

環境まちづくり委員会

令和8年2月 27 日

1 議案審査

(1) 議案第 22 号 特別区道の路線の廃止について 【資料】

2 報告事項

(1) 千代田区耐震改修促進計画改定（素案）について 【資料】

(2) 地域まちづくりの動向について 【資料】

3 その他

特別区道の路線廃止について

1 廃止路線

路線名	起点 終点	重要な経過地
特別区道千第311号	自 千代田区九段南一丁目3番地先 至 千代田区九段南一丁目7番地先	—

幅員：4m 延長：122.17m 道路区域面積：494.70㎡

路線名	起点 終点	重要な経過地
特別区道千第313号	自 千代田区九段南一丁目7番地先 至 千代田区九段南一丁目1番地先	—

幅員：4m 延長：41.48m 道路区域面積：165.92㎡

2 廃止路線図



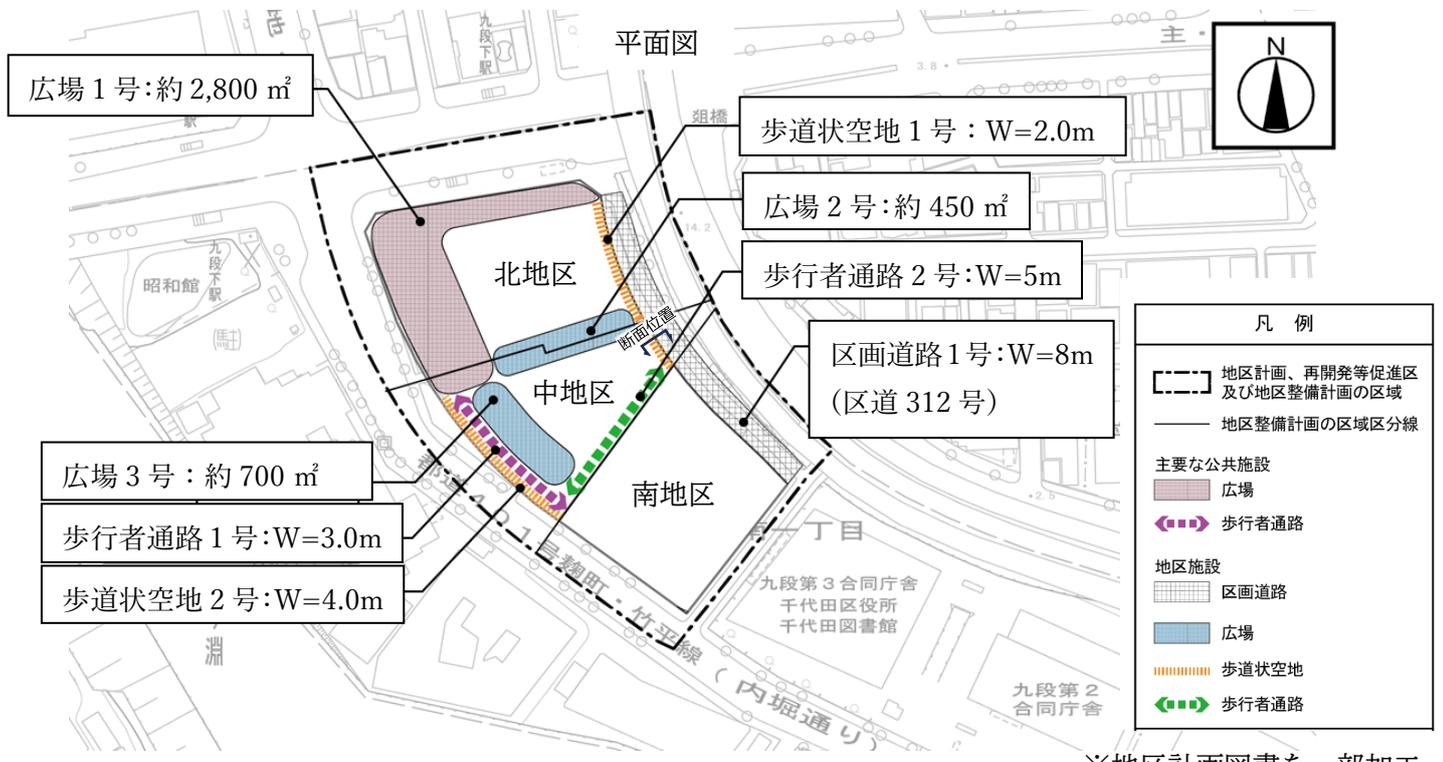
3 廃止理由

本地区の基本構想や地区計画等で目標とする駅前空間の再整備及び日本橋川沿いにおける親水空間の創出のため、道路法に基づき特別区道の路線を廃止する。

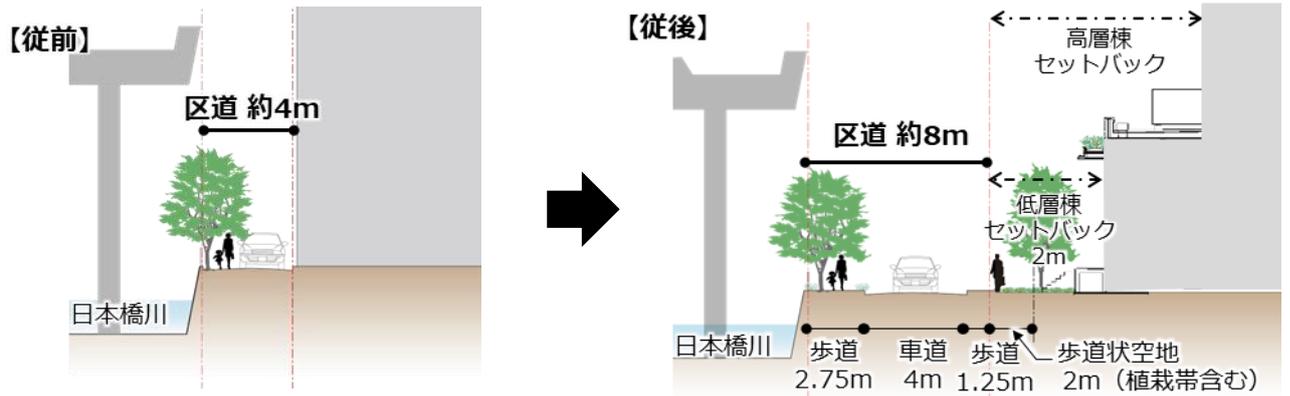
4 事業の経過

- ①令和3年 6月 九段南一丁目地区まちづくり基本構想改定
- ②令和5年 2月 九段南一丁目地区まちづくりガイドライン策定
- ③令和5年12月28日 九段南一丁目地区地区計画都市計画決定
- ④令和6年 3月15日 九段南一丁目地区第一種市街地再開発事業都市計画決定
千代田区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例改正
(令和6年第1回定例議会)
- ⑤令和7年 3月28日 九段南一丁目地区土地区画整理事業施行認可
- ⑥令和7年11月10日 九段南一丁目地区第一種市街地再開発事業組合設立認可

5 整備イメージ (公共施設の配置等)



区画道路1号(区道312号)断面図



特別区道の路線廃止について【事業前・事業後】

【事業前】

種類	名称等	幅員	延長	面積
道路	特別区道千第311号	4m	122.17m	497.78m ² (494.70m ²)
道路	特別区道千第313号	4m	41.48m	166.54m ² (165.92m ²)
	合計			664.32m ² (660.62m ²)

※表中()書きは、道路台帳上の数値を示す

【事業後】

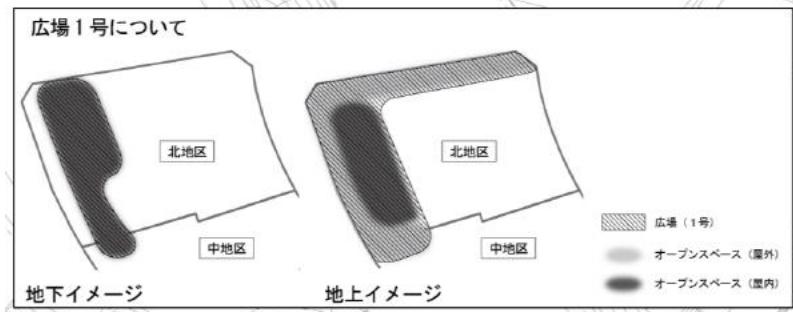
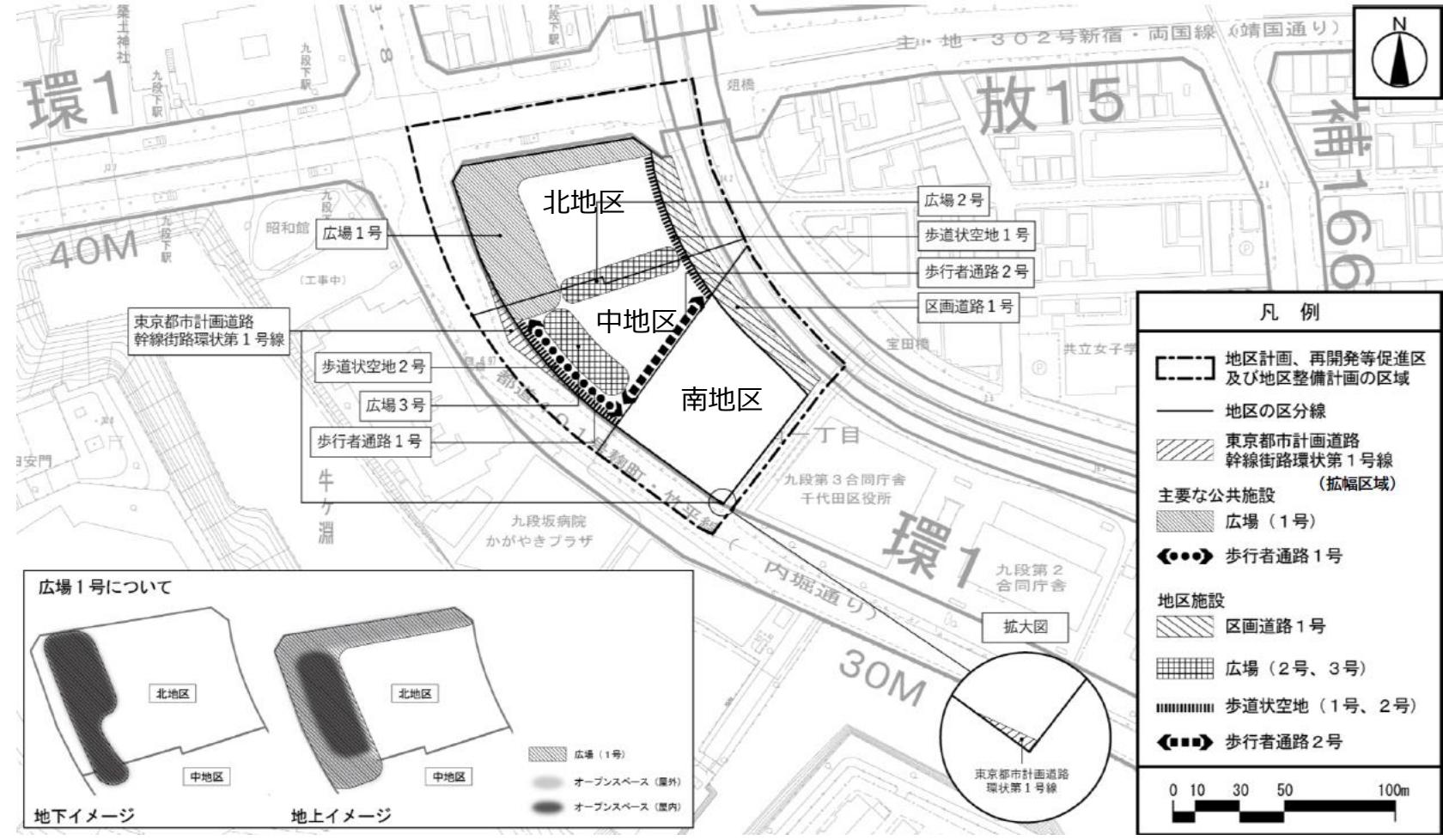
種類	名称等	幅員	延長	面積
道路	特別区道千第312号の一部	4m (8m)	125.90m	540.13m ²
宅地	市街地再開発事業区域			117.08m ²
宅地	土地区画整理事業区域			7.11m ²
	合計			664.32m ²

※表中()書きは、全幅を示す

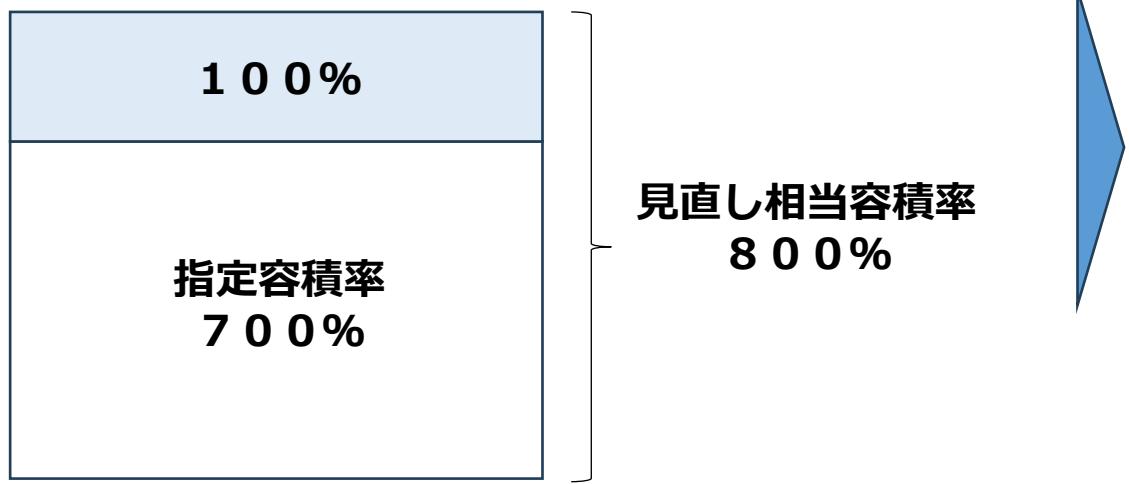
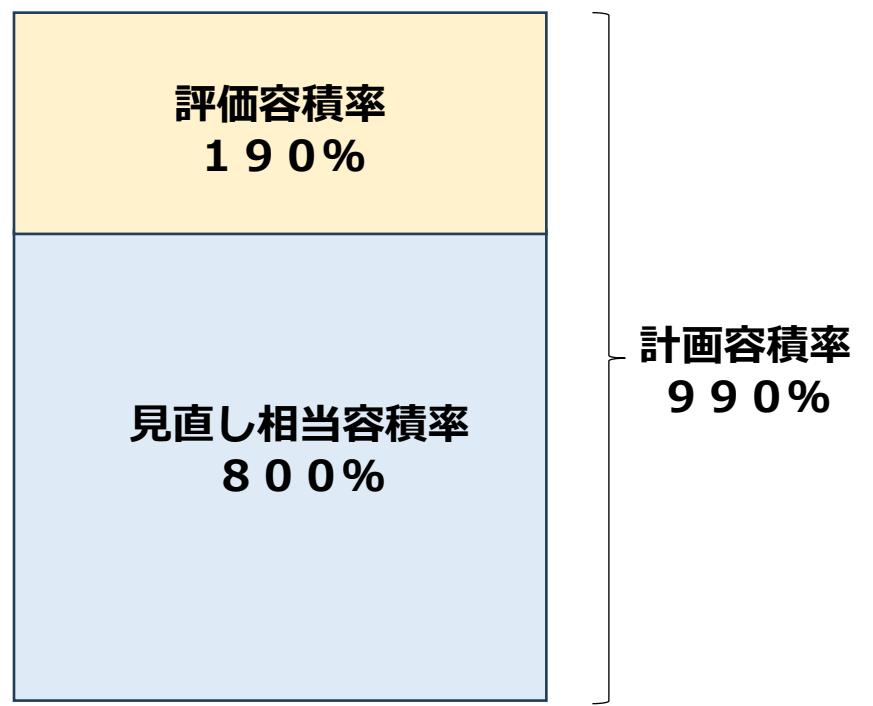
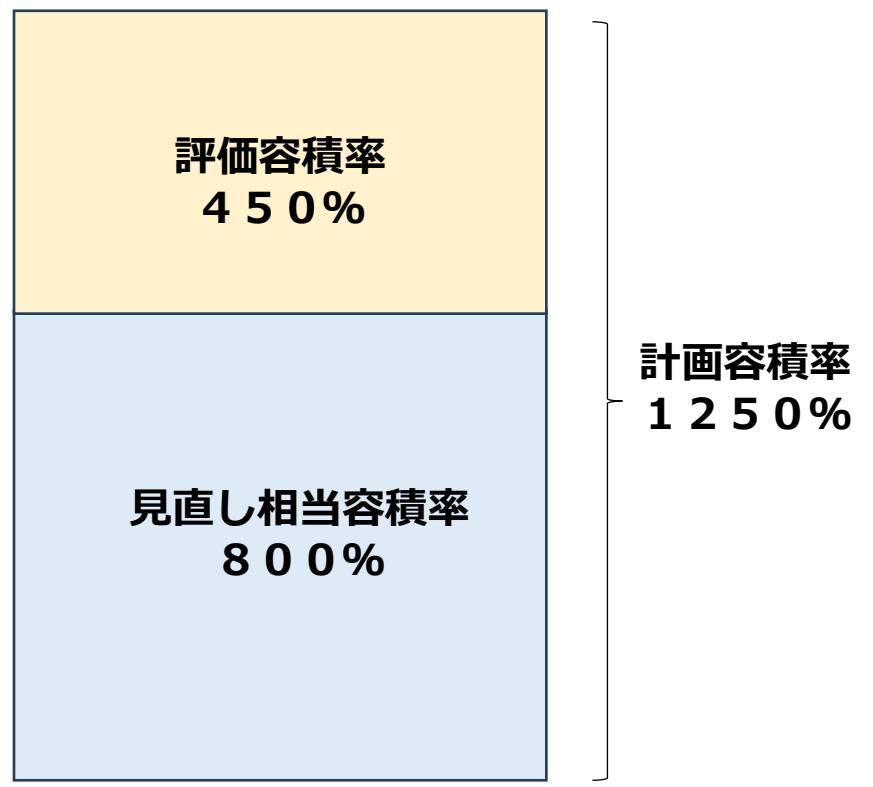
九段南一丁目地区における再開発等促進区を定める地区計画について

環境まちづくり部資料1-3
令和8年2月27日

【東京都市計画地区計画九段南一丁目地区地区計画 計画図2 公共施設図】



※地区計画図書より引用(地区名追記)



九段南一丁目地区

千代田区耐震改修促進計画改定(素案)について

1. 千代田区耐震改修促進計画について

建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的に進め、大地震の被害から区民の生命・財産を守り地震に強く安全で安心なまちづくりを目指すため、平成20年4月に「千代田区耐震改修促進計画」(以下「促進計画」という。)を策定した。

現在の促進計画は令和3年4月に改定し、令和8年3月の期限となるため、促進計画改定(素案)を作成した。

2. 促進計画改定(素案)の内容

- 1)耐震化の現状と目標
- 2)耐震化の取り組み方針
- 3)耐震化に係る施策の展開

3. 予定スケジュール

3月5日(木)～19日(木) パブリックコメント実施

・3月5日号区広報、広報掲示板、区ホームページ掲載

・出張所、情報コーナー、建築指導課窓口

3月下旬 促進計画改定のまとめ

4月 促進計画改定

※赤字で示す部分は、今回改定で変更・修正となる箇所を強調したものです。

千代田区耐震改修促進計画（改定）[素案の概要]

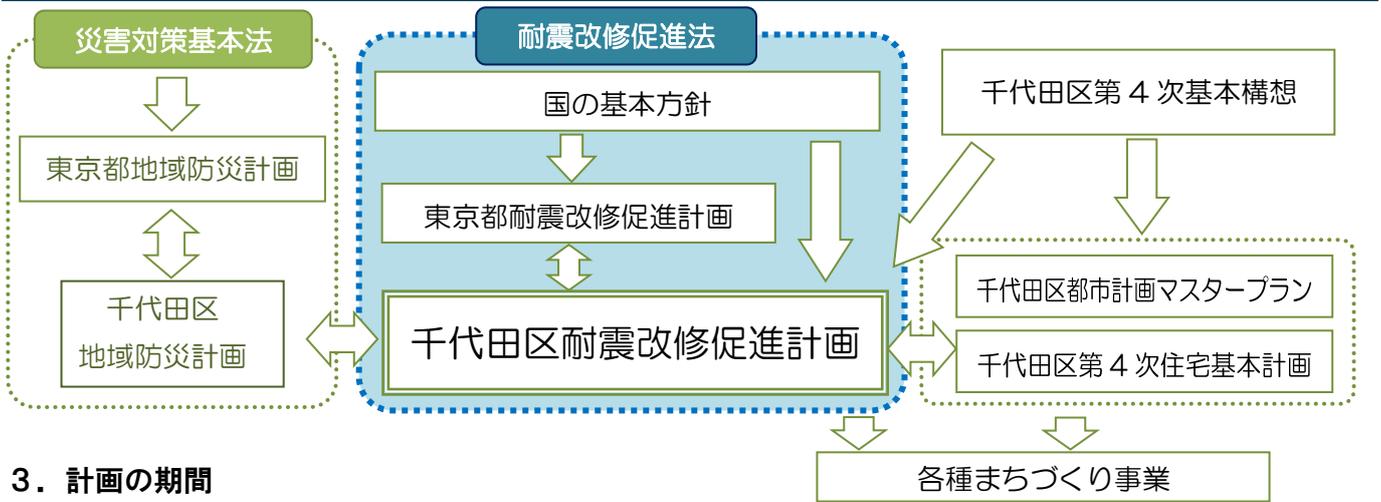
1 計画の目的等

1. 計画の背景と目的

建築物の耐震診断及び耐震改修を促進し、大地震等の被害から区民の生命・財産を守り、地震に強く安全で安心なまちづくりを目指すことを目的とする。

平成30年の大阪府北部を震源とする地震では、ブロック塀等の倒壊被害が発生し、平成31年に耐震改修促進法施行令が改正されたほか、平成28年の熊本地震や令和6年の能登半島地震では、木造2000年基準を満たさない住宅の被害が確認された。

2. 計画の位置付け



3. 計画の期間

○令和8年度～令和12年度（5カ年計画）

4. 計画の対象区域、耐震化目標を設定する対象建築物

○計画対象区域：千代田区全域

○計画対象建築物

- ・建築基準法における昭和56年6月1日以前に建築された建築物（旧耐震基準建築物）のうち、必要な耐震性を有していない建築物及び木造2000年基準を満たさない住宅を計画対象建築物とする。

計画対象建築物

耐震化率の目標設定対象建築物		内 容
1	住 宅	共同住宅、戸建住宅、長屋等
2	民間特定建築物	多数の者が利用する一定規模以上の建築物
	要緊急安全確認大規模建築物	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建築物 [耐震診断義務付け建築物]
3	特定緊急輸送道沿道建築物	特定緊急輸送道路に接する一定高さ（概ね道路幅員の1/2を超える高さ）以上の建築物[耐震診断義務付け建築物]

5. 想定する地震の規模・被害状況

○想定地震規模：令和6年修正千代田区地域防災計画に基づき、都心南部直下地震(M7.3)とする。

○被害状況（人的被害最大：冬の昼12時）：死者数77人、建物全壊150棟

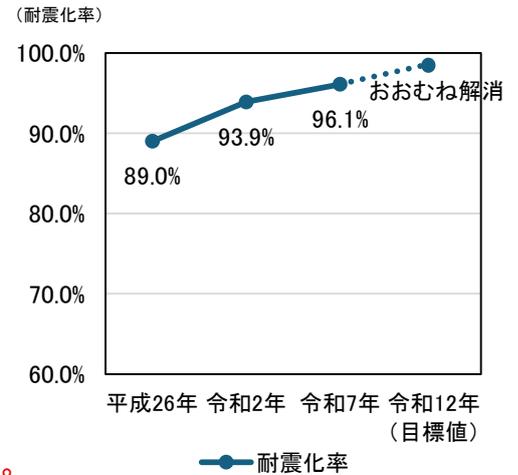
被害想定項目	時期及び時刻	冬の朝5時	冬の昼12時	冬の夕18時
	死者	9人	77人	62人
	建物被害（全壊）	150棟	150棟	150棟

2 耐震化の現状と目標

1. 住宅

○住宅の耐震化の現状（令和7年度）令和5年住宅・土地統計調査による推計値

分類	必要な耐震性を有する戸数	必要な耐震性を有しない戸数	耐震化率 (令和2年)
戸建住宅	580	133	81.3% (72.7%)
共同住宅	33,991	1,269	96.4% (94.7%)
合計	34,571	1,402	96.1% (93.9%)



○耐震化の主な課題

- ・住宅戸数の大多数を占めるマンションでは、
マンションの棟数に対して、耐震改修助成実績が少ない。
- ・マンションの耐震化状況を促進するためには、各種調査を基に棟数単位での耐震化状況を把握することが引き続き必要である。
- ・木造2000年基準を満たさない住宅が十数棟存在する。

○住宅の耐震化の目標

現行計画の目標耐震化率 令和7年度

- ・住宅 おおむね解消



改定計画の目標耐震化率 令和12年度

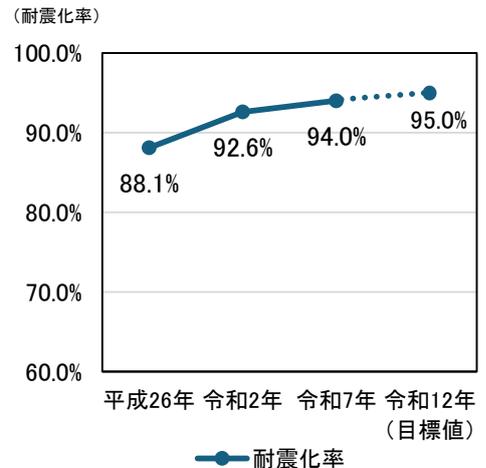
- ・住宅 おおむね解消

2. 民間特定建築物

○民間特定建築物の耐震化の現状（令和7年度）

特殊建築物の定期報告等の情報により推計 単位：棟数

分類	必要な耐震性を有する	必要な耐震性を有しない	耐震化率 (令和2年)
学校	88	4	95.7% (95.3%)
病院・診療所、 社会福祉施設	16	0	100.0% (100.0%)
ホテル・旅館	48	4	92.3% (92.7%)
店舗・百貨店	128	22	85.3% (84.3%)
その他(事務所・ 賃貸マンション)	1,102	58	95.0% (93.4%)
合計	1,382	88	94.0% (92.6%)



○要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の現状（令和7年度）

単位：棟数

旧耐震全棟数	耐震性あり	耐震改修中	耐震性なし	耐震化率
38	37	0	1	97.2%

○耐震化の主な課題

- ・民間特定建築物のうち、特に店舗、事務所は必要な耐震性を有しない建物棟数が多く、引き続き耐震化支援策、建替え促進が必要である。
- ・要緊急安全確認大規模建築物は不特定多数の者が利用する大規模な建築物等であり、引き続き取り組みが必要である。

○民間特定建築物の耐震化の目標

現行計画の目標耐震化率 令和7年度

- ・民間特定建築物 95%
- ・要緊急安全確認大規模建築物 おおむね解消



改定計画の目標耐震化率 令和12年度

- ・民間特定建築物 95%
- ・要緊急安全確認大規模建築物 100%

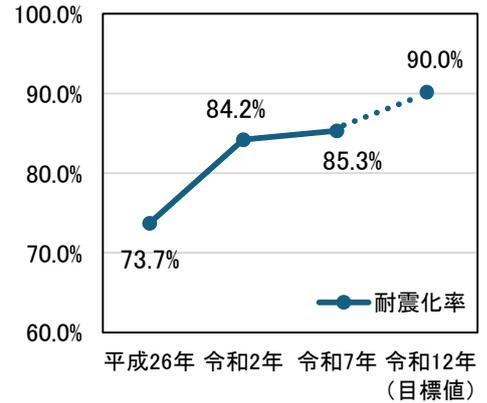
3. 特定緊急輸送道路沿道建築物

○特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状（令和7年度）

単位：棟数

全棟数	耐震性あり	耐震性なし	耐震化率
543	463	80	85.3%

(耐震化率)



○耐震化の主な課題

- ・耐震改修、除却により耐震化は進んでいるが、耐震性が不足または不明の建築物は80棟存在する。
- ・地震発生後の避難、緊急・消火活動等に支障をきたさないように、早急な耐震化の促進が必要である。

○特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標

現行計画の目標耐震化率 令和7年度
・特定緊急輸送道路沿道建築物 90%



改定計画の目標耐震化率 令和12年度
・特定緊急輸送道路沿道建築物 90%

3 耐震化への取り組み方針

1. 基本的な取り組み方針

- 民間建築物の耐震化においては、防災の基本理念である「自助・協助・公助」を踏まえ、建築物の所有者等が自らの問題、地域の問題として意識的に取り組むことが重要である。
- 区は、建築物の所有者等の耐震化の取り組みを支援するため、費用負担を軽減する財政的な支援、普及・啓発のための情報提供等を実施し、耐震化に取り組みややすい環境整備に努める。
- 建替えや除却による耐震化を促進するため、まちづくり事業と連携した取り組みを進める。

2. 住宅・マンション

- 区民の多くが居住するマンションの耐震化については、積極的に耐震化を働きかける。
- 木造2000年基準を満たさない木造住宅の耐震化を促進する。

3. 民間特定建築物・要緊急安全確認大規模建築物

- 耐震診断が義務付けられている特に大規模な建築物（要緊急安全確認大規模建築物）については、耐震診断の結果、耐震性が確保されていない建築物の建物所有者に対して、積極的に耐震化を働きかける。
- 要緊急安全確認大規模建築物以外の民間特定建築物については、引き続き耐震化を促進する。

4. 特定緊急輸送道路沿道建築物

- 耐震診断が義務付けられている特定緊急輸送道路沿道建築物については、東京都と連携し、重点的に耐震化を促進する。

5. 組積造の塀（ブロック塀等）

- 歩行者の安全確保の観点から、区の安全確認により倒壊の危険性が高い組積造の塀が発見された場合は、早急に撤去等を行うよう、所有者に働きかける。

4 耐震化に係る総合的な施策の展開

1. 耐震化の普及・啓発

住宅・建築物の所有者が自らの問題として取組むために、耐震化の普及・啓発を行う

- 建築物の所有者等が耐震化の理解を深めるために、引き続き区広報やホームページを活用した情報提供や、耐震化に関するパンフレットの配布・説明などの啓発活動に取組む。
- 耐震診断から耐震改修につながるように、耐震性が不足する建築物の所有者等に対して、個別に普及・啓発活動を実施するなど、積極的に耐震化を働きかける。

重点的に取り組む事項

◇建築物等の所有者に対する耐震化促進に向けた直接的な啓発活動

- ・過去に耐震診断・補強設計の助成を受けた建築物の建物所有者等に対するフォローアップ【拡充】
- ・分譲マンションの耐震化促進モデル事業の成果を整理・公表することで、様々な理由により耐震化が進んでいないマンションの管理組合の意見形成を支援【新規】

2. 耐震化に対する支援・助成

住宅・建築物の所有者による耐震診断・改修に対し、区では費用負担の軽減のための支援を行う

- 建物所有者による耐震診断・補強設計に対し引き続き支援するとともに、除却・建替えによる耐震化の取り組みをより一層強化する。
- 国や都の動向を確認し、耐震化促進に有効な支援制度となるよう、必要に応じ見直しを検討する。
- 区以外の(公財)まちみらい千代田、東京都、(独)住宅金融支援機構等が実施するマンションに対する支援制度や融資制度を周知し、積極的な活用を働きかける。

重点的に取り組む事項

◇マンション・特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進

- ・助成制度を活用した耐震化の促進【継続】
- ・マンションの耐震化状況を棟単位で把握する取り組みの推進【継続】
- ・マンション管理状況届出制度との連携により耐震化が進まないマンションの管理組合等に対するプッシュ型支援【新規】

◇木造住宅・建築物の耐震化促進

- ・助成制度を活用した耐震化の促進【再掲】
- ・木造 2000 年基準を満たさない木造住宅に対する助成制度の検討【拡充】

3. 所有者に対する指導・指示

既存耐震不適格建築物に対しては、耐震改修促進法に基づき指導・助言を実施する

- 既存耐震不適格建築物の所有者に対して、耐震改修促進法に基づく指導・助言の実施を検討する。
- 耐震診断義務付け対象建築物は、東京都と連携し、必要な指示を行い、指示に従わない場合はその旨の公表を検討する。

4. 総合的な安全対策

地震時の安全対策として、必要な対策を支援・普及啓発する

- 地震時における建築物の耐震化以外の安全対策が必要であり、引き続き総合的な安全対策を促進する。
- 倒壊の危険性が高いブロック塀の所有者に対して、撤去等の必要性を普及啓発するとともに、区は除却・改修に対する支援を行う。

千代田区耐震改修促進計画（改定）〔素案〕

令和8年4月

千 代 田 区

目 次

第1章 計画の目的等	1
1. 背景と目的	1
2. 計画の位置付け	2
3. 計画の期間	2
4. 対象区域、耐震化の目標を設定する対象建築物	3
5. 木造 2000 年基準	6
6. 組積造の塀（ブロック塀等）の状況	7
7. 想定する地震の規模・被害の状況	8
8. 耐震性能の考え方	10
第2章 耐震化の現状と目標	11
1. 耐震化の現状と課題	11
2. 耐震化の目標	14
第3章 耐震化への取り組み方針	15
1. 基本的な取組方針	15
2. 住宅・マンション	15
3. 民間特定建築物・要緊急安全確認大規模建築物	15
4. 特定緊急輸送道路沿道建築物	15
5. 組積造の塀（ブロック塀等）	15
第4章 耐震化に係る総合的な施策の展開	16
1. 耐震化の普及・啓発	16
2. 耐震化に対する支援・助成	18
3. 所有者に対する指導・指示	21
4. 総合的な安全対策	26
5. 耐震化促進の方策	28
資料編	
1. 建築物の耐震改修の促進に関する法律（抜粋）	資料 1
2. 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（抜粋）	資料 11
3. 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行規則（抜粋）	資料 17
4. 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	資料 20
5. 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	資料 28
6. 東京都耐震改修促進計画（改定の概要）	資料 33
7. 住宅、民間特定建築物耐震化率算出方法	資料 36
8. 千代田区建築物耐震化事業の経緯と実績	資料 42
9. 千代田区建築物耐震化助成制度（令和 7 年度）	資料 45
10. 建築物耐震化支援制度（令和 7 年度）	資料 47
11. 耐震化促進の経緯	資料 59

第1章 計画の目的等

1. 背景と目的

平成7年の阪神・淡路大震災の教訓から、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「促進法」という。）が制定され、平成18年に「計画的な耐震化の促進」、「建築物の所有者に対する指導等の強化」、「耐震化の支援制度の拡充」等を盛り込んだ促進法の改正が行われた。

建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的に進め、大地震の被害から区民の生命・財産を守り、地震に強く安全で安心なまちづくりを目指すため、平成20年から平成27年までを期間とする、千代田区耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）を平成20年4月に策定した。

平成23年3月の東日本大震災では甚大な被害もたらされ、千代田区内においても、民間ホールの天井落下による人的被害が発生している。平成25年5月には不特定多数が利用する大規模な建築物（病院、店舗、旅館等）や要配慮者が利用する建築物（学校、老人ホーム等）のうち大規模な建築物の所有者は耐震診断を実施し、診断結果報告をすることが義務化されるなどの促進法の改正が行われたと同時に、促進法に基づき国が定める、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方針（以下「国の基本方針」という。）についても、取組時期や数値目標等の改定が行われ、本計画も平成28年4月に改定した。

その後も、平成28年4月の熊本地震、平成30年9月の北海道胆振東部地震、令和6年1月の能登半島地震等が発生し、大地震がいつどこで発生してもおかしくないとの認識が広がっている。平成30年6月に発生した大阪府北部を震源とする地震では、ブロック塀の倒壊による人的被害が発生し、平成31年に促進法施行令が改正され、通行障害建築物に組積造の塀が追加された。また、熊本地震や能登半島地震では、建築基準法（昭和25年法律第201号）における昭和56年6月1日以降に新築工事に着手した建築物（以下「新耐震の建築物」という。）のうち、平成12年5月31日以前に建築された木造住宅（以下「木造2000年基準を満たさない住宅」という。）の一部において、建物被害が確認されている。

さらに、東京都防災会議が令和4年5月に公表した「首都直下地震等による東京の被害想定」では、地震による人的被害や建物被害等が想定されている。また、令和7年7月には、促進法に基づき国が定める、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（以下「国の基本方針」という。）が改正され、耐震化の目標や取組等が示されている。

このような現状を踏まえ関係計画の改定等に対応し、令和8年度以降の耐震化を計画的に進めるため本計画を改定する。

2. 計画の位置付け

本計画は、促進法第6条（市町村耐震改修促進計画）に基づき策定する。

計画にあたっては、国の基本方針や東京都耐震改修促進計画（令和5年3月改定）（以下「都計画」という。）を踏まえ、千代田区第4次基本構想（令和5年3月策定）や令和6年修正千代田区地域防災計画、千代田区第4次住宅基本計画等、他の計画との整合を図る。

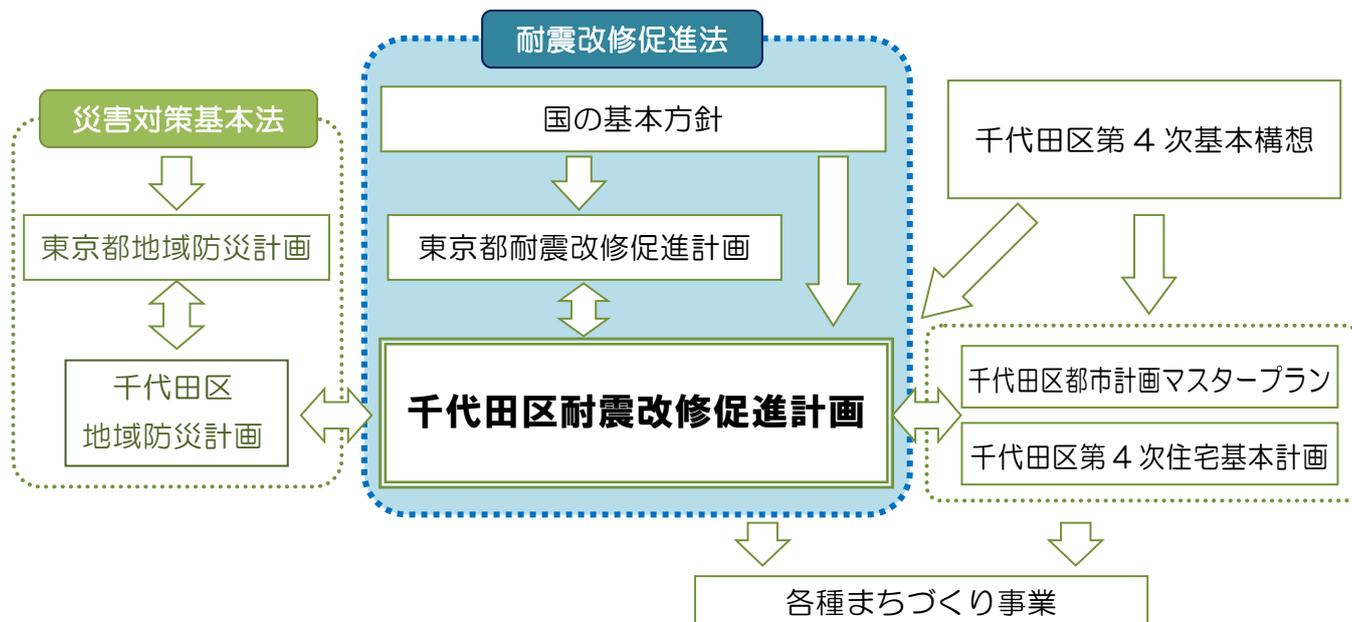


図 1-1 計画の位置づけ

3. 計画の期間

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、関連する計画の改定等に対応するため、必要に応じて計画内容を見直す。

4. 対象区域、耐震化の目標を設定する対象建築物

本計画の対象区域は、千代田区内全域とする。

本計画の対象とする建築物は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）における昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築工事に着手した建築物（以下「旧耐震の建築物」という。）のうち、必要な耐震性能を有していない区内全ての建築物及び木造 2000 年基準を満たさない住宅とする。

また、とりわけ下表に示す住宅、不特定多数の者が利用する建築物や要配慮者が利用する建築物（以下「民間特定建築物」という。P4 参照）、特定緊急輸送道路沿道の一定の高さ以上の建築物（以下「特定緊急輸送道路沿道建築物」という。P5 参照）については、重点的に取り組むために耐震化の目標を設定し、進捗を管理していく。

■対象区域

対象区域	千代田区内全域
------	---------

■耐震化の目標を設定する対象建築物

種類	内 容
住宅	共同住宅、戸建住宅、長屋等
民間特定建築物	不特定多数の者が利用する建築物および要配慮者が利用する建築物 (学校、病院、劇場、集会場等の用途で一定規模以上の建築物、P4 参照)
要緊急安全確認 大規模建築物	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建築物 【耐震診断義務付け対象建築物】
特定緊急輸送道路沿 道建築物	特定緊急輸送道路に接する一定の高さ（概ね道路幅員の 1/2 を超える高さ）以上の建築物 【耐震診断義務付け対象建築物】

■民間特定建築物一覧

耐震改修促進法での用途区分 (法第14条第1号 ・令第6条第1項)		階数・規模 (法第14条第1号 ・令第6条第2項)	耐震診断義務付け 対象建築物の要件 (法附則第3条 ・令附則第2条第1項)
学校	小学校、中学校、中等教育 学校の前期課程若しくは特 別支援学校	階数2以上かつ1,000㎡以上(屋 内運動場の面積を含む)	階数2以上かつ3,000㎡以上 (屋内運動場の面積を含む)
	上記以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上	
体育館(一般公共の用に供されるもの)		階数1以上かつ1,000㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上
ボーリング場、スケート場、水泳場 その他これらに類する運動施設		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
病院、診療所			
劇場、観覧場、映画館、演芸場			
集会場、公会堂			
展示場			
卸売市場			
百貨店、マーケットその他の物品販 売業を営む店舗			
ホテル、旅館			
賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿 舎、下宿			
事務所			
老人ホーム、老人短期入所施設、福 祉ホームその他これらに類するもの		階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ5,000㎡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、幼保連携型認定こども園及 び保育所		階数2以上かつ500㎡以上	階数2以上かつ1,500㎡以上
博物館、美術館、図書館		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
遊技場			
公衆浴場			
飲食店、キャバレー、料理店、ナイト クラブ、ダンスホールその他これ らに類するもの			
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その 他これらに類するサービス業を営む 店舗			
工場(危険物の貯蔵場又は処理場の 用途に供する建築物を除く。)			
車両の停車場又は船舶若しくは航空 機の発着場を構成する建築物で旅客 の乗降又は待合の用に供するもの			
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、税務署その他これらに類す る公益上必要な建築物			
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に 供する建築物 (法第14条第2号・令第6条第2項)			

要緊急安全確認大規模建築物

※区所有公共建築物以外の公共建築物を含む

■特定緊急輸送道路沿道建築物

特定緊急輸送道路（次頁・図 1-3 において青及び赤で示す道路）に接し、通行障害建築物の要件（図 1-2）を満たす旧耐震の建築物を特定緊急輸送道路沿道建築物という。

【特定緊急輸送道路】

特定緊急輸送道路は、地震直後から発生する緊急輸送などを円滑に行うための道路として東京都地域防災計画に位置付けられた緊急輸送道路（次頁・図 1-3 の全ての道路）のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると知事が認める道路である。都は、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（以下「耐震化推進条例」という。）を施行し、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を重点的に促進している。

【通行障害建築物の要件】

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建築物を通行障害建築物という。

通行障害建築物の要件（図 1-2）は、建築物のいずれかの部分の高さが、道路幅員が 12m を超える場合は当該部分から前面道路の中心線までの水平距離を、道路幅員が 12m 以下の場合は当該部分から前面道路の境界線までの距離に 6m を加えたものを超えるものを対象とする。

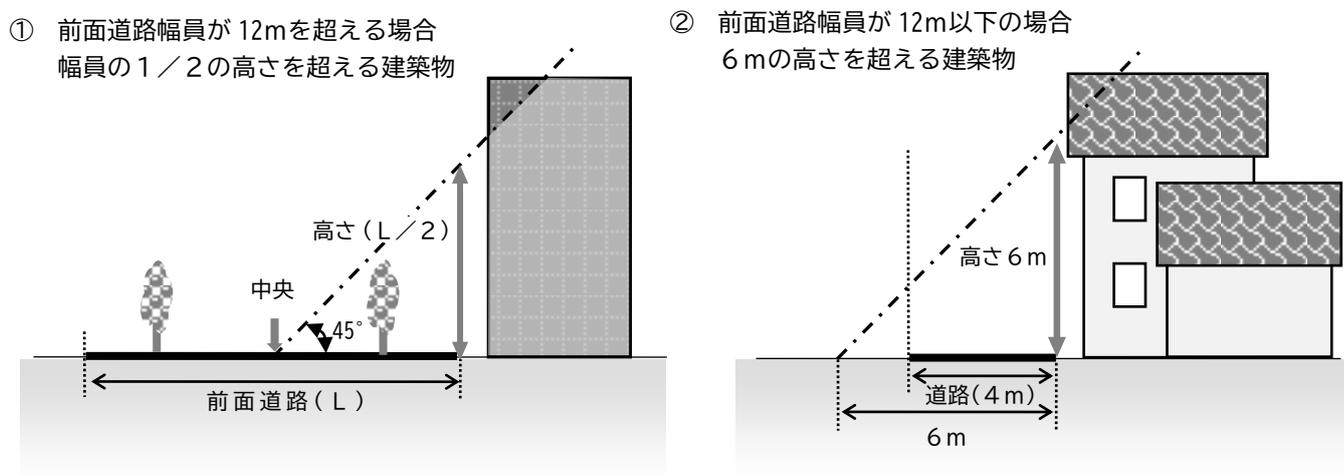


図 1-2 通行障害建築物の要件



図 1-3 千代田区内の緊急輸送道路図（令和 5 年 3 月現在）

なお、緊急輸送道路については都の指定に基づくものとし、位置付けの変更があった場合は、本計画における緊急輸送道路沿道建築物について読み替えるものとする。

5. 木造 2000 年基準

平成 12（2000）年 6 月の建築基準法改正により、地盤に応じた基礎設計、基礎と柱の接合部の金物設置、耐力壁のバランス配置等が義務化され、木造住宅の耐震基準が強化された。

新耐震の建築物のうち、平成 12 年 5 月 31 日までに着工された建築物は、新耐震基準は満たしているものの、現在の耐震基準（2000 年基準）には適合していない。

区内には、木造 2000 年基準を満たさない住宅が十数棟存在する。

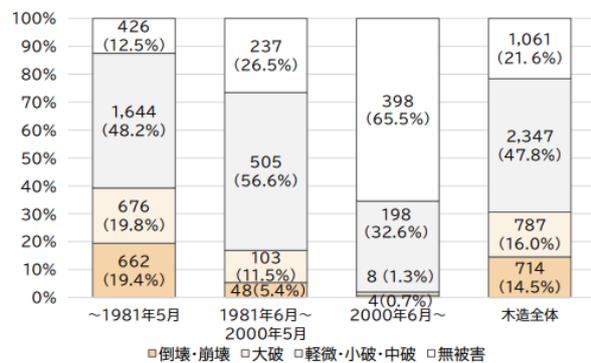


図 1-4 木造建築物の建築時期別の被害状況
出典：東京都耐震化促進計画

6. 組積造の塀（ブロック塀等）の状況

平成 30 年 6 月に発生した大阪府北部を震源とする地震により、ブロック塀が倒壊し人的被害が発生した状況を踏まえて、促進法施行令が改正され、通行障害建築物に、建築物に附属する一定の長さを超え高さを超える組積造の塀（ブロック塀等）が追加された。これにより通行障害建築物となる組積造の塀（ブロック塀等）の所有者に耐震診断等の義務化が定まった。

区では、これらを受けて、区内の道路に面するブロック塀の緊急調査を行った。その結果、特定緊急輸送道路沿道には通行障害建築物となるブロック塀は存在しないことが確認された。一方、特定緊急輸送道路以外の道路に面するブロック塀のうち、安全性に問題のあるブロック塀が十数箇所確認されたが、撤去・改修が進み 10 箇所となった。

【通行障害建築物となるブロック塀の要件】

都が定める通行障害建築物となるブロック塀の要件

特定緊急輸送道路に接する建物に付属する組積造の塀のうち、次の全てに該当する塀

- ・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塀
- ・長さが 8 m を超える塀
- ・高さが塀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塀

促進法に基づく通行障害建築物となるブロック塀の要件

前面道路に面する部分の長さが 25m^{*1} を超え、かつ、その前面道路に面する部分のいずれかの高さが、当該部分から当該前面道路の境界線までの水平距離に当該前面道路の幅員の 2 分の 1 に相当する距離 *2 を加えた数値を 2.5 で除した得た数値を超えるブロック塀等であって、建物に付属するもの。

*1：地形、道路の構造その他の状況によりこの長さとするのが不適当である場合、8m以上25m未満の範囲において、都道府県知事または市町村長が規則で定めることができる。

*2：地形、道路の構造その他の状況によりこの距離とするのが不適当である場合、2m以上（高さ $2 \div 2.5 = 0.8\text{m}$ 以上）の範囲において、都道府県知事または市町村長が規則で定めることができる。

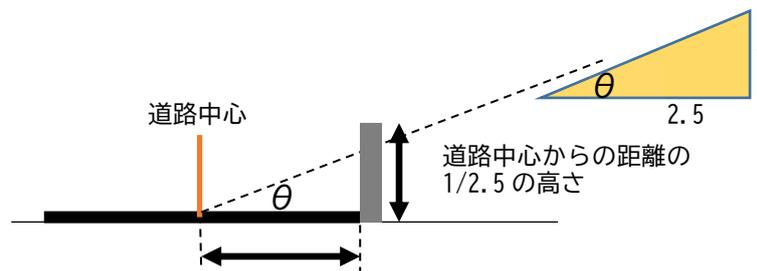


図 1-5 通行障害建築物となるブロック塀の要件

7. 想定する地震の規模・被害の状況

1) 想定する地震の規模

本計画で想定する地震は、令和6年修正千代田区地域防災計画に基づき、東京都23区南部を震源とする都心南部直下地震（M7.3）とする。

都心南部直下地震が発生した場合、区内の80.1%で震度6強となることが想定され、千代田区では冬の昼12時、風速8m/秒の条件下で人的被害が最大になり、区内の死者数は77人、建物全壊は150棟と想定されている。

■地震被害想定

想定項目		千代田区			東京都			
条件	規模	都心南部直下地震 M7.3			都心南部直下地震 M7.3			
	震源	東京都23区南部			東京都23区南部			
	震源の深さ	約49km			約49km			
	時期及び時刻	冬の朝5時	冬の昼12時	冬の夕18時	冬の朝5時	冬の昼12時	冬の夕18時	
	風速	8m/秒			8m/秒			
	最大深度	震度6強			震度7			
人的被害	死者	9人	77人	62人	5,879人	3,547人	6,418人	
	原因別	ゆれ建物被害	8人	71人	55人	4,916人	2,403人	3,209人
		地震火災	0人	1人	0人	671人	831人	2,482人
		急傾斜・落下物・ブロッコ塀	0人	0人	3人	17人	65人	218人
	負傷者 (うち重傷者)	230人 (19人)	3,501人 (296人)	2,787人 (242人)	84,667人 (9,974人)	81,751人 (9,762人)	93,435人 (13,829人)	
	原因別	ゆれ建物被害	0人	3,127人	2,379人	75,612人	69,685人	69,547人
		地震火災	1人	10人	7人	2,248人	2,914人	9,947人
		急傾斜・落下物・ブロッコ塀	22人	30人	147人	227人	2,071人	7,446人
	屋内収容物の転倒等	22人	334人	254人	6,579人	7,082人	6,496人	
	物的被害	建物被害(全壊)	150棟	150棟	150棟	82,199棟	82,199棟	82,199棟
建物被害(半壊)		602棟	602棟	602棟	207,348棟	207,348棟	207,348棟	
焼失件数		0棟	0棟	0棟	27,410棟	39,281棟	118,734棟	
ライフライン		電力施設 (停電率)	5.7%	5.7%	5.7%	9.1%	9.5%	11.9%
		通信施設 (不通率)	0.3%	0.3%	0.3%	1.2%	1.5%	4.0%
		ガス施設 (支障率)	0%			24.3%		
		上水施設 (断水率)	30.7%			26.4%		
	下水施設 (被害率)	2.9%			4.0%			
その他	帰宅困難者の発生	-	592,100人	592,100人	-	4,151,327人	4,151,327人	
	避難者数	12,593人	12,595人	12,594人	2,595,391人	2,647,882人	2,993,713人	
	エレベーター 閉じ込め台数	754台	754台	754台	21,456台	21,574台	22,426台	
	災害時要配慮者 死者数	0人	3人	2人	3,843人	2,157人	3,915人	
	自力脱出困難者	73人	1,092人	831人	35,049人	30,903人	31,251人	
	震災廃棄物	67万t	67万t	67万t	2,950万t	2,978万t	3,164万t	

※令和6年修正千代田区地域防災計画から抜粋

2) 想定される被害の状況

想定される被害のうち、都の人的被害が最大となる「冬の夜 18 時」時点における本区の状況を、以下のグラフで示す。

人的被害について、本区においては建築物の不燃化が進んでいることから、地震火災と比べ、建物被害による死者（図 1-6）及び負傷者（図 1-7）の割合が大半を占めている。また、物的被害については、焼失による被害はみられないとされている（図 1-8）。

これらのことから、建物被害を抑えることにより、大幅な人的被害の軽減が可能と想定され、建築物の耐震化を促進することが重要である。

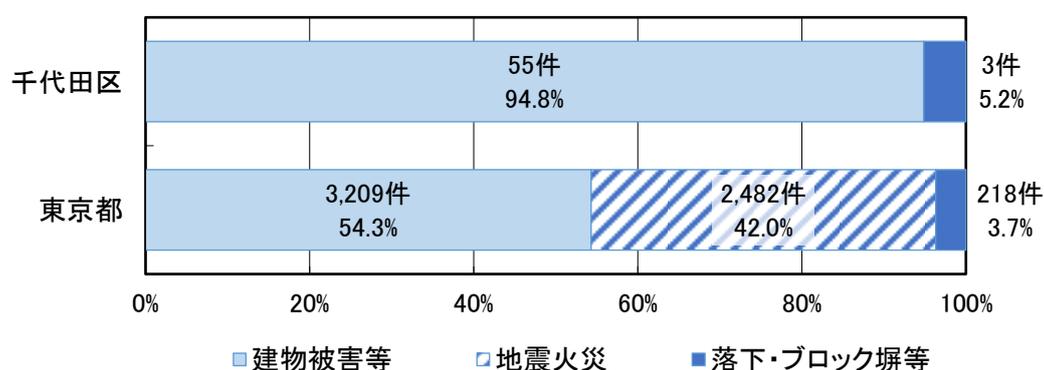


図 1-6 人的被害 死者の原因別構成比

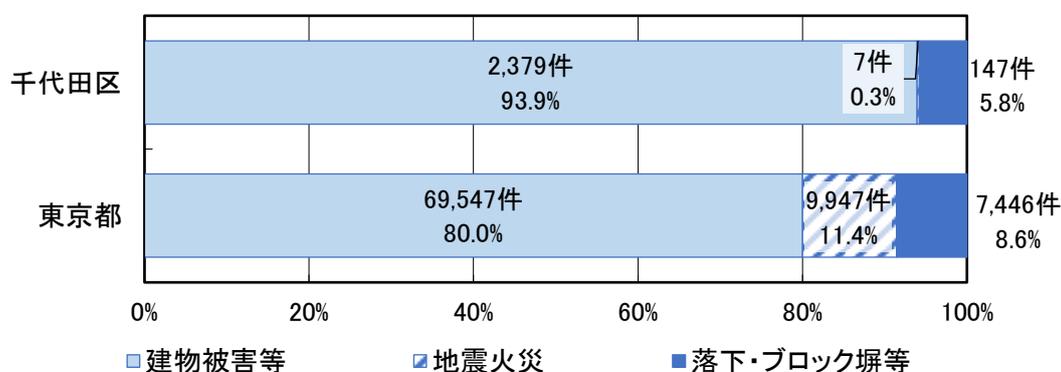


図 1-7 人的被害 負傷者の原因別構成比

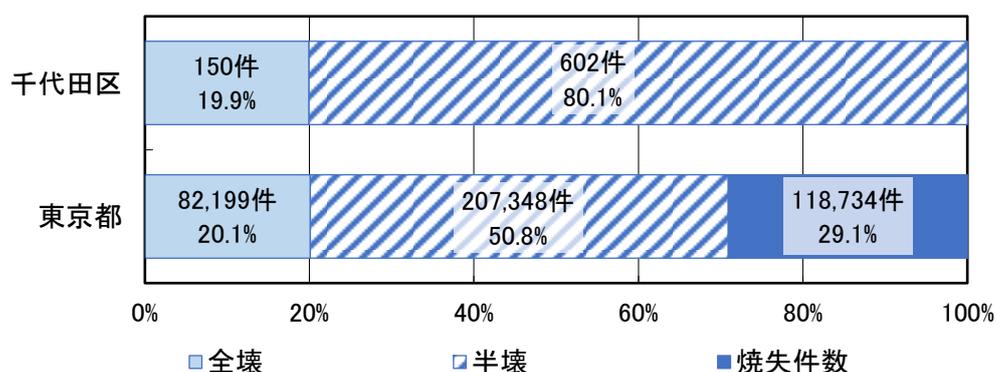


図 1-8 物的被害 建物被害等の構成比

8. 耐震性能の考え方

●次の耐震性能を有するものを、必要な耐震性を有している建築物とする。

- ・木造の建築物にあっては I_w 値 1.0 以上
- ・木造以外の建築物にあっては I_s 値 0.6 以上かつ q 値 1.0 以上

建築基準法における耐震基準は、中規模の地震（震度 5 強程度）に対しては、ほとんど損傷を受けず、極めて稀に発生する大規模の地震（震度 6 強から震度 7 程度）に対しては、人命に危害を及ぼす倒壊等の被害を受けないことを目標としている。

国の基本方針においては、耐震性能について、木造の建築物にあっては I_w 値 1.0 以上、木造以外の建築物にあっては I_s 値 0.6 以上かつ q 値 1.0 以上で、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が低いとされている。

そのため、本計画において必要な耐震性を有している建築物は、国の基本方針に基づき、木造の建築物は I_w 値 1.0 以上、木造以外の建築物は I_s 値 0.6 以上かつ q 値 1.0 以上の建築物とする。

■耐震に係る指標と構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性

木造の建築物の構造耐震指標	その他の建築物の構造耐震指標及び保有水平耐力に係る指標	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性
$I_w < 0.7$	$I_s < 0.3$ または $q < 0.5$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が高い。
$0.7 \leq I_w < 1.0$	$0.3 \leq I_s < 0.6$ または $0.5 \leq q < 1.0$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性がある。
$1.0 \leq I_w$	$0.6 \leq I_s$ かつ $1.0 \leq q$	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が低い。

※ I_w ：建築物の各階の張り間方向またはけた行方向の構造耐震指標
 ※ I_s ：建築物の各階の構造耐震指標
 ※ q ：建築物の各階の保有水平耐力に係る指標

第2章 耐震化の現状と目標

1. 耐震化の現状と課題

1) 住宅

(1) 耐震化の現状

住宅の耐震化率：令和7年度 約96%

- ・令和2年度の住宅全体の耐震化率約94%に対して、令和7年度の住宅の耐震化率は約96%となったが、令和7年度の耐震化の目標である「必要な耐震性を有しない住宅をおおむね解消する」状態には至っていない。
- ・区内の住宅戸数の約9割を占める共同住宅の耐震化率は96.4%と高いものの、必要な耐震性を有しない住宅戸数が約1,269戸存在すると推計される。
- ・分譲マンションの棟数別の耐震化率は76.2%と戸数と比較すると低い値となっている。

■令和7年度の住宅の耐震化率の推計

分類	必要な耐震性を有する戸数	必要な耐震性を有しない戸数	耐震化率(令和2年度)
戸建住宅	580戸	133戸	81.3% (72.7%)
共同住宅	33,991戸	1,269戸	96.4% (94.7%)
合計	34,571戸	1,402戸	96.1% (93.9%)

※令和5年住宅・土地統計調査による
※耐震化率の()の数値は令和2年度の耐震化率
※木造2000年基準を満たさない住宅も含む

■令和6年度に分譲マンション(棟数)の耐震化率の推計

マンションの棟数	必要な耐震性を有する棟数	必要な耐震性を有しない棟数	耐震化率
509棟	388棟	121棟	76.2%

※分譲マンション実態調査(令和6年5月 まちみらい千代田)による

(2) 耐震化の課題

- ・住宅戸数の大多数を占めるマンションでは、マンションの棟数に対して、耐震改修助成実績が少ない。
- ・マンションの耐震化状況を促進するためには、各種調査を基に棟数単位での耐震化状況を把握することが引き続き必要である。
- ・マンションの場合、管理組合ごとに事情が異なり、耐震化が進みにくい傾向があるため、より丁寧に課題解決に向けたプッシュ型の支援をする必要がある。
- ・費用面での後押しほかに、耐震化に成功したマンションの取組を共有するなど、耐震化が進んでいないマンション管理組合の意思形成を支援する取り組みが必要である。
- ・木造2000年基準を満たさない住宅が十数棟存在し、耐震化を推進する必要がある。

【マンションの耐震化が進まない要因（参考）】

- 耐震診断、耐震改修工事費用が高額なため
- 区分所有者の合意形成が進まない
- 耐震改修により建物機能が損なわれるため
- 移転費用等の負担が大きい

※千代田区分譲マンション実態調査報告書（令和6年5月）
耐震化施策アンケート（令和3年度、令和6年度）より

2) 民間特定建築物

(1) 耐震化の現状

民間特定建築物の耐震化率：令和7年度 約94%

- 令和2年度の民間特定建築物の耐震化率約93%に対して、令和7年度の民間特定建築物の耐震化率は約94%となり、耐震改修や建替え等により耐震化率は向上している。
- しかし、令和7年度の目標耐震化率の95%には達していない。

■令和7年度の民間特定建築物の耐震化率の推計

分類	必要な耐震性を有する棟数	必要な耐震性を有しない棟数	耐震化率(令和2年度)
学校	88棟	4棟	95.7% (95.3%)
病院、診療所、社会福祉施設	16棟	0棟	100.0% (100%)
ホテル・旅館	48棟	4棟	92.3% (92.7%)
店舗・百貨店	128棟	22棟	85.3% (84.3%)
その他（事務所、賃貸マンション）	1,102棟	58棟	95.0% (93.4%)
合計	1,382棟	88棟	94.0% (92.6%)

※特定建築物の定期報告等の情報による
※耐震化率の()の数値は令和2年度の耐震化率

要緊急安全確認大規模建築物の耐震化率：令和7年度 約97%

- 旧耐震の要緊急安全確認大規模建築物は38棟あり、必要な耐震性を有するものが37棟、今後耐震化が必要な建築物は1棟である。

■令和7年度の要緊急安全確認大規模建築物の耐震化状況

旧耐震全棟数	必要な耐震性を有する棟数	耐震改修中	必要な耐震性を有しない棟数	耐震化率
38棟	37棟	0棟	1棟	97.2%

※都および区の公表資料による

(2) 耐震化の課題

- 民間特定建築物のうち、特に店舗や事務所は必要な耐震性を有しない建築棟数が多く、引き続きこれらの耐震化支援策や、建替え促進が必要である。
- 耐震化が進まない要因としては、設計費用や工事費用が高いなどの費用負担、テナント等の賃借人の同意形成、耐震補強により使い勝手が悪くなるなどがある。
- 要緊急安全確認大規模建築物は不特定多数の者が利用する大規模な建築物等であり、引き続き取り組みが必要である。

3) 特定緊急輸送道路沿道建築物

(1) 耐震化の現状

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率：令和7年度 約85%

- 特定緊急輸送道路沿道の通行障害建築物は543棟あり、そのうち241棟が旧耐震の建築物である。
- 旧耐震の建築物241棟のうち、耐震診断の結果必要な耐震性を有していた、または耐震改修を実施したものが86棟、除却したものが74棟、改修中のものが1棟であり、必要な耐震性を有しない、または耐震性が不明なものは80棟である。
- 令和2年度の特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率約84%に対して、令和7年度の特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率は約85%となり、耐震化率は向上している。

■令和7年度の特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況

全棟数	旧耐震建築物 ①	①のうち除却済	耐震性を有する			①のうち耐震性なし	①のうち耐震性不明	耐震化率
			新耐震 ②	①のうち耐震性あり	①のうち改修中			
543棟	241棟	74棟	302棟	86棟	1棟	77棟	3棟	85.3%

※都公表資料および千代田区調査による

(2) 耐震化の課題

- 地震発生時の避難、緊急支援物資の輸送、救急・消火活動等に支障をきたさないように、必要な耐震性を有しない、または耐震性が不明な80棟については、東京都と連携して個別訪問等を実施し、早急に耐震診断や耐震改修を実施する必要がある。
- 耐震化が進まない要因としては、高額な費用負担、テナント等の賃借人の合意形成、移転先の調整やテナント等の退去の恐れなどがある。

2. 耐震化の目標

耐震化の目標は、国および都の目標値との整合を図り、次のとおり定めることとする。

1) 住宅の耐震化の目標

住宅の耐震化の目標

●令和12年度 必要な耐震性を有しないすべての住宅をおおむね解消

- ・耐震性が不十分な住宅の所有者等に対して重点的に耐震化を働きかけ、令和12年度までに、必要な耐震性を有しない住宅をおおむね解消することを目指す。

2) 民間特定建築物の耐震化の目標

民間特定建築物の耐震化の目標

●令和12年度 耐震化率 95%

要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の目標

●令和12年度 耐震化率 100%

- ・旧耐震の民間特定建築物の所有者等に対して耐震化を働きかけ、令和12年度までに耐震化率95%を目指す。
- ・必要な耐震性を有しない要緊急安全確認大規模建築物の所有者等に対して耐震化を働きかけ、令和12年度までに耐震化率100%を目指す。

3) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標

●令和12年度 耐震化率 90%

- ・必要な耐震性を有しない特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者等に対して重点的に耐震化を働きかけ、令和12年度までに耐震化率90%を目指す。

■耐震化の現状と目標

種 類	令和2年度 耐震化率	令和7年度 耐震化率	令和12年度(目標) 耐震化率
住 宅	93.9%	96.1%	おおむね解消
民間特定建築物	92.6%	94.0%	95%
要緊急安全確認大規模建築物	92.1%	97.2%	100%
特定緊急輸送道路沿道建築物	84.2%	85.3%	90%

第3章 耐震化への取り組み方針

1. 基本的な取組方針

- 民間建築物の耐震化においては、防災の基本理念である「自助・協助・公助」を踏まえ、建築物の所有者等が自らの問題、地域の問題として意識的に取り組むことが重要である。
 - 区は、建築物の所有者等の耐震化の取り組みを支援するため、費用負担を軽減する財政的な支援、普及・啓発のための情報提供等を実施し、耐震化に取り組みやすい環境整備に努める。
 - 建替えや除却による耐震化を促進するため、まちづくり事業と連携した取り組みを進める。
- ・防災の基本理念として、従来、自分の生命財産は自分で守る「自助」、自分たちのまちは自分たちでまもる「共助」、行政責任としての「公助」があるとされてきている。「千代田区災害対策基本条例」では、千代田区の地域特性を踏まえて、災害時に千代田区にあるすべての人々が相互に助け合い、支えあうことを新たな理念とする「協助」とし、「自助・協助・公助」の理念を示している。

2. 住宅・マンション

- 区民の多くが居住するマンションについては、積極的に耐震化を働きかける。
- 木造2000年基準を満たさない木造住宅を含めた耐震化を促進する。

3. 民間特定建築物・要緊急安全確認大規模建築物

- 耐震診断が義務付けられている特に大規模な建築物（要緊急安全確認大規模建築物）については、耐震診断の結果、必要な耐震性が確保されていない建築物の建物所有者等に対して、積極的に耐震化を働きかける。
- 要緊急安全確認大規模建築物以外の民間特定建築物については、引き続き耐震化を促進する。

4. 特定緊急輸送道路沿道建築物

- 耐震診断が義務付けられている特定緊急輸送道路沿道建築物については、東京都と連携し、重点的に耐震化を促進する。

5. 組積造の塀（ブロック塀等）

- 歩行者の安全確保の観点から、区的安全確認により倒壊の危険性が高い組積造の塀が発見された場合は、早急に撤去等を行うよう、所有者に働きかける。

第4章 耐震化に係る総合的な施策の展開

1. 耐震化の普及・啓発

- 建築物の耐震化を進めることで地域の防災性の向上を図るためには、建築物の所有者等である区民や事業者が、自らの問題として、所有する建築物の耐震化状況および地域の防災上の問題点を把握し、防災の重要性と建築物の耐震化の必要性を理解し、取り組むことが重要である。
- 耐震化の促進に係る各種支援制度等を有効に活用してもらうためには、建築物の所有者からの問い合わせに適切に対応できる体制を整え、耐震診断及び耐震改修等に係る支援制度等の情報を提供していくことが必要である。
- 上記を踏まえて、防災の重要性や耐震診断・耐震改修の必要性を啓発するとともに、耐震化に係る各種支援施策等の情報を発信するものとする。

1) 耐震化の促進に関する情報発信

(1) 区広報やホームページによる情報発信とパンフレットの配布・説明

- ・区広報や区ホームページを活用し、防災の重要性や耐震診断・耐震改修の必要性、耐震化に係る各種支援施策の情報を発信する。
- ・耐震化の促進に向けたパンフレットや支援制度のチラシを建築指導課窓口で配布・説明するほか、アンケートやヒアリングの際に活用する。
- ・分譲マンションの耐震化促進モデル事業について、3年間の期間終了後に成果を整理・公表し、耐震化に取り組む管理組合の意思形成の支援となるよう、情報発信を行う。

(2) 耐震性が不足する建築物の所有者等に対する積極的な普及・啓発活動

- ・過去に耐震診断・補強設計の助成を受けた建築物の所有者等に対し、アンケート等を通じて耐震化の状況を把握するとともに、耐震化支援策を周知するなど、耐震化へのフォローアップを実施する。
- ・特に、耐震化が進まないマンションの管理組合や特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対しては、アンケートやヒアリング等を通じて耐震化の状況を把握することに加え、個別訪問等を実施して普及・啓発に取り組むなど、より積極的にプッシュ型の支援を実施する。

(3) 耐震マーク表示制度の活用

- 耐震性のある建築物に耐震マークを表示することにより、建築物利用者等に耐震性に関する情報を広く提供し、建築物の耐震性に関する安全意識の向上を図るとともに建築物の耐震化を促す。



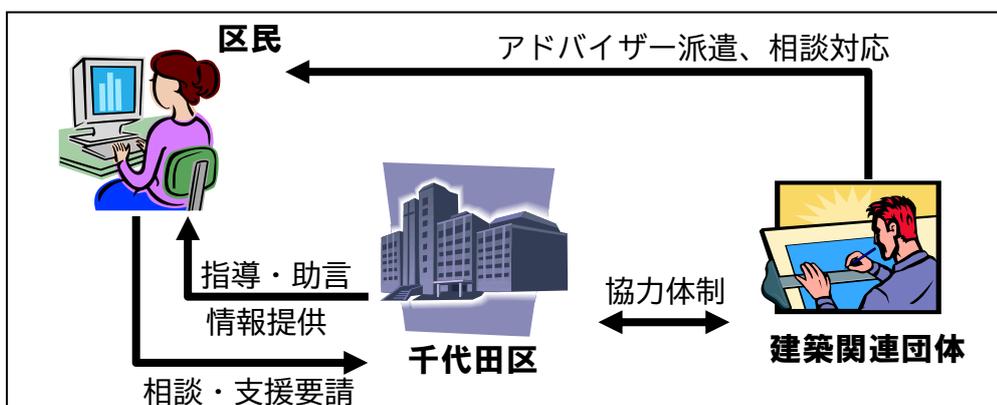
(4) 普及啓発活動の充実

- 千代田区生涯学習出前講座「ほりばた塾」における講座内容の充実を図るとともに、公益財団法人まちみらい千代田(以下「まちみらい千代田」という。)、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター(以下「まちづくりセンター」という。)と連携を図りつつ、マンション管理組合などに対して積極的に呼びかけて、各種支援制度等の利用を促す。

2) 建築関連団体と連携した相談体制の構築

- 一般社団法人東京都建築士事務所協会、まちみらい千代田、まちづくりセンター等の関係団体との協力体制を強化し、従来より実施している耐震診断・耐震改修に関する相談に合わせて、耐震改修促進に係る総合的な取り組みについての情報発信、建築物所有者のニーズの把握等も行っていく。

■ 建築関係団体と連携した相談体制



2. 耐震化に対する支援・助成

- 住宅・建築物の所有者等による耐震診断・耐震改修に対し、区では費用負担の軽減のための支援を行う。
- 国や都の動向を確認し、耐震化促進に有効な支援制度となるよう、必要に応じ見直しを検討する。

1) 耐震助成の項目

(1) アドバイザー派遣

- ・マンション等の関係権利者が多い建築物の耐震診断、耐震改修工事を実施するには、関係権利者の合意形成が困難な場合がある。アドバイザー派遣では、耐震化を検討しているマンションの所有者や管理組合等に対して、専門家を派遣し、耐震化の必要性や資金計画等のアドバイスを行う。

(2) 耐震診断

- ・旧耐震の建築物及び木造 2000 年基準を満たさない住宅は、必要な耐震性能を有しているか確認するために耐震診断を実施する必要がある。
- ・木造住宅の耐震診断では、設計図書等の確認による予備調査と住宅の状態を確認する現地調査により耐震性能の評価を行う。
- ・木造 2000 年基準を満たさない住宅の耐震診断では、木造住宅の評価内容に加えて、接合部の確認を行う。
- ・非木造建築物の耐震診断では、設計図書等による構造計算、構造部材の現地調査（コンクリートのコア抜き、配筋状態や鉄骨接合部の調査等）により耐震性能の評価を行う。

(3) 補強設計

- ・耐震診断の結果、必要な耐震性を有していないと判断された場合は、補強設計を行う。
- ・補強設計では目標とする耐震性能を定め、施工の条件、コスト、工期などから耐震改修工法を選定し、目標となる耐震性能を実現する設計（構造計算、図面作成等）を行う。

(4) 耐震改修工事等

- ・補強設計の内容に基づき、耐震性能を確保するための工事（耐震改修工事）を実施する。
- ・耐震改修工事には多くの工法があり、補強設計時に最適な改修方法、工法を選定し、耐震改修工事を進めることとなる。
- ・耐震診断や補強設計の結果耐震改修工事の実施が難しい場合や、老朽化などの理由により、除却・建替えを選択する場合もある。

2) 耐震化に対する支援

(1) マンション

- 区ではマンションの耐震化を特に重点的に促進することとし、マンション耐震化支援制度を引き続き実施する。
- マンション管理状況届出制度との連携等によりマンションごとの耐震化状況を棟単位で管理する取り組みを継続して実施する。
- まだ耐震診断を実施していないマンションの管理組合や、過去に耐震診断・補強設計の助成を受けているが耐震化が進まないマンションの管理組合等に対し、マンション管理状況届出制度との連携やアンケート、個別訪問等を通じて、耐震化支援策を周知するなどプッシュ型の支援を実施する。
- 区以外のまちみらい千代田、東京都、独立行政法人住宅金融支援機構等が実施するマンションに対する支援制度や融資制度を周知する。
- 区では、耐震化促進のための課題解決等について知見を得るため、時限措置として令和7年度から令和9年度まで分譲マンションの耐震改修モデル事業を実施する。
- 分譲マンションの耐震化促進モデル事業の成果を整理・公表することで、様々な理由により耐震化が進んでいないマンションの管理組合の意思形成を支援する。

■ マンションの耐震化促進助成制度

アドバイザー派遣	○	資料 P47
耐震診断助成	○	資料 P47
補強設計助成	○	資料 P47
耐震改修等助成（補強、除却、建替え）	○	資料 P48
分譲マンションのモデル事業（時限措置）	△ (耐震補強のみ)	資料 P48

※マンション耐震改修等助成では、耐震補強工事に要する費用を限度として、除却・建替えに対しても助成対象とする。

(2) 木造住宅

- 区内には木造住宅が少ないものの、旧耐震の木造住宅が一定程度存在している。これらの木造住宅の耐震化を促進するために、耐震化支援制度を引き続き実施する。
- 木造 2000 年基準を満たさない住宅への助成制度を検討する。
- より耐震化に取り組みやすいよう、支援制度の見直しを検討する。

■ 木造住宅の耐震化促進助成制度

耐震診断助成	○	資料 P52
耐震改修等助成（補強、除却、耐震シルカ-設置等）	○	資料 P52

(3) 特定緊急輸送道路沿道建築物

- ・特定緊急輸送道路は地震発生時の避難活動や救援活動に重要な路線であり、沿道建築物の耐震化は特に重点的に促進する必要があることから、引き続き緊急輸送道路沿道建築物の耐震化支援制度を実施する。
- ・特定緊急輸送道路沿道建築物のうち、必要な耐震性を有しない建築物の所有者等に対しては、個別に耐震化の必要性や支援制度等の利用を促すなど、耐震化施策の有効活用を図っていくこととする。
- ・特定緊急輸送道路の変更により、新たに対象路線が位置付けられた場合は、当該路線の沿道建築物についても、助成制度の対象に含める等適切な措置を行う。(最新の緊急輸送道路図は東京都耐震ポータルサイトで確認できる)

■特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進助成制度

補強設計助成	○	資料 P53
耐震改修等助成（補強、除却、建替え）	○	資料 P53

※特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修等助成では、耐震補強工事に要する費用を限度として、除却・建替えに対しても助成対象とする。

(4) 建築物

- ・区内には、マンションや特定緊急輸送道路沿道建築物以外の事務所建築物等が多数あり、区ではそれらの建築物の耐震化を促進するための支援制度を整備しており、引き続き支援を実施する。
- ・一般緊急輸送道路の変更により、新たに対象路線が位置付けられた場合は、当該路線の沿道建築物についても、助成制度の対象に含める等適切な措置を行う。(最新の緊急輸送道路図は東京都耐震ポータルサイトで確認できる)
- ・民間特定建築物は、この建築物に対する助成制度を利用できる。

■建築物の耐震化促進助成制度（住宅付建築物の耐震化促進助成制度）

耐震診断助成	○	資料 P54
補強設計助成	○	資料 P54
耐震改修等助成	△ (住宅付建築物の住宅部分の補強・建替え)	資料 P54

※住宅付建築物の耐震改修等助成では、耐震補強工事に要する費用を限度として、建替えに対しても助成対象とする。

(5) ブロック塀

- ・地震などによるブロック塀等の倒壊から歩行者等の安全を確保するため、道路路面等に面する十分な安全性が確認できないブロック塀等の改善工事を行う場合、助成制度を利用できる。

■ブロック塀の改修助成制度

改善工事助成	○	資料 P55
--------	---	--------

3. 所有者に対する指導・指示

- 既存耐震不適格建築物の所有者に対して、所管行政庁として区は促進法に基づき耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言を実施するとともに、所管行政庁が東京都知事となる建築物についても都と連携して対応していく。
- 正当な理由がなく指導に従わない一定規模以上の特定既存耐震不適格建築物の所有者に対して、所管行政庁として区は促進法に基づき必要な指示を行い、指示に従わない場合は、その旨の公表を検討する。
- 特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者等に対して、都と連携し、耐震化推進条例に基づき、指導・指示等を実施するように努める。

※所管行政庁

促進法により建築主事を置く区市町村の長（延べ床面積が1万㎡を超える場合は、東京都知事）

1) 促進法の規定に基づく既存耐震不適格建築物に対する指導・指示

(1) 既存耐震不適格建築物への指導・助言

- ・促進法第15条第1項に定める特定既存耐震不適格建築物および促進法第16条第2項に定める耐震診断の指示対象建築物の所有者に対して、耐震化を促進するため、所管行政庁として、必要な指導・助言を行う。
- ・指導・助言に合わせて、耐震化の促進に向けたパンフレットの配布や普及啓発活動等により、耐震化の促進に係る情報の周知を図る。

(2) 一定規模以上の特定既存耐震不適格建築物への指示

- ・耐震診断や耐震改修の実施を指導・助言しても従わない多数の者が利用する一定規模以上の建築物の所有者に対しては、所管行政庁として、促進法第15条第2項に基づき必要な指示を行う。
- ・指示を受けた者が、正当な理由がなくその指示に従わなかったときは、建物の用途や老朽化の状況等を勘察し、所管行政庁として、必要に応じて促進法第15条第3項に基づき、その旨を公表することを検討する。

2) 促進法の規定に基づく要安全確認計画記載建築物および要緊急安全確認大規模建築物に対する指導・指示・命令等

(1) 報告の命令

- ・対象建築物の所有者は、促進法第7条により耐震診断を行い、その結果を定められた期限までに所管行政庁に報告しなければならない。
- ・所管行政庁は、対象建築物の所有者が耐震診断の結果を報告しない場合は、促進法第8条第1項及び附則第3条第3項に基づき、相当の期限を定めて、報告を命令することができる。
- ・またその命令をした場合は、促進法第8条第2項及び附則第3条第3項により公表するものとする。

(2) 耐震診断の結果の公表

- ・促進法第9条に基づき、促進法第7条の規定による報告を受けたときは、当該報告の内容を公表するものとする。

(3) 耐震化に対する指導・指示

- ・促進法第12条第1項および附則第3条第3項に基づき、対象となる建築物の所有者に対して、耐震化を促進するため、必要な指導・助言を行う。
- ・促進法第12条第2項および附則第3条第3項に基づき、指導・助言に従わない建築物の所有者に対して、必要な指示を行う。
- ・促進法第12条第3項および附則第3条第3項に基づき、指示を受けた者が、正当な理由がなくその指示に従わなかったときは、建築物の用途や老朽化の状況等を勘案し、必要に応じてその旨を公表することを検討する。

3) 耐震化推進条例の規定に基づく特定緊急輸送道路沿道建築物に対する指導・指示・命令等

(1) 報告の指導・助言

- ・耐震化推進条例第9条に基づき、耐震化状況の報告について必要な指導・助言を行う。

(2) 耐震化に対する指導・指示

- ・耐震化推進条例第11条第1項に基づき、特定緊急輸送道路沿道建築物所有者に対して、耐震化を促進するため、必要な指導・助言を行う。
- ・耐震化推進条例第11条第2項に基づき、必要な耐震診断が実施されていないと認める時は、特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対して、期限を定めて、耐震診断を実施するよう必要な指示を行う。

(3) 耐震化に対する公表

- 耐震化推進条例第 12 条第 1 項に基づき、特定緊急輸送道路ごとに知事が定める日までに、正当な理由がなく必要な耐震診断を実施しないとき、および指示を受けた特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者が、同条例第 11 条第 2 項に基づく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は、必要な耐震診断が実施されていない旨および当該特定緊急輸送道路沿道建築物の所在地等を公表する。

(4) 耐震診断実施命令

- 耐震化推進条例第 13 条に基づき、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は、特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対して、期限を定めて、同条例第 11 条第 2 項に基づく指示に係る耐震診断を実施すべきことを命ずる。

(5) 耐震改修等実施指示・公表

- 耐震化推進条例第 14 条第 1 項に基づき、特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対して、耐震改修等を実施するよう指示する。
- 耐震化推進条例第 14 条第 2 項に基づき、指示を受けた特定緊急輸送道路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、必要に応じて規則で定める事項を公表することを検討する。

(6) 占有者への助言

- 耐震化推進条例第 14 条の二第 1 項に基づき、特定緊急輸送道路沿道建築物の占有者に対して、耐震化に関する情報を提供する等必要な助言をする。
- 耐震化推進条例第 14 条の二第 3 項に基づき、指示の対象となった特定緊急輸送道路沿道建築物の占有者に対して、耐震改修等の実現に向けた協力について必要な指導・助言を行う。

■特定既存耐震不適格建築物一覧

耐震改修促進法での用途区分 (法第14条第1号)		所管行政庁の指導・助言 対象建築物の要件 (法第15条第1項 ・令第6条)	所管行政庁の指示 対象建築物の要件 (法第15条第2 項・令第8条)	耐震診断義務付け 対象建築物の要件 (法附則第3条 ・令附則第2条)	要緊急安全確認大規模建築物
学校	小学校、中学校、中等教育 学校の前期課程若しくは特 別支援学校	階数2以上かつ1,000㎡ 以上(屋内運動場の面積 を含む)	階数2以上かつ 1,500㎡以上(屋内 運動場の面積を含 む)	階数2以上かつ3,000㎡以上 (屋内運動場の面積を含む)	
	上記以外の学校	階数3以上かつ 1,000㎡以上			
体育館(一般公共の用に供されるもの)		階数1以上かつ 1,000㎡以上	階数1以上かつ 2,000㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上	要緊急安全確認大規模建築物
ボーリング場、スケート場、水泳場 その他これらに類する運動施設		階数3以上かつ 1,000㎡以上	階数3以上かつ 2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上	
病院、診療所					
劇場、観覧場、映画館、演芸場					
集会場、公会堂					
展示場					
卸売市場					
百貨店、マーケットその他の物品販 売業を営む店舗					
ホテル、旅館					
賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿 舎、下宿					
事務所					
老人ホーム、老人短期入所施設、福 祉ホームその他これらに類するもの		階数2以上かつ 1,000㎡以上	階数2以上かつ 2,000㎡以上	階数2以上かつ5,000㎡以上	
老人福祉センター、児童厚生施設、 身体障害者福祉センターその他これ らに類するもの		階数2以上かつ500㎡以 上	階数2以上かつ 750㎡以上	階数2以上かつ1,500㎡以上	
幼稚園、幼保連携型認定こども園又 は保育所					
博物館、美術館、図書館		階数3以上かつ 1,000㎡以上	階数3以上かつ 2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上	
遊技場					
公衆浴場					
飲食店、キャバレー、料理店、ナイト クラブ、ダンスホールその他これ らに類するもの					
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その 他これらに類するサービス業を営む 店舗					
工場(危険物の貯蔵場又は処理場の 用途に供する建築物を除く。)					
車両の停車場又は船舶若しくは航空 機の発着場を構成する建築物で旅客 の乗降又は待合の用に供するもの					
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、税務署その他これらに類す る公益上必要な建築物					
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に 供する建築物 (法第14条第2号)					政令で定める数量以上の 危険物を貯蔵、処理する 全ての建築物 (令7条)
避難路沿道建築物 (緊急輸送道路沿道の建築物)		耐震改修促進計画で指定 する避難路の沿道建築物 であって、前面道路幅員 の1/2超の高さの建築物 (道路幅員が12m以下の 場合は6m超)	左に同じ	耐震改修促進計画で指定す る重要な避難路の沿道建 築物であって、前面道路幅員 の1/2超の高さの建築物(道 路幅員が12m以下の場合 は6m超)	要安全確認計画記載建築物
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	

■既存耐震不適格建築物の所有者に対する指導・助言等の促進法に基づく区分

既存耐震不適格建築物

【耐震診断及び改修に関する指導・助言】《促進法第16条第2項》

○昭和56年5月31日以前に新築工事に着手した建築物

※その後増改築等により検査済証を受けた部分を除く

特定既存耐震不適格建築物

【耐震診断及び改修に関する指導・助言】《促進法第15条第1項》

(例) 小学校、老人ホーム等 ⇒ 階数2階以上かつ1,000㎡以上

- 多数の者が利用する施設
- 一定以上の危険物を取扱う施設
- 通行障害建築物

【耐震診断及び改修に関する指示等】《促進法第15条第2項》

(例) 小学校等 ⇒ 階数2階以上かつ1,500㎡以上

- 多数の者が利用する施設
- 一定以上の危険物を取扱う施設
- 通行障害建築物

要緊急安全確認大規模建築物（診断義務付け）

【耐震診断に関する報告の命令・公表】《促進法附則第3条第3項》

(例) ホテル、旅館等 ⇒ 階数3階以上かつ5,000㎡以上

- 多数の者が利用する施設
- 一定以上の危険物を取扱う施設

**要安全確認計画記載建築物（診断義務付け）
（特定緊急輸送道路沿道建築物）**

【耐震診断に関する報告の命令・公表】《促進法第8条第1項・第2項》

- 耐震診断の報告期限を定めた通行障害建築物

4. 総合的な安全対策

- 地震時における建築物の総合的な安全対策として、必要な対策を支援、普及・啓発する。

1) 組積造の塀（ブロック塀等）の安全対策

- 区では、緊急調査により確認された安全性に問題のあるブロックの所有者に対して、安全点検の方法やその実施について、直接周知し、改善に向けた働きかけを行っている。また、緊急対策として、これらのブロック塀等の改善を早急に進めるため、撤去工事等の助成制度を平成 30 年 12 月に創設した。
- 道路に面する安全性に問題のあるブロック塀のうち、擁壁の上に造られている特に危険な状態のブロック塀については、所有者に指導を行い、必要な安全対策が完了した。それ以外のブロック塀についても改善が進んでいるが、まだ改善されていないブロック塀も存在している。
- 今後も、国や都と連携し、改善工事（撤去・新設）の助成を継続して実施することで、区内の道路に面する安全性に問題のあるブロック塀の早急な改善を図っていく。特に次に示す区内の「避難路」の沿道については、重点的に助成を行い、安全対策の徹底を図る。
- ここで規定する区内の「避難路」は以下のとおりとする。
 - ①緊急輸送道路（東京都耐震改修促進計画に緊急輸送道路と記載された道路）
 - ②通学路（千代田区教育委員会で定めるもの）なお、この「避難路」は、社会資本整備総合交付金交付要綱付属第Ⅱ編イ-16-(12)-①住宅・建築物耐震改修事業の 1. 十一における「避難路」として位置付ける。

2) 家具の転倒防止対策

- 地震時の家具の転倒防止による被害を防ぐために、家具転倒防止対策の実施について区民に周知する。

3) 窓ガラス等の落下防止対策

- 防災上特に重要な建築物を対象に、窓ガラス、外壁タイル、屋外広告物等の落下防止対策の指導を実施する。

4) 定期報告制度を活用した耐震化促進

- 特定建築物（学校、病院および共同住宅等、多数の者が利用する建築物）の所有者等は定期的に安全、衛生、防火および避難に関する事項について、調査結果を報告する必要がある。定期報告制度を活用し、特定建築物の耐震化状況を把握し、建築物の所有者等に対して耐震化の促進を働きかける。

5) 被災建築物応急危険度判定

- 地震により被災した建築物の余震等による二次被害を防止するため、総合防災情報システムを活用し、被災建築物応急危険度判定を実施し、当該建築物の当面の使用の可否を判定する必要がある。
- 被災建築物応急危険度判定を速やかに実施するため、被災建築物応急危険度判定員となる区内の在住、在勤の建築士とのネットワークの構築、被災建築物応急危険度判定員講習会等を実施する。

6) マンションの防災対策

- まちみらい千代田では、エレベーター地震時管制運転装置およびエレベーター戸開走行防止装置の設置費用の助成、エレベーターに閉じ込められた場合のエレベーター用防災キャビネット設置の助成、マンションへの防災アドバイザー派遣等の制度を設置しており、制度の活用を周知する。

7) 長周期地震動対策

- 東日本大震災では超高層建築物での長時間の揺れが観測され、長周期地震動が要因とされている。国は平成 28 年 6 月に「超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動対策について（技術的助言）」を示した。
- 超高層建築物の安全性の確保のため、建築物の所有者等に対して、建築物の補強、家具等の転倒や滑動の防止対策の実施について、東京都と連携し普及啓発に努める。

8) 液状化対策

- 液状化現象とは、地震が発生した際に地盤が液体状になる現象であり、地震により地盤が液状化すると、建物重量が軽く基礎が浅い木造住宅は、傾斜や沈下などの被害を受ける可能性がある。
- 区では災害情報マップを活用し、液状化に関する情報を建築物所有者等に対して必要に応じて周知する。

5. 耐震化促進の方策

住宅・建築物の耐震化は、自らの生命と財産を守るだけでなく、道路閉塞や出火などから地域の安全性を確保するためにも重要である。

特にマンションや特定緊急輸送道路沿道建築物については、耐震化の重要性と必要性について積極的に啓発し、耐震化を支援していくことが必要である。加えて既存耐震不適格建築物の除却や建替えによっても、耐震化を促進していく必要がある。

こうした考えを踏まえて、耐震化の支援体制の強化や助成制度の拡充によって、耐震化を推進するとともに、建替え促進やまちづくり事業を通じた耐震化もあわせて実施していくことで、総合的に耐震化を促進していく。

1) 耐震化促進に向けた体制の強化

- ・耐震診断・耐震改修についての助成、融資、税制、事業性等を総合的に相談できる体制について、まちみらい千代田、まちづくりセンター等と連携を強化する。
- ・マンションごとの耐震化状況を棟単位で管理する取り組みを継続して実施し、耐震化の促進に活用するとともに、まちみらい千代田が実施するマンション対策事業との連携を図り、マンション耐震化を促進する。
- ・分譲マンションの耐震化促進モデル事業の成果を整理・公表することで、様々な理由により耐震化が進んでいないマンション管理組合の意思形成を支援する取り組みを推進する。

2) 除却や建替え、共同化等に対する支援

- ・マンション建替え円滑化法等による敷地売却制度や容積率の緩和特例等を活用しながら、地震に対する安全性が確保されていない老朽マンション等の建替えを促進する。
- ・都心共同住宅供給事業、建築物共同化住宅整備促進事業など共同化等に関する制度の活用等により、建替え促進に向けた支援を図る。
- ・まちの機能更新や地域課題を解決するためのまちづくり事業と積極的に連携し耐震性向上に寄与するまちづくりを推進する。

3) 助成制度の見直し

- ・現行の助成制度については、建築資材価格の高騰をはじめとする社会情勢の変化に注視し、必要に応じて見直しを検討する。
- ・委任払い（申請者は区の助成額を差し引いた分を事業者に支払い、区の助成額は申請者からの委任により、区から事業者に支払う）方式により、修繕積立金の取り崩しや、助成金支払いまでの立て替え等の負担が減ることから、委任支払い方式の活用について周知する。
- ・今後の耐震化状況を見極めつつ、国や都の制度動向を確認し、有効な制度となるよう助成制度の拡充や見直しについて検討する。

巻末資料

1. 建築物の耐震改修の促進に関する法律（抜粋） 資料 1
2. 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（抜粋） 資料 11
3. 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行規則（抜粋） 資料 17
4. 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 資料 20
5. 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 資料 28
6. 東京都耐震改修促進計画（改定の概要） 資料 33
7. 住宅、民間特定建築物耐震化率算出方法 資料 36
8. 千代田区建築物耐震化事業の経緯と実績 資料 42
9. 千代田区建築物耐震化助成制度（令和7年度） 資料 45
10. 建築物耐震化支援制度（令和7年度） 資料 47
11. 耐震化促進の経緯 資料 59

1. 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）
最終改正 令和5年6月16日法律第58号

第一章 総則

（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二百一十号)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。

（国、地方公共団体及び国民の努力義務）

第三条 国は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に資する技術に関する研究開発を促進するため、当該技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずよう努めるものとする。
2 国及び地方公共団体は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、資金の融通又はあつせん、資料の提供その他の措置を講ずよう努めるものとする。
3 国及び地方公共団体は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する国民の理解と協力を得るため、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努めるものとする。
4 国民は、建築物の地震に対する安全性を確保するとともに、その向上を図るよう努めるものとする。

第二章 基本方針及び都道府県耐震改修促進計画等

（基本方針）

第四条 国土交通大臣は、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(以下「基本方針」という。)を定めなければならない。
2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
一 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する基本的な事項
二 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定に関する事項
三 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項
四 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基本的な事項
五 次条第一項に規定する都道府県耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する重要事項
3 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（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

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。

第三章 建築物の所有者が講ずべき措置

(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。

(通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断に要する費用の負担)

第十条 都道府県は、第七条第二号に掲げる建築物の所有者から申請があったときは、国土交通省令で定めるところにより、同条の規定により行われた耐震診断の実施に要する費用を負担しなければならない。

- 2 市町村は、第七条第三号に掲げる建築物の所有者から申請があったときは、国土交通省令で定めるところにより、同条の規定により行われた耐震診断の実施に要する費用を負担しなければならない。

(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。

第四章 建築物の耐震改修の計画の認定

(計画の認定)

第十七条 建築物の耐震改修をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、建築物の耐震改修の計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

- 2 前項の計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。
 - 一 建築物の位置

- 二 建築物の階数、延べ面積、構造方法及び用途
 - 三 建築物の耐震改修の事業の内容
 - 四 建築物の耐震改修の事業に関する資金計画
 - 五 その他国土交通省令で定める事項
- 3 所管行政庁は、第一項の申請があった場合において、建築物の耐震改修の計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その旨の認定(以下この章において「計画の認定」という。)をすることができる。
- 一 建築物の耐震改修の事業の内容が耐震関係規定又は地震に対する安全上これに準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していること。
 - 二 前項第四号の資金計画が建築物の耐震改修の事業を確実に遂行するため適切なものであること。
 - 三 第一項の申請に係る建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定及び耐震関係規定以外の建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合せず、かつ、同法第三条第二項の規定の適用を受けているものである場合において、当該建築物又は建築物の部分の増築、改築、大規模の修繕(同法第二条第十四号に規定する大規模の修繕をいう。)又は大規模の模様替(同法第十五号に規定する大規模の模様替をいう。)をしようとするものであり、かつ、当該工事後も、引き続き、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定以外の同法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しないこととなるものであるときは、前二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。
 - イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事後も、引き続き、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定以外の建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。
 - ロ 工事の計画(二以上の工事に分けて耐震改修の工事を行う場合にあつては、それぞれの工事の計画。第五号ロ及び第六号ロにおいて同じ。)に係る建築物及び建築物の敷地について、交通上の支障の度、安全上、防火上及び避難上の危険の度並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害の度が高くないものであること。
 - 四 第一項の申請に係る建築物が既存耐震不適格建築物である耐火建築物(建築基準法第二条第九号の二に規定する耐火建築物をいう。)である場合において、当該建築物について柱若しくは壁を設け、又は柱若しくははりの模様替をすることにより当該建築物が同法第二十七条第二項の規定に適合しないこととなるものであるときは、第一号及び第二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。
 - イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事により、当該建築物が建築基準法第二十七条第二項の規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。
 - ロ 次に掲げる基準に適合し、防火上及び避難上支障がないと認められるものであること。
 - (1) 工事の計画に係る柱、壁又ははりの構造が国土交通省令で定める防火上の基準に適合していること。
 - (2) 工事の計画に係る柱、壁又ははりに係る火災が発生した場合の通報の方法が国土交通省令で定める防火上の基準に適合していること。
 - 五 第一項の申請に係る建築物が既存耐震不適格建築物である場合において、当該建築物について増築をすることにより当該建築物が建築物の容積率(延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。)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(イ及び第八項において「容積率関係規定」という。)に適合しないこととなるものであるときは、第一号及び第二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。
 - イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事により、当該建築物が容積率関係規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。
 - ロ 工事の計画に係る建築物について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものであること。
 - 六 第一項の申請に係る建築物が既存耐震不適格建築物である場合において、当該建築物について増築をすることにより当該建築物が建築物の建蔽率(建築面積の敷地面積に対する割合

をいう。)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(イ及び第九項において「建蔽率関係規定」という。)に適合しないこととなるものであるときは、第一号及び第二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。

イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事により、当該建築物が建蔽率関係規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。

ロ 工事の計画に係る建築物について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものであること。

4 第一項の申請に係る建築物の耐震改修の計画が建築基準法第六条第一項の規定による確認又は同法第十八条第二項の規定による通知を要するものである場合において、計画の認定をしようとするときは、所管行政庁は、あらかじめ、建築主事又は建築副主事の同意を得なければならない。

5 建築基準法第九十三条の規定は所管行政庁が同法第六条第一項の規定による確認又は同法第十八条第二項の規定による通知を要する建築物の耐震改修の計画について計画の認定をしようとする場合について、同法第九十三条の二の規定は所管行政庁が同法第六条第一項の規定による確認を要する建築物の耐震改修の計画について計画の認定をしようとする場合について準用する。

6 所管行政庁が計画の認定をしたときは、次に掲げる建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分(以下この項において「建築物等」という。)については、建築基準法第三条第三項第三号及び第四号の規定にかかわらず、同条第二項の規定を適用する。

一 耐震関係規定に適合せず、かつ、建築基準法第三条第二項の規定の適用を受けている建築物等であって、第三項第一号の国土交通大臣が定める基準に適合しているものとして計画の認定を受けたもの

二 計画の認定に係る第三項第三号の建築物等

7 所管行政庁が計画の認定をしたときは、計画の認定に係る第三項第四号の建築物については、建築基準法第二十七条第二項の規定は、適用しない。

8 所管行政庁が計画の認定をしたときは、計画の認定に係る第三項第五号の建築物については、容積率関係規定は、適用しない。

9 所管行政庁が計画の認定をしたときは、計画の認定に係る第三項第六号の建築物については、建蔽率関係規定は、適用しない。

10 第一項の申請に係る建築物の耐震改修の計画が建築基準法第六条第一項の規定による確認又は同法第十八条第二項の規定による通知を要するものである場合において、所管行政庁が計画の認定をしたときは、同法第六条第一項又は第十八条第三項の規定による確認済証の交付があったものとみなす。この場合において、所管行政庁は、その旨を建築主事又は建築副主事に通知するものとする。

(計画の変更)

第十八条 計画の認定を受けた者(第二十八条第一項及び第三項を除き、以下「認定事業者」という。)は、当該計画の認定を受けた計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、所管行政庁の認定を受けなければならない。

2 前条の規定は、前項の場合について準用する。

(計画認定建築物に係る報告の徴収)

第十九条 所管行政庁は、認定事業者に対し、計画の認定を受けた計画(前条第一項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの。次条において同じ。)に係る建築物(以下「計画認定建築物」という。)の耐震改修の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

第二十条 所管行政庁は、認定事業者が計画の認定を受けた計画に従って計画認定建築物の耐震改修を行っていないと認めるときは、当該認定事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(計画の認定の取消し)

第二十一条 所管行政庁は、認定事業者が前条の規定による処分に違反したときは、計画の認定を取り消すことができる。

第五章 建築物の地震に対する安全性に係る認定等

(建築物の地震に対する安全性に係る認定)

第二十二条 建築物の所有者は、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁に対し、当該建築物について地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を申請することができる。

2 所管行政庁は、前項の申請があった場合において、当該申請に係る建築物が耐震関係規定又は地震に対する安全上これに準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していると認めるときは、その旨の認定をすることができる。

3 前項の認定を受けた者は、同項の認定を受けた建築物(以下「基準適合認定建築物」という。)、その敷地又はその利用に関する広告その他の国土交通省令で定めるもの(次項において「広告等」という。)、国土交通省令で定めるところにより、当該基準適合認定建築物が前項の認定を受けている旨の表示を付することができる。

4 何人も、前項の規定による場合を除くほか、建築物、その敷地又はその利用に関する広告等に、同項の表示又はこれと紛らわしい表示を付してはならない。

(基準適合認定建築物に係る認定の取消し)

第二十三条 所管行政庁は、基準適合認定建築物が前条第二項の基準に適合しなくなったと認めるときは、同項の認定を取り消すことができる。

(基準適合認定建築物に係る報告、検査等)

第二十四条 所管行政庁は、前条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、第二十二条第二項の認定を受けた者に対し、基準適合認定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、基準適合認定建築物、基準適合認定建築物の敷地若しくは基準適合認定建築物の工事現場に立ち入り、基準適合認定建築物、基準適合認定建築物の敷地、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。

2 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。

第六章 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定等

(区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定)

第二十五条 耐震診断が行われた区分所有建築物(二以上の区分所有者(建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号)第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。))が存する建築物をいう。以下同じ。))の管理者等(同法第二十五条第一項の規定により選任された管理者(管理者がないときは、同法第三十四条の規定による集会において指定された区分所有者)又は同法第四十九条第一項の規定により置かれた理事をいう。))は、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁に対し、当該区分所有建築物について耐震改修を行う必要がある旨の認定を申請することができる。

2 所管行政庁は、前項の申請があった場合において、当該申請に係る区分所有建築物が地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認めるときは、その旨の認定をすることができる。

3 前項の認定を受けた区分所有建築物(以下「要耐震改修認定建築物」という。))の耐震改修が建物の区分所有等に関する法律第十七条第一項に規定する共用部分の変更に該当する場合における同項の規定の適用については、同項中「区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議」とあるのは「集会の決議」とし、同項ただし書の規定は、適用しない。

(要耐震改修認定建築物の区分所有者の耐震改修の努力)

第二十六条 要耐震改修認定建築物の区分所有者は、当該要耐震改修認定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。

(要耐震改修認定建築物の耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等)

第二十七条 所管行政庁は、要耐震改修認定建築物の区分所有者に対し、技術指針事項を勘案して、要耐震改修認定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、要耐震改修認定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、要耐震改修認定建築物の区分所有者に対し、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耐震改修認定建築物の区分所有者が、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、要耐震改修認定建築物の区分所有者に対し、要耐震改修認定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、要耐震改修認定建築物、要耐震改修認定建築物の敷地若しくは要耐震改修認定建築物の工事現場に立ち入り、要耐震改修認定建築物、要耐震改修認定建築物の敷地、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。

第九章 罰則

- 第四十三条 第八条第一項の規定による命令に違反した者は、百万円以下の罰金に処する。
- 第四十四条 第十三条第一項、第十五条第四項又は第二十七条第四項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又はこれらの規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、五十万円以下の罰金に処する。
- 第四十五条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。
- 一 第十九条、第二十四条第一項又は第四十一条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
 - 二 第二十二條第四項の規定に違反して、表示を付した者
 - 三 第二十四条第一項又は第四十一条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者
 - 四 第三十九条第一項の規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかった者
 - 五 第三十九条第二項の規定に違反した者
 - 六 第四十一条第一項の規定による質問に対して答弁せず、又は虚偽の答弁をした者
- 第四十六条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前三条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても各本条の刑を科する。

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三十一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 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。
- 4 前項において準用する第八条第一項の規定による命令に違反した者は、百万円以下の罰金に処する。

- 5 第三項において準用する第十三条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、五十万円以下の罰金に処する。
- 6 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前二項の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても当該各項の刑を科する。

2. 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（抜粋）

（平成7年政令第429号）

最終改正 令和6年10月11日政令第312号

（都道府県知事が所管行政庁となる建築物）

第一条 建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「法」という。）第二条第三項ただし書の政令で定める建築物のうち建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第九十七条の二第一項又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の区域内のものは、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第333号）第四百四十八条第一項第一号又は第二号に掲げる建築物（その新築、改築、増築、移転又は用途の変更に関して、法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により都道府県知事の許可を必要とするものを除く。）以外の建築物とする。

2 法第二条第三項ただし書の政令で定める建築物のうち建築基準法第九十七条の三第一項又は第二項の規定により建築主事又は建築副主事を置く特別区の区域内のものは、次に掲げる建築物（第二号に掲げる建築物にあっては、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十七の二第一項の規定により同号に規定する処分に関する事務を特別区が処理することとされた場合における当該建築物を除く。）とする。

一 延べ面積（建築基準法施行令第二条第一項第四号に規定する延べ面積をいう。）が一万平方米を超える建築物

二 その新築、改築、増築、移転又は用途の変更に関して、建築基準法第五十一条（同法第八十七条第二項及び第三項において準用する場合を含む。）（市町村都市計画審議会が置かれている特別区にあっては、卸売市場、と畜場及び産業廃棄物処理施設に係る部分に限る。）並びに同法以外の法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により都知事の許可を必要とする建築物

（都道府県耐震改修促進計画に記載することができる公益上必要な建築物）

第二条 法第五条第三項第一号の政令で定める公益上必要な建築物は、次に掲げる施設である建築物とする。

一 診療所

二 電気通信事業法（昭和五十九年法律第八十六号）第二条第四号に規定する電気通信事業の用に供する施設

三 電気事業法（昭和三十九年法律第七十号）第二条第一項第十六号に規定する電気事業の用に供する施設

四 ガス事業法（昭和二十九年法律第五十一号）第二条第十一項に規定するガス事業の用に供する施設

五 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和四十二年法律第四百十九号）第二条第三項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設

六 水道法（昭和三十二年法律第七十七号）第三条第二項に規定する水道事業又は同条第四項に規定する水道用水供給事業の用に供する施設

七 下水道法（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第三号に規定する公共下水道又は同条第四号に規定する流域下水道の用に供する施設

八 熱供給事業法（昭和四十七年法律第八十八号）第二条第二項に規定する熱供給事業の用に供する施設

九 火葬場

十 汚物処理場

十一 廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和四十六年政令第330号。次号において「廃棄物処理法施行令」という。）第五条第一項に規定するごみ処理施設

十二 廃棄物処理法施行令第七条第一号から第十三号の二までに掲げる産業廃棄物の処理施設（工場その他の建築物に附属するもので、当該建築物において生じた廃棄物のみの処理を行うものを除く。）

十三 鉄道事業法（昭和六十一年法律第九十二号）第二条第一項に規定する鉄道事業の用に供する施設

十四 軌道法（大正十年法律第七十六号）第一条第一項に規定する軌道の用に供する施設

- 十五 道路運送法(昭和二十六年法律第百八十三号)第三条第一号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業の用に供する施設
- 十六 貨物自動車運送事業法(平成元年法律第八十三号)第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供する施設
- 十七 自動車ターミナル法(昭和三十四年法律第百三十六号)第二条第八項に規定する自動車ターミナル事業の用に供する施設
- 十八 港湾法(昭和二十五年法律第二百十八号)第二条第五項に規定する港湾施設
- 十九 空港法(昭和三十一年法律第八十号)第二条に規定する空港の用に供する施設
- 二十 放送法(昭和二十五年法律第百三十二号)第二条第二号に規定する基幹放送の用に供する施設
- 二十一 工業用水道事業法(昭和三十三年法律第八十四号)第二条第四項に規定する工業用水道事業の用に供する施設
- 二十二 災害対策基本法(昭和三十六年法律第二百二十三号)第二条第十号に規定する地域防災計画において災害応急対策に必要な施設として定められたものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるもの

(耐震不明建築物の要件)

第三条 法第五条第三項第一号の政令で定めるその地震に対する安全性が明らかでない建築物は、昭和五十六年五月三十一日以前に新築の工事に着手したものとす。ただし、同年六月一日以後に増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事(次に掲げるものを除く。)に着手し、建築基準法第七条第五項、第七条の二第五項又は第十八条第二十二項若しくは第二十六項の規定による検査済証の交付(以下この条において単に「検査済証の交付」という。)を受けたもの(建築基準法施行令第百三十七条の十四第一号に定める建築物の部分(以下この条において「独立部分」という。))が二以上ある建築物にあっては、当該二以上の独立部分の全部について同日以後にこれらの工事に着手し、検査済証の交付を受けたものに限る。)を除く。

- 一 建築基準法第八十六条の八第一項の規定による認定を受けた全体計画に係る二以上の工事のうち最後の工事以外の増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事
- 二 建築基準法施行令第百三十七条の二第三号に掲げる範囲内の増築又は改築の工事であって、増築又は改築後の建築物の構造方法が同号イに適合するもの
- 三 建築基準法施行令第百三十七条の十二第一項に規定する範囲内の大規模の修繕又は大規模の模様替の工事

(通行障害建築物の要件)

第四条 法第五条第三項第二号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 そのいずれかの部分の高さが、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に、次のイ又はロに掲げる場合の区分に応じ、それぞれ当該イ又はロに定める距離(これによることが不適当である場合として国土交通省令で定める場合においては、当該前面道路の幅員が十二メートル以下のときは六メートルを超える範囲において、当該前面道路の幅員が十二メートルを超えるときは六メートル以上の範囲において、国土交通省令で定める距離)を加えた数値を超える建築物(次号に掲げるものを除く。)
 - イ 当該前面道路の幅員が十二メートル以下の場合 六メートル
 - ロ 当該前面道路の幅員が十二メートルを超える場合 当該前面道路の幅員の二分の一に相当する距離
- 二 その前面道路に面する部分の長さが二十五メートル(これによることが不適当である場合として国土交通省令で定める場合においては、八メートル以上二十五メートル未満の範囲において国土交通省令で定める長さ)を超え、かつ、その前面道路に面する部分のいずれかの高さが、当該部分から当該前面道路の境界線までの水平距離に当該前面道路の幅員の二分の一に相当する距離(これによることが不適当である場合として国土交通省令で定める場合においては、二メートル以上の範囲において国土交通省令で定める距離)を加えた数値を二・五で除して得た数値を超える組積造の塀であって、建物(土地に定着する工作物のうち屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。))をいう。)に附属するもの

(要安全確認計画記載建築物に係る報告及び立入検査)

第五条 所管行政庁は、法第十三条第一項の規定により、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、当該要安全確認計画記載建築物につき、当該要安全確認計画記載建築物の設計及び施工並びに構造の状況に係る事項のうち地震に対する安全性に係るもの並びに当該要安全確認計画記載建築物の耐震診断及び耐震改修の状況(法第七条の規定による報告の対象となる事項を除く。)に関し報告させることができる。

2 所管行政庁は、法第十三条第一項の規定により、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又は要安全確認計画記載建築物の工事現場に立ち入り、当該要安全確認計画記載建築物並びに当該要安全確認計画記載建築物の敷地、建築設備、建築材料及び設計図書その他の関係書類を検査させることができる。

(多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物の要件)

第六条 法第十四条第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 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
 - 二 診療所
 - 三 映画館又は演芸場
 - 四 公会堂
 - 五 卸売市場又はマーケットその他の物品販売業を営む店舗
 - 六 ホテル又は旅館
 - 七 賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿舎又は下宿
 - 八 老人短期入所施設、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
 - 九 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
 - 十 博物館、美術館又は図書館
 - 十一 遊技場
 - 十二 公衆浴場
 - 十三 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
 - 十四 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
 - 十五 工場
 - 十六 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
 - 十七 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
 - 十八 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
- 2 法第十四条第一号の政令で定める規模は、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階数及び床面積の合計(当該各号に掲げる建築物の用途に供する部分の床面積の合計をいう。以下この項において同じ。)とする。
- 一 幼稚園、幼保連携型認定こども園又は保育所 階数二及び床面積の合計五百平方メートル
 - 二 小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校(以下「小学校等」という。)、老人ホーム又は前項第八号若しくは第九号に掲げる建築物(保育所を除く。)階数二及び床面積の合計千平方メートル
 - 三 学校(幼稚園、小学校等及び幼保連携型認定こども園を除く。)、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所又は前項第一号から第七号まで若しくは第十号から第十八号までに掲げる建築物階数三及び床面積の合計千平方メートル
 - 四 体育館階数一及び床面積の合計千平方メートル
- 3 前項各号のうち二以上の号に掲げる建築物の用途を兼ねる場合における法第十四条第一号の政令で定める規模は、同項の規定にかかわらず、同項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階数及び床面積の合計に相当するものとして国土交通省令で定める階数及び床面積の合計とする。

(危険物の貯蔵場等の用途に供する特定既存耐震不適格建築物の要件)

第七条 法第十四条第二号の政令で定める危険物は、次に掲げるものとする。

- 一 消防法(昭和三十二年法律第百八十六号)第二条第七項に規定する危険物(石油類を除く。)
- 二 危険物の規制に関する政令(昭和三十四年政令第三百六号)別表第四備考第六号に規定する可燃性固体類又は同表備考第八号に規定する可燃性液体類

- 三 マッチ
 - 四 可燃性のガス(次号及び第六号に掲げるものを除く。)
 - 五 圧縮ガス
 - 六 液化ガス
 - 七 毒物及び劇物取締法(昭和三十五年法律第三百三号)第二条第一項に規定する毒物又は同条第二項に規定する劇物(液体又は気体のものに限る。)
- 2 法第十四条第二号の政令で定める数量は、次の各号に掲げる危険物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める数量(第六号及び第七号に掲げる危険物にあっては、温度が零度で圧力が一気圧の状態における数量とする。)とする。
- 一 火薬類 次に掲げる火薬類の区分に応じ、それぞれに定める数量
 - イ 火薬 十トン
 - ロ 爆薬 五トン
 - ハ 工業雷管若しくは電気雷管又は信号雷管 五十万個
 - ニ 銃用雷管 五百万個
 - ホ 実包若しくは空包、信管若しくは火管又は電気導火線 五万個
 - ヘ 導爆線又は導火線 五百キロメートル
 - ト 信号炎管若しくは信号火箭(せん)又は煙火 二トン
 - チ その他の火薬又は爆薬を使用した火工品 当該火工品の原料となる火薬又は爆薬の区分に応じ、それぞれイ又はロに定める数量
 - 二 消防法第二条第七項に規定する危険物 危険物の規制に関する政令別表第三の類別の欄に掲げる類、品名の欄に掲げる品名及び性質の欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量の欄に定める数量の十倍の数量
 - 三 危険物の規制に関する政令別表第四備考第六号に規定する可燃性固体類 三十トン
 - 四 危険物の規制に関する政令別表第四備考第八号に規定する可燃性液体類 二十立方メートル
 - 五 マッチ 三百マッチトン
 - 六 可燃性のガス(次号及び第八号に掲げるものを除く。) 二万立方メートル
 - 七 圧縮ガス 二十万立方メートル
 - 八 液化ガス 二千トン
 - 九 毒物及び劇物取締法第二条第一項に規定する毒物(液体又は気体のものに限る。) 二十トン
 - 十 毒物及び劇物取締法第二条第二項に規定する劇物(液体又は気体のものに限る。) 二百トン
- 3 前項各号に掲げる危険物の二種類以上を貯蔵し、又は処理しようとする場合においては、同項各号に定める数量は、貯蔵し、又は処理しようとする同項各号に掲げる危険物の数量の数値をそれぞれ当該各号に定める数量の数値で除し、それらの商を加えた数値が一である場合の数量とする。

(所管行政庁による指示の対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件)

第八条 法第十五条第二項の政令で定める特定既存耐震不適格建築物は、次に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物とする。

- 一 体育館(一般公共の用に供されるものに限る。)、ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設
- 二 病院又は診療所
- 三 劇場、観覧場、映画館又は演芸場
- 四 集会場又は公会堂
- 五 展示場
- 六 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗
- 七 ホテル又は旅館
- 八 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
- 九 博物館、美術館又は図書館
- 十 遊技場
- 十一 公衆浴場

- 十二 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
 - 十三 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
 - 十四 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
 - 十五 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で、一般公共の用に供されるもの
 - 十六 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
 - 十七 幼稚園、小学校等又は幼保連携型認定こども園
 - 十八 老人ホーム、老人短期入所施設、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
 - 十九 法第十四条第二号に掲げる建築物
- 2 法第十五条第二項の政令で定める規模は、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床面積の合計(当該各号に掲げる建築物の用途に供する部分の床面積の合計をいう。以下この項において同じ。)とする。
- 一 前項第一号から第十六号まで又は第十八号に掲げる建築物(保育所を除く。) 床面積の合計二千平方メートル
 - 二 幼稚園、幼保連携型認定こども園又は保育所 床面積の合計七百五十平方メートル
 - 三 小学校等 床面積の合計千五百平方メートル
 - 四 前項第十九号に掲げる建築物 床面積の合計五百平方メートル
- 3 前項第一号から第三号までのうち二以上の号に掲げる建築物の用途を兼ねる場合における法第十五条第二項の政令で定める規模は、前項の規定にかかわらず、同項第一号から第三号までに掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ同項第一号から第三号までに定める床面積の合計に相当するものとして国土交通省令で定める床面積の合計とする。

(特定既存耐震不適格建築物に係る報告及び立入検査)

- 第九条 所管行政庁は、法第十五条第四項の規定により、前条第一項の特定既存耐震不適格建築物で同条第二項に規定する規模以上のもの及び法第十五条第二項第四号に掲げる特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、これらの特定既存耐震不適格建築物につき、当該特定既存耐震不適格建築物の設計及び施工並びに構造の状況に係る事項のうち地震に対する安全性に係るもの並びに当該特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の状況に関し報告させることができる。
- 2 所管行政庁は、法第十五条第四項の規定により、その職員に、前条第一項の特定既存耐震不適格建築物で同条第二項に規定する規模以上のもの及び法第十五条第二項第四号に掲げる特定既存耐震不適格建築物、これらの特定既存耐震不適格建築物の敷地又はこれらの特定既存耐震不適格建築物の工事現場に立ち入り、当該特定既存耐震不適格建築物並びに当該特定既存耐震不適格建築物の敷地、建築設備、建築材料及び設計図書その他の関係書類を検査させることができる。

(基準適合認定建築物に係る報告及び立入検査)

- 第十条 所管行政庁は、法第二十四条第一項の規定により、法第二十二条第二項の認定を受けた者に対し、当該認定に係る基準適合認定建築物につき、当該基準適合認定建築物の設計及び施工並びに構造の状況に係る事項のうち地震に対する安全性に係るもの並びに当該基準適合認定建築物の耐震診断の状況に関し報告させることができる。
- 2 所管行政庁は、法第二十四条第一項の規定により、その職員に、基準適合認定建築物、基準適合認定建築物の敷地又は基準適合認定建築物の工事現場に立ち入り、当該基準適合認定建築物並びに当該基準適合認定建築物の敷地、建築設備、建築材料及び設計図書その他の関係書類を検査させることができる。

(要耐震改修認定建築物に係る報告及び立入検査)

- 第十一条 所管行政庁は、法第二十七条第四項の規定により、要耐震改修認定建築物の区分所有者に対し、当該要耐震改修認定建築物につき、当該要耐震改修認定建築物の設計及び施工並びに構造の状況に係る事項のうち地震に対する安全性に係るもの並びに当該要耐震改修認定建築物の耐震診断及び耐震改修の状況に関し報告させることができる。
- 2 所管行政庁は、法第二十七条第四項の規定により、その職員に、要耐震改修認定建築物、要

耐震改修認定建築物の敷地又は要耐震改修認定建築物の工事現場に立ち入り、当該要耐震改修認定建築物並びに当該要耐震改修認定建築物の敷地、建築設備、建築材料及び設計図書その他の関係書類を検査させることができる。

(独立行政法人都市再生機構の業務の特例の対象となる建築物)

第十二条 法第二十九条の政令で定める建築物は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十一条第三項第二号の住宅(共同住宅又は長屋に限る。)又は同項第四号の施設である建築物とする。

附則

(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既存耐震不適格建築物の要件)

第二条 法附則第三条第一項の政令で定める既存耐震不適格建築物は、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。

- 一 第八条第一項各号に掲げる建築物であること。ただし、同項第十九号に掲げる建築物(地震による当該建築物の倒壊により当該建築物の敷地外に被害を及ぼすおそれが大きいものとして国土交通大臣が定める危険物を貯蔵し、又は処理しようとするものに限る。)にあっては、その外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が、当該危険物の区分に応じ、国土交通大臣が定める距離以下のものに限る。
- 二 次のイからハまでに掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該イからハまでに定める階数及び床面積の合計(当該イからハまでに掲げる建築物の用途に供する部分の床面積の合計をいう。以下この項において同じ。)以上のものであること。
 - イ 第八条第一項第一号から第七号まで又は第九号から第十六号までに掲げる建築物(体育館(一般公共の用に供されるものに限る。ロにおいて同じ。))を除く。)階数三及び床面積の合計五千平方メートル
 - ロ 体育館 階数一及び床面積の合計五千平方メートル
 - ハ 第八条第一項第八号又は第十八号に掲げる建築物(保育所を除く。) 階数二及び床面積の合計五千平方メートル
 - ニ 幼稚園、幼保連携型認定こども園又は保育所 階数二及び床面積の合計千五百平方メートル
 - ホ 小学校等 階数二及び床面積の合計三千平方メートル
 - ヘ 第八条第一項第十九号に掲げる建築物 階数一及び床面積の合計五千平方メートル
- 三 第三条に規定する建築物であること。
- 2 前項第二号イからホまでのうち二以上に掲げる建築物の用途を兼ねる場合における法附則第三条第一項の政令で定める既存耐震不適格建築物は、前項の規定にかかわらず、同項第一号及び第三号に掲げる要件のほか、同項第二号イからホまでに掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ同号イからホまでに定める階数及び床面積の合計以上のものであることに相当するものとして国土交通省令で定める要件に該当するものとする。

(要緊急安全確認大規模建築物に係る報告及び立入検査)

第三条 第五条の規定は、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、同条中「法第十三条第一項」とあるのは「法附則第三条第三項において準用する法第十三条第一項」と、同条第一項中「法第七条」とあるのは「法附則第三条第一項」と読み替えるものとする。

3. 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行規則（抜粋）

（平成7年建設省令第28号）

最終改正 令和6年1月29日国土交通省令第5号

（令第二条第二十二号の国土交通省令で定める建築物）

第一条 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（以下「令」という。）第二条第二十二号の国土交通省令で定める建築物は、国又は地方公共団体が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として防災に関する計画等に定めたものとする。

（法第五条第三項第二号の国土交通省令で定める道路）

第二条 建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「法」という。）第五条第三項第二号の国土交通省令で定める道路は、都道府県が同項の規定により同条第二項第二号に掲げる事項に同条第三項第二号に定める事項を記載しようとする場合にあっては当該都道府県知事が、市町村が法第六条第三項の規定により同条第二項第二号に掲げる事項に同条第三項第一号に掲げる事項を記載しようとする場合にあっては当該市町村長が避難場所と連絡する道路その他の地震が発生した場合においてその通行を確保することが必要な道路として認めるものとする。

（令第四条第一号及び第二号の国土交通省令で定める場合）

第三条 令第四条第一号及び第二号の国土交通省令で定める場合は、地形、道路の構造その他の状況により令第四条各号に定める距離又は長さによることが不相当である場合として、知事等（その敷地が都道府県耐震改修促進計画に係る道路に接する建築物（以下この条において「都道府県計画道路沿道建築物」という。）にあっては都道府県知事をいい、その敷地が市町村耐震改修促進計画に係る道路に接する建築物（都道府県計画道路沿道建築物を除く。）にあっては市町村長をいう。次条及び第四条の二において同じ。）が規則で定める場合とする。

（令第四条第一号の国土交通省令で定める距離）

第四条 令第四条第一号の国土交通省令で定める距離は、前条の規則で定める場合において、前面道路の幅員が十二メートル以下のときは六メートルを超える範囲において、当該幅員が十二メートルを超えるときは六メートル以上の範囲において、知事等が規則で定める距離とする。

（令第四条第二号の国土交通省令で定める長さ及び距離）

第四条の二 令第四条第二号の国土交通省令で定める長さは、第三条の規則で定める場合において、八メートル以上二十五メートル未満の範囲において知事等が規則で定める長さとする。

2 令第四条第二号の国土交通省令で定める距離は、第三条の規則で定める場合において、二メートル以上の範囲において知事等が規則で定める距離とする。

（要安全確認計画記載建築物の耐震診断及びその結果の報告）

第五条 法第七条の規定により行う耐震診断は、次の各号のいずれかに掲げる者に行わせるものとする。

- 一 一級建築士（建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）第二条第二項に規定する一級建築士をいう。第八条第一項第一号において同じ。）、二級建築士（同法第二条第三項に規定する二級建築士をいう。第八条第一項第一号において同じ。）又は木造建築士（同法第二条第四項に規定する木造建築士をいう。第八条第一項第一号において同じ。）（国土交通大臣が定める要件を満たす者に限る。）であり、かつ、耐震診断を行う者として必要な知識及び技能を修得させるための講習であって、次条から第八条までの規定により国土交通大臣の登録を受けたもの（木造の構造部分を有する建築物の耐震診断にあっては木造耐震診断資格者講習、鉄骨造の構造部分を有する建築物の耐震診断にあっては鉄骨造耐震診断資格者講習、鉄筋コンクリート造の構造部分を有する建築物の耐震診断にあっては鉄筋コンクリート造耐震診断資格者講習、鉄骨鉄筋コンクリート造の構造部分を有する建築物の耐震診断にあっては鉄骨鉄筋コンクリート造耐震診断資格者講習、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造以外の構造部分を有する建築物にあっては鉄筋コンクリート造耐震診断資格者講習又は鉄骨鉄筋コンクリート造耐震診断資格者講習に

限る。以下「登録資格者講習」という。)を修了した者(建築士法第三条第一項、第三条の二第一項若しくは第三条の三第一項に規定する建築物又は同法第三条の二第三項(同法第三条の三第二項において準用する場合を含む。)の規定に基づく条例に規定する建築物について耐震診断を行わせる場合にあつては、それぞれ当該各条に規定する建築士に限る。以下「耐震診断資格者」という。)

二 前号に掲げる者のほか国土交通大臣が定める者

- 2 前項の耐震診断は、技術指針事項(法第十二条第一項に規定する技術指針事項をいう。)に適合したものでなければならない。
- 3 法第七条の規定による報告は、別記第一号様式による報告書を提出して行うものとする。ただし、所管行政庁が規則により別記第一号様式に定める事項その他の事項を記載する報告書の様式を定めた場合にあつては、当該様式による報告書によるものとする。
- 4 法第七条の規定による報告は、前項の報告書に、耐震診断の結果を所管行政庁が適切であると認められた者が証する書類その他の耐震診断の結果を証明するものとして所管行政庁が規則で定める書類を添えて行わなければならない。

(法第八条第二項の規定による公表の方法)

第二十一条 法第八条第二項の規定による公表は、次に掲げる事項を明示して、インターネットの利用その他の適切な方法により行わなければならない。

- 一 法第八条第一項の規定による命令に係る要安全確認計画記載建築物の所有者の氏名又は名称及び法人にあつては、その代表者の氏名
- 二 前号の要安全確認計画記載建築物の位置、用途その他当該要安全確認計画記載建築物の概要
- 三 第一号の命令をした年月日及びその内容

(法第九条の規定による公表の方法)

第二十二条 法第九条の規定による公表は、法第七条の規定による報告について、次に掲げる事項を、同条各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める期限が同一である要安全確認計画記載建築物ごとに一覧できるように取りまとめ、インターネットの利用その他の適切な方法により行わなければならない。

- 一 要安全確認計画記載建築物の位置、用途その他当該要安全確認計画記載建築物の概要
- 二 前号の要安全確認計画記載建築物の耐震診断の結果に関する事項のうち国土交通大臣が定める事項

(令第六条第三項の規定による階数及び床面積の合計)

第二十五条 令第六条第三項の規定による同条第二項各号に定める階数は、同項各号のうち当該建築物が該当する二以上の号に定める階数のうち最小のものとし、同条第三項の規定による同条第二項各号に定める床面積の合計は、当該二以上の号に掲げる建築物の用途に供する部分の床面積の合計の数値をそれぞれ当該二以上の号に定める床面積の合計の数値で除し、それらの商を加えた数値が一である場合の床面積の合計とする。

(令第八条第三項の規定による床面積の合計)

第二十六条 令第八条第三項の規定による同条第二項第一号から第三号までに定める床面積の合計は、これらの号のうち当該建築物が該当する二以上の号に掲げる建築物の用途に供する部分の床面積の合計の数値をそれぞれ当該二以上の号に定める床面積の合計の数値で除し、それらの商を加えた数値が一である場合の床面積の合計とする。

附則

(令附則第二条第二項の国土交通省令で定める要件)

第二条 令附則第二条第二項の国土交通省令で定める要件は、同条第一項第二号イからホまでのうち当該建築物が該当する二以上の同号イからホまでに定める階数のうち最小のもの以上であり、かつ、同号イからホまでに掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ、当該二以上の同号イからホまでに掲げる建築物の用途に供する部分の床面積の合計の数値をそれぞれ当該二以上の同号イからホまでに定める床面積の合計の数値で除し、それらの商を加えた数値が一である場合の床面積の合計以上であることとする。

(準用)

第三条 第五条第一項及び第二項の規定は、法附則第三条第一項の規定により行う耐震診断について、第五条第三項及び第四項の規定は、法附則第三条第一項の規定による報告について、第二十一条の規定は法附則第三条第三項において準用する法第八条第二項の規定による公表について、第二十二条の規定は法附則第三条第三項において準用する法第九条の規定による公表について準用する。この場合において、第五条第三項中「別記第一号様式」とあるのは「別記第二十一号様式」と、第二十一条第一号中「法第八条第一項」とあるのは「法附則第三条第三項において準用する法第八条第一項」と、同号及び同条第二号並びに第二十二条第一号及び第二号中「要安全確認計画記載建築物」とあるのは「要緊急安全確認大規模建築物」と、同条中「法第七条」とあるのは「法附則第三条第一項」と、「同条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が同一である要安全確認計画記載建築物」とあるのは「要緊急安全確認大規模建築物の用途」と読み替えるものとする。

4. 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26日 国土交通省告示第184号)
改正 令和7年7月17日 国土交通省告示第535号

平成七年一月の阪神・淡路大震災では、地震により六千四百三十四人の尊い命が奪われた。このうち地震による直接的な死者数は五千五百二人であり、さらにこの約九割の四千八百三十一人が住宅・建築物の倒壊等によるものであった。この教訓を踏まえて、建築物の耐震改修の促進に関する法律(以下「法」という。)が制定された。

しかし近年、平成十六年十月の新潟県中越地震、平成十七年三月の福岡県西方沖地震、平成二十年六月の岩手・宮城県内陸地震、平成二十八年四月の熊本地震、平成三十年九月の北海道胆振東部地震など大地震が頻発しており、特に平成二十三年三月に発生した東日本大震災は、これまでの想定をはるかに超える巨大な地震・津波により、一度の災害で戦後最大の人命が失われるなど、甚大な被害をもたらした。この震災においては、津波による沿岸部の建築物の被害が圧倒的であったが、内陸市町村においても建築物に大きな被害が発生した。また、平成三十年六月の大阪府北部を震源とする地震においては、塀に被害が発生した。さらに、令和六年一月の能登半島地震においては、耐震化率が低い地域で多くの住宅が倒壊する等の被害が生じた。このように、我が国において、大地震はいつどこで発生してもおかしくない状況にあるとの認識が広がっている。また、南海トラフ地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震及び首都直下地震については、発生の切迫性が指摘され、ひとたび地震が発生すると被害は甚大なものと想定されており、特に、南海トラフ巨大地震については、東日本大震災を上回る被害が想定されている。

建築物の耐震化については、建築物の耐震化緊急対策方針(平成十七年九月中央防災会議決定)において、全国的に取り組むべき「社会全体の国家的な緊急課題」とされるとともに、災害対策の推進等に係る基本的な事項を定めた国土強靱化基本計画(令和五年七月閣議決定)及び防災基本計画(昭和三十八年六月中央防災会議決定。令和六年六月修正)、今後の発生が懸念される大規模地震への対策をとりまとめた南海トラフ地震防災対策推進基本計画(令和七年七月中央防災会議決定)、首都直下地震緊急対策推進基本計画(平成二十七年三月閣議決定)及び日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進基本計画(令和四年九月中央防災会議決定)においても推進すべき施策として位置づけられているところである。特に切迫性の高い地震については発生までの時間が限られていることから、効果的かつ効率的に建築物の耐震改修等を実施することが求められている。

この告示は、このような認識の下に、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、基本的な方針を定めるものである。

一 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する基本的な事項

1 国、地方公共団体、所有者等の役割分担

住宅・建築物の耐震化の促進のためには、まず、住宅・建築物の所有者等が、地域防災対策を自らの問題、地域の問題として意識して取り組むことが不可欠である。国及び地方公共団体は、こうした所有者等の取組をできる限り支援するという観点から、所有者等にとって耐震診断及び耐震改修を行いやすい環境の整備や負担軽減のための制度の構築など必要な施策を講じ、耐震改修の実施の阻害要因となっている課題を解決していくべきである。

2 公共建築物の耐震化の促進

公共建築物については、災害時には学校は避難場所等として活用され、病院では災害による負傷者の治療が、国及び地方公共団体の庁舎では被害情報収集や災害対策指示が行われるなど、多くの公共建築物が応急活動の拠点として活用される。このため、平常時の利用者の安全確保だけでなく、災害時の拠点施設としての機能確保の観点からも公共建築物の耐震性確保が求められるとの認識のもと、強力に公共建築物の耐震化の促進に取り組むべきである。具体的には、国及び地方公共団体は、各施設の耐震診断を速やかに行い、耐震性に係るリストを作成及び公表するとともに、構造耐力上主要な部分に加え、非構造部材及び建築設備に係るより高い耐震性の確保に配慮しつつ、整備目標及び整備プログラムの策定等を行い、計画的かつ重点的な耐震化の促進に積極的に取り組むべきである。

また、公共建築物について、法第二十二條第三項の規定に基づく表示を積極的に活用すべきである。

3 法に基づく指導等の実施

所管行政庁は、法に基づく指導等を次のイからハまでに掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該イからハまでに定める措置を適切に実施すべきである。

イ 耐震診断義務付け対象建築物

法第七条に規定する要安全確認計画記載建築物については、所管行政庁は、その所有者に対して、所有する建築物が耐震診断の実施及び耐震診断の結果の報告義務の対象建築物となっている旨の十分な周知を行い、その確実な実施を図るべきである。また、期限までに耐震診断の結果を報告しない所有者に対しては、個別の通知等を行うことにより、耐震診断結果の報告をするように促し、それでもなお報告しない場合にあっては、法第八条第一項の規定に基づき、当該所有者に対し、相当の期限を定めて、耐震診断の結果の報告を行うべきことを命ずるとともに、その旨を公報、ホームページ等で公表すべきである。

法第九条(法附則第三条第三項において準用する場合を含む。)の規定に基づく報告の内容の公表については、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行規則(平成七年建設省令第二十八号。以下「規則」という。)第二十二条(規則附則第三条において準用する場合を含む。)の規定により、所管行政庁は、当該報告の内容をとりまとめた上で公表しなければならないが、当該公表後に耐震改修等により耐震性が確保された建築物については、公表内容にその旨を付記するなど、迅速に耐震改修等に取り組んだ建築物所有者が不利になることのないよう、営業上の競争環境等にも十分に配慮し、丁寧な運用を行うべきである。

また、所管行政庁は、報告された耐震診断の結果を踏まえ、耐震診断義務付け対象建築物(法第七条に規定する要安全確認計画記載建築物及び法附則第三条第一項に規定する要緊急安全確認大規模建築物をいう。以下同じ。)の所有者に対して、法第十二条第一項(法附則第三条第三項において準用する場合を含む。)の規定に基づく指導及び助言を実施すべきである。また、指導に従わない者に対しては同条第二項の規定に基づき必要な指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公報、ホームページ等を通じて公表すべきである。

さらに、指導・助言、指示等を行ったにもかかわらず、当該耐震診断義務付け対象建築物の所有者が必要な対策をとらなかった場合には、所管行政庁は、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について著しく保安上危険であると認められる建築物(別添の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項(以下「技術指針事項」という。)第一第一号又は第二号の規定により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高いと判断された建築物をいう。以下同じ。)については速やかに建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第十条第三項の規定に基づく命令を、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがあると認められる建築物については、同条第一項の規定に基づく勧告や同条第二項の規定に基づく命令を行うべきである。

ロ 指示対象建築物

法第十五条第二項に規定する特定既存耐震不適格建築物(以下「指示対象建築物」という。)については、所管行政庁は、その所有者に対して、所有する建築物が指示対象建築物である旨の周知を図るとともに、同条第一項の規定に基づく指導及び助言を実施するよう努め、指導に従わない者に対しては同条第二項の規定に基づき必要な指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公報、ホームページ等を通じて公表すべきである。

また、指導・助言、指示等を行ったにもかかわらず、当該指示対象建築物の所有者が必要な対策をとらなかった場合には、所管行政庁は、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について著しく保安上危険であると認められる建築物については速やかに建築基準法第十条第三項の規定に基づく命令を、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがあると認められる建築物については、同条第一項の規定に基づく勧告や同条第二項の規定に基づく命令を行うべきである。

ハ 指示・助言対象建築物

法第十四条に規定する特定既存耐震不適格建築物(指示対象建築物を除く。)については、所管行政庁は、その所有者に対して、法第十五条第一項の規定に基づく指導及び助言を実施するよう努めるべきである。また、法第十六条第一項に規定する既存耐震不適格建築物についても、所管行政庁は、その所有者に対して、同条第二項の規定に基づく指導及び助言を実施するよう努めるべきである。

4 計画の認定等による耐震改修の促進

所管行政庁は、法第十七条第三項の計画の認定、法第二十二條第二項の認定、法第二十五條第二項の認定について、適切かつ速やかな認定が行われるよう努めるべきである。国は、これらの認定について、所管行政庁による適切かつ速やかな認定が行われるよう、必要な助言、情報提供等を行うこととする。

5 所有者等の費用負担の軽減等

耐震診断及び耐震改修に要する費用は、建築物の状況や工事の内容により様々であるが、相当の費用を要することから、所有者等の費用負担の軽減を図ることが課題となっている。特に、所有者等が高齢者である住宅の耐震化においては、自己資金の調達についても課題となっている。

こうしたことを踏まえ、地方公共団体は、所有者等に対する耐震診断及び耐震改修に係る助成制度等の整備や耐震改修促進税制、高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン等の耐震化に関する融資制度の普及に努めることで、密集市街地や緊急輸送道路・避難路沿いの建築物の耐震化、所有者等が高齢者である住宅の耐震化を促進するなど、重点的な取組を行うことが望ましい。特に、耐震診断義務付け対象建築物については早急な耐震診断の実施及び耐震改修の促進が求められることから、特に重点的な予算措置が講じられることが望ましい。また、省エネ改修やバリアフリー改修の機会を捉えた耐震改修の実施、段階的な耐震改修の実施等の取組を行うことも考えられる。国は、地方公共団体に対し、必要な助言、補助・交付金、税の優遇措置等の制度に係る情報提供等を行うこととする。

また、法第三十二條の規定に基づき指定された耐震改修支援センター(以下「センター」という。)が債務保証業務、情報提供業務等を行うこととしているが、国は、センターを指定した場合においては、センターの業務が適切に運用されるよう、センターに対して必要な指導等を行うとともに、地方公共団体に対し、必要な情報提供等を行うこととする。

さらに、所有者等が耐震改修工事を行う際に仮住居の確保が必要となる場合については、地方公共団体が、公共賃貸住宅の空室の紹介等に努めることが望ましい。

6 相談体制の整備及び情報提供の充実

近年、悪質なりフォーム工事詐欺による被害が社会問題となっており、住宅・建築物の所有者等が安心して耐震診断及び耐震改修を実施できる環境整備が重要な課題となっている。特に、「どの事業者に頼めばよいか」、「工事費用は適正か」、「工事内容は適切か」、「改修の効果はあるのか」等の不安に対応する必要がある。このため、国は、センター等と連携し、耐震診断及び耐震改修に関する相談窓口を設置するとともに、耐震診断及び耐震改修の実施が可能な建築士及び事業者の一覧や、耐震改修工法の選択や耐震診断・耐震改修費用の判断の参考となる事例集を作成し、ホームページ等で公表を行い、併せて、地方公共団体に対し、必要な助言、情報提供等を行うこととする。また、地方公共団体は、耐震診断及び耐震改修に関する窓口を設置し、所有者等の個別の事情に応じた助言を行うよう努めるべきであるとともに、関係部局、センター等と連携し、先進的な取組事例、耐震改修事例、一般的な工事費用、専門家・事業者情報、助成制度概要等について、情報提供の充実を図ることが望ましい。

7 専門家・事業者の育成及び技術開発

適切な耐震診断及び耐震改修が行われるためには、専門家・事業者が耐震診断及び耐震改修について必要な知識、技術等の更なる習得に努め、資質の向上を図ることが望ましい。国及び地方公共団体は、センター等の協力を得て、講習会や研修会の開催、受講者の登録・紹介制度の整備等に努めるものとする。特に、耐震診断義務付け対象建築物の耐震診断が円滑に行われるよう、国は、登録資格者講習(規則第五条に規定する登録資格者講習をいう。以下同じ。)の十分な頻度による実施、建築士による登録資格者講習の受講の促進のための情報提供の充実を図るものとする。

また、簡易な耐震改修工法の開発やコストダウン等が促進されるよう、国及び地方公共団体は、関係団体と連携を図り、耐震診断及び耐震改修に関する調査及び研究を実施することとする。

8 地域における取組の推進

地方公共団体は、地域に根ざした専門家・事業者の育成、町内会や学校等を単位とした地震防災対策への取組の推進、NPO との連携や地域における取組に対する支援、地域ごとに関係団体等からなる協議会の設置等を行うことが考えられる。国は、地方公共団体に対し、必要な助言、情

報提供等を行うこととする。

9 その他の地震時の安全対策

地方公共団体及び関係団体は、ブロック塀等の倒壊防止、昭和五十六年六月一日から平成十二年五月三十一日までに建築された木造住宅の耐震性能検証、屋根瓦、窓ガラス、天井、外壁等の非構造部材の脱落防止、地震時のエレベーター内の閉じ込め防止、エスカレーターの脱落防止、給湯設備の転倒防止、配管等の設備の落下防止等の対策を所有者等に促すとともに、自らが所有する建築物についてはこれらの対策の実施に努めるべきである。さらに、これらの対策に係る建築基準法令の規定に適合しない建築物で同法第三条第二項の適用を受けているものについては、改修の実施及びその促進を図るべきである。また、南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動に関する報告(平成二十七年十二月)を踏まえて、長周期地震動対策を推進すべきである。国は、地方公共団体及び関係団体に対し、必要な助言、情報提供等を行うこととする。

二 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定に関する事項

1 建築物の耐震化の現状

令和五年の統計調査に基づき、我が国の住宅については総数約五千五百七十万戸のうち、約五百七十万戸(約十パーセント)が耐震性が不十分であり、耐震化率は約九十パーセントと推計されている。この推計では、耐震性が不十分な住宅は、平成十五年の約千五百五十万戸から二十年間でおおむね半減し、そのうち耐震改修によるものは二十年間で約百万戸と推計されている。

また、耐震診断義務付け対象建築物のうち、要緊急安全確認大規模建築物については、令和六年三月三十一日時点で耐震診断結果が公表された約一万千棟のうち、約八百二十棟が耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率(耐震診断結果が公表された建築物の棟数のうちに耐震診断により耐震性を有することが確認された建築物、耐震改修、建替え等により耐震性が不十分な状態が解消された建築物及び除却された建築物の棟数が占める割合をいう。以下同じ。)は約九十三パーセントである。

要安全確認計画記載建築物のうち、法第七条第一号に掲げるものについては、令和六年三月三十一日時点で耐震診断結果が公表された約千六百棟のうち約二百四十棟が耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率は約八十五パーセントである。また、要安全確認計画記載建築物のうち、法第七条第二号及び第三号に掲げるものについては、令和六年三月三十一日時点で耐震診断結果が公表された約七千三百棟のうち、約四千百棟が耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率は約四十四パーセントである。

2 建築物の耐震診断及び耐震改修の目標の設定

住宅については令和十七年までに、要緊急安全確認大規模建築物については令和十二年までに、要安全確認計画記載建築物については早期に、いずれも耐震性が不十分なものをおおむね解消することを目標とする。

三 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項

建築物の耐震診断及び耐震改修は、既存の建築物について、現行の耐震関係規定に適合しているかどうかを調査し、これに適合しない場合には、適合させるために必要な改修を行うことが基本である。しかしながら、既存の建築物については、耐震関係規定に適合していることを詳細に調査することや、適合しない部分を完全に適合させることが困難な場合がある。このような場合には、建築物の所有者等は、技術指針事項に基づいて耐震診断を行い、その結果に基づいて必要な耐震改修を行うべきである。

四 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基本的な事項

建築物の所有者等が、地震防災対策を自らの問題、地域の問題として意識することができるよう、地方公共団体は、過去に発生した地震の被害と対策、耐震改修の有効性、発生のおそれがある地震の概要と地震による危険性の程度等を記載した地図(以下「地震防災マップ」という。)、要安全確認計画記載建築物で緊急輸送道路・避難路沿いの建築物の耐震化の状況を記載した地図(以下「避難路沿道耐震化状況マップ」という。)、建築物の耐震性能や免震等の技術情報、地域での取組の重要性等について、関係部局と連携しつつ、町内会等や各種メディアを活用して啓発及び知識の普及を図ることが考えられる。国は、地方公共団体に対し、必要な助言及び情報提供等を行うこととする。

また、地方公共団体が適切な情報提供を行うことができるよう、地方公共団体とセンターとの間で必要な情報の共有及び連携が図られることが望ましい。

五 都道府県耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する重要事項

1 都道府県耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項

イ 都道府県耐震改修促進計画の基本的な考え方

都道府県は、法第五条第一項の規定に基づく都道府県耐震改修促進計画(以下単に「都道府県耐震改修促進計画」という。)の改定に当たっては、道路部局、防災部局、衛生部局、観光部局、商工部局、福祉部局、教育委員会等とも連携するとともに、都道府県内の市町村の耐震化の目標や施策との整合を図るため、市町村と協議会を設置する等の取組を行いながら、市町村の区域を超える広域的な見地からの調整を図る必要がある施策等を中心に見直すことが考えられる。

また、都道府県耐震改修促進計画に基づく施策が効果的に実現できるよう、その改定に当たっては、法に基づく指導・助言、指示等を行う所管行政庁と十分な調整を行うべきである。

なお、都道府県は、耐震化の進捗状況や新たな施策の実施等にあわせて、適宜、都道府県耐震改修促進計画の見直しを行うことが望ましい。

ロ 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

都道府県耐震改修促進計画においては、二二の目標を踏まえ、各都道府県において想定される地震の規模、被害の状況、建築物の耐震化の現状等を勘案し、目標を定めることとする。なお、都道府県は、定めた目標について、一定期間ごとに検証すべきである。特に耐震診断義務付け対象建築物については、早急に耐震化を促進すべき建築物である。このため、都道府県耐震改修促進計画に法第五条第三項第一号及び第二号に定める事項を記載する場合には早期に記載するとともに、二二の目標を踏まえ、要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物の耐震化の目標を設定すべきである。また、耐震診断結果の報告を踏まえ、耐震化の状況を検証すべきである。

さらに、庁舎、病院、学校等の公共建築物については、関係部局と協力し、可能な限り用途ごとに目標を設定すべきである。このため、国土交通省は関係省庁と連携を図り、都道府県に対し、必要な助言及び情報提供を行うこととする。

ハ 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

都道府県耐震改修促進計画においては、都道府県、市町村、建築物の所有者等との役割分担の考え方、実施する事業の方針等基本的な取組方針について定めるとともに、具体的な支援策の概要、安心して耐震改修等を行うことができるようにするための環境整備、地震時の総合的な安全対策に関する事業の概要等を定めることが望ましい。

また、庁舎、病院、学校等の公共建築物については、関係部局と協力し、耐震診断を行い、その結果の公表に取り組みとともに、重点化を図りながら着実な耐震化を推進するため、具体的な整備プログラム等を作成することが望ましい。

さらに、緊急輸送道路については、沿道の建築物の耐震化や橋梁の耐震補強、高盛土の対策、無電柱化等について連携を図りながら一体的に推進することが重要であり、道路部局等関係機関と密に連携し、施策の推進を図ることが考えられる。

法第五条第三項第一号の規定に基づき定めるべき公益上必要な建築物は、地震時における災害応急対策の拠点となる施設や避難所となる施設等であるが、例えば庁舎、病院、学校の体育館等の公共建築物のほか、病院、ホテル・旅館、福祉施設等の民間建築物のうち、災害対策基本法(昭和三十六年法律第二百二十三号)第二条第十号に規定する地域防災計画や防災に関する計画等において、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として定められたものについても、積極的に定めることが考えられる。なお、公益上必要な建築物を定めようとするときは、法第五条第四項の規定に基づき、あらかじめ、当該建築物の所有者等の意見を勘案し、例えば特別積合せ貨物運送以外の一般貨物自動車運送事業の用に供する施設である建築物等であって、大規模な地震が発生した場合に公益上必要な建築物として実際に利用される見込みがないものまで定めることがないよう留意すべきである。

法第五条第三項第二号又は第三号の規定に基づき定めるべき道路は、沿道の建築物の倒壊によって緊急車両の通行や住民の避難の妨げになるおそれがある道路であるが、例えば緊急

輸送道路、避難路、通学路等避難場所と連絡する道路その他密集市街地内の道路等を定めることが考えられる。特に緊急輸送道路のうち、市町村の区域を越えて、災害時の拠点施設を連絡する道路であり、災害時における多数の者の円滑な避難、救急・消防活動の実施、避難者への緊急物資の輸送等の観点から重要な道路については、沿道の建築物の耐震化を図ることが必要な道路として定めるべきである。

このうち、現に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、公園や学校等の重要な避難場所と連絡する道路その他の地域の防災上の観点から重要な道路については、同項第二号の規定に基づき早期に通行障害建築物の耐震診断を行わせ、耐震化を図ることが必要な道路として定めることが考えられる。

また、通学路等の沿道のブロック塀等の実態把握を進め、住民の避難等の妨げとなるおそれの高い道路についても、沿道のブロック塀等の耐震化を図ることが必要な道路として定めるべきである。

この場合、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令(平成七年政令第四百二十九号)第四条第二号に規定する組構造の塀については、規則第四条の二の規定により、地域の実情に応じて、都道府県知事が耐震診断義務付け対象建築物の塀の長さ等を規則で定めることができることに留意すべきである。

さらに、同項第四号の規定に基づく特定優良賃貸住宅に関する事項は、法第二十八条の特例の適用の考え方等について定めることが望ましい。

加えて、同項第五号の規定に基づく独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社(以下「機構等」という。)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は、機構等が耐震診断及び耐震改修を行う地域、建築物の種類等について定めることが考えられる。なお、独立行政法人都市再生機構による耐震診断及び耐震改修の業務及び地域は、原則として都市再生に資するものに限定するとともに、地域における民間事業者による業務を補完して行うよう留意する。

二 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

都道府県耐震改修促進計画においては、四を踏まえ、個々の建築物の所在地を識別可能とする程度に詳細な地震防災マップや避難路沿道耐震化状況マップの作成について盛り込むとともに、相談窓口の設置、パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催、耐震診断及び耐震改修に係る情報提供等、啓発及び知識の普及に係る事業について定めることが望ましい。特に、地震防災マップの作成及び相談窓口の設置は、都道府県内の全ての市町村において措置されるよう努めるべきである。

また、住宅の建て方別の耐震化の状況の把握、地域における地震時の危険箇所の点検等を通じて、住宅・建築物の耐震化のための啓発活動や危険なブロック塀の改修・撤去等の取組を行うことが効果的であり、必要に応じ、市町村との役割分担のもと、町内会や学校等との連携策についても定めるべきである。

ホ 建築基準法による勧告又は命令等の実施

法に基づく指導・助言、指示等について、所管行政庁は、優先的に実施すべき建築物の選定及び対応方針、公表の方法等について定めることが望ましい。

また、所管行政庁は、法第十二条第三項(法附則第三条第三項において準用する場合を含む。)又は法第十五条第三項の規定による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場合には、建築基準法第十条第一項の規定による勧告、同条第二項又は第三項の規定による命令等を実施すべきであり、その実施の考え方、方法等について定めることが望ましい。

2 市町村耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項

イ 市町村耐震改修促進計画の基本的な考え方

平成十七年三月に中央防災会議において決定された地震防災戦略において、東海地震及び東南海・南海地震の被害を受けるおそれのある地方公共団体については地域目標を定めることが要請され、その他の地域においても減災目標を策定することが必要とされている。こうしたことを踏まえ、法第六条第一項において、基礎自治体である市町村においても、都道府県耐震改修促進計画に基づき、市町村耐震改修促進計画を定めるよう努めるものとされたところであり、可能な限り全ての市町村において市町村耐震改修促進計画が策定されることが望ましい。

市町村耐震改修促進計画の策定及び改定に当たっては、道路部局、防災部局、衛生部局、観光部局、商工部局、福祉部局、教育委員会等とも連携するとともに、都道府県の耐震化の目標や施策との整合を図るため、都道府県と協議会を設置する等の取組を行いながら、より地域固有の状況に配慮して作成することが考えられる。

また、市町村耐震改修促進計画に基づく施策が効果的に実現できるよう、法に基づく指導、助言、指示等を行う所管行政庁と十分な調整を行うべきである。

なお、市町村は、耐震化の進捗状況や新たな施策の実施等にあわせて、適宜、市町村耐震改修促進計画の見直しを行うことが望ましい。

ロ 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

市町村耐震改修促進計画においては、都道府県耐震改修促進計画の目標を踏まえ、各市町村において想定される地震の規模、被害の状況、建築物の耐震化の現状等を勘案し、目標を定めることを原則とする。なお、市町村は、定めた目標について、一定期間ごとに検証すべきである。特に耐震診断義務付け対象建築物については、早急に耐震化を促進すべき建築物である。このため、市町村耐震改修促進計画に法第六条第三項第一号に定める事項を記載する場合においては早期に記載するとともに、二の目標を踏まえ、要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物の耐震化の目標を設定すべきである。また、耐震診断の結果の報告を踏まえ、耐震化の状況を検証すべきである。

さらに、庁舎、病院、学校等の公共建築物については、関係部局と協力し、可能な限り用途ごとに目標を設定すべきである。このため、国土交通省は関係省庁と連携を図り、市町村に対し、必要な助言及び情報提供を行うこととする。

ハ 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

市町村耐震改修促進計画においては、都道府県、市町村、建築物の所有者等との役割分担の考え方、実施する事業の方針等基本的な取組方針について定めるとともに、具体的な支援策の概要、安心して耐震改修等を行うことができるようにするための環境整備、地震時の総合的な安全対策に関する事業の概要等を定めることが望ましい。

また、庁舎、病院、学校等の公共建築物については、関係部局と協力し、耐震診断を行い、その結果の公表に取り組むとともに、重点化を図りながら着実な耐震化を推進するため、具体的な整備プログラム等を作成することが望ましい。

さらに、緊急輸送道路については、沿道の建築物の耐震化や橋梁の耐震補強、高盛土の対策、無電柱化等について連携を図りながら一体的に推進することが重要であり、道路部局等関係機関と密に連携し、施策の推進を図ることが考えられる。

法第六条第三項第一号又は第二号の規定に基づき定めるべき道路は、沿道の建築物の倒壊によって緊急車両の通行や住民の避難の妨げになるおそれがある道路であるが、例えば緊急輸送道路、避難路、通学路等避難場所と連絡する道路その他密集市街地内の道路等を定めることが考えられる。特に緊急輸送道路のうち、市町村の区域内において、災害時の拠点施設を連絡する道路であり、災害時における多数の者の円滑な避難、救急・消防活動の実施、避難者への緊急物資の輸送等の観点から重要な道路については、沿道の建築物の耐震化を図ることが必要な道路として定めるべきである。

このうち、現に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、公園や学校等の重要な避難場所と連絡する道路その他の地域の防災上の観点から重要な道路については、同項第一号の規定に基づき早期に通行障害建築物の耐震診断を行わせ、耐震化を図ることが必要な道路として定めることが考えられる。

また、通学路等の沿道のブロック塀等の実態把握を進め、住民の避難等の妨げとなるおそれの高い道路についても、沿道のブロック塀等の耐震化を図ることが必要な道路として定めるべきである。

この場合、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令第四条第二号に規定する組積造の塀については、地域の実情に応じて、市町村長が耐震診断義務付け対象建築物の塀の長さ等を規則で定めることができることに留意すべきである。

二 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

市町村耐震改修促進計画においては、四を踏まえ、個々の建築物の所在地を識別可能とする程度に詳細な地震防災マップや避難路沿道耐震化状況マップの作成について盛り込むとともに、相談窓口の設置、パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催、耐震診断及び耐震改修に係る情報提供等、啓発及び知識の普及に係る事業について定めることが望ま

しい。特に、地震防災マップの作成及び相談窓口の設置は、全ての市町村において措置されるよう努めるべきである。

また、住宅の建て方別の耐震化の状況の把握や地域における地震時の危険箇所の点検等を通じて、住宅・建築物の耐震化のための啓発活動や危険なブロック塀の改修・撤去等の取組を行うことが効果的であり、必要に応じ、町内会や学校等との連携策についても定めるべきである。

ホ 建築基準法による勧告又は命令等の実施

法に基づく指導・助言、指示等について、所管行政庁である市町村は、優先的に実施すべき建築物の選定及び対応方針、公表の方法等について定めることが望ましい。

また、所管行政庁である市町村は、法第十二条第三項(法附則第三条第三項において準用する場合を含む。)又は法第十五条第三項の規定による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場合には、建築基準法第十条第一項の規定による勧告、同条第二項又は第三項の規定による命令等を実施すべきであり、その実施の考え方、方法等について定めることが望ましい。

3 計画の認定等の周知

所管行政庁は、法第十七条第三項の計画の認定、法第二十二條第二項の認定及び法第二十五條第二項の認定について、建築物の所有者へ周知し、活用を促進することが望ましい。なお、法第二十二條第二項の認定制度の周知に当たっては、本制度の活用は任意であり、表示が付されていないことをもって、建築物が耐震性を有さないこととはならないことについて、建築物の利用者等の十分な理解が得られるよう留意すべきである。

附 則

- 1 この告示は、建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律（平成十七年法律第百二十号）の施行の日（平成十八年一月二十六日）から施行する。
- 2 平成七年建設省告示第二千八十九号は、廃止する。
- 3 この告示の施行前に平成七年建設省告示第二千八十九号第一ただし書の規定により、国土交通大臣が同告示第一の指針の一部又は全部と同等以上の効力を有すると認めた方法については、この告示の別添第一ただし書の規定により、国土交通大臣が同告示第一の指針の一部又は全部と同等以上の効力を有すると認めた方法とみなす。

5. 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

(平成 23 年 3 月 18 日条例第 36 号)

最終改正 令和元年 7 月 1 日施行

阪神・淡路大震災では、建築物の倒壊や火災により多数の人々が尊い命を落とし、道路、鉄道等の都市基盤も大きな損害を被るなど、甚大な被害と混乱が生じ、都市における大地震の危険性が露呈し、我々都民にも多くの教訓を残した。

建築物が地震により倒壊した場合、少なからず道路、隣地等の周囲に影響を及ぼす。倒壊した建築物が道路を閉塞すれば、震災時の避難、消火活動等を妨げることになりかねないが、特に、都市においては、建築物が密集していることにより倒壊時の影響は大きなものとなる。そのため、都市における建築物の所有者は、耐震性を確保する社会的責務を有していることを自覚し、この責務を全うするためには、耐震性能が明らかでない建築物について耐震診断を行い、耐震性能が不十分な場合には耐震改修等を行うことが不可欠である。

とりわけ、幹線道路は、大地震の発生時に救急救命活動の生命線となり、緊急支援物資の輸送、復旧及び復興の大動脈となるため、東京都は主要な幹線道路を緊急輸送道路に指定して整備を進めてきたが、沿道の建築物が倒壊し、道路を閉塞してしまえば、その効果も無に帰しかねない。

東京は、日本の首都として政治、経済、文化等の中枢を占め、極めて重要な役割を果たしているが、首都直下地震の切迫性も指摘されている中、こうした緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化が十分に進んできたとはいえない状況にある。大地震の発生に対し、被害を最小限に抑え、迅速な復旧等を図るべく震災時における緊急輸送道路の機能を確保することが喫緊の課題となっている。

東京都は、都民や東京に集う人々の生命と財産を守り、首都東京の機能を維持するという決意を表明するとともに、基礎的な地方公共団体である特別区及び市町村との役割分担の下、都民と連携して緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化を推進するため、この条例を制定する。

第一章 総則

(目的)

第一条 この条例は、震災時における避難、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、沿道建築物が地震により倒壊して緊急輸送道路を閉塞することがないように、沿道建築物の耐震化を推進する措置を講ずることにより沿道建築物の地震に対する安全性の向上を図り、もって都民の生命、身体及び財産を保護することを目的とする。

(定義)

第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 緊急輸送道路 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成七年法律第二百二十三号)第五条第三項第三号の規定により緊急輸送道路として東京都耐震改修促進計画に記載された道路をいう。
- 二 沿道建築物 建築物のいずれかの部分の高さが東京都規則(以下「規則」という。)で定める高さを超えるもの(昭和五十六年六月一日以後に新築の工事に着手したものを除く。)であって、その敷地が緊急輸送道路に接するものをいう。
- 三 耐震診断 第六条第一項の指針に定める方法により地震に対する安全性を評価することをいう。
- 四 耐震改修 第六条第一項の指針に定める地震に対する安全性の基準に適合させることを目的として、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をいう。
- 五 耐震改修等 耐震改修を行い、又は全部を除却し、若しくは一部を除却し、若しくは全部若しくは一部を移転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するをいう。
- 六 耐震化 耐震診断を実施して第六条第一項の指針に定める地震に対する安全性の基準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。

(都の責務)

第三条 東京都(以下「都」という。)は、震災時における緊急輸送道路の機能を確保するため、広域的な観点から、緊急輸送道路の機能及び重要性並びに沿道建築物の耐震化の公共性に関する啓発及び知識の普及に努め、沿道建築物の耐震化を促進する施策を総合的に推進するものとする。

(平二六条例四三・一部改正)

(区市町村との連携)

第四条 都は、この条例の施行に当たっては、特別区及び市町村(以下「区市町村」という。)と緊密な連携を保ち、その理解と協力を得るよう努めるとともに、区市町村の実施する沿道建築物の耐震化の促進に関する施策を支援するものとする。

(所有者の責務)

第五条 沿道建築物の所有者は、地震により当該沿道建築物が倒壊し、緊急輸送道路を閉塞した場合における被害の影響の広範さに鑑み、自らの社会的責任を認識して当該沿道建築物の耐震化に努めるものとする。

(占有者の責務)

第五条の二 沿道建築物の占有者は、地震により当該沿道建築物が倒壊し、緊急輸送道路を閉塞した場合における被害の影響の広範さに鑑み、当該沿道建築物の所有者が行う当該沿道建築物の耐震化の実現に向けて協力するよう努めるものとする。

(平三一条例三一・追加)

第二章 耐震化指針及び特定緊急輸送道路の指定

(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。

第三章 耐震化に係る施策の推進

(耐震化状況の報告)

第八条 前条第一項の規定に基づく特定緊急輸送道路の指定の効力が生じる日における当該特定緊急輸送道路に係る沿道建築物(以下「特定沿道建築物」という。)の所有者(所有者と管理者とが異なる場合においては、管理者。次項並びに第十条第二項及び第六項において同じ。)は、同日から三箇月以内に、当該特定沿道建築物について、耐震診断又は耐震改修の実施状況その他の地震に対する安全性に関する事項を、規則で定める報告書により知事に報告しなければならない。ただし、第十条第二項又は第六項の規定に基づく報告をする場合は、この限りでない。

2 前項の報告書に記載した事項に変更が生じた場合は、所有者は、変更が生じ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。ただし、第十条第二項又は第六項の規定に基づく報告をする場合は、この限りでない。

(平三一条例三一・一部改正)

(耐震化状況報告に関する指導等)

第九条 知事は、特定沿道建築物の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)に対し、前条各項の規定による報告について必要な指導及び助言をすることができる。

(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。

(平三一条例三一・一部改正)

(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。

(平二六条例四三・一部改正)

(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。

(平二六条例四三・一部改正)

(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。

(平二六条例四三・一部改正)

(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。

(立入検査等)

第十五条 知事は、第八条各項並びに第十条第二項及び第六項に定めるもののほか、第十一条第二項及び第十二条から第十四条までの規定の施行に必要な限度において、沿道建築物の所有者等に対し、沿道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、沿道建築物、沿道建築物の敷地若しくは沿道建築物の工事現場に立ち入り、沿道建築物、沿道建築物の敷地、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。

2 知事は、前条第三項の規定の施行に必要な限度において、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に係る事項に関し報告させることができる。

3 第一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、関係者の求めに応じて提示しなければならない。

4 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。

(平三一条例三一・一部改正)

(助成)

第十六条 知事は、沿道建築物の所有者に対し、当該沿道建築物の耐震化に要する費用について、必要な助成を行うことができる。

(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。

(平三一条例三一・一部改正)

第四章 雑則

(委任)

第十八条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

第五章 罰則

(罰金)

第十九条 次の各号のいずれかに該当する者は、五十万円以下の罰金に処する。

- 一 第八条各項又は第十条第二項若しくは第六項の規定による報告書に虚偽の記載をした者
- 二 第十三条の規定による耐震診断の実施命令に違反した者
- 三 第十五条第一項の規定による報告について虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、

妨げ、若しくは忌避した者
(平三一条例三一・一部改正)

(両罰規定)

第二十条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても同条の罰金刑を科する。

(過料)

第二十一条 第八条第一項、第十条第二項又は第十五条第一項の規定に基づく報告をしなかった者は、五万円以下の過料に処する。

附則

この条例は、平成二十三年四月一日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

- 一 第八条、第十九条第一号(第八条各項に係るものに限る。)、第二十条及び第二十一条(第八条第一項に係るものに限る。)の規定 平成二十三年十月一日
- 二 第十条、第十一条第二項、第十二条から第十五条まで、第十七条、第十九条第一号(第八条各項に係るものを除く。)、第二号及び第三号並びに第二十一条(第八条第一項に係るものを除く。)の規定 平成二十四年四月一日

附則(平成二六年条例第四三号)

この条例は、平成二十六年四月一日から施行する。

附則(平成三一年条例第三一号)

この条例は、平成三十一年七月一日から施行する。

6. 東京都耐震改修促進計画（令和5年3月一部改定の概要）

1) 目的と位置づけ

(1) 計画の目的と位置づけ

- 都民の生命と財産を保護するとともに、首都機能を維持するため、建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進することを目的とする。
- 『『未来の東京』戦略』を推進する計画と位置付ける。

(2) 対象区域と対象建築物

- 対象区域は、都内全域とする。
- 対象建築物は、原則として昭和56年5月31日以前に新築工事に着手した全ての建築物（耐震改修促進法に基づく「既存耐震不適格建築物」）及び昭和56年6月1日から平成12年5月31日までに工事に着手した2階以下の在来軸組工法の木造住宅とする。
- 通行障害建築物となる組積造の塀

(3) 計画期間

- 計画期間は、平成28年度から令和7年度までの10年間とする。
- 計画期間中の社会情勢の変化や計画の実施状況に適切に対応していくため、必要に応じて計画の改定を行う。

2) 耐震化の目標

(1) 耐震化の目標

耐震化率の現状と目標一覧

建築物の種類	現 状		目 標		
特定緊急輸送道路沿道建築物	令和4年12月	92.6% (総合到達率)	令和7年度末	総合到達率99%、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	令和4年6月	84.3%	令和7年度末	耐震化率90%	
住宅	令和2年3月	92.0%	令和7年度末	旧耐震基準の耐震性が不十分な住宅をおおむね解消	
	令和2年3月	89.1% (2000年基準)	令和17年度末	耐震性が不十分な全ての住宅をおおむね解消	
	マンション	令和2年3月	94.4%	令和7年度末	耐震性が不十分なマンションをおおむね解消
	主な公共住宅	令和2年3月	91.9%	令和7年度末	耐震性が不十分な住宅をおおむね解消
	都営住宅	令和2年3月	95.9%	令和7年度末	耐震化率100%
	都住宅供給公社住宅	令和2年3月	99.5%	令和2年度末に耐震化率100%を達成	
特定建築物	令和2年3月	88.4%	令和7年度末	耐震化率95%	
要緊急安全確認大規模建築物	令和2年3月	94.0%	令和7年度末	耐震性が不十分な建築物をおおむね解消	
防災上重要な公共建築物	令和2年3月	98.5%	できるだけ早期に耐震化率100%達成		
都有建築物	令和2年3月	99.9%	令和4年度末	耐震化率100%	
災害拠点病院	令和元年9月	96.3%	令和7年度末	耐震化率100%	
民間社会福祉施設等	平成31年3月	91.3%	令和12年度末	耐震性が不十分な建築物をおおむね解消 (うち自己所有の建築物については耐震化率100%)	
保育所	平成31年3月	98.7%			
私立学校	令和2年4月	95.8%	できるだけ早期に耐震化率100%達成		
組積造の塀 (通行障害建築物となる組積造の塀)			令和7年度末	耐震性が不十分なものをおおむね解消	

※ 特定緊急輸送道路沿道建築物については、令和17年度までに総合到達率100%を目標とする。

※ 一般緊急輸送道路沿道建築物については、次回の計画改定までに緊急輸送道路全体での総合到達率等を指標とした目標年度や目標値を定めることを検討する。

※ 住宅については、上記に加え、令和12年度末までに新耐震基準の耐震性が不十分な木造住宅を半減すること

※東京都耐震改修促進計画(令和5年3月改定)より抜粋

(2) 特定緊急輸送道路沿道建築物の目標設定の考え方

- 令和元年までは、耐震化率を指標として目標設定を行ってきたが、令和2年3月に一部改定を行い、以下の新たな目標設定を行った。

区間到達率：都県境入口からある区間に到達できる確率

総合到達率：区間到達率の平均値

※詳細な説明は次ページに記載している。

表 6-1 区間到達率・総合到達率の算出方法

○ 区間到達率とは

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。

<区間とは>

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。

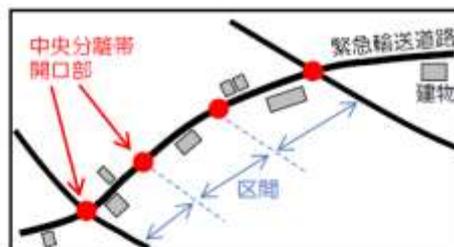
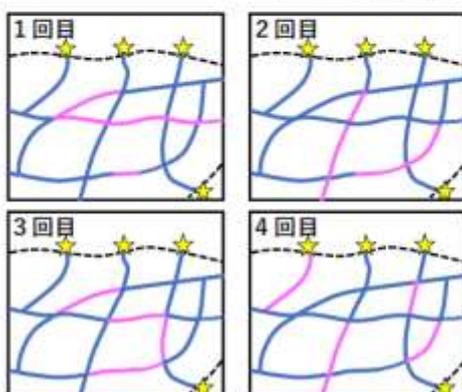


図 17 区間のイメージ

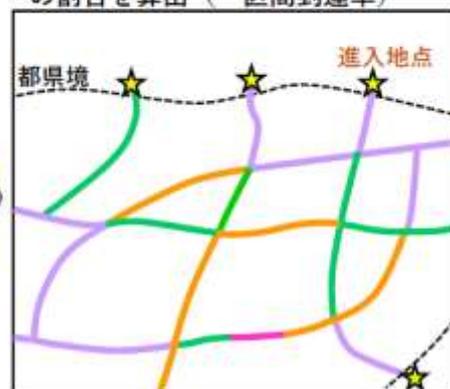
<区間到達率の算出方法>

①シミュレーションを10000回実施



— 都県境入口の過半から到達できる区間
— 上記以外の区間

②都県境入口の過半から到達できた回数の割合を算出 (= 区間到達率)



区間到達率 25% 50% 75% 100%

※東京都耐震改修促進計画（令和5年3月改定）より抜粋

7. 住宅、民間特定建築物等耐震化率算出方法

(1) 住宅

- 令和5年住宅・土地統計調査を用いて、令和7年度の戸建住宅（木造・非木造）と共同住宅戸数（木造・非木造）について、昭和56年以前、昭和57年～平成12年、平成13年以降に建てられたものに区分する（表7-1）。
- 木造住宅は平成13年以降に建てられた住宅、非木造住宅は昭和57年以降に建てられた住宅が、必要な耐震性を有した住宅とする。
- 昭和56年以前に建てられた非木造住宅のうち、必要な耐震性を有する住宅戸数の推計では、住宅・土地統計調査の耐震診断を実施した住宅戸数と診断の結果耐震性を有した住宅戸数の割合を用いて千代田区の数値を推計する。平成12年以前に建てられた木造住宅のうち、必要な耐震性を有する住宅戸数の推計では、千代田区の木造住宅耐震診断結果の実績を用いる。また、昭和56年以前に建てられた住宅で耐震改修工事を実施した住宅戸数は、住宅・土地統計調査から推計する（表7-2）。
- 令和7年度の耐震化率の推計は表7-3に示すとおりである。

表7-1 令和7年度の住宅戸数

分類		昭和56年以前 (戸)	昭和56～平成12 年の住宅(戸)	平成13年以降 (戸)	合計(戸)
戸建住宅	木造	61	10	119	190
	非木造	130	195	198	523
	計	191	205	317	713
共同住宅	木造	0	0	30	30
	非木造	2,901	6,230	26,099	35,230
	計	2,901	6,230	26,129	35,260
合計		3,092	6,435	26,446	35,973

表7-2 旧耐震のうち耐震性のある戸数と耐震改修工事戸数

分類		昭和56年以前の耐 震性のある割合(%)	昭和56年～平成12年 の耐震性のある割合(%)	耐震改修 実施戸数(戸)
戸建住宅	木造	1.0	1.0	10
	非木造	41.7	100.0	0
共同住宅	木造	1.0	1.0	0
	非木造	41.7	100.0	284

表7-3 令和7年度の耐震化率

分類		必要な耐震性を 有する戸数(戸)	必要な耐震性を 有しない戸数(戸)	耐震化率 (%)
戸建住宅	木造	133	57	70.0
	非木造	447	76	85.5
	計	580	133	81.3
共同住宅	木造	30	0	100.0
	非木造	33,961	1,269	96.4
	計	33,991	1,269	96.4
合計		34,571	1,402	96.1

(2) 住宅（建築確認に基づく棟別推計値）

①分譲マンション

- ・令和6年5月の分譲マンション実態調査報告書によると、区内の分譲マンション 509 棟の耐震化率は以下のような手順で算定される。
- ・分譲マンション実態調査においては、1981 年以前に竣工したものを旧耐震マンションとして取り扱っており、1981 年 5 月 31 日までに確認申請を得て着工したものを旧耐震基準とする建築基準法の取り扱いと異なっている。
- ・これに加えて、分譲マンション実態調査においては、耐震診断の実施及び結果、並びに耐震改修後の I_s 値が 0.6 以上相当あるか否かについては、調査票回答者の申告に基づくものであるため、区の助成結果と必ずしも一致しないことに注意が必要である。
- ・これらの結果をもとに分譲マンション実態調査時点での棟別耐震化状況は（表 7-4）に示すとおりとなる。
- ・令和5年以降、除却された分譲マンションはなく、2 棟の耐震改修助成を実施しているが、分譲マンション実態調査において 1982 年竣工（新耐震）にカウントされている。このことから令和6年の棟別耐震化状況は（表 7-5）に示すとおりとなる。

表 7-4 令和6年の分譲マンションの棟別耐震化状況(棟別)

全棟数	旧耐震建築物 ①	除却済	①のうち耐震診断実施済				①のうち耐震性不明	未回答	耐震化率
			耐震性を有するもの			①のうち耐震性なし			
			新耐震 ②	①のうち耐震性あり	①のうち改修中・改修済				
509 棟	132 棟		377 棟	11 棟		12 棟	74 棟	35 棟	76.2%
509 棟	132 棟		耐震性を有する 388 棟			耐震性を有しない 121 棟			388/509 =76.2%

※377 棟に含まれている旧耐震と、132 棟に含まれている区の診断（改修）助成案件を洗い出す必要があるが、今回の棟別耐震化率算定においては、まちみらい千代田の分譲マンション実態調査結果との整合性をを用いた。

②分譲マンション以外の住宅

- 建築確認データベース及び実態調査より、1982年5月31日以前に建築確認を得たもの及び建築年月日が不明なものを旧耐震建築物とする。
- 旧耐震建築物のうち区の耐震診断助成において、 $l_s \leq 0.6$ （非木造）、 $l_w \leq 1.0$ （木造）が確認できた建築物及び、耐震改修助成を行った建築物、並びに1981年6月1日以降に建築確認を得た新耐震建築物を、「耐震性がある建築物」とする。
- 集合住宅及び戸建住宅（専用・併用）の区別は、建築確認データベース及び実態調査により判断した結果とする。

表 7-5 令和6年の分譲マンション以外の棟別耐震化状況(棟別)

分類	総数	旧耐震建築物 ①	耐震性を有するもの		耐震化率	
			新耐震建築物 ②	①のうち耐震性あり		
戸建て住宅	木造	223	134	89	15	46.6%
	非木造	401	33	368	0	91.8%
共同住宅	木造	0	0	0	0	100%
	非木造	192	7	185	0	96.3%
合計	816	159	641	15	80.4%	

③まとめ

- ①及び②を合計したものを、住宅の棟別耐震化率とする。(表 7-6)
- (1)の住宅・土地統計調査による戸数の推計値よりも、耐震化率が低く算定された。
- 国及び都の生活基本計画では、引き続き住宅・土地統計調査による推計値を住宅の耐震化率として採用しており、目標設定もこの推計によるものとされている。したがって、区の耐震化率の公表や、目標設定には、引き続き国・都と同じ方法である戸数単位の推計値で管理することが望ましい。
- 一方、個別に耐震化をアプローチしていく、もしくはまちづくりの中で個別の耐震化の有無を確認していく際には、耐震性の有無について棟ごとに管理していく必要がある。

表 7-6 令和 6 年の住宅の棟別耐震化状況(棟別)

分類	総数	旧耐震建築物 ①	耐震性を有するもの		耐震化率	
			新耐震建築物 ②	①のうち耐震性あり		
戸建て住宅	木造	223	119	89	15	46.6%
	非木造	401	33	368	0	91.8%
共同住宅	木造	0	0	0	0	100%
	非木造	701	139	562	11	81.7%
合計	1,325	291	1,019	26	78.9%	

※表 7-4 と表 7-5 を合計したものとする

(3) 民間特定建築物

- 令和26年度に作成した民間特定建築物台帳を基本として、定期報告（特定建築物）、建築確認概要書等を用いて民間特定建築物台帳を更新した。
- このうち昭和57年以降に建築されたものは必要な耐震性を有するものとした。
- 昭和56年以前に建築されたもののうち、耐震改修の実績、耐震診断の結果必要な耐震性を満たしているものは耐震性ありとした（表7-7）。
- 残る耐震性不明の建築物については、国の推計値等（表7-8）を用いて、耐震性ありの件数を推計した（表7-9）。

表7-7 令和7年度の民間特定建築物の耐震化状況

用途分類	昭和56年以前(棟) A	昭和57年以降(棟) B	合計(棟)	Aのうち耐震性あり(棟)	耐震性あり(棟)	耐震性不明(棟)
学校	30	62	92	20	82	10
病院・診療所、社会福祉施設	2	14	16	2	16	0
ホテル・旅館等	15	37	52	10	47	4
店舗・百貨店	48	102	150	12	114	30
その他	420	731	1,151	325	1,056	95
合計	515	946	1,461	369	1,315	139

表7-8 旧耐震のうち耐震性のある割合

用途分類	耐震性のある割合	根拠
学校	0.607	文部科学省私立学校耐震化状況調査の東京都の結果(平成26年)
病院・診療所	0.421	国の推計値
ホテル・旅館等	0.358	国の推計値
店舗・百貨店	0.478	国の推計値
その他	0.496	国の推計値
賃貸共同住宅	0.450	国の推計値

表7-9 令和7年度耐震化率の推計

用途分類	必要な耐震性を満たしている(棟)	必要な耐震性を満たしていない(棟)	耐震化率
学校	88	4	95.7%
病院・診療所、社会福祉施設	16	0	100.0%
ホテル・旅館等	48	4	92.3%
店舗・百貨店	128	22	85.3%
その他	1,102	58	95.0%
合計	1,382	88	94.0%

(4) 特定緊急輸送道路沿道建築物

- 平成 23 年度に都の調査により作成した特定緊急輸送道路沿道建築物台帳（特定台帳）を基本とする。
- 法及び条例により耐震診断結果の報告義務が課されていることから、特定行政庁による公表結果を踏まえて更新した。
- 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率の算出においては、平成 23 年の台帳整備以降に建築された高さ要件を満たす新耐震建築物による耐震化率の更新はしないことから、全棟数及び旧耐震建築物①の棟数は固定される。
- 区の助成台帳及び建設リサイクル法による解体届を基に、耐震改修・建替え・除却した特定緊急輸送道路沿道建築物の状況を更新し、耐震化率（除却済による対応を含む）を算出した。
- 特定緊急輸送道路沿道建築物について、耐震性不明は全て耐震性がないものとして取り扱い、耐震性ありの推計は行わない。

表 7-10 令和 7 年度の特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況

全棟数	旧耐震建築物 ①	①のうち除却済	耐震性を有する			①のうち耐震性なし	①のうち耐震性不明	耐震化率
			新耐震 ②	①のうち耐震性あり	①のうち改修中			
543 棟	241 棟	74 棟	302 棟	86 棟	1 棟	77 棟	3 棟	85.3%
543 棟	241 棟	耐震性を有する 463 棟			耐震性を有しない 80 棟			463/543= 85.3%

8. 千代田区建築物耐震化事業の経緯と実績

(1) マンションの耐震化促進事業

- 平成 18 年度から 2 年間の緊急対策事業としての助成事業を開始して以来、平成 19 年度には管理組合への普及啓発と 22 棟の耐震診断を実施したほか、平成 21 年度の国の住宅・建築物安全ストック形成事業の適用による耐震モデル事業などを経て、平成 22 年以降は建築年次を問わず耐震診断に要する費用を助成する制度とし、ほぼ現在の制度となっている。
- 令和 2 年度には一般道路沿道建築物の耐震改修等にかかる助成率を 23% から 1/3 に引き上げるとともに、対象事業費の限度額を 49,200 円/㎡から 50,200 円/㎡に引き上げるなど、制度の拡充を図ってきた。
- 旧耐震のマンション棟数と比較して助成件数が少ないことから、マンション等の棟単位での耐震化の把握を推進するとともに、過去に実施した耐震診断において必要な耐震性が不足していることが判明しているにも関わらず、補強設計や耐震改修等が行われていないマンションや、特にまだ耐震診断が行われていないマンションに対するプッシュ型支援が必要である。
- マンションの耐震化が進まない理由として、分譲マンション実態調査報告書（（公財）まちみらい千代田 令和 6 年 5 月）では耐震化に要する費用不足が挙げられているが、費用面での後押しだけでなく、耐震化に成功したマンション管理組合の取り組みを共有するなど、耐震化が進んでいないマンション管理組合の意思形成を支援する仕組みが必要である。
- 委任払い（管理組合が区の助成額を差し引いた分を事業者を支払い、区の助成額は管理組合からの委任により区から事業者へ支払う）方式により、修繕積立金の一時的な取り崩しが大きく減ることから、委任払い方式の活用について積極的にアピールしていく必要がある。
- 区では令和 7 年度から令和 9 年度までの時限措置として、分譲マンションの耐震化促進モデル事業として、耐震化が進まないマンション管理組合への知見が得られる分譲マンションの耐震改修を対象に助成率と助成限度額の引き上げを行っている。

表 2-1 マンションの耐震化促進助成制度の助成実績

(単位：件数)

	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
耐震診断	1	2	6	9	3	4	2	5	3	1	5	3	2	1	0
補強設計	2	0	0	2	1	0	2	0	0	0	1	2	0	2	2
耐震改修等	1	0	0	0	0	1	0	0	0	2	1	1	3	0	2
うち耐震補強	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	2
うち除却	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	1	2	0	0

(2) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進事業

- ・災害時の建物の倒壊による主要幹線道路の閉塞を防止するため、東京都が指定する「特定緊急輸送道路」の沿道建築物について、補強設計・耐震改修等を強力に推進していく。
- ・平成 23 年に東京都が指定した特定緊急輸送道路の沿道建築物に対する耐震診断助成については、平成 30 年度をもって終了した。
- ・令和 3 年度の沿道建築物の耐震診断結果の公表に先立ち、令和 2 年度には対象事業費の限度額を 50,200 円/㎡（マンション）及び 51,200 円/㎡（マンション以外）に引き上げ、さらに令和 3 年度からは、所有者等が東京都に申請していた直接補助と区の間接補助を一本化することにより、補強設計にかかる助成率を 10/10、耐震改修等にかかる助成率を 9/10（5,000 ㎡を超える部分は 17/30）とするなど、継続して制度の拡充や改善を図ってきた。
- ・令和 7 年度までに補強設計及び耐震改修等に着手することとされているが、未改修物件に対して重点的かつ継続的に耐震化に取り組むため、国や都の動向も見据えながら助成制度の継続が必要である。

表 2-2 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進助成制度の助成実績 (単位：件数)

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
耐震診断	3	65	44	11	11	5	0	1	/	/	/	/	/	/
補強設計	0	4	11	6	2	0	3	1	2	3	0	0	0	0
耐震改修等	0	4	10	9	9	13	3	4	2	1	0	3	0	1
うち耐震改修	0	3	4	4	6	4	1	2	1	0	0	3	0	0
うち除却・建替え	0	1	6	4	3	9	2	2	1	1	0	0	0	1

(3) 木造住宅の耐震化促進事業

- ・区内のほとんどは防火地域に指定されているため、木造家屋については建替えの際、鉄筋コンクリート造や鉄骨造等の耐火構造の建物としなければならない地域となっている。しかしながら建替えが困難であったり、すぐには建替予定がないケースも見受けられるため、区民の生命・財産を守る観点から、木造住宅の耐震診断や耐震改修等に係る費用を助成する。
- ・東日本大震災の翌年である平成 24 年以降、最近の助成実績は減少傾向にあるため、建物所有者への普及啓発を継続して実施する必要がある。
- ・平成 24 年度から平成 27 年度までの時限措置として、助成要件のうち、年齢・世帯・所得制限を緩和し、その後平成 28 年の計画改定時に平成 32（令和 2）年度まで延長、さらに令和 3 年の計画改定時に令和 7 年度まで再延長しており、実質的に居住要件のみの制度として定着している。
- ・改修工事等が難しい建築物には改修工事等に比べて短期間に設置が可能な耐震シェルター・耐震ベッドについても設置費用の一部助成を行っているが、令和 6 年度現在実績がない。
- ・令和 7 年度より耐震診断の助成限度額の引き上げを行っている。

- ・建築基準法の平成 12 年改正により接合部の規定が強化されたが、昭和 56 年の改正以降平成 12 年までの間に新築された、木造 2000 年基準を満たさない住宅に対する助成制度はない。

表 2-3 木造住宅の耐震化促進助成制度の助成実績 (単位：件数)

	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
耐震診断	31	82	42	21	9	9	9	17	31	14	10	6
耐震改修等	0	24	26	8	5	4	8	8	26	10	6	3
うち耐震改修		10	18	6	3	2	5	8	19	10	5	3
うち除却		14	8	2	2	2	3	0	7	0	1	0

	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
耐震診断	13	3	2	1	1	3	0	0	0
耐震改修等	4	3	7	5	2	2	3	0	3
うち耐震改修	2	1	4	0	1	1	1	0	0
うち除却	2	2	3	5	1	1	2	0	3

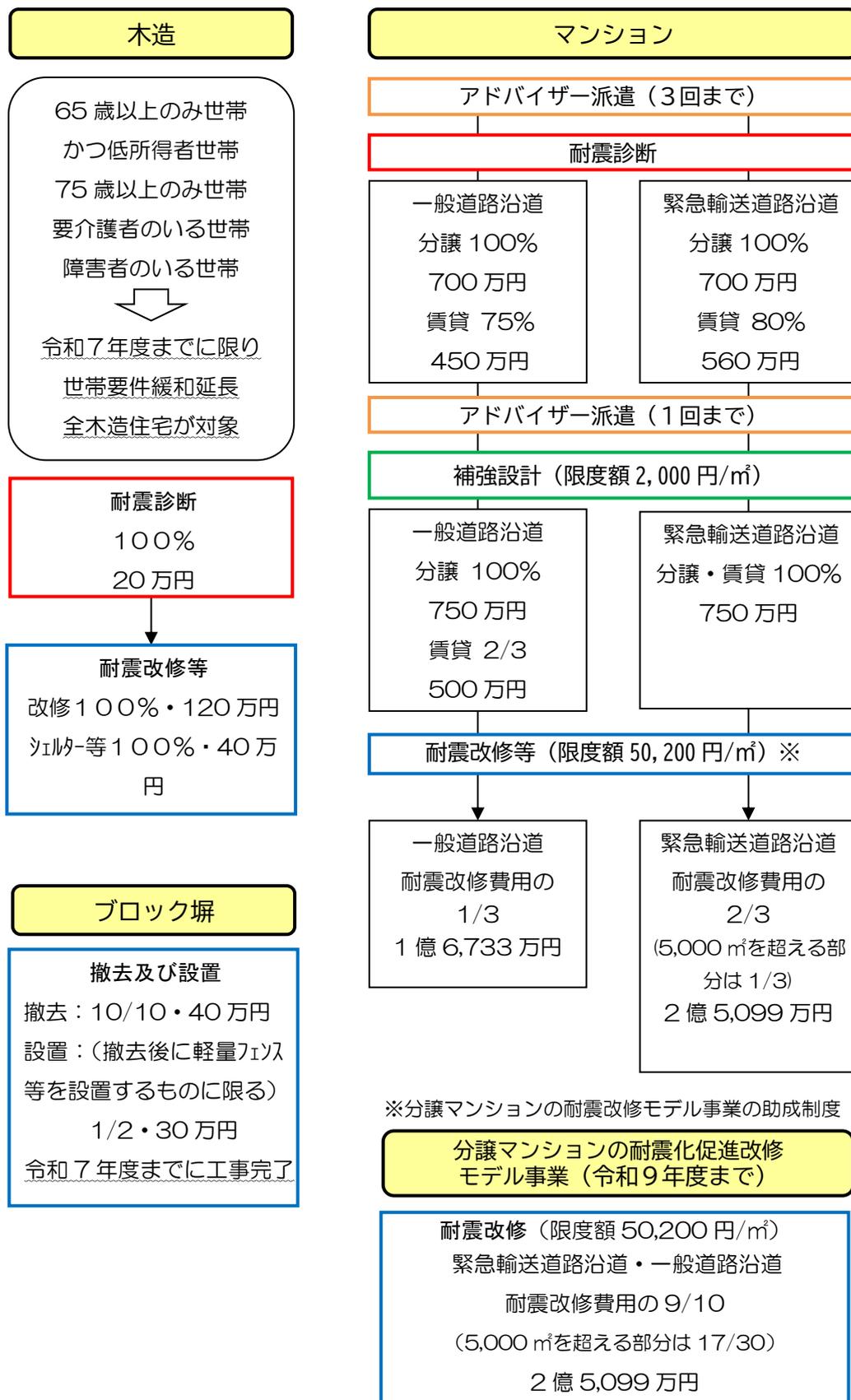
(4) 建築物の耐震化促進事業

- ・建築物の安全性の向上を図り、災害に強いまちづくりを進めるため、建築物の所有者等が建築物の耐震診断を実施するにあたり、その費用の一部を助成する。
- ・平成 24 年度からは住宅付建築物について、その住宅部分の耐震改修費用の一部を助成する制度（住宅付建築物耐震改修助成）を新たに設けている。
- ・平成 29 年度からは補強設計について助成制度を開始するなど、制度の拡充を図っている。

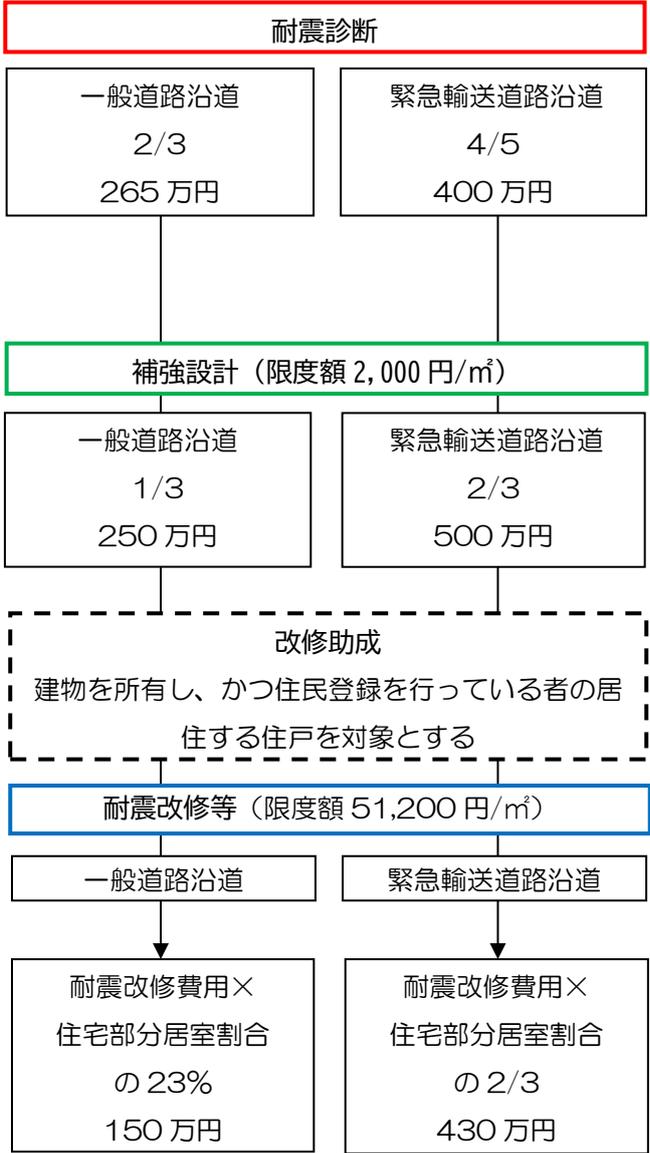
表 2-4 建築物の耐震化促進助成制度の助成実績 (単位：件数)

	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
耐震診断	9	27	33	14	16	12	5	3	3	9	8	10	2	3	2
補強設計								1	0	1	3	2	0	1	0
耐震改修等 (住宅付)			0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0

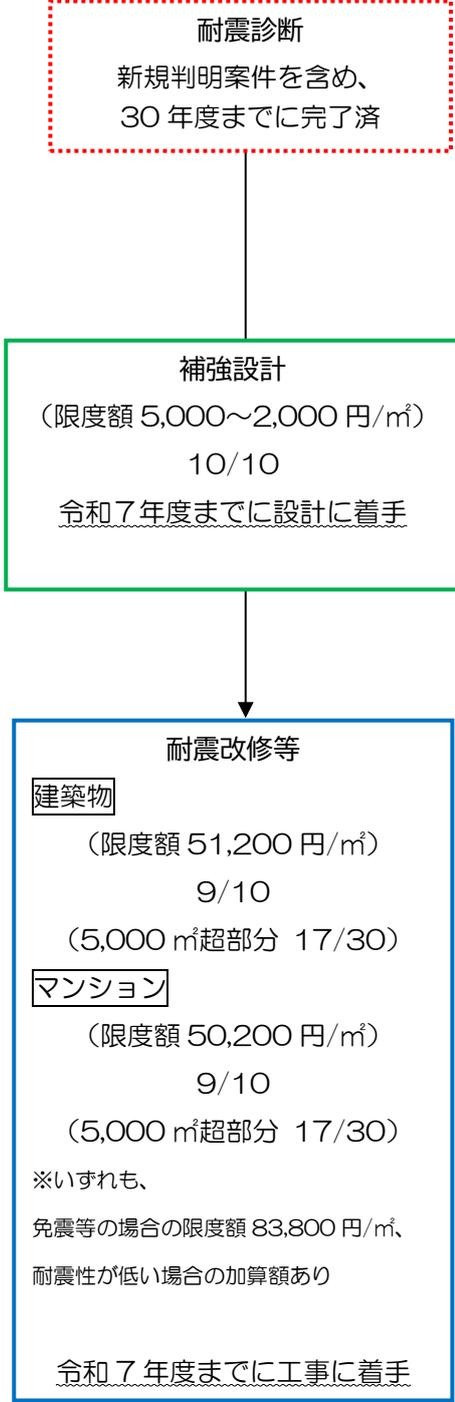
9. 千代田区建築物耐震化助成制度（令和7年度）



事務所等建築物（住宅付含む）



特定緊急輸送道路



10. 建築物耐震化支援制度（令和7年度）

1) 助成制度

(1) マンション

■ マンションのアドバイザー派遣

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> • 専門家を派遣し、耐震診断の必要性のアドバイス（3回）、耐震改修工事に対する工事方法及び資金計画のアドバイス（1回）を実施する。 	<ul style="list-style-type: none"> • 分譲または賃貸マンション • 昭和56年5月31日以前に建築確認を受けている建築物 	建築指導課

■ マンションの耐震診断助成

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> • 設計図書等による耐震診断や、コンクリートのコア抜き、配筋状態の調査等に要する費用の全部または一部を助成する。 • 緊急輸送道路沿道の建築物に対しては、重点的に支援する。 	<ul style="list-style-type: none"> • 分譲または賃貸マンション • 昭和56年5月31日以前に建築確認を受けている建築物 	建築指導課

(助成額)

用途	一般道路沿道		緊急輸送道路沿道	
	助成率	限度額	助成率	限度額
分譲マンション	100%	700万円	100%	700万円
賃貸マンション	75%	450万円	80%	560万円

■ マンションの耐震補強設計助成

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> • 耐震診断の結果、耐震補強工事が必要となった場合に、耐震改修に係る補強設計費用の一部を助成する。 	<ul style="list-style-type: none"> • 分譲または賃貸マンション • 昭和56年5月31日以前に建築確認を受けている建築物 	建築指導課

(助成額)

用途	一般道路沿道		緊急輸送道路沿道	
	助成率	限度額	助成率	限度額
分譲マンション	100%	750万円	100%	750万円
賃貸マンション	2/3	500万円	100%	750万円
補強設計に要する費用の限度額	2,000円/㎡			

■マンションの耐震改修等助成（改修・除却・建替え）

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断の結果、耐震補強工事が必要となった場合に、耐震改修等に要する費用の一部を助成する。 助成率は緊急輸送道路沿道か一般道路沿道かにより異なる。 除却工事または建替え工事を行う場合は、耐震改修工事に要する費用を限度としてこの費用の一部を助成する。 	<ul style="list-style-type: none"> 分譲または賃貸マンション 昭和56年5月31日以前に建築確認を受けている建築物 	建築指導課

（助成額）

	一般道路沿道		緊急輸送道路沿道	
	助成率	限度額	助成率	限度額
助成額	1/3	1億6,733万円	2/3 (5,000㎡を超える部分は1/3)	2億5,099万円
耐震改修等に要する費用の限度額	50,200円/㎡			

■分譲マンションの耐震化促進モデル事業（令和7年度～9年度の3年間限定）

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断の結果、耐震補強工事が必要となった場合に、耐震改修等に要する費用の一部を助成する。 今後耐震化を行おうとする分譲マンション管理組合の意思形成の支援を目的とする。 	<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンション 昭和56年5月31日以前に建築確認を受けている建築物 令和10年1月31日までに工事完了 	建築指導課

（助成額）

	一般道路沿道・緊急輸送道路沿道	
	助成率	限度額
助成額	9/10 (5,000㎡を超える部分は17/30)	2億5,099万円
耐震改修等に要する費用の限度額	50,200円/㎡	

（対象要件）

項目	主な要件
適切な工事の履行確保に関する事項	工事監理者の配置
施工者と区の技術力向上に関する事項	主要工程において監理者検査・区の検査を実施
耐震改修事例の公表・共有に関する事項	耐震改修の内容・成果・費用等について、区又は区が指定する者が事例として公表し、広く区民に共有することの承諾
管理組合・区分所有者の意思形成支援に関する事項	管理組合等における工事の中間検査や、区分所有者等による見学会等の実施

耐震改修工事現場の魅力向上に関する事項	工事現場におけるDXの取組による効率化や働き方改革について、複数の取り組みの実施
計画及び報告に関する事項	上記に掲げる各項目その他マンションの耐震化促進に向けた知見が得られる取組等について、モデル事業実施計画書及びモデル事業実施報告書の提出

■ マンション安全・安心整備助成（公益社団法人まちみらい千代田）

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> エレベーターの地震時管制運転装置・戸開走行保護装置設置：設置費用の1/3かつ上限30万円 エレベーターの地震時管制運転装置、戸開走行保護装置を設置したうえで、停電時自動着床装置を含むエレベーターのリニューアル工事を行う際：設置費用の1/3かつ上限100万円 	<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンションの管理組合 管理規約が整っており、総会・理事会で安全・安心整備が承認済である 防災計画等が策定済、あるいは現在は未策定でも「1年以内の策定」を確約できる 建築基準法その他関係法令に適合している 全戸数の半数又は10戸以上が住宅である 	公益社団法人まちみらい千代田

■ マンション共用部分リフォーム融資

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> マンション管理組合が行うマンションの共用部分の改良工事を融資対象とする。（他に融資に対する条件あり。） 	<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンションの管理組合 	独立行政法人住宅金融支援機構

■ マンション改良工事助成（融資に対する利子補給）

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 公益財団法人マンション管理センターの債務保証を得て住宅金融支援機構からマンション共用部分リフォーム融資を受けて耐震補強等を行う場合に、東京都が利子補給する。 	<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンションの管理組合 	東京都

■ 分譲マンション共用部修繕工事債務保証料助成

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資を受け、公益財団法人マンション管理センターまたは一般財団法人住宅改良開発公社に債務保証を委託した場合に手数料の一部を助成する。 債務保証料もしくは100万円のどちらか低い額。 	<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンションの管理組合 	公益財団法人まちみらい千代田

■マンション総合相談窓口の設置

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 管理組合運営等、マンションに関する各種相談の受付。 マンション防災計画や各種助成制度についての相談の受付。 	<ul style="list-style-type: none"> マンション関係者 	公益財団 法人まちみ らい千代田

■まちづくりアドバイザー派遣

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> マンションの維持管理や建替えなどマンションに関する様々な課題の解決や再開発の初動期における活動に対して、専門家によるアドバイスを受けることができるようマンション管理士や再開発プランナーなど適切な人材を派遣する。 1 団体あたりの派遣回数は年度内 6 回まで。 	<ul style="list-style-type: none"> 既存建物等の保全や活用、再開発、マンションの建替え・維持管理等を通して地域の活性化に貢献するまちづくり事業を行うもの 	公益財団 法人まちみ らい千代田

■マンション再生方針検討助成

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 再生方針の検討費用（再生方針の検討プランの作成費、再生の方針を決めるうえでのコンサルタント等の費用も含む）、勉強会等開催経費の一部を助成する。 助成額は調査に要する費用の 1/2 かつ上限 3 年間の助成総額 100 万円。 	<ul style="list-style-type: none"> 概ね築 30 年を経過した分譲マンションの管理組合 	公益財団 法人まちみ らい千代田

■マンション劣化診断調査費助成

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> マンションの劣化診断調査（簡易診断を含む）費用および調査後の長期修繕計画作成・見直しに係る費用の一部を助成する。 助成額は調査に要する費用の 2/3 かつ上限 50 万円。 長期修繕計画を策定した場合は対象経費の 1/2 かつ上限 80 万円。 	<ul style="list-style-type: none"> 分譲マンションの管理組合または賃貸マンションの所有者 	公益財団 法人まちみ らい千代田

■マンション再生計画検討助成

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 再生計画の検討費用（マンション再生を推進するためのコンサルタント委託費用等）、事務費、広報費を助成する。 助成額は調査に要する費用の 1/2 かつ上限 3 年間の助成総額 100 万円。再生決議の議決もしくは助成申請から 3 年間限り。 	<ul style="list-style-type: none"> 概ね築 35 年を経過した分譲マンションで、再生推進決議が議決されているマンションの管理組合 	公益財団 法人まちみ らい千代田

■耐震性不足マンション等建替促進助成制度

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> • 耐震性が不足しているマンションの建替えによって良質な住宅供給と市街地環境の整備改善に寄与する優良な建築物が建築される場合に、その共同施設整備費の一部を助成する。 • 認定住宅の戸数 1 戸あたりの補助額 150 万円 	<ul style="list-style-type: none"> • 敷地面積が 150 m²以上で、一定規模の空地を有すること • 階数 3 以上かつ住居戸数 5 以上 • 居住用部分の面積は、延床面積の 1/2 以上であること • 各居住用部分の面積は 50 m²以上。単身世帯向けは 25 m²以上とし、全居住用部分の戸数の 1/3 を上回らないこと <p>(敷地面積が 500 m²以上の場合は、「優良建築物等整備事業」を活用)</p>	住宅課

(2) 木造住宅

■木造住宅の耐震診断助成

内容	対象者	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 旧耐震（昭和56年5月31日以前の旧耐震基準により設計・建築された建築物）の木造住宅の耐震診断に要する費用を10/10かつ20万円を限度に助成する。 診断は、原則、申請者との契約により、東京都建築士事務所協会千代田支部の会員が実施する。 	<p>(本則)</p> <ul style="list-style-type: none"> 65歳以上の高齢者のみの世帯（ただし75歳以上の高齢者のみの世帯を除き、所得制限有り） 要介護3以上の方を含む世帯 身体障害者1・2級、愛の手帳1・2度および精神障害者福祉手帳1・2級を含む世帯 <p style="text-align: center;">↓</p> <p>(令和7年度まで)</p> <ul style="list-style-type: none"> 千代田区内の木造住宅に居住する（住民票がある）世帯 	建築指導課

■木造住宅の耐震改修助成

内容	対象者	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 旧耐震（昭和56年5月31日以前の旧耐震基準により設計・建築された建築物）の木造住宅の耐震改修に要する費用を10/10かつ120万円を限度に助成する。 耐震構造指標を満たさない簡易改修についても助成対象とする。 耐震診断助成を受けた方で、補強工事を行わない場合、耐震シェルターや耐震ベッドの設置費用について40万円を限度に助成する。 除却に要する費用の2/3かつ80万円を限度に助成する。 	<p>(本則)</p> <ul style="list-style-type: none"> 65歳以上の高齢者のみの世帯（ただし75歳以上の高齢者のみの世帯を除き、所得制限有り） 要介護3以上の方を含む世帯 身体障害者手帳1・2級、愛の手帳1・2度および精神障害者保険福祉手帳1・2級の方を含む世帯 <p style="text-align: center;">↓</p> <p>(令和7年度まで)</p> <ul style="list-style-type: none"> 千代田区内の木造住宅に居住する（住民票がある）世帯 	建築指導課

(3) 特定緊急輸送道路沿道建築物

■特定緊急輸送道路沿道建築物の補強設計助成

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 東京都が指定する特定緊急輸送道路沿道建築物の補強設計に要する費用の一部を助成する。 	<ul style="list-style-type: none"> 特定緊急輸送道路沿道建築物で建物高さが概ね特定緊急輸送道路の幅員の1/2以上であり、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けている建築物 令和7年度までに補強設計及び工事に着手するもの 	建築指導課

(助成額)

床面積		単価
(イ)	1,000㎡以下の部分	5,000円/㎡
(ロ)	1,000㎡～2,000㎡の部分	3,500円/㎡
(ハ)	2,000㎡超の部分	2,000円/㎡
※補強設計に要した費用(上記の(イ)から(ハ)までの合計が限度)の10/10		

■特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修助成(改修・除却・建替え)

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 東京都が指定する特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修に要する費用の一部を助成する。 除却工事または建替え工事を行う場合は、耐震改修工事に要する費用を限度としてこの費用の一部を助成する。 	<ul style="list-style-type: none"> 特定緊急輸送道路沿道建築物で建物高さが概ね特定緊急輸送道路の幅員の1/2であり、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けている建築物 令和7年度までに補強設計及び工事に着手するもの 	建築指導課

(助成額)

<p>耐震診断結果に基づきIs値0.6相当以上に耐震改修する費用の9/10</p> <p>※5,000㎡を超える部分については上記費用の17/30</p> <p>※マンションの助成対象費用の限度額は50,200円/㎡、かつ5億200万円まで</p> <p>※マンション以外の助成対象費用の限度額は51,200円/㎡、かつ5億1,200万円まで</p> <p>※Is値が0.3未満の建築物の耐震改修は助成額の加算あり</p>

(4) 建築物

■建築物の耐震診断助成

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 設計図書等による耐震診断や、コンクリートのコア抜き、配筋状態の調査等に要する費用の一部を助成する。 助成率は緊急輸送道路沿道か一般道路沿道かにより異なる。 	<ul style="list-style-type: none"> 木造以外の建築物 昭和56年5月31日以前に建築確認を受けている建築物 	建築指導課

(助成額)

一般道路沿道		緊急輸送道路沿道	
助成率	限度額	助成率	限度額
2/3	265万円	4/5	400万円

■建築物の補強設計助成

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断の結果、耐震補強工事が必要となった場合に、耐震改修に係る補強設計費用の一部を助成する。 助成率は緊急輸送道路沿道か一般道路沿道かにより異なる。 	<ul style="list-style-type: none"> 木造以外の建築物 昭和56年5月31日以前に建築確認を受けている建築物 	建築指導課

(助成額)

	一般道路沿道		緊急輸送道路沿道	
	助成率	限度額	助成率	限度額
助成額	1/3	250万円	2/3	500万円
補強設計に要する費用の限度額	2,000円/㎡			

■住宅付建築物の耐震改修助成

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断の結果、耐震補強工事が必要となった場合に、住宅部分の耐震改修に係る費用の一部を助成する。 	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の所有者が居住する住戸を含む建築物 木造以外の建築物 昭和56年5月31日以前に建築確認を受けている建築物 	建築指導課

(助成額)

	一般道路沿道		緊急輸送道路沿道	
	助成率	限度額	助成率	限度額
助成額	23%	150万円	2/3	430万円
耐震補強等に要する費用の限度額	51,200円/㎡			

(5) ブロック塀

■要除却ブロック塀等の改善工事助成

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> ブロック塀等の撤去工事に要する費用の一部を助成する。 ブロック塀等の撤去後に行う軽量フェンス等を設置する工事費用の一部を助成する。 	<ul style="list-style-type: none"> 道路等に面する高さ 1m以上のブロック塀等 十分な安全性が確認できないもの 令和7年度までに完了するもの 	建築指導課

(助成額)

撤去工事		撤去後の設置工事	
助成率	限度額	助成率	限度額
100%	40万円	1/2	30万円

(6) 土砂災害特別警戒区域内建築物

■土砂災害特別警戒区域内建築物の安全対策工事助成

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害に対する建築物の安全性の向上を目的とする工事であって、建築基準法の規定に適合するために行う以下の工事について、要する費用の一部を助成する。 <ul style="list-style-type: none"> 塀（防護壁）の設置工事 対象建築物の外壁改修工事 対象建築物の建替え工事 	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害特別警戒区域内にあり、居室を有し現在使用している建築物 土砂災害特別警戒区域が指定された時に、存在していた建築物または工事中であった建築物 	建築指導課

(助成額)

住宅以外		住宅（戸建住宅・マンション）	
助成率	限度額	助成率	限度額
23%	77万2千円	1/2	168万円

2) 耐震化に関する法制度

■耐震改修促進法による耐震改修計画の認定制度

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修促進法第 17 条に基づき、建築物の耐震改修計画が地震に対する安全性に関する基準に適合していることを認定する制度。 地震に対する安全性が確保される改修計画で、やむを得ないと認められた場合は耐火建築物、建ぺい率、容積率の制限について適用除外とすることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 延べ面積 1 万㎡以下で必要な耐震性能を満たしていない建築物 (1 万㎡以上は都が認定する)	建築指導課

■耐震改修促進法による耐震不足認定制度

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修促進法第 25 条に基づき、区分所有の建築物が地震に対する安全性に関する基準に適合していないことを認定する制度。 認定を受けたマンション等については、耐震改修へ進むための決議において賛成の割合が区分所有者及び議決権の各 3/4 以上から各過半数へ緩和される。 	<ul style="list-style-type: none"> 延べ面積 1 万㎡以下で必要な耐震性能を満たしていない区分所有の建築物 (1 万㎡以上は都が認定する)	建築指導課

■マンションの建替え等の円滑化に関する法律による除却の必要性（耐震性不足）に係る認定制度

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 102 条第 2 項第 1 号に基づき、マンションが地震に対する安全性に関する基準に適合していないことを認定する制度。 認定を受けたマンションについては、敷地売却による建替えへ進むための決議において賛成の割合が区分所有者全員から区分所有者、議決権及び敷地利用権の持分の価格の各 4/5 以上へ緩和される。 	<ul style="list-style-type: none"> 延べ面積 1 万㎡以下で必要な耐震性能を満たしていない区分所有のマンション (1 万㎡以上は都が認定する)	建築指導課

■総合設計制度

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 一定規模以上の敷地を有し、かつ、敷地内に一定割合以上の有効な空地を確保する建築計画について、容積率制限や斜線制限等の緩和を受けることができる。 マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく除却の必要性に係る認定を受けた区分所有マンションの建替えにおいて、容積率制限の緩和を受けることができる。 	以下の要件を満たした計画 <ul style="list-style-type: none"> 延べ面積 1 万㎡以下 敷地面積 500 ㎡以上 計画において一定規模の有効な空地が確保されているもの ※マンション建替え円滑化法第105条に基づく総合設計における敷地面積の条件は 300 ㎡以上	建築指導課

■耐震改修促進法に基づく表示制度

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修促進法第 22 条に基づき、認定申請を行い、地震に対する安全性に関する基準に適合していると認められた建築物はその旨の表示をすることができる制度。 	<ul style="list-style-type: none"> 延べ面積 1 万㎡以下で必要な耐震性能を満たしている建築物 (1 万㎡以上は都が認定する)	建築指導課

■東京都耐震マーク表示制度

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 耐震性を有する都内の建築物を対象とし、建築物所有者等からの申請を東京都耐震マーク事務局が受け付け、耐震マークを交付する。耐震マークを建築物の入口等に掲出することで、利用者が対象建築物の安全性を直接確認できるようにする。 	<ul style="list-style-type: none"> 必要な耐震性能を満たしている建築物 	東京都 建築企画課

3) 税制措置

■既存住宅の耐震改修に対する所得税額の特別控除制度

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 個人が平成 21 年 1 月 1 日から令和 7 年 12 月 31 日までの間に、自ら居住の用に供する昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された住宅(現行の耐震基準に適合しないものに限る)の耐震改修をした場合に所得税額から一定の額を控除する制度。 地方公共団体は、控除を受けようとする者からの申請に基づき、住宅耐震改修証明書(建築士等が証明する場合は増改築等工事証明書)を発行する。 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修工事後において、建物全体が建築基準法の耐震基準を満たすもの(木造 $lw \geq 1.0$、木造以外 $ls \geq 0.6$ かつ $q > 1.0$) 住宅耐震改修に関して交付される補助金等の額がある場合は、控除対象から除かれる。 	建築指導課 ※区の助成を受けた場合に限る (特別控除制度に関しては、納税地を管轄する税務署)

■要安全確認計画記載建築物等の耐震改修に伴う固定資産税の減額措置

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 促進法に規定する要安全確認計画記載建築物又は要緊急確認計画記載建築物について、政府の補助を受けて、令和 8 年 3 月 31 日までの間に耐震改修を実施した場合、工事完了日の翌年度から 2 年度分の当該家屋に対する固定資産税額（当該額が当該補助対象改修工事に係る工事費の 5%に相当する金額を超える場合は 5%）の、2 分の 1 を減額する。 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修工事後において、建物全体が建築基準法の耐震基準を満たすもの（木造 $lw \geq 1.0$、木造以外 $ls \geq 0.6$ かつ $q > 1.0$） 対象となる家屋の住宅部分のうち 120 m²を超える部分及び非住宅部分 促進法に規定された所管行政庁の命令または指示の対象となった家屋でないこと 	建築指導課 ※区の助成を受けた場合に限る （減額措置制度に関しては、所在地を管轄する都税事務所）

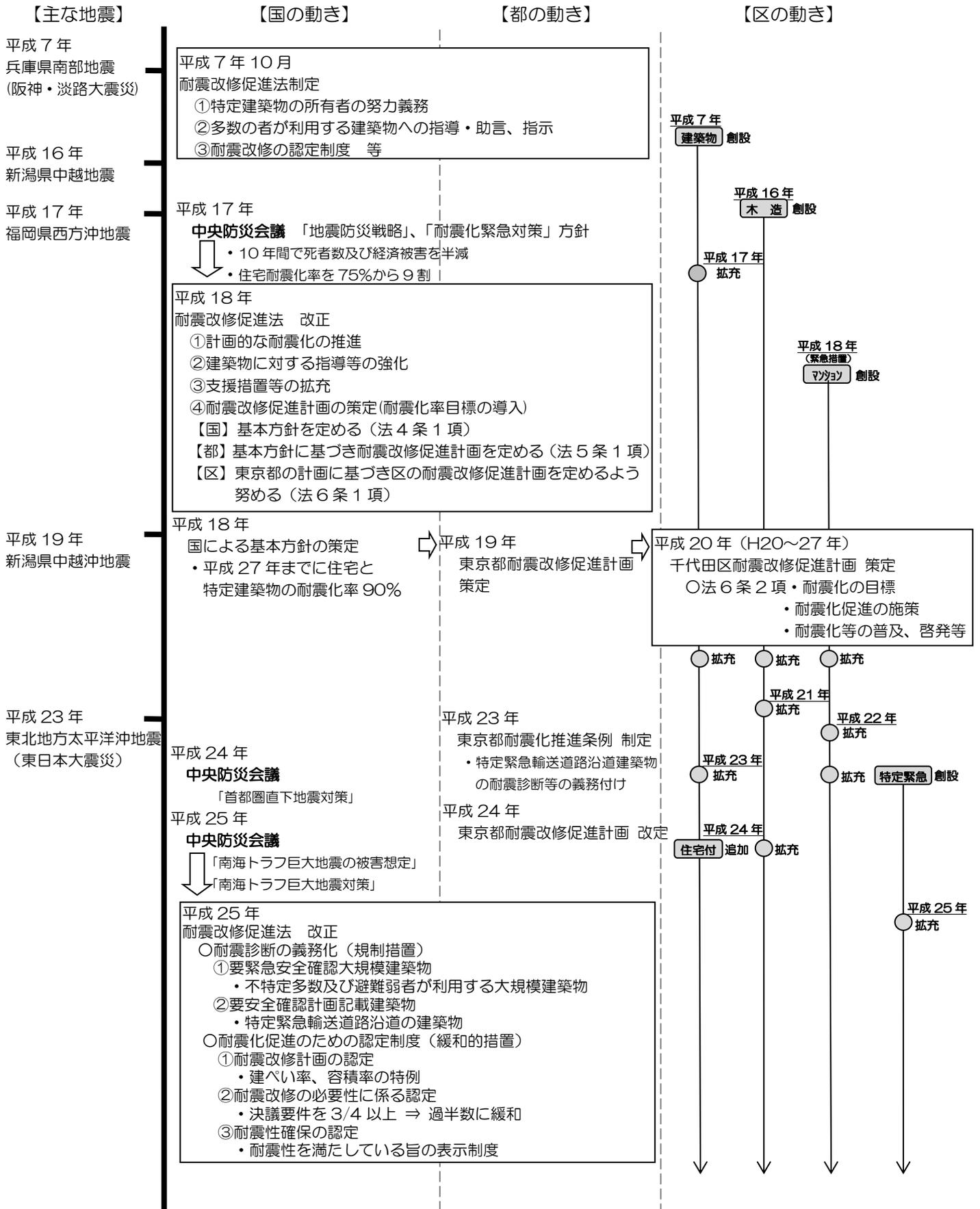
■既存住宅（旧耐震）の耐震改修に対する固定資産税の減額措置

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 昭和 57 年 1 月 1 日から所在する住宅に対して、令和 8 年 3 月 31 日までの間に耐震改修を実施した場合、工事完了日の翌年度 1 年度分（耐震改修の直前まで通行障害既存耐震不適格建築物であったものについては 2 年度分）の固定資産税について、税額の全額を減額する。（1 戸あたり 120 m²相当分までに限る） 地方公共団体は、減額を受けようとする者からの申請に基づき、住宅耐震改修証明書を発行する。 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修後の家屋の居住部分の割合が当該家屋の 2 分の 1 以上であること 耐震改修工事後において、建物全体が建築基準法の耐震基準を満たすもの（木造 $lw \geq 1.0$、木造以外 $ls \geq 0.6$ かつ $q > 1.0$） 耐震改修に要する費用（耐震改修に直接関係のない壁の貼替え等に要した費用を除く）が 1 戸あたり 50 万円を超えるもの。 	建築指導課 ※区の助成を受けた場合に限る （減額措置制度に関しては、所在地を管轄する都税事務所）

■既存住宅（木造 2000 年基準）の耐震改修に対する固定資産税の減額措置

内容	対象	担当課等
<ul style="list-style-type: none"> 昭和 57 年 1 月 2 日から平成 13 年 1 月 1 日までに在来軸組工法により新築された平屋建て又は 2 階建ての木造住宅に対して、令和 6 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日までの間に耐震改修を実施した場合、工事完了日の翌年度 1 年度分（耐震改修の直前まで通行障害既存耐震不適格建築物であったものについては 2 年度分）の固定資産税について、税額の全額を減額する。（1 戸あたり 120 m²相当分までに限る） 地方公共団体は、減額を受けようとする者からの申請に基づき、住宅耐震改修証明書を発行する。 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修後の家屋の居住部分の割合が当該家屋の 2 分の 1 以上であること 耐震改修工事後において、建物全体が建築基準法の耐震基準を満たすもの（木造 $lw \geq 1.0$、木造以外 $ls \geq 0.6$ かつ $q > 1.0$） 耐震改修に要する費用（耐震改修に直接関係のない壁の貼替え等に要した費用を除く）が 1 戸あたり 50 万円を超えるもの。 	建築指導課 ※区の助成を受けた場合に限る （減額措置制度に関しては、所在地を管轄する都税事務所）

耐震化促進の経緯

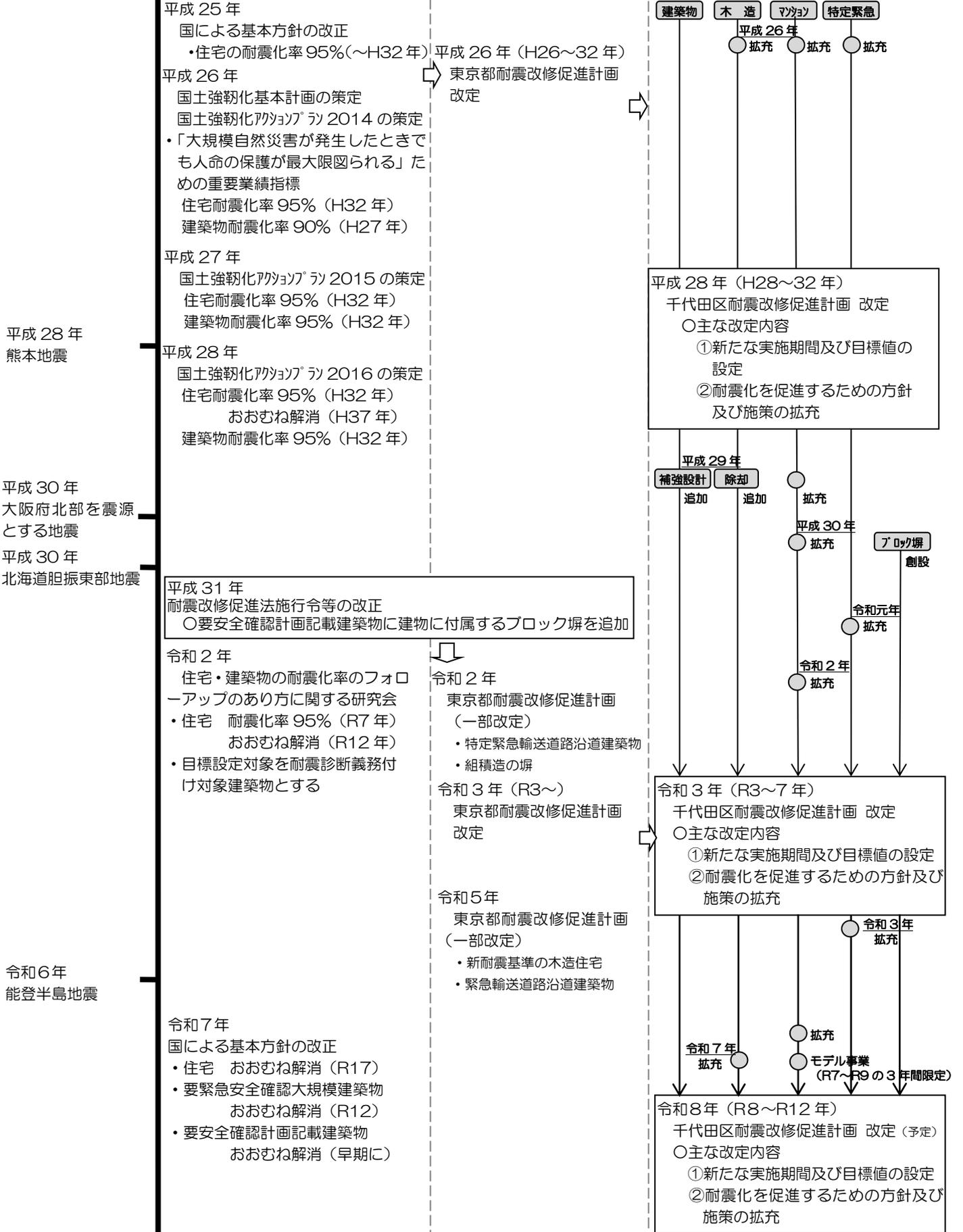


【主な地震】

【国の動き】

【都の動き】

【区の動き】



千代田区耐震改修促進計画（改定）

初版 平成20年4月

改定 平成28年4月

改定 令和3年4月

改定 令和8年4月

発行 千代田区環境まちづくり部建築指導課

〒102-8688

千代田区九段南1-2-1

電話 03-3264-2111（代表）

地域まちづくりの動向

地域別まちづくりの推進

秋葉原地域

- 外神田一丁目南部地区 A
- 秋葉原駅前東地区 B

飯田橋・富士見地域

- 飯田橋駅東地区 C
- 飯田橋駅中央地区 D
- 富士見二丁目3番地区 E
- 飯田橋3-9周辺地区 F
- グラパレ跡地 5
- 飯田橋駅周辺基盤整備 6
- 飯田橋四丁目5・6・7番地区 R

神田駿河台地域

- 神田小川町三丁目西部南地区 G
- 小川広場 1
- J R 御茶ノ水駅改良事業等

神田駅周辺地域

- 神田錦町三丁目南部東地区 H
- 神田駅西口地区 I
- 鍛冶町二丁目地区 J
- 内神田一丁目南部地区 K
- 神田錦町二丁目・神田小川町二丁目地区 Q
- 神田警察通り道路整備事業

地区の計画等の検討

その他の地域

- 日本テレビ通り沿道 3
- 神保町地域 4

大手町・丸の内・有楽町地域

- 大手町二丁目常盤橋地区(連鎖4次) L
- 東京高速道路(K K線)

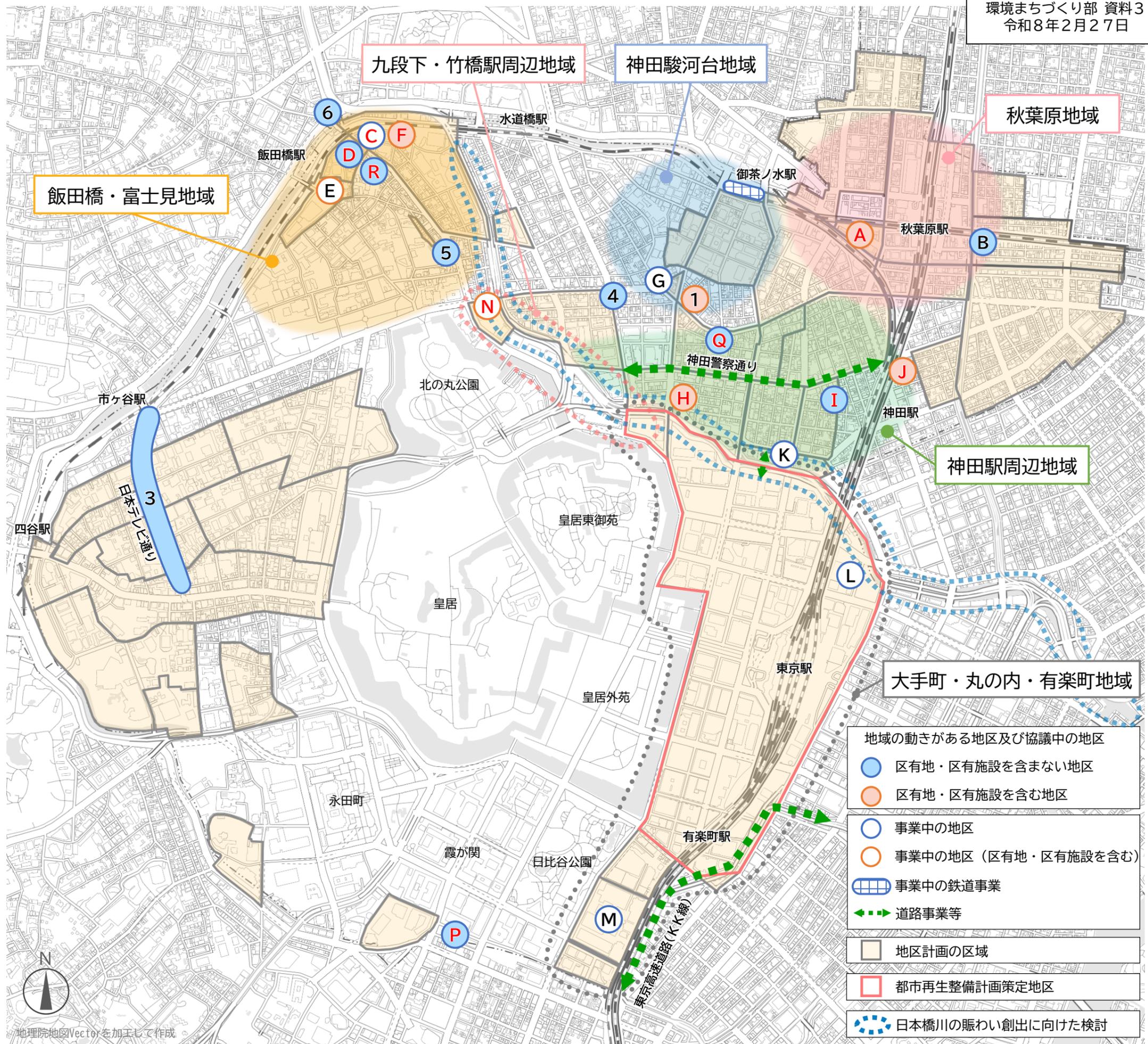
永田町・霞が関・日比谷・内幸町地域

- 内幸町一丁目地区 M
- 霞が関・虎ノ門地区 P

九段下・竹橋駅周辺地域

- 九段南一丁目地区 N

英字 市街地再開発事業(検討中含む)
数字 その他
赤字 区道廃止を伴うプロジェクト



市街地再開発事業地区諸元一覧（1 / 2）

凡例：

着工済み

組合設立認可～権利変換認可

都市計画決定～組合設立認可

検討中

地区名	K 内神田一丁目南部地区	L 大手町二丁目当盤橋地区	M 内幸町一丁目地区	C 飯田橋駅東地区	G 神田小川町三丁目西部南地区	E 富士見二丁目3番地区	N 九段南一丁目地区
所在地	内神田一丁目	大手町二丁目・中央区八重洲一丁目	内幸町一丁目	飯田橋三丁目	神田小川町三丁目	富士見二丁目	九段南一丁目
段階	工事中	工事中	工事中	事業中	事業中	事業中	事業中
都市計画手法等	第一種市街地再開発事業(非都市計画) 都市再生特別地区(国家戦略)	第一種市街地再開発事業(非都市計画) 都市再生特別地区(国家戦略)	特定街区 再開発等促進区を定める地区計画	第一種市街地再開発事業 高度利用地区	第一種市街地再開発事業 高度利用地区	第一種市街地再開発事業 再開発等促進区を定める地区計画	第一種市街地再開発事業 再開発等促進区を定める地区計画
区域面積	約1.0ha	約3.1ha	約6.5ha	約0.7ha	約0.6ha	約0.5ha	約1.0ha
内訳	宅地等 約5,100㎡ 道路等 ー	宅地等 約31,400㎡ 道路等 ー	宅地等 約65,000㎡ 道路等 ー	宅地等 約3,690㎡ 道路等 約2,870㎡	宅地等 約2,400㎡ 道路等 約3,500㎡	宅地等 約4,300㎡ 道路等 約700㎡	宅地等 約4,760㎡ 道路等 約5,020㎡
用途地域(指定容積率)	商業地域(800%)	商業地域(1300%)	商業地域(900%)	商業地域(800%)	商業地域(700%, 600%, 500%)	商業地域(500%) 第二種住居地域(400%)	商業地域(700%)
計画	容積率	1,400%	1,860%	北地区1,340% 中地区1,320% 南地区1,340%	1,100%	850%	1,250%
	延床面積	約85,200㎡	約740,000㎡	約1,100,000㎡	約45,700㎡	約30,300㎡	約82,200㎡
	最高高さ	130m	390m	230m	130m	110m	170m
	用途	事務所, 貢献施設, 店舗, 駐車場	事務所, 店舗, 駐車場, 変電所, 下水ポンプ場等	ホテル, 宴会場, オフィス, 商業, サービスパートメント, 音楽ホール等	事務所, 店舗, 住宅 子育て支援施設	事務所, 店舗, 住宅	事務所, 店舗, 共同住宅 子育て支援施設, 公共施設
組織化状況	ー	ー	ー	法定組合	法定組合	法定組合	法定組合
事業協力者等	三菱地所㈱	三菱地所㈱	(北地区)三井不動産㈱ (中地区)NTT都市開発㈱ (南地区)中央日本土地建物㈱	三菱地所㈱, 三菱地所レジデンス㈱ 大和ハウス工業㈱, 清水建設㈱	日鉄興和不動産㈱ 三菱地所㈱, 三菱地所レジデンス㈱	前田建設工業㈱	住友不動産㈱
区域内の区有施設	ー	ー	ー	ー	ー	旧富士見福祉会館	区営九段住宅 九段生涯学習館
公共施設	ー	ー	ー	廃道付け替え	ー	ー	廃道付け替え(一部宅地化)
事業認可等年月日	都市計画: ー 事業認可: 令和 3年 2月19日	都市計画: ー 事業認可: 平成28年 9月29日	都市計画: 令和 3年11月15日 事業認可: 令和 4年 8月10日	都市計画: 令和 3年 6月18日 事業認可: 令和 4年10月12日	都市計画: 令和 3年 4月 6日 事業認可: 令和 5年 5月16日	都市計画: 令和 4年10月20日 事業認可: 令和 6年 8月 8日	都市計画: 令和 6年 3月15日 事業認可: 令和 7年11月10日
スケジュール	令和4年度工着工 令和8年度工完了予定	平成29年4月工着工 令和9年度工完了予定	令和19年度全体完成予定	権利変換認可, 事業着手に向けて調整中	権利変換認可, 事業着手に向けて調整中	権利変換認可, 事業着手に向けて調整中	権利変換認可, 事業着手に向けて調整中

地区名	A 外神田一丁目南部地区	B 秋葉原駅前東地区	D 飯田橋駅中央地区	
所在地	外神田一丁目	神田平河町, 神田佐久間町二丁目	飯田橋四丁目, 富士見二丁目	
段階	都市計画決定	都市計画決定	都市計画決定	
都市計画手法等	第一種市街地再開発事業 再開発等促進区を定める地区計画 街並み再生地区, 街並み再生方針	第一種市街地再開発事業 高度利用地区	第一種市街地再開発事業 再開発等促進区を定める地区計画	
区域面積	約1.7ha	約0.6ha	約1.1ha	
内訳	宅地等 約7,280㎡ 道路等 約9,630㎡	宅地等 約4,270㎡ 道路等 約1,880㎡	宅地等 約7,000㎡ 道路等 約4,000㎡	
用途地域(指定容積率)	商業地域(800%, 600%)	商業地域(800%, 500%)	商業地域(700%, 500%) 第二種住居地域(400%)	
計画	容積率	1,250%	Aゾーン: 1150% Bゾーン: 850%	1250%(A街区1500%, B街区600%)
	延床面積	115,950㎡	約52,500㎡	約74,450㎡, B街区約25,530㎡
	最高高さ	170m	118m	A街区150m, B街区100m
	用途	事務所, 店舗, 宿泊, 集会所	事務所, 住宅, 店舗, 駐車場等	A街区 事務所, 店舗, 駐車場等 B街区 住宅, 店舗, 駐車場等
組織化状況	準備組合	準備組合	準備組合	
事業協力者等	野村不動産㈱	住友不動産㈱	野村不動産㈱, 大成建設㈱	
区域内の区有施設	千代田万世会館, 千代田清掃事務所 旧万世橋出張所・区民会館	ー	ー	
公共施設	廃道宅地化	ー	廃道付け替え	
事業認可等年月日	都市計画: 令和 6年 3月15日 事業認可: ー	都市計画: 令和 7年 4月 8日 事業認可: ー	都市計画: 令和 6年 3月15日 事業認可: ー	
スケジュール	組合設立に向けて調整中	組合設立に向けて調整中	組合設立に向けて調整中	

※計画内容等については、今後変更となる可能性があります。

市街地再開発事業地区諸元一覧（2/2）

凡例：

着工済み

組合設立認可～権利変換認可

都市計画決定～組合設立認可

検討中

地区名	F 飯田橋3-9周辺地区	H 神田錦町三丁目南部東地区	I 神田駅西口地区	J 鍛冶町二丁目地区	P 霞が関・虎ノ門地区	Q 神田錦町二丁目・ 神田小川町二丁目地区	R 飯田橋四丁目 5・6・7番地区
所在地	飯田橋三丁目	神田錦町三丁目	内神田二丁目, 三丁目	鍛冶町二丁目	霞が関一丁目, 港区虎ノ門一丁目	神田錦町二丁目, 神田小川町二丁目	飯田橋四丁目
段階	検討中	検討中	検討中	検討中	検討中	検討中	検討中
都市計画 手法等	未定	第一種市街地再開発事業	第一種市街地再開発事業	未定	第一種市街地再開発事業	第一種市街地再開発事業	第一種市街地再開発事業
区域面積	約0.8ha	約2.9ha	約5.7ha	約4.3ha	約1.2ha	約0.7ha	約1.0ha
内訳	宅地等 約5,830㎡ 道路等 約1,960㎡	宅地等 約14,825㎡ 道路等 約14,775㎡	宅地等 約38,140㎡ 道路等 約19,120㎡	宅地等 約27,900㎡ 道路等 約15,200㎡	宅地等 約7,320㎡ 道路等 約4,680㎡	宅地等 約3,780㎡ 道路等 約3,120㎡	宅地等 約6,500㎡ 道路等 約3,500㎡
用途地域 (指定容積率)	商業地域(500%)	商業地域(700%, 600%)	商業地域(700%, 600%)	商業地域(800%, 600%)	商業地域(800%)	商業地域(700%, 600%)	商業地域(700%)
計画	容積率	未定	未定	未定	未定	未定	未定
	延床面積	未定	未定	未定	未定	未定	未定
	最高高さ	未定	未定	未定	未定	未定	未定
	用途	未定	未定	未定	未定	未定	未定
組織化状況	協議会	準備組合	準備組合	準備組合	準備組合	準備組合	準備組合
事業協力者等	未定	安田不動産㈱, UR都市機構	NTT都市開発㈱	未定	中央日本土地建物㈱	住友商事㈱, ㈱大林組 大林新星和不動産(株), UR都市機構	清水建設㈱, 大和ハウス工業㈱, 東京地下鉄㈱
区域内の 区有施設	清掃車庫(車庫棟・管理棟)	ちよだプラットフォームスクエア	-	-	-	-	-
公共施設	旧飯田橋保育園・職員住宅	廃道付け替え(予定)	未定	未定	廃道付け替え(予定)	未定	未定
事業認可等 年月日	公共用地, 飯田橋自転車保管場所	-	-	-	-	-	-
スケジュール	未定	未定	未定	未定	未定	未定	未定

※計画内容等については、今後変更となる可能性があります。