

東京都耐震改修促進計画

(一部改定)

～必ず来る大地震に対しても「倒れない」
世界一安全・安心な都市・東京の実現を目指して～

令和3年3月



東京都

目 次

第1章 はじめに	1
1 計画の概要	1
（1）計画改定の背景	1
（2）計画改定の目的	1
（3）計画の位置付け	2
（4）計画期間	2
2 地震による被害等	3
（1）過去の大規模地震	3
（2）過去の大規模地震における被害の特徴	4
（3）都市型地震である阪神・淡路大震災の特徴的な被害	6
（4）首都直下地震等による被害想定	7
（5）地震による地域の危険度	8
3 耐震化の必要性	9
（1）災害に強い都市の実現	9
（2）首都機能の維持	9
（3）緊急輸送道路から避難所等までの通行機能確保	9
第2章 耐震化の基本的な考え方	10
1 耐震化促進の基本方針	10
（1）建物所有者の主体的な取組	10
（2）都の責務	10
（3）関係機関との連携	10
2 計画対象の建築物	11
（1）緊急輸送道路沿道建築物	12
（2）住宅	15
（3）特定建築物	15
（4）防災上重要な公共建築物	15
（5）災害拠点病院、民間社会福祉施設等、私立学校	15
（6）組積造の塀	18
3 耐震化の現状と課題	21
（1）緊急輸送道路沿道建築物	21
（2）住宅	27
（3）特定建築物	31
（4）防災上重要な公共建築物	33
（5）災害拠点病院、民間社会福祉施設等、私立学校	35
（6）組積造の塀	37

4	耐震化の目標	38
(1)	耐震化の基本理念	38
(2)	耐震化の目標	38
(3)	目標設定の考え方	39
第3章	耐震化の促進施策	46
1	建築物の耐震化の重点施策	46
(1)	緊急輸送道路沿道建築物	46
(2)	住宅	55
(3)	特定建築物	64
(4)	防災上重要な公共建築物	68
(5)	災害拠点病院、民間社会福祉施設等、私立学校	69
(6)	組積造の塀	71
(7)	その他の施策	74
2	普及啓発	75
(1)	耐震化への意識啓発	77
(2)	相談体制の充実強化	80
(3)	耐震改修工法等の情報提供	82
(4)	技術的な支援	83
(5)	区市町村への支援	84
3	その他の安全対策	85
(1)	緊急輸送道路の機能確保	85
(2)	落下物等の防止対策	85
(3)	エレベーターの閉じ込め防止対策等	87
(4)	建築物の液状化対策	87
(5)	超高層建築物等の長周期地震動対策	87
(6)	その他	88
第4章	地震に強い首都東京の実現に向けて	89
(1)	区市町村との更なる連携強化	89
(2)	国への提案	89

参考資料 巻末 1

- 1 建築物の耐震改修の促進に関する法律 巻末 1
- 2 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令 巻末 19
- 3 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行規則 巻末 29
- 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 巻末 48
- 5 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 巻末 76
- 6 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施行規則 巻末 83
- 7 耐震化に関する法令と耐震改修促進計画の変遷 巻末 86

耐震診断・耐震改修助成制度一覧 巻末 87

語句説明 巻末 90

本計画において使用する用語の定義はそれぞれ次のとおりとする。

耐震診断：地震に対する安全性を評価すること。

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

耐震改修等：耐震改修、除却、建替えにより地震に対して安全な建築物とすること。

耐震化：耐震診断を実施して地震に対する安全性に適合することを明らかにすること又は耐震改修等を実施すること。

旧耐震基準：昭和 56 年 6 月 1 日の建築基準法の耐震基準の見直しより前に用いられていた耐震基準。阪神・淡路大震災では、旧耐震基準による建築物の被害が顕著であった。

新耐震基準：昭和 56 年 6 月 1 日に導入された耐震基準。建築基準法では最低限遵守すべき基準として、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に対しては構造体を無害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

耐震性を満たす：新耐震基準に適合するもの又は建築物の耐震改修の促進に関する法律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。

※その他の用語は、巻末の「語句説明」を参照

第1章 はじめに

1 計画の概要

(1) 計画改定の背景

都は、建築物の耐震診断や耐震改修の促進を図るため、東京都耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）を策定した。

また、平成23年3月、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（以下「耐震化推進条例」という。）を制定するとともに、民間と行政とが連携した普及啓発の充実を図るなど、様々な取組により耐震化を強力に推進してきた。

しかし、平成28年3月の本計画改定以降も、平成28年4月の熊本地震、平成30年9月の北海道胆振東部地震など大地震が頻発しており、さらに、平成30年6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。

首都直下地震の切迫性が指摘される中、安全で安心できる都市の実現は急務であり、東京の防災対応力の強化を図るため、更なる耐震化が必要である。

また、令和3年3月に公表した『未来の東京』戦略において、2040年代の目指す姿として「災害の脅威から都民を守る強靱で美しい東京」を掲げるとともに、2030年に向けた戦略である、戦略8「安全・安心なまちづくり戦略」の推進プロジェクトとして「耐震化徹底プロジェクト」を位置付け、その中で『東京都耐震改修促進計画』（令和3年3月一部改定）に基づき、特定緊急輸送道路沿道建築物や住宅、特定建築物等の耐震化の取組を推進」することとしている。

令和2年3月の一部改定では、特定緊急輸送道路沿道建築物について新たな目標や施策を示した。

また、平成30年に発生した大阪府北部を震源とする地震等におけるブロック塀等の倒壊被害や、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、通行障害建築物となる建築物として、一定の長さ及び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。以下同じ。）が追加されたことも踏まえ、組積造の塀に関する目標や施策を示した。

(2) 計画改定の目的

本計画は、我が国の政治・経済の中心であり人口が集中する東京において、都民の生命と財産を保護するとともに、首都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策定する。

今回の改定では、住宅や特定建築物などについて令和2年度に目標年次を迎えることから、耐震化の新たな目標を示すとともに、目標達成に向け、対象に応じた更なる取組を推進する。

(3) 計画の位置付け

本計画は、建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「耐震改修促進法」という。）第5条第1項の規定に基づき策定するものであり、区市町村が耐震改修促進計画を策定する際の指針となるものである。

本計画は、「東京都地域防災計画」を上位計画とし、「防災都市づくり推進計画」や「東京都住宅マスタープラン」など、関連する他の計画と整合・連携を図るとともに、令和3年3月に公表した「『未来の東京』戦略」を推進する計画と位置付けるものとする。

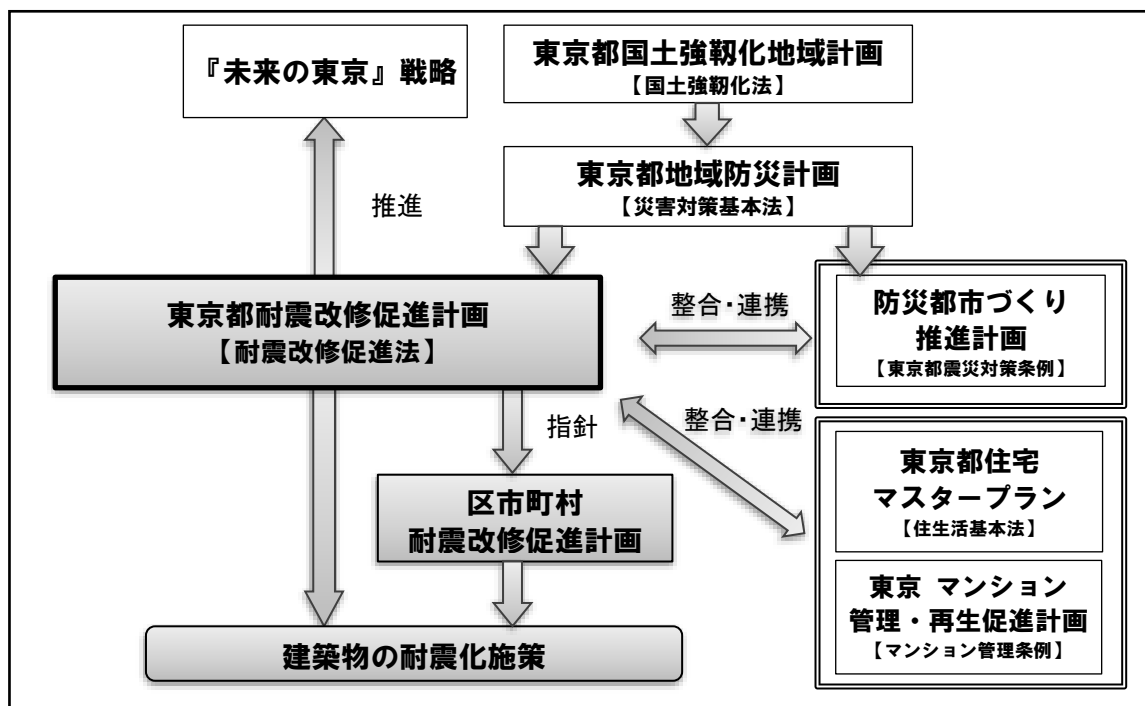


図1 計画の位置付け

(4) 計画期間

本計画は、平成28年度から令和7年度までの10年間の計画として進めており、今回の改定においては、令和3年度から令和7年度までの5年間の年次計画を示す。ただし、特定緊急輸送道路沿道建築物については令和17年度末まで、民間社会福祉施設等については令和12年度末までを計画期間とする。

なお、計画期間中の社会情勢の変化や計画の実施状況に適切に対応していくため、必要に応じて計画の改定を行う。

2 地震による被害等

(1) 過去の大規模地震

近年、兵庫県南部地震（平成7年1月）や新潟県中越地震（平成16年10月）、岩手・宮城内陸地震（平成20年6月）などの大地震が頻発している。

特に東北地方太平洋沖地震（平成23年3月）は日本の観測史上最大のマグニチュード9.0を記録し、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た。地震によって引き起こされた大津波による被害が最も大きかったが、地震の揺れや地盤の液状化¹により都内の建築物にも被害が生じた。

都内においては、首都直下地震が今後30年以内に約70%の確率で発生すると推定されており、大地震がいつ発生してもおかしくない状況である。

表1 兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）以降の大規模地震の規模と主な被害の状況

発生年月日	名称	マグニチュード	震度	被害の状況（人、棟）
平成7年1月17日	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263,702、全焼6,982、半焼89
平成12年10月6日	鳥取県西部地震	7.3	6強	住家全壊431、半壊3,068、一部破損17,296
平成15年7月26日	宮城県北部の地震	6.2	6強	住家全壊1,247、半壊3,698、一部破損10,975
平成16年10月23日	新潟県中越地震	6.8	7	死者51、住家全壊3,185、半壊13,715、一部破損104,560、建物火災9
平成17年3月20日	福岡県西方沖地震	7.0	6弱	死者1、住家全壊133、半壊244、一部破損8,620
平成19年3月25日	能登半島地震	6.9	6強	死者1、住家全壊686、半壊1,740
平成19年7月16日	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
平成20年6月14日	岩手・宮城内陸地震	7.2	6強	死者17、不明6、住家全壊30、半壊146
平成23年3月11日	東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）	9.0 ²	7	死者19,729、不明2,559、住家全壊121,996、半壊282,941、一部破損748,461（令和2年3月10日時点） ³
平成25年4月13日	淡路島沖地震	6.3	6弱	住家全壊8、半壊101、一部破損8,305
平成28年4月14日	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）
平成30年6月18日	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）
平成30年9月6日	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）

（理科年表や気象庁、総務省消防庁データ等を参考に作成）

- ¹ 液状化：地震が発生した際に地盤が液体状になる現象のこと。主に同じ成分や同じ大きさの砂から成る土が、地下水で満たされている場合に発生しやすいといわれている。
- ² 東北地方太平洋沖地震のマグニチュードは、モーメントマグニチュードの値を記載。モーメントマグニチュードとは、岩盤のずれの規模を基にして計算したマグニチュードであり、普通のマグニチュード（M）が地震計で観測される波の振幅から計算され、規模の大きな地震になると岩盤のずれの規模を正確に表さないのに対し、大きな地震に対しても有効である。
- ³ 東日本大震災の被害の状況：平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震の余震による被害や3月11日以降に発生した余震域外での地震で被害の区別が不可能なものも含む。

（2）過去の大規模地震における被害の特徴

① 阪神・淡路大震災や東日本大震災における被害の特徴

阪神・淡路大震災や東日本大震災における主な死因は図2、図3に示すとおりである。阪神・淡路大震災では家屋や家具類等の倒壊による圧死、東日本大震災では溺死が、それぞれ最大となっており、地震によって大きな違いがある。

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

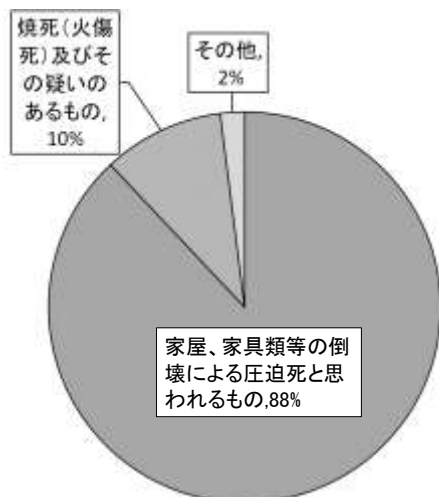


図2 阪神・淡路大震災
における死因
(出典：平成7年 警察白書)

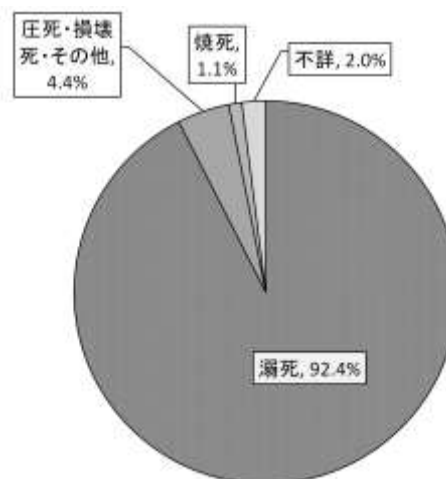


図3 東日本大震災における死因
(岩手県・宮城県・福島県)
(出典：中央防災会議 東北地方太平洋沖地震を教訓とした地震・津波対策に関する専門調査会)

② 阪神・淡路大震災における建物被害

阪神・淡路大震災では、死者数のうち約9割が家屋や家具類等の倒壊によるものであった。

また、昭和56年以前に建築された旧耐震基準の建築物は、新耐震基準よりも耐震性能が不足するものが多く、多くの建築物で被害が見られた。

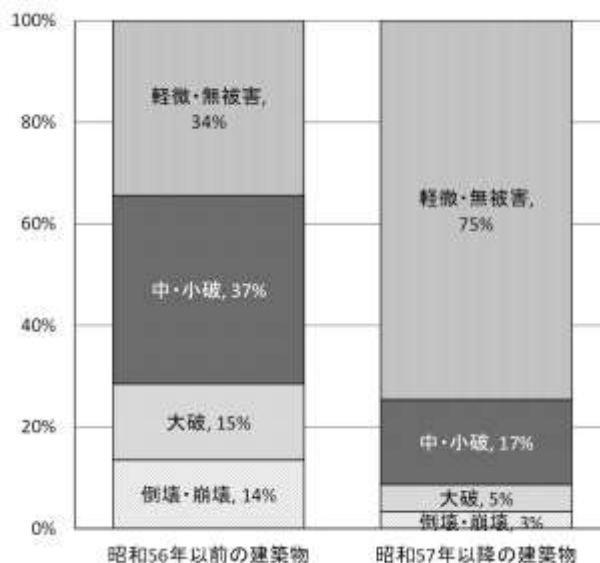


図4 阪神・淡路大震災における昭和56年以前と
昭和57年以降に建築された建築物の被害状況
(出典：平成7年阪神・淡路大震災建築震災調査委員会中間報告)

③ 平成 28 年熊本地震における被害の特徴

熊本県熊本地方の深さ約 10km でマグニチュード (M) 6.5 の地震が発生し、上益城郡益城町で最大震度 7 を記録した。

さらに、28 時間後の 4 月 16 日に同地方の深さ約 10km で (M) 7 の地震が発生し、上益城郡益城町で再度震度 7 を、また、阿蘇郡西原村でも震度 7 を記録した。これらの地震が、熊本県を中心に数多くの建築物に倒壊などの被害をもたらした。

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

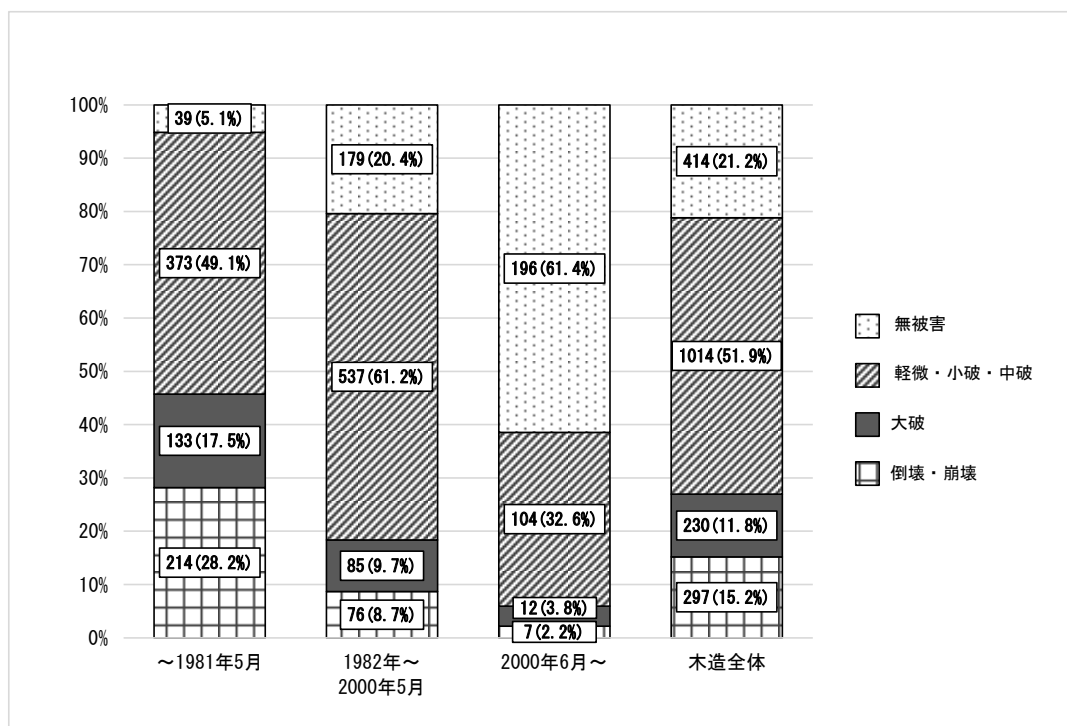


図5 木造住宅の建築時期別の被害状況（益城町中心部における悉皆調査）

（出典：国土交通省「平成 28 年 9 月 熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会報告書」より作成）

（3）都市型地震である阪神・淡路大震災の特徴的な被害

阪神・淡路大震災では、建築物の倒壊による道路閉塞や密集市街地における大規模火災といった大都市特有の被害が発生した。

① 建築物の倒壊による道路閉塞

建築物の倒壊によって幹線道路が閉塞したことにより、緊急車両の通行が停滞するなど、消火・救助活動や緊急支援物資の輸送などに大きな支障を来した。



写真 阪神・淡路大震災における建築物の倒壊による道路閉塞の様子
（出典：（左）神戸新聞社、（右）一般財団法人 消防科学総合センター）

② 密集市街地における大規模火災

神戸市では、老朽化した木造住宅などが密集し道路や公園などの都市基盤が十分に整備されていない長田区などの密集市街地において、延焼による大規模な市街地火災が発生し、約 7,000 棟もの家屋が焼失した。密集市街地では火災による被害のほか、建築物の倒壊により多くの死者が発生し、道路閉塞とあいまって消火・救助活動にも支障を来した。



写真 阪神・淡路大震災における市街地火災や建築物の倒壊による道路閉塞の状況
（出典：東京消防庁）

(4) 首都直下地震等による被害想定

東京都防災会議が平成24年4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、東京湾北部地震(M7.3)や多摩直下地震(M7.3)、元禄型関東地震(M8.2)、立川断層帯地震(M7.4)の各地震について死者数や建物全壊数などの被害を想定しており、表2のとおり甚大なものとなっている。

表2 想定する地震と主な死因等

想定する地震	死者数 (人)	負傷者数 (人)	建物全壊数 (棟)	主な死因
東京湾北部地震M7.3 (冬18時、風速8m/s)	約9,700	約147,600	約304,300	建物倒壊によるもの 約56% 地震火災によるもの 約42%
多摩直下地震M7.3 (冬18時、風速8m/s)	約4,700	約101,100	約139,500	建物倒壊によるもの 約68% 地震火災によるもの 約28%
元禄型関東地震M8.2 (冬18時、風速8m/s)	約5,900	約108,300	約184,600	建物倒壊によるもの 約57% 地震火災によるもの 約40%
立川断層帯地震M7.4 (冬18時、風速8m/s)	約2,600	約31,700	約85,700	建物倒壊によるもの 約55% 地震火災によるもの 約41%

(出典：首都直下地震等による東京の被害想定報告書、平成24年4月18日、東京都防災会議)

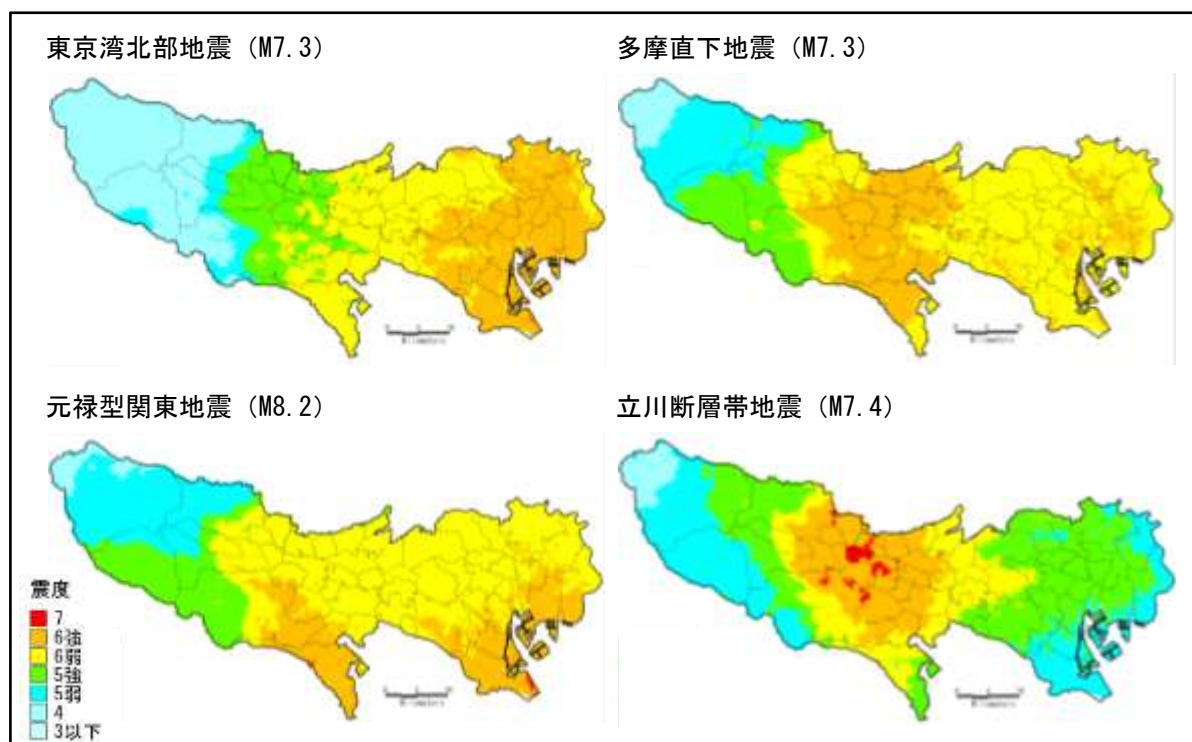


図6 地震等による東京の被害想定報告書、平成24年4月18日、東京都防災会議)

（５）地震による地域の危険度

都は、地震に関する地域危険度測定調査において、建築物の年代や構造、地盤の分類により町丁目ごとに建物倒壊危険度や火災危険度などを測定し、公表している。

建物倒壊危険度が高い地域は沖積低地⁴や谷底低地⁵に分類される地盤上にあり、老朽化した木造住宅や軽量鉄骨造の建築物が密集している荒川や隅田川沿いのいわゆる下町地域を中心に分布している。

〈地域危険度測定調査〉

東京都震災対策条例に基づき、おおむね5年ごとに行っており、平成30年2月に公表した第8回調査では地震の揺れによる以下の危険性を町丁目ごとに測定している。

- 建物倒壊危険度（建物倒壊の危険性）
- 火災危険度（火災の発生による延焼の危険性）
- 総合危険度（建物倒壊や延焼の指標に災害時活動困難度^{*}を加味して総合化したもの）

※避難や消火・救助活動のしやすさ（困難さ）

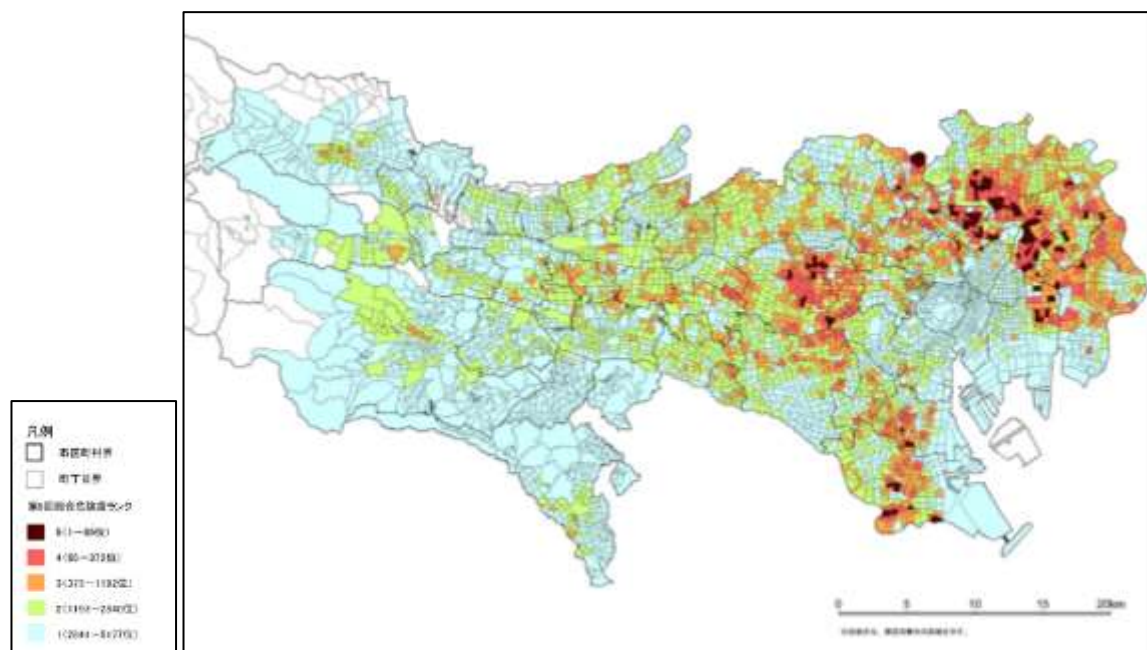


図7 建物倒壊危険度

（出典：地震に関する地域危険度測定調査報告書（第8回）、平成30年2月、東京都）

4 沖積低地：主に河川による堆積作用によって形成された平野のことである。形成年代が若いいため締め固まっておらず、また、地下水面も高く水分に富むため軟弱地盤が広く分布している。そのため、地震の揺れが増幅されやすく、被害が発生しやすい。

5 谷底低地：台地を刻む谷が沖積低地へと流下する出口に当たり、軟弱な堆積物が分布する。沖積低地における軟弱層の厚い地域と同様、地震の揺れによる被害が発生しやすい。

3 耐震化の必要性

(1) 災害に強い都市の実現

阪神・淡路大震災では、旧耐震基準の建築物を中心に被害が生じ、多くの死傷者が出た。

また、建築物の倒壊により幹線道路などが閉塞し、緊急車両の通行が妨げられ、復旧活動の大きな障害となるとともに、老朽化した木造住宅などが密集し道路や公園などの都市基盤が十分に整備されていない密集市街地では、細街路の閉塞や火災の延焼が起こり、大都市特有の地震被害が顕在化した。

平成28年熊本地震では、地震動が大きく建築物の被害が著しい地域において、新耐震基準導入以降木造住宅に比べて、旧耐震基準の木造住宅の被害率が顕著に高かった。

このため、東京においても、旧耐震基準の建築物の耐震化を着実に図っていく必要がある。とりわけ、震災時において救急・救命活動や緊急支援物資の輸送などの大動脈となる幹線道路の沿道建築物の耐震化や、木造住宅が密集している市街地における建築物の不燃化・耐震化は、災害に強い都市の実現に不可欠である。

また、地震による住宅の倒壊を防ぐことは、居住者の生命や財産を守ることだけでなく、都市の防災力の向上にもつながることから、早急に進めていく必要がある。

(2) 首都機能の維持

東京は我が国の首都であり、国会や中央省庁、金融機関の本店など政治や経済の中核機能を有している。

また、国際空港やMICE機能などでは都外の都市においても首都機能を担っており、近隣の都市と一体となって首都機能は成り立っている。

地震が発生しても首都機能が損なわれることなく維持されるためには、隣接する県や主要都市とともに広域的な観点から災害対応時に大動脈となる道路のネットワーク構築に取り組む必要があり、こうした観点からも緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化を推進していくことが重要である。

(3) 緊急輸送道路から避難所等までの通行機能確保

震災時において救急・救命活動や緊急支援物資の輸送などの大動脈となる緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化に加え、災害時に住民の円滑な避難などが実施できるように、緊急輸送道路から避難所等までの道路の沿道建築物の耐震化にも、都と区市町村の役割分担を踏まえ、取り組んでいく必要がある。

第2章 耐震化の基本的な考え方

1 耐震化促進の基本方針

(1) 建物所有者の主体的な取組

- 建築物の耐震化は、自助・共助・公助の原則を踏まえ、建物所有者自らが取り組むべき問題であり、かつ、地域の問題であることを認識し、主体的に取り組むことが不可欠である。
- 建物所有者は地震による建築物の被害や損傷を防ぎ、生命と財産を守ることはもとより、建築物の倒壊による道路閉塞や出火の発生が地域の安全性に重大な影響を与える可能性があることを十分に認識し、耐震化に取り組む。

(2) 都の責務

- 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、相談体制の整備や情報提供などを通じて技術的支援を行うとともに、都民の自助や共助の意識を高めるために普及啓発などの取組を行う。
- 震災対策上公共性が高いなど、公共的な観点から必要がある場合には重点的に財政的支援を行う。
- 住宅の倒壊を防ぐことは、居住者の生命や財産を守ることだけでなく、都市の防災力の向上にもつながることから、区市町村が戸建て住宅等の所有者に対して個別訪問等の積極的な働きかけを着実に実施するよう、支援を行う。
- 耐震診断や耐震改修等を促進するため、必要に応じて耐震改修促進法や耐震化推進条例などに基づく指導や助言、指示等を行う。

(3) 関係機関との連携

- 都は、区市町村や建築関係団体などと連携し、広域自治体として都内全体の視点から防災上優先すべき取組を行うとともに、区市町村が実施する耐震化の取組に対して支援を行う。
- 区市町村は、基礎的自治体として地域住民の生命と財産を保護する取組を含め、地域の実情に応じた施策を推進するとともに、都と連携し、都内全域を対象とする広域的な取組を行う。
- 建築関係団体などの関係機関は、機関が持つ専門的知見や人材ネットワークなどを活用し、都や区市町村と連携を図りながら、本計画の施策を実施する。
- 耐震化の社会的な機運を高めていくため、民間を含む関係団体などと行政が一体となって普及啓発等に取り組む。

2 計画対象の建築物

本計画で対象とする建築物は、都内に存在する建築物のうち、原則として建築基準法における新耐震基準（昭和56年6月1日施行）導入より前に建築された表3に示す建築物とする。

表3 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)	緊急輸送道路沿道建築物		
	特定緊急輸送道路沿道建築物	・ 特定緊急輸送道路に接する一定高さを超える建築物 [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	・ 特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路に接する一定高さを超える建築物	・ 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
(2)	住 宅	・ 戸建住宅 ・ 共同住宅 (長屋住宅、公共住宅を含む。)	
(3)	特 定 建 築 物		
	特定既存耐震不適格建築物	・ 多数の者が利用する一定規模以上の建築物	・ 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	・ 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
(4)	防災上重要な公共建築物	・ 消防署、警察署、学校、病院などの公共建築物	
(5)	災害拠点病院、民間社会福祉施設等	・ 災害拠点病院、民間社会福祉施設、私立学校等	
(6)	組 積 造 の 塀		
	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

（1）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、緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化を重点的に促進している。

また、平成 26 年 4 月に耐震改修促進計画を変更し、耐震改修促進法に基づき緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進していくことを位置付け、建物所有者に対する支援の拡充を図っている。

① 緊急輸送道路

緊急輸送道路⁶は、阪神・淡路大震災での教訓を踏まえ、地震直後から発生する緊急輸送などを円滑に行うための道路として、東京都地域防災計画に位置付けられた高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と知事が指定する防災拠点とを相互に連絡する道路である。

② 特定緊急輸送道路の指定

耐震化推進条例に基づき、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道路⁷を「特定緊急輸送道路」として指定している。

また、特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路を「一般緊急輸送道路」とする。（図 11 参照）

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

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

7 都は、平成 23 年 6 月 28 日告示第 1010 号において指定している。この指定にあたっては、応急対策の中枢を担う都庁本庁舎や立川地域防災センター、重要港湾、空港などを連絡する道路や、その道路と区市町村庁舎などと連絡する道路について、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としている。

③ 沿道建築物

耐震化を推進する沿道建築物は、図8に示す建築物として定めている。

また、沿道建築物のうち、特定緊急輸送道路に敷地が接するものを「特定緊急輸送道路沿道建築物」、一般緊急輸送道路に敷地が接するものを「一般緊急輸送道路沿道建築物」という。

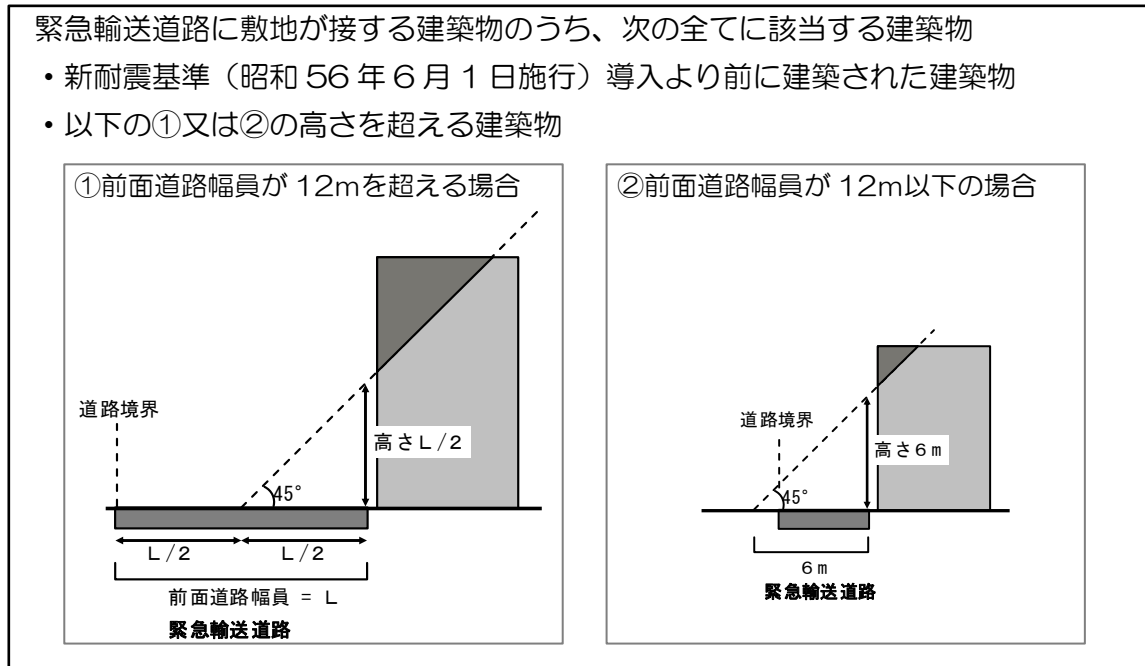


図8 沿道建築物の要件

④ 耐震改修促進法上の位置付け

耐震改修促進法では、都や区市町村が耐震改修促進計画で地震時の建築物の倒壊による通行障害を防ぐべき道路を定め、その沿道建築物の耐震化を促進することとしている。

このため、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」として位置付け、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ている（耐震診断の結果報告の期限は、平成26年度末である。）。

また、一般緊急輸送道路を耐震改修促進法第5条第3項第3号に基づく地震時の建築物の倒壊による通行障害を防ぐべき道路として位置付けている。

区市町村は、地域の実情を踏まえ、耐震改修促進法第6条第3項各号に基づき、通行障害を防ぐべき道路を指定することができる。

⑤ 緊急輸送道路沿道建築物の所有者と占有者の義務

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。

表4 緊急輸送道路沿道建築物の所有者と占有者の義務等

区分		内容	根拠条文
特定 緊急輸送 道路沿道 建築物	所有者	耐震診断を実施し、その結果を知事に報告しなければならない。〈義務〉※	耐震化推進条例 第10条第1項、 第2項
		耐震診断を実施し、その結果を所管行政庁に報告しなければならない。〈義務〉※	耐震改修促進法 第7条第1項第 2号
		耐震診断の結果、地震に対する安全性の基準に適合しない場合、耐震改修等を実施するよう努めなければならない。〈努力義務〉	耐震化推進条例 第10条第3項 耐震改修促進法 第11条
		占有者に対し、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。〈努力義務〉	耐震化推進条例 第10条第4項
		占有者に対し、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。〈努力義務〉	耐震化推進条例 第10条第5項
	占有者	所有者が行う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。〈努力義務〉	耐震化推進条例 第14条の2第2 項
一般 緊急輸送 道路沿道 建築物	所有者	耐震診断の結果、地震に対する安全性の基準に適合しない場合、耐震改修等を実施するよう努めなければならない。〈努力義務〉	耐震改修促進法 第14条第1項第 3号

※耐震診断の結果の報告期限は平成26年度末である。

（２）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。このことから、住宅の耐震化を促進する必要がある。

（３）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や、首都中枢機能の継続性の確保が困難になるおそれがある。

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、要緊急安全確認大規模建築物を除く、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。

これらのうち表５に示す建築物を特定建築物として、引き続き耐震化を促進していく。

（４）防災上重要な公共建築物

公共建築物は多くの都民に利用されるとともに、災害時の活動拠点や避難施設などとして重要な役割を担っている。また、公共建築物を耐震化することは、民間建築物の耐震化を進めていく上で先導的な役割を果たす。このことから、東京都震災対策条例第17条に位置付けられた防災上特に重要な建築物や特定建築物の要件を満たす建築物その他の防災上重要な建築物について、都や区市町村が率先して耐震化を促進していく。

（５）災害拠点病院、民間社会福祉施設等、私立学校

災害拠点病院は、災害時に主に重症者の適切な医療を行う医療活動の拠点となる。また、特別養護老人ホームや保育所などの社会福祉施設等は、高齢者や障害者、乳幼児など災害時に自力での避難が困難な人が多く利用している。私立学校は、児童や生徒などが利用する施設である。こうしたことから、これらの建築物についても重点的に耐震化を促進する必要がある。

表5 特定建築物一覧

用途		特定既存耐震不適格建築物 ⁸		要緊急安全確認大規模建築物 ⁹ の規模要件 (法附則第3条)
		規模要件 (法第14条)	指示 ¹⁰ 対象となる規模要件 (法第15条)	
学校	小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校の前期課程又は特別支援学校	2階以上かつ 1,000㎡以上	2階以上かつ 1,500㎡以上	2階以上かつ 3,000㎡以上
	上記以外の学校	3階以上かつ 1,000㎡以上		
体育館（一般公共の用に供されるもの）		1階以上かつ 1,000㎡以上	1階以上かつ 2,000㎡以上	1階以上かつ 5,000㎡以上
ボーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設		3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
病院、診療所		3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
劇場、観覧場、映画館、演芸場		3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
集会場、公会堂		3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
展示場		3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
卸売市場		3階以上かつ 1,000㎡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 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
ホテル、旅館		3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舍、下宿		3階以上かつ 1,000㎡以上		
事務所		3階以上かつ 1,000㎡以上		

⁸ 要緊急安全確認大規模建築物の規模要件に該当するものは含まない。また、本計画においては、耐震改修促進法第14条第3号の通行障害建築物は一般緊急輸送道路沿道建築物として別に扱うため、特定建築物からは除く。

⁹ 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

¹⁰ 耐震改修促進法第15条第2項に基づく指示

用途	特定既存耐震不適格建築物 ⁸		要緊急安全確認大規模建築物 ⁹ の規模要件 (法附則第3条)
	規模要件 (法第14条)	指示 ¹⁰ 対象となる規模要件 (法第15条)	
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 1,000㎡以上	2階以上かつ 2,000㎡以上	2階以上かつ 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	2階以上かつ 1,000㎡以上	2階以上かつ 2,000㎡以上	2階以上かつ 5,000㎡以上
幼稚園、幼保連携型認定こども園、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 1,500㎡以上
博物館、美術館、図書館	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
遊技場	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
公衆浴場	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡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 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡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 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡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 1,000㎡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 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 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	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡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 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡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 5,000㎡以上

(6) 組積造の塀

危険なブロック塀等を放置し、地震により倒壊してしまった場合、通行人が被害を受けるとともに、倒壊による道路の閉塞により避難や救急・消火活動に支障を来すおそれがあることから、ブロック塀等の耐震化を促進していく。

① 通行障害建築物となる組積造の塀

耐震改修促進法では、都や区市町村が耐震改修促進計画で地震時の建築物の倒壊による通行障害を防ぐべき道路を定め、その沿道建築物の耐震化を促進することとしており、平成31年1月の耐震改修促進法施行令等の改正により、建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、地域の実情に応じて、対象となる塀の長さや高さの下限値を定められることとなった。

このため、都は、耐震改修促進法第5条第3項第2号に基づき「建築物集合地域通過道路等」に位置付けている特定緊急輸送道路に面する組積造の塀のうち、長さ8mを超え、かつ、その前面道路に面する部分のいずれかの高さが、当該部分から当該前面道路の境界線までの水平距離に当該前面道路の幅員の2分の1に相当する距離を加えた数値を2.5で除して得た数値を超えるブロック塀等であって、建物に附属するもの（以下「通行障害建築物となる組積造の塀」という。）を「要安全確認計画記載建築物」として令和2年4月1日から耐震診断の実施を義務付ける（耐震診断の結果報告の期限は、令和3年度末とする。）。これは、広域自治体である都の役割が、主要路線である特定緊急輸送道路の通行機能を確保することであるためである。

区市町村は、地域の実情を踏まえ、耐震改修促進法第6条第3項各号に基づき、通行障害を防ぐべき道路を指定することができる。

また、必要な場合は、対象となる塀の長さや高さの下限値についても別途規定する。

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、次の全てに該当する塀

- ・新耐震基準（昭和56年6月1日施行）導入より前に建築された塀
- ・長さが8mを超える塀
- ・高さが塀から道路中心線までの距離を2.5で除して得た数値を超える塀

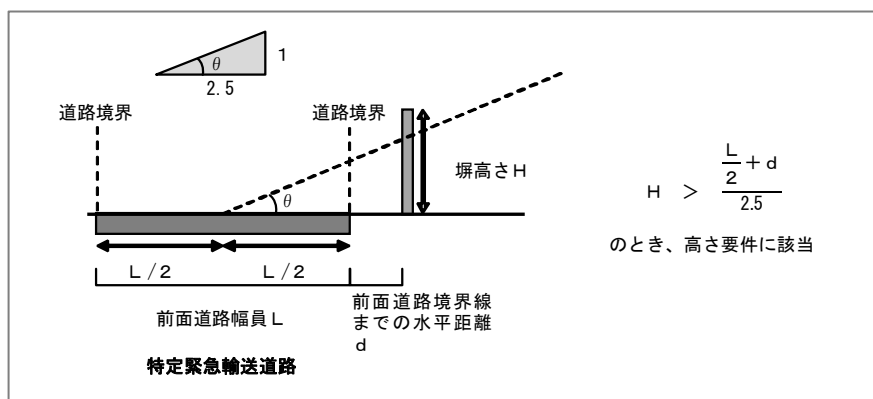


図9 通行障害建築物となる組積造の塀の要件

■耐震改修促進法施行令等の改正による既存ブロック塀等の耐震診断の義務付け

○ 耐震改修促進法施行令等改正の趣旨、概要

大阪府北部を震源とする地震等におけるブロック塀等の倒壊被害を踏まえ、ブロック塀等の倒壊による通行被害の防止のため、耐震改修促進法施行令第4条の通行障害建築物に、建物に附属する組積造の塀が追加された。これに伴い、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等の改正が行われた。

○ 耐震診断が義務付けとなる組積造の塀の要件

前面道路に面する部分の長さが 25m^{※1}を超え、かつ、その前面道路に面する部分のいずれかの高さが、当該部分から当該前面道路の境界線までの水平距離に当該前面道路の幅員の2分の1に相当する距離^{※2}を加えた数値を2.5で除して得た数値を超えるブロック塀等であって、建物に附属するもの。

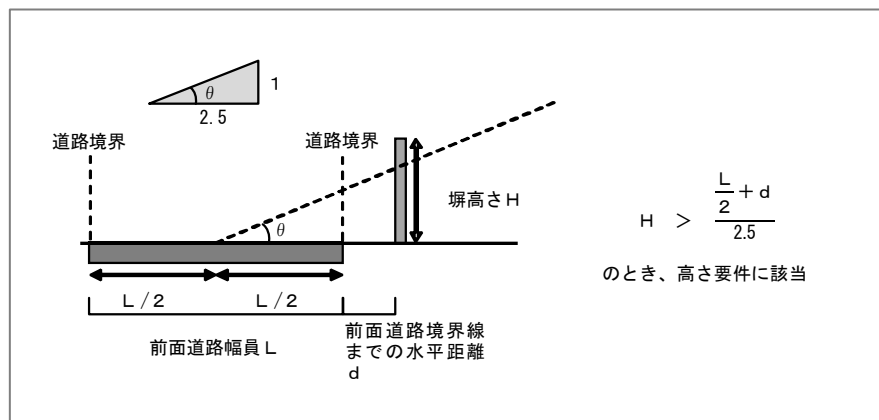


図10 塀の高さ要件

※1：地形、道路の構造その他の状況によりこの長さとするのが不適当である場合、8m以上 25m未満の範囲において、都道府県知事又は市町村長が規則で定めることができる。

※2：地形、道路の構造その他の状況によりこの距離とするのが不適当である場合、2m以上（2m÷2.5＝高さ0.8m以上）の範囲において、都道府県知事又は市町村長が規則で定めることができる。

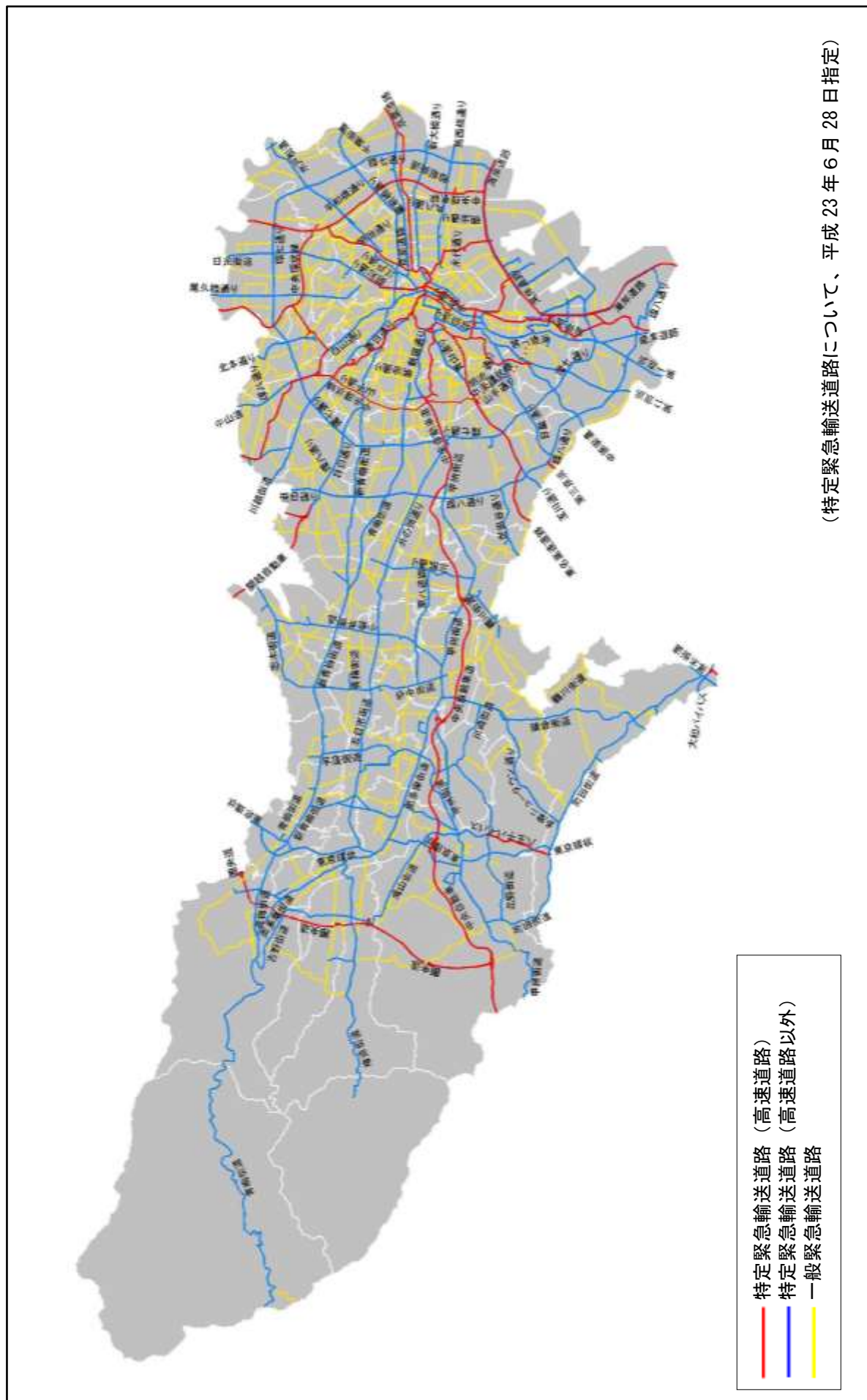


図 11 特定緊急輸送道路及び一般緊急輸送道路

3 耐震化の現状と課題

(1) 緊急輸送道路沿道建築物

1) 特定緊急輸送道路沿道建築物

① これまでの取組

- 平成23年3月に耐震化推進条例を制定し、特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対して耐震診断を義務付けるとともに、沿道建築物の耐震化について重点的かつ集中的に取り組んできた。
- 震災時においても緊急輸送道路としての機能を確保できるよう、建物所有者の耐震化の取組を促すため、耐震診断については原則として自己負担なし、耐震改修等については最大9割を助成するなど、財政的な支援を行ってきた。
- 平成27年2月からは耐震診断が実施されていない建築物を対象に所在地や名称などを公表し、診断実施を強力に働きかけてきた。
- 平成28年3月に本計画を改定し、令和元年度末の耐震化率90%、かつ、特に倒壊の危険性が高い建築物（ I_s 値が0.3未満相当の建築物）の解消、令和7年度末の耐震化率100%の目標達成を目指してきた。
- 平成30年3月からは耐震改修促進法に基づき、所管行政庁である区市と連携し、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断結果の公表を進め、所有者の耐震改修に対する自発的な取組を促している。
- 平成31年3月に耐震化推進条例を改正し、緊急輸送道路沿道建築物の占有者に、所有者が行う耐震化の実現に向けて協力する努力義務、地震に対する安全性の基準に適合しない特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に、占有者に対して安全性の基準に適合しない旨の通知等をする努力義務を課した。
また、所管行政庁が特定緊急輸送道路沿道建築物の占有者に対し、耐震改修等の実現に向けた協力についての指導・助言をすることができる規定等を設け、緊急輸送道路沿道建築物の占有者の協力を得やすくするよう環境を整備し、所有者の耐震化の取組を促すことにより、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を更に推進している。
- 九都県市首脳会議¹¹を構成する自治体で九都県市緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた連携協議会を立ち上げ、災害時の緊急輸送道路の機能確保のため、沿道建築物の耐震化に向けた取組を行っている。
- 令和元年度までは、耐震化率を指標として目標設定を行ってきたが、令和2年3月に一部改定を行い、以下の新たな目標設定を行った。

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

11 九都県市首脳会議：九都県市（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、横浜市、川崎市、相模原市、千葉市、さいたま市）の知事・市長で構成され、九都県市の知事及び市長が長期的展望の下に、共有する膨大な地域活力を生かし、人間生活の総合的条件の向上を図るため共同して広域的課題に積極的に取り組むことを目的とした会議のこと。

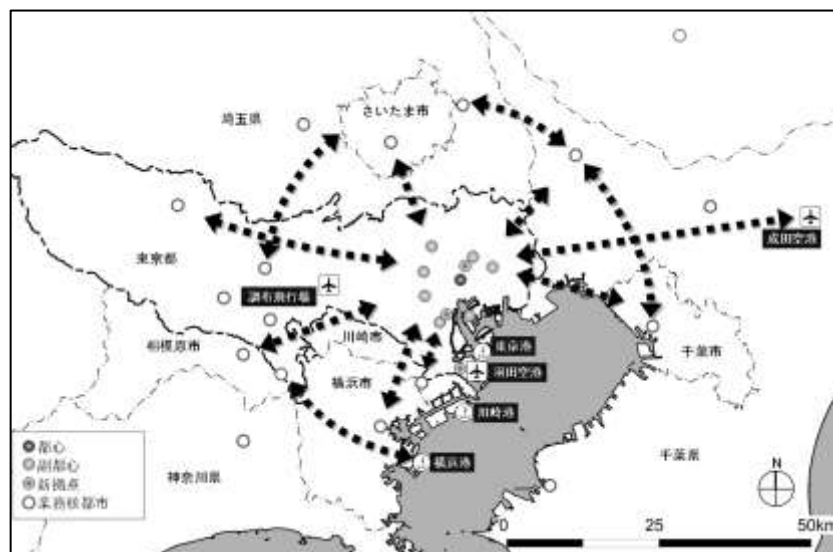


図12 九都県市における首都機能の連携

② 現状

- 令和2年12月末時点の総合到達率は、91.6%である。
- 令和2年12月末時点の区間到達率図は、下図である。

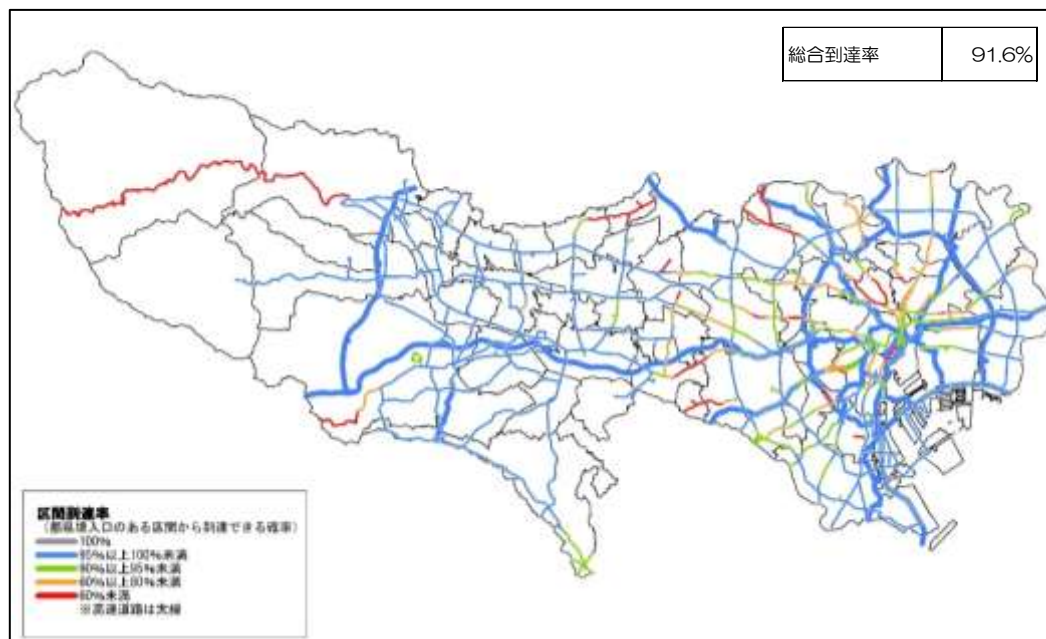


図13 区間到達率図（令和2年12月末時点）

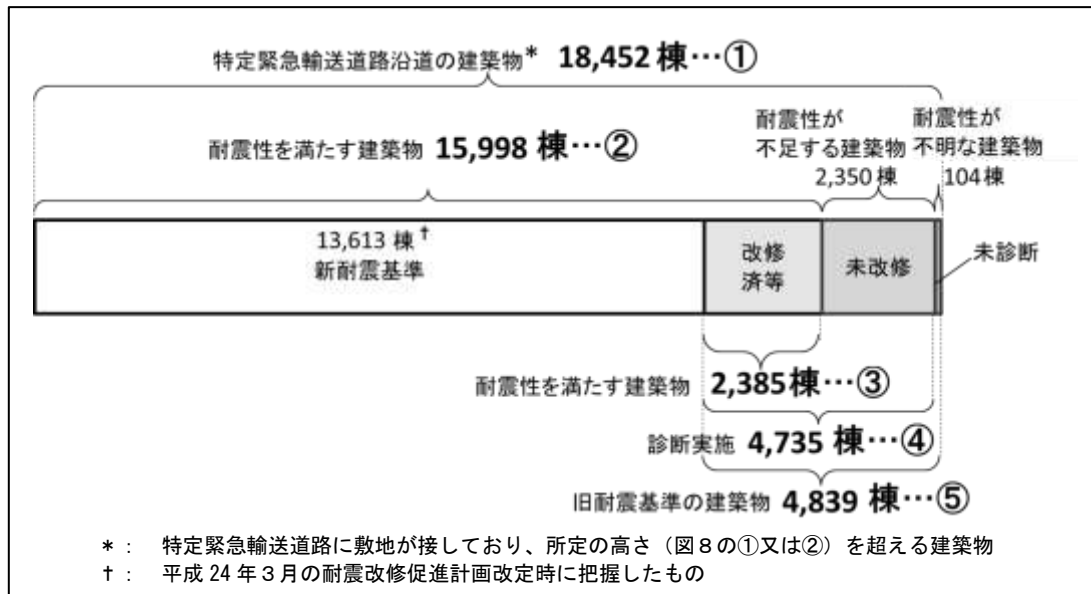


図14 特定緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化状況（令和2年12月末時点）

- 令和2年12月末時点の耐震化率は、86.7%（②／①）である。
- 耐震化推進条例により耐震診断が義務付けられている旧耐震基準の建築物（4,839棟）の97.9%（④／⑤）で診断が終了しており、49.3%（③／⑤）が耐震性を満たしている。平成27年12月末時点から診断実施率は4.2ポイント、耐震性を満たす建築物の割合は22.2ポイント上昇した。

表6 特定緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化状況（単位：棟数）

種別	昭和56年以前の建築物 a	昭和57年以降の建築物 b	建築物数 a+b=c	耐震性を満たす建築物数※ d	耐震化率 d/c
特定緊急輸送道路沿道の建築物	4,839	13,613	18,452	15,998	86.7%

※耐震化推進条例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（令和2年12月末時点）

③ 課題

- 全ての特定緊急輸送道路沿道建築物で耐震診断や耐震改修等が実施されるよう、引き続き、重点的かつ集中的に取り組む必要がある。
- 令和2年12月末時点で、特定緊急輸送道路沿道建築物の97.9%で診断が行われたが、50.7%については耐震化されていない。このことから、建物所有者への啓発や支援、指導・助言など、様々な切り口から改修等の実施を促進する必要がある。
- 特に倒壊の危険性の高い建築物（Is値が0.3未満相当の建築物）を解消することが区間到達率及び総合到達率の向上に大きく寄与することから、重点的に取り組む必要がある。

《耐震診断》

- 令和2年12月末時点で、特定緊急輸送道路沿道建築物の2.1%で耐震診断が実施されていないことから、早期に全ての建築物で診断が実施されるよう、所管行政庁と連携し、各建築物の状況に応じて、法令に基づく指導や指示、報告命令などを通じて強力に促進する必要がある。

《耐震改修等》

- 特定緊急輸送道路の機能確保に向け、引き続き、建物所有者等への支援や法令に基づく指導・助言など、様々な切り口から補強設計や耐震改修等を促進する必要がある。
- 平成29年1月から平成30年3月までに開催された特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた検討委員会では、耐震化に向けた更なる促進策として、耐震化の意思等を有していない建物所有者への実効ある対応、建物所有者の取組に対する更なる支援、賃貸建築物等の占有者から協力を引き出すための方策が提言された。これを踏まえ、令和元年度の一部改定において、段階的な耐震改修への対応などを具体化してきたが、引き続き、提言を踏まえた取組を進めていく必要がある。
- 建物所有者が補強設計や耐震改修等に踏み出すためには、補強設計に先立ち実施する改修工法などの比較・検討に対しても支援を行うことにより、設計や改修等につながる契機を作る必要がある。
- 都は、区市町村が耐震改修助成を行うことを前提に改修工事費の最大9割を助成する制度を運用しているが、区市町村によっては、最大の助成率を都よりも低く設定している場合や、最大の率が都と同じであっても工事費が高くなると助成率が抑えられ、結果として助成額が低くなる場合がある。このため、都の助成制度を最大限活用できる制度に見直すよう該当する区市町村に要請する必要がある。

《広域的な連携》

- 震災時においても緊急輸送道路の機能を確保し、首都機能を維持するためには、都内だけでなく、より広域的な観点から隣接する県や政令指定都市と連携し、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進する必要がある。

■特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた検討委員会

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた検討委員会は、特定沿道建築物の耐震化の促進策を検討するため設置された。

検討委員会では、都が区市町村や建築士の団体と連携し行った個別訪問（ローラー作戦）で把握した建物所有者の意向や耐震改修等を行うに当たっての障害となっている内容などを参考にしながら、更なる耐震化の取組の必要性が示され、具体の促進策について提言が行われた。

○ 検討委員会実施期間

平成 29 年 1 月から平成 30 年 3 月まで（計 7 回開催）

○ 検討委員会報告の主な内容

耐震化に向けた更なる促進策として以下について提言

（１）耐震化の意思等を有していない建物所有者への実効ある対応

- ・耐震診断結果の公表による耐震改修等の促進
- ・建物所有者への指導や指示などの実施

（２）建物所有者の取組に対する更なる支援

- ・継続的に助言できる仕組みの整備
- ・個別訪問時における耐震改修事例の情報提供
- ・耐震改修費用に関するデータの情報提供
- ・段階的な耐震改修への対応

（３）賃貸建築物等の占有者から協力を引き出すための方策

- ・占有者への協力依頼規定の位置付け
- ・占有者の責務の位置付け等
- ・占有者の移転費用等に対する支援

2) 一般緊急輸送道路沿道建築物

① これまでの取組

- 平成23年3月に耐震化推進条例を制定し、令和7年度末の耐震化率90%の目標達成を目指して、耐震化に取り組んできた。
- 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、建物所有者の耐震化の取組を促すため、診断や改修等に要する費用について財政的な支援を行ってきた。

② 現状

- 令和2年6月時点の耐震化率は、84.1%と見込まれる。

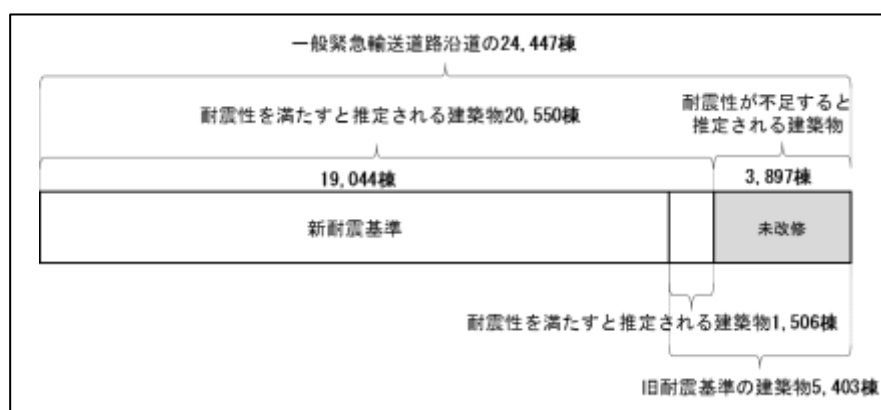


図15 一般緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化状況（令和2年6月末時点）

表7 一般緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化状況（単位：棟数）

種別	昭和56年以前の建築物 a	昭和57年以降の建築物 b	建築物数 a+b=c	耐震性を満たす建築物数※ d	耐震化率 d/c
一般緊急輸送道路沿道の建築物	5,403	19,044	24,447	20,550	84.1%

※令和2年6月末時点の推計値（緊急輸送道路沿道建築物に関する調査結果及び特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断報告を用いて推計）

③ 課題

- 一般緊急輸送道路沿道建築物については、令和7年度以降に耐震化率を100%にすることを目標とするなかで、多摩部においては、助成制度を有しない自治体も多い。このため、耐震化率100%の達成に向け、促進施策を再構築する必要がある。
- これまでの耐震診断や耐震改修等に係る助成実績から、診断や改修等を実施している建築物の割合は特定緊急輸送道路沿道建築物の場合と比較して少ないと考えられる。このため、区市町村と連携し、建物所有者に対して緊急輸送道路の役割や耐震化の重要性を啓発するとともに、助成内容の周知を行うことが必要である。
- 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策について検討する必要がある。

(2) 住宅

① これまでの取組

- 住宅の倒壊を防ぐことは、居住者の生命や財産を守ることだけでなく、都市の防災力の向上にもつながることから、令和2年度末の耐震化率95%以上、令和7年度末に耐震性が不十分な住宅のおおむね解消を目指して取り組んできた。
- 木造住宅密集地域¹²は地震により大規模な市街地火災が発生するおそれが高く、住宅が倒壊した場合、道路閉塞などの発生により消火活動や避難が困難となり、広範かつ甚大な被害につながるおそれがある。このため、防災都市づくり推進計画に定める整備地域¹³内の木造住宅の耐震化を推進し、大規模な市街地火災による人的、物的被害を最小限に抑えるという公共的な観点から財政的支援を行っており、近年は除却による耐震化が増加している。
- 平成30年度から、積極的な働きかけを行う区市町村を対象に、整備地域外にも財政的支援を拡充してきており、個別訪問等を実施する区市町村が増加している。
- 住宅の所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう、区市町村と連携して、相談体制の整備や耐震改修工法の情報提供、改修事業者講習会の共催など環境整備や技術的支援を行ってきた。
- マンション¹⁴は戸建て住宅に比べ規模が大きく、地震により倒壊した場合、道路閉塞を引き起こすなど、周辺地域にも大きな影響が及ぶ上、合意形成の難しさからその再建には困難を伴うことが多い。このため、マンション耐震セミナーの開催等による管理組合に対する普及啓発や、耐震診断や耐震改修等に対して財政的支援を行うとともに、専門家派遣による診断や改修の実施に向けた助言などにより合意形成を支援し、耐震化を促進してきた。
- 都営住宅（福祉住宅、地域特別賃貸住宅、特定公共賃貸住宅を含む）については、平成20年に策定した都営住宅耐震化整備プログラムに基づき、耐震化率100%の達成を目指し、計画的に耐震改修、建替え及び撤去を行うことにより、耐震化に取り組んできた。
- 東京都住宅供給公社住宅については、公社賃貸住宅耐震化整備プログラムに基づき、都営住宅と同様、令和2度末の耐震化率100%の達成を目指し、取り組んできた。
- 都市再生機構住宅については、令和5年度末の耐震化率95%以上（棟数ベース）の達成を目指し、取り組んでいる。

② 現状

- 平成30年住宅・土地統計調査を基に住宅の耐震化率を算出すると、令和元年度末時点の耐震化率は、戸数ベースで92.0%と見込まれる。

12 木造住宅密集地域：防災都市づくり推進計画に示された震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域

13 防災都市づくり推進計画に定める整備地域：地域危険度が高く、かつ、老朽化した木造建築物が特に集積するなど、震災時に特に甚大な被害が想定される地域

14 マンション：マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第2条第1号で定義されるいわゆる分譲マンションのことをいう。

- そのうち木造戸建て住宅では 86.0%、非木造共同住宅では 94.5%、マンションでは 94.4%が耐震性を満たしていると見込まれる。
- 旧耐震基準の住宅は、都内における滅失住宅の平均築後年数を超えて築 40 年以上となっており、老朽化が進んでいる。
- 主な公共住宅については、耐震化整備プログラムなどに基づくこれまでの計画的な取組により、令和元年度末時点で 91.9%（戸数ベース）が耐震性を満たしている。都営住宅等では 95.9%、区市町村営住宅では 98.5%、東京都住宅供給公社住宅では 99.5%、都市再生機構住宅では 81.4%が耐震性を満たしている。

表 8 住宅の耐震化の現状（単位：戸数）

住宅		昭和 55 年 以前の住宅	昭和 56 年 以降の住宅	住宅数	耐震性を満た す住宅数	耐震化率 (R1 年度末)
種別	構造	a	b	a+b=c	d	d/c
戸建て	木造	414,900	1,232,900	1,647,800	1,417,300	86.0%
	非木造	34,100	146,000	180,100	171,500	95.2%
	計	449,000	1,378,900	1,827,900	1,588,800	86.9%
共同 住宅	木造	121,500	622,200	743,700	664,700	89.4%
	非木造	685,900	3,647,300	4,333,200	4,096,800	94.5%
	マンション	217,900	1,101,200	1,319,100	1,245,800	94.4%
	計	807,400	4,269,500	5,076,900	4,761,500	93.8%
合計		1,256,000	5,649,400	6,905,400	6,350,200	92.0%

※平成 30 年住宅・土地統計調査を基にした令和 2 年 3 月末時点の推計値

※共同住宅には、特定建築物である賃貸共同住宅を含む。

※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とりまとめ（国土交通省 令和 2 年 5 月）を踏まえ、今回は、平成 28 年 3 月改定時から推計方法を改めた。なお、新たな推計方法で平成 26 年度末の住宅の耐震化率を算出すると、耐震化率は 87.5%と推計される。

※住宅・土地統計調査のデータは表章単位未満の位で四捨五入しているため、構造別、建て方別の合計値と総数は必ずしも一致しない。

※住宅数には、一時現在者のみの住宅や空き家等の居住世帯のない住宅を含まない。

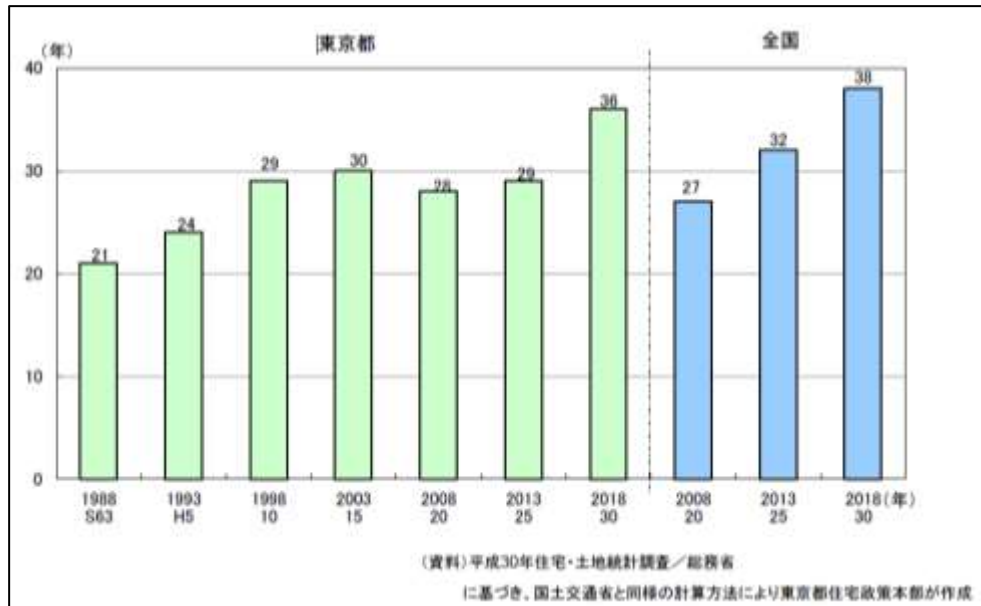


図 16 滅失住宅平均築後年数の推移（全国、都）

表 9 主な公共住宅の耐震化状況（単位：棟数（上段）、戸数（下段））

主な公共住宅 種別		昭和 56 年以 前の建築物 a	昭和 57 年以 降の建築物 b	建築物数 a+b=c	耐震性を満た す建築物数 d	耐震化率 d/c
公営住 宅等	都営住宅等	2,547	3,153	5,700	5,393	94.6%
		111,022	145,009	256,031	245,496	95.9%
	区市町村営 住宅	378	923	1,301	1,209	92.9%
		6,211	15,329	21,540	21,219	98.5%
都住宅供給公社住宅		1,018	253	1,271	1,264	99.4%
		49,400	22,761	72,161	71,857	99.5%
都市再生機構住宅		1,362	999	2,361	2,172	92.0%
		89,867	72,300	162,167	131,992	81.4%
合 計		5,305	5,328	10,633	10,038	94.4%
		256,500	255,399	511,899	470,564	91.9%

※令和 2 年 3 月末時点の集計値

※都営住宅には、都営住宅のほか、福祉住宅、地域特別賃貸住宅、特定公共賃貸住宅を含む。

③ 課題

- 前計画（平成28年3月策定）では、令和2年度末までに耐震化率を95%以上とする目標を定めており、そのためには、平成26年度末の耐震化率87.5%を6年間で7.5%上昇させる必要があった。しかし、令和元年度末の耐震化率は92.0%と推計されており、5年間で4.5%の上昇にとどまっている。
- 住宅の耐震化を進めるためには、所有者自らが主体的に取り組むべき問題であるという意識を持つことが不可欠である。このため、普及啓発に力を入れるとともに、相談体制や情報提供の充実を図り、耐震化率の向上につなげていく必要がある。
- とりわけ、住民に身近な区市町村の役割が極めて重要であり、老朽化が進んだ住宅に対する一層の支援強化や、所有者に対する個別訪問等の積極的な働きかけを図るよう促す必要がある。

《防災都市づくり推進計画に定める整備地域内の住宅》

- 防災都市づくり推進計画に定める整備地域は、震災時に特に甚大な被害が想定されることから、震災時における円滑な消火・救援活動や避難を可能とするよう防災上重要な道路の整備に併せて、建替えによる住宅の不燃化・耐震化を推進するとともに、建替えが困難な住宅については、耐震改修が進むよう技術的支援や財政的支援を行う必要がある。

《マンション》

- 都は、区市町村と連携し、耐震アドバイザー派遣助成、耐震診断助成、耐震改修助成を実施している。この制度を活用し管理組合等に助成を行っているのは区部の自治体と一部の市にとどまっている。このため、区市町村に対し、助成制度の有無・内容に応じて、制度を創設し助成を活用するよう、強く働きかける必要がある。
- 耐震化を一層促進するため、管理組合の状況に応じた普及啓発や支援を強化し、効果的・集中的に施策を展開する必要がある。

《主な公共住宅》

- 都営住宅については、都営住宅耐震化整備プログラムに基づき、令和7年度末の耐震化率100%の達成に向け、引き続き、耐震化を推進していく必要がある。
- 都市再生機構住宅については、引き続き、計画的に耐震化を推進する必要がある。

(3) 特定建築物

① これまでの取組

- 令和2年度末の耐震化率95%以上を目標として耐震化に取り組んできた。
- 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、区市町村と連携して、相談体制の整備や耐震改修工法の情報提供など環境整備や技術的支援を行ってきた。
- 特定建築物の内、民間の学校、病院等、社会福祉施設等について、都の所管部署にて、耐震診断等の補助やアドバイザーの派遣を行ってきた。
- 要緊急安全確認大規模建築物については、耐震改修促進法で平成27年12月末を期限に耐震診断の実施とその報告が義務付けられていたため、所管行政庁と連携して建物所有者に診断の実施を働きかけ、平成30年3月に診断結果の公表を行い、助言を行ってきた。

② 現状

- 令和元年度末時点の耐震化率は、88.4%と見込まれる。
- 学校や病院などの防災上特に重要な建築物では90.2%、社会福祉施設などの要配慮者が利用する建築物では96.9%、百貨店やホテルなどの不特定多数の者が利用する建築物では85.2%が耐震性を満たしているの見込まれる。
- 要緊急安全確認大規模建築物は、94.0%が耐震性を満たしている。

表10 特定建築物の耐震化状況（単位：棟数）

特定建築物 種別	昭和56年 以前の 建築物 a	昭和57年 以降の 建築物 b	建築物数 a+b=c	耐震性を 満たす建 築物数 d	耐震化率 d/c
防災上特に重要な建築物 (学校、病院等)	1,351	2,350	3,701	3,339	90.2%
要配慮者が利用する建築物 (社会福祉施設等)	58	716	774	750	96.9%
不特定多数の者が利用する建 築物 (百貨店、ホテル、劇場等)	476	1,504	1,980	1,687	85.2%
その他の建築物	2,425	6,340	8,765	7,677	87.6%
合 計	4,310	10,910	15,220	13,453	88.4%

※令和2年3月末時点の推計値（特殊建築物等定期調査報告からの推計値）

※定期調査報告を基に推計を行っていることから、賃貸住宅（共同住宅に限る）、寄宿舍、下宿、工場（危険物の貯蔵場又は処理場を除く）、自動車庫など自動車の停留又は駐車のための施設などは含まれていない。

表 11 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化状況（単位：棟数）

要緊急安全確認大規模建築物 種別	対象建物 数 a	耐震性を 満たす 建物数 b	耐震性を 有しない 建物数 c	耐震性を満 たす建物の 割合 b/a
防災上特に重要な建築物 （学校、病院等）	1,576	1,531	45	97.1%
要配慮者が利用する建築物 （社会福祉施設等）	6	6	0	100.0%
不特定多数のものが利用する建築物 （百貨店、ホテル、劇場等）	176	136	40	77.3%
その他の建築物	143	113	30	79.0%
合 計	1,901	1,786	115	94.0%

※令和2年3月末時点の集計値（耐震診断の結果の報告書からの数値）

※「耐震性を有しない建物数」には未診断の建物も含む。

③ 課題

- ・ 特殊建築物等定期調査報告に基づく推計によると、平成26年度末から令和元年度末までの5年間で耐震化率は3%程度向上している。多数の者が利用する一定規模以上の建築物である特定建築物が倒壊した場合の影響を踏まえ、今後も耐震化を促進する必要がある。
- ・ 所有者の主体的な取組を促すよう建物所有者や建築・住宅の専門家等の団体、行政機関などと連携し、管理者等に働きかける必要がある。
- ・ 所有者等に対して普及啓発をより一層図るとともに、建築物固有の課題に効果的に対応していくための相談体制を更に充実させる必要がある。

《要緊急安全確認大規模建築物》

- ・ 耐震診断を実施せず結果報告を行っていない建築物の所有者に対して、所管行政庁が診断の実施を働きかける必要があり、特に報告率が芳しくない用途の建築物については強く働きかけることが不可欠である。働きかけたにもかかわらず、正当な理由なく診断を実施しない建物所有者に対しては、必要に応じて指導・指示や法令に基づく命令を行うよう、引き続き所管行政庁に要請していく。
- ・ 報告された診断結果については、耐震改修促進法に基づき公表することになっているが、先に報告した建物所有者が不利にならないよう、引き続き公表に当たって十分配慮する。
- ・ 耐震診断の結果、耐震性が不足すると判定された建築物の所有者に対しては、引き続き所管行政庁が早期に耐震化に着手するよう働きかけていく。

(4) 防災上重要な公共建築物

① これまでの取組

- できる限り早期に耐震化率 100%の達成を目標として耐震化に取り組んできた。
- 都有建築物については、平成 20 年 3 月に策定した「東京都が所有する防災上重要な公共建築物の耐震化整備プログラム」に基づき、計画的に耐震化を進めてきた。

② 現状

- 防災上重要な公共建築物については、令和元年度末時点で 98.5%が耐震性を満たしている。
- 都有建築物については 99.9%が、区市町村有建築物については 97.8%が、耐震性を満たしている。

表 12 防災上重要な公共建築物の耐震化の現状（単位：棟数）

防災上重要な公共建築物 用 途		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 数 a+b=c	耐震性 を満た す建築 物数 d	耐震化 率 d/c
【区分Ⅰ】 東京都震災対策条例第 17 条に位置付けられ、防災上特に重要な建築物	消防署・警察署・学校、病院等	3,774	2,528	6,302	6,212	98.6%
	都有建築物	810	1,102	1,912	1,911	99.9%
	区市町村有建築物	2,964	1,426	4,390	4,301	98.0%
【区分Ⅱ】 区分Ⅰ以外で東京都震災対策条例第 17 条及び同施行規則第 8 条で位置付けられる建築物、特定建築物の要件を満たす建築物、その他の防災上重要な建築物	建設事務所、保健所、中央卸売市場、養護老人ホーム、障害児者施設等多数の者が利用する建築物（事務所、劇場、寄宿舎等）で階数が 3 以上かつ 1,000 m ² 以上のもの等	2,736	4,292	7,028	6,917	98.4%
	都有建築物	811	1,706	2,517	2,515	99.9%
	区市町村有建築物	1,925	2,586	4,511	4,402	97.6%
合 計		6,510	6,820	13,330	13,129	98.5%
		都有建築物	1,621	2,808	4,429	99.9%
		区市町村有建築物	4,889	4,012	8,901	97.8%

※令和 2 年 3 月末時点の集計値

③ 課題

- 防災上重要な公共建築物は、多数の都民に利用されることや災害時の活動拠点などに活用されること、さらに民間建築物の耐震化を先導する役割を担うことから、速やかに全ての建築物の耐震化を完了させなければならない。
- 都有建築物のうち、耐震性を満たしていない建築物については、既に建替え工事など耐震化に着手しており、着実に取り組んでいく。
- 区市町村有建築物については、全ての建築物で早急に耐震化を完了させるよう区市町村に働きかけていく必要がある。



写真 防災上重要な公共建築物
(東京消防庁麻布消防署)

(5) 災害拠点病院、民間社会福祉施設等、私立学校

① これまでの取組

- 災害拠点病院は震災時の医療活動の拠点となることから、令和7年度末の耐震化率100%を目指して取り組んできた。
また、耐震診断や耐震改修、建替えに要する費用に対し助成を行い、建物所有者などの取組を促してきた。
- 社会福祉施設等のうち民間所有の建築物については、耐震診断や耐震改修に要する費用に対し助成するとともに、状況に応じた相談や提案、アドバイザーの派遣などきめ細かな対応を行うなど、令和2年度末の耐震化率100%を目指して取り組んできた。

② 現状

- 災害拠点病院¹⁵については、令和元年9月1日時点で96.3%が耐震性を満たしている。前計画での調査時点（平成26年9月1日）より耐震化率が8.5%程度向上した。
- 民間社会福祉施設等については、令和元年3月31日時点で91.3%が耐震性を満たしていると見込まれる。
- 私立学校については、令和2年4月1日時点で95.8%が耐震性を満たしており、前計画での調査時点（平成27年4月1日）から、耐震化率が3.8%程度向上している。

15 患者が利用する全ての建築物を対象としている。

表 13 災害拠点病院・民間社会福祉施設等の耐震化の現状（単位：棟数）

種別	昭和 56 年 以前の 建築物 a	昭和 57 年 以降の 建築物 b	建築物数 a+b=c	耐震性を満 たす 建築物数 d	耐震化率 d/c
災害拠点病院※1	—	—	82	79	96.3%
民間社会福祉施設等※2	2,255	13,364	15,619	14,265	91.3%
保育所	340	1,915	2,255	2,226	98.7%
私立学校※3	1,122	1,823	2,945	2,821	95.8%

※1：災害拠点病院（都立、公立病院を含む。）の耐震性を満たす建築物数は、患者が利用する全ての建築物について耐震化に着手している医療機関数（令和元年9月1日時点）

※2：民間社会福祉施設等及び保育所の現状の耐震化率は、平成31年3月31日現在（厚生労働省調査結果の有効回答数を基に都が算出）

※3：私立学校の耐震化の状況は、高等学校、小学校、中学校、特別支援学校、幼稚園、幼保連携型認定こども園の合計値（令和2年4月1日時点）

③ 課題

《災害拠点病院》

- ・災害拠点病院は震災時の医療活動の拠点となる重要な役割を担うことから、全ての建築物で耐震化が実現するよう、医療機関の開設者に対して耐震化を働きかける必要がある。

《民間社会福祉施設等》

- ・民間社会福祉施設等は、高齢者や障害者、乳幼児など災害時に自力での避難が困難な人が利用する建築物であるため、着実に耐震化が進むよう事業者に働きかける必要がある。

《私立学校》

- ・私立学校に通学する児童や生徒などの安全を守るため、全ての建築物で耐震化が進むよう、学校設置者に働きかける必要がある。

(6) 組積造の塀

① これまでの取組

- 昭和53年6月の宮城県沖地震ではブロック塀などの倒壊により死者が発生するなど、その危険性が問題となった。このため、区市町村が主体となってブロック塀の実態調査を行い、危険性が高いものに対し必要な補強を行うよう改善指導してきた。
- また、平成30年6月の大阪府北部を震源とする地震によるブロック塀の倒壊被害を受け、塀の所有者に対し、ブロック塀の安全点検チェックポイントの活用による安全点検の実施等について、普及啓発に努めてきた。
- さらに、危険なブロック塀等の倒壊による人的被害を防ぐため、民間のブロック塀等の除却や安全な塀への建替え等に補助金を交付する区市町村に対する補助、軽量化に伴う震災時の安全性向上等が期待される国産木材を使用した塀に建て替える場合の加算を、平成30年12月から実施してきた。

② 現状

- 大阪府北部を震源とする地震等におけるブロック塀等の倒壊被害を踏まえ、ブロック塀等の倒壊による通行障害の防止のため、耐震改修促進法施行令等の改正が行われた。
- 令和2年度から、耐震診断の実施及び報告が義務付けられる通行障害建築物である組積造の塀の特定を進めるとともに、耐震診断の実施を促している。

③ 課題

- 耐震改修促進法施行令等の改正も踏まえ、ブロック塀等の除却、安全な塀への建替え等を促進していく必要がある。

4 耐震化の目標

(1) 耐震化の基本理念

必ず来る大地震に対しても「倒れない」世界一安全・安心な都市・東京の実現

(2) 耐震化の目標

建築物の種類ごとの目標は表14のとおりとする。

表14 耐震化率の現状と目標

建築物の種類		現 状		目 標	
特定緊急輸送道路沿道建築物		令和２年１２月	総合到達率 91.6%	令和７年度末	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		令和２年６月	84.1%	令和７年度末	耐震化率 90%
住宅		令和２年３月	92.0%	令和７年度末	耐震性が不十分な住宅を おおむね解消
	マンション	令和２年３月	94.4%	令和７年度末	耐震性が不十分なマンションを おおむね解消
	主な公共住宅	令和２年３月	91.9%	令和７年度末	耐震性が不十分な住宅を おおむね解消
	都営住宅	令和２年３月	95.9%	令和７年度末	耐震化率 100%
	都住宅供給公社住宅	令和２年３月	99.5%	令和２年度末に耐震化率 100%達成見込み	
特定建築物		令和２年３月	88.4%	令和７年度末	耐震化率 95%
	要緊急安全確認大規模建築物	令和２年３月	94.0%	令和７年度末	耐震性が不十分な建築物を おおむね解消
防災上重要な公共建築物		令和２年３月	98.5%	できるだけ早期に耐震化率 100%達成	
	都有建築物	令和２年３月	99.9%	令和４年度末	耐震化率 100%
災害拠点病院		令和元年９月	96.3%	令和７年度末	耐震化率 100%
民間社会福祉施設等		平成 31 年 3 月	91.3%	令和 12 年度末	耐震性が不十分な建築物をおおむね 解消 （うち自己所有の建築物については耐震化率 100%）
	保育所	平成 31 年 3 月	98.7%		
私立学校		令和２年４月	95.8%	できるだけ早期に耐震化率 100%達成	
組積造の塀 （通行障害建築物となる組積造の塀）				令和７年度末	耐震性が不十分なものを おおむね解消

- ※ 現状の数値について、特定緊急輸送道路沿道建築物以外の建築物については、耐震化率を表す。
 ※ 特定緊急輸送道路沿道建築物については、令和17年度に総合到達率100%を目標とする。
 ※ 一般緊急輸送道路沿道建築物については、令和7年度末以降に耐震化率100%を目標とすることとし、具体的な目標年度や目標値は次回以降の計画改定時に定める。
 ※ 一般緊急輸送道路沿道建築物と災害拠点病院については、今回、目標年次を迎えていないことから、目標の見直しは行っていない。
 ※ 特定建築物における令和7年度末以降の目標については、次回以降の計画改定時に定める。
 ※ 民間社会福祉施設等の目標における自己所有とは、施設運営者が建築物を所有することをいう。

(3) 目標設定の考え方

1) 特定緊急輸送道路沿道建築物

- 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40ページから42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。

■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。

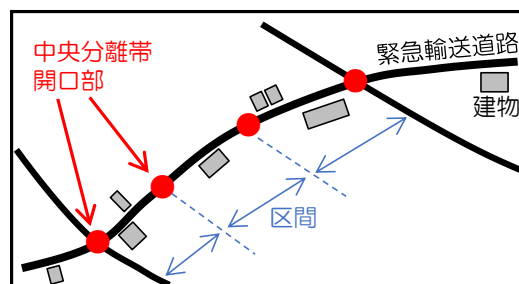
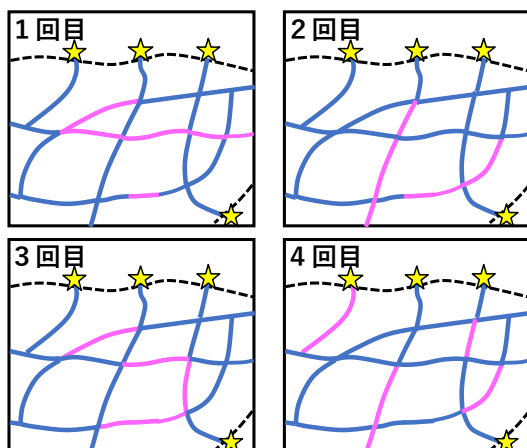


図17 区間のイメージ

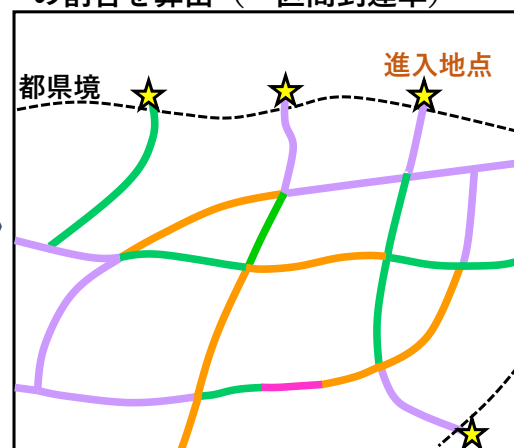
<区間到達率の算出方法>

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18 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¹⁶や都心南部直下地震¹⁷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）¹⁸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

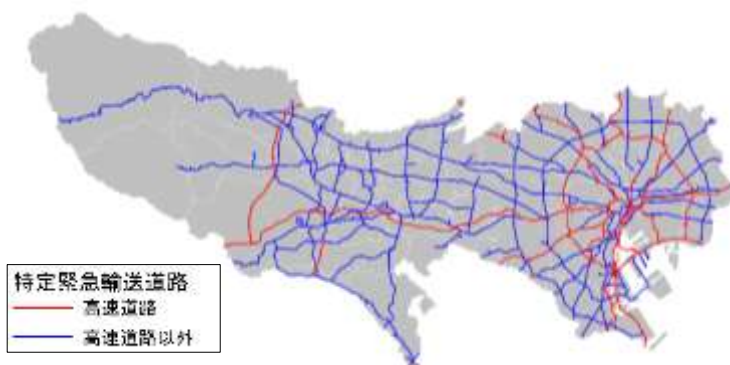


図19 使用する道路（特定緊急輸送道路）

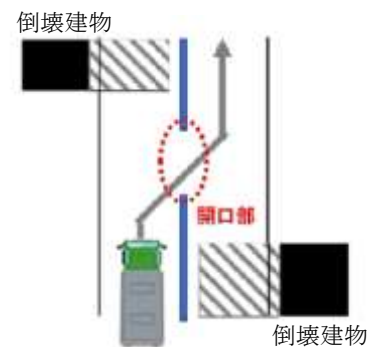


図20 通行イメージ

○ シミュレーションの結果と目標設定

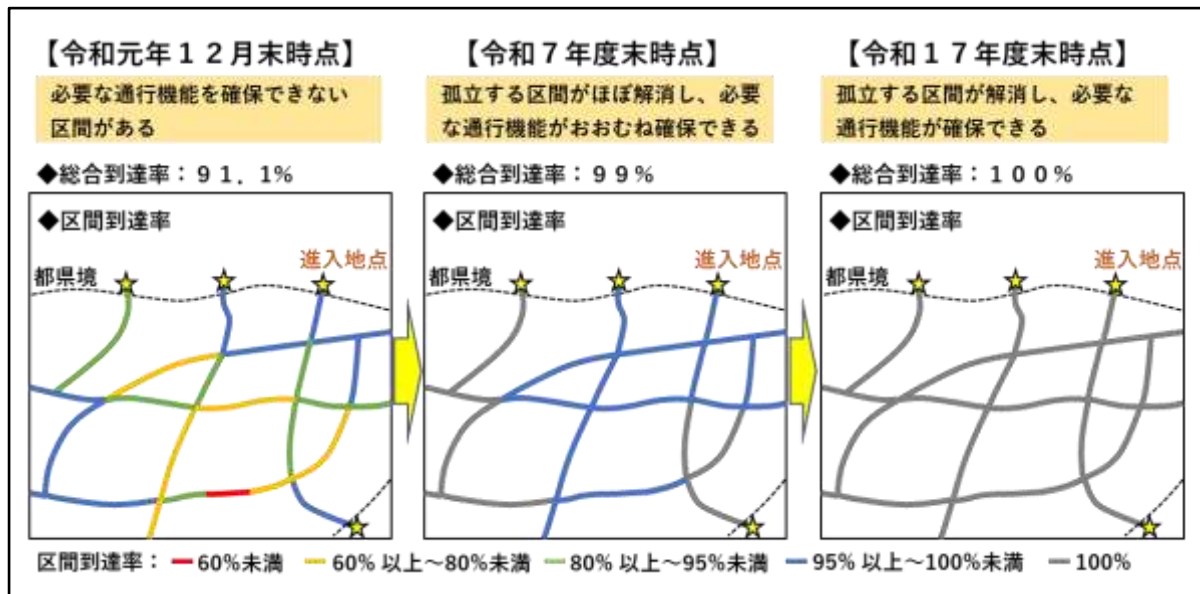


図21 特定緊急輸送道路沿道建築物の目標設定のイメージ

16 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

17 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

18 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。

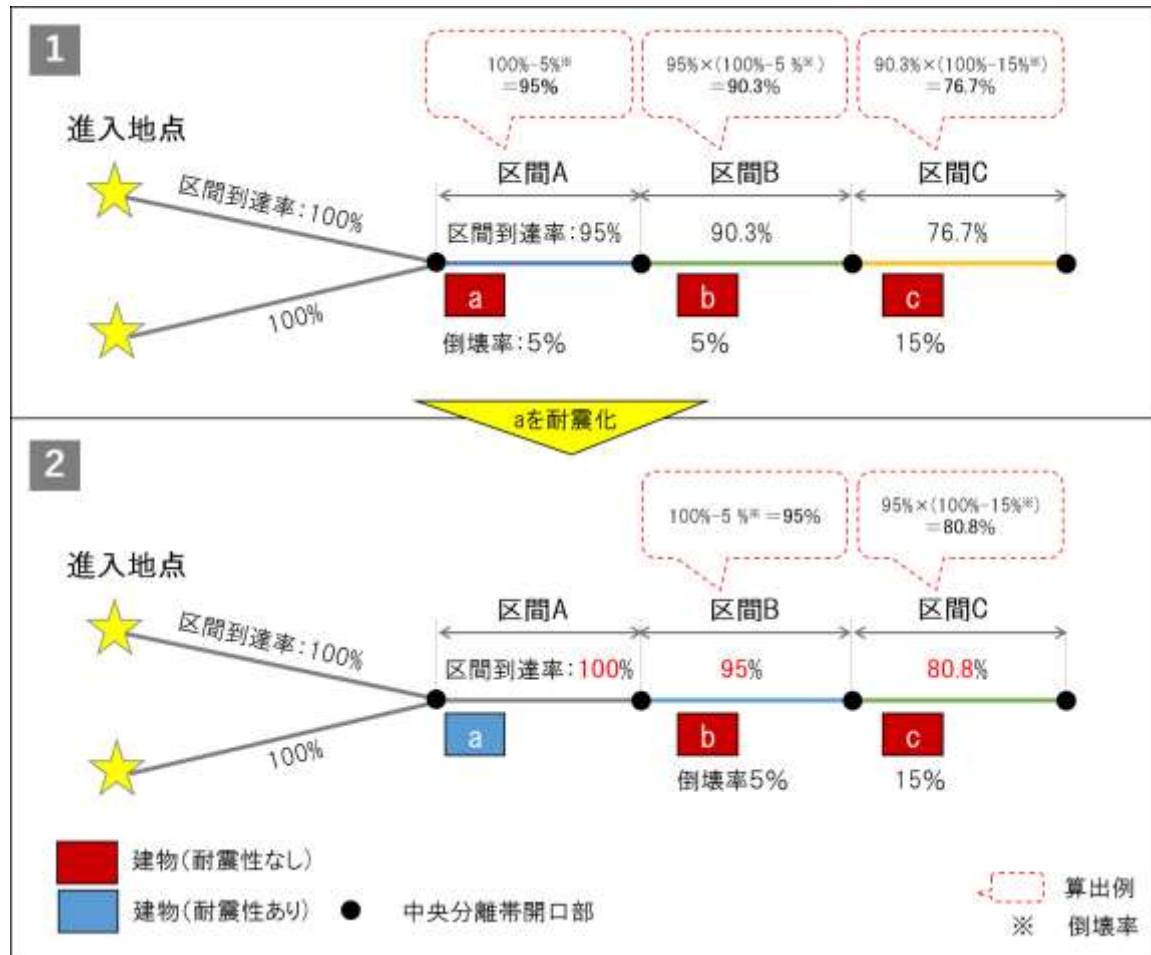


図 22 耐震化の効果のイメージ

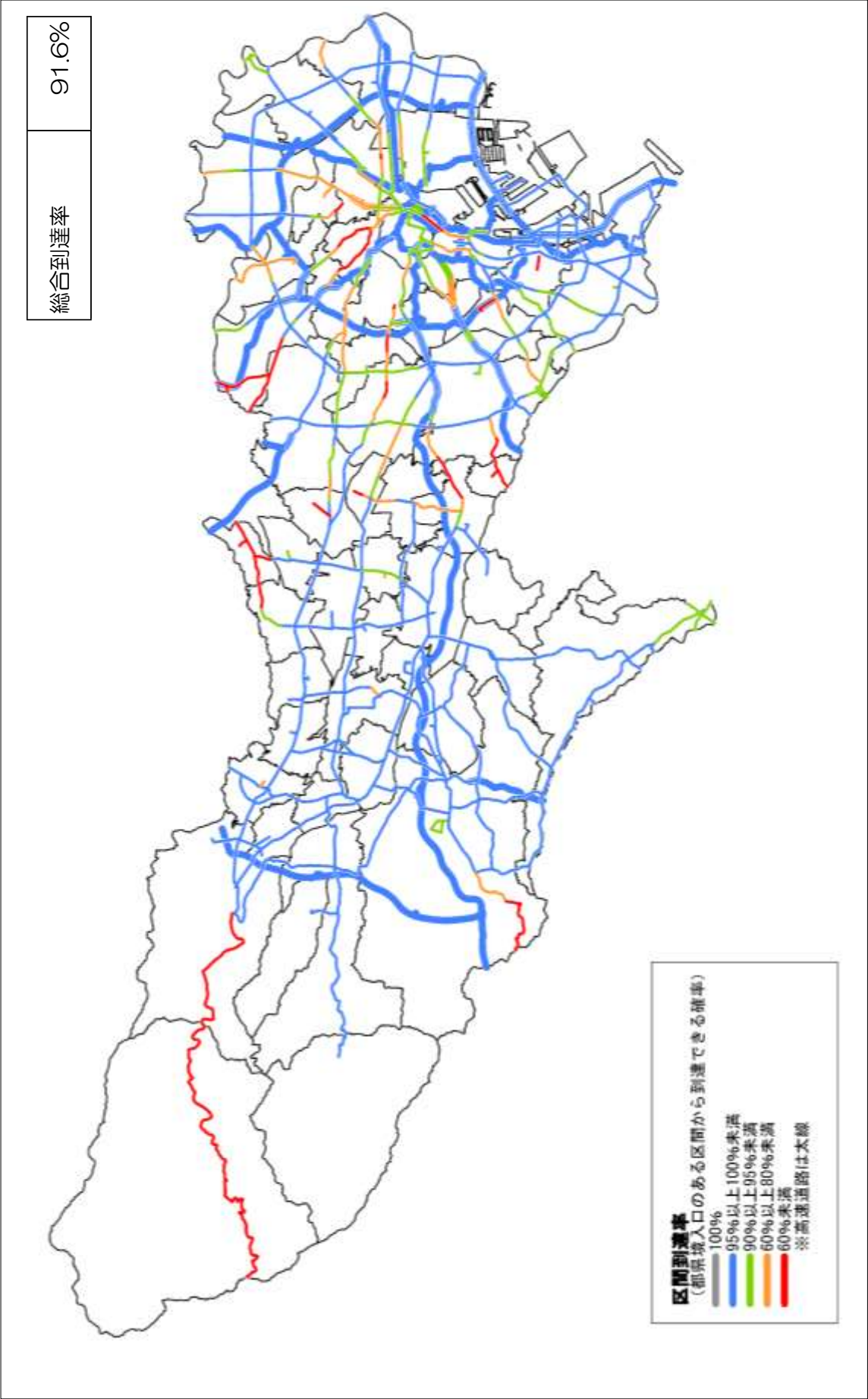


図 23 区間到達率図（令和 2 年 12 月末時点）

2) 一般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による震災時の道路機能の確保に併せ、一般緊急輸送道路の機能を向上させることは、災害に強い都市を実現する上で有効である。引き続き、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。

3) 住宅

- ・ 老朽化が進んだ戸建て住宅等の除却を積極的に促進するとともに、所有者等に対して積極的な働きかけを行う区市町村や、マンションの耐震化に取り組む管理組合への支援を強化することにより、約55万戸ある耐震性の不足する住宅を令和7年度末までにおおむね解消することを目指す。

4) 特定建築物

- ・ これまで重点的に取り組んできた学校や病院などの公共性の高い建築物や不特定多数の者等が利用する大規模な建築物の耐震化を更に促進するとともに、これらの建築物に加え、新たに事務所・店舗等にアドバイザー派遣を実施することにより、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については、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指す。

5) 防災上重要な公共建築物

- ・ 令和元年度末時点の耐震化率は98.5%である。多数の都民に利用されることや、災害時に活動拠点、避難施設に活用されること、さらに、民間建築物の耐震化を先導する役割を担うことから、できる限り早期に耐震化率100%の達成を目指す。
- ・ 都有建築物については、令和4年度までに耐震化率100%とすることを目標とする。

6) 災害拠点病院、社会福祉施設等、私立学校

- ・ 災害拠点病院については、震災時に医療活動の拠点として確実に機能が発揮できるようにするため、令和7年度までに耐震化率100%とすることを目標とする。
- ・ 高齢者や障害者、乳幼児など災害時に自力での避難が困難な人が利用する社会福祉施設等や保育所については、令和12年度末までに耐震性のない施設をおおむね解消することを目指し、うち自己所有の建築物については耐震化率100%を達成することを目標とする。公立学校と同様に児童や生徒などに利用される私立学校については、できるだけ早期に耐震化率100%を達成することを目標とする。

7) 組積造の塀（通行障害建築物となる組積造の塀）

- 耐震改修促進法に基づき国土交通大臣が定める「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月公布）」で示された目標に則し、令和7年度末までに耐震性が不十分な通行障害建築物となる組積造の塀をおおむね解消することを目指す。

第3章 耐震化の促進施策

1 建築物の耐震化の重点施策

(1) 緊急輸送道路沿道建築物

耐震化の目標

【特定緊急輸送道路沿道建築物】

- 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

【一般緊急輸送道路沿道建築物】

- 令和7年度末までに、耐震化率90%以上を達成
- 令和7年度以降、耐震化率100%の達成を目指す（具体的な目標年度や目標値は次回以降の計画改定時に設定）

基本方針

【特定緊急輸送道路沿道建築物】

- 必要な通行機能を確保するため、区市町村等と連携し補強設計や耐震改修等を重点的に促進
- 災害時においても広域的な緊急輸送道路のネットワークを構築するため、耐震化に向けた取組を推進
- 耐震化に係る指導や指示等、新たな指標による耐震化状況の公表を通じて、耐震化を促進

【一般緊急輸送道路沿道建築物】

- 区市町村と連携し、建物所有者への働きかけや、耐震診断・耐震改修等への支援、法令に基づく指導や指示等により耐震化を促進

表 15 主な施策のスケジュール

		令和 3年度	4年度	5年度	6年度	7年度
1) 特定緊急輸送道路沿道建築物	①建物所有者等への働きかけ		耐震化の働きかけ			
	②耐震化に係る支援		アドバイザーの派遣			
			アドバイザー派遣制度を活用した改修計画作成の支援			
			補強設計や耐震改修等に対する助成			
	③耐震化に係る指導や指示等		診断未報告者に対する報告命令（必要に応じて再命令）			
			耐震改修等の実施に向けた指導・助言・指示			
	④耐震化状況などの公表		耐震ポータルサイトにおける総合到達率や区間到達率の公表			
			耐震診断結果の公表			
	⑤補助制度活用に向けた区市町村への要請		区市町村への要請			
	⑥広域的な観点からの緊急輸送道路の機能確保		九都県市での一体的取組			
2) 一般緊急輸送道路沿道建築物	①耐震改修等の実施状況の把握		耐震診断や耐震改修等の実施状況の把握			
	②建物所有者への働きかけ		耐震化の働きかけ			
	③耐震化に係る支援		アドバイザー派遣			
			アドバイザー派遣制度を活用した改修計画作成の支援			
			耐震診断、補強設計、耐震改修等に対する助成			
	④耐震化に係る指導や指示等		耐震診断や耐震改修等の実施に向けた指導・助言・指示			

1) 特定緊急輸送道路沿道建築物

特定緊急輸送道路は、震災時における救急・救命活動や緊急支援物資の輸送など復旧・復興の大動脈となる重要な役割を担うため、引き続き、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化について重点的かつ集中的に取り組む。

① 建物所有者等への働きかけ

- ・ 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進するためには、建物所有者等が緊急輸送道路の役割や耐震化の重要性などを認識する必要がある。このため、区市町村や関係団体と連携し、所有者等に対し個別訪問や啓発文書の送付等を行うことにより耐震化を強力に働きかける。また、耐震キャンペーン期間中に開催する耐震フォーラムの案内を送付し、耐震化の検討に役立つイベント情報を提供する。

② 耐震化に係る支援

特定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、震災時における緊急輸送道路の機能を確保するため不可欠であることから、建物所有者の取組を促すため、アドバイザーの派遣や耐震改修等に要する費用を助成するなどの支援を行う。

ア アドバイザーの派遣等

- ・ 建物所有者が耐震化を進めていくためには、耐震化状況の把握やそれを踏まえた最適な改修工法の選択や合意形成など様々な課題を解決しなければならず、その内容に応じた専門知識が必要となる。このため、建物所有者の自己負担なしで、建築の専門家や弁護士など所有者の課題に適切に対応できる専門家の派遣などを行う。
- ・ 平成31年4月からは、建物所有者が抱える課題を的確に把握し、耐震化が実現されるまで継続的に助言を行うことができる仕組みの整備として、調整役となるアドバイザーが、所有者からの相談に応じて別分野のアドバイザーを派遣要請することができるなど、アドバイザー制度の拡充を行っている。

イ 改修計画作成の支援

- ・ 耐震診断を終えた建物所有者に耐震化を促していくためには、次のステップである補強設計につながるきっかけを作ることが効果的である。このため、補強に係る費用や工事の影響などについて比較・検討を行い、設計に生かすための改修計画の作成を支援するため、建築の専門家をアドバイザーとして派遣する。

ウ 補強設計の費用の助成

- ・ 耐震診断の結果、耐震性が不足すると判定された建築物の耐震化を進めるためには、補強設計を行う必要がある。このため、設計に要する費用について、原則全額を助成する。
- ・ 平成30年度から、特に倒壊の危険性が高い建築物（ l_s 値 0.3 未満相当の建築物）

の建替設計に要する費用について、原則全額を助成している。

エ 耐震改修等の費用の助成

- ・ 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化は、東京の防災性を向上する上で極めて重要である。このため、建物所有者の自己負担を最大限軽減するため、平成 26 年 1 月から耐震改修等に要する費用の最大 9 割を助成するなど手厚い支援を実施しており、引き続き支援を行う。
- ・ 震災時における緊急輸送道路の機能を効果的に確保するためには、特に倒壊の危険性が高い建築物（ l_s 値 0.3 未満相当の建築物）を耐震化することが有効である。平成 28 年度から、 l_s 値 0.3 未満相当の建築物の耐震改修の費用について、助成単価を引き上げ、所有者の取組を促している。
- ・ 平成 30 年度から、特に倒壊の危険性が高い建築物（ l_s 値 0.3 未満相当の建築物）の建替え及び除却の費用についても助成単価を引き上げている。
- ・ 建築物の用途や耐震性能によっては、一般的な工法では耐震化が困難なことから免震工法等の特殊工法を用いる場合がある。特殊工法は一般的な工法に比べ、工事費が高額となることから、それに対応した費用の助成を実施する。
- ・ 耐震性能が低い建築物の耐震改修については、一回の工事で耐震化が完了しない場合がある。このため、令和 17 年度末までに耐震化を完了させることを条件に、段階的な耐震改修についても費用の助成を実施する。
- ・ 通行機能の早期確保を図るため、特に倒壊の危険性が高い建築物（ l_s 値 0.3 未満相当の建築物）については、令和 2 年度から、2 回目以降の工事が未定の場合でも、改修後の l_s 値を 0.3 以上相当とすることを条件に、耐震改修の一部を実施する場合に要する費用について、助成を実施しており、引き続き、特に倒壊の危険性の高い建築物の耐震化を促進する。
- ・ 占有者が存する建築物では、所有者が耐震化工事を実施する際に追加的費用が発生する。このため、令和 2 年度から、占有者が存する建築物の耐震改修等に要する費用に対する助成額の加算を実施しており、引き続き、所有者の耐震化の取組を更に後押しする。

オ 耐震改修等に対する融資の支援

- ・ 建物所有者が耐震診断や耐震改修の費用の一部について、金融機関から低利で融資が受けられるよう、金融機関に対して貸付け原資の一部を預託することにより、診断や改修に係る資金の借入を支援する。

カ 総合設計制度やマンション建替法容積率許可制度の活用による建替えの促進

- ・ 耐震性が不足する特定緊急輸送道路沿道建築物の建替えを、総合設計制度を用いて行う場合、公開空地の確保等による容積率割増しに加え、沿道建築物が耐震化されることによる割増しも受けることができる。
- また、マンション建替法容積率許可制度では都内全域で活用できるなど、総合設計

制度よりも適用の対象が拡大されている。このため、建替えを検討している建物所有者に地域特性に応じた制度の内容を周知するとともに活用を促すなど、耐震化に向け取り組む。

キ 工事中の代替用地としての都有地貸付け

- 耐震改修工事や建替え工事では、工事期間中における代替用地や資材置場の確保なども課題となる。このことから、代替用地や資材置場として都有地を貸し付けることにより耐震化を支援する。

③ 耐震化に係る指導や指示等

建物所有者に対して耐震化を促すため、区市町村や所管行政庁と連携し、耐震改修促進法や耐震化推進条例に基づく指導や指示等を行う。

ア 耐震診断

- 正当な理由がなく耐震診断を実施していない建物所有者に対しては、耐震化推進条例に基づき平成27年2月から所在地や建築物の名称などの公表を行い、都民へ情報提供を行っている。さらに、震災時における緊急輸送道路の機能を確保するために必要があると認めるときは、区市町村と連携し診断を行うよう指示する。
- 指示を受けた建物所有者が、その後も正当な理由がなく診断を実施しない場合であって、震災時における緊急輸送道路の機能を確保するために特に必要があると認めるときは、所管行政庁と連携し診断の実施を命令する。

イ 耐震改修等

- 耐震診断の結果、耐震性が不足していることが判明した建物所有者に対し、これまで区市町村と連携し、法令に基づき指導や助言を行ってきた。今後も、耐震改修等を促すために必要な場合は指導や助言を行う。
- 指導を行ったにもかかわらず耐震改修等を実施しない場合、本計画における目標や進捗を踏まえ、震災時における緊急輸送道路の機能を確保するために特に必要があると認めるときは、区市町村や所管行政庁と連携し耐震改修等を行うよう指示する。また、指示を受けた建物所有者が、正当な理由なく指示に従わなかった場合は、所在地や建築物の名称などの公表を行い、都民へ情報提供する。
- 令和元年7月に施行された改正耐震化推進条例に基づき、占有者に対し、耐震改修等の実現に向けた協力について、必要に応じて指導や助言を行っていく。

④ **耐震化状況などの公表**

- 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の進捗状況を都民に情報提供するため、耐震化推進条例に基づき、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の新たな指標である総合到達率や区間到達率について、耐震ポータルサイトに公表を行っていく。
- 建物所有者から報告を受けた耐震診断の結果については、平成30年3月から耐震改修促進法に基づき公表し、都民へ情報提供を行っている。

⑤ **補助制度活用に向けた区市町村への要請**

- 都は耐震改修等に要する費用について、最大9割を助成するなど手厚く支援を行っている。しかし、区市町村によっては都の制度より助成割合が低い場合や助成対象の事業費に上限額を設けている場合がある。建物所有者に対する財政的支援は、所有者の取組を促す上で効果的であることから、所有者が都の助成制度を最大限活用できるように、助成割合の抑制などを行っている区市町村に対して制度の見直しを要請する。

⑥ **広域的な観点からの緊急輸送道路の機能確保**

- 震災時においても首都機能を維持し、速やかな復旧・復興を図るためには、隣接する県や主要都市と一体となって、緊急輸送道路の機能を確保していく必要がある。このため、九都県市首脳会議を構成する自治体と連携し、沿道建築物耐震化の連携方法や、より効果的な普及啓発の在り方などについて検討し、災害対応時の大動脈となる緊急輸送道路ネットワークの構築に取り組む。

2) 一般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による震災時の道路機能確保に併せ、一般緊急輸送道路の機能を向上させることは、災害に強い都市を実現する上で有効である。このため、引き続き、一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化について取り組む。

① 耐震改修等の実施状況の把握

一般緊急輸送道路沿道建築物については耐震化状況の報告を義務付けていないため、正確な耐震化率や建築物ごとの進捗状況を把握できていない。このため、建物所有者に対するアンケート調査やアドバイザーの派遣などによって得られた情報を蓄積することなどにより、耐震診断や耐震改修等の実施状況の把握に努めていく。

② 建物所有者等への働きかけ

一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進するためには、建物所有者等が緊急輸送道路の役割や耐震化の重要性などを認識する必要がある。このため、区市町村や関係団体と連携し、所有者等に対して啓発文書の送付などを行うことにより耐震化を働きかける。

また、耐震キャンペーン期間中に開催する耐震フォーラムの案内を送付し、耐震化の検討に役立つイベント情報を提供する。

③ 耐震化に係る支援

一般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、震災時における緊急輸送道路の機能を確保するために不可欠である。このため、建物所有者の取組を促すため、アドバイザーの派遣や耐震改修等に要する費用を助成するなどの支援を行う。

ア アドバイザーの派遣

- ・建物所有者が耐震化を進めていくためには、最適な改修工法の選択や合意形成など様々な課題を解決しなければならず、その内容に応じた専門知識が必要となる。このため、建物所有者の自己負担なしで、建築の専門家や弁護士など所有者の課題に適切に対応できる専門家を派遣する。

イ 改修計画作成の支援

- ・耐震診断を終えた建物所有者に耐震化を促していくためには、次のステップである補強設計につながるきっかけを作ることが効果的である。このため、補強に係る費用や工事の影響などについて比較・検討を行い、設計に生かすための改修計画の作成を支援するため、建築の専門家をアドバイザーとして派遣する。

ウ 耐震診断の費用の助成

- 耐震診断は耐震化を進める上での第一歩である。一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断を促進するため、診断に要する費用を助成する。

エ 補強設計の費用の助成

- 耐震診断の結果、耐震性が不足すると判定された建築物の耐震化を進めるためには、補強設計を行う必要がある。このため、設計に要する費用を助成する¹⁹。

オ 耐震改修等の費用の助成

- 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に併せて一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を進めていくことは、東京の防災性を向上させていく上で重要である。建物所有者の自己負担を軽減するため、耐震改修等に要する費用を助成する。
- 建築物の用途や耐震性能によっては、一般的な工法では耐震化が困難なことから免震工法等の特殊工法を用いる場合がある。特殊工法は一般的な工法に比べ、工事費が高額となることから、それに対応した費用の助成を実施する。
- 耐震性能が低い建築物の耐震改修については、一回の工事で耐震化が完了しない場合がある。このため、令和7年度末までに耐震化を完了させることを条件に、段階的な耐震改修についても費用の助成を実施する。
- 占有者が存する建築物では、所有者が耐震化工事を実施する際に追加的費用が発生する。このため、令和2年度から、占有者が存する建築物の耐震改修等に要する費用に対する助成額の加算を実施しており、引き続き、所有者の耐震化の取組を更に後押しする。
- 令和3年度から、特に倒壊の危険性が高い建築物（ I_s 値 0.3 未満相当の建築物）の耐震改修等の費用について助成単価を引き上げ、当該建築物の耐震化を促進する。

カ 耐震改修に対する融資の支援

- 建物所有者が耐震改修の費用の一部について、金融機関から低利で融資が受けられるよう、金融機関に対して貸付け原資の一部を預託することにより、改修に係る資金の借入を支援する。

キ 総合設計制度やマンション建替法容積率許可制度の活用による建替えの促進

- 耐震性が不足する一般緊急輸送道路沿道建築物の建替えを、総合設計制度を用いて行う場合、公開空地の確保等による容積率割増しに加え、沿道建築物が耐震化されることによる割増しも受けることができる。

また、マンション建替法容積率許可制度では都内全域で活用できるなど、総合設計制度よりも適用の対象が拡大されている。このため、建替えを検討している建物所有者に地域特性に応じた制度の内容を周知するとともに活用を促すなど、耐震化に向け取り組む。

19 平成28年度から、設計費の実態を反映し単価を引き上げている。

ク 工事中の代替用地としての都有地貸付け

- 耐震改修工事や建替え工事では、工事期間中における代替用地や資材置場の確保なども課題となる。このことから、代替用地や資材置場として都有地を貸し付けることにより耐震化を支援する。

④ 耐震化に係る指導や指示等

建物所有者等に対して耐震化を促していくため、区市町村や所管行政庁と連携し、耐震改修促進法や耐震化推進条例に基づく指導や助言、指示等を行う。

ア 耐震診断

- 耐震診断を促進するため、必要に応じて指導や助言を行う。
- 震災時における緊急輸送道路の機能を確保するために必要があると認めるときは、区市町村と連携し、建物所有者に対して診断を行うよう指示する。

イ 耐震改修等

- 耐震診断の結果、耐震性が不足していることが判明した建築物については、所管行政庁と連携し、建物所有者に耐震改修促進法や耐震化推進条例に基づき耐震化に係る指導や助言を行う。指導を行ったにもかかわらず改修等に至っていない建築物の所有者に対しては、必要に応じて耐震改修促進法に基づき指示を行う。

⑤ 耐震化施策の再構築

区市町村との意見交換などにより、緊急輸送道路沿道建築物等の耐震化施策の再構築に向けた検討を行う。

(2) 住宅

耐震化の目標

【住宅全般】

- ・ マンションや主な公共住宅を含め、令和7年度末までに耐震性が不足する住宅をおおむね解消することを目指す。

【都営住宅】

- ・ 都営住宅については、令和7年度末までに耐震化率 100%を達成

基本方針

- ・ 自助・共助・公助の原則を踏まえ住宅の所有者自らが主体的に取り組む必要があるため、区市町村等と連携し、所有者の耐震化の取組を支援するとともに、所有者等に対して積極的な働きかけを行う区市町村を更に支援
- ・ 戸建て住宅等については、老朽化の進行を踏まえ除却による耐震化を積極的に促進
- ・ 老朽化した木造建築が特に集積するなど、甚大な被害が想定される木造住宅密集地域等において、耐震化施策と不燃化施策との連携を更に強化
- ・ マンションについては、管理組合の状況に応じた普及啓発や支援の強化など、効果的・集中的に施策を展開

第3章 耐震化の促進施策
1 建築物の耐震化の重点施策

表 16 主な施策のスケジュール

		令和 3 年度	4 年度	5 年度	6 年度	7 年度
1) 住宅全般	①耐震化に係る支援	耐震診断や耐震改修等に向けた普及啓発や支援等の取組				
		積極的な働きかけを行う区市町村を対象とした耐震診断や耐震改修等に対する助成				
	②木造住宅密集地域等における耐震化に係る支援	耐震化施策と不燃化施策との更なる連携				
		整備地域*を対象としたアドバイザーの派遣				
2) マンション	①耐震化に係る普及啓発及び支援等	建築士等の専門家派遣・進捗状況の確認				
		マンション耐震セミナーの開催などの普及啓発				
		耐震診断、補強設計、耐震改修等に対する助成				
	③まちづくりと連携したマンション再生	マンション再生まちづくり制度の活用				
3) 民間賃貸住宅等	①耐震化に係る支援	特定建築物を対象としたアドバイザーの派遣				
4) 主な公共住宅	①都営住宅等	耐震化の実施				
	都住宅供給公社住宅	令和2年度耐震化率 100%				
	②区市町村営住宅	耐震化の実施				
	③都市再生機構住宅	耐震化の実施				

※防災都市づくり推進計画に定める整備地域

1) 住宅全般

① 耐震化に係る支援

住宅の耐震化を進めていくためには、自助・共助・公助の原則を踏まえ、住宅の所有者自らが主体的に耐震化に取り組む必要がある。このため、区市町村や関係団体等と連携し、所有者の耐震化の取組を支援する。

ア 耐震診断や耐震改修等に向けた普及啓発や支援等の取組

- 住宅の耐震化を推進するためには、所有者が自らの住宅の耐震性能を把握することが重要である。このため、耐震化の重要性や耐震診断の必要性について普及啓発を行う。
- 普及啓発を効果的に行うためには、地域の実情を熟知している区市町村の取組を後押ししていくことが必要である。このため、建物所有者への啓発文書の送付やイベントなどを実施する区市町村に対して、技術的、財政的支援を行う。
- 令和3年度から、住宅耐震化緊急促進アクションプログラムを策定する区市町村を対象とし、個別訪問等の方法により所有者に対して直接的に耐震化を促す取組や、耐震診断を支援した住宅に対して耐震改修を促す取組について財政的支援を拡充する。
- 耐震診断が実施されるよう関係団体へ協力要請を行う。

イ 積極的な働きかけを行う区市町村を対象とした耐震診断や耐震改修等に対する助成

- 所有者の主体的な取組を促すため、住宅耐震化緊急促進アクションプログラムを策定し、戸建住宅等の所有者に積極的な働きかけを行う区市町村を対象に、簡易診断、耐震診断、補強設計と合わせた耐震改修等に要する費用について助成し、戸建て住宅等の耐震化を総合的に支援する。
- 令和3年度から、除却に要する費用について助成を行うとともに、耐震改修に係る工事費用の実態を踏まえ、耐震改修等に係る補助対象事業費の限度額を引き上げる。

ウ 様々な機会を捉えた耐震化の促進

- 省エネルギーリフォーム工事などの機会に合わせて耐震改修工事を行うことにより、工事費全体の負担軽減を図ることができる。このため、その旨を耐震ポータルサイトや広報紙、パンフレットなどを通じて周知する。
- 木造住宅の入居者が高齢者である場合は、今後、バリアフリー工事を実施することが見込まれる。そのため、バリアフリー工事の機会に合わせた耐震診断や耐震改修の実施を促す。

エ 税制支援

- ・住宅の耐震化を促進するため、区部の住宅で行われた建替えや耐震改修を対象に、固定資産税や都市計画税を一定の期間全額免除する²⁰。

② 木造住宅密集地域等²¹における耐震化に係る支援

木造住宅密集地域においては、震災時に延焼被害のおそれがある老朽木造住宅が密集していることから、住宅の除却、建替えを促進し、不燃化・耐震化を推進する。

特に、防災都市づくり推進計画に定める整備地域は、地震時に大規模な市街地火災が発生するおそれがあり、建築物の倒壊による道路閉塞や出火により、避難や消火活動などが妨げられるおそれがある。

このため、整備地域において緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動、避難を可能とする防災生活道路の拡幅整備を進めることで、沿道建築物の建替えによる不燃化・耐震化を加速し、防災上重要な道路のネットワークの確保も図る。建替えが困難な場合は、住宅の耐震改修を支援することで、人的被害の軽減や市街地火災の延焼拡大を防止する。

なお、これまで整備地域の住宅に対して実施してきた耐震診断や耐震改修等の費用の助成については、住宅耐震化緊急促進アクションプログラムを策定し所有者に積極的な働きかけを行う区市町村を対象とした助成に一本化していく。

ア 耐震化施策と不燃化施策との更なる連携

- ・令和3年度から、住宅耐震化緊急促進アクションプログラムを策定し、積極的な働きかけを行う区市町村を対象とし、市街地の不燃化と併せた耐震化を促進するため、新たな防火規制区域²²等の導入に向けて取り組む区市町村を後押しすべく、不燃化建替えや、耐震改修と合わせた防火改修、除却に要する費用について助成を行う。

イ 整備地域を対象としたアドバイザーの派遣

- ・住宅の耐震化を推進するためには、住宅の所有者が耐震診断や耐震改修に取り組むことができる環境を整備していくことが必要である。このため、木造住宅耐震診断事務所登録制度を活用し、自己負担なしで、一定の技術力を有する専門家をアドバイザーとして派遣する。アドバイザーは耐震改修による耐震化の相談だけでなく、建替えによる不燃化・耐震化の相談に対しても助言を行い、「整備地域」の改善につなげていく。

20 23 区内の建替え又は耐震改修を行った住宅への固定資産税及び都市計画税の減免については、令和3年度末まで継続して実施

21 防災都市づくり推進計画〈基本方針〉（令和2年3月）における「木造住宅密集地域」に「農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域」を加えた地域

22 新たな防火規制：東京都建築安全条例第7条の3の規定に基づく防火規制。建築物の不燃化を促進し木造住宅密集地域の再生産を防止するために災害時の危険性の高い地域等について指定し、建築物の耐火性能を強化する規制

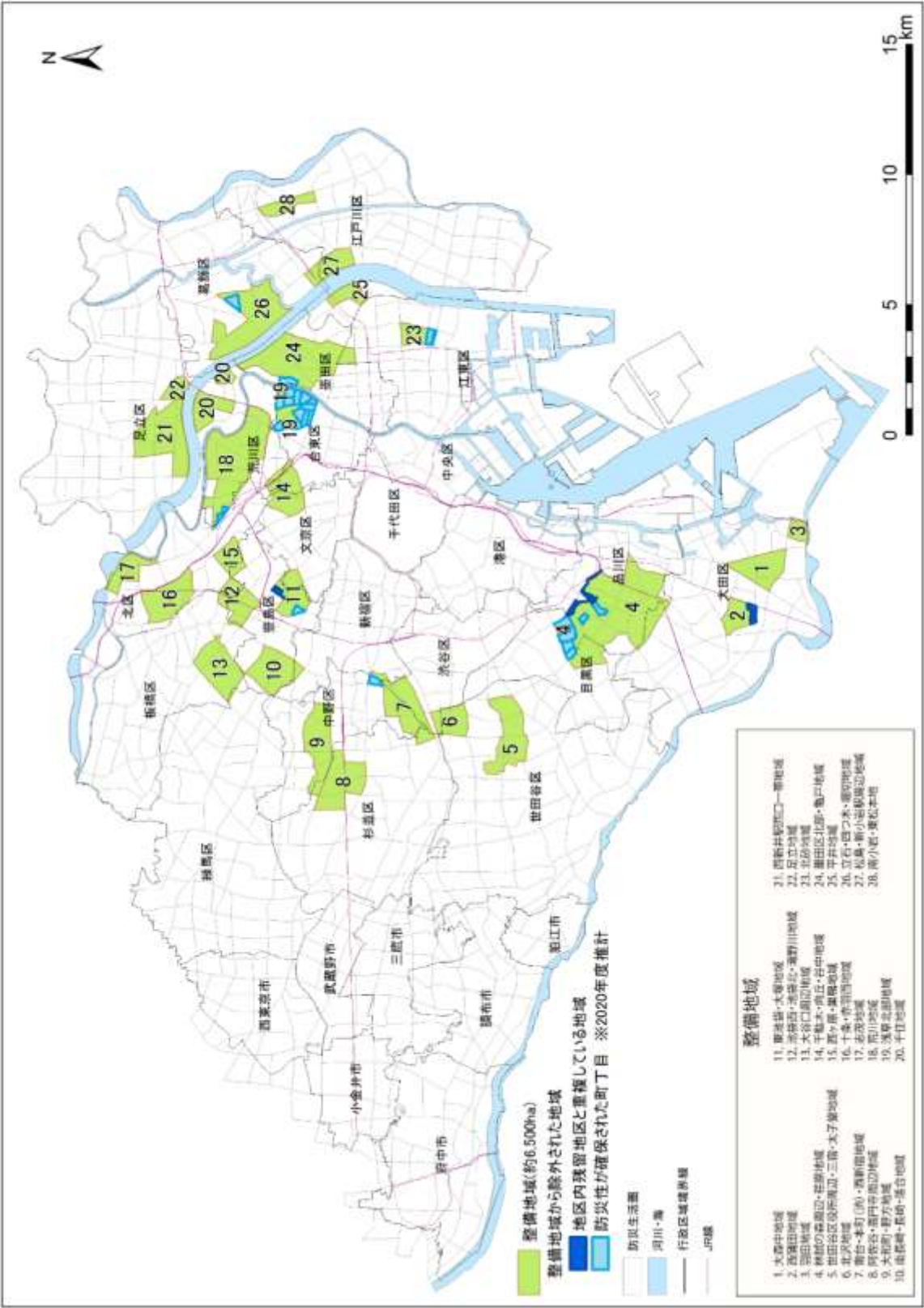


図 24 防災都市づくり推進計画に定める整備地域

2) マンション

マンションは戸建て住宅に比べ規模が大きく、地震により倒壊等の被害が生じた場合、道路閉塞を引き起こすなど周辺地域にも大きな影響が及ぶ。

また、震災直後は各区分所有者間の連絡が取りにくくなる場合があるなど、合意形成がより難しく、再建には一般の建築物以上に困難を伴うことが多いため復興や新たなまちづくりの障害となるおそれもある。

このため、耐震性が不足するマンションについては、耐震改修や建替えなどにより耐震化を図ることが急務である。

マンションの耐震化を一層促進するため、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に基づく「管理状況届出制度」により把握した情報を分析・活用するとともに、管理組合の状況に応じた普及啓発を強化するなど、効果的・集中的に施策を展開していく。

① 耐震化に係る普及啓発及び支援等

ア マンション耐震化推進サポート事業の実施

- ・「管理状況届出制度」により把握した各マンションの状況に応じ、建築士等の専門家を繰り返し派遣し、耐震化に向けた合意形成等を支援する。

イ 耐震化促進に向けた普及啓発

- ・「マンション耐震セミナー」については、区市町村との連携・協力の下、専門家による講演、耐震改修工事を実施したマンションの関係者による取組や被災マンションの事例紹介など、管理組合等の参加意欲を高める工夫を図りながら、耐震キャンペーンの一環として、継続して実施する。
- ・「東京都マンションポータルサイト」において、引き続き国や区市町村、関係機関、業界団体のホームページのリンクを積極的に追加するなどにより、マンションの耐震化に関する情報提供を実施する。
- ・管理不全等のマンションについて、管理アドバイザー派遣等により適正管理を促しつつ、耐震化の機運を醸成する。

ウ 耐震診断や補強設計、耐震改修等の費用の助成

- ・耐震化に要する区分所有者の費用負担の軽減を図るため、区市と連携し、アドバイザー派遣、耐震診断及び耐震改修の助成を実施する。
- ・令和3年度から、倒壊の危険性が高いマンション（Is 値 0.3 未満相当）の耐震改修等の費用について、助成単価を引き上げ、集中的に支援する。
- ・構造図や構造計算書などの設計図書（しゅん工図を含む。）を保管していないことにより耐震診断に踏み切れないマンションの取組を支援するため、設計図書の復元費についても助成の対象とする。
- ・倒壊の危険性が高いマンション（Is 値 0.3 未満相当）などでは、耐震改修工事を行うことが費用面などから困難な場合もあることから、Is 値を 0.6 に引き上げる

ことを条件に、段階的な工事に対し、区市町村と連携して助成を実施する。

エ 耐震化に対する金融支援

- 耐震改修費の融資について、独立行政法人住宅金融支援機構では、融資限度の引上げや融資期間の延長など、耐震化に取り組む管理組合が活用しやすいよう改善が図られてきた。
- 都のマンション改良工事助成制度による利子補給と合わせ、周知を図り、管理組合の取組を後押しする。

オ 仮住居のあっせん

- 現在、マンションの建替え工事期間中の仮住居として都営住宅の提供並びに東京都住宅供給公社及びUR都市機構の賃貸住宅の空室情報の提供を行っているが、専有部分の耐震改修工事により仮移転が必要となる場合などについても、仮住居のあっせん等の支援ができるよう検討する。

② マンション敷地売却制度の活用に対する支援

- マンション敷地売却制度について、今後の制度活用の状況やマンション管理組合等のニーズなどを踏まえながら、アドバイザーの派遣や建築物の除却費用の負担軽減措置、売却後の仮住居など、効果的な支援制度について検討する。

③ まちづくりと連携したマンションの再生

- 都内には、老朽化が進み、建替え等を検討すべき時期を迎えているにもかかわらず、敷地条件の悪さや、容積率などの建築規制により既存不適格となっているなど、単独では建替えが困難なマンションが相当数存在している。こうした状況に鑑み、周辺との共同化など、まちづくりと連携した再生を促進するため、平成 29 年に「マンション再生まちづくり制度」を創設した。
- 平成 30 年度には、都市開発諸制度の改定により、再開発等促進区を定める地区計画等にマンション再生まちづくり推進地区内において活用可能な「高経年マンション建替型」が創設され、容積率の割増の上限が緩和された。
- マンション再生まちづくり制度を活用し、都市における拠点の形成、緊急輸送道路の機能の確保、木造住宅密集地域における安全な市街地の形成、大規模な住宅団地の再生など、地域の課題解決にも寄与するマンション再生の取組について、重点的な支援を実施していく。

3) 民間賃貸住宅等

① 耐震化に係る支援

- 建物所有者が耐震化を進めていくためには、最適な改修工法の選択や合意形成など様々な課題を解決しなければならず、その内容に応じた専門知識が必要となる。このため、特定建築物に該当する賃貸住宅等について、建物所有者の自己負担なしで、建築の専門家や弁護士など所有者の課題に適切に対応できる専門家をアドバイザーとして派遣する。

4) 主な公共住宅

① 都営住宅

- 平成24年7月に改定した都営住宅耐震化整備プログラムに基づき、耐震化率を令和2年度末までに100%とすることを目標として耐震化を進めてきた。令和元年度末時点の耐震化率は、95.9%となっている。今後は、令和2年12月に改定した本プログラムに基づき、耐震化率を令和7年度末までに100%とすることを目標として着実に耐震化を推進する。

② 区市町村営住宅

- 令和2年3月末時点で耐震化率は98.5%であり、令和7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消とする目標に対して到達している。耐震化されていない残りの住宅について、引き続き、着実に耐震化を進めるよう区市町村に働きかける。

③ 都市再生機構住宅

- 耐震診断については約95%が実施済みであり、都市再生機構が単独で所有している住宅については全て完了している。民間所有者との区分所有住宅についても、耐震化に向けた合意形成の協議を行い、全ての耐震診断を完了させるとともに、耐震診断結果に基づき、必要となる耐震改修等を計画的に実施するよう働きかける。

都営住宅耐震化整備プログラム（令和2年12月改定）

○ 都営住宅の耐震化の現状と目標

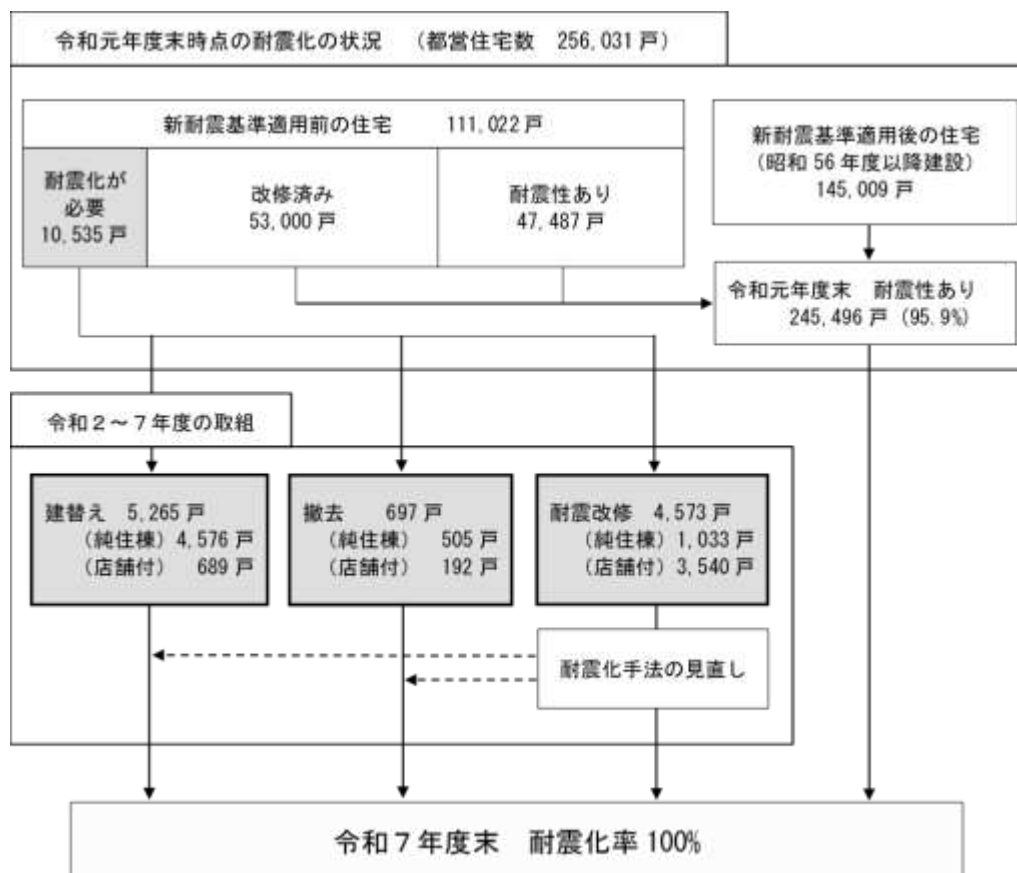
都営住宅の耐震化率（戸数ベース）は、令和元年度末時点で95.9%となっている。本プログラムでは、この耐震化率を令和7年度末までに100%とすることを目標とする。

分譲店舗が併設されていない住棟（以下「純住棟」という。）の耐震化率は97.5%であるのに対し、分譲店舗が併設されている住棟（以下「併存店舗付き住棟」という。）の耐震化率は47.7%であり、併存店舗付き住棟の耐震化が課題となっている。

○ 耐震化の取組

- 耐震化が必要な都営住宅約10,500戸について、建替え約5,300戸、撤去約700戸、耐震改修約4,500戸を実施
- 耐震改修対象の併存店舗付き住棟については、平成30年度から始めた併存店舗の買取りの取組により、店舗権利者との合意形成を加速するとともに、店舗権利者への説明業務の委託を活用することにより、引き続き耐震化を推進
- 都営住宅敷地内の耐震性が不十分なブロック塀等の塀の安全対策を実施

都営住宅の耐震化の取組



都営住宅には、都営住宅のほか、地域特別賃貸住宅、特定公共賃貸住宅、福祉住宅を含む。

(3) 特定建築物

耐震化の目標

- 特定建築物については、令和7年度末までに耐震化率95%以上を達成
- 要緊急安全確認大規模建築物については、令和7年度末までに耐震性が不足する建築物のおおむね解消を目指す。

基本方針

- 特定既存耐震不適格建築物のうち、これまで重点的に取り組んできた公共性の高い学校、病院等の耐震化を更に促進
- 要緊急安全確認大規模建築物については、法に基づく指導、指示等により耐震化を促進
- 上記の建築物に加え、新たに事務所、店舗等の特定既存耐震不適格建築物にも支援を実施

表 17 主な施策のスケジュール

		令和 3 年度	4 年度	5 年度	6 年度	7 年度
1) 特定既存不適格建築物	①建物所有者への働きかけ	耐震診断や耐震改修等の働きかけ				
	②耐震化に係る支援	アドバイザーの派遣（改修計画案の作成を含む）				
	③耐震化に係る指導や指示	耐震診断や耐震改修等の実現に向けた指導・助言・指示				
2) 要緊急安全確認大規模建築物	①建物所有者への働きかけ	耐震改修の働きかけ				
	②耐震化に係る支援	アドバイザーの派遣（改修計画案の作成を含む）				
	③耐震化に係る指導や指示	耐震改修等の実施に向けた指導・助言・指示				
	④耐震診断結果の情報提供	耐震診断結果の公表				

1) 特定既存耐震不適格建築物

① 建物所有者への働きかけ

- ・ 特定既存耐震不適格建築物の耐震化を促すためには、建物所有者が耐震化の重要性などを認識する必要がある。このため、所管行政庁や関係団体と連携し、耐震診断や耐震改修等を積極的に働きかける。

② 耐震化に係る支援

建物所有者の取組を促すため、アドバイザーの派遣を行う。

ア アドバイザーの派遣

- ・ 建物所有者が耐震化を進めていくためには、最適な改修工法の選択や合意形成など様々な課題を解決しなければならず、その内容に応じた専門知識が必要となる。このため、建物所有者の自己負担なしで、建築の専門家や弁護士など所有者の課題に適切に対応できる専門家を派遣する。

イ 改修計画作成の支援

- ・ 耐震診断を終えた建物所有者に耐震化を促していくためには、次のステップである補強設計につながるきっかけを作ることが効果的である。このため、補強に係る費用や工事の影響などについて比較・検討を行い、設計に生かすための改修計画の作成を支援するため、建築の専門家をアドバイザーとして派遣する。

③ 耐震化に係る指導や指示等

- ・ 特定既存耐震不適格建築物の耐震化を促進するため、所管行政庁が建物所有者に対し、耐震診断や耐震改修等を実施するよう指導や助言を行う。
- ・ 特定既存耐震不適格建築物のうち一定規模以上のものについて、指導や助言を行ったにもかかわらず、必要な耐震改修等が行われていないと認めるときは、所管行政庁が法令に基づき建物所有者に対して指示を行う。

2) 要緊急安全確認大規模建築物

① 建物所有者への働きかけ

- ・ 耐震改修促進法に基づき耐震診断を実施した要緊急安全確認大規模建築物の耐震化を促進するため、所管行政庁と連携し耐震改修等を積極的に働きかける。

② 耐震化に係る支援

建物所有者の取組を促すため、アドバイザーの派遣を行う。

ア アドバイザーの派遣

- 建物所有者が耐震化を進めていくためには、最適な改修工法の選択や合意形成など様々な課題を解決しなければならず、その内容に応じた専門知識が必要となる。このため、建物所有者の自己負担なしで、建築の専門家や弁護士など所有者の課題に適切に対応できる専門家を派遣する。

イ 改修計画作成の支援

- 耐震診断を終えた建物所有者に耐震化を促していくためには、次のステップである補強設計につながるきっかけを作ることが効果的である。このため、補強に係る費用や工事の影響などについて比較・検討を行い、設計に生かすための改修計画の作成を支援するため、建築の専門家をアドバイザーとして派遣する。

③ 耐震化に係る指導や指示等

- 耐震改修促進法で定められた耐震診断結果の報告期限（平成27年12月31日）までに報告を行わなかった建物所有者に対して、引き続き所管行政庁が診断を実施するよう指導する。
また、指導を受けた建物所有者が、その後も正当な理由がなく診断を実施しない場合、所管行政庁が耐震改修促進法に基づき診断結果を報告するよう命令するとともに、耐震ポータルサイトに公表する。
- 耐震診断の結果、耐震性が不足していることが判明した建築物の耐震改修等を促すため、所管行政庁が指導や助言を行う。また、指導を行ったにもかかわらず所有者が耐震改修等を実施しない場合、必要に応じて所管行政庁が指示する。

④ 耐震診断結果の情報提供

- 要緊急安全確認大規模建築物の所有者から報告を受けた耐震診断の結果については、引き続き耐震改修促進法に基づき公表する。

(4) 防災上重要な公共建築物

耐震化の目標
できるだけ早期に耐震化率 100%を達成
基本方針
都府県建築物の耐震化を着実に推進するとともに、区市町村への働きかけにより区市町村有建築物の耐震化を促進

表 18 主な施策のスケジュール

	令和 3 年度	4 年度	5 年度	6 年度	7 年度
1) 都府県建築物	建替え工事などによる耐震化 →				
2) 区市町村有建築物	区市町村への働きかけ →				

1) 都府県建築物

- 平成 20 年 3 月に策定した「東京都が所有する防災上重要な公共建築物の耐震化整備プログラム」に基づき耐震化を推進しており、令和 2 年 3 月末時点での耐震化率は 99.9%に達している。引き続き、耐震化の完了に向けて着実に取り組む。

2) 区市町村有建築物

- 区市町村有建築物の耐震化を推進してきた結果、令和 2 年 3 月末時点での耐震化率は 97.8%となっている。
- 早期に耐震化を完了するため、残りの 2.2%についても各区市町村が定める耐震改修促進計画などにおいて耐震化の状況を公表するとともに、耐震化されていない建築物については、速やかに耐震化するよう区市町村に働きかける。

(5) 災害拠点病院、民間社会福祉施設等、私立学校

耐震化の目標

- 災害拠点病院については、令和7年度末までに耐震化率100%を達成
- 民間社会福祉施設等については、令和12年度末まで耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目指し、うち自己所有の建築物については耐震化率100%を達成
- 私立学校については、できるだけ早期に耐震化率100%を達成

基本方針

- 建物所有者等への働きかけや、耐震診断・耐震改修等への支援などにより耐震化を促進

表19 主な施策のスケジュール

	令和 3年度	4年度	5年度	6年度	7年度
1) 災害拠点病院			助成・支援の実施		
2) 民間社会福祉施設等			助成・支援の実施		
3) 私立学校			助成・支援の実施		

1) 災害拠点病院

- 耐震化されていない建築物を有する災害拠点病院の開設者に対して、耐震化を図るよう働きかけるとともに、耐震化の取組が進んでいない病院に対しては、耐震診断、耐震改修の費用の助成を通じて耐震化を推進する。
- 耐震化が必要な施設に対し、状況に応じた相談や提案など、きめ細かな対応を行い、耐震化を推進する。

2) 民間社会福祉施設等

- 高齢者や障害者、乳幼児など災害時に自力での避難が困難な人が利用する社会福祉施設や保育所を対象として、耐震診断や耐震改修の費用を助成するとともに、工事期間中に必要となる仮設施設の整備に係る費用を助成し、耐震化を推進する。
- 耐震化が必要な施設に対し、状況に応じた相談や提案、アドバイザーの派遣など、きめ細かな対応を行い、耐震化を推進する。

3) 私立学校

- 私立学校に対し耐震診断や耐震改修の費用を助成し、耐震化を推進する。
- 耐震診断を実施していない私立学校に建築士を派遣し、実際に建築物を確認しながら耐震診断や耐震化についてアドバイスするなどきめ細かな対応を行い、耐震化を推進する。
- 耐震診断や耐震補強の費用について、一般の融資よりも低利な融資が利用できるよう、資金面での支援を行う。



写真 保育所の耐震改修事例

（6）組積造の塀

1）全般

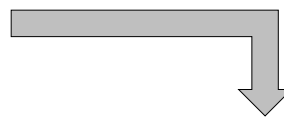
基本方針

- 通行人の安全確保の面から、耐震性が不十分な組積造の塀の除却や安全な塀への建替え等を促進

- ブロック塀等の点検のチェックポイント等の活用により危険性があるとされたブロック塀等については、除却や安全な塀への建替え等に補助金を交付する区市町村に対して補助を実施しており、引き続き、区市町村に対する財政的支援を行う。
- また、木塀は軽量化に伴う震災時の安全性向上等が期待されることから、令和元年7月の全国知事会議において取りまとめられた「国産木材需要拡大宣言」なども踏まえ、引き続き、危険なブロック塀等を国産木材を使用した塀に建て替える際の補助の加算や、国産木材を使用した塀を新設する際の補助を実施し、国産木材を使用した塀の普及に取り組む。
- 建築物防災週間や定期報告等の機会を捉えて、改善指導を行うとともに、区市町村と連携してブロック塀等の安全対策を推進する。
- ブロック塀等の倒壊による危険性や点検のチェックポイントのほか、対策の必要性や木塀を設置した場合の軽量化に伴う震災時の安全性向上の効果などについて、耐震ポータルサイト等で啓発していく。



（建替え前）



（建替え後）

写真 木塀建替え事例

2) 通行障害建築物となる組積造の塀

耐震化の目標

- 令和7年度末までに、耐震性が不十分な通行障害建築物となる組積造の塀をおおむね解消

基本方針

- 区市町村等と連携し、塀の所有者への働きかけ等により、除却・安全な塀への建替え等を重点的に促進

表 20 主な施策のスケジュール

	令和 3年度	4年度	5年度	6年度	7年度
①塀の所有者への働きかけ		除却・安全な塀への建替え等の働きかけ			
②耐震化に係る支援	耐震診断技術者派遣を活用した耐震診断	除却・建替え等に関する助成			
③耐震化に係る指導や指示等		指導・指示等			
④耐震診断結果・報告命令の公表		耐震診断結果の公表			

都が、耐震改修促進法に基づき「建築物集合地域通過道路等」に位置付けている特定緊急輸送道路は、震災時における救急・救命活動や緊急支援物資の輸送など復旧・復興の大動脈となる重要な役割を担うため、通行障害建築物となる組積造の塀の除却・建替え等について重点的かつ集中的に取り組む。

① 塀の所有者への働きかけ

- 通行障害建築物となる組積造の塀の耐震化を促進するためには、塀の所有者が特定緊急輸送道路の役割や耐震化の重要性などを認識する必要がある。このため、区市町村や関係団体と連携し、所有者に対し個別訪問や啓発文書の送付等を行うことにより、除却・安全な塀への建替え等を働きかける。

② 耐震化に係る支援

通行障害建築物となる組積造の塀の倒壊による道路閉塞を防ぐことは、震災時における特定緊急輸送道路の機能を確保するため不可欠であることから、塀の所有者の取組を促すため、耐震診断技術者の派遣や除却・建替え等の費用の助成などの支援を行う。

ア 耐震診断技術者の派遣

- ・ 通行障害建築物となる組積造の塀全てで診断が行われるよう、塀の耐震診断技術者を派遣する。

イ 除却・建替え等の費用の助成

- ・ 耐震診断の結果、耐震性が不足すると判定された塀については、除却や木塀などの安全な塀への建替え等に補助金を交付する区市町村に対する補助を実施し、区市町村に対する財政的支援を行う。

③ 耐震化に係る指導や指示等

- ・ 塀の所有者に対して耐震化を促すため、所管行政庁や市町村と連携し、耐震改修促進法に基づく指導や指示等を行う。

④ 耐震診断結果・報告命令の公表

- ・ 塀の所有者から報告を受けた耐震診断の結果については、耐震改修促進法に基づき公表し、都民へ情報提供を行う。
- ・ なお、公表に当たっては、迅速に取り組んだ塀の所有者が不利になることのないよう、耐震診断を行わない所有者に対しては報告命令を行い、それを公表する。

(7) その他の施策

1) 特定優良賃貸住宅の活用

- 住宅の所有者が耐震改修の工事を行う際、場合によっては、その住宅に居住することができなくなることも考えられる。
- そこで、住宅の所有者が、耐震改修促進法第5条第3項第4号に基づき、一定の条件の下、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律第6条に規定する特定優良賃貸住宅を仮住居として活用する必要がある場合には、特定優良賃貸住宅の供給に関する事項について、本計画に位置付ける。

2) 都市再生機構及び東京都住宅供給公社による耐震診断及び耐震改修

- 耐震改修促進法第5条第3項第5号の規定により、独立行政法人都市再生機構及び東京都住宅供給公社の持つ専門的な知見と豊富な経験を活用し、共同住宅の耐震診断及び耐震改修を促進する。
- 耐震診断及び耐震改修は、以下の基準により実施するものとする。
 - * 管理組合等からの委託により行うものとする。
 - * 原則として、区分所有による共同住宅等を対象とする。

2 普及啓発

基本方針

- ・ 相談体制の強化や情報提供の充実など、建物所有者が安心して耐震診断や耐震改修等に取り組むための環境を整備
- ・ 耐震診断技術者の育成や区市町村への支援など、関係機関等と連携した取組を強化

施策の体系

普及啓発の柱	具体的な実施事業
(1) 耐震化への意識啓発	① 耐震化推進都民会議の開催 ② 耐震キャンペーンの実施 ③ 東京都耐震マーク表示制度の運用
(2) 相談体制の充実強化	① 耐震化総合相談窓口を通じた相談対応 ② アドバイザーの派遣 ③ 東京都耐震ポータルサイトの運営
(3) 耐震改修工法等の情報提供	① ビルやマンションを対象とした改修事例の紹介 ② 木造住宅を対象とした安価で信頼できる改修工法・装置の事例紹介
(4) 技術的な支援	① 木造住宅を対象とした耐震診断事務所の登録・公表 ② 木造住宅耐震改修事業者の養成及び公表 ③ 木造以外の建築物の補強設計などの技術者の育成
(5) 区市町村への支援	① 区市町村の普及啓発活動に対する支援

表 21 普及啓発の全体スケジュール

	令和 3 年度	4 年度	5 年度	6 年度	7 年度
(1) 耐震化への意識 啓発		①耐震化推進都民会議の開催			
		②耐震キャンペーンの実施			
		③東京都耐震マークの表示制度の運用			
(2) 相談体制の充実 強化		①耐震化総合相談窓口を通じた相談対応			
		②アドバイザーの派遣			
		特定建築物にもアドバイザーを派遣			
		緊急輸送道路沿道建築物に該当する分譲マンションにマンション管理士を派遣			
		③東京都耐震ポータルサイトの運営			
(3) 耐震改修工法 等の情報提供		①ビルやマンションを対象とした改修事例の紹介			
		公募・選定 → 公募・選定			
		②木造住宅を対象とした安価で信頼できる改修工法等の事例紹介			
	公募・選定 →	公募・選定			
(4) 技術的な支援		①木造住宅を対象とした耐震診断事務所の登録・公表			
		②木造住宅耐震改修事業者の養成及び公表			
		③木造以外の建築物の補強設計などの技術者の育成			
(5) 区市町村への 支援		①区市町村の普及啓発活動に対する支援			
		個別訪問等を行う者への技術的支援			

(1) 耐震化への意識啓発

① 耐震化推進都民会議の開催

- 建築物の耐震化を社会全体で推進していくためには、民間と行政とが一体となって取り組むことが必要である。このため、学識経験者、建物所有者や建築・住宅の専門家等の団体、行政機関などで構成する耐震化推進都民会議を開催し、耐震化に係る機運の醸成や啓発などについての活動を行っている。
- 都民会議の活動内容を踏まえ、各団体や区市町村などと連携し普及啓発を図るとともに、建物用途ごとの課題を把握し、課題に応じた取組につなげる。



写真 耐震化推進都民会議の様子

② 耐震キャンペーンの実施

- 耐震化に係る都民の機運醸成や普及啓発を効果的に行うためには、民間と行政が一体となり、イベントや広報を集中的に展開していくことが必要である。このため、過去の大震災である関東大震災と阪神淡路大震災の発生日の間、耐震化推進都民会議に参加する各団体や区市町村などと連携し、表 22 に示すイベントを中心に開催しており、今後も継続していく。
- 開催の周知については、行政の広報誌やホームページへの掲載、ポスターの掲示のほか、デジタルサイネージ、ツイッターや都営地下鉄の車内動画広告の活用など様々な方法により行う。
- 今後は、新たな日常に応じた創意工夫を図るとともに、デジタルトランスフォーメーションを推進することで、普及啓発の効果の向上を図る。

表 22 主なイベント

名称	内容
耐震フォーラム	建築物の耐震化に対する機運醸成を図るため、防災関係の専門家による講演会や耐震化推進に関する都の取組やブロック塀の安全点検方法などについてのパネル展を開催
マンション耐震セミナー	マンションの耐震化に対する機運醸成を図るため、講演会や個別相談会を開催
成功事例マッチング企画	耐震改修を検討している都民と、耐震改修を実施した建築物の所有者をマッチングし（引き合わせ）、改修内容についての説明や所有者同士の自由闊達な意見交換を実施
耐震改修工法等展示会	木造住宅やビル・マンションの耐震改修工法等に係る事例の展示会を都内で開催
個別相談会	耐震化を検討している建物所有者に対し、個別に建築士等専門家が相談に応じる



写真 耐震フォーラムの様子



写真 個別相談会の様子

③ 東京都耐震マーク表示制度の運用

ア 耐震マーク表示制度の普及拡大

- 耐震化に関する都民の関心を高めるためには、耐震性を満たす建築物にその旨を掲出し、建築物の利用者などに情報提供することが効果的である。このため、新耐震基準の建築物や耐震改修により耐震性が確認された旧耐震基準の建築物などの所有者に耐震マークを交付し、利用者が目に付く出入口などに掲出してもらうことで、建築物の安全性を直接確認できるようにしている。
- 平成 29 年度から、多摩建築指導事務所における検査済証との同時交付を開始し、令和 2 年度からは 23 区内の東京都所管分においても同様に同時交付を開始した。



写真 耐震マーク掲示風景



拡大図

イ 工事現場における耐震マークの掲示

- 耐震化の進捗状況を都民に目に見える形で示すことも、耐震化の関心を高める上で重要である。このため、建物所有者の協力を得て、耐震改修中の工事現場に耐震マークを掲示し、周辺を通行する都民などに情報提供している。
- 平成 29 年に配布対象に耐震改修促進法第 17 条第 3 項の認定に係る工事現場を加えるとともに、平成 30 年度からは、工事現場において耐震マークを掲示することを緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成制度の要件としている。



写真 工事現場掲示風景



拡大図

（２）相談体制の充実強化

① 耐震化総合相談窓口を通じた相談対応

- 耐震化を推進するためには、耐震化に取り組みやすい環境を整備することが必要である。このため、都民が安心して相談できる耐震化総合相談窓口を設置し、耐震診断や耐震改修などの相談、助成内容や診断を行う専門家の紹介などを行っている。
- 今後も総合相談窓口を通じて、都民の相談に的確に対応する。



写真 相談窓口の様子

② アドバイザーの派遣

- 耐震化を進めていく上では、改修工法の採択や区分所有者間の合意形成など様々な課題を解決しなければならず、課題内容に応じた専門知識が必要となる。このため、都が重点的に耐震化を推進している特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者を対象に、自己負担なしで、建築の専門家や弁護士などをアドバイザーとして派遣している。
- 平成28年度から、一般緊急輸送道路沿道建築物や防災都市づくり推進計画に定める整備地域内の住宅の所有者に対しても派遣し、建替えも含めた相談に応じている。
- 令和2年度から、通行障害建築物となる組積造の塀の調査や耐震診断を行う専門家の派遣を開始した。
- 令和3年度から、特定建築物を派遣の対象に加えるとともに、緊急輸送道路沿いの分譲マンションに対してマンション管理士を派遣できるよう、アドバイザーの派遣制度を拡充する。

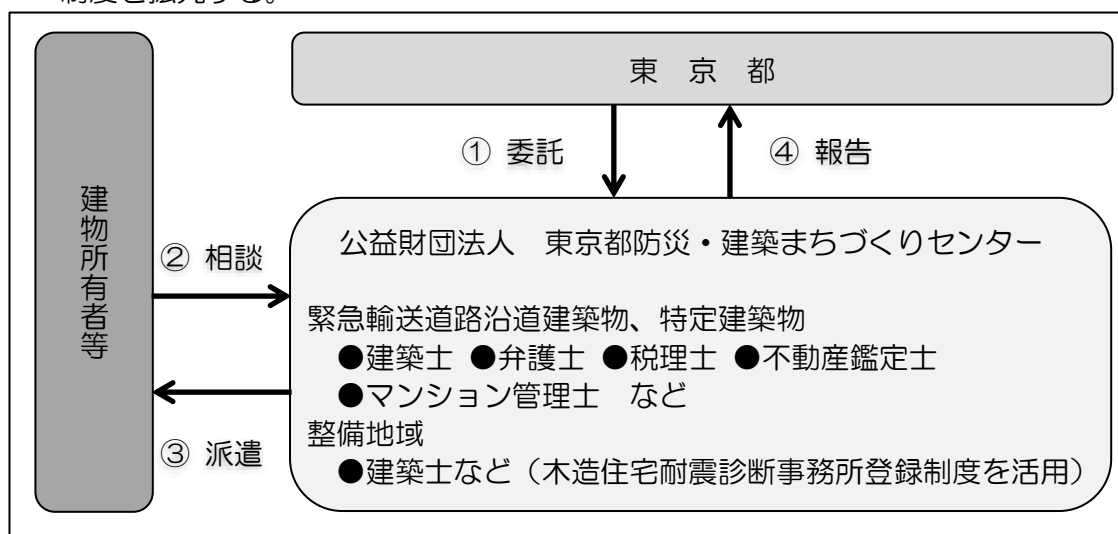


図 25 アドバイザー派遣制度の概要

③ 東京都耐震ポータルサイトの運営

- 都民が耐震化を身近な問題として捉え、関心を高めてもらうためには、耐震化に関する様々な情報を容易かつ速やかに入手できる環境を整えていくことが重要である。このため、耐震化の必要性をはじめ、普及啓発イベントの実施や助成制度の内容、改修工法の種類や特徴などについて、分かりやすく紹介するためのホームページ「東京都耐震ポータルサイト」を開設し運営している。ポータルサイトでは民間の団体や区市町村などの関係機関のサイトにリンクしており、様々な情報に容易にアクセスできる。
- 平成25年度や平成30年度に大幅リニューアルを行い、情報を整理するとともに、分かりやすく見やすいレイアウトにすることで、広く都民に訴求するよう努めている。
- 今後、適宜、提供情報の充実を図ることにより、ポータルサイトを活用したデジタルトランスフォーメーションを推進し、より一層の普及啓発を図る。

表 23 主な情報提供の内容

事 項	内 容
耐震化助成制度の紹介	建築物の所在地や種類別に、利用可能な助成制度の情報を紹介
相談窓口の紹介	東京都や区市町村などの、耐震化に関する相談窓口を紹介
耐震DVDの動画配信	耐震化に関する普及啓発DVD「地震から命を守る」を配信
イベントの紹介	耐震キャンペーンや展示会、見学会のお知らせなどを紹介
改修工法等の紹介	東京都が選定した安価で信頼できる耐震改修工法やビル・マンションの改修事例を紹介
耐震化施策の紹介	木造住宅耐震診断事務所や耐震化低利融資制度などを紹介
耐震Q & A	建築物の耐震化に関する様々な疑問や質問への回答案を紹介

（３）耐震改修工法等の情報提供

① ビルやマンションを対象とした改修事例の紹介

- 事務所ビルやマンションなどの建物所有者が適切に耐震化を進めていくためには、様々な改修工法の特徴や費用などを把握し、建築物の特性や建物使用実態に応じて比較・検討した上で、最適な工法を選択していく必要がある。このため、創意工夫がみられ、費用対効果に優れており、広く活用が可能な耐震改修事例について、リーフレットやホームページ「耐震ポータルサイト」で紹介している。
また、啓発イベントの参加者にリーフレットを配布するなど、情報提供の充実に努めている。
- 今後、最新の改修事例に更新するなど提供する情報の充実を図る。

② 木造住宅を対象とした安価で信頼できる改修工法等の紹介

- 木造住宅の所有者が適切に耐震化を進めていくためには、様々な改修工法の中から、比較的安価で信頼できる改修工法を把握した上で、住宅の状況に即した改修工法を選択していくことが必要である。このため、強度が十分確保されており、安価かつ簡便で汎用性が高い改修工法等について、リーフレットやホームページ「耐震ポータルサイト」で紹介するとともに、啓発イベントの参加者にリーフレットを配布するなど、情報提供の充実に努めている。
- 今後、最新の改修事例に更新するなど提供する情報の充実を図る。

(4) 技術的な支援

① 木造住宅を対象とした耐震診断事務所の登録・公表

- 木造住宅の耐震診断を促進していくためには、適切に診断を実施できる専門家を養成し、都民に対して情報提供していくことが必要である。このため、一定の技術力を有する専門家が所属する建築士事務所を耐震診断事務所として登録・公表する木造住宅耐震診断事務所登録制度を運用し、都民からの相談や依頼に応じている。また、区市町村に対して登録事務所を情報提供している。今後、本制度を積極的に活用するよう区市町村に働きかけるとともに、登録・公表する事務所を拡大するなど制度の充実を図る。
- 防災都市づくり推進計画に定める整備地域は、震災時に特に大きな被害が想定されることから、木造住宅を中心として建築物の建替えによる不燃化や耐震化を重点的に進める必要がある。このため、木造住宅の所有者を対象に耐震化に係る相談に適切に対応するため、耐震診断事務所に所属する建築士をアドバイザーとして派遣し、建替えや耐震化につなげていく。

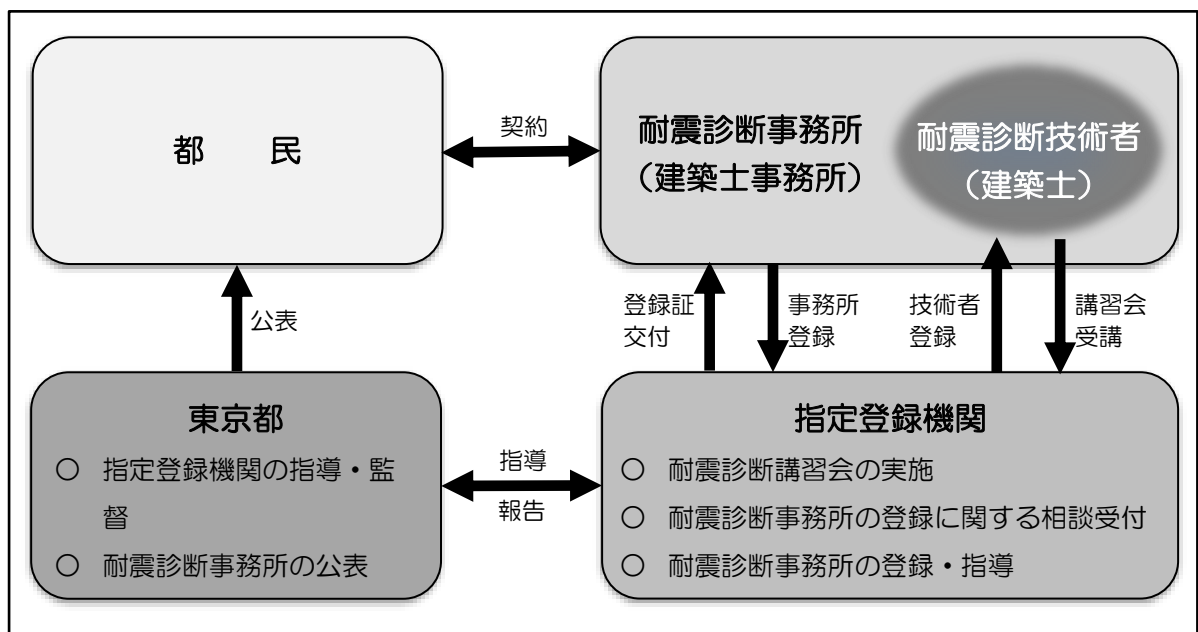


図 26 東京都木造住宅耐震診断事務所登録制度の概要

② 木造住宅耐震改修事業者の養成及び公表

- 国の助成制度である社会資本整備総合交付金において、「住宅の耐震化のための計画の策定及び耐震改修又は建替えを総合的に行う事業」が新たに創設されたことに合わせ、都においても当該事業を活用した助成制度を平成 30 年度から開始した。当該事業を活用する条件として、区市町村は「住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」を定め、耐震化を緊急的に促進する取組を実施することが求められており、その取組のひとつに「耐震改修事業者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」が位置付けられている。

- そこで、区市町村と連携し、耐震改修事業者の技術力の向上を図る取組として木造住宅耐震改修事業者講習会を実施するとともに、住宅所有者から改修事業者への接触が容易となる取組として本講習会を受講した施工業者のリストを公表している。

③ 木造以外の建築物の補強設計の技術者の育成

- 特定緊急輸送道路沿道建築物のうち木造建築物は約4%であり、ほとんどの建築物が木造以外である。緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進するためには、鉄骨造や鉄筋コンクリート造などの木造以外の建築物について、適切に補強設計を行うことができる技術者を育成する必要がある。このため、設計に必要な技術力の育成を目的として、建築士の団体と連携し講習会を実施するとともに、受講した技術者の名簿をホームページ「耐震ポータルサイト」などに掲載する非木造建築物補強設計等技術者育成制度を運用し、技術者を広く都民に情報提供することにより、沿道建築物の所有者の耐震化の取組を支援する。

(5) 区市町村への支援

① 区市町村の普及啓発活動に対する支援

- 普及啓発を効果的に行うためには、地域の実情を熟知している区市町村の取組を後押ししていくことが必要である。このため、建物所有者への啓発文書の送付やイベントなどを実施する区市町村に対して、技術的、財政的に支援する。
- 区市町村に対し、更に積極的に個別訪問を実施するよう促すとともに、訪問する職員等が所有者の実情に応じた適切なアドバイスを行えるよう、講習会を実施するなど技術的支援を充実していく。

表 24 普及啓発活動の例

事 項	内 容
建物所有者等への個別訪問	・ 耐震診断士派遣 ・ 耐震コンサルタント派遣
建物所有者等に対する啓発文書等の作成	・ 相談会案内文書の作成 ・ 事業パンフレット、ちらし、耐震化PR用品作成
イベントの開催	・ 耐震セミナー ・ 出張相談会
その他	・ 自治会に啓発文書等の回覧

3 その他の安全対策

(1) 緊急輸送道路の機能確保

震災時に緊急輸送道路の機能を確保するためには、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を進めるとともに、無電柱化も併せて取り組む必要がある。

① 無電柱化

- 都道の無電柱化については、大規模地震などにおいて電柱倒壊による道路閉塞を防止するため、災害時の避難や救急活動、物資輸送等を担い、防災拠点等を結ぶ環状七号線をはじめとする第一次緊急輸送道路を重点的に整備していくとともに、環状七号線内側エリアや災害時の拠点となる施設等を結ぶ都道においても無電柱化を進めていく。

目標年次: 2024年度	目標値
第一次緊急輸送道路の整備※	50%
うち環状七号線の整備※	100%

※計画幅員で完成している歩道幅員が 2.5m 以上の都道

(2) 落下物等の防止対策

① 窓ガラスや外壁タイル等の落下防止対策

ア 窓ガラスの落下防止

- 平成 17 年 3 月に発生した福岡県西方沖地震では、市街地に立地する建築物のガラスが割れ、道路に大量に落下する事態が発生した。これを機に、地震発生時の窓ガラスの落下、飛散による人身事故の危険性が改めて問題となり、特定行政庁は、はめ殺し窓の窓ガラスの実態調査を行い、改善指導を実施してきた。
- 今後も、窓ガラスの落下防止対策について、未改修ビル等の建物所有者等へ個別に改善指導を実施する。

イ 外壁タイル等の落下防止対策

- 平成 17 年 6 月に都内のオフィスビルにおいて、外壁タイルの落下により負傷者を出す事故が発生した。これを受け、特定行政庁は、外壁タイル等の落下により危害を与えるおそれのある傾斜した外壁を有する建物所有者に対して、実態調査と改善指導を行った。
- 今後も、落下防止対策が済んでいない建築物の所有者等に対し、個別に改善指導を実施する。

② 特定天井²³の落下防止対策

- 平成 13 年 3 月の芸予地震や平成 17 年 8 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、特定行政庁が指導を行ってきた。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、これまで以上に甚大な被害が生じた。
- このため、建築基準法関係法令が改正され、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、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。
- これを受け、特定天井を有する既存建築物の実態把握を行い、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や建築物防災週間を活用し、建物所有者等に対して落下防止対策の実施を依頼した。
- 今後も、落下防止対策が済んでいない建築物の所有者等に対し、個別に改善指導などを行う。
- また、天井脱落対策の技術基準や安全な天井を目指すために必要な情報などを紹介したリーフレットを作成し、建築に関する相談窓口をはじめ、区市町村や指定確認検査機関、定期報告受付機関などで配布するとともに、ホームページでも広く紹介し、都民に対し普及啓発を図る。

③ 屋外広告物に対する規制

- 地震の際、看板などの屋外広告物が脱落することがないように、屋外広告物法や東京都屋外広告物条例、道路法に基づき、看板の設置者に対して、屋外広告物設置の許可申請時や設置後の維持管理の機会を捉えて、改善指導を行っていく。
- 一定規模以上の屋外広告物については、屋外広告物の管理者を設置させるなど安全性の確保を図っていく。

23 特定天井：人が日常立ち入る場所に設置されている吊り天井で、以下の三つの条件に該当するもの。[平成 25 年国土交通省告示第 771 号]① 天井の高さが 6 m 超、② 水平投影面積が 200 m²超、③ 単位面積質量が 2 kg/m² 超

（３）エレベーターの閉じ込め防止対策等

- 平成 17 年 7 月に発生した千葉県北西部地震ではエレベーターの閉じ込め事故が多発した。この事故を契機として、平成 21 年 9 月に施行された改正建築基準法施行令では、地震時管制運転装置の設置について安全対策が義務付けられた。さらに、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災を踏まえ、エレベーターの主要な支持部分の構造やエスカレーターの脱落防止対策なども盛り込まれた。
- 近年、地震によるエレベーターの閉じ込め被害が発生していることから、都では、この対策が講じられていない既存のエレベーターについて、閉じ込め防止対策の必要性を説明したリーフレットをホームページに掲載し、改修を促している。

（４）建築物の液状化対策

- 平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災では都内でも液状化現象が確認され、葛飾区や江戸川区などの 5 区において木造住宅が傾くなどの被害が発生した。液状化に備えていくためには、建物所有者など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。
- このため、都は平成 25 年 3 月、「液状化による建物被害に備えるための手引」を作成するとともに、区市などと連携し、液状化の可能性の有無が判断できるよう、地盤調査データや過去の地形図などを「東京都建物における液状化対策ポータルサイト」で公表した。また、都民に必要な情報の提供やアドバイスを行う「東京都液状化対策アドバイザー制度」を平成 25 年 6 月に創設し、都民からの相談に対応している。
- 引き続き、都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、広く情報提供する。

（５）超高層建築物等の長周期地震動²⁴対策

- 平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災では、長周期成分を主体とする地震波が到来したことが報告された。長周期地震動は、固有周期が長い超高層建築物（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おり、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対策を講じておく必要がある。
- このため、国は平成 27 年 12 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案について」を公表した。対策案では、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、再検証を行うことが望ましいこと、また、必要に応じて改修等を行うことが望ましいことを周知することとしている。
- 都では、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、建築士や建設業の団体、区市などの関係機関に対策の内容について周

24 長周期地震動：揺れの周期が長い（約 2 ～ 20 秒）波を多く含む地震動で、ゆっくりとした揺れが長く続く特色がある。超高層建築物等では、共振により構造安全性などへの影響が指摘されている。

知するなど、普及啓発を図ってきた。また、建物所有者などが的確に対策を講じていくことができるよう、制振工法などの補強方法や家具転倒防止策などについて、リーフレットなどを活用し、広く情報提供を実施しており、引き続き普及啓発を推進していく。

- 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り、公表され次第、都においても公表に基づき対応していくこととなる。

(6) その他

① 新築時の耐震性の確保の徹底

- 建築基準法は建築物の構造などに関し最低基準を定めている。それよりも高い水準の耐震基準を適用した住宅の普及のため、国の制度である長期優良住宅を区市町村と連携し周知を行う。

② 定期報告制度を活用した指導

- 特殊建築物などの所有者は、建築基準法に基づき調査資格者に建築物の調査を行わせ、その結果を定期的に特定行政庁に報告しなければならない。この定期報告制度では耐震診断や耐震改修の実施状況についても報告することとなっており、特定行政庁は、特殊建築物などの診断や改修の状況把握に努めるとともに、診断や改修を行っていない所有者などに対して実施するよう指導する。
- 特定行政庁は定期報告制度を活用して、特定天井や外壁タイルなどの落下の危険性がある建築物の所有者など等に対し指導を行う。

③ 新耐震基準のうち平成 12 年以前の建築物への注意喚起

- 熊本地震での被害を踏まえ、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」では、倒壊した木造建築物の多くが旧耐震基準によるものであり、耐震化の一層の促進が必要であると報告（平成 28 年 9 月 30 日）されている。
- 新耐震基準の木造建築物の中でも、平成 12 年以前の建築物の一部で倒壊などの被害があったことから、国は、所有者自らが構造上の弱点となる接合部の安全点検を行うことを推奨している。
- このため、旧耐震基準の木造住宅の耐震化を促進していくことに加え、平成 12 年以前に建築された新耐震基準の木造住宅では、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る。

第4章 地震に強い首都東京の実現に向けて

本計画では、「必ず来る大地震に対しても『倒れない』世界一安全・安心な都市・東京の実現」を基本理念とし、耐震化の新たな目標や具体的な施策を提示した。これらの施策を着実に実施し、地震に強い首都東京を実現していくためには、次の取組についても進めていく必要がある。

（１）区市町村との更なる連携強化

都は、これまで、都民への普及啓発や建物所有者へのアドバイザー派遣、耐震改修等に要する費用の助成など、区市町村と連携し、耐震化に取り組んできた。この結果、特定緊急輸送道路沿道建築物においては、耐震診断が着実に進むなど一定の成果が上がる一方、区間到達率が低く通行に著しく支障を及ぼす路線や区間が明らかになるなど、新たな課題を把握することができた。

更なる耐震化を進めていくため、これまで以上に区市町村との連携を強化し、地域の実情や建物所有者の事情などを踏まえ、施策の在り方を含め幅広く検討していく。

（２）国への提案

建物所有者における耐震化の取組を促進するためには、耐震改修等に要する費用の助成や税制優遇など財政的な支援を継続していくことが重要であり、これまで、国や区市町村と連携し、所有者の負担軽減に向け取り組んできた。しかし、本計画で示した耐震化の目標を達成するためには、更なる国の支援が必要である。

このため、耐震改修等に係る助成の拡充や税制優遇措置の対象建築物の拡大などについて、国へ支援拡充の提案を行い、耐震化の取組へつなげていく。