

令和3年2月9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改定（案）について

1 主 旨

世田谷区では、区民が安心して暮らせるまちの実現に向け、平成19年に「世田谷区耐震改修促進計画」（以下「本計画」という）を策定し、平成23年9月及び平成28年3月に改定を行い、令和2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、これまでの本計画の実績及び成果の検証、上位計画や法令等の変更、社会情勢などの動向を踏まえ、令和3年度から令和7年度までを計画期間として、本計画の改定作業を進めてきた。

9月に報告した「素案」に区民意見募集等の意見などを踏まえ、「案」を取りまとめたので報告する。

2 これまでの経過

平成28年	3月	「世田谷区耐震改修促進計画」（平成28年度～令和2年度）改定
令和2年	9月	都市整備常任委員会報告（素案の報告） 区民意見募集（9月3日から10月8日まで） 区政モニターアンケート（9月24日から10月8日まで）

3 区民意見募集及び区政モニターアンケートの結果について

別紙1 「区民意見募集及び区政モニターアンケートの結果について」のとおり

4 主な変更内容

別紙2 「耐震改修促進計画（素案）から（案）の変更点について」のとおり

5 案の内容

別紙3 世田谷区耐震改修促進計画（案）（概要版）

別紙4 世田谷区耐震改修促進計画（案）

6 今後のスケジュール（予定）

令和3年	2月	意見募集結果の公表
	4月	計画の改定・公表

世田谷区耐震改修促進計画（素案）に対する
区民意見募集及び区政モニターアンケートの結果について

1. 区民意見募集

(1) 意見の提出期間

令和2年9月3日から10月8日まで

(2) 周知方法

区のおしらせ「せたがや」9月1日号、ホームページ、ツイッター

(3) 閲覧場所

防災街づくり課、区政情報センター、総合支所区政情報コーナー・区民窓口、各出張所・まちづくりセンター、図書館

(4) 意見の提出件数及び受付方法

意見提出件数 1件（ホームページ 1件）

(5) 意見と区の考え方

意見（要旨）	区の考え方（要旨）
<p>木造住宅は築40年を迎えるものを改修するより建替えるほうが多いのではないのでしょうか。改修より建替えにシフトチェンジしたほうが耐震化は進むと思います。</p> <p>特定緊急輸送道路の到達率99%を目指すと記載していますが、なぜ資料編には80%未満の地図だけを入れているのか不明です。</p> <p>計画をしっかりと進めてください。地震に強いまちになることを期待しています。</p>	<p>建替えを促進するために、耐震性が不十分な木造住宅の除却費用を助成する制度を開始しています。</p> <p>いただいたご意見も参考にしながら、改修も含め総合的に耐震化が進むように引き続き努めてまいります。</p> <p>「区間到達率95%未満の解消」を目指しており、区間到達率95%未満であるすべての区間を掲載するようにいたします。</p>

2. 区政モニターアンケート

(1) 実施期間

令和2年9月24日から10月8日まで

(2) 意見の提出件数

有効回答 177件

(3) 意見の集計結果と区への対応

別紙1-2「区政モニターアンケート集計結果」のとおり

世田谷区耐震改修促進計画（素案）区政モニターアンケートの集計結果

大分類	小分類	補足	件数	区の考え方
耐震促進施策に関するご意見	普及啓発を強化すべき		25件	旧耐震の木造建築物全戸ポスティング、分譲マンションには「管理状況届出制度」の情報を活用するなど、対象となる所有者すべてに普及啓発を行うことを検討する。
	耐震促進は良い取組みだと思う		22件	引続き耐震促進事業を行っていく。
	助成額を拡充すべき		9件	木造住宅の助成金増額の継続、分譲マンションの助成制度の見直しの検討を進める。
	地域特性に応じた対応をするべき		5件	旧耐震、新耐震の棟数を、まちづくりセンターの管轄区域に分けて示し、地域と連携した耐震化の取組みを図っていく。資料編に掲載。
	優先順位をつけて推進すべき	ブロック塀等の対策を優先すべき、区公共建築物の耐震化を優先すべきなど	5件	それぞれ効果的な施策を検討していく。
	強制力を持って対応すべき	耐震化を行わないものには罰則規定を設けるべきなど	3件	要緊急安全確認大規模建築物及び特定緊急輸送道路沿道建築物については、診断結果の公表を行っている。
	相談体制を充実すべき		3件	幅広い相談に対応できるよう、耐震相談会に、建築士に加えファイナンシャルプランナーの派遣の検討を進める。
	建替促進策（除却助成）を進めるべき		1件	建替を促進するため、今年度限定で除却助成制度を実施している。次年度以降の実施も検討する。
その他	違反建築物にも助成してほしい、新耐震建築物への助成拡大など	10件	違反建築物への助成は、公金支出の観点から実施はできない。新耐震建築物への助成拡大については、旧耐震建築物の対処を優先するため、現在のところ実施予定はない。	
本計画に関するご意見	わかりやすい		7件	-
	わかりにくい		8件	内容や用語など表現を工夫して見やすくする。
	内容が難しい	用語が難しく、わかりづらいなど	5件	資料編の用語集を充実する。
	内容に関するご意見・提案	わかりやすい動画の解説が欲しい、区の助成制度が知りたいなど	12件	裏表紙に二次元コードを掲載し、区の助成制度のページにアクセスできるようにする。解説動画の作成については、今後検討する。
本計画以外に関するご意見			23件	意見については、耐震促進施策のほか、区の様々な施策の参考としていく。
意見なし			39件	-

■いただいたご意見の件数を基に作成したツリーマップ（件数と面積が比例）

■ 耐震促進施策に関するご意見 ■ 本計画に関するご意見 ■ 本計画以外に関するご意見 ■ 質問 ■ 意見なし



耐震改修促進計画改定(素案)から(案)の主な変更点について

1. 耐震化の現状

(1) 住宅の耐震化の現状 (案 P.6)

・令和2年度末の耐震化率を修正

- ① 国及び都が変更した耐震化率の算定方法用い、耐震化率の再計算を行った。
- ② コロナ禍の建築状況を考慮し、令和2年4月～8月の建築計画概要書データを集計し令和2年度末推計値を算出した。

	素案(旧)	案(新)
耐震性を満たす	442,365 戸	451,304 戸
耐震性が不十分	41,757 戸	31,796 戸
総戸数	484,122 戸	483,100 戸
耐震化率	91.4%	93.4%

(2) 特定建築物の耐震化の現状 (案 P.7)

・変更なし

(耐震性不明・不十分の建築物所有者に対し、個別に状況を確認するなど、より詳細に調査を行っていく)

(3) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状(案 P.8)

・令和元年度末から今年度の進捗に合わせ、令和2年12月時点に更新する。

	素案(旧)	案(新)
耐震性を満たす	786 棟	787 棟
耐震性が不十分	131 棟	131 棟
未報告	9 棟	8 棟
総数	926 棟	926 棟
耐震化率	84.9%	85.0%
調査時点	令和元年度末時点	令和2年12月時点

(4) 防災上重要な区公共建築物の耐震化の現状(案 P.12)

・今年度に行った小中学校 28 棟の改修実績に合わせ、令和2年度末時点に更新する。

	素案(旧)	案(新)
耐震性を満たす	544 棟	572 棟
耐震性が不十分	64 棟	36 棟
総数	608 棟	608 棟
耐震化率	89.5%	94.1%
調査時点	令和元年度末時点	令和2年度末時点

アンダーラインは変更点を示す。

2. 耐震化の目標(案P.14)

	素案(旧)	案(新)
(1) 住宅	令和7年度末までに 耐震性が不十分な住宅をおおむね解消 することをめざし、住宅地の安全性の確保に努めます。	令和2年度までの目標値である耐震化率95%から、さらに耐震化を促進し、令和7年度末までに 耐震性が不十分な住宅をおおむね解消 することをめざし、住宅地の安全性の確保に努めます。
(2) 特定建築物	特定建築物のうち民間が所有する建築物については、これまでの目標を継続し令和7年度末までに 耐震化率95%の達成 をめざし、耐震化の促進に努めます。	略(変更なし)
(3) 特定緊急輸送道路沿道建築物	<p>「東京都耐震改修促進計画」において、特定緊急輸送道路の通行機能を的確に表せる区間到達率及び総合到達率の指標を用いた目標が示されています。</p> <p>区においても令和7年度末までに「東京都が指標として示す総合到達率99%、かつ、区間到達率95%未満の解消」をめざします。</p> <p>到達率は、都内すべての特定緊急輸送道路沿道の建築物の耐震性をもとに東京都が算出しているため、東京都と連携し実現に向け目標達成に努めます。</p> <p>また、耐震診断結果の報告が完了していない9棟の建築物の所有者に対し、個別訪問を行うなどの対応により、法で定める耐震診断結果の報告が行われるように努めます。</p>	<p>略</p> <p>また、耐震診断結果の報告が完了していない8棟の建築物の所有者に対し、個別訪問を行うなどの対応により、法で定める耐震診断結果の報告が行われるように努めます。</p>
(4) 防災上重要な区公共建築物	防災上重要な区公共建築物のうち耐震性が不十分な64棟については、令和元年度末時点で60棟が確認されている小学校及び中学校を含め、大規模改修などの個別の状況を考慮しつつ令和7年度末までに解消し、 耐震化率100%の達成 をめざします。	防災上重要な区公共建築物のうち耐震性が不十分な 36棟 については、大規模改修など個別の状況を考慮しつつ、 できるだけ早期に耐震化率100%の達成 をめざします。

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めざし、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、平成23年9月及び平成28年3月に改定を行い、令和2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。

引き続き、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、これまでの本計画の実績及び成果を検証し、関連計画と整合を図り、区が掲げている「安全で災害に強いまちづくり」を実現するために本計画の改定を行いました。

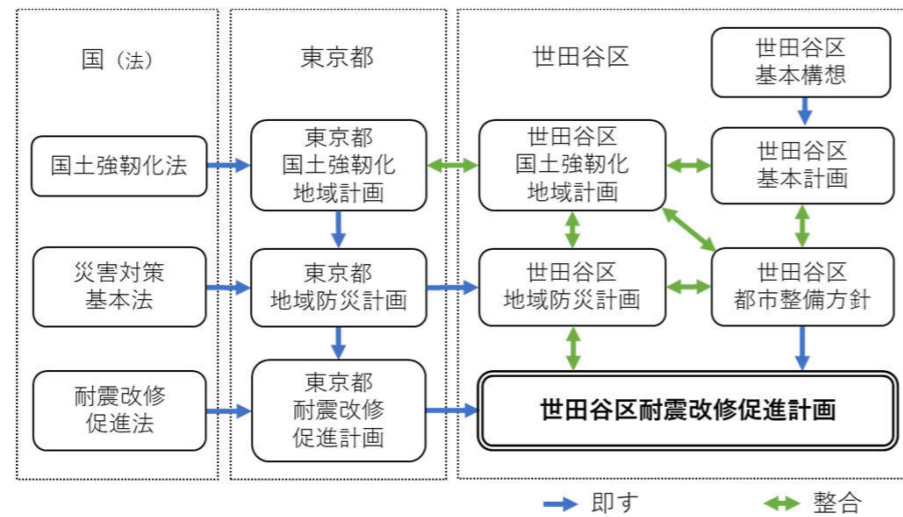
● 位置づけ

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3年度から令和7年度までとします。

▼ 計画の位置づけ



2 耐震化の現状と目標

項目	現状	目標（令和7年度末）
住宅	令和2年度末時点で区内の住宅総数は約48万戸あり、そのうち約45万戸、全体の93.4%が耐震性を満たしていると見込まれています。	耐震性が不十分な住宅をおおむね解消（耐震化率95%以上）することをめざし、住宅地の安全性の確保に努めます。
特定建築物	令和元年度末時点で840棟あり、そのうち769棟、全体の91.5%が耐震性を満たしていると推計しています。	耐震化率95%の達成をめざし、耐震化の促進に努めます。
特定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926棟ありました。令和2年12月時点で、耐震性を満たす建築物は787棟となり、耐震化率は85.0%になっています。	「東京都が新たな指標として示す総合到達率99%、かつ、区間到達率95%未満の解消」をめざします。また、耐震診断結果の報告が行われるよう努めます。
防災上重要な区公共建築物	令和2年度末時点で区内に608棟あり、そのうち572棟、94.1%が耐震性を満たしています。	できるだけ早期に耐震化率100%の達成をめざします。

3 区の耐震化支援事業

● 基本的な取組方針

- 建築物の耐震化は、建築物の所有者が自らの問題、地域の問題として認識し、所有者が主体的に取り組むことを原則とします。
- 区は、区民の生命・財産を守るため、所有者の取組みをできる限り支援するという観点から、所有者が耐震化を行いやすい環境の整備や経済的負担の軽減のために必要な技術的・財政的な支援を行います。
- 区は、国・都及び関係団体等と連携して、耐震化の促進に取り組む、普及啓発と耐震化助成を効果的に組み合わせることにより、所有者の自主的な耐震改修及び除却・建替えを促します。

● 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

- 平成28年世田谷区土地利用現況調査によると、区内に旧耐震基準の木造建築物が約4.4万棟残っています。
- 耐震改修等においては、平成30年度から令和2年度までの期間に、助成金上限額に30万円の増額、身体障害者等へはさらに20万円の増額を実施しています。
- 耐震改修等の助成を受ける条件として、建築基準法等の不適合部分の是正を求めており、是正が困難であるために助成が受けられない建築物があります。この解決策のひとつとして、令和2年度より除却助成制度を開始しました。

▼ 耐震化支援事業の実績

耐震化支援事業	年度															合計
	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31 (R1)	
耐震診断	187	159	519	274	198	187	327	367	155	79	122	165	77	58	42	2,916
補強設計								3	4	1	1	3	0	3	0	15
耐震改修等	6	43	37	45	45	62	58	88	73	27	29	6	8	8	9	544
訪問相談					71	17	21	49	28	20	50	67	64	31	32	450

② 今後の取組み

- 旧耐震基準の木造住宅の所有者に対し、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。
- 耐震改修に進まない理由を分析し、引き続き社会動向を見据え助成制度の見直しを行います。
- 令和2年度までを期限としている耐震改修への増額を継続し、対象条件について検討します。
- 令和2年度に開始した除却助成制度による耐震化を促進する効果を検証した上で、より効果的な制度とします。
- 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検討します。
- 所有者の経済的状況から、わずかでも資金の負担が生じると工事を諦めてしまう場合などを想定し、耐震改修の資金を調達する制度の検討が必要であり、民間融資機関との連携を模索します。

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

- 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が大掛かりになり、区の助成を受けても1棟当たりの助成上限額が決まっているため自己負担額が大きくなってしまい、管理組合内において合意形成が図れず耐震改修まで進まないなどの課題があります。
- 耐震診断から補強設計及び耐震改修に進む割合が低い傾向があります。
- 平成28年度に行った世田谷区マンション実態調査では、区への要望について「耐震診断・改修の補助」が最多となっています。

▼耐震化支援事業の実績

(件)

耐震化支援事業	年度															合計
	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31 (R1)	
耐震診断	7	12	8	11	13	18	18	33	21	18	17	10	9	15	6	216
補強設計				0	0	5	0	1	3	6	2	1	0	2	2	22
耐震改修				0	0	0	3	0	2	2	3	3	0	1	2	16
アドバイザー派遣	0	0	0	1	0	0	7	10	14	12	8	5	8	12	3	80

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、管理組合等に対し訪問するなど周知に努めます。
- 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、助成制度の見直しを行います。
- 一般緊急輸送道路及び沿道耐震化道路沿道建築物の耐震化支援においても、引続き助成を実施するとともに、より効果的な助成内容の検討を行うことで耐震化を促進します。
- 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。

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

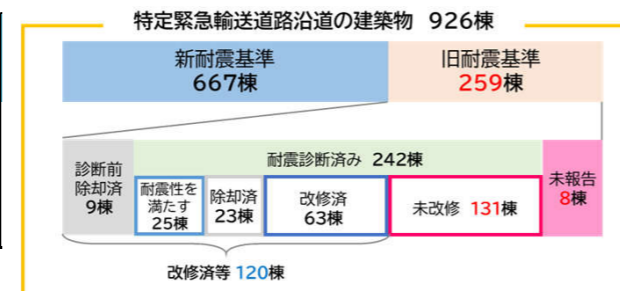
- 区の耐震化支援は令和2年度までとしていますが、依然として区内には、耐震性が不十分な建築物、耐震診断結果の報告が完了していない建築物があります。

▼耐震化支援事業の実績

(件)

耐震化支援事業	年度									合計
	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31 (R1)	
耐震診断	2	68	93	26	11	5				205
補強設計	0	1	13	31	14	0	6	13	0	78
耐震改修等	0	1	10	15	13	17	2	8	9	75
アドバイザー派遣	非木造建築物のアドバイザー派遣に含める									

▼耐震化の状況



②今後の取組み

- 耐震化支援については、令和2年度までを助成の期限としていますが、引続きこれらの助成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。
- 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、まずは I s 値を0.3以上とする段階的な耐震改修への助成事業を実施します。
- 賃貸建築物等の所有者に向け、耐震化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追加費用に対して助成事業を実施します。

ブロック塀等

①これまでの取組実績と課題

- 平成30年9月から令和元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制度を実施しました。
- 令和2年度からは、助成金額や対象のブロック塀等を見直し、継続的な制度として国及び都の補助を活用し、改めて除却助成制度を開始しました。

▼耐震化支援事業実績

耐震化支援制度	年度	年度		合計
		H30 (9月~)	H31 (R1)	
除却助成	件数	32件	74件	106件
	延長	511m	1,378m	1,889m

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。

●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」や区のホームページへの掲載など、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**
行政団体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
- **庁内の連携**
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