

建築課

港区耐震改修促進計画（令和7年3月一部改定）（素案）について

1 一部改定の背景

港区耐震改修促進計画（令和4年3月）（以下「区耐震計画」といいます。）の計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間です。また、計画期間内であっても、東京都耐震改修促進計画（令和5年3月）（以下「都耐震計画」といいます。）と整合を図るとともに、社会情勢の変化等に適切に対応するため、おおむね3年をめぐりに検証を行い、必要に応じて見直しすることとしています。

今年度末で区耐震計画の改定から3年が経過すること、都耐震計画が改定されたこと、令和6年能登半島地震が起きたこと等を踏まえ、区耐震計画を一部改定します。

2 一部改定の主な内容

（1）時点更新内容の反映

- ①首都直下地震等による被害想定の更新
- ②一般緊急輸送道路の追加指定、指定解除の反映
- ③耐震化率等の更新
- ④各助成制度の拡充の反映

（2）耐震化促進の新しい取組の反映

- ①建物所有者等へのアウトリーチ型の支援の実施
- ②高経年新耐震マンションへの支援の実施（今後の取組）

3 今後の予定

令和6年12月2日～令和7年1月9日 区民意見募集（パブリックコメント）
令和7年4月 公表

第1章 計画の概要

■計画の背景

- 平成7年1月の阪神・淡路大震災における建築物の倒壊の状況を踏まえ、国は、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」といいます。）を制定しました。
- このことを踏まえ、東京都は平成19年に最初の「東京都耐震改修促進計画」を策定し、令和5年の改定では、新たに公表された被害想定をもとにした計画を示しました。
- 一方、区は、平成20年に「港区耐震改修促進計画」を策定し、平成26年、29年、令和4年に計画の改定を行いながら、区内建築物の耐震化を進めています。
- 首都直下地震の切迫性が指摘される中、令和6年1月の令和6年能登半島地震により多くの建築物等に被害が出ており、建築物の耐震化は急務となっています。このような社会情勢の変化に適切に対応するため、区は令和7年3月に一部改定を行い、時勢に則した内容の更新を図ります。

■計画の位置づけ

- 本計画は、耐震改修促進法第6条第1項の規定に基づき、令和5年3月に改定された「東京都耐震改修促進計画」「港区基本計画」「港区地域防災計画」「港区防災街づくり整備指針」等と整合を図ります。

■計画期間

- 令和4年度から令和8年度までの5年間（関係法令や上位関連計画の改定、社会情勢等の変化に合わせて計画期間内でも必要に応じ見直しを行うこととし、令和7年3月に一部を改定します。）

第2章 耐震化の現状／第3章 耐震化に向けた基本方針

■これまでの取組

- 区が平成7年より進めてきた耐震化に対する取組の結果をグラフ等に表示し、これまでの実績を可視化しました。
- これまで実施した耐震化に対する取組を年度別に表示し、経年的な評価を行いました。

■耐震化の取組への評価と課題

課題1	建物所有者の耐震化に対する意識の醸成
課題2	法や条例に基づく各主体の義務の履行
課題3	建物所有者への支援の充実
課題4	建築物の耐震性向上に加えた安全対策の実施

■耐震化の現状、目標

- 前計画策定時及び現在の耐震化率の推移や東京都耐震改修促進計画で掲げられた目標を踏まえ、本計画の目標年次における耐震化率の目標を次のとおり定めます。

建築物の区分		耐震化率					東京都 (参考) 目標 令和7年度末	
		前計画		本計画				
		策定時 平成28年3月末	目標 令和7年度末	策定時 令和3年3月末	一部改定時 令和6年3月末	目標 令和8年度末		
住宅	住宅	戸	87.0%	おおむね解消※1	91.8%	93.0%	95.0%	おおむね解消
	区立住宅等	戸	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	(主な公共住宅) おおむね解消
沿道緊急輸送道路建築物	特定緊急輸送道路沿道建築物	棟	90.9%	100.0%	93.4%	94.2%	100.0%	総合到達率99%、かつ、区間到達率95%未満の解消
	一般緊急輸送道路沿道建築物	棟	76.0%※2	90.0%	81.7%	83.3%	90.0%	90.0%
	特定建築物	棟	84.9%	95.0%	85.3%	87.1%	95.0%	95.0%
	区有建築物	棟	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	(都庁建築物)100.0%

※1 令和7年度末に耐震性が不十分な建築物をおおむね解消

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

■基本方針

- 耐震改修促進法の主旨や耐震化の現状、課題などを踏まえ、耐震化推進の基本方針を次のとおり示します。

基本方針1 建物所有者に対する普及啓発

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

基本方針2 建物所有者に対する指導・助言等

区は、建物所有者に対し、耐震改修促進法及び東京都耐震化推進条例に基づき指導・助言することで耐震化を促します。

基本方針3 耐震化に対する支援策

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

基本方針4 その他関連施策の推進

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

第4章 耐震化推進の具体的取組

- 区のこれまでの取組状況や新たな目標設定を踏まえ、第3章で示した4つの基本方針に沿った施策を次のとおり実施し、区内建築物の耐震化を促進します。継続：改定時から引き継ぎ実施 拡充：改定時から内容を拡充 新規：改定時から新たに追加

項目	細目	対象者	前計画からの 変更等
1 建物所有者に対する普及啓発	(1)地域危険度の周知	区民	継続
	(2)区民を対象とした広域的な情報提供	区民	継続
	(3)建物所有者に対する支援制度の紹介	所有者	継続
	(4)建物所有者が相談できる体制の充実	居住者/所有者	継続
	(5)耐震化への取組についてのPR	区民	継続
	(6)耐震改修促進税制の周知	所有者	継続
	(7)区内建築物のデータベース構築・活用	区民	継続
2 建物所有者に対する指導・助言等	(1)耐震診断義務付け建築物に対する働きかけ	所有者	継続
	(2)特定既存耐震不適格建築物に対する働きかけ	所有者	継続
	(3)建物所有者等へのアウトリーチ型の支援	所有者	新規
3 耐震化に対する支援策	(1)耐震診断の助成	所有者	継続
	(2)耐震補強設計・耐震改修工事の助成	所有者	拡充
	(3)建替え・除去の助成	所有者	継続
	(4)老朽化マンションの建替え促進	所有者	継続
4 その他関連施策の推進	(1)家具類の転倒防止対策	居住者	継続
	(2)外装材などの落下物防止対策	所有者	継続
	(3)エレベーター閉じ込め防止対策・耐震対策	所有者	拡充
	(4)工作物の倒壊・落下・脱落防止対策	所有者	継続
	(5)ブロック塀の改善対策	所有者	拡充
	(6)がけ・擁壁の改善対策	所有者	拡充
	(7)大規模空間の天井脱落対策	所有者	継続
	(8)建築物の液状化対策	区民	継続
	(9)超高層建築物等の長周期地震動対策	所有者	継続
	(10)新耐震基準のうち平成12年以前の木造住宅への支援	所有者	継続
	(11)建築時の耐震性や環境性能の確保	所有者	継続
	(12)定期報告制度を活用した指導	所有者	継続
	(13)高経年新耐震マンションへの支援	所有者	新規

港区耐震改修促進計画（素案）

令和4年3月改定

（令和7年3月一部改定）

港区平和都市宣言

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

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

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

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

昭和60年8月15日

港 区

區長挨搵文

港区耐震改修促進計画

第1章 計画の概要	1
1 計画の背景	1
2 計画の目的	1
3 計画の位置づけ	1
4 対象区域と対象建築物	2
5 計画期間	3
6 計画の構成	4
第2章 耐震化の現状	5
1 住宅の耐震化	5
2 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化	6
3 特定建築物の耐震化	8
4 区有建築物の耐震化	9
5 通行障害建築物となる組積造の塀の耐震化	9
第3章 耐震化に向けた基本方針	10
1 これまでの取組	10
2 耐震化の取組への評価と課題	13
3 耐震化の目標と基本方針	17
第4章 耐震化推進の具体的取組	21
1 建物所有者に対する普及啓発	22
2 建物所有者への指導・助言等	24
3 耐震化に対する支援策	25
4 その他関連施策の推進	26
第5章 耐震化の推進に向けて	31
巻末資料	32

第1章 計画の概要

1 計画の背景

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災を踏まえて、建築物の耐震化を目的に、国は平成7年10月、建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号。以下「耐震改修促進法」といいます。(P.32 巻末資料1参照))を制定し、その後、平成17年の法改正で、地方公共団体が「耐震改修促進計画」を策定することが規定されました。

これらの経緯を踏まえ、東京都では、平成19年3月に最初の「東京都耐震改修促進計画」を策定し、令和5年の改定では、新たに公表された被害想定をもとにした計画が示されました。

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

このような社会情勢の変化に適切に対応するため、令和7年3月に一部改定を行い、時勢に即した内容の更新を図っています。

2 計画の目的

SDGs(持続可能な開発目標)や2050年に温室効果ガスの実質排出量ゼロ(ゼロカーボンシイ)を踏まえ、安全で安心な都市の実現を目指し、区民の生命と財産を保護するとともに、都市機能を維持するため、建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進することを目的としています。

関連するSDGsのゴール



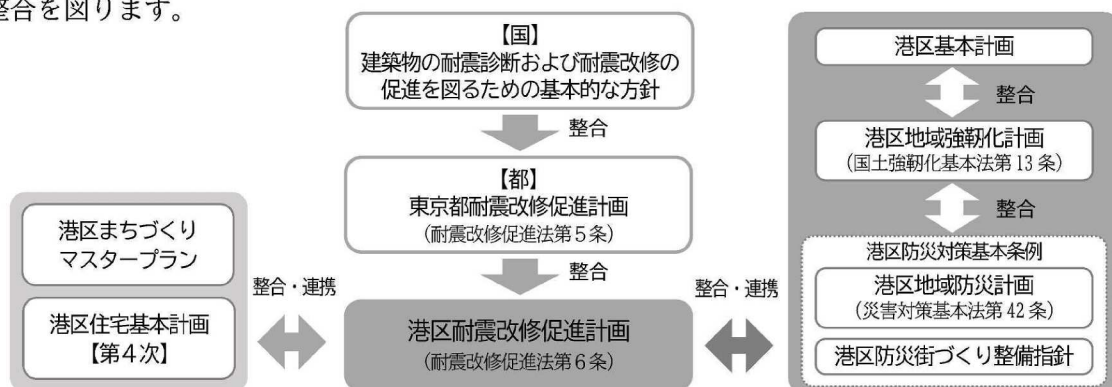
【参考】
国連広報
センターHP



3 計画の位置づけ

本計画は、「耐震改修促進法」第6条第1項の規定に基づき策定します。

本計画は、「東京都耐震改修促進計画(改定)(令和5年3月)」、「港区基本計画」、「港区地域防災計画(令和6年3月修正)¹⁾」及び「港区防災街づくり整備指針(令和6年3月策定)²⁾」等との整合を図ります。



1 港区地域防災計画

区及び関係防災機関がその全機能を発揮して災害予防をはじめ、災害応急対策及び災害復旧等、一連の災害対策を実施することにより、港区の地域並びに住民の生命、身体及び財産を災害から守ることを目的に港区防災会議が³⁾作成した計画です。

2 港区防災街づくり整備指針

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

4 対象区域と対象建築物

①対象区域

本計画の対象区域は、港区内全域とします。

②対象建築物

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

対象建築物の種類	内容	耐震改修促進法上の取扱い
(1)住宅	<ul style="list-style-type: none"> ●住宅（戸建住宅、共同住宅、長屋等） ●区立住宅等 	
(2)緊急輸送道路沿道建築物		
特定緊急輸送道路 ⁴ 沿道建築物	<ul style="list-style-type: none"> ●特定緊急輸送道路に接する一定高さ以上の建築物 [耐震診断義務付け建築物] 	▶ 法第 7 条第 1 項に定める要安全確認計画記載建築物
一般緊急輸送道路 ⁵ 沿道建築物	<ul style="list-style-type: none"> ●特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路に接する一定高さ以上の建築物 	▶ 法第 14 条第 1 項第 3 号に定める特定既存耐震不適格建築物
(3)特定建築物（区有建築物を除く）		
特定既存耐震不適格建築物 ⁶	<ul style="list-style-type: none"> ●多数のものが利用する一定規模以上の建築物 	▶ 法第 14 条第 1 項第 1 号及び第 2 号に定める建築物 （本計画では同条第 3 号は一般緊急輸送道路沿道建築物として特定建築物からは除く）
要緊急安全確認大規模建築物 ⁷	<ul style="list-style-type: none"> ●地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模な建築物 [耐震診断義務付け建築物] 	▶ 耐震改修促進法附則第 3 条第 1 項に定める建築物
(4)区有建築物	<ul style="list-style-type: none"> ●主要施設（庁舎等、保健所） ●区民避難所・福祉避難所 ●保育園、幼稚園等 ※仮設、併設施設を除く 	
(5)組積造の塀		
通行障害建築物となる組積造の塀 ⁸	<ul style="list-style-type: none"> ●特定緊急輸送道路に接する建築物に附属する一定長さ・高さを超える組積造の塀（補強コンクリートブロック造の塀を含む） [耐震診断義務付け建築物] 	▶ 法第 7 条第 1 項に定める要安全確認計画記載建築物

3 新耐震基準

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

4 特定緊急輸送道路

東京都地域防災計画に位置づけられた緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると知事が認める道路を指します。（P. 39 参照）

5 一般緊急輸送道路

特定緊急輸送道路以外の第一次～第三次緊急輸送道路を指します。（P. 40 参照）

6 特定既存耐震不適格建築物

耐震改修促進法で、耐震関係規定に適合しない建築物を「既存耐震不適格建築物」と位置付け、そのうち耐震改修促進法第 14 条に定める規模（P. 41 参照）に該当するものを「特定既存耐震不適格建築物」といいます。

7 要緊急安全確認大規模建築物

耐震改修促進法附則第 3 条による耐震診断実施の義務付け建築物を指します。（P. 41 参照）

8 通行障害建築物となる組積造の塀

対象となる長さ・高さは、P. 9 脚注「16 通行障害建築物となる組積造の塀」に示しています。なお、区内には、通行障害建築物となる組積造の塀はありません。

5 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

なお、計画期間内であっても、耐震改修促進法や関係法令、東京都耐震改修促進計画の改定、社会情勢の変化などに適切に対応するため、必要に応じて施策や目標値の見直しを行うこととし、令和7年3月に一部を改定しています。

	2020 (令和2)	2021 (令和3)	2022 (令和4)	2023 (令和5)	2024 (令和6)	2025 (令和7)	2026 (令和8)	2027 (令和9)
東京都耐震改修促進計画	令和2年3月改定	令和3年3月改定		令和5年3月改定			令和8年改定(予定)	
港区耐震改修促進計画	平成29年4月改定				令和7年3月一部改定			令和9年改定(予定)
港区基本計画		令和3年1月策定			令和6年3月改定			令和9年策定(予定)



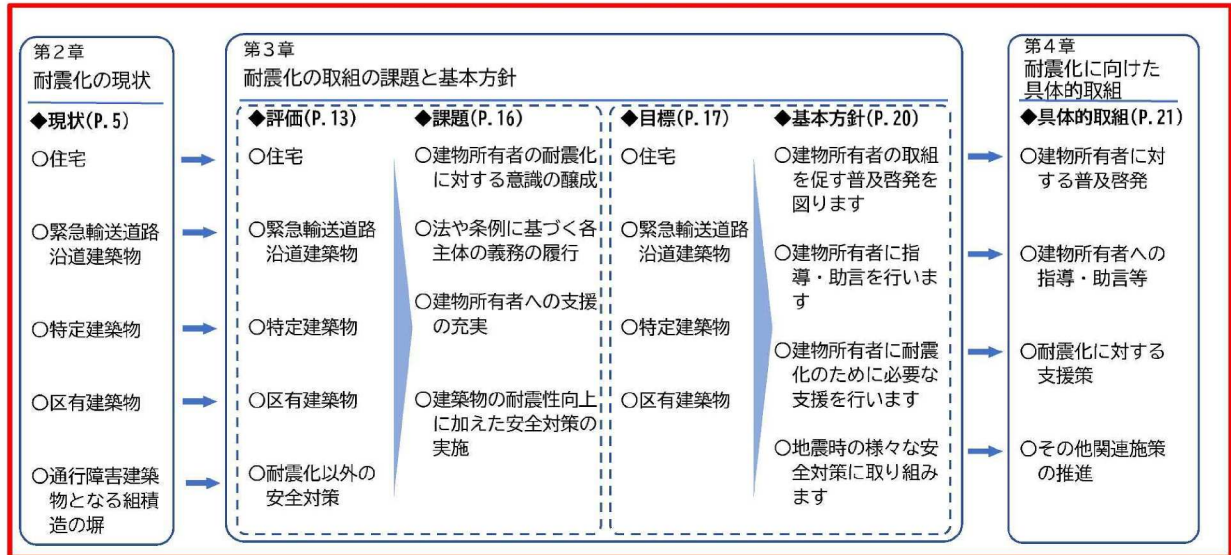
令和6年能登半島地震の被害状況(出典:石川県ホームページ)



東京防災公式キャラクター
『防サイくん』

6 計画の構成

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



各章と内容の構成図

令和6年能登半島地震（速報）

令和6年1月1日午後4時10分ごろ、石川県能登地方を震源とするマグニチュード7.6の地震が発生しました。この令和6年能登半島地震は、石川県を中心に最大震度7を記録し、甚大な被害をもたらしました。内閣府の被害状況報告によると、令和6年9月24日現在、死者は376人、負傷者は1,335人に上り、建築物全壊は6,410棟、半壊は22,719棟に達しました。

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

また「令和6年（2024年）能登半島地震による鉄筋コンクリート造建築物の被害調査報告（速報）」によると、鉄筋コンクリート造建築物の転倒や沈下・傾斜といった被害がみられ、基礎構造や地盤の影響が顕著であることが指摘されています。基礎の損傷に起因する被害は過去の地震でも確認されていましたが、鉄筋コンクリート造杭基礎建築物の転倒被害が初めて確認されました。

死者のうち、災害関連死は149人で、これは建築物の倒壊などによる直接死ではなく、避難生活の長期化に伴う病気やけがの悪化によるもので、地震後も被害が拡大していくことが明らかになりました。