

# 東京都北区耐震改修促進計画 (案)

令和8年3月



東京都北区



## 目 次

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| はじめに.....                     | 1  |
| 1 計画の概要.....                  | 1  |
| (1) 計画策定の背景.....              | 1  |
| (2) 計画策定の目的.....              | 2  |
| (3) 計画の位置付け.....              | 3  |
| (4) 計画の期間.....                | 3  |
| (5) 計画の対象区域及び対象建築物.....       | 4  |
| 2 都市型地震による被害等.....            | 7  |
| (1) 過去の大規模地震における被害の特徴.....    | 7  |
| (2) 都市型地震の特徴的な建築物の被害.....     | 7  |
| (3) 都市型地震への備え.....            | 7  |
| 第1章 区内建築物の耐震化の促進に関する目標.....   | 8  |
| 1 想定する地震の規模と被害の状況.....        | 8  |
| (1) 想定する地震の規模.....            | 8  |
| (2) 被害想定シーン.....              | 9  |
| 2 耐震化の現状.....                 | 11 |
| (1) 住宅.....                   | 11 |
| (2) 民間特定建築物.....              | 13 |
| (3) 防災上重要な区有建築物.....          | 14 |
| (4) 緊急輸送道路沿道建築物.....          | 15 |
| 3 重点的に耐震化を促進すべき建築物.....       | 16 |
| (1) 住宅.....                   | 16 |
| (2) 民間特定建築物.....              | 18 |
| (3) 防災上重要な区有建築物.....          | 19 |
| (4) 緊急輸送道路沿道建築物.....          | 20 |
| 4 耐震化の目標.....                 | 22 |
| (1) 住宅.....                   | 23 |
| (2) 民間特定建築物.....              | 24 |
| (3) 防災上重要な区有建築物.....          | 26 |
| (4) 緊急輸送道路沿道建築物.....          | 26 |
| 第2章 耐震化を促進するための総合的な取組み.....   | 29 |
| 1 基本的な取組み方針.....              | 29 |
| (1) 耐震化を推進するにあたっての課題.....     | 29 |
| (2) 耐震化を推進するための基本的な取組み方針..... | 29 |
| 2 耐震化の促進を図るための支援策.....        | 31 |
| (1) 住宅.....                   | 31 |
| (2) 町会・自治会会館等.....            | 31 |
| (3) 民間特定建築物.....              | 31 |
| (4) 緊急輸送道路沿道建築物.....          | 32 |
| (5) その他耐震化に関する支援等.....        | 32 |

|  |       |
|--|-------|
| 3 防災上重要な区有建築物の耐震化への取組み                 | 32    |
| 4 耐震化に関する普及・啓発及び知識の普及に関する取組み           | 33    |
| 5 安全対策に関する取組み                          | 35    |
| 6 北区における助成事業の一覧                        | 37    |
| 第3章 耐震化を促進するための指導や命令等 .....            | 39    |
| 1 耐震改修促進法による指導等の実施                     | 39    |
| 2 耐震化推進条例による指導等の実施                     | 39    |
| 3 建築基準法による勧告又は命令等の実施                   | 40    |
| 第4章 その他建築物の耐震化の促進に関する事項 .....          | 41    |
| 1 計画の進行管理                              | 41    |
| 2 国、都等との連携                             | 41    |
| 参考資料                                   |       |
| 建築物の耐震改修の促進に関する法律（抜粋） .....            | 巻末 1  |
| 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（抜粋） .....         | 巻末 16 |
| 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 .....    | 巻末 18 |
| 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） ..... | 巻末 28 |
| 東京都耐震改修促進計画（令和5年3月一部改定）概要 .....        | 巻末 33 |

## 1 計画の概要

### (1) 計画策定の背景

平成7年の阪神・淡路大震災を教訓に制定された「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。）の平成18年の法改正により、都道府県に「建築物の耐震診断<sup>1</sup>及び耐震改修<sup>2</sup>の促進を図るための計画」（以下、「耐震改修促進計画」という。）の策定が義務付けられました。耐震改修促進法は、その後の平成25年の法改正で不特定多数の者が利用する建築物に対して耐震診断の義務化、令和5年の法改正では旧耐震基準<sup>3</sup>の建築物の把握と耐震化のさらなる促進が示されました。

区市町村においても計画策定に努めるよう規定されたことを受け、国の「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（以下、「国の基本方針」という。次頁の別表1参照。）を踏まえて東京都が平成19年3月に策定した「東京都耐震改修促進計画」（以下、「都計画」という。）と整合を図りつつ、平成20年3月に「東京都北区耐震改修促進計画」を策定しました。

阪神・淡路大震災では、多くの方の尊い生命が奪われましたが、そのうち約90%の方は、家屋の倒壊及び家具等の転倒による圧死だったと言われています。この時に大きな被害を受けた住宅・建築物の多くは、昭和56年5月31日以前に建築に着手した、いわゆる新耐震基準<sup>4</sup>に適合していない住宅・建築物でした。

その後、我が国では東日本大震災（平成23年3月）、熊本地震（平成28年4月）、大阪府北部地震（平成30年6月）、北海道胆振東部地震（平成30年9月）、能登半島地震（令和6年1月）など大地震が頻発しています。特に、熊本地震では昭和56年6月以降、平成12年5月までに建築された木造住宅においても倒壊の被害が発生したことを踏まえ、耐震基準の見直し（以下、「2000年基準<sup>5</sup>」という。）が行われました。また、大阪府北部地震（平成30年6月）ではブロック塀の倒壊による被害が発生したことを踏まえ、避難路沿道<sup>6</sup>の一定規模以上のブロック塀等について、耐震診断の義務付け対象に追加されました。

このような変遷を経て、都計画も必要に応じて改定され、本区においても令和4年3月に同計画を改定しました。一方、都内においては、「首都直下地震等による東京の被害想定報告書」（令和4年5月公表）の中で都全体での被害が最大となる都心南部直下地震が、今後30

<sup>1</sup> 耐震診断：地震に対する安全性を評価すること。

<sup>2</sup> 耐震改修：地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕若しくは模様替又は敷地の整備をすること。

<sup>3</sup> 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。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。

<sup>4</sup> 新耐震基準：昭和56年6月1日に導入された耐震基準。建築基準法では最低限遵守すべき基準として、中規模の地震動（震度5強程度）に対してほとんど損傷を生じず、大規模の地震動（震度6強から7に至る程度（阪神・淡路大震災クラス））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。

<sup>5</sup> 2000年基準：本計画では、平成12年6月1日に導入された耐震基準のうち、木造建築物を対象にしたものをいう。木造建築物に関しては、壁の配置バランスや接合部の仕様を規定するなど構造関係規定が明確化された。

<sup>6</sup> 避難路沿道：緊急輸送道路など、災害時の避難路として用いられる道路沿道のこと。

年以内に約70%の確率で発生すると推定される状況にあり、安全で災害に強いまちづくりを実現するため、建築物の耐震化<sup>7</sup>、不燃化<sup>8</sup>を更に推進する必要があります。

こうしたなか、国は令和7年7月に基本方針を改正し、新たな取り組みや目標の設定を示したことから、区は都計画との整合性に留意しつつ、「東京都北区耐震改修促進計画（令和8月3月）」の策定を行うこととしました。

表1 東京都北区耐震改修促進計画策定の経緯

|               | 策定・改定年      | 計画期間          |
|---------------|-------------|---------------|
| 東京都北区耐震改修促進計画 | 平成20年3月（策定） | 平成19年度～平成27年度 |
|               | 平成29年3月（策定） | 平成28年度～令和7年度  |
|               | 令和4年3月（改定）  | 令和4年度～令和7年度   |
|               | 令和8年3月（策定）  | 令和8年度～令和17年度  |

## （2）計画策定の目的

前回計画の計画期間が令和7年度で終了を迎えるなかで、残された課題に対して、改正された国の基本方針、都の改定計画との整合を図りつつ、区としての新たな取り組みと目標を設定し、区民の生命・財産を守る計画とすることを目的としています。

### <別表1>

#### ◆国の基本方針（令和7年7月改正）の概要（参考資料\_巻末P18参照）

##### （1）基本的事項

- ・国、地方公共団体、所有者等の役割分担（所有者等が自ら取組む）
- ・公共建築物の耐震化の促進
- ・法に基づく指導等の実施（耐震診断義務付け対象建築物に対する処置、特定建築物への指導等）
- ・計画の認定等による耐震改修の促進
- ・所有者等の費用負担の軽減等（助成制度の整備、税制の普及）
- ・相談体制の整備及び情報提供の充実（相談窓口の設置）
- ・専門家・事業者の育成及び技術開発
- ・地域における取り組みの推進（地域に根ざした専門家・事業者、地域での取り組み）
- ・その他の地震時の安全対策（ブロック塀、落下防止、エレベーター閉じ込め防止）
- ・＜新規＞昭和56年6月1日～平成12年5月31日に建築された木造住宅の耐震性能検証の促進

##### （2）目標の設定

- ・住宅：現状の耐震化率約90%→目標 令和17年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消
- ・要緊急安全確認大規模建築物：現状の耐震化率約93%→目標 令和12年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消
- ・要安全確認計画記載建築物：現状の耐震化率約44%→早期の解消を目標

<sup>7</sup> 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。

<sup>8</sup> 不燃化：一定時間火災による熱を受けても「燃焼しない・しづらい」不燃材料を使用すること。

### (3) 計画の位置付け

本計画は、耐震改修促進法第6条（市町村耐震改修促進計画）を根拠に策定するもので、「東京都耐震改修促進計画」、「東京都北区地域防災計画」、「北区中期計画」等と整合・連携を図るとともに、「北区国土強靱化地域計画」を指針とし、区内の住宅・建築物の耐震化の現状を分析し、現状に応じた耐震診断・耐震改修に関わる施策を計画的に進め、区民の生命・財産を守る計画です。

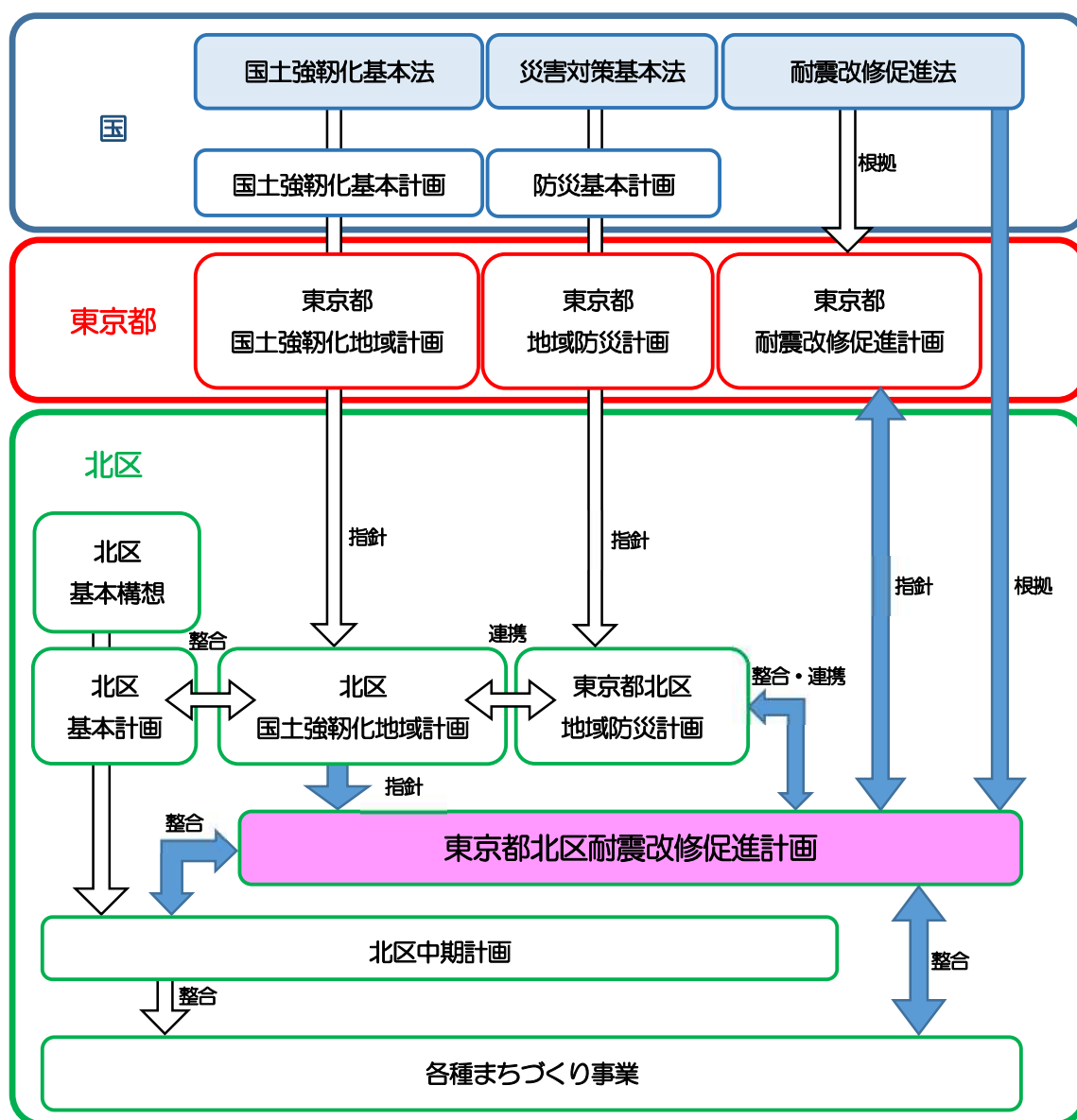


図1 東京都北区耐震改修促進計画の位置付け

### (4) 計画の期間

本計画の計画期間は、令和8年度から令和17年度までとします。なお、計画期間中の社会情勢の変化や計画の実施状況に適切に対応していくため、必要に応じて計画の改定を行います。

## (5) 計画の対象区域及び対象建築物

本計画の対象区域は、区全域とします。

対象建築物は、昭和56年5月31日以前に建築に着手した、現在の建築基準法等の耐震関係規定（新耐震基準）に適合していないものとしています。これは、阪神・淡路大震災の事例で、新耐震基準に適合しない住宅・建築物に多くの被害が発生したためです。

また、木造住宅については、昭和56年6月1日から平成12年5月31日までに建築に着手した建築物についても対象とします。これは、熊本地震（平成28年）や能登半島地震（令和6年）において、2000年基準以前の木造建築物に大きな被害が見られたためです。

表2 耐震改修促進計画の対象建築物

| 対 象                              | 内 容   | 法令上の取り扱い   |
|----------------------------------|---|--|
| ①住 宅                             | 戸建住宅、共同住宅などすべての住宅   |  |
| ②特定建築物                           |   |  |
| 特 定 既 存 耐 震<br>不 適 格 建 築 物       | 多数の者が利用する一定規模以上の建築物（次頁表参照）  | 耐震改修促進法第14条第1号及び第2号で規定される建築物（本計画では同条第3号は一般緊急輸送道路沿道建築物として特定建築物からは除く。） |
| 要 緊 急 安 全 確 認<br>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項で規定される建築物   |
| ③緊急輸送道路沿道建築物                     |   |  |
| 特 定 緊 急 輸 送 道 路<br>沿 道 建 築 物     | 特定緊急輸送道路に接する一定高さを超える建築物<br>【耐震診断義務付け建築物】                                  | 耐震改修促進法第7条で規定される要安全確認計画記載建築物   |
| 一 般 緊 急 輸 送 道 路<br>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を超える建築物  | 耐震改修促進法第14条第3号で規定される特定既存耐震不適格建築物                                     |
| ④防災上重要な区有建築物                     | 災害時の避難所、被害情報の収集や被害対策指示等の応急活動の拠点となる区有建築物                                   | 東京都震災対策条例第17条及び同施行規則第8条に規定されている建築物                                   |
| ⑤組積造の塀                           |   |  |
| 通 行 障 害 建 築 物<br>と な る 組 積 造 の 塀 | 特定緊急輸送道路に接する建築物に附属する一定長さ・高さを超える組積造の塀（補強コンクリートブロック造の塀を含む）<br>【耐震診断義務付け建築物】 | 耐震改修促進法第7条に定める要安全確認計画記載建築物   |

※本計画において、耐震改修促進法第14条第1号・第2号に定める特定既存耐震不適格建築物及び耐震改修促進法附則第3条第1項で規定される要緊急安全確認大規模建築物と用途・規模要件が同じすべての建築物を、「特定建築物」という。また、民間所有の特定建築物を「民間特定建築物」という。



表3 耐震改修促進法における規制対象（耐震改修促進法第14条、第15条第2項、附則第3条第1項）

| 用途                                      |                               | 特定既存耐震不適格建築物の要件<br>（法第14条）        | 指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件（法第15条第2項）  | 要緊急安全確認大規模建築物の要件（附則第3条第1項）        |
|---|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 学校                                      | 小学校、中学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校 | 階数2以上かつ1,000㎡以上<br>（屋内運動場の面積を含む。） | 階数2以上かつ1,500㎡以上<br>（屋内運動場の面積を含む。） | 階数2以上かつ3,000㎡以上<br>（屋内運動場の面積を含む。） |
|   | 上記以外の学校                       | 階数3以上かつ1,000㎡以上                   |                                   |                                   |
| 体育館（一般公共の用に供されるもの）                      |                               | 階数1以上かつ1,000㎡以上                   | 階数1以上かつ2,000㎡以上                   | 階数1以上かつ5,000㎡以上                   |
| ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設          |                               | 階数3以上かつ1,000㎡以上                   | 階数3以上かつ2,000㎡以上                   | 階数3以上かつ5,000㎡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                                     |                               |                                   | 階数3以上かつ2,000㎡以上                   | 階数3以上かつ5,000㎡以上                   |
| 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                 |                               |                                   |                                   |                                   |
| ホテル、旅館                                  |                               |                                   |                                   |                                   |
| 賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舍、下宿                   |                               |                                   |                                   |                                   |
| 事務所                                     |                               |                                   |                                   |                                   |
| 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1,000㎡以上                   | 階数2以上かつ2,000㎡以上                   | 階数2以上かつ5,000㎡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 |                               |                                   |                                   |                                   |
| 幼稚園、保育所、幼保連携型認定こども園                     |                               | 階数2以上かつ500㎡以上                     | 階数2以上かつ750㎡以上                     | 階数2以上かつ1,500㎡以上                   |

| 用途  | 特定既存耐震不適格建築物の要件<br>(法第14条)   | 指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件(法第15条第2項) | 要緊急安全確認大規模建築物の要件(附則第3条第1項)               |
|---|--|----------------------------------|--|
| 博物館、美術館、図書館                                     | 階数3以上かつ<br>1,000㎡以上  | 階数3以上かつ<br>2,000㎡以上              | 階数3以上かつ<br>5,000㎡以上                      |
| 遊技場   |  |                                  |  |
| 公衆浴場  |  |                                  |  |
| 飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの         |  | <div></div>                      | <div></div>                              |
| 理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類する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。)                  |  |                                  |  |
| 車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの |  |                                  |  |
| 自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設                  |  |                                  |  |
| 保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物                      |  |                                  |  |
| 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物                          | 政令で定める数量以上の危険物を貯蔵又は処理するすべての建築物                                       | 500㎡以上                           | 階数1以上かつ<br>5,000㎡以上で敷地境界線から一定距離以内に存する建築物 |
| 避難路沿道建築物  | 耐震改修促進計画で指定する避難路の沿道建築物であって、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物(道路幅員が12m以下の場合<br>は6m超) | 左に同じ                             | <div></div>                              |

## 2 都市型地震による被害等

### (1) 過去の大規模地震における被害の特徴

#### ①阪神・淡路大震災や東日本大震災における人命にかかわる被害の特徴

阪神・淡路大震災における主な死因は、約 90%が家屋の倒壊及び家具類等の転倒による圧死でした。対して東日本大震災における主な死因は、約 90%が溺死となっており、地震によって大きな違いがあります。

首都直下地震が発生した場合の都内の被害は、都市型地震である阪神・淡路大震災の様に類似することが想定されます。

#### ②平成28年熊本地震における建築物への被害の特徴

熊本県熊本地方の深さ約 10km でマグニチュード（以下、「M」という。）6.5 の地震が発生し、上益城郡益城町で最大震度 7 を記録しました。さらに、その 28 時間後には同地方の深さ約 10km で M7 の地震が発生し、上益城郡益城町で再度震度 7 を、また、阿蘇郡西原村でも震度 7 を記録しました。これらの地震が、熊本県を中心に数多くの建築物に倒壊などの被害をもたらしました。

上益城郡益城町では、多くの旧耐震基準の木造建築物で被害が見られ、また、平成 12 年（2000 年）以前に建てられた新耐震基準の木造建築物の一部においても倒壊による被害が見られました。

### (2) 都市型地震の特徴的な建築物の被害

都市部特有の被害として次のケースが挙げられます。

#### ①建築物の倒壊による道路閉塞

建築物が倒壊して幹線道路を塞いでしまうと、緊急車両が通行できず消火・救助活動や支援物資の輸送などに大きな支障をきたします。

#### ②密集市街地<sup>9</sup>における大規模火災

老朽化した木造住宅などが密集し、道路や公園などの都市基盤が十分に整備されていない密集市街地で火災が発生すると、延焼により大規模な被害となるおそれがあります。また、建築物の倒壊による被害、並びに道路を塞いでしまうことにより、消火・救助活動に支障をきたすなど連鎖的に被害が拡大するおそれがあります。

### (3) 都市型地震への備え

大きな被害が予想される都市型地震である首都直下地震に備え、災害に強い都市を実現するためには、旧耐震基準の建築物の耐震化を着実に図っていく必要があります。特に震災時において救急・救命活動や物資輸送などの要となる幹線道路の沿道建築物の耐震化や、密集市街地における建築物の耐震化・不燃化は早急に進めていく必要があります。

また、熊本地震（平成28年）・能登半島地震（令和6年）などの近年の大地震では、平成 12 年以前に建てられた新耐震基準の木造住宅に大きな被害が見られており、こちらについても耐震化を進めていくことが求められます。

<sup>9</sup> 密集市街地：密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律で定められており、当該区域内に老朽化した木造の建築物が密集しており、かつ、十分な公共施設が整備されていないこと。その他当該区域内の土地利用の状況から、その特定防災機能が確保されていない市街地をいう。区内では、西ヶ原地区、志茂・岩淵地区、十条駅東地区、十条北地区、十条駅西地区の5か所が密集事業地区に指定されている。

## 第1章 区内建築物の耐震化の促進に関する目標

### 1 想定する地震の規模と被害の状況

#### (1) 想定する地震の規模

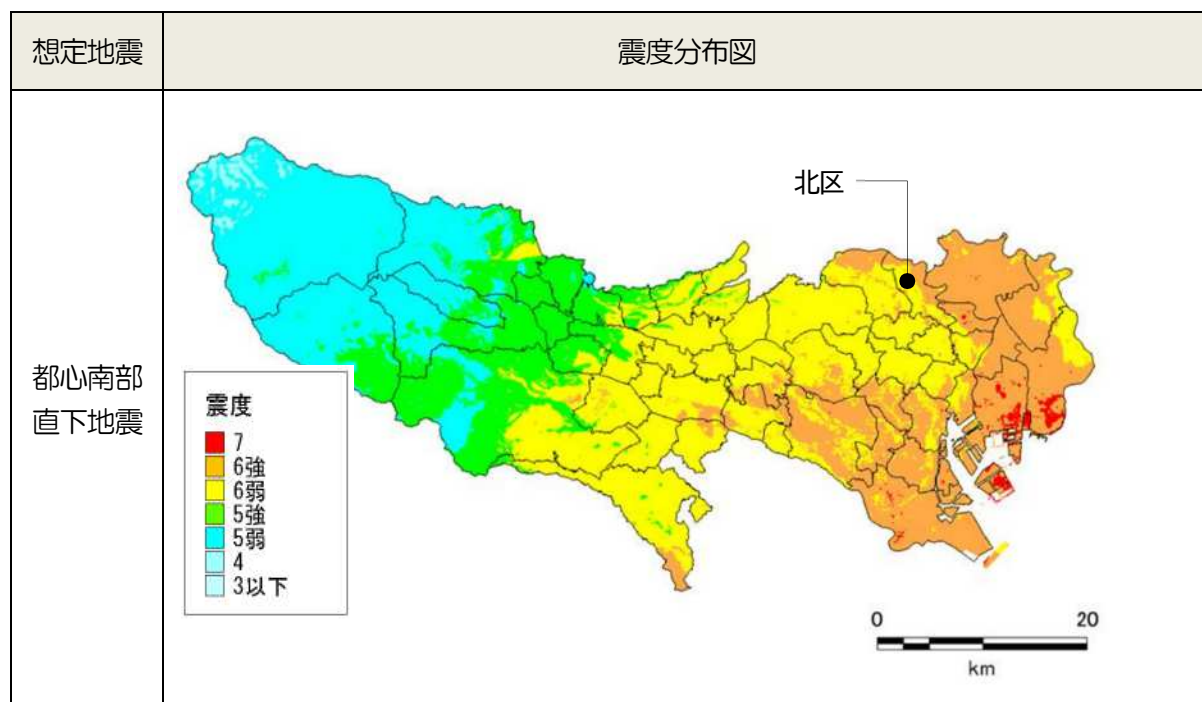
本区における地震被害想定は、「東京都北区地域防災計画（令和6年3月改定）」及び東京都防災会議が令和4年5月に策定・発表した「首都直下地震等による東京の被害想定」に基づくものとします。

本計画では、これらの想定地震のうち、首都直下地震の想定の一つであり、発生確率が高く区に与える被害が大きいと予想される「都心南部直下地震（M7.3）」による被害状況を想定します。

表4 想定地震と30年以内の発生確率

| 項目    | 内容                                |          |                                    |                   |
|-------|-----------------------------------|----------|------------------------------------|-------------------|
| 種類    | 首都直下地震                            |          | 海溝型地震                              | 活断層で発生する地震        |
| 想定地震  | 都心南部直下地震                          | 多摩東部直下地震 | 大正関東地震                             | 立川断層帯地震           |
| 震央    | 東京都23区南部                          | 東京都多摩地域  | 神奈川県西部                             | 東京都多摩地域           |
| 規模    | M7.3                              | M7.3     | M8                                 | M7.4              |
| 震源の深さ | 約49km                             | 約45km    | 約11km                              | 約17km             |
| 発生確率  | 今後30年以内70%<br>(南関東地域におけるM7クラスの確立) |          | 今後30年以内<br>0～6%<br>180年から590年の発生間隔 | 今後30年以内<br>0.5～2% |

出典：「首都直下地震等による東京の被害想定 報告書（令和4年）」（東京都防災会議）



出典：「首都直下地震等による東京の被害想定 報告書（令和4年）」（東京都防災会議）

図2 震度分布図

## (2) 被害想定シーン

「都心南部直下地震（M7.3）」による区の震度は、東部～北部にかけての低地で震度6強、西部の台地で震度6弱が予想されます。

「都心南部直下地震（M7.3）」の被害想定結果によると、建築物の全壊棟数は、3,222 棟であり、原因はゆれによるものが大部分です。

「首都直下地震等による東京の被害想定報告書」（令和4年）では、想定される被害が異なる3種類の特徴的なシーン（季節・発生時刻）を設定しています。

被害想定的人的被害をみると、冬早朝5時・風速4m/s・8m/sの死者数217人、負傷者数2,761人が最も多くなっています。死者及び負傷者の主な原因は、ゆれによる建築物被害、家具などの屋内収容物の転倒及び火災です。

避難人口は冬夕方18時・風速8m/sの86,748人が最も多く、閉じ込めにつながり得るエレベーターの停止台数は冬夕方18時・風速4m/s・8m/sの546台が最も多くなっています。

地震発生の時間帯により都内に滞留する人々の活動状況は異なるため、発生時刻が変わると人的被害の様相も変化します。また、時間帯や季節によって火気器具等の使用状況が異なるため、火災の出火件数も変化します。

表5 被害の想定シーン

| 季節・時刻・風速                   | 想定される被害  |
|----------------------------|--|
| 冬・早朝5時<br>風速：4m/s<br>・8m/s | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 阪神・淡路大震災と同じ発生時間帯</li> <li>○ 多くの人々が自宅で就寝中に被災するため、家屋倒壊による死者が発生する危険性が高い。</li> <li>○ オフィスや繁華街の屋内外滞留者や、鉄道・道路利用者は少ない。</li> </ul>  |
| 冬・昼12時<br>風速：4m/s<br>・8m/s | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ オフィス、繁華街、映画館、テーマパーク等に多数の滞留者が集中しており、店舗等の倒壊、看板等の落下物等による被害の危険性が高い。</li> <li>○ 外出者が多い時間帯であり、帰宅困難者数が多く発生する。</li> <li>○ 老朽木造家屋の倒壊による死者数は朝夕と比較して少ない。</li> </ul>                      |
| 冬・夕18時<br>風速：4m/s<br>・8m/s | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 火気器具利用が最も多いと考えられる時間帯で、これらを原因とする出火数が最も多くなる。</li> <li>○ オフィスや繁華街周辺、ターミナル駅では、帰宅や飲食による滞留者が多数存在する。</li> <li>○ 火災による建物倒壊等により被災する危険性が高い。</li> <li>○ 通勤の時間帯で帰宅困難者数が多く発生する。</li> </ul> |



表6 北区の被害想定（都心南部直下地震）

|                           |                     |           | 冬・早朝    |        | 冬・昼     |         | 冬・夕方    |         |
|---------------------------|---------------------|-----------|---------|--------|---------|---------|---------|---------|
|                           |                     |           | 風速4m/s  | 風速8m/s | 風速4m/s  | 風速8m/s  | 風速4m/s  | 風速8m/s  |
| 夜間人口（人）                   |                     |           | 355,213 |        |         |         |         |         |
| 昼間人口（人）                   |                     |           | 329,753 |        |         |         |         |         |
| 面積（km <sup>2</sup> ）      |                     |           | 20.6    |        |         |         |         |         |
| 震度別面積率（％）                 | 5強以下                |           | 0.0     |        |         |         |         |         |
|                           | 6弱                  |           | 51.0    |        |         |         |         |         |
|                           | 6強                  |           | 49.0    |        |         |         |         |         |
|                           | 7                   |           | 0.0     |        |         |         |         |         |
| 建物棟数                      | 計                   |           | 64,426  |        |         |         |         |         |
|                           | 木造                  |           | 44,444  |        |         |         |         |         |
|                           | 非木造                 |           | 19,983  |        |         |         |         |         |
| 原因別建物全壊棟数                 | 計                   |           | 3,222   |        |         |         |         |         |
|                           | ゆれ                  |           | 3,178   |        |         |         |         |         |
|                           | 液状化                 |           | 41      |        |         |         |         |         |
|                           | 急傾斜地崩壊              |           | 3       |        |         |         |         |         |
| 原因別建物半壊棟数                 | 計                   |           | 7,599   |        |         |         |         |         |
|                           | ゆれ                  |           | 7,388   |        |         |         |         |         |
|                           | 液状化                 |           | 204     |        |         |         |         |         |
|                           | 急傾斜地崩壊              |           | 6       |        |         |         |         |         |
|                           | うち、原因別建物<br>大規模半壊棟数 | 計         | 1,882   |        |         |         |         |         |
|                           |                     | ゆれ        | 1,808   |        |         |         |         |         |
|                           |                     | 液状化       | 73      |        |         |         |         |         |
|                           |                     | 急傾斜地崩壊    | 1       |        |         |         |         |         |
| 火災                        | 出火件数                |           | 6       | 6      | 9       | 9       | 15      | 15      |
|                           | 焼失棟数                | 倒壊<br>建物を | 含む      | 237    | 246     | 287     | 299     | 546     |
|                           |                     |           | 含まない    | 226    | 234     | 273     | 284     | 518     |
| 人的被害                      | 死者                  | 計（人）      | 217     | 217    | 99      | 100     | 148     | 149     |
|                           |                     | ゆれ 建物被害   | 201     | 201    | 82      | 82      | 117     | 117     |
|                           |                     | 屋内収容物     | 10      | 10     | 8       | 8       | 7       | 7       |
|                           |                     | 急傾斜地崩壊    | 0       | 0      | 0       | 0       | 0       | 0       |
|                           |                     | 火災        | 6       | 6      | 7       | 7       | 12      | 12      |
|                           |                     | ブロック塀等    | 0       | 0      | 3       | 3       | 12      | 12      |
|                           |                     | 屋外落下物     | 0       | 0      | 0       | 0       | 0       | 0       |
|                           |                     | 計（人）      | 2,761   | 2,761  | 2,002   | 2,002   | 2,437   | 2,437   |
|                           | 負傷者                 | ゆれ 建物被害   | 2,506   | 2,506  | 1,681   | 1,681   | 1,818   | 1,818   |
|                           |                     | 屋内収容物     | 230     | 230    | 191     | 191     | 181     | 181     |
|                           |                     | 急傾斜地崩壊    | 0       | 0      | 0       | 0       | 0       | 0       |
|                           |                     | 火災        | 12      | 12     | 14      | 14      | 24      | 24      |
|                           |                     | ブロック塀等    | 12      | 12     | 114     | 114     | 411     | 411     |
|                           |                     | 屋外落下物     | 0       | 0      | 1       | 1       | 3       | 3       |
|                           |                     | 計（人）      | 315     | 315    | 248     | 249     | 386     | 386     |
|                           | うち<br>重傷者           | ゆれ 建物被害   | 256     | 256    | 158     | 158     | 179     | 179     |
|                           |                     | 屋内収容物     | 51      | 51     | 42      | 42      | 39      | 39      |
|                           |                     | 急傾斜地崩壊    | 0       | 0      | 0       | 0       | 0       | 0       |
|                           |                     | 火災        | 3       | 3      | 4       | 4       | 7       | 7       |
|                           |                     | ブロック塀等    | 5       | 5      | 45      | 45      | 160     | 160     |
|                           |                     | 屋外落下物     | 0       | 0      | 0       | 0       | 0       | 0       |
| 要配慮者                      |                     | 死者数（人）    | 172     | 172    | 79      | 79      | 118     | 118     |
| 避難者数（人）                   |                     |           | 85,166  | 85,207 | 85,403  | 85,458  | 86,637  | 86,748  |
| 帰宅困難者数（人）                 |                     |           | —       | —      | 53,263  | 53,263  | 53,263  | 53,263  |
| 都内滞留者数（人）                 |                     |           | —       | —      | 308,764 | 308,764 | 308,764 | 308,764 |
| 閉じ込めにつながり得る<br>エレベーター停止台数 |                     |           | 542     | 542    | 543     | 543     | 546     | 546     |
| 自力脱出困難者数（人）               |                     |           | 1,161   | 1,161  | 756     | 756     | 828     | 828     |
| 災害廃棄物（万t）                 |                     |           | 76      | 76     | 76      | 76      | 77      | 77      |

出典：「首都直下地震等による東京の被害想定 報告書（令和4年）」（東京都防災会議）

## 2 耐震化の現状

### (1) 住宅

令和5年住宅・土地統計調査をもとに旧耐震基準における耐震化率を推計した結果、令和7年度末現在の区内の住宅総数は191,310戸、住宅全体の耐震化率は94.2%となっています。

住宅の種別・構造別の耐震化率をみると、木造の耐震化率はいずれも90%に満たない結果となっています。

令和4年3月改定時における令和2年度末の住宅全体の耐震化率は88.3%（木造74.3%、非木造89.8%）であったことから、5年間で5.9ポイント増加（木造13.7ポイント増、非木造6.4ポイント増）し、耐震化が進んでいます。

表7 住宅の耐震化率の推移（旧耐震基準による推計）

|      | 令和2年度末の耐震化率 | 令和7年度末の耐震化率 | 増加ポイント |
|------|-------------|-------------|--------|
| 木造   | 74.3%       | 88.0%       | 13.7   |
| 非木造  | 89.8%       | 96.2%       | 6.4    |
| 住宅全体 | 88.3%       | 94.2%       | 5.9    |

昭和56年から平成12年までに建築された住宅のうち耐震性の不十分な住宅を考慮した2000年基準における推計結果は、耐震性を満たす住宅が177,980戸となり、令和7年度末の住宅の耐震化率は93.0%と推計されます。2000年基準による木造戸建ての耐震化率は83.4%、木造共同住宅等は83.8%となっており、昭和55年以前の旧耐震基準による耐震化率よりも低い結果となっています。

以上より、木造住宅については、旧耐震基準に加え、2000年基準による耐震化を進めることが課題として挙げられます。

表8 旧耐震基準による住宅の建て方別・構造別耐震化率の現状（令和7年度末の推計）

（単位：戸）

| 住宅    |     | 昭和55年<br>以前の住宅 | 昭和56年<br>以降の住宅 | 住宅合計    | 耐震性を<br>満たす<br>住宅 | 耐震性が<br>不十分な<br>住宅 | 耐震化率<br>(令和7年<br>度末) |
|-------|-----|----------------|----------------|---------|-------------------|--------------------|----------------------|
| 種別    | 構造  | a              | b              | c=a+b   | d                 | e                  | f=d/c                |
| 戸建て   | 木造  | 9,020          | 25,300         | 34,320  | 30,180            | 4,140              | 87.9%                |
|       | 非木造 | 850            | 3,620          | 4,470   | 4,330             | 140                | 96.9%                |
|       | 計   | 9,870          | 28,920         | 38,790  | 34,510            | 4,280              | 89.0%                |
| 共同住宅等 | 木造  | 2,640          | 11,470         | 14,110  | 12,430            | 1,680              | 88.1%                |
|       | 非木造 | 21,300         | 117,110        | 138,410 | 133,190           | 5,220              | 96.2%                |
|       | 計   | 23,940         | 128,580        | 152,520 | 145,620           | 6,900              | 95.5%                |
| 合計    | 木造  | 11,660         | 36,770         | 48,430  | 42,610            | 5,820              | 88.0%                |
|       | 非木造 | 22,150         | 120,730        | 142,880 | 137,520           | 5,360              | 96.2%                |
|       |     | 33,810         | 157,500        | 191,310 | 180,130           | 11,180             | 94.2%                |

※令和5年住宅・土地統計調査をもとに算定した新旧耐震基準における推計値

表9 2000年基準による住宅の建て方別・構造別耐震化率の現状（令和7年度末の推計）

（単位：戸）

| 住宅    |     | 昭和55年<br>以前の住宅 | 昭和56～<br>平成12年<br>の住宅 | 平成13年<br>以降の住宅 | 住宅合計    | 耐震性を<br>満たす<br>住宅 | 耐震性が<br>不十分な<br>住宅 | 耐震化率<br>(令和7年<br>度末) |
|-------|-----|----------------|-----------------------|----------------|---------|-------------------|--------------------|----------------------|
| 種別    | 構造  | a              | b                     | c              | d=a+b+c | e                 | f                  | g=e/d                |
| 戸建て   | 木造  | 9,020          | 9,560                 | 15,740         | 34,320  | 28,640            | 5,680              | 83.4%                |
|       | 非木造 | 850            | 1,930                 | 1,690          | 4,470   | 4,330             | 140                | 96.9%                |
|       | 計   | 9,870          | 11,490                | 17,430         | 38,790  | 32,970            | 5,820              | 85.0%                |
| 共同住宅等 | 木造  | 2,640          | 3,740                 | 7,730          | 14,110  | 11,820            | 2,290              | 83.8%                |
|       | 非木造 | 21,300         | 36,900                | 80,210         | 138,410 | 133,190           | 5,220              | 96.2%                |
|       | 計   | 23,940         | 40,640                | 87,940         | 152,520 | 145,010           | 7,510              | 95.1%                |
| 合計    | 木造  | 11,660         | 13,300                | 23,470         | 48,430  | 40,460            | 7,970              | 83.5%                |
|       | 非木造 | 22,150         | 38,830                | 81,900         | 142,880 | 137,520           | 5,360              | 96.2%                |
|       |     | 33,810         | 52,130                | 105,370        | 191,310 | 177,980           | 13,330             | 93.0%                |

※令和5年住宅・土地統計調査をもとに算定した2000年基準における推計値



## (2) 民間特定建築物

平成26年度の調査結果及び令和7年度に行ったアンケート調査結果等をもとに推計した令和7年度末の民間特定建築物は、1,520棟あります。このうち、1,385棟（91.1％）の建築物が耐震性を満たす建築物、135棟（8.9％）の建築物が耐震性の不十分な建築物と推計されます。

表10 民間特定建築物の耐震化の現状

（単位：棟）

| 種 別                                  | 昭和56年<br>以前の<br>建築物 | 昭和57年<br>以降の<br>建築物 | 民間特定<br>建築物<br>合計 | 耐震性を<br>満たす<br>建築物 | 耐震性が<br>不十分な<br>建築物 | 耐震化率<br>(令和7年度<br>末) |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
|                                      | A                   | B                   | C=A+B             | D                  | E=C-D               | F=D/C                |
| 地震時に防災活動の拠点となる建築物<br>(学校、病院等)        | 24                  | 33                  | 57                | 47                 | 10                  | 82.5%                |
| 要配慮者が利用する建築物<br>(社会福祉施設等)            | 23                  | 64                  | 87                | 74                 | 13                  | 85.1%                |
| 不特定多数の者が利用<br>する建築物（百貨店、<br>ホテル、劇場等） | 25                  | 86                  | 111               | 97                 | 14                  | 87.4%                |
| その他の建築物<br>(事務所、工場等)                 | 209                 | 1,056               | 1,265             | 1,167              | 98                  | 92.3%                |
| 合 計                                  | 281                 | 1,239               | 1,520             | 1,385              | 135                 | 91.1%                |

※表の数値は、平成26年度の調査及び令和7年度のアンケート調査結果等をもとに東京都の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値

### (3) 防災上重要な区有建築物

令和7年度末の区内の防災上重要な区有建築物は、252棟あります。このうち152棟（60.3%）が昭和56年以前の建築物となっていました。

令和7年度末の区有建築物の耐震化の状況は、以下のとおりです。耐震化率は97.2%となっています。

表11 防災上重要な区有建築物の耐震化の現状

（単位：棟）

| 種 別   | 昭 和 5 6<br>年以前の<br>建 築 物 | 昭 和 5 7<br>年以降の<br>建 築 物 | 防 災 上 重<br>要 な 区 有<br>建 築 物<br>合 計 | 耐 震 性 を<br>満 た す<br>建 築 物 | 耐 震 性 が<br>不 十 分 な<br>建 築 物 | 耐 震 化 率<br>(令和7年度末) |
|---|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------|
|   | A                        | B                        | C=A+B                              | D                         | E=C-D                       | F=D/C               |
| <b>区分Ⅰ</b><br>東京都震災対策条例<br>第17条に位置付け<br>られ、防災上特に重<br>要な建築物（庁舎、<br>小中学校等）  | 81                       | 41                       | 122                                | 119                       | 3                           | 97.5%               |
| <b>区分Ⅱ</b><br>区分Ⅰ以外で東京都<br>震災対策条例第17<br>条及び同施行規則第<br>8条に規定される建<br>築物、特定建築物の<br>要件を満たす建築<br>物、その他防災上重<br>要な建築物（保健<br>所、特別養護老人ホ<br>ーム、保育所等） | 71                       | 59                       | 130                                | 126                       | 4                           | 96.9%               |
| 合 計   | 152                      | 100                      | 252                                | 245                       | 7                           | 97.2%               |

※国及び都の建築物を除きます。

※防災上重要な区有建築物の棟数は、100㎡以上の建築物を対象とします。

※区立施設以外との合築や民間施設を賃貸している施設を除きます。

#### (4) 緊急輸送道路沿道建築物

緊急輸送道路<sup>10</sup>は、「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年東京都条例第36号。以下「耐震化推進条例」という。）により、「特定緊急輸送道路<sup>11</sup>」と「一般緊急輸送道路<sup>12</sup>」に分類されます。特定緊急輸送道路沿道における高さが道路幅員のおおむね1/2を超える建築物は285棟あります。このうち、258棟（90.5%）が耐震性を満たす建築物と推計されます。また、一般緊急輸送道路沿道における対象建築物は853棟あり、このうち762棟（89.3%）が耐震性を満たす建築物と推計されます。

表12 緊急輸送道路沿道建築物

（単位：棟）

|                     | 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<br>合 計<br>C=A+B | 耐 震 性 を<br>満 た す<br>建 築 物<br>D | 耐 震 化 率<br>(令和7年度末)<br>E=D/C |
|---------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------------|
| 特定緊急輸送道路<br>沿道建築物※1 | 57                           | 228                          | 285                   | 258                            | 90.5%                        |
| 一般緊急輸送道路<br>沿道建築物※2 | 162                          | 691                          | 853                   | 762                            | 89.3%                        |

※1 平成26年度の調査及び令和7年度のアンケート調査結果等をもとに、対象建築物の更新状況を反映した実測値

※2 平成26年度の調査及び令和7年度のアンケート調査結果等をもとにした推計値



写真：特定緊急輸送道路  
(北本通り 王子4丁目付近)



写真：一般緊急輸送道路  
(明治通り 滝野川7丁目付近)

<sup>10</sup> **緊急輸送道路**：阪神・淡路大震災での教訓を踏まえ、地震直後から発生する緊急輸送を円滑に行うため、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と知事が指定する防災拠点を相互に連絡する道路をいい、第1次～第3次まで設定されている。

- ・第一次緊急輸送道路：応急対策の中核を担う都本庁舎、立川地域防災センター、重要港湾、空港等を連絡する路線
- ・第二次緊急輸送道路：一次路線と区市町村役場、主要な防災拠点（警察、消防、医療等の初動対応機関）を連絡する路線
- ・第三次緊急輸送道路：その他の防災拠点（広域輸送拠点、備蓄倉庫等）を連絡する路線

<sup>11</sup> **特定緊急輸送道路**：震災時における避難、救急消火活動等を支える緊急輸送道路のうち、主要な防災拠点、空港や港湾等を結ぶ道路及び他県からの緊急物資や救援活動の受入れのため、特に主要な道路

<sup>12</sup> **一般緊急輸送道路**：特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路

### 3 重点的に耐震化を促進すべき建築物

生命や財産は、自らが守ることが大原則であり、住宅・建築物の所有者等は、このことを十分に考え、自助努力のもと耐震化を進めていくことが基本です。しかし、都市全体の防災性能を向上させて、多数の区民の生命と財産を守るという観点からみると、耐震化の促進に向けて支援を行っていくことが望ましい住宅・建築物があります。

そこで、耐震化を促進していくことが重要であると考えられる住宅・建築物について、以下のように重点的な耐震化の取組みを行っていくこととします。

#### (1) 住宅

##### ①木造住宅密集地域の耐震化

木造住宅密集地域は、地震時に、倒壊した住宅等が道路を閉塞させる等、住民の避難や救助活動等を困難にする危険性が高い地域です。

そこで、木造住宅密集地域において、主要生活道路等の基盤整備及び建築物の不燃化とともに、木造住宅の耐震化を進めることが特に重要となります。

《防災都市づくり推進計画（改定）（平成28年3月・令和2年3月基本方針改定、令和3年3月整備プログラム改定、令和7年3月防災都市づくり推進計画改定）の推進》

都は、東京都震災対策条例（平成12年東京都条例第202号）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、延焼遮断帯の形成、緊急輸送道路の機能確保、安全で良質な市街地の形成及び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展開しています。

その一環として都は平成28年3月に、整備地域の更なる改善、「倒れない」都市づくり、安全で良好な住環境の形成を目的に「防災都市づくり推進計画」を改定しています。

その後、防災都市づくりに関する目標や施策について検討し、令和2年3月に防災都市づくり推進計画〈基本方針〉を改定し、同方針を基に整備プログラムの見直し等を行い、令和3年3月に防災都市づくり推進計画の整備プログラムを改定しました。令和7年3月には、これまでの取組みの成果や残された課題に加え、最新の知見も踏まえた新たな施策を効果的に展開するため、防災都市づくり推進計画を改定しました。

〈防災都市づくりの基本的な考え方〉

- ・延焼遮断帯の形成及び緊急輸送道路の機能確保
- ・建築物の耐震化・不燃化等による安全で良質な市街地の形成
- ・避難場所等の確保

〔防災都市づくり推進計画における「重点整備地域（不燃化特区）」「整備地域」〕※

※下記地域に属する町丁目については、防災都市づくり推進計画整備プログラム（令和3年3月改定）「第7章 整備地域・重点整備地域の整備」に示す各地域整備計画図の町名によります。

##### ◎整備地域

○池袋西・池袋北・滝野川地域（滝野川6丁目）

○西ヶ原・巣鴨地域（滝野川1丁目、西ヶ原1～4丁目）



- 十条・赤羽西地域（岸町2丁目、上十条1～5丁目、十条仲原1～4丁目、西が丘1～2丁目、赤羽西1～5丁目、中十条1～3丁目）
- 志茂地域（岩淵町、志茂1～5丁目）
- 荒川地域（上中里3丁目、田端新町3丁目）

◎重点整備地域（不燃化特区）

- 補助81号線沿道地区  
（西ヶ原1丁目、3丁目）
- 十条駅周辺地区  
（上十条1～2丁目、十条仲原1～2丁目、中十条1～3丁目、岸町2丁目）
- 赤羽西補助86号線沿道地区  
（赤羽西1丁目、赤羽西4丁目～5丁目、赤羽台2丁目）
- 志茂・岩淵地区  
（岩淵町、神谷3丁目、志茂1～5丁目）

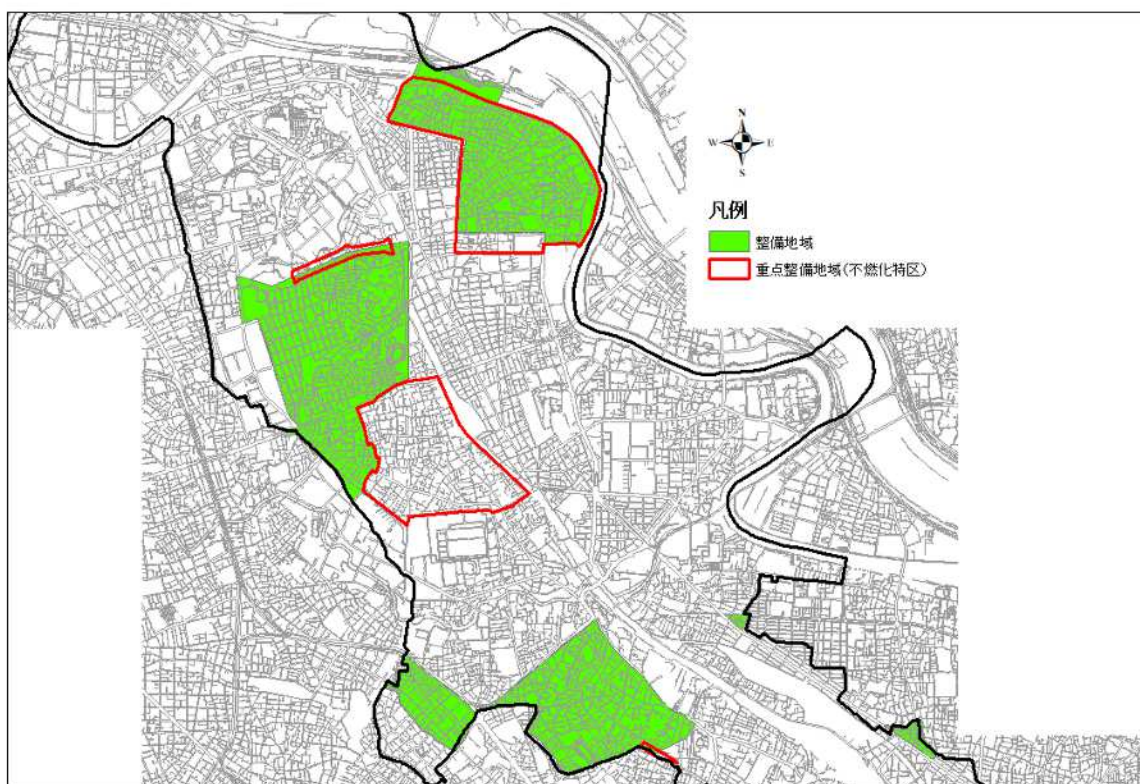


図3 整備地域及び重点整備地域（令和7年9月現在）

## ②旧耐震基準の木造住宅及び2000基準の木造住宅

昭和56年5月31日以前に建築された旧耐震基準の木造住宅及び平成12年5月31日以前に建築された2000年基準の木造住宅の中には、十分な耐震性を満たしていないものもあり、近年の大震災でも大きな被害が生じています。そのため、これらの木造住宅の耐震診断及び耐震改修を促進する取組みが必要となります。



写真：阪神・淡路大震災で倒壊した木造建築物  
（出典：震災写真オープンデータサイト  
「阪神・淡路大震災『1.17の記録』」）



写真：熊本地震で倒壊した建築物  
（出典：熊本災害デジタルアーカイブ  
／提供者：富士マイクロ株式会社）

## ③分譲マンション

分譲マンションは、区分所有建築物であるため、耐震改修を実施する場合には、一般的に管理組合における総会で3/4以上の決議が必要です。そのため、耐震化を進めるためには、区分所有者間の合意形成を図ることが重要になります。

しかし、現行の耐震基準相当の耐震性能を確保するためには、一般的に多額の費用がかかることや、耐震改修により居住性に影響のある住戸とない住戸が生じる可能性があることなどにより、耐震化を進めるための合意形成が難しい場合があります。

ここでは、分譲マンションの管理組合及び区分所有者が、円滑な合意形成のもと、耐震診断、耐震改修を進めるための取組みが必要です。

## （2）民間特定建築物

民間特定建築物には、以下の4つがあります。

### ①地震時に防災活動拠点となる民間特定建築物

例）病院、学校、体育館等

### ②要配慮者が利用する民間特定建築物

例）保育所、社会福祉施設、児童福祉施設等

### ③不特定多数の者が利用する民間特定建築物

例）劇場、物販店舗、運動施設等

### ④危険物を貯蔵している民間特定建築物

例）危険物貯蔵場等

これらの民間特定建築物が耐震基準を満たしていない場合、地震発生時に大きな被害を引き起こす可能性が高いことから、重点的に耐震化を進める必要があります。

民間特定建築物の中でも規模の大きなものは、耐震改修促進法附則第3条によって「要緊急安全確認大規模建築物」に位置付けられており、より早急な耐震化が求められます。

### (3) 防災上重要な区有建築物

---

防災上重要な区有建築物には、以下の3つがあります。

#### ①地震時に防災活動拠点となる区有建築物

例) 庁舎、学校等

#### ②要配慮者が利用する区有建築物

例) 高齢者福祉施設、障害者福祉施設、保育園、幼稚園等

#### ③不特定多数の者が利用する区有建築物

例) 図書館、博物館、文化センター、区民センター等

地震時に防災活動拠点となる区有建築物は、災害対策本部、避難所、医療救護施設等の役割を担うものであり、耐震化を進めることが特に重要な建築物です。要配慮者が利用する区有建築物は要配慮者の安全確保と避難等を支援する観点から、不特定多数の者が利用する区有建築物については区民の生命を守る観点から重点的に耐震化を進める必要があります。

#### (4) 緊急輸送道路沿道建築物

##### ① 特定緊急輸送道路沿道建築物

地震により防災上重要な道路の沿道建築物が倒壊し、道路閉塞を起こした場合、広域的な避難や救急・消防活動に大きな支障をきたし、甚大な被害につながるおそれがあります。また、地震発生後の緊急物資等の輸送や、復旧及び復興活動を困難にさせることが見込まれます。

このため、都は耐震化推進条例に基づき、応急対策の中核を担う都庁本庁舎や立川地域防災センター、重要港湾、空港などを連絡する道路や、その道路と区市町村庁舎などを連絡する道路であり、特に沿道建築物の耐震化を図る必要がある緊急輸送道路を「特定緊急輸送道路」として指定し、一定要件を満たす沿道建築物を対象に、耐震診断の義務付け等を行っています。あわせて、耐震改修促進法第5条第3項第2号の指定を行って耐震診断の義務付け及び期限を定めて耐震診断の結果の報告を義務付けています。

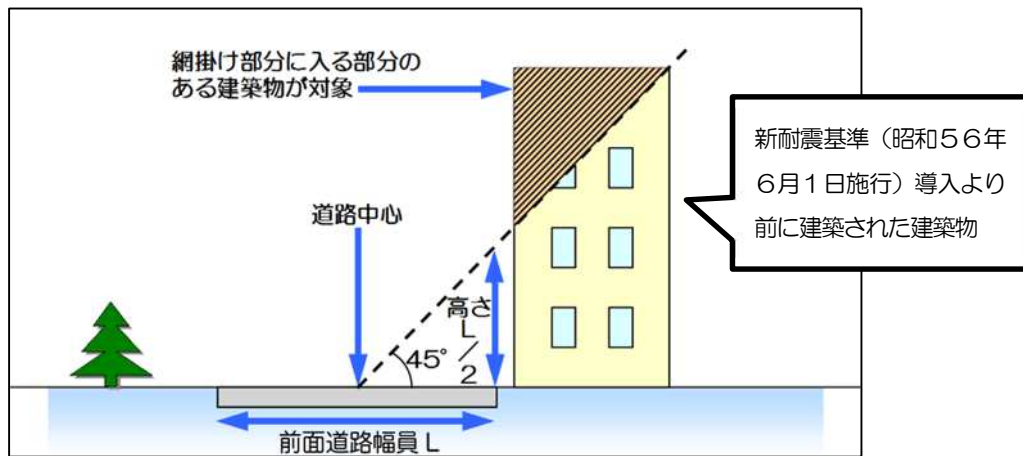


図4 地震時に閉塞を防ぐべき道路沿道の建築物

##### ② 特定緊急輸送道路に面する組積造の塀

耐震改修促進法施行令の改正により、平成31年1月に建築物に附属する組積造の塀が通行障害建築物に追加されました。

このため、都は、耐震改修促進法第5条第3項第2号に基づき「建築物集合地域通過道路等」に位置付けている特定緊急輸送道路に面する組積造の塀のうち、次の全てに該当する塀を「要安全確認計画記載建築物」として、令和2年4月1日から耐震診断の実施を義務付けました。

なお、区内には診断義務の対象に該当する組積造の塀はありません。

##### 《通行障害建築物となる組積造の塀の要件》

- ・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塀
- ・長さが8mを超える塀
- ・高さが塀から道路中心線までの距離を2.5で除して得た数値を超える塀



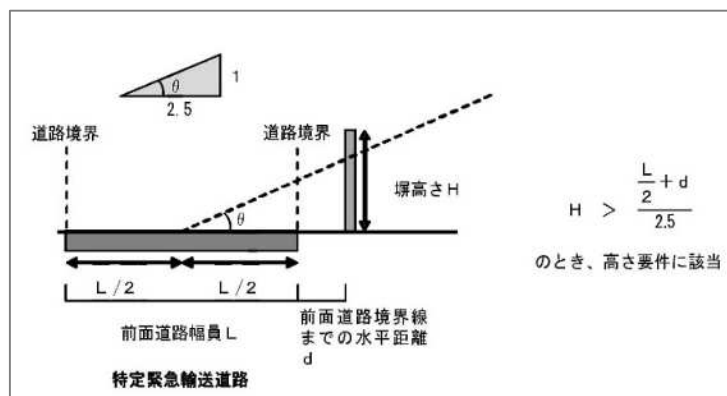


図5 通行障害建築物となる組積造の塀

### ③一般緊急輸送道路沿道建築物

都は、特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路を耐震改修促進法第5条第3項第3号の指定を行い重点的に耐震化の促進をしています。区もこれらの道路に面する沿道建築物について重点的に耐震化を促進します。

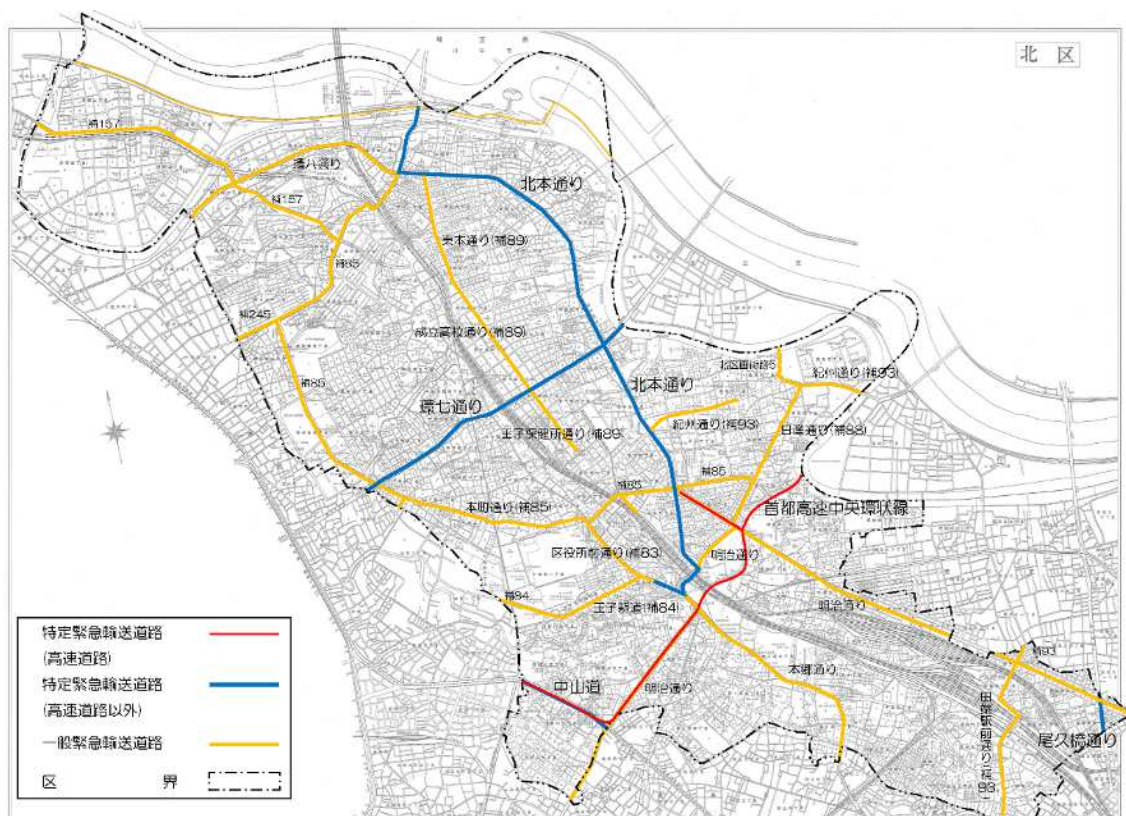


図6 東京都耐震改修促進計画において閉塞を防ぐべき道路として指定された緊急輸送道路



写真：道路を閉鎖した建築物（阪神・淡路大震災）  
（出典：災害写真データベース）



写真：道路を閉鎖した建築物（能登半島地震）  
（出典：石川県ホームページから）

## 4 耐震化の目標

国の基本方針及び都計画と整合性を図り、本区における令和12年度末及び17年度末の耐震化の目標を次のとおり設定します。

表13 耐震化率の現状と目標

| 建築物の種類        | 耐震化率                             |                |                       |                    |
|---------------|----------------------------------|----------------|-----------------------|--------------------|
|               | 現状                               |                | 目標                    |                    |
|               | 令和2年度末                           | 令和7年度末         | 令和12年度末               | 令和17年度末            |
| 住 宅           | 88.3%                            | 93.0%          | 97%                   | 耐震性が不十分な住宅をおおむね解消  |
| 民間特定建築物       | 89.3%                            | 91.1%          | 95%                   | 耐震性が不十分な建築物をおおむね解消 |
| 防災上重要な区有建築物   | 97.2%                            | 97.2%          | できるだけ早期に耐震化率100%      |                    |
| 特定緊急輸送道路沿道建築物 | 総合到達率<br>91.6%<br>区間到達率<br>60%以上 | 区間到達率<br>94.3% | 区間到達率<br>95%未満<br>の解消 | 区間到達率<br>100%      |
|               | 100%未満<br>※1<br>88.3%            | 90.5%          | 95%                   | 100%               |
| 一般緊急輸送道路沿道建築物 | 86.5%                            | 89.3%          | 90%<br>※2             |                    |

※1 東京都耐震改修促進計画一部改定に示された各到達率

※2 令和12年度末以降に耐震化率100%を目標とする。

## (1) 住宅

### ①耐震化の推計

令和5年住宅・土地統計調査をもとに旧耐震基準における耐震化率を推計した結果、令和17年度末における住宅総数は203,940戸、このうち耐震性を満たす住宅は201,050戸であり、耐震化率は98.6%となっています。また、2000年基準における耐震化を満たす住宅は200,590戸、耐震化率は98.4%となっています。

表14 住宅の耐震化率の推計結果（旧耐震基準による推計）

（単位：戸）

|                | 令和4年3月<br>改定時 | 今回の見通し       |                | 令和17年度末<br>の目標            |
|----------------|---------------|--------------|----------------|---------------------------|
|                | 令和2年度末<br>現在  | 令和7年度末<br>現在 | 令和17年度末<br>見通し |                           |
| 住宅総数           | 185,310       | 191,310      | 203,940        | 耐震性が不十分<br>な住宅を<br>おおむね解消 |
| 耐震性が不十分<br>な住宅 | 21,621        | 11,180       | 2,890          |                           |
| 耐震性を満たす<br>住宅  | 163,689       | 180,130      | 201,050        |                           |
| 耐震化率           | 88.3%         | 94.2%        | 98.6%          |                           |

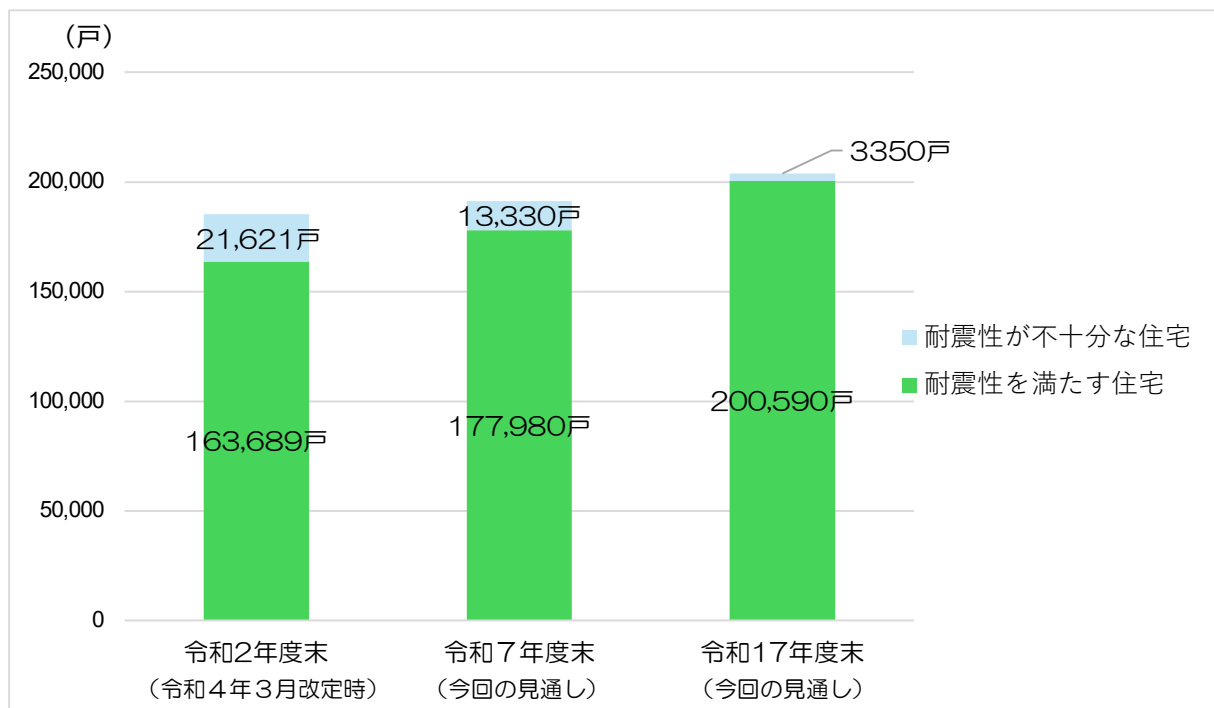
表15 住宅の耐震化率の推計結果（2000年基準による推計）（単位：戸）

|                | 今回の見通し       |                | 令和17年度末<br>の目標            |
|----------------|--------------|----------------|---------------------------|
|                | 令和7年度末<br>現在 | 令和17年度末<br>見通し |                           |
| 住宅総数           | 191,310      | 203,940        | 耐震性が不十分<br>な住宅を<br>おおむね解消 |
| 耐震性が不十分<br>な住宅 | 13,330       | 3,350          |                           |
| 耐震性を満たす<br>住宅  | 177,980      | 200,590        |                           |
| 耐震化率           | 93.0%        | 98.4%          |                           |

### ②耐震化の目標設定

住宅については、令和17年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することを目指すべき指標として、耐震改修の促進に取り組めます。

2000年基準における耐震性が不十分な住宅は、令和17年度末までにおおむね解消できると推計されます。



※令和2年度末は旧耐震基準における住宅の見通し

令和7年度末及び令和17年度末は2000年基準による見通し

図7 耐震化率の推計

## (2) 民間特定建築物

### ①耐震化の推計

耐震性が不十分な特定建築物の滅失と将来の着工の予測を行い、民間特定建築物の耐震化を建築物の用途別に推計すると、令和7年度末に、地震時に防災活動の拠点となる建築物は82.5%、要配慮者が利用する建築物は85.1%、不特定多数の者が利用する建築物については87.4%、その他の建築物は92.3%、全体では91.1%になると推計されます。

### ②耐震化の目標設定

令和4年3月改定時では、令和7年度末までに耐震化率95%以上にすることを目標として掲げていました。しかし、令和7年度末で95%に満たないことから、令和12年度末の目標については、引き続き95%とします。

表16 将来の滅失と着工による民間特定建築物の耐震化の見通し

(単位：棟)

| 種 別                                      | 上段：令和4年3月改定時<br>(令和2年度末) |                        |         | 令和17年度末（見通し）          |                        |       | 目 標<br><br>(令和17年度末)       |
|--|--------------------------|------------------------|---------|-----------------------|------------------------|-------|----------------------------|
|  | 下段：現状（令和7年度末）            |                        |         | 耐震性が<br>不十分な<br>建 築 物 | 耐震性を<br>満 た す<br>建 築 物 | 耐震化率  |                            |
|  | 耐震性が<br>不十分な<br>建 築 物    | 耐震性を<br>満 た す<br>建 築 物 | 耐 震 化 率 |                       |                        |       |                            |
| 地震時に防災活動<br>の拠点となる建築物<br>(学校、病院等)        | 12                       | 61                     | 83.6%   | 7                     | 39                     | 84.8% | 耐震性が不十<br>分な建築物を<br>おおむね解消 |
|  | 10                       | 47                     | 82.5%   |                       |                        |       |                            |
| 要配慮者が利用す<br>る建築物<br>(社会福祉施設等)            | 13                       | 70                     | 84.3%   | 12                    | 89                     | 88.1% |                            |
|  | 13                       | 74                     | 85.1%   |                       |                        |       |                            |
| 不特定多数の者が<br>利用する建築物<br>(百貨店、ホテル、劇<br>場等) | 14                       | 87                     | 86.1%   | 11                    | 141                    | 92.8% |                            |
|  | 14                       | 97                     | 87.4%   |                       |                        |       |                            |
| その他の建築物<br>(事務所、工場等)                     | 101                      | 951                    | 90.4%   | 80                    | 1,921                  | 96.0% |                            |
|  | 98                       | 1,167                  | 92.3%   |                       |                        |       |                            |
| 合 計                                      | 140                      | 1,169                  | 89.3%   | 110                   | 2,190                  | 95.2% |                            |
|  | 135                      | 1,385                  | 91.1%   |                       |                        |       |                            |

※表の数値は、平成26年度の調査をもとに東京都の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値

### (3) 防災上重要な区有建築物

区有建築物のうち、災害時の避難所、被害情報の収集や被害対策指示等の応急活動の拠点となる、防災上重要な区有建築物については、できるだけ早期に耐震化率100%を達成することを目標として耐震化を図ります。

表17 防災上重要な区有建築物の現状と目標

| 種 別   |  | 耐震化率          |                      |
|---|--|---------------|----------------------|
|   |  | 現 状<br>令和7年度末 | 目 標<br>令和17年度末       |
| 防<br>災<br>上<br>重<br>要<br>な<br>区<br>有<br>建<br>築<br>物 | 区分Ⅰ<br>東京都震災対策条例第17条に位置付けられている建築物（庁舎、小中学校等）  | 97.5%         | できるだけ早期に<br>耐震化率100% |
|   | 区分Ⅱ<br>区分Ⅰ以外で東京都震災対策条例第17条及び同施行規則第8条に規定されている建築物、特定建築物の要件を満たす区有建築物、その他防災上重要な建築物（保健所、特別養護老人ホーム、保育所等） | 96.9%         |                      |

※国及び東京都の建築物を除きます。

※防災上重要な区有建築物の棟数は、100㎡以上の建築物を対象とします。

※区立施設以外との合築や民間施設を賃貸している施設を除きます。

### (4) 緊急輸送道路沿道建築物

#### ①特定緊急輸送道路沿道建築物

特定緊急輸送道路沿道建築物については、令和8年3月時点での北区における区間到達率は94.3%となり、普及・啓発活動を継続的に行うとともに助成事業の利用を促進することにより、令和12年度末までに区間到達率95%未満の路線の解消を目標とします。

#### ②一般緊急輸送道路沿道建築物

一般緊急輸送道路沿道建築物については、普及・啓発活動を継続的に行うとともに助成事業の利用を促進することにより、耐震性能を満たしていない建築物の耐震化を促進し、令和12年度末までに耐震化率90%以上にすることを目標とし、令和12年度末以降は耐震化率100%を目指します。



《参考 特定緊急輸送道路の新たな評価指標「区間到達率」及び「総合到達率」の設定》

都は、令和2年3月に東京都耐震改修促進計画を一部改定し、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に関して、耐震化率に代わる新たな指標として、区間到達率と総合到達率という指標を導入しました。

区間到達率とは、区間ごとの通行機能を評価する指標で、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す。総合到達率とは、特定緊急輸送道路沿道建築物の通行機能を評価する指標で、区間到達率を加重平均して算出したものです。

- ・区間：交差点や中央分離帯の開口部により道路を区分した各部分

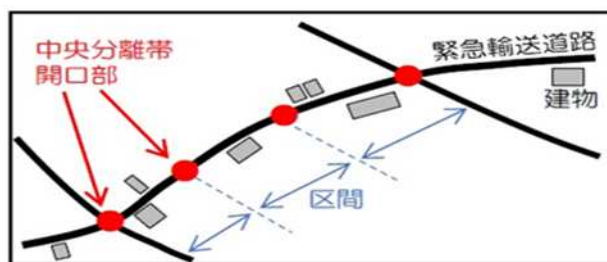


図8 区間のイメージ

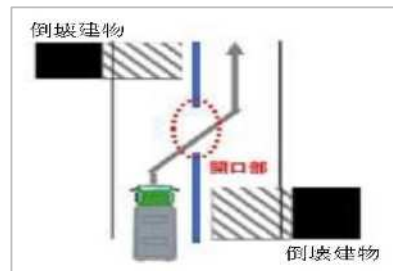


図9 通行のイメージ

○区間到達率算出における耐震化の効果（イメージ）

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

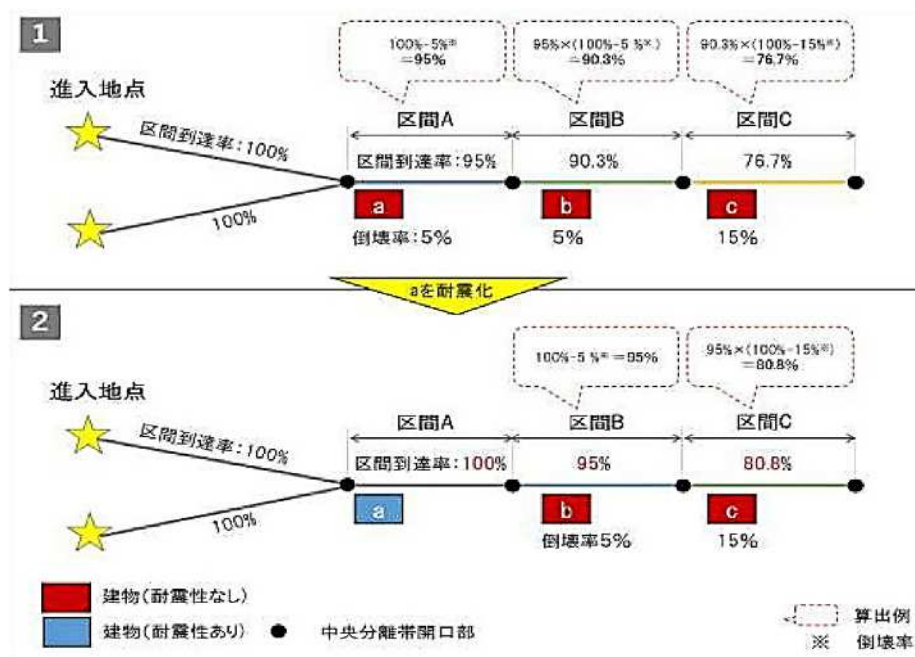


図10 区間到達率算出における耐震化の効果イメージ

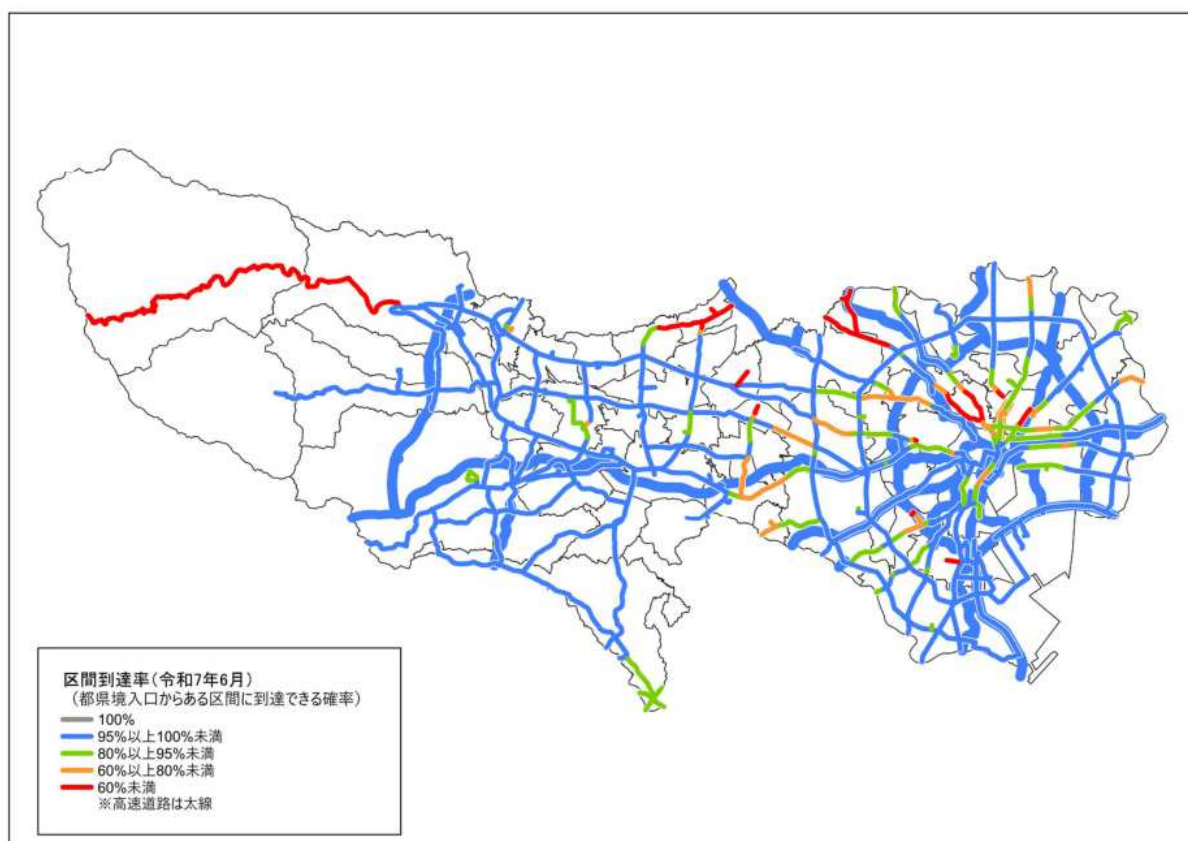
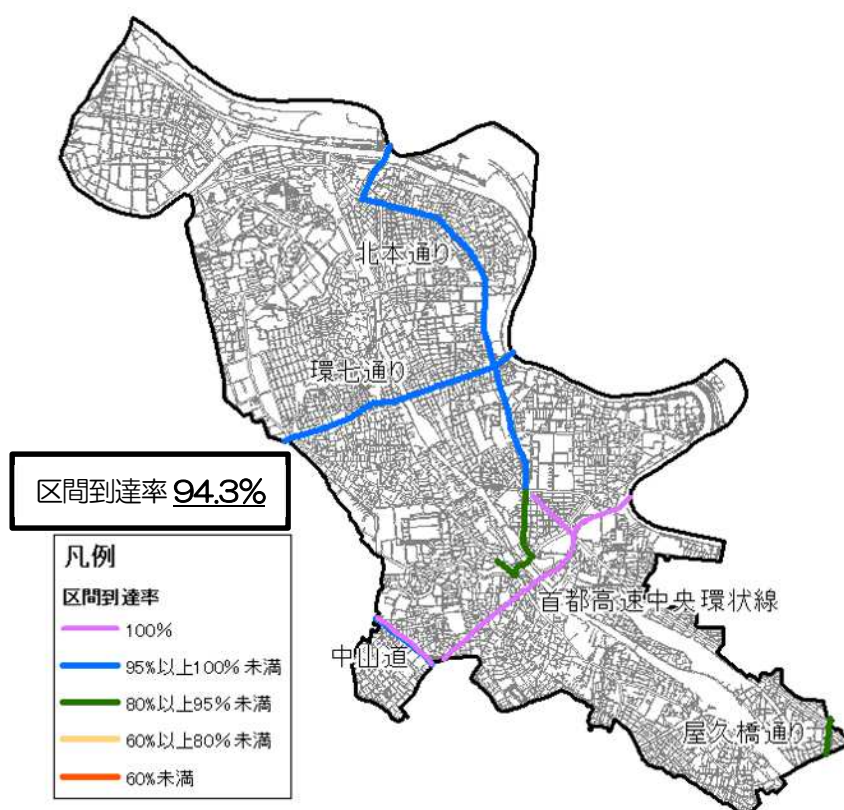


図11 令和7年6月時点の区間到達率図（出典：東京都耐震ポータルサイト）



※高速道路とその他路線で一部重複

図12 北区区間到達率図



## 第2章 耐震化を促進するための総合的な取組み

### 1 基本的な取組み方針

#### (1) 耐震化を推進するにあたっての課題

##### ①所有者自身の認識等に関する課題

地震の発生に伴う建築物の倒壊を防ぐことは、居住者や利用者の生命や財産を守るだけでなく、避難や救助といった地域の防災力の向上につながります。

また、特に自ら居住・利用していない方、所有者が高齢者の方において、建築物等の地震に対する安全性確保に関心が低いことが課題となり、耐震化の必要性和効果について普及・啓発活動が重要となっています。

##### ②耐震化に関する情報や支援体制の不足に関する課題

耐震化の必要性について、建築物の所有者が関心を持った際、耐震化に向けた具体的な取組み方や、信頼できる相談先がわからない、といった相談が区へ寄せられる場合があります。区が展開する耐震化に関する相談体制や支援制度の周知徹底が課題となっています。

##### ③耐震化に要する費用負担に関する課題

耐震化の必要性については理解があるものの、所得や貯蓄の状況により、所有者が耐震改修に関する費用を捻出しかねるなど、経済的な負担が課題となっています。

また、耐震化を進める過程で必要となる仮住まい・仮営業所の確保、引越し等に要する手間や労力に関する負担も課題となっています。

##### ④分譲マンションにおける合意形成に関する課題

分譲マンションにおいては、区分所有建築物であるため、耐震改修を実施する場合には、一般的に管理組合における総会で3/4以上の決議が必要です。そのため、耐震化を進めるためには、区分所有者間の合意形成を図ることが重要になります。

##### ⑤木造住宅密集地域における課題

区内には、地震による大規模な市街地火災が発生する恐れのある老朽木造住宅が密集する「木造住宅密集地域」が広く分布しています。これらの地域において、狭あい道路や行き止まり道路、狭小敷地や接道不良地が多いこと、権利関係が複雑なこと等によって、建替えが進みにくい状況にあります。

#### (2) 耐震化を推進するための基本的な取組み方針

住宅・建築物の耐震化は、自助・共助・公助の原則を踏まえ、所有者自らが主体的に取組むべき問題であるという意識を持つことが基本となります。区は、地域特性や緊急性、公益性を十分に考慮しながら、国や都と連携し、耐震化の普及・啓発に力を入れるとともに、建築基準法を遵守したうえで住宅・建築物の耐震化を効果的に促進する支援制度について、積極的な利用を促します。

##### ①所有者等の主体的な取組みを基本とし、区は耐震化の促進を支援する取組みの推進

耐震改修促進法では、国民に建築物の安全性を確保する努力義務があり、特に多数の者が利用する特定建築物等の所有者は耐震診断・改修に努力する必要があることを明確に位

置付けています。

そこで、住宅・建築物の耐震化は、所有者等によって行われるとの基本認識に基づき、耐震化に関する普及・啓発活動や、耐震化を支える環境整備等に重点を置き、当事者である所有者等が行う自発的・主体的な取組みを促進します。

一方、耐震化を行おうとする所有者等が抱えることになる様々な課題や負担を軽減するため、行政を中心に、建築関係団体等が、適切な役割分担を行いながら、所有者等の取組みを支援（住民周知、支援制度等）します。また、耐震化を促進するための環境整備として、国や都等と連携しながら、専門家の育成や相談体制の整備等に努めます。

## ②緊急性や公益性に配慮した戦略的な取組みの推進

前述のとおり、住宅・建築物の耐震化は、所有者等が主体的に取組んでいくことが基本ですが、すべての所有者等に、直ちに耐震化に取組める条件が整っているわけではなく、主体性にまかせるだけでは、なかなか耐震化が進まないおそれがあります。

そこで、建築物の用途や利用者状況、災害時に果たす役割や倒壊により引き起こされる被害状況等を勘案しながら、優先的に耐震化を促進すべき建築物について、重点的に耐震診断・耐震改修の支援を行う等、緊急性や公益性に配慮した戦略的な取組みを進めます。

## ③木造住宅密集地域における耐震化の取組みの推進

都が策定した防災都市づくり推進計画において、木造住宅密集地域を中心に指定した整備地域では、震災時における円滑な消火・救援活動や避難を可能とするよう防災上重要な道路の整備に併せて、建替えによる住宅の不燃化・耐震化を推進します。



図 13 普及・啓発パンフレットの例

## 2 耐震化の促進を図るための支援策

---

### (1) 住宅

---

#### ①木造住宅に対する耐震化への支援

○昭和56年5月以前に建てられた木造2階建て以下で一定の要件を満たす住宅を対象に、耐震診断、耐震補強設計、耐震改修工事、耐震建替え工事に対する助成を行います。

○平成12年5月までに建てられた2000年基準の木造2階建て以下で一定の要件を満たす住宅を対象に、耐震診断、耐震補強設計、耐震改修工事に対する助成を行います。

#### ②分譲マンションに対する耐震化への支援

○耐震アドバイザー、耐震診断、耐震補強設計、耐震改修工事に対する助成を行います。

#### ③賃貸マンションに対する耐震化への支援

○耐震診断に対する助成を行います。

#### ④その他耐震化に関する支援等

○木造住宅密集地域での円滑な消火・救援活動や避難空間の確保を図るため、主要生活道路等の整備とともに沿道建築物の建替え等を支援します。

○整備地域の中でも地域危険度が高いなど、特に重点的、集中的に改善を図るべき地区である重点整備地域（不燃化特区）においては、老朽建築物の建替え・除却など特別な支援を進めます。

○区の助成を受けて、一定要件を満たした耐震改修工事を行った方に、所得税額の特別控除や固定資産税額の減額措置に必要な証明書の発行を行います。

### (2) 町会・自治会会館等

---

○木造2階建て以下で一定の要件を満たす町会・自治会会館等を対象に耐震診断に対する助成を行います。

### (3) 民間特定建築物

---

○要緊急安全確認大規模建築物について、国が民間事業者に対し、耐震診断、補強設計、耐震改修に要する費用の助成を行っています。（建築物耐震対策緊急促進事業）

#### (4) 緊急輸送道路沿道建築物

---

##### ①特定緊急輸送道路沿道建築物

○一定の要件を満たす特定緊急輸送道路沿道建築物を対象に、耐震補強設計、耐震改修工事、耐震建替え工事、除却工事の助成を行います。

##### ②一般緊急輸送道路沿道建築物

○一定の要件を満たす一般緊急輸送道路沿道建築物を対象に、耐震診断、耐震補強設計、耐震改修工事、耐震建替え工事の助成を行います。

#### (5) その他耐震化に関する支援等

---

##### ①ブロック塀等安全対策支援事業

○一定の要件を満たすブロック塀を対象に、無料で耐震アドバイザーを派遣し、安全性の確認及び管理方法のアドバイスをを行います。

○危険なブロック塀等を対象に、除却、改善及び建替え工事に対する助成を行います。

##### ②擁壁等安全対策支援事業

○一定の要件を満たすがけ及び擁壁を対象に、無料でがけ・擁壁改修アドバイザーを派遣し、擁壁の改修提案を行います。

○住宅地を形成し、一定の要件を満たす危険ながけ及び擁壁を対象に、改善工事の助成を行います。

##### ③土砂災害対策支援事業

○一定の要件を満たす民間の既存住宅等に対し、土砂災害改修費用の助成を行います。

### 3 防災上重要な区有建築物の耐震化への取り組み

---

区は、平成22年2月「区有建築物の耐震化整備プログラム」を策定し、耐震化に取り組みました。昭和56年以前の旧耐震基準により建築され、耐震診断未実施の建築物については平成21年度までに耐震診断を完了しました。

また、耐震診断により、耐震性が不十分とされた建築物については、防災上の重要性を考慮して、順次耐震補強工事を実施しています。

これにより、保育園・児童館、区営住宅については、必要とされる耐震補強工事が完了しています。

また、災害時に区民の避難所となる学校施設等、要配慮者のための福祉避難所となる福祉施設、自主防災組織で構成される地区防災会議の活動拠点となる地域振興室についても、ほぼ完了しています。

今後も、目標の達成に向け、区有建築物の耐震化を進めていきます。

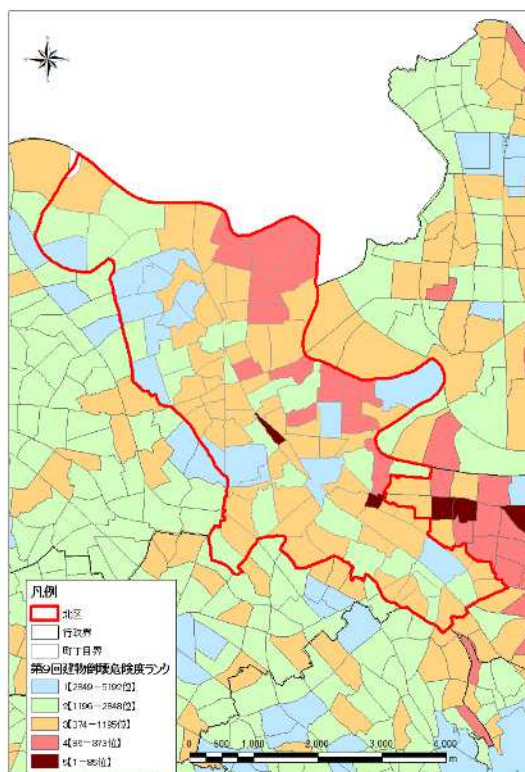


## 4 耐震化に関する普及・啓発及び知識の普及に関する取組み

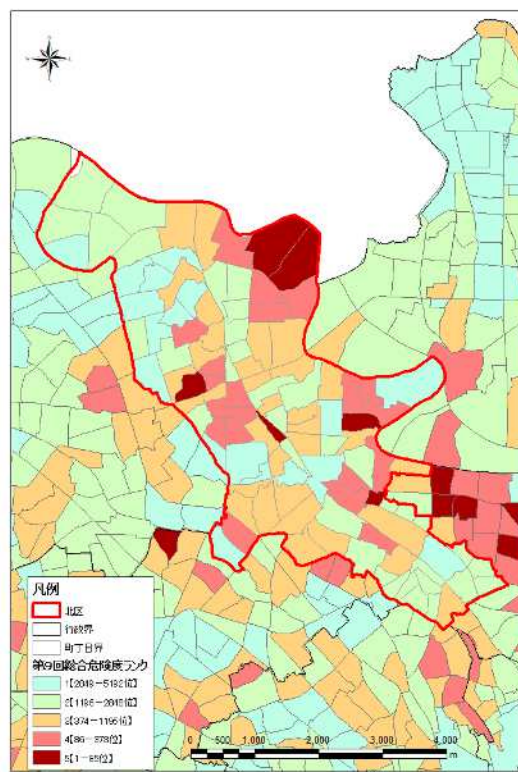
### ①地域危険度の周知

東京都における「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）」では、建築物倒壊の危険性を示す建物倒壊危険度と、建築物倒壊や火災による延焼の危険性などを合わせた総合危険度を示しています。

建物倒壊危険度ランク



総合危険度ランク



出典：第9回地域危険度調査  
(令和4年9月)

図14 地域危険度

### ②北区ニュース等の活用

北区ニュース、ホームページ、ポスティング、DM（ダイレクトメール）、区民まつりへの出展等を通じて住宅・建築物の耐震化に関する各種広報を実施しています。今後さらに耐震化の必要性に関する普及・啓発活動を行い、都の耐震キャンペーンや各種支援策の周知に努めます。

### ③パンフレット等の作成・配布

耐震化に関するパンフレットやリーフレットを作成し、町会・自治会や区有施設等を通じて広く一般に配布しています。また、都などが作成するリーフレット等の活用を行います。緊急輸送道路沿道建築物等の所有者に対し、耐震改修等の実施についての啓発文等を配布することにより耐震化の啓発を図ります。



図 15 普及・啓発パンフレットの例

### ④分譲マンション耐震アドバイザー助成による普及・啓発

分譲マンション耐震アドバイザー助成を通じて、マンションの耐震改修の必要性について、区民の意識啓発を図っていきます。また、分譲マンション管理（セミナー、無料相談等）の事業を通じて更なる普及・啓発を図ります。

### ⑤木造住宅密集地域における耐震化の普及・啓発

木造住宅密集地域において、主要生活道路等の基盤整備及び建築物の不燃化とともに、木造住宅の耐震化を進めることが特に重要となります。そのため、住宅・建築物の耐震化に関する情報提供と、区民の意識啓発に重点的に取り組むよう努めます。

### ⑥木造住宅耐震診断事務所登録制度の活用

木造住宅耐震診断事務所登録制度は、木造住宅に特化した耐震診断、補強設計及び工事監理について、都民が信頼できる耐震診断事務所の情報を提供し、安心して木造住宅の耐震化に取り組んでいただくことを目的として公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施しています。

区は、区民が安心して耐震診断等を依頼できる木造住宅耐震診断事務所登録制度の活用を周知します。

### ⑦相談体制の整備

耐震診断、耐震改修等の経済的支援や技術的助言など、区民が気軽に相談できる体制の充実を図ります。建築士による相談会を定期的を開催するとともに、都の耐震化総合相談窓口を活用し、専門的な相談に対応します。

## 5 安全対策に関する取組み

### ①ブロック塀等の安全対策

ブロック塀耐震アドバイザー派遣事業、ブロック塀等安全対策支援事業の利用促進に努め、除却、建替え等の促進を促します。また、平成30年度に区が実施した「通学路沿道コンクリートブロック塀等調査」の結果を踏まえ、「改修等が早期に必要なもの」と判定したブロック塀等については、定期的に所有者等へ危険性の説明や除却等に向けた意識啓発を図るとともに、ブロック塀等安全対策支援事業に基づく工事費助成制度の紹介により、除却等を推進します。

東京都北区狭あい道路等拡幅整備事業で、一定の要件を満たす門・塀等に対する撤去費用の助成について、引き続き事業を推進します。

既存のブロック塀等を取壊して生垣を造成する際に受けられる生垣造成助成について周知します。

さらに、建築物防災週間等の機会を捉えて戸別訪問を行い、安全対策を進めます。

### ②がけ崩れ等に対する建築物の安全対策

がけ・擁壁改修アドバイザー派遣事業及び擁壁等安全対策支援事業の利用促進により安全対策の支援を進めます。また、平成29年度から令和元年度にかけて区が実施した「がけ・擁壁等現況調査」の結果を踏まえ、「早期の補強や改善が必要」又は「緊急の対策が必要」と判定したがけ・擁壁については、定期的に所有者等へ危険性の説明や改善に向けた意識啓発を図るとともに、擁壁等安全対策支援事業に基づく工事費助成制度の紹介により、改修を推進します。

### ③エレベーターの地震防災対策

地震時にはエレベーターの緊急停止や、かご内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。エレベーターの閉じ込め防止対策が早急に行われるように、都と連携して、業界団体や建築物の所有者、管理者等へ注意を促し、意識啓発をさらに進めます。

### ④屋外広告物、ガラス、外壁材、天井等の落下防止対策

屋外広告物、ガラス、外壁材、天井等の落下防止対策を推進するために、業界団体や建築物所有者、管理者等へ設置の許可申請時や設置後の維持管理、定期報告等の機会を捉えて注意又は改善指導を行っていきます。

### ⑤大規模空間の天井脱落対策

建築基準法に基づく定期報告制度や建築物防災週間を活用し、建築物所有者等に対して改善指導等を行い、落下防止対策の普及・啓発活動を実施していきます。

### ⑥液状化対策

建築物の液状化対策に取り組むことができるよう、広く土地の履歴や液状化予測図の情報提供や必要な支援等を行っていきます。

### ⑦感震ブレーカーの配布

過去の大規模震災において、電気を原因とする火災が半分以上を占めており、通電火災の防止対策のため、感震ブレーカーの設置促進に取り組めます。また、区では自力では器具の取付けが困難な方を対象に、感震ブレーカーの取付け支援を無償で行っています。

### ⑧家具の転倒防止の推進

近年の地震による負傷者の約30%～50%は、家具類の転倒・落下・移動が原因となっており、転倒防止策の普及啓発を図ります。また、区では自力では器具の取付けが困難な方を対象に、家具転倒防止器具の取付け支援を無償で行っています。

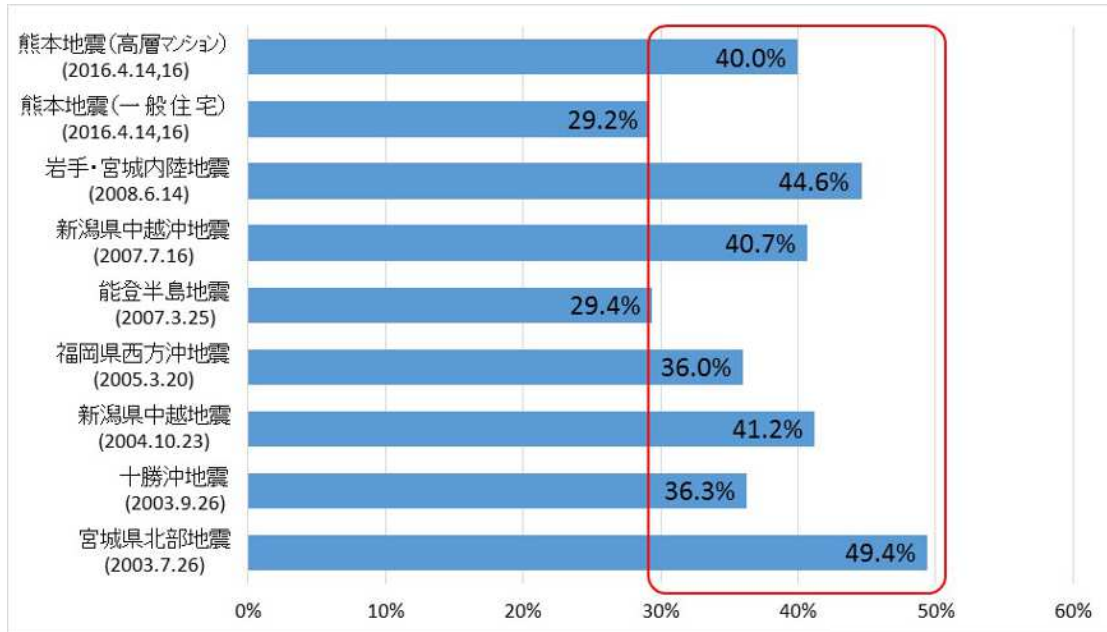


図 16 地震による家具の転倒・落下・移動による負傷の状況

出典：東京消防庁 HP



## 6 北区における助成事業の一覧

表 18 北区における耐震化に関する助成事業（令和8年3月現在）

| 担当               | 事業名                  | 支援内容   | 助成額                                     | 対象条件など  |
|------------------|----------------------|--|---|---|
| 建築課<br>構造・耐震化促進係 | 木造民間住宅耐震化促進事業        | 木造住宅の耐震診断をする場合、これに要した費用を助成します。   | 耐震診断に要した費用の10/10<br>（限度額13万円）           | ①平成12年5月31日以前に建築に着手した、階数が2階建以下で地階を有しない木造住宅  |
|                  |                      | 木造住宅の耐震補強設計をする場合、これに要した費用の一部を助成します。  | 耐震補強設計に要した費用の2/3<br>（限度額20万円）           | （①のほか）<br>②耐震診断のlw（構造耐震指標）が1.0未満のもの<br>③建築基準法関係規定に著しい違反のないもの  |
|                  |                      | 木造住宅の耐震改修工事をする場合、これに要した費用の一部を助成します。  | 耐震改修工事に要した費用の2/3<br>（限度額100～150万円）      | （②のほか）<br>④昭和56年5月31日以前に建築に着手した、階数が2階建以下で地階を有しない木造住宅<br>⑤建替え後は、耐火又は準耐火建築物とすること<br>⑥建替え後は、省エネ基準に適合すること |
|                  |                      | 木造住宅の耐震建替え工事をする場合、これに要した費用の一部を助成します。   | 耐震建替え工事に要した費用の2/3<br>（限度額100～150万円）     |   |
|                  | 緊急輸送道路耐震化促進事業（沿道建築物） | 緊急輸送道路（地震発生時に閉塞を防ぐべき道路として指定されているもの）の沿道建築物を耐震診断する場合、これに要した費用の一部を助成します。              | 耐震診断に要した費用の最大4/5<br>（限度額200万円）          | ①昭和56年5月31日以前に建築に着手したもの<br>②道路幅員の概ね1/2以上の高さの建築物   |
|                  |                      | 緊急輸送道路の沿道建築物を耐震補強設計する場合、これに要した費用の一部を助成します。   | 耐震補強設計に要した費用の2/3<br>（限度額200万円）          | （①・②のほか）<br>③Is（構造耐震指標）が0.6未満又はlwが1.0未満であること<br>④原則、建築基準法関係規定に違反のないもの                                 |
|                  |                      | 緊急輸送道路の沿道建築物を耐震改修工事する場合、これに要した費用の一部を助成します。   | 耐震改修工事に要した費用の最大2/3<br>（限度額2000～3000万円）  |   |
|                  |                      | 緊急輸送道路の沿道建築物を耐震建替えする場合、これに要した費用の一部を助成します。  | 耐震建替えに要した費用の最大2/3<br>（限度額2000～3000万円）   |   |
|                  | 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業 | 特定緊急輸送道路の沿道建築物を耐震補強設計する場合、これに要した費用の一部を助成します。                                       | 耐震補強設計に要した費用の最大5/6                      | ①昭和56年5月31日以前に建築に着手したもの<br>②道路幅員の概ね1/2以上の高さの建築物<br>③Isが0.6未満又はlwが1.0未満であること<br>④原則、建築基準法関係規定に違反のないもの  |
|                  |                      | 特定緊急輸送道路の沿道建築物を耐震改修工事する場合、これに要した費用の一部を助成します。                                       | 耐震改修工事に要した費用の最大5/6                      |   |
|                  |                      | 特定緊急輸送道路の沿道建築物を耐震建替えする場合、これに要した費用の一部を助成します。  | 耐震建替えに要した費用の最大5/6                       |   |
|                  |                      | 特定緊急輸送道路の沿道建築物を除却する場合、これに要した費用の一部を助成します。   | 耐震改修工事に要した費用の原則1/3                      |   |
|                  | ブロック塀耐震アドバイザー派遣事業    | ブロック塀を対象に耐震アドバイザーを派遣し、危険度の説明や今後のアドバイスをを行います。                                       | 無料                                      | 道路等に面する、高さが1mを超えるブロック塀  |
|                  | 支援事業（ブロック塀等）         | ブロック塀等の除却工事をする場合、これに要した費用の一部を助成します。  | 1～2万円/m<br>（限度額30～50万円）                 | 道路等に面する、高さが1mを超える危険なブロック塀等  |
|                  |                      | ブロック塀の高さを50cm以下に減じる改善工事をする場合、これに要した費用の一部を助成します。                                    | 6千～1万2千円/m<br>（限度額20～30万円）              | 道路等に面する、高さが1mを超える危険なブロック塀   |
|                  |                      | ブロック塀等の建替え工事をする場合、これに要した費用の一部を助成します。   | 2万3千～4万円/m<br>（限度額60～95万円）              | 道路等に面する、高さが1mを超える危険なブロック塀等  |
|                  | 耐震譲渡マンション支援事業        | 分譲マンションの耐震診断前の必要な助言、区分所有者の合意形成のための相談及び耐震診断後の耐震化を進めるための助言などを行う耐震アドバイザーに要する費用を助成します。 | アドバイザー派遣に要した費用の全額<br>（限度額49,000円、3回まで）  | ①昭和56年5月31日以前に建築に着手したもの<br>②管理組合があるもの<br>③地上3階建て以上で非木造のもの   |
|                  |                      | 分譲マンションの耐震診断をする場合、これに要した費用の一部を助成します。   | 耐震診断に要した費用の1/2<br>（限度額100万円＋評定費用15万円）   |   |
|                  |                      | 分譲マンションの耐震補強設計をする場合、これに要した費用の一部を助成します。   | 耐震補強設計に要した費用の1/2<br>（限度額100万円＋評定費用30万円） |   |
|                  |                      | 分譲マンションの耐震改修工事をする場合、これに要した費用の一部を助成します。   | 耐震改修工事に要した費用の1/2<br>（限度額2000万～3000万円）   |   |
|                  | 賃貸マンション耐震化支援事業       | 賃貸マンションの耐震診断をする場合、これに要した費用の一部を助成します。   | 耐震診断に要した費用の1/2<br>（限度額50万円＋評定費用15万円）    | ①昭和56年5月31日以前に建築に着手したもの<br>②地上3階建て以上で非木造のもの   |

| 担当               | 事業名                         | 支援内容  | 助成額   | 対象条件など  |
|------------------|-----------------------------|---|---|---|
| 建築課<br>構造・耐震化促進係 | がけ・擁壁改修<br>アドバイザー<br>派遣事業   | がけ及び擁壁を対象に、がけ・擁壁改修アドバイザーを派遣し、現状の問題点や今後の改修について助言を行います。                   | 無料  | 高さが2mを超えるもの又は道路に面する高さ1.5m以上のもの  |
|                  | 安全擁壁等<br>支援事業               | 防災上危険な擁壁等を安全なものとする工事費用の一部を助成します。  | ・改修工事に要した費用の1/3（限度額400万円）<br>・土砂災害特別警戒区域内の擁壁等は工事に要した経費の1/2（限度額600万円）                                      | 高さが2mを超える工作物の確認申請を要するもの又は道路に面する高さ1.5m以上のもの  |
|                  | 土砂災害<br>対策支援事業              | 土砂災害特別警戒区域内にある住宅などを土砂災害に対して安全な構造となる改修工事費の一部を助成します。                      | 改修工事に要した費用の1/5（限度額75万円）   | ①土砂災害特別警戒区域内の住宅等であること<br>②住宅等の敷地が土砂災害特別警戒区域に指定される前に建築された住宅で、建築基準法施行令第80条の3の規定について、既存不適格建築物であること               |
| 住宅政策課<br>住宅係     | マンション<br>劣化診断<br>調査費用<br>助成 | 分譲マンションの老朽度判定調査を実施する場合、これに要した費用の一部を助成します。                               | 老朽度判定調査に要した費用の1/5（限度額20万円）  | ①建築後10年以上経過した分譲マンションであること<br>②管理組合があるもの<br>③延べ床面積の1/2以上が居住の用に供されていること   |
|                  | 老朽空家等<br>除却支援事業             | 倒壊等のおそれのある老朽空き家の除却費用の一部を助成します。  | 除却に要した費用の1/2（限度額80万円）   | ①1年以上居住その他の使用がないことが確認できること、又は使用されていないことが明らかであること<br>②不良住宅の状態に該当すること   |
| 防災まちづくり担当課       | 不燃化<br>区内<br>燃焼<br>事業<br>支援 | 不燃化特区内の危険な老朽建築物の除却費用を助成します。<br><br>不燃化特区内の老朽建築物の不燃化建替え費用の一部を助成します。      | 除却に要した費用の全額（限度額160万円）<br>・設計監理に要した費用の一部（限度額450万円）<br>・耐火性能向上建築物への建替え加算（限度額748万円）<br>・店舗併用住宅への加算（限度額100万円） | ①老朽建築物（耐用年数の2/3以上を経過しているもの）であること<br>②5年以内に不燃化特区事業に基づき除却の助成を受けたもの<br>③敷地面積が65㎡以上であること<br>④建替え後は耐火又は準耐火建築物であること |
|                  | 密集住宅市街地<br>整備<br>促進<br>事業   | 密集事業地区内での共同建替え費用の一部を助成します。  | 除却、設計監理、共同施設整備に要した費用の2/3以内で区長が相当と認める範囲  | ①建築後15年以上の木造住宅などであること<br>②敷地面積が100㎡以上であること<br>③建替え後は地上3階建て以上の耐火又は準耐火建築物の共同住宅などで、一定の住戸規模と設備及び住環境基準に関する要件を満たすこと |
|                  | 都市防災<br>事業<br>促進<br>不燃化     | 不燃化促進区域内で一定の条件を満たす耐火建築物（一部準耐火建築物も含む）の建築及び木造等の既存建築物の除却に対して建築費等の一部を助成します。 | 除却費用のほか、基本助成は助成対象床面積による。<br>加算助成：①住宅型不燃建築物助成 ②仮住居助成 ③動産移転助成 ④三世帯住宅助成                                      | 地上2階建て以上かつ高さ7m（一部5m）以上の耐火建築物（一部準耐火建築物も含む）であること等、一定の敷地、住戸規模と設備及び住環境基準に関する要件を満たすこと                              |
| 地域振興課<br>地域係     | 町会・自治会<br>耐震診断<br>費用助成事業    | 町会・自治会会館等の耐震診断をする場合、これに要した費用の一部を助成します。                                  | 耐震診断に要した費用（限度額10万5千円＋消費税）   | 昭和56年5月31日以前に建築に着手した地上2階建て以下で地階を有しない会館等   |

## 第3章 耐震化を促進するための指導や命令等

### 1 耐震改修促進法による指導等の実施

#### ①指導・助言

区は、都と連携を図りながら対象となる特定建築物の所有者に対して速やかに耐震診断を実施し、耐震化を図るよう指導・助言を行います。（耐震改修促進法第15条第1項、第16条第2項、耐震診断が義務付けられる建築物については第12条第1項、附則第3条第3項）

#### ②指示

耐震改修促進法で指示対象となっている特定建築物のうち、特に優先的に耐震化に着手すべき特定建築物に対しては、指導・助言を行った後、相当の猶予期限を越えても、正当な理由がなく、耐震診断や耐震改修が行われない場合、必要に応じて、速やかに耐震診断を実施し、耐震化を図るよう指示を行います。（耐震改修促進法第15条第2項、耐震診断が義務付けられる建築物については第12条第2項、附則第3条第3項）

指示を行う場合、区は、必要に応じて対象建築物に対する立ち入り検査を実施します。

#### ③公表

指示を行った後、相当の猶予期限を越えても、正当な理由がなく、指示に従わなかった場合、建築物名称と建築物所有者の名称を区のホームページ等で公表することを検討します。（耐震改修促進法第15条第3項、耐震診断が義務付けられる建築物については第12条第3項、附則第3条第3項）

### 2 耐震化推進条例による指導等の実施

#### ①指導・助言

特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対して、耐震化の必要性を説明し実施を促します。啓発文書の送付、戸別訪問等により指導・助言を行います。（耐震化推進条例第11条第1項）

#### ②指示

特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者が、指導・助言を促しても耐震診断を実施しない場合は、具体的な事項を記載した文書を交付して指示を行います。（耐震化推進条例第11条第2項）

#### ③公表

特定緊急輸送道路沿道建築物について、知事が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及び指示を受けた特定緊急輸送道路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は、耐震診断が実施されていない旨及び当該特定緊急輸送道路沿道建築物の所在地等を公表します。（耐震

化推進条例第12条第1項、耐震改修が必要と認められる建築物については、第14条第2項)

#### ④命令

指示を受けた特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者が、当該指示に関す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記載した文書を交付して命じます。(耐震化推進条例第13条)

#### ⑤耐震改修等実施指示

特定緊急輸送道路沿道建築物が、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ときは、当該特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対し、耐震改修等を実施するよう指示します。また、指示を受けた特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表します。(耐震化推進条例第14条第1項)

### 3 建築基準法による勧告又は命令等の実施

#### ①勧告

指示・公表を行った後、相当の猶予期限を越えても指示に従わなかった場合、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建築物に対して、必要に応じて建築基準法第10条第1項の勧告を行います。

#### ②命令

勧告を行った後、正当な理由がなく、勧告に係る措置をとらなかった場合は、建築基準法第10条第2項の命令を行います。

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、指示・勧告が行われていない場合でも、速やかに建築基準法第10条第3項の命令を行うことを検討します。

## 第4章 その他建築物の耐震化の促進に関する事項

### 1 計画の進行管理

本計画における目標達成に向けて、定期的に耐震化の進捗状況を確認し、必要に応じて支援策の見直し等を行うなど、計画の適切な進行管理を行います。

また、耐震化アクションプログラムを作成し、住宅・建築物の所有者等に対して戸別訪問等による直接的な情報提供や働きかけを実施することにより、耐震化の重要性を啓発し、住宅・建築物の耐震化を促進していきます。

### 2 国、都等との連携

国及び都と連携して耐震化に関する情報収集を行うとともに、国及び都が行う補助、融資、税制等の支援制度を有効に活用します。

また、自治会や関係団体と連携し、区全体で耐震化の促進に取り組めます。

## 参考資料

|  |       |
|--|-------|
| 建築物の耐震改修の促進に関する法律（抜粋） .....            | 巻末 1  |
| 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（抜粋） .....         | 巻末 16 |
| 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 .....    | 巻末 18 |
| 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） ..... | 巻末 28 |
| 東京都耐震改修促進計画（令和5年3月一部改定）概要 .....        | 巻末 33 |



# 建築物の耐震改修の促進に関する法律（抜粋）

（平成7年10月27日 法律第123号）

令和7年5月30日改正 法律第47号

## 第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的とする。

（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、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）の規定により建築主事又は建築副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、同法第九十七条の二第一項若しくは第二項又は第九十七条の三第一項若しくは第二項の規定により建築主事又は建築副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。

（国、地方公共団体及び国民の努力義務）

第三条 国は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に資する技術に関する研究開発を促進するため、当該技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずよう努めるものとする。

2 国及び地方公共団体は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、資金の融通又はあっせん、資料の提供その他の措置を講ずよう努めるものとする。

3 国及び地方公共団体は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する国民の理解と協力を得るため、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努めるものとする。

4 国民は、建築物の地震に対する安全性を確保するとともに、その向上を図るよう努めるものとする。

## 第二章 基本方針及び都道府県耐震改修促進計画等

（基本方針）

第四条 国土交通大臣は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 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
- 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
- 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

- 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
- 五 次条第一項に規定する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

3 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(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を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る、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っては、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。

#### 第四章 建築物の耐震改修の計画の認定

(計画の認定)

第十七条 建築物の耐震改修をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、建築物



の耐震改修の計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

2 前項の計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 建築物の位置
- 二 建築物の階数、延べ面積、構造方法及び用途
- 三 建築物の耐震改修の事業の内容
- 四 建築物の耐震改修の事業に関する資金計画
- 五 その他国土交通省令で定める事項

3 所管行政庁は、第一項の申請があった場合において、建築物の耐震改修の計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その旨の認定（以下この章において「計画の認定」という。）をすることができる。

一 建築物の耐震改修の事業の内容が耐震関係規定又は地震に対する安全上これに準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していること。

二 前項第四号の資金計画が建築物の耐震改修の事業を確実に遂行するため適切なものであること。

三 第一項の申請に係る建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定及び耐震関係規定以外の建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合せず、かつ、同法第三条第二項の規定の適用を受けているものである場合において、当該建築物又は建築物の部分の増築、改築、大規模の修繕（同法第二条第十四号に規定する大規模の修繕をいう。）又は大規模の模様替（同条第十五号に規定する大規模の模様替をいう。）をしようとするものであり、かつ、当該工事後も、引き続き、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定以外の同法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しないこととなるものであるときは、前二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。

イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事後も、引き続き、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定以外の建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。

ロ 工事の計画（二以上の工事に分けて耐震改修の工事を行う場合にあっては、それぞれの工事の計画。第五号ロ及び第六号ロにおいて同じ。）に係る建築物及び建築物の敷地について、交通上の支障の度、安全上、防火上及び避難上の危険の度並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害の度が高くないものであること。

四 第一項の申請に係る建築物が既存耐震不適格建築物である耐火建築物（建築基準法第二条第九号の二に規定する耐火建築物をいう。）である場合において、当該建築物について柱若しくは壁を設け、又は柱若しくははりの模様替をすることにより当該建築物が同法第二十七条第二項の規定に適合しないこととなるものであるときは、第一号及び第二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。

イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事により、当該建築物が建築基準法第二十七条第二項の規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。

ロ 次に掲げる基準に適合し、防火上及び避難上支障がないと認められるものであること。

（１） 工事の計画に係る柱、壁又ははりの構造が国土交通省令で定める防火上の基準に適合していること。

(2) 工事の計画に係る柱、壁又ははりに係る火災が発生した場合の通報の方法が国土交通省令で定める防火上の基準に適合していること。

五 第一項の申請に係る建築物が既存耐震不適格建築物である場合において、当該建築物について増築をすることにより当該建築物が建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。）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（イ及び第八項において「容積率関係規定」という。）に適合しないこととなるものであるときは、第一号及び第二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。

イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事により、当該建築物が容積率関係規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。

ロ 工事の計画に係る建築物について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものであること。

六 第一項の申請に係る建築物が既存耐震不適格建築物である場合において、当該建築物について増築をすることにより当該建築物が建築物の建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）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（イ及び第九項において「建蔽率関係規定」という。）に適合しないこととなるものであるときは、第一号及び第二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。

イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事により、当該建築物が建蔽率関係規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。

ロ 工事の計画に係る建築物について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものであること。

4 第一項の申請に係る建築物の耐震改修の計画が建築基準法第六条第一項の規定による確認又は同法第十八条第二項の規定による通知を要するものである場合において、計画の認定をしようとするときは、所管行政庁は、あらかじめ、建築主事又は建築副主事の同意を得なければならない。

5 建築基準法第九十三条の規定は所管行政庁が同法第六条第一項の規定による確認又は同法第十八条第二項の規定による通知を要する建築物の耐震改修の計画について計画の認定をしようとする場合について、同法第九十三条の二の規定は所管行政庁が同法第六条第一項の規定による確認を要する建築物の耐震改修の計画について計画の認定をしようとする場合について準用する。

6 所管行政庁が計画の認定をしたときは、次に掲げる建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分（以下この項において「建築物等」という。）については、建築基準法第三条第三項第三号及び第四号の規定にかかわらず、同条第二項の規定を適用する。

一 耐震関係規定に適合せず、かつ、建築基準法第三条第二項の規定の適用を受けている建築物等であって、第三項第一号の国土交通大臣が定める基準に適合しているものとして計画の認定を受けたもの

二 計画の認定に係る第三項第三号の建築物等

7 所管行政庁が計画の認定をしたときは、計画の認定に係る第三項第四号の建築物については、建築基準法第二十七条第二項の規定は、適用しない。

8 所管行政庁が計画の認定をしたときは、計画の認定に係る第三項第五号の建築物については、容積率関係規定は、適用しない。

9 所管行政庁が計画の認定をしたときは、計画の認定に係る第三項第六号の建築物については、建蔽率関係規定は、適用しない。

10 第一項の申請に係る建築物の耐震改修の計画が建築基準法第六条第一項の規定による確認又は同法第十八条第二項の規定による通知を要するものである場合において、所管行政庁が計画の認定をしたときは、同法第六条第一項又は第十八条第三項の規定による確認済証の交付があったものとみなす。この場合において、所管行政庁は、その旨を建築主事又は建築副主事に通知するものとする。

(計画の変更)

第十八条 計画の認定を受けた者(第二十八条第一項及び第三項を除き、以下「認定事業者」という。)は、当該計画の認定を受けた計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、所管行政庁の認定を受けなければならない。

2 前条の規定は、前項の場合について準用する。

(計画認定建築物に係る報告の徴収)

第十九条 所管行政庁は、認定事業者に対し、計画の認定を受けた計画(前条第一項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの。次条において同じ。)に係る建築物(以下「計画認定建築物」という。)の耐震改修の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

第二十条 所管行政庁は、認定事業者が計画の認定を受けた計画に従って計画認定建築物の耐震改修を行っていないと認めるときは、当該認定事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(計画の認定の取消し)

第二十一条 所管行政庁は、認定事業者が前条の規定による処分に違反したときは、計画の認定を取り消すことができる。

## 第五章 建築物の地震に対する安全性に係る認定等

(建築物の地震に対する安全性に係る認定)

第二十二条 建築物の所有者は、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁に対し、当該建築物について地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を申請することができる。

2 所管行政庁は、前項の申請があった場合において、当該申請に係る建築物が耐震関係規定又は地震に対する安全上これに準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していると認めるときは、その旨の認定をすることができる。

3 前項の認定を受けた者は、同項の認定を受けた建築物(以下「基準適合認定建築物」という。)、その敷地又はその利用に関する広告その他の国土交通省令で定めるもの(次項において「広告等」という。)に、国土交通省令で定めるところにより、当該基準適合認定建築物が前項の認定を受けている旨の表示を付することができる。

4 何人も、前項の規定による場合を除くほか、建築物、その敷地又はその利用に関する広告等に、同項の表示又はこれと紛らわしい表示を付してはならない。

(基準適合認定建築物に係る認定の取消し)

第二十三条 所管行政庁は、基準適合認定建築物が前条第二項の基準に適合しなくなつたと認めるときは、同項の認定を取り消すことができる。

(基準適合認定建築物に係る報告、検査等)

第二十四条 所管行政庁は、前条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、第二十二条第二項の認定を受けた者に対し、基準適合認定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、基準適合認定建築物、基準適合認定建築物の敷地若しくは基準適合認定建築物の工事現場に立ち入り、基準適合認定建築物、基準適合認定建築物の敷地、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。

2 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。

## 第六章 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定等

（区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定）

第二十五条 耐震診断が行われた区分所有建築物（二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建築物をいう。以下同じ。）の管理者等（同法第二十五条第一項の規定により選任された管理者（管理者がないときは、同法第三十四条の規定による集会において指定された区分所有者）又は同法第四十九条第一項の規定により置かれた理事をいう。）は、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁に対し、当該区分所有建築物について耐震改修を行う必要がある旨の認定を申請することができる。

2 所管行政庁は、前項の申請があった場合において、当該申請に係る区分所有建築物が地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認めるときは、その旨の認定をすることができる。

3 前項の認定を受けた区分所有建築物（以下「要耐震改修認定建築物」という。）の耐震改修が建物の区分所有等に関する法律第十七条第一項に規定する共用部分の変更に該当する場合における同項の規定の適用については、同項中「区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議」とあるのは「集会の決議」とし、同項ただし書の規定は、適用しない。

（要耐震改修認定建築物の区分所有者の耐震改修の努力）

第二十六条 要耐震改修認定建築物の区分所有者は、当該要耐震改修認定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。

（要耐震改修認定建築物の耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等）

第二十七条 所管行政庁は、要耐震改修認定建築物の区分所有者に対し、技術指針事項を勘案して、要耐震改修認定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、要耐震改修認定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、要耐震改修認定建築物の区分所有者に対し、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耐震改修認定建築物の区分所有者が、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、要耐震改修認定建築物の区分所有者に対し、要耐震改修認定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、要耐震改修認定建築物、要耐震改修認定建築物の敷地若しくは要耐震改修認定建築物の工事現場に立ち入り、要耐震改修認定建築物、要耐震改修認定建築物の敷地、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。

## 第七章 建築物の耐震改修に係る特例

（特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例）

第二十八条 第五条第三項第四号の規定により都道府県耐震改修促進計画に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を記載した都道府県の区域内において、特定優良賃貸住宅法第五条第一項に規定する認定事業者は、特定優良賃貸住宅の全部又は一部について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入居者を国土交通省令で定める期間以上確保することができないときは、特定優良賃貸住宅法の規定にかかわらず、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。第三項において同じ。）の承認を受けて、その全部又は一部を特定入居者に賃貸することができる。

2 前項の規定により特定優良賃貸住宅の全部又は一部を賃貸する場合においては、当該賃貸借を、借地借家法（平成三年法律第九十号）第三十八条第一項の規定による建物の賃貸借（国土交通省令で定める期間を上回らない期間を定めたものに限る。）としなければならない。

3 特定優良賃貸住宅法第五条第一項に規定する認定事業者が第一項の規定による都道府県知事の承認を受けた場合における特定優良賃貸住宅法第十一条第一項の規定の適用については、同項中「処分」とあるのは、「処分又は建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第百二十三号）第二十八条第二項の規定」とする。

（機構の業務の特例）

第二十九条 第五条第三項第五号の規定により都道府県耐震改修促進計画に機構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を記載した都道府県の区域内において、機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条に規定する業務のほか、委託に基づき、政令で定める建築物（同条第三項第二号の住宅又は同項第四号の施設であるものに限る。）の耐震診断及び耐震改修の業務を行うことができる。

（公社の業務の特例）

第三十条 第五条第三項第五号の規定により都道府県耐震改修促進計画に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を記載した都道府県の区域内において、公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、委託により、住宅の耐震診断及び耐震改修並びに市街地において自ら又は委託により行った住宅の建設と一体として建設した商店、事務所等の用に供する建築物及び集団住宅の存する団地の居住者の利便に供する建築物の耐震診断及び耐震改修の業務を行うことができる。

2 前項の規定により公社の業務が行われる場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第百二十三号）第三十条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人住宅金融支援機構の資金の貸付けについての配慮）

第三十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、法令及びその事業計画の範囲内において、計画認定建築物である住宅の耐震改修が円滑に行われるよう、必要な資金の貸付けについて配慮するものとする。

## 第八章 耐震改修支援センター

（耐震改修支援センター）

第三十二条 国土交通大臣は、建築物の耐震診断及び耐震改修の実施を支援することを目的とす

る一般社団法人又は一般財団法人その他営利を目的としない法人であって、第三十四条に規定する業務（以下「支援業務」という。）に関し次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、耐震改修支援センター（以下「センター」という。）として指定することができる。

- 一 職員、支援業務の実施の方法その他の事項についての支援業務の実施に関する計画が、支援業務の適確な実施のために適切なものであること。
- 二 前号の支援業務の実施に関する計画を適確に実施するに足る経理的及び技術的な基礎を有するものであること。
- 三 役員又は職員の構成が、支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 四 支援業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 五 前各号に定めるもののほか、支援業務を公正かつ適確に行うことができるものであること。（指定の公示等）

第三十三条 国土交通大臣は、前条の規定による指定（以下単に「指定」という。）をしたときは、センターの名称及び住所並びに支援業務を行う事務所の所在地を公示しなければならない。

2 センターは、その名称若しくは住所又は支援業務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

3 国土交通大臣は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公示しなければならない。

（業務）

第三十四条 センターは、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 認定事業者が行う計画認定建築物である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の耐震改修に必要な資金の貸付けを行った国土交通省令で定める金融機関の要請に基づき、当該貸付けに係る債務の保証をすること。
- 二 建築物の耐震診断及び耐震改修に関する情報及び資料の収集、整理及び提供を行うこと。
- 三 建築物の耐震診断及び耐震改修に関する調査及び研究を行うこと。
- 四 前三号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。

（業務の委託）

第三十五条 センターは、国土交通大臣の認可を受けて、前条第一号に掲げる業務（以下「債務保証業務」という。）のうち債務の保証の決定以外の業務の全部又は一部を金融機関その他の者に委託することができる。

2 金融機関は、他の法律の規定にかかわらず、前項の規定による委託を受け、当該業務を行うことができる。

（債務保証業務規程）

第三十六条 センターは、債務保証業務に関する規程（以下「債務保証業務規程」という。）を定め、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 債務保証業務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。

3 国土交通大臣は、第一項の認可をした債務保証業務規程が債務保証業務の公正かつ適確な実



施上不適当となったと認めるときは、その債務保証業務規程を変更すべきことを命ずることができる。

（事業計画等）

第三十七条 センターは、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業計画及び収支予算を作成し、当該事業年度の開始前に（指定を受けた日の属する事業年度にあっては、その指定を受けた後遅滞なく）、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 センターは、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業報告書及び収支決算書を作成し、当該事業年度経過後三月以内に、国土交通大臣に提出しなければならない。

（区分経理）

第三十八条 センターは、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる業務ごとに経理を区分して整理しなければならない。

一 債務保証業務及びこれに附帯する業務

二 第三十四条第二号及び第三号に掲げる業務並びにこれらに附帯する業務

（帳簿の備付け等）

第三十九条 センターは、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

2 前項に定めるもののほか、センターは、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する書類で国土交通省令で定めるものを保存しなければならない。

（監督命令）

第四十条 国土交通大臣は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、センターに対し、支援業務に関し監督上必要な命令をすることができる。

（センターに係る報告、検査等）

第四十一条 国土交通大臣は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、センターに対し支援業務若しくは資産の状況に関し必要な報告を求め、又はその職員に、センターの事務所に立ち入り、支援業務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

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。

（指定の取消し等）

第四十二条 国土交通大臣は、センターが次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消すことができる。

一 第三十三条第二項又は第三十七条から第三十九条までの規定のいずれかに違反したとき。

二 第三十六条第一項の認可を受けた債務保証業務規程によらないで債務保証業務を行ったとき。

三 第三十六条第三項又は第四十条の規定による命令に違反したとき。

四 第三十二条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。

五 センター又はその役員が、支援業務に関し著しく不適当な行為をしたとき。

六 不正な手段により指定を受けたとき。

2 国土交通大臣は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

## 第九章 罰則

第四十三条 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。

第四十四条 第十三条第一項、第十五条第四項又は第二十七条第四項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又はこれら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。

第四十五条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 第十九条、第二十四条第一項又は第四十一条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- 二 第二十二條第四項の規定に違反して、表示を付した者
- 三 第二十四条第一項又は第四十一条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者
- 四 第三十九条第一項の規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかった者
- 五 第三十九条第二項の規定に違反した者
- 六 第四十一条第一項の規定による質問に対して答弁せず、又は虚偽の答弁をした者

第四十六条 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、前三条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各本条の刑を科する。

### 附 則

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(機構の業務の特例に係る委託契約を締結する期限)

第二条 第二十九条の規定により機構が委託に基づき行う業務は、当該委託に係る契約が平成二十七年十二月三十一日までに締結される場合に限り行うことができる。

(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。

# 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（抜粋）

（平成7年 政令第429号）

令和6年10月11日改正 政令第312号

内閣は、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）第二条、第四条第一項から第三項まで及び第十条の規定に基づき、この政令を制定する。

（都道府県知事が所管行政庁となる建築物）

第一条 建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「法」という。）第二条第三項ただし書の政令で定める建築物のうち建築基準法（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二項の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村の区域内のものは、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第四百四十八条第一項第一号又は第二号に掲げる建築物（その新築、改築、増築、移転又は用途の変更に關して、法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により都道府県知事の許可を必要とするものを除く。）以外の建築物とする。

2 法第二条第三項ただし書の政令で定める建築物のうち建築基準法第九十七条の三第一項又は第二項の規定により建築主事又は建築副主事を置く特別区の区域内のものは、次に掲げる建築物（第二号に掲げる建築物にあっては、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十七の二第一項の規定により同号に規定する処分に関する事務を特別区が処理することとされた場合における当該建築物を除く。）とする。

- 一 延べ面積（建築基準法施行令第二条第一項第四号に規定する延べ面積をいう。）が一万平方メートルを超える建築物
- 二 その新築、改築、増築、移転又は用途の変更に關して、建築基準法第五十一条（同法第八十七条第二項及び第三項において準用する場合を含む。）（市町村都市計画審議会が置かれている特別区にあっては、卸売市場、と畜場及び産業廃棄物処理施設に係る部分に限る。）並びに同法以外の法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により都知事の許可を必要とする建築物

（耐震不明建築物の要件）

第三条 法第五条第三項第一号の政令で定めるその地震に対する安全性が明らかでない建築物は、昭和五十六年五月三十一日以前に新築の工事に着手したものとする。ただし、同年六月一日以後に増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事（次に掲げるものを除く。）に着手し、建築基準法第七条第五項、第七条の二第五項又は第十八条第二十二項若しくは第二十六項の規定による検査済証の交付（以下この条において単に「検査済証の交付」という。）を受けたもの（建築基準法施行令第三百三十七条の十四第一号に定める建築物の部分（以下この条において「独立部分」という。）が二以上ある建築物にあっては、当該二以上の独立部分の全部について同日以後にこれらの工事に着手し、検査済証の交付を受けたものに限る。）を除く。

- 一 建築基準法第八十六条の八第一項の規定による認定を受けた全体計画に係る二以上の工事のうち最後の工事以外の増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事
- 二 建築基準法施行令第三百三十七条の二第三号に掲げる範囲内の増築又は改築の工事であって、

増築又は改築後の建築物の構造方法が同号イに適合するもの

三 建築基準法施行令第百三十七条の十二第一項に規定する範囲内の大規模の修繕又は大規模の模様替の工事

(通行障害建築物の要件)

第四条 法第五条第三項第二号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一 そのいずれかの部分の高さが、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に、次のイ又はロに掲げる場合の区分に応じ、それぞれ当該イ又はロに定める距離（これによることが不適当である場合として国土交通省令で定める場合においては、当該前面道路の幅員が十二メートル以下のときは六メートルを超える範囲において、当該前面道路の幅員が十二メートルを超えるときは六メートル以上の範囲において、国土交通省令で定める距離）を加えた数値を超える建築物（次号に掲げるものを除く。）

イ 当該前面道路の幅員が十二メートル以下の場合 六メートル

ロ 当該前面道路の幅員が十二メートルを超える場合 当該前面道路の幅員の二分の一に相当する距離

二 その前面道路に面する部分の長さが二十五メートル（これによることが不適当である場合として国土交通省令で定める場合においては、八メートル以上二十五メートル未満の範囲において国土交通省令で定める長さ）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二分の一に相当する距離（これによることが不適当である場合として国土交通省令で定める場合においては、二メートル以上の範囲において国土交通省令で定める距離）を加えた数値を二・五で除して得た数値を超える組積造の塀であって、建物（土地に定着する工作物のうち屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）をいう。）に附属するもの



## 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)

令和7年7月17日改正 国土交通省告示第535号

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。この震災においては、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。また、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。さらに、令和六年一月の能登半島地震においては、耐震化率が低い地域で多くの住宅が倒壊する等の被害が生じた。このように、我が国において、大地震はいつどこで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。

建築物の耐震化については、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、災害対策の推進等に係る基本的な事項を定めた国土強靱化基本計画（令和五年七月閣議決定）及び防災基本計画（昭和三十八年六月中央防災会議決定、令和六年六月修正）、今後の発生が懸念される大規模地震への対策をとりまとめた南海トラフ地震防災対策推進基本計画（令和七年七月中央防災会議決定）、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）及び日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進基本計画（令和四年九月中央防災会議決定）においても推進すべき施策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、法第二十二条第三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

法第七条に規定する要安全確認計画記載建築物については、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、法第八条第一項の規定に基づき、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。

法第九条（法附則第三条第三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（平成七年建設省令第二十八号。以下「規則」という。）第二十二条（規則附則第三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、耐震診断義務付け対象建築物（法第七条に規定する要安全確認計画記載建築物及び法附則第三条第一項に規定する要緊急安全確認大規模建築物をいう。以下同じ。）の所有者に対して、法第十二条第一項（法附則第三条第三項において準用する場合を含む。）の規定に基づく指導及び助言を実施すべきである。また、指導に従わない者に対しては同条第二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。）第一第一号又は第二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(昭和二十五年法律第二百一十号)第十条第三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、同条第一項の規定に基づく勧告や同条第二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

法第十五条第二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、同条第一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二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十条第三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、同条第一項の規定に基づく勧告や同条第二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

法第十四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、法第十五条第一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、法第十六条第一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、同条第二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、法第十七条第三項の計画の認定、法第二十二条第二項の認定、法第二十五条第二項の認定について、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。特に、所有者等が高齢者である住宅の耐震化においては、自己資金の調達についても課題となっている。

こうしたことを踏まえ、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、高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン等の耐震化に関する融資制度の普及に努めることで、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、所有者等が高齢者である住宅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。また、省エネ改修やバリアフリー改修の機会を捉えた耐震改修の実施、段階的な耐震改修の実施等の取組を行うことも考えられる。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、法第三十二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、地方公共団体に対し、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、公共賃貸住宅の空室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、地方公共団体は、耐震診断及び耐震改修に関する窓口を設置し、所有者等の個別の事情に応じた助言を行うよう努めるべきであるとともに、関係部局、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（規則第五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、ブロック塀等の倒壊防止、昭和五十六年六月一日から平成十二年五月三十一日までに建築された木造住宅の耐震性能検証、屋根瓦、窓ガラス、天井、外壁等の非構造部材の脱落防止、地震時のエレベーター内の閉じ込め防止、エスカレーターの脱落防止、給湯設備の転倒防止、配管等の設備の落下防止等の対策を所有者等に促すとともに、自

らが所有する建築物についてはこれらの対策の実施に努めるべきである。さらに、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三条第二項の適用を受けているものについては、改修の実施及びそ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(平成二十七年十二月)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

令和五年の統計調査に基づき、我が国の住宅については総数約五千五百七十万戸のうち、約五百七十万戸(約十パーセント)が耐震性が不十分であり、耐震化率は約九十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、平成十五年の約千五百五十万戸から二十年間でおおむね半減し、そのうち耐震改修によるものは二十年間で約百万戸と推計されている。

また、耐震診断義務付け対象建築物のうち、要緊急安全確認大規模建築物については、令和六年三月三十一日時点で耐震診断結果が公表されている約一万千棟のうち、約八百二十棟が耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率(耐震診断結果が公表された建築物の棟数のうちに耐震診断により耐震性を有することが確認された建築物、耐震改修、建替え等により耐震性が不十分な状態が解消された建築物及び除却された建築物の棟数が占める割合をいう。以下同じ。)は約九十三パーセントである。

要安全確認計画記載建築物のうち、法第七条第一号に掲げるものについては、令和六年三月三十一日時点で耐震診断結果が公表された約千六百棟のうち約二百四十棟が耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率は約八十五パーセントである。また、要安全確認計画記載建築物のうち、法第七条第二号及び第三号に掲げるものについては、令和六年三月三十一日時点で耐震診断結果が公表された約七千三百棟のうち、約四千百棟が耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率は約四十四パーセントである。

### 2 建築物の耐震診断及び耐震改修の目標の設定

住宅については令和十七年までに、要緊急安全確認大規模建築物については令和十二年までに、要安全確認計画記載建築物については早期に、いずれも耐震性が不十分なものをおおむね解消することを目標とする。

## 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、耐震改修の有効性、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。）、要安全確認計画記載建築物で緊急輸送道路・避難路沿いの建築物の耐震化の状況を記載した地図（以下「避難路沿道耐震化状況マップ」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。）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、福祉部局、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。

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、目標を定めることとする。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、要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載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、可能な限り用途ごとに目標を設定すべきである。このため、国土交通省は関係省庁と連携を図り、都道府県に対し、必要な助言及び情報提供を行うこととする。

#### 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

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。



また、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、耐震診断を行い、その結果の公表に取り組むとともに、重点化を図りながら着実な耐震化を推進するため、具体的な整備プログラム等を作成することが望ましい。

さらに、緊急輸送道路については、沿道の建築物の耐震化や橋梁の耐震補強、高盛土の対策、無電柱化等について連携を図りながら一体的に推進することが重要であり、道路部局等関係機関と密に連携し、施策の推進を図ることが考えられる。

法第五条第三項第一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（昭和三十六年法律第二百二十三号）第二条第十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、法第五条第四項の規定に基づき、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べきである。

法第五条第三項第二号又は第三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。

また、通学路等の沿道のブロック塀等の実態把握を進め、住民の避難等の妨げとなるおそれの高い道路についても、沿道のブロック塀等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。

この場合、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の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、同項第五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、四を踏まえ、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や避難路沿道耐震化状況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、住宅の建て方別の耐震化の状況の把握、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、法第十二条第三項（法附則第三条第三項において準用する場合を含む。）又は法第十五条第三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、建築基準法第十条第一項の規定による勧告、同条第二項又は第三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。

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、福祉部局、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。

### ロ 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、目標を定めることを原則とする。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、二二の目標を踏まえ、要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載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、可能な限り用途ごとに目標を設定すべきである。このため、国土交通省は関係省庁と連携を図り、市町村に対し、必要な助言及び情報提供を行うこととする。

#### 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。

また、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、耐震診断を行い、その結果の公表に取り組むとともに、重点化を図りながら着実な耐震化を推進するため、具体的な整備プログラム等を作成することが望ましい。

さらに、緊急輸送道路については、沿道の建築物の耐震化や橋梁の耐震補強、高盛土の対策、無電柱化等について連携を図りながら一体的に推進することが重要であり、道路部局等関係機関と密に連携し、施策の推進を図ることが考えられる。

法第六条第三項第一号又は第二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。

また、通学路等の沿道のブロック塀等の実態把握を進め、住民の避難等の妨げとなるおそれの高い道路についても、沿道のブロック塀等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。

この場合、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ついては、地域の実情に依じて、市町村長が耐震診断義務付け対象建築物の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、四を踏まえ、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や避難路沿道耐震化状況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、住宅の建て方別の耐震化の状況の把握や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べきである。

#### 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、法第十二条第三項（法附則第三条第三項において準用する場合を含む。）又は法第十五条第三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、建築基準法第十条第一項の規定による勧告、同条第二項又は第三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、法第十七条第三項の計画の認定、法第二十二条第二項の認定及び法第二十五条第二項の認定について、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、法第二十二条第二項の認定制度の周知に当たっては、本制度の活用は任意であり、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。

# 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）

（平成 23 年 3 月 18 日 条例第 36 号）

平成 31 年 3 月 29 日改正 条例第 31 号

## 第一章 総則

### （目的）

第一条 この条例は、震災時における避難、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、沿道建築物が地震により倒壊して緊急輸送道路を閉塞することがないように、沿道建築物の耐震化を推進する措置を講ずることにより沿道建築物の地震に対する安全性の向上を図り、もって都民の生命、身体及び財産を保護することを目的とする。

### （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

（沿道建築物の耐震化指針）

第六条 知事は、沿道建築物の耐震化の実施について技術的な指針（以下「耐震化指針」という。）を定めなければならない。

2 耐震化指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 地震に対する安全性を評価する方法
- 二 地震に対する安全性の基準
- 三 その他地震に対する安全性に関すること。

3 知事は、耐震化指針を定め、又はこれを変更したときは、速やかに、これを告示しなければならない。

（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。

（立入検査等）

第十五条 知事は、第八条各項並びに第十条第二項及び第六項に定めるもののほか、第十一条第二項及び第十二条から第十四条までの規定の施行に必要な限度において、沿道建築物の所有者等に対し、沿道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、沿道建築物、沿道建築物の敷地若しくは沿道建築物の工事現場

に立ち入り、沿道建築物、沿道建築物の敷地、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。

- 2 知事は、前条第三項の規定の施行に必要な限度において、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に係る事項に関し報告させることができる。
- 3 第一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、関係者の求めに応じて提示しなければならない。
- 4 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。

（助成）

第十六条 知事は、沿道建築物の所有者に対し、当該沿道建築物の耐震化に要する費用について、必要な助成を行うことができる。

（耐震化状況の公表等）

- 第十七条 知事は、第八条各項並びに第十条第二項及び第六項の規定による報告並びに第十五条第一項の規定による報告及び検査に基づき、特定沿道建築物の耐震化の状況を、規則で定めるところにより公表するものとする。
- 2 知事は、沿道建築物の耐震化を促進させるために必要があると認めるときは、沿道建築物の耐震診断又は耐震改修等の実施状況その他の当該沿道建築物に関する情報を、建築物の耐震改修の促進に関する法律第二条第三項に定める所管行政庁に提供することができる。

## 東京都耐震改修促進計画（令和5年3月一部改定）概要

### 1 経緯・背景

- ・平成19年3月 東京都耐震改修促進計画策定
- ・令和2年3月改定（特定緊急輸送道路沿道建築物等）
- ・令和3年3月改定（特定緊急輸送道路沿道建築物等以外）
- ・令和5年3月改定

今年度公表された、新たな被害想定やTOKYO強靱化プロジェクトを踏まえ、新耐震基準の木造住宅や緊急輸送道路沿道建築物などの耐震化施策のバージョンアップを図るため計画を改定する。

### 2 改定の概要

#### （住宅）

##### 【新たな目標の設定】

- 耐震性が不十分なすべての住宅を2035年度末までにおおむね解消
- このうち、新耐震基準（1981年）の耐震性が不十分な木造住宅（約20万戸）を2030年度末までに半減

##### 【取組の方向性】

- 2000年以前に建築された新耐震基準の木造住宅についても耐震化の支援を開始するとともに、災害時でも居住が継続できる災害に強い住宅への取組を推進

#### （緊急輸送道路沿道建築物）

##### 【取組の方向性】

- 緊急輸送道路全体の通行機能を早期に確保するため、アドバイザー制度の拡充により合意形成等の課題解決をサポートするとともに、一般沿道建築物の耐震

## 耐震化率の現状と目標一覧

| 建築物の種類                     |               | 現 状     |                    | 目 標                |   |
|----------------------------|---------------|---------|--------------------|--------------------|---|
| 特定緊急輸送道路沿道建築物              |               | 令和4年12月 | 92.6%<br>(総合到達率)   | 令和7年度末             | 総合到達率99%、かつ、<br>区間到達率95%未満の解消                   |
| 一般緊急輸送道路沿道建築物              |               | 令和4年6月  | 84.3%              | 令和7年度末             | 耐震化率90%   |
| 住宅                         |               | 令和2年3月  | 92.0%              | 令和7年度末             | 旧耐震基準の耐震性が不十分な住宅をおおむね解消                         |
|                            |               | 令和2年3月  | 89.1%<br>(2000年基準) | 令和17年度末            | 耐震性が不十分な全ての住宅をおおむね解消                            |
|                            | マンション         | 令和2年3月  | 94.4%              | 令和7年度末             | 耐震性が不十分なマンションをおおむね解消                            |
|                            | 主な公共住宅        | 令和2年3月  | 91.9%              | 令和7年度末             | 耐震性が不十分な住宅をおおむね解消                               |
|                            | 都営住宅          | 令和2年3月  | 95.9%              | 令和7年度末             | 耐震化率100%  |
|                            | 都住宅供給公社住宅     | 令和2年3月  | 99.5%              | 令和2年度末に耐震化率100%を達成 |   |
| 特定建築物                      |               | 令和2年3月  | 88.4%              | 令和7年度末             | 耐震化率95%   |
|                            | 要緊急安全確認大規模建築物 | 令和2年3月  | 94.0%              | 令和7年度末             | 耐震性が不十分な建築物をおおむね解消                              |
| 防災上重要な公共建築物                |               | 令和2年3月  | 98.5%              | できるだけ早期に耐震化率100%達成 |   |
|                            | 都有建築物         | 令和2年3月  | 99.9%              | 令和4年度末             | 耐震化率100%  |
| 災害拠点病院                     |               | 令和元年9月  | 96.3%              | 令和7年度末             | 耐震化率100%  |
| 民間社会福祉施設等                  |               | 平成31年3月 | 91.3%              | 令和12年度末            | 耐震性が不十分な建築物をおおむね解消<br>(うち自己所有の建築物については耐震化率100%) |
|                            | 保育所           | 平成31年3月 | 98.7%              |                    |   |
| 私立学校                       |               | 令和2年4月  | 95.8%              | できるだけ早期に耐震化率100%達成 |   |
| 組積造の塙<br>(通行障害建築物となる組積造の塙) |               |         |                    | 令和7年度末             | 耐震性が不十分なものを<br>おおむね解消                           |

- ※ 特定緊急輸送道路沿道建築物については、令和17年度までに総合到達率100%を目標とする。
- ※ 一般緊急輸送道路沿道建築物については、次の計画改定までに緊急輸送道路全体での総合到達率等を指標とした目標年度や目標値を定めることを検討する。
- ※ 住宅については、上記に加え、令和12年度末までに新耐震基準の耐震性が不十分な木造住宅を半減することを共同の目標とする。
- ※ 特定建築物における令和7年度末以降の目標については、次の計画改定時に定める。
- ※ 民間社会福祉施設等の目標における自己所有とは、施設運営者が建築物を所有することをいう。

---

## 東京都北区耐震改修促進計画

令和8年3月

刊行物登録番号 〇〇

編集・発行 北区 まちづくり部 建築課  
〒114-8508  
北区王子本町1-15-22  
電話 03-3908-1240

---