

杉並区耐震改修促進計画



令和4年3月



杉並区

第1章 計画の目的と位置付け	1
背景	1
1 目的	2
2 位置付け	2
3 計画の期間と見直し時期	3
4 対象区域と対象建築物	3
5 被害想定	3
第2章 耐震化の現状と目標	5
1 区内建築物の耐震化の現状	5
2 用途でみた建築物の耐震化の現状と課題	6
(1) 住宅の耐震化の現状と課題	7
(2) 閉塞を防ぐべき道路沿道の耐震化の現状と課題	12
(3) 多数の区民が利用する建築物等の耐震化の現状と課題	21
(4) 区立施設の耐震化の現状と課題	24
3 目標設定の考え方	25
4 区内建築物の耐震化の目標	26
5 用途でみた建築物の耐震化の目標	27
(1) 耐震化の目標	27
(2) 目標設定の考え方	28
第3章 耐震化促進の方針と取組	35
基本的な考え方	35
1 区内建築物の耐震化の取組方針	35
(1) 耐震化の取組方針	35
(2) 重点的に取り組む建築物	35
2 住宅の耐震化の方針と取組	36
(1) 木造住宅の耐震化の方針と取組	36
(2) マンション等の非木造の住宅の耐震化の方針と取組	38
(3) 木造住宅密集地域の耐震化の方針と取組	40
3 閉塞を防ぐべき道路沿道の耐震化の方針と取組	41
(1) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の方針と取組	41
(2) 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の方針と取組	43
(3) 杉並区緊急道路障害物除去路線沿道建築物の耐震化の方針と取組	44
4 多数の区民が利用する建築物等の耐震化の方針と取組	45
(1) 民間特定建築物及び要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の方針と取組	45
(2) 要配慮者が利用するその他の民間建築物の耐震化の方針と取組	45
5 耐震化に関する普及啓発等の取組	46
(1) 住宅の耐震化を重点的に促進するプログラム	46

(2) 情報提供の充実及び相談体制の整備	48
(3) 関係機関や地域住民等との連携等	49
6 耐震化に関連する安全対策	50
(1) ブロック塀等の安全対策	50
(2) 平成12年5月以前に建てられた新耐震基準木造住宅の安全対策	51
(3) 高齢者など災害時要配慮者の安全確保	52
(4) 外壁材・天井等落下防止対策	52
(5) エレベーターの地震被害の防止	52
(6) 通電火災防止策(感震ブレーカーの普及啓発)	52
(7) 地震による家具転倒等の防止	52
(8) 空家等対策の推進	52

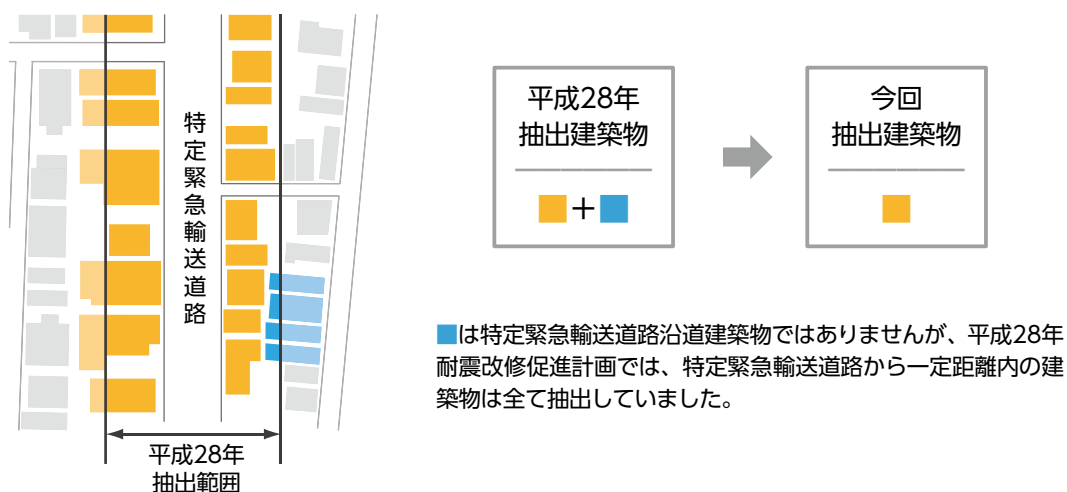
資料編	53
1 耐震診断及び耐震改修への支援状況	54
2 耐震改修促進法における規制対象一覧	55
3 杉並区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム	56
4 特定緊急輸送道路沿道建築物における耐震化シナリオ	58
5 杉並区地震被害シミュレーション	60
6 地盤の状況	64

C O L U M N

耐震化の現状の数値について

耐震化の現状の数値については、土地利用現況調査における調査区分がより詳細になったことや、対象建築物の調査の精度が上がったこと等により、平成28年の耐震改修促進計画の数値と整合しないものがあります。

(例) 特定緊急輸送道路沿道建築物の抽出範囲



背景

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災（マグニチュード7.3）では、約25万棟の家屋が全半壊し、約6,400人以上の方が亡くなりました。この地震による被害は、建築基準法（昭和25年法律第201号）における新耐震基準^{*1}（昭和56年6月1日施行）の適用以前に建築された建築物に集中しました。

この教訓を踏まえて、国は、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、平成17年の法改正で、地方公共団体においても、区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための「耐震改修促進計画」を策定することを規定しました。

また、東日本大震災後の平成25年には、大規模建築物等の耐震診断の義務化など、既存建築物の耐震化を緊急に促進するための法改正が行われました。

さらに、平成30年6月に発生した大阪府北部地震によるブロック塀等の倒壊事故を踏まえ、平成31年1月に「耐震改修促進法施行令」等を改正し、施行令第4条の通行障害建築物の要件に、建築物に付属する組積造の塀が追加されました。

東京都では、平成19年に区市町村の耐震改修促進計画の指針となる「東京都耐震改修促進計画（以下「都計画」という。）」を策定し、平成28年に改定しました。その間、平成23年に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を制定し、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断の義務化などを規定しました。

令和2年3月には都計画を一部改定し、特定緊急輸送道路沿道建築物及び組積造に関する新たな方針を示しました。また、令和3年3月には住宅や特定建築物等について耐震化の目標や新たな取組について定めました。

近年、平成23年の東日本大震災、平成28年4月に発生した熊本地震、平成30年6月に発生した大阪府北部地震などの地震が頻発しており、特に熊本地震では旧耐震基準の木造建築物の倒壊率の高さが示され、これらの建築物の耐震化の必要性が改めて認識されました。首都直下地震の切迫性が指摘される中、杉並区内でも更なる耐震化への取組が必要となっています。

*1 **新耐震基準**は建築基準法の改正により昭和56年6月1日から導入された基準で、それより前の基準を一般的に**旧耐震基準**といい区別しています。

この新耐震基準は、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような稀に発生する中規模の地震に対しては柱や壁等の構造体を無被害にとどめ、建物の存置期間に一度は遭遇するような極めて稀に発生する大地震に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としています。

1 目的

杉並区は、区民の生命と財産を守るため、安全で災害に強いまちを目指し、平成20年に杉並区耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）を策定し、区内建築物の耐震化を着実に進めてきました。

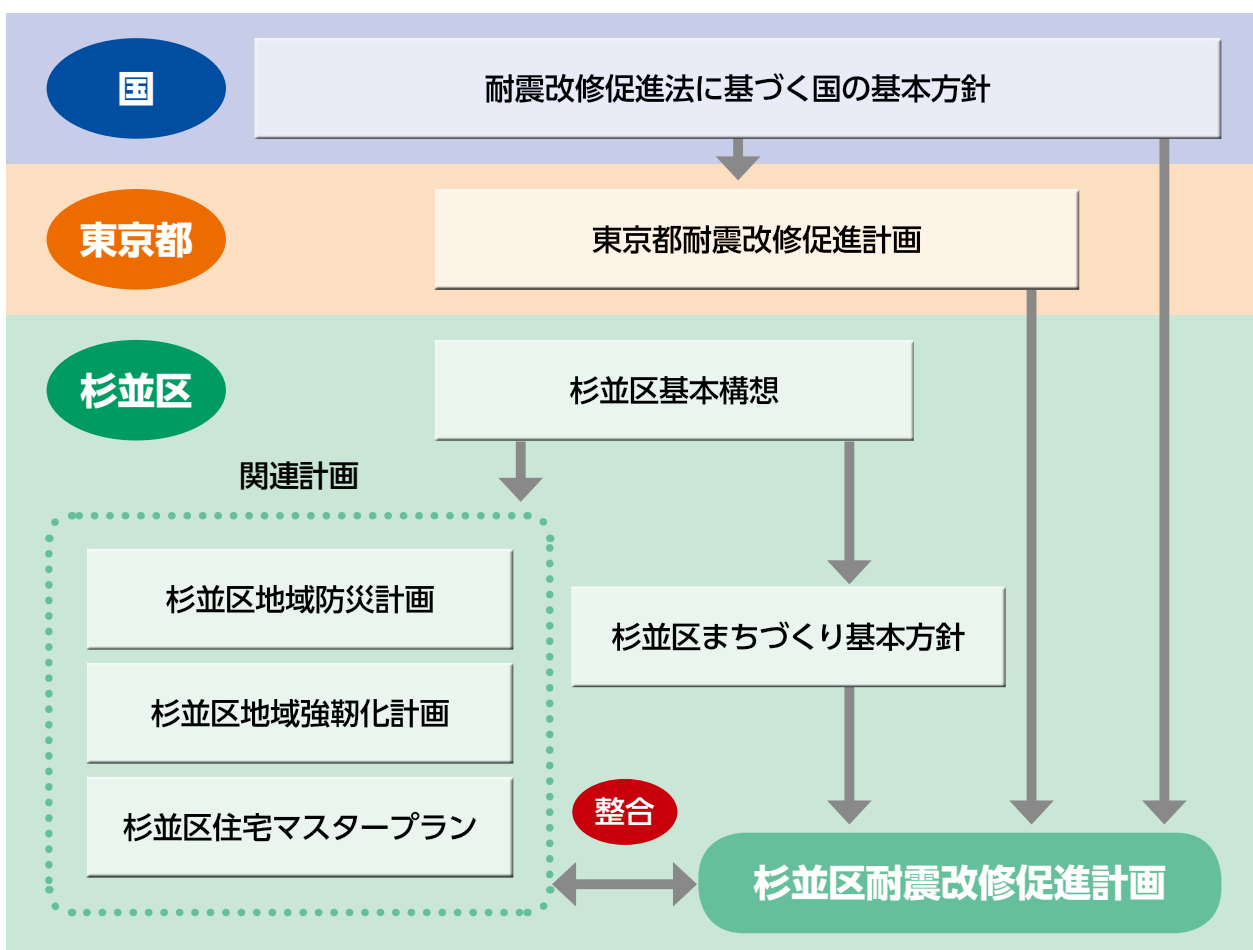
耐震改修促進法や東京都耐震改修促進計画が改められたこと、また近年頻発している大規模地震や区内建築物の耐震化の進捗状況などの区を取り巻く環境の変化を踏まえ、耐震化の更なる促進を目的として、計画を改定します。

2 位置付け

本計画は、耐震改修促進法第6条第1項に基づいて策定するものです。

本計画の策定にあたっては、「耐震改修促進法に基づく国の基本方針」、「東京都耐震改修促進計画」及び「杉並区基本構想」を踏まえ、「杉並区地域防災計画」等の関連計画との整合を図ります。

■杉並区耐震改修促進計画の位置付け



3 計画の期間と見直し時期

計画の始期は令和4年度とし、終期は都計画を踏まえ令和7年度とします。

ただし、総合計画・実行計画や都計画などの改定状況等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

4 対象区域と対象建築物

本計画の対象区域は、**区内全域**とします。

対象となる建築物は、建築基準法（昭和25年法律第201号）における**新耐震基準**^{*1(P.1)}（昭和56年6月1日施行）の適用前に建築された建築物を基本とします。（ただし国・東京都所有の建築物は除く）

5 被害想定

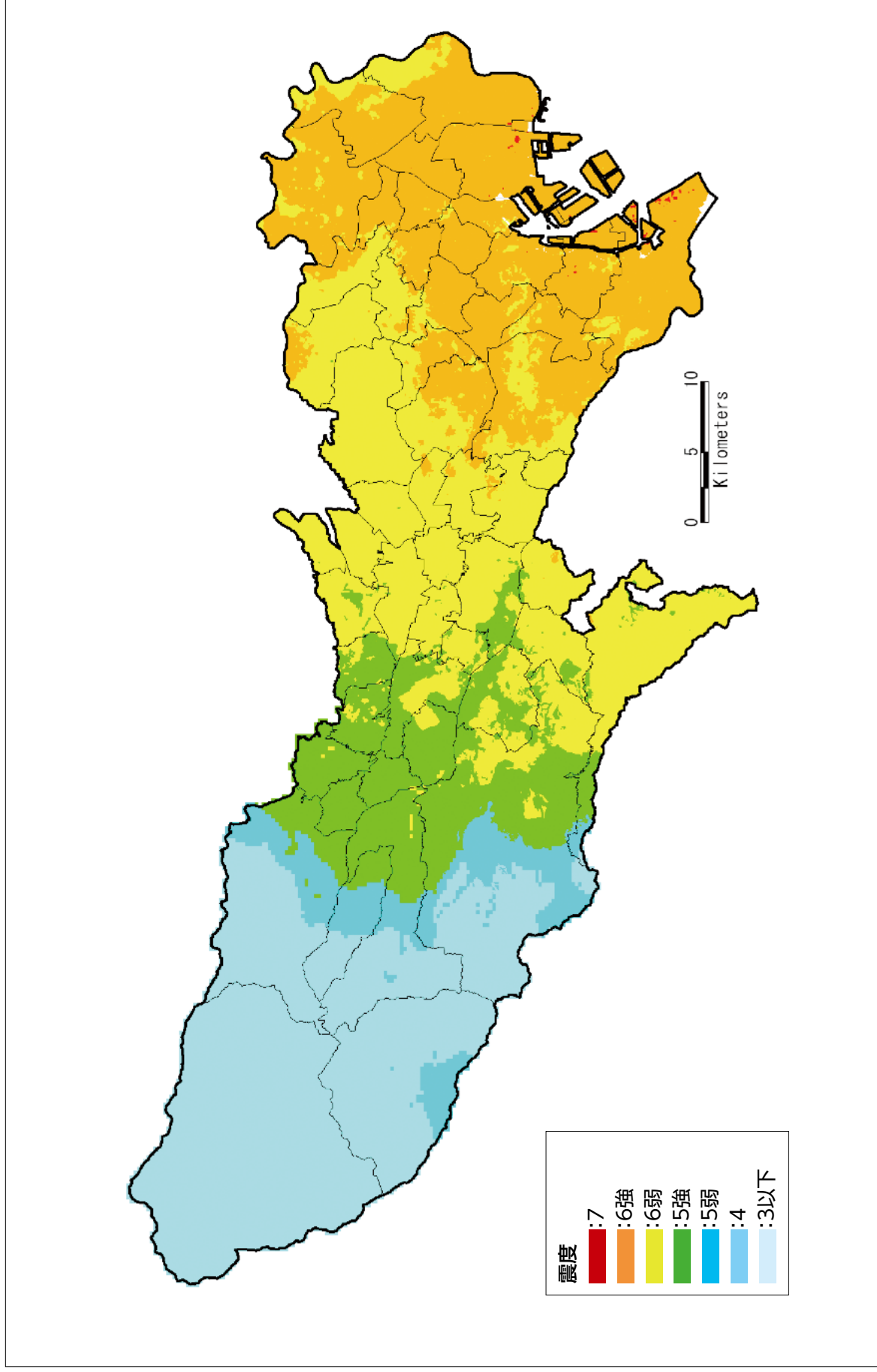
平成24年4月に東京都防災会議が公表した「首都直下地震等による東京の被害想定報告書」（東京湾北部地震、マグニチュード7.3、冬の夕方6時、風速8m/秒）によると、杉並区における被害想定は、区内全建築物119,461棟（平成24年度末推計）のうち、全壊棟数は3,692棟（3.1%）、火災による焼失は23,028棟（19.8%）、建物倒壊などによる死傷者数は5,405人となっています。

■ 杉並区における被害想定(東京湾北部地震、M7.3、冬の夕方6時、風8m/秒)

種別	被害項目	結果	種別	被害項目	結果
人的被害	死者	556人	その他	避難者	176,369人
	負傷者	4,849人		避難生活者	114,640人
物的被害	建物被害	3,692棟		閉じ込めにつながり得るエレベーター停止台数	167台
	地震火災	23,028棟		災害時要援護者死者数	354人
	電力	25.2%		自力脱出困難者	1,062人
	通信(不通率)	19.7%		震災廃棄物	169万トン
	上水道(断水率)	24.9%			
下水道(被害率)	26.0%				

(出典：東京都「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)」)

■東京湾北部地震(M7.3)



(出典：東京都「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)」)

1 区内建築物の耐震化の現状

令和2年度末現在

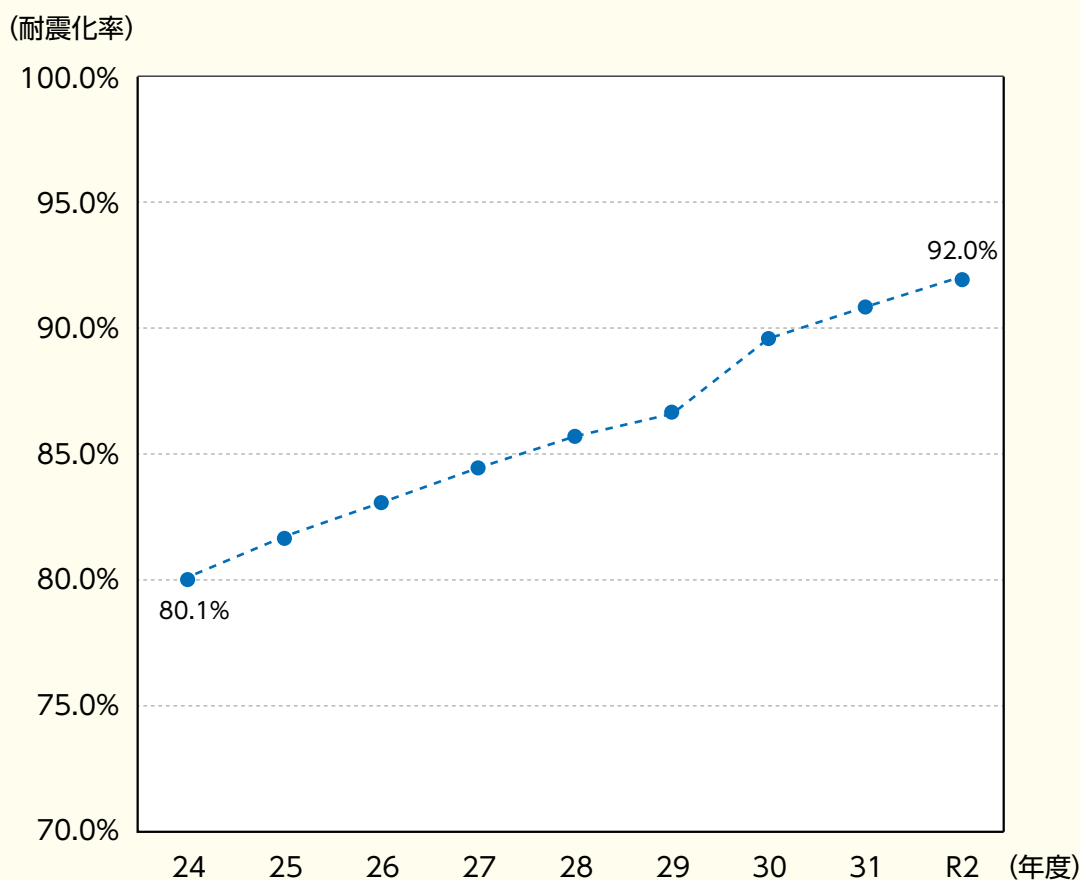
約92.0%が耐震性を満たしていると見込まれます。

令和2年度末では、杉並区内には約12万3千棟の建築物があります。

そのうち、地震による被害を受けやすいといわれる昭和56年5月以前に建てられた建築物は約1万6千棟です。

ただし、昭和56年5月以前に建てられた建築物でも、耐震改修等を行うことなどにより十分な耐震性を有しているものもあり、それらを含めると、耐震性があると見込まれる建築物の割合は、区内の建築物全体の92.0%と推計されます。

■区内建築物の耐震化率



(区の確認申請及び耐震改修等の実績による推計値)

※平成30年度に耐震化率が急に上がっているのは、平成29年土地利用現況調査の建物棟数により補正したため。

2 用途でみた建築物の耐震化の現状と課題

用途の種類		内容	耐震改修促進法上の取扱い
(1)	住 宅		
	木造住宅 マンション等	戸建住宅や共同住宅	
	木造住宅密集地域	・整備地域 ・不燃化特区	
(2)	閉塞を防ぐべき道路沿道の建築物		
	特定緊急輸送道路 沿道建築物	特定緊急輸送道路に接する 一定の高さを超える建築物	法第7条第1項に定める要安全確認計画記載建築物
	一般緊急輸送道路 沿道建築物	特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路に接する一定高さを超える建築物	法第14条第1項第3号に定める特定既存耐震不適格建築物
	杉並区緊急道路障害物 除去路線沿道建築物	杉並区地域防災計画に定める震災救援所及びその周辺に至る道路に接する一定高さを超える建築物	
(3)	多数の区民が利用する建築物		
	民間特定建築物	多数の者が利用する一定規模以上の民間建築物	法第14条第1項第1号及び第2号に定める建築物と用途・規模要件が同じ全ての建築物
	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	法附則第3条第1項に定める建築物
	要配慮者が利用するその他の建築物	要配慮者が利用する一定規模未満の民間建築物	
(4)	区立施設	防災上重要な施設	
		多くの区民が利用する施設	
		区の公共住宅	

(1) 住宅の耐震化の現状と課題

地震による住宅の倒壊を防ぐことは、居住者の生命と財産を守るだけでなく、倒壊による道路閉塞をなくし、円滑な消火活動や避難が可能となり、市街地の防災性向上につながります。

また、震災による住宅の損傷が軽微であれば、修復により継続して居住することが可能であり、早期の生活再建にも効果的です。このことから、住宅の耐震化を促進する必要があります。

1) 木造住宅・マンション等

令和2年度末現在

約87.4%が耐震性を満たしていると見込まれます。

①これまでの取組

- ・住宅の耐震化については、令和3年度末の耐震化率96%以上を目標として取り組んできました。
- ・木造住宅の耐震化に向けて、無料簡易診断や精密診断・耐震改修助成などの支援、非木造住宅については、耐震相談アドバイザーの無料派遣や無料簡易診断、精密診断・補強設計・耐震改修助成などによる支援を行ってきました。
- ・住宅の所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう、東京都と連携して、相談体制の整備や耐震改修工法の情報提供、改修事業者講習会の共催など環境整備や技術的支援を行ってきました。
- ・マンションは戸建て住宅に比べ規模が大きく、地震により倒壊した場合、道路閉塞を引き起こすなど、周辺地域にも大きな影響が及ぶことに加え、マンション管理組合内の合意形成の難しさからその再建には困難を伴うことが多くなります。このため、マンションを対象にした戸別訪問やセミナーの開催等による管理組合に対する耐震化の普及啓発や、耐震診断や耐震改修等に対して財政的支援を行うとともに、専門家派遣による診断や改修の実施に向けた助言などにより合意形成を支援し、耐震化を促進してきました。

②現状

- ・住宅都市杉並においては、区内の建築物は約12万3千棟（令和2年度末推計）あり、そのうち約96%を住宅が占めています。戸建住宅や、アパート・マンション・長屋など集合住宅の合計は約11万8千棟（令和2年度末推計）となっています。
- ・そのうち木造住宅では86.0%、非木造住宅では94.3%が耐震性を満たしていると見込まれます。

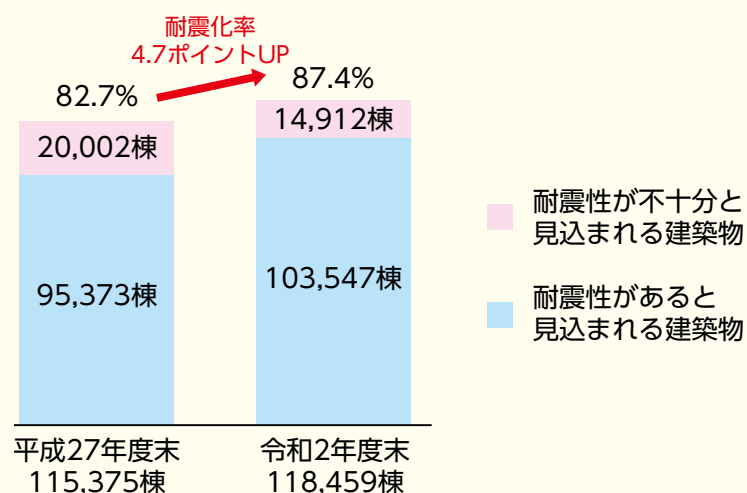
■住宅の耐震化の現状

(単位:棟数(上段)、戸数(下段))

	住宅数	耐震性が不十分と見込まれる住宅	耐震性があると見込まれる住宅	耐震化率
木造	98,265	13,766	84,499	86.0%
	156,203	17,361	138,842	88.9%
非木造 (マンション等)	20,194	1,146	19,048	94.3%
	190,551	14,500	176,051	92.4%
合計	118,459	14,912	103,547	87.4%
	346,754	31,861	314,893	90.8%

(平成29年土地利用現況調査を基にした令和3年3月末時点の推計値)

■住宅の耐震化の推移



住宅の耐震化率の算定方法について (参考)

令和2年5月末に国土交通省「住宅・建築物の耐震化率のフォローアップのあり方に関する研究会」において、住宅の耐震化率の算出方法が見直されました。このため、国の新手法による算定結果についても示します。

■住宅・土地統計調査を用いた住宅の耐震化の現状

	住宅数	耐震性が不十分と見込まれる住宅	耐震性があると見込まれる住宅	耐震化率
木造	139,506戸	11,165戸	128,341戸	92.0%
非木造(マンション等)	182,770戸	12,935戸	169,835戸	92.9%
合計	322,275戸	24,389戸	297,886戸	92.4%

(平成30年住宅・土地統計調査を基にした令和3年3月末時点の推計値)

※住宅・土地統計調査のデータは表章単位未満の位で四捨五入しているため、構造別の合計値と総数は必ずしも一致しない。

③課題

- ・前計画（平成28年4月策定）では、令和3年度末までに耐震化率を96%以上とする目標を定めていましたが、平成27年度末の耐震化率は82.7%、令和2年度末は87.4%と推計しており、目標達成には至っていない状況です。
- ・無料の簡易診断や精密診断助成、耐震改修助成を継続して行い、耐震化を促進していく必要があります。
- ・住宅の耐震化を進めるためには、建物所有者自らが主体的に取り組むべき問題であるという意識を持つことが不可欠であるため、普及啓発に力を入れるとともに、相談体制や情報提供の充実を図り、耐震化率の向上につなげていく必要があります。
- ・耐震性に課題のあるマンションには、建設後の法規制の強化等により、単独での建替えが困難なものがあるため、耐震相談アドバイザーの無料派遣や耐震診断助成、耐震改修助成を継続して行い、耐震化を促進する必要があります。
- ・マンションについては、耐震化を一層促進するため、マンションの管理状況に応じた普及啓発や支援を強化し、効果的に施策を展開する必要があります。

2) 木造住宅密集地域

令和2年度末現在

整備地域：約83.6% 不燃化特区：約85.4%
が耐震性を満たしていると見込まれます。

①これまでの取組

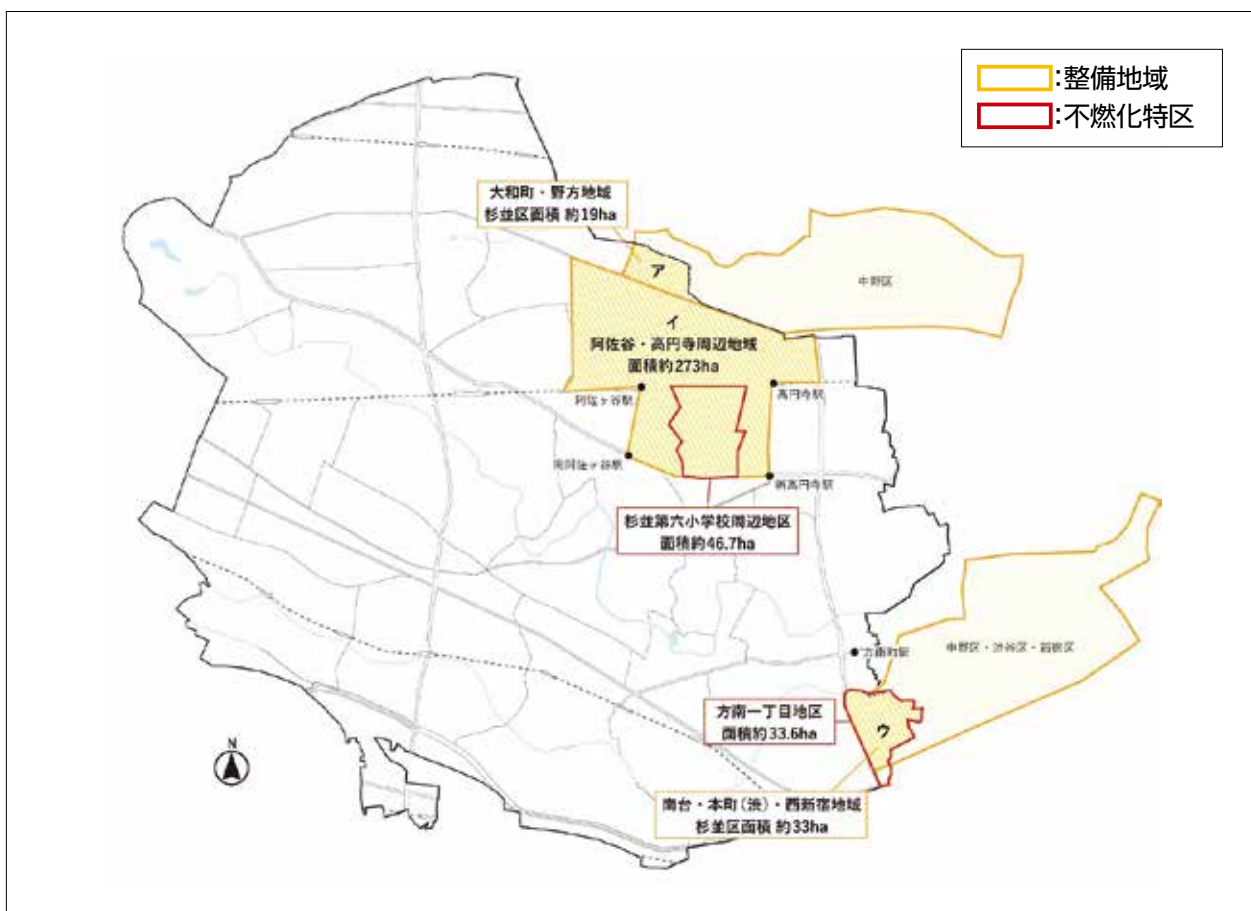
- ・区内において木造住宅密集地域に指定されている丁目は、老朽木造建築物の建替えが進んでいることなどから、55丁目（平成28年3月）から27丁目（令和2年3月）と着実に減少しています。
- ・東京都の「防災都市づくり推進計画」に定める整備地域は、木造住宅密集地域を中心とした地域の中でも、災害時に特に甚大な被害が想定されている地域であることから、杉並区住宅耐震化緊急促進アクションプログラムを策定し、令和3年度末の耐震化率96%以上を目標として、戸別訪問を行い、耐震化の重要性の啓発や支援制度の周知を図りながら、老朽木造建築物の除却や耐震化の支援の強化に取り組んできました。
- ・整備地域内において、木造住宅密集地域の改善を一段と加速させ、早期に防災性の向上を図るべき重点整備地域（＝不燃化特区）については、東京都の不燃化特区の支援制度を活用し、戸別訪問による制度周知の徹底や耐震・不燃化に向けた意識啓発を図りながら、老朽建築物の除却や不燃化建替えの支援、専門家派遣による建替え相談を行うとともに、耐震改修の支援強化に取り組んできました。
- ・一部を除く整備地域を対象に、新たな防火規制^{※1}の区域に指定し、規制誘導による木造住宅密集地域の解消を図ってきました。

※1 新たな防火規制：東京都建築安全条例第7条の3の規定に基づく防火規制。建築物の不燃化を促進し木造住宅密集地域の再生産を防止するために災害時の危険性の高い地域等について指定し、建築物の耐火性能を強化する規制。

②現状

- ・整備地域には、方南1丁目、阿佐谷北1～5丁目、阿佐谷南1～2丁目、高円寺北2～4丁目、高円寺南3丁目と2・4丁目の一部、天沼1丁目の一部、本天沼1丁目の一部、阿佐谷北6丁目が指定されています。
- ・整備地域のうち、木造建築物では83.6%が耐震性を満たしているの見込まれます。
- ・不燃化特区には、杉並第六小学校周辺地区と方南一丁目地区が指定されています。
- ・不燃化特区のうち木造建築物では85.4%が耐震性を満たしているの見込まれます。

■東京都防災都市づくり推進計画の整備地域及び不燃化特区



■「整備地域」内の木造建築物の耐震化の現状

(単位:棟 不燃化特区内の棟数含む)

整備地域	棟数	耐震性が不十分と見込まれる住宅	耐震性があると見込まれる住宅	耐震化率
ア・イ	11,071	1,836	9,235	83.4%
ウ	1,413	216	1,197	84.7%
合計	12,484	2,052	10,432	83.6%

(平成29年土地利用現況調査を基にした令和3年3月末時点の推計値)
※住宅以外の建築物の棟数も含む

■「不燃化特区」内の木造建築物の耐震化の現状

(単位:棟)

不燃化特区	棟数	耐震性が不十分と見込まれる建築物	耐震性があると見込まれる建築物	耐震化率
杉六小周辺	1,858	263	1,595	85.8%
方南一丁目	1,488	227	1,261	84.8%
合計	3,346	490	2,856	85.4%

(平成29年土地利用現況調査を基にした令和3年3月末時点の推計値)
※住宅以外の建築物の棟数も含む

③課題

- ・整備地域内の建築物について、前計画（平成28年4月策定）では、令和3年度末までに耐震化率を96%以上とする目標を定めておりましたが、令和2年度末の耐震化率は83.6%と推計しており、目標達成には至っていない状況です。
- ・不燃化特区内の建築物について、前計画（平成28年4月策定）では、令和3年度末までに耐震化率を96%以上とする目標を定めておりましたが、令和2年度末の耐震化率は85.4%と推計されており、目標達成には至っていない状況です。
- ・東京都の「防災都市づくり推進計画」に定める整備地域は、震災時に特に甚大な被害が想定されることから、震災時における円滑な消火・救援活動や避難を可能とするよう防災上重要な道路の整備に併せて、建替えによる住宅の不燃化・耐震化を推進するとともに、住宅の耐震診断や、耐震改修が進むよう支援を行う必要があります。

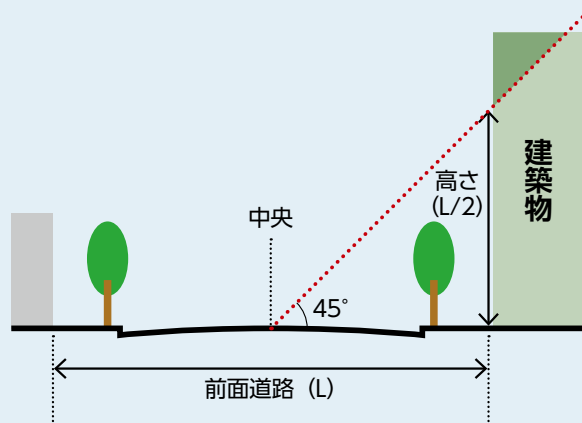
(2) 閉塞を防ぐべき道路沿道の耐震化の現状と課題

地震で倒壊した建築物により道路が閉塞されると、震災時の消火活動、避難等を妨げることになりかねません。特に、幹線道路は、大地震の発生時に救急救命活動の生命線となり、緊急支援物資の輸送、復旧及び復興の大動脈となるため、沿道の耐震化は喫緊の課題となっています。

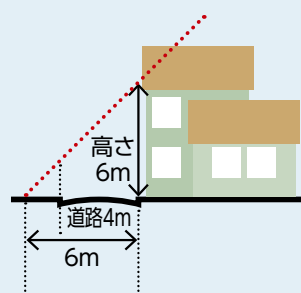
その中でも緊急輸送道路^{※2}は、阪神・淡路大震災での教訓を踏まえ、地震直後から発生する緊急輸送などを円滑に行うための道路として指定された道路であり、その沿道建築物の耐震化を重点的に促進しています。

閉塞を防ぐべき道路沿道の建築物は、敷地が閉塞を防ぐべき道路に2m以上接していて、下図の高さ要件に該当する建築物をいいます。

①前面道路幅員が12mを超える場合
幅員の1/2の高さを超える建築物



②前面道路幅員が12m以下の場合
6mの高さを超える建築物



道路幅員のおおむね1/2以上の高さの建築物をいいます。道路幅員が12m以下の場合、6mを超える高さの建築物をいいます。例えば、青梅街道の標準的な幅員は25mであるため、その場合には12.5m以上（4～5階相当）の建物が対象となる可能性があります。

道路閉塞させる住宅・建築物(国土交通省資料)より

※2 緊急輸送道路：地震直後から発生する緊急輸送を円滑に行うため、東京都地域防災計画に位置付けられた高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と知事が指定する防災拠点とを相互に連絡する道路。

1) 特定緊急輸送道路沿道建築物

令和2年度末現在

約84.2%が耐震性を満たしていると見込まれます。

①これまでの取組

- ・東京都は、平成23年に制定し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。）において、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と認めるものを特定緊急輸送道路に指定し、その沿道建築物の耐震診断の実施等を義務付けました。その後、平成26年4月に耐震改修促進法第5条第3項第2号に基づく耐震診断を義務付ける道路にも指定しました。これらに基づき、区では沿道建築物の耐震化について重点的かつ集中的に取り組んできました。
- ・震災時においても緊急輸送道路としての機能を確保できるよう、耐震改修等については最大9割を助成するなど、財政的な支援を行ってきました。
- ・平成27年2月からは、耐震診断が実施されていない建築物を対象に所在地や名称などを公表し、耐震診断実施を強力に働きかけてきました。
- ・平成28年4月に本計画を改定し、令和3年度末の耐震化率96%以上を目標として、耐震化に取り組んできました。
- ・平成30年3月からは耐震改修促進法に基づき、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断結果の公表を行い、建物所有者の耐震改修に対する自発的な取組を促しています。

②現状

- ・特定緊急輸送道路に面する建築物は2,972棟あります。道路を閉塞する恐れのある高さ要件に該当する建築物は1,262棟で、そのうちの旧耐震基準の建築物295棟（以下「特定沿道建築物」という。）に耐震診断が義務付けられています。

特定緊急輸送道路沿道建築物 2,972棟

高さ要件に該当する建築物 1,262棟

旧耐震基準の建築物 295棟

■杉並区内で指定された特定緊急輸送道路



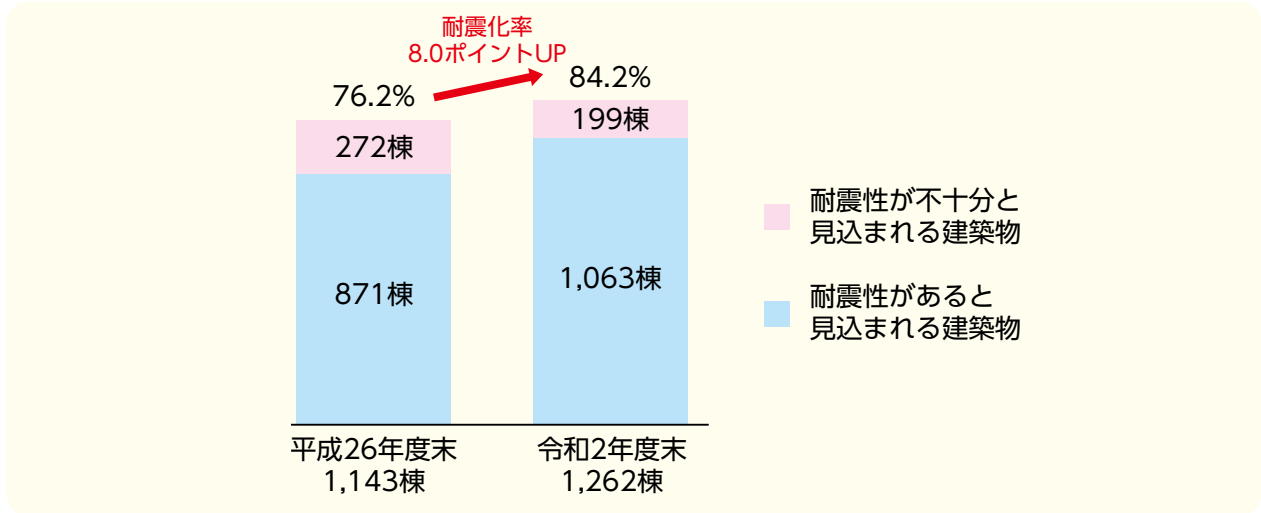
■特定緊急輸送道路沿道で高さ要件に該当する建築物の耐震化の現状

(単位:棟)

	棟数 (旧耐震基準の建築物)	耐震性が不十分と 見込まれる建築物	耐震性があると 見込まれる建築物	耐震化率
特定緊急輸送道路 沿道建築物	1,262(295)	199	1,063	84.2%

(平成29年土地利用現況調査及び平成23年杉並区特定緊急輸送道路沿道等の建築物所有者調査を基にした令和3年3月末時点の推計値)

■特定緊急輸送道路沿道で高さ要件に該当する建築物の耐震化の推移



■特定緊急輸送道路沿道で高さ要件に該当する建築物の耐震化の現状(路線別)

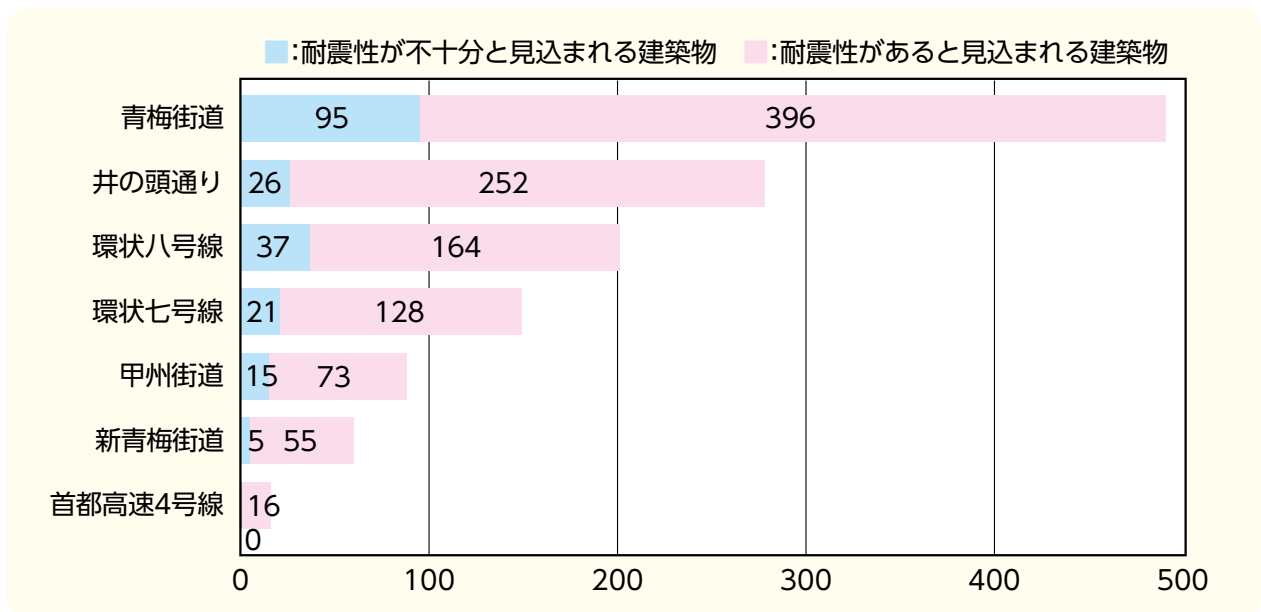
(単位:棟)

路線	棟数 (旧耐震基準の建築物)	耐震性が不十分と見込まれる建築物	耐震性があると見込まれる建築物	耐震化率
青梅街道	491 (134)	95	396	80.7%
井の頭通り	278 (43)	26	252	90.6%
環状八号線	201 (56)	37	164	81.6%
環状七号線	149 (29)	21	128	85.9%
甲州街道	88 (22)	15	73	83.0%
新青梅街道	60 (11)	5	55	91.7%
首都高速4号線	16 (0)	0	16	100.0%

※複数の路線に属する建築物は、重複して計上されるため、総数と内訳の合計とは必ずしも一致しない。
(平成29年土地利用現況調査及び平成23年杉並区特定緊急輸送道路沿道等の建築物所有者調査を基にした令和3年3月末時点の推計値)

■特定緊急輸送道路沿道で高さ要件に該当する建築物の耐震化の状況(路線別)

(単位:棟)



③課題

- ・前計画（平成28年4月策定）では、令和3年度末までに耐震化率を96%以上とする目標を定めておりましたが、令和2年度末の耐震化率は84.2%と推計しており、目標達成には至っていない状況です。
- ・特に耐震性が低い建築物は、耐震改修費用が多額になり、また補強個所も多いことから、建物所有者への支援や耐震化を促進する取組を進める必要があります。
- ・賃貸建築物等の耐震化は、占有者の協力が不可欠ですが、協力を得ることが難しく耐震改修へ進めないものもあるため、建物所有者への支援や耐震化を促進する方策について検討する必要があります。
- ・令和2年度末時点で、特定沿道建築物の4.4%で耐震診断が実施されていないことから、早期に全ての建築物で診断が実施されるよう、各建築物の状況に応じて、法令に基づく指導等を通じて強力に促進する必要があります。
- ・特定緊急輸送道路の機能確保に向け、引き続き、建物所有者等への支援や法令に基づく指導及び助言など、様々な切り口から補強設計や耐震改修等を促進する必要があります。
- ・全ての特定沿道建築物で耐震改修等が実施されるように、引き続き、重点的かつ集中的に取り組む必要があります。

2) 一般緊急輸送道路沿道建築物

平成29年度末現在

約**90.8%**が耐震性を満たしていると見込まれます。

①これまでの取組

- ・東京都は、平成23年3月に耐震化推進条例を制定し、震災時における避難、救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える主要な幹線道路を一般緊急輸送道路として、建築物の倒壊などによる閉塞を防ぐべき道路に指定しています。区では、令和3年度末の耐震化率96%の目標達成を目指して、耐震化に取り組んできました。
- ・震災時においても緊急輸送道路としての機能確保に向け、建物所有者の耐震化の取組を促すため、診断や改修等に要する費用について財政的な支援を行ってきました。

②現状

- ・一般緊急輸送道路に面する建築物は2,331棟あります。道路を閉塞する恐れのある高さ要件に該当する建築物は1,658棟で、そのうち旧耐震基準の建築物は287棟（以下「一般沿道建築物」という。）あります。

一般緊急輸送道路沿道建築物 2,331棟

高さ要件に該当する建築物 1,658棟

旧耐震基準の建築物 287棟

■杉並区内で指定された一般緊急輸送道路



■一般緊急輸送道路沿道で高さ要件に該当する建築物の耐震化の現状

(単位:棟)

	棟数 (旧耐震基準の建築物)	耐震性が不十分と 見込まれる建築物	耐震性があると 見込まれる建築物	耐震化率
一般緊急輸送道路 沿道建築物	1,658(287)	153	1,505	90.8%

(平成29年土地利用現況調査による推計値)

■一般緊急輸送道路沿道で高さ要件に該当する建築物の耐震化の現状

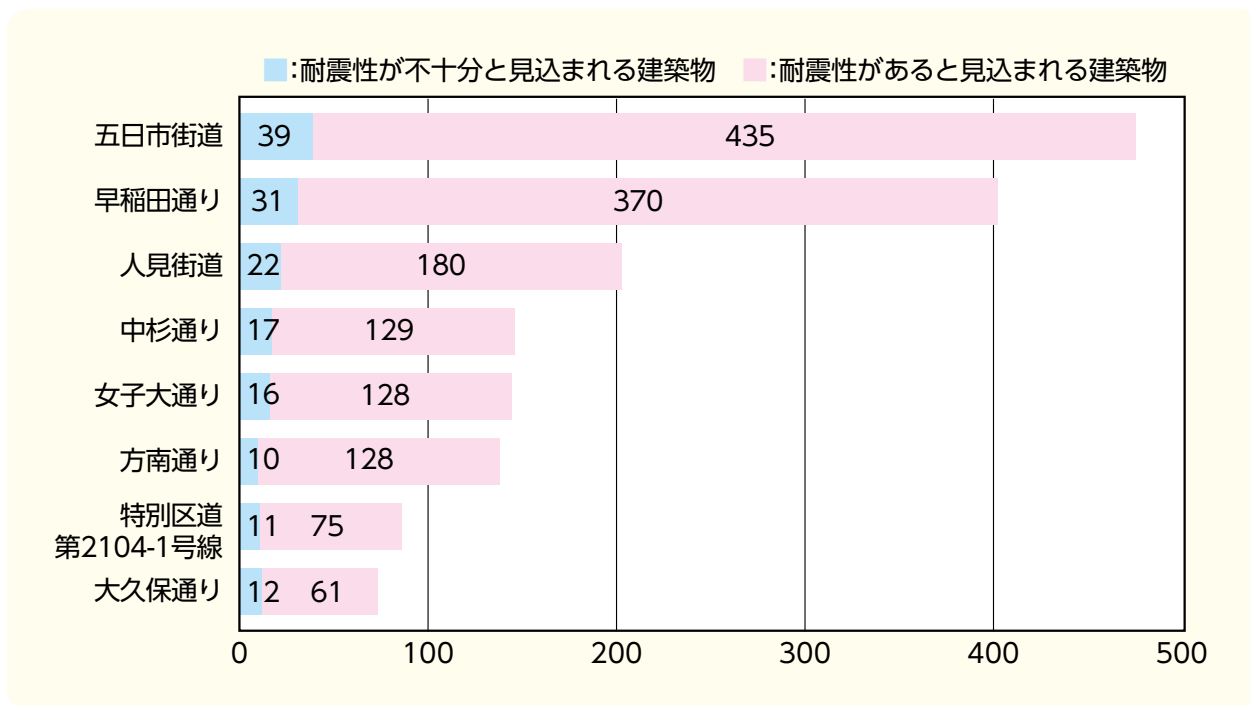
(単位:棟)

路線	棟数 (旧耐震基準の建築物)	耐震性が不十分と 見込まれる建築物	耐震性があると 見込まれる建築物	耐震化率
五日市街道	474(68)	39	435	91.8%
早稲田通り	401(61)	31	370	92.3%
人見街道	202(40)	22	180	89.1%
中杉通り	146(35)	17	129	88.4%
女子大通り	144(25)	16	128	88.9%
方南通り	138(23)	10	128	92.8%
特別区道 第2104-1号線	86(16)	11	75	87.2%
大久保通り	73(22)	12	61	83.6%

※複数の路線に属する建築物は、重複して計上されるため、総数と内訳の合計とは必ずしも一致しない。
(平成29年土地利用現況調査による推計値)

■一般緊急輸送道路沿道で高さ要件に該当する建築物の耐震化の状況

(単位:棟)



③課題

- ・前計画（平成28年4月策定）では、令和3年度末までに耐震化率を96%以上とする目標を定めていましたが、平成29年度末の耐震化率は90.8%と推計されており、目標達成には至っていない状況です。
- ・耐震相談アドバイザーの無料派遣や耐震診断・耐震改修費用の助成を継続して行い、耐震化を促進する必要があります。
- ・建物所有者に対して緊急輸送道路の役割や耐震化の重要性を啓発するとともに、助成制度の周知を行うことが必要となります。
- ・建物所有者に対する啓発や周知を行うため、一般沿道建築物及び建物所有者を把握する必要があります。

3) 杉並区緊急道路障害物除去路線沿道建築物

平成29年度末現在

約88.3%が耐震性を満たしていると見込まれます。

①これまでの取組

- ・区は杉並区地域防災計画で、災害時の避難路の確保や迅速な消火・救援・救助活動のため、震災救援所（区立小中学校）及びその周辺に至る道路を緊急道路障害物除去路線として選定しています。
- ・令和3年度末の耐震化率96%の目標達成を目指して、耐震化に取り組んできました。
- ・震災時においても緊急道路障害物除去路線としての機能確保に向け、建物所有者の耐震化の取組を促すため、診断や改修等に要する費用について財政的な支援を行ってきました。

②現状

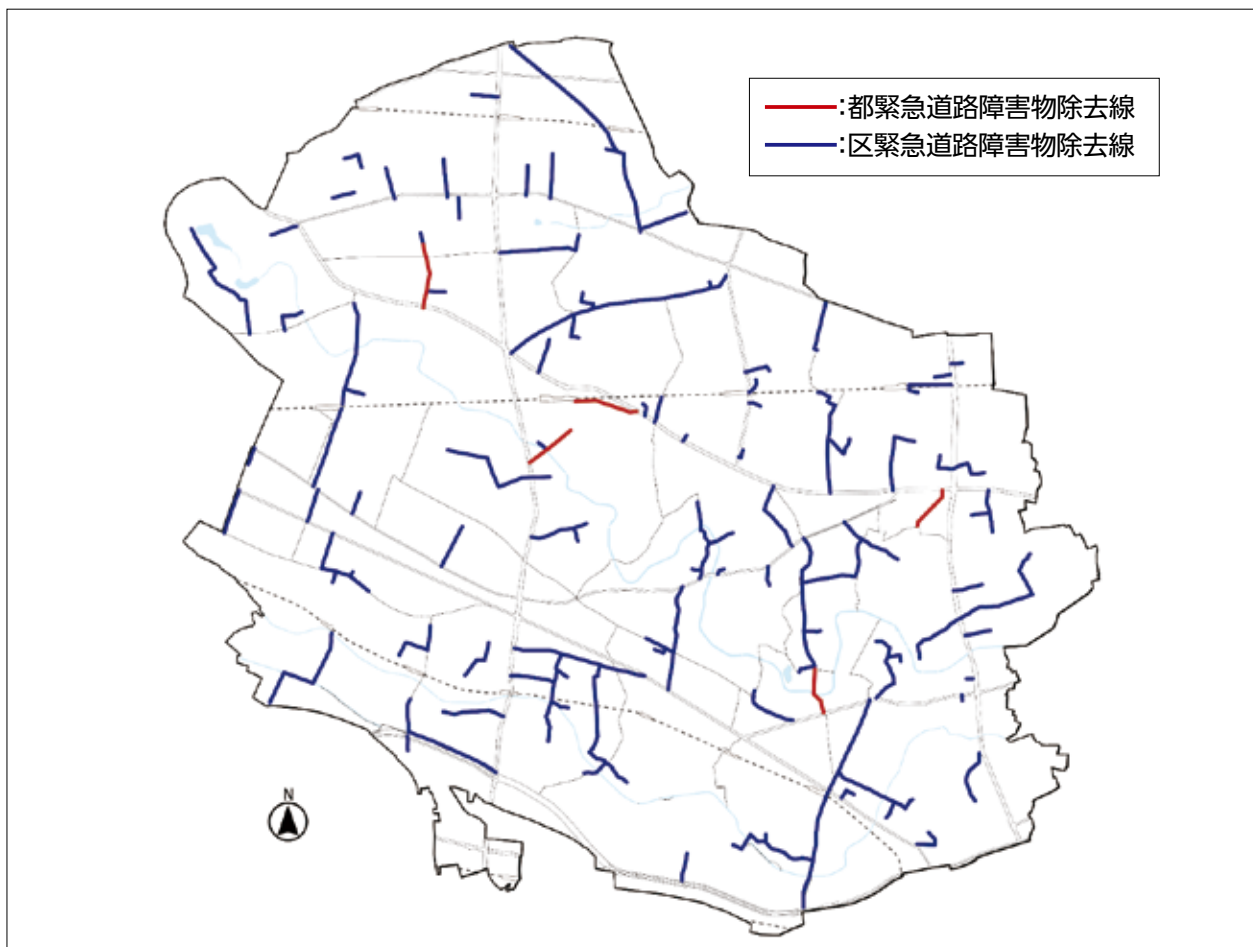
- ・杉並区緊急道路障害物除去路線に面する建築物は4,361棟あります。道路を閉塞する恐れのある高さ要件に該当する建築物は3,372棟で、そのうち旧耐震基準の建築物は737棟あります。
- ・耐震化率88.3%となっており、耐震性が不十分と見込まれる建築物が393棟残っています。

緊急道路障害物除去路線沿道建築物 4,361棟

高さ要件に該当する建築物 3,372棟

旧耐震基準の建築物 737棟

■杉並区内で指定された緊急道路障害物除去路線



※都緊急道路障害物除去路線とは、震災時における救急救護活動及び緊急物資の輸送等に必要輸送路で東京都が選定した路線をいいます。

■杉並区緊急道路障害物除去路線沿道で高さ要件に該当する建築物の耐震化の現状

(単位:棟)

棟数 (旧耐震基準の建築物)	耐震性が不十分と 見込まれる建築物	耐震性があると 見込まれる建築物	耐震化率
3,372(737)	393	2,979	88.3%

(平成29年土地利用現況調査による推計値)

③課題

- ・耐震相談アドバイザーの無料派遣や耐震診断・耐震改修費用の助成を継続して行い、耐震化を促進する必要があります。
- ・緊急道路障害物除去路線は、震災時における地域的な避難、救急・消防活動、緊急物資の輸送など、緊急輸送道路から区内の震災救援所や救急医療機関等を連結する経路を確保するために選定されたものであるため、建物所有者に対して緊急道路障害物除去路線の役割や耐震化の重要性を啓発するとともに、助成制度の周知を行うことが必要となります。
- ・建物所有者に対する啓発や周知を行うため、沿道建築物及び建物所有者を把握する必要があります。

(3) 多数の区民が利用する建築物等の耐震化の現状と課題

耐震改修促進法では、不特定多数が利用する施設で一定規模以上のものや災害時に道路を閉塞させる可能性がある建築物を、特定既存耐震不適格建築物^{※3}に指定し、建物所有者に対し、指導及び助言、指示をすることができるとしています。

本計画では、耐震改修促進法第14条第1項第1号及び第2号に定める特定既存耐震不適格建築物と用途・規模要件が同じ全ての民間所有建築物を「民間特定建築物」としています。

1) 民間特定建築物

令和2年度末現在

約**86.7%**が耐震性を満たしていると見込まれます。

①これまでの取組

- ・令和3年度末の耐震化率96%以上を目標として取り組んできました。
- ・建物所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう、東京都と連携して、相談体制の整備や耐震改修工法の情報提供など環境整備や技術的支援を行ってきました。

②現状

- ・民間特定建築物は、令和2年度末現在1,327棟が該当し、用途別では賃貸住宅、寄宿舍、下宿が969棟と最も多く、約7割を占めています。
- ・耐震化率86.7%となっており、耐震性が不十分と見込まれる建築物が176棟残っています。

■民間特定建築物の建築物用途別耐震化の現状

(単位:棟)

建築物用途	棟数	耐震性が不十分と見込まれる建築物	耐震性があると見込まれる建築物	耐震化率
賃貸住宅、寄宿舍、下宿	969	125	844	87.1%
学校	84	12	72	85.7%
百貨店、店舗、飲食店	66	18	48	72.7%
病院・保育所・高齢者福祉施設等	132	4	128	97.0%
事務所	58	12	46	79.3%
※その他	18	5	13	72.2%
合計	1,327	176	1,151	86.7%

※その他…遊技場・公衆浴場・工場・自動車整備工場など（建築基準法に基づく特殊建築物等定期報告を基にした令和3年3月末時点の推計値）

③課題

- ・耐震相談アドバイザーの無料派遣や耐震診断・耐震改修費用の助成を継続して行い、耐震化を促進する必要があります。
- ・多数の区民が利用する一定規模以上の建築物である民間特定建築物が倒壊した場合の影響を踏まえ、今後も耐震化に必要な指導及び助言等を継続して行う必要があります。
- ・建物所有者等に対して普及啓発をより一層図るとともに、建築物固有の課題に対応していくための相談体制を充実させる必要があります。

※3 特定既存耐震不適格建築物:耐震改修促進法第14条に定める建築物(資料編参照)で、多数の区民が利用する一定規模以上の建築物(本計画では緊急輸送道路等の通行障害建築物を除く)をいう。

2) 要緊急安全確認大規模建築物

令和2年度末現在

約95.9%が耐震性を満たしていると見込まれます。

①これまでの取組

- ・令和3年度末の耐震化率100%を目標として取り組んできました。
- ・耐震改修促進法で平成27年12月末を期限に耐震診断の実施とその報告が義務付けられていたため、建物所有者に診断の実施を働きかけ、耐震診断の実施率は100%となっています。
- ・平成31年3月に診断結果の公表を行い、耐震性が不十分な建物所有者に対し助言を行ってきました。
- ・建物所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう、東京都と連携して、相談体制の整備や耐震改修工法の情報提供など環境整備や技術的支援を行ってきました。

②現状

- ・区内には、病院、店舗、私立学校などの大規模な建築物（要緊急安全確認大規模建築物^{※4}）である民間施設が7棟、区立施設は小中学校が40校及びその他施設が1棟、都立施設が1棟あり、計49棟となります。
- ・区立施設及び都立施設については耐震化率100%となっていますが、民間施設については、耐震性が不十分と見込まれる建築物が2棟残っており、耐震化率71.4%となっています。

■要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の現状

(単位:棟)

	棟数	耐震性が不十分と見込まれる建築物	耐震性があると見込まれる建築物	耐震化率
民間施設	7	2	5	71.4%
区立施設	41	0	41	100.0%
都立施設	1	0	1	100.0%
合計	49	2	47	95.9%

③課題

- ・耐震性が不十分と見込まれる2棟の建築物について、不特定多数の者が利用する大規模建築物である要緊急安全確認大規模建築物が倒壊した場合の影響を踏まえ、今後も耐震化を進めるよう法令に基づく指導及び助言等を行っていく必要があります。

※4 要緊急安全確認大規模建築物：耐震改修促進法附則第3条第1項に定める建築物（資料編参照）で、①不特定多数の者が利用する大規模建築物、②避難確保上特に配慮を要する者が利用する大規模建築物、③一定量以上の危険物を取り扱う大規模な貯蔵場等をいう。

3) 要配慮者^{※5}が利用するその他の民間建築物

令和2年度末現在

約89.9%が耐震性を満たしていると見込まれます。

①これまでの取組

- ・区内には、特定既存耐震不適格建築物の規模要件には該当しないものの、病院・診療所など災害時に重要な機能を果たす施設や保育所・高齢者施設など、避難に際して配慮が必要な区民が利用している施設があり、技術的・財政的支援を行ってきました。
- ・令和3年度末の耐震化率96%を目標として取り組んできました。
- ・建物所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう、東京都と連携して、相談体制の整備や耐震改修工法の情報提供など環境整備や技術的支援を行ってきました。

②現状

- ・病院・診療所は223棟で耐震化率は86.5%、保育所・高齢者施設等は304棟で耐震化率は92.4%となっています。

■要配慮者が利用するその他の民間建築物の耐震化の現状

(単位:棟)

	棟数	耐震性が不十分と見込まれる建築物	耐震性があると見込まれる建築物	耐震化率
病院・診療所	223	30	193	86.5%
保育所・高齢者施設・障がい者施設・児童施設・託児所	304	23	281	92.4%
合計	527	53	474	89.9%

(平成29年土地利用現況調査を基にした令和3年3月末時点の推計値)

③課題

- ・要配慮者が利用する施設が倒壊した場合の影響を踏まえ、今後も耐震化を促進する必要があります。
- ・建物所有者等に対して普及啓発をより一層図るとともに、建築物固有の課題に対応していくための相談体制を充実させる必要があります。

※5 要配慮者：災害から自らを守るために、安全な場所に避難するなどの災害時に一連の行動をとるのに支援を要する人々をいう。

(4) 区立施設の耐震化の現状と課題

令和2年度末現在

耐震化率は**100%**を達成しています。

防災上重要な施設及び多くの区民が利用する施設は、耐震化が終了し、耐震化率は100%を達成しました。

■区立施設の耐震化の現状(令和2年度)

	棟数・戸数	耐震性が不十分と見込まれる建築物	耐震性があると見込まれる建築物	耐震化率
防災上重要な施設 (小・中学校、地域センター、保健センター、保育園・幼稚園、高齢者・障害者等福祉施設)	357棟	0棟	357棟	100.0%
多くの区民が利用する施設 (博物館、会館、図書館、区民事務所、会議室など)	69棟	0棟	69棟	100.0%
区の公共住宅	53棟	0棟	53棟	100.0%
	1,337戸	0戸	1,337戸	100.0%
合計	479棟	0棟	479棟	100.0%

3 目標設定の考え方

杉並区は、平成20年に本計画を策定し、区内建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的かつ総合的に進めてきました。

その後、東日本大震災や熊本地震、大阪府北部地震などの大きな地震が続き、耐震改修促進法も改正される中で、国及び東京都における耐震化の目標が改定され、さらなる耐震化の促進の必要性が示されました。

本計画の策定から13年、前回改定から5年が経過し、計画を見直すにあたり、目標設定についても改めて国及び東京都の基準や考え方を踏まえ、目標を定めます。

国の基本方針（法第4条関連）

国は、「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30年12月21日改正 国土交通省告示第1381号）」を策定し、建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定に関する事項を定めています。

- 住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率について、令和2年までに少なくとも95%にすることを目標とするとともに、令和7年までに耐震性が不十分な住宅及び耐震診断義務付け対象建築物をおおむね解消することを目標とする。
- 公共建築物について、国土交通省は関係省庁と連携を図り、各地方公共団体ができる限り用途ごとに目標が設定されるよう、必要な助言、情報提供を行うこととする。

東京都耐震改修促進計画（法第5条関連）

都は、国が定めた基本方針に基づき、都計画を令和3年3月に一部改定し、令和7年度末の目標を定めています。

住 宅	耐震性が不十分な住宅をおおむね解消
特定緊急輸送道路沿道建築物	総合到達率99%かつ 区間到達率95%未満の解消
一般緊急輸送道路沿道建築物	耐震化率90%
特定建築物	耐震化率95%

杉並区耐震改修促進計画（法第6条関連）

区は、都計画に基づき、杉並区耐震改修促進計画を改定し、令和7年度末の目標を定めます。

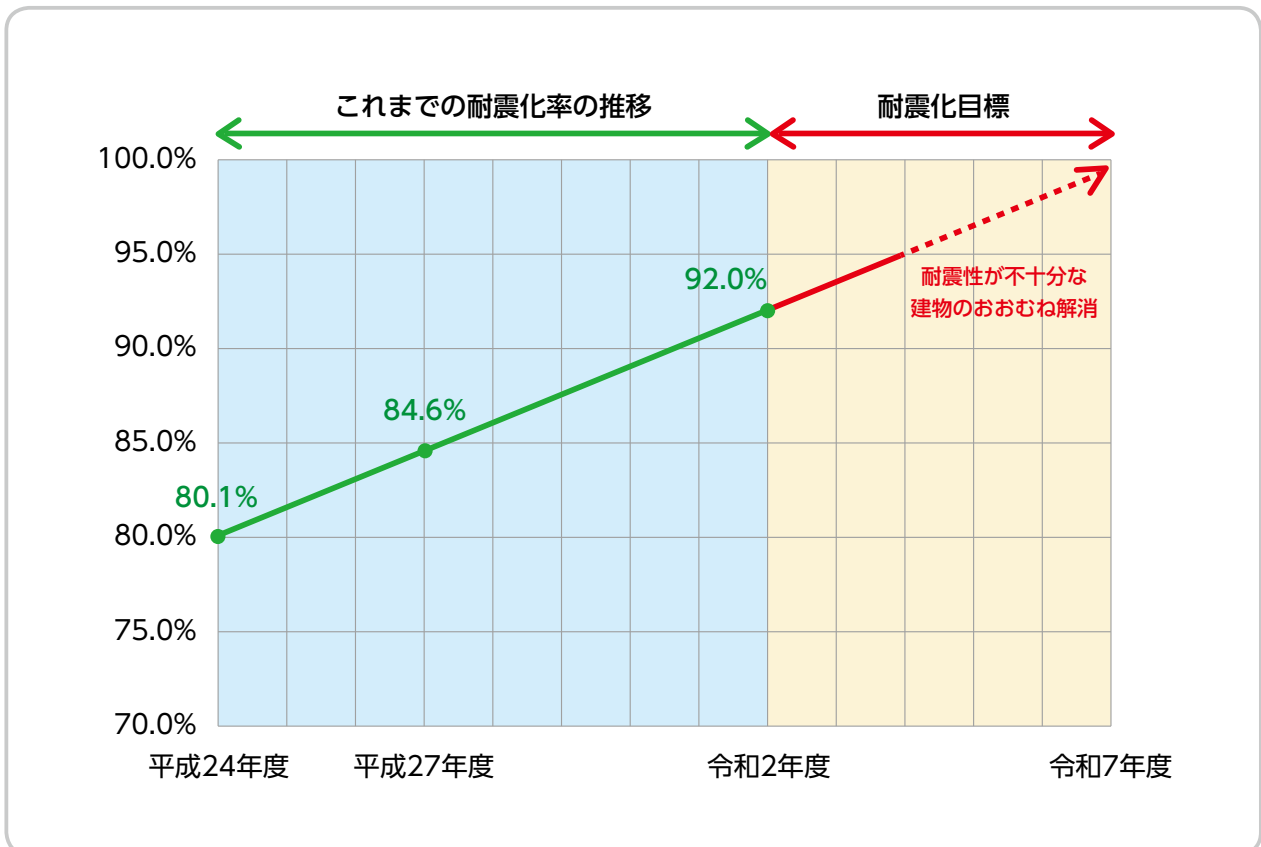
4 区内建築物の耐震化の目標

令和7年度末目標

耐震性が不十分な建物のおおむね解消を目標とします。

区内建築物の耐震化率は令和2年度末時点で92.0%となっており、耐震性が不十分な建築物は残り少なくなっています。旧耐震基準の建築物は築40年以上が経過し、老朽化が進んできていることから、これまでの耐震改修だけでなく、建替えにより耐震化されるものも増えていくことが想定されます。今後は様々な手法により、耐震化されていない建物を極力減少させていくことが重要となります。国や都の目標との整合を図り、耐震性が不十分な建物のおおむね解消を目標とし、耐震化を推進していきます。

■区内建築物の耐震化目標値



5 用途でみた建築物の耐震化の目標

(1) 耐震化の目標

用途別の目標は下表のとおりとします。

■用途別の耐震化率の現状と目標

建築物		平成24年度末 (実績値)	令和2年度末 (実績値)	令和7年度末 (目標値)
住宅	棟	79.7%	87.4%	耐震性が 不十分な住宅の おおむね解消
	戸	79.4%	90.8%	耐震性が 不十分な住宅の おおむね解消
	整備地域	81.8%	83.6%	耐震性が 不十分な住宅の おおむね解消
	不燃化特区	74.7%	85.4%	耐震性が 不十分な住宅の おおむね解消
特定緊急輸送道路沿道建築物		76.2% (平成26年度末)	84.2%	区間到達率95% 未達の解消
一般緊急輸送道路沿道建築物		88.6%	90.8%* (平成29年度末)	95%
杉並区緊急道路障害物除去路線		88.5%	88.3%* (平成29年度末)	95%
民間特定建築物		85.8%	86.7%	95%
要緊急安全確認大規模建築物		94.4% (平成27年度末)	95.9%	耐震性が 不十分な建築物の おおむね解消
要配慮者が利用するその他の 民間建築物		87.2%	89.9%	95%
区立施設		99.7% (平成27年度末)	100%	—

※一般緊急輸送道路沿道建築物と杉並区緊急道路障害物除去路線の耐震化率のみ平成29年度末となっているのは、平成28年改定時(平成23年杉並区特定緊急輸送道路沿道等の建築物所有者調査による推計)と今回改定時(29年土地利用現況調査による推計)で出典が異なるためです。

(2) 目標設定の考え方

1) 住宅・整備地域・不燃化特区

令和7年度末目標

耐震性が不十分な住宅のおおむね解消を目標とします。

建物所有者に対して積極的な働きかけを行うとともに、老朽化が進んだ住宅等の除却を促進し、令和7年度末までに耐震性が不十分な住宅のおおむね解消を目標とします。

2) 特定緊急輸送道路沿道建築物

令和7年度末目標

区間到達率95%未満の解消を目標とします。

特定緊急輸送道路は、震災時において救急・救命活動や緊急支援物資の輸送などの大動脈となる道路です。その沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防ぎ、広域的な道路ネットワーク機能を確保することは、災害に強いまちを実現する上で不可欠となっています。

東京都では、特定緊急輸送道路の通行機能を的確に表せる以下の指標を用いて、目標設定を行っています。

区間到達率：都県境入口からある区間に到達できる確率
総合到達率：区間到達率の平均値

東京都において、新たな指標である区間到達率・総合到達率を用い、シミュレーションにより目的地への到達率を検証したところ、う回することでほぼ通行機能を確保することができるとしています。一方で、特定緊急輸送道路全体としては区間到達率が低い区間が存在しており、今後、任意の地点に到達できるようにするには、特に倒壊の危険性が高い建築物（Is値が0.3未満相当の建築物）の耐震化を段階的改修等により促進し、特定緊急輸送道路の通行機能を早期に改善する必要があるとしています。

これらを踏まえ、東京都では、新たな指標である総合到達率、区間到達率を用いたシミュレーションから、必要な通行機能がおおむね確保できる水準として、令和7年度末までに「総合到達率99%以上かつ区間到達率95%未満の区間を解消」を目標としています。

総合到達率の指標は、都内の道路網全体の通行機能をもとに評価する手法となっており、区単独での取組で目標を設定することは難しいことから、杉並区においては、「区間到達率」の指標を目標として設定します。

■ 区間到達率の算出イメージ

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。

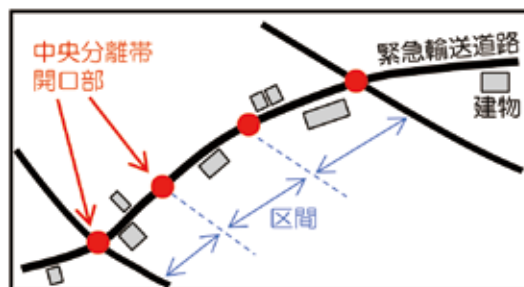
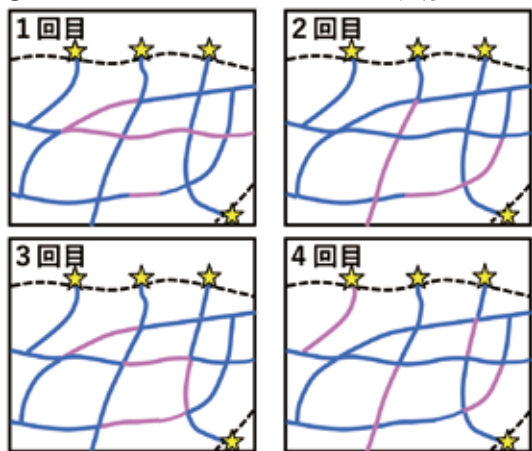


図17 区間のイメージ

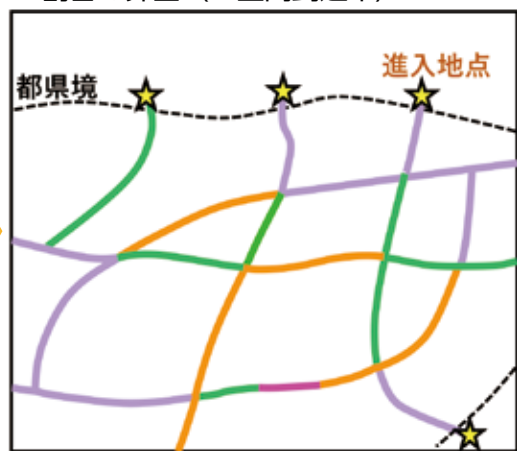
<区間到達率の算出方法>

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%

図18 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。

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

(出典：東京都「東京都耐震改修促進計画(令和3年3月)」)

シミュレーションの設定条件及びシミュレーション結果と目標設定

●シミュレーションの設定条件

- ・地震強度: 東京湾北部地震¹⁶や都心南部直下地震¹⁷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)¹⁸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



図19 使用する道路(特定緊急輸送道路)

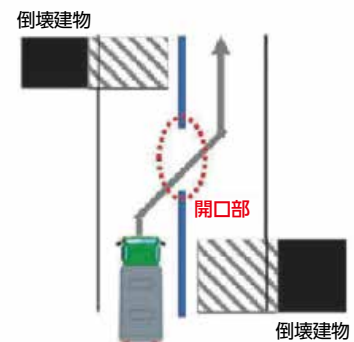


図20 通行イメージ

●シミュレーションの結果と目標設定

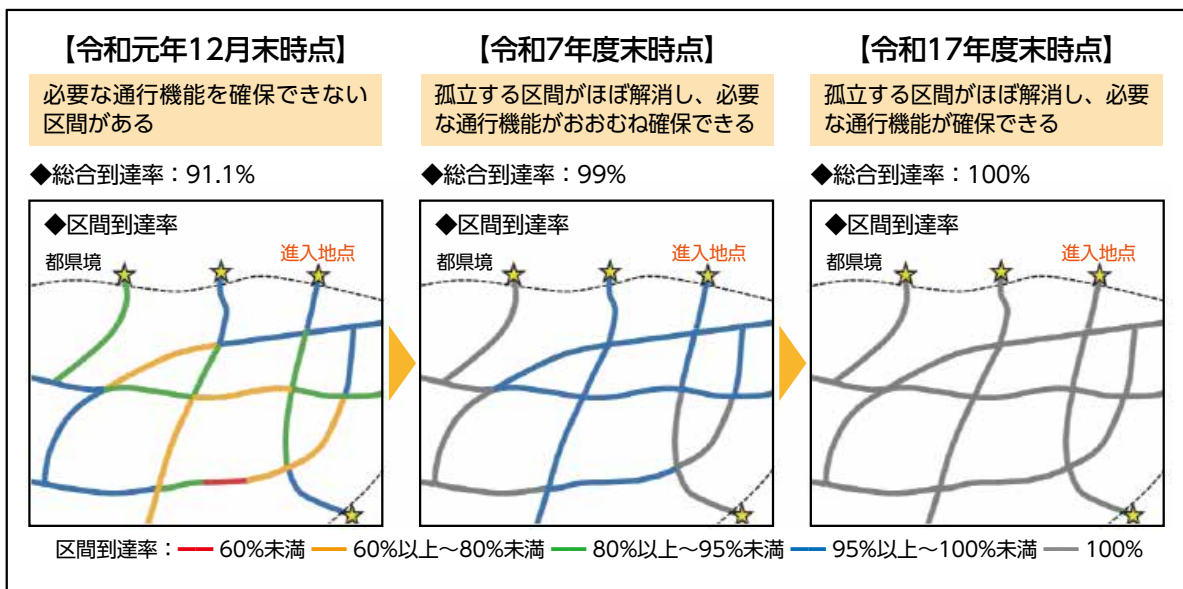


図21 特定緊急輸送道路沿道建築物の目標設定のイメージ

16 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

17 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

18 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)

■耐震化の効果のイメージ

(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。

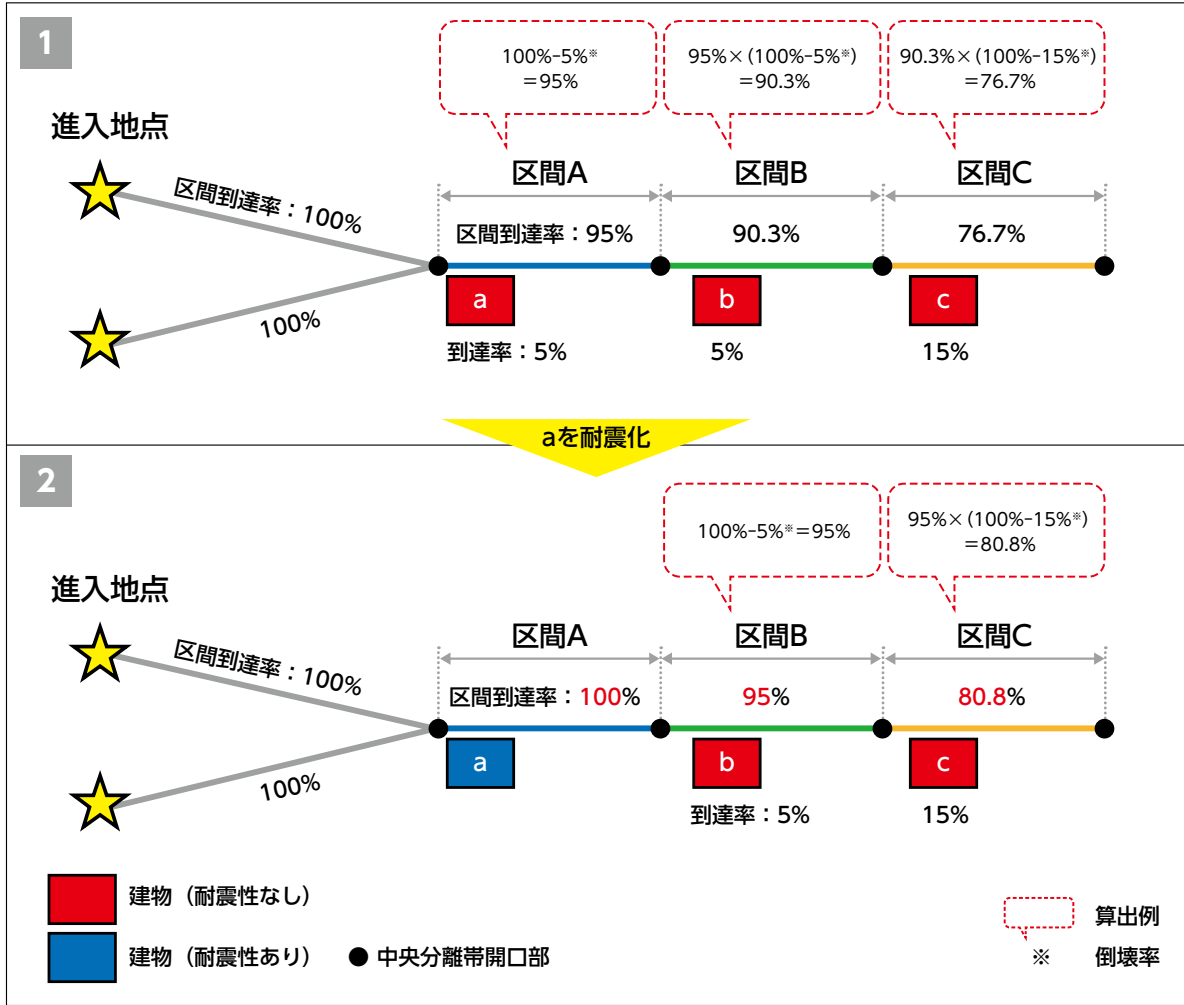
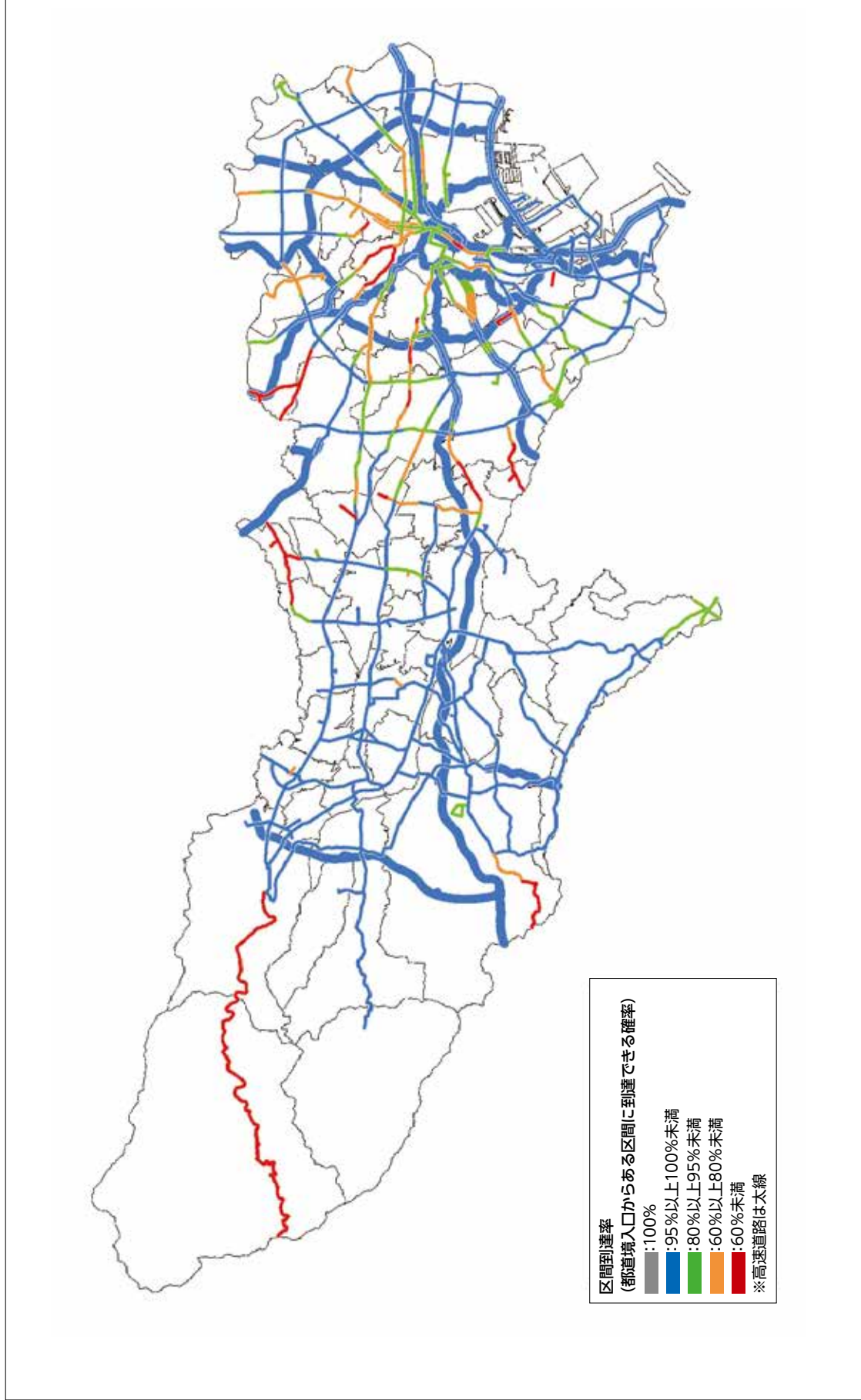


図22 耐震化の効果のイメージ

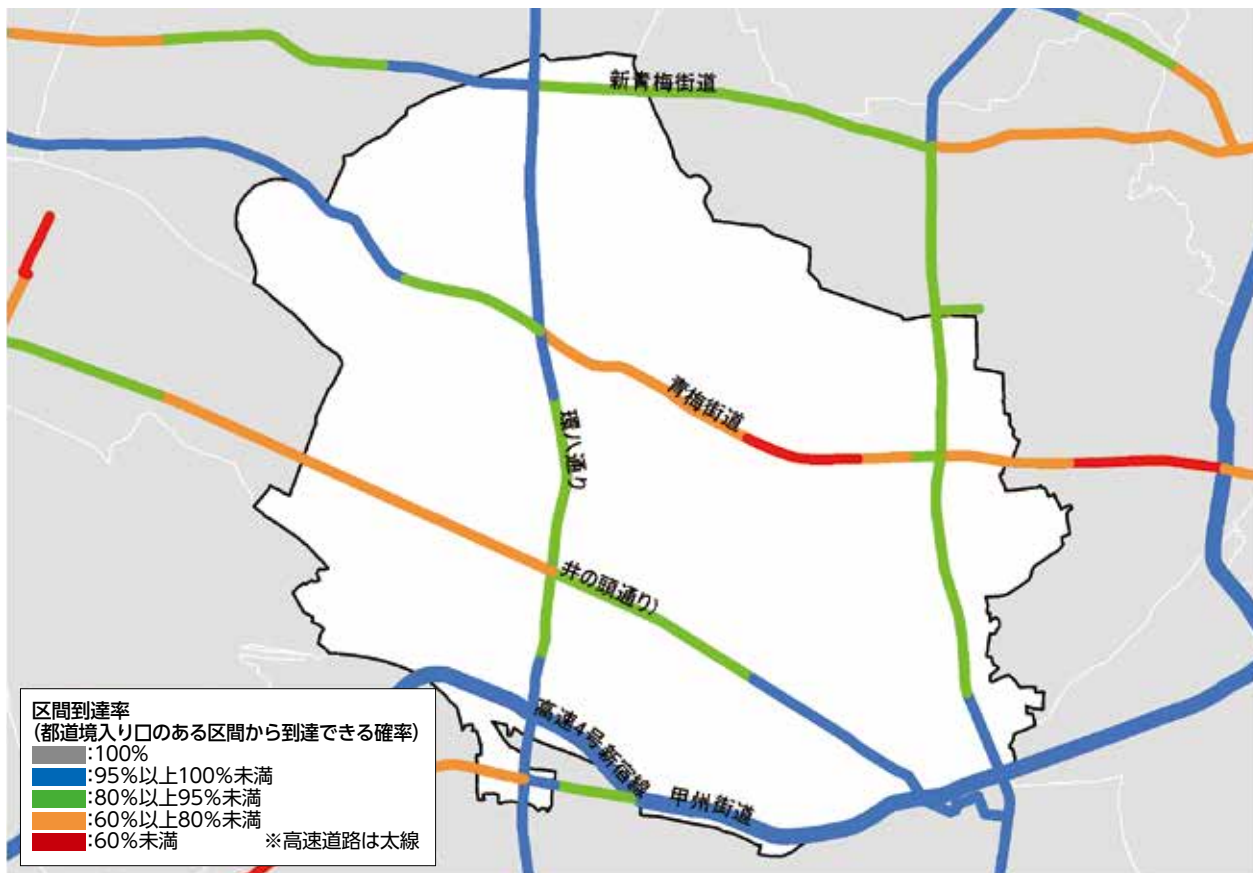
(出典：東京都「東京都耐震改修促進計画(令和3年3月)」)

■ 図1 区間到達率図 (令和3年6月末時点)



(出典：東京都提供の区間到達率データより作成 (令和3年6月時点))

■杉並区区間到達率図



(出典：東京都提供の区間到達率データより作成(令和3年6月時点))

杉並区は、令和3年6月末時点で区間到達率95%未満が6路線存在しています。また、令和2年度末時点で倒壊の危険性が高い建築物（Is値が0.3未満相当の建築物）が102棟残っており、これらの建物の耐震性の向上を促進し、区間到達率を改善することが急務となっています。



特定緊急輸送道路(青梅街道)

3) 一般緊急輸送道路沿道建築物

令和7年度末目標

耐震化率95%を目標とします。

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化による震災時の道路機能の確保に併せ、一般緊急輸送道路の機能を向上させることは、災害に強いまちを実現する上で重要です。

令和7年度末までに耐震化率95%を目標とし、一般沿道建築物の耐震化促進に取り組みます。

4) 杉並区緊急道路障害物除去路線沿道建築物

令和7年度末目標

耐震化率95%を目標とします。

緊急輸送道路沿道建築物の耐震化による震災時の道路機能の確保に併せ、緊急道路障害物除去路線の機能を向上させることは、災害に強いまちを実現する上で重要です。

令和7年度末までに耐震化率95%を目標とし、杉並区緊急道路障害物除去路線沿道建築物の耐震化促進に取り組みます。

5) 民間特定建築物

令和7年度末目標

耐震化率95%を目標とします。

大規模な店舗や医療機関など多くの区民が利用する民間施設については、災害時にもその機能が確保されていることが必要です。

令和7年度末までに耐震化率95%を目標とし、民間特定建築物の耐震化促進に取り組みます。

6) 要緊急安全確認大規模建築物

令和7年度末目標

耐震性が不十分な建築物のおおむね解消を目標とします。

要緊急安全確認大規模建築物の耐震化率は令和2年度末時点で95.9%であり、耐震性が不十分な建築物が残り2棟であることから、令和7年度末までに耐震性が不十分な建築物のおおむね解消を目標とし、耐震化促進に取り組みます。

7) 要配慮者が利用するその他の建築物

令和7年度末目標

耐震化率95%を目標とします。

病院や高齢者施設、保育所等は、一定規模に満たなくてもその機能が確実に確保されていることが重要です。

令和7年度末までに耐震化率95%を目標とし、耐震化促進に取り組みます。

基本的な考え方

建築物の耐震化は、防災対策における基本理念である「自らの命は自らが守る」という「自助」と、「自分たちのまちは自分たちで守る」という「共助」の観点から、建物所有者自らの問題及び地域の問題であることを認識し、主体的に取り組むことを基本とします。

1 区内建築物の耐震化の取組方針

(1) 耐震化の取組方針

- 建物所有者が行う耐震化の取組について、財政的な支援を行うとともに、相談体制の整備や情報提供等の技術的な支援を行います。
- 耐震診断・耐震改修等の支援・助成の活用を促進するため、区独自の地震被害シミュレーション^{※6}等により区民の防災・減災意識を高めるとともに、耐震化の重要性や助成制度の普及啓発活動を行います。
- 耐震診断及び耐震改修等の促進に際して、重点的に取り組む建築物を設定し、耐震化に向けて効果的な施策を実施します。
- 国・東京都、建築関係団体等と十分に連携して耐震化を推進します。
- 耐震診断や耐震改修等を促進するため、必要に応じて耐震改修促進法や東京都耐震化推進条例等に基づく指導及び助言等を行います。

(2) 重点的に取り組む建築物

- 住宅
- 特定緊急輸送道路沿道建築物
- 一般緊急輸送道路沿道建築物

※6 地震被害シミュレーション：区内建築物の耐震化・不燃化などの状況や東京都・区が保有する地盤データ、東京消防庁のデータなどを活用して、東京湾北部地震を想定地震とし、50mメッシュ毎に震度予測や被害想定、減災対策の効果についてシミュレーションしたものの。

2 住宅の耐震化の方針と取組

耐震化を促進するため、木造住宅やマンションなどの個々の建物に対する取組や、木造住宅密集地域の防災まちづくりとしての取組など現在実施している施策の拡充や耐震化の障害となっている課題解決に取り組んでいきます。

(1) 木造住宅の耐震化の方針と取組

1) 木造住宅の耐震化の方針

- ・自助・共助・公助の原則を踏まえ、住宅の所有者自らが主体的に取り組むように戸別訪問等を通じて耐震化の必要性や重要性を啓発していきます。また、耐震診断士の無料派遣による簡易診断や精密診断費用・耐震改修費用の助成制度により所有者の耐震化の取組を支援します。

2) 木造住宅の耐震化の取組

①無料簡易診断への耐震診断士派遣

- ・無料の簡易診断（木造耐震診断士の派遣）を継続して行い、耐震化に関する普及啓発に取り組みます。

②精密診断費用及び耐震改修工事費用の助成支援

- ・精密診断や耐震改修工事に要した費用の一部助成を継続して行い、更なる耐震化促進に取り組めます。

③集合住宅への住戸数に応じた耐震改修工事費用の助成支援

- ・集合住宅は戸建住宅と比べ、改修工事費が高くなることから、木造集合住宅の所有者に対し、住戸数に応じた耐震改修助成を継続します。

④木造住宅耐震アドバイザー派遣

- ・住宅の耐震化を推進するためには、住宅の所有者が耐震診断や耐震改修に取り組むことができる環境を整備していくことが必要です。このため、木造住宅耐震診断事務所登録制度を活用し、自己負担なしで、一定の技術力を有する専門家をアドバイザーとして派遣します。

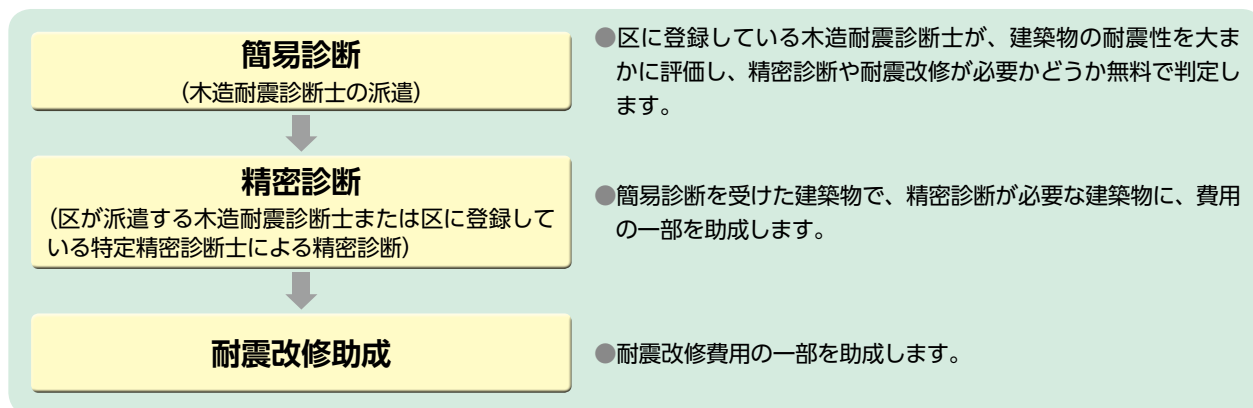
⑤杉並区住宅耐震化緊急促進アクションプログラムによる周知啓発活動の実施

- ・住宅の耐震化を促進するため、杉並区住宅耐震化緊急促進アクションプログラムに基づき、個別訪問等による耐震化を促す取組や区民への助成制度等の普及啓発活動を継続して実施します。

⑥無料相談会の実施

- ・住宅などの耐震性に対する不安を解消するため、関係団体等の協力のもと、耐震相談会を定期的を開催します。
- ・また、地域で耐震化の必要性についての関心を高めるため、区民からの要請による出張耐震相談会を行います。

■木造住宅等の耐震化支援のながれ



木造住宅の耐震補強例

(2) マンション等の非木造の住宅の耐震化の方針と取組

1) マンション等の非木造の住宅の耐震化の方針

- ・マンションは戸建住宅に比べ規模が大きく、地震の影響による倒壊等では、道路閉塞等、周辺地域へ大きな影響があります。また、分譲マンションでは区分所有者の合意形成が難しく、再建には一般建築物以上に困難が多いため、復興や新たなまちづくりでは大きな障害となる恐れがあります。

区分所有者等への耐震化の必要性の普及啓発やマンションの適正な管理の促進に関する条例に基づく「管理状況届出制度」により把握した情報から、管理組合の状況に応じた耐震化の普及啓発を行います。

2) マンション等の非木造の住宅の耐震化の取組

①耐震相談アドバイザー無料派遣

- ・マンション等の非木造の住宅について、耐震化に関する専門家等を耐震相談アドバイザーとして無料派遣し、耐震化のアドバイスや区分所有者間の合意形成の支援を継続して行います。

②マンション等への無料簡易診断支援

- ・マンション等を対象にした、無料簡易診断を継続して行います。

③精密診断及び耐震改修工事費用の助成支援

- ・精密診断や補強設計、耐震改修工事に要した費用の一部助成を継続して行います。

④マンション管理組合同向けセミナー等による耐震化の周知啓発活動

- ・マンションを対象としたセミナーについて、専門家による講演、耐震改修工事を実施したマンションの関係者による取組事例の紹介などを、管理組合等の参加意欲を高める工夫を図りながら、継続して実施します。

⑤管理状況届出制度を活用した普及啓発活動

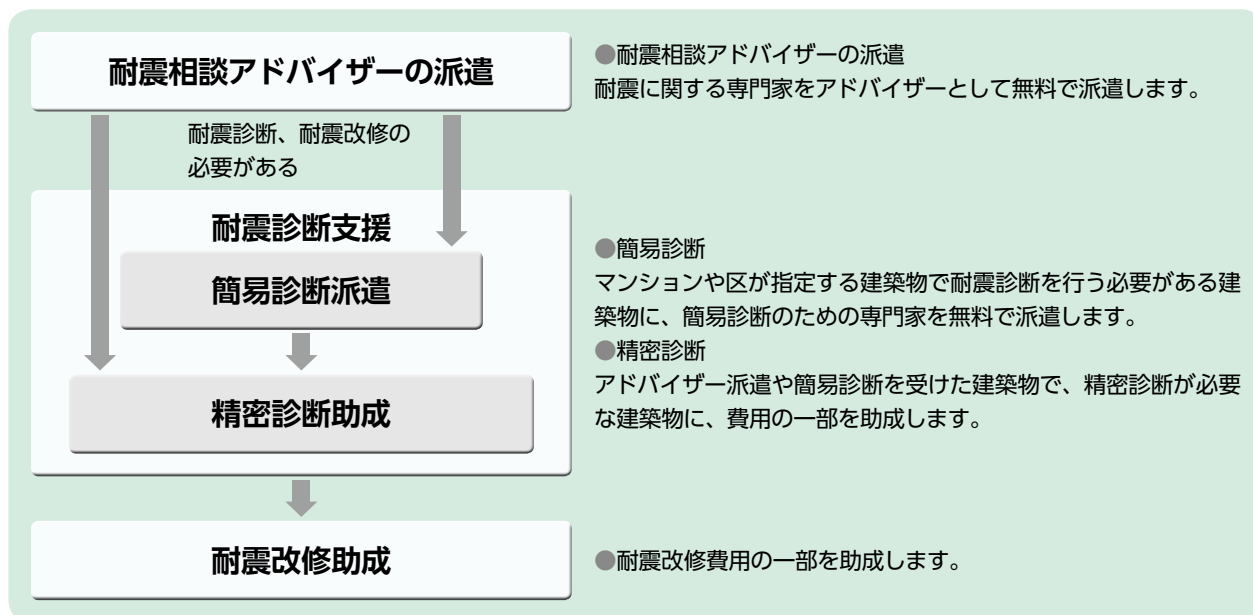
- ・「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」による管理状況届出制度により、把握した情報から、管理組合の状況に応じ、耐震に関する普及啓発活動を行います。

⑥マンションの再生の促進

- ・建築後一定の期間が経過すると、建物や設備の劣化等が進み、適切な管理や修繕を行っても快適な居住環境を維持できなくなることがあります。そのため、改修や建替え、敷地売却等により、マンションの再生を図ることが必要となってきます。

管理組合等がマンションの再生を進めるには、価値観や経済状況等の異なる多数の区分所有者間の合意形成を図る必要があり、マンションの状況に応じた最適な再生手法を円滑に選択できるよう、東京都や専門家、関係団体等と連携して普及啓発や支援策の充実強化に継続して取り組んでいきます。

■マンションなど非木造の住宅の耐震化支援のながれ



耐震改修工事を行った分譲マンション

(3) 木造住宅密集地域の耐震化の方針と取組

木造住宅密集地域については、大震災時の延焼火災を防止する観点から木造住宅の不燃化や除却・建替えを促進し、防災まちづくりを進めます。地震による住宅の倒壊は、道路を塞ぐなど、地域における避難、初期消火や救急・救命などの活動に支障が出る恐れがあるばかりでなく、延焼の危険性を高めることにもなるため、耐震化にも取り組みます。

1) 木造住宅密集地域の耐震化の方針

- ・東京都が策定した「防災都市づくり推進計画」において指定された整備地域や不燃化特区内の建築物については、積極的に耐震化・不燃化を進めていきます。
- ・火災による延焼被害の拡大が懸念される木造住宅密集地域を中心に、建築物の不燃化事業と連携し、耐震化も積極的に促進します。

2) 木造住宅密集地域の耐震化の取組

①耐震改修工事費用の割増助成

- ・整備地域・不燃化特区内の木造建築物については耐震化を特に促進すべき地域の建築物として、建物所有者への耐震改修に対する割増助成を継続して行います。
- ・耐震改修工事に併せて狭あい道路拡幅整備事業と連携した耐震改修の割増助成を行います。

②杉並区住宅耐震化緊急促進アクションプログラムによる周知啓発活動の実施

- ・住宅の耐震化を促進するため、杉並区住宅耐震化緊急促進アクションプログラムに基づき、個別訪問等による建物所有者へ直接、耐震化を促す取組や助成制度等の普及啓発活動を継続して実施します。

③不燃化事業と連携した除却助成の実施

- ・木造住宅密集地域を中心に延焼の危険性が高い地域の木造住宅について、不燃化事業と連携して除却助成を行います。

3 閉塞を防ぐべき道路沿道の耐震化の方針と取組

(1) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の方針と取組

1) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の方針

- ・ 特定緊急輸送道路は地震発生後の救急救命や緊急物資等の輸送などを担う、広域的な重要幹線道路であり、公共的な観点から沿道建築物の耐震化に重点的に取り組みます。
- ・ 沿道建築物のうち、倒壊、又は崩壊する危険性が高い構造耐震指標（Is値）^{*2}が0.3未満の建築物の耐震化に重点的に取り組みます。

2) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の取組

① 補強設計及び耐震改修工事費用等の助成支援

- ・ 耐震化を特に促進すべき建築物として、建物所有者への補強設計・耐震改修工事・建替え・除却の費用の重点的な助成を継続的に行います。

② 耐震化を検討するための技術的支援

- ・ 耐震診断や耐震改修工法、建替えに関する相談や管理組合の合意形成に向けた相談、改修計画案の作成等、耐震化を検討する上で必要なアドバイスについて、区及び東京都の耐震相談アドバイザーの無料派遣を継続して行います。

③ 倒壊の危険性が高い建築物における耐震改修工事費用の加算助成

- ・ Is値が0.3未満（倒壊、又は崩壊する危険性が高い）の建築物に対しては、加算助成制度を活用した耐震化を継続的に促進します。

④ 倒壊の危険性が高い建築物における段階的耐震改修工事への助成支援

- ・ Is値が0.3未満（倒壊、又は崩壊する危険性が高い）の建築物について、2回目の耐震改修工事でIs値が0.6（倒壊、又は崩壊する危険性が低い）以上にすることを前提として、1回目の耐震改修工事ではIs値を0.3以上まで向上させる段階的耐震改修工事の助成を行います。

⑤ 耐震診断未実施者への指導等

- ・ 耐震診断を実施していない建物所有者に対し、早期にすべての建築物で診断が実施されるよう、法令に基づく指導等を行います。

⑥ 耐震改修促進法に基づいた適切な指導・助言の実施

- ・ 耐震化を促すため、耐震改修促進法に基づき、適切な指導・助言を行います。

⑦ 個別訪問等による耐震化促進

- ・ 個別訪問等の実施により、耐震診断から補強設計、補強設計から耐震改修へと進むための普及啓発を積極的に行います。

⑧占有者が存する建築物の加算助成の検討

- ・占有者が存する建築物では、建物所有者が耐震改修工事を実施する際に追加的費用が発生するため、追加的費用に係る加算助成を検討していきます。

*2 **構造耐震指標 (Is値)** とは、建築物の強度、粘り、形状、経年状況を考慮して算出した耐震診断の数値です。耐震改修促進法の告示で、大地震時における建築物の評価をIs値によって下表のように定めています。Is値0.3未満の建築物については「倒壊、又は崩壊する危険性が高い」とされていることから、Is値0.3未満の建物の早期解消を図る必要があります。

Is値	評価
0.6以上	倒壊、又は崩壊する危険性が低い
0.3以上0.6未満	倒壊、又は崩壊する危険性がある
0.3未満	倒壊、又は崩壊する危険性が高い



特定緊急輸送道路(環状八号線)

(2) 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の方針と取組

1) 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の方針

- ・一般緊急輸送道路は区民の避難や救急・救命などの役割を担う道路であることから、建物所有者に対し、緊急輸送道路の役割や耐震化の重要性などの周知及び耐震診断や耐震改修の支援を積極的に行います。

2) 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の取組

①耐震相談アドバイザー無料派遣

- ・一般緊急輸送道路沿道建築物について耐震相談アドバイザーの無料派遣を行います。

②耐震診断・耐震改修に対する割増助成

- ・耐震化を特に促進すべき建築物として、建物所有者への耐震診断・耐震改修に対する割増助成を継続して行います。

③段階的改修工事への助成支援

- ・Is値が0.6（倒壊、又は崩壊する危険性が低い）に達しないが、耐震性が向上する耐震改修工事に対する助成を継続して行います。

④建物所有者への普及啓発活動の実施

- ・対象建物の調査や所有者調査を行い、啓發文書の送付などの普及啓発活動を積極的に実施します。

⑤耐震診断や耐震改修を促進するための助成制度の検討

- ・さらに耐震化を加速させるため、耐震診断や耐震改修を促進するための助成制度を検討します。



一般緊急輸送道路(早稲田通り)

(3) 杉並区緊急道路障害物除去路線沿道建築物の耐震化の方針と取組

1) 杉並区緊急道路障害物除去路線沿道建築物の耐震化の方針

- ・ 杉並区緊急道路障害物除去路線は区民の避難や救急・救命などの役割を担う道路であることから、建物所有者に対し、緊急道路障害物除去路線の役割や耐震化の重要性などの周知及び耐震診断及び耐震改修を積極的に支援します。

2) 杉並区緊急道路障害物除去路線沿道建築物の耐震化の取組

①耐震相談アドバイザー無料派遣

- ・ 建物所有者に対する、耐震診断・耐震改修を円滑に進められるよう助言をするための耐震相談アドバイザーの無料派遣などを継続的に実施します。

②耐震診断・耐震改修に対する割増助成

- ・ 耐震化を特に促進すべき地域の建築物として、不燃化事業と連携し、建物所有者への耐震診断・耐震改修に対する割増助成を継続して行います。

③段階的改修工事への助成支援

- ・ Is値が0.6（倒壊、又は崩壊する危険性が低い）に達しないが、耐震性が向上する耐震改修工事に対する助成を継続して行います。

④建物所有者への普及啓発活動の実施

- ・ 対象建物の調査や所有者調査を行い、啓発文書の送付などの普及啓発活動を積極的に実施します。

⑤住宅耐震化緊急促進アクションプログラムによる周知啓発活動の実施

- ・ 耐震化について、杉並区住宅耐震化緊急促進アクションプログラムによる建物所有者等への周知啓発活動を実施します。

4 多数の区民が利用する建築物等の耐震化の方針と取組

(1) 民間特定建築物及び要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の方針と取組

1) 耐震化の方針

- ・民間特定建築物の耐震化を促進するため、耐震診断及び耐震改修を積極的に支援します。
- ・要緊急安全確認大規模建築物は、耐震改修促進法に基づき、耐震改修を積極的に支援します。

2) 耐震化の取組

①耐震相談アドバイザー無料派遣

- ・建物所有者に対する、耐震診断・耐震改修を円滑に進められるよう助言をするための耐震相談アドバイザーの無料派遣などを継続的に実施します。

②耐震診断・耐震改修に対する割増助成の継続

- ・耐震化を特に促進すべき建築物として、建物所有者への耐震診断・耐震改修に対する割増助成を継続して行います。

③耐震改修促進法に基づいた適切な指導・指示の実施

- ・耐震診断及び耐震改修について、耐震改修促進法に基づく特定既存耐震不適格建築物の所有者への必要な指導・助言等を実施します。

(2) 要配慮者が利用するその他の民間建築物の耐震化の方針と取組

1) 要配慮者が利用するその他の民間建築物の耐震化の方針

- ・診療所や保育所、グループホームなどの高齢者施設及び障害者施設などで、特定既存耐震不適格建築物の規模要件には該当しないものの、震災時の避難に配慮が必要な区民が利用している施設は、震災後もその機能の確保が重要であることから、耐震診断及び耐震改修を積極的に支援します。
- ・杉並区地域防災計画で震災時の医療救護活動や緊急輸送業務、応急物資の優先供給などに関する協力協定を結んでいる団体に加盟し、協定に基づく取組を主に実施するための建築物について、救援・救護活動等に支障をきたすことがないように耐震診断及び耐震改修を積極的に支援します。

2) 要配慮者が利用するその他の民間建築物の耐震化の取組

①耐震相談アドバイザー無料派遣

- ・建物所有者に対する、耐震診断・耐震改修を円滑に進められるよう助言をするための耐震相談アドバイザーの無料派遣などを継続的に実施します。

②耐震診断・耐震改修に対する割増助成

- ・耐震化を特に促進すべき建築物として、建物所有者への耐震診断・耐震改修に対する割増助成を継続して行います。

5 耐震化に関する普及啓発等の取組

(1) 住宅の耐震化を重点的に促進するプログラム

杉並区耐震改修促進計画の目標達成に向け、住宅の耐震化を促進するため、建物所有者に耐震化の重要性を啓発し、理解を更に深めてもらうことを目的に「杉並区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」を策定しました。

平成31年度から令和3年度では、特に重点的に耐震化を推進する区域を「緊急耐震重点区域」と定め、建物所有者への積極的な周知活動を行いました。

実施期間	平成31年度～令和3年度
対象地域	区内全域
緊急耐震重点区域	①整備地域全域 ②緊急道路障害物除去路線沿道
対象住宅	①昭和56年5月以前(旧耐震基準)に建築された住宅 ②昭和56年6月～平成12年5月(新耐震基準)に建築された木造住宅
取組	①戸別訪問の実施 ②緊急耐震重点地区以外の旧耐震基準建物所有者へのダイレクトメール等による周知等

令和4年度から令和7年度は、これまでの緊急耐震重点区域を対象とした取組からさらに展開し、区内全域の旧耐震基準で建築された住宅を中心に耐震化の必要性及び助成制度等に関する資料のポスティングを行います。また、資料の問合せには戸別訪問により説明いたします。

なお、毎年度、住宅の耐震化に係る取組状況について区ホームページにて公表するとともに、耐震化の進捗状況等を検証し、必要に応じてプログラムの見直しを行います。

緊急耐震重点区域図

①整備地域

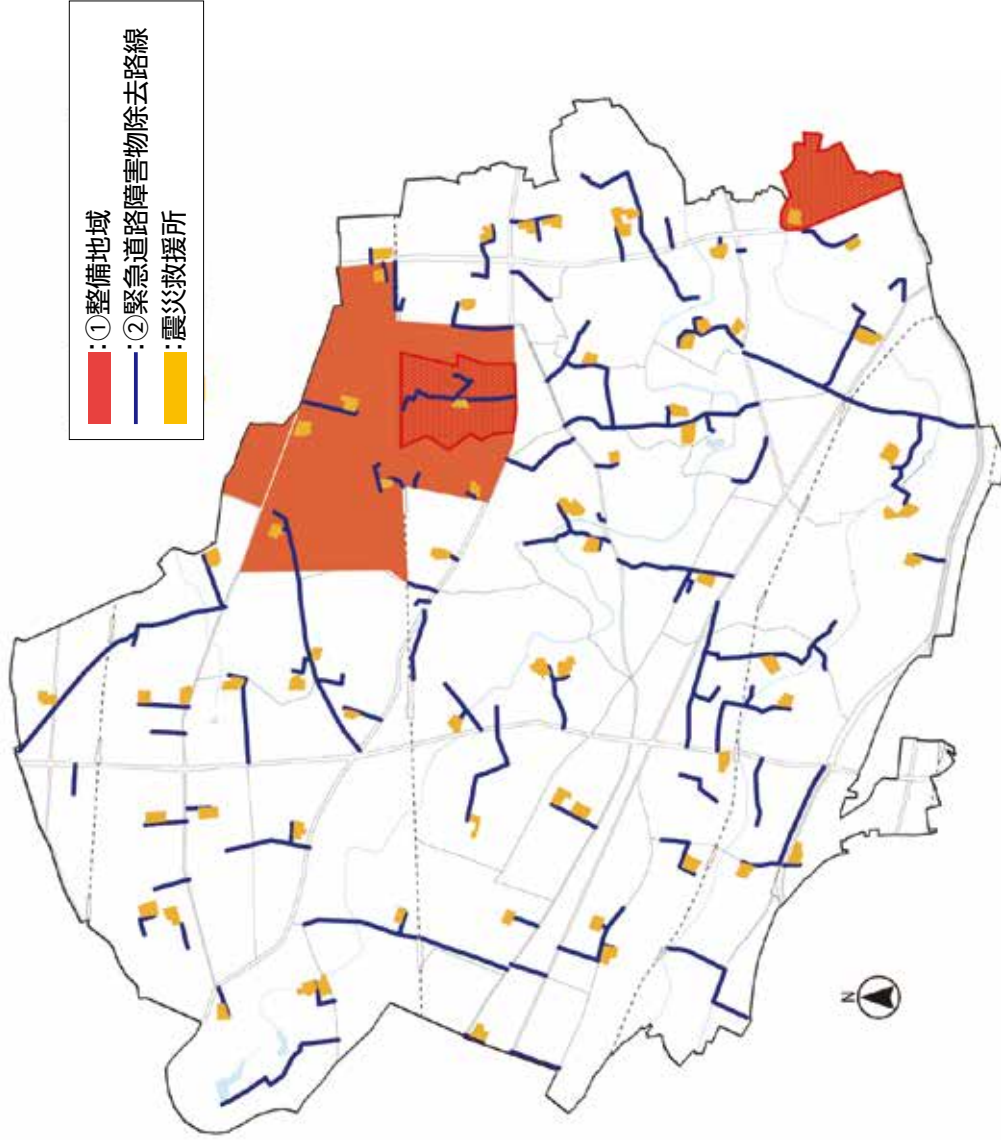
※東京都防災都市づくり推進計画で指定する、「地域危険度が高く、かつ、老朽化した木造建築物が特に集積するなど、震災時に甚大な被害が想定される」地域

- 阿佐谷南1、2丁目
- 阿佐谷北1、2、3、4、5、6丁目
- 高円寺南2丁目の一部、3丁目、4丁目の一部
- 高円寺北2、3、4丁目
- 天沼1丁目の一部
- 本天沼1丁目の一部
- 方南1丁目

②緊急道路障害物除去路線沿道

※東京都緊急輸送道路と区の救援活動施設等を結ぶ道路で、区が震災直後において、障害物の除去や応急復旧作業を優先的に行う路線

- 102路線



- : ①整備地域
- : ②緊急道路障害物除去路線
- : 震災救援所

(2) 情報提供の充実及び相談体制の整備

1) 情報提供

- ・ 広報すぎなみや区ホームページ等を通じて、助成制度の説明や耐震化に関するイベント情報、相談窓口の案内などを行います。
- ・ 耐震化助成制度のパンフレット、ポスター等を作成し、区役所本庁舎の外、区民事務所、図書館、高齢者福祉施設及び障害者福祉施設などで配布します。

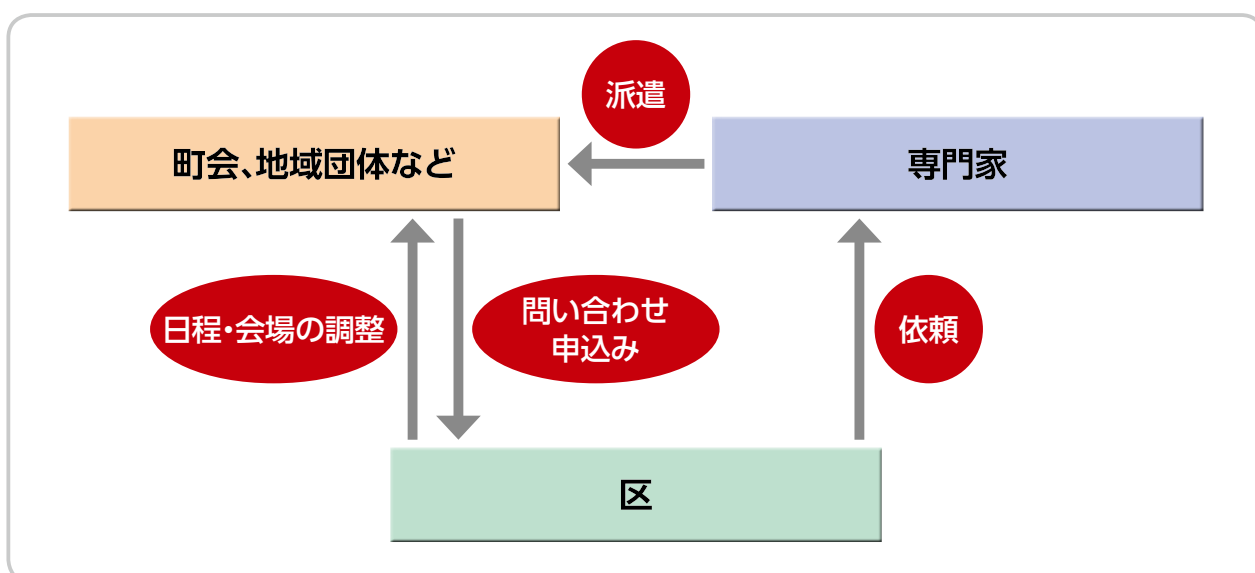
2) 防災まちづくりイベント等の実施

- ・ 耐震化の必要性を広く区民に周知するため、消防署などの公共機関、区内外の関係団体及び学校や地域住民等の協力を得て、耐震改修工法や耐震シェルター等の紹介など、防災まちづくりに関するイベントを定期的で開催します。

3) 耐震相談会等の実施

- ・ 住宅などの耐震性に対する不安を解消するため、関係団体等の協力のもと、耐震相談会を定期的で開催します。
- ・ 地域で耐震化の必要性についての関心を高めるため、区民からの要請による出張耐震相談会を行います。
- ・ 関係団体が自主的に行う耐震化の促進に関する講演会やイベントなどについて、積極的に支援していきます。
- ・ 分譲マンションなどの耐震化をテーマとしたセミナー等を開催します。

■出張耐震相談会のながれ



4) 耐震改修促進税制の周知等

- ・ 平成18年度税制改正により耐震改修促進税制が創設され、既存住宅を改修した場合に固定資産税や所得税が軽減されるようになりました。区は、この税金軽減の申請に必要な住宅耐震改修証明書を発行するとともに本制度の周知に努めます。

(3) 関係機関や地域住民等との連携等

建築物の耐震化促進の取組を、国や都、関係団体の協力を得て効果的に実施します。

また、これまで行ってきた区民と区の協力による震災時の防災訓練などに加え、大規模地震時の被害を軽減する方策についても、自治会や防災まちづくりに取り組む団体と協力して進めていきます。

1) 国・都・他の自治体との連携等

- ・耐震化の促進に向け、助成制度や税制の優遇措置などの支援策がより充実するよう、国や都に対し要請していきます。
- ・東京都や他自治体との連携を図り、耐震化の取組を進めます。

2) 事業者や関係団体との連携

- ・区内の建築士、工事業者等の団体と連携して、耐震診断や耐震改修工法に関する講習会の開催などを行います。

3) 地域住民との連携

- ・住民自らが地震に強いまちづくりに取り組む町会・自治会や関係団体等に対し、必要な情報の提供、建築士の派遣などを行います。



耐震相談会

6 耐震化に関連する安全対策

(1) ブロック塀等の安全対策

- 平成30年6月に起きた大阪府北部地震では、ブロック塀等の倒壊による被害が生じました。これにより、耐震改修促進法が改正され、施行令第4条の通行障害建築物の要件に「建物に付属する組積造の塀」が追加され、一定の高さを超える塀に耐震診断義務が生じました。なお、杉並区には令和2年4月時点で耐震診断義務付け対象となる塀はありません。

杉並区では、道路^{※7}に面するブロック塀等の安全対策として、ブロック塀等の撤去及びそれに伴う軽量フェンス等の新設に要する費用の助成を継続して実施します。また、狭あい道路拡幅整備事業や生け垣等の沿道緑化事業と連携し、良好な住環境形成と災害時の安全確保に取り組めます。



ブロック塀等施工前後

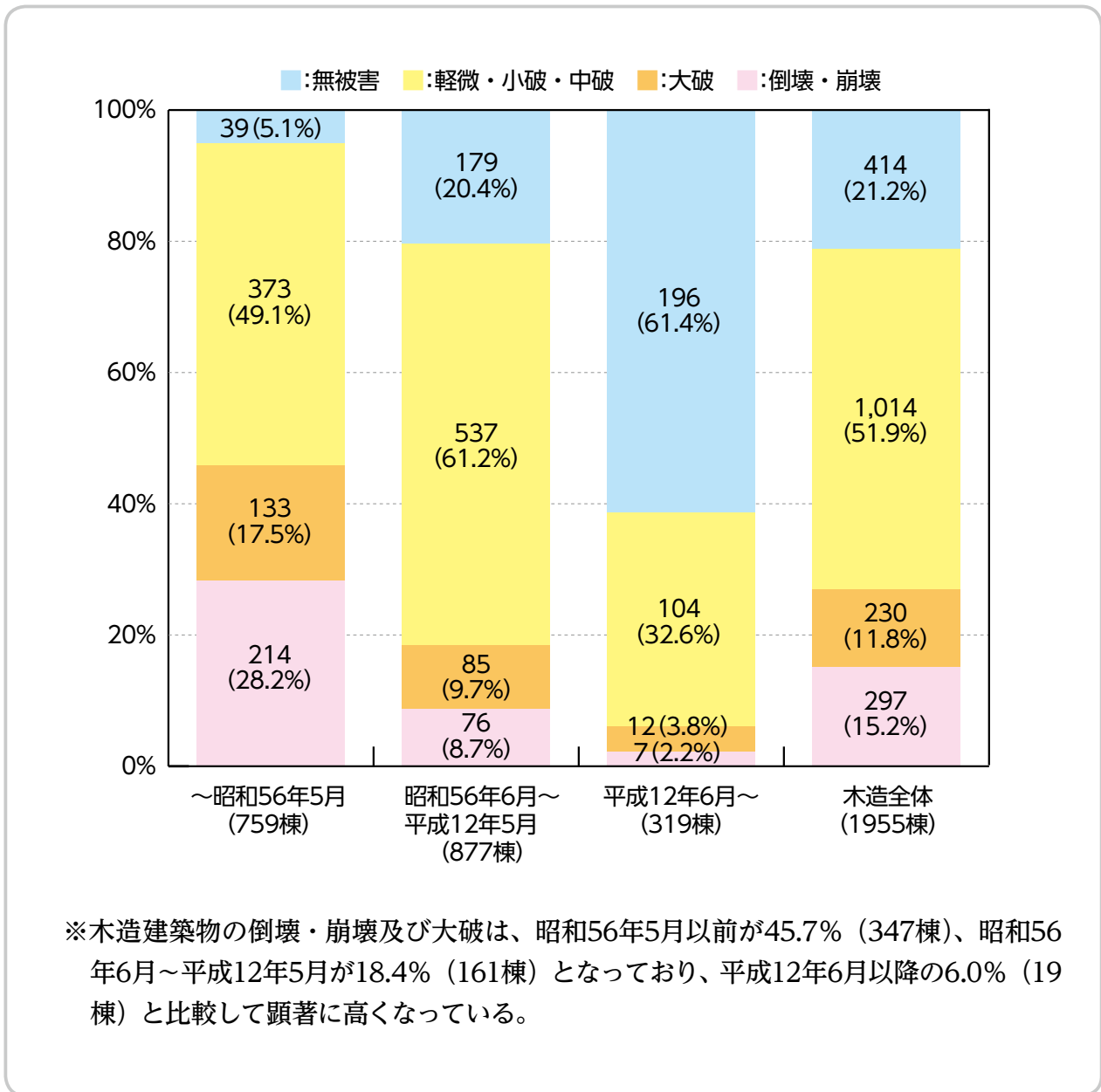
※7 道路：「建築物敷地から避難場所、震災救援所までの避難経路となる建築基準法及び道路法の道路」とし、社会資本整備総合交付金交付要綱附属Ⅱ編イー-16-(12)-①住宅・建築物耐震改修事業の1.2十一における「避難路」として位置付ける。

(2) 平成12年5月以前に建てられた新耐震基準木造住宅の安全対策

- ・平成28年の熊本地震では、「平成28年（2016年）熊本地震建築物被害調査報告（速報）」によると、昭和56年6月から平成12年5月までに建てられた木造建築物のうち、18.4%が倒壊等の被害を受けました。

このことから、区では、昭和56年6月から平成12年5月までに建てられた木造住宅に対する耐震診断及び耐震改修のための費用助成を継続して実施します。

■熊本地震における木造の建築時期別の被害状況



(出典：国土交通省「熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会」報告書のポイント」より)

(3) 高齢者など災害時要配慮者の安全確保

- ・災害発生時の避難に配慮が必要な高齢者や障害者などの区民（災害時要配慮者）の安全対策のため、昭和56年5月以前に建築された木造住宅に居住する災害時要配慮者に対して、耐震シェルター等の設置助成を継続して実施します。
- ・災害時要配慮者などに対する、家具転倒防止器具の無料取付の取組を継続します。

(4) 外壁材・天井等落下防止対策

- ・震災時には、建築物の外壁材や天井材等の剥離や落下による被害が想定され、落下防止対策が課題となっています。定期報告制度の対象となる民間建築物の外壁材や天井等について、建築物の管理者等による定期的な調査の結果報告を受け、適切な維持管理を促します。

(5) エレベーターの地震被害の防止

- ・東日本大震災では、エレベーターの閉じ込め事故や運転停止が多数発生しました。定期報告の対象となるエレベーターについては、閉じ込め防止や故障・損傷防止対策等として、建築物の管理者等による定期的な検査の結果報告を受け、適切な維持管理を促します。

(6) 通電火災防止策（感震ブレーカーの普及啓発）

- ・阪神・淡路大震災や東日本大震災等における建物火災の約6割が、通電火災によるものとされています。通電火災を防ぐため、避難時にブレーカーを落とすなどの重要性を周知するとともに、感震ブレーカーの普及啓発に努めます。

(7) 地震による家具転倒等の防止

- ・室内で家具等による被害の発生を防ぐ観点から、家具の転倒防止の重要性と防止器具など普及啓発を進めます。

(8) 空家等対策の推進

- ・空家等の発生を抑制するためには、空家になる前の段階から、住宅の改修や維持・管理などを行うことが重要です。特に、耐震性が不足していることにより、利活用が困難なケースがあります。住宅の耐震化を進め、利活用がしやすい住環境を整えることで、空家の発生抑制を促していきます。
- ・管理不全な空家等への対応として、空家等の所有者の自発的な除却を促す必要があります。老朽危険空家を対象とした除却費用助成を実施し、管理不全な空家等への対策を進めます。

資料編

1	耐震診断及び耐震改修への支援状況	54
2	耐震改修促進法における規制対象一覧	55
3	杉並区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム	56
4	特定緊急輸送道路沿道建築物における耐震化シナリオ	58
5	杉並区地震被害シミュレーション	60
6	地盤の状況	64

1 耐震診断及び耐震改修への支援状況

■木造住宅等の耐震化助成実績

(単位:件)

事業名	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	計
1 耐震診断(①+②)	365	199	218	174	161	1,117
① 簡易診断	232	122	129	104	102	689
② 精密診断助成(ア+イ)	133	77	89	70	59	428
ア 精密診断助成(区)	83	46	54	42	35	260
イ 特定精密診断助成	50	31	35	28	24	168
2 耐震改修助成	61	69	58	75	43	306

■非木造の建築物の耐震化助成実績

(単位:件)

事業名	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	計
1 アドバイザー派遣	35	27	15	21	12	110
2 耐震診断(①+②)	21	14	7	9	14	65
① 簡易診断	10	10	3	4	10	37
② 精密診断助成	11	4	4	5	4	28
3 耐震改修助成	4	2	3	1	1	11

■特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成実績

(単位:件)

事業名	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	計
1 精密診断助成	13	1	0	0	0	14
2 耐震改修助成	18	10	9	10	6	53

※精密診断助成は、平成29年度に終了

■ブロック塀等の安全対策助成実績

(単位:件)

事業名	平成30年度	令和元年度	令和2年度	計
ブロック塀等の安全対策	14	30	16	60

■昭和56年6月から平成12年5月までに建てられた木造住宅の耐震化助成実績

(単位:件)

事業名	平成30年度	令和元年度	令和2年度	計
1 耐震診断(①+②)	73	66	48	187
① 簡易診断	55	39	31	125
② 精密診断助成(ア+イ)	18	27	17	62
ア 精密診断助成(区)	9	12	8	29
イ 特定精密診断助成	9	15	9	33
2 耐震改修助成	3	21	8	32

2 耐震改修促進法における規制対象一覧

用途		特定既存耐震不適格建築物の規模要件		要緊急安全確認大規模建築物の規模要件 (附則第3条)
		(法14条) ^{*1}	(法15条) ^{*2}	
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3,000㎡未満(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5,000㎡未満	階数1以上かつ5,000㎡以上
ボウリング場、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5,000㎡未満	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5,000㎡未満	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1,500㎡未満	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5,000㎡未満	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(危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く。)				
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				
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				
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				
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以下の場合は6m超)	同左	—

*1：耐震改修促進法第15条第1項に基づく指導及び助言の対象となる建築物

*2：耐震改修促進法第15条第2項に基づく指示対象となる建築物

③ 杉並区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

(1) 目的

杉並区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム（以下「本プログラム」という。）は、杉並区耐震改修促進計画（以下「促進計画」という。）の目標達成に向け、住宅の所有者に耐震化の意識啓発及び情報提供の充実を図ることにより、住宅の耐震化を強力に促進することを目的とする。

(2) 位置付け

本プログラムは、促進計画第3章第5「耐震化に関する普及啓発等の取組」に基づき策定する。

(3) 取組期間

本プログラムの取組期間は、令和4年度から令和7年度までとする。

ただし、社会状況の変化や関連計画の改定、本プログラムの進捗状況等に適切に対応するため、必要に応じて見直しを行う。

(4) 対象区域

本プログラムの対象区域は、区内全域とする。

(5) 対象建築物

- 昭和56年5月以前【旧耐震基準】に建築された木造住宅
- 昭和56年6月～平成12年5月【新耐震基準】に建築された木造住宅

(6) 取組内容

① 財政的支援の取組

- 住宅の耐震診断費用の助成支援
- 住宅の耐震改修費用の助成支援

② 普及啓発等の取組

- 戸別訪問等による住宅所有者へ直接的に耐震化を促す取組
 - ・対象建築物へのポスティングによる耐震改修助成制度の案内及び個別訪問による説明希望アンケートを実施し、希望者への個別訪問を実施する。
 - ・取組期間に区内を4地区に分け、各年度1地区を実施する。
- 耐震診断実施者に対する耐震化を促す取組
 - ・住宅所有者への耐震診断結果報告時に耐震改修の必要性を啓発する。
 - ・耐震診断後、一定期間経過した耐震改修未実施の住宅所有者に耐震改修を啓発する。

③ 改修事業者の技術力向上等の取組

- ・耐震改修事業者の技術力向上を図る講習等を実施する。
- ・住宅所有者向けに耐震改修事業者リストを作成し、案内する。

④その他の取組

- ・区広報や防災イベント等を通じて区民への耐震改修の必要性を周知する。
- ・耐震化助成事業パンフレットを作成し、周知する。
- ・建築士による耐震相談会を実施する。

(7) 関係団体との連携

普及啓発活動、耐震相談会等において、杉並区建築設計事務所協会や杉並建築会と連携して取り組む。

(8) 実績の公表

アクションプログラムに基づく取組実績を、年度ごとに区ホームページにて公表する。

4 特定緊急輸送道路沿道建築物における耐震化シナリオ

(1) 耐震化シナリオの概要

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化シナリオを2パターン設定し、区間到達率の改善効果について検証した。

■耐震化シナリオ(杉並区)

検討No	検討例	区内の検討シナリオ
シナリオ1	特に倒壊の危険性が高い建築物(Is値0.3未満相当の建築物)の解消の効果	区内建築物におけるIs値0.3未満の建築物を全てIs値0.3に改善
シナリオ2	自治体内のすべての沿道建築物の耐震性が確保された場合の効果	区内における建築物を全てIs値0.6に改善

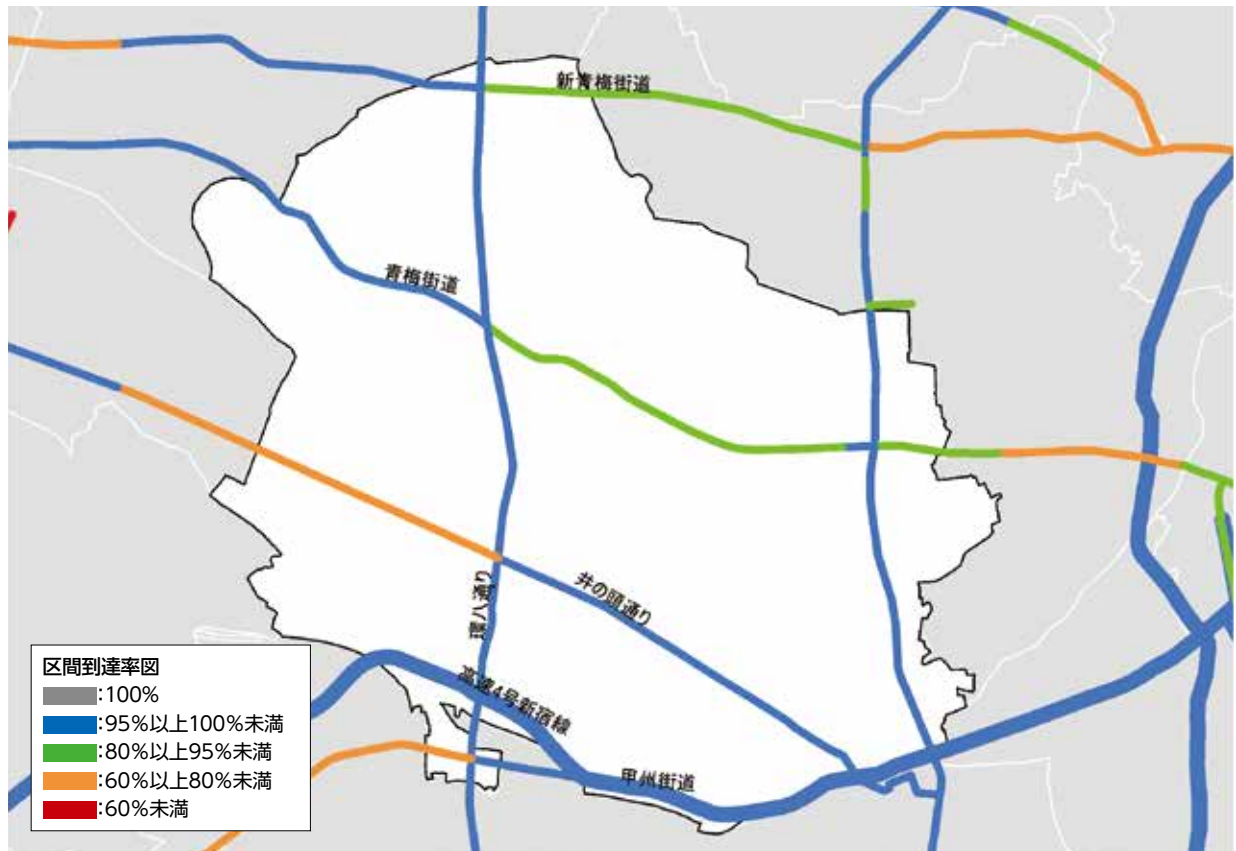
(2) シミュレーション実行結果

耐震化シナリオをもとに、シミュレーションを実行した。

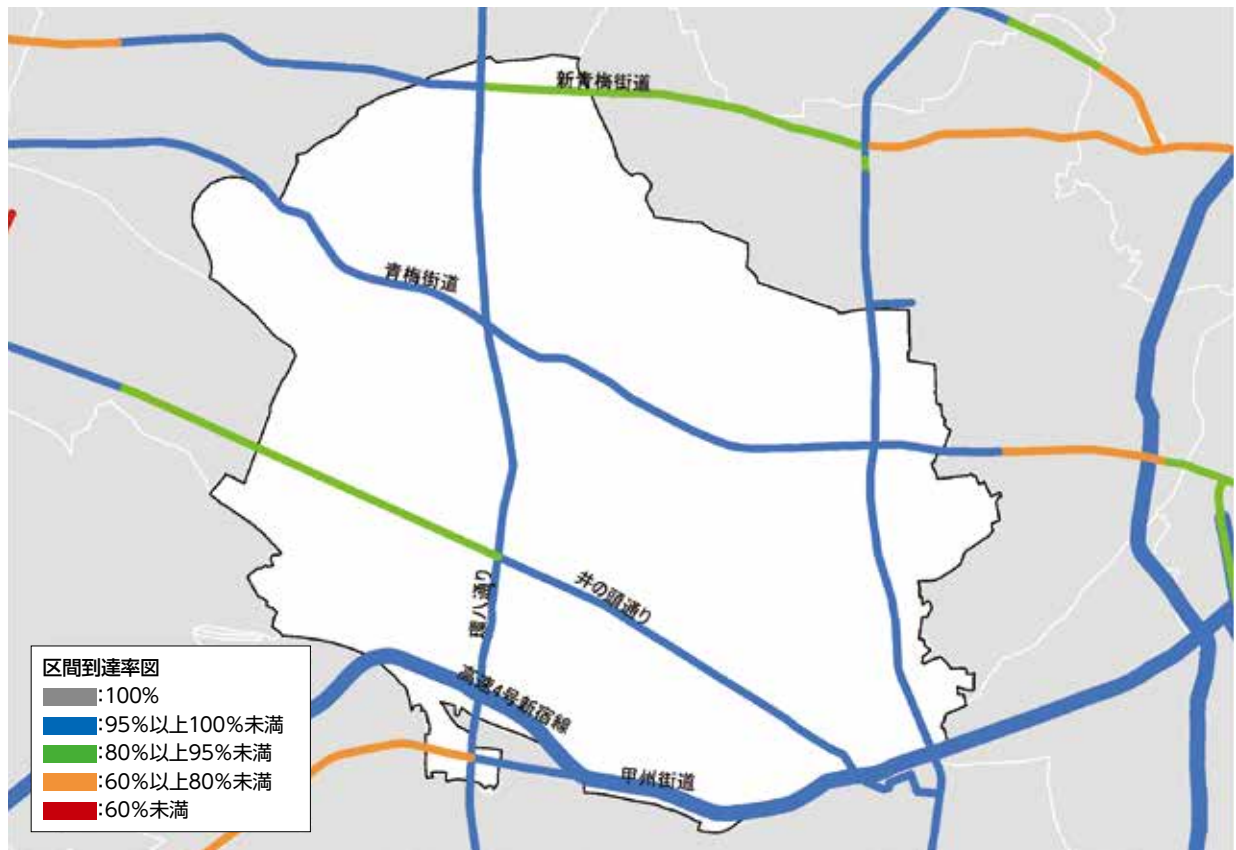
■耐震化シナリオ別総合到達率及び区間到達率の閾値別路線数

レンジ		令和3年6月末	シナリオ1	シナリオ2
総合到達率		91.6%	92.3%	92.6%
路線数 (杉並区内)	95%以上100%未満	41	71	79
	80%以上95%未満	31	9	2
	60%以上80%未満	9	2	1
	60%未満	1	0	0
合計		82	82	82

■ 区間到達率図シナリオ1 (杉並区)



■ 区間到達率図シナリオ2 (杉並区)



5 杉並区地震被害シミュレーション

(1) 背景と目的

近年、東日本大震災をはじめ、熊本地震や鳥取地震などの大規模地震が各地で頻発しています。さらに、今後30年以内に70%程度の確率で、マグニチュード7クラスの首都直下地震が発生すると予測されています。

区では、区民の皆さまに、首都直下地震が発生した場合、自宅や地域の被害はどうなるのかを知っていただくために、区独自の50mメッシュの地震被害シミュレーションを実施し、建物被害の「見える化」を図りました。さらに、区が現在進めている狭あい道路の拡幅整備や建物の耐震化、不燃化などの減災対策が実現した場合の被害想定も実施しました。

(2) 留意事項

今回のシミュレーションは、平成27年度末時点の区内の建物や道路の状況と、現時点における最新の科学的知見や予測手法をもとに、いくつかの仮説を積み重ね一定の条件を設定して行った想定の一つです。

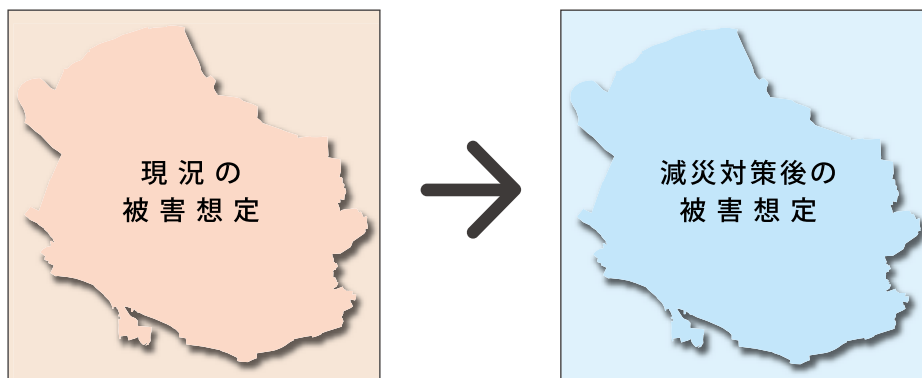
実際の首都直下地震の被害は、今回の想定結果と比べて、小さい場合もあれば、大きい場合もあります。

大規模地震が発生した場合、常に想定を超える可能性があるという認識を持ち、日ごろから自助・共助の取組を行っていくことが大切です。

(3) 本資料の見かた

本資料は、建物に関する以下の想定される被害について、「現況の被害想定」と「減災対策後の被害想定」を比較できるように並べて掲載しています。

この2つを比較することで、減災対策の効果を確認することができます。



(4) 想定地震

平成24年4月に東京都防災会議が公表した「首都直下地震等による東京の被害想定」のなかで掲げている4つの想定地震*のうち、杉並区の被害が最大となる「東京湾北部地震（マグニチュード7.3）」を想定地震としました。

※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



東京湾北部地震 想定震源位置図

(5) 50mメッシュによるシミュレーション

今回のシミュレーションでは、杉並区全体を50mメッシュ（50m×50m）単位で区割りして被害想定を行いました。メッシュの数は、杉並区全体で約13,400メッシュとなります。50mメッシュによる詳細なシミュレーションは23区では初の取組です。

(6) 建物等の前提条件

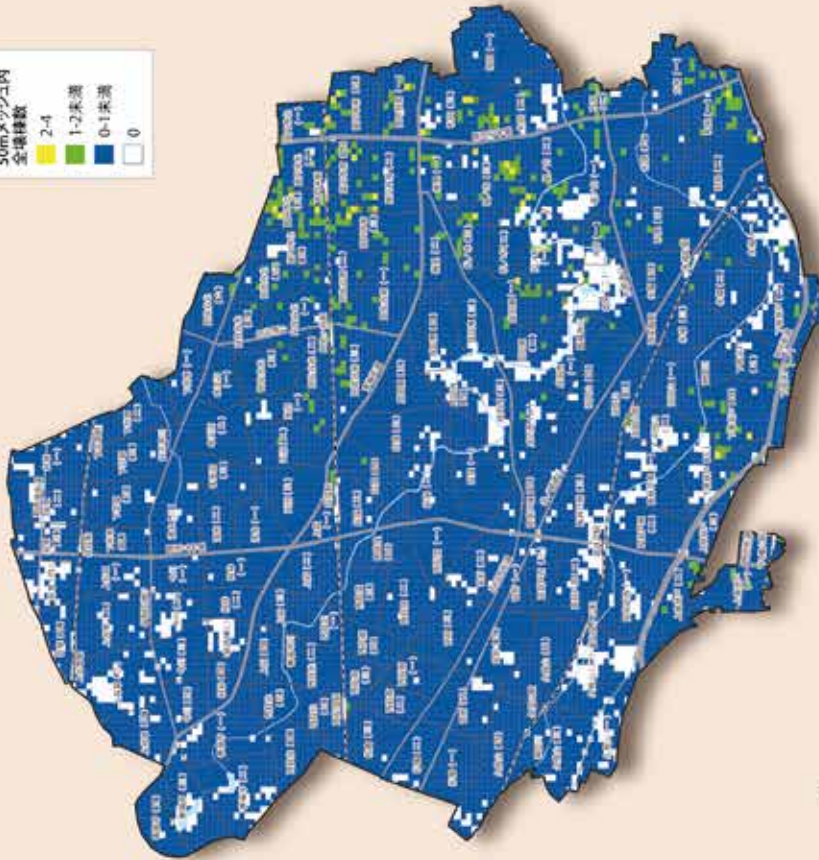
平成27年度末時点の区内の建物や道路の状況などを可能な限り反映して、以下の前提条件によりシミュレーションを行いました。

なお、区内全建築物棟数は122,904棟と推計しています。

項目	現況の被害想定	減災対策後の被害想定
◆ 耐震化率	84.6%	96.0%
◆ 不燃化特区の不燃領域率		
・ 杉六小周辺地区	57.6%	70.0%
・ 方南一丁目地区	52.3%	70.0%
◆ 狭あい道路拡幅整備率	29.8%	100.0%
◆ 「すぎなみの道づくり（道路整備方針）」 に掲げる優先整備路線（都市計画道路 優先整備路線[第四次事業化計画]ほか） の整備率	未整備	100.0%

■全壊

現況の被害想定



全壊棟数

2,523棟

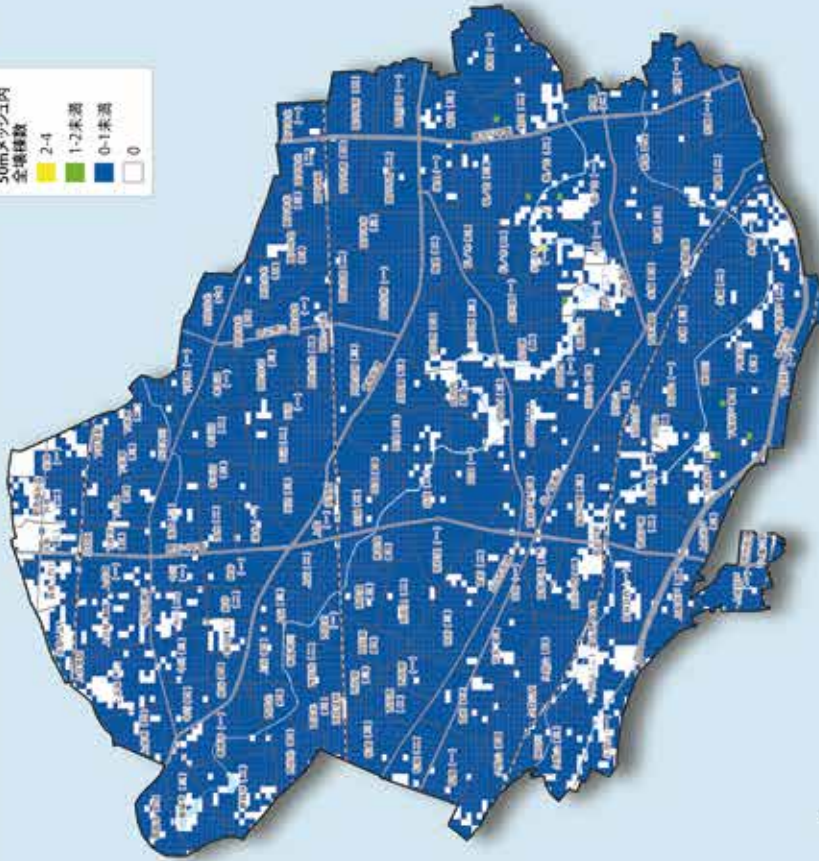
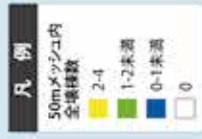
減災対策が

進むと...

447棟

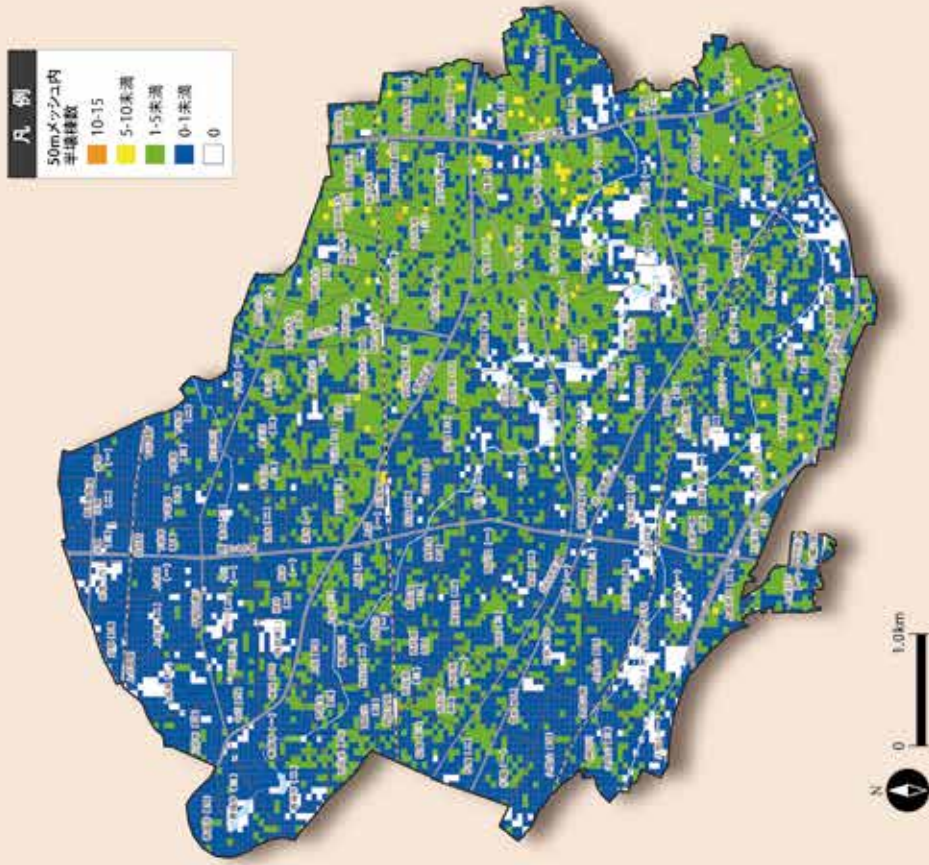
82%減

減災対策後の被害想定



■半壊

現況の被害想定



半壊棟数

12,084棟

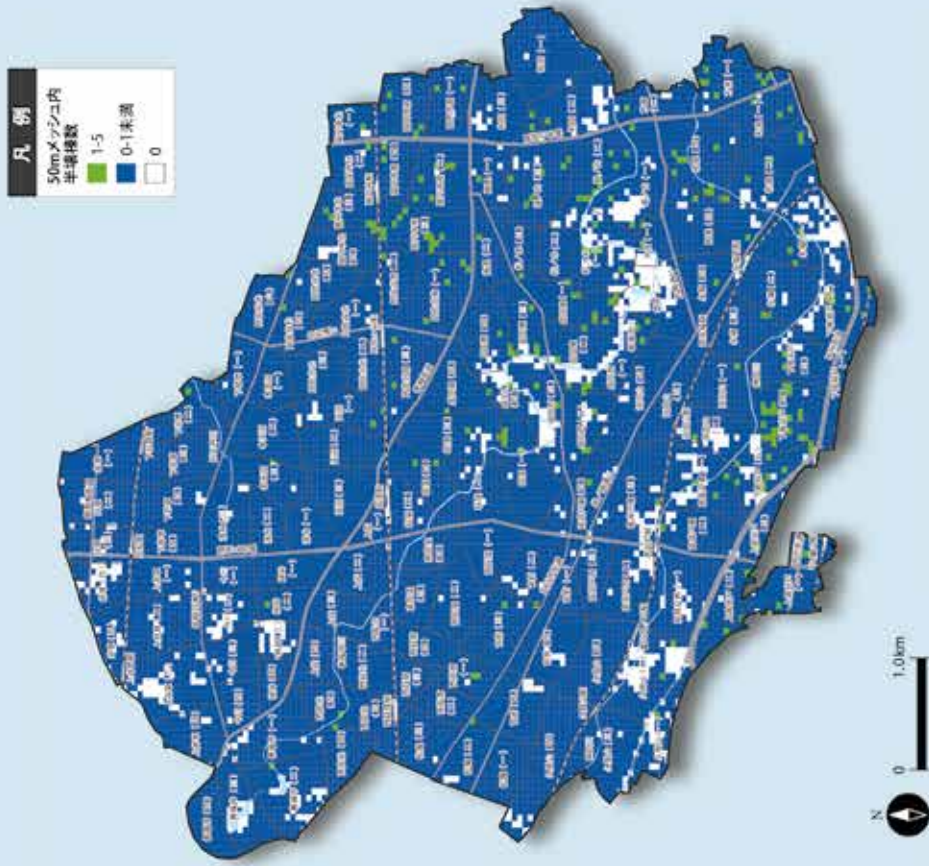
減災対策が

進むと...

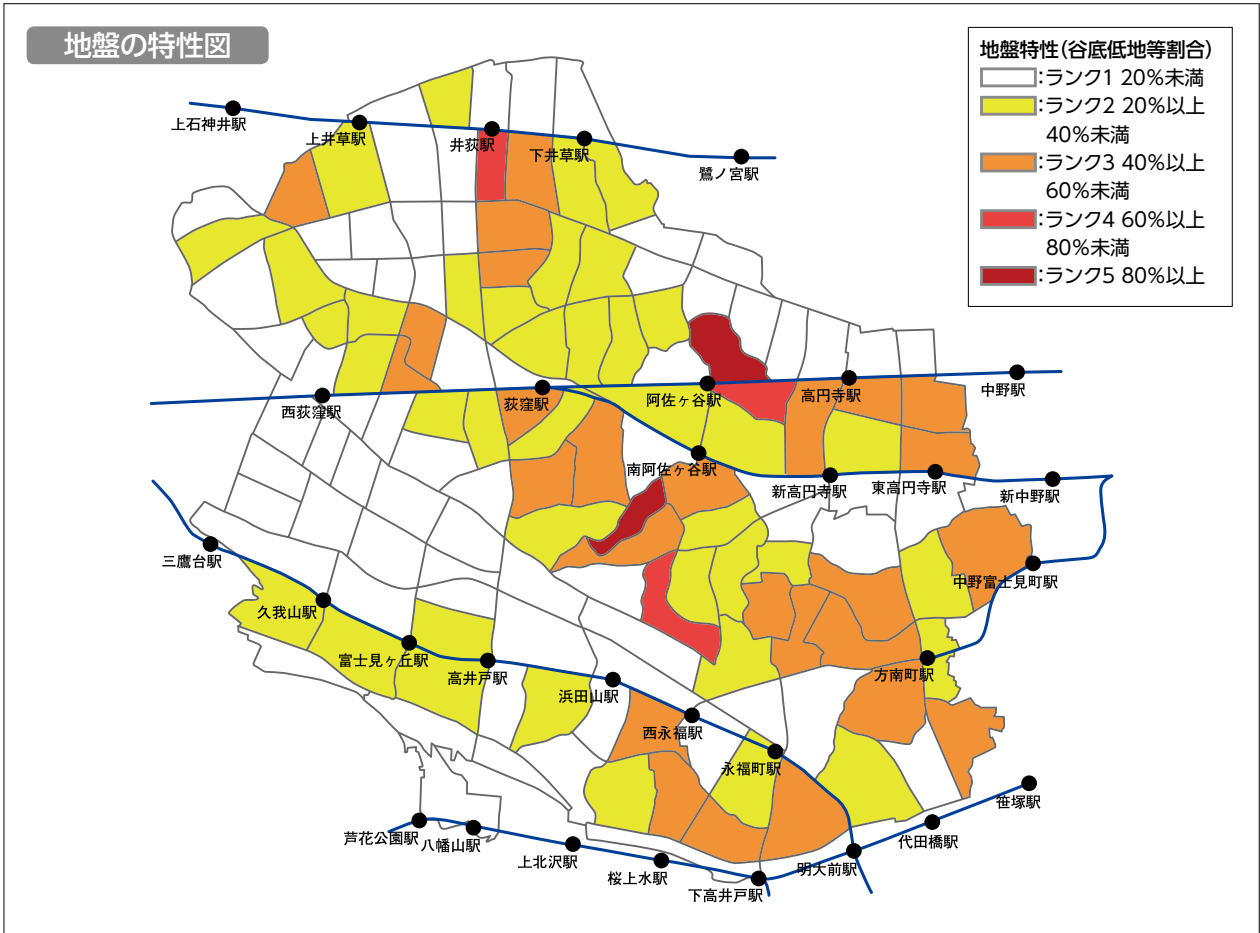
2,503棟

79%減

減災対策後の被害想定



6 地盤の状況



(平成12年杉並区防災都市づくり調査より)



杉並区は大部分が台地となっていますが、妙正寺川、善福寺川、神田川沿いや、旧井草川、旧桃園川などのかつての河川沿いに谷底低地等が分布しています。このような谷底低地等に当たる部分は地盤が一般に軟弱であるため、地震による建物などへの被害が発生しやすいとされています。

杉並区耐震改修促進計画

令和4年4月発行

登録印刷物番号

04-0022

都市整備部建築課耐震改修担当

〒166-8570 杉並区阿佐谷南1-15-1

電話 03-3312-2111(代)

●杉並区のホームページでご覧になれます。

<https://www.city.suginami.tokyo.jp>

