

荒川区

耐震改修促進計画



令和8（2026）年3月 改定

荒川区

第1章 計画の概要

1	計画改定の背景	1
2	計画の目的	1
3	計画の位置付け	2
4	計画の期間	2
5	地震による被害等	
	(1) 過去の大規模地震	3
	(2) 近年の大規模地震における被害の特徴	3
	(3) 想定する地震の規模・建物等の被害状況	6
6	国、東京都の動向	
	(1) 国の動向	7
	(2) 東京都の動向	7
7	対象区域、対象建築物	
	(1) 対象区域	8
	(2) 対象建築物	8

第2章 現状と目標

1	荒川区の特性	13
2	耐震化の現状と課題	
	(1) 住宅	15
	(2) 民間特定建築物	20
	(3) 区有建築物	21
	(4) 緊急輸送道路沿道建築物	22
3	耐震化の目標	
	(1) 住宅	25
	(2) 民間特定建築物	28
	(3) 緊急輸送道路沿道建築物	29

第3章 耐震化の促進を図るための施策

1	耐震化に向けた基本的な取り組み方針	
	(1) 建物所有者の意識の醸成	30
	(2) 地域・企業・関係団体等との連携	30
	(3) 行政(区・都・国)による支援	30
2	重点的に取り組む施策	
	(1) 住宅	31
	(2) 民間特定建築物	32
	(3) 緊急輸送道路沿道建築物	33
3	耐震化を促進するための環境整備	
	(1) 耐震化を促進するための普及啓発	35
	(2) 木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及	36

第4章 総合的な安全対策

- 1 耐震化に対する支援策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 37
- 2 関連施策の推進
 - (1) ブロック塀等の撤去促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 40
 - (2) 避難道路等に通じる細街路の拡幅整備・・・・・・・・・・・・ 40
 - (3) エレベーターの閉じ込め防止対策・・・・・・・・・・・・・・ 41
 - (4) 長周期地震動対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 41
 - (5) 落下防止対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 42
 - (6) 屋内の安全対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 42
 - (7) がけ・よう壁の安全対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 43
 - (8) 空家等対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 43
- 3 指導・助言
 - (1) 指導・助言・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 45
 - (2) 耐震改修促進法や耐震化推進条例等に基づく指導等・・・・ 45

第5章 計画の実現に向けて

- 1 計画の進行管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 47
- 2 国、東京都との連携・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 47

参考資料

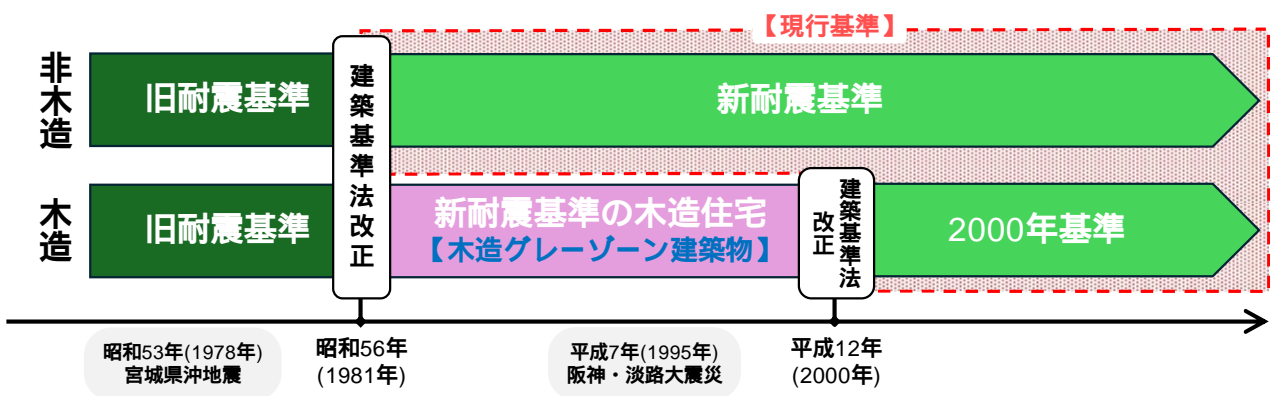
- 1 首都直下地震における荒川区・東京都の被害想定(参考)
- 2 耐震関係年表
- 3 東京都における緊急輸送道路沿道建築物の目標設定の考え方

用語

本計画において使用する用語の定義は、次のとおりとします。

- 旧耐震基準** : 昭和 56 (1981) 年 6 月 1 日の建築基準法の耐震基準の見直しより前に用いられていた耐震基準
昭和 56 (1981) 年 5 月 31 日以前に着工した建築物が該当する。
阪神・淡路大震災では、旧耐震基準による建築物の被害が顕著であった。
- 新耐震基準** : 昭和 56 (1981) 年 6 月 1 日に導入された耐震基準
昭和 56 (1981) 年 6 月 1 日以降に着工した建築物が該当する。
建築基準法では最低限遵守すべき基準として、中規模の地震動 (震度 5 強程度) に対してほとんど損傷を生じず、大規模の地震動 (震度 6 強程度) に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害が生じないことを目標としている。
- 新耐震基準の木造住宅** : 木造住宅のうち、昭和 56 (1981) 年 6 月 1 日から平成 12 (2000) 年 5 月 31 日の間に着工した在来軸組工法による 2 階建以下の住宅
- 2000 年基準** : 平成 12 (2000) 年 6 月 1 日に導入された木造建築物を対象とする耐震基準
平成 12 (2000) 年 6 月 1 日以降に着工した木造建築物が該当する。
壁の配置バランスや接合部の仕様を規定するなど構造関係規定が明確化された。
- 現行基準** : 木造建築物は平成 12 (2000) 年 6 月 1 日、その他の建築物は昭和 56 (1981) 年 6 月 1 日に導入された耐震基準

< 耐震基準の変遷 >



< 耐震化率の算出方法 >

$$\text{新耐震基準の耐震化率} = \frac{\text{新耐震基準の耐震性能を満たす建築物(又は住戸)数}}{\text{総数}} \times 100\%$$

$$\text{2000年基準の耐震化率} = \frac{\text{現行基準の耐震性能を満たす建築物(又は住戸)数}}{\text{総数}} \times 100\%$$

第1章 計画の概要

1 計画改定の背景

平成7(1995)年1月に発生した阪神・淡路大震災では、地震により6,434人の尊い命が奪われ、約25万棟に及ぶ住宅・建築物が倒壊するなど甚大な被害が生じました。

そのため国は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)」（以下、「耐震改修促進法」という。）を制定し、建築物の地震に対する安全性の向上を図っています。その後平成18(2006)年には、計画的な耐震化を促進するために、国による「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、「基本方針」という。）の策定、各地方公共団体における耐震改修促進計画の策定を位置付けました。

これを受け、東京都は平成19(2007)年に「東京都耐震改修促進計画」（以下、「都計画」という。）を、荒川区においても平成20(2008)年「荒川区耐震改修促進計画」を策定し、耐震化施策を総合的に進めてきました。

日本では、古くから各地で大地震が頻発しており、未曾有の被害が発生した平成23(2011)年3月の東日本大震災以降も、平成28(2016)年4月の熊本地震、平成30(2018)年6月の大阪府北部を震源とする地震、同年9月の北海道胆振東部地震、令和6(2024)年1月の能登半島地震などが発生しています。

また、令和4(2022)年5月に東京都防災会議が公表した「首都直下地震等による東京の被害想定」では、南関東地域においてマグニチュード7クラスの大規模地震が発生する確率は今後30年以内に70%とされ、その切迫性が指摘されています。

こうした中、国は、住宅等の耐震化¹の現状や近年の情勢等を踏まえ、令和7(2025)年に基本方針を改正し、新たな目標や取り組み内容を示したことから、これに基づき荒川区耐震改修促進計画の改定を行います。

2 計画の目的

荒川区耐震改修促進計画（以下、「本計画」という。）は、地震により想定される被害のさらなる低減を目指して、区内の建築物の耐震化を促進することにより、震災から区民の生命及び財産を守ることを目的とします。

耐震化の現状を把握し、新たな目標を示すとともに、国や東京都の方針、社会情勢の変化等を踏まえて、耐震化を推進します。

¹耐震化：昭和56(1981)年5月31日以前の旧耐震基準で建築された建物（木造建築物は平成12(2000)年5月31日以前）について、耐震診断を実施した結果、耐震性がないと判定され、改修や改築等を行って、地震に対する安全性を確保すること

3 計画の位置付け

本計画は、耐震改修促進法第6条第1項の規定に基づき策定する計画であり、「東京都耐震改修促進計画」及び「荒川区地域防災計画」等との整合等を図っています。

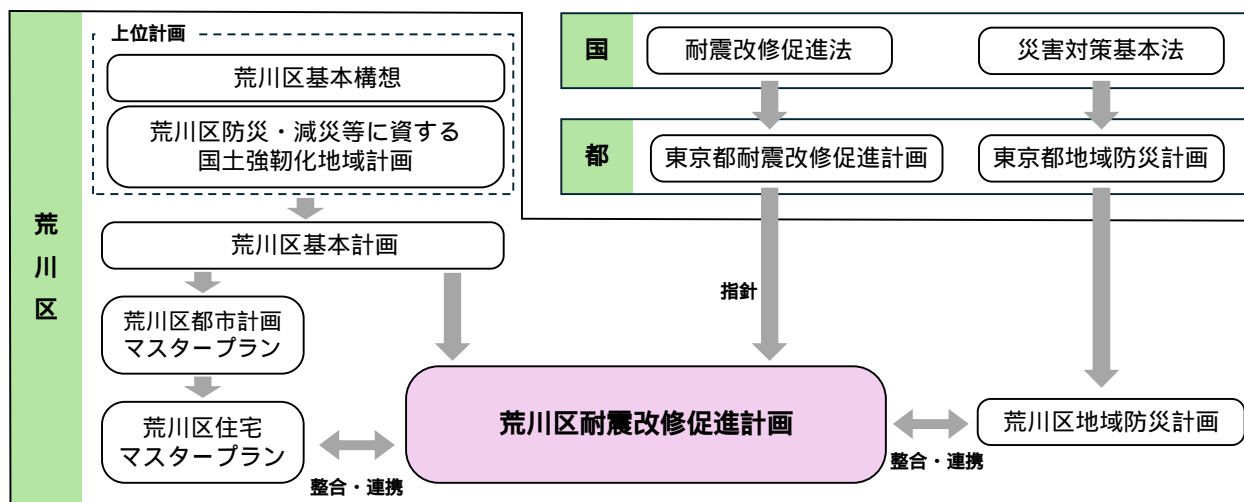


図 1-1 荒川区耐震改修促進計画の位置付け

4 計画の期間

本計画は、令和8(2026)年度から令和17(2035)年度までの10年間を計画期間とします。

なお、社会情勢や本計画の実施状況へ適切に対応するため、必要に応じて見直しを行います。



図 1-2 計画期間

5 地震による被害等

(1) 過去の大規模地震

平成7(1995)年1月に発生した阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、耐震改修促進法が制定されましたが、その後も大規模な地震が相次いで発生しています。過去の地震被害については、巻末の参考資料にも示しています。

(2) 近年の大規模地震における被害の特徴

・阪神・淡路大震災(兵庫県南部地震)(平成7(1995)年)

平成7(1995)年に発生した阪神・淡路大震災は、都市直下で発生したことにより、神戸市を中心とした都市部に甚大な被害をもたらしました。被害の多くが住宅・建築物の倒壊によるものであり、旧耐震基準の建築物に多くの被害が見られたことから、これを教訓に耐震改修促進法が制定され、旧耐震基準建築物の耐震化の取り組みが進められました。

また、新耐震基準で建築された木造住宅でも、接合部の緊結が不十分であったことなどから倒壊・半壊等の被害が多く生じたため、平成12(2000)年6月に建築基準法が改正され、木造建築物の耐震性の強化が図られることとなりました。

さらに、建築物の倒壊による道路閉塞、電気に起因する大規模火災の発生など、緊急輸送道路沿道建築物の耐震性や通電火災の抑制対策などが検討される震災になりました。

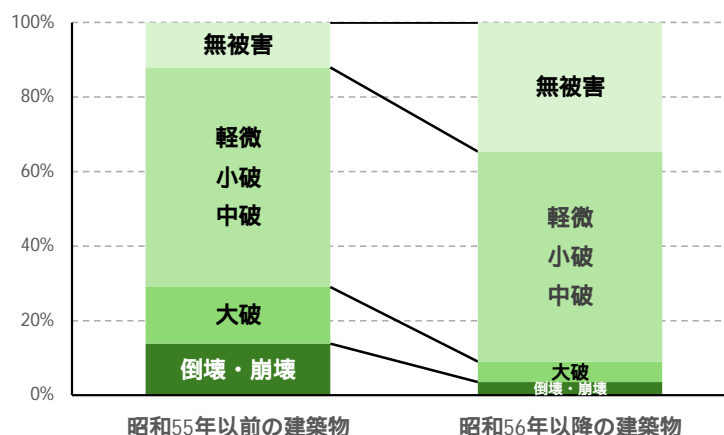


図 1-3 阪神・淡路大震災における建築年と被害状況

出典：「平成7年阪神・淡路大震災建築震災調査委員会中間報告」(建築震災調査委員会編)を参考に作成



図 1-4 建物倒壊による道路閉塞

出典：(一財)消防防災科学センター「災害写真データベース」

・東日本大震災（東北地方太平洋沖地震）（平成 23（2011）年）

平成 23（2011）年に発生した東日本大震災は、日本での観測史上最大規模の地震であり、強い揺れに加えて巨大な津波が太平洋沿岸を襲い、福島第一原子力発電所の事故も引き起こすなど、複合的な災害となりました。

東日本大震災では、首都圏や大阪湾岸の超高層建築物においても、大きな揺れが観測されました。これらの現象については、長周期かつ長時間継続する地震動（以下、「長周期地震動」という。）がその原因のひとつであるとして注目され、同一ビル内においても被害に大きな差が見られました。（図 1 - 5）



図 1-5 東京都内の同一ビルにおける低層階と高層階の被害状況
出典：「気象庁ホームページ」

・熊本地震（平成 28（2016）年）

平成 28（2016）年に発生した熊本地震は、震度 7 の揺れが 4 月 14 日と 4 月 16 日の 2 度観測され、熊本県を中心に多くの建築物に被害をもたらしました。

この地震では、旧耐震基準の木造建築物における倒壊等の割合が、新耐震基準の木造建築物と比較して高いことが確認されています。

また、新耐震基準の木造建築物の一部においても大きな被害が見られました。

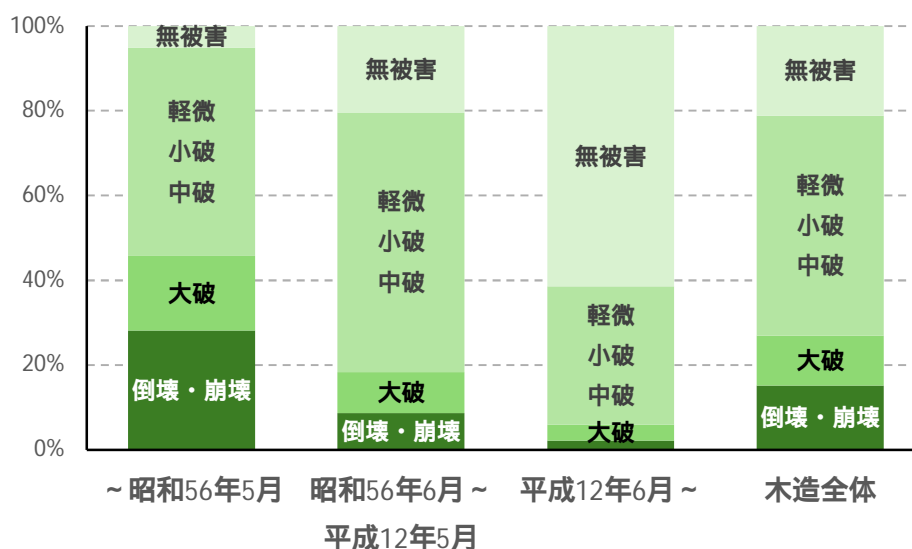


図 1-6 熊本地震における木造の建築時期別の被害状況

出典：「熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会報告書（平成 28 年 9 月）」を参考に作成

・大阪府北部を震源とする地震（平成 30（2018）年）

平成 30（2018）年に発生した大阪府北部を震源とする地震では、最大震度 6 弱の強い揺れが観測され、大阪府を中心に広範囲で被害が生じました。

この地震では、小学校のブロック塀が倒壊し、人命が失われるという痛ましい事故が発生しました。そのため、全国的にブロック塀の安全性に対する関心が高まり、点検・撤去・改修等の必要性が広く認識されるようになりました。



図 1-7 地震によるブロック塀等の倒壊状況

出典：（一財）消防防災科学センター「災害写真データベース」

・能登半島地震（令和 6（2024）年）

令和 6（2024）年に発生した能登半島地震は、元日に発生したことや広範囲にわたる強い揺れ、津波や火災の発生などから、大きな被害をもたらしました。

この地震では、熊本地震と同様に旧耐震基準の木造建築物における倒壊等の割合が高いことや、新耐震基準の木造建築物においても倒壊が確認されました。

また、2000 年基準の木造建築物では、倒壊等の割合が低いことも確認されています。

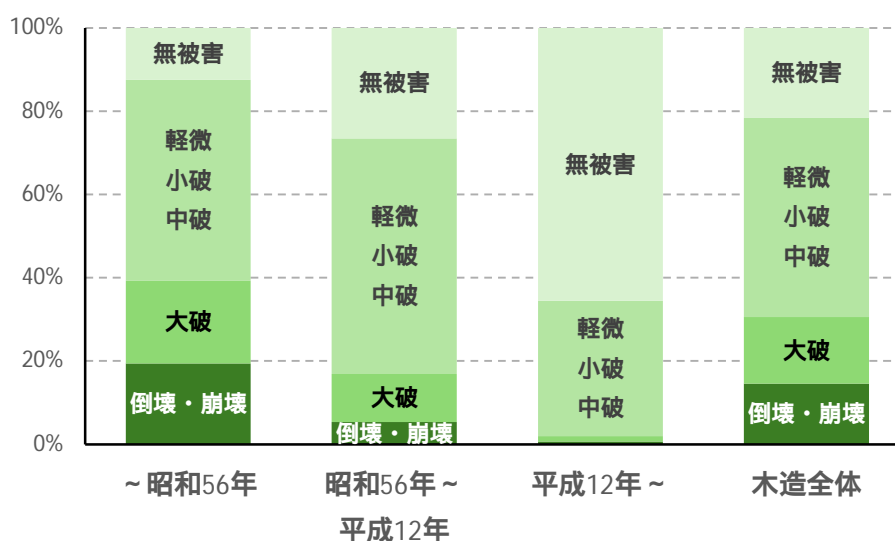


図 1-8 能登半島地震における木造の建築時期別の被害状況

出典：「令和 6 年能登半島地震建築物被害調査等報告（速報）（令和 6 年 10 月）」を参考に作成



図 1-9 能登半島地震における建物被害状況

出典：(一財)消防防災科学センター「災害写真データベース」

(3) 想定する地震の規模・建物等の被害状況

本計画では、荒川区地域防災計画（荒川区防災会議、令和6（2024）年修正）に基づき、都心東部直下地震（M7.3）を想定します。この地震は、令和4（2022）年5月に東京都防災会議が公表した「首都直下地震等による東京の被害想定」における想定地震のうち、区に最も大きな被害を及ぼすものです。

都心東部直下地震（M7.3）が発生した場合、冬の18時、風速8m/秒という条件では、区の死者数は389人となることが想定されます。

また、揺れ等による建物全壊棟数は、8,379棟と想定されています。

表 1-1 荒川区が想定する地震による主な被害状況等

被害種別		被害想定
人的被害	死者	389人
	ゆれ建物被害	316人
	屋内収容物	11人
	急傾斜地崩壊	0人
	火災	58人
	ブロック塀等	4人
	屋外落下物	0人
	負傷者	2,217人
	ゆれ建物被害	1,655人
	屋内収容物	270人
	急傾斜地崩壊	0人
	地震火災	156人
ブロック塀	134人	
屋外落下物	2人	
建物被害	ゆれ等（全壊棟数）	8,379棟 （ゆれ：8,341棟 液状化：38棟）
	地震火災（焼失棟数）	1,667棟
閉じ込めにつながりうるエレベーター停止台数		841台

6 国、東京都の動向

(1) 国の動向

国は、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号。）第4条に基づく「基本方針」の一部を令和7（2025）年7月に改正しました。この改正では、熊本地震や能登半島地震において、平成12（2000）年以前に建てられた新耐震基準の木造建築物の一部においても被害が発生していることから、耐震性能検証の促進の取り組みなどが示されています。

また、建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関し、新たな目標が設定されています。

国の基本方針（令和7（2025）年7月改正内容の概要）

基本的な事項

- ・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、段階的な耐震改修の実施等に関する取り組みの検討
- ・昭和56（1981）年の耐震基準導入以降で平成12（2000）年以前に建築された木造住宅について耐震性能検証の促進

目標の設定

- ・住宅：令和17（2035）年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消
- ・要緊急安全確認大規模建築物：令和12（2030）年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消
- ・要安全確認計画記載建築物：早期に耐震性が不十分なものをおおむね解消

(2) 東京都の動向

東京都は、令和8（2026）年3月に「東京都耐震改修促進計画」を改定します。

この改定では、新たな耐震化の目標及び、耐震化に係る新規施策や既存施策の拡充などが示されています。

東京都耐震改修促進計画の主な改定内容

特定緊急輸送道路の指定

- ・幹線道路等の都市基盤整備の進展等を踏まえ、今後、区市町村や他県等と調整の上、特定緊急輸送道路の指定変更を実施

耐震化の促進に係る新規施策

【住宅】

- ・低コスト工法の活用を促進
- ・建物所有者への直接的な働きかけを強化
（区市等と連携し、DM送付や個別訪問等を実施）

【特定建築物】

- ・用途別の課題に適した耐震化支援

【緊急輸送道路沿道建築物】

- ・特定緊急輸送道路から「重点区間」、一般緊急輸送道路から「ネットワーク強化区間」を定め、これらの路線の沿道建築物について、伴走型の個別訪問を実施
- ・特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況などの公表

7 対象区域、対象建築物

(1) 対象区域

本計画は、荒川区全域を対象区域とします。

(2) 対象建築物

本計画は、旧耐震基準で建築された建築物のうち、表 1-2 に示す建築物を対象とします。

ただし、住宅については、新耐震基準の木造住宅（昭和 56（1981）年 6 月 1 日から平成 12（2000）年 5 月 31 日までに着工した在来軸組工法による 2 階建て以下の住宅）も対象とします。

表 1-2 対象建築物一覧表

対象建築物の種類	内容	耐震改修促進法上の取り扱い
1) 住宅	戸建て住宅 共同住宅（長屋、公共住宅を含む）	
2) 特定建築物（表 1-3）		
特定既存耐震不適格建築物	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を除く）	耐震改修促進法第 14 条で規定される建築物
要緊急安全確認大規模建築物	不特定多数の者が利用する建築物や、自力で避難が困難な方の利用が想定される大規模な建築物	耐震改修促進法附則第 3 条第 1 項で規定される建築物
3) 区有建築物	防災上重要な施設及び不特定多数の者が利用する耐震化を図るべき施設	
4) 緊急輸送道路沿道建築物（表 1-4、図 1-11）		
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高さを超える建築物	耐震改修促進法第 7 条第 1 項で規定される要安全確認計画記載建築物
一般緊急輸送道路沿道建築物	特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路に接する一定高さを超える建築物	耐震改修促進法第 14 条第 1 項第 3 号で規定される要安全確認計画記載建築物
5) 組積造の塀（図 1-13 荒川区内には対象となる塀はありません）		
通行障害建築物となる組積造の塀	特定緊急輸送道路に接する建築物に附属する一定の長さ・高さを超える組積造の塀（補強コンクリートブロック造の塀を含む）	耐震改修促進法第 7 条第 1 項で規定される要安全確認計画記載建築物

1) 住宅

人の居住の用に供する戸建て住宅と共同住宅（長屋、公共住宅を含む）を対象としており、戸建て住宅には、店舗や工場などと併用しているものも含まれます。

住宅が倒壊した場合、多くの居住者が被害を受けるだけでなく、倒壊による道路の閉塞により消火活動や避難行動へも大きな影響があることから、耐震化を図る必要があります。

特に分譲マンション²は、区分所有建物特有の権利者の合意形成に時間を要することから、早急な対応が必要です。

2) 特定建築物

耐震改修促進法第14条第1項第1号及び第2号に定める「特定既存耐震不適格建築物」及び附則第3条第1項に定める「要緊急安全確認大規模建築物」を対象としており、表1-3に示すように用途により規模要件が異なります。

「特定建築物」のうち、民間所有の建築物を「民間特定建築物」としています。

特定既存耐震不適格建築物

多数の者が利用する一定規模以上の建築物が倒壊した場合、多くの利用者や居住者が被害を受けるだけでなく、倒壊による道路の閉塞により消火活動や避難行動へも大きな影響があることから、着実に耐震化を図る必要があります。

要緊急安全確認大規模建築物

不特定多数の者が利用する建築物や、自力で避難が困難な高齢者や乳幼児等が利用する建築物のうち大規模なものを「要緊急安全確認大規模建築物」と位置付け、耐震改修促進法において耐震診断の実施が義務付けられています。

なお、区内にある「要緊急安全確認大規模建築物」は、区有建築物のみです。

3) 区有建築物

荒川区が所有する公共建築物（200㎡未満の小規模な倉庫等は除く。）は、多くの区民に利用されるとともに、災害時の活動拠点や避難施設等として重要な役割を担っているため、耐震化を図る必要があります。

²分譲マンション：マンションの管理の適正化に関する法律（平成12年法律第149号）第2条第1号で定義されている建物のことをいう

表 1-3 特定建築物一覧表

用途		特定既存耐震不適格建築物		要緊急安全 確認大規模 建築物の 規模要件 (附則第 3 条 第 1 項)
		規模要件 (法第 14 条)	指示対象と なる規模要 件(法第 15 条第 2 項)	
学校	小学校、中学校、中等教育学校の前記 課程若しくは特別支援学校	階数 2 以上かつ 1,000 m ² 以上 (屋内運動場の面積を含む。)	階数 2 以上かつ 1,500 m ² 以上(屋 内運動場の面積 を含む。)	階数 2 以上かつ 3,000 m ² 以上(屋 内運動場の面積を 含む。)
	上記以外の学校	階数 3 以上かつ 1,000 m ² 以上		
体育館(一般公共の用に供されるもの)		階数 1 以上かつ 1,000 m ² 以上	階数 1 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 1 以上かつ 5,000 m ² 以上
ボーリング場、スケート場、水泳場その他 これらに類する運動施設		階数 3 以上かつ 1,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
病院、診療所				
劇場、観覧場、映画館、演芸場				
集会場、公会堂				
展示場				
卸売市場				
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営 む店舗				
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				
老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害 者福祉センターその他これらに類するもの				
幼稚園、保育所		階数 2 以上かつ 500 m ² 以上	階数 2 以上かつ 750 m ² 以上	階数 2 以上かつ 1,500 m ² 以上
博物館、美術館、図書館		階数 3 以上かつ 1,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
遊技場				
公衆浴場				
飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、 ダンスホールその他これらに類するもの				
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これら に類するサービス業を営む店舗				
工場(危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供 する建築物を除く。)				
車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発 着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待 合の用に供するもの				
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				

4) 緊急輸送道路沿道建築物

緊急輸送道路は、阪神・淡路大震災での教訓を踏まえ、地震直後から発生する緊急輸送等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高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と知事が指定する防災拠点とを相互に連絡する道路であり、特定緊急輸送道路と一般緊急輸送道路に分けられています。

表 1-4 特定緊急輸送道路と一般緊急輸送道路の定義

区分		内容
緊急輸送道路	特定緊急輸送道路	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知事が認める道路
	一般緊急輸送道路	特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路

緊急輸送道路に敷地が接する建築物で、以下の条件に該当する建築物を緊急輸送道路沿道建築物といいます。

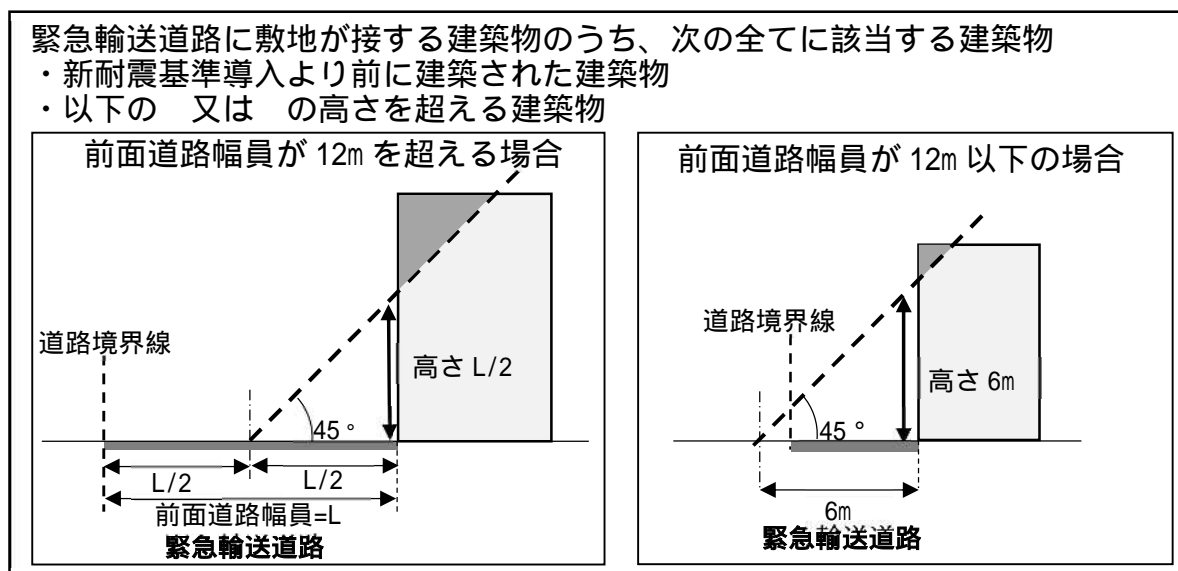


図 1-10 緊急輸送道路沿道建築物の要件

特定緊急輸送道路沿道建築物

東京都は「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」(平成23年東京都条例第36号。以下、「耐震化推進条例」という。)に基づき、特に沿道建築物の耐震化を図る必要がある緊急輸送道路を特定緊急輸送道路として指定しています。

また都計画では、特定緊急輸送道路を耐震改修促進法第5条第3項第2号に基づく「建築物集合地域通過道路等」として位置付け、沿道建築物の所有者等には耐震診断の実施と診断結果の報告を義務付けています。

一般緊急輸送道路沿道建築物

耐震改修促進法第5条第3項第3号に基づく地震時の建築物の倒壊による通行障害を防ぐべき道路として位置付け、重点的に沿道建築物の耐震化を促進しています。

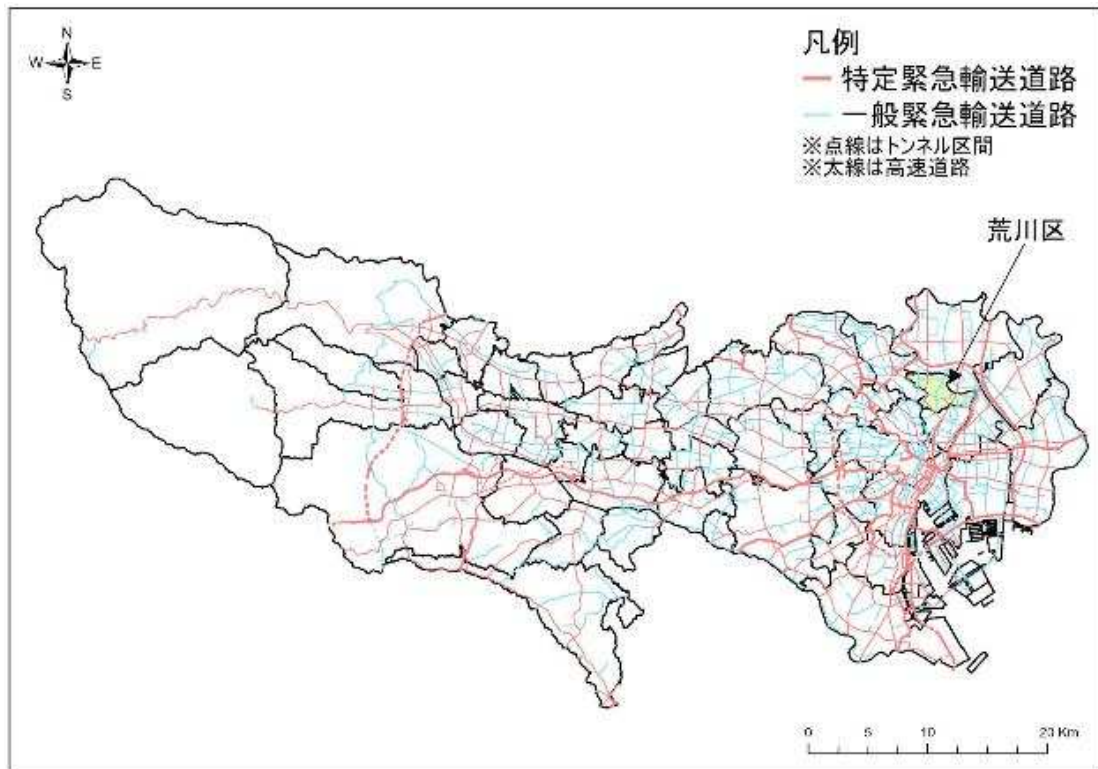


図 1-11 緊急輸送道路（特定・一般）路線図

5) 組積造の塀

特定緊急輸送道路に接する建築物に附属する組積造の塀のうち、一定の条件を満たすものは、耐震改修促進法第 7 条第 1 項で規定される要安全確認計画記載建築物に該当し、耐震診断の実施が義務付けられています。

荒川区には、対象となる組積造の塀はありませんが、道路に面したブロック塀等の耐震化を促進しています。

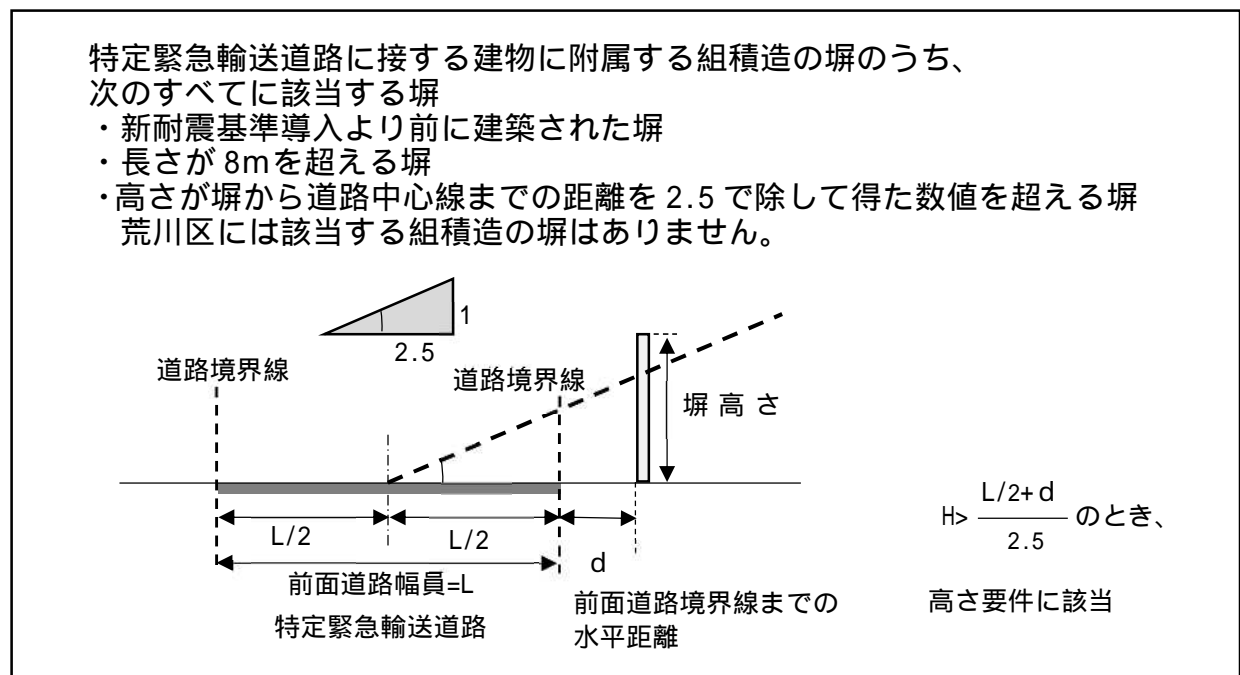


図 1-12 特定緊急輸送道路沿道建築物 組積造の塀の要件

建物倒壊の危険性は、建物の耐震性が要因の一つになりますので、区内の旧耐震基準建築物の割合を見て、建物倒壊危険度と同様の傾向を示しています。

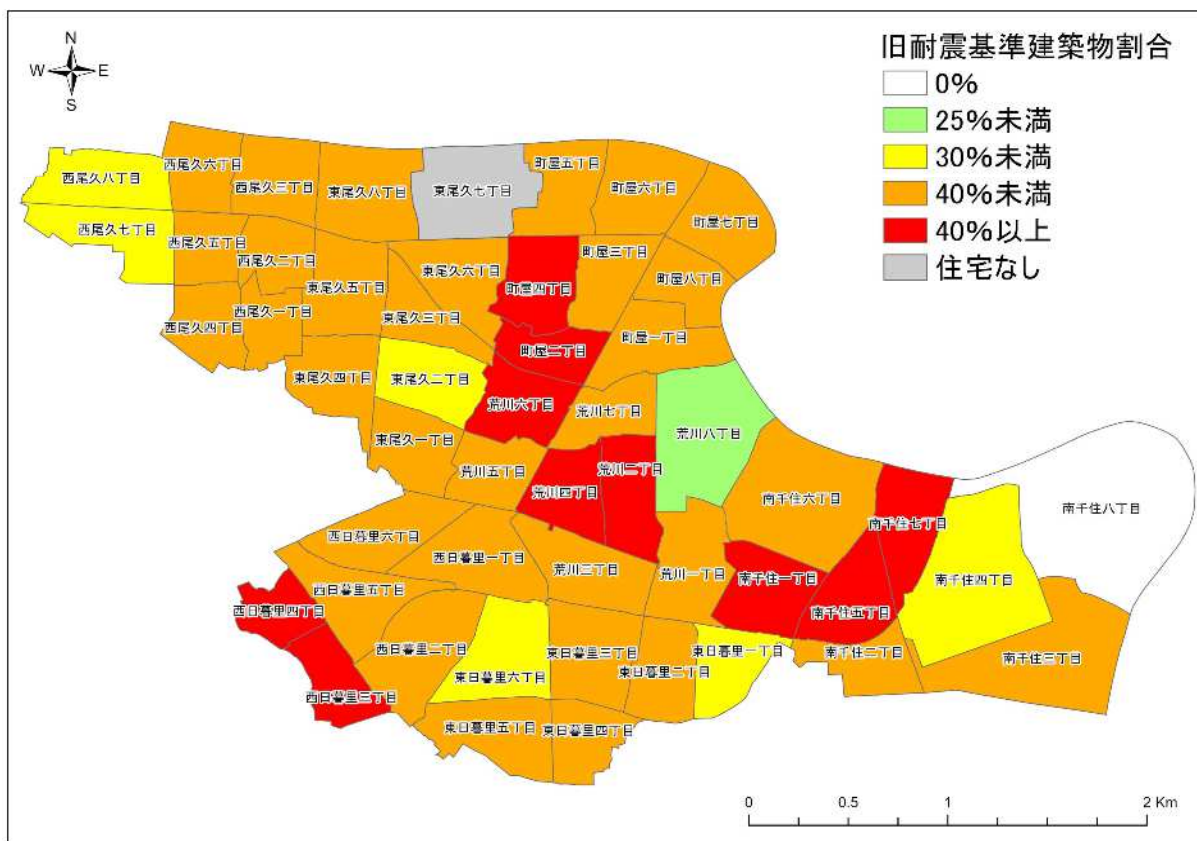


図 2-2 旧耐震基準建築物（住宅）の分布図（令和 3 年度時点）
 出典：「荒川区土地利用現況調査（令和 3 年度）」を参考に作成

2 耐震化の現状と課題

(1) 住宅

これまでの取り組み

住宅の所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう、相談体制の整備、耐震改修に関する情報提供、耐震診断³・改修等に係る費用の助成等の支援を行っています。耐震化推進事業では、費用等の問題で建替え等が難しい高齢者等を対象に、補助額の優遇措置や補助制度の拡充等に取り組んでいます。また、不燃化や空き家などに対する重点的な取り組みにより建替えや除却を推進しています。

マンションについては、建築士やマンション管理士等の専門家の派遣及び耐震診断や改修等に係る費用の補助など、耐震化に取り組む管理組合の支援を行っています。また、耐震化などの防災対策や、年2回開催している管理に関する分譲マンションセミナーにおいて、耐震化の重要性について意識啓発を行うとともに、相談から合意形成及び補助まで様々な支援を行っています。

また、東京都が平成31(2019)年に制定した「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を受け、都と連携し、分譲マンションの適正な管理を推進しています。

令和5(2023)年には、分譲マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして荒川区が認定する、管理計画認定制度を開始しました。

現状の耐震化率

住宅の耐震化率は、共同住宅を住戸数で集計する場合と棟数で集計する場合で異なることから、より区内の実態を把握するため、これまでの戸数に加え、棟数に基づく耐震化率の推計も行っております。

また、木造住宅については、2000年基準による耐震化状況も加味して耐震化率の推計を行っています。

³耐震診断：昭和56(1981)年5月31日以前の旧耐震基準で建てられた建物が、昭和56(1981)年6月1日以降(木造建築物については平成12(2000)年6月1日以降)の新耐震基準と同程度以上の耐震性を有するかどうかを判定するための調査

【戸数・新耐震基準】

令和5(2023)年住宅・土地統計調査をもとに推計したところ、令和6(2024)年度末時点の区内の住宅総戸数は約116,000戸となっており、このうち約108,000戸の住宅が耐震性を満たしています⁴。耐震化率は93.1%となり、令和元(2019)年度末の耐震化率(84.8%)と比較すると8.3ポイント向上しています。

表2-1 住宅の耐震化の現状(新耐震基準) 令和6度末の推計(単位:戸)

種別	構造	昭和55年 以前の住宅 a	昭和56年 以降の住宅 b	住宅数 a+b=c	耐震性を満 たす住宅数 d	耐震化率 d/c
戸建て	木造	8,421	16,009	24,430	19,502	79.8%
	非木造	1,004	3,541	4,545	4,324	95.1%
	計	9,425	19,550	28,975	23,826	82.2%
共同住宅	木造	1,650	6,513	8,163	7,070	86.6%
	非木造	6,353	72,497	78,850	77,064	97.7%
	計	8,003	79,010	87,013	84,134	96.7%
合計		17,428	98,560	115,988	107,960	93.1%

【棟数・新耐震基準】

令和3(2021)年土地利用現況調査をもとに推計したところ、令和6(2024)年度末時点の区内の住宅総棟数は約36,800棟となっており、このうち約28,000棟の住宅が耐震性を満たしています。耐震化率は76.2%となります。

表2-2 住宅の耐震化の現状(新耐震基準) 令和6度末の推計(単位:棟)

種別	昭和55年 以前の住宅 a	昭和56年 以降の住宅 b	住宅数 a+b=c	耐震性を満 たす住宅数 d	耐震化率 d/c
戸建て	10,299	18,803	29,102	22,271	76.5%
共同住宅	1,948	5,766	7,714	5,766	74.7%
合計	12,247	24,569	36,816	28,037	76.2%

⁴ 耐震性を満たしている：新耐震基準に適合するもの又は建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられたもの

【戸数・2000年基準】

令和5(2023)年住宅・土地統計調査をもとに推計したところ、住宅総戸数の約116,000戸のうち約106,200戸が耐震性を満たしています。耐震化率は91.5%となります。

表2-3 住宅の耐震化の現状(2000年基準) 令和6度末の推計(単位:戸)

種別	構造	昭和55年 以前の住宅 a	昭和56～平成 12年の住宅 b	平成13年 以降の住宅 c	住宅数 d	耐震性を満 たす住宅数 e	耐震化率 e/d
戸建て	木造	8,421	6,086	9,923	24,430	18,095	74.1%
	非木造	1,004	1,930	1,611	4,545	4,324	95.1%
	計	9,425	8,016	11,534	28,975	22,419	77.4%
共同住宅	木造	1,650	2,299	4,214	8,163	6,697	82.0%
	非木造	6,353	28,740	43,757	78,850	77,064	97.7%
	計	8,003	31,039	47,971	87,013	83,761	96.3%
合計		17,428	39,055	59,505	115,988	106,180	91.5%

【棟数・2000年基準】

令和3(2021)年土地利用現況調査をもとに推計したところ、住宅総棟数の約36,800棟のうち約25,900棟が耐震性を満たしています。耐震化率は70.4%となります。

表2-4 住宅の耐震化の現状(2000年基準) 令和6度末の推計(単位:棟)

種別	昭和55年 以前の住宅 a	昭和56～平成 12年の住宅 b	平成13年 以降の住宅 c	住宅数 d	耐震性を満 たす住宅数 e	耐震化率 e/d
戸建て	10,299	9,293	9,510	29,102	20,681	71.1%
共同住宅	1,948	2,799	2,967	7,714	5,236	67.9%
合計	12,247	12,092	12,477	36,816	25,917	70.4%

【戸数（分譲マンション）】

令和5（2023）年住宅・土地統計調査をもとに推計したところ、令和6（2024）年度末時点の区内分譲マンションの住宅総戸数は約32,300戸となっており、このうち約31,600戸の住宅が耐震性を満たしています。耐震化率は97.9%となります。

表2-5 分譲マンションの耐震化の現状 令和6度末の推計(単位：戸)

種別	昭和55年以前の住宅 a	昭和56年以降の住宅 b	住宅数 a+b=c	耐震性を満たす住宅 d	耐震化率 d/c
分譲マンション	2,558	29,687	32,245	31,571	97.9%

【棟数（分譲マンション）】

令和4（2022）年度荒川区マンション実態調査をもとに推計したところ、令和6（2024）年度末時点の区内の分譲マンション総棟数は765棟となっており、このうち674棟が耐震性を満たしています。耐震化率は88.1%となります。

表2-6 分譲マンションの耐震化の現状 令和6度末の推計(単位：棟)

種別	昭和55年以前の建築物 a	昭和56年以降の建築物 b	建築物数 a+b=c	耐震性を満たす建築物数 d	耐震化率 d/c
分譲マンション	98	667	765	674	88.1%

課題

耐震化推進事業などによる支援もあり建替えや除却が進んでいますが、木造住宅の耐震化率は90%に満たないため、より一層耐震化を推進していく必要があります。

また、新耐震基準の木造住宅については、耐震診断の必要性を広く啓発し、耐震化の促進を図ることが必要となります。

分譲マンションについては、区分所有者等の合意形成の難しさがありますので、管理組合等を対象とした普及啓発等により、耐震化の重要性等をさらに周知していく必要があります。

----- 参考 -----

平成 25 (2013) 年から木造住宅密集地域の改善に向け、老朽建物の建替えや除却を促進している不燃化特区の区域について、住宅の耐震化率 (新耐震基準・棟数) を算出しました。

耐震化率は、不燃化特区全体で 75.0%、地区ごとでは、町屋・尾久地区は 76.2%、荒川・南千住地区は 72.4% となります。

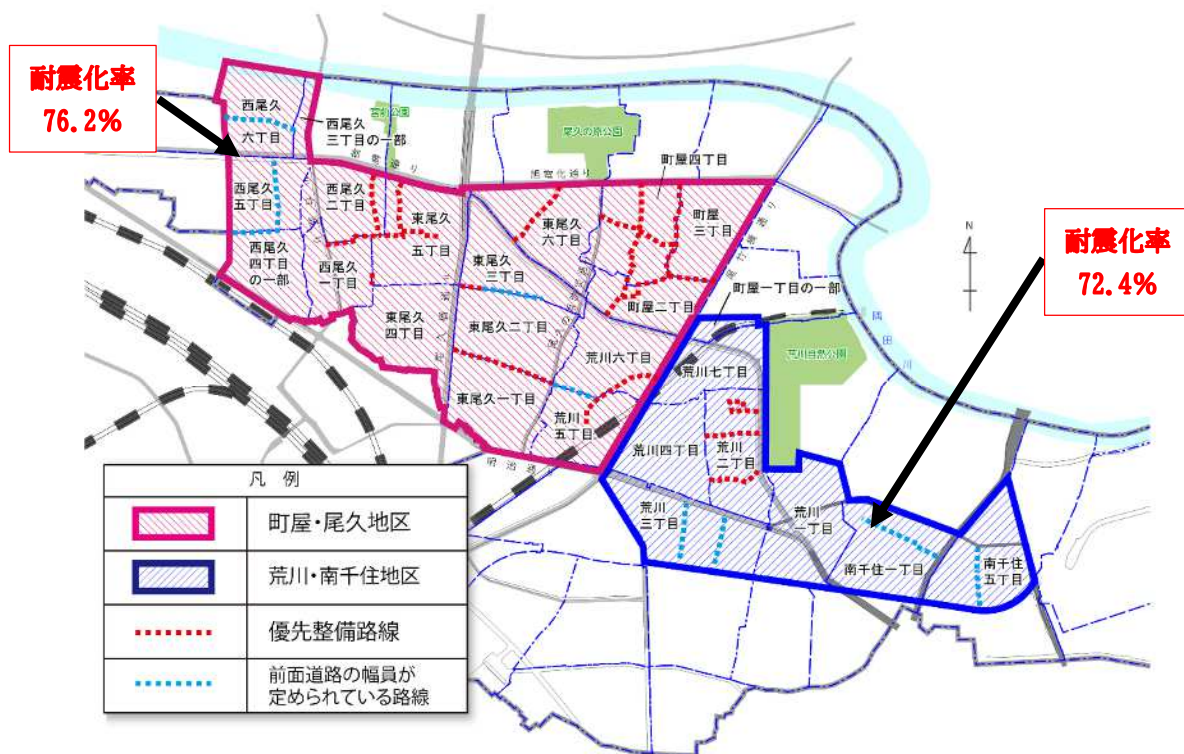


図 2-3 不燃化特区 区域図

住宅 (新耐震基準・棟数)	令和 6 年度末の耐震化率
区全体	76.2%
不燃化特区区域	75.0%
町屋・尾久地区	76.2%
荒川・南千住地区	72.4%
不燃化特区以外の区域	77.6%

不燃化特区と不燃化特区外で耐震化率を比較すると、不燃化特区の方が低くなっており、引き続き不燃化特区内の耐震化の促進に取り組む必要があります。

(2) 民間特定建築物

これまでの取り組み

多数の者が利用する施設であることから、耐震化を促進する防災上の重要性を考慮し、耐震診断、耐震改修等に係る費用の助成事業等により、耐震化の促進に取り組んできました。

なお、区内にある「要緊急安全確認大規模建築物」に該当する建物は全て耐震診断が完了しています。診断結果は、区や都ホームページで公表しています。

現状の耐震化率

令和6(2024)年度の特定建築物等定期調査報告⁵をもとに推計したところ、民間特定建築物は469棟となっており、このうち452棟が耐震性を満たしています。耐震化率は96.4%となり、令和元年度末時点の耐震化率(95.7%)と比較すると0.7ポイント向上しています。

表 2-7 民間特定建築物の耐震化の現状(単位:棟)

種別	昭和55年以前の建築物 a	昭和56年以降の建築物 b	建築物数 c=a+b	耐震性を満たす建築物数 d	耐震化率 d/c
防災上特に重要な建築物 (私立学校、病院等)	8	31	39	36	92.3%
要配慮者が利用する建築物 (社会福祉施設等)	0	19	19	19	100%
不特定多数の者が利用する建築物 (百貨店、ホテル、劇場等)	4	25	29	26	89.7%
共同住宅(賃貸) 寄宿舍等	29	275	304	297	97.7%
その他施設	7	71	78	74	94.9%
合計	48	421	469	452	96.4%

課題

多数の者が利用する施設であることから、耐震化を促進する必要がありますが、工事期間中の施設利用や耐震化に係る費用負担などが課題となっています。

⁵ 特定建築物等定期調査報告：建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持し、安全状態で使用するため、建築基準法により、建築物の所有者又は管理者に対し、定期的に建物の構造や設備について、専門知識を有する資格者による調査・検査を依頼し、結果を特定行政庁へ報告することが義務づけられた制度

(3) 区有建築物

これまでの取り組み

区有建築物については、全件で耐震診断を行い、その結果に基づき建替えが予定されているもの等を除き、耐震化の必要なものから順次、耐震改修等を実施してきました。特に小中学校については、最優先で耐震改修等を行ってきました。

区有施設のうち「要緊急安全確認大規模建築物」に該当する建物の診断結果は、令和2(2020)年3月31日から区ホームページで公表しています。

現状の耐震化率

令和6(2024)年度末現在、荒川区で所有する公共建築物⁶(200㎡未満の小規模な倉庫等は除く)は131棟です。区有建築物は、多くの区民が利用し、災害時には活動拠点や避難場所となるため、全ての施設で耐震診断を行い、順次、耐震改修等を実施してきました。こうした取り組みにより、全ての区有建築物が耐震性を満たしており、耐震化率100%を達成しています。

表 2-8 対象区有建築物の主な用途

	主な用途
区有建築物	庁舎(本庁舎、北庁舎) 分庁舎、保健所、区民会館 小学校、中学校、生涯学習施設 ふれあい館、ひろば館 高齢者施設、障害者施設 区民事務所、文化施設、運動施設、保育園、幼稚園、図書館、学童施設 清掃事務所等

表 2-9 区有建築物の耐震化の現状(単位:棟)

種別	昭和55年以前の建築物 a	昭和56年以降の建築物 b	建築物数 c=a+b	耐震性を満たす建築物数 d	耐震化率 d/c
区有建築物	59	72	131	131	100%

⁶ 荒川区で所有する公共建築物: 区の施設が入っている都営住宅等を含む

(4) 緊急輸送道路沿道建築物

・特定緊急輸送道路沿道建築物

これまでの取り組み

震災時に緊急輸送道路としての機能を確保できるよう、建物所有者の耐震化の取り組みを促すため、東京都は平成 23 (2011) 年に耐震化推進条例を制定し、耐震診断の実施を義務付けるとともに、都と連携して補助制度等の支援を行ってきました。

現在は、耐震改修促進法により、耐震診断の実施と耐震診断結果の報告が義務付けられており、区ホームページにおいて診断結果を公表しています。

現状の耐震化率

令和 6 (2024) 年度末時点で、特定緊急輸送道路に敷地が接する建築物のうち、一定の高さ (道路幅員の概ね 1/2) を超える建築物は、旧耐震基準 42 棟、新耐震基準 241 棟、併せて 283 棟あり、このうち耐震性を満たしている建築物は 261 棟あります。

耐震化率は、92.2%となり、令和元年度末時点の耐震化率 (87.3%) と比較すると 4.9 ポイント向上しています。

表 2-10 特定緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化の現状 (単位:棟)

種別	昭和 55 年以前の建築物 a	昭和 56 年以降の建築物 b	建築物数 c=a+b	耐震性を満たす建築物数 d	耐震化率 d/c
特定緊急輸送道路沿道建築物	42	241	283	261	92.2%

課題

特定緊急輸送道路沿道建築物は、耐震診断がほぼ完了していますが、対象建築物の中には耐震改修工事等を行っていない建築物があります。特に、倒壊の危険性の高い建築物 (Is 値が 0.3 未満相当の建築物) は、早期に耐震化を図る必要があります。

一般緊急輸送道路沿道建築物

これまでの取り組み

緊急輸送道路全体の通行機能を確保し、都市の防災力を高めるための重要な道路となっており、大規模地震時に倒壊等による道路閉塞等を防ぐため、耐震診断に基づく耐震改修工事、耐震建替え工事等への補助制度を設け、支援を行ってきました。

現状の耐震化率

令和 6（2024）年度末時点で、一般緊急輸送道路に敷地が接する建築物のうち、一定の高さ（道路幅員の概ね 1/2）を超える建築物は、旧耐震基準 251 棟、新耐震基準 900 棟、併せて 1,151 棟あり、このうち耐震性を満たしている建築物は 927 棟と推計しています。耐震化率は、80.5%となります。

表 2-11 一般緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化の現状（単位：棟）

種別	昭和 55 年以前の建築物 a	昭和 56 年以降の建築物 b	建築物数 c=a+b	耐震性を満たす建築物数 d	耐震化率 d/c
一般緊急輸送道路沿道建築物	251	900	1,151	927	80.5%

課題

一般緊急輸送道路沿道建築物については、特定緊急輸送道路沿道建築物と異なり、耐震化状況の報告が義務付けられていないため、耐震診断の実施が課題となっています。

また、一般緊急輸送道路の中でも特定緊急輸送道路の機能を補完する区間については、耐震化の取り組みを強化する必要があります。

3 耐震化の目標

計画期間（令和 17（2035）年度）までの耐震化率の目標は以下に示すとおりになります。

表 2-12 耐震化の目標

建築物の種類			耐震化率			
			令和元年度	令和 6 年度	目標	
					令和 12 年度	令和 17 年度
住宅	新耐震基準	戸数	84.8%	93.1%	概ね解消	
		棟数		76.2%	85.0%	90.0%
	2000 年基準	戸数		91.5%	95.0%	概ね解消
		棟数		70.4%	80.0%	85.0%
	分譲マンション	戸数		97.9%	概ね解消	
		棟数		88.1%	90.0%	95.0%
民間特定建築物			95.7%	96.4%	概ね解消	
特定緊急輸送道路沿道建築物			87.3%	92.2%	95.0%	概ね解消
一般緊急輸送道路沿道建築物			—	80.5%	85.0%	90.0%

住宅の耐震化率には分譲マンションを含んでいます。

(1) 住宅

・新耐震基準の耐震化率の目標

【戸数】

令和 12 (2030) 年度末までに概ね解消することを目標とし、耐震改修の促進に取り組めます。

令和 12 (2030) 年度末の目標を達成するために、8,028 戸の耐震化が必要となります。

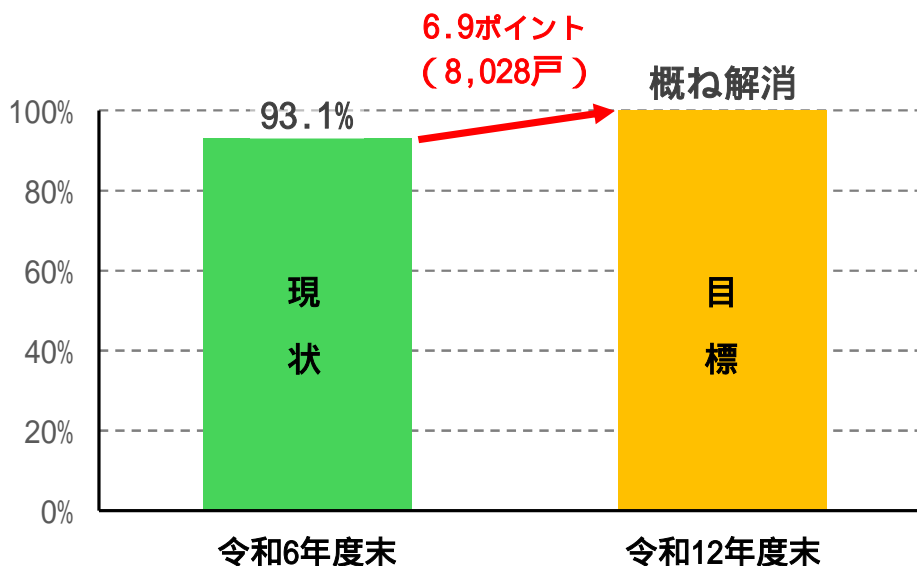


図 2-4 耐震化率の目標 (新耐震基準・戸数)

【棟数】

令和 12 (2030) 年度末までに 85%、令和 17 (2035) 年度末までに 90%を目標とし、耐震改修の促進に取り組めます。

令和 12 (2030) 年度末の目標を達成するために 3,094 棟、令和 17 (2035) 年度末の目標を達成するためには、3,094 棟に加えて 1,808 棟の耐震化が必要となります。

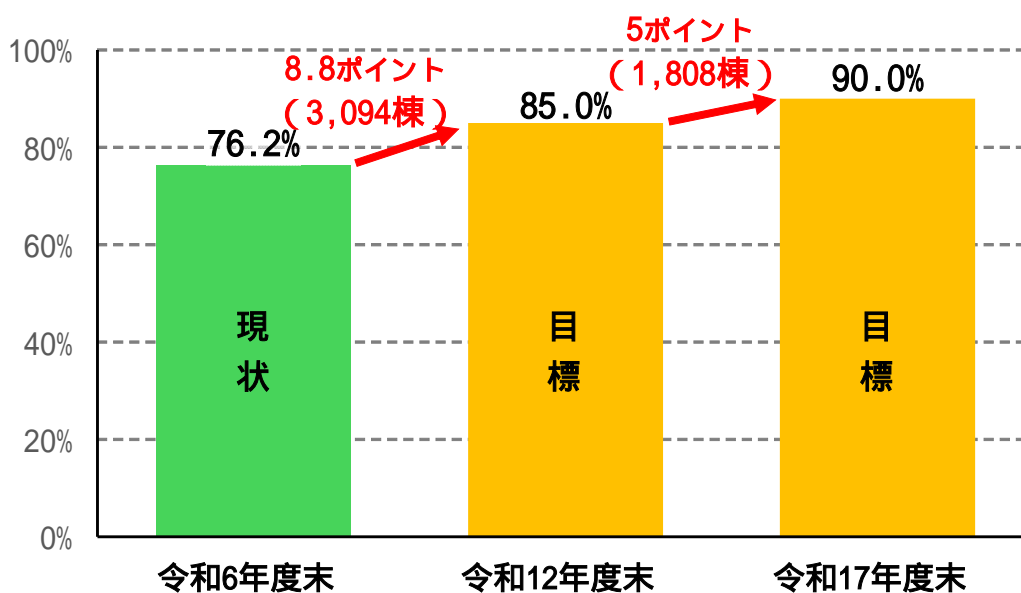


図 2-5 耐震化率の目標 (新耐震基準・棟数)

・2000年基準の耐震化率の目標

【戸数】

令和12(2030)年度末までに95%、令和17(2035)年度末までに概ね解消することを目標とし、耐震改修の促進に取り組みます。

令和12(2030)年度末の目標を達成するために3,467戸、令和17(2035)年度末の目標を達成するためには、3,467戸に加えて6,341戸の耐震化が必要となります。

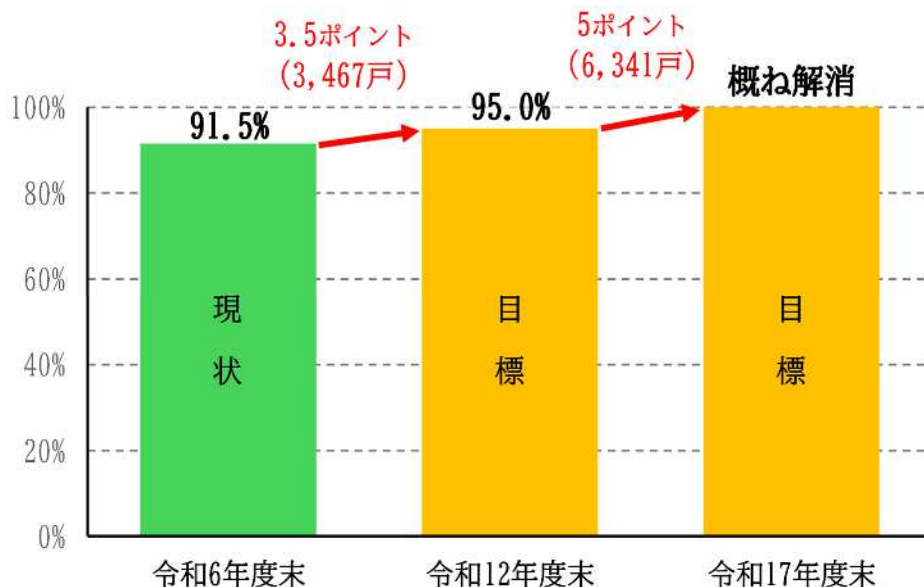


図 2-6 耐震化率の目標 (2000年基準・戸数)

【棟数】

令和12(2030)年度末までに80%、令和17(2035)年度末までに85%を目標とし、耐震改修の促進に取り組みます。

令和12(2030)年末の目標を達成するために3,320棟、令和17(2035)年度末の目標を達成するためには、3,320棟に加えて1,764棟の耐震化が必要となります。

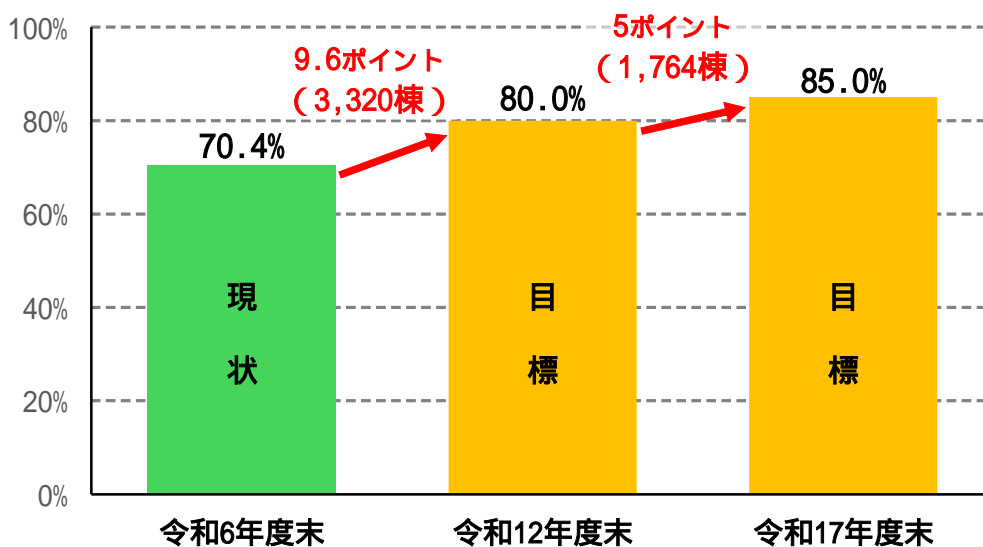


図 2-7 耐震化率の目標 (2000年基準・棟数)

・分譲マンションの耐震化率の目標

【戸数】

令和 12(2030)年度末までに概ね解消することを目標とし、耐震改修の促進に取り組みます。

令和 12(2030)年度末の目標を達成するために、674戸の耐震化が必要となります。

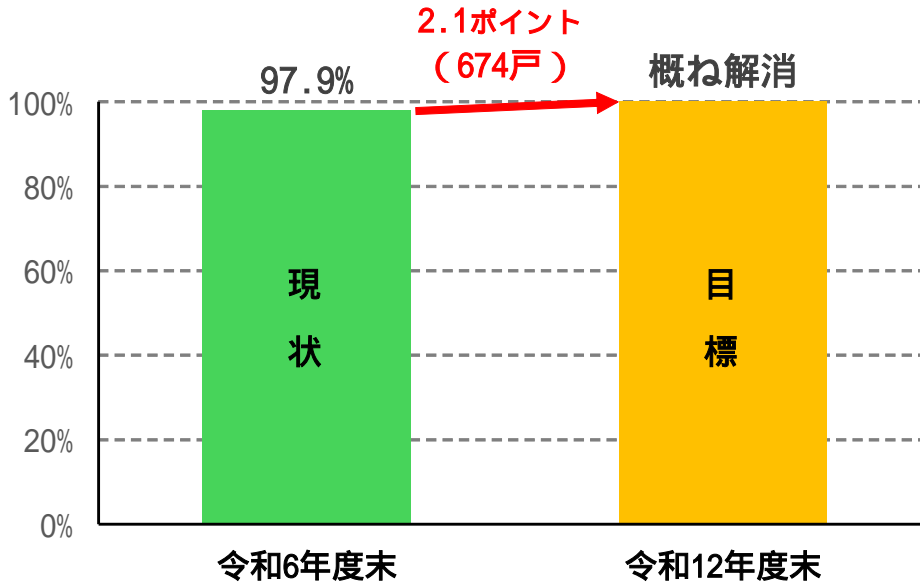


図 2-8 耐震化率の目標 (分譲マンション・戸数)

【棟数】

令和 12 (2030) 年度末までに 90%、令和 17 (2035) 年度末までに 95%を目標とし、耐震改修の促進に取り組みます。

令和 12 (2030) 年度末の目標を達成するために 15 棟、令和 17 (2035) 年度末の目標を達成するためには、15 棟に加えて 38 棟の耐震化が必要となります。

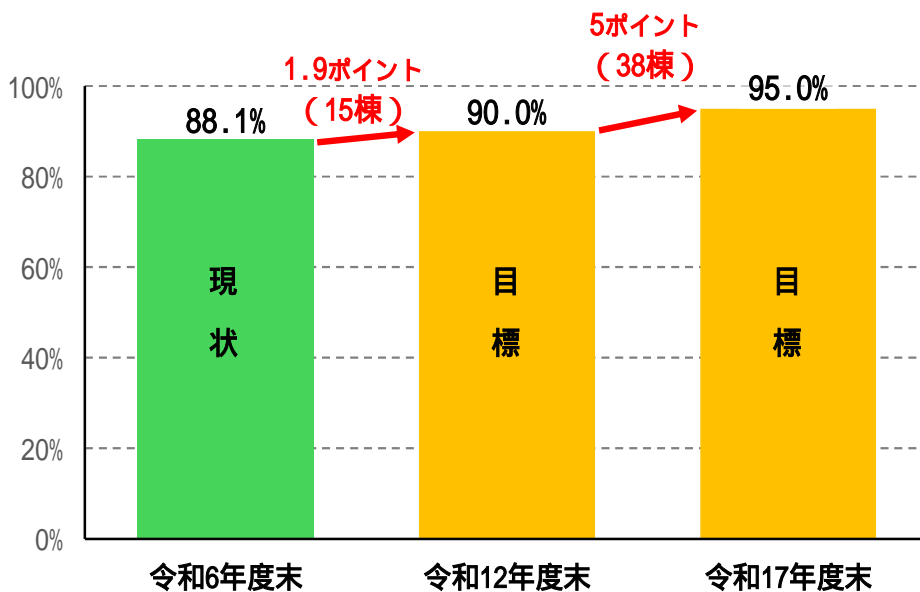


図 2-9 耐震化率の目標 (分譲マンション・棟数)

(2) 民間特定建築物

・民間特定建築物の耐震化率の目標

令和12(2030)年度末までに概ね解消することを目標とし、耐震改修の促進に取り組みます。

令和12(2030)年度末の目標を達成するために、17棟の耐震化が必要となります。

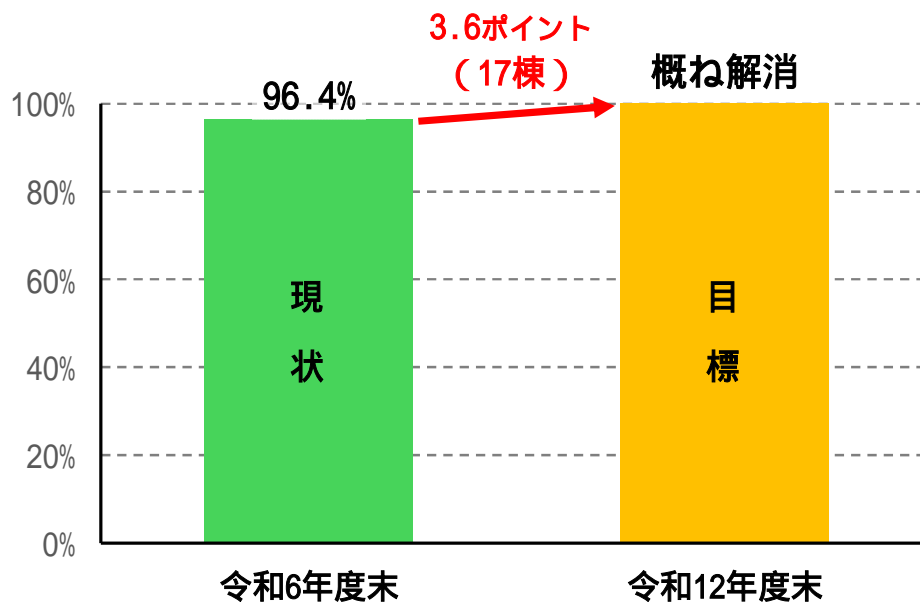


図 2-10 耐震化率の目標 (民間特定建築物・棟数)

(3) 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率の目標

令和12(2030)年度末までに95%、令和17(2035)年度末までに概ね解消することを目標とし、耐震改修の促進に取り組みます。

令和12(2030)年度末の目標を達成するために8棟、令和17(2035)年度末の目標を達成するためには、8棟に加えて14棟の耐震化が必要となります。

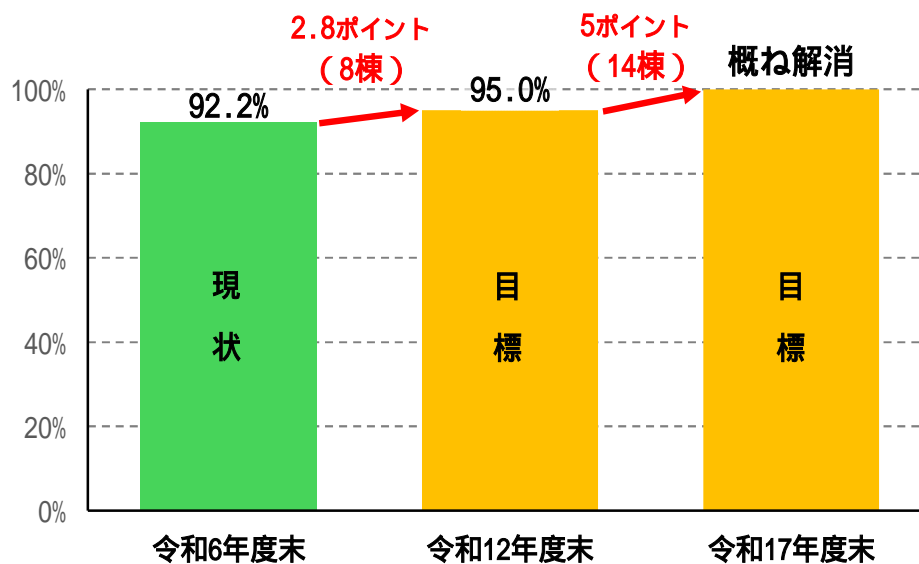


図 2-11 耐震化率の目標 (特定緊急輸送道路沿道建築物・棟数)

・一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率の目標

令和12(2030)年度末までに85%、令和17(2035)年度末までに90%達成することを目標とし、耐震改修の促進に取り組みます。

令和12(2030)年度末の目標を達成するために51棟、令和17(2035)年度末の目標を達成するためには、51棟に加えて58棟の耐震化が必要となります。

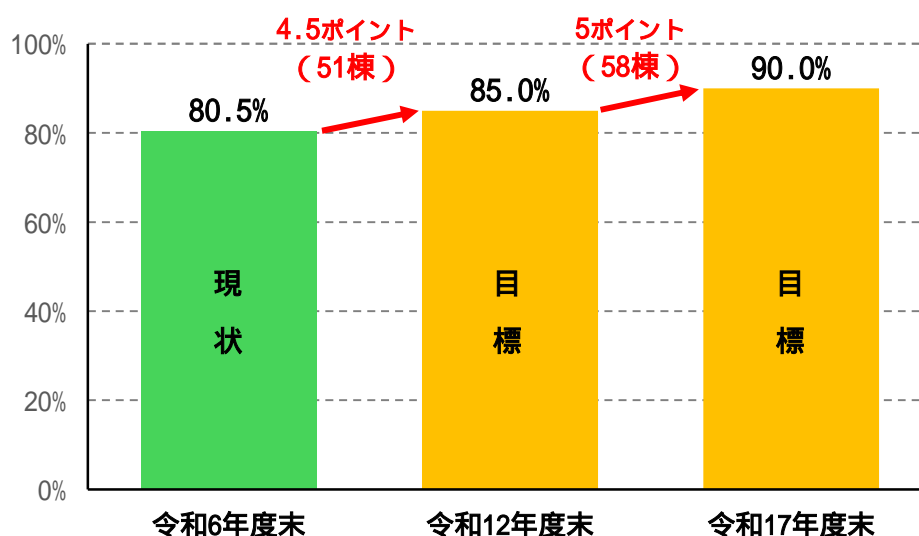


図 2-12 耐震化率の目標 (一般緊急輸送道路沿道建築物・棟数)

第3章 耐震化の促進を図るための施策

1 耐震化に向けた基本的な取り組み方針

災害への備えは、自助・共助・公助の考え方にに基づき取り組むことが大切であり、建物所有者、地域・企業・関係団体及び行政それぞれが適切な役割分担のもと、住宅・建築物の耐震化を促進する必要があります。

(1) 建物所有者の意識の醸成

建物の耐震化は、所有者が自らの問題として認識し、主体的に取り組む必要があります。

生命や財産を守ることのほか、地域に与える影響にも目を向け、一人ひとりが『自分ごと』として対策に取り組む意識を醸成していくことが大切です。

(2) 地域・企業・関係団体等との連携

建物所有者は、建築関係団体等⁷のもつ専門的知見や人材ネットワークなどを活用し、区及び都と連携を図りながら、本計画を実施していきます。

また、建築関係団体等は、耐震相談窓口の設置や、技術者の育成及び技術力の向上に努めることが重要です。

(3) 行政（区・都・国）による支援

区は、建物所有者等の主体的な取り組みを支援するため、国や東京都と連携し、耐震診断及び耐震改修を実施しやすくするための環境整備や情報提供など、技術的な支援を行います。併せて、公共的な観点から必要がある場合に、財政的な支援を行います。

また、必要に応じて指導、助言、指示等を実施します。

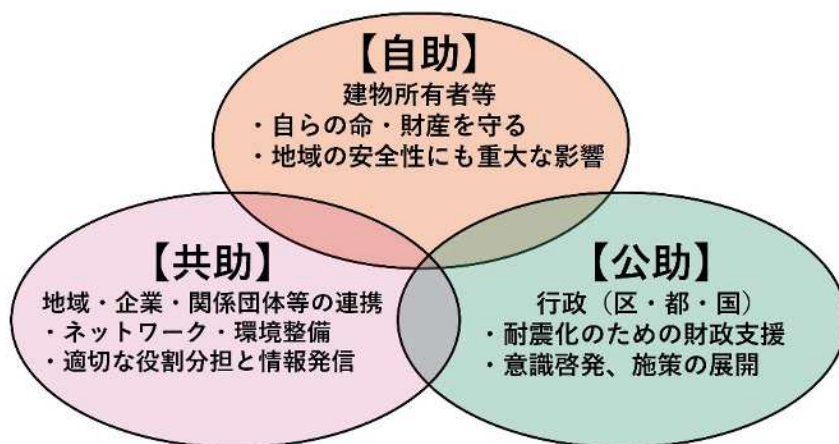


図 3-1 基本的な取り組み方針のイメージ

⁷ 建築関係団体等：建築及び防災に関する相談、耐震診断業務等を都内で実施している財団法人、社団法人等

2 重点的に取り組む施策

区内の住宅・建築物の耐震化を促進するために、区では様々な施策に取り組んでいます。今後、住宅・建築物の耐震化を一層促進するため、継続して取り組む施策に加え、新たな取り組みや既存制度の拡充を進めます。

その中でも重点的に取り組む施策を以下にまとめました。

(1) 住宅

区内の住宅の耐震化率は、令和6(2024)年度末の時点で91.5%(戸数・2000年基準)であり、そのうち木造戸建て住宅の耐震化率は74.1%にとどまっています。

住宅の倒壊を防ぐことは、区民の生命や財産を守るだけでなく、地域の防災性の向上にもつながります。自宅に被害が少なければ、住み慣れた場所での避難生活が可能となります。

そのため、以下の3点について重点的に取り組みます。

【継続】不燃化特区制度による建替えや除却の促進

東京都では、木造住宅密集地域⁸の中で特に重点的・集中的に改善を図る地区を「不燃化推進特定整備地区」(以下「不燃化特区」という。)に指定し、不燃化のための特別の支援を行う制度「不燃化特区制度」を構築することにより、不燃領域率⁹を70%以上にすることを目標に、不燃化を推進しています。

荒川区では、町屋・尾久地区及び荒川・南千住地区が不燃化特区として指定されており、東京都の防災都市づくり推進計画の基本方針において令和12(2030)年度まで事業期間が延伸されたことから、同推進計画の整備プログラムに基づいた老朽建築物の建替え・除却助成等の特別な支援制度を活用し、東京都と連携しながら、燃えない・燃え広がらない街づくりを推進していきます。

また、不燃化特区内での令和6(2024)年度末における耐震化率(新耐震基準・棟数)は75.0%、不燃化特区外では77.6%となっており、引き続き不燃化特区における耐震化の推進が必要になります。

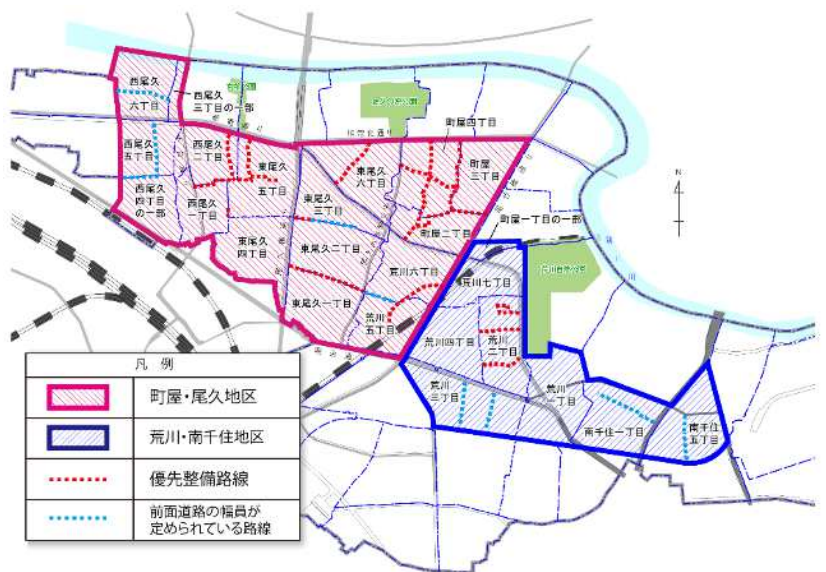


図3-2 不燃化特区 区域図

⁸ 木造住宅密集地域：東京都が定める「防災都市づくり推進計画」に示された震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域

⁹ 不燃領域率：市街地の「燃えにくさ」を表す指標。建築物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から算出する。不燃領域率を70%超えると市街地の延焼による焼失率はほぼゼロとなる

【新規】安価で工期の短い耐震改修工事の普及・啓発による木造住宅耐震化の促進
 木造戸建て住宅等については、改修に伴う費用負担や工事期間中の仮住まいの必要性等が課題となっています。

これらの課題により、耐震化の検討を諦める所有者が多いと考えられることから、安価で工期の短い耐震改修工事を木造住宅の所有者へ周知し、耐震化の促進を図ります。

また、耐震診断士等の建築士に対し、上記改修工事の講習会の周知や情報提供などを行います。

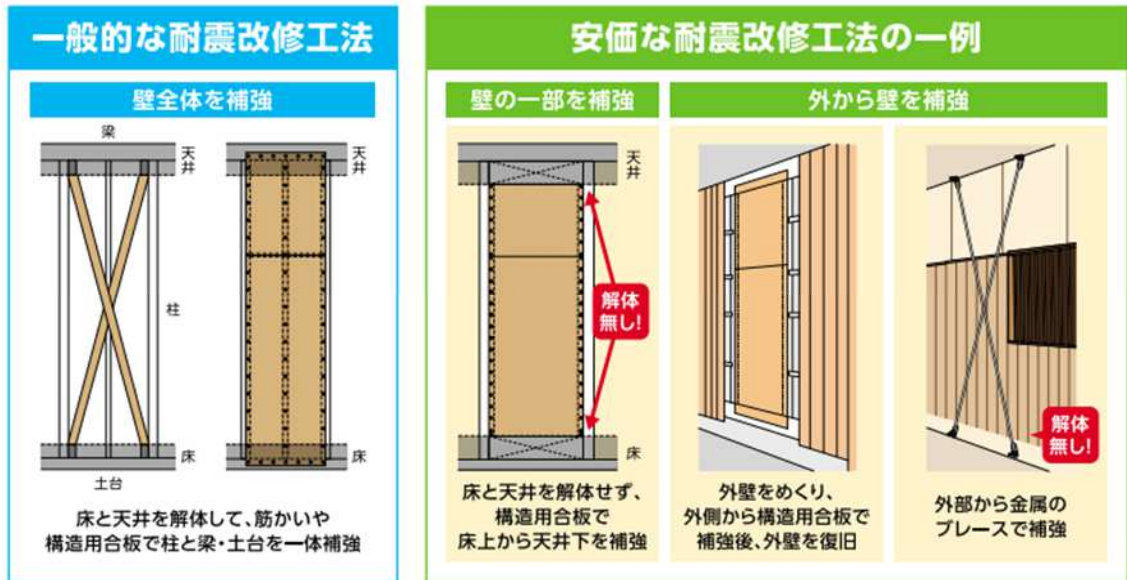


図 3-3 安価で工期の短い工法のイメージ

出典：「するなら今です！住まいの耐震化」（愛知建築地震災害軽減システム研究協議会）

【拡充】管理組合の合意形成支援による分譲マンション耐震化の推進

マンションは、建物の高経年化と居住者の高齢化という「2つの老い」が進行しており、適切な維持管理が困難なマンションの増加が懸念されています。耐震診断や耐震改修等の実施や合意形成を支援するため、建築士やマンション管理士等の専門家を派遣するなど、管理組合への支援を強化し、耐震化を促進します。

(2) 【拡充】民間特定建築物

地震時の建築物の倒壊により、区民が大きな被害を受ける恐れがあることから、地震被害の軽減を図るため、補助制度を拡充し、耐震化を促進します。防災上、特に重要な建築物や不特定多数の者が利用する大規模建築物は、被災した場合多くの人的被害が生じる恐れがあることから、災害上の重要性を考慮し、耐震診断、耐震改修等に係る費用の助成や、普及啓発等により重点的に耐震化を促進します。

なお、区有建築物及び要緊急安全確認大規模建築物については、耐震化率 100%達成しているため、重点的に耐震化を図るべき建築物からは除いています。

(3) 緊急輸送道路沿道建築物

地震により防災上重要な道路の沿道建築物が倒壊し、道路閉塞を起こした場合、広域的な避難や救急・消火活動に大きな支障をきたし、甚大な被害につながる恐れがあります。

また、地震発生後の緊急物資等の輸送や、復旧及び復興活動が困難になることから、特定緊急輸送道路沿道建築物及び一般緊急輸送道路沿道建築物について、緊急輸送道路沿道建築物耐震化推進事業として、一体的に緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進するとともに、支援制度をさらに充実させることで、重点的に耐震化の促進に取り組みます。

・【拡充】特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

特定緊急輸送道路沿道建築物については、耐震化推進条例と耐震改修促進法第5条第3項第2号の指定により、耐震診断及び診断結果の報告が義務付けられています。

区内には、耐震診断の実施及び報告の対象となる特定緊急輸送道路沿道建築物が42棟あり、既に41棟の耐震診断が完了しています。報告を受けた特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断結果については、区のホームページにて公表しています。

耐震補強設計・補強工事等の費用の助成

耐震診断の実施・報告対象である42棟のうち、耐震性を満たしていない22棟に対して、耐震補強設計、耐震補強工事等に係る費用等への補助制度を拡充し、耐震化を促進します。

耐震化推進条例に基づく耐震改修実施の指示・公表

耐震改修等が特に必要と認める場合には、耐震化推進条例に基づき、当該建築物の所有者に対し、耐震改修等を実施するよう指示を行います。

正当な理由がなく当該指示に従わない場合には、当該建築物の所在地、名称等の公表を検討します。

・【拡充】一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

一般緊急輸送道路は、特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路です。特定緊急輸送道路の耐震化による震災時の道路機能の確保に併せ、一般緊急輸送道路の機能を向上させることは、災害に強い都市を実現する上で有効です。

耐震診断・補強設計・補強工事等の費用の助成

一般緊急輸送道路沿道建築物のうち、耐震性を満たしていない224棟に対して、耐震診断及び補強設計、補強工事等に係る費用等への補助制度を拡充し、耐震化を促進します。

ネットワーク強化区間の沿道建築物に対する個別訪問の実施

都は、令和8(2026)年3月改定の「都計画」において、一般緊急輸送道路のうち、耐震性不足の建物が立ち並ぶ特定緊急輸送道路を補完する区間を「ネットワーク強化区間」と設定します。

区内の一般緊急輸送道路では、明治通りの一部が「ネットワーク強化区間」となります。このネットワーク強化区間の沿道建築物については、耐震診断を実施していない可能性が高いことから、個別訪問により、耐震化の重要性や補助制度について説明を行い、耐震化を促進します。

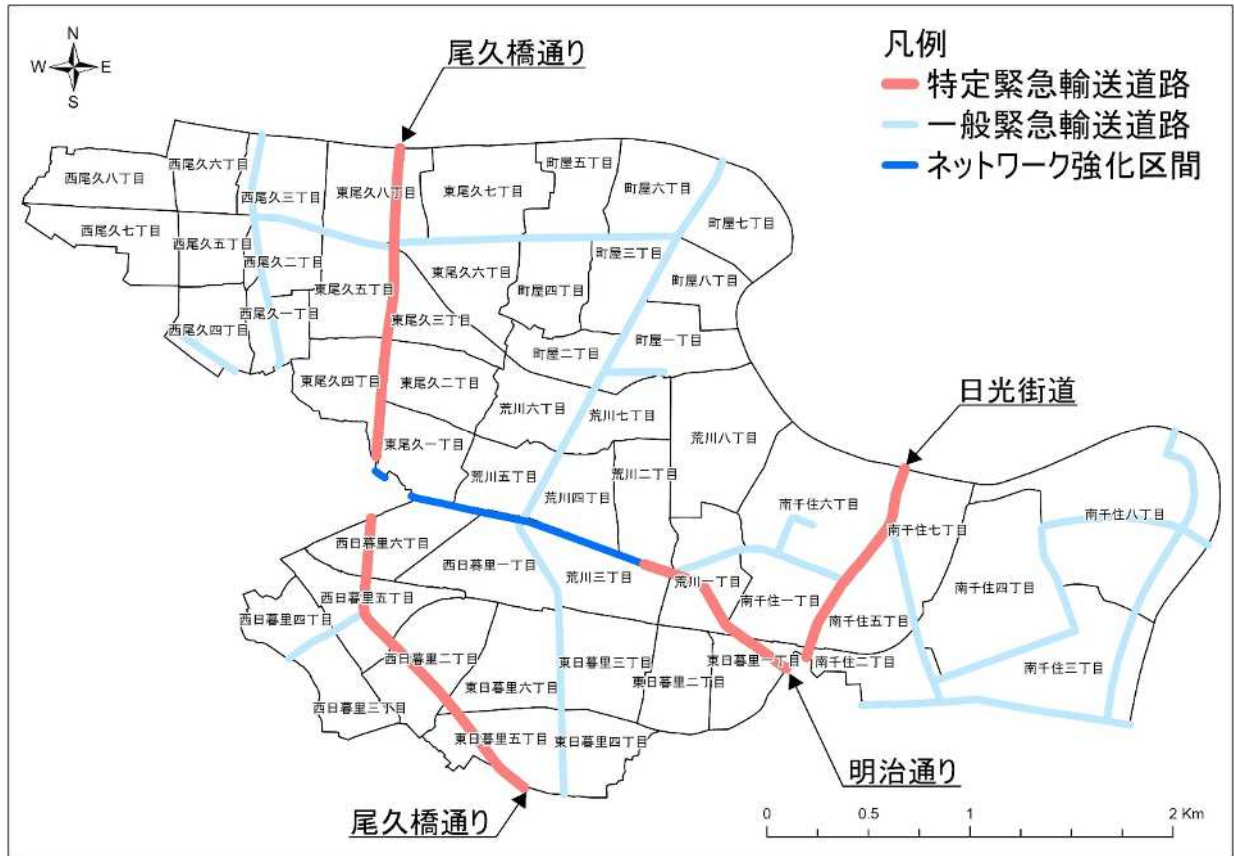


図 3-4 緊急輸送道路（特定・一般・ネットワーク強化区間）路線図

3 耐震化を促進するための環境整備

耐震化を促進するために、建物所有者等が耐震診断及び耐震改修を実施できる環境を整備するため、以下の2点に取り組んでいきます。

(1) 耐震化を促進するための普及啓発

・相談体制の充実

住宅や建築物の耐震化を促進するためには、区民や事業者が気軽に相談できる環境整備を行うことが重要です。区は、区民や事業者からの相談等に対して、いつでも適切に対応できるよう耐震診断及び耐震改修等に関する相談窓口のより一層の充実を図ります。

また、相談窓口だけではなく、様々な場面で相談できる機会の提供が求められており、区では、荒川区建築士事務所協会等の関係団体と連携した耐震相談や分譲マンション耐震アドバイザーの派遣事業を実施しています。

・耐震化への普及啓発

住宅・建築物の耐震化を促進するには、建物所有者等が耐震化の必要性や重要性について十分に認識することが必要です。このため、区報・ホームページ等を活用し、耐震診断及び耐震改修に関して広く周知するとともに、荒川ケーブルテレビでの案内や防災イベントへの出展等により、普及啓発を行います。

また、今後も耐震診断及び耐震改修に係る補助制度や税制度に関するパンフレット等を作成し、区ホームページへの掲載をはじめ、区報、啓発文書の送付や個別訪問等を行うことにより、広く普及啓発を図ります。

・情報提供の充実

区民や事業者が、区の支援制度や耐震化の基準等について正確に把握することができるよう、情報提供の充実を図ります。耐震診断及び耐震改修に係る事業や制度、耐震改修促進税制・住宅ローン減税等の支援策に加え、液状化等の建物に関わる情報についても適切に提供し、区民が安心して耐震化に取り組める環境をつくります。

また、宅地建物取引業法に基づき、耐震診断の結果に関する事項は、宅地建物取引業者が行う重要事項説明に義務付けられています。このような資産価値向上の観点からも区民への周知を図り、建物所有者等の自発的な耐震診断の実施を促進します。

(2) 木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及

耐震改修の促進を阻害する要因として、室内の工事に要する期間があることや工事費の負担が大きいこと等が挙げられます。併せて、様々な耐震改修工法や技術が開発されているにもかかわらず、改修工法の適切な選択が難しい、地震にどの程度有効な改修工法なのか不安があるなどの理由から、木造住宅の耐震化が十分には進んでいません。

そこで、パンフレットやイベント等を活用して、具体的な改修事例や耐震補強に用いる部材の実物などを、区民や施工者等に分かりやすく紹介します。

また、木造住宅の安価で信頼のできる耐震改修工法を区民に周知することにより、耐震改修工事の簡素化やコストダウンを図り、木造住宅の耐震化を促進します。

なお、本格的な耐震化に取り組みない場合、建築物が倒壊しても人命を守ることできる耐震シェルター¹⁰や防災ベッド¹¹等が有効であるため、これらの装置についても周知を図ります。

耐震シェルター、防災ベッド、パンフレットについては、P44 に掲載の二次元コードから確認できます。



表紙

P11～

図 3-5 東京都パンフレット¹²

木造住宅の安価で信頼できる「耐震改修工法・装置」の事例紹介



図 3-6 耐震シェルター



図 3-7 防災ベッド

10 耐震シェルター：家屋が倒壊しても一定の空間を確保することで命を守る装置

11 防災ベッド：大地震によって万が一建物が倒壊しても、ベッド周りの安全な空間を確保し、命を守ることができる装置

12 東京都パンフレット：東京都耐震ポータルサイトにおいて、安価で工期の短い耐震改修工事の事例や工事費等を掲載

P44 に掲載の二次元コードから内容参照

第4章 総合的な安全対策

1 耐震化に対する支援策

区では、区内の建築物の耐震化を促進するため、耐震診断や耐震改修工事等に係る費用の助成やコンサルタントの派遣等の支援を行っています。特に、住宅の耐震化をより一層推進していくため、荒川区耐震化促進アクションプログラムを策定し、毎年度、耐震化促進のための具体的な取り組みと支援目標を設定し、その実施・達成状況の把握、検証、公表を行い、対策を進めています。

また、補助制度の拡充に加え、申請者の一時的な費用負担を減らす委任払い制度の導入や補助金等の交付までに必要となる手続きを簡略化するなど、支援策をより利用しやすくしました。

今後も国や都の動向を踏まえ、補助事業の一層の拡充を図ります。

表 4-1 耐震化に対する支援策

支援策	建物の種類	支援の内容
木造建物の耐震化	戸建住宅等 賃貸アパート	耐震診断、耐震改修等、除却工事等
非木造建物の耐震化	分譲・賃貸マンション 戸建住宅等	耐震診断、耐震改修等、除却工事等
緊急輸送道路沿道建物の耐震化	特定緊急輸送道路沿道建物 一般緊急輸送道路沿道建物	耐震改修等、除却工事等
不燃化特区の支援制度	【建替え】不燃化特区内の木造建物	除却工事、建替えに伴う設計・工事監理費、建替え工事費
	【除却】不燃化特区内の非木造建物	除却工事
密集住宅市街地における整備促進事業	優先整備路線沿道建築物 指定地区内の共同建替えを行う建物	除却工事、建替えに伴う設計・工事監理費、建替え工事費
無接道敷地での建替え促進	道路に接道していない建物	建替えの計画を策定するコンサルタントの派遣等
老朽化マンションの建替え等	分譲マンション	マンション建替え組合等設立支援を行うコンサルタントの派遣等

・木造建物の耐震化

大規模地震で倒壊のおそれのある木造建物について、耐震診断に基づく耐震補強工事、耐震建替え工事、除却工事等に係る費用の一部助成を行っています。

また、障がい者世帯等の災害時要配慮者の負担を軽減するため、補助制度を拡充し、耐震化を推進していきます。

木造建物耐震化推進事業の内容については、P44 に掲載の二次元コードから確認できます。

・非木造建物の耐震化

大規模地震による倒壊等のおそれがある非木造建物について、耐震診断に基づき耐震補強工事、耐震建替え工事等に係る費用の一部助成を行っています。

非木造建物耐震化推進事業の内容については、P44 に掲載の二次元コードから確認できます。

・緊急輸送道路沿道建物の耐震化

地震発生時の緊急輸送道路沿道建物の倒壊による道路閉塞を防ぎ、輸送路等を確保するため、特定緊急輸送道路沿道建物及び一般緊急輸送道路沿道建物の耐震診断、耐震改修等に係る費用の一部助成を行っています。

また、補助制度を拡充するなど、支援制度を充実させ、耐震化を推進していきます。

緊急輸送道路沿道建物耐震化推進事業の内容については、P44 に掲載の二次元コードから確認できます。

・不燃化特区の支援制度

不燃化特区に指定された地区内の木造建築物及び非木造建築物について、木造建築物耐用年数の3分の2を経過したもの（住宅の場合、築15年以上）、非木造建築物で昭和56（1981）年5月31日以前に建築され、区が危険と判定したものに対して、除却工事、建替えに伴う設計・工事監理費、建替え工事費等に係る費用の一部助成を行っています。

不燃化特区制度の内容については、P44 に掲載の二次元コードから確認できます。

・密集住宅市街地における整備促進事業

区が指定する優先整備路線沿道の建築物、指定地区内において、共同建替えを行い、共同住宅を建築するものに対して、除却工事、建替えに伴う設計・工事監理費、建替え工事費等に係る費用の一部助成を行っています。

密集住宅市街地整備促進事業の内容については、P44 に掲載の二次元コードから確認できます。

・無接道敷地での建替え促進

荒川区では、区内にある約42,000棟の建築物のうち、約2,100棟が建築基準法上の道路に接していない敷地（以下「無接道敷地」という。）になっています。無接道敷地では、建替えができないため、不燃化・耐震化が進まず、防災面において課題となっています。

こうした課題を解決するため、区では、無接道敷地での建替えを可能とする荒川区近隣まちづくり推進制度¹³を独自に設け、計画作成時のコンサルタント派遣等の支援を行っています。制度の活用や接道要件の法令等を用いた運用¹⁴により、無接道敷地の解消に努め、着実に安全で安心して住み続けられるまちづくりを進めていきます。

近隣まちづくり推進制度の内容については、P44 に掲載の二次元コードから確認できます。

13 荒川区近隣まちづくり推進制度：無接道敷地での建て替えを推進するため創設された制度。「向こう三軒両隣」で通路を設けることで無接道敷地でも建て替えができる。また、コンサルタントの派遣等が受けられる

14 接道要件の法令等を用いた運用：建築基準法第43条では建築物の敷地が道路に2m以上の接する事を義務づけているが、規定を満たせない場合でも、将来的に通路を幅員4mの道とする協定を結ぶ、非常時に隣接敷地から避難できるようにするなど、一定の要件を満たせば例外として建築することが許可される。荒川区では、この許可基準を細かに定めている（建築基準法86条第2項）

・老朽化マンションの建替え等

マンションの建替えを実施する上での課題を解決するため、マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下「マンション建替え円滑化法」という。）が平成 14（2002）年に制定されました。この法律により、法人格を有するマンション建替組合の設立、権利変換手続きによる関係権利の変換などの仕組みを活用して、安定的に建替え事業を実施できるようになりました。

しかし、旧耐震基準に基づき建設されたマンションの建替えについては、進んでいないのが現状です。そこで国は、令和 7（2025）年にマンション関連の法律（マンション建替え円滑化法は「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に名称を変更）を大幅に改正し、耐震性不足等の建替え等が必要なマンションに関し、従来の建替えや敷地売却に加え、マンション全体のリノベーションなどが円滑に行えるようにしました。また、容積率の緩和に加え、高さ制限の緩和を可能とする特例制度や、対象を改修工事などへ拡大し、これにより建替えや耐震改修等によるマンションの再生の促進を図りました。

さらに、老朽化マンションの建替え等の制度について、分譲マンションセミナー等の機会を通じ積極的に情報提供を図るとともに、必要な支援を行います。

また、令和 2（2020）年 4 月から「東京都におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」が施行され、昭和 58（1983）年以前に建築された分譲マンションの管理組合に対し、管理状況の届出が義務付けられています。今後もこの届出の機会を通じ、マンションの建替えや耐震化の働きかけを行うなど、きめ細やかな支援や助成を行っていきます。

マンション建替え事業の内容については、P44 に掲載の二次元コードから確認できます。

2 関連施策の推進

地震発生時の総合的な安全対策として以下の8点に取り組みます。

(1) ブロック塀等の撤去促進

平成30(2018)年6月に発生した大阪府北部の地震によるブロック塀等の倒壊被害を受け、ブロック塀等の倒壊による通行障害防止のため、耐震改修促進法施行令が改正されました。区内には、耐震改修促進法において耐震診断が義務付けられている塀はありませんが、狭い道路に面した古いブロック塀や万年塀が多く存在しています。

荒川区では、危険な塀の撤去等を促進するため、ブロック塀等撤去助成事業や生けがき造成助成制度事業¹⁵による塀の撤去及び建替えの助成、細街路整備事業¹⁶による拡幅整備に伴うブロック塀等の移設費用等の助成を行っています。加えて、地区計画区域内では、災害時における沿道の塀等の倒壊による怪我や避難経路の閉塞を防ぐため、コンクリートブロック塀等を設置する場合は高さ60cm以下とする規定を設けて制限しています。

また、令和2(2020)年度にはブロック塀等の実態調査を行い、発見された危険なブロック塀等の所有者等に対し、パンフレット等を活用した周知・啓発を行いました。その後も毎年追跡調査を実施し、危険なブロック塀等の所有者等に、周知・啓発を継続して行うことで、撤去等を促進し、避難経路の安全性の確保を図ります。

ブロック塀等撤去助成事業の内容については、P44に掲載の二次元コードから確認できます。

(2) 避難道路等に通じる細街路の拡幅整備

区内には、避難場所や防災拠点施設等への避難道路¹⁷に通じる避難路¹⁸等となる細街路(幅4m未満の道路)が多くあり、地震時には、建物やブロック塀等の倒壊により、避難への支障や通行者への被害が発生する可能性があります。このため、区では、細街路拡幅整備事業により細街路の拡幅整備及びブロック塀等の撤去整備を行い、災害時の安全性を高めています。

また、密集住宅市街地整備促進事業においても、避難路を確保する道路の拡幅整備を行っています。

細街路拡幅整備事業の内容については、P44に掲載の二次元コードから確認できます。

15 生けがき造成助成制度：荒川区では、道路に面する敷地の緑化を促進し、みどりの豊かなまちづくりを推進するため、生けがき造成のための費用の一部を荒川区が助成している。また、生けがきをつくるためにブロック塀などを取壊すときの工事についても費用の一部を助成している

16 細街路拡幅整備事業：細街路に面した敷地で、新築や建替えをする場合、建築基準法に基づいて道路中心線から2m後退(セットバック)し、計画しなければならない。荒川区では、道路中心線から2mの後退位置までの部分(後退用地)を順次拡幅整備し、防災性の向上・居住環境の改善を図る事を進めており、後退用地やすみきり用地にある障害物除去費用の一部を助成している

17 避難道路：荒川区地域防災計画で定める道路。広域避難場所へ通じる道路であって、避難圏内の区民を当該広域避難場所へ迅速かつ安全に避難させるために、あらかじめ東京都地域防災計画で指定した道路

18 避難路：建築物から避難場所までの避難経路となる建築基準法第42条に規定する道路、通学路、緊急輸送道路等

(3) エレベーターの閉じ込め防止対策

平成 23 (2011) 年 3 月の東日本大震災、平成 30 (2018) 年 6 月の大阪府北部の地震では、エレベーターの閉じ込めや運転停止が多数発生しました。発災後に発生した通信回線の輻輳や公共交通機関の停止等の影響により、閉じ込め救出・運転復旧への対応に長時間を要しました。

特に、発生が懸念される首都直下地震では、閉じ込め救出や運転復旧への対応に長時間を要すると予想されています。

エレベーターの地震対策については、過去の地震による被害等を踏まえ、エレベーターの閉じ込めや故障・損傷の抑止のための対策として、かご及び釣合おもりのガイドレールからの外れ防止、ロープが滑車から外れ防止、釣合おもりの脱落防止、地震時管制運転装置の設置等が建築基準法により義務付けられました。これらの地震対策や安全性の確保のため、設置や管理に関する事業者団体と連携し、適切な対策の指導を継続するとともに、国や東京都等と連携したパンフレット等を活用した情報提供を行っていきます。

また、令和 7 (2025) 年度に開始した分譲マンションを対象とした、防災対策支援制度を創設し、エレベーターの閉じ込め防止や在宅避難を円滑に行うため、エレベーターの耐震化の支援を行い、防災力の向上を図ります。

分譲マンションの防災対策の内容については、P44 に掲載の二次元コードから確認できます。

(4) 長周期地震動対策

平成 23 (2011) 年の東日本大震災では、都内の超高層建築物等で長時間の揺れが観測されました。これらの現象は、長周期地震動¹⁹が原因であるとして注目されています。長周期地震動により、設備や非構造部材²⁰の破損、家具の転倒等に影響が出る恐れがあります。

そのため区では、東京都と連携しながらパンフレット等を活用して情報提供を行い、長周期地震動の危険性や家具類の転倒・落下・移動防止措置等の重要性について周知するとともに、安全対策について促進します。

19 長周期地震動：揺れの周期が長い(約 2~20 秒)波を多く含む地震動で、ゆっくりとした揺れが長く続く特色がある。人が感じる震度が小さくても、超高層建築物等では共振により揺れが大きくなり構造安全性などへの影響が指摘されている

20 非構造部材：仕上げ材や内装材のように、建物や人命の安全性の確保を直接の目的としない部材。例として、天井材、床材(フローリング)、間仕切り壁等がある。近年の大地震では、天井材の落下など非構造部材での被害も発生していることから、耐震化の重要性が再認識された

(5) 落下防止対策

・窓ガラス、外壁等の落下防止対策

建築物のガラス・外壁・天井などの地震時における落下防止対策については、特定建築物定期調査報告制度を活用し、実態把握に努めています。

また、落下の可能性のある施設については、改修の実施等を指導し、落下防止対策を推進していきます。

・工作物（屋外広告物等）の倒壊・落下・脱落防止対策

地震の際、高架水槽、看板等の工作物が脱落し被害をもたらさないよう、東京都屋外広告物条例、道路法及び建築基準法に基づき、工作物の許可・確認申請時に安全に設置することを指導しています。

また、定期点検時に危険性が指摘されたものについては、設置者等に対し速やかな改修を指導していきます。

その他、現状の把握に努め、倒壊、落下又は脱落の恐れがある工作物については、管理者等に注意喚起を行う等、速やかに対策が講じられるように指導していきます。

(6) 屋内の安全対策

・就寝時被害防止対策

住宅の地震対策について、経済的な理由等で耐震改修ができない場合は、家屋が倒壊しても一定の空間を確保する耐震シェルター等を設置する方法があります。

既存の住宅内に設置するため、住みながら工事を行うことができ、耐震改修工事より短期間、低コストでの設置が可能で、区では設置費用の一部助成を行っています。

また、大地震により建物が倒壊してもベッド廻りの安全を確保することができる防災ベッドについても、高齢者世帯等を対象として設置費用の一部助成を行っています。

耐震シェルター等設置支援事業の内容については、P44 に掲載の二次元コードから確認できます。

・家具類の転倒・落下・移動防止対策

近年発生した地震における、けがの原因のうち、約3割から5割が家具類の転倒・落下・移動によるものとなっています。

区では、震災時の家具転倒・落下による被害から区民を守るために、平成23(2011)年度より、家具類の転倒・落下・移動防止対策の支援を行っています。今後も、関係部署と連携して家具転倒防止器具取付けを促進します。

家具類の転倒・落下・移動防止対策の内容については、P44 に掲載の二次元コードから確認できます。

・感震ブレーカー設置助成

過去の大規模地震時に発生した火災の6割以上が、電気が起因しています。

区では、避難時にブレーカーを落とすことの重要性を周知するとともに、地震等の揺れを感知し、自動的にブレーカーを落とし電気を遮断する感震ブレーカーの設置費用を助成する等の支援を行うことにより、電気に起因する火災の発生を抑制します。

なお、感震ブレーカーの設置助成の内容については、P44 に掲載の二次元コードから確認できます。

(7) がけ・よう壁の安全対策

・よう壁倒壊防止対策

がけやよう壁は、時間の経過と共に老朽化したり、雨や地震によりひびが入ったり傾いたりします。区内にもがけやよう壁は存在しており、建物の建築に伴う相談の中で安全性のチェックを行い実態の把握に努めています。

また、がけやよう壁を定期的に確認する必要性を周知・啓発し、安全性が確保されていないものについては、適切な補強等が行われるよう指導していきます。

・土砂災害警戒区域等における安全対策

東京都は平成 30 (2018) 年 1 月 30 日に「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づき、西日暮里の一部を土砂災害(特別)警戒区域に指定しました。(令和 8 (2026) 年 3 月時点では、土砂災害警戒区域 7 箇所、うち土砂災害特別警戒区域 5 箇所が指定)

このうち土砂災害特別警戒区域は、がけ崩れ(急傾斜地の崩壊)が発生した場合に建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがある区域であり、特定開発行為の許可や、建築物の構造制限があります。

区では土砂災害警戒区域等の指定区域を表示した土砂災害ハザードマップを作成し、配布するとともに、同マップをホームページに掲載し、広く周知することと併せ、平成 30 (2018) 年度からは、土砂災害特別警戒区域内のよう壁所有者が、よう壁の状況の把握や今後の対策等の検討について相談できるように専門家を派遣する「擁壁専門家派遣事業」を行っています。

また、平成 31 (2019) 年度からは土砂災害特別警戒区域内のよう壁所有者が、よう壁等の対策工事を行う際に、区が工事費の一部を助成する取り組みを行っています。さらに、令和 8 (2026) 年度には、工事助成費の増額や、道路沿道等のよう壁についてより手厚い支援ができるよう、助成の拡充を行います。

このような支援策等により、宅地及び建築物の安全性の向上を図り、災害に強いまちづくりを推進します。

荒川区擁壁等対策工事助成制度の内容については、P44 に掲載の二次元コードから確認できます。







(8) 空家等対策







大地震が発生した際、老朽化した空き家は倒壊や屋根材の落下、外壁の崩落等が発生し、道路閉塞や近隣建築物への被害をもたらすことが想定されます。このような被害に備えるため、老朽空家除却助成事業により、危険な老朽空家の除却費用の一部助成を行っています。

老朽化した空き家の除却を促進し、大地震時の安全性を向上させ、もって安全で安心して住める災害に強い街づくりを推進します。

空き家対策の内容については、P44 に掲載の二次元コードから確認できます。

関連事業一覧

事業名	対象建物等	掲載ページ	二次元コード	
木造建物耐震化推進事業	戸建住宅等 賃貸アパート	P37		
非木造建物耐震化推進事業	分譲マンション・賃貸マンション 戸建住宅等	P38		
不燃化特区制度	【建替え】不燃化特区内の木造建物			
	【除却】不燃化特区内の建物			
密集住宅市街地整備促進事業	指定地区内の建物			
近隣まちづくり推進制度	建築基準法上の道路に接していない敷地に建っている建物			
マンション建替え事業	分譲マンション	P39		
緊急輸送道路沿道建物耐震化推進事業	特定緊急輸送道路沿道建物 一般緊急輸送道路沿道建物	P38		

関連する対策	対象建物等	掲載ページ	二次元コード
ブロック塀等撤去助成事業	ブロック塀、万年塀	P40	
細街路拡幅整備事業	建築基準法 42 条 2 項道路に接している建物 拡幅整備用地にあるブロック塀等		
分譲マンションの防災対策	分譲マンション	P41	
耐震シェルター等設置工事支援事業	戸建住宅等	P42	
家具類の転倒・落下・移動防止対策 感震ブレーカーの設置助成	区内に住所を有している世帯		
擁壁等対策工事助成制度	荒川区土砂災害（特別）警戒区域内のよう壁等		P43
空き家対策	空き家		

東京都耐震ポータルサイト	P36	
--------------	-----	---

事業内容は予告無しに変更する場合があります。

3 指導・助言

建物倒壊による被害を低減させるために、法令等に基づき以下の 2 点に取り組んでいきます。

(1) 指導・助言

多数の者が利用する建物や地域に不安を与える危険な建物の所有者等に対し、耐震化に向けた指導・助言を行います。

(2) 耐震改修促進法や耐震化推進条例等に基づく指導等

防災拠点となる施設や緊急輸送道路の機能を確保するため、対象となる建物の所有者等に対し、耐震改修促進法や耐震化推進条例に基づく指導等を行います。

また、放置すれば著しく保安上危険であると認められる場合には、建築基準法に基づく勧告・命令等を行うことを検討します。

指示・助言等の実施の流れは以下になります。

耐震改修促進法による指導等の実施

	内容	該当法令
報告命令	耐震診断を義務付けられた建築物の所有者に対して、耐震診断を実施し、報告するよう命令を行います。	第 8 条第 1 項、 附則第 3 条第 3 項
指導・助言	対象建築物の所有者に対して、速やかに耐震診断や耐震改修を実施し、耐震化を図るよう指導・助言等を行います。	第 12 条第 1 項、 第 15 条第 1 項、 第 16 条第 2 項、 附則第 3 条第 3 項
指示	指導・助言を行った後、耐震診断や耐震改修が行われない場合、耐震化を図るよう指示を行います。また、必要に応じて立入り検査を実施します。	第 12 条第 2 項、 第 15 条第 2 項、 附則第 3 条第 3 項
公表	指示を行った後、相当の猶予期限を越えても、正当な理由がなく、必要な耐震診断等を実施しなかった場合、建物名称と建物所有者の名称を区ホームページ等で公表することを検討します。	第 12 条第 3 項、 第 15 条第 3 項、 附則第 3 条第 3 項

耐震化推進条例による指導等の実施

	内容	該当法令
指導・助言	区は東京都と連携を図りながら、建築物の所有者に対し、耐震化の必要性を説明し実施を促します。啓発文書の送付、個別訪問等により指導・助言を行います。	第 11 条第 1 項
指示	指導・助言により耐震診断の実施を促しても、なお実施しない場合は、具体的な事項を記載した文書を交付して指示を行います。	第 11 条第 2 項
命令	指示に関する期限経過後も、正当な理由がなく必要な耐震診断を実施しないときは、当該所有者に対し、当該指示に係る耐震診断を実施すべきことを記載した文書を交付して命じます。	第 13 条
公表	指示を受けた建物の所有者が、正当な理由がなく必要な耐震診断等を実施しないときは、耐震診断が実施されない旨及び建築物の所在地等を公表します。	第 12 条第 1 項
耐震改修等実施指示	建築物が、耐震化指針 ²¹ に定める地震に対する安全性の基準に適合していない場合で、特に必要と認める時は、当該建築物の所有者に対し、耐震改修等を実施するよう指示します。	第 14 条第 1 項
耐震改修等実施指示に係る公表	指示を受けた建物の所有者が、正当な理由がなく必要な耐震改修等を実施しなかった旨及び建築物の所在地等を公表します。	第 14 条第 2 項

建築基準法による勧告または命令等の実施

	内容	該当法令
勧告	指示・公表を行った後、相当な猶予期限を越えても指示に従わなかった場合、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある建築物に対して、必要に応じて勧告を行います。	第 10 条第 1 項
命令	勧告を行った後、正当な理由がなく、勧告に係る措置をとらなかった場合は、命令を行います。また、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、指示・勧告が行われていない場合でも、命令を行うことを検討します。	第 10 条第 2 項、第 3 項

21 耐震化指針：都知事が緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の実施について定めた技術的な指針。地震に対する安全性を評価する方法や安全性の基準が定められている

第5章 計画の実現に向けて

1 計画の進行管理

本計画における耐震化率の目標達成に向け、定期的に耐震化の進捗状況を確認し、必要に応じて施策・支援策等の見直しを行うなど、計画の適切な進行管理を行います。

また、耐震化促進アクションプログラムを策定し、耐震化促進のための具体的な取り組みと目標を毎年設定し、その実施状況を公表して対策を進めます。

2 国、東京都との連携

国や東京都に対し、財政支援の充実を求めるとともに、国等が行う補助、融資、税制等の支援に関する情報収集を行い、促進策に活用します。

また、関係団体等と連携し、耐震化の促進に取り組みます。

參考資料

1 首都直下地震における荒川区・東京都の被害想定（参考）

想定項目		荒川区	東京都			
条件	規模	都心東部直下地震 M7.3	都心南部直下地震 M7.3			
	時期及び時刻	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			
人的被害	死者	389 人	5,879 人	3,547 人	6,148 人	
	原因別	建物被害等	327 人	5,191 人	2,650 人	3,448 人
		地震火災	58 人	671 人	831 人	2,482 人
		急傾斜・落下物・ブ ロック塀	4 人	17 人	65 人	218 人
	負傷者 (うち重傷者)	2,217 人 (597 人)	75,612 人 (9,974 人)	69,685 人 (9,762 人)	69,547 人 (13,829 人)	
	原因別	ゆれ液状化等による 建物倒壊	1,655 人	82,191 人	76,767 人	76,043 人
		地震火災	156 人	2,248 人	2,914 人	9,947 人
		急傾斜・落下物・ブ ロック塀	136 人	227 人	2,071 人	7,446 人
	屋内収容物の移動・転倒	270 人	6,579 人	7,082 人	6,496 人	
	物的被害	建物被害	ゆれ液状化等による 建物倒壊	8,379 棟	116,224 棟	116,224 棟
地震火災			1,667 棟	82,199 棟	82,199 棟	82,199 棟
ライフライン		電力施設(停電率)	47.30%	9.10%	9.50%	11.90%
		通信施設(不通率)	7.30%	1.20%	1.50%	4.00%
		ガス施設(支障率)	6.30%	24.30%	24.30%	24.30%
		上水道施設(断水率)	58.30%	26.40%	26.40%	26.40%
下水道施設(被害率)	8.20%	4.00%	4.00%	4.00%		
その他	帰宅困難者の発生	26,696 人	-	4,151,327 人	4,151,327 人	
	避難者の発生	109,076 人	2,595,391 人	2,647,882 人	2,993,713 人	
	閉じ込めにつながりうるエ レベーター台数	841 台	21,456 台	21,574 台	22,426 台	
	災害時要配慮者死者数	338 人	3,843 人	2,157 人	3,915 人	
	自力脱出困難者	1,897 人	35,049 人	30,903 人	31,251 人	
	震災廃棄物	134 万 t	2,950 万 t	2,978 万 t	3,164 万 t	

出典：荒川区地域防災計画 第3節 被害想定、首都直下地震等による東京の被害想定(令和4年5月)

- 1 小数点以下の四捨五入により合計は合わないことがある。
- 2 揺れ・液状化等による建物全壊と火災の重複を除去しているため、要因別の被害の合算値とは一致しない。

2 耐震関係年表

大きな被害を出した地震

発生年月日	名称	マグニチュード	震度	被害(人、棟)
昭 21 (1946) 12/21	南海地震	8.0	5	死者 1,330、家屋全壊 11,591、半壊 23,487、 流失 1,451、焼失 2,598
昭 23 (1948) 6/28	福井地震	7.1	6	死者 3,769、家屋全壊 36,184、半壊 11,816、 焼失 3,851
昭 25 (1950) 年	建築基準法制定			
昭 27 (1952) 3/4	十勝沖地震	8.2	5	死者・行方不明者 33、家屋全壊 815、 半壊 1,342、焼失 91
昭 37 (1962) 4/30	宮城県北部地震	6.5	4	死者 3、家屋全壊 340、半壊 1,114
昭 39 (1964) 6/16	新潟地震	7.5	5	死者 26、家屋全壊 1,960、半壊 6,640、浸水 15,298
昭 43 (1968) 5/16	十勝沖地震	7.9	5	死者 52、家屋全壊 673、半壊 3,004
昭 46 (1971) 年	建築基準法施行令改正 (旧耐震基準)			・ R C 構造：柱のせん断補強強化 ・ 一体の R C 基礎 等
昭 49 (1974) 5/9	伊豆半島地震	6.9	5	死者 30、家屋全壊 134、半壊 240、全焼 5
昭 53 (1978) 1/14	伊豆大島近海地震	7.0	5	死者 25、家屋全壊 96、半壊 616
昭 43 (1968) 5/16	宮城県沖地震	7.4	5	死者 28、家屋全壊 1,183、半壊 5,574
昭 56 (1981) 年	建築基準法施行令改正 (新耐震基準)			・ 構造計算へのじん性の導入 ・ 木造：基礎の緊結、壁量計算の見直し 等
昭 58 (1983) 5/26	日本海中部地震	7.7	5	死者 104、建物全壊 934、半壊 2,115、 流失 52、一部破損 3,258
昭 59 (1984) 9/14	長野県西部地震	6.8	4	死者 29、建物全壊・流失 14、半壊 73、 一部破損 565
昭 62 (1987) 12/17	千葉県東方沖地震	6.7	5	死者 2、建物全壊 10、一部破損 60,000 余
平 5 (1993) 1/15	釧路沖地震	7.8	6	死者 2、家屋全壊 12、半壊 73、一部破損 3,389
平 5 (1993) 7/12	北海道南西沖地震	7.8	6	死者・行方不明者 230、建物全壊 601、 半壊 408、一部破損 5,490、浸水 455、 建物火災 192
平 6 (1994) 10/4	北海道東方沖地震	8.1	6	建物全壊 61、半壊 348、一部破損 7,095 浸水 184
平 6 (1994) 12/28	三陸はるか沖地震	7.5	6	死者 3、建物全壊 72、半壊 429、一部破損 9,021
平 7 (1995) 1/17	兵庫県南部地震 (阪神・淡路大震災)	7.3	7	死者・行方不明者 6,434、建物全壊 104,906、 半壊 144,274、一部破損 390,506、全焼 7,036、 半焼 96、部分焼 333

発生年月日	名称	マグニチュード	震度	被害（人、棟）
平 7（1995）年	建築物の耐震改修の促進に関する法律の制定			・特定建築物所有者への耐震診断・改修の努力義務 ・耐震改修計画の策定による建築基準法の特例 ・耐震診断・改修技術指針の国による提示
平 12（2000）10/6	鳥取県西部地震	7.3	6 強	負傷者 182、建物全壊 435、半壊 3,101
平 13（2001）3/24	芸予地震	6.7	6 弱	死者 2、負傷者 288、建物全壊 70、半壊 774
平 15（2003）5/26	宮城県沖の地震	7.1	6 弱	負傷者 174、建物全壊 2、半壊 21
平 15（2003）7/26	宮城県北部の地震	6.4	6 強	負傷者 677、建物全壊 1,276、半壊 3,809
平 15（2003）9/26	十勝沖地震	8.0	6 弱	死者 1、不明 1、負傷者 849、建物全壊 116、半壊 368
平 16（2004）10/23	新潟県中越地震	6.8	7	死者 68、負傷者 4,805、建物全壊 3,175、半壊 13,810
平 17（2005）3/20	福岡県西方沖の地震	7.0	6 弱	死者 1、負傷者 1,204、建物全壊 144、半壊 353
平 17（2005）7/23	千葉県北西部の地震	6.0	5 強	負傷者 38、エレベーター停止約 64,000 台、閉じ込め 78 台
平 17（2005）8/16	宮城県沖の地震	7.2	6 弱	負傷者 100、建物全壊 1
平 19（2007）3/25	能登半島沖地震	6.9	6 強	死者 1、負傷者 356、建物全壊 686、半壊 1,740
平 19（2007）7/16	新潟県中越沖地震	6.8	6 強	死者 15、負傷者 2,346、建物全壊 1,331、半壊 5,709、建物火災 3
平 20（2008）6/14	岩手・宮城内陸地震	7.2	6 強	死者・行方不明者 23、負傷者 426、建物全壊 30、半壊 146
平 23（2011）3/11	東北地方太平洋沖地震 （東日本大震災）	9.0 （Mw）	7	死者 19,689、行方不明者 2,563、負傷者 6,223、建物全壊 121,995、半壊 282,939（H31,3,1 現在）
平 28（2016）4/14～	熊本地震	7.3	7	死者 273、負傷者 2,809、建物全壊 8,667、半壊 34,719、建物火災 15（H31,4,12 現在）
平 30（2018）6/18	大阪府北部の地震	6.1	6 弱	死者 6、負傷者 462、建物全壊 21、半壊 483、建物火災 7（H31,4,1 現在）
平 30（2018）9/6	北海道胆振東部地震	6.7	7	死者 43、負傷者 782、建物全壊 469、半壊 1,660、建物火災 2（R 元,8,20 現在）
令和 6（2024）1/1	能登半島地震	7.6	7	死者 634、負傷者 1,398、建物全壊 6,532、半壊 23,680（R7,8,5 現在）

1 Mw はモーメントマグニチュード（地震による地下の岩盤のずれの規模（ずれ動いた部分の面積×ずれた量×岩石の硬さ）をもとにした計算したマグニチュード）を示す。

2 平成 28 年（2016 年）熊本地震のマグニチュード及び最大震度は、一連の地震におけるこれまでの最大の値を記載している。

（理科年表及び総務省消防庁データ、気象庁データ、荒川区地域防災計画から）

3 東京都における緊急輸送道路沿道建築物の目標設定の考え方

(東京都耐震改修促進計画(令和8(2026)年3月)より抜粋)

1) 区間到達率及び総合到達率による目標設定

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断を義務付けた耐震化推進条例に基づく取組により、沿道建築物の耐震診断実施率が98.6%(令和7年12月末時点)になり、建築物の位置と耐震性能がほぼ把握できた。

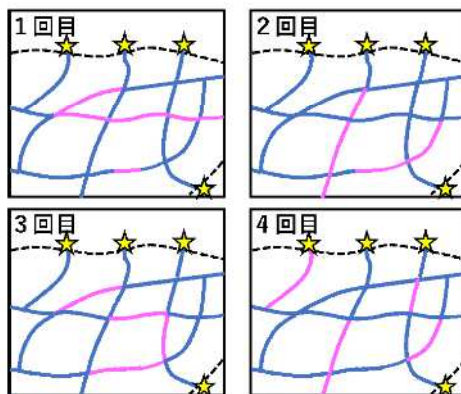
緊急輸送道路としての機能を確保するためには、任意の地点に到達できるようにすることが重要である。このため、特定緊急輸送道路全体を捉えた評価指標として、区間到達率及び総合到達率を導入し、シミュレーションにより算出した。

2) 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である。

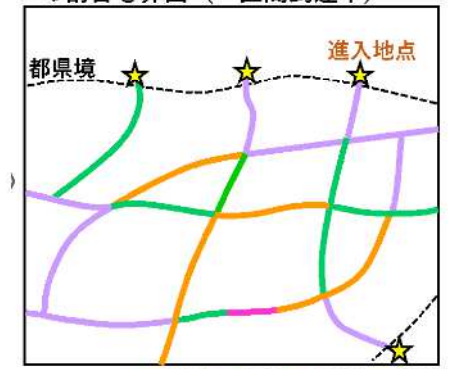
<区間到達率の算出方法>

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%

図12 区間到達率の算出のイメージ

3) 総合到達率とは

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

$$\text{総合到達率} = \frac{\text{A区間の区間到達率} \times \text{A区間の道路延長} + \text{B区間の区間到達率} \times \text{B区間の道路延長} + \dots}{\text{全道路延長}}$$

図13 総合到達率の算出のイメージ

4) ネットワーク強化区間の通行を加味

これまでは、特定緊急輸送道路のみを通行できるものとしてシミュレーションを実施していたが、一般緊急輸送道路の役割を再評価し、後述するネットワーク強化区間を含めた道路網で特定緊急輸送道路の区間到達率及び総合到達率を算出する。

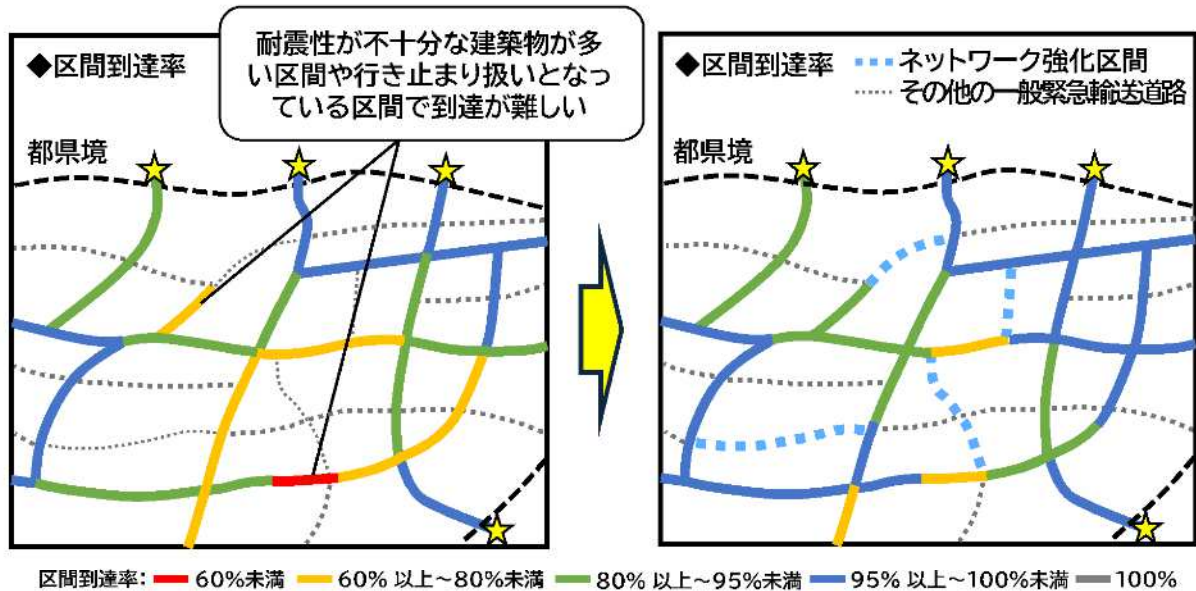


図14 ネットワーク強化区間の通行を加味した区間到達率のイメージ

5) 通行機能確保に係るシミュレーションの設定条件

- 地震強度: 被害想定²⁸などを踏まえ、都全域を「震度6強」(最大速度66cm/s)に設定
- 倒壊率: 設定した地震強度におけるIs値と建物倒壊率(被害率)の関係(林・鈴木ら、2000)²⁹を基に推定
- 使用する道路: 東京都内の特定緊急輸送道路及びネットワーク強化区間
- 進入地点: 都県境入口の全50地点(令和8年3月末時点)
- 建物の倒壊方向: 前面道路に倒壊する確率を1/2として設定
- 中央分離帯及び交差点(中央分離帯の開口部)で区間を設定

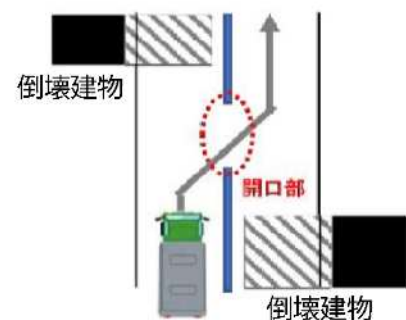


図15 通行イメージ

28. 首都直下地震等による東京の被害想定、令和4年5月25日公表、東京都防災会議

29. 林康裕・鈴木祥之・宮腰淳一・渡辺基史: 耐震診断結果を利用した既存RC造建築物の地震リスク表示、地域安全学会論文集(2), 235-242, 2000.11)

6) シミュレーションの結果及び目標設定

通行機能シミュレーションの結果及び目標達成のイメージを図17に示す。令和12年度末時点の目標は総合到達率99%であり、必要な通行機能はおおむね確保できる水準である。また、令和17年度末時点の目標は総合到達率100%であり、必要な通行機能が確保できる水準である。

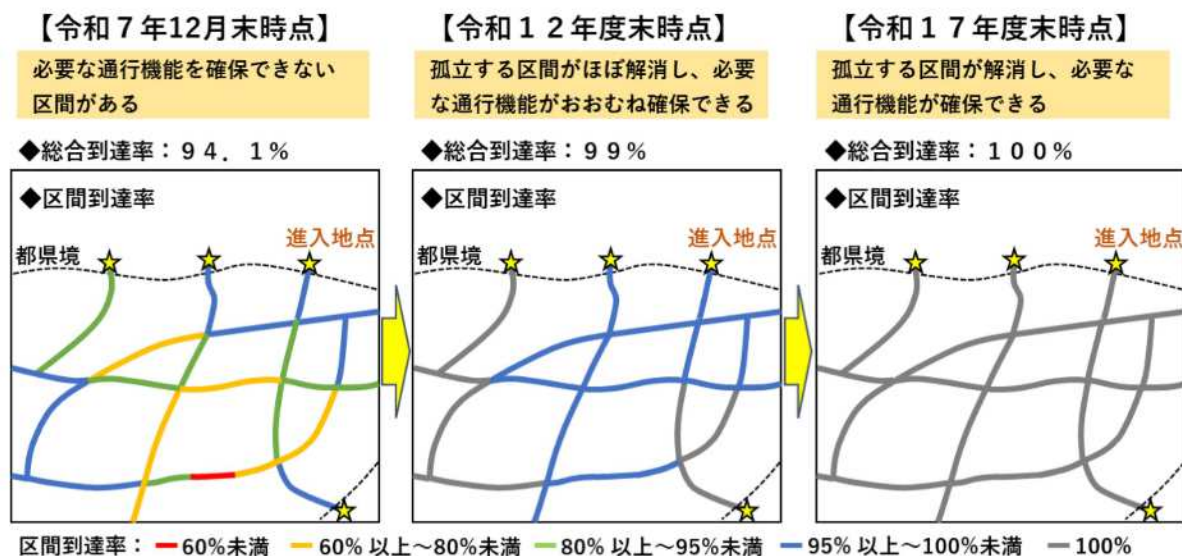


図16 特定緊急輸送道路沿道建築物の目標設定のイメージ

(参考) 区間到達率算出における耐震化の効果

区間 A の建物 a が耐震化されると、区間 A の区間到達率が改善されるだけでなく、区間 B・C の区間到達率も改善される。

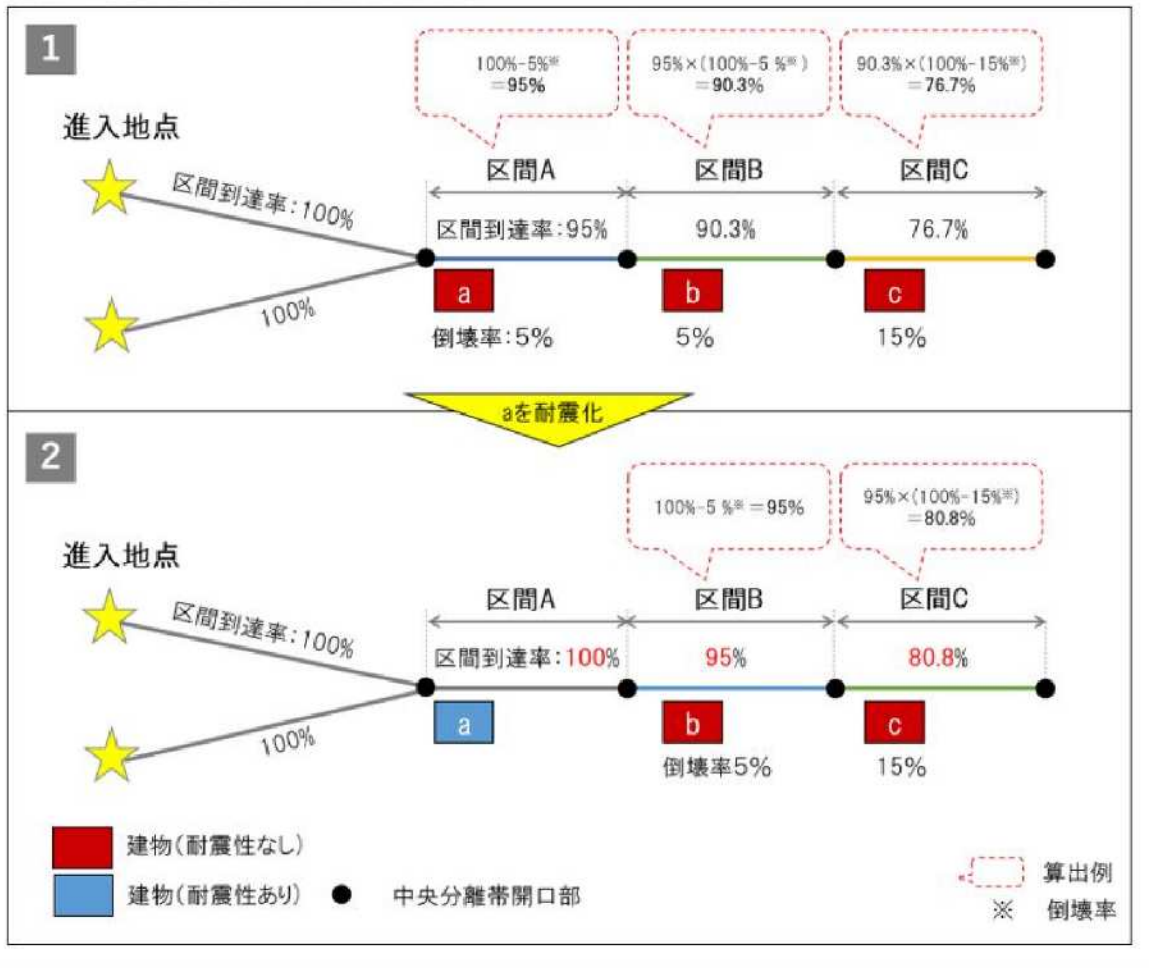


図17 耐震化の効果のイメージ

荒川区耐震改修促進計画（令和 8（2026）年 3 月改定）

発行年月 令和 8（2026）年 3 月

編集・発行 荒川区 防災都市づくり部 建築指導課

東京都荒川区荒川 2 - 2 - 3

登録 (08) 0002 号