ロゴマーク

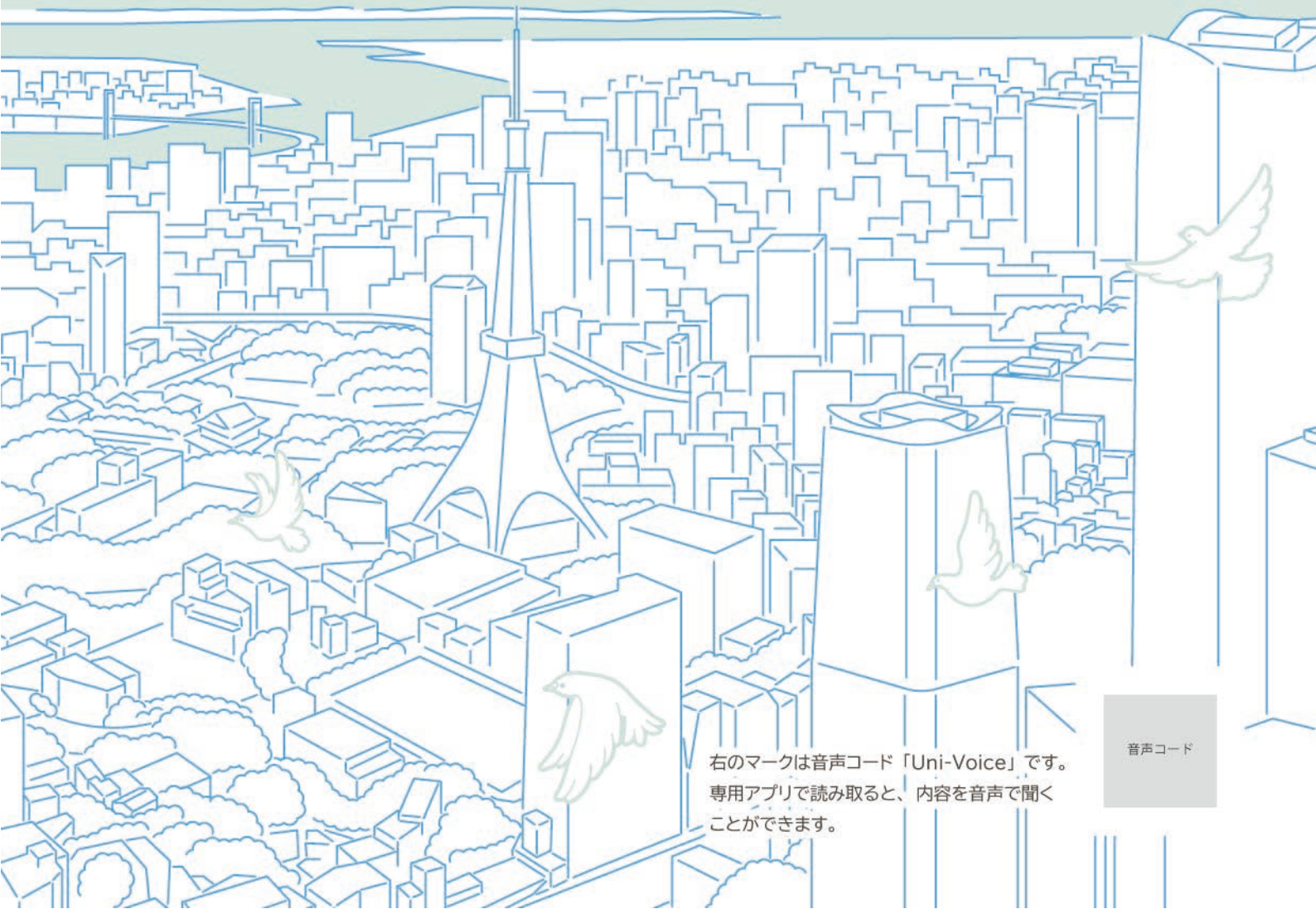
個別計画

港区 耐震改修 促進計画（素案）

Minato City
Seismic Retrofitting
Promotion Plan (Draft)

令和9（2027）年度～令和13（2031）年度

【令和8（2026）年度改定版】



右のマークは音声コード「Uni-Voice」です。
専用アプリで読み取ると、内容を音声で聞くことができます。

音声コード

自助・共助・公助により災害に強い都心づくりを進める

掲載予定

令和９（2027）年３月 港区長　清家 愛

港区耐震改修促進計画

目　次

第１章　計画の概要 4
1　計画の背景 4
2　計画の目的 4
3　計画の位置付け 4
4　計画体系図 5
5　MINATO ビジョンと分野計画、個別計画の全体構成 5
6　対象区域と対象建築物 6
7　計画期間 7
8　計画の構成 8

第２章　耐震化の現状 9
1　住宅の耐震化 9
2　緊急輸送道路沿道建築物の耐震化 10
3　特定建築物の耐震化 13
4　区有建築物の耐震化 14
5　通行障害建築物となる組積造の塀の耐震化 14

第３章　耐震化に向けた基本方針 15
1　これまでの取組 15
2　耐震化の取組への評価と課題 18
3　耐震化の目標と基本方針 21

第４章　耐震化推進の具体的取組 25
1　建物所有者に対する普及・啓発 26
2　建物所有者への指導・助言等 28
3　耐震化に対する支援策 29
4　その他関連施策の推進 31

第５章　耐震化の推進に向けて 35

巻末資料 36

第1章 計画の概要

1 計画の背景

平成７(1995)年１月に発生した阪神・淡路大震災を踏まえて、建築物の耐震化を目的に、国は平成７(1995)年 10 月、建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成７年法律第 123 号。以下「耐震改修促進法」といいます。)を制定（巻末資料 17 参照）し、その後、平成 17 (2005)年の法改正で、地方公共団体が「耐震改修促進計画」を策定することが規定されました。

これらの経緯を踏まえ、東京都では、平成 19(2007)年３月に最初の「東京都耐震改修促進計画」を策定し、令和８(2026)年の改定では、新たな耐震化の目標が設定されました。

一方、区は平成 20(2008)年に最初の「港区耐震改修促進計画」を策定し、これまで平成 26(2014)年、29(2017)年、令和４(2022)年、７(2025)年に計画を改定しながら、区内建築物の耐震化を進めています。首都直下地震の切迫性が指摘される中、令和６(2024)年１月１日には石川県能登地方を震源とする令和６年能登半島地震が発生し、多くの建築物等に被害が出るなど、建築物の耐震化は急務となっています。

このような社会経済情勢の変化に適切に対応するため、令和９(2027)年３月に改定を行い、時勢に即した内容の更新を図っています。

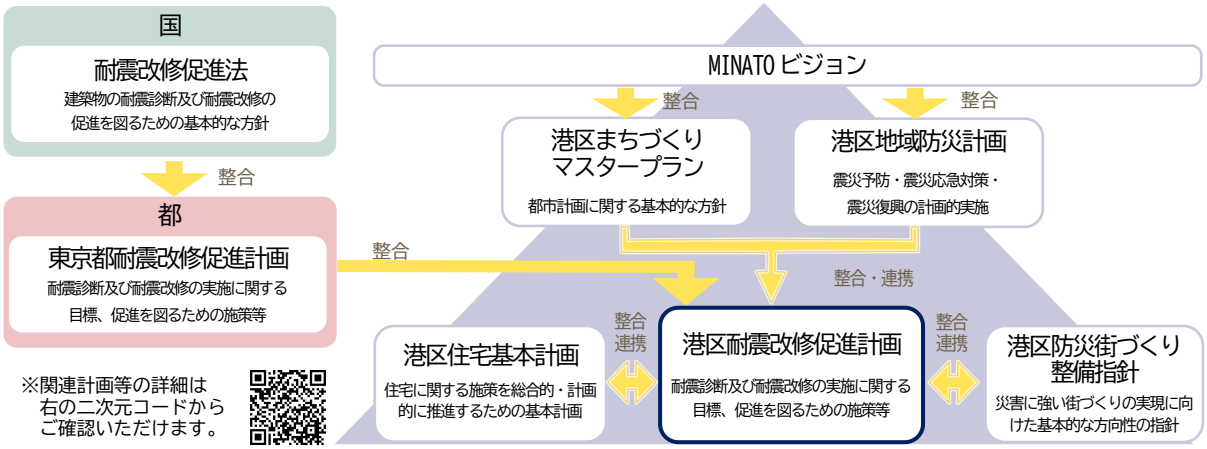
2 計画の目的

令和 32(2050)年に温室効果ガスの実質排出量ゼロ(ゼロカーボンシティ)をめざす方向性を踏まえ、安全で安心な都市の実現をめざし、区民の生命と財産を保護するとともに、都市機能を維持するため、建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進することを目的としています。

3 計画の位置付け

本計画は、「耐震改修促進法」第６条第１項の規定に基づき策定します。

本計画は、「東京都耐震改修促進計画（改定）（令和８(2026)年３月)」、「MINATO ビジョン（令和９(2027)年１月策定)」、「港区地域防災計画（令和９(2027)年４月修正）[1]」及び「港区防災街づくり整備指針（令和６(2024)年３月策定）[2]」等との整合を図ります。

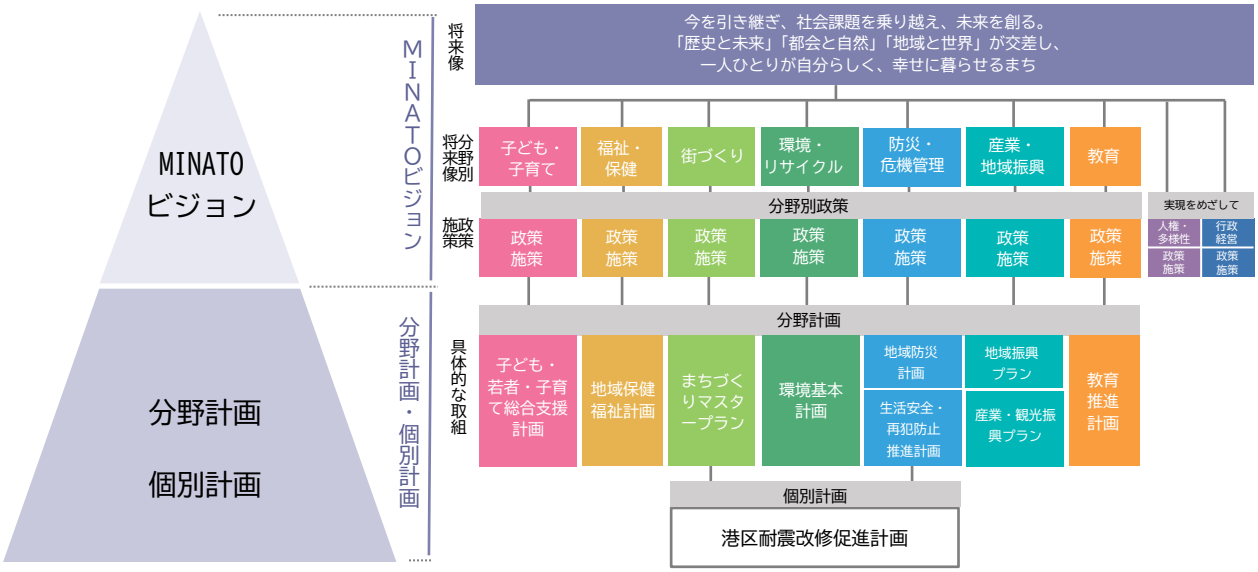


1 港区地域防災計画…区及び関係防災機関がその全機能を発揮して災害予防をはじめ、災害応急対策及び災害復旧等、一連の災害対策を実施することにより、港区の地域並びに住民の生命、身体及び財産を災害から守ることを目的に港区防災会議が作成した計画です。

2 港区防災街づくり整備指針…防災性の高い都市構造のあり方や、災害に強い街づくりの実現に向けた目標や方針等の基本的方向性を示すとともに、方向性に沿った整備の取組を総合的に示すものとして策定した指針です。

4　計画体系図

区の総合計画である MINATO ビジョンとの関係性を、以下の通り示します。



5　MINATO ビジョンと分野計画、個別計画の全体構成

MINATO ビジョン

2040 年代を見据えた区政の
大きな方向性を示す総合計画

港区の将来像

今を引き継ぎ、社会課題を乗り越え、未来を創る。「歴史と未来」「都会と自然」「地域と世界」が交差し、一人ひとりが自分らしく、幸せに暮らせるまち

防災・危機管理分野の将来像

今と未来を守るために備える。
住民同士が支え合う防災・危機管理モデルシティ

政策

【分野別政策】〈防災・危機管理分野〉
「備え」と「支え合い」による
安心・安全を実現する

施策

5　安全を支える基盤を強化する

基本方針
1　災害に強い都市基盤の整備を進めます

方針
民間建築物や住宅の耐震化の促進と安全対策の推進

分野計画（まちづくりマスタープラン）

各分野の将来像の実現に向けて
計画的に取組を推進するための計画

方針

5　災害に強く回復力のあるまちの形成

(1)市街地の安全性・防火性の向上と施設の適切な維持管理

取組

建築物の安全性の向上

分野計画（地域防災計画）

各分野の将来像の実現に向けて
計画的に取組を推進するための計画

目標

【3つの柱】

柱2　区民の生命、身体、財産と港区の都市機能を守る応急体制の強化

【分野横断的な視点】

ハード対策

取組

【柱2】
緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進

【ハード対策】
緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進
住宅の耐震化

個別計画（港区耐震改修促進計画）

首都直下地震の切迫性が指摘される中で、区民の生命と財産を保護するとともに、都市機能を有効に維持するため、建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進するための計画

これらの計画では、MINATO ビジョンで示している「港区の将来像」や「防災・危機管理分野の将来像」「政策」を基に策定した「施策」「取組」を掲載しております。
将来像や政策、施策、取組は連動し、将来像の実現に向けて、防災・危機管理分野の取組を着実に実行していきます。

目標

耐震化の目標値の設定

1　住宅の耐震化
2　緊急輸送道路沿道建築物の耐震化
　① 特定緊急輸送道路沿道建築物
　② 一般緊急輸送道路沿道建築物
3　特定建築物の耐震化
4　区有建築物の耐震化

取組

1　建物所有者の主体的な取組を促すための普及・啓発
2　建物所有者が必要な措置を行うための指導・助言
3　建築物の耐震化を促進するための建物所有者への支援
4　建築物の耐震化に加えた地震時における多様な安全対策の推進

6　対象区域と対象建築物

（1）対象区域

本計画の対象区域は、港区内全域とします。

（2）対象建築物

本計画の対象となる建築物は、建築基準法（昭和 25(1950)年法律第 201 号）における新耐震基準[3]（昭和 56(1981)年６月１日施行）前に新築工事に着手した建築物のうち、次に示すものとします。

対象建築物の種類	内容	耐震改修促進法上の取扱い
(1)住宅	●住宅（戸建住宅、共同住宅、長屋等） ●区立住宅等	
(2)緊急輸送道路沿道建築物		
特定緊急輸送道路[4]沿道建築物	●特定緊急輸送道路に接する一定高さ以上の建築物［耐震診断義務付け建築物］	▶ 法第７条第１項に定める要安全確認計画記載建築物
一般緊急輸送道路[5]沿道建築物	●特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路に接する一定高さ以上の建築物	▶ 法第 14 条第１項第３号に定める特定既存耐震不適格建築物
(3)特定建築物（区有建築物を除く）		
特定既存耐震不適格建築物[6]	●多数のものが利用する一定規模以上の建築物	▶ 法第14条第１項第１号及び第２号に定める建築物（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）
要緊急安全確認大規模建築物[7]	●地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模な建築物［耐震診断義務付け建築物］	▶ 耐震改修促進法附則第３条第１項に定める建築物
(4)区有建築物	●主要施設（庁舎等、保健所） ●区民避難所・福祉避難所 ●保育園、幼稚園等 ※仮設、併設施設を除く	
(5)組積造の塀		
通行障害建築物となる組積造の塀[8]	●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）［耐震診断義務付け建築物］	▶ 法第７条第１項に定める要安全確認計画記載建築物

3 新耐震基準
「建築基準法」の改正時に昭和 56(1981)年６月１日から導入された基準で、それ以前の基準を一般的に旧耐震基準といい区別しています。中規模の地震（震度５強程度）に対しては構造体を無被害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震（震度６強程度）に対しては倒壊等の被害を生じないことを目標にしています。

4 特定緊急輸送道路
東京都地域防災計画に位置付けられた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知事が認める道路を指します。（「巻末資料１　特定緊急輸送道路の指定図（港区）参照」

5 一般緊急輸送道路
特定緊急輸送道路以外の第一次～第三次緊急輸送道路を指します。「巻末資料２　一般緊急輸送道路の指定図（港区）」参照）

6 特定既存耐震不適格建築物
「耐震改修促進法」で、耐震関係規定に適合しない建築物を「既存耐震不適格建築物」と位置付け、そのうち耐震改修促進法第 14 条に定める規模（「巻末資料 17　耐震改修促進法（抜粋）」参照）に該当するものを「特定既存耐震不適格建築物」といいます。

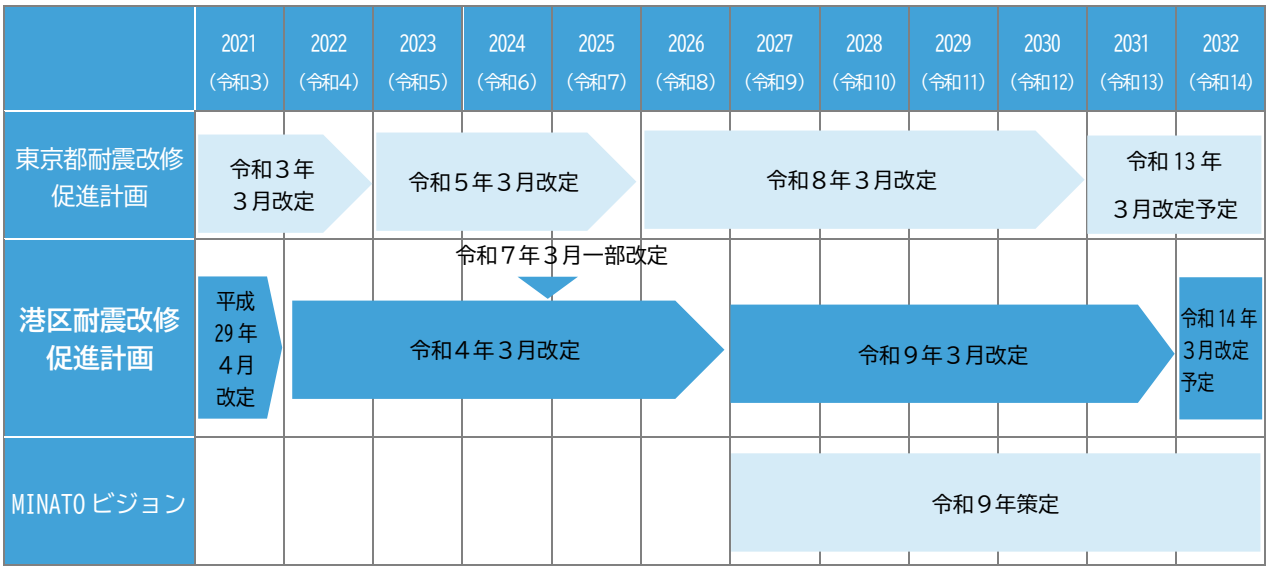
7 要緊急安全確認大規模建築物
「耐震改修促進法」附則第３条による耐震診断実施の義務付け建築物を指します。（「巻末資料 17　耐震改修促進法（抜粋）」参照）

8 通行障害建築物となる組積造の塀
対象となる長さ・高さは「脚注 18　通行障害建築物となる組積造の塀」に示しています。なお、区内には、通行障害建築物となる組積造の塀はありません。

7　計画期間

本計画の計画期間は、令和９(2027)年度から令和 13(2031)年度までの５年間とします。

なお、計画期間内であっても、耐震改修促進法や関係法令、東京都耐震改修促進計画の改定、社会経済情勢の変化等に適切に対応するため、必要に応じて施策や目標値の見直しを行うこととします。

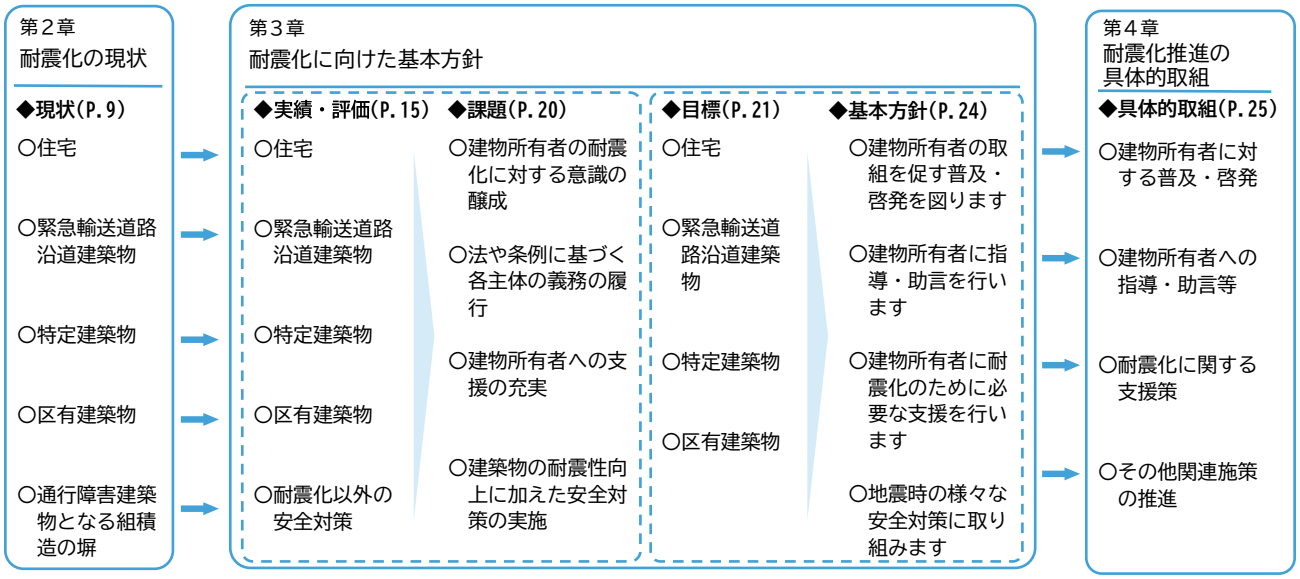




令和６年能登半島地震の被害状況（出典：石川県ホームページ）

8　計画の構成

本計画の構成は、下図のとおりです。第２章では耐震化の現状を整理します。第３章では、耐震化の現状を踏まえて建築物の種類別にこれまでの取組を評価した上で、耐震化に向けた課題を抽出します。さらに、評価を受けて設定した目標を達成するために、区の基本方針を示します。第４章では、区の取組として基本方針を具体化します。



各章と内容の構成図

令和６年能登半島地震

令和６(2024)年１月１日午後４時 10 分ごろ、石川県能登地方を震源とするマグニチュード 7.6 の地震が発生しました。

この令和６年能登半島地震は、石川県を中心に最大震度７を記録し、甚大な被害をもたらしました。内閣府の被害状況報告によると、令和８(2026)年３月 31 日現在、死者は 720 人、負傷者は 1,407 人に上り、建築物全壊は 6,536 棟、半壊は 23,707 棟に達しました。

建物被害としては特に旧耐震基準の木造建築物に大きく、度重なる地震の影響や軟弱地盤により揺れが大きくなったことが、被害が拡大した要因として指摘されています。

また「令和６年能登半島地震における建築物構造被害の原因分析を行う委員会 最終とりまとめ（令和７(2025)年12 月)」によると、鉄筋コンクリート造建築物の転倒や沈下・傾斜といった被害がみられ、基礎構造や地盤の影響が顕著であることが指摘されています。基礎の損傷に起因する被害は過去の地震でも確認されていましたが、鉄筋コンクリート造杭基礎建築物の転倒被害が初めて確認されました。

内閣府の被害状況報告によると、死者のうち災害関連死は 492 人で、これは建築物の倒壊等による直接死ではなく、避難生活の長期化に伴う病気やけがの悪化によるもので、地震後も被害が拡大していくことが明らかになりました。

第2章 耐震化の現状

1　住宅の耐震化

（1）住宅の耐震化

令和５(2023)年住宅・土地統計調査[9]をもとに、東京都の推計方法に準じて令和８(2026)年３月末現在の区内住宅の現状の耐震化率[10]を算定すると 93.8%となり、約 9,540 戸の住宅が必要な耐震性[11]を満たしていないと見込まれます。

［住宅の耐震化の現状］　（単位：戸）

昭和56年以前の住宅 A	昭和57年以降の住宅 B	建築年不詳 C	建築物の合計 D=(A＋B＋C)	耐震性を満たす[12]住宅 E	耐震化率 E／D
令和８年３月末現在					
23,263	121,052	9,703	154,018	144,480	93.8%

本計画では、建築物の耐震化の進捗状況及び地震発生時における緊急輸送道路の機能確保状況を把握するため、「耐震化率」「総合到達率」及び「区間到達率」を指標として設定しています。「耐震化率」は建築物そのものの耐震化の進捗を示す指標であり、「総合到達率」及び「区間到達率」は、沿道建築物の耐震化による道路ネットワークの機能確保の状況を示す指標です。

（2）区立住宅等の耐震化

区立住宅等とは、区営住宅、特定公共賃貸住宅、区立住宅、区立高齢者集合住宅、地域優良賃貸住宅、区立障害者住宅、サービス付き高齢者向け住宅をいいます。

旧耐震基準の建築物が２棟（42 戸）、新耐震基準の建築物が 15 棟（907 戸）あり、合わせて 17 棟（949 戸）全てが必要な耐震性を満たしており、耐震化率は 100%となっています。

---

9 住宅・土地統計調査…総務省統計局が調査実施主体として、昭和 23(1948)年以来５年ごとに実施している調査です。日本国内の住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住居等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住宅・土地関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としています。

10 耐震化率…耐震性がある住宅・建築物（昭和 57(1982)年以降の建築物数＋昭和 56(1981)年以前の建築物のうち、耐震性がある建築物数）が住宅・建築物数（昭和 57(1982)年以降の建築物数＋昭和 56(1981)年以前の建築物数）に占める割合のことです。
本計画では、住宅については、住宅・土地統計調査に基づいて推定しているため戸数単位で表しています。

11 耐震性…耐震性とは、地震に耐えられる度合いを示すものです。建物が存続している期間中に数回起こる可能性のある中規模地震に対しては大きく損傷せず、一度起こるか起こらないかの大地震に対しては居住者の生命を守るため建物が倒壊しないことを目標としています。

12 耐震性を満たす…新耐震基準に適合するもの又は「耐震改修促進法」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」による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について、技術上の指針となるべき事項に定める診断方法により診断した結果、以下に定める判定基準により、判定された建築物をいいます。
木造建物　：一般診断法・精密診断法とも総合評点が 1.0 以上のもの。
非木造建物：第一次診断法で、構造耐震指標 Is 値が 0.8 以上のもの、第二次診断法、第三次診断法で、構造耐震指標 Is 値が 0.6 以上のもの。

2　緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

（１）特定緊急輸送道路沿道建築物[13]の耐震化

区内の特定緊急輸送道路沿道建築物は、約 2,110 棟あります。

「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(2011)年東京都条例第 36 号。以下「耐震化推進条例」といいます。）」に基づく耐震化状況報告書、耐震診断結果報告書、耐震改修等結果報告書の集計結果によると、約 2,010 棟（95.0%）の建築物が必要な耐震性を満たしていると見込まれます。一方、約 100 棟（5.0%）の建築物が必要な耐震性を満たしていないと見込まれます。その内の約１/３が、特に倒壊の危険性が高い建築物（Is 値が 0.3 未満相当の建築物）と見込まれます。

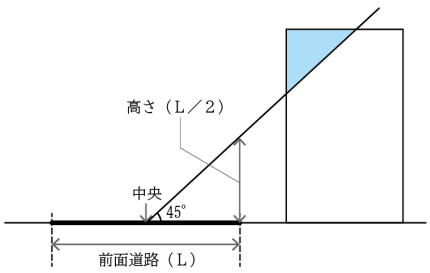
［特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状］　（単位：棟）

昭和56年以前の建築物 A	昭和57年以降の建築物 B	建築物の合計 C=（A+B）	耐震性を満たす建築物 D	耐震化率 D／C
令和８年３月末現在				
377	1,736	2,113	2,008	95.0%



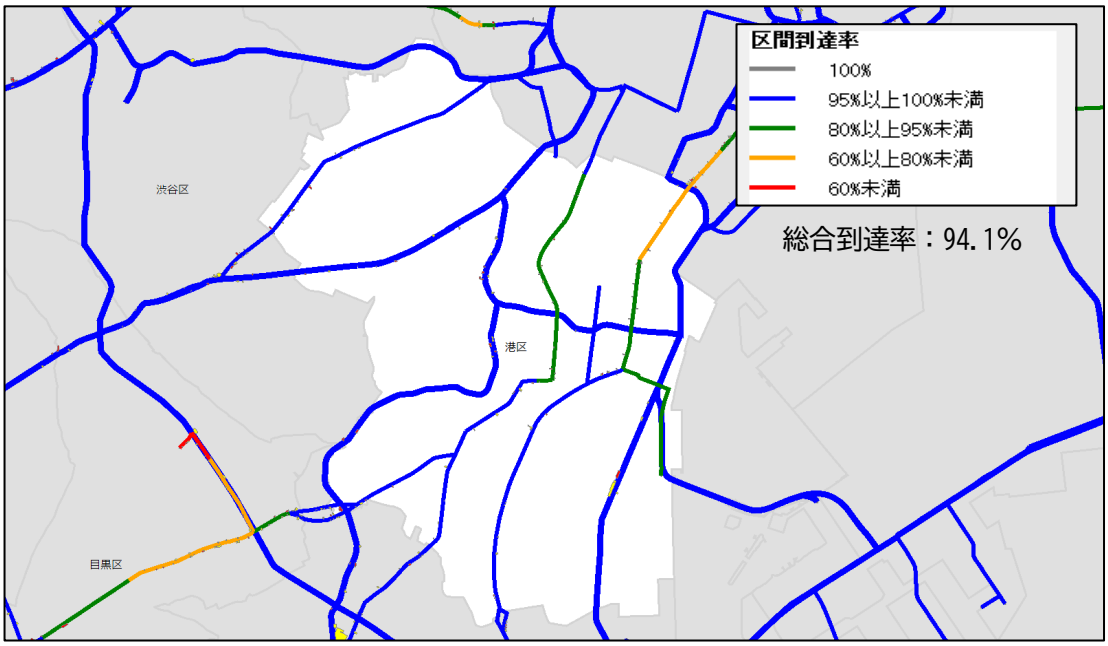
倒壊したビルが道路を閉塞した例　阪神・淡路大震災

13 特定緊急輸送道路沿道建築物…敷地が特定緊急輸送道路に接し、高さがおおむね道路幅員の 1/2 以上の建築物を指します。

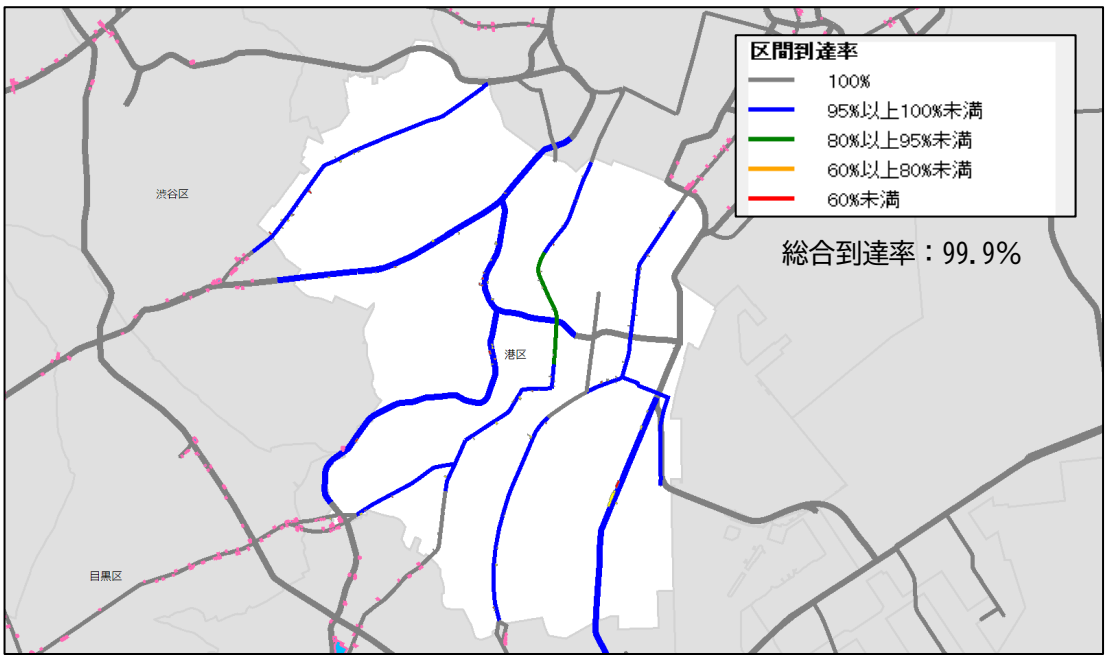


また、東京都耐震改修促進計画における目標指標の一つである総合到達率[14]及び区間到達率[15]は、令和７(2025)年 12 月時点において「港区の区間到達率図」のとおりとなります。この区間到達率について、港区外の耐震化状況の影響を取り除くため、港区外の沿道建築物が全て耐震化されたものと仮定した場合の区間到達率は「港区外の沿道建物が全て耐震化された場合の区間到達率図」となります。

なお、本計画における「区間到達率」は「港区外の沿道建物が全て耐震化された場合」の値を指すものとします。



港区の区間到達率図（令和７(2025)年 12 月末時点）



港区外の沿道建物が全て耐震化された場合の区間到達率図（令和７(2025)年 12 月末時点）

14 総合到達率…特定緊急輸送道路全体の通行機能を評価する指標であり、区間到達率を道路全体で加重平均して算出したものです。(「巻末資料 10　総合到達率・区間到達率について」参照)

15 区間到達率…区間ごとの通行機能を評価する指標であり、当該区間に都県境入口の過半から到達できる確率をシミュレーションにより算出したものです。(「巻末資料 10　総合到達率・区間到達率について」参照)

（２）一般緊急輸送道路沿道建築物[16]の耐震化

区内の一般緊急輸送道路沿道建築物は、約 1,430 棟あります。

区内の一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率を、東京都の推計方法に準じて算定すると、約 1,210 棟（84.9%）の建築物が必要な耐震性を満たしていると見込まれます。一方、約 220 棟（15.1%）の建築物が必要な耐震性を満たしていないと見込まれます。

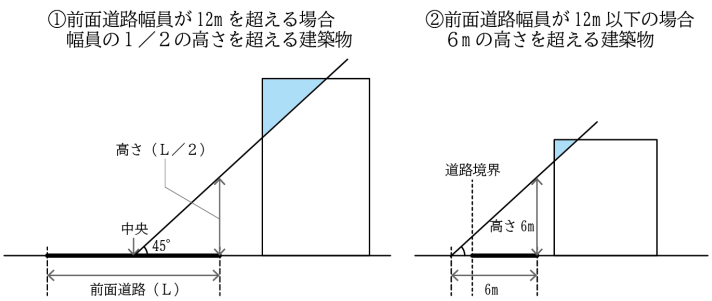
［一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状］　（単位：棟）

昭和56年以前の建築物	昭和57年以降の建築物	建築物の合計	耐震性を満たす建築物	耐震化率
A	B	C=（A+B）	D	D／C
令和８年３月末現在				
417	1,011	1,428	1,212	84.9%



非木造建築物の耐震化の例

16 一般緊急輸送道路沿道建築物…敷地が一般緊急輸送道路に接し、高さがおおむね道路幅員の 1/2 以上の建築物を指します。



3　特定建築物の耐震化

区内の特定建築物の耐震化率を、特定建築物定期調査報告[17]をもとに、東京都の推計方法に準じて算定すると、87.9%となります。

下表の数値は特定建築物定期調査報告からの推計値であり、区内の特定建築物の総数を示すものではありません。

［特定建築物の耐震化の現状］　（単位：棟）

	昭和56年以前の建築物 A	昭和57年以降の建築物 B	建築年不詳 C	建築物の合計 D=（A+B+C）	耐震性を満たす建築物 E	耐震化率 E／D
	令和８年３月末現在					
防災上特に重要な建築物（学校、病院等）	29 (1)	53	0	82 (1)	75 (1)	91.5%
社会福祉施設等	2	11	0	13	12	92.3%
不特定多数の者が利用する建築物（百貨店、ホテル、劇場等）	47 (5)	166	0	213 (5)	191 (5)	89.7%
その他の建築物	227 (1)	575	0	802	698	87.0%
総数	305	805	0	1,110	976	87.9%

※棟数のうち、（　）内は要緊急安全確認大規模建築物を示します。

※延べ面積が１万m^2を超える建築物は含まれていません。

※令和５(2023)年３月～令和８(2026)年３月時点の特定建築物定期調査報告データから算出しています。（公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターから提供されたデータを基に集計）

※東京都が示した耐震化率の算出方法を採用しています。

17 特定建築物定期調査報告…「建築基準法」第 12 条第１項により特定行政庁（特別区においては区長をいいます。）が指定する建築物の所有者(所有者と管理者が異なる場合は管理者)は、定期的に「特定建築物調査員」等によりその建築物を調査し、その結果を特定行政庁に報告しなければならないことになっています。その報告のことを特定建築物定期調査報告といいます。

4　区有建築物の耐震化

耐震化率は、100％となっています。

旧耐震基準の建築物が 32 棟、新耐震基準の建築物が 68 棟あり、合わせて 100 棟全てが必要な耐震性を満たしています。

［区有建築物の耐震化の現状］　（単位：棟）

	昭和56年以前の建築物	昭和57年以降の建築物	建築物の合計	耐震性を満たす建築物	耐震化率
	A	B	C=（A+B）	D	D／C
	令和８年３月末現在				
区有建築物	32	68	100	100	100.0%
主要施設	0	7	7	7	100.0%
区民避難所・福祉避難所	28	54	82	82	100.0%
保育園・幼稚園等	4	7	11	11	100.0%

※仮設施設、都立施設等との併設施設及び廃止した施設は除きます。

※構造上独立した建築物を 1 棟として算定します。

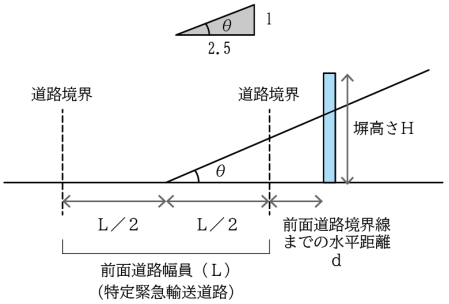
5　通行障害建築物となる組積造の塀[18]の耐震化

区内には、通行障害建築物となる組積造の塀はありません。

18 通行障害建築物となる組積造の塀…特定緊急輸送道路に接する建築物に附属する組積造の塀のうち、次の全てに該当する塀を指します。

・新耐震基準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



$H > \frac{L/2+d}{2.5}$ のとき、高さ要件に該当

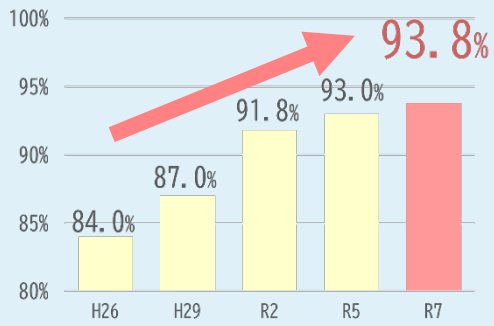
第3章 耐震化に向けた基本方針

区では、阪神・淡路大震災を受けて平成８(1996)年に戸建住宅の耐震診断に対する助成を開始して以来、耐震化に向けた取組を進めてきました。現在ではハード面だけでなく、アドバイザー派遣等ソフト面にも支援メニューを拡充しています。この章では、第２章や区の取組を踏まえた評価を行うとともに、各種建築物で目標の設定を行い、耐震化に向けた基本方針を示します。

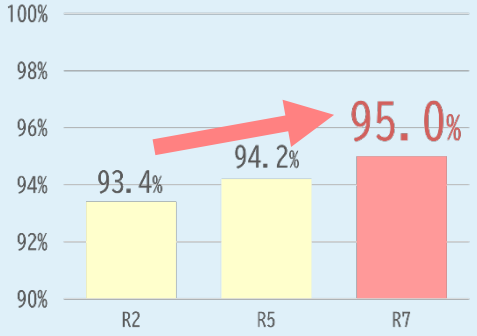
1　これまでの取組

（1）実績の概要

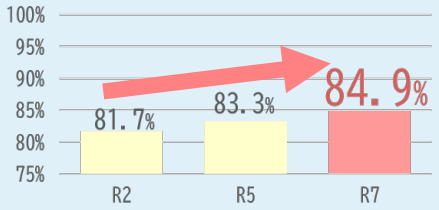
住宅 耐震化率の推移



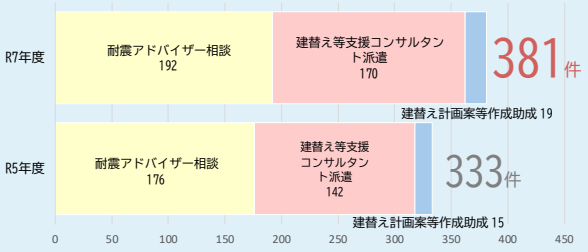
特定緊急輸送道路沿道建築物 耐震化率の推移



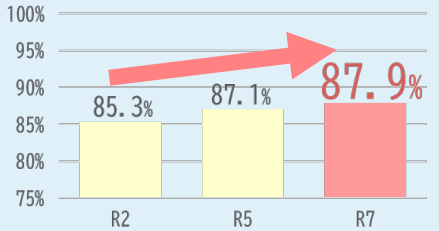
一般緊急輸送道路沿道建築物 耐震化率の推移



耐震等専門家派遣件数（累計）

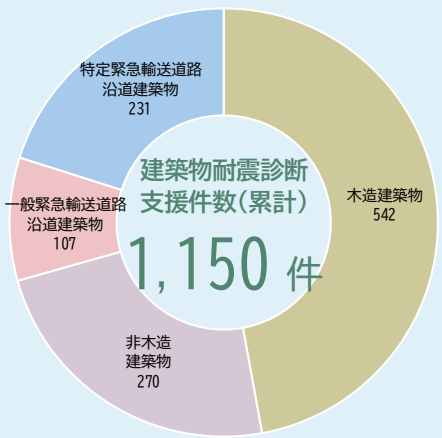


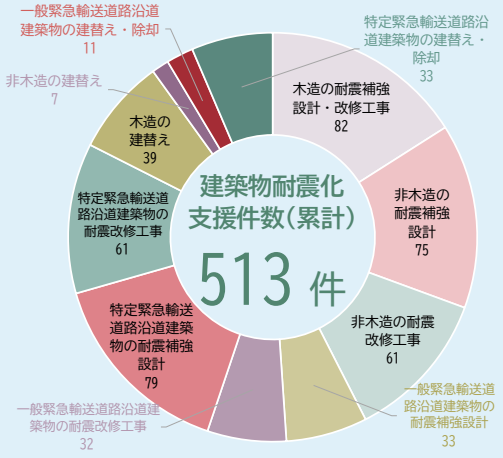
特定建築物 耐震化率の推移



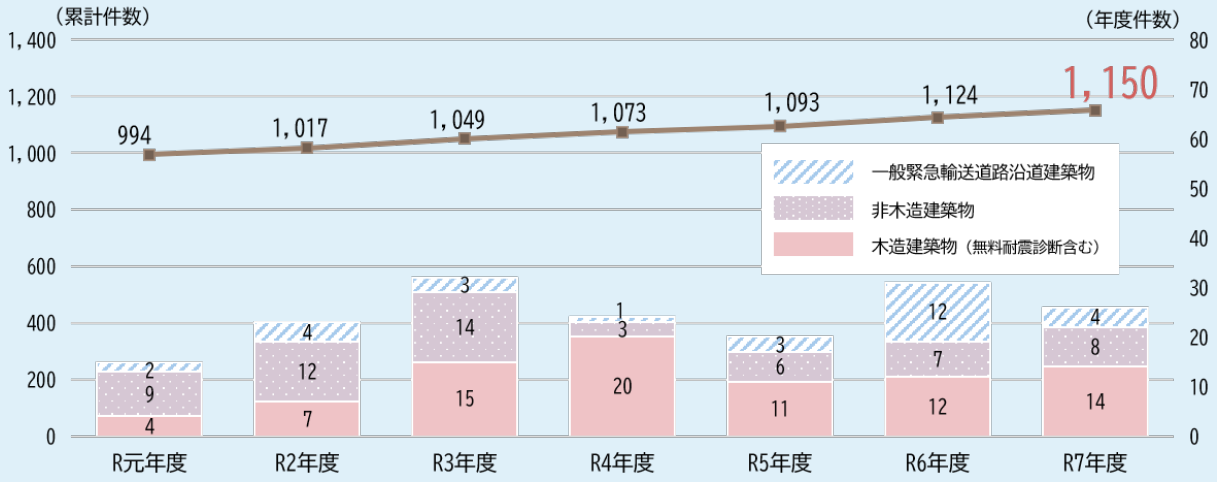
がけ・擁壁改修工事等支援事業　累計 117 件

ブロック塀等耐震化支援事業　累計 60 件

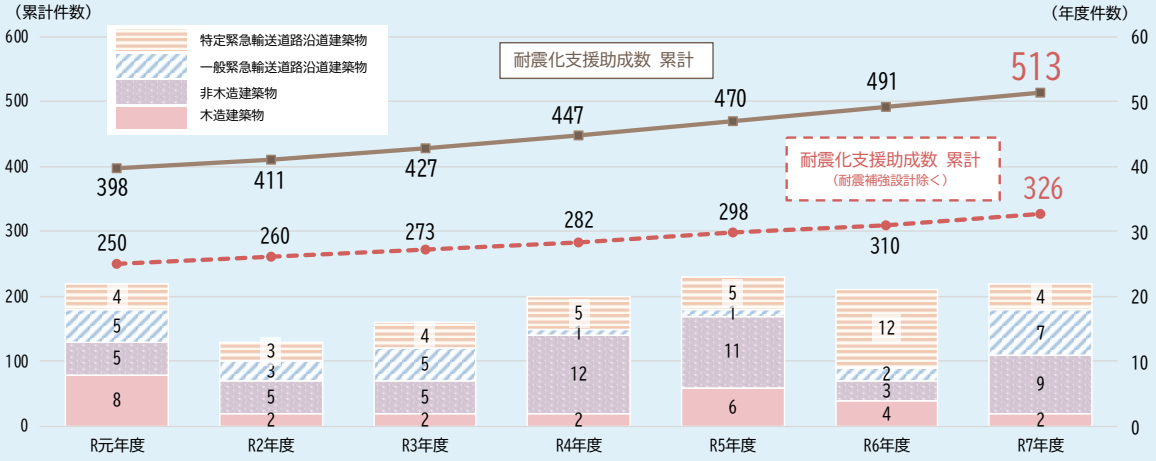


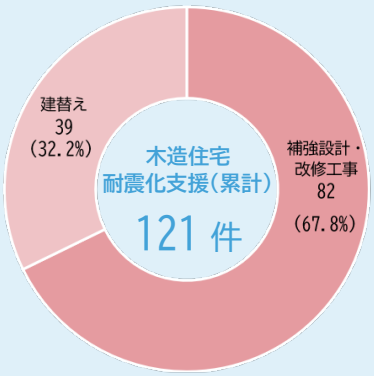


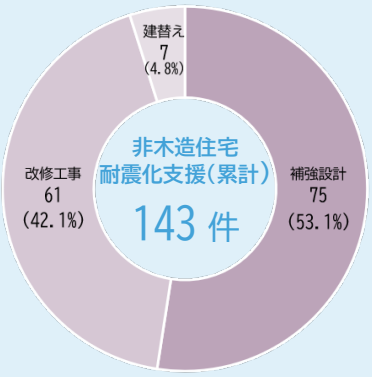
年度別の耐震診断支援実績（令和元年度以降）

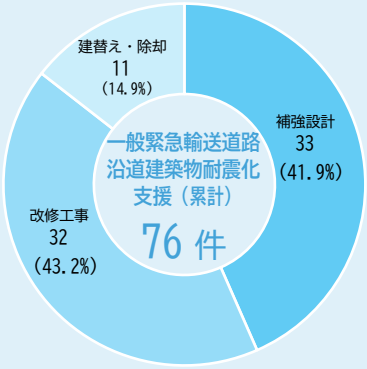


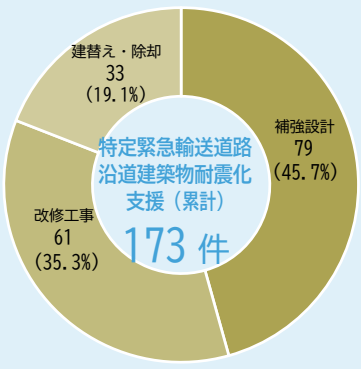
年度別の耐震化支援実績（令和元年度以降）











※年度別の支援実績数等、詳細は「巻末資料」に掲載しています。

（2）実績の経過

港区では、これまで関係法令の改正や上位関連計画の改定を踏まえ、支援が必要な建築物に対する助成制度等を設け、助成の対象や額を見直しながら耐震化に関する取組を進めてきました。港区の助成制度等の施策の取組状況を以下に示します。

年度	主な動き	耐震化施策				その他関連施策
		戸建住宅	分譲マンション	緊急輸送道路沿道建築物		
				一般	特定	
平成 6 年（1994 年）	阪神・淡路大震災（1995/1/17）					・優良建築物等整備事業開始
平成 7 年（1995 年）		・耐震診断助成開始				・都心共同住宅供給事業開始
平成 8 年（1996 年）		・助成額拡充 ・助成対象拡大	・耐震診断助成開始			
平成 17 年（2005 年）		・木造住宅無料耐震診断事業開始 ・耐震改修工事等助成開始	・助成額拡充			
平成 18 年（2006 年）			・助成額拡充			・家具転倒防止器具等助成開始 ・建替え・改修支援コンサルタント派遣開始 ・建替え計画案等作成助成開始
平成 20 年（2008 年）	港区耐震改修促進計画策定	・助成対象拡大	・補強設計、耐震改修工事助成開始	・耐震診断、補強設計、耐震改修工事助成開始		
平成 21 年（2009 年）		・助成額拡充	・耐震アドバイザー派遣開始			
平成 22 年（2010 年）	東日本大震災（2011/3/11）	・助成額拡充				
平成 23 年（2011 年）				・助成対象拡大	・耐震診断、補強設計、耐震改修工事、建替え・除却助成開始	・防災アドバイザー派遣開始
平成 24 年（2012 年）		・建替え助成開始 ・助成額拡充	・建替え助成開始 ・助成額拡充	・建替え・除却助成開始 ・助成額拡充	・助成額拡充	
平成 25 年（2013 年）					・助成期限の延長	・高層住宅防災資器材助成開始
平成 26 年（2014 年）	港区耐震改修促進計画改定		・助成額拡充	・助成額拡充	・助成額拡充 ・助成期限の延長	
平成 27 年（2015 年）						・がけ・擁壁改修工事費用助成開始
平成 28 年（2016 年）	熊本地震（2016/4/14）		・助成額拡充	・助成額拡充	・助成額拡充 ・助成期限の延長 ・耐震診断助成終了	・エレベーター安全装置等設置助成開始
平成 29 年（2017 年）	港区耐震改修促進計画改定		・助成額拡充	・助成額拡充	・助成額拡充 ・助成期限の延長	
平成 30 年（2018 年）	大阪府北部地震（2018/6/18）				・助成額拡充	・ブロック塀等除却・設置工事助成開始
平成 31 年（2019 年）					・助成期限の延長	
令和 2 年（2020 年）			・除却助成開始 ・助成額拡充	・助成額拡充	・助成額拡充	・がけ・擁壁改修工事アドバイザー派遣開始
令和 3 年（2021 年）					・助成額拡充 ・助成期限の延長	
令和 4 年（2022 年）	港区耐震改修促進計画改定	・新耐震基準のうち平成 12 年以前の木造住宅への支援開始				・区内建築物のデータベース構築・活用開始 ・建築時の耐震性や環境性能の確保開始 ・定期報告制度を活用した指導開始 ・ブロック塀等耐震アドバイザー派遣開始
令和 5 年（2023 年）		・耐震アドバイザー派遣開始	・助成額拡充	・助成額拡充	・助成額拡充	
令和 6 年（2024 年）	令和６年能登半島地震（2024/01/01）					
令和 7 年（2025 年）	港区耐震改修促進計画一部改定		・助成額拡充	・助成額拡充	・助成額拡充	・高経年新耐震基準の分譲マンションの耐震確認調査費用助成開始

２　耐震化の取組への評価と課題

（１）取組への評価

１）住宅の耐震化

住宅の耐震化率は、令和６(2024)年３月末時点の 93.0%から、令和８(2026)年３月末時点では93.8%と、２年間で 0.8 ポイント上昇しています。耐震診断や建替えに関するアドバイザー制度等の活用をはじめ、耐震改修工事や個別の建替えが進んだ効果と考えられます。

災害に強いまちの実現に向けて、令和８(2026)年度末の目標値とした 95%以上に到達するためには、今後も旧耐震基準の住宅所有者等への働きかけ、技術的・金銭的な支援制度の拡充やこれらの情報提供を行い、建物所有者の意識醸成を促すことで、さらなる耐震化率の向上につなげていく必要があります。

なお、区立住宅等の耐震化は、建替え等により棟数、戸数に変化があったものの、全ての建築物の耐震性の確保が完了しています。

２）　緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

①特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率は、令和６(2024)年３月末時点の 94.2%から、令和８(2026)年３月末時点では 95.0%と、２年間で 0.8 ポイント上昇しています。また、総合到達率においても港区外の耐震化状況の影響を除いた場合の数値は東京都耐震改修促進計画の目標値を達成しています。区が耐震化支援を推進したことで、老朽化した建築物の解体や建替え等の建物更新が進んだものと考えられます。

また、令和５(2023)年度に緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対する個別訪問事業を実施しました。対象となる建築物に対して、専門家が個別に訪問を行い建物所有者と対話し、意識の醸成や個別の課題に対する相談対応を行うことで、耐震化への前向きな検討を促進することができました。

緊急輸送道路は、地震時に必要となる救急・救命活動や支援物資の運搬等の緊急輸送を円滑に行うために幹線道路を指定するもので、地震時の支援・復興の大動脈となる緊急輸送道路の通行機能を維持するため、沿道建築物の耐震化に早急に取り組んでいく必要があります。

個別訪問事業により把握した現状や課題に基づき、建築物の所有者に対する技術的・金銭的な支援制度の拡充やこれらの情報提供、啓発を行うとともに、東京都と連携しながら、法令に基づく指導や指示、報告命令等を通じて引き続き耐震化率の向上に努めていきます。

②一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率は、令和６(2024)年３月末時点の 83.3%から、令和８(2026)年３月末時点では 84.9%と、２年間で 1.6 ポイント上昇しています。

従来の助成制度に加え、令和５(2023)年度に実施した緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対する個別訪問事業にて、対象となる建築物に対して、専門家が個別に訪問を行い建物所有者と対話し、意識の醸成や個別の課題に対する相談対応を行うことで、多くの所有者が耐震診断を実施することにつながりました。

特定緊急輸送道路沿道建築物と同様、引き続き、東京都や民間事業者と連携しながら、住宅のほか事務所・店舗のオーナー、テナント等建築物の所有者、関係者に対する対応支援や情報提供、啓発を行い、引き続き耐震化率の向上に努めていきます。

緊急輸送道路沿道建築物への個別訪問

令和５(2023)年度に、区は特定緊急輸送道路沿道建築物及び一般緊急輸送道路沿道建築物を対象とした個別訪問を実施しました。所有者等へヒアリングを行うことで、耐震化の取組状況等の現況を確認するとともに、耐震化助成制度等を周知するなど、耐震化の普及・啓発を図りました。東京都も都内全域で同様の取組を行っています。

区内の耐震化率は着実に改善してきているものの、未だ耐震化が実現できていない残り数パーセントの建築物の耐震化を図るためには、所有者が抱える問題を共有していくことが今後不可欠です。

今回の個別訪問からは、建築物所有者は事務所・店舗のオーナー、テナント等関係者との調整に困難を抱えていることが分かりました。また建築物の所有者に対する技術的・金銭的な支援と各種制度の更なる周知が必要であることが分かりました。

３） 特定建築物の耐震化

特定建築物の耐震化率は、令和６(2024)年３月末時点の 87.1%から、令和８(2026)年３月末時点では 87.9%と、２年間で 0.8 ポイント上昇しています。

特定建築物の耐震化の状況は、特定建築物定期調査報告により把握した内容から算出したものであり、各年度の報告状況によって変動が生じますが、これまでの取組により耐震化率が上昇したと考えられます。今後も報告義務が遵守されていない未報告建築物の実態を適切に把握していくことが重要です。

４） 区有建築物の耐震化

区有建築物の耐震化は、建替え等により棟数に変化があったものの、全ての建築物の耐震性の確保が完了しています。

５） 耐震化以外の安全対策

区では、建築物の耐震化に加え、地震時の様々な安全対策に取り組んでいます。(それぞれの制度の実績については巻末資料 12 を参照)

エレベーターの閉じ込め対策、耐震対策として、平成 28(2016)年度からマンションエレベーターの戸開走行保護装置の設置と併せて、地震時管制運転装置の設置や耐震対策に要する費用の一部を助成しています。令和２(2020)年度からは事務所や飲食店等の特定建築物に対象を拡大しました。令和５(2023)年度には、特定建築物の名称を一般建築物に変更し、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第２条第 18 号に規定する用途及び延べ面積と階数の条件を撤廃しました。申請件数も堅調に推移していることから、引き続き制度の維持が必要です。

ブロック塀等の安全対策として、平成 28(2016)年度からブロック塀等の除却や新設に係る費用の一部を助成しています。令和４(2022)年度からは耐震アドバイザー派遣事業を開始し、ブロック塀等所有者への技術的支援を図っています。今後も制度の周知を更に進め、所有者による安全性の確保を促す必要があります。

がけ・擁壁に関する安全対策として、現地に専門家を派遣し目視による調査や技術的課題の助言等を行うアドバイザー制度、擁壁の新設・築造替えに要する費用の一部を助成する制度を設け、がけ・擁壁の安全対策を進めています。今後も制度の周知を更に進め、建築物の建替え等の機会を捉えた擁壁の築造替えを促進させる必要があります。

（２）課題

「（１）取組への評価」や対象建築物別の耐震化の進捗状況等を踏まえ、耐震化を進める上で区が抱える課題を次のとおり示します。

課題１　建物所有者の耐震化に対する意識の醸成

建物所有者は、地震災害時における火災や倒壊の不安はあるものの、建築物の耐震化に関する意識は低いように見受けられます。これは、耐震診断の結果が出ることで建物の資産価値が下がるのではないかという不安や、建築物の耐震化に関する専門的な知識が無いことからどう対応するべきなのか分からないといったことが要因と考えられます。また、個別訪問で実施したヒアリング調査結果によれば、耐震化に当たり、建物所有者と居住者・テナントとの間の調整が難航していることも明らかになりました。

さらに、新耐震基準の制定から 40 年以上が経過し、制定当初に建設された建築物は経年劣化の進行が想定されます。建物所有者は、居住者等の協力を得て建築物の安全管理、維持保全に努めなければならないため、新耐震基準の建築物も含め、区は耐震化の必要性について積極的に周知を行い、耐震化に対する意識を醸成していく必要があります。

課題２　法や条例に基づく各主体の義務の履行

国は、地震災害時の被害を最小限に抑えるため、耐震改修促進法を改正し、特定緊急輸送道路沿道建築物や要緊急安全確認大規模建築物に対して、耐震診断及び結果の報告を義務付けました。しかしながら、義務化された建築物の所有者の一部には、耐震診断結果の報告が無い建物所有者もいます。耐震化が必要な建築物が依然として残されているほか、報告義務が遵守されていない状況も見受けられることから、こうした状況に対応していく必要があります。

課題３　建物所有者への支援の充実

耐震化を進めるためには、多額の費用が必要となることや、所有者が高齢化していること、管理体制に問題があること、改修に専門的知識を要すること等により、一部のマンションでは関係者の合意形成が困難になっているため、耐震化の実施が先送りになっている状況です。「緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対する個別訪問事業（令和６(2024)年３月)」では、建築物所有者がテナント関係者等との調整に困難を感じている課題が明らかになりました。「港区分譲マンションの実態に関するアンケート（令和８(2026)年３月)」でも同様の課題が示されたほか、耐震化に必要な調査や工事について、実施しない理由として「必要な費用がない」などの回答が一定数見られました。加えて、近年の社会経済情勢に伴う建築資材や人件費等の高騰により、耐震化の実施に伴う経済的負担は増大傾向にあります。

建築物の耐震化に伴うこのような課題に対して、区は助成金額の拡充や専門家の派遣等により支援を実施していますが、建物所有者・居住者がより前向きに検討できるよう、引続き支援を継続する必要があります。

課題４　建築物の耐震性向上に加えた安全対策の実施

地震時には、建築物に限らず、家具の転倒やエレベーターの閉じ込め、工作物、ブロック塀、がけ・擁壁の倒壊等、関連して発生する事故が想定されます。地震災害時における様々な事故に対応できるように、所有者が率先して安全対策を行える環境づくりが重要となります。これらの安全対策を自ら行うためにも、利用しやすい制度の検討・構築が必要となります。

3　耐震化の目標と基本方針

（1）目標

耐震化の現状を踏まえ、以下のとおり、種類別に建築物の目標を示します。

耐震化の目標値の設定については、平成 18(2006)年 1 月 25 日 国土交通省告示第 184 号（最終改正令和 7 (2025)年 7 月 17 日 国土交通省告示第 535 号）及び東京都耐震改修促進計画で設定されている目標と整合を図るものとします。

1）住宅の耐震化

①住宅

住宅の耐震化率は令和 8 (2026)年 3 月末時点で 93.8%と、令和 6 (2024)年 3 月末時点に比べ 0.8 ポイント上昇し、堅調に増加している状況です。令和 13(2031)年度末の目標達成に向け耐震診断、耐震改修や建替えの費用を助成することにより、引き続き耐震化を促します。

特に分譲マンションの耐震診断、耐震改修や建替えに当たっては、区分所有者の合意形成が難航し、耐震化が滞るおそれがあることから、耐震診断、耐震改修や建替えの費用助成を行うほか、技術的な相談や合意形成を円滑にするための相談に応じるアドバイザー派遣、耐震改修か建替えか比較検討するための計画案等の作成の助成を行い、耐震化を促進します。

目標	令和 13(2031)年度末までに、耐震化率 98%以上とすることを目標とします。

（単位：戸）

	建築物の合計	耐震性を満たす住宅	耐震性を満たさない住宅	耐震化率
令和８年３月末（現在）	154,018	144,480	9,538	93.8%
令和13年度末（目標値）	166,149	162,826	3,323	98.0%



全壊した住宅　新潟県中越地震

②区立住宅等

区立住宅等の耐震化率は 100%となっており、目標を達成しました。引き続き、適切な維持管理に努めます。

２）緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

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の耐震化率は令和８(2026)年３月末時点で 95.0%と、令和６(2024)年３月末時点に比べ 0.8 ポイント上昇し、堅調に増加している状況です。また令和７(2025)年 12 月末時点の総合到達率は 94.1%ですが、区間到達率は一部の区間を除き、ほとんどの区間で 95%以上となっており、全体として高い水準が実現されています。

特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対しては、耐震診断が義務付けられています。必要に応じて、指導・助言等を行い、耐震化を促します。また、耐震改修や建替え・除却の費用助成を行うことで、耐震化を促進します。

沿道建築物の耐震化を図ることは、建築物の倒壊や道路閉塞を防ぎ、総合到達率、区間到達率の改善に資すると考えられます。そのため、港区では沿道建築物の総合到達率及び区間到達率を目標として定め、引き続き耐震化を促進していきます。(巻末資料 10 参照)

目標	令和 13(2031)年度末時点で、総合到達率 99%以上を達成、かつ、区間到達率 95%未満の区間を解消することを目標とします。

(参考値) 耐震化率

(単位：棟)

	建築物の合計	耐震性を満たす建築物	耐震性を満たさない建築物	耐震化率
令和８年３月末（現在）	2,113	2,008	105	95.0%

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の耐震化率は令和８(2026)年３月末時点で 84.9%と、令和６(2024)年３月末時点に比べ 1.6 ポイント上昇し、堅調に増加している状況です。

一般緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対しては、耐震診断、耐震改修や建替え・除却の費用助成とともに助成率及び助成金額の拡充を行うことにより、耐震化を促進します。また、必要に応じて、指導・助言等を行い、耐震化を促します。

目標	令和 13(2031)年度末までに、耐震化率 90%以上とすることを目標とします。

(単位：棟)

	建築物の合計	耐震性を満たす建築物	耐震性を満たさない建築物	耐震化率
令和８年３月末（現在）	1,428	1,212	216	84.9%
令和13年度末（目標値）	1,428	1,285	143	90.0%

※対象建物総数の変化により、数値は変化する場合があります。

3）特定建築物の耐震化

特定建築物の耐震化率は、令和８(2026)年３月末時点で 87.9%と、令和６(2024)年３月末時点に比べ 0.8 ポイント上昇し、堅調に増加している状況です。

特定建築物の耐震化の状況は、特定建築物定期調査報告の結果から算出することから、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対しては、必要に応じて、指導・助言等を行い、耐震化を促していくとともに、報告義務が遵守されていない建築物への働きかけを併せて行っていきます。

要緊急安全確認大規模建築物の所有者に対しては、耐震診断が義務付けられています。必要に応じて、指導・助言等を行い、耐震化を促します。

目標	令和 13(2031)年度末までに、耐震化率 95%以上とすることを目標とします。

（単位：棟）

	建築物の合計	耐震性を満たす建築物	耐震性を満たさない建築物	耐震化率
令和８年３月末（現在）	1,110	976	134	87.9%
令和13年度末（目標値）	1,110	1,055	55	95.0%

※特定建築物定期調査報告の総数により、数値は変化する場合があります。

4）区有建築物の耐震化

区有建築物の耐震化率は 100%となっており、目標を達成しました。

引き続き、適切な維持管理に努めます。

[耐震化率等の現状と目標]

建築物の区分		耐震化率				東京都（参考）
		前計画		本計画		
		一部改定時 令和６年３月末	目　標 令和８年度末	現　在 令和８年３月末	目　標 令和 13 年度末	目　標 令和 12 年度末
住宅						
住宅	（戸）	93.0%	95.0%	93.8%	98.0%	95.0%
区立住宅等	（戸）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	（主な公共住宅）おおむね解消
緊急輸送道路沿道建築物						
特定緊急輸送道路沿道建築物	（棟）	94.2%	100.0%	（参考値）95.0%	—	—
				総合到達率 94.1%	総合到達率 99%、かつ、区間到達率 95%未満の解消	総合到達率 99%、かつ、区間到達率 95%未満の解消
一般緊急輸送道路沿道建築物	（棟）	83.3%	90.0%	84.9%	90.0%	90.0%
特定建築物	（棟）	87.1%	95.0%	87.9%	95.0%	95.0%
区有建築物	（棟）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	—

（２）基本方針

「（１）目標」や耐震改修促進法の主旨や耐震化の現状、課題等を踏まえ、区が耐震化を推進するに当たっての基本方針を次のとおり示します。

基本方針１	建物所有者の主体的な取組を促すために普及・啓発を図ります。

区民の命を確実に守る「リアル防災都市」の実現に向けては、震災時の救急・救命活動や緊急支援物資輸送の大動脈となる緊急輸送道路沿道建築物及び住宅の耐震化を着実に推進する必要があります。建築物の耐震化は自助・共助・公助の原則のもと、建物所有者が、自らの課題であり、かつ地域全体の課題であることを認識し、主体的に取り組むことが不可欠です。

区は、建物所有者に対し、耐震性向上に向けた取組の重要性や、区としての取組等の周知啓発を図ります。

基本方針２	建物所有者が必要な措置を行うための指導・助言を行います。

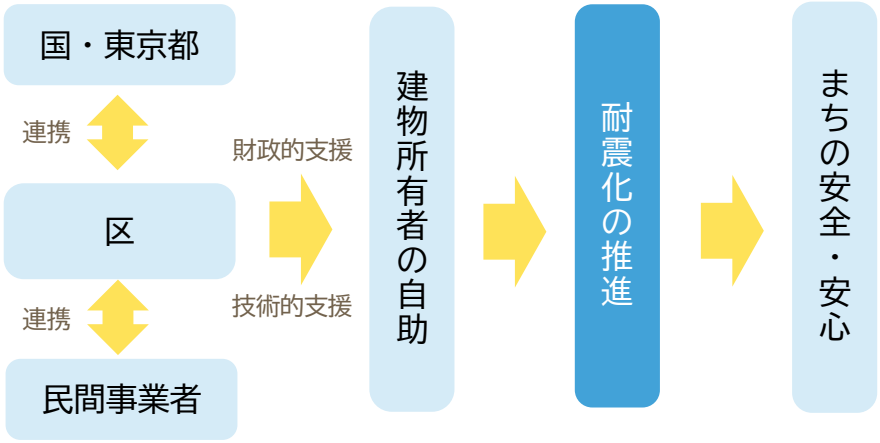
「耐震改修促進法」及び「耐震化推進条例」では、特定緊急輸送道路沿道建築物及び要緊急安全確認大規模建築物に対し、耐震診断及び結果の報告を義務付けており、これらの建物所有者は必要な耐震改修を行うよう努めなければなりません。区は、建物所有者に対し、法や条例に基づく指導・助言を行うことで耐震化を促します。

基本方針３	建築物の耐震化を促進するため建物所有者に必要な支援を行います。

建築物の耐震化は、建物所有者や占有者との合意形成、工法等の技術的検討が必要になるほか、設計や工事に多額の費用が必要になります。区は建物所有者に対し、技術的な支援を行うほか、負担軽減のための財政的支援を行います。

基本方針４	建築物の耐震化に加えて地震時の様々な安全対策に取り組みます。

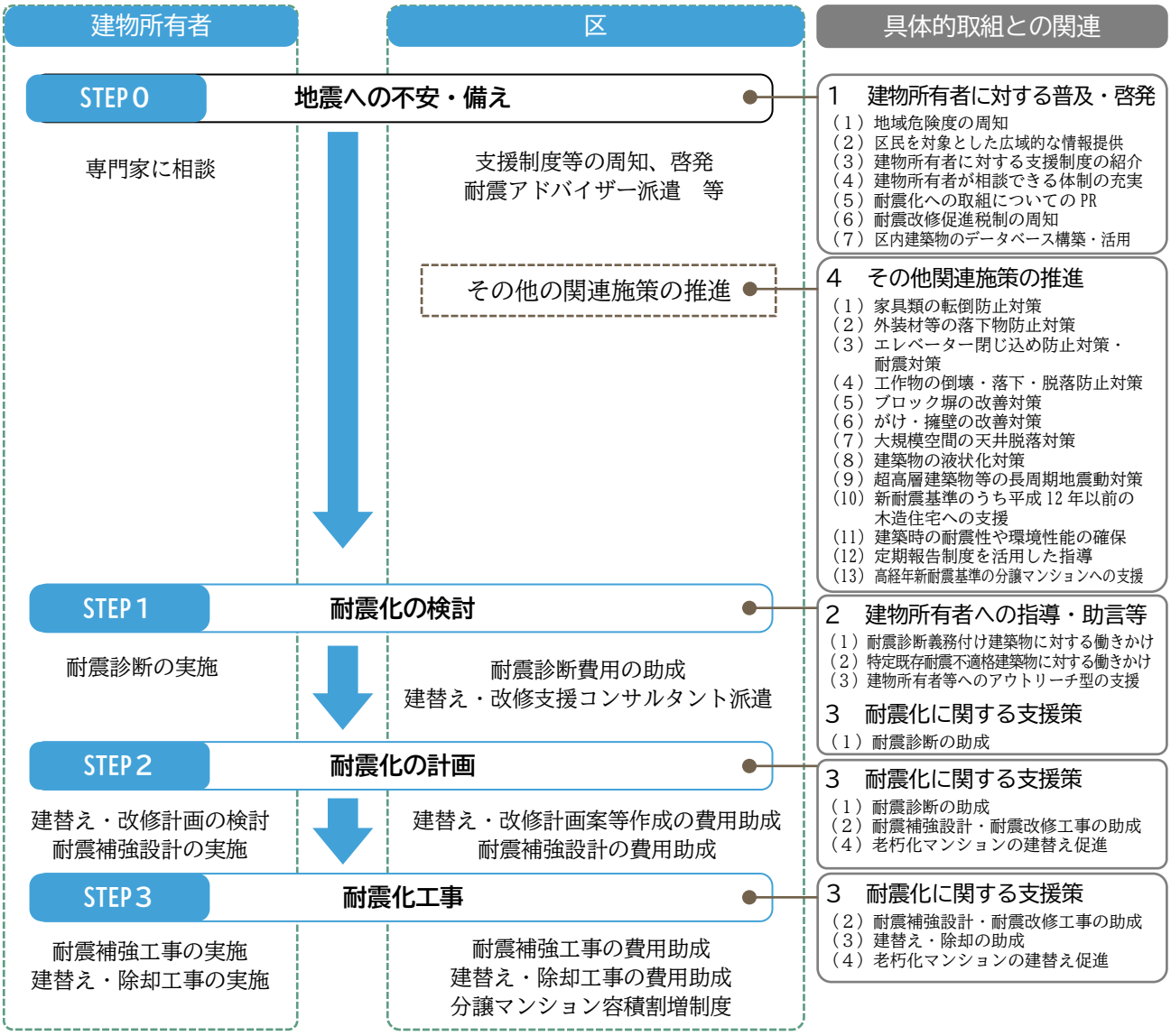
地震時の安全対策には、建築物の耐震化だけでなく、家具等の転倒、ブロック塀等の倒壊、エレベーターの閉じ込め等、起こりうる事象への対応が必要となります。区は、建築物の耐震化以外にも区民等の安全・安心を確保するための様々な取組を行います。



第４章に記載している施策のうち、助成制度の拡充及び新たな助成制度の創設に係る項目については、現在、その内容を検討している段階であり、令和９(2027)年度当初予算編成の状況等を踏まえ、変更となる場合があります。

第4章 耐震化推進の具体的取組

耐震化のさらなる推進をめざし、計画の実行に当たっては、具体的取組を行うことで、建築物の所有者・管理者、関係者、区民に広く働きかけを行います。



耐震化の流れと具体的取組の関係

耐震化推進に係る具体的な取組について、令和９(2027)年４月からの内容を反映し、更新しました。令和７(2025)年３月一部改定からの変更等については以下のとおり整理しました。

継続：令和７(2025)年３月一部改定から引き続き実施

拡充：令和７(2025)年３月一部改定から内容を拡充

新規：令和７(2025)年３月一部改定から新たに追加

1　建物所有者に対する普及・啓発

区は、これまでも、建物所有者に対し耐震化に関する情報提供を行うとともに、相談体制を構築し、区民や事業者に普及・啓発を図ってきました。

今後も、様々な媒体、機会を活用し、耐震性向上に向けた取組の重要性について啓発を図ります。

（１）地域危険度の周知　継続

都市の防災性を高め、災害に強いまちづくりを推進するためには、区民一人ひとりが自分の住んでいる地域の危険度について正しく理解し、日頃からの備えと十分な対策を講じておくことが重要です。

地域の危険度に関する区民や事業者の意識啓発を図るため、区は、引き続き、東京都の「地震に関する地域危険度測定調査[19]」の結果を活用して地域の危険度を周知します。

「建物倒壊危険度」（巻末資料６参照）等から自分が住んでいる地域の地震に対する危険度を把握することで、耐震化に対する意識の向上を図ります。

（２）区民を対象とした広域的な情報提供　継続

区は、広報みなとや区ホームページ、SNS 等を活用するとともに、建築物防災週間やみなと区民まつり等のイベントの機会を利用して、耐震診断、耐震改修や建替えに関する支援制度等について情報提供を行います。

また、建物の耐震化を検討している所有者に対して、東京都や金融機関等の区以外で行っている融資制度を紹介することで耐震化を促進します。（巻末資料 11 参照）

（３）建物所有者に対する支援制度の紹介　継続

区は、これまでも旧耐震木造住宅、旧耐震及び高経年新耐震基準の分譲マンションの所有者に対して、リーフレットを直接送付するなどの情報提供を行っています。また、区内の分譲マンションに対しては、平成 22(2010)年度、27(2015)年度、令和２(2020)年度、７(2025)年度と定期的に分譲マンション実態調査を行い、区内の分譲マンションの最新状況の把握に努めています。引き続き、木造住宅の所有者に対してリーフレット送付等の情報提供を行うとともに、耐震化されていない管理組合等に対してもリーフレット送付等の情報提供を積極的に行い、耐震化促進に向けた普及・啓発に努めます。

19 地域危険度測定調査…「地域危険度」とは、地域ごとに、地震に関する危険性を５段階（１～５）のランクで評価した尺度のことで、「建物倒壊危険度」、「火災危険度」、「総合危険度」に、更に「災害時活動困難度」を考慮した各危険度の計６種類が設定されています。地震の被害の大きさを示すのではなく、危険性を示す尺度です。東京都は、地域危険度測定調査を、昭和 50(1975)年 11 月から、おおむね５年ごとに、実施しています。

（４）建物所有者が相談できる体制の充実　拡充

区は、住宅のリフォームやバリアフリー化、マンションの劣化診断や大規模修繕等に併せて、耐震診断や耐震改修が実施されるよう、計画立案の相談段階において建物所有者に対し指導・助言します。

引き続き、耐震診断、耐震改修や建替えの経済的支援や技術的なアドバイス等、区民が気軽に相談できる体制の拡充を図ります。

令和８（2026）年４月に、建替えをはじめとするマンションに関する様々な相談を、内容に応じて適切な部署や相談窓口につなぐ「マンション総合窓口」を設置しました。また、建築士がマンションの改修、建替え・建物更新、敷地売却の相談に応じる「マンション建替え等相談」により、管理組合や区分所有者の再生に向けた相談体制の充実を図ります。

（５）耐震化への取組についてのＰＲ　継続

区は、耐震化の優良な取組について、改修内容や手法等の情報を収集整理し、区民や事業者にＰＲすることで、耐震診断・耐震改修や建替えに関する知識の普及・啓発を図ります。

引き続き、区は東京都と連携し、耐震性を満たす建築物や耐震改修中の工事現場に「東京都耐震マーク」の掲示を促進し、耐震化の取組を広めていきます。

東京都
耐震マーク

（６）耐震改修促進税制の周知　継続

平成 18(2006)年度税制改正により創設された耐震改修促進税制は、住宅を耐震改修した場合に、固定資産税や所得税が軽減される税制です。

引き続き、この税制のメリットの周知を図ることを通じて耐震改修の普及・啓発を進めていきます。

（７）区内建築物のデータベース構築・活用　継続

区は、「建築基準法」第６条に基づく確認申請を受けた内容について、地図情報等に整理するデータベース化を進めています。

今後、これらの情報を活用し、民間特定建築物等、耐震化の取組が必要な建築物の具体的な把握により、建物所有者に対する効果的な指導・助言等を実施するとともに、耐震改修促進に関する情報提供を行います。

また、区民に対しても、区内の建築物の耐震化状況を区ホームページ等で情報公開することにより、耐震改修促進や建築物の安全管理に関する意識を高めていきます。

関連計画等

	取組（1）	取組（2）	取組（3）	取組（4）	取組（5）	取組（6）	取組（7）
港区まちづくりマスタープラン		○	○	○	○	○	○
港区地域防災計画	○	○	○	○	○	○	○
港区住宅基本計画	○	○	○	○	○	○	○
港区防災街づくり整備指針	○	○	○	○	○	○	○

※関連計画等の詳細は右の二次元コードからご確認いただけます。

2　建物所有者への指導・助言等

耐震化を促すため、「耐震改修促進法」や「耐震化推進条例」に基づく指導・助言等を行います。

（１）耐震診断義務付け建築物に対する働きかけ　継続

特定緊急輸送道路沿道建築物及び要緊急安全確認大規模建築物の所有者は「耐震改修促進法」又は「耐震化推進条例」で、耐震診断を行いその結果を所管行政庁へ報告することが義務付けられています。正当な理由なく耐震診断の結果を報告していない建物所有者に対して報告の命令を行い、その旨を公表することとなっています。（法第７条、法第８条、法附則第３条）

また、耐震診断義務付け建築物の診断内容についても公表することとなっています。（法第９条）

耐震診断義務付け建築物の所有者は、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、耐震改修を行うよう努めなければなりません。（法第 11 条）

区は、耐震改修について必要な指導・助言をします。また、必要な耐震改修が行われていないと認めるときは、建築物の所有者に対して必要な指示を行い、正当な理由なく指示に従わない場合は、その旨を公表します。（法第 12 条）

また、特定緊急輸送道路沿道建築物の占有者は、所有者が行う耐震化の実現に向けて協力するよう努めなければなりません。区は、特定緊急輸送道路沿道建築物の占有者に対して耐震化に関する情報を提供するなど必要な助言を行い、指示の対象となった特定緊急輸送道路沿道建築物の占有者に対して、耐震改修等の実現に向けて必要な指導・助言をします。（条例第 14 条の２）

（２）特定既存耐震不適格建築物（一般緊急輸送道路沿道建築物含む）に対する働きかけ　継続

区は、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対して、耐震化を促進するため必要な指導・助言を行います。また、指示対象となる一定規模以上の特定既存耐震不適格建築物の場合において、特に重点的に耐震化を促す必要がある建築物の所有者に対しては必要な指示を行い、正当な理由がなく指示に従わない場合は、その旨を公表することとなっています。（法第 15 条）

※緊急輸送道路沿道建築物については「耐震化推進条例」でも指導・助言等が規定されています。

（３）建物所有者等へのアウトリーチ型の支援　拡充

耐震化の取組状況等の現況を確認し、耐震化の普及・啓発を図るために、区は令和５(2023)年度に特定緊急輸送道路沿道建築物及び一般緊急輸送道路沿道建築物の所有者を対象に個別訪問を実施するとともに、令和７（2025）年度に分譲マンション実態調査において建物所有者等へのヒアリングを行いました。特定緊急輸送道路沿道建築物に対しては、東京都もアウトリーチ型の事業を行っており、耐震化率 100％を実現するためには、残り数パーセントの旧耐震建築物の所有者と目線を合わせ、問題解決のための課題を共有するために積極的に働きかけることが不可欠です。また、個別訪問や分譲マンション実態調査により得られた情報を基に、さらなる耐震化を促進するため、令和９(2027)年度より助成額の拡充及び耐震セミナー等の実施を検討します。

関連計画等

港区住宅基本計画	取組（1）	取組（2）	取組（3）
港区防災街づくり整備指針	取組（1）	取組（2）	取組（3）

※関連計画等の詳細は右の二次元コードからご確認いただけます。

3　耐震化に対する支援策

区は、建物所有者が行う耐震化に対する支援として、耐震診断、耐震補強設計・耐震改修、建替え・除却にかかる費用の一部を助成しています。さらに、耐震化を促進するため、今後も支援策の一層の充実を検討します。

（1）耐震診断の助成　拡充

平成 12(2000)年５月 31 日以前に建築確認を受けて建築した木造建築物で、２階建以下の専用又は兼用住宅を対象に、無料で耐震診断を実施します。

昭和 56(1981)年５月 31 日以前に建築確認を受けて建築した上記以外の住宅、長屋又は共同住宅等を対象に、耐震診断に要した費用の一部を助成します。分譲マンションについては、耐震診断の一層の促進を図ります。

分譲マンションを対象に、無料で耐震に関するアドバイザーを派遣します。また、耐震化に向けた計画案等の作成に対する費用の一部を助成します。

また、耐震診断に要した費用の一部への助成について、令和９(2027)年度より助成金額の拡充を検討します。

（2）耐震補強設計・耐震改修工事の助成　拡充

昭和 56(1981)年５月 31 日以前に建築確認を受けて建築した住宅、長屋又は共同住宅等を対象に、耐震補強設計・耐震改修工事に要した費用の一部を助成するほか、分譲マンション共用部分の耐震改修工事に必要な資金を借り入れる際の債務保証料の一部を助成します。令和９(2027)年度より木造建築物の耐震改修工事等、非木造建築物の住宅、長屋並びに分譲マンションの耐震改修工事の助成金額の拡充を検討します。

特定緊急輸送道路沿道建築物又は一般緊急輸送道路沿道建築物を対象に、耐震補強設計・耐震改修工事に要した費用の一部を助成します。令和９(2027)年度より、特定緊急輸送道路沿道建築物の補強設計並びに耐震改修工事及び一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修工事の助成金額の拡充を検討します。

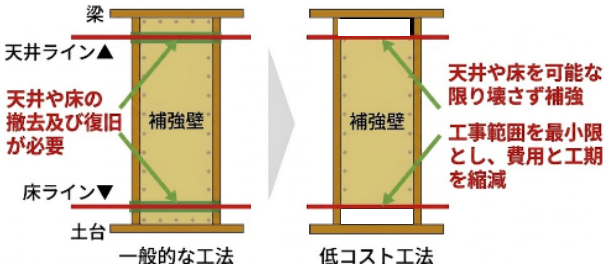
（3）建替え・除却の助成　拡充

住宅を対象に、建替えに要した費用の一部を助成します。特に、分譲マンションの建替えについては一層の促進を図るものとして、令和９(2027)年度より住宅の建替え及び分譲マンションの建替え・除却の助成金額の拡充を検討します。

特定緊急輸送道路沿道建築物又は一般緊急輸送道路沿道建築物を対象とした建替え・除却に要した費用の一部を助成します。令和９(2027)年度より、一般緊急輸送道路沿道建築物の助成金額の拡充を検討します。

（４）低コスト工法による耐震化への助成 新規

平成 12(2000)年５月 31 日以前に建築確認を受けて建築した住宅、長屋又は共同住宅等を対象に、低コスト工法[20]による補強設計、耐震改修工事に要した費用の一部の助成を検討します。



愛知建築地震災害軽減システム研究協議会「住まいの耐震化」を基に作成

（５）障害者等が居住する住宅の耐震化への助成 新規

障害者等が居住する戸建住宅のうち、昭和 56(1981)年５月 31 日以前に建築確認を受けた木造又は非木造住宅、並びに昭和 56(1981)年 6 月 1 日から平成 12(2000)年５月 31 日までに建築確認を受けた木造住宅を対象として、補強設計及び耐震改修工事に要した費用の一部の助成を検討します。

（６）老朽化マンションの建替え促進 拡充

老朽化マンションの建替えに対して、引き続き、良好な市街地環境の整備改善を行うため公開空地の整備や地域防災施設、コミュニティ活動施設等を設けることで容積率を割増できる制度の活用を促進します。また、老朽化や敷地の共同化に伴うマンションの建替えに対して、建設費用の一部を助成することで建替えを促進するほか、省エネルギーに資する設備機器の採用等、建築物の環境性能の向上に向けた働きかけを行います。

区は、令和８（2026）年４月に建替えをはじめとするマンションに関する様々な相談を、内容に応じて適切な部署や相談窓口につなぐ「マンション総合窓口」を設置しました。また、「マンション再生の手引き」により、建物や設備の劣化等が進み、建替え等の再生が必要になった際に、管理組合や区分所有者として知っておくべきことや、合意形成を円滑に進めるためのポイント等を分かりやすく解説し、管理組合及び区分所有者の再生に向けた取組を支援します。

関連計画等

港区住宅基本計画	取組（1）	取組（2）	取組（3）	取組（4）	取組（5）	取組（6）
港区防災街づくり整備指針	取組（1）	取組（2）	取組（3）	取組（4）	取組（5）	取組（6）

※関連計画等の詳細は右の二次元コードからご確認いただけます。

20 低コスト工法…愛知建築地震災害軽減システム研究協議会が独自に評価した、木造住宅における合理的な耐震改修専用の工法（Ａ工法）を指します。なお、Ａ工法の詳細は、同協議会の「木造住宅 低コスト 耐震補強の手引」に記載されています。

4　その他関連施策の推進

地震時における建築物の安全対策として、落下物等の防止対策、ブロック塀の倒壊防止対策、エレベーターの閉じ込め防止対策等を促進します。

（1）室内の安全対策　継続

阪神・淡路大震災では、建物の中でケガをした人の約半数は、家具の転倒・落下が原因でした。

区は、地震発生時の家具転倒等による人的被害を最小限に抑えるために、タンス等を支えるつっぱり棒やガラス飛散防止フィルム等を現物助成しています。

令和６年能登半島地震では、地震の影響により電気に起因した火災が発生した可能性があると考えられています。区は、電気火災リスクの低減により、在宅避難環境を確保できるよう、感震ブレーカーの設置費用を補助しています。

これらの取組を進めるとともに、区民への周知啓発に継続して取り組みます。

（2）外装材等の落下物防止対策　継続

区は、外装材等の落下物実態調査を実施し、落下するおそれのあるものについては所有者に対し改修等の指導を行っています。引き続き、未改修ビル等の所有者に対する定期的な改善指導を実施します。

（3）エレベーター閉じ込め防止対策・耐震対策　継続

平成 17(2005)年７月に発生した千葉県北西部地震では、首都圏で多くのエレベーターが緊急停止し、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しました。

区は、エレベーター安全装置等設置の助成事業として、エレベーターの閉じ込めを防止する地震時管制運転装置や耐震対策に必要な資金の一部を助成しています。令和５(2023)年度より、対象建築物と助成率の拡充を図り、安全化の支援を行っています。

（4）工作物の倒壊・落下・脱落防止対策　継続

地震の際、高置水槽、看板等の工作物が脱落し被害をもたらすことがないよう「東京都屋外広告物条例」、「道路法」及び「建築基準法」に基づき、工作物の許可・確認申請時に表示者等に対し指導をします。引き続き、現状の把握に努め、倒壊、落下又は脱落の可能性のある工作物については、所有者等に改善指導を行います。

（5）ブロック塀の改善対策　継続

区は、区民がブロック塀の安全点検や改修を行えるよう、塀の高さや控え壁の間隔等の正しい技術的基準について、啓発に努めるとともに、ブロック塀除却・設置工事支援事業の周知を進め、倒壊の危険や管理が不十分なブロック塀等の改善を促します。令和４(2022)年度より工事費用の助成額、令和５(2023)年度より助成対象者をそれぞれ拡充しており、引き続き改善を促進します。

また、ブロック塀等の安全性を判断するため、令和４(2022)年度よりブロック塀等耐震アドバイザー派遣事業を実施し、所有者の求めに応じて区が専門家を派遣することで、ブロック塀等の調査・診断、改修方法や法的手続のアドバイスをしています。引き続きブロック塀等所有者への技術的支援を継続します。

さらに、各小学校が実施している通学路点検において、安全性に関する指摘のあったブロック塀等については、所有者に対し適切な維持管理を要請するとともに、支援事業の活用を促すなど、通学路の安全性を確保します。



ブロック塀の被害（出典：熊本地震デジタルアーカイブ）

（６）がけ・擁壁の改善対策 拡充

港区は、武蔵野台地の末端に位置し、起伏に富んだ地形が形成されています。

『港区防災街づくり整備指針』において、緊急性の高い施策として、がけ・擁壁のリスクの周知及び斜面対策を重点的に実施するとしています。

港区内には、「土砂災害防止法」に基づき東京都が指定する土砂災害警戒区域[21]、土砂災害特別警戒区域[22]（以下、「土砂災害警戒区域等」といいます。）があり、土砂災害警戒区域は 208 箇所、そのうち土砂災害特別警戒区域は 136 箇所指定されています（令和８(2026)年８月時点)。区は、建築確認の際、がけ・擁壁が近接する敷地については、申請者にがけ・擁壁の状況調査を行うよう指導しており、危険と判断されたものに対しては安全化を指導しています。

また、がけ等の安全性に不安がある、又は改修工事を検討している所有者に対して、現地に専門家を派遣し、がけ等の目視による調査や、擁壁の新設・築造替えに向けた技術的課題等について助言を行うアドバイザーを派遣しています。

一方、記録的な長雨等による土砂災害リスクの増大に加え、令和８年台風第 25 号では区内において擁壁の崩落が発生するなど、がけ・擁壁の安全対策の重要性が一層高まっています。加えて、近年の物価高騰等による工事費用の増加により、現行の助成制度では改修工事が進みにくい状況となっています。このため、がけ・擁壁の安全対策を緊急かつ重点的に促進する観点から、がけ・擁壁改修工事に係る助成制度の拡充を検討します。さらに、敷地条件や工事作業スペースの確保が課題となり、建築物の建替えと併せて実施しなければ改修が困難な事例が多いことを踏まえ、補強工事を対象とした新たな助成制度の創設を検討します。

（７）大規模空間の天井脱落対策 継続

東日本大震災では、被災地の庁舎や公共施設の一部において、天井材の一部落下等が発生し、死傷者が出るなどの被害がありました。

新たに建築される建築物に関しては「建築基準法」に基づき、特定天井[23]が構造耐力上安全な構造方法で設計、施工されるように指導しています。

---

21 土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）…がけ崩れ等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危険が生ずるおそれがあると認められる区域で、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われます。

22 土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）…がけ崩れ等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、一定の開発行為の制限や建築物の構造規制等があります。

23 特定天井…「建築基準法」施行令第 39 条第３項の規定に基づき平成 25(2013)年国土交通省告示第 771 号に定められており、吊り天井であって、次の①、②、③のいずれにも該当するものをいいます。

①居室、廊下その他の人が日常立ち入る場所に設けられるもの
②高さが６ｍを超える天井の部分で、その水平投影面積が 200 ㎡を超えるものを含むもの
③天井面構成部材等の単位面積質量（天井面の面積の１㎡当たりの質量をいう。）が２kgを超えるもの

引き続き、天井落下による被害を防止するため、東京都と連携し、建物所有者に対する、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た改善指導等の取組を推進していくとともに、国の技術基準に適合した脱落防止対策の普及・啓発を実施します。

なお、区有建築物の特定天井では、既存建物も含め、天井脱落対策は完了しています。

（８）建築物の液状化対策　継続

東日本大震災では、区内においても液状化現象が確認されました。

区では、津波や液状化による被害や影響をあらかじめ予測し、必要な対策を講じるための「津波・液状化シミュレーション結果」を公表しています。

引き続き、液状化によるリスクを周知するため、ハザードマップ（液状化マップ）を作成し、区ホームページで公開するなど、広く情報提供を行います。

（９）超高層建築物等[24]の長周期地震動[25]対策　継続

国土交通省では、平成 28(2016)年６月 24 日、超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動への対策についてとりまとめました。

同対策は、南海トラフ沿いで約 100～150 年の間隔で発生しているとされているＭ８～９クラスの巨大地震に備えて、関東地域、静岡地域、中京地域及び大阪地域の対象地域内において、平成 29(2017)年４月１日以降に申請する性能評価に基づき超高層建築物等を新築する際の大臣認定の運用を強化するとともに、同区域内の既存の超高層建築物等について、今回対策を求める地震動の大きさが設計時の想定を上回る場合には、大きな家具の転倒、内外装材や設備の損傷等による危害が発生するおそれがあることから、自主的な検証や必要に応じた補強等の措置を促すものです。

引き続き、区は、国の対策に基づき、建物所有者等による安全性の検証や補強等が円滑に行われるよう、リーフレットを活用し、広く情報提供します。

（10）新耐震基準のうち平成 12 年以前の木造住宅への支援　拡充

建築物の耐震基準は昭和 56(1981)年６月１日に大きく強化され、これまでの耐震対策は、これ以前の旧耐震基準の建築物に対し行ってきました。

しかし、平成 28(2016)年に発生した熊本地震では、耐震基準がさらに強化された平成 12(2000)年５月 31 日以前の新耐震基準の木造住宅（以下「新耐震木造住宅」という。）のうち、18.4%に倒壊等の被害が確認されたことが明らかになりました。

これを受けて、国は新耐震木造住宅の所有者に対し安全点検を行うことを推奨しています。

また、東京都は、所有者による安全点検を行うよう、耐震キャンペーンやパンフレットの配布を通じて促しています。

こうした状況を踏まえ、新たに課題となった木造住宅に関する安全対策として、無料耐震診断や耐震改修工事に対する助成制度等の充実を図り、所有者を支援することで、区内における新耐震木造住宅の耐震性確保を進めることを検討します。



出典：一般財団法人日本建築防災協会

24 超高層建築物等…高さが 60ｍを超える建築物及び地上４階建て以上の免震建築物を指します。
25 長周期地震動…長周期かつ長時間継続する地震動をいいます。

（11）建築時の耐震性や環境性能の確保　継続

「建築基準法」に基づく建築確認申請の審査、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく適合性判定等の審査を的確に実施します。

また、高い水準の耐震基準や省エネ基準を適用した住宅の普及のため、優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅制度や、都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物認定制度の周知を行います。

耐震化と併せて環境性能を向上させることで、ＳＤＧｓに掲げる目標の達成やゼロカーボンシティの実現をめざします。

（12）定期報告制度を活用した指導　継続

特定建築物には教育施設や医療施設、福祉施設等のほか、事務所、飲食店その他の多数の者が利用する施設が含まれており、「建築基準法」に基づき定期的に建物を調査し、特定行政庁に報告する定期調査報告が義務付けられています。（建築基準法第 12 条）

こうしたことから建物所有者に対し、報告するよう指導するとともに、報告により耐震化の状況を把握した上で、耐震化に向けた取組を積極的に働きかけます。

（13）高経年新耐震基準の分譲マンションへの支援　拡充

港区では、早くから共同住宅の建設が進み、約９割の区民が共同住宅に住んでいます。これまで旧耐震基準建築物の耐震化は支援してきましたが、新耐震基準建築物であっても築年数 40 年を超える分譲マンションが多くあり、建物の維持管理や改修、耐震性に不安を抱える区民への支援が必要です。

耐震設計は、新耐震基準の導入以降においても、耐震計算手法の進歩や度重なる震災の教訓に基づく研究の進展により、大きく発展してきました。そのため、新たな技術を活用して高経年新耐震基準の分譲マンションに対し耐震性能の向上を図ることで、災害時の倒壊・崩壊を防止するだけでなく、建築物の損傷を軽減し、継続して使用できる可能性を高めることが期待されます。これにより、居住者が発災後も住み慣れた住環境で生活を継続できる在宅避難につながることが期待されます。また、高齢者をはじめとする居住者の避難生活に伴う身体的・精神的負担の軽減にも資することが期待されます。

このようなことから、区では、令和９(2027)年度から、現行の耐震基準に基づく耐震性の確認を行った上で、耐震性能の向上を図るための設計及び工事を実施する所有者に対し、その費用の一部の助成を検討します。

併せて、管理組合等に対し、専門的知見に基づく助言を行うアドバイザー派遣制度の創設を検討し、耐震化の促進を図ります。

関連計画等

港区地域防災計画	取組（1）	取組（2）	取組（3）	取組（4）	取組（5）	取組（6）	取組（7）	取組（8）	取組（9）	取組（10）	取組（11）	取組（12）	取組（13）
港区住宅基本計画	取組（1）	取組（2）	取組（3）	取組（5）	取組（9）	取組（10）	取組（11）	取組（13）					
港区防災街づくり整備指針	取組（1）	取組（2）	取組（3）	取組（4）	取組（5）	取組（6）	取組（7）	取組（8）	取組（9）	取組（10）	取組（11）	取組（12）	取組（13）

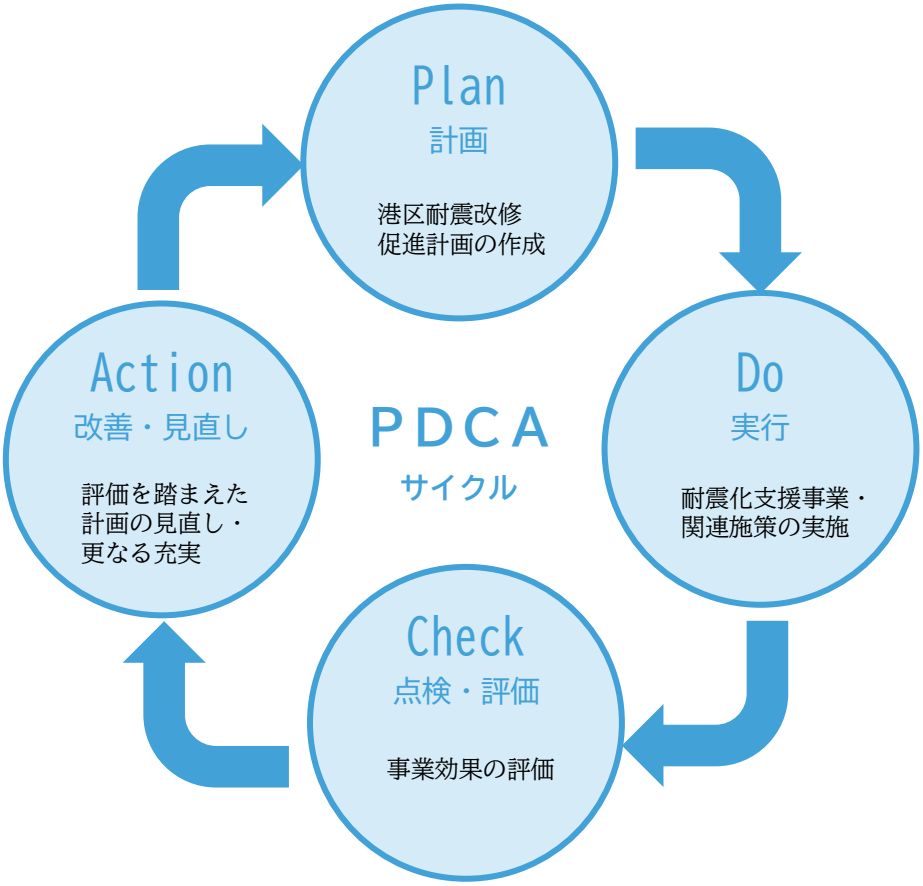
※関連計画等の詳細は右の二次元コードからご確認いただけます。

第5章 耐震化の推進に向けて

この計画に示した施策と取組を着実に進めていくため、計画(Plan)、実行(Do)、点検・評価(Check)、改善・見直し(Action)のサイクルを継続的に進め、進捗管理を実施します。

また、国や東京都、建築関係団体、地域住民等と連携・協力して建築物の耐震化の促進に取り組むほか、支援策や制度の更新についても、取組内容や効果を定期的に検証し、必要に応じて更新や内容の見直し、新たな取組の展開についても検討を進めていきます。

計画の見直しについては、「東京都耐震改修促進計画」と整合を図るとともに区の関連施策との連携を図りながら、社会経済情勢の変化や計画の実施状況を踏まえて、おおむね３年を目途として検証を行い、必要に応じて実施します。見直しの際には、区民、事業者等の意見を幅広く反映していきます。

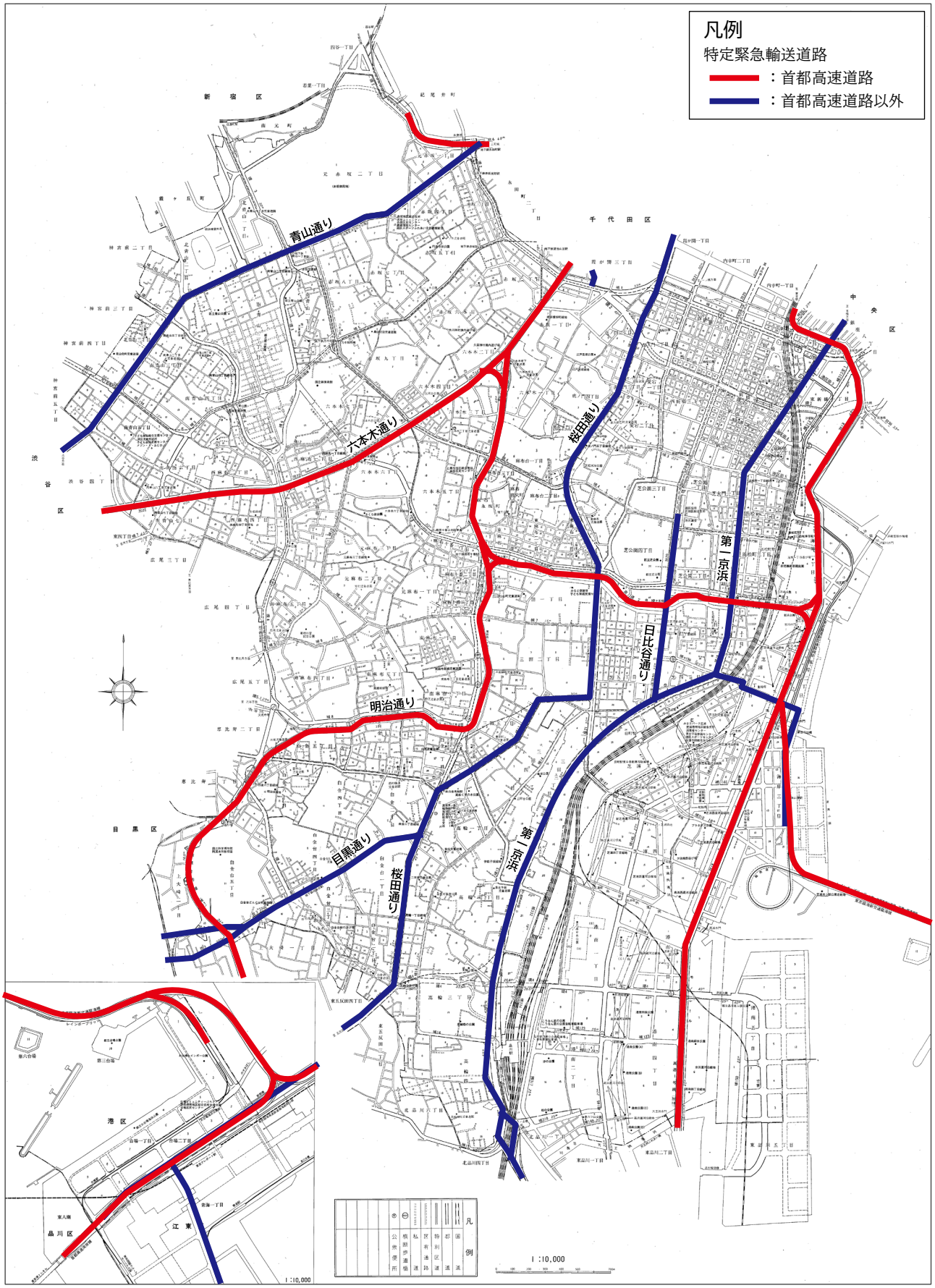


巻末資料

目　次

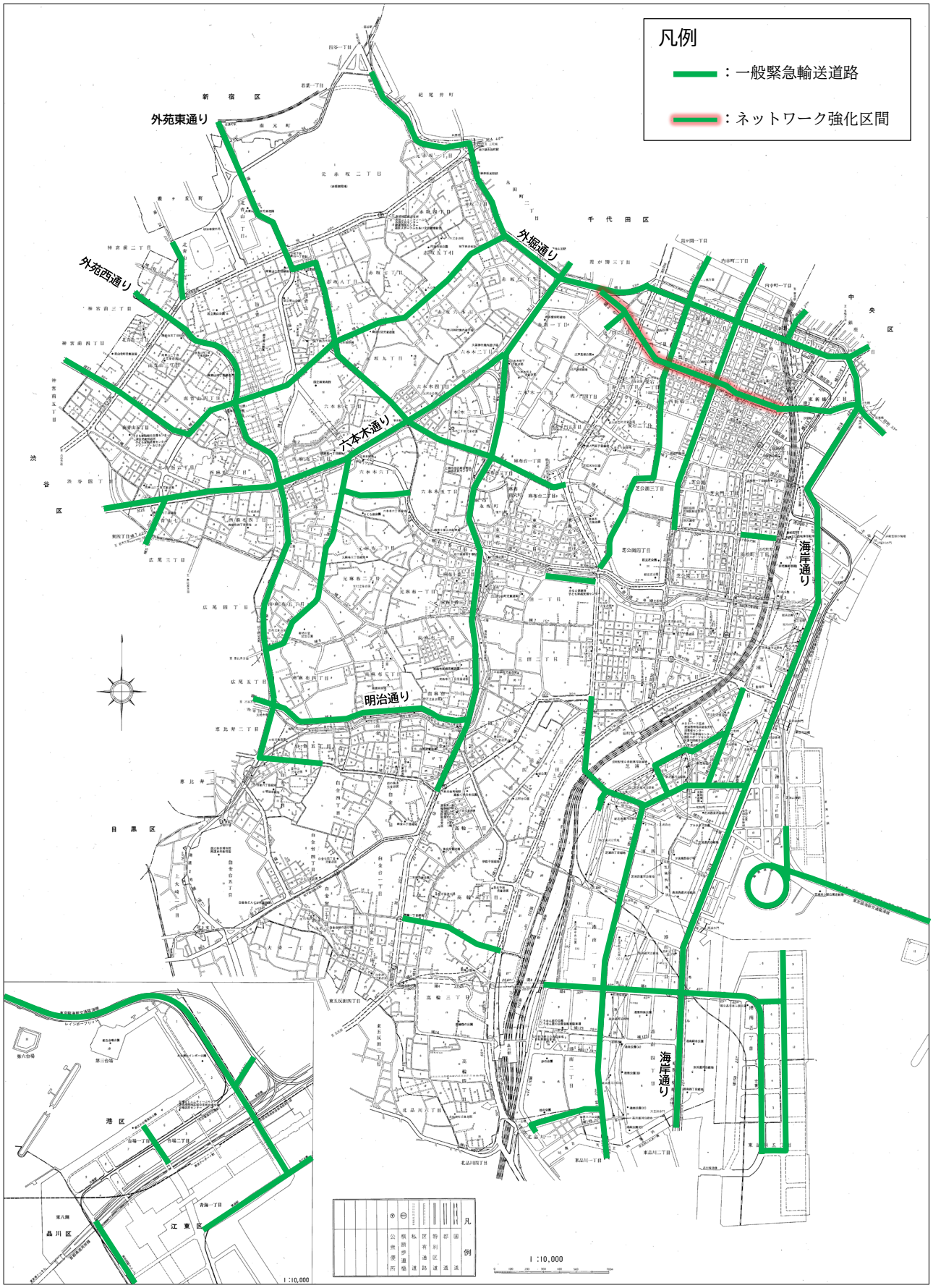
１　特定緊急輸送道路の指定図（港区）……37
２　一般緊急輸送道路の指定図（港区）……38
３　特定建築物一覧……39
４　地震による被害等……40
５　港区における首都直下地震被害想定の調査・分析結果　（令和５（2023）年３月）　43
６　建物倒壊危険度……44
７　液状化マップ……45
８　揺れやすさマップ……46
９　土砂災害ハザードマップ……47
１０　総合到達率・区間到達率について（抜粋）……48
１１　融資制度の紹介（令和８（2026）年４月現在）……52
１２　港区における耐震化に関する支援策（令和８（2026）年４月現在）……53
１３　緊急輸送道路沿道建築物普及啓発個別訪問　（令和５（2023）年度）……60
１４　港区分譲マンション実態調査等……62
１５　港区における耐震化支援実績……64
１６　計画期間の考え方について……65
１７　耐震改修促進法（抜粋）……66
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）……71
１９　関連計画等一覧……73
２０　ＳＤＧｓと施策の関係……73

1　特定緊急輸送道路の指定図（港区）



出典：東京都耐震ポータルサイト（令和８年 10 月時点）より作成

2　一般緊急輸送道路の指定図（港区）



出典：東京都耐震ポータルサイト（令和８年 10 月時点）より作成

3　特定建築物一覧

用途		特定既存耐震不適格建築物		要緊急安全確認大規模建築物の規模要件（法附則第３条）
		規模要件（法第14条）	指示[26]対象となる規模要件（法15条）	
学校	小・中学校、義務教育学校、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1,000m²以上	階数２以上かつ1,500m²以上	階数２以上かつ3,000m²以上
	上記以外の学校	階数３以上かつ1,000m²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1,000m²以上	階数１以上かつ2,000m²以上	階数１以上かつ5,000m²以上
ボーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設		階数３以上かつ1,000m²以上	階数３以上かつ2,000m²以上	階数３以上かつ5,000m²以上
病院、診療所				
劇場、観覧場、映画館、演芸場				
集会場、公会堂				
展示場				
卸売市場				
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗			階数３以上かつ2,000m²以上	階数３以上かつ5,000m²以上
ホテル、旅館				
賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舎、下宿				
事務所				
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等に類するもの		階数２以上かつ1,000m²以上	階数２以上かつ2,000m²以上	階数２以上かつ5,000m²以上
老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センター等に類するもの				
幼稚園、幼保連携型認定こども園、保育所		階数２以上かつ500m²以上	階数２以上かつ750m²以上	階数２以上かつ1,500m²以上
博物館、美術館、図書館		階数３以上かつ1,000m²以上	階数３以上かつ2,000m²以上	階数３以上かつ5,000m²以上
遊技場				
公衆浴場				
飲食店、キャバレー、料理店等に類するもの				
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行等、サービス業を営む店舗				
工場（危険物の貯蔵場又は処理場を除く。）				
車両の停車場等で旅客の乗降又は待合の用に供するもの			階数３以上かつ2,000m²以上	階数３以上かつ5,000m²以上
自動車車庫等の自動車の停留又は駐車のための施設				
保健所、税務署等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		政令で規定するもの	500m²以上	階数１以上かつ5,000㎡以上

26 指示…「耐震改修促進法」第 15 条第２項に基づく指示を指します。

4　地震による被害等

（１）過去の大規模地震

日本国内では、これまで幾度となく大規模な地震被害に見舞われてきました。

昭和 53（1978）年に発生した宮城県沖地震では、家屋の倒壊が数多く発生したことをきっかけに「建築基準法」の改正が行われ、建物の倒壊の回避だけではなく、建物内の人命を守ることに主眼が置かれた「新耐震基準」が昭和 56（1981）年から施行されました。



令和６年能登半島地震の被害状況
出典：石川県ホームページ

平成 23（2011）年３月に発生した東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）は、日本の観測史上最大のマグニチュード 9.0 を記録し、地震の揺れや地盤の液状化[27]、地震によって発生した津波により、東北地方から関東地方に至る太平洋沿岸を中心に多くの人命が失われるなど、甚大な被害をもたらしました。

近年でも、令和６（2024）年に発生した令和６年能登半島地震や豊後水道地震等、建築物に大きな被害をもたらす地震が頻発しており、首都直下型地震の発生も危ぶまれる状況です。

発生年月日	名称	マグニチュード	震度	被害
1995(平 7)/1/17	兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）	7.3	7	死者・行方不明 6,437、住家全壊 104,906、半壊 144,274、一部破損 390,506、全焼 7,036、半焼 96
2004(平 16)/10/23	新潟県中越地震	6.8	7	死者 68、住家全壊 3,175、半壊 13,810、一部破損 105,682
2005(平 17)/3/20	福岡県西方沖地震	7.0	６弱	死者１、住家全壊 144、半壊 353、一部破損 9,338
2007(平 19)/3/25	能登半島地震	6.9	６強	死者 1、住宅全壊 686、半壊 1,740、一部破損 26,958
2007(平 19)/7/16	新潟県中越沖地震	6.8	６強	死者 15、住家全壊 1,331、半壊 5,710、一部破損 37,633
2008(平 20)/6/14	岩手・宮城内陸地震	7.2	６強	死者・行方不明 23、住家全壊 30、半壊 146、一部破損 2,521
2011(平 23)/3/11	東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）	9.0	7	死者・行方不明 22,303、住家全壊 122,005、半壊 283,156、一部破損 749,732（令和３年３月９日時点）
2013(平 25)/4/13	淡路島付近の地震	6.3	６弱	住家全壊８、半壊 101、一部破損 8,305
2016(平 28)/4/14	熊本地震	7.3	7	死者 273、住家全壊 8,667、半壊 34,719、一部破損 163,500（平成 31 年４月 12 日時点）
2018(平 30)/6/18	大阪府北部を震源とする地震	6.1	６弱	死者６、住家全壊 21、半壊 483、一部破損 61,266（令和元年８月 20 日時点）
2018(平 30)/9/6	北海道胆振東部地震	6.7	7	死者 43、住家全壊 469、半壊 1,660、一部破損 13,849（令和元年８月 20 日時点）
2021(令 3)/2/13	福島県沖地震	7.3	６強	死者１、住家全壊 69、半壊 729、一部破損 19,758（令和３年３月９日時点）
2022(令 4)/3/16	福島県沖地震	7.4	６強	死者４、住家全壊 217、半壊 4,556、一部破損 52,162（令和４年 11 月 18 日時点）
2024（令 6）/1/1	令和６年能登半島地震	7.6	7	死者 720、住家全壊 6,536、半壊 23,707、一部破損 135,545（令和８年３月 31 日時点）
2024（令 6）/4/17	豊後水道地震	6.6	６弱	住家半壊８、一部破損 370（令和７年３月 24 日時点）
2025（令 7）/12/8	青森県東方沖地震	7.5	６強	負傷者 47、住家全壊１、一部破損７（令和７年 12 月 15 日時点）

資料：改正建築物の耐震改修の促進に関する法律・同施行令等の解説、気象庁、消防庁及び内閣府資料

27 液状化…地震が発生した際、地下水位の高い地盤が地震動により一時的に液体のようになる現象で、地盤の上の建築物が傾いたり沈んだりといった影響が起こります。

（２）想定される地震の規模と被害状況

「首都直下地震等[28]による東京の被害想定報告書」（東京都防災会議　令和４（2022）年５月公表）で設定されている都心南部直下地震が発生した場合を想定します。

被害状況としては、区内の総建物数約 25,500 棟のうち、地震による建物倒壊は約 780 棟、火災による焼失約 20 棟、死者約 130 人、負傷者約 5,270 人としています。

首都直下地震等による東京の被害想定					令和４年公表(※1)	平成 24 年公表(※2)
夜間人口					260,486 人	205,131 人
昼間人口					940,785 人	908,940 人
建物棟数	木　造（「木造」及び「防火造」）				7,856 棟	13,050 棟
	非木造（「準耐火造」及び「耐火造」）				17,686 棟	21,979 棟
	計				25,541 棟	35,029 棟
原因別建物全壊棟数	ゆれ				769 棟	2,035 棟
	液状化				7 棟	8 棟
	急傾斜地崩壊				6 棟	106 棟
	計				782 棟	2,149 棟
原因別建物半壊棟数	ゆれ				1,847 棟	3,811 棟
	液状化				40 棟	448 棟
	急傾斜地崩壊				12 棟	129 棟
	計				1,900 棟	4,388 棟
	うち、大規模半壊棟数	ゆれ			347 棟	
		液状化、急傾斜地崩壊			17 棟	
		計			364 棟	
火災	出火件数				16 棟	
	焼失棟数	倒壊建物を含む			18 棟	276 棟
		倒壊建物を含まない			17 棟	
人的被害	死者	ゆれ・液状化による建物倒壊			106 人	174 人
		屋内収容物・急傾斜地崩壊・火災・ブロック塀等・屋外落下物			21 人	25 人
		計			127 人	200 人
	負傷者	ゆれ・液状化による建物倒壊			4,530 人	9,008 人
		屋内収容物の移動・転倒			484 人	524 人
		急傾斜地崩壊・火災・ブロック塀等・屋外落下物			259 人	119 人
		計			5,274 人	9,651 人
		うち重傷者	ゆれ・液状化による建物倒壊		411 人	1,121 人
			屋内収容物		105 人	114 人
			急傾斜地崩壊・火災・ブロック塀等・屋外落下物		76 人	40 人
			計		592 人	1,275 人
その他	要配慮者			死者数	20 人	21 人
	避難者			発生数	58,408 人	51,313 人
	帰宅困難者			発生数	531,372 人	
	都内滞留者			発生数	1,057,792 人	1,052,177 人
	閉じ込めにつながり得るエレベーター			停止台数	1,357 台	745 台
	自力脱出困難者			発生数	1,955 人	3,831 人
	災害廃棄物			重量	187 万 t	112 万 t
	ライフライン	電力		停電率	10.9%	23.4%
		通信		不通率	0.6%	1.9%
		上水道		断水率	33.6%	44.5%
		下水道		管きょ被害率	5.2%	28.0%
		ガス		供給停止率	46.2%	77.5%
	物資	食料		～3 日目	12 万食	
				4～7 日目	41 万食	
		飲料水		～3 日目	19 万 L	
				4～7 日目	60 万 L	
		毛布		必要量	8 万枚	

（※1）都心南部直下地震（マグニチュード 7.3、冬の夕方、風速８m／秒、震源の深さ約 30～50ｋm）
（※2）東京湾北部地震（マグニチュード 7.3、冬の 18 時、風速８m／秒、震源の深さ約 30～50ｋm）
（※3）小数点以下の四捨五入により、合計値が合わない場合があります。

28 首都直下地震等…地震の発生場所が人の住んでいる場所の直下で発生する地震で、震源域が近いため、大きな被害をもたらし、プレート内の弱い部分（活断層）で発生する内陸型地震等をいいます。平成７（1995）年に発生した阪神・淡路大震災も直下地震です。

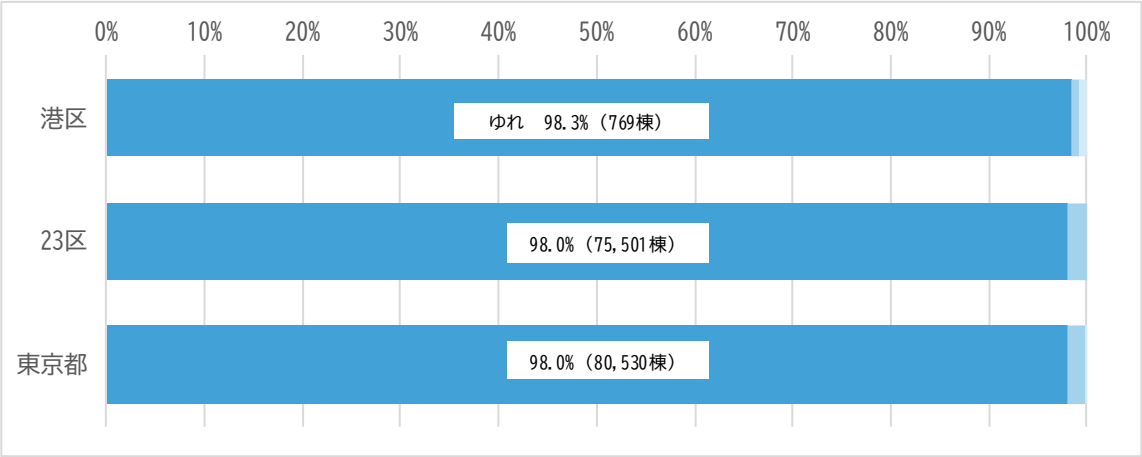
■全壊棟数とその原因

全壊棟数の内訳をみると、急傾斜地崩壊による倒壊が 0.8%程度と、23 区、東京都と比較し高く、急傾斜地周辺の非耐震建築物への対策が必要です。また、木造・非木造別ゆれによる全壊棟数の内訳をみると、木造建築物は 5.4%程度と、前期と比較して改善したものの、東京都平均と比較して高く、引き続き木造建築物の耐震化対策が必要です。一方で、焼失棟数は 0.1%程度と、23 区、東京都と比較して少なくなっています。

①全壊棟数と全壊率

	全棟数	全壊棟数	全壊率
港区	25,541	782	3.1%
23区	1,763,939	77,031	4.4%
東京都	2,804,582	82,199	2.9%

②倒壊理由別全壊率



③木造・非木造別ゆれによる全壊棟数

	全棟数（棟）			ゆれによる全壊棟数（棟）			ゆれによる全壊率（%）		
		木造	非木造		木造	非木造		木造	非木造
港区	25,541			769			3.0%		
		7,856	17,686		427	342		5.4%	1.9%
23区	1,763,939			75,501			4.3%		
		1,161,714	602,225		64,629	10,872		5.6%	1.8%
東京都	2,804,582			80,530			2.9%		
		1,972,044	832,538		68,938	11,593		3.5%	1.4%

④焼失棟数

	全棟数	焼失棟数	焼失率
港区	25,541	18	0.1%
23 区	1,763,939	109,111	6.2%
東京都	2,804,582	118,734	4.2%

（都心南部直下地震　マグニチュード 7.3、冬の 18 時、風速８m/秒）

5　港区における首都直下地震被害想定の調査・分析結果（令和５（2023）年３月）

（１）目的・背景

以下について分析を行いました。

・東京都被害想定（令和４（2022）年）を踏まえた、港区全体で想定される被害・課題と対策の方向性
・各地区の特徴や課題、対策の方向性

（２）港区の現状

・東京都被害想定(令和４（2022）年)によると、区内建物棟数のうち約 30%が木造建物、そのうち約 53%が旧耐震基準(昭和 56 年以前)の建物です。
・国勢調査(令和２（2020）年)によると、人口の７割以上が６階建以上の共同住宅に居住しています。
・国勢調査(令和２（2020）年)によると、港区の昼夜間人口比率は約 3.73 倍で、夜間人口より昼間人口の方が大幅に多くなっています。

（３）港区において想定される被害と課題（東京都被害想定（令和４（2022）年））

①建物被害等（冬・夕方、風速８m/s）

全壊	揺れ	769 棟
	液状化	7 棟
	急傾斜地崩壊	6 棟
火災による焼失　※倒壊建物は含まない		17 棟
閉じ込めにつながり得るエレベーター台数		1,357 台

②人的被害

死者	負傷者	うち重傷者
127 人	5,274 人	592 人

③避難者数、帰宅困難者数

避難者数（最大）	58,408 人
帰宅困難者数	531,372 人

■主な課題

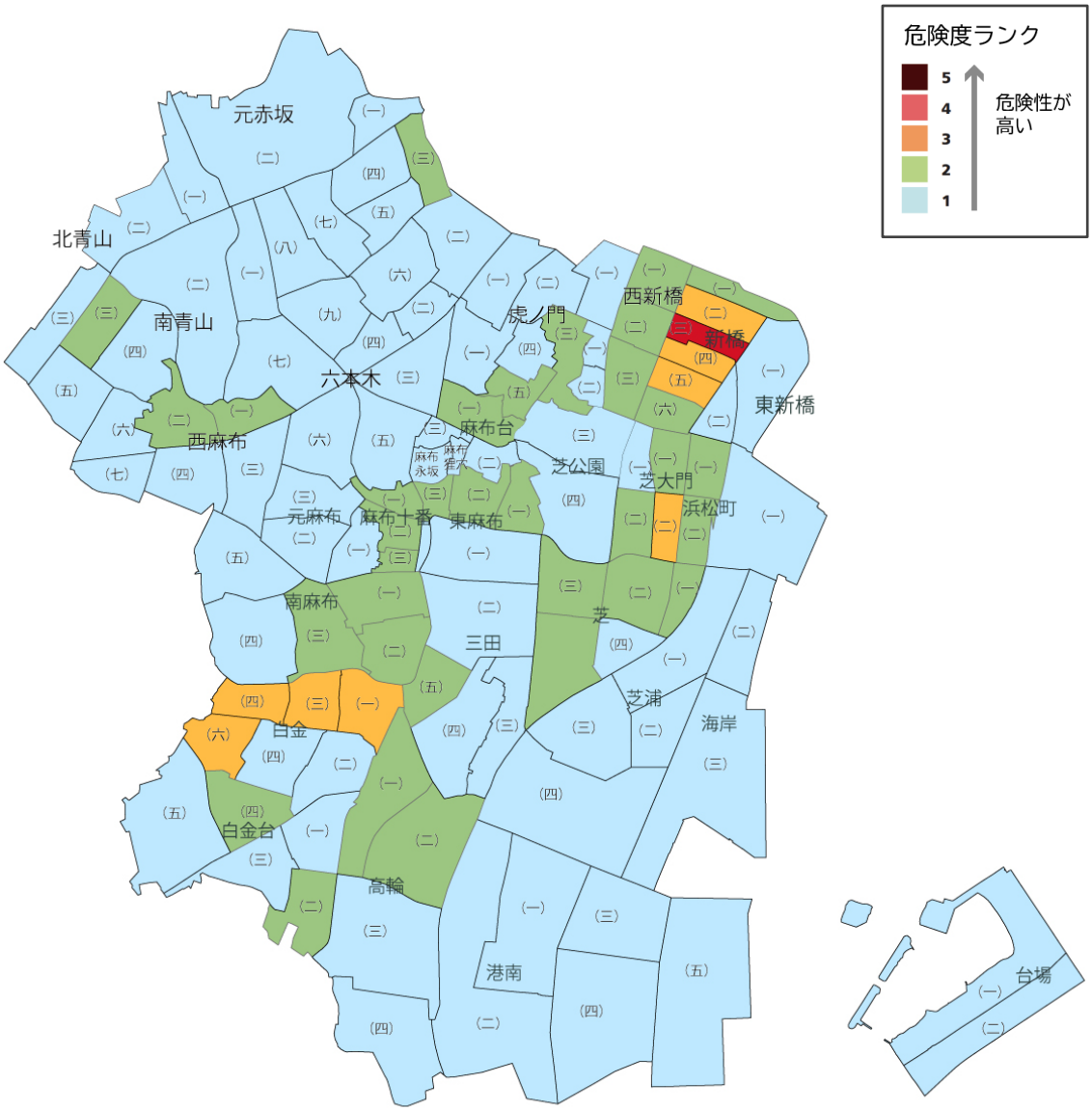
・木造建物（特に旧耐震基準年代の古い建物）を中心とした、揺れ等による建物被害の発生
・中高層建物における長周期地震動被害、エレベーターの停止や閉じ込め
・昼間のターミナル駅、大型商業施設、オフィスビル等を中心とした帰宅困難者の大量発生
・帰宅困難者による歩道の大混雑、群衆事故等の事故リスク
・主要道路の通行規制に伴う交通麻痺、応急・救急活動への支障
・福祉避難所の不足に伴う、避難行動要支援者への支援
・停電・断水等に伴う生活や事業の継続困難、自宅以外への避難者の発生
・災害拠点病院等が立地していない地区を含めた、地区住民・来訪者への応急救護体制の確保

■主な対策の方向性

・木造建物の倒壊ゼロをめざした、旧耐震木造建物の確実な耐震化の推進
・危険性が高いエリアや建物における避難経路の確保や消防用設備点検等の防火対策
・高層ビル・マンションにおける家具固定や長周期地震動に備えた耐震診断、既存不適格であるエレベーターの改修等の支援
・区民の在宅避難推進や事業所・教育施設等における物資備蓄等の支援
・帰宅困難者の一時対策施設等の重点的かつ確実な確保と開設に向けた支援
・物資支援や救護活動に向けた主要道路の優先的な道路啓開に必要な体制整備
・福祉避難所のさらなる確保、避難行動要支援者の発災時の避難体制づくり
・医療機関のライフライン対策への補助等を含めた、地区住民及び来訪者への応急救護体制の確保

6　建物倒壊危険度

「建物倒壊危険度」とは、地震動により建物が壊れたり傾斜したりするなどの危険性の度合いを評価したもので、地盤と地域にある建物の種類等により判定した評価尺度です。地盤の揺れ方と建物固有の特性及び地盤の液状化の可能性等についても考慮しています。建物については、構造別、建築年次別、階数別等に分類し、耐震性能を評価します。



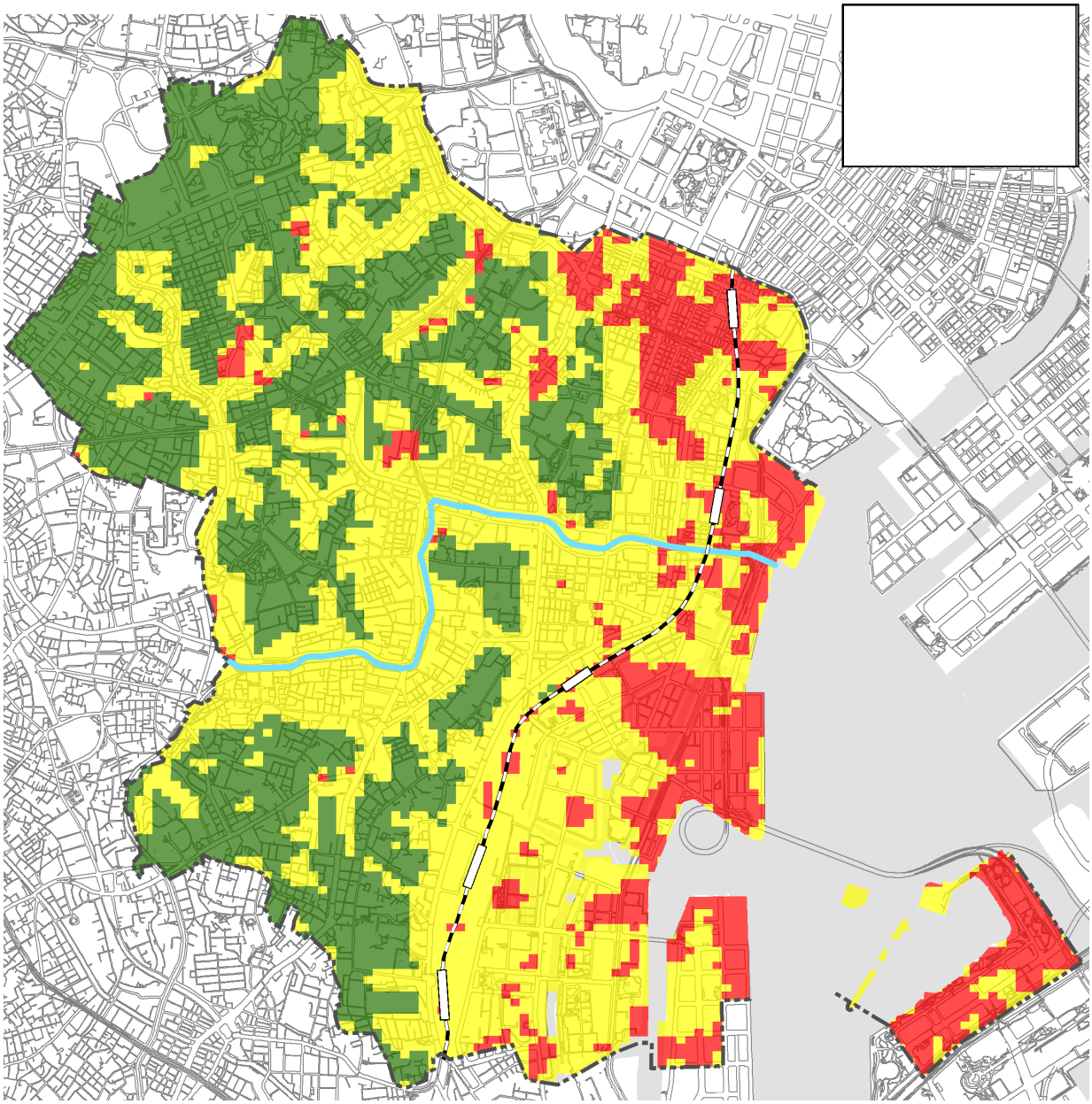
出典：『あなたのまちの地域危険度（地震に関する地域危険度測定調査　（第９回））』
（令和４（2022）年９月東京都都市整備局公表）

【参考】
東京都 HP

7　液状化マップ

この液状化マップは、港区が下記の条件に従って予測を行った結果に基づき、液状化の可能性が高い地点等が含まれるメッシュ（50mメッシュ）を示しています。「港区防災街づくり整備指針」（令和６（2024）年３月）のシミュレーション結果を踏まえ、予測を更新しました。

〈想定した条件〉
・対象地震：都心南部直下地震（M7.3）【首都直下地震】
・使用データ：区内約 8,667 本のボーリングデータ
・予測手法：ＦＬ法・ＰＬ法（道路橋示方書（平成 29（2017）年）に準拠した手法）



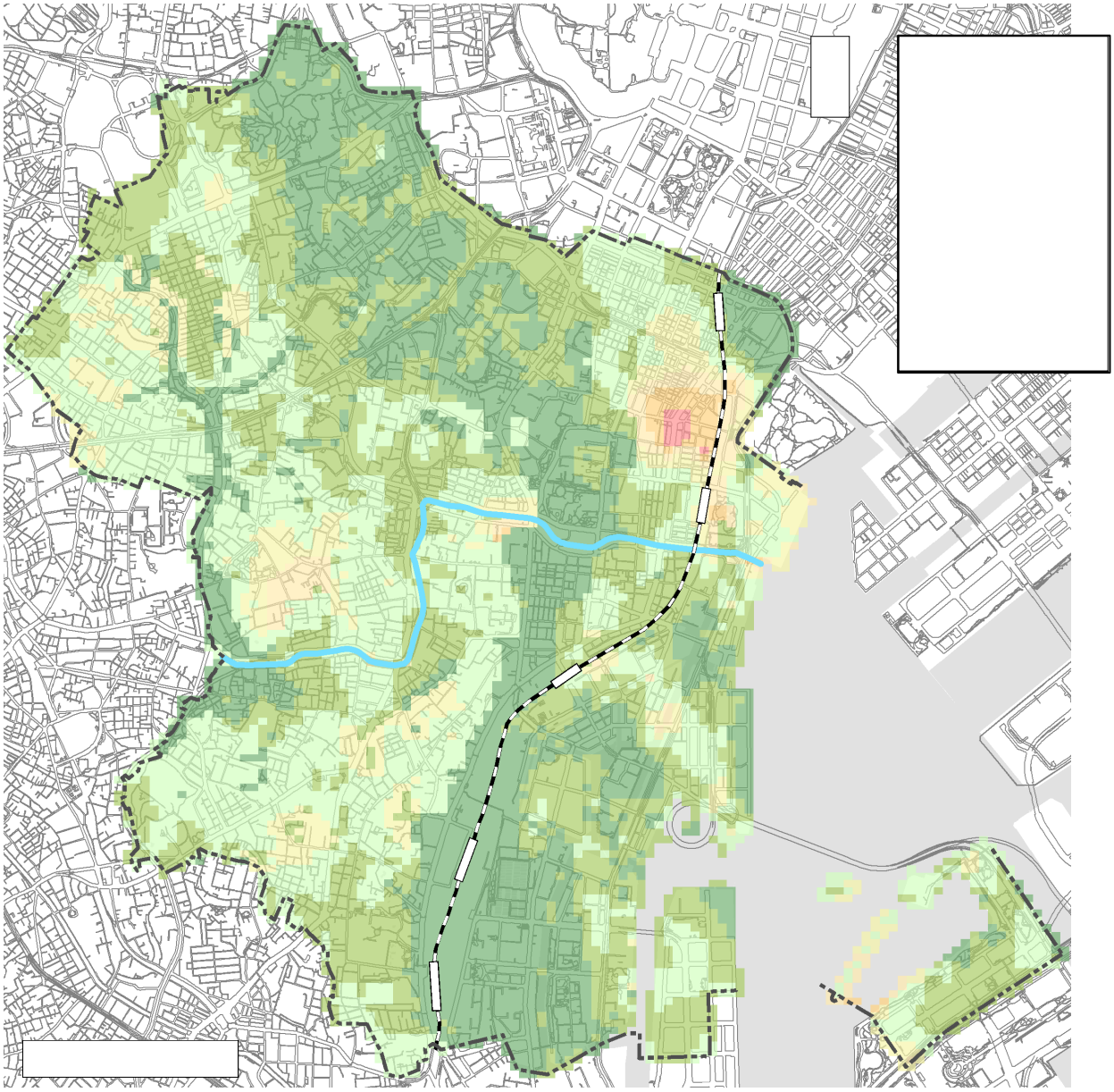
出典：『港区津波・液状化シミュレーション結果（令和６（2024）年３月）』

※地盤改良等の液状化対策について反映していません。
ボーリングデータや地形的要因から液状化の可能性を示したものであって、液状化による被害の程度を示したものではありません。

【参考】
港区 HP

8　揺れやすさマップ

この揺れやすさマップは、都心南部直下地震（M7.3）を対象とし、液状化シミュレーションに活用した約 8,600 本のボーリングデータ等を用いて算出した計測震度の分布を示したものです。小数点第一位までの計測震度を示すことにより、揺れやすさを詳細に表現しています。



出典：『港区津波・液状化シミュレーション結果（令和６（2024）年３月）』

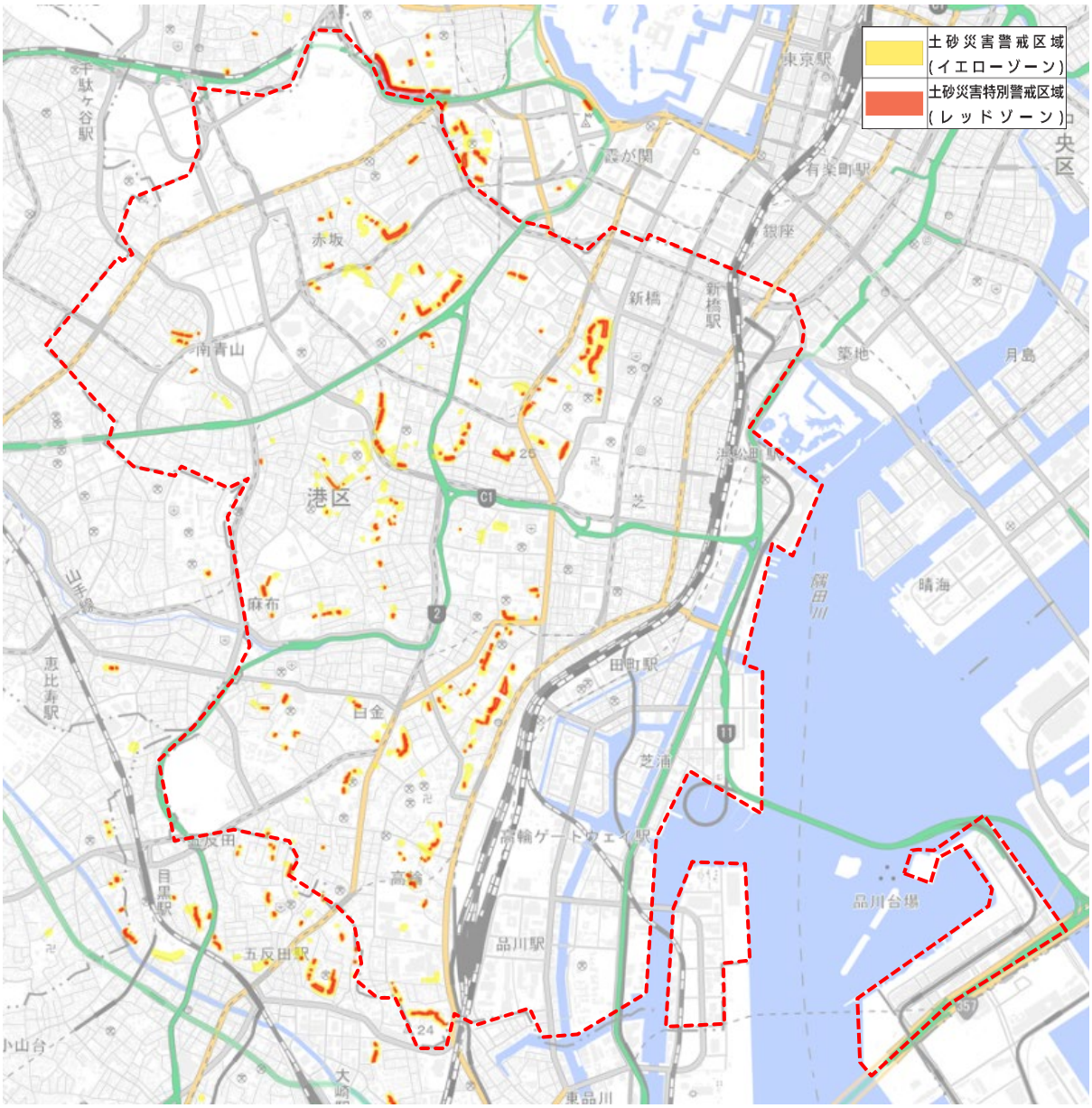
※計測震度：震度階表示（震度６強、震度７等）を更に詳しく区分したもの（例；震度６強＝計測震度 6.0～6.5 未満）（参考：気象庁）

【参考】
港区 HP

9　土砂災害ハザードマップ

東京都では、がけ崩れや土砂災害から都民の生命を守るため、「土砂災害防止法」に基づき、土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）、土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）の指定を行っています。下図は、東京都が指定する土砂災害警戒区域等について、港区域を示したものです。

港区では、これらの情報をもとに「港区土砂災害ハザードマップ」を作成し、区民に土砂災害警戒区域等や土砂災害から身を守るために必要な情報を提供しています。



出典：『東京都 土砂災害警戒区域等マップ（令和８（2026）年３月）』

【参考】
東京都 HP

１０　総合到達率・区間到達率について（抜粋）

（抜粋）東京都耐震改修促進計画（令和８（2026）年３月改定）

■特定緊急輸送道路沿道建築物の現状と課題

- 令和７（2025）年度末の総合到達率 99%という目標に対し、令和７（2025）年 12 月末時点の総合到達率は 94.1%である。令和７（2025）年度末の目標である「区間到達率 95%未満の解消」を達成できた区間は全体の 81.0%である。

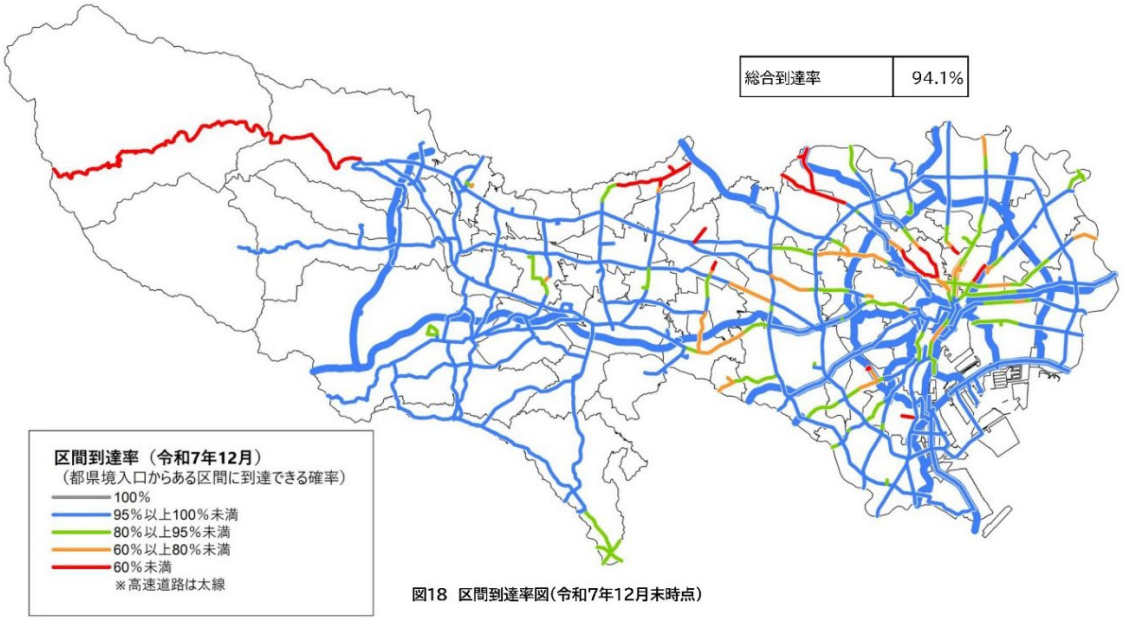


図18　区間到達率図（令和7年12月末時点）

- 令和７（2025）年 12 月末時点の耐震化率は 89.1%である。「耐震化推進条例」により耐震診断が義務付けられている旧耐震基準の建築物（4,829 棟）の 98.6%で診断が終了しており、58.9%が耐震性を満たしている。平成 27（2015）年 12 月末時点から診断実施率は 4.9 ポイント、耐震性を満たす建築物の割合は 31.8 ポイント上昇した。
- 全ての特定緊急輸送道路沿道建築物で耐震診断や耐震改修等が実施されるよう、引き続き、重点的かつ集中的に取り組む必要がある。

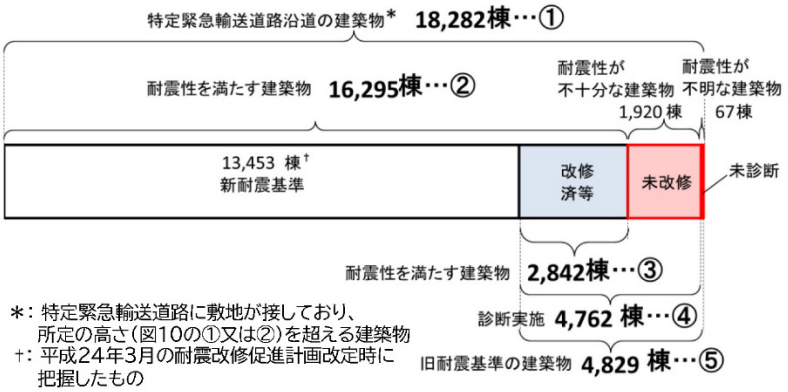


図19　特定緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化状況（令和7年12月末時点）

- 令和７（2025）年 12 月末時点で、特定緊急輸送道路沿道建築物の約 2,000 棟が耐震化されていない。このことから、建物所有者への啓発や支援、指導・助言等、様々な切り口から改修等の実施を促進する必要がある。

- 総合到達率は 94.1%となり令和元（2019）年 12 月末時点の 91.1%から 3.0 ポイント上昇した。着実に改善しているものの、必要な通行機能がおおむね確保されている水準である総合到達率 99%の達成には至っていない。
- 特定緊急輸送道路全体を見ると、区間到達率が低く、到達が難しい区間が存在している。全体の通行機能を早期に確保するために、このような区間に対し、各区間の状況も踏まえた対策が必要である。
- 特に、倒壊の危険性が高い建築物を解消することが重要である。

■特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化と道路機能の確保に係るシミュレーション

○目的

- 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断を義務付けた「耐震化推進条例」に基づく取組により、沿道建築物の耐震診断実施率が 98.6%（令和 7（2025）年 12 月末時点）になり、建築物の位置と耐震性能がほぼ把握できた。
- 緊急輸送道路としての機能を確保するためには、任意の地点に到達できるようにすることが重要である。このため、特定緊急輸送道路全体を捉えた評価指標として、区間到達率及び総合到達率を導入し、シミュレーションにより算出した。

○区間到達率とは

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

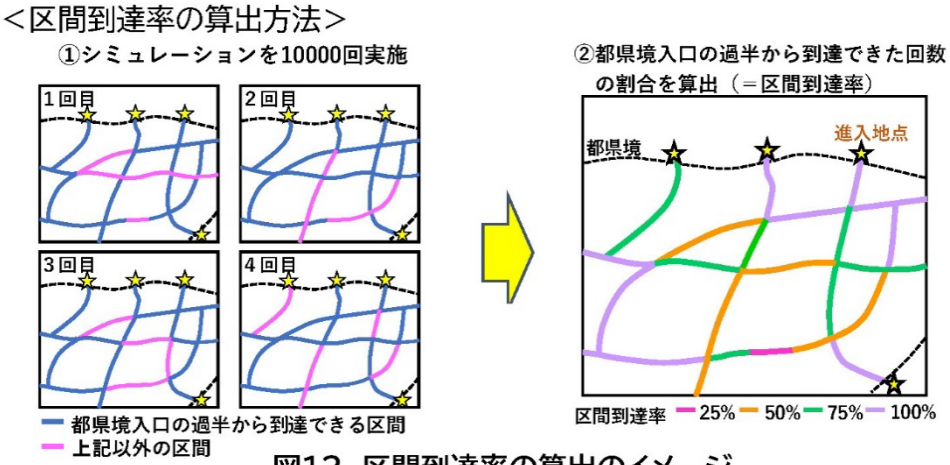


図12　区間到達率の算出のイメージ

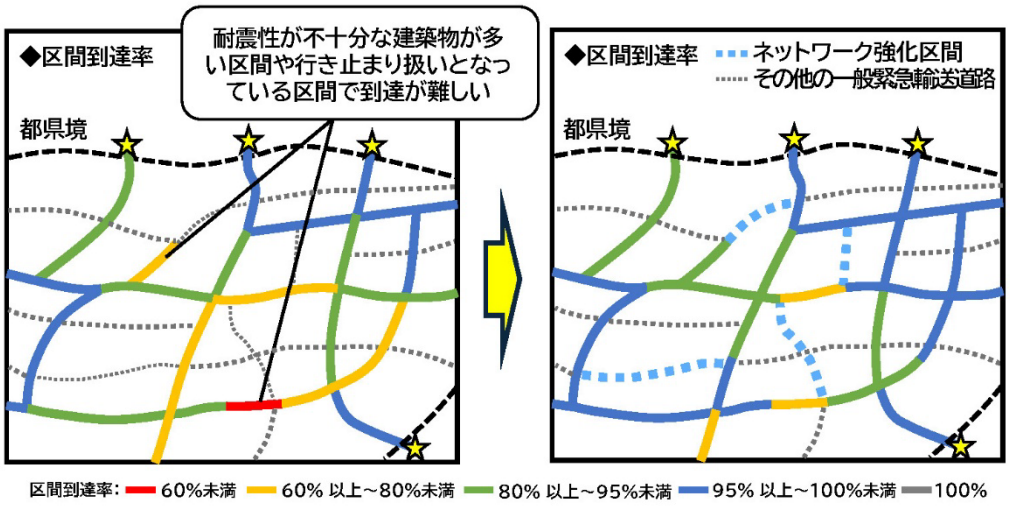
○総合到達率とは

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

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

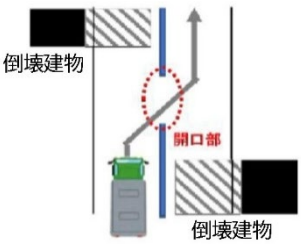
○ネットワーク強化区間の通行を加味

- これまでは、特定緊急輸送道路のみを通行できるものとしてシミュレーションを実施していたが、一般緊急輸送道路の役割を再評価し、後述するネットワーク強化区間を含めた道路網で特定緊急輸送道路の区間到達率及び総合到達率を算出する。



○通行機能確保に係るシミュレーションの設定条件

- 地震強度：被害想定等を踏まえ、都全域を「震度６強」（最大速度 66cm/s）に設定
- 倒壊率：設定した地震強度における Is 値と建物倒壊率（被害率）の関係（林・鈴木ら、2000）を基に推定
- 使用する道路：東京都内の特定緊急輸送道路及びネットワーク強化区間
- 進入地点：都県境入口の全 50 地点（令和８（2026）年３月末時点）
- 建物の倒壊方向：前面道路に倒壊する確率を 1/2 として設定
- 中央分離帯及び交差点（中央分離帯の開口部）で区間を設定

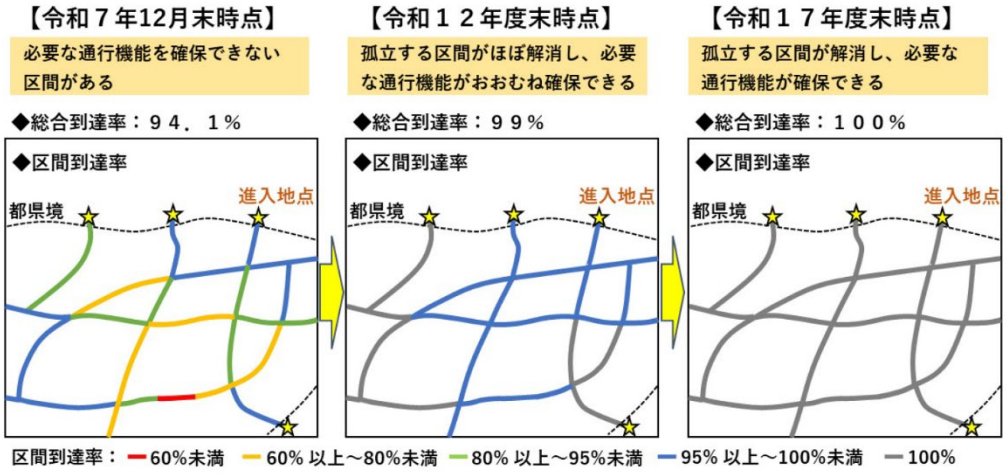


1　首都直下地震等による東京の被害想定、令和４（2022）年５月 25 日公表、東京都防災会議

2　林・鈴木ら：耐震診断結果を利用した既存 RC 造建築物の地震リスク表示、地域安全学会論文集(2),235-242,2000.11)

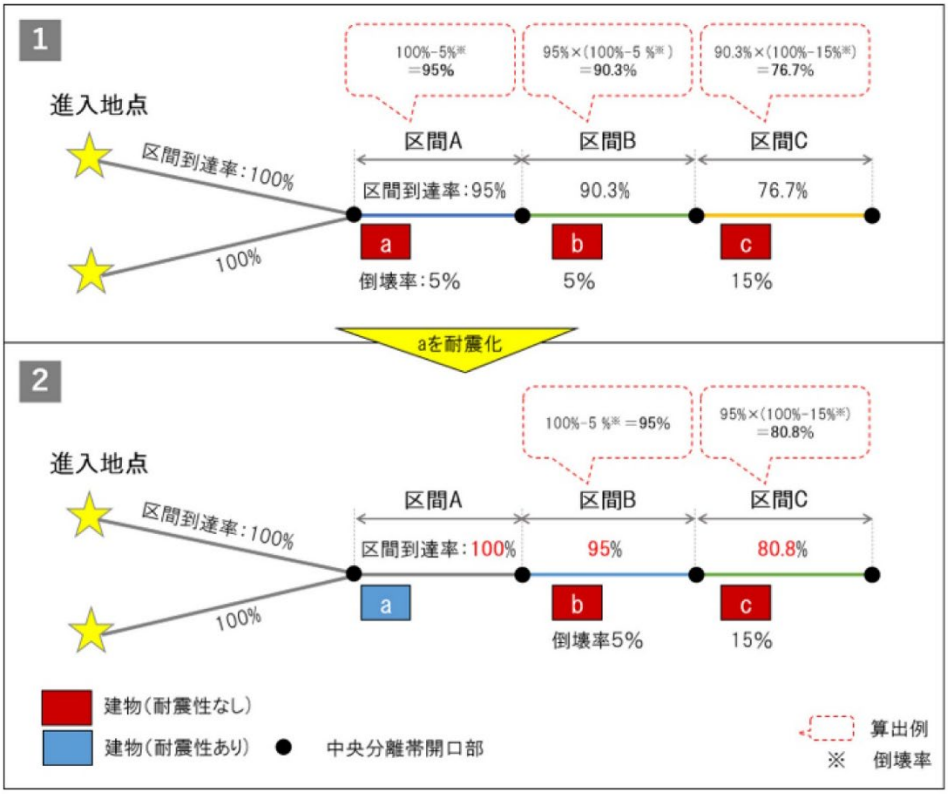
○シミュレーションの結果及び目標設定

- 通行機能シミュレーションの結果及び目標達成のイメージを下記に示す。令和 12（2030）年度末時点の目標は総合到達率 99%であり、必要な通行機能はおおむね確保できる水準である。また、令和 17（2035）年度末時点の目標は総合到達率 100%であり、必要な通行機能が確保できる水準である。



（参考） 区間到達率算出における耐震化の効果

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



【参考】
東京都耐震改修促進計画

１１　融資制度の紹介（令和８（2026）年４月現在）

東京都や金融機関において、建築物の耐震改修やリフォームに対して低利で融資が受けられる制度があります。区では、こうした制度の周知や活用も含めて、建物所有者に対する支援を行っていきます。

■独立行政法人住宅金融支援機構

【参考】住宅金融支援機構 HP

〈リフォーム融資（耐震改修工事）〉

住宅に認定耐震改修工事又は耐震補強工事を行うために必要な資金を融資

〈リフォーム融資（住みかえ支援（耐震改修）〉

一般社団法人移住・住みかえ支援機構が行う住宅借上制度を利用し、第三者に賃貸する住宅をリフォームするために必要な資金を融資

〈マンション共有部分リフォーム融資〉

マンション管理組合がマンションの共有部分のリフォームを行うときに必要な資金を融資（区分所有者に対する融資もあり）

〈賃貸住宅リフォーム融資（耐震改修）〉

賃貸住宅をリフォームする資金、又は賃貸住宅とするためにリフォームするための資金を融資

■東京都

【参考】東京都 HP

〈緊急輸送道路沿道建築物耐震改修等支援融資制度〉（金融機関との連携）

東京都が定める緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対し、耐震診断、耐震改修、建替え又は除却に必要な資金を融資

〈マンション改良工事助成制度〉（（独）住宅金融支援機構との連携）

住宅金融支援機構の「マンション共有部分リフォーム融資」を受けている場合、金利が低利になるよう都が利子補給を実施

■日本政策金融公庫

【参考】日本政策金融公庫 HP

〈BCP 資金〉

災害等発生時の事業継続の観点から防災に資する施設等の整備に取り組む中小企業者への支援として、自ら策定した事業継続計画（BCP）等に基づき、防災に資する施設等の整備を行う方等への、整備資金及び長期運転資金の融資

※それぞれの融資で、建築物や申込者に関する条件、融資限度額、金利、返済等の条件が異なります。詳細は各団体へお問合せください。

１２　港区における耐震化に関する支援策（令和８（2026）年４月現在）

組織名称は令和８年 10 月時点のものです。

（１）耐震診断等の助成

名称・担当部署	支援内容	対象・条件等
木造住宅の耐震診断支援 《建築課構造・耐震化推進係》	木造の専用住宅、兼用住宅（１/２以上が住宅）又は長屋（２戸以内）を対象として、区が技術者を派遣し、無料で耐震診断を行います。	平成 12（2000）年５月 31 日以前に建築確認を受けて建築した建築物で、２階建て以下の木造住宅等（個人所有に限る。）
建築物の耐震診断支援 《建築課構造・耐震化推進係》	木造建築物の耐震診断を行う場合、費用の一部を助成します。 助成額 ・耐震診断に要した費用の２/３ 住宅、下宿（助成限度額 20 万円） 長屋、共同住宅、幼稚園、診療所、病院、公衆浴場、児童福祉施設等、集会所（町会・自治会会館）（助成限度額 24 万円）	昭和 56（1981）年５月 31 日以前に建築確認を受けて建築した建築物で、木造の住宅、下宿、長屋、共同住宅、幼稚園、診療所、病院、公衆浴場、児童福祉施設等、集会所（町会・自治会会館）
	非木造建築物の耐震診断を行う場合、費用の一部を助成します。 助成額 ・耐震診断に要した費用の２/３ 住宅、長屋、下宿（助成限度額 100 万円） 幼稚園、診療所、病院、公衆浴場、児童福祉施設等、集会所（町会・自治会会館）、災害時協定建築物（助成限度額 150 万円） 賃貸マンション（助成限度額 300 万円） ・耐震診断に要した費用の全額 分譲マンション（助成限度額 450 万円）	昭和 56（1981）年５月 31 日以前に建築確認を受けて建築した建築物で、木造以外の住宅、長屋、下宿、幼稚園、診療所、病院、公衆浴場、児童福祉施設等、集会所（町会・自治会会館）、災害時協定建築物、賃貸マンション、分譲マンション
	一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断を行う場合、費用の一部を助成します。 助成額 ・耐震診断に要した費用の２/３ （助成限度額 300 万円）	昭和 56（1981）年５月 31 日以前に建築確認を受けて建築した一般緊急輸送道路に接する建築物で、高さがおおむね道路幅員の１/２以上のもの
高経年新耐震基準の分譲マンションの支援 《建築課構造・耐震化推進係》	新耐震基準で建てられた分譲マンションについて、耐震性を再確認する調査を行う場合、費用を助成します。 助成額 ・耐震確認調査に要した費用の全額 （助成限度額 450 万円）	昭和 56（1981）年６月１日から平成 12（2000）年５月 31 日までに建築確認を受けて建築した建築物で、木造以外の分譲マンション 原則として、建築基準法その他関係法令に適合していること 原則として、構造図又は構造計算書が存在すること 延べ面積の１/２以上が居住の用に供されていること

（２）アドバイザー派遣等

名称・担当部署	支援内容	対象・条件等
戸建て住宅等耐震化支援 《建築課構造・耐震化推進係》	**戸建て住宅等耐震アドバイザー派遣** 戸建て住宅等の耐震化に関する悩みや不安を抱える個人に対し、相談対応や耐震化の進め方に関する助言等を行う、一級建築士の資格を有する専門家を、戸建て住宅等耐震アドバイザーとして無料で派遣します。	昭和 56（1981）年５月 31 日以前に建築確認を受けて建築した戸建て住宅又は長屋（２戸以内） 昭和 56（1981）年６月１日以降、平成 12（2000）年５月 31 日までに建築確認を受けて建築した木造２階建て以下の戸建て住宅又は長屋（２戸以内）
分譲マンションの耐震化支援 《建築課構造・耐震化推進係》	**耐震アドバイザー派遣** 分譲マンションの管理組合等に対し、耐震化に向けた区分所有者の合意形成を円滑にするためのアドバイスや、耐震診断・耐震改修に向けた技術的なアドバイスを行う耐震アドバイザーを無料で派遣します。 **派遣内容** ・無料（５回までが限度）	昭和 56（1981）年５月 31 日以前に建築確認を受けて建築した木造以外の区内分譲マンション
分譲マンションの耐震化支援 《住宅課マンション総合調整担当》	**建替え・改修支援コンサルタント派遣** 管理組合等に対し、建替え及び耐震改修についての勉強会や研究会等における講演、指導及び助言等を行うコンサルタントを無料で派遣します。 **派遣内容** ・無料（10 回までが限度）	昭和 56（1981）年５月 31 日以前に建築確認を受けて建築した分譲マンションの管理組合や区分所有者で構成するグループ、賃貸マンションの経営者
	建替え・改修計画案等費用助成 耐震化が必要な分譲マンションについて、建替えや耐震改修を検討するため計画案等を作成する場合、費用の一部を助成します。 **助成額** ・作成に要した費用の全額 （助成限度額 150 万円）	昭和 56（1981）年５月 31 日以前に建築確認を受けて建築した分譲マンションで、延べ面積の１/２以上が居住の用に供されており、区分所有者の１/２以上の賛成者がいること 耐震診断の結果、耐震化基準未満であることについて、評定機関が行う評定等を受けていること

（３）耐震補強設計・耐震改修工事の助成

名称・担当部署	支援内容	対象・条件等
民間建築物の耐震化支援 《建築課構造・耐震化推進係》	木造建築物の耐震補強設計・改修工事を行う場合、費用の一部を助成します。 助成額 ・補強設計、耐震改修工事に要した費用の１/２ 昭和 56（1981）年６月１日から平成 12（2000）年５月 31 日までに建築確認を受けた住宅、長屋 （助成限度額 100 万円） ・補強設計、耐震改修工事に要した費用の２/３ 昭和 56（1981）年５月 31 日までに建築確認を受けた住宅、長屋、共同住宅（助成限度額 400 万円）	平成 12（2000）年５月 31 日以前に建築確認を受けて建築した建築物で、木造の住宅、長屋、共同住宅 耐震診断の結果、耐震化基準未満であることについて、耐震診断の実施を受けた者が行う判定又は評定機関が行う評定等を受けていること
	非木造建築物の耐震補強設計を行う場合、費用の一部を助成します。 助成額 ・補強設計に要した費用の２/３ 住宅、長屋 （助成限度額 50 万円） 分譲マンション （助成限度額 500 万円） 賃貸マンション、災害時協定建築物 （助成限度額 200 万円）	昭和 56（1981）年５月 31 日以前に建築確認を受けて建築した建築物で、木造以外の住宅、長屋、共同住宅 耐震診断の結果、耐震化基準未満であることについて、評定機関が行う評定等を受けていること 補強設計の内容が耐震化基準を満たすことについて、評定機関が行う評定等を受けていること
	非木造建築物の耐震改修工事を行う場合、費用の一部を助成します。 助成額 ・耐震改修工事に要した費用の２/３ 住宅、長屋 （助成限度額 600 万円） ・耐震改修工事に要した費用の１/２ 分譲マンション （助成限度額 7,000 万円） 賃貸マンション、災害時協定建築物 （助成限度額 3,000 万円）	
	一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震補強設計を行う場合、費用の一部を助成します。 助成額 ・補強設計に要した費用の２/３ （助成限度額 500 万円）	昭和 56（1981）年５月 31 日以前に建築確認を受けて建築した一般緊急輸送道路に接する建築物で、高さがおおむね道路幅員の１/２以上のもの 耐震診断の結果、耐震化基準未満であることについて、評定機関が行う評定等を受けていること 補強設計の内容が耐震化基準を満たすことについて、評定機関が行う評定等を受けていること
	一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修工事を行う場合、費用の一部を助成します。 助成額 ・最大で助成対象費用の２/３ （助成限度額 7,000 万円）	

名称・担当部署	支援内容	対象・条件等
特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化支援 《建築課構造・耐震化推進係》	特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震補強設計を行う場合、費用の一部を助成します。 助成額 ・最大で助成対象費用の 10/10 ※令和 12（2030）年度内までに着手する事業が対象	昭和 56（1981）年５月 31 日以前に建築確認を受けて建築した特定緊急輸送道路に接する建築物で、高さがおおむね道路幅員の１/２以上のもの 耐震診断の結果、耐震化基準未満であることについて、評定機関が行う評定等を受けていること 補強設計の内容が耐震化基準を満たすことについて、評定機関が行う評定等を受けていること
	特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修工事を行う場合、費用の一部を助成します。 助成額 ・最大で助成対象費用の 9/10 ※令和 12（2030）年度内までに着手する事業が対象	
分譲マンション共用部分リフォーム融資支援 《住宅課住宅支援係》	分譲マンション共用部分の修繕工事を行うために、必要な資金を住宅金融支援機構から借り入れる際、（公財）マンション管理センター又は（一財）住宅改良開発公社に債務保証委託した場合、委託に要した保証料の一部を助成します。 助成額 ・債務保証料額以内 （助成限度額 150 万円）	建築基準法その他関係法令に適合しており、分譲マンション部分が１/２以上を占めており、定期報告書の提出が義務付けられている場合、定期報告書を区に提出していること

（４）建替え・除却の助成

名称・担当部署	支援内容	対象・条件等
民間建築物の耐震化支援 《建築課構造・耐震化推進係》	木造建築物の建替えを行う場合、費用の一部を助成します。 助成額 ・建替えに要する費用相当額の１/３ ・個人が所有し、自己居住用の戸建て住宅（助成限度額 100 万円）	昭和 56（1981）年５月 31 日以前に建築確認を受けて建築した建築物で、住宅、共同住宅 耐震診断の結果、耐震化基準未満であることについて、評定機関が行う評定等を受けていること 補強設計の内容に基づいた概算改修工事費用が把握され、その額が妥当であると認められるものであること 建替えにおいては、当該敷地及び隣接する敷地を含む敷地に、新たに建築物を建設する工事であること
	非木造建築物の建替え・除却を行う場合、費用の一部を助成します。 助成額 ・建替え・除却に要する費用相当額の１/３ 個人が所有し、自己居住用の戸建て住宅（建替えのみ） （助成限度額 100 万円） 分譲マンション （助成限度額 7,000 万円）	
	一般緊急輸送道路沿道建築物の建替え・除却を行う場合、費用の一部を助成します。 助成額 ・耐震改修工事に要する費用相当額の１/３ 賃貸マンション （助成限度額 3,000 万円） その他の建築物 （助成限度額 1,500 万円）	昭和 56（1981）年５月 31 日以前に建築確認を受けて建築した一般緊急輸送道路に接する建築物で、高さがおおむね道路幅員の１/２以上のもの 耐震診断の結果、耐震化基準未満であることについて、評定機関が行う評定等を受けていること 補強設計の内容に基づいた概算改修工事費用が把握され、その額が妥当であると認められるものであること 建替えにおいては、当該敷地及び隣接する敷地を含む敷地に、新たに建築物を建設する工事であること
特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化支援 《建築課構造・耐震化推進係》	特定緊急輸送道路沿道建築物の建替え・除却を行う場合、費用の一部を助成します。 助成額 ・耐震改修工事に要する費用相当額 11/30 （5,000 ㎡を超える部分は助成率 11/60） ※令和 12（2030）年度内までに着手する事業	昭和 56（1981）年５月 31 日以前に建築確認を受けて建築した特定緊急輸送道路に接する建築物で、高さがおおむね道路幅員の１/２以上のもの 耐震診断の結果、耐震化基準未満であることについて、評定機関が行う評定等を受けていること 補強設計の内容に基づいた概算改修工事費用が把握され、その額が妥当であると認められるものであること 建替えにおいては、当該敷地及び隣接する敷地を含む敷地に、新たに建築物を建設する工事であること

名称・担当部署	支援内容	対象・条件等
優良建築物等整備事業／都心共同住宅供給事業 《住宅課マンション総合調整担当》	２以上の土地の所有者が２以上の敷地を共同して共同住宅を建てる場合や、老朽化した共同住宅の建て替えをする場合に、一定の要件を備えたものに対して、費用の一部を助成します。 補助金の種類と限度額 ・調査設計計画の作成に要する費用、土地整備に要する費用、共同施設整備に要する費用の2/3 以内 ・共同施設整備費の限度額※ 共同化タイプ：300 万円／戸 マンション建替タイプ：150 万円／戸 ※東京都都市居住再生促進事業補助金交付要綱に定めるところによる。	・共同化タイプ ２以上の敷地について２人以上の所有者等が共同化し、敷地面積500 ㎡以上で、延べ面積の１/２以上を住宅の用に供する一の建築物を整備すること ・マンション建替タイプ 耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断された区分所有者 10 人以上の分譲マンションを当該敷地（敷地面積 500 ㎡以上）において建替え、延べ面積の１/２以上を住宅の用に供すること

（５）その他耐震化関連施策

名称・担当部署	支援内容	対象・条件等
家具転倒防止器具等助成 《防災課地域防災支援係》	区内に住所がある世帯に対して、震災時の家具転倒等による人的被害を最小限に抑えることを目的とし、家具転倒防止器具等を助成します。	区内に住民登録がある世帯が対象 （１世帯１回限り（令和８（2026）年度以降)）
防災アドバイザー派遣 《各地区総合支所協働推進課協働推進係》	地域防災アドバイザー派遣 支援対象となる団体が、地域や居住者の防災意識の高揚を図るための講演会の開催や団体が防災に関する相談を行いたいときに、区が防災に関する専門家を派遣します。	地域防災協議会、防災住民組織、町会、共同住宅の自治会や管理組合等が対象 派遣回数は、１団体につき年度あたり５回まで
	共同住宅防災アドバイザー派遣 居住者相互の「共助」による体制や組織づくりの推進のほか、防災計画を策定する場合、また、居住者の防災知識の普及・啓発のための講演会・学習会の開催や地域の防災組織との連携を行いたいときに、区が防災に関する専門家を派遣します。	港区内の共同住宅の居住者、管理組合及び管理事業者が結成した団体が対象 派遣回数は、１団体につき年度あたり５回まで ただし、自主防災組織結成に向けた活動を推進する場合は最大10回まで
高層住宅及び中層住宅への防災資器材等助成 《防災課地域防災支援係》	高層住宅及び中層住宅に対して、共同住宅の防災力を高めることを目的とし、防災資器材等を助成します。	地階を除く６階以上かつ住戸数 20 戸以上の高層住宅内で結成された共同住宅防災組織、３階から５階建てかつ 10 戸以上の中層住宅が対象

名称・担当部署	支援内容	対象・条件等
エレベーター安全装置等設置助成 《建築課建築設備担当》	区内の建築物に設置されているエレベーターに安全装置等（戸開走行保護装置、地震時管制運転装置、耐震対策）を設置する改修工事を行う場合に、これに要した費用の一部を助成します。	共同住宅部分の床面積が建物全体の床面積の２/３を超えるマンション又は建物の長期修繕計画を作成している建築物で、法人の場合は中小企業者である所有者の建築物が対象 エレベーター改修工事で戸開走行保護装置を設置すること
がけ・擁壁改修工事等支援事業 《建築課構造・耐震化推進係》	がけ・擁壁改修工事費用助成 がけ・擁壁に必要な改修工事費用の一部を助成します。 助成額 ・改修工事に要する費用の２/３ （助成限度額：土砂災害（特別）警戒区域内の場合 5,000 万円、土砂災害（特別）警戒区域外の場合 1,200 万円）	個人、中小企業者等で、改修工事をしようとする擁壁の高さが２ｍを超えること 建築基準法に基づく工作物の確認済証、都市計画法に基づく開発許可又は宅地造成及び特定盛土等規制法に基づく許可を受けたもの
	がけ・擁壁改修工事アドバイザー派遣 がけ等の改修工事を検討している所有者に対して、現地に専門家を派遣し、がけ等の目視による調査や、擁壁の新設・築造替えに向けた技術的課題等について助言を行います。 派遣内容 ・無料（１年度あたり３回までが限度）	個人、中小企業者等で、がけ等の高さが２ｍを超えること
ブロック塀等除却・設置工事支援事業 《建築課構造・耐震化推進係》	ブロック塀等除却・設置工事支援事業 安全性を確認できないブロック塀等の除却、除却に伴う新規塀の設置工事に必要な費用の一部を助成します。 助成額 ・除却するブロック塀 1m 当たり 6,000 円（除却長さ上限なし） ・除却に伴い新設する塀等の 1m 当たり 1 万円（除却したブロック塀等の長さが上限）又は設置に要した費用の１/２の少ない方の額（助成限度額 20 万円）	区内の道路沿いに設けられた安全性を確認できないブロック塀等であること 除却をしようとするブロック塀等の高さが前面道路の路面の中心から1.2mを超えること 建築確認を受けたものであって、検査済証が発行されるもの（設置工事の場合） 建築物の解体及び建築に伴う除却・設置工事でないこと
	ブロック塀等耐震アドバイザー派遣 ブロック塀等の安全性を判断するため、所有者の求めに応じて専門家を派遣し、ブロック塀等の状況を現地で確認した上で、安全性の判断、改修方法、法的手続のアドバイスを行います。 派遣内容 ・無料（３回までが限度）	区内の道路（一般の交通の用に供する道を含む）に面するブロック塀等

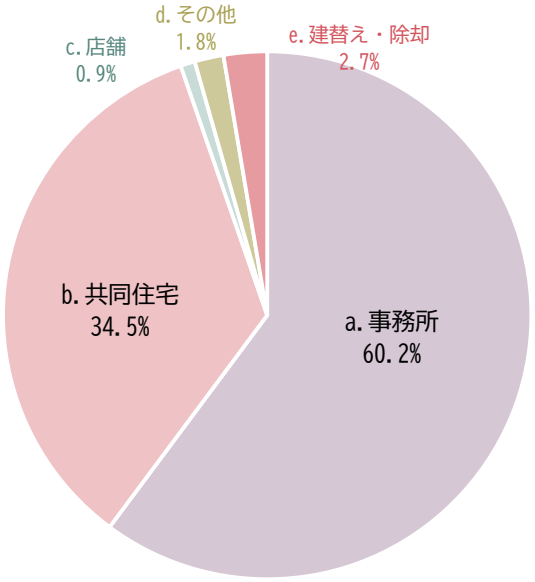
１３　緊急輸送道路沿道建築物普及啓発個別訪問（令和５（2023）年度）

港区耐震改修促進計画（令和４（2022）年版）によれば、特定緊急輸送道路沿道建築物は、約2,100 棟あります。その内、約 140 棟(6.6%)の建築物が必要な耐震性を満たしていないと見込まれ、その約 1/3 が、特に倒壊の危険性が高い建築物(Is 値が 0.3 未満相当の建築物）と見込まれます。また、一般緊急輸送道路沿道建築物は、約 1,400 棟あり、約 260 棟（18.3%)の建築物が必要な耐震性を満たしていないと見込まれるとされています。

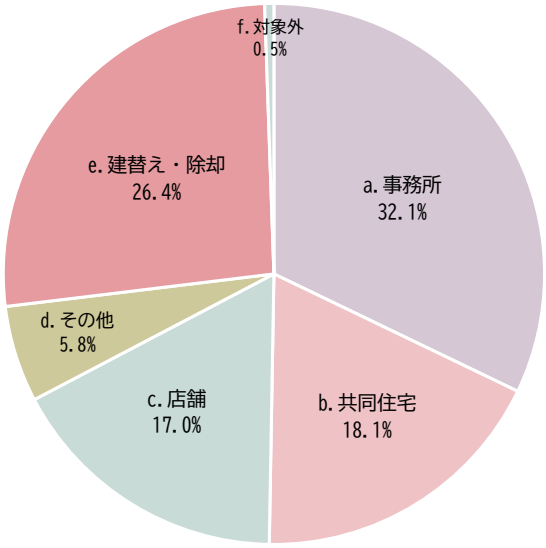
令和５（2023）年度に、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化における実情をできる限り把握するため、上記数値を基に実情を加味して、特定緊急輸送道路沿道建築物を 113 棟、一般緊急輸送道路沿道建築物 364 棟の計 477 棟を対象に個別訪問調査を行いました。

（１）対象建築物の用途別割合

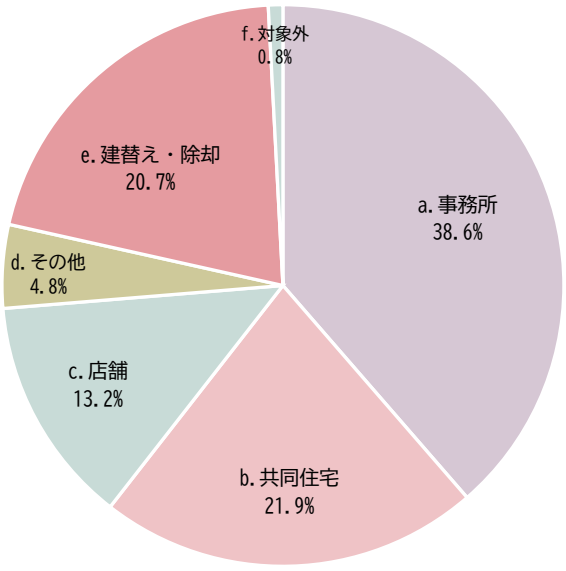
特定緊急輸送道路沿道建築物



一般緊急輸送道路沿道建築物



全体建物用途内訳

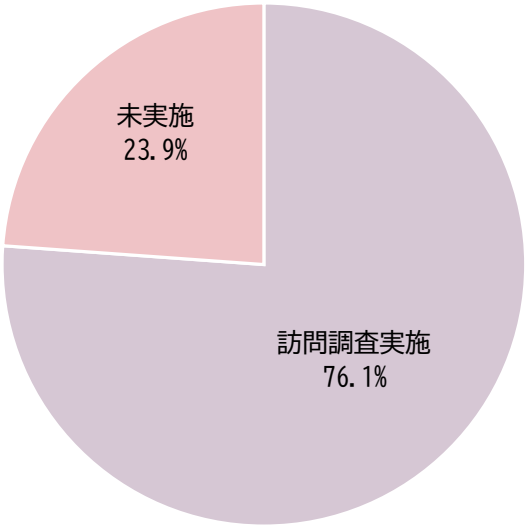


用途別	特定	一般	合計
事務所	68	117	185
共同住宅	39	66	105
店舗	1	62	63
その他	2	21	23
建替え・除却	3	96	99
対象外	0	2	2
合計	113	364	477

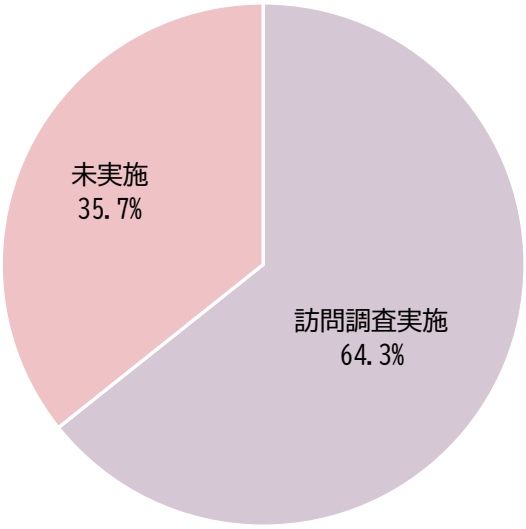
（２）訪問調査事業の成果

	特定緊急輸送道路沿道建築物	一般緊急輸送道路沿道建築物	合計
訪問対象件数（A）	109 件	266 件	375 件
（訪問対象外件数）	4 件	98 件	102 件
訪問調査件数（B）	83 件	171 件	254 件
訪問対象のうち訪問調査を実施した割合（B/A）	76.1%	64.2%	67.7%

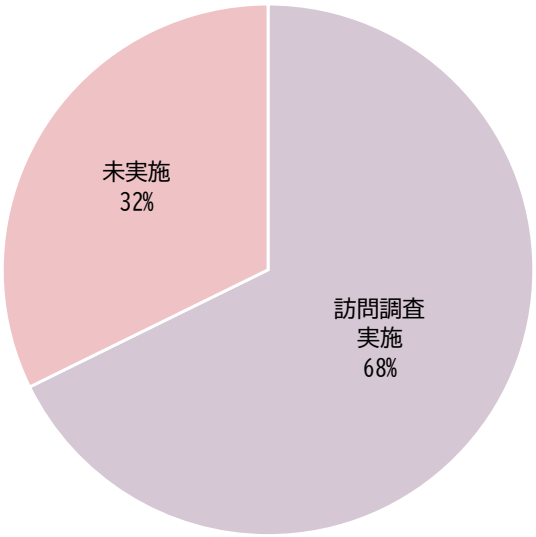
特定緊急輸送道路沿道建築物



一般緊急輸送道路沿道建築物



全体訪問状況内訳



１４　港区分譲マンション実態調査等

（１）概要

「令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査」と「東京都マンション管理状況届出制度（令和２（2020）年４月～令和８（2026）年７月）」の結果から、以下のとおり、耐震化の状況を把握しています。

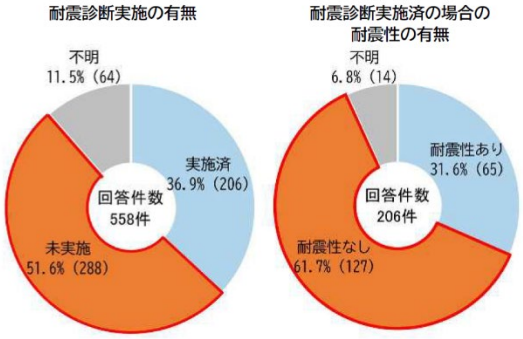
参考：各調査概要

	港区分譲マンション実態調査	管理状況届出制度
概要	・令和５（2023）年度に策定した第４次港区住宅基本計画[令和５（2023）年度改定版]に基づき、港区内のマンションについて、建物概要や管理状況、居住者の意識などの最新状況を把握することにより、港区によるマンション支援策を再構築するための基礎資料を得ることを目的とした調査	・「東京都マンション管理条例」に基づき、管理組合からの管理状況に関する事項の届出、届け出た管理状況に応じた助言や専門家の派遣などの支援からなる制度
対象	・港区内のマンション全数（1,650 件） ・３階建て以上で、非木造、６以上の区分所有者が存在し、主に人の居住の用に供する専有部分がある建物	・昭和 58（1983）年 12 月 31 日以前に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が６戸以上のもの（713 件）
調査時期	令和７（2025）年８月８日～令和８年１月31日	令和２（2020）年４月～令和８（2026）年７月
回収率	38.5%（全 1,650 件中 635 件回収）	91.0%（全 713 件中 649 件回収）

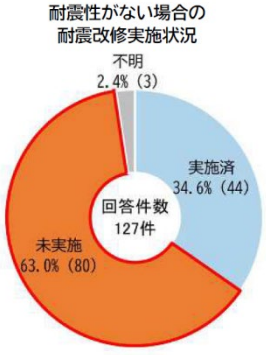
（２）分譲マンション管理組合へのアンケート調査

管理組合理事長あてに郵送にてアンケート調査票を配布し、調査票への記入と提出を依頼しました。

①耐震診断実施調査



②耐震改修工事



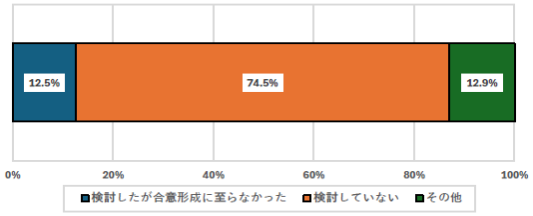
※昭和 56（1981）年以前に建設された分譲マンションのみ

出典：令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査、都管理状況届出制度届出結果（令和８（2026）年７月時点）

①耐震診断実施調査

図３－１６２　耐震診断調査の検討

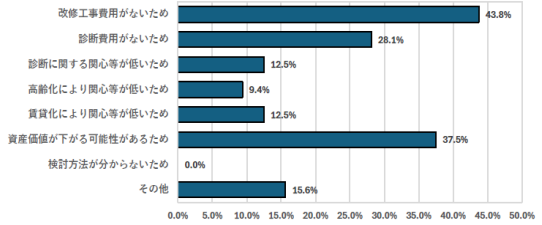
（有効回答件数：271）



出典：令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査

図３－１６３　耐震診断調査を実施しない理由（1. 検討したが合意形成に至らなかった）

（有効回答件数：32）



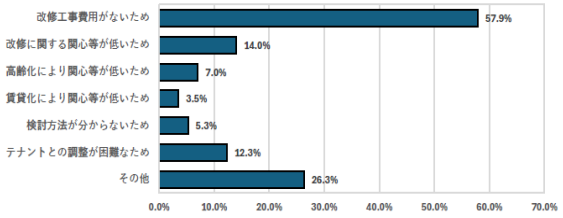
※複数回答あり

出典：令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査

②耐震改修工事

図３－１７０　耐震改修工事を実施していない理由（a. 検討したが合意形成に至らなかった）

（有効回答件数：57）



※複数回答あり

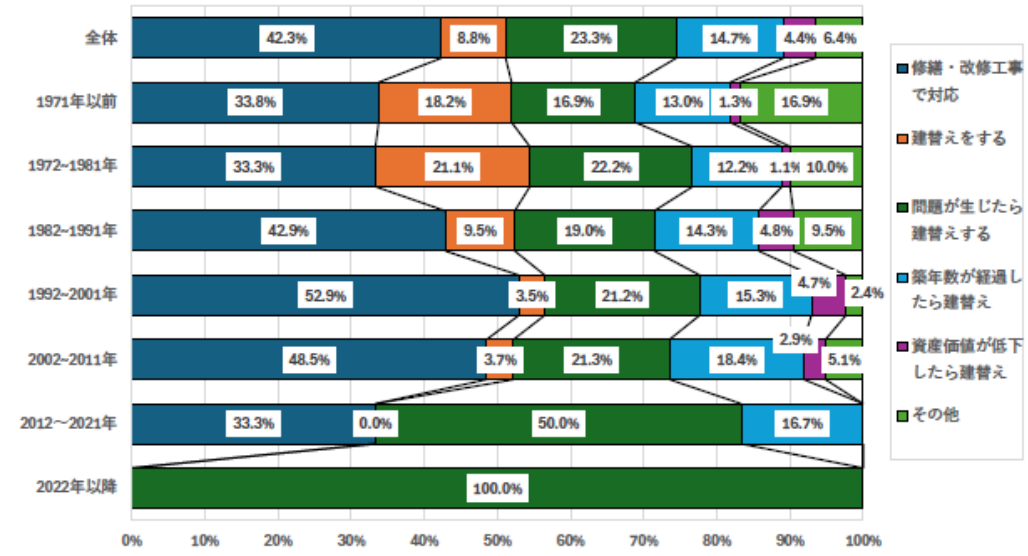
出典：令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査

（３）マンション居住者へのアンケート調査

分譲マンションの居住実態については、管理組合へのアンケートの回答などから、居住者アンケート配布の許可を得たマンションに対してアンケート依頼を行いました。

図３－２２４　建替えに対する考え方（建築時期別）

（有効回答者数：810）



※調査結果については、現在その内容を検討している段階であり変更となる場合があります。

１５　港区における耐震化支援実績

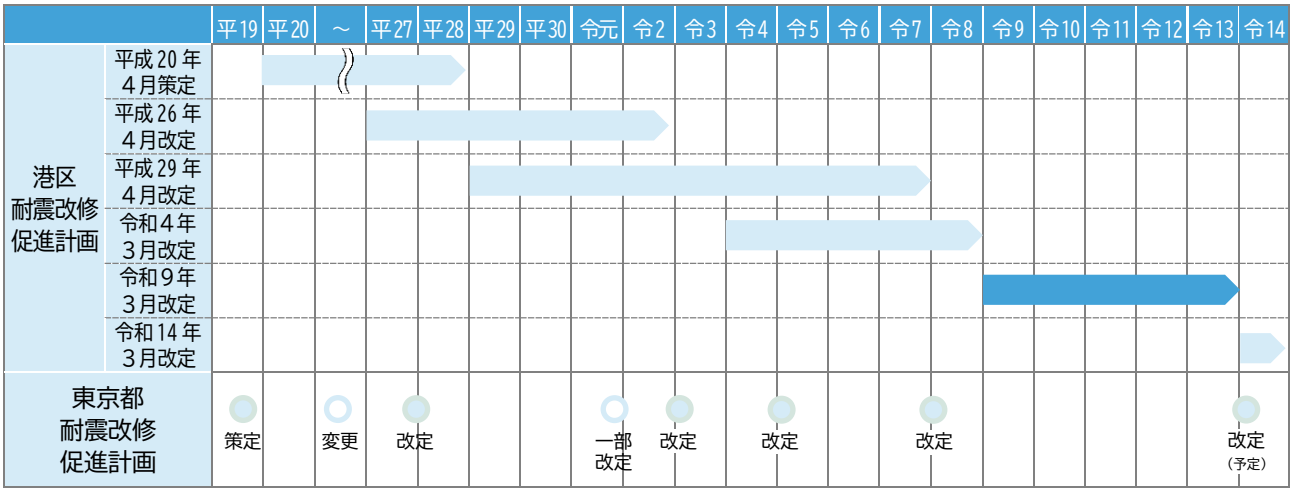
（１）主な耐震化支援実績

支援事業項目	年度別実績件数								
	平成30年度まで	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	合計
木造住宅の耐震診断支援	445	4	7	15	20	10	12	14	527
戸建て住宅等耐震アドバイザー派遣	－	－	－	－	－	2	3	4	9
建築物の耐震診断支援									
木造建築物	14	0	0	0	0	1	0	0	15
非木造建築物	211	9	12	14	3	6	7	8	270
一般緊急輸送道路沿道建築物	78	2	4	3	1	3	12	4	107
特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断支援 ※H28年度に終了	231	－	－	－	－	－	－	－	231
分譲マンションの耐震化支援									
耐震アドバイザー相談	146	4	5	8	5	8	9	7	192
耐震確認調査	－	－	－	－	－	－	－	0	0
建替え・改修支援コンサルタント派遣	97	18	3	7	10	7	14	14	170
建替え・改修計画案等作成費用助成	6	0	3	4	0	2	1	3	19
民間建築物の耐震化支援									
木造の耐震補強設計・改修工事	76	3	0	0	2	0	1	0	82
非木造の耐震補強設計	51	3	1	1	9	4	3	3	75
非木造の耐震改修工事	42	1	4	2	1	5	0	6	61
一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震補強設計	25	1	2	0	1	0	2	2	33
一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修工事	24	2	1	3	0	0	0	2	32
特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化支援									
耐震補強設計	65	3	0	2	1	3	4	1	79
耐震改修工事	54	0	1	0	1	1	2	2	61
民間建築物の耐震化支援（建替え・除却）									
木造の建替え	19	5	2	2	0	6	3	2	39
非木造の建替え・除却	0	1	0	2	2	2	0	0	7
一般緊急輸送道路沿道建築物の建替え・除却	3	2	0	2	0	1	0	3	11
特定緊急輸送道路沿道建築物の建替え・除却	17	1	2	2	3	1	6	1	33
優良建築物等整備事業	5	0	0	0	0	1	0	0	6
都心共同住宅供給事業	6	0	0	0	1	0	0	0	7

（２）その他耐震化関連施策実績

支援事業項目	年度別実績件数								
	平成30年度まで	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	合計
家具転倒防止器具等助成	20,506	474	516	1,088	1,158	754	787	412	25,695
防災アドバイザー派遣									
地域防災アドバイザー派遣	316	23	30	23	20	22	19	18	471
共同住宅防災アドバイザー派遣	174	25	38	15	26	28	27	28	361
高層住宅及び中層住宅への防災資器材助成	83	5	8	8	7	5	7	13	136
がけ・擁壁改修工事費用助成	7	3	3	2	1	2	3	2	23
がけ・擁壁改修工事アドバイザー派遣	－	－	11	21	17	8	21	16	94
エレベーター安全装置等設置助成	151	39	69	63	55	67	60	59	563
ブロック塀等除却・設置工事支援事業	0	2	0	0	2	3	4	4	15
ブロック塀等耐震アドバイザー派遣	－	－	－	－	13	12	11	9	45

１６　計画期間の考え方について



港区耐震改修促進計画（本ページでは「区計画」という。）は、平成19（2007）年３月に策定された東京都耐震改修促進計画（本ページでは「都計画」という。）を受け、平成20（2008）年４月に初めて策定しました。

以降、都計画の改定を踏まえ、区計画の計画年度の途中であっても、新たな耐震化率の目標値や目標年度を設定しながら計画を改定し、現在に至っています。

区計画の策定に当たっては都計画の内容を踏まえる必要があることから、計画策定年度及び計画終了年度に差が出ることになりますが、国や都の耐震化率の目標値や目標年度の考え方を踏まえ、適切な計画期間を設定することとしています。

１７　耐震改修促進法（抜粋）

（抜粋）第５条・第６条・第７条・第８条・第９条・第 11 条・第 12 条・第 14 条・第 15 条・第 16 条・附則第３条関係

平成七年法律第百二十三号
最終改正　令和七年法律第四十七号

（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を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。

（要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震診断の義務）

第七条　次に掲げる建築物（以下「要安全確認計画記載建築物」という。）の所有者は、当該要安全確認計画記載建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を、

次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める期限までに所管行政庁に報告しなければならない。

一　第五条第三項第一号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物　同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限

二　その敷地が第五条第三項第二号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）　同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限

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

（要安全確認計画記載建築物に係る報告命令等）

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

２　所管行政庁は、前項の規定による命令をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公表しなければならない。

３　所管行政庁は、第一項の規定により報告を命じようとする場合において、過失がなくて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。

（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。

（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を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。

附則

（要緊急安全確認大規模建築物の所有者の義務等）

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

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

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

三　第十四条第二号に掲げる建築物である既存耐震不適格建築物

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

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

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）

（抜粋）第７条・第 10 条・第 11 条・第 12 条・第 13 条・第 14 条・第 14 条の２・第 17 条関係

平成二三年三月一八日条例第三六号
改正　平成三一年三月二九日条例第三一号

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

１９　関連計画等一覧

名称等	内容
港区まちづくりマスタープラン （平成 29（2017）年度から概ね 20 年後）	都市計画に関する基本的な方針を示す港区の街づくり分野の最上位の計画です。港区における今後のまちづくりの“道しるべ”となり、区民、企業等、行政がまちの将来像を共有するためのよりどころとなるものです。
港区地域防災計画 （計画期間なし）	区及び地域における防災関係機関がその全機能を有効に発揮して、その所掌に係る震災予防・震災応急対策や震災復興を計画的に実施することにより、区民の生命や身体、財産を災害から保護することを目的とした計画です。
港区住宅基本計画 （平成 31（2019）年度～令和 10（2028）年度）	住宅に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画で、国による住生活基本計画、東京都による東京都住宅マスタープランと整合しています。
港区防災街づくり整備指針 （平成 6（1994）年度～令和 15（2033）年度）	防災性の高い都市構造の在り方や、災害に強い街づくりの実現に向けた目標、方針等の基本的な方向性を示した指針です。建築物の新築時等、防災性を向上させるための手引きです。

※関連計画等の詳細は右の二次元コードからご確認いただけます。

２０　ＳＤＧｓと施策の関係

本計画で示す施策は、持続可能な開発目標を示すＳＤＧｓの理念に則り、取り組んでいく必要があります。本計画第３章 p.24 で示した基本方針ごとにＳＤＧｓとの関係性を示します。

基本方針１・４に関係するＳＤＧｓのゴール	
	あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる
	包摂的で安全かつ強靭（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する
	気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる

基本方針２・３に関係するＳＤＧｓのゴール	
	包摂的で安全かつ強靭（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する

港区のマークは昭和 24 年７月 30 日に制定しました。
旧芝・麻布・赤坂の３区を一丸とし、その象徴として港区の頭文字である「み」を力強く、図案化したものです。

区 の 木	区 の 花	
ハナミズキ	アジサイ	バラ

港区平和都市宣言

かけがえのない美しい地球を守り、世界の恒久平和を願う人びとの心は一つであり、いつまでも変わることはありません。

私たちも真の平和を望みながら、文化や伝統を守り、生きがいに満ちたまちづくりに努めています。

このふれあいのある郷土、美しい大地をこれから生まれ育つこどもたちに伝えることは私たちの務めです。

私たちは、我が国が『非核三原則』を堅持することを求めるとともに、ここに広く核兵器の廃絶を訴え、心から平和の願いをこめて港区が平和都市であることを宣言します。

昭和 60 年８月 15 日

港　　区

港区では世界の恒久平和と核兵器の廃絶を広く訴えるため、
昭和 60 年８月 15 日に「港区平和都市宣言」を行いました。

港区耐震改修促進計画

初版　平成 20（2008）年４月
改定　令和９（2027）年３月
港区 街づくり支援部 建築課
〒105-8511 港区芝公園１－５－25
TEL　03-3578-2111(代)
刊行物発行番号 ○○○○-○○○○