

【概要版】江戸川区耐震改修促進計画(平成28年3月改定)

第1章 はじめに

○背景

区は平成20年3月に「江戸川区耐震改修促進計画」を策定し、建築物の積極的な耐震化に取り組んできた。その結果、計画当初82%だった住宅の耐震化率は、平成27年度には93%に達する見込みである。この間、平成23年には東日本大震災が発生し、耐震化の重要性がさらに高まり、区は助成制度を拡充してきた。

○目的

住宅などの建築物の耐震化をさらに進めることにより、地震に強い安全なまちを実現することを目的とする。

○計画期間

耐震化への努力を継続するため、平成20年度から平成27年度までとしていたものを、平成32年度まで期間を延伸する。

○位置づけ

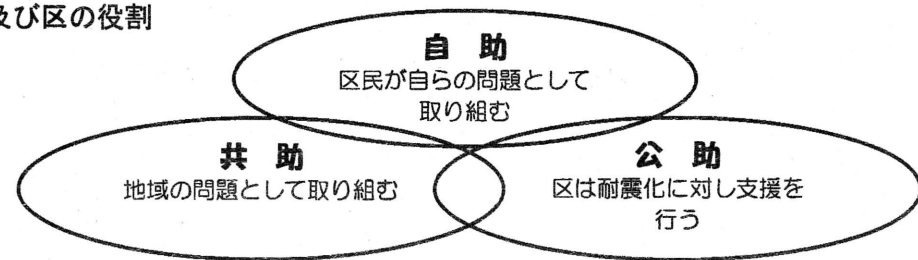
「耐震改修促進法」及び「東京都耐震改修促進計画」に基づき、「江戸川区地域防災計画」等との整合を図り、耐震化の目標とその達成に向けた取り組みを定める。

○区民(建物所有者・管理者)及び区の役割

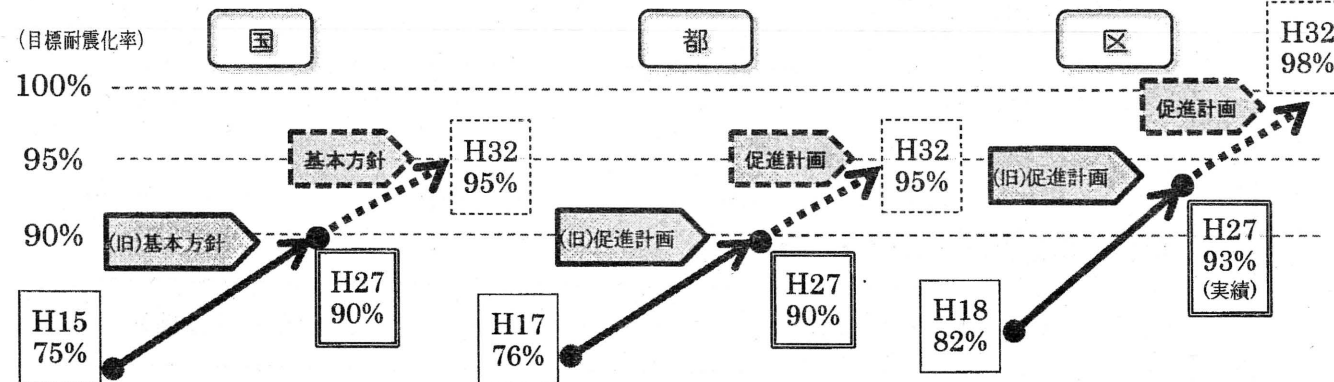
◆自助・共助・公助の原則

◆区が担う役割

区民への耐震化の啓発及び知識の普及、財政的な支援、都や関連団体との連携



【参考・国、都及び区の目標耐震化率】



第2章 目標の設定と方針等

■耐震化率の現状及び目標(対象建築物に対する耐震性を満たす割合)

	19年度状況	計画当初の27年度目標	27年度現状	改定による32年度目標
住宅	82%	95%	93%	98%
緊急輸送道路沿道建築物*	82%	100%	91%	100%
一般緊急輸送道路沿道建築物	82%		85%	
区公共建築物	92%	100%	100% (平成22年度達成済)	—
民間特定建築物	92%	95%	96%	98%

※緊急輸送道路沿道建築物においては、倒壊により道路を閉塞させる建築物(建築物の高さが前面道路の幅員の1/2を超えるもの)

第3章 耐震化のこれまでの取り組みと今後の目標

※旧耐震基準で建築された建物を対象に耐震助成を継続し、所有者の主体的な耐震化への取り組みを支援する。

○住宅

- 住宅については、積極的な耐震化の推進を継続した結果、平成18年度に82%だった耐震化率を、平成27年度においては93%にまで引き上げることができた。
- 耐震化への努力を引き続き継続し、平成32年度までに、耐震化率を98%とすることを目標とする。

(1) 戸建住宅

【これまでの取り組み】

- 耐震相談会の実施…平成20年度から延べ68回
- 地域の防災訓練・区民まつり等での事業の周知
- 戸別訪問の実施(平成27年度新規)…1月末現在約2,000戸

【今後の取り組み】

- 木造住宅密集地域等への重点的な戸別訪問
- 建築士事務所協会と連携した耐震相談会の継続実施

■平成27年度末実績見込み

耐震コンサル派遣	精密診断・耐震設計	耐震改修工事
約2,850戸	約730戸	約500戸

※耐震コンサルタント派遣は平成8年度以降、精密診断・耐震設計及び耐震改修工事は平成17年度以降の累積

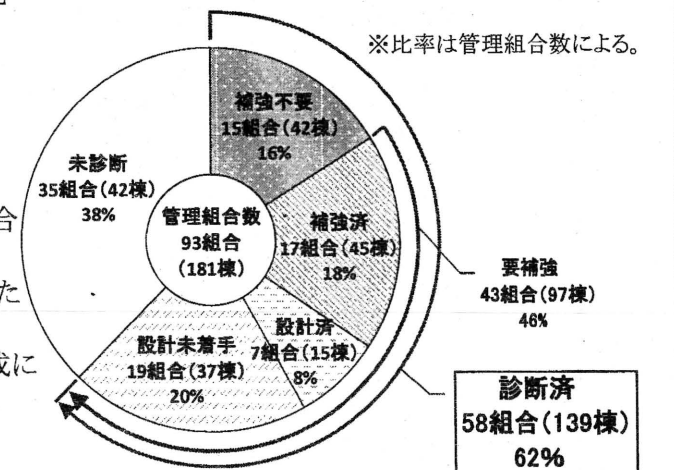
(2) 分譲マンション【対象：93管理組合(181棟)】

【これまでの取り組み】

- 管理組合に出向いて相談等に応じる出前講座を実施
- 建築士事務所協会と連携した個別訪問を実施
- 耐震アドバイザー派遣…平成20年度から延べ39組合

【今後の取り組み】

- 未診断の建築物に対して建築士事務所協会と連携した個別訪問を実施
- 個別訪問や耐震アドバイザー派遣を継続し、合意形成に繋げていく。



(3) 公的住宅

○区営住宅

65戸(3団地4棟)のすべてにおいて、平成21年度に100%の耐震化を達成している。

○都営住宅

東京都は「都営住宅耐震化整備プログラム」(平成24年7月策定)に基づき、当初計画以降、区内の約2,000戸の耐震工事を行った。又、老朽化などにより約1,500戸の建替えが行われた。

平成32年度の耐震化率100%を目標に、対象住宅について耐震改修や建替えを引き続き実施していく。

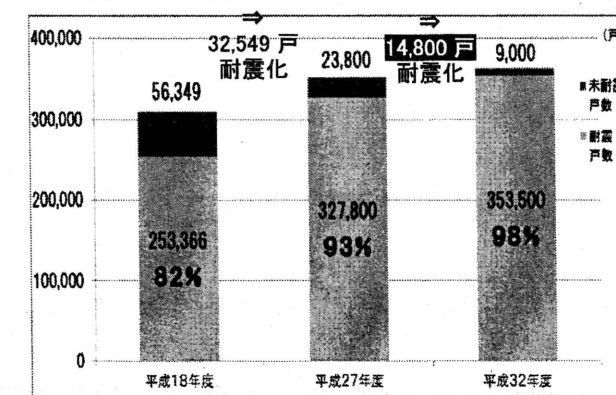
○東京都住宅供給公社

「公社賃貸住宅耐震化整備プログラム」(平成20年3月策定)により、平成24年度までにすべての住宅(16団地6,645戸)において耐震化を実施済みである。

○都市再生機構

区内13団地5,507戸のうち5,364戸は耐震化されている。要改修と診断されている住宅(1団地143戸)については、今後の改修が予定されている。

■耐震化率等の推移及び目標



■平成32年度へ向けて耐震化等を行う住宅戸数等(推計)

対象	戸数	内訳
建替により耐震化する住宅	10,800戸	戸建等 10,400戸 都営住宅等 400戸
改修予定のある公的住宅	1,700戸	都営住宅等 1,700戸
区が耐震化を誘導する民間住宅(戸建住宅・共同住宅)	2,300戸	戸建等 400戸 分譲マンション 1,900戸
計	14,800戸	

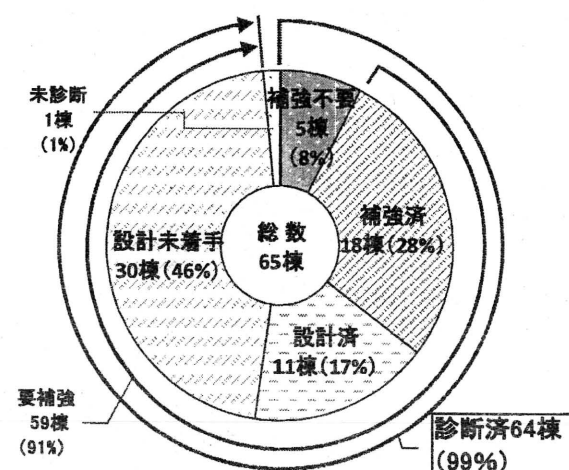
○緊急輸送道路沿道建築物〔対象：198 棟〕 ※沿道の分譲マンション 33 組合 (50 棟) を含む

- 特定緊急輸送道路沿道建築物については、平成 18 年度における耐震化率が 82%であった。個別訪問による耐震化の働きかけ等により、耐震診断の実施が概ね完了するなど耐震化が進捗し、耐震化率は 91%となっている。
- さらなる耐震化を推進して、緊急輸送道路沿道建築物における耐震化率を平成 32 年度までに 100%とすることを目標とする。

※防災上重要な道路の沿道建築物が倒壊し、道路閉塞を起こした場合、避難や救急・消火活動等に大きな支障をきたすことになる。このため、区は対象となる沿道建築物の所有者に対して耐震診断等の実施に向けて積極的に働きかけを行ってきた。

特定緊急輸送道路沿道建築物 (65 棟)

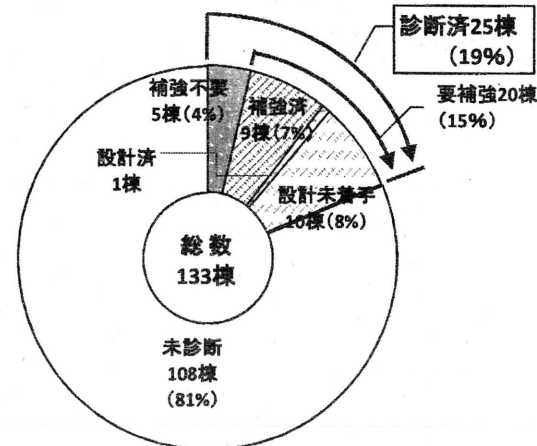
※沿道の分譲マンション 16 組合 (24 棟) を含む



※除却予定 1 棟を含む

一般緊急輸送道路沿道建築物 (133 棟)

※沿道の分譲マンション 17 組合 (26 棟) を含む



【これまでの取り組み】

- 建物所有者の耐震化に要する費用負担軽減のため、助成制度の拡充を重ねてきた。
- 東京都及び建築士事務所協会江戸川支部と連携して個別訪問を実施してきた。
- 耐震アドバイザー派遣…平成 20 年度から延べ 22 件

【今後の取り組み】

- 特定緊急輸送道路沿道…設計・工事未着手の建築物に対して個別訪問を実施
- 一般緊急輸送道路沿道…未診断の建築物に対して建築士事務所協会と連携した個別訪問を実施

○民間特定建築物〔対象：249 棟〕

- 民間特定建築物については、平成 18 年度における耐震化率が 92%であった。建替え・除却及び耐震改修が進み、現在の耐震化率は 96%となっている。
- 平成 32 年度までに耐震化率を 98%とすることを目標とする。

※一定規模以上の不特定または多数の者が利用する民間特定建築物は 249 棟あり、うち約 160 棟が耐震性を満たしている。

※建物所有者の主体的な取り組みにより、国及び東京都の補助制度を活用した耐震化が進捗している。

【今後の取り組み】

- 特殊建築物等定期調査報告の機会を捉えて、個々の建築物の耐震化の状況について把握するとともに、所有者に対して耐震化への取り組みを誘導する。

第4章 助成制度について

戸建住宅(木造・非木造)、分譲マンション、緊急輸送道路沿道建築物などの耐震化に対する助成制度を設けており、引き続き普及啓発に努めていく。 ※詳細は住宅課や建築指導課で配布するパンフレットを参照してください。

《耐震化に要する費用》

■平成 27 年度までの耐震化助成事業に要した費用 (単位：百万円)

	耐震化に要した費用	助成額
戸 建 住 宅	1, 675	646
分 譲 マ ン シ ョ ン	2, 162	1, 472
緊急輸送道路沿道建築物 (分譲マンションを除く)	377	281
合 計	(A) 4, 214	(B) 2, 399

※平成 20 年度から平成 27 年度 (8 年間) の実績

■平成 32 年度へ向けての耐震化助成事業に要する費用 (推計) (単位：百万円)

	耐震化に要する費用	助成額
戸 建 住 宅	1, 290	520
分 譲 マ ン シ ョ ン	7, 160	4, 060
緊急輸送道路沿道建築物 (分譲マンションを除く)	3, 980	2, 840
合 計	(C) 12, 430	(D) 7, 420

※平成 28 年度から平成 32 年度 (5 年間) の見込み

平成 32 年度までの総事業費(想定)	(A) + (C)	約 170 億円
平成 32 年度までの区総予算額	(B) + (D)	約 100 億円

第5章 耐震化を取り巻く状況等

○国などの状況について

平成 7 年 1 月に起きた阪神・淡路大震災をきっかけに、国は耐震改修促進法を制定し、計画的な耐震化の促進を図ってきた。その後、平成 23 年 3 月の東日本大震災を経て、建築物の耐震改修を一層推進している。

○まちづくりによる耐震化の推進

耐震化の促進には補強工事による耐震化もさることながら、まちづくりに伴う新耐震基準による建替えが大きく寄与する。このため本区では土地区画整理事業や木造密集市街地整備事業、都市計画道路の整備など、災害に強いまちづくりを積極的に進めている。

○想定される地震の規模と被害状況

東京湾北部地震が発生した場合の想定被害

○関係団体等との連携

都、地域住民及び建築士事務所協会等をはじめ関係団体と連携を図り、住宅・建築物の耐震化を促進する。

○安全対策等の関連施策の推進

家具転倒防止等の関連施策の推進により、地震時における負傷者を減らす対策を講じていく。