

文京区 耐震改修促進計画(素案)



令和3年〇月改定
文京区



目 次

第1章	はじめに	1
1.	背景と目的	1
2.	位置付け	2
3.	計画期間	2
4.	対象区域及び対象建築物	3
第2章	基本方針	5
1.	想定される地震の規模・被害の状況	5
2.	耐震化の現状	6
(1)	住宅	6
(2)	民間特定建築物	8
(3)	特定緊急輸送道路沿道の建築物	9
(4)	防災上重要な公共建築物	9
(5)	その他防災上重要な公共建築物	10
3.	耐震化の目標	11
(1)	一般住宅に関する耐震化の目標	11
(2)	民間特定建築物に関する耐震化の目標	14
(3)	特定緊急輸送道路沿道の建築物に関する耐震化の目標	14
第3章	耐震診断、耐震改修及び建替えの促進を図るための施策	15
1.	基本的な取り組み方針	15
(1)	耐震診断・耐震改修の促進を図るための基本的な考え方	15
(2)	耐震診断・耐震改修促進の取り組み方針	15
(3)	経年建築物の建替え促進の取り組み方針	15
2.	重点的に取り組むべき施策	16
(1)	重点的に取り組む地域	16
(2)	重点的に取り組む建築物	16
(3)	重点的に取り組む道路	16
3.	耐震化を促進するための方策	18
(1)	耐震診断・耐震改修等の助成制度の活用	18
(2)	民間特定建築物及び緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の誘導	18
(3)	区民からの相談等への対応	19
(4)	普及啓発	19
(5)	耐震改修促進税制の普及	19
(6)	老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置の普及	20
(7)	中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の普及	21

(8) 住宅金融支援機構と連携し建替えを誘導	22
(9) 耐震診断技術者・改修施工者の情報提供	22
4. 地域危険度の周知	23
(1) 地震防災マップ（地震ハザードマップ）の活用	23
(2) 地域危険度測定調査	23
第4章 総合的な安全対策	26
1. 建物所有者への指導・指示等	26
(1) 指導及び助言の対象建築物	26
(2) 耐震改修促進法に基づき重点的に指導等を行う建築物	26
(3) 指導、助言等の実施の流れ	26
2. 関係団体との連携	27
(1) 都や他自治体との連携	27
(2) 関係団体、事業者との連携	27
(3) 地域住民との連携	27
3. 関連施策の推進	27
(1) 家具転倒防止	27
(2) 落下物防止	28
(3) エレベーター閉じ込め防止	29
(4) ブロック塀の倒壊防止	30
(5) 擁壁倒壊防止	30
(6) リフォームにあわせた耐震改修の誘導	30
(7) 新築時の耐震化の徹底	30
(8) 不燃化特区及び新たな防火規制	31
(9) 定期報告制度との連携	31
第5章 今後の取り組み	32
1. 新たな施策検討	32
2. 定期的な検証	32
3. 文京区耐震改修促進連絡協議会	32
4. 建築物の耐震改修及び災害時の安全対策に関する支援策	33
(1) 文京区の耐震診断・耐震改修助成等制度等一覧	33
(2) 文京区における支援策	34
(3) 東京都の耐震診断・耐震改修等助成制度等一覧（参考）	42

第1章 はじめに

1. 背景と目的

① 背景

平成7年1月の阪神・淡路大震災では、地震により6,434人の尊い命が奪われ、約25万棟に及ぶ住宅・建築物の倒壊等甚大な被害をもたらした。このうち、地震による直接的な死者数は5,502人であり、さらに、この約9割の4,831人が住宅・建築物の倒壊等（10万棟を超える家が全壊）によるものであった。この教訓を踏まえて、国は平成7年10月「建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年12月施行）」（以下「耐震改修促進法」という。）を制定し、建築物の耐震化に取り組んできた。

平成17年11月7日に耐震改修促進法が改正され、国が平成18年1月に策定した「建築物の耐震診断及び耐震改修を図るための基本的な方針」（以下「国の基本方針」）で、地方公共団体においては、区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための「耐震改修促進計画」を策定することが規定された。

これを受け、東京都では、平成19年3月に「東京都耐震改修促進計画」（以下「都計画」という。）を平成18年度から平成27年度までの10年間を計画期間として策定し、既存建築物の耐震改修等を含む耐震化施策を総合的に進めるようになった。また平成28年3月に改定され、計画期間が令和7年度までに延伸されたとともに耐震化の新たな目標が示された。さらに令和2年3月には特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化について、計画期間や耐震化目標等が一部改定されている。

平成23年3月11日に発生した東日本大震災では、文京区でも震度5弱の大きなゆれを観測し、区民や帰宅困難者の避難行為が広範囲に及ぶ等の混乱が生じた。建築物の地震対策が緊急の課題とされ、様々な施策により耐震化を推進してきた。その後平成28年4月の熊本地震、平成30年6月の大阪府北部地震、さらに平成30年9月の北海道胆振東部地震などの大地震が発生し、大阪府北部地震においてはブロック塀等の倒壊により重大な被害が生じた。首都直下地震の切迫性が指摘される中、安全で安心なまちづくりの実現は急務であり、更なる耐震化が必要である。

② 目的

文京区では、住宅及び建築物の耐震化を促進することにより、区全体の災害に強いまちづくりの実現に向けて、地震による建築物の被害・損傷を最低限に止める減災の視点を基本において、区民の生命と財産を保護することを目的として「文京区耐震改修促進計画」（以下「本計画」という。）を平成20年3月に策定し、その後平成23年12月に改訂、平成27年3月に改定してきた。

本計画は改定以降の社会情勢の変化や関連計画の改定に適切に対応するため、概ね3年を目途として検証を行うこととしており、令和元年度末の耐震化率の状況等を踏まえ本計画を改定する。

2. 位置付け

本計画は、耐震改修促進法第6条第1項の規定に基づき策定するものであり、都計画及び文京区地域防災計画等との整合を図るものとする。

また、文京区基本構想に基づくとともに、文京区都市マスタープランや文京区住宅マスタープラン等の分野別施策との整合を図りながら定めるものとする。

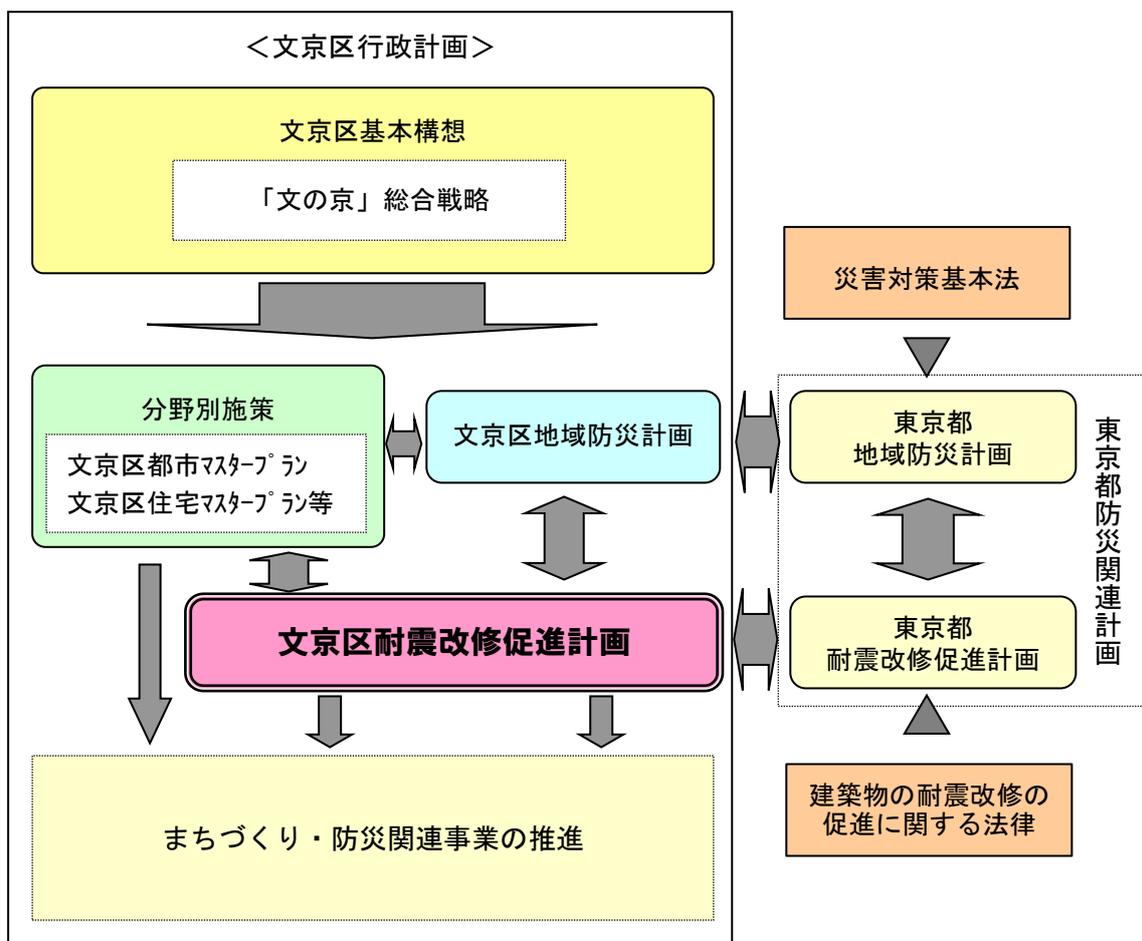


図 1-2-1 文京区耐震改修促進計画の位置付け

3. 計画期間

本計画の期間は、平成20年度から令和7年度までとする。社会情勢の変化や関連計画の改定に適切に対応するため、概ね3年を目途として検証を行い、必要に応じて計画の見直しを行う。次回検証時には、令和5年度末時点の目標に対する検証を含め、耐震に係る調査をし、耐震化の促進に向けた施策等の検討を行うこととする。

4. 対象区域及び対象建築物

本計画の対象区域は文京区全域とする。

対象とする建築物は、原則として建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）における新耐震基準（昭和 56 年 6 月 1 日施行）前に建築された建築物のうち、表 1-4-1 に示すものとする。

表 1-4-1 耐震改修促進計画の対象建築物

区分	種類	内容
民間建築物等	住 宅	○戸建住宅、共同住宅（長屋住宅含む） ○区営住宅
	民間特定建築物	○耐震改修促進法第 14 条に定める特定既存耐震不適格建築物（表 1-4-2）のうち、民間が所有する建築物 ○耐震改修促進法附則第 3 条第 1 項に定める要緊急安全確認大規模建築物
	特定緊急輸送道路沿道建築物等	○耐震改修促進法第 7 条第 1 項に定める要安全確認計画記載建築物（組積造の塀を含む） ^{※1}
公共建築物 （国・都所有建築物は除く）	防災上重要な公共建築物	○耐震改修促進法第 14 条に定める特定既存耐震不適格建築物と用途・規模が同じ公共建築物（区営住宅は除く）
	その他防災上重要な公共建築物	○耐震改修促進法第 14 条に定める特定既存耐震不適格建築物と用途・規模が異なる公共建築物で、「文京区が所有する公共建築物の耐震化整備プログラム」（以下「整備プログラム」 ^{※2} という。）で選定するもの

※1：本区においては該当する組積造の塀は存在しないが、今後特定緊急輸送道路の変更等があり該当する塀が存在することになった場合は、耐震診断の実施及び区への報告を促していく。

※2：本計画に基づき、区が所有する公共建築物の耐震化の目標を達成するため、耐震化の現状及び進め方を示すとともに、対象建築物について耐震化の完了目標時期と整備内容をまとめたもの。平成 27 年度で終了。

表 1-4-2 特定既存耐震不適格建築物一覧表（耐震改修促進法第 14 条、第 15 条、附則第 3 条）

用途		特定既存耐震不適格建築物の要件 (法第 14 条)	指示※対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件 (法第 15 条)	要緊急安全確認大規模建築物の規模要件 (附則第 3 条)
学 校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程、特別支援学校	階数2以上かつ 1,000 m ² 以上(屋内運動場の面積を含む)	階数2以上かつ 1,500 m ² 以上(屋内運動場の面積を含む)	階数2以上かつ 3,000 m ² 以上(屋内運動場の面積を含む)
	上記以外の学校	階数3以上かつ 1,000 m ² 以上		
体育館(一般公共の用に供されるもの)		階数1以上かつ 1,000 m ² 以上	階数1以上かつ 2,000 m ² 以上	階数1以上かつ 5,000 m 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		階数3以上かつ 1,000 m ² 以上	階数3以上かつ 2,000 m ² 以上	階数3以上かつ 5,000 m ² 以上
病院、診療所				
劇場、観覧場、映画館、演芸場				
集会場、公会堂				
展示場				
卸売市場			階数3以上かつ 2,000 m ² 以上	階数3以上かつ 5,000 m ² 以上
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗				
ホテル、旅館				
賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿舎、下宿				
事務所				
老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの		階数2以上かつ 1,000 m ² 以上	階数2以上かつ 2,000 m ² 以上	階数2以上かつ 5,000 m ² 以上
老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの				
幼稚園、保育所		階数2以上かつ 500 m ² 以上	階数2以上かつ 750 m ² 以上	階数2以上かつ 1,500 m ² 以上
博物館、美術館、図書館		階数3以上かつ 1,000 m ² 以上	階数3以上かつ 2,000 m ² 以上	階数3以上かつ 5,000 m ² 以上
遊技場				
公衆浴場				
飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの				
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗				
工場(危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く。)			階数3以上かつ 2,000 m ² 以上	階数3以上かつ 5,000 m ² 以上
車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの				
自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設				
保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物				
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物			政令で定める数量以上の危険物を貯蔵し、又は処理するすべての建築物	500 m ² 以上
避難路沿道建築物		耐震改修促進計画で指定する避難路の沿道建築物であって、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物(道路幅員が12m以下の場合は6m超)	左に同じ	

※耐震改修促進法第 15 条第 2 項に基づく指示

第2章 基本方針

1. 想定される地震の規模・被害の状況

本計画では、「首都直下地震による東京の被害想定」（東京都防災会議地震部会、平成 24 年 4 月策定）の東京湾北部地震（マグニチュード 7.3、18 時発災、風速 8 m）を想定する。また、「文京区地域防災計画（平成 30 年度修正）」では、震災時の対応や今後の対策を検討する上で、東京湾北部地震の文京区に関わる被害想定を前提条件としている。なお、中央防災会議が平成 25 年 12 月に公表した「首都直下地震の被害想定と対策について（最終報告）」の都心南部直下地震の東京都に関わる被害想定は、「首都直下地震による東京の被害想定」と、被害の規模及びその傾向が概ね同程度であることから、本計画では東京湾北部地震の被害想定を前提条件とする。

表 2-1-1 首都直下地震における文京区の被害

項 目			東京湾北部地震 (マグニチュード7.3)
建物	全壊棟数	(棟)	3,602
火災	火災件数	(件)	22
	焼失棟数(全壊建物含む)	(棟)	2,443
死者	ゆれ/液状化/建物被害	(人)	185
	急傾斜地崩壊	(人)	4
	火災	(人)	59
	ブロック塀	(人)	4
	落下物	(人)	0
	計	(人)	253
負傷者(内重傷者)	計	(人)	4,217(608)
帰宅困難者	発生数	(人)	131,632
避難者の発生	発生数	(人)	61,865
避難所生活者	発生数	(人)	40,213
エレベーター停止台数	発生数	(台)	267
避難行動要支援者	死者数	(人)	81
自力脱出困難者	発生数	(人)	1,592
震災廃棄物	発生量	(万t)	107

資料：「首都直下地震による東京の被害想定報告書」（平成 24 年 4 月）

被害が大きい東京湾北部地震（マグニチュード 7.3）における区の被害は、東京都 23 区の合計と比較して、死者の割合は同程度、全壊棟数割合は下回っている。

表 2-1-2 文京区と東京都区部計との被害規模の比較

区分	①夜間人口	②死者	③死者の割合(②/①)	④建物総数	⑤建物全壊棟数	⑥全壊棟数割合(⑤/④)
文京区	219,724 人	253 人	0.12%	35,705 棟	3,602 棟	10.09%
東京都 23 区計	9,272,740 人	9,641 人	0.10%	1,681,795 棟	304,300 棟	18.09%

資料：「首都直下地震による東京の被害想定報告書」（平成 24 年 4 月）
：「東京都の土地利用」（平成 28 年版）、国勢調査（平成 27 年）

2. 耐震化の現状

(1) 住宅

① 一般住宅（戸建住宅・共同住宅）

耐震化率の推計に当たっては、多面的に耐震化の状況等の把握が行えるように戸数に加え棟数による推計も行った。

(ア) 戸数による耐震化率

平成30年住宅・土地統計調査結果をもとに、令和元年度末における住宅戸数を求めた。その結果、令和元年度末における区内の住宅の戸数は、127,801戸と推計され、住宅の耐震化率^{※3}を算定すると、117,545戸（92.0%）の住宅が耐震性を満たし、残り10,256戸（8.0%）は満たしていないと推計される。

表 2-2-1 戸数による住宅の耐震化の状況（令和元年度末）

（単位：戸）

住 宅		昭和56年以前の住宅	昭和57年以降の住宅	住宅数	耐震性を満たす住宅数	耐震化率(令和元年度末)
種別	構造	a	b	a+b=c	d	d/c
戸建住宅	木造	3,317	9,985	13,302	10,814	81.3%
	非木造	1,561	3,949	5,510	4,836	87.8%
	小 計	4,878	13,934	18,812	15,650	83.2%
共同住宅 (長屋住宅含む)	木造	773	4,946	5,719	5,152	90.1%
	非木造	17,045	86,225	103,270	96,742	93.7%
	小 計	17,818	91,171	108,989	101,894	93.5%
住宅総数		22,696	105,105	127,801	117,545	92.0%

※3：耐震性を満たす住宅・建築物数(昭和57年以降の建築物数+昭和56年以前の建築物のうち、耐震性を満たす建築物数)が住宅・建築物数(昭和57年以降の建築物数+昭和56年以前の建築物数)に占める割合

(イ) 棟数による耐震化率

平成30年住宅・土地統計調査結果をもとに、令和元年度末における住宅棟数を求めた。その結果、令和元年度末における区内の住宅の棟数は、27,192棟と推計され、住宅の耐震化率^{※3}を算定すると、23,441棟(86.2%)の住宅が耐震性を満たし、3,751棟(13.8%)は満たしていないと推計される。

表 2-2-2 棟数による住宅の耐震化の状況(令和元年度末) (単位:棟)

住 宅		昭和56年以前の住宅	昭和57年以降の住宅	住宅数	耐震性を満たす住宅数	耐震化率(令和元年度末)
種別	構造	a	b	a+b=c	d	d/c
戸建住宅	木造	3,317	9,985	13,302	10,814	81.3%
	非木造	1,561	3,949	5,510	4,836	87.8%
	小 計	4,878	13,934	18,812	15,650	83.2%
共同住宅 (長屋住宅含む)	木造	224	1,442	1,666	1,502	90.1%
	非木造	1,111	5,603	6,714	6,289	93.7%
	小 計	1,335	7,045	8,380	7,790	93.0%
住宅総数		6,213	20,979	27,192	23,441	86.2%

② 区営住宅

区内には、5棟の区営住宅がある。このうちの1棟は、昭和57年以降に建築されたものであることから耐震性を満たしている。その他の昭和56年以前に建築された4棟については、耐震診断の結果、全て耐震性を満たしていた。

表 2-2-3 区営住宅の耐震化の現状

住宅の種別		昭和56年以前の住宅	昭和57年以降の住宅	住宅数	耐震性を満たす住宅数	耐震化率(令和元年度末)
		a	b	a+b=c	d	d/c
区営住宅	棟	4棟	1棟	5棟	5棟	100%
	戸	62戸	18戸	80戸	80戸	100%

(2) 民間特定建築物

令和元年度の特定建築物等定期調査報告^{※4}から区内の民間特定建築物は 436 棟あり、このうち 415 棟（約 95.2%）の建築物が必要な耐震性を満たしているが見込まれる。一方、21 棟（約 4.8%）の建築物が必要な耐震性を満たしていないが見込まれる。

表 2-2-4 民間特定建築物の耐震化の現状 (単位:棟)

民間特定建築物	昭和56年以前の建築物 a	昭和57年以降の建築物 b	建築物数 a+b=c	耐震性を満たす建築物数 d	耐震化率(令和元年度末) d/c
防災上特に重要な建築物 (学校、病院等)	25	101	126	122	96.8%
要配慮者が利用する建築物 (社会福祉施設等)	1	38	39	39	100%
不特定多数の者が利用する建築物 (百貨店、ホテル、劇場等)	20	59	79	67	84.8%
その他の建築物	21	171	192	187	97.4%
合 計	67	369	436	415	95.2%

※表の数値は特定建築物等定期調査報告から推計した数であり、区内の民間特定建築物の総数を示すものではない。

※4：本計画では、不特定多数の者が利用する建築物（特定建築物）の維持保全状況を調査し、特定行政庁に報告する建築基準法第12条第1項に定める制度である特定建築物等定期調査報告により把握した建築物（住宅を除く）を民間特定建築物として推計した。

(3) 特定緊急輸送道路沿道の建築物

特定緊急輸送道路とは、「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」（以下「都条例」という。）第7条に基づき特に耐震化を推進する必要がある道路として指定した道路をいう。特定緊急輸送道路沿道の建築物で、高さが道路幅員のおおむね1/2を超える建築物のうち、135棟が令和元年度末において必要な耐震性を満たしていない。

表 2-2-5 特定緊急輸送道路沿道の建築物

(単位:棟)

特定緊急輸送道路沿道の建築物	高さが道路幅員のおおむね1/2を超える建築物 a	耐震性を満たす建築物数 b	耐震化率 (令和元年度末) c=b/a
合計	819	684	83.5%

(4) 防災上重要な公共建築物

令和元年度末現在、区内の防災上重要な公共建築物は86施設であり、すべて必要な耐震性を満たしている。

表 2-2-6 防災上重要な公共建築物の耐震化の現状

防災上重要な公共建築物	昭和56年以前の建築物 a	昭和57年以降の建築物 b	建築物数 a+b=c	耐震性を満たす建築物数 d	耐震化率(令和元年度末) d/c
庁舎、区立小・中学校 ^{※5}	22	9	31	31	100%
その他の建築物	31	24	55	55	100%
合計	53	33	86	86	100%

※5：災害対策本部が設置される庁舎、避難所となる学校

(5) その他防災上重要な公共建築物

特定建築物の要件に該当しない公共建築物のうち、整備プログラムにおいて耐震化を図るべきものを「その他防災上重要な公共建築物」として位置付けている。平成 27 年度末時点において、すべての建築物が必要な耐震性を満たしている。

なお、耐震化率 100%の目標が達成されたため、当該整備プログラムは平成 27 年度で完了した。

表 2-2-7 その他防災上重要な公共建築物の耐震化の現状

その他防災上重要な 公共建築物	昭和56年以 前の建築物 a	昭和57年以降 の建築物 b	建築物数 a+b=c	耐震性を満た す建築物数 d	耐震化率(令和 元年度末) d/c
合 計	13	12	25	25	100%

3. 耐震化の目標

対象建築物の種類ごとにおける、現状の耐震化率と目標年次である令和5年度末、7年度末の耐震化率はそれぞれ下表のとおりとする。

表 2-3-1 耐震化率の現状と目標

建築物の種類	耐震化率			備考
	現状 (令和元年度末)	目標 (令和5年度末)	目標 (令和7年度末)	
一般住宅	92.0% (86.2%)	93.5%	95%	○戸建住宅、共同住宅(長屋住宅含む) ()内は棟数による耐震化率
民間特定建築物	95.2%	98%	おおむね解消	
特定緊急輸送道路沿道の建築物	83.5%	88%	90%	

(1) 一般住宅に関する耐震化の目標

一般住宅については、令和7年度までに耐震化率を95%とする

国の基本方針及び都計画を踏まえ、地震による被害想定数から死者数を減少させることを目指し、住宅については、令和7年度までに耐震化率を95%とすることを目標とする。住宅種別のうち、木造戸建て住宅の耐震化率が最も低いと推計されることから、重点的に耐震化を図る。

また、区営住宅については平成21年度時点で、防災上重要な公共建築物及びその他防災上重要な公共建築物は平成27年度時点で、耐震化率100%である。

文京区における目標年の戸数の耐震化率は、都の耐震化率の推計方法により図2-3-1、図2-3-2及び表2-3-2、表2-3-3に示すとおり推計される。

令和5年度末目標で93.5%を達成するには自然更新による耐震化を含んで、必要な耐震性を満たす住宅を605戸増加する必要がある。令和7年度末目標で95%を達成するには自然更新による耐震化を含んで、必要な耐震性を満たす住宅を2,098戸増加する必要がある。

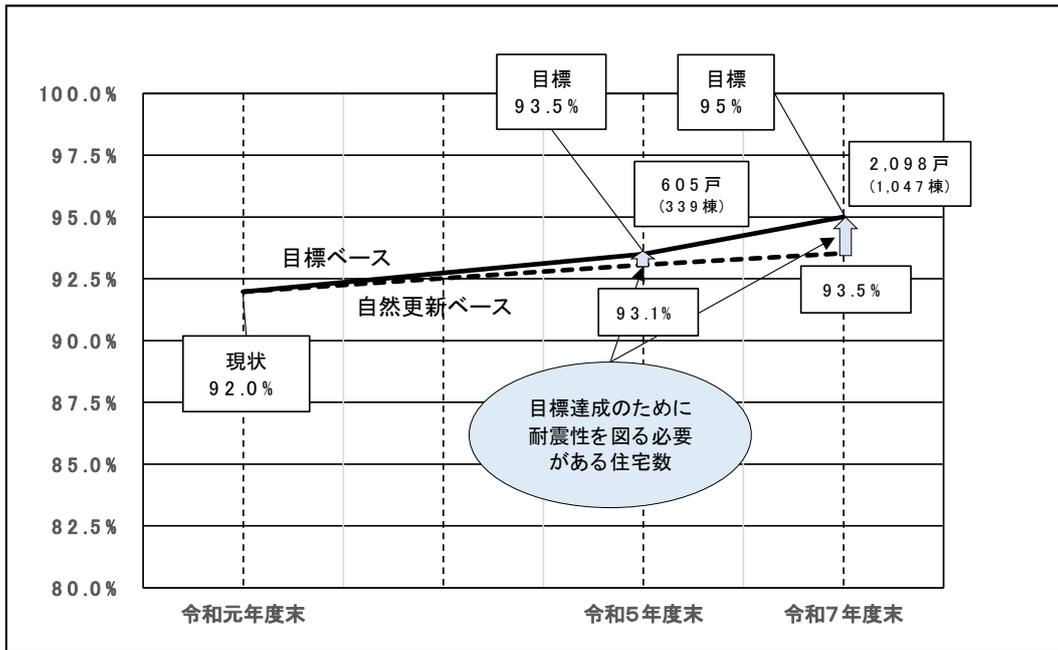


図 2-3-1 耐震化の目標の設定(令和5、7年)

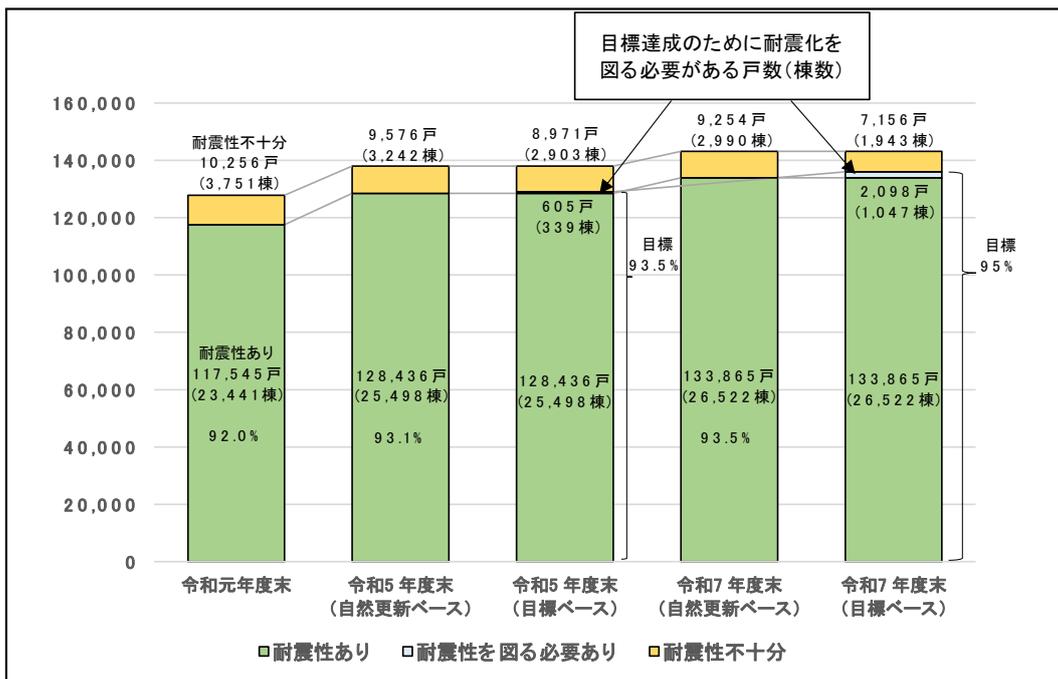


図 2-3-2 耐震化の目標達成のために必要な住宅数(令和5、7年)

表 2-3-2 戸数による令和5年度末における住宅の耐震化率(推計) (単位:戸)

住 宅		昭和56年以 前の住宅	昭和57年以 降の住宅	住宅数	耐震性を満 たす住宅数	耐震化率(令 和5年度末)
種別	構造	a	b	a+b=c	d	d/c
戸建住宅	木造	2,701	11,055	13,756	11,730	85.3%
	非木造	1,536	4,372	5,908	5,244	88.8%
	小 計	4,237	15,427	19,664	16,975	86.3%
共同住宅 (長屋住宅含む)	木造	629	5,476	6,105	5,644	92.4%
	非木造	16,775	95,468	112,243	105,818	94.3%
	小 計	17,404	100,944	118,348	111,462	94.2%
住宅総数		21,641	116,371	138,012	128,436	93.1%

表 2-3-3 戸数による令和7年度末における住宅の耐震化率(推計) (単位:戸)

住 宅		昭和56年以 前の住宅	昭和57年以 降の住宅	住宅数	耐震性を満 たす住宅数	耐震化率(令 和7年度末)
種別	構造	a	b	a+b=c	d	d/c
戸建住宅	木造	2,393	11,586	13,979	12,184	87.2%
	非木造	1,528	4,582	6,110	5,450	89.2%
	小 計	3,921	16,168	20,089	17,634	87.8%
共同住宅 (長屋住宅含む)	木造	557	5,739	6,296	5,888	93.5%
	非木造	16,687	100,047	116,734	110,343	94.5%
	小 計	17,244	105,786	123,030	116,231	94.5%
住宅総数		21,165	121,954	143,119	133,865	93.5%

(2) 民間特定建築物に関する耐震化の目標

民間特定建築物については、令和7年度までに耐震性が不十分なものをおおむね解消とする

国の基本方針及び都計画を踏まえ、地震による被害の減少に向けて、民間特定建築物については、令和7年度までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標とする。

民間特定建築物の中でも、耐震性の低い不特定多数の者が利用する建築物について、重点的に耐震診断・耐震改修を誘導し、耐震化を図る。

(3) 特定緊急輸送道路沿道の建築物に関する耐震化の目標

特定緊急輸送道路沿道の建築物については、令和7年度までに耐震化率を90%とする

従来、都は耐震化率を指標として目標設定を行ってきたが、令和2年3月一部改正の都計画において通行機能確保の観点から新たな指標を用いた目標設定を行うようになった。また、都は従来通り、耐震診断結果や耐震化率などの耐震化状況について公表するとしている。

本計画では都計画を踏まえた上で、個々の建築物の耐震化に着目した耐震化率を指標とした目標設定を行うこととし、令和7年度までに耐震化率を90%とすることを目標とする。

第3章 耐震診断、耐震改修及び建替えの促進を図るための施策

1. 基本的な取り組み方針

(1) 耐震診断・耐震改修の促進を図るための基本的な考え方

住宅・建築物の耐震化は、自助・共助・公助の原則を踏まえ、建物所有者によって行われることを基本とする。

建物所有者は、地震による住宅・建築物の被害及び損傷が発生した場合、自らの生命と財産はもとより、道路閉塞や出火など、地域の安全性に重大な影響を与えかねないということを十分に認識して、主体的に耐震化に取り組むものとする。

区は、区民の生命・財産を守るため、建物所有者が主体的に耐震化の取り組みができるよう、技術的な支援を行うとともに、公共的な観点から必要がある場合については、財政的な支援を行う。

また、耐震診断・耐震改修を促進させるため、都及び関係団体と連携して取り組むものとする。

(2) 耐震診断・耐震改修促進の取り組み方針

区は、令和7年度までに目標の耐震化率の達成を図るため、耐震診断、耐震改修を積極的に促進する。

そのため、重点的に取り組むべき施策を設定し、耐震診断・耐震改修の促進に際しては効率的かつ効果的に実施する。

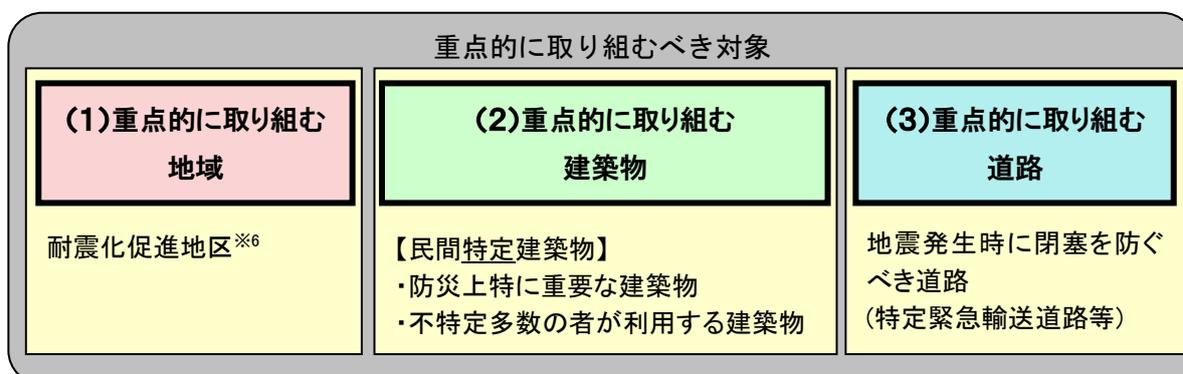
(3) 経年建築物の建替え促進の取り組み方針

区は、昭和56年5月31日以前に建築された建築物において、耐震化への取り組みを行ってきた。対象建築物は新築時から相当の期間が経っており、安全性を確保していくには耐震改修よりも建替えの方が効果的な場合もあるため、個々の建築物や所有者等の状況に応じて関係団体と連携して建替えへの誘導を進める。

また、当該建築物が管理不全な状態にならないように、庁内の関係部署と情報共有するなど連携を図っていく。

2. 重点的に取り組むべき施策

区は、重点的に取り組むべき「地域」、「建築物」、「閉塞を防ぐべき道路」を選定し、その耐震化に取り組むものとする。



(1) 重点的に取り組む地域

住宅の耐震化については文京区全域を対象とするが、特に耐震化促進地区については重点的に耐震化を促進する。

(2) 重点的に取り組む建築物

民間特定建築物については、関係団体等と連携しながら耐震化を促進する。

各所管行政庁と連携し、耐震改修促進法に基づく指導、助言等を行う。

民間特定建築物のうち、1)東京都震災対策条例第17条^{※7}に定める防災上特に重要な建築物、2)ホテル、旅館など不特定多数の人が利用する建築物について、重点的に耐震化を促進する。

(3) 重点的に取り組む道路

- 耐震改修促進法第5条第3項第2，3号又は同法第6条第3項に定める地震発生時に閉塞を防ぐべき道路を指定し、同法第14条第1項第3号の道路閉塞を起こす可能性の高い建築物を対象として重点的に耐震化を促進する。

- 1) 都が定める、災害時に閉塞を防ぐべき道路として指定された道路
- 2) 区が指定する防災上重要な道路

- 指定した道路沿道の対象建築物に対しては、耐震改修促進法に基づく指導、助言を積極的に行う。

- 地震発生時に閉塞を防ぐべき道路のうち、都条例に基づき特に重要なものが特定緊急輸送道路として指定された。この沿道の対象建築物は、耐震化状況報告と耐震診断の実施が義務付けられた。また、耐震改修促進法との関係では、特定緊急輸送道路を耐震改修促進法第5条第3項第2号に基づく「建築物集合地域通過道路等」として位置付け、同法第7条第1項に規定する「要安全確認計画記載建築物」として耐震診断の実施及び耐震診断結果の報告を義務付けられた。区は、都と連携して、対象建築物所有者に耐震化の意識啓発及び助成制度等の普及啓発を図り、耐震化を促進する。

※6：木造住宅密集地域と東京都地域危険度測定調査による危険度等が高い地域（評価3以上）

※7：東京都震災対策条例第17条では、防災上特に重要な施設として以下の建築物を定めている。

- ・ 震災時に消火、避難誘導及び情報伝達等の防災業務の中心となる消防署、警察署その他の官公庁建築物
- ・ 震災時に緊急の救護所又は被災者の一時受入施設となる病院、学校その他これらに準ずる建築物



図 3-2-1 都指定緊急輸送道路及び障害物除去路線 (文京区地域防災計画 (平成 30 年度修正) をもとに作成)

◆東京都指定緊急輸送道路(図 3-2-1 参照)

(1)特定緊急輸送道路

[高速道路]

首都高速5号線

[第一次緊急輸送道路]

①都道8号(目白通り) ②国道 254 号(春日通り)

③国道 17 号(本郷通り) ④区道 900 号(蔵前橋通り)

(2)特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路

[第二次緊急輸送道路]

⑤都道 437 号(不忍通り)、⑥都道 301 号(白山通り)、⑦都道 455 号(本郷通り)、

⑧区道 870 号、⑨都道 319 号(言問通り)、⑩都道 453 号(春日通り)、⑪都道 405 号(外堀通り)

⑫都道 435 号(音羽通り)、⑬都道 436 号(千川通り)、⑭都道 458 号(白山小台通り)

[第三次緊急輸送道路]

⑮都道 435 号、⑯都道 457 号(道灌山通り)、⑰都道8号(新目白通り)

3. 耐震化を促進するための方策

区は、平成 20 年度から耐震改修促進事業を実施し、助成制度を活用することにより、耐震診断・耐震改修の促進に努めてきている。さらに、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災を教訓として、事業の大幅な拡充を行っている。また、区民からの専門的な内容の問い合わせに対応するために、関係団体と連携を図るとともに、耐震診断・耐震改修に関する広報については、戸別訪問や区報・ホームページの活用などにより、情報提供や周知を図る。

(1) 耐震診断・耐震改修等の助成制度の活用

区は、建物所有者が主体的に耐震化に取り組めるよう、助成制度を活用し、耐震診断・耐震改修等の促進に努めている。これまでの耐震改修工事費等の助成に加え、区内において耐震化の進んでいない建物において、耐震アドバイザー派遣をして所有者の様々な課題解決をするため建築の専門家の派遣を行う。

また、その他の取り組みとして、生命を守る観点から部屋の一部を安全にする耐震シェルター等設置の助成を行っている。

また、震災時の救助活動の生命線であり、復興の大動脈となる緊急輸送道路のうち、特に重要な特定緊急輸送道路の沿道の建築物については、助成制度を広く区民に周知し、さらに都と連携して耐震化を促進する。

○耐震化促進事業（平成 20 年度から実施）

○特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業（平成 23 年度から実施）

(2) 民間特定建築物及び緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の誘導

対象となる建物所有者から随時耐震化状況を把握するとともに、専門相談員の派遣や助成制度の情報提供を行い、耐震化を誘導する。

(3) 区民からの相談等への対応

区民からの耐震化に対する相談や助成制度等の問い合わせについては、区民にとってわかりやすい説明に努めるとともに、専門家の紹介要望等に対応するため、関係団体との十分な連携を図る。

(4) 普及啓発

区民や事業者が耐震診断および耐震改修を実施するためには、区や東京都、関係団体等が実施する支援制度や耐震化の基準などについて正確に把握することが重要である。

このような観点から、耐震診断・耐震改修を区民の身近なものとするため、区民意識の啓発活動に努めるものとする。

- 区報、ホームページ、CATVによる広報
- 職員等による区内全域へのパンフレット配布
- 耐震化に精通した耐震化アドバイザーの派遣
- マンションの管理アドバイザー、建替え・改修アドバイザーの派遣
- 耐震フェアを開催し、耐震工法や防災用品等の展示を行う
- 耐震化促進地区等での戸別訪問による周知 など

(5) 耐震改修促進税制の普及

平成 18 年度税制改正において耐震改修促進税制が創設され、既存住宅を耐震改修した場合、所得税額の特別控除及び固定資産税額の減額措置を受けられるようになった。住宅の耐震化を促進するための手段として、耐震改修促進税制の活用は極めて有効であると考えられるため、区は、本制度の周知に努める。

○所得税額の特別控除

条 件	令和 3 年 12 月 31 日までに自己の住宅を耐震改修した場合
減額の内容	住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額（補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額を控除した金額）の 10%（最高 25 万円※） （※）住宅耐震改修に要した費用の額に含まれる消費税額等（消費税額及び地方消費税額の合計額）のうち、8%又は 10%の消費税及び地方消費税の税率により課されるべき消費税額等が含まれている場合であり、それ以外の場合の控除額は最高 20 万円。
減額を受けられる家屋の条件	(1) その者の居住の用に供する住宅 (2) 昭和 56 年 5 月 31 日以前の耐震基準により建築された住宅 (3) 現行の耐震基準に適合させるための耐震改修を行う (4) 住宅耐震改修証明書等の必要書類を添付して確定申告 (5) 適用期限：令和 3 年 12 月 31 日 ※住宅ローン減税制度との併用可
耐震改修証明書等の発行	地方公共団体、建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関、住宅性能評価機関
手 続 き	証明書等を添付して税務署への確定申告を行う。

○ 固定資産税額の減額措置

条 件	令和4年3月31日までに耐震改修が完了した場合
減額の内容	耐震改修工事完了日より、その翌年度分から下記の期間、当該住宅の一戸当たり120㎡の床面積相当分までの当該住宅に係る固定資産税額的全額が減額される（東京都23区内）。 ・改修完了期間が平成25年～令和4年3月31日の場合は、減額期間1年間
減額を受けられる家屋の条件	(1)昭和57年1月1日以前に所在する住宅 (2)耐震改修費用が50万円超 (3)工事完了後3ヶ月以内に市区町村に証明書等の必要書類を添付して申告
耐震改修証明書等の発行	地方公共団体、建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関、住宅性能評価機関
手 続 き	耐震改修が完了した3ヶ月以内に、証明書等を添付して都税事務所に申告する。

(6) 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置の普及

構造耐力が不足している老朽化マンションについて、その建替え等のさらなる円滑化を図るため、平成26年6月のマンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「マンション建替え円滑化法」という。）の改正により、耐震性不足の認定を受けたマンション及びその敷地の売却を多数決により行うことを可能とするマンション敷地売却制度及び建替えにおける支援制度が創設された。その後、令和2年6月の改正により、外壁の剥落等により危害が生ずるおそれのあるマンション等をマンション敷地売却事業の適用対象とする認定対象の拡充及び団地型マンションにおける敷地分割制度が創設された。また、マンションの建替え等が円滑にできるように税制上の特例措置が設けられており、この制度を普及することにより老朽化マンションの建替え等の促進を図っていく。

○老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置

所得税・法人税	<ul style="list-style-type: none"> ・権利変換に伴い資産を取得した者について従前資産の譲渡がなかったものとみなす ・建替事業の施行に伴い施行者を買取られて転出する場合の軽減税率 ・やむを得ない事情により施行者を買取られて転出する場合の1,500万円特別控除
法人税	<ul style="list-style-type: none"> ・組合の非収益事業所得の非課税措置
登録免許税	<ul style="list-style-type: none"> ・施行者が売渡し請求により取得する資産及び保留床に係る非課税措置 ・権利変換処分に伴う従前資産価額に係る非課税措置
住民税	<ul style="list-style-type: none"> ・建替事業の施行に伴い施行者を買取られて転出する場合の軽減税率 ・やむを得ない事情により施行者を買取られて転出する場合の1,500万円特別控除
不動産取得税	<ul style="list-style-type: none"> ・権利変換に伴う取得土地価額の5分の1相当額の控除 ・施行者から売渡し請求を受けて権利を買取られた場合等に事業を継続するための土地を取得したときの土地価額の5分の1相当額の控除
特別土地保有税	<ul style="list-style-type: none"> ・権利変換に伴う取得土地についての非課税措置 ・施行者から売渡し請求を受けて権利を買取られた場合等に事業を継続するための土地を取得したときの非課税措置
事業税	<ul style="list-style-type: none"> ・組合の非収益事業所得の非課税措置
事業所税	<ul style="list-style-type: none"> ・組合の非収益事業に係る事業所の非課税措置 ・権利変換に伴い取得する事業所に係る非課税措置 ・やむを得ない事情により転出する場合の従前事業所床面積相当分控除

(注) 各税制により適用対象期間が措置されている。

○マンション敷地売却に係る主な課税と税制特例措置

<p>転出者（区分所有者）に係る 税制特例</p>	<p>マンション敷地売却事業において、区分所有者は個々の区分所有権及び敷地利用権を組合に帰属させる（譲渡する）方式をとることから、この売却による譲渡所得について本来は課税対象となるが、以下のような税制特例が措置されている。</p> <p>【所得税・法人税・住民税・事業税】</p> <p>①区分所有者の長期譲渡所得の軽減税率 所得税（住民税）：15%（5%）→2,000万円以下10%（4%） 法人税：5%重課免除 ※適用要件：（従後）良好なマンション又は公共公益施設</p> <p>②一定の区分所有者の譲渡所得の1,500万円特別控除 ※適用要件：（従前）耐震診断義務付けマンション（従後）マンション</p> <p>③移転等の支出に充てる借家人補償金の総収入金額の不算入措置</p> <p>④その他既存の住宅税制特例</p> <p>㊦居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除 ㊧特定の居住用財産の買換え特例 ㊨事業用資産・特定の資産の買換え特例 ㊩長期譲渡所得の軽減税率の特例（所有期間10年超）</p>
<p>組合に係る 税制特例</p>	<p>マンション敷地売却組合が、売却事業の施行に伴う登記に対する登録免許税、要除却認定マンション及びその敷地を取得した場合の不動産取得税を非課税とする等の税制特例が措置されている。</p> <p>【登録免許税・不動産取得税】</p> <p>①分配金取得手続開始の登記の非課税措置（登録免許税）</p> <p>②組合が売渡し請求により取得する区分所有権、敷地利用権の登記の非課税措置（登録免許税）</p> <p>③権利消滅期日後の建物及び土地に関する登記の非課税措置（登録免許税）</p> <p>④組合が取得する不動産の非課税措置（不動産取得税）</p> <p>【法人税・法人住民税・事業税・事業所税】</p> <p>⑤組合の非収益事業に係る非課税措置（法人税、法人住民税、事業税、事業所税）</p> <p>⑥組合の法人税率の特例（法人税、法人住民税、事業税）</p> <p>【消費税・地方消費税】</p> <p>⑦資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例（消費税、地方消費税）</p>

（注）各税制により適用対象期間が措置されている。

(7) 中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の普及

平成26年度税制改正により、現行の耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合であっても、所要の手続を行い、入居前に耐震基準への適合が確実な改修を行う場合、確定申告等の際に必要な書類を提出することにより、以下の特例措置の適用が可能となっている。この制度を普及することにより、耐震改修の促進を図っていく。

- a. 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（住宅ローン減税）
- b. 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置
- c. 住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例措置
- d. 既存住宅に係る不動産取得税の特例措置

(8) 住宅金融支援機構と連携し建替えを誘導

既存対象建築物で、耐震化促進事業（木造住宅除却）又は特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業（建替え又は除却）の交付を受け、その後住宅の建築を行う申請者は、住宅金融支援機構を利用することで金利引き下げを受けることができる。この制度を普及することで建替えへの誘導を図る。

(9) 耐震診断技術者・改修施工者の情報提供

区民が安心して住宅・建築物の耐震化に取り組むために、信頼できる耐震診断技術者等の区民への情報提供を図る。

4. 地域危険度の周知

(1) 地震防災マップ（地震ハザードマップ）の活用

① 揺れやすさマップ（内閣府）の活用

国の中央防災会議では、地震に関する調査結果を整理し、「表層地盤のゆれやすさ全国マップ」を公表している。この全国マップを活用し、家具の固定、住宅の耐震診断や耐震補強などの対策など、日頃の地震への備えの参考とする。

② 地域危険度マップの活用

区は、都が行った地震に関する地域危険度測定調査をもとに作成した「地域危険度マップ（建物倒壊危険度ランク図）」を活用し、地震による地域の危険性に対する区民等の意識啓発を図る。

(2) 地域危険度測定調査

都では、東京都震災対策条例に基づき、5年ごとに（第1回：昭和50年11月公表）地震に関する地域危険度調査を実施している。この調査では、都内の市街化区域の全町丁目（第8回（平成30年2月公表）調査では5,177町丁目）について、各地域における地震に関する危険性を把握するための指標としての建物倒壊危険度、火災危険度、災害時活動困難度及びこの3つの危険度等を総合化した総合危険度を測定し、5段階にランク分けしている。

なお、第7回（平成25年9月公表）から「災害時活動困難度を考慮した危険度」が公表され、第8回では総合危険度に災害時活動困難度が考慮されている。

◆東京都地域危険度測定調査により危険度が高いと評価された地区（第8回地域危険度調査）

●危険度調査による危険度3以上の地区

- (1) 建物倒壊危険度（地震の揺れによって建物が壊れたり傾いたりする危険性の度合い）
：大塚4、6丁目、小日向3丁目、水道2丁目、千石1、4丁目、千駄木2～5丁目、根津2丁目、白山1、3丁目
- (2) 火災危険度（地震の揺れで発生した火災の延焼による被害を受ける危険性の度合い）
：大塚4、6丁目、千石1、4丁目、千駄木1～5丁目、根津2丁目、白山4丁目、目白台2丁目
- (3) 災害時活動困難度（地震による建物倒壊・災発生時における危険地域からの避難や消火・救助活動の困難度）
：大塚1～2、5～6丁目、小石川3丁目、小日向1～3丁目、関口2丁目、千石1～2丁目、千駄木1～2、5丁目、西片2丁目、白山3～4丁目、本駒込2丁目、目白台1、3丁目
- (4) 総合危険度（上記3つの危険性等を一つにまとめ総合化したもの）
：大塚4～6丁目、小石川3丁目、小日向2～3丁目、千石1～2丁目、千駄木1～3、5丁目、西片2丁目、根津2丁目、白山1～4丁目、本駒込1～3丁目、本郷5～6丁目、向丘1丁目、目白台3丁目

※地域危険度はそれぞれの危険度について、町丁目ごとの危険性の度合いを5つのランクに分けて、相対的に評価している。危険度ランク：（低い）1←→5（高い）

(参考) 第8回地震に関する地域危険度測定調査 (平成30年2月公表)

町丁目名	地盤分類	建物倒壊危険度	火災危険度	災害時活動困難度	総合危険度
		ランク	ランク	ランク	ランク
大塚1丁目	台地1	1	1	3	1
大塚2丁目	台地1	1	1	3	2
大塚3丁目	台地1	1	1	1	1
大塚4丁目	谷底低地3	3	3	2	3
大塚5丁目	台地1	2	2	3	3
大塚6丁目	台地1	3	4	4	4
音羽1丁目	谷底低地2	2	1	2	2
音羽2丁目	谷底低地2	2	1	2	2
春日1丁目	台地1	1	1	1	1
春日2丁目	台地1	1	1	2	2
小石川1丁目	谷底低地3	2	1	1	2
小石川2丁目	台地1	2	2	2	2
小石川3丁目	台地1	2	2	3	3
小石川4丁目	台地1	1	1	2	2
小石川5丁目	台地1	2	1	1	1
後楽1丁目	谷底低地3	1	1	1	1
後楽2丁目	谷底低地3	2	2	1	2
小日向1丁目	台地1	2	1	4	2
小日向2丁目	台地1	2	2	4	3
小日向3丁目	谷底低地2	3	2	5	4
小日向4丁目	谷底低地2	2	1	2	2
水道1丁目	谷底低地2	2	1	2	2
水道2丁目	谷底低地2	3	2	1	2
関口1丁目	谷底低地2	2	1	1	1
関口2丁目	台地1	1	1	3	1
関口3丁目	台地1	1	1	2	2
千石1丁目	谷底低地2	3	3	3	3
千石2丁目	台地1	2	2	3	3
千石3丁目	台地1	2	2	2	2
千石4丁目	台地1	3	3	1	2
千駄木1丁目	台地1	2	3	3	3
千駄木2丁目	谷底低地2	3	3	3	4
千駄木3丁目	谷底低地2	3	3	2	3
千駄木4丁目	谷底低地2	3	3	1	2
千駄木5丁目	台地1	3	4	3	4
西片1丁目	台地1	2	1	2	2
西片2丁目	台地1	2	2	3	3
根津1丁目	谷底低地2	2	2	2	2
根津2丁目	谷底低地2	4	4	2	4

町丁目名	地盤分類	建物倒壊危険度	火災危険度	災害時活動困難度	総合危険度
		ランク	ランク	ランク	ランク
白山1丁目	谷底低地2	3	2	2	3
白山2丁目	台地1	2	2	2	3
白山3丁目	谷底低地2	3	2	3	3
白山4丁目	台地1	2	3	4	3
白山5丁目	台地1	2	1	2	2
本駒込1丁目	台地1	2	2	2	3
本駒込2丁目	台地1	2	2	3	3
本駒込3丁目	台地1	2	2	2	3
本駒込4丁目	台地1	2	2	1	1
本駒込5丁目	台地1	2	2	1	1
本駒込6丁目	台地1	1	1	1	1
本郷1丁目	台地1	1	1	1	1
本郷2丁目	台地1	2	1	1	1
本郷3丁目	台地1	1	1	1	1
本郷4丁目	台地1	2	2	1	2
本郷5丁目	台地1	2	2	2	3
本郷6丁目	台地1	2	2	2	3
本郷7丁目	台地1	1	1	2	1
向丘1丁目	台地1	2	2	2	3
向丘2丁目	台地1	2	2	2	2
目白台1丁目	台地1	1	2	3	2
目白台2丁目	台地1	2	3	2	2
目白台3丁目	台地1	2	2	3	3
弥生1丁目	台地1	1	2	1	1
弥生2丁目	台地1	1	1	2	2
湯島1丁目	台地1	1	1	1	1
湯島2丁目	台地1	2	1	1	1
湯島3丁目	台地1	2	1	1	1
湯島4丁目	台地1	1	1	2	2

第4章 総合的な安全対策

1. 建物所有者への指導・指示等

区は、特定建築物の所有者に対し重点的に耐震化を促進するため、公共的な観点から必要な支援を行うとともに、耐震改修促進法及び都条例に基づき指導・助言を積極的に行う。

耐震改修促進法に基づく特定建築物については指導を行い、指導に従わない者に対しては指示を、正当な理由がなく指示に従わない場合はその旨の公表を、公表にもかかわらず耐震改修等が行われない場合は、建築基準法に基づく勧告・命令を行うことを検討する。

また、都条例に基づく特定緊急輸送道路沿道建築物については、東京都と連携協力を図り、耐震化の促進に努める。

(1) 指導及び助言の対象建築物

指導及び助言の対象建築物は、耐震改修促進法第 14 条及び都条例第 8 条に定める建築物とする。

指示の対象建築物は、耐震改修促進法第 15 条第 2 項及び都条例第 8 条に定める建築物とする。

(2) 耐震改修促進法に基づき重点的に指導等を行う建築物

防災拠点の確保や、地震被害の軽減を図るため、原則として、以下の特定建築物について、重点的に指導等を行う。

- 地震発生時に閉塞を防ぐべき道路の沿道の通行障害既存耐震不適格建築物
- 学校、病院などの防災上特に重要な特定建築物
- ホテル、百貨店などの不特定多数の者が利用する特定建築物
- 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する特定建築物

(3) 指導、助言等の実施の流れ

① 指導及び助言

対象となる建築物の所有者に対し、耐震診断及び耐震改修の必要性を説明して、その実施を促すとともに、必要に応じて指導及び助言を行う。

② 指示

指導及び助言により、耐震診断又は耐震改修の実施を促してもなお実施しない場合は、具体的な事項を記載した文書を交付して指示を行う。

③ 公表

指示を受けた建築物の所有者が、正当な理由がなく、指示に従わず、必要な耐震診断等を実施しない場合は、その旨を公表する。公表に当たっては、所有者による耐震診断等の実施計画の有無など、計画的な耐震診断等の実施の見込みを勘案して判断する。

また、耐震改修促進法第 9 条（同法附則第 3 条第 3 項の規定により準用する場合を含

む。)の規定に基づき、対象建築物^{※8}について所有者等から報告を受けた耐震診断の結果を令和2年3月から公表しており、必要に応じて適宜更新していく。

なお、公表は、ホームページへの掲載等の方法によるものとする。

2. 関係団体との連携

区は、都や他自治体及び関係団体、地域住民等と適切な役割分担のもとに、連携・協力して建築物の耐震化の促進に取り組むものとする。

(1) 都や他自治体との連携

区は、目標とする耐震化率実現のために、都や他自治体との連携を図り、建築物の耐震化に取り組むものとする。

(2) 関係団体、事業者との連携

区は、区内の建築設計者・工事業者等で作る組織との情報交換を密に行い、耐震診断及び耐震改修等の普及・促進に取り組んでいくものとする。

(3) 地域住民との連携

耐震改修の促進を図るには、地域として耐震化の意識を高めることが効果的である。区は、これまで耐震化促進地区を対象に戸別訪問により、耐震改修の啓発に努めてきた。今後とも耐震化促進のための相談会の開催やパンフレット配布等によりきめ細かく説明を行い、耐震化の促進を図っていく。

3. 関連施策の推進

災害時における建築物等の安全対策として、家具転倒防止、落下物防止、エレベーターの閉じ込め防止、ブロック塀の倒壊防止等の対策を促進する。

また、新たに建築される住宅・建築物については、現行の耐震基準に従って適切に設計及び施工が行われるよう、建築基準法に基づく建築確認、中間検査及び完了検査の実施を徹底する。

(1) 家具転倒防止

近年発生した大地震の被害状況を分析すると、全半壊に至らなかった住宅においても、家具類の転倒・落下による負傷者が多発している。また、東日本大震災では東京都内でも22%の一般世帯で家具類の転倒・落下・移動が認められた(東京消防庁のアンケート調査の結果より)。

区では在宅避難を促進するため、今後も、家具の転倒防止器具設置と、その費用の助成を行っていくとともに、家具転倒防止に関するパンフレットの配布等の実施により、区民に家具を固定することの重要性を周知し、普及を図っていく。

※8：耐震改修促進法附則第3条第1項に定める要緊急安全確認大規模建築物および同法第7条第1項に定める要安全確認計画記載建築物

(2) 落下物防止

窓ガラス・外壁タイル等の落下物防止対策を推進する。

① 窓ガラスの落下防止

平成 17 年 3 月に発生した福岡県西方沖地震において、市街地にあるビルのガラスが割れ、道路に大量に落下する事態が発生した。これを機に、地震発生時の窓ガラスの落下、飛散による人身事故の危険性が改めて問題となった。

区は、都と協力して、窓ガラスの落下防止対策等に関して、改善指導を実施してきた。

今後も必要に応じて、都と協力して調査・指導を行う等、安全性の確保に向けた取り組みを行っていく。

② 外壁タイル等の落下防止

平成 17 年 6 月に都内のオフィスビルにおいて、外壁タイルの落下により負傷者を出す事故が発生した。これを受け、区は、都と協力して、外壁タイル等の落下により危害を与えるおそれのある傾斜した外壁を有する建物所有者に対して、実態調査と改善指導を行った。今後も、落下する恐れのある建築物の所有者に対して、改善指導を行っていく。

③ 大規模空間の天井落下防止対策

東日本大震災では、庁舎や公共施設の一部において、天井材の一部落下などが発生し、死傷者が出るなどの被害があった。これを受け、建築基準法関係法令が改正され、平成 26 年 4 月からは、新築等を行う建築物における特定天井（6 m 超の高さにある、面積 200 m² 超、質量 2 kg/m² 超の吊り天井で、人が日常利用する場所に設置されているもの）について、脱落防止対策に係る新たな技術基準が適用されることとなった。

これまで、区では、体育館、屋内プール、劇場、ホール等の 500 m² 以上の大規模空間を有する建物所有者等に対して、実態調査を促すとともに、改善指導等を実施してきた。

今後は、特定天井を有する既存建築物の実態把握に努め、国の技術基準に適合していない特定天井については、建築基準法に基づく定期報告制度や建築物防災週間を活用し、建物所有者等に対して改善指導等を行い、落下防止対策の普及啓発を実施していく。

④ 屋外広告物の落下等

地震の際、看板等の屋外広告物が脱落し、被害をもたらすことがないように、屋外広告物許可申請の手続きや東京都屋外広告物条例及び道路法に基づき、表示者等に対し、所管課と連携を図りながら、維持・管理の指導を行っていく。

(3) エレベーター閉じ込め防止

平成 17 年 7 月に発生した千葉県北西部地震では、首都圏の多くの住宅・建築物でエレベーターが緊急停止した。この際、エレベーターのかごの中に利用者が長時間にわたり閉じ込められるなどの被害が発生し、住民に不安や混乱を生じさせることになった。

閉じ込め防止対策として、リスタート機能^{※9}、停電時自動着床装置^{※10}、P波感知型地震時管制装置^{※11}等があるが、これらの装置が設置されていないエレベーターも依然多い状況である。

このため、地震時におけるエレベーターの運行や復旧、安全対策などに関する情報を提供するとともに、エレベーターの改修等に関する相談窓口を設置する。

◆「エレベーターの地震防災対策の推進について」の報告概要

(社会資本整備審議会建築分科会)

エレベーターの地震防災対策の推進	
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> ○エレベーターの耐震安全性の確保 ○「地震時管制運転装置」の確実な作動 ○早期救出・復旧体制の整備等 ○適時適切な情報提供・情報共有
早急に講ずべき施策	<ul style="list-style-type: none"> ○閉じ込め防止のため「P波感知型地震時管制運転装置」の設置の義務付けや推進 ○ドア開放検知による安全装置等の改良等 ○「閉じ込め時リスタート運転機能」の開発 ○保守会社への連絡手段の多様化 ○閉じ込め現場への迅速な移動手段の確保等、保守会社の体制整備 ○講習を受けた建物管理者や他の保守会社による閉じ込めからの早期救出 ○消防隊員の実践研修の制度化や乗り場側ドアの開錠キーの消防機関への提供等、閉じ込め救出における消防との連絡推進 ○原則「1ビル1台」の早期復旧のための環境整備 ○閉じ込められた場合の対処方法等の利用者への周知、適時適切な情報提供等

また、区では地震発生時の緊急停止による長時間の閉じ込めに備え、区内の中高層共同住宅等に対し、エレベーター閉じ込め対策経費の助成を行っている。

※9：エレベーターが停止しない、いわゆる急行ゾーンを有する建築物において、安全装置が作動し、階と階の間に非常停止した際、自動的に安全を確認しながら最寄り階まで運転を行って戸を開き、利用者を退避させる機能

※10：停電を検出した際、自動的にバッテリーに切り替わり、最寄り階まで運転を行って戸を開き、利用者を退避させる機能

※11：地震の初期微動（P波）を感知した際、最寄り階まで自動的に運転を行って戸を開き、強く揺れる主波動（S波）が到達する前に利用者を退避させる機能

(4) ブロック塀の倒壊防止

昭和53年6月の宮城県沖地震では、27人の死者の死因のうち、16人がブロック塀等の倒壊によるものであり、その危険性が問題となった。さらに、平成30年6月に発生した大阪府北部地震においてもブロック塀等の倒壊による人的被害が生じ、あらためてその安全性確保の重要性が高まった。

このため、区では、通学路に面するブロック塀について、建築基準法に定める技術的基準を満たしていないなど、危険性が高いものに対し、必要な補強を行うよう改善指導を行っている。今後も必要に応じて、調査・指導を行っていくとともに、安全性が十分でないブロック塀についてブロック塀等改修工事助成による撤去及び作り替え、生垣造成補助事業の活用など、所有者の安全確保に向けた取り組みに対する支援を行っていく。

(5) 擁壁倒壊防止

区内の崖・擁壁（以下「崖等」という。）の倒壊による危険性や対策の必要性について啓発し、必要に応じて、調査・指導を行っていくとともに、文京区崖等整備資金助成事業により崖等の整備の対策を推進していく。

(6) リフォームにあわせた耐震改修の誘導

リフォーム工事や増改築工事とあわせて耐震改修を実施すれば、費用の面だけでなく、工事の施工の観点からも効率的である。

しかし、最近、訪問販売等による住宅リフォームに関するトラブルが急増し、住宅リフォームを検討している区民は、不安感や不信感を抱いている。

このため、消費者保護の観点から、関係団体等とも連携・協力して、安心してリフォームを行うことのできる環境を整備する。

(7) 新築時の耐震化の徹底

新たに建築される住宅・建築物については、現行の耐震基準に従って適切に設計及び施工が行われるよう、建築基準法に基づく建築確認、中間検査及び完了検査の実施を徹底する。

住宅性能表示制度^{※12}や長期優良住宅^{※13}を普及させ、建築基準法よりも高い水準の耐震基準を適用することを推奨する。

※12：住宅の性能に関する事項を表示するための共通ルールを定めて相互比較をしやすくするとともに、客観的に第三者機関が住宅の性能評価を行い、表示される住宅の性能についての信頼性を確保する制度

※13：「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定する住宅であって、その構造及び設備が長期使用構造等であるものをいう

(8) 不燃化特区及び新たな防火規制

不燃化特区とは、震災時の大規模な市街地火災や都市機能の低下を防ぐため、木造住宅密集地域のうち、特に重点的に改善を図るべき地区について、東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱に基づき指定される地区のこと。文京区では、大塚5丁目（一部を除く。）、6丁目の区域が平成26年12月に指定された。

また、東京都建築安全条例第7条の3に基づき平成27年1月に不燃化特区指定区域内の準防火地域の一部に新たな防火規制の区域が指定された。新たな防火規制の区域において建築物の新築や増改築をする場合は、原則として準耐火建築物以上にする必要があり、延べ面積500㎡を超える建築物は、耐火建築物にする必要がある。

(9) 定期報告制度との連携

建築基準法第12条に規定される建築物の所有者は、調査資格者により建築物の調査を行わせ、その結果を定期的に特定行政庁に報告しなければならないとされている。その際、調査者は、当該建築物の耐震診断及び耐震改修の実施状況を調査し、報告することとなっている。

区は都と連携を図り、定期報告制度を活用し、当該建築物の耐震診断及び耐震改修の状況の把握に努めるとともに、耐震診断や耐震改修を実施していない建物所有者等への指導を積極的に行う。

第5章 今後の取り組み

1. 新たな施策検討

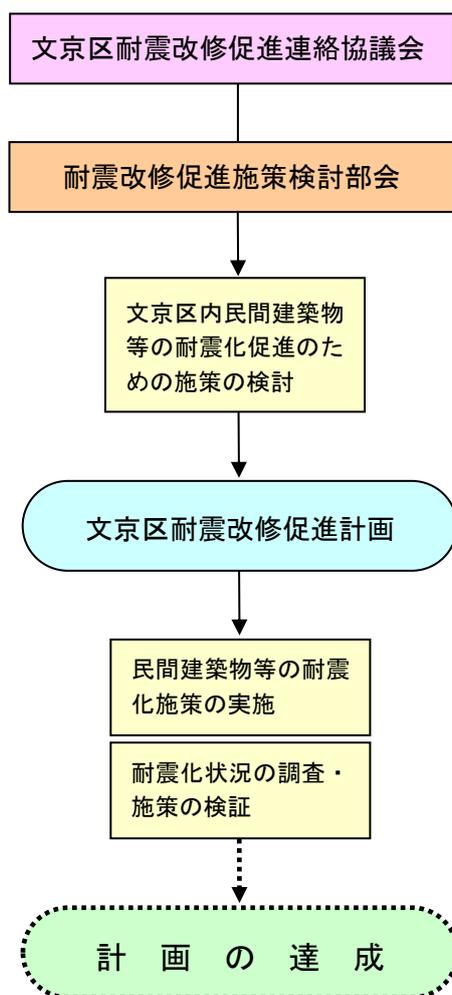
耐震改修促進法や都条例に基づき指導・助言等を行うとともに、耐震化アドバイザー派遣等を活用し所有者等に対してきめ細やかな対応を行う。また、耐震化の進捗状況、地域や所有者等の実情に応じて、制度や支援策等を検討していく。

2. 定期的な検証

本計画の計画期間は、平成20年度から令和7年度までの期間とする。この間の社会情勢の変化や計画の実施状況に適切に対応するため、概ね3年を目途として検証を行うこととし、必要に応じて計画の見直しを行う。

3. 文京区耐震改修促進連絡協議会

耐震改修促進計画については、今後も文京区耐震改修促進連絡協議会を中心に、関係各部署間の協議・連絡調整を行いながら耐震化に向けた施策を推進し、目標の達成を目指す。



4. 建築物の耐震改修及び災害時の安全対策に関する支援策

(1) 文京区の耐震診断・耐震改修助成等制度等一覧

区分	事業名	所管部局 担当課
①耐震診断・耐震改修	1)耐震化促進事業 ア 耐震診断助成 イ 耐震改修設計助成 ウ 耐震改修工事助成	都市計画部 地域整備課
	2)特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業	都市計画部 地域整備課
②安全対策	1)家具転倒防止器具設置助成事業	総務部 危機管理室 防災課
	2)生垣造成補助事業	土木部 みどり公園課
	3)細街路拡幅整備事業	都市計画部 地域整備課
	4)ブロック塀等改修工事助成	都市計画部 地域整備課
	5)崖等整備資金助成事業	都市計画部 地域整備課
	6)中高層共同住宅等エレベーター閉じ込め対策経費助成	総務部 危機管理室 防災課
③相談	1)マンションアドバイザー制度利用助成	都市計画部 住環境課
	2)耐震個別相談会	都市計画部 地域整備課
	3)耐震化アドバイザー派遣事業	都市計画部 地域整備課
④不燃化特区	不燃化推進特定整備地区事業(不燃化特区事業)	都市計画部 地域整備課

注：補助金額等については今後変更となる可能性がある。

(2) 文京区における支援策

① 耐震診断・耐震改修

1) 文京区耐震化促進事業

名 称	文京区耐震化促進事業
概 要	<p>耐震性能が低く地震に弱い住宅は、住む人だけでなく、近隣や地域に大きな負担をもたらす。「安全で、安心して住めるまち」にするためには、まち全体を災害に強い構造にする必要がある。</p> <p>そこで文京区では、建築物の所有者に対し、耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事や除却の費用の一部を助成する。</p>
助成の対象 及び 助成の内容	<p>ア 耐震診断助成 〔対象建築物〕 区内にある昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された建築物 耐震診断は、一般財団法人日本建築防災協会発行「耐震診断基準」又は「木造住宅の耐震診断と補強方法」に基づいて行うこと。 耐震診断に要した費用のうち以下の金額を助成する。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 木造建築物（一般） 耐震診断に要した費用の 10 分の 8（上限 10 万円） (2) 木造建築物（高齢者等居住） 耐震診断に要した費用の 10 分の 10（上限 20 万円） (3) 非木造建築物 耐震診断に要した費用の 2 分の 1（上限 50 万円） (4) 特定既存耐震不適格建築物 耐震診断に要した費用の 2 分の 1（上限 100 万円） (5) 分譲マンション 耐震診断に要した費用の 2 分の 1（上限 150 万円） <p>イ 耐震設計助成 〔対象建築物〕 区内にある昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された住宅で、耐震化基準を満たさない建築物 耐震設計に要した費用のうち以下の金額を助成する。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 非木造住宅 耐震設計に要した費用の 2 分の 1（上限 40 万円） (2) 分譲マンション 耐震設計に要した費用の 2 分の 1（上限 250 万円） <p>ウ 耐震改修工事助成 耐震改修工事等に要した費用のうち以下の金額を助成する。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 木造住宅耐震化助成（一般） 〔対象建築物〕 準防火地域内にある昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅（共同住宅・併用住宅含む）で耐震化基準を満たさない建築物 耐震改修工事等に要した費用の 2 分の 1（上限 120 万円） (2) 木造住宅耐震化助成（高齢者等居住） 〔対象建築物〕 (1)に同じ 耐震改修工事等に要した費用の 4 分の 3（上限 240 万円） (3) 木造住宅耐震シェルター等助成（一般） 〔対象建築物〕 区内にある昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅（共同住宅・併用住宅含む）で耐震化基準を満たさない建築物に耐震シェルター等の設置工事等を行うもの 耐震シェルター等の設置工事等に要した費用の 2 分の 1（上限 20 万円） (4) 木造住宅耐震シェルター等助成（高齢者等居住） 〔対象建築物〕 (7)に同じ 耐震シェルター等の設置工事等に要した費用の 4 分の 3（上限 40 万円）

	<p>(5) 木造住宅不燃化助成 〔対象建築物〕 準防火地域内の耐震化促進地区にある(1)及び(2)の木造住宅耐震化助成を申請する建築物で、耐震改修工事に併せて外壁等の延焼の恐れのある部分を防火構造とし、屋根を一定基準の構造とする不燃化工事等を行うもの 不燃化工事等に要した費用の2分の1（上限20万円）</p> <p>(6) 木造住宅除却助成 〔対象建築物〕 区内にある昭和56年5月31日以前に建築された建築基準法第43条第1項に適合する木造住宅（共同住宅・併用住宅含む）で耐震化基準を満たさない建築物の除却を行うもの 除却に要した費用の2分の1（上限100万円）</p> <p>(7) 細街路沿道木造住宅除却助成 〔対象建築物〕 準防火地域内にある(1)及び(2)の木造住宅耐震化助成を申請する建築物で、耐震改修工事に併せて細街路及び隅切り用地に突出した建物部分を除却し、細街路拡幅整備を行うもの 除却に要した費用の4分の3（上限50万円）</p> <p>(8) 非木造住宅耐震化助成 〔対象建築物〕 区内にある昭和56年5月31日以前に建築された非木造住宅（共同住宅・併用住宅含む）で耐震化基準を満たさない建築物 助成対象工事費の2分の1（上限300万円）</p> <p>(9) 分譲マンション耐震化助成 〔対象建築物〕 区内にある昭和56年5月31日以前に建築された分譲マンションで耐震化基準を満たさない建築物 助成対象工事費の2分の1（上限2,000万円）</p>
所管部署	都市計画部 地域整備課

2) 文京区特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業

名 称	文京区特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業
概 要	地震発生時において緊急輸送道路に係る沿道建築物の倒壊による道路の閉塞を防ぎ、広域的な避難路及び輸送路を確保するため、沿道建築物の耐震診断、補強設計、耐震改修等に係る費用を助成することにより、当該沿道建築物の耐震化を促進し、もって災害に強いまちづくりを実現することを目的とする。
助成の対象 及び 助成の内容	<p>〔対象建築物〕</p> <p>(1) 敷地が特定緊急輸送道路に接する建築物 (2) 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された建築物 (3) 道路幅員のおおむね 2 分の 1 以上の高さの建築物 (4) 耐震化基準を満たさない建築物（アを除く）</p> <p>ア 耐震診断に要する費用の助成 助成対象事業費〔(ア)又は(イ)のいずれか低い額〕×助成率〔6 分の 5〕 ただし、延べ面積が 3,000 ㎡未満の場合は助成率 10 分の 10 とする。 (ア) 耐震診断に要する費用 (イ) 次の A から C の費用の合計 A 延べ面積 1,000 ㎡以内の部分 3,670 円/㎡ B 延べ面積 1,000 ㎡を超え延べ面積 2,000 ㎡以内の部分 1,570 円/㎡ C 延べ面積 2,000 ㎡を超える部分 1,050 円/㎡</p> <p>イ 補強設計に要する費用の助成 助成対象事業費〔(ア)又は(イ)いずれか低い額〕×助成率〔6 分の 5〕 ただし、助成対象事業費が 600 万円を超える場合は、助成対象事業費の 2 分の 1 に 200 万円加えた額とする。 (ア) 補強設計に要する費用 (イ) 次の A から C の費用の合計 A 延べ面積 1,000 ㎡以内の部分 5,000 円/㎡ B 延べ面積 1,000 ㎡を超え延べ面積 2,000 ㎡以内の部分 3,500 円/㎡ C 延べ面積 2,000 ㎡を超える部分 2,000 円/㎡</p> <p>ウ 耐震改修に要する費用の助成 助成対象事業費〔(ア)又は(イ)のいずれか低い額〕×助成率〔3 分の 1 (マンション及び住宅にあっては 6 分の 5 (上限 1 億 2,500 万円))〕 ただし、延べ面積が 5,000 ㎡を超える部分については、助成率を 6 分の 1 とする。 (ア) 耐震改修に要する費用 (イ) 次の A から D より算出した金額 A 住宅(マンションを除く) 34,100 円/㎡(上限額 3 億 4,100 万円) B マンション 50,200 円/㎡(上限額 5 億 200 万円) C 住宅以外 51,200 円/㎡(上限額 5 億 1,200 万円) D 免震工法等の特殊工法の場合 83,800 円/㎡(上限額 8 億 3,800 万円)</p> <p>エ 建替え・除却に要する費用の助成 助成対象事業費〔(ア)、(イ)又は(ウ)のいずれか低い額〕×助成率〔3 分の 1〕 ただし、分譲マンションを除く延べ面積が 5,000 ㎡を超える部分については、助成率を 6 分の 1 とする。 (ア) 耐震改修に要する費用相当額 (イ) 次の A から C より算出した金額 A 住宅(マンションを除く) 34,100 円/㎡(上限額 3 億 4,100 万円) B マンション 50,200 円/㎡(上限額 5 億 200 万円) C 住宅以外 51,200 円/㎡(上限額 5 億 1,200 万円) (ウ) 除却に要する費用(除却助成の場合のみ)</p>
所管部署	都市計画部 地域整備課

② 安全対策

1) 家具転倒防止器具設置助成事業

名 称	家具転倒防止器具設置助成事業
概 要	大地震による家具類の転倒・落下は、負傷の原因になるとともに、救出・救護の障害になる。震災時において在宅での避難を促進するため家具の転倒防止器具の設置と、その費用の助成を行う。
助成の対象	区内在住する者、区内住宅1戸につき一回に限る。 ※個人で購入し、又は設置した後に助成金を求めることはできない。
助成等の内容	設置・器具購入費用（上限2万円） ※事前申請及び区指定事業者での設置・器具購入が必要となる。
所管部署	危機管理室 防災課

2) 生垣造成補助事業

名 称	生垣造成補助事業
概 要	街並みの美しい景観形成や火災の延焼防止に効果がある生垣づくりを応援するため、道路に面する生垣の造成費用の一部を補助する。
補助の対象	次の条件を満たす生垣を新たに造る場合 <ul style="list-style-type: none"> ・道路に面していること（細街路の場合は道路中心から2メートル以上後退していること） ・生垣用樹木の高さが1メートル以上あること ・生垣の総延長が2メートル以上あること ・縁石等を設ける場合は高さが40センチメートル以下であること ・相互に葉が触れ合う程度に列をなして植えられ、かつ、健全なものであること
補助等の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・生垣1メートルにつき18,000円の造成費。なおブロック塀等を撤去する場合は、1メートルにつき15,000円を加算する ・造成費用が上記金額に満たない場合は実費を補助する
所管部署	土木部 みどり公園課

3) 細街路拡幅整備事業

名 称	細街路拡幅整備事業
概 要	文京区内には道幅が4mに満たない道路が多く、緊急自動車の乗り入れや消防活動の妨げになる恐れのある箇所が数多く存在している。そこで、建築基準法第42条で定められた4m道路の確保と東京都建築安全条例による隅切り部分の整備を行うとともに、道路拡幅に伴う塀・擁壁等の撤去・設置等に対して助成を行っている。
助成等の内容	<p>塀の撤去 1メートルあたり、1万5千円</p> <p>塀の設置 1メートルあたり、1万5千円から3万円</p> <p>擁壁・土留の撤去 1メートルあたり、7千円から2万7千円</p> <p>擁壁・土留の設置 1メートルあたり、1万3千円から8万円</p> <p>【助成額は、構造・高さによって設定されている。ただし、実際の工事等に要した費用がこれより少ない場合は、その要した費用を助成額とする。なお、擁壁・土留に対する助成の上限額は200万円】</p>
所管部署	都市計画部 地域整備課

4) 文京区ブロック塀等改修工事助成

名 称	文京区ブロック塀等改修工事助成
概 要	地震時に倒壊の恐れがあり、十分な安全性が確保されていないと認められるブロック塀等の撤去及び作り替えに要する費用の一部を助成する。
助成の対象	<ul style="list-style-type: none"> ・助成対象となる塀の所有者（ただし、国・地方公共団体等及び宅地建物取引業者その他不動産賃貸業を営むものが業として行うものを除く） ・撤去：地震時に倒壊の恐れがあり、十分な安全性が確保されていないと認められるブロック塀、石造塀、レンガ塀で、一般の道路の交通の用に供する道に面するもの。（ただし、文京区細街路拡幅整備の助成対象となる塀を除く） 設置：上記の塀の作り替えで、以下の全てに適合するもの。 <ol style="list-style-type: none"> ①フェンスによる塀で、道からの高さが2メートル未満 ②塀の基礎及び立ち上がり部分の構造が鉄筋コンクリート造による
助成等の内容	<p>塀の撤去 1メートルあたり、1万5千円</p> <p>塀の設置 1メートルあたり、1万5千円から3万円</p> <p>【助成額は、構造・高さによって設定されている。ただし、実際の工事等に要した費用がこれより少ない場合は、その要した費用を助成額とする。】</p>
所管部署	都市計画部 地域整備課

5) 崖等整備資金助成事業

名 称	崖等整備資金助成事業
概 要	崖崩れや擁壁崩壊は周辺の宅地や家屋にも被害を及ぼす。このような被害を未然に防止するために、崖・擁壁（以下「崖等」という。）の所有者は日ごろから維持・管理を心がけるとともに、安全性が不十分なものは改修を行うことが大切である。区では、崖等の整備に要する費用の一部を助成する。
助成の対象	崖等整備工事助成 〔助成対象者〕 崖等の所有者 〔助成対象工事〕 高さが2メートルを超える部分を含む崖等に対して行う次に掲げる(1)又は(2)の工事 (1) 擁壁の築造に係る工事（工作物確認申請を要する工事） (2) 崖等の安全性が向上するものとして区長が認める工事
助成等の内容	崖等整備工事助成 助成金の額は、崖等に要する費用及び工事監理業務に要する費用の2分の1で以下の上限額とする。 (1) 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域内 ————— 上限 1,000 万円 (2) (1)以外の区域 ————— 上限 100 万円 (3) (2)のうち、細街路拡幅整備を伴う崖等の整備を行う場合 — 上限 200 万円
所管部署	都市計画部 地域整備課

6) 中高層共同住宅等エレベーター閉じ込め対策経費助成

名 称	中高層共同住宅等エレベーター閉じ込め対策経費助成
概 要	建築物の高層化によって、エレベーターは上下階の移動手段として不可欠な設備となっている。地震発生時にエレベーターが緊急停止し、長時間閉じ込められてしまった場合に備え、文京区では区内の中高層共同住宅等に対し、エレベーター閉じ込め対策経費を助成する。
助成の対象	・対象となる建築物 区内の中高層共同住宅等（下記参照）のうち、次の要件をいずれも満たすものとする。 (1)当該年度に防災訓練を実施すること。 (2)エレベーター閉じ込め対策費用の助成金の交付を過去に受けた実績がないこと。 用途地域 規模 商業地域・・・敷地面積 500 平方メートル以上又は延べ面積 2,000 平方メートル以上 近隣商業地域・・・敷地面積 500 平方メートル以上又は延べ面積 1,500 平方メートル以上 上記以外の地域・・・敷地面積 400 平方メートル以上又は延べ面積 1,000 平方メートル以上
助成等の内容	・エレベーター閉じ込め対策物資の購入に要する経費のうち、3万円を限度とし区が助成する。
所管部署	危機管理室 防災課

③ 相談

1) マンションアドバイザー制度利用助成

名 称	マンションアドバイザー制度利用助成
概 要	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」または「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用する管理組合等に対し、派遣料（税抜）を全額助成する。
対 象	アドバイザー制度を利用する区内の分譲マンションの管理組合等 ※ただし、建替え・改修アドバイザー制度のうち、Bコース（検討書の作成）は、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けていること。
業務内容等	マンションアドバイザー制度を利用する際に掛かる派遣料全額の助成 ※消費税、テキストの購入費、違約金等の費用は除く。 ※Aコースオプションは助成対象、Bコースオプションは助成対象外。
所管部署	都市計画部 住環境課

2) 耐震個別相談会

名 称	耐震個別相談会
概 要	耐震改修等を考える区民を対象に、専門家（一級建築士・弁護士・税理士）による無料の相談会を開催
所管部署	都市計画部 地域整備課

3) 耐震化アドバイザー派遣事業

名 称	文京区耐震化アドバイザー派遣事業
概 要	建築物の所有者が耐震化を進めていくためには、耐震化状況の把握やそれを踏まえた最適な改修工法の選択、合意形成など様々な課題を解決しなければならない。そこで、所有者の負担を軽減できるよう、建築の専門家の派遣を行う。
対 象	昭和56年以前に建築された建物（建築基準法その他の法令に違反して、現に是正の指導を受けている民間建築物は除く）
内 容	(1)建物所有者が所有する、建物の設計図書などの図面の確認を行う。 (2)建物の形状や状態について、目視による調査を行う。 (3)耐震診断・耐震改修工事の必要性や、工事に至るまでの取り組み方法について、助言を行う。 (4)耐震診断や耐震改修設計・工事に要する費用の説明や、文京区耐震化促進事業の紹介を行う。 (5)当該建築物の現状、耐震化の手順、耐震改修工法の事例紹介等の説明を行う。 (6)木造家屋簡易耐震診断を行う。 (7)その他、建物の耐震化に関する相談を行う。
所管部署	都市計画部 地域整備課

④ 不燃化特区

名 称	文京区不燃化推進特定整備地区事業(不燃化特区事業)
概 要	不燃化特区に指定された大塚五・六丁目地区において、耐火性の高い建築物への建替えを促進するため、建築物の除却工事費や建替えに伴う建築設計費・住替えに要する費用等の一部を助成する。
助成の対象	<p>ア 不燃化建替えの促進助成 〔助成対象者〕 耐用年数(22年)の2/3を経過している木造建築物(耐火建築物又は準耐火建築物は除く。)を除却し、建て替える者であって、建替え後の建築物を所有する個人又は中小企業者(ただし、宅地建物取引業者及び住民税を滞納している者を除く。)</p> <p>イ 老朽建築物の除却助成 〔助成対象者〕 次のいずれかに該当する建築物を所有し、除却する個人又は中小企業者(ただし、住民税を滞納している者を除く。) (1) 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(平成9年法律第49号)第13条第1項に規定する延焼等危険建築物 (2) 昭和56年以前に建築された木造建築物であって、区の調査により危険であると認められたもの(耐火建築物及び準耐火建築物を除く。) (3) 区長が特に必要があると認められた建築物</p> <p>ウ 住替え助成 〔助成対象者〕 次のいずれにも該当する不燃化建替えを行う建築物を所有する個人 (1) 不燃化建替えを行う建築物に継続して1年以上居住していること。 (2) 仮住居は昭和56年6月1日以後に建築された建築物又はその建築物の住戸等であること。</p>
助成等の内容	<p>ア 不燃化建替えの促進助成 〔除却費〕 次のうちいずれか低い額 ・ 除却建築物の延べ床面積×25,000円/m² ・ 実際に除却に要した額 〔戸建て住宅建築設計費〕 建替えに伴って必要な建築設計及び工事監理に要する費用として区が定める額 ※ 建替え後の建築物の補助対象床面積は地上1階～3階までとする。 ※ 補助対象床面積の合計は300m²を上限とする。 〔共同住宅・長屋建築設計費〕 イ) 建築設計、工事監理に要した費用 ロ) 区が定める額 〔イ、ロのいずれか低い額〕×〔補助対象面積率(住宅部分の割合)〕×2/3 ※ 補助対象床面積の合計は300m²を上限とする。</p> <p>イ 老朽建築物の除却助成 〔除却費〕 次のうちいずれか低い額 ・ 除却建築物の延べ床面積×25,000円/m² ・ 実際に除却に要した額</p> <p>ウ 住替え助成 〔助成対象〕 (1) 転居一時金 仮住居の賃貸契約時に要する費用の一部 (2) 住居用家財移転費用 仮住居への住替えに伴う住居用家財の運搬に要する費用の一部 (3) 家賃 仮住居の賃借料の3月分(光熱水費、共益費等を除く。) ※ 仮住居が民間賃貸住宅以外の場合は、住居用家財移転費用のみが助成対象となる。</p>
所管部署	都市計画部 地域整備課

(3) 東京都の耐震診断・耐震改修等助成制度等一覧（参考）

事業主体	所管部局 担当課	事業名	制度の 種類	助成対象 特定建築物							概要 対象となる建築物
				戸建て住宅	共同住宅	学校など	病院など	旅館・ホテルなど	社会福祉施設など	その他民間施設	
耐震診断	生活文化局 私学部私学振興課	私立学校安全対策 促進事業費補助金	補助			○					昭和56年5月31日以前に建築された私立学校(幼小中学校)の校舎・園舎等
	(公財)東京都私学財団	私立専修学校等耐震化事業費助成事業	補助			○					昭和56年5月31日以前に建築された私立専修学校・私立各種学校の校舎・屋内運動場・寄宿舎・講堂・食堂・課外活動施設及び学外研究施設
	福祉保健局 総務部総務課 及び施設所管各課	社会福祉施設等耐震化促進事業	補助						○		昭和56年5月31日以前に建築された私立民間社会福祉施設等
	福祉保健局 医療政策部 救急災害医療課	医療施設耐震化促進事業	補助				○				救命救急センター、指定二次救急医療機関等
	産業労働局商工部 地域産業振興課	政策課題対応型商店街事業	補助							○	昭和56年以前に設置された商店街のアーケード、アーチ
	産業労働局 観光部振興課	宿泊施設耐震診断支援事業補助金	補助						○		昭和56年5月31日以前に建築された一定規模以上のホテル・旅館等
	都市整備局 住宅政策推進部 マンション課	マンション耐震化促進事業	補助		○						昭和56年5月31日以前に建築された耐火構造の分譲マンション
	都市整備局 市街地建築部 建築企画課	木造住宅耐震化促進事業	補助	○	○						木造住宅密集地域の整備地域にある昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅
都市整備局 市街地建築部 建築企画課	緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業	補助	○	○	○	○	○	○	○	都計画で指定した閉塞を防ぐべき道路沿道の建築物のうち、昭和56年5月31日以前に建築された一定規模以上の建築物(区市町村への補助)	
耐震改修	生活文化局 私学部私学振興課	私立学校安全対策 促進事業費補助金	補助			○					昭和56年5月31日以前に建築された私立学校(幼小中学校)の校舎・園舎等
	福祉保健局 医療政策部 救急災害医療課	医療施設耐震化促進事業	補助				○				救命救急センター、指定二次救急医療機関等
	福祉保健局 医療政策部 救急災害医療課	災害拠点病院施設整備費補助事業	補助				○				東京都災害拠点病院のうち国立病院及び都立病院以外の施設
	福祉保健局 総務部総務課 及び施設所管各課	社会福祉施設等耐震化促進事業	補助						○		昭和56年5月31日以前に建築された私立社会福祉施設等
	産業労働局商工部 地域産業振興課	政策課題対応型商店街事業	補助							○	昭和56年以前に設置された商店街のアーケード、アーチ
	都市整備局 住宅政策推進部 マンション課	マンション耐震化促進事業	補助		○						昭和56年5月31日以前に建築された耐火構造の分譲マンション(区市町村への補助)
	都市整備局 市街地建築部 建築企画課	木造住宅耐震化促進事業	補助	○	○						木造住宅密集地域の整備地域にある昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅(併用住宅を含む)で、幅員6m以下の道路に接しているもの
都市整備局 市街地建築部 建築企画課	緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業	補助	○	○	○	○	○	○	○	都計画で指定した閉塞を防ぐべき道路沿道の建築物のうち、昭和56年5月31日以前に建築された一定規模以上の建築物(区市町村への補助)	

文京区耐震改修促進計画
令和3年〇月

編集・発行 文京区都市計画部建築指導課
〒112-8555 文京区春日 1-16-21
電話 03-3812-7111（代表）