

文京区 耐震改修促進計画



平成 27 年 3 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)	防災上重要な公共建築物	9
(4)	その他防災上重要な公共建築物	9
(5)	特定緊急輸送道路沿道の建築物	10
3.	耐震化の目標	11
(1)	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	16
(3)	防災上重要な公共建築物に関する耐震化の目標	16
(4)	その他防災上重要な公共建築物に関する耐震化の目標	16
(5)	特定緊急輸送道路沿道の建築物に関する耐震化の目標	16
第3章	耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策	17
1.	基本的な取り組み方針	17
(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	17
(2)	耐震診断・耐震改修促進の取り組み方針	17
(3)	公共建築物耐震化の取り組み方針	17
2.	重点的に取り組むべき施策	18
(1)	重点的に取り組む地域	18
(2)	重点的に取り組む建築物	18
(3)	重点的に取り組む道路	18
3.	耐震化を促進するための方策	20
(1)	耐震診断・耐震改修等の助成制度の活用	20
(2)	民間特定既存耐震不適格建築物及び緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の誘導	21
(3)	区民からの相談等への対応	21
(4)	普及啓発	21
(5)	耐震改修促進税制の普及	21

(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	22
(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	23
(8) 既存建築物（非住宅）の改修投資促進	23
(9) 耐震診断技術者・改修施工者の情報提供	23
4. 地域危険度の周知	24
(1) 地震防災マップ（地震ハザードマップ）の活用	24
(2) 地域危険度測定調査	24
第4章 総合的な安全対策	27
1. 建物所有者への指導・指示等	27
(1) 指導及び助言の対象建築物	27
(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	27
(3) 指導、助言等の実施の流れ	27
2. 関係団体との連携	28
(1) 都や他自治体との連携	28
(2) 関係団体、事業者との連携	28
(3) 地域住民との連携	28
3. 関連施策の推進	28
(1) 家具転倒防止	28
(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	31
(7) 新築時の耐震化の徹底	31
(8) 不燃化特区事業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. 定期的な検証	32
2. 文京区耐震改修促進連絡協議会	32
3. 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）	43

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16年10月の新潟県中越地震、平成17年3月の福岡県西方沖地震などの大地震が頻発し、わが国において、大地震はいつどこで発生してもおかしくないとの認識が広がった。

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ている。

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ている。

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、平成23年12月に改訂した。

本計画は改訂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、平成25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。

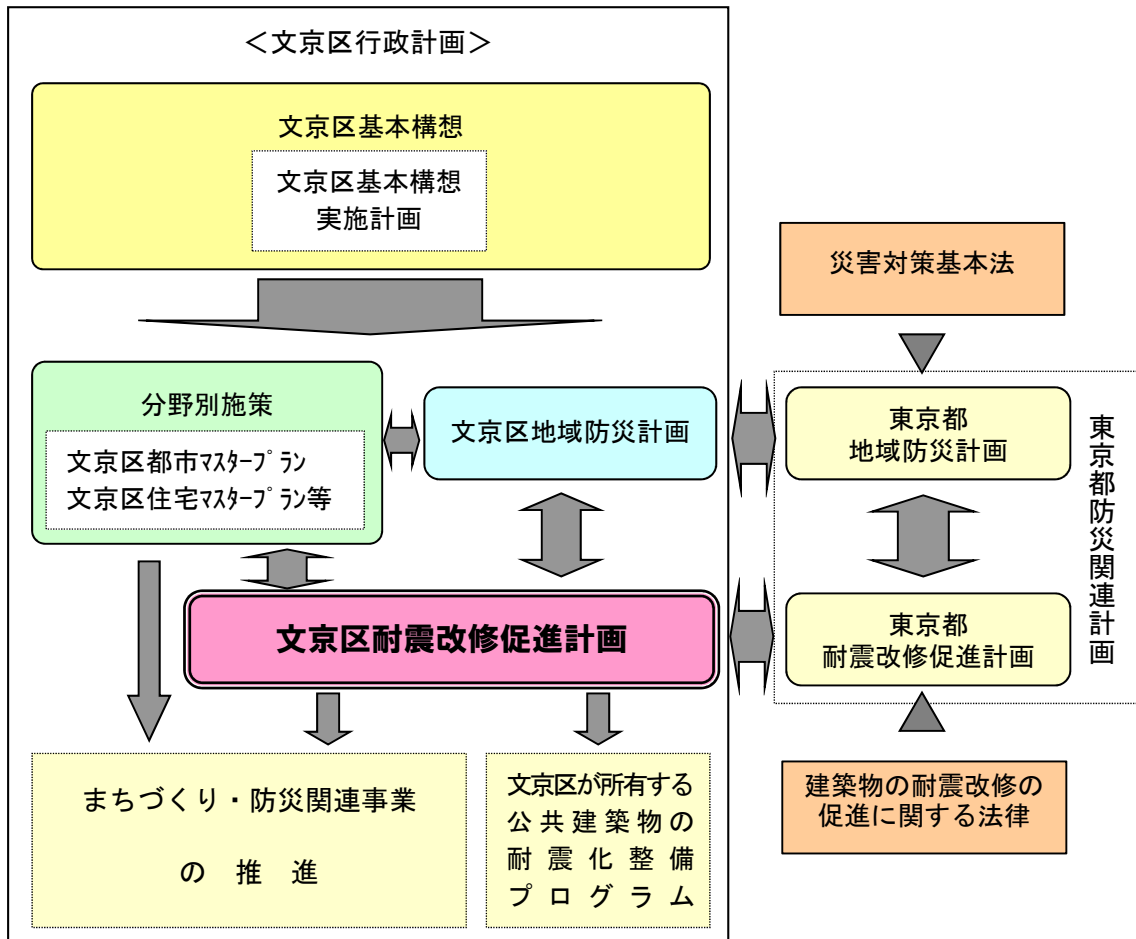


図 1-2-1 文京区耐震改修促進計画の位置付け

3. 計画期間

本計画の期間は、平成 20 年度から平成 32 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、平成 27 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）以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
	民間特定既存耐震不適合建築物※	○耐震改修促進法第 14 条に定める特定既存耐震不適合建築物(表 1-4-2)のうち、民間が所有する建築物(以下「民間特定既存耐震不適合建築物」という。)
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	○特定建築物に該当する公共建築物(区営住宅は除く)
	その他防災上重要な公共建築物	○特定建築物の要件に該当しない公共建築物で、「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」) ^{※1} で選定するもの

※本計画において、耐震改修促進法第 14 条に定める特定既存耐震不適合建築物と用途・規模要件が同じ全ての建築物を、「特定建築物」という。

※1 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。

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 ㎡以上(屋内運動場の面積を含む)	階数2以上かつ 1,500 ㎡以上(屋内運動場の面積を含む)	階数2以上かつ 3,000 ㎡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 ㎡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 ㎡以上	階数1以上かつ 2,000 ㎡以上	階数1以上かつ 5,000 ㎡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 ㎡以上	階数3以上かつ 2,000 ㎡以上	階数3以上かつ 5,000 ㎡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				
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 2,000 ㎡以上	階数3以上かつ 5,000 ㎡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				
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 ㎡以上	階数2以上かつ 2,000 ㎡以上	階数2以上かつ 5,000 ㎡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 ㎡以上	階数2以上かつ 750 ㎡以上	階数2以上かつ 1,500 ㎡以上
博物館、美術館、図書館		階数3以上かつ 1,000 ㎡以上	階数3以上かつ 2,000 ㎡以上	階数3以上かつ 5,000 ㎡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。)				
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			階数3以上かつ 2,000 ㎡以上	階数3以上かつ 5,000 ㎡以上
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 ㎡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、都計画との整合を図るため、「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 8m）を想定する。また、「文京区地域防災計画（平成 24 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 首都圏直下型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(内重症者)	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
災害時要援護者	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	206,626 人	253 人	0.12%	35,733 棟	3,602 棟	10.08%
東京都 23 区計	8,945,695 人	9,641 人	0.11%	1,654,800 棟	304,300 棟	18.39%

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 23 年版）、国勢調査（平成 22 年）

2. 耐震化の現状

(1) 住宅

① 一般住宅（戸建住宅・共同住宅）

平成24年3月改訂の計画では一般住宅（戸建住宅・共同住宅）の耐震化の現状及び将来推計については、棟数に加え、戸数での推計結果を併記した。多面的に耐震化の状況等の把握が行えるよう、前回の計画同様、棟数に加え、戸数での推計結果を併記していくものとする。

平成22年度末の耐震化の状況結果を用いて、平成23年～25年における建築確認台帳による新築住宅の状況及び前回の改訂時に平成20年住宅・土地統計調査結果等から求めた、1年ごとの滅失状況から、平成25年度末における住宅の耐震化の状況を推計した。

(ア) 棟数による耐震化率

前回調査結果（平成18年度土地利用現況調査結果と平成20年住宅・土地統計調査結果等から求めた、平成22年における区内の住宅の棟数）に加えて、平成23年度から25年度までの建築確認申請による新築住宅を考慮し、平成25年度末における区内の住宅の棟数は30,990棟と推計される。この結果をもとに、東京都における耐震化率の推計方法^{※2}を基に算定すると、24,093棟（約77.7%）の住宅が必要な耐震性を満たし、残り6,897棟（約22.3%）の住宅が必要な耐震性を満たしていないと見込まれる。

表 2-2-1 棟数による住宅の耐震化の状況（平成25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(平 成25年度末)
種別	構造	a	b	a+b=c	d	d/c
戸建住宅	木造	5,701	9,495	15,196	10,065	66.2%
	非木造	1,778	5,624	7,402	6,424	86.8%
	小 計	7,479	15,119	22,598	16,489	73.0%
共同住宅 ^{※3} (長屋住宅含む)	木造	149	1,051	1,200	1,066	88.8%
	非木造	1,189	6,003	7,192	6,538	90.9%
	小 計	1,338	7,054	8,392	7,604	90.6%
住宅総数		8,817	22,173	30,990	24,093	77.7%

※2：耐震化率 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

※3：共同住宅には、特定建築物である賃貸共同住宅を含むものとする。

(イ) 戸数による耐震化率

前回調査結果（平成 18 年度土地利用現況調査結果と平成 20 年住宅・土地統計調査結果等から求めた、平成 22 年における区内の住宅の戸数）に加えて、平成 23 年度から 25 年度までの建築確認申請による新築住宅を考慮し、平成 25 年度末における区内の住宅の戸数は 111,126 戸と推計される。この結果をもとに、都の耐震化率^{※4}の推計方法により算定すると、97,039 戸（約 87.3%）の住宅が必要な耐震性を満たし、残り 14,087 戸（約 12.7%）の住宅が必要な耐震性を満たしていないと見込まれる。

表 2-2-2 戸数による住宅の耐震化の状況(平成 25 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(平成 25 年度末)
種別	構造	a	b	a+b=c	d	d/c
戸建住宅	木造	5,701	9,495	15,196	10,065	66.2%
	非木造	1,778	5,624	7,402	6,424	86.8%
	小 計	7,479	15,119	22,598	16,489	73.0%
共同住宅 ^{※5} (長屋住宅含む)	木造	448	3,651	4,099	3,696	90.2%
	非木造	13,772	70,657	84,429	76,854	91.0%
	小 計	14,220	74,308	88,528	80,550	91.0%
住宅総数		21,699	89,427	111,126	97,039	87.3%

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(平成 25 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%

※4：耐震化率 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

※5：共同住宅には、特定建築物である賃貸共同住宅を含むものとする。

(2) 民間特定建築物

平成 25 年度の特種建築物等定期調査報告^{※6}をもとに、平成 24 年 2 月に実施した特定建築物の耐震改修実態調査の結果を踏まえた民間特定建築物は、463 棟である。東京都の耐震化率の推計方法に準じて算定すると、このうち、416 棟（約 89.8%）の建築物が必要な耐震性を満たしているの見込まれる。一方、47 棟（約 10.2%）の建築物が必要な耐震性を満たしていないと見込まれる。

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(平成 25 年度末) d/c
防災上特に重要な建築物 (学校、病院等)	38	120	158	142	89.9%
災害時要援護者が利用する建築物(社会福祉施設等)	0	11	11	11	100.0%
不特定多数の者が利用する建築物 (百貨店、ホテル、劇場等)	29	59	88	70	79.5%
その他の建築物	24	182	206	193	93.7%
合計	91	372	463	416	89.8%

※表の数値は特殊建築物等定期調査報告の数であり、区内の民間特定建築物の総数を示すものではありません。

※6: 本計画では、不特定多数の者が利用する建築物(特殊建築物)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殊建築物等定期調査報告により把握した建築物を特定建築物として推計した。

(3) 防災上重要な公共建築物

平成 27 年 2 月末現在、区内の防災上重要な公共建築物は、87 施設である。

このうち、83 施設（約 95.4%）の建築物が必要な耐震性を満たしており、4 施設（約 4.6%）の建築物が必要な耐震性を満たしていない。

表 2-2-5 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(平成27年2月末) d/c
庁舎、区立小・中学校 ^{※7}	22	8	30	30	100.0%
その他の建築物	35	22	57	53	92.9%
合 計	57	30	87	83	95.4%

(4) 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として 32 施設を「その他防災上重要な公共建築物」に位置づけている。このうち、平成 27 年 2 月末現在、25 施設（約 78.1%）の建築物が必要な耐震性を満たしており、7 施設（21.9%）が必要な耐震性を満たしていない。

表 2-2-6 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(平成27年2月末) d/c
合 計	23	9	32	25	78.1%

^{※7}：災害対策本部が設置される庁舎、避難所となる学校

(5) 特定緊急輸送道路沿道の建築物

特定緊急輸送道路^{※8}沿道の建築物で、高さが道路幅員のおおむね1/2を超える建築物は、平成25年度末現在において、約812棟である(沿道での建物立地状況と階数、前面道路の幅員から該当建物を特定し集計した)。

また、沿道建物の耐震化の状況から、約627棟(77.2%)の建築物が必要な耐震性を満たしていると見込まれる。一方、約185棟(22.8%)の建築物が必要な耐震性を満たしていないと見込まれる。

表 2-2-7 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 (平成25年度末) c=b/a
合 計	812	627	77.2%

^{※8} 特定緊急輸送道路 「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」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。

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平成 27 年度末、32 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 (平成 25 年度末)	目標 (平成 27 年度末)	目標 (平成 32 年度末)	
住宅	一般住宅	87.3% (77.7%)※	90%	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
	区営住宅	100%	100%		
民間特定建築物		89.8%	90%	95%	
防災上重要な公共建築物		95.4% (平成 27 年 2 月末)	100%		○特定建築物に該当する公共建築物
その他防災上重要な公共建築物		78.1% (平成 27 年 2 月末)	100%		○上記以外で、整備プログラムで選定する公共建築物
特定緊急輸送道路沿道の建築物		77.2%	100%		

本計画において、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・規模要件が同じ全ての建築物を、「特定建築物」という。

(1) 住宅に関する耐震化の目標

住宅については、平成 32 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、平成 27 年度までに耐震化率を 90%、平成 32 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、耐震化率 100%の目標達成済みである。

◆ 平成 32 年度における住宅の耐震化率（推計）

(ア) 棟数による耐震化率

文京区における目標年の棟数の耐震化率は都の耐震化率の推計方法により下図のとおり推計される。

平成 27 年度末目標で 90%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 2,759 棟増加する必要がある、平成 32 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 1,984 棟増加する必要がある。

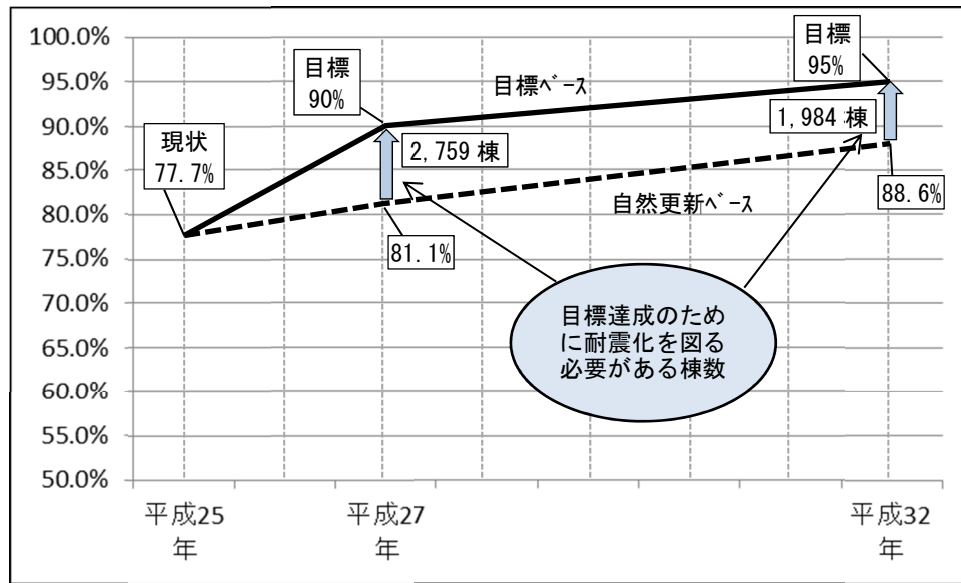


図 2-3-1 耐震化の目標の設定 (棟数:平成 27、32 年)

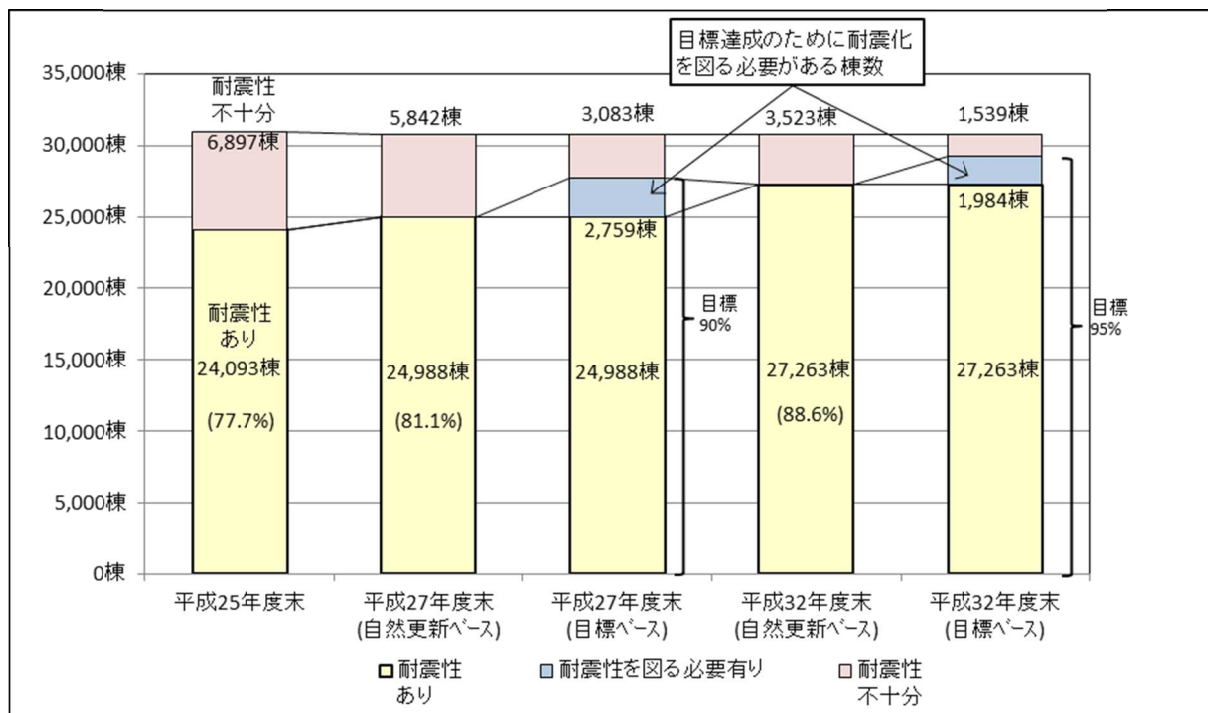


図 2-3-2 耐震化の目標達成のために必要な住宅棟数(平成 27、32 年) (単位:棟)

表 2-3-2 棟数による平成 27 年度における住宅の耐震化率(推計) (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 (平成 27 年度 末)
種別	構造	a	b	a+b=c	d	d/c
戸建住宅	木造	4,703	9,967	14,670	10,437	71.1%
	非木造	1,754	5,740	7,494	6,529	87.1%
	小 計	6,457	15,707	22,164	16,966	76.5%
共同住宅 ^{※5} (長屋住宅含む)	木造	5	1,092	1,097	1,093	99.6%
	非木造	1,163	6,406	7,569	6,929	91.5%
	小 計	1,168	7,498	8,666	8,022	92.6%
住宅総数		7,625	23,205	30,830	24,988	81.1%

表 2-3-3 棟数による平成 32 年度における住宅の耐震化率(推計) (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 (平成 32 年度 末)
種別	構造	a	b	a+b=c	d	d/c
戸建住宅	木造	2,208	11,147	13,355	11,368	85.1%
	非木造	1,694	6,029	7,723	6,791	87.9%
	小 計	3,902	17,176	21,078	18,159	86.2%
共同住宅 ^{※5} (長屋住宅含む)	木造	0	1,196	1,196	1,196	100.0%
	非木造	1,098	7,414	8,512	7,908	92.9%
	小 計	1,098	8,610	9,708	9,104	93.8%
住宅総数		5,000	25,786	30,786	27,263	88.6%

(イ) 戸数による耐震化率

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下図のとおり推計される。

平成27年度末目標で90%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1,160戸増加する必要がある、平成32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3,673戸増加する必要がある。

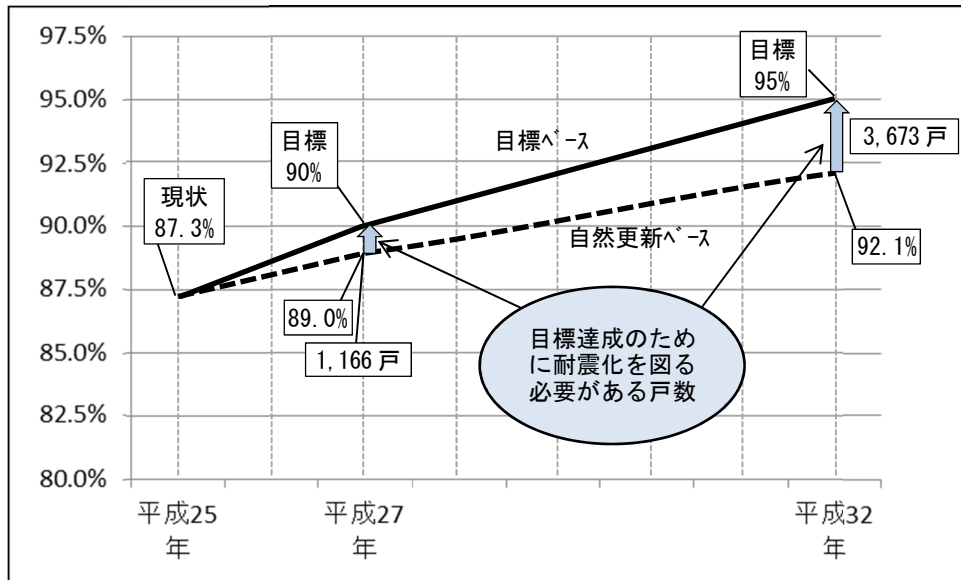


図 2-3-3 耐震化の目標の設定 (戸数:平成 27、32 年)

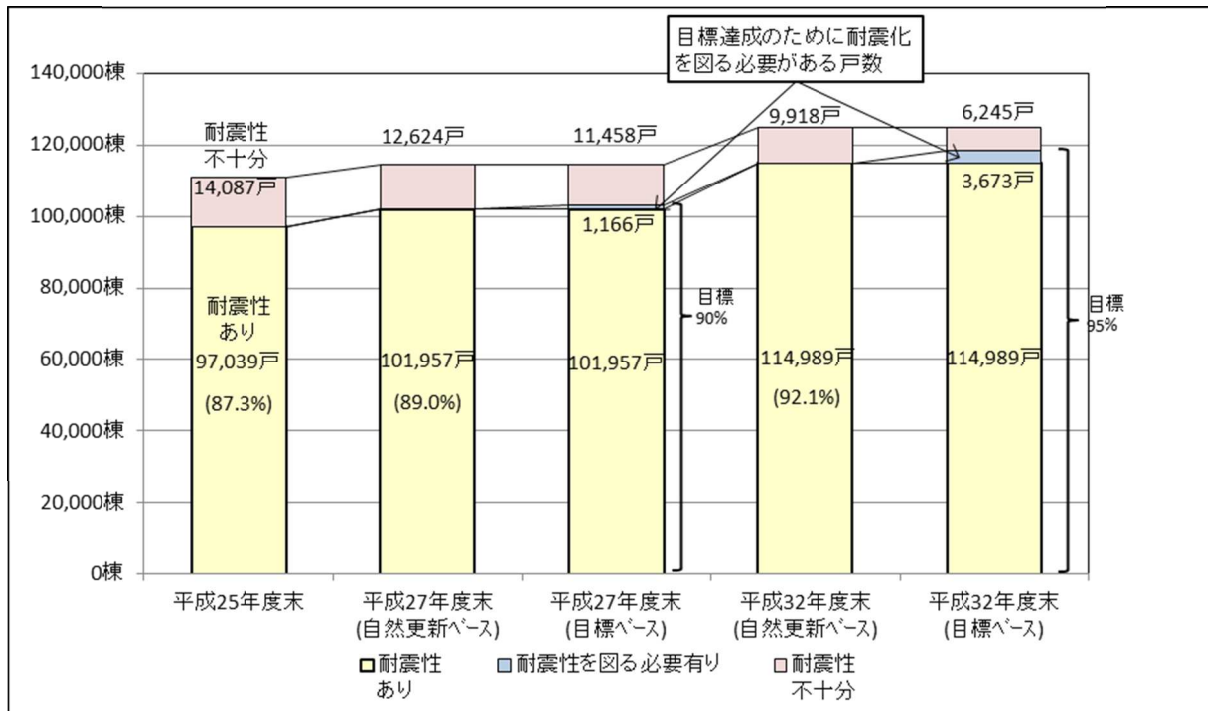


図 2-3-4 耐震化の目標達成のために必要な住宅戸数 (平成 27、32 年) (単位:戸)

表 2-3-4 戸数による平成 27 年度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(平 成 27 年度末)
種別	構造	a	b	a+b=c	d	d/c
戸建住宅	木造	4,703	9,967	14,670	10,437	71.1%
	非木造	1,754	5,740	7,494	6,529	87.1%
	小 計	6,457	15,707	22,164	16,966	76.5%
共同住宅 ^{※5} (長屋住宅含む)	木造	15	3,795	3,810	3,797	99.7%
	非木造	13,479	75,128	88,607	81,194	91.6%
	小 計	13,494	78,923	92,417	84,991	92.0%
住宅総数		19,951	94,630	114,581	101,957	89.0%

表 2-3-5 戸数による平成 32 年度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(平 成 32 年度末)
種別	構造	a	b	a+b=c	d	d/c
戸建住宅	木造	2,208	11,147	13,355	11,368	85.1%
	非木造	1,694	6,029	7,723	6,791	87.9%
	小 計	3,902	17,176	21,078	18,159	86.2%
共同住宅 ^{※5} (長屋住宅含む)	木造	0	4,155	4,155	4,155	100.0%
	非木造	12,726	86,948	99,674	92,675	93.0%
	小 計	12,726	91,103	103,829	96,830	93.3%
住宅総数		16,628	108,279	124,907	114,989	92.1%

(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、平成 32 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、地震による被害の減少に向けて、民間特定建築物については、平成 32 年度までに耐震化率を 95%とすることを目標とする。

民間特定建築物の中でも、不特定多数の者が利用する建築物や高齢者、障害者などの災害時要援護者が利用する建築物は、震災による倒壊被害が甚大になるおそれがあるため、重点的に耐震診断・耐震改修を誘導し、重点的な耐震化を図る。

(3) 防災上重要な公共建築物に関する耐震化の目標

防災上重要な公共建築物については、平成 27 年度までに耐震化率を 100%とする

防災上重要な公共建築物については、平成 27 年度末の耐震化率 100%の目標達成見込みである。

(4) その他防災上重要な公共建築物に関する耐震化の目標

その他防災上重要な公共建築物については、平成 27 年度までに耐震化率を 100%とする

その他防災上重要な公共建築物については、整備プログラムにおいて、多数の区民が利用する施設、要援護者等が利用する施設や、文京区地域防災計画に避難所として定められた施設等を選定した。

なお、その他防災上重要な建築物については、平成 27 年度末の耐震化率 100%の目標達成見込みである。

(5) 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、平成 27 年度までに耐震化率を 100%とする

特定緊急輸送道路沿道の建築物については、東京都耐震改修促進計画の目標と整合を図るため、平成 27 年度までに耐震化率を 100%とすることを目標とする。

第3章 耐震診断及び耐震改修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、平成32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。

また、区は、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) 公共建築物耐震化の取り組み方針

区は、区が所有する「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」について、整備プログラムに基づき、耐震改修、建替え、除却により計画的に耐震化を進める。

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。

重点的に取り組むべき対象		
(1)重点的に取り組む 地域	(2)重点的に取り組む 建築物	(3)重点的に取り組む 道路
木造住宅密集地域等	【民間建築物】 ・防災上特に重要な建築物 ・災害時要援護者が利用する建築物 ・不特定多数の者が利用する建築物 【公共建築物】 ・防災上重要な公共建築物等	地震発生時に閉塞を防ぐべき道路 (特定緊急輸送道路等)

(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、特に木造住宅密集地域等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

① 民間建築物

民間特定既存耐震不適格建築物については、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。

民間建築物のうち、1)東京都震災対策条例第17条^{※9}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民間特定既存耐震不適格建築物について、重点的に耐震化を促進する。

② 公共建築物

区が所有する「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」については、整備プログラムで耐震診断等の実施状況を公表するとともに、計画的に耐震化を推進し、平成27年度末までに耐震化率100%とする。

(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。

※9 : 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

緊急道路障害物除去路線(区)

緊急道路障害物除去路線(区)
都の選定路線に連絡した道路で、避難所、備蓄倉庫、給水拠点、救急病院等を結ぶ経路

道路区分

- 第一次緊急輸送道路(都)
- 第二次緊急輸送道路(都)
- 第三次緊急輸送道路(都)
- 緊急道路障害物除去路線(区)



◆東京都指定緊急輸送道路

- (1)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(中山道)
 - ④都道60号(蔵前橋通り)
- (2)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都道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)
- (3)第三次緊急輸送道路
 - ⑭都道435号
 - ⑮都道458号(白山小台線)
 - ⑯都道457号(道灌山通り)
 - ⑰都道8号(新目白通り)

図 3-2-1 都指定緊急輸送道路及び障害物除去路線

- 地震発生時に閉塞を防ぐべき道路のうち、「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。）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る。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。

◆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]

①首都高速5号線

[第一次緊急輸送道路]

②都道8号(目白通り) ③国道 254 号(春日通り)

④国道 17 号(中山道) ⑤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]

⑥都道 437 号(不忍通り)、⑦都道 301 号(白山通り)、⑧都道 455 号(本郷通り)、

⑨区道 870 号、⑩都道 319 号(言問通り)、⑪都道 453 号(春日通り)、⑫都道 405 号(外堀通り)

⑬都道 435 号(音羽通り)、⑭都道 436 号(千川通り)

[第三次緊急輸送道路]

⑮都道 435 号、⑯都道 458 号(白山小台線)、⑰都道 457 号(道灌山通り)、

⑱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や融資あっせんに加え、区内において低い耐震化率となっている木造住宅の耐震化を促進するため、木造住宅の簡易耐震化等に対する助成を拡充し、一層の耐震化を促進する。

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、創設された助成制度について、都と連携して耐震化を促進する。

○耐震改修促進事業（平成 20 年度から実施）

○住宅修築資金融資あっせん（昭和 52 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) 民間特定既存耐震不適格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
- 専門家による耐震改修・建替え相談会
- マンションの建替え・改修の相談員の派遣
- 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	平成 29 年 12 月までに自己の住宅を耐震改修した場合
減額の内容	耐震改修工事を行った、その翌年分の所得税額から耐震改修に要した費用から補助金額を控除した額の 10%(上限 20 万円)を控除
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：平成 29 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	平成 27 年 12 月 31 日までの間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 m ² の床面積相当分までの当該住宅に係る固定資産税額の全額が減額される。(東京都 23 区内) ・改修完了期間が平成 25 年～27 年の場合は、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、関係権利の調整に必要な手続き等を定めるとともに、これに関連する税制上の支援措置を整備する等の特別措置を講ずる制度が創設されている。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。具体的には、次のような制度となっている。

○ 老朽化マンションの建替え等の促進に係る特例措置

条 件	平成 28 年 3 月 31 日まで
特別措置の主な対象	老朽化したマンションで、構造耐力が不足しているもの ・合理的な改修が困難なマンションにおける権利関係の調整を行う新たなルールの創設
新設された制度	・認定建物敷地売却制度 ・多数の賛成により売却決議 ・組合を設立して建物・敷地を売却 ・デベロッパーが新たなマンション等を建設 ⇒危険居住を解消 ⇒区分所有者は、①建替マンションへの再入居、②他の住宅への住替えを選択 ⇒従来の建替えより権利調整が容易
転出者に係る特例	【所得税・法人税・住民税・事業税】 ・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)%→2000万円以下 10(4)%、法人税: 5%重課免除) ・一定の区分所有者の譲渡所得の 1,500 万円特別控除 ・移転等の支出に充てる借家人補償金の総収入金額の不納入措置
施行者等に係る特例	【登録免許税・不動産取得税】 ・分配金取得手続開始の登記(仮称)の非課税措置(登録免許税) ・組合が取得する区分所有権、敷地利用権の登記の非課税措置(〃) ・権利消滅期日(仮称)後の建物及び土地に関する登記の非課税措置(〃) ・組合が取得する不動産の非課税措置(不動産取得税)※認定を受けた建替えにおいても創設 【法人税・法人住民税・事業税・事業所税・消費税・地方消費税】 ・組合の非収益事業所得の非課税措置(法人税、法人住民税、事業税、事業所税) ・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)

(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、所要の手続きを行い、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) 既存建築物（非住宅）の改修投資促進

非住宅の既存建築物の中で、耐震改修促進法に基づき耐震診断が義務付けられる建築物について、耐震改修を行った場合、特例措置として、耐震改修により取得し、又は建設した建築物の部分について、その取得価額の特別償却（25%）、固定資産税の減額措置（2年間 1/2）が受けられることとなっている。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。

(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（文京区地域防災計画）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5,133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、火災危険度と、この2つの危険度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。

また、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』についても公表されている。

◆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7回地域危険度調査）

●危険度調査による危険度4以上の地区（太字は、第6回（平成20年2月公表）よりもランクが上がった地区）

(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）

根津2丁目

（第6回よりランクが下がり、危険度3以下となった地区：後楽2丁目、水道2丁目、千駄木2丁目、4丁目、白山1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6丁目、**後楽2丁目**、千石1丁目、千駄木2丁目～5丁目、根津2丁目、白山1丁目

（第6回よりランクが下がり、危険度3以下となった地区：千石2丁目、4丁目、千駄木1丁目、西片2丁目、白山2丁目、本駒込1丁目、本郷5丁目、6丁目）

(3) 総合危険度（上記2つの危険性を一つにまとめたもの）

千駄木2丁目、根津2丁目

（第6回よりランクが下がり、危険度3以下となった地区：後楽2丁目、千石1丁目、4丁目、千駄木3丁目、4丁目、根津1丁目、白山1丁目）

(4) 災害時活動困難度を考慮した危険度（新規項目）

上記(3)の地域に加えて、大塚6丁目、千駄木5丁目、小日向3丁目、千石1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ます。危険度ランク：（低い）1 ←→ 5（高い）

(参考) 第7回地域危険度調査結果 (平成25年9月公表)

町丁目名	建物倒壊危険度	火災危険度	総合危険度
	ランク	ランク	ランク
大塚1丁目	1	1	1
大塚2丁目	1	2	1
大塚3丁目	1	1	1
大塚4丁目	2	3	3
大塚5丁目	2	2	2
大塚6丁目	3	4	3
音羽1丁目	2	2	2
音羽2丁目	2	3	2
春日1丁目	1	1	1
春日2丁目	1	2	2
小石川1丁目	3	3	3
小石川2丁目	2	2	2
小石川3丁目	3	2	3
小石川4丁目	1	1	1
小石川5丁目	2	1	2
後楽1丁目	1	1	1
後楽2丁目	2	4	3
小日向1丁目	2	2	2
小日向2丁目	2	2	2
小日向3丁目	3	3	3
小日向4丁目	2	1	1
水道1丁目	2	3	2
水道2丁目	3	3	3
関口1丁目	2	3	2
関口2丁目	1	1	1
関口3丁目	1	1	1
千石1丁目	3	4	3
千石2丁目	2	3	3
千石3丁目	2	3	2
千石4丁目	3	3	3
千駄木1丁目	2	3	3
千駄木2丁目	3	5	4
千駄木3丁目	3	4	3
千駄木4丁目	3	4	3

町丁目名	建物倒壊危険度	火災危険度	総合危険度
	ランク	ランク	ランク
千駄木5丁目	3	4	3
西片1丁目	2	2	2
西片2丁目	2	3	2
根津1丁目	3	3	3
根津2丁目	4	5	4
白山1丁目	3	4	3
白山2丁目	3	3	3
白山3丁目	3	2	2
白山4丁目	2	3	3
白山5丁目	2	2	2
本駒込1丁目	2	3	3
本駒込2丁目	2	3	2
本駒込3丁目	2	2	2
本駒込4丁目	2	2	2
本駒込5丁目	2	3	3
本駒込6丁目	1	1	1
本郷1丁目	1	1	1
本郷2丁目	2	2	2
本郷3丁目	2	1	2
本郷4丁目	2	2	2
本郷5丁目	3	3	3
本郷6丁目	2	3	3
本郷7丁目	1	1	1
向丘1丁目	2	3	3
向丘2丁目	2	2	2
目白台1丁目	1	2	2
目白台2丁目	2	2	2
目白台3丁目	2	3	2
弥生1丁目	1	2	1
弥生2丁目	2	2	2
湯島1丁目	1	1	1
湯島2丁目	2	2	2
湯島3丁目	2	2	2
湯島4丁目	2	2	2

(参考) 第7回地域危険度調査結果(平成25年9月公表)

町丁目名	災害時活動困難度を考慮した危険度		
	建物倒壊危険度	火災危険度	総合危険度
	ランク	ランク	ランク
大塚1丁目	1	1	1
大塚2丁目	2	2	2
大塚3丁目	1	1	1
大塚4丁目	2	3	3
大塚5丁目	3	2	3
大塚6丁目	4	5	4
音羽1丁目	2	2	2
音羽2丁目	2	3	2
春日1丁目	1	1	1
春日2丁目	2	2	2
小石川1丁目	2	2	2
小石川2丁目	2	2	2
小石川3丁目	3	3	3
小石川4丁目	2	2	2
小石川5丁目	1	1	1
後楽1丁目	1	1	1
後楽2丁目	2	3	3
小日向1丁目	2	2	2
小日向2丁目	2	3	3
小日向3丁目	4	4	4
小日向4丁目	2	1	2
水道1丁目	2	3	2
水道2丁目	3	3	3
関口1丁目	2	2	2
関口2丁目	1	1	1
関口3丁目	2	1	1
千石1丁目	3	4	4
千石2丁目	3	3	3
千石3丁目	2	3	3
千石4丁目	3	3	3
千駄木1丁目	3	4	3
千駄木2丁目	4	5	4
千駄木3丁目	3	4	3
千駄木4丁目	3	4	3

町丁目名	災害時活動困難度を考慮した危険度		
	建物倒壊危険度	火災危険度	総合危険度
	ランク	ランク	ランク
千駄木5丁目	4	4	4
西片1丁目	1	2	1
西片2丁目	2	3	3
根津1丁目	3	3	3
根津2丁目	4	5	4
白山1丁目	3	4	3
白山2丁目	3	3	3
白山3丁目	3	2	2
白山4丁目	3	3	3
白山5丁目	2	2	2
本駒込1丁目	3	3	3
本駒込2丁目	3	3	3
本駒込3丁目	3	3	3
本駒込4丁目	1	2	1
本駒込5丁目	2	2	2
本駒込6丁目	1	1	1
本郷1丁目	1	1	1
本郷2丁目	1	1	1
本郷3丁目	1	1	1
本郷4丁目	2	2	2
本郷5丁目	3	3	3
本郷6丁目	3	3	3
本郷7丁目	1	1	1
向丘1丁目	3	3	3
向丘2丁目	3	2	3
目白台1丁目	2	3	2
目白台2丁目	2	3	2
目白台3丁目	3	3	3
弥生1丁目	2	2	2
弥生2丁目	2	2	2
湯島1丁目	1	1	1
湯島2丁目	1	1	1
湯島3丁目	1	1	1
湯島4丁目	2	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東京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、東京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
- 老人福祉センターなどの災害時用援護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。

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推進する。

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）。

区では今後も、家具の転倒防止器具設置と、その費用の一部助成（マイルームセイフティ事業）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やキャンペーン等の実施により、区民に家具を固定することの重要性を周知するとともに、区の相談窓口を通して普及を図っていく。

(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いる。

今後とも必要に応じて、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^{※10}、停電時自動着床装置^{※11}、P 波感知型地震時管制装置^{※12}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。

※10：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

※11：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

※12：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

◆「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委会)

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。

(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。

このため、区では、避難道路や通学路沿い等の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

区内のがけ・擁壁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、文京区がけ整備資金助成事業による擁壁の新たな築造に対する助成を行っていく。

(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^{※13}や長期優良住宅^{※14}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。

(8) 不燃化特区事業及び新たな防火規制

不燃化特区は、東京都による「木密地域不燃化10年プロジェクト不燃化推進特定整備地区制度」の実施に伴い指定されるもので、木造住宅密集市街地のうち大地震等が発生した際に、特に大きな被害が想定される地域を対象として東京都が指定するもの。文京区では、大塚5丁目（一部）、6丁目の区域が平成26年12月に指定された。

また、不燃化特区指定区域内の準防火地域に新たな防火規制が指定され、平成27年1月に施行された。新たな防火規制とは、東京都建築安全条例第7条の3に基づき東京都が区域指定するもので、指定された区域の準防火地域において新築、増改築をする場合には、原則として全ての建築物を準耐火建築物以上とし、そのうち延べ面積500㎡を超える建築物は耐火建築物としなければならないという規制である。

(9) 定期報告制度との連携

建築基準法第12条に基づき、特殊建築物の所有者は、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、特殊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。

※13：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いとともに、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

※14：「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間使用構造等であるものをいう

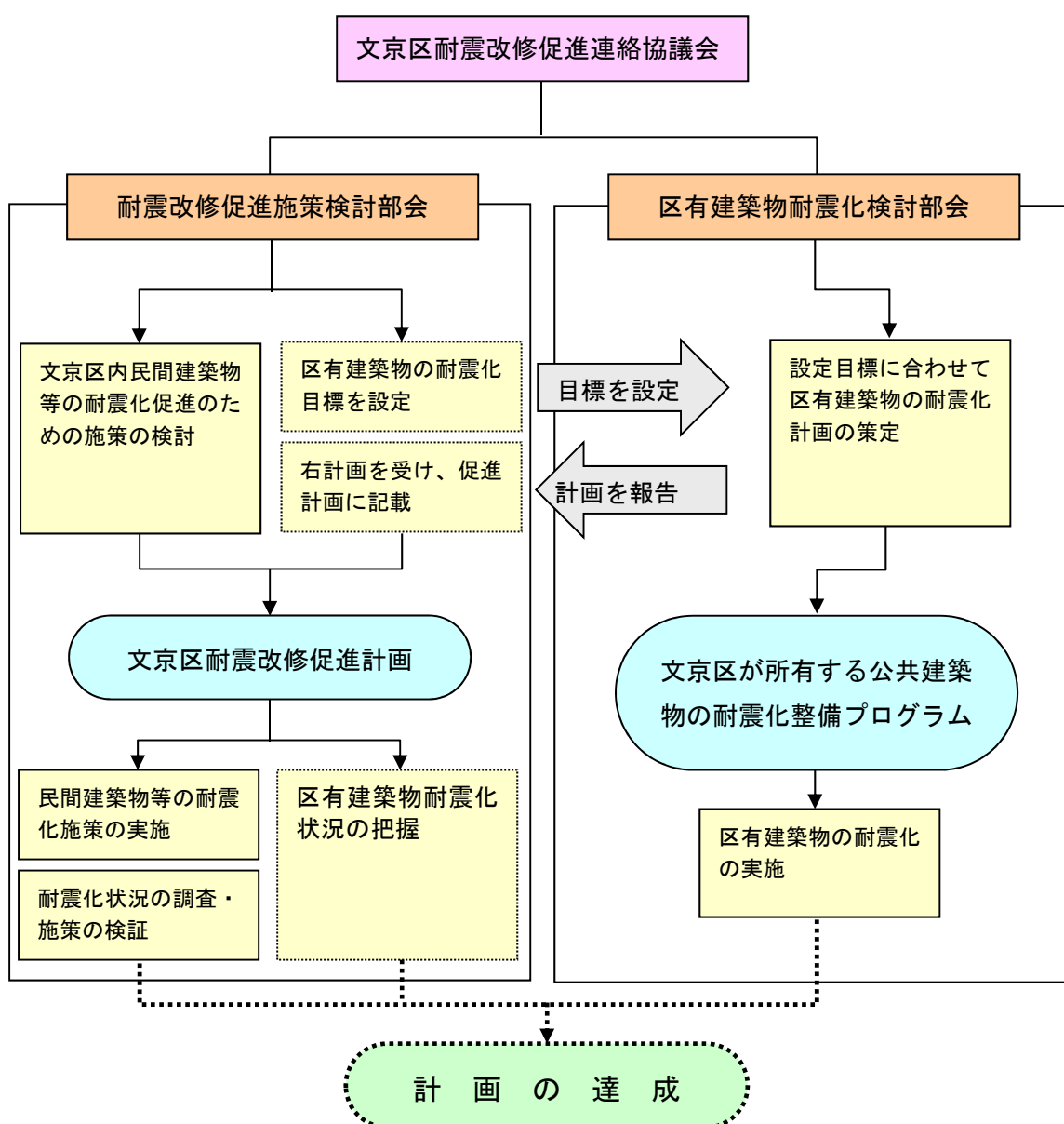
第5章 今後の取り組み

1. 定期的な検証

本計画の計画期間は、平成 20 年度から平成 32 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。

2. 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。



3. 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	制度の種類	対象						所管部局 担当課	
			戸建住宅	共同住宅	非住宅特建					
					劇場など	学校など	病院など	百貨店など		その他
①耐震診断・耐震改修	1)木造家屋簡易耐震診断	職員派遣	○	○						都市計画部 建築指導課
	2)耐震改修促進助成事業 ア 耐震診断助成 イ 耐震改修設計助成 ウ 耐震改修促進助成	補助	○	○	※アのみ特定建築物を含む				都市計画部 建築指導課	
	3)特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業	補助	○	○	○	○	○	○	○	都市計画部 建築指導課
	4)高齢者等住宅修築資金融資あっせん	融資斡旋	○	○						都市計画部 住環境課
②安全対策	1)マイルームセイフティ事業 (家具転倒防止)	補助	○	○						総務部 危機管理室防災課
	2)生垣造成補助事業	補助	○	○	○	○	○	○	○	土木部 みどり公園課
	3)細街路拡幅整備事業	補助	○	○						都市計画部 地域整備課
	4)ブロック塀等改修工事助成	補助	○	○						都市計画部 地域整備課
	5)がけ整備資金助成事業	補助	○	○						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	補助		○						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	補助		○						都市計画部 住環境課
	2)耐震改修・建替え相談会	相談会	○	○						都市計画部 建築指導課
④不燃化特区	文京区不燃化推進特定整備事業(不燃化特区事業)	補助	○							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ります。

(2) 文京区における支援策

① 耐震診断・耐震改修

1) 文京区木造家屋簡易耐震診断

名 称	文京区木造家屋簡易耐震診断
概 要	木造家屋の地震対策を進めるには、住宅の所有者等が地域の防災対策を自らの問題として考え、まずは自分の家にどの程度の耐震性があるかを知ることが大切である。 こうした、住宅の所有者の取り組みを支援するための、木造家屋の簡易耐震診断を無料で実施する。
対象建築物	区内の昭和 56 年以前に建築された木造平屋または木造 2 階建の建築物（部分的に木造以外の構造が含まれるものは除く）
助成等の内容	診断費用は無料（区の都市計画部建築指導課職員が行う）
所管部署	都市計画部 建築指導課

2) 文京区耐震改修促進助成事業

名 称	文京区耐震改修促進助成事業
概 要	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。 そこで文京区は、建築物の耐震改修等を行う所有者に対し、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。
助成の対象及び助成の内容	<p>ア 耐震診断助成事業</p> <p>〔対象建築物〕</p> <p>区内にある昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された建築物</p> <p>耐震診断は、国土交通省住宅局建築指導課監修「耐震診断基準」又は財団法人 日本建築防災協会発行「木造住宅の耐震診断と補強方法」に基づいて行うこと。</p> <p>上記耐震診断に要した費用のうち下記に記す費用を助成する。</p> <p>(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）</p> <p>(2) 木造建築物（高齢者） 耐震診断に要した費用の 10 分の 10（上限 20 万円）</p> <p>(3) 非木造建築物 耐震診断に要した費用の 10 分の 5（上限 50 万円）</p> <p>(4) 特定建築物（耐震改修促進法第 6 条に規定） 耐震診断に要した費用の 10 分の 5（上限 100 万円）</p> <p>(5) 分譲マンション 耐震診断に要した費用の 10 分の 5（上限 150 万円）</p> <p>イ 耐震改修設計助成事業</p> <p>〔対象建築物〕</p> <p>区内にある昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された住宅建築物で、耐震化基準を満たさない建物等（(1)、(2)は準防火地域内）</p> <p>耐震改修設計に要した費用のうち下記に記す費用を助成する。</p> <p>(1) 木造住宅簡易耐震（一般） 簡易耐震改修設計に要した費用の 2 分の 1（上限 10 万円）</p> <p>(2) 木造住宅簡易耐震（高齢者住宅） 簡易耐震改修設計に要した費用の 4 分の 3（上限 20 万円）</p> <p>(3) 非木造住宅 耐震改修設計に要した費用の 2 分の 1（上限 40 万円）</p> <p>(4) 分譲マンション 耐震改修設計に要した費用の 2 分の 1（上限 250 万円）</p>

ウ 耐震改修促進助成事業

耐震工事等に要した費用のうち下記に示す費用を助成する。

(1) 木造住宅耐震化助成（一般）

〔対象建築物〕

準防火地域内の昭和 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物等
助成対象工事費の 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

助成対象工事費の 4 分の 3（上限 240 万円）

(3) 細街路沿道木造住宅耐震化助成（一般）

〔対象建築物〕

準防火地域内の昭和 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細街路に突出した建物
助成対象工事費の 2 分の 1（上限 70 万円）

(4) 細街路沿道木造住宅耐震化助成（高齢者等居住）

〔対象建築物〕 (3)に同じ

助成対象工事費の 4 分の 3（上限 140 万円）

(5) 木造住宅簡易耐震化助成（1 階補強・一般）

〔対象建築物〕

準防火地域内の昭和 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物の 1 階部分のみ耐震改修工事を行うもの
助成対象工事費の 2 分の 1（上限 35 万円）

(6) 木造住宅簡易耐震化助成（1 階補強・高齢者等居住）

〔対象建築物〕 (5)に同じ

助成対象工事費の 4 分の 3（上限 70 万円）

(7) 木造住宅耐震シェルター等助成（一般）

〔対象建築物〕

防火地域内の昭和 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物に耐震シェルター等を設置したもの、建築基準法上の道路に突出していない建物
助成対象工事費の 2 分の 1（上限 20 万円）

(8) 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〕

防火地域内の昭和 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物に耐震シェルター等を設置したもの、建築基準法上の道路に突出していない建物
助成対象工事費の 4 分の 3（上限 40 万円）

(9) 木造住宅不燃化助成

〔対象建築物〕

(1) (2) の木造住宅の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建物

〔対象地区〕 準防火地域内の耐震化促進地区

助成対象工事費の 2 分の 1（上限 20 万円）

(10) 木造住宅除却助成（建替え）

〔対象建築物〕

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物を除却し、建替え後の建築物が耐火建築物または準耐火建築物とする場合

〔対象地区〕 耐震化促進地区

助成対象工事費の 2 分の 1（上限 60 万円）

(11) 細街路沿道木造住宅除却助成

〔対象建築物〕

(1) (2) の木造住宅の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

助成対象工事費の 4 分の 3（上限 50 万円）

(12) 非木造住宅耐震化助成

	<p>〔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物等 助成対象工事費の 2 分の 1（上限 300 万円）</p> <p>(13) 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物等 助成対象工事費の 2 分の 1（上限 2,000 万円）</p> <p>(5)の特例 木造住宅簡易耐震化助成（耐震シェルター等併設・一般） 〔対象建築物〕 (5)による簡易耐震改修が困難な場合には、1 階部分の道路と直行方向のみ耐震化基準を満たす（並行方向は Iw 値が 0.7 以下）耐震改修工事を行い、かつ、耐震シェルター等を併設するもの 助成対象工事費の 2 分の 1（上限 25 万円）</p> <p>(6)の特例 木造住宅簡易耐震化助成（耐震シェルター等併設・高齢者等居住） 〔対象建築物〕 (5) の特例に同じ 助成対象工事費の 4 分の 3（上限 50 万円）</p> <p>(5)及び(6)の特例 木造住宅簡易耐震化助成（耐震シェルター等のみ） 〔対象建築物〕 既に 1 階部分の道路と直行方向のみ耐震化基準を満たし（並行方向は Iw 値が 0.7 以下）耐震改修工事が困難なもので、耐震シェルター等のみを設置するもの （一般） 助成対象工事費の 2 分の 1（上限 15 万円） （高齢者） 助成対象工事費の 4 分の 3（上限 15 万円）</p>
所管部署	都市計画部 建築指導課

3) 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</p> <p>(2) 昭和56年6月1日より前に新築の工事に着手した建築物（旧耐震基準）</p> <p>(3) 道路幅員のおおむね2分の1以上の高さの建築物</p> <p>○耐震診断に要する費用</p> <p>ア又はイのいずれか低い額</p> <p>ア 実際に耐震診断に要する費用</p> <p>イ 1.2.のいずれか高い額</p> <p>1. ①延べ面積1,000㎡以内の部分 2,060円/㎡</p> <p>②延べ面積1,000㎡を超え延べ面積2,000㎡以内の部分 1,540円/㎡</p> <p>③延べ面積2,000㎡を超える部分 1,030円/㎡</p> <p>2. ①延べ面積1,000㎡未満の部分 3,600円/㎡</p> <p>②延べ面積1,000㎡以上の部分 2,570,000円+1,030円/㎡</p> <p>〔助成率〕 5/6(ただし、延べ面積が3,000㎡未満の場合は、10/10)</p> <p>○補強設計に要する費用</p> <p>ア又はイのいずれか低い額</p> <p>ア 実際に補強設計に要する費用</p> <p>イ ①延べ面積1,000㎡以内の部分 2,060円/㎡</p> <p>②延べ面積1,000㎡を超え延べ面積2,000㎡以内の部分 1,540円/㎡</p> <p>③延べ面積2,000㎡を超える部分 1,030円/㎡</p> <p>〔助成率〕 1/3～5/6(※)</p> <p>○耐震改修に要する費用</p> <p>ア又はイのいずれか低い額</p> <p>ア 実際に耐震改修に要する費用</p> <p>イ ①一般的な耐震改修工事の場合 48,700円/㎡</p> <p>②免震工法等の特殊工法の場合 82,300円/㎡</p> <p>〔助成率〕 1/3～5/6(※)</p> <p>○建替えに要する費用</p> <p>ア又はイのいずれか低い額</p> <p>ア 実際に耐震改修を行う場合に要する費用</p> <p>イ 48,700円/㎡</p> <p>〔助成率〕 1/3(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、助成対象事業費に1/6)</p> <p>○除却に要する費用</p> <p>ア、イ又はウのいずれか低い額</p> <p>ア 実際に耐震改修を行う場合に要する費用</p> <p>イ 48,700円/㎡</p> <p>ウ 実際に除却に要する費用</p> <p>〔助成率〕 1/3(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、助成対象事業費に1/6)</p> <p>※：建築物の用途による助成金の割増（1棟当たりの上限額）</p> <p>(1) 分譲マンション 補強設計の場合 6分の1以内かつ500,000円</p> <p>耐震改修の場合 6分の1以内かつ2,500,000円</p> <p>(2) 分譲マンション以外の住宅(延べ面積の2分の1以上を住宅の用に供するものに限る。) 補強設計の場合 6分の1以内かつ200,000円</p> <p>耐震改修の場合 6分の1以内かつ1,500,000円</p>
所管部署	都市計画部 建築指導課

4) 高齢者等住宅修築資金融資あっせん

名 称	高齢者等住宅修築資金融資あっせん
概 要	高齢者又は障害者を含む世帯が住宅として使用する部分の修繕工事等に係る資金の融資を金融機関にあっせんし、利子の一部を補給する。
対象となる工事	1 住宅内での段差の解消、手すりの設置その他のバリアフリーのために行う修繕工事 2 文京区耐震改修促進助成要綱の助成決定を受けた工事 3 文京区ブロック塀等改修工事費助成金交付要綱の助成金交付決定を受けた工事 4 文京区新エネルギー・省エネルギー機器設置費助成要綱の助成決定を受けた工事 5 浸水による被害の軽減を図るために防水板を設置する等の浸水対策工事 6 災害により被災した住宅の復旧工事
あっせんの要件	(1) 高齢者（65歳以上の方）又は心身障害者世帯に属する者であること。 (2) 工事着工前の申込みであること。 (3) 区内の自己、一親等の親族又は同居親族が所有する住宅に居住し、住民登録をしていること。ただし、修築後当該住宅に居住する場合は、速やかに入居し、融資実行後20日以内に住民登録を行うこと。 (4) 住民税を滞納していないこと。 (5) 申込時の年齢が20歳以上で70歳未満であること。 (6) 融資を受けた資金の返還及び利子の支払いについて十分な能力を有すること。 (7) 連帯保証人1人を立てること。申込者が66歳以上の場合は、このほかに同居の親族又は一親等の親族の連帯保証が必要。ただし、取扱金融機関の定める保証手続による場合は除く。 ※(3)にかかわらず、区内に居住している高齢者の一親等の親族で区内又は隣接区（千代田区、新宿区、台東区、豊島区、北区、荒川区）に1年以上居住し、かつ、(2)及び(4)～(7)の要件を備えていれば申込みできます。 ※必要に応じ、担保を供していただく場合があります。
融資限度額	融資限度額：500万円 ※助成金等の交付を受ける場合、工事見積額から助成金等を差し引いた額を見積額とし、500万円を限度額とします。 ※耐震改修促進助成工事及び新エネルギー・省エネルギー機器設置助成工事については、助成上限額を差し引いた額を見積額とします。 区負担利率：年利2.0%（平成26年4月1日現在） 償還期間及び方法：10年以内（据置含む）に、元金均等で毎月償還
所管部署	都市計画部 住環境課

② 安全対策

1) マイルームセイフティ事業

名 称	マイルームセイフティ事業
概 要	大地震における家具類の転倒・落下は、負傷の原因になるとともに、避難や救出・救護の障害になります。いざというときに備えて家具の転倒防止対策は重要です。区では、家具の転倒防止器具設置と、その費用の一部助成を行っています。※ご自身で購入・設置された器具については、助成の対象となりませんのでご注意ください。
助成の対象	区内在住で、次のいずれかに該当する世帯 (1) 65歳以上の方で構成される世帯 (2) 障害者で構成される世帯 (3) 65歳以上の者及び障害者で構成される世帯 (4) 災害時要援護者名簿の提供を受けている方を含む世帯 (5) 災害時要援護者名簿に登録されている方を含む世帯
助成等の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・助成対象(1)～(4)に該当する場合は、転倒防止器具設置にかかる費用の2分の1(上限7,500円)を区が助成します。 ・助成対象(5)に該当する場合は、転倒防止器具設置にかかる費用の4分の3(上限11,250円)を区が助成します。 ・助成対象の全ての方について、社会福祉協議会から費用の4分の1(上限3,750円)が助成されます。
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14,000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8,000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ます。
助成等の内容	<p>塀の撤去 1メートルあたり、3千円から1万円</p> <p>塀の設置 1メートルあたり、7千円から2万5千円</p> <p>【塀に対する助成額は、構造・高さによって設定されております。】</p> <p>擁壁・土留の撤去 1メートルあたり、7千円から6万円</p> <p>擁壁・土留の設置 1メートルあたり、1万3千円から18万円</p> <p>【擁壁・土留に対する助成額は、高さにより設定されており、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。 <ul style="list-style-type: none"> ①原則としてフェンスによる塀で、道からの高さが2m未満 ②基礎として設置されるコンクリート等の高さを、道から原則として1.2m以内とするもの
助成等の内容	<p>塀の撤去 1メートルあたり、3千円から1万円</p> <p>塀の設置 1メートルあたり、7千円から2万5千円</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) がけ整備資金助成事業

名 称	がけ整備資金助成事業
概 要	がけ崩れや擁壁崩壊は周辺の宅地や家屋にも被害を及ぼします。このような事故を未然に防止するために、がけ・擁壁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す。区では、擁壁築造工事をされる方に必要な資金に対して助成金の交付を行っています。なお、助成金の交付を受けようとする場合は、工事の契約を締結する前に助成の申請をしていただくことが必要となります。
助成の対象	<ul style="list-style-type: none"> ・助成が受けられる方 文京区の区域内のがけに対して、新たに擁壁（建築基準法第 88 条第 1 項に規定する擁壁をいう。以下同じ。）を築造しようとする者。 ただし、擁壁を築造しようとする者が、次に掲げる場合に該当するときは、それぞれ当該に定める要件を満たさなければならない。 (1)擁壁を築造しようとするものと擁壁の存する土地の所有者が異なる場合 当該土地の所有者の同意を得ること。 (2)擁壁を築造しようとする者が複数いる場合 当該他の擁壁を築造しようとする者の同意を得ること。 ただし、次に掲げる者については、助成対象者としません。 (1)国、地方公共団体又はこれらに準ずる団体 (2)宅地建物取引業法に規定する宅地建物取引業者その他不動産賃貸業等を営む者（業として改修工事を行う場合に限る。） (3)都市計画法に基づく開発行為をしようとする者 (4)住民税（法人の場合においては、法人住民税）を滞納している者 ・助成対象工事 助成金の交付対象となる工事は、高さが 2 メートルを超える部分を含む擁壁を新たに築造する工事とする（確認済証の写しが必要となる。）。ただし、建築基準法第 44 条第 1 項の規定に違反した擁壁を築造する工事は、助成金の交付対象としない。
助成等の内容	助成金の額は、次の(1)及び(2)の費用の合計額（敷地内に 2 基以上の擁壁を築造する場合は、その費用の合計額）の 2 分の 1 とし、その上限は 1 0 0 万円とする。ただし、算定した助成金の額に千円未満の端数が生じた場合は、その端数を切り捨てるものとする。 (1)擁壁の築造工事に要する費用 (2)擁壁の築造に係る工事監理業務に要する費用
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ます。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します。												
助成の対象	<ul style="list-style-type: none"> ・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 2 つをいずれも満たすものとします。 (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。 <table style="margin-left: 20px; border: none;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">用途地域</td> <td style="padding-right: 10px;">規模</td> <td></td> </tr> <tr> <td>商業地域</td> <td>・ ・ ・ ・</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域</td> <td>・ ・ ・ ・</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>上記以外の地域</td> <td>・ ・ ・ ・</td> <td>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</td> </tr> </table>	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
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します。												
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	東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンションアドバイザー制度」を利用した管理組合等に対し、費用を助成する。
対象	アドバイザー制度の利用に際しセンターに派遣料を支払った区内に所在する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（オプションコースを除く。）を利用した場合は、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けている分譲マンションの管理組合等に限る。
業務内容等	アドバイザー制度を利用した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。
所管部署	都市計画部 住環境課

2) 耐震改修・建替え相談会

名称	耐震改修・建替え相談会
概要	耐震改修や建替えを考える区民を対象に、一級建築士による無料の相談会を月に1回開催
所管部署	都市計画部 建築指導課

④ 不燃化特区

名称	文京区不燃化推進特定整備事業(不燃化特区事業)
概要	東京都の防災都市づくり推進計画で整備地域に指定されている大塚五・六丁目地区において、耐火性の高い建物への建替えを促進するため、建替え助成等を行うとともに、新たな防火規制を導入し、平成32年度までに不燃領域率70%を目指す。
対象	不燃化特区に指定された文京区大塚五・六丁目地区の建築物 建替え促進助成 耐用年数の2/3を経過した木造の老朽建築物を耐火性の高い建築物へ建替える際の除却費及び建築設計費の一部を助成する。 危険建築物の除却助成 昭和56年以前に建築された木造の危険建築物を除却する際の除却費用の一部を助成する。
助成等の内容	建替え促進助成 [除却費] 実際に除却に要した額、又は、区が別に定める単価に除却した老朽建築物の延べ面積を乗じて得た額のいずれか低い額。 [建築設計費] 実際に建築設計費及び工事監理に要した費用の45/100の額、又は、建築物の工事費に区が別に定める設計料率及び管理料率を乗じて得た額のいずれか低い額。 危険建築物の除却助成 [除却費] 実際に除却に要した額、又は、区が別に定める単価に除却した危険建築物の延べ面積を乗じて得た額のいずれか低い額。 【いずれの助成額についても上限あり】
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							概要 対象となる建築物
				戸 建て 住宅	共 同 住 宅	特定建築物			そ の 他 民 間		
						学 校 な ど	病 院 な ど	旅 館 ・ ホ テ ル な ど			
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 た私立学校の校舎・園舎等
	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				○				東京都災害拠点病院等
	福祉保健局 医療政策部 救急災害医療課	医療施設耐震化 緊急対策事業	補助				○				都内全ての病院（東京都指定二次救 急医療機関を除く）
	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	○	○	○	○	○	○	○	東京都耐震改修促進計画で指定した 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				○				東京都災害拠点病院等
	福祉保健局 医療政策部 救急災害医療課	医療施設耐震化 緊急対策事業	補助				○				都内全ての病院又は東京都指定二次 救急医療機関
	福祉保健局 医療政策部 救急災害医療課	医療施設耐震化緊急 整備事業（耐震化臨 時特例交付金）	補助				○				東京都災害拠点病院等
	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 た民間社会福祉施設等
	産業労働局商工部 地域産業振興課	特定施策推進型 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	○	○	○	○	○	○	○	東京都耐震改修促進計画で指定した 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

平成 27 年 3 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)