

令和7年2月5日
防災街づくり担当部
防災街づくり課

世田谷区耐震改修促進計画の見直しの視点について

1 主 旨

令和3年4月に改定した「世田谷区耐震改修促進計画」の計画期間が、令和7年度末で終了する予定である。計画改定に向けた作業を進めるとともに、建築物所有者等へのアンケートを実施した。これらを踏まえ、計画の見直しの視点をまとめたので報告する。

2 これまでの経緯

令和6年 9月 都市整備常任委員会報告（改定作業の着手）
9月～11月 各アンケートの実施（※結果は参考資料参照）

3 アンケート結果と課題

（1）木造住宅耐震改修等に関するアンケート

- ①対 象：過去（平成29年度から令和4年度）、世田谷区の支援事業を利用して耐震診断を行った木造住宅の所有者
- ②期 間：令和6年9月30日～10月15日
- ③対象数：507件
- ④回答数：271件（回答率53.4%）うち、インターネットでの回答46件

（2）特定緊急輸送道路沿道建築物耐震改修等に関するアンケート

- ①対 象：耐震化未実施の沿道建築物所有者
（耐震診断結果の未報告及び区で動向を把握しているものは除く）
- ②期 間：令和6年10月16日～11月15日
- ③対象数：106件
- ④回答数：30件（回答率28.3%）うち、インターネットでの回答5件

（3）分譲マンション耐震改修等に関するアンケート

- ①対 象：条例に基づく管理状況の届出をされている分譲マンションのうち、耐震化などを実施していないものを、地域バランスを考慮し抽出
- ②期 間：令和6年11月6日～11月30日
- ③対象数：205件
- ④回答数：34件（回答率16.5%）うち、インターネットでの回答9件

（4）アンケート結果の概要

- ・「耐震改修工事、建替え解体を実施した際に苦労した点」
⇒（回答割合の多いもの）工事費用の準備
設計者や施工業者の選定
- ・「耐震改修工事等を実施しない理由」
⇒（回答割合の多いもの）工事費用・費用の工面が困難
検討する機会がなかった
耐震よりも優先したい劣化改修がある

- ・「支援制度で見直しや拡充が必要と感ずること」

⇒（回答割合の多いもの）助成金額

支援制度の情報発信

法適合是正の助成条件

(5) アンケート結果から把握できる課題

(共通)

- ・継続的な普及啓発の必要性
- ・設計事務所や工事施工者へコンタクトするための情報提供
- ・所有者の高齢化による耐震改修意欲の低下
- ・金銭的負担
- ・法不適合部分の是正

(特沿、分譲)

- ・区分所有者やテナント等占有者間の合意形成への支援
- ・敷地条件により耐震改修や建替えが困難な物件への対応
- ・建替えに向けた支援

4 見直しの視点の構成

(1) 計画改定の目的

令和4年に東京都防災会議が公表した「首都直下地震による東京の被害想定」や、令和5年の「東京都耐震改修促進計画」の改定、これまでの区の取り組みによる成果等を踏まえた改定を行う。

(2) 計画期間と対象建築物

- ・計画期間 令和8年度からの5年間（令和12年度まで）
- ・対象建築物 新耐震基準の木造住宅を新たに対象とする

(3) これまでの取り組みと耐震化の状況

現行計画における耐震化の目標等毎のこれまでの取り組み、助成実績、耐震化の状況について。

- ・木造住宅への個別訪問等による耐震診断件数の増加
- ・住宅、特定建築物については現行計画の耐震化目標を達成する見込み

(4) 新たな耐震化の目標（考え方）

- ・今後算定される耐震化率や、東京都等の動向を踏まえて目標を設定する。
- ・新耐震基準の木造住宅を含む住宅の耐震化目標を設定する。

(5) 今後の取り組みや新たな施策（方針）

- ・これまでの施策は原則として継続としつつ、支援内容の見直しや助成の拡充を検討する。
- ・新耐震基準の木造住宅や一般緊急輸送道路沿道建築物に対する取り組み等を検討する。

5 見直しの視点

別紙のとおり。

6 東京都の動向について

東京都は、区の耐震改修促進計画が即する「東京都耐震改修促進計画」の改定を令和7年度中に予定しており、現在、基礎調査を実施されている。

引き続き、情報共有・収集を行い、東京都とも調整を図りながら、改定作業と取りまとめを行っていく。

7 今後のスケジュール（予定）

令和7年	9月	都市整備常任委員会（素案の報告） 素案の公表及び区民意見募集、アンケート回答者への周知
令和8年	2月	都市整備常任委員会（案の報告）
	4月	「世田谷区耐震改修促進計画」改定

世田谷区耐震改修促進計画の見直しの視点

1 計画改定の目的

◆主な経緯

平成19年7月「世田谷区耐震改修促進計画」策定

- 平成23年3月：東日本大震災発生
- 平成23年3月：「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」制定（特定緊急輸送道路沿道の一定の高さの建築物の耐震診断義務付け）

平成23年9月「世田谷区耐震改修促進計画」改定

- 平成24年3月：「東京都耐震改修促進計画」一部改定（※条例改正への対応）
- 平成24年4月：「首都直下地震等による東京の被害想定」公表
- 平成25年5月：「建築物の耐震改修の促進に関する法律」改正（法による耐震診断の義務付け、区分所有建築物の耐震改修に関する特例措置）
- 平成25年12月：中央防災会議「首都直下地震の被害想定と対策について（最終報告）」
- 平成26年4月：「東京都耐震改修促進計画」一部改定（※法改正への対応）
- 平成26年6月：「マンション建替えの円滑化等に関する法律」改正（耐震性が不足するマンションの建替え等に際して、敷地売却制度の創設等）
- 平成27年4月：「世田谷区都市整備方針・地域整備方針」改定
- 平成28年3月：「東京都耐震改修促進計画」改定

平成28年3月「世田谷区耐震改修促進計画」改定

- 平成28年4月：熊本地震発生
- 平成30年6月：大阪府北部地震発生
- 平成31年1月：「建築物の耐震改修の促進に関する法律」改正（避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等を耐震診断の義務付け対象に追加等）
- 平成31年4月：「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」改正（沿道建築物占有者の努力義務、占有者への指導及び助言等を追加）
- 令和2年3月：「東京都耐震改修促進計画」一部改定（※法改正への対応）（特定緊急輸送道路沿道建築物及び組積造の塀に関する方針の追加）
- 令和3年3月：「東京都耐震改修促進計画」一部改定

令和3年4月「世田谷区耐震改修促進計画」改定

- 令和4年5月：首都直下地震等による東京の被害想定公表
- 令和5年3月：「東京都耐震改修促進計画」改定
- 令和6年1月：令和6年能登半島地震発生

◆改定の目的

世田谷区では、建築物の耐震化を図るため耐震改修促進計画を策定し、耐震診断、耐震改修などの事業に努めてきた。一方、近年においては、熊本地震、大阪北部地震、令和6年能登半島地震が発生しており、建築物の倒壊による被害も報告されている。また、東京都は令和4年5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」を受け、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を一層加速するための取り組みや新耐震基準の木造住宅についての新たな目標や取り組みを示すため「東京都耐震改修促進計画」の改定を行った。

これらの社会情勢を踏まえ、これまでの取り組みによる実績及び成果を検証し、関連計画との整合を図り、令和6年策定の世田谷区基本計画で分野別政策として掲げている「災害に強い街づくり」を実現するために、本計画の改定を行う。

2 計画期間と対象建築物

◆計画期間

令和8年度～令和12年度

◆対象建築物

- 世田谷区内の旧耐震基準（昭和56年5月31日以前に着工）の以下の建築物
住宅、特定建築物、特定緊急輸送道路沿道建築物、防災上重要な区公共建築物
組積造の塀
- 世田谷区内の新耐震基準の木造住宅（昭和56年6月1日から平成12年5月31日までに着工した2階建以下の在来軸組工法）
- ※一般緊急輸送道路沿道建築物について、東京都や他区の動向等を踏まえて対象とすることを検討する。

3 これまでの取り組みと耐震化の状況

(1)住宅

① これまでの取り組み

現行計画の耐震化の目標：耐震性が不十分な住宅をおむね解消

【木造住宅】

- 耐震化の意識啓発のためのアンケート及び支援制度パンフレットのポスティングを行っている。問い合わせがあった住宅所有者には、個別に訪問し直接案内を行っている。
 - 耐震診断を実施した所有者へ、耐震改修工事等の勧告を行い、耐震診断実施後、一定期間経過しても耐震化が進まない所有者に対しては、アンケートを送付し、耐震化を促している。
- 【非木造住宅】
- 分譲マンションに対し、耐震化を円滑に進めるためにアドバイザー派遣制度を実施している。
 - 分譲マンションには、住戸数に応じて耐震改修工事の助成金額を加算している。

② 助成実績

【木造住宅】

- 令和2年度より除却助成制度を開始し、耐震改修とあわせて建替えも促進することで耐震化率の向上を図っている。また、令和3年度より除却を前提とした簡易診断を開始し、手続きの簡略化を図っている。
- 令和6年度より新耐震基準の木造住宅への助成制度を開始した。

【非木造住宅】

- 耐震化助成事業により、耐震診断、補強設計及び耐震改修工事の助成を行っている。

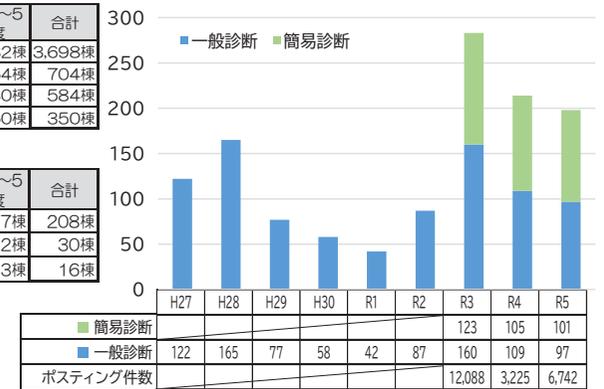
【木造住宅の5年ごとの助成実績】

	平成17～21年度	平成22～26年度	平成27～令和元年度	令和2～5年度	合計
耐震診断	1,337棟	1,115棟	464棟	782棟	3,698棟
訪問相談	71棟	135棟	244棟	254棟	704棟
耐震改修等	176棟	308棟	60棟	40棟	584棟
除却				350棟	350棟

【非木造住宅の5年ごとの助成実績】

	平成17～21年度	平成22～26年度	平成27～令和元年度	令和2～5年度	合計
耐震診断	45棟	93棟	53棟	17棟	208棟
補強設計	0棟	13棟	5棟	12棟	30棟
耐震改修	0棟	5棟	8棟	3棟	16棟

木造住宅耐震診断助成実績



③ 耐震化の状況

- 旧耐震基準の住宅の耐震化率は、9.5%以上の見込みである（※令和7年1月公表の令和5年住宅・土地統計調査より推計する）。

(2)特定建築物

① これまでの取り組み

現行計画の耐震化の目標：耐震化率9.5%の達成

- 耐震化助成事業により、耐震診断、補強設計及び耐震改修工事の助成を行っている。

② 耐震化の状況

- 目標値である耐震化率9.5%をおおむね達成する見込みである。

※特定建築物とは、不特定多数の者が利用する一定規模以上の建築物で、劇場、映画館、ホテル、旅館、店舗、病院、児童福祉施設、学校、体育館、寄宿舎など

(3) 特定緊急輸送道路沿道建築物

① これまでの取り組み

現行計画の耐震化の目標：東京都が指標として示す総合到達率99%以上、かつ、区間到達率95%未満の解消

- 耐震診断未実施である特定緊急輸送道路沿道建築物所有者への要請文送付や、東京都と連携し耐震化未実施の沿道建築物所有者への個別訪問の取り組みを実施している。
- 補強設計、耐震改修、除却・建替え等の助成制度や耐震改修アドバイザー派遣の支援を行っている。

② 助成実績

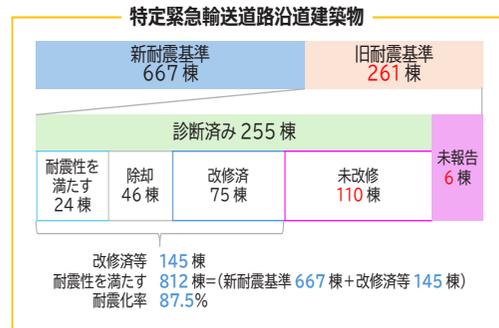
- 補強設計、耐震改修、除却・建替え等の助成制度や耐震改修アドバイザー派遣の支援を行っている。
- 「耐震化準備事業（I s値0.3未満相当の建物を0.3以上にする改修）」や占有者移転費用に対する助成を行い、制度を拡充し、より一層の耐震化を推進している。

【特定緊急輸送道路沿道建築物の5年ごとの助成実績】

	平成22～26年度	平成27～令和元年度	令和2～5年度	合計
耐震診断	189棟	16棟	2棟	207棟
補強設計	45棟	33棟	14棟	92棟
耐震改修等	26棟	49棟	13棟	88棟

③ 耐震化の状況

- 令和6年11月時点で261棟中未診断を含む、116棟の耐震化が必要である。
- 東京都の総合到達率は令和6年6月末時点で93.4%であり、世田谷区内路線の区間到達率は、令和2年12月末時点から向上し、国道20号（甲州街道）や世田谷通りの一部にあった60%未満の路線は解消した。（東京都公表資料より）



※令和6年11月時点



※令和6年6月末時点

(4) 防災上重要な区公共建築物

現行計画の耐震化の目標：できるだけ早期に耐震化率100%の達成

- 耐震性が不十分な建築物について、順次、耐震改修工事等を行い、施設運営している建築物の耐震化は完了している。

(5) ブロック塀等

- 安全性が確認できないブロック塀等の撤去工事助成を行っている。
- ブロック塀等の撤去工事助成とあわせて生垣緑化助成制度などを案内し、危険なブロック塀から生垣などへの変更を推奨している。

【ブロック塀等の5年ごとの助成実績】

	平成30年度(9月～)	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	合計
件数	32件	74件	9件	14件	4件	15件	148件
延長	511m	1,378m	201m	166m	47m	219m	2,522m

4 新たな耐震化の目標(考え方)

◆目標設定の方針

- 現在算定中の耐震化率や東京都・他区の動向を踏まえて、新たな目標を設定する。
- 住宅については、新耐震基準の木造住宅を含む目標を東京都・他区の動向を踏まえて新たに設定する。
- 一般緊急輸送道路沿道建築物については、東京都・他区の動向等を注視し、検討する。

【耐震化の現状】

建築物の種類	現行計画(令和3年改定)		耐震化の現状	
	耐震化状況	目標		
住宅	旧耐震基準	耐震化率93.4%	耐震性が不十分な住宅をおおむね解消	旧耐震基準住宅の耐震化率95%以上(令和7年度未見込み)
	新耐震基準の木造	-	-	新耐震基準の木造住宅の耐震化率と合わせて、令和7年1月公表の「令和5年住宅・土地統計調査(住宅の構造等に関する集計)」により算出
特定建築物		耐震化率91.5%	耐震化率95%の達成	耐震化率95%おおむね達成(見込み)
	要緊急安全確認大規模	耐震性が不十分・不明な建築物71棟	耐震性が不十分・不明な建築物2棟	耐震性が不十分・不明な建築物27棟
緊急輸送道路沿道建築物	特定緊急輸送道路	耐震化率85.0%	総合到達率99%以上、かつ、区間到達率95%未満の解消	総合到達率93.4%かつ、区間到達率60%未満の解消(R6.6時点)
	一般緊急輸送道路	耐震性が不十分・不明な建築物139棟	-	耐震性が不十分・不明な建築物116棟
区公共建築物	耐震性が不十分な建築物小中学校32棟その他4棟	耐震化率100%の達成	-	施設運営している建築物の耐震化完了

5 今後の取り組みや新たな施策(方針)

◆今後の取り組みや新たな施策

- 耐震化の推進の基本的な考え方として、建築物の耐震化は、所有者が主体的に取り組むことを原則としている。世田谷区は、国・東京都及び関係団体等と連携して、耐震化の促進に取り組み、耐震化を進めるための環境整備や経済的、技術的支援を行うものとする。これまでに実施してきた、耐震化助成事業や耐震化の普及啓発等の既存施策は、効果検証を行ったうえで原則として継続しつつ、下記の施策について検討していく。

- 耐震改修等が進んでいない旧耐震基準の住宅や新耐震基準の木造住宅の所有者への普及啓発方法と、近年の工事価格の上昇や国・東京都の動向を踏まえた助成額の見直しを検討
- 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断率向上のため、東京都の動向を踏まえた助成制度見直しを検討
- 安全性が確認できないブロック塀等の除却促進のため、助成制度見直しを検討
- 防災上重要な区公共建築物は、施設の劣化状況等に応じた適切な維持管理を継続し、耐震性を確保する
- 令和6年に行った耐震改修等に関するアンケート調査(旧耐震基準木造住宅、分譲マンション、特定緊急輸送道路沿道建築物)の結果を踏まえた新たな施策の検討

木造

木造住宅耐震改修等に関するアンケート 調査結果

1. 概要

- (1) 対象 過去（平成29年度から令和4年度）、世田谷区の支援事業を利用して耐震診断を行った木造住宅の所有者
- (2) 期間 令和6年9月30日～令和6年10月15日
- (3) 対象数 507件（うち不達31件）
- (4) 回答数 271件（回答率 53.4%）うち、インターネットでの回答46件

2. アンケート回答

(1) 回答者の年齢層（N=271）

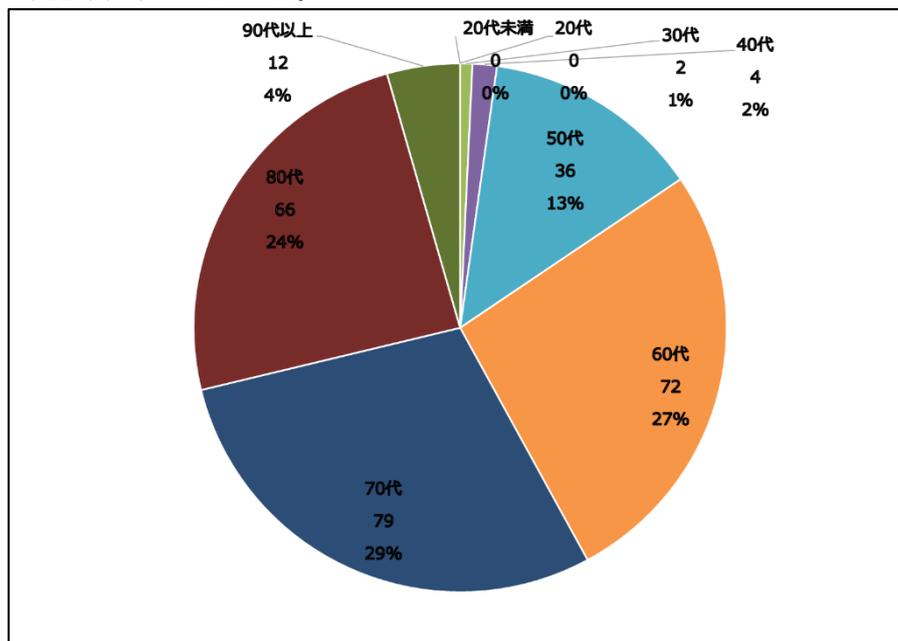


図1 回答者の年齢分布（木造）

(2) 耐震診断後に耐震化に関して実施したことはありますか。（N=271）

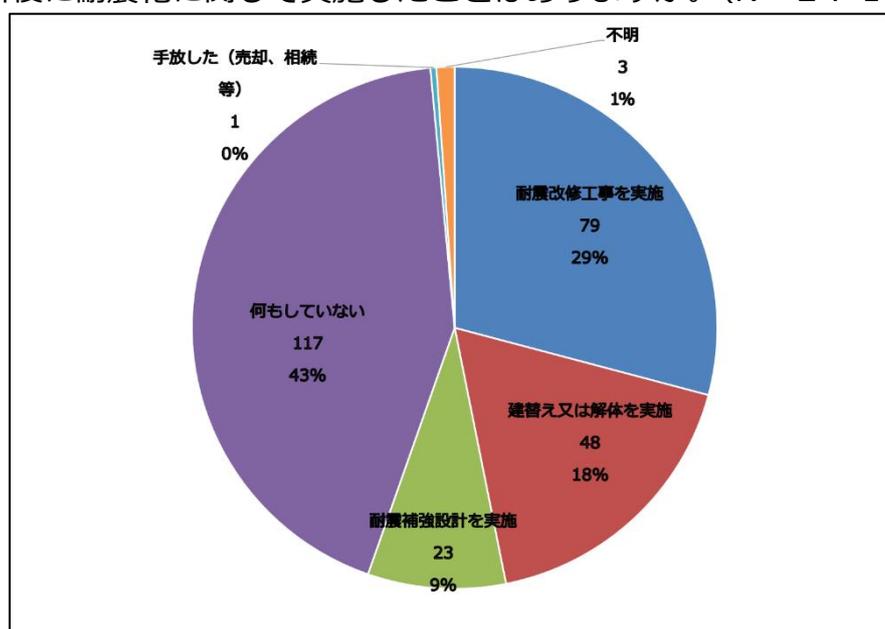


図2 耐震化状況（木造）

木造

- (3) 【耐震改修工事、建替え又は解体を実施した方】(対象数 n = 127)
耐震改修(建替えや解体含む)工事を実施した際、苦労した点や実施にいたったきっかけは何ですか。(複数回答可)

① 苦労した点 (対象数 n = 127)

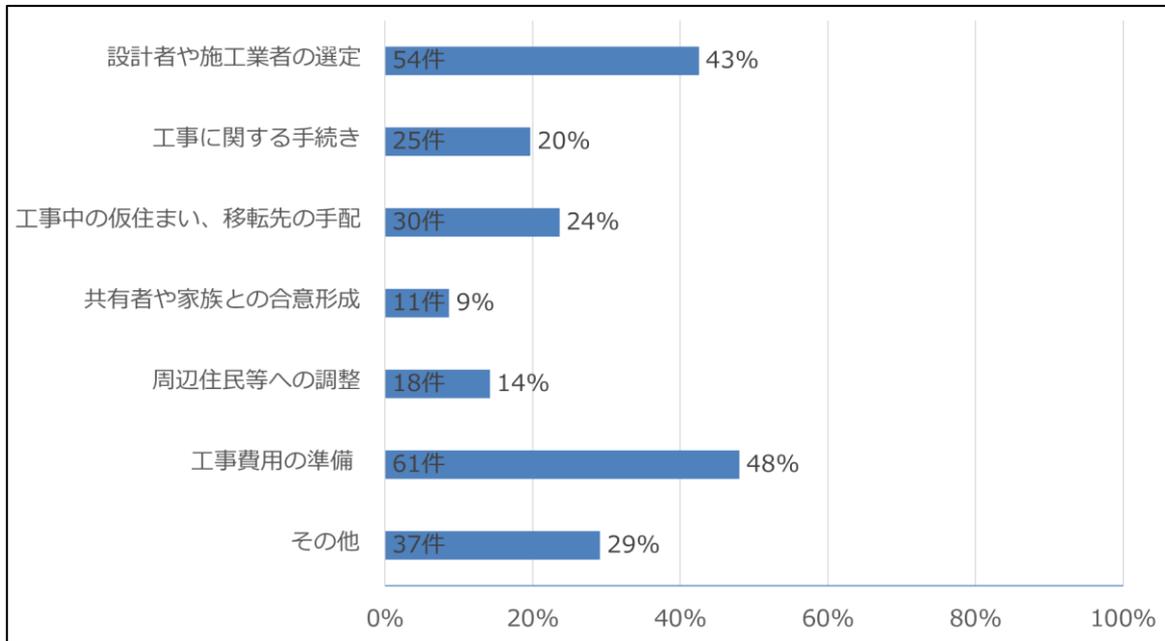


図3 耐震改修工事等を実施した際、苦労した点(木造)

その他(主な意見等)

- ・建物の老朽化への対応
- ・居住したままの工事が可能だったのでそうしたが不都合・不便が多く次はそのようにしたくない。
- ・協力を嫌がる周辺の家があった
- ・旧居の片付け、大型家具の処分
- ・住みながらの工事は暑くきつかった。常にほこりっぽく精神的にリラックスできなかった。家財の保管倉庫の確保とか、住居スペースを工事の進捗に合わせて変えていかなくてはならない点などに苦労しました。
- ・施工業者とは契約前後通じてトラブルがあった
- ・隣家の越境、工事者の不法侵入の影響
- ・助成要件に適合せず自分で資金調達が必要だった。
- ・大家が建物維持にどこまで責任を負うのか不安だったため建替えた。建替えによって借主さんが退去に応じてくれるかも不安だった。
- ・リフォームと同時のため補助金の申請ができなかった
- ・リニューアル工事と同時に耐震工事に関し区の担当者の指摘があり設計者と共に苦労しました。
- ・補助金の申請
- ・耐震工事の方法選択についての疑問、不安
- ・区から耐震助成を受けられる業者を見つけるのに苦労した。
- ・建物所有者が被成年後見人だったため家庭裁判所とのやり取りが大変で面倒であった。
- ・苦労はありませんでした。助成金ありがとうございました。
- ・居住したままの耐震工事でしたが特に問題となることはありませんでした(施工業者との深いつながり信頼がありましたので)

木造

②実施にいたったきっかけ（対象数 n = 127）

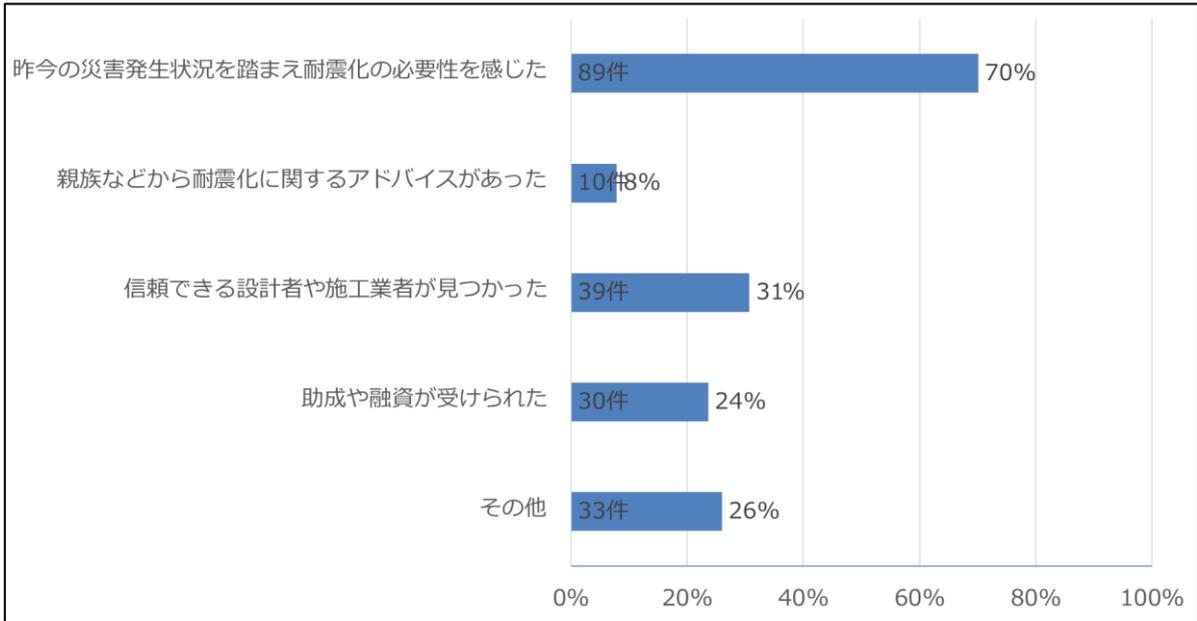


図4 耐震改修工事等の実施にいたったきっかけ（木造）

その他（主な意見等）

- ・ 2世帯住宅にした
- ・ 高齢なので将来の生活に安心を得たかった。加えて旧法の基準で建てられた建物だったので不安は大きかった。
- ・ 相続後の土地の有効活用（空家対応）
- ・ 築年数が古く建物全体の修繕が必要で大規模リノベーションを行った
- ・ 築40年以上を経ている木造2階建てで常々娘から区の耐震化を進めていると聞いていたため
- ・ 区の耐震診断を受けて耐震性能がなかったため必要性を感じた。
- ・ 世田谷区住宅相談でアドバイスを頂いて
- ・ 借主から基礎にクラックがあると報告を受けたため。
- ・ 賃借人の退室
- ・ 防災街づくり課の方たちが親切だった。紹介された建築士の説明が良かった。
- ・ 区で様々な支援策を提供してくれた事も後押しとなった。
- ・ 高齢化に伴い内装変更や建て替えを考えた。
- ・ 何しろ90年以上の屋根の重い家で地震や台風で怖い怖い何十年と過ごしました。
- ・ 土台が傷んでいたため
- ・ 区の耐震診断を行い地震が起きた場合通行人に被害が及ぶと思ったため
- ・ 熊本地震のニュースを見て1階で寝るのが恐くなり2階で寝るようになりました。多額の費用がかかるので何年もずいぶん悩みました。結果的には満足しています。改修して住み続けるケースも知ってもらいたいです。
- ・ 子どもの家族の孫たちの成長に伴い住居の必要を訴えたため

木造

(4) 【耐震改修工事、建替え又は解体を実施しない（しなかった）方】

耐震改修（建替えや解体含む）工事を実施しない（実施しなかった）理由は何ですか。
（複数回答可）（対象数 n = 144）

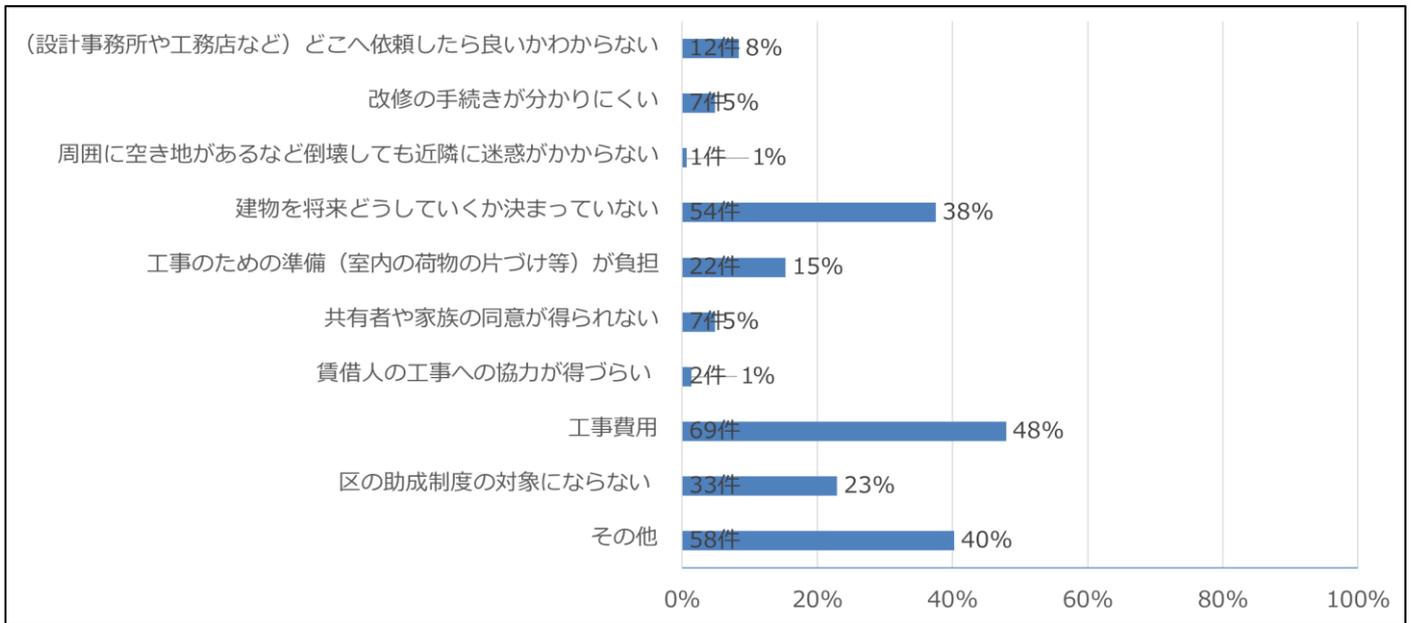


図5 耐震改修工事等を実施しない理由（木造）

その他（主な意見等）

- ・高齢で一人で暮らしているので、この家で最後を迎えたい
- ・窓が大きくとても気に入り中古で購入しました。耐震費用の高さに驚き耐震工事に踏み切れませんでした。
- ・耐震診断をして頂いた建築士さんに連絡し、なるべく費用がかからない範囲で工事をして頂きたいと相談しましたが、その後連絡がなくそのままになってしまった。
- ・建築業者が同業であるため、地震にも心配ないと言われている。
- ・家族のためにはできるだけ環境を変えない方が良いのかと。
- ・体調不良により工事を見合わせていました。
- ・耐震診断をして頂いた一級建築士の先生に相談中でこれから建替えを行う予定です。
- ・銀行から融資を受けられず工事を諦めた。
- ・耐震診断の手法に納得できない。
- ・耐震診断は目視のみで正確に調査していない。高齢のためとこどもとの同居の時期未定。
- ・解体建替え等の準備をしましたが向かいの家より建て替えは迷惑だと苦情を言われた。
- ・近い将来引っ越しを検討している
- ・耐震工事をすると居住環境が大幅に変えなければならないことがわかったため
- ・高齢者介護中、仕事があり体力的・精神的に余裕がありません
- ・借地のため難しいので借地でもやれる範囲を教えてください
- ・売却予定
- ・柱を残し壁、筋交い補強済みの物件を購入しました。
- ・新築の予定です。
- ・高齢で独り身、老後の生活費を考えると工事費用は高額のため不安。
- ・診断後に筋交いが入っていることがわかりました。
- ・助成金対象にならないと言われまだ改修していません。
- ・家全体の筋交い補強より耐震シェルターが良いのではと決断できなかった。屋根の軽量化と塀の改修を行い今後も耐震に関する検討はしていく。
- ・家族の病気が見つかり移動できず

木造

- ・ペットがいるため
- ・借り手が短期で入居している。建築資材等の高騰で予算内ではおそらく済まないのが悩む。
- ・数回内部のリフォームで現在高齢になった夫婦二人にとって何の不自由もないが少々不安は常にある。
- ・工事による精神的・肉体的負担が判断の大きな理由でした。
- ・再建築不可物件も立地がさまざま環境に応じてゆるやかな再建条件を政策見直しをして欲しい。

(5) 【耐震改修工事、建替え又は解体を実施しない（しなかった）方】
 耐震改修又は建替え・解体工事を実施する予定はありますか。(対象数 n = 144)

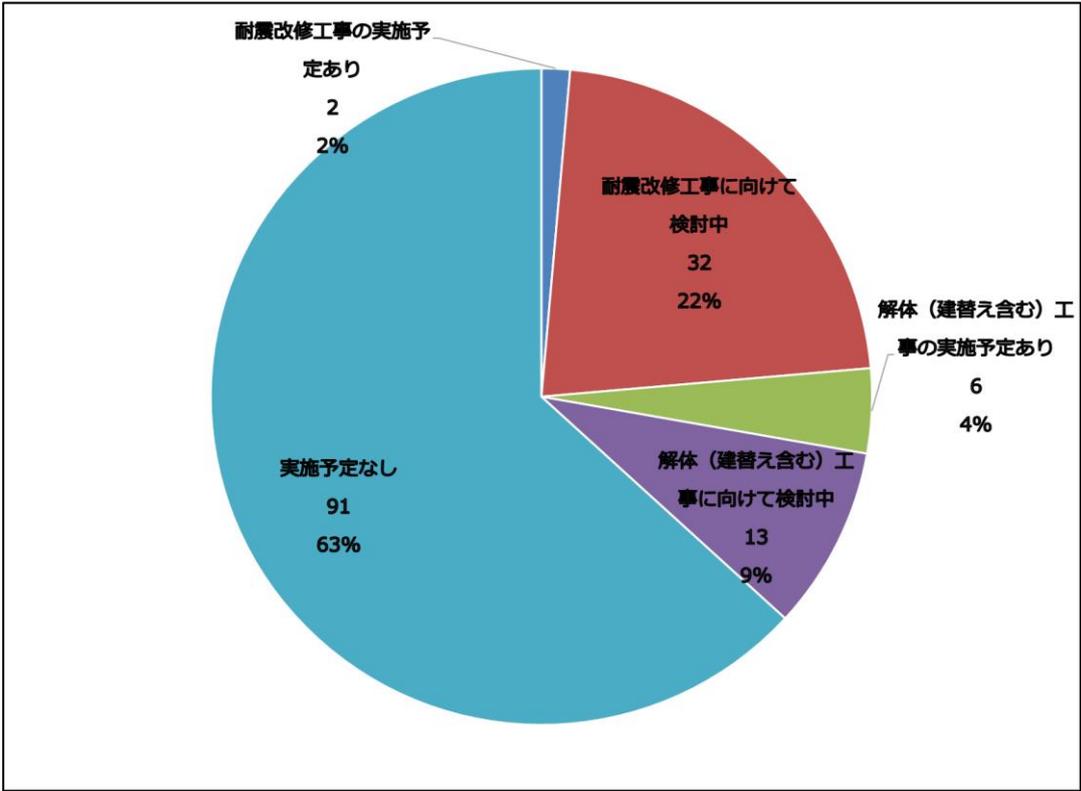


図6 耐震改修工事等の実施予定（木造）

木造

(6) 区からの支援制度で見直しや拡充が必要と感じることは何ですか。(複数回答可)
(N = 271)

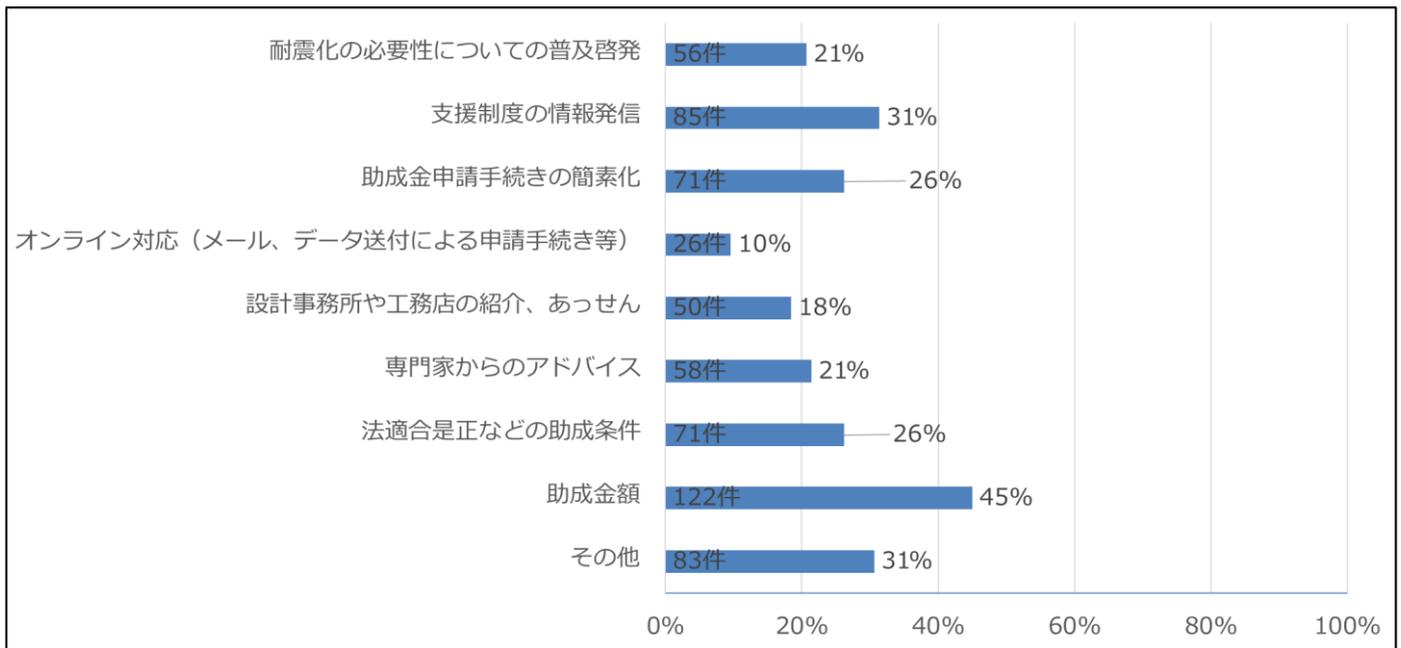


図7 区からの支援制度で見直しや拡充が必要と感じること (木造)

その他 (主な意見等)

- ・個人での確認は色々な行政によって違うため手続き前に気づかない事の人たちが多いと思われる。情報の一本化や行政の対応統一が必要では。
- ・予算、どのくらいの耐震化が必要か知りたい。リフォームの方が良い場合の予算も知りたい。相談に乗ってほしい。
- ・完了検査が必要
- ・建替え期間の税制
- ・再建築不可物件を建築可能となるように近隣への働きかけを支援してほしい。
- ・助成対象の緩和
- ・区から貸付があったら良い。
- ・耐震より密集防止が大事では？
- ・申請から時間がかかること
- ・区は以前より積極的に広報活動して頂いている。認知すべき人には届いていない。建物所有者の責任レベルが低すぎて怖い。
- ・耐震化費用の半分を支援して欲しい。
- ・助成対象外となったがもっとハードルを下げて少しでも助成して欲しい
- ・費用がいくらかかるのか不明なためそのままにしている。
- ・お金がないことと手続きや室内の荷物の片づけなど負担が大きい。
- ・設計事務所から補助金申請手数料を取られました。手続きが簡素化すれば自分で手続きでき、手数料も発生しないのと思いました。
- ・今後住宅は余っていくと言われている。適正価格で売れるか分からない、保証がない。
- ・現地の現象だけでなく、過去の経緯等理解してほしい
- ・不燃化耐震改修工事には多額の費用かかる。助成金が費用の1/2以上あれば行いたい。
- ・事業の時間がかかる
- ・日本も中古の家を見直しごみを出さないようにした方がよい。
- ・業者選びはとてもハードルは高いし気が重くなかなか行動に移せないでいる。
- ・情報発信を更に検討すると良いと思う。

木造

- ・次の世代が新たに建て直すのではないですか。
- ・2025年度から大規模耐震化改修工事には建築確認申請が必要になるような建築基準法改正が行われると聞いている。これが実現すると大幅に工事コストが上昇し、耐震化を望んでも諦めざるを得ない住宅所有者が相当数出ると思われ、区としては当該法改正に反対し耐震化事業を更に進めるべきと考えます。
- ・施工内容や方法は個々の家により大きく異なるとは思いますが、目安になるよう施工例の期間や費用や方法などを事前に数多く紹介していただければ参考になるかと感じました。
- ・広さに限らず一律の助成金額であり工事日数がかかってしまうと聞いた。
- ・古い建物でも年代だけで助成金の可・不可を判断せず建物自体で判断してもらいたい。

(7) 現在世田谷区では、法に適合していない違反の物件を助成対象外としていますが、それについてどう思いますか。(N=271)

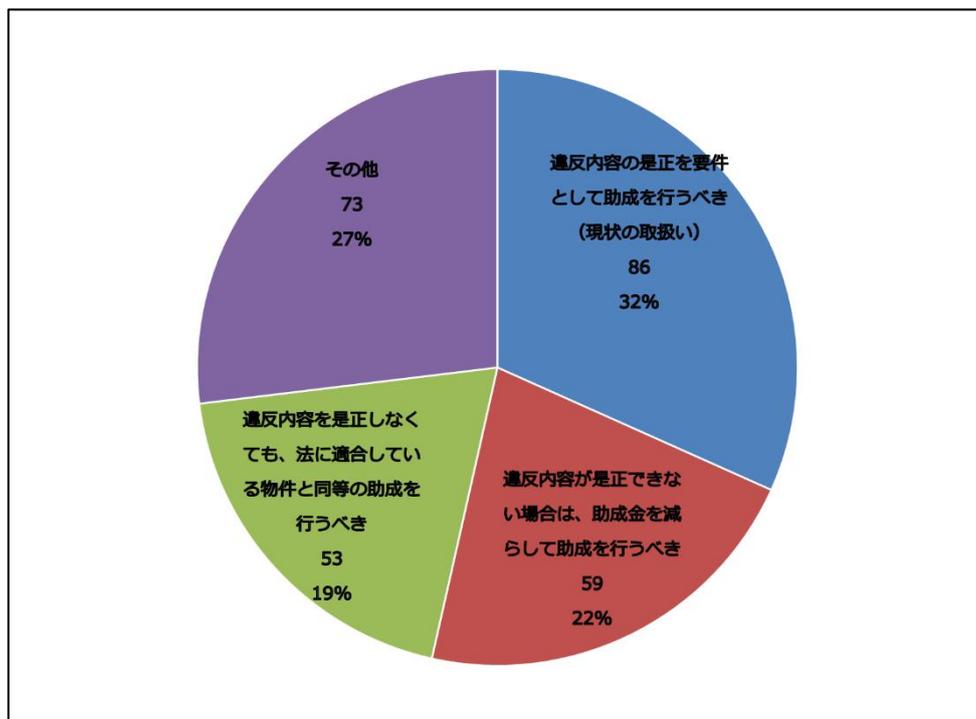


図8 法に適合していない違反の建物を助成対象外としていることに対する意見 (木造)

その他 (主な意見等)

- ・違反建築とは知らずに中古を買った人には助成金を増やして欲しい。
- ・違反建築物について知らない・よくわからない
- ・まちづくりの観点から助成対象外であることは仕方ないことだと理解している。
- ・何故に違法に至ったのかについては理由をきちんと知った上で対応するのが良いように思います。
- ・違反物件の方には世田谷区が手厚く違反内容の相談にのる対策が必要と思います。
- ・どのような物件が違反になるのかももっと知らせるべきです。
- ・違反内容と耐震化推進を秤にかけたり線引きするのは難しい。
- ・法に適合していない以上助成をする意味が理解できません。違反建築は耐震化へも大きな疑問を感じます。
- ・購入時、違反物件と知らずに購入しました。不動産業者に訴えましたが時効となり諦めた。違反内容を是正するのに大金がかかり助成の意味がなくなるのでやめました。

特定緊急輸送道路沿道建築物耐震改修等に関するアンケート 調査結果

1. 概要

- (1) 対象 耐震化未実施の沿道建築物所有者
(耐震診断結果の未報告及び区で動向を把握しているものは除く)
- (2) 期間 令和6年10月16日～令和6年11月15日
- (3) 対象数 106件 (うち不達5件)
- (4) 回答数 30件 (回答率 28.3%) うち、インターネットでの回答5件

2. アンケート回答

- (1) 耐震診断後に耐震化に関して実施したことはありますか。(N=30)

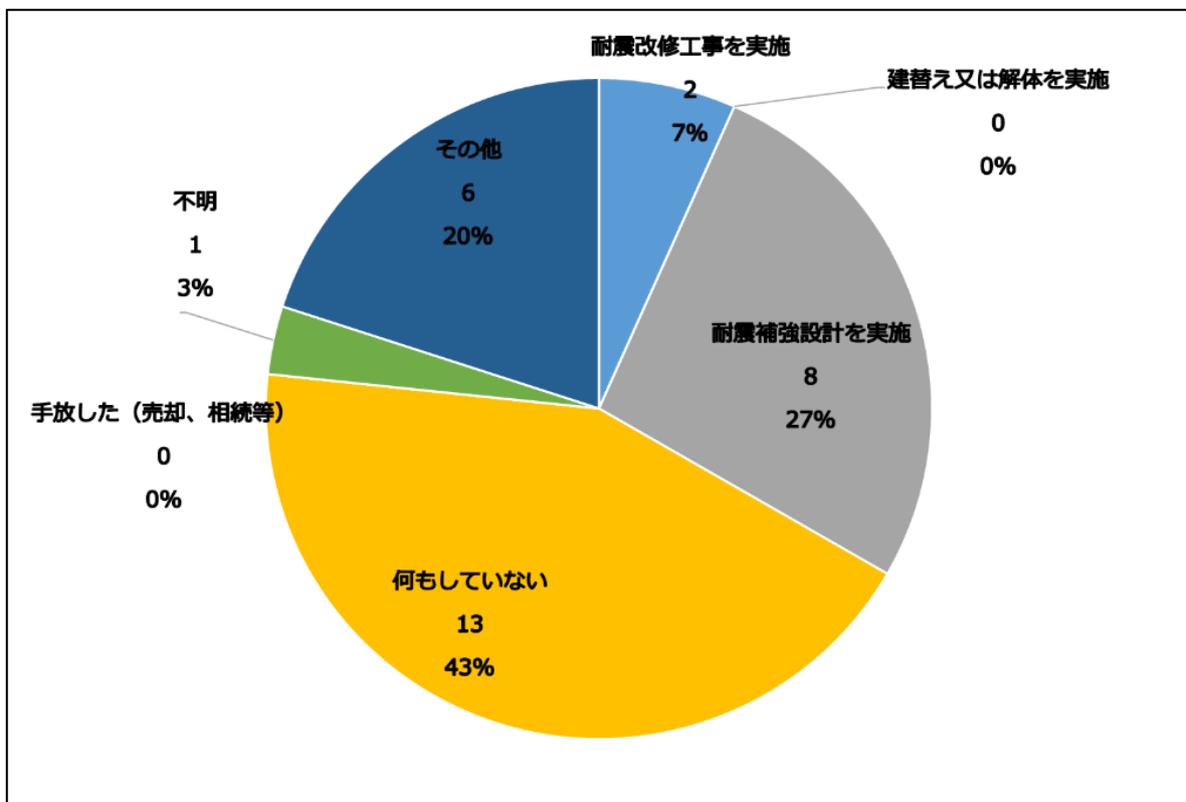


図9 耐震化の状況 (特沿)

その他 (主な意見等)

- ・耐震診断は実施済 耐震補強設計をしたが途中でキャンセルになった。
- ・テナントとの退去交渉を始めた
- ・見積と案はとったが、「高すぎる」「見映えが悪い」で検討中止。
- ・1階柱を補強済み。いったんストップしている。費用が問題で給排水やEV工事が優先となる。
- ・耐震化すると施設機能を維持できない。費用も問題になる。
- ・設計案検討中

特沿

- (2) 【耐震改修工事、建替え又は解体を実施した方】(対象数 n = 2)
耐震改修(建替えや解体含む)工事を実施した際、苦労した点は何ですか。(複数回答可)
(対象数 n = 2)

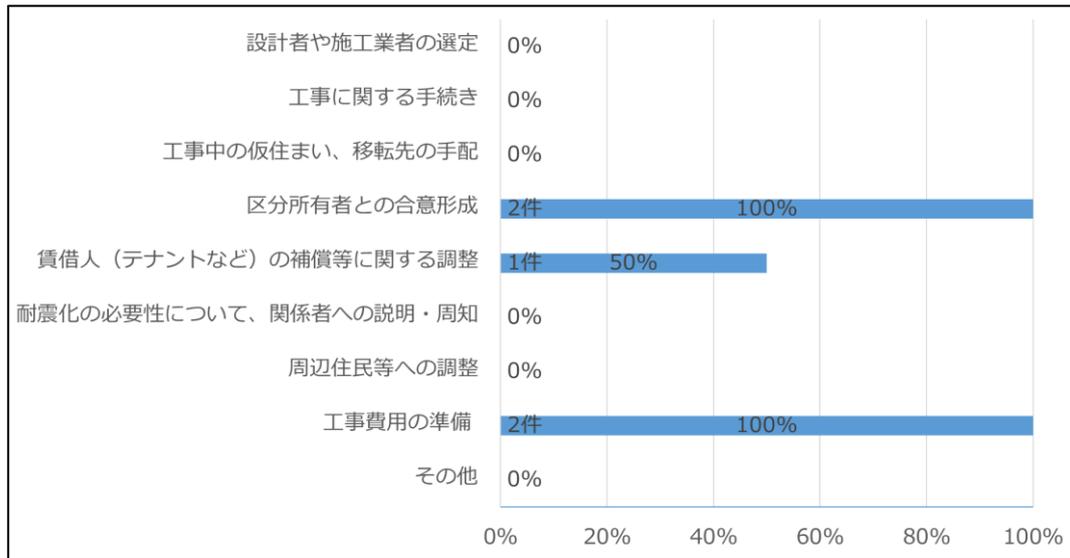


図10 耐震改修工事等を実施した際、苦労した点(特沿)

- (3) 【耐震改修工事、建替え又は解体を実施していない方】(対象数 n = 28)
耐震改修(建替えや解体含む)工事を実施していない理由は何ですか。(複数回答可)
(対象数 n = 28)

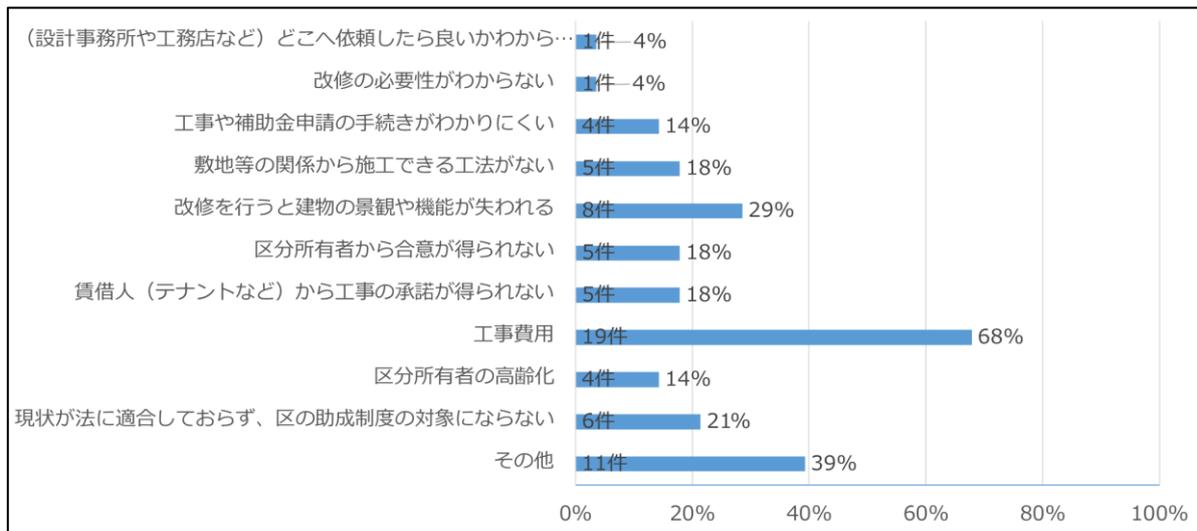


図11 耐震改修工事等を実施しない理由(特沿)

その他(主な意見等)

- ・補助システムが適合しない。
- ・定期借地で一棟貸期間中のため
- ・建物の老朽化や立ち退き費用等の問題もあり、約10年後位を目処に建て替えを考えているため、高額な費用を掛けて工事する意味がないと考えている。また、建て替えるとしても、その間の生活費他税金等の費用が支払いができるか心配している。
- ・解体工事を行うと、建替えの間の収入がなくなる。障害者や難病の方がいるので工事で一時的な退去も難しい。
- ・地域の方に支援されて暮らしているので引っ越しは難しい。抵当権の問題。内部工事はできない。
- ・移転費用、高齢者の利用が多い、短期利用者が多いためタイミングが合わない
- ・建替えは費用対効果で無理と思っている。

特治

- (4) 【耐震改修工事、建替え又は解体を実施しない（しなかった）方】（対象数 n = 28）
耐震補強設計、耐震改修又は建替え・解体工事を実施する予定はありますか。
（対象数 n = 28）

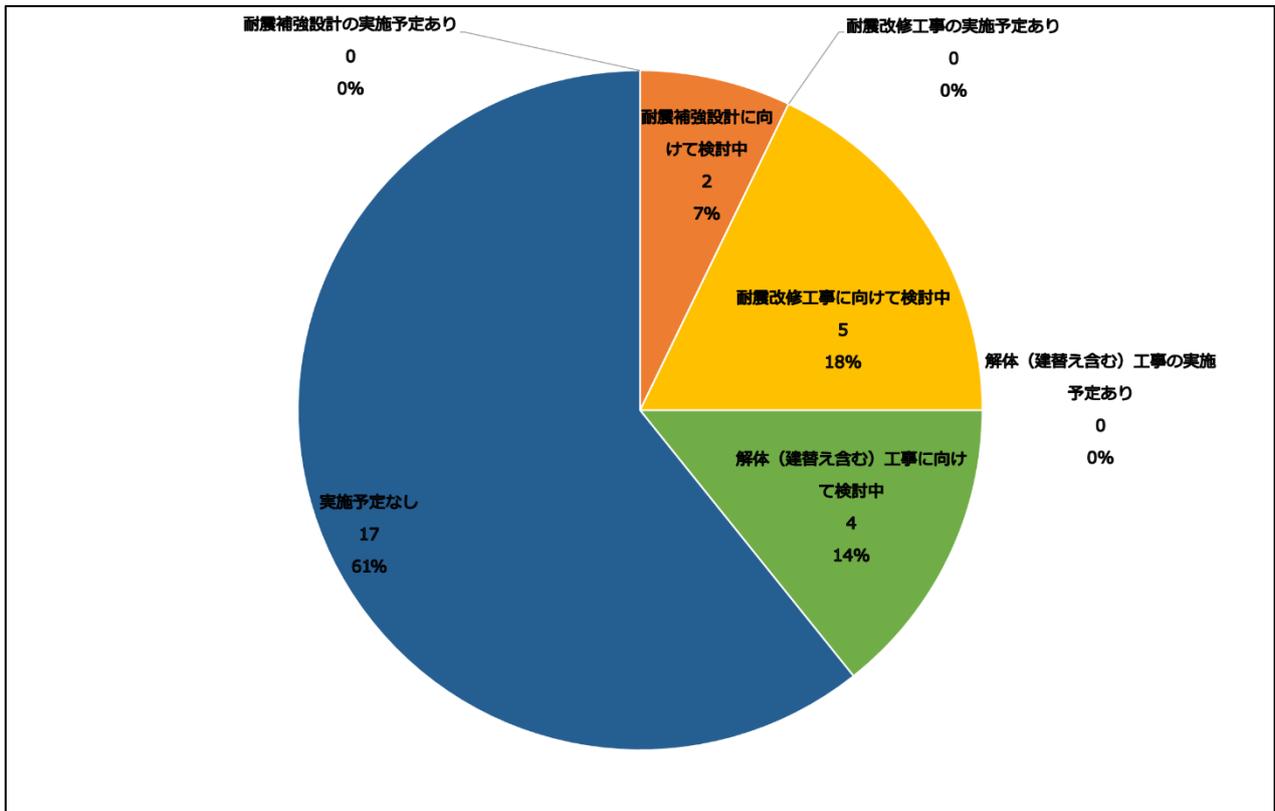


図 1 2 耐震改修工事等の実施予定（特治）

- (5) 区からの支援制度で見直しや拡充が必要と感じることは何ですか。（複数回答可）
（N = 30）

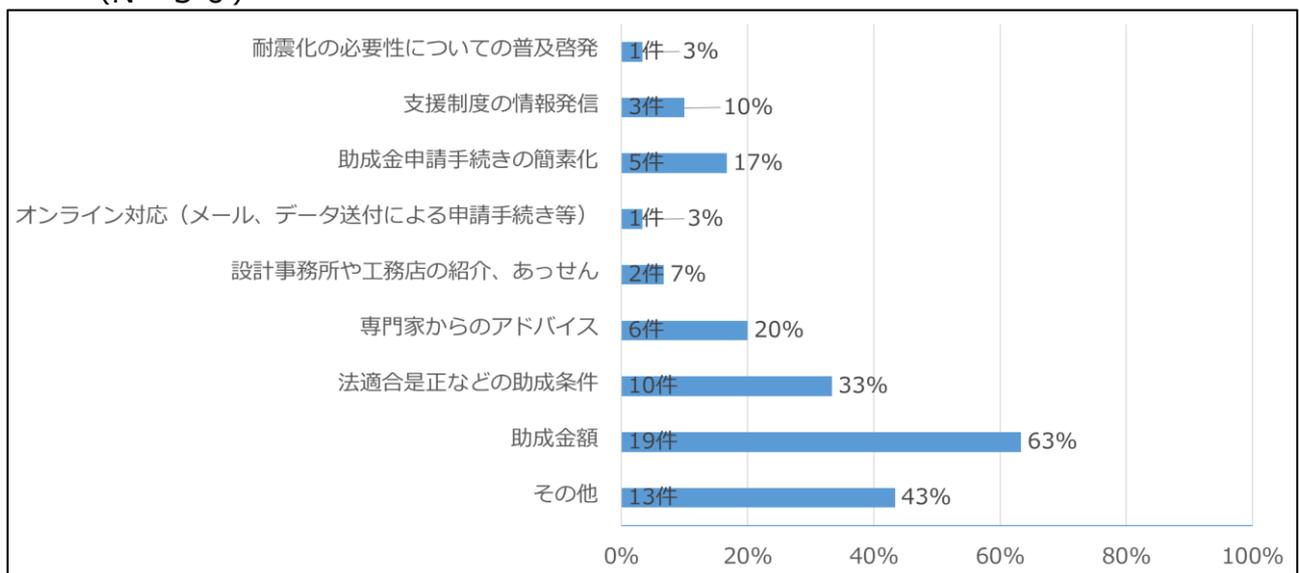


図 1 3 区からの支援制度で見直しや拡充が必要と感じること（特治）

その他（主な意見）

- ・上階を撤去するので補助をお願いしたいと申し入れている。
- ・建替え時も移転補償は発生するので、建替え・除却助成にも、占有者加算を導入してほしい。
- ・アドバイザー派遣の専門家に不動産鑑定士を入れてほしい。

特沿

- ・法適合是正の緩和があれば実施したいと思います。
- ・大規模修繕の費用捻出でさえ苦勞しています。チラシの助成金（㎡単価）案内は分かりにくい。明確にうちのマンションならいくら助成になるのか。
- ・建物の管理方法、今後の進め方のアドバイス
- ・保険制度に関する事項（病院建物）
- ・入居者へのアプローチなど間接的な支援を充実してほしい
- ・テナントへの補償充実（休業・営業補償）
- ・成功事例の情報発信（商業地域についての成功事例）
- ・建て替え時の容積率緩和（建てたときよりも規制が厳しくなっている）
- ・工事への道筋がリアルに見えるアドバイス制度

分マ

分譲マンション耐震改修等に関するアンケート 調査結果

1. 概要

- (1) 対象 分譲マンションのうち、以下抽出条件より抽出したもの
- (2) 期間 令和6年11月6日～令和6年11月30日
- (3) 対象数 205件（うち不達12件）
- (4) 回答数 34件（回答率 16.5%）うち、インターネットでの回答9件

【分譲マンションアンケート対象者の抽出条件】

マンション管理状況届出制度データ一覧(1006件)より以下1～6の条件で抽出

1. 新耐震除く →803/1006
2. 特定緊急輸送道路沿道建築物除く →684/803
3. 区の支援制度を利用して安全性Ⅲのものは除く →650/684
4. 管理状況届出書類の中で耐震性あり、又は耐震改修実施済みは除く →582/650
5. 階数2以下は除く →577/582
6. 町名、丁目につき1件を選び、その他5支所の数のバラつきを調整し送付対象を決定 →**205件**/577

【世:53/188 玉:57/190 北:35/85 砦:30/57 烏:30/57】

2. アンケート回答

(1) 回答者属性 (N = 34)

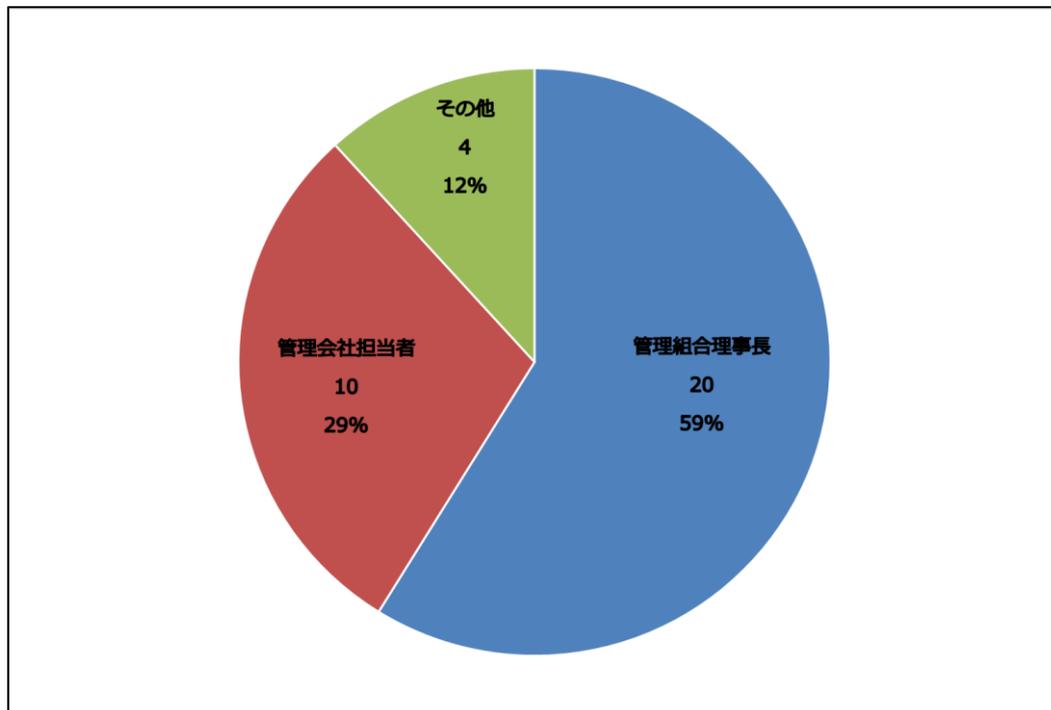


図14 回答者属性 (分マ)

その他

- ・管理組合員
- ・管理組合理事 など

分マ

(2) 建物の耐震性について教えてください。(N = 34)

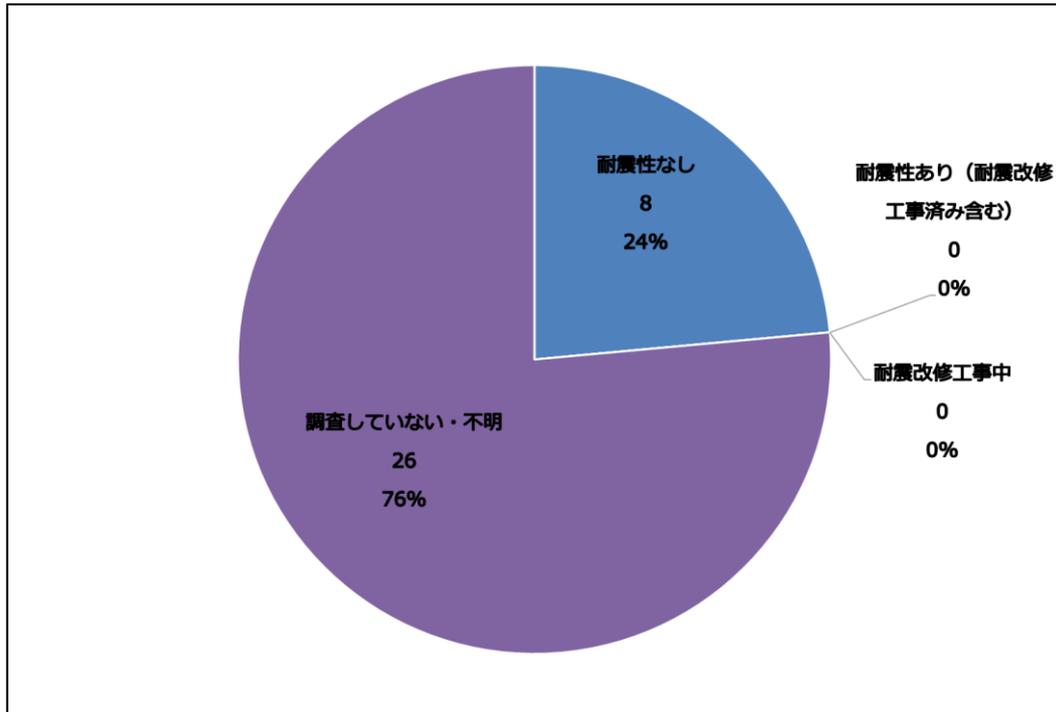


図15 耐震性 (分マ)

(3) 建物の耐震性について「耐震性なし」又は「調査していない・不明」の場合にお答えください。耐震化をしていない又はできない理由を教えてください。【複数回答可】
(対象数 n = 34)

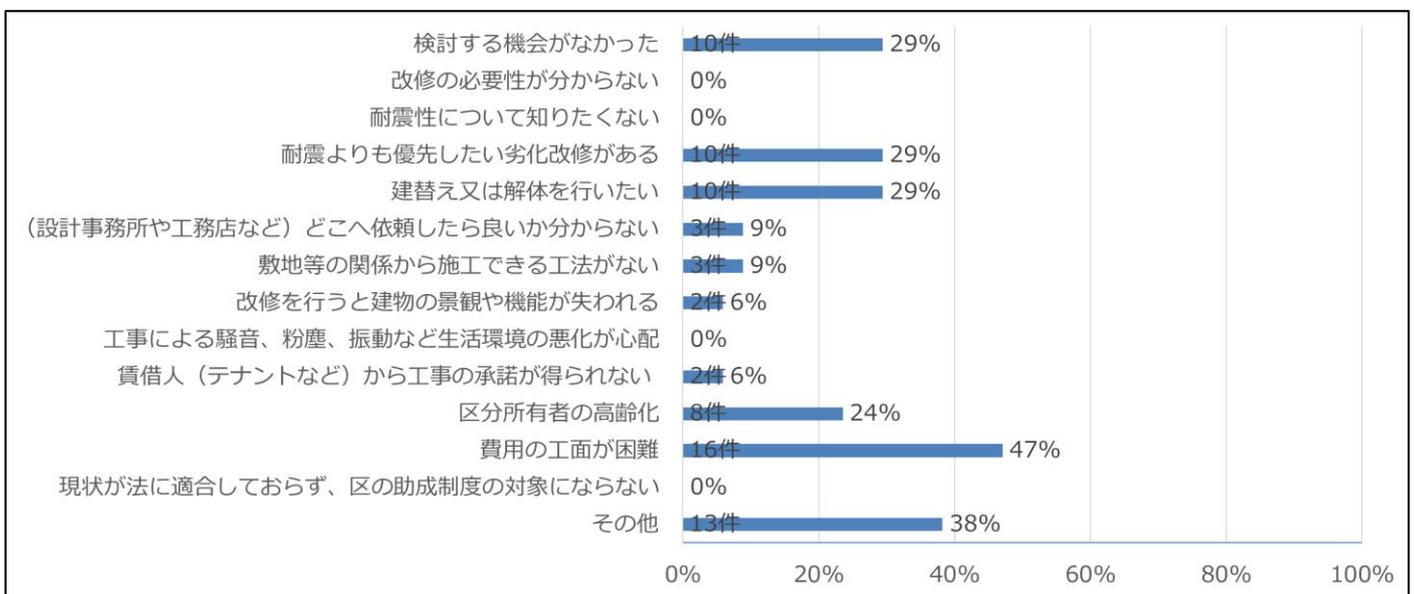


図16 耐震化をしていない・できない理由 (分マ)

その他 (主な意見)

- ・耐震化を進めるリーダー不在
- ・優先課題は給排水管の老朽化対策ですが、改修にはスラブの解体が必要となる。
- ・団地建替え事業進行中のため
- ・小さいマンションで高齢になり自主管理でなかなか難しい現状。
- ・簡易診断をしてもらいましたが、次に進む際にかかる工事等費用負担を管理組合内で合意形成ができていない

分マ

(4) 区からの支援制度で見直しや拡充が必要と感じることは何ですか。【複数回答可】(N = 34)

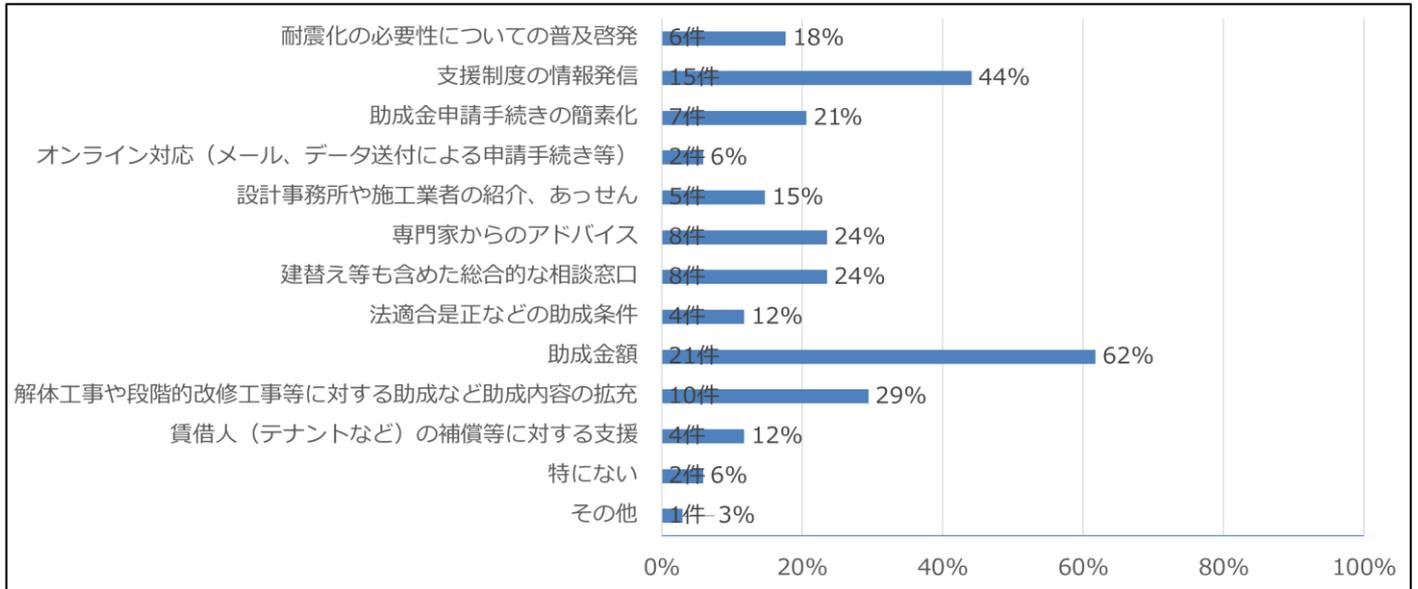


図 1 7 区からの支援制度で見直しや拡充が必要と感じること（分マ）

その他（主な意見）

- ・規模や敷地等の類似した改修事例を紹介してもらえれば、居住者の理解度が高まると思う。

(5) 耐震化を進めるために、どのようなきっかけ、法制度等があればよいか、意見があれば教えてください。【自由回答】

回 答

- ・工事中の仮住居の提供制度があるとよい。
- ・再開発などの計画があるときに考えようと思います。
- ・理事会や総会での助言や啓発をして欲しい
- ・啓発と助成