

第2章

耐震化の促進

2-1 耐震化の現状と目標

- ・耐震化の目標については、耐震改修促進法第4条に基づく「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（平成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」に基づき、地震による死傷者について、想定被害数の半減を目指し設定した。
- ・耐震化率 = 耐震化された建築物数（(ア) + (イ)の建築物） / 全建築物数 × 100（%）
 - (ア)新耐震基準（昭和56年6月1日施行）導入より前に建築された建築物だが、耐震改修により耐震性を有しているもの、及び、耐震診断の結果、耐震性が確保されていたもの。
 - (イ)新耐震基準施行以降に建築された建築物。

2-1-1 住宅

- ・地震による住宅の倒壊を防ぐことは、居住者の生命と財産を守るだけでなく、倒壊による道路閉塞を防ぐことができ円滑な消火活動や避難が可能となり、市街地の防災性向上につながる。また、震災による住宅の損傷が軽微であれば、修復により継続して居住することが可能であり、早期の生活再建にも効果的である。このことから、住宅の耐震化を促進することはきわめて重要である。

現状 区内の住宅は約92%が耐震性を満たしていると推計される
(令和元年度末)

- ・平成25年及び30年の住宅・土地統計調査の住宅数をもとに推計した、令和元年度末現在の江東区内の住宅総数は、約26万戸である。
- ・耐震化率は、国土交通省が設置した「住宅・建築物の耐震化率のフォローアップのあり方に関する研究会」が令和2年5月に提示した方法を基に東京都が示した耐震化率の推計方法より算定した結果、表3のとおりとなった。このうち、約23万9,000戸（92%）の住宅が必要な耐震性を満たしていると推計される。一方、約2万1,000戸（8%）の住宅が必要な耐震性を満たしていないと推計される。また、図4に平成30年度の住宅構造および建築時期別にみた割合を示した。
- ・木造戸建住宅のうち約79%、非木造共同住宅のうち約93%、マンションのうち約97%が耐震性を満たしていると推計される。

- 平成27年3月に改定した時点での本計画では、令和2年度末までに耐震化率を95%とする目標を定めており、そのためには平成25年度末の耐震化率81%を7年間で14%上昇させる必要があった。しかし、令和元年度末は耐震化率が92%と推計されており、6年間に11%の上昇にとどまっている。

表3 住宅耐震化率の推計（令和元年度末）

住宅総数	未耐震住宅	耐震住宅
26万戸	2万1,000戸	23万9,000戸
100%	8%	92%

- 昭和57年以降の住宅については、全て耐震性を満たしているものとした。

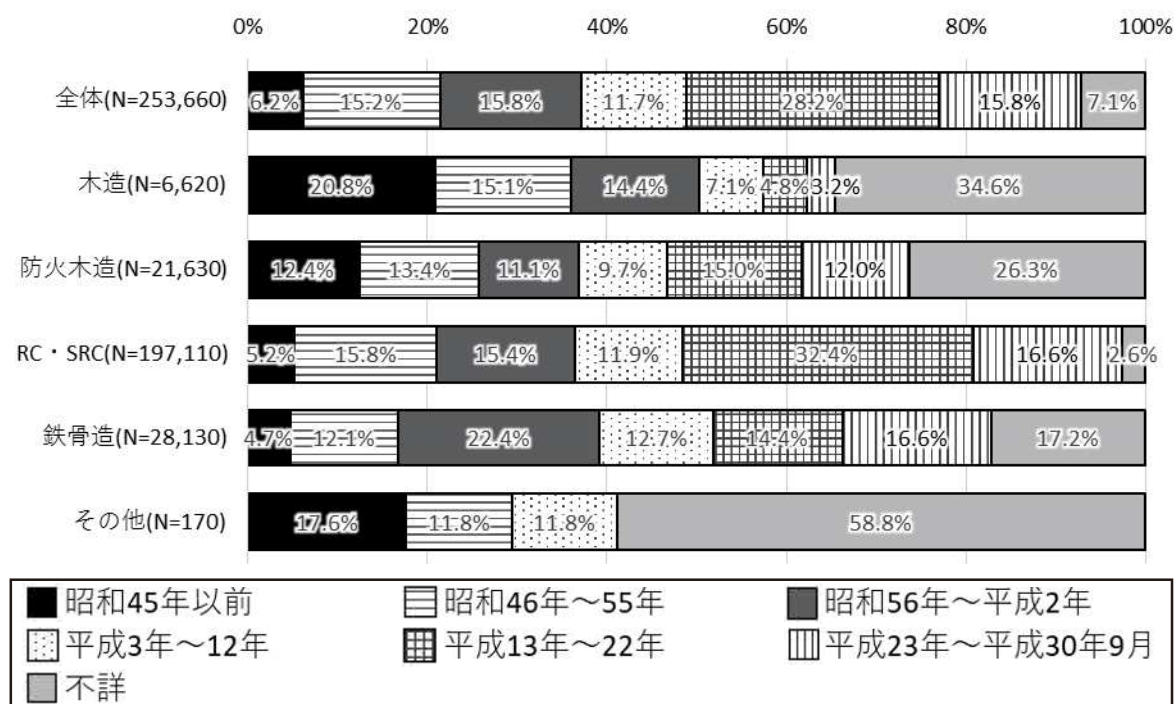


図4 平成30年度の住宅構造および建築時期別に見た割合（住宅・土地統計調査）

目標 令和7年度末までに耐震性が不十分な住宅を**おおむね解消**する

- 住宅の耐震化の現状で推計した方法と同様に、令和7年度の江東区内の住宅状況を推計すると、図5のようになる。この場合、令和元年度末からの戸数増は約2万3,000戸、合計28万3,000戸になり、未耐震住宅2万1,000戸のうち、住宅の自然更新（建替え）は1万8,000戸、残存未耐震住宅は3,000戸である。
- 耐震性が不十分な住宅をおおむね解消するためには、約3,000戸の耐震化（公共住宅の耐震化、直接支援等）が必要である。

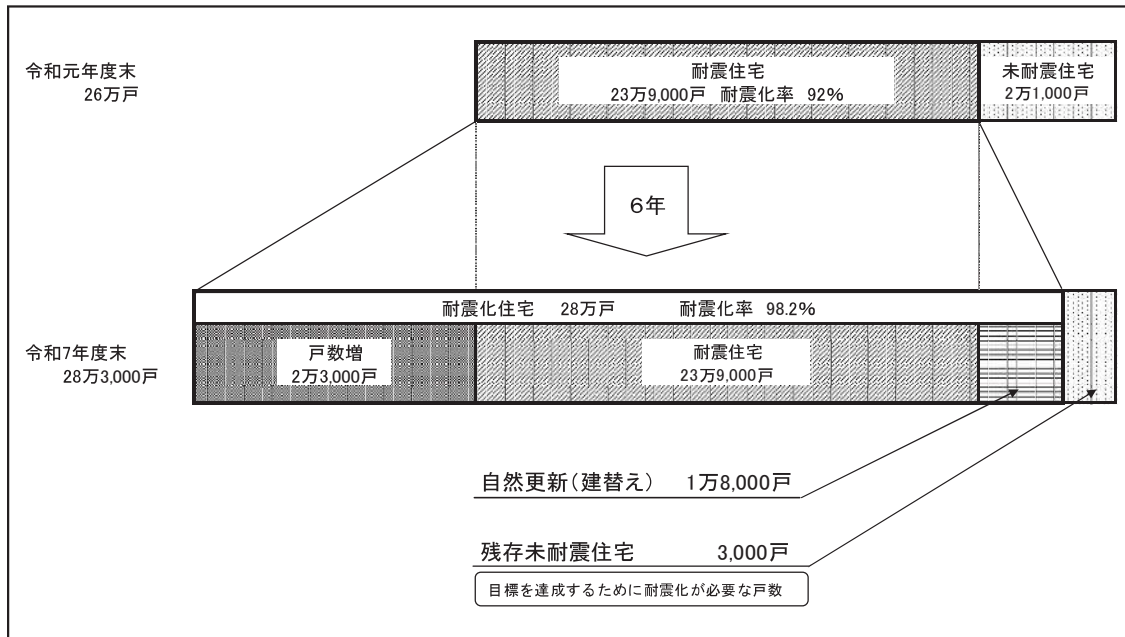


図5 耐震化を促進すべき住宅戸数

2-1-2 防災上重要な区立施設

- ・震災時における区立小中学校は、児童生徒等の安全確保と区民の一時的収容施設等として特に重要な救援拠点である。また、多くの区立施設は情報伝達や救援活動の拠点として活用される。このため、平常時の利用者安全確保だけでなく、震災時の拠点施設としての機能確保の観点からも、区立施設の耐震性確保が求められているとの認識のもと、重点的に耐震化の促進に取り組んだ。
- ・この結果、区立小中学校については、平成21年度に耐震化率100%を達成した。
- ・それ以外の防災上重要な区立施設のうち、旧耐震建築物であるものについては、平成27年度末までに耐震化率100%を達成した。

現状 防災上重要な区立施設は **100%**耐震性を満たしている

① 防災上重要な区立施設における耐震化の現状

- ・防災上重要な区立施設における耐震化の現状は表4のとおりである。

表4 防災上重要な区立施設耐震化状況（令和元年度末 単位は棟）

用途	昭和56年以前の建築物		昭和57年以降の建築物	建築物数
	診断により耐震性あり	補強により耐震性確保		
学校	2	41	28	71
体育館	2	33	35	70
幼稚園・保育園	3	7	15	25
運動施設	0	1	7	8
博物館等	1	1	15	17
福祉センター等	2	7	19	28
集会場・公会堂	0	6	30	36
事務所	0	1	3	4
公益上必要な建築物	0	1	14	15
計	10	98	166	274

- ・ 国、東京都所有の建築物は除く。
- ・ 区立小中学校の対象施設は校舎と屋内運動場とし、別棟のプール倉庫等の附属建築物は除く。これ以外の区立施設においても主たる用途でない附属建築物は除く。

② 防災上重要な区立施設について

- ・ 防災上重要な区立施設は以下の(ア)(イ)(ウ)とする。
 - (ア) 東京都震災対策条例第17条（平成12年東京都条例第202号）及び同施行規則第8条（平成13年東京都規則第52号）に規定される防災上重要な建築物に準ずる区立施設。
 - (イ) 耐震改修促進法第14条に定める特定既存耐震不適格建築物。
 - (ウ) (ア)(イ)以外の区立施設で、災害時に重要な機能を果たす施設、災害時に多数の者に危険がおよぶおそれのある施設、災害時応急対策に必要な施設。

③ 非構造部材（特定天井）

- ・ 平成13年3月の芸予地震や平成17年9月の宮城県沖地震では建築物の天井の落下事故が発生し、その都度、天井材と壁材などのクリアランス確保や吊りボルトにおける斜め部材の設置などについて、技術的助言を行う等、措置がとられてきた。しかし、平成23年3月の東日本大震災では、天井材の落下により死傷者が発生するなど、これまで以上の被害が生じた。
- ・ このため、建築基準法関係法令が改定され、平成26年4月からは、新築する建築物などの特定天井については、脱落防止対策に係る新たな技

術基準が適用されることとなった。また、特定天井を有する既存建築物については、増改築時に適用できる基準として落下防止措置が位置付けられた。

- ・このため、特定天井を有する既存建築物の実態把握に努め、国の技術基準に適合していない特定天井については、建築基準法に基づく定期報告制度などにより、建物所有者等に対して改善指導などを行う。
- ・区立施設は、計画改修等で落下防止措置を行う。

2-1-3 民間特定建築物

- ・多数の者が利用する一定規模以上の建築物が倒壊した場合、多くの利用者や居住者が被害を受けるだけでなく、倒壊による道路の閉塞により消火活動や避難に支障を来す可能性がある。また、企業の事業継続が困難になるなど経済活動へも大きな影響がある。このことから、着実に耐震化を図る必要がある。耐震改修促進法では、不特定多数の者が利用する建築物や自力での避難が困難な高齢者や乳幼児などが利用する建築物のうち地震に対する安全性を緊急に確認する必要がある大規模なものを「要緊急安全確認大規模建築物」と位置付け、要安全確認計画記載建築物と同様に耐震診断の実施を義務付けている。また、要安全確認計画記載建築物を除く、多数の者が利用する一定規模以上の建築物を「特定既存耐震不適格建築物」と位置付けている。(P 12表6参照)
- ・本計画では「特定既存耐震不適格建築物」のうち住宅、公共建築物を除いたものについて「民間特定建築物」と位置付けている。

現状 民間特定建築物は約90%が耐震性を満たしていると推計される
(令和元年度末)

- ・建築基準法に基づく定期報告台帳による表5により推計した。
- ・平成27年3月に改定した時点での本計画では、令和2年度末までに耐震化率を95%とする目標を定めており、そのためには平成25年度末の耐震化率86%を7年間で9%上昇させる必要があった。しかし、令和元年度末は耐震化率が90%と推計されており、6年間に4%の上昇にとどまっている。

表5 民間特定建築物耐震化状況の推計（令和元年度末 単位は棟）

特定建築物用途	昭和56年 以前の建築物 (A)	(A)のうち 耐震性が あるもの	昭和57年以降 の建築物 (B)	建築物数 C=(A+B)
学校	4	4	14	18
体育館	0	0	0	0
幼稚園・保育所	13	12	57	70
運動施設	0	0	7	7
博物館等	0	0	2	2
病院・診療所	4	3	20	24
老人ホーム等	2	2	39	41
福祉センター等	0	0	0	0
劇場等	1	0	3	4
集会場・公会堂	0	0	4	4
展示場	0	0	2	2
遊技場	3	0	7	10
公衆浴場	1	0	1	2
飲食店等	7	0	7	14
事務所	30	10	160	190
サービス業	1	1	3	4
物販	5	1	15	20
ホテル・旅館	6	2	23	29
計	77	35	364	441

- ・耐震化率の算定にあたっては昭和56年以前の建築物は耐震性なしとして推計した（一部の用途については、アンケート調査の結果を反映した）。
- ・要緊急安全確認大規模建築物は47件あり、そのうち未耐震建築物は1件である（令和2年度末）。

目標 令和7年度末までに耐震化率を95%以上にすることを目標とする

- ・要緊急安全確認大規模建築物は令和7年度末までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標とする。

表6 耐震改修促進法に定める特定既存耐震不適格建築物一覧

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 (附則第3条)
		規模要件 (法第14条)	指示対象要件 (法第15条)	
学校	小中学校、特別支援学校	2階以上かつ1000㎡以上	2階以上かつ1500㎡以上	2階以上かつ3000㎡以上
	上記以外の学校	3階以上かつ1000㎡以上		
体育館（一般公共の用に供されるもの）		1階以上かつ1000㎡以上	1階以上かつ2000㎡以上	1階以上かつ5000㎡以上
ボーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設		3階以上かつ1000㎡以上	3階以上かつ2000㎡以上	3階以上かつ5000㎡以上
病院、診療所		3階以上かつ1000㎡以上	3階以上かつ2000㎡以上	3階以上かつ5000㎡以上
劇場、観覧場、映画館、演芸場		3階以上かつ1000㎡以上	3階以上かつ2000㎡以上	3階以上かつ5000㎡以上
集会場、公会堂		3階以上かつ1000㎡以上	3階以上かつ2000㎡以上	3階以上かつ5000㎡以上
展示場		3階以上かつ1000㎡以上	3階以上かつ2000㎡以上	3階以上かつ5000㎡以上
卸売市場		3階以上かつ1000㎡以上		
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗		3階以上かつ1000㎡以上	3階以上かつ2000㎡以上	3階以上かつ5000㎡以上
ホテル、旅館		3階以上かつ1000㎡以上	3階以上かつ2000㎡以上	3階以上かつ5000㎡以上
賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舎、下宿		3階以上かつ1000㎡以上		
事務所		3階以上かつ1000㎡以上		
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等に類するもの		2階以上かつ1000㎡以上	2階以上かつ2000㎡以上	2階以上かつ5000㎡以上
老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センター等に類するもの		2階以上かつ1000㎡以上	2階以上かつ2000㎡以上	2階以上かつ5000㎡以上
幼稚園、保育所		2階以上かつ500㎡以上	2階以上かつ750㎡以上	2階以上かつ1500㎡以上
博物館、美術館、図書館		3階以上かつ1000㎡以上	3階以上かつ2000㎡以上	3階以上かつ5000㎡以上
遊技場		3階以上かつ1000㎡以上	3階以上かつ2000㎡以上	3階以上かつ5000㎡以上
公衆浴場		3階以上かつ1000㎡以上	3階以上かつ2000㎡以上	3階以上かつ5000㎡以上
飲食店、キャバレー、料理店等に類するもの		3階以上かつ1000㎡以上	3階以上かつ2000㎡以上	3階以上かつ5000㎡以上
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行等、サービス業を営む店舗		3階以上かつ1000㎡以上	3階以上かつ2000㎡以上	3階以上かつ5000㎡以上
工場（危険物の貯蔵場又は処理場を除く。）		3階以上かつ1000㎡以上		
車両の停車場等で旅客の乗降又は待合の用に供するもの		3階以上かつ1000㎡以上	3階以上かつ2000㎡以上	3階以上かつ5000㎡以上
自動車庫など自動車の停留又は駐車のための施設		3階以上かつ1000㎡以上	3階以上かつ2000㎡以上	3階以上かつ5000㎡以上
保健所、税務署など公益上必要な建築物		3階以上かつ1000㎡以上	3階以上かつ2000㎡以上	3階以上かつ5000㎡以上
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物		政令で規定するもの	500㎡以上	1階以上かつ5000㎡以上
耐震改修促進計画において指定された道路に面し、地震によって倒壊した場合に、その道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難にするおそれがある建築物		全ての建築物（建物については道路幅に対する高さ、塀については長さど道路幅に対する高さの規定あり） (P13図6参照)	左に同じ	

2-1-4 特定緊急輸送道路沿道建築物

- 地震により、緊急輸送道路など防災上重要な道路の沿道建築物が倒壊し、道路閉塞を起こした場合、避難や救急・消火活動に大きな支障を来し、甚大な被害につながるおそれがある。また、地震発生後の緊急支援物資等の輸送や復旧・復興活動をも困難にさせることが懸念される。
- このため、都は平成23年4月「耐震化推進条例」を施行し、特定緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化を重点的に促進するものとしている。また、平成26年4月に耐震改修促進計画を改定し、耐震改修促進法に基づき沿道建築物の耐震化を促進していくこととし、建物所有者に対する支援の拡充を図っている。
- 耐震化推進条例では、地震により緊急輸送道路の沿道建築物が倒壊し、緊急輸送道路を閉塞した場合における被害の影響の広範さに鑑み、沿道建築物の所有者は、自らの社会的責任を認識して耐震化に努めるものとし、沿道建築物の占有者は、所有者が行う耐震化の実現に向けて協力するよう努めるものとしている。
- 緊急輸送道路のうち、特に沿道の建築物の耐震化を図る必要があると認められる道路を「特定緊急輸送道路」、それ以外の道路を「一般緊急輸送道路」とする。

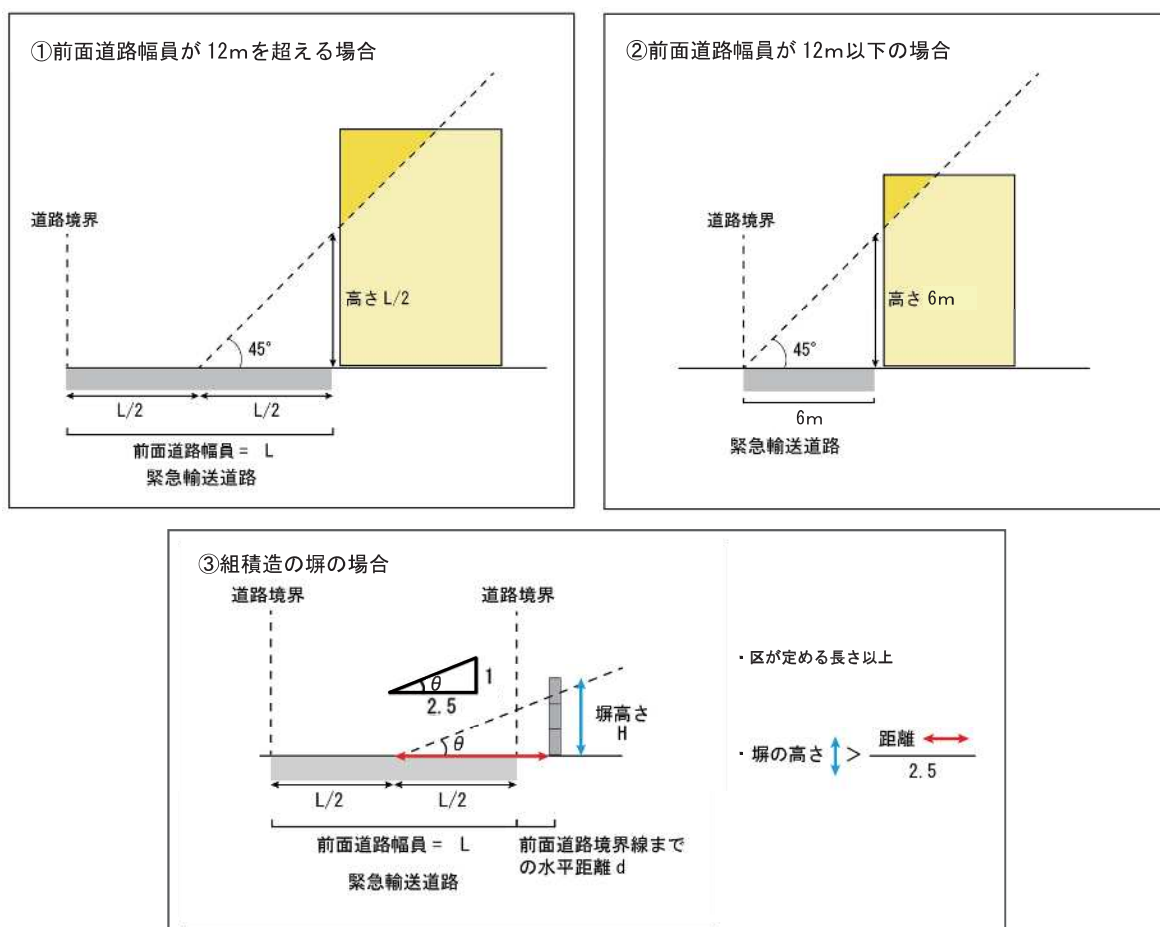


図6 緊急輸送道路沿道建築物の要件

現状 特定緊急輸送道路沿道建築物は約87%が耐震性を満たしている
と推計される（令和2年12月末）

- ・江東区特定建築物台帳（注）によると、特定緊急輸送道路沿道の建築物で、高さが道路幅員のおおむね1/2を超える建築物は573棟である。
- ・このうち、耐震改修促進法第7条に基づく「耐震診断実施結果報告書」及び耐震化推進条例第8条第1項に基づく「耐震化状況の報告書」及び第10条第4項に基づく「耐震改修等実施報告書」を基にした統計（以下「特定沿道総合台帳」という。）（令和2年12月末現在）によると、497棟（87%）の建築物が必要な耐震性を満たしているの見込まれる。一方、76棟（13%）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。
- ・平成28年3月に一部改定した時点での本計画では、令和元年度末までに耐震化率を90%とする目標を定めており、そのためには平成27年12月末の耐震化率84%を4年間で6%上昇させる必要があった。しかし、令和2年12月末時点は耐震化率が87%と推計されており、3%の上昇にとどまっている。

（注）江東区特定建築物台帳

区が平成20年度に特定建築物（現、特定既存耐震不適格建築物）に該当する建築物の耐震性の有無を調査し、適宜、調査結果を更新している台帳。

表7 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化状況（令和2年12月末 単位は棟）

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 す建築物数 D	耐震化率 D / C
131	442	573	497	87%

- ・特定沿道総合台帳により、昭和56年以前の建築物の耐震性を有している割合は42%である。
 $(497 - 442) / 131 \div 0.42$

目標 令和7年度末までに、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、
令和17年度末までに、総合到達率100%を達成

- ・到達率は、都内すべての特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震性をもとに東京都が算出しているため、東京都と協議を重ねつつ目標達成に努める。

■ 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化と道路機能確保に係るシミュレーション（東京都耐震改修促進計画（令和2年3月一部改定）より抜粋）

○ 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。

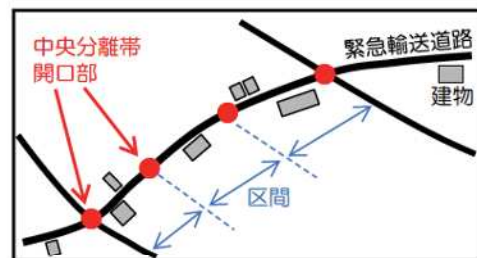
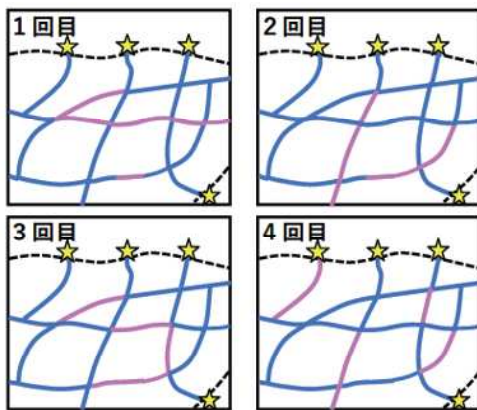


図9 区間のイメージ

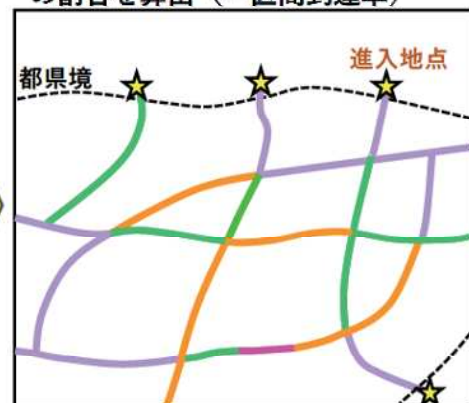
<区間到達率の算出方法>

①シミュレーションを10000回実施



— 都県境入口の過半から到達できる区間
— 上記以外の区間

②都県境入口の過半から到達できた回数の割合を算出（＝区間到達率）



区間到達率 — 25% — 50% — 75% — 100%

図10 区間到達率の算出イメージ

○ 総合到達率とは

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

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

○ シミュレーションの設定条件

- 地震強度：東京湾北部地震⁶や都心南部直下地震⁷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）を基に推定
- 使用する道路：東京都内の特定緊急輸送道路のみ
- 進入地点：都県境入口の全 51 地点
- 建物の倒壊方向：前面道路に倒壊する確率を 1/2 として設定
- 中央分離帯及び交差点（中央分離帯の開口部）を設定

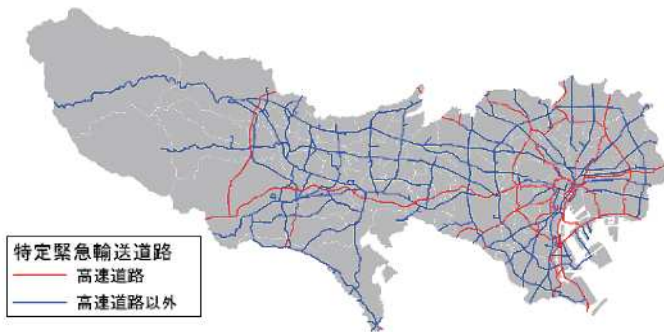


図 1 1 使用する道路（特定緊急輸送道路）

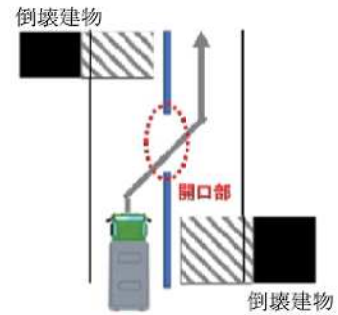


図 1 2 通行イメージ

○ シミュレーションの結果と目標設定

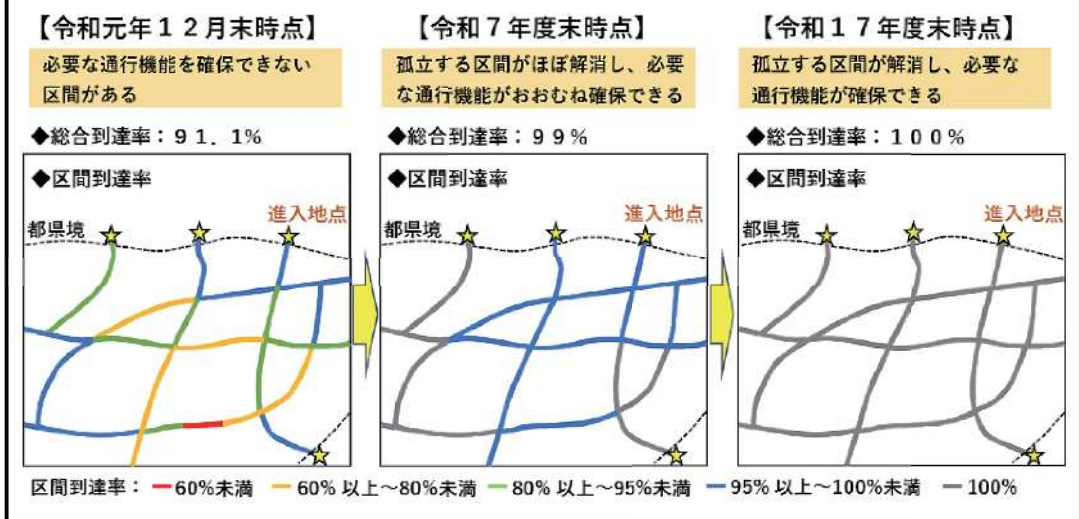


図 1 3 特定緊急輸送道路沿道建築物の目標設定のイメージ

(参考) 区間到達率算出における耐震化の効果

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

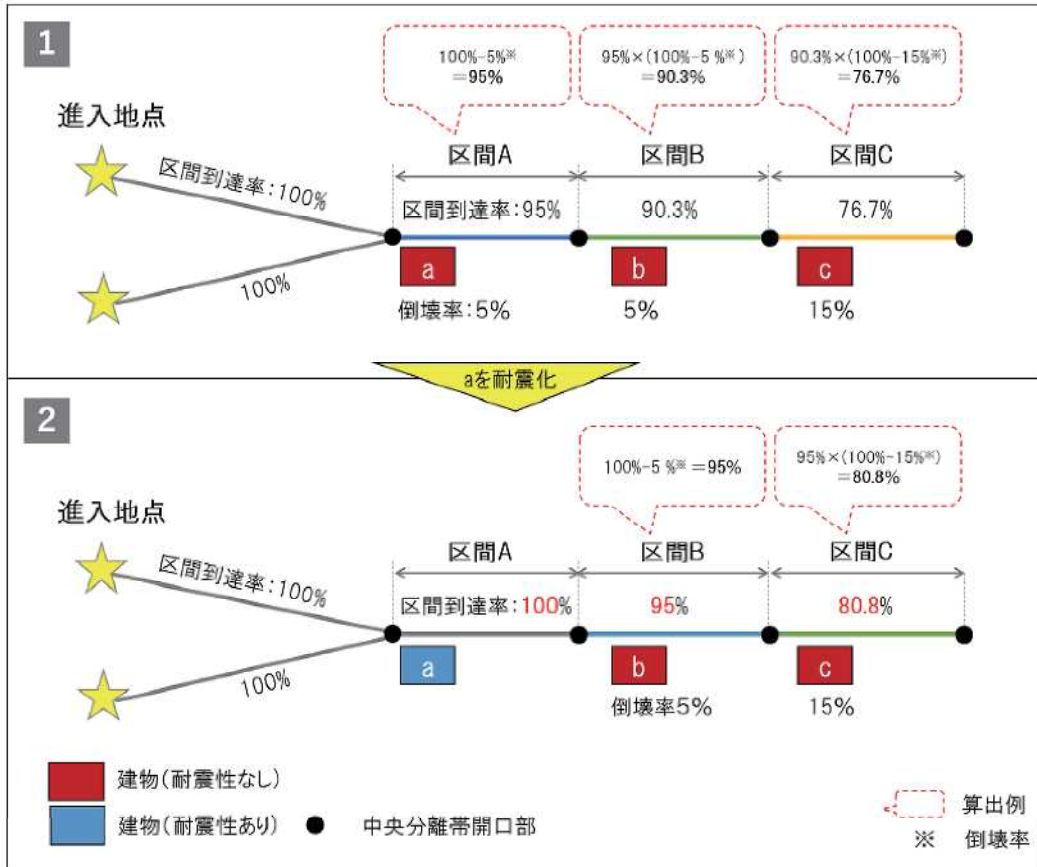


図 14 耐震化の効果のイメージ

2-1-5 一般緊急輸送道路沿道建築物

現状 一般緊急輸送道路沿道建築物は約85%が耐震性を満たしていると推計される（令和2年7月末）

- ・江東区特定建築物台帳によると、一般緊急輸送道路沿道の建築物で、高さが道路幅員のおおむね1/2を超える建築物は992棟である。
- ・このうち、842棟（85%）の建築物が必要な耐震性能を有していると思込まれる。一方、150棟（15%）の建築物が必要な耐震性を満たしていないと思込まれる。
- ・平成28年3月に一部改定した時点での本計画では、平成25年度末は耐震化率79%、令和2年7月時点で耐震化率85%とそれぞれ推計されており、6年間に6%の上昇にとどまっている。

表8 一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化状況（令和2年7月末 単位は棟）

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数 D	耐震化率 D / C
258	734	992	842	85%

・昭和56年以前の建築物について耐震性能を有している割合（%）は、特定緊急輸送道路における昭和56年以前の建築物の耐震性を有している割合（42%）と同様とした。

目標 令和7年度末までに耐震化率90%以上にすることを目標とする

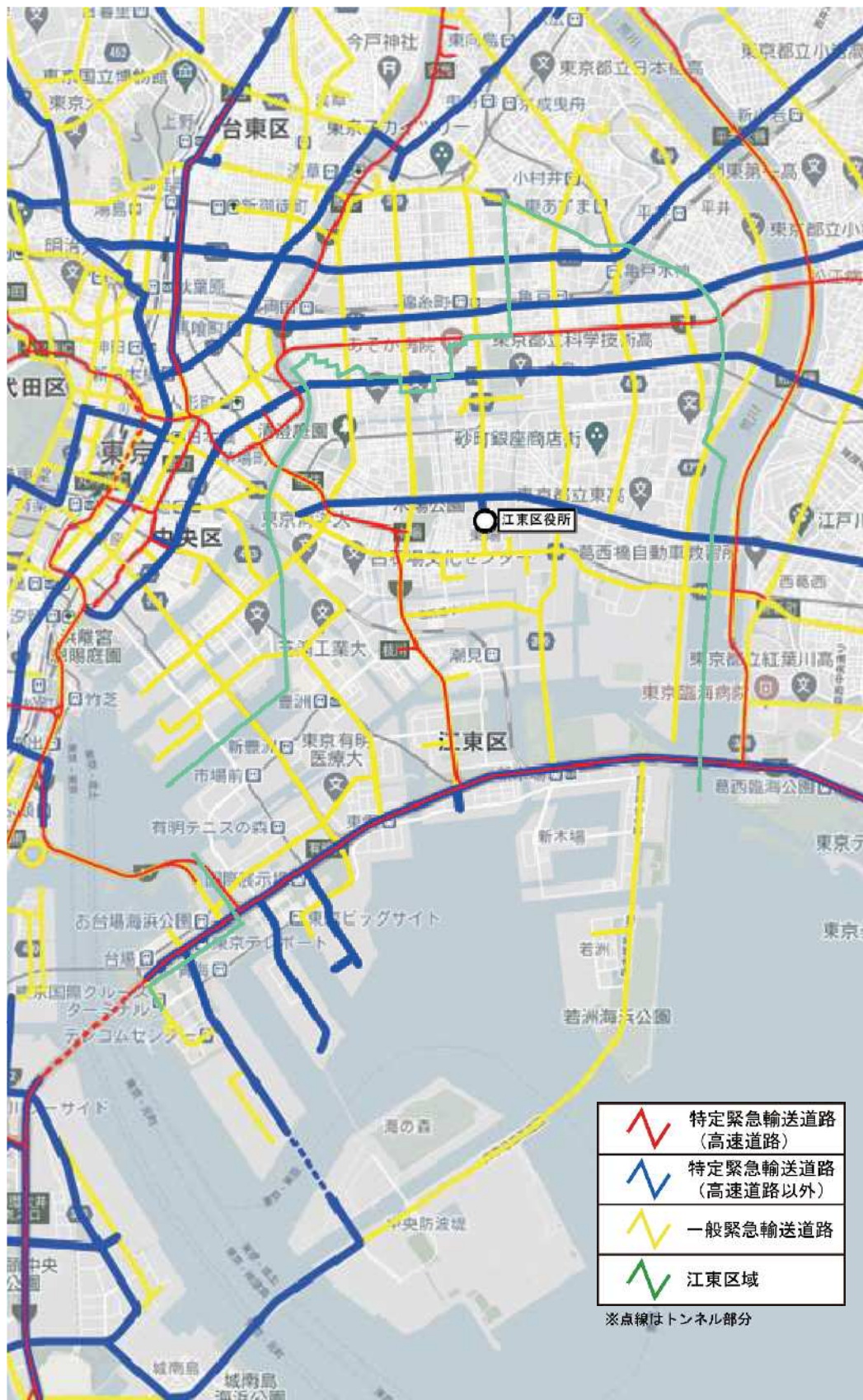


図7 緊急輸送道路（東京都耐震ポータルサイト HP「緊急輸送道路図」）

2-1-6 通行障害建築物となる組積造の塀

- ・東京都は、特定緊急輸送道路に接する建物に附属する組積造の塀のうち新耐震基準（昭和56年6月1日施行）導入より前に建築された塀で、長さが8mを超え、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もの（通行障害建築物となる組積造の塀）について耐震診断を義務付けた（耐震診断結果の報告期限は令和3年度末）。令和7年度末に耐震性が不十分なものをおおむね解消することを目標としている。

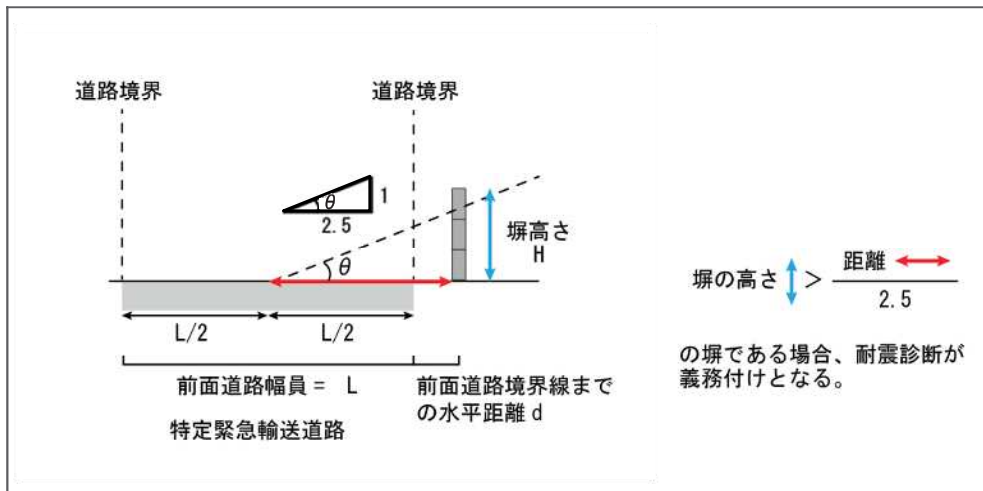


図8 通行障害建築物となる組積造の塀の要件

2-2 重点的に取組むべき施策

- ・区では、本計画に基づき、民間建築物耐震促進事業として耐震化を促進するため、次に掲げる項目について実施している。

2-2-1 住宅の耐震化

① 木造住宅の耐震診断・耐震改修の促進

- ・耐震改修促進法においては、住宅についても既存耐震不適合建築物となるものは耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行うように努めるものとされている。

表9 木造住宅耐震化助成制度

助成制度	助成内容
一次診断（簡易診断）	・耐震診断を無料で実施
二次診断（精密診断） 補強計画	・二次診断及び補強計画に要する費用の一部を助成
耐震補強工事	・耐震補強工事に要する費用の一部を助成

表10 木造住宅耐震化助成件数（平成27年度～令和元年度）

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
簡易診断	13	25	13	31	45
精密診断	2	1	1	2	1
耐震補強工事	1	0	1	2	1

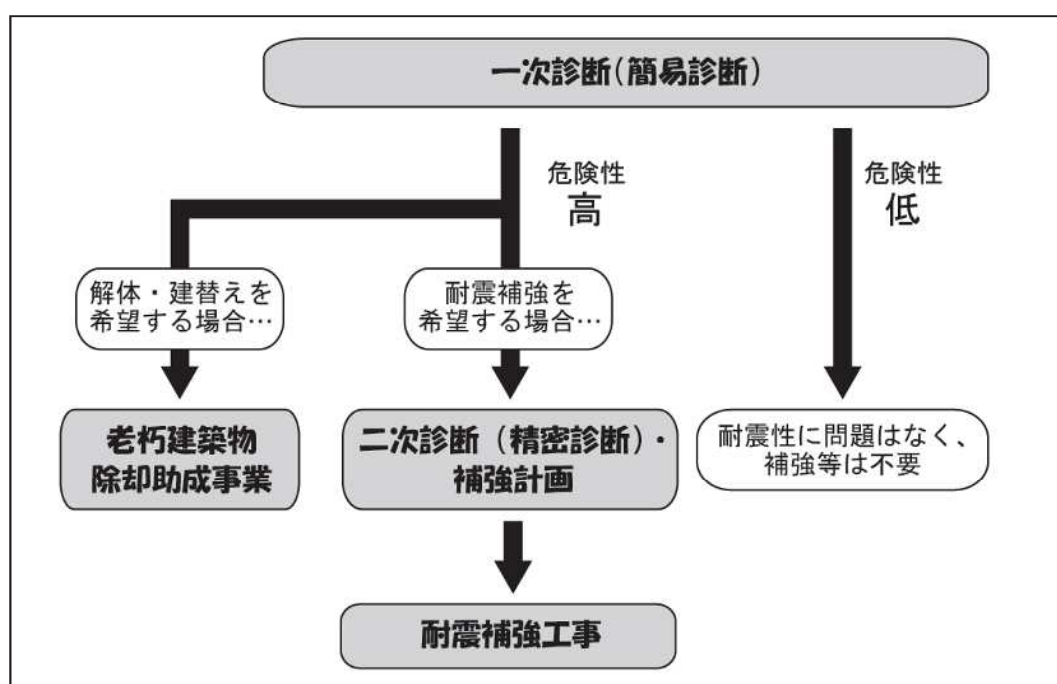


図9 木造住宅の助成制度全体の流れ

② 非木造住宅の耐震診断・耐震改修の促進

- ・平成30年に行われた住宅・土地統計調査の結果によれば、本区の戸建住宅の約3割弱は、鉄骨造および鉄筋コンクリート造などの非木造住宅である。

表11 非木造住宅耐震化助成制度

助成制度	助成内容
耐震化アドバイザー派遣制度	・耐震化に対する相談を希望する方に、耐震化アドバイザーを無料で派遣
耐震診断	・耐震診断に要する費用の一部を助成
耐震設計	・耐震設計に要する費用の一部を助成
耐震改修工事	・耐震改修工事に要する費用の一部を助成

表12 非木造住宅耐震化助成件数（平成27年度～令和元年度）

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
耐震診断	0	0	0	1	0
耐震設計	0	0	0	0	0
耐震改修工事	0	0	0	0	0

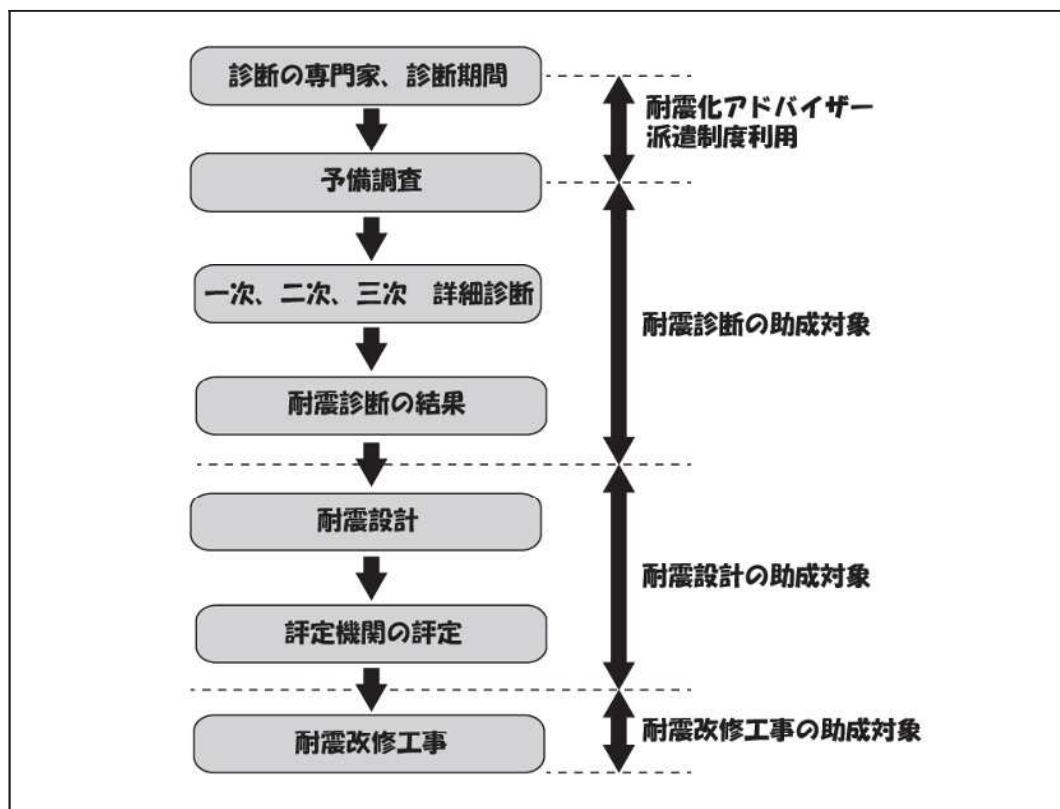


図10 非木造住宅の助成制度全体の流れ

③ 老朽化した建築物の除却による耐震化の促進

- ・区内の老朽化した住宅（木造、木造と鉄骨造との混構造）の建替えを誘導するとともに市街地の不燃化及び耐震化の促進を図り、防災上安全なまちづくりを推進することを目的とする。
- ・除却工事の費用の一部を区が助成する。

表13 老朽建築物除却助成件数（平成27年度～令和元年度）

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
除却工事	63	75	53	76	93

④ マンションの耐震診断・耐震改修の促進

- ・平成27年に行われた国勢調査の結果によれば、本区の全世帯の約9割弱は、マンション等の共同住宅居住世帯である。
- ・東京都のマンション実態調査結果（平成25年3月）によると、区内のマンションのうち、分譲マンションは約4割（棟数）を占めている。このうち、旧耐震建築物は、約2割を占めている。
- ・分譲マンションの耐震診断・耐震改修に当たっては、多くの区分所有者等による合意形成が不可欠であり、いったん罹災した場合、その再建は困難を伴うことが多い。このため、マンション入居者自ら、居住する建築物の耐震性能を十分に把握し、あらかじめ必要な措置を講じることが重要であり、旧耐震基準のマンションの耐震診断・耐震改修の実施が急がれている。

表14 マンション耐震化助成制度

助成制度	助成内容
耐震化アドバイザー派遣制度	・耐震化に対する相談を希望する方に、耐震化アドバイザーを無料で派遣
耐震診断	・耐震診断に要する費用の一部を助成
耐震設計	・耐震設計に要する費用の一部を助成
耐震改修工事	・耐震改修工事に要する費用の一部を助成

表15 マンション耐震化助成件数（平成27年度～令和元年度）

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
耐震診断	0	2	7	1	9
耐震設計	6	0	0	1	1
耐震改修工事	5	5	2	0	1

2-2-2 民間特定建築物の耐震化

- ・耐震改修促進法で、病院、老人ホーム、幼稚園、保育園、物品販売店など多くの方が利用する一定規模以上の建築物等を「特定既存耐震不適格建築物」と定義している。また、本計画においては、この「特定既存耐震不適格建築物」のうち、耐震改修促進法第14条第1号及び2号に定めるもの（住宅、公共建築物を除く）を「民間特定建築物」と定義している。これらの施設は公共的視点に立ち、所有者が自ら社会的責任を果たす立場から、その必要に応じて耐震診断・耐震改修を実施するよう努めなければならない。
- ・病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム、幼稚園、保育園等の避難弱者が利用する建築物のうち、地震に対する安全性を確かめる必要がある大規模なものについては、耐震改修促進法で「要緊急安全確認大規模建築物」とされ、必要に応じて耐震改修を実施するよう努めなければならない。

表16 民間特定建築物耐震化助成制度

助成制度	助成内容
耐震化アドバイザー派遣制度	・耐震化に対する相談を希望する方に、耐震化アドバイザーを無料で派遣
耐震診断	・耐震診断に要する費用の一部を助成
耐震設計	・耐震設計に要する費用の一部を助成
耐震改修工事	・耐震改修工事に要する費用の一部を助成

表17 民間特定建築物耐震化助成件数（平成27年度～令和元年度）

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
耐震診断	0	1	1	0	0
耐震設計	0	1	0	1	0
耐震改修工事	0	0	0	2	0

2-2-3 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

- ・緊急輸送道路は、震災時の救急救命、消火活動、物資の輸送、復旧復興の生命線、大動脈であり、沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防ぐことは、区民の生命と財産を守るとともに、首都機能を維持するために極めて重要である。このため都は、地震発生時に閉塞を防ぐべき道路をあらかじめ指定した。区では平成30年度に特定緊急輸送道路沿道建築物の診断結果の公表を行った。引き続き都と連携し、重点的に耐震化を促進する。

① 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断・耐震改修の促進

- ・都は、耐震化推進条例に基づき、特に沿道建築物の耐震化を図る必要がある緊急輸送道路として「特定緊急輸送道路」を指定し、その道路に敷地が接する建築物の所有者に対して、耐震化状況の報告、耐震診断を義務付けている。
- ・都は、特定緊急輸送道路を耐震改修促進法第5条第3項第2号に基づく「建築物集合地域通過道路等」として位置づけ、同法第7条第1項第2号により特定緊急輸送道路沿道建築物を「要安全確認計画記載建築物」として耐震診断の実施を義務付けた。江東区は、同法第9条に基づき、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況について平成30年度に公表を行った。
- ・今後は、特定緊急輸送道路沿道建築物の新たな指標である総合到達率や区間到達率を用いながら、都と連携し、耐震化を促進する。

表18 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成制度

助成制度	助成内容
耐震設計	・耐震設計に要する費用の一部を助成
耐震改修工事	・耐震改修工事に要する費用の一部を助成
建替え・除却	・建替え・除却工事費用の一部を助成

表19 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成件数（平成27年度～令和元年度）

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
耐震設計	4	0	1	3	1
耐震改修工事	5	6	1	0	1
建替え・除却	1	1	1	1	0

② 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断・耐震改修の促進

- ・都は、耐震改修促進法第5条第3項第3号の地震発生時に閉塞を防ぐべき道路に特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路（一般緊急輸送道路）を指定している。江東区では、都と連携し、耐震化を促進する。

表20 一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成制度

助成制度	助成内容
耐震化アドバイザー派遣制度	・耐震化に対する相談を希望する方に、耐震化アドバイザーを無料で派遣
耐震診断	・耐震診断に要する費用の一部を助成
耐震設計	・耐震設計に要する費用の一部を助成
耐震改修工事	・耐震改修工事に要する費用の一部を助成

表21 一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成件数（平成27年度～令和元年度）

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
耐震診断	3	4	0	0	2
耐震設計	2	0	0	2	0
耐震改修工事	0	2	0	0	2