物・特定建築物で規模要件を満たすものは上限200万円)
所管部署	都市整備部建築課

(2) 耐震改修に関する支援

事業	建築物耐震改修助成
概要	耐震診断の結果、改修が必要な建物について改修費用の一部を助成
条件	原則として、以下の要件をすべて満たしていること ○必要な耐震基準を満たすための改修工事であること ○木造住宅等については、区に登録した施工業者が施工すること
助成内容	○木造住宅等の場合 ・改修費用の80%以内で上限120万円(住民税非課税世帯は上限150万円) ○鉄筋コンクリート造・鉄骨造等(非木造)の場合 ・改修費用の30%以内で上限150万円(分譲マンション・緊急輸送道路沿道建築物・特定建築物で規模要件を満たすものは上限1500万円)
所管部署	都市整備部建築課

(3) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に関する支援

事業	特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業
概要	耐震診断、補強設計、耐震改修、除却・建て替えについて費用の一部を助成
条件	原則として、以下の要件をすべて満たしていること ○特定緊急輸送道路に敷地が接している建物であること ○道路幅員の概ね 1/2 以上の高さを有する建物であること ○昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された建物であること
助成内容	○耐震診断 ・耐震診断費用を原則全額公費負担 ○耐震補強設計 ・補強設計費用の 1/3 ○耐震改修工事 ・耐震改修工事費用の 1/3 (5,000 m ² を超える部分は 1/6)
所管部署	都市整備部建築課

(4) その他の支援

事業	木造住宅除却助成
概要	木造住宅の建替えに伴う除却費用の一部を助成
条件	原則として、以下の要件をすべて満たしていること ○昭和 34 年 12 月以前に建築された木造住宅で、所有者自ら居住し、建替え後も住み続けていること ○区が実施する簡易診断による耐震性が不足していること ○住民税・固定資産税を滞納していないこと
助成内容	除却費用の 50%以内で上限 50 万円
所管部署	都市整備部建築課

事業	耐震シェルター等設置助成
概要	耐震シェルター設置費用を助成
条件	原則として、以下の要件をすべて満たしていること ○昭和 56 年 5 月以前に建築された木造 2 階建て以下の住宅の 1 階部分に設置すること ○65 歳未満のかた (身体上の障害程度が 1・2 級のかたを除く) がいない世帯 ○年間所得額が 200 万円以下の世帯
助成内容	設置費用全額 (上限 30 万円)
所管部署	都市整備部建築課

事業	がけ・擁壁改修助成
概要	がけ・擁壁の改修費用の一部を助成
条件	原則として、以下の要件をすべて満たしていること ○高さが 2m を超えるがけ・擁壁で、区長が改修の必要を認めたもの ただし、不動産の譲渡又は貸付を目的とし、又はそれを生業とする者が、当該事業のため所有するがけ等を除く ○工作物確認済み証を取得している工事であること ○住民税・固定資産税を滞納していないこと
助成内容	改修費用の 50%以内で上限 100 万円
所管部署	都市整備部建築課