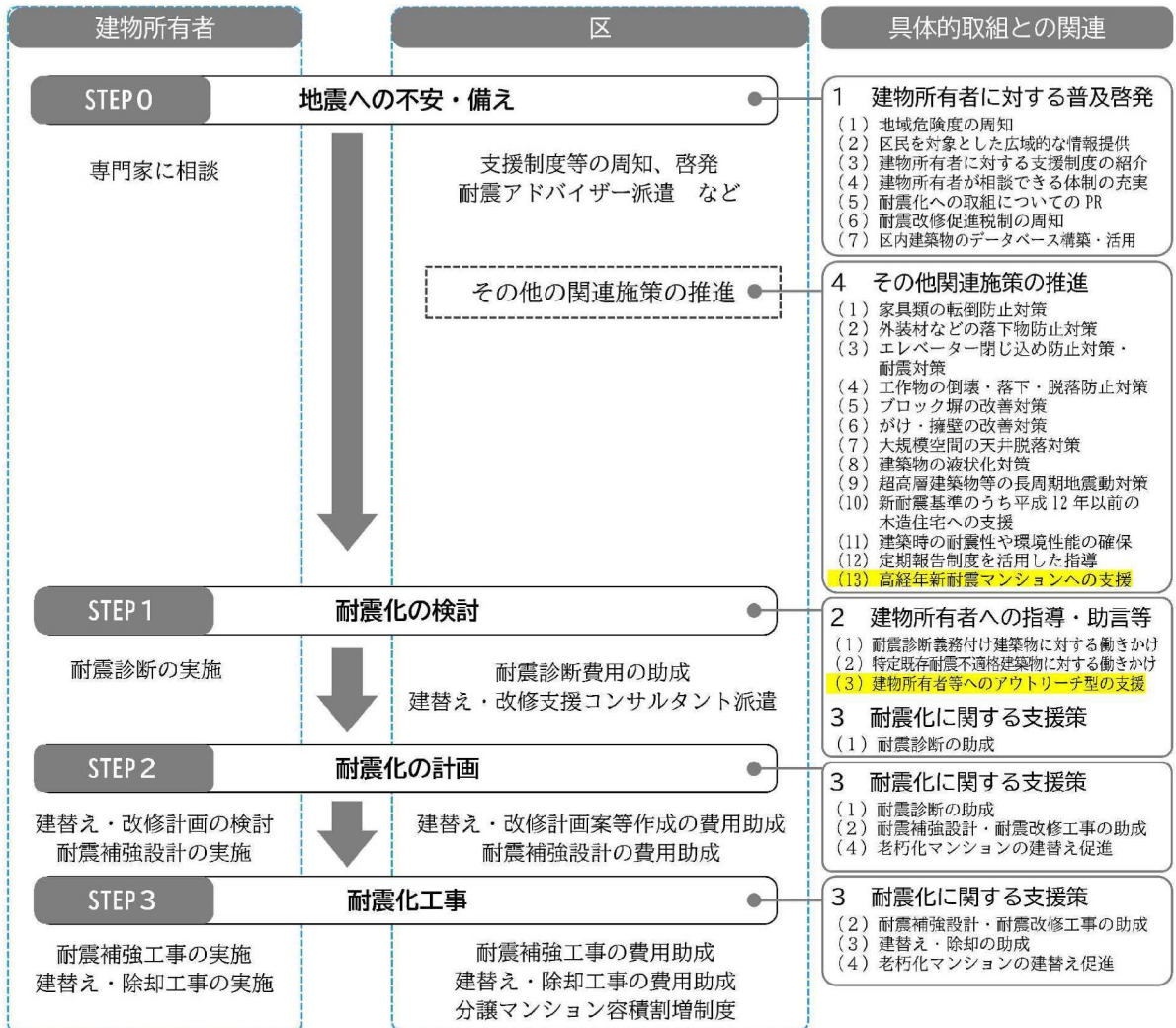


# 第4章 耐震化推進の具体的取組

耐震化のさらなる推進を目指し、計画の実行にあたっては、具体的取組を行うことで、建築物の所有者・管理者、関係者、区民に広く働きかけを行います。



耐震化の流れと具体的取組の関係

耐震化推進の具体的取組について、令和7年3月時点で更新しました。

令和4年3月改定からの変更等については以下のとおり整理しました。

**継続**：令和4年3月改定から引き続き実施

**拡充**：令和4年3月改定から内容を拡充

**新規**：令和4年3月改定から新たに追加

## 1 建物所有者に対する普及啓発

区は、これまで、建物所有者に対し耐震化に関する情報提供を行うとともに、相談体制を構築し、区民や事業者に普及啓発を図ってきました。

今後、様々な媒体、機会を活用し、耐震性向上に向けた取組の重要性を啓発します。

### (1) 地域危険度の周知 **継続**

都市の防災性を高め、災害に強いまちづくりを推進するためには、区民一人ひとりが自分の住んでいる地域の危険度について正しく理解し、日頃からの備えと十分な対策を講じておくことが重要です。

地域の危険度に関する区民や事業者の意識啓発を図るため、区は、引き続き、東京都の「地震に関する地域危険度測定調査<sup>17</sup>」の結果を活用して地域の危険度を周知します。

「建物倒壊危険度」(P.46 参照)などから自分が住んでいる地域の地震に対する危険度を把握することで、耐震化に対する意識の向上を図ります。

### (2) 区民を対象とした広域的な情報提供 **継続**

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

また、建物の耐震化を検討している所有者に対して、東京都や金融機関など区以外で行っている融資制度を紹介することで耐震化を促進します。(P.54 巻末資料1 1 参照)

#### 17 地域危険度調査

「地域危険度」とは、地域ごとに、地震に関する危険性を5段階(1~5)のランクで評価した尺度のことで、「建物倒壊危険度」、「火災危険度」、「総合危険度」に、更に「災害時活動困難度」を考慮した各危険度の計6種類が設定されています。地震の被害の大きさを示すのではなく、危険性を示す尺度です。東京都は、地域危険度測定調査を、昭和50年11月から、おおむね5年ごとに、実施しています。



### (3) 建物所有者に対する支援制度の紹介 継続

区は、これまでも旧耐震木造住宅の所有者に対して、リーフレットを直接送付する等の情報提供を行っています。また、区内の分譲マンションに対しては、平成 22 年度、27 年度、令和 2 年度と定期的に分譲マンション実態調査を行い、区内の分譲マンションの最新状況の把握に努めています。引き続き、木造住宅の所有者に対してリーフレット送付等の情報提供を行うとともに、耐震化されていない管理組合等に対してもリーフレット送付等の情報提供を積極的に行い、耐震化促進に向けた普及、啓発に努めます。

### (4) 建物所有者が相談できる体制の充実 継続

区は、住宅のリフォームやバリアフリー化、マンションの劣化診断や大規模修繕などに併せて、耐震診断や耐震改修が実施されるよう、計画立案の相談段階において、建物所有者に対し指導・助言します。

引き続き、耐震診断、耐震改修や建替えの経済的支援や技術的なアドバイスなど、区民が気軽に相談できる体制の拡充を図ります。

### (5) 耐震化への取組についてのPR 継続

区は、耐震化の優良な取組について、改修内容や手法などの情報を収集整理し、区民や事業者にPRすることで、耐震診断・耐震改修や建替えに関する知識の普及啓発を図ります。

引き続き、区は東京都と連携し、耐震性を満たす建築物や耐震改修中の工事現場に「東京都耐震マーク」の掲示を推進し、耐震化の取組を広めていきます。



東京都  
耐震マーク

### (6) 耐震改修促進税制の周知 継続

平成 18 年度税制改正により創設された耐震改修促進税制は、住宅を耐震改修した場合に、固定資産税や所得税が軽減される税制です。

引き続き、この税制のメリットの周知を図ることを通じて、耐震改修の普及啓発を進めていきます。

### (7) 区内建築物のデータベース構築・活用 継続

区は、建築基準法第 6 条に基づく確認申請を受けた内容について、地図情報等に整理するデータベース化を進めています。

今後、これらの情報を活用し、民間特定建築物など、耐震化の取組が必要な建築物の具体的な把握により、建物所有者に対する効果的な指導・助言等を実施するとともに、耐震改修促進に関する情報提供を行います。

また、区民に対しても、区内の建築物の耐震化状況をホームページ等で情報公開することにより、耐震改修促進や建築物の安全管理に関する意識を高めていきます。

## 2 建物所有者への指導・助言等

耐震化を促すため、耐震改修促進法や耐震化推進条例に基づく指導・助言などを行います。

### (1) 耐震診断義務付け建築物に対する働きかけ 継続

特定緊急輸送道路沿道建築物及び一般緊急輸送道路沿道建築物、**要緊急安全確認大規模建築物**の所有者は、耐震改修促進法、又は耐震化推進条例で、耐震診断を行い、その結果を所管行政庁へ報告することが義務付けられています。正当な理由なく耐震診断の結果を報告していない建物所有者に対して、報告の命令を行い、その旨を公表することとなっています。(法第7条、法第8条、法附則第3条)

また、耐震診断義務付け建築物の診断内容についても公表することとなっています。(法第9条)

耐震診断義務付け建築物の所有者は、耐震診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、耐震改修を行うよう努めなければなりません。(法第11条)

区は、耐震改修について必要な指導・助言をします。また、必要な耐震改修が行われていないと認めるときは、建築物の所有者に対して必要な指示を行い、正当な理由なく指示に従わない場合は、その旨を公表します。(法第12条)

また、特定緊急輸送道路沿道建築物の占有者は、所有者が行う耐震化の実現に向けて協力するよう努めなければなりません。区は、特定緊急輸送道路沿道建築物の占有者に対して耐震化に関する情報を提供する等必要な助言を行い、指示の対象となった特定緊急輸送道路沿道建築物の占有者に対して、耐震改修等の実現に向けて必要な指導・助言をします。(条例第14条の2)

### (2) 特定既存耐震不適格建築物（一般緊急輸送道路沿道建築物含む）に対する働きかけ 継続

区は、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対して、耐震化を促進するため必要な指導・助言を行います。また、指示対象となる一定規模以上の特定既存耐震不適格建築物の場合において、特に重点的に耐震化を促す必要がある建築物の所有者に対しては必要な指示を行い、正当な理由がなく指示に従わない場合は、その旨を公表することとなっています。(法第15条)

※緊急輸送道路沿道建築物については、耐震化推進条例でも指導・助言等が規定されています。

### (3) 建物所有者等へのアウトリーチ型の支援 新規

耐震化の取組状況等の現況を確認するとともに、耐震化助成制度等を周知するなど、耐震化の普及啓発を図るために、区は令和5年度に特定緊急輸送道路沿道建築物及び一般緊急輸送道路沿道建築物の所有者を対象に個別訪問を実施し、ヒアリングを行っています。特定緊急輸送道路沿道建築物に対しては、東京都もアウトリーチ型の事業を行っており、耐震化率100%を実現するためには、残り数パーセントの旧耐震建築物の所有者と目線を合わせ、問題解決のための課題を共有するために積極的に働きかけることが不可欠です。また、個別訪問により得られた情報を基に、さらなる耐震化促進のための取組等を検討します。

### 3 耐震化に対する支援策

区は、建物所有者が行う耐震化に対する支援として、耐震診断、耐震補強設計・耐震改修、建替え・除却にかかる費用の一部を助成しています。さらに、耐震化を促進するため、今後も支援策の一層の充実を図ります。

#### (1) 耐震診断の助成 継続

昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を受けて建築した木造建築物で、2 階建以下の専用又は兼用住宅を対象に、無料で耐震診断を実施します。

昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を受けて建築した上記以外の住宅、長屋又は共同住宅等を対象に、耐震診断に要した費用の一部を助成します。分譲マンションについては、耐震診断の一層の促進を図ります。

分譲マンションを対象に、無料で耐震に関するアドバイザーを派遣します。また、耐震化に向けた計画案等の作成に対する費用の一部を助成します。

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

#### (2) 耐震補強設計・耐震改修工事の助成 拡充

昭和 56 年 5 月 31 日に建築確認を受けて建築した住宅、長屋又は共同住宅等を対象に、耐震補強設計・耐震改修工事に要した費用の一部を助成するほか、分譲マンション共用部分の耐震改修工事に必要な資金を借り入れる際の債務保証料の一部を助成します。**令和 5 年より木造建築物の耐震改修工事等、非木造建築物の住宅並びに長屋の耐震改修工事及び分譲マンションの補強設計の助成金額を拡充しました。**

特定緊急輸送道路沿道建築物又は一般緊急輸送道路沿道建築物を対象に、耐震補強設計・耐震改修工事に要した費用の一部を助成します。**令和 5 年より一般緊急輸送道路沿道建築物の補強設計及び耐震改修工事の助成金額を拡充しました。**

特定緊急輸送道路沿道建築物で、特に倒壊の危険性が高い建築物（ $I_s$  値が 0.3 未満相当の建築物）については助成額を加算するなど、より効果的に耐震化率の向上を促します。

#### (3) 建替え・除却の助成 継続

住宅を対象に、建替えに要した費用の一部を助成します。特に、分譲マンションの建替えについては、一層の促進を図ります。

特定緊急輸送道路沿道建築物又は一般緊急輸送道路沿道建築物を対象に、建替え・除却に要した費用の一部を助成します。

#### (4) 老朽化マンションの建替え促進 継続

老朽化マンションの建替えに対して、引き続き、良好な市街地環境の整備改善を行うため公開空地の整備や地域防災施設、コミュニティ活動施設等を設けることで容積率を割増できる制度の活用を促進します。また、老朽化や敷地の共同化に伴うマンションの建替えに対して、建設費用

の一部を助成することで建替えを促進するほか、省エネルギーに資する設備機器の採用など、建築物の環境性能の向上に向けた働きかけを行います。

## 4 その他関連施策の推進

地震時における建築物の安全対策として、落下物などの防止対策、ブロック塀の倒壊防止対策、エレベーターの閉じ込め防止対策などを促進します。

### (1) 家具類の転倒防止対策

継続

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

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

能登半島地震で生じた火災の多くは、電気に起因するものと考えられています。電気火災の発生抑制に向けた備えとして、区民や区内事業者を対象に感震ブレーカーをあっせんしています。

引き続き、家具の転倒防止や地震時の火災発生防止に関するパンフレットの配布や区民向け講座での周知などによる普及・啓発を図るとともに、防災用品あっせんの利用を促します。

### (2) 外装材などの落下物防止対策

継続

区は、外装材などの落下物実態調査を実施し、落下するおそれのあるものについては所有者に対し改修などの指導を行っています。引き続き、未改修ビルなどの所有者に対する定期的な改善指導を実施します。

### (3) エレベーター閉じ込め防止対策・耐震対策

拡充

平成17年7月に発生した千葉県北西部地震では、首都圏で多くのエレベーターが緊急停止し、かご内に利用者が長時間にわたり閉じ込められるなどの被害が発生しました。

区は、エレベーター安全装置等設置の助成事業として、エレベーターの閉じ込めを防止する地震時管制運転装置や耐震対策に必要な資金の一部を助成しています。令和5年度より、助成条件の緩和による拡充を図り、安全化の支援を行っています。

### (4) 工作物の倒壊・落下・脱落防止対策

継続

地震の際、高置水槽、看板などの工作物が脱落し被害をもたらすことがないように、東京都屋外広告物条例、道路法及び建築基準法に基づき、工作物の許可・確認申請時に表示者などに対し指導をします。引き続き、現状の把握に努め、倒壊、落下又は脱落の可能性のある工作物については、所有者などに改善指導を行います。



## (5) ブロック塀の改善対策 拡充

区は、区民がブロック塀の安全点検や改修を行えるよう、塀の高さや控え壁の間隔などの正しい技術的基準について、啓発に努めるとともに、ブロック塀除却・設置工事支援事業の周知を進め、倒壊の危険や管理が不十分なブロック塀等の改善を促します。令和4年より工事費用の助成額、令和5年より助成対象者をそれぞれ拡充しており、引き続き改善を促進します。

また、ブロック塀等の安全性を判断するため、令和4年よりブロック塀等耐震アドバイザー派遣事業を実施し、所有者の求めに応じて区が専門家を派遣することで、ブロック塀等の調査・診断、改修方法や法的手続のアドバイスをしています。引き続きブロック塀等所有者への技術的支援を継続します。

さらに、各小学校が実施している通学路点検において、安全性に関する指摘のあったブロック塀等については、所有者に対し適切な維持管理を要請するとともに、支援事業の活用を促すなど、通学路の安全性を確保します。



ブロック塀の被害（出典：熊本地震デジタルアーカイブ）

## (6) がけ・擁壁の改善対策 拡充

港区は、武蔵野台地の末端に位置し、起伏に富んだ地形が形成されています。

『港区防災街づくり整備指針』において、緊急性の高い施策として、がけ・擁壁のリスクの周知及び斜面对策を重点的に実施するとしています。

港区内には、土砂災害防止法に基づき東京都が指定する土砂災害警戒区域<sup>18</sup>、土砂災害特別警戒区域<sup>19</sup>（以下、「土砂災害警戒区域等」という。）に指定されている箇所があります。区は、建築確認の際、がけ・擁壁が近接する敷地については、申請者ががけ・擁壁の状況調査を行うよう指導しており、危険と判断されたものに対しては安全化を指導しています。

また、がけ等の安全性に不安がある、又は改修工事を検討している所有者に対して、現地に専門家を派遣し、がけ等の目視による調査や、擁壁の新設・築造替えに向けた技術的課題等について助言を行うアドバイザーを派遣しています。さらに、高さ2mを超える擁壁の新設・築造替えに必要な工事費用を一部助成することにより、がけ・擁壁の所有者の費用負担を軽減するとともに、安全化を支援しています。令和5年に、助成額の上限及び割合並びに助成対象者を拡充し、引き続き改善対策を促進します。

18 土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）

がけ崩れ等が発生した場合に、住民等の生命または身体に危険が生ずるおそれがあると認められる区域で、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われます。

19 土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）

がけ崩れ等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ、住民等の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、一定の開発行為の制限や建築物の構造規制などがあります。



## (7) 大規模空間の天井脱落対策 継続

東日本大震災では、被災地の庁舎や公共施設の一部において、天井材の一部落下などが発生し、死傷者が出るなどの被害がありました。

新たに建築される建築物に関しては、建築基準法に基づき、特定天井<sup>20</sup>が構造耐力上安全な構造方法で設計、施工されるように指導しています。

引き続き、天井落下による被害を防止するため、東京都と連携し、建物所有者に対する、建築基準法に基づく定期報告制度や建築物防災週間を活用した改善指導などの取組を推進していくとともに、国の技術基準に適合した脱落防止対策の普及啓発を実施します。

なお、区有建築物の特定天井では、既存建物も含め、天井脱落対策は完了しています。

## (8) 建築物の液状化対策 継続

東日本大震災では、区内においても液状化現象が確認されました。

区では、津波や液状化による被害や影響をあらかじめ予測し、必要な対策を講じるための「津波・液状化シミュレーション結果」を公表しています。

引き続き、液状化によるリスクを周知するため、ハザードマップ（液状化マップ）を作成し、区のホームページで公開するなど、広く情報提供を行います。

## (9) 超高層建築物等<sup>21</sup>の長周期地震動<sup>22</sup>対策 継続

国土交通省では、平成 28 年 6 月 24 日、超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動への対策についてとりまとめました。

同対策は、南海トラフ沿いで約 100～150 年の間隔で発生しているとされている M8～9 クラスの巨大地震に備えて、関東地域、静岡地域、中京地域及び大阪地域の対象地域内において、平成 29 年 4 月 1 日以降に申請する性能評価に基づき超高層建築物等を新築する際の大臣認定の運用を強化するとともに、同区域内の既存の超高層建築物等について、今回対策を求める地震動の大きさが設計時の想定を上回る場合には、大きな家具の転倒、内外装材や設備の損傷等による危害が発生するおそれがあることから、自主的な検証や必要に応じた補強等の措置を促すものです。

引き続き、区は、国の対策に基づき、建物所有者などによる安全性の検証や補強などが円滑に行われるよう、リーフレットを活用し、広く情報提供します。

### 20 特定天井

建築基準法施行令第 39 条第 3 項の規定に基づき平成 25 年国土交通省告示第 771 号に定められており、吊り天井であって、次の①、

②、③のいずれにも該当するものをいいます。

①居室、廊下その他の人が日常立ち入る場所に設けられるもの

②高さが 6 m を超える天井の部分で、その水平投影面積が 200 m<sup>2</sup> を超えるものを含むもの

③天井面構成部材等の単位面積質量（天井面の面積の 1 m<sup>2</sup> 当たりの質量をいう。）が 2 kg を超えるもの

### 21 超高層建築物等

高さが 60m を超える建築物及び地上 4 階建て以上の免震建築物を指します。

### 22 長周期地震動

長周期かつ長時間継続する地震動をいいます。



## (10) 新耐震基準のうち平成12年以前の木造住宅への支援 継続

建築物の耐震基準は昭和56年6月1日に大きく強化され、これまでの耐震対策は、これ以前の旧耐震基準の建築物に対して行ってきました。

しかし、平成28年に発生した熊本地震では、耐震基準がさらに強化された平成12年5月31日以前の新耐震基準の木造住宅（以下「新耐震木造住宅」という。）のうち、18.4%に倒壊等の被害が確認されたことが明らかになりました。

これを受けて、国は新耐震木造住宅の所有者に対し安全点検を行うことを推奨しています。

また、東京都は、所有者による安全点検を行うよう、耐震キャンペーンやパンフレットの配布を通じて促しています。

こうした状況を踏まえ、新たに課題となった木造住宅に関する安全対策として、無料耐震診断や耐震改修工事に対する助成制度などを検討し、所有者を支援することで、区内における新耐震木造住宅の耐震性確保を進めます。



出典：一般財団法人日本建築防災協会

## (11) 建築時の耐震性や環境性能の確保 継続

建築基準法に基づく建築確認申請の審査、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律に基づく適合性判定等の審査を的確に実施します。

また、高い水準の耐震基準や省エネ基準を適用した住宅の普及のため、優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅制度や、都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物認定制度の周知を行います。

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

## (12) 定期報告制度を活用した指導 継続

特定建築物には教育施設や医療施設、福祉施設などのほか、事務所、飲食店その他の多数の者が利用する施設が含まれており、建築基準法に基づき定期的に建物を調査し、特定行政庁に報告する定期調査報告が義務付けられています。（建築基準法第12条）

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

### (13) 高経年新耐震マンションへの支援

新規

港区では、早くから共同住宅の建設が進み、約9割の区民が共同住宅に住んでいます。これまで旧耐震基準建築物の耐震化は支援してきましたが、新耐震基準建築物であっても築年数35年を超える高経年マンションが多くあり、建物の維持管理や改修、耐震性に不安を抱える区民への支援が必要です。

耐震設計は、新耐震基準以降においても、耐震計算手法の進歩や度重なる震災の教訓に基づく研究の進展により、大きな技術革新を遂げています。そのため、新たな技術による検討をすることで、災害時に旧耐震建築物で懸念される建物全体の崩壊だけでなく、避難生活を強いられるような被害を防ぐことができます。高経年マンションを対象として現行の耐震基準への適合確認を行うことにより、建替え以外の選択肢が増えることで、建築物の強靱化による発災時の安全な在宅避難が期待できます。

このようなことから、区では、現行の耐震基準による安全確認を行う所有者に対して、安全確認に要する費用の助成や確認の結果補強が必要な場合の設計費用及び改修費用を助成しています。

#### 初期の新耐震基準と現行基準の違い

建築基準の変遷による大きな違いとしてまず挙げられることは、初期の新耐震基準建築物の設計の多くは手計算で行われていたのに対し、現在の建築物の設計はコンピュータを用いた構造計算を行っていることです。新耐震基準では、大地震により建築物が崩壊しないことを計算で確認することが義務づけられましたが、そのような高度な計算においても、当時は手計算により簡易な手法を用いていました。現在はコンピュータの解析能力の向上と普及により、崩壊に至るまでを精密に追跡する荷重増分解法により保有水平耐力の算定を行っています。建築物がどのように壊れるか詳細に想定でき、建築物の粘り強さを正確に測ることができるようになりました。

次に阪神・淡路大震災などの地震被害からの教訓を受けてピロティの設計方針が厳格化されていることが挙げられます。それまで想定していたよりも大きな力が壁の少ない階に集中することがわかってきました。新たな調査結果を反映することにより建築基準が強化されています。

最後に、現在では杭などの基礎における地震時の検討が義務化されていることが挙げられます。国内の地震で杭基礎において倒壊の事例は見られませんでした。度重なる地震を受けて阪神・淡路大震災の後、検討を行うこととされました。

## 第5章 耐震化の推進に向けて

この計画に示した施策と取組を着実に進めていくため、計画(Plan)、実行(Do)、点検・評価(Check)、改善・見直し(Action)のサイクルを継続的に進め、進捗管理を実施します。

また、国や東京都、建築関係団体、地域住民などと連携・協力して建築物の耐震化の促進に取り組むほか、支援策や制度の更新についても、取組内容や効果を定期的に検証し、必要に応じて更新や内容の見直し、新たな取組の展開についても検討を進めていきます。

計画の見直しについては、「東京都耐震改修促進計画」と整合を図るとともに区の関連施策との連携を図りながら、社会情勢の変化や計画の実施状況を踏まえて、おおむね3年を目途として検証を行い、必要に応じて実施します。見直しの際には、区民、事業者等の意見を幅広く反映していきます。

