

横浜市における住宅耐震化施策について

建築局

○木造住宅・マンション耐震対策

平成7年1月17日の未明に発生した阪神・淡路大震災では、6,434人の尊い命が奪われましたが、このうち約9割近くは家屋・家具等の倒壊による圧死でした。

これを受けて、横浜市では同年10月から無料の耐震診断制度を他都市に先駆けて開始し、それ以降、木造住宅やマンションの耐震化に関する様々な制度を立ち上げ、安全・安心なまちづくりを積極的に推進してきました。

1 本市の住宅耐震化促進施策の変遷

(1) 木造住宅

木造住宅の耐震化に関する支援制度については、平成7年度に「木造住宅耐震診断士派遣事業」を開始し、平成11年度には耐震診断後に耐震改修工事を行う場合の費用の一部を補助する「木造住宅耐震改修促進事業」を開始しました。

その後も、様々な支援制度を創設し、平成20年度にはモデル事業として、

- ①耐震診断後に自宅に相談員を派遣する「木造住宅訪問相談事業」
- ②老朽化した住宅の除却費用の一部を補助する「木造住宅建替等促進事業」
- ③防災ベッド等の設置費用の一部を補助する「防災ベッド等設置推進事業」

を開始するとともに、平成21年度には出前講座、平成22年度には木造住宅密集地を対象とした「木造住宅一部耐震改修促進事業」を開始するなど、継続して耐震化の推進に取り組んできました。

(2) マンション

マンションの耐震化に関する支援制度については、平成10年度に「マンション耐震診断支援事業」、平成13年度に「マンション耐震改修促進事業」を開始し、マンションについても木造住宅と併せて耐震化の取組を開始しました。その後、マンションの耐震化に関連する事業として、平成15年度に「マンション・アドバイザー派遣事業」、平成16年度に「マンション再生支援事業」をそれぞれ開始しました。

また、平成23年度には、新たに耐震改修工事を2回に分けて行う場合にも補助する制度を創設するなど、管理組合の耐震改修に向けた取組や合意形成を支援してきました。

(3) 住宅の耐震化に関する方策

住宅の耐震化に関する方策については、平成18年1月26日の耐震改修促進法の改正に伴い「計画的な耐震化の推進」が盛り込まれ、国が基本方針を作成し、地方公共団体が耐震改修促進計画を作成することとされました。

これを受けて、本市では平成19年3月に「横浜市耐震改修促進計画」を策定し、耐震化を促進していくことといたしました。

さらに、

- ・平成19年度には、副市長を座長とした「耐震化促進プロジェクト」を設置し、耐震化促進対策等を検討
- ・平成19年度に本市の診断制度を利用した市民を対象としたアンケートを実施
- ・平成20年度に、有識者からなる「横浜市木造住宅耐震化促進策検討会議」を設

- 置し、耐震化を促進するための具体的な方策について諮問・答申など、耐震化を促進するための方策について検討するとともに、
- 平成 21 年度には、安全安心都市特別委員会において住宅の耐震化促進策が検討され、22 年 5 月に提言が報告書として出されました。

表 1 住宅の耐震化関連制度一覧

		事業名等	開始年度	
耐震改修・建替に向けた初期段階の支援	木造住宅	木造住宅耐震診断士派遣事業	市長が認定した耐震診断士を自宅に派遣 持家：無料 借家：費用負担 1 万円 (22 年度～)	平成 7 年度
		木造住宅訪問相談事業	耐震診断の結果、危険と判定された住宅で耐震改修を検討している方に、無料で相談員を自宅に派遣 ※23 年度から、耐震診断未受診者にも無料で相談員を派遣	平成 20 年度
		住宅の耐震化に関する出前講座	住宅の耐震化に興味のあるグループに対して講師を派遣	平成 21 年度
	マンション	マンション耐震診断支援事業	予備診断（無料）と本診断費用の一部を補助	平成 10 年度
		マンション・アドバイザー派遣事業	建替・改修等を支援するため、専門家を管理組合に派遣	平成 15 年度
		マンション再生支援事業	建替・改修等の初動期の合意形成に向けた検討費用の一部を補助	平成 16 年度
耐震改修・建替工事の支援	木造住宅	木造住宅耐震改修促進事業	耐震診断の結果、危険と判断された住宅の「建物全体」の耐震改修工事に対する費用の一部を補助	平成 11 年度
		木造住宅一部耐震改修促進事業（地域限定）	耐震診断の結果、危険と判断された住宅の「1 階部分」の耐震改修工事に対する費用の一部を補助	平成 22 年度
		設計・施工事業者登録制度	市民が安心して耐震改修が行えるように信頼できる設計・施工事業者を登録	平成 16 年度
		木造住宅建替等促進事業	建替等により木造住宅を除却する費用の一部を補助	平成 20 年度 ※21 年度で終了
	マンション	マンション耐震改修促進事業	本診断の結果、耐震改修が必要と判定された管理組合に対して、耐震改修工事を行う場合に設計・工事費の一部を補助	平成 13 年度
		マンション段階改修促進事業	本診断の結果、耐震改修が必要と判定された管理組合に対して、耐震改修工事を 2 回に分けて行う場合に設計・工事費の一部を補助	平成 23 年度
その他	木造住宅	防災ベッド等設置推進事業	防災ベッドや耐震シェルターを設置する費用の一部を補助	平成 20 年度

2 木造住宅の耐震化促進施策の概要と実績

(1) 木造住宅耐震診断士派遣事業

市長が認定した耐震診断士を派遣し、耐震診断を実施します。

ア 対象建築物

昭和 56 年 5 月末日以前の建築確認により建築された 2 階建て以下の木造住宅
(ツーバイフォー住宅、プレハブ住宅、軽量鉄骨住宅を除く。)

持家：無料、借家：費用負担 1 万円

市内の木造住宅の総数（平成 20 年住宅・土地統計調査）

木造住宅	676,700 戸
うち昭和 55 年以前に建築された一戸建（持家）	165,780 戸
うち昭和 55 年以前に建築された借家	38,700 戸

イ 実績（平成 23 年 3 月末現在）

（単位：戸）

H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	累計
1,400	2,200	1,750	1,079	937	950	1,800	1,600	1,954	2,250	1,670	950	1,475	1,015	960	777 (62)	22,767

※平成 22 年度のカッコ内の数値は「借家」の診断件数

(2) 木造住宅訪問相談事業

本市の無料耐震診断の結果、希望に応じて相談員を無料で派遣します。

ア 対象建築物

本市の無料耐震診断の結果、評点※1.0 未満と判定された住宅

※評点（上部構造評点）：地震に対する強度を表す指標

1.5以上:倒壊しない	} 評点 1.0 未満 = 耐震改修が必要
1.0以上1.5未満:一応倒壊しない	
0.7以上1.0未満:倒壊する可能性がある	
0.7未満:倒壊する可能性が高い	

イ 相談内容

耐震改修工事の一般的な流れや方法、改修計画の概要や概算費用等を説明

ウ 実績

1,230 件（平成 20 年 9 月～23 年 3 月末現在）

(3) 木造住宅耐震改修促進事業

本市の耐震診断の結果に基づいて耐震改修を行う場合、費用の一部を補助します。

ア 対象建築物

本市の無料耐震診断の結果、評点 1.0 未満と判定された住宅

イ 対象工事

【全体改修】

耐震改修後に建物全体の評点が 1.0 以上となる工事

【一部改修】

耐震改修後に建物の1階部分の評点が1.0以上となる工事※

※いえ・みち まち改善事業対象地区のうち協議会のある11地区が対象

ウ 補助限度額

【全体改修】

- ・一般世帯 : 150万円 (設計20万円、工事130万円)
- ・非課税世帯 : 225万円 (設計30万円、工事195万円)

【一部改修】

- ・一般世帯 : 100万円 (設計15万円、工事85万円)
- ・非課税世帯 : 150万円 (設計20万円、工事130万円)

エ 実績 (平成23年3月末現在)

(単位:戸)

年度	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	累計
実績	16	61	61	112	135	143	148	153	176	213	192	166	1,576
制度	H11.7.1～ 上限:600万円 補助率:1/3		H13.4.1～ 上限:600万円 補助率:1/3～9/10			H16.4.1～ 上限:500万円 補助率:1/3～9/10		H18.8.1～ 【全体改修】上限:150万円※ ※非課税世帯225万円 H22.9.30～ 【全体改修】上限:100万円※ ※非課税世帯150万円					

【平均費用】

設計費用 平均40万円

工事費用 平均300万円

※平成18年8月以降に補助制度を申請した約130件のデータをもとに作成

(4) 設計・施工事業者登録制度

市内(準市内も含む)の信頼できる設計・施工事業者を登録する制度で、誠意をもって良心的に業務にあたることを宣誓し、講習会を受講した事業者を登録するものです。本市の補助制度を利用する場合は、登録された事業者が設計・施工を行えるものとなっており、登録の有効期限は2年間です。

・登録事業者数(平成23年3月末現在)

市内業者452社、準市内業者31社

市内・準市内			合計
設計	施工	設計・施工	
110	170	204	484

(5) 木造住宅建替等促進事業

(平成20年度にモデル事業として開始し、平成21年度で終了)

耐震性の低い木造住宅を除却する場合、費用の一部を補助します。

ア 対象建築物

モデル地区※にある住宅のうち、市の木造住宅耐震診断を受けた住宅で、評点1.0未満と判定された住宅

※ モデル地区一覧

いえ・みち まち改善事業の対象 23 地区の中から高齢化率等を勘案して選定

区	地区名	町名
西区	西戸部地区	西戸部 1 丁目、2 丁目、3 丁目
中区	本郷町 3 丁目地区	本郷町 3 丁目
南区	清水ヶ丘地区	清水ヶ丘
磯子区	久木・広地・滝三・中浜地区	久木町、広地町の一部、中浜町、滝頭 3 丁目の一部、磯子 1 丁目、2 丁目、8 丁目
金沢区	金沢周辺地区	金沢町、寺前 1 丁目、寺前 2 丁目の一部、町屋町の一部、泥亀 2 丁目の一部

イ 対象工事

住宅の全てを除却する工事

ウ 補助限度額

除却費用の 2 / 3 (上限 50 万円)

エ 実績 (平成 22 年 3 月末)

3 件 (西区、金沢区、磯子区)

(6) 防災ベッド等設置推進事業

昭和 56 年 5 月末日以前の建築確認により建築された 2 階建て以下の木造住宅に居住する高齢者等が、防災ベッドや耐震シェルターを設置する場合、その費用の一部を補助します。

ア 制度対象者

昭和 56 年 5 月末日以前に建築確認を得て着工された木造住宅に居住する高齢者等*で、市が対象とする製品を設置するもの

※ 高齢者等

対 象	内 容
①高齢者	・ 申請時における年齢が 65 歳以上であること
②地震時に避難することが困難と認められ、市長が定めるもの	・ 介護保険の「要介護 3」以上の者 ・ 介護保険「要支援」以上で一人暮らしの者 ・ 認知症のある者 ・ 難病患者等の在宅療養者 ・ 障害者自立支援法に基づく障害程度区分認定者 (区分 1 ~ 6)

イ 補助限度額

設置費用に対し上限 10 万円

ウ 実績 (平成 22 年 3 月末現在)

防災ベッド 6 件 (南区 1 件、緑区 1 件、栄区 2 件、港北区 1 件、瀬谷区 1 件、)

(7) 出前講座（平成 21 年 6 月 1 日から開始）

建築の専門家を派遣して住宅の耐震化に関する出前講座を行います。

ア 制度対象者

昭和 56 年以前の木造戸建住宅の所有者を中心とする 5 名程度以上のグループ

イ 開催場所

町内会館等（各グループで用意）

ウ 実績（平成 23 年 3 月末現在）

実施件数 87 件

3 マンションの耐震化促進施策の概要と実績

(1) マンション耐震診断支援事業

地震時の老朽マンションの倒壊による被害を未然に防ぎ、地震に強い安全なまちづくりを進めるために、分譲マンションの耐震診断を支援します。

ア 対象建築物

昭和 56 年 5 月末日以前の建築確認により建築された区分所有法が適用される分譲マンション

市内のマンションの総数（平成 20 年住宅・土地統計調査）

マンション（持家）	336,750 戸
うち昭和 55 年以前に建築されたもの	65,930 戸

イ 制度内容

(ア) 予備診断

横浜市が無料で実施

(イ) 本診断

予備診断の結果、本診断が必要と判定された場合は、その費用の 1 / 2（上限 3 万円 / 戸）を補助

ウ 実績（平成 23 年 3 月末現在）

【予備診断】

※括弧内の数値は本診断が必要な棟（戸）数

	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	累計
棟数	487 (132)	196 (70)	163 (42)	118 (45)	67 (17)	275 (99)	32 (27)	178 (58)	92 (50)	73 (22)	79 (26)	55 (23)	52 (20)	1,815 (611)
戸数	17,572 (10,023)	7,669 (4,322)	4,621 (2,321)	4,679 (3,058)	1,977 (968)	7,422 (3,307)	2,278 (2,116)	7,297 (4,670)	4,041 (2,730)	2,669 (1,563)	2,294 (1,510)	1,515 (749)	1,338 (604)	65,372 (37,941)

【本診断】

※括弧内の数値は耐震改修が必要な棟（戸）数

	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	累計
棟数	—	5 (3)	12 (6)	7 (7)	14 (8)	19 (16)	3 (1)	6 (5)	12 (11)	8 (7)	15 (15)	7 (7)	11 (11)	119 (97)
戸数	—	568 (354)	1,536 (900)	295 (295)	573 (443)	631 (535)	455 (118)	356 (317)	700 (670)	764 (729)	518 (518)	661 (661)	607 (607)	7,664 (6,147)

(2) マンション耐震改修促進事業

分譲マンションの耐震改修工事に対して補助を行います。

ア 対象建築物

本市のマンション耐震診断支援事業により、耐震改修が必要と判定された分譲マンションで、耐震改修促進法に基づく認定を受けたもの

イ 補助限度額

【全体改修】

- ・耐震改修設計費用の2/3
- ・耐震改修工事費用の1/3、かつ、次表の限度額

【段階改修】

- ・耐震改修設計費用の2/3
- ・第1回目の耐震改修工事費用の1/3、かつ、次表の限度額
- ・第2回目の耐震改修工事費用の1/3、かつ、次表の限度額から第1回目の補助金の額を差し引いた額

耐震改修工事費用の限度額

マンションの延床面積	5,000 m ² 未満	5,000 m ² 以上 10,000 m ² 未満	10,000 m ² 以上
限度額	2,000 万円	3,500 万円	5,000 万円

ウ 実績（平成23年3月末現在）

※括弧内の数値は前年度から継続している件数

		H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	累計
耐震設計	棟数	—	—	—	—	5	1	—	1	11 (1)	6	23
	戸数	—	—	—	—	313	19	—	47	273 (47)	397	1,002
耐震改修 工事	棟数	—	—	—	—	—	7	(7)	—	11	2 (1)	19
	戸数	—	—	—	—	—	508	(508)	—	273	74 (47)	808

(3) その他の耐震関連事業

マンションの管理組合を支援する制度として、マンションの適正な維持管理や建替・大規模改修等を支援するため、専門家を管理組合へ派遣するマンション・アドバイザー派遣事業、建替や大規模改修など、マンション再生に関する管理組合活動を支援するため、初動期の合意形成に向けた検討費用の一部を補助するマンション再生支援事業があります。

4 住宅の耐震化促進に係る主な取組の概要

(1) 横浜市耐震改修促進計画

耐震改修促進計画では、平成 18 年度から 27 年度の 10 年間で住宅の耐震化率を 90%にすることを目標に、耐震改修促進事業により約 4,000 戸の木造住宅及びマンションの耐震化を促進していくことと決めました。平成 18 年度から 22 年度までの 5 年間の実績は、木造住宅及びマンションの合計で 1,755 戸となっています。

(2) 木造住宅耐震化促進プロジェクト

平成 19 年 7 月に発生した新潟県中越沖地震を受けて、住宅の耐震化を進めることが喫緊の課題となっていることから、耐震化促進策等を検討するため副市長を座長とする「耐震化促進プロジェクト」を立ち上げ、検討を行いました。

主な検討結果は以下のとおりです。

- ・平成 20 年度に、既存事業に加え「木造住宅耐震化促進モデル事業」を実施する。
- ・平成 20 年度に、地域を限定して、その地域内の実状に応じて古い木造住宅に戸別訪問を行うなど、耐震診断の受診を促進すること。
- ・平成 20 年度に、外部有識者会議を設置して市民、有識者、専門家等の視点を取り入れ、平成 21 年度から行う事業への活用を図る。

(3) 耐震診断制度利用者アンケート

ア アンケートの概要

調査期間：平成 19 年 11 月～20 年 2 月

対象者：平成 19 年 3 月までに横浜市耐震診断士派遣事業を利用し、評点 1.0 未満で、横浜市の補助制度を利用していない者。

アンケート発送数：12,999 件

アンケート回収数：4,482 件（回答率約 34%）

イ アンケート結果

- ・横浜市の補助制度を利用せずに「建替えた」又は「耐震改修をした」と回答した件数は、全体の約 4 割を超えています（図 1 参照）。このことから、診断をきっかけとして自発的な耐震化の取組みが進んでいることがうかがえます。
- ・耐震改修や建替をしていない「何もしていない」又は「それ以外の取組み」と回答した人の具体的な理由としては、約半数の方が資金不足と高齢化に関することを理由として挙げています（図 2 参照）。

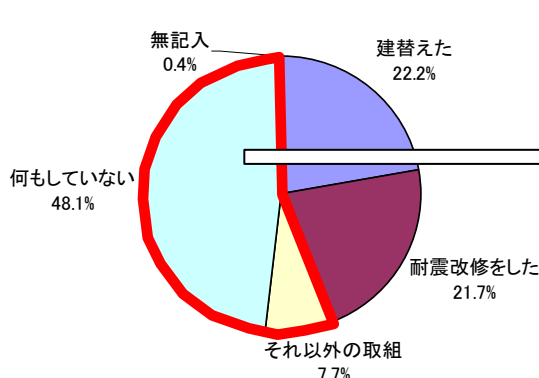


図 1 耐震診断後の耐震化の状況

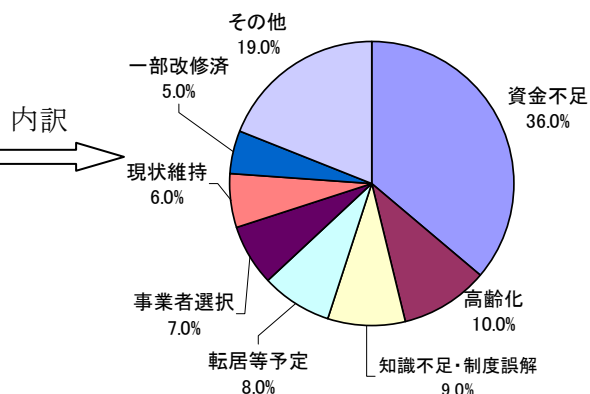


図 2 耐震改修・建替をしない理由

(4) 横浜市木造住宅耐震化促進策検討会議（答申）

平成 19 年度の「木造住宅耐震化促進プロジェクト」の討議結果を受けて、これまでの耐震化に関する様々な取組や支援策等について検証するとともに、新たな耐震化の方策を検討するため、平成 20 年 7 月に外部有識者 5 人からなる横浜市木造住宅耐震化促進策検討会議（委員長：中島正夫関東学院大学教授）を設置しました。

同年 7 月から 12 月にかけて計 5 回にわたり議論を進め、旧耐震基準で建てられた木造住宅の耐震化を進めるための啓発・PR や相談体制、地域での取組み強化など、具体的な方策について答申をいただきました。

(5) 安全安心都市特別委員会（提言）

平成 21 年度の安全安心都市特別委員会において、住宅の耐震化促進策をテーマに議論がなされ、平成 22 年 5 月に提言が報告されました。

○提言の主な内容

1 地震に対する市民意識の向上・動機付け
(1) 市民意識の向上に向けた先進的な取組 (2) 情報が行き届きにくい市民に対する啓発方法の速やかな検討 (3) 防災上課題がある地域への支援の仕組みづくり（一部改修）と周知 (4) 災害時に助け合える地域コミュニティの形成
2 アパート等の借家の耐震化促進
(1) 改修後のアパート経営等に関する情報提供や啓発活動 (2) 税制優遇措置に関する情報提供や耐震改修表示制度の仕組みづくり
3 マンションの耐震化促進
(1) マンション・アドバイザー制度の充実 (2) 段階的な改修に対する支援の仕組みの検討
4 屋内の危険防止策の充実
(1) 啓発・PR の充実や高齢者に対する設置の働きかけ (2) 家具の転倒防止装置が設置できない高齢者等への支援サービスの再考
5 耐震化を促進する上での財源の確保に向けた調査・研究
(1) 減災という視点に立った全庁的な予算編成による財源確保 (2) 自助を啓発する控除のあり方に関する調査・研究 (3) 住宅耐震化促進施策の実現に向けた国への働きかけ（基金の創設）

5 制度利用促進のための取組（啓発・PR）

これまで、広報よこはま等の広報媒体の活用や、各種イベント等へ参加するとともに、パンフレットの一斉配布や市内一斉キャンペーンを企画・実施するなど様々な啓発・PRを行い、耐震診断の受診件数の増加など一定の成果を得ることができました（表2参照）。

表2 木造住宅の耐震化の主な啓発・PRの取組み

実施年度	実施内容	実績
平成16年度	「住まいの防災・耐震対策緊急キャンペーン」 阪神・淡路大震災発生から10年目の防災とボランティアの日に、全区で耐震特別相談会を開催	・キャンペーンを行った1月の耐震診断の申込が300件を超えた。 【16年度実績】 2,250件
平成19年度	7月の新潟県中越沖地震の直後に、集中的にPR活動を実施 ・住宅密集地へパンフレット配布（3,000戸） ・市営地下鉄車内、構内へのポスター掲示 ・新聞広告記事掲載（6紙） ・防災訓練の参加者へチラシ配布（20,000枚） 防災とボランティアの日（1月17日）に併せて、広報よこはま特別号を市内全世帯へ配布（156万世帯）	・PR活動を行った直後の9月の耐震診断の申込が200件を超えた。 ・特別号を配布した1月の耐震診断の申込が289件であった。 【19年度実績】 1,475件
平成20年度	・住宅密集地で高齢化率の高い5つの地域を対象に戸別訪問を実施（2,200戸） ・約5,000名の家庭防災員への啓発・PR ・防災とボランティアの日（1月17日）に併せて、神奈川テレビで耐震特別番組の放映 ・耐震啓発用DVDを作成し、約500校の全市立小中学校への配布	・戸別訪問により、224件の耐震診断の即時申し込みがあった 【20年度実績】 1,015件
平成21年度	・住宅の耐震化に関する出前講座の実施 ・約8,000名の消防団員への説明会等の開催 ・約4,000名の民生委員に対する啓発・PR ・防災の日（9月1日）に併せて、広報よこはま特別号を市内全世帯（157万世帯）へ配布	・特別号の配布を開始した8月の耐震診断の申込が264件であった。 【21年度実績】 960件
平成22年度	・住宅の耐震化に関する出前講座の実施 ・GISを活用して住宅の密集地域を選定し、パンフレットを戸別配布（約40万世帯） ・防災の日（9月1日）に併せて、他局と合同で広報よこはま特別号を市内全世帯（157万世帯）へ配布	・パンフレットの戸別配布を行った期間の申し込みの半分は、戸別配布によるものであった。 【22年度実績】 777件