資料 11-2

令和８年３月１８日
都市整備部安全都市づくり課

江東区
耐震改修促進計画
（案）

令和８年３月
江東区

目　　次

江東区耐震改修促進計画の改定の概要について 1

計画改定までの過程 1

主な改定内容 2

国の方針の改正 3

第１章　基本方針 4
１―１　目的 4
１－２　耐震化促進の基本的な考え方 4
１－３　計画の位置づけ 4
１－４　計画期間 6
１－５　対象建築物 6
１－６　江東区において想定される被害の状況 8
１－７　江東区における地域の危険度 9
１－８　区民の意識 10
１－８－１　震災時の不安 10
１－８－２　震災時の不安の変化 11
第２章　耐震化の現状・課題・目標 12
２－１　住宅 13
２－２　防災上重要な区立施設 18
２－３　特定建築物 19
２－３－１　民間特定建築物 19
２－３－２　要緊急安全確認大規模建築物 21
２－４　緊急輸送道路沿道建築物 23
２－４－１　特定緊急輸送道路沿道建築物 24
２－４－２　一般緊急輸送道路沿道建築物 30
２－５　沿道の組積造の塀 32
第３章　耐震化の促進施策 33
３－１　建築物の耐震化の重点施策 33
３－１－１　住宅の耐震化 33
３－１－２　民間特定建築物の耐震化 38

３－１－３　要緊急安全確認大規模建築物の耐震化 38
３－１－４　特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化 38
３－１－５　一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化 39
３－１－６　耐震化の促進施策のまとめ 41
３－２　普及啓発等 43
３－２－１　住宅耐震化緊急促進アクションプログラム 43
３－２－２　耐震相談体制の整備 44
３－２－３　情報提供（HP・区報等） 44
３－２－４　地域住民や関係機関との連携 45
３－２－５　税制措置の普及 45
３－３　法・条例に基づく公表・指導・助言・指示 46
３－４　関連施策の推進 47
３－４－１　不燃化特区整備・推進事業 47
３－４－２　空家等対策 47
３－４－３　落下物対策 47
３－４－４　屋外広告物の落下や脱落防止 48
３－４－５　ブロック塀等の倒壊対策 48
３－４－６　エレベーターの閉じ込め防止対策 49
３－４－７　液状化対策 49
３－４－８　長周期地震動対策 50
３－４－９　マンション関連施策 50
３－４－１０　定期報告制度との連携 51
巻末資料 52
１　耐震改修促進法（抜粋　第２条～第１６条、附則第３条） 52
２　建築基準法（抜粋　第１０条） 60
３　東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例 61
４　「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」一部改正の概要 63
５　耐震関連年表（建築基準法の耐震基準の変遷） 65

江東区耐震改修促進計画の改定の概要について

計画改定までの過程

区では、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、平成２０年３月に「江東区耐震改修促進計画」（以下「本計画」という。）を策定し、平成２７年３月、令和３年３月に改定を実施し、令和７年度までを計画期間として建築物の耐震化に取組んできた。

国の中央防災会議では、平成２５年１２月に首都直下地震の被害想定を見直し、マグニチュード７クラスと推定される地震が３０年以内に７０％の確率で発生すると予測されており、本区においても深刻な被害想定が示された。

国内では大地震が頻発しており、平成２８年の熊本地震では旧耐震基準の住宅だけでなく２０００年以前に建てられた新耐震基準の木造住宅においても倒壊・大破の割合が大きかったことが記録されている。

さらに、平成３０年６月に発生した大阪府北部地震では、ブロック塀等の倒壊被害が生じ、平成３１年１月に施行された建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令等の改正により、建築物に附属する組積造の塀が通行障害建築物に追加された。

また、東京都では、令和４年５月に公表された「首都直下地震等による東京の被害想定」を受け、令和５年３月に「東京都耐震改修促進計画」が改定され、新耐震基準の木造住宅についての新たな目標とそれに向けた取り組みの方針が示された。

近年では、令和６年１月、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、人々の生活に甚大な被害をもたらした。

このような状況の中、国は、令和７年７月に「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（平成１８年国土交通省告示第１８４号）を改正し、『住宅の耐震化率』については令和１７年までに耐震性が不十分な住宅のおおむね解消、『不特定多数の者が利用する大規模建築物の耐震化率』については令和１２年までに耐震性が不十分なもののおおむね解消という新たな目標を提示した。

区は、これら国や東京都の動向を捉え、関連計画との整合を図り、建築物の耐震化をより一層推進するため本計画を改定することとした。

主な改定内容

本区の耐震化率の現状と令和１２年度までの目標設定について

・計画期間については、令和３年度から令和７年度までを、令和８年度から令和１２年度までとした。また、耐震化率の現状を推計し、令和１２年度までの目標を示した。

・住宅については、これまで耐震化率の目標を、新耐震基準（注）を満たすようにおおむね解消としていたが、新たに現行基準（２０００年基準（注））を満たす住宅の割合が９５%となることを目標とした。

耐震化率の現状と目標

	現状		目標	
	改定前	改定後	改定前 （令和７年度末）	改定後 （令和１２年度末）
住宅 （新耐震基準）	約９２% （令和元年度末）	９２．８% （令和7年3月）	おおむね解消	―
住宅 （２０００年基準）	―	９２．４% （令和7年3月）	―	９５%
防災上重要な 区立施設	１００%	１００%	１００%	１００%
民間特定建築物	約９０% （令和元年度末）	９２．３% （令和7年3月）	９５%	９５%
要緊急安全確認大規模建築物	―	９８．１% （令和7年3月）	おおむね解消	１００%
特定緊急輸送道路沿道建築物	耐震化率 約８７% （令和2年１２月末）	総合到達率 ９４．１% （令和7年１２月）	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	約８５% （令和2年7月末）	８７．１% （令和7年3月）	９０%	９０%

（注）新耐震基準
　中規模の地震（震度5強程度）に対しては、構造体が損傷せず、大規模の地震（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した現行の耐震基準をいう。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、それより前の基準を旧耐震基準といい区別している。

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

国の方針の改正

『建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針』（平成１８年国土交通省告示第１８４号）の改正（令和７年７月１７日改正）

◎国の基本方針の見直し

○住宅に関する目標
・２０３０（令和１２）年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消
⇒・２０３５（令和１７）年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消

○建築物に関する目標
・耐震診断義務付け対象建築物について、２０２５（令和７）年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消
⇒・要緊急安全確認大規模建築物について、２０３０（令和１２）年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消

○取組内容の充実
・住宅に関する取組
利息の返済を不要とする高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローンの活用
省エネ改修等と合わせた耐震改修の促進
新耐震基準導入以降の木造住宅の耐震性能検証の普及促進
・建築物に関する取組
地方公共団体が指定する診断義務付け建築物に関する目標の設定
（要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物）
避難路沿道建築物の耐震化状況の可視化（マップの作成）

第1章　基本方針

1―1　目的

・本計画は、地震により想定される被害を半減させるため、区内の建築物の耐震化を促進し、都市の防災性を向上させることにより、震災から区民の生命および財産を守ることを目的とする。

1－2　耐震化促進の基本的な考え方

・建築物の耐震化は、建物所有者が自らの問題かつ地域の問題であることを意識して主体的に取り組むことが不可欠である。
・区は、区民の生命・財産を守るため及び地域防災の観点から、建物所有者が主体的に耐震化に取組むことができるよう、耐震化に関する意識の啓発や情報提供を行うとともに、財政的・技術的な支援を行うものとする。
・区は都や建築関係団体と連携し、区の実情に応じた施策を推進するとともに、区内全域を対象とする広域的な取組を行うものとする。

1－3　計画の位置づけ

・本計画は、「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。）第６条第１項に基づき策定する。
・本計画の具体的な施策については、「江東区基本構想」に従い「江東区長期計画」に定め推進していく。
・本計画は、「東京都耐震改修促進計画」を踏まえたうえで、「江東区都市計画マスタープラン」「江東区住宅マスタープラン」との整合を図る。
・本計画は、耐震改修促進法に基づく国の基本方針や「災害対策基本法」（昭和３６年法律第２２３号。）に基づく地域防災計画、「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靭化基本法」（平成２５年法律第９５号。以下「国土強靭化基本法」という。）に基づく国土強靭化地域計画等を根拠とした「江東区地域防災計画」「江東区国土強靭化地域計画」との整合を図る。
・本計画の目標達成に向けて、「江東区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」を運用していく。

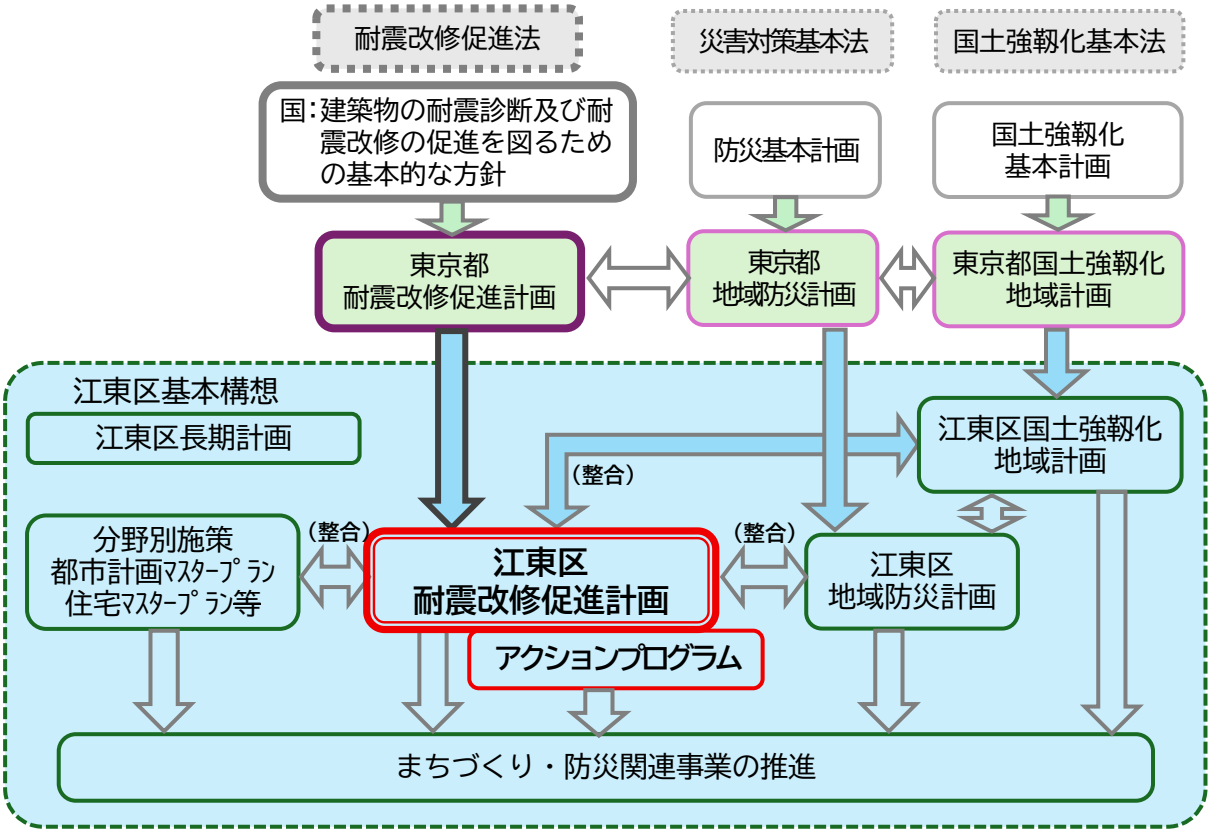


図１－３－１　計画の位置づけ

1－4 計画期間

・本計画の計画期間は、令和８年度から令和１２年度までとする。

1－5 対象建築物

・本計画の対象区域は、江東区全域とする。

・対象建築物は、原則として建築基準法(昭和２５年法律第２０１号)における新耐震基準導入より前に建築された建築物のうち、表１－５－１に示す建築物とする。また、新たに住宅については、昭和５６年６月１日以降、平成１２年５月３１日までに建築された新耐震基準の木造住宅も対象とする。

表１－５－１　対象建築物

対象建築物の分類	内　　容	耐震改修促進法上の取り扱い
住宅	・戸建住宅、共同住宅など(公営住宅を含む)	
防災上重要な区立施設	・区立小中学校 ・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及ぶおそれのある施設 ・災害時応急対策に必要な施設	
民間特定建築物	・多数の者が利用する一定規模以上の民間建築物	・法第１４条第１項第１号及び第２号に定める特定既存耐震不適格建築物で住宅、公共建築物を除くもの
要緊急安全確認大規模建築物	・地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模な建築物 [耐震診断義務付け建築物]	・法附則第３条第１項に定める建築物
特定緊急輸送道路沿道建築物(要安全確認計画記載建築物)	・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。)に基づいて指定された緊急輸送道路のうち、特定緊急輸送道路に接する一定高さを超える建築物 [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
一般緊急輸送道路沿道建築物	・緊急輸送道路のうち、特定緊急輸送道路を除く道路に接する一定高さを超える建築物	・法第１４条第３号に定める特定既存耐震不適格建築物

【耐震基準の変遷】

・昭和５６年（１９８１年）、建築基準法の改正に伴い導入された建築物の構造に係る新耐震基準では、大規模な地震動（震度６強から７に至る程度（阪神・淡路大震災クラス））に対する検証方法が規定されるとともに、木造住宅では必要壁量の基準強化が行われた。その後、平成１２年（２０００年）にも建築基準法の構造関係規定が改定され、木造建築物の仕様規定の明確化（接合部の仕様、４分割法による耐力壁の配置等）が図られた。

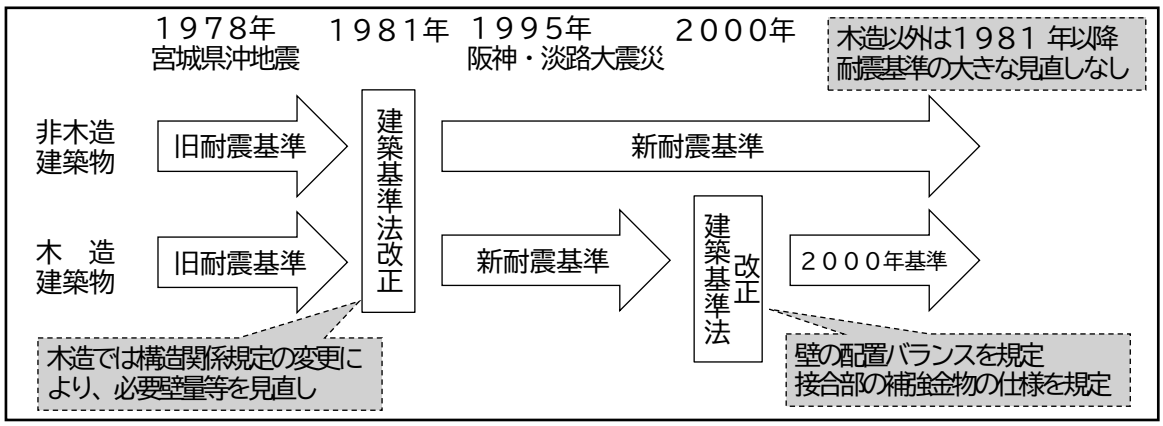


図１－５－１　耐震基準の変遷

【新耐震木造の耐震化による対策効果】

・東京都防災会議が令和４年５月に公表した「首都直下地震等による東京の被害想定」では、全ての建築物について、新耐震基準による耐震化が実現した場合、全壊棟数及び死者数は現況よりも約６割減少すると推計されており、さらに、全ての建築物が２０００年基準による耐震化が実現した場合、全壊棟数及び死者数は、新耐震基準による耐震化よりさらに約５割減少（現況より約８割減少）すると推計されている。

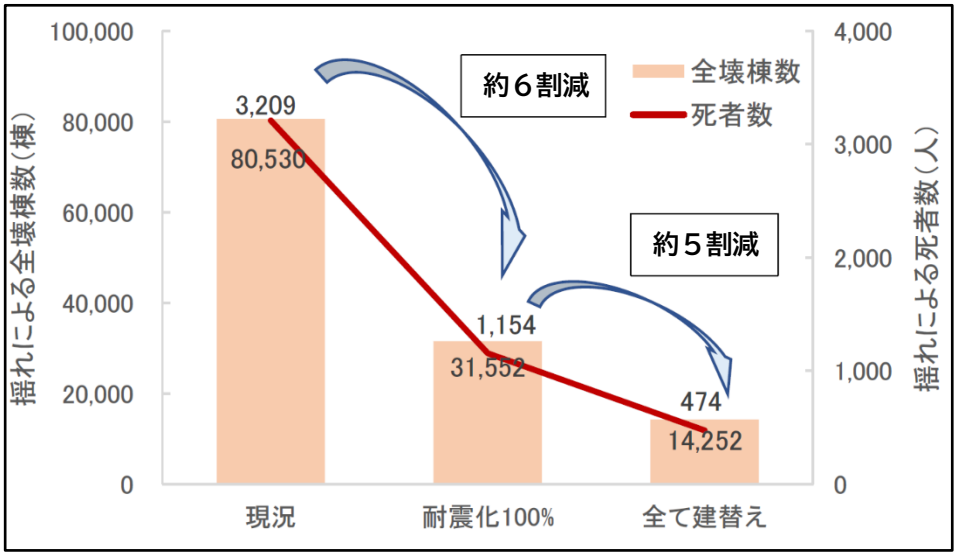


図１－５－２　耐震化による対策効果（都心南部直下地震）

1－6 江東区において想定される被害の状況

・「首都直下地震等による東京の被害想定(東京都防災会議令和４年５月策定)」で設定されている都心南部直下地震(マグニチュード７．３、冬の夕方、風速８m/秒)が発生した場合、江東区における被害は表１－６－１のように想定される。

表１－６－１　都心南部直下地震における江東区の想定被害状況

条件	想定地震		都心南部直下地震
	規模		Ｍ７．３
	時期及び時刻		冬の夕方
	風速		８m/秒
	夜間人口※１		５２４，３１０人
	昼間人口※１		６０８，５３２人
	建物棟数		木造２６，８７３棟 非木造２４，１５１棟
人的被害	死者(計)※２		４０１ 人
	原因別	ゆれによる建物全壊	３１５ 人
		地震火災	７７ 人
		ブロック塀	８ 人
	負傷者(計)※２		８，０９１ 人
		(うち重傷者)	１，２４４ 人
	原因別	ゆれによる建物全壊	７，４７２ 人
		地震火災	３０４ 人
		ブロック塀	２９２ 人
		落下物	２２ 人
物的被害	建物被害(計)		９，２９７ 棟
	原因別	ゆれ・液状化による建物全壊	６，６００ 棟
		地震火災(焼失)	２，６９７ 棟

※１ 夜間人口は令和２年国勢調査、昼間人口は平成２７年国勢調査による。
※２ 小数点以下の端数処理の四捨五入により合計は合わないことがある。

１－７ 江東区における地域の危険度

・地域危険度とは、各地域における地震に関する危険性を幾つかの指標で表し、それぞれの危険度について、町丁目ごとの危険性の度合いを５つのランクに分けて相対的に評価したものである。
・この指標は、東京都が東京都震災対策条例に基づき、市街地の変化を表す建物などの最新データや新たな知見を取入れ作成されており、おおむね５年ごとに調査を行っているものである。
・第９回目（令和４年９月）の調査では、都内の市街化区域の５，１９２町丁目について、各地域における地震に関する危険性を、建物倒壊危険度、火災危険度、災害時活動困難係数及び総合危険度で示している。そのうち江東区の建物倒壊危険度を図１－７－１に示した。
・江東区での建物倒壊危険度を見ていくと、江東区内１５５町丁目のうち、ランク５は１０町丁目、ランク４は３０町丁目存在している。

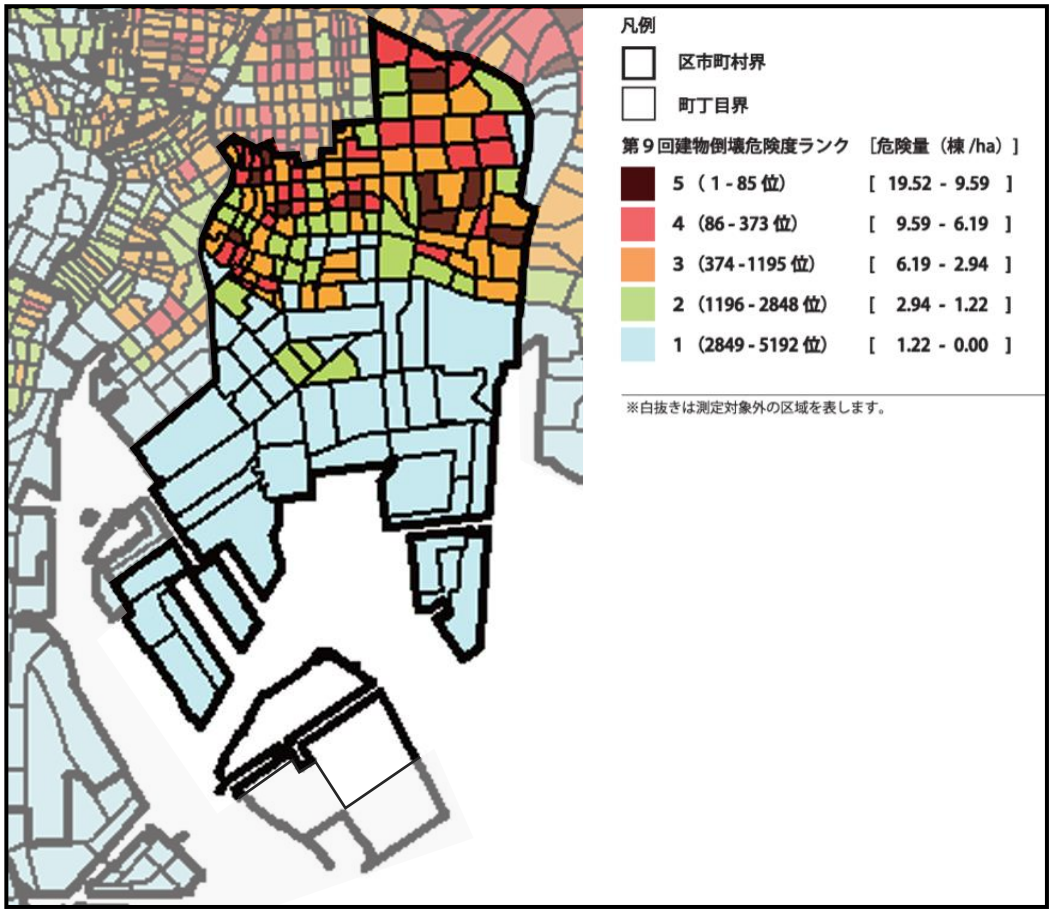
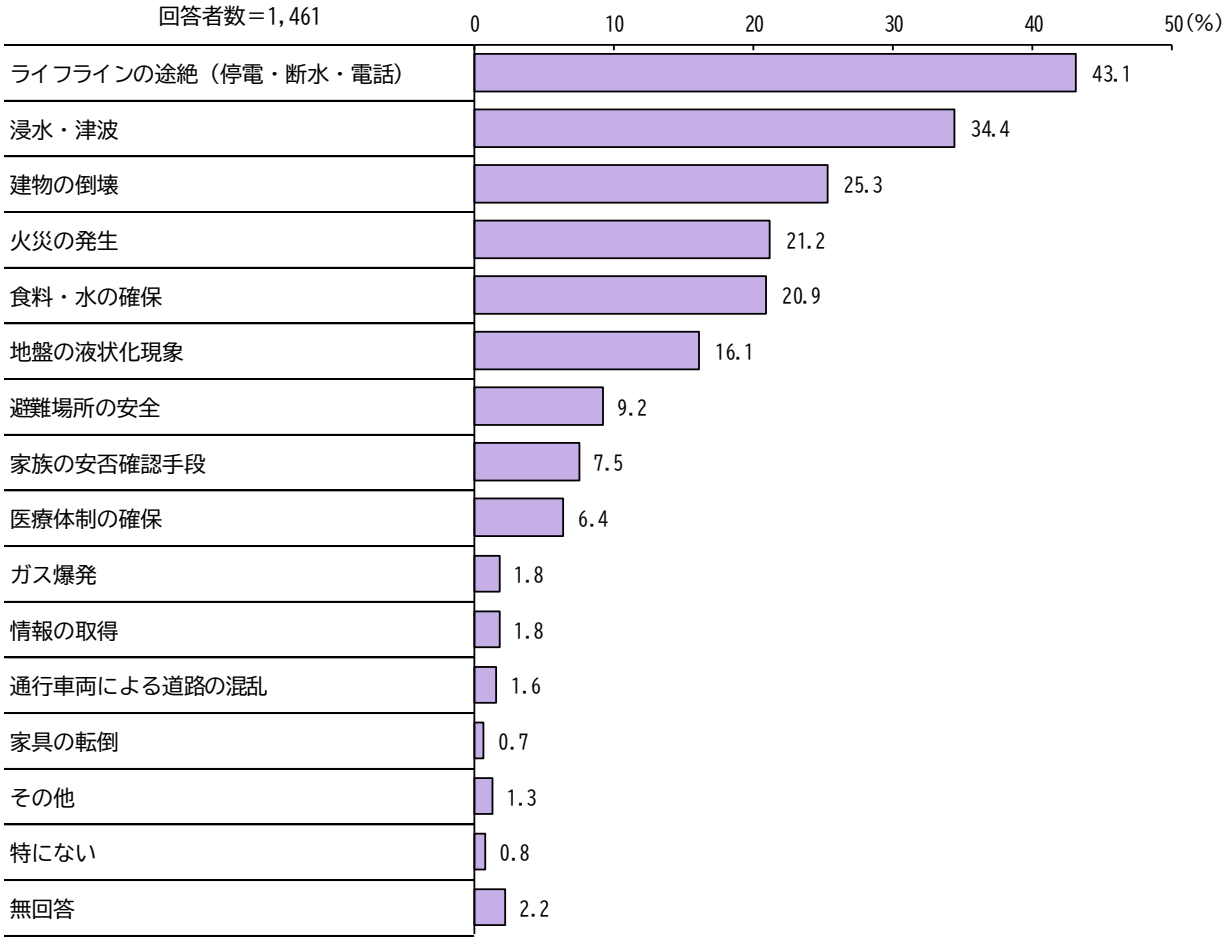


図１－７－１　江東区の建物倒壊危険度
（出典：地震に関する地域危険度測定調査報告書（第９回））

１－８ 区民の意識

１－８－１　震災時の不安

・令和７年江東区政世論調査によると、今後、東京に大地震が発生した場合に特に不安だと思うものを聞いたところ、上位４つは「ライフラインの途絶（停電・断水・電話）」（４３．１%）「浸水・津波」（３４．４%）「建物の倒壊」（２５．３%）「火災の発生」（２１．２%)の順となっており、建物の耐震化、不燃化に関する懸念もうかがえる。



・江東区全域３，０００名を対象に調査。選択項目２つまで回答可

図１－８－１　震災時の不安(令和７年江東区政世論調査)

１－８－２　震災時の不安の変化

・さらに図１－８－１の上位４項目を時系列で比較すると図１－８－２になる。【ライフラインの途絶】については、能登半島地震後のライフラインの途絶の長期化等を反映してか、前回調査より約１０ポイント高く、４０％を超えている。【浸水・津波】については、平成２３年の東日本大震災の影響から、平成２１年度までは５％程度であったものが、平成２５年度以降は２０％以上、令和元年以降は３０％以上となっている。【建物の倒壊】は、平成２３年以降は増加傾向が続いており、令和元年度には３０％を超えていたが、近年減少傾向である。【火災の発生】については減少傾向が続いている。

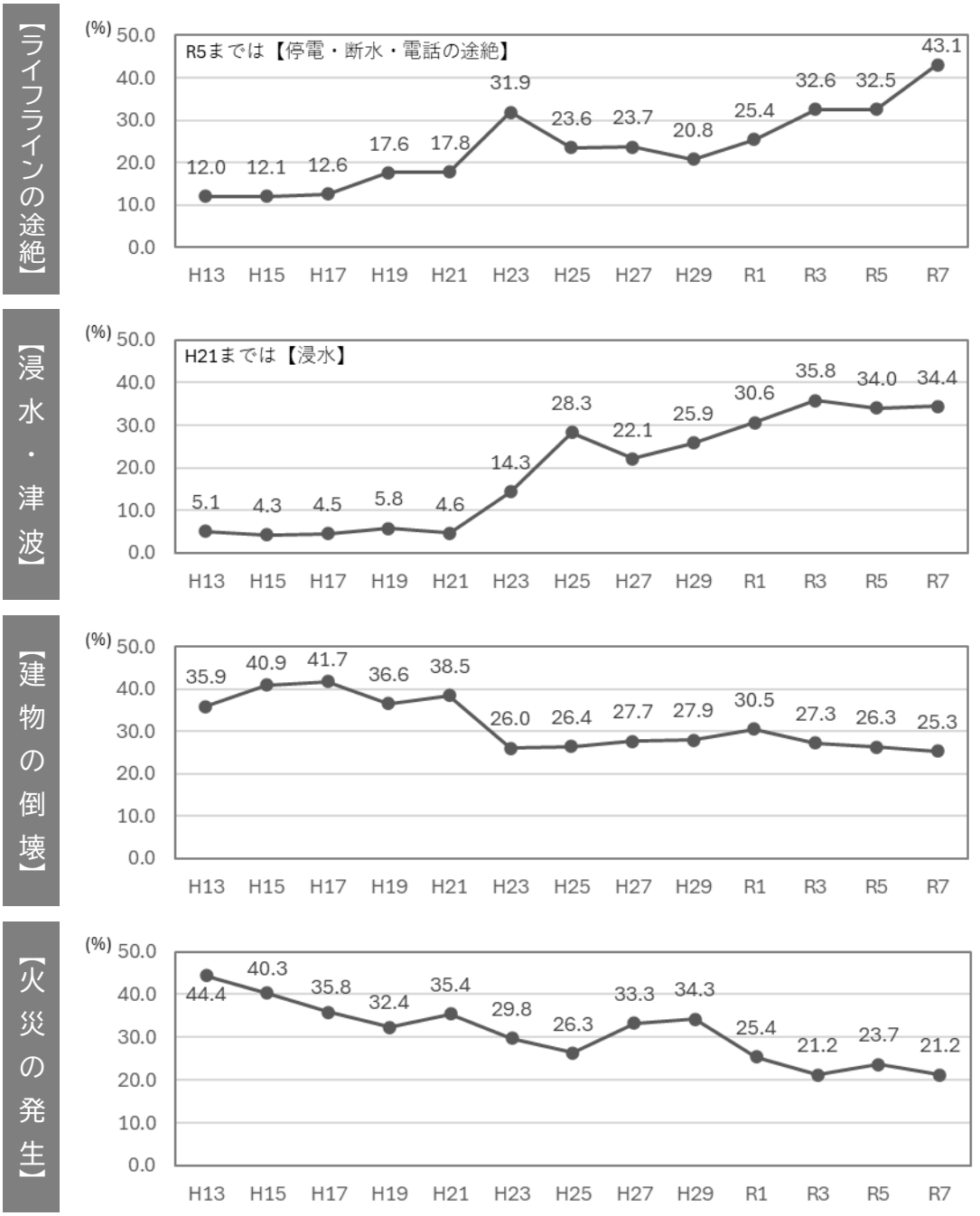


図１－８－２　震災時の不安の時系列比較

第2章　耐震化の現状・課題・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。

・住宅の耐震化の目標については、新たに２０００年基準を満たさない新耐震基準の木造住宅についても解消するように設定した。

・耐震化率の算定にあたっては、下記のような計算式を用いた。

【住宅】

・耐震化率（新耐震基準）=新耐震基準を満たす建築物数（（ア）+（イ）の建築物）/全建築物数×１００（%）

（ア）新耐震基準導入以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。

・耐震化率（２０００年基準）=２０００年基準を満たす建築物数（（ア）+（イ）+（ウ）の建築物）/全建築物数×１００（%）

（ア）新耐震基準導入以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平成１２年以前に建築された建築物で、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。

（ウ）平成１３年以降に建築された建築物。

【住宅以外】

・耐震化率=新耐震基準を満たす建築物数（（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）導入以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 住宅

① これまでの取り組み

・改定前の本計画では、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ことを目標に耐震化促進に取り組んできた。
・自助・共助・公助の原則を踏まえ、所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう、耐震に関する相談体制の整備や助成制度の情報提供など必要な環境整備を行ってきた。
・これまで旧耐震基準の住宅に対し耐震診断・耐震改修、加えて特に木造住宅については除却助成等の支援を行ってきた。
・令和６年１１月より、平成１２年５月３１日以前に建てられた新耐震基準の木造住宅についても、耐震診断・耐震改修助成支援の対象とし、更なる耐震化の促進に取り組んでいる。

② 住宅の現状

・令和５年及び過去の住宅・土地統計調査の住宅数をもとに推計した、令和７年３月現在の江東区内の住宅総数は、約２７万６千戸である。

【新耐震基準】

現状 区内の住宅は９２．８％が耐震性を満たしていると推計される（令和７年３月）

・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、新耐震基準での耐震化率は表２－１－１のとおりとなった。
・約２５万６千戸（９２．８％）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２万戸（７．２％）の住宅が必要な耐震性を満たしていないと推計される。
・木造戸建住宅のうち８５．７％、非木造共同住宅のうち９３．３％が耐震性を満たしていると推計される。
・マンションについては、９５．６％が耐震性を満たしていると推計される。

表２－１－１　令和７年３月の住宅の耐震化率（新耐震基準　単位は戸）

江東区_住宅		昭和５５年以前の住宅	昭和５６年以降の住宅	住宅戸数	耐震性を満たす住宅戸数	未耐震住宅数	耐震化率
種別	構造	a	b	c=a+b	d	c-d	d/c
戸建	木造	5,159	15,220	20,378	17,469	2,910	85.7%
	非木造	1,590	6,547	8,137	7,820	317	96.1%
計		6,748	21,767	28,515	25,289	3,226	88.7%
共同住宅	木造	767	2,131	2,898	2,400	498	82.8%
	非木造	49,618	194,911	244,529	228,250	16,279	93.3%
	マンション	14,373	83,975	98,348	93,999	4,349	95.6%
計		50,385	197,042	247,427	230,650	16,777	93.2%
住宅総数(戸)		57,133	218,809	275,942	255,939	20,003	92.8%

※表２－１－１の耐震性を満たすとは、新耐震基準に適合する又は建築物の耐震改修の促進に関する法律等に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられていることをいう。
※推計の過程で項目ごとに四捨五入しており、内訳を足し上げても必ずしも合計とは一致しない。
※マンションとは、いわゆる分譲マンションを指す。

【２０００年基準】

現状 区内の住宅は９２．４％が耐震性を満たしていると推計される
（令和７年３月）

・木造住宅については２０００年基準を満たす住宅を推計した結果、耐震化率は表２－１－２のとおりとなった。
・約２５万５千戸（９２．４％）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２万１千戸（７．６％）の住宅が必要な耐震性を満たしていないと推計される。
・２０００年基準においては、木造戸建住宅のうち８１．４％が耐震性を満たしていると推計される。

表２－１－２　令和７年３月の住宅の耐震化率（２０００年基準　単位は戸）

江東区_住宅		昭和５５年以前の住宅	昭和５６年～平成１２年までの住宅	平成１３年以降の住宅	住宅戸数	耐震性を満たす住宅戸数	未耐震住宅数	耐震化率
種別	構造	a	b	c	d=a+b+c	e	d-e	e/d
戸建	木造	5,159	5,439	9,781	20,378	16,578	3,800	81.4%
	非木造	1,590	3,171	3,377	8,137	7,820	317	96.1%
計		6,748	8,609	13,158	28,515	24,398	4,117	85.6%
共同住宅	木造	767	682	1,449	2,898	2,291	607	79.1%
	非木造	49,618	68,446	126,465	244,529	228,250	16,279	93.3%
	マンション	14,373	31,852	52,123	98,348	93,999	4,349	95.6%
計		50,385	69,128	127,914	247,427	230,541	16,886	93.2%
住宅総数(戸)		57,133	77,737	141,072	275,942	254,939	21,003	92.4%

※表２－１－２の耐震性を満たすとは、新耐震基準（木造住宅については２０００年基準）に適合する又は建築物の耐震改修の促進に関する法律等に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられていることをいう。
※推計の過程で項目ごとに四捨五入しており、内訳を足し上げても必ずしも合計とは一致しない。

③ 住宅の課題

・改定前の本計画では、令和７年度末までに耐震化が不十分な住宅をおおむね解消とする目標を定めており、そのためには令和元年度末の耐震化率約９２％を５年間で６～８％程度上昇させる必要があった。しかし、令和７年３月時点での耐震化率は新耐震基準で９２．８％と推計されており、５年間に０．８％の上昇にとどまっている。

・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はなく、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。

・東京都防災会議が令和４年５月に公表した「首都直下地震等による東京の被害想定」において、２０００年基準を満たさない建築物の耐震化による被害の軽減効果が示された（P7：図１－５－２）。

・これらのことから、２０００年基準を満たさない新耐震基準の木造住宅を含め住宅の耐震化を促進することはきわめて重要である。

・２０００年基準での耐震化率は９２．４％と推計されており、目標の達成に向けて耐震化の取組を更に促進していく必要がある。

④ 住宅の目標（２０００年基準）

・新たに２０００年基準を満たさない新耐震基準の木造住宅についても耐震化を図ることを目標に設定した。

目標 令和１２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

・住宅の耐震化の現状で推計した方法と同様に、令和１２年度末の江東区内の住宅状況を推計すると、図２－１－１のようになる。令和７年３月からの戸数増は約２万１千戸、合計２９万７千戸になると予測される。

・耐震化率９５％以上を達成するためには、令和７年３月時点での未耐震住宅２万１千戸のうち、約６千戸の耐震化が必要である。

・残存未耐震住宅は約１万５千戸である。

・マンションについては、令和１２年度末までに耐震性が不十分なマンションをおおむね解消することを目標とする。

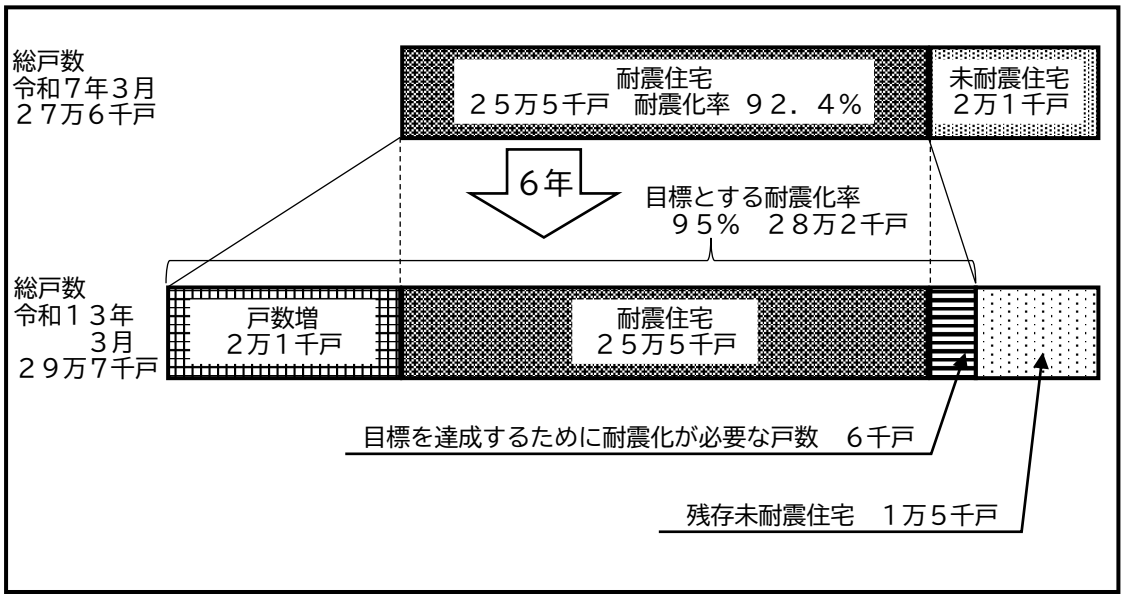


図２－１－１　耐震化を促進すべき住宅戸数（２０００年基準）

２−２ 防災上重要な区立施設

・防災上重要な区立施設とは、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。

・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。

現状 防災上重要な区立施設は１００％耐震性を満たしている

・防災上重要な区立施設の数は表２－２－１のとおりである。

表２－２－１　防災上重要な区立施設の数（令和６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	３８	３１	７１
体育館	２	３０	３８	７０
幼稚園・保育園	２	５	１４	２１
運動施設	０	１	７	８
博物館等	１	１	１６	１８
福祉センター等	２	７	１８	２７
集会場・公会堂	０	６	２８	３４
事務所	０	１	３	４
公益上必要な建築物	０	１	１４	１５
計	９	９０	１６９	２６８

・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。

・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結果、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。

２−３ 特定建築物

・特定建築物とは、耐震改修促進法で定められた、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ことである。
・このうち、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、大規模な地震が発生した際に、その利用を確保することが公益上必要な建築物（これを要安全確認計画記載建築物という）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。（表２－３－２参照）

２−３−１　民間特定建築物

・本計画では耐震改修促進法第１４条第１号に定める「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。

① これまでの取り組み

・改定前の本計画では、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ことを目標に耐震化促進に取り組んできた。
・建物所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう、東京都と連携して、相談体制の整備や耐震診断・耐震設計・耐震改修工事に対する助成支援を行ってきた。

② 民間特定建築物の現状

現状 民間特定建築物は９２．３％が耐震性を満たしていると推計される
（令和７年３月）

・表２－３－１のとおり、建築基準法に基づく定期報告台帳を用途ごとに整理した。

表２－３－１　民間特定建築物耐震化状況の推計（令和７年３月　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（A’）	昭和５７年以降の建築物（B）	建築物数 C＝（A＋B）
学校	2	2	１５	１７
体育館	0	0	0	0
幼稚園・保育所	１８	１４	６２	８０
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	7	3	３９	４６
福祉センター等	0	0	0	0
劇場等	0	0	1	1
集会場・公会堂	0	0	5	5
展示場	0	0	2	2
遊技場	3	0	5	8
公衆浴場	1	0	0	1
飲食店等	6	1	9	１５
事務所	２４	１３	１６９	１９３
サービス業	1	1	3	4
物販	7	2	２３	３０
ホテル・旅館	5	3	２５	３０
計	７８	４２	３８７	４６５

・耐震性を満たす建築物の棟数を推計した結果、令和７年３月時点での耐震化率は９２.３%となっている（耐震化率=(A’+B)/C）。

③ 民間特定建築物の課題

・令和３年３月に改定した時点での本計画では、令和７年度末までに耐震化率を９５%とする目標を定めており、そのためには令和元年度末の耐震化率約９０%を５年間で５%上昇させる必要があった。しかし、令和７年度末は耐震化率が９２.３%と推計されており、５年間に２.３%の上昇にとどまっている。

・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とから、着実に耐震化を図る必要がある。

④ 民間特定建築物の目標

目標 令和１２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

２－３－２　要緊急安全確認大規模建築物

・要緊急安全確認大規模建築物は５２棟あり、そのうち未耐震建築物は１棟である。

・要緊急安全確認大規模建築については、この未耐震建築物１棟を解消していくことを目標とする。

表２－３－２　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
		規模要件（法第１４条）	指示対象要件（法第１５条）	（附則第3条）
学校	小中学校、特別支援学校	階数２以上かつ１，０００㎡以上	階数２以上かつ１，５００㎡以上	階数２以上かつ３，０００㎡以上
	上記以外の学校	階数３以上かつ１，０００㎡以上		
体育館(一般公共の用に供されるもの)		階数１以上かつ１，０００㎡以上	階数１以上かつ２，０００㎡以上	階数１以上かつ５，０００㎡以上
ボーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設		階数３以上かつ１，０００㎡以上	階数３以上かつ２，０００㎡以上	階数３以上かつ５，０００㎡以上
病院、診療所				
劇場、観覧場、映画館、演芸場				
集会場、公会堂				
展示場				
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２，０００㎡以上	階数３以上かつ５，０００㎡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１，０００㎡以上	階数２以上かつ２，０００㎡以上	階数２以上かつ５，０００㎡以上
老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センター等に類するもの				
幼稚園、保育所		階数２以上かつ５００㎡以上	階数２以上かつ７５０㎡以上	階数２以上かつ１，５００㎡以上
博物館、美術館、図書館		階数３以上かつ１，０００㎡以上	階数３以上かつ２，０００㎡以上	階数３以上かつ５，０００㎡以上
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２，０００㎡以上	階数３以上かつ５，０００㎡以上
自動車車庫など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	５００㎡以上	階数１以上かつ５，０００㎡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、塀については長さと道路幅に対する高さの規定あり) (P２３：図２－４－１参照)		

２－４ 緊急輸送道路沿道建築物

・緊急輸送道路とは、大地震の発生時に救急救命活動や緊急支援物資の輸送の大動脈となる道路である。
・緊急輸送道路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。
・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」としている。
・東京都は平成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、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。

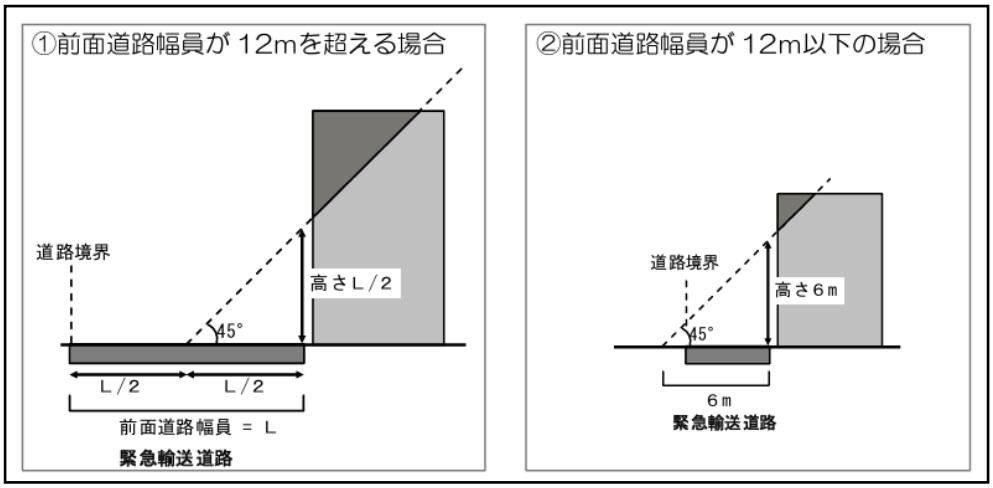


図２－４－１　緊急輸送道路沿道建築物の要件

２－４－１　特定緊急輸送道路沿道建築物

① これまでの取り組み

・令和元年度の東京都耐震改修促進計画の一部改定において、特定緊急輸送道路の通行機能を明確に表せる指標が以下のとおり示された。

区間到達率：都県境入り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

・改定前の本計画では、令和７年度末までに東京都全体で総合到達率９９％以上を達成かつ、区内の区間到達率９５％未満の区間を解消することを目標に耐震化促進に取り組んできた。

・震災時においても緊急輸送道路沿道としての機能を確保できるよう、建物所有者の耐震化の取り組みを促すため、補強設計等について最大全額、耐震改修工事については最大９割を助成するなど、財政的支援を行ってきた。

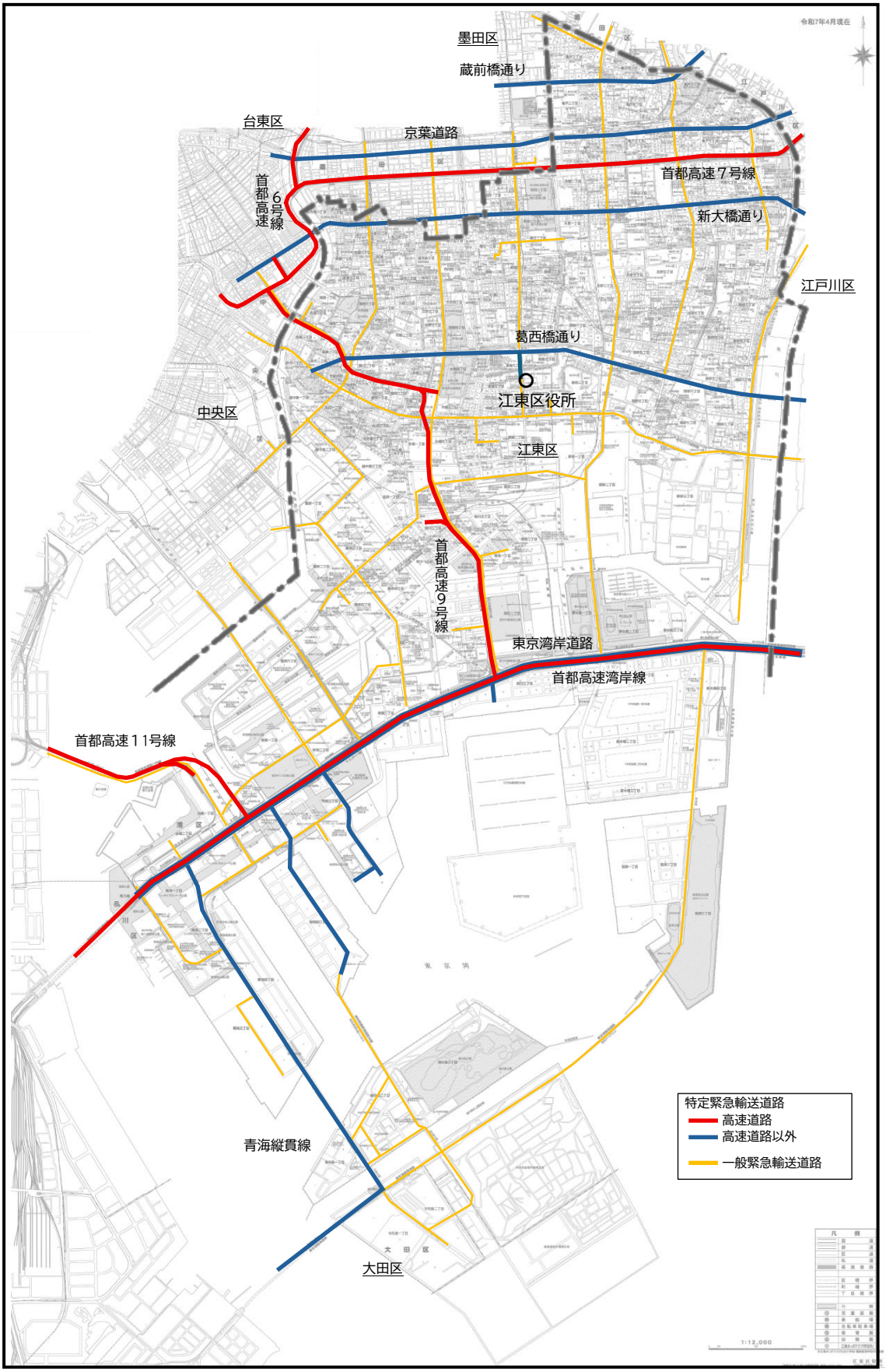
② 特定緊急輸送道路沿道建築物の現状

現状 東京都全体の総合到達率は、
９４．１％となっている（令和７年１２月末）

・区内の総合到達率を見ていくと、令和７年１月現在での特定緊急輸送道路沿道の総合到達率は、９３．９％となっている。

・路線別で区間到達率を見ていくと、蔵前橋通りや新大橋通りの一部について、区間到達率が６０％以上８０％未満の区間がある。

・また、葛西橋通りや京葉道路、新大橋通りの一部については、区間到達率が８０％以上９５％未満の区間となっている。



※ 最新の緊急輸送道路網図は耐震ポータルサイト（東京都ホームページ）よりご確認ください。

図２－４－２　緊急輸送道路網図

③ 特定緊急輸送道路沿道建築物の課題

・令和３年３月に改定した時点での本計画では、令和７年度末までに東京都全体の総合到達率を９９%以上とする目標を定めていた。しかし、令和７年１２月現在の東京都全体での総合到達率は９４．１%となっており、令和７年１月時点における区内の総合到達率は９３．９%となっている。

・令和７年１月時点における区内の区間到達率は、高速道路以外において、９５%未満の区間がいくつかみられており、特に蔵前橋通りについては、区外の隣接する区間についても区間到達率が低い状況となっている。

・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。

・東京都の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。

・総合到達率・区間到達率の目標達成に向けては、区内の特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進していく必要がある。

④ 特定緊急輸送道路沿道建築物の目標

目標 令和１２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%未満の区間を解消することを目標とする

・総合到達率は、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5年3月改定）より抜粋）

■特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化と道路機能確保に係るシミュレーション

○ 目的

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断を義務付けた耐震化推進条例に基づく取組により、沿道建築物の耐震診断実施率が97．7%（令和元年12月末時点）になり、路線ごとに建築物の位置と耐震性能がほぼ把握できた。

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

○ 区間到達率とは

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

＜区間とは＞

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

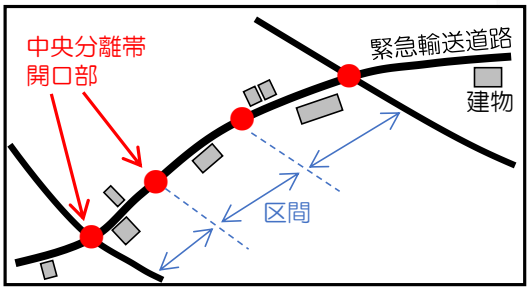
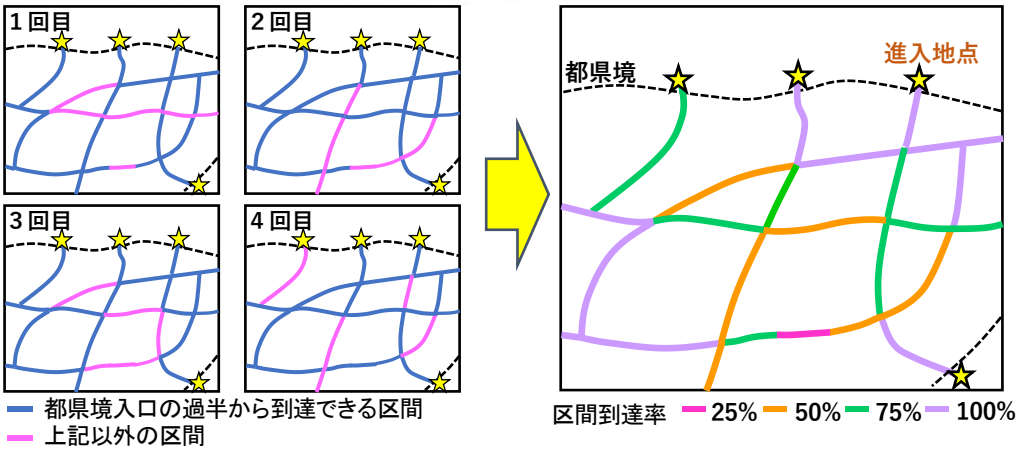


図1 区間のイメージ

＜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）

図2 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：被害想定などを踏まえ、 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50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

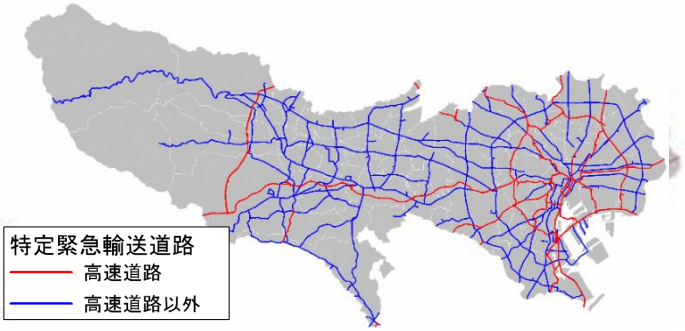


図3 使用する道路（特定緊急輸送道路）

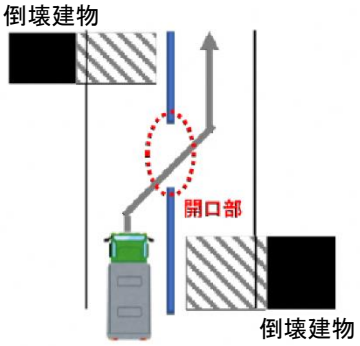


図4 通行イメージ

○ シミュレーションの結果と目標設定

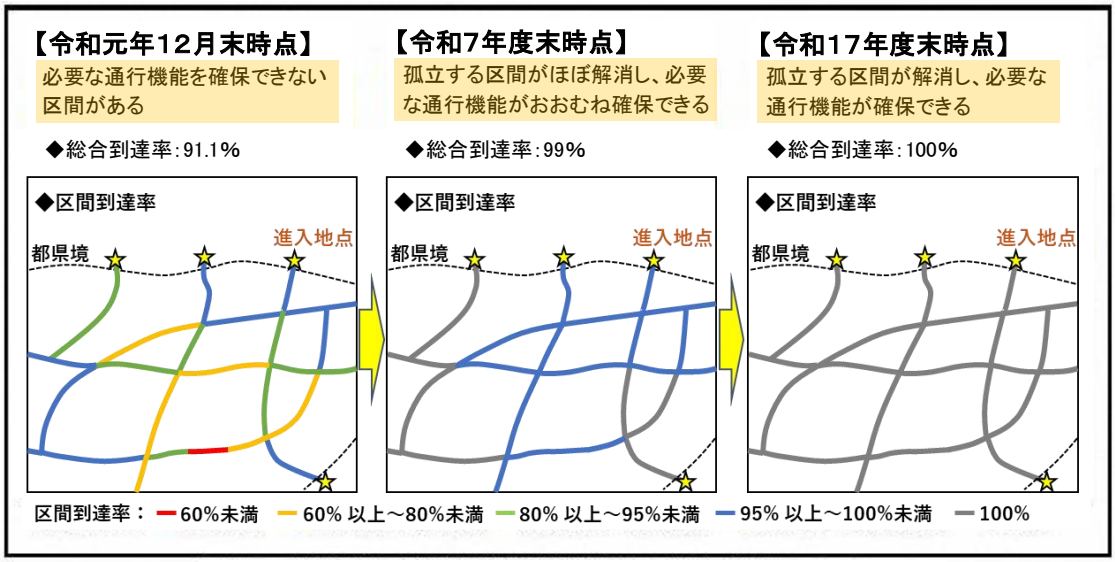


図5 特定緊急輸送道路沿道建築物の目標設定のイメージ

（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。

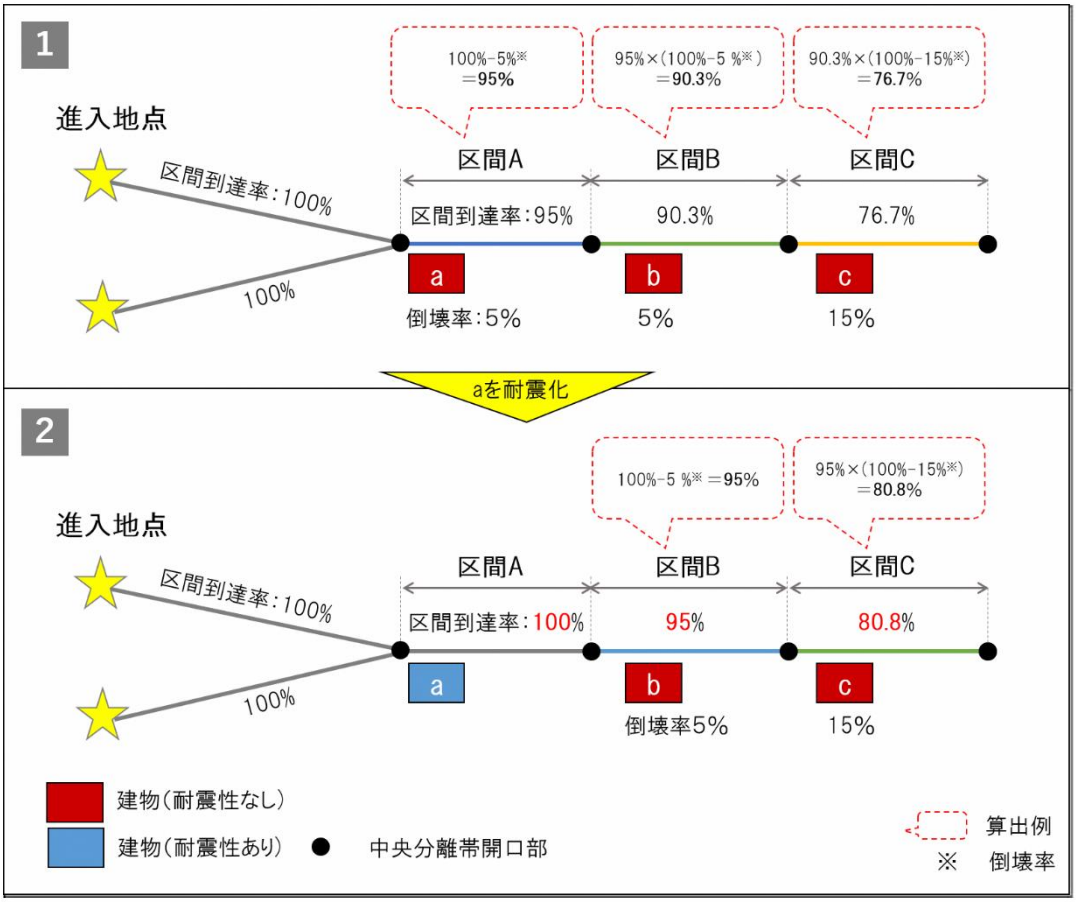


図６　耐震化の効果のイメージ

２－４－２　一般緊急輸送道路沿道建築物

・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。

① これまでの取り組み

・改定前の本計画では、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ことを目標に耐震化促進に取り組んできた。

・震災時においても緊急輸送道路としての機能確保に向け、診断や改修などに要する費用について財政的な支援を行ってきた。

② 一般緊急輸送道路沿道建築物の現状

・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、８６４棟（８７．１％）の建築物が必要な耐震性能を有していると見込まれる。一方、１２８棟（１２．９％）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。

現状 一般緊急輸送道路沿道建築物は８７．１％が耐震性を満たしていると推計される（令和７年３月）

表２－４－１　一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化状況

（令和７年３月　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	８６４	８７．１％

・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（５０．４％）と同様とした（耐震性能を有している建築物数：２５８×０．５０４＝１３０）。

③　一般緊急輸送道路沿道建築物の課題

・令和３年３月に改定した時点での本計画では、令和７年度末までに耐震化率を９０％とする目標を定めており、そのためには令和２年７月末の耐震化率約８５％を５％上昇させる必要があった。しかし、令和７年３月時点で耐震化率８７．１％と推計されており、５年間弱で２．１％の上昇にとどまっている。

・引き続き、建物所有者への支援や法令に基づく指導・助言など、様々な切り口から耐震化を促進する方針について検討を進める必要がある。

④　一般緊急輸送道路沿道建築物の目標

目標 令和１２年度末までに耐震化率を９０％以上にすることを目標とする

・目標達成に向けて２．９％(棟数で約２９棟)の耐震化が必要である。

２－５ 沿道の組積造の塀

・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）。
・区内には、該当する組積造の塀は存在しない。

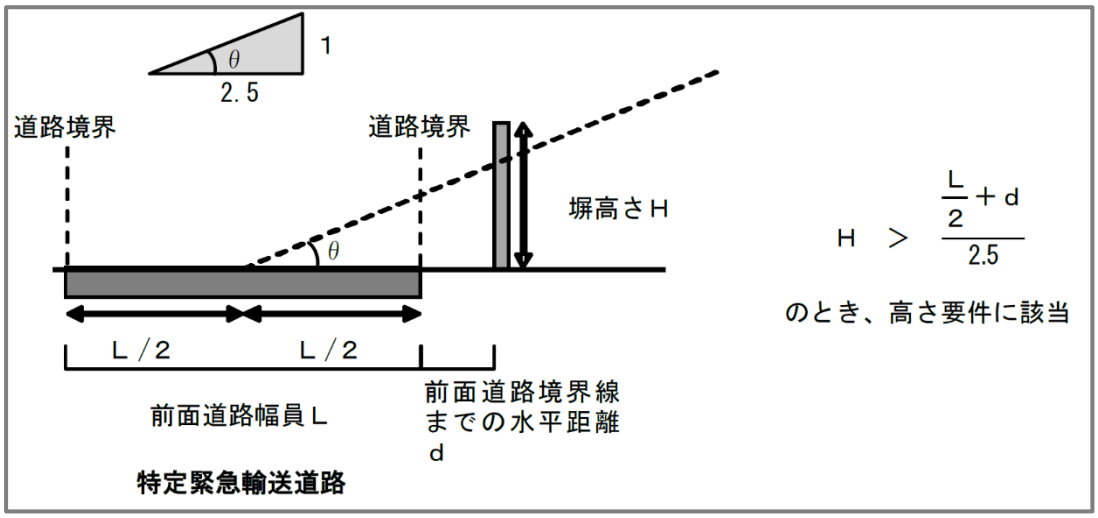


図２－５－１　通行障害建築物となる組積造の塀の要件

第3章　耐震化の促進施策

３−１　建築物の耐震化の重点施策

・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。

３−１−１　住宅の耐震化

① 木造住宅

・木造住宅の耐震化に関する助成制度とその内容は、表３−１−１に示すとおりとなっている。

・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格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。

・江東区では、耐震性が不十分と見込まれる木造住宅について、耐震化を促進するため、木造住宅耐震診断士の無料派遣、木造耐震補強計画・木造耐震補強工事の費用助成等を行っている。

・なお、旧耐震基準の木造住宅に加え、令和６年１１月１日より、昭和５６年６月１日～平成１２年５月３１日に着工された新耐震基準の木造住宅も耐震化支援の対象としている。

表３−１−１　木造住宅耐震化助成制度（令和８年３月現在）

助成制度	助成内容
木造耐震診断	・木造住宅耐震診断士を無料で派遣し、耐震診断を実施
木造耐震補強計画	・安全性が低いと判断された木造住宅に対し、耐震補強計画にかかる費用の一部を助成
木造耐震補強工事	・耐震補強工事に要する費用の一部を助成

表３−１−２　助成対象となる木造住宅（令和８年３月現在）

着工時期	建物の工法*1	建物用途*2	階数
昭和５６年５月３１日以前	在来軸組構法 枠組壁工法 伝統的構法	戸建て住宅 長屋 共同住宅	２階建て以下
昭和５６年６月１日から 平成１２年５月３１日まで	在来軸組構法	戸建て住宅 長屋 共同住宅	２階建て以下

＊1：木造以外の構造が含まれる場合は対象外　＊2：住宅以外の部分がある場合も可

表３−１−３　木造住宅耐震化助成件数（令和２年度～令和６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
耐震診断	２７	３４	４２	３３	３０
精密診断	１	０	０	１	２
耐震改修工事	１	０	０	０	０

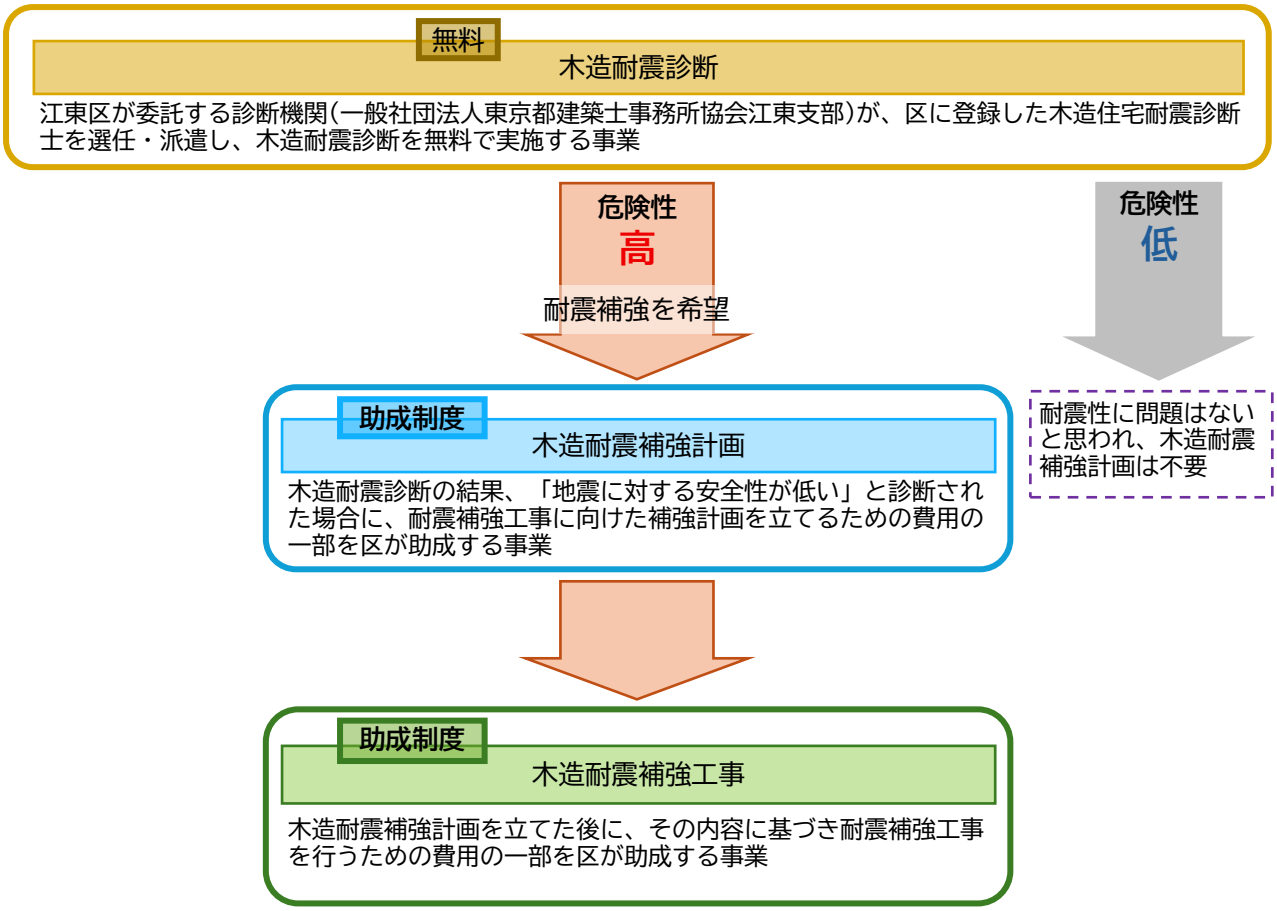


図３－１－１　木造住宅の助成制度全体の流れ（令和８年３月現在）

■助成制度全体の流れの変遷
令和３年まで：簡易診断→精密診断・設計
令和４年から：一般診断→精密診断・設計
令和６年１１月から：一般診断→設計(精密診断は必須ではなくなった)

② 老朽建築物の除却

・老朽建築物の除却に関する助成制度とその内容は、表３－１－４に示すとおりとなっている。

・市街地の耐震化及び不燃化を促進していくため、区内の老朽化した木造住宅の除却(解体)工事費用の一部を助成することにより、除却及び建替えを誘導している。

表３－１－４　老朽建築物除却助成制度（令和８年３月現在）

助成制度	助成内容
老朽建築物除却助成制度	・老朽化した建築物等の除却工事費の一部を助成する。除却建築物に附属するブロック塀等も除却工事の一部として、助成対象に含む。

表３－１－５　助成対象となる老朽建築物（令和８年３月現在）

着工時期	建物の構造	建物用途*2
昭和５６年５月３１日 以前	木造または 木造を含む混構造*1	戸建て住宅 長屋、共同住宅

*1：鉄骨、コンクリートブロックなど　*2：住宅以外の部分がある場合も可

表３－１－６　老朽建築物除却助成件数(令和２年度～令和６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
除却工事	８７	８０	８７	７４	５０

③　耐震化アドバイザー派遣

・耐震化アドバイザー派遣制度の助成内容は、表３－１－７に示すとおりとなっている。

・区内にある建築物（木造住宅を除く）の所有者や分譲マンションの管理組合等で、耐震化に関する相談を希望する方に、耐震化アドバイザーの無料派遣を行っている。

表３－１－７　耐震化アドバイザー派遣制度（令和８年３月現在）

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

表３－１－８　派遣対象建築物（令和８年３月現在）

①　昭和５６年５月３１日以前に建築された、下記に該当する建築物 ・非木造住宅　・マンション　・民間特定建築物　・一般緊急輸送道路沿道建築物
②　江東区特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業の助成対象となる建築物

表３－１－９　耐震化アドバイザー派遣制度件数(令和２年度～令和６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
耐震化アドバイザー派遣制度	4	8	4	6	5

④　非木造住宅

・非木造住宅の耐震化に関する助成制度とその内容は、表３－１－１０に示すとおりとなっている。

・令和５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。

・マンション（分譲・賃貸）、民間特定建築物、一般緊急輸送道路沿道建築物についても同様に、耐震診断、耐震設計、耐震改修工事に対して助成を行っている。

表３－１－１０　非木造住宅耐震化助成制度（令和８年３月現在）

助成制度	助成内容
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

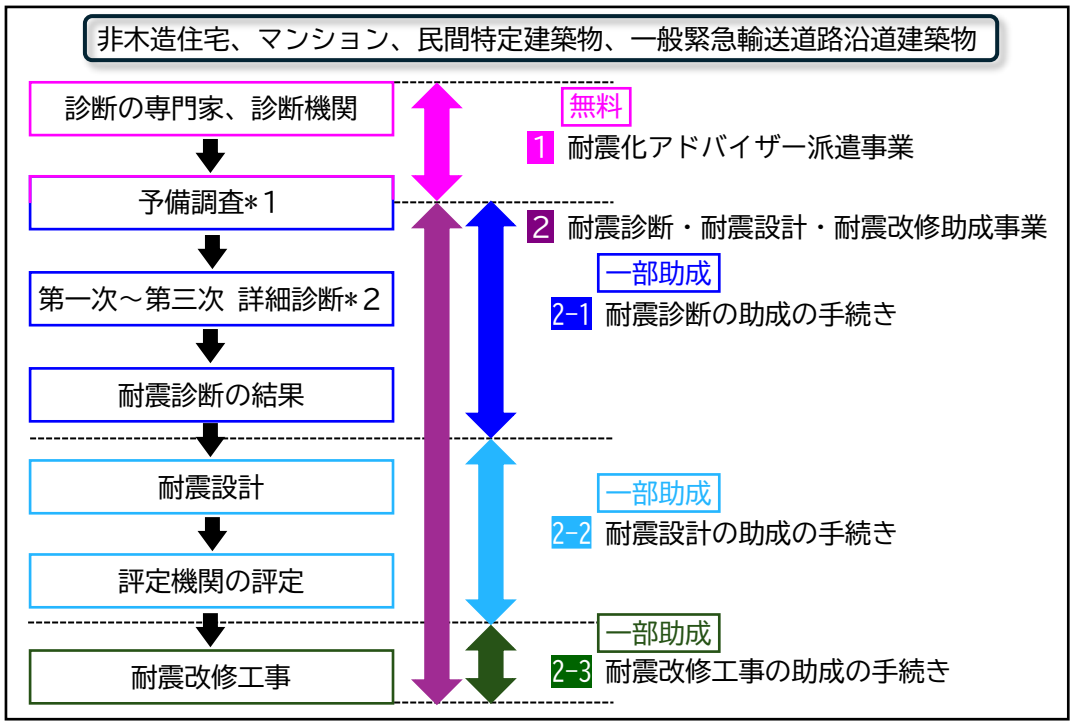
表３－１－１１　助成対象となる建築物（令和８年３月現在）

着工時期	建物の構造・用途
昭和５６年５月３１日以前	・非木造住宅（木造以外の構造）で、住宅の用途に供する部分を有する建築物

（注）組積造及び補強コンクリートブロック造は対象外　（注）⑤マンションに該当するものを除く

表３－１－１２　非木造住宅耐震化助成件数(令和２年度～令和６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
耐震診断	1	0	0	0	0
耐震設計	0	0	0	0	0
耐震改修工事	0	0	0	0	0



※１　予備調査:現地建築物の目視調査、設計図や構造計算書の内容調査、改修履歴などを確認し、詳細診断の必要性の有無を判断する。
※２　第一次診断～第三次診断:耐震診断には診断のレベルの違う「診断次数」がある。耐震診断の目的や構造特性に応じ合理的な診断レベルを選定する。「診断次数」が高いほど診断の精度が上がり、詳細な調査や複雑な計算が必要になるためコストも上がる。鉄骨造の場合は、診断次数はない。

図３－１－２　非木造住宅等の助成制度全体の流れ（令和８年３月現在）

⑤ マンション

・マンションの耐震化に関する助成制度とその内容は、表３－１－１３に示すとおりとなっている。

・令和２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。

表３－１－１３　マンション耐震化助成制度（令和８年３月現在）

助成制度	助成内容
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３－１－１４　助成対象となる建築物（令和８年３月現在）

着工時期	建物の構造・用途
昭和５６年５月３１日以前	共同住宅のうち、住宅の用途に供する部分の床面積の合計が延べ面積の過半である耐火建築物及び準耐火建築物

（注）社宅、社員寮、公的住宅は対象外

表３－１－１５　マンション耐震化助成件数(令和２年度～令和６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
耐震診断	0	0	１９	0	１０
耐震設計	2	0	1	6	5
耐震改修工事	1	0	0	0	2

・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。

３－１－２　民間特定建築物の耐震化

・民間特定建築物の耐震化に関する助成制度とその内容は、表３－１－１６に示すとおりとなっている。

表３－１－１６　民間特定建築物耐震化助成制度（令和８年３月現在）

助成制度	助成内容
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３－１－１７　助成対象となる建築物（令和８年３月現在）

着工時期	建物の用途
昭和５６年５月３１日以前	耐震改修促進法第１４条第１号に定める「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。

（注）前項のマンションに該当するものを除く

表３－１－１８　民間特定建築物耐震化助成件数（令和２年度～令和６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
耐震診断	0	0	0	0	0
耐震設計	0	0	0	0	0
耐震改修工事	0	0	0	0	0

・民間特定建築物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。

３－１－３　要緊急安全確認大規模建築物の耐震化

・江東区では、当該建築物の耐震化に関して、民間特定建築物と同様の助成制度を実施している。
・「要緊急安全確認大規模建築物」は、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。
・耐震化未達成は１件のみとなっている。

３－１－４　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に関する助成制度とその内容は、表３－１－１９に示すとおりとなっている。
・江東区では、該当建築物に対して、補強設計、耐震改修工事、建替え・除却等に対する助成を行っている。

表３－１－１９ 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成制度（令和８年３月現在）

助成制度	助成内容
補強設計	・補強設計に要する費用の全部または一部を助成
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３－１－２０　助成対象となる建築物（令和８年３月現在）

建築物の種類	助成要件
特定緊急輸送道路沿道建築物	以下のすべてを満たす建築物 ・特定緊急輸送道路沿道建築物に該当するもの ・東京都緊急輸送道路沿道建築物耐震化等促進事業制度要綱に基づく補助対象事業の要件に適合するもの ・他の補助金等の交付を受けないもの

表３－１－２１　特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成件数

（令和２年度～令和６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
補強設計	0	0	0	1	0
耐震改修工事	1	0	0	0	1
建替え・除却	0	1	0	0	2

・特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化は、区内だけでなく東京都全体の防災性を向上する上で極めて重要である。今後も、都と連携し耐震化を促進する。

３－１－５　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に関する助成制度とその内容は、表３－１－２２に示すとおりとなっている。

表３－１－２２ 一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成制度（令和８年３月現在）

助成制度	助成内容
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３－１－２３　助成対象となる建築物（令和８年３月現在）

着工時期	要　　件
昭和５６年５月３１日以前	江東区耐震改修促進計画に記載された一般緊急輸送道路に敷地が接する、一定高さ以上の建築物

（注）東京都による沿道建築物の該当確認が必要な場合がある

表３－１－２４　一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成件数

（令和２年度～令和６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
耐震診断	0	0	1	1	0
耐震設計	0	0	0	0	0
耐震改修工事	0	0	0	0	0

・一般緊急輸送道路沿道建築物についても、都と連携し耐震化を促進する。

３－１－６　耐震化の促進施策のまとめ

① 江東区における耐震化の促進施策

・耐震化に係る主な助成制度等は、表３－１－２５に示すとおりとなっている。

表３－１－２５　江東区における耐震化の促進施策（令和８年３月現在）

建築物の種類	項　　目	助成率	助成限度額（円）
木造住宅	木造耐震診断	無料木造住宅耐震診断士派遣	
	木造耐震補強計画	1/1	15万
	木造耐震補強工事	1/2	150万
	木造耐震補強工事(高齢者世帯)	2/3	150万
老朽建築物の除却	老朽建築物除却工事	1/2	100万
耐震化アドバイザー	無料耐震化アドバイザー派遣		
非木造住宅等	耐震診断	2/3	100万※1
	耐震設計	2/3	100万※1
	耐震改修工事	2/3	200万※1
マンション	耐震診断	1/2	150万※1
	耐震設計	1/2	150万※1
	耐震改修工事	1/2	2000万※1
民間特定建築物 要緊急安全確認大規模建築物	耐震診断	1/2	150万※1
	耐震設計	1/2	150万※1
	耐震改修工事	1/2	1000万※1
特定緊急輸送道路沿道建築物	補強設計	10/10※2	助成対象費用や規模により異なる※3
	耐震改修工事	9/10※2	
	建替え・除却工事	11/30※2	
一般緊急輸送道路沿道建築物	耐震診断	2/3※4	200万※1
	耐震設計	2/3※5	200万※1
	耐震改修工事	2/3※6	2000万※1

・担当：都市整備部 安全都市づくり課

※1 申請者が企業の場合は中小企業に限る

※2 最大となる助成率

※3 上限あり

※4 2/3又は延べ面積×2.100円/㎡+150,000円×階数のいずれか低い額

※5 2/3又は(延べ面積×5,000円/㎡)×2/3のいずれか低い額

※6 2/3又は①住宅の場合:(延べ面積×39,900円/㎡)×2/3
②特定共同住宅の場合:(延べ面積×51,700円/㎡)×2/3
③その他の場合:(延べ面積×57,000円/㎡)×2/3
④免震工法等の特殊工法による場合:特定共同住宅以外:(延べ面積×93,300円/㎡)×2/3
⑤免震工法等の特殊工法による場合:特定共同住宅:(延べ面積×86,400円/㎡)×2/3
のいずれか低い額

・特定緊急輸送道路沿道建築物については、重点的かつ集中的に補強設計、耐震改修工事及び建替え・除却工事にかかる助成制度を設け、耐震化の推進を図っているところである。

・耐震化アドバイザー制度では、建物所有者に対し技術的な助言及び合意形成に関する助言を行うことにより、建築物の耐震化の促進を図る。

・大地震時に直ちに避難行動を行えない可能性が高い障害者等が居住する木造住宅の耐震補強工事に対する助成率及び建築工事費の高騰が続くマンションの耐震改修工事に対する助成上限額の拡充を行うことにより、より一層の耐震化促進を図る。その他の助成項目、助成限度額、各種条件等についても、事業の進捗状況を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとする。

② その他の助成制度・支援制度

・その他の助成制度は、表３－１－２６のとおりとなっている。

表３－１－２６　その他の区の支援策（令和８年３月現在）

助　成　項　目	内　　容	担当
家具転倒防止器具の取付	高齢者・重度心身障害者のみの世帯の家具に転倒防止器具を無料で取付ける。	福祉部 介護保険課 障害福祉部 障害者支援課
防災用品のあっせん	家庭用防災用品を特別価格であっせんする。	危機管理室 （総務部） 防災計画課
町会・自治会会館建築等助成事業	町会等が所有する会館で、一定の要件を満たすものについて建築、修繕、設置、耐震診断の一部を助成する。	地域振興部 地域振興課

3－2 普及啓発等

3－2－1　住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

・江東区耐震改修促進計画に掲げる耐震化目標の達成に向け、住宅の所有者に対して、耐震化に関する意識の啓発や情報提供を行うことで、住宅の耐震化を緊急に促進することを目的として、令和７年３月に「江東区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」を策定した。

表３－２－１　住宅耐震化緊急促進アクションプログラム（概要）

１．目的
江東区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム（以下「アクションプログラム」という。）は、江東区耐震改修促進計画に掲げる耐震化目標の達成に向け、住宅の所有者に対して、耐震化に関する意識の啓発や情報提供を行うことで、住宅の耐震化を緊急的に促進することを目的とする。
２．位置づけ
アクションプログラムは、江東区耐震改修促進計画を補完するものとして位置づけ、耐震化に関する取組み方針を定めるものとする。（令和７年度までは、社会資本総合整備計画の添付資料として位置づける。）
３．対象区域
アクションプログラムの対象区域は、区内全域とする。
４．対象建築物
①旧耐震基準の木造住宅：昭和５６年５月３１日以前に工事に着手した木造住宅
②新耐震基準の木造住宅：昭和５６年６月１日から平成１２年５月３１日までに工事に着手した、２階建て以下の在来軸組構法の木造住宅
５．計画期間
計画期間は、令和７年度から令和１２年度までとする。なお、社会情勢の変化や関連計画等の改定、アクションプログラムの進捗状況等、必要に応じて検証、見直しを行う。
６．耐震化を促進するための取組
１）戸別訪問等の方法により住宅所有者に対して直接的に耐震化を促す取組
・令和１２年度までに、全ての対象建築物所有者へ、ダイレクトメール等による耐震化の啓発を行う。※「地震に関する地域危険度測定調査報告書（第９回）」（東京都、令和４年９月公表）における建物倒壊危険度の高い地域より順に実施予定
２）耐震診断支援した住宅に対して耐震改修を促す取組
①耐震診断結果報告時に、耐震改修等の助成制度の案内を行う。
②耐震診断後おおむね１年以上経過しても耐震改修を行っていない建築物所有者に対し、耐震化を促すダイレクトメールや電話連絡等を実施する。
３）改修事業者等の技術力向上を図る取組及び住宅所有者から改修事業者等への接触が容易となる取組
①東京都と連携し、改修事業者向けの講習会等を実施する。

②①の講習会等を受講した耐震改修事業者のリストを作成し、ホームページ等で公開する。
4）耐震化の必要性に係る普及・啓発
①区報やホームページ等により耐震化の必要性を周知する。
②庁内や区民まつり等のイベントで相談会等を開催し、耐震化や助成制度の説明を行う。
③耐震化助成制度のパンフレット等を作成、配布する。
7．住宅耐震化に係る支援目標、取組実績の公表
・耐震化を促進するための取組、耐震化に係る助成等の目標及び取組実績をホームページ上に公表する。

3－2－2　耐震相談体制の整備

・区は、各担当窓口での相談実施のほか、東京都建築士事務所協会江東支部の協力で、区役所庁舎において月一回の建築・測量登記無料相談を開催し、その中で、耐震診断が容易にできるパンフレット「誰でもできるわが家の耐震診断」などによる耐震相談を実施してきた。引き続き相談事業の充実を図っていく。

3－2－3　情報提供（HP・区報等）

① こうとう区報等による情報発信

・区は、区報やホームページにより、区民に対して建築物の耐震化の重要性等に関する普及啓発を行っている。
・これまでは継続的な事業案内に加え、木造住宅の耐震化支援制度の対象拡大や、老朽建築物除却助成事業の最大助成金額の増額など、事業拡大に合わせて区報による情報発信を行ってきた。
・引き続き区報等による情報発信を行うとともに、対象建築物の所有者に対し、個別訪問やダイレクトメールにより直接的な働きかけを行い、普及啓発の効果の向上を図っていく。

② 江東区防災マップの周知

・区民に事前の備えとして役立てることを目的に、東京都が「東京都震災対策条例」に基づいて行った「地域危険度測定調査」の結果を積極的に活用する。
・具体的には、避難場所一覧や火災・建物倒壊などの危険度を町丁目単位として示した江東区防災マップを、窓口等で配布するとともに、「江東区防災ポータルサイト」（区防災ホームページ）において公開する。
・令和７年４月から「江東区防災アプリ」がリニューアルされ、交通情報や気象情報に加えて、大規模災害時には区内の被害情報や避難所開設情報など区の防災に関する情報をリアルタイムに確認することができるようになった。これらの情報を積極的に発信し、区民への周知を推進する。

３－２－４　地域住民や関係機関との連携

・区はこれまでも区民の防災意識の啓発・醸成とともに、町会、自治会、災害協力隊の活動の支援を行い、防災まちづくりに関する地域住民との連携を進めてきた。今後は住宅や建築物の耐震化についても、各種支援制度の活用を図るべく、地域住民との連携・協働を進めていく。

・都や消防、警察、関係部局、区内建築関連団体、建築物所有者とも適切な役割分担のもとに連携・協力し、耐震診断・耐震改修の促進を図る。

３－２－５　税制措置の普及

・平成１８年度税制改正において耐震改修促進税制が創設され、旧耐震の既存住宅の耐震改修に際し、その証明書を添付して確定申告を行うことにより、所得税額の特別控除や固定資産税の減額措置を受けられるようになった。さらに、令和６年から昭和５７年１月２日から平成１３年１月１日までの間に新築した木造住宅でも、固定資産税の減額措置を受けられるようになった。

・住宅等の耐震化を促進する手段として、耐震改修促進税制の活用は有効であることから、周知普及に努める。

３−３ 法･条例に基づく公表･指導･助言･指示

・耐震改修促進法第１４条では、多数の者が利用する建築物などを特定既存耐震不適格建築物と位置づけ、その所有者が社会的責任を果たすため、耐震診断を行い、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と規定している。
・区は、所管行政庁と連携して特定既存耐震不適格建築物の所有者等に対し、重点的に耐震化を促進するため、公共的な観点から必要な支援を行うとともに、耐震改修促進法第１５条第１項に基づく指導及び助言を行う。
・耐震改修促進法第１５条第２項に基づき、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は、指導に従わない者に対しては指示を、正当な理由がなく指示に従わない場合は同条第３項に基づきその旨の公表を行う。公表にもかかわらず耐震改修等が行われない場合で、著しく保安上危険な建築物などの所有者等に対しては、建築基準法第１０条に基づく勧告や命令を行うことを検討する。
・また、直接的に耐震化を促す取組として、「耐震化案内状の送付」や「戸別訪問等」の方法についても検討する。

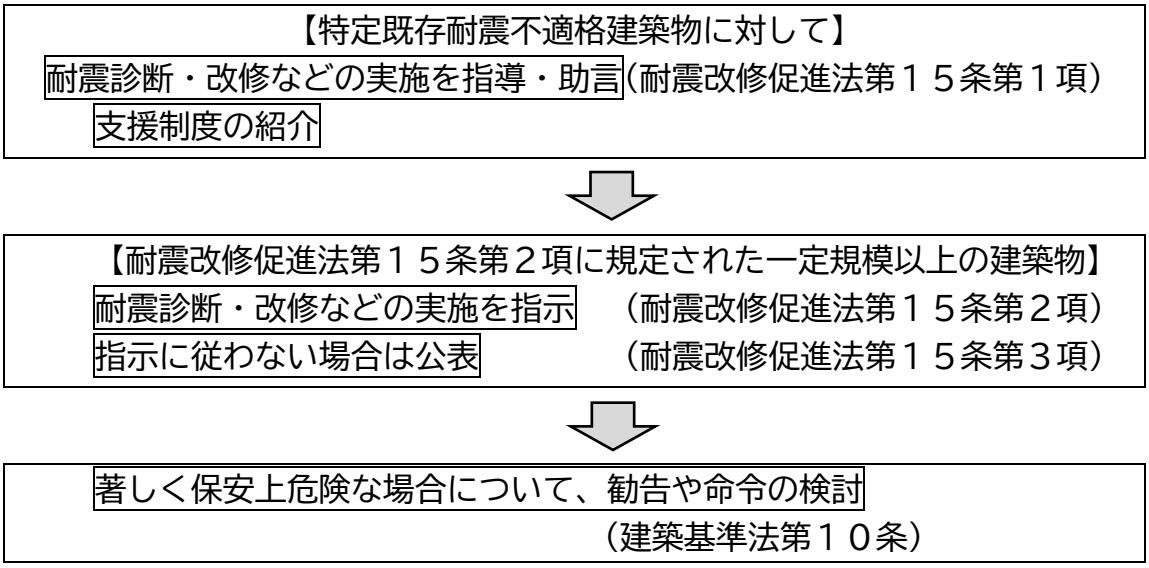


図３−３−１ 特定既存耐震不適格建築物に対する耐震化への指導等の流れ

３－４ 関連施策の推進

３－４－１　不燃化特区整備・推進事業

・東京都では、首都直下地震の切迫性や東日本大震災の発生を踏まえ、木造住宅密集地域の改善を一段と加速させるため、震災時に特に甚大な被害が想定される整備地域を対象に、木密地域不燃化１０年プロジェクトを平成２４年に立ち上げ、木造住宅密集地域を燃え広がらない・燃えないまちにすることを目標に、重点的・集中的な取組を実施してきた。また、令和７年３月に改訂した「防災都市づくり推進計画基本方針」では「不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）制度」の取組を令和１２年度まで延長し、整備地域の不燃化を強力に進めていくこととしている。

・区では、区内で不燃領域率が最も低く、東京都の第９回地域危険度測定調査結果において建物倒壊危険度、火災危険度、総合危険度ともランク５の最も危険度が高い地区が含まれている「北砂三・四・五丁目地区」（北砂三丁目の一部、四丁目、五丁目の一部）を対象に、平成２６年４月に不燃化特区の指定を受け、老朽建築物の除却や建替え促進等を進めている。また、平成３０年６月に策定した「北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針」に基づき、防災生活道路及び公園等の整備についても積極的に取組み、地区内の不燃領域率７０％の達成を目指すとともに、居住環境の改善を図っていく。

３－４－２　空家等対策

・区では、「江東区老朽空家等対策計画」に基づき対策を展開しているが、空家等対策を通して建築物の耐震化を図る取り組みを行っている。

・一般的に、空家等は旧耐震の建築物が多くなっており、空家等発生の予防・抑制を進めるとともに、老朽化の予防、空家等の利活用、老朽空家等への措置などにより、空家等の劣化防止に努める。

・また、利活用における耐震補強への支援や除却助成制度等の活用により、空家等の耐震化や周辺への安全性向上など、健全な地域づくりに努めていく。

３－４－３　落下物対策

①　窓ガラス・外壁タイル等の落下防止

・平成１７年３月に発生した福岡県西方沖地震においては、市街地のビルのガラスが割れ、道路に大量に落下する事態が発生した。

・区は、窓ガラス、外壁タイル等の落下の危険性のある建築物の所有者等に対し、建築物防災週間や建築基準法における定期報告制度などの機会を利用し、改善実施を促す。

② 大規模空間の天井落下防止

・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月に発生した東日本大震災では、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、多数の死傷者が出る被害があった。

・これを受け、平成２５年７月に建築基準法施行令が改正され、平成２６年４月からは、新築等を行う建築物における特定天井（６m超の高さにある、面積２００㎡超、質量２kg/㎡超の吊り天井で、人が日常利用する場所に設置されているもの）について、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。

・区は、建築基準法における特定建築物定期調査報告制度などを活用し、特定天井を有する既存建築物の実態把握に努めるとともに、国の技術基準にて適合していない特定天井を有する建築物の所有者等に対し、落下防止対策実施に向けた周知を実施していく。

３－４－４　屋外広告物の落下や脱落防止

・地震の際、看板等の屋外広告物が落下し、被害をもたらすことがないよう、建築基準法や東京都屋外広告物条例等に則り、安全の確保を図っていく。

・また、特定建築物定期調査報告制度などを活用して、引き続き一定規模以上の屋外広告物については、管理者を設置させるなど適切な維持管理により、安全の確保を図っていく。

３－４－５　ブロック塀等の倒壊対策

・「１－６　江東区において想定される被害の状況」のように、地震による想定被害の中でも、ブロック塀等の倒壊による被害が予想されている。

・区では平成３０年度に、通学路沿いのブロック塀の実態調査を実施し、所有者等によるブロック塀の安全点検、改修の実施に向けた技術的基準を示すとともに、その安全性の立場から指導助言を行った。このほか、区ではブロック塀等撤去助成事業において建築基準法第４２条に規定する道路に面しているブロック塀の撤去費用を助成するなど、安全なまちづくりを目指している（表３－４－１）。

・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）。

表３－４－１　ブロック塀等にかかる区の支援策（令和８年３月現在）

助　成　項　目	内　　容	担当
ブロック塀等撤去助成	建築基準法第４２条に規定する道路に面している、地面からの高さが１．２m以上の安全性を確認できないブロック塀等の撤去費用を助成する。	都市整備部 安全都市づくり課
細街路拡幅整備	現況の道路幅員４m未満の道路について、道路中心から２m後退した位置まで舗装整備をする。新築・建替えを除き、ブロック塀等が後退用地にある場合は、拡幅整備に伴い、除却助成を行う。	
みどりのまちなみ緑化助成	道路（幅４m以上の道路）に面した場所への緑化（生垣緑化又は植樹帯緑化）に伴うブロック塀等の撤去に伴う工事費の助成を行う。	土木部 管理課

表３－４－２　ブロック塀等撤去助成件数（令和２年度～令和６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
撤去助成	3	1	1	2	0

３－４－６　エレベーターの閉じ込め防止対策

・平成１７年７月に発生した千葉県北西部地震では、首都圏の多くの住宅・建築物でエレベーターが緊急停止し、エレベーター内に利用者が長時間閉じ込められるなどの被害が生じた。また、東日本大震災では、東北地方から東海地方にかけてエレベーターの閉じ込め事例が報告された。
・エレベーター閉じ込め防止対策として、機器の耐震性強化や地震時管制運転装置の設置があるが、未だに改修等が行われていないエレベーターも多い状況である。このため区では、昇降機等定期検査報告制度などを活用し、地震時におけるエレベーターの安全性向上に向けた周知を行っていく。

３－４－７　液状化対策

・東日本大震災では、震源から遠く離れた東京都内でも臨海部だけでなく内陸部においても液状化が発生した。
・液状化に備えていくためには、建物所有者等が敷地の状況を把握し、事前に対策を講じていくことが重要である。
・都では、「東京の液状化予想図」、「液状化による建物被害に備えるための手引」などを東京都建物における液状化対策ポータルサイトで公表すると共に、都民へのアドバイザーの無料派遣や液状化判定調査費用の補助制度を開始している。
・区では、このような液状化に関する情報の周知に加え、独自に地盤調査データの公開を行っている。
・今後も区民自らが建築物の液状化対策に取り組むことができるよう、都と連携して広く情報提供をしていく。

３－４－８　長周期地震動対策

・東日本大震災では、都内に設置された一部の地震計では、激しい揺れが１００秒ほど続き、その後、長周期成分を主体とした地震波が到来したことが報告された。
・長周期地震動は、固有周期の長い超高層建築物（高さが６０ｍを超えるもの）や免震建築物への影響が大きいと考えられている。東海・東南海・南海連動地震等の発生時には、長周期地震動が発生するおそれがあることから、東日本大震災の経験を踏まえて、長周期地震動対策を講じておく必要がある。
・国は平成２８年６月、「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」を公表した。これによると、既存の超高層建築物や大臣認定を受けた免震建築物のうち、南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動の影響が大きいものについて、自主的な検証及び必要に応じた補強等の措置を講じることが望ましいとされている。
・また、国においては、関東への影響が大きいと考えられている相模トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動の検討を実施中である。
・今後、国の対策に基づく都の対応が示された際には、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、都と連携して広く情報提供していく。

３－４－９　マンション関連施策

・区内のマンションを対象に、マンション共用部リフォーム支援・マンションアドバイザー派遣を行っている（表３－４－３）

表３－４－３　マンション関連の支援策（令和８年３月現在）

助　成　項　目	内　　容	担当
マンション共用部分リフォーム支援	住宅金融支援機構の融資を受けて、マンションの共用部分等のリフォームを行う管理組合等に対して債務保証料の一部助成を行う。	都市整備部住宅課
マンションアドバイザー派遣	区内マンションにおける様々な課題の解決に向け、（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施するマンション管理アドバイザー制度、マンション建替え・改修アドバイザー制度を利用し、専門家のアドバイザーを無料で派遣する。	

・マンションの建替えを実施する上での制度的課題を解決するために、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「マンション建替え法」）が平成１４年に制定された。この法律により、法人格を有するマンション建替え組合の設立や、権利変換手続きによる関係権利の変換などの仕組み、マンション敷地売却制度の創設及び容積率の緩和特例が活用でき、安定的に建替え事業を実施できるよ

うになった。また、国は令和２年６月にマンション建替え法を改正し、①除却の必要性に係る認定対象の拡充、②団地における敷地分割制度の創設を行い、これにより一層のマンションの再生の円滑化の推進を図っている。

・令和７年５月３０日には「マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法」が公布され、建物の区分所有等に関する法律、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、マンションの建替え等の円滑化に関する法律等が改正された。これにより、マンション管理や耐震化を含むマンションの再生等が円滑に行えるようになり、積極的に情報提供を図ると共に必要な支援について検討を行う。

３－４－１０　定期報告制度との連携

・建築基準法第１２条第１項に基づき、特定建築物の所有者等は、定期に、資格者に建築物を調査させ、その結果を区に報告しなければならないとされている。その際、耐震診断および耐震改修の実施状況の調査も行い、報告することとなっている。

・区は、定期報告制度を活用し、特定建築物の耐震診断および耐震改修の状況の把握に努めるとともに、耐震診断および耐震改修を実施していないと報告されたものについては、耐震改修促進法に基づき、所有者等に対して指導・助言等を行うなど耐震化に向けた啓発を行っていく。

巻末資料

1 耐震改修促進法（抜粋 第2条～第16条、附則第3条）

平成７年１０月法律第１２３号
令和７年５月施行

（定義）

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

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

3 この法律において「所管行政庁」とは、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいう。ただし、同法第九十七条の二第一項若しくは第二項又は第九十七条の三第一項若しくは第二項の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村又は特別区の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。

（国、地方公共団体及び国民の努力義務）

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

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

3 国及び地方公共団体は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する国民の理解と協力を得るため、建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に努めるものとする。

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

第二章 基本方針及び都道府県耐震改修促進計画等

（基本方針）

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

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する基本的な事項

二 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定に関する事項

三 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項

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

五 次条第一項に規定する都道府県耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する重要事項

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

（都道府県耐震改修促進計画）

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

2 都道府県耐震改修促進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

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

三 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項

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

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

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

一 病院、官公署その他大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な建築物で政令で定めるものであって、既存耐震不適格建築物（地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定（以下「耐震関係規定」という。）に適合しない建築物で同法第三条第二項の規定の適用を受けているものをいう。以下同じ。）であるもの（その地震に対する安全性が明らかでないものとして政令で定める建築物（以下「耐震不明建築物」という。）に限る。）について、耐震診断を行わせ、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該建築物に関する事項及び当該建築物に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項

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

認められる場合　当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項及び当該通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項

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

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

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

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

5　都道府県は、都道府県耐震改修促進計画に第三項第五号に定める事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、機構又は当該公社の同意を得なければならない。

6　都道府県は、都道府県耐震改修促進計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。

7　第三項から前項までの規定は、都道府県耐震改修促進計画の変更について準用する。

（市町村耐震改修促進計画）

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

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

一　当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

二　当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策に関

する事項

三 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項

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

五 その他当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項

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

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

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

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

5 前二項の規定は、市町村耐震改修促進計画の変更について準用する。

第三章 建築物の所有者が講ずべき措置

(要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震診断の義務)

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

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

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

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

（通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断に要する費用の負担）

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

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

（要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震改修の努力）

第十一条 要安全確認計画記載建築物の所有者は、耐震診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、当該要安全確認計画記載建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

（要安全確認計画記載建築物の耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等）

第十二条 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物の耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、基本方針の

うち第四条第二項第三号の技術上の指針となるべき事項（以下「技術指針事項」という。）を勘案して、要安全確認計画記載建築物の耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

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

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

（要安全確認計画記載建築物に係る報告、検査等）

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

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

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

（特定既存耐震不適格建築物の所有者の努力）

第十四条 次に掲げる建築物であって既存耐震不適格建築物であるもの（要安全確認計画記載建築物であるものを除く。以下「特定既存耐震不適格建築物」という。）の所有者は、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、その結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

一 学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホームその他多数の者が利用する建築物で政令で定めるものであって政令で定める規模以上のもの

二 火薬類、石油類その他政令で定める危険物であって政令で定める数量以上のものの貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物

三 その敷地が第五条第三項第二号若しくは第三号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路又は第六条第三項の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害建築物

（特定既存耐震不適格建築物に係る指導及び助言並びに指示等）

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

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

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

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

三 前条第二号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物

四 前条第三号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物

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

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

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

（一定の既存耐震不適格建築物の所有者の努力等）

第十六条 要安全確認計画記載建築物及び特定既存耐震不適格建築物以外の既存耐震不適格建築物の所有者は、当該既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、必要に応じ、当該既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

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

附 則

（要緊急安全確認大規模建築物の所有者の義務等）

第三条 次に掲げる既存耐震不適格建築物であって、その地震に対する安全性を緊急に確か

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

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

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

三　第十四条第二号に掲げる建築物である既存耐震不適格建築物

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

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

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

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

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

２ 建築基準法(抜粋　第10条)

昭和２５年５月法律第２０１号
令和７年６月施行

（著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令）

第十条　特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

２　特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

３　前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。

４　第九条第二項から第九項まで及び第十一項から第十五項までの規定は、前二項の場合に準用する。

３ 東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例

（抜粋　第７条、第１０条、第１１条）

平成２３年３月１８日東京都条例第３６号
令和元年７月１日施行

（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。

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

4 「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」一部改正の概要

平成18年1月国土交通省告示第184号
（令和7年7月17日最終改正）

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（抜粋）

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

しかし近年、平成十六年十月の新潟県中越地震、平成十七年三月の福岡県西方沖地震、平成二十年六月の岩手・宮城県内陸地震、平成二十八年四月の熊本地震、平成三十年九月の北海道胆振東部地震など大地震が頻発しており、特に平成二十三年三月に発生した東日本大震災は、これまでの想定をはるかに超える巨大な地震・津波により、一度の災害で戦後最大の人命が失われるなど、甚大な被害をもたらした。この震災においては、津波による沿岸部の建築物の被害が圧倒的であったが、内陸市町村においても建築物に大きな被害が発生した。また、平成三十年六月の大阪府北部を震源とする地震においては、塀に被害が発生した。さらに、令和六年一月の能登半島地震においては、耐震化率が低い地域で多くの住宅が倒壊する等の被害が生じた。このように、我が国において、大地震はいつどこで発生してもおかしくない状況にあるとの認識が広がっている。また、南海トラフ地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震及び首都直下地震については、発生の切迫性が指摘され、ひとたび地震が発生すると被害は甚大なものと想定されており、特に、南海トラフ巨大地震については、東日本大震災を上回る被害が想定されている。

建築物の耐震化については、建築物の耐震化緊急対策方針（平成十七年九月中央防災会議決定）において、全国的に取り組むべき「社会全体の国家的な緊急課題」とされるとともに、災害対策の推進等に係る基本的な事項を定めた国土強靱化基本計画（令和五年七月閣議決定）及び防災基本計画（昭和三十八年六月中央防災会議決定。令和六年六月修正）、今後の発生が懸念される大規模地震への対策をとりまとめた南海トラフ地震防災対策推進基本計画（令和七年七月中央防災会議決定）、首都直下地震緊急対策推進基本計画（平成二十七年三月閣議決定）及び日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進基本計画（令和四年九月中央防災会議決定）においても推進すべき施策として位置づけられているところである。特に切迫性の高い地震については発生までの時間が限られていることから、効果的かつ効率的に建築物の耐震改修等を実施することが求められている。

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

（主な改正点）

● 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定に関する事項

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

● 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する基本的な事項

・ 地方公共団体は、所有者等に対する耐震診断及び耐震改修に係る助成制度等の整備や耐震改修促進税制、高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン等の耐震化に関する融資制度の普及に努めることで、密集市街地や緊急輸送道路・避難路沿いの建築物の耐震化、所有者等が高齢者である住宅の耐震化を促進するなど、重点的な取組を行うことが望ましい。

・ 地方公共団体は、省エネ改修やバリアフリー改修の機会を捉えた耐震改修の実施、段階的な耐震改修の実施等の取組を行うことも考えられる。国は、地方公共団体に対し、必要な助言、補助・交付金、税の優遇措置等の制度に係る情報提供等を行うこととする。

・ 地方公共団体及び関係団体は、ブロック塀等の倒壊防止、昭和五十六年六月一日から平成十二年五月三十一日までに建築された木造住宅の耐震性能検証等の対策を所有者等に促すとともに、自らが所有する建築物についてはこれらの対策の実施に努めるべきである。

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

・ 地方公共団体による、耐震改修の有効性の啓発及び普及や、要安全確認計画記載建築物のうち緊急輸送道路・避難路沿いの建築物の耐震化の状況を記載した地図（避難路沿道耐震化状況マップ）の作成及び活用の普及を図るため、国は、地方公共団体に対し、必要な助言及び情報提供等を行うこととする。

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

・ 国が耐震診断義務付け対象建築物のうち要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物それぞれについて目標を定めることとしたことを踏まえ、都道府県及び市町村において、要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物の耐震化の目標を設定すべきである。また、耐震診断結果の報告を踏まえ、耐震化の状況を検証すべきである。

5 耐震関連年表(建築基準法の耐震基準の変遷)

被害の大きかった地震等	建築基準法	耐震改修促進法
	昭和２５年　建築基準法制定	
昭和３９年　新潟地震 液状化被害	昭和３４年政令改正 法施行後約１０年経過を踏まえた法令全体の見直し 木造建築物の必要壁量の基準の強化等	
昭和４３年 十勝沖地震 鉄筋コンクリート造建築物の被害多数	昭和４６年政令改正 靭性（粘り強さ）の確保とせん断補強 鉄筋コンクリート造の柱の帯筋の基準の強化 木造建築物の必要壁量の基準の強化等	
新耐震設計法の開発 （～昭和５２年）		
昭和５３年 宮城県沖地震 ピロティ形式や偏心の著しい建築物等に被害	昭和５６年政令改正 新耐震基準の導入 大規模な地震動に対する検証を行う２次設計の導入 木造建築物の必要壁量の基準の強化等	
平成７年 阪神・淡路大震災 新耐震基準以前の建築物や施工不良建築物の多くが倒壊・崩壊		平成７年　耐震改修促進法制定 多数のものが利用する建築物への指導・助言、指示 耐震改修計画の認定制度等
平成１６年 新潟県中越地震	平成１２年法律・政令改正 性能規定化 技術基準の性能規定化（限界耐力計算の導入）等	
平成１７年 構造計算書偽装問題	平成１９年法律・政令改正 建築確認・検査の厳格化	平成１８年法改正 耐震改修促進計画の策定（耐震化率目標の導入） 指示に従わない場合の公表等
平成２３年 東北地方太平洋沖地震 （東日本大震災）		平成２５年法改正 耐震診断義務付・結果公表等
平成２８年　熊本地震	平成２７年法律・政令改正 特定行政庁の調査権限が強化	平成３０年施行令の一部を改正する政令 避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等を、耐震診断義務付・結果の公表等の対象に追加
平成３０年 大阪府北部震災 小学校のブロック塀が崩壊	令和４年法改正 木造戸建住宅の建築確認手続きの改正　等	
令和６年 能登半島地震		令和７年基本的な方針の一部改正