

都営住宅耐震化整備プログラム

令和2年12月

東京都

目 次

はじめに	1
第 1 章 基本方針	1
1 耐震化の目標	1
2 耐震化の進め方	1
3 都営住宅の耐震化の現状と課題	1
4 目標とする耐震性能	3
5 耐震改修の技術的なマニュアル	3
第 2 章 耐震化の取組	3
1 耐震診断	3
2 耐震化手法	3
3 純住棟の耐震化	4
4 併存店舗付き住棟の耐震化	4
5 ブロック塀等の安全対策	4

はじめに

東京都は、「東京都耐震改修促進計画」（以下「促進計画」という。）に基づき、都営住宅の耐震化の着実な推進を図るため、平成 20 年 3 月に「都営住宅耐震化整備プログラム」（以下「本プログラム」という。）を策定した。

平成 24 年 7 月には、促進計画の改定や平成 23 年度までに実施した耐震診断結果を踏まえ、本プログラムの改定を行い、平成 32（令和 2）年度末までに都営住宅の耐震化率を 100%とする新たな目標を掲げ、耐震化完了までの計画を明確にして、着実に耐震化を進めることとした。

これまで、本プログラムに基づき都営住宅^{※1}の耐震化を計画的に進めてきており、分譲店舗が併設されていない住棟（以下「純住棟」という。）の耐震化は、おおむね見通しがたっている一方で、分譲店舗が併設されている住棟（以下「併存店舗^{※2}付き住棟」という。）の耐震化が課題となっている。

こうした状況から、居住者の安心・安全を図り、また、民間住宅等の耐震化を促すためにも、本プログラムの改定を行い、耐震化完了までの計画を明確にして着実に耐震化を進めることとする。

※1：都営住宅のほか、福祉住宅、地域特別賃貸住宅、特定公共賃貸住宅を含む。

※2：併存店舗：都営住宅居住者の利便に資するため、昭和 32 年度から平成 3 年度までの間都営住宅の下層部分に店舗を設置し、借地権付区画として分譲したもの。（令和元年度末現在、106 団地 1,016 区画）

第 1 章 基本方針

1 耐震化の目標

本プログラムでは、併存店舗付き住棟も含め、令和 7 年度末に都営住宅の耐震化率を 100%とすることを目標とする。

2 耐震化の進め方

都営住宅の耐震化は、建替え、撤去又は耐震改修のいずれかを団地の状況等を勘案して計画的に実施することにより進める。

耐震化率の算定に当たっては、建替えにより耐震性を有することとなった住宅と、耐震改修を行った住宅をあわせて対象とする。

3 都営住宅の耐震化の現状と課題

東京都は、本プログラムに基づき計画的に都営住宅の耐震化を推進し、平成 24 年度から令和元年度までに、建替え、撤去又は耐震改修により 70,000 戸以上の耐

令和元年度末時点の都営住宅の耐震化率

		都営住宅数	新耐震基準適用前で耐震性を有する住宅数	新耐震基準適用後の住宅数	耐震性を有する住宅数	耐震化率	
		a	b	c	b + c = d	d/a	
戸数	全体	256,031	100,487	145,009	245,496	95.9%	
	内訳	純住棟	247,576	97,336	144,126	241,462	97.5%
		併存店舗付き住棟	8,455	3,151	883	4,034	47.7%
棟数		5,700	2,240	3,153	5,393	94.6%	

(注) 「新耐震基準適用前で耐震性を有する住宅数」には、耐震改修を行った住宅を含む。

震化を進めてきた。

耐震化率（戸数ベース）は、令和元年度末時点で95.9%となっている。

純住棟と併存店舗付き住棟のそれぞれの耐震化の現状は、以下のとおりである。

【純住棟】

純住棟の令和元年度末の耐震化率は、97.5%である。

建替え、撤去により耐震化を行う住宅のうち、建替えが複数の期に渡る大規模団地の一部において、当初の予定より遅れが生じているものの、令和7年度末までに耐震化が完了する見通しである。

耐震改修により耐震化を行う住宅は、工事の契約不調や区市等の施設がある住宅の改修内容の調整により、当初の予定より遅れがあったものの、おおむね耐震化が完了している。

【併存店舗付き住棟】

併存店舗付き住棟の令和元年度末の耐震化率は、47.7%である。

建替え、撤去により耐震化を行う住宅は、都がすべての併存店舗を買い取った上で、建替え、撤去を行うが、店舗売却による生活再建への不安などを理由に、店舗権利者との合意形成に時間を要している。

耐震改修により耐震化を行う住宅は、工事による営業への影響や改修費用の負担があることから、店舗権利者との合意形成に時間を要している。そこで、より効率的に耐震改修を行うため、平成30年度から一部の店舗を買い取る仕組みを導入している。この仕組みは、買取りができた店舗区画の内部に補強のための部材を集約配置して、営業を継続する他の店舗への工事による影響並びに店舗権利者の

費用負担を軽減することにより、合意形成を図るものである。さらに、店舗権利者への説明業務委託を実施するなど、よりきめ細かな対応を行うことにより、合意形成に向けた取組を強化している。

4 目標とする耐震性能

目標とする耐震性能は、「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）」別添「建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価し、「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低いと判断されるもの」とされる構造耐震指標（Is 値）0.6 以上とする。

5 耐震改修の技術的なマニュアル

都営住宅の統一かつ合理的な耐震診断・耐震改修を推進するため、国土交通大臣監修の技術上の基準・指針を踏まえ、都営住宅の構造特性に配慮した耐震診断・耐震改修の手法を検証して作成した「都営住宅耐震診断・耐震改修マニュアル（平成 20 年 7 月都市整備局）」の活用を図るとともに、必要に応じて見直しを行う。

第 2 章 耐震化の取組

1 耐震診断

都営住宅の耐震診断は、建替え及び撤去対象の住宅並びに新耐震基準適用後の住宅（昭和 56 年度以降建設）を除く約 115,000 戸について平成 24 年度までに実施し、耐震診断を行わなかった住宅についても、耐震化の進捗状況を踏まえながら、追加で耐震診断を行ってきた。

今後も、耐震診断基準の見直しが行われた場合など、必要に応じて耐震診断を実施する。

2 耐震化手法

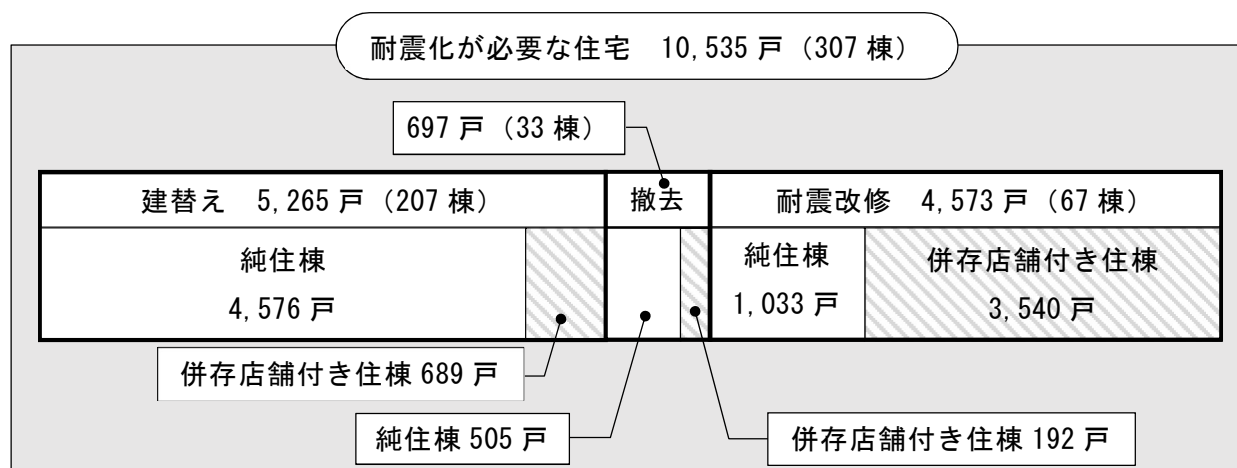
耐震化の手法は、建替え、撤去及び耐震改修であり、それぞれを着実に実施し、目標を達成する。

令和元年度末時点で、新耐震基準適用前（昭和 56 年度以前建設）の住宅数は 111,022 戸あり、そのうち耐震化が必要な住宅数は 10,535 戸である。

建替え対象の住宅数は 5,265 戸となっており、純住棟が 4,576 戸、併存店舗付き住棟が 689 戸である。

撤去対象の住宅数は 697 戸となっており、純住棟が 505 戸、併存店舗付き住棟が 192 戸である。

令和2年度以降耐震化が必要な住宅数（令和元年度末時点）



また、耐震改修対象の住宅数は 4,573 戸となっており、純住棟が 1,033 戸、併存店舗付き住棟が 3,540 戸である。

3 純住棟の耐震化

建替え、撤去対象の住宅は、居住者の移転先住宅の確保により、令和7年度末までに耐震化を完了させる。

耐震改修対象の住宅は、おおむね見通しが立っており、設計がすべて完了していることから、今後、速やかに工事に着手し、耐震化を完了させる。

4 併存店舗付き住棟の耐震化

建替え、撤去対象の住宅は、店舗買取りに向けて、引き続き店舗権利者との合意形成を図るとともに、その折衝状況などを踏まえ、必要に応じて居住者の移転先住宅の確保を行っていく。

耐震改修対象の住宅は、平成30年度から始めた併存店舗買取りの取組や、店舗権利者への説明業務の委託を引き続き実施し、令和4年度末までに全店舗権利者の意向の把握を目指す。店舗権利者との折衝状況によって、令和7年度末までに耐震改修の実施が困難と見込まれる場合は、必要に応じて耐震化手法の見直しを行う。

5 ブロック塀等の安全対策

令和2年3月に一部改定された促進計画において、令和7年度末までに特定緊急輸送道路沿道の耐震性が不十分な通行障害建築物となる組積造の塀を、おおむね解消することを目指すことが規定された。

都営住宅敷地においては、特定緊急輸送道路沿道の通行障害建築物となる組積造の塀は存在しないが、東京都の取組として定めた「都有施設の現行法規に適合

しないブロック塀等の安全対策について（平成 30 年 12 月財務局）」に基づき実施していく。

都営住宅の耐震化の取組

