

# 東京の住宅政策の現状と課題

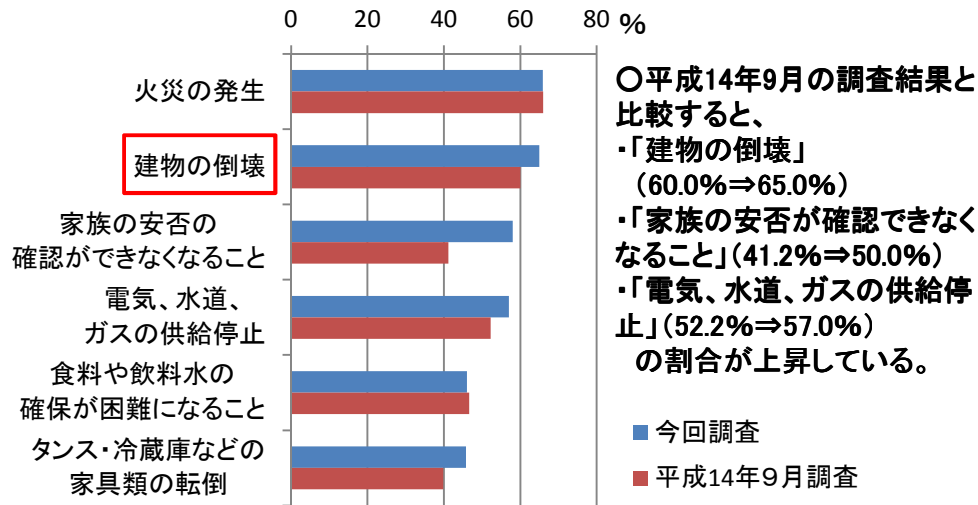
## 【災害に強い住宅・住宅市街地】

# 防災に関する世論調査（内閣府）

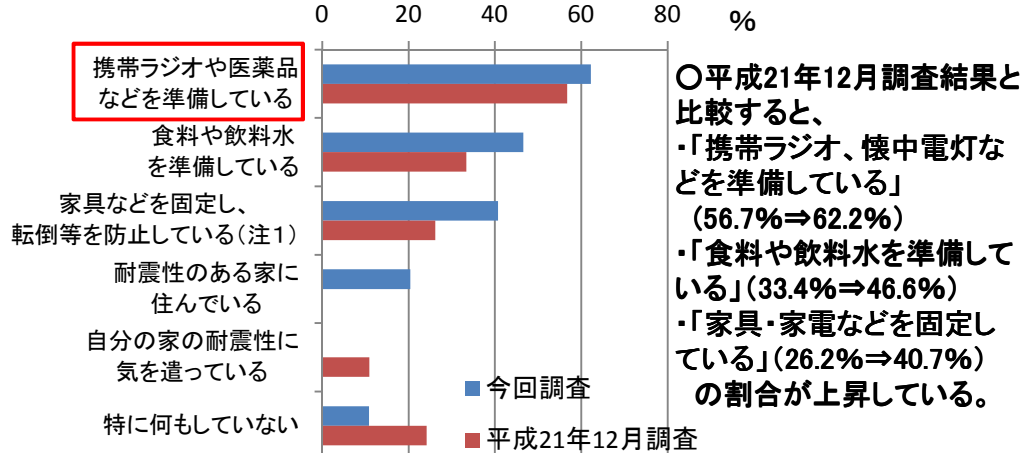
平成25年12月調査

## 防災に対する意識は高まるものの、耐震補強意欲は低調

大地震が起こった場合に心配なこと

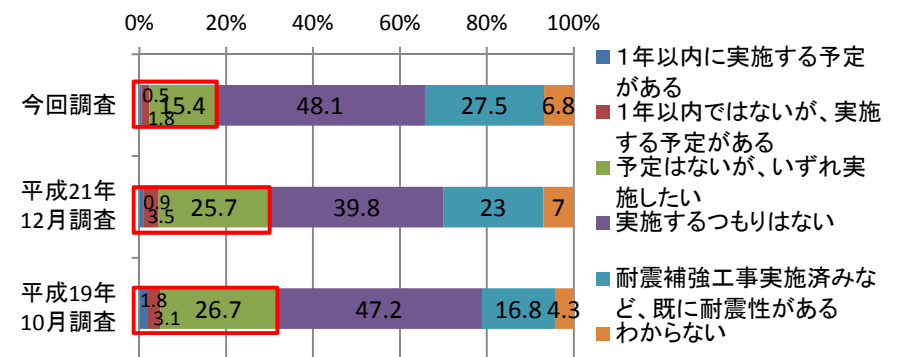


大地震に備えてとっている対策

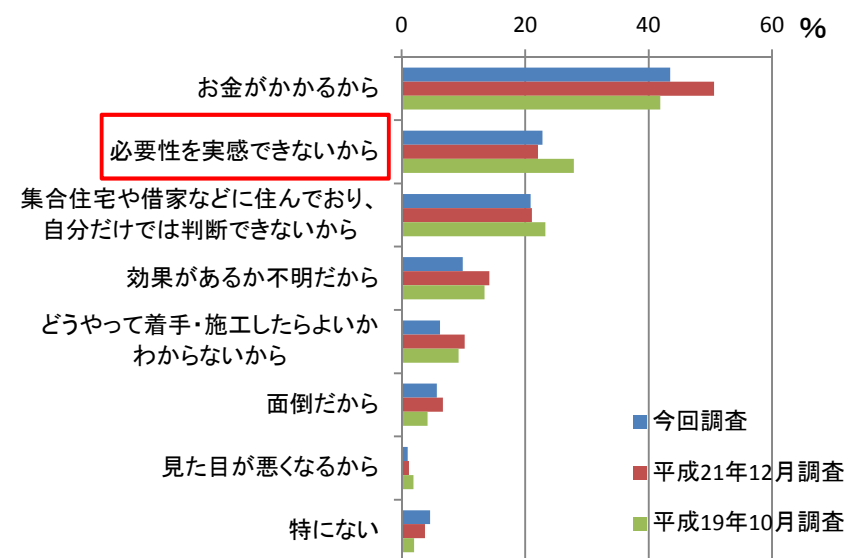


注1：平成21年12月調査では「家具や冷蔵庫を固定し、転倒を防止している」となっている。

耐震補強工事の実施意向



耐震補強工事の実施予定がない理由



# 住宅の耐震化率

住宅の耐震化率は、2010年(平成22年)度末で約8割

## 住宅の耐震化の現状(東京都)

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22年度末)
種別	構造	a	b	a+b=c	d	d/c
戸建住宅	木造	555,500	1,101,300	1,656,800	1,136,900	68.6%
	非木造	46,300	152,600	198,900	180,900	91.0%
		601,800	1,253,900	1,855,700	1,317,800	71.0%
共同住宅 ※2	木造	197,600	449,900	647,500	454,800	70.2%
	非木造	1,004,700	2,632,000	3,636,700	3,210,300	88.3%
		1,202,300	3,081,900	4,284,200	3,665,100	85.5%
合計		1,804,100	4,335,800	6,139,900	4,982,900	81.2%

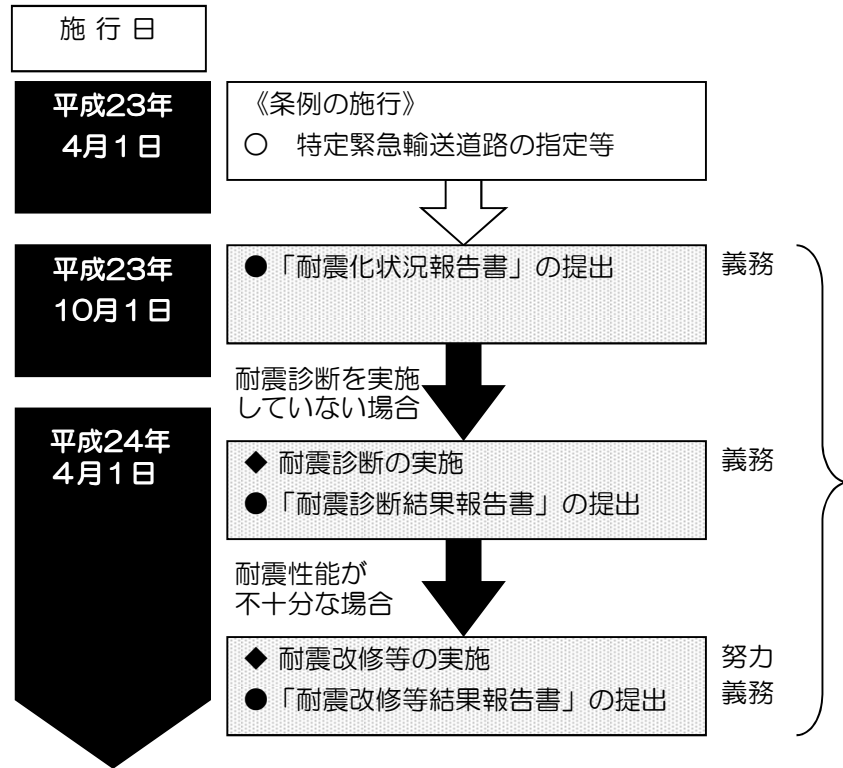
※1 平成20年住宅・土地統計調査を基にした推計値

※2 共同住宅には、特定建築物である賃貸共同住宅を含む。

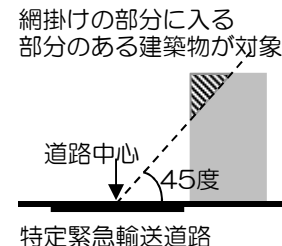
(資料)東京都耐震改修促進計画/東京都都市整備局

# 東京都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

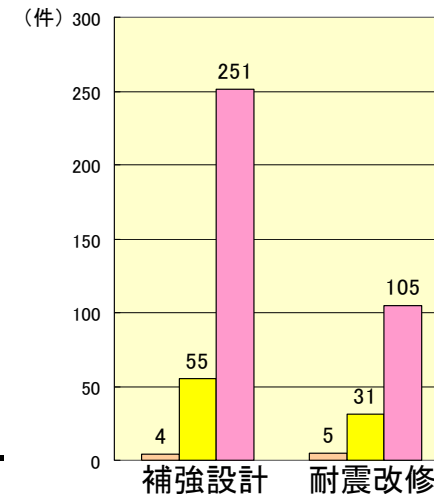
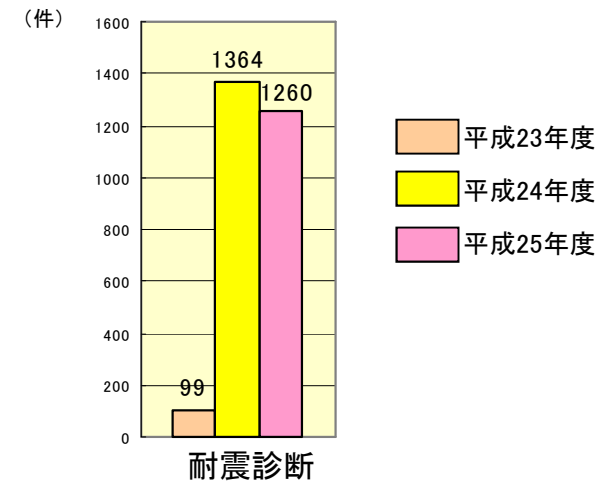
## 条例に基づく義務



- ・条例対象建物: 特定緊急輸送道路に接する旧耐震建物で、一定の高さ以上のもの  
⇒約5,000棟(うち約750棟が分譲マンション)
- ・平成25年末時点で、75%超の建物が耐震診断を実施



## 助成の実績(平成25年10月末)



# 東京都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

特定緊急輸送道路(約1,000km)

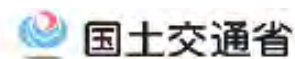




# 建築物の耐震改修の促進に関する法律の概要

## 建築物の耐震改修の促進に関する法律の概要

平成7年12月25日施行  
平成18年1月26日改正施行  
平成25年11月25日改正施行



### 国による基本方針の作成

- 住宅、多数の者が利用する建築物の耐震化の目標（75%（H15）→少なくとも9割（H27））
- 相談体制の整備等の啓発、知識の普及方針
- 耐震化の促進を図るための施策の方針
- 耐震診断、耐震改修の方法（指針）

### 都道府県・市町村による耐震改修促進計画の作成

- 住宅、多数の者が利用する建築物の耐震改修等の目標
- 公共建築物の耐震化の目標
- 目標達成のための具体的な施策
- 緊急輸送道路等の指定（都道府県、市町村）、防災拠点建築物の指定（都道府県）

### (1) 建築物の耐震化の促進のための規制措置

#### 指導・助言対象（全ての既存耐震不適格建築物）

- 多数の者が利用する一定規模以上の建築物
- 一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場、処理場
- 住宅や小規模建築物等

#### 指示・公表対象

- 不特定多数の者が利用する建築物及び避難弱者が利用する建築物のうち一定規模以上のもの
- 都道府県又は市町村が指定する避難路沿道建築物
- 一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場、処理場のうち一定規模以上のもの

#### 耐震診断の義務付け・結果の公表

##### 要緊急安全確認大規模建築物

- 病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの
- 一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場、処理場のうち大規模なもの

##### 要安全確認計画記載建築物（耐震改修促進計画に位置付け）

- 都道府県又は市町村が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物
- 都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物

### (2) 建築物の耐震化の円滑な促進のための措置

#### 耐震改修計画の認定

- ・地震に対する安全性が確保される場合は既存不適格のままでも可とする特例
- ・耐火建築物、建ぺい率、容積率の特例

#### 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

- ・大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件を緩和。（区分所有法の特例：3/4→1/2）

#### 耐震性に係る表示制度（任意）

- ・耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示。

#### 耐震改修支援センター

耐震診断・耐震改修を円滑に進めるための情報提供等の総合的な支援を実施

#### 補助等の実施

- ・住宅・建築物安全ストック形成事業
- ・耐震対策緊急促進事業
- ・耐震改修促進税制 等

□ : 今回の主な改正点

# 東京都耐震改修促進計画（平成26年4月改定）

## 【計画の目的】

想定される被害の軽減を図るため、平成32年度末までに、都内の住宅・建築物の耐震化を促進し、災害に強い東京を実現する。

## 【耐震化の現状と目標】

	現状	目標		※参考
	平成22年度末	平成27年度末	平成32年度末	平成17年度末
住宅	81.2%	90%	95%	76.3%
主な公共住宅	71.8%	90%	95%	69.1%

・緊急輸送道路沿道建築物は、平成27年度末までに耐震化率を100%とする。

・都営住宅及び公社賃貸住宅については、耐震化率を平成27年度末までに90%以上、平成32年度末までに100%とする。

## 【重点的に取組むべき施策】

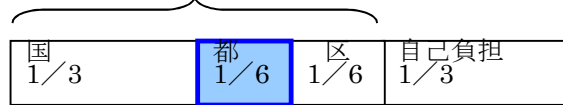
- 1 地震発生時に閉鎖を防ぐべき道路（緊急輸送道路）の沿道建築物の耐震化
- 2 木造住宅密集地域の不燃化・耐震化
- 3 重点的に耐震化を図るべき建築物（防災上重要な公共建築物等）

# 耐震化の取組

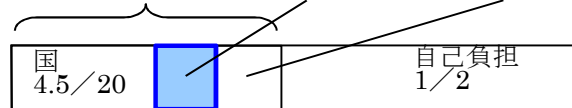
## 耐震化促進のための主な助成制度

### 《木造住宅》

◇耐震診断助 ⇒費用の1/6かつ2.7万円を限度  
補助率2/3



◇耐震改修助成 ⇒費用の5.5/40かつ22万円を限度  
補助率1/2 都5.5/40 区5.5/40



防災都市づくり推進  
計画に定める整備地  
域を対象

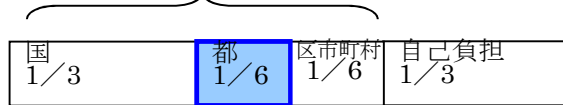
### 耐震化事業等実施 区市町村数

助成内容	区市町村数
耐震診断	51
耐震改修設計	20
耐震改修	49
建替え	13

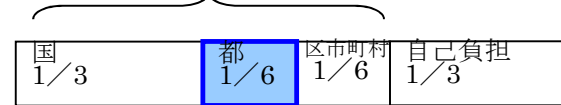
平成25年7月1日現在

### 《分譲マンション》

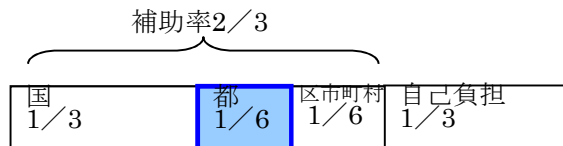
◇耐震アドバイザー ⇒5万円/回かつ10回まで  
補助率2/3



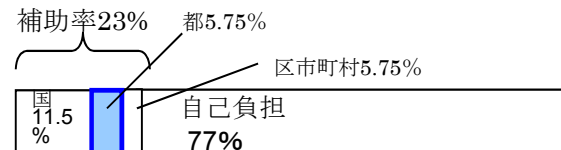
◇耐震診断 ⇒助成単価1,030円~2,060円  
補助率2/3



◇耐震改修助成、建替え助成  
【計画作成、設計】 ⇒助成単価1,030円  
補助率2/3



【改修工事】 ⇒助成単価48,700円/m<sup>2</sup>



### 耐震化事業等実施 区市町村数

助成内容	区市町村数
耐震診断	30
耐震改修設計	24
耐震改修	26
建替え	4

平成25年7月1日現在

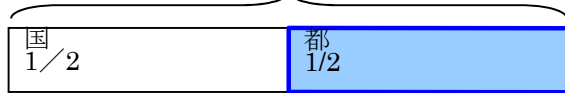


# 耐震化の取組

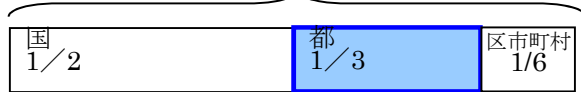
## 耐震化促進のための主な助成制度

### 《特定緊急輸送道路沿道建築物》

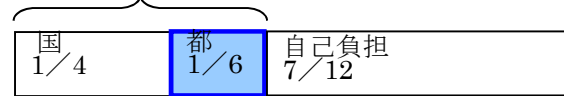
◇耐震診断助成 ⇒ 助成単価1,030円～3,600円、面積に応じて加算あり  
全額補助



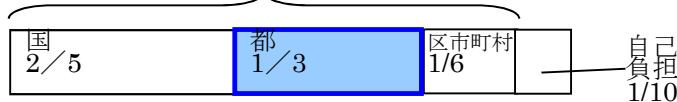
◇補強設計助成 ⇒ 助成単価1,030円～2,060円  
全額補助



〈区市町村の負担額がない場合〉  
補助率5/12

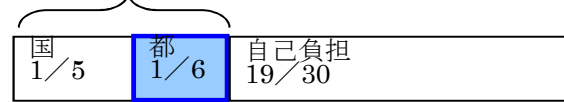


◇耐震改修、除去、建替助成 ⇒ 助成単価48,700円  
補助率9/10



※延べ面積5,000㎡を超える部分: 補助率11/20

〈区市町村の負担額がない場合〉  
補助率11/30



※延べ面積5,000㎡を超える部分: 補助率11/60

### 《区市町村耐震化促進普及啓発活動支援事業》

国の「社会資本整備総合交付金」を活用し、建物所有者への個別訪問など、区市町村が積極的に行う普及啓発事業を促進するため、都が区市町村に対して助成を実施

### 《税制優遇》

東京都の耐震化促進税制

※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(23区内)

# 耐震化の取組

## 区市町村と連携した普及啓発活動

### ■ 耐震キャンペーンの実施

- ・ 耐震化推進都民会議を設置し、建物所有者団体、関係団体、区市町村と連携して、建物の耐震化に向けた気運の醸成及び啓発活動を実施
- ・ 区市町村や関係団体等と連携し、イベント、広報活動を展開
- ・ フォーラム、講習会、耐震改修工法等の展示会、個別相談会等を開催

### ■ 緊急輸送道路沿道建物への個別訪問等の実施

- ・ 個別訪問、説明会により建物所有者に直接、耐震化を要請

### ■ 区市町村耐震化促進普及啓発活動支援事業

- ・ 区市町村が行う普及啓発活動に対して助成

### ■ 耐震化普及啓発DVDの活用

- ・ 耐震化の必要性を啓発し、耐震化に取り組むために必要な情報を提供

### ■ 耐震化アドバイザー派遣

- ・ 特定緊急輸送道路沿道建築物を対象に、これまでの耐震診断技術者の無料派遣に加えて、耐震診断後の補強設計や耐震改修、建替えに関するアドバイザーを無料で派遣

### ■ 東京都耐震マーク交付制度

- ・ 耐震性のある全ての建物にマークを交付



東京都耐震マーク

# 耐震化の取組

## 耐震化促進のための相談体制の整備・情報提供

### ■ ポータルサイトによる情報提供

- ・ 耐震化に関する情報を一元的に紹介



### ■ 耐震化総合相談窓口の開設

- ・ 都民の耐震化に関する様々な相談に応じ、耐震化を促進

### ■ 特定緊急輸送道路の沿道建築物に関する相談窓口等の開設

- ・ 特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者からの相談問い合わせに総合的に対応

### ■ マンション耐震化に関する相談窓口

- ・ 耐震化に取り組む関係9団体の相談窓口を紹介

### ■ 木造住宅の耐震診断事務所の登録・公表

- ・ 安心して耐震診断を実施できるよう、一定の要件を満たす耐震診断事務所を東京都が登録・公表

### ■ 耐震改修事例等の選定・紹介

- ・ 木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置等の事例の紹介
- ・ ビル・マンションの耐震改修事例の紹介

# 木造住宅密集地域

## 木密地域不燃化10年プロジェクト

特に甚大な被害が想定される整備地域(約7,000ha)を対象に、10年間の重点的・集中的な取組を実施し、木密地域を燃え広がらない・燃えないまちにする

- ◆整備地域における不燃領域率 2020(平成32)年度までに70%
- ◆整備地域における主要な都市計画道路の整備 2020(平成32)年度までに100%

### 《具体的取組》

#### 区と連携した市街地の不燃化の促進(不燃化特区制度)

- 防災都市づくり推進計画に定める整備地域(約7,000ha)の中で、特に重点的・集中的に改善を図るべき地区を、平成25年3月に創設した不燃化特区制度に基づき指定し、地区の状況に応じた支援を実施
- 平成26年4月現在38地区で取組を実施し、建物の除却、建替え、全戸訪問などを行っている

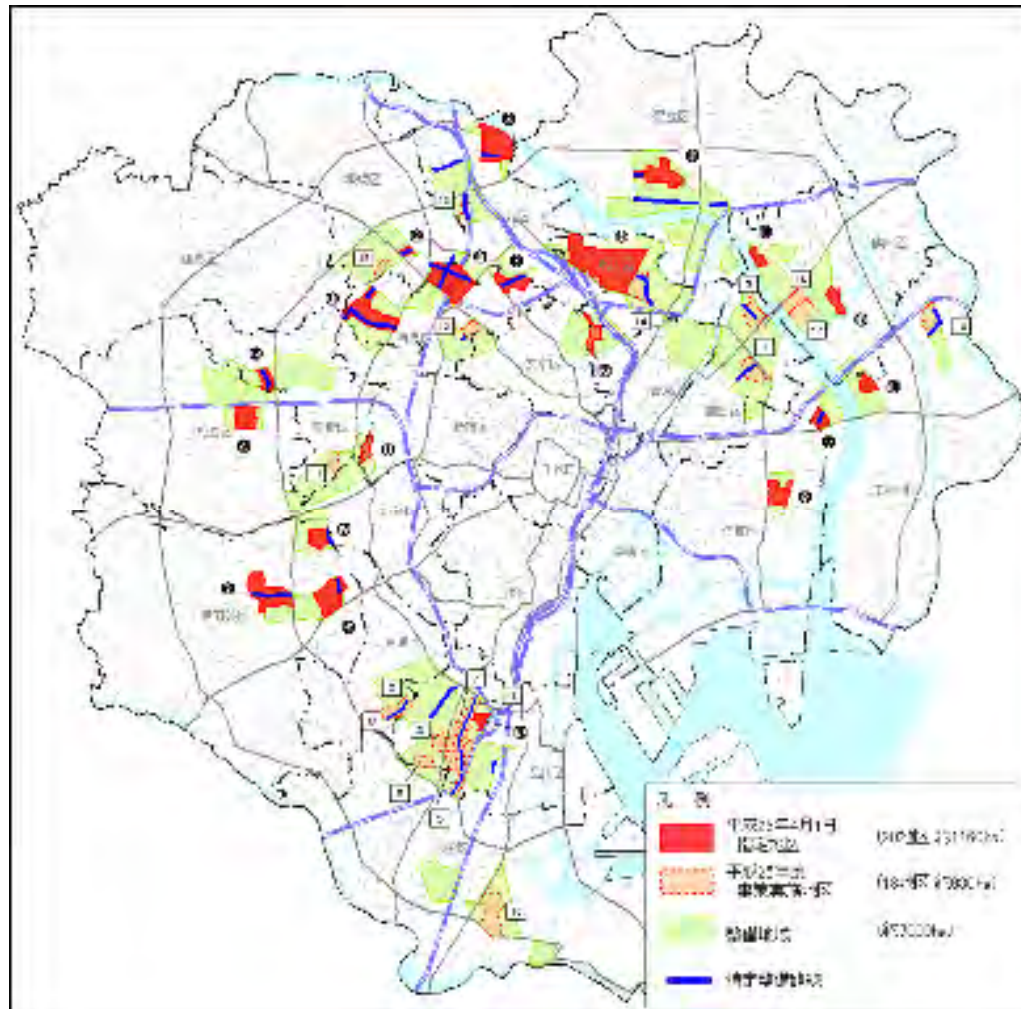
#### 延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路の整備

- 整備地域内の延焼遮断帯を形成する主要な都市計画道路を対象に特定整備路線を指定(28区間、延長約26キロメートル)
- 特定整備路線にかかる地権者等に対して、生活再建等のための特別の支援を実施
- 平成26年1月現在、全ての区間において地元説明会を開催し、順次、事業化に向け測量作業などを実施

#### 地域における防災まちづくりの気運醸成

# 木造住宅密集地域

## 木密地域不燃化10年プロジェクト 不燃化特区 地区位置図



平成26年4月1日指定地区

番号	区	地区
①	新宿区	西新宿五丁目地区
②	台東区	谷中二・三・五丁目地区
③	江東区	北砂三・四・五丁目地区
④	品川区	西品川二・三丁目地区
⑤		太子堂・三宿地区
⑥	世田谷区	区役所周辺地区
⑦		北沢三・四丁目地区
⑧	中野区	大和町中央通り(補助第227号線)沿道地区
⑨	杉並区	杉並第六小学校周辺地区
⑩		池袋本町・上池袋地区
⑪	豊島区	補助26・172号線沿道地区
⑫		補助61号線沿道地区
⑬	北区	志茂地区
⑭	荒川区	町屋・尾久地区
⑮	板橋区	大山駅周辺西地区
⑯	足立区	西新井駅西口周辺地区
⑰	葛飾区	東立石四丁目地区
⑱		堀切二丁目周辺及び四丁目地区
⑲	江戸川区	松島三丁目地区
⑳		平井二丁目付近地区

平成25年度事業実施地区

番号	区	地区
①		京島周辺地区
②	墨田区	鐘ヶ淵周辺東地区
③		東中延一・二丁目、中延二・三丁目地区
④	品川区	補助29号線沿道地区(品川区)
⑤		豊町四・五・六丁目、二葉三・四丁目及び西大井六丁目地区
⑥		旗の台四丁目・中延五丁目地区
⑦		戸越二・四・五・六丁目地区
⑧	目黒区	原町一丁目、洗足一丁目地区
⑨		目黒本町五丁目地区
⑩	大田区	大森中(西糀谷、東蒲田、大森中)地区
⑪	中野区	弥生町三丁目周辺地区
⑫	豊島区	東池袋四・五丁目地区
⑬	北区	十条駅西地区
⑭	荒川区	荒川二・四・七丁目地区
⑮	板橋区	大谷口一丁目周辺地区
⑯	葛飾区	四つ木一・二丁目地区
⑰		東四つ木地区
⑱	江戸川区	南小岩七・八丁目周辺地区



# 木造住宅密集地域

## 「新たな防火規制」の取組

建築物の不燃化を促進し、木造密集地域の防災性の向上を図るために、知事が指定する災害時の危険性が高い区域について、建築物の耐火性能を強化する規制(平成15年10月 改正東京都建築安全条例 施行)

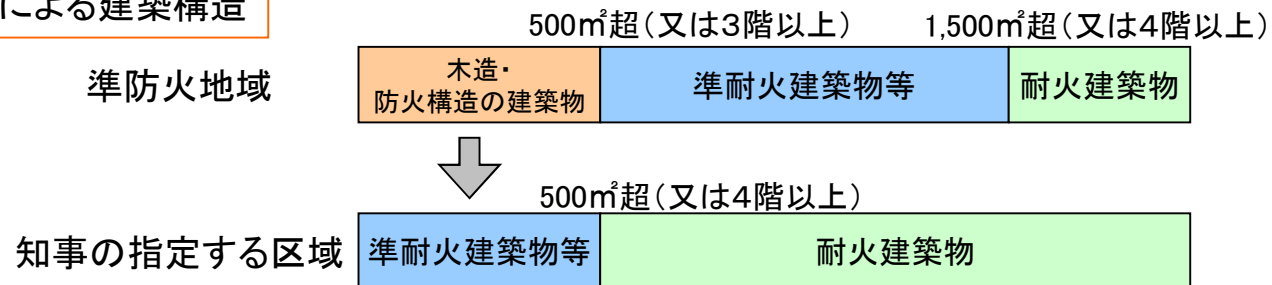
### 【対象区域】

東京都震災対策条例第13条第2項第2号に規定する整備地域その他の災害時の危険性が高い地域のうち、知事が指定する区域

### 【制度の内容】

- ア 原則として、全ての建築物は、準耐火建築物以上とする。
- イ そのうち、延べ面積が500㎡を超えるものは耐火建築物とする。

#### 延べ面積による建築構造



### 【区域指定】

12区1市 3,359.1ha(平成26年3月末)

# 建築物における液状化対策

- 液状化による建物被害に備えるための手引き(平成25年3月)
- 東京の液状化の予測(平成25年3月改訂)
  - ・ 地盤の液状化のしにくさ・しやすさを相対的に評価した液状化予測図を公開
- 液状化対策アドバイザー制度(平成25年5月)
  - ・ 液状化対策について専門家に相談
- 建物を液状化被害から守ろう。(パンフレット)(平成25年5月)
- 液状化対策ポータルサイトの開設(平成26年5月)
  - ・ 液状化に対する理解を深め、適切に液状化対策を講じていくことができるよう、液状化に関する情報を紹介、解説

- ◇ 液状化現象の説明
- ◇ 土地の履歴と公共工事の地盤調査データ(柱状図)
- ◇ 液状化対策を紹介

