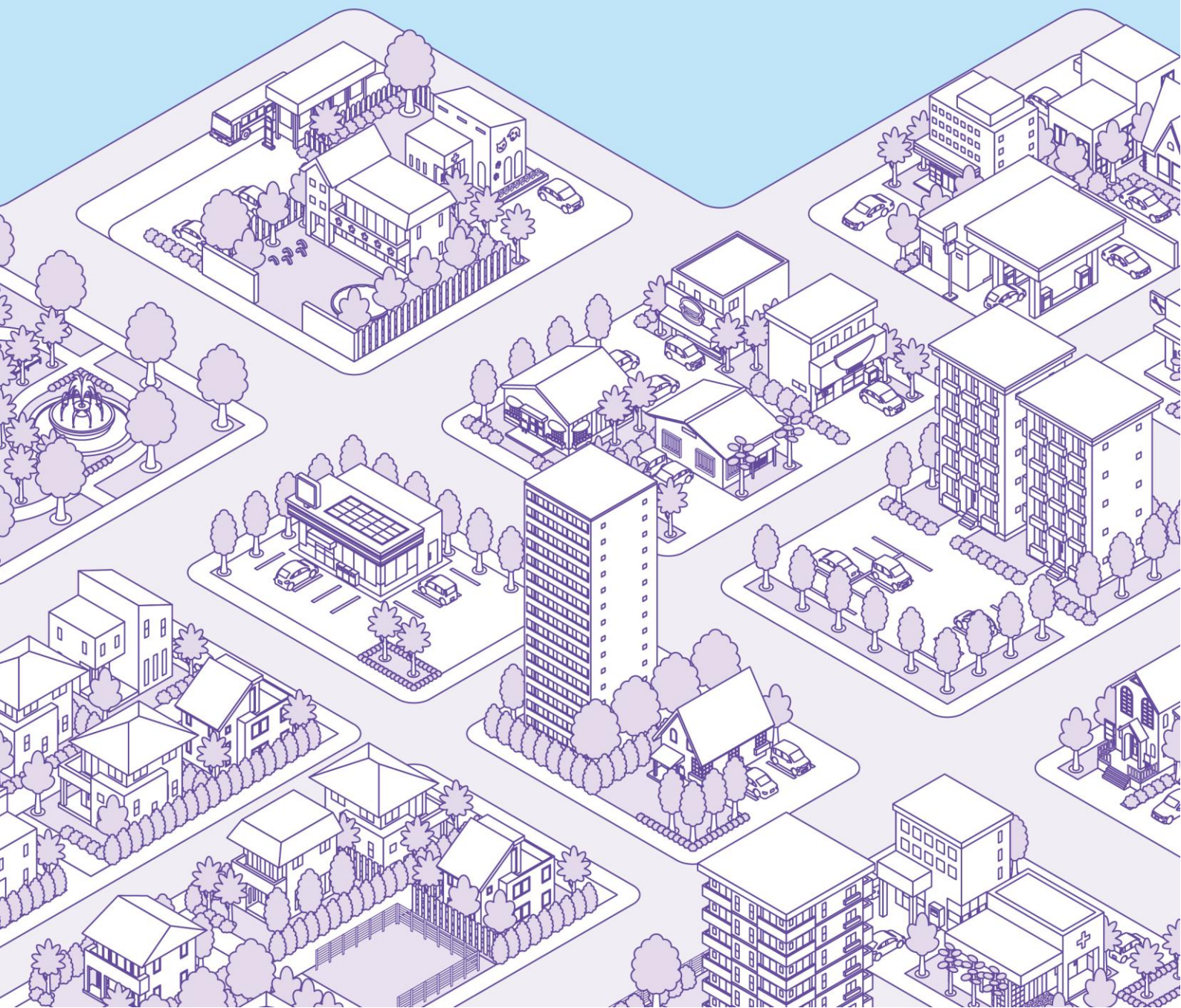


目黒区 耐震改修 促進計画

2026(令和8)年3月改定



目次

第1章 はじめに.....	1
1 計画の概要.....	1
2 区を取り巻く状況.....	9
第2章 現状と課題及び目標.....	15
1 現状と課題.....	15
2 目標.....	24
第3章 耐震化を促進するための施策.....	26
1 基本的な考え方.....	26
2 取組方針1 建築物の耐震化への支援と整備.....	29
3 取組方針2 耐震化促進に関する普及啓発及び指導・助言等.....	36
4 取組方針3 関連施策と連携した地域防災力の向上.....	43
第4章 取組実績と進捗状況等.....	50
1 建築物等への耐震化助成.....	50
2 その他の助成制度.....	56
3 関連施策・事業の進捗状況.....	59
参考資料.....	60
1 助成制度一覧.....	60
2 目黒区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム(令和7年度版).....	68
3 耐震化に係る税金の減免制度.....	70
4 語句説明.....	72
5 総合到達率と区間到達率.....	76
6 住宅の耐震化の現状【2000年基準】(棟数).....	80

◇耐震基準の変遷.....	2
◇データで見る大震災の怖さ.....	4
◇ブロック塀の安全対策への取組.....	23
◇木造住宅の助成.....	29
◇耐震シェルターの助成.....	30
◇非木造住宅等の助成.....	31
◇マンション関係法の主な改正内容(耐震化に係る事項).....	32
◇ブロック塀等建替え工事助成.....	35
◇耐震フェア来場者数 相談者数の推移.....	37
◇その時、ライフラインは／◇区民が在宅避難のために行っていること.....	38
◇耐震化と不燃化.....	46
◇木造住宅耐震診断助成を受けた方へのアンケート.....	52
◇耐震診断とは.....	75
◇区内の共同住宅の建築時期と所有の状況／◇分譲マンション等の実態調査.....	81

第1章 はじめに

1 計画の概要

(1) 改定の背景と目的

1995(平成7)年1月に発生した阪神・淡路大震災では、約24万棟の建築物が全半壊するなど甚大な被害が発生、直接的な死者の約9割が建築物の倒壊が原因であったことを踏まえ、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(以下「耐震改修促進法」という。)が制定されました。

2011(平成23)年3月に東日本大震災が発生した後も、2016(平成28)年4月の熊本地震、2018(平成30)年6月の大阪府北部地震、同年9月の北海道胆振東部地震、2024(令和6)年1月の能登半島地震など大規模地震が発生しています。

区では、建築物の耐震診断や耐震改修の促進を図るため、2008(平成20)年3月に「目黒区耐震改修促進計画」(以下「本計画」という。)を策定し、2013(平成25)年、2021(令和3)年に改定を行って、建築物の耐震化を促進してきました。

本計画の改定後、2022(令和4)年5月に東京都(以下「都」という。)は10年ぶりに「首都直下地震等による東京の被害想定」(都防災会議)を公表、同年12月に TOKYO 強靱化プロジェクトを策定し、地震による建物倒壊等の死者8割減を目指すとしています。

また、2023(令和5)年3月に都は「東京都耐震改修促進計画」(2007(平成19)年3月策定。以下「都計画」という。)を改定し、2000(平成12)年以前に建築された新耐震基準の木造住宅についても耐震化の支援を開始するとともに、緊急輸送道路沿道建築物については、アドバイザー制度の拡充や耐震改修を促進して通行機能を早期に確保することとしました。

首都直下地震が30年以内に70%の確率で発生すると指摘される中、まちの防災・減災機能の向上により、強靱かつ環境に優しい、区民が安心して暮らし続けられる安全なまちを実現していく必要があります。

地震による被害を最小限とし、区民の生命と財産を守り、災害に強いまちを実現するため、改めて現状の確認と課題の整理を行い、国や都の動向を踏まえ、より一層建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進するため、本計画を改定します。

◆参考:本計画で用いる耐震基準について

用語	定義
旧耐震基準	1981(昭和56)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。中規模の地震動(震度5強程度)に対して倒壊等の被害を生じないことを目標としていた。
新耐震基準	1981(昭和56)年6月1日に導入された耐震基準。中規模の地震動(震度5強程度)に対してほとんど損傷を生じず、大規模の地震動(震度6強から7に至る程度)に対して倒壊等の被害を生じないことを目標としている。
2000年基準	2000(平成12)年6月1日に導入された耐震基準。木造建築物に関して、壁の配置バランスや接合部の仕様を規定するなど構造関係規定が明確化された。
新耐震基準の木造住宅(2000年以前)	1981(昭和56)年6月1日から2000(平成12)年5月31日までに工事に着手した2階建以下の在来軸組工法の木造住宅。

(2) 位置づけ

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ものであり、都計画との整合を図るとともに、区基本計画をはじめ、地域防災計画、都市計画マスタープラン、住生活マスタープランなどの分野別計画との整合を図りながら定めるものとします。

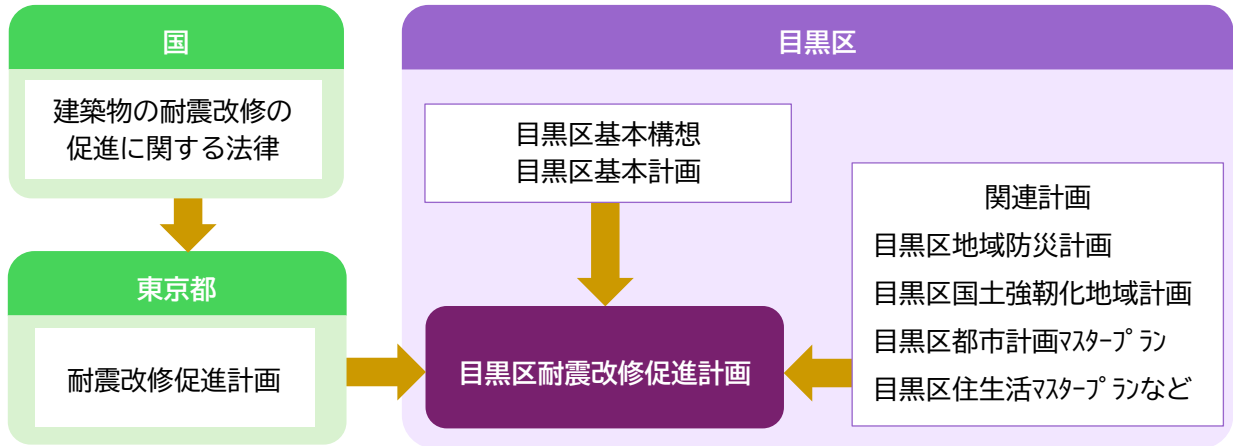
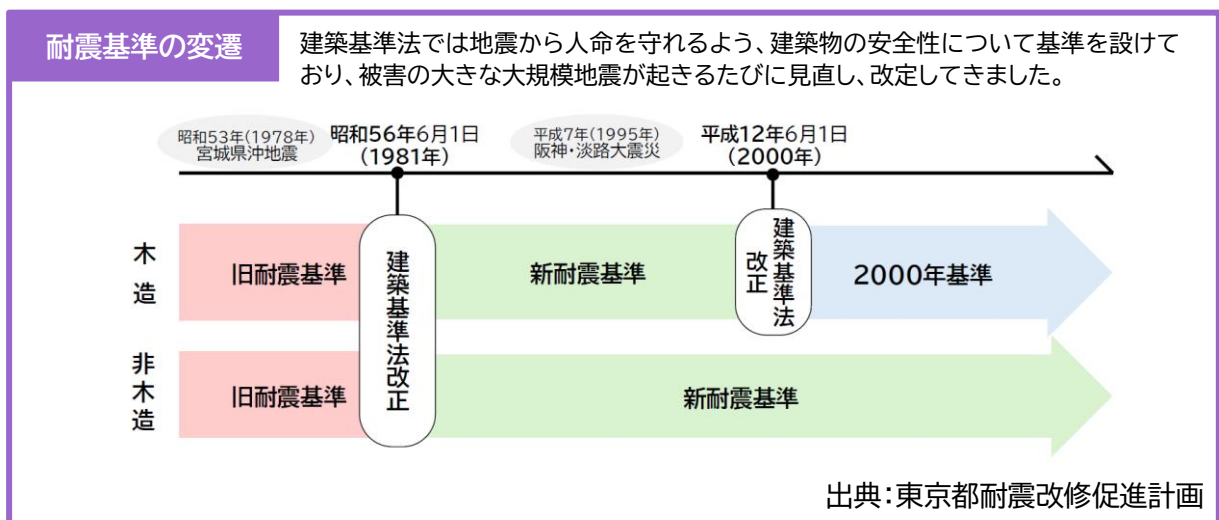


図 1-1 本計画の位置づけ

(3) 計画期間

本計画の計画期間は、都計画との整合を図るため、2026(令和8)年度から2030(令和12)年度までとします。

なお、社会状況や関連計画の改定などに対応するため、必要に応じて計画内容を見直すこととします。



(4) 対象区域と対象建築物

本計画の対象区域は、区内全域とします。

対象建築物は、原則として区内にある建築物で、「建築基準法(1950(昭和25)年法律第201号)」における旧耐震基準(1981(昭和56)年5月31日以前)により建築されたものです。(表 1-1)

なお、住宅については、2000(平成12)年5月31日以前の2階建て以下の木造住宅(以下「新耐震基準の木造住宅(2000年以前)」という。)も対象とします。(表 1-2)

表 1-1 本計画の対象建築物(旧耐震基準の建築物)

種類	内容
ア 住宅	○戸建住宅、共同住宅など ○公的住宅(区営住宅、区民住宅、高齢者福祉住宅等)を含む
イ 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 ○耐震改修促進法第14条第1項第1号、第2号に定める建築物(本計画では同条第3号は一般緊急輸送道路沿道建築物として特定建築物からは除く。)
要緊急安全確認大規模建築物 【耐震診断義務付け】	○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 ○耐震改修促進法附則第3条第1項に定める建築物 【耐震診断義務付け】
ウ 防災上重要な区有建築物	○区地域防災計画に定める災害対策本部(区総合庁舎、防災センター)、小・中学校、その他避難所(住区センター等)
エ 緊急輸送道路沿道建築物【図 1-2】【図 1-3】	
特定緊急輸送道路沿道建築物 【耐震診断義務付け】	○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項に定める要安全確認計画記載建築物 【耐震診断義務付け】
一般緊急輸送道路沿道建築物	○一般緊急輸送道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号に定める特定既存耐震不適格建築物
オ ブロック塀等【図 1-4】	○特定緊急輸送道路に接する建物に附属する一定長さ・高さを超えるブロック塀等(組積造の塀)【耐震診断義務付け】 ○避難路となる建築基準法42条に定める道路沿いのブロック塀等(組積造の塀)

表 1-2 本計画の対象建築物(新耐震基準の木造住宅(2000年以前))

種類	内容
ア 住宅	○戸建住宅、共同住宅など

ア 住宅

住宅の耐震化を進めることは、地震発生時に居住者の生命と財産を守り、倒壊による道路閉塞を防ぐことにより、円滑な消火活動や避難が可能となり、市街地の防災性向上につながります。さらに、震災による住宅の損傷が軽微であれば、早期の生活再建にも効果的となります。

直近10年の地震による被害の特徴として、熊本地震では旧耐震基準の建築物のほか、新耐震基準でも2000年以前の木造住宅に倒壊などの被害が発生しました。能登半島地震では住宅の老朽化と耐震化の遅れが大きな被害につながったとされ、奥能登への唯一の幹線道路や上下水道などライフラインにも甚大な被害が発生しました。

イ 特定建築物

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に支障を生じるおそれがあり、企業の事業継続が困難になるなど経済活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。

特定建築物は、耐震改修促進法で位置づけられた「要緊急安全確認大規模建築物」、「特定既存耐震不適格建築物」(これらを総称して「特定建築物」という。)とします。(表 1-3)

ウ 防災上重要な区有建築物

区有建築物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などとして重要な役割を担っています。また、区有建築物を耐震化することは、民間建築物の耐震化を進めていく上で先導的な役割を果たすため、防災上重要な区有建築物について、率先して耐震化を図る必要があります。

防災上重要な区有建築物は、区地域防災計画に定める災害対策本部(区総合庁舎、防災センター)、小・中学校、その他避難所(住区センター等)とします。

データで見る大震災の怖さ

3つの大震災は、それぞれ起こった地域や時間などにより、被害の特徴が違います。震災を教訓にして、日頃から防災意識を高めることが大切です。

	関東大震災	阪神・淡路大震災	東日本大震災
発生日月日	1923年(大正12年)9月1日 土曜日 午前11時58分	1995年(平成7年)1月17日 火曜日 午前5時46分	2011年(平成23年)3月11日 金曜日 午後2時46分
地震規模	マグニチュード 7.9	マグニチュード 7.3	マグニチュード 9.0
直接死・行方不明	約10万5千人 (うち焼死 約9割)	約5,500人 (うち窒息・圧死 約7割)	約1万8千人 (うち溺死 約9割)
災害関連死	—	約900人	約3,800人
全壊・全焼住家	約29万棟	約11万棟	約12万棟

出典:令和5年版 防災白書

表 1-3 特定建築物一覧

用途	特定既存耐震不適格建築物 ^{※1}		要緊急安全確認大規模建築物 ^{※2} 対象規模 (耐震改修促進法附則第3条)		
	対象規模 (耐震改修促進法第14条)	指導助言・指示対象 対象規模 (耐震改修促進法第15条)			
耐震改修促進法第14条第1号					
学校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程、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		
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				階数3以上 かつ 2,000㎡以上	階数3以上 かつ 5,000㎡以上
ホテル、旅館	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		
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					
幼稚園、保育所	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		
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(危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物を除く。)					
車両の停車場または船舶もしくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降または待合の用に供するもの				階数3以上 かつ 2,000㎡以上	階数3以上 かつ 5,000㎡以上
自動車庫庫その他の自動車または自転車の停留、または駐車のための施設					
保健所、税務署その他これに類する公益上必要な建築物					
耐震改修促進法第14条第2号					
危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物	政令で定める数量以上の危険物を貯蔵し、または処理する全ての建築物	500㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上 (敷地境界線から一定距離以内に存する建築物に限る)		

※1 要緊急安全確認大規模建築物を除く、多数の者が利用する一定規模以上の建築物。

※2 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建築物のうち大規模なもの。耐震診断の実施を義務付け。

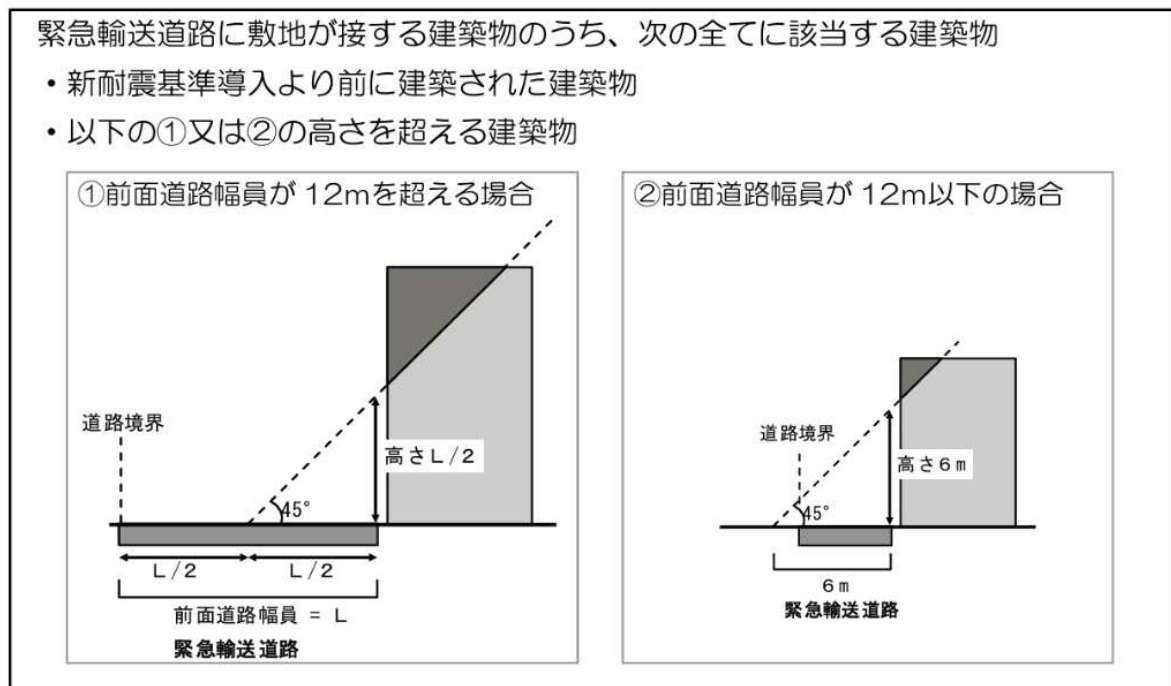
Ⅱ 緊急輸送道路沿道建築物

震災の被害を最小化し、早期復旧を図るためには、震災時において救急・救命活動や緊急支援物資の輸送などの大動脈となる緊急輸送道路の沿道建築物や、緊急輸送道路から避難所や防災備蓄倉庫などの地域の防災拠点を結ぶ地域輸送道路の沿道建築物の耐震化を進め、建物の倒壊による道路閉塞を防止することが重要となります。

緊急輸送道路は、都地域防災計画に位置づけられた都市高速道路、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路であり、特定緊急輸送道路と一般緊急輸送道路の2つに分類されます。

緊急輸送道路沿道建築物は、特定緊急輸送道路または一般緊急輸送道路に接する一定高さを超える建築物とします。(図 1-2)

なお、区内の緊急輸送道路は、次ページに示すとおりです。(表 1-4、図 1-3)

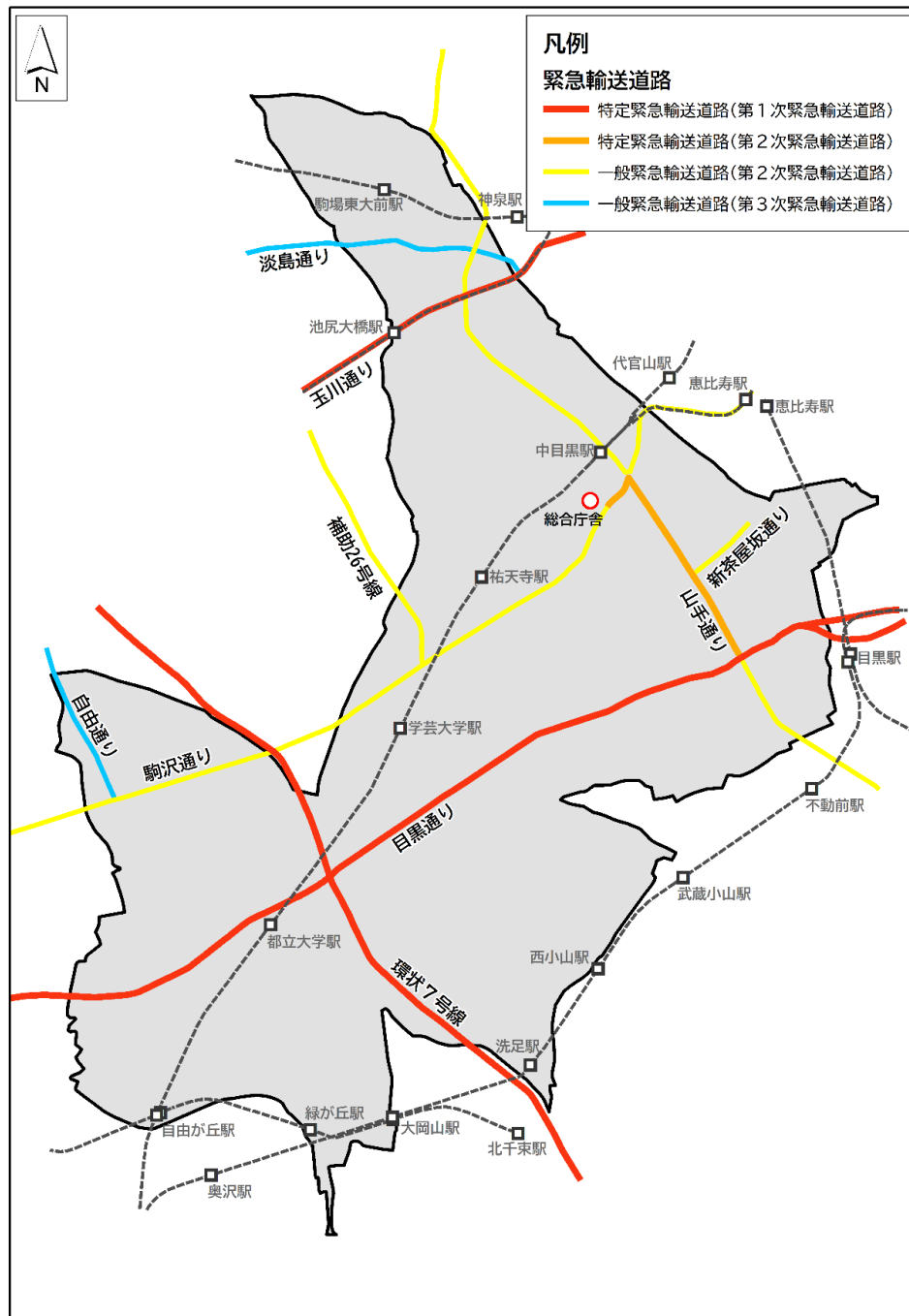


出典：東京都耐震改修促進計画

図 1-2 緊急輸送道路に接する一定高さを超える建築物の要件

表 1-4 区内の緊急輸送道路

種別	対象道路	道路種別
特定緊急輸送道路	環状7号線、玉川通り、目黒通り	第1次緊急輸送道路
	山手通り(駒沢通りから目黒通り)、駒沢通り(区総合庁舎から山手通り)	第2次緊急輸送道路
一般緊急輸送道路	上記以外の山手通り、駒沢通り、補助26号線(駒沢通りから世田谷区境)、新茶屋坂通り	
		淡島通り、自由通り(駒沢通りから世田谷区境)



※ 高速道路は図面には表示していない。

出典:東京都 緊急輸送道路ネットワーク計画

図 1-3 区内の緊急輸送道路

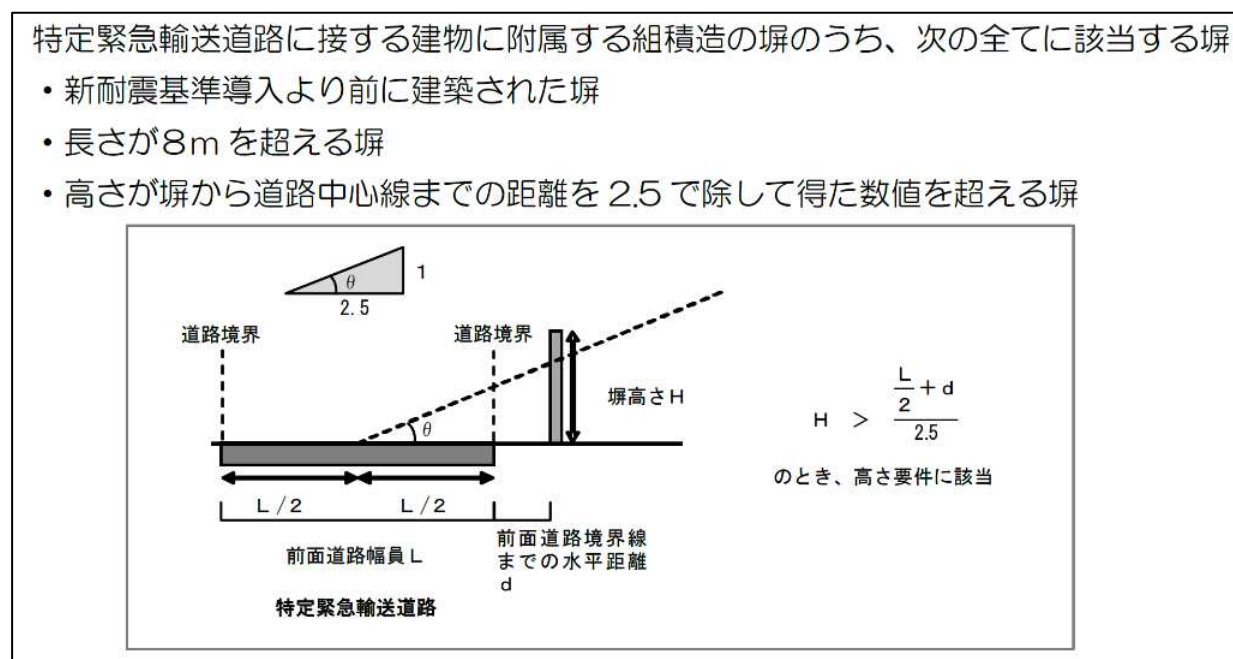
オ ブロック塀等（組積造の塀）

危険なブロック塀等を放置し、地震により倒壊してしまった場合、通行人が被害を受けるだけでなく、避難や救援・消火活動に支障をきたすおそれがあることから、ブロック塀等の耐震化を促進していく必要があります。

2019(平成31)年1月の耐震改修促進法施行令等の改正により、地震によって倒壊した場合に、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通行障害建築物に、建物に附属する組積造の塀が追加されました。このため、都は、特定緊急輸送道路に面する一定長さ・高さを超える組積造の塀を「要安全確認計画記載建築物」として、2020(令和2)年4月1日から耐震診断の実施を義務付けました。

区内には、耐震改修促進法で耐震診断が義務付けられた特定緊急輸送道路に接する建物に附属する一定長さ・高さを超えるブロック塀等(組積造の塀)に該当するものではありません。(図 1-4)

それ以外の避難路となる建築基準法42条に定める道路沿いのブロック塀等(組積造の塀)について、安全対策を進めています。



出典:東京都耐震改修促進計画

図 1-4 特定緊急輸送道路に接する建物に附属する一定長さ・高さを超える組積造の塀の要件

2 区を取り巻く状況

(1) 想定する地震の規模と被害の状況

都内ではマグニチュード(M)7クラスの大地震が30年以内に70%という高い確率で発生すると推定されています。

2022(令和4)年5月、都は10年ぶりに「首都直下地震等による東京の被害想定」(都防災会議)を公表し、M7.3の地震が都心南部で起きると、最悪の場合、死者約6,100人、負傷者約9万3,000人と発表しました。

本計画ではこれに基づき、都心南部直下地震(M7.3)、多摩東部直下地震(M7.3)、大正関東地震(M8クラス)、立川断層帯地震(M7.4)を想定します。

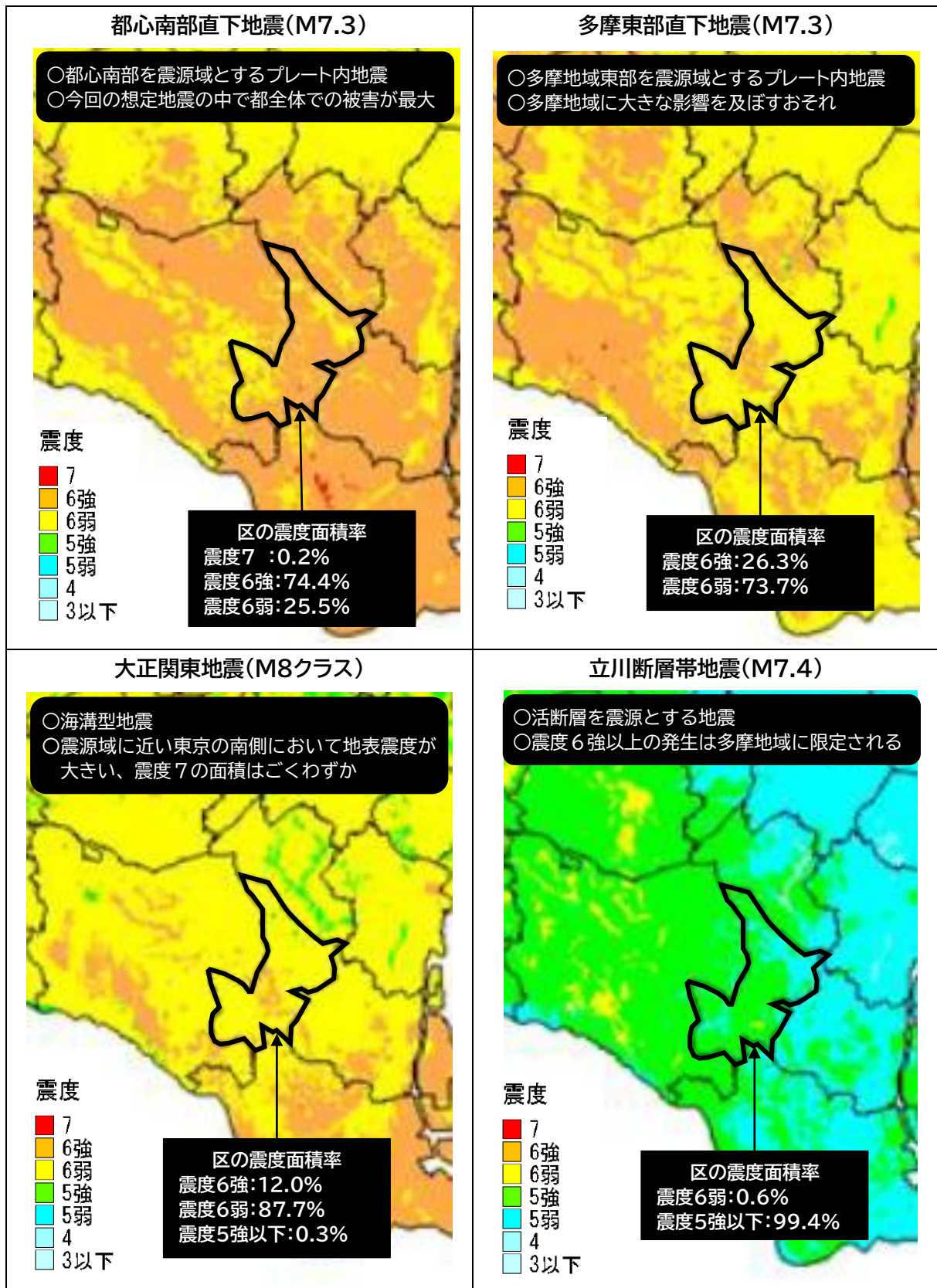
表 1-5 区における被害想定

項目		都心南部 直下地震	多摩東部 直下地震	大正関東 地震	立川断層帯 地震	
建物 棟数	木造	34,477棟				
	非木造	21,414棟				
建物 被害	全壊	1,827棟	1,124棟	781棟	1棟	
		ゆれ	1,821棟	1,119棟	776棟	0棟
		液状化	6棟	5棟	5棟	1棟
		急傾斜地崩壊	1棟	1棟	1棟	0棟
	半壊	4,551棟	4,130棟	3,584棟	81棟	
		ゆれ	4,508棟	4,093棟	3,547棟	74棟
		液状化	40棟	35棟	35棟	8棟
		急傾斜地崩壊	2棟	2棟	2棟	0棟
	火災焼失建物 (出火件数)	4,426棟 (14件)	1,349棟 (9件)	824棟 (6件)	53棟 (1件)	
	人的 被害	死者	161人	70人	47人	1人
		ゆれ、液状化、建物被害	53人	33人	22人	0人
		屋内収容物	6人	3人	3人	0人
急傾斜地崩壊		0人	0人	0人	0人	
火災		94人	29人	17人	1人	
ブロック塀等		7人	5人	4人	0人	
屋外落下物		0人	0人	0人	0人	
負傷者(うち重傷者)	2,064人 (354)	1,278人 (186)	944人 (127)	18人 (1)		
	ゆれ、液状化、建物被害	1,285人 (118)	926人 (72)	683人 (44)	16人 (0)	
	屋内収容物	149人(32)	80人(17)	80人(17)	0人(0)	
	急傾斜地崩壊	0人(0)	0人(0)	0人(0)	0人(0)	
	火災	381人 (106)	88人 (25)	36人 (10)	2人 (1)	
	ブロック塀等	248人(97)	183人(71)	144人(56)	0人(0)	
	屋外落下物	1人(0)	0人(0)	0人(0)	0人(0)	
避難者	71,172人	44,774人	33,245人	2,167人		
帰宅困難者	58,466人	58,466人	58,466人	58,466人		
閉じ込めにつながり得るエレベーター停止台数	551台	419台	381台	139台		
災害時要援護者	92人	40人	27人	1人		
自立脱出困難者	570人	340人	231人	0人		
震災廃棄物	69万トン	44万トン	33万トン	1万トン		

※ 冬・夕方、風速8m/sを想定

※ 小数点以下の四捨五入により、合計値は合わない場合がある。

出典:東京都防災会議「首都直下地震等による東京の被害想定報告書」(令和4年5月)



出典:首都直下地震等による東京の被害想定

図 1-5 本計画で想定する地震及び規模

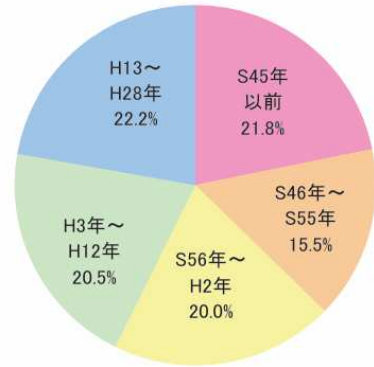
(2) 建築年代別建物の概要

○区全体の1980(昭和55)年以前の建物棟数が占める割合は、全体の約37.3%です。

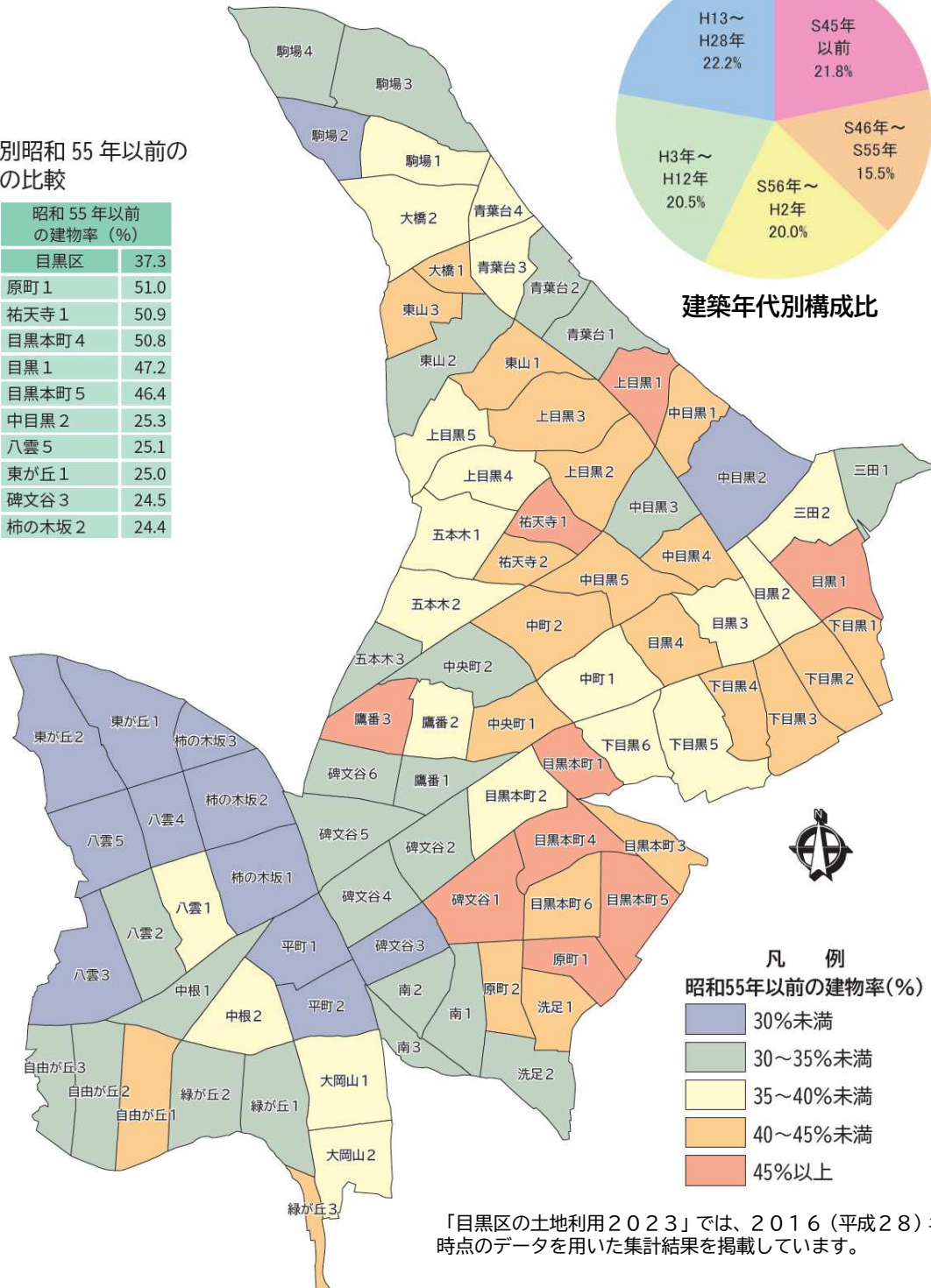
○南部地区や中央地区、東部地区で40%以上の町丁目が多くみられます。

町丁目別昭和55年以前の建物率の比較

		昭和55年以前の建物率(%)
		目黒区
上位	1 原町1	51.0
	2 祐天寺1	50.9
	3 目黒本町4	50.8
	4 目黒1	47.2
	5 目黒本町5	46.4
下位	84 中目黒2	25.3
	85 八雲5	25.1
	86 東が丘1	25.0
	87 碑文谷3	24.5
	88 柿の木坂2	24.4



建築年代別構成比



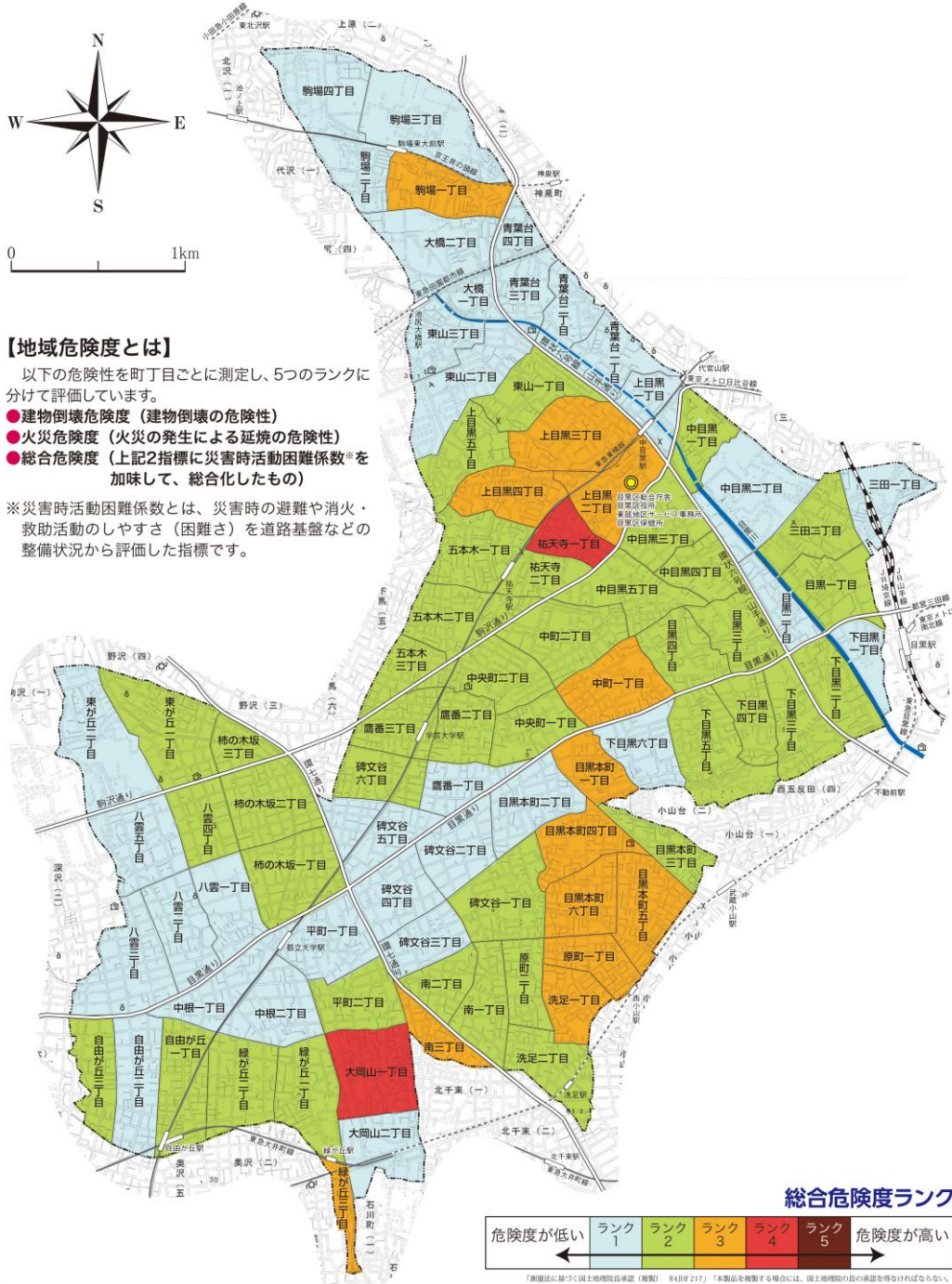
「目黒区の土地利用2023」では、2016(平成28)年時点のデータを用いた集計結果を掲載しています。

出典:目黒区の土地利用2023

図 1-6 町丁目別昭和55年以前の建物率

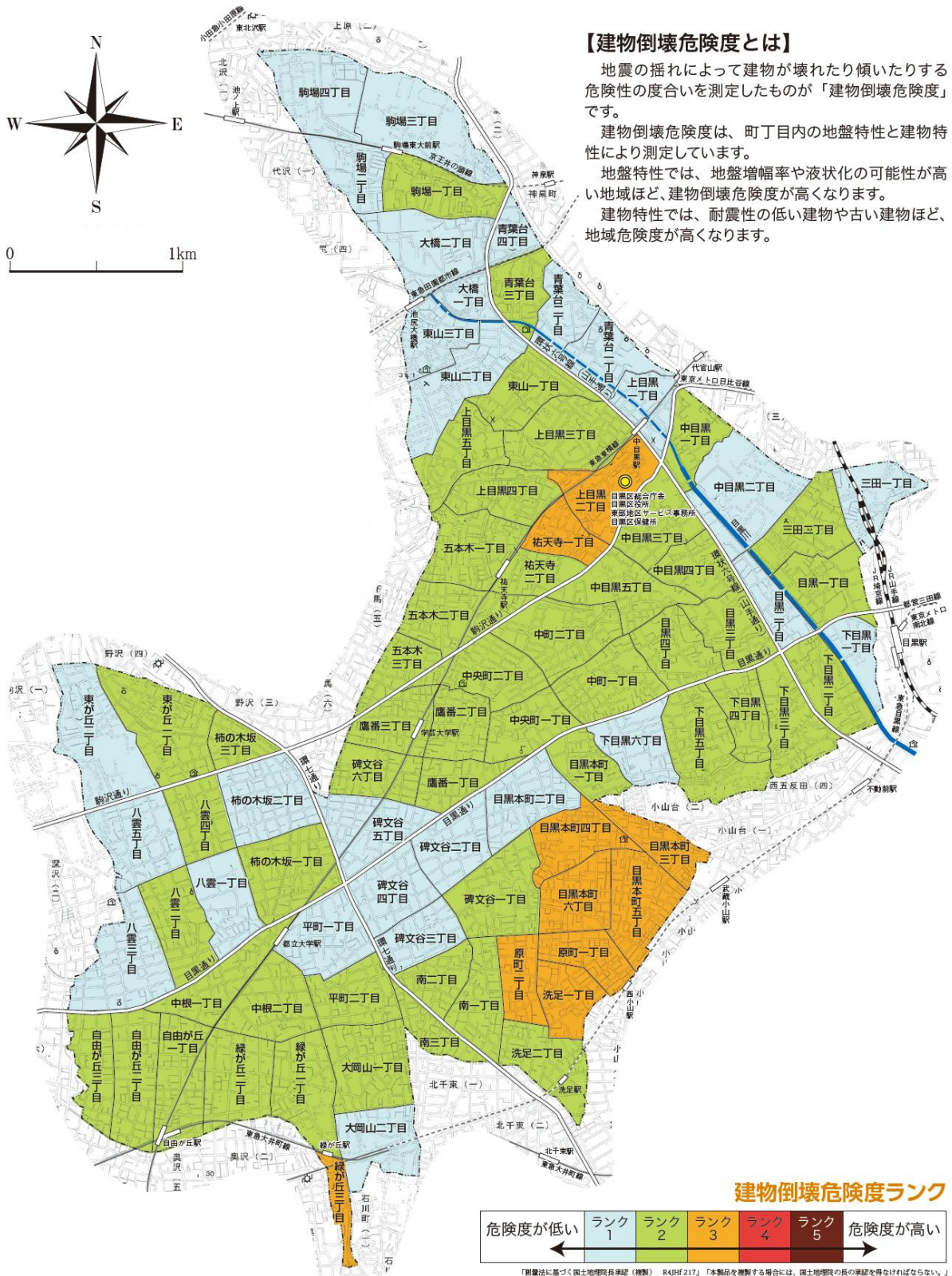
(3) 区地域危険度マップ

- 総合危険度がランク2以下の町丁目が多くみられ、最も総合危険度が高いランク5に該当する町丁目はありません。
- 北部地区や南部地区、中央地区でランク3の町丁目がみられ、祐天寺一丁目及び大岡山一丁目はランク4となっています。
- 地盤特性と建物特性(耐震性や老朽化)による建物倒壊危険度では、南部地区、中央地区でランク3の町丁目があり、ランク4以上はありません。



出典：目黒区地域防災計画(令和5年修正)資料編

図 1-7 区地域危険度マップ

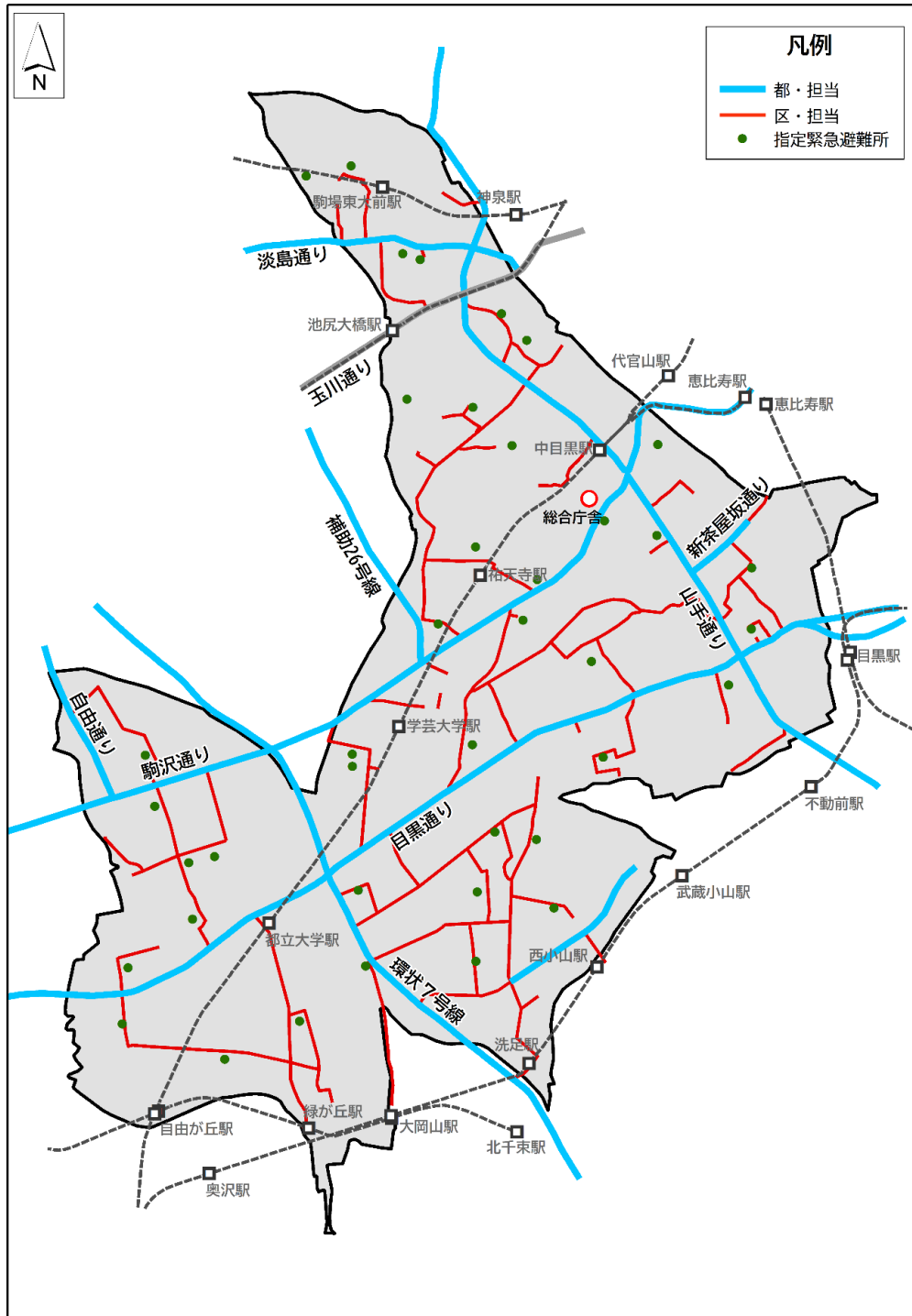


出典：目黒区地域防災計画(令和5年修正)資料編

図 1-8 区建物倒壊危険度マップ

(4) 緊急道路障害物除去路線

緊急道路障害物除去路線は、国道や都道などの緊急輸送道路と、避難所や防災備蓄倉庫などの地域の防災拠点をつなぐ、区の地域防災計画に定める地域輸送道路です。災害時に緊急道路障害物除去路線の閉塞を防ぎ、区民の円滑な避難や救援活動が行えるよう、区は沿道の建築物の耐震化に取り組む必要があります。



出典：目黒区地域防災計画 資料編

図 1-9 緊急道路障害物除去路線

第2章 現状と課題及び目標

1 現状と課題

(1) 住宅

ア 一般住宅

- 2025(令和7)年現在、住宅の耐震化率は、90.5%(139,442戸)です。
- 残りの9.5%(14,651戸)の住宅が必要な耐震性を満たしていないと見込まれます。
- 特に木造の戸建住宅と共同住宅の耐震化率が低い状態です。また、耐震性のない住宅戸数は、非木造の共同住宅が最も多く、耐震化の促進が求められています。
- 旧耐震基準の耐震化率(参考:前計画までの指標)は93.1%で、前回計画策定時(2019(令和元)年)の87.9%から5.2%上昇しています。

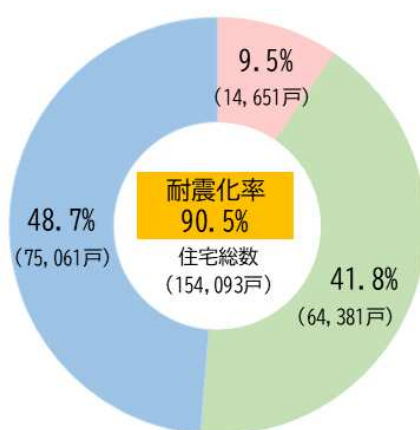
表 2-1 住宅の耐震化の現状【2000年基準】※1※2 (単位:戸)

建て方	構造	旧耐震基準住宅・ 新耐震基準住宅(2000年以前)			新耐震基準 住宅 (2000年以降)	住宅 (合計)	耐震性を 満たす 住宅	耐震化 率
		総数		総数				
		a=b+c	耐震性有 b		耐震性無 c	d	e=a+d	f=b+d
戸建 住宅	木造	11,840	8,047	3,793	10,783	22,623	18,830	83.2%
	非木造	4,040	3,785	255	3,730	7,770	7,515	96.7%
	小計	15,880	11,832	4,048	14,513	30,393	26,345	86.7%
※3 共同 住宅	木造	9,709	4,784	4,925	7,497	17,206	12,281	71.4%
	非木造	53,443	47,765	5,678	53,051	106,494	100,816	94.7%
	小計	63,152	52,549	10,603	60,548	123,700	113,097	91.4%
住宅総数		79,032	64,381	14,651	75,061	154,093	139,442	90.5%

建て方	構造	旧耐震基準住宅			新耐震基準住宅(2000年以前)		
		総数		総数	総数		
		a=b+c	耐震性有 b		耐震性無 c	d=e+f	耐震性有 e
戸建 住宅	木造	5,150	2,996	2,154	6,690	5,051	1,639
	非木造	1,290	1,035	255	2,750	2,750	0
	小計	6,440	4,031	2,409	9,440	7,801	1,639
共同 住宅	木造	3,589	1,103	2,486	6,120	3,681	2,439
	非木造	16,703	11,025	5,678	36,740	36,740	0
	小計	20,292	12,128	8,164	42,860	40,421	2,439
住宅総数		26,732	16,159	10,573	52,300	48,222	4,078

- ※1 従来は、旧耐震基準の建築物を対象としていたが、熊本地震等において新耐震であっても2000年基準を満たさない木造住宅が被害を受けたことを踏まえ、昭和56～平成12年の新耐震の木造住宅も対象として、「住宅・建築物の耐震化率のフォローアップのあり方に関する研究会」が示した耐震化率の算出方法で算出した。
- ※2 令和5年の住宅・土地統計調査は10月1日時点で推計されているため、本計画における戸数、耐震化率等の数値は令和7年時点に変換した推計値である。
- ※3 共同住宅には、特定建築物である賃貸共同住宅を含んでいる。

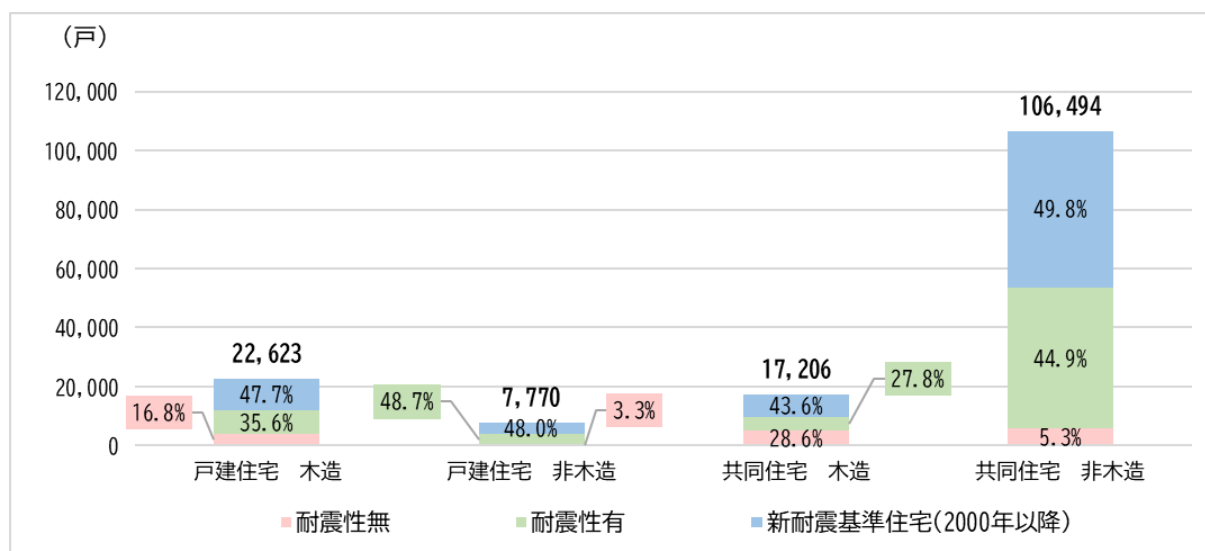
第2章 現状と課題及び目標



■ 耐震性無 ■ 耐震性有 ■ 新耐震基準住宅(2000年以降)

※ 耐震性無、耐震性有は、旧耐震基準住宅と新耐震基準住宅(2000年以前)が対象。

図 2-1 住宅総数の耐震化現状【2000年基準】



※ 耐震性無、耐震性有は、旧耐震基準住宅と新耐震基準住宅(2000年以前)が対象。

図 2-2 住宅建て方・構造別の耐震化現状【2000年基準】

表 2-2 参考:住宅の耐震化の現状【旧耐震基準】※1 (単位:戸)

建て方	構造	旧耐震基準住宅			新耐震基準住宅 d	住宅(合計) e=a+d	耐震性を満たす住宅 f=b+d	耐震化率 g=f/e	参考 前回計画 策定時 (令和元年)
		総数 a=b+c	耐震性有 b	耐震性無 c					
戸建住宅	木造	5,150	2,996	2,154	17,473	22,623	20,469	90.5%	80.1%
	非木造	1,290	1,035	255	6,480	7,770	7,515	96.7%	96.1%
	小計	6,440	4,031	2,409	23,953	30,393	27,984	92.1%	83.1%
※2 共同住宅	木造	3,589	1,103	2,486	13,617	17,206	14,720	85.6%	78.6%
	非木造	16,703	11,025	5,678	89,791	106,494	100,816	94.7%	91.6%
	小計	20,292	12,128	8,164	103,408	123,700	115,536	93.4%	89.1%
住宅総数		26,732	16,159	10,573	127,361	154,093	143,520	93.1%	87.9%

※1 令和5年の住宅・土地統計調査は10月1日時点で推計されているため、本計画における戸数、耐震化率等の数値は令和7年時点に変換した推計値である。

※2 共同住宅には、特定建築物である賃貸共同住宅を含んでいる。

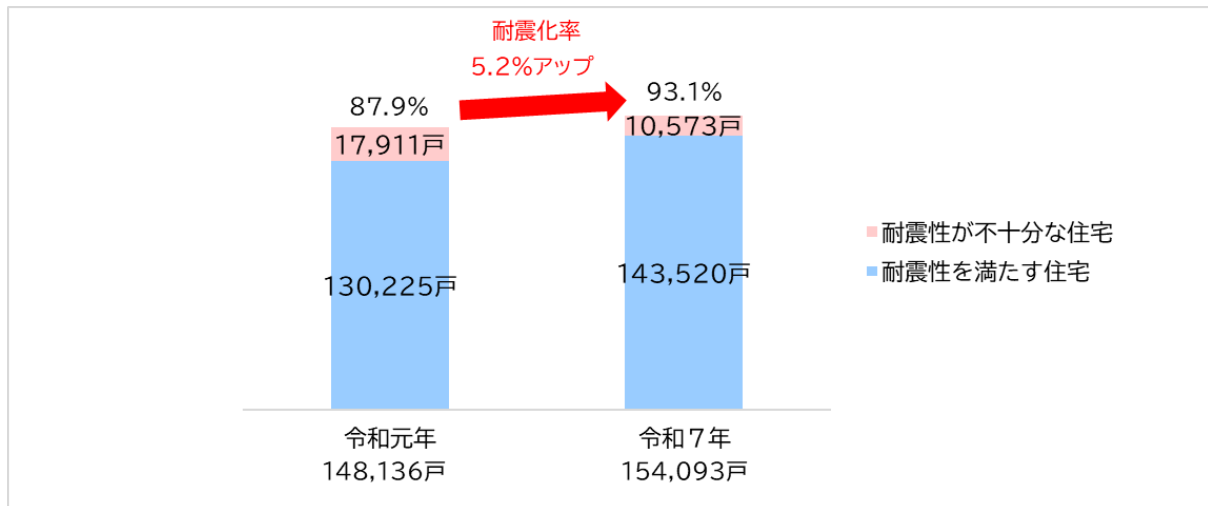


図 2-3 住宅の耐震化率の推移(旧耐震基準)

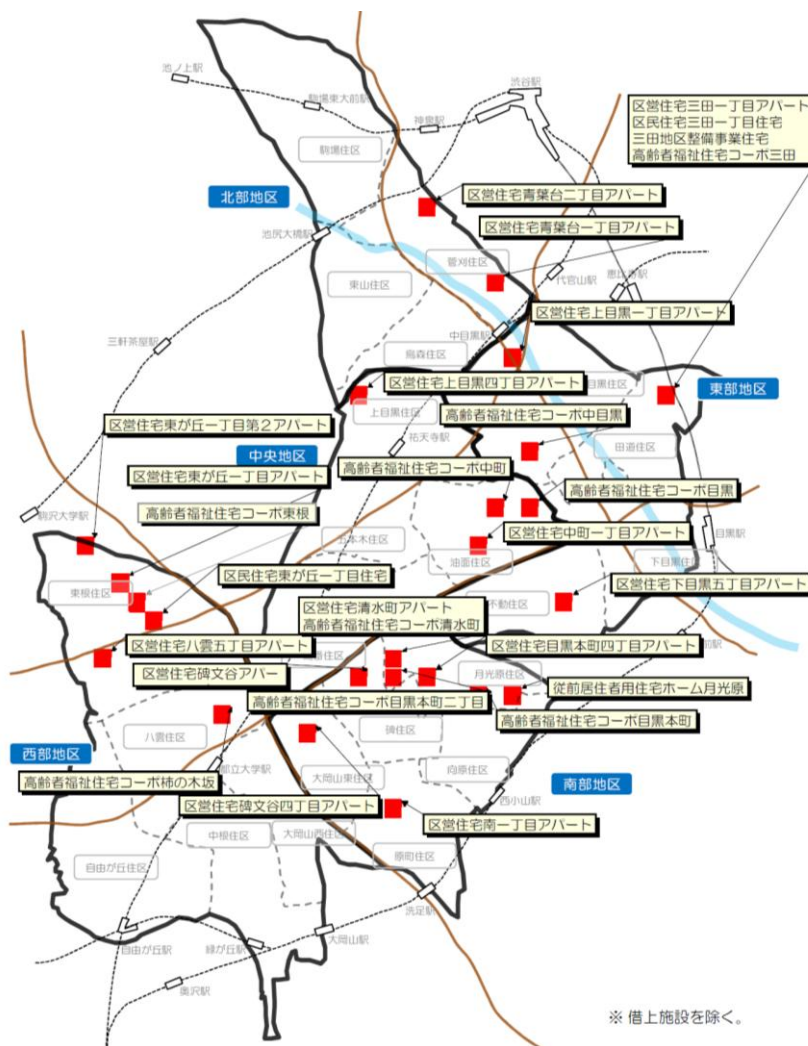
イ 公的住宅

○公的住宅については、全ての住宅について耐震性が確保されています。

- ・ 公的住宅は35施設あり、このうち30施設は新耐震基準以降に建築されたもので耐震性を満たしています。旧耐震基準で建築された5施設についても、耐震補強により耐震性を満たしています。
- ・ 高齢者福祉住宅を除く公的住宅については、住民サービスの向上と経費の効率的な活用を図ることなどを目的として、指定管理者制度による運営管理を行っています。

表 2-3 公的住宅の耐震化の現状（単位：施設）

旧耐震基準の住宅 a	新耐震基準の住宅 b	住宅数 (合計) c=a+b	耐震性を 満たす住宅 d	耐震化率 d/c
5	30	35	35	100%



出典：施設データ集(令和5年度版)

図 2-4 公的住宅の立地状況

(2) 特定建築物

○2025(令和7)年現在の特定建築物の耐震化率は、90.2%(276棟)であり、前回計画策定時の86.6%より3.6%上昇しています。そのうち、耐震診断が義務付けられている要緊急安全確認大規模建築物は3棟で、全て耐震性を満たしています。

○耐震診断が義務付けられていない特定建築物30棟に対して、耐震化の促進が求められています。

- ・ 特定建築物は、2024(令和6)年度末時点で306棟あり、このうち90.2%(276棟)が必要な耐震性を満たしている一方で、残りの9.8%(30棟)の建築物において、必要な耐震性を満たしていないと推計されます。
- ・ 要緊急安全確認大規模建築物は、特定建築物のうち一定規模以上の建築物が対象となり、耐震改修促進法で耐震診断結果の報告が義務付けられています。区では対象となる全ての建築物(3棟)について、耐震診断結果の報告が完了しており、区のウェブサイト上で結果を公表しています。

表 2-4 特定建築物の耐震化の現状^{※1※2} (単位:棟)

特定建築物 種別	旧耐震 基準の 建築物	耐震性 なし	新耐震 基準の 建築物	建築物数 d=a+c	耐震性を 満たす 建築物 e=d-b	耐震化率 e/d	
	a	b	c				
多数の者が利用する特定建築物	学校	7	1	15	22	21	95.5%
	運動施設	1	1	8	9	8	88.9%
	病院・診療所	10	4	12	22	18	81.8%
	集会場	0	0	3	3	3	100.0%
	百貨店・店舗 など	14(1)	8	28	42(1)	34(1)	81.0%
	ホテル・旅館	5	3	11	16	13	81.3%
	事務所	13	6	84	97	91	93.8%
	老人ホームなど	1(1)	0	25	26(1)	26(1)	100.0%
	幼稚園・保育所など	2(1)	0	27	29(1)	29(1)	100.0%
	遊技施設	3	1	1	4	3	75.0%
	公衆浴場	0	0	0	0	0	0.0%
	飲食店など	6	3	16	22	19	86.4%
	サービス業店舗	8	3	6	14	11	78.6%
合計	70(3)	30	236	306(3)	276(3)	90.2%	

※1 ()の数値は、特定建築物のうちの民間の要緊急安全確認大規模建築物の棟数を示す。

※2 区有建築物は含まれない。

(3) 防災上重要な区有建築物

○区民センター以外の防災上重要な区有建築物は、全て耐震性を満たしています。
 ○耐震性の向上が必要とされる区民センターについては、2025(令和7)～2026(令和8)年度に実施する耐震診断の結果を踏まえて、適切に耐震化を図っていきます。

- ・ 区有建築物は日常的に多くの区民に利用されるとともに、災害時には活動拠点や避難施設などとして重要な役割を担っています。
- ・ 区地域防災計画に定める災害対策本部である区総合庁舎と防災センター及び小・中学校は合わせて33施設あり、これらの施設は耐震性を満たしています。
- ・ 区地域防災計画で、上記以外の避難所として位置づけられている区有建築物は53施設あり、このうち98.1%(52施設)が耐震性を満たしています。
- ・ 耐震性の向上が必要とされる区民センターについては、建替えによる対策を講じることとしていましたが、「新たな目黒区民センター等整備運営事業」の再検討にあたり、改めて2025(令和7)～2026(令和8)年度に実施する耐震診断の結果を踏まえて、適切な耐震化を図っていきます。

表 2-5 防災上重要な区有建築物の耐震化の現状^{※1※2} (単位:施設)

防災上重要な区有建築物 ^{※3}	旧耐震 基準の 建築物 a	新耐震 基準の 建築物 b	建築物数 c=a+b	耐震性を 満たす 建築物 d	耐震化率 d/c
区総合庁舎、防災センター、 小・中学校	27	6	33	33	100.0%
区地域防災計画で定める上 記以外の避難所	20	33	53	52	98.1%
合計	47	39	86	85	98.8%

※1 区域外の区有建築物は対象外としている。

※2 同一建築物内に複数施設のある複合施設は、1施設としている。

※3 区地域防災計画で定める上記以外の区有ではない避難所は17施設あり全て耐震性を有している。

(4) 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うち、耐震性を満たさない建築物については、建替え等により堅調に減少している状況です。

○耐震性を満たしていない80棟(耐震診断未実施の建築物4棟、耐震性を満たさない建築物76棟)に対しては、都と連携して耐震化を促す必要があります。

- ・ 都により特定緊急輸送道路が指定されており、特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対しては、耐震診断が義務付けられています。
- ・ 区内の特定緊急輸送道路沿道建築物は、2015(平成27)年度末時点で144棟、その後、耐震診断及び耐震改修等が進み、耐震性を満たさない建築物については、耐震診断が未実施の建築物を含めて、2019(令和元)年度末時点で91棟、2025(令和7)年7月末時点で80棟と、建替え等により堅調に減少している状況です。
- ・ 都では都計画を一部改定し、特定緊急輸送道路沿道の通行機能を的確に表すため、区間到達率、総合到達率という指標を導入しています。(参照:参考資料 5総合到達率と区間到達率)

表 2-6 特定緊急輸送道路沿道建築物の現状 (単位:棟)

対象建築物	旧耐震基準の建築物				新耐震基準の建築物	耐震化率
	耐震診断未実施の建築物	耐震診断時に耐震性を満たした建築物	耐震改修済または除却済の建築物	耐震性を満たさない建築物		
$e = a + b + c + d$	a	b	c	d	f	$g = \frac{(b+c+f)}{(e+f)}$
143	4	11	52	76	443	86.3%

※ 平成27年度末時点では、対象建築物が144棟であったが、令和7年度に対象外の物件1棟が判明し、143棟となった。

(5) 一般緊急輸送道路沿道建築物

○耐震性を満たしていないまたは耐震診断未実施や不明の89棟に対しては、都と連携して耐震化を促す必要があります。

○耐震診断未実施の29棟については、耐震診断の実施を促す必要があります。

- ・ 都により一般緊急輸送道路が指定されており、一般緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対しては、耐震性を満たさない場合は、耐震改修等を実施することを努力義務として位置づけています。
- ・ 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率は、2025(令和7)年7月末時点で86.2%となっています。

表 2-7 一般緊急輸送道路沿道建築物の現状※1 (単位:棟)

対象建築物 f= a+b+c+d+e	旧耐震基準の建築物					新耐震基準 の建築物 g	耐震化率 h=(b+c+g+ e×0.102※2) /(f+g)
	耐震診断 未実施の 建築物 a	耐震診断時 に耐震性を 満たした建 築物 b	耐震改修 済または 除却済の 建築物 c	耐震性を 満たさな い建築物 d	不明 e		
116	29	2	25	1	59	484	86.2%

※1 特定緊急輸送道路沿道建築物と同様に、耐震診断未実施の建築物については、耐震性なしと判定している。

※2 不明(e)の建築物については、耐震診断の実施や耐震性の有無が不明なものである。耐震化率の算定にあたっては、耐震性を有する割合(SAFE 率:10.2%)(都計画の検討内容にかかる説明会資料・令和7年9月2日)を用いた。

(6) ブロック塀等

○区内には、耐震改修促進法で耐震診断が義務付けられている塀はありませんが、道路沿道のブロック塀等の安全性を確保する必要があります。

- ・ 区内には、耐震改修促進法で耐震診断が義務付けられている特定緊急輸送道路に接する建物に附属する一定長さ・高さを超える組積造の塀は、ありません。
- ・ 区民の円滑な避難や安全性確保のため、区内の道路沿いのブロック塀等については、所有者の適切な維持管理などによる安全性の確保が必要になります。

ブロック塀の安全対策への取組

①ブロック塀等基礎調査の実施

平成30年6月に発生した大阪北部地震の被害を踏まえ、翌令和元年度、区内道路沿いで高さ0.8mを超える塀を対象に、車両搭載型測量システム(3次元レーザー計測とデジタルカメラ撮影)を用いた基礎調査を行いました。

同調査にて、27,862箇所(敷地に換算すると15,259件)の塀の位置、種類、高さ、長さ、所有者などの情報を取得し、専門職員により、損傷状況の判定を行いました。

<基礎調査結果(令和元年度・塀種別ごとの損傷状況)>

損傷状況	ブロック塀	組積造の塀 (石塀等)	万年塀	その他の塀	計	割合
×	29	4	5	9	47	0.2%
△	373	76	26	790	1,265	4.5%
○	8,733	2,143	350	15,324	26,550	95.3%
計	9,135	2,223	381	16,123	27,862	100.0%

※ 件数は箇所単位。損傷状況は「×:危険性が高い、△:注意を要する、○:問題はみられない」。

②注意を要するブロック塀の抽出と所有者への啓発

令和2年度から令和3年度にかけて、基礎調査で「×:危険性が高い」及び「△:注意を要する」と判定されたブロック塀については再度現地調査を行いました。

「注意を要するブロック塀」として214件(敷地単位)を抽出し、塀の所有者への普及啓発として、国土交通省「ブロック塀の点検のチェックポイント」による安全点検の実施やブロック塀除去に関するポスター掲示、ポスト投函により適切な維持管理のお願いや助成制度の案内を行いました。

③追跡調査の実施

令和6年度から令和7年度にかけて、「注意を要するブロック塀」のその後の対応状況についての追跡調査を行い、ブロック塀除却助成を利用した除却を3件、建替え等による除却を41件確認しました。

<「注意を要するブロック塀」の追跡調査結果(令和6-7年度)>

注意を要するブロック塀 (令和3年度時点)	ブロック塀除却助成 を利用した除却	建替え等による 除却	残存数 (令和7年度現在)
214件	3件	41件	170件

※ 件数は敷地単位。

2 目標

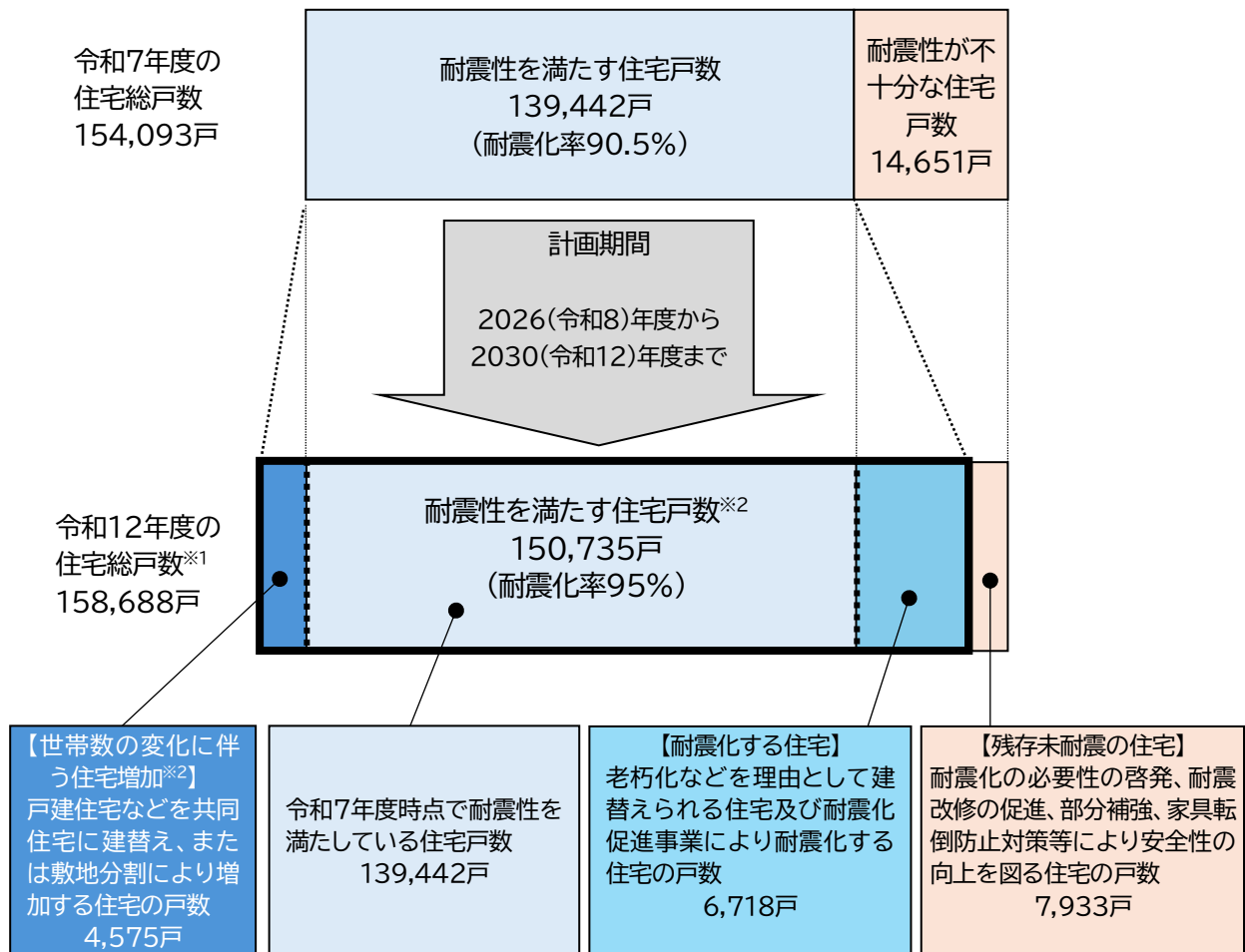
各対象建築物の目標は、現状と課題等を踏まえ、下表のとおりとします。

表 2-8 耐震化率の現状と目標

対象建築物		現状 令和7年現在	目標 令和12年度末	
住宅	一般住宅 (2000年基準)	90.5%	95%	○都の耐震化率の目標(令和12年度末)と整合を図り、95%を目指します。 ○旧耐震基準については、おおむね解消します。 ○区内の一般住宅は、耐震化率が堅調に上昇している状況であり、さらに建替えが一定程度進むと想定されるため、周知啓発、助成制度などにより、耐震化を促します。
	公的住宅	100%	100%	○目標を達成済み。
特定建築物	特定既存耐震不適合建築物	90.2%	95%	○都の耐震化率の目標(令和12年度末)と整合を図り、95%を目指します。 ○関係機関と連携し、周知啓発や助成制度などにより、耐震化を促します。
	うち要緊急安全確認大規模建築物【耐震診断義務付け】	100%	100%	○目標を達成済み。
防災上重要な区有建築物		98.8%	100%	○現時点で耐震性に課題のある区民センターについては、令和7～8年度に実施する耐震診断の結果を踏まえ、適切に耐震化を図っていきます。
特定緊急輸送道路沿道建築物【耐震診断義務付け】		86.3%	95%	○都の耐震化率の目標(令和12年度末)と整合を図り、総合到達率99%、かつ区間到達率95%未満の解消を目指します。 ○関係機関と連携し、周知啓発や助成制度などにより、耐震化を促します。
一般緊急輸送道路沿道建築物		86.2%	90%	○都の耐震化率の目標(令和12年度末)と整合を図り、90%を目指します。 ○関係機関と連携し、周知啓発や助成制度などにより、耐震化を促します。
ブロック塀等		○耐震診断が義務付けられている特定緊急輸送道路沿道の塀はありませんが、避難路となる道路沿いのブロック塀等の安全対策に取り組めます。		

○一般住宅は、2030(令和12)年度までに、2000年基準で耐震化率を95%とすることを目標とします。

「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(2006(平成18)年1月25日国土交通省告示第184号)」及び都計画を踏まえ、地震による被害の軽減を図ることを目指し、2030(令和12)年度までに住宅の耐震化率を95%とすることを目標とします。



※1 令和12年度の住宅総戸数は、国立社会保障・人口問題研究所の日本の地域別将来推計人口などにより算出した推計値である。

※2 令和12年度の耐震性を満たす住宅、建替え住宅は、令和5年の住宅・土地統計調査を用いて、算出した推計値である。

図 2-5 目標達成のために耐震化の必要な住宅戸数の推計

第3章 耐震化を促進するための施策

1 基本的な考え方

(1) 耐震化の促進を図るための基本的な考え方

地震による災害から一人でも多くの生命と財産を守るため、建物所有者、区民、区の各主体が、自助・共助・公助※の考えに基づき、それぞれの責務と役割を明らかにし、連携して取り組むことを耐震化の促進を図るための基本的な考え方とします。

※ 自助は「自らの生命は自らが守るという考え方」、共助は「自分たちのまちは自分たちで守るという考え方」、公助は「区や消防、警察、自衛隊といった公的機関による救助・援助の役割」。

(各主体の責務と役割)

○建物所有者

地震による建築物の被害及び損傷が発生した場合、自らの生命と財産を守る自助だけではなく、共助として道路閉塞や出火など、地域の安全性に重大な影響を与えるということを十分に認識して、所有する建築物の耐震診断をし、耐震性が不足しているとわかった場合には耐震改修を行うなど、主体的に耐震化に取り組む必要があります。

○区民

共助の主体として、町会・自治会等を母体とした防災区民組織による活動を住民同士の協力により、耐震化への取組を活性化していく必要があります。

○区

公助の主体として、区民の生命・財産を守るため、基礎自治体としての役割と責任を持ち、建物所有者が主体的に耐震化の取組ができるよう、国、都及び関係団体と連携して、耐震化に関する技術的・財政的な支援を行っていきます。

(2) 耐震化促進の取組方針

以下の取組方針に基づき、効果的かつ効率的な施策を実施していきます。

取組方針1	建築物の耐震化への支援と整備
-------	----------------

- 建築物の更なる耐震化を促進するため、引き続き耐震診断、耐震補強設計、耐震改修、木造除却等に係る費用助成による支援を行います。

取組方針2	耐震化促進に関する普及啓発及び指導・助言等
-------	-----------------------

- 区民や事業者からの耐震化の相談にいつでも適切に対応できるよう、相談体制の維持・拡充を図ります。
- 耐震化の重要性について、様々な手段により普及啓発を図ります。
- 戸別訪問等により、耐震診断や改修等を実施するように働きかけるとともに、適宜、耐震改修促進法に基づく指導・助言・指示等を行います。

取組方針3	関連施策と連携した地域防災力の向上
-------	-------------------

- 区基本計画の「安全で安心して暮らせるまち」「快適で暮らしやすい持続可能なまち」の関連施策等と連携して、耐震化・地域防災力の向上に取り組めます。

(3) 施策一覧

耐震化促進の取組方針に基づき、以下の施策に取り組みます。
詳細は次ページ以降に示します。

表 3-1 施策一覧

取組方針	施策	担当課
1. 建築物の耐震化への支援と整備	(1) 木造住宅	建築課
	(2) 非木造住宅(マンションなど)	
	(3) 特定建築物	
	(4) 防災上重要な区有建築物	
	(5) 特定緊急輸送道路沿道建築物	
	(6) 一般緊急輸送道路沿道建築物	
	(7) 緊急道路障害物除去路線沿道建築物	
	(8) ブロック塀等	
2. 耐震化促進に関する普及啓発及び指導・助言等	(1) 情報提供の充実	建築課
	(2) 相談体制の整備	住宅課
	(3) マンション管理状況届出制度等との連携	
	(4) 特定建築物への指導・助言	建築課
	(5) 関係団体との連携	
	(6) 技術者の育成	
3. 関連施策と連携した地域防災力の向上	(1) がけ・擁壁の倒壊防止	建築課
	(2) 住宅・建築物土砂災害対策	防災課ほか
	(3) 家具転倒防止	
	(4) 落下物防止	建築課ほか
	(5) エレベーター閉じ込め防止	建築課
	(6) 地震火災対策	防災課
	(7) 木造住宅密集地域の耐震化	木密地域整備課
	(8) リフォームに合わせた耐震改修の誘導	住宅課
	(9) まちづくりと連携した耐震化の促進	都市整備課 地区整備課
	(10) 定期調査報告制度との連携	建築課
	(11) 空家対策との連携	都市整備課
	(12) 道路沿いの緑化	みどり土木政策課
	(13) 狭あい道路の拡幅整備を通じた安全性の確保	建築課
	(14) 応急危険度判定実施体制の確保	
	(15) 新築時の耐震化の徹底	
	(16) 緊急道路障害物除去路線の機能確保	防災課ほか

2 取組方針1 建築物の耐震化への支援と整備

(1) 木造住宅

ア 木造住宅の耐震化促進

区は、旧耐震基準だけでなく新耐震基準の木造住宅等(2000年以前)も対象に、無料の耐震アドバイザー派遣や耐震診断・耐震補強設計・耐震改修等の助成を継続して行います。

また、木造住宅の耐震化の重要性とともに各助成制度に関する周知を積極的に行い、所有者に対しては、ダイレクトメールや戸別訪問などを通して、耐震改修等の必要性や重要性について啓発していきます。

さらに、老朽化の進んだ耐震性不足の木造住宅については、現行法規に整合しない既存不適格建築物のため是正が難しい場合もあり、耐震改修により耐震性の向上を図る以外に、建替えにより防火性や居住性なども合わせて向上させることができることから、耐震診断・耐震改修助成制度に加え、建替え(除却)助成制度も活用し、耐震化を促進していきます。

木造住宅の助成

平成12年5月31日以前の建築物が対象

事業者との契約前に目黒区へ申請が必要です!

まずは仮受付をお願いします。
アドバイザー派遣、耐震診断をご検討の方は、二次元コードから耐震設計、耐震改修工事をご検討の方は、直接お問い合わせください。



書類等のやり取りは、メールや郵送でも可能です



昭和56年5月31日以前の建築物が対象

建替えを前提とする
除却工事助成



- 要件
- ① 現在所有者が居住し、建替え後も住み続けること
※相続人が申請者の場合
申請建物に被相続人(前所有者)が居住していた場合は、相続人が現在居住していなくても対象となります。
 - ② 住民税・固定資産税を滞納していないこと
 - ③ 解体工事の契約・支払いは申請者がすること

出典:目黒区 耐震化助成制度のご案内

イ 安価で信頼できる耐震改修工法や装置の紹介

区は、区民が安心して住宅の耐震化に取り組めるように、関係団体と連携して情報の収集、調査研究を行い、木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法について、具体的な事例や実物を区民に紹介することにより、木造住宅の耐震化を促進します。

- 工法・装置の事例紹介冊子を窓口配布
- 耐震フェアで様々な耐震改修工法の展示・紹介

ウ 耐震シェルター等の案内

区は、65歳以上の高齢者や要介護・要支援認定者等の避難行動要支援者がいる世帯を対象に、条件によりすぐには本格的な耐震化に取り組めない場合に、住居内で避難できる安全な空間を確保するための耐震シェルターや防災用ベッドなどの設置支援を行います。

耐震シェルターの助成

平成12年5月31日以前の建築物が対象

耐震シェルター助成



要件

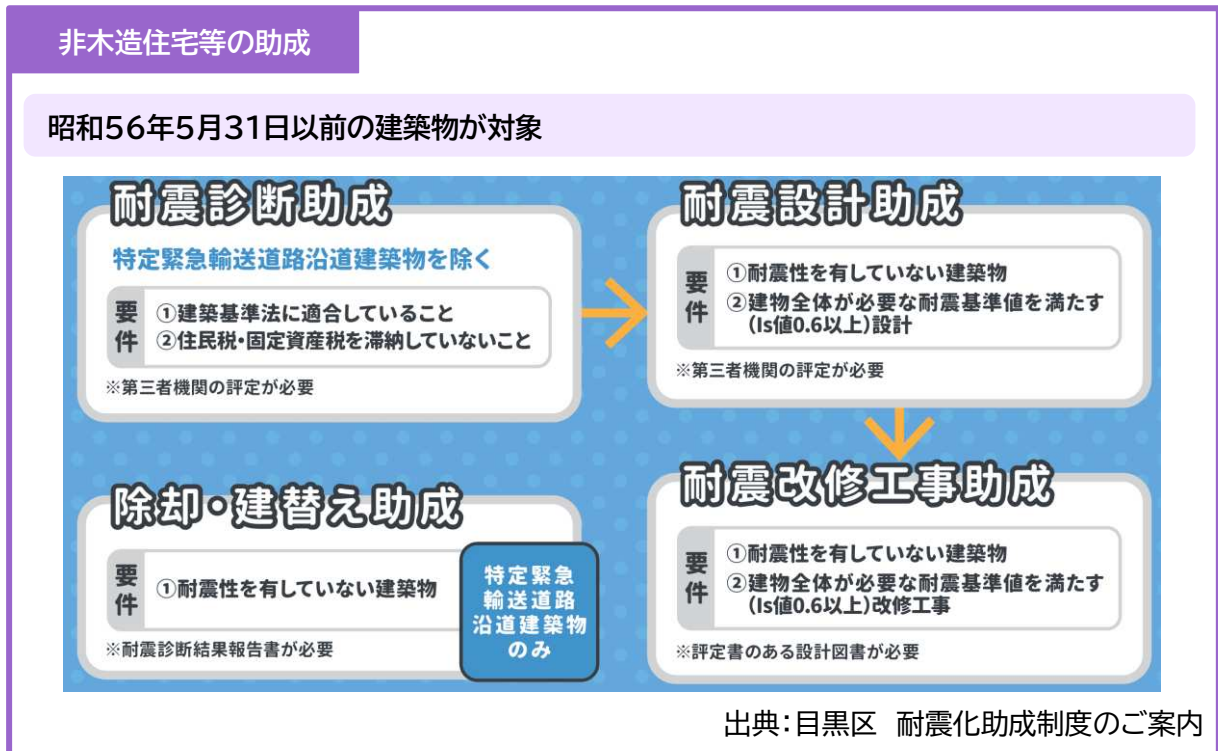
- ① 住宅の1階部分にシェルターを設置すること
- ② 避難行動要支援者のいる世帯
- ③ ②のうち、65歳未満の高齢者の場合は年間所得が200万円以下の世帯

※ 避難行動要支援者とは、65歳以上の高齢者、身体障害者手帳・愛の手帳・精神障害者保健福祉手帳の取得者、介護保険の要介護・要支援認定者の方です。

出典：目黒区 耐震化助成制度のご案内

(2) 非木造住宅（マンションなど）

区は、非木造住宅(マンションなど)の耐震化の重要性とともに各助成制度に関する周知を積極的に行い、無料の耐震アドバイザー派遣や耐震診断・耐震補強設計・耐震改修等の助成を行います。



ア 分譲マンション耐震アドバイザーの活用

区は、マンション管理組合や区分所有者に対し、耐震化を促進するために必要な耐震・不動産・金融などの情報提供や、区分所有者の合意形成に向けた支援などを行う分譲マンション耐震アドバイザーの派遣により、分譲マンションの耐震化促進を図っていきます。

イ 耐震改修促進法に基づく耐震改修計画認定制度及び決議要件の緩和の周知

耐震改修計画の認定を受けた区分所有建築物は、地震に対する安全性が確保される場合に、耐火性能、容積率、建蔽率が既存不適合のままよいとする制限の緩和を受けることができます。また、耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物は、耐震改修の実施に関して必要な決議要件が区分所有者の4分の3以上から過半数に緩和されます。

区は、建築相談や耐震アドバイザー派遣等の機会を捉えて、建築物所有者や管理組合などにこれらの制度を周知し、耐震化の促進に向けた意識啓発を図ります。

ウ マンション容積率の緩和許可制度の周知

築年数の古いマンションでは、既存不適格等のため建て替えると同規模の建物が建てられない場合があります。こうしたマンションの再生促進を図るため、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」では、耐震診断の結果、耐震性が不足する区分所有マンションについて、敷地売却制度や容積率の緩和特例があります。

また、建築基準法の総合設計制度では、敷地内に公開空地を設けるなどにより、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、容積率制限、絶対高さ制限が緩和されます。

区は、これらの制度の積極的な活用を図るため、「目黒区マンション建替法容積率許可要綱」を定め、これらの制度の周知を図り、耐震性の不足するマンションの建替えなどを促進していきます。

エ マンション関係法改正の周知

マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通し、その管理及び再生を円滑化するため、建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)等を一括して改正する「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」が2025(令和7)年5月23日に成立しました。この改正により、耐震性不足であることを認定されたマンションにおいては、建替え決議要件の緩和や高さ制限の特例の追加などの緩和措置が追加されました。

区は、建築物所有者や管理組合などにこれらの制度を周知し、耐震化の推進につなげていきます。

マンション関係法の主な改正内容（耐震化に係る事項）

- ①建替え決議について、所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外に加え、原則的な多数決割合は現行規定(4/5)を維持しつつ、耐震性の不足等の一定の客観的事由がある場合には多数決割合を3/4に引き下げ。
- ②「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の名称が「マンションの再生等の円滑化に関する法律」となり、現行の容積率の特例に加え、耐震性不足等のマンション(要除却等認定を受けたマンション)の建替え・更新をする場合、特定行政庁の許可による高さ制限の特例が追加。

出典：法務省 改正の概要

(3) 特定建築物

特定建築物は、多くの区民が日常生活において利用する建築物であるため、地震により大きな損傷が発生した場合、社会経済や地域に大きな損害を与えることが想定されます。

区は、特定建築物について、耐震診断・耐震補強設計・耐震改修等の支援を行うとともに、所有者、管理者、事業関係団体、都などと連携し、法令に基づく指導・助言等を行っていきます。

(4) 防災上重要な区有建築物

区は、防災上重要な区有建築物のうち、耐震性が不足する1施設について災害時の避難施設等の役割を果たすものであり、計画的に耐震化を行っていきます。

(5) 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は、要安全確認計画記載建築物として耐震診断が義務化されています。1981(昭和56)年5月31日以前の建築物で耐震診断の結果、耐震性が不足する建築物については、耐震補強設計や耐震改修、除却・建替えに係る費用の一部について助成を受けることができます。

区は、積極的に特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進することとし、建築物所有者に対して緊急輸送道路の機能確保の重要性を周知するとともに、耐震化促進に向けて、個別の訪問や耐震化に関する助成などを継続的に行っていきます。

(6) 一般緊急輸送道路沿道建築物

一般緊急輸送道路は、都が指定する緊急輸送道路のうち、特定緊急輸送道路以外の道路で、道路閉塞を起こす可能性の高い沿道の建築物の耐震化が求められています。

区は、一般緊急輸送道路沿道建築物について、アドバイザー派遣や耐震診断、耐震補強設計、耐震改修への支援により、重点的に耐震化を促進していきます。

(7) 緊急道路障害物除去路線沿道建築物

緊急道路障害物除去路線は、緊急輸送道路と、避難所や防災備蓄倉庫などの地域の防災拠点を結ぶ、区の地域防災計画に定める地域輸送道路です。災害時に除去路線の閉塞を防ぎ、区民の円滑な避難や救援活動が行えるよう、区は沿道建築物の耐震化に取り組む必要があります。

区は、過去の耐震診断、耐震改修の状況や対象建築物等を調査して沿道建築物の現状を把握し、建築物所有者への助成制度の周知を徹底し、国や都の補助制度の動向も踏まえながら、施策の方向を検討していきます。

(8) ブロック塀等

2018(平成30)年6月の大阪府北部地震では、ブロック塀の倒壊による死傷者が出る被害があり、その危険性が改めて問題となりました。

区では、2019(令和元)年度に区内道路沿いで高さ0.8mを超える塀を対象に基礎調査を行うとともに、ブロック塀等の除却に関する助成制度を設け、2020(令和2)年度に建替えの助成、2021(令和3)年度には設計・工事監理の助成を追加しました。さらに、道路沿いのブロック塀等の安全確保を推進するほか、ブロック塀等の倒壊による危険性や安全確認のポイントを区公式ウェブサイトなどで周知しています。

区は、以下の対策に取り組みます。

- 区内の道路沿いのブロック塀等の所有者に対して、震災時に通行機能を確保し、耐震化を促進するため、適切な維持管理の依頼や助成制度の案内について各戸配布を継続して実施します。
- 既存のブロック塀等の安全性について、相談要望に応じ、現地で鉄筋探査機等を用いた調査・確認を行います。
- 4mに満たない狭あい道路沿いのブロック塀等の所有者に対しては、狭あい道路拡幅整備事業等関連事業や助成制度について案内します。
- 残存する「注意を要するブロック塀」については、今後も引き続き追跡調査を実施し、全てのブロック塀の除却若しくは耐震化の促進に向けて取り組みます。
- 安全性が確認できていない通学路のブロック塀等については、通学路点検時など関係所管と情報共有に努めるとともに、所有者への啓発などを通して、塀の安全対策に努めていきます。
- 建築確認申請や相談などの機会を捉えて、倒壊による危険性や対策の必要性を啓発し、改善指導を行います。

ブロック塀等建替え工事助成

ブロック塀等建替え工事

既存のブロック塀等を解体・撤去すると共に、
軽量フェンスを新設する工事

※建物の解体・新築に伴う工事は対象外

助成内容

以下のいずれか低い額

- 塀等の長さ1mあたり1万8千円
- 建替え工事費用の50%
- 上限40万円



新設工事の
設計及び
工事監理費用
上限15万円

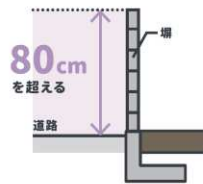
まずは二次元コード
から仮受付をお願い
します



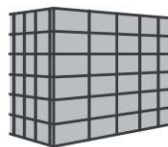
除却について

▶ **助成対象** 下記の項目をすべて満たすものが対象

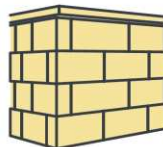
- 道路沿いの塀および道路内に倒壊のおそれのあるもの
- 安全性が確認できないもの
- 道路からの高さが80cmを超えるもの(右図参照)
- 道路に面する部分をすべて撤去すること
- 住民税・固定資産税に未納がないこと



補強コンクリートブロック塀



組積造の塀(石塀など)



万年塀



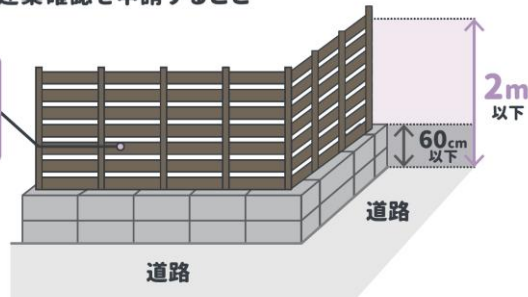
新設について

▶ **助成対象** 下記の項目をすべて満たすものが対象

- ブロック塀等除却後、その範囲以内において軽量フェンスを新設する工事
- 建築基準法、建築基準法関係規定及び東京都建築安全条例に適合した工事
- 高さが2m以下のもの
- 塀の基礎及び立ち上がり部分の構造は、高さ60cm以下とし、鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造と同等の構造強度を持つもの
- 住民税・固定資産税に未納がないこと
- 建築物に附属する塀の場合、建築確認を申請すること



メッシュフェンス、格子フェンス、
目隠しフェンス等
フェンスの頂部から基礎部分までの
柱が一体的に構成された軽量なもの



出典:目黒区 耐震化助成制度のパフレット

3 取組方針2 耐震化促進に関する普及啓発及び指導・助言等

(1) 情報提供の充実

ア 情報提供の充実

住宅を始めとする建築物の耐震化を促進するには、まず、建物所有者などが耐震化の必要性や重要性を認識する必要があります。

区は、めぐろ区報やウェブサイトの充実、パンフレットの配布など、情報提供の充実に図ります。また、「目黒区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」に基づき、住宅・建築物の耐震化に係る財政的支援や、耐震性が不足する木造住宅所有者への各戸配布や戸別訪問を実施するなど、引き続き効果的な耐震化促進に取り組みます。

【これまでの取組事例】

<パンフレット・区報等を通じた周知>

- 区では、各種助成制度に関するパンフレットを作成し、めぐろ区報、区公式ウェブサイト、区公式 X(エックス/旧 Twitter)、LINE 公式アカウントを通じて、周知に努めています。
- 各種助成制度についての区パンフレット、ビル・マンションの耐震化や地震に強い住まいづくりに関する参考資料を窓口で配布しています。
- 年に1度、めぐろ区報で耐震特集を組み、周知に努めています。



図 3-1 各種助成制度に関する区パンフレット

<戸別訪問・ダイレクトメールの送付>

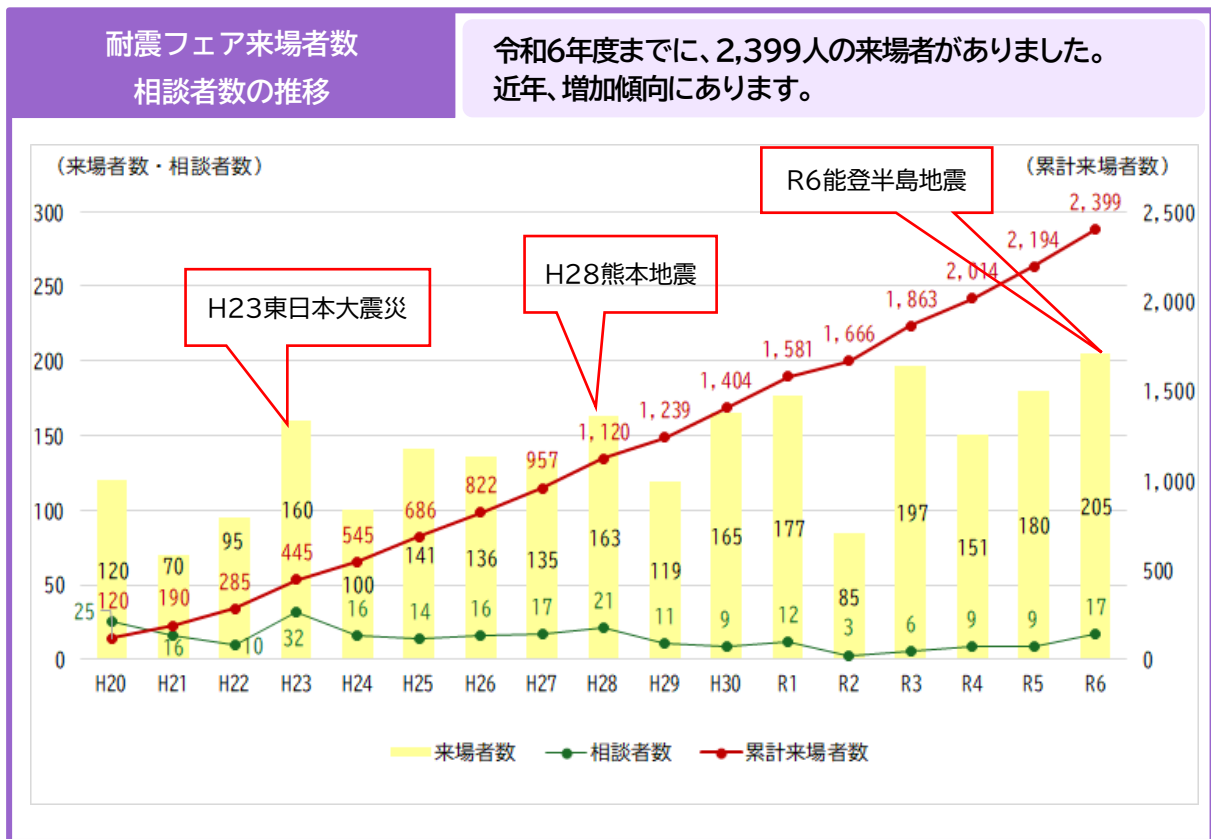
- 区では、年度ごとに地域を限定し、木造2階建て以下の旧耐震建築物を対象に戸別に現地を訪問し、耐震化促進事業に関する案内を年間200件程度ポスティング配布しています。
- これまで区の耐震診断助成制度を用いて耐震診断を行い耐震性がないと診断され、現時点で耐震改修・建替え等を行っていない所有者に、年に1度耐震化促進事業に関するダイレクトメールを送付しています。

<木造住宅耐震改修事業者講習会の開催>

- 区では都と連携し、改修事業者等の技術力向上を図る取組として、木造住宅耐震改修事業者講習会を開催しています。

<耐震フェアなどのイベントによる周知>

- 関係所管と連携し、めぐろ防災フェスタなどの機会を捉えて、耐震助成制度を周知しています。
- 区では、毎年9月に耐震フェアを区総合庁舎内にて開催し、様々な耐震化工法等を紹介するとともに、相談窓口を開設しています。



イ 耐震改修促進税制の周知

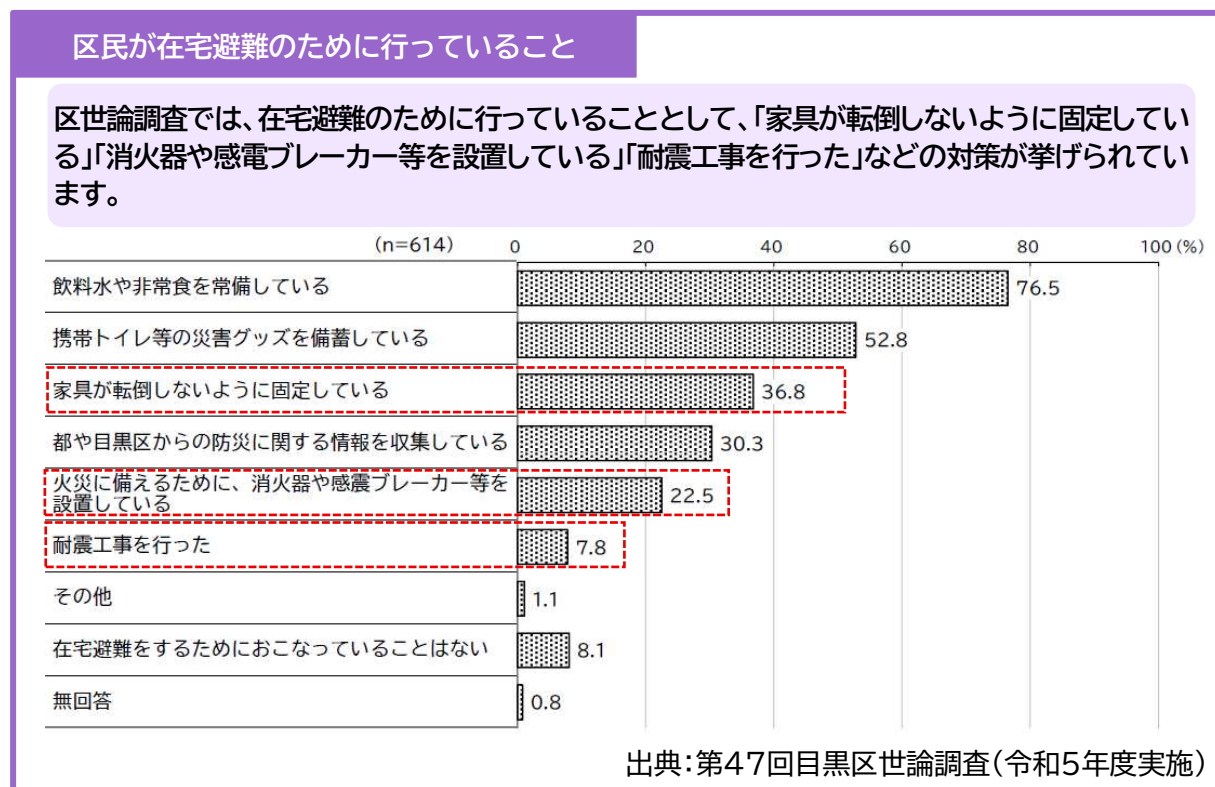
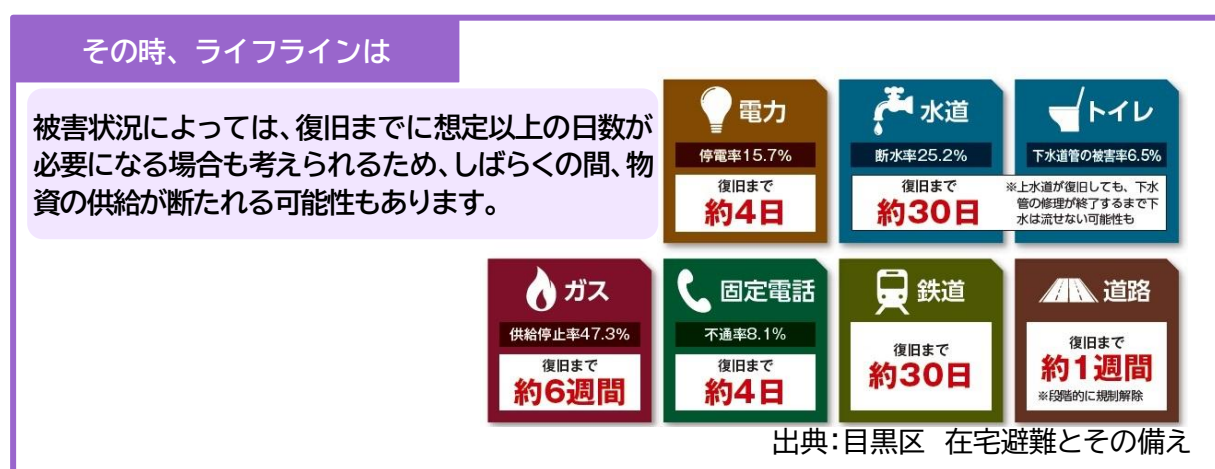
耐震改修促進税制により、既存住宅を耐震改修した場合、所得税の特別控除や固定資産税の減額措置を受けられます。

区は、住宅の耐震化を促進するため、税制優遇措置は有効であることから、耐震改修に係る助成を行うと同時に周知を行っていきます。

ウ 在宅避難と備え

地震で自宅が被害を受けた場合、状況が落ち着くまで一時的に避難所で生活することもできますが、避難所での生活は心身ともに負担がかかりやすく、子どもや高齢者などの個別のニーズに対応することが難しい場合があります。自宅の耐震性を確保しておくことで、住み慣れた自宅での在宅避難を送ることができます。また、ライフラインの被害状況によっては、しばらくの間物資の供給が断たれる可能性もあり、避難所における備蓄にも限界があります。そのため、自宅での備蓄を行っておくことが自らのため、地域のためにつながります。

区は、耐震改修等により自宅の耐震性を確保するとともに、水や食料等を最低3日分(目標7日分)備蓄し、携帯トイレ・懐中電灯・蓄電池・消火器などの準備を行うよう機会を捉えて、区民に周知します。



エ 高齢者向け耐震改修融資制度の普及・啓発

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課題があることを踏まえ、高齢者世帯の耐震化を促進するため、リバースモーゲージ型住宅ローン(住宅金融支援機構の「リ・バース60」)を活用した高齢者向けの耐震改修融資を無利子化・低利子化する制度が、国により創設されています。

区は、都と協力して、当該制度の普及・啓発を検討します。

オ 耐震マーク表示制度の周知

都では、耐震性のある都内全ての建築物を対象に、耐震性のある建築物であることを示す「東京都耐震マーク」を交付しています。これを活用することで、建築物利用者や住民などに広く耐震性に関する情報を提供し、建築物の安全性に関する意識向上などの効果が期待されます。

区は、ウェブサイトなどで耐震マークの紹介と交付窓口の案内を行い、制度の周知及び活用を図っていきます。

(2) 相談体制の整備

区は、耐震診断及び耐震改修等に関する区民からの問い合わせに適切に対応できるよう、建築課窓口で、木造住宅等の耐震診断や耐震改修等について専門職員による相談を随時行います。また、協力団体による建築無料相談会(毎月1回実施)と連携し、建築物の安全性の確保や耐震相談に対応します。

(3) マンション管理状況届出制度等との連携

ア マンション管理計画認定制度との連携

今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションの急増が懸念されることから、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、区では2023(令和5)年3月に「目黒区マンション管理適正化推進計画」を策定し、2023(令和5)年4月から「管理計画認定制度」の運用を開始しました。

区は、分譲マンションの耐震化を促進するため、管理計画認定制度により認定されたマンションについて、管理組合の状況や建物改修等を分析し、耐震化の推進につなげていきます。

イ マンション管理状況届出制度との連携

東京都マンション管理条例により、1983(昭和58)年以前に新築された6戸以上のマンションに管理状況の届出が2020(令和2)年度から義務付けられています。

区は、引き続き同制度の適切な運用を行い、管理状況の把握や現地調査等の支援と連携し、耐震アドバイザーを派遣するなど、耐震化の必要性や助成制度について周知を行います。

(4) 特定建築物への指導・助言

区は、特定建築物の耐震化を重点的に促進するため、所有者に対し、区と所管行政庁が連携し、公共的な観点から必要な支援を行うとともに、耐震改修促進法及び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「東京都耐震化推進条例」という。)に基づく指導及び助言などを効果的に行います。

ア 重点的に指導などを行う建築物

区は、防災拠点の確保や、地震被害の軽減を図るため、原則として、以下の特定既存耐震不適格建築物について、重点的に指導などを行います。

- 地震による倒壊により、緊急輸送道路の通行を妨げる可能性のある特定既存耐震不適格建築物
- 学校、病院などの防災上特に重要な特定既存耐震不適格建築物
- ホテル、百貨店などの不特定多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物
- 老人福祉センター、保育施設などの特定多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物
- 危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する特定既存耐震不適格建築物

イ 耐震改修促進法による指導及び助言並びに指示などの実施

区は、耐震改修促進法に基づく指導及び助言や指示、公表を実施していきます。

公表は、耐震改修促進法に基づくことを明示し、めぐろ区報への掲載や、区公式ウェブサイトへの掲載などの方法により行います。

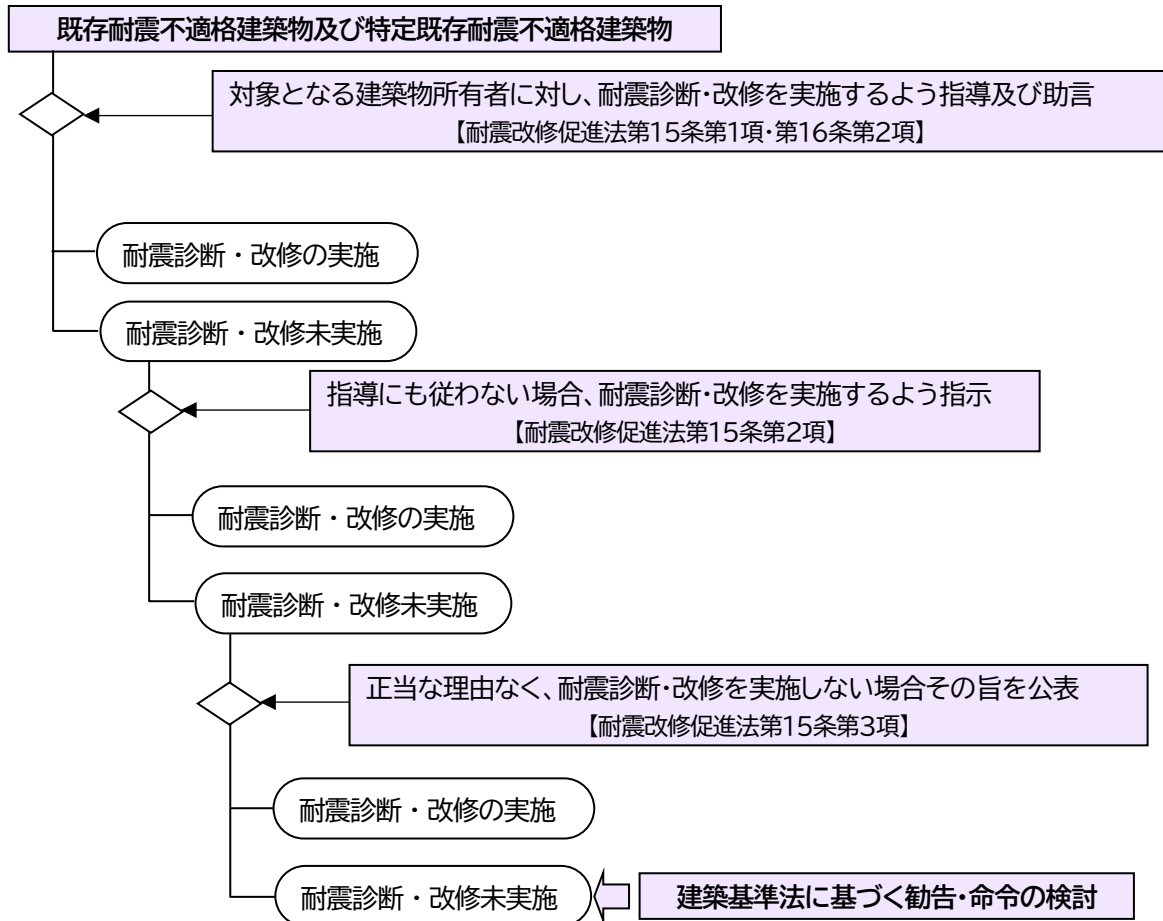


図 3-2 耐震改修促進法に基づく指導や指示などの流れ

ウ 東京都耐震化推進条例による指導及び助言並びに指示などの実施

区は、東京都耐震化推進条例に基づき、特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者または管理者に対し、耐震化状況報告の指導及び助言、耐震化に関する指導及び助言や指示、公表等を実施していきます。

公表は、東京都耐震化推進条例に基づくことを明示し、めぐろ区報への掲載や、区公式ウェブサイトへの掲載などの方法により行います。

(5) 関係団体との連携

区は、都や他自治体、区内の建築設計・工事・関係団体、地域住民などとの適切な役割分担のもとに、連携・協力して建築物の耐震化の促進に取り組みます。

ア 都、他自治体

区は、耐震改修の目標実現のために、耐震改修に関する行政施策を推進する都や他自治体及び(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターとの連携を図り、耐震化を促進していきます。

イ 区内の建築設計・工事・関係団体

区は、区内の(一社)東京建築士会目黒支部、(一社)東京都建築士事務所協会目黒支部、目黒区住宅リフォーム協会などをつくる組織との連携を図り、区民が耐震化に関する相談を気軽に行える体制の充実やマンションに関する耐震化の相談窓口の紹介、周知を積極的に行い、耐震診断及び耐震改修等の普及・促進に取り組みます。

ウ 地域住民

耐震改修の促進は、地域として耐震化の意識が高まることが重要です。区は、地域住民との連携を図り、耐震化の促進のための相談会の開催やパンフレット配布、目黒区地域街づくり条例※を活用した区民活動の支援などにより、耐震化の促進を図っていきます。

また、町会・自治会などの地域活動の拠点となる施設である町会・自治会館の耐震化を支援していきます。

※ 目黒区地域街づくり条例とは、区民が身近な地域単位で話し合いの場を設けるなど、街づくりの課題解決に取り組むための仕組みや進め方を定め、区民等が自主的に地域街づくりを推進できるよう専門家派遣や活動助成により支援する条例。

(6) 技術者の育成

区民が安心して住宅・建築物の耐震化に取り組むためには、信頼できる技術者などの育成が重要です。

区は、以下の対策に取り組みます。

- 建築関係団体と連携し、耐震診断士や耐震改修技術者の育成、技術力向上のための施策を展開していきます。
- 区に登録された、耐震診断や耐震改修を行う技術者や事業者の名簿を区民に公表し、住宅などの所有者が安心して耐震診断や耐震改修を行える体制を整備していきます。
- 登録者や事業者については、定期的な講習会などによる更新制度を設け、常に区民が安心して相談できるよう、技術力の維持・向上に努めていきます。

4 取組方針3 関連施策と連携した地域防災力の向上

(1) がけ・擁壁の倒壊防止

区では、1998(平成10)年から2000(平成12)年にかけて、区内の高さ2mを超えるがけ・擁壁の実態調査を行いました。1割程度で劣化などを確認し、倒壊による危険性や対策の必要性について、所有者などに周知を行いました。

2011(平成23)年度には、それらの追跡調査を行い、改善の進まないがけや擁壁の所有者などに適正な維持管理を依頼するとともに、万が一の際に影響が大きいと考えられる擁壁については、毎年追跡調査と改善指導を行っています。

区は、2012(平成24)年度にがけ・擁壁改修助成制度を創設し、これまでに8件の助成実績があります。

安全性の見込まれないがけや擁壁の所有者などに対しては、引き続き、倒壊による危険性や対策の必要性とともに助成制度の周知を行います。また、建物の建替え計画相談や指定確認検査機関からの道路敷地照会の際などに、建築基準法及び東京都建築安全条例に基づき指導しています。

構造物である擁壁は、その危険度がわかりにくいいため、国の「我が家の擁壁チェックシート(案)」の周知を行い、所有者による適切な維持管理の推進につなげていきます。

(2) 住宅・建築物土砂災害対策

「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、2018(平成30)年5月、都により新たな土砂災害警戒区域等の指定が告示され、区内では25(現在は26)箇所の土砂災害警戒区域、そのうち18(現在は16)箇所が土砂災害特別警戒区域に指定されました。

おおむね5年ごとに実施される基礎調査では、土砂災害により被害を受けるおそれのある区域を新たに指定、対策工事等が行われて安全性が確保されたと認められた場合には、指定の解除等の見直しが行われています。

区は、土砂災害から区民の生命を守るため、土砂災害のおそれのある区域について危険の周知、警戒避難体制の整備、住宅などの新規立地の抑制、既存住宅の移転促進などを推進します。

(3) 家具転倒防止

近年発生した大地震の被害状況を分析すると、家具類の転倒及び落下を原因とする負傷者が多発しています。東京消防庁が2024(令和6)年に実施した「消防に関する世論調査」結果では、家具類の転倒及び落下防止対策を実施している家庭が63.4%を占めています。

区は、家具の転倒防止に関するパンフレットの配布やキャンペーンなどの実施により、区民に家具を固定することの重要性を周知するとともに、相談窓口を通して普及を図ります。また、一人暮らしの高齢者や障害者等の方に、家具転倒防止器具の取付費用を助成しています。

(4) 落下物防止

ア 窓ガラスの落下防止対策

2005(平成17)年3月に発生した福岡県西方沖地震において、市街地にあるビルの窓ガラスが割れ、道路に大量に落下する事態が発生しました。これを機に、地震発生時の窓ガラスの落下、飛散による人的被害の危険性が改めて問題となりました。さらに、2016(平成28)年4月に発生した熊本地震では、熊本駅のカーテンウォールのガラスが破損・脱落が報告されました。

窓ガラスの落下防止対策に関して、区は都と協力して、これまで以下の実態調査と改善指導を実施しました。引き続き実態調査を行いながら、計画的かつ定期的に、落下の危険性のある建物の所有者などに、適正な維持管理を依頼していきます。

表 3-2 実態調査と改善指導の実施の経緯

時期	実施の内容
昭和53年	建築基準法施行令第39条に基づく告示が改正され、窓ガラスを固定するシーリング材に硬化性のものを使用することを原則禁止
昭和55年以降	硬化性シーリング材を使用する窓ガラスの実態調査及び改善指導を実施
平成17年3月	FIX 窓 [※] の窓ガラスの実態調査を行い、改善指導を実施

※ FIX 窓とは、開閉できないよう固定された採光用の窓のこと。

イ 外壁タイル等の落下防止対策

2005(平成17)年6月に都内のオフィスビルにおいて、外壁タイルの落下により負傷者を出す事故が発生しました。これを受け、区は、都と協力して、外壁タイル等の落下により危害を与えるおそれのある傾斜した外壁を有する建物所有者に対して、実態調査と改善指導を行いました。

特定建築物については、所有者が定期調査報告時に外壁タイルの打診を行っており、改善すべき箇所の報告があった場合は、区は改善指導を行っています。また、外壁タイルの落下防止対策については、引き続き、計画的かつ定期的に適正な維持管理を依頼していきます。

ウ 大規模空間の天井脱落対策

過去、数次の地震において天井脱落の被害の報告を踏まえ、国土交通省により技術的助言が発出されてきました。2011(平成23)年3月の東日本大震災では震源地である東北地方を始め、都内でも甚大な被害が生じたほか、屋内プールなど地震を原因としない天井脱落被害の報告もされていました。これらの被害を受け、2014(平成26)年4月に特定天井[※]の天井脱落対策に係る建築基準法第39条の改正が行われ、対策の規制が強化されました。

区は、天井材が脱落し被害をもたらすことがないように、一定規模以上の劇場やホールなどに対して、実態調査と適正な維持管理を依頼してきました。引き続き、建物所有者などから状

況調査を行うとともに、計画的かつ定期的に適正な維持管理を依頼していきます。

※ 特定天井とは、人が日常立ち入る場所に設置されている吊り天井で、天井の高さが6mを超え、水平投影面積が200㎡を超え、かつ単位面積質量が2kg/㎡を超えるもの。

エ 屋外広告物の落下防止対策

2007(平成19)年6月に都内の雑居ビルにおいて、広告板の落下により負傷者を出す事故が発生しました。これを受け、区は、地震の際に看板などの屋外広告物が脱落し、被害をもたらすことがないように、商業地域内の避難道路沿いで一定規模以上の建築物に対して、工作物としての広告物の実態調査と改善指導を行いました。2015(平成27)年2月には、札幌市内のビル外壁に設置された看板の一部が落下し、負傷者が出るなど、日常的な安全管理が課題となっています。

区は、引き続き申請者から許可の更新時に提出される自己点検報告書により、管理状況等の実態を確認していきます。また、設置者に対し工作物確認申請時に安全確認を行っていきます。

(5) エレベーター閉じ込め防止

2005(平成17)年7月に発生した千葉県北西部地震では、首都圏の多くの住宅・建築物でエレベーターが緊急停止しました。この際、エレベーターのかごの中に利用者が長時間にわたり閉じ込められるなどの被害が発生し、住民に不安や混乱を生じさせることになりました。

2011(平成23)年3月の東日本大震災では、東北地方から東海地方にかけて210台のエレベーターの閉じ込め事例が報告されました。さらに2018(平成30)年6月に発生した大阪府北部地震では、近畿2府3県で346台のエレベーターの閉じ込め事例が報告されました。

閉じ込め防止対策として、リスタート機能、停電時自動着床装置、P波感知型地震時管制装置などが設置されていないエレベーターもいまだ多い状況にあります。

区は、地震時管制運転装置などが設置されていないエレベーターの所有者に対して、閉じ込め防止対策の重要性を周知し、装置の設置や機器の改修を促していきます。また、関係団体などに対し、閉じ込め防止装置の積極的な設置と復旧体制の整備を働きかけ、区民の不安解消と被害防止を推進します。

(6) 地震火災対策

地震災害時には、電気ストーブの転倒や電源コードの損傷などによる火災が多く発生しており、東日本大震災で発生した火災の約6割が電気に起因するものとされています。首都直下地震等による東京の被害想定報告書(2022(令和4)年)の都心南部直下地震の被害想定では、区内で最大4,426棟の建物が焼失すると想定されていますが、この大規模な火災被害は、最初の火元はわずか14棟という想定です。その14棟を初期の段階で消火できれば延焼による被害がなくなり、倒壊した家屋などから救える命も格段に多くなります。

区は、以下の対策に取り組みます。

- 地震による火災が発生した際の初期消火に備えるため、街頭消火器を整備し、家庭用消火器のあっせんを行い普及に努めていきます。
- 通電火災防止のため、避難時にブレーカーを落とすことや感震ブレーカーの設置などについて消防署や関係機関と連携し、区民への情報提供と意識啓発を図っていきます。
- 感震ブレーカーについては、引き続き木造住宅密集地域を中心に設置助成と無償配布を行っていきます。

(7) 木造住宅密集地域の耐震化

木造住宅密集地域では、老朽化した建物の建替えが進まず、地震の発生により住宅が倒壊した場合、道路閉塞や出火により、避難や救急・消火活動が妨げられ、甚大な被害につながるおそれがあり、住環境の改善と災害に対する安全性の確保が大きな課題となっています。

区は、木造住宅密集地域整備事業、不燃化特区制度などの不燃化建替えを推進する各制度との連携や防災街区整備事業などによる共同化事業の活用により、住宅の建替えを中心とした耐震化を促進していきます。

耐震化と不燃化

<耐震化>
地震に対する建物の耐久性を高めるための措置

<不燃化>
一定時間、火災による熱を受けても燃焼しないための措置
住居を更新する際に火災に強い耐火建築物や準耐火建築物といった建物にすること

出典:あなたと家族の命を守る 耐震対策(国土交通省)

(8) リフォームに合わせた耐震改修の誘導

耐震改修の実施に当たっては、単独で行うのではなく、増改築やリフォームに合わせて行うことが、費用や手間を軽減できるという面で有効です。

区は、住宅のリフォーム工事などの機会に合わせた耐震改修の誘導を図り、住宅課のリフォーム助成等の相談があれば両制度の情報を提供しあうなど、連携を図ります。

(9) まちづくりと連携した耐震化の促進

ア 広域生活拠点におけるまちづくり

区都市計画マスタープランで、商業・業務・住宅などの都市機能が集積し、交通基盤の結節点であり広域的な交通網でつながる拠点と位置づけられた広域生活拠点については、東京のしゃれた街並みづくり推進条例に基づく街並み再生方針を活用した街区再編、市街地再開発事業等による建築物の共同化、用途地域や地区計画といった都市計画手法を活用した建替え促進など、まちづくりによる取組を通じて建築物の耐震化を促進しています。

自由が丘駅周辺地区では、建築物の過密化や老朽化、都市計画道路の未整備、鉄道による街の分断の解消などの課題があり、自由が丘駅前西及び北地区では段階的な建替え更新、その他の区域では街並み誘導型地区計画※など、地域の特色を踏まえた建替え促進に取り組んでいきます。

中目黒駅周辺地区では、駅前の市街地再開発事業に続き、中目黒駅前北地区において、共同化(建替え)による耐震化を進めていきます。

目黒駅周辺地区では、下目黒一丁目地区において、都市計画手法を活用した建替え促進を進めていきます。

※ 街並み誘導型地区計画とは、地区計画制度の1つで、建物の壁面の位置や高さの制限などを守ることにより、前面道路幅員による容積率制限や道路斜線制限が緩和され、建物の壁面や高さの揃った街並みを形成していくとする制度。

イ 地区生活拠点におけるまちづくり

区都市計画マスタープランで、地域の暮らしに密着した商業機能等やコミュニティ活動を支える場として活用可能な公共施設等が整備され、日常的な活動や交流の中心となる拠点と位置づけられた地区生活拠点については、それぞれの地域特性に応じて、災害に強い良好な住環境の形成などのまちづくりを進めていきます。具体的には、建替えや不燃化、狭あい道路、緑化、ブロック塀等に係る助成制度の周知を強化するとともに、特に防災性を向上させる必要がある地域では、地域住民とともに地域まちづくりルールを進めるなどの取組を推進していきます。

祐天寺駅周辺では区内で最も不燃領域率※¹が低い木造住宅密集地域が存在することから、老朽建築物の建替えや耐震化、不燃化への誘導の他、狭あい道路や公園などの整備を行い、地区の防災性の向上と居住環境の整備を一体的に取り組んでいきます。

西小山駅周辺となる目黒本町五丁目、目黒本町六丁目、原町一丁目、洗足一丁目では、木

第3章 耐震化を促進するための施策

造住宅密集地域整備事業や防災街区整備事業^{※2}、都の不燃化特区制度^{※3}などを活用したまちづくり事業を進めており、区は、不燃化建替えを支援することで、耐震化の促進を図ります。

また、耐震化やブロック塀の除却等に係る助成制度の普及・啓発を行い、災害時の安全な避難経路の確保を図ります。

※1 不燃領域率とは、建物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から市街地の燃えにくさを表す指標。

※2 防災街区整備事業とは、密集市街地の火災または地震発生時における延焼防止、避難上の機能の改善と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、例外的に個別の土地への権利変換を認める柔軟な事業手法であり、老朽化した建築物を建替え、防災性能を備えた建築物及び道路などの公共施設の整備を行う事業。

※3 不燃化特区制度とは、木造住宅密集地域のうち、特に重点的・集中的に改善を図る地区を指定し、都と区が連携して不燃化を強力に推進して「燃え広がらない・燃えない」街づくりを進める制度。

(10) 定期調査報告制度との連携

建築基準法第12条に基づき、特定建築物の所有者は、調査資格者により建築物の調査を行わせ、その結果を定期的に特定行政庁に報告しなければならないとされています。その際、調査者は、当該建築物の耐震診断及び耐震改修の実施状況を調査し、報告することとなっています。

区は、この定期調査報告制度により、特定建築物の耐震診断及び耐震改修の状況を把握し、地震発生時に倒壊の危険性のある建築物などへの指導を積極的に行っていきます。

(11) 空家対策との連携

適正な管理が行われていない空家については、老朽化などに伴い倒壊の危険性が生じるとともに、火災発生の危険や防犯面での不安など、周囲の生活環境への悪影響が懸念されます。また、2024(令和6)年4月1日から相続登記の申請が義務化され、相続人による土地の適切な管理と利活用が求められています。

区は、区空家適正管理助成制度により、空家の適正管理に係る費用の一部を助成しており、空家等対策計画との連携を図りながら、空家の適正管理や利活用に向けた支援を通じ、耐震化の推進につなげていきます。

(12) 道路沿いの緑化

道路沿いの緑地は、景観面での効果だけでなく、災害時の延焼防止や避難通路の確保などの効果を期待することができます。

区は、道路に面した場所に新たに生け垣を設ける場合や、ブロック塀を生け垣化する際の助成制度を設けています。ブロック塀等の除却や改善指導と合わせて制度の紹介を行うことで、良好な住環境の形成と災害時の安全確保を促進します。

(13) 狭あい道路の拡幅整備を通じた安全性の確保

区内には、幅員が4mに満たない細街路が存在しており、災害時の避難や緊急車両の通行に支障があることや、火災発生時の延焼の危険及び消火活動への支障など、地域の安全性確保に大きな支障が出るのが想定されます。

区は、目黒区狭あい道路の拡幅整備に関する条例により、後退用地の拡幅整備工事、塀等の撤去費用の一部助成など、狭あい道路の拡幅整備事業を推進し、良好な住環境の形成と災害時の安全確保を図っていきます。

(14) 応急危険度判定実施体制の確保

地震により被災した建築物は、余震などにより二次災害が発生する可能性があるため、短時間で被災状況を把握し、応急危険度判定(余震による二次災害発生危険度の判定)を行い、必要な措置を講じる必要があります。

区は、都が実施している被災建築物応急危険度判定員講習の受講者に被災建築物応急危険度判定員の登録を促すなど、応急危険度判定員の確保に努め、発災時における応急危険度判定の速やかな実施体制を継続して確保していきます。

(15) 新築時の耐震化の徹底

区は、新たに建築される建築物においては、現行の耐震基準に従って適切に設計及び施工が行われるよう、建築基準法に基づく建築確認、中間検査及び完了検査の実施徹底を図るとともに、国の制度である長期優良住宅の紹介を行うことで、より高い水準の耐震基準を適用した住宅の普及に取り組みます。

(16) 緊急道路障害物除去路線の機能確保

緊急道路障害物除去路線は、緊急輸送道路と地域避難所や防災備蓄倉庫などの地域の防災拠点をつなぐ地域輸送道路であり、その機能確保は区民の生命と財産を守る観点から極めて重要です。災害時に救援・救助に必要な緊急車両の走行の確保を図るため、ほかの道路に先駆けて、道路上の障害物の除去や応急補修を行う必要があります。

そのため、区は定期的に緊急道路障害物除去路線の保守点検を行い、陥没等破損を発見した場合は迅速に補修対応を行うとともに、倒壊等による道路閉塞を防ぐために、沿道建築物の耐震化や危険なブロック塀等の除却を働きかけるほか、インフラ施設の更新を推進するなど、機能確保に取り組みます。

第4章 取組実績と進捗状況等

1 建築物等への耐震化助成

- 区では、建築物の安全性の向上を目的として、耐震診断・設計・改修の助成を行っています。
- 2024(令和6)年度までに、木造住宅等では耐震診断1,136件、設計38件、改修327件、非木造建築物では耐震診断206件、設計35件、改修50件の助成を行ってきました。
- 制度開始時や、助成対象や限度額の変更時、大きな地震の発生後は助成件数が増加する傾向にありますが、近年では耐震診断・設計・改修ともに年数件程度となっています。
- 木造住宅等の耐震診断助成については、「新耐震基準の木造住宅等(2000年以前)」に対象を拡充した2024(令和6)年度から助成件数は増加しています。

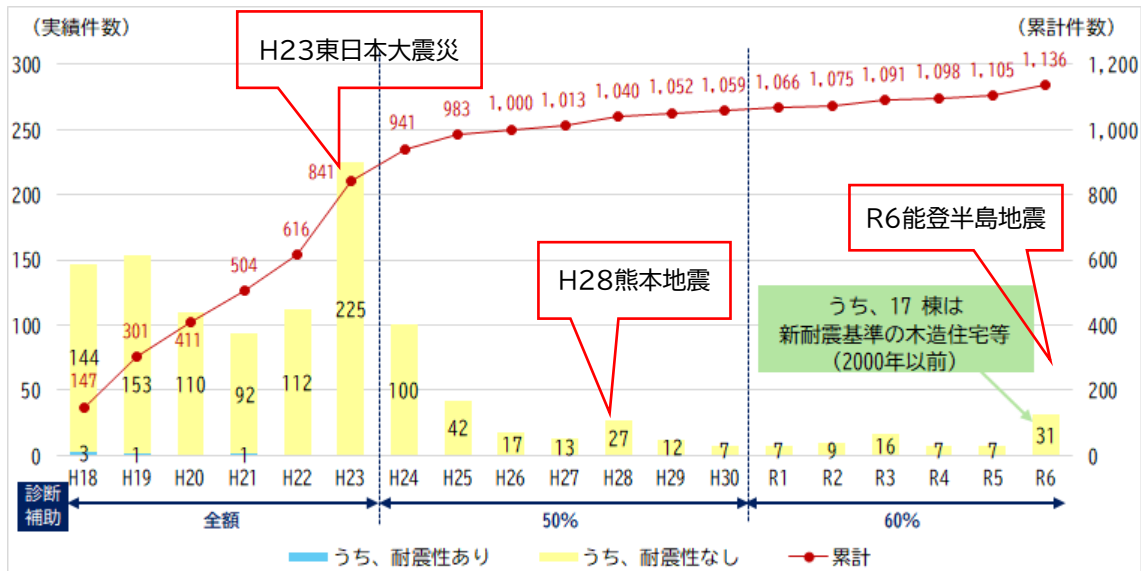
(1) 概要

- ・ 開始年度:
 - 耐震診断助成:1996(平成8)年度から開始
 - 耐震改修助成:2006(平成18)年度から開始
 - 耐震補強設計助成:2014(平成26)年度から開始(特定緊急輸送道路沿道建築物は2011(平成23)年度から)
- ・ 助成内容:参考資料1(1) 耐震診断助成制度
参考資料1(2) 耐震補強設計助成制度
参考資料1(3) 耐震改修助成制度
参考資料1(5) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成制度 参照

(2) 木造住宅等への耐震診断・設計・改修助成の実績

ア 耐震診断

- ・ 木造住宅等への耐震診断の助成件数は、2024(令和6)年度までに1,136件で、ここ10年ほど数件～十数件程度で推移していました。
- ・ 2024(令和6)年度から、熊本地震で一定の被害がみられた「新耐震基準の木造住宅等(2000年以前)」を対象を拡充し、耐震診断助成を中心に件数は増加しています。東日本大震災など、大きな地震の発生後は申請件数が増加する傾向があります。



※ 令和6年度から新耐震基準の木造住宅等(2000年以前)を対象を拡充。

図 4-1 木造住宅等への耐震診断助成実績の推移

イ 耐震補強設計

- ・ 木造住宅等への耐震補強設計の助成件数は、2024(令和6)年度までに38件で、近年は年数件程度です。

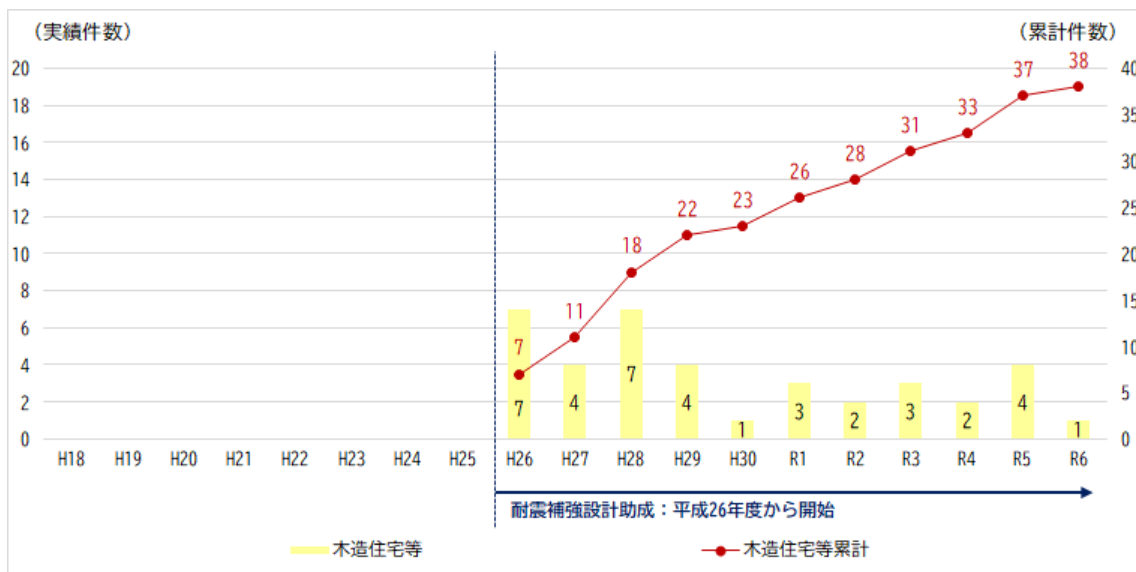


図 4-2 耐震補強設計助成実績の推移

ウ 耐震改修

- ・ 木造住宅等への耐震改修の助成件数は、2024(令和6)年度までに累計327件で、2012(平成24)年度まで増加傾向でしたが、その後減少し、年に10件以下の状況です。
- ・ 直近では「新耐震基準の木造住宅等(2000年以前)」への助成が2棟ありました。

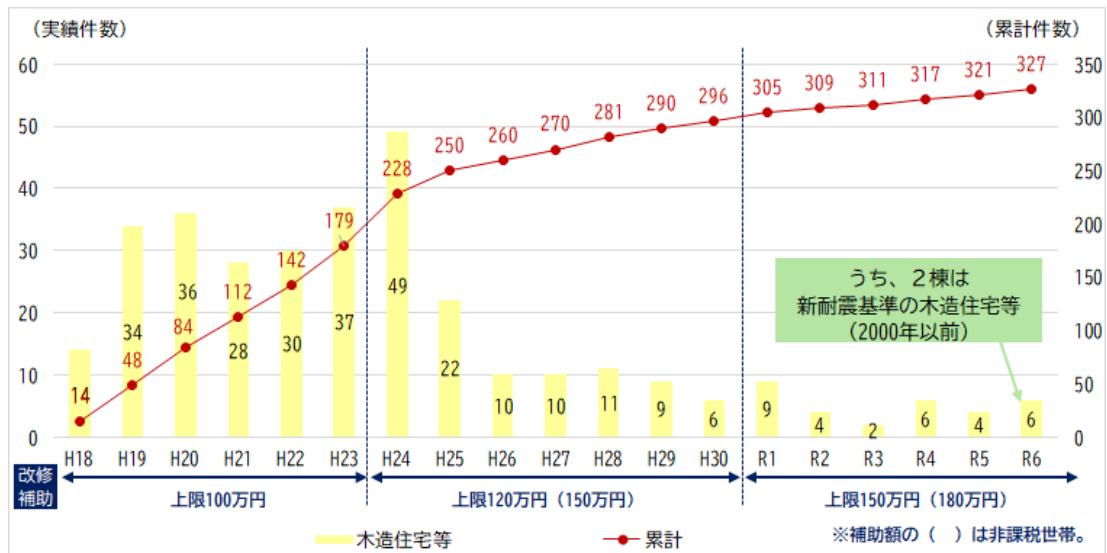


図 4-3 木造住宅等の耐震改修助成実績の推移

木造住宅耐震診断助成を受けた方へのアンケート

- 平成23年以降に木造住宅耐震診断助成を実施後に耐震改修助成を受けていない所有者 110名を対象にアンケート調査を行い、36名から回答を得ました。(令和7年9月)
- 木造住宅の耐震診断実施後に耐震改修を実施していない方は約70%を占めていますが、うち約40%は耐震改修や建替えを行う意向があります。
- 木造住宅の耐震改修や建替えを行う意向はあるものの、多くは実施時期が未定の状況です。
- 金銭的理由や法的に困難などの理由により、耐震改修や建替えが進まない状況です。

【耐震改修や建替えを予定している回答者の声】

- ◇改修が前提だが居住者構成変更の可能性あり規模が未定。
- ◇見積りに協力いただける業者がなかなか見つからない。
- ◇工事中の居住スペース確保の問題。
- ◇セットバックが必要なため困難。
- ◇賃貸中で入居者がおり、立ち退き交渉が難儀。
- ◇色々問題があり全て未定。いずれリフォーム等は必要だと思う。

【耐震改修や建替えを予定していない回答者の声】

- ◇耐震診断で評点は低いけど総合的に見て当面問題ないと説明があった。
- ◇違反を是正しないと助成金が受けられない。是正を行うには金銭的に厳しい。
- ◇耐震フェアに伺い紹介されたシェルターも高額で現実的ではなかった。
- ◇改修工事をして耐震性の有意な改善は見込まれないという診断結果だった。
- ◇工事が大規模になり1年位別宅暮らしになるため。
- ◇他に住居が必要なので費用と手間がかかり気持ち的にも負担重い
- ◇工事はしたいが費用が高すぎるので今はできない。費用が安くなればやりたい。



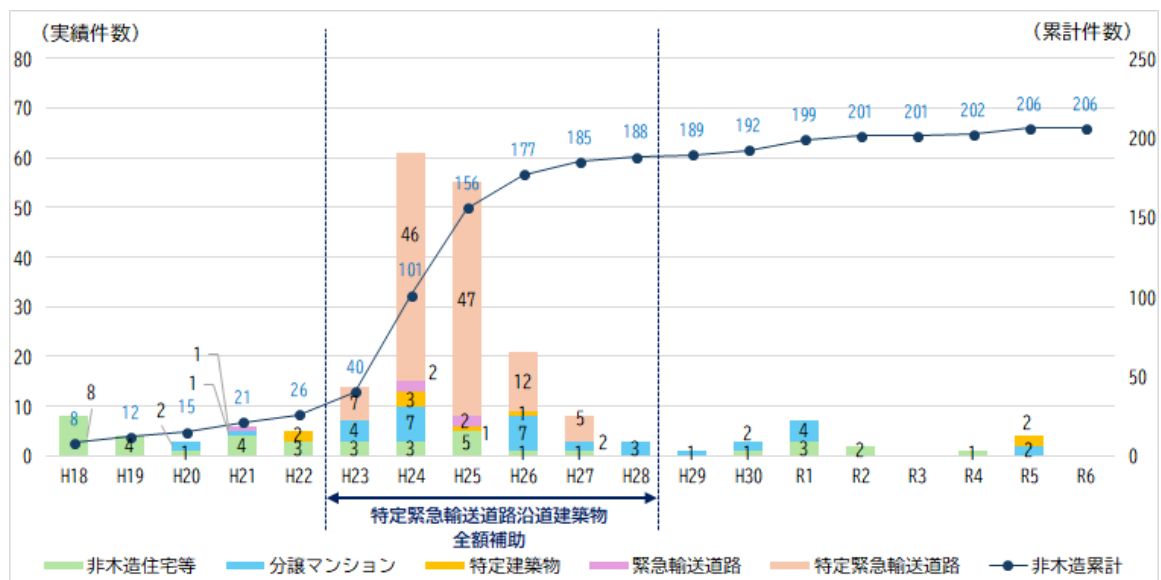
工 助成制度の見直し

- ・ 木造住宅等への耐震診断については、2006(平成18)年度からは全額助成し、耐震診断を促進した結果、ほぼ全ての事例で耐震改修が必要と判定されたものの、実際に耐震改修が行われたのは約2割(耐震改修とは別にその後建替えされたものは約3.5割)でした。
- ・ 2011(平成23)年に東日本大震災が発生し、2012(平成24)年度から助成制度運用の見直しを行い、診断助成を減額してより費用負担の大きい耐震改修助成の限度額を増額しました。その結果、耐震診断後に未改修だった住宅で耐震改修を行う動きがみられ、耐震診断後に耐震改修を行う方が約3割と増加しました。
- ・ 近年、耐震改修の助成件数が年数件の状況である一方、除却助成件数は毎年20件以上で推移しています。既に築年数が45年以上となる旧耐震基準建築物では、耐震診断が必ずしも耐震改修に結びつかず、建替えをする事例が増加しています。

(3) 非木造建築物への耐震診断・設計・改修助成の実績

ア 耐震診断

- ・ 非木造建築物への耐震診断の助成件数は、2024(令和6)年度までに206件で、近年は年数件程度です。
- ・ 特定緊急輸送道路沿道建築物は2011(平成23)年度に耐震診断が義務付けられ、全額助成していましたが2016(平成28)年度末に終了しました。



※ 分譲マンションは平成20年度、特定建築物及び緊急輸送道路は平成21年度から実施。特定緊急輸送道路は平成23年度から実施し、全額補助は平成28年度で終了。

図 4-4 非木造建築物への耐震診断助成実績の推移

イ 耐震補強設計

- 耐震補強設計の助成件数は、2024(令和6)年度までに35件で、近年は年数件程度です。

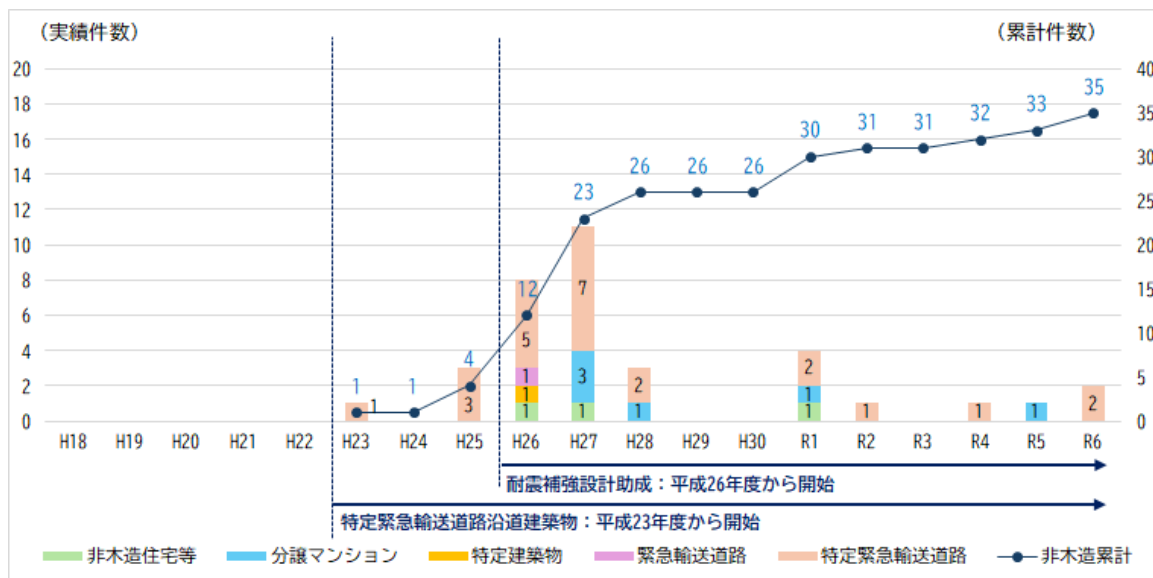
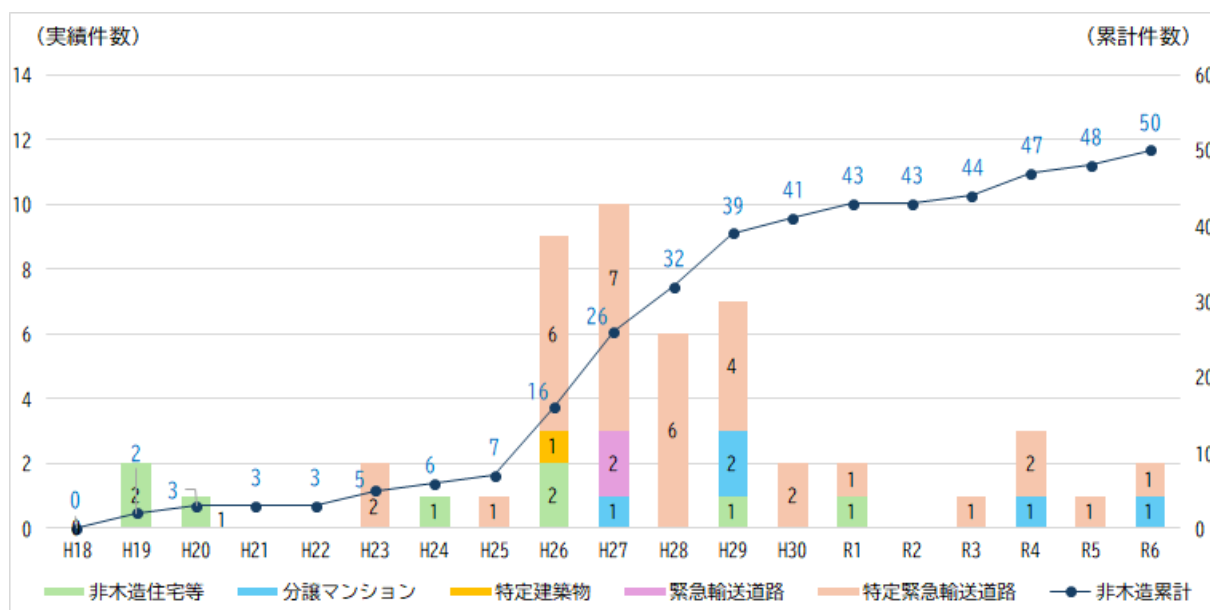


図 4-5 非木造建築物への耐震補強設計助成実績の推移

ウ 耐震改修

- 非木造建築物への耐震改修の助成件数は、2024(令和6)年度まで50件で、近年は年数件程度です。



※ 分譲マンション及び緊急輸送道路は平成21年度、特定建築物は平成22年度、特定緊急輸送道路は平成23年度から実施。

図 4-6 非木造建築物の耐震改修助成実績の推移

(4) 木造除却費用助成

○区では、木造住宅の建替えを前提とする除却について、除却工事助成を2009(平成21)年度から行っています。

○2024(令和6)年度までに、184件の助成を行ってきました。

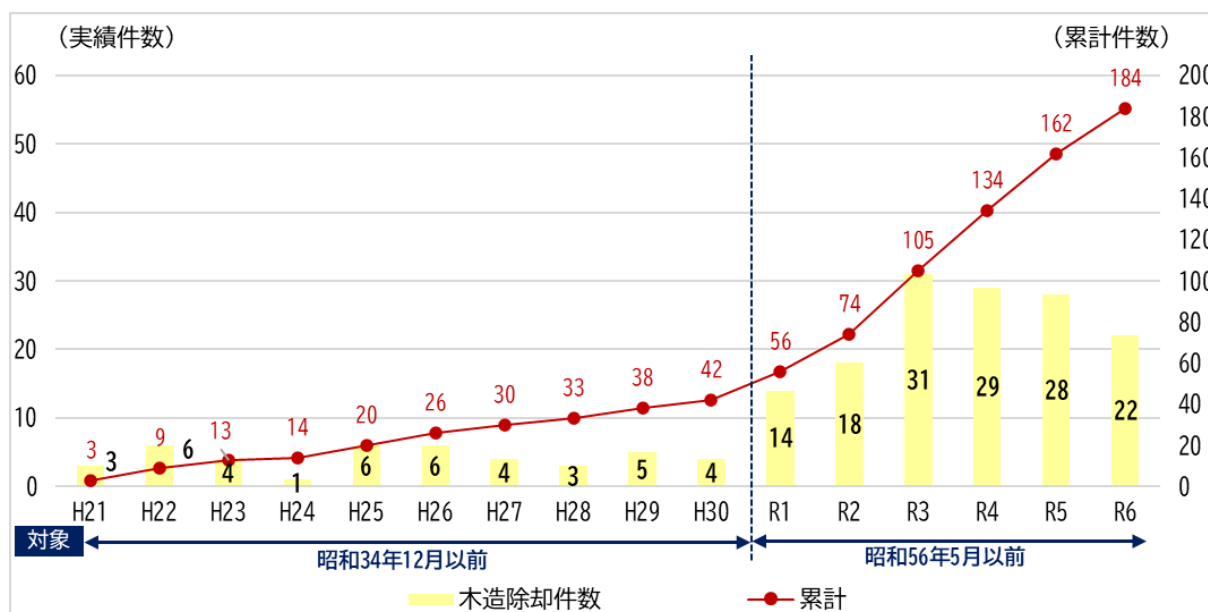
○2019(令和元)年度以降、助成対象を「1959(昭和34)年12月以前」から「1981(昭和56)年5月以前」に拡充した後は、助成件数は増加しています。

(概要)

- ・ 開始年度:2009(平成21)年度
- ・ 助成内容:参考資料1(4) 建替えを前提とする除却工事助成制度 参照

(実績)

- ・ 2018(平成30)年度までは年間5件程度でした。
- ・ 2019(令和元)年度以降、助成対象を「1959(昭和34)年12月以前」から「1981(昭和56)年5月以前」に拡充した後は、5倍以上に増加しています。



※ 令和元年度から「昭和56年5月以前」に対象を拡充。

図 4-7 木造除却費用助成実績の推移

2 その他の助成制度

(1) 耐震アドバイザー派遣

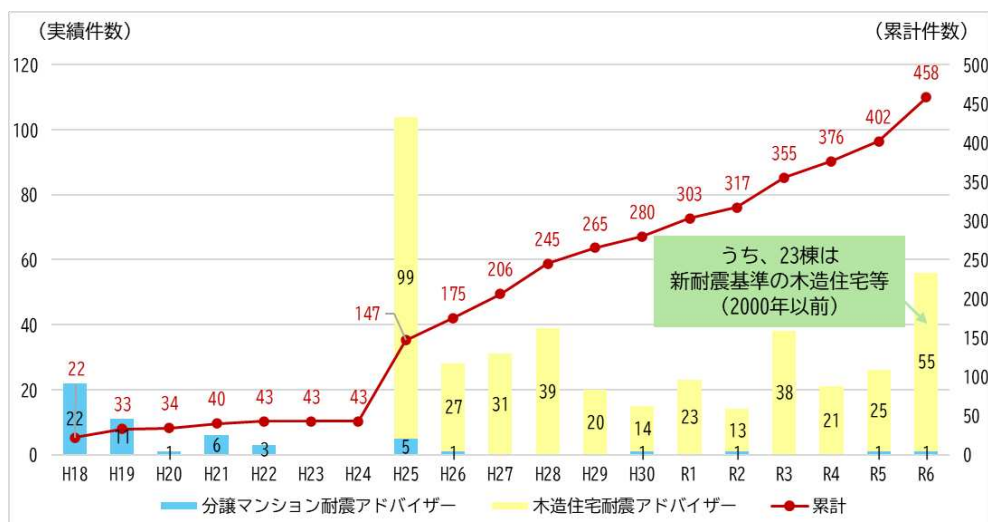
- 区では、専門の診断士による耐震アドバイザーを無料で派遣しています。
- 2024(令和6)年度までに、458件(分譲マンション53件、木造住宅405件)の耐震アドバイザー派遣を行ってきました。
- 直近5か年において、分譲マンション耐震アドバイザー派遣件数は年間1件以下ですが、木造住宅耐震アドバイザー派遣件数は年間10件以上で、対象を「新耐震基準の木造住宅等(2000年以前)」に拡充したこともあり増加傾向にあります。

(概要)

- ・ 開始年度：
 - 分譲マンション耐震アドバイザー派遣:2006(平成18)年度から開始
 - 木造住宅耐震アドバイザー派遣:2013(平成25)年度から開始
- ・ 助成対象：
 - 2023(令和5)年度まで:旧耐震基準(1981(昭和56)年5月31日)以前の建築物
 - 2024(令和6)年度から:「新耐震基準の木造住宅等(2000年以前)」に対象を拡充
- ・ 助成内容:建築物の耐震化を円滑に進めるため、木造住宅等及び分譲マンションの所有者に、全額区の費用負担で耐震診断・耐震改修等に関する耐震アドバイザーを派遣

(実績)

- ・ 分譲マンション耐震アドバイザー派遣は、2006(平成18)年度は22件でしたが、以降は減少傾向にあり、2014(平成26)年度以降は年間1件以下で推移しています。
- ・ 木造住宅耐震アドバイザー派遣は、年間10件以上であり、増減はあるものの2022(令和4)年度以降は増加傾向にあります。2024(令和6)年度では55件のうち23件が「新耐震基準の木造住宅等(2000年以前)」となっています。



※ 木造住宅耐震アドバイザーは平成25年度から実施。令和6年度から耐震アドバイザー派遣の対象を「新耐震基準の木造住宅等(2000年以前)」に拡充。

図 4-8 耐震アドバイザー派遣制度実績の推移

(2) ブロック塀等除却工事等助成

○区では、道路沿いの安全性が確認できない塀について、除却工事費、建替え工事費の一部助成を2019(令和元)年から行っています。

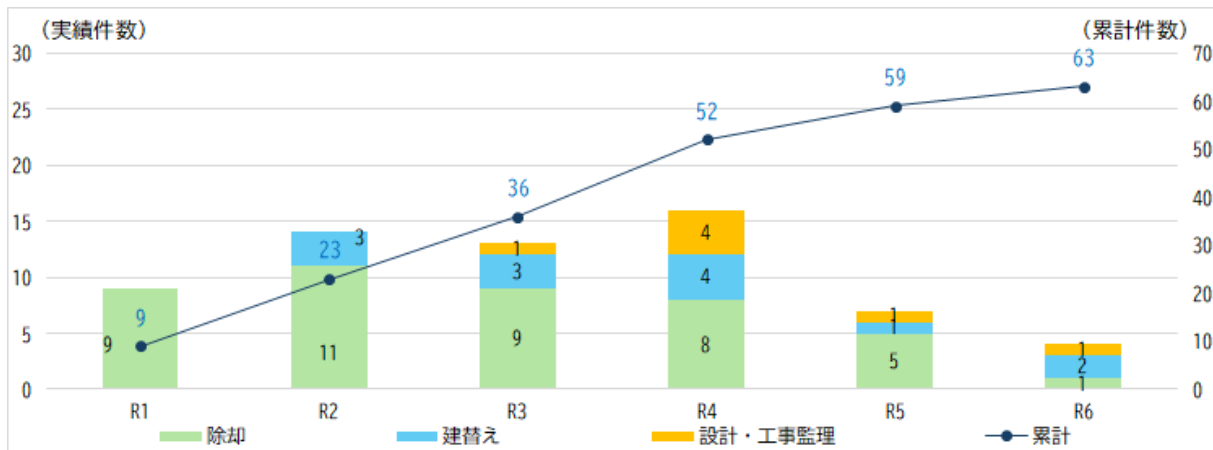
○2024(令和6)年までに、63件(除却43件、建替え20件)の助成を行ってきました。近年の助成件数は減少傾向にあります。

(概要)

- ・ 開始年度:2019(令和元)年度(建替え工事は翌年度)
- ・ 助成内容:参考資料1(10) ブロック塀等除却工事等に係る助成制度 参照

(実績)

- ・ ブロック塀等除却工事等助成の件数は、2019(令和元)年度から2022(令和4)年度までは増加傾向にありましたが、それ以降は減少しており、2024(令和6)では4件となっています。



※ 建替えは令和2年度、設計・工事監理は令和3年度から実施。

図 4-9 ブロック塀等除却工事等助成実績の推移

(3) その他の助成

- ・ 耐震シェルター等設置助成は、避難行動要支援者のいる世帯(高齢者または身体障害者等)を対象として、耐震シェルターまたは防災ベッド等の設置費用を助成する制度です。2024(令和6)年までに、8件の助成実績があります。2025(令和7)年度から助成対象を「新耐震基準の木造住宅等(2000年以前)」とし、世帯要件を緩和、限度額を引き上げました。
- ・ がけ・擁壁改修助成は、高さ2mを超えるがけ・擁壁で、崩壊により周囲に被害が及ぶおそれのあるがけ等の改修工事費用の一部を助成する制度です。2024(令和6)年度までに、8件の助成実績があります。
- ・ 住宅・建築物土砂災害対策改修助成、がけ地近接等危険住宅移転事業助成は、土砂災害特別警戒区域内の既存不適格住宅等に対して、改修・移転(除却等)費用の一部を助成する制度です。これまでに助成実績はありません。

表 4-1 その他の助成実績(累計)

助成種類	実施開始(年度)	実績件数(件)	助成内容
耐震シェルター等設置助成	平成20	8	参考資料1(6)参照
がけ・擁壁改修助成	平成24	8	参考資料1(7)参照
住宅・建築物土砂災害対策改修助成	平成30	0	参考資料1(8)参照
がけ地近接等危険住宅移転事業助成	平成30	0	参考資料1(9)参照

3 関連施策・事業の進捗状況

○区では、下表の関連施策・事業を実施しています。

表 4-2 施策・事業の進捗状況(令和6年度末実績)

取組方針 (施策)	施策・事業名	概要	担当課	取組の指標	進捗状況
2 (3)ア	マンション管理適正化推進計画に基づく管理計画認定	マンション管理適正化法に基づくマンション管理計画認定制度の適切な運用	住宅課	認定数	11件
2 (3)イ	東京都マンション管理条例に基づくマンション管理状況届出制度	東京都マンション管理条例に基づくマンション管理状況届出制度の適切な運用	住宅課	届出率	92.3%
3 (3)	高齢者家具転倒防止器具取付助成	一人暮らし等高齢登録者や要介護4・5の方に対し、家具転倒防止器具の取付費用を助成	高齢福祉課	助成件数	9件
3 (3)	障害者家具転倒防止器具取付助成	一人暮らしの上肢・下肢、体幹、視覚障害1・2級または内部障害1級で器具取付ができない方に対し、家具転倒防止器具の取付費用を助成	障害者支援課	助成件数	0件
3 (3)(4)	防災用品のあっせん	防災用品のあっせん(家具転倒防止具・ガラス飛散防止フィルム・とびらロックなど)	防災課	あっせん件数	78件
3 (6)	感震ブレーカー設置助成・無償配布事業	木造住宅密集地域等で、地震時に電気を自動的に遮断することで電気機器等からの出火を防ぐ感震ブレーカーの設置費用を助成または無償配布	防災課	助成件数	4件
				配布件数	216件
3 (7)	不燃化推進特定整備事業(不燃化特区)	特に防災性に課題のある地区を不燃化特区として指定し、老朽建築物の除却や不燃化建替えを行う際の助成制度や専門家派遣、都市計画税・固定資産税の減免等の支援を実施	木密地域整備課	老朽建築物除却助成件数	146件 (累計)
				建替え助成件数	85件 (累計)
				不燃領域率	64.8% (累計)
3 (8)	住宅増改修相談	関係団体と連携した既存住宅の改修に関する相談	住宅課	相談件数	357件
3 (8)	住宅リフォーム資金助成(一般リフォーム)	自身で居住する居住用住宅の増改修・修繕等、住宅の機能維持・向上のための改修工事に要する費用助成	住宅課	助成件数	237件
3 (12)	みどりのまちなみ助成(接道部への緑化助成)	住宅地の緑化推進のため、みどりの普及啓発や、接道部・屋上・壁面への緑化助成を推進	みどり土木政策課	接道部の助成件数	190件 (累計)
				接道部の延べ助成延長	1,555m (累計)
3(13)	狭あい道路の拡幅整備	災害時に避難・救援活動等が円滑に行われるよう、幅員が4m未満の狭あい道路の拡幅整備を推進	建築課	整備済み延長	2,273.94 m (62.7%) (累計)

参考資料

1 助成制度一覧

(1) 耐震診断助成制度

ア 助成要件

対象建築物		
木造住宅等	木造2階建て以下の専用住宅・併用住宅・共同住宅・保育所・老人ホームなど	
非木造建築物	分譲マンション	区分所有建物で、延べ面積1,000㎡以上かつ地上3階建て以上の耐火・準耐火建築物
	一般緊急輸送道路沿道建築物	都計画で定める指定道路(山手通り、駒沢通りなど)の沿道にある道路幅員のおおむね1/2以上の高さの建築物のうち、延べ面積1,000㎡(幼稚園、保育所は500㎡)以上かつ地上3階建て以上の耐火・準耐火建築物
	特定既存耐震不適格建築物	耐震改修促進法で定める多数が利用する建築物となる賃貸共同住宅、事務所、店舗
	その他非木造建築物	上記の非木造建築物に該当しない専用住宅、併用住宅、共同住宅、保育所、老人ホームなど

以下の全てに該当すること

<木造住宅等、非木造建築物>

- ・ 建築基準法令に適合していること
- ・ 所有者が住民税・固定資産税を滞納していない等

<木造住宅等>

- ・ 2000(平成12)年5月31日以前に建築された建築物(在来軸組工法に限る)

<非木造建築物>

- ・ 1981(昭和56)年5月31日以前に建築された建築物

イ 助成内容

対象建築物	助成対象となる耐震診断	助成内容	
木造住宅等	区に登録された診断士による一般診断	区登録耐震診断士の派遣費用の3/5	
非木造建築物	耐震診断機関の行う耐震診断 ○社団法人東京都建築士事務所協会目黒支部 ○上記以外の診断機関(第三者機関の評定が必要)	分譲マンション	耐震診断費用の2/3以内 上限200万円
		一般緊急輸送道路沿道建築物	
		特定既存耐震不適格建築物	耐震診断費用の1/2以内 上限200万円
		その他非木造建築物	

※ 非木造建築物の助成対象の耐震診断費用には、評定の取得費用を含めることができる。

(2) 耐震補強設計助成制度

ア 助成要件

対象建築物は、(1)耐震診断助成制度と同様

以下の全てに該当すること

<木造住宅等、非木造建築物>

- ・ 建築基準法令に適合していること
- ・ 所有者が住民税・固定資産税を滞納していない等
- ・ 建築物全体が必要な耐震基準値を満たす改修工事をするための設計を行うこと

<木造住宅等>

- ・ 2000(平成12)年5月31日以前に建築された建築物(在来軸組工法に限る)
- ・ 区が実施する耐震診断、または東京都木造住宅耐震診断事務所登録制度に基づき登録された耐震診断事務所、もしくは都が選定した安価で信頼できる耐震改修工法・装置取り扱い業者が実施する耐震診断を受けた建築物であること

<非木造建築物>

- ・ 1981(昭和56)年5月31日以前に建築された建築物
- ・ 完了時に第三者機関による評価を受けること

イ 助成内容

対象建築物		助成内容
木造住宅等		費用の1/2以内 上限20万円
非 木 造 建 築 物	分譲マンション	費用の2/3以内 上限200万円
	一般緊急輸送道路沿道建築物	
	特定既存耐震不適格建築物	費用の1/2以内 上限200万円
	その他非木造建築物	費用の1/2以内 上限60万円

(3) 耐震改修助成制度

ア 助成要件

対象建築物は、(1)耐震診断助成制度と同様

以下の全てに該当すること

<木造住宅等、非木造建築物>

- ・ 建築基準法令に適合していること
- ・ 所有者が住民税・固定資産税を滞納していない等
- ・ 建築物全体が、必要な耐震基準値を満たすための改修工事で、原則として区に登録した施工業者が行うこと

<木造住宅等>

- ・ 2000(平成12)年5月31日以前に建築された建築物(在来軸組工法に限る)

<非木造建築物>

- ・ 1981(昭和56)年5月31日以前に建築された建築物
- ・ 区耐震助成制度の耐震診断を受けた建築物かつ第三者機関による評定を受けた非木造建築物の耐震診断のうち、必要な耐震性を保有していない建築物

イ 助成内容

対象建築物		助成内容
木造住宅等		費用の4/5以内 上限150万円(住民税非課税世帯は上限180万円)
非 木 造 建 築 物	分譲マンション	費用の2/3以内 上限1,500万円
	一般緊急輸送道路沿道建築物	
	特定既存耐震不適格建築物	費用の1/3以内 上限1,500万円
	その他非木造建築物	費用の1/3以内 上限300万円

(4) 建替えを前提とする除却工事助成制度

ア 助成要件

以下の全てに該当すること

- ・ 1981(昭和56)年5月31日までに着工した木造住宅で、所有者自ら居住し、建替え後も住み続ける
- ・ 住民税・固定資産税を滞納していないこと
- ・ 簡易診断による耐震性が不足している

イ 助成内容

対象建築物	助成内容
木造住宅等	除却費用の1/2以内 上限50万円

(5) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成制度

	補強設計 (約1/3～5/6助成)	改修 (約1/3～5/6助成)	除却・建替え (約1/3助成)
助成基準 単価	【1,000㎡以下】 ・5,000 円/㎡ 【1,000㎡超え2,000㎡以下】 ・3,500 円/㎡ 【2,000㎡を超える】 ・2,000 円/㎡	【下記以外の場合】 ・51,200 円/㎡ (56,300円/㎡) 【マンションの場合】 ・50,200 円/㎡ (55,200円/㎡) 【住宅の場合】 ・34,100 円/㎡ 【免震工法等の特殊工法の場合】 ・83,800 円/㎡	【下記以外の場合】 ・51,200 円/㎡ (56,300円/㎡) 【マンションの場合】 ・50,200 円/㎡ (55,200円/㎡) 【住宅の場合】 ・34,100 円/㎡
助成額の 算定式	別表-(イ)	別表-(ロ)	別表-(ハ)
注意事項	—	耐震診断における総合評点(Is 値)が0.3未満の場合は、別表-(二)の金額を加算。	—

※ ()内は Is 値0.3未満の場合

参考資料

別表-	助成対象事業費	計算式 A		+	計算式 B
(イ)	《助成対象事業費》は、以下のうち低い方の金額を採用。 A:延床面積×助成基準単価 B:設計費用	300万円以下		《助成対象事業費》 ×5/6	以下のうち低い方の金額を採用。 ・《計算式 A》×1/4以内 ・《助成対象事業費》×1/6以内
		300万円超え 600万円以下		《助成対象事業費》 ×1/2+100万円	
		600万円超え		《助成対象事業費》 ×1/3+200万円	
(ロ)	《助成対象事業費》は、以下のうち最も低い金額を採用。 A:延床面積×助成基準単価 B:工事費用 C:D・E 以外 5億1,200万円 D:マンション 5億 200万円 E:住宅 3億4,100万円	5,000㎡以下の部	3,600万円以下	《助成対象事業費》×5/6	以下のうち低い方の金額を採用。
			3,600万円超え 7,200万円以下	《助成対象事業費》×1/2 +1,200万円	
			7,200万円超え	《助成対象事業費》×1/3 +2,400万円	
		5,000㎡超えの部分		《助成対象事業費》×1/6 ※5,000㎡超の場合は、 面積按分により計算。	
(ハ)	《助成対象事業費》は、以下のうち最も低い金額を採用。 A:延床面積×助成基準単価 B:工事費用 C:D・E 以外 5億1,200万円 D:マンション 5億 200万円 E:住宅 3億4,100万円	5,000㎡以下の部分		《助成対象事業費》×1/3	以下のうち低い方の金額を採用。 ・《計算式 A》×1/10以内 ・《助成対象事業費》×1/15以内
		5,000㎡超えの部分		《助成対象事業費》×1/6 ※5,000㎡超の場合は、 面積按分により計算。	

別表-	助成対象事業費	計算式 A	+	計算式 B
(二)	《加算の基準額》は、以下のうち低い方の金額を採用。 A:改修工事費用 B:C・D 以外延床面積 ×76,800円/㎡ C:マンション延床面積 ×75,300円/㎡ D:住宅延床面積 ×51,150円/㎡ (※負の数になる場合は、加算なし。)	5,000㎡以下の部分 《加算の基準額》×17/30 +2,000円		※加算の助成額は、(ロ)で算出した助成額の1/3が限度。
		5,000㎡超えの部分 《加算の基準額》×23/60 ※5,000㎡超の場合は、 面積按分により計算。		

(6) 耐震シェルター等設置助成制度

ア 助成要件

以下の全てに該当すること

- ・ 2000(平成12)年5月31日以前に建築された木造2階建て以下の住宅の1階部分に設置
- ・ 世帯員に避難行動要支援者がいる世帯が居住する住宅
- ・ 避難行動要支援者が65歳以上の高齢者のみの場合は、年間所得額が200万円以下の世帯
- ・ 簡易診断において、耐震性が不足している判定結果となった住宅
- ・ 既に、耐震シェルター等の設置助成または耐震改修助成の交付決定を受けていないこと

イ 助成内容

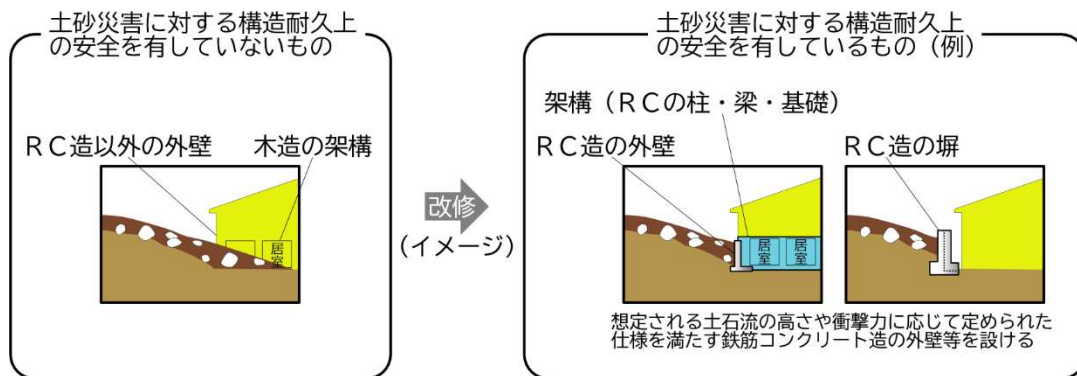
助成対象	助成内容
都が、「安価で信頼できる」として都民に公表している耐震シェルター・耐震ベッドの中で、設置工事が必要なもの	耐震シェルター等設置にかかる費用の全額 上限50万円

(7) がけ・擁壁改修助成制度

対象工作物	助成要件及び、対象となる改修工事	助成内容
以下の全てに該当する工作物 ○高さが2メートルを超えるがけ・擁壁で、区長が改修の必要を認めたもの。ただし、不動産の譲渡または貸付を目的とし、またはそれを生業とするものが、当該事業のため所有するがけ等を除く。 ○がけ等の下端からの水平距離がその高さの2倍以内の範囲に、住宅等の建築物が存在するなど、崩壊により住宅等の建築物に被害が及ぶおそれのあるがけ等。	工作物確認済証を取得した改修工事	改修工事費用の1/2以内 上限100万円

(8) 住宅・建築物土砂災害対策改修助成

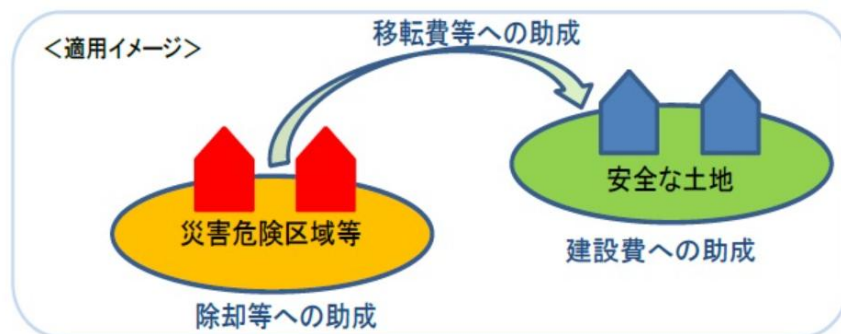
助成要件	助成内容
<ul style="list-style-type: none"> ○土砂災害特別警戒区域内の住宅または居室を有する建築物であること ○土砂災害特別警戒区域に指定される前に建築されていて、土砂災害への構造耐力上の安全性を有していないこと ○土砂災害対策改修を行い、土砂災害に安全な構造となること(建築基準法施行令第80条の3に適合すること) ○前年度の住民税及び固定資産税を滞納していないこと 	<p>改修工事費の23%以内 上限77万2千円(千円未満切捨て)</p>



土砂の崩落等に対して、構造耐力を有する外壁の改修や塀の設置を行う工事が対象です

(9) がけ地近接等危険住宅移転事業助成

助成要件	助成内容
<ul style="list-style-type: none"> ○土砂災害特別警戒区域内の建築物で、居住の用に供する部分の床面積が延べ面積の2分の1以上のもの ○土砂災害特別警戒区域に指定される前に建築されていて、土砂災害への構造耐力上の安全性を有していないこと ○前年度の住民税及び固定資産税を滞納していないこと ○対象建築物に専ら居住していること ○助成対象者が除却・移転等費用を支払うこと ○借家等の場合は、所有者の承諾を得ること 	<p>除却に要する費用の100%以内 上限97万5千円(千円未満切捨て)</p>
	<p>移転先の住宅等取得費 金融機関等から融資を受けた場合の 利息に相当する額で、 建物の上限325万円 土地の上限96万円(借入利率： 年8.5%を限度とし千円未満切捨て)</p>



区域内の危険住宅の除却費と、移転先の住宅等取得費（こちらは利息分）が対象です

(10) ブロック塀等除却工事等に係る助成制度

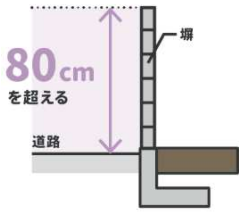
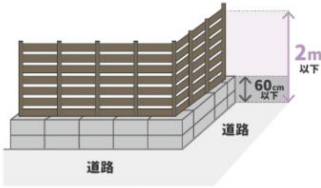
ア 助成要件

助成制度の種類	対象
ブロック塀等除却工事	撤去工事の対象となるブロック塀等とは次のものを指し、フェンスは含まない。 ○補強コンクリートブロック塀、組積造の塀(石塀等)、鉄筋コンクリート組立塀(万年塀、万代塀)
フェンス等建替え工事	建替え工事の対象となる軽量フェンス等とは、次のものを指します。 ○メッシュフェンス、アルミ格子フェンス、目隠しフェンス等フェンスの頂部から基礎部分までの柱が一体的に構成された軽量のもの

以下の全てに該当すること

- ・ ブロック塀等の所有者(個人または法人。共有の場合は代表者。区分所有の場合は管理組合等の理事長。)
- ・ 住民税(法人にあっては法人税)・固定資産税を滞納していないこと

イ 助成内容

工事	助成対象	助成内容
ブロック塀等除却工事	<p>除却工事助成対象ブロック塀等は次の全てを満たすもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ブロック塀等で道路に面しているもの及び道路内に倒壊するおそれのあるもの ○安全性が確認できないもの(国土交通省「ブロック塀等の点検のチェックポイント」による) ○道路面からの高さが80cmを超えるもの ○道路に面する部分を全て撤去するもの <p>※建築物の解体工事と一緒に行うものは対象外</p> 	<p>除却工事費用の1/2以内 上限20万円</p> <p>塀等の長さ1mあたり 上限9千円(千円未満切捨て)</p>
フェンス等建替え工事	<p>建替え工事助成対象フェンス等は、次の全てを満たすもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ブロック塀等除却後、その範囲内において軽量フェンス等を新設する工事 ○建築基準法、建築基準法関係規定及び東京都建築安全条例に適合した工事 ○高さが2メートル以下のもの ○塀の基礎及び立ち上がり部分の構造は、高さ60センチメートル以下とし、鉄筋コンクリート造または鉄筋コンクリート造と同等の構造強度を持つものとする <p>※建築物の解体工事と一緒に行うものは対象外</p> 	<p>建替え工事費用の1/2以内 上限40万円</p> <p>フェンス等の長さ1mあたり 上限1万8千円</p>
		<p>建替え工事の設計及び工事監理費用 上限15万円</p>

2 目黒区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム（令和7年度版）

（1）目標

本計画に定めた目標の達成に向け、住宅所有者の経済的負担の軽減を図るとともに、住宅所有者に対する直接的な耐震化促進、耐震診断実施者に対する耐震化促進、改修事業者の技術力向上、一般区民への周知・普及等の充実を図ることが重要である。

このため、目黒区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム(令和7年度版)では、毎年度、住宅耐震化にかかる取組を位置づけ、その進捗状況を把握・評価するとともに、取組内容の充実・改善を図り、住宅の耐震化を推進することを目的とする。

（2）位置づけ

第4章「耐震化を推進するための環境整備」1「普及啓発」(※前回計画)に基づき、の目標を実現するため、より効果的に耐震化を進めるものとして策定した。

（3）取組内容

2025(令和7)年度取組内容
<p>【財政的支援】詳細はパンフレット等参照</p> <ul style="list-style-type: none"> i)住宅の耐震診断費用に対する一部補助を実施 ii)住宅の耐震改修費用に対する一部補助を実施 <p>【普及啓発等】</p> <ul style="list-style-type: none"> i)住宅所有者(木造)に対する直接的な耐震化促進地区を定め、住宅所有者(木造)に対して耐震化事業に関する案内書の戸別投函を実施 ii)耐震診断実施者に対する耐震化促進 <ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断完了時に耐震改修の説明を行うことにより耐震改修を促す ・耐震診断実施の翌年から、耐震改修工事未実施の所有者に対して、耐震フェア開催のダイレクトメールを送付 iii)改修事業者の技術力向上及び所有者から改修事業者への接触が容易となる取組 <ul style="list-style-type: none"> ・都主催により開催される改修事業者の技術向上に資する講習会を活用し、当該講習会を周知するため、区登録済の改修事業者にダイレクトメールを送付及び区ウェブサイトで開催案内を掲載し、受講を促す ・要望があれば、耐震改修をする所有者に対し、区登録の施工者リストを配布する iv)一般への普及啓発 <ul style="list-style-type: none"> ・年に1度、区報で耐震特集を組み周知 ・毎月1回、協力団体による無料相談会を実施 ・毎年9月頃、耐震フェアを開催(業者による耐震工法の展示及び建築士による無料相談

<p>会の開催、3日間)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区民・建物所有者に向けた、耐震化助成事業パンフレットの窓口配布 ・区ウェブサイトにも各種耐震化助成事業を掲載

(4) 耐震化にかかわる支援目標

2025(令和7)年度目標	
・木造住宅耐震診断助成	20
・木造住宅耐震改修設計助成	5
・木造住宅耐震改修助成	5
・非木造住宅耐震診断助成	4
・非木造住宅耐震改修設計助成	4
・非木造住宅耐震改修助成	3
前年度までの実績(2006(平成18)年度～2024(令和6)年度)	
・木造住宅耐震診断助成	1,136
・木造住宅耐震改修設計助成	38
・木造住宅耐震改修助成	327
・非木造住宅耐震診断助成	89
・非木造住宅耐震改修設計助成	11
・非木造住宅耐震改修助成	16

(5) 実績と自己評価

前年度(2024(令和6)年度)の取組実績
<ul style="list-style-type: none"> ・区報で耐震特集を組み周知、SNSの活用 ・新耐震木造住宅の耐震化助成を開始 ・耐震フェアを開催(業者による耐震工法の展示及び無料相談会の開催、3日間) ・防災フェスタで耐震化助成に関するブースを設置 ・区内1地区で住宅所有者(木造)に対して戸別投函を行い、耐震化事業を案内
前年度(2024(令和6)年度)の課題
<ul style="list-style-type: none"> ・事業を推進するため、引き続き普及啓発を図る必要がある
改善策
<ul style="list-style-type: none"> ・普及啓発の拡大 ・助成内容の見直し

3 耐震化に係る税金の減免制度

(1) 耐震化に係る所得税及び固定資産税の減免など

ア 所得税の特別控除

条件	2025(令和7)年12月31日までに、旧耐震基準である1981(昭和56)年5月31日以前に建設された住宅の耐震改修工事を行った場合
控除の内容	以下の控除額(10%、5%控除対象金額の合計)を所得税から控除 ・10%控除(上限:250万円) 耐震改修に係る標準的な工事費用相当額の合計額(A※ ¹)のうち、250万円まで>上限額までの標準的な工事費用相当額の合計額(B) ・5%控除(上限:①または②まで) Aのうち10%控除限度額を超えた額[A-(Bまたは10%控除の上限額)]とその他の増改築の費用※ ² の額の合計のうち、①または②の少ない方まで ①1000万円-[10%控除の額(上限額までの標準的な工事費用相当額の合計額(B)または上限額)]の額 ②Aの額(耐震改修以外の改修工事を行っている場合、Aの合計) ※1 補助金等の交付がある場合、標準的な工事費用相当額から補助金等の額を差し引いた後の金額。 ※2 一定の増改築等:第1号~第6号工事のいずれかに該当する工事
控除を受けられる家屋の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・特別控除の適用を受けようとする者が自ら居住の用に供していること ・1981(昭和56)年5月31日以前に着工されたものであること ・現行の耐震基準に適合しないものであること ・現行の耐震基準に適合させるための耐震改修工事であること
証明書などの発行	地方自治体、登録建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関など
手続き	証明書等を添付して確定申告を行う

イ 固定資産税の減額措置(要安全確認計画記載建築物等)

条件	2026(令和8)年3月31日までの間に耐震改修が完了した場合
減額の内容	耐震改修工事を行った翌年度から、2年度分の固定資産税額が1/2が減額される(耐震改修工事費の5%を上限)
減額を受けられる建築物の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震対策緊急促進事業のうち耐震改修を行う事業に係る政府の補助を受けていること ・耐震基準に適合した工事であることの証明書等を受けていること ・所管行政庁に対して耐震診断結果を報告していること ・対象となる家屋の住宅部分のうち120㎡を超える部分及び非住宅部分が対象
証明書などの発行	地方自治体、登録建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関など
手続き	耐震改修が完了した3ヶ月以内に、証明書等を添付して申告する

(2) 耐震化のための建替えまたは改修を行った住宅に対する固定資産税・都市計画税の減免

(都)

	耐震化のための建替え	耐震化のための改修	
条件	1982(昭和57)年1月1日以前からある家屋で、2009(平成21)年1月2日から2026(令和8)年3月31までの間に、当該家屋に代えて新築された場合	1982(昭和57)年1月1日以前からある住宅で、2026(令和8)年3月31までの間に耐震化改修工事が完了した場合	1982(昭和57)年1月2日から平成13年1月1日までの間に新築した住宅で、令和6年4月1日から令和8年3月31日までの間に耐震化改修工事が完了した場合
減額の内容	新築後新たに課税される年度から3年度分について全額減免	改修完了日の翌年度(1月1日完了の場合はその年度)1年度分(1*)について住宅1戸あたり120㎡の床面積相当分まで全額減免 (1*)住宅が通行障害既存耐震不適格建築物に該当する場合は2年度分	改修完了日の翌年度(1月1日完了の場合はその年度)1年度分(1*)について住宅1戸あたり120㎡の床面積相当分まで全額減免
減額を受けられる建築物の条件	上記条件に加え、下記の要件全てを満たすこと (1)新築された住宅の居住部分の割合が当該家屋の1/2以上であること (2)建替え前の家屋を取り壊した日の前後各1年以内に新築された住宅であること (3)建替え前の家屋と新築された住宅がともに東京23区内にあること (4)新築された日の属する年の翌年の1月1日(1月1日新築の場合は同日)において、建替え前の家屋を取り壊した日の属する年の1月1日における所有者と、同一の者が所有する住宅であること (5)新築された住宅について、検査済証の交付を受けていること	上記条件に加え、下記の要件全てを満たすこと (1)耐震改修後の家屋の居住部分の割合が当該家屋の1/2以上であること (2)耐震改修に要した費用の額が1戸あたり50万円を超えていること (3)耐震基準に適合した工事であることの証明書を添付していること	上記条件に加え、下記の要件全てを満たすこと (1)在来軸組工法により新築された平家建てまたは2階建ての木造の住宅であること (2)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 (3)耐震改修に要した費用の額が1戸あたり50万円を超えていること (4)現行の耐震基準に適合した工事であることの証明を受けていること
手続き	新築された年の翌々年(1月1日新築の場合は翌年)の2月未までに、検査済証等を添付して申告	改修が完了した日から3か月以内に、証明書等を添付して申告	

4 語句説明

項目	語句	説明
あ行	一般緊急輸送道路	緊急輸送道路のうち、特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路。(※P7参照)
か行	旧耐震基準	1981(昭和56)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。中規模の地震動(震度5強程度)に対して倒壊等の被害を生じないことを目標としていた。
	緊急輸送道路	都地域防災計画に定める、都市高速道路、一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路、並びにこれらの道路と知事が指定する拠点(指定拠点)とを連絡し、または指定拠点を相互に連絡する道路。(※P7参照)
	区間到達率	特定緊急輸送道路の区間ごとの通行機能を評価する指標であり、当該区間に都県境入口の過半から到達できる確率をシミュレーションにより算出したもの。(※P76参照)
さ行	住宅・土地統計調査	総務省統計局が5年ごとに実施している住宅に関する統計調査。住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を、全国及び地域別に明らかにすることを目的としている。調査の方法は、全国の世帯の中から統計的な方法によって約15分の1の割合で無作為に調査対象を抽出した標本調査で、最新の調査は「令和5年 住宅・土地統計調査」。
	新耐震基準	1981(昭和56)年6月1日に導入された耐震基準。中規模の地震動(震度5強程度)に対してほとんど損傷を生じず、大規模の地震動(震度6強から7に至る程度)に対して倒壊等の被害を生じないことを目標としている。
	新耐震基準の木造住宅(2000年以前)	1981(昭和56)年6月1日から2000(平成12)年5月31日まで工事に着手した2階建以下の在来軸組工法の木造住宅。
	総合到達率	特定緊急輸送道路全体の通行機能を評価する指標であり、区間到達率を道路全体で加重平均して算出したもの。(※P77参照)
	組積造の塀	れんがや大谷石などの石材を積み上げて造られる塀。
た行	耐震化・耐震化率	全てまたは種別ごとの建築物のうち、耐震診断を実施して地震に対して安全な構造であることを確認した建築物または耐震改修等を実施した耐震性を満たす建築物の割合のこと。
	耐震改修・耐震改修等	耐震促進法第2条第2項に規定する地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替え若しくは一部の除却または敷地の整備をすることである耐震改修のほか、既存建築物の除却または建て替えること。

項目	語句	説明
	耐震改修促進法	建築物の耐震改修の促進に関する法律(1995(平成7)年法律第123号)の略称。阪神・淡路大震災の教訓から、地震による建築物の倒壊など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して制定。
	定期調査報告制度	不特定多数の人が利用する特定建築物の安全性や適法性を確保するために、建築基準法で定めている専門の技術者により建築物などを定期的に調査・検査し、特定行政庁に報告する制度。
	東京都耐震化推進条例	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((都)2011(平成23)年条例第36号)の略称。首都直下地震の切迫性が指摘されている中、震災時において避難、救急消火活動、緊急支援物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路が建築物の倒壊により閉塞されることを防止するため、沿道の建築物の耐震化を推進し、震災から都民の生命と財産を保護するとともに、首都機能を確保することを目的として制定。
	東京都防災会議	災害対策基本法第14条及び東京都防災会議条例(1962(昭和37)年東京都条例第109号)に基づき設置される知事の附属機関のこと。知事を会長とし、指定地方行政機関、指定公共機関、指定地方公共機関、都及び区市町村などの職員または代表で構成されており、都地域防災計画の作成(修正)及びその実施の推進などを所掌。
	特定既存耐震不適格建築物	旧耐震基準により建築された建築物または新耐震基準の木造住宅等(2000年以前)で、現行の耐震関係規定に適合しない建築物である既存耐震不適格建築物のうち、学校、病院、老人ホーム、幼稚園、保育園、物品販売業を営む店舗などの多数の者が利用する一定規模以上の建築物。(※P5参照)
	特定行政庁	建築主事を置く区市町村の区域については当該区市町村の長をいい、その他の市区町村の区域については都道府県知事。区においては、区長のこと。
	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道路として都が指定した道路。(※P7参照)
	特定建築物	多数の者が利用する一定規模以上の建築物等で、耐震改修促進法で位置づけられた「要緊急安全確認大規模建築物」、「特定既存耐震不適格建築物」の総称。(※P5参照)
な行	2000年基準	2000(平成12)年6月1日に導入された耐震基準。木造建築物に関して、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。

項目	語句	説明
は行	避難行動要支援者	65歳以上の高齢者、身体障害者手帳を取得している者、愛の手帳を取得している者、精神障害者保健福祉手帳を取得している者、介護保険の要介護・要支援認定を受けている者のいずれかに該当し、自力で避難することが困難な者。
	ブロック塀等	補強コンクリートブロック造の塀、組積造の塀、万年塀など。
	防災上重要な区有建築物	区地域防災計画で定める災害対策本部、地域避難所、補完避難所、福祉避難所のうち、区有建築物であるもの。
	補強設計	耐震性能など建築物の強度的性能を向上させ安全性を高めるために、柱、梁、壁など建築物の主要構造部の補強を計画し、建築物の強度や粘り強さを向上させる設計のこと。
ま行	区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム	社会資本総合整備計画で規定する、地方公共団体が住宅の耐震化を緊急的に促進するための計画。（※P68参照）
	区地域防災計画	地震や風水害などの大きな災害の発生に備え、災害の予防や災害が発生した場合の応急対策、復旧対策を行うため、災害対策基本法に基づき、区において処理すべき防災上の業務や事務を定めた計画。
	木造住宅等	住宅、共同住宅、併用住宅、病院、老人ホーム、福祉ホーム、保育所、その他これらに類するもので木造2階建て以下のもの。
	木造住宅密集地域	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。
や行	要安全確認計画記載建築物	耐震改修促進法で定める建築物。区では、特定緊急輸送道路沿道建築物。
	要緊急安全確認大規模建築物	耐震改修促進法で定める建築物で、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。所有者に対して、耐震化の状況報告と耐震診断の義務が課せられている。（※P5参照）

耐震診断とは

○耐震診断とは建物が地震の揺れにより倒壊するかしないかを見極めるための調査です。

<木造住宅>

○木造住宅の耐震診断の基準は、「木造住宅の耐震診断と補強方法」(財団法人日本建築防災協会)が広く利用されており、「誰でもできるわが家の耐震診断」、「一般診断法」、「精密診断法」の3つの方法があります。

○「一般診断法」及び「精密診断法」では、木造住宅が大地震の揺れに対して倒壊するかしないかを上部構造評点(Iw)の結果により、判断します。

○建物が必要な耐震性能を満たすには、Iwが1.0以上である必要があります。

誰でもできるわが家の耐震診断
(財団法人 日本建築防災協会HP)

木造建物の所有者が自らの住まいの耐震性を簡単にチェックするための診断方法です。

一般診断法

耐震改修等の必要性の判定を目的としており、必ずしも改修を前提としない診断方法です。調査にあたっては原則、内装材や外装材を剥がしたりしません。

精密診断法

改修の必要性が高いものについて、部材やそれらの接合部等に関するより詳細な情報に基づき、改修の必要性の最終的な判断を行うことを目的とした診断方法です。また、改修を施すものについては、改修後の耐震性も診断します。

上部構造評点(Iw)と判定

上部構造評点	判定
1.5以上	倒壊しない
1.0以上～1.5未満	一応倒壊しない
0.7以上～1.0未満	倒壊する可能性がある
0.7未満	倒壊する可能性が高い

<分譲マンション>

○予備調査により、建築物の概要や使用履歴、増改築、経年劣化、設計図書の有無等の内容を確認、耐震診断のレベルの設定等を行います。

○その後、現地調査にて、マンションの現況を把握し、設計図書との整合性を確認するとともに、マンションの劣化状況等の診断計算に必要な調査項目を確認します。

○調査結果から構造の耐震性の検討・評価を行い、耐震補強案及び概算工事費等を検討します。

○耐震診断の結果算出される、構造耐震指標Isの数値により、建物の保有する耐震性能を下表により判定します。(第二次診断・三次診断の場合)

構造耐震指標(Is)と地震に対する安全性

Is値	地震に対する安全性
0.3未満の場合	倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。
0.3以上0.6未満の場合	倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
0.6以上の場合	倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。

Is値が0.6の場合の被害の状況の目安

		軽微	小破	中破	大破	倒壊
被害	状況					
	R/C造 SRC造	壁の損傷がほとんど無い	一般的な壁にひび割れ	柱・耐震壁にひび割れ	柱の鉄筋が露出	建物の一部または全体が倒壊
地震規模	中地震 震度5強程度	Is=0.6の場合				
	大地震 震度6強程度	Is=0.6の場合				

出典:東京都耐震ポータルサイト

耐震ネット(<http://www.taisin-net.com/>)より抜粋(一部加筆修正)

5 総合到達率と区間到達率

出典:東京都耐震改修促進計画(改定) 2026(令和8)年3月

(1) 総合到達率及び区間到達率の定義

ア 目的

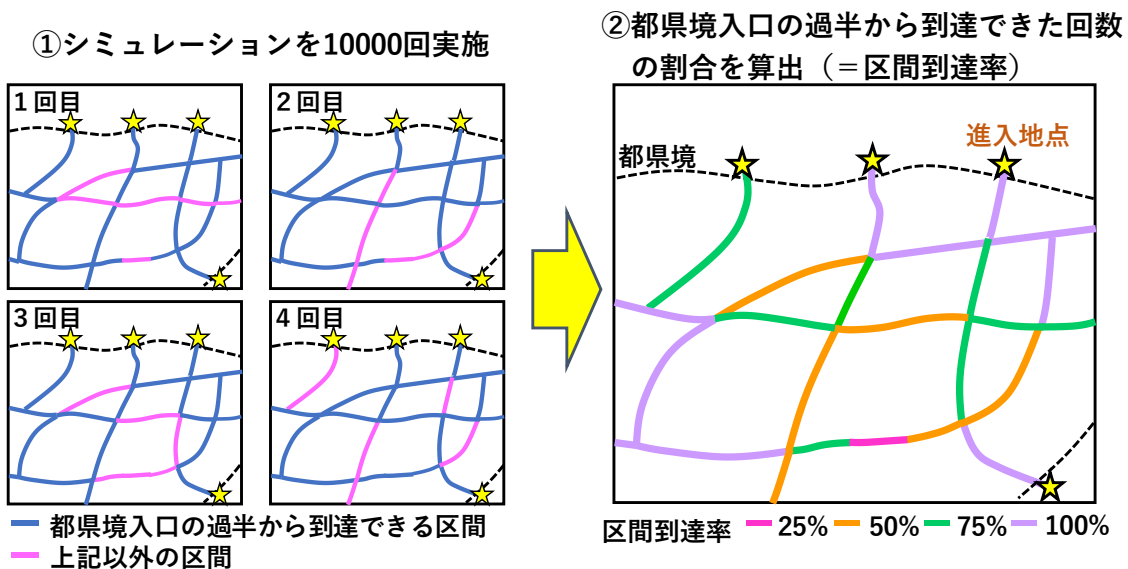
特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断を義務付けた東京都耐震化推進条例に基づく取組により、沿道建築物の耐震診断実施率が98.6%(令和7年12月末時点)になり、路線ごとに建築物の位置と耐震性能がほぼ把握できた。

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。

イ 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>



【区間到達率の算出イメージ】

ウ 総合到達率とは

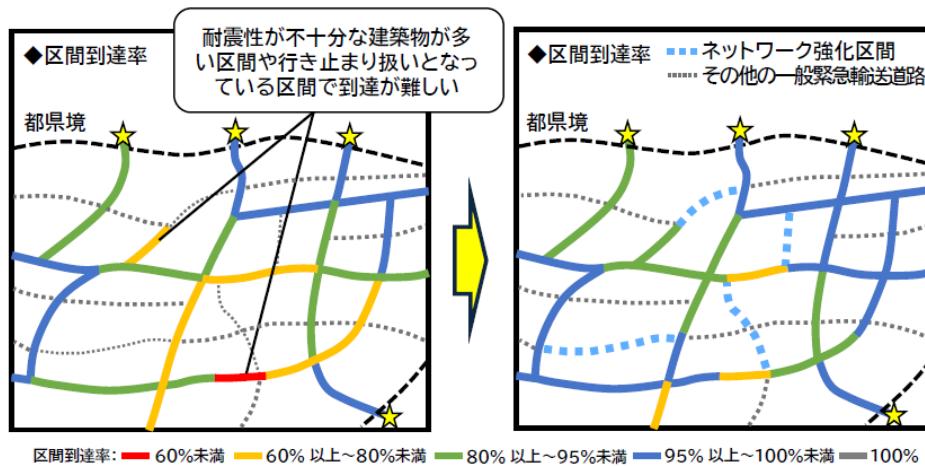
特定緊急輸送道路全体の通行機能を評価する指標であり、区間到達率を道路全体で加重平均して算出したものである。

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

【総合到達率の算出式】

エ ネットワーク強化区間の通行を加味

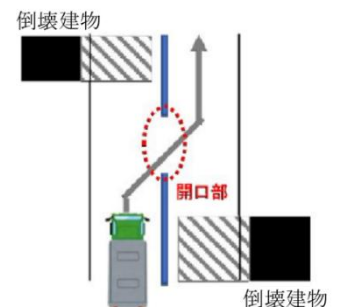
これまでは、特定緊急輸送道路のみを通行できるものとしてシミュレーションを実施していたが、一般緊急輸送道路の役割を再評価し、後述するネットワーク強化区間を含めた道路網で特定緊急輸送道路の区間到達率及び総合到達率を算出する。



【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】

オ 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^{※1}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^{※2})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

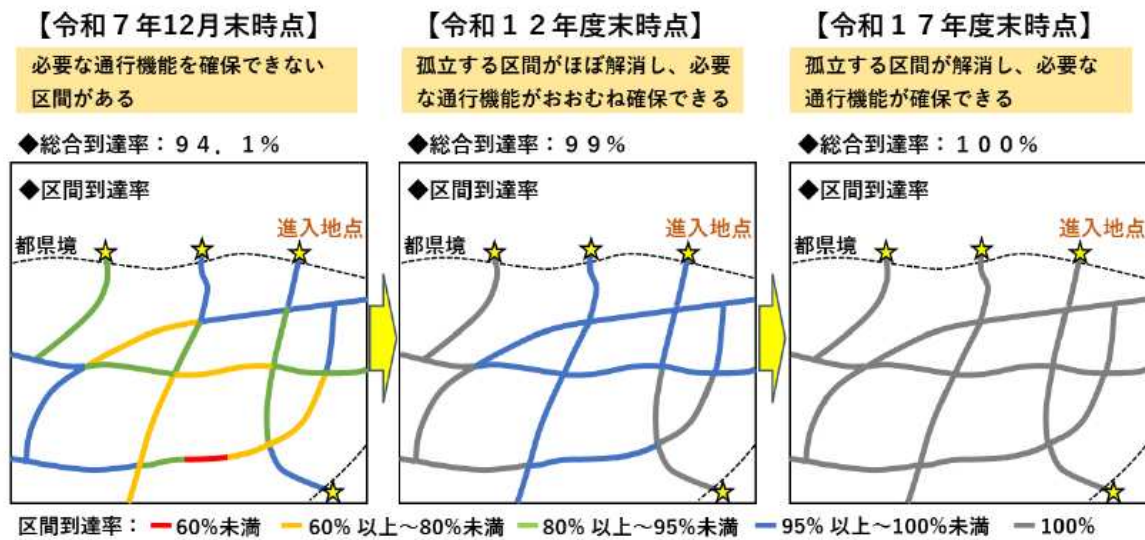


【通行イメージ】

※1 首都直下地震等による東京の被害想定、2022(令和4)年5月25日公表、都防災会議。

※2 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)。

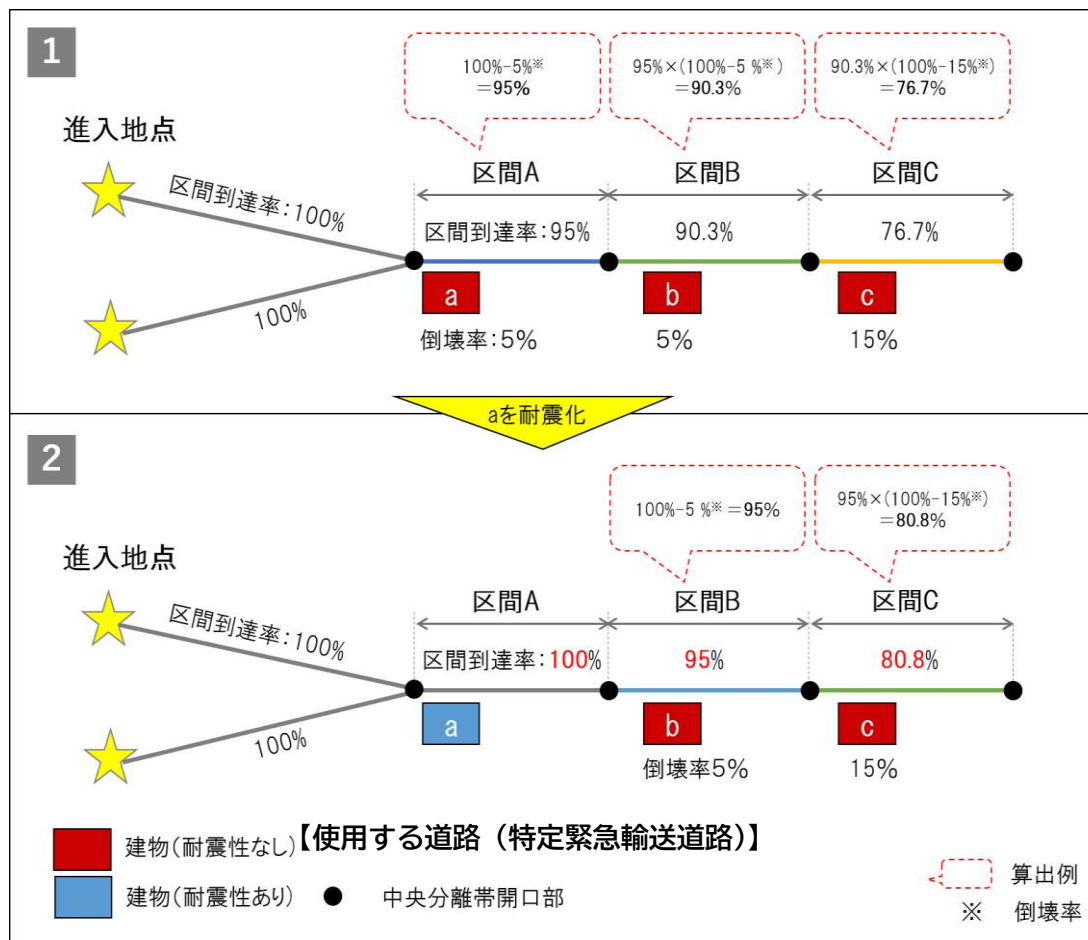
カ シミュレーションの結果と目標設定



【特定緊急輸送道路沿道建築物の目標設定のイメージ】

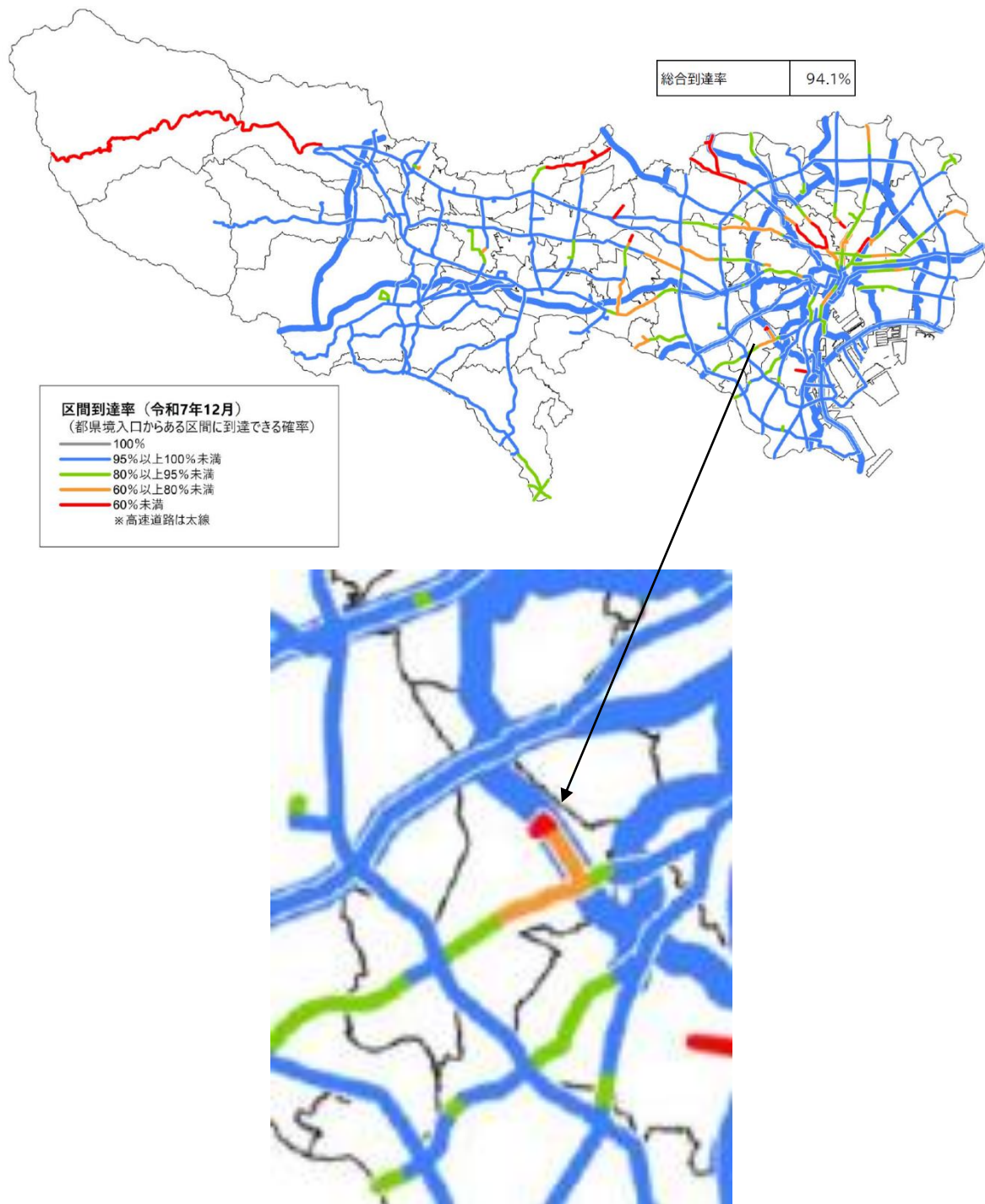
(2) 区間到達率算出における耐震化の効果

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。



【耐震化の効果のイメージ】

(3) 区間到達率図（2025（令和7）年12月末時点）



出典：東京都耐震改修促進計画

6 住宅の耐震化の現状【2000年基準】（棟数）

令和3年土地利用現況調査の建物データを基に、令和5年の住宅・土地統計調査の傾向を踏まえた、棟数による住宅の耐震化の現状(令和7年現在)【2000年基準】は下表のとおりです。

棟数データは、P15の戸数データと内訳や傾向は同様ですが、本区は比較的早い時期から共同住宅化が進んだため、戸数データよりも耐震化率は低くなっています。

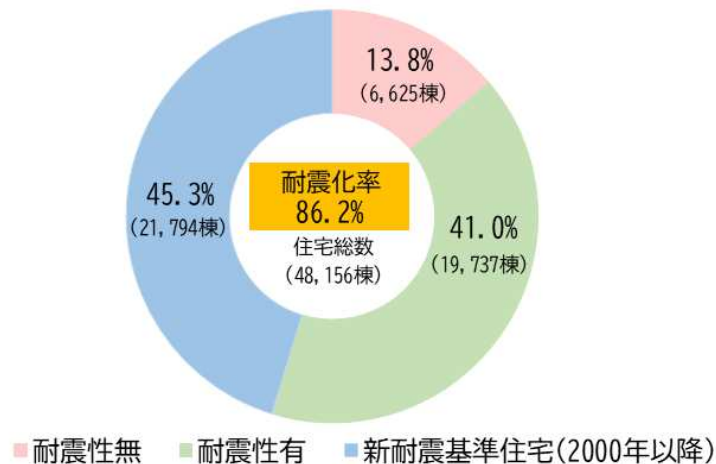
棟数データと戸数データは推計方法が異なるため、数値に差異があります。

表 住宅の耐震化の現状【2000年基準】（単位：棟）

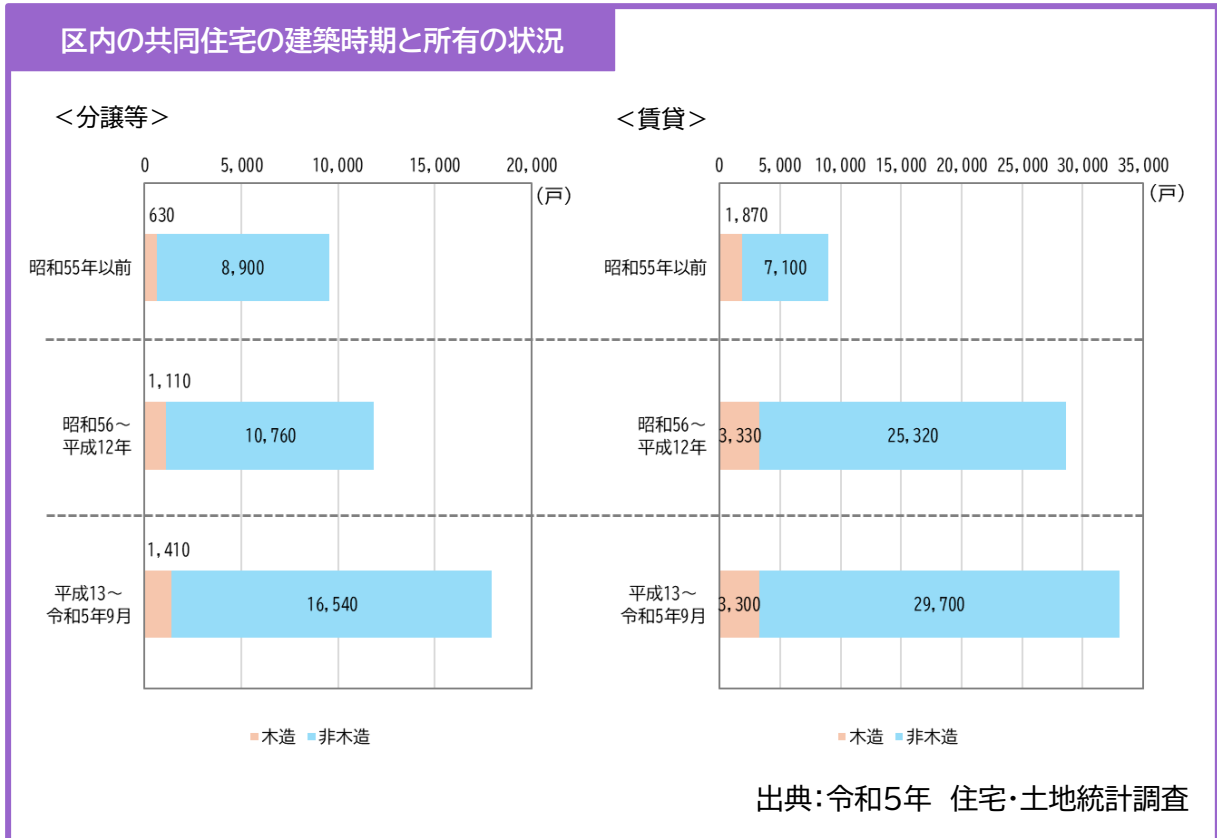
(単位：棟)

建て方	構造	旧耐震基準住宅・ 新耐震基準住宅(2000年以前)			新耐震基準 住宅 (2000年以降)	住宅 (合計)	耐震性を 満たす 住宅	耐震化 率
		総数		総数				
		a=b+c	耐震性有 b		耐震性無 c	d	e=a+d	f=b+d
戸建 住宅	木造	13,793	9,400	4,393	11,382	25,175	20,782	82.6%
	非木造	3,520	3,303	217	2,911	6,431	6,214	96.6%
	小計	17,313	12,703	4,610	14,293	31,606	26,996	85.4%
共同 住宅	木造	2,677	1,324	1,353	1,823	4,500	3,147	69.9%
	非木造	6,372	5,710	662	5,678	12,050	11,388	94.5%
	小計	9,049	7,034	2,015	7,501	16,550	14,535	87.8%
住宅総数		26,362	19,737	6,625	21,794	48,156	41,531	86.2%

建て方	構造	旧耐震基準住宅			新耐震基準住宅(2000年以前)		
		総数		総数	総数		
		a=b+c	耐震性有 b		耐震性無 c	d=e+f	耐震性有 e
戸建 住宅	木造	5,858	3,409	2,449	7,935	5,991	1,944
	非木造	1,094	877	217	2,426	2,426	0
	小計	6,952	4,286	2,666	10,361	8,417	1,944
共同 住宅	木造	969	297	672	1,708	1,027	681
	非木造	1,947	1,285	662	4,425	4,425	0
	小計	2,916	1,582	1,334	6,133	5,452	681
住宅総数		9,868	5,868	4,000	16,494	13,869	2,625



住宅総数の耐震化現状【2000年基準】



分譲マンション等の実態調査

令和4年度、区では、マンション管理適正化推進計画策定に係る実態調査を行いました。

- 2以上の区分所有者がいるマンションは1,258棟(物件単位)
- マンション管理状況に関するアンケート調査(回答199件)
 - ・ 4割以上が昭和55年以前の建築物です。
 - ・ 約96%で管理組合が組織、管理規約が作成されており、9割以上で修繕積立金を設定しています。
 - ・ 旧耐震基準の建物のうち、耐震診断を実施したのは4割程度、耐震改修工事を実施したのは1割程度で、費用面の課題も見受けられます。
 - ・ 耐震診断・耐震改修を実施しない理由は、検討していないが一番多く、次いで検討したが合意に至らなかったと回答しています。
 - ・ 引き続き管理組合に対する耐震化の重要性や支援制度の周知が必要と考えられます。

目黒区耐震改修促進計画

2026(令和8)年3月発行

編集・発行 目黒区 都市整備部 建築課

東京都目黒区上目黒二丁目19番15号

電話 03-5722-9490 FAX 03-5722-9597

編集協力 株式会社 パスコ

印刷 株式会社 勝村印刷所



目黒区
都市整備部 | 建築課