

板橋区耐震改修促進計画 2025 追録版 新旧対照表

●記述編 (時点修正に伴う年号や数値データの修正、語句表記の手直しを除く)

	新	旧
<p>P1 はじめに 追録版の概要</p> <p>1 追録版作成の目的 <u>東京都と区は、耐震診断・耐震改修等を計画的かつ総合的に促進するため、耐震改修促進計画を策定している。区は平成 28 年 3 月に都の東京都耐震改修促進計画(以下「都促進計画」という。)改定にあわせ、「板橋区耐震改修促進計画」を「板橋区耐震改修促進計画 2025」(以下「区促進計画」という。)へと改定した。</u> <u>その後、平成 28 年 4 月の熊本地震や平成 30 年 6 月の大阪府北部地震では、建物やブロック塀等の倒壊により大きな被害が発生した。これを受けて平成 31 年 1 月に耐震改修促進法施行令が改正され、同施行令に通行障害建築物の要件に建築物に付属する組積造の塀が追加された。</u> <u>このような状況を踏まえ、都が令和 2 年 3 月、令和 3 年 3 月に「都促進計画」の一部を改定したのを受け、区も、建築物の耐震化を促進し、首都直下地震などで想定される建築物の被害・損傷を減少させ、災害に強いまちの実現をめざすため、区促進計画の一部を改めた追録版を作成する。</u> <u>なお、今回の追録版は、都促進計画との整合、数値の時点修正、既存の取組強化が主な内容となるため、区促進計画の改訂に相当する。</u></p> <p>2 追加・修正の概要</p> <p>○「都促進計画」との整合 ・「都促進計画」と、耐震化の目標や取組に関して整合を図る。</p> <p>○耐震化の現状の更新 ・耐震化の現状を、最新の統計調査を反映した数値とする。</p> <p>○耐震化に係る取組強化 ・組積造等の塀に関する取組を強化する。 ・耐震施策に関し、取組強化を図る。 <u>木造住宅を対象とした、除却による耐震化の促進</u> <u>耐震化に関する情報提供の強化</u> <u>緊急輸送道路沿道建築物の占有者に対する取組</u> <u>がけ・よう壁改修専門家派遣の追加</u></p>		
<p>P2 第 1 章 計画の概要</p> <p>3 対象区域・対象建築物等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本計画の対象区域は、板橋区内全域とする。 ・対象建築物等は、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)導入以前に建築された建築物、組積造等の塀とする。 	<p>P1 第 1 章 計画の概要</p> <p>3 対象区域・対象建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本計画の対象区域は、板橋区内全域とする。 ・対象建築物は、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)導入以前に建築された建築物とする。 	

新		旧																			
P3	<p>〔一覧表中〕</p> <table border="1"> <tr> <td>組積造等の塀</td> <td>○危険な組積造等の塀^{※3}</td> </tr> </table> <p>※3 組積造等の塀 石造、コンクリートブロック造、コンクリート造その他組積造による塀及びこれらの基礎をいう。 また、これらの塀のうち、区が危険と判断したものを危険な組積造等の塀という。 なお、東京都耐震促進計画では通行障害となる組積造の塀に関し耐震診断を義務付けて重点的に取り組むとしているが、板橋区内に該当する塀はない。</p>	組積造等の塀	○危険な組積造等の塀 ^{※3}	P2																	
組積造等の塀	○危険な組積造等の塀 ^{※3}																				
P15	<p>(6) 組積造等の塀の耐震化の現状（令和2年度末）</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成30年6月の大阪府北部を震源とする地震を受け、平成30年度に、通学路に面している組積造等の塀について、安全性を確認する調査を実施した。 令和2年度には、特Cランク、Dランク^{※14}の塀を対象に、追跡調査を実施した。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Aランク (安全)</th> <th>Bランク (一応安全)</th> <th>Cランク (注意)</th> <th>特Cランク (特に注意)</th> <th>Dランク (危険)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成30年度</td> <td>1,836件</td> <td>999件</td> <td>919件</td> <td>729件</td> <td>349件</td> </tr> <tr> <td>令和2年度</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>650件</td> <td>261件</td> </tr> </tbody> </table> <p>※14 ランクは、一般社団法人日本建築学会発行の「ブロック塀の診断カルテ」を参考に、分類</p>		Aランク (安全)	Bランク (一応安全)	Cランク (注意)	特Cランク (特に注意)	Dランク (危険)	平成30年度	1,836件	999件	919件	729件	349件	令和2年度				650件	261件		
	Aランク (安全)	Bランク (一応安全)	Cランク (注意)	特Cランク (特に注意)	Dランク (危険)																
平成30年度	1,836件	999件	919件	729件	349件																
令和2年度				650件	261件																
P16	<p>(1) 住宅に関する耐震化の目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 国の目標値 住生活基本計画では令和12年度までに、耐震性を有しない住ストックの比率をおおむね解消 	P15	<p>(1) 住宅に関する耐震化の目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 国の目標値 新成長戦略、住生活基本計画は、平成32年度までに95% <p>◇ 住宅の耐震化の考え方</p> <p>平成27年度末 総住戸数 274,164戸</p> <p>平成32年度末 総住戸数 289,129戸</p> <p>耐震性有住戸数 22,040戸 (約8.0%)</p> <p>未耐震住宅 252,124戸</p> <p>耐震性有住戸数 22,040戸 (約8.0%)</p> <p>住宅耐震部分 14,900戸 (約5.5%)</p> <p>自然要因(地盤等)による耐震性 9,215戸 (約3.7%)</p> <p>耐震化の必要と見られる住戸数に、耐震性の向上を図る。国は、国庫補助金等交付事業等により耐震性を向上させる。</p> <p>直接対策(増設壁等)・間接対策(増設柱等)による耐震化増進部分 27,844戸 (約10.1%)</p> <p>残存耐震住戸数 14,460戸 (約5.7%)</p>																		

新		旧	
P17	<p>(5) 組積造等の塀の耐震化の目標</p> <p><u>危険な組積造等の塀の解消に努めていく。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>通学路沿道にある組積造等の塀は、平成 30 年度に調査を行ったが、それ以外の道路沿道にも危険な組積造等の塀が存在する。地震発生時に通行人の安全を確保するため、これらの塀の解消に努めていくものとする。</u> 		
P21	<p>(4) 危険な組積造の塀等の耐震化方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>危険な組積造等の塀を放置し地震により倒壊した場合、通行人が被害を受ける恐れが高いため、危険な組積造等の塀の除却を促進する。</u> 		
P22	<p>(2) 建築物等の耐震化</p> <p>① 住宅の耐震化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>戸建住宅等については、老朽化の進行を踏まえ除却による耐震化を促進する。</u> ・ 不燃化建替を促進するため、都と連携し、必要に応じて建替に係る費用の助成を充実させる。 <p>③ 組積造等の塀</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>危険な組積造等の塀に対して、郵送等による耐震化の普及・啓発を行うとともに、必要に応じて費用の助成や情報提供・相談体制の充実を図る。</u> 	P21	<p>(2) 建築物の耐震化</p> <p>① 住宅の耐震化</p> <p>※ 『木密地域不燃化10年プロジェクト』の対象建築物（老朽木造）に対しては、<u>耐震化とは別の手法として</u>不燃化建替を促進するため、都と連携し、必要に応じて建替に係る費用の助成を充実させる。</p>
P24	<p>② 情報提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>実施にあたっては、住宅耐震化緊急促進アクションプログラム※16を定め、総合的に取り組んでいく。</u> <p>※16 住宅耐震化緊急促進アクションプログラム</p> <p><u>耐震化に係る啓発活動や情報提供について、総合的に推進することを目的として定めたプログラム。</u></p>	P23	<p>② 情報提供</p> <p>③ 特定既存耐震不適格建築物、マンションへの対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ <u>板橋区が実施した特定建築物調査（平成 20 年度調査（平成 26 年度更新））等を活用し、建築物所有者へ郵送等による周知により、耐震診断や耐震改修などの耐震化の促進について直接的な働きかけを行う。</u>
P29	<ul style="list-style-type: none"> ・ <u>耐震化推進条例第 14 条第 2 項に基づく占有者への助言等</u> <p><u>特定緊急輸送道路沿道建築物の占有者に対し、当該特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に関する情報を提供する等必要な助言をする。また、当該特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者が行う耐震改修等の実現に向けた協力について必要な指導及び助言をする。指導及び助言は、啓発文書の送付、説明会の開催、個別訪問等により行</u></p>		

新		旧	
	う。		
P33	〔一覧表の第16項〕 <u>ブロック塀等撤去及び新設工事助成</u> / (以下助成の詳細)	P31	〔一覧表の第16項〕 <u>耐震対策緊急促進事業</u> / (以下助成の詳細)
P34	4 関連施策の推進	P32	4 関連施策の推進 <u>(2) ブロック塀の倒壊防止</u>
P34	(2) がけの <u>崩壊及び</u> よう壁の倒壊防止 ○ がけ・よう壁改修専門家派遣 ・ 現地での目視調査 ・ 所有者へのヒアリング ・ 安全対策工事提案書の作成	P33	(3) がけ・よう壁の倒壊防止
P35	(3) <u>分譲マンションの再生</u> 分譲マンションは、適切な管理や修繕を行うことで、長期に使用できる建物である。 一方で、建築後一定期間が経過すると、建物や設備の劣化などが進むとともに、耐震性能を満たしていないことや、修繕費用の増加、性能・機能の陳腐化が進み、快適な居住環境が維持できなくなる場合もあり、分譲マンションの再生を図ることが必要となってくる。 分譲マンションの再生手法は、「改修」、「建替え」、「敷地売却」という手法があるが、費用や検討のための時間もかかるため、区分所有者が早い段階から将来の再生に向けた意識を持つとともに、一定の割合の区分所有者の合意が必要となる。分譲マンションの再生等が適切かつ円滑に進むようマンション管理組合を支援していく。 <u>主な支援策</u> ・分譲マンション管理アドバイザー派遣 ・マンション管理セミナー ・マンション居住者交流会 ・個別相談会 ・新任理事のためのマンション管理基礎講習会 ・対象者：東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例に基づく、管理状況届出済のマンション管理組合及び区分所有者	P33	(4) <u>マンションの建替え等の円滑化に関する法律の周知・活用</u> ・地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替え等の円滑化を図るため、耐震性不足の認定（要除却認定）を受けたマンションは、敷地の売却と建替えにより新たに建築されるマンションが一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについては特定行政庁の許可により容積率の緩和が可能となる制度が創設されている。 この制度を周知することで、耐震性不足のマンションの建替え等が円滑に進むよう支援していく。 <u>主な支援策</u> ○ <u>マンションの要除却認定</u> ・内 容：地震に対する安全性が確保されておらず、除却の必要があるマンションを申請により認定する ・対象者：耐震診断が行われたマンションの管理者等
P36	(4) <u>リフォームをきっかけとした耐震化</u> 住宅の耐震化やバリアフリー化を促進するため、リフォーム支援事業を行っている。 <u>主な支援策</u> ・リフォーム事業者及びリフォームローンの金利優遇の紹介 ・対象者：区内に存在する昭和56年以前に建築された木造住宅を所有している区民	P33	(5) <u>リフォームにあわせた耐震改修の誘導</u> ・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。 <u>主な支援策</u> ○ <u>住宅リフォーム支援事業（耐震型）</u> ・内 容：リフォーム事業者及び、リフォーム

新		旧	
			<p>ローンの金利優遇融資の紹介</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 対象者：区内に所在する昭和 56 年以前に建築された木造住宅を所有している区民 ・ 窓口：都市整備部住宅政策課 <p>○ 分譲マンション大規模修繕アドバイザー派遣制度</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 内容：マンション管理士や建築士を派遣して、大規模修繕に係る技術的な内容や区分所有者の合意形成に関する相談について助言等を行う ・ 対象者：区内に所在する分譲マンションの管理組合
P36	<p>5 公共建築物の耐震化整備計画について</p> <p><u>なお、階数・床面積の基準に満たないため本計画の対象とならない区公共建築物については、「公共施設等ベースプラン」における「目標耐用年数の考え方」に基づいて、整備・維持管理を計画的に行い、適切に対応していく。</u></p>	P34	<p>5 公共建築物の耐震化整備計画について</p> <p><u>なお、「板橋区耐震改修促進計画 2025」の対象とならない公共建築物については、「『公共施設等の整備に関するマスタープラン』に基づく個別整備計画」（平成 27 年 5 月策定）の考え方のもと、耐震化に加えて、老朽化に対応した維持管理を計画的に行っていくため、個別に適切な対応をしていく。</u></p>
P37	<p>第 5 章 今後の取り組み</p> <p>3 持続的な発展</p> <p><u>建築等の耐震化は持続的な推進が不可欠である。区が推進している SDGs の目標達成を目指すとともに、耐震化に向けた施策を実施し本計画を推進する。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 住み続けられるまちづくり <u>区は、建築物等の耐震化に関する相談窓口の設置と専門家の派遣、費用助成等の所有者支援や積極的な啓発や助言・指導等を行い、災害に強いまちづくりを行う。</u> ・ 気候変動に具体的な対策 <u>耐震化を促進し、併せて古い建築物をよりエネルギー効率の優れた建築物へと更新することで、建築物の自然災害に対する強靱性の強化と被害・損傷の減少を図るとともに、環境負荷の低減も図る。</u> ・ パートナーシップで目標を達成 <u>区と都、地域住民や関係団体は、適切な役割分担のもと、連携・協力して建築物等の耐震化の推進に取り組む。</u> 	P35	<p>第 5 章 今後の取り組み</p>

●目標及び数値編

重点的に耐震化を進める建築物等の現状

(1)住宅の耐震化の現状

①住宅の耐震化率の算定

旧	平成27年度末	住宅については、木造住宅 約68.4%、非木造住宅 約85.8%、全体では約81.2%が耐震性を満たしているが見込まれる。
新	令和2年度末	住宅については、 木造住宅 約80.4%、非木造住宅 約87.9%、全体では約86.1% が耐震性を満たしているが見込まれる。

○木造住宅

		住宅総数	未耐震住宅数	耐震住宅数
旧	平成27年度推計値	72,366戸	22,873戸 (31.6%)	49,493戸 (68.4%)
新	令和2年度推計値	76,120戸	14,904戸 (19.6%)	61,216戸 (80.4%)

○非木造住宅（併用住宅含む）

		住宅総数	未耐震住宅数	耐震住宅数
旧	平成27年度推計値	201,798戸	28,642戸 (14.2%)	173,156戸 (85.8%)
新	令和2年度推計値	228,921戸	27,624戸 (12.1%)	201,297戸 (87.9%)

○住宅の耐震化率

		総戸数	未耐震住宅	耐震化住宅
木造住宅	旧	72,366戸	22,873戸	49,493戸 (68.4%)
	新	76,120戸	14,904戸	61,216戸 (80.4%)
非木造住宅（併用住宅含む）	旧	201,798戸	28,642戸	173,156戸 (85.8%)
	新	228,921戸	27,624戸	201,297戸 (87.9%)
住宅全体	旧	274,164戸	51,515戸	222,649戸 (81.2%)
	新	305,041戸	42,528戸	262,513戸 (86.1%)

②マンションの耐震化率の算定

旧	平成27年度末	マンションについては、分譲マンション 約85.3%、賃貸マンション 約86.1%、全体では約85.8%が耐震性を満たしているの見込まれる。
新	令和2年度末	マンションについては、分譲マンション 約85.1%、賃貸マンション 約89.0%、全体では約87.6%が耐震性を満たしているの見込まれる。

○分譲マンション（階数3以上かつ1,000㎡以上）

	総棟数（棟数）	未耐震住宅（棟数）	耐震化住宅（棟数）
旧	1,075 棟	158 棟 (14.7%)	917 棟 (85.3%)
新	1,083 棟	161 棟 (14.9%)	922 棟 (85.1%)

○賃貸マンション（階数3以上かつ1,000㎡以上）

	総棟数（棟数）	未耐震住宅（棟数）	耐震化住宅（棟数）
旧	1,954 棟	271 棟 (13.9%)	1,683 棟 (86.1%)
新	2,065 棟	228 棟 (11.0%)	1,837 棟 (89.0%)

○マンションの耐震化率

	総棟数（棟数）	未耐震住宅（棟数）	耐震化住宅（棟数）
旧	3,029 棟	429 棟 (14.2%)	2,600 棟 (85.8%)
新	3,148 棟	389 棟 (12.4%)	2,759 棟 (87.6%)

(2) 民間の特定建築物の耐震化の現状

旧	平成27年度末	民間の特定建築物については、約90.3%が耐震性を満たしている見込まれる。
新	令和2年度末	民間の特定建築物については、 約91.4% が耐震性を満たしている見込まれる。

(3) 民間の一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状

旧	平成27年度末	一般緊急輸送道路沿道建築物については、約83.8%が耐震性を満たしている見込まれる。
新	令和2年度末	一般緊急輸送道路沿道建築物については、 約85.7% が耐震性を満たしている見込まれる。

(4) 民間の特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状

旧	平成27年度末	特定緊急輸送道路沿道建築物については、86.9%が耐震性を満たしている。
新	令和2年度末	特定緊急輸送道路沿道建築物については、 90.8% が耐震性を満たしている。

(5) 区公共建築物の耐震化の現状

○学校以外の区公共施設

旧	平成 27 年度末	学校以外の区公共建築物については、99.0%が耐震性を満たしている。
新	令和 2 年度末	学校以外の区公共建築物については、 100% が耐震性を満たしている。

耐震化の目標

(1) 住宅に関する耐震化の目標

旧	住宅については、平成 32 年度までに耐震化率を 95%とする。
新	住宅については、 令和 7 年度末までに耐震性の不足する住宅をおおむね解消とする。

(2) 民間の特定建築物の耐震化の目標

旧	民間の特定建築物については、すべての用途において、平成 32 年度までに耐震化率を 95%とする。
新	民間の特定建築物については、すべての用途において、 令和 7 年度末までに耐震化率を 95%とする。

(3) 民間の一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標

旧	一般緊急輸送道路沿道建築物については、平成 37 年度までに耐震化率 90%とする。
新	一般緊急輸送道路沿道建築物については、 令和 7 年度末までに耐震化率 90%とする。

(4) 民間の特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標

旧	特定緊急輸送道路沿道建築物については、平成 31 年度までに耐震化率 90%、平成 37 年度までに耐震化率 100%とする。
新	特定緊急輸送道路沿道建築物については、 令和 7 年度末までに耐震化率 100%とする。

(5) 組積造等の塀の耐震化の目標

旧	
新	危険な組積造等の塀の解消に努めていく。