

中央区耐震改修促進計画

令和3年3月

中央区

目次

第1章 はじめに

1 背景	1
2 目的	2
3 位置付け	2
4 計画期間	2
5 対象区域及び対象建築物	2

第2章 基本方針

1 現状	3
2 基本方針	4
3 耐震化率の目標	5

第3章 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

1 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための 基本的な考え方	6
2 取り組むべき施策	6
3 耐震化を促進するための環境整備	8

第4章 総合的な安全対策

1 建築物の建替え	10
2 建築物所有者への指導、助言	11
3 関連施策の推進	12
表1 耐震改修促進法に定める特定建築物	14
図1 地震時に閉塞を防ぐべき道路	15

資料

資料1 住宅の耐震化の現状	16
資料2 民間特定建築物の耐震化の現状	16
資料3 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状	17
資料4 一般緊急輸送道路沿道等建築物の耐震化の現状	17
資料5 区施設の耐震化の現状	18
資料6 現状の耐震化率と目標値	18
資料7 既存住宅を耐震化した場合の税の特例措置	19
資料8 首都直下地震における中央区の被害想定	20
資料9 東京都耐震改修促進計画の概要	21
資料10 建築物の耐震改修の促進に関する法律(抜粋)	23

第1章 はじめに

1 背景

平成7(1995)年1月に発生した阪神・淡路大震災は、都市直下型の未曾有の大震災であり、建築物の倒壊等甚大な被害をもたらした。この地震による直接的な死者5,502人のうち、約9割が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（平成7年法律第123号。以下「耐震改修促進法」という。）」が制定された。さらに、平成16(2004)年の新潟県中越地震、平成17(2005)年の福岡県西方沖地震など大地震が頻発し、建築物の耐震改修が緊急性の高い課題であるという認識から耐震改修促進法が改正され、平成18(2006)年1月から施行されるとともに、国から「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(2006)年1月25日国土交通省告示第184号。以下「国の基本的方針」という。）」が示された。

この法改正等に伴い、東京都では、平成19(2007)年3月に「東京都耐震改修促進計画」を策定した。この計画は、都内の住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的かつ総合的に推進し、災害に強い東京都の実現を目指すこととしており、全ての区市町村において、耐震改修促進計画を策定するものとしている。

本区では、平成7年に耐震助成制度を創設するなど耐震診断や耐震改修に関する取組を行うとともに、従前から市街地再開発事業や地区計画などの活用により、各地区の特性に合わせた建替えを誘導することで耐震性の向上に取り組み、平成20(2008)年3月「中央区耐震改修促進計画」を策定し、より一層の耐震化に努めてきた。

平成23(2011)年3月に発生した東日本大震災は、広範囲にわたって甚大な被害をもたらした。震源から遠く離れた中央区でも震度5弱の揺れを観測し、都内では天井落下による死者やエレベーターの多数停止等、巨大地震による被害の大きさを知ることとなった。その後、平成25(2013)年11月に耐震改修促進法が改正され、大規模な特定建築物や都道府県及び区市町村が指定する緊急輸送道路沿道建築物に対し耐震診断が義務化された。

平成28(2016)年4月に発生した熊本地震は、建築物の倒壊等甚大な被害をもたらした。2度の最大震度7及び長周期地震動階級4の揺れを観測し、震度1以上を観測した地震の回数が半年間で4,000回を超えるなど、活発な地震活動が続いた。また、平成30(2018)年6月に発生した大阪府北部を震源とする地震では、ブロック塀倒壊による死者が発生した。その後、平成31(2019)年1月に耐震改修促進法施行令

が改正され、避難路沿道のブロック塀等について、建築物と同様に耐震診断を義務付けることができるようになった。

今回、計画改定から5年が経過し、耐震化を取り巻く状況も変化したため「中央区耐震改修促進計画」を改定するものである。

2 目的

この計画は、建築物の耐震性の向上を計画的かつ総合的に促進するための目標や施策を明らかにし、地震による建築物の被害を未然に防ぎ、「安全・安心な住まい・まちづくり」の実現を目指すことを目的とする。

3 位置付け

この計画は、耐震改修促進法第6条第1項の規定に基づき策定するものであり、「東京都耐震改修促進計画」を踏まえるとともに、「中央区基本計画2018」、「中央区地域防災計画」、「中央区住宅マスタープラン」等との整合を図り定めるものとする。

4 計画期間

この計画の計画期間は、令和3(2021)年度から令和7(2025)年度までの5か年とし[※]、社会情勢の変化や関連計画の改定等を踏まえ、必要に応じ内容を見直すこととする。

※ 国の基本的方針及び東京都耐震改修促進計画にあわせ、令和7(2025)年までの計画期間としている。

5 対象区域及び対象建築物

この計画の対象区域は、中央区全域とする。

対象とする建築物は、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[※]の施行（昭和56(1981)年6月1日）前に建築された建築物とする。

※ 新耐震基準：建築基準法の改正により昭和56(1981)年6月1日に導入された基準。この基準は、建築基準法の最低限の基準として、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような大地震に対して、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。

第2章 基本方針

1 現状

耐震性の現状は、次のとおりである。

- (1) 住宅については、約 94.4%が耐震性を満たしていると推定される。
- (2) 民間特定建築物については、約 87.7%が耐震性を満たしていると推定される。
- (3) 特定緊急輸送道路沿道建築物については、約 82.2%が耐震性を満たしていると推定される。
- (4) 一般緊急輸送道路沿道等建築物については、約 84.1%が耐震性を満たしていると推定される。
- (5) 多数の者が利用する区施設については、全てが耐震性を満たしている。

(1) 住宅

令和 2(2020)年度末における区内の住宅数は、約 93,630 戸^{※1}と推定される。都の耐震化率^{※2}の推定方法に準じて算定すると、このうち約 94.4%の住宅が耐震性を満たしていると推定される。

※1 平成 20(2008)年住宅・土地統計調査、平成 25(2013)年住宅・土地統計調査及び平成 30(2018)年住宅・土地統計調査の結果等からの推計値 (16 ページ 資料 1 参照)

※2 耐震化率：耐震性を有する建築物数が全ての建築物数に占める割合
耐震性を有する建築物数：新耐震基準施行以前の建築物のうち耐震性（柱やはりなどの地震に対する安全性）を満たす建築物数と新耐震基準施行以降の建築物数の合計

(2) 民間特定建築物^{※1}

令和 2(2020)年度末における区内の民間特定建築物^{※1}数は、約 2,770 棟^{※2}と推定される。このうち約 87.7%の建築物が耐震性を満たしていると推定される。

※1 民間特定建築物：民間建築物で耐震改修促進法第 14 条に定める既存耐震不適格建築物と用途及び規模要件が同じ建築物を「民間特定建築物」という。(14 ページ 表 1 参照)

※2 建築確認履歴による (16 ページ 資料 2 参照)

(3) 特定緊急輸送道路^{※1}沿道建築物

令和 2(2020)年度末における区内の特定緊急輸送道路^{※1}沿道建築物数は、約

900 棟^{※3}と推定される。このうち約 82.2%の建築物が耐震性を満たしていると推定される。

- ※1 特定緊急輸送道路：緊急輸送道路^{※2}のうち特に重要な道路として「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」により指定された道路。その沿道における一定規模以上の旧耐震基準建築物の所有者には耐震診断が義務付けられている。
(15 ページ 図1 参照)
- ※2 緊急輸送道路：東京都地域防災計画に定める緊急輸送ネットワークの緊急輸送道路
- ※3 令和元(2019)年度に実施した「中央区緊急輸送道路等沿道建築物調査」による
(17 ページ 資料4 参照)

(4) 一般緊急輸送道路^{※1}沿道等^{※3}建築物

令和 2(2020)年度末における区内の一般緊急輸送道路^{※1}沿道等^{※3}建築物数は、約 1,640 棟^{※4}と推定される。このうち約 84.1%の建築物が耐震性を満たしていると推定される。

- ※1 一般緊急輸送道路：緊急輸送道路の全路線及び防災拠点など^{※2}に至る経路を地震時に閉塞を防ぐべき道路として指定した道路。
(15 ページ 図1 参照)
- ※2 防災拠点など：中央区地域防災計画に定める指定避難所（防災拠点、副拠点、福祉避難所等）及び地域内輸送拠点
- ※3 一般緊急輸送道路沿道等：緊急輸送道路に面する建築物、緊急輸送道路に面していない防災拠点などから緊急輸送道路までの経路に面する建築物、防災拠点などに面する建築物及び防災拠点などが存する敷地に接する敷地に存する建築物で階数が3以上のもの
- ※4 令和元(2019)年度に実施した「中央区緊急輸送道路等沿道建築物調査」による
(17 ページ 資料3 参照)

(5) 区施設

多数の者が利用する区施設[※]は、区内に 59 棟あり、耐震改修が必要なものについては、補強工事を終了しており、全てが耐震性を満たしている。

- ※ 多数の者が利用する区施設：中央区地域防災計画に定める災害対策本部が設置される庁舎及び指定避難所並びに一定規模以上の多数の者が利用する施設（18 ページ 資料5 参照）

2 基本方針

- (1) 耐震診断や耐震改修の促進を図るとともに、地区計画などを活用した建築物の更新とあわせ、区内建築物の耐震性の向上を図る。
- (2) 高層住宅防災対策における関連施策も含め、地震発生時における建築物の防災対策を進める。
これらを幅広く進めながら、地域の防災性を高める。

本区では、これまでも耐震診断や耐震改修に関する取組を行うとともに、地区計画や市街地再開発事業などの都市計画制度や事業手法の活用により、地域の特性に合わせた建替えを誘導し、防災性の向上に取り組んできた。

今後とも、耐震診断や耐震改修の促進を図るとともに、これらの制度を活用した建築物の更新とあわせ、区内建築物の耐震性の向上を図る。また、高層住宅防災対策における関連施策も含め、地震発生時における建築物の防災対策を幅広く進めながら、地域の防災性を高めていく。

3 耐震化率の目標

令和7(2025)年度までの耐震化率の目標

- (1) 住宅については、耐震性が不十分な住宅のおおむね解消を目指す。
- (2) 民間特定建築物については、95%以上を目指す。
- (3) 一般緊急輸送道路沿道等建築物については、90%以上を目指す。

国の基本的方針及び「東京都耐震改修促進計画」を踏まえ、上記の耐震化率を目標とする。

なお、多数の者が利用する区施設については、全てが耐震性を満たしている。

第3章 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

1 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な考え方

建築物の耐震性の向上にあたっては、地域の安全性に対する影響を考慮し、建築物所有者が主体的に取り組むことが重要である。

そのため、区は、建築物所有者が主体的に耐震性の向上に取り組むことができるよう、技術的・財政的な支援を行うとともに、国、都及び地元建築関係団体と連携し、区の特性を踏まえながら、耐震診断や耐震改修の促進を図っていくこととする。

2 取り組むべき施策

耐震診断や耐震改修の促進を図るため、以下の施策に取り組む。

(1) 耐震改修等に対する助成

- 1) 住宅の耐震性の向上に対する支援
- 2) 住宅以外の建築物に対する支援
- 3) 一般緊急輸送道路沿道等建築物の耐震性の向上に対する支援
- 4) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震性の向上に対する支援

(2) 建築物の耐震改修計画等の認定

(1) 耐震改修等に対する助成

1) 住宅の耐震性の向上に対する支援

- ① 木造住宅の簡易耐震診断（無料）を実施する。
- ② 木造住宅の耐震改修等について、その費用に助成する。
 - ・耐震診断及び耐震補強計画（建築物の耐震性についての診断及び補強計画費用）
 - ・耐震補強工事（診断により補強が必要な場合の工事費用）
 - ・簡易補強工事（部分補強、一部屋補強などの工事費用）

- ・耐震併行工事（耐震補強工事又は簡易補強工事と同時に施工する内外装、設備などの工事費用）
- ③ 住宅・マンションの耐震改修等について、その費用に助成する。
- ・耐震診断（建築物の耐震性についての診断費用）
 - ・補強設計（診断により補強が必要な場合の設計費用）
 - ・耐震補強工事（診断により補強が必要な場合の工事費用）
 - ・住宅の耐震併行工事（耐震補強工事又は簡易補強工事と同時に施工する内外装、設備などの工事費用）
 - ・マンションの段階的補強工事（診断により補強が必要な場合の段階的補強に係る工事費用）

2) 住宅以外の建築物に対する支援

住宅以外の建築物の耐震診断について、その費用に助成する。

3) 一般緊急輸送道路沿道等建築物の耐震性の向上に対する支援

建築物の倒壊により道路が閉塞されると救急・消火活動や緊急物資の輸送等に支障をきたすこととなるため、一般緊急輸送道路沿道等における一定規模以上の建築物の耐震改修等について、その費用に助成する。

- ・耐震診断（建築物の耐震性についての診断費用）
- ・住宅・マンションの補強設計（診断により補強が必要な場合の設計費用）
- ・住宅・マンションの耐震補強工事（診断により補強が必要な場合の補強工事費用）

4) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震性の向上に対する支援

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修等について、その費用に助成する。

- ・補強設計（診断により補強が必要な場合の設計費用）
- ・耐震補強工事（診断により補強が必要な場合の補強工事費用）
- ・建替え（診断により補強が必要な場合の建替え費用）
- ・除却（診断により補強が必要な場合の除却費用）

(2) 建築物の耐震改修計画等の認定

1) 耐震改修計画の認定

耐震改修を行う計画に対し、耐震改修促進法の規定に基づく認定^{*}を行うことにより耐震化の促進を図る。

※ 耐震改修計画の認定：耐震改修促進法の規定に基づき、建築物の所有者は、耐震改修を行う際に地方公共団体の認定を受けることができる。認定を受けることにより、建築基準法の特例が適用できる。

2) 地震に対する安全性の認定

新耐震基準により建築された建築物や耐震改修等により耐震性が確保されている建築物に対し、耐震改修促進法の規定に基づき地震に対する安全性の認定を行い、その旨を表示できることとすることで耐震化の促進を図る。

3) 区分所有建築物の耐震改修の必要性の認定

分譲マンション等の区分所有建築物で耐震性が基準に満たない建築物について、耐震改修促進法の規定に基づき耐震改修の必要性の認定を行い、耐震改修の実施に係る必要議決割合の緩和を適用することで、耐震改修を促進する。

3 耐震化を促進するための環境整備

耐震診断や耐震改修を促進するため、区の特性を踏まえながら、以下の環境整備を進める。

- (1) 耐震促進協議会による活動
- (2) 耐震改修促進税制の周知等
- (3) 要緊急安全確認大規模建築物に対する支援
- (4) 普及啓発

(1) 耐震促進協議会による活動

一般社団法人東京都建築士事務所協会中央支部、公益社団法人東京中小建築業協会中央支部、特定非営利活動法人地域の防災と町づくりを研究する会及び区で運営する耐震促進協議会により、建築物所有者等への個別訪問や相談窓口の設置など耐震化を促進していくための活動を行う。

- 1) 耐震化に関するセミナーの開催
専門家による耐震化に関する講演や耐震改修方法・事例紹介を行う。
- 2) 耐震化の相談窓口の開設
建築の専門家と区の職員が建築物の耐震化に関する相談を受け付ける。
- 3) 建築物所有者等への個別訪問
令和2(2020)年から区内の一般緊急輸送道路沿道等建築物等の所有者等に対し、耐震化状況の確認や耐震化推進のための制度案内等を行う。

(2) 耐震改修促進税制の周知等

既存の住宅を耐震改修した場合、所得税額の特別控除や固定資産税額の減額措置が受けられる。(19 ページ 資料7 参照)

住宅の耐震化を促進するための手段として、耐震改修促進税制を普及させることは有効であると考えられることから、区の助成事業とともに耐震改修促進税制の普及のために必要な周知等を行う。

(3) 要緊急安全確認大規模建築物に対する支援

病院、店舗、ホテルなどの不特定多数の方が利用する建築物及び学校、老人ホームなどの要配慮者が利用する建築物のうち、耐震改修促進法で耐震診断が義務付けられた大規模な建築物に対し、公共公益的な観点から支援を行う。

(4) 普及啓発

耐震化アドバイザー派遣による耐震化に関するアドバイスやパンフレット・区のおしらせ・ホームページ等の多様な手段での情報提供を行うとともに、相談窓口における対応のみならず総合防災訓練など様々な機会を活用し、関係部署との連携を強化しながら、普及啓発を行う。

第4章 総合的な安全対策

1 建築物の建替え

耐震改修等の推進により既存建築物の耐震性の向上を進めるとともに、地区計画などを活用した建替えにより、地域の防災性の向上を図る。

- (1) 地区計画等の活用による建替え
- (2) 市街地再開発事業等の共同化による建替え
- (3) 中央区市街地開発事業指導要綱による指導
- (4) 中央区まちづくり基本条例による指導
- (5) マンション建替え円滑化法による建替え

(1) 地区計画等の活用による建替え

本区では、質の高い都市環境の創出、災害に強いまちづくりなどを目指し、個々の建替えが円滑に進められるよう、地区計画を区内ほぼ全域に指定し、各地区の特性に応じた高さや容積率、壁面の位置の制限などを定め、地区計画を地域ルールの軸としたまちづくりを進めてきた。

今後とも、地域の課題や社会情勢の変化などに対応していくため、地区計画の適宜見直し等を行いながら既存建築物の建替えを促進し、地域の防災性の向上を図っていく。

(2) 市街地再開発事業等の共同化による建替え

本区では、これまでも、地区の特性を生かした共同化の手法として、市街地再開発事業等を活用することにより、個別の建替えでは対応が困難な課題に取り組んできた。今後とも、この手法等を地域の実態に合わせ活用することにより、地域の防災性の向上を図っていく。

(3) 中央区市街地開発事業指導要綱による指導

本区では、これまでも、地域社会の健全な発展などに資するまちづくりを推進するため、「中央区市街地開発事業指導要綱」により、区内の開発事業に対して必要な指導等を行っており、平成19(2007)年7月、平成25(2013)年11月及び平成31(2019)年4月には防災対策について防災計画書の届出や防災備蓄倉庫の設置、地震時対応エレベーターの設置、ホテル計画における帰宅困難者の受入れ等の取組など施設計画上の配慮や工夫を行うよう、防災対策強化のための要綱改正を重

ねてきたところである。

今後とも、建築主の防災に対する積極的な取組を促すよう、同要綱に基づき必要な指導を行い、地域の防災性の向上を図っていく。

(4) 中央区まちづくり基本条例による指導

本区では、開発事業がまちづくりを進める上で重要な役割を果たすことから開発計画をより適切に誘導していくため、都市開発諸制度（高度利用地区、特定街区、再開発等促進区を定める地区計画、総合設計、都市再生特別地区）を活用した開発事業及び敷地面積が 3,000 m²以上の開発事業を対象に平成 22(2010)年 10 月に「中央区まちづくり基本条例」を施行し、防災対策（避難場所の用に供する広場、防災備蓄倉庫の設置など）を開発計画への反映事項として義務付けている。今後とも、開発事業者へ同条例に基づき必要な指導を行い、地域の防災性の向上を図っていく。

(5) マンション建替え円滑化法による建替え

平成 26(2014)年の「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」の改正により、特定行政庁から耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和できることとなった。一方、地区計画では、定住人口回復施策として住宅の容積率緩和を行ってきたが、令和元(2019)年 7 月の変更により、住宅の容積率緩和が原則廃止された。こうした状況をふまえ、耐震性不足のマンション建替え促進策として、令和元(2019)年 11 月に「マンション建替法容積率許可要綱」を制定した。

今後とも、この認定及び許可制度の活用により、耐震性が不足したマンションの建替え促進を図っていく。

2 建築物所有者への指導・助言

耐震改修促進法に基づき、建築物所有者に耐震診断や耐震改修について必要な指導・助言等を行う。

3 関連施策の推進

高層住宅防災対策、家具類転倒防止対策などの関連施策を推進し、地震発生時における建築物の安全対策を総合的に進める。

- (1) 高層住宅居住者等への普及啓発
- (2) マンション防災対策支援事業
- (3) 中央区防災対策優良マンション認定制度
- (4) 家具類転倒防止対策
- (5) 既存建築物等の維持管理への指導
- (6) 分譲マンション共用部分改修費用助成
- (7) マンション管理士の派遣
- (8) 建替え・改修アドバイザー制度利用助成

(1) 高層住宅居住者等への普及啓発

高層住宅居住者、管理組合、管理会社の防災活動に関する知識と防災意識の向上を図るため、大地震への備えとして必要な取組をまとめたパンフレットの配布やDVDの無償貸し出しを行う。

さらに、「震災時活動マニュアル策定の手引き」を活用し、管理組合等が進める防災マニュアル作成を支援する。

(2) マンション防災対策支援事業

区内マンションの管理組合等が防災対策を進めていく上で、参考となる事例の紹介や他のマンションとの情報交換などを行う「マンション防災講習会」の開催をはじめ、防災マニュアルの作成や防災訓練などの指導・助言を行う防災アドバイザーの派遣を通じて、コミュニティの醸成や組織づくりの契機とする。また、子育て世代が参加しやすい防災訓練を支援することにより、訓練の活性化と防災意識の向上を図る。

(3) 中央区防災対策優良マンション認定制度

防災マニュアルの作成や防災訓練の実施、地域との連携を図るなど、防災対策を積極的に取り組むマンションを「中央区防災対策優良マンション」と認定し、防災訓練経費の助成や防災資器材の供与を行う。

(4) 家具類転倒防止対策

災害時でも自宅での生活が続けられるよう、地域防災フェアや防災用品のあっせんなどの機会を通じて、家具類転倒防止器具等の設置を促進する。また、高齢者の方・障害のある方を対象に専門業者による家具類転倒防止器具取付サービスを実施する。

(5) 既存建築物等の維持管理への指導

既存建築物所有者に対し、窓ガラス・屋外広告物・外壁タイル等の落下物防止対策や既存建築物・設備・エレベーターなどの維持管理について、定期報告などの様々な機会を活用しながら指導を行う。

(6) 分譲マンション共用部分改修費用助成

共用部分（壁面、鉄部、防水、給排水管）の修繕工事や防災対策工事（受水槽・高架水槽の耐震型への取替え、地震時対応エレベーターへの変更、防災備蓄倉庫等の設置等）を行う管理組合に対し、その設計及び工事費用について助成を行う。

(7) マンション管理士の派遣

分譲マンション管理組合の総会・理事会・勉強会等にマンション管理士を派遣し、維持管理、大規模修繕、建替え等について助言・提案を行うとともに、合意形成の支援を行う。

(8) 建替え・改修アドバイザー制度利用助成

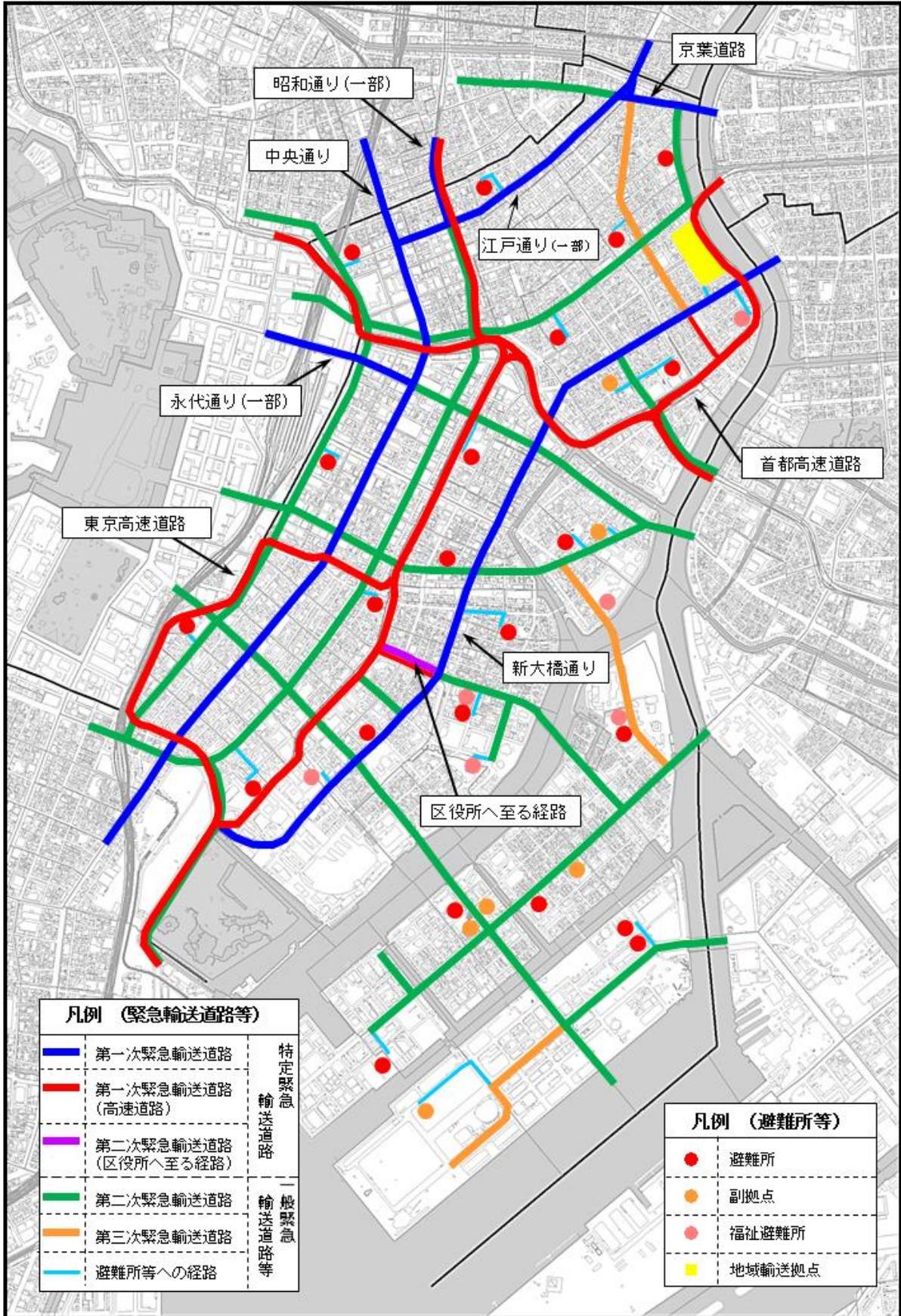
分譲マンションの建替えや改修について、専門家が情報提供を行う「建替え・改修アドバイザー制度」を利用する際に助成する。

表1 耐震改修促進法の対象建築物

用途		特定既存耐震不適格建築物の要件	指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件	耐震診断義務付け対象建築物の要件
学校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校	階数 2 以上かつ 1,000 m ² 以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数 2 以上かつ 1,500 m ² 以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数 2 以上かつ 3,000 m ² 以上 ※屋内運動場の面積を含む。
	上記以外の学校	階数 3 以上かつ 1,000 m ² 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 m ² 以上	階数 1 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 1 以上かつ 5,000 m ² 以上
ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設		階数 3 以上かつ 1,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 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 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 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、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの		階数 2 以上かつ 1,000 m ² 以上	階数 2 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 2 以上かつ 5,000 m ² 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その他これらに類するもの		階数 2 以上かつ 500 m ² 以上	階数 2 以上かつ 750 m ² 以上	階数 2 以上かつ 1,500 m ² 以上
幼稚園、保育所		階数 2 以上かつ 500 m ² 以上	階数 2 以上かつ 750 m ² 以上	階数 2 以上かつ 1,500 m ² 以上
博物館、美術館、図書館		階数 3 以上かつ 1,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
遊技場				
公衆浴場				
飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの				
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗			—	—
工場(危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く)			—	—
車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物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 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設			—	—
保健所、税務署その他これに類する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			政令で定める数量以上の危険物を貯蔵し、又は処理するすべての建築物	階数 1 以上かつ 500 m ² 以上
避難路沿道建築物		耐震改修促進計画で指定する避難路の沿道建築物であって、前面道路幅員の 1/2 超の高さの建築物(道路幅員が 12m 以下の場合は 6m 超)	左に同じ	耐震改修促進計画で指定する重要な避難路の沿道建築物であって、前面道路幅員の 1/2 超の高さの建築物(道路幅員が 12m 以下の場合は 6m 超)
防災拠点である建築物		—	—	耐震改修促進計画で指定する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、病院、官公署、災害応急対策に必要な施設等の建築物

上記のほか、マンションを含む住宅や小規模建築物についても指導・助言対象。

図1 地震時に閉塞を防ぐべき道路等



資料

資料 1

住宅の耐震化の現状（令和 2(2020)年 3 月現在）（本文 3 ページ）（単位：戸）

	木造	非木造	計
未耐震住宅	530	4,690	5,220
耐震化住宅	1,750	86,660	88,410
耐震化率（%）	76.8	94.9	94.4
計	2,280	91,350	93,630

※ 数値は、平成 20(2008)年住宅・土地統計調査、平成 25(2013)年住宅・土地統計調査及び平成 30(2018)年住宅・土地統計調査の結果等からの推計値

資料 2

民間特定建築物の耐震化の現状（令和 2(2020)年 3 月現在）（本文 3 ページ）
（単位：棟）

種別	昭和 56 (1981)年 6 月以前の 建築物数 a	昭和 56 (1981)年 6 月以降の 建築物数 b	建築物数 c=a+b	耐震性を 満たす 建築物数 d	耐震化率 (%) e=d/c
多数の者が利用する建築物等（学校、病院、事務所、劇場、寄宿舍等）で階数が 3 以上かつ 1,000 m ² 以上のもの等	800	1,970	2,770	2,430	87.7

※ 数値は、建築確認履歴を元に算定

資料 3

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状（令和 2(2020)年 3 月現在）（本文 4 ページ）
（単位：棟）

種別	昭和 56 (1981)年 6 月以前の 建築物数 a	昭和 56 (1981)年 6 月以降の 建築物数 b	建築物数 c=a+b	耐震性を 満たす 建築物数 d	耐震化率 (%) e=d/c
特定緊急輸送道路沿道建築物	320	580	900	740	82.2

※ 数値は、令和元(2019)年度に実施した「中央区緊急輸送道路等沿道建築物調査」を元に算定

資料 4

一般緊急輸送道路沿道等建築物の耐震化の現状（令和 2(2020)年 3 月現在）（本文 4 ページ）
（単位：棟）

種別	昭和 56 (1981)年 6 月以前の 建築物数 a	昭和 56 (1981)年 6 月以降の 建築物数 b	建築物数 c=a+b	耐震性を 満たす 建築物数 d	耐震化率 (%) e=d/c
緊急輸送道路に面する建築物であって、階数が 3 以上のもの	370	750	1,120	940	83.9
緊急輸送道路に面していない防災拠点などから緊急輸送道路までの経路に面する建築物、防災拠点などに面する建築物及び防災拠点などが存する敷地に接する建築物であって、階数が 3 以上のもの	160	360	520	440	84.6
計	530	1,110	1,640	1,380	84.1

※ 数値は、令和元(2019)年度に実施した「中央区緊急輸送道路等沿道建築物調査」を元に算定

資料5

区施設の耐震化の現状 (本文4ページ)

(単位:棟)

種別	昭和56 (1981)年 6月以前の 建築物 a	昭和56 (1981)年 6月以降の 建築物 b	建築物数 c=a+b	耐震性を 満たす 建築物数 d	耐震化率 (%) e=d/c
【区分Ⅰ】* 庁舎、区立小・中学校等	12	23	35	35	100
【区分Ⅱ】 多数の者が利用する建築物 (敬老館等)で階数が3以 上かつ1,000㎡以上のもの 等	1	23	24	24	100
合計	13	46	59	59	100

* 中央区地域防災計画に定める災害対策本部が設置される庁舎及び指定避難所(防災拠点、副拠点、福祉避難所等)

※複合施設は1棟として集計

資料6

現状の耐震化率と目標値 (本文5ページ)

建築物の種類	耐震化率	
	現状 令和2(2020)年3月	目標 令和8(2026)年3月
住 宅	94.4%	耐震性が不十分なものを おおむね解消
民間特定建築物	87.7%	95%以上
特定緊急輸送道路沿道建築物	82.2%	-
一般緊急輸送道路沿道等建築物	84.1%	90%以上
多数の者が利用する区施設	100%	100%

※ 住宅においては住戸数における割合で算定

※ 民間特定建築物、一般緊急輸送道路沿道等建築物、特別緊急輸送道路沿道等建築物及び多数の者が利用する区施設については棟数における割合で算定

資料 7

既存住宅を耐震改修した場合の税の特例措置（本文 9 ページ）

所得税の特別控除

条 件	令和 3(2021)年 12 月 31 日までに自己の住宅を耐震改修した場合
控除の内容	住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額（補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額を控除した金額）の 10%（最高 25 万円）
控除を受けられる家屋の条件（一部抜粋）	<ul style="list-style-type: none"> ・特別控除の適用を受けようとする者が自ら居住の用に供していること。 ・昭和 56(1981)年 5 月 31 日以前に建築されたものであること。 ・現行の耐震基準に適合しないものであること。 ・現行の耐震基準に適合させるための耐震改修であること。
耐震改修証明書等の発行	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の所在地を管轄する地方公共団体 ・建築士事務所に属する建築士 ・指定確認検査機関 ・住宅性能評価機関 ・住宅瑕疵担保責任保険法人
手 続 き	証明書等を添付して確定申告を行う。

固定資産税の減額措置

条 件	令和 4(2022)年 3 月 31 日までの間に耐震改修が完了した場合
減額の内容	耐震改修工事を実施した翌年度分（1 月 1 日完了の場合はその年度分）の固定資産税について、当該住宅の一戸当たり 120 m ² の床面積相当分までの税額の 1/2 を減額
減額を受けられる家屋の条件（一部抜粋）	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 57(1982)年 1 月 1 日以前から所在する住宅 ・現行の耐震基準に適合させるための耐震改修であること。 ・耐震改修に要した費用が一戸当たり 50 万円超であること。
耐震改修証明書等の発行	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の所在地を管轄する地方公共団体 ・建築士事務所に属する建築士 ・指定確認検査機関 ・住宅性能評価機関 ・住宅瑕疵担保責任保険法人
手 続 き	耐震改修が完了した 3 か月以内に、証明書等を添付して申告する。

※ 特例措置については令和 2(2020)年度時点の制度を記載している。このため、制度の改正により、内容が変更する場合がある。

資料 8

首都直下地震における中央区の被害想定

前提条件	内容
震源	東京湾北部
地震の規模	マグニチュード7.3
区内の震度	6強 一部 7
気象条件	冬の平日12時・18時、風速8m/秒

事項		被害想定			
		中央区		東京全域	
		冬12時	冬18時	冬12時	冬18時
建物被害	建物全壊件数	1,942 棟		166,906 棟	304,300 棟
人的被害	死者	162 人	151 人	6,296 人	9,641 人
	(うちゆれ・液状化 建物被害)	(157 人)	(146 人)	(4,972 人)	(5,378 人)
	(うち災害時要援護 者)	(12 人)	(14 人)	(2,934 人)	(4,921 人)
	負傷者	8,533 人	7,275 人	134,854 人	147,611 人
	避難者 (うち避難所生活者)	44,570 人 (28,971 人)	44,773 人 (29,103 人)	2,788,191 人 (1,812,324 人)	3,385,489 人 (2,200,568 人)
ライフ ライン 支障率	上水道	68.5%		34.5%	
	下水道	29.5%		23.0%	
	ガス	2.6%~100.0%		26.8%~74.2%	
	電気	40.3%	40.5%	12.9%	17.6%
	電話(固定)	1.8%	2.0%	2.6%	7.6%
帰宅困難者		309,315 人		5,166,126 人	
エレベーター閉じ込め台数		585 台		7,096 台	7,473 台

資料：「首都直下地震等による東京の被害想定」（平成24(2012)年4月18日公表）

資料9

東京都耐震改修促進計画の概要

1 目的と位置付け

(1) 計画の目的と位置付け	<ul style="list-style-type: none"> ● 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、都民の生活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 ● 区市町村が策定する耐震改修促進計画の指針
(2) 対象区域及び対象建築物	<ul style="list-style-type: none"> ● 対象区域：都内全域 ● 対象建築物：新耐震基準（昭和56(1981)年6月1日施行）以前に建築された住宅・建築物
(3) 計画期間及び検証	<ul style="list-style-type: none"> ● 計画期間： <ul style="list-style-type: none"> 特定緊急輸送道路沿道建築物：令和2(2020)年度から令和17(2035)年度までの15年間 その他の建築物：平成27(2015)年度から令和2(2020)年度までの5年間 組積造の塀：令和2(2020)年度から令和7(2025)年度までの5年間 ● 定期的に検証し、必要に応じて計画を改定

2 基本方針

(1) 想定する地震の規模・被害の状況	<ul style="list-style-type: none"> ● 東京湾北部地震、多摩直下地震（いずれもM7.3）、元禄型関東地震（M8.2）及び立川断層帯地震（M7.4）を想定（首都直下地震等による東京の被害想定報告書（平成24(2012)年4月18日公表））
(2) 耐震化の現状と目標	<ul style="list-style-type: none"> ● 住宅：83.8%→耐震性が不十分なものをおおむね解消 ● 民間特定建築物全体：85.6%→95%以上 ● 防災上重要な公共建築物（消防署、警察署、学校、病院等）：96.7%→100% ● 社会福祉施設等：85.3%→100% ● 特定緊急輸送道路沿道建築物：91.1%→総合到達率99%（区間到達率95%以上）→総合到達率100% ● 組積造の塀：耐震性が不十分なものをおおむね解消

3 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

(1) 基本的な取組方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 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
(2) 重点的に取り組むべき施策	<ol style="list-style-type: none"> 1) 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化 <ul style="list-style-type: none"> ● 特定緊急輸送道路については、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・耐震改修等を重点的に促進 ● 特定緊急輸送道路沿道建築物については、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

	<ul style="list-style-type: none"> ● 一般緊急輸送道路沿道建築物については、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推進
	<p>2) 住宅の耐震化</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅全般については、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 ● 防災都市づくり推進計画に定める整備地域については、防災生活道路の活動空間確保や細街路の道路閉塞防止のため、前面道路が防災生活道路や幅員 6m以下の道路である住宅の建替えによる不燃化・耐震化や耐震改修を支援 ● マンション管理組合等に対する普及啓発や支援の強化など、公共性等の観点から重点化かつ集中的に支援を行い効率的・効果的に施策を展開
	<p>3) 特定建築物の耐震化</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 特定既存耐震不適格建築物については、所管行政庁等と連携し、建物所有者への働きかけや、法令に基づく指導・指示等により耐震診断・耐震改修等を推進 ● 要緊急安全確認大規模建築物については、所管行政庁の指導等により耐震診断の実施を促すとともに、建物所有者への働きかけや、法令に基づく指導・指示等により耐震改修等を推進
	<p>4) 防災上重要な公共建築物の耐震化</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 都有建築物の耐震化を早期に実現するとともに、区市町村への働きかけにより区市町村耐震建築物の耐震化を推進
	<p>5) 災害拠点病院、社会福祉施設等、私立学校の耐震化</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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推進
	<p>6) 組積造の塀の耐震化</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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
(3) 耐震化を促進するための環境整備	<ul style="list-style-type: none"> ● 相談体制の強化や情報提供の充実など、建物所有者等が安心して耐震診断・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
(4) その他の施策	<ul style="list-style-type: none"> ● 必要に応じ、耐震改修促進法第 5 条第 3 項第 4 号に基づき、特定優良賃貸住宅を仮住居として活用 ● 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

※ 区間到達率：都県境入口からある区間（交差点等により区分した特定緊急輸送道路の各部分）に到達できる確率

※ 総合到達率：区間到達率の平均値

資料 10

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）（抜粋）

（市町村耐震改修促進計画）

第6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。

中央区耐震改修促進計画

刊行物登録番号 2 - 1 1 8

令和 3(2021)年 3 月発行

編集・発行 中央区都市整備部建築課

中央区築地一丁目 1 番 1 号

電話 03 - 3546 - 5459

<https://www.city.chuo.lg.jp/>