建　築　課

港区耐震改修促進計画

Minato City Seismic Retrofitting Promotion Plan

（令和４年３月改定）

（素案）

港区

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

はじめに

（区長挨拶）

港区耐震改修促進計画

第１章　計画の概要 1
1　計画の概要 1
2　地震による被害等 8

第２章　港区の耐震化の現状と課題 11
1　耐震化の現状 11
2　これまでの取組 16
3　耐震化の取組に関する評価と課題 17

第３章　耐震化の目標 20
1　耐震化の基本方針 20
2　耐震化の目標 21

第４章　耐震化推進の具体的取組 24
1　建物所有者に対する普及啓発 25
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 30

第５章　耐震化の推進に向けて 34

巻末資料 35
1　耐震改修促進法（抜粋） 35
2　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） 40
3　液状化マップ 42
4　揺れやすさマップ 43
5　土砂災害ハザードマップ 44
6　総合到達率・区間到達率について（抜粋） 45
7　融資制度の紹介（令和３年８月現在） 49
8　港区における耐震化に関する支援策（令和３年４月現在） 50
9　港区における耐震化支援実績 57
10　計画期間の考え方について 58

第１章　計画の概要

１　計画の概要

（１）計画の背景

平成７年１月 17 日に発生した阪神・淡路大震災では、地震により 6,437 人の尊い命が奪われました。このうち地震による直接的な死者数は 5,502 人で、その約９割の 4,831 人が住宅・建築物の倒壊などによるものでした。この教訓を踏まえて、国は、平成７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」という。（P.35 巻末資料１参照））を制定し、建築物の耐震化[1]に取り組んできました。

その後も平成 16 年 10 月の新潟県中越地震、平成 17 年３月の福岡県西方沖地震などの大地震が頻発し、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る中で、平成 17 年 11 月に「耐震改修促進法」が改正され、地方公共団体においては、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「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 年３月に最初の「東京都耐震改修促進計画」を策定し、平成 24 年、28 年、令和２年、３年に計画の見直しを行っています。また、令和３年３月の改定では、特定緊急輸送道路沿道建築物における新たな指標の提示を行うなど、更なる耐震化の取組が明記されました。

一方、区は、「東京都耐震改修促進計画」を受け、平成 20 年に最初の「港区耐震改修促進計画」を策定し、平成 26 年、29 年に計画の見直しを行いながら、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、近年では平成 30 年６月に大阪府北部を震源とする地震や同年９月には北海道胆振東部地震が発生し、多くの建築物等に被害が出ており、建築物の耐震化は急務となっています。

（２）計画の目的

関連する SDGs のゴール

【参考】国連広報センターHP

港区では、東日本大震災以降さらに増加した老朽建築物対策などの防災街づくりに対する区民ニーズに応えるため、住宅及び建築物の耐震化を促進してきました。

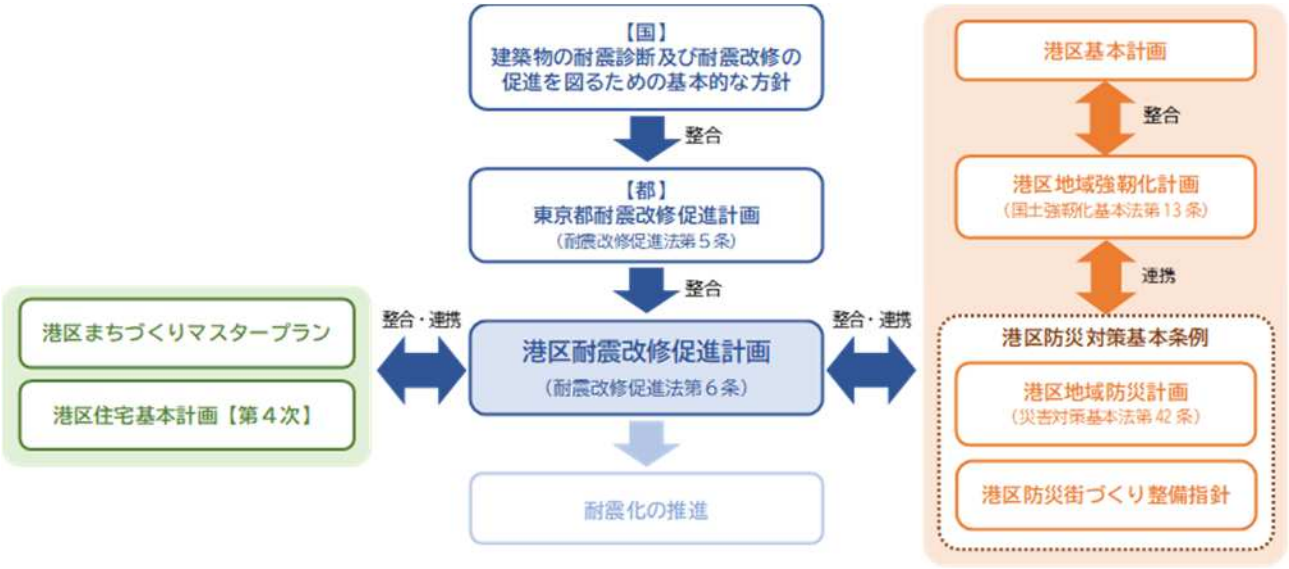
今回改定する港区耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）は、首都直下地震の切迫性が指摘される中、ＳＤＧｓ（持続可能な開発目標）に掲げる目標や、区として 2050 年に温室効果ガスの実質排出量ゼロ（ゼロカーボンシティ）を目指す方向性を踏まえ、安全で安心できる都市の実現を目指し、区民の生命と財産を保護するとともに、都市機能を維持するため、建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進することを目的としています。本計画は、前回の改定から５年が経過したことを踏まえ、耐震化の進捗状況を改めて把握するとともに、耐震化の新たな目標や施策を示すものとします。

1 耐震化
昭和 56 年５月 31 日以前の旧耐震基準で建築確認を受け建築された建物について、耐震診断を実施した結果、耐震性が低いと判定され、改修や改築等を行って地震に対する安全性を確保することをいいます。

（３）計画の位置づけ

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（一部改訂）（令和３年３月）」、「港区基本計画」、「港区地域防災計画（令和３年度第１回修正）[2]」及び「港区防災街づくり整備指針[3]」等との整合を図ります。



（４）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 年法律第 201 号）における新耐震基準[4]（昭和 56 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。

2 港区地域防災計画
災害対策基本法第 42 条の規定に基づき、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。

3 港区防災街づくり整備指針
平成 23 年 10 月に公布された「港区防災対策基本条例」第９条第２項の規定に基づき、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 新耐震基準
建築基準法の改正により、昭和 56 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。この新耐震基準は、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震（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に、大地震時に必要な保有水平耐力（建物が地震による水平方向の力に対して対応する強さ）を建物が保有しているかどうかを検討するように規定しています。

対象建築物

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[5]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[6]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[7]	○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[8]	○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[9]・福祉避難所[10] ○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[11]	○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

5 特定緊急輸送道路
東京都地域防災計画に位置づ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。(P.4 参照)

6 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。(P.5 参照)

7 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（P.6 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。

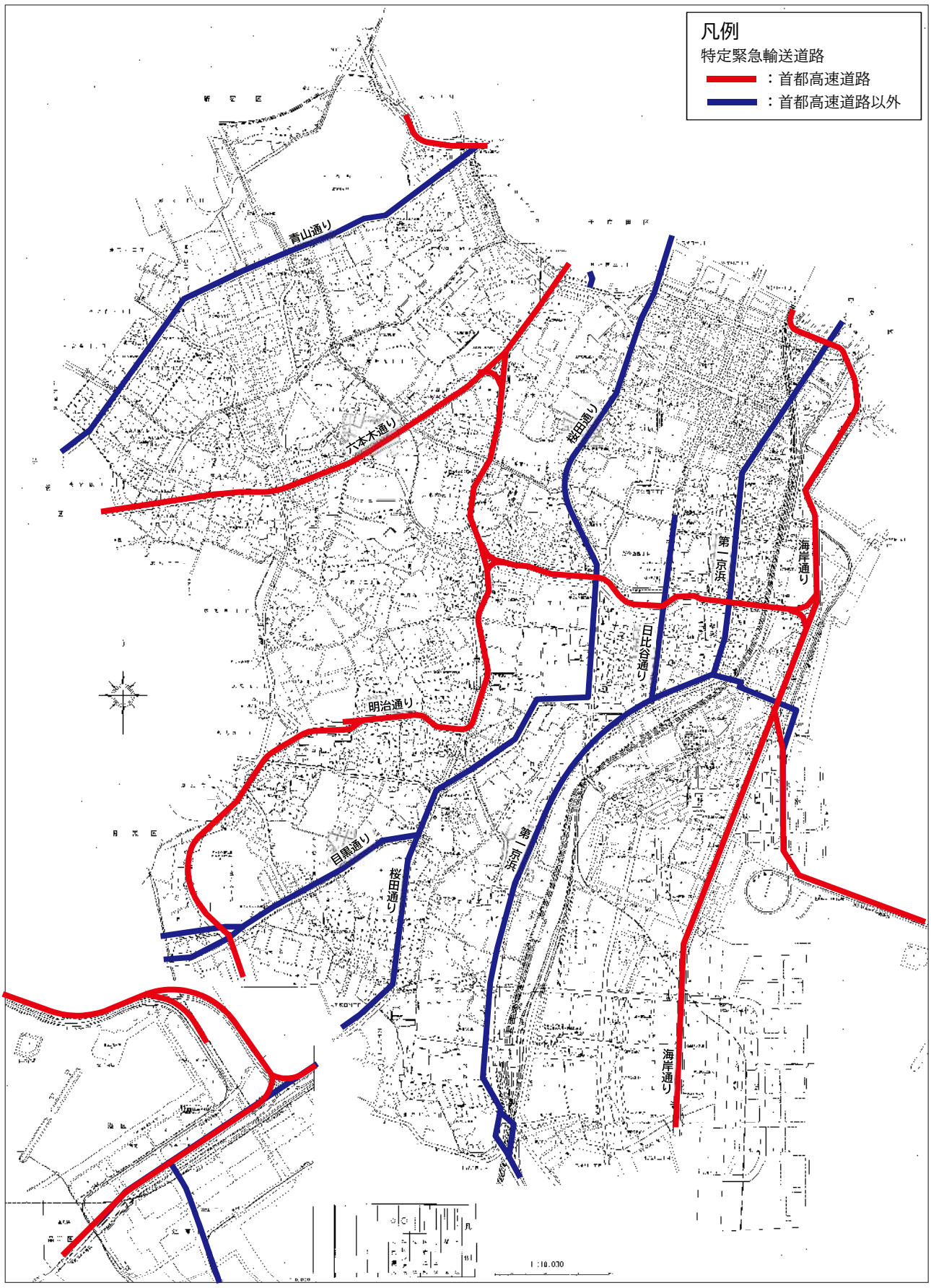
8 要緊急安全確認大規模建築物
耐震改修促進法附則第３条による耐震診断実施の義務付け建築物を指します。(P.6 参照)

9 区民避難所
港区地域防災計画に位置付けられた住居に制約を受けた区民の一時的な生活場所となる施設です。

10 福祉避難所
港区地域防災計画に位置付けられた介護、援助などを必要とする高齢者・障害者等のための施設です。

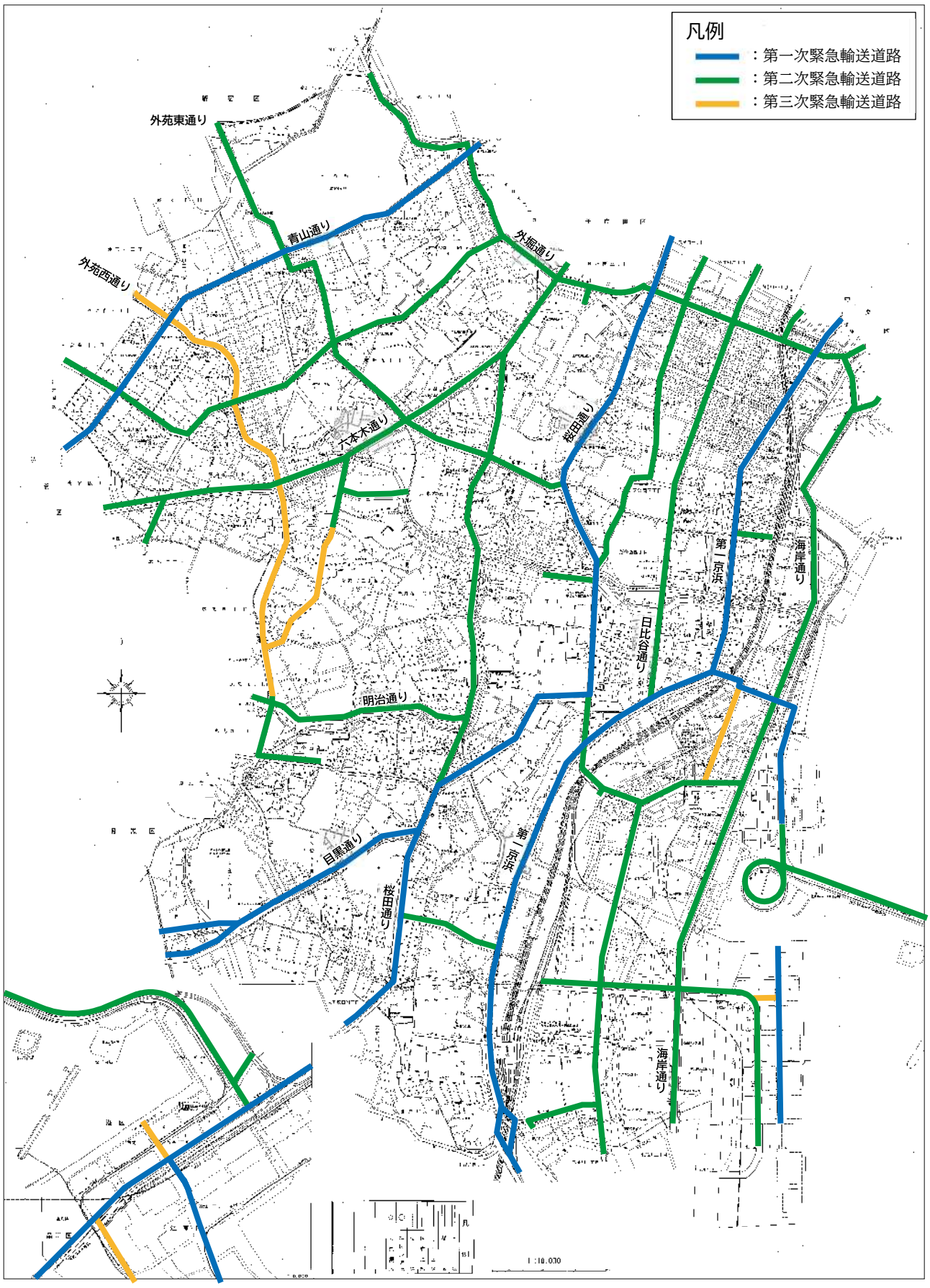
11 通行障害建築物となる組積造の塀
対象となる長さ・高さは、P15 脚注「23 通行障害建築物となる組積造の塀」に示しています。なお、区内には、通行障害建築物となる組積造の塀はありません。

特定緊急輸送道路の指定図（港区）



出典：東京都耐震改修促進計画（令和３年３月一部改定）より作成

東京都緊急輸送道路ネットワーク計画



出典：東京都耐震改修促進計画（令和３年３月一部改定）より作成

※　首都高速道路は表示されていませんが、第一次緊急輸送道路に該当します。

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[12]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
自動車車庫などの自動車の停留又は駐車のための施設				
保健所、税務署など公益上必要な建築物				
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

12 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。

（５）計画期間

本計画の計画期間は、令和４年度から令和８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、社会情勢の変化など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。

	2016（平成28）	2017（平成29）	2018（平成30）	2019（令和元）	2020（令和2）	2021（令和3）	2022（令和4）	2023（令和5）	2024（令和6）	2025（令和7）	2026（令和8）
東京都耐震改修促進計画	平成28年３月策定					令和３年３月改定（５年間）					
港区耐震改修促進計画		平成29年４月策定					**令和４年３月改定（５年間）**				
港区基本計画						令和３年１月策定（６年間）					

阪神・淡路大震災の被害状況

2　地震による被害等

（1）過去の大規模地震

熊本地震の被害状況
出典：熊本地震デジタルアーカイブ

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。

1978（昭和 53）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 1981（昭和 56）年から施行されました。

2011（平成 23）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[13]、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、2016（平成 28）年に発生した熊本地震など、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）	7.2	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
2000(平 12)/10/6	鳥取県西部地震	7.3	６強	住家全壊 435、半壊 3,101、一部破損 18,544
2003(平 15)/7/26	宮城県北部地震	6.4	６強	住家全壊 1,276、半壊 3,809、一部破損 10,976
2003(平 15)/9/26	十勝沖地震	8.0	６弱	行方不明 2、住家全壊 116、半壊 368、一部破損 1,580
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	５強	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）

資料：改正建築物の耐震改修の促進に関する法律・同施行令などの解説及び気象庁、消防庁資料

13 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[14]による東京の被害想定報告書」（東京都防災会議　平成 24 年４月公表）で設定されている東京湾北部地震（マクニチュード 7.3、冬の 18 時、風速８ｍ／秒、震源の深さ約 30～50ｋｍ）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 35,000 棟のうち、地震による建物倒壊は約 2,150 棟、火災による焼失約 280 棟、死者約 200 人、負傷者約 9,130 人としています。

東京湾北部地震による港区の被害想定（平成 24 年 4 月公表より抜粋）

夜間人口				205,131 人
昼間人口				908,940 人
建物棟数	木　造（「木造」及び「防火造」）			13,050 棟
	非木造（「準耐火造」及び「耐火造」）			21,979 棟
	計			35,029 棟
人的被害	原因別	死者		200 人
		ゆれ・液状化による建物倒壊		174 人
		地震火災		11 人
		急傾斜地崩壊・ブロック塀など・落下物		14 人
	原因別	負傷者		9,127 人
		ゆれ・液状化による建物倒壊		9,008 人
		地震火災		53 人
		急傾斜地崩壊・ブロック塀など・落下物		66 人
		〔参考値〕屋内収容物の移動・転倒		524 人
		うち重傷者		1,162 人
			ゆれ・液状化による建物倒壊	1,121 人
			地震火災	15 人
			急傾斜地崩壊・ブロック塀など・落下物	25 人
			〔参考値〕屋内収容物の移動・転倒	114 人
物的被害	原因別	建物被害（全壊・焼失・津波）		2,150 棟
		ゆれ・液状化による建物倒壊		2,043 棟
		急傾斜地崩壊		106 棟
	地震火災			276 棟
	津波[15]			―
	ゆれによる建物全壊棟数	木造		1,472 棟
		非木造		564 棟
	急傾斜地崩壊危険箇所			118 箇所
火災	出火件数			34 件
	焼失棟数倒壊建物を含む			276 棟
	焼失棟数倒壊建物を含まない			260 棟
その他	滞留者の発生			1,052,177 人
	避難者の発生（ピーク：1 日後）			51,313 人
	閉じ込めにつながり得るエレベーター停止台数			745 台
	災害時要援護者死者数			21 人
	自力脱出困難者			3,831 人
	震災廃棄物			112 万ｔ

※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

14 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などをいいます。平成７年に発生した阪神・淡路大震災も直下地震です。

15 津波
津波被害の対象となる地震は、元禄型関東地震（マグニチュード 8.2）で水門開放の場合を想定しています。

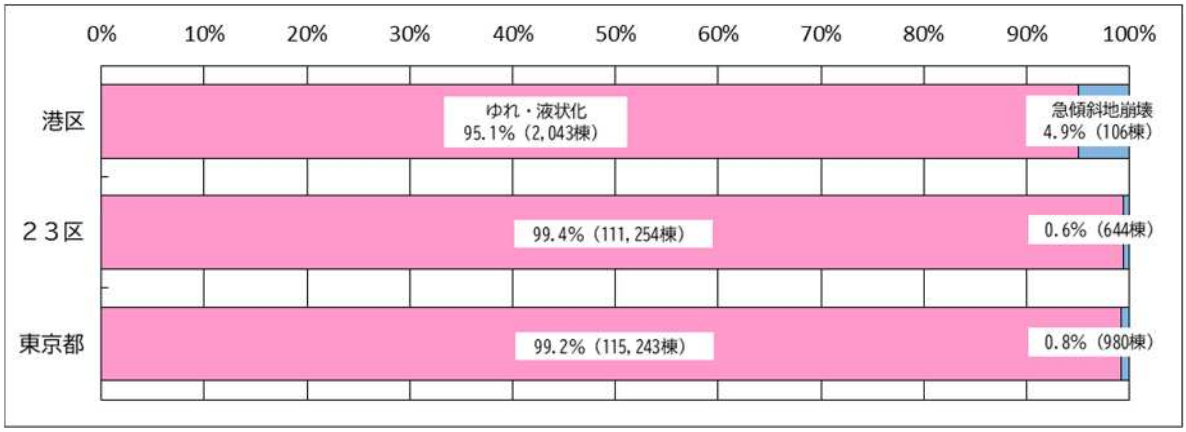
●全壊棟数とその原因

全壊棟数の内訳をみると、急傾斜地崩壊による倒壊が５％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 11%程度と、23 区、東京都と比較し高く、木造建築物の耐震化対策が必要です。一方で、焼失棟数は１％未満と、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	35,029	2,150	6.1%
23区	1,827,137	111,898	6.1%
東京都	2,826,421	116,223	4.1%

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	35,029	13,050	21,979	2,036	1,472	564	5.8%	11.3%	2.6%
23区	1,827,137	1,221,273	605,864	110,145	97,374	12,771	6.0%	8.0%	2.1%
東京都	2,826,421	2,011,459	814,962	114,109	100,970	13,139	4.0%	5.0%	1.6%

④焼失棟数

	全棟数	焼失棟数	焼失率
港区	35,029	276	0.8%
23 区	1,827,137	195,309	10.7%
東京都	2,826,421	201,249	7.1%

（東京湾北部地震　マグニチュード 7.3、冬の 18 時、風速８m/秒）

第２章　港区の耐震化の現状と課題

１　耐震化の現状

（１）住宅の耐震化

①住宅の耐震化

平成 30 年住宅・土地統計調査[16]をもとに、東京都の推計方法に準じて令和３年３月末現在の区内住宅の現状の耐震化率[17]を算定すると、91.8%となります。

住宅・土地統計調査からは、約 12,000 戸の住宅が必要な耐震性[18]を満たしていないと見込まれます。

住宅の耐震化の状況　（令和３年３月末現在）

昭和56年以前の住宅	昭和57年以降の住宅	建築年不詳	建築物の合計	耐震性を満たす[19]住宅	耐震化率
A	B	C	D=(A＋B＋C)	E	E／D
25,062	94,236	21,592	140,890	129,388	91.8%

（単位：戸）

②区立住宅等の耐震化

区立住宅等とは、区立住宅、区営住宅、特定公共賃貸住宅、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 14 棟（887 戸）あり、合わせて 16 棟（929 戸）すべ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。

---

16 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 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。最新の調査結果は平成 30 年住宅・土地統計調査の結果が公表されています。

17 耐震化率
　耐震性がある住宅・建築物（昭和 57 年以降の建築物数＋昭和 56 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 年以降の建築物数＋昭和 56 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。

18 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。

19 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[20]の耐震化

区内の特定緊急輸送道路沿道建築物は、約 2,100 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 年東京都条例第 36 号。以下「耐震化推進条例」という。）」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 2,000 棟（93.4%）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 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。

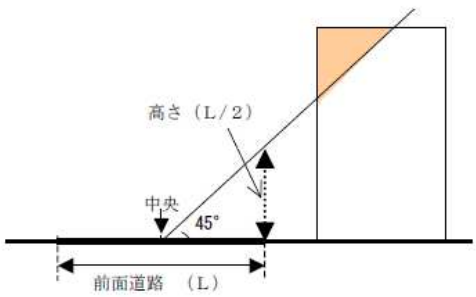
特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状　（令和３年３月末現在）

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
376	1,736	2,112	1,972	93.4%

（単位：棟）

倒壊したビルが道路を閉塞した例　阪神・淡路大震災

20 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。



②一般緊急輸送道路沿道建築物[21]の耐震化

区内の一般緊急輸送道路沿道建築物は、約 1,400 棟あります。

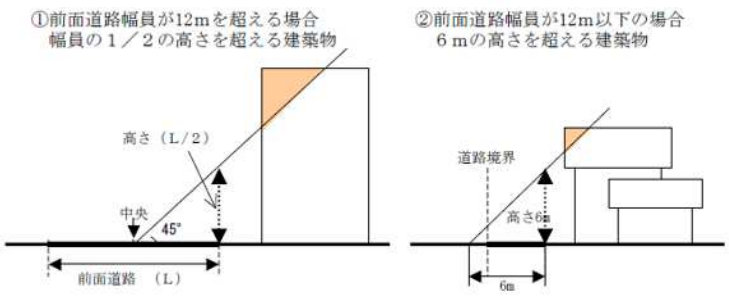
区内の一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率を、東京都の推計方法に準じて算定すると、約 1,140 棟（81.7%）の建築物が必要な耐震性を満たしていると見込まれます。一方、約 260 棟（18.3%）の建築物が必要な耐震性を満たしていないと見込まれます。

一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状　（令和３年３月末現在）

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
386	1,011	1,397	1,141	81.7%

（単位：棟）

21 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[22]をもとに、東京都の推計方法に準じて算定すると、85.3%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　（令和３年３月末現在）

	昭和56年以前の建築物	昭和57年以降の建築物	建築年不詳	建築物の合計	耐震性を満たす建築物	耐震化率
	A	B	C	D=（A+B+C）	E	E／D
防災上特に重要な建築物（学校、病院など）	30 （1）	44	0	74 （1）	67 （1）	90.5%
社会福祉施設など	1	12	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、劇場など）	38 （5）	140	0	178 （5）	155 （5）	87.1%
その他の建築物	385 （1）	866	0	1,251 （1）	1,059 （0）	84.7%
総数	454 （7）	1,062	0	1,516 （7）	1,293 （6）	85.3%

（単位：棟）

※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。

※平成 29 年～令和３年３月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。

22 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 65 棟あり、合わせて 97 棟すべ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　（令和３年３月末現在）

	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
区有建築物	32	65	97	97	100.0%
主要施設	0	7	7	7	100.0%
区民避難所 福祉避難所	28	51	79	79	100.0%
保育園・幼稚園等	4	7	11	11	100.0%

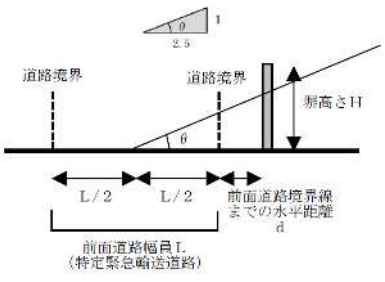
（単位：棟）

※仮設施設、都立施設など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[23]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。

23 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

2　これまでの取組

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
		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(予定)					

３　耐震化の取組に関する評価と課題

（１）住宅の耐震化

住宅の耐震化率は、平成 28 年３月末時点の 87.0%から、令和３年３月末時点では 91.8%と、５年間で 4.8%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。

しかし、前計画で令和２年度末の目標値とした 95.0%には到達しておらず、大規模地震が発生した際には、建築物への地震被害が懸念されることから、災害に強いまちの実現に向けて、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充実やこれらの情報提供を行い、建物所有者の意識醸成により、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。

また、家具の転倒やブロック塀の倒壊など、地震時に関連して発生すると考えられる事象に対しても、支援や情報提供を行っ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、すべ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、平成 28 年３月末時点の 90.9%から、令和３年３月末時点では 93.4%と、５年間で 2.5%上昇しています。

区が支援制度を推進したことで、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と考えられます。

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など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。

引き続き、東京都と連携しながら、建築物の所有者に対する技術的・金銭的な支援制度の充実やこれらの情報提供、啓発を行うとともに、法令に基づく指導や指示、報告命令等を通じて耐震化を促していきます。

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、平成 27 年３月末時点の 76.0%から、令和３年３月末時点では 81.7%と、６年間で 5.7%上昇しています。

特定緊急輸送道路沿道建築物と同様、引き続き、東京都と連携しながら、建築物の所有者に対して情報提供や啓発を行い、耐震化を促していきます。

（３）特定建築物の耐震化

特定建築物の耐震化率は、平成 28 年３月末時点の 84.9%から、令和３年３月末時点では 85.3%と、５年間で 0.4%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することから、耐震化率は前計画からわずかな上昇であったと考えられます。報告義務が順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、すべ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P.58 巻末資料９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 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年度からは事務所や飲食店などの特定建築物に対象を拡大し、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、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が、平成 28 年度の制度開始からこれまで申請件数は２件となっています。ブロック塀等の所有者が、費用負担してまで改修する判断をするのが困難であることや、その後の改修に係る建築基準法等の手続きが分からないことなどが理由と考えられ、より利用しやすい制度となるよう検討する必要があります。

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など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。

（６）耐震化に関する課題

対象建築物別の耐震化の進捗状況などを踏まえ、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解らないといったことが要因と考えられます。建築物は私有財産であり、建物所有者自らが建築物の耐震化に取り組んでいく必要があることから、区は、耐震化の必要性について積極的に周知を行い、建物所有者の耐震化に対する意識を変え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、耐震診断およ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

建築物の耐震化には、改修・建替えなどに係る多額の費用が必要となります。

一部の分譲マンションでは、所有者の高齢化が進行し、老朽化したままで大規模修繕が行われていない建築物もあり、耐震化に関する関係者の合意形成が難しい状況です。また、自らは住まずに賃貸している所有者が多く存在し、管理組合が無い、総会をやっていないなどの課題もあります。更に、建物改修や建替えに対して専門的知識もないことから耐震化の実施を先送りにしている状況もあります。耐震化できない理由も多々あることから、建物所有者が耐震化を前向きに検討することができる行政の支援が必要です。

課題４　建築物の耐震性能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・擁壁の倒壊など、関連して発生する事故が想定されます。また、新耐震建築物であっても倒壊等の被害が一部で報告されています。旧耐震建築物に限らず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。

第３章　耐震化の目標

１　耐震化の基本方針

耐震改修促進法の主旨や耐震化の現状、課題などを踏まえ、区が耐震化を推進するにあ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。

建築物の耐震化は、港区防災対策基本条例における防災対策の基本理念である「自助・共助・公助」の考え方を踏まえ、建物所有者によって行われることを基本とし、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、区としての取組等を周知啓発します。

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。

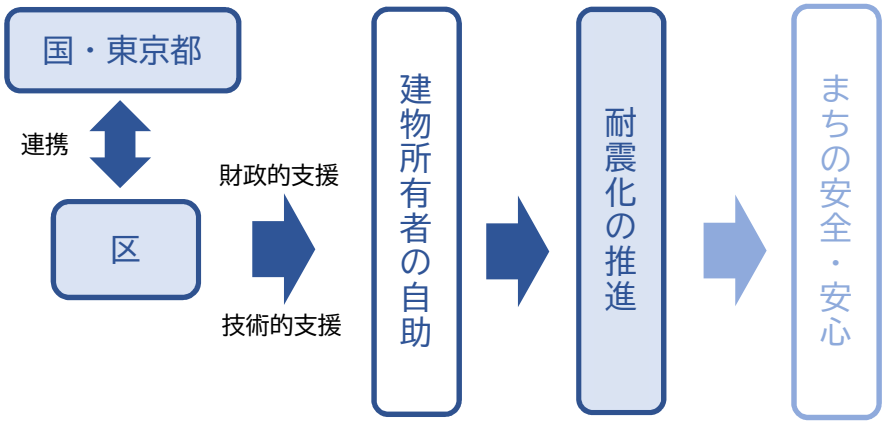
耐震改修促進法及び東京都耐震化推進条例では、特定緊急輸送道路沿道建築物及び要緊急安全確認大規模建築物に対し、耐震診断及び結果の報告を義務付けており、これらの建物所有者は必要な耐震改修を行うよう努めなければなりません。区は、建物所有者に対し、法や条例に基づく指導・助言を行うことで耐震化を促します。

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、建物所有者や占用者との合意形成、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など、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。



2　耐震化の目標

耐震化の基本方針を踏まえ、対象建築物の種類別の目標を次のとおり示します。

耐震化の目標値の設定については、平成 18 年 1 月 25 日 国土交通省告示第 184 号（最終改正平成 30 年 12 月 21 日 国土交通省告示第 1381 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３年３月末時点で 91.8%と、前計画における令和２年度末の目標を達成していない状況です。

このため、耐震診断、耐震改修や建替えの費用助成を行うことにより、引き続き耐震化を促していきます。

特に分譲マンションの耐震診断、耐震改修や建替えにあたっては、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。

また、老朽化マンションの建替え時において、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を割増できる制度を活用するとともに建設費用の一部を助成することで耐震化を促進します。

目標　**令和８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：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３年３月末（現状）	140,890	129,388	11,502	91.8%
令和５年度末（目標値）	140,890	131,028	9,862	93.0%
令和８年度末（目標値）	140,890	133,846	7,044	95.0%

※令和５年に公表予定である住宅・土地統計調査結果により、数値は変化する場合があります。

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３年３月末時点で 93.4％と、依然として 100％には到達していない状況です。

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・助言などを行い、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。

東京都では令和元年度に東京都耐震改修促進計画を一部改訂し、特定緊急輸送道路沿道の通行機能を的確に表すため、区間到達率、総合到達率という新たな指標を導入しています。

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、区間到達率、総合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耐震化率を目標として定めることで区間到達率及び総合到達率の改善も併せて図っていきます。（P.45 巻末資料６参照）

目標　**令和８年度末までに、耐震化率 100％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３年３月末（現状）	2,112	1,972	140	93.4%
令和５年度末（目標値）	2,112	2,028	84	96.0%
令和８年度末（目標値）	2,112	2,112	0	100.0%

※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。

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３年３月末時点で 81.7％と、前計画における令和２年度末の目標に到達していない状況です。

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・助言などを行い、耐震化を促します。

目標　**令和８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３年３月末（現状）	1,397	1,141	256	81.7%
令和５年度末（目標値）	1,397	1,201	196	86.0%
令和８年度末（目標値）	1,397	1,258	139	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３年３月末時点で 85.3%と、前計画における令和２年度末の目標に到達していない状況です。

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・助言などを行い、耐震化を促していくとともに、報告義務が順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・助言などを行い、耐震化を促します。

目標　**令和８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３年３月末（現状）	1,516	1,293	223	85.3%
令和５年度末（目標値）	1,516	1,365	151	90.0%
令和８年度末（目標値）	1,516	1,441	75	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

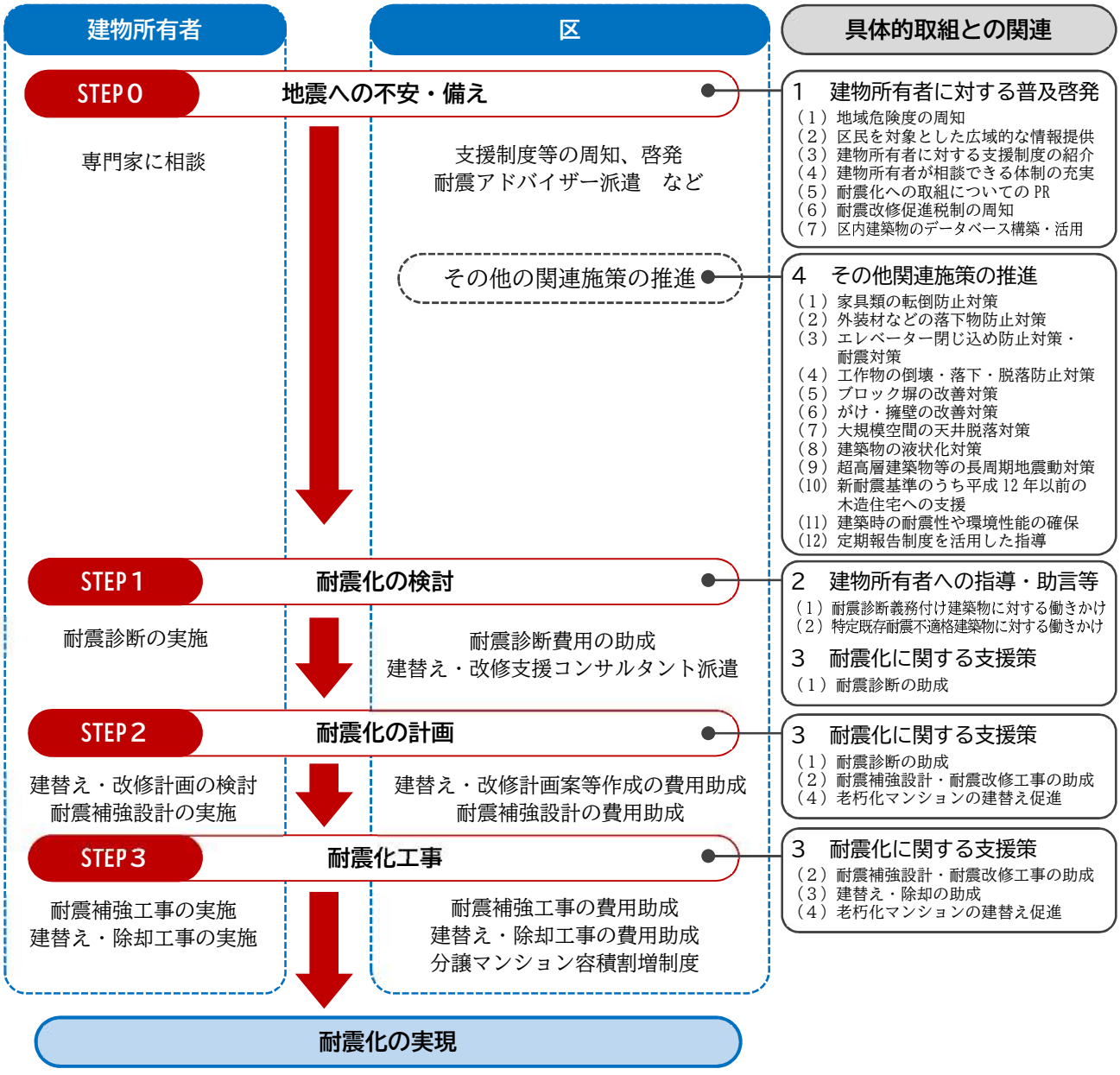
建築物の区分	耐震化率				東京都（参考）
	前計画		本計画		
	策定時 平成 28 年３月末	目　標 令和７年度末	現　状 令和３年３月末	目　標 令和８年度末	目　標 令和７年度末
住宅					
住宅　（戸）	87.0%	おおむね解消※1	91.8%	95.0%	おおむね解消
区立住宅等　（戸）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	（主な公共住宅）おおむね解消
緊急輸送道路沿道建築物					
特定緊急輸送道路沿道建築物　（棟）	90.9%	100.0%	93.4%	100.0%	総合到達率 99%、かつ、区間到達率 95%未満の解消
一般緊急輸送道路沿道建築物　（棟）	76.0%※2	90.0%	81.7%	90.0%	90.0%
特定建築物　（棟）	84.9%	－	85.3%	95.0%	95.0%
区有建築物　（棟）	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	（都有建築物）100.0%

※１　令和７年度末に耐震性が不十分な建築物をおおむね解消

※２　一般緊急輸送道路沿道建築物の前計画策定時の耐震化率は、平成 27 年３月末現在

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目指し、計画の実行にあたっては、以下の具体的取組を行い、建築物の所有者・管理者、関係者、区民に広く働きかけを行っていきます。

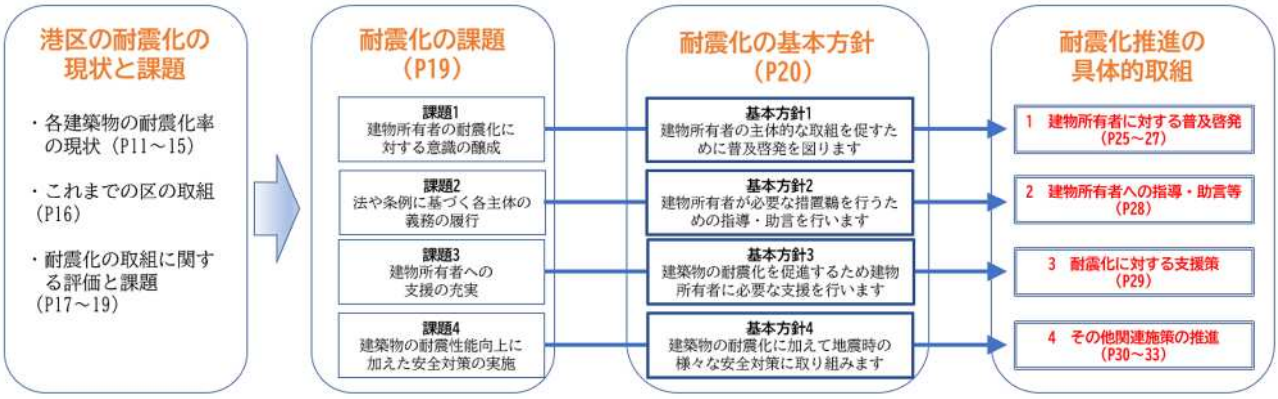


耐震化推進の具体的取組において、前計画からの変更等については以下のとおり整理しました。

継続：前計画から引き続き実施

拡充：前計画から内容を拡充

新規：前計画から新たに追加



課題から取組までの繋がり

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を啓発します。

（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[24]」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」（P.26 参照）など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　拡充

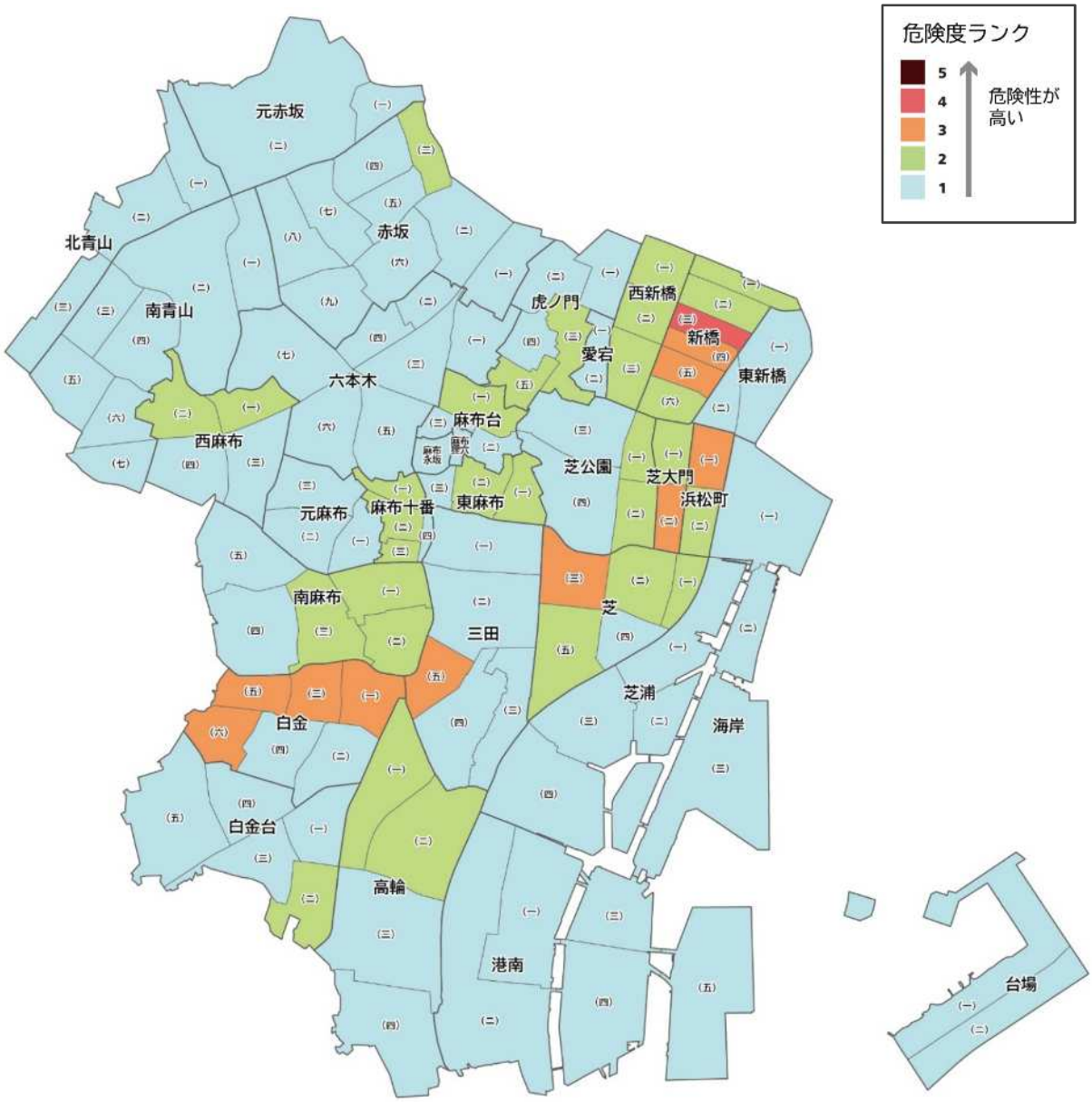
区は、広報みなとやホームページなどを活用するとともに建築物防災週間やみなと区民まつりなどのイベントの機会を利用して、耐震診断、耐震改修や建替えに関する支援制度などについて情報提供を行います。

また、建物の耐震化を検討している所有者に対して、東京都や金融機関など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。（P.49 巻末資料７参照）

24 地域危険度調査
「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 年 11 月から、おおむね５年ごとに、実施しています。

《参考》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など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など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、階数別などに分類し、耐震性能を評価します。



出典：『あなたのまちの地域危険度（平成 30 年地震に関する地域危険度測定調査　（第８回））』
（平成 30 年２月東京都都市整備局公表）

【参考】
東京都 HP

（３）建物所有者に対する支援制度の紹介 新規

区は、これまでも旧耐震木造住宅の所有者に対して、リーフレットを直接送付する等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 年度、28 年度、令和２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。

（４）建物所有者が相談できる体制の充実 継続

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などに併せて、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など、区民が気軽に相談できる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、改修内容や手法など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」の掲示を推進し、耐震化の取組を広めていきます。

（６）耐震改修促進税制の周知 継続

平成 18 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 新規

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、民間特定建築物など、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。

２　建物所有者への指導・助言等

建物所有者に対して耐震化を促すため、東京都と連携して耐震改修促進法や耐震化推進条例に基づく指導・助言などを行います。

（１）耐震診断義務付け建築物に対する働きかけ　拡充

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。正当な理由が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は、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等必要な助言を行い、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た協力について必要な指導・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・助言等の内容が規定されています。

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図ります。

（1）耐震診断の助成　拡充

昭和 56 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 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。

一般緊急輸送道路沿道建築物を対象に、耐震診断に要した費用の一部を助成します。

（2）耐震補強設計・耐震改修工事の助成　拡充

昭和 56 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。

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。

特定緊急輸送道路沿道建築物で、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）については助成額を加算するなど、より効果的に耐震化率の向上を促します。

（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、一層の促進を図ります。

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、建替え・除却に要した費用の一部を助成します。

（4）老朽化マンションの建替え促進　継続

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など、建築物の環境性能の向上に向けた働きかけを行います。

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、落下物などの防止対策、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などを促進します。

（１）家具類の転倒防止対策　継続

東京消防庁によると、近年発生した地震の際に怪我をした人のうち、約４割が家具の転倒・落下・移動によるとされています。

区は、地震の際の家具転倒等による人的被害を最小限に抑えるために、たんす等を支えるつっぱり棒やガラス飛散防止フィルムなどの防災用品を助成しています。

引き続き、家具の転倒防止に関するパンフレットの配布や区民向け講座での周知など、家具転倒防止対策の普及・啓発を図ります。

（２）外装材などの落下物防止対策　継続

区は、外装材など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などの指導を行っています。引き続き、未改修ビルなど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　拡充

平成17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、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、看板など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など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、所有者などに改善指導を行います。

（５）ブロック塀の改善対策　拡充

平成 30 年６月の大阪府北部を震源とする地震では、ブロック塀の倒壊による死傷者が出る被害があり、その危険性が改めて問題となりました。

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など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。

また、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区が専門家を派遣し、ブロック塀等の調査・診断、改修方法や法的手続きのアドバイスを行う制度を検討し、ブロック塀等所有者への技術的支援を行います。

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。

（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[25]、土砂災害特別警戒区域[26]（以下、「土砂災害警戒区域等」という。）に指定されている箇所があります。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、安全化の指導を行っています。

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派遣を行っています。

さらに、高さ２ｍを超える擁壁の新設･築造替えに必要な工事費用を一部助成することにより、がけ・擁壁の所有者の費用負担を軽減するとともに、安全化の支援を行っています。特に、土砂災害警戒区域等については、助成額を引き上げており、引き続き、改善対策を促進します。

25 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、住民等の生命また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。

26 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、住民等の生命また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などがあります。

（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、天井材の一部落下などが発生し、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[27]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。

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など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、区の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[28]の長周期地震動[29]対策 継続

国土交通省では、平成 28 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 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、建物所有者などによる安全性の検証や補強など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。

---

27 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 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

28 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。

29 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。

（10）新耐震基準のうち平成 12 年以前の木造住宅への支援 新規

建築物の耐震基準は昭和 56 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 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 年 6 月 1 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、国が設置した「熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会」の報告書で明らかになりました。

これを受けて、国は「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法（新耐震木造住宅検証法）」を公表し、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などを検討し、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ます。

（11）建築時の耐震性や環境性能の確保 新規

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。

耐震化と合わせて環境性能の向上させることで、ＳＤＧｓに掲げる目標の達成やゼロカーボンシティの実現を目指します。

（12）定期報告制度を活用した指導 新規

特定建築物には教育施設や医療施設、福祉施設などのほか、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）

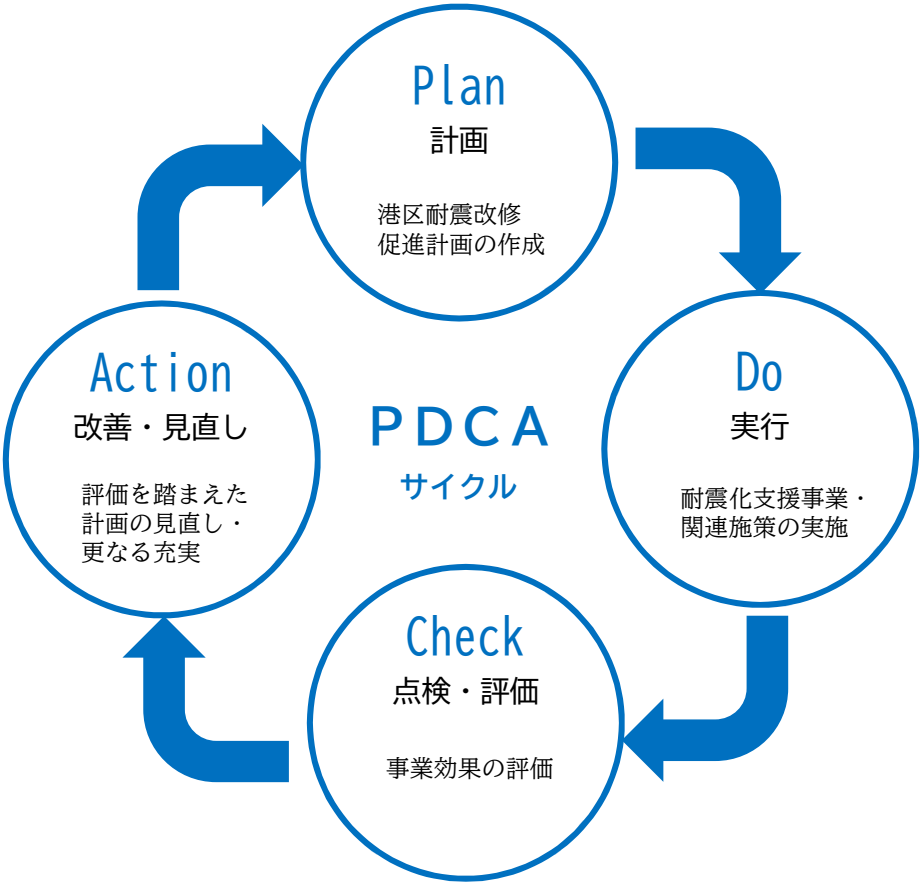
こうしたことから建物所有者に対し、定期調査報告の報告を指導するとともに、報告により耐震化の状況を把握したうえで、耐震化に向けた取組を積極的に働きかけます。

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、地域住民などと連携・ 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

1　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　平成三十年法律第六十七号

（都道府県耐震改修促進計画等）

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。

２　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）

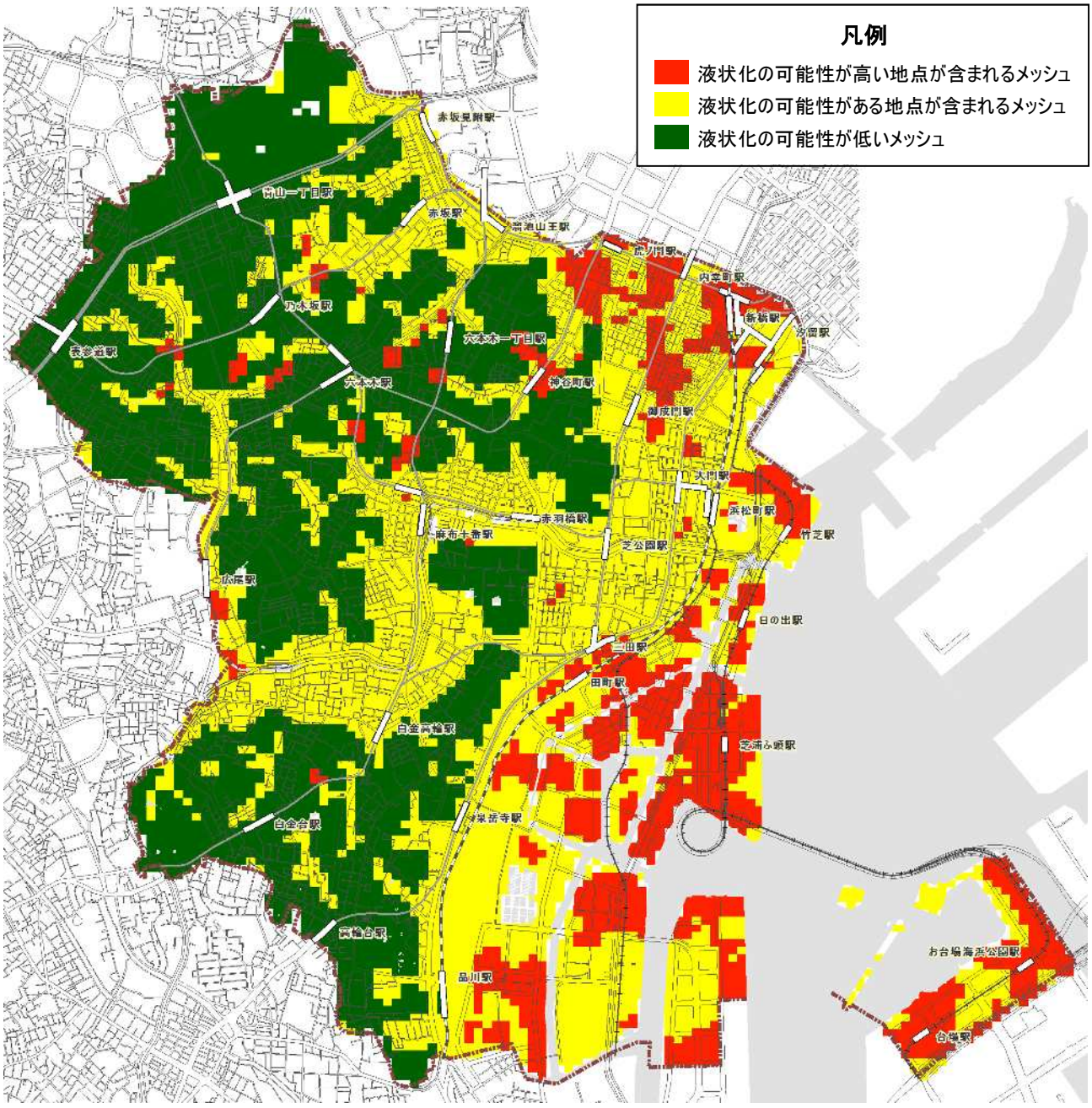
第十七条　知事は、第八条各項並びに第十条第二項及び第六項の規定による報告並びに第十五条第一項の規定による報告及び検査に基づき、特定沿道建築物の耐震化の状況を、規則で定めるところにより公表するものとする。

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。

3　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などが含まれるメッシュ（50mメッシュ）を示しています。

〈想定した条件〉
・対象地震：東京湾北部地震（M7.3）【首都直下地震】
・使用データ：区内約 8,600 本のボーリングデータ及び「土地条件図」
・予測手法：「道路橋示方書」による液状化判定結果と地形分類による液状化結果から総合的に評価



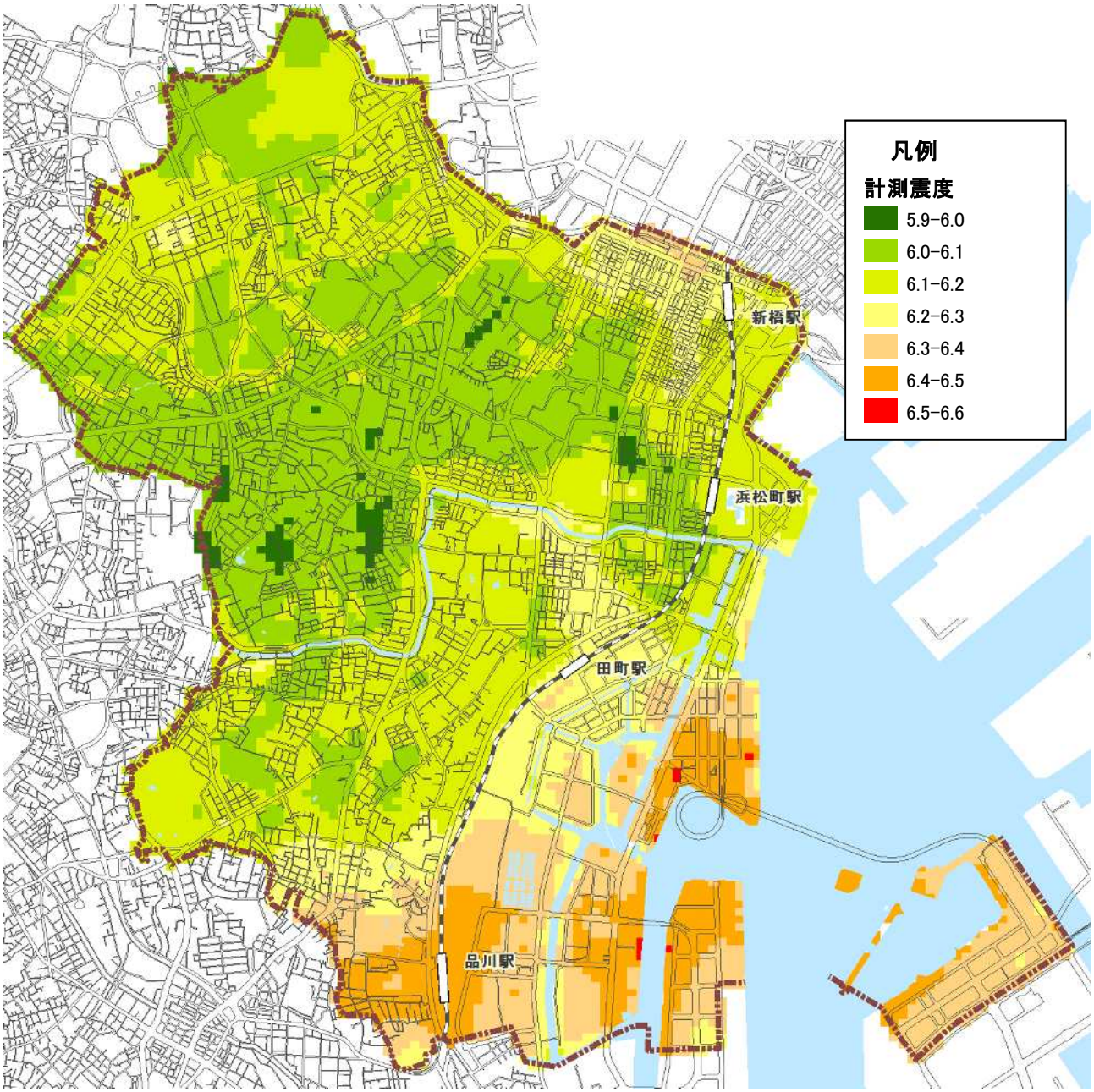
出典：『港区津波・液状化シミュレーション結果（平成 25 年３月）』

※地盤改良など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

4　揺れやすさマップ

この揺れやすさマップは、東京湾北部地震（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など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（平成 25 年３月）』

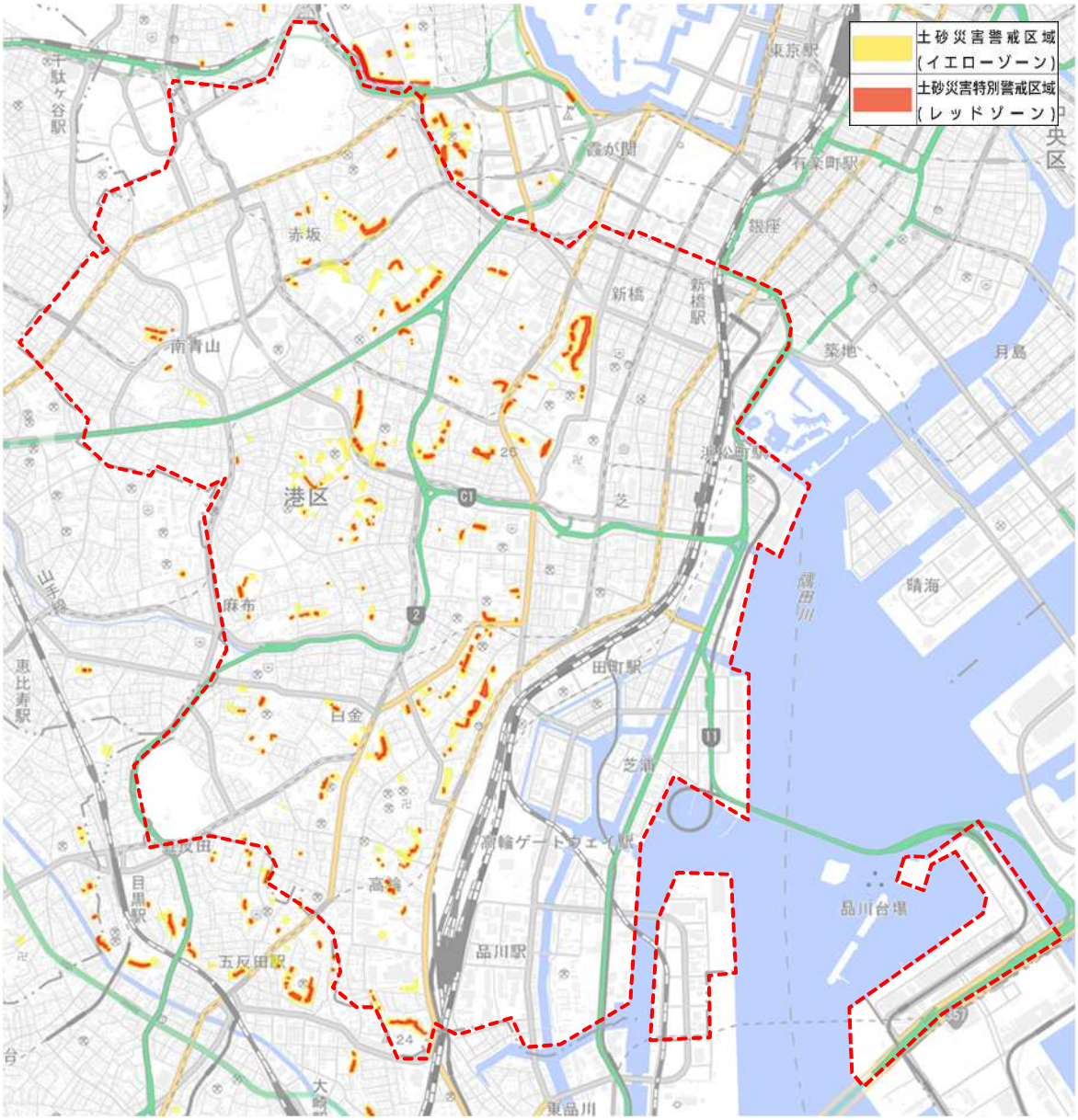
※計測震度：震度階表示（震度６強、震度７等）を更に詳しく区分したもの（例；震度６強＝計測震度 6.0～6.5 未満）
（参考：気象庁）

【参考】
港区 HP

5　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、区民に土砂災害の危険個所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：『土砂災害警戒区域等マップ（東京都）』

【参考】
東京都 HP

6　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３年３月一部改訂）

■特定緊急輸送道路沿道建築物の目標設定の考え方

- 令和元年度の一部改定までは、耐震化率を指標として目標設定を行ってきたが、一部改定において、特定緊急輸送道路の通行機能を的確に表せる以下の指標を用いて、次の通り目標設定を行った。

  区間到達率：都県境入口からある区間に到達できる確率

  総合到達率：区間到達率の平均値

  なお、各指標の詳細な説明は 46 ページから 47 ページに記載している。
- 令和元年度末までの目標は「う回することで通行機能を確保できる」ことであり、前回の計画改定時に行ったシミュレーションにより、耐震化率を 90%以上とし、かつ、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）を解消することを数値目標とした。しかし、令和元年 12 月末時点の耐震化率は、85.9%であり、特に倒壊の危険性が高い建築物も 1,200 棟以上残存している。
- 数値的には未達であるが、新たな指標である区間到達率と総合到達率を用いて、前回シミュレーションの目的地である大規模救出救助活動拠点への到達率を検証したところ、ごく一部の拠点を除いて到達することができることを確認できた。これにより、令和元年度末までの目標である「う回することで通行機能を確保できる」ことは、ほぼ達成したといえる（令和元年 12 月時点における規模救出救助活動拠点への到達率は平均 95.4%）。
- 一方、特定緊急輸送道路全体を見ると、区間到達率の低い区間が存在している。今後、任意の地点に到達できるようにするためには、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）への対策が必要である。
- このため、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）の耐震改修等を段階的な耐震改修等により促進し、特定緊急輸送道路の通行機能を早期に改善する。
- 新たな指標を用いたシミュレーションから、必要な通行機能がおおむね確保できる水準として、総合到達率を 99%以上とし、かつ、区間到達率 95%未満の区間を解消することを令和 7 年度末までの目標とする。
- さらに、必要な通行機能が確保できる水準として、耐震化率 100%に相当する総合到達率 100%とすることを最終目標とするが、目標年次は、段階的な耐震改修の最終完了まで 10 年程度の期間が想定されることから、令和 17 年度末までとする。

【参考】
東京都耐震改修
促進計画

■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 97.7%（令和元年 12 月末時点）になり、路線ごとに建築物の位置と耐震性能がほぼ把握できた。

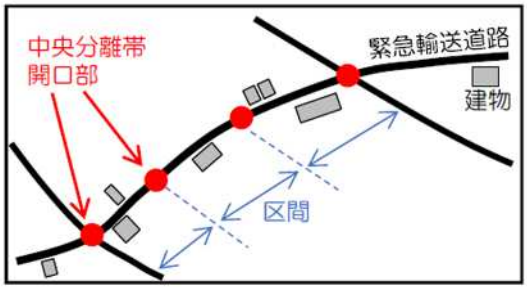
緊急輸送道路としての機能を確保するためには、任意の地点に到達できるようにすることが重要である。このため、特定緊急輸送道路全体を捉えた評価指標として、区間到達率及び総合到達率を導入し、シミュレーションにより算出した。

○区間到達率とは

区間ごとの通行機能を評価する指標であり、当該区間に都県境入口の過半から到達できる確率をシミュレーションにより算出したものである。

＜区間とは＞

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

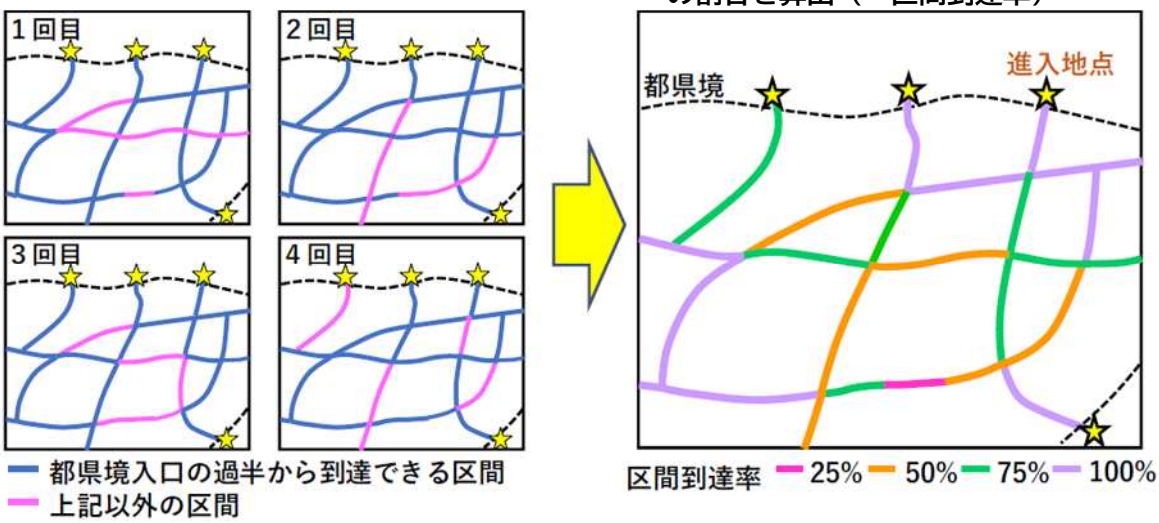


区間のイメージ

＜区間到達率の算出方法＞

①シミュレーションを 10000 回実施

②都県境入口の過半から到達できた回数の割合を算出（＝区間到達率）



区間到達率の算出イメージ

○総合到達率とは

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

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

○シミュレーションの設定条件

・地震強度：東京湾北部地震[1]や都心南部直下地震[2]の想定などから都全域を「震度 6 強」（最大速度 66cm/s）に設定

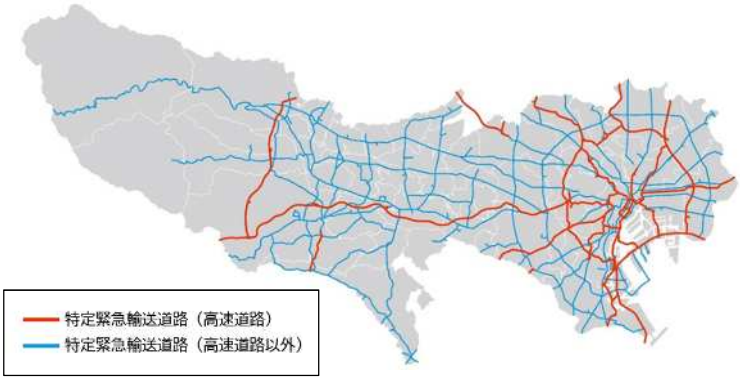
・倒壊率：設定した地震強度における Is 値と建物倒壊率（被害率）の関係（林・鈴木ら、2000）[3]を基に推定

・使用する道路：東京都内の特定緊急輸送道路のみ

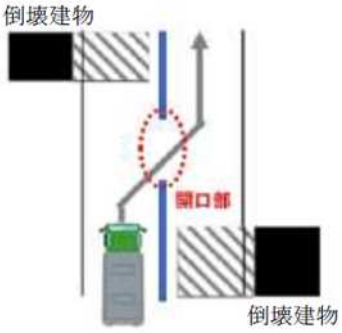
・進入地点：都県境入口の全 51 地点

・建物の倒壊方向：前面道路に倒壊する確率を 1/2 として設定

・中央分離帯及び交差点（中央分離帯の開口部）を設定

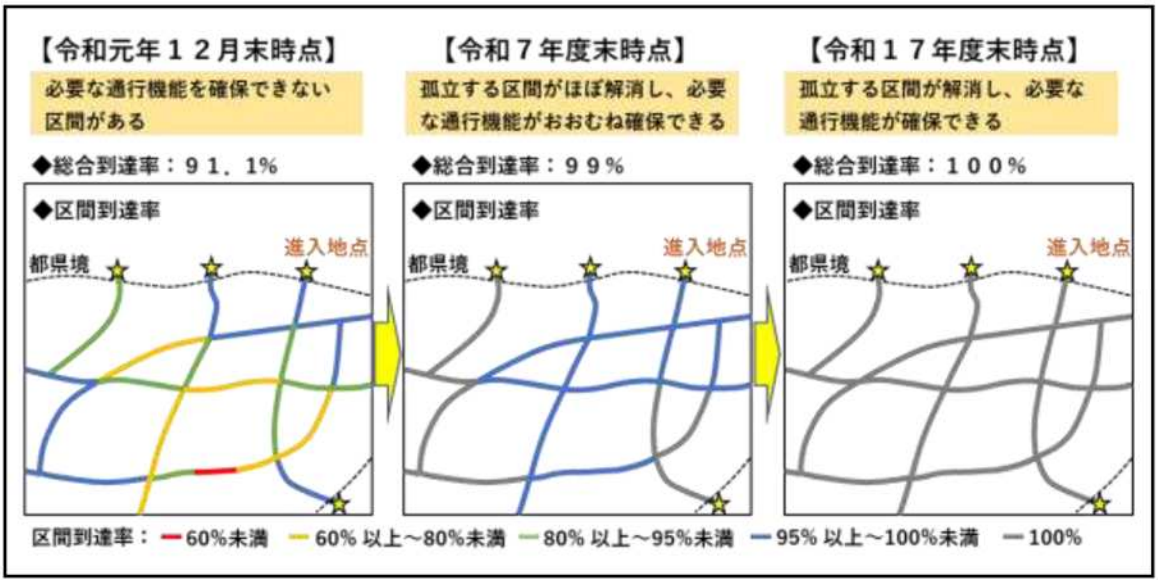


使用する道路（特定緊急輸送道路）



通行イメージ

○シミュレーションの結果と目標設定



特定緊急輸送道路沿道建築物の目標設定のイメージ

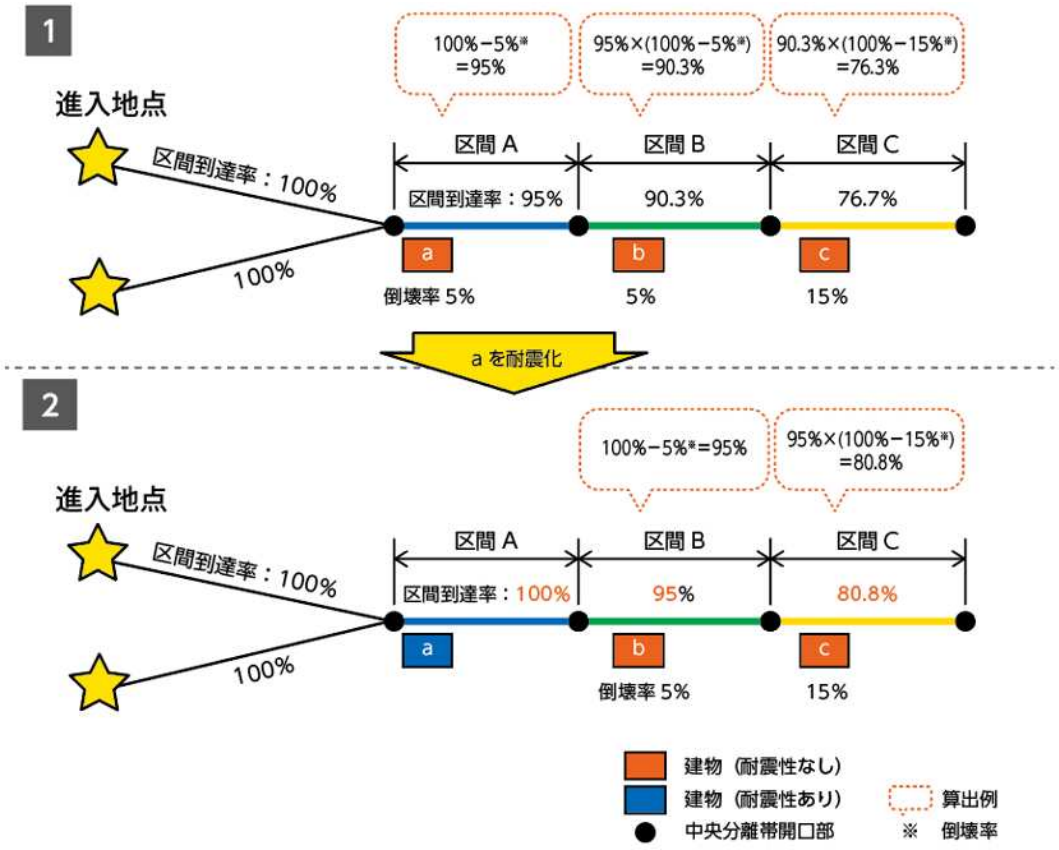
1　首都直下地震等による東京の被害想定、平成 24 年４月 18 日公表、東京都防災会議

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

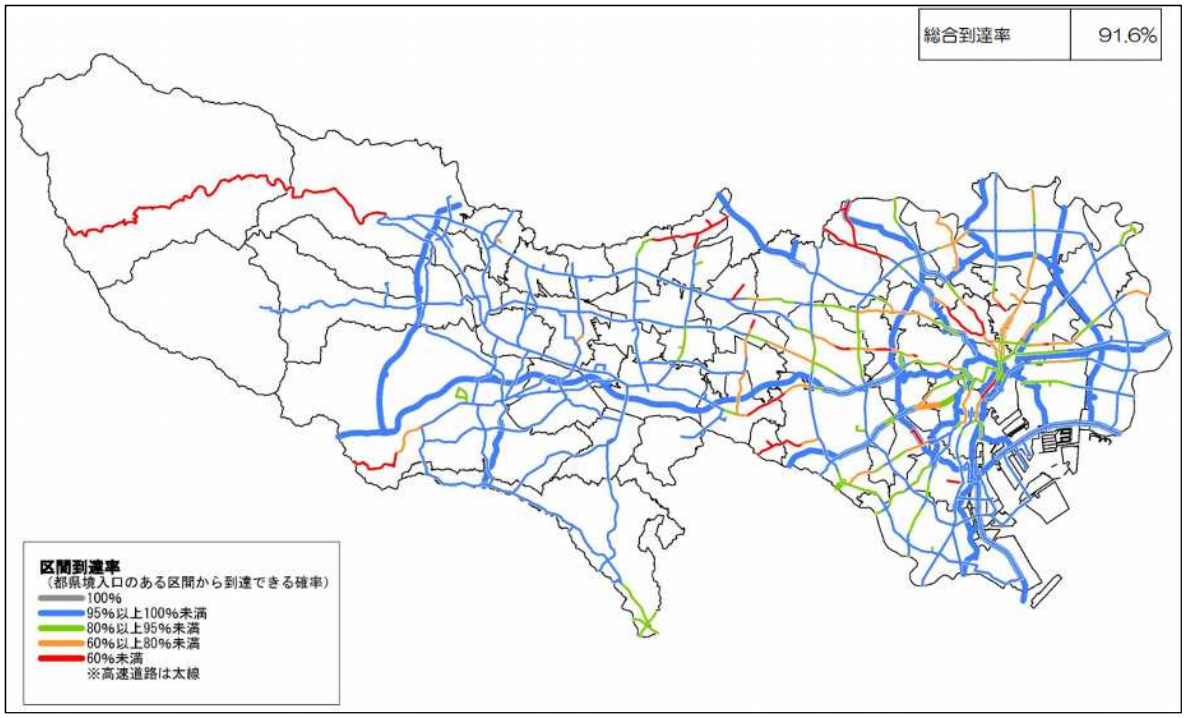
3　林・鈴木ら：耐震診断結果を利用した既存 RC 造建築物の地震リスク表示、地域安全学会論文集(2),235-242,2000.11)

《参考》区間到達率算出における耐震化の効果

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



耐震化の効果のイメージ



区間到達率図（令和２年 12 月末時点）

7　融資制度の紹介（令和３年８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

〈住宅リフォーム融資（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

〈賃貸住宅リフォーム融資（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

〈分譲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〉

賃貸住宅をリフォームする資金、また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行う

■日本政策金融公庫

【参考】日本政策金融公庫 HP

〈防災・環境対策資金（環境対策関連貸付）〈特例貸付〉〉

生活衛生関係営業、理容学校・美容学校を経営する方で、事業継続計画（BCP）に基づき店舗の耐震改修等を行う場合に必要な資金、耐震改修に伴い必要となる運転資金、耐震診断に伴い必要となる運転資金を融資

※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。

8　港区における耐震化に関する支援策（令和３年４月現在）

（１）耐震診断の助成

名称・担当部署	支援内容	対象・条件など
木造住宅の耐震診断支援 《建築課耐震化推進担当》	木造の専用又は兼用住宅を対象として、区が技術者を派遣し、無料で耐震診断を行います。	昭和 56 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(個人所有に限る。)
建築物の耐震診断支援 《建築課耐震化推進担当》	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 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 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 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

（２）アドバイザー派遣等

名称・担当部署	支援内容	対象・条件など
分譲マンションの耐震化支援 《建築課耐震化推進担当》	耐震アドバイザー派遣 耐震診断、耐震改修に向けた技術的なアドバイスや、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を行う耐震アドバイザーを派遣します。 派遣内容 ・無料（５回までが限度）	昭和 56 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
《住宅課住宅支援係》	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 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
《住宅課住宅支援係》	建替え・改修計画案等作成助成 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 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・条件など
民間建築物の耐震化支援 《建築課耐震化推進担当》	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 住宅、長屋、共同住宅 （助成限度額 200 万円）	昭和 56 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、賃貸マンション（助成限度額 200 万円）	昭和 56 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１/２ 住宅、長屋 （助成限度額 300 万円） 分譲マンション （助成限度額 7,000 万円） 賃貸マンション （助成限度額 3,000 万円）	

名称・担当部署	支援内容	対象・条件など
民間建築物の耐震化支援 《建築課耐震化推進担当》	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 200 万円）	昭和 56 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 ・耐震改修工事に要した費用の２/３ 分譲マンション （助成限度額 7,000 万円） 賃貸マンション （助成限度額 6,000 万円） その他の建築物 （助成限度額 3,000 万円）	
特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化支援 《建築課耐震化推進担当》	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５年度内までに着手する事業が対象	昭和 56 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５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・条件など
民間建築物の耐震化支援 《建築課耐震化推進担当》	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 ・耐震改修工事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 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 ・耐震改修工事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 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 《建築課耐震化推進担当》	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５年度内までに着手する事業	昭和 56 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・条件など
優良建築物等整備事業 《住宅課住宅支援係》	分譲マンションの建替えを行う場合、費用の一部を助成します。 助成額 ・調査設計に要した費用の２/３以内 （助成限度額　従前住戸の戸当たり 23.2 万円） ・共同施設整備に要した費用の２/３以内 （助成限度額　計画住戸の戸当たり 100 万円） ・建築物除却に要した費用の２/３以内 （助成限度額　従前住戸の戸当たり 10 万円又は敷地面積当たり 8,000 円）	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）共同化の助成

名称・担当部署	支援内容	対象・条件など
都心共同住宅供給事業 《住宅課住宅支援係》	共同化し、共同住宅を整備する場合、費用の一部を助成します。 助成額 ・共同施設整備に要した費用の２/３以内 （助成限度額　計画住戸の戸当たり 200 万円） ・建築物除却に要した費用の２/３以内 （助成限度額　従前住戸の戸当たり 10 万円又は敷地面積当たり 8,000 円）	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

（６）その他耐震化関連施策

名称・担当部署	支援内容	対象・条件など
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。	区内に住所がある世帯が対象 助成は各世帯１回限り
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普及啓発のための講演会・学習会の開催等を行いたいときに、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

名称・担当部署	支援内容	対象・条件など
高層住宅及び中層住宅への防災資器材助成 《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
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 号に規定する特定建築物の所有者や管理組合等が対象 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 ・工事に要する費用の１/２ （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 500 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 建築確認又は開発許可を受けたもの
	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 《建築課耐震化推進担当》	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

9　港区における耐震化支援実績

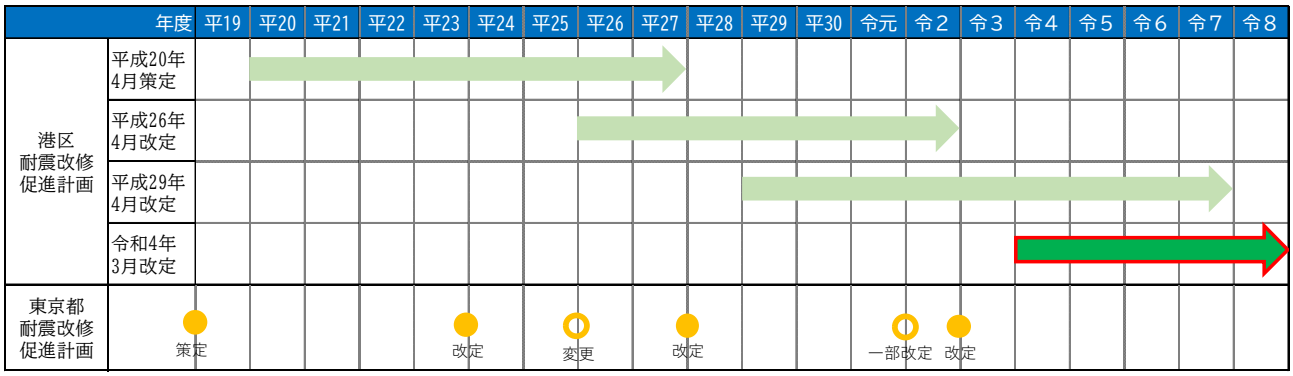
（1）主な耐震化支援実績

支援事業項目	年度別実績件数						
	平成28年度まで	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度9月末現在	合計
木造住宅の耐震診断支援	405	26	11	4	7	6	459
建築物の耐震診断支援							
木造建築物	9	0	2	0	0	0	11
非木造建築物	171	13	29	9	12	0	234
一般緊急輸送道路沿道建築物	63	11	4	2	4	1	85
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	133	9	4	4	5	3	158
建替え等支援 コンサルタント派遣	67	9	21	18	3	2	120
建替え計画案等作成助成	2	1	3	0	3	1	10
民間建築物の耐震化支援							
木造の耐震補強設計・改修工事	73	1	2	3	0	0	79
非木造の耐震補強設計	41	4	7	3	1	1	57
非木造の耐震改修工事	31	7	4	1	4	1	48
一般緊急輸送道路沿道 建築物の耐震補強設計	21	1	2	1	2	0	27
一般緊急輸送道路沿道 建築物の耐震改修工事	20	1	3	2	1	0	27
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	62	1	2	3	0	0	68
耐震改修工事	48	4	2	0	1	0	55
民間建築物の耐震化支援 （建替え・除却）							
木造の建替え	16	1	2	5	2	1	27
非木造の建替え	0	0	0	1	0	2	3
一般緊急輸送道路沿道 建築物の建替え・除却	1	2	0	2	0	1	6
特定緊急輸送道路沿道 建築物の建替え・除却	15	1	1	1	2	2	22
優良建築物等整備事業	4	0	1	0	0	0	5
都心共同住宅供給事業	6	0	0	0	0	0	6

（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28年度まで	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度９月末現在	合計
家具転倒防止器具等助成	19,256	478	772	474	516	393	21,889
防災アドバイザー派遣							
地域防災アドバイザー派遣	270	21	25	23	30	8	377
共同住宅防災アドバイザー派遣	131	22	21	25	38	6	243
高層住宅及び中層住宅への防災資器材助成	62	10	11	5	8	5	101
がけ・擁壁改修工事費用助成	4	1	2	3	3	1	14
がけ・擁壁改修工事アドバイザー派遣	－	－	－	－	11	4	15
エレベーター安全装置等設置助成	57	49	45	39	69	6	265
ブロック塀等除却・設置工事支援事業	0	0	0	2	0	0	2

10　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 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 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。

区計画の策定にあ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。

区の木　ハナミズキ

区の花　アジサイ　バラ

港区は、みどりの保全とごみの減量に努めています。
この印刷物は、古紙を活用した再生紙を使用しています。

港区耐震改修促進計画

初版　平成 20 年４月
改定　令和４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)
刊行物発行番号〇〇〇－〇〇〇

（裏表紙）