

YOU  
MAKE  
SHIBUYA

# 渋谷区耐震改修促進計画

(令和 8 年 3 月改定)

— 概要版 (素案) —

ちがいを  
ちからに  
変える街。



渋谷区  
Shibuya City

# 第1章 はじめに

## 1. 耐震改修促進計画とは

本区では、「耐震改修促進法」に基づき、平成20年3月に渋谷区耐震改修促進計画を策定、平成28年3月及び令和3年3月に改定し、建築物の耐震化を促進してきました。

令和7年7月の国の「基本方針」の改正及び令和8年3月の「東京都耐震改修促進計画」の改定に対応するため、計画期間の満了に合わせて、耐震改修促進法第6条第1項の規定に基づき計画を改定し、「渋谷区耐震改修促進計画（令和8年3月改定）」（以下「本計画」という。）を策定します。

## 2. 渋谷区耐震改修促進計画の目的

本計画は、区民の生命、身体及び財産の保護を基本とし、地震に伴い想定される建築物の倒壊等による被害の低減を目指し、区の特色を十分踏まえながら効果的な施策を検討することにより、建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的に推進することを目的とします。

## 3. 渋谷区耐震改修促進計画の位置づけと改定の背景

本計画は、耐震改修促進法に基づき策定します。また、法施行令や基本方針、都の「東京都耐震改修促進計画」等や区の「渋谷区基本構想」等の方針・計画と整合を図ります。

## 4. 対象区域及び対象建築物

① 対象区域・・・渋谷区内全域

② 対象建築物・・・旧耐震基準建築物※1、新耐震基準の木造住宅※2

※1 昭和56年5月31日以前に着工して建てられた建築物のこと。

※2 昭和56年6月1日から平成12年5月31日までに着工して建てられた建築物のこと

### ■ 対象建築物の種類

住 宅		民間特定建築物※1		防災上重要な 区有建築物
旧耐震基準の 住宅	新耐震基準の 木造住宅	多数の者が 利用する建築物	地震発生時に閉塞を防ぐべき 道路※2 沿道の建築物※3	

※1 耐震改修促進法第14条に規定する特定建築物で耐震に関する規定に適合しない建築物（以下「特定既存耐震不適格建築物」という。）。

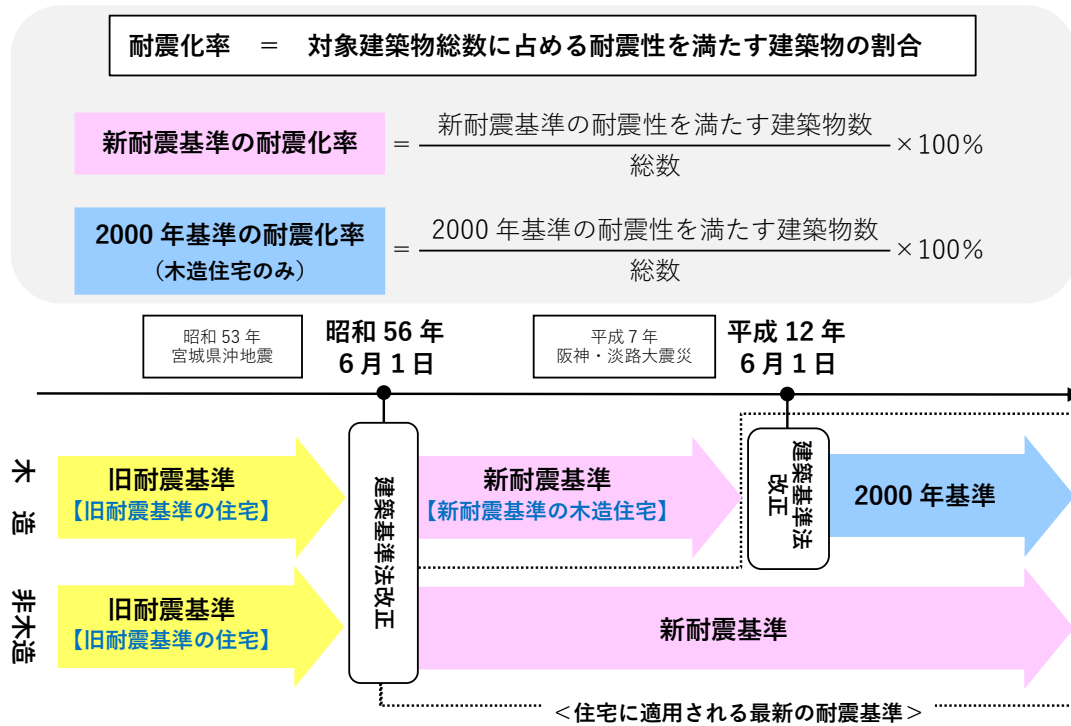
※2 東京都が東京都耐震改修促進計画で指定した緊急輸送道路及び渋谷区地域防災計画に定める緊急啓開道路を指す。また、これらの道路に接し、地震発生時に道路閉塞を防ぐべき政令で定める建築物を「通行障害建築物」という。

※3 耐震改修促進法第7条第1項に規定する緊急輸送道路等の避難路に敷地が接する建築物に付属する一定規模以上の組積造の塀を含む。

## 5. 計画期間

令和8年度から令和12年度まで

## ■ 本計画における耐震化率と耐震基準の対応関係



昭和56年6月1日に導入された新耐震基準では、大規模な地震動（震度6強程度）に対する検証方法が規定されるとともに、木造住宅では必要壁量の基準の強化が行われた。

その後、平成12年6月1日の建築基準法改正により、木造住宅の耐震性向上を目的として、壁の配置バランスや接合部に関する規定が明確化された（2000年基準）。

## 第2章 耐震化の基本的な考え方

### 1. 耐震化の現状

#### ■ 耐震化率の推移と目標の達成状況

区分		平成18年度末	平成27年度末		令和2年度末		令和7年度末
		現況	現況	令和2年度末に向けた目標	現況	令和7年度末に向けた目標	現況
住宅		66.1%※1	85.3%	95%	92.6%	95%	92.8%
民間特定建築物	多数の者が利用する建築物	84.3%	84.3%	90%	86.5%	95%	79.4%※2
	通行障害建築物	87.9%	87.9%	90%	84.1%	95%	82.7%※2
防災上重要な区有建築物		69.4%	97.0%	100%	97.5%	100%	98.6%

※1 平成18年度末時点における住宅の耐震化率は棟単位で推計された数値である。

※2 今年度に改定した東京都推計方法によるものであることや、建築物総数及び建築年の取得方法が両年度では異なることから、耐震化率が低下する結果となった。

## 1. 耐震化の現状

### ■住宅の新耐震基準の耐震化の現状（令和7年度推計、戸数単位）

建て方	構造	全体	新耐震基準 (昭和56年以降)	旧耐震基準(昭和55年以前)		耐震化率 (%)
					耐震性有	
戸建住宅	木造	12,975	9,142	3,833	2,030	86.1%
	非木造	3,482	2,634	848	600	92.9%
共同住宅	木造	10,705	8,492	2,213	842	87.2%
	非木造	127,802	104,501	23,301	15,558	93.9%
合 計		154,964	124,769	30,195	19,030	92.8%

## 2. 耐震化の目標

### ■目標値の設定

本計画の期間において、国及び都の目標値との整合を図り、以下の目標値を定めます。

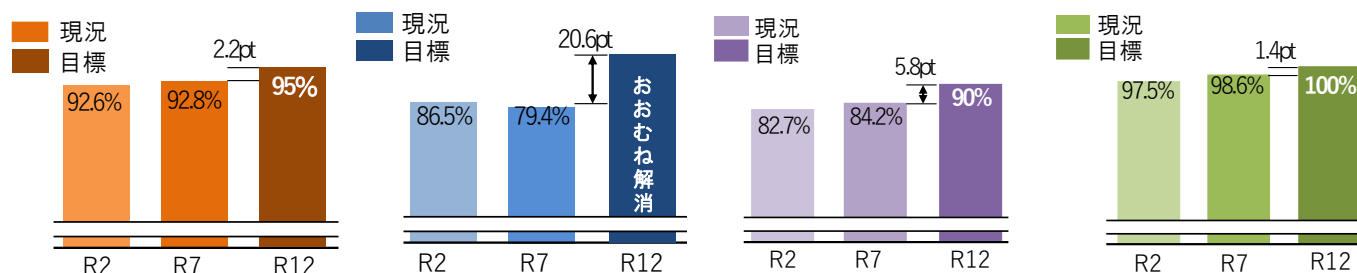
区 分			耐震化率の推移		耐震化の目標
			令和 2 年度末	令和 7 年度末	令和 12 年度末
住 宅	新耐震基準		92.6%	92.8%	95%
	2000 年基準 (木造住宅のみ)		—	80.9%	95%
民間特定建築物	多数の者が利用する 建築物		86.5%	79.4%	おおむね解消
	通行障害 建築物	特定緊急輸送道路 沿道建築物	82.2%	85.9% 総合到達率：99.1%	総合到達率おおむね達成 かつ区間到達率 95%未満の解消
		一般緊急輸送道路 沿道建築物	82.7%	84.2%	90%
防災上重要な区有建築物			97.5%	98.6%	100%

住宅（新耐震基準）

多数の者が利用する  
建築物

一般緊急輸送道路  
沿道建築物

防災上重要な  
区有建築物



## 2. 耐震化の目標

### ■ 目標達成に必要な耐震化戸数・棟数

区分			令和 12 年度末 (自然更新・推計)	令和 12 年度末 (目標)	必要 耐震化数
住宅	新耐震基準		94.0%	95%	1,715 戸
	2000 年基準 (木造住宅のみ)		83.9%	95%	2,767 戸
民間特定建築物	多数の者が利用する 建築物		82.0%	おおむね解消	721 棟
	通行障害 建築物	特定緊急輸送道路沿 道建築物	85.9% 総合到達率：99.1%	総合到達率おおむね達成 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	87.5%	90%	31 棟
防災上重要な区有建築物			98.6%	100%	3 棟

## 第3章 耐震化を促進するための施策

### 1. 耐震化促進に向けた基本方針

- |                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| 1 所有者主体の原則      | 自助・共助・公助の原則の下、所有者が主体的に取り組む |
| 2 重点的取組み        | 木造住宅・沿道建築物・防災拠点などの耐震化を優先   |
| 3 公助と技術的支援の充実   | 所有者の主体的な耐震化を資金・制度・技術面で公助   |
| 4 法令・条例に基づく対応   | 認定・助言・指導・命令等を法・条例に基づき実施    |
| 5 広報・啓発と区民参画    | 区民に対して広報・啓発活動を積極的に行う       |
| 6 計画の柔軟性と継続的見直し | 持続的・効果的な耐震化施策推進のため         |

### 2. 住宅の耐震化促進に向けた方向性

住宅の耐震化を促進するために、以下の施策を実施します。

#### ■ 木造住宅

拡充	継続	木造住宅を重点対象とした耐震化施策の強化・充実化
新設	継続	現行の不燃化特区に加え、耐震化促進を重点的に図るべき地区等の創設検討
拡充	継続	木造住宅耐震改修費用助成額及び助成率の引き上げ・助成内容の充実化
拡充	継続	耐震化に係る相談体制の充実、合意形成支援の強化
継続		相談から診断、改修、除却までの伴走型支援体制の構築
拡充		危険性の高い住宅や地域への重点的な周知・啓発活動の実施等、耐震化意欲の向上
継続		住宅・高齢者向け耐震改修融資の無利子化・定利子化

## 2. 住宅の耐震化促進に向けた方向性

### ■非木造住宅

新設	継続		地域偏在に対応した重点支援の実施
新設	継続		分譲マンションにおける合意形成支援の充実・強化
新設	拡充	継続	助成制度の見直しと利用促進
拡充			普及啓発と相談体制の強化

## 3. 民間特定建築物の耐震化促進に向けた施策の方向性

民間特定建築物の耐震化を促進するために、以下の施策を実施します。

### ■民間特定建築物

継続		既存支援制度の活用の推進
継続		地域偏在に対応した重点支援の実施
拡充	継続	所有者への周知と普及啓発の強化
拡充	継続	定期報告制度と連携した耐震化の推進

### ■通行障害建築物

継続		未耐震棟への対応と耐震化率向上
継続		助成制度の活用推進と対象範囲の見直し検討
拡充		制度利用を阻害する要因への対応
拡充	継続	所有者への周知と普及啓発の強化
拡充		重点支援の実施
継続		進捗把握、管理の強化
継続		避難路等の現況把握及び沿道建築物耐震化基礎資料の整備

## 4. その他耐震化に係る施策等の方向性

その他、建築物の耐震化や安全対策を促進するために、以下の施策を実施します。

### ■区有建築物

継続	進捗把握、管理の強化
----	------------

### ■ブロック塀等

継続	通学路・避難路沿道のブロック塀等所有者への啓発
----	-------------------------

### ■耐震化を促進するための環境整備

継続	耐震化に向けた相談機会の充実
継続	積極的な情報発信

## 4. その他耐震化に係る施策等の方向性

### ■耐震化の向上に関する啓発及び知識の普及

継続	渋谷区防災マップの活用
継続	木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及
継続	多様な手段による耐震化に係る情報の提供
継続	特に耐震化を図るべき建築物所有者への普及・啓発
拡充	アクションプログラムの拡充と推進

### ■関連する安全施策の推進

継続	家具類の転倒防止
継続	ガラス飛散防止フィルムの配付
継続	外壁タイル等の落下防止
継続	屋外広告物の落下防止
継続	エレベーター及びエスカレーター安全対策
継続	大規模空間の天井落下防止対策
継続	事業を通じた耐震化

## 第4章 計画の推進に向けて

### 1. 推進体制

- |                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| 1 東京都との連携          | 都と区での緊密な連携と適切な役割分担        |
| 2 庁内の推進体制の構築       | 関連計画との整合、情報共有、進捗状況の定期的な評価 |
| 3 建築物所有者・管理者への働きかけ | 耐震化の必要性を周知、所有者・管理者の理解を深める |
| 4 関係機関との連携         | 課題共有・情報交換、技術的助言や施策の評価を受ける |

### 2. 推進方策

#### ①耐震改修促進法に基づく指導等

- 1) 特定建築物所有者に対する指導・助言等を行う
- 2) 指導等に従わない場合、必要に応じて指示を行い、その旨をホームページ等で公表する
- 3) 公表を行ったにもかかわらず耐震改修等を行わない場合は、勧告・命令を検討する

#### ②定期的な検証

- ・特定建築物データベースの継続的な更新、データベースを活用した耐震化進捗状況の管理

#### ③耐震化の取組み状況等の公表

- ・区ホームページ等で、特定建築物等の耐震化の取組み状況や耐震関連施策全体の進捗公表

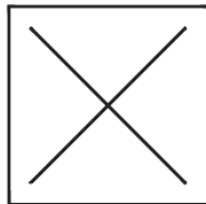
#### ④建築物の耐震状況の把握

- ・データベース更新、耐震診断結果や建築確認申請状況等の定期的な収集・共有

#### ⑤国・都・関連団体等への要請

- ・国、都、関連団体等への必要な協力要請や要望

渋谷



ちがいを  
ちからに  
変える街

## 渋谷区耐震改修促進計画

令和 8 年 3 月改定

発行 渋谷区都市整備部木密・耐震整備課  
住所 〒150-8010 渋谷区宇田川町 1 番 1 号  
電話 03 (3463) 1211 (代表)