

(案)

江戸川区耐震改修促進計画



令和8年3月
江戸川区

目次

用語解説

第1章 はじめに	1
1. 背景と目的	1
2. 計画の位置付け	2
3. 計画期間	2
4. 地震による被害等	3
5. 耐震化の必要性	6
第2章 耐震化の基本的な考え方	7
1. 耐震化の基本方針	7
2. 耐震化の取組の変遷	8
3. まちづくりによる耐震化の推進	10
4. 対象区域	12
5. 緊急輸送道路	12
6. 対象建築物	13
第3章 耐震化の目標	18
1. 耐震化の基本理念	18
2. 耐震化の現状と目標	18
第4章 各建築物における取組	19
1. 住宅	19
2. 緊急輸送道路沿道建築物	32
3. 区公共建築物	42
4. 民間特定建築物	42
5. ブロック塀等	43
6. 安全対策等の関連施策	44

用語解説

■ 本計画において使用する用語の定義はそれぞれ次のとおりとする。

耐震診断：地震に対する安全性を評価すること。

耐震改修：地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕若しくは模様替又は敷地の整備をすること。

耐震改修等：耐震改修、除却、建替えにより地震に対して安全な建築物とすること。

耐震化：耐震診断を実施して地震に対する安全性に適合することを明らかにすること、又は耐震改修等を実施すること。

旧耐震基準：昭和56年6月1日の建築基準法の耐震基準の見直しよりも前に用いられていた耐震基準をいう。
阪神・淡路大震災では、旧耐震基準による建築物の被害が顕著であった。

新耐震基準：昭和56年6月1日に導入された耐震基準をいう。
建築基準法では最低限順守すべき基準として、中規模の地震動（震度5強程度）に対してほとんど損傷を生じず、大規模の地震動（震度6強程度）に対して人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

2000年基準：平成12（2000）年6月1日に導入された耐震基準のうち、木造建築物を対象にしたものという。
木造建築物に関しては、壁の配置バランスや接合部の仕様を規定するなど構造関係規定が明確化された。

新耐震基準の木造住宅：昭和56（1981）年6月1日から平成12（2000）年5月31日までの間に、工事に着手した2階建以下の在来軸組工法の木造住宅をいう。

耐震性を満たす：耐震基準に適合する又は建築物の耐震改修の促進に関する法律等に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられていること。

耐震化率：対象建築物全数※に占める耐震性を満たす建築物※の割合。
(※ともに推計値)

Is値：「構造耐震指標」と呼ばれ、耐震診断の判断の基準となる指標のこと。

1. 背景と目的

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災では、6,400人を超える命が奪われ、亡くなられた方の約9割が建築物の倒壊等によるものであった。同年10月、国は「建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下、「耐震改修促進法」という。）」を制定した。平成23年3月には東日本大震災が発生し、15,000人以上の方が亡くなられる未曾有の大災害となった。これを受けて国は、平成25年10月に「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（以下、「基本方針」という。）」を改正した。同年11月には耐震改修促進法の改正により、一定規模以上の建築物について耐震診断の実施及び診断結果の公表が義務付けられた。

本区は耐震改修促進法制定前から、防災性の向上や住環境の改善を図るために、地区画整理事業や密集住宅市街地整備促進事業等を積極的に行い、災害に強いまちづくりを進めてきた。一方、建築物の耐震化の促進のためには、建築物の所有者等が自らの問題として意識して取り組むことが不可欠である。平成20年3月には、所有者等の取組を支援するため「江戸川区耐震改修促進計画（以下、「本計画」という。）」を策定した。これまで、平成28年3月及び令和3年3月に2度の改定を行い、所有者等が耐震診断や耐震改修を行いややすくなるよう、環境整備や負担軽減のための制度構築など必要な施策を講じて耐震化を促進してきた。

しかし、以降も、平成28年4月の熊本地震、平成30年6月の大阪府北部地震、平成30年9月の北海道胆振東部地震、令和6年1月の能登半島地震など大地震が頻発している。熊本地震では旧耐震基準の木造建築物における被害だけでなく、新耐震基準の木造建築物の一部においても被害が発生した。能登半島地震においても、同様の傾向が見られる中、2000年基準で建築された木造建築物においては損壊が少ないことも明らかとなった。なお、令和4年5月に公表された「首都直下地震等による東京の被害想定」によれば、2000年基準による耐震化が実現した場合、被害をさらに軽減することができるとして示されている。

首都直下地震の切迫性が指摘される中、本区では、SDGsビジョンの目標の一つに「水害や地震に強いまちに着々と生まれ変わる」ことを掲げた。本区には、包摂的で安全かつ強靭（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住の実現に向けて、より効果的な施策を計画的に実施していくことが求められている。そこで、本計画についても、これまでの取組について評価を行い、耐震化の現状を把握するとともに、国による耐震改修促進法に基づく基本方針、並びに、令和8年3月改定の東京都耐震改修促進計画との整合性を確保する必要がある。さらに、本計画は令和7年度末にて目標年次を迎えることから、今回の改定で耐震化の新たな目標とその達成に向けた方策を示すことで、耐震化の阻害要因となっている課題の解決、以って更なる耐震化の促進を図る。

2. 計画の位置付け

本計画は、上位計画の「共生社会ビジョン」や「SDGs ビジョン」を踏まえ、耐震改修促進法第6条第1項の規定に基づき策定する。また、「東京都耐震改修促進計画（令和8年3月改定）」や「江戸川区地域防災計画（令和7年度修正）」等の関連計画との連携を図る。

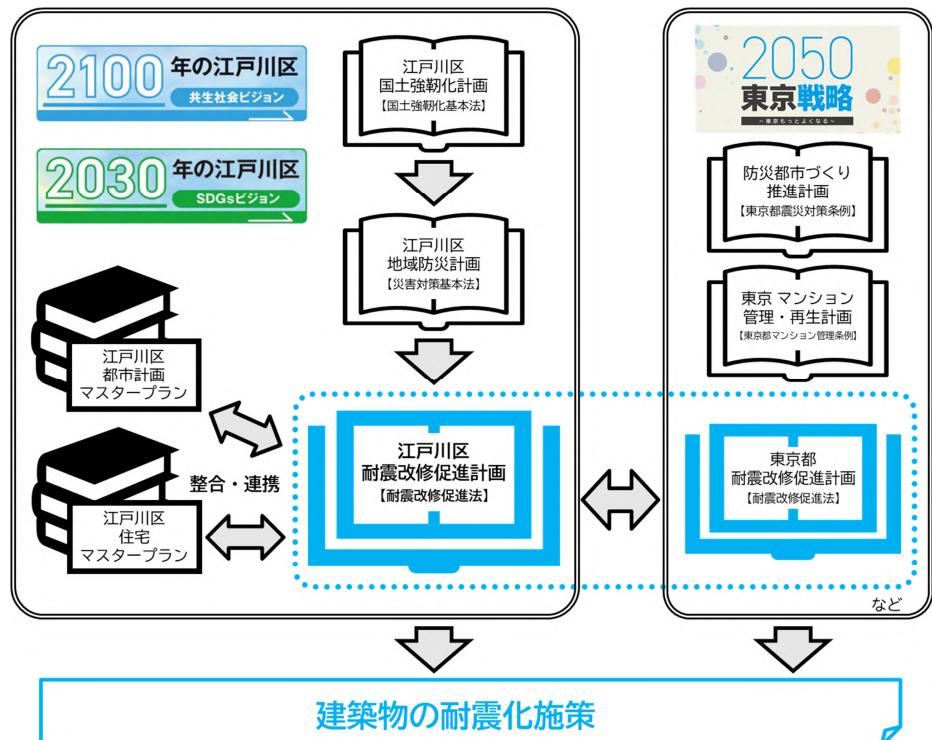


図1 計画の位置付け

3. 計画期間

計画期間については、令和8年度から令和12年度までの5か年である。



図2 計画期間

4. 地震による被害等

(1) 過去の大規模地震における被害の特徴

[阪神・淡路大震災や東日本大震災における被害の特徴]

- ・阪神・淡路大震災や東日本大震災における主な死因は、それぞれ図3及び図4に示す状況となっている。阪神・淡路大震災では圧迫死と思われるもの、東日本大震災では溺死が、最大となっており、地震によって死因には大きな違いがある。

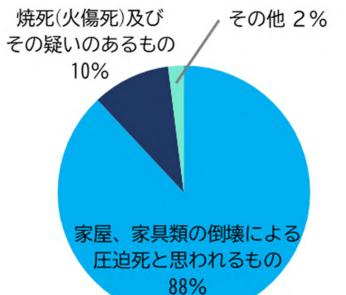


図3 阪神・淡路大震災による死因
(出典：平成7年 警察白書)

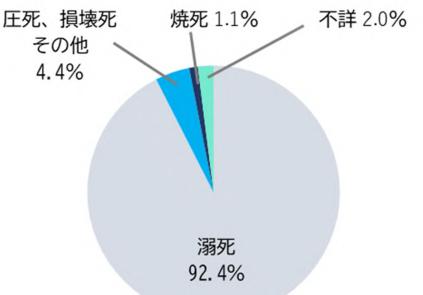


図4 東日本大震災における死因
(岩手県・宮城県・福島県)
(出典：中央防災会議 東北地方太平洋沖地震を教訓とした地震・津波対策に関する専門調査会)

[熊本地震や能登半島地震における被害の特徴]

- ・熊本地震や能登半島地震では、旧耐震基準の木造建築物の倒壊等の割合が新耐震基準導入以降の木造建築物と比較して高いことが確認された。
- ・熊本地震では、新耐震基準の木造建築物の一部においても倒壊による被害が見られ、能登半島地震でも同様の傾向が見られた。一方で、2000年基準の木造建築物の倒壊等の割合が低いことも確認されている（図5）。

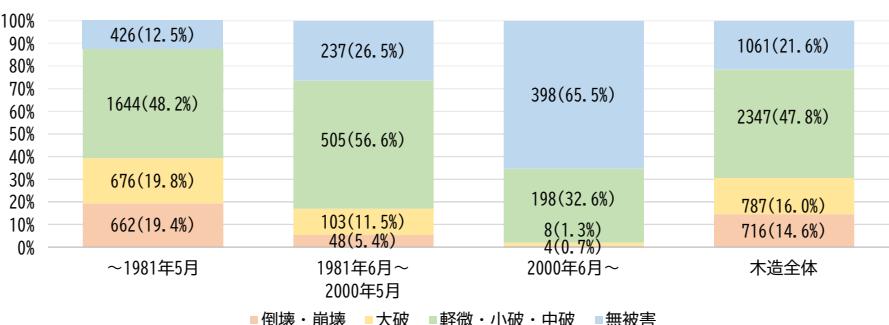


図5 木造建築物の建築時期別の被害状況
(出典：国土交通省「令和6年能登半島地震の建築物構造被害について」より作成)

(2) 想定される被害

- 都は、令和4年5月、東日本大震災を踏まえ策定した「首都直下地震等による東京の被害想定（平成24年公表）」及び「南海トラフ巨大地震等による東京の被害想定（平成25年公表）」について10年ぶりに見直し、新たに「首都直下地震等による東京の被害想定¹」として公表した。
- 都心南部直下地震が発生した場合、本区の広い範囲で震度6強のゆれが予想されている。また、南部では震度7のゆれが予想されている区域もある（図6）。
- 死者のほとんどが建物の倒壊もしくは地震火災によるものが原因とされ、負傷者についても、同様の事由が多数を占めている（表1）。
- 本区における、ゆれによる建物全壊棟数については、約6,400棟と想定される（表1）。

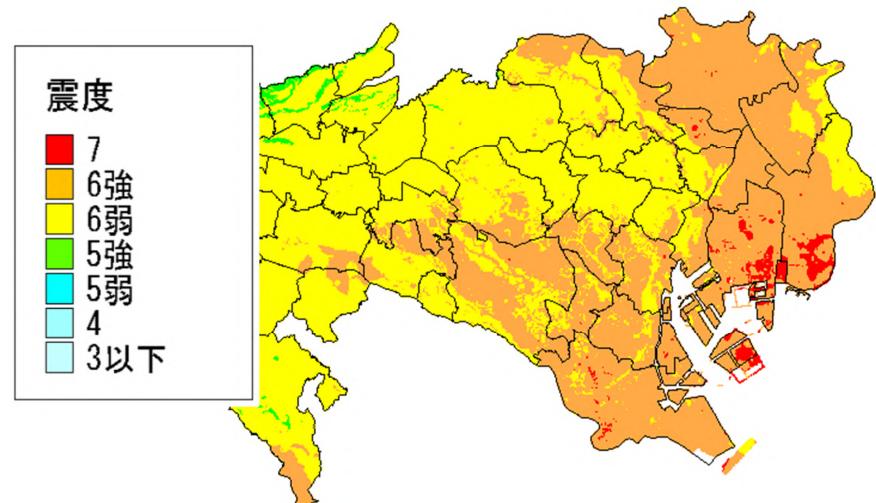


図6 都心南部直下地震の予想震度分布

※「首都直下地震等による東京の被害想定（令和4年5月）」より引用して再構成

表1 都心南部直下地震における本区の想定被害

想定地震名		都心南部直下	
地震のエネルギー（M）		7.3	
最大深度		震度7	
地震のタイプ		直下型	
発生季節と時刻		冬・夕方	
風速の設定		8m/s	
人的被害・建物被害等		江戸川区	23区
死者 ()は要配慮者の内訳	人	582 (411)	5,722 (3,629)
ゆれ等建物被害	人	248	3,051
屋内収容物	人	14	199
急傾斜地崩壊	人	0	2
火災	人	314	2,288
ブロック塀等	人	6	177
屋外落下物	人	0	5
負傷者 ()は重傷者の内訳	人	6,713 (1,106)	84,965 (12,865)
ゆれ等建物被害	人	4,810	63,357
屋内収容物	人	335	5,562
急傾斜地崩壊	人	0	3
火災	人	1,358	9,552
ブロック塀等	人	209	6,114
屋外落下物	人	1	376
ゆれによる建物全壊	棟	6,370	164,183
火災延焼による焼失	棟	14,421	103,282
避難者数	人	284,088	2,719,909
帰宅困難者数	人	46,192	3,675,733
都内滞留者数	人	514,675	12,118,394
エレベーター閉じ込め台数	台	976	20,414
自力脱出困難者	人	2,444	29,429
震災廃棄物	万t	221	2,888

※「首都直下地震等による東京の被害想定（令和4年5月）」より引用して再構成

1. 首都直下地震等による東京の被害想定、令和4年5月25日公表、東京都防災会議。

5. 耐震化の必要性

(1) 災害に強いまちの実現

- ・阪神・淡路大震災では、旧耐震基準の建築物を中心に被害が生じ、多くの死傷者が出た。また、建築物等の倒壊により幹線道路や細街路などの様々な箇所で閉塞が生じ、緊急車両等の通行が妨げられたことで救助活動や復旧活動にも支障が出た。さらに、多くの老朽化した建築物によって構成される木造住宅密集市街地で生じた火災延焼により多くの命が失われたことなども含め、大都市での地震に対する課題が顕在化した。
- ・一方、熊本地震では、大きな地震動により、旧耐震基準だけでなく新耐震基準の木造建築物の一部においても被害が見られた。なお、この傾向は、能登半島地震においても観測されている。
- ・さらに、国は、令和3年12月、耐震化の現状や近年の情勢等を踏まえて基本方針を見直し、令和17年度までに耐震性が不十分な住宅、令和12年度までに耐震性が不十分な要緊急安全確認大規模建築物を概ね解消することを目標に掲げた。
- ・こうしたことを見て、本区においても、旧耐震基準の建築物及び新耐震基準の木造建築物に対して更なる耐震化を着実に図っていく必要がある。
- ・特に、震災における救急・救命活動、並びに、緊急支援物資の輸送等を支える緊急輸送道路沿道を始め、木造住宅が密集していて不燃領域率の低い市街地に至るまで、建築物の不燃化・耐震化による災害に強いまちの実現は、必要不可欠である。
- ・建築物の耐震化は、地震による倒壊や火災から区民の生命を守るだけでなく、災害時における居住継続性を確保した住宅の形成をはじめ、まち全体の防災力の向上にもつながることから、早急に進めていく必要がある。

(2) 震災時における通行機能確保

- ・緊急輸送道路沿道はもとより、生活道路においても、避難路や救急・救命活動、復旧活動など欠かすことのできない数多くの機能を担っている。こうした生活道路の中には、緊急輸送道路と避難所などの防災拠点とを結ぶものも含まれている。
- ・しかしながら、区内の生活道路には、ブロック塀等（組積造の塀、補強コンクリートブロック造の塀、及び万年塀。以下、「ブロック塀等」という。）の倒壊の可能性や道路の狭いによる通行支障といった課題を抱える路線もある。まち全体の防災力向上のため、建築物の耐震化と合わせて、道路の通行機能確保にも取り組んでいく必要がある。

1. 耐震化の基本方針

(1) 耐震化の基本的な考え方

- ・建築物の耐震化は、区民（建築物所有者・管理者）が自らの問題として主体的に取り組むことを基本とする。

(2) 区が担う役割

- ・本区は、今後も区民の生命・財産を守るために、建築物所有者等による耐震診断及び耐震改修を促進するための技術的支援や指導・助言等を行うとともに、区民への耐震化の啓発及び知識の普及に努める。
- ・本区は、公共的な観点から必要がある場合、又は、建築物所有者等の費用負担を軽減するため必要がある場合に、引き続き財政的な支援を行う。

(3) 国・都等との連携

- ・本計画に掲げる目標の実現のために、国、東京都、他自治体及び東京都防災・建築まちづくりセンターとの連携を図り、建築物の耐震化を引き続き促進するものとする。

(4) 関係団体との連携

- ・住宅の耐震化を促すため、東京都建築土事務所協会江戸川支部（江戸川建築設計協同組合）の協力を得て、耐震改修のためのコンサルタント派遣を実施する。
- ・分譲マンションや緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進するため、本区の耐震アドバイザーである東京都建築土事務所協会江戸川支部（江戸川建築設計協同組合）との連携による相談会や個別訪問等を実施する。
- ・建築関係団体との連携を密に行い、技術者の育成及び技術力の向上に努める。

(5) 地域住民等との連携

- ・地域住民等に対して、広報掲示板や町会・自治会の回覧板を通じて、耐震性が不十分な建築物の危険性、耐震診断及び耐震改修等の必要性を周知する。

2. 耐震化の取組の変遷

主な地震	建築基準の変遷 (平屋、2階建ての木造住宅に関する規定など)	旧耐震基準	
		昭和 53 年 (1978 年) 宮城県沖地震	昭和 56 年 (1981 年) 兵庫県南部地震 (阪神・淡路大震災)
昭和 56 年 (1981 年)	新耐震基準 建築基準法改正(6月1日施行) 壁量基準の強化	地震力に対し、床面積(m ²)あたりに必要な壁量(cm)を増加 ※右図は軽い屋根(建物)の例	12 21 → 15 29
平成 7 年 (1995 年) 兵庫県南部地震 (阪神・淡路大震災)	建築基準法改正(6月1日施行) 技術基準の性能規定化	地耐力に応じた基礎構造の規定 筋交いを止める金物の指定	
平成 8 年 (1996 年)	2000 年基準	壁の配置 バランスの規定 1/4 1/4 1/4 壁の強さに応じた金物の仕様規定	までに昭和56年6月までに建築された木造住宅が対象
平成 12 年 (2000 年)	建築基準法改正(6月1日施行) 事務所、ビルなどの報告義務		
平成 15 年 (2003 年) 宮城県北部	建築基準法改正(6月1日施行) 建築確認・検査の厳格化		
平成 16 年 (2004 年) 新潟中越地震			
平成 17 年 (2005 年) 福岡県西方沖地震			
平成 18 年 (2006 年)			
平成 19 年 (2007 年)			
平成 20 年 (2008 年) 岩手・宮城内陸地震	「新耐震木造住宅検証法」公表 該当期間に建てられた木造住宅の耐震性能の検証方法		
平成 23 年 (2011 年) 東北地方太平洋沖地震 (東日本大震災)			
平成 24 年 (2012 年)			
平成 25 年 (2013 年) 淡路島沖地震			
平成 26 年 (2014 年)			
平成 28 年 (2016 年) 熊本地震			
平成 29 年 (2017 年)			
平成 30 年 (2018 年) 大阪府北部地震 北海道胆振東部地震			
平成 31 年 令和元年 (2019 年)	建築基準法改正(6月25日施行) 防火地域・準防火地域における延焼防止性能の高い建築物について、建蔽率を10%緩和		
令和 2 年 (2020 年)			
令和 3 年 (2021 年)			
令和 4 年 (2022 年)			
令和 5 年 (2023 年)			
令和 6 年 (2024 年) 能登半島地震	建築基準法改正(4月1日施行) 4号特例縮小		
令和 7 年 (2025 年)			
令和 8 年 (2026 年)			

図7 本区における耐震化の取組の変遷

国	都	江戸川区
昭和 53 年 (1978 年)	戸建て住宅等	昭和 56 年 (1981 年) 平成 7 年 (1995 年) 平成 8 年 (1996 年) 緊急輸送道路沿道
「耐震改修促進法」制定(12月25日施行) 多数の者が利用する建築物への指導・助言、指示、耐震改修計画の認定制度 等	分譲マンション	耐震コンサルタント派遣の開始
「耐震改修促進法」改正(1月26日施行) 耐震改修促進計画の策定(耐震化率目標の導入)、指示に従わない場合の公表 等	精密診断・耐震改修設計 ・耐震改修工事の助成開始	精密診断の助成開始
「東京都耐震改修促進計画」策定 平成 19 年度～平成 27 年度	「江戸川区耐震改修促進計画」策定(平成 20 年度～平成 27 年度) 助成拡充 耐震アドバイザー派遣 ・耐震改修設計・耐震改修工事の助成開始	平成 18 年 (2006 年) 平成 19 年 (2007 年) 平成 20 年 (2008 年) 平成 23 年 (2011 年) 平成 24 年 (2012 年) 平成 25 年 (2013 年) 平成 26 年 (2014 年) 平成 28 年 (2016 年) 平成 29 年 (2017 年) 平成 30 年 (2018 年) 平成 31 年 令和元年 (2019 年)
「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」施行 特定緊急輸送道路指定	助成拡充	助成拡充
「東京都耐震改修促進計画」改定 耐震化推進条例に基づく取組を追加	助成拡充	助成拡充
「耐震改修促進法」改正(11月25日施行) 耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表 等	木造賃貸住宅の助成開始	助成拡充
「東京都耐震改修促進計画」変更 耐震改修促進法改正に基づく取組を追加	助成拡充	助成拡充
「東京都耐震改修促進計画」改定 平成 28 年度～平成 32 年度(令和 2 年度) 耐震化の新たな目標と施策の追加	助成拡充 助成拡充	平成 26 年 (2014 年) 平成 28 年 (2016 年) 平成 29 年 (2017 年) 平成 30 年 (2018 年)
「耐震改修促進法令等」改正(1月1日施行) 避難路沿道の一一定規模以上のプロック地等を耐震診断の義務付け 等	老朽木造住宅除却助成開始	
「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」改定 沿道建築物業者への指導及び助言等を追加		
「東京都耐震改修促進計画」一部改定 特定緊急輸送道路沿道建築物の新たな方針を追加、危険な扉の耐震診断を義務付け		
「東京都耐震改修促進計画」改定 令和 3 年度～令和 7 年度(年次改定)	新耐震基準の精密診断・耐震改修設計・耐震改修工事の助成開始	助成拡充
「東京都耐震改修促進計画」一部改定 新耐震基準の木造住宅や緊急輸送道路沿道建築物の耐震化施策のバージョンアップ	助成拡充	助成拡充
「東京都耐震改修促進計画」一部改定 令和 8 年度～令和 17 年度(年次改定)	「江戸川区耐震改修促進計画」改定(令和 8 年度～令和 12 年度) 助成拡充	助成拡充

3. まちづくりによる耐震化の推進

本区では、市街地の整備・保全とともに建築物の更新を促進することで、災害に強いまちづくりによる面的な耐震化を推進している（表2）。

(1) 土地区画整理事業・市街地再開発事業（図8）

- ・土地区画整理事業及び市街地再開発事業により、広く良好な都市基盤が整備されている。
 - ・JR小岩駅周辺では、市街地再開発事業が1地区で完了し、2地区で事業中である。また、土地区画整理事業による道路等の基盤整備が進められている。平井駅の北口及び船堀四丁目では、市街地再開発事業が進行中である。本区における土地区画整理事業は、1,266.7haが完了、18.1haが事業中となっている。

(2) 密集住宅市街地整備促進事業・地区計画等（図9）

- ・老朽化した木造住宅が密集し、首都直下地震等が発生した場合等に延焼火災の危険性が高い地域において、密集住宅市街地整備促進事業により道路や公園を整備し、地区的防災性向上と住環境の整備を図っている。現在は、6地区（95.0ha）で完了し、9地区（409.0ha）で事業中である。
 - ・都の防災都市づくり推進計画に基づき、4地区の不燃化特区（南小岩七・八丁目周辺地区、松島三丁目地区、平井二丁目付近地区、南小岩南部・東松本付近地区）において老朽建築物の除却及び建替えによる不燃化を図っている。また、3地区（補助第142・143号線地区、補助第144号線地区、補助第285号線地区）において、都市防災不燃化促進事業を実施し、沿道建築物の建替えによる不燃化を促進している。
 - ・地区計画は、49地区（1223.2ha）で策定済みで、垣又はさく（ブロック塀等）の制限による市街地の整備・保全が図られている。

(3) 都市計画道路整備事業 (図 10)

- ・都市計画道路は、令和7年4月1日現在、計画延長約129kmのうち約104kmが完成しており（完成率81%）、約13kmが事業中である。
 - ・道路整備に伴って行われる除却・建替えにより、沿道建築物の耐震化・不燃化が促進されることで延焼遮断帯が形成されるなど、災害に強いまちづくりが進められている。

表2 市街地の整備・保全の動向

事業等		平成 11 年度末	令和 6 年度末
土地区画整理事業	完了	15 地区(991.8ha)	29 地区(1266.7ha)
	事業中	7 地区(259ha)	4 地区(18.1ha)
密集住宅市街地整備促進事業	完了	—	6 地区(95.0ha)
	事業中	1 地区(5.9ha)	9 地区(409.0ha)
地区計画策定地区		15 地区(303ha)	49 地区(1223.2ha)

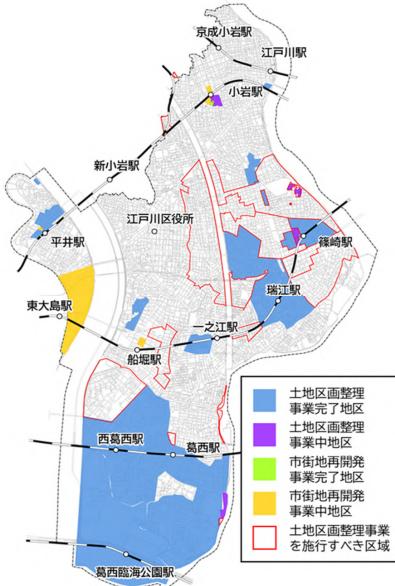


図8 土地区画整理事業・市街地再開発事業区域

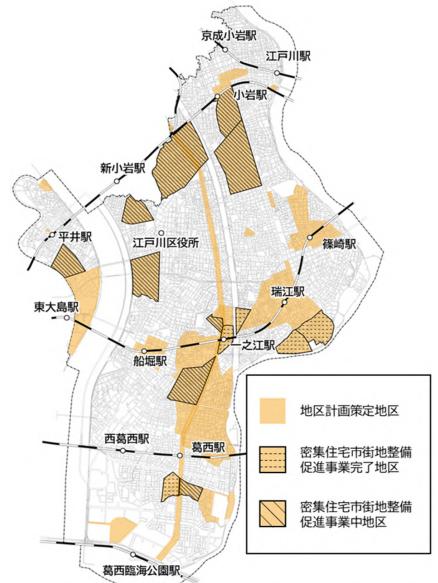


図9 密集住宅市街地整備促進事業・地区計画等区域



図 10 都市計画道路の整備状況

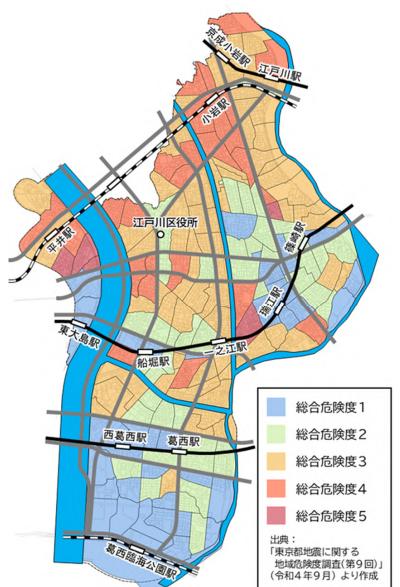


図 11 地震の総合危険度ランク

4. 対象区域

本計画の対象区域は、江戸川区内全域とする。

5. 緊急輸送道路

(1) 緊急輸送道路

- 震災時に消防活動や支援物資の輸送、復旧・復興の交通軸となる防災上重要な道路を確保することは極めて重要である。このため、都は緊急輸送道路を指定し、建築物の倒壊等により道路閉塞を起こさないよう、沿道建築物の耐震化を促進している（図12）。

(2) 特定緊急輸送道路の指定

- 都は、阪神・淡路大震災において阪神高速道路の倒壊により並走する国道が寸断されたこと等を教訓に、平成23年3月「東京都における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例（以下、「耐震化推進条例」という。）」を制定した。耐震化推進条例により、緊急輸送道路のうち特に重要な道路を特定緊急輸送道路として指定し、その沿道建築物に耐震診断の実施を義務付けた。

(3) 耐震改修促進法上の位置付け

- 特定緊急輸送道路は、耐震改修促進法第5条第3項第2号に基づく「建築物集合地域通過道路等」として位置付けてられている。
- 一般緊急輸送道路は、耐震改修促進法第5条第3項第3号に基づく「地震時の建築物の倒壊による通行障害を防ぐべき道路」として位置付けられている。

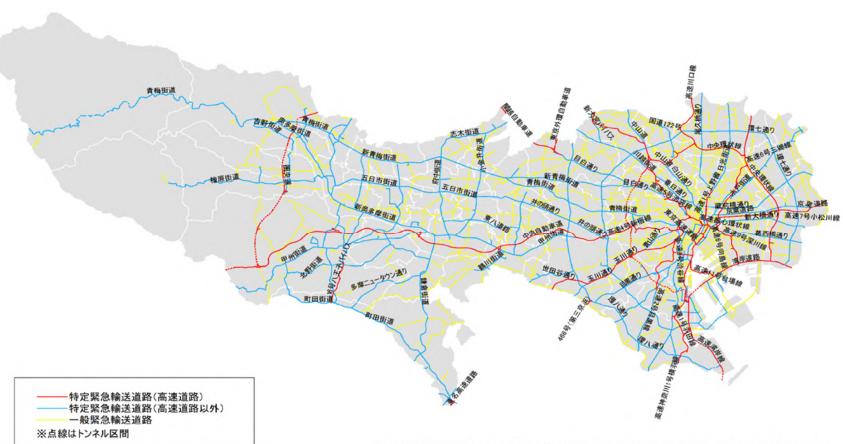


図12 特定緊急輸送道路及び一般緊急輸送道路

※本計画以降に指定変更があった場合は、都による告示とともに都耐震ポータルサイトにて公開される。

6. 対象建築物

- 本計画で対象とする建築物は、本区に存在する建築物のうち、原則として、以下の表3及び表4に示す建築物とする。

表3 対象建築物【旧耐震基準の建築物】

	種類	条件	耐震改修促進法上の位置付け
(1)	住宅	戸建住宅及び共同住宅（長屋住宅、公的住宅を含む。）	
(2)	緊急輸送道路沿道建築物		
	特定緊急輸送道路沿道建築物	特定緊急輸送道路に接する一定の高さを超える建築物 〔耐震診断義務付け建築物〕	法第7条第1項 要安全確認計画記載建築物
(3)	一般緊急輸送道路沿道建築物	特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路に接する一定の高さを超える建築物	法第14条第1項第3号 特定既存耐震不適格建築物
(4)	区公共建築物	防災上重要な建築物 ² を含む区立公共建築物	
(4)	民間特定建築物		
	特定既存耐震不適格建築物	多数の者が利用する一定規模以上の建築物	法第14条第1項第1号及び第2号 ※同条同項第3号（一般緊急輸送道路沿道建築物）、並びに、要緊急安全確認大規模建築物の規模要件に該当するものは除く
(4)	要緊急安全確認大規模建築物	地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模な建築物 〔耐震診断義務付け建築物〕	法附則第3条第1項
(5)	ブロック塀等		
	特定緊急輸送道路沿いの塀	特定緊急輸送道路に接する建物に附属する一定の長さ・高さを超えるブロック塀等 〔耐震診断義務付け建築物〕	法第7条第1項 要安全確認計画記載建築物
(5)	上記以外の塀	道路に面する一定の長さ・高さを超えるブロック塀等	

表4 対象建築物【新耐震基準の木造住宅】

	種類	条件	耐震改修促進法上の位置付け
(1)	住宅	戸建住宅及び共同住宅（長屋住宅を含む。）	

- 東京都震災対策条例第17条に規定される防災対策上特に重要な建築物（消防署、警察署、その他の官公庁建築物、並びに、病院、学校その他これらに準ずる建築物（本区では庁舎、学校等が該当））及び特定建築物その他防災上重要な建築物を指す。

(1) 住宅

- ・区民の生命と財産を守るため、住宅の耐震化を促進する。
- ・地震による住宅の倒壊を防ぐことで地震時における生活道路の閉塞を未然に防ぎ、円滑な避難や救急・消防活動を可能にすることで、市街地の防災性向上を図る。
- ・住宅の耐震化により震災による住宅の損傷を軽微に抑えることができれば、修復により早期の生活再建にも効果的である。
- ・旧耐震基準の木造住宅においては、建物の耐火性能に課題があることも多いことから、除却・建替えによる耐震化を通じた、市街地の更新による不燃領域率向上についても図っていく。
- ・なお、公的住宅の耐震化については、平成 21 年度に区営住宅が完了したほか、平成 24 年度に東京都住宅供給公社住宅が完了しており、順調に進展している。

(2) 緊急輸送道路沿道建築物

[沿道建築物]

- ・耐震化を促進する沿道建築物を、以下の図 13 に示す。
- ・沿道建築物のうち、特定緊急輸送道路に敷地が接するものを「特定緊急輸送道路沿道建築物」といい、一般緊急輸送道路に敷地が接するものを「一般緊急輸送道路沿道建築物」という。
- ・「特定緊急輸送道路沿道建築物」は、耐震改修促進法に基づく「要安全確認計画記載建築物」として、耐震診断の実施が義務付けられている。
- (平成 23 年 6 月に指定された特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断の結果の報告の期限は、平成 26 年度末となっている。)
- ・「一般緊急輸送道路沿道建築物」は、耐震改修促進法に基づく「特定既存耐震不適格建築物」として、耐震診断等の実施が努力義務とされている。

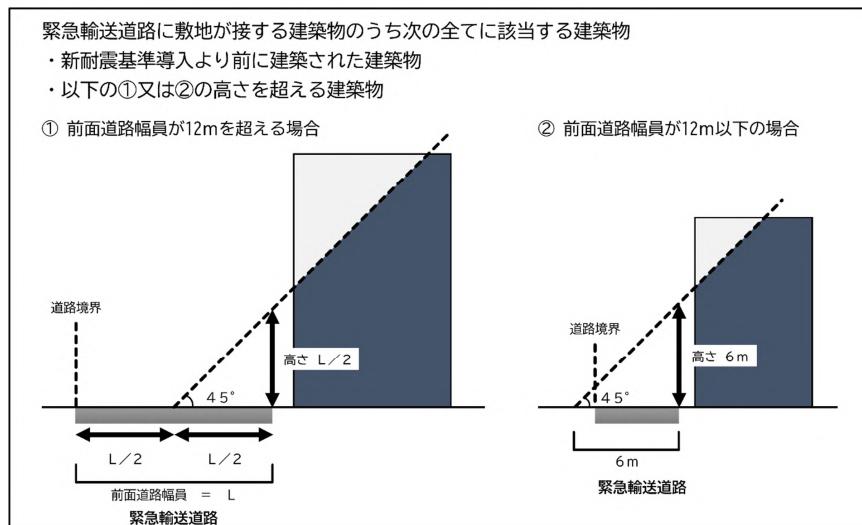


図 13 沿道建築物の要件

[緊急輸送道路沿道建築物の所有者と占有者の義務]

- ・耐震化推進条例では、沿道建築物の所有者は、自らの社会的責任を認識して耐震化に努めるものとし、沿道建築物の占有者は、所有者が行う耐震化の実現に向けて協力するよう努めるものとしている(表 5)。

表 5 緊急輸送道路沿道建築物の所有者と占有者の義務等

区分	内容	根拠条文
所有者	【義務】耐震診断を実施し、その結果を知事に報告しなければならない。	耐震化推進条例 第 10 条第 1 項、第 2 項
	【義務】耐震診断を実施し、その結果を所管行政府に報告しなければならない。	耐震改修促進法 第 7 条第 1 項第 2 号
	【努力義務】耐震診断の結果、地震に対する安全性の基準に適合しない場合、耐震改修等を実施するよう努めなければならない。	耐震化推進条例 第 10 条第 3 項、 耐震改修促進法第 11 条
	【努力義務】占有者に対し、地震に対する安全性の基準に適合しない旨を通知するよう努めなければならない。	耐震化推進条例 第 10 条第 4 項
	【努力義務】占有者に対して耐震改修等の実現に向けて協力を求めるよう努めなければならない。	耐震化推進条例 第 10 条第 5 項
占有者	【努力義務】所有者が行う耐震改修等の実現に向けて協力するよう努めなければならない。	耐震化推進条例 第 14 条の 2 第 2 項
一般所有者	【努力義務】耐震診断の結果、地震に対する安全性の基準に適合しない場合、耐震改修等を実施するよう努めなければならない。	耐震改修促進法 第 14 条第 1 項第 3 号

(3) 区公共建築物

- ・区公共建築物は多くの区民に利用されるとともに、災害時の活動拠点や避難施設等として重要な役割を担っている。
- ・なお、本区においては、防災上重要な建築物を含む区が管理する公共建築物の耐震化について、平成 22 年度までに完了している。

(4) 民間特定建築物

- ・耐震化を促進する特定建築物について、表 6 に示す。
- ・「特定既存耐震不適格建築物」は、耐震改修促進法に基づいて、「要緊急安全確認大規模建築物」を除く、多数の者が利用する一定規模以上の建築物と位置付けられており、耐震診断等の実施が努力義務とされている。
- ・「要緊急安全確認大規模建築物」は、耐震改修促進法に基づいて、不特定多数の者が利用する建築物や自力での避難が困難な高齢者や乳幼児などが利用する建築物のうち、大規模なものと位置付けられており、耐震診断の実施が義務付けられている。
- ・特定建築物の規模要件に関しては、次頁の表 7 を参照のこと。

表6 特定建築物の所有者に対する義務付け

区分	内容	耐震改修促進法における根拠条文
特定既存耐震不適格建築物	【努力義務】耐震診断の結果、地震に対する安全性の基準に適合しない場合、耐震改修等を実施するよう努めなければならない。	第 14 条第 1 項第 3 号
要緊急安全確認大規模建築物	【義務】耐震診断を実施し、その結果を所管行政庁に報告しなければならない。	附則第 3 条第 1 項
	【努力義務】耐震診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、耐震改修を行うよう努めなければならない。	附則第 3 条第 1 項で準用する第 11 条

(5) ブロック塀等

- ・危険なブロック塀等が地震により倒壊した場合、通行人がその被害を受けることはもとより、倒壊そのものが道路の閉塞を起こすことで、避難や救急・消防活動等に支障をきたす恐れがあることから、ブロック塀等の耐震化を促進していく。
- ・なお、本区には、「特定緊急輸送道路沿いの塀」に該当するブロック塀等はない。

表7 特定建築物の規模要件

用途	特定既存耐震不適格建築物 ³		要緊急安全確認大規模建築物 ⁴ の規模要件(法附則第3条)
	規模要件 (法第 14 条)	指示 ⁵ 対象となる 規模要件 (法第 15 条)	
小学校、中学校、義務教育学校の前期課程又は特別支援学校	2階数以上かつ 1,000 m ² 以上	2階数以上かつ 1,500 m ² 以上	2階数以上かつ 3,000 m ² 以上
上記以外の学校	3階数以上かつ 1,000 m ² 以上		
体育館(一般的な用に供されるもの)	1階数以上かつ 1,000 m ² 以上	1階数以上かつ 2,000 m ² 以上	1階数以上かつ 5,000 m ² 以上
ボーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設	3階数以上かつ 1,000 m ² 以上	3階数以上かつ 2,000 m ² 以上	3階数以上かつ 5,000 m ² 以上
病院、診療所	3階数以上かつ 1,000 m ² 以上	3階数以上かつ 2,000 m ² 以上	3階数以上かつ 5,000 m ² 以上
劇場、観覧場、映画館、演芸場	3階数以上かつ 1,000 m ² 以上	3階数以上かつ 2,000 m ² 以上	3階数以上かつ 5,000 m ² 以上
集会場、公会堂	3階数以上かつ 1,000 m ² 以上	3階数以上かつ 2,000 m ² 以上	3階数以上かつ 5,000 m ² 以上
展示場	3階数以上かつ 1,000 m ² 以上	3階数以上かつ 2,000 m ² 以上	3階数以上かつ 5,000 m ² 以上
卸売市場	3階数以上かつ 1,000 m ² 以上		
百貨店、マーケットその他物品販売業を営む店舗	3階数以上かつ 1,000 m ² 以上	3階数以上かつ 2,000 m ² 以上	3階数以上かつ 5,000 m ² 以上
ホテル、旅館	3階数以上かつ 1,000 m ² 以上	3階数以上かつ 2,000 m ² 以上	3階数以上かつ 5,000 m ² 以上
賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿舎、下宿	3階数以上かつ 1,000 m ² 以上		
事務所	3階数以上かつ 1,000 m ² 以上		
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等に類するもの	2階数以上かつ 1,000 m ² 以上	2階数以上かつ 2,000 m ² 以上	2階数以上かつ 5,000 m ² 以上
老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センター等に類するもの	2階数以上かつ 1,000 m ² 以上	2階数以上かつ 2,000 m ² 以上	2階数以上かつ 5,000 m ² 以上
幼稚園、保育園、乳幼児認定こども園、保育所	2階数以上かつ 500 m ² 以上	2階数以上かつ 750 m ² 以上	2階数以上かつ 1,500 m ² 以上
博物館、美術館、図書館	3階数以上かつ 1,000 m ² 以上	3階数以上かつ 2,000 m ² 以上	3階数以上かつ 5,000 m ² 以上
遊技場	3階数以上かつ 1,000 m ² 以上	3階数以上かつ 2,000 m ² 以上	3階数以上かつ 5,000 m ² 以上
公衆浴場	3階数以上かつ 1,000 m ² 以上	3階数以上かつ 2,000 m ² 以上	3階数以上かつ 5,000 m ² 以上
飲食店、キャバレー、料理店等に類するもの	3階数以上かつ 1,000 m ² 以上	3階数以上かつ 2,000 m ² 以上	3階数以上かつ 5,000 m ² 以上
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行等、サービス業を含む店舗	3階数以上かつ 1,000 m ² 以上	3階数以上かつ 2,000 m ² 以上	3階数以上かつ 5,000 m ² 以上
工場(危険物の貯蔵場又は処理場を除く)	3階数以上かつ 1,000 m ² 以上		
車両の停車場等で旅客の乗降又は待合の用に供するもの	3階数以上かつ 1,000 m ² 以上	3階数以上かつ 2,000 m ² 以上	3階数以上かつ 5,000 m ² 以上
自動車車庫など自動車の停留又は駐車のための施設	3階数以上かつ 1,000 m ² 以上	3階数以上かつ 2,000 m ² 以上	3階数以上かつ 5,000 m ² 以上
保健所、税務署など公益上必要な建築物	3階数以上かつ 1,000 m ² 以上	3階数以上かつ 2,000 m ² 以上	3階数以上かつ 5,000 m ² 以上
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	政令で規定するもの	500 m ² 以上	1階数以上かつ 5,000 m ² 以上

3. 要緊急安全確認大規模建築物の規模要件に該当するものは含まない。また、本計画においては、耐震改修促進法第 14 条第 3 号の通行障害建築物は一般緊急輸送道路沿道建築物として別に扱うため、特定建築物からは除く。

4. 耐震改修促進法附則第 3 条による耐震診断実施の義務付け建築物

5. 耐震改修促進法第 15 条第 2 項に基づく指示

1. 耐震化の基本理念



包摂的で安全かつ強靭(レジリエント)で持続可能な都市及び人間居住の実現

※SDGsビジョンより

2. 耐震化の現状と目標

- 建築物の種類ごとの現状と目標を表8に示す。

表8 耐震化率の現状と目標

対象建築物 の種類	令和3年 3月 改定計画	変動	現状	目標	
				令和12年度末	令和17年度末
2000年基準 ⁶	記載なし	—	耐震化率 91.7% (R8.3)	耐震化率 95%	概ね解消
新耐震基準 ⁶ 〔参考〕	耐震化率 97% (R2.3)	↑ 0.8 pt アップ	耐震化率 97.8% (R8.3)		
公的住宅	耐震化率 98% (R2.3)	↑ 1.2 pt アップ	耐震化率 99.2% (R7.3)		
区営住宅	耐震化率 100% (H22.3)	—	—		
特定緊急輸送道路 沿道建築物	総合到達率 98.5% (R2.3)	↑ 0.1 pt アップ	総合到達率 98.6% (R8.3)	総合到達率 99%、 区間到達率 95%未満 の区間を解消	総合到達率 100%
一般緊急輸送道路 沿道建築物	耐震化率 84% (R2.3)	↑ 5.0 pt アップ	耐震化率 89.0% (R8.3)	耐震化率 90%	次回改定時に設定
区公共建築物	耐震化率 100% (H23.3)	—	—		
民間特定建築物 ⁷	耐震化率 96% (R2.3)	↑ 0.2 pt アップ	耐震化率 96.2% (R7.3)	耐震化率 98%	次回改定時に設定
要緊急安全確認 大規模建築物	耐震化率 100% (R2.3)	—	—		

6. 耐震化率の算定に際し、耐震化の基準に関しては「新耐震基準」から「2000年基準(木造住宅は2000年基準、その他は新耐震基準)」に引き上げるとともに、推計方法についても昨今の統計資料の精度向上の状況等を踏まえて耐震化率の算定の基礎となる住宅戸数等の数値に関して見直しを行った。具体的には、算定の基礎となる住宅戸数等の推計に際し、新耐震基準〔参考〕では、耐震化率算定開始当初(平成18年度当時の統計資料)の数値を基にその後の戸数の増減に関する区独自の推計により算出したものを用いていた。一方、2000年基準では、最新(令和5年度)の統計資料を用いた区の推計方法を基にその後の戸数増減も踏まえた都の推計方法を準用して算出したものを用いた。このため、新耐震基準〔参考〕と2000年基準で算出しそれぞれの耐震化率については、比較できる関係はない。

7. 民間特定建築物の算定方法について、本区の基準の見直しを実施した(都の基準と揃えた)。

1. 住宅

(1) 住宅全般の現状

〔推計方法の見直し〕

- ・本区の耐震化率は、これまで「耐震性を満たすもの」について「新耐震基準に適合するもの」又は「耐震診断により安全性が確認されたもの」を基準とするとともに、推計方法についても独自の方法により算出してきた。この推計方法により耐震化率を算出した場合、令和8年3月末時点の耐震化率は、97.8%と推計される(表10、参考)。
- ・上記は、本区が耐震改修促進計画を策定した平成20年以前より取ってきた推計方法であるが、今回改定までの間に、国の基本方針の改正や、都の計画改定において「耐震性を満たすもの」について「新耐震基準」から「2000年基準」に引き上げられたこと、並びに、国の住宅・土地統計調査の精度に改善があったことなどを踏まえて見直しを行った。なお、耐震改修助成等の個別施策については、既に見直しを行い、令和4年度から2000年基準に引き上げている。
- ・具体的には、国の推計方法に基づく都の方法に倣い、住宅戸数については最新の令和5年住宅・土地統計調査の結果を用い、「耐震性を満たすもの」については「2000年基準に適合するもの」又は「耐震診断により安全性が確認されたもの」に基準を上げ、改めて耐震化率を算出した。
- ・見直し後の推計方法による令和7年度末時点の本区の耐震化率は、91.7%と推計される(表9)。今後は、同推計方法による耐震化率を用いて目標達成状況等に関する評価を行う。

表9 住宅の耐震化の現状【2000年基準】

(単位:戸数)

住宅		昭和55年 以前の 住宅 a	昭和56～ 平成12年の 住宅 b	平成13年 以降の 住宅 c	住宅数 (a+b+c) d	耐震性を 満たす 住宅数 e	耐震化率 (R7年度末) e/d
建て方	構造						
戸建	木造	18,700	28,100	40,400	87,100	71,800	82.4%
	非木造	1,100	3,500	3,000	7,500	7,200	96.0%
		計	19,800	31,600	43,400	94,600	79,000
共同 住宅	木造	3,600	8,600	10,900	23,100	19,200	83.1%
	非木造	26,600	98,200	98,600	223,300	214,400	96.0%
	分譲マンション	10,300	18,700	27,400	56,500	53,400	94.5%
		計	30,200	106,800	109,500	246,400	233,600
		合計	50,000	138,400	152,900	341,000	312,600
							91.7%

※耐震性を満たすものとは、2000年基準(木造については2000年基準、その他については新耐震基準)に適合するもの、若しくは、建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられたものをいう。※令和5年住宅・土地統計調査を基にした令和8年3月末時点における推計値。

※住宅・土地統計調査のデータは、当該調査の各表章中における単位未満の位にて四捨五入しているため、上表中における各数値を足し上げても必ずしも合計とは一致しない。



助成制度はこちう

表10 【参考】住宅の耐震化の現状【新耐震基準】

住宅		昭和 55 年以前の住宅 a	昭和 56 年以降の住宅 b	住宅数 (a+b) c	耐震性を満たす住宅数 d	耐震化率 (R7 年度末) d/c
建て方	構造					
戸建	木造	21,200	77,700	98,900	94,700	95.8%
	非木造	1,100	6,600	7,700	7,600	98.7%
	計	22,300	84,300	106,600	102,300	96.0%
共同 住宅	木造	4,100	22,100	26,200	25,200	96.1%
	非木造	27,300	202,500	229,800	227,200	98.9%
	分譲マンション	10,600	47,500	58,100	57,200	98.5%
	計	31,400	224,600	256,000	252,400	98.6%
合計		53,700	308,900	362,600	354,700	97.8%

*耐震性を満たすものとは、新耐震基準に適合するもの、若しくは、建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられたものをいう。

*令和8年3月末時点における推計値。

*調査項目における単位未満の位にて四捨五入しているため、上表中における各数値を足し上げても必ずしも合計とは一致しない。

表11 公的住宅の耐震化の現状

公的住宅		昭和 55 年以前の住宅 a	昭和 56 ~ 平成 12 年の住宅 b	住宅数 (a+b) c	耐震性を満たす住宅数 d	耐震化率 (R7 年度末) d/c
区営住宅		47	18	65	65	100%
都営住宅		4,700	8,000	12,700	12,700	概ね完了
東京都住宅供給公社住宅（公社一般賃貸住宅）		4,700	2,800	7,500	7,500	100%
都市再生機構住宅（UR賃貸住宅）		2,450	2,650	5,100	4,950	97.1%
合計		11,897	13,468	25,365	25,150	99.2%

*令和7年3月末時点の集計値。区営住宅以外の住宅については、それぞれ管理者ごとに端数処理をした概数。

*区営住宅については平成21年度に、都住宅供給公社住宅については平成24年度に、それぞれ耐震化率100%を達成している。

[現状]

- ・2000年基準での住宅の耐震化の現状によれば、木造戸建住宅では82.4%、木造共同住宅では83.1%、非木造共同住宅では96.0%、分譲マンションでは94.5%が耐震性を満たしていると推計される（表9）。
- ・公的住宅については、耐震化整備プログラムなどにより計画的に耐震化に取り組んできており、耐震化率は非木造共同住宅全体よりも高く99.2%となっている（表11）。

(2) 戸建住宅

[これまでの取組]

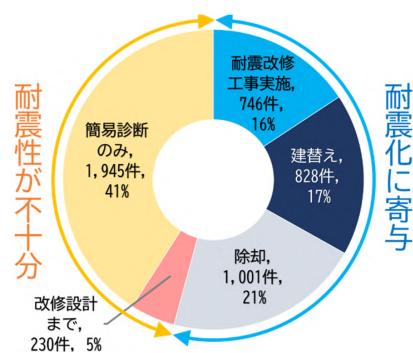
1) 耐震コンサルタント派遣・精密診断・耐震改修設計、耐震改修工事、除却助成制度

- ・耐震コンサルタント派遣では、本区が委託している建築士による簡易耐震診断（木造住宅が対象）・耐震相談・アドバイスを平成8年度から無料で行っている。
- ・平成17年度からは、耐震コンサルタント派遣を受けた住宅を対象に精密診断・耐震改修設計の費用の一部を助成している。耐震改修設計助成を受けた上で、その設計に基づいた耐震改修工事を行う住宅を対象に工事費用の一部を助成している。
- ・精密診断・耐震改修設計助成及び耐震改修工事助成については、制度開始以降、社会情勢や利用実績を踏まえ、助成限度額の拡充や助成対象の拡大等を図りながら更なる耐震化の促進に努めてきた。
- ・平成30年度からは、耐震コンサルタントによる簡易耐震診断の結果、耐震性がない老朽木造住宅を対象に、除却工事費用の一部を助成している。
- ・令和6年度末現在、耐震コンサルタント派遣を受けた約4,750件の住宅のうち約54%は、耐震改修工事の実施や建替え、又は除却を行い、耐震化の促進に寄与した。

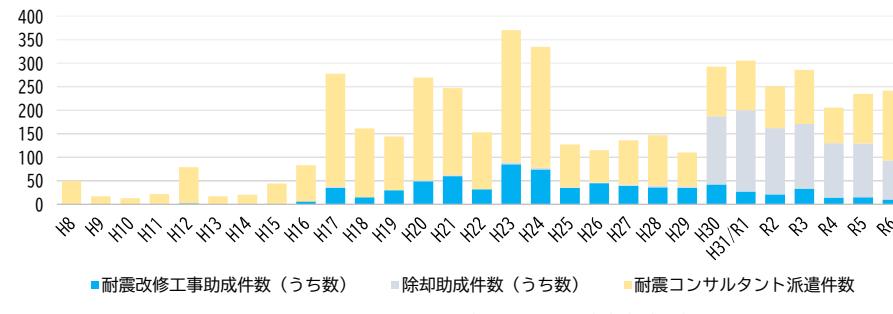
表12 戸建住宅耐震化助成制度の主な変遷

年度	助成内容	助成率	上限額
平成8年度	耐震コンサルタント派遣制度を開始	10/10	
平成17年度	精密診断・改修設計助成制度を開始	4/5	30万円
	耐震改修工事助成制度を開始	1/2	70万円
	※いずれも熟年者又は障害者、かつ住民税非課税世帯が対象		
平成20年度	耐震改修工事助成制度を拡充	住民税非課税世帯	2/3 100万円
		住民税課税世帯	15.2% 50万円
	※住民税課税世帯を新たに対象に追加（法人は引き続き対象外）		
平成24年度	耐震改修工事助成制度を拡充	住民税非課税世帯	2/3 150万円
		住民税課税世帯	1/2 100万円
	※上記のほか、岩手・宮城内陸地震を受けて平成21~22年度に、熊本地震を受けて平成28~29年度に、それぞれ限時的な上限額の加算を行うなど、社会情勢を踏まえた対応を実施してきた。現在の内容は、区HPから詳細を参照のこと。		
平成30年度	老朽木造住宅除却助成制度を開始	1/2	50万円
	精密診断・改修設計助成制度の対象を新耐震基準に拡大	4/5	30万円
	耐震改修工事助成制度の対象を新耐震基準に拡大	住民税非課税世帯	2/3 150万円
令和4年度		住民税課税世帯	1/2 100万円
	耐震改修工事助成制度を拡充	住民税非課税世帯	2/3 200万円
		住民税課税世帯	1/2 150万円
令和6年度			

図14及び表13 耐震コンサルタント派遣後の耐震化状況（令和6年度末時点）



※耐震改修工事実施、建替え及び除却には、助成を行ったもの以外の実績（アンケートにおける自己申告等）を含む。
※除却には、耐震改修工事実施後又は改修設計実施後に除却されたものを含む。
※除却は、助成申請又はアンケート回答、若しくは、現地調査結果に基づく時点判定であるため、現在更地であるとは限らない。



※耐震化（耐震改修工事及び除却に関する）助成実績は、当該住宅が耐震コンサルタント派遣を受けた年度において計上しているため、各年度における助成実績とは一致しない（助成開始年度以前の年度においても計上される）。

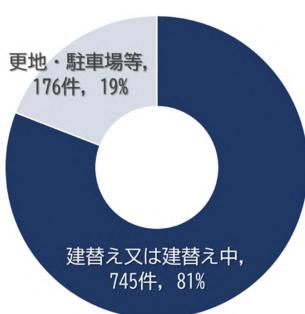


図16 除却助成後の土地の状況

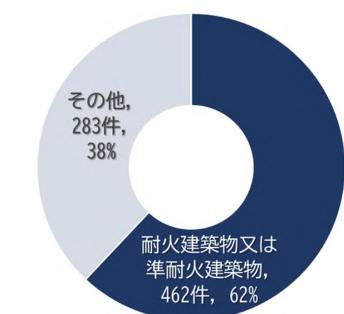
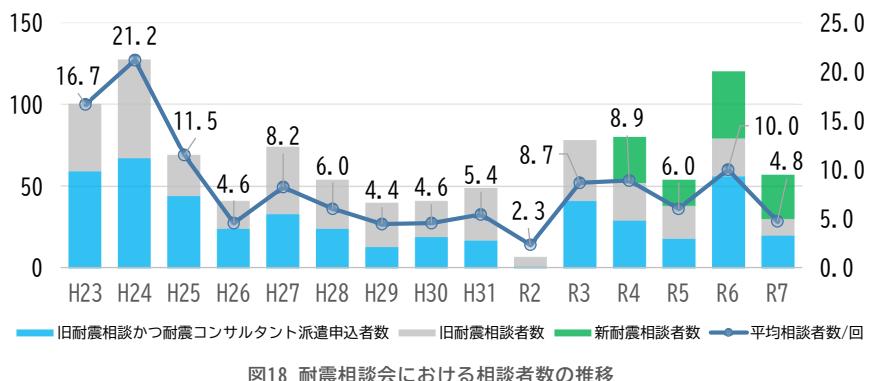


図17 除却助成後建替えた建築物の延焼防止性能

2) 耐震相談会の実施

- 平成23年度から、旧耐震基準の住宅を所有している方等を対象に区民館やコミュニティ会館において耐震相談会を実施してきた。耐震相談会では、建築士による耐震相談、耐震コンサルタント派遣申請受付、耐震助成制度周知のためのパネル展示等を行い、区民自らが耐震化に取り組む意識の向上を図った。
- 年度ごとの実施回数については、平成23年度から平成25年度が6回、平成26年度から令和5年度は9回（令和2年度は新型コロナウイルス感染症対策のため3回）令和6年度以降は12回として、アンケート結果に基づく所有者の高齢化等も踏まえ、多くの区民ができるだけ最寄りの会場で参加できるようにするなど、きめ細かな対応を行ってきた。
- 令和4年度からは相談対象に新耐震基準の木造住宅も加え、建築物の安全確認や2000年基準への適合に関する普及啓発を図った。
- 令和7年度までの15年間で耐震相談会は計126回に及び、991件の相談に応じてきた。また、旧耐震基準の木造住宅に関する879件の相談のうち、47%にあたる414件の相談者が耐震コンサルタント派遣に申し込んだ（図18）。



3) 戸別訪問による働きかけ

- 戸建住宅においては、平成27年度から令和7年度までに約2.5万戸の戸別訪問を実施し、耐震助成制度活用及び耐震相談会参加への誘導を行った。

4) ダイレクトメールの発送、並びに、耐震コンサルタント派遣済住宅の現地調査の実施

- 耐震コンサルタントを派遣したのち、耐震改修等を終えていない区民に対してダイレクトメールを発送し、精密診断・耐震改修設計や耐震改修工事等への誘導を行った。さらに、令和7年度には、耐震コンサルタント派遣制度を開始した平成8年度以降、耐震改修等の実施について確認できていないすべての住宅を対象に現地調査を実施し、住宅が現存する場合、耐震化に関する普及啓発ちらしのポスティングを行い、同様の働きかけを行った。

5) 専門家訪問の実施

・令和7年度には旧耐震基準及び新耐震基準の木造住宅約500戸を対象に、専門家(建築士)を派遣して聞き取り調査を行い、耐震性が不十分な住宅の所有者の意識や動向などを把握するとともに、個別の状況に応じた耐震改修等助成制度の案内を実施し、更なる耐震化の促進を図った。

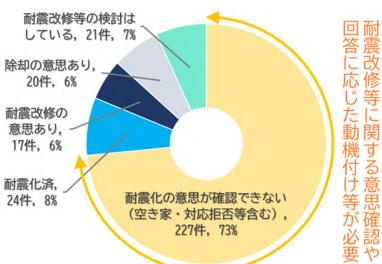


図19 専門家による旧耐震住宅への訪問調査結果 (n=309)

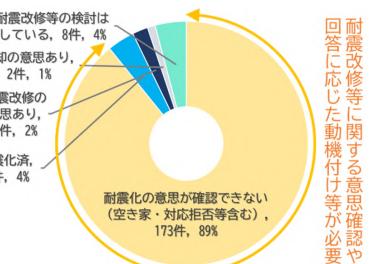


図20 専門家による新耐震住宅への訪問調査結果 (n=194)

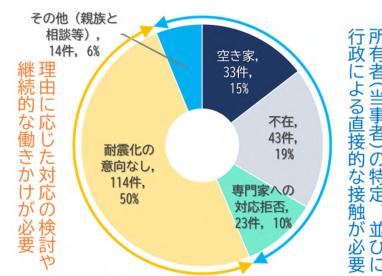


図21 (旧耐震)耐震化の意思が確認できない理由 (n=227)

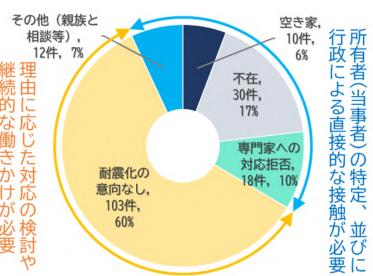


図22 (新耐震)耐震化の意思が確認できない理由 (n=173)

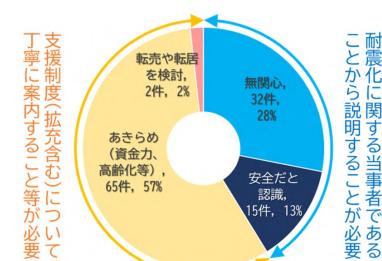


図23 (旧耐震)耐震化の意向なしの理由 (n=114)

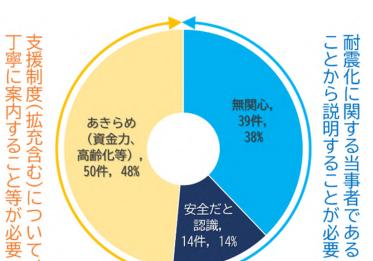


図24 (新耐震)耐震化の意向なしの理由 (n=103)

6) 住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

・本区は、国の基本方針を始め、都の耐震改修促進計画及び住宅耐震化緊急促進アクションプログラム（以下、「アクションプログラム」という。）と連携し、住宅の耐震化について加速的に促進することを目的として、平成28年度にアクションプログラムを策定した。さらに、目的達成に向け、住宅耐震化に係る支援目標を設定し、実施・達成状況について把握・検証・公表するとともに、アクションプログラムの充実・改善を図るために、適宜、改定を行なながら、各耐震化施策に取り組んでいる。

〔現状と課題〕

- ・耐震コンサルタント派遣を行った住宅においては、令和6年度末時点で耐震性を満たすと確認できる住宅は存在しない（図14、表13）。また、旧耐震住宅は最新のものでも築40年以上が経過しており、延焼防止性能にも懸念があるため、旧耐震住宅への対応は急務である。
- ・東日本大震災の影響を受けて耐震コンサルタント派遣が増加した平成23、24年度をピークに、耐震コンサルタント派遣後に耐震改修へと進む案件が減少傾向にある（図15）。旧耐震住宅の老朽化が進む近年においては、除却助成の申請のために耐震コンサルタント派遣を申し込むケースが多くなっている（図15）。
- ・耐震コンサルタント派遣後の土地の状況では、建替え・除却が耐震改修実績（自費工事含む）を大きく上回っており、除却のニーズが高まっていることが確認できる（図14、表13）。
- ・令和7年度には、令和6年度までに除却助成を行った921件について、除却後の土地利用状況に関する調査を行ったところ、約8割が建替え又は建替え中となっているとともに、建替え後の建築物は、その約6割が耐火建築物又は準耐火建築物となっており、耐震化によって市街地の不燃化も促進されていることが確認できる（図16、図17）。
- ・耐震相談会については、新耐震基準の木造住宅を助成対象に加え、会場・回数ともに増やしているが、地震発生の影響を受けた年度を除き、相談者数が伸び悩んでいる（図18）。
- ・耐震相談会は開始から15年が経過しており、広報や町会回覧板、広報掲示板等による周知を毎回行っていることから、相談会の開催そのものは広く区民に周知されてきたと考えられる。今後は、残されたすべての当事者（旧耐震基準の住宅及び新耐震基準の木造住宅の所有者等）に対し、地震発生時の危険性や耐震化の必要性、並びに同支援制度等について、より直接的に働きかけていくことが効果的であると考えられる。
- ・令和7年度には専門家（建築士）による訪問調査を実施したところ、約1割の空き家（複数回訪問しても連絡が取れない不在も含めると2割強）が確認された。耐震相談会などのフル型の支援だけではわからなかった実態が明らかとなった。耐震相談会における相談者数の減少も踏まえ、すべての対象住宅を明らかにし、空き家・借家等の所有者特定を進めることで、対象住宅のすべての所有者に対して、現状に応じたきめ細かなプッシュ型支援（普及啓発含む）を進めていくことが必要であると考えられる。（図19～24）

[今後の取組]

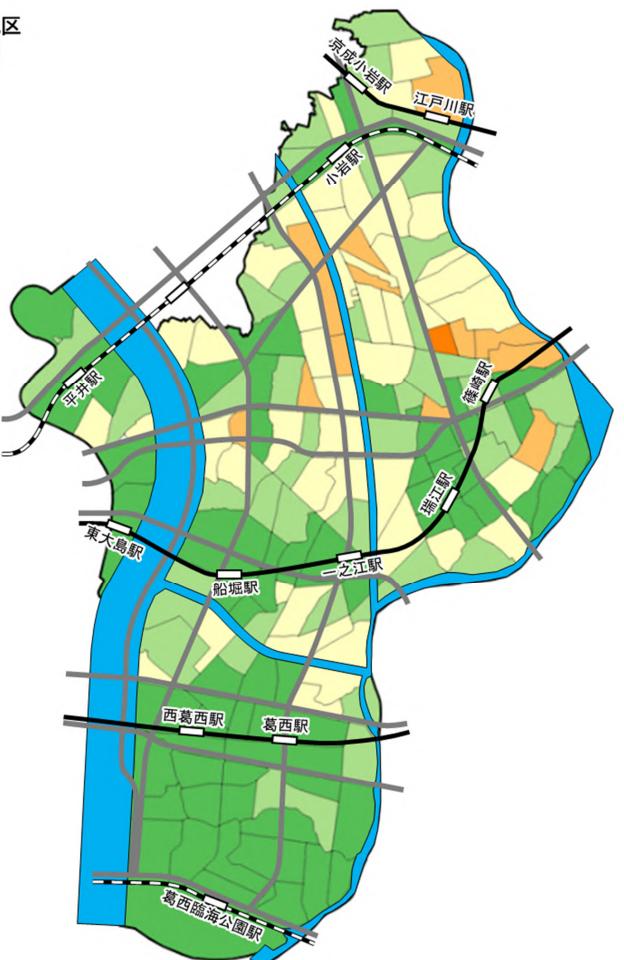
- 対象となる戸建住宅の所有者に対して、所有者による主体的な耐震化の取組を促進するため、アクションプログラムの改定を行い、積極的な施策の推進を図る。

表14 戸建住宅における重点的な取組

耐震コンサルタント派遣	これまでの実績から、除却を希望する旧耐震基準の木造住宅に関しては、耐震性を満たすものが確認できなかったことから、除却助成の要件から「耐震コンサルタント派遣実績があること」を外し、耐震コンサルタント派遣は、耐震改修に向けた相談に对象を限定することで、きめ細かな対応と耐震化に向けた支援を進めていく。
精密診断助成、 耐震改修設計助成、 耐震改修工事助成	引き続き耐震改修を促進するための支援策として継続する。令和6年度～令和7年度までの2年間限定として増額していた、耐震改修工事助成額については、工事費の高騰が依然として続いていることから、令和8年度以降も継続することで、更なる耐震改修の促進を図る。また、低成本工法の推進により、資金難や高齢化による移転難に対する負担軽減を図ることで、効果促進を図る。
老朽住宅除却助成	平成30年度に制度を開始して以降、高い水準で利用されているものの、助成額の拡充は実施されておらず、工事費の高騰により年々自己負担割合が増加する傾向にあることから、除却の効果(建替えによる不燃化の促進)も踏まえた更なる耐震化の促進に向けて、地区や対象を限定して助成額を拡充するなどの検討を推進する(図25)。
対象住宅及び同所有者の特定による普及啓発等	固定資産税の課税台帳を持たない本区においては、これまで、国等の統計資料から対象住宅の概数を把握することや、確認申請の実績から対象住宅であるか否かの確認をすることで、対象住宅の現況を把握してきた。プッシュ型支援の必要性が高まってきたことを始め、耐震化率が一定程度上昇し対象住宅が減少しつつある状況やG I S ⁸ の汎用性が高まってきたことを踏まえ、国や都とも協力しながら対象住宅及び同所有者を特定し、普及啓発や耐震化に関する課題の調査・対応により耐震化の促進に効果を反映していく。特に、新耐震基準の木造住宅については、地震時の倒壊・大破の可能性が指摘されているが、その危険性に関して十分に認知されていない可能性が高いことから、まずは所有者自ら行う安全点検等の普及・推進を図る。
関係団体等との連携	都と連携し、耐震改修に関わる設計者や工事施工者向けに、耐震改修工法に関する情報提供や改修事業者講習会を共催することで、引き続き、耐震改修促進に必要な環境整備や技術支援を行っていく。

① 不燃領域率が低い課題地区
(不燃領域率60%未満) 内
の建築物

※不燃化特区等を除く



② 空き家 (区内全域)

図25 老朽住宅除却助成の拡充について検討すべき地区と対象のイメージ

8. 地理情報システム (GIS:Geographic Information System) は、地理的位置を手がかりに、位置に関する情報をもつたデータ（空間データ）を総合的に管理加工し、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術。（出典：国土地理院HP）

(3) 分譲マンション

[これまでの取組]

1) 耐震アドバイザー派遣、耐震診断・耐震改修設計、耐震改修工事助成制度

- 平成 18 年度から、分譲マンションを対象に耐震診断の助成を行っている。
- 平成 20 年度から、耐震アドバイザー派遣制度を開始し、専門家（建築士）を無料で派遣することで、耐震診断・耐震改修等を検討する管理組合に対する技術的支援を行っている。また、耐震改修設計・耐震改修工事費用の一部について、助成を開始した。
- 平成 26 年度から、耐震診断において図面がない場合の図面復元費用や、専門機関による評定に要する費用も新たに助成対象経費として認め、診断費用の負担軽減を行っている。



助成制度はこち
ら

表 15 分譲マンション耐震化助成制度の主な変遷

年度	助成内容	助成率	上限額
平成 18 年度	耐震診断助成制度を開始	2/3	なし
平成 20 年度	耐震アドバイザー派遣制度を開始	10/10	
	耐震改修設計助成制度を開始	2/3	なし
	耐震改修工事助成制度を開始	15.2%	50 万円/戸
平成 24 年度	耐震改修工事助成制度を拡充	1/2	100 万円/戸
平成 26 年度	耐震診断助成制度を拡充 ※図面復元費用を助成対象化		
令和 6 年度	耐震改修工事助成制度を拡充	1/2	150 万円/戸

※上記のほか、熊本地震を受けて平成 28~30 年度に时限的な上限額の加算を行うなど、社会情勢を踏まえた対応を実施してきた。現在の内容は、区HPから詳細を参照のこと。

2) 普及啓発の取組、並びに、耐震アドバイザー派遣との連携

- 平成 26 年度から、普及啓発を目的として、建築士事務所協会江戸川支部の協力により、未診断や診断後未設計又は未改修の分譲マンションを対象に個別訪問を実施している。
- 令和 7 年度からは、普及啓発として行う個別訪問と具体的な耐震化支援として行う耐震アドバイザー派遣との連携強化及び効果促進のため、分譲マンション理事長等の窓口担当者の特定、並びに、個別訪問日程等の事前調整を区職員が綿密に実施することで、個別訪問後速やかな耐震アドバイザー派遣への誘導を促進した。

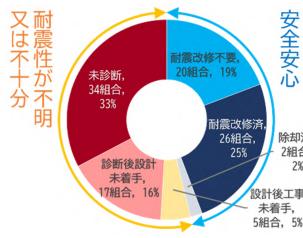
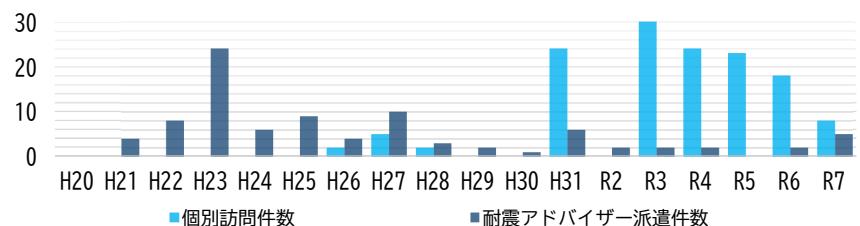


図 27 分譲マンションの耐震化の状況
(令和 7 年度末時点) (組合数 : n=104)

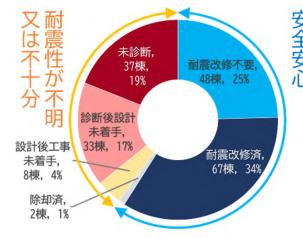


図 28 分譲マンションの耐震化の状況
(令和 7 年度末時点) (棟数 : n=195)

[現状と課題]

- 区分所有者間の合意形成が難しいとされる中で、耐震化の普及啓発を継続して促してきた結果、これまで 70 組合（158 棟）が耐震診断を実施し、20 組合（48 棟）が耐震改修不要となり、26 組合（67 棟）が耐震改修工事を実施、2 組合（2 棟）が除却した。現在、48 組合（117 棟）で安全安心が確保され、取組が必要な分譲マンションは残り 56 組合（78 棟）となった（図 27、図 28）。
- 耐震診断未実施が 34 組合（37 棟）、診断を終えているものの耐震改修等が進んでいないものが 22 組合（41 棟）ある。これらの分譲マンションの管理組合に対して、耐震診断・耐震改修設計・耐震改修工事助成の活用を引き続き働きかけるとともに、相談体制や支援の強化を図る必要がある（図 27、図 28）。

[今後の取組]

- 戸建住宅同様、管理組合等の所有者による主体的な耐震化の取組を促進するため、アクションプログラムの改定を行い、積極的な施策の推進を図る。

表 16 分譲マンションにおける重点的な取組

耐震アドバイザー派遣、 耐震診断助成、 耐震改修設計助成、 耐震改修工事助成	引き続きこれらの制度について継続し、管理組合等による分譲マンションの耐震化促進を図る。分譲マンションの耐震化は戸建住宅と比べて規模が大きく合意形成の困難さが課題のひとつとなっていることから、支援制度について管理組合だけでなく全居住者に周知徹底するなど、左記の制度が効果的に活用されるよう、合意形成の土台から支援を展開する。
個別訪問等による 相談体制の充実	本区では、令和 2 年度から制度化されたマンション管理状況届出について対象の全分譲マンションから提出されていることから、同制度と連携し、継続的な個別訪問により働きかけを行っていく。また、管理組合向けに、専門家（建築士及びマンション管理士）による相談会を新たに開催する。
マンション建替えの支援	今後は、高経年の分譲マンションも増加していくことから、耐震化の方策のひとつとして、建替えや除却に関する支援体制の整備を図る。

(4) 民間賃貸住宅

〔これまでの取組〕

1) 耐震コンサルタント派遣、精密診断・耐震改修設計、耐震改修工事、除却助成制度

- 平成 25 年度から、個人所有の旧耐震基準の木造賃貸住宅（借家・アパート）を対象に、本区が委託している建築士により簡易耐震診断・耐震相談・アドバイスを無料で行う耐震コンサルタント派遣制度を開始した。
- 同時に、耐震コンサルタント派遣を受けた住宅を対象に精密診断・耐震改修設計の費用の一部を助成している。耐震改修設計助成を受けた上で、その設計に基づいた耐震改修工事を行う住宅を対象に工事費用の一部を助成している。
- 精密診断・耐震改修設計助成及び耐震改修工事助成については、制度開始以降、社会情勢や利用実績を踏まえ、助成限度額の拡充を行なながら更なる耐震化の促進に努めてきた。
- 平成 30 年度からは、耐震コンサルタントによる簡易耐震診断の結果、耐震性がない老朽木造住宅を対象に、除却工事費用の一部を助成している。



助成制度はこち
ら

表 17 木造賃貸住宅耐震化助成制度の主な変遷

年度	助成内容	助成率	上限額
平成 25 年度	耐震コンサルタント派遣制度を開始	10/10	
	精密診断・改修設計助成制度を開始	4/5	30 万円
	耐震改修工事助成制度を拡充	アパート（共同住宅）	1/2
		借家（戸建て・長屋）	1/2
平成 30 年度	老朽木造住宅除却助成制度を開始	1/2	50 万円
令和 4 年度	精密診断・改修設計助成制度の対象を新耐震基準に拡大	4/5	30 万円
	耐震改修工事助成制度の対象を新耐震基準に拡大	アパート（共同住宅）	1/2
		借家（戸建て・長屋）	1/2
令和 6 年度	耐震改修工事助成制度を拡充	アパート（共同住宅）	1/2
		借家（戸建て・長屋）	1/2

※上記のほか、熊本地震を受けて平成 28~29 年度に時限的な上限額の加算を行うなど、社会情勢を踏まえた対応を実施してきた。現在の内容は、区HPから詳細を参照のこと。

〔現状と課題〕

- 民間賃貸住宅は、所有者が当該住宅に居住していないことも多く、耐震化の必要性や各種支援制度について、所有者への十分な周知ができていない可能性がある。また、対象住宅が相当数あることが統計上明らかであるものの、その位置や所有者は把握できていない。まずは、対象となる住宅を調査するとともにこれらの所有者の特定を進め、このうち助成対象の所有者に対しては、普及啓発を進めていくなど優先順位を付した対策が必要であると考えられる。

〔今後の取組〕

表 18 民間賃貸住宅における重点的な取組

対象住宅及び同所有者の特定による普及啓発等	対象となる住宅の総数が大規模であることから、優先順位を付して着実に取組を進めていく必要があるため、助成制度が確立されている個人所有の木造賃貸住宅の位置と所有者を特定し、普及啓発や各種支援制度の案内、並びに、個別訪問等を通じて耐震化の促進を図る。その他の住宅に関しても引き続き対策の検討を進めていく。
-----------------------	---

(5) 公的住宅

〔これまでの取組〕

- 公的住宅においては、全ての住棟において耐震診断が完了している。
- 区営住宅及び東京都住宅供給公社住宅（公社一般賃貸住宅）については、全ての住棟において耐震化が完了している。
- 都営住宅及び都市再生機構住宅（UR賃貸住宅）については、それぞれの住宅管理者が計画に基づき、耐震化を順次進めている。

〔現状と課題〕

- 公的住宅の耐震化は、概ね完了を迎えようとしている（表 11）。
- 計画に予定されている耐震化を着実に促進する必要がある。

〔今後の取組〕

- 引き続き、それぞれの住宅管理者が計画に基づき、耐震改修工事や建替え、除却による耐震化の促進を図る。



2. 緊急輸送道路沿道建築物

(1) 緊急輸送道路沿道建築物全般の現状

[これまでの取組]

- ・本区では、緊急輸送道路沿道建築物に対して、平成 20 年度から具体的な支援を開始している。
- ・平成 23 年度には、都が耐震化推進条例に基づき緊急輸送道路のうち特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると認める道路を「特定緊急輸送道路」として指定し、沿道建築物の耐震診断が義務化された。これを受けて、本区においても特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を優先しながら、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の促進に取り組んできた。

表 19 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状

(単位：棟数)

種別	昭和 55 年以前 a	昭和 56～平成 12 年 b	総棟数 (a+b) c	耐震性を満たす棟数 d	耐震化率 (R7 年度末) d/c
特定緊急輸送道路沿道建築物	43 (65)	396 (288)	439 (353)	423 (288)	96.4% (81.6%)
一般緊急輸送道路沿道建築物	83 (133)	571 (606)	654 (739)	582 (606)	89.0% (82.0%)

※棟数は、都による最新の対象建築物抽出結果（物件上の棟数で計上）により算出。令和 7 年度末時点の集計値。

※（かっこ）内の数字は、平成 18 年度時点における抽出によるもので物件上の棟数ではなく構造上の棟数で計上し、算出したもの。

※このため、上表における旧耐震基準（昭和 55 年以前）の棟数は、図 29 及び 30 の棟数（物件上の棟数）とは一致しない。

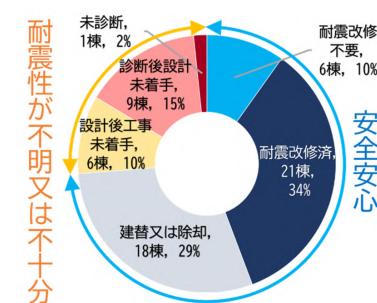


図 29 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の状況
(令和 7 年度末時点 : n=61 (平成 18 年度時点 : n=65))

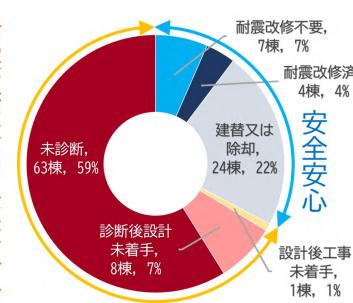


図 30 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の状況
(令和 7 年度末時点 : n=107 (平成 18 年度時点 : n=133))

[現状]

- ・特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率は、平成 18 年度末時点と比較して大きく上昇しており、耐震化が進展している（表 19）。
- ・一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率は、上昇しているものの、特定緊急輸送道路沿道と比較すると進展に課題がある（表 19）。

(2) 特定緊急輸送道路沿道建築物

[これまでの取組]

1) 耐震アドバイザー派遣、耐震診断・耐震改修設計、耐震改修工事等助成制度

- ・平成 20 年度から、耐震アドバイザー派遣制度を開始し、専門家（建築士）を無料で派遣することで、耐震診断・耐震改修等を検討する所有者等に対する技術的支援を行っている。また、耐震診断・耐震改修設計・耐震改修工事費用の一部について、助成を開始した。
- ・平成 24 年度から、建替・除却工事費用の一部について、助成を開始した。
- ・平成 26 年度から、耐震診断において図面がない場合、図面復元や専門機関による評定に要する費用も新たに助成対象経費として認め、診断費用の負担軽減を行っている。
- ・耐震診断・耐震改修設計助成及び耐震改修工事助成については、制度開始以降、社会情勢や利用実績を踏まえ、助成限度額の拡充や助成対象の拡大等を図りながら更なる耐震化の促進に努めてきた。

表 20 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成制度の主な変遷

年度	助成内容	助成率	上限額
平成 20 年度	耐震アドバイザー派遣制度を開始	10/10	
	耐震診断助成制度を開始	2/3	なし
	耐震改修設計助成制度を開始	2/3	なし
	耐震改修工事助成制度を開始 ※助成対象は分譲マンションに限定	2/3	なし
平成 23 年度	耐震診断助成制度を拡充	10/10	なし
	耐震改修設計助成制度を拡充	5/6	なし
	耐震改修工事助成制度を拡充 ※助成対象を拡大 ※助成率の上昇に合わせて上限額を設定	5/6	4.73 億円/棟
平成 24 年度	建替・除却工事助成制度を開始	1/3	4.73 億円/棟
平成 25 年度	耐震改修工事助成制度を拡充 ※面積限度額 (47,300 m ²) について	5/6	70,905 円/m ²
	特殊工法の場合	5/6	80,000 円/m ²
平成 26 年度	耐震診断助成制度を拡充 ※図面復元費用を助成対象化		
令和 3 年度	耐震診断助成制度を終了 ※報告期限を超過し、対象の建築物が概ね耐震診断を完了したため		
	耐震改修設計助成制度を拡充	10/10	個別にあり
	耐震改修工事助成制度を拡充	9/10	個別にあり
	建替・除却工事助成制度を拡充	11/30	個別にあり

※上記のほか、社会情勢を踏まえた対応を適宜実施してきた。現在の内容は、区HPから詳細を参照のこと。



2) 普及啓発の取組、並びに、耐震アドバイザー派遣との連携

- 平成 26 年度から、普及啓発を目的として、建築土事務所協会江戸川支部の協力により、未診断や診断後未設計又は未改修の建築物を対象に個別訪問を実施しており、令和 3 年度から令和 7 年度までの間に 26 件の個別訪問を行った。
- 建築物所有者からの耐震化に関する求めに応じ、令和 3 年度から令和 7 年度までの間に、6 件の耐震アドバイザー派遣を実施した。
- 令和 6 年度には、I s 値 0.3 未満の一部の建築物所有者に対して、都との連携による個別訪問を実施し、耐震改修の実施要請を行うとともに耐震助成制度の説明及び周知を行った。
- 令和 7 年度からは、普及啓発として行う個別訪問と具体的な耐震化支援として行う耐震アドバイザー派遣との連携強化及び効果促進のため、建築物の所有者又は管理者の窓口担当者の特定、並びに、個別訪問日程等の事前調整を区職員が綿密に実施することで、個別訪問後速やかな耐震アドバイザー派遣への誘導を図った。

[現状と課題]

- 本区の特定緊急輸送道路沿道で高さが道路幅員の概ね 1/2 を超える建築物で、旧耐震基準で建てられたものは、61 棟（令和 7 年度末）である（図 29）。
- これまで、60 棟が耐震診断を実施し、うち 6 棟が耐震改修不要であった。耐震改修が必要となつた 54 棟のうち 21 棟が耐震改修工事を実施、18 棟が建替又は除却を実施した結果、特定緊急輸送道路沿道建築物（旧耐震基準以外の建築物を含む、高さ該当するすべての建築物）の総棟数 439 棟のうち 423 棟が耐震性を満たすこととなった。耐震化率は、令和 7 年度末時点での 96.4% となっている（表 19）。
- 耐震性が不明又は不十分な建築物は 16 棟となるが、1 棟が未診断、15 棟が診断を終えているものの耐震改修等を実施していない状況であることから、引き続き所有者や管理組合等への積極的な働きかけを行い、相談体制の強化を図る必要がある（図 29）。
- 特に、蔵前橋通りの一部においては未耐震等の建築物が集中していることから、特定緊急輸送道路の確実な機能確保に向けて早期耐震化が必要である。

[今後の取組]

表 21 特定緊急輸送道路沿道建築物における重点的な取組

耐震アドバイザー派遣、 耐震改修設計助成、 耐震改修工事助成	引き続きこれらの制度について継続し、所有者又は管理組合による建築物の耐震化促進を図る。
個別訪問等による 相談体制の充実	旧耐震建築物については、建築から経年しており、所有権が移転（売買・相続等）されていることも珍しくない。建築物の現在の所有者等について定期的に確認するとともに、継続的に訪問して耐震化の必要性や支援制度の活用について繰り返し情報提供を行うことで、早期耐震化を図る。

（3）一般緊急輸送道路沿道建築物

[これまでの取組]

1) 耐震アドバイザー派遣、耐震診断・耐震改修設計、耐震改修工事等助成制度

- 平成 20 年度から、耐震アドバイザー派遣制度を開始し、専門家（建築士）を無料で派遣することで、耐震診断・耐震改修等を検討する所有者等に対する技術的支援を行っている。また、耐震診断・耐震改修設計・耐震改修工事費用の一部について、助成を開始した。
- 平成 26 年度から、耐震診断において図面がない場合、図面復元や専門機関による評定に要する費用も新たに助成対象経費として認め、診断費用の負担軽減を行っている。
- 耐震診断・耐震改修設計助成及び耐震改修工事助成については、制度開始以降、社会情勢や利用実績を踏まえ、助成限度額の拡充や助成対象の拡大等を図りながら更なる耐震化の促進に努めてきた。

表 22 一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成制度の主な変遷

年度	助成内容	助成率	上限額
平成 20 年度	耐震アドバイザー派遣制度を開始	10/10	
	耐震診断助成制度を開始	2/3	なし
	耐震改修設計助成制度を開始	2/3	なし
	耐震改修工事助成制度を開始 ※助成対象は分譲マンションに限定	2/3	なし
平成 23 年度	耐震診断助成制度を拡充 ※助成対象を拡大 ※助成対象経費の算出方法を改善	4/5	個別にあり
	耐震改修設計助成制度を拡充 ※助成対象を拡大 ※助成対象経費の算出方法を改善	2/3	個別にあり
	耐震改修工事助成制度を拡充 ※助成対象を拡大 ※上限額を設定	2/3	4.73 億円/棟
平成 25 年度	耐震改修工事助成制度を拡充 ※面積限度額（47,300 m ² ）について	特殊工法の場合	2/3 80,000 円/m ²
平成 26 年度	耐震診断助成制度を拡充 ※図面復元費用を助成対象化		

※上記のほか、社会情勢を踏まえた対応を適宜実施してきた。現在の内容は、区 HP から詳細を参照のこと。

2) 普及啓発の取組、並びに、耐震アドバイザー派遣との連携

- 平成 26 年度から、普及啓発を目的として、東京都建築士事務所協会江戸川支部（江戸川建築設計協同組合）の協力により、未診断や診断後未設計、又は未改修の建築物を対象に個別訪問を行っており、令和 3 年度から令和 7 年度までの間に 47 件実施した。
- 建築物所有者からの耐震化に関する求めに応じ、令和 3 年度から令和 7 年度までの間に、10 件の耐震アドバイザー派遣を実施した。
- 令和 7 年度からは、普及啓発として行う個別訪問と具体的な耐震化支援として行う耐震アドバイザー派遣との連携強化及び効果促進のため、建築物の所有者又は管理者の窓口担当者の特定、並びに、個別訪問日程等の事前調整を区職員が綿密に実施することで、個別訪問後速やかな耐震アドバイザー派遣への誘導を促進した。

〔現状と課題〕

- 本区の一般緊急輸送道路沿道で高さが道路幅員の概ね 1/2 を超える建築物で、旧耐震基準で建てられたものは、107 棟（令和 7 年度末）である（図 30）。
- これまで、44 棟が耐震診断を実施し、うち 7 棟が耐震改修不要であった。さらに、4 棟が耐震改修工事を実施、24 棟が建替又は除却を実施した結果、総棟数 654 棟のうち 582 棟が耐震性を満たすこととなった。耐震化率は、令和 7 年度末時点で 89.0% となっている（表 19）。
- 耐震性が不明又は不十分な建築物は 72 棟となるが、63 棟が未診断、9 棟が診断を終えているものの耐震改修等を実施していない状況であることから、引き続き所有者や管理組合等への積極的な働きかけを行い、相談体制の強化を図る必要がある（図 30）。
- 特に、一般緊急輸送道路沿道建築物は特定緊急輸送道路沿道建築物と比較して未診断の建築物が多く、また、耐震化を図る必要がある建築物が複数の路線かつ広範囲に分布しているため、取組強化を図る必要がある。

〔今後の取組〕

表 23 一般緊急輸送道路沿道建築物における重点的な取組

耐震アドバイザー派遣、 耐震診断助成、 耐震改修設計助成、 耐震改修工事助成	引き続きこれらの制度について継続し、所有者又は管理組合による建築物の耐震化促進を図る。 特に、一般緊急輸送道路沿道建築物においては未診断の建築物も多いことから、積極的な普及啓発により早期の耐震診断実施を推進する。
個別訪問等による 相談体制の充実	旧耐震建築物については、建築から経年しており、所有権が移転（売買・相続等）されていることも珍しくない。建築物の現在の所有者等について定期的に確認するとともに、継続的に訪問して耐震化の必要性や支援制度の活用について繰り返し情報提供を行うことで、早期耐震化を図る。 特に、耐震化の必要性について所有者又は管理組合への積極的な個別訪問や相談会の実施により普及啓発を行うなど、相談体制の充実を図る。

（4）緊急輸送道路の指定状況、並びに、到達率による評価指標について

〔現状と課題〕

- 都は、平成 23 年 4 月に耐震化推進条例を施行した。特に耐震化を推進する必要がある路線を特定緊急輸送道路として指定し、沿道建築物の耐震診断を義務付けた。本区においては 9 路線（45.2 km）が指定された。加えて、国は、平成 25 年 11 月に耐震改修促進法を改正し、法においても耐震診断を義務付ける建築物（要安全確認計画記載建築物）を定めた。
- 都は令和 2 年 3 月、東京都耐震改修促進計画の一部改定に際し、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化と道路機能確保に係るシミュレーションを導入した（図 31～33）。これに伴い、特定緊急輸送道路の通行機能を的確に表すことができる指標として、区間到達率及び総合到達率を用いて目標設定を行っている。

なお、本区では蔵前橋通りの一部及び千葉街道（東小松川交差点～区役所間）の区間到達率に課題を抱えている（図 39）。

〔特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化と道路機能確保に係るシミュレーションと今後の取組〕

※「東京都耐震改修促進計画」より引用して再構成

○ 目的

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断を義務付けた耐震化推進条例に基づく取組により、沿道建築物の耐震診断実施率が 98.5%（令和 6 年 12 月末時点：東京都）になり、路線ごとに建築物の位置と耐震性能がほぼ把握できた。

緊急輸送道路としての機能を確保するためには、任意の地点に到達できるようにすることが重要である。このため、特定緊急輸送道路全体を捉えた評価指標として、区間到達率及び総合到達率を導入し、シミュレーションにより算出した。

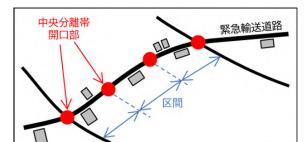
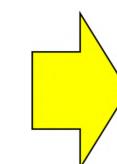
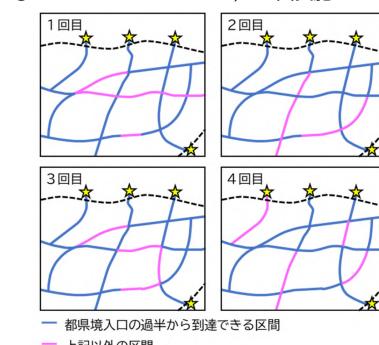


図 31 区間のイメージ

○ 区間到達率とは

区間ごとの通行機能を評価する指標であり、当該区間に都県境入口の過半から到達できる確率である。

① シミュレーションを 10,000 回実施



② 都県境入口の過半から到達できた回数の割合を算出 (=区間到達率)

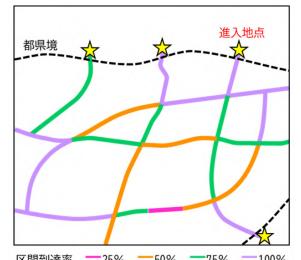


図 32 区間到達率の算出方法

○ 総合到達率とは

特定緊急輸送道路全体の通行機能を評価する指標であり、区間到達率を道路全体で加重平均して算出したものである。

$$\text{総合到達率} = \frac{\text{A区間の区間到達率} \times \text{A区間の道路延長} + \text{B区間の区間到達率} \times \text{B区間の道路延長} + \dots}{\text{全道路延長}}$$

図33 総合到達率の算出のイメージ

○ ネットワーク強化区間を加味した総合到達率と今後の評価方法

- 今後は、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の状況について、区間到達率及び総合到達率を用いた評価も行っていく。
- なお、これまで都が算定してきた総合到達率においては特定緊急輸送道路のみを通行でき、一般緊急輸送道路へのう回等はしない想定であったが、都がネットワーク強化区間の取組による通行機能の改善評価を反映するシミュレーションを実施することになったことから、本区においても同様の評価方法を採用する。

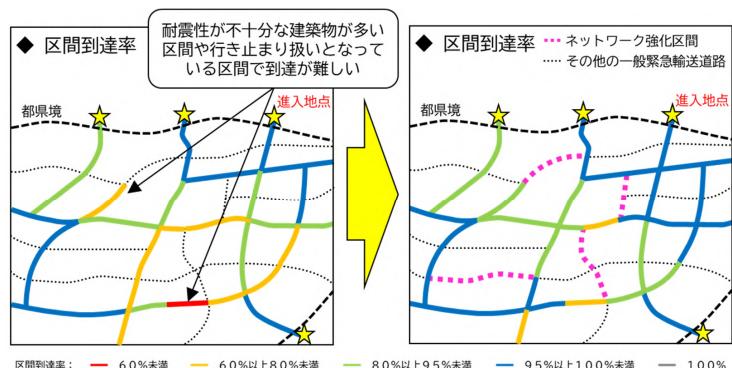


図34 ネットワーク強化区間を加味した総合到達率のイメージ

表24 シミュレーションの設定条件

地震強度	被害想定などを踏まえ、都全域を「震度6強」(最大速度66cm/s)に設定
倒壊率	設定した地震強度におけるI-s値と建物倒壊率(被害率)の関係(林・鈴木ら、2000) ⁹ を基に推定
使用する道路	東京都内の特定緊急輸送道路のみ
進入地点	都県境入口の全50地点(令和8年3月末時点)
倒壊方向	前面道路に建物が倒壊する確率を1/2として設定
区間	中央分離帯及び交差点(中央分離帯の開口部)で設定

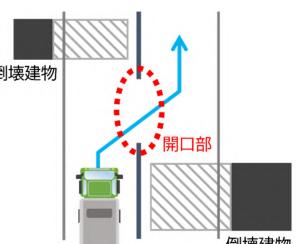


図35 通行イメージ

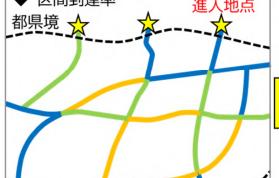
○ シミュレーションの結果と目標設定

【令和7年6月末時点】

必要な通行機能を確保できない区間がある

◆ 総合到達率: 94.0%

◆ 区間到達率



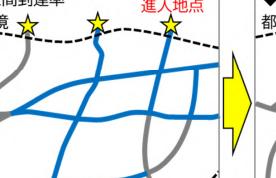
区間到達率: 60%未満 60%以上80%未満 80%以上95%未満 95%以上100%未満 100%

【令和12年度末時点】

孤立する区間がほぼ解消し、必要な通行機能が概ね確保できる

◆ 総合到達率: 99.0%

◆ 区間到達率



【令和17年度末時点】

孤立する区間が解消し、必要な通行機能が確保できる

◆ 総合到達率: 100%

◆ 区間到達率

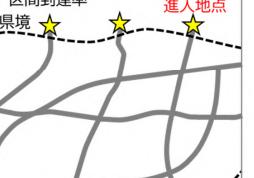


図36 特定緊急輸送道路沿道建築物の目標設定のイメージ

(参考) 区間到達率算出における耐震化の効果

区間Aの建築物aが耐震化されると、区間Aの区間到達率が改善されるだけでなく、区間B・Cの区間到達率も改善される。

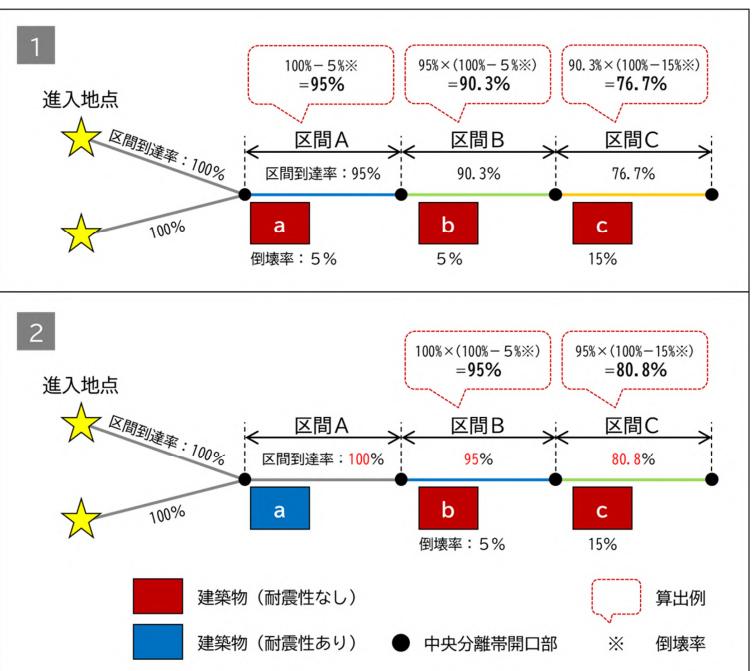


図37 耐震化の効果のイメージ

9. 林康裕・鈴木祥之・宮腰純一・渡辺基史: 耐震診断結果を利用した既存RC造建築物の地震リスク表示、地域安全学会論文集(2), 235-242, 2000.11。

○ 重点区間及びネットワーク強化区間にに対する集中的な取組

- ・最小限の改修棟数で特定緊急輸送道路全体の通行機能が強化可能となる下図の重要な区間ににおいて、個別訪問を繰り返し行い、耐震アドバイザー派遣等を活用した耐震化につなげるなど、伴走型の支援を実施する。

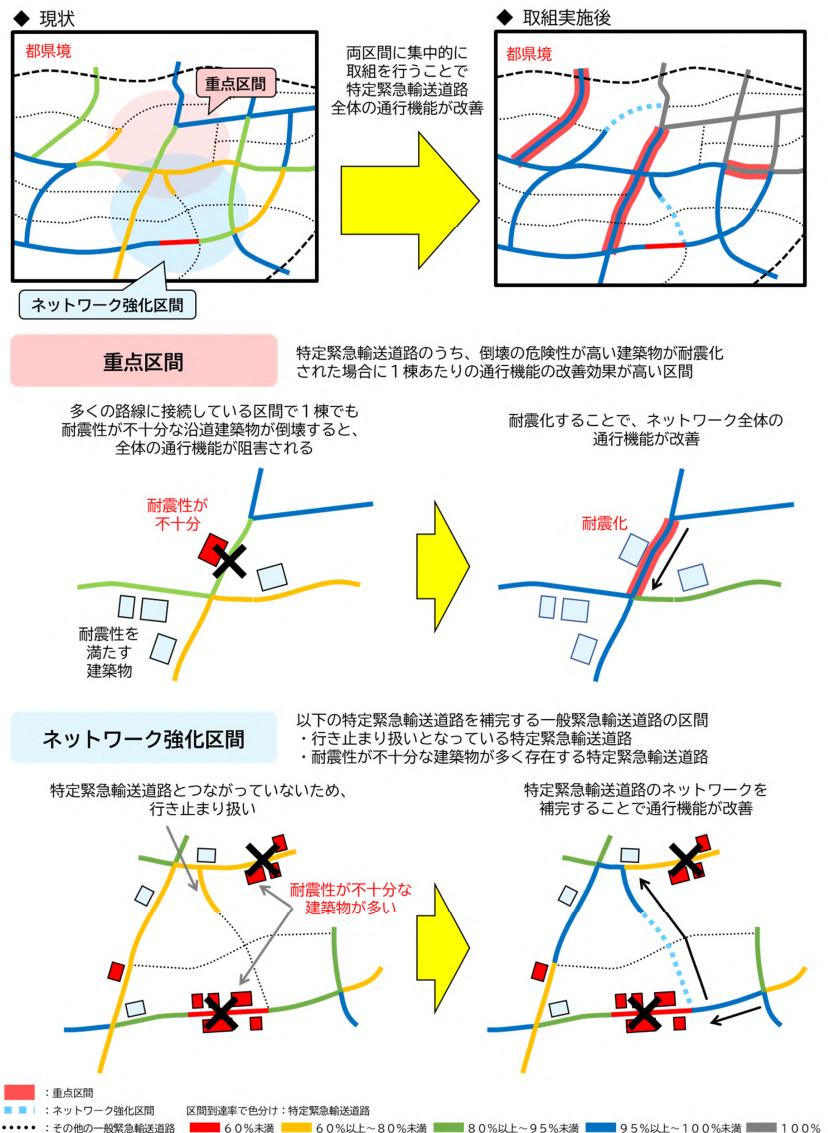
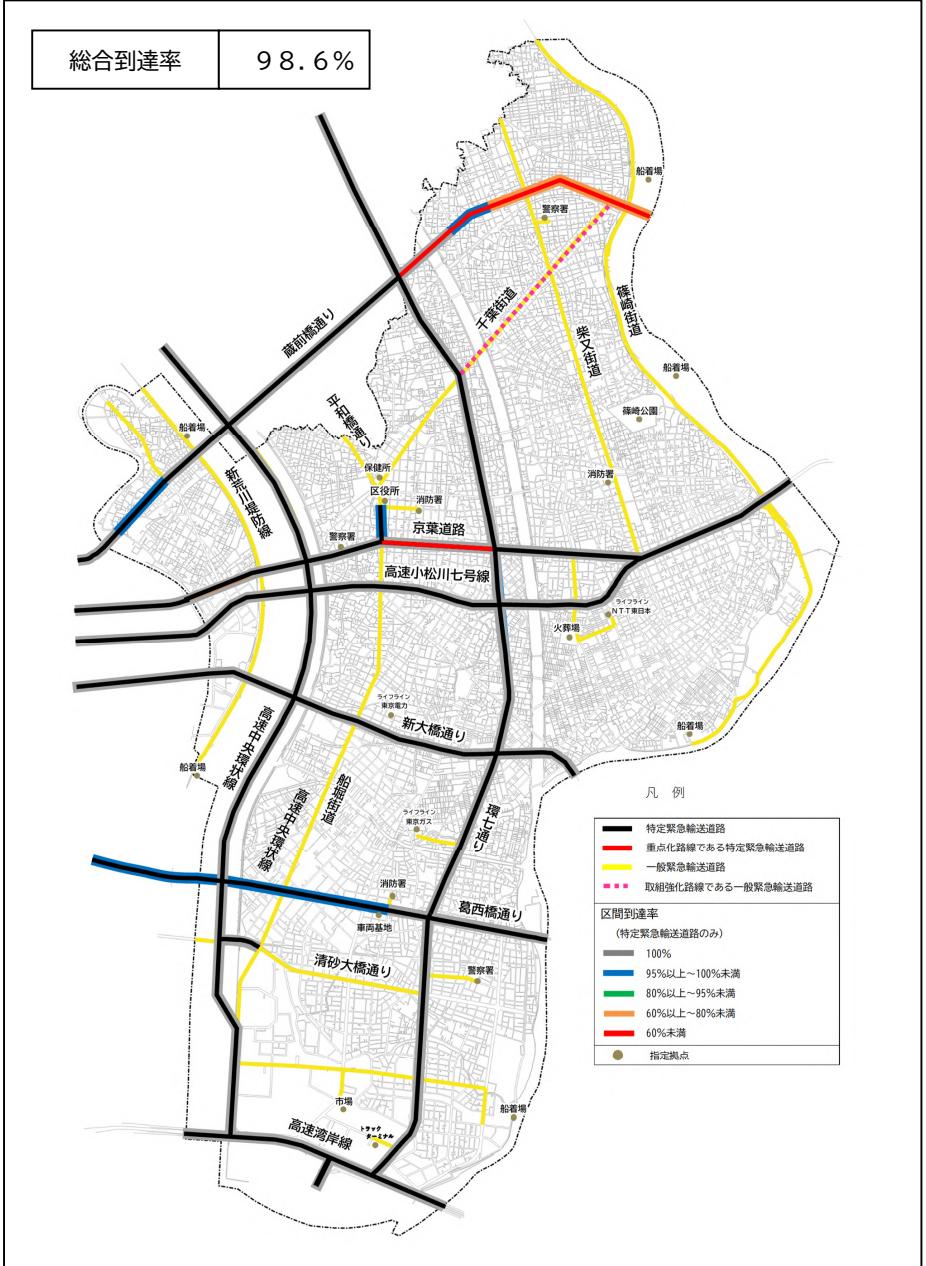


図 38 重点区間及びネットワーク強化区間の指定のイメージ



3. 区公共建築物

〔現状〕

- ・区が管理する建築物（防災上特に重要な区立公共建築物等を含む）については、耐震化が完了している。

4. 民間特定建築物

〔これまでの取組〕

耐震アドバイザー派遣・耐震診断・耐震改修設計・耐震改修工事等助成制度

- ・本区では、特に子どもの安全を守るために、私立の保育所・幼稚園を対象として、助成制度の周知を図り、耐震化への誘導を行ってきた。

表 25 民間特定建築物の耐震化の現状

(単位：棟数)

種別	昭和 55 年以前 a	昭和 56～平成 12 年 b	総棟数 (a+b) c	耐震性を 満たす棟数 d	耐震化率 (R7 年度末) d/c
民間特定建築物	34	230	264	254	96.2%

※棟数は、都による最新の対象建築物抽出結果及び同推計方法に基づき算出（推計方法見直し）。令和 6 年度末時点の推計値。

〔現状と課題〕

- ・旧耐震基準の建築物は、34 棟と推計される。所管行政庁や関係団体の働きかけにより耐震化が進捗し、うち 24 棟が耐震性を満たすと推計される。その結果、令和 6 年度末においては、総棟数が 264 棟のうち、254 棟が必要な耐震性を満たしていると見込まれる。
- ・また、国は、平成 25 年耐震改修促進法の改正により、病院・店舗・老人ホーム等で大規模なもの「要緊急安全確認大規模建築物」として指定している。本区においては 10 棟が該当し、すべて耐震診断を実施済みである。
- ・利用者がいる中の耐震改修を行う負担等を把握したうえで、建築物所有者の主体的な取組を促すよう、専門家の団体や行政機関等と連携する必要がある。

〔今後の取組〕

表 26 民間特定建築物における重点的な取組

所有者等への普及啓発等	建築基準法に基づく定期報告制度と連携するなど、建築物の現在の所有者等について定期的に確認するとともに、所有者等に対して耐震化の必要性や支援制度の活用、並びに、耐震改修工法等について繰り返し情報提供を行うことで、早期耐震化を図る。
-------------	--

5. ブロック塀等

〔これまでの取組〕

1) ブロック塀等撤去費助成

- ・平成 23 年度から、地震による倒壊被害を防止するため、道路に面しているブロック塀等を撤去する所有者等を対象に、工事費用の一部を助成している。
- ・平成 30 年 6 月に発生した大阪府北部地震を受け、助成内容を拡充した。



助成制度はこちゅう

表 27 ブロック塀等撤去費助成制度の主な変遷

年度	助成内容	対象	上限額
平成 23 年度	ブロック塀等撤去費助成制度を開始 ※助成対象は小中学校の通学路沿道	2/3 法人は 1/3	16,000 円/m
平成 30 年度	ブロック塀等撤去費助成制度を拡充 ※助成対象を本区の全道路に拡大	2/3 法人は 1/3	25,000 円/m

※現在の内容は、区 HP から詳細を参照のこと。

表 28 ブロック塀等撤去費助成の状況

項目	～令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	合計
件数	121 件	51 件	62 件	45 件	42 件	33 件	354 件
延長	1833.5m	590.6m	836.6m	558.0m	642.2m	405.1m	4,866.0m

※出典：土木部資料。令和 6 年度末時点の集計値。

2) 地区計画による制限

- ・地区計画ではそれぞれの地区の定めにより、区画道路等に面して設ける垣又はさくの構造を、生け垣又はネットフェンスに緑化したもの等へと規制・誘導している。

〔現状と課題〕

- ・令和 6 年度までに、ブロック塀等撤去費助成制度を活用し、倒壊の恐れのあるブロック塀撤去を行った延長は 4,866.0m である（表 28）。
- ・倒壊の恐れのあるブロック塀等は現在多く残っており、歩行者への被害等が懸念される。
- ・区公共建築物において、道路上に面した倒壊の恐れのあるブロック塀等は、対策が完了している。

〔今後の取組〕

表 29 ブロック塀等における重点的な取組

ブロック塀等撤去費助成	建築物の耐震化と組積造の塀の解消は、物件所有者が重複する場合などが多分に考えられるため、庁内の情報共有や連携により耐震化促進を図る。
-------------	--

6. 安全対策等の関連施策

〔これまでの取組〕

1) 建築物の落下防止対策

①窓ガラスや外壁タイルの落下防止対策

- ・窓ガラスは、昭和 54 年以前に着工されたもの一部で地震時の変形に追従しない固定方法となっているなど、取付け方法によっては落下の恐れがあるとされている。また、外壁に使われるタイルは劣化等により落下の恐れがあるとされている。
- ・地震が発生した際にガラスやタイルなど外壁が落下する恐れのある建築物の所有者に対して、建築基準法に基づく定期報告の機会等を利用して、指導や助言を行っている。

②天井部材の落下防止対策

- ・東日本大震災では、天井部材の落下、特に吊り天井の落下事故が広域にわたって発生し、多くの人命を奪う結果となった。
- ・大規模空間を有する建築物の所有者に対して、建築基準法に基づく定期報告の機会等を利用して、指導や助言を行っている。
- ・本区においては、区公共建築物の特定天井について、平成 28 年度から脱落防止対策の工事を進めている。

2) エレベーターの閉じ込め防止対策

- ・平成 17 年 7 月に発生した千葉県北西部地震では、首都圏の多くの建築物でエレベーターが緊急停止した。防止対策としては、機器の耐震性強化や地震時管制運転装置等があり、定期報告の機会等を利用して、所有者等に対する指導や助言を行っている。

3) 液状化対策

- ・本区では多くの地域で「液状化の可能性がある」とされており、東日本大震災では一部の地区において液状化による被害が発生した。
- ・液状化に備えるためには、敷地の状況を把握し、予め対策を講じておくことが重要である。本区では、東京都土木技術支援・人材育成センターが公表している「東京の液状化予測図」や東京都都市整備局のホームページ「建物における液状化対策ポータルサイト」にて公表している「液状化による建物被害に備えるための手引き」などを案内している。

3) 家具転倒防止等の推進

- ・地震時においては、屋内の家具等の転倒による負傷者が多数予想され、家具転倒防止対策は、建築物の耐震化と並んで負傷者を減らす対策として重要である。
- ・平成 17 年度から、本区は、「熟年者住まいのボランティア推進協議会（区内の建築組合で構成）」と連携し、高齢者・障害者のみの世帯に対して行う家具の転倒防止ボランティアに金具を支給するなどしている。

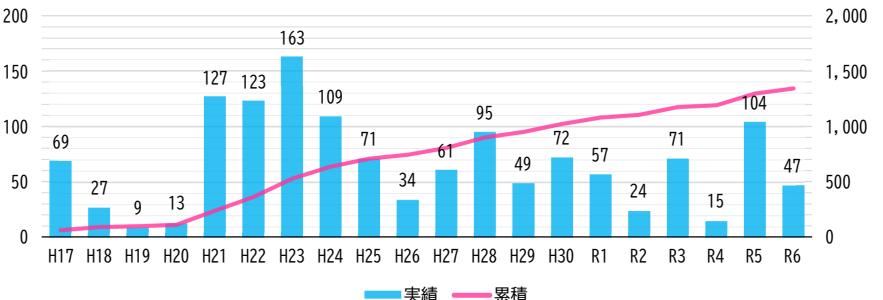


図40 家具転倒防止金具取付ボランティア施工実施件数

〔現状と課題〕

- ・家具転倒防止金具取付ボランティアについては、令和 6 年度末までの支援実績が 1,300 件以上となる（図 40）。
- ・建築物における安全対策は、所有者等の主体的な取組が重要になってくることから、所有者等に対して情報提供や意識啓発、必要に応じた指導・助言等を行っていく必要がある。

〔今後の取組〕

表 30 安全対策等の関連施策における重点的な取組

建築物の落下防止対策	ガラスやタイルなどが落下する恐れのある建築物や大規模空間を有する建築物の所有者等に対して、建築基準法に基づく定期報告の機会等を利用して、引き続き、指導や助言を行っていく。
エレベーターの閉じ込め	所有者等に対して、機器の耐震性強化や地震時管制運転装置等の防止対策について、建築基準法に基づく定期報告の機会等を利用して、引き続き、指導や助言を行っていく。
液状化対策	液状化対策については、建築物の基礎で対応する工法と、地盤を改良して対応する工法があり、建築物の建替え時に予防的対応が図られる。本区は、都土木技術支援・人材育成センターによる「東京の液状化予測図」や東京都都市整備局による「建物における液状化対策ポータルサイト」を案内し、引き続き、所有者等の自主的な取組を促していく。
家具転倒防止等の推進	転倒防止対策器具の設置については、適切な方法が求められることから、「家具の転倒防止ボランティア」を引き続き支援していくとともに、東京消防庁の「家具類の転倒・落下・移動防止対策ハンドブック」等を案内し、居住者等の自主的な対策を促していく。

江戸川区耐震改修促進計画

令和8年3月

編集発行 江戸川区都市開発部建築指導課

〒132-8501

東京都江戸川区中央一丁目4番1号

電 話 03-5662-1151（代表）