

YOU  
MAKE  
SHIBUYA

# 渋谷区耐震改修促進計画（素案）

（令和8年3月改定）

Shibuya City Seismic Retrofitting Promotion Plan

（Revised in March, 2026）



表紙写真

	渋谷駅周辺の街並み（夜景）	代々木公園
東日本大震災の被害	区内住宅地の街並み	区内緊急輸送道路沿道の街並み
熊本地震の被害	能登半島地震の被害 (石川県ホームページから)	区内耐震改修済の学校

# 目次

第1章 はじめに.....	1
1. 耐震改修促進計画とは .....	1
2. 渋谷区耐震改修促進計画の目的 .....	1
3. 渋谷区耐震改修促進計画の位置づけと改定の背景.....	2
(1) 計画の位置付け .....	2
(2) 計画改定の背景 .....	3
4. 対象区域及び対象建築物 .....	4
(1) 対象区域 .....	4
(2) 対象建築物 .....	4
5. 計画期間 .....	5
第2章 耐震化の基本的な考え方 .....	7
1. 耐震化の現状 .....	7
(1) 住宅 .....	9
(2) 民間特定建築物 .....	16
(3) その他建築物 .....	22
2. 耐震化の目標 .....	23
(1) 目標値の設定 .....	23
(2) 目標達成に必要な耐震化戸数・棟数 .....	24
第3章 耐震化を促進するための施策 .....	33
1. 耐震化促進に向けた基本方針 .....	33
2. 住宅の耐震化促進に向けた施策の方向性.....	34
(1) 木造住宅 .....	34
(2) 非木造住宅 .....	37
3. 民間特定建築物の耐震化促進に向けた施策の方向性.....	40
(1) 多数の者が利用する特定建築物 .....	40
(2) 通行障害建築物 .....	41
4. その他耐震化に係る施策等の方向性.....	43
(1) 防災上重要な区有建築物の耐震化 .....	43
(2) ブロック塀等の安全対策 .....	44
(3) 耐震化を促進するための環境整備 .....	45
(4) 耐震性の向上に関する啓発及び知識の普及 .....	46
(5) 関連する安全施策の推進 .....	48
第4章 計画の推進に向けて .....	52
1. 推進体制 .....	52
2. 推進方策 .....	53
参考資料 .....	56
1. 地震による被害想定 .....	56
2. 対象建築物の耐震化に関する詳細事項.....	58
(1) 令和2年度からの進捗状況 .....	58
(2) 住宅 .....	59
(3) 特定建築物 .....	61
(4) 防災上重要な区有建築物 .....	69
3. 渋谷区の支援制度等の概要（令和7年1月末現在） .....	70
4. 用語集 .....	71
5. 関連する法律・法令等 .....	78
6. パブリックコメントの実施結果について .....	87



# 第1章 はじめに

## 1. 耐震改修促進計画とは

近年、全国各地で大規模な地震が発生し、甚大な被害をもたらしている。平成7年1月の阪神・淡路大震災では6,434人が死亡し、そのうち直接的な死者は5,502人であり、約9割が建築物の倒壊や家具の転倒によるものであった。この教訓を踏まえ、同年10月に「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「法」又は「耐震改修促進法」という。)が制定された。

その後、平成16年の新潟県中越地震や平成17年の福岡県西方沖地震など、大地震が相次いだことから、平成18年には法が改正され、国は「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年1月25日国土交通省告示第184号。以下「基本方針」という。)を示し、地方公共団体に対して耐震化を計画的に進めるための「耐震改修促進計画」の策定を求めた。これに基づき、東京都は平成19年3月に「東京都耐震改修促進計画」を策定し、本区も平成20年3月に「渋谷区耐震改修促進計画」(以下「当初計画」という。)を策定した。

さらに、平成23年の東日本大震災、平成28年の熊本地震、平成30年の北海道胆振東部地震、令和6年の能登半島地震など、震度7の巨大地震が頻発し、甚大な被害をもたらしている。この状況を踏まえ、平成25年及び平成31年の法改正では、一定の要件を満たす建築物に耐震診断と診断結果の報告が義務付けられた。また、平成30年大阪府北部地震で発生したブロック塀倒壊事故を契機として、避難路沿道建築物の要件にブロック塀等が追加されるなど、被害軽減に向けた取組みが強化されている。

こうした経緯を踏まえ、本区では、平成28年3月及び令和3年3月(以下「前計画」という。)に計画の改定を行った。今回、令和7年7月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」改定に対応するため、法第6条第1項の規定に基づき前計画を改定し、「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。)を策定するものである。

## 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、地震による建築物の被害を軽減するため、区の特性を踏まえた効果的な施策を検討し、耐震診断及び耐震改修を計画的に促進することを目的とする。

### 3. 渋谷区耐震改修促進計画の位置づけと改定の背景

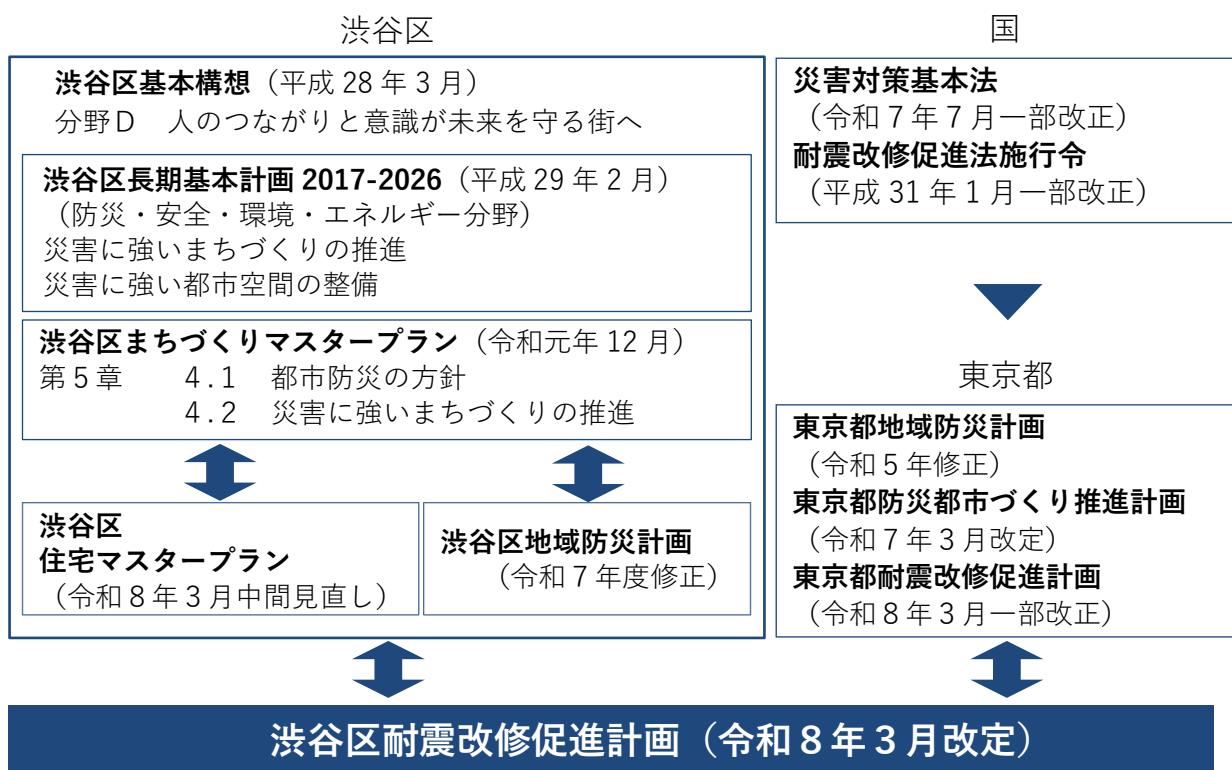
#### (1) 計画の位置付け

本計画は、耐震改修促進法に基づき、区内の建築物の耐震化を総合的に推進するために策定するものである。

国は、耐震改修促進法に基づき基本方針を定めるとともに、「災害対策基本法」に基づく防災施策を推進している。また、東京都は国の中長期基本計画を踏まえ「東京都耐震改修促進計画」を策定するほか、「東京都防災都市づくり推進計画」や「東京都地域防災計画」に基づき、都市防災を総合的に進めている。

渋谷区では、これらの方針・計画と整合を図りつつ、区の最上位計画である「渋谷区基本構想」及び「渋谷区長期基本計画」に示された安全・安心なまちづくりの理念を具体化する個別計画として位置づける。また、「渋谷区まちづくりマスタートップラン」及び「渋谷区住宅マスタートップラン」における都市空間・住宅施策の方向性を踏まえ、耐震化を通じて居住環境の安全性を高めるとともに、「渋谷区地域防災計画」に定める災害時の被害軽減や避難路の確保に資する施策を推進する。

#### ■ 渋谷区耐震改修促進計画の位置付け



## (2) 計画改定の背景

国及び都の施策の動向や地震被害想定を踏まえ、耐震改修促進の取組状況を検証し、上位・関連計画等との整合を確保するため、本計画を改定する。

### ①国の基本方針改正について

国は、令和7年7月に基本方針を改正し、建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標について、以下のとおり定めている。

建築物の種類	耐震性が不十分なものの解消目標年	
	改正前	改正後
住宅	令和12年	令和17年
要緊急安全確認大規模建築物 <sup>1</sup>	令和7年	令和12年
要安全確認計画記載建築物 <sup>2</sup>	令和7年	(早期)

また、熊本地震（平成28年）や能登半島地震（令和6年）をはじめとする近年の大地震では、新耐震基準の木造住宅の一部にも大きな被害が発生した。このため、耐震性能検証の実施に努めることが定められた。

### ②東京都の動向

こうした経緯を踏まえ、東京都は、令和8年3月に「東京都耐震改修促進計画」の一部を改定する。前計画までは、特定緊急輸送道路<sup>3</sup>のみの通行を想定した総合到達率を算出していたが、新たに迂回路となる一般緊急輸送道路<sup>4</sup>を加味した総合到達率を設定し、それを令和17年度までに100%とすることを目標としている。



<sup>1</sup> 耐震改修促進法附則第3条に定める病院、店舗、旅館等の不特定多数の方が利用する大規模建築物、学校、老人ホーム等の避難に配慮を必要とする人が利用する大規模建築物、危険物を取り扱う大規模貯蔵場等の建築物をいう。学校・幼稚園などを除くと、5,000 m<sup>2</sup>以上の床面積の建築物が該当する。

<sup>2</sup> 耐震改修促進法第7条第1項に定める建築物をいう。区内では、特定緊急輸送道路沿道建築物が該当する。

<sup>3</sup> 都が指定する緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を促進する必要がある道路として都が定めるもの。

<sup>4</sup> 緊急輸送道路のうち、特定緊急輸送道路以外のもの。

## 4. 対象区域及び対象建築物

### (1) 対象区域

本計画の対象区域は、渋谷区内全域とする。

### (2) 対象建築物

これまで本区では、耐震診断及び耐震改修促進施策の対象となる建築物は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号）に規定する新耐震基準<sup>5</sup>導入前に建築された建築物としてきた。

前計画から、平成31年1月の耐震改修促進法施行令改正に伴い、避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等が新たに対象として加わっている。

本計画では、前計画に基づき推進してきた住宅への施策を踏まえ、現行の2000年基準<sup>6</sup>に適合していない新耐震基準の木造住宅<sup>7</sup>を新たに対象建築物に追加する。

#### ■対象建築物の種類

区分	対象範囲	備考		
住宅	昭和56年5月31日以前【旧耐震基準の住宅】	木造・非木造	戸建・長屋・共同住宅・店舗等併用住宅	
	昭和56年6月1日～平成12年5月31日【新耐震基準の木造住宅】	木造のみ		
民間特定建築物 <sup>8</sup>	耐震改修促進法第14条第1号特定建築物 【多数の者が利用する建築物】 ・防災上特に重要な建築物 ・災害時要援護者が利用する建築物 ・不特定多数の者が利用する建築物 ・その他の建築物	<ul style="list-style-type: none"><li>・学校、病院等</li><li>・社会福祉施設等</li><li>・百貨店、ホテル、劇場等</li><li>・事務所、飲食店等</li></ul>		
	耐震改修促進法第14条第2号特定建築物 【一定量以上の危険物を扱う貯蔵場等】	区内に対象の建築物はない		
	耐震改修促進法第14条第3号特定建築物 【地震発生時に閉塞を防ぐべき道路 <sup>9</sup> 沿道の建築物】 (通行障害建築物)	ブロック塀 <sup>10</sup> 等も含む		
防災上重要な区有建築物	防災上特に重要な区有建築物 (本庁舎、小学校、中学校、スポーツセンター等)	渋谷区地域防災計画において全校が避難所に指定		
	その他防災上重要な区有建築物(福祉施設、保育園、区民施設、図書館、博物館等の不特定多数の利用施設)	渋谷区地域防災計画において福祉避難所や災害拠点病院等に指定		

<sup>5</sup>昭和56年6月1日以降に着工した建築物に適用される、建築基準法における地震に対する構造基準のこと。

<sup>6</sup>本計画では、平成12年6月1日の建築基準法改正に伴い導入された耐震基準を「2000年基準」という。木造建築物に関しては、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。

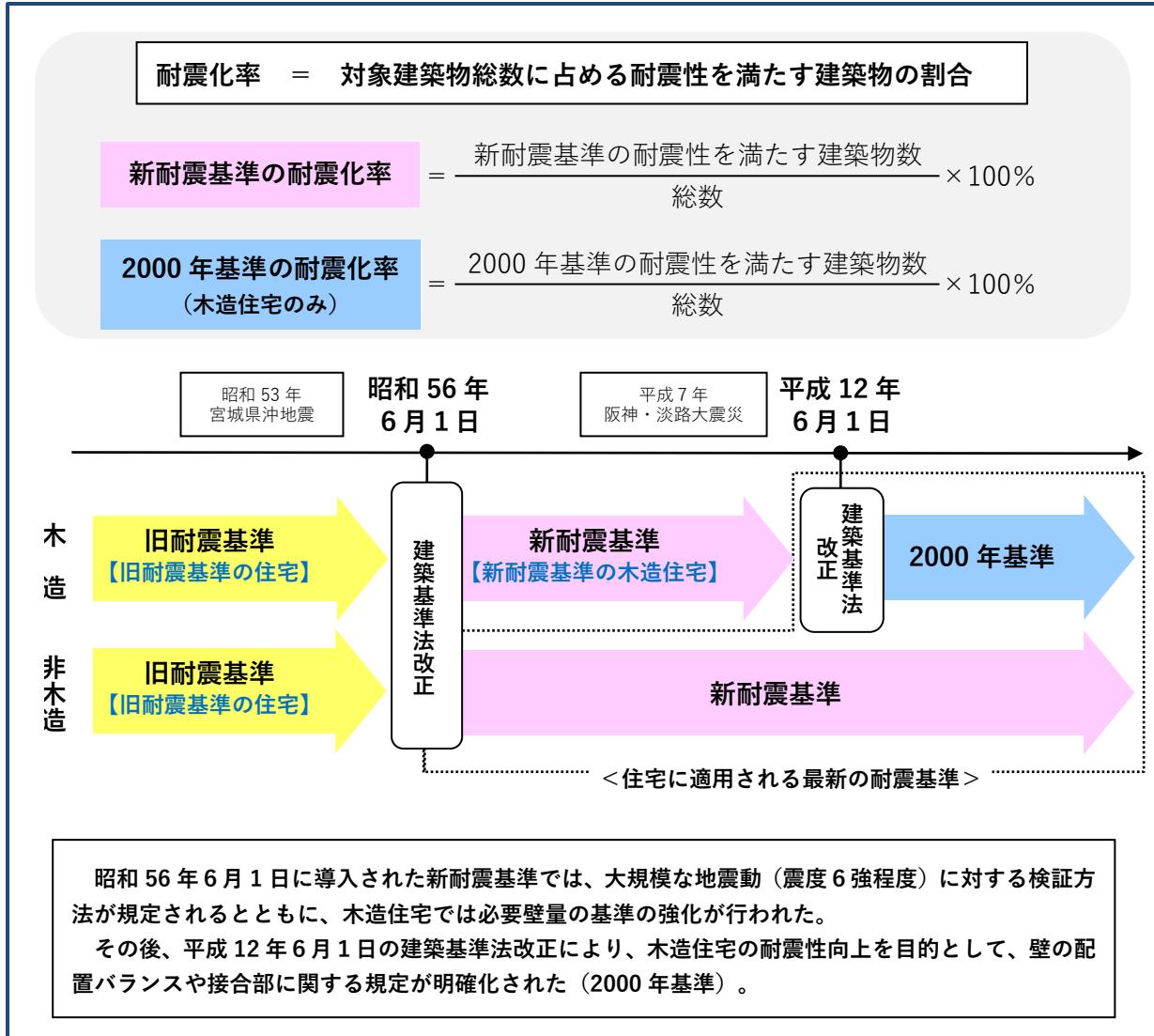
<sup>7</sup>昭和56年6月1日から平成12年5月31日までに着工した2階建て以下の在来軸組工法の木造住宅が該当する。

<sup>8</sup>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をいう。

<sup>9</sup>東京都耐震改修促進計画で定められる緊急輸送道路及び渋谷区地域防災計画に定める啓開道路を指す。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。

<sup>10</sup>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(補強コンクリートブロック造の塀を含む)。

## ■本計画における耐震化率と耐震基準の対応関係



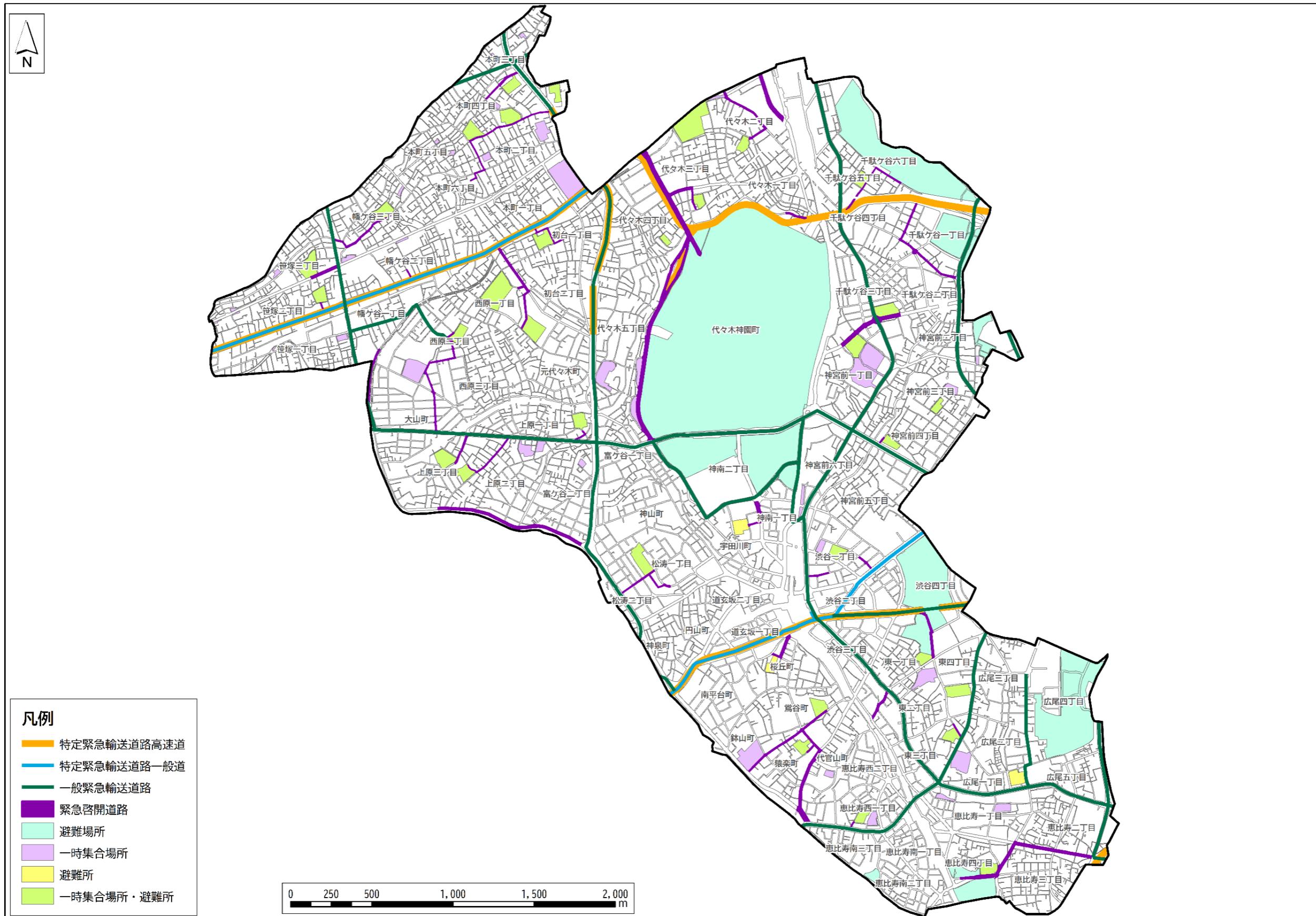
## 5. 計画期間

本計画の計画期間は、令和 8 年度から令和 12 年度までの 5 年間とする。

なお、耐震改修促進法の改正、社会情勢の変化、計画の実施状況等に適切に対応するため定期的に検証を行い、必要に応じて施策の見直しなど計画の改定を行う。

■地震発生時に閉塞を防ぐべき道路図

渋谷区地域防災計画（令和7年度修正）  
緊急啓開道路路線図を基に作成



## 第2章 耐震化の基本的な考え方

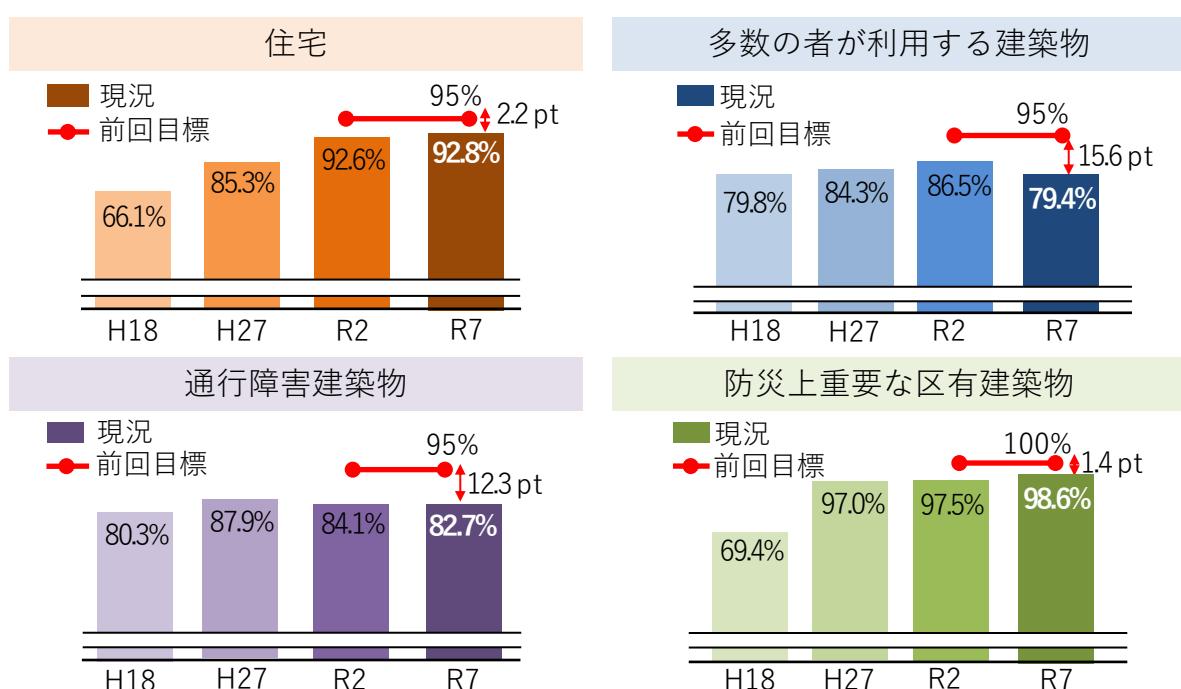
### 1. 耐震化の現状

本計画の対象とする、住宅、民間特定建築物、通行障害建築物、防災上重要な区有建築物について、令和7年度末時点における最新の耐震化率を推計する。

令和7年度末における住宅、民間特定建築物及び防災上重要な区有建築物の耐震化率は、以下のとおりとなる。

いずれの建築物も、令和2年度末に設定した令和7年度末時点の目標達成には至っていない。この結果は、耐震化の取組みが一定の効果を上げている一方で、目標達成を阻む要因が依然として存在することを示しているといえる。

#### ■耐震化率の推移と目標の達成状況



※令和2年度と令和7年度間における耐震化率推移の背景は以下のとおり。

- ・住宅：推計の基礎資料となる住宅・土地統計調査は標本調査であるため、標本調査間の数値による差異が耐震化率に影響した結果、微増にとどまっている。
- ・多数の者が利用する建築物及び通行障害建築物：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。

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% <sup>11</sup>	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%
	通行障害 建築物	87.9%	87.9%	90%	84.1%	95%
防災上重要な 区有建築物	69.4%	97.0%	100%	97.5%	100%	98.6%

<sup>11</sup> 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。

## (1) 住宅

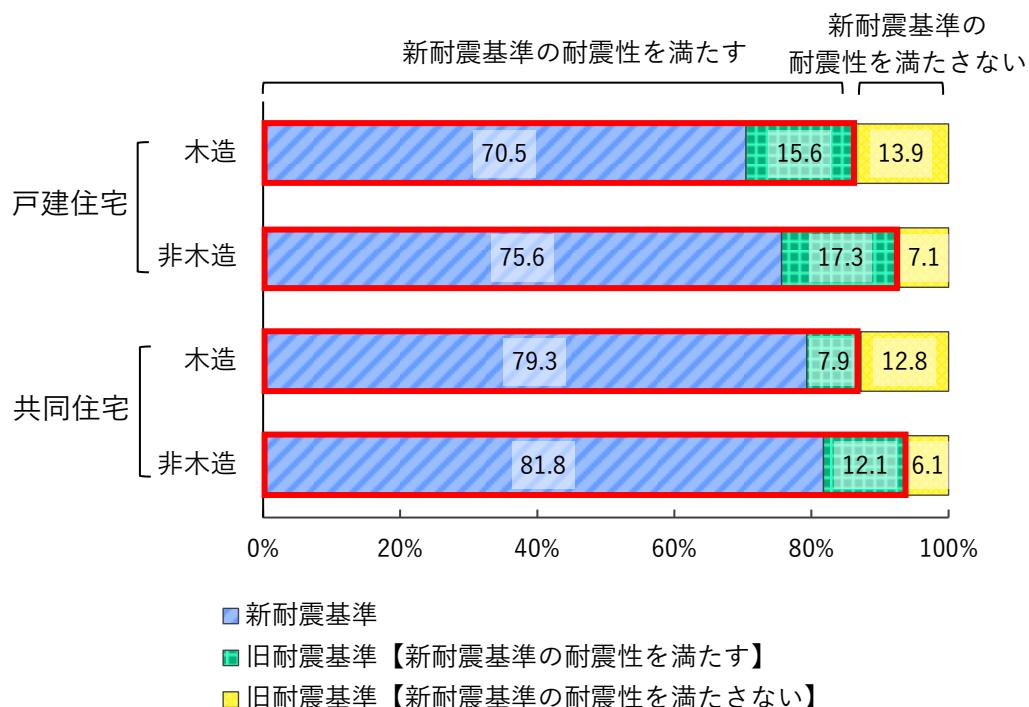
令和7年度の住宅総戸数<sup>12</sup>は154,964戸であり、このうち新耐震基準の耐震性を満たす住宅戸数は143,799戸であることから<sup>13</sup>、新耐震基準の耐震化率は92.8%と推計される。

住宅の建て方別・構造別の耐震化率をみると、木造住宅はいずれも90%に満たない結果となっている。また、前計画における住宅の耐震化目標は95%であるため、すべての建て方別・構造別住宅において目標が達成できていない状況である。

また、平成28年4月に発生した熊本地震では、平成12年5月以前に建築された新耐震基準の木造住宅の一部においても倒壊等の被害が生じたことから、木造住宅については、2000年基準の耐震化率を算出するものとする。本区における木造住宅23,680戸のうち、2000年基準の耐震性を満たす住宅戸数は合計19,160戸であることから<sup>14</sup>、2000年基準の耐震化率は、木造戸建住宅で80.7%、木造共同住宅で81.2%と推計される。

以上より、今後も積極的な住宅の耐震化促進を図る必要があるとともに、特に木造住宅については、より安全性の高い2000年基準の耐震性を確保するよう努める必要がある。

■住宅の新耐震基準の耐震化率（令和7年度推計、戸数単位）



<sup>12</sup> 住宅総戸数は令和5年住宅・土地統計調査及び建築着工統計調査 住宅着工統計等のデータより算出した。

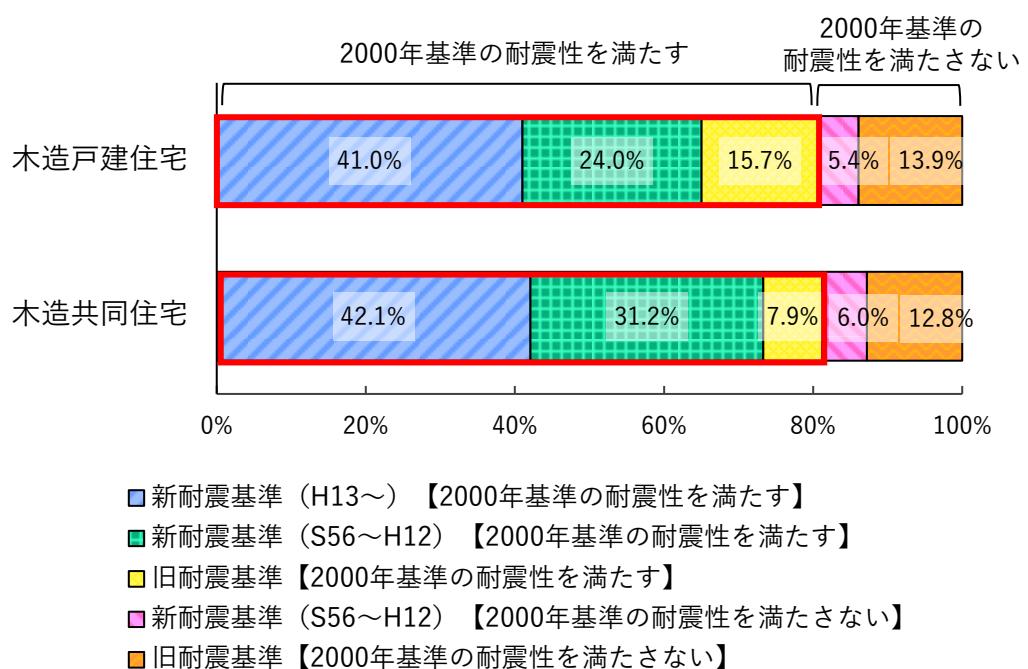
<sup>13</sup> 旧耐震基準の住宅で新耐震基準の耐震性を満たす建築物の割合は、都の推計値を使用した。

<sup>14</sup> 新耐震基準の木造住宅及び旧耐震基準の住宅で2000年基準の耐震性を満たす建築物の割合は、都の推計値を使用した。

■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	旧耐震基準		耐震化率 (%)
					新耐震基準の 耐震性を満たす	
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%

■木造住宅の2000年基準の耐震化率（令和7年度推計、戸数単位）



■木造住宅の2000年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 (平成13年以降)	新耐震基準 (昭和56年以降 平成12年以前)	旧耐震基準		耐震化率 (%)	
					2000年 基準の耐震 性を満たす	2000年 基準の耐震 性を満たさ ない		
戸建住宅	木造	12,975	5,323	3,819	3,115	3,833	2,030	80.7%
共同住宅	木造	10,705	4,504	3,988	3,345	2,213	843	81.2%
合 計		23,680	9,827	7,807	6,460	6,046	2,873	80.9%

## 【令和7年度末の住宅の耐震化率の算出方法】

渋谷区では、住宅の耐震化率の算出にあたり、これまで土地利用現況調査<sup>15</sup>を基に棟数単位で算出し、住宅・土地統計調査の結果に基づく戸数単位の耐震化率は参考値として扱ってきた。

しかし、国や東京都では、従来から最新の住宅・土地統計調査の結果に基づき、住宅戸数を用いて耐震化率を算出しており、令和8年3月に改訂を予定する「東京都耐震改修促進計画」においても、同調査結果に基づき、戸数単位での耐震化率の推計が行われている。

この状況を踏まえ、渋谷区においても従来の算定方法を見直し、国や東京都と同様に戸数単位で耐震化率を算出することとした。

---

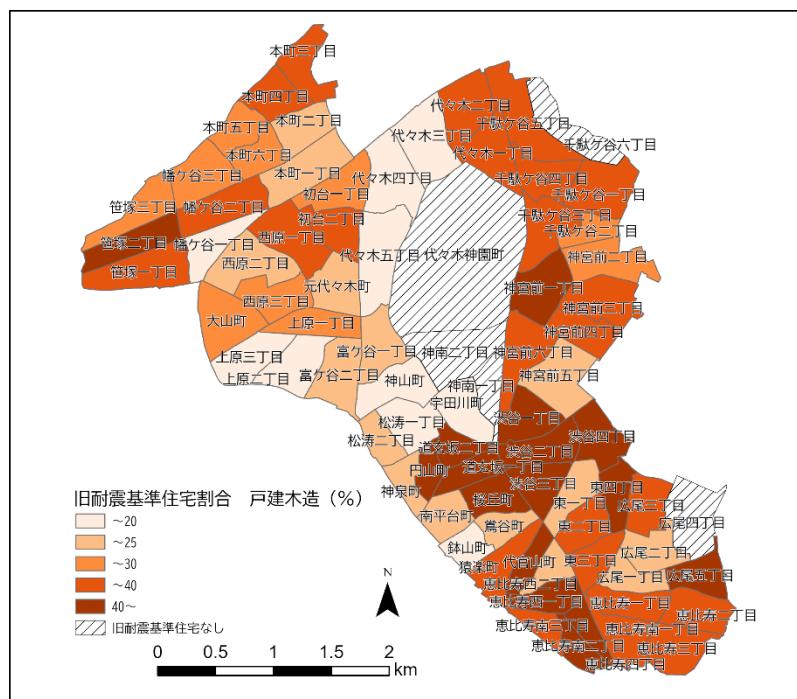
<sup>15</sup> 都市計画法第6条の規定に基づく都市計画に関する基礎調査の一つとして、土地利用の現況と変化の動向を把握するために、東京都がおおむね5年ごとに実施する調査。

■耐震基準に応じた町丁目別建築物（戸建住宅・共同住宅）の分布状況<sup>16</sup>

①木造戸建住宅

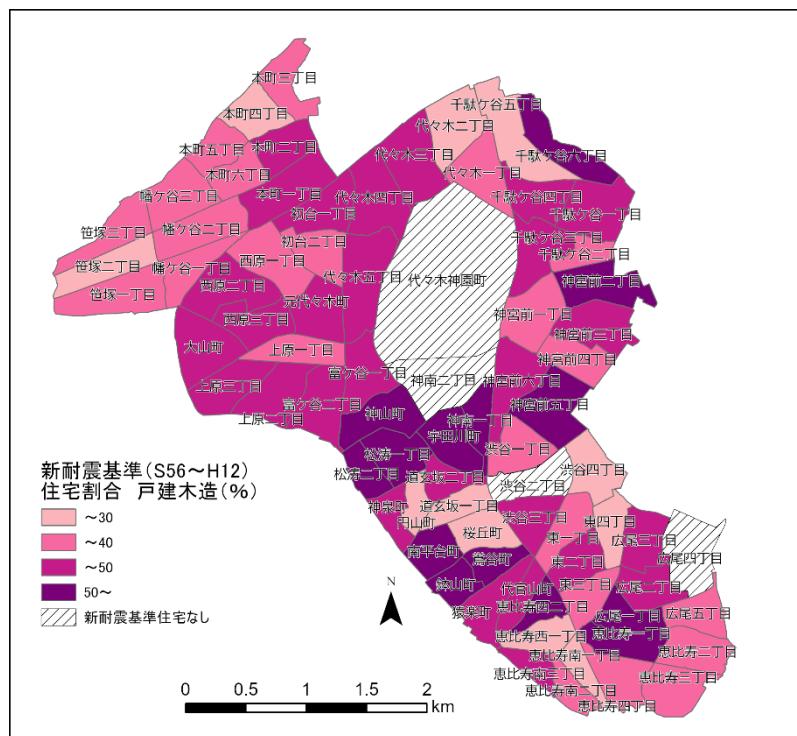
1) 旧耐震基準（昭和 55 年以前）割合

3,416 戸/全体 12,520 戸



2) 新耐震基準（昭和 56 年以降平成 12 年以前）割合

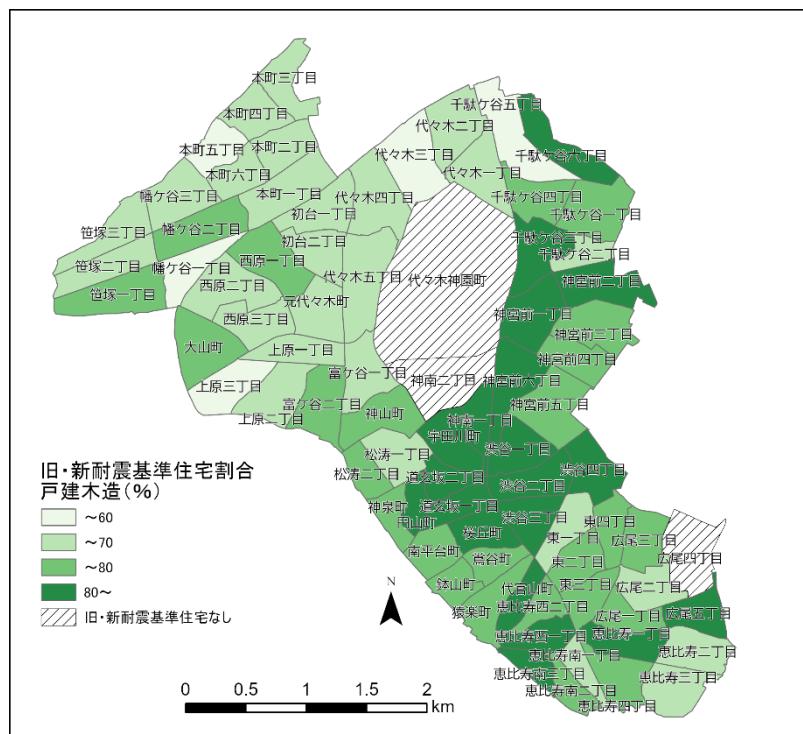
5,097 戸/全体 12,520 戸



<sup>16</sup>令和 3 年土地利用現況調査の建物調査結果に基づく推計。建物調査結果は棟単位で得られるため、令和 5 年住宅・土地統計調査に基づき戸単位に換算している。旧耐震基準の住宅で耐震性を有する建築物の割合は、東京都の推計値を使用した。

### 3) 旧耐震基準（昭和 55 年以前）・新耐震基準（昭和 56 年以降平成 12 年以前）割合

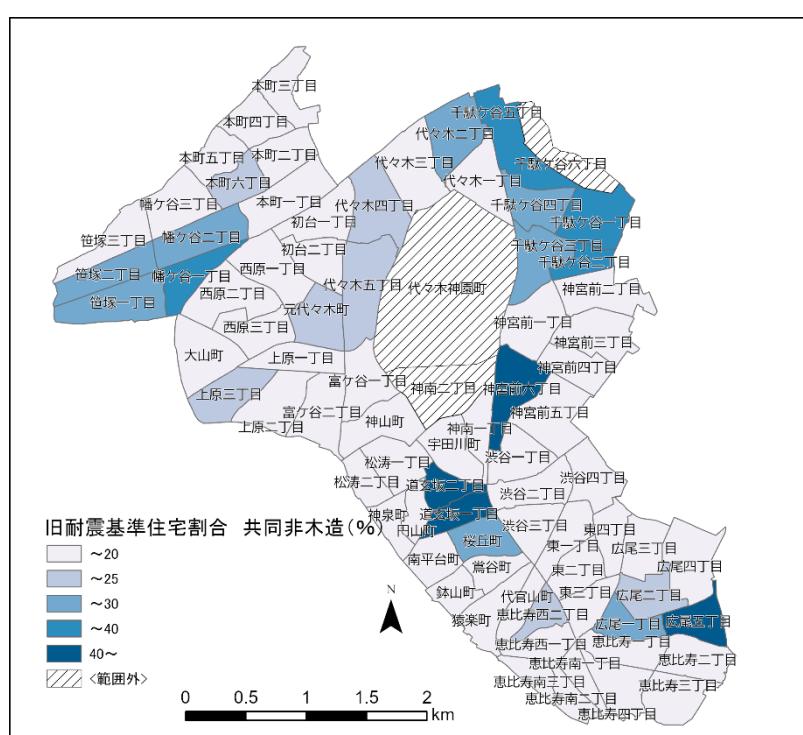
8,513 戸/全体 12,520 戸



## ②木造共同住宅

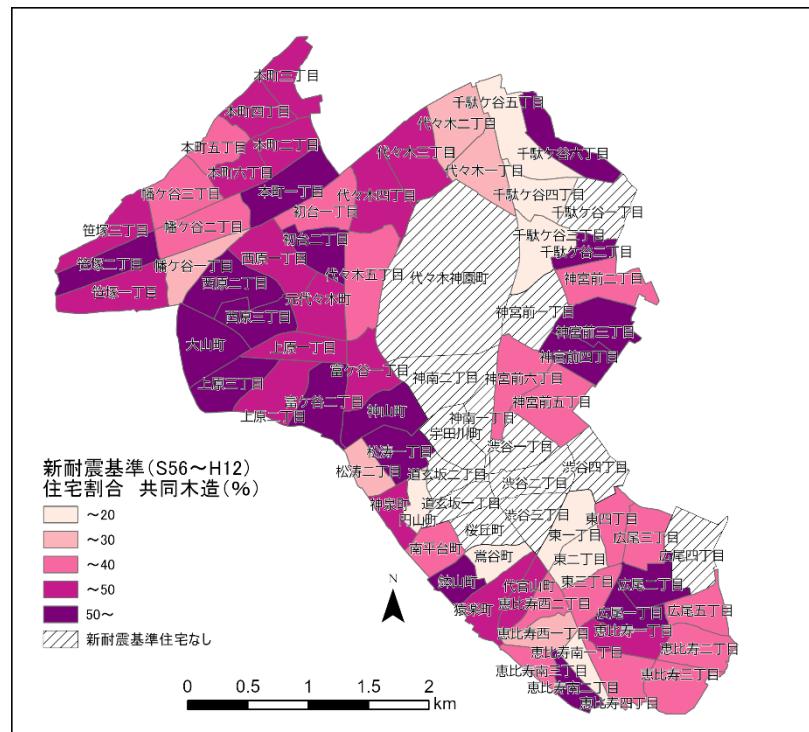
### 1) 旧耐震基準（昭和 55 年以前）割合

1,025 戸 / 全体 2,888 戶



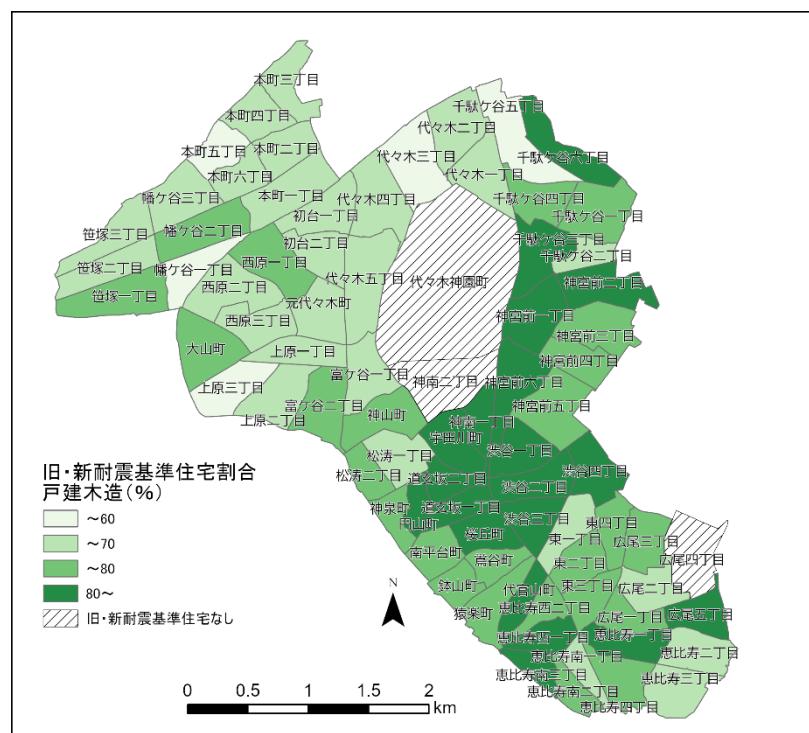
## 2) 新耐震基準（昭和 56 年以降平成 12 年以前）割合

1,203 戸/全体 2,888 戸



## 3) 旧耐震基準（昭和 55 年以前）・新耐震基準（昭和 56 年以降平成 12 年以前）割合

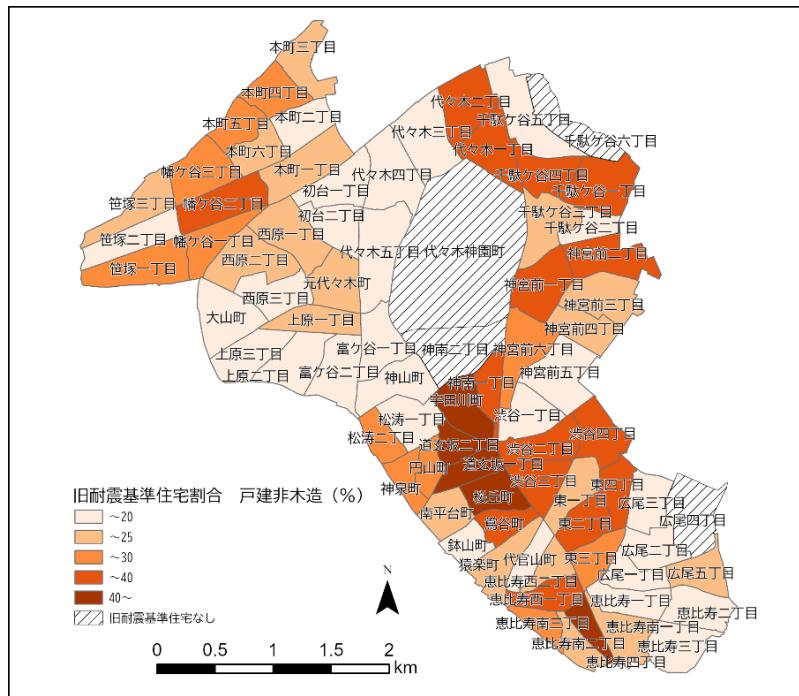
2,228 戸/全体 2,888 戸



### ③非木造戸建住宅

#### 1) 旧耐震基準（昭和 55 年以前）割合

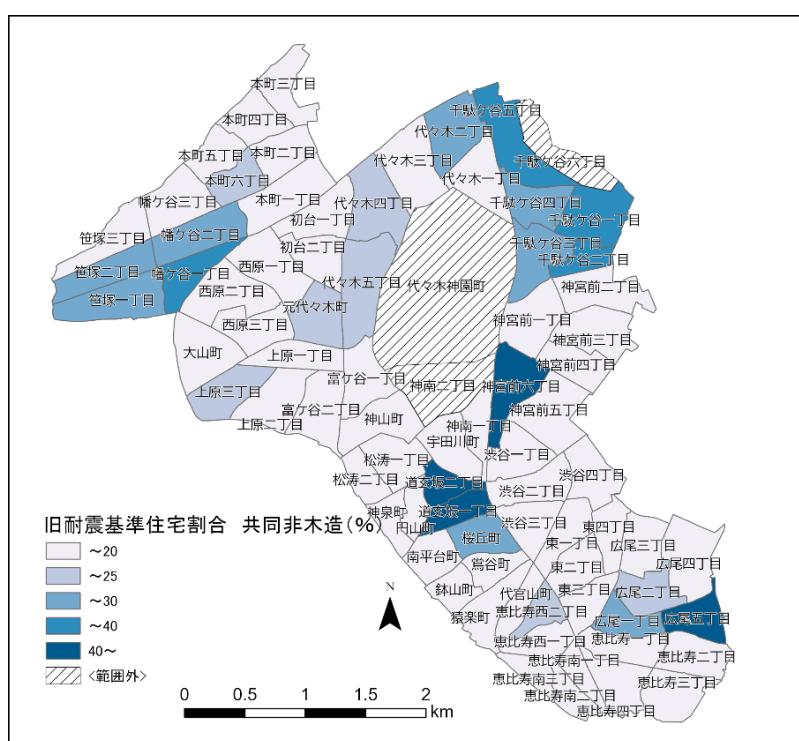
1,473戸/全体 6,518戸



#### ④非木造共同住宅

#### 1) 旧耐震基準（昭和 55 年以前）割合

1,802 戸 / 全体 9,092 戶

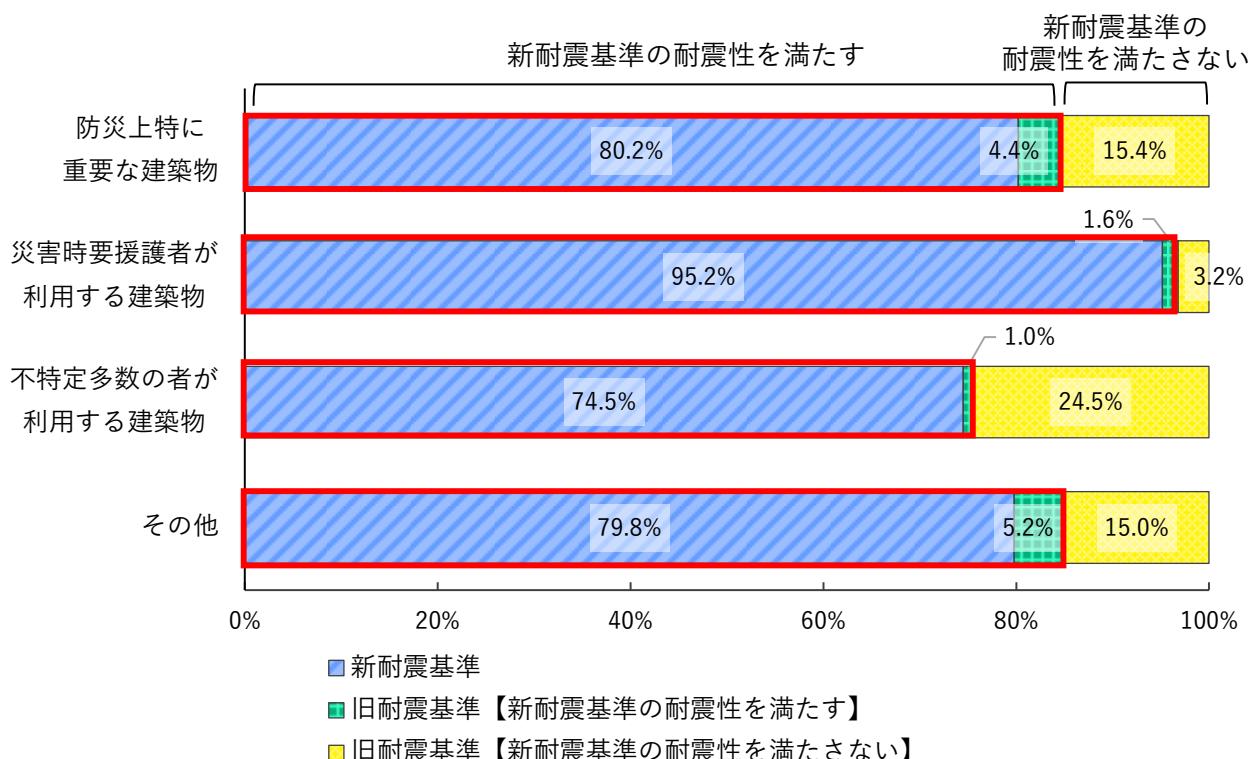


## (2) 民間特定建築物

### ①多数の者が利用する特定建築物

耐震改修促進法第14条第1号に該当する民間特定建築物は、4,087棟である。都の耐震化率の推計方法に準じて算定すると、このうち、3,247棟の建築物が新耐震基準の耐震性を満たすものと見込まれ、耐震化率は79.4%と推計される。

#### ■ 多数の者が利用する特定建築物の耐震化率（令和7年度推計）

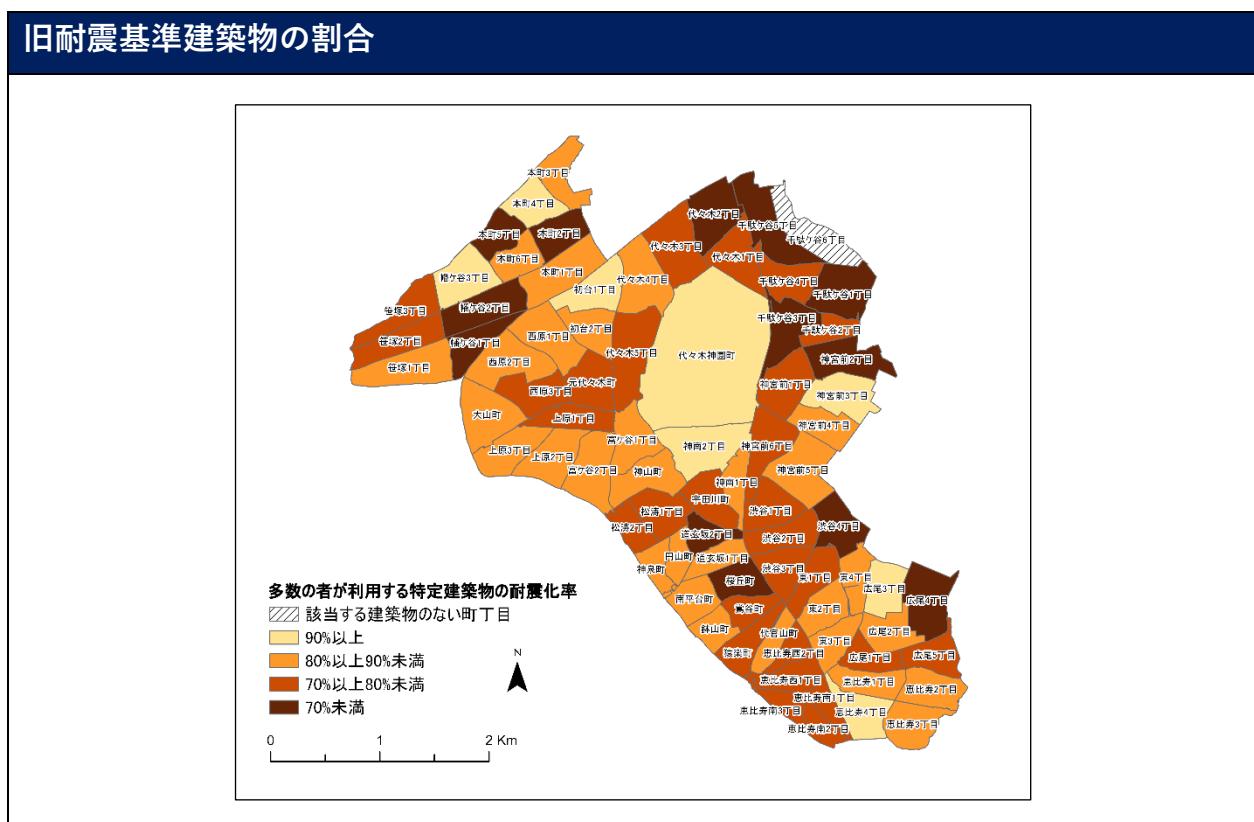


#### ■ 多数の者が利用する特定建築物の耐震化の現状（令和7年度推計、棟数単位）<sup>17</sup>

民間特定建築物 (耐震改修促進法 第14条第1号)	全体	新耐震基準	旧耐震基準	新耐震基準 の耐震性を 満たす	耐震化率 (%)
防災上特に重要な建築物	91	73	18	4	84.6%
災害時要援護者が利用する建築物	62	59	3	1	96.8%
不特定多数の者が利用する建築物	2,459	1,832	627	24	75.5%
その他	1,475	1,177	298	77	85.0%
合　　計	4,087	3,141	946	106	79.4%

<sup>17</sup> 旧耐震基準の建築物で耐震性を有する割合は、都の推計値を使用した。

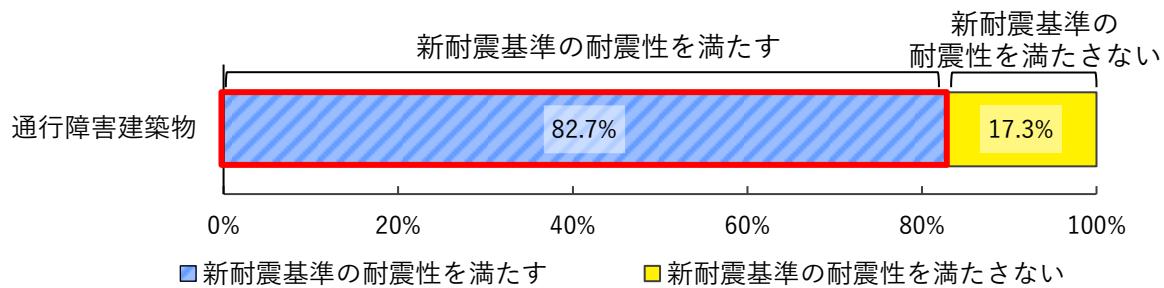
■町丁目別旧耐震基準建築物の割合（多数の者が利用する特定建築物）



## ②通行障害建築物（耐震改修促進法第14条第3号）

耐震改修促進法第14条第3号に該当する通行障害建築物は、2,939棟である。都の耐震化率の推計方法に準じて算定すると、このうち、2,430棟の建築物が新耐震基準の耐震性を満たすものと見込まれ、耐震化率は82.7%と推計される。

### ■通行障害建築物の耐震化率



### ■通行障害建築物の耐震化の現状（令和7年度推計、棟単位）<sup>18</sup>

特定建築物	全体	新耐震基準の耐震性を満たす建築物	新耐震基準の耐震性を満たさない建築物	耐震化率(%)
通行障害建築物	2,939	2,430	509	82.7%

<sup>18</sup> 通行障害建築物のうち、一般緊急輸送道路沿道建築物と啓開道路沿道建築物における旧耐震基準の建築物で耐震性を有する割合は都の推計値を使用した。

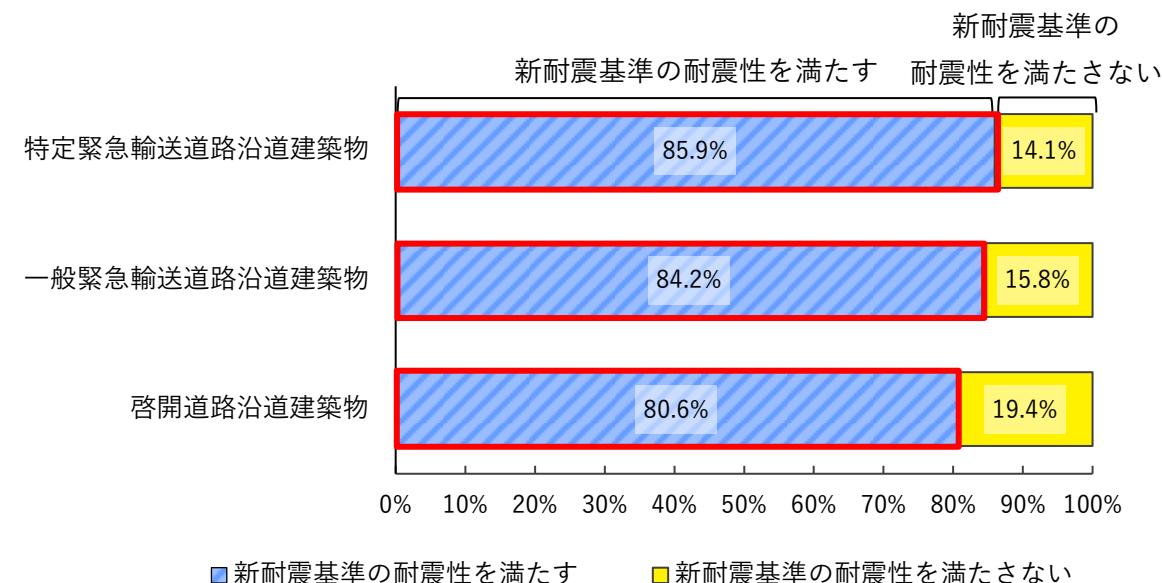
## 通行障害建築物の内訳：特定緊急輸送道路沿道（耐震改修促進法第5条第3項第2号及び都条例）、一般緊急輸送道路沿道、啓開道路沿道の通行障害建築物

通行障害建築物のうち、特定緊急輸送道路沿道建築物は313棟<sup>19</sup>である。このうち、新耐震基準の耐震性を満たす建築物は269棟で、耐震化率は85.9%である。

通行障害建築物のうち、一般緊急輸送道路沿道建築物は1,252棟である。このうち新耐震基準の耐震性を満たす建築物は1,054棟で、耐震化率は84.2%である。

通行障害建築物のうち、啓開道路<sup>20</sup>沿道建築物は1,374棟<sup>21</sup>である。このうち新耐震基準の耐震性を満たす建築物は1,107棟で、耐震化率は80.6%である。

### ■ 通行障害建築物の内訳（令和7年度推計、棟単位）



### ■ 通行障害建築物（内訳）の耐震化の現状（令和7年度推計、棟単位）

特定建築物	全体	新耐震基準の耐震性を満たす建築物	新耐震基準の耐震性を満たさない建築物	耐震化率(%)
通行障害建築物	2,939	2,430	509	82.7%
特定緊急輸送道路沿道建築物	313	269	44	85.9%
一般緊急輸送道路沿道建築物	1,252	1,054	198	84.2%
啓開道路沿道建築物	1,374	1,107	267	80.6%

<sup>19</sup> 通行障害建築物のうち特定緊急輸送道路及び一般緊急輸送道路沿道の建築物は、東京都及び渋谷区の調査結果による。

<sup>20</sup> 渋谷区地域防災計画（令和7年度修正）に基づく。

<sup>21</sup> 通行障害建築物のうち啓開道路沿道の建築物は、渋谷区の調査結果による。

## ■ 東京都における特定緊急輸送道路及び一般緊急輸送道路



出典：東京都耐震ポータルサイト（令和7年12月時点）

### 【東京都耐震改修促進計画による新たな指標】

令和2年3月に東京都は、「東京都耐震改修促進計画」の一部改定を行った。この改定の中で、特定緊急輸送道路沿道建築物について、総合到達率<sup>22</sup>及び区間到達率<sup>23</sup>という指標が示された。

しかし、発災時の緊急輸送では特定緊急輸送道路のみならず、一般緊急輸送道路の利用も前提となることから、令和8年3月の改定においては、迂回路となる一般緊急輸送道路も加味した総合到達率を設定するとの方向性が示されている。

<sup>22</sup> 特定緊急輸送道路全体の通行機能を評価する指標であり、区間到達率を道路全体で加重平均して算出したもの。

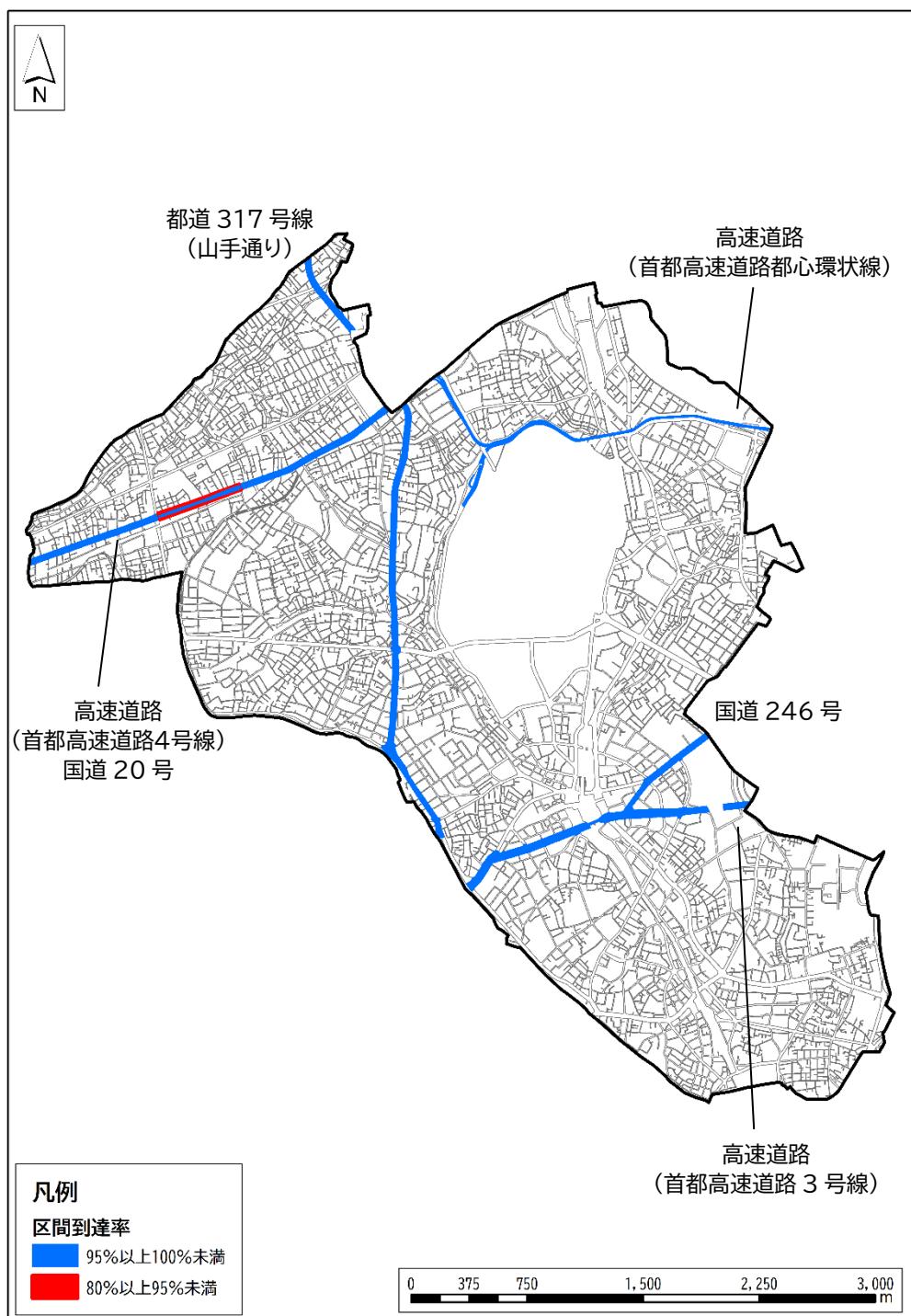
<sup>23</sup> 特定緊急輸送道路の区間ごとの通行機能を評価する指標であり、当該区間に都県境入口の過半から到達できる確率をシミュレーションにより算出したもの。

## 【渋谷区における総合到達率・区間到達率（令和7年度末時点）】

区内の特定緊急輸送道路の総合到達率は、99.1%である。

区内の特定緊急輸送道路の区間到達率は、大半において全ての95%以上100%未満であり、一部区間（高速道路（首都高速道路4号線）及び国道20号沿い）においてのみ、80%以上95%未満となっている。

### ■渋谷区における区間到達率

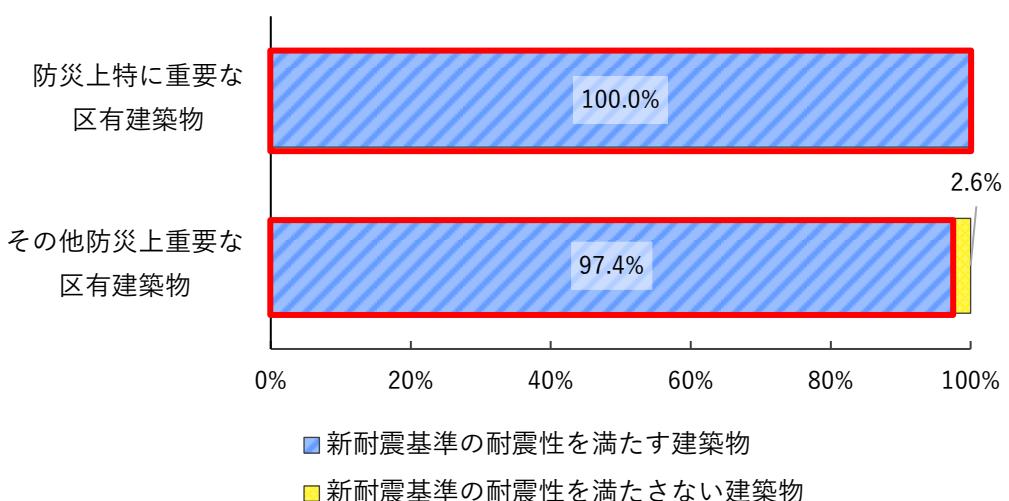


### (3) その他建築物

#### ①防災上重要な区有建築物

防災上重要な区有建築物のうち、「防災上特に重要な区有建築物（本庁舎、小学校、中学校、スポーツセンター等）」の耐震化率は100%、「その他防災上重要な区有建築物（福祉施設、保育園、区民施設、図書館、博物館等の不特定多数の利用施設）」の耐震化率は97.4%で、防災上重要な区有建築物全体では98.6%である。

##### ■防災上重要な区有建築物の耐震化率



##### ■防災上重要な区有建築物の耐震化の現状（令和7年度末時点、棟単位）

区分	全体	新耐震基準の耐震性を満たす建築物	新耐震基準の耐震性を満たさない建築物	耐震化率 (%)
防災上特に重要な区有建築物 (本庁舎、小学校、中学校、スポーツセンター等)	95	95	0	100%
その他防災上重要な区有建築物 (福祉施設、保育園、区民施設、図書館、博物館等、の不特定多数の利用施設)	117	114	3	97.4%
合 計	212	209	3	98.6%



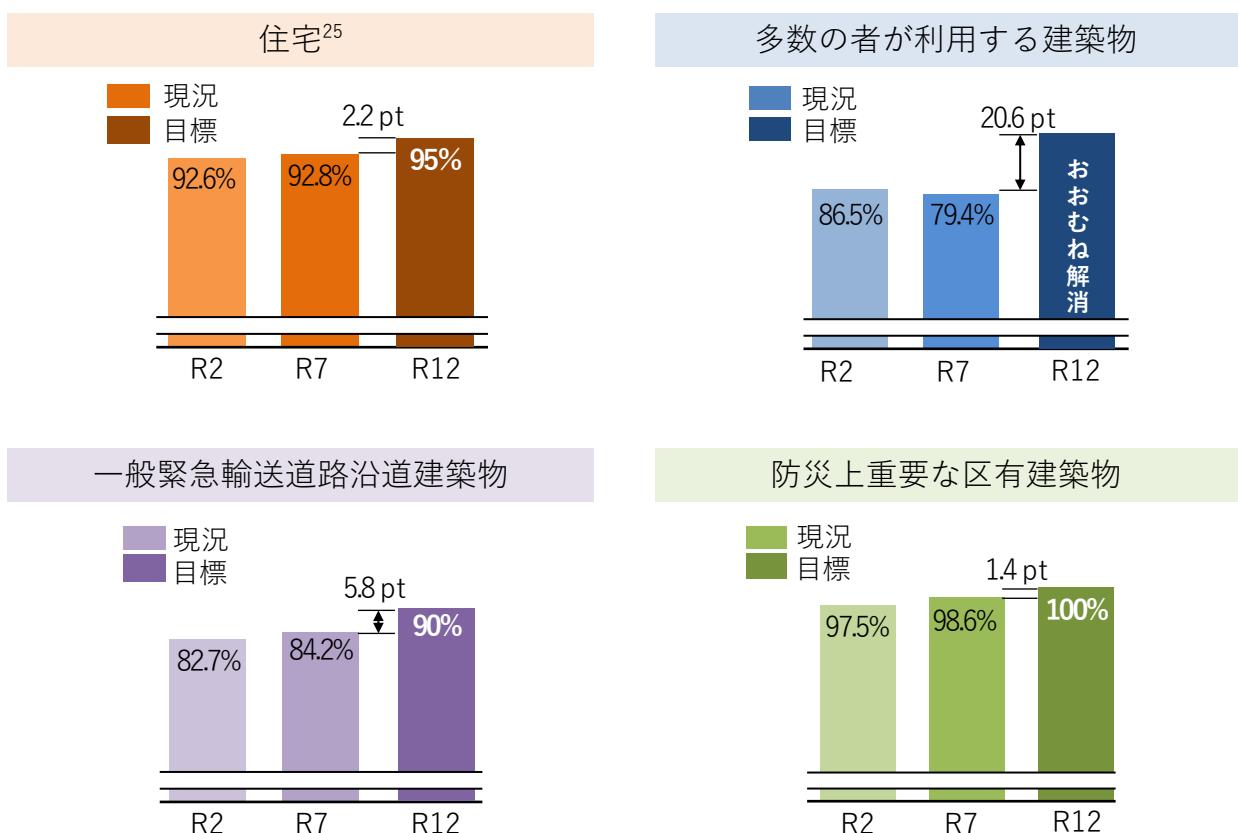
渋谷区立鉢山中学校 耐震改修工事後

## 2. 耐震化の目標

### (1) 目標値の設定

本計画の期間における耐震化の目標については、国及び都の目標値との整合を図り、以下のとおり定めることとする<sup>24</sup>。

#### ■耐震化率の推移



<sup>24</sup> 特定緊急輸送道路沿道建築物は、棟数単位の耐震化率ではなく、総合到達率と区間到達率の解消率を目標とするため、ここには記載しない。

<sup>25</sup> 新耐震基準の耐震化率。

## ■耐震化率の目標

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%
	2000年基準 (木造住宅のみ)	—	80.9%
民間特定建築物	多数の者が利用する建築物	86.5%	79.4%
	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%
	一般緊急輸送道路沿道建築物	82.7%	84.2%
防災上重要な区有建築物		97.5%	98.6%
			100%

## （2）目標達成に必要な耐震化戸数・棟数

住宅は、令和12年度末までに新耐震基準及び2000年基準<sup>27</sup>とともに、耐震化率95%を達成することを目標とする。目標達成のために耐震化が必要な戸数は、新耐震基準で1,715戸、2000年基準で2,767戸と推計される。

多数の者が利用する建築物は、令和12年度末までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目的とする。目標達成のために耐震化が必要な棟数は721棟<sup>28</sup>である。

通行障害建築物のうち、特定緊急輸送道路沿道建築物は、令和12年度末に総合到達率をおおむね達成し、かつ区間到達率95%未満の区間を解消することを目的とする。なお、総合到達率について東京都の令和12年度末目標は99%であるが、渋谷区は令和7年度時点で既に99.1%であるため、都とは異なる目標を設定する。

通行障害建築物のうち、一般緊急輸送道路沿道建築物は、令和12年度末までに耐震化率90%を達成することを目的とする。目標達成のために耐震化が必要な棟数は31棟である。

防災上重要な区有建築物は、令和12年度末までに耐震化率100%を達成することを目標とする。目標達成のために耐震化が必要な棟数は3棟である。

<sup>26</sup>迂回路となる一般緊急輸送道路を加味した総合到達率。

<sup>27</sup>2000年基準は木造住宅のみ。

<sup>28</sup>おおむね解消=耐震化率100%とした場合。

■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	— <sup>29</sup>
	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% <sup>30</sup>	100%	3棟

<sup>29</sup>特定緊急輸送道路沿道建築物は、棟数単位の耐震化率ではなく、総合到達率と区間到達率の解消率を目標とするため、必要耐震化数は算出しない。

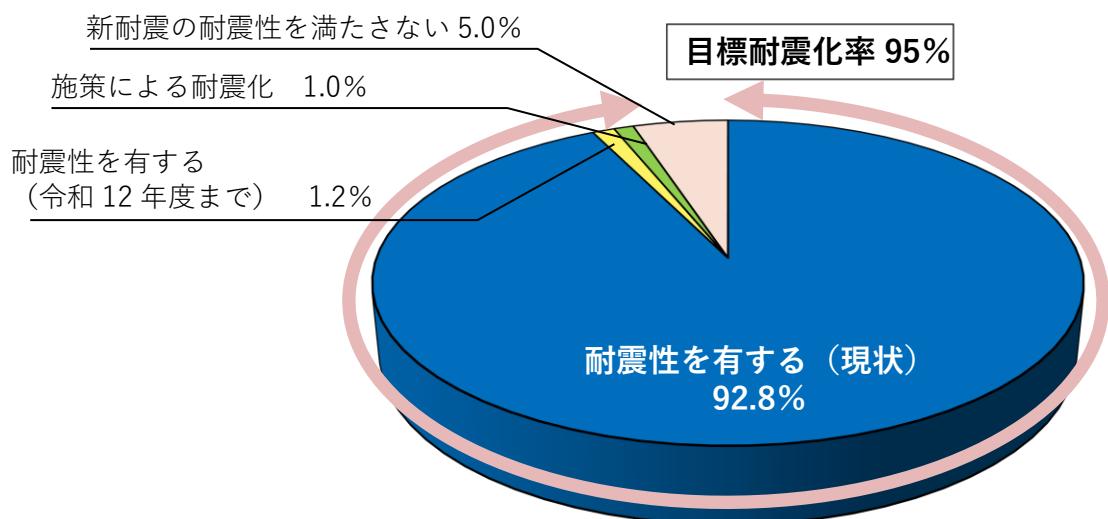
<sup>30</sup>現状（令和7年度末時点）のまま推移した場合の数値。

## ①住宅（新耐震基準）



- ・住宅（新耐震基準）の令和 12 年度の目標耐震化率は、95%とする。
- ・目標の達成には、施策により 1,715 戸の耐震化を進める必要がある。

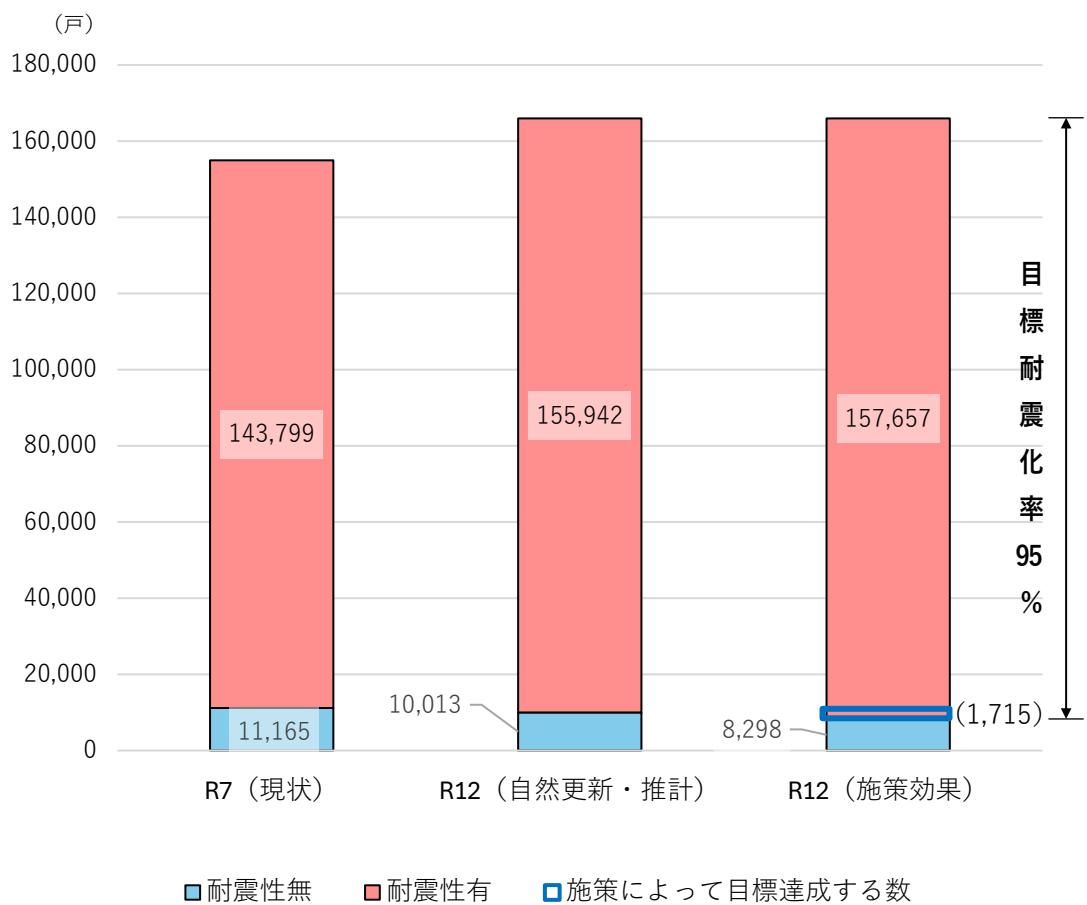
### ■令和 12 年度末の住宅（新耐震基準）の耐震化目標



### ■令和 12 年度末までに耐震化する住宅戸数（令和 7 年度末推計）

種類	構造	現状のまま推移した場合の耐震化率の推計				施策により耐震化する戸数	目標耐震化率 (%)
		全体 a	新耐震基準の耐震性を満たす b=a-c	新耐震基準の耐震性を満たさない c	耐震化率 (%) e = b / a		
戸建住宅	木造	13,685	12,141	1,544	88.7%	859	95%
	非木造	3,687	3,455	232	93.7%	48	
共同住宅	木造	11,295	10,004	1,291	88.6%	726	95%
	非木造	137,288	130,342	6,946	94.9%	82	
合 計		165,955	155,942	10,013	94.0%	1,715	

## ■現状と目標年次における住宅戸数の構成の変化

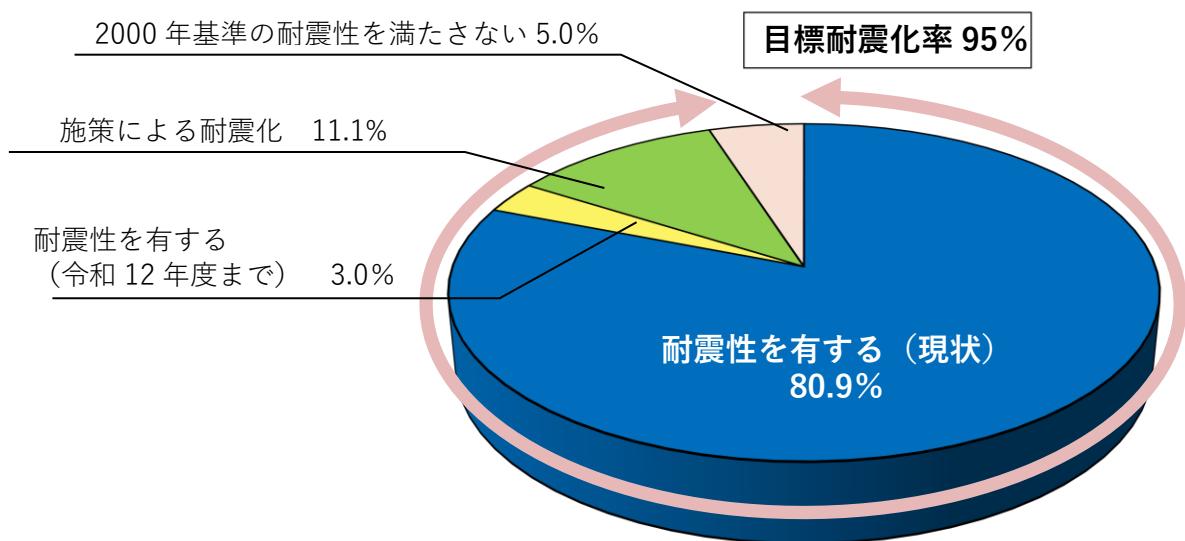


## ②住宅（2000年基準・木造住宅のみ）



- ・住宅（2000年基準・木造住宅のみ）の令和12年度の目標耐震化率は、95%とする。
- ・目標の達成には、施策により2,767戸の耐震化を進める必要がある。

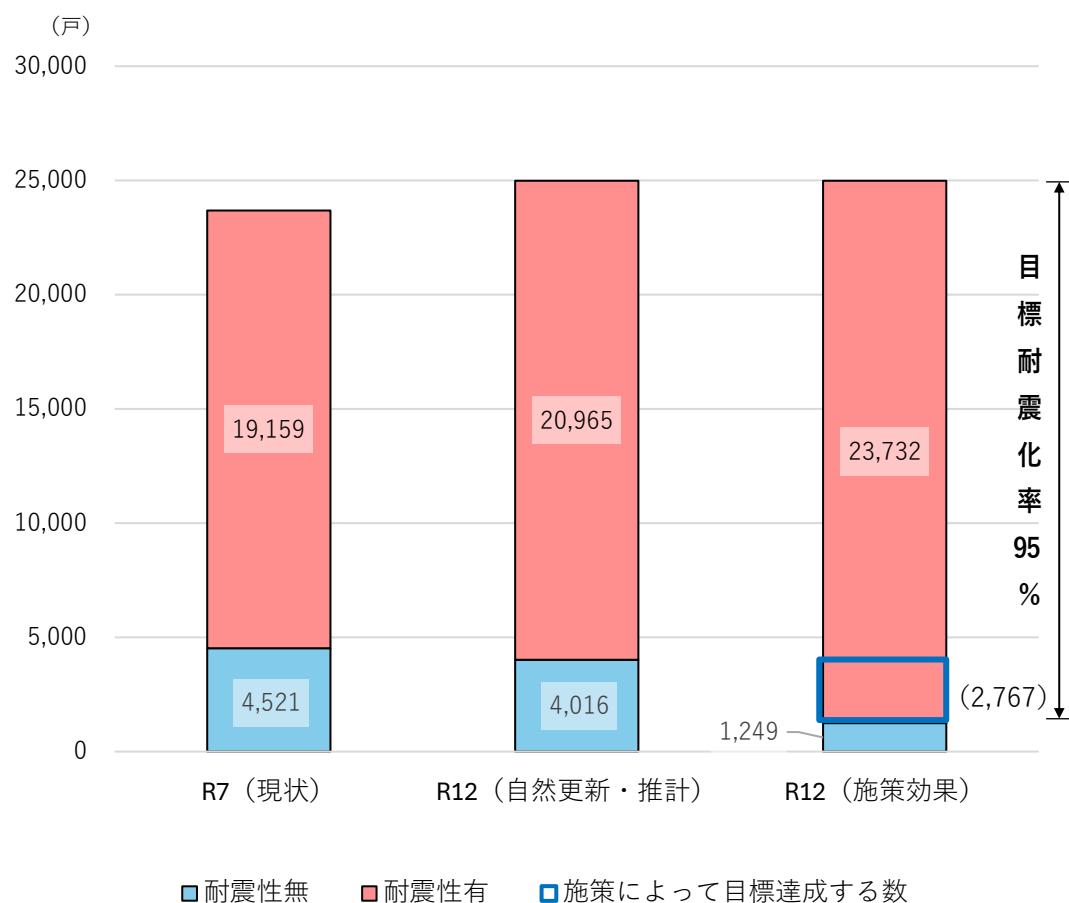
### ■令和12年度末の住宅（2000年基準・木造住宅のみ）の耐震化目標



### ■令和12年度末までに耐震化する住宅戸数（令和7年度末推計）

種類	構造	現状のまま推移した場合の耐震化率の推計				施策により 耐震化する 戸数	目標 耐震化率 (%)
		全体 a	2000年基準 の耐震性を 満たす b=a-c	2000年基準 の耐震性を 満たさない c	耐震化率 (%) e = b / a		
戸建住宅	木造	13,686	11,586	2,100	84.7%	1,416	95%
共同住宅	木造	11,295	9,379	1,916	83.0%	1,351	
合 計			24,981	20,965	83.9%	2,767	

■現状と目標年次における住宅戸数の構成の変化



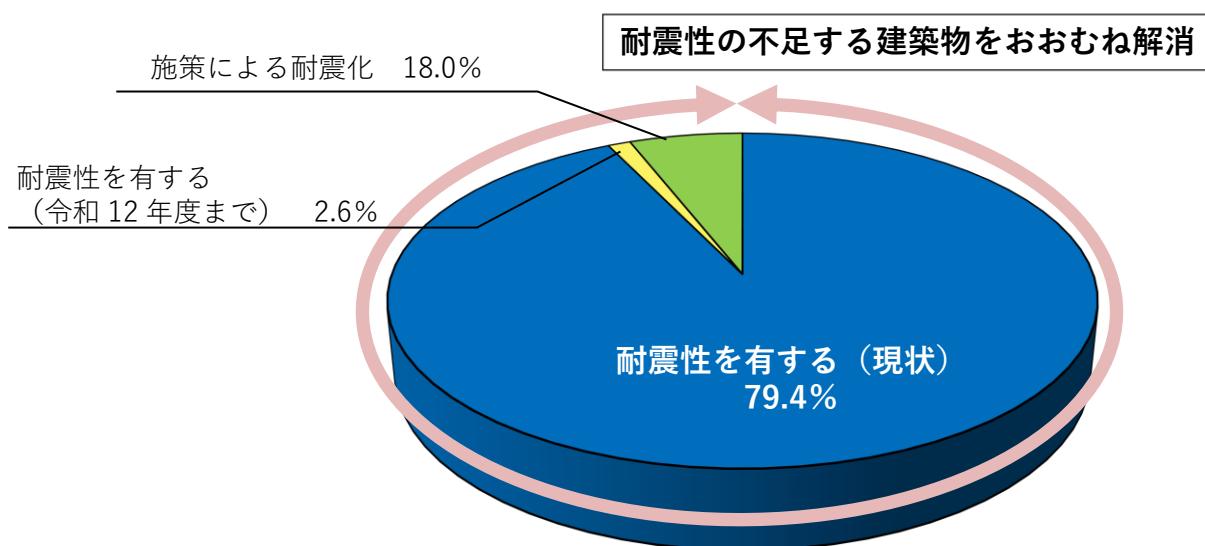
### ③民間特定建築物

#### 多数の者が利用する特定建築物（耐震改修促進法第14条第1号）



- ・多数の者が利用する特定建築物の令和12年度末の目標耐震化率は「耐震性の不足する建築物をおおむね解消」とする。
- ・目標の達成には、施策により721棟の耐震化を進める必要がある。

#### ■令和12年度末の多数の者が利用する特定建築物の耐震化目標



#### ■令和12年度までに耐震化する多数の者が利用する特定建築物

民間特定建築物 (耐震改修促進法 第14条第1号)	現状のまま推移した場合の耐震化率の推計				施策により 耐震化する 棟数	目標 耐震化率
	全体 a	耐震性有 $b=a-c$	耐震性無 c	耐震化率 (%) $e=b/a$		
防災上特に重要な建築物	90	79	11	87.8%	11	おおむね 解消
災害時要援護者が利用する建築物	61	60	1	98.4%	1	
不特定多数の者が利用する建築物	2,414	1,890	524	78.3%	524	
その他	1,449	1,264	185	87.2%	185	
合 計	4,014	3,293	721	82.0%	721	

## 通行障害建築物（耐震改修促進法第14条第3号）

### ■特定緊急輸送道路沿道建築物

現状の耐震化率

(令和7年度末)

85.9%

総合到達率：99.1%

目標耐震化率

(令和12年度末)

総合到達率おおむね達成

かつ区間到達率95%未満の区間の解消

### ■一般緊急輸送道路沿道建築物

現状の耐震化率

(令和7年度末)

84.2%

自然更新・耐震化率

(令和12年度末)

87.5%

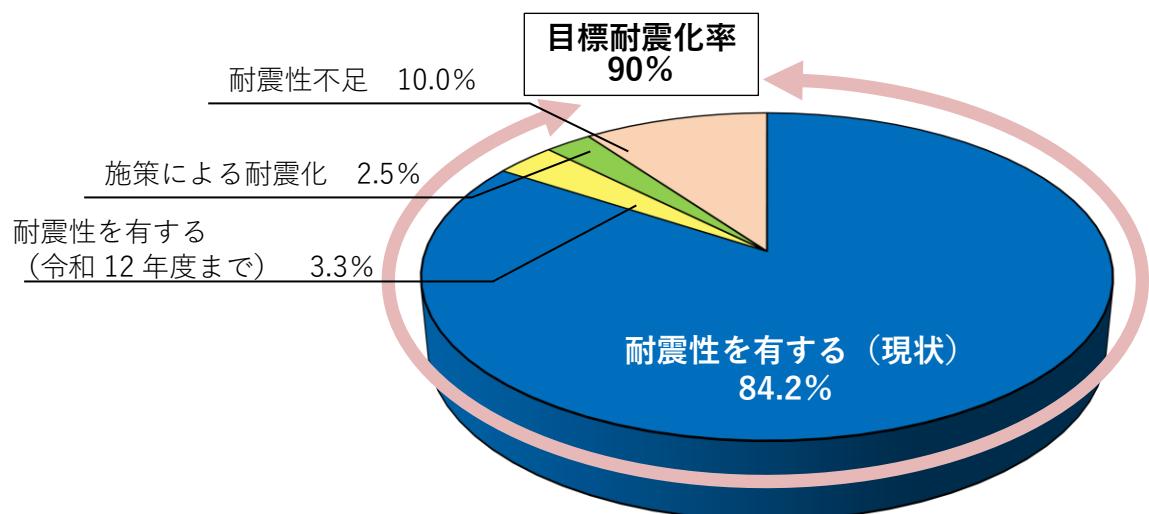
目標耐震化率

(令和12年度末)

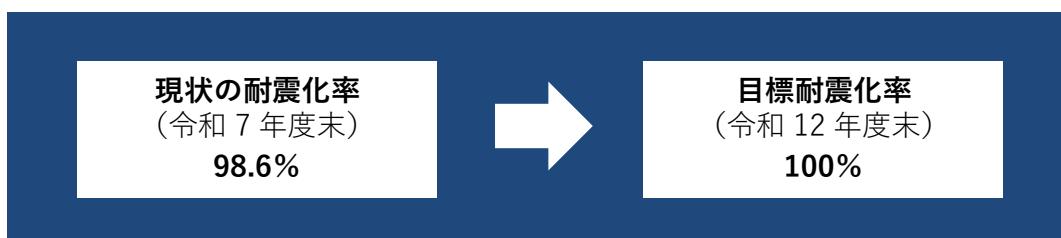
90%

- 特定緊急輸送道路沿道建築物の目標は、耐震化棟数ではなく総合到達率及び区間到達率に基づき設定する。目標は、「総合到達率おおむね達成、かつ区間到達率95%未満の区間の解消」とする。
- 一般緊急輸送道路沿道建築物の目標耐震化率は、90%とする。目標の達成には、施策により31棟の耐震化を進める必要がある。

### ■令和7年度末の一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化目標



#### ④防災上重要な区有建築物



- ・ 防災上重要な区有建築物の令和 12 年度末の目標耐震化率は 100% とする。
- ・ 令和 12 年度末に耐震化率 100% を目指すには、3 棟の耐震化が必要となる。

## 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

区では以下の基本的な方針に基づき、建築物の耐震化を促進するものとする。

#### 1 所有者主体の原則

○建築物の耐震化は、自助・共助・公助の原則を踏まえ、建築物所有者が主体的に取り組むことを基本とし、区はその取組みを支援し、促進する。

#### 2 重点的取組み

○耐震化率が低く、地震時の倒壊による人的被害が大きい木造住宅については、重点的に取り組み、支援を強化する。

○都市機能の維持を図るため、緊急輸送道路沿道建築物や防災拠点など、災害時に重要な施設の耐震化を優先的に進める。

#### 3 公助と技術的支援の充実

○耐震化を自力で行うことが困難な場合や、建築物の倒壊による二次被害の防止、緊急輸送機能の維持など公共的観点から必要性が認められる場合には、国・都・区が連携し、資金や制度面での公助を行う。

○あわせて、所有者が主体的に耐震化に取り組めるよう、耐震診断・改修計画策定支援や専門家派遣などの技術的支援を実施する。

#### 4 法令・条例に基づく対応

○耐震改修促進法に基づく認定、助言、指導、命令等、建築基準法に基づく勧告・命令を適切に活用し、実効性を確保する。

○さらに、東京都耐震化推進条例に基づき、所有者・占有者への指導・助言を適切に実施する。

#### 5 広報・啓発と区民参画

○区民に対して耐震化の必要性や支援制度を周知し、理解と協力を促進するため、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

○社会状況や技術進展を踏まえ、計画の柔軟性を確保し、定期的な見直しを行うことで、持続的かつ効果的な耐震化施策を推進する。

## 2. 住宅の耐震化促進に向けた施策の方向性

### (1) 木造住宅

#### ①現況と課題

##### ・耐震化率の低さ

木造住宅における耐震化率が依然として低く、特に戸建住宅で顕著である。

##### ・狭小敷地、借地、権利関係の複雑さ

戸建住宅については、狭小敷地や借地、複雑な権利関係が存在することにより、建替えや除却に係る合意形成が困難となり、耐震化の進捗を阻害している可能性がある。

##### ・不燃化特区内と特区外の制度格差

不燃化特区<sup>31</sup>（本町二丁目から六丁目）では、老朽建築物の建替えや除却に対する支援が行われている。一方、これらの地域以外にも耐震化率が低い地域が区内に複数存在するが、こうした地域に特化した耐震化助成制度は整備されていない。

##### ・建替えの選択肢

不燃化特区を除いて建替え支援は実施されていないが、老朽化・改修困難な住宅においては建替えが耐震化の有効な選択肢の一つとなり得る可能性がある。

##### ・改修方法の多様化の必要性

所有者の生活様式や予算、耐震診断結果に応じて優先度の高い箇所から耐震改修を行う「段階的改修」<sup>32</sup>が有効となる可能性がある。

##### ・低コスト工法の周知不足

耐震改修の停滞を解消するためには、経済的負担の軽減が重要であり、その一環として「低コスト工法」<sup>33</sup>に関する情報を積極的に提供する必要がある。

##### ・助成制度と負担の乖離

建築資材や人件費等の高騰により工事費が増加し、既存の助成金額・助成率は実態に即しておらず、所有者の負担が過大となっている可能性がある。

<sup>31</sup> 木造住宅密集地域のうち、特に重点的・集中的に改善を図る地区を指定し、都と区が連携して不燃化を強力に推進して「燃え広がらない・燃えない」まちづくりを進める制度。渋谷区では、本町二丁目～六丁目が該当する。

<sup>32</sup> 通常一度で行う耐震改修を複数回に分けて実施すること。

<sup>33</sup> 既存の壁や床、天井を最小限で解体することで補強できる耐震改修工事の一種。従来の工法による耐震改修工事に比べ、解体や復旧に要する工事が少ないと、全体の工事費を抑え、工期を短縮できる等の効果がある。

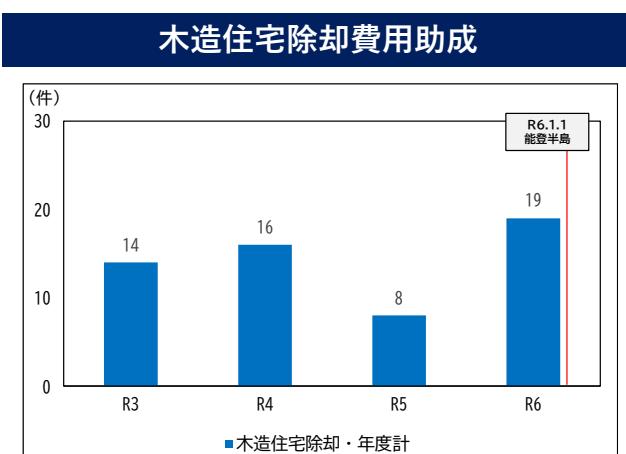
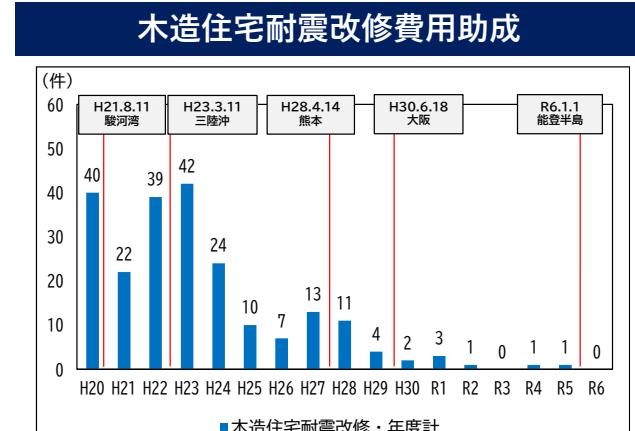
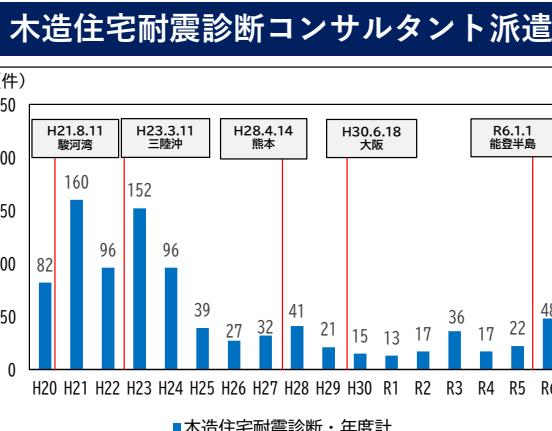
### ・利用実績の偏り

「木造住宅耐震診断コンサルタント派遣」<sup>34</sup>は毎年度一定の利用実績があるものの、実際の耐震改修の実施に結びつく事例は多くなく、近年の「木造住宅耐震改修費用助成」<sup>35</sup>の利用実績は年間0～1件程度にとどまっている。一方、「木造住宅除却費用助成」<sup>36</sup>は令和3年度以降に開始され、現在は年間8～19件の利用で推移している。

### ・助成制度の充実化

昭和56年6月1日から平成12年5月31日に建築された新耐震基準の木造住宅については、令和6年度より耐震診断費用助成を始めた。

#### ■これまでの助成制度の利用実績



資料：木密・耐震整備課

<sup>34</sup> 区内の木造住宅を対象に無料でコンサルタント（建築士）を派遣し、耐震診断を実施する制度。

<sup>35</sup> 区の木造住宅耐震診断コンサルタント派遣による耐震診断の結果が一定数値を下回る場合は、耐震改修に必要な費用の一部を助成する制度。

<sup>36</sup> 区の木造住宅耐震診断コンサルタント派遣による耐震診断の結果が一定数値を下回る場合は、除却に必要な費用の一部を助成する制度。

## ②課題解決に向けて取り組むべき具体的な施策内容

### 木造住宅を重点対象とした耐震化施策の強化・充実化

拡充	新耐震基準の木造住宅への耐震改修支援検討
継続	「木造住宅耐震診断コンサルタント派遣」の活用による診断促進
継続	「木造住宅耐震改修費用助成」「木造住宅除却費用助成」の継続的活用
継続	木造共同住宅への助成対象拡大の検討

### 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

新設	耐震化促進を重点的に図るべき地区等の創設検討
継続	東京都の「不燃化推進特定整備地区老朽建築物除却等助成制度」を活用した建替え促進事業との連携

### 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	申請手続きの簡素化とワンストップ対応
継続	助成額・助成率の見直し検討
継続	助成要件の緩和検討
継続	対象工事の拡大（建替えやバリアフリー化・省エネ改修等との並行実施への支援を含む）

### 耐震化に係る相談体制の充実、合意形成支援の強化

拡充	権利関係が複雑な建物への専門家派遣
継続	ワンストップ相談窓口の設置
継続	合意形成支援の仕組み構築

### 相談から診断、改修、除却までの伴走型支援体制の構築

継続	戸別訪問による制度説明と申請支援
継続	診断結果に応じた耐震改修・除却までの伴走型支援

### 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

拡充	住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの対象範囲を拡大し、戸別訪問による耐震化助成制度の更なる周知啓発を推進
拡充	戸別訪問や耐震診断・耐震改修に関する説明会の開催に加え、助成申請サポートを含む伴走型支援の実施
拡充	パンフレット、区ホームページ等での耐震改修低コスト工法や段階的改修の事例紹介・情報周知
拡充	費用試算や耐震改修後の安全性改善効果の提示による意思決定の後押し

## 住宅・高齢者向け耐震改修融資の無利子化・定利子化

### 継続

高齢者世帯の耐震化促進に向けた、住宅金融支援機構「リ・バース 60」を活用した耐震改修融資の無利子化・定利子化の導入検討（区の補助を受けた耐震改修の実施が要件）

## （2）非木造住宅

### ①現況と課題

#### ・耐震化率と耐震化を要する戸数の状況

非木造共同住宅の耐震化率は高水準に達しているが、令和 12 年度までに耐震化を進める必要がある戸数は一定数存在する。

#### ・地域偏在による重点支援の必要性

旧耐震基準の非木造住宅は、戸建住宅では渋谷駅周辺の繁華街地区を含む区南部、共同住宅では渋谷駅及び原宿駅周辺の繁華街地区、広尾駅周辺の商業地区など、特定の地域に集中している。地区ごとの耐震化率に差が見られることから、偏在地域における重点的な支援が必要となる。

#### ・合意形成の困難性

分譲マンションでは、費用負担や住戸ごとの影響差により合意形成が難しいことから、管理組合や区分所有者が円滑に耐震診断・改修を進めるための支援策の継続が不可欠といえる。

また、店舗等併用住宅においても、事業継続の観点から合意形成が困難化することから、同様の支援が重要となる。

#### ・助成制度の対象範囲

分譲マンションについては、「分譲マンション耐震化支援事業」<sup>37</sup>に加え、通行障害建築物である場合は「特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業」<sup>38</sup>及び「一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業」<sup>39</sup>による助成が活用できる。

一方、賃貸マンションについては後者の制度のみであり、通行障害建築物に該当しない場合は助成を受けることができない。

<sup>37</sup> 旧耐震基準で建築された分譲マンションを対象に耐震診断、補強設計、耐震改修工事又は除却工事に必要な費用の一部を助成する制度。

<sup>38</sup> 特定緊急輸送道路沿道建築物の補強設計、耐震改修・除却・建替え工事の費用の一部を助成する制度。

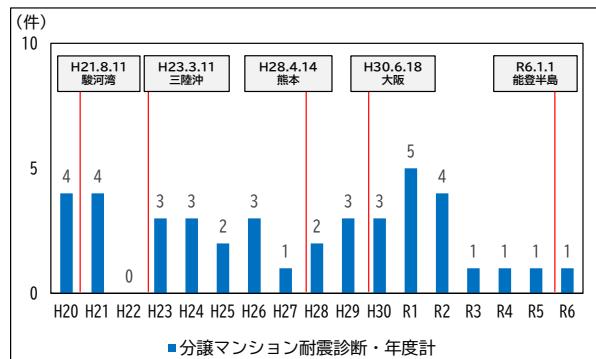
<sup>39</sup> 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断、補強設計、耐震改修・除却工事の費用の一部を助成する制度。

### ・助成制度の利用状況と普及啓発の課題

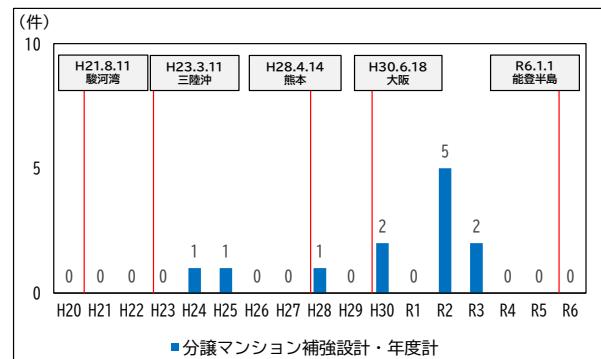
「分譲マンション耐震化支援事業」による耐震診断、補強設計、耐震改修の助成はいずれも利用件数が少なく、近年は年間0～2件程度にとどまっている。

#### ■これまでの助成制度の利用実績

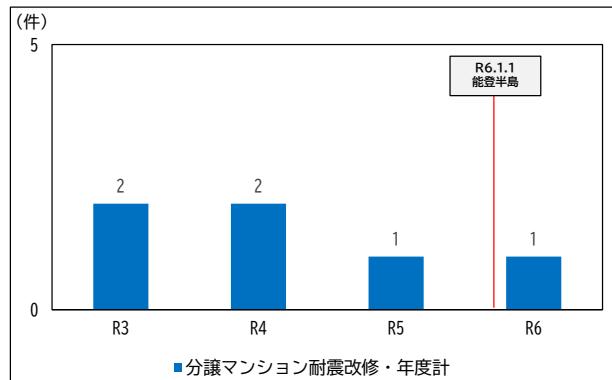
##### 分譲マンション耐震診断費用助成



##### 分譲マンション補強設計費用助成



##### 分譲マンション耐震改修費用助成



資料：木密・耐震整備課

## ②課題解決に向けて取り組むべき具体的な施策内容

### 地域偏在に対応した重点支援の実施

新設

耐震化の低い地域における個別相談や説明会の実施

継続

地域別の耐震化状況の実態把握

### 分譲マンションにおける合意形成支援の充実・強化

新設

耐震改修促進法及び区分所有法の改正による、耐震性不足マンションの耐震改修や再生・建替えに関する制度の見直し・充実（耐震改修を行う場合の決議要件緩和）に関する周知

継続

「分譲マンション耐震化促進アドバイザー派遣」の活用による合意形成支援の継続

継続

国や東京都が策定する合意形成ガイドライン等の活用と情報提供

継続

東京都等と連携した、耐震改修を組み込む長期修繕計画見直し支援

継続

耐震改修促進法第17条に基づく耐震改修計画の認定制度等、法令による制度の活用

継続

マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条による耐震性不足のマンションの建替えに係る容積率の緩和特例制度の活用

### 助成制度の見直しと利用促進

新設

段階的改修助成制度に関する検討

拡充

申請手続きの簡素化とワンストップ対応

継続

助成額・助成率の見直し検討

継続

既存助成要件の緩和検討

### 普及啓発と相談体制の強化

拡充

制度や改修方法等に関する情報提供の強化

拡充

専門相談窓口の充実と伴走型支援体制の構築

### 3. 民間特定建築物の耐震化促進に向けた施策の方向性

#### (1) 多数の者が利用する特定建築物

##### ①現況と課題

###### ・耐震化率と耐震化を要する棟数の状況

「不特定多数の者が利用する建築物」の耐震化率は75.5%と、学校・病院等の「防災上特に重要な建築物」(84.6%)や保育園・幼稚園等の「災害時要援護者が利用する建築物」(96.8%)、事務所・工場等の「その他」(85.0%)に比べて低い傾向にある。特に耐震化率が低い用途は「サービス業」、「映画館・劇場」、「集会場・公会堂」などである。

###### ・地域偏在による重点支援の必要性

耐震化率が低い地域は、不燃化特区を含む区北西部や千駄ヶ谷地区等の北東部、渋谷駅周辺の繁華街地区などに集中している。地区ごとの耐震化率に差が見られることから、偏在地域における重点的な支援が必要となる。

###### ・耐震改修に至るまでの障壁

多数の者が利用する建築物は施設規模が大きく、事業用に供される例が大半であるため、耐震改修の長期化による事業運営への影響や費用負担が大きい。事業種類によっては、工事費用とは別に仮移転費用等が生じる可能性があり、これらが改修の検討を難しくする要因となることが考えられる。

###### ・所有者への周知不足

耐震化の必要性や制度の内容が所有者に十分に周知されていない可能性があり、情報不足が耐震診断や耐震改修の着手を遅らせる要因となっているものと推測される。

##### ②課題解決に向けて取り組むべき具体的な施策内容

###### 既存支援制度の活用の推進

継続 「私立学校施設整備補助金」<sup>40</sup>（文部科学省）等についての普及啓発

継続 耐震改修促進法第17条に基づく耐震改修計画の認定制度等、法令による制度の活用

###### 地域偏在に対応した重点支援の実施

継続 地域別の耐震化状況の実態把握

<sup>40</sup> 私立学校の施設整備等に対する補助を通じて、私立学校等の教育研究の充実と質的向上を図ることを目的としている。この補助事業では、「学校施設耐震改修工事」も補助対象に含まれる。

## 所有者への周知と普及啓発の強化

拡充

説明会やセミナーの開催による理解促進

継続

パンフレット、区ホームページ等を通じた情報発信の強化

## 定期報告制度と連携した耐震化の推進

拡充

報告時に耐震化の進捗確認や改修計画等の提出を促す運用体制の検討

継続

定期報告制度を活用し、耐震診断・耐震改修の実施状況を把握する仕組みの強化

## (2) 通行障害建築物

### ①現況と課題

#### ・耐震化率と耐震化を要する棟数の状況

一般緊急輸送道路沿道建築物の令和12年度末の耐震化率は87.5%と推計され、目標達成に向けて耐震化が必要な棟数は31棟である。

#### ・助成制度の概要と対象範囲

「特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業」では補強設計、耐震改修・建替え・除却が助成対象となり、「一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業」では耐震診断及び補強設計が助成対象となっている。

#### ・助成制度の利用状況

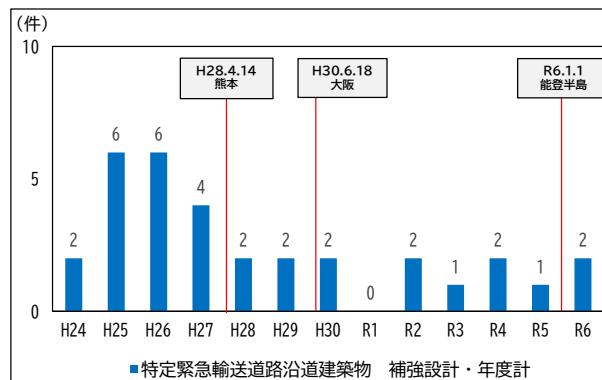
「特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業」及び「一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業」の利用件数は近年少数にとどまっている。

#### ・制度利用の阻害要因

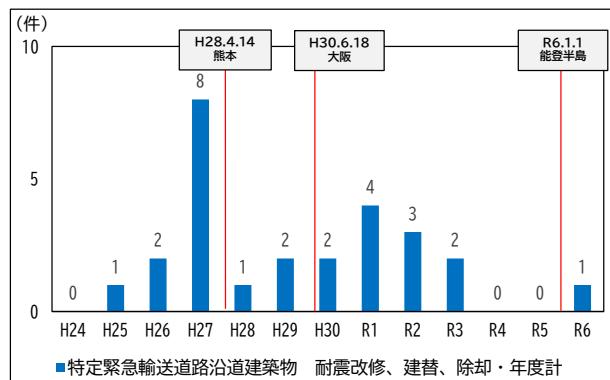
所有者の耐震化に対する意識の低さ、合意形成の難しさ、費用負担感が制度利用を進めるうえでの課題となり、耐震診断や耐震改修の着手の遅れの要因になっていると考えられる。

■これまでの助成制度の利用実績

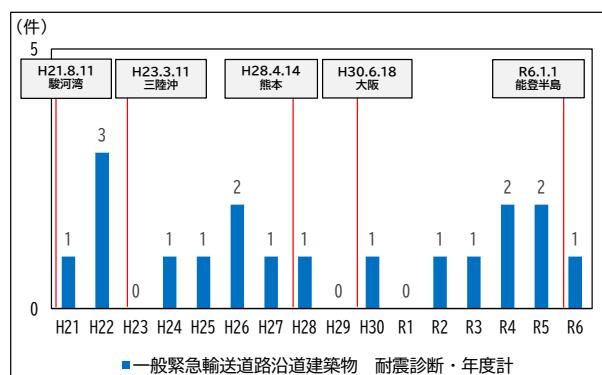
**特定緊急輸送道路沿道建築物  
補強設計費用助成**



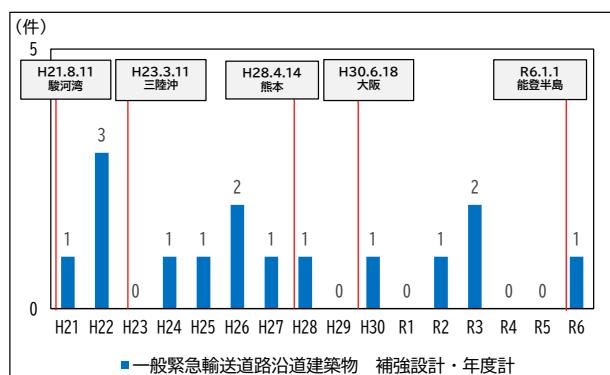
**特定緊急輸送道路沿道建築物  
耐震改修・建替・除却費用助成**



**一般緊急輸送道路沿道建築物  
耐震診断費用助成**



**一般緊急輸送道路沿道建築物  
補強設計費用助成**



資料：木密・耐震整備課

## ②課題解決に向けて取り組むべき具体的な施策内容

### 未耐震棟への対応と耐震化率向上

継続 既存助成事業の活用推進

### 助成制度の活用推進と対象範囲の見直し検討

継続	助成制度の周知活動の強化
継続	段階的改修への対応検討
継続	占有者助成の検討
継続	既存助成要件の緩和検討

### 制度利用を阻害する要因への対応

拡充 専門家派遣の強化

## 所有者への周知と普及啓発の強化

拡充	説明会やセミナーの開催による理解促進
拡充	耐震診断・耐震改修の効果や費用試算等の提示による意思決定支援
継続	パンフレット、区ホームページ等を通じた情報発信の強化

## 重点支援の実施

拡充	未耐震棟集中区間への戸別訪問・説明会の実施
----	-----------------------

## 進捗把握、管理の強化

継続	東京都との情報連携体制構築による耐震化の進捗管理強化
----	----------------------------

## 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

継続	避難所及び防災拠点に通じる避難路や細街路の幅員調査による基礎資料整備
----	------------------------------------

## 4. その他耐震化に係る施策等の方向性

### (1) 防災上重要な区有建築物の耐震化

#### ①現況と課題

##### ・耐震化率と耐震化を要する棟数の状況

防災上重要な区有建築物のうち、本庁舎、小学校、中学校、スポーツセンター等の防災上特に重要な区有建築物に該当するものについては耐震化率 100%を達成している。

福祉施設、保育園、区民施設、図書館、博物館等のその他防災上重要な区有建築物の耐震化率は 97.4%で、3 棟の耐震化が必要な状況である。

#### ②課題解決に向けて取り組むべき具体的な施策内容

##### 進捗把握、管理の強化

継続	未耐震の区有建築物 3 棟の計画的な耐震化の実施
----	--------------------------

## (2) ブロック塀等の安全対策

### ①現況と課題

#### ・現況

渋谷区においては、耐震診断の実施が義務づけられている特定緊急輸送道路に面する一定の高さを超えるブロック塀等は存在しない。

#### ・助成制度の概要と対象範囲

平成31年度より、区内の緊急輸送道路、避難路及び通学路沿道のブロック塀等を対象として「ブロック塀等安全化対策促進事業」<sup>41</sup>を実施し、耐震診断、除却、建替えの費用助成を行っている。対象は、道路幅員4メートル以上の緊急輸送道路・避難路・通学路に面するブロック塀や万年塀<sup>42</sup>である。

#### ・助成制度の利用状況

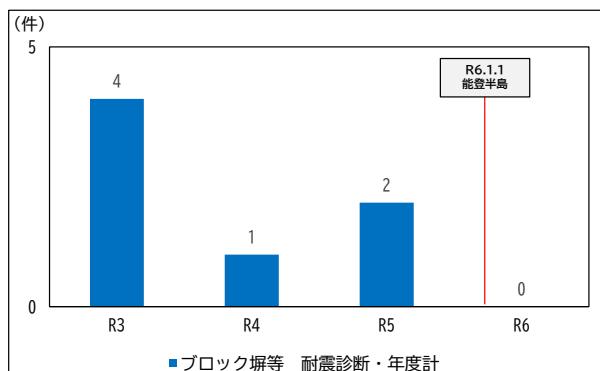
令和3年度から令和6年度までの利用実績は少数にとどまっている。

#### ・重点支援の必要性

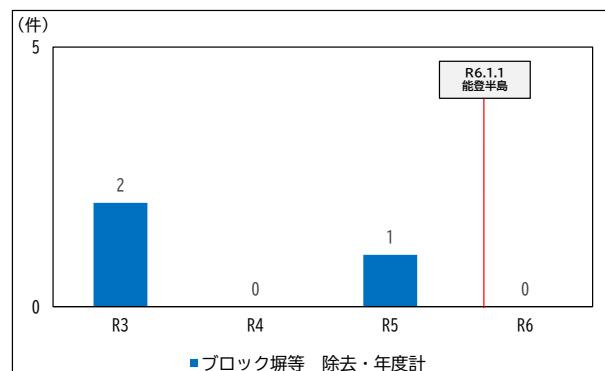
危険性の高いブロック塀等が集中する区間や沿道に対し、助成制度の活用促進や戸別訪問による相談支援など、重点的な取組みが求められる。

#### ■これまでの助成制度の利用実績

##### ブロック塀等安全化対策促進事業 耐震診断費用助成



##### ブロック塀等安全化対策促進事業 除去費用助成



資料：木密・耐震整備課

<sup>41</sup> ブロック塀等の倒壊による人的被害を防ぐため耐震診断、除却・建て替え工事の費用の一部を助成する制度。

<sup>42</sup> 鉄筋コンクリート製の支柱と、その間に平板を挟んでつくられた塀のこと。

## ②課題解決に向けて取り組むべき具体的な施策内容

### 通学路・避難路沿道のブロック塀等所有者への啓発

継続	倒壊による危険性や安全点検の実施、対策の必要性についての啓発
継続	避難路等の調査の実施、指定路線の検討
継続	防災査察や建築確認申請等の機会をとらえた改善指導
継続	倒壊の危険性が高いブロック塀に対する改善指導

## (3) 耐震化を促進するための環境整備

### ①現況と課題

#### ・現況

東京都建築士事務所協会渋谷支部と連携した耐震相談会を定期的に開催しており、令和6年度より相談員を増員し、年度あたり合計14回実施している。

#### ・相談体制の整備

耐震化相談員による相談受付を行っており、所有者からの耐震化に関する相談に対応できる体制を整えている。

## ②課題解決に向けて取り組むべき具体的な施策内容

### 耐震化に向けた相談機会の充実

継続	耐震化相談員による相談窓口の実施
継続	東京都建築士事務所協会渋谷支部等の団体と連携した耐震相談会等の開催支援・後援
継続	東京都防災・建築まちづくりセンター耐震化総合相談窓口、緊急輸送道路沿道建築物耐震化アドバイザー制度との連携

### 積極的な情報発信

継続	動画配信やダイレクト・メールによる耐震化事業の普及・啓発
継続	助成制度や耐震改修促進税制・住宅ローン減税等の支援策の積極的な情報提供
継続	リフォーム融資や耐震改修工事に係る金利優遇等の紹介

## (4) 耐震性の向上に関する啓発及び知識の普及

### ①現況と課題

#### ・現況（木造住宅）

令和4年度から令和7年度にかけて、東京都の「防災都市づくり推進計画」<sup>43</sup>で指定された整備地域を緊急耐震重点区域<sup>44</sup>として設定し、「渋谷区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」に基づく取組みを推進している。

アクションプログラムでは、戸別訪問やダイレクト・メールによる啓発、改修事業者の技術力向上、所有者と事業者の接触機会の確保、耐震化の必要性に関する普及・啓発活動などを実施し、その実績を年度ごとに区のホームページで公表している。

#### ・現況（分譲マンション）

旧耐震基準で建てられた分譲マンションに対して、東京都と連携した戸別訪問を継続的に実施している。

### ②課題解決に向けて取り組むべき具体的な施策内容

#### 渋谷区防災マップの活用

**継続** 所管課と連携し、「揺れやすさマップ」や「地域の危険度マップ」を活用した地域危険度の周知、建築物の耐震化に関する普及・啓発、防災意識の向上

#### 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** 東京都と連携した、木造住宅向けの安価で信頼性の高い耐震改修工法や装置に関する優れたアイデア・事例の募集

**継続** 一定の評価を受けた耐震改修工法の区民への紹介

<sup>43</sup> 東京都震災対策条例（平成12年東京都条例第202号）第13条の規定に基づき、震災を予防し、震災時の被害拡大を防ぐため、主に、延焼遮断帯の形成、緊急輸送道路の機能確保、安全で良質な市街地の形成及び避難場所等の確保など、都市構造の改善に関する諸施策を推進することを目的として定める計画。震災時に特に甚大な被害が想定される地域を整備地域として指定している。

<sup>44</sup> 笹塚一丁目、笹塚三丁目、幡ヶ谷三丁目、本町二～六丁目が該当。

## 多様な手段による耐震化に係る情報の提供

継続	一定の評価を受けた耐震改修工法の区民への紹介
継続	耐震診断・改修に係るパンフレットの配布による積極的な普及・啓発
継続	渋谷区ニュースによる特集及び継続的な耐震化情報の提供
継続	渋谷区ホームページへの耐震化に関する情報の掲載
継続	渋谷区独自の情報を掲載したパンフレットの作成・配布
継続	駅周辺のデジタルサイネージを活用した耐震化の情報掲示
継続	東京都耐震マーク表示制度の普及・啓発

## 特に耐震化を図るべき建築物所有者への普及・啓発

継続	不燃化特区の取組みや防災まちづくり事業と連携した耐震化の周知・啓発
継続	地震による倒壊リスクが高い木造住宅所有者への周知・啓発の徹底（区と関係団体の連携による戸別訪問、相談会の開催）
継続	東京都と連携した、旧耐震基準マンションへの戸別訪問による耐震化の周知・啓発の継続実施

## アクションプログラムの拡充と推進

拡充	住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの対象範囲を拡大し、戸別訪問による耐震化助成制度の更なる周知啓発を推進
拡充	戸別訪問や耐震診断・耐震改修に関する説明会の開催に加え、助成申請サポートを含む伴走型支援の実施

## (5) 関連する安全施策の推進

### ①現況と課題

#### ・現況

不特定多数の者が利用する建築物等に安全基準に満たない既存不適格のエレベーターが多く見られるなど、耐震化以外にも地震対策が十分でない建築物がある。

### ②課題解決に向けて取り組むべき具体的な施策内容

#### 家具類の転倒防止

- |    |                      |
|----|----------------------|
| 継続 | 一般向け家具転倒防止金具等購入費用の補助 |
| 継続 | 家具転倒防止金具の無料取り付け      |

#### ガラス飛散防止フィルムの配付

- |    |                              |
|----|------------------------------|
| 継続 | 食器棚や本棚などのガラスを対象に飛散防止フィルムを貼付け |
|----|------------------------------|

#### 外壁タイル等の落下防止

- |    |  |
|----|--|
| 継続 | 壁タイル等の落下による危険が想定される建築物の所有者・管理者への状況確認と改善指導の実施 |
|----|--|

#### 屋外広告物の落下防止

- |    |  |
|----|--|
| 継続 | 屋外広告物の落下防止対策に関する関係機関への要請   |
| 継続 | 屋外広告物を掲出する設置者への、東京都屋外広告物条例、地区計画、道路法 <sup>45</sup> に基づく許可申請時の連携指導 |

#### エレベーター及びエスカレーター安全対策

- |    |   |
|----|---|
| 継続 | 既存不適格エレベーターを含むエレベーターの安全性把握と、支援制度の必要性検討            |
| 継続 | エレベーターの地震時管制運転装置の設置義務化の周知                         |
| 継続 | 国の技術基準に適合していないエスカレーターの脱落防止に対する定期報告制度等と連携した改善指導の実施 |

<sup>45</sup> 東京都屋外広告物条例（昭和 24 年 8 月 27 日東京都条例第 100 号）、地区計画及び道路法（昭和 27 年法律第 180 号）

## 大規模空間の天井落下防止対策

継続

東京都と連携した、特定天井<sup>46</sup>を有する既存建築物の実態把握

継続

国の技術基準に適合していない特定天井に対する、建築基準法に基づく定期報告制度との連携による改善指導の実施

## 事業を通じた耐震化

継続

渋谷駅周辺の市街地再開発事業や本町地区の木造密集市街地整備事業に併せた、市街地の不燃化と建築物の耐震化促進

---

<sup>46</sup> 建築基準法施行令第39条に記載されている、脱落した場合に大きな事故を引き起こす可能性の高い天井のこと。

## ■施策の方向性（住宅）

対象	耐震化率 (R7)		耐震化率 (R12)		耐震化 必要 戸数	施策の方向性	
	推計	推計	目標				
住宅（戸）	新耐震基準： 92.8%	新耐震基準： 94.0%	95%	1,715	95%	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震化施策の強化・充実化 <span style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">拡充</span> <span style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">継続</span></li> <li>・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 <span style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">新設</span> <span style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">継続</span></li> <li>・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 <span style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">拡充</span> <span style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">継続</span></li> <li>・耐震化に係る相談体制の充実、合意形成支援の強化 <span style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">拡充</span> <span style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">継続</span></li> <li>・相談から診断、改修、除却までの伴走支援体制の構築 <span style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">継続</span></li> <li>・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 <span style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">拡充</span></li> <li>・住宅・高齢者向け耐震改修融資の無利子化・定利子化 <span style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">継続</span></li> </ul>	
				2,767			
	戸建	新耐震基準： 86.1%	新耐震基準： 88.7%	859			
		2000年基準： 80.9%	2000年基準： 83.9%	1,416			
	木造	新耐震基準： 87.2%	新耐震基準： 88.6%		726		
					1,351		
	共同	新耐震基準： 81.2%	新耐震基準： 83.0%				
	非木造	戸建	92.9%	93.7%	48	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域偏在に対応した重点支援の実施 <span style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">新規</span> <span style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">継続</span></li> <li>・分譲マンションにおける合意形成支援の充実・強化 <span style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">新規</span> <span style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">継続</span></li> <li>・助成制度の見直しと利用促進 <span style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">新規</span> <span style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">拡充</span> <span style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">継続</span></li> <li>・普及啓発と相談体制の強化 <span style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px;">拡充</span></li> </ul>	
		共同	93.9%	94.9%	82		

■施策の方向性（民間特定建築物）

対象	耐震化率 (R7)	耐震化率 (R12)		耐震化 必要 棟数	施策の方向性
		推計	目標		
民間特定建築物 (棟)	多数利用	79.4%	82.0%	おおむね解消	721
		防災	84.6%		11
		要援護	96.8%		1
		不特定	75.5%		524
		その他	85.0%		185
通行障害	特定緊急	82.7%	—	—	—
		85.9%	—	—	—
	一般緊急	84.2%	87.5%	90%	31

# 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

所管行政庁である東京都と区は、緊密に連携し、適切な役割分担のもとで耐震化を総合的に推進する。

区は、都の耐震改修促進計画との整合を図り、本計画を策定する。

### ②庁内の推進体制の構築

資産総合管理課の「公共施設等総合管理計画」、防災課の「地域防災計画」、住宅政策課の「住宅マスタープラン」等の関連計画と整合を図り、庁内で情報共有し、耐震化の取組みを検討・推進していく。

さらに、耐震化の進捗状況を定期的に評価し、必要に応じて計画の見直しを行う仕組みを構築する。

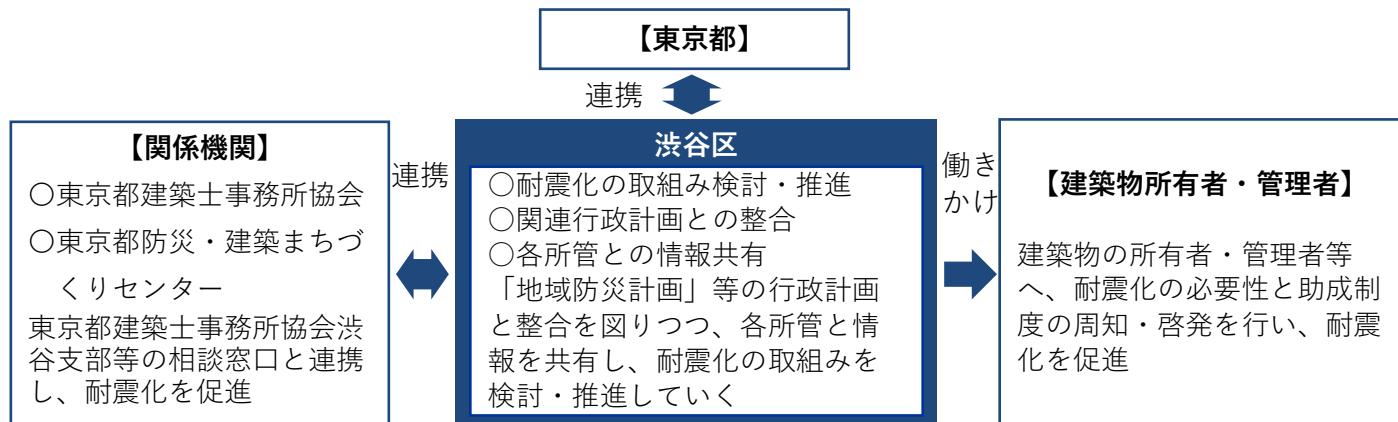
### ③建築物所有者・管理者への働きかけ

耐震化の必要性や区の支援制度を広報、説明会、相談窓口等を通じて効果的に周知し、区内建築物の耐震化を促進する。加えて、耐震診断や耐震改修に関する技術情報や事例を提供し、所有者及び管理者の理解を深めていく。

### ④関係機関との連携

東京都建築士事務所協会や東京都防災・建築まちづくりセンター等と連携し、耐震化に関する課題を共有する。情報交換の場を設け、技術的助言や施策の評価を受けながら、区の施策を検証する体制を整える。

#### ■耐震改修促進計画における推進体制



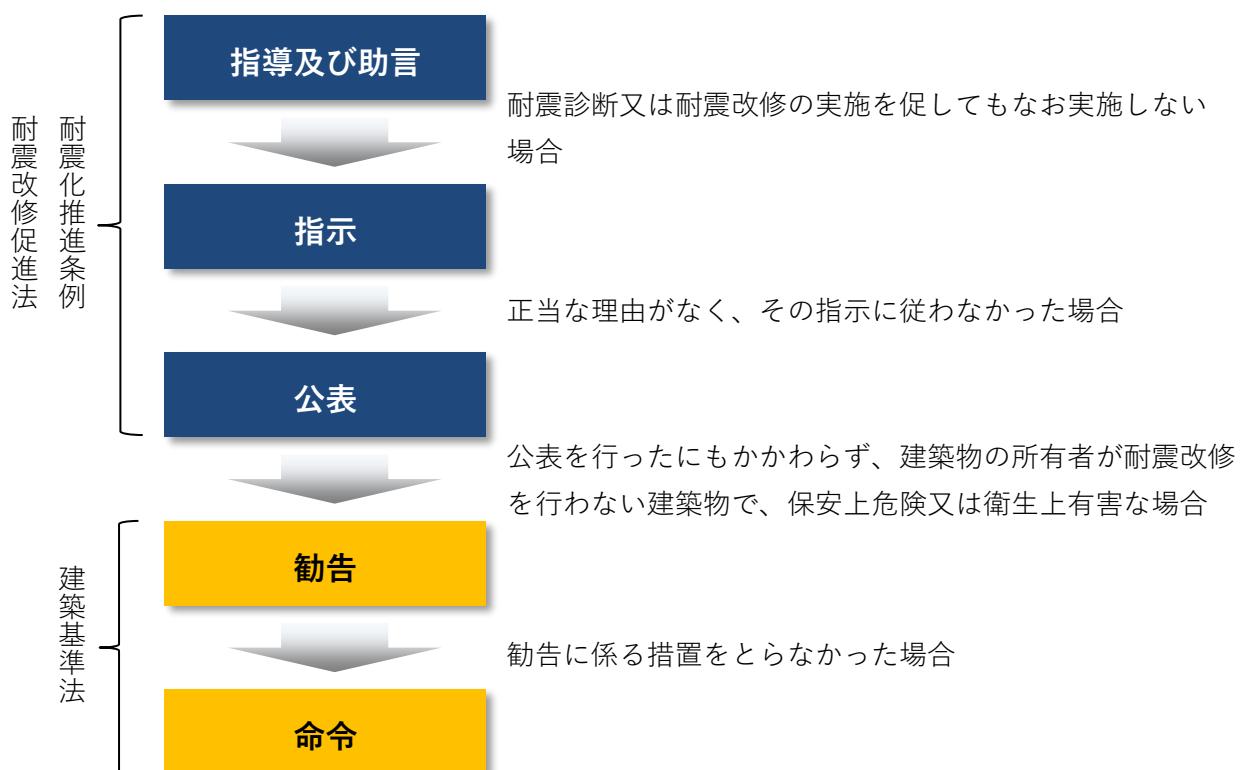
## 2. 推進方策

本計画に基づく耐震化促進施策を着実に実施するために、以下に示す取組みを行うものとする。

### ①耐震改修促進法に基づく指導等

- ・ 区は、特定建築物の所有者に対して、耐震改修促進法第 15 条第 1 項及び耐震化推進条例第 11 条第 1 項の規定に基づく指導・助言を実施する。
- ・ 指導等に従わないもののうち、地震に対する安全性の向上を図ることが特に必要な建築物の所有者に対しては指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わない場合は、その旨を公表するものとする。
- ・ 公表に当たっては、所有者による耐震診断又は耐震改修の実施計画の有無など、計画的な耐震診断・耐震改修の実施の見込みを勘案して判断する。
- ・ 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、建築基準法に基づく勧告又は命令を行うことを検討する。

#### ■耐震改修促進法に基づく指導等のながれ



## ■耐震改修促進法に基づく指導等

指導及び助言	
対象建築物	<p>○対象建築物 特定既存耐震不適格建築物で、昭和 56 年 5 月 31 日以前に工事に着工した建築物</p> <p>○重点的に指導等を行う建築物 防災拠点の確保や地震被害の軽減を図るため、原則として以下の特定建築物について、重点的に指導を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・病院、百貨店などの不特定かつ多数の者が利用する特定建築物</li> <li>・小学校、老人ホームなどの避難確保上特に配慮を要する者が利用する特定建築物</li> <li>・危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する特定建築物</li> <li>・地震発生時に閉塞を防ぐべき道路沿道の特定建築物</li> </ul>
指導・助言の方法	<p>○所有者に啓発文書の送付</p> <p>○耐震化に関するアンケートの実施 対象となる特定建築物の所有者に対し、耐震診断及び耐震改修の必要性を説明して、その実施を促す。指導及び助言は、啓発文書の送付や説明会の開催や相談会の実施等の機会を活用して行う。</p>
進捗管理	特定建築物データベースにより、耐震化にかかる進捗を管理する。

指示	
対象建築物	指導・助言を行った建築物で、耐震改修促進法第 15 条第 2 項に規定する建築物
指示の方法	<p>○所有者に指示書の交付 指導及び助言により、耐震診断又は耐震改修の実施を促してもなお進捗のない場合は、状況報告を求め、具体的な事項を記載した文書を交付して指示を行う。</p>
進捗管理	特定建築物データベースにより、耐震化の進捗経過を管理する。

公表	
対象建築物	耐震改修促進法第 15 条第 2 項に規定する建築物
公表の方法	公表の方法は、国、東京都と連携し、建築物所有者に指示を実施後、公表する旨を通知し、耐震改修促進法に基づくことを明示したうえでホームページ等への掲載によるものとする。

## ■建築基準法に基づく勧告又は命令

勧告又は命令	
対象建築物	原則として、耐震改修促進法第 15 条第 3 項に基づく公表を行ったにもかかわらず、建築物の所有者が耐震改修を行わない建築物で建築基準法第 10 条の規定に該当する建築物
勧告又は命令の方法	建築物所有者等に対し、建築基準法第 10 条の規定に基づく勧告又は命令を行うことを検討する。

## ②定期的な検証

---

- ・ 区は、特定建築物データベースを継続的に維持・更新し、定期調査や報告制度等から得た情報を反映する。建築基準法に基づく定期報告（原則3年に1回）にも留意する
- ・ データベースを活用し、耐震化の進捗状況を定期的に把握・検証することで、目標達成に向けた効果的な状況管理を行う。

## ③耐震化の取組み状況等の公表

---

- ・ 区ホームページ等で、民間特定建築物等の耐震化の取組み状況（診断・改修の有無や命令・公表状況）や、耐震関連施策全体の進捗を分かりやすく公表する。

## ④建築物の耐震状況の把握

---

- ・ データベース更新に加え、耐震診断結果や建築確認申請状況等に関する情報を定期的に収集・共有し、現状把握を強化する。

## ⑤国・都・関連団体等への要請

---

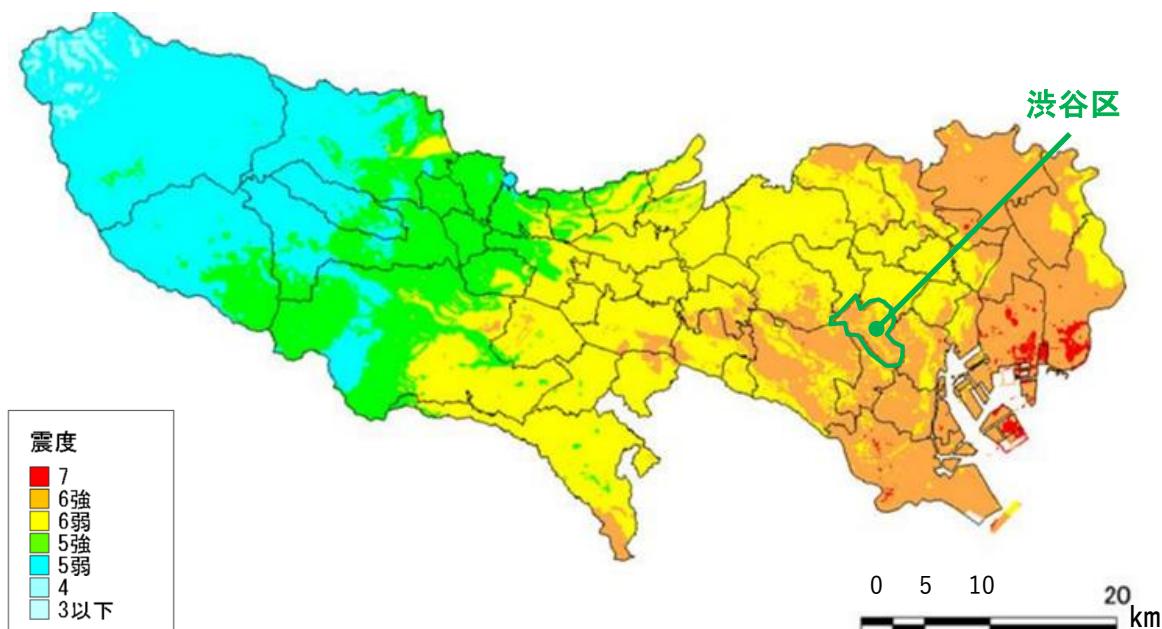
- ・ 本計画の推進にあたっては、国、東京都、関連団体等へ必要な協力要請や要望を定期的に行う。

## 参考資料

### 1. 地震による被害想定

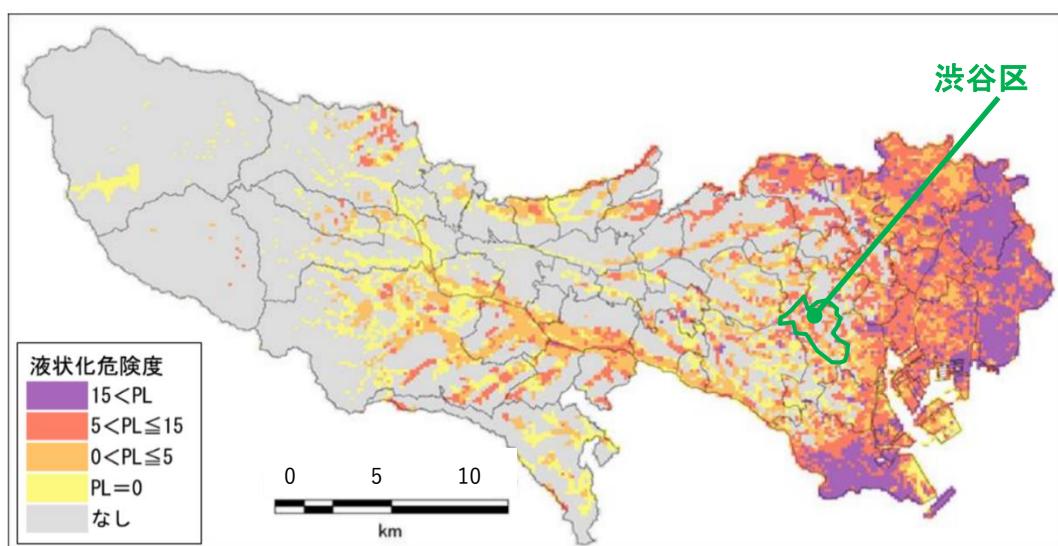
渋谷区地域防災計画では、東京都「首都直下地震等による東京の被害想定」（令和4年）を基に実施した、渋谷区「震災対策基礎調査」（令和5年）による被害想定を公表している。

■都心南部直下地震における震度分布図



出典：首都直下地震等による東京の被害想定（令和4年5月）

■都心南部直下地震における液状化危険度分布図



出典：首都直下地震等による東京の被害想定（令和4年5月）

■震災対策基礎調査における地震による被害想定

作成者		渋谷区「震災対策基礎調査」（令和5年3月）						
対象地域		渋谷区						
前提条件	発生時刻	冬 18時	冬 12時	冬 5時	秋 12時			
	震源地	都心南部直下						
	規模	マグニチュード 7.3						
	自然条件	風速 8m/秒						
人的被害	死者数	83人	67人	81人	67人			
	負傷者数	2,954人	3,010人	1,492人	3,010人			
	うち重傷者数	365人	321人	159人	321人			
建物被害	揺れ/液状化による全壊棟数	1,312棟						
	内訳	木造	994棟					
		非木造	318棟					
	揺れ/液状化による半壊棟数	3,418棟						
	内訳	木造	2,367棟					
		非木造	1,051棟					
	火災による焼失 (冬 18時風速 8m/s)	286棟（倒壊建物を含まない） 297棟（倒壊建物を含む）						
	1日後	23,326人						
避難者数 (冬 18時・風速 8m/s)	内訳	避難所避難者数	19,827人					
		避難所外避難者数	3,499人					
	4日～1週間後	53,124人						
	内訳	避難所避難者数	35,416人					
		避難所外避難者数	17,708人					
	1か月後	20,724人						
	内訳	避難所避難者数	6,217人					
		避難所外避難者数	14,507人					

※小数点以下の四捨五入により合計が合わないことがある。

## 2. 対象建築物の耐震化に関する詳細事項

### (1) 令和2年度からの進捗状況

前計画では、令和2年度末時点における対象建築物の耐震化率と、令和7年度末時点における耐震化率の目標値を定めている。この5年間における耐震化の促進状況と目標の達成状況を評価するため、前計画と同様の方法で令和7年度時点における耐震化率を推計した。

いずれも前計画の目標を達成したものはなく、引き続き耐震化の促進を図っていくことが急務といえる。

#### ■前計画の推計方法に基づく耐震化率及び目標の推移<sup>47</sup>

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%	85.3%	95%	92.6%	95%	93.9%
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%
	通行障害 <sup>48</sup> 建築物	87.9%	87.9%	90%	84.1%	95%
防災上重要な 区有建築物	69.4%	97.0%	100%	97.5%	100%	99.0%

<sup>47</sup> 前計画の推計方法に基づく令和7年度末現況の耐震化率算出にあたっての留意点は次のとおり。

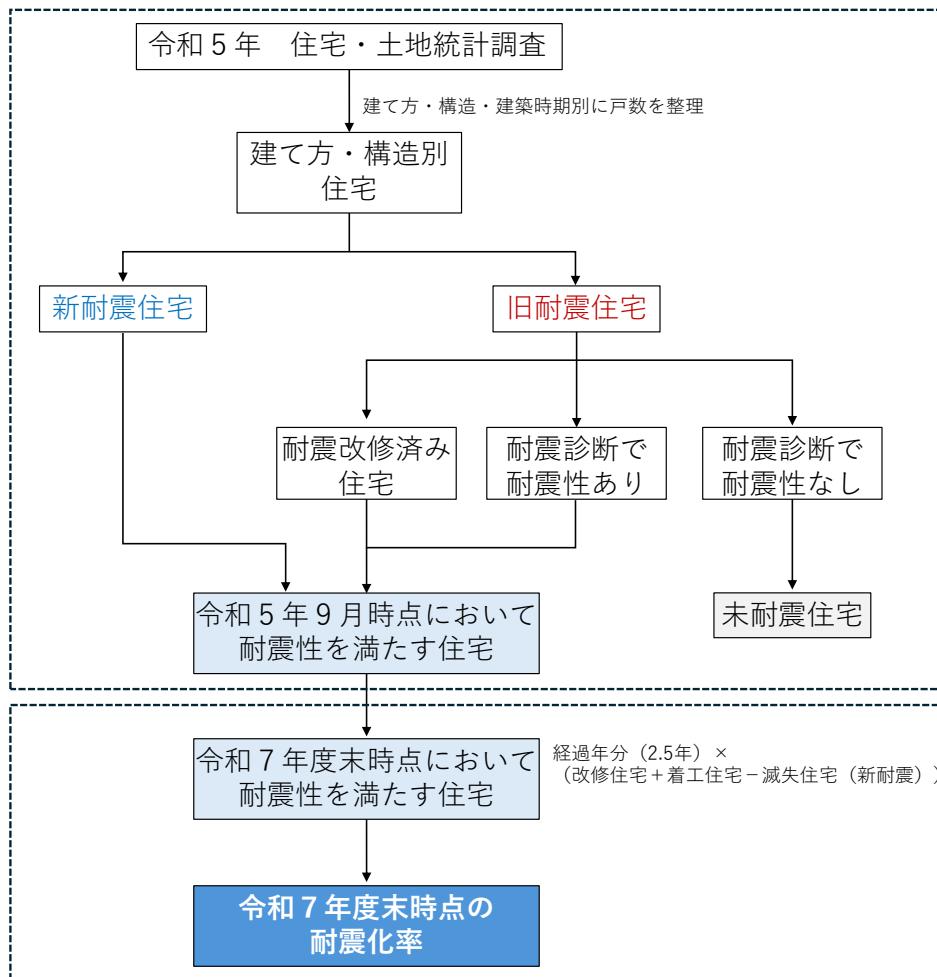
- ・令和2年度末現況の建物総数を基準とし、令和3年度以降の建替え・滅失等を反映したうえで算出している。令和3年度以降に新築された建築物は基準となる建物総数に含めていない。
- ・令和7年度末現況における多数の者が利用する建築物の耐震化率算出において、旧耐震基準の建築物で耐震性を有する割合は、東京都の推計値（令和2年時点）を使用した。
- ・通行障害建築物は、特定緊急輸送道路沿道建築物、一般緊急輸送道路沿道建築物、渋谷区地域防災計画に定める啓開道路沿道建築物が該当する。上表の令和7年度末現況における通行障害建築物の耐震化率算出においては、前計画策定時点における緊急輸送道路及び啓開道路沿道建築物を対象としている。

<sup>48</sup> 特定緊急輸送道路沿道建築物、一般緊急輸送道路沿道建築物、渋谷区地域防災計画に定める啓開道路沿道建築物が該当する。上表の令和7年度末現況における通行障害建築物の耐震化率算出においては、前計画策定時点における緊急輸送道路及び啓開道路沿道建築物を対象としている。

## (2) 住宅

### ■住宅 耐震化率推計の流れ（令和7年度末）

- ・ 住宅の耐震化率は、令和7年に東京都が示す方法に則って推計した。



### ■国、東京都の住宅耐震化率及び渋谷区との比較

- ・ 国及び東京都は、渋谷区と同様に住宅・土地統計調査に基づいて住宅の耐震化率を推計している。

	国	東京都	渋谷区
全体戸数	55,665,000	7,450,350	154,965
耐震性のある戸数	49,987,835	6,989,775	143,753
耐震化率	89.8% (令和5年度末)	93.8% (令和7年度末)	92.8% (令和7年度末)

## ■渋谷区 木造住宅耐震改修助成の活用状況

- 木造住宅耐震改修費用助成の利用実績は、平成 27 年度から令和 6 年度までに 36 件あり、その約 90%が高齢者による利用である。
- 改修費の助成限度額は 100 万円だが、所有者が高齢者等の場合は 50 万円を上乗せしている。
- 令和 2 年度以降は、年間の利用件数が 0 ~ 1 件で推移しており、利用実績は低迷している状況である。

	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	計
補助件数 (件)	13	11	4	2	3	1	0	1	1	0	36
うち申請者 が高齢者 (件)	12	10	4	1	3	1	0	1	1	0	33

資料：渋谷区木密・耐震整備課（令和 6 年度末時点）

## ■木造住宅耐震改修を対象とする助成制度の比較（23 区内）<sup>49</sup>

- 前計画策定の調査時点（令和 3 年 1 月末）では、助成限度額が 100 万円以下の区は 11 区であったが、令和 7 年 11 月末現在では 5 区に減少しており、限度額を引き上げる区が増加している。
- 助成率については、渋谷区は 50% であり、他区と比較して低い水準となっている。

限度額 (万円)	区名
400	港区
300	中央区 新宿区 品川区
250	中野区
220	板橋区
180	荒川区 葛飾区
150	台東区 江東区 目黒区 大田区 杉並区 足立区 江戸川区
130	練馬区
120	千代田区 文京区
100	<u>渋谷区</u> 世田谷区 豊島区 北区
60	墨田区

資料：各区ホームページ（令和 7 年 11 月末時点）

<sup>49</sup>一般的な戸建木造住宅を対象とした助成額を記載している。各区では、条件に応じて助成額の制限や緩和を行っている。

## ■旧耐震・新耐震基準の木造建築物の被害

熊本地震（平成 28 年）や能登半島地震（令和 6 年）では、旧耐震基準の木造住宅を中心に大きな被害が見られた。

熊本地震において大きな被害を受けた益城町・西原村・南阿蘇村の木造建築物を対象とした調査では、旧耐震基準の 46% が「大破」「倒壊・崩壊」と判断されたが、新耐震基準では 18%、2000 年基準では 6 % にとどまり、大きな被害低減効果が認められる。

能登半島地震においても同様の傾向が見られ、輪島市・珠洲市・穴水町を対象とした調査では、「大破」「倒壊・崩壊」となった木造建築物は、旧耐震基準で 39%、新耐震基準で 17% に対し、2000 年基準ではわずか 2 % であった。

このように、適切な耐震性を確保することで、大地震の際の建築物への被害を最小限に抑えることができる。

出典：国土交通省『熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会 報告書』

([https://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000633.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000633.html))

国土交通省「令和 6 年能登半島地震の建築物構造被害について」

([https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/house05\\_sg\\_000277.html](https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/house05_sg_000277.html))



旧耐震基準（写真左）と新耐震基準（写真右）の住宅被害の相違

## （3）特定建築物

### ①特定建築物の区分

#### ■民間特定建築物（特定既存耐震不適格建築物）の区分

区分		備考
耐震改修促進法 第 14 条第 1 号	防災上特に重要な建築物	学校、病院等
	災害時要援護者が利用する建築物	社会福祉施設等
	不特定多数の者が利用する建築物	百貨店、ホテル、劇場等
	その他の建築物	事務所、飲食店等
耐震改修促進法 第 14 条第 2 号	危険物の貯蔵、処理等を行う建築物	
耐震改修促進法 第 14 条第 3 号	地震発生時に道路閉塞を防ぐべき道路の沿道建築物	

■特定既存耐震不適格建築物（耐震改修促進法第14条）一覧表

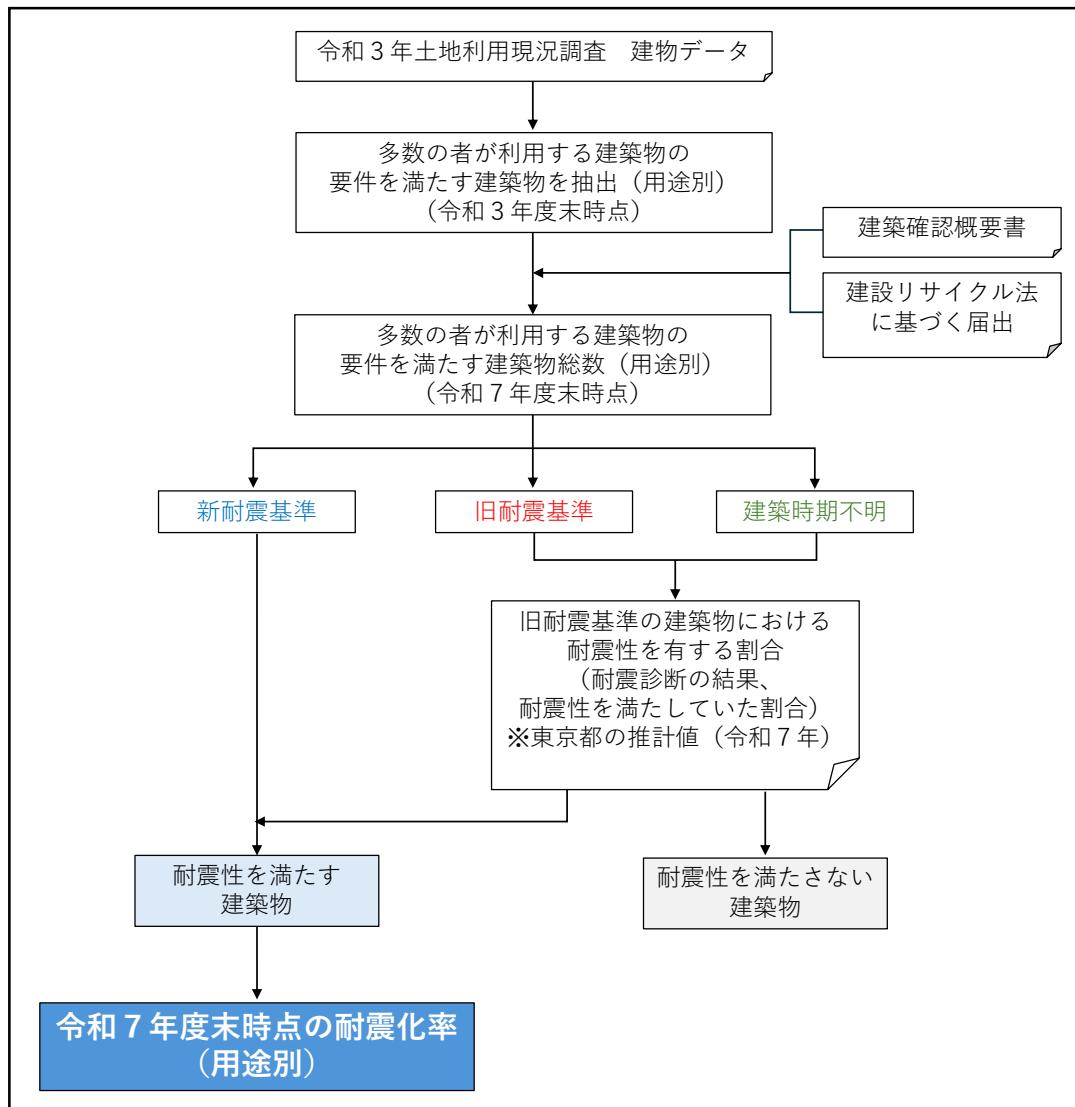
用途	指導・助言対象の規模要件	指示対象の規模要件	耐震診断義務付け対象の規模要件	
	耐震改修促進法第15条第1項	耐震改修促進法第15条第2項	耐震改修促進法附則第3条	
耐震改修促進法第14条第1号				
学校	小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校の前期課程又は特別支援学校 上記以外の学校	階数2以上かつ1,000m <sup>2</sup> 以上 (屋内運動場の面積を含む) 階数3以上かつ1,000m <sup>2</sup> 以上	階数2以上かつ1,500m <sup>2</sup> 以上 (屋内運動場の面積を含む) —	階数2以上かつ3,000m <sup>2</sup> 以上 (屋内運動場の面積を含む) —
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 <sup>2</sup> 以上	階数1以上かつ2,000m <sup>2</sup> 以上	階数1以上かつ5,000m <sup>2</sup> 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			階数3以上かつ2,000m <sup>2</sup> 以上	階数3以上かつ5,000m <sup>2</sup> 以上
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2,000m <sup>2</sup> 以上	階数3以上かつ5,000m <sup>2</sup> 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1,000m <sup>2</sup> 以上	階数2以上かつ2,000m <sup>2</sup> 以上	階数2以上かつ5,000m <sup>2</sup> 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				
幼稚園、保育所		階数2以上かつ500m <sup>2</sup> 以上	階数2以上かつ750m <sup>2</sup> 以上	階数2以上かつ1,500m <sup>2</sup> 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			階数3以上かつ2,000m <sup>2</sup> 以上	階数3以上かつ5,000m <sup>2</sup> 以上
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）		階数3以上かつ1,000m <sup>2</sup> 以上	—	—
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			階数3以上かつ2,000m <sup>2</sup> 以上	階数3以上かつ5,000m <sup>2</sup> 以上
保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物				
耐震改修促進法第14条第2号（危険物の貯蔵等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又は処理する全ての建築物	500m <sup>2</sup> 以上	階数1以上かつ5,000m <sup>2</sup> 以上で、敷地境界線から一定距離以内に存する建築物	
耐震改修促進法第14条第3号（通行障害建築物）	要件該当建築物全て <sup>50</sup>		特定緊急輸送道路沿道の要件該当建築物 <sup>51</sup>	

<sup>50</sup> 地震によって倒壊した場合においてその敷地においてその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難にするおそれがあり、その敷地が渋谷区耐震改修促進計画に記載された道路に接する建築物。

<sup>51</sup> 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の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難にするおそれがあり、その敷地が東京都の特定緊急輸送道路に指定した道路に接する建築物で、耐震改修促進法第7条による耐震診断の義務付けのある建築物。

## ②多数の者が利用する建築物（耐震改修促進法第14条第1号）

### ■多数の者が利用する建築物 耐震化率推計の流れ（令和7年度末）



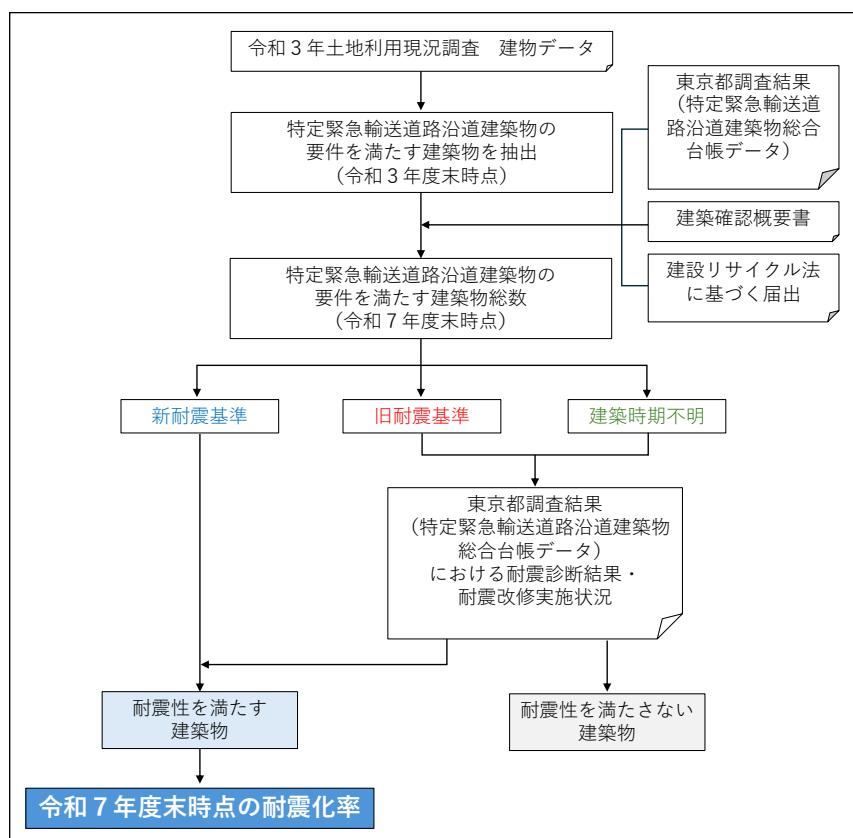
### ③危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物（耐震改修促進法第14条第2号）

■特定既存耐震不適格建築物（耐震改修促進法第14条第2号）となる危険物の数量

危険物の種類	危険物の数量
① 火薬類（法律で規定）	
イ 火薬	10 t
ロ 爆薬	5 t
ハ 工業雷管若しくは電気雷管又は信号雷管	50万個
ニ 銃用雷管	500万個
ホ 実包若しくは空砲、信管若しくは火管又は電気導火線	5万個
ヘ 導爆線又は導火線	500km
ト 信号炎管若しくは信号火箭又は煙火	2t
チ その他火薬を使用した火工品	10 t
その他爆薬を使用した火工品	5 t
② 消防法第2条第7項に規定する危険物 (石油類を除く。)	危険物の規制に関する政令別表第三の指定数量の欄に定める数量の10倍の数量
③ 危険物の規定に関する政令別表第4備考第6号に規定する可燃性固体類又は同表第4備考第8号に規定する可燃性液体類	可燃性固体類 30 t 可燃性液体類 20 m <sup>3</sup>
④ マッチ	300マッチトン <sup>52</sup>
⑤ 可燃性のガス（⑥及び⑦を除く。）	2万m <sup>3</sup>
⑥ 圧縮ガス	20万m <sup>3</sup>
⑦ 液化ガス	2,000 t
⑧ 毒物及び劇物取締法第2条第1項に規定する毒物又は同条第2項に規定する劇物（液体又は気体のものに限る。）	毒物 20 t 劇物 200 t

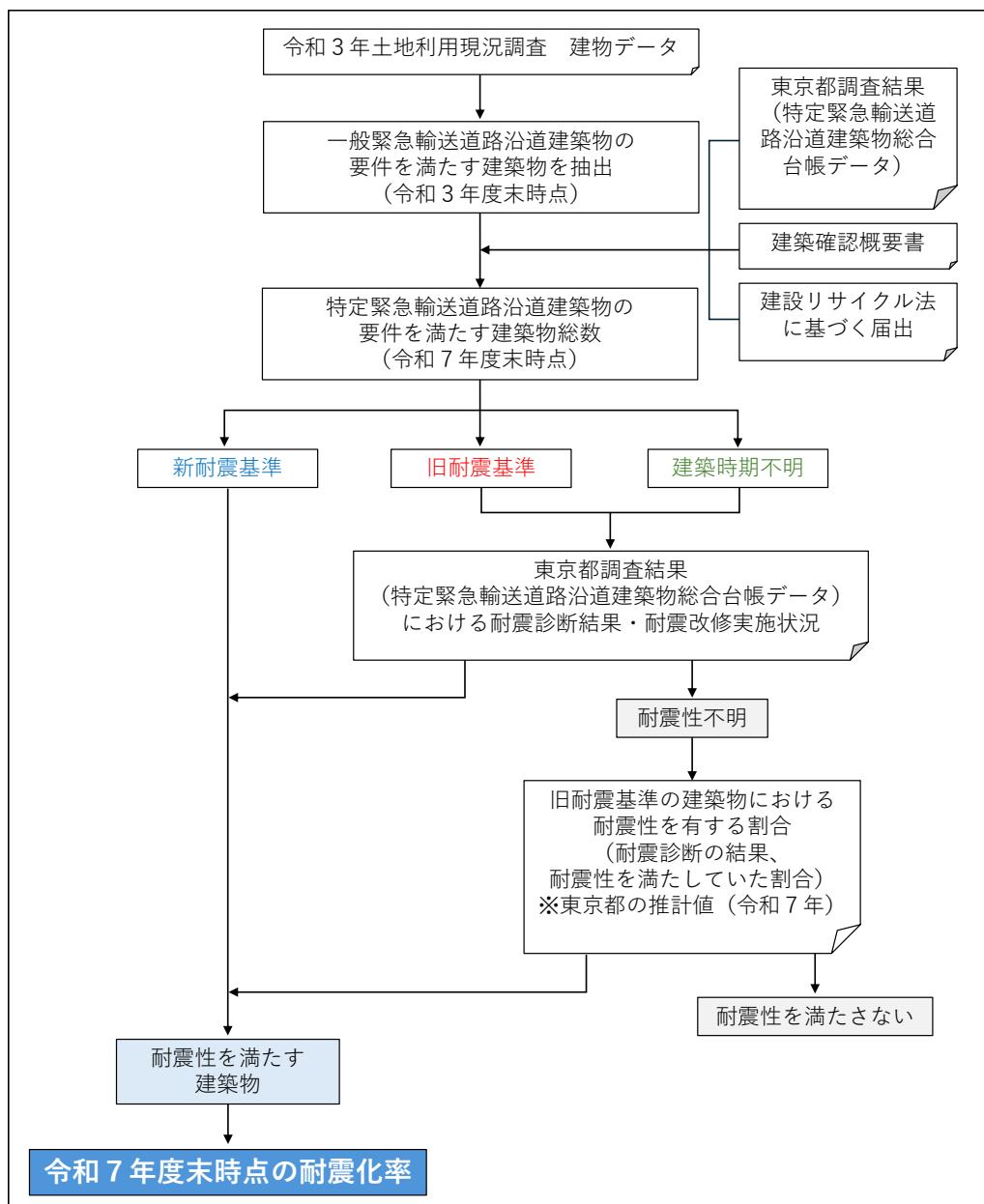
### ④通行障害建築物（耐震改修促進法第14条第3号）

■特定緊急輸送道路沿道建築物 耐震化率推計の流れ

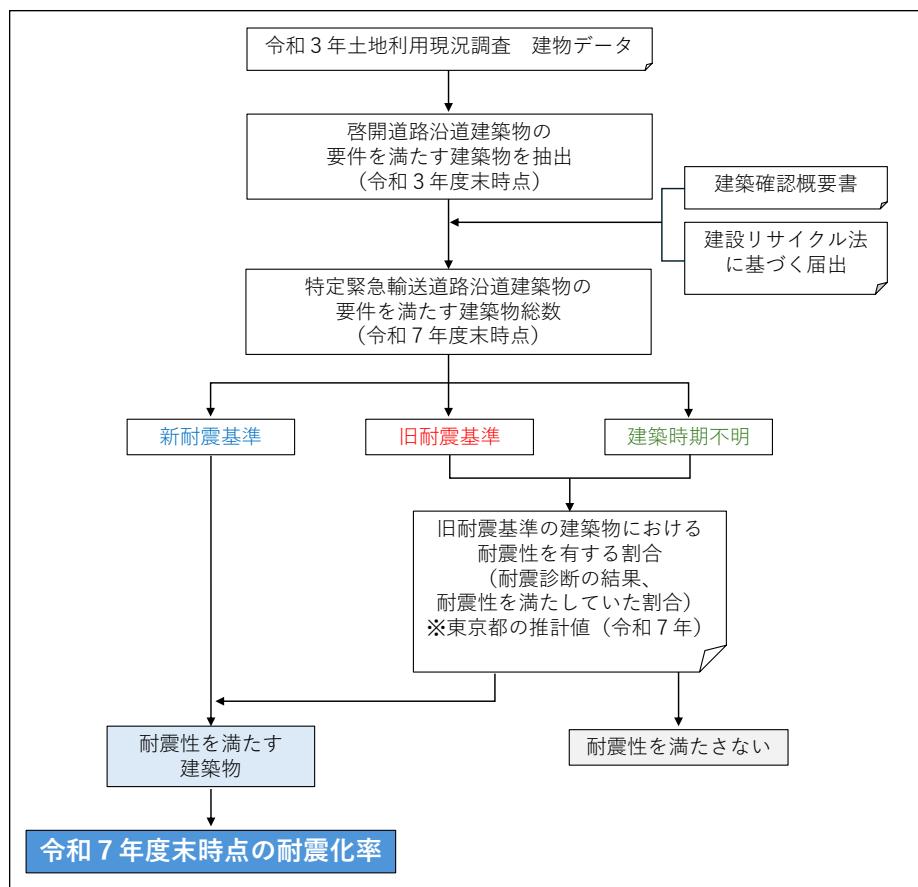


<sup>52</sup> マッチトンはマッチの計量単位。1マッチトンは、並型マッチ（56×36×17mm）で7,200個、約120kg。

■一般緊急輸送道路沿道建築物 耐震化率推計の流れ（令和7年度末）



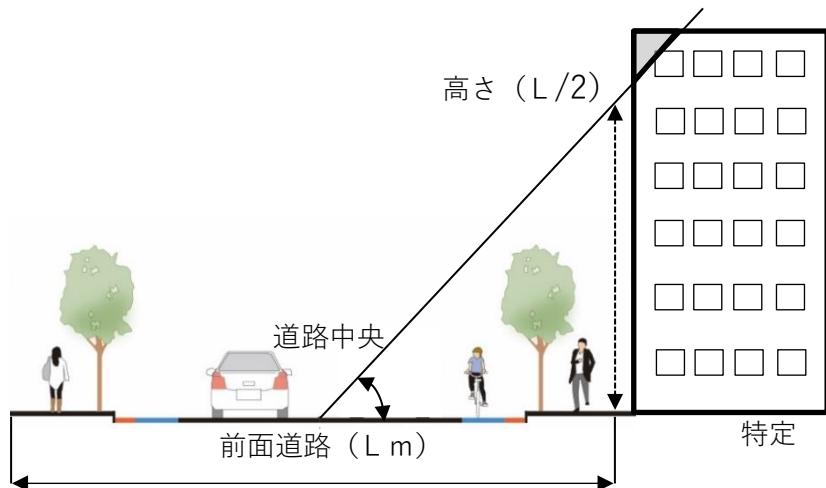
## ■啓開道路沿道建築物 耐震化率推計の流れ（令和7年度末）



## ■通行障害建築物（耐震改修促進法第14条第3号）の対象要件

ア 前面道路幅員が12mを超える場合

対象建築物：前面道路幅員の1/2の高さを超える特定建築物



イ 前面道路幅員が 12m 以下の場合

対象建築物：6 m の高さを超える建築物

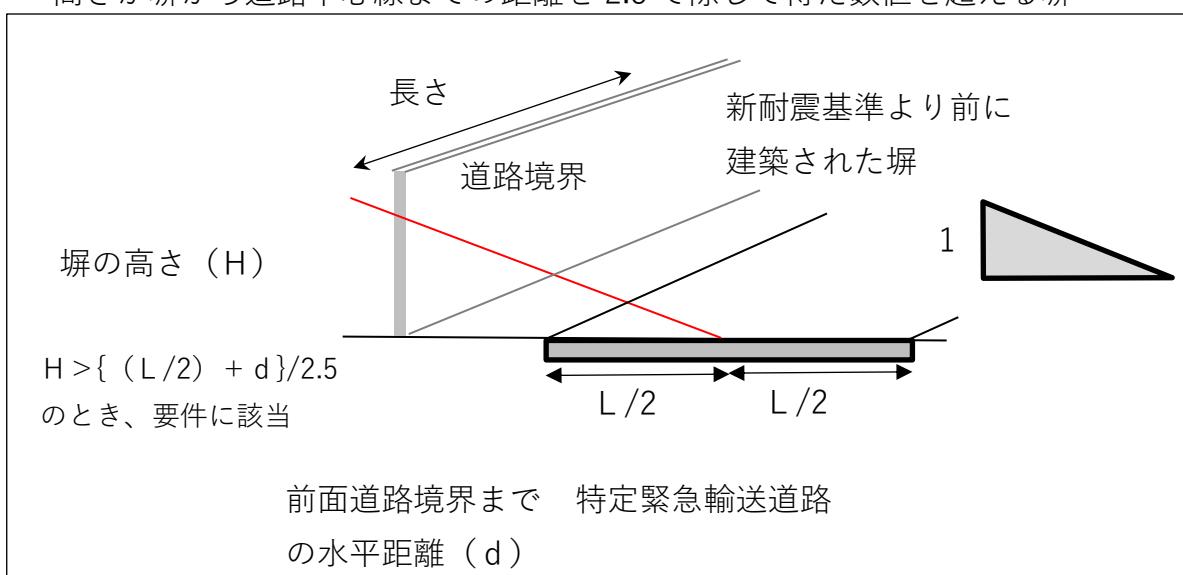


■耐震診断が義務付けとなる組積造の埠の要件

- 既存耐震不適格建築物である
- 前面道路に面する部分の長さが 25m を超える
- 高さが埠から道路中心線までの距離を 2.5 で除して得た数値を超える
- さらに東京都は、特定緊急輸送道路に接する建築物に附属する組積造の埠のうち、次の全てに該当する埠で、建築物に附属するもの（以下「通行障害建築物となる組積造の埠」という。）を「要安全確認計画記載建築物」として耐震診断の実施を義務付ける。

【東京都における耐震診断が義務付けとなる組積造の埠の要件】

- 新耐震基準（昭和 56 年 6 月 1 日施行）導入より前に建築された埠
- 長さが 8 m を超える埠
- 高さが埠から道路中心線までの距離を 2.5 で除して得た数値を超える埠



## ■避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等

区分	渋谷区の状況
耐震改修促進法 第5条第3項第2号 耐震改修促進法施行令 第4条第1項第2号	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（補強コンクリートブロック造の塀を含む） 該当なし

## ■地震発生時に道路の閉塞を防ぐべき道路

地震発生時に、物資の輸送やけが人等の搬送のために必要となる道路の建築物倒壊による閉塞を防止し、区民等の安全を確保する必要がある。

耐震改修促進法第6条第3項第2号に基づいて区が指定する地震発生時に道路の閉塞を防ぐべき道路は、以下のものとする。

### ○緊急輸送道路

耐震改修促進法第5条第3項第3号及び東京都耐震化促進条例に基づき、東京都耐震改修促進計画に記載されている、高速道路、一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路、並びにこれらの道路と知事が指定する拠点（指定拠点）とを連絡し、又は指定拠点を相互に連絡する道路のこと。特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると都が定めるものを「特定緊急輸送道路」、その他の緊急輸送道路を「一般緊急輸送道路」と呼ぶ。

#### ・特定緊急輸送道路

東京都が指定した緊急輸送道路のうち、震災時の応急対策の中核機能を担う防災拠点、空港や港湾などを結ぶ道路、他県からの緊急物資や救援活動の受け入れのための主要な道路について、特に沿道建築物の耐震化を図る必要がある道路として、東京都が平成23年度に特定緊急輸送道路として指定した。渋谷区内では、都道317号線、国道20号、国道246号、高速道路（首都高速道路）が指定されている。

#### ・一般緊急輸送道路

東京都が指定した緊急輸送道路のうち、特定緊急輸送道路でないもの。

### ○渋谷区地域防災計画に定める緊急啓開道路(救助活動の基幹となる道路、避難場所や警察署等の主要公共施設を連絡するため通行空間確保を図る道路)

耐震改修促進法第6条第3項第2号に基づいて渋谷区が本計画で指定する、多数の者の避難を円滑にするために沿道の既存耐震不適格建築物の耐震化を促進する道路。

### ■特定緊急輸送道路における区間到達率及び総合到達率

東京都耐震改修促進計画では、緊急輸送道路としての機能を確保するためには、任意の地点に到達できるようにすることが重要であることから、特定緊急輸送道路全体を捉えた評価指標として、区間到達率及び総合到達率が導入された。

#### ○区間到達率

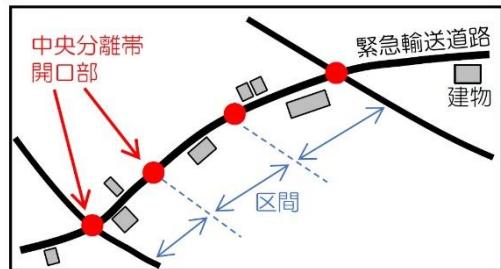
区間ごとの通行機能を評価する指標であり、当該区間に都県境入口の過半から到達できる確率をシミュレーションにより算出したものである。

#### ○区間

交差点や中央分離帯の開口部により道路を区分した各部分をそれぞれ区間としている。

#### ○総合到達率

特定緊急輸送道路全体の通行機能を評価する指標であり、区間到達率を道路全体で加重平均して算出したものである。



## (4) 防災上重要な区有建築物

### ■防災上重要な区有建築物

区分	具体例
防災上重要な区有建築物 (東京都震災対策条例（平成12年12月22日東京都条例第202号）第17条に位置付けられ、防災上特に重要な建築物)	本庁舎、小学校、中学校、スポーツセンター等
その他防災上重要な区有建築物 防災上重要な区有建築物以外で東京都震災対策条例第17条及び同施行規則第8条で位置付けられる建築物等	福祉施設、保育園、区民施設、図書館、博物館等の不特定多数の利用施設

### 3. 渋谷区の支援制度等の概要（令和7年1月末現在）

支援制度の一覧は、渋谷区ホームページに掲載

<https://www.city.shibuya.tokyo.jp/bosai/josei/taishinjosei/>



#### ①耐震相談会

概要	東京都建築士事務所協会渋谷支部の協力により、一級建築士による相談を無料で開催（木造住宅・マンション等の耐震診断や耐震改修、建替え等） ※LINE申請または電話で要事前予約
----	--

#### ②木造住宅耐震診断コンサルタント派遣

概要	区内の木造住宅を対象に、無料でコンサルタント（一級建築士）を派遣し、耐震診断を実施 令和6年度より対象建築物を拡充
----	--

#### ③木造住宅耐震改修費用及び除却費用助成

概要	木造住宅耐震診断コンサルタント派遣による耐震診断の結果が、上部構造評点1.0未満の場合、耐震改修工事又は除却工事に必要な費用の一部を助成
----	--

#### ④分譲マンション耐震化促進アドバイザー派遣

概要	区内の旧耐震基準の分譲マンションの管理組合に対して、アドバイザー（一級建築士、弁護士等）を無料で派遣
----	--

#### ⑤一般分譲マンションの耐震化支援事業

概要	区内の分譲マンションの耐震診断や補強設計、耐震改修工事に必要な費用の一部を助成
----	---

#### ⑥特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業

概要	区内の特定緊急輸送道路（甲州街道、国道246号（玉川通り、青山通り）、首都高速道路）沿道建築物について、補強設計、耐震改修、建替え、及び除却に必要な費用の一部を助成
----	--

#### ⑦一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業

概要	区内の一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断、補強設計、耐震改修及び除却に必要な費用の一部を助成
----	---

#### ⑧ブロック塀等安全化対策促進事業

概要	地震発生時のブロック塀等の倒壊による人的被害を防ぐことを目的に、ブロック塀等の耐震診断、除却、建替え（新設）に必要な費用の一部を助成
----	--

## 4. 用語集

---

### 【あ行】

#### ●Is（アイエス）値

「構造耐震指標」と呼ばれ、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物等の耐震診断の判断の基準となる指標のこと。値が大きいほど耐震性が高く、一般にIs値が0.6を超える建築物は大地震においても安全性が高い。

#### ●Iw（アイダブリュー）値

「構造耐震指標」と呼ばれ、木造の建築物等の耐震診断の判断の基準となる指標のこと。値が大きいほど耐震性が高く、一般にIw値が1.0を超える建築物は大地震においても安全性が高い。

#### ●一般緊急輸送道路

東京都内の緊急輸送道路のうち、特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路をいう。

#### ●エキスパンションジョイント

2つ以上の建築物の間を、互いに応力が生じないように接合する継ぎ目のこと。建築物を増築する際や、大規模な建築物を分割して地震被害を軽減させたりする際に用いられる。

建築物の2つ以上の部分がエキスパンションジョイントで接している場合は、それぞれが別の建築物とみなされる（建築基準法第20条第2項及び建築基準法施行令第36条第4項）。一方で、本計画の住宅耐震化率の算定資料の1つである「土地利用現況調査」では、エキスパンションジョイントで接合した複数の建築物が、見た目上1つの建築物として扱われてしまうことがあり、調査年によって建築物の棟数が合致しない理由の1つと考えられる。

#### ●沿道建築物

緊急輸送道路に敷地が接し、高さが前面道路の幅員のおおむね2分の1以上の旧耐震基準の建築物を指す。耐震化推進条例で定義される。そのうち特定緊急輸送道路沿道建築物（特定沿道建築物）は、耐震診断と耐震化の状況報告が義務付けられている。

### 【か行】

#### ●既存不適格

着工当時は建築基準法に適合していたものの、法改正や都市計画変更等を経て現在の基準に適合しない部分を有することをいう。耐震改修促進法（第5条第3項第1条）では、地震に対する現在の安全性に適合しない建築物を、「既存耐震不適格建築物」という。

#### ●旧耐震基準

建築基準法に基づく、昭和56年5月31日以前に着工して建てられた建築物の耐震設計基準のこと。震度5強程度の揺れでは建築物が倒壊せず、破損したとしても補修することで継続使用が可能な構造基準として設定されている。阪神・淡路大震災では、この基準により建築された住宅の約64%が大きな被害を受けたと報告されている。

### ●緊急啓開道路

渋谷区地域防災計画が定める緊急啓開道路が該当。渋谷区地域防災計画では、救援活動等に必要となる重要な道路を緊急啓開道路として指定し、道路上の障害物の除去を優先的に行い、救援活動車両の通行空間確保を図るものとしている。

本計画では、耐震改修促進法第6条第3項第2号に基づいて多数の者の避難を円滑にするために沿道の既存耐震不適格建築物の耐震化を促進すべき道路に指定している。

### ●緊急輸送道路

耐震改修促進法第5条第3項第3号及び東京都耐震化促進条例に基づき、東京都耐震改修促進計画に記載されている、高速道路、一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路、並びにこれらの道路と知事が指定する拠点（指定拠点）とを連絡し、又は指定拠点を相互に連絡する道路をいう。災害時の避難・救助活動や物資供給などを円滑に行うために設定されている。

### ●区間到達率

東京都耐震改修促進計画（令和2年3月一部改定）により新たに導入された指標。特定緊急輸送道路の区間ごとに通行機能を評価する指標であり、当該区間に都県境入口の過半から到達できる確率をシミュレーションにより算出したもの。

### ●建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）

阪神・淡路大震災（平成7年）を契機に、平成7年10月に制定された。地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を守るため、建築物の耐震改修を促すことで建築物の地震に対する安全性を向上させることを目的としている。

平成18年の改正では、都道府県及び市町村が耐震改修促進計画を策定することが求められ、渋谷区では平成20年に「渋谷区耐震改修促進計画」を策定した。

さらに平成25年の改正では、病院や学校等の多数の者が利用する大規模建築物、緊急輸送道路沿道建築物、防災拠点建築物等について、耐震診断が義務化された。

### ●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（基本方針）

耐震改修促進法第4条に基づき、国土交通省が定めるもの。建築物の耐震化を促進するうえでの基本的な事項や目標などが記載されている。令和7年の改正では、住宅、要緊急安全確認大規模建築物、要安全確認計画記載建築物の目標が更新され、新耐震基準（昭和56年～平成12年）の木造建築物の耐震性能検証の実施促進が明記されるなどの変更があった。

## 【さ行】

### ●地震発生時に閉塞を防ぐべき道路

東京都耐震改修促進計画で定められる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。

### ●渋谷区公共施設等総合管理計画（令和4年3月改定）

人口減少や少子高齢化の進行等により、公共サービスや公共施設等に対する区民ニーズが今後も変化していくことが想定されることから、公共施設等の計画的な管理による老朽化対策・長寿命化が大きな課題となっている。国は「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、地方公共団体に

おいても公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するため、「公共施設等総合管理計画」を策定するよう要請した。渋谷区では、平成28年に「渋谷区公共施設等総合管理計画」を策定し、令和4年3月に改定を行った。

### ●渋谷区住宅マスタープラン（令和8年3月中間見直し）

近年の地震等の自然災害の発災や、人々の住まい方のニーズの多様化等の社会的な情勢を踏まえ、良好な住環境・地域コミュニティの形成などを促進し、子どもから高齢者まで、安心して住み続けられる住環境の整備に向けた住宅政策の基本目標や施策の方向性を示すとともに、具体的な施策を展開していくための基本となる計画。

### ●渋谷区地域防災計画（令和7年度修正）

災害対策基本法第42条の規定に基づき、渋谷区の地域における災害対策に関する事項を定め、区民の生命や財産等を災害から守るとともに、被害の軽減を図ることを目的として策定した計画。

### ●渋谷区まちづくりマスタープラン（令和元年12月）

「渋谷区まちづくりマスタープラン」は、都市計画法第18条の2に基づく「都市計画マスタープラン」と、区独自のまちづくりの事項をあわせて定めるもので、渋谷区まちづくり条例（平成17年）において、「渋谷区におけるまちづくりの基本方針」と位置付けられている。

計画のコンセプトは以下の3つとしている。

- ①少子高齢化への対応など、今日のまちづくりを取り巻く諸課題を乗り越え、区民が明るく安心して暮らせると同時に、渋谷に愛着を持つすべての人々がシティプライドを持ち、いきいきと過ごせる渋谷の将来像が見えるプランを示すもの
- ②渋谷に住む人（不動産権利者も含む）、働く人、渋谷で学ぶ人、渋谷を訪れる人、渋谷が好きな人などが「こんなまちにしたい」「まちづくりに参加してみたい」と思いたったとき、まちづくりに参加する方法が具体的にイメージでき、一歩を踏み出せるようなまちづくりの参考書としての性格を持つもの
- ③渋谷区の法定の都市計画マスタープランとして、具体的な都市計画の指針となるもの

### ●住宅・土地統計調査

日本の住宅に関する最も基礎的な統計調査。住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を、全国及び地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が5年ごとに実施している。最新の調査は「令和5年住宅・土地統計調査」である。

なお、調査の方法は、全国の世帯の中から統計的な方法によって約15分の1の割合で無作為に調査対象を抽出した、標本調査である。

### ●首都直下地震

首都直下地震対策特別措置法において、「東京圏（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県及び茨城県の一部）及び周辺の地域における地殻の境界又はその内部を震源とする大規模な地震」と定義されている。「首都直下地震等による東京の被害想定報告書」（東京都防災会議）では、都心又は多摩地域直下を震源とするマグニチュード7.3クラスの地震を想定している。

## ●新耐震基準

建築基準法に基づく、昭和56年6月1日以降に着工して建てられた建築物の耐震設計基準のこと。建築基準法では最低限遵守すべき基準として、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震（震度5強程度）に対しては構造体を無害にとどめ、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。

木造住宅においては、平成12年6月1日以降、基準がさらに厳格化されている（2000年基準）。本計画において、2000年以降の基準と区別する必要がある際は、新耐震基準（昭和56年～平成12年）と記載する。

## ●新耐震基準の木造住宅

昭和56年6月1日から平成12年5月31日までに着工した木造住宅が該当する。計画において、昭和56年6月1日以降に着工した木造住宅のうち、特に平成12年6月1日以降に着工し、2000年基準が適用されるものと区別する必要がある場合は、「新耐震基準の木造住宅」と記載する。

## ●総合到達率

東京都耐震改修促進計画（令和2年3月一部改定）により新たに導入された指標。特定緊急輸送道路全体の通行機能を評価する指標であり、区間到達率を道路全体で加重平均して算出したもの。

### 【た行】

#### ●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をいう。木造の構造耐震指標を示すIw値が1.0以上もしくは非木造の構造耐震指標を示すIs値が0.6以上であると、地震に対して倒壊又は崩壊する危険性が低いとされており、これらの値が高いほど建築物の安全性も高くなるといえる。

#### ●耐震改修

地震に対する安全性の向上を目的として、建築物の増築、改築、修繕、模様替若しくは一部の除却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。

#### ●耐震化率

全ての建築物のうちの耐震性を満たす建築物の割合。

（耐震性を満たす建築物） = （新耐震基準の建築物 + 耐震診断で耐震性を満たす建築物 + 耐震改修を実施した建築物）

#### ●耐震診断

当該建築物の地震に対する安全性を評価すること。

## ●耐震性を満たす建築物

新耐震基準に適合するもの又は耐震改修促進法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認された建築物をいう。

## ●段階的改修

東京都耐震改修促進計画（令和2年3月一部改定）により新たに採用された改修方法で、2回以上に分けて耐震改修を行うこと。通行機能の早期確保を図るため、1回目の工事で改修後のIs値を0.3以上とする耐震改修をいう。通常一度で行う耐震改修を複数回に分けて実施することで、所有者の負担を軽減し、改修に取り組みやすくするとともに、旧耐震建築物の耐震性を段階的に改善する効果が期待される。

## ●通学路

東京都「通学路等における児童等の安全確保に関する指針」に則り、学校等の管理者が定める、通学・通園等に供されている道路。

## ●通行障害建築物

耐震改修促進法第14条第3号に定める建築物で、地震により倒壊した場合、その敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難にするおそれがあるものとされている。本計画では、東京都耐震改修促進計画で定める緊急輸送道路沿道建築物及び渋谷区地域防災計画で定める緊急啓開道路沿道建築物が該当する。

## ●定期報告制度

不特定多数の人が利用する特定建築物の安全性や適法性を確保するために、建築基準法第12条で専門の技術者（調査者・検査者）により建築物等を定期的に調査・検査し、特定行政庁に報告を定めている。

## ●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（耐震化推進条例）

耐震改修促進法に基づき、東京都が平成23年に制定した条例。緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を促進する必要のある道路を「特定緊急輸送道路」に指定し、沿道建築物の所有者に、耐震診断と耐震化の状況報告を義務付けている。

## ●特定既存耐震不適格建築物

既存耐震不適格建築物（耐震改修促進法第5条第3項第1号に規定された地震に対する安全性に係る建築基準法等の耐震関係規定に適合しない建築物）のうち、耐震改修促進法第14条に定める、以下の用途のうち一定規模以上の建築物をいう。

- ①学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホームなどの多数の者が利用する建築物（第14条第1号）
- ②火薬類、石油類などの危険物の貯蔵場又は処理場（第14条第2号）
- ③緊急輸送道路等に接する通行障害建築物（第14条第3号）

また、特に規模の大きい建築物は「要緊急安全確認大規模建築物」に指定され、耐震診断とその結果の報告が所有者に義務化されている。

## ●特定緊急輸送道路

都が指定する緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を促進する必要がある道路として耐震化推進条例に基づいて指定されるもの。震災時の応急対策の中核機能を担う防災拠点、空港や港湾などを結ぶ道路、他県からの緊急物資や救援活動の受け入れのための重要な道路である。渋谷区内では、都道317号線、国道20号、国道246号、高速道路（首都高速道路）が指定されており、これらの道路に接する通行障害建築物は「要安全確認計画記載建築物」に指定され、所有者には、耐震診断と耐震化の状況報告の義務が課せられている。

## ●特定建築物

耐震改修促進法第14条に定める特定既存耐震不適格建築物と用途・規模用件が同じ建築物をいう。

## ●特定天井

建築基準法施行令第39条に記載されている、脱落した場合に大きな事故を引き起こす可能性の高い天井を指し、次のいずれにも該当するもの。

- ・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
- ・高さ6mを超える天井の部分で面積200m<sup>2</sup>を超えるものを含むもの
- ・天井面構成部等の単位面積質量が2kgを超えるもの

建築基準法第6条の規定による確認申請を要する建物の天井が特定天井に該当する場合、建築基準法施行令第39条第3項の規定に基づき大臣が定める技術基準に適合させなければならないとされている。

## ●土地利用現況調査

都市計画法第6条の規定に基づく都市計画に関する基礎調査の一つとして、土地利用の現況と変化の動向を把握するために、東京都がおおむね5年ごとに実施する調査のこと。区部では昭和35年から継続して調査を行っており、最新の調査は令和3年に実施された。調査項目は土地・建物の用途、建物の構造・階数であり、結果は電子データ化されている。本計画では、調査で得られた建物データを用いて、対象建築物の総数把握や耐震化率の推計等を行っている。

### 【な行】

#### ●2000年基準

本計画では、平成12年6月1日の建築基準法改正に伴い導入された建築物の耐震設計基準のうち、木造建築物を対象にしたものという。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ており、熊本地震（平成28年）や能登半島地震（令和6年）では、新耐震基準（昭和56年～平成12年）の木造住宅に比べて、2000年基準の木造住宅への被害が抑えられている。

### 【は行】

#### ●避難路

本計画では、渋谷区内の建築基準法及び道路法に基づく道路のうち、緊急輸送道路・緊急啓開道路・通学路のいずれにも当てはまらない道路とする。

## ●不燃化特区

東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクト」に基づく木造住宅密集地域（木密地域）は、地震が発生した場合に火災などの大きな被害が想定されている。「不燃化特区」とは、このような木密地域のうち、特に重点的・集中的に改善を図る地区を指定し、都と区が連携し、「燃え広がらない・燃えない」まちづくりを推進する制度である。渋谷区においては、本町二丁目～六丁目地区が指定されており、主要生活道路や公園の整備のほか、老朽化した木造住宅等に対する建替えへの支援（税制優遇措置、専門家派遣制度）が行われている。

## ●補強設計

耐震性能など建築物の強度的性能を向上させ安全性を高めるために、柱、梁、壁など建築物の主要構造部の補強を計画し、建築物の強度や粘り強さを向上させる設計のこと。

## 【や行】

### ●要安全確認計画記載建築物

耐震改修促進法第7条第1項に定める建築物をいう。区内では、特定緊急輸送道路沿道建築物が該当する。所有者には、耐震診断と耐震化の状況報告の義務が課せられている。

### ●要緊急安全確認大規模建築物

耐震改修促進法附則第3条に定める病院、店舗、旅館等の不特定多数の方が利用する大規模建築物、学校、老人ホーム等の避難に配慮を必要とする人が利用する大規模建築物、危険物を取り扱う大規模貯蔵場等の建築物をいう。おおむね、5,000m<sup>2</sup>以上の床面積の建築物が該当し、所有者には、耐震診断と耐震化の状況報告の義務が課せられている。国は、基本方針（令和7年改正）において、令和12年までに耐震性が不十分な要緊急安全確認大規模建築物をおおむね解消することを目標としている。

## 【ら行】

### ●リバースモーゲージ

不動産を担保とした主に高齢者を対象とする融資制度の一種。自宅と土地を担保として資金を借入し、借入人が生存している間は利息のみを支払う。借入人が死亡したときに、担保となっていた自宅と土地を処分し、元金を返済する。

## 5. 関連する法律・法令等

### 建築物の耐震改修の促進に関する法律（抜粋）

（平成 7 年 10 月 27 日 法律第 123 号）

令和 7 年 5 月 30 日改正 法律第 47 号

#### （目的）

第一条 この法律は、地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的とする。

#### （定義）

第二条 この法律において「耐震診断」とは、地震に対する安全性を評価することをいう。

- 2 この法律において「耐震改修」とは、地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替若しくは一部の除却又は敷地の整備をすることをいう。
- 3 この法律において「所管行政庁」とは、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいう。ただし、同法第九十七条の二第一項若しくは第二項又は第九十七条の三第一項若しくは第二項の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村又は特別区の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。

#### （都道府県耐震改修促進計画）

第五条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県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「都道府県耐震改修促進計画」という。）を定めるものとする。

- 2 都道府県耐震改修促進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
  - 一 当該都道府県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 当該都道府県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 その他当該都道府県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 都道府県は、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 病院、官公署その他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建築物で政令で定めるものであって、既存耐震不適格建築物（地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定（以下「耐震関係規定」という。）に適合しない建築物で同法第三条第二項の規定の適用を受けているものをいう。以下同じ。）であるもの（その地震に対する安全性が明らかでないものとして政令で定める建築物（以下「耐震不明建築物」という。）に限る。）について、耐震診断を行わせ、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 当該建築物に関する事項及び当該建築物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（相当数の建築物が集合し、又は集合することが確実と見込まれる地域を通過する道路その他国土交通省令で定める道路（以下「建築物集合地域通過道路等」という。）に限る。）の通行を妨げ、市町村の区域を越える相当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（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の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがあるものとして政令で定める建築物（第十四条第三号において「通行障害建築物」という。）であって既存耐震不適格建築物であるものをいう。以下同じ。）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
- 三 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、市町村の区域を越える相当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
- 四 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成五年法律第五十二号。以下「特定優良賃貸住宅法」という。）第三条第四号に規定する資格を有する入居者をその全部又は一部について確保することができない特定優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅法第六条に規定する特定優良賃貸住宅をいう。以下同じ。）を活用し、第十九条に規定する計画認定建築物である住宅の耐震改修の実施に伴い仮住居を必要とする者（特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する資格を有する者を除く。以下「特定入居者」という。）に対する仮住居を提供することが必要と認められる場合 特定優良賃貸住宅の特定入居者に対する賃貸に関する事項
- 五 前項第一号の目標を達成するため、当該都道府県の区域内において独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）又は地方住宅供給公社（以下「公社」という。）による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施が必要と認められる場合 機構又は公社による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する事項
- 4 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画に前項第一号に定める事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該建築物の所有者（所有者以外に権原に基づきその建築物を使用する者があるときは、その者及び所有者）の意見を聴かなければならない。
- 5 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画に第三項第五号に定める事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、機構又は当該公社の同意を得なければならない。
- 6 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。
- 7 第三項から前項までの規定は、都道府県耐震改修促進計画の変更について準用する。

#### （市町村耐震改修促進計画）

- 第六条 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。

#### （要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震診断の義務）

第七条 次に掲げる建築物（以下「要安全確認計画記載建築物」という。）の所有者は、当該要安全確認計画記載建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める期限までに所管行政庁に報告しなければならない。

- 一 第五条第三項第一号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物 同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限
- 二 その敷地が第五条第三項第二号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する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。） 同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限
- 三 その敷地が前条第三項第一号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する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り、前号に掲げる建築物であるものを除く。） 同項第一号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された期限

#### （要安全確認計画記載建築物に係る報告命令等）

第八条 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物の所有者が前条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたときは、当該所有者に対し、相当の期限を定めて、その報告を行い、又はその報告の内容を是正すべきことを命ずることができる。

- 2 所管行政庁は、前項の規定による命令をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公表しなければならない。
- 3 所管行政庁は、第一項の規定により報告を命じようとする場合において、過失がなくて当該報告を命ずべき者を確知することができず、かつ、これを放置することが著しく公益に反すると認められるときは、その者の負担において、耐震診断を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該報告をすべき旨及びその期限までに当該報告をしないときは、所管行政庁又はその命じた者若しくは委任した者が耐震診断を行うべき旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

#### (耐震診断の結果の公表)

第九条 所管行政庁は、第七条の規定による報告を受けたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該報告の内容を公表しなければならない。前条第三項の規定により耐震診断を行い、又は行わせたときも、同様とする。

#### (要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震改修の努力)

第十一条 要安全確認計画記載建築物の所有者は、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、当該要安全確認計画記載建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

#### (要安全確認計画記載建築物の耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等)

第十二条 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物の耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、基本方針のうち第四条第二項第三号の技術上の指針となるべき事項（以下「技術指針事項」という。）を勘案して、要安全確認計画記載建築物の耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

- 2 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物について必要な耐震改修が行われていないと認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。
- 3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた要安全確認計画記載建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

#### (要安全確認計画記載建築物に係る報告、検査等)

第十三条 所管行政庁は、第八条第一項並びに前条第二項及び第三項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、要安全確認計画記載建築物の地震に対する安全性に係る事項（第七条の規定による報告の対象となる事項を除く。）に関し報告させ、又はその職員に、要安全確認計画記載建築物、要安全確認計画記載建築物の敷地若しくは要安全確認計画記載建築物の工事現場に立ち入り、要安全確認計画記載建築物、要安全確認計画記載建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。

- 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。
- 3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

### (特定既存耐震不適格建築物の所有者の努力)

第十四条 次に掲げる建築物であって既存耐震不適格建築物であるもの（要安全確認計画記載建築物であるものを除く。以下「特定既存耐震不適格建築物」という。）の所有者は、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、その結果、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、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

- 一 学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホームその他多数の者が利用する建築物で政令で定めるものであって政令で定める規模以上のもの
- 二 火薬類、石油類その他政令で定める危険物であって政令で定める数量以上のものの貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物
- 三 その敷地が第五条第三項第二号若しくは第三号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路又は第六条第三項の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害建築物

### (特定既存耐震不適格建築物に係る指導及び助言並びに指示等)

第十五条 所管行政庁は、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

- 2 所管行政庁は、次に掲げる特定既存耐震不適格建築物（第一号から第三号までに掲げる特定既存耐震不適格建築物にあっては、地震に対する安全性の向上を図ることが特に必要なものとして政令で定めるものであって政令で定める規模以上のものに限る。）について必要な耐震診断又は耐震改修が行われていないと認めるときは、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。
  - 一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物
  - 二 小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する特定既存耐震不適格建築物
  - 三 前条第二号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物
  - 四 前条第三号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物
- 3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた特定既存耐震不適格建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。
- 4 所管行政庁は、前二項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、特定既存耐震不適格建築物の地震に対する安全性に係る事項に関し報告させ、又はその職員に、特定既存耐震不適格建築物、特定既存耐震不適格建築物の敷地若しくは特定既存耐震不適格建築物の工事現場に立ち入り、特定既存耐震不適格建築物、特定既存耐震不適格建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。
- 5 第十三条第一項ただし書、第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

### (一定の既存耐震不適格建築物の所有者の努力等)

第十六条 要安全確認計画記載建築物及び特定既存耐震不適格建築物以外の既存耐震不適格建築物の所有者は、当該既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、必要に応じ、当該既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

- 2 所管行政庁は、前項の既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、当該既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、当該既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

### 附 則

#### (要緊急安全確認大規模建築物の所有者の義務等)

第三条 次に掲げる既存耐震不適格建築物であって、その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ものとして政令で定めるもの（要安全確認計画記載建築物であって当該要安全確認計画記載建築物に係る第七条各号に定める期限が平成二十七年十二月三十日以前であるものを除く。以下この条において「要緊急安全確認大規模建築物」という。）の所有者は、当該要緊急安全確認大規模建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を同月三十一日までに所管行政庁に報告しなければならない。

- 一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する既存耐震不適格建築物
  - 二 小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する既存耐震不適格建築物
  - 三 第十四条第二号に掲げる建築物である既存耐震不適格建築物
- 2 第七条から第十三条までの規定は要安全確認計画記載建築物である要緊急安全確認大規模建築物であるものについて、第十四条及び第十五条の規定は要緊急安全確認大規模建築物については、適用しない。
- 3 第八条、第九条及び第十一条から第十三条までの規定は、要緊急安全確認大規模建築物について準用する。この場合において、第八条第一項中「前条」とあり、並びに第九条及び第十三条第一項中「第七条」とあるのは「附則第三条第一項」と、第九条中「前条第三項」とあるのは「同条第三項において準用する前条第三項」と、第十三条第一項中「第八条第一項」とあるのは「附則第三条第三項において準用する第八条第一項」と読み替えるものとする。

## 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（抜粋）

（平成 23 年 3 月 18 日 条例第 36 号）

平成 31 年 3 月 29 日改正 条例第 31 号

### （特定緊急輸送道路の指定）

第七条 知事は、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認めるもの（以下「特定緊急輸送道路」という。）を指定することができる。

- 2 知事は、特定緊急輸送道路を指定しようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめ当該特定緊急輸送道路の存する区市町村の長の意見を聴かなければならない。
- 3 知事は、特定緊急輸送道路を指定したときは、これを告示しなければならない。この場合において、当該特定緊急輸送道路に係る第十二条第一項第一号に規定する日についても、併せてこれを告示しなければならない。
- 4 前三項の規定は、特定緊急輸送道路の指定の解除について準用する。

### （特定沿道建築物の耐震化）

第十条 特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物について次に掲げる者のうちいずれかの者が行う耐震診断を実施しなければならない。ただし、当該特定沿道建築物について、既に次に掲げる者が行う耐震診断を実施している場合又は耐震改修を実施している場合は、この限りでない。

- 一 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第七十七条の二十一第一項に規定する指定確認検査機関
  - 二 建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）第三条から第三条の三までの規定に基づき当該特定沿道建築物と同種同等の建築物を設計することができる一級建築士、二級建築士又は木造建築士
  - 三 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号）第五条第一項に規定する登録住宅性能評価機関
  - 四 地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第一条の三第一項に規定する地方公共団体
  - 五 前各号に掲げる者のほか、耐震診断を行う能力がある者として規則で定めるもの
- 2 特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物について前項に規定する耐震診断を実施した場合は、耐震診断の実施が完了した日として規則で定める日から三十日以内に、規則で定める報告書により、その旨を知事に報告しなければならない。
  - 3 耐震化指針に定める地震に対する安全性の基準に適合しない特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物について耐震改修等を実施するよう努めなければならない。
  - 4 前項に規定する特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物の占有者に対し、当該特定沿道建築物が耐震化指針に定める地震に対する安全性の基準に適合しない旨を通知するよう努めなければならない。
  - 5 第三項に規定する特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物の占有者に対し、当該特定沿道建築物の耐震改修等の実現に向けた協力を求めるよう努めなければならない。
  - 6 特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物について耐震改修等を実施した場合又は当該特定沿道建築物が火災、震災、水災、風災その他の災害により滅失し、若しくは損壊して建築物のいずれの部分の高さも規則で定める高さ以下のものとなった場合は、耐震改修等の実施が完了

した日として規則で定める日又は当該特定沿道建築物が滅失し、若しくは損壊した日から三十日以内に、規則で定める報告書により、その旨を知事に報告しなければならない。

#### (沿道建築物の耐震化に関する指導及び指示)

第十一条 知事は、震災時における救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路の機能を確保するため、沿道建築物の耐震化の適確な実施を確保する上で必要があると認めるときは、当該沿道建築物の所有者等に対し、当該沿道建築物の耐震化について必要な指導及び助言をすることができる。

2 知事は、震災時における救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路の機能を確保する上で、沿道建築物について必要な耐震診断が実施されていないと認めるときは、当該沿道建築物の所有者に対し、期限を定めて、耐震診断を実施するよう必要な指示をすることができる。

#### (耐震診断を実施しない場合の公表)

第十二条 知事は、震災時における救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路の機能を確保するため、次の各号のいずれかに該当するときは、当該特定沿道建築物について必要な耐震診断が実施されていない旨及び当該特定沿道建築物の所在地その他の当該特定沿道建築物を表示するために必要なものとして規則で定める事項を公表することができる。

- 一 特定緊急輸送道路ごとに知事が別に定める日までに、正当な理由がなく必要な耐震診断を実施しないとき。
  - 二 前条第二項の規定に基づく指示を受けた特定沿道建築物の所有者が、当該指示に係る期限経過後も、正当な理由がなく必要な耐震診断を実施しないとき。
- 2 知事は、前項の規定による公表をしようとするときは、規則で定めるところにより事前に当該特定沿道建築物の所有者に意見書の提出その他の方法により意見を述べる機会を与えるものとする。

#### (特定沿道建築物の耐震診断実施命令)

第十三条 知事は、第十一条第二項に規定する指示を受けた特定沿道建築物の所有者が、当該指示に係る期限経過後も、なお正当な理由がなく必要な耐震診断を実施しない場合であって、震災時における救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路の機能を確保するため特に必要と認めるときは、当該所有者に対し、期限を定めて、当該指示に係る耐震診断を実施すべきことを命ずることができる。

#### (特定沿道建築物の耐震改修等実施指示)

第十四条 知事は、特定沿道建築物が耐震化指針に定める地震に対する安全性の基準に適合していないと認める場合であって、震災時における救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路の機能を確保するため特に必要と認めるときは、当該特定沿道建築物の所有者に対し、当該特定沿道建築物について耐震改修等を実施するよう指示することができる。

2 知事は、前項の規定による指示を受けた特定沿道建築物の所有者が、正当な理由がなく、当該指示に従わなかったときは、規則で定める事項を公表することができる。

#### (占有者への助言等)

第十四条の二 知事は、第十一条第一項に規定する指導又は助言の対象となった沿道建築物の占有者に対し、当該沿道建築物の耐震化に関する情報を提供する等必要な助言をすることができる。

2 前条第一項の規定による指示の対象となった特定沿道建築物の占有者は、当該特定沿道建築物の所有者が行う当該特定沿道建築物の耐震改修等の実現に向けて協力するよう努めなければならない。

3 知事は、前条第一項の規定による指示の対象となった特定沿道建築物の占有者に対し、当該特定沿道建築物の所有者が行う当該特定沿道建築物の耐震改修等の実現に向けた協力について必要な指導及び助言をすることができる。

(耐震化状況の公表等)

第十七条 知事は、第八条各項並びに第十条第二項及び第六項の規定による報告並びに第十五条第一項の規定による報告及び検査に基づき、特定沿道建築物の耐震化の状況を、規則で定めるところにより公表するものとする。

2 知事は、沿道建築物の耐震化を促進させるために必要があると認めるときは、沿道建築物の耐震診断又は耐震改修等の実施状況その他の当該沿道建築物に関する情報を、建築物の耐震改修の促進に関する法律第二条第三項に定める所管行政庁に提供することができる。

## 6. パブリックコメントの実施結果について

### ①実施概要

#### 実施期間

令和8年2月2日（月）から令和8年2月16日（月）まで

#### 内容

「渋谷区耐震改修促進計画（素案）」について、広く意見を募集し、寄せられた意見を考慮して計画を策定します。

#### 受付数等

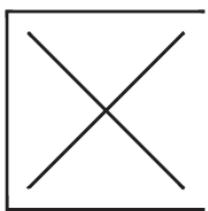
- ・意見者数 件（区民、区内事業者、利害関係者）
- ・応募方法 件（メール、LINE、FAX、持参）
- ・意見数 件（記載内容への賛同、素案へのご意見、具体的施策の要望、その他）

### ②主なご意見と区の考え方

#### 回答分類

意見等	区の考え方
記載箇所	

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)