

平成18年11月8日（水）
第8回都市防災推進セミナー

地域ぐるみの住宅耐震改修 ～墨田区の取り組み～



墨田区都市計画部
部長 渡会順久

1. 耐震化の原点

阪神淡路大震災の教訓

- **耐震化の原点** 平成7年1月17日の阪神淡路大震災
- (特徴)
 - ☆近代都市を襲った初めての大きな地震
 - ☆建物の損壊25万棟を超え,死亡6千人弱
その8割を超える人が建物の倒壊による圧迫死
 - ☆その多くが高齢者等の災害要援護者である
 - ☆被災住民を超える避難者、避難生活の長期化
 - ☆ライフラインの道路等の復旧の遅れ
 - ☆生活復興の困難さ、都市開発の遅れ etc

2. 墨田区の耐震化の取り組み

- ①ブロック塀の地震対策実施要綱(昭和53年)
- ②建物の不燃化建替え助成制度不燃化促進事業(昭和 54年から)
→当初不燃化率34.1%から62.2%へ
- ③民間建築物耐震診断助成要綱(平成7年)
平成7年~16年 木造→年間2件!
- ④木造建築物簡易耐震診断補助要綱(平成10年)
平成10年~14年→件数50件

1. 墨田区の耐震化の取り組み

⑤新防災対策(平成17年)

～阪神淡路大震災10周年にあたり、その教訓を
今後の地震防災に生かす新たな取り組み～

- ☆生活空間安全チェックシートの配布
- ☆無料耐震相談～建築士の派遣～
- ☆高齢者等の転倒防止器具の無料取り付け
- ☆木造住宅の耐震改修助成(18年1月)

墨田区木造住宅耐震改修促進助成条例の制定

⑥耐震偽装マンションの対応(17, 18年)

- ☆18年1月10日使用禁止命令
- ☆転居費用、家賃補助、建替え支援
- ☆新耐震以降のマンションでも耐震診断助成を2年間に限り実施する

墨田区木造耐震改修事業

<五つの特徴>

- 1 相談、診断、計画作成、改修の一連で助成
- 2 簡易改修(一室安全化や避難経路の確保等)にも助成
- 3 建物所有者だけでなく、借家の方にも助成(ただし、所有者の承諾書が必要)
- 4 災害危険度の高い地区指定で、耐震改修の集中化・重点化→緊急対応地区の指定
- 5 高齢者等に手厚い助成

新耐震基準時前後の建築物棟数(区内全域)

構 造	(旧耐震以前)	(旧耐震)	新耐震以前	新耐震	合 計	割 合
	~S45	~S56	~S56	S56~		
耐火造	2,524	2,108	4,632	4,486	9,118	18.8%
準耐火造	4,216	1,829	6,045	4,450	10,495	21.6%
防火造	18,601	3,798	22,399	3,545	25,944	53.4%
木 造	2,733	132	2,865	189	3,054	6.3%
木造 小計	21,334	3,930	25,264	3,734	28,998	59.7%
木造全体に対する割合	73.6%	13.6%	87.1%	12.9%		
木造住宅小計	不明	不明	21,898	不明	28,998	59.7%
木造全体に対する割合			75.5%			
合 計	28,074	7,867	35,941	12,670	48,611	100.0%
建物全体に対する割合	57.8%	16.2%	73.9%	26.1%		

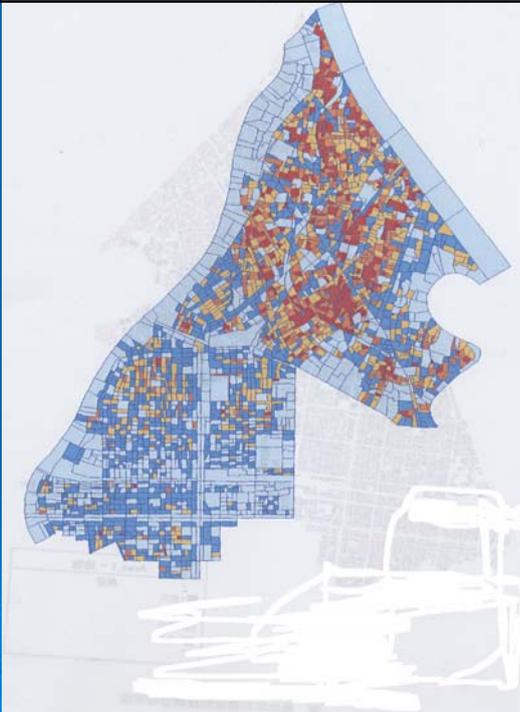
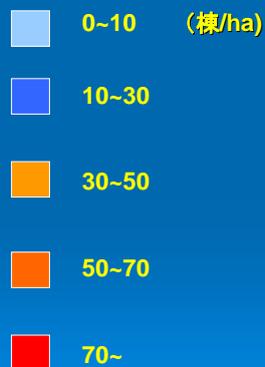
首都直下地震における 東京の被害想定

	地区面積 平方キロ	木造棟数	木造全壊 棟数	倒壊率 %	倒壊棟数 ha当り
A区	53.20	95148	15379	16.16%	2.89
B区	34.84	74353	12180	16.38%	3.49
C区	49.86	77179	11361	14.72%	2.27
墨田区	13.75	34545	11277	32.64%	8.20
D区	39.48	31036	9017	29.05%	2.28

(東京都18年5月公表東京湾北部地震より作成)

1. 墨田区の耐震化の取り組み

街区別木造棟数密度
(棟/ha)



1. 墨田区の耐震化の取り組み

緊急対応地区図

建物の倒壊率、不燃化率、
道路の閉塞率等から決める
地域面積195.7ha
(北部地域の28.2%)

- 東向島4丁目～6丁目
- 墨田1丁目～3丁目
- 京島2～3丁目
- 八広1丁目
- 八広2丁目1番～52番
- 八広3丁目1番～35番
- 八広4丁目1番～47番
- 八広5丁目

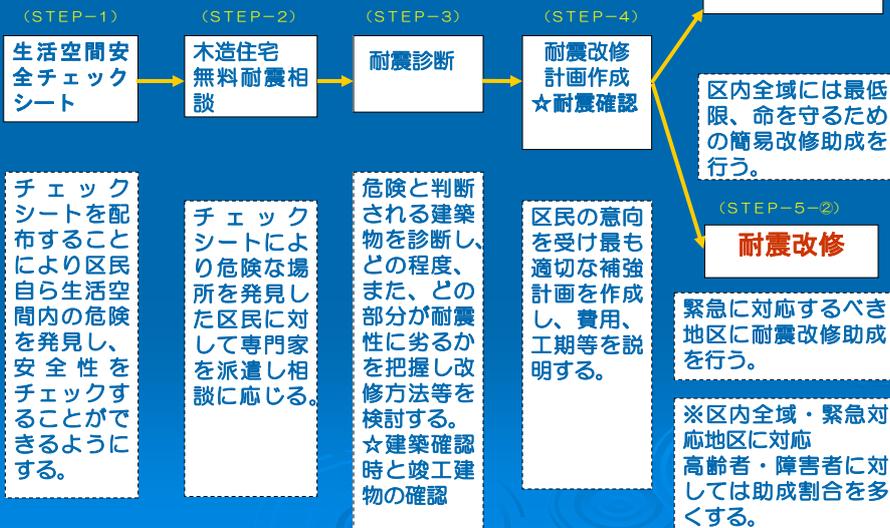
緊急対応地区図



緊急対応地区

1. 墨田区の耐震化の取り組み

耐震改修フロー図



助成金の額

助成対象工事等	地 区	助成対象者	補助率	限度額
耐震改修計画作成・確認	墨田区全域	一般及び高齢者等	1/2	2万5千円
簡易改修工事	緊急対応地区内	一般	1/2	25万円
		高齢者等	2/3	30万円
	緊急対応地区外	一般	1/3	15万円
		高齢者等	2/3	30万円
耐震改修工事	緊急対応地区内	一般	1/2	50万円
		高齢者等	2/3	70万円

※高齢者等とは、65歳以上の方、又は身体障害者手帳1級及び2級の方若しくは愛の手帳1度から3度の方が住宅に居住する場合をいいます。

業者登録の概要

区民が安心して、設計者及び施工者に依頼できるようにすること

○設計者の資格
建築士であること

○施工者の資格、条件
区内に事業所、支店、営業所があり、建設業法の許可を受けている施工者で区に実施要綱に基づく業者登録をしていること

墨田区木造住宅耐震改修促進助成事業実施要綱の概要

墨田区木造住宅耐震改修促進助成条例（平成17年墨田区条例第42号）に基づき、耐震改修等の助成金の交付を受けようとする依頼者が、安心して設計者や施工者に耐震改修工事等を依頼することができるように必要な事項を定めたものです。

資格に関すること

■設計者の資格

- ・一級建築士
- ・二級建築士
- ・木造建築士
- ・その他区長が適当と認める資格

■施工者の資格及び要件

建築工事の施工を業務としている者

登録施工者

- ・区内に事業所、支店及び営業所を開設している施工者
- ・法人にあっては法人役員及び法人専業税を納納していない施工者、個人にあっては個人住民税及び個人専業税を納納していない施工者
- ・建設業法第3条第1項に基づく国土交通大臣若しくは都知事の許可を受けた施工者又は建設業法第5条等に所屬している施工者若しくはその他区長が適当と認める者

登録施工者以外

依頼者の責任で選定した施工者

登録施工者に関すること

■登録施工者の登録方法

登録を行うとする施工者は、登録施工者申請書に下記書類を添付し提出して下さい。申請書提出後、審査のうえ登録決定します。

■登録書

- ・事業所、支店又は営業所の設置場所を指図できる書類
- ・納税証明書
- ・建設業法第3条第1項の許可に係る建設業許可証の写し
- ・その他区長が必要と認める書類

■登録施工者名簿の公開

登録施工者は登録施工者名簿に記載し、窓口やホームページ等で区民に公開します。

■現場代理人登録証の発行

依頼者から耐震改修工事等の依頼を受けた登録施工者は、当該耐震改修工事等の現場代理人を選定し、現場代理人届を提出します。

現場代理人には現場代理人登録証を発行し、耐震改修工事等を行う場合には現場代理人登録証を必ず携帯することになります。

■登録有効期間

登録決定の日から3年です。

木造住宅耐震改修促進助成事業 現場代理人登録証



現場代理人氏名
生年月日
登録施工者名
登録番号

本登録証の対象となる耐震改修工事
依 頼 者
建物所在地
対象確認番号

上記の者は、墨田区木造住宅耐震改修促進助成事業実施要綱に基づく登録施工者の当該耐震改修工事等に係る現場代理人であることを証明します。

墨 田 区 長



(A7)

耐震改修に伴う優遇制度

- ① 所得税の控除(平成20年12月31日まで)
耐震改修工事費用の10%(20万円限度)を所得税から控除
- ② 固定資産税の控除(税額を2分の1に減額)
工事完了時期
平成18年から平成21年 3ヵ年
平成22年から平成24年 2ヵ年
平成25年から平成27年 1ヵ年
- ③ 住宅修築資金融資あっ旋
(耐震改修融資の自己負担利率0%)
耐震改修工事にかかる経費で500万円を限度
註)その他要件があります。

2. 地域ぐるみの取り組み 墨田区耐震補強推進協議会

官民協働に向けて

行政主導で始まった耐震補強の助成制度を墨田区内に
周知してもらおうと各関係団体が協力し合い、フォーラム開催が決定



様々な団体がひとつになれたことの要因は、「命、まちを守るためならしがらみ・利害は越えられる」という下町気質、地元への愛着が大きかったのだろう

地震がきてから分かるのは、
失った悲しみですか？
守られた喜びですか？

第一部 無料耐震相談
耐震改修技術展示相談会

第二部 フォーラム

1 基調講演

なぜ、耐震補強をいそぐのか！？

2 シンポジウム①

どうする？すみだの耐震補強

すみだのまちをまもるために、

今何をすべきか

シンポジウム②

事例 耐震補強の実際

2. 地域ぐるみの取り組み～墨田区耐震補強推進協議会

すみだ耐震補強フォーラム2006の様子

区民、建築士、工務店、メーカーで会場が埋尽くされ、すみだの耐震補強の必要性が真剣に話し合われました。



満席の会場 来場230名を越える



パネルディスカッション

「どうする？すみだの耐震補強
墨田のまちを守るために、今何をすべきか？」



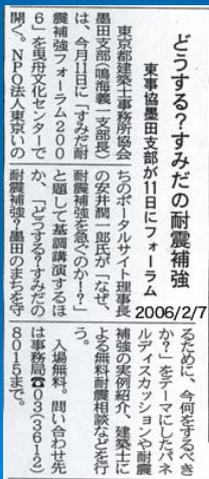
助成事業の説明

大きな反響がありました

フォーラムが各紙で取り上げられました



朝日新聞2006/02/07



建通新聞2006/02/07



墨田区民新聞2006/02/25

地域力を活かすため 墨田区耐震補強推進協議会が発足

平成18年6月17日に地元の民間関係団体を主体とする墨田区耐震補強推進協議会が発足しました。地元の技術者と行政が綿密に連携した団体で、安心の耐震補強を推進します。

<参加団体>

- 財団法人墨田まちづくり公社
- 各町会、自治会（現在21町会が加盟）
- 社団法人東京都建築士事務所協会墨田支部
- 墨田建設業協会
- 墨田建設産業連合会
- 東京土建墨田支部



会長に事務所協会墨田支部 鳴海氏が就任



山崎区長の祝辞

設立総会が 各紙に掲載されました

耐震補強 官民連携し推進
「墨田区協議会」が発足

4/18.6.20

区と連携した耐震補強の窓口となる「墨田区耐震補強推進協議会（鳴海義一会長）の設立総会が17日、まちづくり公社（以下、まちづく）で開かれた。総会には関係者約100人が出席した。同協議会は、墨田区内の町会や自治会など地域団体や建築士、工事施工者、NPOなどを構成メンバーの賛成を得るとし、設立の目的は区民の生命財産を守ることに絞られた。

同日、木造密集地の耐震補強の窓口となる「墨田区耐震補強推進協議会」が発足し、今年1月から木造住宅の耐震改修促進のため、改修後の耐震強度が1・0に満たない簡易耐震改修への費用助成や、木造密集地域での補助拡大などを実施している。加えて、一般共同住宅の耐震診断への助成なども行っている。

墨田区は昨年、「木造住宅耐震改修条例」を制定し、今年1月から木造住宅の耐震改修促進のため、改修後の耐震強度が1・0に満たない簡易耐震改修への費用助成や、木造密集地域での補助拡大などを実施している。加えて、一般共同住宅の耐震診断への助成なども行っている。

墨田建設産業連合会、設計士会、14の町会や自治会などで構成されている。同協議会には、構造設計士、計測・施工検討、評価、情報、企画の5部会を設け、設計の審査や工法の評価、適正価格・品質の確保、安価で実施できる耐震補強工法の開発、情報公開や普及促進活動、行政との意見交換などを行う。

墨田区は昨年、「木造住宅耐震改修条例」を制定し、今年1月から木造住宅の耐震改修促進のため、改修後の耐震強度が1・0に満たない簡易耐震改修への費用助成や、木造密集地域での補助拡大などを実施している。加えて、一般共同住宅の耐震診断への助成なども行っている。

建通新聞2006/06/20

東京・墨田区で耐震補強推進協議会が発足

業界団体ら参加

東京墨田区で、住宅の耐震診断・改修の普及促進などを目的とした「墨田区耐震補強推進協議会」が発足し、17日に山崎区長も出席して区内で設立総会が開かれた。写真、同区のまちづくり公社が事務局となり、墨田支部、東京土建墨田支部、墨田建設業協会、

墨田建設産業連合会、設計士会、14の町会や自治会などで構成されている。同協議会には、構造設計士、計測・施工検討、評価、情報、企画の5部会を設け、設計の審査や工法の評価、適正価格・品質の確保、安価で実施できる耐震補強工法の開発、情報公開や普及促進活動、行政との意見交換などを行う。

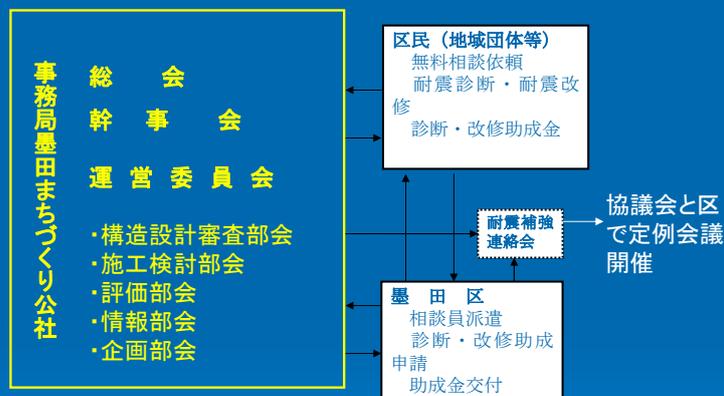
墨田区は昨年、「木造住宅耐震改修条例」を制定し、今年1月から木造住宅の耐震改修促進のため、改修後の耐震強度が1・0に満たない簡易耐震改修への費用助成や、木造密集地域での補助拡大などを実施している。加えて、一般共同住宅の耐震診断への助成なども行っている。

墨田建設産業連合会、設計士会、14の町会や自治会などで構成されている。同協議会には、構造設計士、計測・施工検討、評価、情報、企画の5部会を設け、設計の審査や工法の評価、適正価格・品質の確保、安価で実施できる耐震補強工法の開発、情報公開や普及促進活動、行政との意見交換などを行う。

墨田区は昨年、「木造住宅耐震改修条例」を制定し、今年1月から木造住宅の耐震改修促進のため、改修後の耐震強度が1・0に満たない簡易耐震改修への費用助成や、木造密集地域での補助拡大などを実施している。加えて、一般共同住宅の耐震診断への助成なども行っている。

日刊建設工業新聞
2006/06/20

➤ 墨田区耐震補強推進協議会の組織図



会員 正会員(幹事会員、一般会員、特別会員(町会、自治会等))

賛助会員 (注)それぞれ団体、個人に分かれる

(設立平成18年6月17日)

組織の規模

(平成18年8月末現在)

<幹事会員> 4団体 事務局 財団法人墨田まちづくり公社

・社団法人東京都建築士事務所協会墨田支部

会員登録数 正会員 37団体 協力会員18団体 特別会員1団体 アドバイザー1団体

・墨田建設業協会

正会員 15団体 賛助会員6団体

・東京土建墨田支部

正会員3300団体 このうち、住宅センター等の会員26団体

・墨田建設産業連合会

94団体

<一般会員>

・個人1名

<特別会員>

・町会・自治会 29団体

<賛助会員> 3団体(手続中)

設立趣旨

近年、首都直下型地震などの大地震が切迫していると予測されています。予想される大地震によって私たちの住まいが倒壊すれば、たちまち建築物は多くの命を奪う凶器と化し、壊滅的な被害を受ける危険性があります。中でも墨田区は、都内でも有数の木造家屋密集地域が多く残る地域であり、地元の建築専門家団体にとって、耐震補強推進は急務の課題です。

しかしながら、耐震補強は全国どの地域でも思うようには進んでおりません。補強工事の煩雑さや単価が高いこと、また悪質業者などによる手抜き工事等により専門業者への不信感などが障害となっています。

一方、墨田区では平成17年10月より木造住宅耐震改修促進事業が大きく進展し、自治体としては画期的な事業として平成18年1月より木造住宅の耐震改修工事費用の助成が始まりました。このことにより、今まで行われてきた木造住宅耐震改修促進事業の木造住宅無料耐震相談、民間建築物耐震診断助成も含め大きく進展しています。この動きを機敏に捉え生かすべく、住まい手の皆さん、造り手の皆さんと共に木造住宅の耐震改修工事をより一層進めたいと考えます。今こそ、墨田区内の建築専門家団体と地域が連携し、住民運動として耐震補強に取り組むときと考えます。

以上の趣旨の下、耐震補強に関する調査及び研究、普及促進及び技術指導等を通じて、耐震補強の健全かつ一層の発展を推進することを目的として、「墨田区耐震補強推進協議会」を設立する運びとなりました。関係者の皆様のご理解とご参加をいただけますよう、何卒お願い申し上げます。

平成18年6月吉日 設立発起人一同

幹事会と運営委員会（5部会）による活動

①構造設計審査部会

耐震診断や補強設計、工事などの設計手法を検討・審査

②施工検討部会

- ・ 施工現場での情報交換
- ・ 工法や適正価格等の検討、研究、開発

③評価部会

- ・ 耐震補強、施工状況のチェック
- ・ 各現場の耐震補強・施工状況等の資料を集め、評価の材料を整備

④情報部会

- ・ 耐震相談・改修現場の現状を把握し、施主の意見、感想を収集
- ・ 行政との意見交換材料の整備
- ・ ホームページ上でできるかぎりの情報を公開します

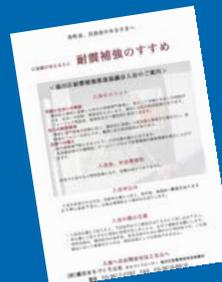
⑤企画部会

- ・ 区民向けフォーラム開催
- ・ 専門家向け各種講習会を実施
- ・ 行政との意見交換会開催



町会・老人クラブ連合会との協力

各町会・自治会や墨田区老人クラブ連合会への出向き、前述の映像や資料をもとに耐震補強の必要性を説明し、当協議会の事業説明を行っています。
現在29町会が特別会員として入会しています。



映像や資料で補強の必要性を説明

寺島連合町会にて



老人クラブ連合会にて



各団体との見学会・情報交換

- 7/9 平塚耐震補強推進協議会の活動を視察
- 8/6 簡易補強実例見学会開催



簡易改修工事实例

〇邸 壁を補強した例

最低限避難通路を確保するため開口部の両端に筋交い・スチールワイヤーを設置し、耐震性を改善し、採光にも配慮したプラン

2. 地域ぐるみの取り組み～墨田区耐震補強推進協議会

◇建物仕様：瓦葺き屋根

木板張り壁（一部鉄板葺き屋根 鉄板張り壁）

◇竣工年月日：昭和12年（築70年以上）

◇地盤：軟弱地盤



工事前



工事中



工事後

簡易改修工事实例

〇邸

2. 地域ぐるみの取り組み～墨田区耐震補強推進協議会



簡易改修工事实例

2. 地域ぐるみの取り組み～墨田区耐震補強推進協議会

M邸 押入の壁を補強した例



① 押入を一時撤去



② 下地を補強します



③ 合板を張ります



④ 押入中段を取り付けます



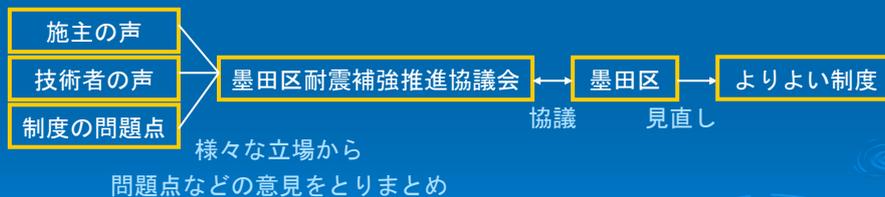
⑤ 補強工事完了

2. 地域ぐるみの取り組み～墨田区耐震補強推進協議会

行政との情報交換

墨田区建築指導課との定例懇談会

よりよい制度づくりのため、現況の助成制度について墨田区耐震補強推進協議会としての現場の声をまとめ、墨田区建築指導課と協議、協調します。



協議会が収集した耐震補強のデータを墨田区耐震補強推進協議会へ提供します
(助成金のない補強工事など)

簡易補強への助成について 各紙で取り上げられています

2. 地域ぐるみの取り組み
～墨田区耐震補強推進協議会



毎日新聞 2006/07/11



朝日新聞 2006/05/22



読売新聞 2006/08/29



日経新聞 2006/09/01



墨田区報 2006/09/01

これまでの動きと活動内容

2. 地域ぐるみの取り組み
～墨田区耐震補強推進協議会

- 6/17 当協議会設立総会
- 6/26 第1回幹事会・運営委員会会議
- 7/ 6 東向一南町会へ出張説明会
- 7/ 7 耐震ソフトの技術講習会に出席(事務所協会主催)
- 7/ 9 平塚耐震補強推進協議会の活動を視察
- 7/11 毎日新聞に墨田の耐震補強活動が掲載される
- 7/14 耐震工法の技術講習会に出席(事務所協会主催)
- 7/18 墨田区建築指導課を講師に招き助成制度事業の講習会
第2回運営委員会会議
- 7/24 東駒形二丁目町会へ出張説明会
- 7/26 寺島地区連合町会へ出張説明会
- 7/27 寺六中央町会へ出張説明会
- 8/ 6 簡易補強実例見学会開催
- 8/ 7 両国四丁目町会へ出張説明会
- 8/10 第3回運営委員会会議
- 9/15 第2回幹事会・第4回運営委員会会議予定

分類

総会・会議
講習会
視察・見学会
出張説明会

耐震補強推進協議会の今後の取り組み

2. 地域ぐるみの取り組み
～墨田区耐震補強推進協議会

- 1 町会自治会の加盟促進(現在29町会)
- 2 耐震診断受診率のUP→改修の促進
- 3 専門家派遣による簡易診断の効果的实施
- 4 町会等と連携した地域ぐるみの耐震診断の実施
 - ・家屋の倒壊により道路閉塞の可能性の高い狭隘道路沿い簡易耐震診断調査→重点路線化
 - ・耐震診断の工業高校との連携
- 5 京島まちづくり協議会との協働～まちづくりとの連携～
 - ・耐震まちづくりの実施→壊れないまちづくり
 - ・建替えが困難な老朽木造の耐震改修の推進

結びにあたり

- 地震による家屋の倒壊は
平和な家庭を一瞬のうちに壊し、尊
い命を奪うことすらあります。いま、い
つ大きな地震が来てもおかしくない
状況の中で、住宅の耐震改修は時
間との闘いでもあります。
わたしたちは、地震災害に負けない、
まさに地域ぐるみで、安全、安心なま
ちをつくっていきたい。

地域ぐるみの耐震改修



墨田耐震協

ご清聴ありがとうございました。

～おわり～