

4-11 災害に強い建物づくりについて

地震に強い建物づくり／火災に強い建物づくり 等

「首都直下地震等による東京の被害想定」による世田谷区の被害想定では、広範囲の地域で震度6強の揺れが観測され、建物の倒壊や同時多発火災などによる甚大な被害が想定されています。

区では、災害に強い建物づくりのため、耐震化・不燃化助成・土砂災害対策などの支援を行っています。

1. 地震に強い建物づくり

阪神・淡路大震災では、多くの建物が倒壊し大惨事につながりました。東日本大震災や熊本地震でも想定を超えた地震が起きました。首都圏においても首都直下地震が切迫しています。

建物を地震による倒壊から守ることは、かけがえのない生命と財産を守ることになり、生活を維持していくうえで最も重要なことです。日ごろから地震に備えて、住まいを点検しましょう。

(1) 地盤と基礎

- ①地盤が軟弱でないか。軟弱な場合、基礎工事や杭工事で対策が講じられているか。
- ②高さのある石垣、擁壁、がけなどに近い場合の安全確認や対策が講じられているか。
- ③建物の基礎にひび割れや沈下などが生じていないかどうか。(図1)

(2) 建物の形と壁の配置

- ①平面的、立面的に整形であることが望ましい。(図2)
- ②壁が少ないもの、壁の配置のつりあいが良くないものは望ましくない。(図3)
- ③建物の1階がピロティとなっているものは、望ましくない。

(3) 建物の維持管理

- ①木造の土台などが腐ったり、白蟻に食われたりして、構造上支障が出ていないか。
 - ②外壁仕上げ材（モルタル、タイルなど）、ガラス、エアコン室外機・看板などの落下の危険はないか。
 - ③建物外部の鉄部（鉄骨階段・手すりなど）が、さびの腐食により危険となっていないか。
 - ④昭和56年5月以前に建築確認を受けた建物については、旧耐震基準による設計となるため、すすんで耐震診断※を受けましょう。昭和46年1月以前に確認を受けた建物については、さらに古い基準による設計であるため、特に必要です。
- ※「耐震診断」とは、地震の揺れに対する建築物の耐力がどのくらいあるかを診断するものです。

図1 基礎

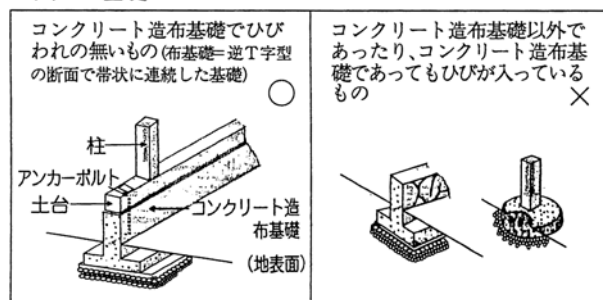


図2 建物の形

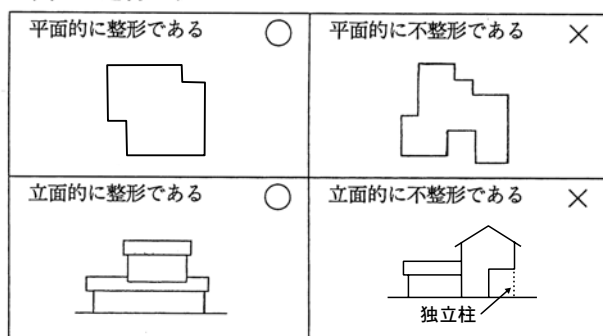
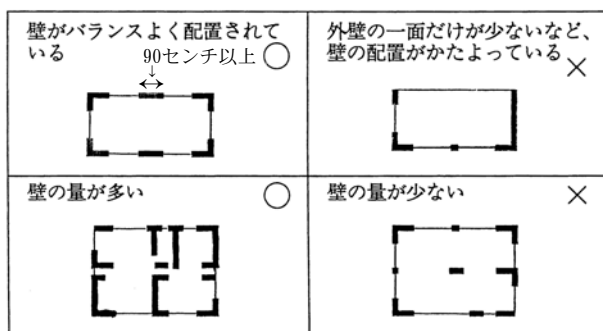


図3 壁



(4) 耐震診断/補強設計/耐震改修工事の助成一覧 (助成対象建築物など詳細はお問い合わせください。)

対象建築物		耐震診断		補強設計		耐震改修工事		
		助成対象事業費に対する割合※1	助成上限額	助成対象事業費に対する割合※1	助成上限額	助成対象事業費に対する割合※1	助成上限額	
木造住宅	平屋または2階建ての在来軸組構法またはツーバイフォー工法で建てられたもの(平面的混構造を除く)	10/10	30万円	10/10	30万円	10/10	100万円※2	
プレハブ住宅	建築基準法に基づき認定されたプレハブ工法の住宅		10万円			2分の1(除却工事)	50万円(除却工事)	
非木造住宅	「地上部分が木造以外の構造で建てられた住宅」または、「木造と木造以外の構造を併用して建てられた住宅」	7/10	100万円		100万円	2/3	200万円	
分譲マンション	3階建て以上	2以上の区分所有者が所有し、住宅としての専有部分が延床面積の1/2以上の共同住宅かつ「耐火建築物」または「準耐火建築物」	150万円	2/3	150万円	1/3	2,000万円※2	
	3階建て以上沿道耐震化道路沿いで高さを満たすもの		200万円		200万円	1/3	3,000万円※2	
	一般緊急輸送道路沿いで高さを満たすもの		300万円		300万円	2/3	6,000万円※2	
防災上特に重要な建築物	保育所、幼稚園、病院、診療所、老人ホーム、福祉センター等(災害時の要援護者(高齢者や幼児等)が日常的に利用している施設)または震災時に重要な機能を果たす建築物で、区長が特に必要と認めたもの	7/10	150万円	2/3	150万円	2/3	400万円	
特定建築物	耐火改修促進法第14条第1号に規定する特定既存耐震不適格建築物(同法施行令第6条に規定する規模のもの)かつ「耐火建築物」または「準耐火建築物」	2/3	150万円	2/3	150万円	23% × 2/3	1,000万円	
			200万円		200万円		6,000万円	
			一般緊急輸送道路沿いで高さを満たすもの		300万円	300万円	2/3	6,000万円
【用語解説】								
住宅	一戸建住宅、兼用住宅、長屋建て住宅、共同住宅、店舗等併用住宅、寄宿舎または下宿で、半分以上が居住の用に供するもの	面積単価	1,000㎡以内の部分 3,670円/㎡	1,000㎡以内の部分 5,000円/㎡	50,200円/㎡ (住宅・分譲マンション)	51,200円/㎡ (住宅・分譲マンション以外)	83,800円/㎡ (特殊な工法を採用する場合)	
沿道耐震化道路	緊急輸送道路及び避難場所等に通じる道路等で、世田谷区地域防災計画又は世田谷区耐震改修促進計画に位置づけられた道路		1,000㎡超え 2,000㎡以内の部分 1,570円/㎡					1,000㎡超え 2,000㎡以内の部分 3,500円/㎡
特定緊急輸送道路	東京都地域防災計画に定める緊急輸送ネットワークの緊急輸送道路で、東京都耐震改修促進計画に位置づけられた道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると知事が認める道路		2,000㎡を超える部分 1,050円/㎡					2,000㎡を超える部分 2,000円/㎡
一般緊急輸送道路	特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路							
高さを満たすもの	助成対象の建築物は、道路幅員の2分の1に相当する高さ幅員が12m以下の場合には6m以上の高さが必要です。	※1 助成対象事業費	AとBの低い額 A 耐震診断/補強設計/耐震改修工事に要する費用 B 助成対象基準額(延床面積×面積単価)					

【耐震診断】既存建築物の現状の耐震性能を確認するために建物等を調査します。

【補強設計】耐震診断で得られた結果を基に補強すべき箇所や補強内容を設計します。

【耐震改修】補強設計に基づき、改修工事を実施します。

特定緊急輸送道路沿道の建築物については、直接お問い合わせください。

木造住宅の耐震改修工事助成については、補強設計の助成を利用している場合は、その額が除かれます。

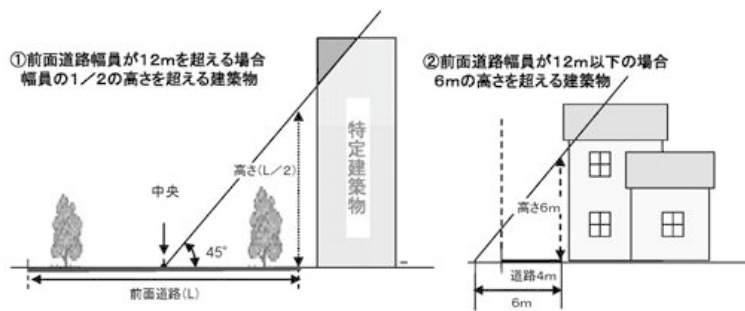
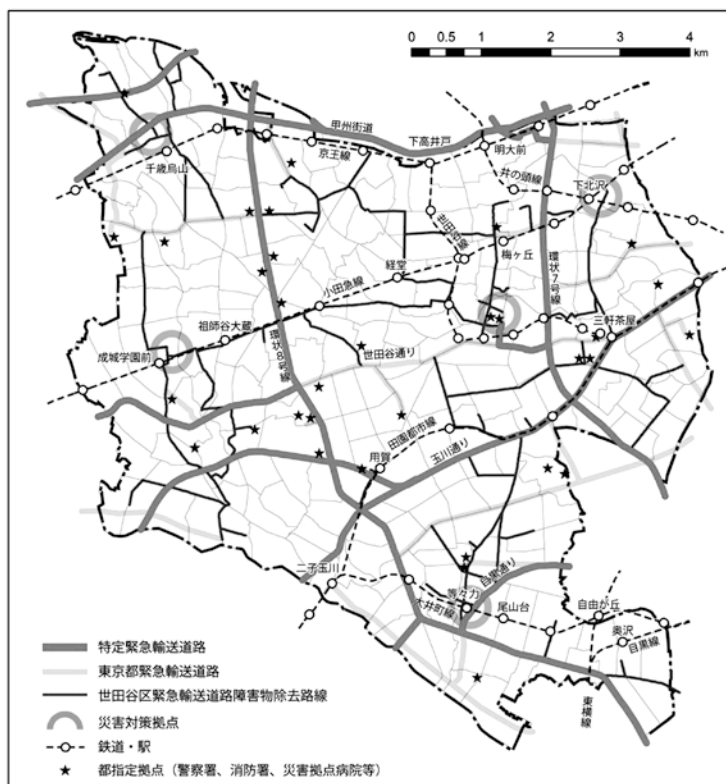
※2 期間限定で上乗せ助成を実施しています。詳細はお問い合わせください。

特定緊急輸送道路沿道建築物とは…

区内には、東京都が指定した特定緊急輸送道路があります。主な道路としては、甲州街道、玉川通り、環状7号線、環状8号線などです。これらの道路は、災害時には救急救命活動や緊急支援物資の輸送等の重要な役割を持っています。そのため、区では沿道建築物が災害時に倒壊等により道路を塞ぐことがないように耐震化を重点的にすすめています。

助成対象建築物

- ①建築物のそれぞれの部分から特定緊急輸送道路の境界線までの水平距離に、道路幅員の1/2に相当する距離（②幅員が12m以下の場合は6m）を加えたものに相当する高さの建築物
- ③敷地が特定緊急輸送道路に接する建築物
- ④昭和56年5月31日以前に着工した建築物



● 木造住宅訪問相談制度

【耐震診断前の訪問相談】

※除却を検討されている方は本制度を活用してください。

木造住宅の所有者で、主に建物の除却の実施を検討されている方に建築士を派遣します。建築士が伺い、工事等の実施に係る相談と、外観調査及び簡易耐震診断を行います。

【耐震診断後の訪問相談】

区の無料耐震診断を受け、上部構造評点が1.0未満と判定された木造住宅の所有者で耐震改修の実施を検討されている方に相談員を派遣します。耐震改修に関するご質問にお答えしたり、簡易補強設計や概算工事費算出を行います。

● 耐震改修アドバイザー派遣制度

【支援の内容】

耐震改修アドバイザーを無料で派遣します。

派遣回数は建物により異なります。

- ・分譲マンション : 耐震診断前3回まで・診断後2回まで。
- ・特定緊急輸送道路沿道建築物 : 耐震診断前2回まで・診断後1回まで。

【支援対象となる建築物及び対象者】

下のいずれかの分譲マンション又は特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者で、専門的立場から相談や助言を行うアドバイザーを必要とする個人や管理組合等の方が対象者となります。

- ・区の耐震診断助成事業の対象であり、耐震診断を受けようとする建築物
- ・区の助成を受けて耐震診断をした結果、耐震改修工事が必要と判断された建築物

(5) 家具転倒防止器具取付支援制度

区が委託した家具転倒取付事業者を派遣して、取付費（器具代金含む）等2万円分まで支援します。（2万円を超える部分は、申請者の負担となります。）事前申請が必要です。
※支援は該当する住戸につき1回までです。

次のいずれかに該当する方がお住まいの住戸が支援の対象となります。

- ・ 満65歳以上の方
- ・ 身体障害者手帳（1級又は2級）の交付を受けている方
- ・ 特殊疾病の医療費助成対象者の方
- ・ 愛の手帳（1度又は2度）の交付を受けている方
- ・ 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている方
- ・ 被爆者健康手帳の交付を受けている方
- ・ 要介護者（要介護状態区分が3～5）の方
- ・ 生活保護法による保護を受けている世帯

(6) 耐震シェルター等設置助成制度

区が指定した耐震シェルターまたは耐震ベッドを、1階に設置する費用（設置のための補強工事費を含む）に対し、30万円を上限に助成します。（令和3年～令和7年度まで、身体障害者、要介護者の方には30万円の上乗せ助成があります。）

次のすべてに該当する方が助成の対象となります。

- ・ 昭和56年5月31日以前に着工した平屋又は2階建ての木造建築物で、用途が戸建住宅、過半が住宅である店舗等併用住宅、長屋又は共同住宅に現にお住まいになっている方。
- ・ 申請日において、満65歳以上、身体障害者手帳1・2級の交付を受けている、又は要介護状態区分が3～5の要介護者の方。
- ・ 申請者の年間所得額が、200万円以下で、区民税を滞納していない方。
- ・ 区の木造住宅耐震改修助成金の交付を受けていない方。

(7) ブロック塀等撤去工事助成制度

所定の条件を満たした道路に面する高さ0.8mを超えるブロック塀・万年塀・大谷石塀等の撤去工事に要する費用の一部を助成します。※事前の相談が必要です。

(8) 住宅・建築物の耐震改修促進税制

昭和56年5月31日以前の旧耐震基準に建築された住宅等について、耐震改修工事や建替えを行った際には、所得税・法人税や固定資産税・都市計画税等の優遇を受けられる場合があります。

税の優遇の内容、適用条件や申告手続き方法等については、各税の管轄担当部署にお問合せください。

※平成12年（2000年）以前に建築された木造住宅で、耐震改修工事を行った場合も下記にお問い合わせください。

● 所得税・法人税（国税）

世田谷税務署	電話番号	03-6758-6900（代表）	世田谷区若林4-22-13 世田谷合同庁舎3、4階
北沢税務署	電話番号	03-3322-3271（代表）	世田谷区松原6-13-10
玉川税務署	電話番号	03-3700-4131（代表）	世田谷区玉川2-1-7

● 固定資産税・都市計画税（都税）

世田谷都税事務所	電話番号	03-3413-7111（代表）	世田谷区若林4-22-13 世田谷合同庁舎5、6階
----------	------	------------------	------------------------------

◎ 耐震診断・改修工事のトラブルにご注意ください！

「無料で耐震診断します」と業者が直接訪問や電話、チラシ等で勧誘し、その後「工事しないと危険」などと危機感をあおって、高額または不要な工事契約を迫る、いわゆる「点検商法」の被害が多発しています。

※工事を行う場合は、工事内容を十分に確認し、必ず契約書を取り交わしましょう。

※区が行う無料耐震診断の際は、区長が交付した「登録証」で区の派遣した耐震診断士であることをご確認ください。

「おかしいな」と思ったら、以下へ相談ください。

※契約関係の相談 世田谷区消費生活センター（電話番号 03-3410-6522）

※工事関係の相談 （公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター
（電話番号 03-3556-5147）

◇ 区では、木造住宅の耐震診断を行う診断士を登録しています。
区のホームページや窓口で登録簿を閲覧できます。

担当	防災街づくり担当部 防災街づくり課 耐震促進担当 電話番号 03-6432-7177 ファクシミリ 03-6432-7987
----	---

2. 敷地の擁壁・自然斜面に関する支援制度

世田谷区では、次の支援制度を設けています。

詳細については、「7-6 敷地の擁壁・自然斜面に関する支援制度」（105ページ）をご覧ください。

- ・擁壁改修専門家派遣制度（区内全域）
- ・通学路に面する敷地の擁壁改修等補助金
- ・住宅・建築物土砂災害対策改修補助金（土砂災害特別警戒区域内）
- ・がけ地近接等危険住宅移転事業補助金（土砂災害特別警戒区域内）

※「土砂災害防止法」の趣旨や指定区域の概要については「6-15土砂災害防止法」（94ページ）をご覧ください。

担当	防災街づくり担当部 市街地整備課 宅地防災促進担当 電話番号 03-6432-7158 ファクシミリ 03-6432-7982
----	--

3. 火災に強い建物づくり

木造住宅密集地域では、大地震が発生した場合、同時多発火災により大規模な市街地災害が発生する恐れがあります。延焼による焼失ゼロの「燃えないまち」を実現するため、木造住宅密集地域のうち特に危険度が高い地区を不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）に指定し、老朽建築物の不燃化建替え・除却等を行う場合に助成を行います。不燃化特区の助成制度は、令和2年度で終了予定でしたが、支援内容を見直し継続します（最長で令和7年度まで）。

(1) 助成内容

① 老朽建築物の建替えに伴う費用の助成

老朽建築物（耐用年数が3分の2以上経過した木造又は軽量鉄骨造）を除却し、耐火・準耐火建築物の「戸建てまたは小規模な4戸までの共同住宅・長屋」に建替えた場合、除却にかかる費用及び建築設計・監理費を助成します。

② 老朽建築物の除却費用の助成

老朽建築物（耐用年数が3分の2以上経過した木造又は軽量鉄骨造）の除却にかかる費用を助成します。

③ 専門家（弁護士・建築士・ファイナンシャルプランナー等）による建替え、除却、権利関係に関する出張相談（無料）

④ 固定資産税・都市計画税の減免

※詳しくは、世田谷都税事務所固定資産税班 電話番号03-3413-7117

① ②の助成については、工事着工前にご相談ください。着工後の申請はできません。
詳しくは、管轄の総合支所街づくり課街づくり担当にお問い合わせください。

(2) 不燃化特区助成制度の対象地区

対象地区により、助成内容が異なります。

地区名	住 所	助成内容	問合せ先
太子堂・三宿地区	池尻四丁目24～39番 ※池尻四丁目33～39番は北沢総合支所街づくり課が問合せ先です 太子堂二・三丁目全域、三宿一・二丁目全域	④	世田谷 総合支所 街づくり課
太子堂・若林地区	太子堂四・五丁目全域、 若林一丁目全域、若林二丁目1～36番	①、②、③、④	
区役所周辺地区	世田谷三丁目20～26番、世田谷四丁目全域 宮坂二丁目1番の一部、2～9番、26番、27番 若林三・四・五丁目全域	①、②、③、④	北沢 総合支所 街づくり課
	赤堤一丁目1～5番、赤堤二丁目1～6番 梅丘二・三丁目全域 豪徳寺一丁目全域、豪徳寺二丁目2～10番、25～31番 松原六丁目42番、43番		
北沢三・四丁目地区	北沢三・四丁目全域	①、②、③、④	
北沢五丁目・ 大原一丁目地区	北沢五丁目全域、大原一丁目全域	①、②、③、④	

担 当	世田谷総合支所 街づくり課 街づくり担当 電話番号 03-5432-2871 ファクシミリ 03-5432-3055
	北沢総合支所 街づくり課 街づくり担当 電話番号 03-5478-8031 ファクシミリ 03-5478-8074