

目黒区耐震改修促進計画

令和3年3月改定



目黒区耐震改修促進計画

目 次

| | |
|--------------------------------|----|
| 第1章 はじめに..... | 1 |
| 1 背景と目的..... | 1 |
| (1) 改定の背景..... | 1 |
| (2) 計画の目的..... | 1 |
| 2 位置付け..... | 2 |
| 3 計画期間..... | 3 |
| 4 対象区域と対象建築物..... | 3 |
| 5 想定する地震の規模と被害の状況..... | 5 |
| 第2章 現状と課題及び目標..... | 8 |
| 1 耐震化の現状と課題..... | 8 |
| (1) 一般住宅..... | 8 |
| (2) 区営住宅..... | 8 |
| (3) 特定建築物..... | 9 |
| (4) 防災上重要な区有建築物..... | 10 |
| (5) 特定緊急輸送道路沿道建築物..... | 11 |
| (6) 通行障害建築物となる組積造の塀..... | 13 |
| 2 耐震化の目標..... | 13 |
| (1) 住宅に関する耐震化の目標..... | 14 |
| (2) 民間特定建築物に関する耐震化の目標..... | 15 |
| (3) 防災上重要な区有建築物に関する耐震化の目標..... | 15 |
| (4) 特定沿道建築物に関する耐震化の目標..... | 15 |
| 第3章 耐震化を促進するための施策..... | 19 |
| 1 基本的な考え方と取組方針..... | 19 |
| (1) 耐震化の促進を図るための基本的な考え方..... | 19 |
| (2) 耐震化促進の取組方針..... | 19 |
| 2 重点的に取り組むべき施策..... | 19 |
| (1) 木造住宅密集地域の耐震化..... | 19 |
| (2) 木造住宅の耐震化促進..... | 19 |
| (3) 分譲マンションの耐震化..... | 20 |
| (4) 民間特定建築物の耐震化..... | 21 |
| (5) 防災上重要な区有建築物の耐震化..... | 21 |
| (6) 沿道建築物の耐震化..... | 21 |
| (7) ブロック塀等の安全対策..... | 22 |
| (8) 住宅・建築物土砂災害対策..... | 22 |

| | |
|--------------------------------|----|
| 第4章 耐震化を促進するための環境整備 | 23 |
| 1 普及啓発 | 23 |
| (1) 情報提供の充実 | 23 |
| (2) 相談体制の整備 | 23 |
| (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 | 23 |
| (4) 地震に関するマップの活用 | 23 |
| (5) 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 | 24 |
| (6) 耐震改修促進税制の周知 | 24 |
| (7) 耐震マーク表示制度の活用 | 24 |
| (8) 長周期地震動に関する対策の周知 | 24 |
| 2 建物所有者への指導及び助言並びに指示など | 25 |
| (1) 指導及び助言並びに指示の対象建築物 | 25 |
| (2) 重点的に指導などを行う建築物 | 25 |
| (3) 耐震改修促進法による指導及び助言並びに指示などの実施 | 25 |
| (4) 耐震化推進条例による指導及び助言並びに指示などの実施 | 26 |
| 3 関係団体との連携 | 27 |
| (1) 東京都や他自治体との連携 | 27 |
| (2) 関係団体や事業者との連携 | 27 |
| (3) 地域住民との連携 | 27 |
| 4 技術者等の育成 | 27 |
| 5 関連施策の推進 | 28 |
| (1) 家具転倒防止 | 28 |
| (2) リフォームにあわせた耐震改修の誘導 | 28 |
| (3) 落下物防止 | 28 |
| (4) エレベーター閉じ込め防止 | 30 |
| (5) 道路沿いの緑化 | 31 |
| (6) 狭あい道路の拡幅整備を通じた安全性の確保 | 31 |
| (7) がけ・擁壁の倒壊防止 | 31 |
| (8) 定期調査報告制度との連携 | 31 |
| (9) 空家対策との連携 | 31 |
| (10) 街づくりと連携した耐震化の促進 | 32 |
| (11) 応急危険度判定実施体制の構築 | 33 |
| (12) 地震火災対策 | 33 |
| | |
| 巻末 | |
| ◆目黒区において実施中の耐震化に関する支援事業 | 34 |
| ◆耐震化に係る所得税及び固定資産税の減免など | 38 |
| ◆語句説明 | 40 |

1 背景と目的

(1) 改定の背景

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などの甚大な被害がもたらされました。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）によるものでした。

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（平成7年法律第123号）」（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ました。

その後、東日本大震災の発生などを背景に、平成25年11月には耐震改修促進法の改正により、一定規模以上の建築物について耐震診断及び結果の公表が義務付けられました。

さらに、平成28年4月の熊本地震や平成30年9月の北海道胆振東部地震など、大規模地震が頻発しました。平成30年6月の大阪府北部を震源とする地震では、ブロック塀の倒壊による死傷者が出ました。こうした地震による被害の状況を踏まえ、平成30年11月の耐震改修促進法の改正では、避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等が耐震診断及び結果の公表の義務付け対象に追加されるなど、建築物の耐震化を促進する取組が一層強化されています。

東京都では、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ました。その後、法改正などを踏まえ東京都計画を改定し、令和2年3月の一部改定では、特定緊急輸送道路沿道建築物と組積造の塀に関する新たな方針や目標を示しました。

目黒区は、国や都の動向を踏まえ、改めて現状の確認と課題の整理を行い、「安全で安心して暮らせるまち」の実現を目指して、住宅・建築物の耐震化をより一層促進するため、本計画を改定します。

(2) 計画の目的

区では、建築物の耐震診断や耐震改修の促進を図るため、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、平成25年3月に改定を行い、建築物の耐震化を促進してきました。

首都直下地震の切迫性が指摘される中、SDGs（持続可能な開発目標）を原動力とした地方創生、強靱かつ環境に優しい魅力的なまちづくりの一貫として、まちの防災・減災機能の向上により、区民が安心して暮らし続けられる安全なまちを実現するため、建築物の耐震化を推進していく必要があります。

本計画は、地震による被害を最小限とし、区民の生命と財産を守り、災害に強いまちを実現するために、建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進することを目的とします。

2 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するものであり、耐震改修促進法、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します。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などの分野別計画との整合を図りながら定めるものとします。

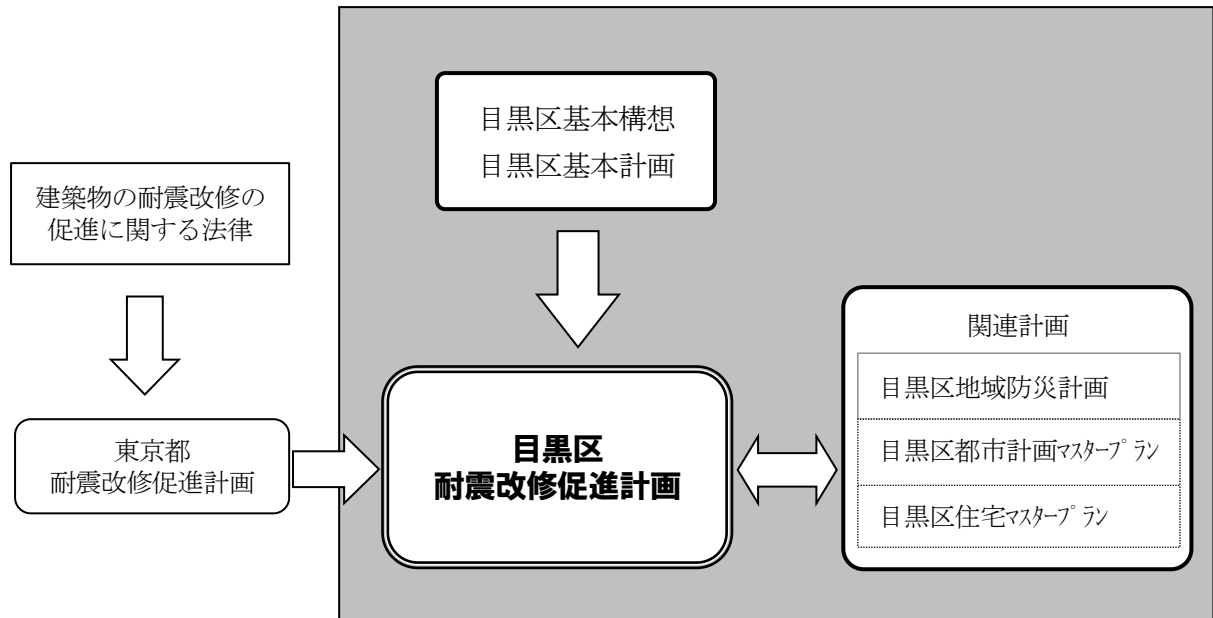


図 1- 1 目黒区耐震改修促進計画の位置付け

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、令和3年度から7年度までとします。
 なお、社会状況や関連計画の改定などに対応するため、必要に応じて計画内容を見直すこととします。

4 対象区域と対象建築物

本計画の対象区域は、目黒区全域とします。

対象とする建築物は、原則として「建築基準法（昭和25年法律第201号）」における旧耐震基準（昭和56年5月31日）以前に建築された建築物のうち、次に示すものとします。

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、共同住宅など | 区営住宅を含む |
| 特定建築物 | 特定既存耐震不適格建築物 【表1-2参照】 | ○多数のものが利用する一定規模以上の建築物 ○特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路の沿道の建築物のうち、通行障害既存耐震不適格建築物であるもの | 耐震改修促進法第14条に定める建築物 |
| | 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】 | 耐震改修促進法附則第3条第1項に定める建築物 |
| 要安全確認計画記載建築物 | | ○特定緊急輸送道路沿道の建築物のうち、通行障害既存耐震不適格建築物であるもの 【耐震診断義務付け建築物】 | 耐震改修促進法第7条第1項に定める建築物 |
| 防災上重要な区有建築物 | | ○目黒区地域防災計画に定める災害対策本部（目黒区総合庁舎、防災センター）、小・中学校 ○目黒区地域防災計画に定めるその他避難所（住区センターなど） | |
| ブロック塀等（組積造の塀） | | ○特定緊急輸送道路に敷地が接する建築物に附属する一定規模以上の組積造の塀 【耐震診断義務付け建築物】 ○区内の通行の用に供する道路沿いのブロック塀等 | |

表1-2 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、15条、附則第3条)

| 用途 | | 特定既存耐震不適格建築物の規模要件 (法第14条) | 指示(*)対象となる特定既存耐震不適格建築物の規模要件 (法15条) | 要緊急安全確認大規模建築物の規模要件 (附則第3条) |
|---|----------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 法第14条第1号 | | | | |
| 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 | 階数2以上 かつ 1,000㎡以上 (屋内運動場の面積を含む) | 階数2以上 かつ 1,500㎡以上 (屋内運動場の面積を含む) | 階数2以上 かつ 3,000㎡以上 (屋内運動場の面積を含む) |
| | 上記以外の学校 | 階数3以上 かつ 1,000㎡以上 | | |
| 体育館(一般公共の用に供されるもの) | | 階数1以上 かつ 1,000㎡以上 | 階数1以上 かつ 2,000㎡以上 | 階数1以上 かつ 5,000㎡以上 |
| ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 | | 階数3以上 かつ 1,000㎡以上 | 階数3以上 かつ 2,000㎡以上 | 階数3以上 かつ 5,000㎡以上 |
| 病院、診療所 | | | | |
| 劇場、観覧場、映画館、演芸場 | | | | |
| 集会場、公会堂 | | | | |
| 展示場 | | | | |
| 卸売市場 | | | | |
| 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗 | | | | |
| ホテル、旅館 | | | | |
| 賃貸住宅(共同住宅に限る)、寄宿舎、下宿 | | | | |
| 事務所 | | | | |
| 老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの | | 階数2以上 かつ 1,000㎡以上 | 階数2以上 かつ 2,000㎡以上 | 階数2以上 かつ 5,000㎡以上 |
| 老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センター、その他これらに類するもの | | | | |
| 幼稚園、保育所 | | 階数2以上 かつ 500㎡以上 | 階数2以上 かつ 750㎡以上 | 階数2以上 かつ 1,500㎡以上 |
| 博物館、美術館、図書館 | | 階数3以上 かつ 1,000㎡以上 | 階数3以上 かつ 2,000㎡以上 | 階数3以上 かつ 5,000㎡以上 |
| 遊技場 | | | | |
| 公衆浴場 | | | | |
| 飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの | | | | |
| 理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗 | | | | |
| 工場(危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物を除く。) | | | | |
| 車両の停車場または船舶もしくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降または待合の用に供するもの | | | | |
| 自動車車庫その他の自動車または自転車の停留、または駐車のための施設 | | | | |
| 保健所、税務署その他これに類する公益上必要な建築物 | | | | |
| 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物 | | | | |
| 法第14条第3号 | | | | |
| 避難路沿道建築物 | | 耐震改修促進計画で指定する避難路の沿道建築物であって前面道路の幅員の1/2超の高さの建築物(道路幅員が12m以下の場合には6m超) | 左に同じ | 耐震改修促進計画で指定する重要な避難路の沿道建築物であって前面道路の幅員の1/2超の高さの建築物(道路幅員が12m以下の場合には6m超) |

(*) 耐震改修促進法第15条第2項に基づく指示

5 想定する地震の規模と被害の状況

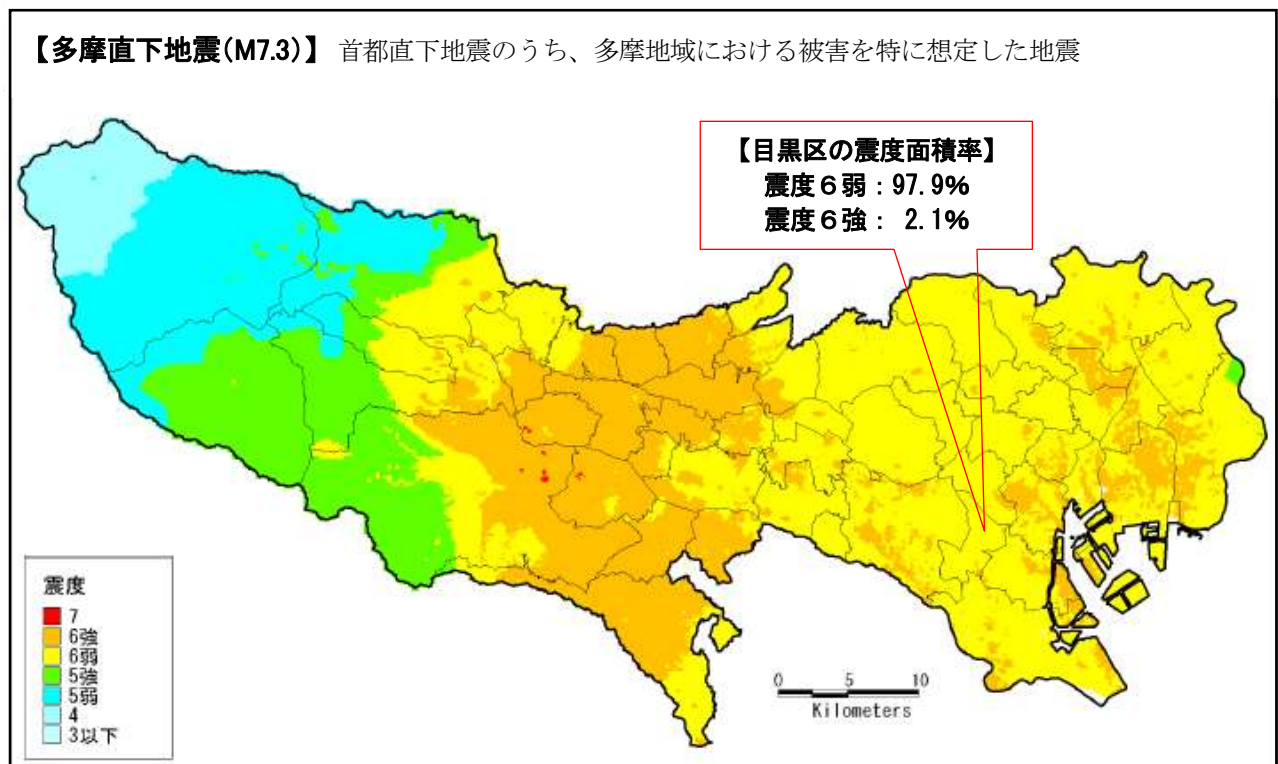
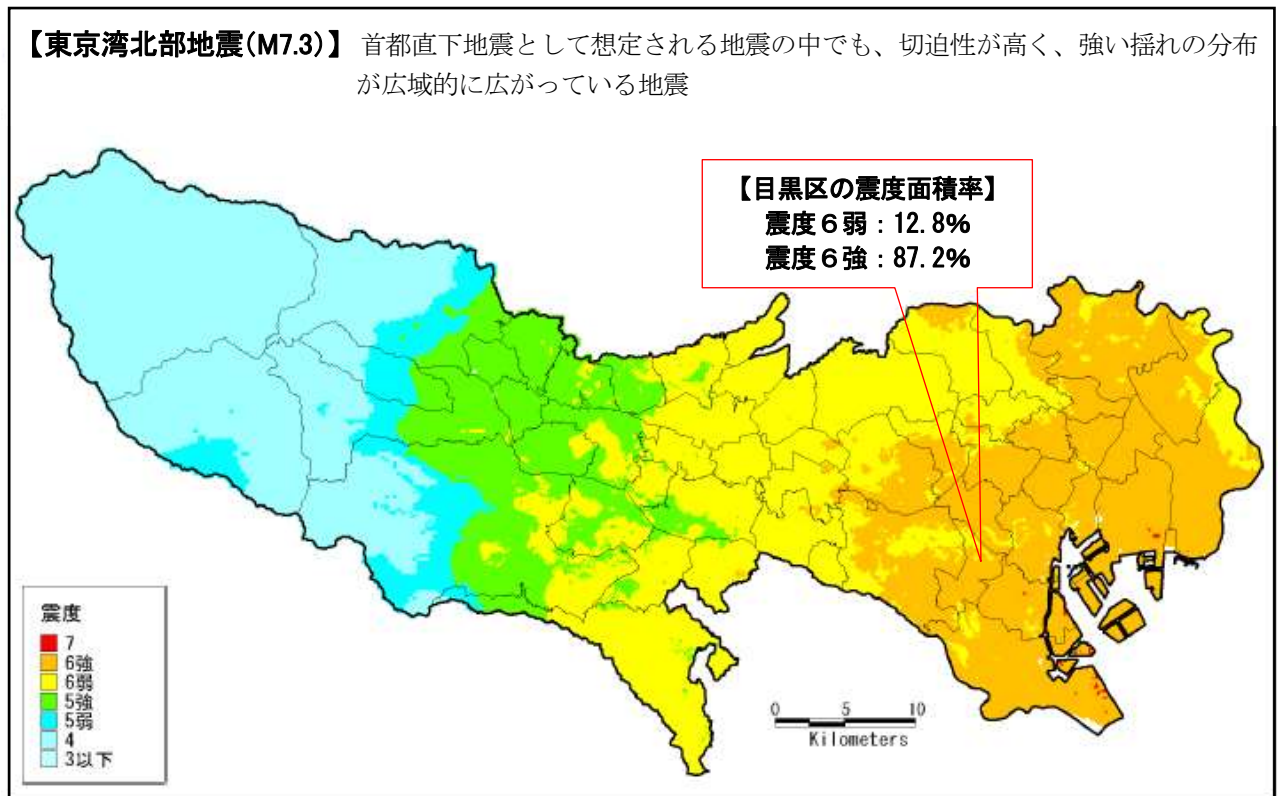
本計画では、「首都直下地震等による東京の被害想定」（東京都防災会議地震部会、平成24年4月公表）の東京湾北部地震（マグニチュード7.3）、多摩直下地震（マグニチュード7.3）、元禄型関東地震（マグニチュード8.2）、立川断層帯地震（マグニチュード7.4）を想定します。

表2-1 目黒区の被害想定（全て：冬18時・風速8m/s）

| 項目 | | 東京湾北部 地震 | 多摩直下 地震 | 元禄型関東 地震 | 立川断層帯 地震 | |
|-----------------------|------------------|------------------|--------------|-----------------|-------------|----|
| 建物 棟数 | 木造 | 40,796棟 | | | | |
| | 非木造 | 23,689棟 | | | | |
| 建物 被害 | 全壊 | 2,538棟 | 919棟 | 1,549棟 | 4棟 | |
| | ゆれ | 2,510棟 | 894棟 | 1,522棟 | 0棟 | |
| | 液状化 | 6棟 | 5棟 | 5棟 | 0棟 | |
| | 急傾斜地崩壊 | 23棟 | 19棟 | 22棟 | 4棟 | |
| | 半壊 | 6,126棟 | 5,163棟 | 5,588棟 | 19棟 | |
| | ゆれ | 5,783棟 | 4,846棟 | 5,279棟 | 13棟 | |
| | 液状化 | 307棟 | 287棟 | 275棟 | 0棟 | |
| | 急傾斜地崩壊 | 36棟 | 31棟 | 35棟 | 6棟 | |
| | 火災焼失建物 (出火件数) | 11,232棟 (27件) | 751棟 (5件) | 7,067棟 (17件) | 26棟 (1件) | |
| | 人的 被害 | 死者 | 332人 | 55人 | 209人 | 1人 |
| | | ゆれ、液状化、建物被害 | 96人 | 35人 | 59人 | 0人 |
| 急傾斜地崩壊 | | 2人 | 1人 | 2人 | 0人 | |
| 火災 | | 230人 | 16人 | 145人 | 1人 | |
| ブロック塀等 | | 4人 | 3人 | 3人 | 0人 | |
| 屋外落下物 | | 0人 | 0人 | 0人 | 0人 | |
| 屋内収容物(参考値) | | 6人 | 3人 | 3人 | 1人 | |
| 負傷者(うち重傷者) | | 3,195人(576) | 1,308人(127) | 2,271人(361) | 12人(3) | |
| ゆれ、液状化、建物被害 | | 2,041人(240) | 1,187人(84) | 1,535人(144) | 3人(0) | |
| 急傾斜地崩壊 | | 2人(1) | 2人(1) | 2人(1) | 0人(0) | |
| 火災 | | 1,016人(283) | 29人(8) | 622人(174) | 1人(0) | |
| ブロック塀等 | | 131人(51) | 88人(34) | 109人(42) | 7人(3) | |
| 屋外落下物 | | 6人(1) | 2人(0) | 4人(0) | 0人(0) | |
| 屋内収容物(参考値) | | 129人(28) | 68人(15) | 68人(15) | 8人(1) | |
| 避難者 | 94,335人 | 41,249人 | 81,575人 | 354人 | | |
| 帰宅困難者 | 78,206人 | 78,206人 | 78,206人 | 78,206人 | | |
| 閉じ込めにつながり得るエレベーター停止台数 | 152台 | 87台 | 124台 | 26台 | | |
| 災害時要援護者 | 153人 | 25人 | 96人 | 1人 | | |
| 自立脱出困難者 | 828人 | 290人 | 498人 | 0人 | | |
| 震災廃棄物 | 117万トン | 47万トン | 80万トン | 1万トン | | |

出典：「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）一部抜粋

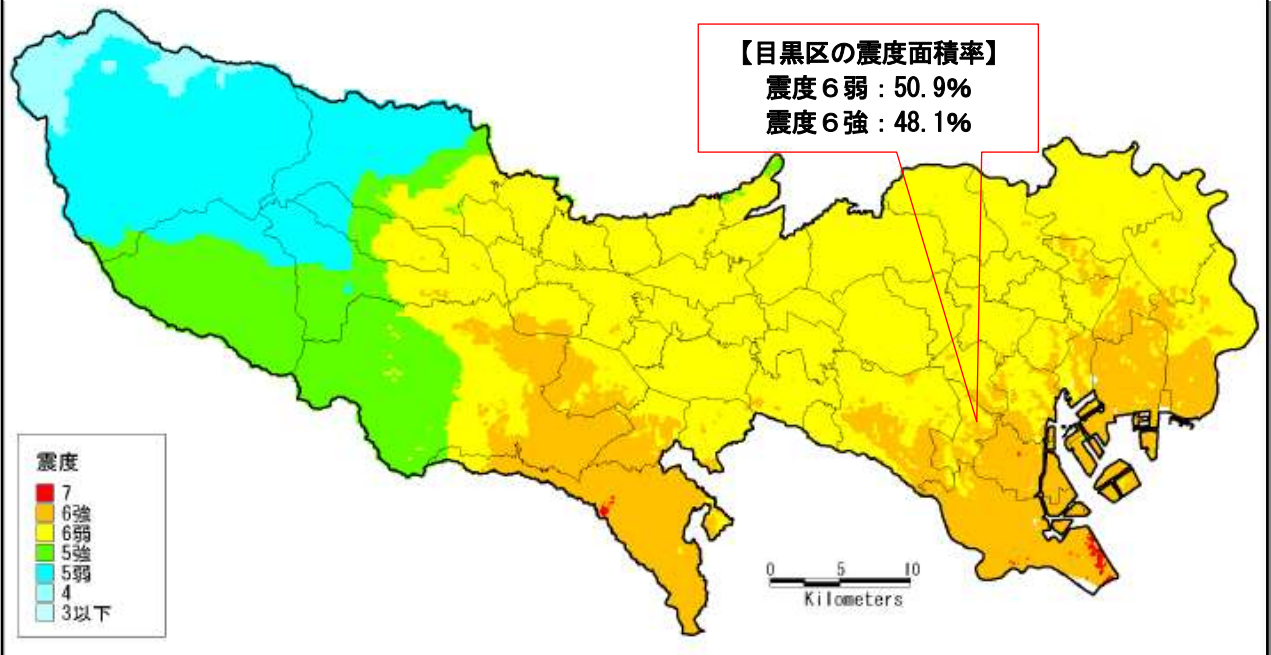
図 2-1 想定震度分布と目黒区の想定震度 (出典:首都直下地震等による東京の被害想定報告書)



首都直下地震（内陸の地震）について

海のプレートの動きは、海溝型地震の原因となるだけでなく陸のプレートを圧迫し、内陸部の岩盤にも歪みを生じさせます。歪みが大きくなると、内陸部の地中にあるプレート内部の弱い部分で破壊が起こります。こうして起こる地震は、海溝型の巨大地震に比べると規模は小さいですが、局地的に激震を起こします。都市直下の浅い所を震源とする場合には、大きな被害をもたらします。

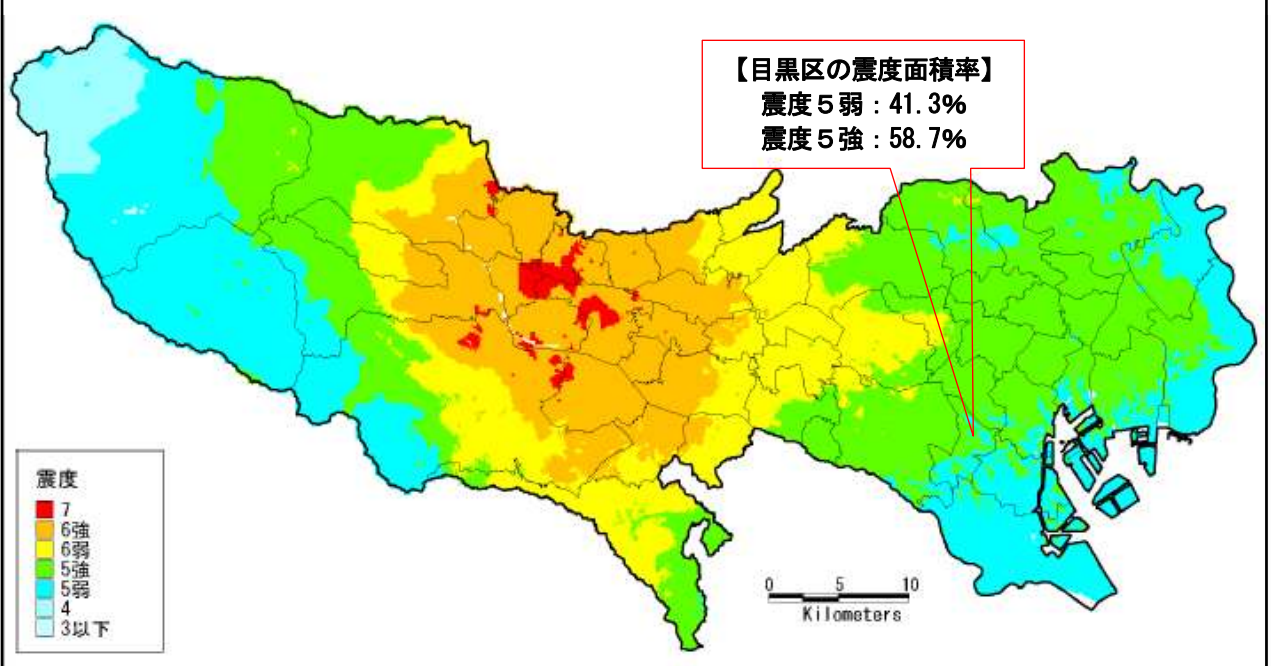
【元禄型関東地震(M8.2)】 海溝型地震であり、相模トラフ沿いを震源とし、関東大震災(1923年)クラスの規模で、かつ過去に都内に最も大きな津波をもたらしたとされている元禄型関東地震(1703年)を想定した地震



海溝型地震について

地球をおおっている10数枚の板状の岩盤(プレート)のうち、日本列島には太平洋プレートが年間約9cm、フィリピン海プレートが年間約3cmで沈み込んでいます。この海のプレートが沈み込むときに陸のプレートの端が巻き込まれます。やがて、陸のプレートの端は反発して跳ね上がり、巨大な地震を引き起こします。

【立川断層帯地震(M7.4)】 活断層による地震のうち、都内に存在する活断層である立川断層帯で発生する地震



活断層による地震について

首都直下地震の一つで、地殻内の浅い部分で発生する地震のうち、活断層で発生します。

第2章 現状と課題及び目標

1 耐震化の現状と課題

(1) 一般住宅

令和元年現在の住宅総数は、平成30年住宅・土地統計調査をもとに推計すると148,136戸であり、このうち87.9% (130,225戸) の住宅が必要な耐震性を満たし、残りの12.1% (17,911戸) の住宅が必要な耐震性を満たしていないと見込まれます。

建て方別の耐震化率をみると、戸建住宅の耐震化率は83.1%であり、共同住宅の耐震化率89.1%を6%下回っています。また、構造別の耐震化率をみると、木造の耐震化率は、戸建住宅、共同住宅ともに、非木造の耐震化率を10%以上下回っています。

なお、非木造共同住宅の耐震化率は91.6%と高くなっている一方で、住戸数をみると耐震性無が8,027戸と最も多くなっており、特に耐震化の促進が求められています。

表2-2 住宅の耐震化の現状 (単位:戸)

| 種類 | 構造 | 旧耐震基準の住宅 | | | 新耐震基準の住宅 d | 住宅 (合計) e=a+d | 耐震性を 満たす 住宅 f=b+d | 耐震化 率 g=f/e |
|----------|-----|----------|-----------|-----------|---------------|---------------------|----------------------------|-------------------|
| | | 総数 | | | | | | |
| | | a=b+c | 耐震性有 b | 耐震性無 c | | | | |
| 戸建 住宅 | 木造 | 5,118 | 512 | 4,606 | 17,971 | 23,089 | 18,483 | 80.1% |
| | 非木造 | 393 | 177 | 216 | 5,082 | 5,475 | 5,259 | 96.1% |
| | 小計 | 5,511 | 689 | 4,822 | 23,053 | 28,564 | 23,742 | 83.1% |
| 共同 住宅 | 木造 | 5,625 | 563 | 5,062 | 18,024 | 23,649 | 18,587 | 78.6% |
| | 非木造 | 14,594 | 6,567 | 8,027 | 81,329 | 95,923 | 87,896 | 91.6% |
| | 小計 | 20,219 | 7,130 | 13,089 | 99,353 | 119,572 | 106,483 | 89.1% |
| 住宅総数 | | 25,730 | 7,819 | 17,911 | 122,406 | 148,136 | 130,225 | 87.9% |

※ 国が示した耐震化率の算出方法を用いて、住宅の耐震化率の算出を行いました。

※ 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ます。

※ 平成30年住宅・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令和元年10月1日時点の推計値です。

(2) 区営住宅

令和元年度末時点の区営住宅数は、24棟 (591戸) であり、このうち15棟 (372戸) は新耐震基準以降に建築されたもので耐震性を満たしています。

また、旧耐震基準以前に建築された9棟についても、耐震補強により耐震性を満たしています。

表2-3 区営住宅の耐震化の現状 (単位:棟・戸)

| 種別 | | 旧耐震基準 の住宅 a | 新耐震基準 の住宅 b | 住宅数 (合計) c=a+b | 耐震性を 満たす住宅 d | 耐震化率 (令和元年度) d/c |
|----|---|-------------------|-------------------|----------------------|--------------------|------------------------|
| 合計 | 棟 | 9 | 15 | 24 | 24 | 100% |
| | 戸 | 219 | 372 | 591 | 591 | 100% |

(3) 特定建築物

特定建築物は、被災時の倒壊による多大な人的被害及び避難や消火活動への支障が懸念されることから、特に耐震化が求められています。

民間特定建築物は、令和元年度末時点で276棟あり、このうち86.6% (239棟) の建築物が必要な耐震性を満たし、残りの13.4% (37棟) の建築物が必要な耐震性を満たしていないと推計されます。

要緊急安全確認大規模建築物は、特定建築物のうち一定規模以上の建築物が対象となり、耐震改修促進法で耐震診断結果の報告が義務付けられています。目黒区では対象となる全ての建築物について、耐震診断結果の報告が完了しており、区のホームページ上で結果を公表しています。令和元年度末時点で区有建築物以外の要緊急安全確認大規模建築物は区内に4棟あり、そのうち耐震性を満たす建築物は3棟となっています。

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 | | 旧耐震基準 の建築物 | 新耐震基準 の建築物 | 建築物数 | 耐震性を 満たす 建築物 | 耐震化率 |
|--|-----------|---------------|---------------|--------|--------------------|--------|
| 種別 | | a | b | c=a+b | d | d/c |
| 多 数 の 者 が 利 用 す る 特 定 建 築 物 | 学校 | 7 | 15 | 22 | 21 | 95.5% |
| | 運動施設 | 1 | 8 | 9 | 8 | 88.9% |
| | 病院・診療所 | 10 | 7 | 17 | 13 | 76.5% |
| | 集会場 | 0 | 3 | 3 | 3 | 100.0% |
| | 百貨店・店舗など | 16(2) | 16 | 32(2) | 21(1) | 65.6% |
| | ホテル・旅館 | 5 | 11 | 16 | 13 | 81.3% |
| | 事務所 | 17 | 79 | 96 | 87 | 90.6% |
| | 老人ホームなど | 1(1) | 22 | 23(1) | 23(1) | 100.0% |
| | 幼稚園・保育所など | 2(1) | 22 | 24(1) | 23(1) | 95.8% |
| | 遊技施設 | 2 | 1 | 3 | 2 | 66.7% |
| | 公衆浴場 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.0% |
| | 飲食店など | 7 | 11 | 18 | 15 | 83.3% |
| | サービス業店舗 | 8 | 5 | 13 | 10 | 76.9% |
| 合計 | 76(4) | 200 | 276(4) | 239(3) | 86.6% | |

※ 本表は目黒区内の特定建築物等定期調査報告書を集計し、耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値となります。

※ () の数値は、特定建築物のうちの民間の要緊急安全確認大規模建築物の棟数を示します。

※ 区有建築物は上記表には含まれません。

(4) 防災上重要な区有建築物

区有建築物は日常的に多くの区民に利用されるとともに、災害時には活動拠点や避難施設などとして重要な役割を担っています。

防災上重要な区有建築物は、令和元年度時点で区内に86施設あり、このうち98.8% (85施設) が耐震性を有しています。

その内訳をみると、目黒区地域防災計画に定める災害対策本部である目黒区総合庁舎と防災センター及び小・中学校は合わせて33施設であり、これらの施設は耐震性を満たしています。

また、目黒区地域防災計画において上記以外の避難所として位置付けられている区有建築物は53施設であり、このうち98.1% (52施設) が耐震性を満たしています。

耐震性の向上を必要とする防災上重要な区有建築物が1施設 (目黒区民センター) 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きます。

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)

| 防災上重要な 区有建築物 | 旧耐震基準 の建築物 a | 新耐震基準 の建築物 b | 建築物 総数 c=a+b | 耐震性を満たす 建築物 d | 耐震化率 令和元年度 d/c |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 目黒区総合庁舎、防 災センター、小・中学校 | 27 | 6 | 33 | 33 | 100% |
| 目黒区地域防災計画 で定める上記以外の 避難所 | 20 | 33 | 53 | 52 | 98.1% |
| 合計 | 47 | 39 | 86 | 85 | 98.8% |

※ 目黒区域外の区有建築物は対象外としています。

※ 同一建築物内に複数施設のある複合施設は、1施設としています。

(5) 特定緊急輸送道路沿道建築物

東京都地域防災計画では、地震発生時における救急・救命活動や緊急支援物資の輸送などを円滑に行うための道路として、緊急輸送道路を位置付けています。緊急輸送道路としての機能を確保するため、緊急輸送道路の沿道建築物のうち、倒壊する危険性が高く、倒壊した場合に道路を閉塞する可能性が高い建築物について、都と区で連携し、重点的に耐震化を進めています。

東京都は「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例（（東京都）平成23年条例第36号）」（以下「耐震化推進条例」という。）を平成23年4月に施行しました。同年6月には緊急輸送道路のうち、特定緊急輸送道路となる道路について指定しました。目黒区においては、環状7号線、玉川通り、目黒通り、駒沢通りの一部（目黒区総合庁舎から山手通りまで）、山手通りの一部（駒沢通りから目黒通りまで）が指定されています。

特定緊急輸送道路に敷地が接する旧耐震基準以前に建築された建築物のうち、倒壊した場合に前面道路幅員の2分の1を閉塞する可能性が高い建築物（前面道路幅員が12m以下の場合6mを超えるもの）は、区内では平成27年度末時点で144棟でした。その後、耐震診断及び耐震改修等が進み、令和元年度末時点で耐震診断未実施の建築物が5棟、耐震性を満たさない建築物は86棟となっています。

表 2-6 特定緊急輸送道路沿道建築物の現状（単位：棟）

| 建築物の種類 | 旧耐震基準の建築物(耐震改修促進法第5条第3項第2号に定める通行障害既存耐震不適格建築物) | | | | | 新耐震基準の建築物(令和元年度末) | 耐震化率 (令和元年度末) $g=(b+c+f)/(e+f)$ |
|----------------|---|------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| | 対象建築物(平成27年度末時点) e=a+b+c+d | 耐震診断未実施の建築物 a | 耐震診断時に耐震性を満たした建築物 b | 耐震改修済又は除却済の建築物(令和元年度末) c | 耐震性を満たさない建築物(令和元年度末) d | | |
| 特定緊急輸送道路の沿道建築物 | 144 | 5 | 12 | 41 | 86 | 425 | 84.0% |

【区内の緊急輸送道路指定状況】

表 2-7 目黒区内の緊急輸送道路

| 種別 | 対象道路 | 道路種別 |
|----------|--------------------------------------|-----------|
| 特定緊急輸送道路 | 環状7号線、玉川通り、目黒通り | 第1次緊急輸送道路 |
| | 山手通り(駒沢通りから目黒通り)、駒沢通り(目黒区総合庁舎から山手通り) | 第2次緊急輸送道路 |
| 一般緊急輸送道路 | 上記以外の山手通り、駒沢通り、補助26号線(駒沢通りから世田谷区境) | 第3次緊急輸送道路 |
| | 淡島通り、自由通り(駒沢通りから世田谷区境) | |

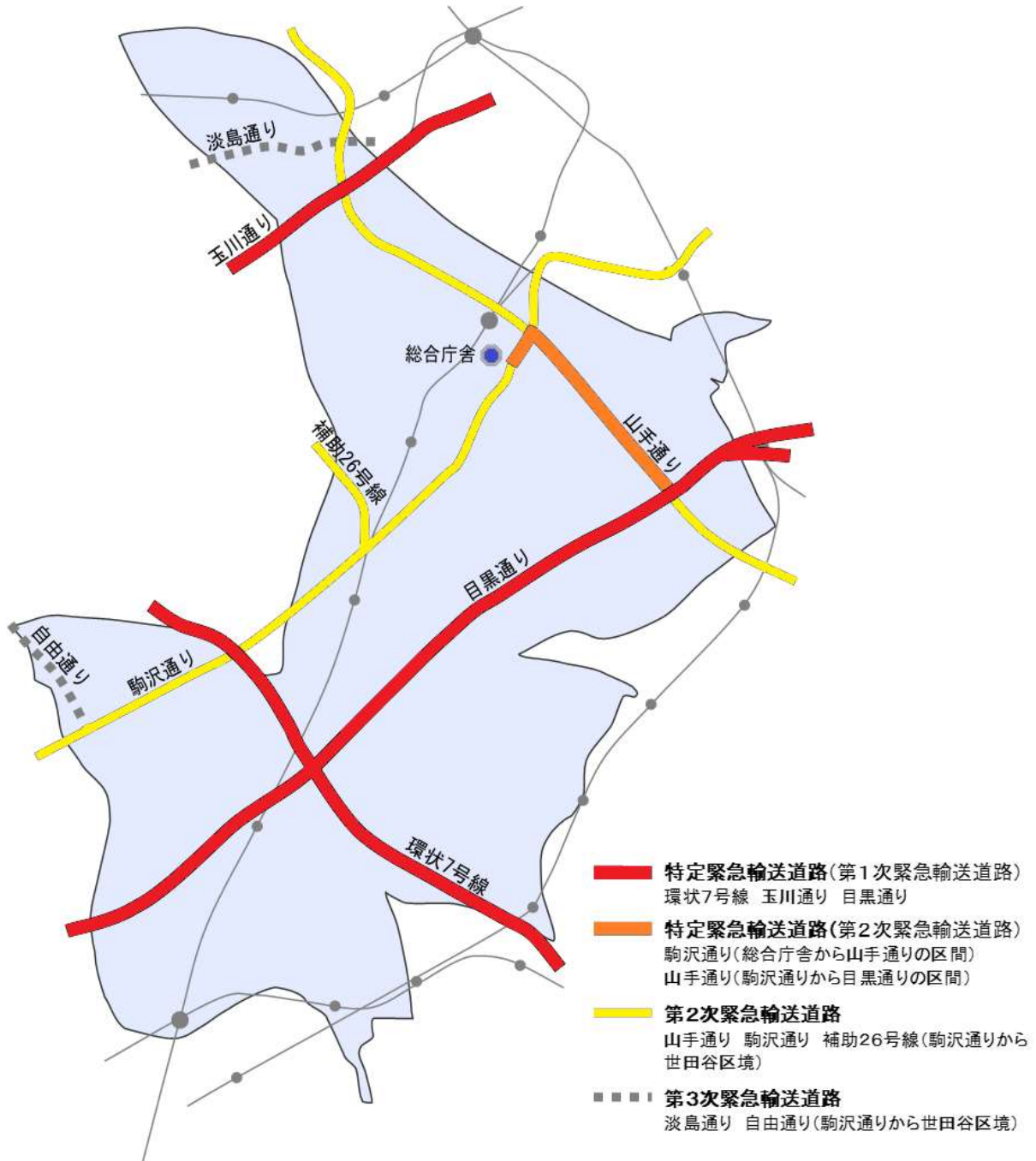
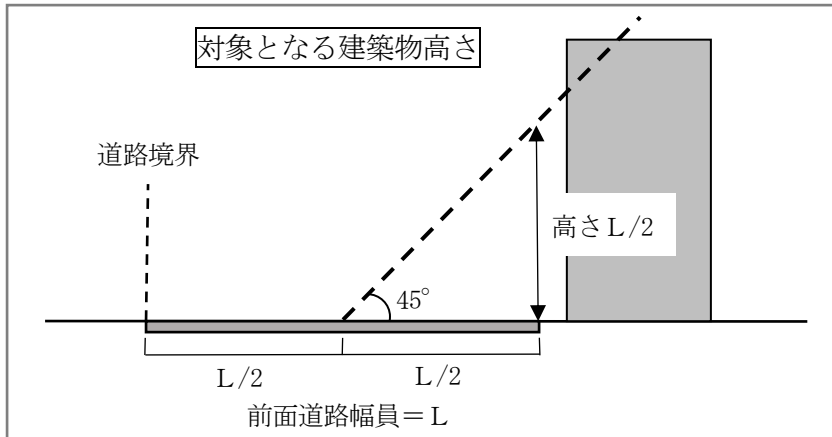


図 2-2 目黒区における都が指定する緊急輸送道路

【特定緊急輸送道路沿道建築物定義】

特定緊急輸送道路に敷地が接する建築物のうち、次の全てに該当する建築物

- ・旧耐震基準以前に建築された建築物
- ・いずれかの部分の高さが、建築物のそれぞれの部分から特定緊急輸送道路の境界線までの水平距離に、道路幅員の2分の1に相当する距離（特定緊急輸送道路の幅員が12m以下の場合6m）を加えた数値を超える建築物



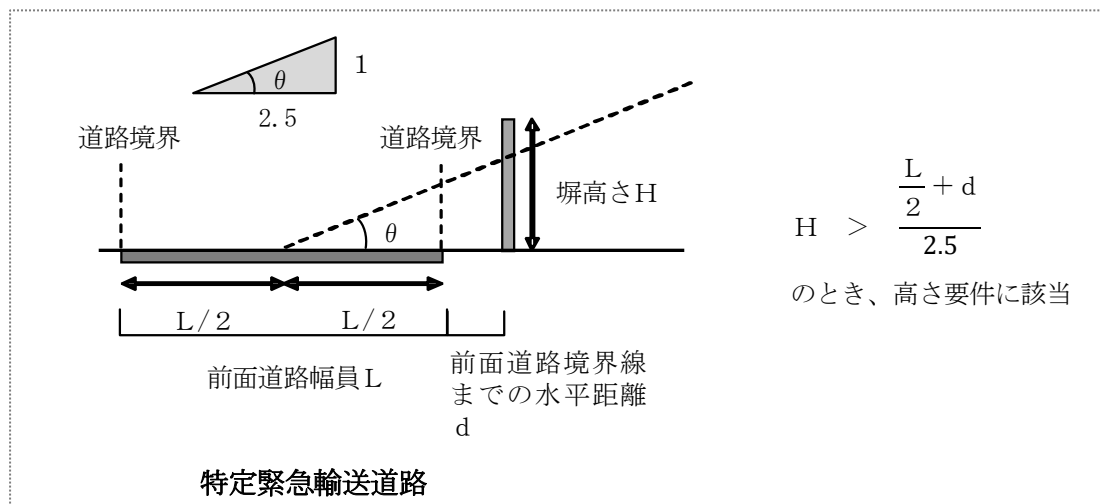
(6) 通行障害建築物となる組積造の塀

東京都では、耐震改修促進法第5条第3項第2号に基づき、特定緊急輸送道路に面する組積造の塀のうち、長さが8mを超え、その高さが塀から前面道路の中心線までの距離を2.5で除した数値を超える塀で建物に附属するものを、耐震診断の義務付け対象となる通行障害建築物の要件として定めています。

令和元年度に実施した目黒区ブロック塀等基礎調査の結果をもとに、通行障害建築物に該当するブロック塀の有無を確認したところ、上記要件に該当するものではありません。

特定緊急輸送道路に接する建物に附属する組積造の塀のうち、次の全てに該当する塀

- ・旧耐震基準以前に建築された塀
- ・長さが8mを超える塀
- ・高さが塀から道路中心線までの距離を2.5で除して得た数値を超える塀



(出典：東京都耐震改修促進計画(一部改定)令和2年3月)

2 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（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、令和7年度までに耐震化率を95%とすることを目標としていきます。

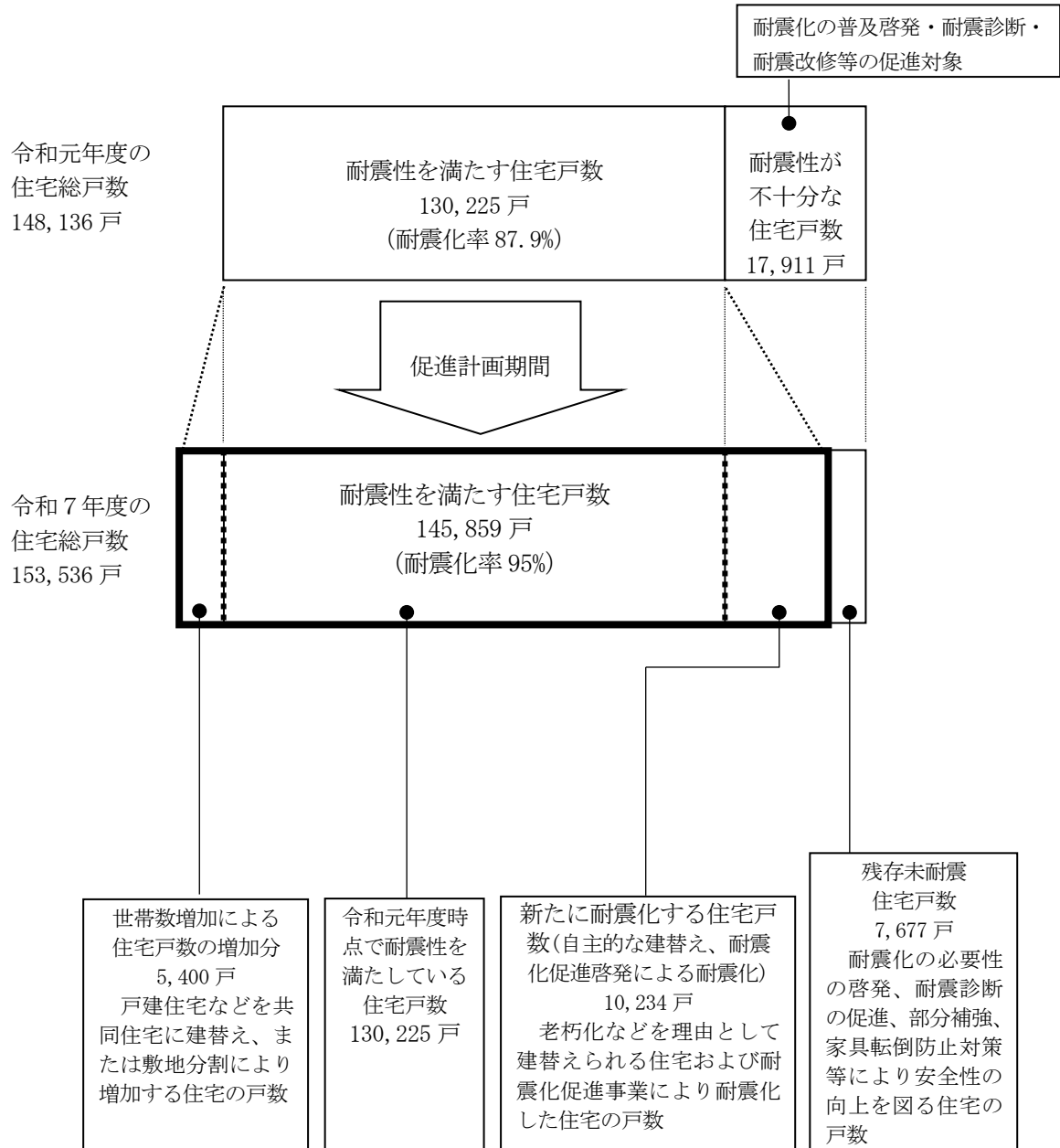


図 2-3 目標達成のために耐震化の必要な住宅戸数

(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、令和7年度までに耐震化率95%を目標としていきます。

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、公共施設的な要素を持つ建築物（学校・病院など）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おそれがあるため、重点的に耐震化の促進を図るものとしていきます。このうち、災害時要援護者が利用する建築物と公共施設的な要素を持つ建築物については、より積極的な促進を図っていきます。

(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、災害時の拠点となる役割と機能を果たすため、令和7年度までに全て耐震化することを目標とします。

表 2-8 住宅、特定建築物、区有建築物の耐震化率の現状と目標

| 建築物の種類 | 耐震化率 | |
|------------------|-------------|-------------|
| | 現状 令和元年度 | 目標 令和7年度 |
| 住宅(戸数) | 87.9% | 95% |
| 民間特定建築物(棟数) | 86.6% | 95% |
| 防災上重要な区有建築物(施設数) | 98.8% | 100% |

(4) 特定沿道建築物に関する耐震化の目標

東京都計画において、特定緊急輸送道路の通行機能を的確に表せる区間到達率及び総合到達率の指標を用いた目標が示されました。「迂回することで通行機能を確保できる」ことを加味した到達率という指標により、震災時に任意の地点へ到達できる確率を算出しています。

区においても、東京都と連携して、「東京都が指標として示す総合到達率99%、かつ、区間到達率95%未満の解消」を令和7年度末までに目指していきます。

総合到達率は、都内すべての特定緊急輸送道路沿道の建築物の耐震性をもとに東京都が算出しているため、東京都と協議を重ねつつ実現に向け目標達成に努めます。

さらに、必要な通行機能が確保できる水準として、耐震化率100%に相当する総合到達率100%とすることを最終目標として、令和17年度末までの達成を目指していきます。

【総合到達率及び区間到達率の定義】

(出典：東京都耐震改修促進計画(一部改定)令和2年3月)

■特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化と道路機能確保に係るシミュレーション

○ 目的

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断を義務付けた耐震化推進条例に基づく取組により、沿道建築物の耐震診断実施率が97.7%（令和元年12月末時点）になり、路線ごとに建築物の位置と耐震性能がほぼ把握できた。

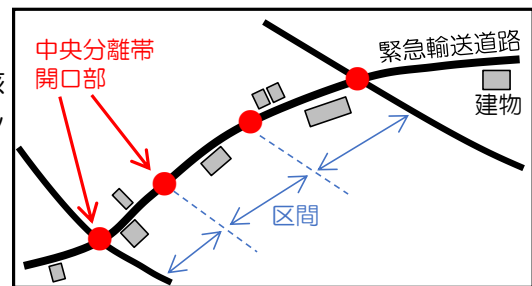
緊急輸送道路としての機能を確保するためには、任意の地点に到達できるようにすることが重要である。このため、特定緊急輸送道路全体を捉えた評価指標として、区間到達率及び総合到達率を導入し、シミュレーションにより算出した。

○ 区間到達率とは

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である。

<区間とは>

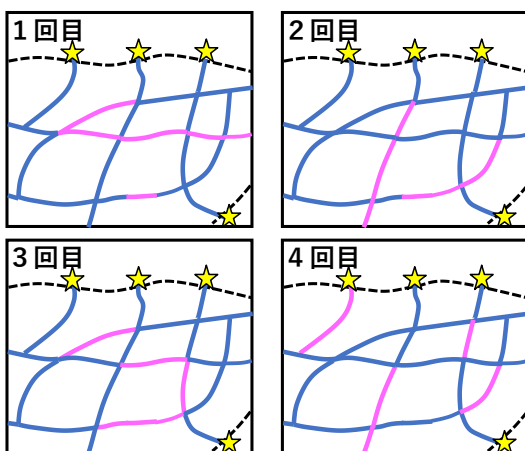
交差点や中央分離帯の開口部により道路を区分した各部分をそれぞれ区間としている。



区間のイメージ

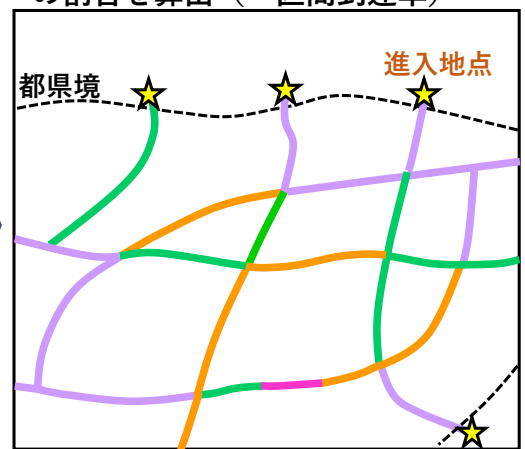
<区間到達率の算出方法>

①シミュレーションを10000回実施



— 都県境入口の過半から到達できる区間
— 上記以外の区間

②都県境入口の過半から到達できた回数の割合を算出（＝区間到達率）



区間到達率 — 25% — 50% — 75% — 100%

区間到達率の算出イメージ

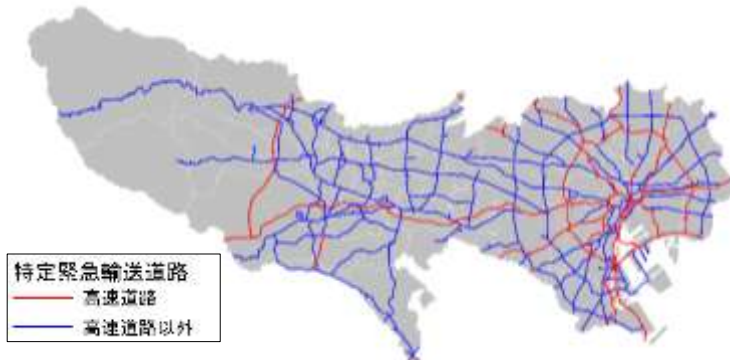
○ 総合到達率とは

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である。

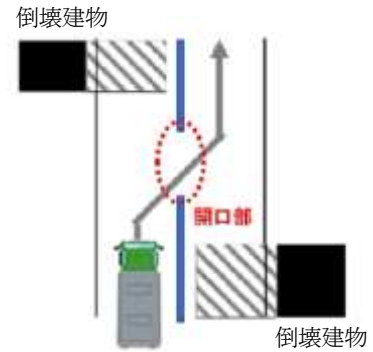
$$\text{総合到達率} = \frac{\text{A区間の区間到達率} \times \text{A区間の道路延長} + \text{B区間の区間到達率} \times \text{B区間の道路延長} + \text{C区間の区間到達率} \times \text{C区間の道路延長} + \dots}{\text{全道路延長}}$$

○ シミュレーションの設定条件

- 地震強度：東京湾北部地震⁶や都心南部直下地震⁷の想定などから都全域を「震度6強」（最大速度66cm/s）に設定
- 倒壊率：設定した地震強度におけるIs値と建物倒壊率（被害率）の関係（林・鈴木ら、2000）⁸を基に推定
- 使用する道路：東京都内の特定緊急輸送道路のみ
- 進入地点：都県境入口の全51地点
- 建物の倒壊方向：前面道路に倒壊する確率を1/2として設定
- 中央分離帯及び交差点（中央分離帯の開口部）を設定

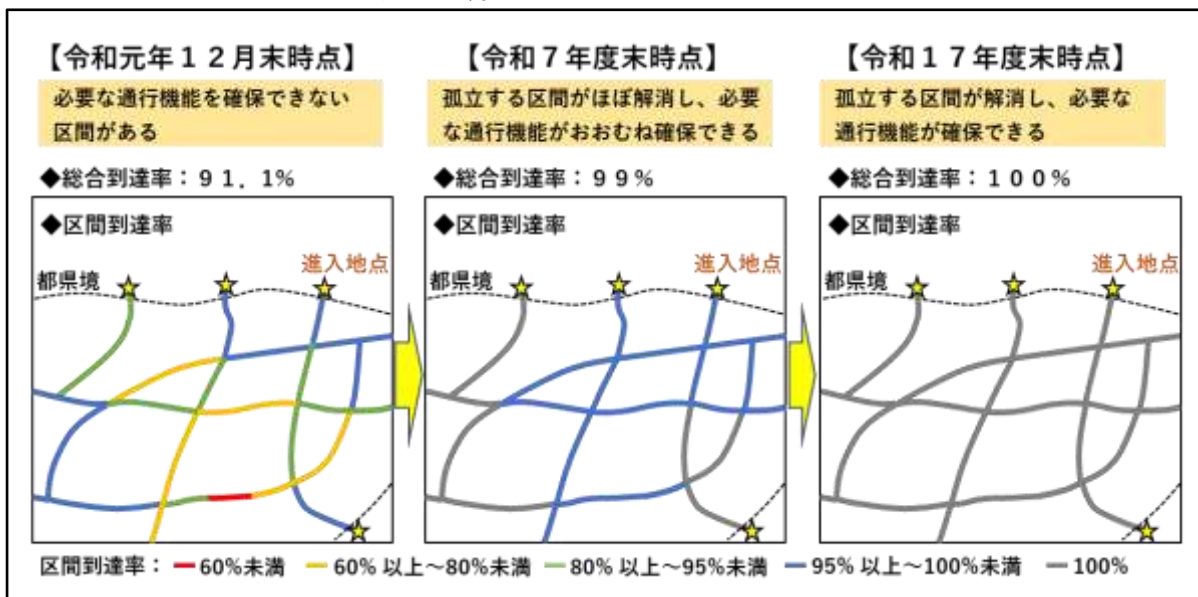


使用する道路（特定緊急輸送道路）



通行イメージ

○ シミュレーションの結果と目標設定

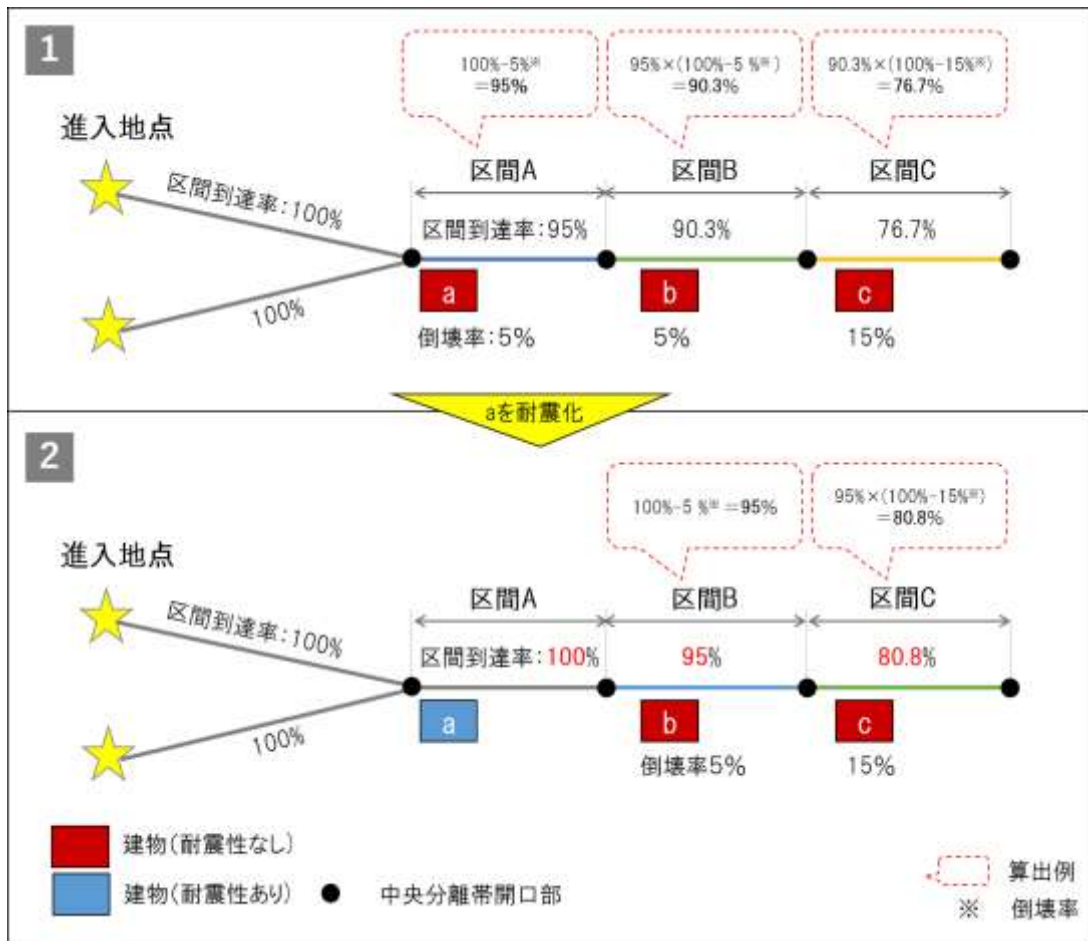


特定緊急輸送道路沿道建築物の目標設定のイメージ

6 首都直下地震等による東京の被害想定、平成24年4月18日公表、東京都防災会議
¹ 7 首都直下地震の被害想定と対策について（最終報告）、平成25年12月、中央防災会議
¹ 8 林・鈴木ら：耐震診断結果を利用した既存RC造建築物の地震リスク表示、地域安全学会論文集(2)、235-242、2000.11)

(参考) 区間到達率算出における耐震化の効果

区間 A の建物 a が耐震化されると、区間 A の区間到達率が改善されるだけでなく、区間 B・C の区間到達率も改善される。



耐震化の効果のイメージ

第3章 耐震化を促進するための施策

1 基本的な考え方と取組方針

(1) 耐震化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・公助の考えのもと、建物所有者によって行われることを基本とします。

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組ができるよう、技術的・財政的な支援を行っていきます。

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を十分に認識して、主体的に耐震化に取り組んでいきます。

(2) 耐震化促進の取組方針

区は、耐震診断及び耐震改修等の促進に際して、重点的に取り組むべき施策を設定することにより、効果的かつ効率的な施策を実施していきます。

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ます。

区は、木造住宅密集地域整備事業、不燃化特区制度などの不燃化建替えを推進する各制度との連携や防災街区整備事業などによる共同化事業の活用により、住宅の建替えを中心とした耐震化を促進していきます。

(2) 木造住宅の耐震化促進

区は、旧耐震基準の木造住宅の所有者に対して、戸別訪問などを通して、耐震改修等の必要性や重要性を啓発しています。また、無料の耐震アドバイザー派遣制度や耐震診断・耐震改修の助成制度を設けており、耐震化の重要性と共に各助成制度に関する周知を積極的に行っていくことで、住宅の耐震化をより促進していきます。

老朽化の進んだ耐震性の低い木造住宅については、耐震改修により耐震性の向上を図る方法以外に、建替えにより耐震性、防火性及び居住性などの向上を図る方法があります。そこで、このような住宅については、耐震診断・耐震改修助成制度に加え、建替え（除却）助成制度についても説明し、建替えによる耐震化を促進していきます。

(3) 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、住宅総数の6割以上を占め、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す。

特に分譲マンションは、区分所有であるために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り、耐震化に向けて情報提供や必要な支援など、効果的な取組を図る必要があります。

ア 区分所有建物の耐震改修促進法に基づく認定制度及び決議要件の緩和の周知

耐震改修促進法第17条第3項に基づき、耐震改修計画の認定を受けた建築物は、耐火建築物、容積率、建蔽率に係る制限の緩和を受けることができます。

また、耐震改修促進法第25条において、耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物は、耐震改修の実施に関して必要な決議要件が4分の3以上から過半数に緩和されます。

区では、建築物所有者や管理組合などにこれらの制度を周知し、耐震化の促進に向けた意識啓発を図ります。

イ マンション容積率許可制度の周知及び活用

耐震性が不足するマンションなどの再生促進を目的として、平成26年11月に「マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）」が改正され、耐震診断の結果、耐震性が不足する区分所有マンションについて、マンション敷地売却制度や容積率の緩和特例が創設されました。

また、500㎡以上の敷地で敷地内に一定割合以上の空地を有する建築物について、計画を総合的に判断して、敷地内に歩行者が日常自由に通行又は利用できる空地（公開空地）を設けるなどにより、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、特定行政庁の許可により、容積率制限、絶対高さ制限が緩和されます。

これらの制度について、周知するとともに活用を促し、耐震性の不足するマンションの建替えなどを促進していきます。

ウ 分譲マンションアドバイザー制度の活用

区は、マンション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・金融などの情報提供や、区分所有者の合意形成に向けた支援などを行う分譲マンションアドバイザーの派遣により、分譲マンションの耐震化促進を図っていきます。

エ マンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正

今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションの急増が懸念されることから、更なる維持管理の適正化を図ることを目的として、令和2年度に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）」が改正されました。これにより、令和4年度以降、区がマンション管理適正化推進計画を作成し、適切な管理計画を有するマンションの認定や管理適正化のための指導・助言等を実施することが可能となりました。そこで、当該指導・助言等と併せて、分譲マンションの耐震化を促進していきます。

(4) 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ます。そのため、特に、不特定多数の人や災害時要援護者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していきます。

(5) 防災上重要な区有建築物の耐震化

防災上重要な区有建築物のうち、耐震性が不足する1施設については、災害時の避難施設等の役割を果たすものであり、早急に耐震化を行っていきます。

(6) 沿道建築物の耐震化

地震により防災上重要な道路が、沿道建築物の倒壊により道路閉塞を起こした場合、広域的な避難や救急・消火活動に大きな支障をきたすおそれがあります。

区では、東京都が緊急輸送道路として指定する8路線を、地震発生時に閉塞を防ぐべき道路として指定し、その他については、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の推移と目黒区地域防災計画を踏まえながら、今後閉塞を防ぐべき道路として位置付けていきます。

ア 特定緊急輸送道路の沿道建築物

特定緊急輸送道路の沿道建築物で通行障害既存耐震不適格建築物については、耐震診断が義務化されています。耐震診断の結果、耐震性が不足する建築物については、補強設計や改修、除却・建替えに係る費用の一部について助成を受けることができます。(令和4年度末まで)

区では、積極的に特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進することとし、建築物所有者に対して緊急輸送道路の機能確保の重要性を周知するとともに、耐震化促進に向けて、戸別訪問や耐震化に関する助成制度、イベントなどの案内の送付を行っていきます。

イ 一般緊急輸送道路の沿道建築物

東京都が指定する緊急輸送道路のうち、特定緊急輸送道路以外の一般緊急輸送道路については、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していきます。

(7) ブロック塀等の安全対策

平成30年6月の大阪府北部を震源とする地震では、ブロック塀の倒壊による死傷者が出る被害があり、その危険性が改めて問題となりました。

区では、令和元年度にブロック塀等の除却に関する助成制度を設け、令和2年度にはそれらの建替えの助成を追加して道路沿いのブロック塀等の安全確保を推進する他、ブロック塀等の倒壊による危険性や安全確認のポイントを区のホームページなどで周知しています。

区内の道路沿いのブロック塀等の所有者に対して、震災時に通行機能を確保し、耐震化を促進するため、適切な維持管理の依頼や助成制度の案内について戸別配布を実施します。加えて、4mに満たない細街路沿いのブロック塀等の所有者に対しては、狭あい道路拡幅整備事業等関連事業についても案内します。

塀の中でも特に、通学路における児童・生徒の通行に不安のあるブロック塀等については、通学路点検時など関係所管と情報共有に努めるとともに、所有者への啓発などを通して、塀の安全対策に努めていきます。

また、防災査察、建築確認申請時などの機会を捉えて、倒壊による危険性や対策の必要性を啓発し、改善指導を行います。

(8) 住宅・建築物土砂災害対策

平成30年5月31日に「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）」に基づき、東京都により新たな土砂災害警戒区域等の指定が告示されました。区内では25箇所土砂災害警戒区域、その内18箇所が土砂災害特別警戒区域に指定されました。この指定を受け、区では、土砂災害から区民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域について危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅などの新規立地の抑制、既存住宅の移転促進などを推進していきます。

第4章 耐震化を促進するための環境整備

1 普及啓発

(1) 情報提供の充実

住宅・建築物の耐震化を促進するには、まず、建物所有者などが耐震化の必要性や重要性を認識する必要があります。そのため、めぐろ区報やパンフレットの配布など、情報提供を充実させます。また、より効果的な耐震化促進を目指して、「目黒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・建築物の耐震化に係る財政的支援や、耐震性が不足する木造住宅所有者への戸別訪問を実施するなど、引き続き耐震化に向けた取組を行っていきます。

- ・めぐろ区報、ホームページ、ツイッター、メールマガジン配信による広報
- ・区助成制度についてのパンフレットや「ビル・マンションの耐震化読本」、「おしえて！地震に強い住まいづくり」などの参考資料の窓口配布
- ・耐震フェアや耐震に関する講習会などの開催
- ・戸別訪問の実施
- ・関係所管と連携し、総合防災訓練などの機会を捉えて耐震助成制度を周知

(2) 相談体制の整備

区では、耐震診断及び耐震改修等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、耐震相談窓口を充実させるとともに、耐震診断士などを相談員とする専門相談窓口の他、耐震アドバイザーの派遣や無料相談会などを適宜開催しています。

(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ます。

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します。

- ・「安価で信頼できる木造住宅の耐震改修工法・装置の事例紹介」冊子を窓口配布
- ・耐震フェアで様々な耐震改修工法の展示・紹介

イ 耐震シェルター等の案内

本格的な耐震化に取り組みたくても、条件によりすぐには本格的な耐震化に取り組めない場合、建築物が倒壊しても人命を守ることでできる耐震シェルターや防災用ベッドなどを紹介しています。

(4) 地震に関するマップの活用

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」により、表層地盤のゆれやすさを公表しています。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、家具の固定などについての普及啓発を図っていきます。

イ 目黒区地域危険度マップの活用

区では、東京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、「目黒区地域危険度マップ」を作成しています。マップを活用して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・耐震改修等の普及啓発を図っていきます。

(5) 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（昭和27年法律第176号）」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ました。この改正の内容について、関係団体などと連携して区民に周知することにより、建物所有者などの自発的な耐震診断の実施を促進していきます。

(6) 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りました。

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関して周知を行っていきます。

(7) 耐震マーク表示制度の活用

東京都では、耐震性のある都内全ての建築物を対象に、耐震性のある建築物であることを示す「東京都耐震マーク」を交付しています。これを活用することで、建築物利用者や住民などに広く耐震性に関する情報を提供し、建築物の安全性に関する意識向上などの効果が期待されます。区では、ホームページなどで耐震マークの紹介と交付窓口の案内を行い、制度の周知及び活用を図っていきます。



図4-1 東京都耐震マーク

(8) 長周期地震動に関する対策の周知

平成23年3月の東日本大震災では、超高層建築物等において、大きな揺れが長時間継続する長周期地震動が観測されました。国土交通省では、平成28年6月に「超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動対策」を公表しており、新築する際の認定基準の強化や、既存建築物における家具の転倒や設備の損傷などについて、安全対策や自主的な検証、必要に応じた補強などを促しています。区では、国の調査研究などの結果を踏まえて、長周期地震動対策について建築関連団体や所有者等に情報提供を行っています。

2 建物所有者への指導及び助言並びに指示など

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及び助言などを効果的に行います。

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、指導に従わない所有者などに対しては指示を行います。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います。公表を行ったにもかかわらず保安上危険な建築物に対して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します。

(1) 指導及び助言並びに指示の対象建築物

指導及び助言の対象建築物は、耐震改修促進法第15条及び16条に定める特定既存耐震不適格建築物又は既存耐震不適格建築物とします。指示の対象建築物は、耐震改修促進法第15条第2項に定める特定既存耐震不適格建築物とします。

(2) 重点的に指導などを行う建築物

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、以下の特定既存耐震不適格建築物について、重点的に指導などを行います。

- ・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既存耐震不適格建築物
- ・学校、病院などの防災上特に重要な特定既存耐震不適格建築物
- ・ホテル、百貨店などの不特定多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物
- ・老人福祉センター、保育施設などの特定多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物
- ・危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する特定既存耐震不適格建築物

(3) 耐震改修促進法による指導及び助言並びに指示などの実施

ア 耐震改修促進法第15条第1項・第16条第2項に基づく指導及び助言

対象となる特定既存耐震不適格建築物及び既存耐震不適格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、その実施を促します。指導及び助言は、啓発文書の送付や説明会を活用して行います。

イ 耐震改修促進法第15条第2項に基づく指示

指示対象となる一定の用途及び規模以上の特定既存耐震不適格建築物で、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の交付により指示を行います。

ウ 耐震改修促進法第15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、その旨を公表します。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します。

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などの方法により行います。

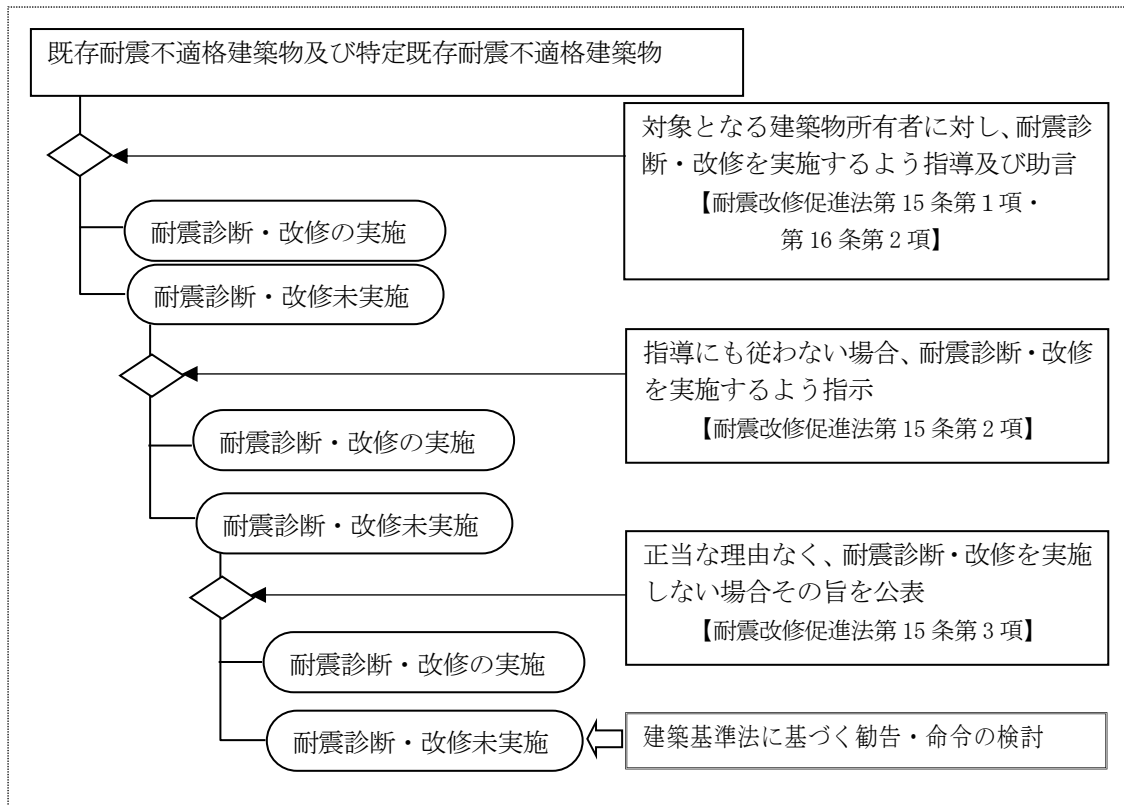


図4-2 耐震改修促進法に基づく指導や指示などの流れ

(4) 耐震化推進条例による指導及び助言並びに指示などの実施

ア 耐震化推進条例第9条第1項に基づく耐震化状況報告に関する指導及び助言

特定沿道建築物の所有者又は管理者に対し、耐震化状況報告の必要性を説明し、その実施を促します。指導及び助言は、説明文書の送付を活用して行います。

イ 耐震化推進条例第11条第1項に基づく耐震化に関する指導及び助言

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、その実施を促します。指導及び助言は、啓発文書の送付、戸別訪問などにより行います。

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います。

エ 耐震化推進条例第14条に基づく指示及び公表

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、耐震改修等を実施するよう指示を行います。また、正当な理由がなく、指示に従わなかった場合は、規則で定める事項を公表することができます。

オ 耐震化推進条例第10条第4項及び第5項並びに第14条の2第2項に基づく協力

所有者は、占有者に対して地震に対する安全性の基準に適合しない旨を通知し、耐震改修等の実現に向けた協力を求めるよう努め、また、占有者は、所有者が行う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と定めています。

3 関係団体との連携

区は、東京都や他自治体、建築関係団体、地域住民などとの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みます。

(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していきます。

(2) 関係団体や事業者との連携

区内の建築設計者や工事業者、その他関係団体などをつく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きます。

(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す。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、目黒区地域街づくり条例を活用した区民活動の支援などにより、きめ細かく耐震化の促進を図っていきます。

また、町会・自治会などの地域活動の拠点となる施設である町会・自治会館の耐震化を支援していきます。

4 技術者等の育成

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、信頼できる技術者などの育成が重要です。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していきます。

区に登録された、耐震診断や耐震改修を行う技術者や事業者の名簿を区民に公表し、住宅などの所有者が安心して耐震診断や耐震改修を行える体制を整備していきます。

登録者や事業者については、定期的な講習会などによる更新制度を設け、常に区民が安心して相談できるよう、技術力の維持・向上に努めていきます。

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、がけ・擁壁の倒壊防止、地震火災対策などの対策を促進していきます。また、街づくりや道路沿いの緑化、狭あい道路拡幅整備、空家対策などの各制度と連携し、安全対策や耐震改修制度について引き続き区民に周知し、耐震化を促進していきます。

(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ます。東京消防庁が令和元年に実施した「消防に関する世論調査」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59.0%を占めています。

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などの実施により、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きます。

(2) リフォームにあわせた耐震改修の誘導

耐震改修の実施に当たっては、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す。このため、住宅のリフォーム工事などの機会にあわせた耐震改修の誘導を図っていきます。

(3) 落下物防止

窓ガラス、外壁タイルなどの落下物防止対策を促進していきます。

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窓ガラスが割れ、道路に大量に落下する事態が発生しました。これを機に、地震発生時の窓ガラスの落下、飛散による人的被害の危険性が改めて問題となりました。

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

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 | 建築基準法施行令第39条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 | FIX窓の窓ガラスの実態調査を行い、改善指導を実施 ※ FIX窓とは、開閉できないよう固定された採光用の窓のこと |

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などへの計画的かつ定期的に適正な維持管理を依頼していきます。

第4章 耐震化を促進するための環境整備

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ました。これを受け、区は、東京都と協力して、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いました。

また、特定建築物については、所有者による定期調査報告時に外壁タイルの打診を行っており、改善すべき箇所の報告があった場合は、改善指導を行っています。

外壁タイルの落下防止対策については、引き続き、計画的かつ定期的に適正な維持管理を依頼していきます。

ウ 大規模空間の天井脱落対策

過去、数次の地震において天井脱落の被害が報告されたことを踏まえ、天井の脱落対策として国土交通省により技術的助言が発出されてきました。平成23年3月の東日本大震災では震源地である東北地方をはじめ、都内でも甚大な被害が生じたほか、屋内プールなど地震を原因としない天井脱落被害の報告もされていました。これらの被害を受け、平成26年4月に特定天井の天井脱落対策に係る建築基準法第39条の改正が行われ、対策の規制が強化されました。

区では、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などに対して、実態調査と適正な維持管理を依頼してきました。引き続き、建物所有者などから状況調査を行うとともに、計画的かつ定期的に適正な維持管理を依頼していきます。

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ました。これを受け、区は、地震の際に看板など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、工作物としての広告物の実態調査と改善指導を行いました。平成27年2月には、札幌市内のビル外壁に設置された看板の一部が落下し、負傷者が出るなど、日常的な安全管理が課題となっています。

引き続き、申請者から許可の更新時に提出される自己点検報告書により管理状況等の実態を確認していきます。また、設置者に対し工作物確認申請時に安全確認を行っています。

(4) 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ました。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りました。

平成23年3月の東日本大震災では、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ました。さらに平成30年6月に発生した大阪府北部地震では、近畿2府3県において、346台のエレベーターの閉じ込め事例が報告されました。

閉じ込め防止対策として、リスタート機能、停電時自動着床装置、P波感知型地震時管制装置などがありますが、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にあります。

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、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きます。

また、関係団体などに対し、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します。

◆ 「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（平成18年4月18日）

（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 | <ul style="list-style-type: none"> ○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 | <ul style="list-style-type: none"> ○閉じ込め防止のため「地震時管制運転装置」の設置推進（新設については設置義務） ○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 ○既存エレベーターに対する安全性の周知等 ○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 |

- ※ リスタート機能：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。
- ※ 停電時自動着床装置：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。
- ※ P波感知型地震時管制装置：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。

(5) 道路沿いの緑化

道路沿いの緑地は、景観面での効果だけでなく、災害時の延焼防止や避難通路の確保などの効果を期待することができます。

区では、道路に面した場所に新たに生け垣を設ける場合や、ブロック塀を生け垣化する際の助成制度を設けています。ブロック塀等の除却や改善指導と合わせて制度の紹介を行うことで、良好な住環境の形成と災害時の安全確保を促進します。

(6) 狭あい道路の拡幅整備を通じた安全性の確保

区内には、幅員が4mに満たない細街路が存在しており、災害時の避難や緊急車両の通行に支障があることや、火災発生時の延焼の危険及び消火活動への支障など、地域の安全性確保に大きな支障が出ることが想定されます。

区では「目黒区狭あい道路の拡幅整備に関する条例（平成8年目黒区条例第11号）」により、狭あい道路の拡幅整備事業を推進し、良好な住環境の形成と災害時の安全確保を図っていきます。

(7) がけ・擁壁の倒壊防止

平成10年から12年にかけて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がけや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り、このようながけや擁壁の所有者などへ、倒壊による危険性や対策の必要性について啓発を行いました。平成23年度には、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などに適正な維持管理を依頼しており、その後も、防災査察や建築確認申請時などの機会を捉えて、所有者などによる安全性の確認を行うよう啓発をしています。

区は、平成24年度にがけ・擁壁改修助成制度を創設しており、安全性の見込まれないがけや擁壁の所有者などに対して、倒壊による危険性や対策の必要性を啓発するとともに制度の周知を行っていきます。

(8) 定期調査報告制度との連携

建築基準法第12条に基づき、特定建築物の所有者は、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ます。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ます。

区は、この定期調査報告制度により、特定建築物の耐震診断及び耐震改修の状況を把握し、地震発生時に倒壊の危険性のある建築物などへの指導を積極的に行っていきます。

(9) 空家対策との連携

適正な管理が行われていない空家などについては、老朽化などに伴い倒壊の危険性が生じるとともに、火災発生の危険や防犯面での不安など、周囲の生活環境への悪影響が懸念されます。

区では、目黒区空家適正管理助成制度により、空家の適正管理に係る費用の一部を助成しており、空家等対策計画との連携を図りながら、耐震化を促進します。

(10) 街づくりと連携した耐震化の促進**ア 広域生活拠点における街づくり**

商業、業務、居住などの都市機能を有し、教育・文化・福祉などの施設が整備された広域生活拠点（自由が丘、中目黒、目黒、大橋）については、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例（（東京都）平成15年条例第30号）」に基づく街並み再生方針を活用した街区再編、市街地再開発事業等による建築物の共同化、用途地域や地区計画といった都市計画手法を活用した建替え促進など、街づくりによる取組を通じて建築物の耐震化を促進していきます。

自由が丘駅周辺地区では、建築物の過密化や老朽化、都市計画道路の未整備、鉄道による街の分断の解消など街づくりを進める上で課題があります。そこで、自由が丘駅前西及び北地区では東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づき、段階的な建替え更新を進めていきます。また、その他の区域では街並み誘導型地区計画を策定するなど、地域の特色を踏まえた建替え促進に取り組んでいきます。

中目黒駅周辺地区では、駅前の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、上目黒一丁目地区及び上目黒二丁目地区において市街地再開発事業による共同化を行い、これまで建築物の耐震化を図ってきました。さらに、中目黒駅前北地区において、都市機能の更新や道路などの公共施設整備、防災性の向上を図るため、共同化による耐震化の促進に向けた検討を進めていきます。

目黒駅周辺地区では、下目黒一丁目地区において、駅近接としての住居・商業・業務機能が調和した複合市街地の実現、土地の有効利用などを図るため、都市計画手法を活用した建替え促進に向けた検討を進めていきます。

イ 地区生活拠点における街づくり

祐天寺駅周辺や学芸大学駅周辺、西小山駅周辺などの地区生活拠点では、それぞれの地域特性に応じて、災害に強い良好な住環境の形成などの取組を街づくり計画などに位置付けて、災害に強い街づくりを進めていきます。

具体的には、建替えや不燃化、狭あい道路、緑化、ブロック塀等に係る助成制度の周知を強化するとともに、不燃領域率が低いなど特に防災性を向上させる必要がある地域では、地域住民とともに地域街づくりルールを進めるなどの取組を推進していきます。

祐天寺駅周辺では、区内で最も不燃領域率が低い木造住宅密集地域が存在することから、狭あい道路の路線別拡幅整備を推進するとともに、新たな防火規制の導入について検討を行います。

西小山駅周辺となる目黒本町五丁目、目黒本町六丁目、原町一丁目、洗足一丁目では、木造住宅密集地域整備事業や防災街区整備事業、東京都の不燃化特区制度などを活用した街づくり事業を進めており、区は、不燃化建替えを支援することで、耐震化の促進を図ります。

(11) 応急危険度判定実施体制の構築

地震により被災した建築物は、余震などにより二次災害が発生する可能性があるため、短時間で被災状況を把握し、危険度の判定を行い、必要な措置を講じる必要があります。

区では、東京都が実施している被災建築物応急危険度判定員講習の受講者に被災建築物応急危険度判定員の登録を促すなど、応急危険度判定員の確保に努め、発災時における応急危険度判定の速やかな実施体制を構築していきます。

(12) 地震火災対策

地震災害時には、電気ストーブの転倒や電源コードの損傷などによる火災が多く発生しており、東日本大震災で発生した火災の約6割が電気に起因するものとされています。平成24年に東京都から発表された、東京湾北部地震による被害想定では、目黒区内で最大11,232棟の建物が焼失すると想定されていますが、この大規模な火災被害は、最初の火元はわずか27棟という想定です。その27棟を初期の段階で消火できれば延焼による被害がなくなり、倒壊した家屋などから救える命も格段に多くなります。

区では地震による火災が発生した際の初期消火に備えるため、街頭消火器を整備し、家庭用消火器のあっせんを行い普及に努めていきます。

また、通電火災防止のため、避難時にブレーカーを落とすことや感震ブレーカーの設置などについて、消防署や関係機関と連携し、区民への情報提供と意識啓発を図っていきます。

◆目黒区において実施中の耐震化に関する支援事業

○耐震診断に関する支援（令和2年度現在）

| 事業 | 耐震診断助成制度 | | |
|------|--|---|--|
| 対象 | 【木造住宅等】 木造2階建て以下の専用住宅・併用住宅・共同住宅・保育所・老人ホームなど | 【非木造建築物1】 分譲マンション、緊急輸送道路沿道建築物、耐震改修促進法で定める、多数の人が利用する建築物（用途・規模による要件あり） | 【非木造建築物2】 専用住宅・併用住宅・共同住宅・保育所・老人ホームなどで、非木造建築物1に含まれていないもの |
| 助成内容 | 区に登録された耐震診断士による一般診断の診断費用の60% | 耐震診断機関の行う耐震診断費用の ・分譲マンション、又は緊急輸送道路沿道建築物の場合 ⇒2/3以内で上限200万円 ・多数の人が利用する建築物の場合 ⇒1/2以内で上限200万円 | 耐震診断機関の行う耐震診断費用の1/2以内で上限60万円 |
| 条件 | 原則として、以下の要件を全て満たしていること ・昭和56年5月31日以前に建築された建物であること ・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 | | |
| 所管部署 | 都市整備部建築課 | | |

○耐震補強設計に関する支援（令和2年度現在）

| 事業 | 耐震改修設計（補強設計）助成制度 | | |
|------|--|--|--|
| 対象 | 【木造住宅等】 木造2階建て以下の専用住宅・併用住宅・共同住宅・保育所・老人ホームなどで区の要件に該当する建築物 | 【非木造建築物1】 分譲マンション、緊急輸送道路沿道建築物、耐震改修促進法で定める、多数の人が利用する建築物（用途・規模による要件あり）で区の要件に該当する建築物 | 【非木造建築物2】 非木造の専用住宅・併用住宅・共同住宅・保育所・老人ホームなどで、非木造建築物1に含まれていないものであり、区の要件に該当する建築物 |
| 助成内容 | 耐震改修設計費用の50%以内で、上限20万円 | 耐震改修設計費用の ・分譲マンション、又は緊急輸送道路沿道建築物の場合 ⇒2/3以内で、上限200万円 ・多数の人が利用する建築物の場合 ⇒1/2以内で、上限200万円 | 耐震改修設計費用の1/2以内で、上限60万円 |
| 条件 | <ul style="list-style-type: none"> ・区が実施する耐震診断、又は東京都に登録された若しくは東京都が選定した耐震診断事務所・業者が実施する耐震診断を受けた建築物であること ・建築物全体が必要な耐震基準値を満たす改修工事をするための、設計を行うこと ・完了時に第三者機関による評価を受けること | | |
| 所管部署 | 都市整備部建築課 | | |

○耐震改修に関する支援（令和2年度現在）

| 事業 | 耐震改修助成制度 | | |
|-------------|---|--|--|
| 対象 | 【木造住宅等】 木造2階建て以下の専用住宅・併用住宅・共同住宅・保育所・老人ホームなどで区の要件に該当する建築物 | 【非木造建築物1】 分譲マンション、緊急輸送道路沿道建築物、耐震改修促進法で定める、多数の人が利用する建築物（用途・規模による要件あり）で区の要件に該当する建築物 | 【非木造建築物2】 非木造の専用住宅・併用住宅・共同住宅・保育所・老人ホームなどで非木造建築物1に含まれていないもので区の要件に該当する建築物 |
| 助成内容 | 耐震改修工事費用の80%以内で、上限150万円 ※個人が所有し自己の居住を目的とする住宅及び併用住宅で、住民税の非課税世帯は、耐震改修工事費用の80%以内で、上限180万円 | 耐震改修工事費用の ・分譲マンション、又は緊急輸送道路沿道建築物の場合 ⇒2/3以内で上限1,500万円 ・多数の人が利用する建築物の場合 ⇒1/3以内で上限1,500万円 | 耐震改修設計費用の1/3以内で、上限300万円 |
| 助成対象となる改修工事 | 建築物全体が、必要な耐震基準値を満たすための改修工事で、原則として、区に登録した施工業者が行うこと | 建築物全体が、必要な耐震基準値を満たすための改修工事であること | |
| 所管部署 | 都市整備部建築課 | | |

○木造住宅等除却工事に関する支援（令和2年度現在）

| 事業 | 木造住宅等除却工事助成 |
|------|--|
| 概要 | 木造住宅の建替えを前提とした除却費用の一部を助成 |
| 条件 | 以下の要件を全て満たしていること ・昭和56年5月31日までに着工された木造住宅で、所有者自ら居住し、建替え後も住み続けること ・住民税・固定資産税を滞納していないこと ・簡易診断による耐震性が不足していること |
| 助成内容 | 除却工事に要する費用の50%以内で上限50万円 |
| 所管部署 | 都市整備部建築課 |

○特定緊急輸送道路沿道建築物に関する支援（令和2年度現在）

| 事業 | 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業助成制度 | | |
|------|--|--|---------------------------|
| 概要 | 補強設計、耐震改修、除却・建替えについて費用の一部を助成 | | |
| 条件 | 【補強設計・耐震改修】 以下の要件を全て満たしていること ・条例に基づく耐震診断を実施していること ・診断の結果Is値0.6未満の箇所があること ・補強設計を行い、建物全体がIs値0.6以上になる改修工事であること ・補強設計に対して、第三者機関の「評定」を取得すること ・建築基準法上、現状に問題のある建築物の場合、是正工事を行うこと | 【除却・建替え】 以下の要件を全て満たしていること ・条例に基づく耐震診断を実施していること ・診断の結果Is値0.6未満の箇所があること | |
| 助成内容 | 【補強設計】 補強設計費用の約1/3～5/6 | 【耐震改修】 耐震改修工事費用の約1/3～5/6 | 【除却・建替え】 除却・建替え費用の約1/3 |
| 所管部署 | 都市整備部建築課 | | |

○耐震シェルターに関する支援（令和2年度現在）

| 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、以下の要件を全て満たしていること <ul style="list-style-type: none"> ・昭和56年5月31日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歳未満の方（身体上の障害程度が1・2級の方を除く）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 |

○がけ・擁壁改修に関する支援（令和2年度現在）

| 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 | 工作物確認済証を取得した改修工事 |
| 対象工作物 | 以下の全てに該当する工作物 <ul style="list-style-type: none"> ・高さが2メートルを超えるがけ・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ものが、当該事業のため所有するがけ等を除く。 ・がけ等の下端からの水平距離がその高さの2倍以内の範囲に、住宅等の建築物が存在するなど、崩壊により住宅等の建築物に被害が及ぶおそれのあるがけ等。 |
| 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 |

○住宅・建築物土砂災害対策改修に関する支援（令和2年度現在）

| 事業 | 住宅・建築物土砂災害対策改修助成 |
|------|--|
| 概要 | 土砂災害特別警戒区域内にある住宅・建築物等の土砂災害対策改修費用の一部を助成 |
| 条件 | <ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害特別警戒区域内の住宅又は居室を有する建築物であること ・土砂災害特別警戒区域に指定される前に建築されていて、土砂災害への構造耐力上の安全性能を有していないこと ・土砂災害対策改修を行い、土砂災害に安全な構造となること（建築基準法施行令第80条の3に適合すること） ・住民税・固定資産税を滞納していないこと |
| 助成内容 | 改修工事費の23%以内で、上限77万2千円 |
| 所管部署 | 都市整備部建築課 |

○がけ地近接等危険住宅移転事業に関する支援（令和2年度現在）

| 事業 | がけ地近接等危険住宅移転事業助成 |
|------|---|
| 概要 | 土砂災害特別警戒区域内にある危険住宅を除却し移転する費用の一部を助成 |
| 条件 | <ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害特別警戒区域内の建築物で、居住の用に供する部分の床面積が延べ面積の1/2以上のもの ・土砂災害特別警戒区域に指定される前に建築されていて、土砂災害への構造耐力上の安全性能を有していないこと ・対象建築物に専ら居住していること ・住民税・固定資産税を滞納していないこと ・借家等の場合は、所有者の承諾を得ること |
| 助成内容 | 除却に要する費用：費用の100%以内で上限97万5千円 移転先の住宅等取得費：金融機関等から融資を受けた場合の利息に相当する額で、建物の上限325万円、土地の上限96万円（借入利率：年8.5%を限度） |
| 所管部署 | 都市整備部建築課 |

○ブロック塀等除却工事等に関する支援（令和2年度現在）

| 事業 | ブロック塀等除却工事等に係る助成 |
|------|--|
| 概要 | ① ブロック塀等の除却費用を助成 ② 軽量フェンス等への建替え工事費用を助成 |
| 条件 | ① 以下の要件を全て満たしていること ・ブロック塀等で道路に面しているもの及び道路内に倒壊するおそれのあるもの ・安全性が確認できないもの ・道路面からの高さが80cmを超えるもの ・道路に面する部分を全て撤去すること ・前年度の住民税・固定資産税に未納がないこと ※建築物の解体工事と一緒にを行うものは対象外 ②以下の要件を全て満たしていること ・①の要件を満たすブロック塀等の除却を行うこと ・ブロック塀等除却後、その範囲内において軽量フェンス等を新設する工事 ・建築基準法、建築基準法関係規定及び東京都建築安全条例に適合した工事 ・高さが2m以下のもので、かつ、塀の基礎及び立ち上がり部分の構造は、高さ60cm以下とし、鉄筋コンクリート造または鉄筋コンクリート造と同等の構造強度を持つもの |
| 対象の塀 | ①除去工事の対象となるブロック塀等 補強コンクリートブロック塀、組積造の塀（石塀等）、鉄筋コンクリート組立塀 ②建替え工事の対象となる軽量フェンス等 ネットフェンス、アルミ格子フェンス、目隠しフェンス等のフェンスの頂部から基礎部分までの柱が一体的に構成された軽量のもの |
| 助成内容 | ① 除却工事費用の50%以内で上限20万円（9千円/mを上限） ② 建替え工事費用の50%以内で上限40万円（1万8千円/mを上限） |
| 所管部署 | 都市整備部建築課 |

◆耐震化に係る所得税及び固定資産税の減免など

○所得税の特別控除

| | |
|---------------|---|
| 条件 | 令和3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、その年分の所得税額から耐震改修に要した費用の10%（上限25万円）を控除 |
| 控除を受けられる家屋の条件 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 |
| 証明書などの発行 | 地方自治体、登録建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関など |
| 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（住宅）

| | |
|---------------|--|
| 条件 | 令和4年3月31日までの間に耐震改修が完了した場合 |
| 減額の内容 | 耐震改修工事を行った住宅に係る、その翌年分の固定資産税額が、1/2減額される（120㎡までの床面積相当分まで） |
| 減額を受けられる家屋の条件 | <ul style="list-style-type: none"> ・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50万円以上あること |
| 証明書などの発行 | 地方自治体、登録建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関など |
| 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 |

○固定資産税の減額措置（要安全確認計画記載建築物等）

| | |
|----------------|--|
| 条件 | 令和5年3月31日までの間に耐震改修が完了した場合 |
| 減額の内容 | 耐震改修工事を行った翌年度から、2年度分の固定資産税額が1/2が減額される（耐震改修工事費の2.5%を上限） |
| 減額を受けられる建築物の条件 | <ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修促進法に規定する要安全確認計画記載建築物、または要緊急安全確認大規模建築物 ・政府の補助を受けて耐震改修が行われたもの ・現行の耐震基準に適合することが証明されるもの |
| 証明書などの発行 | 地方自治体、登録建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関など |
| 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 |

○耐震化のための建替え又は改修を行った住宅に対する固定資産税・都市計画税の減免

【東京都】

| | | |
|----------------|--|---|
| 条件 | ① 耐震化のための建替え 昭和 57 年 1 月 1 日以前からある家屋を取り壊し、平成 21 年 1 月 2 日から令和 4 年 3 月 31 日までの間に、当該家屋に代えて新築された場合 | ② 耐震化のための改修 昭和 57 年 1 月 1 日以前からある家屋で、平成 21 年 1 月 2 日から令和 4 年 3 月 31 日までの間に耐震化のための改修を行った場合 |
| 減額の内容 | ① 耐震化のための建替え 新築後新たに課税される年度から 3 年度分について全額減免 | ② 耐震化のための改修 改修完了日の翌年度(1 月 1 日完了の場合はその年度) 1 年度分(1*)について住宅 1 戸あたり 120 m ² の床面積相当分まで全額減免(1*)住宅が通行障害既存耐震不適合建築物に該当する場合は 2 年度分 |
| 減額を受けられる建築物の条件 | 上記条件に加え、下記の要件全てを満たすこと (1) 新築された住宅の居住部分の割合が当該家屋の 1/2 以上であること (2) 建替え前の家屋を取り壊した日の前後各 1 年以内に新築された住宅であること (3) 建替え前の家屋と新築された住宅がともに東京 23 区内にあること (4) 新築された日の属する年の翌年の 1 月 1 日(1 月 1 日新築の場合は同日)において、建替え前の家屋を取り壊した日の属する年の 1 月 1 日における所有者と、同一の者が所有する住宅であること (5) 新築された住宅について、検査済証の交付を受けていること | 上記条件に加え、下記の要件全てを満たすこと (1) 耐震改修後の家屋の居住部分の割合が当該家屋の 1/2 以上であること (2) 耐震改修に要した費用の額が 1 戸あたり 50 万円を超えていること (3) 耐震基準に適合した工事であることの証明書を受けていること |
| 手続き | 新築された年の翌々年(1 月 1 日新築の場合は翌年)の 2 月末までに、検査済証等を添付して申告 | 改修が完了した日から 3 か月以内に、証明書等を添付して申告 |

◆語句説明

| 項目 | 語句 | 説明 |
|----------|------------|--|
| あ行 | 一般緊急輸送道路 | 緊急輸送道路のうち、特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路をいいます。 |
| | 駅周辺地区整備計画 | 目黒区都市計画マスタープランにおいて位置付けられた駅周辺地区について、整備構想や整備方針で示したまちづくりの目標や方針を踏まえて、地域住民、事業者、関係機関、目黒区などが連携、協力して事業を実施するために、より具体的な取組を定めた計画のことです。 |
| | 応急危険度判定 | 余震による被災建築物の倒壊、部材の落下等から生ずる二次災害を防止し、住民の安全の確保を図るため、建築物などの被害の状況を調査し、余震による二次災害発生危険の程度の判定・表示などを行うことをいいます。 |
| か行 | 既存耐震不適格建築物 | 旧耐震基準により建築された建築物で、現行の耐震関係規定に適合しない建築物をいいます。 |
| | 旧耐震基準 | 昭和56年5月31日以前に着工して建てられた建築物の、地震に対する構造基準のことです。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した。 |
| | 緊急輸送道路 | 東京都地域防災計画に定める、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路、並びにこれらの道路と知事が指定する拠点（指定拠点）とを連絡し、又は指定拠点を相互に連絡する道路をいいます。 第1次：県庁所在地、地方中心都市、重要港湾、空港などを連絡する道路 第2次：第1次緊急輸送道路と市町村役場、主要な防災拠点（行政機関、公共機関、主要駅、港湾、ヘリポート、災害医療拠点、自衛隊など）を連絡する道路 第3次：その他の道路 |
| | 区間到達率 | 特定緊急輸送道路の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です。 |
| | 建蔽率 | 建物の建築面積（建物の水平投影面積のこと）の敷地面積に対する割合をいいます。 |
| | 広域生活拠点 | 商業・業務・居住などの多様な都市機能を有し、だれもが利用しやすい道路や教育・文化・福祉などの施設が整備された、広域な中心拠点のことです。 |
| | さ行 | 災害時要援護者 |
| 市街地再開発事業 | | 市街地において老朽木造建築物が密集している地区などについて、細分化された宅地の統合、不燃化された共同建築物の建築及び公園、緑地、広場、街路などの公共施設の整備を行うことで、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るもので、都市再開発法に基づき行われる事業のことです。 |

| | |
|-----------|--|
| 住宅・土地統計調査 | <p>国の住宅に関するもっとも基礎的な統計調査です。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。最新の調査は「平成30年住宅・土地統計調査」です。</p> <p>なお、調査の方法は、全国の世帯の中から統計的な方法によって約15分の1の割合で無作為に調査対象を抽出した、標本調査です。</p> |
| 新耐震基準 | <p>建築基準法が改正された昭和56年6月1日以降に着工して建てられた建築物に適用される、地震に対する構造基準のことです。新耐震基準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などの被害を生じないことを目標としています。</p> |
| 震度 | <p>ある場所での地震による揺れの強さを表したものです。日本で用いられている震度（階級）は、10階級の気象庁震度階級と呼ばれるもので、計測震度計を用いて観測し、地震発生直後に速報されます。</p> |
| 絶対高さ | <p>地区の用途に応じ、日照・通風・採光の確保や都市景観の形成などを目的として、建物の高さを制限するものです。</p> |
| 総合到達率 | <p>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です。</p> |
| 組積造の塀 | <p>れんがや大谷石などの石材を積み上げて造られる塀のことです。</p> |
| た行 | |
| 耐火建築物 | <p>主要構造部が耐火構造であるもの又は耐火性能検証法などにより火災が終了するまで耐えられることが確認されたもので、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸などを有する建築物のことをいいます。</p> |
| 耐震化 | <p>耐震診断を実施して地震に対して安全な構造であることを確かめること、耐震改修等を実施することをいいます。</p> |
| 耐震改修 | <p>地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕若しくは模様替え又は敷地の整備をすることです。</p> |
| 耐震改修等 | <p>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です。</p> |
| 耐震化率 | <p>全ての建築物のうちの、耐震性を満たす建築物の割合のことです。</p> |
| 耐震診断 | <p>地震に対して安全な構造であるかを確かめることです。</p> |
| 耐震性を満たす | <p>新耐震基準に適合すること、耐震診断を実施して地震に対して安全な構造であることが確かめられること、耐震改修等を実施することをいいます。</p> |
| 耐震改修促進法 | <p>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）の略称です。阪神・淡路大震災の教訓から、地震による建築物の倒壊などの被害から国民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的として制定されました。</p> |

| | |
|-------------------------------|--|
| 耐震化推進 条例 | 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（（東京都平成 23 年条例第 36 号）の略称です。首都直下地震の切迫性が指摘されている中、震災時において避難、救急消火活動、緊急支援物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路が建築物の倒壊により閉塞されることを防止するため、沿道の建築物の耐震化を推進し、震災から都民の生命と財産を保護するとともに、首都機能を確保することを目的として制定されました。 |
| 地区生活拠点 | 商業施設をはじめ地域コミュニティを支える多様な都市機能、だれもが利用しやすい道路や公共施設が整備され、日常的な活動や交流の中心となる拠点のことです。 |
| 通行障害建築物 | 地震によって倒壊した場合に、その敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある建築物のことです。 |
| 定期報告制度 | 不特定多数の人が利用する特定建築物の安全性や適法性を確保するために、建築基準法にて定めている、専門の技術者により建築物などを定期的に調査・検査し、特定行政庁に報告する制度のことです。 |
| 東京都防災 会議 | 災害対策基本法第 14 条及び東京都防災会議条例（昭和 37 年東京都条例第 109 号）に基づき設置される知事の附属機関のことです。知事を会長とし、指定地方行政機関、指定公共機関、指定地方公共機関、都及び区市町村などの職員又は代表で構成されており、東京都地域防災計画の作成（修正）及びその実施の推進などを所掌しています。 |
| 東京のしゃ れた街並み づくり推進 条例 | 個性豊かで魅力のあるしゃれた街並みづくりを進め、東京の魅力の向上に資するために、東京都が創設した制度であり、街並み再生地区の指定及び街並み再生方針を策定することにより、敷地統合と共同建替え、高度利用などによる街区再編を行うことを可能とするものです。 |
| 道路閉塞 | 建築物や塀、電柱が道路に倒れることで交通に支障が生じ、道路が塞がることです。 |
| 特定沿道建 築物 | 特定緊急輸送道路沿道建築物のことをいいます。 |
| 特定既存耐 震不適格建 築物 | 既存耐震不適格建築物のうち、学校、病院、老人ホーム、幼稚園、保育園、物品販売業を営む店舗などの多数の者が利用する一定規模以上の建築物をいいます。 |
| 特定緊急輸 送道路 | 緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要がある道路として都が指定した道路のことです。 |
| 特定緊急輸 送道路沿道 建築物 | 特定緊急輸送道路に敷地が接する建築物のうち、通行障害既存耐震不適格建築物に該当するものです。（本文 P13 参照）特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対して、耐震化の状況報告と耐震診断の義務が課せられています。 |
| 特定緊急輸 送道路沿道 の建築物 | 特定緊急輸送道路指定時に、通行障害建築物となる危険性のある建築物のことをさし、新耐震基準の建築物を含めたものをいいます。 |

| | | |
|----|-----------------|--|
| | 特定建築物 | 多数の者が利用する一定規模以上の建築物、特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路の沿道の建築物のうち通行障害既存耐震不適格建築物、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をいいます。(本文 P3 参照) |
| | 特定行政庁 | 建築主事を置く区市町村の区域については当該区市町村の長をいい、その他の市区町村の区域については都道府県知事をいいます。目黒区においては、目黒区長をいいます。 |
| | 特定天井 | 人が日常立ち入る場所に設置されている吊り天井で、天井の高さが 6m を超え、水平投影面積が 200 ㎡を超え、かつ単位面積質量が 2kg/㎡を超えるものをいいます。 |
| は行 | 表層地盤のゆれやすさ全国マップ | 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ります。 「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ます。 |
| | 不燃化特区制度 | 木造住宅密集地域のうち、特に重点的・集中的に改善を図る地区を指定し、都と区が連携して不燃化を強力に推進して「燃え広がらない・燃えない」まちづくりを進める制度のことです。 |
| | 不燃領域率 | 建物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から市街地の燃えにくさを表す指標のことです。 |
| | ブロック塀等 | 補強コンクリートブロック造の塀、組積造の塀、万年塀などをさします。 |
| | 防災街区整備事業 | 密集市街地の火災又は地震発生時における延焼防止、避難上の機能の改善と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、例外的に個別の土地への権利変換を認める柔軟な事業手法であり、老朽化した建築物を建替え、防災性能を備えた建築物及び道路などの公共施設の整備を行う事業をいいます。 |
| | 防災上重要な区有建築物 | 目黒区地域防災計画で定める災害対策本部、地域避難所、補完避難所、福祉避難所のうち、区有建築物であるものをいいます。 |
| | 補強設計 | 耐震性能など建築物の強度的性能を向上させ安全性を高めるために、柱、梁、壁など建築物の主要構造部の補強を計画し、建築物の強度や粘り強さを向上させる設計のことです。 |
| | ま行 | マグニチュード |
| | 街並み誘導型地区計画 | 地区計画制度の 1 つで、建物の壁面の位置や高さの制限などを守ることに より、前面道路幅員による容積率制限や道路斜線制限が緩和され、建物の壁面や高さの揃った街並みを形成していこうとする制度のことです。 |

| | | |
|---------|------------------------|--|
| | 目黒区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム | 社会資本総合整備計画で規定する、地方公共団体が住宅の耐震化を緊急的に促進するための計画で、目黒区において定めたものです。 |
| | 目黒区地域危険度マップ | 東京都が公表した「地震に関する地域危険度測定調査」の結果に基づき作成した東京都総合危険度ランクマップを活用したものです。地域危険度では、建物倒壊危険度、火災危険度、総合危険度（建物倒壊危険度及び火災危険度に災害時活動困難度を加味して総合化したもの）について、5つのランクに分けて評価をしています。 |
| | 目黒区地域防災計画 | 地震や風水害などの大きな災害の発生に備え、災害の予防や災害が発生した場合の応急対策、復旧対策を行うため、災害対策基本法に基づき、目黒区において処理すべき防災上の業務や事務を定めた計画のことであります。 |
| | 目黒区地域街づくり条例 | 区民が身近な地域単位で話し合いの場を設けるなど、まちづくりの課題解決に取り組むための仕組みや進め方を定め、区民等が自主的に地域まちづくりを推進できるよう専門家派遣や活動助成により支援する条例のことであります。 |
| | 木造住宅密集地域 | 震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域のことであります。 |
| や行 | 要安全確認計画記載建築物 | 耐震改修促進法で定める建築物で、目黒区では、特定緊急輸送道路沿道建築物のことをいいます。 |
| | 要緊急安全確認大規模建築物 | 耐震改修促進法で定める建築物で、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です。所有者に対して、耐震化の状況報告と耐震診断の義務が課せられています。 |
| | 容積率 | 建物の延べ面積（建物の各階の床面積の合計のこと）の敷地面積に対する割合のことです。容積率は前面道路の幅によっても制限され、都市計画で定められた数値と比較し、低い数値の制限が適用されます。 |
| アルファベット | Is 値 | 構造耐震指標と呼ばれ、耐震診断における判断の基準となる指標のことです。鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物で用いられます。 |
| | Iw 値 | 構造耐震指標と呼ばれ、耐震診断における診断の基準となる指標のことです。木造の建築物で用いられます。 |
| | SDG s | SDG s（持続可能な開発目標）は、2015年国連サミットにおいて全ての加盟国が合意した「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に掲げられた世界共通の目標です。2030年を目標の達成年限として、「誰一人取り残さない、持続可能で多様性と包摂性のある社会」の実現を目指しており、17の目標と169の指標から構成されています。 |

目黒区耐震改修促進計画

主要印刷物番号

2-51号

令和3年3月発行

発行 目黒区

編集 目黒区都市整備部建築課

東京都目黒区上目黒二丁目19番15号

電話 03(3715)1111 代表

印刷所 株式会社勝村印刷所

