

YOU
MAKE
SHIBUYA

渋谷区耐震改修促進計画

(令和3年3月改定)

— 概要版 —

ちがいを
ちからに
変える街。 渋谷区
Shibuya City

はじめに

1. 耐震改修促進計画とは

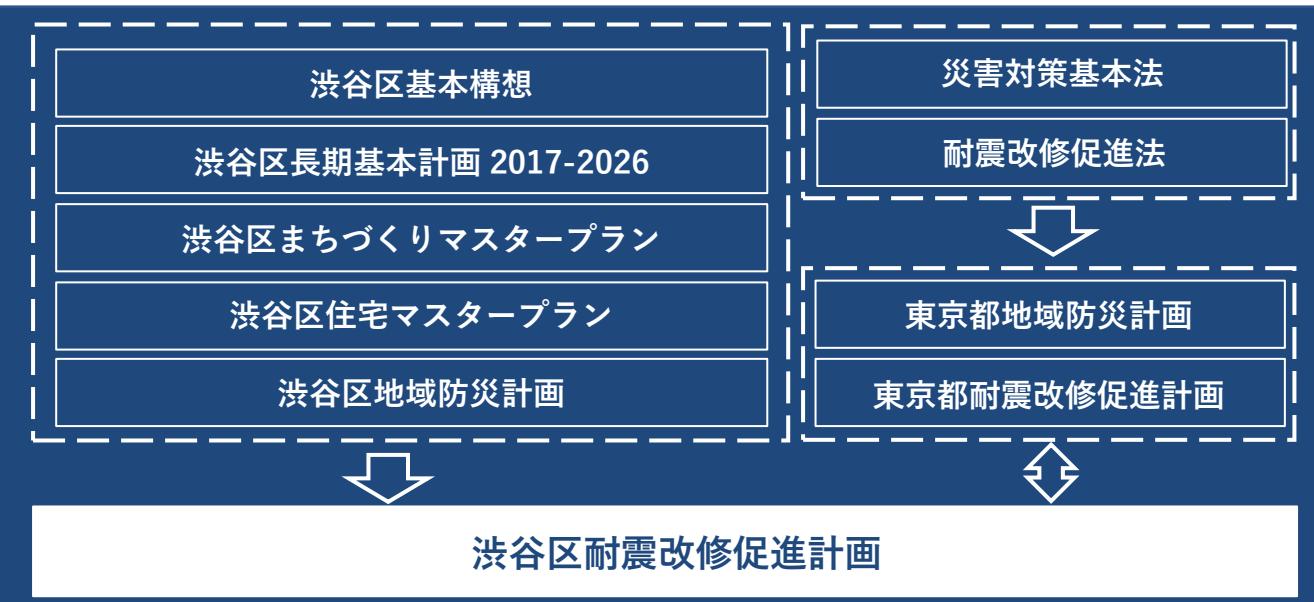
渋谷区耐震改修促進計画は、区民等の生命、身体及び財産を守るために、地震により想定される建築物の倒壊等の被害の低減を目指し、区内の特色を十分踏まえながら効果的な施策を検討することにより、建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的に促進することを目的とします。

2. 計画の位置づけ

本区では、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号。以下「耐震改修促進法」という。）に基づき、平成 20 年 3 月に渋谷区耐震改修促進計画を策定、平成 28 年 3 月に改定（以下「前計画」という。）し、建築物の耐震化を促進してきました。

平成 28 年 3 月には「建築物の耐震改修の促進を図るための基本的な方針」、平成 31 年 1 月には耐震改修促進法施行令が改正されたことから、計画期間の満了に合わせて、耐震改修促進法第 6 条第 1 項の規定に基づき計画を改定し、「渋谷区耐震改修促進計画（令和 3 年 3 月改定）」（以下「本計画」という。）を策定するものです。

■ 渋谷区耐震改修促進計画の位置付け



3. 対象区域及び対象建築物

① **対象区域** · · · 渋谷区内全域

② **対象建築物** · · 旧耐震基準建築物※1

※1 旧耐震基準建築物とは、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工して建てられた建築物のこと。

3. 対象区域及び対象建築物

■ 対象建築物の種類（下線は本計画からの対象）

住 宅	民間特定建築物※2		防災上重要な区有建築物	避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等※4
	多数の者が利用する建築物	地震発生時に閉塞を防ぐべき道路※3 沿道の建築物		

※2 耐震改修促進法第14条に規定する特定建築物で耐震に関する規定に適合しない建築物（以下「特定既存耐震不適格建築物」という。）。

※3 地震発生時に閉塞を防ぐべき道路：東京都が東京都耐震改修促進計画で指定した緊急輸送道路及び渋谷区耐震改修促進計画に定める緊急開通道路。これらの道路に接し、地震発生時に道路閉塞を防ぐべき政令で定める建築物を、以下「通行障害建築物」という。

※4 耐震改修促進法第7条第1項に規定する緊急輸送道路等の避難路に敷地が接する建築物に付属する一定規模以上の組積造の塀（補強コンクリートブロック造の塀を含む）。

4. 計画期間

令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)
前計画 ➡	本計画 ➡				

第1章 耐震化の基本的な考え方

1. 耐震化の現状（令和2年度）

前計画期間の終了年度である令和2年度末における住宅、民間特定建築物、防災上重要な区有建築物の耐震化率は、平成27年度末時点と比較すると、以下のとおり耐震化が進んでいる。

区分	平成18年度末 現況	平成27年度末		令和2年度末 目標 現況	
		目標	現況	目標	現況
住宅	66.1%	90%	78.1%	90%	87.8%
民間特定建築物	多数の者が利用する建築物	79.8%	90%	84.3%	95% 86.5%
	通行障害建築物※	80.3%	90%	87.9%	95% 84.1%
防災上重要な区有建築物	69.4%	100%	97.0%	100%	97.5%

第1章 耐震化の基本的な考え方

1. 耐震化の現状（令和2年度）

■住宅の耐震化の現状

構造	種類	全体棟数 (棟)	新耐震基準 (棟)	旧耐震基準 (棟)	耐震性有(棟)	耐震化率 (%)
木造	戸建住宅	15,900	12,000	3,900	1,300	83.6
	共同住宅	3,600	2,400	1,200	800	88.9
非木造	戸建住宅	11,900	10,000	1,900	600	89.1
	共同住宅	5,400	4,700	700	500	96.3
合 計		36,800	29,100	7,700	3,200	87.8

前計画での住宅の耐震化率の目標値は95%であるが、非木造住宅に比べ木造住宅の耐震化率が低くなっています。今後も住宅の耐震化を促進する必要があります。

2. 耐震化の目標（令和7年度）

■耐震化率の目標

区分		耐震化率の推移		耐震化の目標 令和7年度末
		平成27年度末	令和2年度末	
住宅		78.1%(棟単位) (85.3%(戸単位))	87.8%(棟単位) (92.6%(戸単位))	95%(棟単位) (概ね解消(戸単位))
民間特定建築物	多数の者が利用する建築物	84.3%	86.5%	概ね解消
	通行障害建築物	24.6% (新耐震基準建築物 を除く耐震化率)	82.2% (新耐震基準建築物 を含む耐震化率)	概ね解消
	一般緊急輸送道路沿道建築物	—	82.7%	90%
防災上重要な区有建築物		97.0%	97.5%	100%

■令和7年度末までに耐震化する住宅棟数（令和2年度末推計）

構造	種類	現状のまま推移した場合の耐震化率の推計				施策により 耐震化する 棟数	目標 耐震化率 (%)
		全棟数(棟) a	耐震性有 (棟) b=a-c	耐震性無 (棟) c	耐震化率 (%) e = b / a		
木造	木造	16,200	14,300	1,900	84.0	1,000	90.0
	共同住宅	3,700	3,400	300	91.9	100	95.0
非木造	戸建住宅	12,100	11,200	900	92.6	300	95.0
	共同住宅	5,400	5,200	200	96.3	30	概ね解消

2. 耐震化の目標（令和7年度）

■目標達成に必要な耐震化する棟数

区分		令和7年度末(推計)	令和7年度末(目標)	必要耐震化棟数	
住宅		91.2%(棟単位) (94.2%(戸単位))	95%(棟単位) (概ね解消(戸単位))	1,430 棟 (8,750 戸)	
民間特定建築物	多数の者が利用する建築物	88.6%	概ね解消	473 棟	
	通行障害建築物	特定緊急輸送道路沿道建築物	82.2%	概ね解消	73 棟
		一般緊急輸送道路沿道建築物	82.7%	90%	97 棟
防災上重要な区有建築物		97.5%	100%	5 棟	

3. 耐震化の課題と取り組み方針

■基本的な方針

- ① 自助・共助・公助の原則を踏まえ、所有者が耐震化を行うことを基本とする。
- ② 公共による助成は必要性が認められる場合に支援を行う。
- ③ 建築物所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるようとする。
- ④ 行政と民間の役割分担に配慮する。
- ⑤ 耐震改修促進法に基づく指導・助言等を行っていく。
- ⑥ 耐震化推進条例に基づく指導・助言等を行っていく。

■建築物等の課題

- ① 住宅の耐震化
 - ・木造住宅耐震改修の要件緩和の検討が必要
 - ・耐震補強が困難な建築物等に対して、耐震改修や除却のみならず、建替えの選択肢が必要
- ② 民間特定建築物の耐震化
 - ・状況を把握し、適宜必要な耐震化の制度を活用する。
 - ・合意形成が難航するため、助成制度の継続が必要

第2章 耐震化を促進するための施策

1. 住宅の耐震化

木造 拡充	<ul style="list-style-type: none">・耐震化助成制度の個別訪問説明・木造住宅密集地域等における木造共同住宅の助成対象拡大検討・「木造住宅耐震改修費用及び除却費用助成」の耐震改修の要件緩和検討と対象工事拡大の検討	継続	<ul style="list-style-type: none">・木造住宅等建替促進事業との連携・「木造住宅耐震診断コンサルタント派遣」の活用による耐震診断の促進・「木造住宅耐震改修費用及び除却費用助成」の活用による耐震改修及び除却の促進

第2章 耐震化を促進するための施策

1. 住宅の耐震化

非
木
造

- ・実態の把握と助成制度創設の検討
- ・耐震改修アドバイザー派遣制度等の実施

拡
充

- ・「分譲マンション耐震化支援制度」の要件の緩和検討
- ・分譲マンション以外への助成対象拡大検討

継
続

- ・耐震化の個別周知等の継続実施
- ・支援制度の周知活動の実施
- ・耐震改修促進法やマンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく制度の活用

第2章 耐震化を促進するための施策

2. 民間特定建築物の耐震化／3.その他耐震化にかかる施策

民間特定建築物

多数の者が利用する建築物

継続

- ・「私立学校施設整備補助金」（文部科学省）等の活用についての普及啓発
- ・耐震改修促進法第17条に基づく耐震改修計画の認定制度等、法令による制度の活用
- ・百貨店、ホテル、劇場等の不特定多数の者が利用する建築物の支援制度の検討
- ・建築基準法第12条に基づく定期報告制度により把握した特殊建築物の耐震診断及び耐震改修の状況に基づく耐震化の促進

通行障害建築物

新規

- ・都との連携による特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者等に対する耐震改修促進法及び耐震化推進条例に基づいた指導及び助言等の実施

拡充

- ・特定緊急輸送道路沿道建築物の段階的改修助成及び、耐震改修時の占有者助成の検討
- ・一般緊急輸送道路沿道建築物の対象要件の緩和及び、耐震化支援メニューの検討

継続

その他耐震化に係る施策

- (1)防災上重要な区有建築物の耐震化は計画的な耐震化の実施をします。
- (2)耐震診断義務付け対象のブロック塀は区内にないが、倒壊の危険性が高い組積造の塀に対する改善指導をします。
- (3)建築物所有者が安心して耐震診断・耐震改修を実施できる相談体制を充実します。
- (4)特に耐震化を図るべき建築物所有者への普及・啓発を実施します。
- (5)関連する安全施策の推進を行います。

第3章 計画の推進に向けて

1. 推進体制

- ① 東京都との連携：相互に連携を図り、適切な役割分担のもと、耐震化を促進します。
- ② 庁内の推進体制の構築：関連のある行政計画と整合を図り、情報共有を継続します。
- ③ 民間事業者への周知：耐震化支援制度を効率的かつ効果的に周知します。
- ④ 関係機関との連携：既存の相談窓口と連携し、耐震化に係る課題を共有します。

2. 推進方針

① 東京都との連携

- ・区は、特定建築物の所有者に対して、耐震改修促進法等に基づく指導等を実施します。
- ・地震に対する安全性の向上を図ることが特に必要な建築物の所有者に対しては指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わない場合は、その旨を公表します。
- ・公表に当たっては、計画的な耐震改修等の実施見込みを勘案して判断します。
- ・公表を行ったにもかかわらず耐震改修等を行わない場合は、建築基準法に基づく勧告又は命令を行うことを検討します。

② 定期的な検証

- ・特定建築物データベース等の維持・更新の継続した実施をする。
- ・耐震化の進捗の把握及び定期的な検証を実施します。
- ・必要に応じて施策の見直しなど計画の改定を行います。

③ 耐震化の取組状況等の公表

- ・耐震関連施策の取組状況等の区ホームページ等による公表を行います。

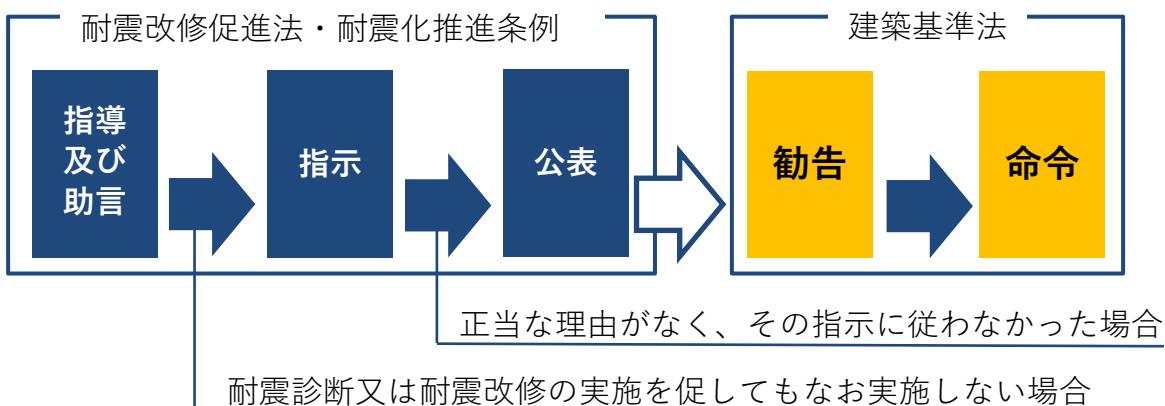
④ 建築物の耐震状況の把握

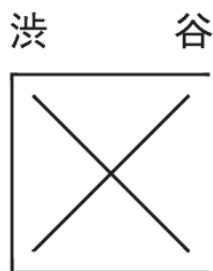
- ・特定建築物データベース等の更新による現状把握を行います。

⑤ 国等への要請

- ・必要がある場合は、国や東京都、関係団体等に協力要請や要望等を行います。

■耐震改修促進法に基づく指導等の流れ





ちがいを
ちからに
変える街

渋谷区耐震改修促進計画

令和3年3月改定

発行 渋谷区都市整備部木密・耐震整備課
住所 〒150-8010 渋谷区宇田川町1番1号
電話 03(3463)1211(代表)