

公社賃貸住宅耐震化整備プログラム

公社賃貸住宅の耐震化の取組みについて

平成 24 年 8 月

東京都住宅供給公社



目 次

はじめに	・・・・・・・・	1
第1章 基本方針	・・・・・・・・	1
1 想定する地震の規模	・・・・・・・・	1
2 対象建物	・・・・・・・・	1
3 耐震化の現状と目標	・・・・・・・・	1
4 目標とする耐震性能	・・・・・・・・	2
5 耐震化の事業手法	・・・・・・・・	2
6 耐震化の進捗状況の把握等	・・・・・・・・	3
第2章 耐震化の取組み	・・・・・・・・	3
1 耐震化の実績と目標年次	・・・・・・・・	3
2 耐震診断及び耐震改修に関する技術的指針	・・・・・・・・	3
別冊資料 公社賃貸住宅の耐震性に係るリスト		

はじめに

当社では、「東京都耐震改修促進計画」(以下、「促進計画」という。)に基づき、公社賃貸住宅の耐震化の着実な推進を図るため、平成 20 年 3 月、「公社賃貸住宅耐震化整備プログラム」(以下、「本プログラム」という。)を策定し、平成 27 年度までに公社賃貸住宅の耐震化率を 90%以上とすることを目標として取組みを進めてきた。

平成 23 年 3 月、東日本大震災が発生し、現在、首都直下地震の切迫性の高まりも指摘されており、東京都は、平成 24 年 3 月に促進計画の改定を行い、新たな耐震化率の目標を掲げ、都内建築物の耐震化の一層の推進を図ることとした。

公社賃貸住宅については、建替事業化住宅等を除いて、全ての耐震診断を平成 23 年度までに完了し、耐震化が必要な住宅数を把握したところである。

今般、促進計画の改定や、これまでの診断結果を踏まえ、耐震化の完了までの計画を明確にして着実に耐震化を進めることとし、本プログラムの改定を行うものである。

今後とも、当社は、安全・安心の住環境の整備に努めるとともに、公社賃貸住宅の耐震性等については、「公社賃貸住宅の耐震性に係るリスト」で順次公表する。

第 1 章 基本方針

1 想定する地震の規模

本プログラムでは、「首都直下地震による東京の被害想定報告書(平成 18 年 5 月)」に基づき、東京湾北部地震及び多摩直下地震(いずれも M7.3)を想定する地震とする。

2 対象建物

本プログラムは、公社賃貸住宅の耐震化の目標の達成に向け、1,300 棟(72,000 戸)の全公社賃貸住宅のうち、耐震化が必要な 240 棟(10,800 戸)を対象とする。

3 耐震化の現状と目標

新耐震基準以前の公社賃貸住宅は、平成 19 年度より耐震診断を実施し、その結果、耐震基準に満たない住宅について、順次耐震化を進めてきた。

公社賃貸住宅の耐震化率(戸数ベース)は、平成 23 年度末時点で約 85%である。

本プログラムでは、この耐震化率を、平成 27 年度までに 90%以上、平成 32 年度までに 100%とすることを目標とする。

公社賃貸住宅の耐震化率

	公社賃貸住宅数 a	新耐震基準以前で耐震性のある住宅数 b	新耐震基準による住宅数 c	耐震性を満たす住宅数 b+c=d	耐震化率 (平成23年度末) d/a
棟数	1,300	830	230	1,060	81.5%
戸数	72,000	40,400	20,800	61,200	85.0%

(注1) 棟数、戸数は、概数

(注2) 「公社賃貸住宅数」は、平成23年度末管理戸数による

(注3) 「新耐震基準以前で耐震性のある住宅数」には、耐震改修済みの住宅を含む

公社賃貸住宅の耐震化取組み状況

公社賃貸住宅 1,300棟 (72,000戸)					
新耐震基準以前の住宅 (昭和56年5月31日以前) 1,070棟 (51,200戸)			新耐震基準による住宅 (昭和56年6月1日以降)		
建替対象住宅 (計画が具体化したもの)	耐震診断を実施した住宅 1,040棟 (50,600戸)				
	要耐震化 350棟 (21,300戸)				耐震性あり
	耐震化未実施	耐震改修済			
30棟 (600戸)	240棟 (10,800戸)	110棟 (10,500戸)	690棟 (29,300戸)	230棟 (20,800戸)	

▲ 本プログラム対象

(注) 棟数、戸数は、概数

4 目標とする耐震性能

目標とする耐震性能は、「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針(平成18年国土交通省告示第184号)」における構造耐震指標値(Is値)0.6以上とする。

5 耐震化の事業手法

耐震化の事業手法としては、耐震改修、建替え、用途廃止(除却)による。手法の選択は、建替計画や費用対効果等を総合的に勘案し決定する。

6 耐震化の進捗状況の把握等

公社賃貸住宅の耐震化の進捗状況について把握を行いながら、耐震化の取組みを的確に進めるとともに、必要に応じて本プログラムの見直しを行う。

第2章 耐震化の取組み

1 耐震化の実績と目標年次

(1) 耐震診断結果

公社賃貸住宅については、建替事業化住宅及び昭和56年施行の新耐震基準による住宅を除き耐震診断を完了した。その結果、耐震性を有する住宅数は690棟(29,300戸)、耐震化が必要な住宅数は350棟(21,300戸)であった。

(2) 耐震化

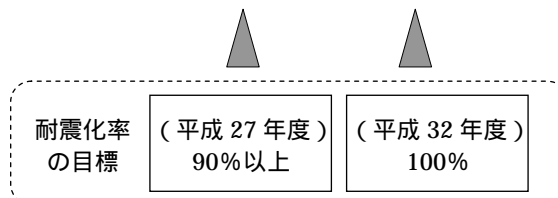
耐震診断の結果により、耐震基準に満たない住宅350棟(21,300戸)のうち、平成23年度までに110棟(10,500戸)の耐震改修を完了し、今後、240棟(10,800戸)の耐震化が必要となっている。

公社賃貸住宅の耐震化の年次計画は、次のとおりである。

公社賃貸住宅の耐震化の年次計画

年 度	平成24年度	25年度	26年度	27年度	28～32年度	合 計
竣工数	80棟 (4,000戸)	40棟 (1,700戸)	40棟 (1,700戸)	40棟 (1,700戸)	40棟 (1,700戸)	240棟 (10,800戸)

(注) 棟数、戸数は、概数



2 耐震診断及び耐震改修に関する技術的指針

耐震診断及び耐震改修は、国土交通大臣が定める「建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」に基づいて実施する。また、(財)日本建築防災協会等で技術認定・性能証明を受けた耐震補強工法等についても、費用対効果等を検証のうえ取り入れるものとする。