

中央区耐震改修促進計画の改定について

👉 中央区耐震改修促進計画を改定し、対象建築物を広げるとともに、支援策を拡充する。

1 改定の経緯

本区では、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を明らかにし、地震による建築物の被害を未然に防ぎ、安心・安全な住まい・まちづくりの実現を目指して、中央区耐震改修促進計画を平成20年3月に策定し、令和3年3月に改定した。改定から5年が経過し、引き続き耐震化を促進するため、今回改定を行うものである。

2 改定の概要

- 現行計画の期間が令和7年度で終了するため、建築物の種別ごとに目標を再設定し、令和12年度までの5年間を計画期間とする。
- 近年の地震による被害を踏まえ、2000年基準の施行（平成12年6月1日）以前に建てられた住宅も含めた耐震化の目標や、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標を新たに設定する。
- 2000年基準の施行以前に建てられた木造住宅及び木造建築物に対する支援を新たに追加するとともに、新耐震基準の施行以前に建てられた住宅や緊急輸送道路等にかかる建築物に対する支援を拡充する。
詳細は別紙1「中央区耐震改修促進計画（素案）」のとおり

3 耐震化率の現状と目標の変化

(参考)

建築物の種類	現行			改定（案）	都 目標
	策定時点（R2.3時点）	目標	現状(R7.3時点)		
住宅（新耐震基準）	94.4%	概ね解消(R7)	95.6%	—	概ね解消【R7】
住宅（2000年基準）	—	—	95.4%	概ね解消【R12】	概ね解消【R17】
民間特定建築物	87.7%	95%【R7】	88.4%	95%【R12】	95%【R7】
特定緊急輸送道路沿道建築物	82.2%	—	86.7%	概ね解消【R12】	到達率100%【R17】
一般緊急輸送道路沿道等建築物	84.1%	90%【R7】	86.1%	90%【R12】	90%【R7】
多数の者が利用する区施設	100%	—	100%	—	—

* 【】内は目標年度。目標は国の基本の方針及び東京都耐震改修促進計画の改定の動きを踏まえて設定している。

4 耐震化に対する支援策

- 新耐震基準の施行以降、2000年基準の施行以前に建てられた木造住宅及び木造建築物に対する支援の新設
- 新耐震基準の施行以前に建てられた木造住宅及び木造建築物に対する支援の拡充
- 緊急輸送道路等にかかる建築物の耐震性の向上に対する支援の拡充
- 建築物の耐震改修計画等の認定

5 耐震化を促進するための環境整備

- 区内建築関係3団体※1及び区で耐震促進協議会を運営し、耐震化啓発イベントの開催、建築物所有者等への個別訪問及び相談窓口の設置などの活動を行う。
- 耐震の専門家であるアドバイザーを派遣し、耐震化に関する技術的支援を行う。
- パンフレット、広報紙、ホームページ等での情報提供及び防災訓練等の機会での普及啓発を行う。
- 都補助金を活用し、更なる耐震化の機運醸成を図るため、耐震化促進の取組をアクションプログラム※2に位置付け、取組及び実績をホームページにより公表する。

※1 (一社)東京都建築士事務所協会中央支部、(公社)東京中小建築業協会中央支部、(NPO法人)地域の防災と町づくりを研究する会

※2 詳細は別紙2「中央区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム(素案)」のとおり

6 今後のスケジュール

令和7年 11月20日～12月10日

パブリックコメントの実施

令和8年 2月

環境建設委員会報告（パブリックコメントの報告、計画案）

防災等安全対策特別委員会報告（パブリックコメントの報告、計画案）

3月

計画の改定

中央区内の耐震化の現状

【参考】

1 住宅の耐震化の現状

【新耐震基準の適合状況】

	木造	非木造	計
全住宅（戸）	2,170	91,970	94,140
基準を満たす住宅（戸）	1,760	88,240	90,000
基準を満たさない住宅（戸）	410	3,730	4,140
耐震化率（%）	81.1	95.9	95.6

【新耐震基準を満たし、 2000年基準（木造のみ） を満たさない住宅】

【新耐震基準及び2000年 基準の適合状況】

	木造	非木造	計
左記の住宅（戸）	160	—	160
	木造	非木造	計
全住宅（戸）	2,170	91,970	94,140
基準を満たす住宅（戸）	1,600	88,240	89,840
基準を満たさない住宅（戸）	570	3,730	4,300
耐震化率（%）	73.7	95.9	95.4

※ 数値は令和5年住宅・土地統計調査の結果等からの推計値

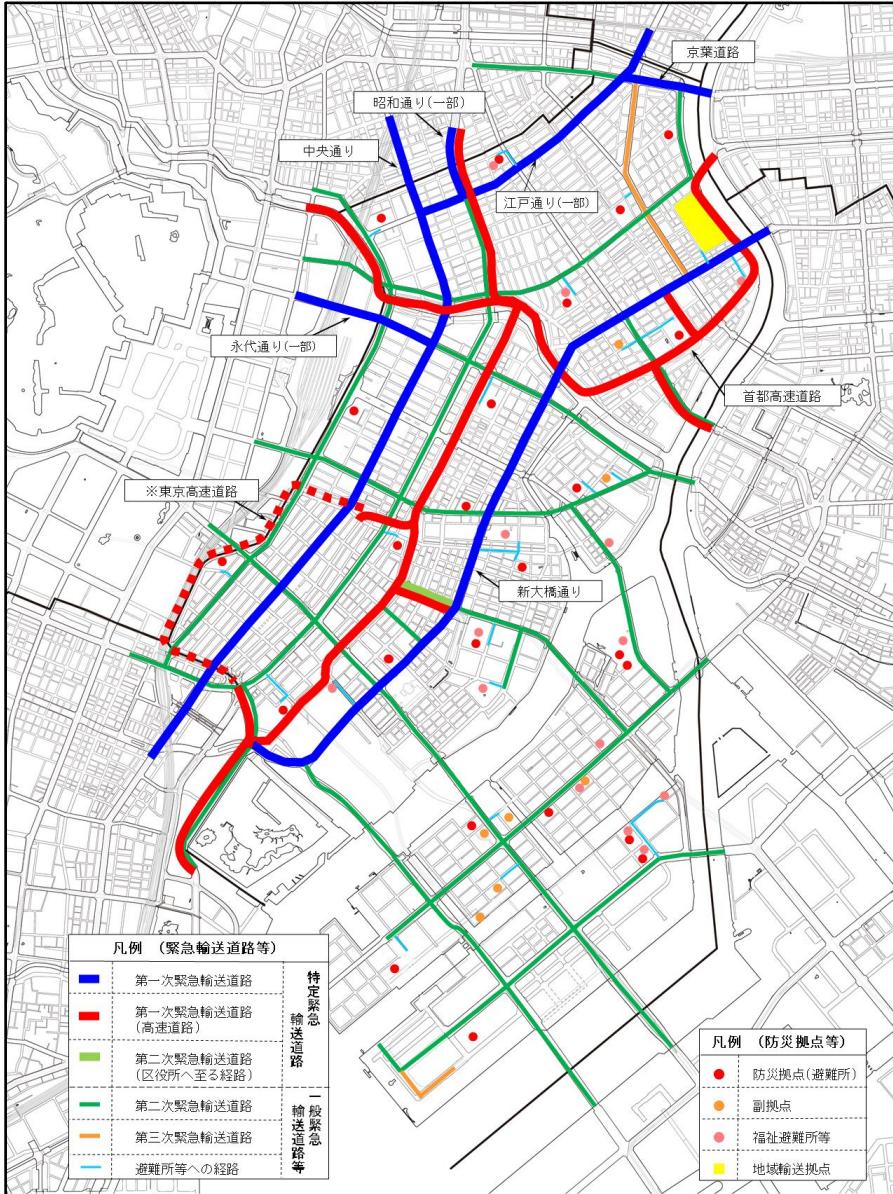
2 民間特定建築物の耐震化の現状

	民間特定建築物
全建築物（棟）	3,082
基準を満たす建築物（棟）	2,725
基準を満たさない建築物（棟）	357
耐震化率（%）	88.4

※ 民間特定建築物とは、多数の者が利用する建築物等（学校、病院、事務所、劇場、寄宿舎等）で階数が3以上かつ1,000m²以上のものをいう。

※ 数値は建築確認履歴を元に算定

3 緊急輸送道路等にかかる建築物の耐震化



※ 東京高速道路は令和7年4月に廃止されているが、「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」において特定緊急輸送道路に指定されているため、点線で記載している。

特定緊急輸送道路沿道建築物	
全建築物（棟）	861
基準を満たす建築物（棟）	747
基準を満たさない建築物（棟）	114
耐震化率（%）	86.7

一般緊急輸送道路沿道等建築物	
全建築物（棟）	1,279
基準を満たす建築物（棟）	1,102
基準を満たさない建築物（棟）	177
耐震化率（%）	86.1

※ 数値は耐震化状況調査等を元に算定

中央区耐震改修促進計画

(素案)

令和 8 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
4 建築物所有者への指導・助言-----	9

第4章 総合的な安全対策

1 建築物の建替え -----	10
2 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等 -----	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 -----	19
資料 7 首都直下地震における中央区の被害想定 -----	20
資料 8 建築物の耐震改修の促進に関する法律(抜粋) -----	21

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(1981)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(1981)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、中規模の地震動(震度5強程度)に対してほとんど損傷を生じず、大規模の地震動(震度6強から7に至る程度(阪神・淡路大震災クラス))に対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。
2000年基準	： 平成12(2000)年6月1日に導入された耐震基準のうち、木造建築物を対象としたものをいう。壁の配置バランスや接合部の仕様を規定するなど構造関係規定が明確化された。
新耐震基準の木造建築物	： 昭和56(1981)年6月1日から平成12(2000)年5月31日までに工事に着手した2階建以下の在来軸組工法の木造建築物
耐震性を満たす	： 耐震基準に適合する又は建築物の耐震改修の促進に関する法律等に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられていること。
耐震化率	： 対象とする建築物の全数に占める耐震性を満たす建築物の割合
新耐震基準の耐震性を満たす建築物数	： 新耐震基準の施行前の建築物のうち当該基準と同等の耐震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
2000年基準の耐震性を満たす建築物数	： 2000年基準の施行前の建築物のうち当該基準と同等の耐震性を満たす建築物数と2000年基準施行以降の建築物数の合計
特定建築物	： 建築物の耐震改修の促進に関する法律第14条に定める特定既存耐震不適格建築物
緊急輸送道路	： 地震直後から発生する緊急輸送を円滑に行うため、高速自動車道路、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

第1章 はじめに

1 背景

本区では、阪神・淡路大震災を受け平成7年に耐震助成制度を創設し、耐震診断や耐震改修に関する取組を行うとともに、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んできた。また、平成20(2008)年3月には、「建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号。以下、「耐震改修促進法」という。)」に基づく「中央区耐震改修促進計画」を策定し、耐震化の目標や具体的な施策を定めることで、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、震源から遠く離れた中央区でも震度5弱の揺れを観測したほか、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など、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の沿道にある建築物に対し耐震診断が義務化された。

近年でも大震災が頻発しており、平成28(2016)年4月の熊本地震や令和6年(2024)年1月の能登半島地震では新耐震基準の木造建築物の一部においても被害が発生したことから、2000年基準を満たさない建築物の耐震化が課題となっている。

今回、計画改定から5年が経過し、計画期間が終了することから、引き続き耐震化を促進するため「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」を実現することを目的とする。

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2023」、「中央区地域防災計画（令和6年修正）」、「中央区住宅マスタープラン」などとの整合を図り定める。

4 計画期間

この計画の計画期間は、令和8(2026)年度から令和12(2030)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などを踏まえ、必要に応じ内容を見直すこととする。

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及び新耐震基準の木造建築物とする。

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。

- 住宅については、95.4%が2000年基準の耐震性を満たしていると推定される。
- 民間特定建築物については、88.4%が耐震性を満たしていると推定される。
- 特定緊急輸送道路沿道建築物については、86.7%が耐震性を満たしていると推定される。
- 一般緊急輸送道路沿道等建築物については、86.1%が耐震性を満たしていると推定される。
- 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。

※住宅以外の建築物における耐震性は、新耐震基準の耐震性のことを示す。

(1) 住宅

令和7(2025)年3月における区内の住宅数は、約94,140戸^{※1}と推定される。都の耐震化率の推定方法に準じて算定すると、このうち95.4%の住宅が2000年基準の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、平成30(2018)年住宅・土地統計調査及び令和5(2023)年住宅・土地統計調査の結果などからの推定値
(16ページ 資料1、2参照)

(2) 民間特定建築物^{※1}

令和7(2025)年3月における区内の民間特定建築物数は、2,725棟^{※2}と推定される。このうち88.4%の建築物が耐震性を満たしていると推定される。

※1 特定建築物のうち民間が所有するもの。ただし、一般緊急輸送道路沿道建築物は除く。
※2 建築確認履歴による
(16ページ 資料3参照)

(3) 特定緊急輸送道路^{*1}沿道建築物

令和 7(2025)年 3 月における区内の特定緊急輸送道路^{*1}沿道建築物数は、861 棟^{*2}と推定される。このうち 86.7%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の高さ以上の旧耐震基準建築物の所有者には当該建築物の耐震診断が義務付けられている。
(15 ページ 図 1 参照)

※ 2 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」及び令和 6(2024)年度に実施した「耐震化状況調査」による

(17 ページ 資料 4 参照)

(4) 一般緊急輸送道路^{*1}沿道等建築物^{*2}

令和 7(2025)年 3 月における区内の一般緊急輸送道路^{*1}沿道等建築物^{*2}数は、1,279 棟^{*5}と推定される。このうち 86.1%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：特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路 (15 ページ 図 1 参照)

※ 2 一般緊急輸送道路沿道等建築物：以下の建築物のことをいう。

- ・一般緊急輸送道路沿道建築物^{*3}
- ・緊急輸送道路に面していない防災拠点など^{*4}から緊急輸送道路までの経路に面する建築物のうち一定の高さ以上かつ階数が 3 以上のもの
- ・防災拠点など^{*4}に面する建築物のうち一定の高さ以上かつ階数が 3 以上のもの
- ・防災拠点など^{*4}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

※ 3 一般緊急輸送道路沿道建築物：一般緊急輸送道路に面する建築物のうち一定の高さ以上かつ階数が 3 以上のもの

※ 4 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

※ 5 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」及び令和 6(2024)年度に実施した「耐震化状況調査」による

(17 ページ 資料 5 参照)

(5) 区施設

多数の者が利用する区施設^{*}は、区内に 67 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 6 参照)

2 基本方針

- 個別の建物に対して耐震診断や耐震改修を支援するとともに、普及啓発などを通じて耐震化に取り組みやすい環境を整備し、区内建築物の耐震性の向上を図る。
 - 地区計画などを活用した建築物の更新や、高層住宅防災対策における関連施策など、耐震化のみならず建築物及び地域の防災対策を進める。
これらを幅広く進め、「安全・安心な住まい・まちづくり」を実現する。
-

本区では、これまでにも耐震診断や耐震改修に対しての支援や耐震化に取り組みやすい環境の整備を行うとともに、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を促進するとともに、地区計画などを活用した建築物の更新を誘導し、区内建築物の耐震性の向上を図る。また、引き続き、高層住宅居住者等への普及啓発、マンションの防災対策支援、家具類転倒防止対策などの関連施策も含め、地震発生時における建築物の防災対策を幅広く進めて、地域の防災性を高めていく。

3 耐震化の目標

令和 12 (2030) 年度までの耐震化の目標

- 住宅は、2000 年基準の耐震性を満たさない住宅のおおむね解消を目指す。
 - 民間特定建築物は、耐震化率 95%以上を目指す。
 - 特定緊急輸送道路沿道建築物は、耐震性を満たさない建築物のおおむね解消を目指す。
 - 一般緊急輸送道路沿道等建築物は、耐震化率 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、建築物所有者が使用者や地域の安全性を考慮し、主体的に取り組むことが重要である。

そのため、区は、建築物所有者に対して技術的・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、耐震診断や耐震改修の促進を図っていくこととする。

2 耐震化に対する支援策

耐震診断や耐震改修の促進を図るため、以下の支援策に取り組む。

- 耐震改修等に対する助成
 - 住宅の耐震性の向上に対する支援
 - 住宅以外の建築物に対する支援
 - 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
 - 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
- 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、その費用を助成する。
 - ・耐震診断及び耐震補強計画作成（建築物の耐震性についての診断及び補強計画の作成費用）
 - ・耐震補強工事※

- ・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、その費用を助成する。

- ・耐震診断（建築物の耐震性についての診断費用）
- ・補強設計※
- ・耐震補強工事※
- ・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※

2) 住宅以外の建築物に対する支援

- ①木造建築物の耐震診断及び耐震補強計画作成について、その費用を助成する。
- ②非木造建築物の耐震診断について、その費用を助成する。

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

- 一般緊急輸送道路沿道等建築物の耐震改修等について、その費用を助成する。
- ・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※
 - ・住宅・マンションの耐震補強工事※

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、その費用を助成する。
- ・補強設計※
 - ・耐震補強工事※
 - ・建替え※
 - ・除却※

※ 耐震診断の結果、耐震補強が必要な場合のみ助成する。

(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っている。なお、既存不適格建築物及び耐火建築物に係る制限の緩和並びに容積率及び建ぺい率の特例が受けられる。

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っている。なお、その旨を表示することにより、利用者などが耐震性を容易に確認できる。

3) 区分所有建築物の耐震改修の必要性の認定

分譲マンションなど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、耐震化の促進を図る。

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。

- 中央区耐震促進協議会による活動
- 耐震化アドバイザー派遣
- 普及啓発

(1) 中央区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おいて、耐震化啓発イベントの開催、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するための活動を行う。

1) 耐震化啓発イベントの開催

専門家による耐震化に関する講演や耐震改修方法・事例紹介を行うイベン

- トである、耐震フェアを開催する。
- 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
区内の建築物所有者等に対し、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) 耐震化アドバイザー派遣

耐震化を検討している建築物所有者や管理組合等を支援するため、専門家を派遣し、耐震化の必要性や取組方法等のアドバイスを行う。

(3) 普及啓発

パンフレット、広報紙、ホームページ等の多様な手段で情報提供を行うとともに、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。また、住宅の耐震化を緊急的に促進するための計画である中央区住宅耐震化緊急促進アクションプログラムに基づき、耐震化の意識啓発及び情報提供を行うため、個別訪問やポスティング等により、住宅の所有者等に直接的に耐震化を促す取組を実施する。

4 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。

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を誘導することにより、地域の防災性の向上を図る。

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

(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、地区計画を軸としたまちづくりを進めてきた。

今後とも、地区計画を活用しながら地域の課題や社会情勢の変化などに対応した建替えを促進し、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) マンション建替え円滑化法による建替え

本区では、耐震性が不足するマンションの建替えを促進するため、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」及び「マンション建替法容積率許可要綱」により、耐震性が不足しているとの認定を受けたマンションの建替え計画が一定の要件を満たす場合に、許可により容積率制限の緩和を行っている。

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。

(4) 中央区市街地開発事業指導要綱による指導

本区では、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いる。その中で、防災対策の取組として防災備蓄倉庫及び耐震クラスA以上のエレベーターの設置、帰宅困難者受入れ等の取組について施設計画上の配慮を行うよう指導・協議を行っている。

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等を行い、地域の防災性の向上を図っていく。

(5) 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、「中央区まちづくり基本条例」により、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3,000m²以上の開発事業に対して、必要な指導等を行っている。その中で、防災対策の取組として帰宅困難者一時滞在施設等の整備、地域防災備蓄倉庫の設置など良好な開発計画となるよう指導・協議を行っている。

今後とも、開発事業者へ同条例に基づき必要な指導等を行い、地域の防災性の向上を図っていく。

2 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。

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

(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やアクションシートの作成を支援する。

(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、ほか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、防災マニュアルやアクションシートの作成支援、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、家具類転倒防止器具等について、防災パンフレットの配布や防災訓練などを通じて必要性を啓発とともに、防災用品のあっせんなどにより設置を促進する。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・改修アドバイザーリスト制度利用助成

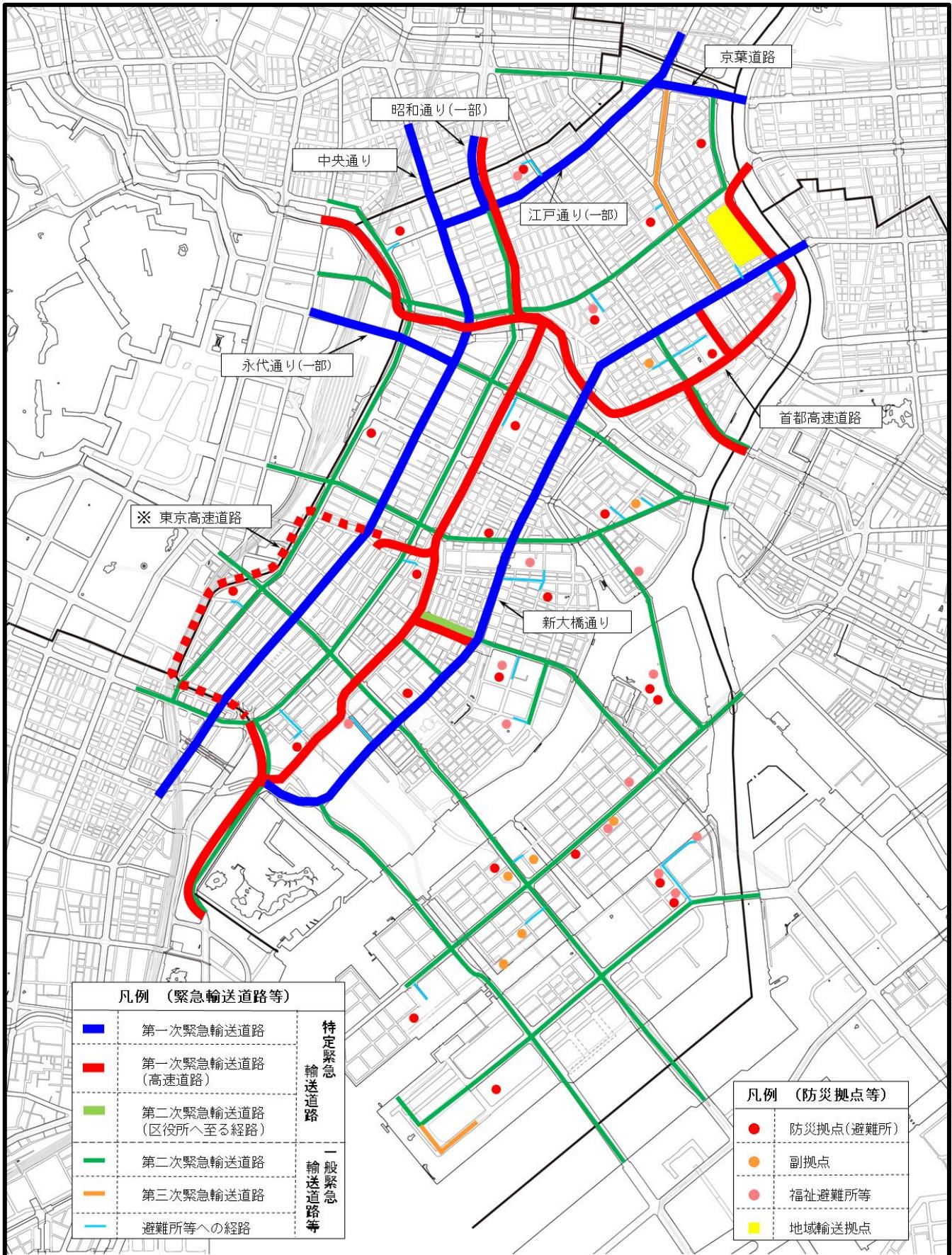
分譲マンションの建替えや改修について、専門家が情報提供を行う「建替え・改修アドバイザーリスト制度」を利用する際に助成する。

表1 耐震改修促進法に定める特定建築物

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1,000m ² 以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上かつ1,500m ² 以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上かつ3,000m 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1,000m 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1,000m ² 以上	階数1以上かつ2,000m ² 以上	階数1以上かつ5,000m 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 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 ホテル、旅館 賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿舎、下宿 事務所	階数3以上かつ1,000m ² 以上	階数3以上かつ2,000m ² 以上	階数3以上かつ5,000m ² 以上	
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 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1,000m ² 以上	階数2以上かつ2,000m ² 以上	階数2以上かつ5,000m ² 以上	
幼稚園、保育所	階数2以上かつ500m ² 以上	階数2以上かつ750m ² 以上	階数2以上かつ1,500m ² 以上	
博物館、美術館、図書館 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 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	階数3以上かつ1,000m ² 以上	階数3以上かつ2,000m ² 以上	階数3以上かつ5,000m ² 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500m ² 以上	階数1以上かつ5,000m ² 以上(敷地境界から一定距離以内に存する建築物に限る)	
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つて、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つて、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



※ 東京高速道路は令和7年4月に廃止されているが、「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」において特定緊急輸送道路に指定されているため、点線で記載している。

資料

資料 1

住宅の耐震化の現状

【2000 年基準】(令和 7(2025) 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	570	3,730	4,300
耐震化住宅	1,600	88,240	89,840
耐震化率 (%)	73.7	95.9	95.4
計	2,170	91,970	94,140

※ 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、平成 30(2018)

年住宅・土地統計調査及び令和 5 年(2023) 住宅・土地統計調査の結果などからの推計値

(参考) 【新耐震基準】(令和 7(2025) 年 3 月現在)

(単位 : 戸)

	木造	非木造	計
未耐震住宅	410	3,730	4,140
耐震化住宅	1,760	88,240	90,000
耐震化率 (%)	81.1	95.9	95.6
計	2,170	91,970	94,140

※ 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、平成 30(2018)

年住宅・土地統計調査及び令和 5 年(2023) 住宅・土地統計調査の結果などからの推計値

資料 2

民間特定建築物の耐震化の現状 (令和 7(2025) 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、寄宿舎等)で階数が 3 以上かつ 1,000 m ² 以上のもの等	745	2,337	3,082	2,725	88.4

※ 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 7(2025) 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	257	604	861	747	86.7

※ 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及び令和 6(2024)年
度に実施した耐震化状況調査を元に算定

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 7(2025) 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
一般緊急輸送道路建築物	221	665	886	768	86.6
上記以外の一般緊急輸送道 路沿道等建築物	111	282	393	334	84.9
計	332	947	1,279	1,102	86.1

※ 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及び令和 6(2024)年
度に実施した耐震化状況調査を元に算定

資料 5

区施設の耐震化の現状（令和 7(2025) 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 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	11	28	39	39	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 m ² 以上のもの 等	1	27	28	28	100
合 計	12	55	67	67	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 7(2025) 年 3 月	目標 令和 12(2030) 年 3 月
住 宅 (2000 年基準)	95.4%	耐震性が不十分なものを おおむね解消
民 間 特 定 建 築 物	88.4%	95%以上
特定緊急輸送道路沿道建築物	86.7%	耐震性が不十分なものを おおむね解消
一般緊急輸送道路沿道等建築物	86.1%	90%以上
多数の者が利用する区施設	100%	—

※ 住宅につ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、特定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

都心南部直下地震における中央区の被害想定

前提条件	内容
震源	東京都23区南部
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		714棟	82,199棟	
人的被害	死者 (うちゆれ・液状化 建物被害)	93人 (85人) (要配慮者の死者数) (14人)	84人 (77人) (13人)	3,547人 (2,403人) (2,157人)	6,148人 (3,209人) (3,915人)
	負傷者	3,249人	2,702人	81,751人	93,435人
	避難者	50,124人	50,126人	2,647,882人	2,993,713人
	上水道断水率	45.5%		26.4%	
ライフ ライン 支障率	下水道被害率	4.4%		4.0%	
	ガス供給停止率	30.0%		24.3%	
	電力停電率	22.1%	22.2%	9.5%	11.9%
	通信不通率	0.9%	1.0%	1.5%	4.0%
	帰宅困難者	337,098人		4,151,327人	
都内滞留者数		647,808人		15,836,955人	
閉じ込めにつながり得るエレベーター停止台数		1,094台	1,096台	21,574台	22,426台
災害廃棄物		99万t		2,978万t	3,164万t

資料：「首都直下地震等による東京の被害想定」(令和4(2022)年5月25日公表)

資料 8

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 7 -

令和8(2026)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/>

中央区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム
(素案)

令和8年3月

中 央 区

1 目的

中央区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム（以下「アクションプログラム」という。）は、住宅の所有者又は居住者（以下「所有者等」という。）に対して、耐震化の意識啓発及び情報提供の充実を図ることにより、住宅の耐震化をさらに促進することを目的とする。

2 位置付け

アクションプログラムは、中央区耐震改修促進計画第3章3「耐震化を促進するための環境整備」に基づき策定する。

3 対象区域

対象区域は、中央区全域とする。

4 対象建築物

対象建築物は、昭和56年6月1日より前に建築された住宅及び昭和56年6月1日から平成12年5月31日までに建築された2階建以下の在来軸組工法の木造住宅とする。

5 計画期間

計画期間は、中央区耐震改修促進計画第1章4「計画期間」に合わせて令和8年度から令和12年度までとする。ただし、計画期間中の社会情勢の変化やアクションプログラムの進捗状況等に適切に対応するため、必要に応じて内容の見直しなどを行う。

6 住宅耐震化に係る支援目標

中央区耐震改修促進計画第2章3「耐震化の目標」に定める、「2000年基準の耐震性を満たさない住宅のおおむね解消」とする。

7 耐震化を促進するための取組

- (1) 戸別訪問等の方法により住宅所有者に対して直接的に耐震化を促す取組
年度ごとに訪問地区を定め、対象建築物の所有者等に対して、戸別訪問やポスティング等により、耐震化状況の確認と支援制度の情報提供を行う。対象区域の訪問は令和12年度までに完了とする。
- (2) 耐震診断支援した住宅に対して耐震改修を促す取組
助成制度を活用し耐震診断を実施したものの、その後、耐震改修工事に至っていない住宅を対象に、耐震助成等の支援制度の資料を郵送するな

ど、耐震改修を促す取組を実施する。

(3) 改修事業者等の技術力向上を図る取組及び住宅所有者から改修事業者等への接触が容易となる取組

改修事業者等の技術力向上を図るため、講習会を東京都と連携して実施する。当該講習会について、広報紙やホームページ等で周知することにより、区内事業者の参加を促す。また、所有者等が安心して耐震診断及び耐震改修工事を実施できるよう、専門家の派遣や相談会の実施など相談体制を整備する。

(4) 耐震化の必要性に係る普及・啓発

広報紙、ホームページ、防災関連イベント等への出展などにより耐震化の必要性や支援制度の周知を図る。また、専門家による耐震化に関する講演や耐震改修方法の紹介を行う啓発イベントを開催する。

8 連携

アクションプログラムを総合的に推進するため、区と関係事業者団体により構成される「中央区耐震促進協議会」にて、上記の戸別訪問や啓発イベントの開催等を行う。

9 実績の公表

アクションプログラムに定める取組、耐震診断及び耐震改修工事費補助の実績を、区ホームページにより公表する。