

台東区耐震改修促進計画  
(令和3年度～令和8年度)

令和3年6月

台東区



## 目 次

|  |    |
|--|----|
| 第1章 台東区耐震改修促進計画について .....  | 1  |
| 1. 計画改定の背景と目的 .....  | 1  |
| 2. 計画の位置付け .....   | 2  |
| 3. 計画期間 .....  | 2  |
| 4. 対象区域及び対象建築物 .....   | 3  |
| 5. 想定する地震の規模・被害の状況 .....   | 6  |
| 第2章 耐震化の現状と課題 .....  | 7  |
| 1. 耐震化の現状 .....  | 7  |
| 2. 耐震化施策等の取組み実績（平成28年度～令和2年度） .....                                      | 13 |
| 3. 耐震化に係る建物所有者等の意向 .....   | 16 |
| 4. 耐震化の推進に向けた課題 .....  | 27 |
| 第3章 耐震化の目標と基本的な取組み方針 .....   | 29 |
| 1. 耐震化の目標 .....  | 29 |
| 2. 基本的な取組方針 .....  | 32 |
| 第4章 耐震化の促進を図るための施策 .....   | 33 |
| 1. 建築物等の耐震化の支援 .....   | 33 |
| 2. 耐震化促進のための普及啓発等 .....  | 38 |
| 3. 建物所有者への指導・指示等 .....   | 40 |
| 4. 総合的な安全対策 .....  | 41 |
| 巻末資料 .....   | 43 |
| 資料1. 用語の定義 .....   | 44 |
| 資料2. 関係法令等（抜粋） .....   | 47 |
| 資料3. 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かかるシミュレーション【東京都耐震改修促進計画（令和2年3月）より抜粋】 ..... | 71 |
| 資料4. 耐震化に関するアンケート調査等 .....   | 75 |
| 資料5. 台東区における耐震化に係る助成制度（令和2年度末時点） .....                                   | 90 |

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(工事)：** 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(工事)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をいう。

**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前に用いられていた耐震基準。なお、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。新耐震基準では最低限遵守すべき基準として、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震に対しては構造体を無害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震に対しては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。

**耐震性を満たす：** 新耐震基準に適合するもの又は耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられること。

**耐震化率：** すべての建物のうちの、耐震性を満たす建物（新耐震基準によるもの、耐震診断の結果、耐震性を満たすとされたもの及び耐震改修を実施したもの）の割合。  
なお、住宅は、住宅・土地統計調査に基づいて算定しているため戸数単位となっている。

$$\text{耐震化率} = \frac{\text{新耐震基準の建物} + \text{耐震性を満たす建物} + \text{耐震改修済の建物}}{\text{すべての建物}}$$

※その他の用語は、巻末資料の「用語の定義」を参照。

## 第1章 台東区耐震改修促進計画について

### 1. 計画改定の背景と目的

#### (1) 地震の被害に対する耐震化の必要性

平成7年1月の阪神・淡路大震災では住宅・建築物の倒壊より、甚大な被害が発生しました。その後も平成23年3月の東日本大震災等の大地震が頻発しています。また、南海トラフ地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震及び首都直下地震について発生の切迫性が指摘されています。

地震による被害を最小限にするために、早急に建築物の耐震化を進め地震災害に強い都市づくりを推進することが求められています。

#### (2) 耐震改修促進法の改正

阪神・淡路大震災による被害を踏まえ、平成7年に「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。）が制定されました。

平成18年の改正では、都道府県の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画（以下「耐震改修促進計画」という。）の策定の義務化と、市町村の耐震改修促進計画策定の努力義務が規定されました。平成25年改正では不特定多数の者が利用する建築物等の耐震診断の義務化及び耐震診断結果の公表等が規定されました。平成30年には、通行障害建築物に組積造の塀が追加されました。

#### (3) 耐震改修促進計画の改定

区は、平成19年3月に策定された東京都耐震改修促進計画（以下「都計画」という。）に基づき、平成20年3月に台東区耐震改修促進計画（以下「本計画」という）を策定し、平成28年3月に本計画を改定しました。

その後、東京都は、令和2年3月に都計画を一部改定し、特定緊急輸送道路沿道建築物及び組積造の塀に関する新たな方針を示しました。また、令和3年3月には令和2年度末に目標年次を迎えた住宅や特定建築物等について、新たな耐震化目標や施策等を定めるなど、必要な改定を行いました。

区では、平成31年3月に策定した台東区長期総合計画において、基本目標の1つである「誰もが誇りや憧れを抱く安全安心で快適なまちの実現（防災防犯分野）」の取組みとして、耐震改修促進計画を見直し、国や東京都と連携の強化を図りながら、建築物の耐震化を促進することとしています。また、平成31年3月に策定した台東区都市計画マスタープランにおいて、木造住宅密集地域や緊急輸送道路沿道など、地域特性に応じた建物の耐震化・不燃化の促進による市街地の防災性の向上が方針として示されました。

こうした経緯を踏まえ、首都直下地震等により想定される被害の軽減を目指し、区民の生命と財産を保護するため、引き続き区内の住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的かつ総合的に促進し、災害に強い台東区を実現することを目的として、本計画を改定します。

## 2. 計画の位置付け

本計画は、耐震改修促進法第6条第1項の規定により、市町村の計画として都計画に基づき策定するものであり、区内の住宅・建築物に関する耐震化の指針として、都計画との整合を図るとともに、区における他の関連計画と連携して定めます。

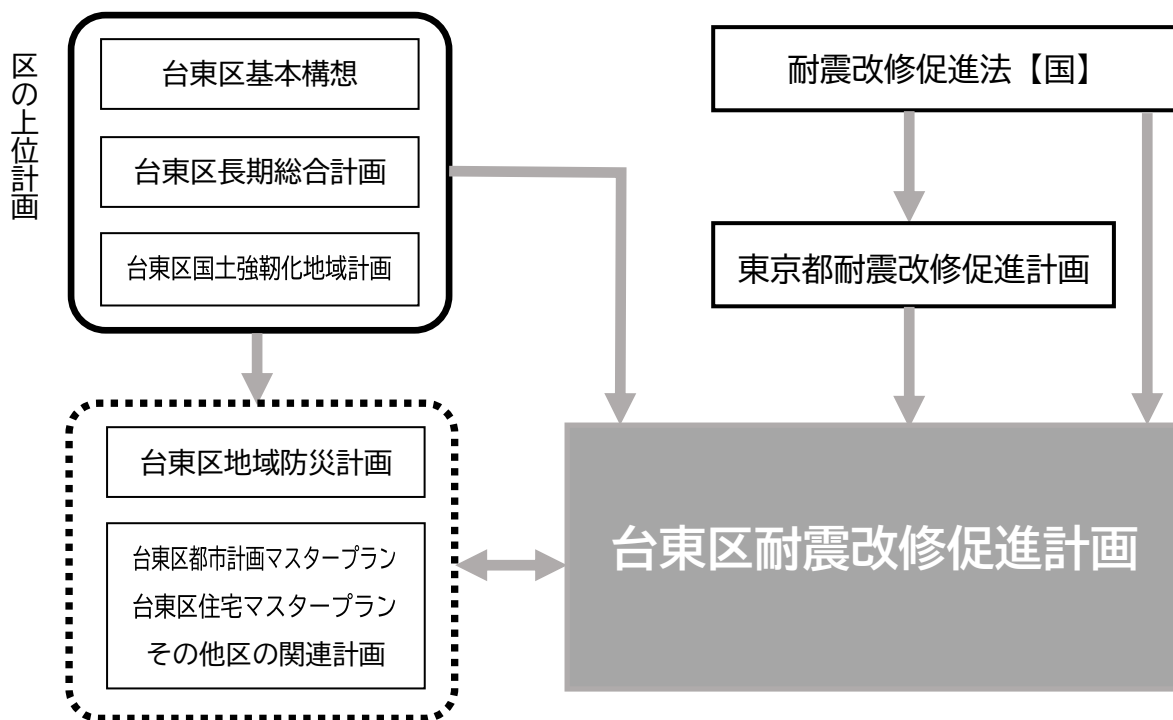


図 1-1 本計画の位置付け

## 3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度から令和8年度までの6年間とします。

計画期間中は、社会情勢の変化や耐震化の進捗状況を踏まえつつ、定期的に施策の効果等を検証し、必要に応じて計画の改定を行います。

## 4. 対象区域及び対象建築物

本計画の対象区域は、台東区全域とします。

対象とする建築物は、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）導入より前に建築された建築物のうち、次に示すものとしします。

なお、現在、区内には通行障害建築物となる組積造の塀はありません。

表 1-1 本計画の対象建築物

| 種 類                           |                 | 内 容   | 耐震改修促進法上の取扱い                               |
|-------------------------------|-----------------|---|--|
| 住 宅                           | 戸建住宅            | ・兼用及び併用住宅を含む。                                   |  |
|                               | 共同住宅            | ・賃貸共同住宅、寄宿舍、下宿及び長屋を含む。                          |  |
| 緊急輸送道路沿道建築物 <sup>1</sup>      |                 |   |  |
|                               | 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高さ以上の建築物<br>【耐震診断義務付け建築物】        | 耐震改修促進法第7条第1項に定める要安全確認計画記載建築物              |
|                               | 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高さ以上の建築物                | 耐震改修促進法第14条第1項第3号に定める建築物                   |
| 特定建築物 <sup>2</sup>            |                 |   |  |
|                               | 特定既存耐震不適合建築物    | ・多数の者が利用する一定規模以上の建築物                            | 耐震改修促進法第14条第1項第1号及び第2号に定める建築物 <sup>3</sup> |
|                               | 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<br>【耐震診断義務付け建築物】 | 耐震改修促進法附則第3条第1項に定める建築物                     |
| 防災上重要な区有建築物 <sup>4</sup>      |                 | ・東京都震災対策条例第17条に位置付けている建築物等                      |  |
| 組積造の塀<br>(補強コンクリートブロック造の塀を含む) |                 |   |  |
|                               | 通行障害建築物となる組積造の塀 | ・特定緊急輸送道路に接する一定長さ、高さ以上の組積造の塀<br>【耐震診断義務付け建築物】   | 耐震改修促進法第7条第1項に定める要安全確認計画記載建築物              |
|                               | 通学路沿道の組積造の塀     | ・区立小学校の通学路に接する一定高さ以上の組積造の塀                      |  |

<sup>1</sup> p.5 及び p.8参照

<sup>2</sup> p.4 参照

<sup>3</sup> 本計画では、耐震改修促進法第14条第1項第3号は一般緊急輸送道路沿道建築物として扱い、特定建築物からは除く。

<sup>4</sup> 国立建築物及び都立建築物は除く。

表 1-2 特定建築物一覧表

| 用途区分                                    |                                    | 特定既存耐震不適格建築物                         |                                      | 要緊急安全確認大規模建築物の規模要件                   |
|---|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|   |                                    | 規模要件                                 | 指示対象となる規模要件                          |                                      |
| 幼稚園、幼保連携型認定こども園、保育所                     |                                    | 階数 2 以上かつ<br>500 m <sup>2</sup> 以上   | 階数 2 以上かつ<br>750 m <sup>2</sup> 以上   | 階数 2 以上かつ<br>1,500 m <sup>2</sup> 以上 |
| 小学校等                                    | 小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校の前期課程又は特別支援学校 | 階数 2 以上かつ<br>1,000 m <sup>2</sup> 以上 | 階数 2 以上かつ<br>1,500 m <sup>2</sup> 以上 | 階数 2 以上かつ<br>3,000 m <sup>2</sup> 以上 |
| 老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの        |                                    | 階数 2 以上かつ<br>1,000 m <sup>2</sup> 以上 | 階数 2 以上かつ<br>2,000 m <sup>2</sup> 以上 | 階数 2 以上かつ<br>5,000 m <sup>2</sup> 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その他これらに類するもの |                                    |                                      |                                      |                                      |
| 学校                                      | 上記（小学校等）以外の学校                      | 階数 3 以上かつ<br>1,000 m <sup>2</sup> 以上 |                                      |                                      |
| ボーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設                  |                                    |                                      | 階数 3 以上かつ<br>2,000 m <sup>2</sup> 以上 | 階数 3 以上かつ<br>5,000 m <sup>2</sup> 以上 |
| 病院、診療所                                  |                                    |                                      |                                      |                                      |
| 劇場、観覧場、映画館、演芸場                          |                                    |                                      |                                      |                                      |
| 集会場、公会堂                                 |                                    |                                      |                                      |                                      |
| 展示場                                     |                                    |                                      |                                      |                                      |
| 卸売市場                                    |                                    |                                      |                                      |                                      |
| 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗                 |                                    |                                      | 階数 3 以上かつ<br>2,000 m <sup>2</sup> 以上 | 階数 3 以上かつ<br>5,000 m <sup>2</sup> 以上 |
| ホテル、旅館                                  |                                    |                                      |                                      |                                      |
| 賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舎、下宿                   |                                    |                                      |                                      |                                      |
| 事務所                                     |                                    |                                      |                                      |                                      |
| 博物館、美術館、図書館                             |                                    |                                      | 階数 3 以上かつ<br>2,000 m <sup>2</sup> 以上 | 階数 3 以上かつ<br>5,000 m <sup>2</sup> 以上 |
| 遊技場                                     |                                    |                                      |                                      |                                      |
| 公衆浴場                                    |                                    |                                      |                                      |                                      |
| 飲食店、キャバレー、料理店等に類するもの                    |                                    |                                      |                                      |                                      |
| 理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行等、サービス業を営む店舗              |                                    |                                      |                                      |                                      |
| 工場（危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く。）          |                                    |                                      |                                      |                                      |
| 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               |                                    |                                      | 階数 3 以上かつ<br>2,000 m <sup>2</sup> 以上 | 階数 3 以上かつ<br>5,000 m <sup>2</sup> 以上 |
| 自動車車庫など自転車の停留又は駐車のための施設                 |                                    |                                      |                                      |                                      |
| 保健所、税務署など公益上必要な建築物                      |                                    |                                      |                                      |                                      |
| 体育館（一般公共の用に供されるもの）                      |                                    | 階数 1 以上かつ<br>1,000 m <sup>2</sup> 以上 | 階数 1 以上かつ<br>2,000 m <sup>2</sup> 以上 | 階数 1 以上かつ<br>5,000 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以上                | 階数 1 以上かつ<br>5,000 m <sup>2</sup> 以上 |



緊急輸送道路沿道建築物とは

緊急輸送道路に敷地が接する建築物のうち、次のすべてに該当する建築物をいいます。

- ・新耐震基準導入以前に建築された建築物
- ・高さが概ね前面道路幅員の2分の1を超える建築物

(ただし、前面道路幅員が12m以下の場合、高さが概ね6mを超える建築物)

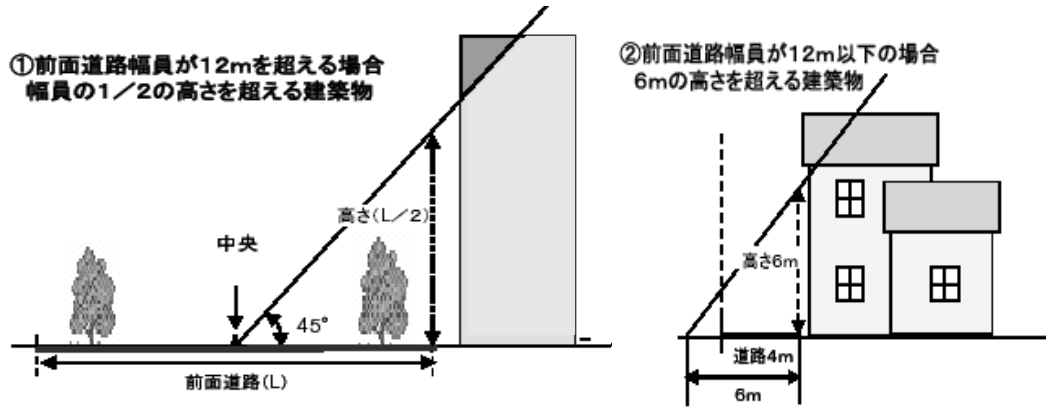
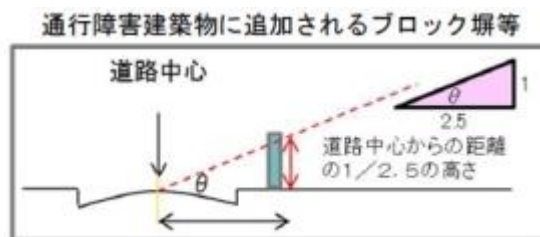


図 1-2 緊急輸送道路沿道建築物の要件

通行障害建築物となる組積造の塀

前面道路に面する部分の長さが25m<sup>\*1</sup>を超え、かつ、その前面道路に面する部分のいずれかの高さが、当該部分から当該前面道路の境界線までの水平距離に当該前面道路の幅員の2分の1に相当する距離<sup>\*2</sup>を加えた数値を2.5で除した得た数値を超えるブロック塀等であって、建物に付属するものとします。

- \*1: 地形、道路の構造その他の状況によりこの長さとするのが不適当である場合、8m以上25m未満の範囲において、都道府県知事または市町村長が規則で定めることができる。
- \*2: 地形、道路の構造その他の状況によりこの距離とするのが不適当である場合、2m以上(高さ $2 \div 2.5 = 0.8$ m以上)の範囲において、都道府県知事または市町村長が規則で定めることができる。



※出典:国土交通省ホームページ

図 1-3 通行障害建築物となる組積造の塀の要件

## 5. 想定する地震の規模・被害の状況

「首都直下地震による東京の被害想定報告書（平成24年4月）」によると、首都直下地震対策専門調査会が想定した地震のうち、東京に大きな被害を及ぼす次の4つの直下地震の被害想定を行っています。

・東京湾北部地震、多摩直下地震、元禄型関東地震、立川断層帯地震

本計画では、都計画でも想定されており、台東区に大きな被害をもたらす恐れのある東京湾北部地震（M7.3、冬の18時、風速8m/秒）を想定します。この地震による被害想定は下表の通りです。

表 1-3 東京湾北部地震における台東区の被害想定<sup>5</sup>

| 条件           | 規模      |            | 東京湾北部地震 M7.3 |         |
|--------------|---------|------------|--------------|---------|
|              | 時期及び時刻  |            | 冬の夕方18時      |         |
|              | 風速      |            | 8m/秒         |         |
| 原因別建物全壊棟数    |         |            | 6,687 (棟)    |         |
|              | ゆれ      |            | 6,649 (棟)    |         |
|              | 液状化     |            | 31 (棟)       |         |
|              | 急傾斜地崩壊  |            | 7 (棟)        |         |
| 原因別建物半壊棟数    |         |            | 9,553 (棟)    |         |
|              | ゆれ      |            | 7,838 (棟)    |         |
|              | 液状化     |            | 1,703 (棟)    |         |
|              | 急傾斜地崩壊  |            | 12 (棟)       |         |
| 火災           | 焼失棟数    |            | 2,730 (件)    |         |
| 人的被害         | 死者      |            | 482 (人)      |         |
|              |         | ゆれ・液状化建物被害 |              | 410 (人) |
|              |         | 急傾斜地崩壊     |              | 1 (人)   |
|              |         | 火災         |              | 68 (人)  |
|              |         | ブロック塀等     |              | 2 (人)   |
|              |         | 落下物        |              | 0 (人)   |
|              |         | 屋内収容物      |              | 7 (人)   |
|              | 負傷者     |            | 5,548 (人)    |         |
| うち重傷者        |         | 924 (人)    |              |         |
| 避難者          | 避難人口    |            | 78,114 (人)   |         |
|              | 避難生活者数  |            | 50,774 (人)   |         |
|              | 疎開人口    |            | 27,340 (人)   |         |
| 帰宅困難者        | 上野駅滞留者数 |            | 107,127 (人)  |         |
| エレベーター閉じこめ台数 |         | 481 (台)    |              |         |
| 災害時要援護者      | 死者数     |            | 183 (人)      |         |
| 自力脱出困難者      | 発生数     |            | 3,023 (人)    |         |

<sup>5</sup> 出典:首都直下地震による東京の被害想定報告書(平成24年4月東京都作成)

## 第2章 耐震化の現状と課題

### 1. 耐震化の現状

令和2年度現在の各対象建築物の総数及び耐震化率については、以下のとおりです。

なお、平成28年3月の本計画（以下「前計画」という。）改定時における各対象建築物の耐震化率及び令和2年度時点の目標耐震化率を参考に記載します。

表 2-1 対象建築物の耐震化の現状

| 対象建築物             | 総数       | 現状耐震化率<br>(令和2年度) | 前計画（参考）          |                   |
|-------------------|----------|-------------------|------------------|-------------------|
|                   |          |                   | 耐震化率<br>(平成26年度) | 目標耐震化率<br>(令和2年度) |
| 住宅                | 119,200戸 | 92.6%             | 84.6%            | 95%               |
| 特定緊急輸送道路<br>沿道建築物 | 672棟     | 83.9%             | 76.5%            | 92%               |
| 一般緊急輸送道路<br>沿道建築物 | 973棟     | 77.5%             | 67.1%            | 80%               |
| 民間特定建築物           | 1,079棟   | 90.6%             | 88.0%            | 95%               |
| 防災上重要な<br>区有建築物   | 103棟     | 99.0%             | 98.1%            | 100%              |
| ブロック塀等<br>(通学路沿道) | 要改善84箇所  | 15箇所<br>改善済       | —                | —                 |

(1) 住宅（マンション含む）

○住宅の耐震化の現状

- ・令和2年度現在の耐震化率は、92.6%です。
- ・特に木造住宅の耐震化率が低いと推定されます。

- ・住宅・土地統計調査結果を基に推計した台東区の住宅の耐震化率<sup>6</sup>は92.6%です(戸数割合)。国が示している住宅の耐震化率約87%（平成30年時点）、及び東京都が示している住宅の耐震化率92.0%（令和2年3月時点）とほぼ同水準となっています。
- ・住宅の種類・構造別にみると、木造戸建て住宅が68.8%、木造共同住宅が80.0%と非木造に比べ耐震化率が低い状況と推定されます。
- ・令和2年度における住宅の推定総数約119,200戸のうち、耐震性の不十分な建物は約8,800戸と推定されます。

表 2-2 住宅の耐震化の現状

(単位：戸)

| 種 別  | 構 造 | 昭和56年<br>以前の住宅 | 昭和57年<br>以降の住宅 | 住宅数     | 耐震性を<br>満たす<br>住宅数 <sup>7</sup> | 耐震性の<br>不十分な<br>住宅数 | 耐震化率  |
|------|-----|----------------|----------------|---------|---------------------------------|---------------------|-------|
|      |     | a              | b              | a+b=c   | d                               | e                   | d/c   |
| 戸建住宅 | 木 造 | 6,300          | 6,500          | 12,800  | 8,800                           | 4,000               | 68.8% |
|      | 非木造 | 2,600          | 5,600          | 8,200   | 7,200                           | 1,000               | 87.8% |
|      | 計   | 8,900          | 12,100         | 21,000  | 16,000                          | 5,000               | 76.2% |
| 共同住宅 | 木 造 | 1,200          | 2,800          | 4,000   | 3,200                           | 800                 | 80.0% |
|      | 非木造 | 9,600          | 84,600         | 94,200  | 91,200                          | 3,000               | 96.8% |
|      | 計   | 10,800         | 87,400         | 98,200  | 94,400                          | 3,800               | 96.1% |
| 住宅合計 |     | 19,700         | 99,500         | 119,200 | 110,400                         | 8,800               | 92.6% |

<sup>6</sup> 平成20年～平成30年の住宅・土地統計調査結果を基に令和2年度値を推計した。

<sup>7</sup> 新耐震基準（昭和57年以降）の戸数+旧耐震基準（昭和56年以前）のうち耐震性を満たす戸数

## (2) 緊急輸送道路沿道建築物

震災時に救急・救命活動や緊急支援物資の輸送など緊急輸送道路としての機能を確保するため、緊急輸送道路の沿道建築物のうち、倒壊する危険性が高く、倒壊した場合に道路を閉塞する可能性が高い建築物は、耐震化する必要があります。

東京都は、緊急輸送道路のうち特に沿道の建築物の耐震化を図る必要があると認められる道路を「特定緊急輸送道路」として指定するとともに、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」と位置付けています。

また、特定緊急輸送道路以外の道路を「一般緊急輸送道路」とし、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に位置付けています。

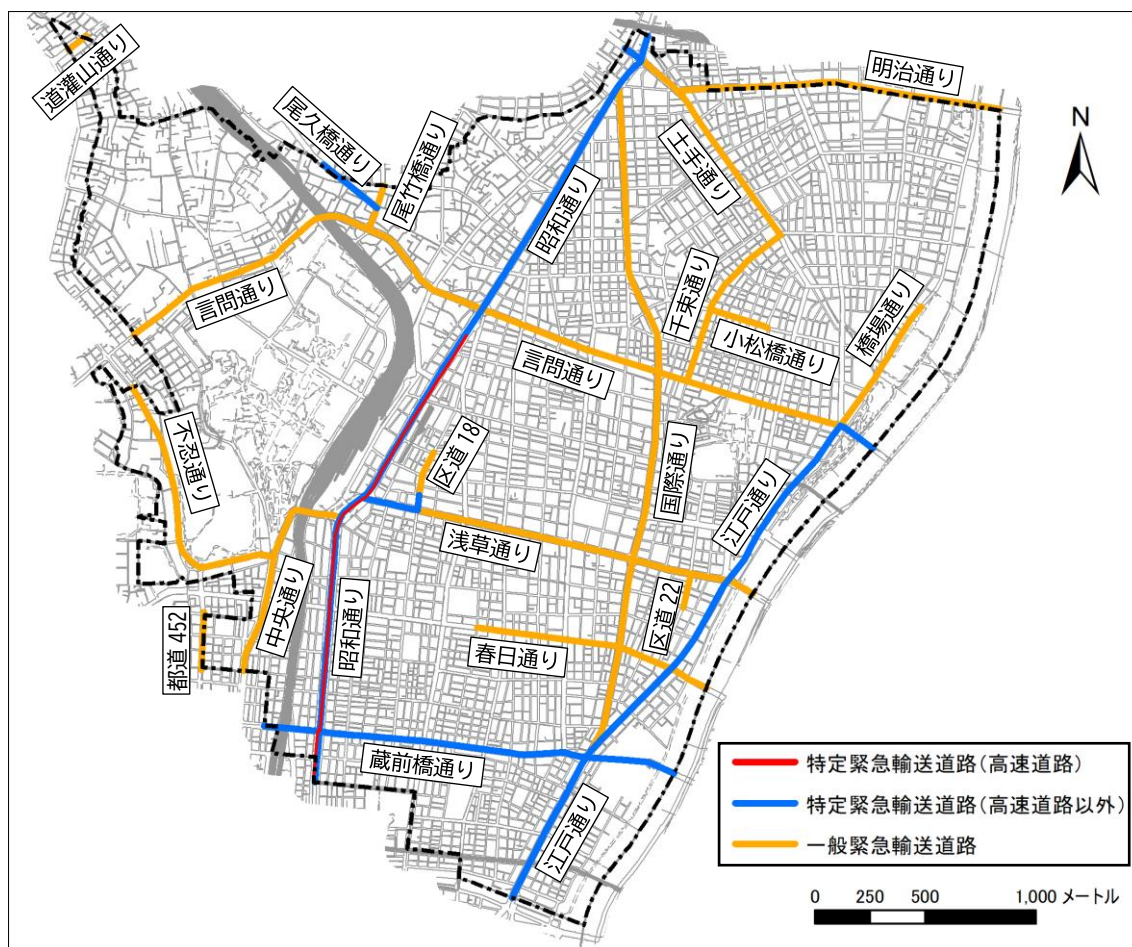


図 2-1 台東区内の緊急輸送道路

### ■特定緊急輸送道路

昭和通り、江戸通り、蔵前橋通り、尾久橋通り、昭和通りから区役所本庁舎までの連絡部分

### ■一般緊急輸送道路

浅草通り、言問通り、不忍通り、中央通り、尾竹橋通り、橋場通り、千束通り、土手通り、小松橋通り、明治通り、都道452号線、区道台18号線、区道台22号線、国際通り、春日通り、道灌山通り

- 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状
  - ・令和2年度現在の耐震化率は、83.9%です。
- 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状
  - ・令和2年度現在の耐震化率は、77.5%です。

- ・特定緊急輸送道路に敷地が接し、高さ要件に該当する建築物（以下「特定緊急輸送道路沿道建築物」という。）は672棟あり、耐震化率は83.9%と推計されます。
- ・旧耐震基準の建築物233棟のうち、耐震性が不十分な建築物（耐震性不明を含む）は前回改定時の158棟から108棟に減少しており、そのうち特に倒壊の危険性が高いとされるIs値0.3未満相当の建築物は45棟と推計されます。

表 2-3 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状

(単位：棟)

| 分類            | 昭和56年以前の建築物 <sup>8</sup> | 昭和57年以降の建築物 <sup>8</sup> | 建築物数  | 耐震性を満たす建築物数 <sup>9</sup> | 耐震性の不十分な建築物数 | 現況耐震化率<br>令和2年度 |
|---------------|--------------------------|--------------------------|-------|--------------------------|--------------|-----------------|
| 種別            | a                        | b                        | a+b=c | d                        | e            | d/c             |
| 特定緊急輸送道路沿道建築物 | 233                      | 439                      | 672   | 564                      | 108          | 83.9%           |

- ・一般緊急輸送道路に敷地が接し、高さ要件に該当する建築物（以下「一般緊急輸送道路沿道建築物」という。）は973棟あり、耐震化率は77.5%と推計されます。
- ・旧耐震基準の建築物355棟のうち、耐震性が不十分な建築物（耐震性不明を含む）は前回改定時の320棟から減少し、218棟と推計されます。

表 2-4 一般輸送道路沿道建築物の耐震化の現状

(単位：棟)

| 分類            | 昭和56年以前の建築物 <sup>8</sup> | 昭和57年以降の建築物 <sup>8</sup> | 建築物数  | 耐震性を満たす建築物数 <sup>9</sup> | 耐震性の不十分な建築物数 | 現況耐震化率<br>令和2年度 |
|---------------|--------------------------|--------------------------|-------|--------------------------|--------------|-----------------|
| 種別            | a                        | b                        | a+b=c | d                        | e            | d/c             |
| 一般緊急輸送道路沿道建築物 | 355                      | 618                      | 973   | 755                      | 218          | 77.5%           |

<sup>8</sup> 前回改定時（平成27年度末）に把握したもの。

<sup>9</sup> 新耐震基準（昭和57年以降）の棟数+旧耐震基準（昭和56年以前）のうち耐震性を満たす（除却・建替えを含む）棟数。

(3) 民間特定建築物

○民間特定建築物の耐震化の現状

・令和2年度現在の耐震化率は、90.6%です。

- ・民間特定建築物<sup>10</sup>の現状の耐震化率は90.6%であり、耐震性が不十分な(耐震性不明を含む)建築物は前回改定時の137棟から減少し、101棟と推計されます。
- ・また、民間特定建築物のうち、要緊急安全確認大規模建築物は4棟あり、耐震性が不十分な建築物が2棟あります。

表 2-5 民間特定建築物の耐震化の現状

(単位：棟)

| 民間特定建築物<br>種 別                            | 昭和56年<br>以前の<br>建築物<br>a | 昭和57年<br>以降の<br>建築物<br>b | 建築物数<br>a+b=c | 耐震性を<br>満たす<br>建築物数 <sup>11</sup><br>d | 耐震性の<br>不十分な<br>建築物数<br>e | 現況<br>耐震化率<br>令和2年度<br>d/c |
|---|--------------------------|--------------------------|---------------|--|---------------------------|----------------------------|
| 防災上特に重要な建築物<br>(学校、病院等)                   | 2                        | 29                       | 31            | 29                                     | 2                         | 93.5%                      |
| 要配慮者が利用する<br>建築物<br>(社会福祉施設等)             | 0                        | 6                        | 6             | 6                                      | 0                         | 100.0%                     |
| 不特定多数のものが<br>利用する建築物<br>(百貨店、ホテル、<br>劇場等) | 52<br>(3)                | 181                      | 233<br>(3)    | 189<br>(2)                             | 44<br>(1)                 | 81.1%                      |
| その他の建築物                                   | 70<br>(1)                | 739                      | 809<br>(1)    | 754                                    | 55<br>(1)                 | 93.2%                      |
| 合 計                                       | 124<br>(4)               | 955                      | 1,079<br>(4)  | 978<br>(2)                             | 101<br>(2)                | 90.6%                      |

※ ( ) は要緊急大規模安全確認建築物

<sup>10</sup> 特定建築物のうち民間が所有するもの。本計画における民間特定建築物の棟数は、建築基準法に基づく特定建築物等定期調査報告を基に推計しており、区内の民間特定建築物の実際の総数とは異なる。

<sup>11</sup> 定期調査報告、建築確認台帳及び台東区マンション実態調査(平成30年度)を基に推計。

(4) 防災上重要な区有建築物

○防災上重要な区有建築物の耐震化の現状

・令和2年度現在の耐震化率は、99.0%です。

・防災上重要な区有建築物は103棟あり、耐震性が不十分な建築物1棟を除き、耐震性が確保されています。

表 2-6 防災上重要な区有建築物の耐震化の現状

(単位：棟)

| 区分   | 全棟数<br>a | 昭和57年以降の棟数<br>b | 昭和56年以前の建築物で耐震性を満たす棟数<br>c | 耐震性を満たす建築物<br>d (=b+c) | 耐震性の不十分な建築物<br>e | 現況耐震化率<br>令和2年度<br>d/a |
|--|----------|-----------------|----------------------------|------------------------|------------------|------------------------|
|  |          |                 |                            |                        |                  |                        |
| 区分Ⅰ<br>・東京都震災対策条例第17条に位置付けている建築物のうち本庁舎・小中学校等   | 64       | 37              | 26                         | 63                     | 1                | 98.4%                  |
| 区分Ⅱ<br>・区分Ⅰ以外で東京都震災対策条例第17条及び施行規則第8条で位置付けている建築物<br>・特定建築物の要件を満たす区有建築物<br>・その他防災上重要な建築物(特定建築物の規模には該当しないが、不特定多数の区民が利用するもの) | 39       | 25              | 14                         | 39                     | 0                | 100%                   |
| 合計   | 103      | 62              | 40                         | 102                    | 1                | 99.0%                  |

(5) 組積造の塀（ブロック塀等）

○組積造の塀（ブロック塀等）の耐震化の現状

・通学路沿道のブロック塀等について、早期改善が必要なブロック塀が84箇所あり、そのうち15箇所が改善されています。

・区は、平成30年度に区立小学校の通学路沿道にある高さ1.2mを超えるブロック塀等について調査を行い、調査対象646箇所のうち、建築基準法の仕様基準に適合していない部分があるため安全性の確認が必要と判断したものが460箇所あり、そのうちひび割れや傾斜等が大きく老朽化が進んでいるため、早期改善が必要と思われるもの（要改善）が84箇所ありました。

・令和3年3月末現在、「要改善」のブロック塀等は、助成制度の拡充や所有者等への働きかけの結果、15箇所で補強・除却が実施されました。



## 2. 耐震化施策等の取組み実績（平成28年度～令和2年度）

### （1）安全で安心して住める建築物等への助成【建築課・住宅課】

区内の既存建築物等の耐震性・安全性を高めることにより、安全で安心して住める災害に強いまちづくりを推進することを目的として、以下の建築物等の対策工事費に対し助成しています。

表 2-7 安全で安心して住める建築物等への助成事業実績

| 助成名称              | 事業概要  | 平成28年度～令和2年度（件数） |     |     |    |    |     |
|-------------------|---|------------------|-----|-----|----|----|-----|
|                   |   | H28              | H29 | H30 | R1 | R2 | 計   |
| 耐震診断助成            | 旧耐震基準の木造住宅等について、耐震診断、補強設計、耐震改修工事及び段階改修工事費用に対し助成     | 75               | 76  | 59  | 43 | 43 | 296 |
| 補強設計助成            |   | 6                | 4   | 6   | 1  | 0  | 17  |
| 耐震改修工事助成          |   | 3                | 7   | 5   | 2  | 0  | 17  |
| 木造住宅段階改修工事助成      |   | 0                | 0   | 0   | 0  | 0  | 0   |
| 除却工事助成            | 耐震診断の結果、倒壊の危険性が高いと判断された旧耐震基準の建築物の除却工事費用に対し助成        | 42               | 42  | 44  | 31 | 43 | 202 |
| ブロック塀等改善工事助成      | 道路に面する高さ1.2m超のブロック塀等の改善工事費用に対し助成                    | 1                | 2   | 11  | 9  | 14 | 37  |
| がけ・擁壁改修工事助成       | 高さ1.5m以上のがけ・擁壁の改修工事費用に対し助成                          | 0                | 0   | 1   | 0  | 0  | 1   |
| 外壁等落下防止のための改善工事助成 | 道路に面した建築物の3階以上の部分で、外壁等の落下防止のために行う改善工事費用に対し助成        | 0                | 6   | 3   | 2  | 2  | 13  |
| 特定建築物耐震診断助成       | 旧耐震基準の多数の者が利用する建築物の耐震診断費用に対し助成                      | 0                | 0   | 0   | 0  | 0  | 0   |
| マンション耐震アドバイザー派遣   | 旧耐震基準のマンションについて、耐震アドバイザー派遣、耐震診断、補強設計及び耐震改修工事費用に対し助成 | 5                | 2   | 1   | 0  | 0  | 8   |
| マンション耐震診断助成       |   | 2                | 1   | 1   | 1  | 1  | 6   |
| マンション補強設計助成       |   | 2                | 0   | 0   | 0  | 1  | 3   |
| マンション耐震改修工事助成     |   | 0                | 2   | 0   | 0  | 0  | 2   |

※令和3年3月末現在

(2) 緊急輸送道路沿道建築物等への耐震化助成【建築課】

災害直後の避難や救助活動、緊急物資の輸送等の重要な役割を担う緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化に係る費用を助成しています。

表 2-8 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成事業実績

| 助成名称          |           | 事業概要                                    | 平成 28 年度～令和 2 年度（件数） |               |     |    |    |    |
|---------------|-----------|---|----------------------|---------------|-----|----|----|----|
|               |           |   | H28                  | H29           | H30 | R1 | R2 | 計  |
| 特定緊急輸送道路沿道建築物 | 耐震診断助成    | 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断、補強設計及び耐震改修工事等費用に対し助成 | 8                    | 平成 28 年度で事業終了 |     |    |    | 8  |
|               | 補強設計助成    |   | 3                    | 9             | 4   | 5  | 0  | 21 |
|               | 耐震改修工事等助成 |   | 6                    | 7             | 3   | 7  | 5  | 28 |
| 一般緊急輸送道路沿道建築物 | 耐震診断助成    | 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断、補強設計及び耐震改修工事等費用に対し助成 | 1                    | 2             | 0   | 3  | 1  | 7  |
|               | 補強設計助成    |   | 0                    | 0             | 2   | 0  | 1  | 3  |
|               | 耐震改修工事等助成 |   | 0                    | 0             | 0   | 0  | 1  | 1  |

※令和 3 年 3 月末現在

(3) 普及啓発

区民や建物所有者等が建築物等の耐震化の重要性を認識し耐震化を促進するよう普及啓発を行っています。

表 2-9 耐震化に係る普及啓発の実施状況

| 事業名                              | 実施状況  |
|----------------------------------|---|
| 分かりやすい耐震関連情報の発信【建築課】             | 住宅の耐震化について分かりやすくまとめたパンフレット「誰でもできるわが家の耐震診断(日本建築防災協会)」を窓口配布及び区のホームページで紹介          |
| 木造住宅の耐震改修工法の展示【建築課】              | 毎年、都と連携し工事業者を募集し、安価で信頼できる耐震改修工法の紹介、実物展示等を行う。あわせて、建築士による耐震相談会を実施                 |
| 防災イベント等における耐震相談ブースの設置【建築課】       | 毎年、消費生活展、総合防災訓練、防災フェア等のイベント時に、耐震関連ブースを設置し、パンフレットの配布や映像等による普及啓発を実施               |
| 耐震相談会の実施【建築課】                    | 毎年、建築防災週間に住宅の耐震化やブロック塀等の改善等、建築士による無料相談会を庁舎で実施                                   |
| 耐震改修促進税制の周知【建築課】                 | 助成パンフレットやホームページに耐震改修促進税制の内容を案内するとともに、都の耐震改修促進税制のチラシを窓口等で配布                      |
| 地域危険度や土砂災害等のハザードマップの公表【危機・災害対策課】 | 土砂災害警戒区域、同特別警戒区域に指定された区域の啓発のため、令和 2 年 1 月に「台東区土砂災害ハザードマップ」を作成し、指定区域とその近隣区域に全戸配布 |

## (4) 関連施策

建築物等の耐震化の他、大規模な地震に対する人命の保護や被害防止のために必要な施策として、以下のような関連施策を推進しています。

表 2-10 関連施策事業の概要及び実施状況

| 事業名   | 事業概要   | 実施状況  |
|---|--|---|
| 通学路沿道ブロック塀等<br>適合性調査の実施<br>【建築課】                  | 平成 30 年度に発生した大阪北部地震での事故を受けて、区立小学校の通学路沿道沿いの高さ1.2m超のブロック塀等について法適合性を調査。                                 | 調査対象 646 箇所のうち、老朽化等により改善が必要なもの(要改善)が 84 箇所<br>令和 3 年 3 月末現在、要改善 15箇所が改善済                |
| 区有施設における<br>ブロック塀等の一斉<br>点検及び是正工事<br>【施設課】        | 平成 30 年度に発生した大阪北部地震での事故を受けて、区有施設の 1.2m超のブロック塀等について法適合性を調査。30 年度からブロック塀を撤去し、フェンス等を設置。                 | 撤去可能なブロック塀については、令和 2 年度で撤去完了<br>撤去が困難なものについては、人が立ち入らないようにした                             |
| 密集住宅市街地整備促進<br>(戸建建替え・共同住宅<br>建替え助成)<br>【地域整備第三課】 | 個人又は中小企業者が耐火建築物又は準耐火建築物等の住宅等に建替える場合に、解体除却、設計及び工事監理費用に対して助成。  | 平成 28 年度:9 件<br>29 年度:8 件、30 年度:4 件<br>令和元年度:4 件、2 年度:5 件                               |
| 密集住宅市街地整備促進<br>(老朽建築物の除却助成)<br>【地域整備第三課】          | 個人又は中小企業者が所有する老朽建築物の解体除却費用に対して助成。  | 平成 28 年度:5 件、<br>29 年度:2 件、30 年度:5 件<br>令和元年度:3件、2 年度:2 件                               |
| 北部地区防災性向上の<br>推進<br>(不燃化建替え助成)<br>【地域整備第二課】       | 東浅草 2 丁目、橋場 2 丁目、日本堤 1・2 丁目において、防災生活道路沿道敷地の木造建築物を耐火又は準耐火建築物等に建替える費用を助成。                              | 平成 29 年度より事業開始<br>平成 29 年度:0 件<br>30 年度:4 件<br>令和元年度:5 件、2 年度:5 件                       |
| 建替え相談会の実施<br>【地域整備第二課】                            | 竜泉 3 丁目、浅草 5 丁目、千束 3・4 丁目、今戸 2 丁目、東浅草 1・2 丁目、橋場 1・2 丁目、清川 1・2 丁目、日本堤 1・2 丁目の建物権利者を対象に、建替えに関する相談会を実施。 | 平成 29 年度より事業開始。<br>平成 29 年度から令和元年度の各年度で 4 回実施<br>2 年度は 3 回実施                            |
| 家具転倒防止器具の<br>取付<br>【高齢福祉課】                        | 高齢者のみが暮らしている世帯等を対象に、家具転倒防止器具の取付を実施。(3 点まで無料)   | 平成 28 年度:111 件<br>29 年度:33 件、30 年度:44 件<br>令和元年度:13 件、2 年度:15件                          |
| 住宅総合ガイドブックの<br>作成<br>【住宅課】                        | 国・東京都及び区が実施する住宅関連施策に関する総合的なガイドブックを作成し、区民へ配布する事により、住宅関連情報の普及・啓発を図る。                                   | 平成 29 年度:2000 部発行<br>令和元年度:2000 部発行   |
| 空き家対策の推進<br>【建築課・住宅課】                             | 管理不全な空き家等に対し、空家特措法に基づき必要な措置を講じるとともに、適正管理に関する普及啓発や支援を実施。  | 平成 30 年 1 月に特定空家等 1 件を略式代執行により建物除却<br>令和 3 年 1 月末現在、区が把握する空き家は約 440 件で、そのうち老朽危険空き家は 2 件 |
| マンション耐震セミナーの<br>実施<br>【住宅課】                       | マンション所有者向けに、マンション管理セミナーと同時開催(年 1 回)  | 平成 28 年度、平成 29 年度<br>平成 30 年度、令和元年度に実施  |
| マンション管理者に対する<br>耐震関連情報発信<br>【住宅課】                 | マンション耐震セミナーの案内(DM)時に耐震助成制度のパンフレットを同封   | 平成 28 年度:197 通<br>平成 29 年度:193 通<br>平成 30 年度:190 通<br>令和元年度:280 通                       |

### 3. 耐震化に係る建物所有者等の意向

#### (1) 住宅・建築物の耐震診断・耐震改修に関するアンケート調査（令和2年8月）

区の耐震診断助成利用者のうち、診断の結果「倒壊のおそれがある」と判定された方で、耐震改修工事に至っていないと思われる方397件（回答数：173件）を対象に、耐震診断後の耐震化の状況や今後の耐震化意向等についてアンケート調査を実施しました。

#### 【耐震診断後の耐震化の状況】

- ・耐震診断後に耐震改修、建替え又は除却などの耐震化を実施した方は、全体の36.1%（56件）で、そのうち耐震改修は36件となっています。
- ・一方で、何もしていないが40件と最も多く、全体の63.9%（99件）が耐震化を実施していません。
- ・また、耐震化を実施していない建物の所有者の年齢は、「70歳以上」が54件（58.1%）と最も多く、全体の約8割が60代以上となっています。

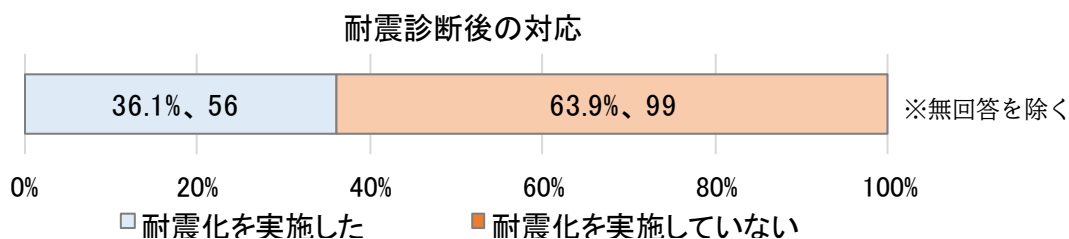


図 2-2 耐震診断後の耐震化の対応状況 1

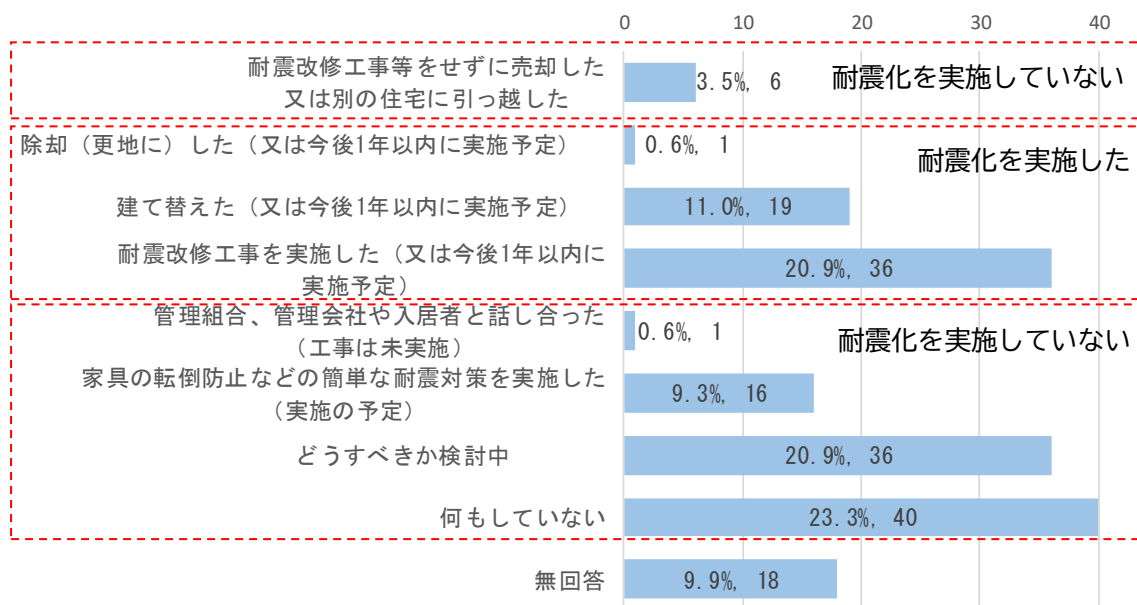


図 2-3 耐震診断後の耐震化の対応状況 2

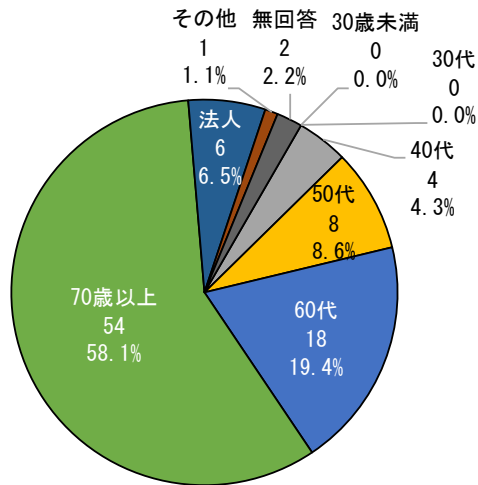


図 2-4 耐震化を実施していない建物所有者の年代

【耐震化を実施していない理由（複数回答）】

・「工事費用の負担が大きい」が最も多く半数近くを占めており、次いで「仮住まい等転居の負担が大きい」や「建物等にあった改修工法の選定が難しい」といった回答が多くなっています。

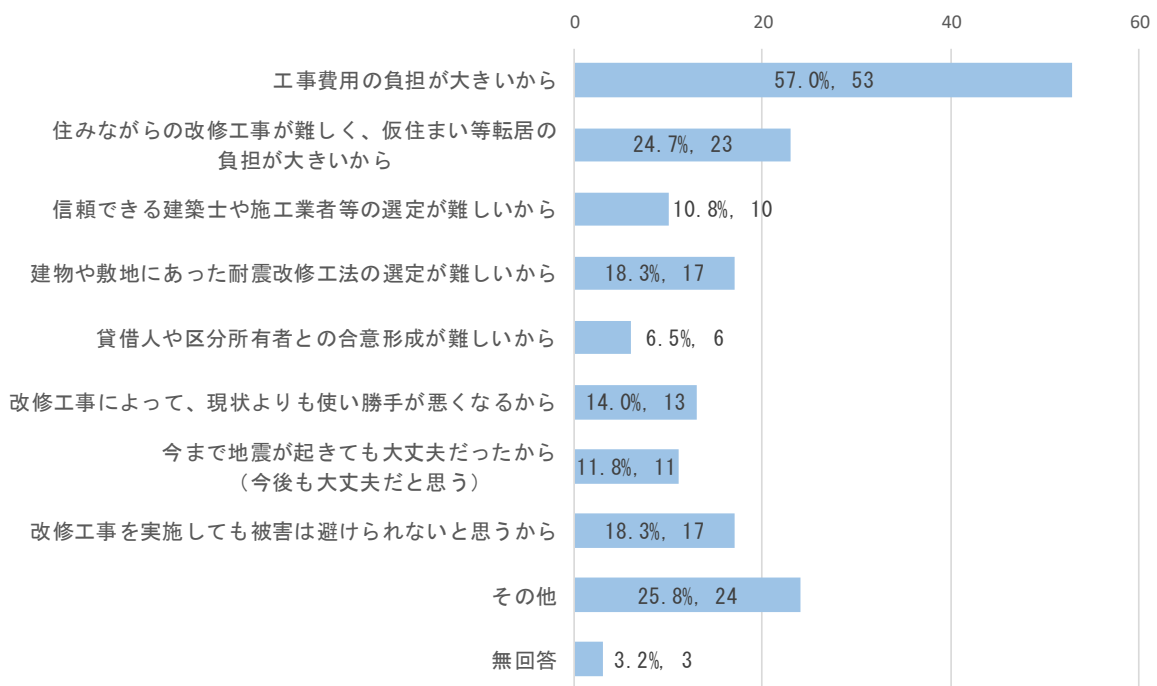


図 2-5 耐震化を実施していない理由

【耐震診断後、耐震改修や除却した際に区の助成制度を利用しなかった理由】

・「助成要件を満たしていない」が最も多く、次いで「利用できる制度がない」であり、助成制度を利用したくてもできなかったとの回答が多くなっています。

表 2-6 耐震化を実施していない理由

| 助成を利用しなかった理由 | 回答数 | 占有率    |
|--------------|-----|--------|
| 制度を知らなかった    | 4   | 9.1%   |
| 助成要件を満たしていない | 12  | 27.3%  |
| 利用できる制度がない   | 8   | 18.2%  |
| 手続きに時間がかかる   | 4   | 9.1%   |
| 助成予算の限度に達した  | 2   | 4.5%   |
| その他          | 5   | 11.4%  |
| 不明           | 3   | 6.8%   |
| 制度を利用した      | 6   | 13.6%  |
| 計（有効回答数）     | 44  | 100.0% |

【耐震化の促進に必要な取組みについて（複数回答）】

・「耐震化に係る助成制度等の充実」との回答が最も多く、次いで「耐震化支援に関する周知」、「信頼できる専門家等の紹介」、「相談体制の充実」との回答が多くなっています。

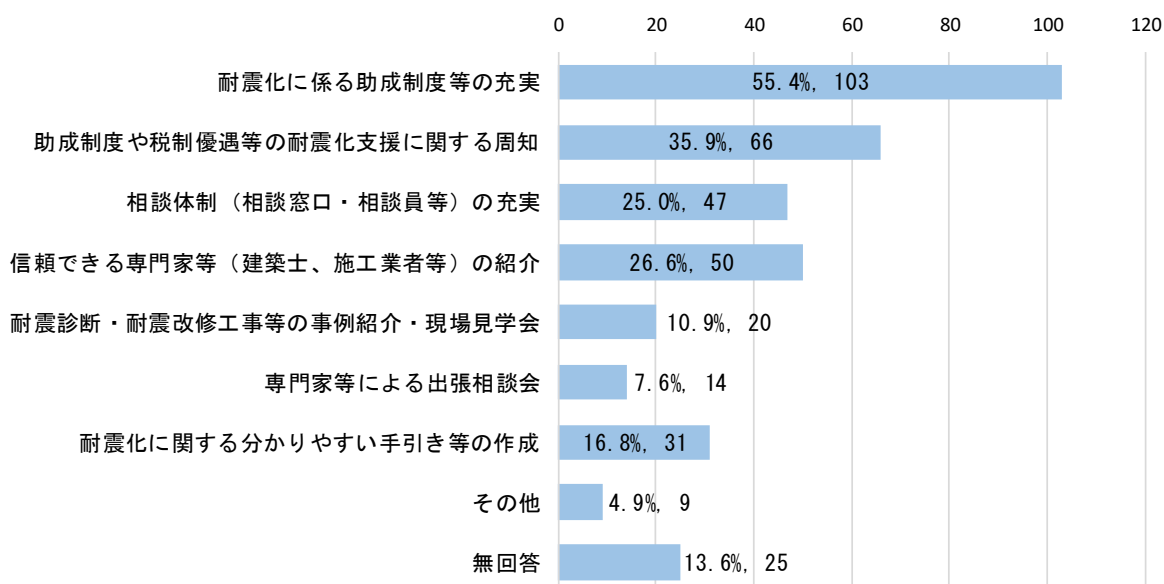


図 2-6 耐震化の促進に必要な取組み

(2) 令和元年度第3回台東区区政サポーターアンケート調査（令和元年11月）

区政サポーター（区内在住の中学生以上の方188名）を対象に、「住宅の耐震化」についてアンケート調査を実施しました。

【耐震化の必要性】

- ・ 8割以上の方が「建物の耐震化は必要」と感じています。
- ・ 全体の36.7%が「耐震化に早く取り組みたい」と回答していますが、46.8%は「すぐには取り組めない」と回答しています。

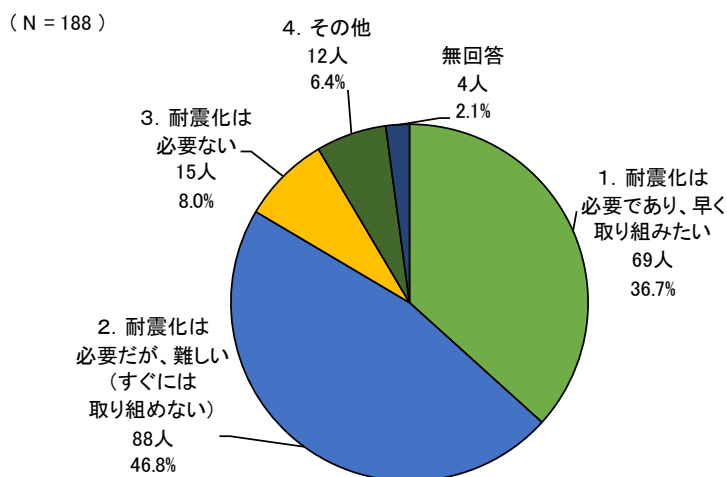


図 2-7 耐震化の必要性について

【耐震化助成制度について】

- ・ 旧耐震基準の木造住宅等に対する区の耐震化助成制度については、「知らない」と回答された方が半数以上いました。

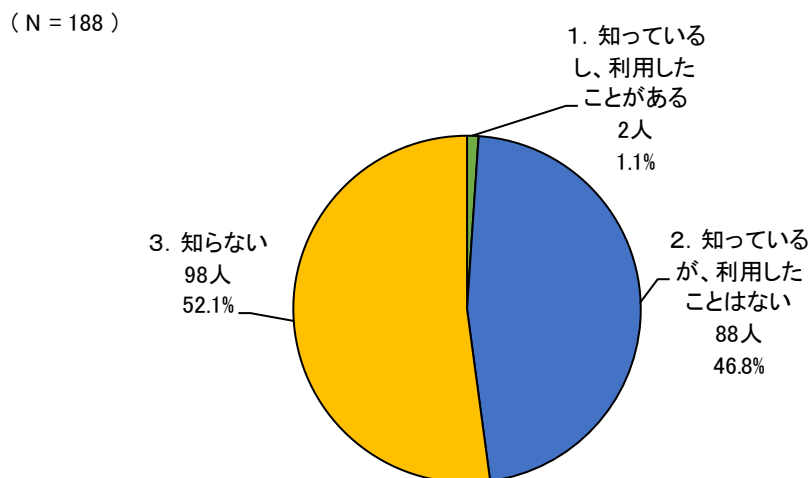


図 2-8 耐震化の助成制度の認知度

【耐震改修工事の実施に関する課題（複数回答）】

・「工事費用の負担が大きい」との回答が最も多く、次いで「仮住まい等転居の負担が大きい」、「信頼できる施工業者の選定が難しい」との回答が多くなっています。

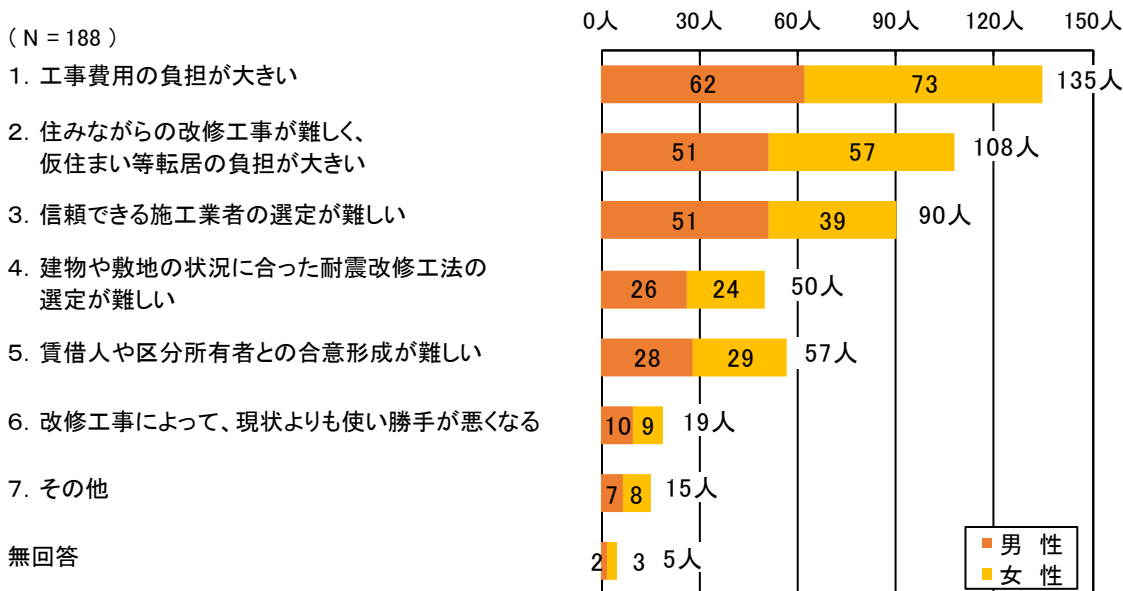


図 2-9 耐震改修工事の実施に関する課題

【耐震化の促進に必要な取組み（複数回答）】

・「耐震化に係る助成制度等の充実」との回答が最も多く、次いで「信頼できる専門家の紹介」、「耐震化支援に関する周知」との回答が多くなっています。

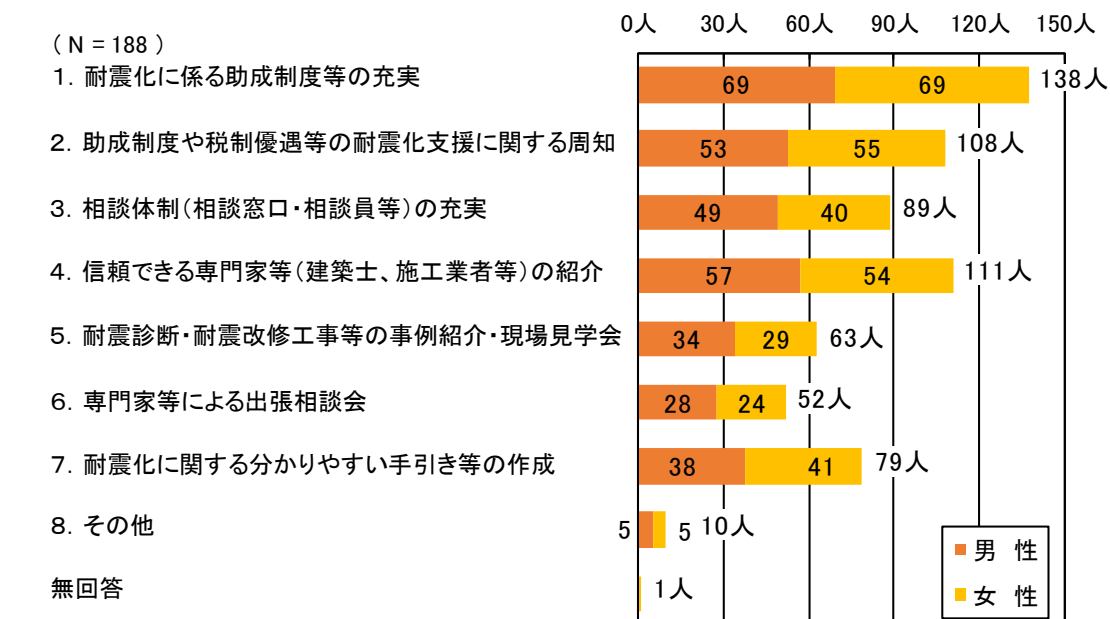


図 2-10 耐震化の促進に必要な取組み



(3) 台東区マンション実態調査におけるアンケート（平成30年9月～10月）

台東区マンション実態調査において、分譲マンション管理組合（回答数：415件）に対してアンケート調査を実施しました。

【分譲マンションの耐震化の状況】

- ・ 1980年以前に建築した分譲マンション77件のうち、耐震診断を実施し、耐震改修工事を行ったものは3件でした。
- ・ 耐震診断、耐震改修を実施しない理由としては、「改修工事の費用負担」（65.6%）が最も多く、次いで「合意形成が困難」（21.9%）が多くなっています。

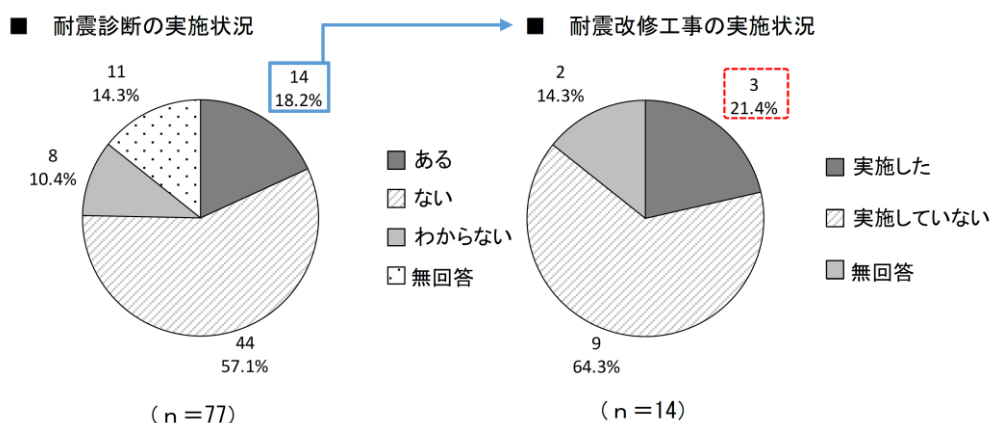


図 2-11 分譲マンションの耐震診断、耐震改修工事の実施状況

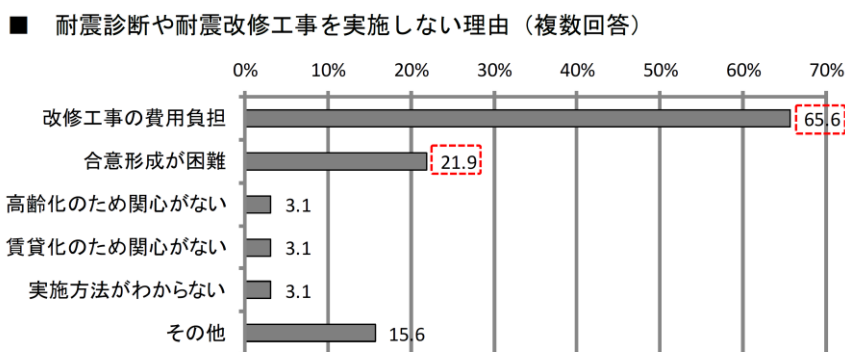


図 2-12 分譲マンションの耐震診断、耐震改修工事を実施しない理由

【建築時期別の建替えの検討状況（分譲マンション）】

・「検討中または検討する予定である」は全体の4.1%となっていますが、1980年以前の建築物では、検討するマンションの割合が高くなっています。

■ 建築時期別建替えの検討状況

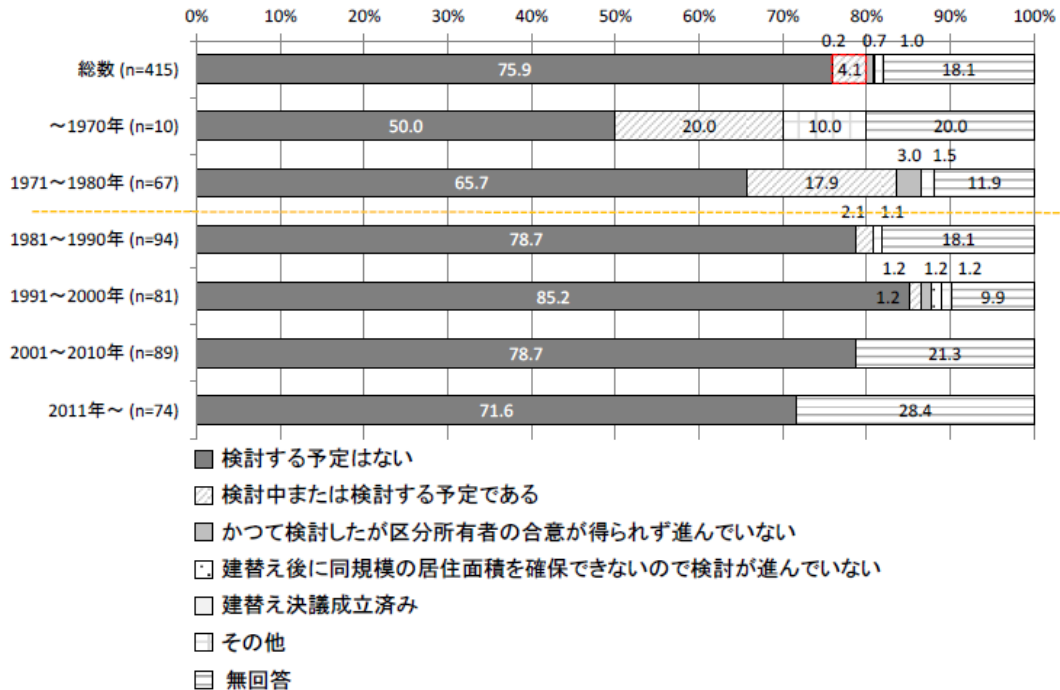


図 2-13 分譲マンションの建築時期別建替えの検討状況

【建替えを考える理由（分譲マンション）】

・「将来への備え」が最も多いが、次いで「耐震性・耐久性に問題がある」が32.0%、「老朽化し、住みにくい」が28.0%と割合が高くなっています。

■ 建替えを考える理由（複数回答）

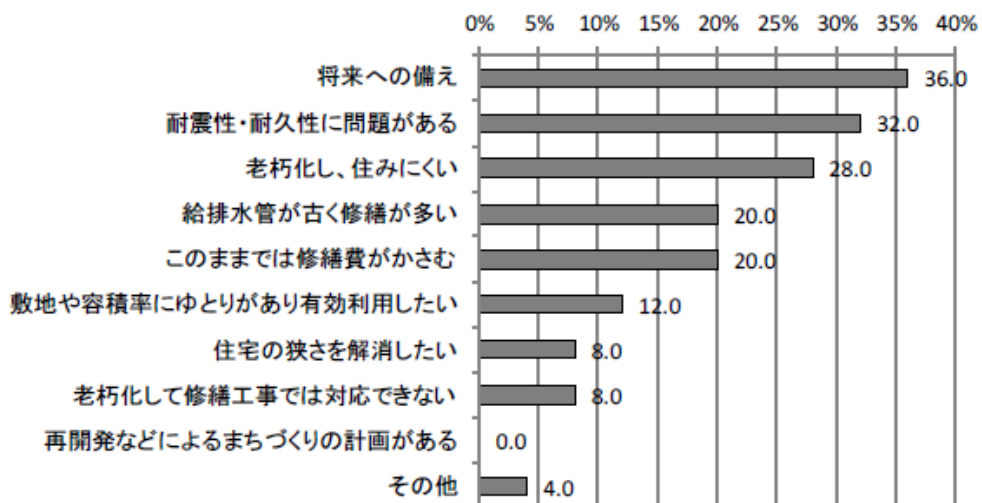


図 2-14 分譲マンションの建替えを考える理由

【建替えを検討する上での課題（分譲マンション）】

・「高齢者への対応が難しい」「合意形成が難しい」の割合が高く、それぞれ48.0%、44.0%となっています。

■ 建替えを検討する上での課題（複数回答）

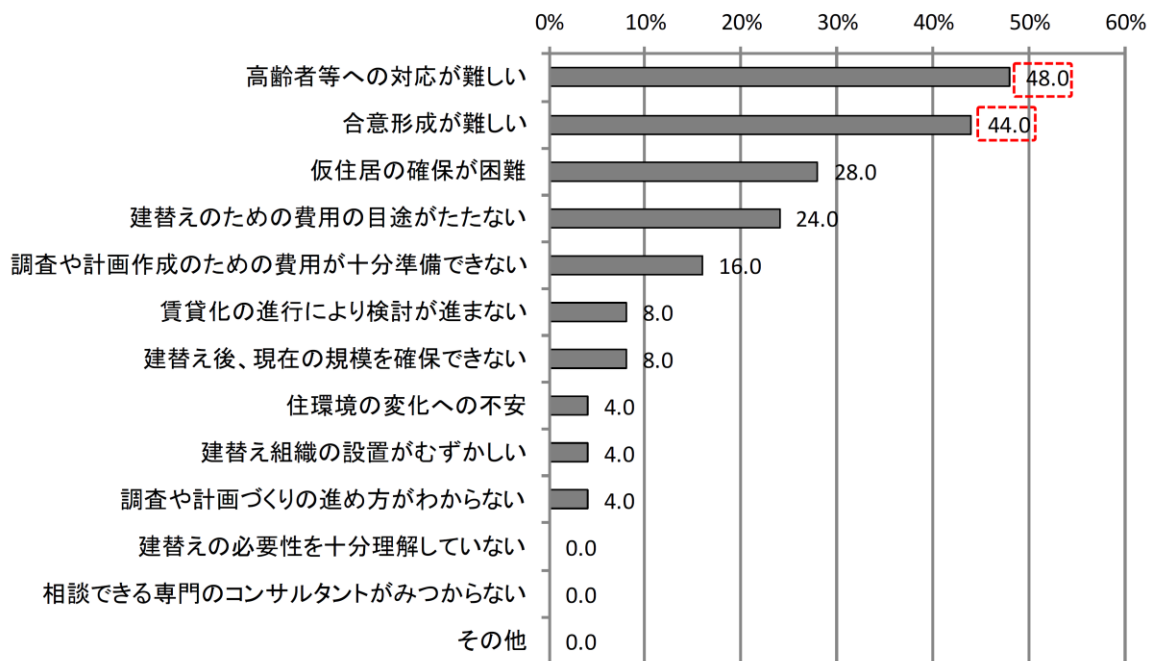


図 2-15 建替えを検討する上での課題

(4) 特定緊急輸送道路沿道建築物に関するヒアリング調査（東京都実施）

東京都は、平成28年6月以降、耐震診断の結果、耐震性が不足していると判定された特定緊急輸送道路沿道建築物のうち、耐震化に着手していない建築物の所有者約2,200件（平成29年6月時点で1,073件集計）に対しヒアリング調査を実施しており、調査結果としてまとめております。

【耐震改修にあたっての障害（全体）（複数回答）】

- ・「耐震改修に要する費用負担が大きい」「移転費用等の負担が大きい」といった費用負担に関する割合が高く、それぞれ75%、39%となっています。
- ・「耐震改修により建物機能が損なわれる」との割合が45%、「貸借人や区分所有者との合意形成が困難」との割合が37%であり、建物機能や合意形成に関する課題も障がいの上位を占めています。

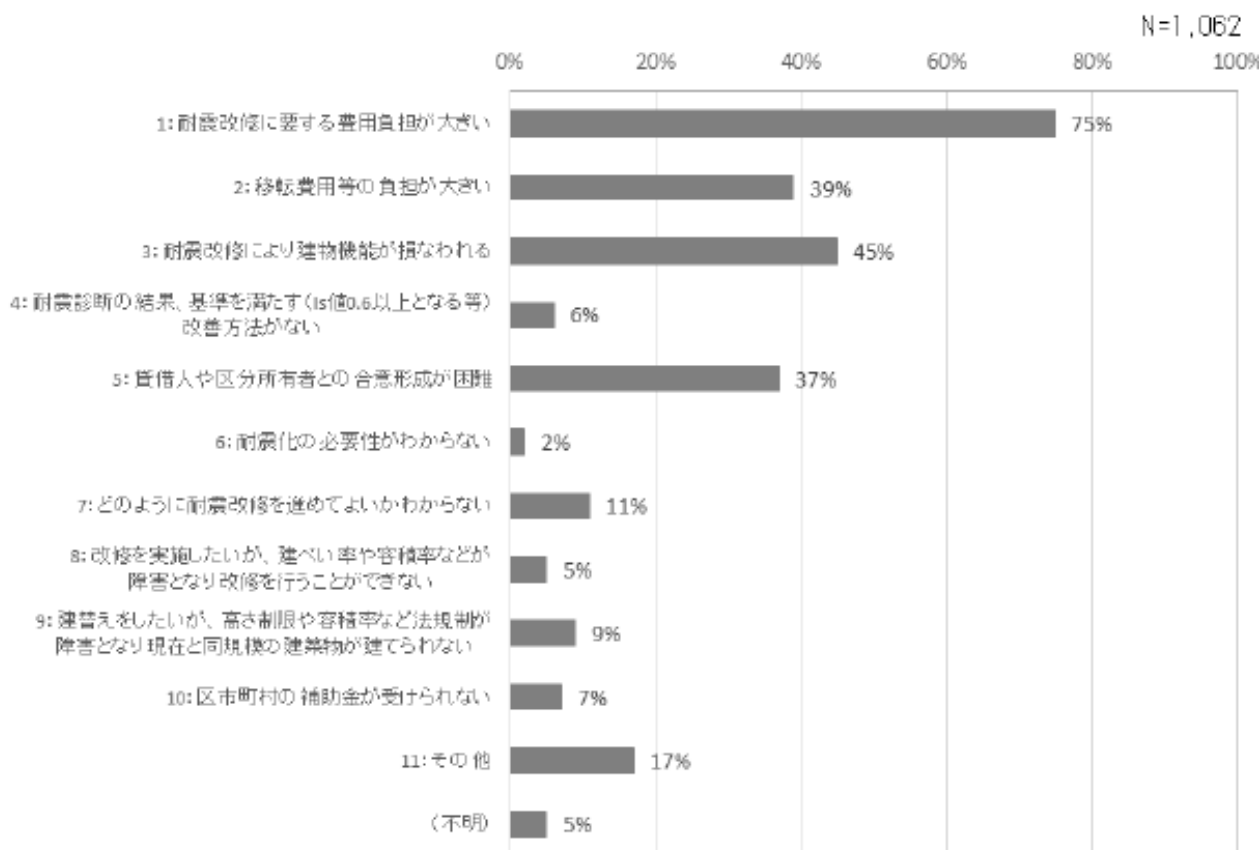


図 2-16 耐震改修等を行うにあたっての障害（全体）

【建物用途別の耐震改修にあたっての障害（複数回答）】

- ・建物用途別に見ますと、「耐震改修に要する費用負担が大きい」が最も高い割合となっていますが、特定緊急輸送道路沿道建築物全体の回答と比較すると、分譲マンションと賃貸マンションでは高く、賃貸事務所・店舗は低い割合となっています。
- ・また、分譲マンションでは、「貸借人や区分所有者との合意形成が困難」が全体の回答と比較すると高い割合となっています。
- ・賃貸マンションでは「貸借人や区分所有者との合意形成が困難」とともに、「移転費用等の負担が大きい」が全体より高い割合となっています。
- ・賃貸事務所・店舗においても、「貸借人や区分所有者との合意形成が困難」「移転費用等の負担が大きい」の割合が高くなっています。

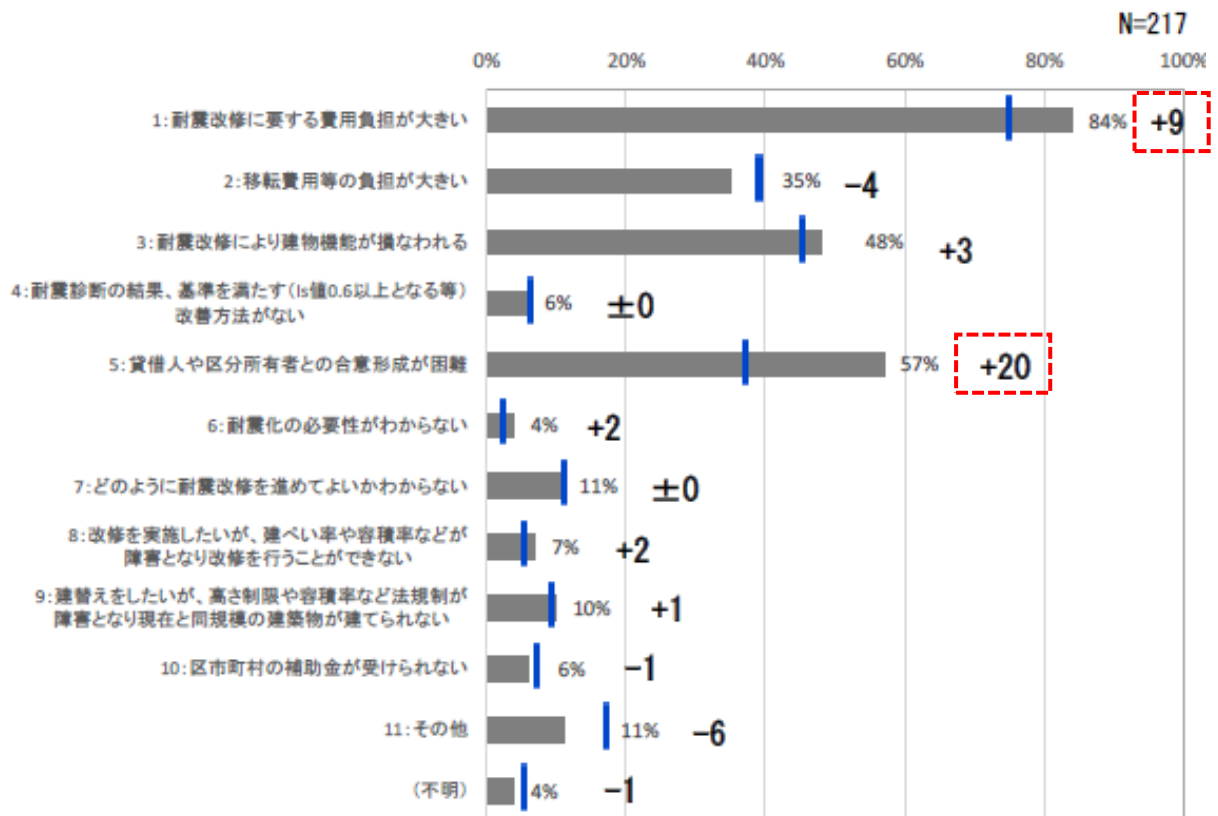


図 2-17 耐震改修等を行うにあたっての障害（分譲マンション）

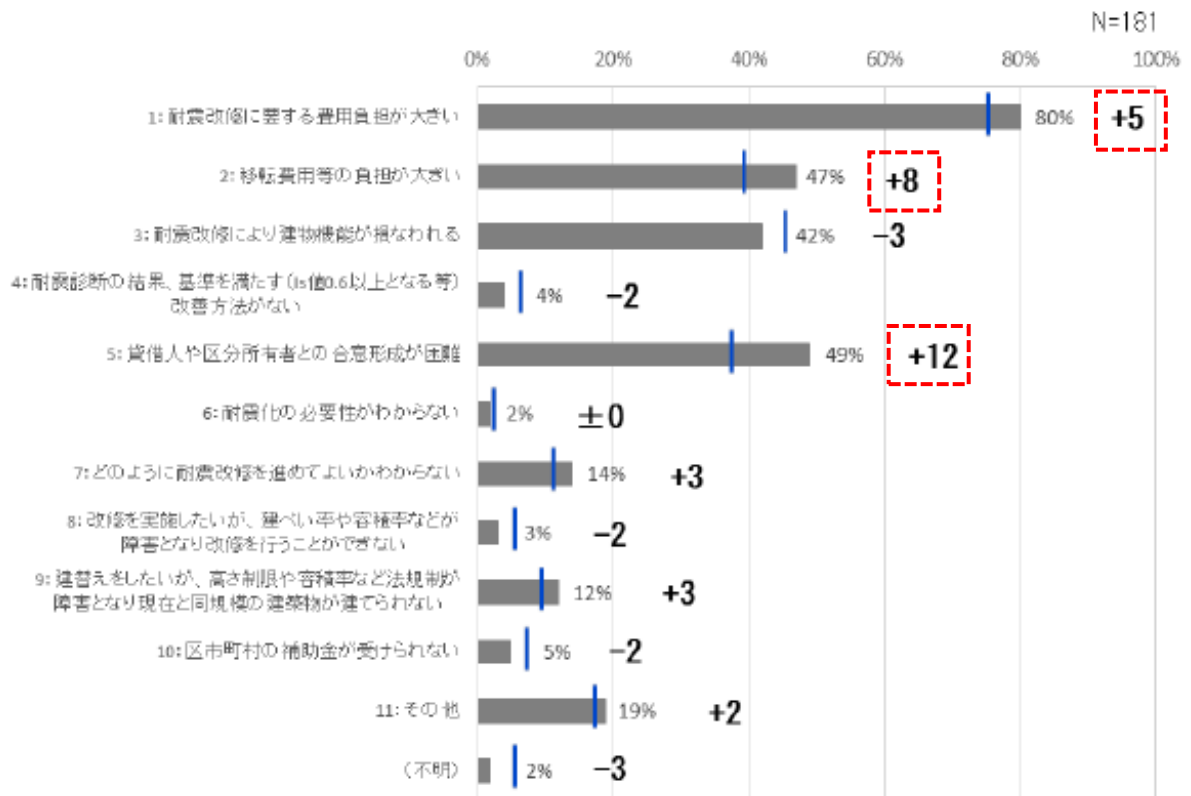


図 2-18 耐震改修等を行うにあたっての障害（賃貸マンション）

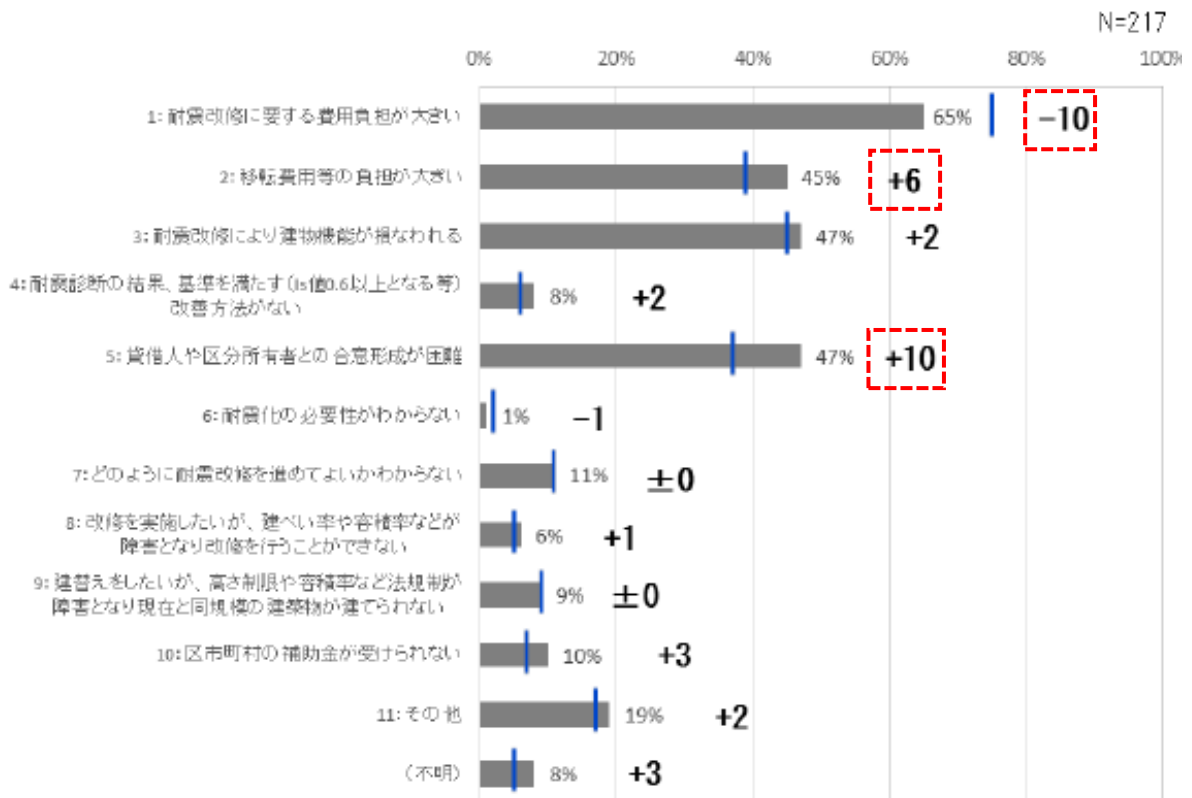


図 2-19 耐震改修等を行うにあたっての障害（賃貸事務所・店舗）

## 4. 耐震化の推進に向けた課題

---

### (1) 住宅

- 木造戸建住宅の耐震化率は低く、耐震診断等の助成実績も減少傾向にあります。耐震化を促進するために、旧耐震基準で建てられた住宅所有者の意識啓発が必要です。
- 耐震診断助成利用者の約4割が、耐震性の不足を認識したにもかかわらず耐震化が実施されていない可能性があり、積極的に耐震化の実施に向けて取り組む必要があります。
- 耐震化を実施していない方の高齢化率が高く、工事費用の負担が大きいことなどが阻害要因として挙げられるため、高齢者に対する助成制度の拡充を検討する必要があります。
- 区内には依然として旧耐震基準のマンションが存在していることから、耐震化の促進が必要です。  
マンションの耐震化を実施するには、関係権利者の合意形成、耐震改修費用の調達、工事期間の調整等多くの課題を解決する必要があり、マンション所有者や管理組合の負担が大きい状況があります。まずは、耐震診断を実施し耐震化状況を把握することが重要であることから、マンション所有者や管理組合に対し、専門家等の派遣や耐震化助成等の普及・啓発が必要です。

### (2) 緊急輸送道路沿道建築物

- 特定緊急輸送道路では、全ての沿道建築物の耐震化が図られるよう、建物所有者への支援や法令に基づく指導・助言等により、補強設計や耐震改修等の実施を促進する必要があります。
- 特定緊急輸送道路沿道の耐震化されていない建築物のうち、特に倒壊の危険性が高い建築物（Is 値0.3未満相当）が半数近くを占めており、重点的に耐震化を推進する必要があります。
- 一般緊急輸送道路沿道では、建物所有者に対し、一般緊急輸送道路沿道建築物に該当することと助成制度を周知することで、耐震化を促進する必要があります。そのためには、まずは耐震診断の実施を働きかける必要があります。
- 一般緊急輸送道路沿道建築物についても、特に倒壊の危険性が高い建築物に対し、重点的に耐震化を推進する必要があります。
- 緊急輸送道路沿道には多様な用途の建築物があり、様々な事情が耐震化の阻害要因となっています。そのため、耐震化を進める各段階において、継続的な支援を行う仕組みが必要です。

### (3) 民間特定建築物

- 民間特定建築物については、建物倒壊による被害を防ぐとともに多数の利用者の安全を確保するため、耐震化を促進する必要があります。そのために、まずは耐震性を把握すべく耐震診断の実施を働きかける必要があります。
- また、耐震性が不十分な要緊急安全確認大規模建築物については、早期に耐震化を実施するよう建物所有者に対し指導・助言等を行うなど、積極的に働きかける必要があります。

### (4) 組積造の塀（ブロック塀等）

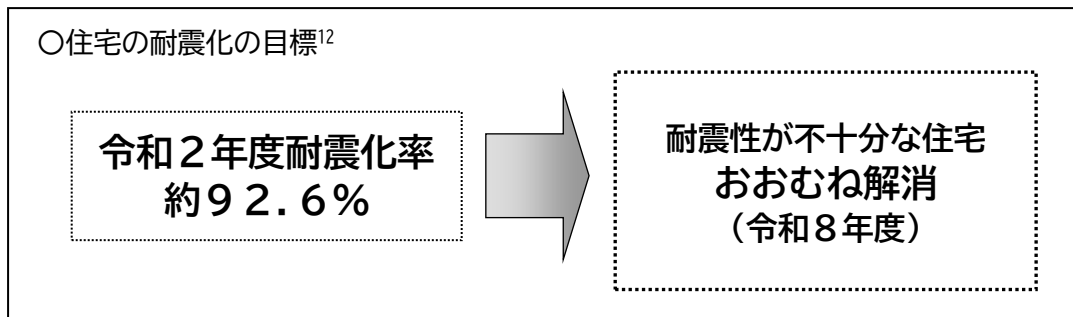
- 通学路沿道のブロック塀等の所有者へのヒアリングから、改善が進まない主な要因としては、幅員4 m未満の道路に面しているため、塀を除却・新設の際に必要なセットバックができないことや、塀の延長が長いため工事費用の負担が大きいことなどが考えられます。
- 地震時のブロック塀の倒壊による人的被害の解消、避難所となっている小中学校への安全な避難のため、耐震性が不十分な通学路沿道のブロック塀の所有者に対し支援するとともに、早急な補強や除却の実施を働きかける必要があります。



## 第3章 耐震化の目標と基本的な取組み方針

### 1. 耐震化の目標

#### (1) 住宅



- ・これまで行われてきた建替えや耐震改修のペースでは、目標年度（令和8年度）における耐震化率は約95.3%と推計されます。
- ・耐震性が不十分な住宅をおおむね解消<sup>13</sup>するためには、これまでの施策を見直すことに加え、必要に応じて新たな事業を実施することにより、さらに約5,700戸の耐震化を図る必要があります。

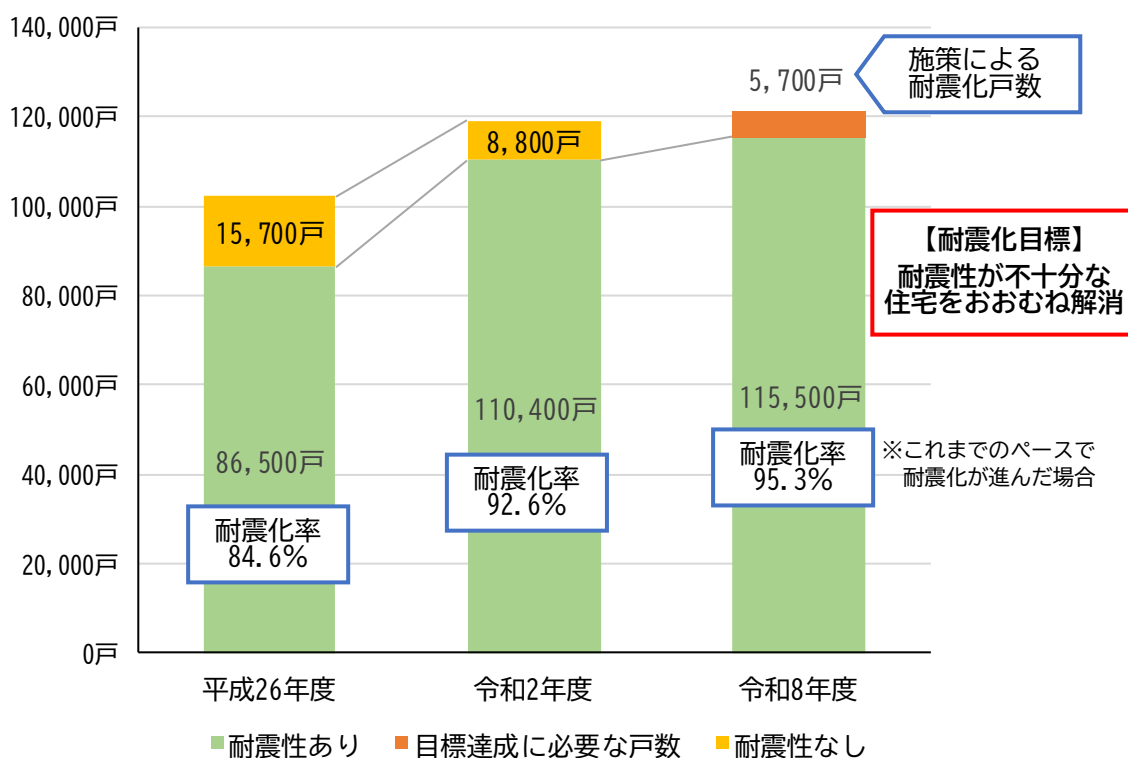


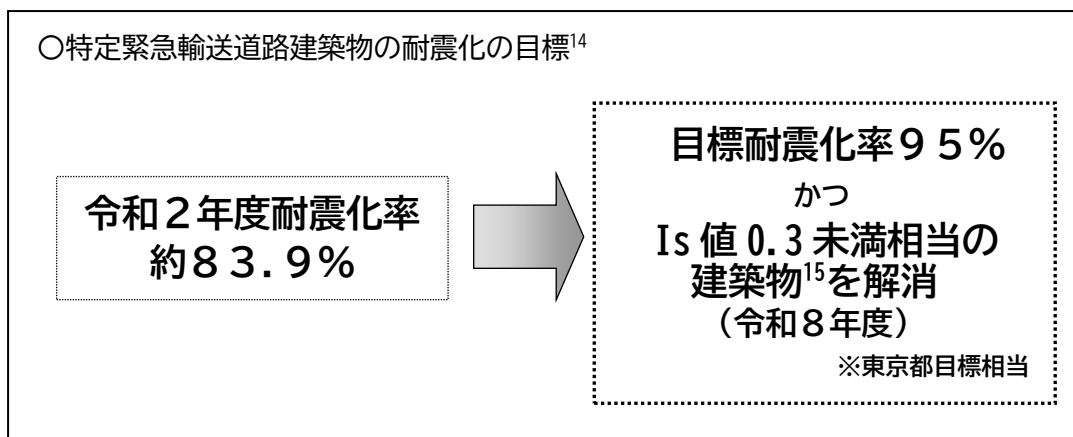
図 3-1 住宅の耐震化率

<sup>12</sup> 平成 20 年～平成 30 年の住宅・土地統計調査結果を基に令和 8 年度値を推計した。

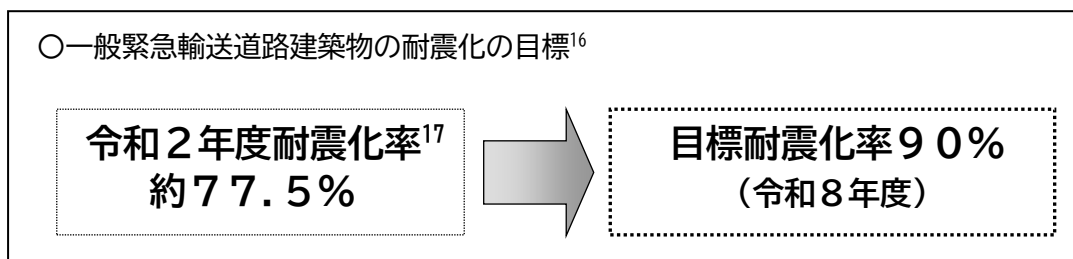
<sup>13</sup> 令和 3 年 3 月に改定した都計画における耐震化率の現状及び目標は次のとおりである。  
現状(令和 2 年 3 月):92.0%

令和 7 年度末目標:耐震性が不十分な住宅をおおむね解消

(2) 緊急輸送道路沿道建築物



- ・都計画における新たな耐震化指標「区間到達率」及び「総合到達率」は、特定緊急輸送道路全体を捉えた指標のため、区としては都計画の目標との整合を図りつつ、従来通り耐震化率による目標を設定します。
- ・目標耐震化率95%を達成するためには、令和8年度までに Is 値0.3未満相当の建築物45棟を含め、75棟の耐震化が必要です。



- ・一般緊急輸送道路沿道建築物については、耐震化の現状を踏まえ、目標耐震化率を90%と定めます。
- ・目標耐震化率90%を達成するためには、令和8年度までに121棟の耐震化が必要です。

<sup>14</sup> 令和3年3月に改定した都計画における耐震化率の現状及び目標は次のとおりである。

現状(令和2年12月):総合到達率91.6%

令和7年度末目標:総合到達率99%、かつ区間到達率95%未満の解消

令和17年度末目標:総合到達率100%

<sup>15</sup> Is値(耐震性を示す指標)が0.3未満相当の建築物は「倒壊し、又は崩壊する危険性が高い」とされる。

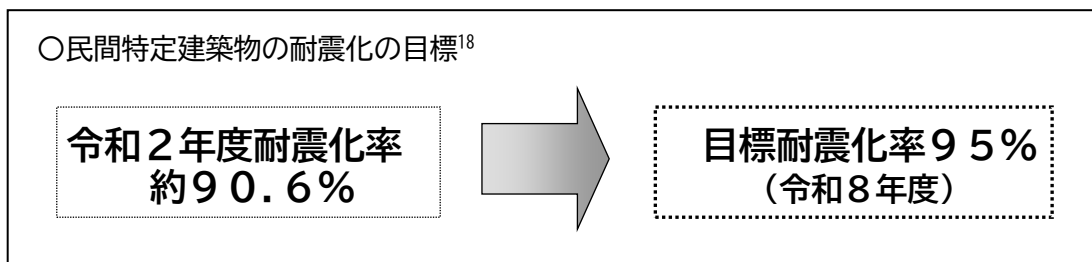
<sup>16</sup> 令和3年3月に改定した都計画における耐震化率の現状及び目標は次のとおりである。

現状(令和2年6月):84.1%

令和7年度末目標:90%

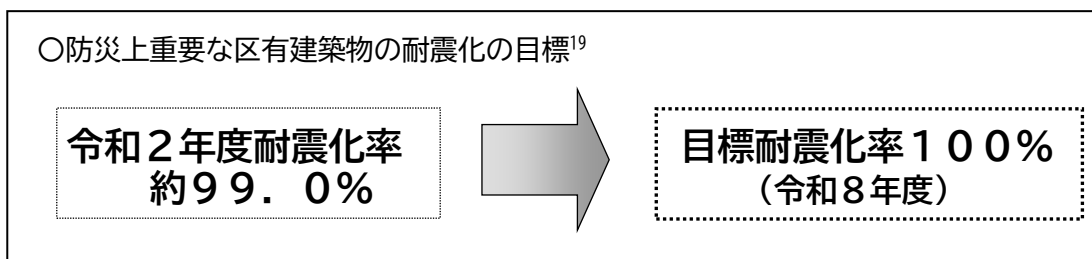
<sup>17</sup> 東京都の調査データを基に推計

(3) 民間特定建築物



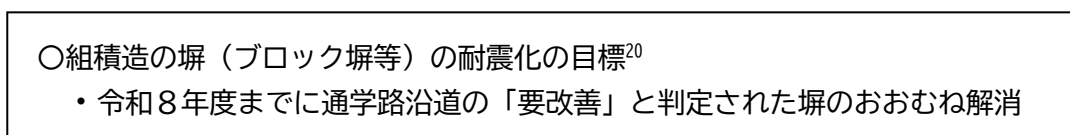
- ・民間特定建築物については、これまでの目標を継続し、目標耐震化率95%と定めます。
- ・目標耐震化率95%を達成するためには、今後47棟の耐震化が必要です。

(4) 防災上重要な区有建築物



- ・防災上重要な区有建築物は、残る1棟の耐震化を実施し、耐震化率100%を目指します。

(5) 組積造の塀（ブロック塀等）



- ・通学路沿道ブロック塀調査の結果「要改善」と判定された塀については、令和8年度までにおおむね解消を目指します。目標を達成するためには、改善されていない69箇所の塀の改善が必要です。
- ・また、「要調査」と判定された塀についても、塀の所有者に対して安全性の確認を促すとともに、耐震性が不十分な塀の早期改善を推進します。

<sup>18</sup> 令和3年3月に改定した都計画における耐震化率の現状及び目標は次のとおりである。

現状(令和2年3月):88.4%

令和7年度末目標:95%

<sup>19</sup> 令和3年3月に改定した都計画における耐震化率の現状及び目標は次のとおりである。

現状(令和2年3月):98.5%

目標:できるだけ早期に100%

<sup>20</sup> 令和3年3月に改定した都計画における耐震化目標は次のとおりである。

令和7年度末目標:耐震性が不十分な通行障害建築物となる組積造の塀をおおむね解消

## 2. 基本的な取組方針

### (1) 建物所有者の主体的な取組み

- ・ 建築物の耐震化の促進に当たっては、自助・共助・公助の原則を踏まえ、まず、建物所有者が自らの問題であり、かつ、地域の問題であることを認識し、主体的に取り組むことが不可欠です。
- ・ 地震による建築物の被害及び損傷が発生した場合、自らの生命と財産はもとより、道路閉塞や出火など、地域の安全性に重大な影響を与えかねないという認識のもと、耐震化に取り組む必要があります。

### (2) 地域・事業者・関係団体等との連携

- ・ 建物所有者、地域、民間事業者、建築関係団体及び行政等は密に連携し、適切な役割分担のもと、地域全体の耐震化に取り組む必要があります。区は、区内建築物の耐震化率向上への機運の醸成を図るとともに、建物所有者が円滑に耐震診断及び耐震改修等を実施することができる環境を整備していきます。

### (3) 行政による支援

- ・ 区は、建物所有者の主体的な耐震化への取組みを支援するため、耐震診断及び耐震改修に関する基本的な知識や最新の技術、税制上の優遇措置など幅広く情報提供を行います。
- ・ 区は、国や東京都と連携のもと、公共性または緊急性の観点から必要がある場合に、財政的支援を行います。

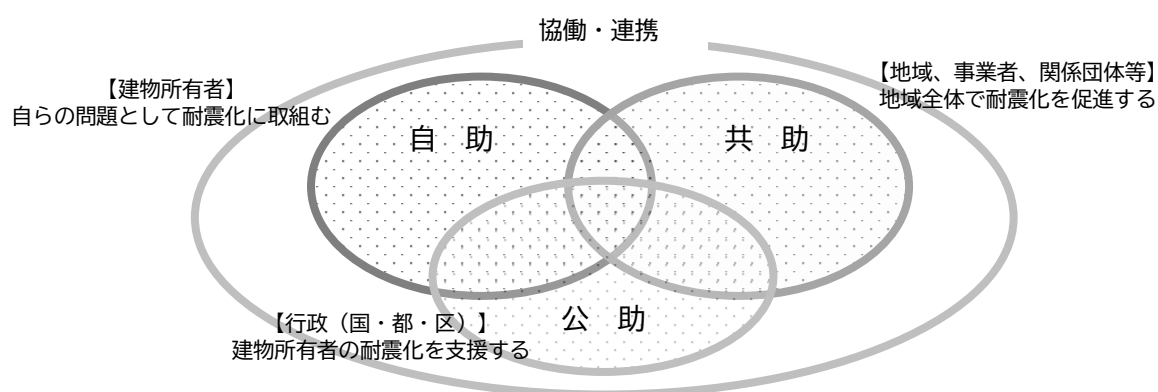


図 3-2 基本的な取組方針のイメージ

## 第4章 耐震化の促進を図るための施策

### 1. 建築物等の耐震化の支援

区は、国や東京都と連携を図りながら、建築物の耐震化を促進するため、建物所有者等が行う耐震化事業に対する助成制度を設けるなど、財政的支援を行っています。

今後も、社会動向を踏まえ、必要に応じて助成制度の見直しなどを検討しながら、引き続き財政的支援を実施します。

#### (1) 住宅（マンション含む）

- ① 木造住宅等の耐震診断、補強設計及び耐震改修工事等に対する助成
- ② マンションの耐震診断、補強設計及び耐震改修工事等に対する助成
- ③ マンションの耐震化に関する合意形成に向けた支援
- ④ 木造住宅等やマンションの建替えに対する支援

#### ① 木造住宅等の耐震診断、補強設計及び耐震改修工事等に対する助成

一定の要件を満たす旧耐震基準の木造住宅等に対して、耐震診断、補強設計及び耐震改修工事にかかる費用の一部を助成しています。また、耐震診断の結果、倒壊の危険性が高いと判断された場合の除却工事費用についても助成しています。

現在、東京都防災都市づくり推進計画で定める整備地域（以下「整備地域」という。）や東京都の地域危険度測定調査<sup>21</sup>に基づく建物倒壊危険度の高い地域については、旧耐震基準の木造住宅等が多く、重点的に耐震化を促進する地域（以下「重点地域」と定め、耐震改修工事に対する助成を拡充していますが、今後はこれらの地域の見直しを踏まえ、重点地域の設定や助成内容の見直しを行い、効果的かつ効果的に耐震化の実施が図られるよう引き続き財政的支援を行います。

#### ② マンションの耐震診断、補強設計及び耐震改修工事等に対する助成等

一定の要件を満たす旧耐震基準のマンションに対して、耐震診断、補強設計及び耐震改修工事にかかる費用の一部を助成しています。また、独立行政法人住宅金融支援機構のリフォーム融資を受けて耐震改修工事を実施する場合に、その融資に関する利子の一部を補給する制度を実施しています。

今後もこれらの制度を継続するとともに、国や東京都の動向を踏まえながら、より効果的な支援を行います。

<sup>21</sup> 東京都震災対策条例第12条の規定に基づき、下記の目的でおおむね5年ごとに地震に関する地域の危険度を科学的に測定調査するもの

- ・地震に強い都市づくりの指標とする。
- ・震災対策事業を実施する地域を選択する際の参考とする。
- ・地震災害に対する都民の認識を深め、防災意識の高揚に役立てる。

③ マンションの耐震化に関する合意形成に向けた支援

マンション管理状況届出制度等を活用しながら、マンションの耐震化に向けた取り組み状況や個々の課題を把握するとともに、課題解決に向けアドバイザー派遣やマンション耐震セミナーを実施するなど、マンションの耐震化に関する合意形成に向けた支援を行います。

特に、緊急輸送道路沿道のマンションで、倒壊の危険性が高いもの（Is 値0.3未満相当）については、早急に耐震化を実施する必要があるため、東京都とも連携しながら優先的に耐震化の働きかけを行います。

④ 木造住宅等やマンションの建替えに対する支援

密集住宅市街地整備促進事業の事業区内や整備地域内の木造住宅等については、地域の防災性向上のため、建替えによる耐震化及び不燃化を促進します。建替えが困難な建築物については、安全性の確保を優先し、耐震改修工事を推進します。

また、老朽化が進んだマンションについては、専門家の派遣等建替えの検討を行う所有者や管理組合を支援するとともに、単独での建替えが困難なマンションについては、周辺との共同化の際に公開空地整備等の公共貢献を行う場合など、まちづくりと連携したマンション再生を支援します。

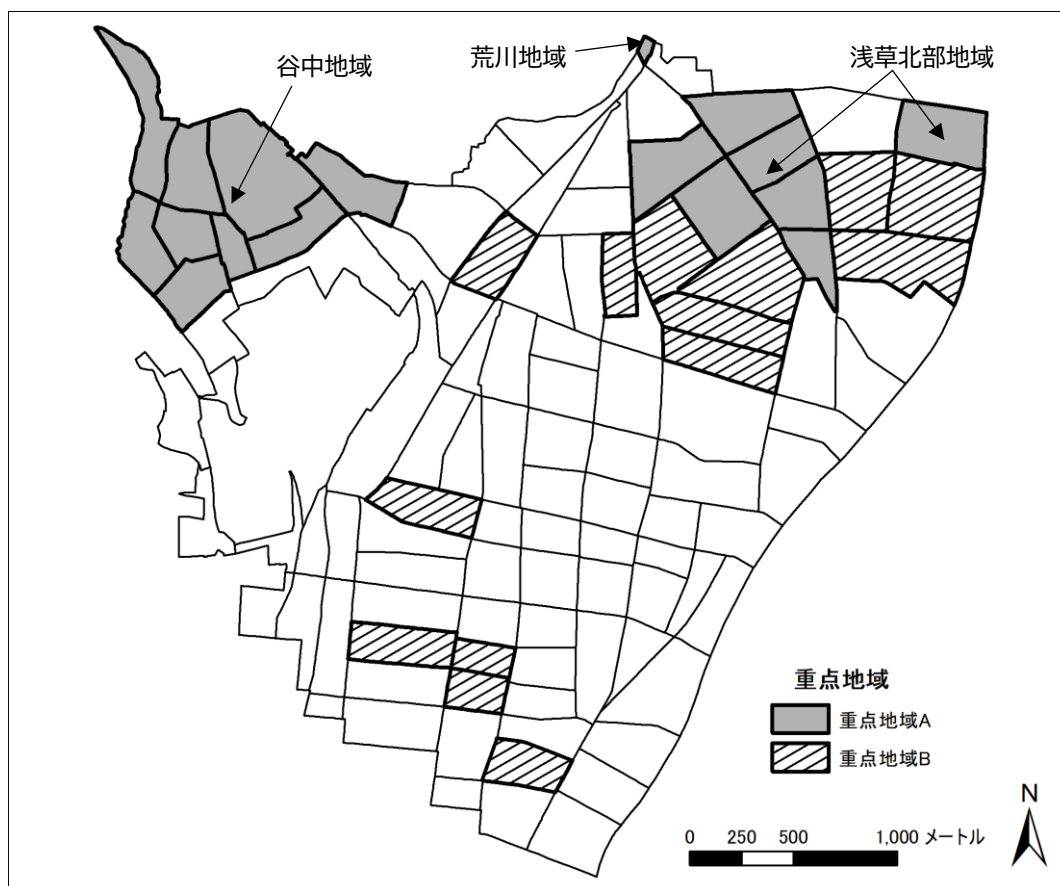


図 4-1 木造住宅等の耐震改修工事助成における重点地域（令和3年4月）

重点地域A：東京都防災都市づくり推進計画（令和3年3月）に基づく整備地域（一部、重点地域Bとの重複あり）  
 重点地域B：地域危険度調査（東京都）における建物倒壊危険度5の地域

## (2) 緊急輸送道路沿道建築物

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>① 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に対する助成</li><li>② 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に対する助成</li><li>③ 耐震化相談窓口やアドバイザー派遣等の活用の促進</li></ul> |
|---|

## ① 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に対する助成

特定緊急輸送道路沿道建築物については、東京都と連携して所有者に対し個別訪問や啓発文書の送付等を通じて耐震化を働きかけるとともに、補強設計及び耐震改修工事等にかかる費用の一部を助成しており、引き続き支援を行います。

また、特に倒壊の危険性が高い建築物（ $I_s$  値0.3未満相当）や占有者が存する建築物について、所有者の耐震化意向を定期的に把握しながら、国や東京都の動向を踏まえ、より重点的な支援を検討します。

## ② 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に対する助成

一般緊急輸送道路沿道建築物についても、耐震診断、補強設計及び耐震改修工事等にかかる費用の一部を助成しています。

今後も助成制度を継続するとともに、所有者に対しあらためて一般緊急輸送道路沿道建築物に該当することと助成制度の周知を行い、まずは耐震診断の実施を促進し、耐震化の状況把握を行います。

また、一般緊急輸送道路沿道建築物についても、特に倒壊の危険性が高い建築物などについて、国や東京都の動向を踏まえながら、助成内容の充実を検討します。

## ③ 耐震化相談窓口やアドバイザー派遣等の活用の促進

耐震化を推進するためには、耐震診断の結果を踏まえた改修工法の選択や所有者等の合意形成をはじめ、建物用途に応じた様々な課題を解決する必要があり、その内容に応じた専門知識が必要です。

東京都は耐震化相談窓口を設置し、個々の課題に適切に対応できる専門家の派遣や、耐震化に必要となる補強設計に結び付けるための改修計画案の作成に関するアドバイザー派遣制度を実施しており、所有者等の負担を軽減できるようこれらの制度の活用を働きかけることで耐震化を促進します。

### (3) 民間特定建築物

- ① 民間特定建築物の耐震化に対する支援
- ② 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化に対する支援

#### ① 民間特定建築物の耐震化に対する支援

多数の者が利用する特定建築物については、建物所有者が耐震化の重要性を認識し、主体的に耐震化に取り組むことができるよう、耐震診断にかかる費用の一部を助成しています。

建築基準法に基づく定期報告制度等を活用し、特定建築物の耐震化の状況把握に努めるとともに、建物所有者に対し助成制度の周知と耐震化にかかる普及啓発を行うことで、耐震化を促進します。

#### ② 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化に対する支援

耐震性が不十分な要緊急安全確認大規模建築物については、東京都と連携して建物所有者の耐震化意向を定期的に把握するとともに、国による耐震化支援事業（耐震対策緊急促進事業）を案内し、引き続き耐震化を促進します。

### (4) 組積造の塀（ブロック塀等）

- ① ブロック塀等の改善工事に対する助成
- ② 通学路沿道ブロック塀等の所有者への働きかけ

#### ① ブロック塀等の改善工事に対する助成

道路等に面するブロック塀等で、建築基準法に定める技術的基準を満たしていないなど耐震性が不十分な塀の改善工事にかかる費用の一部を助成しており、引き続き支援を行います。特に、早期改善が必要な区立小学校の通学路沿道の耐震性が不十分なブロック塀等については、より重点的な支援を行います。

なお、ブロック塀等の安全確保に関する事業（住宅・建築物安全ストック形成事業）の対象となる道路（避難路）については、住宅や事業所等から台東区地域防災計画に定める避難所や避難場所等に至る経路で、建築基準法に基づく道路とします。

#### ② 通学路沿道ブロック塀等の所有者への働きかけ

通学路沿道の耐震性が不十分なブロック塀等に関しては、定期的に戸別訪問等により塀の状況や所有者の改善意向を確認しながら助成制度を案内するとともに、関係団体等と連携して個々の課題に応じた塀の改善方法や費用等に関する情報提供等を行うことで、早期改善を促します。



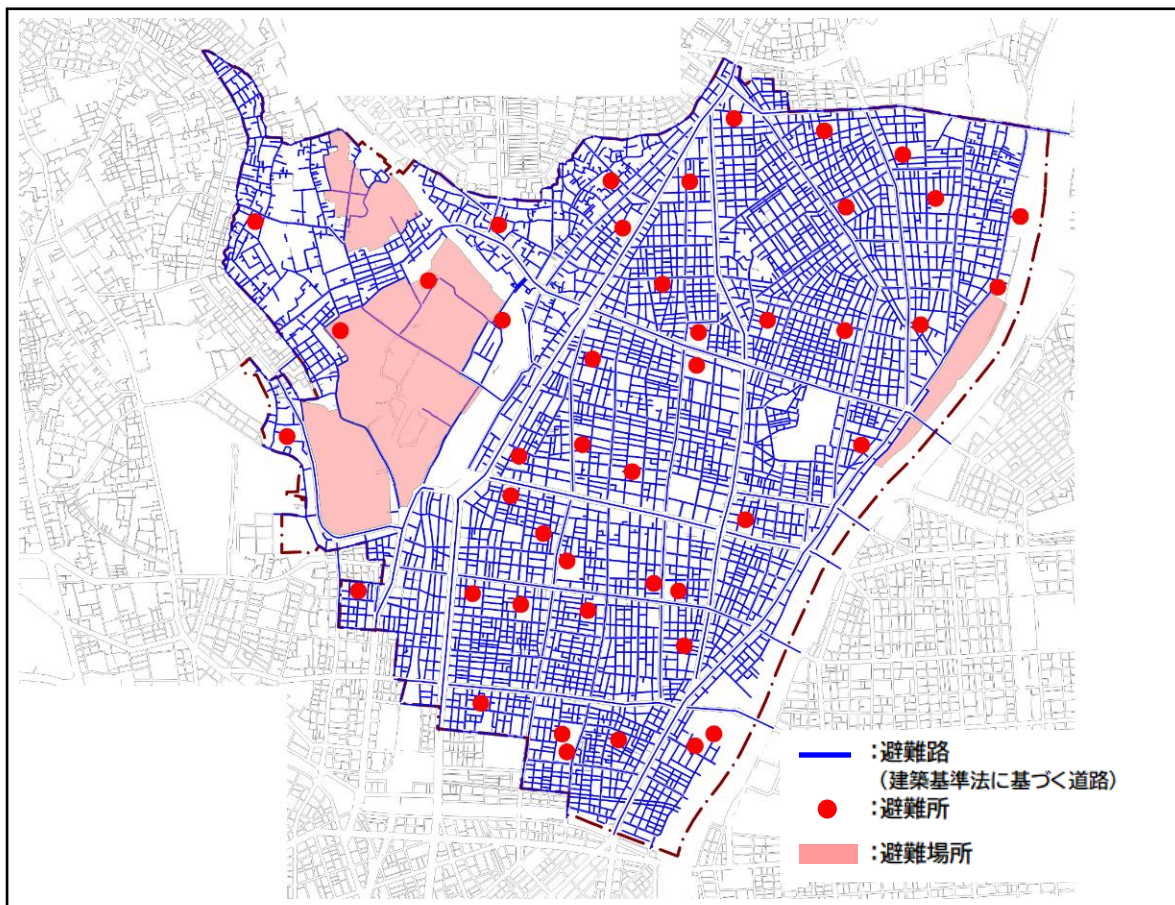


図 4-2 ブロック塀等の安全確保に関する事業対象路線（避難路）図

## 2. 耐震化促進のための普及啓発等

- (1) 広報・ホームページ等を活用した普及啓発
- (2) 相談体制の充実
- (3) 耐震関連イベントの開催
- (4) 地域危険度マップの公表
- (5) 戸別訪問等による積極的な働きかけ
- (6) 耐震診断助成利用者へのフォローアップ
- (7) 耐震改修事業者の技術力向上と情報提供

大地震に備えて自らの生命や財産を守るためには、建物の安全性を確保することが大切です。区は、旧耐震基準の建物所有者等に建築物の耐震化を促すために、さまざまな意識啓発や知識の普及を行います。

### (1) 広報・ホームページ等を活用した普及啓発

区の広報、ホームページ、CATVなど様々な媒体の活用や、新たな日常に対応したオンラインによる普及を図りながら、地震の危険性や耐震化に係る助成制度等を周知するなど、耐震化の重要性に関する意識啓発に努めます。

また、耐震化について気軽に関心を持てるよう、イラストを利用したパンフレットや映像資料等を活用し、より分かりやすい耐震関連の情報発信を実施します。

### (2) 相談体制の充実

建物所有者等からの耐震化に関する一般的な相談をはじめ、耐震化に係る助成制度や耐震改修促進税制等について窓口で案内するとともに、耐震化に向けた様々な課題に対しより専門的なアドバイスを行えるよう、関係団体と連携を図りながら専門家等による耐震相談会を引き続き開催します。また、戸別訪問等と連携しながら地域において助成制度の利用に結び付ける耐震相談会を開催するなど、区民が安心して相談できる体制の充実を図ります。

### (3) 耐震関連イベントの開催等

東京都や建築関係団体等と連携して、建築防災週間や区が開催する各種イベント等において耐震関連ブースを設置し、耐震改修工法の展示や専門家等による耐震相談会を定期的実施したり、東京都主催の耐震キャンペーン等の耐震関連イベントを案内するなど、耐震化の重要性を広く区民に周知します。



耐震相談会の様子

#### (4) 地域危険度マップの公表

建物所有者自らが耐震診断及び耐震改修を実施していくためには、自身が住んでいる地域の地震に対する危険性を十分に認識していることが必要です。このため、区は、東京都による地震に関する地域危険度測定調査等を活用し、地震に関する地域の危険度を公表することにより、区民や建物所有者に対して耐震診断及び耐震改修の普及啓発を図ります。

#### (5) 戸別訪問等による積極的な働きかけ

旧耐震基準の木造住宅等について、重点地域等を中心に戸別訪問やダイレクトメールの送付等を行い、建物所有者の耐震化の意識を高めるとともに、個々の課題を把握しながらきめ細かく対応することで、耐震化を促進します。

また、特に倒壊の危険性が高い緊急輸送道路沿道建築物（Is 値0.3未満相当）や要改善と判定された通学路沿道ブロック塀など、早急に耐震化を実施する必要があるものについても、東京都や関係団体等と連携して建物所有者等を個別に訪問し、耐震化の支援制度を案内しながら積極的に耐震化を働きかけます。

#### (6) 耐震診断助成利用者へのフォローアップ

耐震診断助成を利用した建物所有者に対しては、耐震診断の完了報告時に耐震改修工事等の助成制度の案内や耐震改修促進税制等の周知を行いながら、耐震化を働きかけます。

また、耐震診断後一定期間経過しても耐震化が実施されていない場合には、定期的に耐震化意向を確認するとともに、最新の助成制度や耐震関連の情報提供等を行うことで耐震化を促進します。

#### (7) 耐震改修事業者の技術力向上と情報提供

耐震改修事業者の技術力向上を目的として、東京都と連携して開催する耐震改修事業者向けの講習会について、区内の関係団体や事業者にも周知するとともに、建物所有者が事業者等に容易に接触できるよう、講習会に参加した事業者リストを窓口やホームページ等で公開します。

### 3. 建物所有者への指導・指示等

---

- |                                   |
|-----------------------------------|
| (1) 耐震化に係る指導や指示等<br>(2) 耐震診断結果の公表 |
|-----------------------------------|

#### (1) 耐震化に係る指導や指示等

区は、既存耐震不適格建築物の耐震化を促進するため、耐震化に係る支援に加えて、耐震改修促進法に基づき建物所有者に対し耐震診断や耐震改修等を実施するよう指導・助言を行います。

また、耐震性が不十分な緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進するため、東京都と連携し、「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」（以下「耐震化推進条例」という。）に基づき、耐震改修等を実施するよう指導・助言を行います。

さらに、指導・助言を行ったにもかかわらず、必要な耐震改修等が行われていない場合で特に必要があると認めるときは、東京都と連携し、耐震改修促進法等に基づき指示等を行います。

#### (2) 耐震診断結果の公表

耐震診断の実施が義務付けられている要緊急大規模安全確認建築物や特定緊急輸送道路沿道建築物については、建物所有者から報告を受けた耐震診断結果をもとに耐震改修促進法に基づき区のホームページ等で耐震診断結果を公表し、区民へ情報提供を行います。

## 4. 総合的な安全対策

- (1) 空き家対策の推進
- (2) 外壁等の落下防止対策
- (3) がけ・擁壁の安全対策
- (4) エレベーターの安全対策
- (5) リフォームにあわせた耐震改修の誘導
- (6) 家具の転倒防止対策
- (7) 建築物に関する助成事業の総合的な情報発信
- (8) 自主防災組織との連携

建築物の耐震化以外でも、大規模な地震に対する人命の保護や被害防止について必要な施策があります。区は以下のような関連事業を推進していきます。

### (1) 空き家対策の推進

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年5月に施行され、管理不全が原因で周囲に著しい影響を及ぼしている特定空家等<sup>22</sup>に対する助言や指導、勧告、命令、代執行等の措置が定められ、区は平成29年3月にこれら必要な措置を講じられるよう「東京都台東区空家等の適正管理に関する条例」を改正しました。

区ではこの法律や条例に基づき、管理不全な空き家の解消や利活用の促進等の観点から、総合的な空き家対策を推進するとともに、建築物の耐震化を促進します。

### (2) 外壁等の落下防止対策

大規模な地震の際には建築物の倒壊だけではなく、窓ガラスや外壁、広告板等の損壊・落下による被害も想定されます。東日本大震災では、窓ガラスや外壁タイル等の落下が数多く見られました。また、地震時以外にも台風や経年劣化等により外壁や広告板が落下し、歩行人が負傷する事故が起きています。

区は、建築物の落下物等から歩行者を守るため、道路に面した窓ガラスや外装材等の落下防止のための改善工事にかかる費用の一部を助成します。

### (3) がけ・擁壁の安全対策

台風や地震など災害時に、がけ崩れや土砂流出の二次災害を防ぐため、事前の備えを充実しておく必要があります。

区内では、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づき、平成31年3月に谷中地域の一部、また令和元年9月に池之端地域の一部にお

<sup>22</sup> 次のいずれかの状態と認められる空家等をいう。(空家等対策の推進に関する特別措置法第2条2項)

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

いて、土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域含む）が指定され、これを受けて、区では土砂災害ハザードマップ等を作成・配布し、避難体制等を整備しています。

区は、土砂災害警戒区域等をはじめ、区内の一定の要件を満たすがけ・擁壁の改修工事にかかる費用の一部を助成し、所有者による安全対策の取り組みを支援します。

#### （４）エレベーターの安全対策

地震時にエレベーターが緊急停止した際、かごの中に利用者が長時間にわたり閉じ込められるなどの被害が発生するおそれがあります。

区は、都と連携して、ホームページ等により地震時管制運転装置の設置や主要機器の耐震補強に関する情報発信等を行い、閉じ込め防止対策を促進します。

#### （５）リフォームにあわせた耐震改修の誘導

耐震改修は、建築物の構造部材の補強のために内装工事を伴うことが多く、リフォーム工事や増改築工事の機会に同時に耐震改修を実施することにより、それぞれの工事を別々に行うよりも効率的かつ経済的です。

このため、リフォーム工事等とあわせて耐震改修を実施するようパンフレット等で情報提供し、住宅等の耐震化の促進を図ります。

#### （６）家具の転倒防止対策

近年の大地震では、地震による建物被害がない場合でも、家具の転倒や落下による負傷者の多発や避難の遅れなどの被害が多く見受けられます。

区は、高齢者のみが暮らしている世帯等を対象に、家具の転倒防止器具の取付けを実施します。

#### （７）建築物に関する助成事業の総合的な情報発信

区では、リフォーム及びバリアフリー等の工事にかかる費用助成や修繕資金の融資など、建築物に関する助成についてさまざまな制度や事業があります。建物所有者が効果的かつ最適な事業を選択できるよう情報を集約し、わかりやすく発信します。

#### （８）自主防災組織との連携

より一層の耐震化の促進には、地域を挙げての耐震意識が高まることが重要です。災害時の避難や消火活動に大きな役割を果たす自主防災組織や、その母体である町会・自治会等と連携し、耐震に関する勉強会等の開催を支援していきます。

## 巻末資料

### 資料1 用語の定義

### 資料2 関係法令等（抜粋）

1. 建築物の耐震改修の促進に関する法律（抜粋）
2. 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方針（抜粋）
3. 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（抜粋）
4. 東京都震災対策条例（抜粋）
5. 東京都震災対策条例施行規則（抜粋）

### 資料3 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 【東京都耐震改修促進計画（令和2年3月）より抜粋】

### 資料4 耐震化に関するアンケート調査等

1. 住宅・建築物の耐震診断・耐震改修に関するアンケート調査
2. 令和元年度第3回台東区サポーターアンケート調査

### 資料5 台東区における耐震化に係る助成制度（令和2年度末時点）

1. 安全で安心して住める建築物等への助成
2. 緊急輸送道路沿道建築物等への耐震化助成

## 資料 1. 用語の定義

本計画で使用している用語の定義は下記の通りです。

|                  |  |
|------------------|--|
| 耐震診断             | 地震に対する安全性を評価すること。  |
| 補強設計             | 耐震性能など建築物の強度的性能を向上させ安全性を高めるために、柱、梁、壁など建築物の主要構造部の補強を計画し、建築物の強度や粘り強さを向上させる設計のこと。   |
| 耐震改修(工事)         | 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(工事)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をいう。   |
| 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前に用いられていた耐震基準。なお、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。新耐震基準では最低限遵守すべき基準として、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震に対しては構造体を無害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震に対しては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。   |
| 耐震性を満たす          | 新耐震基準に適合するもの又は耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられること。   |
| 耐震化率             | すべての建物のうちの、耐震性を満たす建物（新耐震基準によるもの、耐震診断の結果、耐震性を満たすとされたもの及び耐震改修を実施したもの）の割合。<br>なお、住宅は、住宅・土地統計調査に基づいて算定しているため戸数単位となっている。<br>$\text{耐震化率} = \frac{\text{新耐震基準の建物} + \text{耐震性を満たす建物} + \text{耐震改修済の建物}}{\text{すべての建物}}$            |
| 所管行政庁<br>(特定行政庁) | 建築主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいう。<br>ただし、その他の市町村又は特別区の区域において、建築基準法第 97 条の 2 第 1 項又は第 97 条の 3 第 1 項の規定により建築主事を置く市町村又は特別区の区域においては、建築基準法第 6 条第 1 項第 4 号に掲げる建築物のみを対象に、当該市町村又は特別区の長が所管行政庁となる。 |



|                   |  |
|-------------------|--|
| Is 値              | <p>「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。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）では、Is 値の評価について以下のように定めている。</p> <p>① Is が 0.3 未満の場合又は q が 0.5 未満の場合：<br/>地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。</p> <p>② ①及び③以外の場合：<br/>地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。</p> <p>③ Is が 0.6 以上の場合で、かつ、q が 1.0 以上の場合：<br/>地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。</p> <p>※ q：各階の保有水平耐力に係る指標</p> |
| マンション             | <p>マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号）第 2 条第 1 号に規定するマンション（いわゆる分譲マンション）及び賃貸の用途に供されるマンションのことをいう。</p>  |
| 占有者               | <p>所有者が耐震改修等を進めていく上で協力を得る必要がある、テナントをはじめとする上記賃借人など、建物の全部又は一部を権利に基づき占有している者（賃貸借契約の有無に係らず）。</p>   |
| 要緊急安全確認<br>大規模建築物 | <p>耐震改修促進法附則第 3 条第 1 項に定める既存耐震不適格建築物であって、その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ものとして政令で定めるもの。</p> <p>①病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する既存耐震不適格建築物</p> <p>②小学校、老人ホームその他耐震地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が利用する既存耐震不適格建築物</p> <p>③耐震改修促進法第 14 条第 2 号に掲げる建築物である既存耐震不適格建築物</p>   |
| 要安全確認計画<br>記載建築物  | <p>耐震改修促進法第 7 条第 1 項に規定された都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物で、東京都は特定緊急輸送道路を同法第 5 条第 3 項第 2 号に基づく「建築物集合地域通過道路等」として位置づけ、特定緊急輸送道路沿道建築物を「要安全確認計画記載建築物」として耐震診断の実施を義務付けている。</p>   |
| 組積造の塀             | <p>れんが造、石造、コンクリートブロック造、その他積み上げて造られた塀のこと。</p>   |
| 緊急輸送道路            | <p>東京都地域防災計画に定める、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路、並びにこれらの道路と知事が指定する拠点（指定拠点）とを連絡し、又は指定拠点を相互に連絡する道路</p>  |
| 建築物集合地域<br>通過道路   | <p>建築物が地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路（相当数の建築物が集合し、又は集合することが確実と見込まれる地域を通過する道路その他国土交通省令で定める道路）のこと。</p>   |

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <p>防災都市づくり<br/>推進計画</p>  | <p>東京都震災対策条例第 13 条の規定に基づき、震災を予防し、震災時の被害拡大を防ぐため、主に、延焼遮断帯の形成、緊急輸送道路の機能確保、安全な市街地の形成、避難場所等の確保など、都市構造の改善に関する諸施策を推進することを目的として定める計画。</p> |
| <p>住宅・土地統計<br/>調査</p>    | <p>我が国の住宅に関する最も基礎的な統計調査のこと。<br/>住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を、全国及び地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が 5 年ごとに実施している。</p>                        |
| <p>台東区マンション<br/>実態調査</p> | <p>区内の分譲マンション及び賃貸マンションを対象に、建物の状況、管理又は使用に関する事項等の実態を把握し、今後のマンション施策を検討するために、区が平成 30 年度に実施した調査のこと。</p>                                |

## 資料2. 関係法令等（抜粋）

---

### 1. 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）（抜粋）

#### 第一章 総則

（定義）

第二条 この法律において「耐震診断」とは、地震に対する安全性を評価することをいう。

2 この法律において「耐震改修」とは、地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替若しくは一部の除却又は敷地の整備をすることをいう。

3 この法律において「所管行政庁」とは、建築主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいう。ただし、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第九十七条の二第一項又は第九十七条の三第一項の規定により建築主事を置く市町村又は特別区の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。

#### 第二章 基本方針及び都道府県耐震改修促進計画等

（都道府県耐震改修促進計画）

第五条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画（以下「都道府県耐震改修促進計画」という。）を定めるものとする。

2 都道府県耐震改修促進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

二 当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策に関する事項

三 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項

四 建築基準法第十条第一項から第三項までの規定による勧告又は命令その他建築物の地震に対する安全性を確保し、又はその向上を図るための措置の実施についての所管行政庁との連携に関する事項

五 その他当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項

3 都道府県は、次の各号に掲げる場合には、前項第二号に掲げる事項に、当該各号に定める事項を記載することができる。

一 病院、官公署その他大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な建築物で政令で定めるものであって、既存耐震不適格建築物（地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定（以下「耐震関係規定」という。）に適合しない建築物で同法第三条第二項の規定の適用を受けているものをいう。以下同じ。）であるもの（その地震に対する安全性が

明らかでないものとして政令で定める建築物（以下「耐震不明建築物」という。）に限る。）について、耐震診断を行わせ、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該建築物に関する事項及び当該建築物に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項

二 建築物が地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路（相当数の建築物が集合し、又は集合することが確実と見込まれる地域を通過する道路その他国土交通省令で定める道路（以下「建築物集合地域通過道路等」という。）に限る。）の通行を妨げ、市町村の区域を越える相当多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物（地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがあるものとして政令で定める建築物（第十四条第三号において「通行障害建築物」という。）であって既存耐震不適格建築物であるものをいう。以下同じ。）について、耐震診断を行わせ、又はその促進を図り、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項及び当該通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項

三 建築物が地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路（建築物集合地域通過道路等を除く。）の通行を妨げ、市町村の区域を越える相当多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項

四 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成五年法律第五十二号。以下「特定優良賃貸住宅法」という。）第三条第四号に規定する資格を有する入居者とその全部又は一部について確保することができない特定優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅法第六条に規定する特定優良賃貸住宅をいう。以下同じ。）を活用し、第十九条に規定する計画認定建築物である住宅の耐震改修の実施に伴い仮住居を必要とする者（特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する資格を有する者を除く。以下「特定入居者」という。）に対する仮住居を提供することが必要と認められる場合 特定優良賃貸住宅の特定入居者に対する賃貸に関する事項

五 前項第一号の目標を達成するため、当該都道府県の区域内において独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）又は地方住宅供給公社（以下「公社」という。）による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施が必要と認められる場合 機構又は公社による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する事項

4 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画に前項第一号に定める事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該建築物の所有者（所有者以外に権原に基づきその建築物を使用する者があるときは、その者及び所有者）の意見を聴かなければならない。

- 5 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画に第三項第五号に定める事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、機構又は当該公社の同意を得なければならない。
- 6 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。
- 7 第三項から前項までの規定は、都道府県耐震改修促進計画の変更について準用する。

(市町村耐震改修促進計画)

第六条 市町村は、都道府県耐震改修促進計画に基づき、当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画（以下「市町村耐震改修促進計画」という。）を定めるよう努めるものとする。

- 2 市町村耐震改修促進計画においては、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標
- 二 当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策に関する事項
- 三 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- 四 建築基準法第十条第一項から第三項までの規定による勧告又は命令その他建築物の地震に対する安全性を確保し、又はその向上を図るための措置の実施についての所管行政庁との連携に関する事項
- 五 その他当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項

- 3 市町村は、次の各号に掲げる場合には、前項第二号に掲げる事項に、当該各号に定める事項を記載することができる。

- 一 建築物が地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路（建築物集合地域通過道路等に限る。）の通行を妨げ、当該市町村の区域における多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物について、耐震診断を行わせ、又はその促進を図り、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項及び当該通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項
- 二 建築物が地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路（建築物集合地域通過道路等を除く。）の通行を妨げ、当該市町村の区域における多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項

- 4 市町村は、市町村耐震改修促進計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

5 前二項の規定は、市町村耐震改修促進計画の変更について準用する。

### 第三章 建築物の所有者が講ずべき措置

(要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震診断の義務)

第七条 次に掲げる建築物（以下「要安全確認計画記載建築物」という。）の所有者は、当該要安全確認計画記載建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める期限までに所管行政庁に報告しなければならない。

- 一 第五条第三項第一号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物  
同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限
- 二 その敷地が第五条第三項第二号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。） 同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限
- 三 その敷地が前条第三項第一号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限り、前号に掲げる建築物であるものを除く。） 同項第一号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された期限

(要安全確認計画記載建築物に係る報告命令等)

第八条 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物の所有者が前条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたときは、当該所有者に対し、相当の期限を定めて、その報告を行い、又はその報告の内容を是正すべきことを命ずることができる。

- 2 所管行政庁は、前項の規定による命令をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公表しなければならない。
- 3 所管行政庁は、第一項の規定により報告を命じようとする場合において、過失がなく、当該報告を命ずべき者を確知することができず、かつ、これを放置することが著しく公益に反すると認められるときは、その者の負担において、耐震診断を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該報告をすべき旨及びその期限までに当該報告をしないときは、所管行政庁又はその命じた者若しくは委任した者が耐震診断を行うべき旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

(耐震診断の結果の公表)

第九条 所管行政庁は、第七条の規定による報告を受けたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該報告の内容を公表しなければならない。前条第三項の規定により耐震診断を行い、又は行わせたときも、同様とする。

(通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断に要する費用の負担)

第十条 都道府県は、第七条第二号に掲げる建築物の所有者から申請があったときは、国土交通省令で定めるところにより、同条の規定により行われた耐震診断の実施に要する費用を負担しなければならない。

2 市町村は、第七条第三号に掲げる建築物の所有者から申請があったときは、国土交通省令で定めるところにより、同条の規定により行われた耐震診断の実施に要する費用を負担しなければならない。

(要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震改修の努力)

第十一条 要安全確認計画記載建築物の所有者は、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、当該要安全確認計画記載建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

(要安全確認計画記載建築物の耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等)

第十二条 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物の耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、基本方針のうち第四条第二項第三号の技術上の指針となるべき事項（以下「技術指針事項」という。）を勘案して、要安全確認計画記載建築物の耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

2 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物について必要な耐震改修が行われていないと認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。

3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた要安全確認計画記載建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

(要安全確認計画記載建築物に係る報告、検査等)

第十三条 所管行政庁は、第八条第一項並びに前条第二項及び第三項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、要安全確認計画記載建築物の地震に対する安全性に係る事項（第七条の規定による報告の対象となる事項を除く。）に関し報告させ、又はその職員に、要安全確認計画記載建築物、要安全確認計画記載建築物の敷地若しくは要安全確認計画記載建築物の工事現場に立ち入り、要安全確認計画記載建築物、要安全確認計画記載建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(特定既存耐震不適格建築物の所有者の努力)

第十四条 次に掲げる建築物であって既存耐震不適格建築物であるもの（要安全確認計画記載建築物であるものを除く。以下「特定既存耐震不適格建築物」という。）の所有者は、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、その結果、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、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

- 一 学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホームその他多数の者が利用する建築物で政令で定めるものであって政令で定める規模以上のもの
- 二 火薬類、石油類その他政令で定める危険物であって政令で定める数量以上のものの貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物
- 三 その敷地が第五条第三項第二号若しくは第三号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路又は第六条第三項の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害建築物

(特定既存耐震不適格建築物に係る指導及び助言並びに指示等)

第十五条 所管行政庁は、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

2 所管行政庁は、次に掲げる特定既存耐震不適格建築物（第一号から第三号までに掲げる特定既存耐震不適格建築物にあつては、地震に対する安全性の向上を図ることが特に必要なものとして政令で定めるものであって政令で定める規模以上のものに限る。）について必要な耐震診断又は耐震改修が行われていないと認めるときは、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。

- 一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物
- 二 小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する特定既存耐震不適格建築物
- 三 前条第二号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物
- 四 前条第三号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物

3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた特定既存耐震不適格建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

4 所管行政庁は、前二項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、特定既存耐震不適格建築物の地震に対する安全性に係る事項に関し報告させ、又はその職員に、特定既存耐震不適格建築物、特定既存耐震不適格建築物の敷地若しくは特定既存耐震不適格建築物の工事現場に立ち入り、特定既存耐震不適格建築物、特定既存耐震不適格建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。

5 第十三条第一項ただし書、第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

(一定の既存耐震不適格建築物の所有者の努力等)

第十六条 要安全確認計画記載建築物及び特定既存耐震不適格建築物以外の既存耐震不適格建築物の所有者は、当該既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、必要に



応じ、当該既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

- 2 所管行政庁は、前項の既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、当該既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、当該既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

## 附 則

(要緊急安全確認大規模建築物の所有者の義務等)

第三条 次に掲げる既存耐震不適格建築物であって、その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ものとして政令で定めるもの(要安全確認計画記載建築物であって当該要安全確認計画記載建築物に係る第七条各号に定める期限が平成二十七年十二月三十日以前であるものを除く。以下この条において「要緊急安全確認大規模建築物」という。)の所有者は、当該要緊急安全確認大規模建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を同月三十一日までに所管行政庁に報告しなければならない。

一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する既存耐震不適格建築物

二 小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する既存耐震不適格建築物

三 第十四条第二号に掲げる建築物である既存耐震不適格建築物

- 2 第七条から第十三条までの規定は要安全確認計画記載建築物である要緊急安全確認大規模建築物であるものについて、第十四条及び第十五条の規定は要緊急安全確認大規模建築物については、適用しない。

- 3 第八条、第九条及び第十一条から第十三条までの規定は、要緊急安全確認大規模建築物について準用する。この場合において、第八条第一項中「前条」とあり、並びに第九条及び第十三条第一項中「第七条」とあるのは「附則第三条第一項」と、第九条中「前条第三項」とあるのは「同条第三項において準用する前条第三項」と、第十三条第一項中「第八条第一項」とあるのは「附則第三条第三項において準用する第八条第一項」と読み替えるものとする。

- 4 前項において準用する第八条第一項の規定による命令に違反した者は、百万円以下の罰金に処する。

- 5 第三項において準用する第十三条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、五十万円以下の罰金に処する。

- 6 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前二項の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても当該各項の刑を科する。

## 2. 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1月25日 国土交通省告示第184号) (抜粋)

平成七年一月の阪神・淡路大震災では、地震により六千四百三十四人の尊い命が奪われた。このうち地震による直接的な死者数は五千五百二人であり、さらにこの約九割の四千八百三十一人が住宅・建築物の倒壊等によるものであった。この教訓を踏まえて、建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「法」という。）が制定された。

しかし近年、平成十六年十月の新潟県中越地震、平成十七年三月の福岡県西方沖地震、平成二十年六月の岩手・宮城県内陸地震、平成二十八年四月の熊本地震、平成三十年九月の北海道胆振東部地震など大地震が頻発しており、特に平成二十三年三月に発生した東日本大震災は、これまでの想定をはるかに超える巨大な地震・津波により、一度の災害で戦後最大の人命が失われるなど、甚大な被害をもたらした。また、東日本大震災においては、津波による沿岸部の建築物の被害が圧倒的であったが、内陸市町村においても建築物に大きな被害が発生した。さらに、平成三十年六月の大阪府北部を震源とする地震においては、塀に被害が発生した。このように、我が国において、大地震はいつでも発生してもおかしくない状況にあるとの認識が広がっている。また、南海トラフ地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震及び首都直下地震については、発生の切迫性が指摘され、ひとたび地震が発生すると被害は甚大なものと想定されており、特に、南海トラフ巨大地震については、東日本大震災を上回る被害が想定されている。

建築物の耐震改修については、建築物の耐震化緊急対策方針（平成十七年九月中央防災会議決定）において、全国的に取り組むべき「社会全体の国家的な緊急課題」とされるとともに、南海トラフ地震防災対策推進基本計画（平成二十六年三月中央防災会議決定）において、十年後に死者数を概ね八割、建築物の全壊棟数を概ね五割、被害想定から減少させるという目標の達成のため、重点的に取り組むべきものとして位置づけられているところである。また、首都直下地震緊急対策推進基本計画（平成二十七年三月閣議決定）においては、十年後に死者数及び建築物の全壊棟数を被害想定から半減させるという目標の達成のため、あらゆる対策の大前提として強力に推進すべきものとして位置づけられているところである。特に切迫性の高い地震については発生までの時間が限られていることから、効果的かつ効率的に建築物の耐震改修等を実施することが求められている。

この告示は、このような認識の下に、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、基本的な方針を定めるものである。

### 一 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する基本的な事項

#### 1 国、地方公共団体、所有者等の役割分担

住宅・建築物の耐震化の促進のためには、まず、住宅・建築物の所有者等が、地域防災対策を自らの問題、地域の問題として意識して取り組むことが不可欠である。国及び地方公共団体は、こうした所有者等の取組をできる限り支援するという観点から、所有者等にとって耐震診断及び耐震改修を行いやすい環境の整備や負担軽減

のための制度の構築など必要な施策を講じ、耐震改修の実施の阻害要因となっている課題を解決していくべきである。

## 2 公共建築物の耐震化の促進

公共建築物については、災害時には学校は避難場所等として活用され、病院では災害による負傷者の治療が、国及び地方公共団体の庁舎では被害情報収集や災害対策指示が行われるなど、多くの公共建築物が応急活動の拠点として活用される。このため、平常時の利用者の安全確保だけでなく、災害時の拠点施設としての機能確保の観点からも公共建築物の耐震性確保が求められるとの認識のもと、強力に公共建築物の耐震化の促進に取り組むべきである。具体的には、国及び地方公共団体は、各施設の耐震診断を速やかに行い、耐震性に係るリストを作成及び公表するとともに、整備目標及び整備プログラムの策定等を行い、計画的かつ重点的な耐震化の促進に積極的に取り組むべきである。

また、公共建築物について、法第 22 条第 3 項の規定に基づく表示を積極的に活用すべきである。

## 3 法に基づく指導等の実施

所管行政庁は、法に基づく指導等を次のイからハまでに掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該イからハまでに定める措置を適切に実施すべきである。

### イ 耐震診断義務付け対象建築物

法第 7 条に規定する要安全確認計画記載建築物及び法附則第 3 条第 1 項に規定する要緊急安全確認大規模建築物（以下「耐震診断義務付け対象建築物」という。）については、所管行政庁は、その所有者に対して、所有する建築物が耐震診断の実施及び耐震診断の結果の報告義務の対象建築物となっている旨の十分な周知を行い、その確実な実施を図るべきである。また、期限までに耐震診断の結果を報告しない所有者に対しては、個別の通知等を行うことにより、耐震診断結果の報告をするように促し、それでもなお報告しない場合にあっては、法第 8 条第 1 項（法附則第 3 条第 3 項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、当該所有者に対し、相当の期限を定めて、耐震診断の結果の報告を行うべきことを命ずるとともに、その旨を公報、ホームページ等で公表すべきである。

法第 9 条（法附則第 3 条第 3 項において準用する場合を含む。）の規定に基づく報告の内容の公表については、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行規則（平成 7 年建設省令第 28 号。以下「規則」という。）第 22 条（規則附則第 3 条において準用する場合を含む。）の規定により、所管行政庁は、当該報告の内容をとりまとめた上で公表しなければならないが、当該公表後に耐震改修等により耐震性が確保された建築物については、公表内容にその旨を付記するなど、迅速に耐震改修等に取り組んだ建築物所有者が不利になることのないよう、営業上の競争環境等にも十分に配慮し、丁寧な運用を行うべきである。

また、所管行政庁は、報告された耐震診断の結果を踏まえ、当該耐震診断義務付け対象建築物の所有者に対して、法第 12 条第 1 項の規定に基づく指導及び助言を実施するよう努めるとともに、指導に従わない者に対しては同条第 2 項の規定に基づき必要な指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公報、ホームページ等を通じて公表すべきである。

さらに、指導・助言、指示等を行ったにもかかわらず、当該耐震診断義務付け対象建築物の所有者が必要な対策をとらなかった場合には、所管行政庁は、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について著しく保安上危険であると認められる建築物（別添の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（以下「技術指針事項」という。）第 1 第 1 号又は第 2 号の規定により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高いと判断された建築物をいう。以下同じ。）については速やかに建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 10 条第 3 項の規定に基づく命令を、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがあると認められる建築物については、同条第 1 項の規定に基づく勧告や同条第 2 項の規定に基づく命令を行うべきである。

#### □ 指示対象建築物

法第 15 条第 2 項に規定する特定既存耐震不適格建築物（以下「指示対象建築物」という。）については、所管行政庁は、その所有者に対して、所有する建築物が指示対象建築物である旨の周知を図るとともに、同条第 1 項の規定に基づく指導及び助言を実施するよう努め、指導に従わない者に対しては同条第 2 項の規定に基づき必要な指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公報、ホームページ等を通じて公表すべきである。

また、指導・助言、指示等を行ったにもかかわらず、当該指示対象建築物の所有者が必要な対策をとらなかった場合には、所管行政庁は、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について著しく保安上危険であると認められる建築物については速やかに建築基準法第 10 条第 3 項の規定に基づく命令を、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがあると認められる建築物については、同条第 1 項の規定に基づく勧告や同条第 2 項の規定に基づく命令を行うべきである。

#### ハ 指導・助言対象建築物

法第 14 条に規定する特定既存耐震不適格建築物（指示対象建築物を除く。）については、所管行政庁は、その所有者に対して、法第 15 条第 1 項の規定に基づく指導及び助言を実施するよう努めるべきである。また、法第 16 条第 1 項に規定する既存耐震不適格建築物についても、所管行政庁は、その所有者に対して、同条第 2 項の規定に基づく指導及び助言を実施するよう努めるべきである。

#### 4 計画の認定等による耐震改修の促進

所管行政庁は、法第 17 条第 3 項の計画の認定、法第 22 条第 2 項の認定、法第 25 条第 2 項の認定について、適切かつ速やかな認定が行われるよう努めるべきである。

国は、これらの認定について、所管行政庁による適切かつ速やかな認定が行われるよう、必要な助言、情報提供等を行うこととする。

#### 5 所有者等の費用負担の軽減等

耐震診断及び耐震改修に要する費用は、建築物の状況や工事の内容により様々であるが、相当の費用を要することから、所有者等の費用負担の軽減を図ることが課題となっている。このため、地方公共団体は、所有者等に対する耐震診断及び耐震改修に係る助成制度等の整備や耐震改修促進税制の普及に努め、密集市街地や緊急輸送道路・避難路沿いの建築物の耐震化を促進するなど、重点的な取組を行うことが望ましい。特に、耐震診断義務付け対象建築物については早急な耐震診断の実施及び耐震改修の促進が求められることから、特に重点的な予算措置が講じられることが望ましい。国は、地方公共団体に対し、必要な助言、補助・交付金、税の優遇措置等の制度に係る情報提供等を行うこととする。

また、法第 32 条の規定に基づき指定された耐震改修支援センター（以下「センター」という。）が債務保証業務、情報提供業務等を行うこととしているが、国は、センターを指定した場合においては、センターの業務が適切に運用されるよう、センターに対して必要な指導等を行うとともに、都道府県に対し、必要な情報提供等を行うこととする。

さらに、所有者等が耐震改修工事を行う際に仮住居の確保が必要となる場合については、地方公共団体が、公共賃貸住宅の空家の紹介等に努めることが望ましい。

#### 6 相談体制の整備及び情報提供の充実

近年、悪質なりフォーム工事詐欺による被害が社会問題となっており、住宅・建築物の所有者等が安心して耐震診断及び耐震改修を実施できる環境整備が重要な課題となっている。特に、「どの事業者に頼めばよいか」、「工事費用は適正か」、「工事内容は適切か」、「改修の効果はあるのか」等の不安に対応する必要がある。このため、国は、センター等と連携し、耐震診断及び耐震改修に関する相談窓口を設置するとともに、耐震診断及び耐震改修の実施が可能な建築士及び事業者の一覧や、耐震改修工法の選択や耐震診断・耐震改修費用の判断の参考となる事例集を作成し、ホームページ等で公表を行い、併せて、地方公共団体に対し、必要な助言、情報提供等を行うこととする。また、全ての市町村は、耐震診断及び耐震改修に関する相談窓口を設置するよう努めるべきであるとともに、地方公共団体は、センター等と連携し、先進的な取組事例、耐震改修事例、一般的な工事費用、専門家・事業者情報、助成制度概要等について、情報提供の充実を図ることが望ましい。

## 7 専門家・事業者の育成及び技術開発

適切な耐震診断及び耐震改修が行われるためには、専門家・事業者が耐震診断及び耐震改修について必要な知識、技術等の更なる習得に努め、資質の向上を図ることが望ましい。国及び地方公共団体は、センター等の協力を得て、講習会や研修会の開催、受講者の登録・紹介制度の整備等に努めるものとする。特に、耐震診断義務付け対象建築物の耐震診断が円滑に行われるよう、国は、登録資格者講習（規則第 5 条に規定する登録資格者講習をいう。以下同じ。）の十分な頻度による実施、建築士による登録資格者講習の受講の促進のための情報提供の充実を図るものとする。

また、簡易な耐震改修工法の開発やコストダウン等が促進されるよう、国及び地方公共団体は、関係団体と連携を図り、耐震診断及び耐震改修に関する調査及び研究を実施することとする。

## 8 地域における取組の推進

地方公共団体は、地域に根ざした専門家・事業者の育成、町内会や学校等を単位とした地震防災対策への取組の推進、NPOとの連携や地域における取組に対する支援、地域ごとに関係団体等からなる協議会の設置等を行うことが考えられる。国は、地方公共団体に対し、必要な助言、情報提供等を行うこととする。

## 9 その他の地震時の安全対策

地方公共団体及び関係団体は、耐震改修と併せて、ブロック塀の倒壊防止、窓ガラス、天井、外壁等の非構造部材の脱落防止対策についての改善指導や、地震時のエレベーター内の閉じ込め防止対策、エスカレーターの脱落防止対策、給湯設備の転倒防止対策、配管等の設備の落下防止対策の実施に努めるべきであり、これらの対策に係る建築基準法令の規定に適合しない建築物で同法第 3 条第 2 項の適用を受けているものについては、改修の促進を図るべきである。また、南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動に関する報告（平成 27 年 12 月）を踏まえて、長周期地震動対策を推進すべきである。国は、地方公共団体及び関係団体に対し、必要な助言、情報提供等を行うこととする。

## 二 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定に関する事項

### 1 建築物の耐震化の現状

平成 25 年の統計調査に基づき、我が国の住宅については総数約 5,200 万戸のうち、約 900 万戸（約 18 パーセント）が耐震性が不十分であり、耐震化率は約 82 パーセントと推計されている。この推計では、耐震性が不十分な住宅は、平成 15 年の約 1,150 万戸から 10 年間で約 250 万戸減少しているが、大部分が建替えによるものであり、耐震改修によるものは 10 年間で約 55 万戸に過ぎないと推計されている。

また、法第 14 条第 1 号に掲げる建築物（以下「多数の者が利用する建築物」

という。)については、約 42 万棟のうち、約 6 万棟(約 15 パーセント)が耐震性が不十分であり、耐震化率は約 85 パーセントと推計されている。

## 2 建築物の耐震診断及び耐震改修の目標の設定

南海トラフ地震防災対策推進基本計画、首都直下地震緊急対策推進基本計画及び住生活基本計画(平成二十八年三月閣議決定)における目標を踏まえ、住宅の耐震化率及び多数の者が利用する建築物の耐震化率について、平成三十二年までに少なくとも九十五パーセントにすることを目標とするとともに、平成三十七年までに耐震性が不十分な住宅を、同年を目途に耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物を、それぞれおおむね解消することを目標とする。耐震化率を九十五パーセントとするためには、平成二十五年から平成三十二年までの間に、少なくとも住宅の耐震化は約六百五十万戸(うち耐震改修は約百三十万戸)とする必要があり、建替え促進を図るとともに、耐震改修のペースを約三倍にすることが必要である。また、多数の者が利用する建築物の耐震化は少なくとも約四万棟(うち耐震改修は約三万棟)とする必要があり、建替え促進を図るとともに、現在の耐震改修のペースを約二倍にすることが必要となる。

また、建築物の耐震化のためには、耐震診断の実施の促進を図ることが必要であり、平成 25 年から平成 32 年までの間に、耐震化率の目標達成のために必要な耐震改修の戸数又は棟数と同程度の耐震診断の実施が必要となると考えて、少なくとも住宅については約 130 万戸、多数の者が利用する建築物については約 3 万棟の耐震診断の実施を目標とすることとする。

特に、公共建築物については、各地方公共団体において、できる限り用途ごとに目標が設定されるよう、国土交通省は、関係省庁と連携を図り、必要な助言、情報提供を行うこととする。

## 三 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

建築物の耐震診断及び耐震改修は、既存の建築物について、現行の耐震関係規定に適合しているかどうかを調査し、これに適合しない場合には、適合させるために必要な改修を行うことが基本である。しかしながら、既存の建築物については、耐震関係規定に適合していることを詳細に調査することや、適合しない部分を完全に適合させることが困難な場合がある。このような場合には、建築物の所有者等は、技術指針事項に基づいて耐震診断を行い、その結果に基づいて必要な耐震改修を行うべきである。

## 四 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項

建築物の所有者等が、地震防災対策を自らの問題、地域の問題として意識することができるよう、地方公共団体は、過去に発生した地震の被害と対策、発生のおそれがある地震の概要と地震による危険性の程度等を記載した地図(以下「地震防災マップ」という。)、建築物の耐震性能や免震等の技術情報、地域での取組の重要性等につい

て、町内会等や各種メディアを活用して啓発及び知識の普及を図ることが考えられる。国は、地方公共団体に対し、必要な助言及び情報提供等を行うこととする。

また、地方公共団体が適切な情報提供を行うことができるよう、地方公共団体とセンターとの間で必要な情報の共有及び連携が図られることが望ましい。

## 五 都道府県耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する重要事項

### 1 都道府県耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項

#### イ 都道府県耐震改修促進計画の基本的な考え方

都道府県は、法第五条第一項の規定に基づく都道府県耐震改修促進計画（以下単に「都道府県耐震改修促進計画」という。）を、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令（平成三十年政令第三百二十三号。以下「改正令」という。）の施行後できるだけ速やかに改定すべきである。

都道府県耐震改修促進計画の改定に当たっては、道路部局、防災部局、衛生部局、観光部局、商工部局、教育委員会等とも連携するとともに、都道府県内の市町村の耐震化の目標や施策との整合を図るため、市町村と協議会を設置する等の取組を行いながら、市町村の区域を超える広域的な見地からの調整を図る必要がある施策等を中心に見直すことが考えられる。

また、都道府県耐震改修促進計画に基づく施策が効果的に実現できるよう、その改定に当たっては、法に基づく指導・助言、指示等を行う所管行政庁と十分な調整を行うべきである。

なお、都道府県は、耐震化の進捗状況や新たな施策の実施等にあわせて、適宜、都道府県耐震改修促進計画の見直しを行うことが望ましい。

#### ロ 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

都道府県耐震改修促進計画においては、二二の目標を踏まえ、各都道府県において想定される地震の規模、被害の状況、建築物の耐震化の現状等を勘案し、可能な限り建築物の用途ごとに目標を定めることが望ましい。なお、都道府県は、定めた目標について、一定期間ごとに検証するべきである。特に耐震診断義務付け対象建築物については、早急に耐震化を促進すべき建築物である。このため、都道府県耐震改修促進計画に法第五条第三項第一号及び第二号に定める事項を記載する場合においては早期に記載するとともに、二二の目標を踏まえ、耐震診断義務付け対象建築物の耐震化の目標を設定すべきである。また、耐震診断結果の報告を踏まえ、耐震化の状況を検証すべきである。

さらに、庁舎、病院、学校等の公共建築物については、関係部局と協力し、今後速やかに耐震診断を行い、その結果の公表に取り組むとともに、具体的な耐震化の目標を設定すべきである。加えて、重点化を図りながら着実な耐震化を推進するため、都道府県は、公共建築物に係る整備プログラム等を作成することが望ましい。



## 八 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

都道府県耐震改修促進計画においては、都道府県、市町村、建築物の所有者等との役割分担の考え方、実施する事業の方針等基本的な取組方針について定めるとともに、具体的な支援策の概要、安心して耐震改修等を行うことができるようにするための環境整備、地震時の総合的な安全対策に関する事業の概要等を定めることが望ましい。

法第 5 条第 3 項第 1 号の規定に基づき定めるべき公益上必要な建築物は、地震時における災害応急対策の拠点となる施設や避難所となる施設等であるが、例えば庁舎、病院、学校の体育館等の公共建築物のほか、病院、ホテル・旅館、福祉施設等の民間建築物のうち、災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）第 2 条第 10 号に規定する地域防災計画や防災に関する計画等において、大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な建築物として定められたものについても、積極的に定めることが考えられる。なお、公益上必要な建築物を定めようとするときは、法第 5 条第 4 項の規定に基づき、あらかじめ、当該建築物の所有者等の意見を勘案し、例えば特別積合せ貨物運送以外の一般貨物自動車運送事業の用に供する施設である建築物等であって、大規模な地震が発生した場合に公益上必要な建築物として実際に利用される見込みがないものまで定めることがないよう留意するべきである。

法第 5 条第 3 項第 2 号又は第 3 号の規定に基づき定めるべき道路は、沿道の建築物の倒壊によって緊急車両の通行や住民の避難の妨げになるおそれがある道路であるが、例えば緊急輸送道路、避難路、通学路等避難場所と連絡する道路その他密集市街地内の道路等を定めることが考えられる。特に緊急輸送道路のうち、市町村の区域を越えて、災害時の拠点施設を連絡する道路であり、災害時における多数の者の円滑な避難、救急・消防活動の実施、避難者への緊急物資の輸送等の観点から重要な道路については、沿道の建築物の耐震化を図ることが必要な道路として定めるべきである。

このうち、現に相当数の建築物が集合し、又は集合することが確実と見込まれる地域を通過する道路、公園や学校等の重要な避難場所と連絡する道路その他の地域の防災上の観点から重要な道路については、同項第二号の規定に基づき早期に通行障害建築物の耐震診断を行わせ、耐震化を図ることが必要な道路として定めることが考えられる。

改正令の施行の際、現に同号の規定に基づき通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。以下同じ。）に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項が都道府県耐震改修促進計画に記載されている場合においては、必要に応じて、当該都道府県耐震改修促進計画を速やかに改定し、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（平成七年政令第四百二十九号）第四条第二号に規定する組積造の塀に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項を別に記載すべきである。ただし、やむを得ない事情により当該都道府県耐震改修促進計画を速やかに改定することが困難な場合においては、改正令の施行の際現に法

第五条第三項第二号の規定に基づき当該都道府県耐震改修促進計画に記載されている通行障害既存耐震不適格建築物に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項は、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令第四条第一号に規定する建築物に係るものであるとみなす。また、同条第二号に規定する組積造の塀については、規則第四条の二の規定により、地域の実情に応じて、都道府県知事が耐震診断義務付け対象建築物となる塀の長さ等を規則で定めることができることに留意すべきである。

さらに、同項第四号の規定に基づく特定優良賃貸住宅に関する事項は、法第二十八条の特例の適用の考え方等について定めることが望ましい。

加えて、同項第 5 号の規定に基づく独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社（以下「機構等」という。）による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する事項は、機構等が耐震診断及び耐震改修を行う地域、建築物の種類等について定めることが考えられる。なお、独立行政法人都市再生機構による耐震診断及び耐震改修の業務及び地域は、原則として都市再生に資するものに限定するとともに、地域における民間事業者による業務を補完して行うよう留意する。

## 二 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及

都道府県耐震改修促進計画においては、個々の建築物の所在地を識別可能とする程度に詳細な地震防災マップの作成について盛り込むとともに、相談窓口の設置、パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催、耐震診断及び耐震改修に係る情報提供等、啓発及び知識の普及に係る事業について定めることが望ましい。特に、地震防災マップの作成及び相談窓口の設置は、都道府県内の全ての市町村において措置されるよう努めるべきである。

また、地域における地震時の危険箇所の点検等を通じて、住宅・建築物の耐震化のための啓発活動や危険なブロック塀の改修・撤去等の取組を行うことが効果的であり、必要に応じ、市町村との役割分担のもと、町内会や学校等との連携策についても定めることが考えられる。

## ホ 建築基準法による勧告又は命令等の実施

法に基づく指導・助言、指示、命令等について、所管行政庁は、優先的に実施すべき建築物の選定及び対応方針、公表の方法等について定めることが望ましい。また、所管行政庁は、法第 12 条第 3 項（法附則第 3 条第 3 項において準用する場合を含む。）又は法第 15 条第 3 項の規定による公表を行ったにもかかわらず、建築物の所有者が耐震改修を行わない場合には、建築基準法第 10 条第 1 項の規定による勧告、同条第 2 項又は第 3 項の規定による命令等を実施すべきであり、その実施の考え方、方法等について定めることが望ましい。

## 2 市町村耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項

### イ 市町村耐震改修促進計画の基本的な考え方

平成十七年三月に中央防災会議において決定された地震防災戦略において、東

海地震及び東南海・南海地震の被害を受けるおそれのある地方公共団体については地域目標を定めることが要請され、その他の地域においても減災目標を策定することが必要とされている。こうしたことを踏まえ、法第六条第一項において、基礎自治体である市町村においても、都道府県耐震改修促進計画に基づき、市町村耐震改修促進計画を定めるよう努めるものとされたところであり、可能な限り全ての市町村において市町村耐震改修促進計画が策定されることが望ましい。また、改正令の施行前に市町村耐震改修促進計画を策定している市町村にあつては、当該市町村耐震改修促進計画を改正令の施行後できるだけ速やかに改定すべきである。

市町村耐震改修促進計画の策定及び改定に当たっては、道路部局、防災部局、衛生部局、観光部局、商工部局、教育委員会等とも連携するとともに、都道府県の耐震化の目標や施策との整合を図るため、都道府県と協議会を設置する等の取組を行いながら、より地域固有の状況に配慮して作成することが考えられる。

また、市町村耐震改修促進計画に基づく施策が効果的に実現できるよう、法に基づく指導、助言、指示等を行う所管行政庁と十分な調整を行うべきである。

なお、市町村は、耐震化の進捗状況や新たな施策の実施等にあわせて、適宜、市町村耐震改修促進計画の見直しを行うことが望ましい。

#### □ 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

市町村耐震改修促進計画においては、都道府県耐震改修促進計画の目標を踏まえ、各市町村において想定される地震の規模、被害の状況、建築物の耐震化の現状等を勘案し、可能な限り建築物の用途ごとに目標を定めることが望ましい。なお、市町村は、定めた目標について、一定期間ごとに検証すべきである。

特に耐震診断義務付け対象建築物については、早急に耐震化を促進すべき建築物である。このため、市町村耐震改修促進計画に法第六条第三項第一号に定める事項を記載する場合においては早期に記載するとともに、二の目標を踏まえ、耐震診断義務付け対象建築物の耐震化の目標を設定すべきである。また、耐震診断の結果の報告を踏まえ、耐震化の状況を検証すべきである。さらに、庁舎、病院、学校等の公共建築物については、関係部局と協力し、今後速やかに耐震診断を行い、その結果の公表に取り組むとともに、具体的な耐震化の目標を設定すべきである。加えて、重点化を図りながら着実な耐震化を推進するため、市町村は、公共建築物に係る整備プログラム等を作成することが望ましい。

#### ハ 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

市町村耐震改修促進計画においては、都道府県、市町村、建築物の所有者等との役割分担の考え方、実施する事業の方針等基本的な取組方針について定めるとともに、具体的な支援策の概要、安心して耐震改修等を行うことができるようにするための環境整備、地震時の総合的な安全対策に関する事業の概要等を定めることが望ましい。

法第 6 条第 3 項第 1 号又は第 2 号の規定に基づき定めるべき道路は、沿道

の建築物の倒壊によって緊急車両の通行や住民の避難の妨げになるおそれがある道路であるが、例えば緊急輸送道路、避難路、通学路等避難場所と連絡する道路その他密集市街地内の道路等を定めることが考えられる。特に緊急輸送道路のうち、市町村の区域内において、災害時の拠点施設を連絡する道路であり、災害時における多数の者の円滑な避難、救急・消防活動の実施、避難者への緊急物資の輸送等の観点から重要な道路については、沿道の建築物の耐震化を図ることが必要な道路として定めるべきである。

このうち、現に相当数の建築物が集合し、又は集合することが確実と見込まれる地域を通過する道路、公園や学校等の重要な避難場所と連絡する道路その他の地域の防災上の観点から重要な道路については、同項第一号の規定に基づき早期に沿道の建築物の耐震化を図ることが必要な道路として定めることが考えられる。

改正令の施行の際、現に同号の規定に基づき通行障害既存耐震不適格建築物に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項が市町村耐震改修促進計画に記載されている場合においては、必要に応じて、当該市町村耐震改修促進計画を速やかに改定し、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令第四条第二号に規定する組積造の塀に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項を別に記載すべきである。ただし、やむを得ない事情により当該市町村耐震改修促進計画を速やかに改定することが困難な場合においては、改正令の施行の際現に法第六条第三項第一号の規定に基づき当該市町村耐震改修促進計画に記載されている通行障害既存耐震不適格建築物に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項は、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令第四条第一号に規定する建築物に係るものであるとみなす。また、同条第二号に規定する組積造の塀については、地域の実情に応じて、市町村長が耐震診断義務付け対象建築物となる塀の長さ等を規則で定めることができることに留意すべきである。

## 二 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及

市町村耐震改修促進計画においては、個々の建築物の所在地を識別可能とする程度に詳細な地震防災マップの作成について盛り込むとともに、相談窓口の設置、パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催、耐震診断及び耐震改修に係る情報提供等、啓発及び知識の普及に係る事業について定めることが望ましい。特に、地震防災マップの作成及び相談窓口の設置は、全ての市町村において措置されるよう努めるべきである。

また、地域における地震時の危険箇所の点検等を通じて、住宅・建築物の耐震化のための啓発活動や危険なブロック塀の改修・撤去等の取組を行うことが効果的であり、必要に応じ、町内会や学校等との連携策についても定めることが考えられる。

## ホ 建築基準法による勧告又は命令等の実施

法に基づく指導・助言、指示等について、所管行政庁である市町村は、優先的に実施すべき建築物の選定及び対応方針、公表の方法等について定めることが望

ましい。

また、所管行政庁である市町村は、法第 12 条第 3 項（法附則第 3 条第 3 項において準用する場合を含む。）又は法第 15 条第 3 項の規定による公表を行ったにもかかわらず、建築物の所有者が耐震改修を行わない場合には、建築基準法第 10 条第 1 項の規定による勧告、同条第 2 項又は第 3 項の規定による命令等を実施すべきであり、その実施の考え方、方法等について定めることが望ましい。

### 3 計画の認定等の周知

所管行政庁は、法第 17 条第 3 項の計画の認定、法第 22 条第 2 項の認定、法第 25 条第 2 項の認定について、建築物の所有者へ周知し、活用を促進することが望ましい。なお、法第 22 条第 2 項の認定制度の周知にあたっては、本制度の活用が任意であり、表示が付されていないことをもって、建築物が耐震性を有さないこととはならないことについて、建築物の利用者等の十分な理解が得られるよう留意すべきである。

#### (別添)

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  
略

### 3. 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

(平成23年3月18日条例第36号) (抜粋)

#### 第一章 総則

(定義)

第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 緊急輸送道路 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成七年法律第二百二十三号)第五条第三項第三号の規定により緊急輸送道路として東京都耐震改修促進計画に記載された道路をいう。
- 二 沿道建築物 建築物のいずれかの部分の高さが東京都規則(以下「規則」という。)で定める高さを超えるもの(昭和五十六年六月一日以後に新築の工事に着手したものを除く。)であって、その敷地が緊急輸送道路に接するものをいう。
- 三 耐震診断 第六条第一項の指針に定める方法により地震に対する安全性を評価することをいう。
- 四 耐震改修 第六条第一項の指針に定める地震に対する安全性の基準に適合させることを目的として、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をいう。
- 五 耐震改修等 耐震改修を行い、又は全部を除却し、若しくは一部を除却し、若しくは全部若しくは一部を移転して建築物のいずれの部分の高さも規則で定める高さ以下のものとするをいう。
- 六 耐震化 耐震診断を実施して第六条第一項の指針に定める地震に対する安全性の基準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をいう。

(都の責務)

第三条 東京都(以下「都」という。)は、震災時における緊急輸送道路の機能を確保するため、広域的な観点から、緊急輸送道路の機能及び重要性並びに沿道建築物の耐震化の公共性に関する啓発及び知識の普及に努め、沿道建築物の耐震化を促進する施策を総合的に推進するものとする。

(区市町村との連携)

第四条 都は、この条例の施行に当たっては、特別区及び市町村(以下「区市町村」という。)と緊密な連携を保ち、その理解と協力を得るよう努めるとともに、区市町村の実施する沿道建築物の耐震化の促進に関する施策を支援するものとする。

(所有者の責務)

第五条 沿道建築物の所有者は、地震により当該沿道建築物が倒壊し、緊急輸送道路を閉塞した場合における被害の影響の広範さに鑑み、自らの社会的責任を認識して当該沿道建築物の耐震化に努めるものとする。

(占有者の責務)

第五条の二 沿道建築物の占有者は、地震により当該沿道建築物が倒壊し、緊急輸送道路を閉塞した場合における被害の影響の広範さに鑑み、当該沿道建築物の所有者が行

う当該沿道建築物の耐震化の実現に向けて協力するよう努めるものとする。

## 第二章 耐震化指針及び特定緊急輸送道路の指定

(特定緊急輸送道路の指定)

- 第七条 知事は、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  
るもの(以下「特定緊急輸送道路」という。)を指定することができる。
- 2 知事は、特定緊急輸送道路を指定しようとするときは、規則で定めるところにより、  
あらかじめ当該特定緊急輸送道路の存する区市町村の長の意見を聴かなければなら  
ない。
- 3 知事は、特定緊急輸送道路を指定したときは、これを告示しなければならない。こ  
の場合において、当該特定緊急輸送道路に係る第十二条第一項第一号に規定する日  
についても、併せてこれを告示しなければならない。
- 4 前三項の規定は、特定緊急輸送道路の指定の解除について準用する。

## 第三章 耐震化に係る施策の推進

(耐震化状況の報告)

- 第八条 前条第一項の規定に基づく特定緊急輸送道路の指定の効力が生じる日における  
当該特定緊急輸送道路に係る沿道建築物(以下「特定沿道建築物」という。)の所有者  
(所有者と管理者とが異なる場合においては、管理者。次項並びに第十条第二項及び  
第六項において同じ。)は、同日から三箇月以内に、当該特定沿道建築物について、  
耐震診断又は耐震改修の実施状況その他の地震に対する安全性に関する事項を、規則  
で定める報告書により知事に報告しなければならない。ただし、第十条第二項又は第  
六項の規定に基づく報告をする場合は、この限りでない。
- 2 前項の報告書に記載した事項に変更が生じた場合は、所有者は、変更が生じた日か  
ら三十日以内に、規則で定める報告書により、その旨を知事に報告しなければならない。  
ただし、第十条第二項又は第六項の規定に基づく報告をする場合は、この限りで  
ない。

(耐震化状況報告に関する指導等)

- 第九条 知事は、特定沿道建築物の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)に  
対し、前条各項の規定による報告について必要な指導及び助言をすることができる。

(特定沿道建築物の耐震化)

- 第十条 特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物について次に掲げる者のうち  
いずれかの者が行う耐震診断を実施しなければならない。ただし、当該特定沿道建  
築物について、既に次に掲げる者が行う耐震診断を実施している場合又は耐震改修を  
実施している場合は、この限りでない。
- 一 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第七十七条の二十一第一項に規定する  
指定確認検査機関
  - 二 建築士法(昭和二十五年法律第二百二号)第三条から第三条の三までの規定に基づ  
き当該特定沿道建築物と同種同等の建築物を設計することができる一級建築士、二

級建築士又は木造建築士

三 住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成十一年法律第八十一号)第五条第一項に規定する登録住宅性能評価機関

四 地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第一条の三第一項に規定する地方公共団体

五 前各号に掲げる者のほか、耐震診断を行う能力がある者として規則で定めるもの

- 2 特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物について前項に規定する耐震診断を実施した場合は、耐震診断の実施が完了した日として規則で定める日から三十日以内に、規則で定める報告書により、その旨を知事に報告しなければならない。
- 3 耐震化指針に定める地震に対する安全性の基準に適合しない特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物について耐震改修等を実施するよう努めなければならない。
- 4 前項に規定する特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物の占有者に対し、当該特定沿道建築物が耐震化指針に定める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。
- 5 第三項に規定する特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物の占有者に対し、当該特定沿道建築物の耐震改修等の実現に向けた協力を求めるよう努めなければならない。
- 6 特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物について耐震改修等を実施した場合又は当該特定沿道建築物が火災、震災、水災、風災その他の災害により滅失し、若しくは損壊して建築物のいずれの部分の高さも規則で定める高さ以下のものとなった場合は、耐震改修等の実施が完了した日として規則で定める日又は当該特定沿道建築物が滅失し、若しくは損壊した日から三十日以内に、規則で定める報告書により、その旨を知事に報告しなければならない。

(沿道建築物の耐震化に関する指導及び指示)

第十一条 知事は、震災時における救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路の機能を確保するため、沿道建築物の耐震化の適確な実施を確保する上で必要があると認めるときは、当該沿道建築物の所有者等に対し、当該沿道建築物の耐震化について必要な指導及び助言をすることができる。

- 2 知事は、震災時における救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路の機能を確保する上で、沿道建築物について必要な耐震診断が実施されていないと認めるときは、当該沿道建築物の所有者に対し、期限を定めて、耐震診断を実施するよう必要な指示をすることができる。

(耐震診断を実施しない場合の公表)

第十二条 知事は、震災時における救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路の機能を確保するため、次の各号のいずれかに該当するときは、当該特定沿道建築物について必要な耐震診断が実施されていない旨及び当該特定沿道建築物の所在地その他の当該特定沿道建築物を表示するために必要なものとして規則で定める事項を公表することができる。

- 一 特定緊急輸送道路ごとに知事が別に定める日までに、正当な理由がなく必要な耐



震診断を実施しないとき。

二 前条第二項の規定に基づく指示を受けた特定沿道建築物の所有者が、当該指示に係る期限経過後も、正当な理由がなく必要な耐震診断を実施しないとき。

2 知事は、前項の規定による公表をしようとするときは、規則で定めるところにより事前に当該特定沿道建築物の所有者に意見書の提出その他の方法により意見を述べる機会を与えるものとする。

(特定沿道建築物の耐震診断実施命令)

第十三条 知事は、第十一条第二項に規定する指示を受けた特定沿道建築物の所有者が、当該指示に係る期限経過後も、なお正当な理由がなく必要な耐震診断を実施しない場合であって、震災時における救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路の機能を確保するため特に必要と認めるときは、当該所有者に対し、期限を定めて、当該指示に係る耐震診断を実施すべきことを命ずることができる。

(特定沿道建築物の耐震改修等実施指示)

第十四条 知事は、特定沿道建築物が耐震化指針に定める地震に対する安全性の基準に適合していないと認める場合であって、震災時における救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路の機能を確保するため特に必要と認めるときは、当該特定沿道建築物の所有者に対し、当該特定沿道建築物について耐震改修等を実施するよう指示することができる。

2 知事は、前項の規定による指示を受けた特定沿道建築物の所有者が、正当な理由がなく、当該指示に従わなかったときは、規則で定める事項を公表することができる。

(占有者への助言等)

第十四条の二 知事は、第十一条第一項に規定する指導又は助言の対象となった沿道建築物の占有者に対し、当該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ことができる。

2 前条第一項の規定による指示の対象となった特定沿道建築物の占有者は、当該特定沿道建築物の所有者が行う当該特定沿道建築物の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。

3 知事は、前条第一項の規定による指示の対象となった特定沿道建築物の占有者に対し、当該特定沿道建築物の所有者が行う当該特定沿道建築物の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ことができる。

#### 4. 東京都震災対策条例（平成12年東京都条例第202号）（抜粋）

（重要建築物の耐震性等の強化）

第十七条 知事は、次に掲げる防災対策上特に重要な建築物について、耐震性及び耐火性の強化に努め、又は当事者をして努めさせなければならない。

- 一 震災時に消火、避難誘導及び情報伝達等の防災業務の中心となる消防署、警察署その他の官公庁建築物
- 二 震災時に緊急の救護所又は被災者の一時受入施設となる病院、学校その他これらに準ずる建築物

#### 5. 東京都震災対策条例施行規則（平成13年東京都規則第52号）（抜粋）

（重要建築物の種類）

第八条 条例第十七条第一号のその他の官公庁建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 消防署、警察署、都の本庁舎、地域防災センター及び防災通信施設
- 二 建設事務所、東京港建設事務所、東京港管理事務所及び空港管理事務所
- 三 治水事務所
- 四 都立葬儀所
- 五 保健所、浄水場、給水所及び下水処理場
- 六 防災備蓄倉庫及び中央卸売市場
- 七 災害対策住宅及び職務住宅

2 条例第十七条第二号のその他これらに準ずる建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 東京都養護老人ホーム条例（平成十一年東京都条例第百三十六号）に規定する養護老人ホーム及び東京都立ナーシングホーム条例（平成十一年東京都条例第百三十五号）に規定するナーシングホーム
- 二 都立の障害児者施設

### 資料3. 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かかるシミュレーション【東京都耐震改修促進計画（令和2年3月）より抜粋】

#### ■ 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

##### ○ 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97.7%（令和元年12月末時点）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。

##### ○ 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をシミュレーションにより算出したものである。

##### <区間とは>

交差点や中央分離帯の開口部により道路を区別した各部分をそれぞれ区間としている。

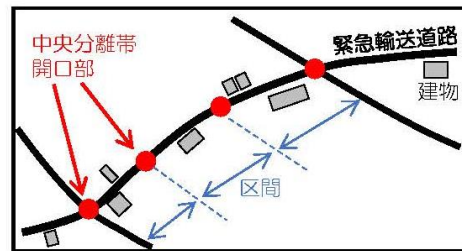
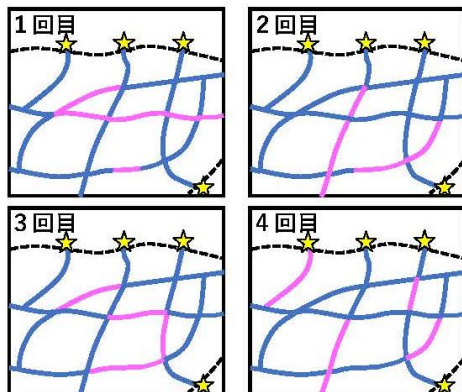


図9 区間のイメージ

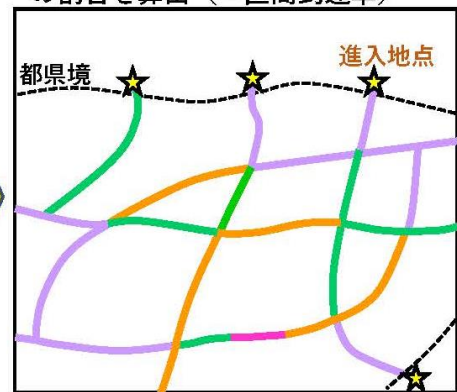
##### <区間到達率の算出方法>

①シミュレーションを10000回実施



— 都県境入口の過半から到達できる区間  
— 上記以外の区間

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）



区間到達率 25% 50% 75% 100%

図10 区間到達率の算出イメージ

##### ○ 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。

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

### ○ シミュレーションの設定条件

- 地震強度：東京湾北部地震<sup>6</sup>や都心南部直下地震<sup>7</sup>の想定などから都全域を「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）<sup>8</sup>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 51 地点
- 建物の倒壊方向：前面道路に倒壊する確率を 1/2 として設定
- 中央分離帯及び交差点（中央分離帯の開口部）を設定

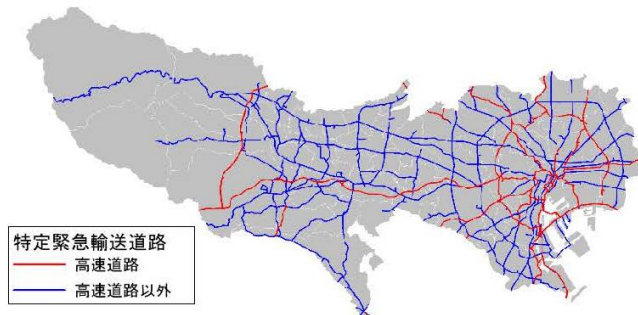


図 1 1 使用する道路（特定緊急輸送道路）

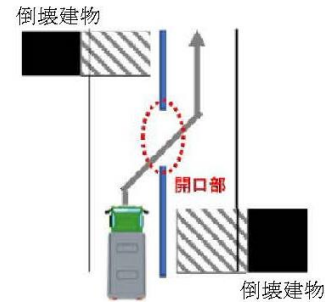


図 1 2 通行イメージ

### ○ シミュレーションの結果と目標設定

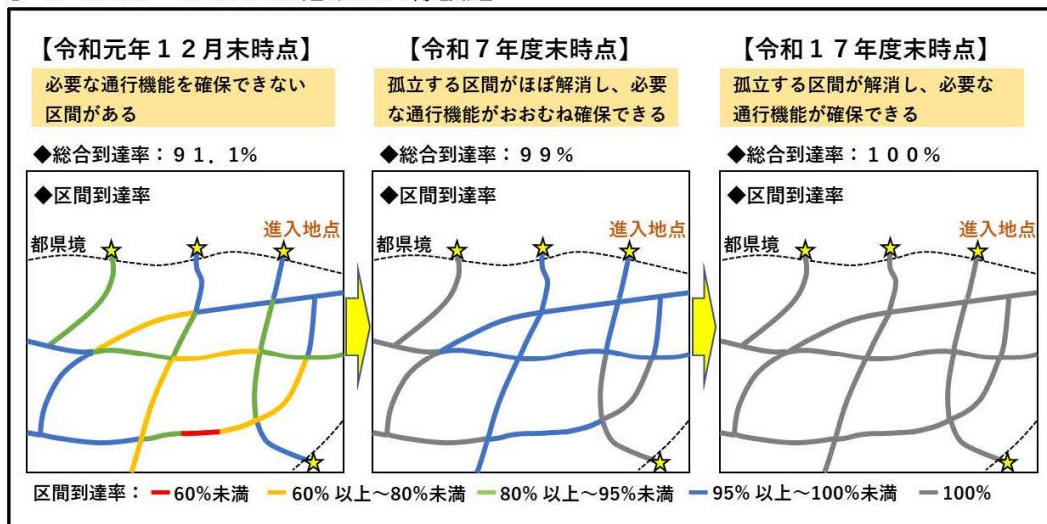


図 1 3 特定緊急輸送道路沿道建築物の目標設定のイメージ

6 首都直下地震等による東京の被害想定、平成 24 年 4 月 18 日公表、東京都防災会議

7 首都直下地震の被害想定と対策について（最終報告）、平成 25 年 12 月、中央防災会議

8 林・鈴木ら：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)

(参考) 区間到達率算出における耐震化の効果

区間 A の建物 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。

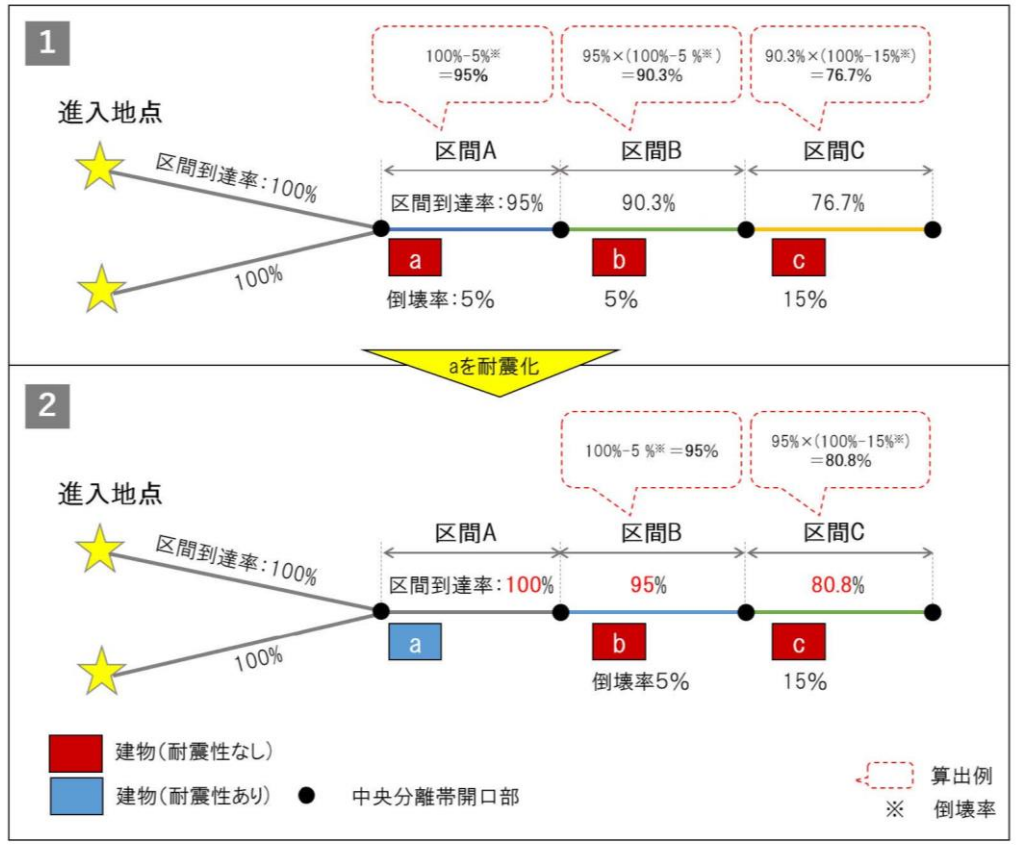


図 1 4 耐震化の効果のイメージ

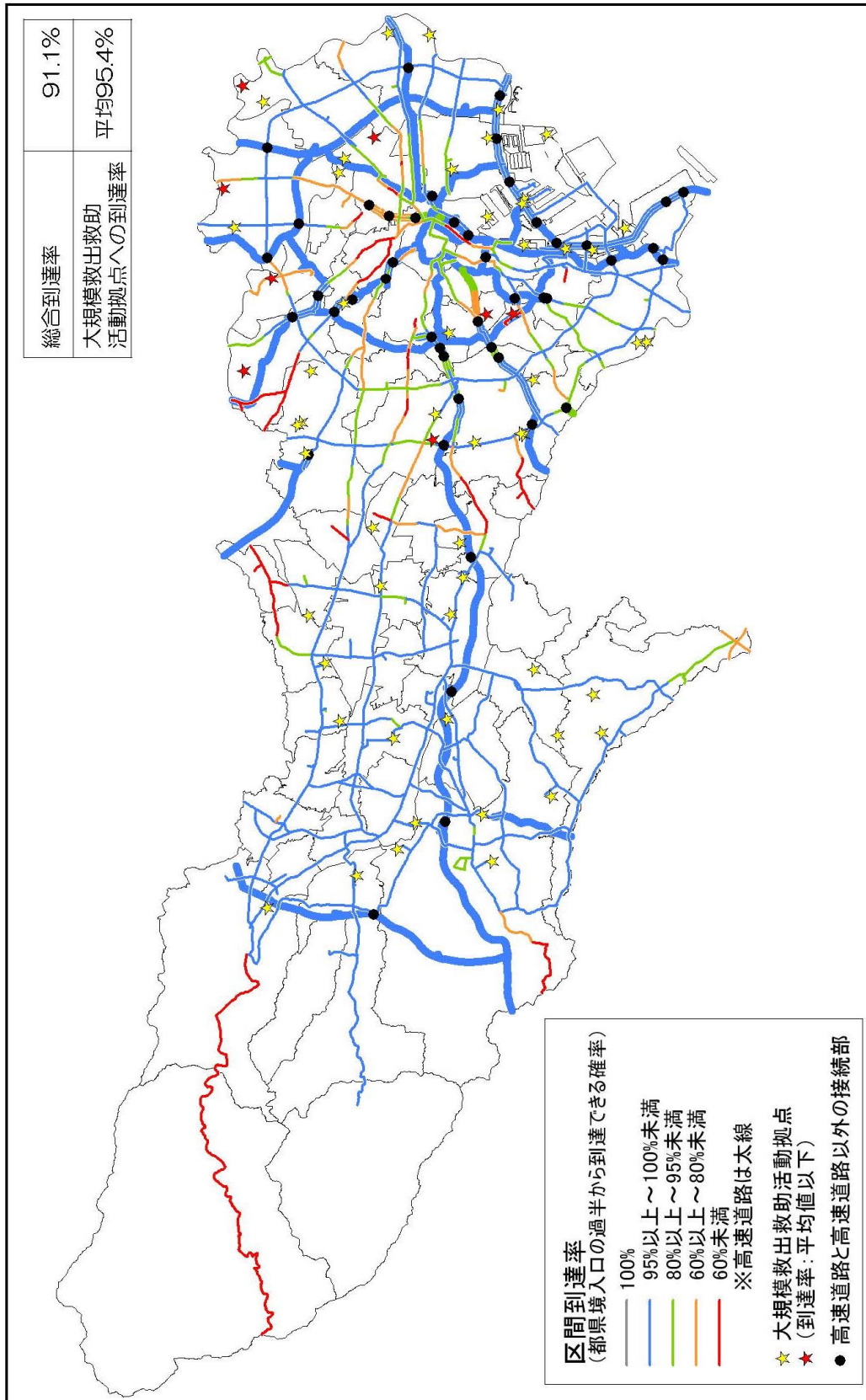


図 1 5 区間到達率図 (令和元年 12 月末時点)

## 資料4. 耐震化に関するアンケート調査等

### 1. 住宅・建築物の耐震診断・耐震改修に関するアンケート調査

#### (1) 目的

- ① 耐震診断後の耐震改修状況等を把握していない建築物の状況を把握する。
- ② 耐震診断後、耐震改修等を実施していない要因を把握し、耐震化を促進するための課題の整理と今後の対応策を検討する。
- ③ 区の助成制度を使わずに自己資金のみで耐震改修等を実施した方について、助成制度を活用しなかった理由を把握し、助成制度の改善策等を検討する。

#### (2) 調査概要

調査期間 令和2年8月7日（金）～ 8月28日（金）

対象 耐震診断の結果、「倒壊の恐れがある」と判定された方で、耐震改修又は除却助成の申請がない建築物の耐震診断助成申請者（平成14年度～令和元年度）397名

有効回収数 173名 有効回収率43.6%

#### (3) アンケート調査結果

##### ① 当該建築物の構造

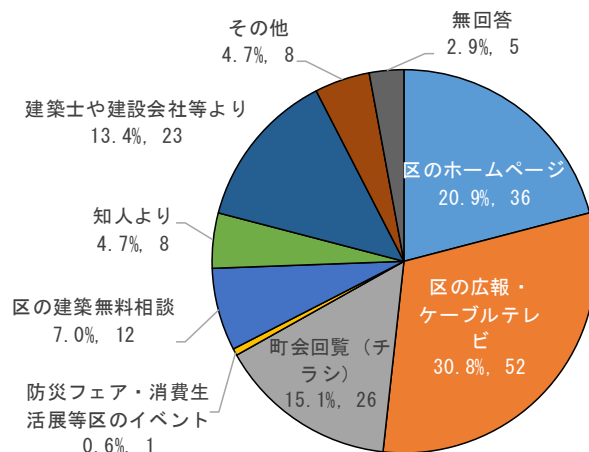
| 構造        | 棟数  |
|-----------|-----|
| 木造        | 160 |
| 鉄筋コンクリート造 | 12  |
| 鉄骨造       | 1   |

##### ② 当該建築物の地区

| 地区    | 棟数 | 構成比   |
|-------|----|-------|
| 竹町地区  | 10 | 5.8%  |
| 東上野地区 | 6  | 3.5%  |
| 上野地区  | 8  | 4.7%  |
| 入谷地区  | 25 | 14.5% |
| 金杉地区  | 20 | 11.6% |
| 谷中地区  | 15 | 8.7%  |
| 浅草橋地区 | 11 | 6.4%  |
| 浅草寿地区 | 20 | 11.6% |
| 雷門地区  | 14 | 8.1%  |
| 馬道地区  | 20 | 11.6% |
| 清川地区  | 24 | 13.9% |

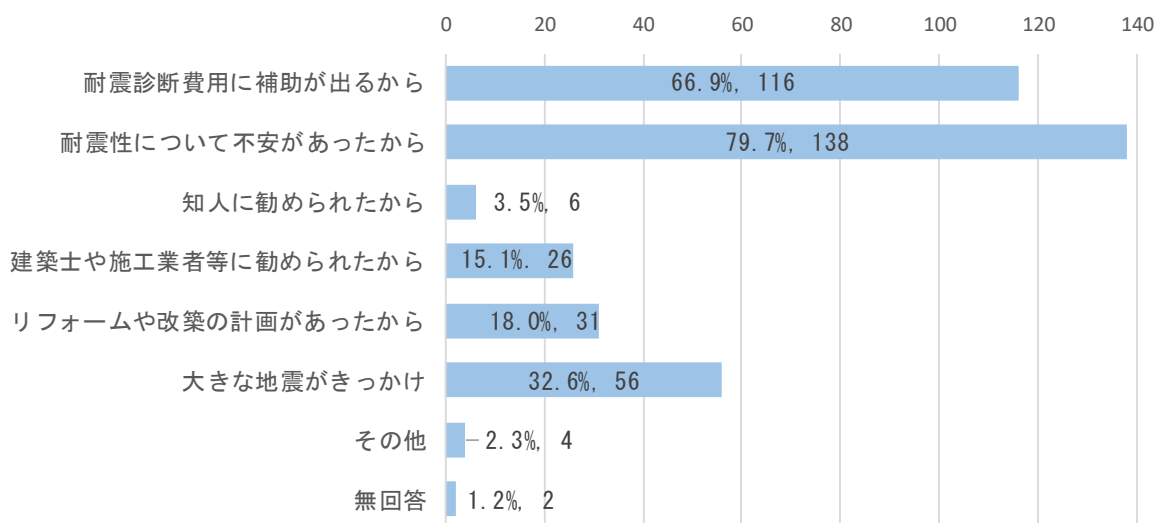
問 1 区の耐震診断助成を知ったきっかけについてお伺いします。該当する番号に○を付けてください。

- ・助成制度を知ったきっかけは、「区の広報・ケーブルテレビ」が 53 件（占有率 30.8%）と最も多く、次いで「区のホームページ」の 36 件（同 20.9%）、以下「町会回覧（チラシ）」の 26 件（同 15.1%）、「建築士や建設会社等より」の 23 件（同 13.4%）の順であった。
- ・「区の建築無料相談」は 12 件（同 7.0%）と比較的少ない結果となった。



問 2 耐震診断を実施した理由についてお伺いします。当てはまる番号を最大 3 つ選んで（1 つでも可）回答欄にご記入ください。

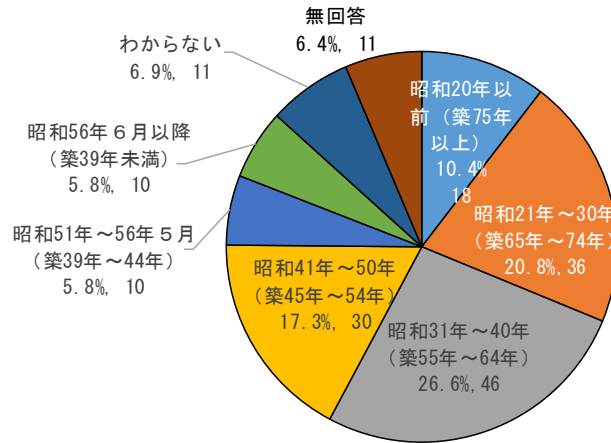
- ・耐震診断を実施した理由は、「耐震性について不安があったから」の 138 件（占有率 79.7%）、及び「耐震診断費用に補助が出るから」の 116 件（占有率 66.9%）が非常に多い。





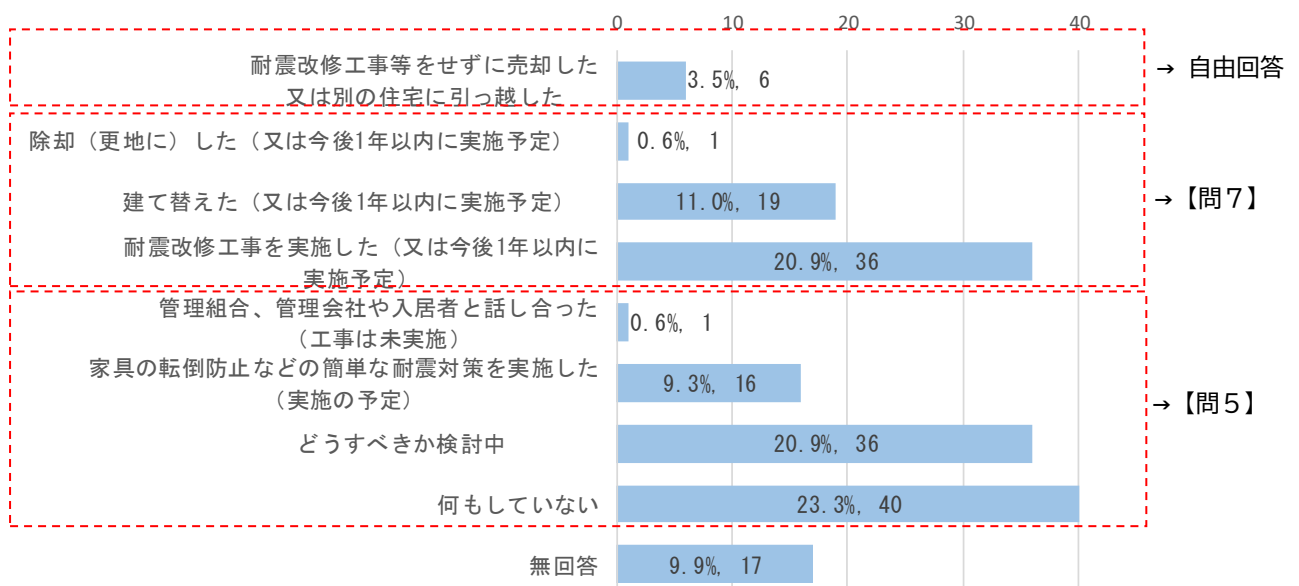
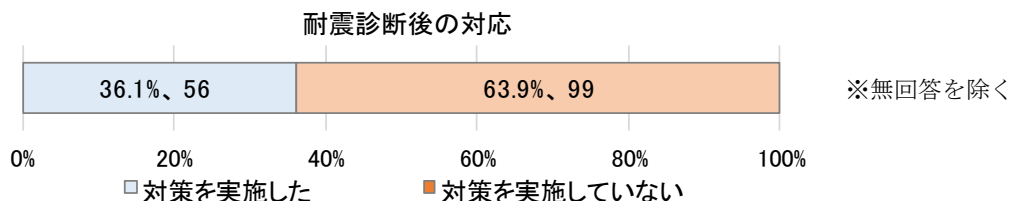
問3 耐震診断を行った建築物の建築時期についてお伺いします。該当する番号に○を付けてください。

- 耐震診断を行った建物の建築時期によると、全体の約6割（占有率57.8%）が「昭和40(1965)年以前に建築された建物」で占められており、その内、築75年以上となる「昭和20(1945)年以前に建築された建物」も18件(同10.4%)と一定数みられる。



問4 耐震診断後の対応についてお伺いします。該当する番号に○を付けてください。「1」と回答した方は【問14】、「2」～「4」と回答した方は【問7】、「5」～「8」と回答した方は【問5】にお進みください。

- 耐震診断後に改修・建替え・除却を実施した建物は全体の36.1% (56件)だが、その中では耐震改修工事の実施が36件と多い。
- 耐震診断後の対応についての回答で多かったのは、「何もしていない」の40件(占有率23.3%)、「どうすべきか検討中」及び「耐震改修工事を実施した(又は今後1年以内に実施予定)」の各36件(占有率21.4%)である。

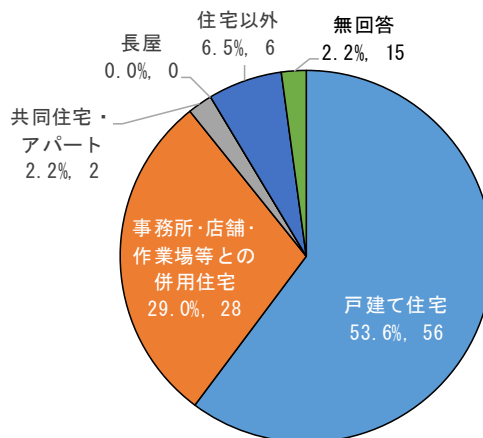


問5 【問4で、5~8と回答した方にお伺いします。】  
 耐震診断を行った建築物の現在の用途についてお伺いします。該当する番号に○を付けてください。回答後は【問6】にお進みください。

<対象：耐震診断後の対応で、売却等以外の具体策をとらなかった建物>

- ・売却等以外の具体策をとらなかった建物の用途は、「戸建て住宅」の56件（占有率60.2%）と6割を占め、次いで「事務所・店舗・作業場等との併用住宅」（27件、29.0%）であった。

|                   |    |       |
|-------------------|----|-------|
| 戸建て住宅             | 56 | 60.2% |
| 事務所・店舗・作業場等との併用住宅 | 27 | 29.0% |
| 共同住宅・アパート         | 2  | 2.2%  |
| 長屋                | 0  | 0.0%  |
| 住宅以外              | 6  | 6.5%  |
| 無回答               | 2  | 2.2%  |

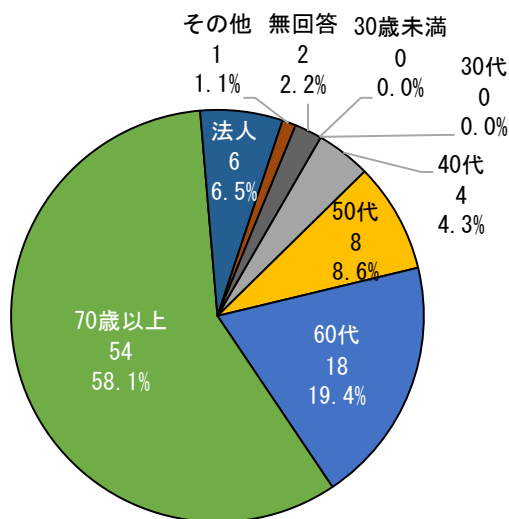


問6 耐震診断を行った建築物の現在の所有者の年齢についてお伺いします。該当する番号に○を付けてください。回答後は【問9】にお進みください。

<対象：耐震診断後の対応で、売却等以外の具体策をとらなかった建物>

- ・建物所有者の年齢については、「70歳以上」の54件（占有率58.1%）が最も多く、次いで「60代」の18件（同19.4%）と合わせると、全体の77.5%（72件）が60代以上である。

|       |    |       |
|-------|----|-------|
| 30歳未満 | 0  | 0.0%  |
| 30代   | 0  | 0.0%  |
| 40代   | 4  | 4.3%  |
| 50代   | 8  | 8.6%  |
| 60代   | 18 | 19.4% |
| 70歳以上 | 54 | 58.1% |
| 法人    | 6  | 6.5%  |
| その他   | 1  | 1.1%  |
| 無回答   | 2  | 2.2%  |



問7 【問4で、2～4と回答した方にお伺いします。】  
耐震改修工事・建替え・除却の実施時期を教えてください。該当する番号に○を付けて、時期をご記入ください。回答後は【問8】にお進みください。

### ① 全体集計

<対象：耐震診断後に耐震改修、建替え、除却を実施した建物>

- ・耐震診断から対策（耐震改修、建替え、除却）を実施するまでの期間によると、全体の43.4%（23件）が2年未満に実施しており、5年未満までをみると全体の69.8%（37件）が対策を実施している。
- ・6年以上～10年未満は22.6%（12件）、10年以上も4件あるなど、診断結果から対策までの実施期間が比較的長い建物も一定数あった。

| 実施までの期間    | 回答数 | 占有率    |
|------------|-----|--------|
| 2年未満       | 23  | 43.4%  |
| 2年以上～5年未満  | 14  | 26.4%  |
| 6年以上～10年未満 | 12  | 22.6%  |
| 10年以上      | 4   | 7.5%   |
| 計（有効回答数）   | 53  | 100.0% |

※）2年未満とは、耐震診断実施年度を含めた2年度までの間に対策を実施した場合であり、その他の期間も同じ考えで区分している。

### ② 問4で4（耐震改修工事を実施した）と回答した集計

- ・耐震改修工事を実施した（又は今後1年以内に実施予定）と回答した方では、半数以上が2年未満に実施（19件、55.9%）であった。

| 実施までの期間    | 回答数 | 占有率    |
|------------|-----|--------|
| 2年未満       | 19  | 55.9%  |
| 2年以上～5年未満  | 8   | 23.5%  |
| 6年以上～10年未満 | 5   | 14.7%  |
| 10年以上      | 2   | 5.9%   |
| 計（有効回答数）   | 34  | 100.0% |

問 8 耐震改修工事・建替え・除却を行った際に、区の助成制度を利用しなかった理由について、差し支えなければ回答欄にご記入ください。回答後は【問 10】にお進みください。

<対象：耐震診断後に耐震改修、建替え、除却を実施した建物>

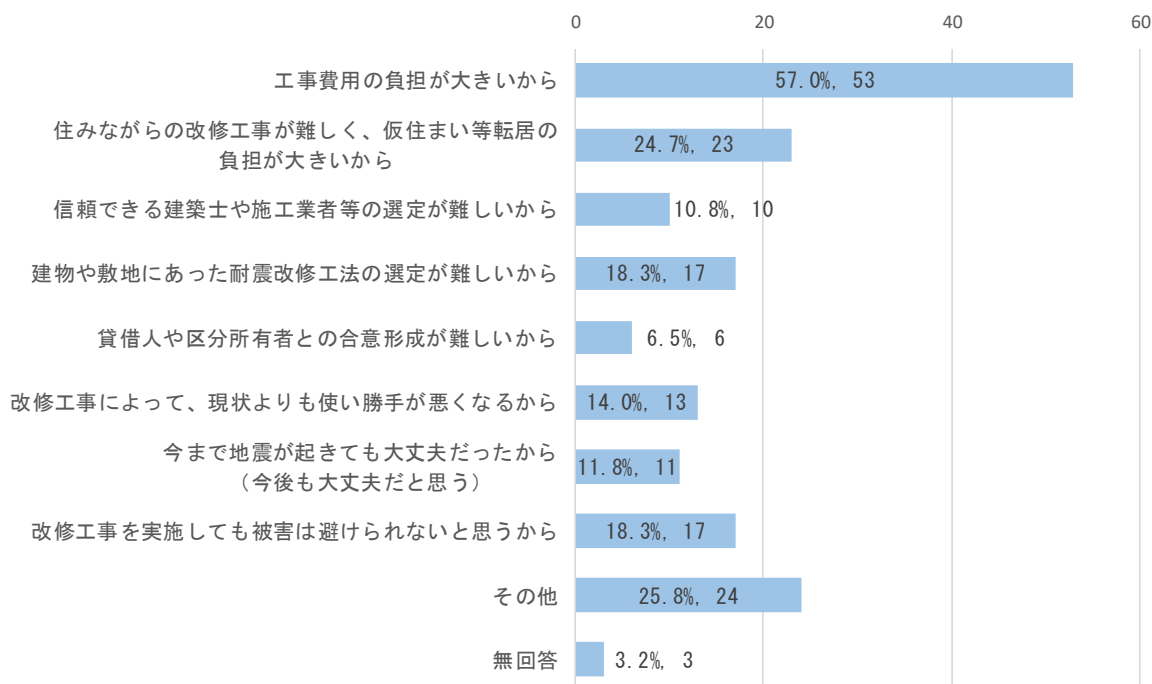
- ・ 区の助成制度を利用しなかった理由は、「助成要件を満たしていない」が最も多く全体の 27.3%（12 件）を占め、それに次ぐ「利用できる制度がない」（同 18.2%、8 件）を合わせると、全体の 45.5%（20 件）が助成制度を利用したくても利用できなかったという結果となった。
- ・ その他では、「手続きに時間がかかる」（3 件、同 6.8%）や、「制度を知らなかった」（4 件、同 9.1%）も一定数みられた。

| 助成を利用しなかった理由 | 回答数 | 占有率    |
|--------------|-----|--------|
| 制度を知らなかった    | 4   | 9.1%   |
| 助成要件を満たしていない | 12  | 27.3%  |
| 利用できる制度がない   | 8   | 18.2%  |
| 手続きに時間がかかる   | 4   | 9.1%   |
| 助成予算の限度に達した  | 2   | 4.5%   |
| その他          | 5   | 11.4%  |
| 不明           | 3   | 6.8%   |
| 制度を利用した      | 6   | 13.6%  |
| 計（有効回答数）     | 44  | 100.0% |

問9 耐震改修工事等を行わない理由についてお伺いします。該当する番号を最大3つ選んで（1つでも可）回答欄にご記入ください。  
回答後は【問10】にお進みください。

<対象：耐震診断後の対応で、売却等以外の具体策をとらなかった建物>

- ・耐震改修工事等を行わない理由としては、「工事費用の負担が大きいから」が最も多く全体の57.0%（53件）を占め、次いで「その他」が25.8%（24件）、「住みながらの改修工事が難しく、仮住まい等転居の負担が大きいから」が24.7%（23件）、「改修工事を実施しても被害は避けられないと思うから」と「建物や敷地にあった耐震改修工法の選定が難しいから」が18.3%（17件）の順であった。
- ・「その他」の内訳では、「関係権利者の理解が得られない」（4件）、「どうすべきか検討中」（4件）、「建物の構造上の問題」（3件）の回答が多かった。



| 「その他」の内訳         | 回答数 |
|------------------|-----|
| 関係権利者の理解が得られない   | 4   |
| どうすべきか検討中        | 4   |
| 建物の構造上の問題        | 3   |
| 敷地の問題            | 2   |
| 建替えるため           | 2   |
| 費用の問題            | 2   |
| 時期的な問題           | 2   |
| 移転するため           | 1   |
| 改修では抜本的な解決にはならない | 1   |
| 景観が損なわれるため       | 1   |
| 家庭上の問題           | 1   |
| 不明               | 1   |
| 計                | 24  |

問10 耐震改修工事を実施するにあたって、工事費用は最大いくらまで出すことができると思いますか。また、既に耐震改修工事を実施した方は、工事費用はどのくらいでしたか。該当する番号に○を付けてください。

① 問4で4（耐震改修工事を実施した）と回答した集計

- ・耐震改修費用については、500万円以上かかったという意見が最も多く、全体の51.9%（14件）を占め、次いで200～500万円未満の33.3%（9件）、100～200万円未満の11.1%（3件）の順で多くなっている。

| 費用          | 回答数 | 構成比    |
|-------------|-----|--------|
| 100万円未満     | 1   | 3.7%   |
| 100～200万円未満 | 3   | 11.1%  |
| 200～500万円未満 | 9   | 33.3%  |
| 500万円以上     | 14  | 51.9%  |
| 計           | 27  | 100.0% |

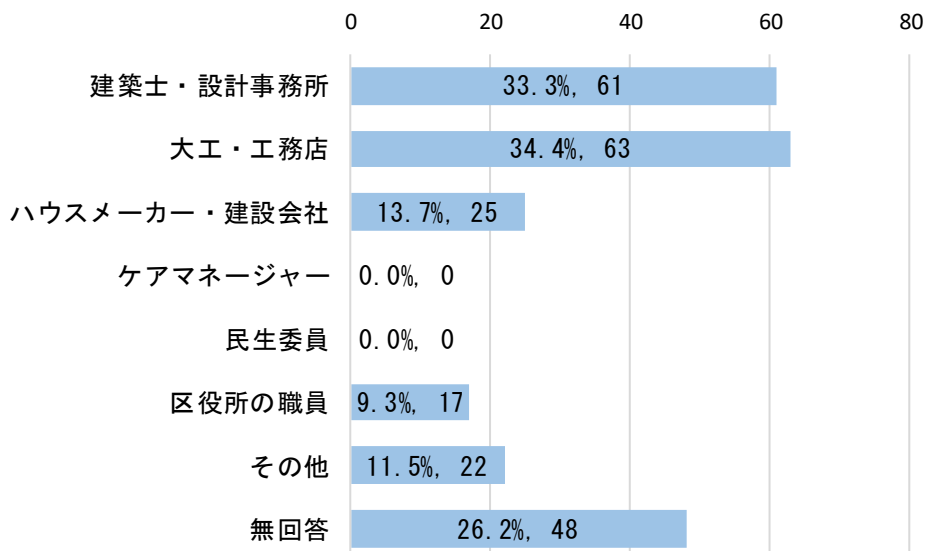
② 問4で5（話し合ったが工事は未実施）、6（簡易な地震対策を実施）、7（検討中）、8（何もしていない）と回答した集計

- ・耐震改修工事を実施していない方の回答としては、「わからない」が最も多く、全体の41.4%（36件）を占めている。
- ・「わからない」以外では、100～200万円未満（19件、占有率21.8%）が最も多く、次いで200～500万円と500万円以上が（11件、同12.6%）であった。

| 費用          | 回答数 | 構成比    |
|-------------|-----|--------|
| 100万円未満     | 10  | 11.5%  |
| 100～200万円未満 | 19  | 21.8%  |
| 200～500万円未満 | 11  | 12.6%  |
| 500万円以上     | 11  | 12.6%  |
| わからない       | 36  | 41.4%  |
| 計           | 87  | 100.0% |

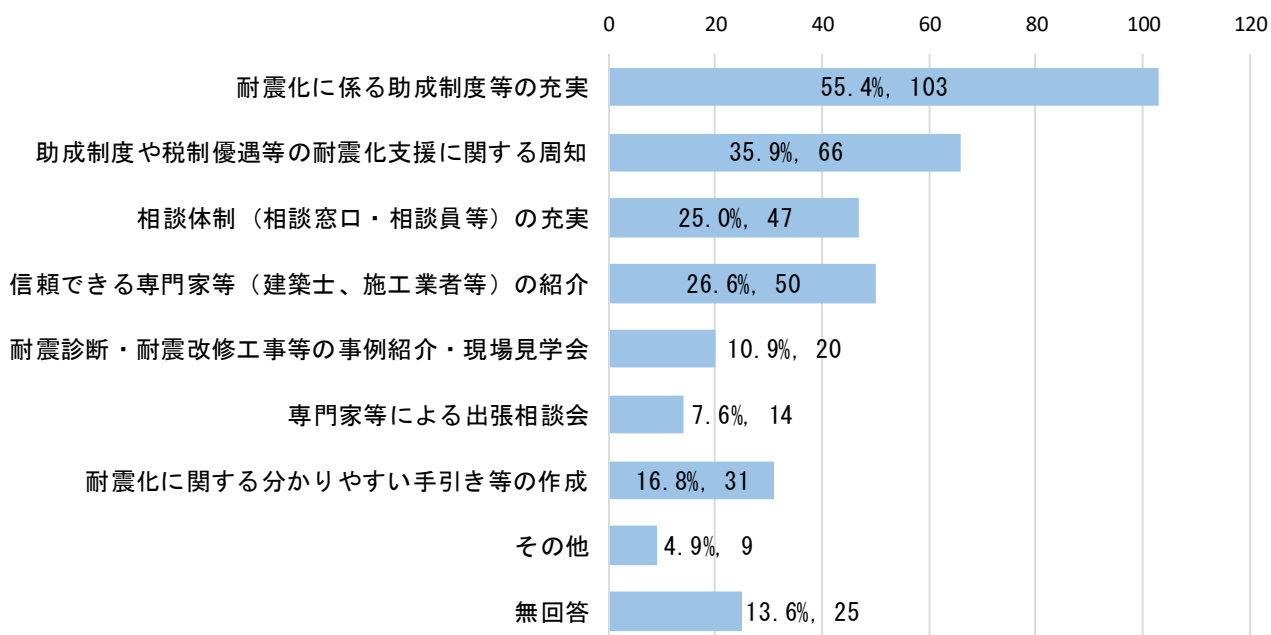
問11 耐震改修工事を実施するにあたって、ご家族・ご親族の他に誰に相談しますか（しましたか）。該当する番号すべてに○を付けてください。

- ・相談先の回答では、「建築士・設計事務所」（61件、占有率 33.3%）、「大工・工務店」（63件、同 34.4%）が多かった。
- ・ケアマネージャー、民生委員を相談先とした回答はなかった。



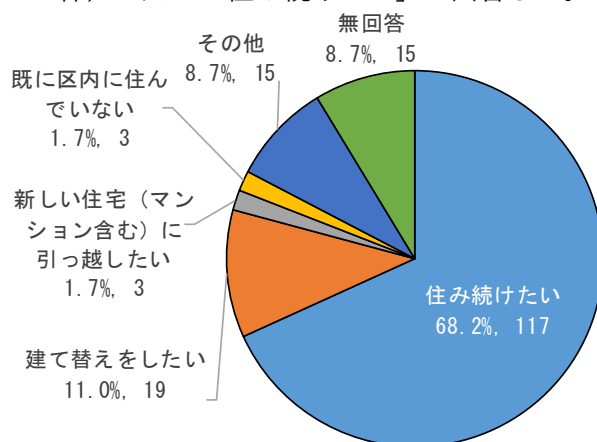
問12 住宅・建築物の耐震化を促進するために、今後どのような取り組みが必要だと思いますか。該当する番号を最大3つ選んで（1つでも可）回答欄にご記入ください。

- ・必要な取り組みとしては、「耐震化に係る助成制度等の充実」が最も多く全体の 55.4%（103件）、次いで「助成制度や税制優遇等の耐震化支援に関する周知」が 35.9%（66件）、「信頼できる専門家等（建築士、施工業者等）の紹介」の 26.6%（50件）、「相談体制（相談窓口・相談員等）の充実」の 25.0%（47件）であった。



問 13 現在お住いの住宅に、今後も住み続けたいですか。該当する番号に○を付けてください。

- ・現在の住まいに今後も住み続けたいかの質問に対しては、全体の約 7 割（占有率 68.2%、118 件）の人が「住み続けたい」と回答した。



## 2. 令和元年度第3回台東区区政サポーターアンケート調査

### 【住宅の耐震化について】

#### (1) 目的

区政サポーターに区の課題となっている「施策や事業に関するアンケート」に回答いただき、区政への参加を図る。また、アンケート結果は区民の貴重なご意見として、今後の区政運営の資料とする。

#### (2) 調査概要

調査期間 令和元年11月1日（金）～ 11月14日（木）

対象 区政サポーター200名（郵便によるサポーター70名、Eメールサポーター130名）

有効回収数 188名（郵便67名、Eメール121名） 有効回収率94.0%

#### (3) アンケート調査結果

今回の調査では、8割以上の方が「住宅の耐震化は必要」と感じており、半数以上の方が耐震改修工事を既に実施した、または実施したいとの考えをお持ちであることがわかりました。

耐震改修工事実施への課題として「工事費用の負担が大きい」と回答された方が最も多い一方で、区の耐震化助成制度を「知っている」と回答された方が約5割にとどまっており、助成制度について、今後更に周知していくことが必要であることがわかりました。

また、耐震化を促進していくための取り組みとして、助成制度以外にも、「信頼でき

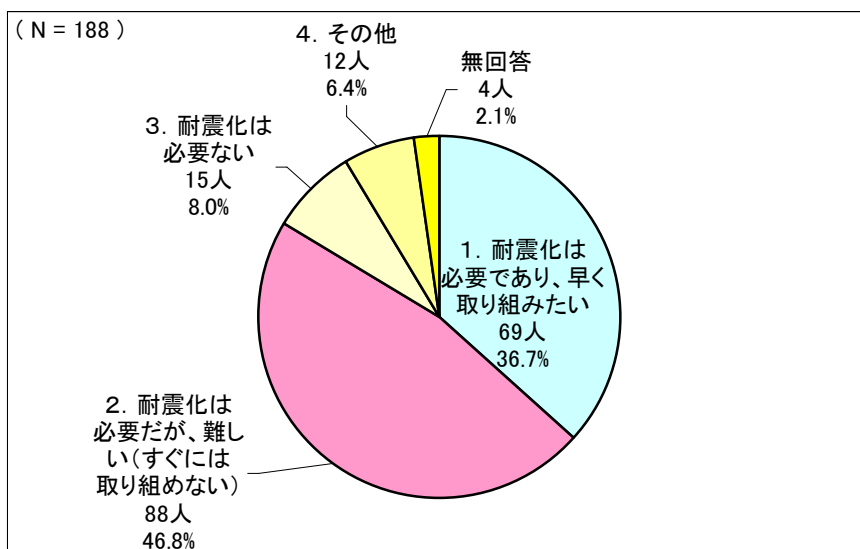


る専門家等の紹介」や「相談体制の充実」などの環境の整備が重要であると、多くの方が回答されました。

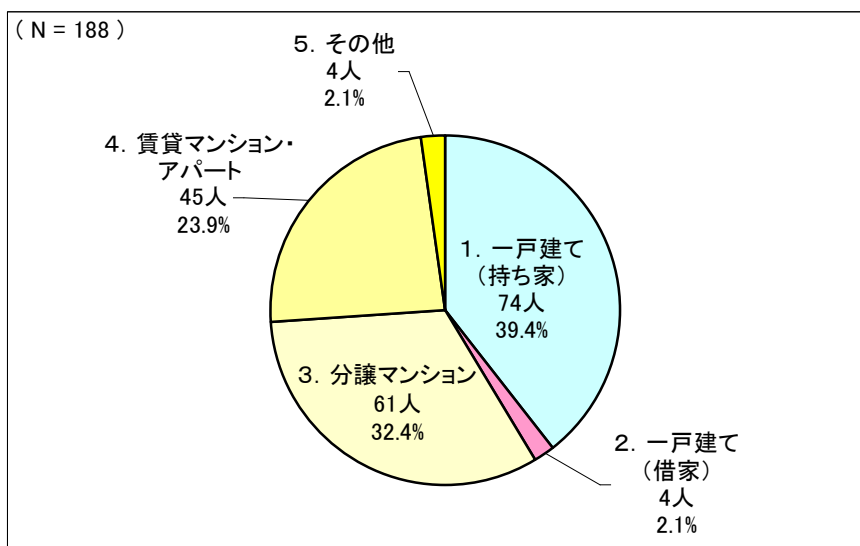
今回の調査結果を参考に、今後も住宅の耐震化促進に向けた施策を展開し、区民の皆様が安全で安心して住める災害に強いまちづくりを推進してまいります。

(都市づくり部 建築課)

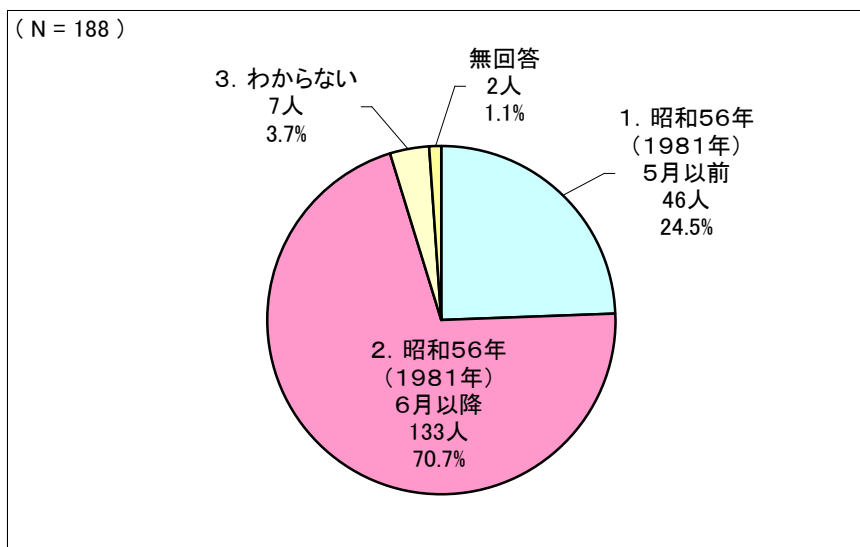
**設問20：**昨年、大阪や北海道胆振（いぶり）地方で大きな地震が発生し、住宅等の被害が多数見られました。東京でも、今後30年以内に震度6弱以上の地震が発生する確率が高くなっていると言われています。  
あなたは、住宅の耐震化についてどのように考えますか。



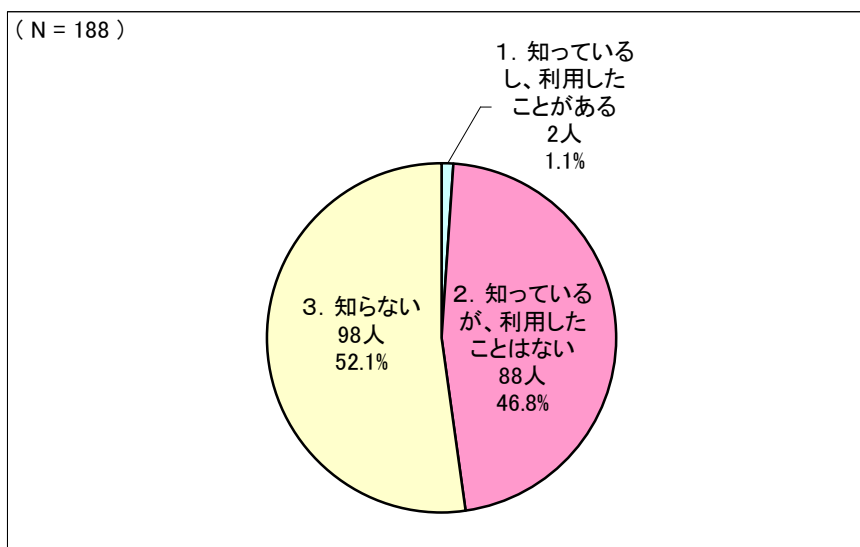
**設問21：**あなたの住宅の種類は何ですか。



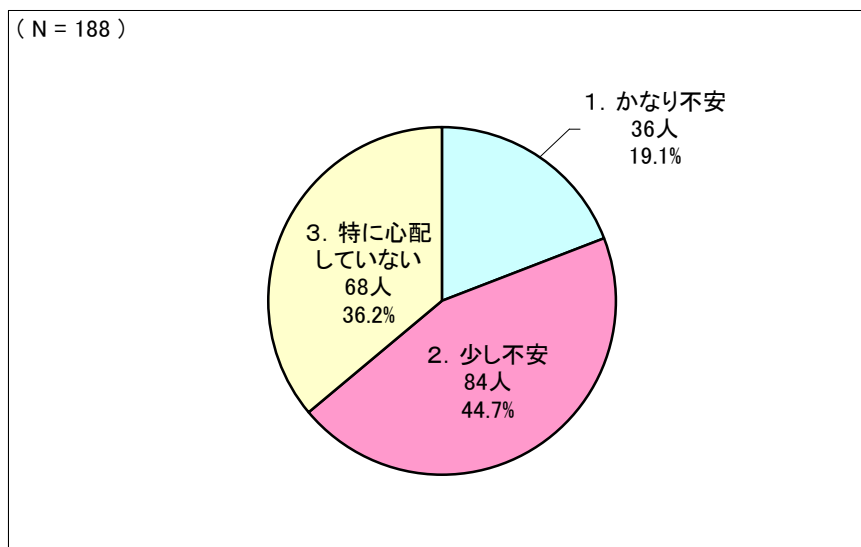
設問22：あなたの住宅が建てられた時期はいつ頃ですか。



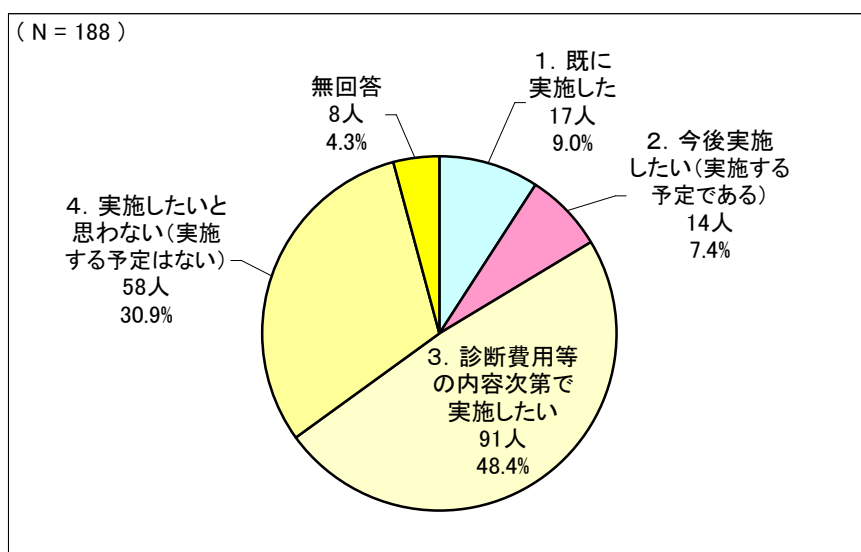
設問23：区では、昭和56年(1981年)5月以前に建築された木造住宅やマンション等を対象に、耐震診断及び耐震改修工事に係る費用の一部を助成する制度を設けています。  
あなたは、この制度を知っていますか。



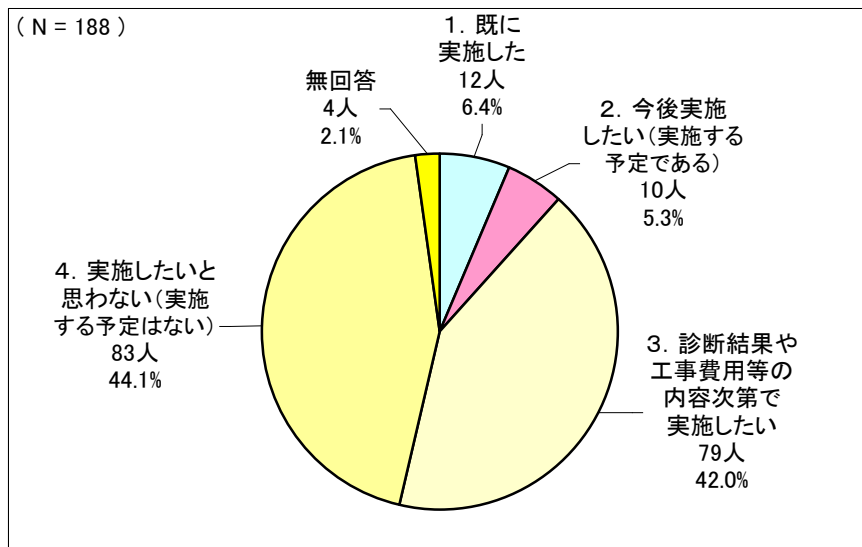
設問24：あなたの住宅の耐震性能（大地震に対する安全性）に関して、不安はありますか。



設問25：あなたの住宅について、耐震診断（耐震性能の調査）を実施したいと思いますか。



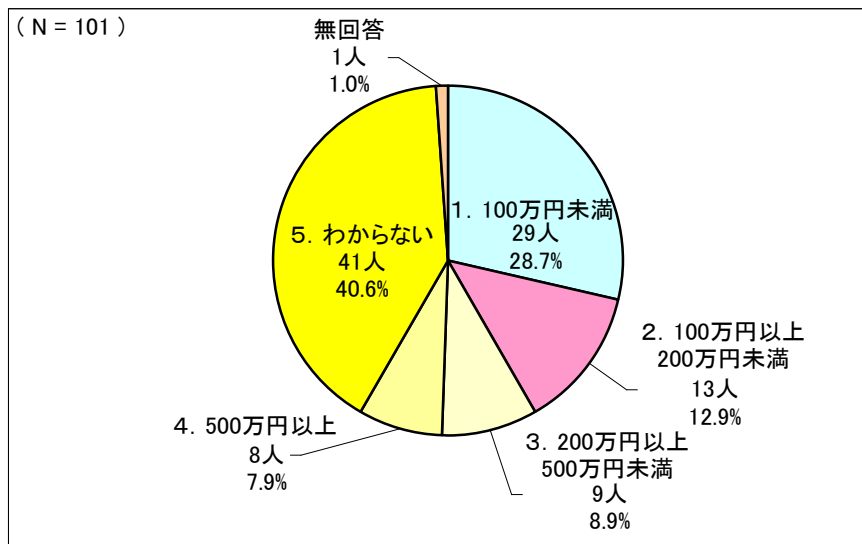
設問26：あなたの住宅について、耐震改修工事をしたいと思いますか。



設問27：設問26で選択肢1～3を選択した方にお伺いします。

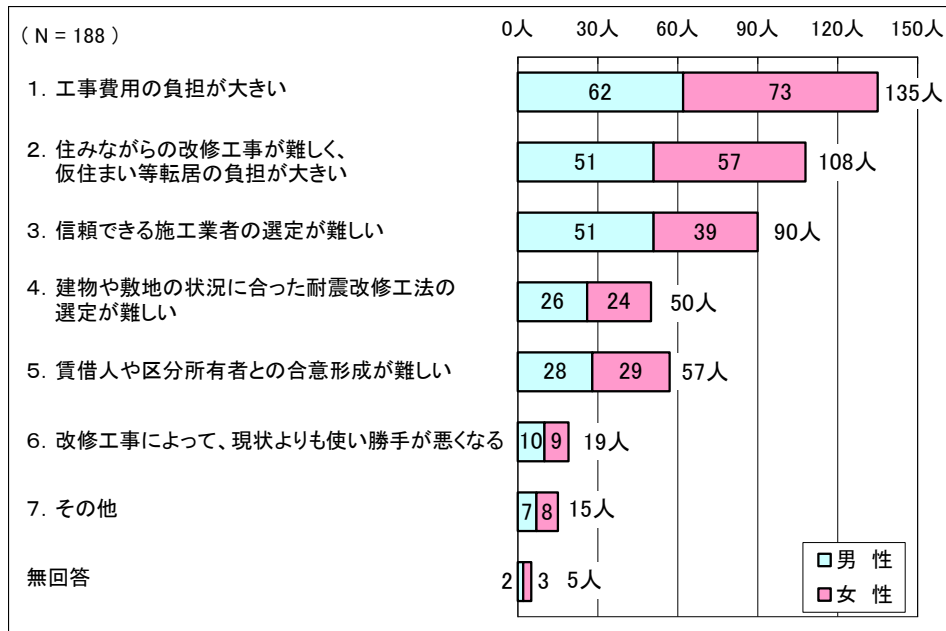
耐震改修工事を実施するにあたって、工事費用は最大いくらまで出すことができるとお考えですか。

また、既に耐震改修工事を実施した方は、工事費用はどのくらいでしたか。



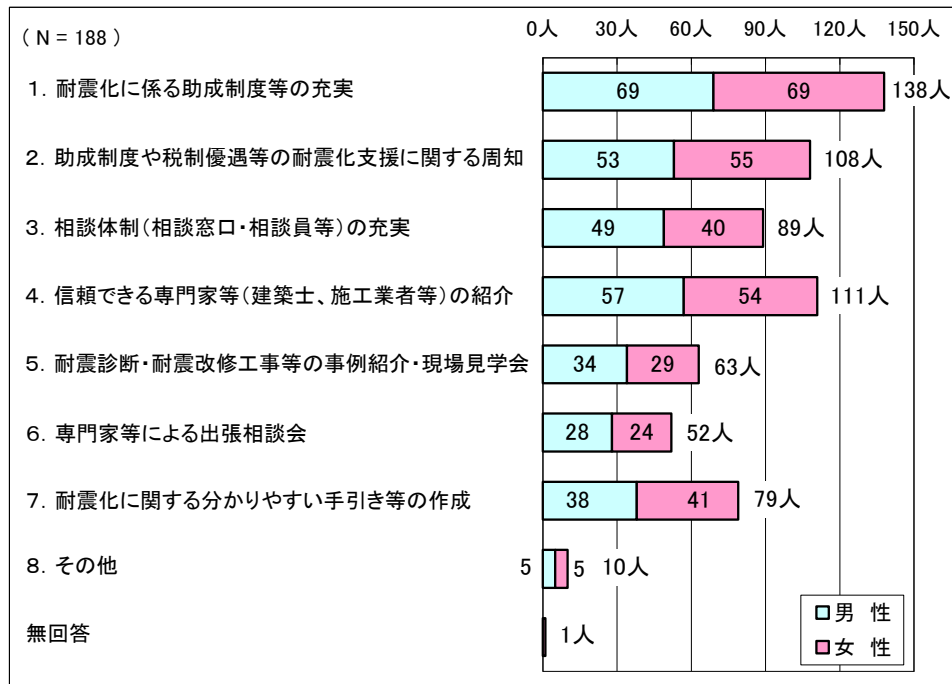
設問28：耐震改修工事の実施にあたり、どのような課題があると思いますか。

(複数回答可)



設問29：住宅の耐震化を促進するために、今後どのような取り組みが重要だと思いますか。

(複数回答可)



資料5. 台東区における耐震化に係る助成制度（令和2年度末時点）

1. 安全で安心して住める建築物等への助成

(1) 木造住宅等の耐震診断等助成

| 助成名称     | 事業概要                                     | 助成対象        | 助成金額               |
|----------|--|-------------|--------------------|
| 耐震診断助成   | 旧耐震基準の木造住宅等について、耐震診断、補強設計及び耐震改修工事費用に対し助成 | 木造住宅        | 診断費用の10/10かつ15万円限度 |
|          |  | 木造以外の住宅     | 診断費用の1/2かつ50万円限度   |
|          |  | 住宅以外の建築物等   | 診断費用の8/10かつ15万円限度  |
| 補強設計助成   |  | 木造住宅        | 設計費用の1/2かつ6万円限度    |
| 耐震改修工事助成 |  | 重点地域(※)内の住宅 | 工事費用の2/3かつ200万円限度  |
|          |  | その他の地域の住宅   | 工事費用の1/2かつ150万円限度  |

※東京都防災都市づくり推進計画に定める整備地域及び地域危険度調査(東京都)における建物倒壊危険度5の地域

(2) マンションの耐震診断等助成

| 助成名称            | 事業概要  | 助成金額   |
|-----------------|---|--|
| マンション耐震アドバイザー派遣 | 旧耐震基準のマンションについて、耐震アドバイザー派遣、耐震診断、補強設計及び耐震改修工事費用に対し助成 | 1回の派遣につき2万円限度<br>(同一マンションにつき5回まで)  |
| マンション耐震診断助成     |   | 助成対象費用の1/2<br>(延べ面積1,000㎡以上かつ地階を除き3階以上の場合、200万円限度。ただし、設計図書の復元等の加算がある場合は、277万円限度)         |
| マンション補強設計助成     |   | 助成対象費用の1/2<br>(延べ面積1,000㎡以上かつ地階を除き3階以上の場合、200万円限度)                                       |
| マンション耐震改修工事助成   |   | 助成対象費用の1/2 かつ<br>①延べ面積1,000㎡未満の場合<br>250万円限度<br>②延べ面積1,000㎡以上かつ地階を除き3階以上の場合<br>1,500万円限度 |

※助成対象費用は、実際に耐震診断等にかかる費用と建物規模等による限度額のいずれか少ない方

(3) その他の助成

| 助成名称              | 事業概要  | 助成金額   |
|-------------------|---|--|
| 木造住宅段階改修<br>工事助成  | 二段階に分けて実施する耐震評点1.0を満たす耐震改修工事費用に対し助成（一段階目の改修時に耐震評点が0.7以上を満たす改修とする） | 一段階目改修<br>工事費用の1/2かつ50万円限度<br><br>二段階目改修<br>①重点地域内(※)の住宅<br>工事費用の2/3かつ200万円から一段階目改修の助成金額を差し引いた額限度<br>②その他の地域の住宅<br>工事費用の1/2かつ200万円から一段階目改修の助成金額を差し引いた額限度 |
| 除却工事助成            | 耐震診断の結果、倒壊の危険性が高いと判断された旧耐震基準の建築物の除却工事費用に対し助成                      | 工事費用の1/3かつ50万円限度   |
| ブロック塀等<br>改善工事助成  | 道路に面する高さ1.2m超のブロック塀等の改善工事費用に対し助成                                  | 工事費用の1/2かつ15万円限度<br>ただし、平成30年8月から令和3年3月末までに完了したものは50万円限度   |
| がけ・擁壁<br>改修工事助成   | 高さ1.5m以上のがけ・擁壁の改修工事費用に対し助成  | 工事費用の3/10かつ100万円限度   |
| 外壁等落下防止のための改善工事助成 | 道路に面した建築物の3階以上の部分で、外壁等の落下防止のために行う改善工事費用に対し助成                      | 工事費用の5/100かつ50万円限度   |
| 特定建築物<br>耐震診断助成   | 旧耐震基準の多数の者が利用する建築物の耐震診断費用に対し助成                                    | 診断費用の1/2かつ100万円限度  |

※東京都防災都市づくり推進計画に定める整備地域及び地域危険度調査(東京都)における建物倒壊危険度5の地域

## 2. 緊急輸送道路沿道建築物等への耐震化助成

| 助成名称          |           | 事業概要                                   | 助成金額   |
|---------------|-----------|--|--|
| 特定緊急輸送道路沿道建築物 | 耐震診断助成    | 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断、補強設計及び耐震改修工事費用に対し助成 | —（平成 28 年度終了）  |
|               | 補強設計助成    |  | 助成対象費用の 5/6(最大)  |
|               | 耐震改修工事等助成 |  | 助成対象費用の 5/6(最大)  |
| 一般緊急輸送道路沿道建築物 | 耐震診断助成    | 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断、補強設計及び耐震改修工事費用に対し助成 | 助成対象費用の1/2<br>(延べ面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上の場合、200 万円限度。ただし、設計図書の復元等の加算がある場合は、277 万円限度)                |
|               | 補強設計助成    |  | 助成対象費用の1/2かつ<br>200 万円限度   |
|               | 耐震改修工事等助成 |  | 助成対象費用の1/2かつ<br>①延べ面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満<br>250 万円限度<br>②延べ面積1,000m <sup>2</sup> 以上<br>1,500 万円限度 |

※助成対象費用は、実際に耐震診断等にかかる費用と建物規模等による限度額のいずれか少ない方



台東区耐震改修促進計画（令和3年度～令和8年度）

令和3年6月

発行 台東区都市づくり部建築課  
〒110-8615 東京都台東区東上野4-5-6  
電話 03-5246-1111（代表）  
登録番号 令和3年度登録第19号