

令和8年2月4日
防災街づくり担当部
防 灾 街 づ く り 課

世田谷区耐震改修促進計画改定（案）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。計画の改定に向けて、昨年度取りまとめた「耐震改修促進計画の見直しの視点」をもとに、令和7年9月に世田谷区耐震改修促進計画改定（素案）をとりまとめ、区民意見募集を実施した。このたび、世田谷区耐震改修促進計画改定（案）をとり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（改定作業着手）
9月～11月	各アンケートの実施
令和7年2月	都市整備常任委員会報告（耐震改修促進計画の見直しの視点）
令和7年9月	都市整備常任委員会報告（素案の報告）
9月～10月	区民意見募集

3 区民意見の概要

実施期間：令和7年9月15日～令和7年10月7日

周知方法：区広報紙、無作為抽出、昨年度アンケート回答者へ郵送等

回答者：一般及び無作為抽出33名、昨年度アンケート回答者12名

項目	件数
計画全体に関すること	6件
「第2章 耐震化の現状と目標」に関すること	2件
「第3章 区の耐震化支援事業」に関すること	
全般	11件
木造住宅の耐震化支援	8件
非木造建築物の耐震化支援	3件
特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化支援	2件
ブロック塀等の耐震化支援	6件
耐震化促進のための普及啓発	12件
総合的な安全対策 保安上危険な建築物等への対策	4件
その他意見等	20件
合計	74件

※ 個別の意見については、【別紙1】参照。

4 世田谷区耐震改修促進計画改定案

【別紙2】「世田谷区耐震改修促進計画（案）（概要版）」

【別紙3】「世田谷区耐震改修促進計画（案）」

5 令和8年度実施予定の主な取組み

- ・新耐震基準の木造住宅への戸別配布による助成制度等の周知
- ・国が実施するリバースモーゲージ型住宅改修ローン利子補給への対応
- ・一般緊急輸送道路沿道建築物への助成制度の周知
- ・木造住宅の耐震診断、除却助成等について電子申請を開始する。

6 今後のスケジュール（予定）

令和8年 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(素案)に対する
意見概要と区の考え方**

(1) 計画全体に関すること(6件)

No	意見の概要	区の考え方
1	日々世田谷区をより住みやすい街に変えてくださりありがとうございます。そして、首都直下型地震などのリスクが高まる中、耐震化促進のための様々な取組みが行われ、また、それらが改善されていることに感謝いたします。	本計画に基づき区内全域の建築物の耐震化を進め、「災害に強い街づくり」を推進してまいります。
2	世田谷区の耐震改修促進は、地域の安全のために重要であり、推進されること自体は望ましい。	
3	日頃よりご尽力いただきありがとうございます。複合災害なども懸念されるため、引き続き当該計画の推進に期待しております。	
4	南海トラフ地震や首都直下型地震等の大地震がいつ起こってもおかしくない昨今だからこそ、積極的に進めて頂きたいと思います。	
5	耐震改修促進計画案を拝見しました。耐震で心配する住宅は昔からの住宅、お年寄りの住宅、そこへのアプローチ、そして、ブロック塀除去の補助他、細かく記されていていいと思います。住民への説明は大切だと思います。引き続きよろしくお願ひいたします。	
6	綿密な調査に対して一住民として安心と感謝の気持ちです。ありがとうございます。	

(2) 「第2章 耐震化の現状と目標」に関すること(2件)

No	意見の概要	区の考え方
7	公的建造物については、予算もあるが、耐震診断士のセカンドオピニオンも必要。過剰耐震工事又は手抜き等のモニタリング制度が必須。また、業者任せ丸投げは絶対してはならない。必ず業者が適当な事する。その辺りからモニタリングも含めて改修計画に折込んで欲しい。	区公共建築物については、耐震診断・補強設計の際に評定機関(第三者機関)による評価を受け耐震改修工事等を実施し、現在施設運営している防災上重要な区公共建築物については、令和5年度(2023年度)までに耐震化を完了しています。 今後も引き続き、施設の劣化状況等に応じた適切な維持管理を継続してまいります。

No	意見の概要	区の考え方
8	緊急輸送道路沿線建物ですがもっと早くすべきかと思います。耐震化の目標の期限が長すぎるので？？	本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確認し、耐震改修促進法に基づき目標を定めました。目標達成に向けて、国や東京都と連携し建築物の耐震化に取り組んでいきます。

(3) 「第3章 区の耐震化支援事業」に関するここと

① 建築物の耐震化支援 全般(11件)

No	意見の概要	区の考え方
9	現在賃貸一戸建てに居住中であるがその場合の住まいの耐震状況やもし耐震強化を依頼する場合は賃貸者はどのようにすればいいのか分かりづらい。 大家さんの同意をどのように求めて行くのが良いのか案内が見当たらない。区の方から訪問して個別に指導してもらいたい。	建築物等の耐震化は、所有者が主体的に取り組むこととし、区は所有者が耐震化に取り組めるよう、必要な支援を行うことを基本的な考え方としています。 昭和56年(1981年)5月31日以前に着工した建築物(木造住宅については、平成12年(2000年)5月31日以前に着工したもの)について、耐震化支援事業を実施しています。賃貸住宅の所有者も含め、引き続き耐震化に取り組んでいただけるよう、様々な機会を活用し、普及啓発に取り組んでまいります。
10	建物は古いのでどうすれば良いかはよくわからないです。	
11	耐震工事に対する確認申請に関しても、免除または条件緩和を区が主導できるように希望します。	建築物の耐震化に係る工事については工事規模や内容によって、建築確認申請が不要なケースもありますので、詳しくは建築士等へお問合せください。
12	本年4/1から、リフォームであっても建築申請が必要になった。この変更により、接道義務を守っていない借地に建つ住宅の場合、たとえ資金を用意してもリフォームが実施できなくなった。 世田谷区内にはこれによってリフォームができなくなった旧耐震住宅が一気に増えたと聞く。リフォームから締め出されたと言って良い、これらの旧耐震住宅に、これから先にどんな救済策を準備するか、行政として一考を要する事態である。放置すれば、空き家が今以上に区内に増えてしまう危険もある。空き家の増加は住宅政策の行き詰まりであり、相続問題、借地借家法などの社会問題を孕んでます一律の解決が難しくなっていくだろう。	また、建築物等の耐震化は、所有者が主体的に取り組むこととし、区は所有者が耐震化に取り組めるよう、必要な支援を行うことを基本的な考え方としています。 いただいたご意見につきましては、今後の施策や事業の参考にさせていただきます。
13	道幅が足りなくて建て替えのできない建築物だったため、耐震審査はできましたが、建て替えの補助金の対象にはなりませんでした。こう	耐震改修工事の助成金を受けるには、建築基準法に著しく不適合な部分がある場合は是正を条件としています。

	いう物件こそ耐震工事が必要になります。多少でも補助が受けられるようにしていただけますと助かります。	是正が困難な木造住宅については、令和2年度(2020年度)より除却助成制度を開始し、建築基準法に適合せず改修工事等を行えない木造住宅の除却・建替えを促進しています。
14	今回の計画と同時に古い道路で4mに満たない幅のエリアについては、改修に伴ってセットバックさせるなど、災害時に通路整備として改善を求める。	耐震改修工事の助成金を受けるには、建築基準法に著しく不適合な部分がある場合は是正を条件としています。狭い道路のセットバック等も是正対象となります。 いただいたご意見につきましては、今後の施策や事業の参考にさせていただきます。
15	耐震工事への助成金がインフレを考慮して増額されれば、高騰している工事費のために耐震工事を躊躇している建物所有者も改修工事により前向きになると思います。助成金の増額を期待します。	建築物等の耐震化は、所有者が主体的に取り組むこととし、区は所有者が耐震化に取り組めるよう、必要な支援を行うことを基本的な考え方としています。 助成金については、近年の物価高等を考慮した金額の見直しを行います。
16	以下を提案します。 費用負担を軽減する仕組み <ul style="list-style-type: none">● 低利融資・長期返済ローン<ul style="list-style-type: none">・自治体と金融機関が連携し、耐震改修専用の無利子または超低利ローンを提供。・返済を固定資産税と一体化(特定期間は税と相殺)して、月々の負担感を減らす。● 固定資産税・都市計画税の減免<ul style="list-style-type: none">・改修後、一定期間税金を軽減する制度。・改修にかかったコストを間接的に補填する。	区では、耐震改修工事等に対する助成金事業を行っています。また木造住宅については、国の利子補給制度が利用できる耐震改修融資制度(リバースモーゲージ型)の周知を図ることで、高齢者世帯の耐震化の取り組みを促進してまいります。 耐震改修等を行った場合の税制優遇措置(所得税・固定資産税)については実施されていますので、制度の普及について今後も取り組んでまいります。
17	以下を提案します。 <ul style="list-style-type: none">● 既存建築の簡易補強メニュー<ul style="list-style-type: none">・すべての壁を壊さずに行える“部分的補強(プレース・金物追加など)”や、屋根軽量化など、低コストの「段階的耐震化」を推奨。○計画的・集団的な改修を促す● 地区単位の一括耐震化<ul style="list-style-type: none">・町内会や自治会単位で、複数棟を一括発注してスケールメリットを活かし工事費を下げる。・自治体がコーディネート役を担い、設計士・施工業者の選定をまとめて実施。○不動産・土地活用を絡めた仕組み● 建て替え・耐震化後の権利調整<ul style="list-style-type: none">・等価交換方式:古家を取り壊し、建て替え後	建築物等の耐震化は、所有者が主体的に取り組むこととし、区は所有者が耐震化に取り組めるよう、必要な支援を行うことを基本的な考え方としています。 どのような補強計画で耐震改修工事を実施するかは、個々の状況によって異なると思いますので、最終的には建築士等の意見を参考に所有者が決定するものと考えます。区の助成制度を活用するには、一定の要件を満たした耐震改修工事を実施していただく必要がございます。詳しくは防災街づくり課までお問合せください。 いただいたご意見につきましては、今後の施策や事業の参考にさせていただきます。

	<p>の一部を所有者に還元。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者が現金負担せずに、土地・建物の一部権利をデベロッパーへ提供するケース。 <p>● 耐震基準付き中古住宅流通</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震化された住宅は評価額を上げる仕組みを明確化し、売買を促進。 ・改修しても資産価値が上がらなければ動機が薄れるため、査定基準を整備する。 <p>○行政が直接関与する安全対策</p> <p>● 危険度に応じた段階的規制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一定以下の耐震性能しかない木造住宅に対して、使用制限・改善命令を段階的に導入。 ・危険度の高い地区は、災害時の“緊急除却（行政代行）”を可能にする仕組み。 <p>● 空き家対策との統合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・改修が難しい空き家を公的に買い取り・解体して、防災公園や避難地に転用する。
18	<p>基本的な方針に問題はないので特別な意見はない。</p> <p>下記は、素案に賛成した上で、さらにベターな検討事項という位置付けで書きます。</p> <p>文化財ではないけど、特別に古い建物や趣のある建物ないしは街並みに寄与する昭和感満載のファサードなど、安易に耐震改修をすることで、所有者や町にとっての価値を大きく毀損する場合、一概にまとめた対応を取らずに、コスト増などを認められる仕組みがあると良いのではないか。</p> <p>主觀が入ってくるので難しいところだが、対話の価値はあるように思う。</p>
19	<p>改修に対するハードルは、ほとんどの場合、費用負担の問題に帰着すると考えます。1件ごとの改修は個人の問題ではありますが、災害時に近隣へ影響する可能性が高く、地域全体で考える必要があると思います。</p> <p>不公平にならない範囲での、行政からの適切なサポートを受けられる体制を望みます。</p>

② 建築物の耐震化支援 木造住宅の耐震化支援(8件)

No	意見の概要	区の考え方
20	<p>建築物の耐震化支援について「アンケート結果の回答」が意見を集約していると思います。所有者の高齢化・健康不良、収入を考えると、区の主旨には理解できるが難しい。家族等の支援、改修時の移動先、返消を考えると「無理」難しいですね。</p> <p>今、私共”気力”が無いから子供達の世代にまかせよう。と考えています。始めるとなると「気力」が出ない。</p>	<p>木造住宅については、個別訪問を行い耐震化支援制度の案内をすることや、国の利子補給制度が利用できる耐震改修融資制度(リバースモーゲージ型)の周知を図ることで、高齢者世帯の耐震化の取り組みを促進してまいります。</p>
21	木造住宅の耐震化支援については対象者に寄りそった理解促進と対応が求められている。(特に高齢者)	
22	<p>物価高騰の影響で助成金の額が減っており、実際に助成を受けて耐震工事を行えるのは一部の人に限られるのが現状だ。</p> <p>その結果、費用を負担できない世帯や、木造住宅で改修が進まない家屋は計画があっても取り残され、老朽化したまま残る可能性が高い。</p> <p>このような状況で一部の人だけに助成金を出すだけでは十分と言えず、残った家屋が倒壊・火災の危険を抱えたままになるのであれば、より根本的な解決策(例:より幅広い支援や別の仕組み)を検討すべきではないかと考える。</p>	<p>助成金については、近年の物価高等を考慮した金額の見直しを行います。また、今後も様々な専門家を活用した相談事業の拡充を図ることで、木造住宅の耐震化を促進してまいります。</p> <p>いただいたご意見につきましては、今後の施策や事業の参考にさせていただきます。</p>
23	耐震診断後の相談体制は、今よりも充実していただけるととても良いと思います。具体的には、耐震施工業者の案内、耐震工事費用の確認、耐震工事の準備の注意喚起などです。(私の場合は、レンタル倉庫に家財を一時保管しました)	
24	<p>私の家は現在の耐震基準をみたしておらず、区の耐震診断を受けたようだ。結果を受け、補強の必要性を感じているものの、予算的に厳しい。一時的にたてかえて支払うのも大変だし、助成金は一部のみ支給であるためだ。</p> <p>区の計画にあった啓もう活動はムダと思う。その予算を緊急性の高い家やきちんと認識しているが費用面で取りくめない所に使うべきだと思う。無利子貸付もありだと思う。予算は費用対効果を考えるべきである。</p>	

No	意見の概要	区の考え方
25	<p>気になるのは、耐震工事を実施しない理由の2番目、「建物を将来どうしていくか決まっていない」。これは助成金など経済的理由だけではないものだけに丁ねいに手をうつ必要が急務と感じる。具体的にどのような打ち手を実施されているか。予定か？</p> <p>難しい課題と想像する。</p>	<p>建築物等の耐震化は、所有者が主体的に取り組むこととし、区は所有者が耐震化に取り組めるよう、必要な支援を行うことを基本的な考え方としています。</p> <p>木造住宅については、今後も様々な専門家を活用した相談事業の拡充を図ることで、木造住宅の耐震化を促進してまいります。</p>
26	<p>耐震診断を受けたが、以下の理由で結果に納得感がない。</p> <p>1.開口部がないなどの理由で柱などが目視確認できなかった箇所多数あり、それらの項目がすべて0点となったことで、必然的に耐震性が低いという結果が誘導されているのではとの疑問あり。</p> <p>2.伝統工法の木造住宅は壁ではなく、柱の木組みで構造を支えていると認識しているが、耐震判断では柱ではなく壁を重視しており、柱の木組みの腐食有無といった点を全く評価に入れていない。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アンケート結果で耐震改修工事をしない理由についてまとめられているが、そもそも耐震評価の結果に納得感がないときに、なぜ改修しないのかのアンケートはあまり意味をなさないとかんじる。 ・修理手配などで大工さんの大混雑を体感しており、地区全体で意味あるレベルまでの耐震改修は工員不足で非現実的。 ・また有事の際には区内で全壊、半壊が超絶多数出る前提理解では、ごく僅かの軒数の住宅にパーフェクトな耐震改修のサポートをする施策の有効性に大きな疑問あり。 	<p>区が実施する耐震診断は、調査に要する手間や費用等の点から「木造住宅の耐震診断と補強方法(一般社団法人日本建築防災協会)」による「一般診断法」を採用しています。一般診断法は、耐震補強の必要性の判定を目的としており、非破壊による調査で分かる範囲の情報で判定を行っているため、診断結果にはやや大きな誤差を含んでいます。改修工事の際には、壁の一部を取り扱うなど、内部が確認できるようになりますので、その結果により補強内容を適宜修正して対応することが望ましいと考えます。伝統工法等でより詳細な診断を希望される場合には、別途建築士等へご相談ください。</p> <p>また、いただいたご意見も参考にし、建築物の所有者が主体的に耐震化に取り組んでいただけるよう、区として必要な啓発や支援を行ってまいります。</p>
27	<p>木造住宅の耐震化支援において3階建て住宅も対象としてほしい。</p> <p>区内において3階建て住宅の割合は少ないとと思われます。</p>	<p>木造3階建ての住宅は昭和62年(1987年)の建築基準法改正により、防火地域以外の地域で建築できるようになりました。3階建ての住宅は、仕様規定に加えて構造計算による詳細な安全確認が行われており、その基準は、現在の基準と大きく変わりません。そのため、区の耐震化支援の対象としていません。</p>

③ 建築物の耐震化支援 非木造建築物の耐震化支援(3件)

No	意見の概要	区の考え方
28	今住んでいるマンションが耐震基準を満たしているのか1年前に引っ越してきたのでわからない。もし満たしていないなら補助金等が使えるようになって欲しい。	居住されているマンションの耐震性を確認したい場合は、マンションの管理組合や管理会社にお問合せください。 区では、昭和56年(1981年)5月31日以前に着工した非木造建築物について耐震化支援事業を実施しています。支援事業の詳しい内容等は、防災街づくり課へお問合せください。
29	マンションの耐震無料アドバイザー派遣制度を管理組合に提案し、大規模修繕計画に反映させてもらうようにしたい。	
30	計画では主に木造住宅耐震補強に重点が置かれているようですが、築年数の古い大規模マンションについても対策を強化するべきだと考えます。大規模マンションは居住する住民の数も多く万一倒壊や大きな被害が出た場合には被害規模や周辺への影響も甚大になることが予想されます。 そのため木造住宅とあわせて大規模マンションへの改修支援や促進策にも力を入れていただきたいと思います。	ご意見のとおり、マンション等の耐震化の取り組みも重要と考えます。 マンションを含む非木造建築物についても、建築物の所有者が主体的に耐震化に取り組んでいただけるよう、区として必要な啓発や支援を行ってまいります。

④ 建築物の耐震化支援 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化支援(2件)

No	意見の概要	区の考え方
31	私の所有建物は、特定緊急輸送道路の沿道で、6階建です。上2階の5階、6階を解体し迷惑かけないようにしたいが、補助がない。半解体への補助制度を作るべき。	区が行う支援事業は、建築物の耐震化を進め防災性の向上を図ることを目的としております。ご意見をいただいたケースは、耐震性が不十分な建築物が残り、倒壊による被害が生じる可能性があるため、助成対象とはしておりません。しかしながら、一部除却によって建築物の重量が減少し、耐震性が向上することが考えられますので、結果として耐震性を満たす場合には助成対象となることも考えられます。
32	(特定緊急輸送道路沿道建築物で)耐震改修(建替)を検討しているため、賃借人(テナント)と立退き交渉をしているが、(高額な立ち退き費用を請求されるため)承諾がなかなか得られない。そのため、行政でも協力していただけますと助かります。	東京都の支援制度にアドバイザー無料派遣制度があります。派遣要件を満たしていれば、建築士や弁護士等にご相談いただけます。権利者間の合意形成等に関するご相談も可能ですので、詳しくは東京都防災・建築まちづくりセンターにお問合せください。

⑤ 建築物の耐震化支援 ブロック塀等の耐震化支援(6件)

No	意見の概要	区の考え方
33	<p>子供の通学路は、戸建ての住宅が多い住宅地を通っています。</p> <p>道の両側には、ブロック塀のあるお宅が何軒も有り万が一登下校時に大きな地震が起こつたらと、とても心配です。</p> <p>昔から住んでいらっしゃる方が多い地域はどこもそうではないでしょうか？</p> <p>早急な解決を宜しくお願ひ致します。</p>	<p>建築物等(ブロック塀等含む)の耐震化は、所有者が主体的に取り組むこととし、区は所有者が耐震化に取り組めるよう、必要な支援を行うことを基本的な考え方としています。</p> <p>ブロック塀等の耐震化支援として、引き続きブロック塀等の安全点検実施の呼びかけや、倒壊防止対策についての普及啓発を行うとともに、そのまま放置すれば保安上危険となるおそれのあるブロック塀等の所有者に対し、除却助成制度等の案内を行い塀等の耐震化を促してまいります。</p>
34	耐震改修促進計画には、基本的に賛成です。特に、ブロック塀等、道路に面している危険な古いものが多く感じています。	
35	塀のある家が多く、傾いているものも見られます。コンクリートの塀は倒れたら怖いので撤去するか軽量な素材にして欲しい。	
36	ブロック塀が倒壊して通行人に死傷者が出た場合などには損害賠償義務が発生することも周知してください	
37	古くなって大きな地震の際に倒壊の恐れのあるブロック塀や家屋(特に空家となっている物件の撤去)の取り組みをスピード感をもって取り組んでいただきたい	
38	ブロック塀についても、接道義務を果たしていない場合補助は出ないが、このような条件の住宅の場合ブロック塀で囲まれている場合が多い。自前で直すための費用も高額になりやすいため、二の足を踏んでしまう。リフォームが無理でも、もしこのための補助が受けられるのであれば、地域防災のための意識改革の第一歩になるのではないか。	ブロック塀等の除却助成事業は、一般交通に供される道路等の安全性確保を目的としているため、道路等に面する塀を助成対象としています。したがって、道路等に面していない、隣地境界線沿いのブロック塀等については、所有者で適切に維持管理するものと考えています。

⑥ 耐震化促進のための普及啓発(12件)

No	意見の概要	区の考え方
39	耐震化の支援として補強や改修等の助成金を出すことで、所有者の建物の耐震化を促進させることは重要だと思う一方、それらの助成金額を増大させることが必ずしも最適か、と考えると少し疑問です。財源は限られていることを考えると、最小の予算で最大の効果を得るためにより簡単な方法、施策の1つとして、区民1人ひとりの防災意識を高められるような取組みに予算を削くべきだと私は思います。(助成金の予算をどれだけつけても「足りない」という回答はあまり少くならない気がします。)	助成金については、近年の物価高等を考慮した金額の見直しを行いますが、ご意見のとおり区民の防災意識を高めることも重要と考えます。これまでも、様々な機会を活用し、普及啓発を行ってまいりましたが、引き続き本計画に記載の取り組みを実施するとともに、関係所管と連携し区民の防災意識の向上に努めてまいります。
40	高齢者等一般人には耐震性等判断出来ない。自らアクションは起こさない。	引き続き本計画に記載のとおり、建築物の耐震化に係る普及啓発に取り組んでまいります。
41	この制度を利用させていただき、ありがとうございました。ただ、区内にいる建築関係の親戚に教えてもらうまで知らなかったので、もっと周知できると良いと思います。	また、耐震性が不十分な建築物の所有者には個別案内を行うなど、区から積極的に働きかけることで建築物の耐震化を促進してまいります。
42	補助金に関する情報をもっとopenに発信すべきかと	
43	耐震診断と耐震改修工事を行いました。きっかけは、防災街づくり課の方からの耐震無料診断のお知らせでした。ですので、耐震化普及のためには、個別の対象家屋への案内などの普及活動が大変重要なと思います。	
44	よいと思います。耐震基準を満たさない家でかつ現在支援が届いていない方は、それなりに課題のある場合があると思うので、区からどうアクセスするか、どう申請してもらうかが大切かと。よろしくお願いします。	
45	今回郵送のご案内で意見募集を知りました。これをきっかけに区の耐震改修促進計画を知り、送って頂いた概要版とホームページを読みました。診断、助成金等は充実していると感じました。 強いて言えば、今後、普及啓発活動、情報提供をより進めて頂けたらと思います。自分のように何となく気にはなるけど積極的に情報収集をしておらず、良く分かっていない方も多いのでは、と思いました。	

No	意見の概要	区の考え方
46	行政として出来る範囲はあると思いますが、当該計画にもあるとおり、信頼のおける改修事業者の案内とともに、派生する室内片付けや植木などの事業者の案内も出来ないでしょうか。	引き続き区ホームページ等で、建築士事務所等に関する情報を提供し、建築物所有者が行う耐震改修等を支援してまいります。また、区から改修業者の斡旋はできませんが、区ホームページでリフォーム業者検索サイトへのリンクを掲載しています。
47	耐震化については着手すべき課題として捉えていますが、最近の工事費高騰などに不安があり、コストの事を考えると一歩が踏み出しづらいと思います。具体的な相談に入る前に、それぞれの物件タイプやスペックのパターンごとに大体のコスト目安を把握した上で、どのような助成金を取得できるのか?といったシミュレーションが個人ができるサービスがあると小さな一歩を踏み出せるのではないかと考えます。そういうことを地域のフェスティバルなどで実施する等、課題に対して楽しく取組む機会が欲しい。	本計画に記載のとおり、様々な専門家を活用した相談事業の拡充等を図ることで、建築物の耐震化を促進してまいります。 また、耐震性の向上が地域の防災力の向上につながることから、町会等が開催している防災イベント等に協力し、耐震化の重要性が「地域の課題」として理解されるように工夫しながら情報提供を行ってまいります。
48	世田谷区は古い家も多く地震が多くなっている今耐震化は緊急なことだと思います。特に子ども達が多い地区。 崖(国分寺崖線)のある地区は心配です。 宜しくお願ひします。	
49	耐震改修工事は、費用負担が一番大きな問題だらうと思います。家の維持管理は、元々お金がかかります。個人の財産なので、行政が補助金を出すのも難しいと思います。ただ、改修工事は素人にはわからないことばかりなので、相談できる窓口があると助かります。	木造住宅については、耐震診断後の無料訪問相談制度、分譲マンションについては、無料アドバイザー派遣制度など、耐震診断や改修に関して広範な知識と経験を有した人材を派遣する制度がありますので、ご活用ください。詳しくは防災街づくり課までお問合せください。
50	今後の技術が進歩して、工事がもっと簡単にできるようになると良いかと思います。	東京都では、一定の評価を受け選定された事例を「安価で信頼できる木造住宅の耐震改修工法・装置の事例」として紹介しています。耐震改修工事をご検討の際には、参考にしてください。ただし、採用する工法や装置が区の助成制度の対象となるかは、事前に防災街づくり課までご確認をお願いします。

(7) 総合的な安全対策 保安上危険な建築物等への対策(4件)

No	意見の概要	区の考え方
51	世田谷の方針に賛成です。本件と関係ないかもしれません、耐震化にあたり空き家の解体も必要だと思います。	空家等の適切な管理は所有者等の責務であることを基本としつつ、管理不全な空家等に対しては、空家法に基づき必要な措置を行ってまいります。いただいたご意見につきましては、今後の施策や事業の参考にさせていただきます。
52	空き家問題 新法律を作り、(条例?)危険建物を行政で管理監督できるようにする。 法的強制力をもち執行できる環境をつくる。	また、令和2年度(2020年度)より木造住宅の除却助成制度を開始し、空家等も含めた木造住宅の除却・建替えを促進しています。
53	私が住む八幡山地域では、高齢者が多く、木造戸建住宅がひしめき合っています。道路も細く、一方通行が多くあります。明らかに、住人不在のような、空き家らしき家もあり、台風や大地震の時は隣家等に被害がでるのでは、と思います。住人がいる家の耐震化向上はクリアしていくけると思いますが、空き家はボロボロの状態で放置されているので、解体するなり、なんなり区の強制力を強めて、何か対策を講じてほしいと思います。	
54	古くなって大きな地震の際に倒壊の恐れのある家屋(特に空家となっている物件の撤去)の取り組みをスピード感をもって取り組んでいただきたい。	

(4) その他意見等(20件)

No	意見の概要	区の考え方
55	区役所の耐震診断を利用した者です。築50年以上の木造住宅なので、結果は予想通り厳しいものでした。建て替えはできない状況でしたし、住み続けたかったので、その後改修工事を実行しました。耐震改修工事だけでなく、お風呂場のリフォーム、間取りの変更もしたので、費用は大きかったです。私は、耐震改修工事をして満足しています。	区の耐震化事業にご協力いただきありがとうございます。引き続き、本計画に基づき区内全域の建築物の耐震化を進め、「災害に強い街づくり」を推進してまいります。
56	安心して賃貸する物件が区の耐震状況に合格しているか分かるように不動産業並びに大家さんが明記する行政措置を取ってほしい。	宅地建物取引業法の中で、物件の売買や賃貸の際、「宅地建物取引業者は、契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、取引に係る重要事項(耐震診断の内容等についても含む)について、書面を交付して説明させなければならない。」とされています。管理会社等へ耐震性を満たす建築物であるか確認することをお勧めいたします。
57	現在のマンションが耐震性などの理由でとりこわしが決まりました。 引っ越し先も古い物件だと今のまゝにならないか懸念されます。	

No	意見の概要	区の考え方
58	大地震は建物崩壊だけでなく火災の発生も被害を拡大します。耐震とともに防火(耐火)建設を普及させる必要があると思う。	ご意見のとおり、地域の防災力向上には建築物の耐震化だけでなく、建築物の不燃化、狭い道路の拡幅、道路・公園などの延焼遮断帯の整備など防災生活圏内の防災性の向上等も重要と考えます。 いただいたご意見につきましては、今後の施策や事業の参考にさせていただきます。
59	地域の防災力向上には建物の耐震化だけでなく、火災拡大を防ぐ都市計画が不可欠です。大規模火災時には延焼が短時間で広範囲に及ぶ恐れがあり、世田谷区、桜上水地区などは古い建物と狭い道路が多くあり、災害発生時に短時間での延焼の恐れがあるので防火帯道路や公園などの防火帯を整備し地域を区画していただく必要があると考えます。 今後のまちづくりや再開発において、道路幅の確保や防火帯の計画的設置を検討し、耐震化と並行して総合的な防災施策を推進していくべきだと考えます	
60	区画整理されておらず、車一台が通るのもやっとな道路(緊急車両が入れない)の取り組みをスピード感をもって取り組んでいただきたい	
61	家の前に停めてある自転車(緊急車両が入れない)の取り組みをスピード感をもって取り組んでいただきたい	
62	早期に耐震工事について進めて頂きたいと思います。世田谷区内の住民の高齢化、消防車、救急車の入っていけないような路地もあり危険な場所があると思っています。	
63	私は、区の計画案に賛成いたします。特に大事な大きな道路は、整備されていて安心ですしほかの地域よりは良いと思っているので無理なく進めていただくのを願っております。	
64	計画に賛同しますが、狭い一方通行道路である渋谷経堂停車場線が沿道耐震化道路に指定されているのは、沿道を耐震化するよりも道路拡張を優先すべきだと思います。 都の管轄というのは理解しますが、るべき姿とはほど遠いため、他の政策との連携をお願いします。	
65	道路に飛び出している電柱の地中化の取り組みをスピード感をもって取り組んでいただきたい	
66	数年前に耐震診断を受け自宅を建て替えました。区に感謝しております。今回の促進計画に	

	賛同します。ただ、建物はかなり改善が進んでいる、と思いますが気になる点があります。街の電気系統です。東松原駅近くに住んでおりますが駅前通りの電線は乱雑に張り巡らされています。台風などの時にいつ事故が起るか、と心配です。地下化などは費用的にも大変だと思いますが徐々にでも改善されるよう、検討を希望します。	
67	以前、世田谷区による無償の耐震診断をして頂いた結果、「あらゆる方向に倒壊の危険性有り」というご指摘を受け、現在、建替えの検討を進めていますが、建物自体の耐震性の向上以外に、例えばセットバックした土地に金属の杭をうち、2階建てのベランダを建築し、その下に駐車場を設けている等違法に土地を占有したことにより、救急車や消防車等の緊急車両の通行が出来ないような事例についても法制度の対策が必要だと思っています。 実は以前住んでいた土地(世田谷区内)の向かい側の家が上記のような違法建築をした為、この違法建築の主に世田谷区の街作り推進課(?)から5~6名指導に来て頂いたことがあります、建築基準法に罰則規定が無いので違法建築の指導が出来ないと言われたことがあります。法律上の問題なので世田谷区だけでは解決が難しいのかもしれません、建物自体の耐震性向上と平行して、このような違法建築の対策も強化が必須であると思っています。ご検討方、宜しくお願ひします。	違反建築物は、地域の安全性だけでなく周辺の住環境にも影響を及ぼすものと考えます。いただいたご意見につきましては、今後の施策や事業の参考にさせていただきます。
68	耐震改修促進計画(素案)の概要については、特段、意見はありません。建物については、計画の通りの推進で良いとおもう一方で、世田谷区は緑(通路の街路樹や区が管理している林などの手入れや剪定を細めに行っていかないと災害時に樹木が倒れる等の発生が懸念されるので、そちらも並行して取り組んでいただきたい。	いただいたご意見につきましては、今後の施策や事業の参考にさせていただきます。
69	最近気になるのは民家の庭木が道路にはみだして車がすれ違う時歩行者は止まってこわい思いをする。手入れをうながして欲しい。	
70	夜間、停電になった際も灯る街灯の設置の取り組みをスピード感をもって取り組んでいただき	

	きたい	
71	街灯が少なく、暗いのも気になります。より強固な治安維持に加えて、夜に被災した場合に備え、街灯を増やして欲しいです。	
72	ワンストップで総合的に相談できる窓口があると、より相談しやすいと思います。	
73	<p>行政計画の見直し等にあたって、区民の意見・提案を収集されること自体には賛成です。ただ、その方法・やり方については再考されることを望みます。今回の耐震改修促進計画の策定について区民に対してどのようなことを期待されて、このようなアンケートをされているのでしょうか。大いに疑問を感じました。送付された封筒には、案内状とともに、計画(素案)概要版が同封されました。ただ、この概要版を私のような普通区民が一読して、何についてどのような意見を申し上げていいのか、なかなか判然とせず、とまどいを覚えております。区のHPなどにあたり、詳細に丁寧に読み込めば、何らかの真面な意見が浮んでくるのかもしれませんが、通常、そのような時間を持つことが難しいというのが、多くの区民の実情ではないでしょうか。一方、耐震改修計画について何らかの強い意見を持っておられる方は、このようなアンケートを待つまでもなく、区役所の方に、意見の具申やら提案を行っておられるのではないかとも思います。仮に、区役所の方で、そのような特段の意見を持たない区民一般に対して、意見等の提供を求められるのであれば、もっと効果的・効率的な方法で実施されるほうがよいのではないかと考えます。例えば、区として耐震改修計画の財源の上限を明示したうえで、具体的な計画している工事事業とそれに必要となる想定工事費用を掲げ、区民に対して、どの工事事業を選択するのか、という具体的な内容のアンケート方法が考えられるのではないでしょうか。世田谷区耐震改修計画について、区民の意見を徴収したという意味で、いわゆるアリバイ作りに利用されるのは反対です。区民から有益な意見を提供していただくという意味で、アンケートの方法について意見を述べさせていただきました。よ</p>	<p>区では、各計画等の策定に際し、素案等を公表し、区民の皆様から意見や提案、要望を寄せていただく機会の一つとして区民意見募集を行っており、区政への区民参画の促進及び区政の透明性の向上を図るとともに、区と区民の協働による開かれた区政運営を実現することを目的としています。</p> <p>今回は建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進することを目的とする本計画の改定にあたり、「区内建築物の耐震化の促進に向けて区に期待する支援や取り組み」について、広く多様な意見を伺うために9月15日の区のおしゃせ「せたがや」にて意見募集周知を行いました。あわせて、無作為に抽出した区民の方や、昨年度実施した耐震改修等に関するアンケート調査にご回答いただいた方にも意見募集の案内送付を行いました。</p> <p>この度いただきました効果的・効率的なアンケートの方法等に関するご意見を踏まえ、今後は、より区民の皆様にわかりやすい資料作成等に努めてまいります。</p>

	ろしくお願いしたいと思います。	
74	アンケートも Web 上で完結できるシステムだとより助かります。	本意見募集についてはホームページでの回答も可能でしたが、ご案内がわかりづらく申し訳ございませんでした。 ご意見につきましては、今後のアンケート調査における手法の参考とさせていただきます。

※原則いただいたご意見については、原文のまま掲載しています。

1 計画の概要

●目的と背景

世田谷区では、災害に強いまちの実現を目指し、平成19年7月に「世田谷区耐震改修促進計画」（以下「本計画」という。）を策定し、おおむね5年おきに3度の改定を行い、直近では令和3年度から令和7年度までを計画期間として建築物の耐震化に取り組んできました。

切迫する首都直下地震への備えを継続的に促進するため、これまでの取り組み実績及び成果を検証し、関連計画と整合を図り、世田谷区基本計画の分野別政策として掲げている「災害に強い街づくり」を推進するため、本計画の改定を行います。

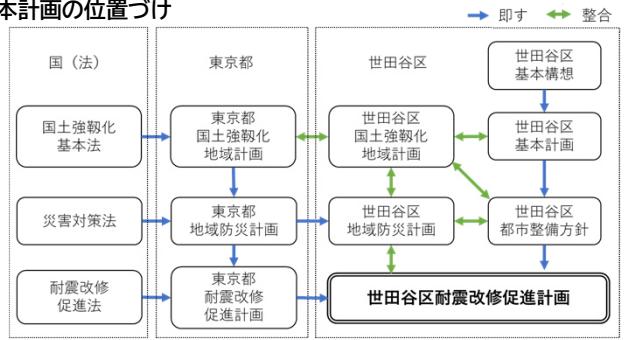
●位置づけ

本計画は、耐震改修促進法第6条第1項の規定により、策定するものです。

●計画期間

令和8年度から令和12年度までとします。

▼本計画の位置づけ



2 耐震化の現状と目標

新たに、新耐震基準の木造住宅及び一般緊急輸送道路沿道建築物を計画の対象とします。

項目	現状	目標
住宅	新耐震基準 区内の住宅総数は約49万戸あり、うち約47万戸、全体の95.5%が耐震性を満たすと見込まれます。（令和7年度末時点）	耐震性が不十分な全ての住宅を令和12年度末までにおおむね解消
	2000年基準 約45万戸、全体の93.2%が耐震性を満たすと見込まれます。（令和7年度末時点）	
特定建築物	令和6年度末時点で842棟あり、そのうち818棟、全体の97.1%が耐震性を満たすと見込まれます。（令和6年度末時点）	できるだけ早期に耐震化率100%達成
緊急輸送道路沿道建築物	特定緊急輸送道路指定時点で特定緊急輸送道路に敷地が接し、高さの要件に該当する建築物は区内に928棟ありました。耐震性を満たす建築物は817棟、耐震化率は88.0%となっています。（令和7年12月時点）	令和12年度末までに総合到達率99%、区间到達率95%未満の解消
	一般緊急輸送道路に敷地が接し、高さの要件に該当する建築物は、区内に1,014棟あり、耐震性を満たす建築物は894棟、耐震化率は88.2%です。（令和7年12月時点）	令和12年度末までに耐震化率90%達成
防災上重要な区公共建築物	令和5年度末までに耐震改修等を行ない、現在、施設運営している防災上重要な区公共建築物の耐震化は完了しています。	施設の劣化状況等に応じた適切な維持管理を継続

3 区の耐震化支援事業

●基本的な取組方針

区は、以下の取組方針に沿って、区内全域の建築物の耐震化を進め、災害に強く、復元力をもつまちの実現を図ります。

- 関係機関等と連携して、耐震化の必要性についての普及啓発を行います。
- 建築物の所有者に対して、耐震化のために必要な情報提供を行うとともに、耐震化を進めるための環境整備や経済的、技術的支援を行います。
- 建築物の用途や構造種別等に応じた耐震化の取り組みへの支援を行います。

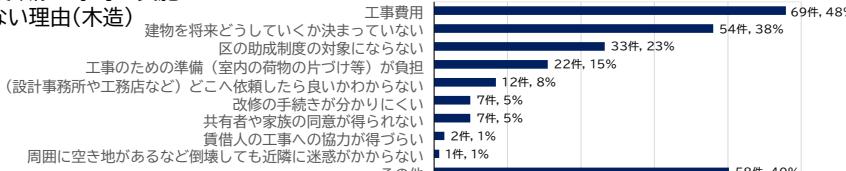
●建築物の耐震化支援

木造住宅

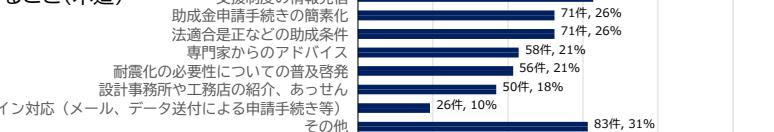
①これまでの取組実績と課題

- 旧耐震基準の木造住宅に加え、令和6年度からは新耐震基準の木造住宅に対しても、無料耐震診断等の支援や補強設計及び耐震改修等の費用の一部を助成する事業を実施しています。
- 令和3年度からは除却を前提とした簡易診断を実施し、手続きの簡略化を図ることで所有者が制度を活用しやすいよう取り組みを行っています。
- 障害者などは災害時に直ちに安全行動をとることが困難であることなどから、自宅の耐震化を優先的に進めるため、令和7年度より助成金を加算しています。
- アンケート結果では、「耐震改修工事等を実施しない理由」として、「工事費用」や「建物を将来どうしていくか決まっていない」という回答が多くなっています。また、「区からの支援制度で見直しや拡充が必要を感じること」では、「助成金額」の回答が最も多く、他にも耐震化に係る情報発信や普及啓発、手続きの簡略化や助成条件の見直し、専門家等へのコンタクトに関する回答が一定程度ありました。

■耐震改修工事等を実施しない理由(木造)



■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)



②今後の取組み

- 新耐震基準の木造住宅の所有者に対して、個別訪問や耐震化支援制度の案内をするなどの普及啓発を行います。
- 所有者が安心して耐震化を実施できるよう都と連携して耐震診断士及び改修事業者の育成を行うとともに、ホームページ等を活用し区民への情報提供を行います。
- 高齢者世帯の耐震化を促進するため、国の利子補給制度が利用できる耐震改修融資制度（リバースモーゲージ型）の周知を図ります。

非木造建築物（特定緊急輸送道路沿道建築物は除く）

①これまでの取組実績と課題

- 分譲マンションに対し耐震化を円滑に進めるため、無料アドバイザー派遣制度を実施しています。あわせて、自己負担額軽減のため令和3年度から耐震改修工事の助成金を住戸数に応じて加算しています。
- 助成条件のひとつとして建築基準法等の不適合部分の是正が必要なため、費用の問題など管理組合内で合意形成が図れず、耐震改修まで進まないなどの課題もあります。

②今後の取組み

- 分譲マンションに対しては、引き続きアドバイザー派遣を実施し、それぞれの実態に応じた合意形成の支援を行います。
- 工事価格の上昇も考慮した助成金額の見直しを行います。
- 法不適合部分のは是正が困難な建築物や老朽化が進んでいる建築物の耐震化を促進するため、除却助成制度を新設します。

▼耐震化支援事業の実績 (件)

	年度				
	R2	R3	R4	R5	R6
耐震診断	1	5	7	5	10
補強設計	1	3	1	7	0
耐震改修	1	1	1	1	2
アドバイザー派遣	3	5	7	11	14

緊急輸送道路沿道建築物

■特定緊急輸送道路沿道建築物

①これまでの取組実績と課題

- 令和3年度から耐震化準備事業を開始し、制度の拡充を行っています。
- 賃貸建築物等は、占有者の協力を得なければ耐震化を進めることができないため、令和3年度から占有者移転費用に対する助成制度も開始しています。
- 依然として耐震性が不十分な建築物、耐震診断結果未報告の建築物があるため、所有者に対し耐震化に取り組む機運を醸成する必要があります。

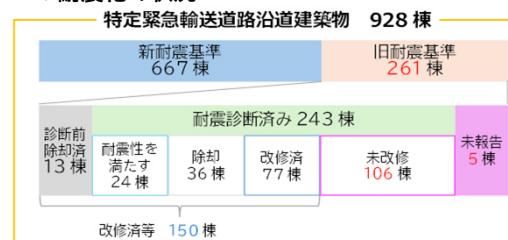
②今後の取組み

- 引き続き他の助成制度に比べ手厚い支援を実施することで、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進します。
- 賃貸建築物等の所有者に向け、占有者移転に係る追加費用に対しての助成を引き続き実施するとともに、物価高を考慮した助成金額の見直しを行います。

▼耐震化支援事業の実績 (件)

	年度				
	R2	R3	R4	R5	R6
耐震診断	1	1	0	0	0
補強設計	3	4	6	1	2
耐震改修	0	4	6	3	4

▼耐震化の状況



■一般緊急輸送道路沿道建築物

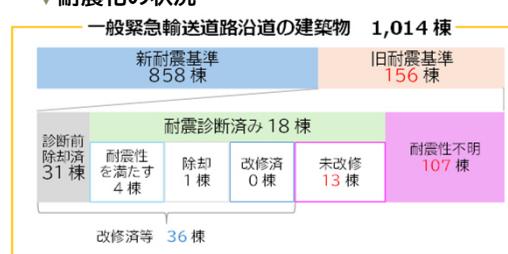
①これまでの取組実績と課題

- 耐震化に向けた課題の把握や促進策の検討について都と連携して取り組んでいきます。

②今後の取組み

- 一般緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対して、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い耐震診断の実施を促します。

▼耐震化の状況



ブロック塀等

①これまでの取組実績と課題

- 令和2年度から、継続的な助成制度として取り組んでいました。
- 耐震化に必要な工事費用が高騰する中で、助成金額が十分でない状況となっています。

②今後の取組み

- 安全性が確認できないブロック塀等の除却促進のための除却助成金額の見直しや、より効果的な助成方法の検討を行うことで耐震化を促進します。
- 引き続き、安全点検等実施の呼びかけや、ブロック塀の倒壊防止対策についての啓発を行うなど耐震化を促進していきます。
- 電子での申請手続きを検討し、手続きの簡略化を図ります。

▼耐震化支援事業実績 (件)

	年度				
	R2	R3	R4	R5	R6
件数	9	14	4	15	11
延長 (m)	201	166	47	220	164

■ブロック塀の被害の様子



出典：(一財)消防防災科学センター「災害写真データベース」

●耐震化促進のための普及啓発

①耐震化の意識啓発

●広報等を用いた情報発信

区のおしらせ「せたがや」、区のホームページへの掲載やSNSの活用など、様々な広報媒体を活用した耐震化の重要性及び耐震化支援制度の案内等

●技術者の育成と情報提供

耐震診断及び補強設計を適切に実施できるように、木造住宅耐震診断士に向けた講習会等の実施
木造住宅耐震診断士が所属する建築士事務所等に関する情報の提供

●耐震改修表示制度の活用

耐震改修を行った建築物への補強済シールの掲示
耐震改修工事中の建築物への耐震補強工事中横断幕の掲示

②建築物の所有者への耐震化の情報提供

●相談体制の充実

経済的及び法的問題など様々な課題に対応できる相談制度の拡充など、区民が耐震改修等を行いやすい環境の整備

●法に基づいた公表等

耐震診断が義務付けられている建築物について、区の窓口及びホームページでの耐震診断結果の公表

●訪問等による積極的な働きかけ

耐震性が不十分な木造住宅の所有者に対し、耐震化支援制度の個別案内

③関係機関及び地域住民等との連携

●関係団体及び事業者との連携

関係行政機関や民間事業者と連携したイベントでの支援制度の周知及びパンフレット配布

●地域住民との連携

町会や商店会と連携したイベントでの耐震化の意識醸成

●府内の連携

関係部署と連携した支援制度の案内及び耐震改修の働きかけ
新たな相談体制による支援体制の強化

別紙3

世田谷区
耐震改修促進計画
(案)

令和8年2月
世田谷区

目 次

第1章 計画の概要	1
1. 目的と背景	1
(1) 計画の目的	1
(2) 改定の背景	1
2. 位置づけ	4
3. 計画期間	4
4. 対象建築物	5
5. 想定する地震の規模・被害の状況	6
第2章 耐震化の現状と目標	7
1. 耐震化の現状	7
(1) 住宅の耐震化の現状	7
(2) 特定建築物の耐震化の現状	9
(3) 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状	10
(4) 防災上重要な区公共建築物の耐震化の現状	14
2. 耐震化の目標	15
(1) 目標設定の考え方	15
(2) 住宅の耐震化の目標	16
(3) 特定建築物の耐震化の目標	16
(4) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標	16
(5) 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標	16
(6) 防災上重要な区公共建築物の耐震化の目標	16
第3章 区の耐震化支援事業	17
1. 基本的な取組方針	17
(1) 基本的な考え方	17
(2) 耐震化の促進に向けた取組方針	17
2. 建築物の耐震化支援	18
(1) 木造住宅の耐震化支援	18
(2) 非木造建築物の耐震化支援(緊急輸送道路沿道建築物を除く)	20
(3) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化支援	22
(4) 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化支援	24
(5) ブロック塀等の耐震化支援	25
3. 耐震化促進のための普及啓発	27
(1) 耐震化への意識啓発	27
(2) 建築物の所有者への耐震化の情報提供	28

(3) 関係機関及び地域住民等との連携	29
4. 総合的な安全対策	30
(1) 家具転倒防止器具の取付支援	30
(2) 耐震シェルター等の設置支援	30
(3) 窓ガラス・天井等落下防止対策	31
(4) エレベーター内の閉じ込め防止対策	31
(5) 建築物の耐震化に資する敷地の安全対策	31
(6) 感震ブレーカー等の普及啓発	32
(7) 保安上危険な建築物等への対策	32
資料編	33
資料1 用語の解説	33
資料2 特定既存耐震不適格建築物一覧表	38
資料3 耐震関係年表 ~戦後の大きな被害を出した地震~	39
資料4 東京都における目標設定	41
資料5 東京都緊急輸送ネットワークにおける世田谷区内指定拠点一覧表	49
資料6 世田谷区地震防災マップ(揺れやすさマップ)	50
資料7 世田谷区地震防災マップ(地域の危険度マップ)	51
資料8 各まちづくりセンターの担当区域ごとの新耐震と旧耐震の棟数	52
資料9 世田谷区施策事業のご紹介	55

■本計画において使用する主な用語

主な用語	概要
旧耐震基準：	昭和56年(1981年)5月31日以前に着工して建てられた建築物の建築基準法の地震に対する構造の基準。阪神・淡路大震災では、この基準により建築された住宅の約66%が大きな被害を受けたと報告されている。
新耐震基準：	昭和56年(1981年)6月1日以降に着工して建てられた建築物の建築基準法の地震に対する構造の基準。建築基準法では最低限遵守すべき基準として、大地震(震度6強程度)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にしている。
2000年基準：	本計画では、平成12年(2000年)6月1日に導入された耐震基準のうち、木造建築物を対象にしたものを行う。木造建築物に関しては、壁の配置バランスや接合部の仕様を規定するなど構造関係規定が明確化された。
新耐震基準の木造住宅：	昭和56年(1981年)6月1日から平成12年(2000年)5月31日までに着工した2階建以下の在来軸組工法の木造住宅。
耐震性を満たす：	耐震基準に適合する又は建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられていること。
耐震化率：	対象建築物全数に占める耐震性を満たす建築物の割合。なお、住宅は、住宅・土地統計調査等の集計値を基に算定しているため戸数単位となる。

※その他の用語は、巻末の用語の解説(資料編 資料1)を参照

第1章 計画の概要

1. 目的と背景

(1) 計画の目的

世田谷区では、災害に強いまちの実現を目指し、平成19年（2007年）7月に「世田谷区耐震改修促進計画」（以下「本計画」という。）を策定しました。その後、社会情勢の変化や国や都による耐震化推進施策の動向にあわせて、おおむね5年おきに3度の改定を行い、直近では令和3年度（2021年度）から令和7年度（2025年度）までを計画期間として建築物の耐震化に取り組んできました。

この間、平成28年（2016年）4月に発生した熊本地震では、旧耐震基準の建築物だけでなく平成12年（2000年）5月以前に建てられた新耐震基準の木造建築物の一部においても倒壊等の被害が見られ、平成30年（2018年）6月の大坂府北部地震ではブロック塀の倒壊による被害が発生しました。令和6年（2024年）1月には能登半島地震が発生し、多くの建物に被害が生じています。都内においては、首都直下地震が今後30年以内に約70%の確率で発生すると推定されており、大地震がいつ発生してもおかしくない状況です。

本計画は、首都直下地震をはじめとした地震による建築物の倒壊に伴う被害を防ぎ、区民の生命と財産を守り、災害に強く、復元力を持つまちを実現するために、建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進することを目的とします。

(2) 改定の背景

国は令和7年（2025年）7月に「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（2006年）国土交通省告示第184号）」を一部改正し、「住宅については令和17年（2035年）までに、耐震診断義務付け対象建築物のうち要緊急安全大規模建築物については令和12年（2030年）までに、要安全確認計画記載建築物については早期にそれぞれ耐震性が不十分なものをおおむね解消すること」とする新たな目標を提示しました。

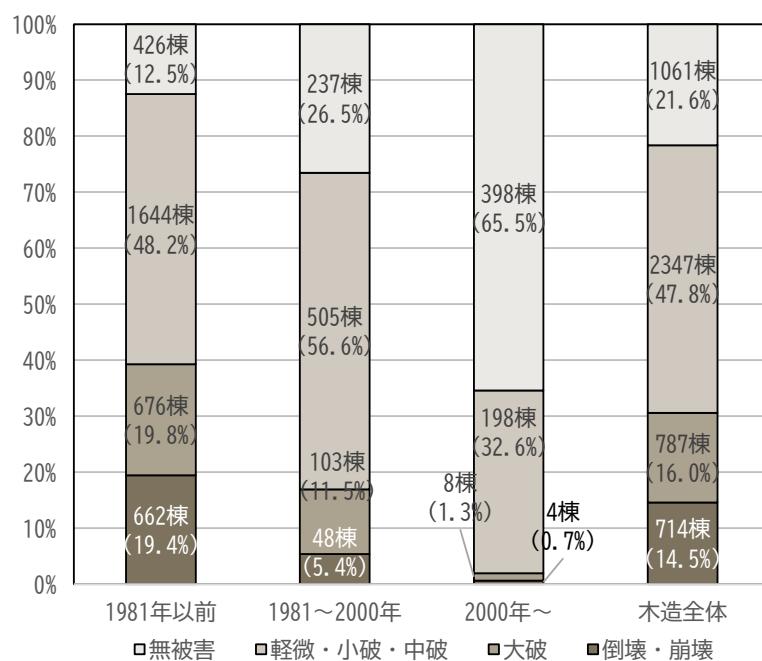
令和6年能登半島地震の木造の建築時期別被害状況を見ると、平成28年熊本地震とほぼ同様の傾向となっており、平成12年（2000年）以前に建築された木造建築物の被害率の高さが示されています。また、その他建築物についても旧耐震基準の建築物で被害が見られ、改めて耐震化の必要性を認識させました。

都は令和5年（2023年）3月に「東京都耐震改修促進計画」を改定し、令和4年（2022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しました。

第1章 計画の概要

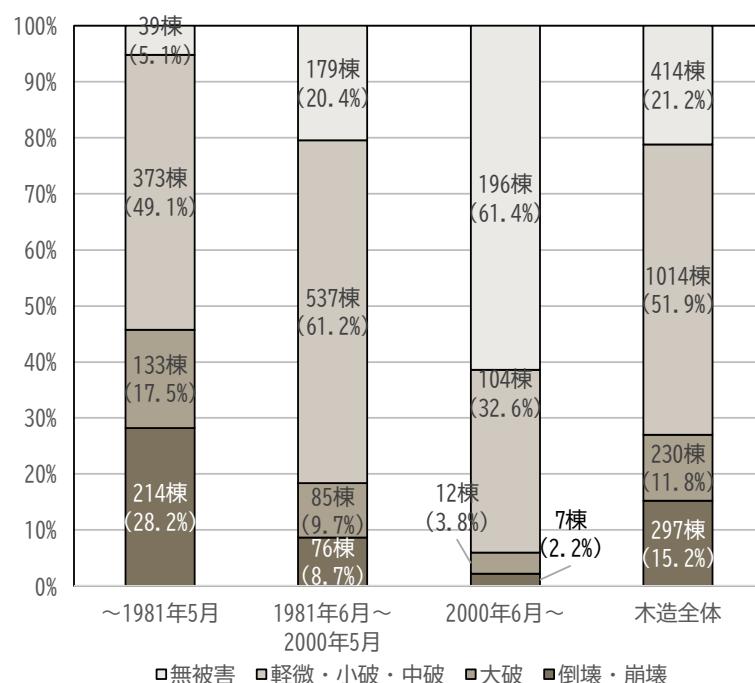
これらの国や都などの動向を捉え、これまでの取り組み実績及び成果を検証し、関連計画と整合を図り、世田谷区基本計画の分野別政策として掲げている「災害に強い街づくり」を推進するため、本計画の改定を行います。

■令和6年能登半島地震 木造の建築時期別の被害状況



出典：令和6年能登半島地震建築物被害調査等報告（速報）（令和6年（2024年）10月、国土交通省 国土技術政策総合研究所、国立研究開発法人 建築研究所）

■平成28年熊本地震 木造の建築時期別の被害状況



出典：令和6年能登半島地震建築物被害調査等報告（速報）（令和6年（2024年）10月、国土交通省 国土技術政策総合研究所、国立研究開発法人 建築研究所）

■主な経緯

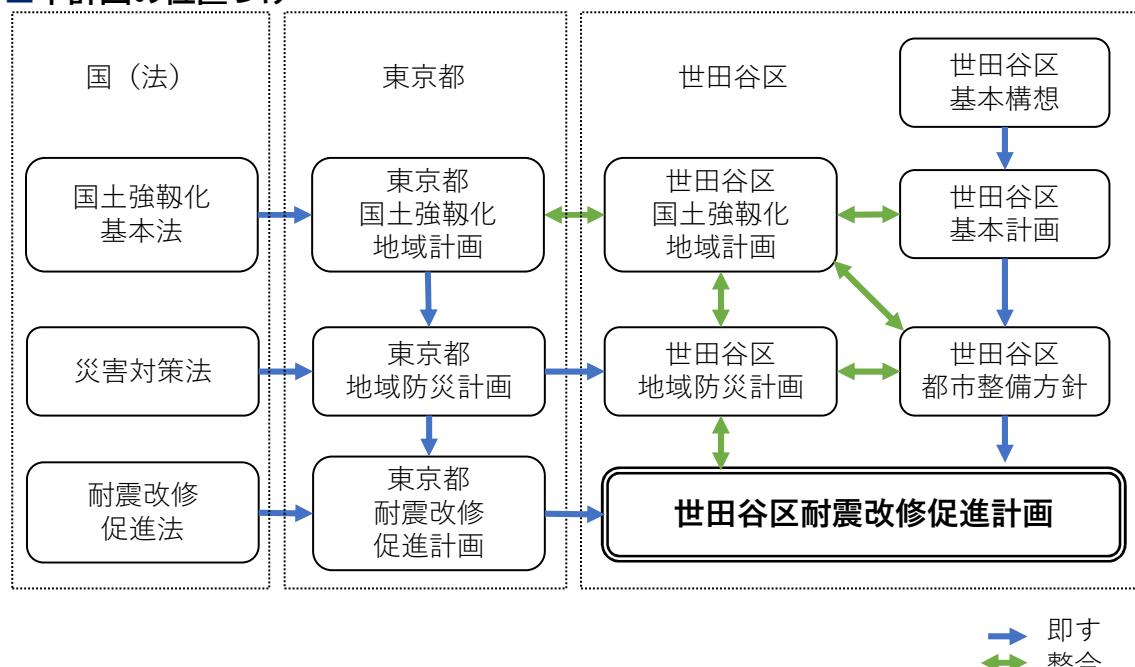
- ・平成 7年 1月：兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）
- ・平成 7年10月：「建築物の耐震改修の促進に関する法律」制定
- ・平成16年10月：新潟県中越地震
- ・平成18年 1月：「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」制定
- ・平成19年 3月：「東京都耐震改修促進計画」策定
- ・平成19年 7月：「世田谷区耐震改修促進計画」策定
- ・平成23年 3月：東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）
- ・平成23年 3月：「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」制定
- ・平成23年 9月：「世田谷区耐震改修促進計画」改定
- ・平成24年 3月：「東京都耐震改修促進計画」改定
- ・平成24年 4月：新たな「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
- ・平成25年 9月：「世田谷区基本構想」区議会議決
- ・平成25年10月：「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」改正
- ・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）」公表
- ・平成26年 3月：「世田谷区都市整備方針」改定
- ・平成26年 4月：「東京都耐震改修促進計画」変更
- ・平成26年 6月：「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」改正
- ・平成26年 7月：「東京都地域防災計画<震災編>」修正
- ・平成28年 3月：「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」改正
- ・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：平成28年熊本地震
- ・平成30年 6月：大阪府北部地震
- ・平成30年12月：「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」改正
- ・平成31年 1月：「建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令」改正
- ・平成31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」改正
- ・令和 元年 7月：「東京都地域防災計画<震災編>」修正
- ・令和 2年 3月：「東京都耐震改修促進計画」一部改定
- ・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の公表
- ・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
- ・令和 6年 3月：「世田谷区基本計画（令和6年度～令和13年度）」策定
- ・令和 7年 2月：「世田谷区地域防災計画」修正
- ・令和 7年 7月：「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」改正
- ・令和 8年 3月：「東京都耐震改修促進計画」改定（予定）

2. 位置づけ

本計画は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(以下「耐震改修促進法」という。) 第6条第1項の規定により市町村の策定する計画として位置づけられており、同法第5条第1項の規定により都道府県の策定する「東京都耐震改修促進計画」を指針とし策定するものです。

また、世田谷区街づくり条例第10条に基づき、「世田谷区都市整備方針」に定める街づくりに関する目標を実現するための分野別整備方針のひとつとして定めるものです。

■本計画の位置づけ



3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和8年度（2026年度）から令和12年度（2030年度）までとします。

4. 対象建築物

本計画において、対象とする建築物は、原則として区内の建築基準法（昭和25年（1950年）法律第201号）における新耐震基準（昭和56年（1981年）6月1日施行）導入前に着工した以下に示す建築物とします。

また、新たに新耐震基準の木造住宅も対象とします。

■本計画における対象建築物

対象建築物の分類	内容	備考
住宅	○戸建住宅、共同住宅、長屋、店舗併用住宅 (都区営住宅等含む)	
特定建築物		
特定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 (資料編 資料2参照) ただし、本計画では一般緊急輸送道路沿道建築物であるものは除く	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 [耐震診断義務付け建築物]	耐震改修促進法附則第3条第1項に定める建築物
緊急輸送道路沿道建築物		
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（要安全確認計画記載建築物） [耐震診断義務付け建築物]	耐震改修促進法第7条第1項に定める建築物
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の高さを超える建築物（特定既存耐震不適格建築物）	耐震改修促進法第14条第1項第3号に定める建築物
防災上重要な区公共建築物	○世田谷区地域防災計画に定める区公共建築物 ・災害対策本部及び災対地域本部が設置される庁舎 ・避難所となる学校、その他災害時応急対策に必要な施設 ○不特定多数の者が利用する施設 (国、都所有の建築物は除く)	

5. 想定する地震の規模・被害の状況

「世田谷区地域防災計画〔令和7年修正〕」では、「首都直下地震等による東京の被害想定」(東京都防災会議 令和4年(2022年)5月25日公表)の都心南部直下地震(M7.3)を踏まえて、震災時の対応や今後の対策の方向性を定めています。世田谷区では以下のような被害が想定されています。

■首都直下地震における世田谷区の被害想定

条件	想定地震	都心南部直下地震			
		冬・早朝5時		冬・昼12時	
		風速	風速8m/s 単位	風速8m/s 単位	風速8m/s 単位
震度別面積率	震度7	0.1 %			
	震度6強	68.9 %			
	震度6弱	31.0 %			
	震度5強以下	0.0 %			
人的被害	死者	487 人	264 人	645 人	
	揺れ建物被害	374 人	152 人	212 人	
	急傾斜地崩壊	1 人	1 人	1 人	
	火災	85 人	87 人	398 人	
	ブロック塀等	0 人	6 人	16 人	
	屋外落下物	0 人	0 人	0 人	
	室内収容物	26 人	19 人	18 人	
	負傷者	7,297 人	5,155 人	7,132 人	
	(うち重傷者)	(854) 人	(662) 人	(1,212) 人	
	ゆれ建物被害	6,352 人	4,138 人	4,427 人	
	急傾斜地崩壊	1 人	1 人	1 人	
	火災	350 人	358 人	1,738 人	
	ブロック塀等	13 人	208 人	537 人	
	屋外落下物	0 人	1 人	2 人	
	室内収容物	580 人	449 人	427 人	
建物被害	全壊・焼失棟数	9,818 棟	10,467 棟	25,757 棟	
	ゆれ・液状化等	6,464 棟	6,464 棟	6,464 棟	
	火災(建物倒壊を含まない)	3,354 棟	4,003 棟	19,293 棟	
ライフライン被害	電力停電率	10.7 %	11.1 %	18.9 %	
	通信不通率	2.3 %	2.7 %	11.5 %	
	上水道断水率	23.2 %			
	下水道管きよ被害率	5.6 %			
	ガス供給停止率	14.4 %			
その他	避難者数(人)	178,110 人	181,166 人	252,337 人	
	発災1日後	81,413 人	84,290 人	151,290 人	
	避難所避難者数	発災4日～1週間後	118,740 人	120,777 人	168,224 人
	発災1か月後	27,655 人	28,673 人	52,374 人	
	都内滞留者数	－ 人	768,014 人	768,014 人	
	帰宅困難者数	－ 人	116,697 人	116,697 人	
	閉じ込めにつながる自力脱出リバーサル停止台数	1,105 台	1,112 台	1,267 台	
	要配慮者 死者数	309 人	167 人	409 人	
	自力脱出困難者数	2,841 人	1,818 人	1,957 人	
	災害廃棄物	188 万t	189 万t	231 万t	

出典:世田谷区地域防災計画〔令和7年修正〕

第2章 耐震化の現状と目標

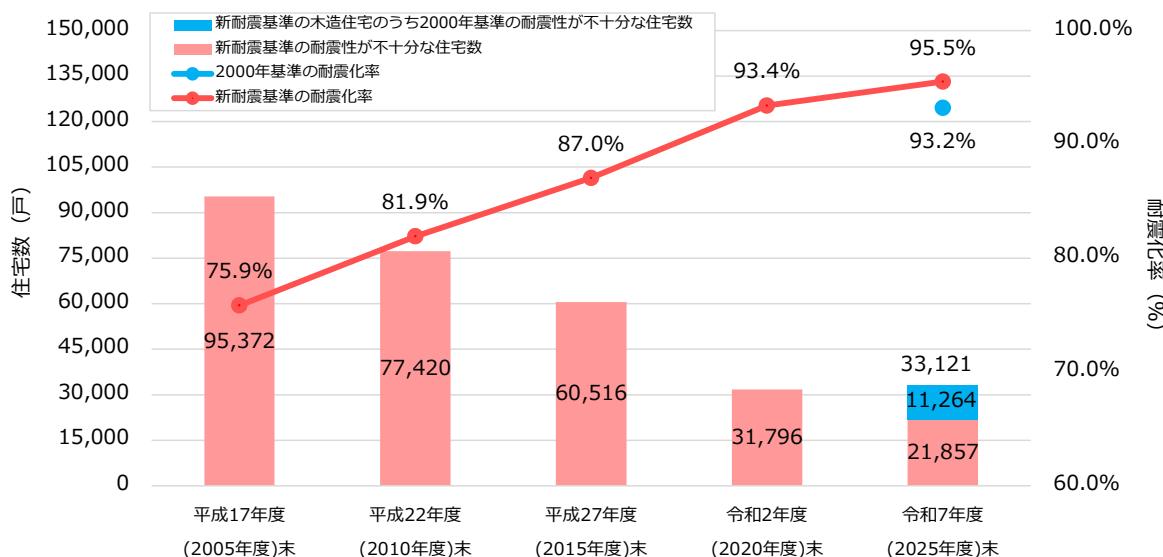
1. 耐震化の現状

(1) 住宅の耐震化の現状

住宅の耐震化を進めることは、地震による建築物の倒壊から区民の生命と財産を守るだけでなく、その後の速やかな復興活動も可能とし、市街地の防災性の向上につながります。

住宅・土地統計調査等の集計値を基に算出した令和7年度（2025年度）末時点の推計値では、区内の住宅総数は約49万戸あり、そのうち約47万戸の住宅が新耐震基準の耐震性を満たすと見込まれ、新耐震基準の耐震化率は、95.5%となっています。前回改定時に算出した令和2年度（2020年度）末の耐震化率から2.1ポイント増加しました。

■住宅の耐震化率の推移



令和7年度 (2025年度)末	住宅総数	耐震性を満たす 住宅数	耐震性が不十分な 住宅数	耐震化率
新耐震基準	487,323 戸	465,466 戸	21,857 戸	95.5%
2000年基準		454,202 戸	33,121 戸	93.2%

また、平成28年（2016年）4月に発生した熊本地震では、平成12年（2000年）5月以前に建てられた新耐震基準の木造住宅の一部においても倒壊等の被害が見られたことなどから、新耐震基準の木造住宅を本計画の対象とし、新たに2000年基準の耐震性を満たしている住宅の耐震化率を算出しました。

住宅・土地統計調査等の集計値を基に算出した令和7年度（2025年度）末時点の推計値では、約45万戸の住宅が2000年基準の耐震性を満たすと見込まれ、2000年基準の耐震化率は、93.2%となっています。

■耐震化率の推計式

住宅は、住宅・土地統計調査等の集計値を基に算定しているため戸数単位となっています。

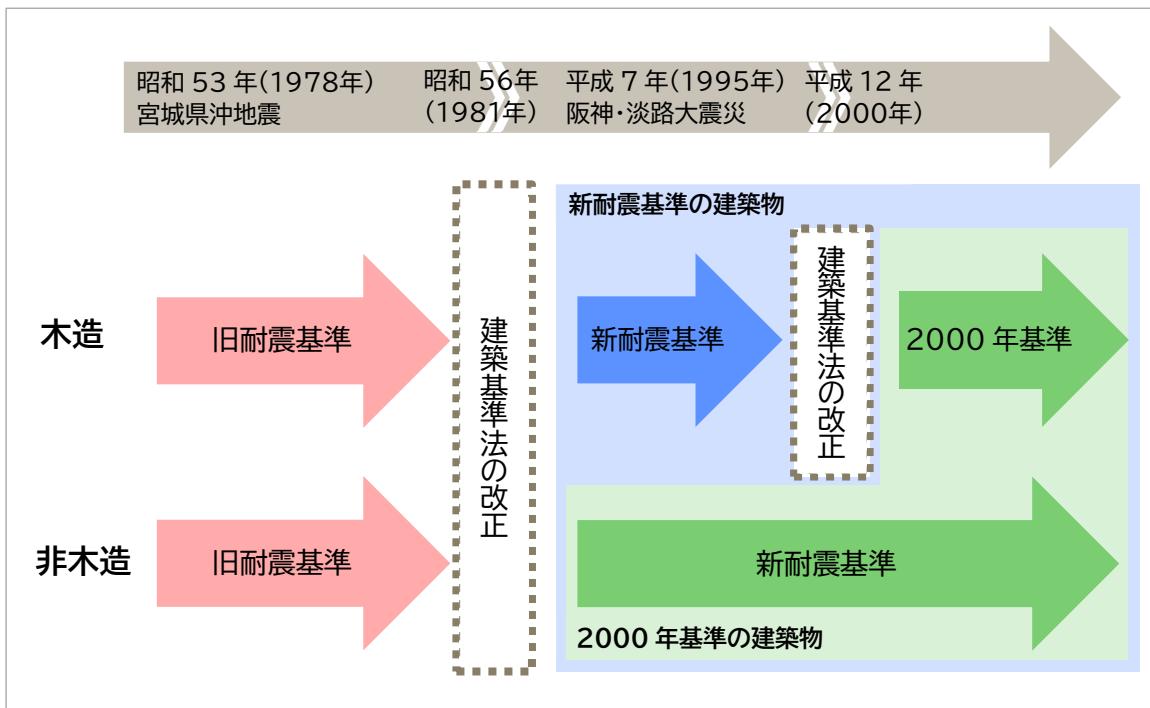
新耐震基準の耐震化率

$$= \frac{\text{新耐震基準の建築物} + \text{耐震診断で耐震性を満たす建築物} + \text{耐震改修を実施した建築物}}{\text{全ての建築物}}$$

2000年基準の耐震化率

$$= \frac{\text{2000年基準の建築物} + \text{耐震診断で耐震性を満たす建築物} + \text{耐震改修を実施した建築物}}{\text{全ての建築物}}$$

■耐震基準の変遷



(2) 特定建築物の耐震化の現状

特定建築物が倒壊した場合、その利用者が被害を受けるだけでなく、倒壊により避難や消火活動に支障をきたす可能性があります。また、企業の事業継続が困難になるなど経済活動にも大きな影響が生じることも想定されます。

特定建築物は、区内に令和6年度（2024年度）末時点で842棟あり、そのうち818棟、全体の97.1%が耐震性を満たすと見込まれています。令和元年度（2019年度）末から令和6年度（2024年度）末で耐震化率は約5.6ポイント増加しました。

また、耐震性が不十分・不明な特定建築物は24棟あり、そのうち物販店が9棟となっています。

特定建築物のうち一定規模以上の建築物は、要緊急安全確認大規模建築物であり、耐震改修促進法で平成27年（2015年）12月末を期限に耐震診断結果の報告が義務付けられています。対象となる建築物の所有者に耐震診断の実施を働きかけ、すべての建築物で耐震診断結果の報告が完了しています。令和6年度（2024年度）末時点で要緊急安全確認大規模建築物は区内に15棟あり、耐震性を満たす建築物は13棟となっています。

■特定建築物の用途別の棟数と耐震化率（令和6年度（2024年度）末時点）

単位：棟

特定建築物用途	合計	耐震性が 不十分・不明	耐震性 を満たす	耐震化率
幼稚園・保育所(民間)	95	0	95	100.0%
私立学校(校舎・体育館・講堂等)	284 (6)	2	282 (6)	99.3%
老人ホーム等	118 (1)	1	117 (1)	99.2%
福祉センター等	10	0	10	100.0%
運動施設	9	0	9	100.0%
病院・診療所	41 (2)	3	38 (2)	92.7%
映画館・劇場等	2	0	2	100.0%
集会場・公会堂	6	0	6	100.0%
展示場	3	0	3	100.0%
物販店	101(4)	9(2)	92 (2)	91.1%
ホテル・旅館	6	0	6	100.0%
事務所	112 (1)	3	109 (1)	97.3%
遊技場	7	1	6	85.7%
飲食店	27	4	23	85.2%
サービス業を営む店舗	15	1	14	93.3%
自動車車庫	6 (1)	0	6 (1)	100.0%
計	842 (15)	24 (2)	818 (13)	97.1%

※（ ）の数値は、特定建築物のうち要緊急安全確認大規模建築物の棟数を示す

※公共建築物及び賃貸住宅、寄宿舎、下宿は特定建築物の件数からは除く

(3) 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状

地震により、緊急輸送道路の沿道建築物が倒壊し、道路閉塞を起こした場合、救急・救命活動に支障をきたし、甚大な被害拡大につながる恐れがあります。また、緊急支援物資の輸送など復旧や復興活動を困難にさせることも懸念されます。

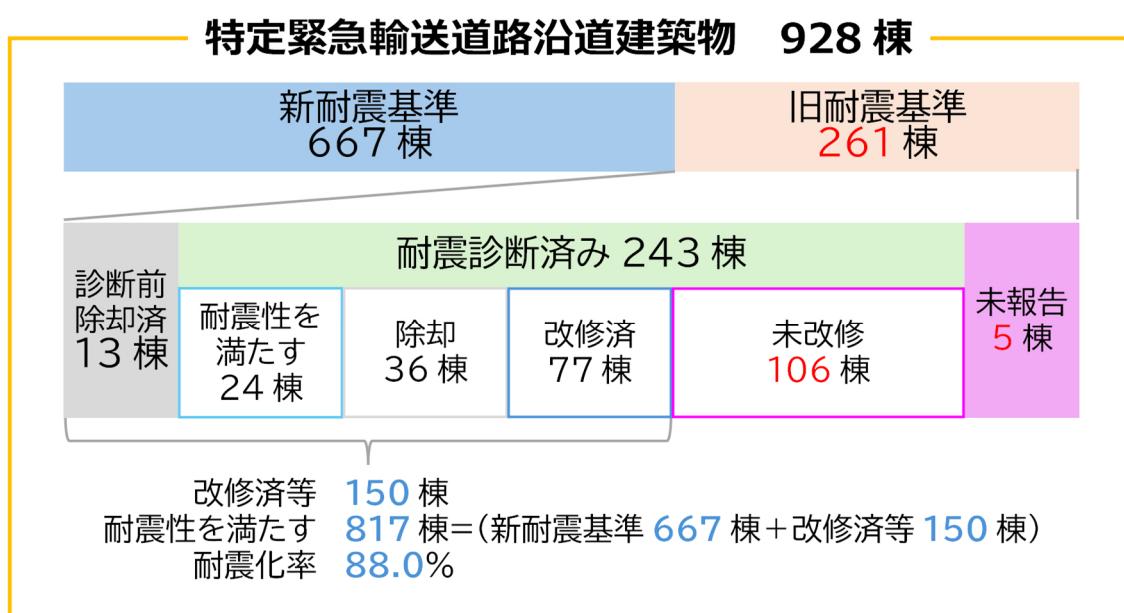
① 特定緊急輸送道路沿道建築物

都は平成23年（2011年）3月に、「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、4月に施行した後、緊急輸送道路のうち特に沿道の耐震化を推進する必要のある道路を「特定緊急輸送道路」として6月に指定しました。

区内には、特定緊急輸送道路に敷地が接し、高さの要件に該当する建築物は、928棟ありました。令和2年（2020年）12月から令和7年（2025年）12月までの期間で30棟の耐震化が進み、耐震性を満たす建築物は817棟となり、耐震化率は85.0%から88.0%、3.0ポイント増加しました。

区は、都と連携し特定緊急輸送道路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おり、平成30年（2018年）3月から耐震改修促進法第9条に基づき、耐震診断結果の公表を行いました。さらに、同法第8条第1項に基づき未診断の建築物の所有者に対し耐震診断結果を報告するよう命令を行いました。令和2年（2020年）12月時点で、未報告だった建築物は8棟でしたが、命令を行った建築物の所有者に要請文を送付するなど対応を行った結果、令和7年（2025年）12月時点で未報告の建築物は5棟となっています。

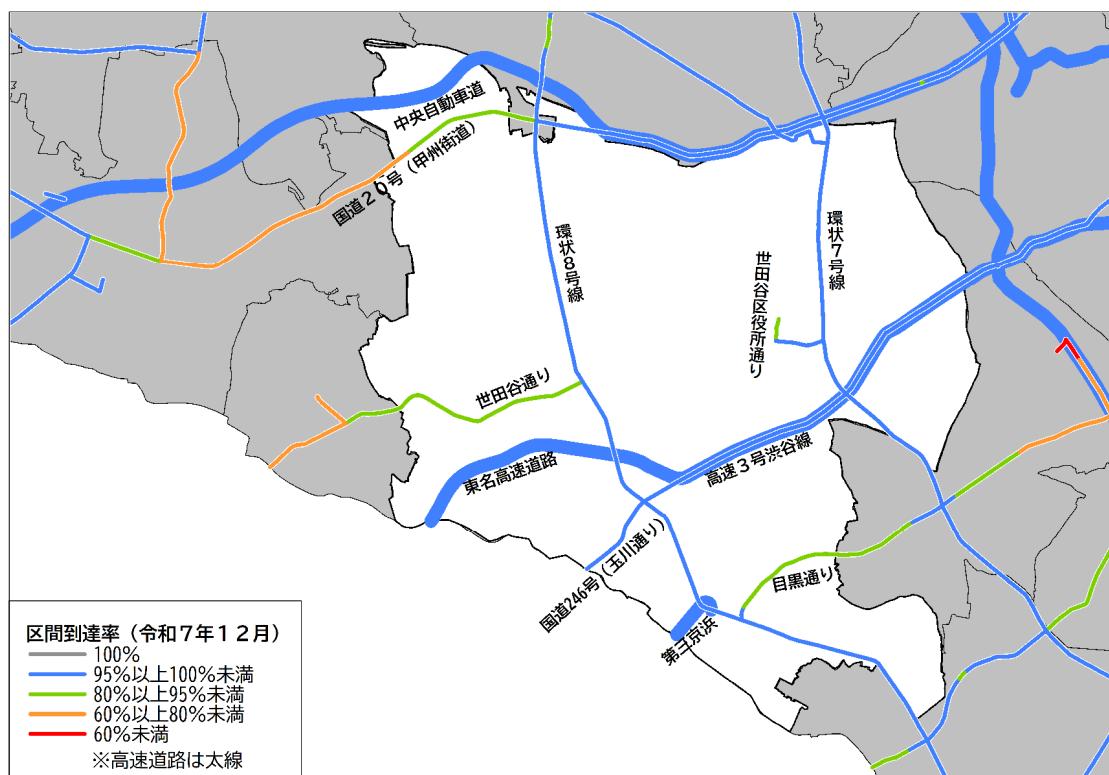
■特定緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化状況（令和7年（2025年）12月時点）



第2章 耐震化の現状と目標

また都は、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標として、令和2年（2020年）3月から総合到達率及び区間到達率（資料編 資料4参照）という指標を用いています。都の総合到達率は令和7年（2025年）12月末時点での94.1%であり、世田谷区内路線の区間到達率は、令和2年（2020年）12月末から向上し、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ました。

■特定緊急輸送道路における区内の区間到達率（令和7年（2025年）12月末時点）



出典：東京都耐震ポータルサイト

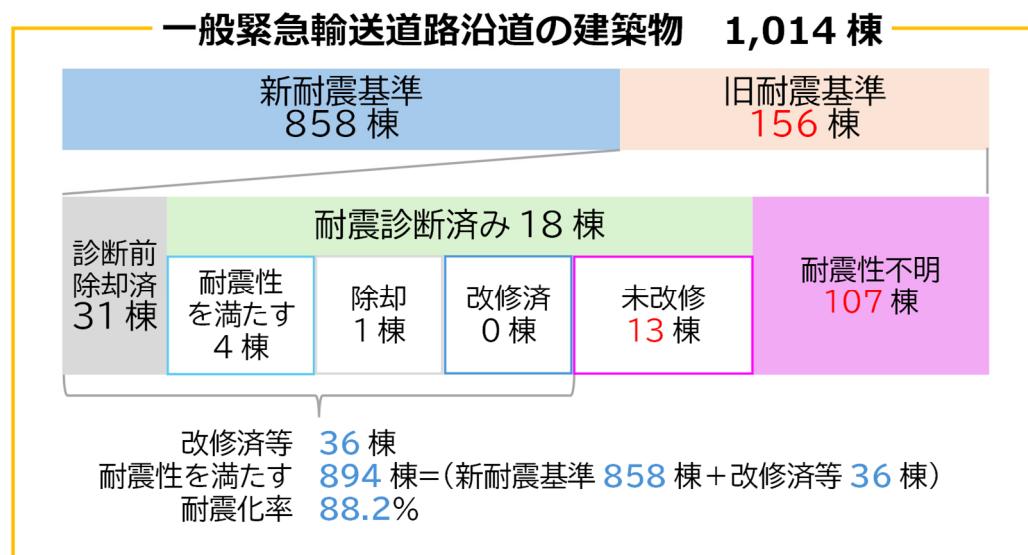
第2章 耐震化の現状と目標

② 一般緊急輸送道路沿道建築物

都は、一般緊急輸送道路を耐震改修促進法第5条第3項第3号に基づく地震時の建築物の倒壊による通行障害を防ぐべき道路として位置付けています。

区内には、一般緊急輸送道路に敷地が接し、高さの要件に該当する建築物は、1,014棟ありました。令和7年（2025年）12月時点で、耐震性を満たす建築物は894棟、耐震化率は88.2%となっています。

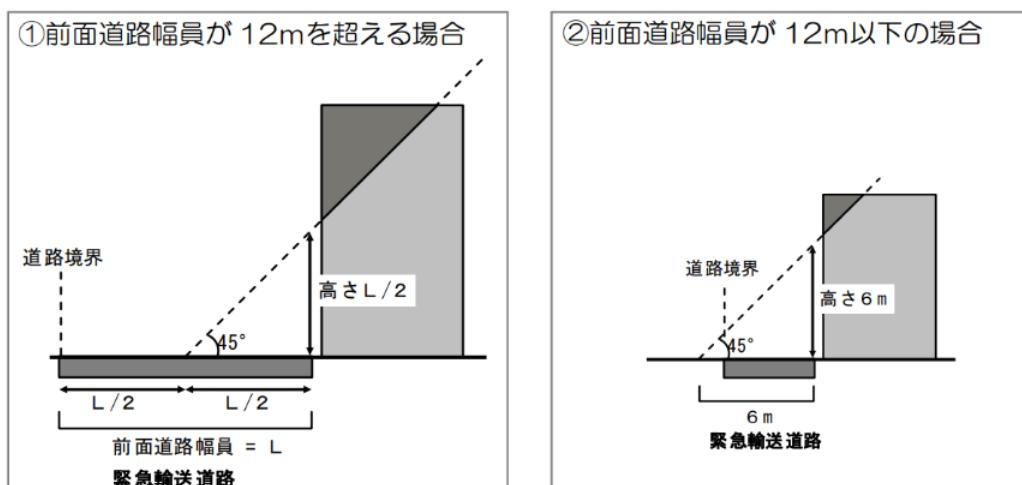
■一般緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化状況（令和7年（2025年）12月時点）



■緊急輸送道路沿道建築物

緊急輸送道路（特定緊急輸送道路又は一般緊急輸送道路）に敷地が接する建築物のうち、次の全てに該当する建築物が緊急輸送道路沿道建築物になります。また、緊急輸送道路沿道建築物のうち、特定緊急輸送道路に敷地が接するものを「特定緊急輸送道路沿道建築物」、一般緊急輸送道路に敷地が接するものを「一般緊急輸送道路沿道建築物」といいます。

- ・新耐震基準（昭和56年（1981年）6月1日施行）導入より前に建築された建築物
- ・以下の①又は②の高さを超える建築物



③ 緊急輸送道路・沿道耐震化道路 路線図



出典：緊急輸送道路 東京都耐震ポータルサイト（令和7年（2025年）12月時点）
都指定拠点 東京都地域防災計画 震災編（令和5年度（2023年度）修正）別冊資料
沿道耐震化道路 世田谷区防災マップ（令和7年（2025年）3月）
その他地図データ 国土数値情報ダウンロードサイト

緊急輸送道路・沿道耐震化道路

「緊急輸送道路」とは、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、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をいいます。このうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると認める道路を「特定緊急輸送道路」といい、特定緊急輸送道路以外を「一般緊急輸送道路」といいます。

「沿道耐震化道路」とは、区が指定した「世田谷区緊急輸送道路障害物除去路線」のうち、緊急輸送道路を除く道路をいいます。

(4) 防災上重要な区公共建築物の耐震化の現状

公共建築物は、多くの区民に利用されるとともに災害時の活動拠点や避難施設などとして重要な役割を担っています。また、公共建築物を耐震化することは、民間建築物の耐震化を進めていく上で先導的な役割を果たします。

防災上重要な区公共建築物のうち、耐震性が不十分な建築物は令和2年度（2020年度）末時点で区立小中学校で32棟、その他の区公共建築物で4棟でした。区立小中学校を含む耐震化できる区公共建築物については、令和5年度（2023年度）末までに耐震改修等を行い、現在、施設運営している防災上重要な区公共建築物の耐震化は完了しています。

■耐震改修事例　区立用賀中学校



2. 耐震化の目標

(1) 目標設定の考え方

区は、平成19年（2007年）に本計画を策定し、国や都に先駆けて住宅の耐震化率95%を目標に掲げ、耐震化の促進を図るため普及啓発並びに耐震診断及び耐震改修等の支援に取り組んできました。

直近10年で発生した熊本地震や能登半島地震において、新耐震基準の木造建築物の一部においても倒壊等の被害が見られたことなどを受け、国及び都も耐震化の目標を改定し、さらなる耐震化の促進の必要性を示しています。

当初計画の策定から20年近くが経過し、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都の基準や考え方を確認し、耐震改修促進法に基づき目標を定めました。

基本方針（耐震改修促進法第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』（最終改正 令和7年(2025年)7月17日国土交通省告示第535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」を定めている。

- ・ 住宅については、令和17年(2035年)までに、耐震診断義務付け対象建築物のうち要緊急安全確認大規模建築物については令和12年(2030年)までに、要安全確認計画記載については早期にそれぞれ耐震性が不十分なものをおおむね解消することを目標とする。



東京都耐震改修促進計画（耐震改修促進法第5条関連）（予定）

都は、国が定めた基本方針に基づき、『東京都耐震改修促進計画』（改定 令和8年(2026年)3月）を策定し、令和12年度(2030年度)末の「耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標」を定めている。

住宅	耐震化率95%
特定建築物	耐震化率95%
特定緊急輸送道路沿道建築物	総合到達率99%、 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%
防災上重要な公共建築物	できるだけ早期に耐震化率100%



世田谷区耐震改修促進計画（耐震改修促進法第6条関連）

区は、東京都耐震改修促進計画に基づき、『世田谷区耐震改修促進計画』を策定し、「耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標」を定める。

第2章 耐震化の現状と目標

（2） 住宅の耐震化の目標

住宅については、新たに新耐震基準の木造住宅の耐震化にも取り組み、耐震性が不十分な全ての住宅を令和12年度（2030年度）末までにおおむね解消することを目指し、住宅地の安全性の確保に努めます。

（3） 特定建築物の耐震化の目標

特定建築物のうち民間が所有する建築物については、できるだけ早期に耐震化率100%達成を目指し、耐震化の促進に努めます。

（4） 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標

特定緊急輸送道路沿道建築物については、令和12年度（2030年度）末までに都が目標とする「総合到達率99%、区間到達率95%未満の解消」を目指します。

到達率は、都が算出しているため、都と連携し実現に向け目標達成に努めます。

（5） 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標

一般緊急輸送道路沿道建築物については、令和12年度（2030年度）末までに耐震化率90%達成を目指し、耐震化の促進に努めます。

（6） 防災上重要な区公共建築物の耐震化の目標

耐震改修工事等を行った防災上重要な区公共建築物については、施設の劣化状況等に応じた適切な維持管理を継続していきます。

第3章 区の耐震化支援事業

1. 基本的な取組方針

(1) 基本的な考え方

建築物の所有者と区は、以下の役割分担のもと耐震化の推進を図ります。

① 建築物の所有者

建築物の所有者は、建築物の耐震化を自らの問題、地域の問題として認識し、主体的に耐震化に取り組みます。

② 区

区は、区民の生命・財産を守るため、国・都及び関係団体等と連携して、普及啓発に取り組むとともに、建築物の所有者が主体的に耐震化に取り組めるよう、必要な支援を行います。

(2) 耐震化の促進に向けた取組方針

区は、以下の取組方針に沿って、区内全域の建築物の耐震化を進め、災害に強く、復元力をもつまちの実現を図ります。

- 関係機関等と連携して、耐震化の必要性についての普及啓発を行います。
- 建築物の所有者に対して、耐震化のために必要な情報提供を行うとともに、耐震化を進めるための環境整備や経済的、技術的支援を行います。
- 建築物の用途や構造種別等に応じた耐震化の取り組みへの支援を行います。

2. 建築物の耐震化支援

(1) 木造住宅の耐震化支援

① これまでの取組実績と課題

区は旧耐震基準の木造住宅の所有者に対して、無料耐震診断等の支援や、補強設計及び耐震改修等の費用の一部を助成する事業を実施し、令和6年度(2024年度)からは新耐震基準の木造住宅の所有者に対しても、同様の事業を実施しています。

旧耐震基準の木造住宅については、耐震改修とあわせて建替えによる耐震化率の向上を図るため、令和2年度(2020年度)より除却助成制度を開始しました。令和3年度(2021年度)からは除却を前提とした簡易診断を実施し、手続きの簡略化を図ることで所有者が制度を活用しやすいよう取り組みを行っています。

耐震化の意識啓発のため令和3年度(2021年度)から6年度(2024年度)にかけて、パンフレットを同封したご案内をポスティングし、問い合わせがあった所有者には、個別訪問し直接案内を行いました。

また、障害者などは災害時に直ちに安全行動をとることが困難であったり、避難所での生活が難しいことから、障害者などが居住する住宅の耐震化を優先的に進めるため、令和7年度(2025年度)より助成金を加算しています。

区の助成制度を利用して耐震診断を実施した所有者には、耐震改修等の勧告を行ってきましたが、その後耐震改修等を実施した割合は2割程度となっています。過去に耐震診断を実施した所有者に対して、令和6年度(2024年度)にアンケート調査を行いました。アンケート結果では、「耐震改修工事等を実施しない理由」として、「工事費用」や「建物を将来どうしていくか決まっていない」という回答が多くなっています。また、「区からの支援制度で見直しや拡充が必要と感じること」では、「助成金額」の回答が最も多く、他にも耐震化に係る情報発信や普及啓発、手続きの簡略化や助成条件の見直し、専門家等へのコンタクトに関する回答が一定程度ありました。「今後の耐震改修工事等実施予定」の年代別回答では、所有者の年代が上がると工事の「実施予定なし」と回答する割合が増えていることがわかりました。

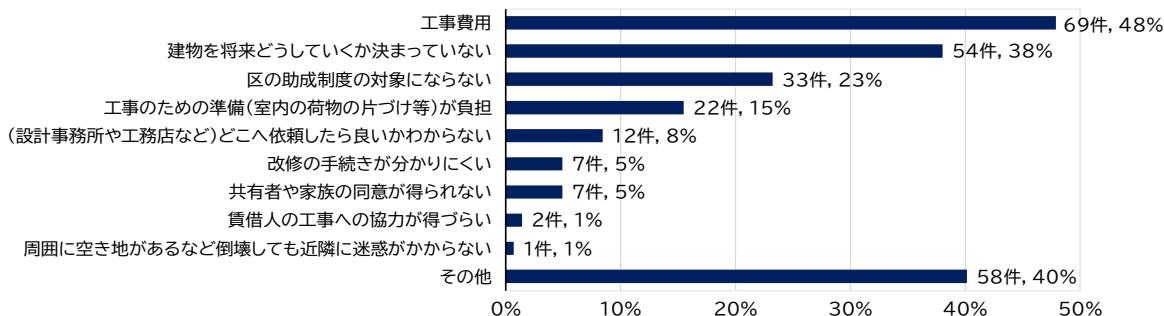
■耐震化支援事業の実績（過去5年間）

単位：件

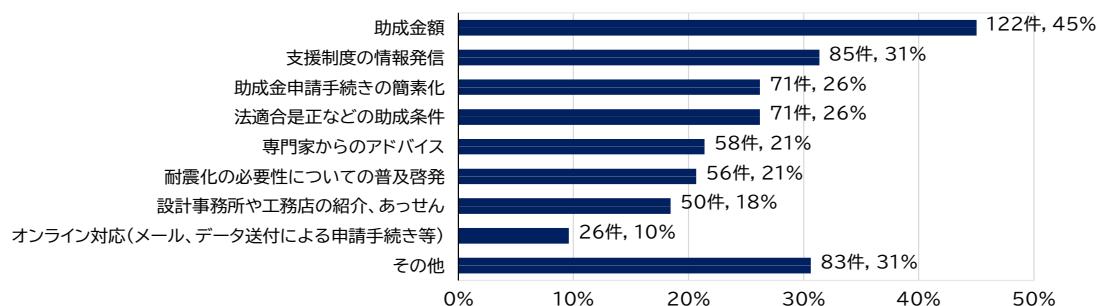
		年度				
		R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)
旧 耐 震 基 準	耐震診断	87	283	214	198	227
	補強設計	0	1	0	0	0
	耐震改修 等	5	10	18	7	13
	除却	46	105	101	98	82
	訪問相談	33	60	87	74	76
新 耐 震 基 準	耐震診断	-	-	-	-	134
	補強設計	-	-	-	-	1
	耐震改修	-	-	-	-	4
	訪問相談	-	-	-	-	52

第3章 区の耐震化支援事業

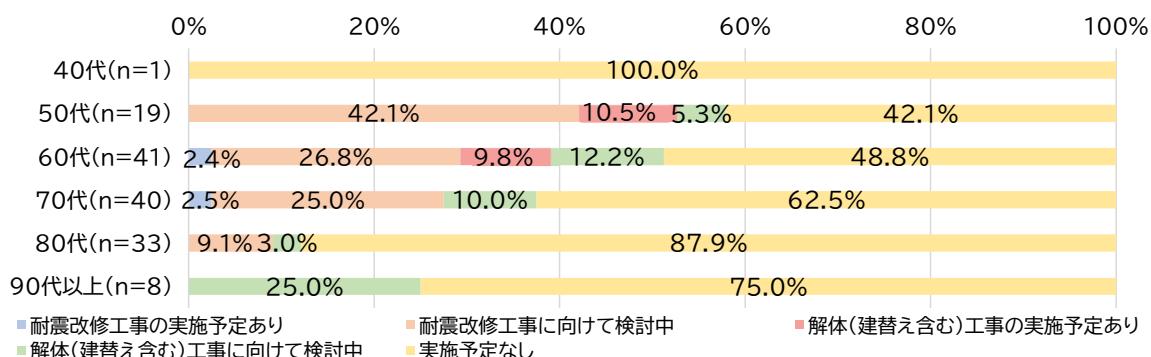
■耐震改修工事等を実施しない理由(木造)



■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)



■耐震改修又は建替え・解体工事を実施する予定(年代別 n:回答者数)



② 今後の取組み

- 住宅の耐震化の目標を実現するために木造住宅の耐震化を強力に推進することを目的として定めた「世田谷区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」に基づき、木造住宅の所有者に対し、個別訪問や耐震化支援制度の案内をするなどの普及啓発を行います。
- 所有者が安心して耐震化を実施できるよう都と連携して耐震診断士及び改修事業者の育成を行うとともに、ホームページ等を活用し区民への情報提供を行います。
- 経済的な問題など耐震化に進まない課題の解決ができるように、様々な専門家を活用し相談事業の拡充を図ります。
- 年齢や経済的状況から、改修工事等を諦めてしまうケースが多い高齢者世帯の耐震化を促進するため、国の利子補給制度が利用できる耐震改修融資制度（リバースモーゲージ型）の周知を図ります。
- 世田谷区DX推進方針に基づき、手続き・相談のオンライン化に取り組みます。

第3章 区の耐震化支援事業

(2) 非木造建築物の耐震化支援（緊急輸送道路沿道建築物を除く）

① これまでの取組実績と課題

鉄筋コンクリート造及び鉄骨造等の建築物などを対象として、耐震診断、補強設計及び耐震改修の助成事業を行っています。また、分譲マンションに対しては、耐震化を円滑に進めていくために、無料で建築士等を派遣するアドバイザー派遣制度を実施しています。

耐震診断については、令和6年度（2024年度）末時点までの累計で244棟の助成実績がありますが、補強設計は34棟、耐震改修は22棟と耐震診断から補強設計及び耐震改修に進む割合が低くなっています。

主な助成対象である分譲マンションでは、建築物の耐震性能を示すI s 値が低いほど耐震改修工事が大掛かりになるため、自己負担額が大きくなり耐震改修に踏み切れないことがあります。所有者の経済的な負担軽減のため、令和3年度（2021年度）から耐震改修工事の助成金を住戸数に応じて加算しています。

助成を行う条件のひとつとして建築基準法等の不適合部分の是正を求めていたために、是正が必要となる場合もあります。不適合部分の是正に向けた費用の問題など管理組合内で合意形成が図れず、耐震改修まで進まないなどの課題もあります。

令和4年度（2022年度）に行った世田谷区マンション実態調査では、「耐震改修（耐震補強工事）を実施していない場合の理由」として、「資金が不足している」の回答が最も多く、次いで「合意形成が難しい」、「耐震化への関心等が低い」となっています。

■耐震化支援事業の実績（過去5年間）

単位：件

	年度				
	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)
耐震診断	1	5	7	5	10
補強設計	1	3	1	7	0
耐震改修	1	1	1	1	2
アドバイザー派遣	3	5	7	11	14

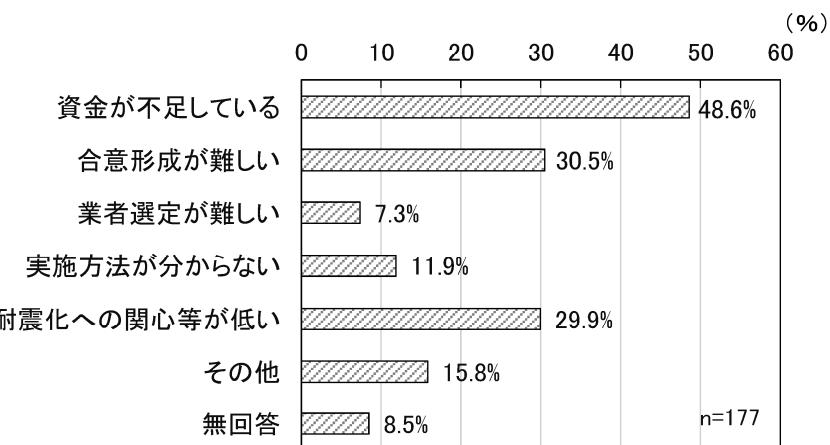
第3章 区の耐震化支援事業

■世田谷区分譲マンション実態調査のアンケート結果

問 29-1 実施していない場合の理由（複数回答）
※問 29 で「実施していない（検討中含む）」と回答した方を対象（n=177）

耐震改修（耐震補強工事）を実施していない理由は「資金が不足している」が48.6%、「合意形成が難しい」が30.5%、「耐震化への関心等が低い」が29.9%となっている。

■ 耐震改修（耐震補強工事）を実施していない理由



出典：世田谷区分譲マンション実態調査報告書(令和5年(2023年)3月)

② 今後の取組み

- 「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」に基づく「管理状況届出制度」の情報を活用し、分譲マンションの耐震化を進めるため、助成制度の個別周知等を行います。
- 分譲マンションに対しては、引き続きアドバイザー派遣を実施し、それぞれの実態に応じた合意形成の支援を行います。
- 耐震改修の資金が不足する分譲マンションの耐震化を促進するため、工事価格の上昇も考慮した助成金額の見直しを行います。
- 耐震性が不明・不十分な特定建築物の所有者には、個別に耐震化についての指導及び助言を行うなど耐震化を促進していきます。
- 法不適合部分の是正が困難な建築物や老朽化が進んでいる建築物の耐震化を促進するため、除却助成制度を新設します。

■地震による被害の様子



出典：(一財)消防防災科学センター 災害写真データベース

(3) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化支援

① これまでの取組実績と課題

区は、特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者の耐震化の取り組みを促すため、助成上限額及び助成割合を高くするなど他の助成制度の対象である非木造建築物に比べ、手厚い支援を行ってきました。

旧耐震基準の非木造建築物の耐震性能を示す I_s 値は、0.6 以上であると、地震に対して倒壊の危険性が低いとされており、0.3 未満の建築物が特に倒壊の危険性が高いとされています。このような建築物の耐震化を進めるため、令和3年度（2021年度）から耐震化準備事業（I_s 値0.3 未満相当の建築物を0.3 以上にする改修）を開始し、制度の拡充を行っています。また賃貸建築物等では、占有者の協力を得なければ、所有者は耐震化を進めることができないため、令和3年度（2021年度）から占有者移転費用に対する助成制度も開始しています。

このほか、耐震診断未実施である特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者へ要請文の送付や、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などを実施してきました。

しかしながら、依然として区内には、耐震性が不十分な建築物、耐震診断結果の報告が完了していない建築物があるため、建築物の所有者に対し耐震化に取り組む機運を醸成する必要があります。

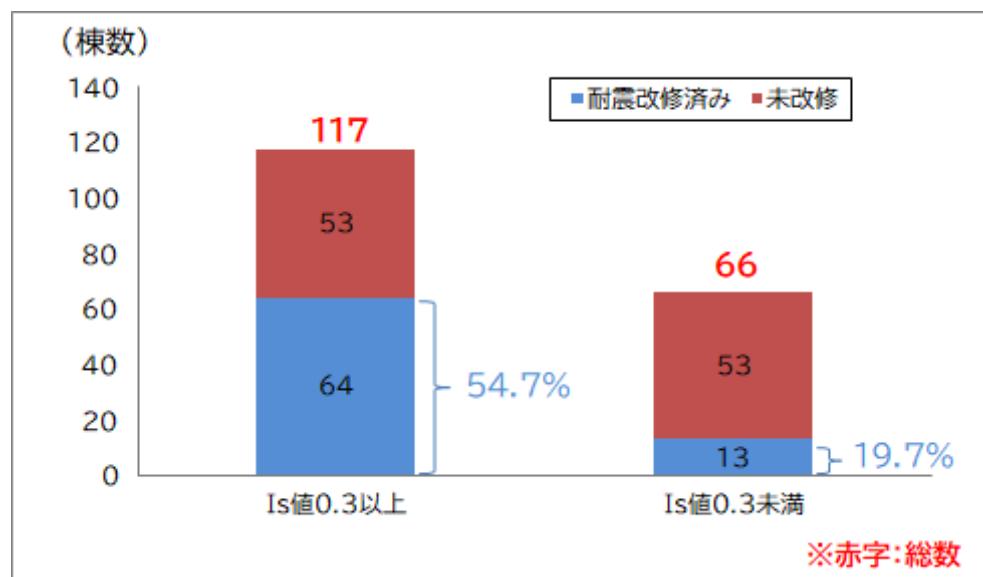
■耐震化支援事業の実績（過去5年間）

単位：件

	年度				
	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)
耐震診断	1	1	0	0	0
補強設計	3	4	6	1	2
耐震改修	0	4	6	3	4

■ I_s 値別耐震改修実施状況

耐震診断結果報告済みの建築物のうち耐震改修済み、未改修の建築物を集計



第3章 区の耐震化支援事業

② 今後の取組み

- 引き続き他の助成制度に比べ手厚い支援を実施することで、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進します。
- 耐震診断結果未報告となっている建物所有者に対して、要請文を送付するなど耐震診断の実施を促していきます。
- 建築物所有者に対し、東京都のアドバイザー派遣制度の活用を勧めることで、居住者の合意形成等の促進を図ります。
- 特に倒壊の危険性が高いとされる I s 値が 0.3 未満の建築物の早期解消を図るため、引き続き耐震化準備事業を実施します。
- 賃貸建築物等の所有者に向け、耐震改修工事を実施する際に占有者が存することによって生じる移転に係る追加費用に対しての助成を引き続き実施するとともに、物価高を考慮した助成金額の見直しを行います。
- 国や都が実施する耐震化の促進施策について連携して取り組み、所有者等の耐震化への意識向上を図ります。

■地震による道路閉塞被害の様子（阪神・淡路大震災）



出典：(一財)消防防災科学センター 災害写真データベース

(4) 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化支援

① これまでの取組実績と課題

緊急輸送道路全体の通行機能を確保し、区の防災力を高めるためには、地域の主要な防災拠点等に到達できるよう、沿道建築物の耐震化をより一層強力に促進していく必要があります。

これまで、他の非木造建築物と比較して手厚い助成を行ってきましたが、一般緊急輸送道路沿道建築物は耐震診断の実施率が低く、耐震化状況を正確に把握できていないため、まず耐震診断の実施を促す必要があります。また、助成対象とする建築物の用途を分譲マンションと特定建築物に限定していたため、助成制度の対象外となっていた建築物がありましたが、通行機能確保のために建築物の用途によらずに助成を行い、耐震化を進める必要があります。

一般緊急輸送道路の機能を向上させ、緊急輸送道路全体の通行機能を確保するため、これら沿道建築物の耐震化の優先度を高め、取り組む必要があります。

② 今後の取組み

- 都と連携し、沿道建築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い耐震診断の実施を促します。
- 一般緊急輸送道路沿道建築物の助成要件を見直し、分譲マンション等以外の建築物も対象として、耐震化を促進します。
- 一般緊急輸送道路沿道建築物の分譲マンションに対しては、アドバイザー派遣制度の周知を行うことで、合意形成等の促進を図ります。

第3章 区の耐震化支援事業

(5) ブロック塀等の耐震化支援

① これまでの取組実績と課題

平成30年（2018年）の大坂府北部地震では、ブロック塀等の倒壊被害が生じました。地震時に道路に面した危険なブロック塀等が倒壊することによる被害を未然に防止するため、平成30年（2018年）9月から令和元年度（2019年度）末までの緊急的な措置として、ブロック塀等の除却助成を実施しました。令和2年度（2020年度）からは、「避難路」を定め、助成要件や助成金額を見直した継続的な助成制度として、取り組んできました。ブロック塀の撤去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ます。

このほか、塀の所有者等に向けて、国が公表している「ブロック塀の点検のチェックポイント」の周知を行い、自己による安全性チェックを促しています。ブロック塀等の除却助成制度のパンフレット等を活用し、塀に対する耐震化の意識の醸成を図るほか、ブロック塀等の耐震化を進めています。

引き続き耐震化の促進を図る必要がありますが、耐震化に必要な工事費用が高騰する中で、工事費用に対して助成金額が十分でない状況があります。

また、助成申請手続きに時間を要することから、申請をためらってしまい、相談から実際に助成につながる件数の割合は低くなっています。

■耐震化支援事業の実績（過去5年間）

	年度				
	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)
件数	9	14	4	15	11
延長（m）	201	166	47	220	164

② 今後の取組み

- 建築物の耐震診断、補強設計及び耐震改修時にあわせて、引き続きブロック塀等の耐震化支援制度の案内を行います。
- そのまま放置すれば保安上危険となるおそれのあるブロック塀等の所有者に対し、除却等を促していきます。
- 安全性が確認できないブロック塀等の除却促進のための除却助成金額の見直しや、より効果的な助成方法の検討を行うことで耐震化を促進します。
- 引き続き、安全点検等実施の呼びかけや、ブロック塀の倒壊防止対策についての啓発を行うなど耐震化を促進していきます。
- 電子での申請手続きを検討し、手続きの簡略化を図ります。

■ブロック塀の被害の様子



出典：(一財)消防防災科学センター 災害写真データベース

第3章 区の耐震化支援事業

■過去の耐震化支援事業の実績

		年度																				合計	
		平成												令和									
		17 2005	18 2006	19 2007	20 2008	21 2009	22 2010	23 2011	24 2012	25 2013	26 2014	27 2015	28 2016	29 2017	30 2018	1 2019	2 2020	3 2021	4 2022	5 2023	6 2024		
木造住宅	耐震診断	187	159	519	274	198	187	327	367	155	79	122	165	77	58	42	87	283	214	198	227	3,925	
	補強設計	-	-	-	-	-	-	-	3	4	1	1	3	0	3	0	0	1	0	0	0	16	
	耐震改修等	6	43	37	45	45	62	58	88	73	27	29	6	8	8	9	5	10	18	7	13	597	
	除却	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46	105	101	98	82	432	
	訪問相談	-	-	-	-	71	17	21	49	28	20	50	67	64	31	32	33	60	87	74	76	780	
	耐震診断	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	134	
	補強設計	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
	耐震改修	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	
非木造建築物	訪問相談	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52	
	耐震診断	7	12	8	11	13	18	18	33	21	18	17	10	9	15	6	1	5	7	5	10	244	
	補強設計	-	-	-	0	0	5	0	1	3	6	2	1	0	2	2	1	3	1	7	0	34	
	耐震改修	-	-	-	0	0	0	3	0	2	2	3	3	0	1	2	1	1	1	1	2	22	
	アドバイザー派遣	-	-	-	1	0	0	7	10	14	12	8	5	8	12	3	3	5	7	11	14	120	
特定沿道	耐震診断	-	-	-	-	-	-	2	68	93	26	11	5	0	0	0	1	1	0	0	0	207	
	補強設計	-	-	-	-	-	-	0	1	13	31	14	0	6	13	0	3	4	6	1	2	94	
	耐震改修	-	-	-	-	-	-	0	1	10	15	13	17	2	8	9	0	4	6	3	4	92	
ブロック等	件数	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32	74	9	14	4	15	11	159	
	延長(m)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	511	1,378	201	166	47	220	164	2,687	

■平成28年熊本地震での被害の様子



出典：(一財) 消防防災科学センター 災害写真データベース

3. 耐震化促進のための普及啓発

(1) 耐震化への意識啓発

① 広報等を用いた情報発信

区のおしらせ「せたがや」、区のホームページへの掲載やSNSの活用など様々な広報媒体を活用し、耐震化の重要性及び耐震化支援制度の案内を行います。

また、「世田谷区地震防災マップ（資料編 資料6、7参照）」を活用し、想定される地震による地域ごとの建築物の倒壊危険度を提示します。

区の広報媒体に加え、公共交通事業者の協力を得て、駅の掲示板及び車内にポスターの掲出を行い、より多くの方々へ情報提供を行います。民間保険会社での地震保険更新時の耐震化支援制度の案内など事業者の協力も得て、普及啓発に努めます。

避難所運営訓練等のイベントに出向き、木造模型を用いた実験等を通して、耐震化の仕組みや重要性を伝え、建築物の地震に対する安全性の向上に関する意識啓発を行います。

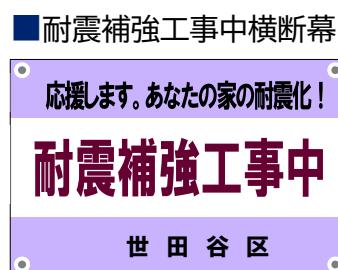
② 技術者の育成と情報提供

耐震診断を進めるために、区に登録している「木造住宅耐震診断士」を無料で派遣し、耐震診断を行う事業を実施しています。耐震診断及び補強設計を適切に行うことができる登録診断士を考査により選定し、講習会を通して育成します。

また、「木造住宅耐震診断士」が所属する建築士事務所等に関する情報を区窓口及びホームページで提供し、建築物の所有者が行う耐震改修等を支援します。

③ 耐震改修表示制度の活用

耐震化について区民の意識を高めるためには、耐震性を満たす建築物に耐震補強済シールを掲出することや、耐震改修の工事現場に耐震化に努めている旨の横断幕を掲出することなど、広く情報提供を行うことが効果的です。補強済シールの掲示や、耐震補強工事中横断幕の掲示により、耐震改修の普及啓発を図ります。また、耐震性を満たす建築物には東京都耐震マークの表示を促し、建築物の利用者等に対して普及啓発を行っていきます。



第3章 区の耐震化支援事業

(2) 建築物の所有者への耐震化の情報提供

① 相談体制の充実

区の窓口では、区の耐震化支援制度の案内のほか、耐震化に関する相談に広く対応しているものの、より専門的な耐震化に関する問題に対しては建築士との相談を案内しています。無料耐震相談会の実施、分譲マンションなどを対象とした耐震改修アドバイザー制度の活用等、相談体制を整えてきました。

今後も、多様化する区民ニーズに対して、経済的及び法的問題など様々な課題に対応できる相談制度の拡充など、区民が耐震改修等を行いやすい環境の整備を行います。

また、耐震改修等を行った場合の税制優遇措置（所得税・固定資産税）を伝えるとともに、金融機関と連携してリバースモーゲージや低利融資などの区民にとって役立つ情報を提供します。

■無料耐震相談会の様子



② 法に基づいた公表等

耐震診断が義務付けられている特定緊急輸送道路沿道建築物及び要緊急安全確認大規模建築物については、区の窓口及びホームページで耐震診断結果を公表しています。

耐震診断結果を報告していない建築物の所有者に対しては、結果の報告を求める命令を行い、命令したことを公表しています。引き続き、耐震診断結果の報告をしていない建築物の所有者には、定期的な状況の確認や面談等を実施し、報告するように働きかけていきます。

③ 訪問等による積極的な働きかけ

耐震性が不十分な木造住宅の所有者に対して、耐震化支援制度の案内を個別に行うなど、区から積極的に働きかけます。

「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」に基づく「管理状況届出制度」の情報を利用し、耐震診断及び耐震改修が実施されていない分譲マンションの管理組合等に対し、区の耐震化支援制度の周知や個別訪問を行うなど、積極的に働きかけます。

第3章 区の耐震化支援事業

(3) 関係機関及び地域住民等との連携

① 関係団体及び事業者との連携

耐震化を促進するために、区と関係団体との連携の強化と耐震化支援のネットワークの構築が必要です。区内の関係行政機関及び建築関係諸団体により、安全・安心で快適なすまい・まちづくりを推進することを目的に設立された「世田谷区建築物安全安心推進協議会」と連携し、耐震化を促進します。

各行政団体が開催するイベント等の機会を捉え、耐震化支援制度の周知について関係機関と連携します。

耐震促進に向けての課題について、関係団体等と情報共有に努め、さらなる普及啓発の促進をともに検討していきます。

② 地域住民との連携

耐震性の向上が地域の防災力の向上につながることから、町会や商店会等が開催している防災イベントや避難所運営訓練等に協力していきます。木造模型の活用やパンフレットの配布など、耐震化の重要性について「地域の課題」として理解されるように工夫しながら情報提供していきます。

■木造模型等の活用による啓発活動



③ 庁内の連携

普及啓発を行う際には、庁内の関係部署と連携して進めています。

出張所やまちづくりセンターなど区民と接点を持つ拠点において、関係部署の協力を得ながら、ポスター掲示、パンフレット配架により、広く区民の目に留まるような取り組みを実施します。

また、令和7年度（2025年度）より『福祉の相談窓口』からつなぐオンライン相談」を開始し、まちづくりセンターから区民の方が、支援制度の相談ができる体制を整えるなど、耐震化の促進につながる取り組みの強化に努めます。

定期報告制度の担当部署と連携し、耐震診断及び耐震改修を実施していないと報告された際には、所有者に対して指導及び助言等を行うなど、耐震化を促進します。

4. 総合的な安全対策

(1) 家具転倒防止器具の取付支援

東京消防庁が実施した地震被害調査では、負傷者の30～50%が家具類の転倒・落下・移動によるものであることが明らかになり、首都直下地震等の被害想定においても、建築物の倒壊とともに家具類による多数の被害が想定されています。

65歳以上の高齢者、障害者及び要介護者等が住む住宅を対象に、家具転倒防止器具の取付け支援を行います。今後も、消防署と連携し、防災イベント等を通じて普及啓発を図ります。

家具転倒防止器具の取付け支援制度については、区からの各種案内送付の機会などを捉えて関係部署の協力を得て周知に努めていきます。

(2) 耐震シェルター等の設置支援

震災による被害者の多くが、高齢者、障害者及び要介護者等の要配慮者となっています。地震による住宅の倒壊から要配慮者の生命を守るため、耐震シェルター等の設置支援を行います。

区民に実物を体感していただけるような耐震シェルター及び耐震ベッドの展示など普及啓発の方法を検討していきます。

■耐震ベッド・耐震シェルターの庁内展示



(3) 窓ガラス・天井等落下防止対策

震災時には、窓ガラス及び建築物の外装材等の剥離、落下による被害が想定され、これらの落下物が課題となっています。これまでの地震による被害により、平成25年（2013年）に建築基準法が改正され、新築する建築物などの特定天井について脱落防止対策にかかる新たな技術基準が適用されました。特定天井を有する既存建築物については、ネットワイヤーの設置等の落下防止措置が増改築等に適用できる基準として位置づけられました。

定期報告制度の対象となる民間建築物の窓ガラスや天井等については、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。

(4) エレベーター内の閉じ込め防止対策

令和6年（2024年）の能登半島地震や平成30年（2018年）の大阪府北部地震では、エレベーターの事故による被害は発生していませんが、運転停止によるエレベーター内の閉じ込め及び運転休止等のトラブルが多数発生しました。今後、発生が懸念されている首都直下地震では、区内で1,100台以上、都全体では最大2万2千台のエレベーター停止が想定されており、多数の閉じ込めに伴う救出及び運転復旧への対応に長い時間を要することが想定されています。

定期報告制度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。

(5) 建築物の耐震化に資する敷地の安全対策

① 建築物の耐震化に資する敷地の耐震化支援

過去の大規模な地震では、がけや擁壁（以下、「擁壁等」）の崩壊により建築物が大きな被害を受けています。区内には、最大高低差が20mにもなる国分寺崖線をはじめとした起伏のある地域があり、擁壁等が数多く存在しています。区内にある擁壁等の多くは建築物の敷地を形成しており、建築物及び敷地の安全対策が課題となっています。今後の首都直下地震の切迫性を踏まえると、擁壁等の所有者自らが危険性を認識し、建築物及び敷地の耐震化に取り組むことが重要です。

区では、擁壁等を有する建築物及び敷地の所有者に対し、安全性向上の普及啓発に加え、擁壁改修等に関する専門家への相談機会の提供、現地への専門家派遣及び工事費補助を行い、安全対策に取り組めるよう支援しています。引き続き、支援制度等の周知・利用促進を図り、建築物及び敷地の耐震化を促進します。

第3章 区の耐震化支援事業

② 土砂災害特別警戒区域内への支援

急傾斜地の崩壊は、降雨又は地震の揺れにより発生する恐れがあります。区内には「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づき、104箇所の「土砂災害警戒区域（イエローゾーン）」が指定されており、そのうち81箇所が「土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）」に指定されています。

区では、土砂災害特別警戒区域内の住宅の土砂災害対策改修等に関する支援を行い、所有者による敷地の安全性向上の取り組みを促進します。

（6） 感震ブレーカー等の普及啓発

東日本大震災における火災の過半数が電気に起因するものでした。

内閣府、消防庁及び経済産業省は、「共同のおしらせ」の中で停電後の電気復旧時に発生する通電火災の発生を抑制する感震ブレーカー等の設置が減災効果を期待できるとしています。

区は、感震ブレーカー等の設置をあっせんするとともに、区のホームページやチラシなどを通して普及啓発を行います。

（7） 保安上危険な建築物等への対策

平成27年（2015年）5月、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼす空家等への対策として、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が施行されました。

区は、管理不全な空家等への対策として、区の良好な生活環境の保全を図り、安全で安心な地域社会の実現に寄与することを目的とし、平成28年（2016年）4月に「世田谷区空家等の対策の推進に関する条例」を施行しました。平成30年（2018年）10月には、「世田谷区空家等対策計画」を策定し、空家等の適切な管理は所有者等の責務であることを基本としつつ、各施策を実践することにより、空家等の適切な管理や流通・利活用等の取り組みを推進し、良好な住環境の保全を図るものとしています。

区は、管理不全な空家等に対し、空家法に基づき、必要な措置を行っていきます。

資料編

資料1 用語の解説

【あ行】

●一般緊急輸送道路沿道建築物

耐震改修促進法第5条第3項第3号に定められており、一般緊急輸送道路に敷地が接する建築物のうち、通行障害既存耐震不適格建築物に該当するもの。

なお、一般緊急輸送道路沿道の建築物とは、一般緊急輸送道路指定時に、高さの要件に該当する新耐震基準の建築物を含めたものをいう。12ページ参照。

●一般緊急輸送道路

緊急輸送道路のうち、特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路。13ページ参照。

●沿道耐震化道路

区が指定した「世田谷区緊急輸送道路障害物除去路線」のうち、都が指定した緊急輸送道路以外の道路。13ページ参照。

【か行】

●管理状況届出制度

分譲マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、平成31年(2019年)3月に制定された「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」に基づき、マンションの管理組合が管理状況を区へ届け出て、その管理状況に応じて、区が助言や指導などを行う制度。昭和58年(1983年)12月31日以前に新築された分譲マンションのうち、居住の用に供する独立部分が6戸以上のものを届出義務対象としている。

●旧耐震基準

昭和56年(1981年)5月31日以前に着工して建てられた建築物の建築基準法の地震に対する構造の基準。阪神・淡路大震災では、この基準により建築された住宅の約6%が大きな被害を受けたと報告されている。

●緊急輸送道路

東京都地域防災計画に定める、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路、並びにこれらの道路と知事が指定する拠点（指定拠点）とを連絡し、又は指定拠点を相互に連絡する道路。13ページ参照。指定拠点については、49ページ参照。

●区間到達率

東京都耐震改修促進計画（令和2年（2020年）3月一部改定）により導入された指標。特定緊急輸送道路の区間ごとに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。41ページ参照。

【さ行】

●住宅・土地統計調査

国の住宅に関するもっとも基礎的な統計調査。住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、

その現状と推移を、全国及び地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が5年ごとに実施している。最新の調査は「令和5年（2023年）住宅・土地統計調査」である。

なお、調査の方法は、全国の世帯の中から統計的な方法によって約1/7分の1の割合で無作為に調査対象を抽出した、標本調査である。

●首都直下地震

中央防災会議において示された、マグニチュード7クラスの地震のうち、被害が大きく首都中枢機能への影響が大きいと思われる地震。

●新耐震基準

昭和56年（1981年）6月1日以降に着工して建てられた建築物の建築基準法の地震に対する構造の基準。建築基準法では最低限遵守すべき基準として、大地震（震度6強程度）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にしている。

●新耐震基準の木造住宅

昭和56年（1981年）6月1日から平成12年（2000年）5月31日までに着工した2階建以下の在来軸組工法の木造住宅。

●世田谷区緊急輸送道路障害物除去路線

広域避難場所に接続する応急対策活動のための道路や、主要公共施設（病院、防災倉庫、土木資材倉庫等）、給水所、警察署及び消防署等を結ぶ道路などを、緊急啓開（道路障害物撤去）路線として区が定めた道路。

●世田谷区地域防災計画【令和7年修正】

災害対策基本法第42条の規定に基づき、区及び関係防災機関が、世田谷区の地域並びに住民の生命、身体及び財産を災害から守ることを目的に作成した計画。

●世田谷区都市整備方針

「世田谷区街づくり条例」を根拠とした、都市づくり・街づくりにおける区の総合的な基本方針のこと。都市計画法第18条の2により策定する「市町村の都市計画に関する基本的な方針」としての位置づけを持ち、基本構想に即している。「住宅整備方針」や「せたがや道づくりプラン」などの街づくりに関する分野別整備方針を統括し、都市整備領域以外の方針等を都市整備の観点から調整する役割をになう。

●世田谷区街づくり条例

区民等、事業者及び区の相互の合意形成と信頼関係のもと、世田谷らしい安全で住みやすい快適な環境のまちを守り育していくため、区内のすべての街づくり活動の基本となるものとして、昭和57年（1982年）に定めた条例。

●総合到達率

東京都耐震改修促進計画（令和2年（2020年）3月一部改定）により導入された指標。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。41ページ参照。

【た行】

●耐震化

耐震診断を実施して地震に対する安全性に適合することを明らかにすること又は耐震改修等を実施すること。木造の構造耐震指標を示す I w 値が 1.0 以上もしくは非木造の構造耐震指標を示す I s 値が 0.6 以上であると、地震に対して倒壊又は崩壊する危険性が低いとされており、これらの値が高いほど建築物の安全性も高くなるといえる。

●耐震改修

地震に対する安全性の向上を目的として、建築物の増築、改築、修繕若しくは模様替又は敷地の整備をすること。

●耐震改修等

耐震改修、除却、建替えにより地震に対して安全な建築物とすること。

●耐震化準備事業

I s 値を 0.3 以上相当とする工事をいう。通行機能の早期確保を図るために 1 回目の耐震改修工事で、地震に対して特に倒壊の危険性が高い I s 値 0.3 未満を解消する。I s 値と倒壊率の関係については、43 ページ参照。

●耐震化率

対象建築物全数に占める耐震性を満たす建築物の割合。なお、住宅は、住宅・土地統計調査等の集計値を基に算定しているため戸数単位となる。

新耐震基準の耐震化率

$$= \frac{\text{新耐震基準の建築物} + \text{耐震診断で耐震性を満たす建築物} + \text{耐震改修を実施した建築物}}{\text{全ての建築物}}$$

2000 年基準の耐震化率

$$= \frac{\text{2000 年基準の建築物} + \text{耐震診断で耐震性を満たす建築物} + \text{耐震改修を実施した建築物}}{\text{全ての建築物}}$$

●耐震診断

当該建築物の地震に対する安全性を評価すること。

●耐震性を満たす

耐震基準に適合する又は建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられていること。

●中央防災会議

内閣府の重要政策に関する会議の一つとして、内閣総理大臣をはじめとする全閣僚、指定公共機関の代表者及び学識経験者により構成されており、防災基本計画に関する重要事項の審議等を行っている会議。

●通行障害建築物

耐震改修促進法第 5 条第 3 項第 2 号に定める建築物。地震によって倒壊した場合に、その敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがあるものとして政令で定められている。

●定期報告制度

多数の者が利用する特定建築物等の安全性及び適法性を確保するために、建築基準法で専門の技術者により建築物等を定期的に調査・検査し、特定行政庁に報告することを定めている制度。

●東京都防災会議

災害対策基本法第14条及び東京都防災会議条例（昭和37年（1962年）東京都条例第109号）に基づき設置される知事の附属機関。知事を会長とし、指定地方行政機関、指定公共機関、都及び区市町村等の職員又は代表で構成されており、東京都地域防災計画の作成（修正）及びその実施の推進等を掌握している。

●特定既存耐震不適格建築物

既存耐震不適格建築物（耐震改修促進法第5条3項1号に規定された地震に対する安全性に係る建築基準法等の耐震関係規定に適合しない建築物）のうち、耐震改修促進法第14条に定める、学校、病院、老人ホーム、幼稚園、保育園、物品販売業を営む店舗などの多数の者が利用する一定規模以上の建築物。38ページ参照。

●特定緊急輸送道路沿道建築物

耐震改修促進法第5条第3項第2号に定められており、特定緊急輸送道路に敷地が接する建築物のうち、通行障害既存耐震不適格建築物に該当するもの。

なお、特定緊急輸送道路沿道の建築物とは、特定緊急輸送道路指定時に、高さの要件に該当する新耐震基準の建築物を含めたものをいう。12ページ参照。

●特定緊急輸送道路

都が指定した緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を促進する必要があるものとして都が指定した道路。13ページ参照。

●特定天井

人が日常立ち入る場所に設置されている吊り天井で、天井の高さが6mを超え、水平投影面積が200m²を超えかつ単位面積質量が2kg/m²を超えるもの。

【な行】

●2000年基準

本計画では、平成12年（2000年）6月1日に導入された耐震基準のうち、木造建築物を対象にしたものという。木造建築物に関しては、壁の配置バランスや接合部の仕様を規定するなど構造関係規定が明確化された。

【は行】

●避難路

建築物の敷地から、世田谷区地域防災計画で定める指定避難所等までの経路。

なお、本計画の「避難路」については、社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編イ-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」に位置づけている。

●補強設計

耐震性能など建築物の強度的性能を向上させ安全性を高めるために、柱、梁、壁など建築物の主要構造部の補強を計画し、建築物の強度や粘り強さを向上させる設計。

●防災基本計画

災害対策基本法第34条第1項の規定に基づき、中央防災会議が作成する政府の防災対策に関する基本的な計画。

【ら行】

●リバースモーゲージ

不動産を担保とした融資制度の一種。一般的に自宅及び土地を担保として資金を借入し、自宅に住み続け借入人が死亡したときに担保となっていた自宅と土地を処分し、借入金を返済する仕組み。

【や行】

●要安全確認計画記載建築物

耐震改修促進法第7条第1項に定める建築物。世田谷区内では、特定緊急輸送道路沿道建築物が該当する。耐震診断を行い、結果を報告しなければならない「耐震診断義務付け建築物」である。

●要緊急安全確認大規模建築物

耐震改修促進法附則第3条に定める建築物。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もの。「耐震診断義務付け建築物」である。38ページ参照。

【アルファベット】

● アイエス I S 値

「構造耐震指標」と呼ばれ、鉄骨造、鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物等の耐震診断の判断の基準となる指標。

● アイダブリュー I W 値

「構造耐震指標」と呼ばれ、木造の建築物等の耐震診断の判断の基準となる指標。

資料2 特定既存耐震不適格建築物一覧表

- 特定既存耐震不適格建築物（耐震改修促進法第14条）
- 指示（耐震改修促進法第15条第2項）の対象となる特定既存耐震不適格建築物（耐震改修促進法第15条）
- 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）

用途	特定既存耐震不適格建築物（※1）	指示対象特定既存耐震不適格建築物（※2）	要緊急安全確認大規模建築物（※3）
幼稚園、保育所	階数2以上かつ 500m ² 以上	階数2以上かつ 750m ² 以上	階数2以上かつ 1,500m ² 以上
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 1,000m ² 以上（屋内運動場面積を含む。）	階数2以上かつ 3,000m ² 以上（屋内運動場面積を含む。）
	上記以外の学校	階数3以上、かつ 1,000m ² 以上	
老人ホーム、老人短期入所施設、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの			
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	階数2以上かつ 1,000m ² 以上	階数2以上かつ 2,000m ² 以上	階数2以上かつ 5,000m ² 以上
ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設			
病院、診療所		階数3以上かつ 2,000m ² 以上	階数3以上かつ 5,000m ² 以上
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		階数3以上かつ 2,000m ² 以上	階数3以上かつ 5,000m ² 以上
ホテル、旅館			
賃貸住宅（共同住宅に限る）、寄宿舎、下宿			
事務所			
博物館、美術館、図書館			
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	階数3以上かつ 1,000m ² 以上	階数3以上かつ 2,000m ² 以上	階数3以上かつ 5,000m ² 以上
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（危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物を除く）			
車両の停車場または船舶もしくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降または待合の用に供するもの			
自動車車庫その他の自動車または自動車の停留または駐車のための施設		階数3以上かつ 2,000m ² 以上	階数3以上かつ 5,000m ² 以上
保健所、税務署その他これに類する公益上必要な建築物			
体育館（一般公共の用に供されるもの）	階数1以上かつ 1,000m ² 以上	階数1以上かつ 2,000m ² 以上	階数1以上かつ 5,000m ² 以上
危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物	政令で定める数量以上の危険物を貯蔵、処理する全ての建築物	500m ² 以上	階数1以上、5,000m ² 以上かつ敷地境界線から一定距離以内に存する建築物
都道府県耐震改修促進計画または市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する建築物	通行障害建築物（※4）		

※1：法第14条に規定された建築物（施行令で定めるもので、施行令に定める規模以上のもの）。

※2：法第15条第2項に規定された建築物（施行令で定めるもので、施行令に定める規模以上のもの）。

※3：法附則第3条の規定に基づき平成27年（2015年）12月31日までに耐震診断を行い、その結果を所管行政庁に報告することが義務付けられた建築物（施行令附則第2条で定めるもので、同条に定める規模以上のもの）。

※4：地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがあるものとして施行令第4条で定める建築物。

資料3 耐震関係年表～戦後の大規模な被害を出した地震～

発生年月日	地震名等	マグニチュード	人的被害(人)		住家被害(棟)			
			死者	行方不明者	全壊	全焼	流出	計
昭和 21 (1946) 12/21	南海地震	8.0	1,330	113	11,591	2,598	1,451	15,640
昭和 23 (1948) 6/28	福井地震	7.1	3,769	-	36,184	3,851	-	40,035
昭和 24 (1949) 12/26	今市地震	6.4	10	-	873	-	-	873
昭和 25 (1950)	建築基準法制定							
昭和 27 (1952) 3/4	十勝沖地震	8.2	33	-	815	-	91	906
昭和 36 (1961) 2/2	長岡地震	5.2	5	-	220	-	-	220
昭和 37 (1962) 4/30	宮城県北部地震	6.5	3	-	369	-	-	369
昭和 39 (1964) 6/16	新潟地震	7.5	26	-	1,960	290	-	2,250
昭和 43 (1968) 2/21	えびの地震	6.1	3	-	368	-	-	368
昭和 43 (1968) 5/16	十勝沖地震	7.9	52	-	673	18	-	691
昭和 46 (1971)	建築基準法施行令改正 (旧耐震基準)							
昭和 49 (1974) 5/9	伊豆半島沖地震	6.9	30	-	134	5	-	139
昭和 53 (1978) 1/14	伊豆大島近海の地震	7.0	25	-	94	-	-	94
昭和 53 (1978) 6/12	宮城県沖地震	7.4	28	-	1,383	-	-	1,383
昭和 56 (1981)	建築基準法施行令改正 (新耐震基準)							
昭和 57 (1982) 3/21	浦河沖地震	7.1	-	-	13	-	-	13
昭和 58 (1983) 5/26	日本海中部地震	7.7	104	-	1,584	-	-	1,584
昭和 59 (1984) 9/14	長野県西部地震	6.8	29	-	14	-	-	14
昭和 62 (1987) 3/18	日向灘を震源とする地震	6.6	1	-	-	-	-	-
昭和 62 (1987) 12/17	千葉県東方沖を震源とする地震	6.7	2	-	16	-	-	16
平成 5 (1993) 1/15	釧路沖地震	7.5	2	-	53	-	-	53
平成 5 (1993) 7/12	北海道南西沖地震	7.8	202	28	601	-	-	601
平成 5 (1993) 10/12	東海道はるか沖を震源とする地震	6.9	1	-	-	-	-	-
平成 6 (1994) 10/4	北海道東方沖地震	8.2	-	-	61	-	-	61
平成 6 (1994) 12/28	三陸はるか沖地震	7.6	3	-	72	-	-	72
平成 7 (1995) 1/17	兵庫県南部地震(阪神・淡路大震災)	7.3	6,434	3	104,906	7,036	-	111,942
平成 7 (1995)	建築物の耐震改修の促進に関する法律の制定							
平成 12 (2000)	建築基準法施行令改正 (2000年基準)							
平成 12 (2000) 7/1	新島・神津島近海を震源とする地震	6.5	1	-	15	-	-	15
平成 12 (2000) 10/6	鳥取県西部地震	7.3	-	-	435	-	-	435
平成 13 (2001) 3/24	芸予地震	6.7	2	-	70	-	-	70
平成 15 (2003) 7/26	宮城県北部を震源とする地震	6.4	-	-	1,276	-	-	1,276
平成 15 (2003) 9/26	十勝沖地震	8.0	-	2	116	-	-	116
平成 16 (2004) 10/23	新潟県中越地震	6.8	68	-	3,175	-	-	3,175
平成 17 (2005) 3/20	福岡県西方沖を震源とする地震	7.0	1	-	144	-	-	144
平成 19 (2007) 3/25	能登半島地震	6.9	1	-	686	-	-	686
平成 19 (2007) 7/16	新潟県中越沖地震	6.8	15	-	1,331	-	-	1,331
平成 20 (2008) 6/14	岩手・宮城内陸地震	7.2	17	6	30	-	-	30
平成 20 (2008) 7/24	岩手県沿岸北部を震源とする地震	6.8	1	-	1	-	-	1
平成 21 (2009) 8/11	駿河湾を震源とする地震	6.5	1	-	-	-	-	-

発生年月日	地震名等	マグニチュード	人的被害(人)		住家被害(棟)			
			死者	行方不明者	全壊	全焼	流出	計
平成 23 (2011) 3/11	東北地方太平洋沖地震 (東日本大震災)	9.0 (Mw)	19,765	2,553	122,039	-	-	122,039
平成 23 (2011) 3/12	長野県・新潟県県境付近を震源とする地震	6.7	3	-	73	-	-	73
平成 23 (2011) 6/30	長野県中部を震源とする地震	5.4	1	-	-	-	-	-
平成 26 (2014) 11/22	長野県北部を震源とする地震	6.7	-	-	81	-	-	81
平成 28 (2016) 4/14~	平成 28 年熊本地震	7.3	273	-	8,667	-	-	8,667
平成 28 (2016) 10/21	鳥取県中部を震源とする地震	6.6	-	-	18	-	-	18
平成 30 (2018) 4/9	島根県西部を震源とする地震	6.1	-	-	16	-	-	16
平成 30 (2018) 6/18	大阪府北部を震源とする地震	6.1	6	-	21	-	-	21
平成 30 (2018) 9/6	平成 30 年北海道胆振東部地震	6.7	43	-	469	-	-	469
令和 3 (2021) 2/13	福島県沖を震源とする地震	7.3	3	-	144	-	-	144
令和 4 (2022) 3/16	福島県沖を震源とする地震	7.4	4	-	228	-	-	228
令和 5 (2023) 5/5	石川県能登地方を震源とする地震	6.5	1	-	40	-	-	40
令和 6 (2024) 1/1	石川県能登地方を震源とする地震	7.6	447	3	6,436	-	-	6,436

※Mw : モーメントマグニチュード

出典：令和 7 年版消防白書（総務省消防庁）

■令和6年能登半島地震による被害の状況



出典：(一財)消防防災科学センター 災害写真データベース

資料4 東京都における目標設定

(2)目標設定の考え方

1) 区間到達率及び総合到達率による目標設定

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98.6%(令和7年12月末時点)になり、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。

2) 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である。

<区間到達率の算出方法>

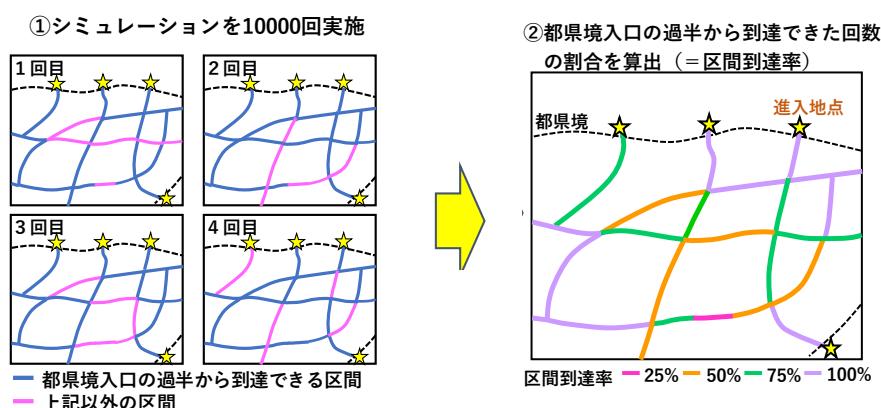


図12 区間到達率の算出のイメージ

3) 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。

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

図13 総合到達率の算出のイメージ

4) ネットワーク強化区間の通行を加味

これまで、特定緊急輸送道路のみを通行できるものとしてシミュレーションを実施していたが、一般緊急輸送道路に指定するネットワーク強化区間の取組による通行機能の改善効果を反映するため、ネットワーク強化区間を含めた道路網で特定緊急輸送道路の区間到達率及び総合到達率を算出する。

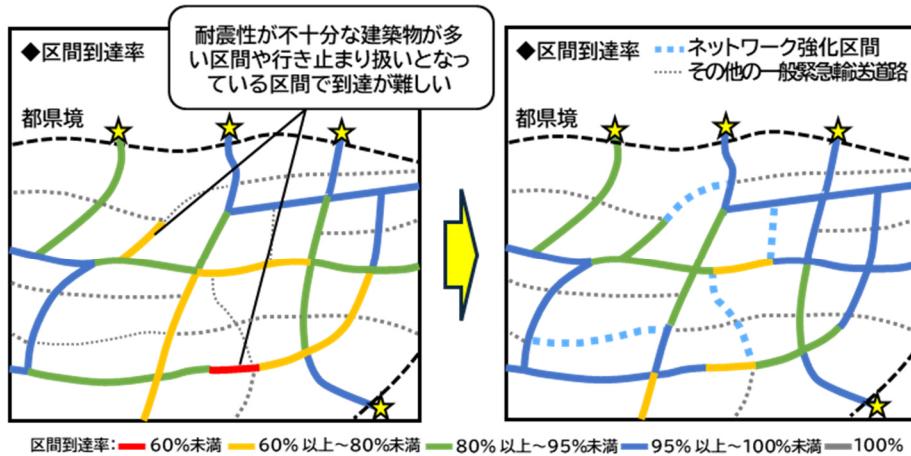


図14 ネットワーク強化区間の通行を加味した区間到達率のイメージ

5) 通行機能確保に係るシミュレーションの設定条件

- ・地震強度:被害想定²⁸などを踏まえ、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)²⁹を基に推定
- ・使用する道路:東京都内の特定緊急輸送道路及びネットワーク強化区間
- ・進入地点:都県境入口の全50地点(令和8年3月末時点)
- ・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)で区間を設定

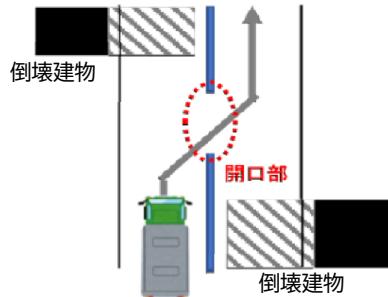


図15 通行イメージ

6) シミュレーションの結果及び目標設定

通行機能シミュレーションの結果及び目標達成のイメージを図17に示す。令和12年度末時点の目標は総合到達率99%であり、必要な通行機能はおおむね確保できる水準である。また、令和17年度末時点の目標は総合到達率100%であり、必要な通行機能が確保できる水準である。

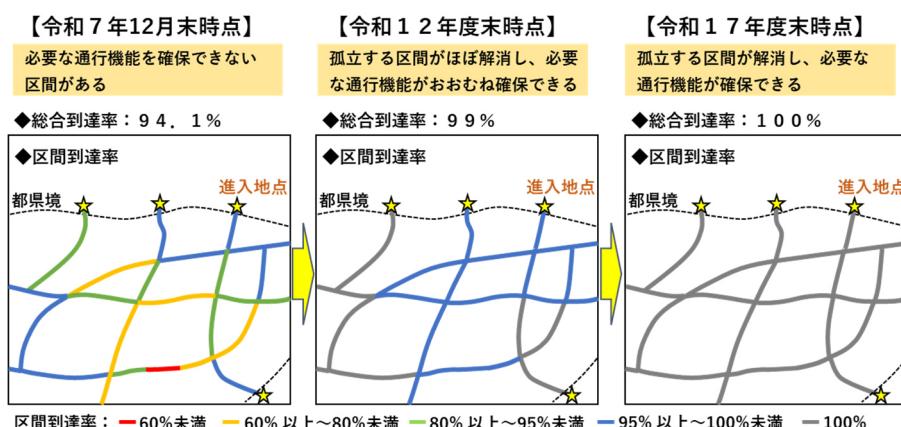


図16 特定緊急輸送道路沿道建築物の目標設定のイメージ

28. 首都直下地震等による東京の被害想定、令和4年5月25日公表、東京都防災会議

29. 林康裕・鈴木祥之・宮腰淳一・渡辺基史: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)

(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。

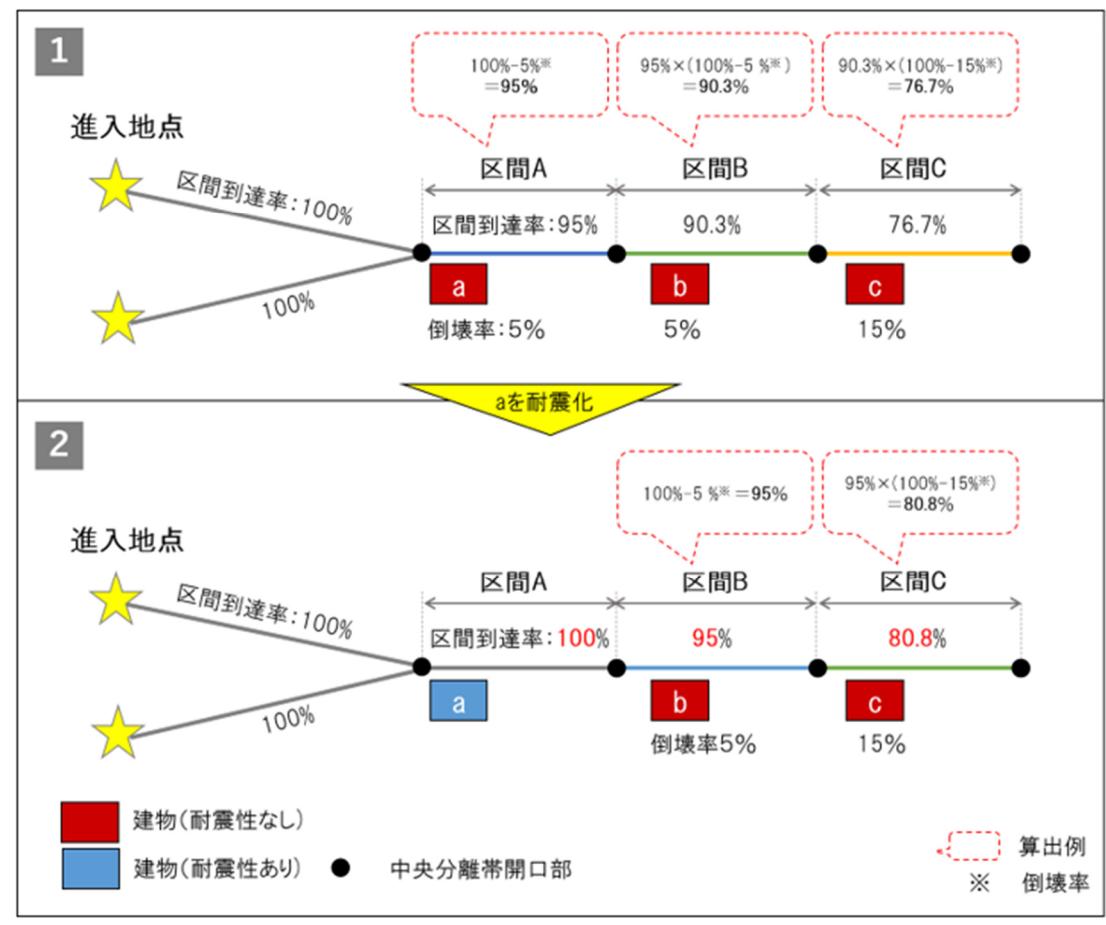
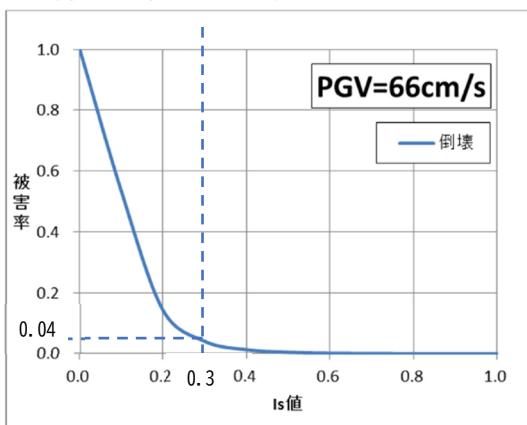


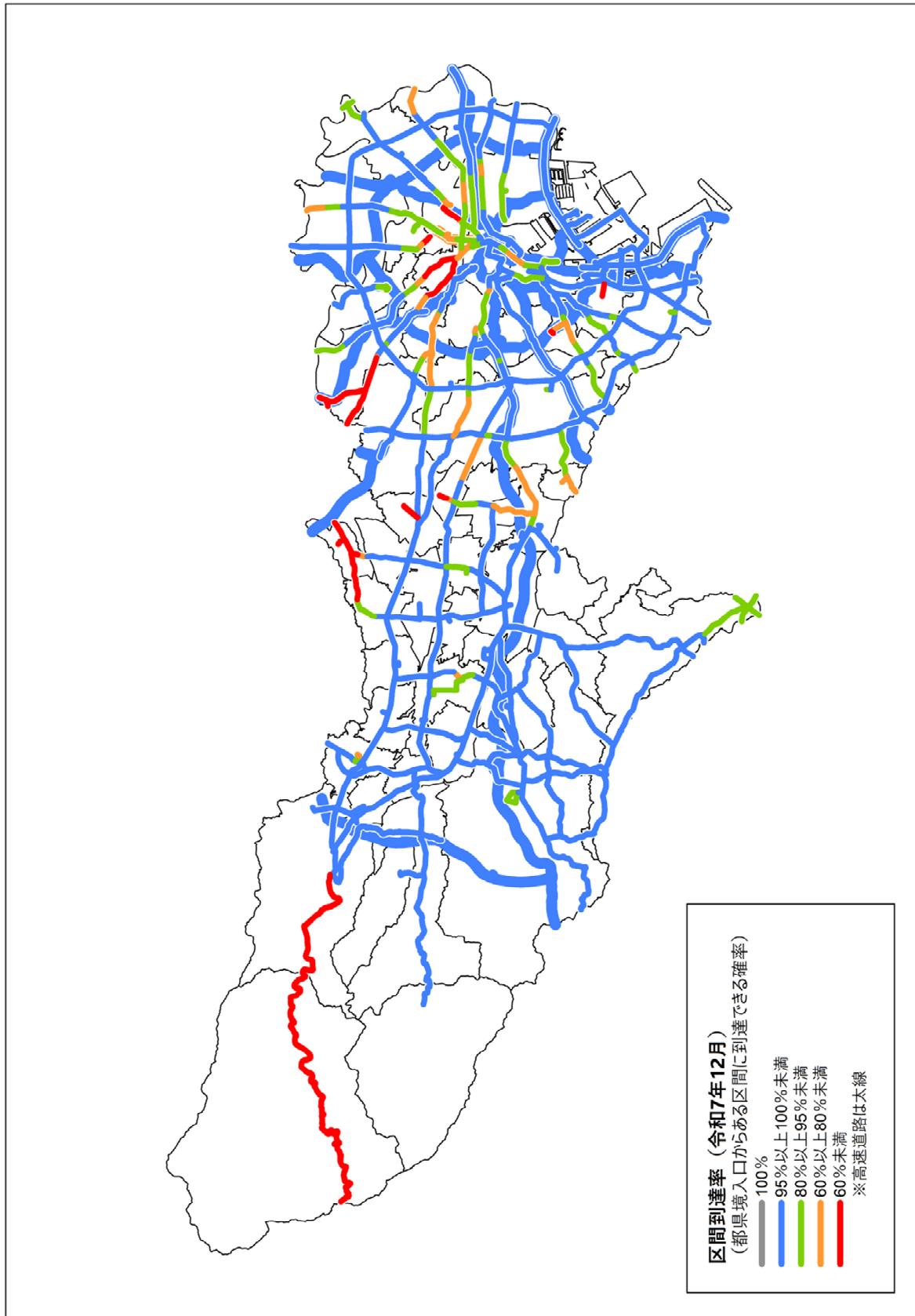
図 17 耐震化の効果のイメージ

出典：東京都耐震改修促進計画 改定（令和8年（2026年）3月）

【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,2000）をもとに推定

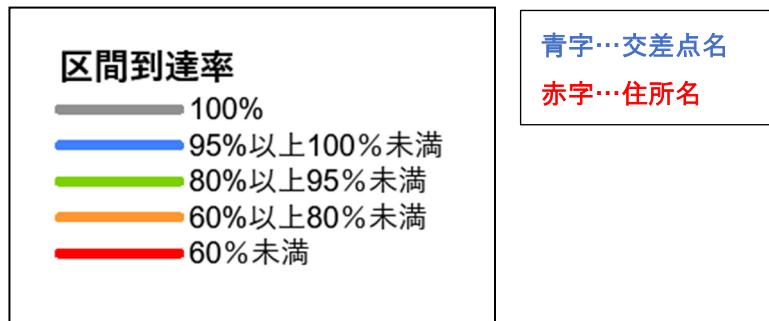


出典：平成31年度（2019年度）東京都耐震改修促進計画
第2回検討委員会資料より抜粋



世田谷区内の特定緊急輸送道路区間到達率95%未満の区間

【凡例】



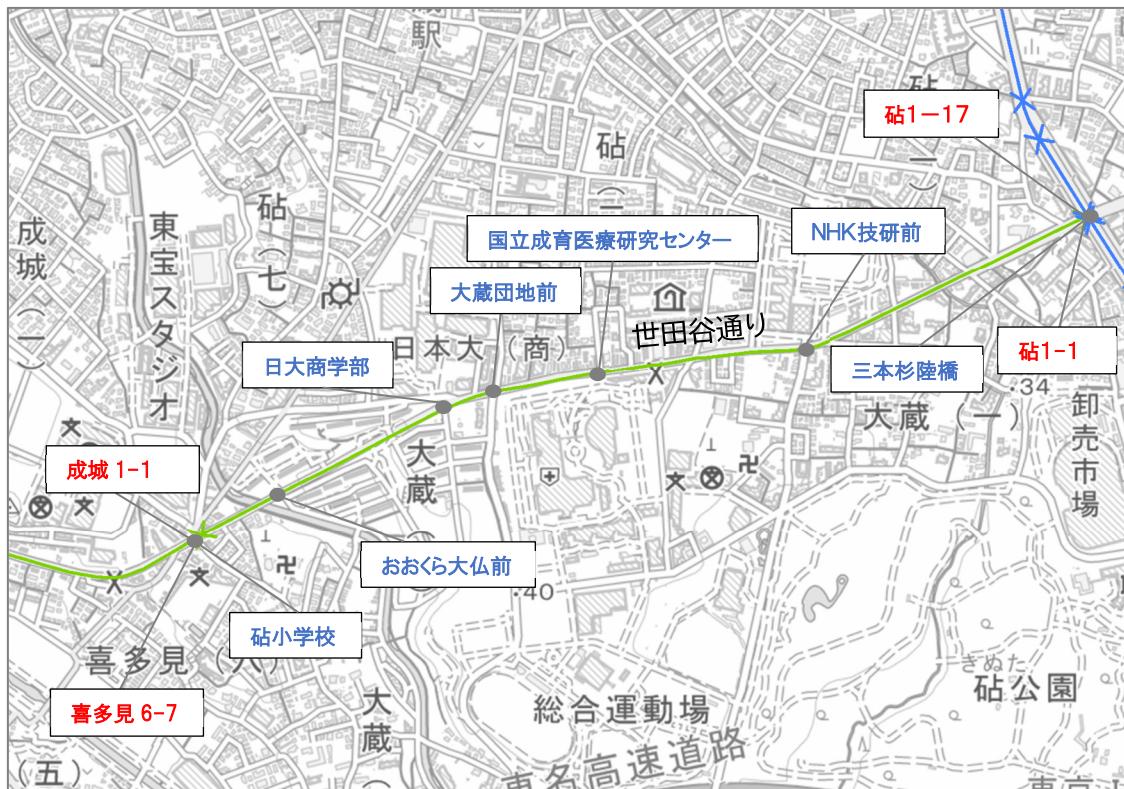
(1) 世田谷区内の特定緊急輸送道路区間到達率80%以上95%未満の区間

① 世田谷区役所通り



出典：国土地理院 標準地図

② 世田谷通り



出典：国土地理院 標準地図



出典：国土地理院 標準地図

資料編

③ 目黒通り



出典：国土地理院 標準地図

④ 甲州街道



出典：国土地理院 標準地図

(2) 世田谷区内の特定緊急輸送道路区間到達率60%以上80%未満の区間

① 甲州街道



出典：国土地理院 標準地図

資料5 東京都緊急輸送ネットワークにおける世田谷区内指定拠点一覧表

(→13ページ 緊急輸送道路・沿道耐震化道路 路線図中★印)

種別	1次 2次 3次	施設名称	所在地
本部			
区市町村本庁舎	1	世田谷区本庁舎	世田谷区世田谷4-21-27
主要初動対応			
陸上自衛隊駐屯地	2	陸上自衛隊三宿駐屯地	世田谷区池尻1-2-24
	2	陸上自衛隊用賀駐屯地	世田谷区上用賀1-20-1
警察署	2	世田谷警察署	世田谷区三軒茶屋2-4-4
	2	北沢警察署	世田谷区松原6-4-14
	2	玉川警察署	世田谷区中町2-9-22
	2	成城警察署	世田谷区千歳台3-19-1
消防方面本部・訓練場	2	第三消防方面本部	世田谷区三軒茶屋2-33-21
消防署	2	成城消防署	世田谷区成城1-21-14
	2	世田谷消防署	世田谷区三軒茶屋2-33-21
	2	玉川消防署	世田谷区中町3-1-19
災害拠点病院	2	至誠会第二病院	世田谷区上祖師谷5-19-1
	2	公立学校共済組合関東中央病院	世田谷区上用賀6-25-1
	2	日産厚生会玉川病院	世田谷区瀬田4-8-1
都薬剤師会医薬品・情報管理センター	2	世田谷区	世田谷区松原6-37-10
医療用ガス販売業者倉庫	2	(株)世田谷酸素商事	世田谷区喜多見7-36-33
保健所	2	世田谷保健所	世田谷区世田谷4-24-1
大規模救出救助活動拠点	2	都立駒沢オリンピック公園(陸上競技場)	目黒区東が丘2丁目及び 世田谷区駒沢公園各地内
	2	都立砧公園(野球場)	世田谷区砧公園地内
	2	世田谷清掃工場	世田谷区大蔵1-1-1
	2	千歳清掃工場	世田谷区八幡山2-7-1
医療機関近接ヘリコプター緊急離着陸場	2	都立駒沢オリンピック公園陸上競技場	世田谷区駒沢公園1-1
	2	都立祖師谷公園運動広場	世田谷区上祖師谷3-22
	2	東京農業大学野球場	世田谷区桜丘1-1
	2	二子玉川緑地運動場	世田谷区鎌田1地先
ライフライン			
東日本電信電話(株)	2	東日本電信電話(株)砧ビル	世田谷区成城1-14-1
楽天モバイル(株)	2	楽天モバイル(株)本社	世田谷区玉川1-14-1
東京電力(株)	2	東京電力パワーグリッド(株)玉堤電柱置場	世田谷区玉堤2-4
	2	東京電力パワーグリッド(株)渋谷支社	世田谷区新町3-1-3
東京ガス(株)	2	粕谷ビル	世田谷区粕谷1-7-3
	2	世田谷ビル	世田谷区新町3-1-9
水道局支所等	2	水道局南部支所(桜丘庁舎)	世田谷区桜丘5-50-16
輸送拠点			
区市町村庁舎等	3	世田谷区立大蔵第二運動場	世田谷区大蔵4-6-1
	3	国土館大学	世田谷区世田谷4-28-1
	3	ヤマト運輸(株)成城支店	世田谷区成城1-4-19
高速道路PA、SA	3	用賀PA	世田谷区
都中央卸売市場	3	世田谷市場	世田谷区大蔵1-4-1
備蓄			
備蓄倉庫(直営倉庫)	3	北島山倉庫	世田谷区北島山7-1
	3	船橋倉庫	世田谷区船橋4-41-17

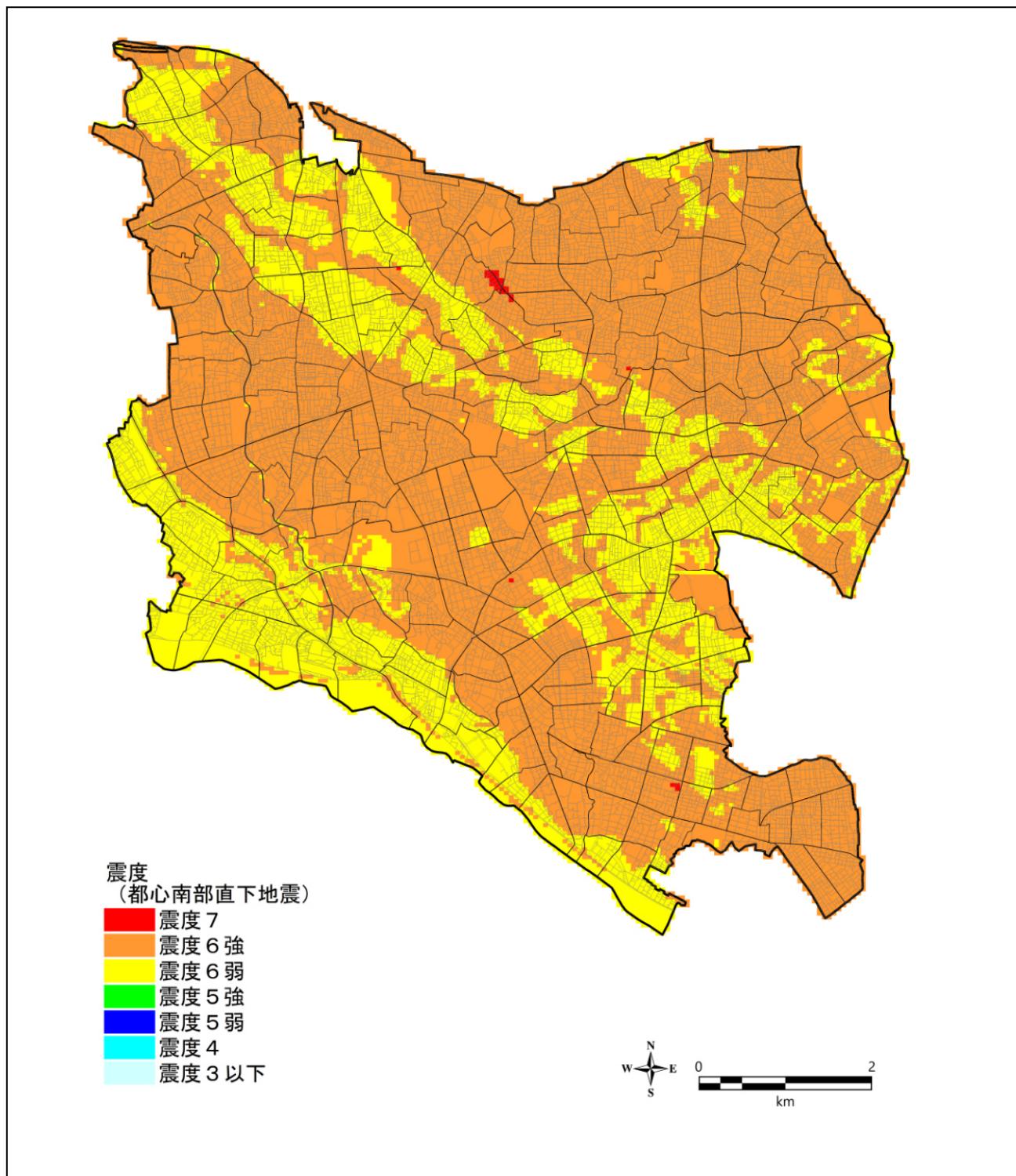
出典：東京都地域防災計画 震災編（令和5年度（2023年度）修正）別冊資料

第1次：応急対策の中核を担う都本庁舎、立川地域防災センター、重要港湾、空港等を連絡する路線

第2次：一次路線と区市町村役場、主要な防災拠点（警察、消防、医療等の初動対応機関）を連絡する路線

第3次：その他の防災拠点（広域輸送拠点、備蓄倉庫棟）を連絡する路線

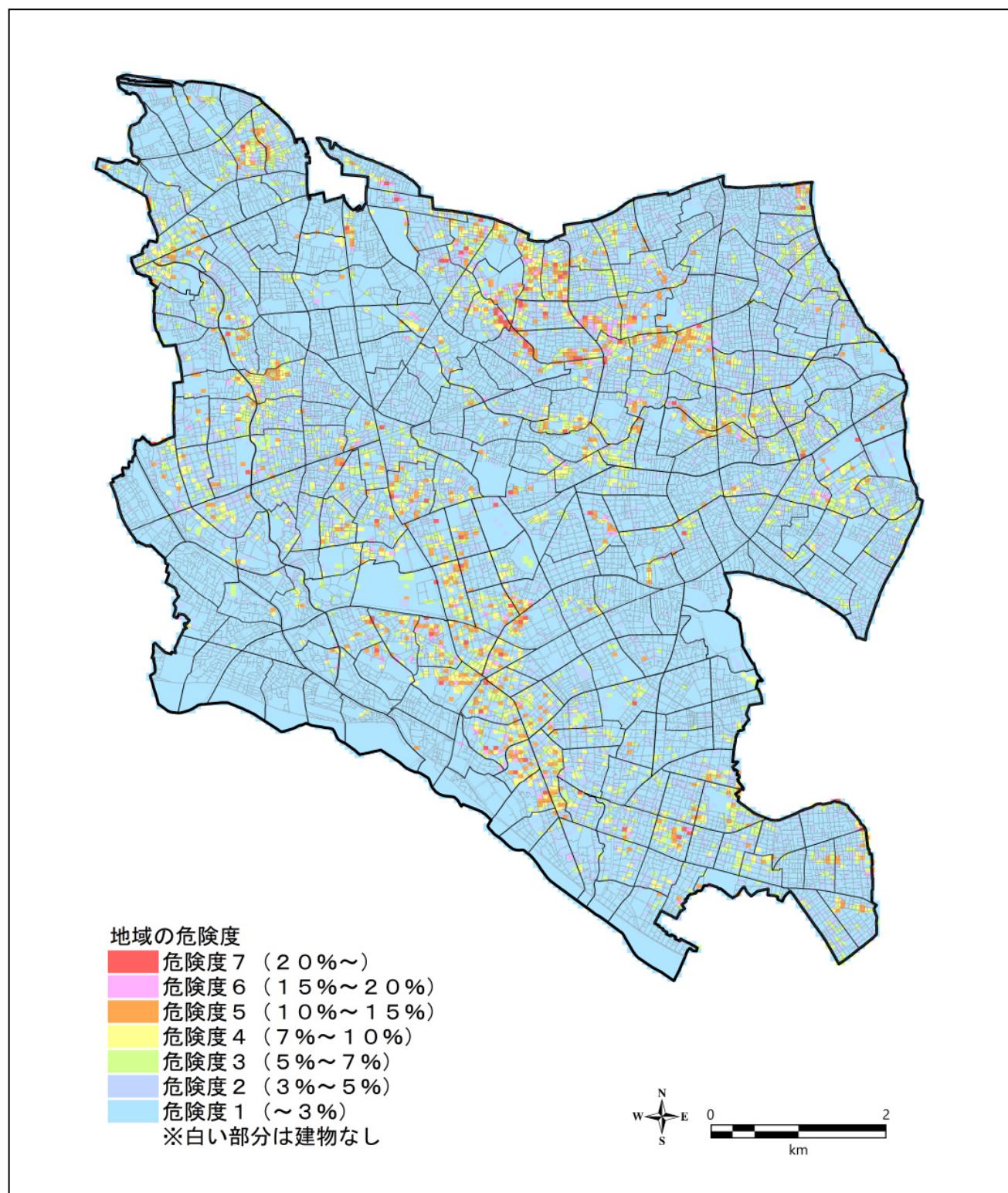
資料6 世田谷区地震防災マップ（揺れやすさマップ）



出典：震度分布 首都直下地震等による東京の被害想定（令和4年（2022年），東京都）
地図データ 令和3年度（2021年度）世田谷区土地利用現況調査

揺れやすさマップは、近い将来起こる可能性の高い都心南部直下地震（M7.3）を想定し、地表面の震度分布を50mメッシュ毎に表示したものです。

資料7 世田谷区地震防災マップ（地域の危険度マップ）



出典：震度分布 首都直下地震等による東京の被害想定（令和4年（2022年），東京都）
地図データ 令和3年度（2021年度）世田谷区土地利用現況調査

地域の危険度マップは、「揺れやすさマップ」で想定する震度が発生した場合に、全壊する建築物の割合を50mメッシュ毎に示したもので、地域の安全性を示すものであり、建築物一つひとつの安全性を示すものではありません。

令和3年世田谷区土地利用現況調査等のデータを用いて作成しています。

資料8 各まちづくりセンターの担当区域ごとの新耐震と旧耐震の棟数

名称	木造				非木造			総数
	旧耐震	新耐震	2000年	総数	旧耐震	新耐震	総数	
池尻まちづくりセンター	832	431	633	1,896	276	1,057	1,333	3,229
太子堂まちづくりセンター	1,102	413	736	2,251	397	1,278	1,675	3,926
若林まちづくりセンター	1,152	771	1,033	2,956	317	1,421	1,738	4,694
上町まちづくりセンター	1,863	1,609	2,437	5,909	506	2,106	2,612	8,521
経堂まちづくりセンター	2,181	1,805	2,885	6,871	594	2,223	2,817	9,688
下馬まちづくりセンター	1,587	1,293	2,097	4,977	537	2,094	2,631	7,608
上馬まちづくりセンター	1,241	765	1,257	3,263	412	1,447	1,859	5,122
梅丘まちづくりセンター	1,245	1,398	1,671	4,314	287	1,540	1,827	6,141
代沢まちづくりセンター	859	804	1,008	2,671	250	961	1,211	3,882
新代田まちづくりセンター	1,240	1,165	1,388	3,793	358	1,458	1,816	5,609
北沢まちづくりセンター	1,132	721	878	2,731	285	1,185	1,470	4,201
松原まちづくりセンター	1,270	1,188	1,467	3,925	338	1,424	1,762	5,687
松沢まちづくりセンター	1,427	1,571	2,049	5,047	335	1,509	1,844	6,891
奥沢まちづくりセンター	1,223	952	1,902	4,077	345	1,143	1,488	5,565
九品仏まちづくりセンター	715	643	1,041	2,399	375	1,029	1,404	3,803
等々力まちづくりセンター	1,398	1,132	2,348	4,878	518	1,755	2,273	7,151
上野毛まちづくりセンター	1,196	917	1,981	4,094	486	1,614	2,100	6,194
用賀まちづくりセンター	818	662	1,691	3,171	460	1,294	1,754	4,925
二子玉川まちづくりセンター	726	535	1,183	2,444	337	1,069	1,406	3,850
深沢まちづくりセンター	1,895	1,640	2,981	6,516	695	2,077	2,772	9,288
祖師谷まちづくりセンター	1,304	1,100	2,048	4,452	287	1,421	1,708	6,160
成城まちづくりセンター	768	1,189	1,672	3,629	236	1,064	1,300	4,929
船橋まちづくりセンター	997	852	1,607	3,456	251	877	1,128	4,584
喜多見まちづくりセンター	1,575	1,357	2,327	5,259	306	1,154	1,460	6,719
砧まちづくりセンター	1,203	1,092	2,281	4,576	394	1,867	2,261	6,837
烏山まちづくりセンター	2,534	1,647	3,283	7,464	501	1,710	2,211	9,675
上北沢まちづくりセンター	1,140	858	1,342	3,340	251	837	1,088	4,428
上祖師谷まちづくりセンター	1,319	1,028	1,830	4,177	275	1,064	1,339	5,516
世田谷区全域	35,942	29,538	49,056	114,536	10,609	39,678	50,287	164,823

※上表中の用語について

木造

- ・旧耐震：昭和56年（1981年）5月までに建築された建築物の棟数を集計
- ・新耐震：昭和56年（1981年）6月から平成12年（2000年）5月までに建築された建築物の棟数を集計
- ・2000年：平成12年（2000年）6月以降に建築された建築物の棟数を集計

非木造

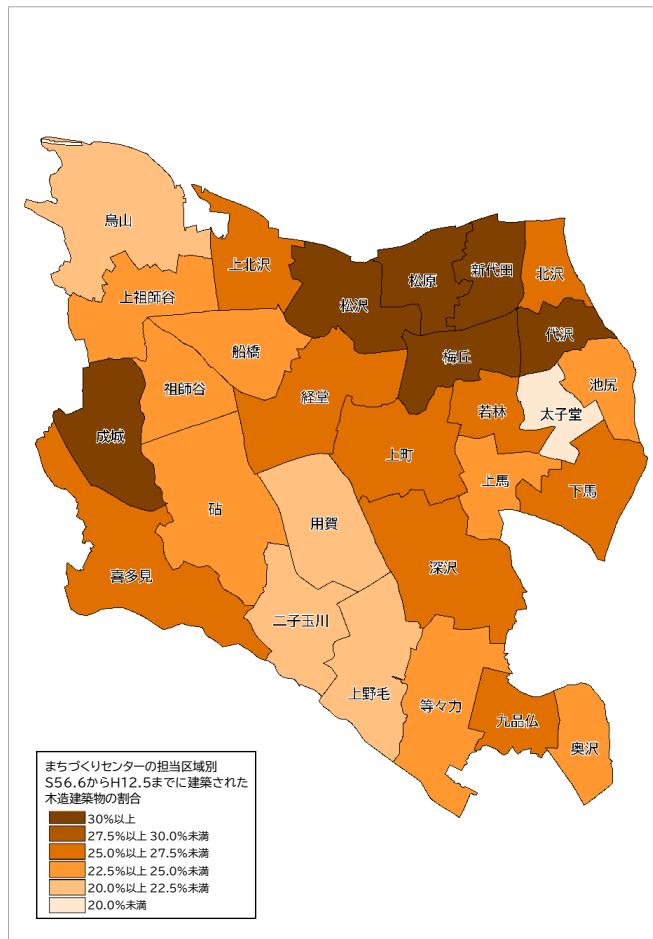
- ・旧耐震：昭和56年（1981年）5月までに建築された建築物の棟数を集計
- ・新耐震：昭和56年（1981年）6月以降に建築された建築物の棟数を集計

令和3年度世田谷区土地利用現況調査を基に、旧耐震基準、新耐震基準、2000年基準（木造のみ）で建てられた建築物の棟数を集計したものです。なお、木造及び防火造を「木造」、準耐火造及び耐火造を「非木造」として集計しています。

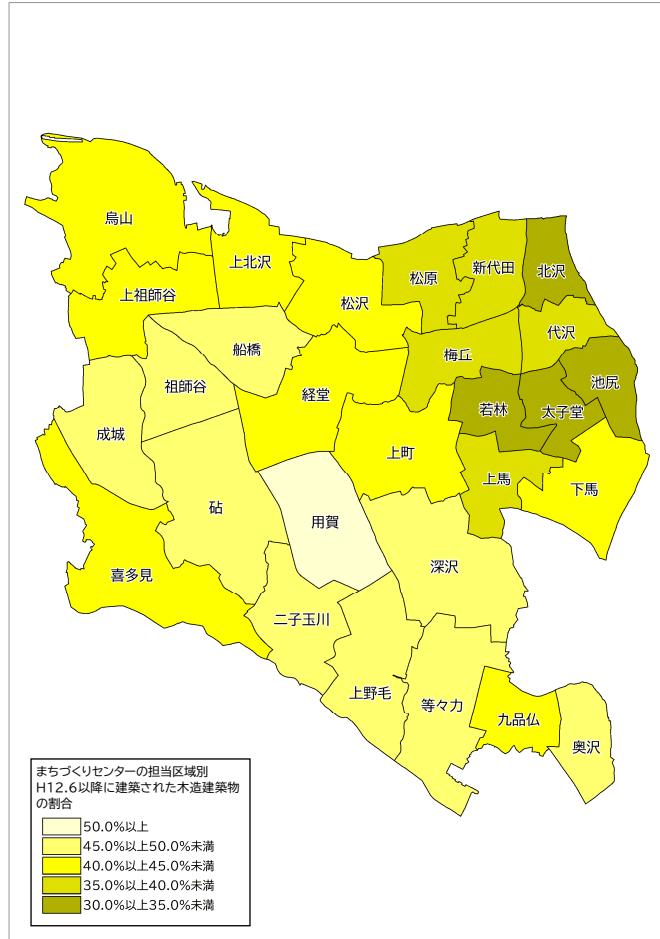
資料編

■区域別割合（木造）

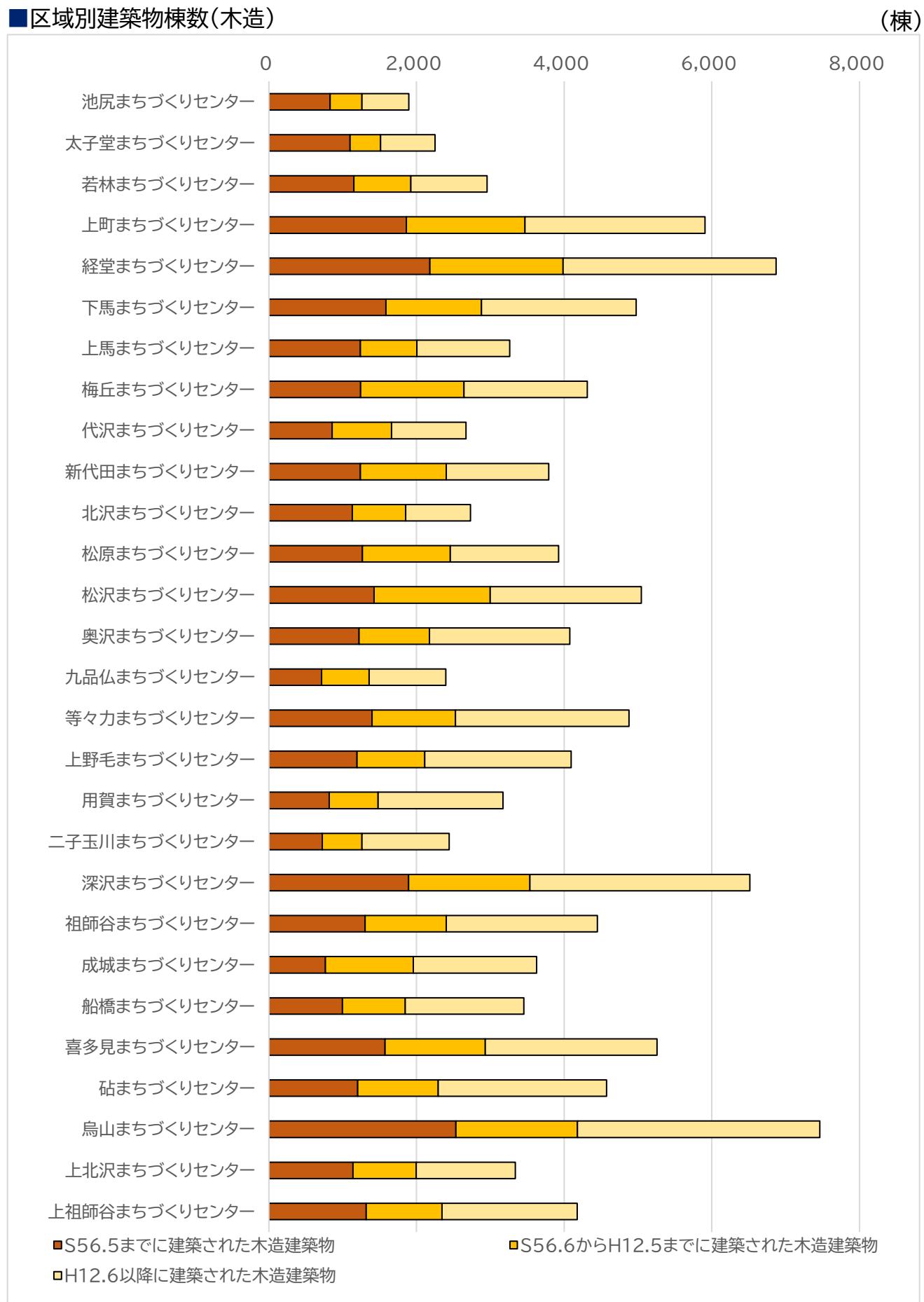
(1) S56.6からH12.5までに建築された木造建築物の割合



(2) H12.6以降に建築された木造建築物の割合



出典：区域別割合 令和3年度（2021年度）世田谷区土地利用現況調査をもとに作成
町丁目境界 令和2年（2020年）国勢調査 地図で見る統計



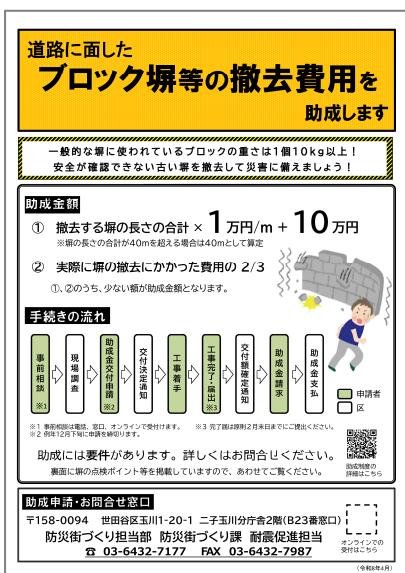
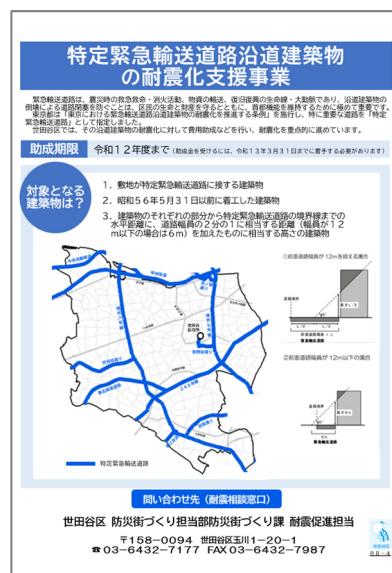
資料編

資料9 世田谷区施策事業のご紹介

本計画を基に、区内建築物の耐震化に係る事業を行っています。

以下は、本計画を基に取り組んでいる事業です。事業内容等は変更する可能性がありますので、最新情報は防災街づくり課までお問合せください。

建築物の耐震化支援事業

木造住宅の耐震化支援
(旧耐震)木造住宅の耐震化支援
(新耐震)非木造住宅の
耐震化支援特定緊急輸送道路
沿道建築物の
耐震化支援ブロック塀等
撤去工事助成

資料編

その他施策・事業

家具転倒防止器具
取付支援

**耐震シェルター、
耐震ベッド設置費用を助成します！**

制度の概要
昭和56年5月以前に着工した木造住宅にお住いの方に対し、地震時に自らの安全を確保するための耐震シェルター・耐震ベッドの設置費用の一部を助成する制度です（昭和56年5月以前に着工した建築物は、現在の建築基準法に比べると耐震性能が低く、大地震が起きた場合倒壊する可能性が高いと言われています）。

助成対象者
以下の要件をすべて満たす方です。
1 昭和56年5月31日以前に着工した平屋または2階建ての木造建築物で、用途が一戸建て住宅、店舗等併用住宅（1/2以上が住宅であること）、長屋または共同住宅が所有者が居住しております。東京都都市整備局が「木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法『耐震』」の該当部門で認定している耐震シェルターや耐震ベッドを購入する方。
2 申請時ににおいて、申請者が満65歳以上、身体障害者手帳1・2級の交付を受けている方、または要介護状態区分（3・4・5）の方。
3 申請者の年齢合計が200万円以下。
4 区税控除を満額してない。
5 世田谷区木造住宅耐震改修助成金交付要綱に基づき改修助成金の交付を受けている方。また、耐震シェルターや耐震ベッドの設置助成を受けていない方。

助成金の種類
耐震シェルター・耐震ベッドの設置に対する費用（設置のための補強工事を含む）。ただし、30万円を限度とします（100万円未満の場合は切り捨て）。期間限定で一部上乗せ助成があります。詳しくは防災街づくり課へお問い合わせください。

問い合わせ先
世田谷区防災街づくり担当部
防災街づくり課 防震促進担当
〒158-0094 世田谷区玉川1-20-1
TEL 03-6432-7177 FAX 03-6432-7987
各令和7年4月現在
対象商品は区のホームページに掲載しています。

耐震シェルター等
設置助成

世田谷区からのお知らせです。令和7年度
**下記日程で事前予約制
無料耐震相談会**開催

9/6(土) 北沢タウンホール 4階活動フロア 北沢2-8-18 ※予約締切8/29(金)	9/13(土) 島山区民センター 3階活動フロア 南島山6-2-19 ※予約締切9/5(金)	9/20(土) 成城まちづくりセンター 1階活動フロア 成城6-3-10 ※予約締切9/12(金)
9/27(土) 五稟総合支所 2階活動フロア 等々力3-4-1 ※予約締切8/19(金)	10/4(土) 太子堂まちづくりセンター 3階活動フロア 太子堂2-7-1 ※予約締切8/26(金)	開催時間 各回とも 10時～13時 開催時間内の30分間を予約するよう お願いします

【予約先】世田谷区 防災街づくり担当部
及び
【問合せ先】**電話番号 03-6432-7177**
土日祝日を除く8時30分～17時
予約は、開催日の前の週の金曜日までに電話予約をお願いします。予約がない場合、相談することができません。

ご相談可能な内容
お持ちいただきたいもの
・建物の耐震化や待合室の相談
・区の耐震化支援制度の事前相談
※昭和56年5月以前の建物が対象
(木造在来工法の住宅は平成12年5月以前が対象)

無料耐震相談会



木造住宅耐震診断士講習会

世田谷区は建物の
耐震化を支援しています

写真提供：神戸市

例えば…
昭和56年以前の木造住宅に対して
耐震診断 → 無料
耐震改修 → 最大260万円助成
解体 → 最大50万円助成

世田谷区 防災街づくり担当部 防災街づくり課
耐震促進担当 ☎ 03-6432-7177

世田谷区 耐震支援

普及啓発(ポスター掲示)

普及啓発
(避難所運営訓練ブース)

他にも、区のお知らせ「せたがや」、区ホームページやSNSなどを利用し、耐震化支援制度の案内などを行っているよ。



世田谷区耐震改修促進計画 (案)

令和8年2月

世田谷区 防災街づくり担当部 防災街づくり課

〒158-0094

東京都世田谷区玉川1-20-1

TEL 03-6432-7177

FAX 03-6432-7987