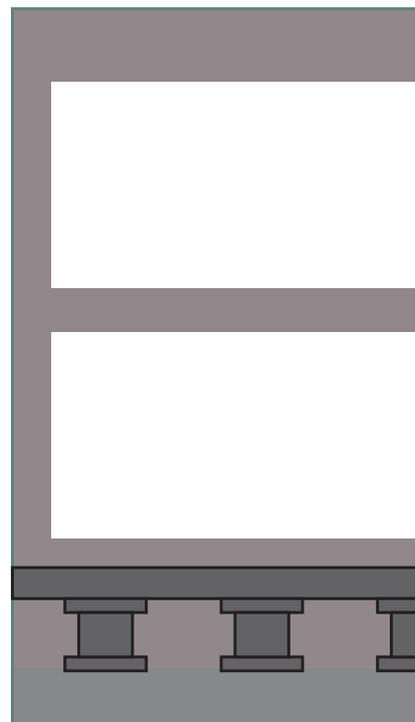
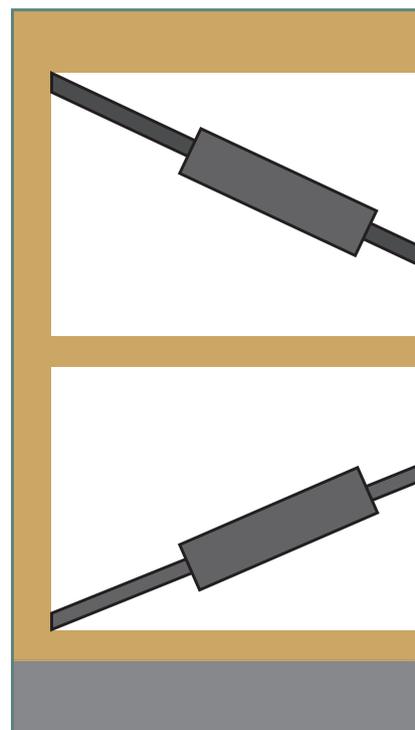
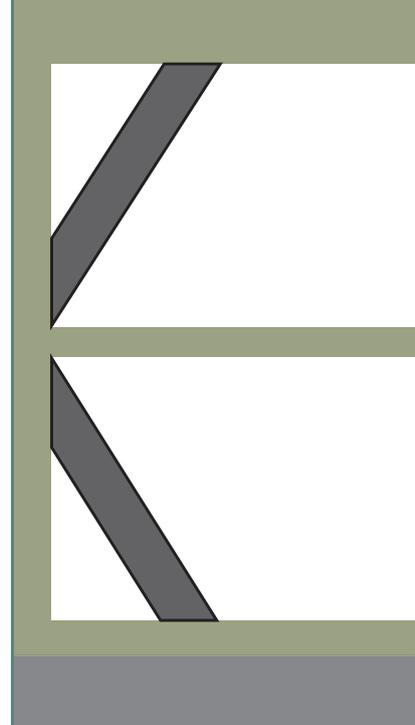


練馬区 耐震改修促進計画

令和8年(2026年)3月

練馬区



練馬区耐震改修促進計画

(令和8年度(2026年度)～令和17年度(2035年度))

令和8(2026年)3月

練馬区

目次

第1章 はじめに	1
1 計画の概要	2
(1) 計画策定の背景	2
(2) 計画の目的	2
(3) 計画の位置付け	4
(4) 計画の期間	4
(5) 対象区域および対象建築物	4
2 耐震化の判定と基準	5
(1) 耐震性能の判定	5
(2) 耐震化の基準	5
第2章 これまでの主な取組	7
1 総合的な観点による三位一体の取組	8
(1) 耐震改修工事等に対する費用助成支援	8
(2) 耐震化に係る啓発	10
(3) 所有者への個別訪問、指導および助言	11
第3章 耐震化の現況と課題	13
1 前計画における耐震化の現況（一覧）	14
2 閉塞を防ぐべき道路沿道建築物の耐震化の現況	15
(1) 特定緊急輸送道路沿道建築物	16
(2) 一般緊急輸送道路沿道建築物	16
3 民間建築物の耐震化の現況	18
(1) 住宅	18
(2) 災害時医療機関等	20
(3) 私立幼稚園、私立保育所	20
(4) 特定建築物（特定既存耐震不適格建築物）	21
4 区立施設の耐震化の現況	22
(1) 区立小中学校	22
(2) 不特定多数の者が利用する区立施設等およびその他の区立施設	22
5 耐震化の課題	23
(1) 自分が住んでいる建物に耐震性があるかどうか「知らない」	23
(2) 耐震化が必要だと思っているけど「行動に移せない」	23
(3) 耐震化をやりたいけど「できない」	23

第4章 耐震化の目標	25
1 耐震化の目標（一覧）	26
2 閉塞を防ぐべき道路沿道建築物の耐震化の目標	27
(1) 特定緊急輸送道路沿道建築物	27
(2) 一般緊急輸送道路沿道建築物	27
3 民間建築物の耐震化の目標	29
(1) 住宅	29
(2) 災害時医療機関等	29
第5章 今後の取組	31
1 基本的な取組方針	32
2 具体的な取組（一覧）	34
施策1 耐震化に関する周知	35
(1) 区の SNS・動画等を活用した耐震制度の周知	35
(2) 耐震診断結果の公表（特定緊急輸送道路沿道建築物）	35
(3) 建物所有者に対する専門家等の情報提供	35
(4) 危険性の視覚的な情報発信	36
(5) 関連部署と連携したイベント等による周知	38
施策2 相談体制等の強化	40
(1) 耐震総合窓口の設置	40
(2) 耐震相談会の開催	40
(3) 耐震セミナーの開催	40
(4) 分譲マンション等へのアドバイザー派遣助成	40
(5) 住宅の専門家派遣・耐震診断を無料で実施	41
施策3 所有者への個別訪問等による啓発など	42
(1) 閉塞を防ぐべき道路沿道建築物の耐震化に対する個別訪問等	42
(2) 住宅や分譲マンション等の民間建築物の耐震化に対する個別訪問等	42
(3) 耐震改修促進法に基づく指導、助言および指示等	44
施策4 耐震改修工事等に対する費用助成	46
(1) 閉塞を防ぐべき道路沿道建築物の耐震改修工事等に対する費用助成	46
(2) 民間建築物の耐震改修工事等に対する費用助成	47
(3) 防災まちづくり事業実施地区内の建築物に対する除却・建替えの費用助成	48
(4) 耐震シェルター・防災ベッドの費用助成	48
施策5 信頼できる技術者の育成	48
(1) 事業者向けの講習会の開催	48
関連施策	49
(1) 緊急輸送道路の機能確保	49
(2) 室内における安全対策の推進	50
(3) 屋外における安全対策の推進	51

資料編	53
資料1 大地震における被害状況	55
(1) 過去の大地震における被害状況	55
(2) 練馬区において想定される被害状況	56
資料2 用語説明	57
(1) 建築物	57
(2) 語句	59
資料3 特定既存耐震不適格建築物一覧表	62
資料4 令和6年度（2024年度）区民意識意向調査	64
資料5 耐震改修促進法等	65
(1) 耐震改修促進法から一部抜粋	65
(2) 建築基準法から一部抜粋	71
(3) 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から一部抜粋	72
(4) 社会資本整備総合交付金交付要綱から一部抜粋	73

本計画において使用する用語の定義はそれぞれ次のとおりとする。

- 耐震化基準：**「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年1月26日国土交通省告示第184号）（以下「国の基本方針」という。）」別添「建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」第1に規定する構造耐震指標が、つぎに掲げる要件を満足すること。
ア 木造の場合 構造耐震指標 I_w 値が1.0相当以上であること。
イ 非木造の場合 構造耐震指標 I_s 値が0.6相当以上であること。
- 耐震診断：**建築物が耐震化基準を満たすか判定すること。
- 耐震改修工事：**耐震化基準を満たすための必要な工事をいう。
- 耐震改修等工事：**耐震改修工事、除却工事または建替え工事をいう。
- 耐震改修工事等：**耐震診断、実施設計、建替え設計、簡易補強工事または耐震改修等工事をいう。
- 耐震化：**耐震診断を実施して耐震化基準に適合することを明らかにすること、または耐震改修等工事を実施すること。
- 旧耐震基準：**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。なお、平成7年の阪神・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年6月1日に導入された耐震基準。また、建築基準法では最低限遵守すべき基準として、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震に対しては構造体を無害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。
- 2000年基準：**平成12年6月1日に導入された耐震基準のうち、木造建築物を対象にしたものをいう。木造建築物に関しては、壁の配置バランスや接合部の仕様を規定するなど構造関係規定が明確化された。
- 耐震性を満たす：**新耐震基準に適合する建築物または耐震化された建築物のこと。
- 2000年基準の耐震性を満たす：**木造の場合は2000年基準に適合する建築物、非木造の場合は新耐震基準に適合する建築物または耐震化された建築物のこと。
- 未耐震建築物：**耐震性を満たさない建築物のこと。
- 耐震化率：**すべての建築物のうち、耐震性を満たす建築物の割合のこと。
新耐震基準の場合は、つぎのとおり。
〔耐震性を満たす建築物／全建築物棟数〕×100%
2000年基準の場合は、つぎのとおり。
〔2000年基準の耐震性を満たす建築物／全建築物棟数〕×100%
住宅は住宅・土地統計調査に基づいて算定しているため、戸数単位となっています。
- 新耐震木造住宅：**昭和56年6月から平成12年5月までに新築または増築の工事に着手した建築物（平屋建てまたは2階建ての在来軸組工法の木造住宅（基礎はコンクリート造）に限る。）

※その他の用語は、資料編 P57 参照

第1章 はじめに

1 計画の概要

(1) 計画策定の背景

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災を教訓として、平成7年に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」¹（以下「耐震改修促進法」という。）が施行され、その後、平成17年の法改正で、地方公共団体が「耐震改修促進計画」を策定することが規定されました。

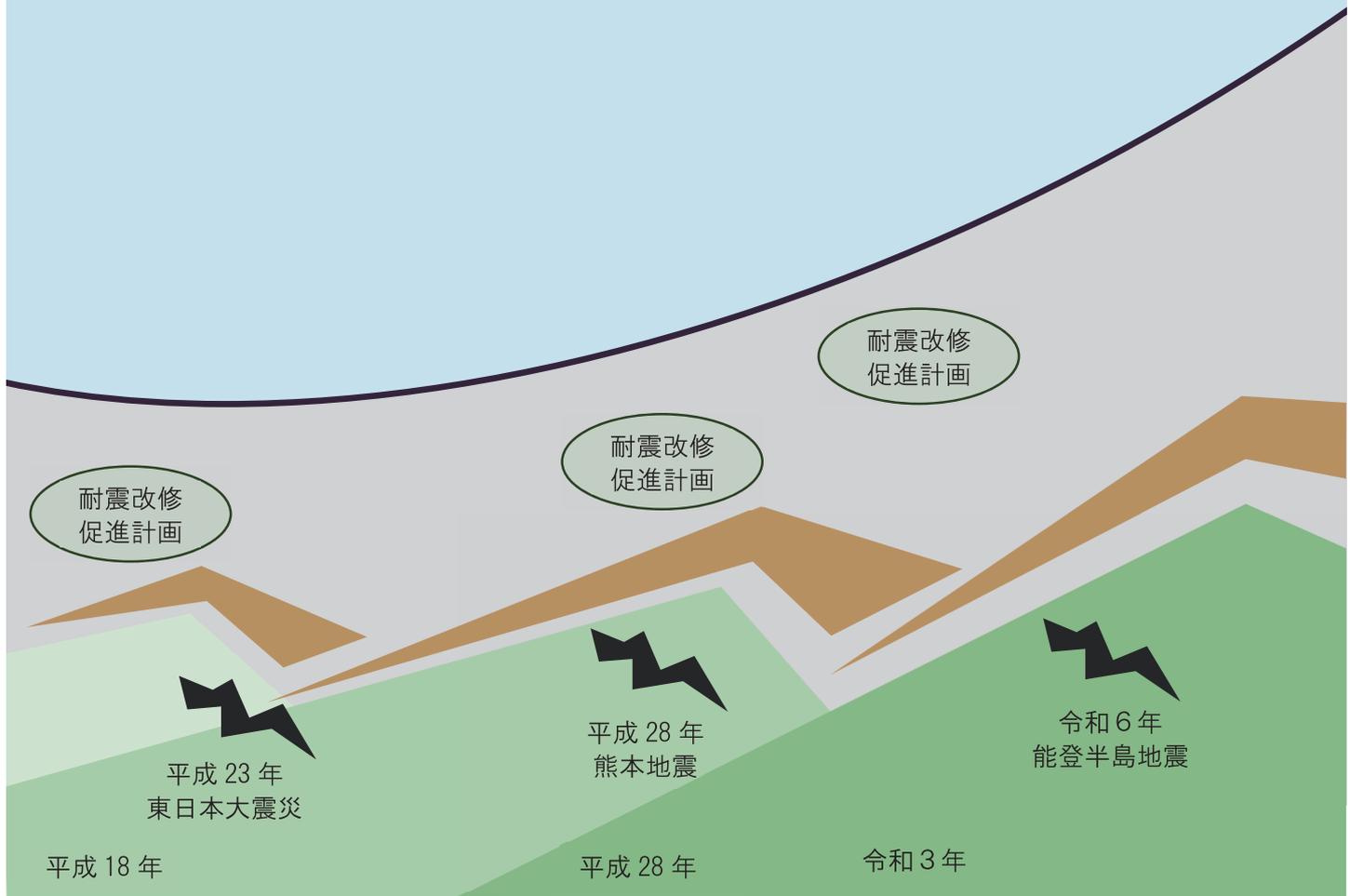
国は、平成18年度に国の基本方針を告示し、耐震化の促進を図るための基本的な方針を示しています。

東京都では、平成18年度に「東京都耐震改修促進計画」を策定し、改定を経ながら耐震化を推進しています。

練馬区においても、平成18年度に「練馬区耐震改修促進計画」を策定し、耐震化に取り組んできました。今回の改定では、東京都の耐震改修促進計画の改定や、改正された「国の基本方針」に基づき新たな目標を設定し、更なる耐震化に向けた方針を示します。

(2) 計画の目的

練馬区耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）は、練馬区内の建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進することにより、区が目指す災害に強いまちづくりを推進し、震災から区民の生命および財産を守ることを目的とします。



災害に強い まちの 実現

耐震改修
促進計画

令和8年

(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されるものです。

なお、本計画の策定にあたり「東京都耐震改修促進計画」や「練馬区地域防災計画」²、その他関連計画との整合を図り、耐震化の目標や目標達成のために必要な施策を定めています。

また、区は平成30年6月に「ランドデザイン構想」を策定し、区の目指す将来像を示しました。この実現に向けて令和6年3月に「第3次みどりの風吹くまちビジョン」を策定し、戦略計画「地域の災害のリスクに応じた『攻めの防災』」に基づき、建築物の耐震化を促進しています。

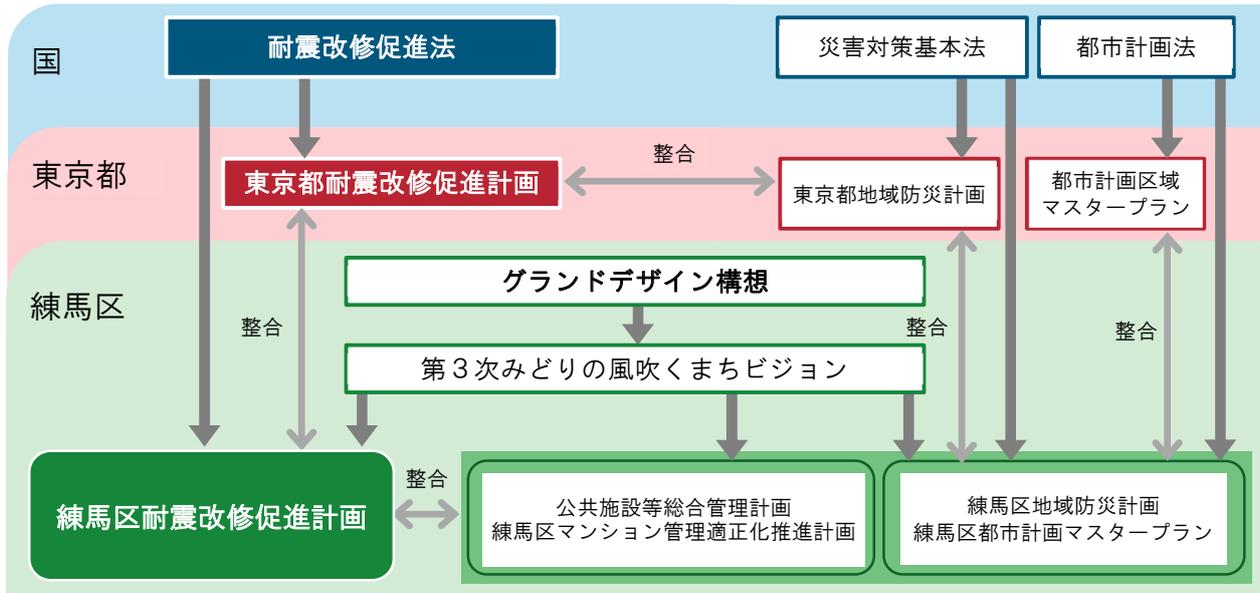


図1-1 耐震改修促進計画の位置付け

(4) 計画の期間

本計画の期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とし、おおむね5年を目途として計画に対する実績等の検証を行います。

また、社会経済状況の変化や計画の実施状況等への対応および区の関連計画との整合を図るため、必要に応じて計画内容の見直しを行います。



図1-2 計画期間

(5) 対象区域および対象建築物

本計画の対象区域は、練馬区全域とします（区立施設については区外のものも含まれます）。対象とする建築物は、旧耐震基準の建築物および新耐震木造住宅とします。

² 練馬区地域防災計画 災害対策基本法第42条の規定に基づき練馬区防災会議が作成する計画

2 耐震化の判定と基準

(1) 耐震性能の判定

耐震性能の判定は、「国の基本方針」に基づき行われます。耐震化を判定するための指標のうち主なものとして、木造建築物は、構造耐震指標 I_w 値³（以下「 I_w 値」という。）、非木造建築物については同様の構造耐震指標 I_s 値⁴（以下「 I_s 値」という。）があります。

耐震性能の判定の法定基準は、建築物が保有すべき最低限の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強から7に至る程度（阪神・淡路大震災クラス））に対して人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としています。

(2) 耐震化の基準

構造耐震指標の判定基準は、以下のものがあります。

法定基準

木造の場合 I_w 値 \geq 1.0

非木造の場合 I_s 値 \geq 0.6

「国の基本方針」により、木造の場合は I_w 値が 1.0 以上、非木造の場合は I_s 値が 0.6 以上であれば「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。」としています。

文部科学省の要補強建物判定基準

I_s 値 \geq 0.7

「公立学校施設に係る大規模地震対策関係法令及び地震防災対策関係法令の運用細目（昭和55年7月23日水管助第217号）」では、 I_s 値がおおむね 0.7 に満たない建物に対し、補強の必要があるとしています。 I_s 値 0.7 は、過去の地震被害や学校としての用途を考慮し、判定値には割増を考慮するのが望ましいとの判断から、0.6 以上に設定されたものです。

主要施設の目標値

I_s 値 \geq 0.75

「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（平成25年3月29日国営計第126号、国営整第198号、国営設第135号）」では、災害時の応急活動等のための施設や多数の者が利用する施設について、大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく、建築物を使用できることを耐震安全性の目標とし、重要度係数を 1.25 と定めています。このことから、法定基準の I_s 値 0.6 の 1.25 倍である I_s 値 0.75 を目標値とします。

³ I_w 値 木造建築物等における各階の構造耐震指標

⁴ I_s 値 鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等の建築物等における各階の構造耐震指標

第2章 これまでの主な取組

第2章 これまでの主な取組

1 総合的な観点による三位一体の取組

前計画では、「耐震改修工事等に対する費用助成支援」、「耐震化に係る啓発」、「建築物の所有者への個別訪問、指導および助言」の3つの観点から、災害に強い安全なまちづくりを目指し、建築物の耐震化に取り組んできました。

以下にこれまで取り組んできたことの主な成果をお示しします。

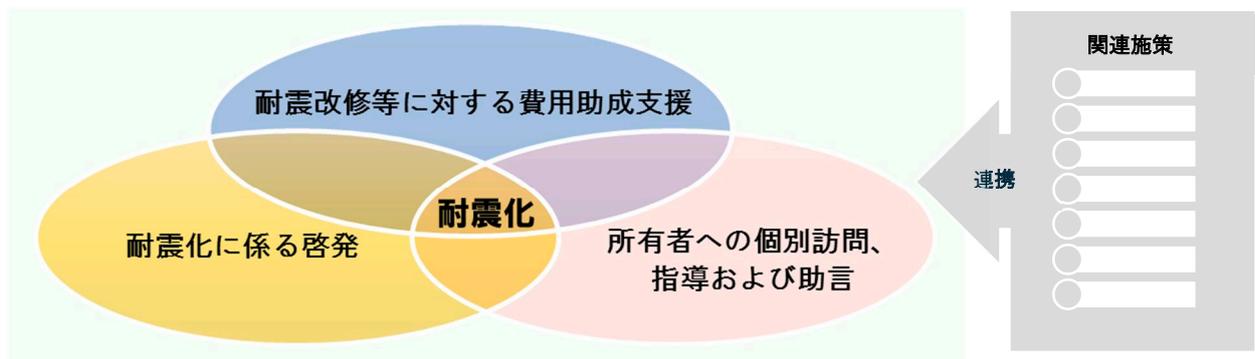


図 2-1 三位一体の総合的な取組

(1) 耐震改修工事等に対する費用助成支援

建築物の更なる耐震化を図るため、主に旧耐震建築物を対象として、耐震改修工事等に係る費用助成を行いました。近年の耐震改修等工事費の高騰や令和6年に発生した能登半島地震の影響などに対応するため、助成制度のメニューや助成額を充実させてきました。

前計画における練馬区の助成制度等の取組状況を以下に示します。

表 2-1 前計画における助成制度の変遷

年度	主な出来事	一般緊急輸送道路 沿道建築物	住宅	
			区内全域	防災まちづくり事業 実施地区内
令和3年			【拡充】耐震診断 【拡充】耐震改修工事	【拡充】除却工事
令和4年		【新設】建替え工事		【新設】建替え工事
令和5年		【拡充】耐震診断		
令和6年	令和6年 能登半島地震	【拡充】耐震改修等工事	【新設】 新耐震木造住宅の 耐震改修工事等	【拡充】耐震改修工事等
令和7年		【拡充】実施設計	【新設】 障害者等居住住宅の 耐震改修工事	【新設】 障害者等居住住宅の 建替え工事

助成制度の新設・拡充、令和6年の能登半島地震の影響などにより、耐震化に向けた最初のステップである耐震診断の助成件数や助成金を活用した耐震化棟数は増加傾向にあります。

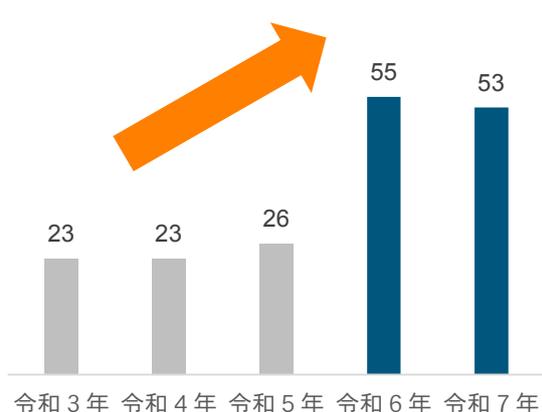


図 2-2 助成金を活用した耐震診断件数

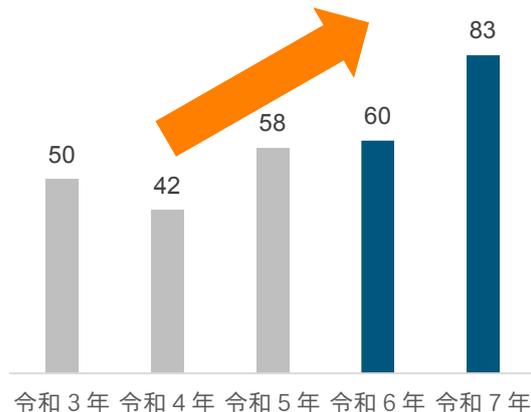


図 2-3 助成金を活用した耐震改修等工事の件数

前計画における耐震化支援実績を以下に示します。

表 2-2 前計画における耐震化支援実績

	年度	~R2	R3	R4	R5	R6	R7年	合計	
		全件終了							
特定緊急輸送道路沿道建築物	耐震診断	101	全件終了						101
	実施設計	99	0	0	1	0	1	101	
	耐震改修等工事	80	0	0	2	0	1	83	
一般緊急輸送道路沿道建築物	耐震診断	40	8	2	6	9	6	71	
	実施設計	13	0	2	1	1	1	18	
	耐震改修等工事	18	3	3	7	4	5	40	
住宅	簡易耐震診断	3678	119	113	110	375	197	4592	
	耐震診断	812	15	16	14	44	42	943	
	実施設計	788	14	15	14	40	40	911	
	耐震改修等工事	639	47	39	49	55	77	906	
	簡易補強工事	58	0	0	0	0	0	58	
	シェルター等	49	0	0	0	3	0	52	
分譲マンション	耐震診断	18	0	5	6	0	2	31	
	実施設計	4	0	0	0	0	0	4	
	耐震改修等工事	5	0	0	0	0	0	5	
災害時医療機関等、 私立幼稚園・私立保育所、 特定建築物、中高層等	耐震診断	56	0	0	0	2	3	61	
	実施設計	6	0	0	0	0	1	7	
	耐震改修等工事	3	0	0	0	1	0	4	

(2) 耐震化に係る啓発

区民や事業者からの地震対策の相談にいつでも適切に対応できるよう、相談体制の整備を行いました。

また、建築物の耐震化の重要性を認識してもらうために、周知・啓発等にも取り組んできました。前計画での練馬区の耐震化に係る啓発の取組状況を以下に示します。

○耐震総合窓口の設置

区民や事業者からの耐震改修工事等に関する一般的な相談だけでなく、区が実施する耐震化に係る施策や取組、助成支援についての相談を受けられるように、区役所本庁舎に設置し相談対応を行いました。



写真 耐震総合窓口

○耐震相談会の開催

平日に来庁できない区民のために、区内の様々な地域において耐震化に対する相談を受けられるよう毎年5回程度開催しました。



写真 耐震相談会の様子

○耐震セミナーの開催

主に区分所有者間の合意形成等に課題のある分譲マンションの耐震化に対する機運を醸成するため、耐震セミナーを毎年1回開催しました。



写真 耐震セミナーの様子

○事業者向け講習会の開催

主に区内の耐震改修工事施工者向けに毎年2回程度開催しました。



写真 事業者向け講習会の様子

○危険性の視覚的な情報発信



写真 本庁舎に設置されているデジタルサイネージ

区報やデジタルサイネージ、SNS 等を活用する際に、実際に被災した建物の写真等を用いて視覚的に危険性を周知・啓発しました。

その他にも特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断結果の公表や東京都と連携した東京都耐震マーク表示制度の活用を進め、区民などが地震に対する安全性を容易に確認できるようにしました。

(3) 所有者への個別訪問、指導および助言

建築物の所有者に対して、令和3年4月から令和8年3月までに1,603件個別訪問、その他にも電話や郵送によるダイレクトメール等により耐震改修工事等を実施するように働きかけを行いました。

また、災害時医療機関等および私立幼稚園・私立保育所に対しては、耐震化を求める要請書を交付し、関連部署と連携しながら未耐震建築物の耐震化を促進してきました。

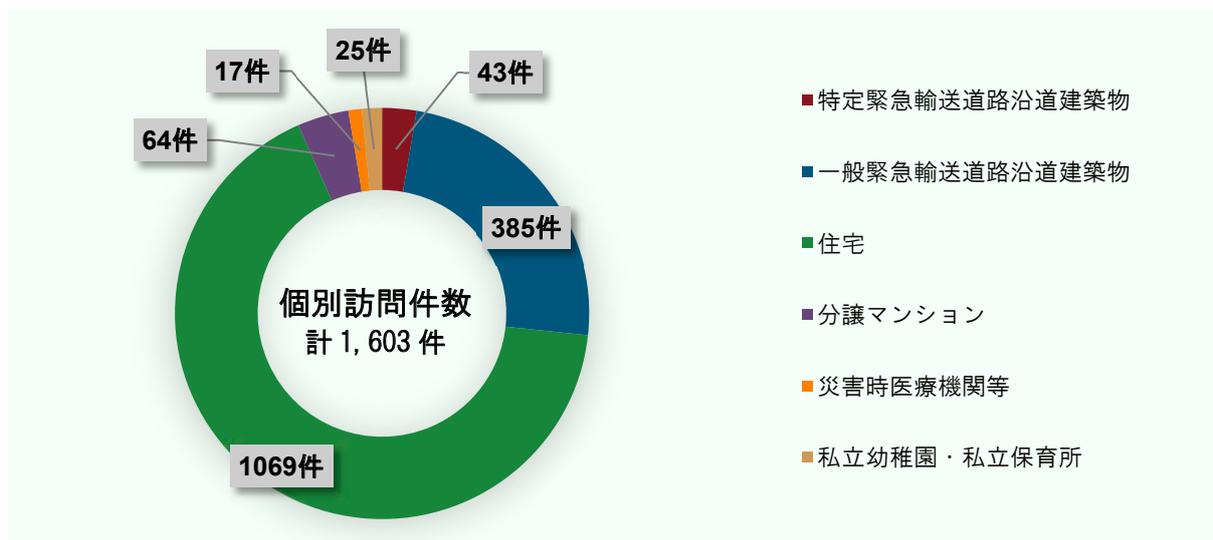


図 2-4 建物所有者への個別訪問件数

第3章 耐震化の現況と課題

第3章 耐震化の現況と課題

1 前計画における耐震化の現況（一覧）

令和3年3月の「練馬区耐震改修促進計画」（以下、「前計画」という。）策定時の耐震化率、前計画終了時（令和7年度末）の耐震化の状況は以下のとおりです。

前計画における耐震化の現況

- ・ 一般緊急輸送道路沿道建築物は耐震化目標を達成しています。
- ・ 住宅、私立幼稚園・私立保育所の耐震化は一定程度進捗しました。

表 3-1 前計画における耐震化の現況

建築物の種類別	令和2年度末耐震化率	前計画 令和7年度末			
		目標	耐震化率	耐震化済／対象建築物	
閉塞を防ぐべき道路沿道の建築物					
	特定緊急輸送道路沿道建築物	95.8%	耐震化率100%を目指す	96.4% 489棟 / 507棟	
		旧耐震のみ 79.2%		旧耐震のみ 82.2% 83棟 / 101棟	
一般緊急輸送道路沿道建築物	80.1%	耐震化率90%を目指す	90.4%	1,420棟 / 1,570棟	
民間建築物	住宅	92.4%	耐震化率95%を目指す	94.5%	367,700戸 / 388,900戸
	災害時医療機関等	92.1%	耐震化率100%を目指す	94.4%	51棟 / 54棟
	私立幼稚園 私立保育所	96.7%	耐震化率100%を目指す	99.1%	228棟 / 230棟
	特定建築物	95.1%	目標達成済み	98.5%	1,799棟 / 1,827棟
区立施設	区立小中学校	100%	Is値0.7以上	100%	338棟 / 338棟
			次回の改築の際に、Is値0.75相当以上とすることをを目指す		
	区立施設等	100%	Is値0.6以上	100%	251棟 / 251棟
不特定多数の者が利用する施設について、大規模改修等に併せて、Is値0.75以上を目指し耐震化を進めていく					

2 閉塞を防ぐべき道路沿道建築物の耐震化の現況

緊急輸送道路は、大地震の発生時に救急救命活動や緊急支援物資の輸送の大動脈となる道路です。このため、その沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防ぎ、緊急輸送道路としての機能を確保することは、区民の生命と財産を守る観点から極めて重要です。

具体的には、東京都地域防災計画に位置付けられた高速自動車国道、一般国道およびこれらと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。

特定緊急輸送道路沿道建築物（要安全確認計画記載建築物）

緊急輸送道路のうち、応急対策の中核となる主要な施設や、防災拠点、港湾等を連絡する道路として、特に沿道建築物の耐震化を図る必要がある道路が特定緊急輸送道路です。特定緊急輸送道路沿道建築物は、その沿道に接し、倒壊した場合に道路の2分の1以上を閉塞するおそれのある高さを持つ建築物を対象とします。

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を担う道路が一般緊急輸送道路です。一般緊急輸送道路沿道建築物は、その沿道に接し、特定緊急輸送道路沿道建築物と同様に倒壊した場合に道路の2分の1以上を閉塞するおそれのある高さを持つ建築物を対象とします。

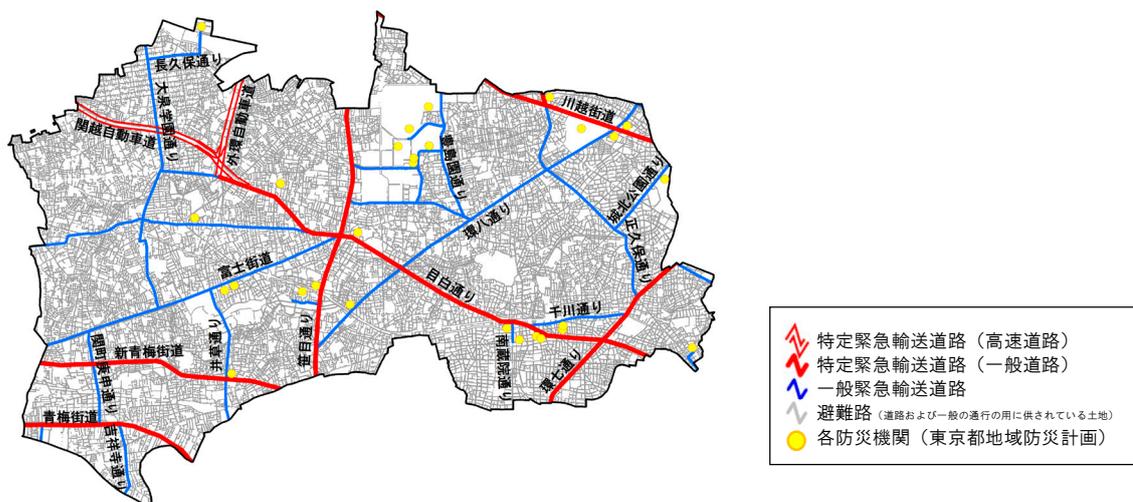


図 3-1 練馬区内の緊急輸送道路・避難路

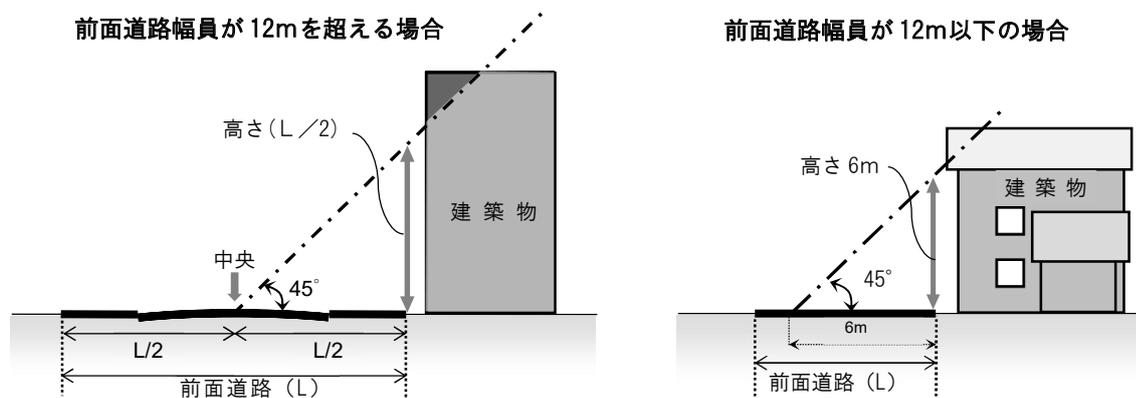


図 3-2 緊急輸送道路沿道建築物の要件

(1) 特定緊急輸送道路沿道建築物

現況 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率は **96.4%** です。

① 耐震化率の現況

区内の特定緊急輸送道路に面する建築物で、道路を閉塞するおそれのある高さ要件⁵に該当する建築物のうち、101棟が旧耐震基準の特定緊急輸送道路沿道建築物の対象です。平成27年度には全101棟の耐震診断をすべて完了しました。令和7年度末時点の耐震化率は96.4%となり、令和2年度末の95.8%から0.6ポイントの上昇となりました。

表 3-2 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率の推移

	耐震性を満たす	耐震性を満たさない	全棟数	耐震化率	増減
令和7年度	489 棟	18 棟	507 棟	96.4%	+0.6%
旧耐震のみ	83 棟	18 棟	101 棟	82.2%	+3.0%
令和2年度	486 棟	21 棟	507 棟	95.8%	-
旧耐震のみ	80 棟	21 棟	101 棟	79.2%	-

(2) 一般緊急輸送道路沿道建築物

現況 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率は **90.4%** です。

① 耐震化率の現況

区内の一般緊急輸送道路に面する建築物で、道路を閉塞するおそれのある高さ要件⁶に該当する建築物は1,570棟あります。令和7年度末時点で一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震性を満たさない建築物は150棟でした。耐震化率は90.4%となり、令和2年度末の耐震化率80.1%から、10.3ポイント上昇しました。

表 3-3 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率の推移

	耐震性を満たす	耐震性を満たさない	全棟数	耐震化率	増減
令和7年度	1,420 棟	150 棟	1,570 棟	90.4%	+10.3%
令和2年度	1,352 棟	335 棟	1,687 棟	80.1%	-

⁵ 道路を閉塞するおそれのある高さ要件 P15 図 3-2 参照

⁶ 道路を閉塞するおそれのある高さ要件 P15 図 3-2 参照

組積造の塀⁷

平成30年6月に発生した大阪府北部を震源とする地震等におけるブロック塀等の倒壊被害を踏まえ、ブロック塀等による通行被害の防止のため、平成31年1月の耐震改修促進法施行令等の改正により、建物に附属する組積造の塀が通行障害建築物に追加されました。

このため、東京都は、耐震改修促進法第5条第3項第2号に基づき「建築物集合地域通過道路等⁸」に位置付けられている特定緊急輸送道路に面する組積造の塀の図の「通行障害建築物となる組積造の塀の要件」を満たすものを「要安全確認計画記載建築物」として、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。

通行障害建築物となる組積造の塀の要件

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

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

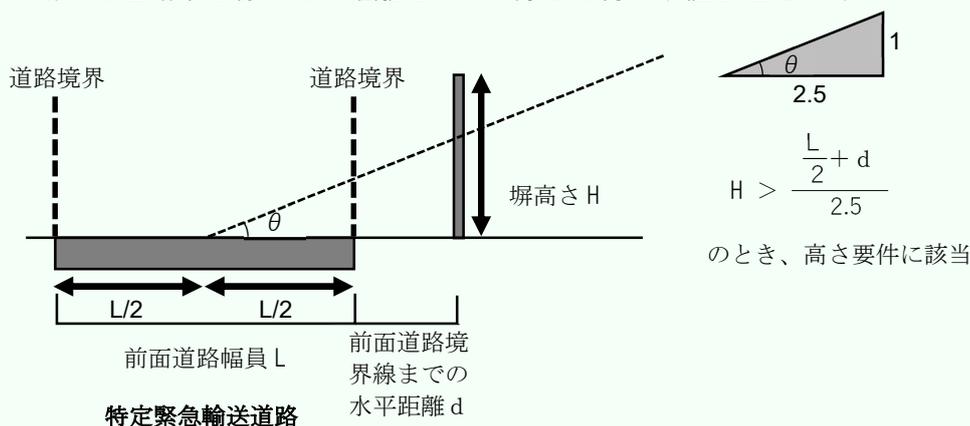


図3-3 通行障害建築物となる組積造の塀の要件

区内の耐震診断義務付けの組積造の塀

区内には診断義務の対象に該当する組積造の塀はありません。

⁷ 組積造の塀 れんが造、石造、コンクリートブロック造、その他積み上げて造られた塀のこと

⁸ 建築物集合地域通過道路等 建築物が地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路（相当数の建築物が集合し、又は集合することが確実と見込まれる地域を通過する道路その他国土交通省令で定める道路）

3 民間建築物の耐震化の現況

(1) 住宅

現況 住宅の耐震化率⁹は**94.5%**です。

※ 耐震化率算出の対象となる住宅は、マンション等の共同住宅も含むすべての住戸です。

① 耐震化率の現況

令和5年に国が実施した住宅・土地統計調査から算出した区内の耐震化状況の推計値は、令和7年度末時点で住宅の総数が388,900戸で、耐震性を満たさない住宅は21,200戸でした。耐震化率は推計で94.5%となり、令和2年度末の耐震化率92.4%から、2.1ポイント上昇しました。また2000年基準の耐震化率⁹は、90.6%、分譲マンション¹⁰の耐震化率は95.7%となります。

表3-4 住宅の耐震化率の推移

	耐震性を満たす	耐震性を満たさない	全戸数	耐震化率	増減
令和7年度	367,700 戸	21,200 戸	388,900 戸	94.5%	+2.1%
2000年基準	352,500 戸	36,400 戸	388,900 戸	90.6%	-
分譲マンションのみ	55,800 戸	2,500 戸	58,300 戸	95.7%	-
令和2年度	319,860 戸	26,190 戸	346,050 戸	92.4%	-

表3-5 住宅の耐震化の現況（令和7年度）

種別	戸数（戸）			比率		
	総数	木造系	非木造系	総数	木造系	非木造系
耐震化住宅	367,700	141,200	226,500	94.5%	90.7%	97.1%
未耐震住宅	21,200	14,400	6,800	5.5%	9.3%	2.9%
計	388,900	155,600	233,300	100.0%	100.0%	100.0%

⁹ 住宅の耐震化率 令和5年住宅・土地統計調査から国土交通省および東京都の推計方法に準じて算出した。

住宅・土地統計調査は標本調査であり、住民基本台帳の世帯数や住宅着工件数とは異なる。

¹⁰ 分譲マンション P57 資料2用語説明（1）建築物 参照

耐震基準の変遷

昭和56年の建築基準法改正により、初めて大地震に対する耐震性能の内容が盛り込まれ、これ以前を「旧耐震基準」、以降を「新耐震基準」と呼んでいます。

また、木造建築物においては、平成12年の建築基準法改正により、構造関係規定が明確化され、これ以降を「2000年基準」と呼んでいます。

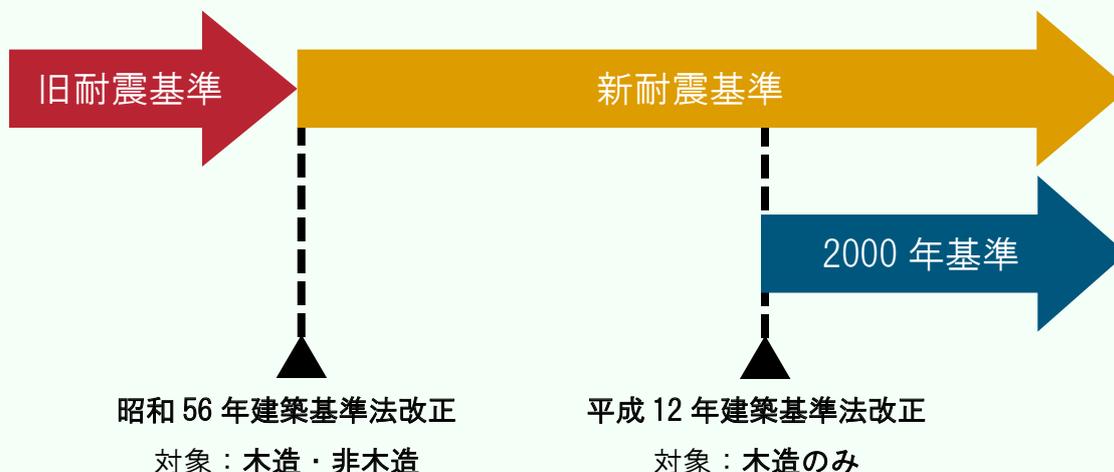


図3-4 耐震基準の変遷

住宅の耐震化率の算出方法

住宅の耐震化率は、つぎの算定式により算出されます。

○耐震化率：〔耐震性を満たす住宅の戸数／全住宅戸数〕×100%

耐震性を満たす：



図3-5 耐震性を満たす建物の対象

○2000年基準の耐震化率：〔2000年基準の耐震性を満たす住宅の戸数／全住宅戸数〕×100%

2000年基準の耐震性を満たす：



図3-6 2000年基準の耐震性を満たす建物の対象

(2) 災害時医療機関等

現況 災害時医療機関等の耐震化率は **94.4%** です。

① 耐震化率の現況

練馬区地域防災計画に位置づけられた災害時医療機関等は 54 棟で、令和 7 年度末時点の耐震化率は 94.4% です。令和 2 年度末の耐震化率 92.1% から 2.3 ポイント上昇しました。

表 3-6 災害時医療機関等の耐震化率の推移

	耐震性を満たす	耐震性を満たさない	全棟数	耐震化率	増減
令和7年度	51 棟	3 棟	54 棟	94.4%	+2.3%
令和2年度	47 棟	4 棟	51 棟	92.1%	-

(3) 私立幼稚園、私立保育所

現況 私立幼稚園・私立保育所の耐震化率は **99.1%** です。

① 耐震化率の現況

区内の私立幼稚園、私立保育所は 230 棟で、令和 7 年度末時点の耐震化率は 99.1% です。令和 2 年度末の耐震化率 96.6% から 2.5 ポイント上昇しました。

表 3-7 私立幼稚園、私立保育所の耐震化率の推移

	耐震性を満たす	耐震性を満たさない	全棟数	耐震化率	増減
令和7年度	228 棟	2 棟	230 棟	99.1%	+2.5%
令和2年度	205 棟	7 棟	212 棟	96.6%	-

(4) 特定建築物¹¹（特定既存耐震不適格建築物）

現況 特定建築物の耐震化率は98.5%です。

① 耐震化率の現況

区が令和7年度に対象建築物の調査を行った結果、区内の特定建築物は1,827棟で、旧耐震基準は78棟と判明しました。そのうち、耐震性を満たす建築物を除き、耐震性を満たさない建築物は28棟でした。

区内の特定建築物1,827棟における令和7年度末時点の耐震化率は98.5%です。令和2年度末の耐震化率95.1%から3.4ポイント上昇しました。

引き続き、未耐震建築物の耐震化を促進することを目指し、現況で耐震性を満たさない特定建築物について、耐震改修や建替え等により耐震化を進めていきます。

表3-8 特定建築物の耐震化率の推移

	耐震性を満たす	耐震性を満たさない	全棟数	耐震化率	増減
令和7年度	1,799 棟	28 棟	1,827 棟	98.5%	+3.4%
令和2年度	1,135 棟	58 棟	1,193 棟	95.1%	-

（令和4年から令和6年の定期報告行政データより推計値を用いて算出）

② 大規模な建築物¹²の診断結果の公表

特定建築物のうち、利用者数が多く、倒壊等した場合の被害も甚大なものとなる建築物について、所有者は耐震診断を行い、その結果を所管行政庁に報告する義務¹³があります。また、所管行政庁はその結果を公表する義務があり、平成30年度にその結果を公表しました。区内の対象建築物は219棟あり、すべてが耐震性を満たしています。

¹¹ 特定建築物（特定既存耐震不適格建築物）

学校、病院、劇場、事務所等多数の者が利用する建築物で、耐震改修促進法により定められた規模以上のものを特定既存耐震不適格建築物といい、そのうち民間建築物について、区では特定建築物として耐震化に取り組んできた。
対象建築物の要件は資料編 P62

¹² 大規模な建築物（要緊急安全確認大規模建築物） 対象建築物の要件は資料編 P62

¹³ 所有者の耐震診断の義務 資料編 P 70

4 区立施設の耐震化の現況

(1) 区立小中学校

現況

区立小中学校は、耐震化の法定基準である l_s 値 0.6 を上回る文部科学省の要補強建物判定基準 l_s 値 0.7 を達成しています。

区立小中学校は、倒壊する危険性が低いとされる法定基準である l_s 値 0.6 を更に上回る、文部科学省の要補強建物判定基準¹⁴ l_s 値 0.7 未満の建築物の解消を目指してきました。平成30年度までに341棟すべての学校で l_s 値 0.7 以上を達成しています。

区立小中学校は災害時に避難拠点となることを踏まえ、より強い建築物にするため、平成25年度以降は l_s 値 0.75 相当以上を基準として耐震化に取り組んでいます。

表 3-9 区立小中学校の耐震化率の推移

	耐震性を満たす	耐震性を満たさない	全棟数	耐震化率	増減
令和7年度	338 棟	0 棟	338 棟	100%	-
令和2年度	341 棟	0 棟	341 棟	100%	-

(2) 不特定多数の者が利用する区立施設等およびその他の区立施設

現況

不特定多数の者が利用する区立施設等およびその他の区立施設は、耐震化の法定基準を達成しています。

不特定多数の者が利用する区立施設等およびその他の区立施設は、法定基準である l_s 値 0.6 以上を達成しています。

不特定多数の者が利用する区立施設等については、災害時応急対策活動に必要な施設であるか、または多くの者が利用する施設等であることを踏まえ、倒壊する危険性が低いとされる法定基準 l_s 値 0.6 を更に上回る、主要施設の目標値¹⁵である l_s 値 0.75 以上を基準として耐震化に取り組んでいます。

表 3-10 不特定多数の者が利用する区立施設等およびその他の区立施設の耐震化率の推移

	耐震性を満たす	耐震性を満たさない	全棟数	耐震化率	増減
令和7年度	251 棟	0 棟	251 棟	100%	-
令和2年度	258 棟	0 棟	258 棟	100%	-

¹⁴ 文部科学省の要補強建物判定基準 耐震化の基準 (l_s 値) P5 参照

¹⁵ 主要施設の目標値 耐震化の基準 (l_s 値) P5 参照

5 耐震化の課題

対象建築物の耐震化の状況や令和6年度に実施した区民意識調査の結果などを踏まえ、耐震化を進める上での課題点を次の通り示します。

(1) 自分が住んでいる建物に耐震性があるかどうか「知らない」

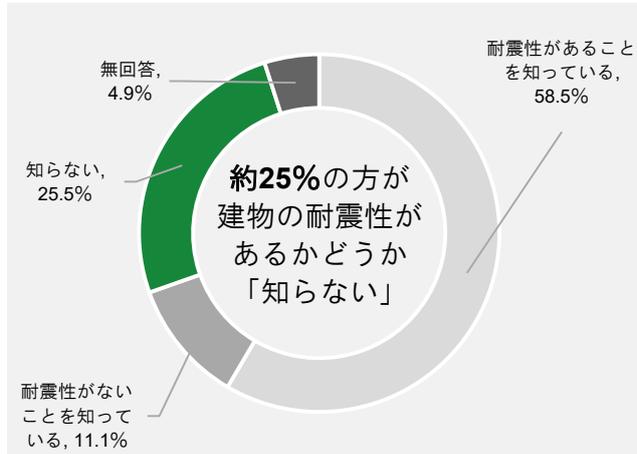


図 3-7 建物の耐震性の認知状況

令和6年度の区民意識調査の結果、住まいの建物の耐震性の認知状況について、約25%の方が、自分が住んでいる建物の耐震性があるかどうか分からないと回答しています。

また、令和6年度の能登半島地震などの大地震発生後は、耐震に関する関心が高まるが、時間が経つにつれ薄れる傾向にあります。

(2) 耐震化が必要だと思っているけど「行動に移せない」

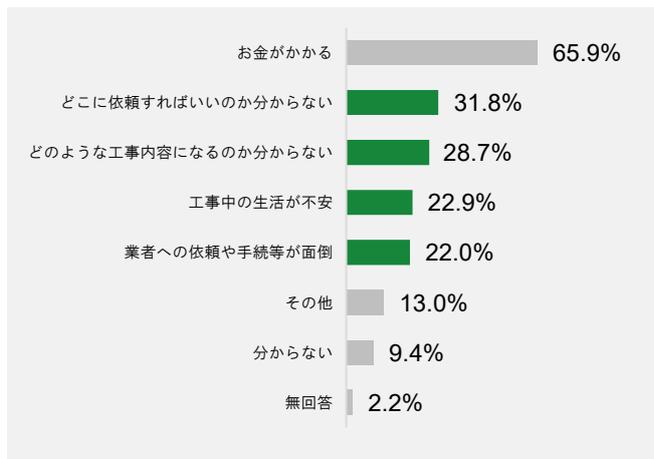


図 3-8 耐震診断や耐震改修工事を実施していない理由

令和6年度の区民意識調査の結果、「耐震診断や耐震改修工事を実施していない理由」として多くの項目で「わからない」や「不安」といった行動に移せない要因があります。

また、分譲マンションなど複数の建物所有者がいる建物においては、住人の高齢化などによって、合意形成が進まず耐震化につながらないケースが見られます。

(3) 耐震化をやりたいけど「できない」

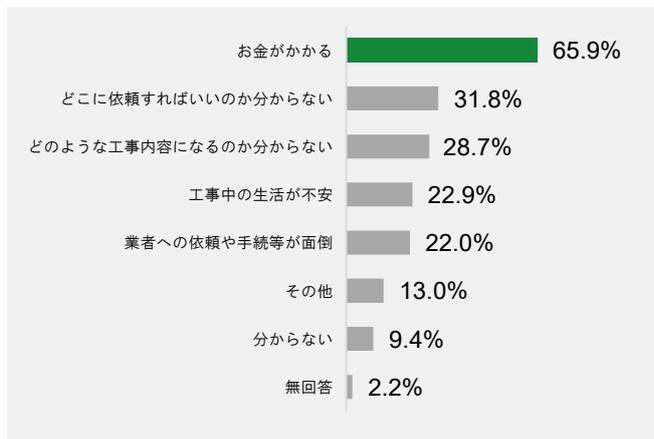


図 3-9 耐震診断や耐震改修工事を実施していない理由

令和6年度の区民意識調査の結果、「耐震診断や耐震改修工事を実施していない理由」として、約70%の方が「お金がかかる」と回答しています。

また、近年の人件費や資材の高騰により、耐震化に係る費用はさらに上がり続けています。

第4章 耐震化の目標

第4章 耐震化の目標

1 耐震化の目標（一覧）

耐震化の現状や課題を踏まえ、以下のとおり建築物の目標を示します。

耐震化の目標値の設定については、平成18年1月25日国土交通省告示第184号（最終改正 令和7年7月17日 国土交通省告示第535号）及び東京都耐震改修促進計画で設定されている目標と整合を図るものとしします。

表 4-1 本計画の目標

重点的に耐震化を進める建築物

建築物の種別	本計画					
	令和7年度末耐震化の現状	耐震化済/対象建築物	令和12年度末耐震化の目標	令和17年度末耐震化の目標		
閉塞を防ぐべき道路沿道の建築物						
特定緊急輸送道路沿道建築物	96.4%	489棟/507棟	100% を目指して取り組む	—		
一般緊急輸送道路沿道建築物	90.4%	1,420棟/1,570棟	92.5% を目指して取り組む	95% を目指して取り組む		
民間建築物	住宅		94.5%	367,700戸/388,900戸	98% を目指して取り組む	100% を目指して取り組む
			90.6% (2000年基準)	352,500戸/388,900戸	95% を目指して取り組む	100% を目指して取り組む
	分譲マンション	95.7%	55,800戸/58,300戸	98% を目指して取り組む	100% を目指して取り組む	
	災害時医療機関等	94.4%	51棟/54棟	100% を目指して取り組む	—	

	令和7年度末耐震化の現状	耐震化済/対象建築物	今後の取組	
	私立幼稚園 私立保育所	99.1%	228棟/230棟	令和12年度末までに100%に達成する見込み
特定建築物	98.5%	1,799棟/1,827棟	令和7年度までの都の目標(95%)を達成している引き続き、未耐震建築物の耐震化を促進していく	
区立施設	区立小中学校	100%	338棟/338棟	引き続き、今後の改築の際に、Is値0.75相当以上とする
	区立施設等	100%	251棟/251棟	引き続き、不特定多数の者が利用する施設について、大規模改修等に併せて、Is値0.75以上への耐震化を目指す

2 閉塞を防ぐべき道路沿道建築物の耐震化の目標

(1) 特定緊急輸送道路沿道建築物

目標 令和12年度末までに耐震化率100%を目指して取り組みます。

※ 耐震化率算出の対象となる沿道建築物は、高さ要件に該当するすべての沿道建築物です。

○耐震化目標

引き続き、101棟の耐震化率を100%（令和12年度末時点）にすることを目指して取り組みます。

目標を達成させるため、現況で耐震性を満たさない18棟について、耐震改修や建替え等により耐震化を進めていきます。

表4-2 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率の目標

	耐震性を満たす	耐震性を満たさない	全棟数	耐震化率	増減
令和12年度	507 棟	0 棟	507 棟	100%	+3.6%
令和7年度	489 棟	18 棟	507 棟	96.4%	-

(2) 一般緊急輸送道路沿道建築物

目標 令和12年度末までに耐震化率92.5%、
令和17年度末までに耐震化率95%を目指して取り組みます。

※ 耐震化率算出の対象となる沿道建築物は、高さ要件に該当するすべての沿道建築物です。

○耐震化目標

耐震化率について、令和12年度末までに耐震化率92.5%、令和17年度末までに耐震化率95%を目指して取り組みます。

目標を達成させるため、現況で耐震性を満たさない150棟について、耐震改修や建替え等により耐震化を進めていきます。

表4-3 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率の目標

	耐震性を満たす	耐震性を満たさない	全棟数	耐震化率	増減
令和17年度	1,492 棟	78 棟	1,570 棟	95.0%	+4.6%
令和12年度	1,453 棟	117 棟	1,570 棟	92.5%	+2.1%
令和7年度	1,420 棟	150 棟	1,570 棟	90.4%	-

東京都の耐震化目標

東京都は令和12年度末までに、総合到達率¹⁶99%以上を達成、かつ、区間到達率¹⁷95%未満の区間を解消し、令和17年度末までに、総合到達率100%を達成することを目標としています。これらを達成するためには、各区市町村の耐震性を満たさない建築物の耐震化が必要です。

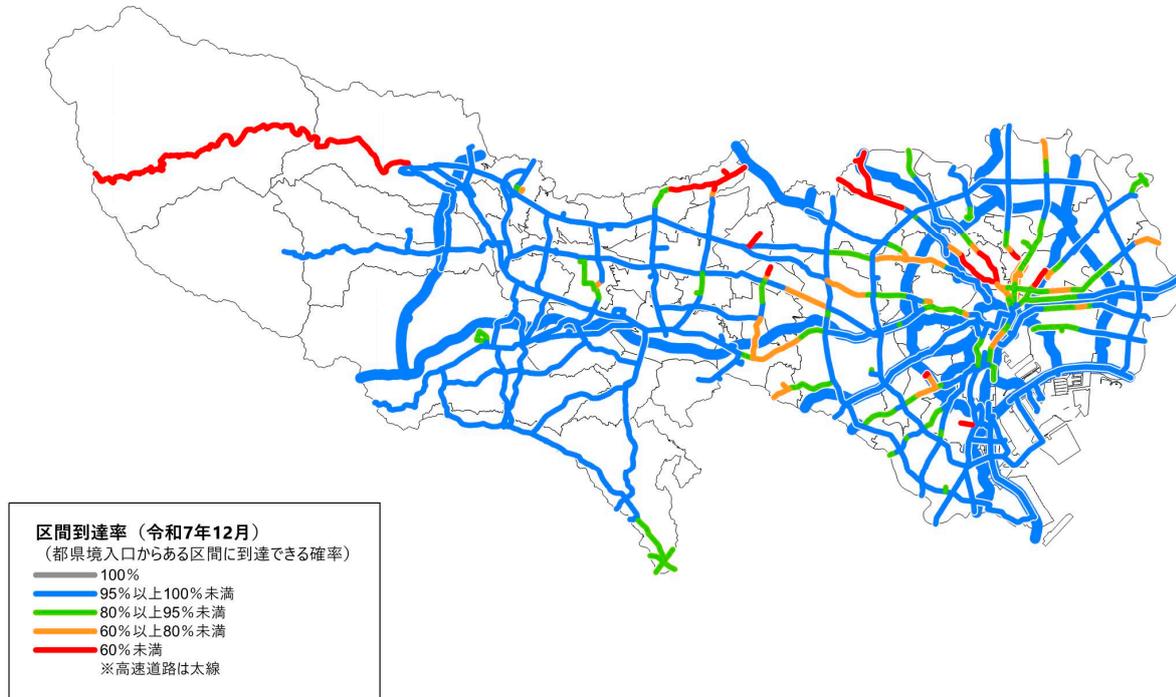


図 4-1 区間到達率図（令和7年12月末時点 東京都耐震改修促進計画）



写真 緊急輸送道路（目白通り）と沿道建築物

¹⁶ 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

¹⁷ 区間到達率 区間ごとの通行機能を評価する指標であり、当該区間に都県境入口の過半から到達できる確率をシミュレーションにより算出したもの

3 民間建築物の耐震化の目標

(1) 住宅

目標

令和12年度末までに耐震性を満たさない住宅の耐震化率 **98%**、
2000年基準の耐震性を満たさない住宅の耐震化率 **95%**、
令和17年度末までに耐震性を満たさない住宅の耐震化率 **100%**、
2000年基準の耐震性を満たさない住宅の耐震化率 **100%**
を目指して取り組みます。

※ 耐震化率算出の対象となる住宅は、マンション等の共同住宅も含むすべての住戸です。

① 耐震化目標

令和12年度末までに耐震性を満たさない住宅の耐震化率 **98%**、2000年基準の耐震性を満たさない住宅の耐震化率 **95%**を目指して取り組みます。

令和17年度末までに耐震性を満たさない住宅の耐震化率 **100%**、2000年基準の耐震性を満たさない住宅の耐震化率 **100%**を目指して取り組みます。

(2) 災害時医療機関等

目標

令和12年度末までに耐震化率 **100%**を目指して取り組みます。

① 耐震化目標

引き続き、耐震化率 **100%**（令和12年度末時点）を目指して取り組みます。

目標を達成させるため、現況で耐震性を満たさない3棟について、関連部署と連携し、耐震改修や建替え等により耐震化を進めていきます。

表 4-4 災害時医療機関等の耐震化率の目標

	耐震性を満たす	耐震性を満たさない	全棟数	耐震化率	増減
令和12年度	54 棟	0 棟	54 棟	100%	+5.6%
令和7年度	51 棟	3 棟	54 棟	94.4%	-

第5章 今後の取組

第5章 今後の取組

1 基本的な取組方針

耐震化の目標を達成するためには、建物所有者が耐震化をしやすくする取組が必要です。

建物の耐震化は、建物所有者目線で見ると①「耐震化の必要性の認識」→②「情報収集・相談」→③「手法・費用などの比較検討」→④「意思決定」→⑤「耐震化の実施」の5つのステップで進めていくことが考えられます。区は、耐震化の現状や目標、課題などを踏まえ、それぞれのステップごとに施策を展開し、耐震化を推進していきます。

施策1 耐震に関する周知

建築物の耐震化を促進する第一歩として、耐震に関する情報を分かりやすく発信します。

施策2 相談体制等の強化

区民等からの耐震化の相談に対応するため、専門家派遣などの制度を強化します。

施策3 所有者への個別訪問等による啓発など

建物所有者へ個別訪問等により、耐震改修工事等を実施するように働きかけを行います。

施策4 耐震改修工事等に対する費用助成

助成対象建築物に対して耐震改修工事等に係る費用助成を行います。

施策5 信頼できる技術者の育成

信頼できる技術者育成のために耐震改修工事に係る講習会を開催します。

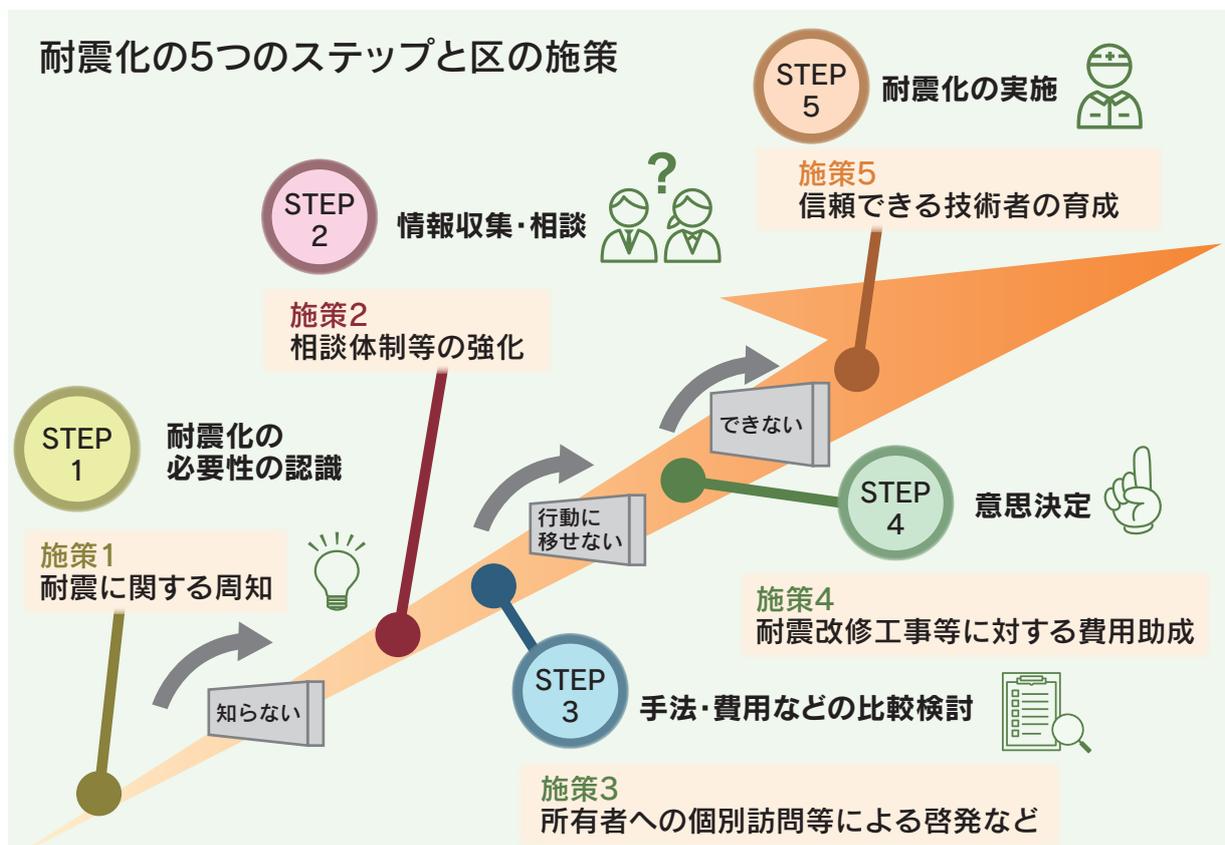


図 5-1 耐震化の5のステップと区の施策

○重点的に取り組む建築物との関わり

重点的に取り組む建築物の状況と耐震化目標を達成するための新規・充実事項をまとめた一覧を以下に示します。

表 5-1 区の施策と重点的に取り組む建築物との関連表

耐震化の状況		知らない	行動に移せない		できない	耐震化
区の施策		① 耐震に関する周知	② 相談体制等の強化	③ 所有者への個別訪問等による啓発など	④ 耐震改修工事等に対する費用助成	⑤ 信頼できる技術者の育成
特定緊急輸送 道路沿道建築物	状況	—	○	◎	◎	○
	新規・充実	対象建物全棟に耐震診断を実施し、「行動に移せない」以降の状況です。特に、合意形成や金銭面での課題が残っています。				
一般緊急輸送 道路沿道建築物	新規・充実	合意形成を円滑にするため、アドバイザー派遣助成の対象を拡充します。また、金銭面での課題を解決するため、耐震改修等工事の助成金を拡充します。				
	状況	○	◎	◎	◎	○
住宅 (分譲マンションも含む)	新規・充実	合意形成を円滑にするため、アドバイザー派遣助成の対象を拡充します。また、個別訪問等による啓発を積極的に行います。				
	状況	◎	◎	◎	◎	○
災害時医療機関等	新規・充実	対象建物全棟の耐震診断は未完了です。「知らない」から「できない」まで幅広く対応することが必要です。				
	状況	—	○	◎	◎	○
災害時医療機関等	新規・充実	新たに耐震に関わる専門家を派遣し、耐震化についての情報を無料で提供します。木造の住宅は、耐震診断まで無料で実施します。また、耐震改修工事等の助成金を拡充します。				
	状況	対象建物全棟に耐震診断を実施し「行動に移せない」以降の状況です。				

凡例) ◎：区が取組が特に必要

○：区が取組が必要

—：すでに完了

2 具体的な取組（一覧）

計画の目標を達成するために、具体的な取組の一覧を以下にお示しします。

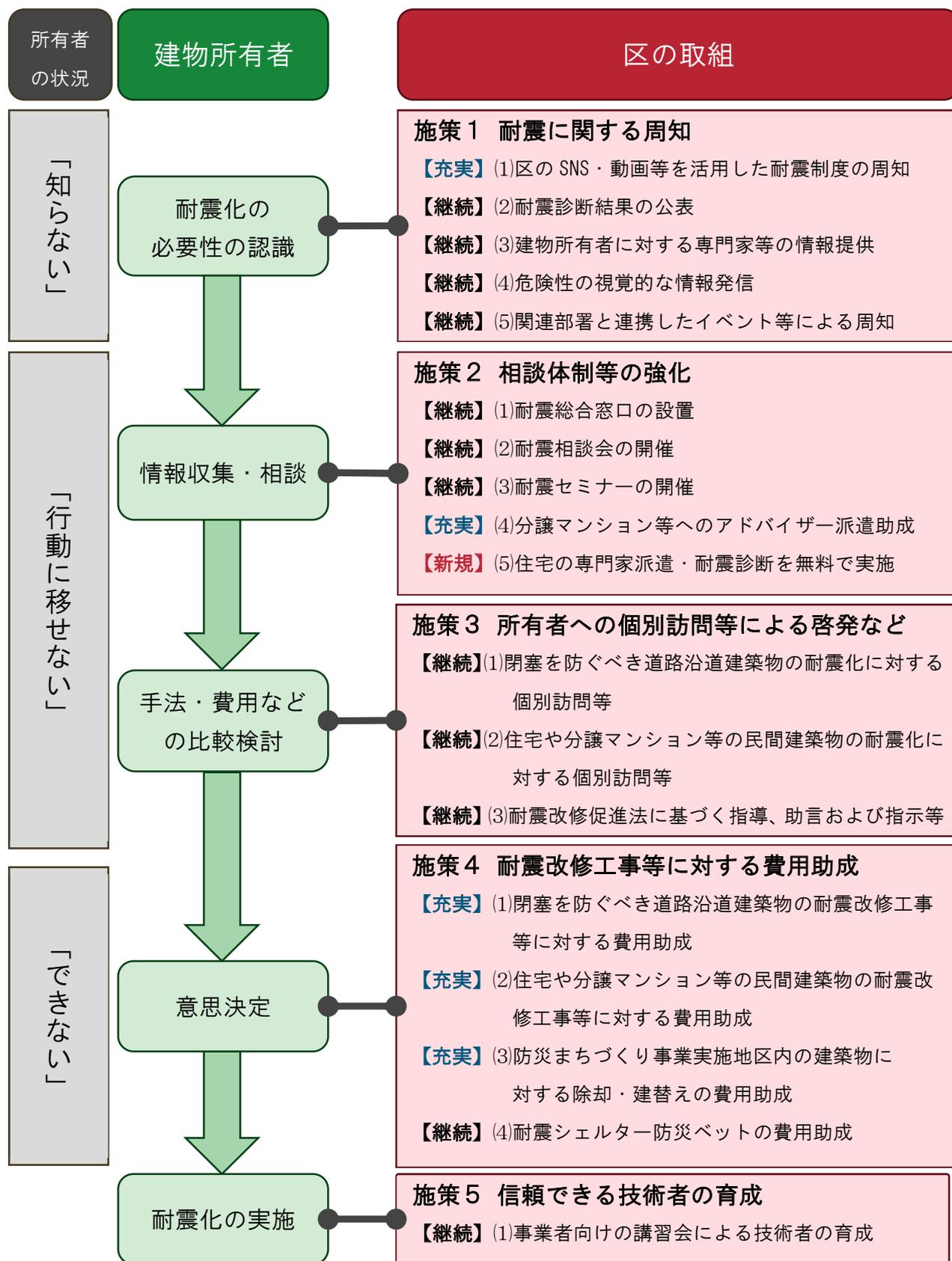


図 5-2 具体的な取組

施策1 耐震化に関する周知

災害時の危険性を可視化することにより、より多くの未耐震建築物の所有者に耐震化の重要性や危険性の認識を促すことで、耐震改修工事等の実施につなげていきます。

(1) 区の SNS・動画等を活用した耐震制度の周知

区では、地域住民の安全・安心な暮らしを守るため、耐震化の重要性を広く周知する取り組みを強化していきます。その一環として、区が保有する各種メディア（広報誌、公式ホームページ、SNS、デジタルサイネージ等）を活用し、耐震制度に関する情報発信を積極的に行っていきます。

具体的には、以下のような施策を展開します。

- **区報への特集掲載**：耐震改修工事等に関する制度概要、助成金の申請方法、対象となる建物の条件などを分かりやすく解説した特集記事を掲載します。
- **公式ホームページでの情報提供**：制度の詳細、申請書類のダウンロード、よくある質問への回答などを掲載し、住民がいつでもアクセスできる環境を整備します。
- **SNS 等によるタイムリーな発信**：区の公式 X（旧 Twitter）や LINE などを活用し、耐震相談会や耐震セミナーの開催情報などをリアルタイムで発信していきます。
- **動画を活用した耐震周知**：区役所や区民事務所などのデジタルサイネージや区の YouTube、Instagram 等を活用し、耐震制度を動画等で周知していきます。



写真 耐震化支援制度の手引き



写真 耐震化支援制度のチラシ

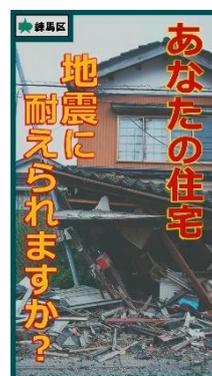


写真 デジタルサイネージの画面

(2) 耐震診断結果の公表（特定緊急輸送道路沿道建築物）

特定緊急輸送道路沿道において、耐震診断が義務付けられた建築物について、耐震改修促進法第9条の規定に基づき、診断結果を公表しています。これにより、建築物の利用者や地域住民に対して危険性を周知します。

(3) 建物所有者に対する専門家等の情報提供

区民が安心して耐震改修工事に取り組める環境をつくるため、区民や事業者が信頼できる専門家等の情報提供を行います。

(4) 危険性の視覚的な情報発信

地図や写真等を用いるなど、様々なツールを活用し、耐震化につなげていきます。

地図を用いた周知の事例

耐震性能の法定基準では、震度6強以上で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ため、練馬区地域防災計画に被害想定が記載されている特定の地震によるものではなく、すべての町丁目で震度6強の揺れが生じた場合の危険性を示します。

事例①：区内全域に震度6強が発生した場合の緊急輸送道路の閉塞率

沿道建築物の倒壊により緊急輸送道路が閉塞する可能性を地図で示し、路線ごとの災害時の危険性を可視化することにより、建築物所有者の防災意識を喚起します。

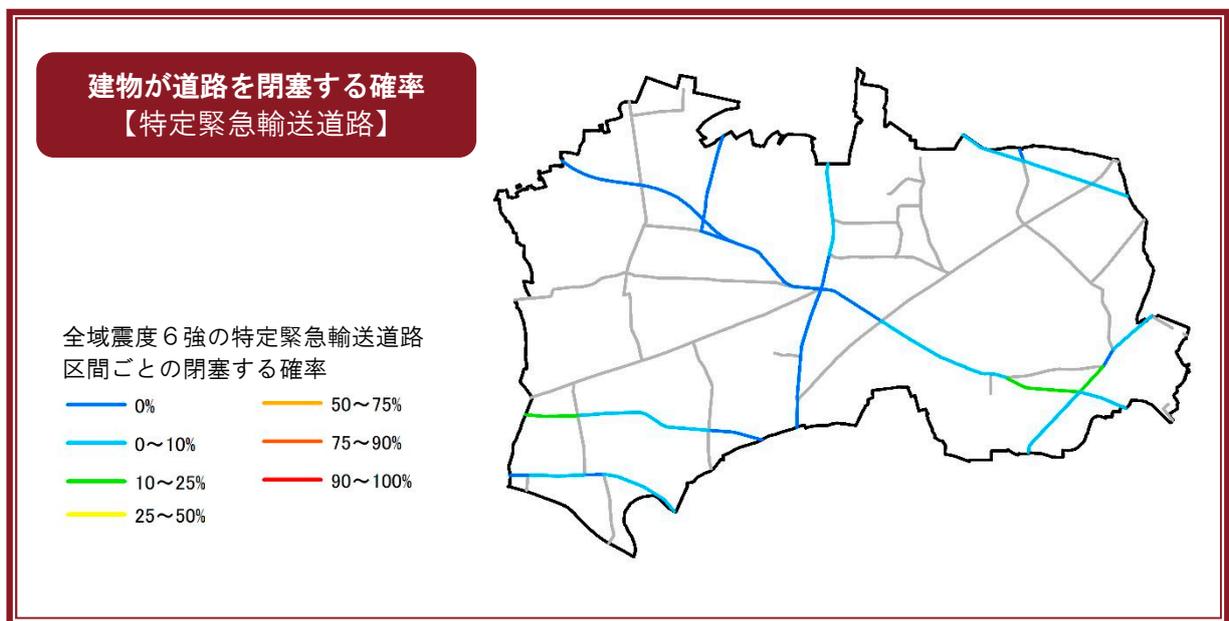


図5-3 区内全域で震度6強の揺れがあった場合の特定緊急輸送道路沿道建築物の閉塞する確率

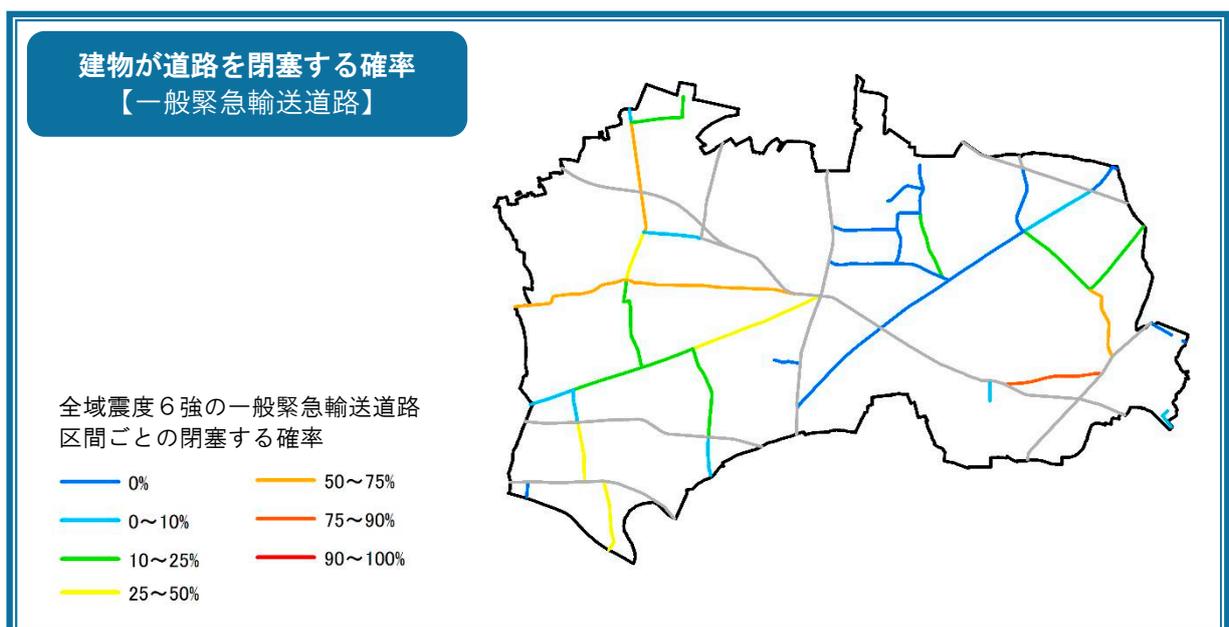


図5-4 区内全域で震度6強の揺れがあった場合の一般緊急輸送道路沿道建築物の閉塞する確率

事例②：区内全域に震度6強が発生した場合の旧耐震基準の住宅（以下「旧耐震住宅」という。）および新耐震木造住宅の全半壊数

旧耐震住宅および新耐震木造住宅の災害時の全半壊棟数分布を地図で示し、地域ごとの危険性を可視化することにより、建物所有者の防災意識を喚起します。建物の被害予測手法¹⁸を用いて、左図に現況の旧耐震住宅および新耐震木造住宅の全半壊数を表しており、右図に耐震完了後の全半壊数の分布を表しています。

震度6強の地震による旧耐震住宅の全半壊棟数の分布

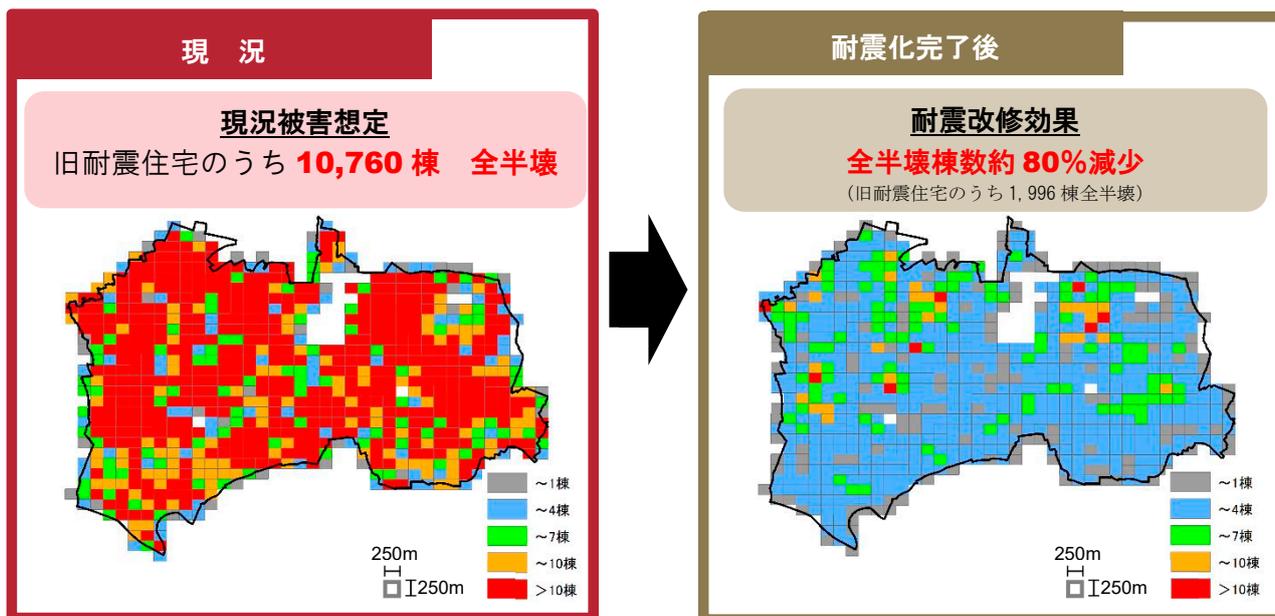


図 5-5 区内全域で震度6強の揺れがあった場合の現況の全半壊棟数と耐震化完了後の全半壊棟数

震度6強の地震による新耐震木造住宅の全半壊棟数の分布

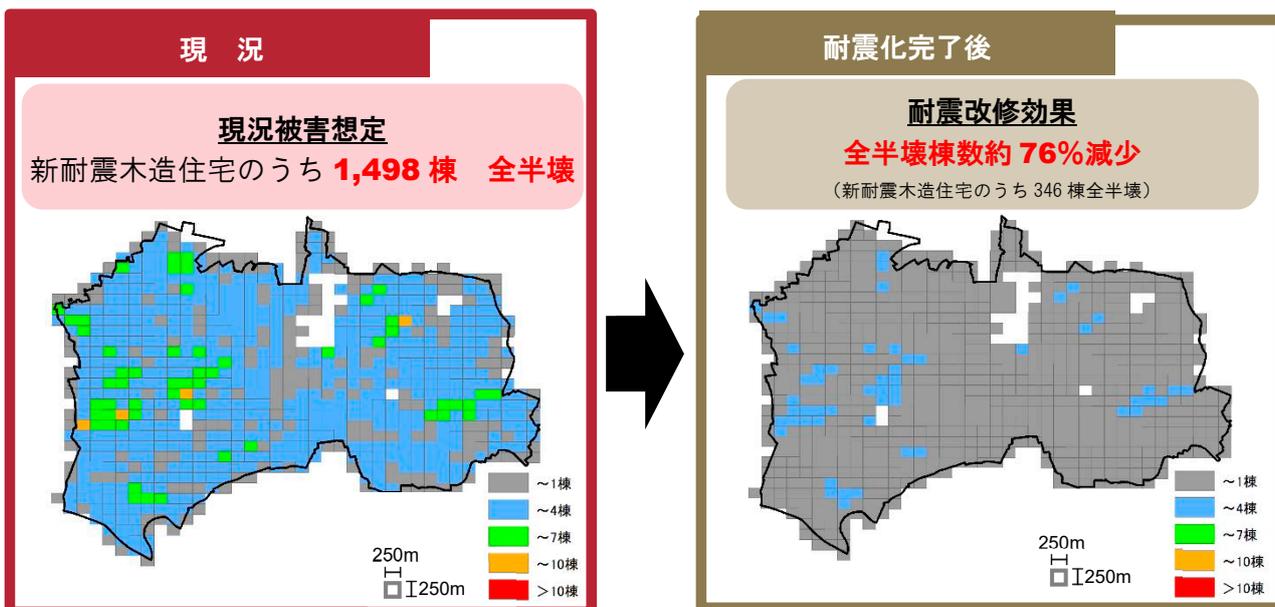


図 5-6 区内全域で震度6強の揺れがあった場合の現況の全半壊棟数と耐震化完了後の全半壊棟数

¹⁸ 被害予測手法 東京都防災会議の地震動による建物の被害予測手法を用いて算出

(5) 関連部署と連携したイベント等による周知

耐震改修工事とその他の工事を同時に行うことで、費用や工期等の面でメリットがあります。建築物の耐震化を効率的に行うためにも、これらのメリットを区民や事業者に広く周知をすることが重要です。

耐震総合窓口では、耐震化に関する制度を紹介したパンフレットに関連部署の取組を紹介しています。また、関連部署の取組の中で耐震化に関する制度を紹介するなど、様々な機会を捉えて、区民や事業者への情報提供を行います。

① 関連部署による助成制度等の周知

バリアフリー工事

店舗や診療所等のバリアフリー整備の助成を行う窓口などで、耐震化促進に関する助成制度の紹介を行います。(なお、バリアフリー整備の助成対象は、店舗や診療所等や延べ面積1,000㎡以上の共同住宅等の練馬区福祉のまちづくり整備助成要綱で定めた用途及び規模のものです。)

リフォーム工事

所有者の環境の変化を踏まえ、リフォーム工事に併せて、耐震改修工事の実施を促進するため、練馬区住宅施策ガイドで、耐震化に関する制度の紹介を行います。

アスベスト除去

アスベストの繊維は吸い込むことで肺がん、中皮腫などの原因になることが知られています。アスベストを含有した建材を使用した建築物が老朽化し、改修・建替工事の増加が見込まれることから、区はアスベストの飛散防止に取り組んでいます。これに併せ必要に応じて耐震化に関する制度の紹介を行います。

融資制度

耐震改修工事にかかる費用について、融資を検討している所有者や分譲マンション管理組合に対し、金融機関と連携して、融資や利子補給の周知、案内を実施します。

② 税の特別控除・減額措置の周知

平成 18 年度税制改正において耐震改修促進税制が創設され、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額の減額措置を受けられるようになりました。

区は、この税制のメリットを周知することを通じて、耐震改修工事の普及啓発を図ります。

表 5-2 耐震改修工事をした場合の所得税の特別控除・固定資産税の減額措置

	所得税の特別控除	固定資産税の減額措置
条件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されている。 ・ 令和 10 年 12 月 31 日までに自己の居住する住宅を耐震改修している。 ・ 改修前の家屋が現行の耐震基準に適合しないものである。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和 57 年 1 月 1 日以前から建築されている、または昭和 57 年 1 月 2 日から平成 13 年 1 月 1 日までの間に新築された 2 階以下の在来軸組工法の木造住宅。 ・ 令和 13 年 3 月 31 日までに耐震改修している。 ・ 居住部分の割合が当該家屋の 2 分の 1 以上である。 ・ 耐震改修工事費用が 1 戸あたり 50 万円超である。
控除や減額の内容	耐震改修を行った年の所得税額から住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額（補助金等を受ける場合は、その補助金等を控除した後の金額）の 10%（25 万円を限度）を控除	耐震改修した翌年度分の固定資産税（1 戸あたり 120 ㎡の床面積相当分を限度）を全額免除
証明書等の発行	【住宅耐震改修証明書】 地方自治体 【増改築等工事証明書】 建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関、住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人	
手続き	証明書等の必要書類を添付し、所轄の税務署へ確定申告を行う。	耐震改修工事完了後 3 ヶ月以内に、証明書等の必要書類を添付し、都税事務所へ申告する。

（令和 8 年 3 月時点）

施策2 相談体制等の強化

建築物の耐震化を図るためには、区民や事業者が地震対策について気軽に相談できる環境整備を行うことが重要です。区は、様々な相談に対していつでも的確に対応できるよう、そして区民が抱える不安の解消を手助けし、耐震化への第一歩を踏み出せるよう、総合的な相談体制の整備を行います。

(1) 耐震総合窓口の設置

区民や事業者からの耐震診断や耐震改修工事等に関する一般的な相談だけでなく、区が実施する耐震化に係る施策や取組、助成支援についての相談を受けられるように、区役所本庁舎に耐震総合窓口を設置します。

(2) 耐震相談会の開催

平日に来庁できない区民のために、耐震総合窓口だけではなく、区内の様々な地域において土曜日、日曜日でも相談できる機会の提供が必要です。区は、それぞれの地域で建築物の耐震化に対する相談を受けられるよう、区役所本庁舎以外の場所でも耐震相談会を開催します。また、同時に普及啓発活動の一環として耐震化促進に向けた動画の上映等も行い、所有者の耐震化に対する意識を高めていきます。

(3) 耐震セミナーの開催

主に区分所有者間の合意形成等に課題のある分譲マンションの耐震化に対する機運を醸成するため、耐震セミナーを開催します。耐震セミナーでは、マンション管理組合等の参加意欲を高める工夫を図りながら、専門家による講演会や、耐震化が完了したマンションの事例紹介、個別相談会等を併せて行います。

(4) 分譲マンション等へのアドバイザー派遣助成

旧耐震建築物の所有者や分譲マンションの管理組合を対象に、アドバイザーを派遣します。アドバイザーは、耐震診断の必要性や分譲マンションの区分所有者間の合意形成について専門的な立場から助言を行います。一つの建物に対し最大 10 回まで派遣費用の助成を行います。

対象建築物

- ・ 緊急輸送道路沿道建築物
- ・ 分譲マンション
- ・ 災害時医療機関等
- ・ 特定建築物
- ・ その他建築物

(5) 住宅の専門家派遣・耐震診断を無料で実施

区では、地震災害による人的・物的被害の軽減を図るため、旧耐震基準の住宅および新耐震木造住宅を対象に、専門家派遣事業を実施します。

また、木造の住宅については、区で耐震診断を実施します。

● 専門家派遣による現地診断の実施

区が委託する建築士等の専門家を派遣し、建物の構造・劣化状況等を調査のうえ、耐震性能を評価します。診断結果に基づき、必要な改修の方向性を住民に提示します。

● 改修への誘導支援

診断結果に基づき、耐震改修の必要性が認められた住宅については、改修工事に関する技術的助言や補助制度の案内を行い、改修への円滑な移行を支援します。

● 申請手続きの簡素化と相談体制の充実

住民が制度を利用しやすいよう、申請手続きの簡素化を図るとともに、区役所窓口や電話・オンラインによる相談対応を強化します。

これらの取り組みにより、区内木造住宅の耐震化率の向上を目指すとともに、地域全体の防災力強化に資する安全・安心な住環境の整備を推進します。

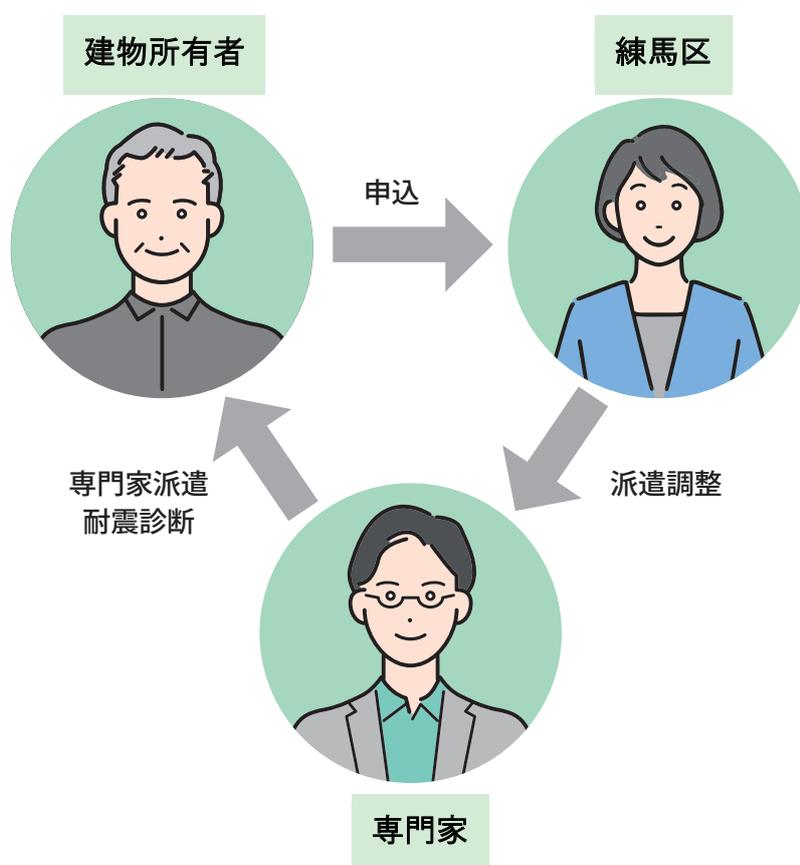


図 5-7 専門家派遣、耐震診断の流れ

施策3 所有者への個別訪問等による啓発など

緊急輸送道路沿道建築物や、住宅、分譲マンション、災害時医療機関等の所有者等に対し、個別訪問を実施します。訪問での相談を通じ、所有者の意向に寄り添い、個々が抱える不安の解消を手助けしながら、これらの建築物を対象とした支援制度を紹介し耐震診断および耐震改修等を実施するよう働きかけていきます。併せて、必要に応じ、耐震改修促進法に基づく指導、助言および指示等を行い、耐震診断や耐震改修等への取組を促します。

(1) 閉塞を防ぐべき道路沿道建築物の耐震化に対する個別訪問等

① 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所有者は、合意形成が困難であることや資金確保が難しいなど、それぞれが耐震化への課題を抱えています。個別訪問を行うことにより、個々の課題の解消を目指しながら、特に耐震化が必要な建築物として重点的に働きかけます。

② 一般緊急輸送道路沿道建築物

一般緊急輸送道路沿道建築物については、小規模な建築物も多いことから、個々が抱える課題は様々であり、耐震化の必要性や具体的な進め方などの説明を細やかに行うことが耐震化への第一歩を踏み出すためには重要です。また、特定緊急輸送道路沿道建築物と異なり耐震診断結果の報告が義務付けられていないため、耐震化状況の把握が必要です。これらの課題の解消を目指し、耐震化に向けて重点的に働きかけます。

(2) 住宅や分譲マンション等の民間建築物の耐震化に対する個別訪問等

① 住宅

戸建住宅、長屋、小規模な共同住宅等

練馬区住宅耐震化緊急促進アクションプログラムに基づき、住宅が密集し、災害時により危険度が高いと想定される地区内の住宅の所有者に対し、個別訪問等を行い、耐震化に向けて個別に働きかけます。

分譲マンション

分譲マンションは、管理組合が存在しないことや、存在していても十分に機能せず合意形成が困難であるなど、課題が多く耐震化がなかなか進まない場合があります。分譲マンションの区分所有者や管理組合に対し個別訪問等を行い、課題解決に向けて積極的に働きかけます。

② 災害時医療機関等

医療機関は、震災後もその機能の確保が重要です。練馬区地域防災計画で位置付けられた防災上重要な災害時医療機関および災害時医療機関に含まれない透析対応医療機関に対し、関連部署と連携しながら、個別訪問を行い耐震化の重要性を働きかけていきます。

練馬区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

区では、前計画の目標達成に向けて令和3年度から令和7年度にかけて練馬区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム（以下「アクションプログラム」という。）を策定し実践してきました。

本計画においても、令和17年度末までに耐震性を満たさない住宅の耐震化率を100%にすることを目指し、アクションプログラムを策定します。

表5-3 アクションプログラムの内容

目的	耐震化に係る啓発や支援事業等、総合的な取組により区内の住宅の耐震化を促進する
期間	令和8年度から令和17年度（10か年）
対象地域	区内全域
対象建築物	① 区内全域の旧耐震基準の住宅 ② 区内全域の昭和56年6月から平成12年5月までに新築または増築の工事に着手した建築物（平屋建てまたは2階建ての在来軸組工法の木造住宅（基礎はコンクリート造）に限る。）
取組内容	① 住宅の所有者に対して直接的に耐震化を促す取組 ② 耐震診断を支援した住宅に対して耐震改修を促す取組 ③ 改修事業者等の技術力向上を図る取組および住宅の所有者から改修事業者等への接触が容易となる取組 ④ 耐震化の必要性に係る普及・啓発

なお、毎年度、耐震化に係る支援目標、取組実績に関する自己評価について区ホームページに公表するとともに、必要に応じてプログラムの見直しを行います。

(3) 耐震改修促進法に基づく指導、助言および指示等

耐震改修促進法では、耐震基準を満たさないすべての建築物を既存耐震不適格建築物¹⁹と位置づけ、耐震診断を実施するよう努めなければならないと規定しています。また、その中でも多数の者が利用する建築物や一般緊急輸送道路沿道建築物等を特定既存耐震不適格建築物²⁰と位置づけ、耐震改修を実施するよう努めなければならないと規定しています。

① 耐震診断および耐震改修について必要な助言および指導²¹

所管行政庁は、特定緊急輸送道路沿道建築物および特定既存耐震不適格建築物の所有者に対して耐震診断および耐震改修について必要な指導・助言をすることができるものと規定されています。耐震化を促進するため定期報告の機会を利用して、所有者に対して耐震化に係る啓発文書を送付するとともに、耐震化に関する指導・助言を行い耐震化への取組を促します。

また、耐震性が不足していることが判明している緊急輸送道路沿道建築物の所有者（所有者と管理者が異なる場合は管理者）および占有者（以下「所有者等」とする。）に対しては、東京都耐震化推進条例に基づく耐震化に必要な指導および助言を行います。

② 必要な耐震診断および耐震改修が行われていない場合の指示²²

特定緊急輸送道路沿道建築物および一定規模以上²³の特定既存耐震不適格建築物の所有者に対して、耐震診断および耐震改修についての指導や助言に従わない場合は、必要な指示をすることができるものと規定されています。耐震診断または耐震改修が行われるよう具体的な事項を記載した文書を交付して指示することを必要に応じて検討します。

また、緊急輸送道路沿道建築物の所有者等に対しては、東京都耐震化推進条例に基づき、耐震診断実施や耐震改修実施について、必要に応じて指示や命令の検討を行います。

③ 指示に従わず耐震診断および耐震改修を実施しない場合の公表²⁴

指示を受けた特定緊急輸送道路沿道建築物および特定既存耐震不適格建築物の所有者が、正当な理由がなく指示に従わず、必要な耐震診断および耐震改修を実施しない場合は、その旨を公表することができるものと規定されています。指示に従わず耐震診断および耐震改修を実施しない場合には、所有者の耐震診断や耐震改修の実施計画の有無等を考慮し、必要に応じて

¹⁹ 既存耐震不適格建築物の耐震診断実施の努力義務 資料編 P59、資料編 P70（耐震改修促進法第 16 条）

²⁰ 特定既存耐震不適格建築物の耐震改修等実施の努力義務 資料編 P62、P69（耐震改修促進法第 14 条）

²¹ 特定緊急輸送道路沿道建築物への必要な助言および指導 資料編 P68（耐震改修促進法第 12 条第 1 項）
特定既存耐震不適格建築物への必要な助言および指導 資料編 P69（耐震改修促進法第 15 条第 1 項）

²² 特定緊急輸送道路沿道建築物への耐震診断および耐震改修が行われていない場合の指示 資料編 P68
（耐震改修促進法第 12 条第 2 項）

²³ 指示対象の規模要件、耐震診断および耐震改修が行われていない場合の指示 資料編 P62、P69
（耐震改修促進法第 15 条第 2 項）

²⁴ 特定緊急輸送道路沿道建築物の指示に従わない場合の公表 資料編 P68（耐震改修促進法第 12 条第 3 項）
特定既存耐震不適格建築物の指示に従わない場合の公表 資料編 P69（耐震改修促進法第 15 条第 3 項）

て区のホームページへの掲載によって公表を行います。

また、特定緊急輸送道路沿道建築物に対しては、東京都耐震化推進条例に基づき、公表を行うことができます。

④ 著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告および命令²⁵

指示、公表を行ったにもかかわらず、特定緊急輸送道路沿道建築物および特定既存耐震不適格建築物の所有者等が、耐震改修を行わない場合で、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について著しく保安上危険であると認められる建築物について、必要に応じて、著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告または命令の検討を行います。

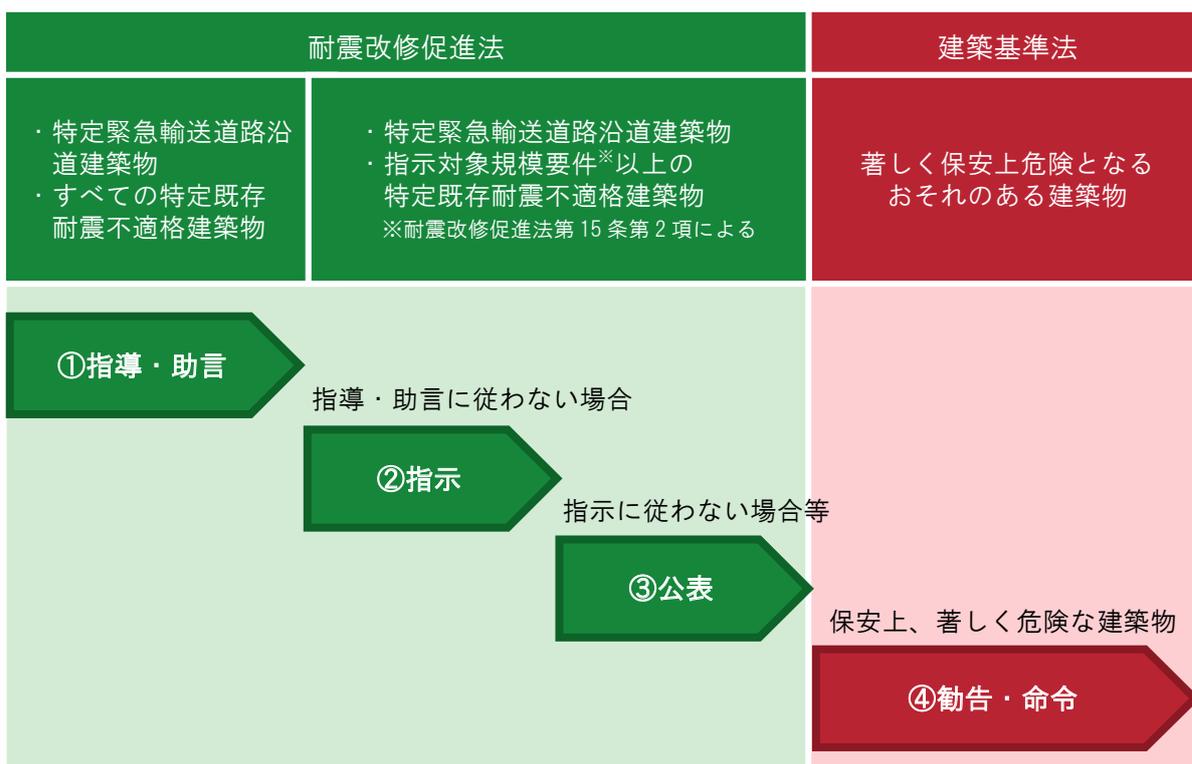


図 5-8 所有者等に対する耐震診断・耐震改修工事に関する指導・指示の流れ

²⁵ 所有者等に対する勧告および命令 資料編 P71（建築基準法第10条）

施策4 耐震改修工事等に対する費用助成

区は、更なる建築物の耐震化を図るため、旧耐震建築物および新耐震木造住宅を対象として、耐震改修工事等に係る費用助成を行います。助成制度を利用するためには、木造住宅の場合はlw値1.0以上、非木造建築物の場合はls値0.6以上となる耐震改修工事が必要です。

耐震化までの主な流れは以下のとおりです。はじめに、対象建築物が耐震性を満たしているかを確認するために「耐震診断」を行います。未耐震建築物であれば、「実施設計」において耐震改修図面を作成し、「耐震改修工事」を実施するか、「除却工事または建替え工事」を実施することで、対象建築物が耐震化されたこととなります。

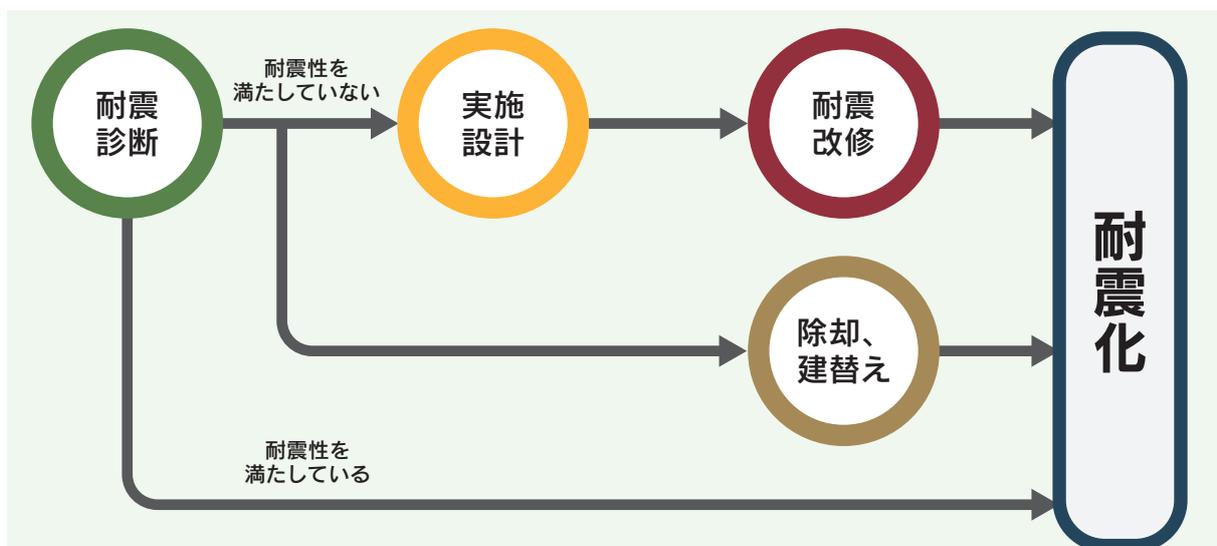


図5-9 建築物の耐震化までの流れ

(1) 閉塞を防ぐべき道路沿道建築物の耐震改修工事等に対する費用助成

① 特定緊急輸送道路沿道建築物

実施設計、建替え設計、耐震改修等工事の費用助成を継続して行います。また、支援事業として専門的な立場から助言を行うアドバイザー派遣費用²⁶の助成を行います。このほか、倒壊の危険性が高い特定緊急輸送道路沿道建築物（ls値0.3未満）への費用助成など、より多くの支援が必要な建築物に対して所有者の費用負担の軽減を継続して行います。

② 一般緊急輸送道路沿道建築物

耐震診断、実施設計、耐震改修等工事の費用助成を継続して行います。また、支援事業として専門的な立場から助言を行うアドバイザー派遣費用および簡易診断費用の助成を行います。このほか、耐震診断時に必要な設計図書が残存していない場合は、図面復元等の費用助成など、より多くの支援が必要な建築物に対して所有者の費用負担の軽減を継続して行います。

²⁶ アドバイザーの派遣費用助成 詳細はP40を参照

(2) 民間建築物の耐震改修工事等に対する費用助成

① 住宅

○戸建住宅、長屋、小規模な共同住宅等

耐震診断、実施設計、耐震改修工事の費用助成を行います。世帯全員が住民税非課税の場合や地域輸送道路沿道²⁷で一定の基準を満たす住宅、障害者等居住住宅、防災まちづくり事業実施地区内の住宅については、耐震改修工事等費用助成の割増を行います。

また、実施設計と耐震改修工事を同時に申請できる制度を新設し、申請手続きの負担を減らし、実施設計、耐震改修工事費用助成の割増を検討します。

このほか、lw値0.7以上の耐震改修工事に対し助成条件を緩和した簡易補強工事助成も行います。

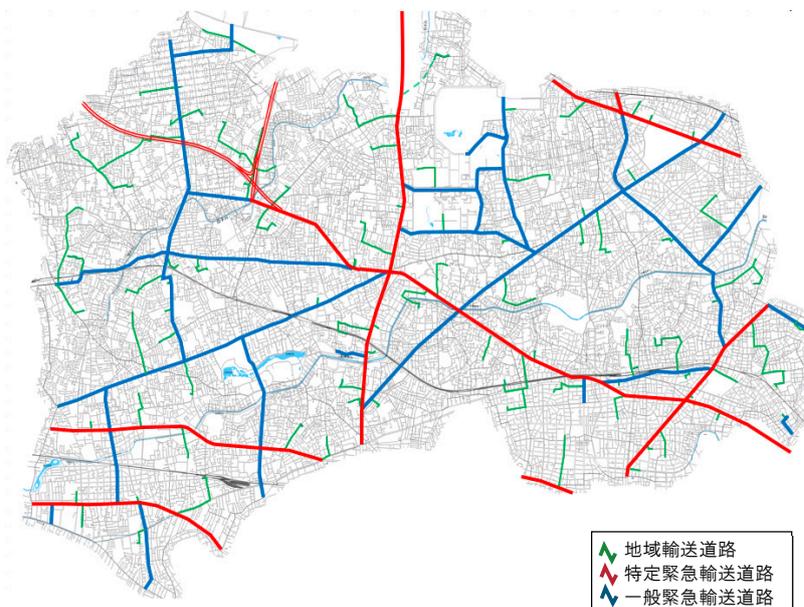


図 5-10 地域輸送道路の位置図

○分譲マンション

耐震診断、実施設計、耐震改修工事の費用助成を行います。また、支援事業として専門的な立場から助言を行うアドバイザー派遣費用および簡易診断費用の助成を行います。

② 災害時医療機関等

耐震診断、実施設計、耐震改修等工事の費用助成を行います。また、支援事業として専門的な立場から助言を行うアドバイザー派遣費用および簡易診断費用の助成を行います。

③ 私立幼稚園、私立保育所

④ 特定建築物

⑤ その他建築物

耐震診断、実施設計、耐震改修工事の費用助成を行います。また、支援事業として専門的な立場から助言を行うアドバイザー派遣費用および簡易診断費用の助成を行います。

²⁷ 地域輸送道路 避難所や病院などの地域の防災拠点と都が指定する緊急輸送道路とを結ぶ経路をいう。

(3) 防災まちづくり事業実施地区²⁸内の建築物に対する除却・建替えの費用助成

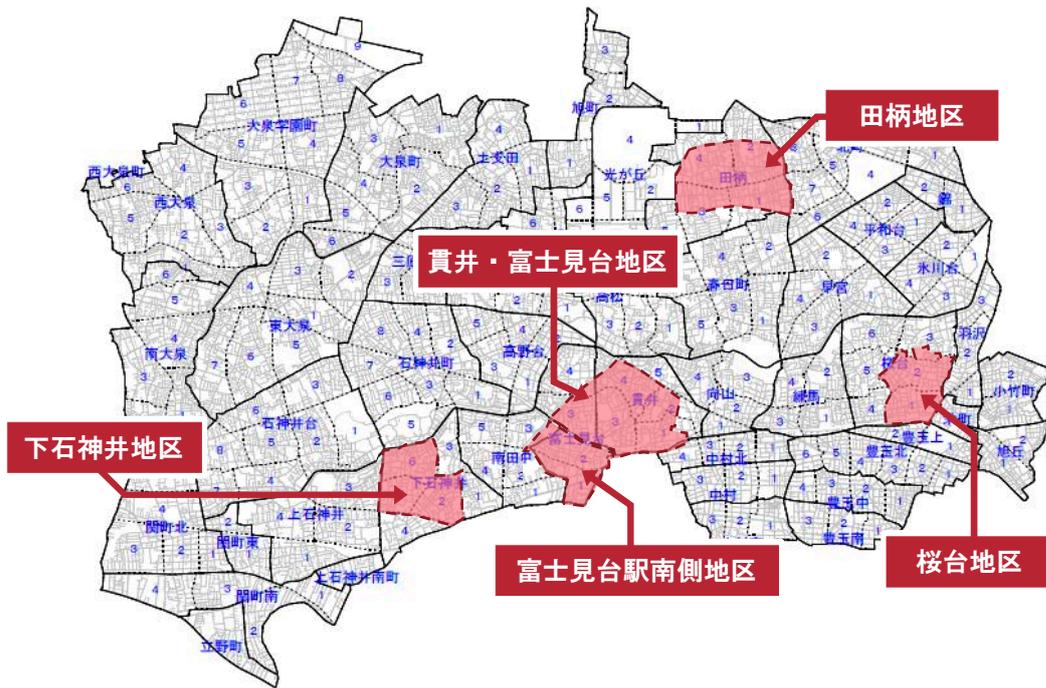


図 5-11 除却・建替え費用の助成対象地域（令和 7 年度現在）

木造住宅が密集し、災害時に火災による延焼の危険性が高いと考えられる防災まちづくり事業実施地区内の旧耐震建築物について、不燃化を目指し、除却（解体）・建替え費用助成を行います。木造または鉄骨造の住宅の場合、耐震診断をせずに除却・建替え費用の助成を受けることができます。

(4) 耐震シェルター・防災ベッドの費用助成

家屋が倒壊しても寝室や睡眠スペース等の一定の空間を確保することで生命を守る装置として、耐震シェルター・防災ベッドがあります。賃貸住宅に住んでいる場合や経済的に耐震改修工事ができない場合でも、生命・財産を守る観点から、迅速な避難が困難な高齢者や障害者などに対し、引き続き耐震シェルター等の設置に要する費用の一部を助成します。

施策 5 信頼できる技術者の育成

(1) 事業者向けの講習会の開催

区民が安心して耐震改修工事に取り組める環境を整備していきます。そのためには、信頼できる技術者の育成が必要です。区は、東京都と連携して耐震改修工事に関する事業者向けの講習会を開催します。

²⁸ 防災まちづくり事業実施地区 練馬区防災まちづくり事業実施要綱（令和 2 年 3 月 6 日 練都推第 10274 号）第 2 条第 4 号に規定する地区

「災害に強い安全なまちづくり」に係る関連事業と連携して取り組みます。

(1) 緊急輸送道路の機能確保

緊急輸送道路は、大地震の発生時に救急救命活動や緊急支援物資の輸送の大動脈となる特定緊急輸送道路と主要な防災拠点を結ぶ一般緊急輸送道路があり、区民の生命と財産を守る観点から極めて重要です。そのため、緊急輸送道路の総合的な安全対策を講じるとともに、関連する事業を推進します。

① 橋梁の耐震化

区が管理している橋梁は「練馬区橋梁長寿命化修繕計画」に基づき予防保全的な修繕を実施しています。

耐震補強の取組については、これまで重要度の高い橋梁について、地震時に重大な損傷に結びつく可能性がある橋脚や支承を対象に実施してきました。今後も、耐震性を調査したうえで、必要に応じた耐震補強を進めます。

② 無電柱化

「練馬区無電柱化推進計画」に基づき総合的・計画的に区道の無電柱化を推進し、電柱・電線がない道路のネットワークを形成することで、都市防災機能の強化を図ります。また、区内の緊急輸送道路については、道路法第 37 条第 1 項の規定により新たな電柱の設置を禁止しています。

(2) 室内における安全対策の推進

近年の地震では建築物に被害がない場合でも家具や天井等、屋内収容物の転倒・落下により負傷する事例が発生しています。区は、地震時の人的な被害の発生を防止するため、室内における安全対策を推進します。

① 家具類の転倒防止対策

これまで発生した大地震では、倒れてきた家具の下敷きにより亡くなる事例や、倒れた家具類が避難経路をふさいでしまい避難の支障になることがありました。区では、このような被害を最小限にするため、家具類の転倒防止器具のあっせんや避難行動要支援者のみ世帯を対象に設置支援を行っています。

② 天井落下防止対策

東日本大震災では、天井材の一部落下が発生し、死傷者が出るなどの被害がありました。これを受け、建築基準法関係法令が改正され、新築の建築物における一定規模を超える吊り天井（特定天井²⁹）について、天井脱落防止対策に係る新たな技術基準が適用されることになりました。あわせて、特定天井を有する既存建築物に対する落下防止措置が定められました。そこで、特定天井を有する建築物の新築時には、天井脱落防止対策の実施を促し、既存建築物には、落下防止措置を早期に実施するよう、引き続き取り組んでいきます。

また、区立施設等においても、天井落下防止対策を実施していきます。

③ エレベーターに対する安全対策

東日本大震災では、エレベーターの閉じ込め事故や運転停止が多数発生したことから、エレベーターの地震防災対策を早急に取り組む必要性が生じました。このような観点から、既設エレベーターの安全対策に係わる情報提供や、未対策の所有者に対して、EVリスタート機能、停電時自動着床装置およびP波感知型地震時管制運転装置等の安全対策、閉じ込め防止対策および挟まれ防止対策の必要性を周知していきます。また、区立施設においても、地震発生時の安全確保と速やかな運転復旧の対策に取り組みます。

④ 電気に起因する火災の発生防止

大規模地震時における火災の発生原因の約6割が電気に起因するものです。

区では、電気に起因する火災を防ぐため、地震発生時に建物倒壊や延焼の危険性が高い防災まちづくり事業実施地区の木造住宅世帯や、避難行動要支援者のみ世帯を対象に感震ブレーカーの無償貸与および取付支援を行っています。また、区内全域の木造住宅世帯を対象に感震ブレーカーの購入費用の補助を行っています。

²⁹ 特定天井 6mを超える高さにある、面積が200㎡を超え、質量2kg/㎡超えの吊り天井で、人が日常利用する場所に設置されているもの

(3) 屋外における安全対策の推進

地震の際、建築物の主要構造部や室内における被害のみならず、屋外看板や外壁タイル等の落下、塀の倒壊により負傷してしまう事例が発生しています。区は、地震時の人的な被害の発生を防止するため、屋外における安全対策を推進します。

① 屋外広告物に対する規制

地震の際、看板などの屋外広告物が脱落することがないように、屋外広告物法や東京都屋外広告物条例等に基づき、看板の設置者に対して、屋外広告物設置の許可申請時に十分な確認を行い、許可の更新時には、安全点検の結果を報告させることにより、改善指導を行っています。また、一定規模以上の屋外広告物については、専門資格を持つ管理者を設置させる等、安全性の確保を図ります。

② ブロック塀等³⁰の倒壊対策

危険なブロック塀等について、倒壊の危険性がない状態にするため、塀を撤去する際の助成事業や、撤去後に生け垣等を設置する際の生垣化等助成事業を行っています。また、所有者自らがブロック塀等の安全点検や改修を行えるように、塀の高さや控え壁の間隔等、正しい技術的基準についてパンフレット等を配布することにより、普及啓発を図り改善を促していきます。

③ 狭あい道路の解消

幅員が4メートル未満の狭あい道路は、災害時には延焼の拡大、緊急車両の通行や避難を妨げるなどのさまざまな課題があります。区では、狭あい道路を解消するために、支障物の撤去費用や建築基準法の道路にするための費用などを助成しています。また、一定要件のもと、区が狭あい道路の拡幅工事を行っています。耐震改修工事等にあわせて、これらの制度の情報提供を行います。

④ 空き家対策

空き家は、本来、所有者や管理者が適正に管理すべきものですが、適正な管理を怠り、建物の老朽化が進行すると、倒壊等の防災上危険性が生じる可能性があります。住宅の耐震化等を促進し、利活用がしやすい住環境を整えることで空き家発生を抑制し、管理不全な空き家の解消に取り組んでいきます。

³⁰ ブロック塀等 コンクリートブロック塀、万年塀、組積造塀その他これらに類する塀のこと

図 3-1、図 5-10、図 5-11 の背景図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 の地形図を使用して作成したものです（承認番号：7 都市基交測第 331 号）。

無断複製を禁ずる。

図面の背景図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属します。

資料編

資料1 大地震における被害状況

- (1) 過去の大地震における被害状況
- (2) 練馬区において想定される被害状況

資料2 用語説明

- (1) 建築物
- (2) 語句

資料3 特定既存耐震不適格建築物一覧表

(耐震改修促進法第14条、第15条、附則第3条)

資料4 令和6年度(2024年度)区民意識意向調査

資料5 耐震改修促進法等

- (1) 耐震改修促進法から一部抜粋
- (2) 建築基準法から一部抜粋
- (3) 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から一部抜粋
- (4) 社会資本整備総合交付金交付要綱から一部抜粋

資料1 大地震における被害状況

(1) 過去の大地震における被害状況

① 死亡原因

平成7年に発生した阪神・淡路大震災の死亡原因で一番多かったものは、家屋や家具類等の倒壊による圧迫死でした。

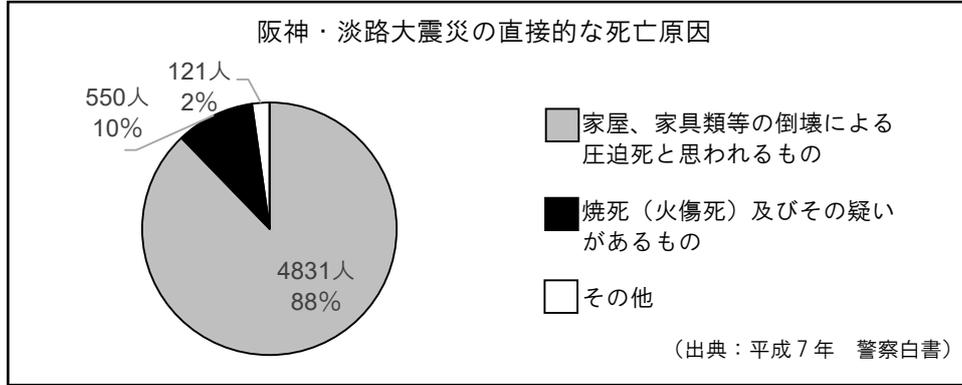


図 1-1 阪神・淡路大震災における死亡の原因

② 建築物被害の特性（建築年と被害状況の関係）

平成7年に発生した阪神・淡路大震災では、建築年と被害状況の関係について、建築震災調査委員会が特定の地域を対象として調査したところ、昭和56年以前に建築された建築物の約6割以上は小破以上（ひび割れ等）の被害を受けていました。一方、昭和57年以降に建築された建築物の7割以上は無被害でした。

平成28年に発生した熊本地震では、建築物被害の原因分析を行う委員会が特定の地域を対象として調査したところ、昭和56年5月以前に建築された建築物の4割以上が大破以上（修復困難・倒壊等）の被害を受けており、新耐震基準の建築物に比べ、旧耐震基準の建築物に被害が多くみられました。

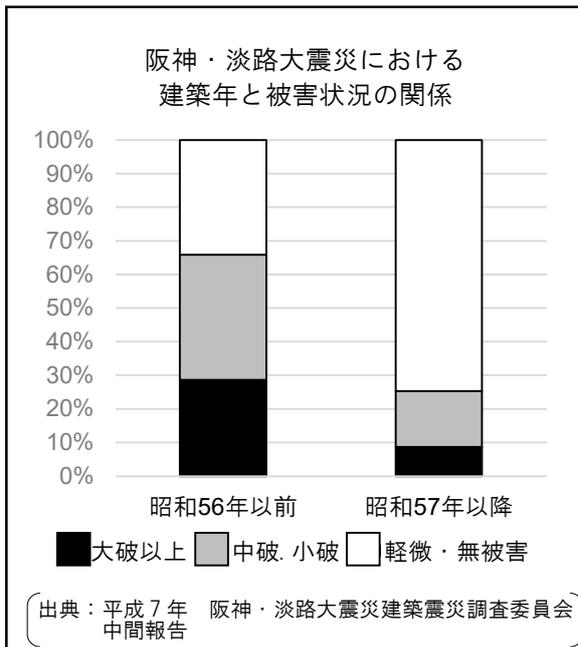


図 1-2 阪神・淡路大震災における被害状況

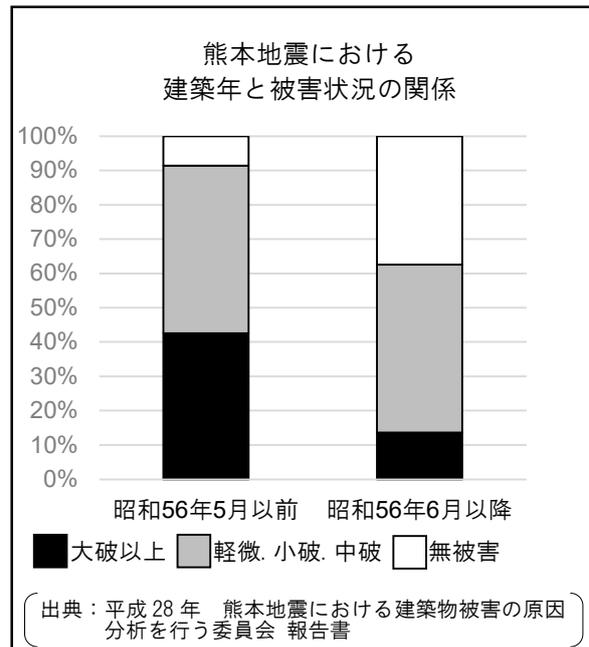


図 1-3 熊本地震における被害状況

(2) 練馬区において想定される被害状況

東京都防災会議「首都直下地震等による東京の被害想定（令和4年）」の地震被害想定によると、練馬区の最大被害は多摩東部直下地震（マグニチュード7.3、冬、夕方、風速8m/秒）のケースです。東京都は「南海トラフ巨大地震等による東京の被害想定（平成25年）」も公表していますが、首都直下型地震等より被害は少ないと想定されています。

表 1-1 練馬区の最大被害状況（想定）

夜間人口：752,608人 昼間人口：605,084人 面積：48.1 K ²			
建物棟数	木造		119,966 棟
	非木造		37,154 棟
	計		157,120 棟
原因別 建物全壊棟数	ゆれ		2,469 棟
	液状化		24 棟
	計		2,493 棟
→全壊棟数の割合は1.58%で23区の3.13%よりも小さい。			
火災	出火件数		28 件
	焼失棟数 倒壊建物を	含む	11,004 棟
		含まない	10,788 棟
→焼失棟数の割合は7.00%で23区の3.80%より大きい。			
死者	ゆれ建物被害		86 人
	屋内収容物		8 人
	火災		211 人
	ブロック塀屋外落下物等		9 人
	計		314 人
→死者数の割合は0.04%で23区の0.03%と同等である。（夜間人口）			
負傷者	ゆれ建物被害		2,177 人
	屋内収容物		168 人
	火災		919 人
	ブロック塀屋外落下物等		300 人
	計		3,564 人
→負傷者数の割合は、0.47%で23区の0.63%よりも小さい。（夜間人口）			
帰宅困難者		43,191 人	
都内滞留者数		504,999 人	
閉じ込めにつながり得るエレベーター停止台数		586 基	

※小数点以下の四捨五入により、合計値の誤差あり。

※23区との割合比較は、多摩東部直下地震のものである。

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

(1) 建築物

特定緊急輸送道路沿道建築物	<p>次のすべてに該当する建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震改修促進法第5条第3項第三号の規定により緊急輸送道路として東京都耐震改修促進計画に記載された道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると認めて指定された道路の沿道に存する建築物 ・ 建物が倒壊した際、前面道路の半分以上を閉塞するおそれのある高さの建築物（道路中心より伸ばした仰角45度の斜線を超える部分を持つ建築物）
一般緊急輸送道路沿道建築物	<p>次のすべてに該当する建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急輸送道路のうち、上記の特定緊急輸送道路以外の道路の沿道に存する建築物 ・ 建物が倒壊した際、前面道路の半分以上を閉塞するおそれのある高さの建築物（道路中心より伸ばした仰角45度の斜線を超える部分を持つ建築物）
地域輸送道路沿道建築物	<p>次のすべてに該当する建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域輸送道路の沿道に存する建築物 ・ 建物が倒壊した際、前面道路の半分以上を閉塞するおそれのある高さの建築物（道路中心より伸ばした仰角45度の斜線を超える部分を持つ建築物）
住宅	<p>戸建住宅、共同住宅、等</p> <p>練馬区の耐震化支援事業における費用助成においては、戸建住宅、長屋および共同住宅（分譲マンションを除く。）をいい、店舗等の用途を兼ねるもの（店舗等の用に供する部分の延べ面積の合計が、延べ面積の2分の1未満のもの）を含みます。</p>
分譲マンション	<p>次のすべてに該当する建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地階を除く階数が3以上で、耐火建築物または準耐火建築物 ・ 住居としての用途に供する部分を有し、2以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第2項に規定する区分所有者をいう。）がいる建築物 ・ 店舗等を含む複合用途建築物については、店舗等の用に供する部分の延べ面積の合計が、延べ面積の2分の1未満である建築物
災害時医療機関等	<p>次のいずれかに該当する施設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 練馬区地域防災計画に位置づけられる災害時医療機関 ・ 災害時医療機関に含まれない透析対応医療機関 <p>※「練馬区地域防災計画」において医療情報の収集伝達、初動医療体制および負傷者等の搬送等の活動を行う施設として位置付けられています。</p>

公共的施設	次のすべてに該当する建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設整備や運営等に対し区が助成を行っている建築物 ・ 国や東京都の支援を受けていない建築物
私立幼稚園 私立保育所	施設整備や運営等に対して区が助成を行っている私立幼稚園、私立保育所
特定建築物	耐震改修促進法第14条第1項第一号等に規定される建築物 →資料3参照
その他建築物	全ての建築物
中高層等	次のいずれかに該当する施設 <ul style="list-style-type: none"> ・ 地階を除く階数が3以上の建築物 ・ 中小企業基本法第2条第1項に規定する中小企業者が所有する建築物のうち、他の助成対象建築物に該当しない建築物
区立小中学校	区立小学校および区立中学校 <ul style="list-style-type: none"> ・ 非木造建築物で2階建以上、または延床面積200㎡を超えるもの
不特定多数の者が利用する区立施設等	区が所有する施設のうち次のいずれかに該当する施設 <ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時に重要な機能を果たす施設 ・ 災害時に多数の者に危険が及ぶおそれのある施設 ・ 災害時要援護者を収容している施設 <p>対象外：延べ面積100㎡未満のもの、延べ面積100㎡以上で利用者が継続的に利用しないもの、主たる用途ではない付属的なもの</p> <p>東京都震災対策条例（平成12年東京都条例第202号）第17条および同条例施行規則（平成13年東京都規則第52号）第8条に規定される建築物に類する建築物、耐震改修促進法第14条の特定既存不適格建築物を含みます。</p> <p>主な用途 庁舎、区民事務所、総合福祉事務所、保健相談所、清掃事務所、資源循環センター、土木出張所・公園出張所、文化・生涯学習施設、スポーツ施設、産業振興・勤労者福祉施設、区民ホール、保育園、学童クラブ※、子ども家庭支援センター、児童館、青少年館、母子生活支援施設、高齢者センター、敬老館、福祉園、福祉作業所、障害者地域生活支援センター、こども発達支援センター、心身障害者福祉センター、障害者地域活動支援センター、障害者グループホーム、地区区民館、地域集会所、リサイクルセンター、少年自然の家、幼稚園、学校教育支援センター、男女共同参画センター、厚生文化会館、インターナショナルスクール、病院、公園内建築物 ※学童クラブについては用途を勘案し、延べ面積100㎡未満のものについても対応しています。</p>
その他の区立施設	対象外：延べ面積100㎡未満のもの、延べ面積100㎡以上で利用者が継続的に利用しないもの、主たる用途ではない付属的なもの 主な用途 職員寮、自転車駐車場、区営住宅、防災備蓄倉庫

(2) 語句

【あ行】

Is 値	<p>「構造耐震指標」と呼ばれ、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等の耐震診断の判断の基準となる指標のこと。</p> <p>国の基本方針では、Is 値の評価について以下のように定めています。</p> <p>① Is が 0.3 未満の場合または q が 0.5 未満の場合 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が高い。</p> <p>② ①及び③以外の場合 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性がある。</p> <p>③ Is が 0.6 以上の場合で、かつ、q が 1.0 以上の場合 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が低い。</p> <p>※ q：各階の保有水平耐力に係る指標</p>
Iw 値	<p>「構造耐震指標」と呼ばれ、木造の耐震診断の判断の基準となる指標のこと。</p> <p>建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための国の基本方針では、Iw 値の評価について以下のように定めています。</p> <p>① Iw が 0.7 未満の場合 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が高い。</p> <p>② ①及び③以外の場合 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性がある。</p> <p>③ Iw が 1.0 以上の場合 地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が低い。</p>
液状化	<p>地震が発生した際に地盤が液体状になる現象のこと。</p> <p>主に同じ成分や同じ大きさの砂から成る土が、地下水で満たされている場合に発生しやすいといわれています。</p>

【か行】

改築	建築物の全部又は一部を除却した場合、または災害等により失った場合に、これらの建築物又は建築物の部分を、従前と同様の用途・構造・規模のものに建て替えること。
簡易診断	建物の外観調査等を行い、地震の安全性を評価すること。 一般財団法人日本建築防災協会の耐震診断基準による一次診断法をいいます。
簡易耐震診断	一般財団法人日本建築防災協会編集「誰でもできるわが家の耐震診断」などにより実施されるもの。
既存耐震不適格建築物	地震に対する安全性に係る建築基準法またはこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しない建築物のこと。建築した時に建築基準法等に適合しており、その後法律の改正等により現行の規定に適合しなくなった建築物に限られます。
区間到達率	区間ごとの通行機能を評価する指標であり、当該区間に都県境入口の過半から到達できる確率をシミュレーションにより算出したもの。
建築物集合地域通過道路等	建築物が地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路（相当数の建築物が集合し、または集合することが確実と見込まれる地域を通過する道路その他国土交通省令で定める道路）のこと。

【さ行】

実施設計	耐震化基準を満たすための必要な設計のこと。
修繕	経年劣化した建築物の部分を、既存のものと概ね同じ位置に概ね同じ材料、形状、寸法のものを用いて原状回復を図ること。
住宅・土地統計調査	我が国の住宅に関する最も基礎的な統計調査のこと。 住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を、全国及び地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が5年ごとに実施しています。
障害者等居住住宅	つぎに掲げる者が居住する住宅をいう。 ①介護保険法（平成9年法律第123号）第19条に規定する要介護認定または要支援認定を受けている者 ②身体障害者福祉法（昭和24年法律第283号）第15条に規定する身体障害者手帳の交付を受けている者 ③東京都愛の手帳交付要綱（昭和42年3月20日42民児精発第58号）に基づき愛の手帳の交付を受けている者 ④精神保健及び精神障害者福祉に関する法律（昭和25年法律第123号）第45条に規定する精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている者
所管行政庁	建築主事を置く市町村または特別区の区域については当該市区町村または特別区の長のこと、その他の市区町村または特別区の区域については都道府県知事のこと。
占有者	緊急輸送道路沿道建築物の所有者（区分所有者を含む。）との間に締結された賃貸借契約に基づき、区市町村が定める期間継続して当該沿道建築物に存する者のこと。
全壊	住家がその居住のための基本的機能を喪失したもの、すなわち住家全部が倒壊、流失、埋没、焼失したもの、または住家の損壊が甚だしく、補修により元通りに再使用することが困難なもの。
全半壊	全壊及び半壊（住家が居住のための基本的機能の一部を喪失したもの、すなわち住家の損壊が甚だしいが、補修すれば元通りに再使用できる程度のもの）を合わせたもの。
増築	既存建築物に建て増しをする、または既存建築物のある敷地に新たに建築すること。
組積造の塀	れんが造、石造、コンクリートブロック造、その他積み上げて造られた塀のこと。
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。

【た行】

通行障害建築物	地震によって倒壊した場合において、前面道路の半分以上を閉塞するおそれのある高さがあり、道路の通行を妨げ多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがあるもの。
定期報告	不特定多数の人が利用する特殊建築物等（建築基準法第2条第2号）について建築物等の安全性や適法性を確保するために、建築基準法第12条に基づき専門の技術者（調査・検査資格者）により建築物等を定期的に調査・検査し、特定行政庁に報告すること。 構造の老朽化、避難設備の不備、建築設備の作動不良などにより、大きな事故や災害が発生を未然に防ぎます。

特定天井	6mを超える高さにある、面積が200㎡を超え、質量2kg/㎡越えの吊り天井で、人が日常利用する場所に設置されているもの。
------	--

【な行】

練馬区地域防災計画	災害対策基本法第42条の規定に基づき練馬区防災会議が作成する計画のこと。
-----------	--------------------------------------

【は行】

防災まちづくり事業実施地区	練馬区防災まちづくり事業実施要綱（令和2年3月6日1練都推第10274号）第2条第4号に規定する地区のこと。
避難拠点	避難所と防災拠点の両方の機能を備えた避難所のこと。 阪神・淡路大震災の被害や、避難の状況から、区で独自に定めたもので、震度5弱以上の地震が起き、学校の建物が安全な場合に、避難者の受け入れや在宅避難者への支援を行います。区立の全小・中学校（98校）を位置付けています。
避難路	区民の円滑な避難を促進することが防災上重要であるとして区が指定した、耐震改修促進法第6条第3項第2号よる区内全域の道路および一般の通行の用に供されている土地のこと。 区は、社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年11月26日付け国官会第1630号）に位置付けられた密集市街地に該当しており、発災時に多くの道が避難に使用することが想定されるため指定しました。東京都震災対策条例第48条の避難道路とは違います。
ブロック塀等	コンクリートブロック塀、万年塀、組積造塀その他これらに類する塀のこと

【や行】

要緊急安全確認大規模建築物	耐震改修促進法付則第3条第1項に定める既存耐震不適格建築物であって、その地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模なものとして政令で定めるもの。 ①病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する既存耐震不適格建築物 ②小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が利用する既存耐震不適格建築物 ③耐震改修促進法第14条第2号に掲げる建築物である既存耐震不適格建築物
---------------	---

資料3 特定既存耐震不適格建築物一覧表（耐震改修促進法第14条・第15条・附則第3条）

用途	規模要件（耐震改修促進法第14条）	指示対象となる規模要件（耐震改修促進法第15条）	要緊急安全確認大規模建築物の規模要件（耐震改修促進法附則第3条）
小中学校、特別支援学校	階数2以上かつ 1,000㎡以上	階数2以上かつ 1,500㎡以上	階数2以上かつ 3,000㎡以上
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、水泳場等の運動施設	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	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
劇場、観覧場、映画館、演芸場	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
集会場、公会堂	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
展示場	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
卸売市場	3階以上かつ 1,000㎡以上		
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 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
ホテル、旅館	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
賃貸住宅（共同住宅に限る。）寄宿舎、下宿	階数3以上かつ 1,000㎡以上		
事務所	階数3以上かつ 1,000㎡以上		
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等に類するもの	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等に類するもの	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

用途	規模要件（耐震改修促進法第14条）	指示対象となる規模要件（耐震改修促進法第15条）	要緊急安全確認大規模建築物の規模要件（耐震改修促進法附則第3条）
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	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
公衆浴場	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
飲食店、キャバレー、料理店等に類するもの	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
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行等、サービス業を営む店舗	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
工場（危険物の貯蔵場又は処理場を除く。）	階数3以上かつ 1,000㎡以上		
車輛の停車場等で旅客の乗降又は待合の用に供するもの	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
自動車車庫など自動車の停留又は駐車のための施設	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
保健所、税務署など公益上必要な建築物	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
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	政令で規定するもの	500㎡以上	階数1以上かつ 5,000㎡以上
東京都・区市町村の耐震改修促進計画において指定された道路に接する、地震によって倒壊した場合に、その道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難にするおそれがある建築物	すべての建築物 （道路幅に対する高さの規定あり）	同左	

資料4 令和6年度（2024年度）区民意識意向調査

目的：区政の課題について区民の意識や意向を統計的にとらえ、今後の区政運営の基礎資料とする

調査対象：練馬区在住の18歳以上の男女3,000名を住民基本台帳より無作為抽出

実施期間：令和6年7月10日（水）～7月31日（水）

回収率：回収率36.9%（有効回収数1,107）

お住いの建物が、耐震性のある建物かどうか知っていますか。（N=1,107）

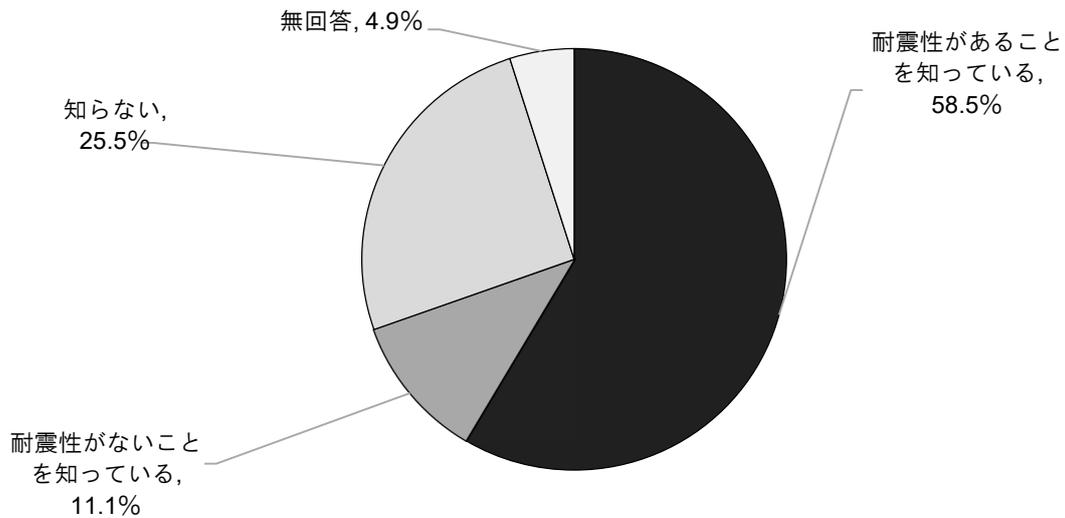


図4-1 住まいの建物の耐震性の認知状況

あなたが耐震診断や耐震改修工事を実施していない理由は何ですか。（複数回答可 N=223）

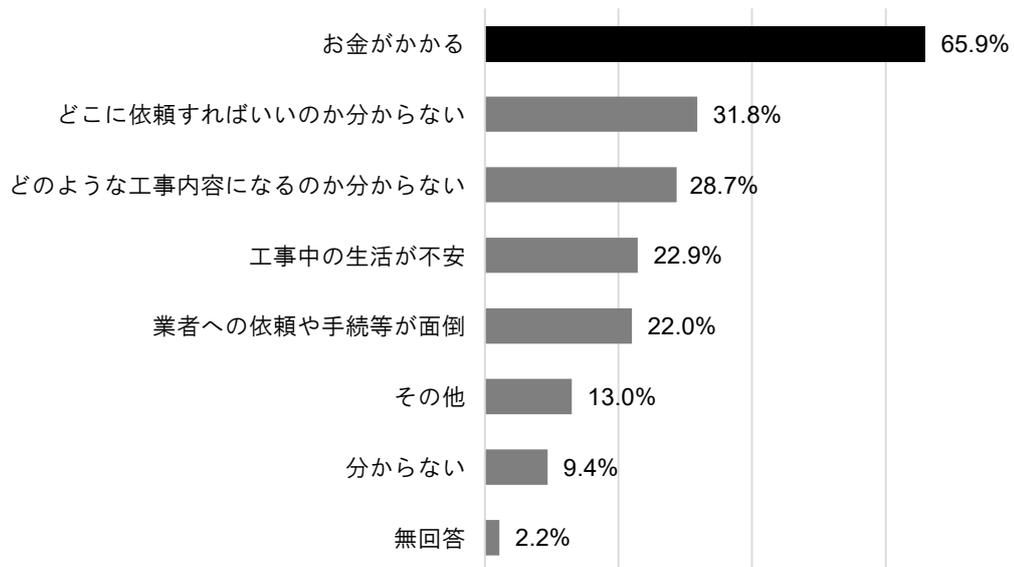


図4-2 耐震診断や耐震改修工事を実施していない理由

資料5 耐震改修促進法等

(1) 耐震改修促進法から一部抜粋

第一章 総則

(定義)

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

2 この法律において「耐震改修」とは、地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替若しくは一部の除却又は敷地の整備をすることをいう。

3 この法律において「所管行政庁」とは、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）（以下、「同法」という。）の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいう。ただし、同法第九十七条の二第一項若しくは第二項又は第九十七条の三第一項若しくは第二項の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村又は特別区の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。

第二章 基本方針及び都道府県耐震改修促進計画等

(都道府県耐震改修促進計画)

第五条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画（以下「都道府県耐震改修促進計画」という。）を定めるものとする。

2 都道府県耐震改修促進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標
- 二 当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策に関する事項
- 三 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- 四 建築基準法第十条第一項から第三項までの規定による勧告又は命令その他建築物の地震に対する安全性を確保し、又はその向上を図るための措置の実施についての所管行政庁との連携に関する事項

五 その他当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項

3 都道府県は、次の各号に掲げる場合には、前項第二号に掲げる事項に、当該各号に定める事項を記載することができる。

- 一 病院、官公署その他大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な建築物で政令で定めるものであって、既存耐震不適格建築物（地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定（以下「耐震関係規定」という。）に適合しない建築物で同法第三条第二項の規定の適用を受けているものをいう。以下同じ。）であるもの（その地震に対する安全性が明らかでないものとして政令で定める建築物（以下「耐震不明建築物」という。）に限る。）について、耐震診断を行わせ、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該建築物に関する事項及び当該建築物に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項

二 建築物が地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路（相当数の建築物が集合し、又は集合することが確実と見込まれる地域を通過する道路その他国土交通省令で定める道路（以下「建築物集合地域通過道路等」という。）に限る。）の通行を妨げ、市町村の区域を越える相当多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物（地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがあるものとして政令で定める建築物（第十四条第三号において「通行障害建築物」という。）であって既存耐震不適格建築物であるものをいう。以下同じ。）について、耐震診断を行わせ、又はその促進を図り、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項及び当該通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項

三 建築物が地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路（建築物集合地域通過道路等を除く。）の通行を妨げ、市町村の区域を越える相当多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項

四 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成五年法律第五十二号。以下「特定優良賃貸住宅法」という。）第三条第四号に規定する資格を有する入居者をその全部又は一部について確保することができない特定優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅法第六条に規定する特定優良賃貸住宅をいう。以下同じ。）を活用し、第十九条に規定する計画認定建築物である住宅の耐震改修の実施に伴い仮住居を必要とする者（特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する資格を有する者を除く。以下「特定入居者」という。）に対する仮住居を提供することが必要と認められる場合 特定優良賃貸住宅の特定入居者に対する賃貸に関する事項

五 前項第一号の目標を達成するため、当該都道府県の区域内において独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）又は地方住宅供給公社（以下「公社」という。）による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施が必要と認められる場合 機構又は公社による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する事項

4 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画に前項第一号に定める事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該建築物の所有者（所有者以外に権原に基づきその建築物を使用する者があるときは、その者及び所有者）の意見を聴かなければならない。

5 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画に第三項第五号に定める事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、機構又は当該公社の同意を得なければならない。

6 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。

7 第三項から前項までの規定は、都道府県耐震改修促進計画の変更について準用する。

（市町村耐震改修促進計画）

第六条 市町村は、都道府県耐震改修促進計画に基づき、当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画（以下「市町村耐震改修促進計画」という。）を定めるよう努め

るものとする。

2 市町村耐震改修促進計画においては、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標
- 二 当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策に関する事項
- 三 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- 四 建築基準法第十条第一項から第三項までの規定による勧告又は命令その他建築物の地震に対する安全性を確保し、又はその向上を図るための措置の実施についての所管行政庁との連携に関する事項
- 五 その他当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項

3 市町村は、次の各号に掲げる場合には、前項第二号に掲げる事項に、当該各号に定める事項を記載することができる。

- 一 建築物が地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路（建築物集合地域通過道路等に限る。）の通行を妨げ、当該市町村の区域における多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物について、耐震診断を行わせ、又はその促進を図り、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項及び当該通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項
- 二 建築物が地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路（建築物集合地域通過道路等を除く。）の通行を妨げ、当該市町村の区域における多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項

4 市町村は、市町村耐震改修促進計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

5 前二項の規定は、市町村耐震改修促進計画の変更について準用する。

第三章 建築物の所有者が講ずべき措置

（要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震診断の義務）

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

- 一 第五条第三項第一号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物 同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限
- 二 その敷地が第五条第三項第二号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。） 同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限

三 その敷地が前条第三項第一号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限り、前号に掲げる建築物であるものを除く。） 同項第一号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された期限（要安全確認計画記載建築物に係る報告命令等）

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

2 所管行政庁は、前項の規定による命令をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公表しなければならない。

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

（耐震診断の結果の公表）

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

（要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震改修の努力）

第十一条 要安全確認計画記載建築物の所有者は、耐震診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、当該要安全確認計画記載建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

（要安全確認計画記載建築物の耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等）

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

2 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物について必要な耐震改修が行われていないと認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。

3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた要安全確認計画記載建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

（要安全確認計画記載建築物に係る報告、検査等）

第十三条 所管行政庁は、第八条第一項並びに前条第二項及び第三項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、要安全確認計画記載建築物の地震に対する安全性に係る事項（第七条の規定による報告の対象となる事項を除く。）に関し報告させ、又はその職員に、要安全確認計画記載建築物、要安全確認計画記載建築物の敷地

若しくは要安全確認計画記載建築物の工事現場に立ち入り、要安全確認計画記載建築物、要安全確認計画記載建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(特定既存耐震不適格建築物の所有者の努力)

第十四条 次に掲げる建築物であつて既存耐震不適格建築物であるもの(要安全確認計画記載建築物であるものを除く。以下「特定既存耐震不適格建築物」という。)の所有者は、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、その結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

一 学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホームその他多数の者が利用する建築物で政令で定めるものであつて政令で定める規模以上のもの

二 火薬類、石油類その他政令で定める危険物であつて政令で定める数量以上のものの貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物

三 その敷地が第五条第三項第二号若しくは第三号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路又は第六条第三項の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害建築物

(特定既存耐震不適格建築物に係る指導及び助言並びに指示等)

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

2 所管行政庁は、次に掲げる特定既存耐震不適格建築物(第一号から第三号までに掲げる特定既存耐震不適格建築物にあつては、地震に対する安全性の向上を図ることが特に必要なものとして政令で定めるものであつて政令で定める規模以上のものに限る。)について必要な耐震診断又は耐震改修が行われていないと認めるときは、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。

一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物

二 小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する特定既存耐震不適格建築物

三 前条第二号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物

四 前条第三号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物

3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた特定既存耐震不適格建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

4 所管行政庁は、前二項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、特定既存耐震不適格建築物の地震に対する安全性に係る事項に関し報告させ、又はその職員に、特定既存耐震不適格建築物、特定既存耐震不適格建築物の敷地若しくは特定既存耐震不適格建築物の工事現場に立ち入り、特定既存耐震不適格建築物、特定既存耐震不適格建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。

5 第十三条第一項ただし書、第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

(一定の既存耐震不適格建築物の所有者の努力等)

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

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

第五章 建築物の地震に対する安全性に係る認定等

(建築物の地震に対する安全性に係る認定)

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

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

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

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

附則

(要緊急安全確認大規模建築物の所有者の義務等)

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

- 一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する既存耐震不適格建築物
 - 二 小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する既存耐震不適格建築物
 - 三 第十四条第二号に掲げる建築物である既存耐震不適格建築物
- 2 第七条から第十三条までの規定は要安全確認計画記載建築物である要緊急安全確認大規模建築物であるものについて、第十四条及び第十五条の規定は要緊急安全確認大規模建築物については、適用しない。
 - 3 第八条、第九条及び第十一条から第十三条までの規定は、要緊急安全確認大規模建築物について準用する。この場合において、第八条第一項中「前条」とあり、並びに第九条及び第十三条第一項中「第七条」とあるのは「附則第三条第一項」と、第九条中「前条第三項」とあるのは「同条第三項において準用する前条第三項」と、第十三条第一項中「第八条第一項」とあるのは「附則第三条第三項において準用する第八条第一項」と読み替えるものとする。
 - 4 前項において準用する第八条第一項の規定による命令に違反した者は、百万円以下の罰金に処する。
 - 5 第三項において準用する第十三条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同行の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、五十万円以下の罰金に処する。
 - 6 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前二項の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても当該各項の刑を科する。

(2) 建築基準法から一部抜粋

第一章 総則

(著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令)

- 第十条 特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。
- 2 特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
 - 3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合におい

ては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。

- 4 第九条第二項から第九項まで及び第十一項から第十五項までの規定は、前二項の場合に準用する。

(3) 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から一部抜粋

(所有者の責務)

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

(占有者の責務)

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

(特定沿道建築物の耐震化)

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

- 一 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第七十七条の二十一第一項に規定する指定確認検査機関
- 二 建築士法(昭和二十五年法律第二百二号)第三条から第三条の三までの規定に基づき当該特定沿道建築物と同種同等の建築物を設計することができる一級建築士、二級建築士又は木造建築士
- 三 住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成十一年法律第八十一号)第五条第一項に規定する登録住宅性能評価機関
- 四 地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第一条の三第一項に規定する地方公共団体
- 五 前各号に掲げる者のほか、耐震診断を行う能力がある者として規則で定めるもの

2 特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物について前項に規定する耐震診断を実施した場合は、耐震診断の実施が完了した日として規則で定める日から三十日以内に、規則で定める報告書により、その旨を知事に報告しなければならない。

3 耐震化指針に定める地震に対する安全性の基準に適合しない特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物について耐震改修等を実施するよう努めなければならない。

4 前項に規定する特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物の占有者に対し、当該特定沿道建築物が耐震化指針に定める地震に対する安全性の基準に適合しない旨を通知するよう努めなければならない。

5 第三項に規定する特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物の占有者に対し、当該特定

沿道建築物の耐震改修等の実現に向けた協力を求めるよう努めなければならない。

- 6 特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物について耐震改修等を実施した場合又は当該特定沿道建築物が火災、震災、水災、風災その他の災害により滅失し、若しくは損壊して建築物のいずれの部分の高さも規則で定める高さ以下のものとなった場合は、耐震改修等の実施が完了した日として規則で定める日又は当該特定沿道建築物が滅失し、若しくは損壊した日から三十日以内に、規則で定める報告書により、その旨を知事に報告しなければならない。

(沿道建築物の耐震化に関する指導及び指示)

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

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

(特定沿道建築物の耐震改修等実施指示)

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

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

(占有者への助言等)

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

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

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

(4) 社会資本整備総合交付金交付要綱から一部抜粋

イ-16- (12) -①住宅・建築物耐震改修事業

1. 定義

- 2 イ-16- (12) -①において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

十一 避難路 地域防災計画又は耐震改修促進計画に位置付けた避難路をいう。

十六 密集市街地 次に掲げる要件に該当する市街地をいう。

イ 地区内の換算老朽住宅戸数が 50 戸以上であること。ただし、重点供給地域にあつては 25 戸以上であること。

ロ 原則として、次表の左欄に掲げる地区の住宅戸数密度の区分に応じ、地区内の住宅の戸数に対する換算老朽住宅戸数の割合が同表の右欄に掲げる割合以上であること。

地区の住宅戸数密度	地区内の住宅戸数に対する換算老朽住宅戸数の割合
30 戸/ha 以上 40 戸/ha 未満	7 割
40 戸/ha 以上 50 戸/ha 未満	6 割
50 戸/ha 以上 60 戸/ha 未満	5 割
60 戸/ha 以上 70 戸/ha 未満	4 割
70 戸/ha 以上	3 割

※ 換算老朽住宅戸数とは、老朽住宅等の戸数及び表イ-16-(12)-1「建築物の老朽度等の測定基準」による評点が 100 以上 130 未満である住宅の戸数に 10 分の 8 を乗じて得た戸数の合計をいう。

練馬区耐震改修促進計画

令和 8 年度（2026 年度）～令和 17 年度（2035 年度）

令和 8 年（2026 年）3 月

発行 練馬区都市整備部防災まちづくり課

〒176-8501 東京都練馬区豊玉北六丁目 12 番 1 号

電話 03 (5984) 1938

FAX 03 (5984) 1225

ホームページ <https://www.city.nerima.tokyo.jp/>

