

墨田区耐震改修促進計画

令和8年3月

墨田区

「墨田区耐震改修促進計画」の改定について

計画改定までの経緯

墨田区では、首都直下地震などの大規模地震がもたらす甚大な被害から区民の生命と財産を守るとともに、建築物の倒壊に起因する道路閉塞、火災の延焼拡大、救助・救急活動の妨げなど二次的危険性を低減し、災害に強いまちをつくるため、建築物の耐震診断や耐震改修を計画的かつ総合的に促進することを目的に平成 20 年 3 月に「墨田区耐震改修促進計画」（以下「本計画」という。）を策定した。

本計画は、平成 28 年 9 月、令和 4 年 3 月に改定を行い、計画期間を令和 7 年度までの 10 か年として建築物の耐震化に取り組んできたが、この間も熊本地震、大阪府北部を震源とする地震、能登半島地震など、日本各地では大地震が頻発する事態となっている。また、都内においては、今後 30 年以内に約 70%の確率で首都直下地震が発生すると推定されている。

首都直下地震の切迫が指摘される中、災害に強いまちづくりを推進するためにも、住宅をはじめとした建築物の更なる耐震化が必要である。墨田区は、国や東京都の動向を捉え、関連計画との整合を図るとともに、住宅の耐震化の進捗状況等の検証を行い、本計画の改定を行うものである。

主な改定内容（新たな目標）

- ・住宅については、令和 17 年度末までに新耐震基準の木造住宅を含めたすべての住宅の耐震化率を 98%とすることを目標とする。
- ・特定建築物については、令和 17 年度末までに耐震化率を 98%とすることを目標とする。
- ・特定緊急輸送道路沿道建築物については、令和 17 年度末までに総合到達率 100%を達成するため、耐震性が不十分なすべての沿道建築物を解消することを目標とする。
- ・ブロック塀等については、令和 17 年度末までに危険なブロック塀等をすべて解消することを目標とする。

SDGs との関連

- ・SDGs（Sustainable Development Goals）とは「持続可能な開発目標」と訳され、「誰一人取り残さない」持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通の目標として、経済・社会・環境の 3 側面から捉えることのできる 17 のゴール（意欲目標）と 169 のターゲット（行動目標）が掲げられている。
- ・本計画では、次の 3 つの目標の実現に向けての各種方針を定める。



目 次

第1章	はじめに	1
1	目的	1
2	耐震改修促進計画の位置付け	1
3	計画期間及び検証	2
4	過去の地震被害と特徴	3
	（1）兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）	3
	（2）熊本地震	4
	（3）大阪府北部を震源とする地震	5
	（4）能登半島地震	6
5	対象建築物	7
	（1）住宅	7
	（2）特定建築物	7
	（3）緊急輸送道路沿道建築物	9
	（4）区公共建築物	12
	（5）ブロック塀等	12
第2章	基本方針	14
1	想定される地震の規模及び被害の状況	14
2	耐震化の現状と課題	15
	（1）住宅	15
	（2）特定建築物	20
	（3）緊急輸送道路沿道建築物	21
	（4）区公共建築物	24
	（5）ブロック塀等	25
3	耐震化の目標	27
	（1）住宅	28
	（2）特定建築物	30
	（3）緊急輸送道路沿道建築物	30
	（4）ブロック塀等	31
第3章	耐震化の促進を図るための施策	32
1	基本的な方針	32
	（1）協治（ガバナンス）の理念にもとづく耐震化の促進	32
	（2）所有者の責務	32
	（3）区の責務	32
	（4）地域の建築関連業者の責務	32
2	耐震化の促進に向けた施策	33
	（1）住宅等	33
	（2）特定建築物	38
	（3）緊急輸送道路沿道	38
	（4）ブロック塀等	39
3	その他の生活空間安全化に向けた施策等	40
	（1）耐震装置	40
	（2）窓ガラスの落下防止対策	40
	（3）家具類の転倒・落下・移動防止対策	40
	（4）エレベーター対策	40

(5) 屋外広告物の安全化	41
(6) 擁壁の倒壊防止対策	41
(7) 建築物の天井等の落下防止対策の推進	41
第4章 耐震化を促進するための取組	42
1 普及啓発	42
(1) 地域と連携した面的な事業周知	42
(2) 広報紙等によるPR	43
(3) 墨田区住宅耐震化緊急促進アクションプログラムに基づく普及啓発	44
(4) すみだ耐震化フォーラムの開催	46
(5) 地域における危険度の周知	47
(6) 耐震改修促進法等に基づく指導・助言	50
2 相談体制の充実	51
(1) 区による相談	51
(2) 一般財団法人墨田まちづくり公社による相談	51
(3) 墨田区耐震化推進協議会による相談	51
3 関係各課・団体との連携	52
(1) 墨田区耐震化推進協議会との連携	52
(2) 関係団体との連携	53
(3) 関係各課との連携	53
(4) 多様な主体との連携	54
(5) 耐震化普及啓発活動団体への支援	54
(6) 関係機関による情報共有	54
用語の定義	55
参考：総合到達率と区間到達率について	57

本計画において使用する主な用語の定義はそれぞれ次のとおりとする。

耐震診断:地震に対する安全性を評価すること。

耐震改修:地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕若しくは模様替又は敷地の整備をすること。

耐震改修等:耐震改修、除却、建替えにより地震に対して安全な建築物とすること。

耐震化:耐震診断を実施して地震に対する安全性に適合することを明らかにすること又は耐震改修等を実施すること。

旧耐震基準:昭和56年6月1日の建築基準法の耐震基準見直し以前の耐震基準。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。建築基準法では最低限遵守すべき基準として、中規模の地震動に対しては、構造体が損傷せず、大規模の地震動に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害が生じないことを目標にしている。

2000年基準:平成12年(2000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。

新耐震基準の木造住宅:昭和56年(1981年)6月1日から平成12年(2000年)5月31日までに工事に着手した2階建て以下の木造住宅

構造耐震指標:耐震診断の結果求められる、建築物の構造耐力上主要な部分における地震に対する安全性を評価するための数値。構造により用いる指標が異なり、安全性の評価分類は以下の表のとおり。

耐震性を満たす:耐震基準に適合する又は建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられていること。下表における指標(三)に相当する。

木造の建築物等

構造耐震指標		構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性
(一)	I_w が 0.7 未満の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。
(二)	I_w が 0.7 以上 1.0 未満の場合	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ある。
(三)	I_w が 1.0 以上の場合	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。

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

構造耐震指標及び保有水平耐力に係る指標		構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性
(一)	I_s が 0.3 未満の場合又は 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、又は崩壊する危険性が高い。
(二)	(一)及び(三)以外の場合	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ある。
(三)	I_s 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、又は崩壊する危険性が低い。

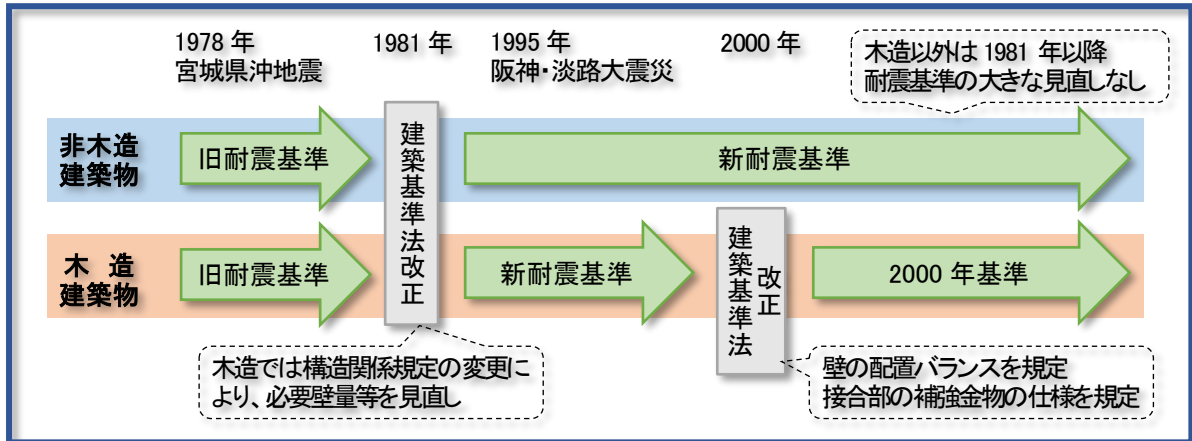
出典:「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」別添「建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」(国土交通省告示第 184 号、平成 18 年1月)

その他の用語は、巻末資料の「用語の定義」を参照

【耐震基準の変遷】

昭和 56 年（1981 年）に建築基準法が改正され、導入された新耐震基準では、大規模な地震動（震度 6 強から 7 に至る程度（阪神・淡路大震災クラス））に対する検証方法が規定されるとともに、木造建築物では必要壁量の基準の強化が行われた。

その後、平成 12 年（2000 年）にも建築基準法の構造関係規定が改定され、木造建築物の仕様規定の明確化（接合部の仕様、4 分割法による耐力壁の配置等）が図られた。



第1章 はじめに

1 目的

「墨田区耐震改修促進計画」（以下「本計画」という。）は、首都直下地震等の大規模地震がもたらす甚大な被害から区民の生命と財産を守るとともに、建築物の倒壊に起因する道路閉塞、火災の延焼拡大、救助・救急活動の妨げなど二次的危険性を低減し、災害に強いまちをつくるために策定する。

本計画では、区内建築物の耐震診断および耐震改修等を計画的かつ総合的に促進していく道筋となるよう、その目標や施策体系を明らかにするものである。

2 耐震改修促進計画の位置付け

本計画は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（平成7年法律第123号。以下「耐震改修促進法」という。）第6条第1項の規定に基づき策定する。

策定に当たっては、東京都耐震改修促進計画、墨田区基本計画に基づく分野別の各種計画及び墨田区地域防災計画等との整合を図るものとする。

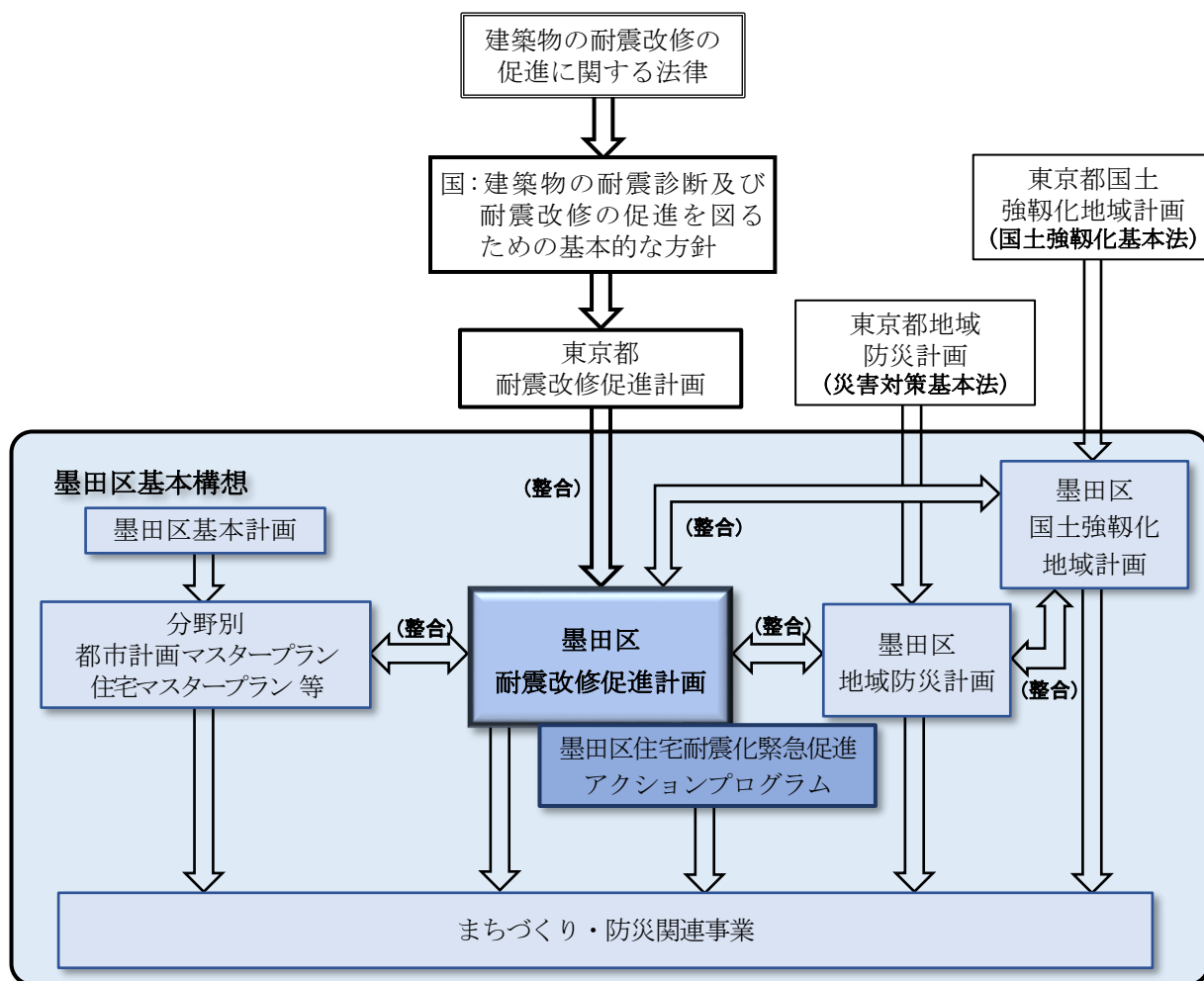


図 1-2-1 耐震改修促進計画の位置付け

3 計画期間及び検証

本計画の計画期間は、令和8年度から令和17年度までの10か年計画とする。

本計画は、国の基本方針の変更、東京都耐震改修促進計画及び関連計画、墨田区基本構想などの見直しがあった場合や、その他社会情勢の変化に応じて適宜、目標に対する検証を行う。

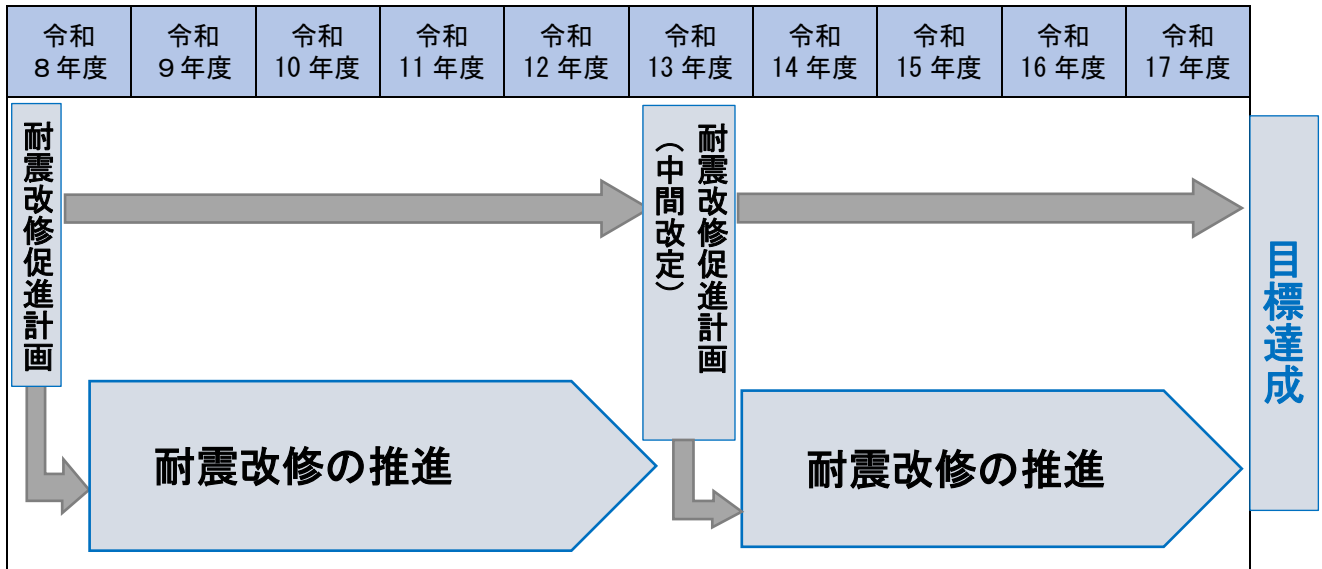


図 1-3-1 計画期間および検証スケジュール

4 過去の地震被害と特徴

兵庫県南部地震（平成7年1月）での大規模な地震被害では、死者の約9割が住宅・建築物の倒壊等によるものであったことから、これを教訓に建築物の耐震化の取組が進められた。

特に東北地方太平洋沖地震（平成23年3月）は日本の観測史上最大のマグニチュード9.0を記録し、東北地方から関東地方に至る太平洋沿岸を中心に多くの人命が失われるなど、甚大な被害をもたらした。地震によって引き起こされた大津波による被害が最も大きかったが、地震の揺れや地盤の液状化により都内の建築物にも被害が生じた。

近年でも熊本地震（平成28年4月）や大阪北部を震源とする地震（平成30年6月）、能登半島地震（令和6年1月）など大地震が発生しており、これらの地震被害には次のような特徴がある。

表 1-4-1 兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）以降の大規模な地震の規模と主な被害の状況

発生年月日	名称	マグニチュード	震度	被害の状況(人、棟)
平成7年1月17日	兵庫県南部地震 (阪神・淡路大震災)	7.3	7	死者・行方不明6,434、不明3、住家全壊104,906、半壊144,274、一部破損390,506、全焼7,036、半焼96
平成16年10月23日	新潟県中越地震	6.8	7	死者68、住家全壊3,175、半壊13,810、一部破損105,682
平成23年3月11日	東北地方太平洋沖地震 (東日本大震災)	9.0	7	死者19,775、不明2,550、住家全壊122,050、半壊282,988、一部破損750,064 (令和7年3月1日時点)
平成25年4月13日	淡路島付近を震源とする地震	6.3	6弱	住家全壊8、半壊101、一部破損8,305
平成28年4月14日	熊本地震	7.3	7	死者273、住家全壊8,667、半壊34,719、一部破損163,500 (平成31年4月12日時点)
平成30年6月18日	大阪府北部を震源とする地震	6.1	6弱	死者6、住家全壊21、半壊483、一部破損61,266 (令和元年8月20日時点)
平成30年9月6日	北海道胆振東部地震	6.7	7	死者43、住家全壊469、半壊1,660、一部破損13,849 (令和元年8月20日時点)
令和6年1月1日	能登半島地震	7.6	7	死者698、住家全壊6,537、半壊23,703、住家一部破損135,298 (令和7年12月25日時点)

※気象庁、総務省消防庁データを参考に作成

(1) 兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）

阪神・淡路大震災における主な死因は図 1-4-1 に示すとおりで、死者数のうち約9割が家屋や家具類等の倒壊によるものであった。また、昭和56年以前に建築された旧耐震基準の建築物は、新耐震基準よりも耐震性能が不十分なものが多く、多数の建築物で被害が見られた（図 1-4-2）。

この大震災を経て、日本国内の建築物の耐震性に対する認識が大きく変化し、特に木造住宅の耐震基準が見直された（2000年基準）。

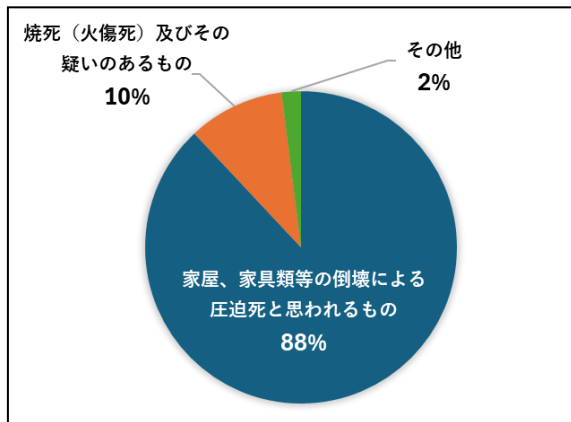


図 1-4-1 阪神・淡路大震災における死因
出典：平成 7 年 警察白書

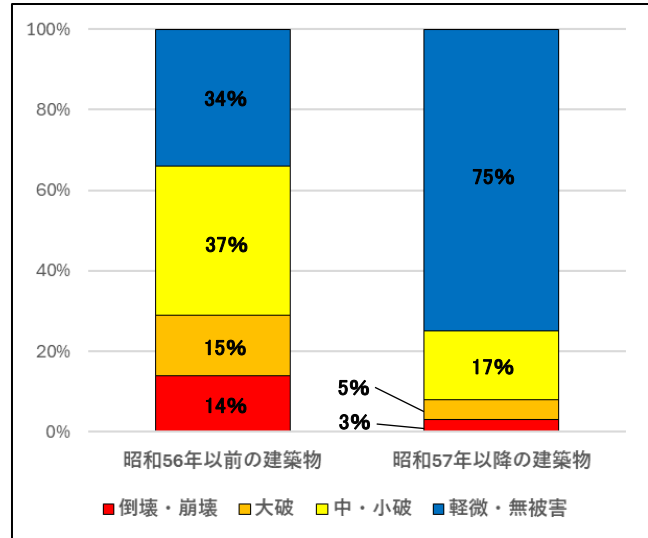


図 1-4-2 阪神・淡路大震災における昭和 56 年以前と昭和 57 年以降に建築された建築物の被害状況
出典：平成 7 年 阪神・淡路大震災建築震災調査委員会 中間報告

(2) 熊本地震

平成 28 年 4 月 14 日、熊本県熊本地方の深さ約 10km でマグニチュード 6.5 の地震が発生し、上益城郡益城町で最大震度 7 を記録し、さらに、28 時間後の 4 月 16 日に同地方の深さ約 10km でマグニチュード 7.3 の地震が発生し、上益城郡益城町で最大震度 7、阿蘇郡西原村でも最大震度 7 を記録した地震で、熊本県を中心に数多くの建築物に倒壊などの被害をもたらした。

益城町では、従来の地震でもあったように、旧耐震基準の木造建築物で被害が多く見られたことに加え、平成 12 年(2000 年)以前に建てられた新耐震基準の木造建築物の一部においても倒壊による被害が見られた。一方で 2000 年以降の建築物についてはほとんど被害が見られなかった。

このことから、耐震化を考えるに当たって新耐震基準への耐震化が必要であるという新たな年代的な基準が認識されるようになった。

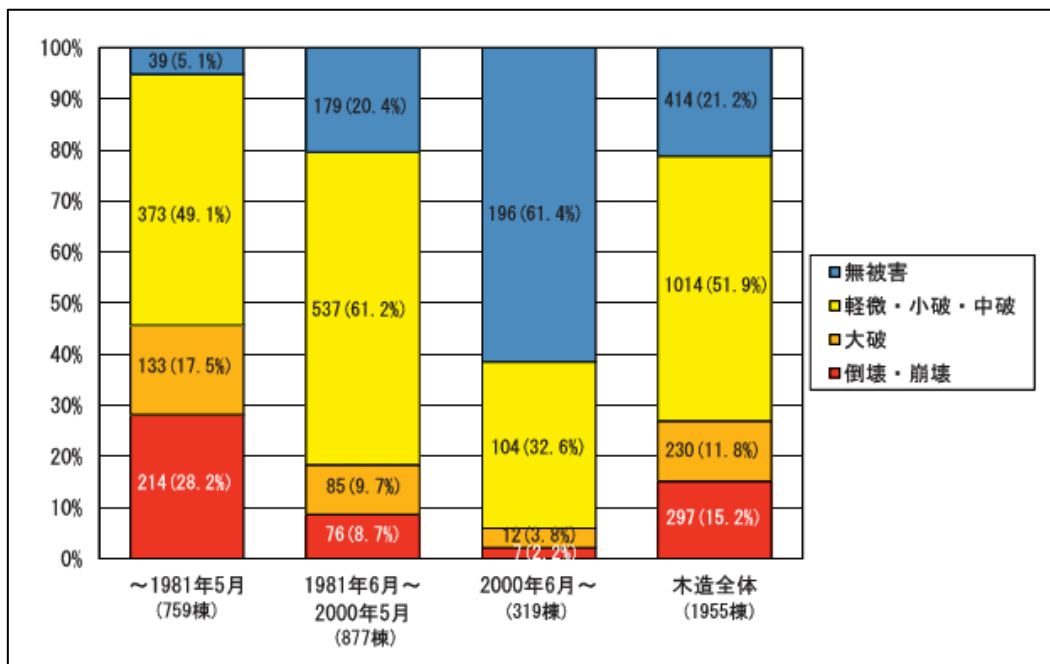


図 1-4-3 木造建築物の建築時期別の被害状況（益城町中心部における悉皆調査）

出典：国土交通省「平成 28 年 9 月 熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会報告書」



図 1-4-4 熊本地震被害状況写真

出典：熊本地震デジタルアーカイブ／提供者：（左）葛飾区（右）千葉県八千代市

（3）大阪府北部を震源とする地震

平成 30 年 6 月 18 日に最大震度 6 弱を記録した大阪府北部を震源とする地震（以下「大阪北部地震」という。）での死者は 6 人であり、そのうち小学生女兒と高齢者男性各 1 人は、倒れたブロック塀の下敷きとなったことが原因となっている。

ブロック塀倒壊の原因は、内部の鉄筋の腐食といった経年劣化等が考えられ、外観では判断できない場合もある。

ブロック塀の倒壊事故を受けて文部科学省では、地震の翌日に全国の各教育委員会等に対して学校におけるブロック塀の安全点検等の取組を促す通知を発出し、撤去や改修が進められた。現在も、全国において危険なブロック塀の点検や撤去等に対する助成等の対策が講じられてきている。

(4) 能登半島地震

令和6年1月に石川県能登地方で発生した地震(以下「能登半島地震」という。)では、輪島市や志賀町で震度7が観測されたほか、能登地方の広い範囲で震度6強以上が多数観測され、多くの建築物に倒壊などの被害をもたらした。

特に木造建築物については、旧耐震基準の木造建築物の倒壊等の割合が約2割となっており、それ以降の新耐震基準導入後の木造建築物(約5%、約1%)と比較して顕著に高い状況であった。また、新耐震基準導入以降の木造建築物を比較すると、大破や倒壊を含めると2000年以前では17%程度となっており、2000年以降の2%と大幅な違いを示している。これは、2000年以降の木造建築物の耐震基準に接合部の仕様等が明確化されたことが要因として挙げられる。

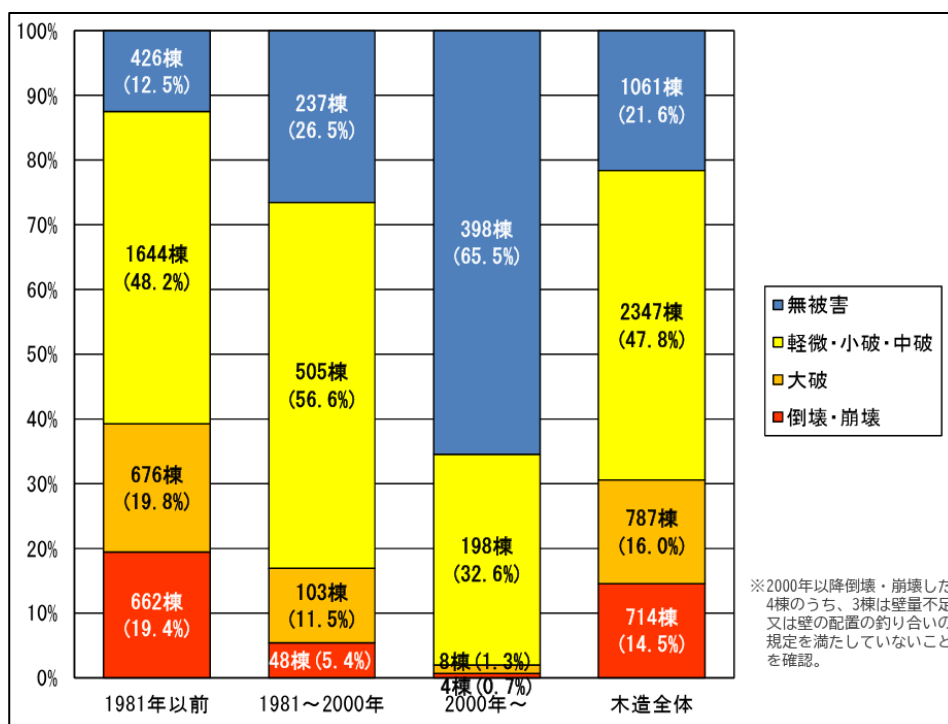


図 1-4-5 建築年代別の倒壊・崩壊の割合(能登半島地震)

出典：国土交通省 国土技術政策総合研究所／国立研究開発法人 建築研究所
「令和6年度能登半島地震建築物被害調査等報告(速報)」

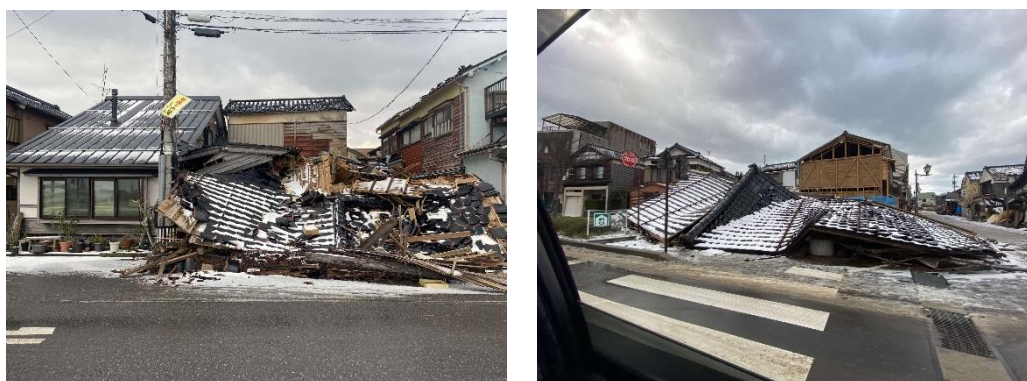


図 1-4-6 能登半島地震被害状況写真(区派遣職員撮影)

5 対象建築物

対象建築物は、原則として建築基準法における旧耐震基準で建築された建築物のうち、次に示すものとする(ただし、国・都所有の建築物は除く。)。なお、新耐震基準の木造住宅についても対象建築物とする。

表 1-5-1 【旧耐震基準の建築物】耐震改修促進計画の対象建築物

種類	内容	耐震改修促進法等の取扱い
(1) 住宅※	・戸建住宅、共同住宅など	
(2) 特定建築物		
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 号及び第 2 号に定める建築物
要緊急安全確認大規模建築物	・耐震診断が義務付けられている建築物 ・地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模な建築物	耐震改修促進法附則第 3 条第 1 項に定める建築物
(3) 緊急輸送道路沿道建築物		
特定緊急輸送道路沿道建築物	・「特定緊急輸送道路」に接する一定高さ以上の建築物 ・耐震診断が義務付けられている建築物	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
一般緊急輸送道路沿道建築物	・「特定緊急輸送道路」以外の「緊急輸送道路」に接する一定高さ以上の建築物	耐震改修促進法第 14 条第 3 号に定める特定既存耐震不適格建築物
(4) 区公共建築物	本庁舎、小中学校などの防災上重要な区有建築物など	東京都震災対策条例(H12.都条例第 202 号)第 17 条、東京都震災対策条例施行規則(H13.都規則第 52 号)第 8 条に定める建築物等
(5) ブロック塀等	・避難路に面したブロック塀等 ・通行障害建築物となるブロック塀等	

※新耐震基準の木造住宅を含む。

(1) 住宅

地震による住宅の倒壊を防ぐことは、そこで暮らす住民の生命と財産を守るだけでなく、倒壊による道路閉塞を避けることで、円滑な消火活動を可能とし、火災延焼の抑止にもつながる。さらに、住宅の損傷が少なければ住み続けることが可能となり、早期の生活再建にも効果があることから、住宅の耐震化を推進していく必要がある。

(2) 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、利用者が被害を受けるだけでなく、倒壊による道路閉塞により、応急活動に支障をきたすことになる。

また、建築物を使用しての事業継続が困難となった場合、経済活動へも大きな影響があることから、特定建築物は着実に耐震化を図る必要がある。耐震改修促進法では、不特定多数の者が利用する建築物や自力での避難が困難な高齢者や乳幼児などが利用する建築物のうち大規模なものを「要緊急安全確認大規模建築物」と位置付け、耐震診断の実施を義務付けている。

また、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を「特定既存耐震不適格建築物」と位置付け、それらのうち表 1-5-2 に示す建築物を特定建築物として、耐震化を促進していく。

表 1-5-2 特定建築物一覧表

用 途		特定既存耐震不適格建築物		要緊急安全確認 大規模建築物 の規模要件 (耐震改修促進法附 則第3条)
		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)	
学 校	小中学校、義務教育学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校	階数2以上かつ 1,000 m ² 以上	階数2以上かつ 1,500 m ² 以上	階数2以上かつ 3,000 m ² 以上
	上記以外の学校	階数3以上かつ 1,000 m ² 以上		
体育館(一般公共の用に供されるもの)		階数1以上かつ 1,000 m ² 以上	階数1以上かつ 2,000 m ² 以上	階数1以上かつ 5,000 m ² 以上
ポーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設		階数3以上かつ 1,000 m ² 以上	階数3以上かつ 2,000 m ² 以上	階数3以上かつ 5,000 m ² 以上
病院、診療所				
劇場、観覧場、映画館、演芸場				
集会場、公会堂				
展示場				
卸売市場				
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗			階数3以上かつ 2,000 m ² 以上	階数3以上かつ 5,000 m ² 以上
ホテル、旅館				
賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿舍、下宿事務所				
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 m ² 以上	階数2以上かつ 2,000 m ² 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				
幼稚園、幼保連携型認定こども園、保育所		階数2以上かつ 500 m ² 以上	階数2以上かつ 750 m ² 以上	階数2以上かつ 1,500 m ² 以上
博物館、美術館、図書館		階数3以上かつ 1,000 m ² 以上	階数3以上かつ 2,000 m ² 以上	階数3以上かつ 5,000 m ² 以上
遊技場				
公衆浴場				
飲食店、キャバレー、料理店等に類するもの				
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行等、サービスを営む店舗				
工場(危険物の貯蔵場又は処理場を除く。)				
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				
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 2,000 m ² 以上	階数3以上かつ 5,000 m ² 以上
保健所、税務署など公益上必要な建築物				
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物			政令で規定するもの	500 m ² 以上

(3) 緊急輸送道路沿道建築物

緊急輸送道路とは、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ある。この道路沿道の建築物の倒壊による道路閉塞を防ぎ、緊急輸送のための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とともに、首都機能を維持するため極めて重要である。

ア 緊急輸送道路の指定

緊急輸送道路は、東京都（以下「都」という。）により阪神・淡路大震災での教訓を踏まえて指定されている。都は「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例（平成 23 年条例第 36 号。以下「都耐震化推進条例」という。）」を施行し、その中で特に沿道の建築物の耐震化を図る必要があると認められるものが「特定緊急輸送道路」として指定されており、本計画ではそれ以外の緊急輸送道路を「一般緊急輸送道路」としている。（図 1-5-1）

イ 耐震化すべき沿道建築物の定義

震災時において、地震発生時に閉塞を防ぐべき道路の機能を確保するため、倒壊する危険性が高く、倒壊した場合に道路を閉塞する可能性が高い建築物について耐震化を図る必要がある。このことから、耐震改修促進法及び都耐震化推進条例では、図 1-5-2 に示す建築物（以下「沿道建築物」という。）の耐震化を推進することとしている。

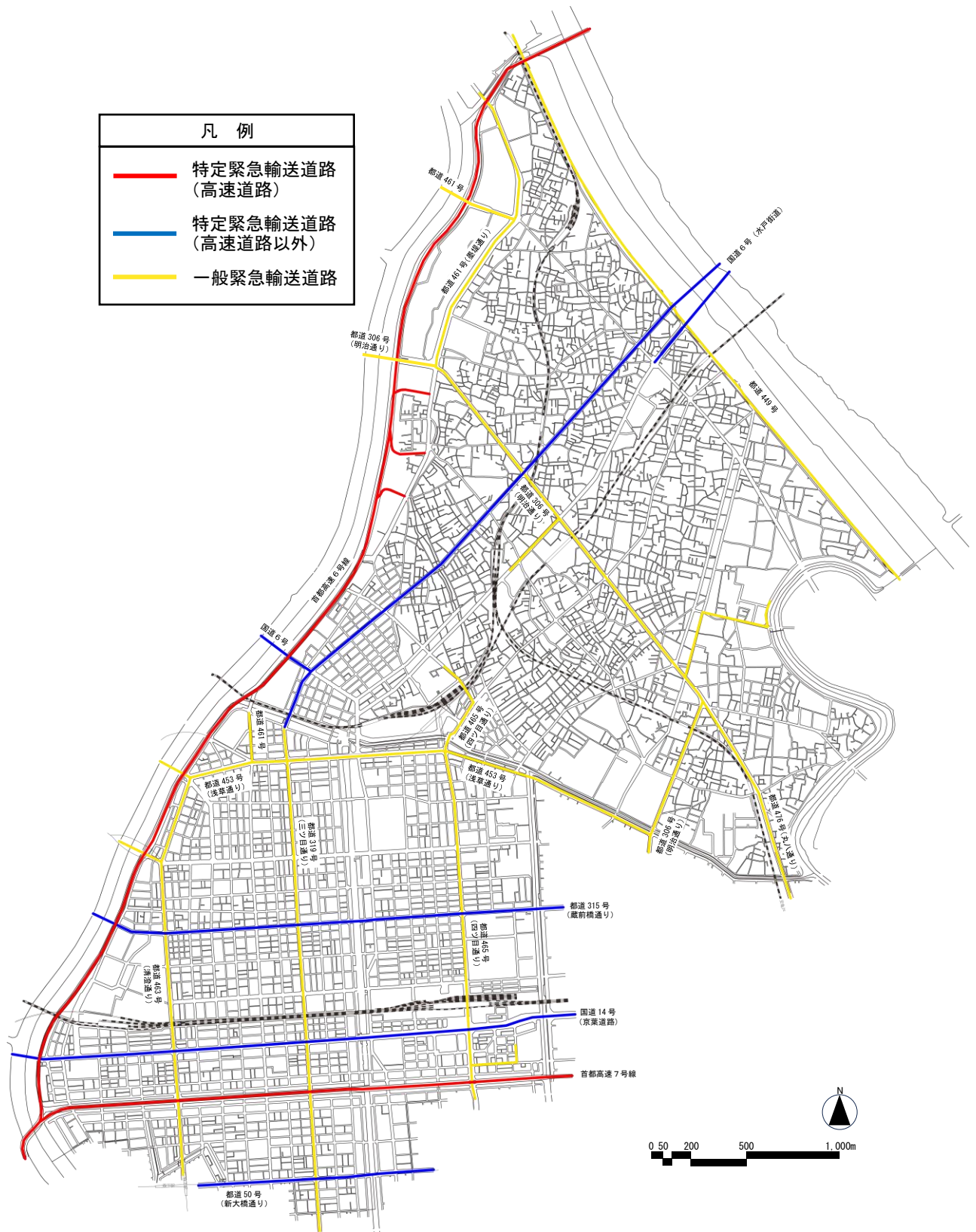


図 1-5-1 緊急輸送道路指定図 (令和 8 年 3 月末時点)

緊急輸送道路に敷地が接する建築物のうち、次の全てに該当する建築物

- ・新耐震基準導入以前に建築された建築物
- ・以下の①又は②の高さを超える建築物

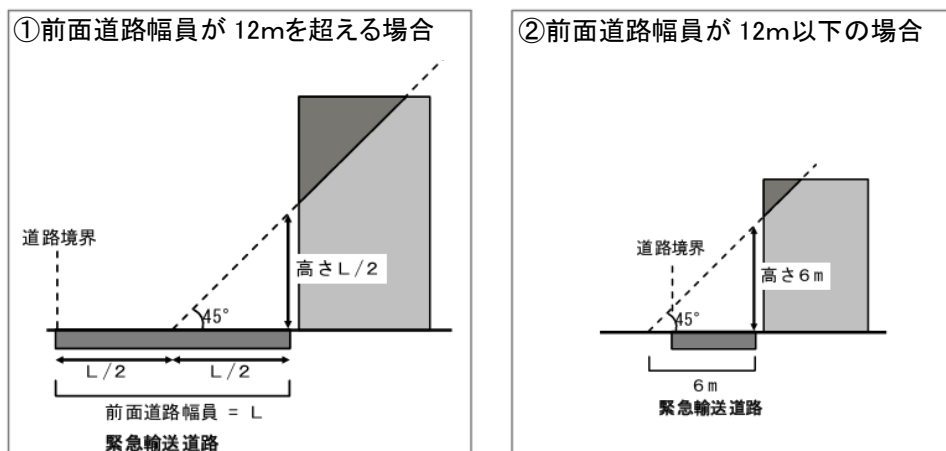


図 1-5-2 沿道建築物の要件

ウ 耐震改修促進法上の位置付け

耐震改修促進法では、都や区が耐震改修促進計画で地震時の建築物の倒壊による通行障害を防ぐべき道路を定め、その沿道建築物の耐震化を促進することとしている。

このため、都では、特定緊急輸送道路を耐震改修促進法第5条第3項第2号に基づく「建築物集合地域通過道路等」として位置付け、同法第7条第1項第2号により特定緊急輸送道路沿道建築物を「要安全確認計画記載建築物」として耐震診断の実施を義務付けている。

エ 沿道建築物の所有者及び占有者の責務

地震により当該沿道建築物が倒壊し、地震発生時に閉塞を防ぐべき道路が閉塞した場合の影響が大きいことから、沿道建築物の所有者は、自らの社会的責任を認識して耐震化に努めるものとし、沿道建築物の占有者は、所有者が行う耐震化の実現に向けて協力するよう努めるものとしている（表 1-5-3 を参照）。

表 1-5-3 緊急輸送道路沿道建築物の所有者の責務等

区分		責務	根拠条文
特定緊急輸送道路沿道建築物	所有者	耐震診断を実施し、その結果を知事に報告しなければならない。〈義務〉	都耐震化推進条例第 10 条第 1 項及び第 2 項
		耐震診断を実施し、その結果を所管行政庁に報告しなければならない。〈義務〉	耐震改修促進法第 7 条第 1 項第 2 号
		耐震診断の結果、地震に対する安全性の基準に適合しない場合、耐震改修等を実施するよう努めなければならない。〈努力義務〉	都耐震化推進条例第 10 条第 3 項 耐震改修促進法第 11 条
		占有者に対し、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。〈努力義務〉	都耐震化推進条例第 10 条第 4 項
		占有者に対し、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。〈努力義務〉	都耐震化推進条例第 10 条第 5 項
占有者	所有者が行う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。〈努力義務〉	都耐震化推進条例第 14 条の 2 第 2 項	
一般緊急輸送道路沿道建築物	所有者	耐震診断の結果、地震に対する安全性の基準に適合しない場合、耐震改修等を実施するよう努めなければならない。〈努力義務〉	都耐震化推進条例第 5 条 耐震改修促進法第 14 条第 1 項第 3 号

(4) 区公共建築物

公共建築物は、多数の区民に利用されるとともに、災害時の活動拠点や避難施設等として重要な役割を担っている。また、地方公共団体が民間建築物の耐震化を先導して公共建築物を耐震化していくことが重要である。

このことから、東京都震災対策条例（平成 12 年条例第 202 号）第 17 条、東京都震災対策条例施行規則（平成 13 年規則第 52 号）第 8 条に位置付けられた防災上特に重要な建築物に準ずる区有建築物等について率先して耐震化を図ることが必要である。

(5) ブロック塀等

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とともに、倒壊による道路の閉塞により避難や救急・消火活動に支障を来すおそれがあることから、危険なブロック塀等を解消していく。

【通行障害建築物となるブロック塀等】

耐震改修促進法では、都や区が耐震改修促進計画で地震時の建築物の倒壊による通行障害を防ぐべき道路を定め、その沿道建築物の耐震化を促進することとしており、平成 31 年 1 月の耐震改修促進法施行令等の改正により、建物に付属するブロック塀等が通行障害建築物に追加された。

これを受け、都では、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」に位置付けている特定緊急輸送道路に面するブロック塀等のうち、各種要件に合致

するブロック塀等であって、建物に付属するものを「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た。

また、大阪北部地震等におけるブロック塀等の倒壊被害を踏まえ、ブロック塀等の倒壊による通行障害の防止のため、耐震改修促進法施行令第4条の通行障害建築物に、各種要件に合致するブロック塀等であって、建物に付属するものが追加された。これに伴い、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年国土交通省告示第184号）等の改正が行われた。

第2章 基本方針

1 想定される地震の規模及び被害の状況

本計画では、「首都直下地震等による東京の被害想定」（東京都防災会議令和4年5月策定）による、都心南部直下地震（M7.3、冬18時（5時）、風速8m/S）を想定する。本区における被害としては、下表のとおり冬18時の場合に死者数321人、冬5時の場合に死者数362人、建物全壊5,398棟の被害が想定されている。

表 2-1-1 首都直下地震等における墨田区の被害想定

都心南部直下地震 マグニチュード7.3			
区 分		冬18時	冬5時
		風速8m	風速8m
原因別建物全壊棟数 (棟)	ゆれ	5,363	
	液状化	34	
	急傾斜地崩壊	0	
	合計	5,398	
原因別建物半壊棟数 (棟)	ゆれ	7,543	
	液状化	139	
	急傾斜地崩壊	0	
	合計	7,682	
火災	焼失棟数(件)	4,143	410
	焼失率	8.7%	0.9%
死者 (人)	ゆれ等	214	345
	屋内収容物	6	7
	急傾斜地崩壊	0	0
	火災	94	9
	ブロック塀等	7	0
	屋外落下物	0	0
	合計	321	362
負傷者 (人)	ゆれ等	2,483	2,823
	屋内収容物	194	214
	急傾斜地崩壊	0	0
	火災	368	17
	ブロック塀等	256	13
	屋外落下物	6	0
	合計	3,307	3,067
ライフライン 被害	電力施設(停電率)	42.0%	37.9%
	通信施設(固定電話不通率)	10.4%	2.3%
	ガス施設(供給停止率)	100.0%	
	上水道施設(断水率)	53.0%	
	下水道施設(下水道管渠被害率)	6.7%	
その他	避難者数(人)	123,018	106,734
	帰宅困難者数(人)	61,116	-
	都内滞留者数(人)	274,592	-
	閉じ込めにつながり得るエレベーター停止台数(台)	1,318	1,258
	自力脱出困難者(人)	1,418	1,771
	災害廃棄物(万トン)	131	124

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」（令和4年5月）

2 耐震化の現状と課題

(1) 住宅

【これまでの取組】

- ・令和7年度末までに住宅の耐震化率を98%とすることを目標に耐震化促進に取り組んできた。
- ・震災時において区民の生命や財産の保護、地域の被害軽減を図るため、自助・共助・公助の原則を踏まえ、所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう、耐震に関する相談体制の整備や助成制度の情報提供など必要な環境整備を行ってきた。
- ・木造住宅密集地域については、大規模な市街地火災が発生するおそれが高く、地震発生により木造住宅が倒壊した場合、道路の閉塞等により消火や避難が困難となる。その結果、広範かつ甚大な被害につながるおそれがあるため、地域内の木造住宅について耐震改修等の支援を行ってきた。
- ・令和4年には、墨田区木造住宅耐震改修促進助成条例を改正し、耐震改修工事の助成対象区域の拡大（区内全域）と助成事業の拡充など、住宅の耐震化率向上につながる制度改正を行ってきた。
- ・東京都防災会議が令和4年度に公表した「東京都の新たな被害想定」で新耐震基準の木造建築物を含めた建築物の耐震化促進により更なる被害軽減効果が見込めると新たな見解を示したことを受け、令和6年度から新耐震基準の木造住宅への助成を開始した。
- ・平成28年度に住宅の所有者等に対して、住宅の耐震化の意識啓発及び情報提供を行う目的から、「墨田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、地元の関係団体の協力を得て、町会単位での戸別訪問、チラシ・パンフレットのポスティング、木造住宅耐震化無料相談の実施等により、耐震化に関する普及啓発を実施してきた。
- ・令和4年度から3か年にわたり北部地域を中心とした80町会、約3,800戸の旧耐震基準の木造住宅を対象にアクションプログラムに基づく戸別訪問や説明会を実施し、耐震化の普及啓発を実施した。
- ・分譲マンションについては、地震により倒壊等の被害が生じた場合、道路閉塞を引き起こすなど、周辺地域にも大きな影響が及ぶ上、合意形成の難しさから、その再建には困難を伴うため、耐震診断や耐震改修のための財政的支援を行うとともに、都と連携して、耐震診断実施に向けた助言や耐震化の誘導等を実施してきた。

【現状】

- ・令和7年度末現在の住宅の耐震化率（新耐震基準で耐震性有無の区分をしたもの）は南部98.1%、北部97.6%、区全体97.8%となっており、前計画において目標としていた令和7年度末の耐震化率98%は、区全体として達成できなかった。
- ・上記目標に達成していない理由は、建物所有者の高齢化や建築工事費の高騰によって建替え（自然更新）が進まなかったことが主な要因として考えられる。
- ・新耐震基準の木造住宅の中でも耐震性が不十分なものが一定数存在していることや、前計画期間の途中に国及び都が耐震化率の算出方法を示したことから、算出方法を以下のとおり変更する。

<耐震化率算出方法の変更点>

- (1) 基礎データを土地利用現況調査から住宅・土地統計調査に変更するなど国及び都に準拠した算出方法に変更する。
- (2) 新耐震基準の木造住宅をすべて耐震性有りとする算出方法から一定数耐震性が不十分であることを加味した算出方法に変更する。

<算出方法変更後の耐震化率における特徴>

- (1) 国及び都に準拠した算出方法によって、2000年基準で耐震性の有無を区分した耐震化率を算出した（表2-2-1参照）。
- (2) 令和5年度住宅・土地統計調査をもとに推計した令和7年度末現在の区内の住宅総数は、約15万9千戸となる。更には、令和3年度から7年度までの耐震化に寄与する助成施策（耐震改修、除却及び建替え）の成果を反映すると、このうち、約15万戸（94.5%）の住宅が、耐震性を満たしていると推計され、残りの約9千戸（5.5%）の住宅は、耐震性を満たしていないと推計される。

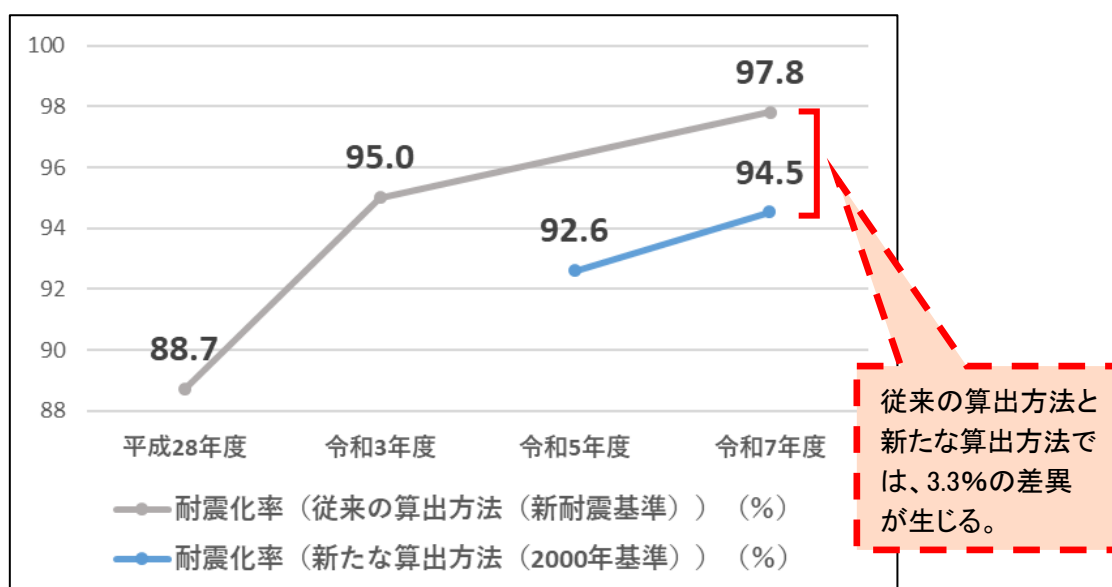


図 2-2-1 住宅の耐震化率における新旧比較グラフ

表 2-2-1 住宅の耐震化の現状(令和 7 年度末時点 単位：戸)

南部		昭和 56 年以前の 住宅(戸)	平成 12 年までの 住宅(戸)	平成 13 年以 降の住宅(戸)	住宅戸数	耐震性を満た す住宅戸数	耐震化率 (2000 年 基準)	耐震化率 (新耐震基 準)
種別	構造	a	b1	b	c=a+b1+b	d	e=d/c	
戸建て	木造	900	300	1,660	2,860	2,380	83.2%	48.8%
	非木造	530	810	620	1,960	1,800	91.8%	96.1%
計		1,430	1,110	2,280	4,820	4,180	86.7%	82.6%
共同	木造	130	100	490	720	620	86.1%	65.8%
	非木造	8,200	17,280	41,420	66,900	64,000	95.7%	98.5%
計		8,330	17,380	41,910	67,620	64,620	95.6%	98.3%
住宅総数(戸)		9,760	18,490	44,190	72,440	68,800	95.0%	97.6%
実績込み(戸)		9,740	18,490	44,190	72,420	68,800	95.0%	98.1%

北部		昭和 56 年以前の 住宅(戸)	平成 12 年までの 住宅(戸)	平成 13 年以 降の住宅(戸)	住宅戸数	耐震性を満た す住宅戸数	耐震化率 (2000 年 基準)	耐震化率 (新耐震基 準)
種別	構造	a	b1	b	c=a+b1+b	d	e=d/c	
戸建て	木造	4,030	2,640	6,750	13,420	10,850	80.8%	55.8%
	非木造	1,130	2,210	2,790	6,130	5,830	95.1%	97.6%
計		5,160	4,850	9,540	19,550	16,680	85.3%	82.2%
共同	木造	760	860	3,350	4,970	4,340	87.3%	75.1%
	非木造	6,730	17,770	37,650	62,150	59,770	96.2%	98.6%
計		7,490	18,630	41,000	67,120	64,110	95.5%	97.7%
住宅総数(戸)		12,650	23,480	50,540	86,670	80,790	93.2%	95.0%
実績込み(戸)		12,450	23,480	50,540	86,470	81,320	94.0%	97.6%

合計		昭和 56 年以前の 住宅(戸)	平成 12 年までの 住宅(戸)	平成 13 年以 降の住宅(戸)	住宅戸数	耐震性を満た す住宅戸数	耐震化率 (2000 年 基準)	耐震化率 (新耐震基 準)
種別	構造	a	b1	b	c=a+b1+b	d	e=d/c	
戸建て	木造	4,930	2,940	8,410	16,280	13,230	81.3%	54.5%
	非木造	1,660	3,020	3,410	8,090	7,630	94.3%	97.2%
計		6,590	5,960	11,820	24,370	20,860	85.6%	82.3%
共同	木造	890	960	3,840	5,690	4,960	87.2%	73.9%
	非木造	14,930	35,050	79,070	129,050	123,770	95.9%	98.5%
計		15,820	36,010	82,910	134,740	128,730	95.5%	98.0%
住宅総数(戸)		22,410	41,970	94,730	159,110	149,590	94.0%	96.3%
実績込み(戸)		22,190	41,970	94,730	158,890	150,120	94.5%	97.8%

注：住宅の戸数は、十の位において四捨五入した。小数点以下の数値により、合計値が合致しないことがある。

注：基礎データについて、青色の帯では住宅・土地統計調査を採用し、灰色の帯では土地利用現況調査を採用している。

【課題】

- ・住宅の耐震化率を向上させるためには、耐震化率が比較的低い傾向にある木造戸建住宅の耐震化を促進していく必要がある。
- ・耐震性が不十分な木造戸建住宅は、南部で約 500 戸、北部で約 2,500 戸存在しており、北部は南部の約 5 倍の戸数となっていることから、北部地域を中心に更なる耐震化を促進する必要がある。
- ・近年、工事費が高騰している一方で、耐震性が不十分な木造住宅所有者の高齢化が進行している。また、耐震化普及啓発活動等で木造住宅の所有者を対象に収集したアンケート（図 2-2-2）及び東京都 WEB アンケート（図 2-2-3）では「自宅にお金をかけたくない」、「費用負担が大きい」との回答が多数あったことから、耐震化を促すために所有者の自己負担を大幅に軽減していく必要がある。
- ・さらに、耐震化普及啓発活動等で木造住宅の所有者を対象に収集したアンケート（図 2-2-2）では、「耐震化の必要性を感じないから」という回答が 16.1%となっており、今なお所有者等の耐震化に対する理解が不十分であると考えられる。過去の大規模地震における木造住宅の被害状況から、耐震性の有無で被害の差は歴然であるため、所有者等への耐震化に関する普及啓発活動や相談体制の充実を図ることは非常に重要である。
- ・新耐震基準の木造住宅は区内に約 3,000 戸存在しており、今後は旧耐震基準の木造住宅に加え、新耐震基準の木造住宅の所有者等に対して戸別訪問等耐震化普及啓発を実施する必要がある。
- ・障害者等は、大規模な地震が起きた際に安全行動を行えない可能性が高く、避難所での生活が難しいことから在宅避難をする必要があるため、住宅の耐震化を促進する必要がある。
- ・非木造住宅についても、耐震性が不十分なものが一定数存在していることから、耐震化を促進するための取組が必要である。
- ・住宅のうち、分譲マンションについては、区内に旧耐震基準の分譲マンションが約 160 棟存在しており、そのうち約 100 棟が耐震診断未実施の状況のため、積極的な耐震化促進が必要である。
- ・耐震化の重要性をより広く周知していくために、多様な主体と連携した耐震化普及啓発活動を継続して実施していく必要がある。
- ・大規模地震が頻発し、首都直下地震の発生も予測される近年、区民からは不安を訴える声が多数寄せられており、災害に強いまちづくりの実現は急務である。区民に安心して暮らせる日々を提供するためにも、耐震化促進事業はそのあり方について常に見直しを図り、確かな成果を上げられるよう取り組んでいかななくてはならない。
- ・以上のことから、耐震性が不十分な住宅が多く存在する北部地域を中心に、耐震化普及啓発の働きかけや耐震化に関する相談サポート体制の整備を行っていくとともに、区内全域で住宅の耐震化率を向上させるため、耐震改修等促進助成事業等を新たに見直す必要がある。

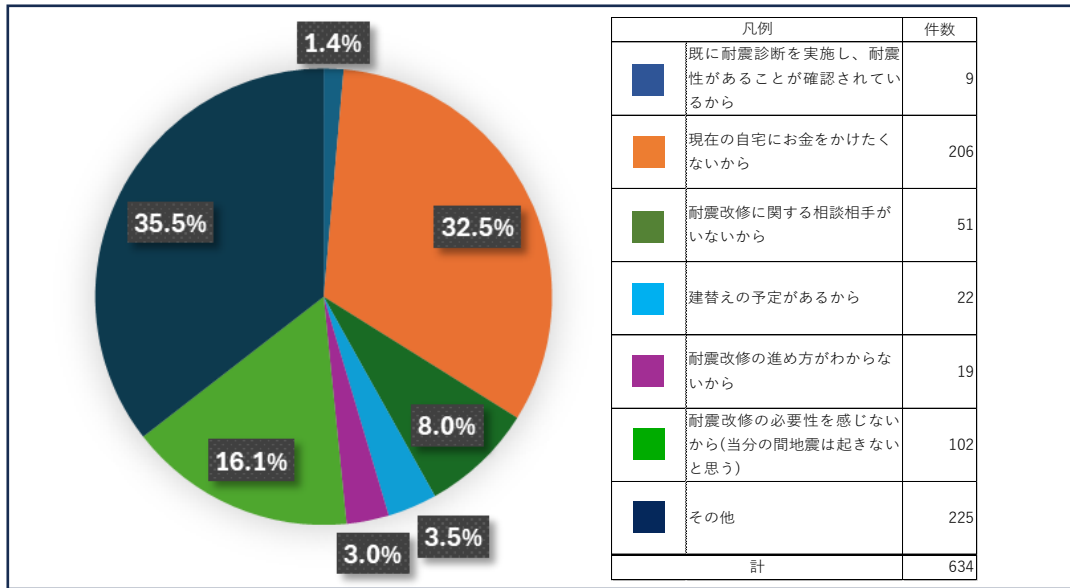


図 2-2-2 木造住宅耐震化普及啓発アンケート（耐震改修等ができない理由）

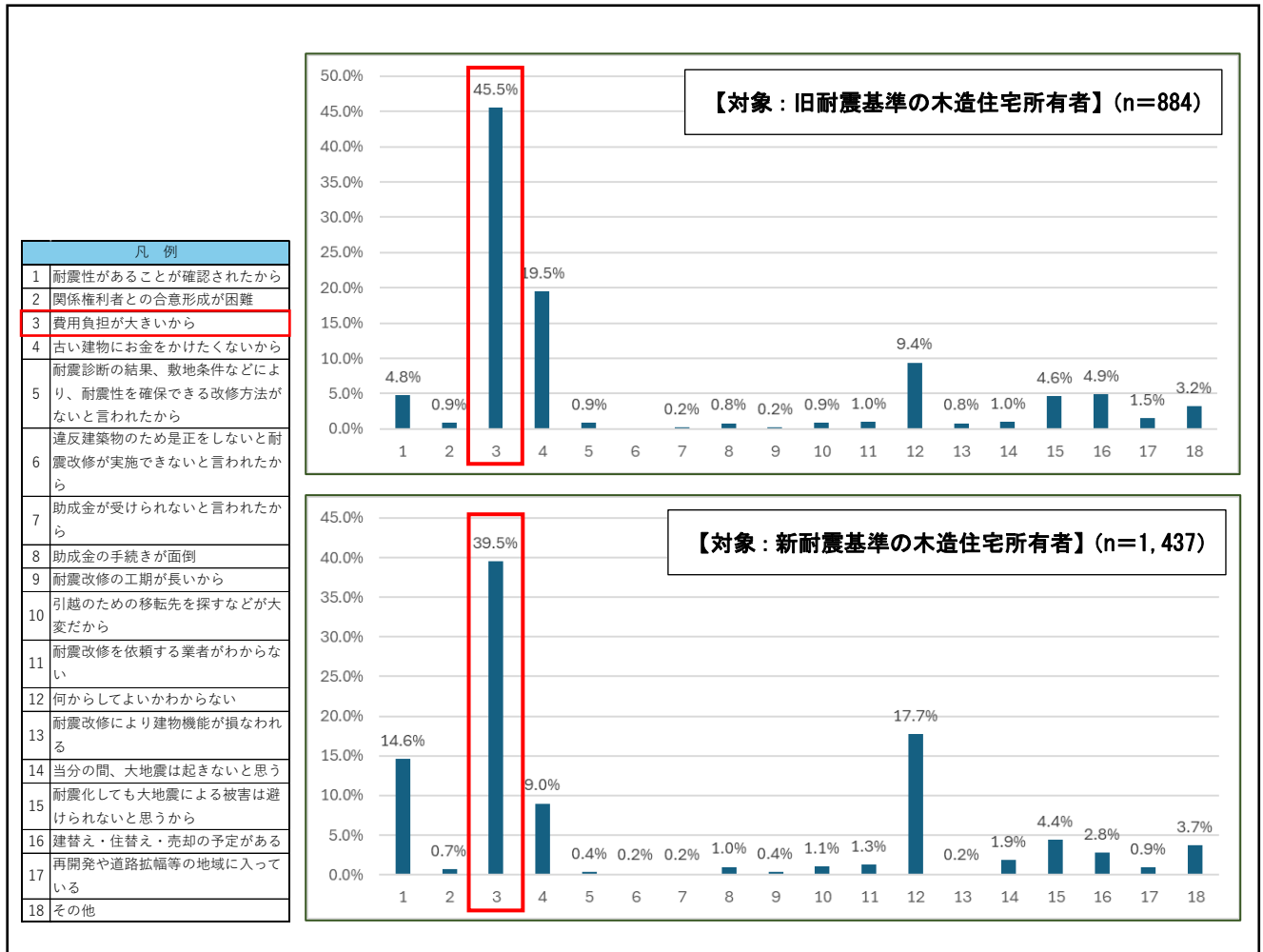


図 2-2-3 東京都 WEB アンケート（耐震改修をしない理由）

出典：東京都都市整備局 「普及啓発施策の評価と施策策定に向けたアンケート調査報告書（令和 7 年 5 月）」

(2) 特定建築物

【これまでの取組】

- ・令和7年度末の耐震化率95%を目標として、耐震化促進に取り組んできた。
- ・震災時において区民の生命や財産の保護、地域の被害軽減を図るため、自助・共助・公助の原則を踏まえ、所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう、非木造建築物無料耐震相談や民間建築物耐震診断助成制度（非木造）を実施してきた。
- ・耐震改修促進法に基づく区内の要緊急安全確認大規模建築物については、すべて耐震化済みである。

【現状】

- ・最新の特定建築物等定期調査報告^{※1}と公共施設台帳をもとに集計した令和7年度現在の区内の特定建築物は、277棟である。
- ・このうち、268棟(96.8%)の建築物が必要な耐震性を満たしており、9棟の建築物が耐震性不十分であると推計され、令和7年度末における目標は達成している。(公共の特定建築物は全て耐震化済み)。

表 2-2-2 特定建築物の耐震化の現状(令和7年度時点 単位：棟)

種 別	旧耐震の 建築物数	新耐震の 建築物数	建築物数	耐震性を 満たす建築物数	耐震化率
	a	b	a+b=c	d	e=d/c
防災上特に重要な建築物 (学校、病院等)	34	34	68	66	96.8%
災害時要配慮者が利用する建築物 (社会福祉施設等)	12	57	69	69	
不特定多数の者が利用する建築物 (百貨店、ホテル、劇場等)	7	66	73	67	
その他(事務所等)	7	60	67	66	
合 計	60	217	277	268	

※1 建築基準法第12条第1項に定める、不特定多数の者が利用する特定建築物等の所有者が、有資格者に維持保全状況を調査させ、特定行政庁に報告する制度。本計画では、定期調査報告により把握した民間建築物を特定建築物として公共の特定建築物と合算し、推計した。

【課題】

- ・民間特定建築物は多数の者が利用する一定規模以上の建築物であり、倒壊した場合に利用者が被害を受けるだけでなく、倒壊による道路閉塞を引き起こす可能性があることから、所有者へ耐震化の必要性を普及啓発するとともに、民間建築物耐震診断助成（非木造）等の制度活用を促し、耐震化に誘導する必要がある。
- ・DM 送付等による所有者へ向けた普及啓発の実施とともに耐震改修促進法に基づく指導及び助言等の実施も検討する必要がある。

(3) 緊急輸送道路沿道建築物

ア 特定緊急輸送道路沿道建築物

【これまでの取組】

- ・都は、これまで耐震化率を指標として目標設定を行ってきたが、令和2年3月の東京都耐震改修促進計画(一部改定)において、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化と道路機能確保に係るシミュレーションを行い、特定緊急輸送道路沿道の通行機能を的確に表せる指標として区間到達率及び総合到達率(詳細は参考資料参照)を採用した。
- ・令和7年度末までに総合到達率99%以上を達成かつ区間到達率95%未満の区間を解消することを目標として、耐震化促進に取り組んできた。
- ・平成23年3月に都耐震化推進条例が制定され、特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者には耐震診断の実施及び報告が義務付けられた。
- ・平成23年12月に耐震診断、平成24年4月に補強設計及び耐震改修等の補助制度を創設し、財政的支援を行ってきた結果、墨田区における特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断実施率は100%となっている(表2-2-3参照)。
- ・令和5年7月に墨田区分譲マンション・沿道建築物等耐震化促進補助要綱を改正し、補強設計と除却の補助金額を引き上げるとともに、補助制度の周知を目的としたDM送付を開始した。
- ・令和6年度には都と連携し、特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者への個別訪問を実施し、都及び区の支援制度等について普及啓発を行った。
- ・さらに令和7年度には、耐震性が不十分な特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者へ耐震化に関する意向調査を目的とした個別訪問等普及啓発活動を実施した。

【現状】

- ・令和7年12月末時点の総合到達率は、94.1%、区間到達率は図2-2-4のとおりとなっており、令和7年度末における目標はいずれも未達成の状況である。
- ・特定緊急輸送道路沿道で耐震診断が義務付けされている対象建築物は95棟あり、全て耐震診断実施済みである(表2-2-4)。
- ・そのうち、耐震診断の結果から安全性が確認された8棟、耐震改修済の15棟、既に除却された24棟を除くと48棟が耐震性不十分な建築物として存在している。

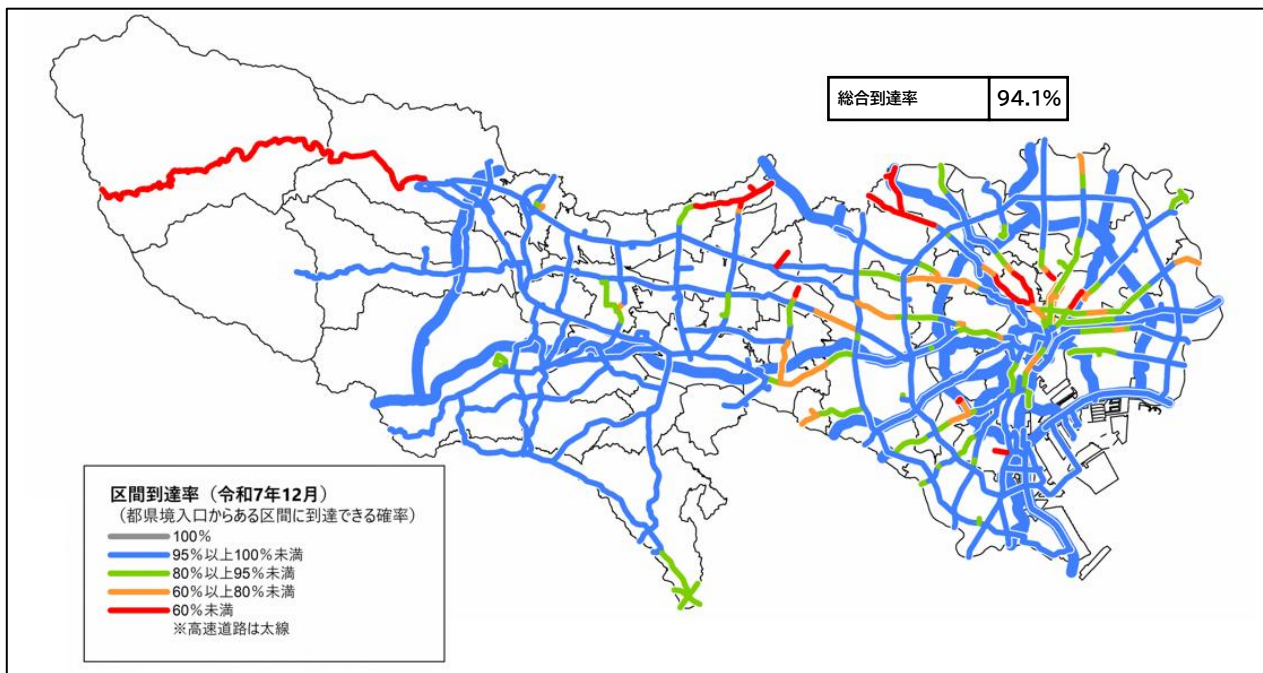


図 2-2-4 区間到達率図(令和7年12月時点)

表 2-2-3 特定緊急輸送道路沿道の既存不適格建築物（旧耐震）の状況

（令和7年度末時点 単位：棟）

特定緊急輸送道路	
対象棟数	95
耐震診断実施	95
耐震診断未実施	0
耐震診断実施率	100.0%

表 2-2-4 特定緊急輸送道路沿道建築物とその所有者の義務

特定緊急輸送道路沿道建築物とは（次のいずれにも該当する建築物）
1. 敷地が特定緊急輸送道路に接していること。
2. 旧耐震基準で建築されたもの
3. 道路幅員のおおむね2分の1以上の高さの建築物
特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者等の義務
1. 耐震化状況の報告（義務）
2. 耐震診断の実施（義務）
3. 耐震改修等の実施（努力義務）

資料：東京都耐震ポータルサイト

【課題】

- ・建築物所有者へ耐震改修助成制度や都、区による耐震化アドバイザー制度等の積極的な周知を図り、都と連携した指導・助言等さまざまな方策により、耐震化を促進していくことが必要である。
- ・耐震化普及啓発活動等で特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者を対象に収集したアンケート（図 2-2-5）では、耐震化へ踏み出せない理由として最も多かった回答が「耐震改修・建替え・除却に要する費用負担が大きい」であったことから、耐震化を促すために所有者の自己負担を大幅に軽減していく必要がある。
- ・所有者への働きかけとして、DM 送付による耐震化の啓発と助成制度の案内に加え、耐震改修促進法等に基づく指導及び助言等の実施も検討する必要がある。
- ・都が定めた総合到達率及び区間到達率という新たな指標や目標の実現に向けて、本区においても都と連携して積極的に取り組む必要がある。
- ・今後、都が新たな路線の指定等をした際に、耐震診断未実施の沿道建築物が追加される可能性がある。

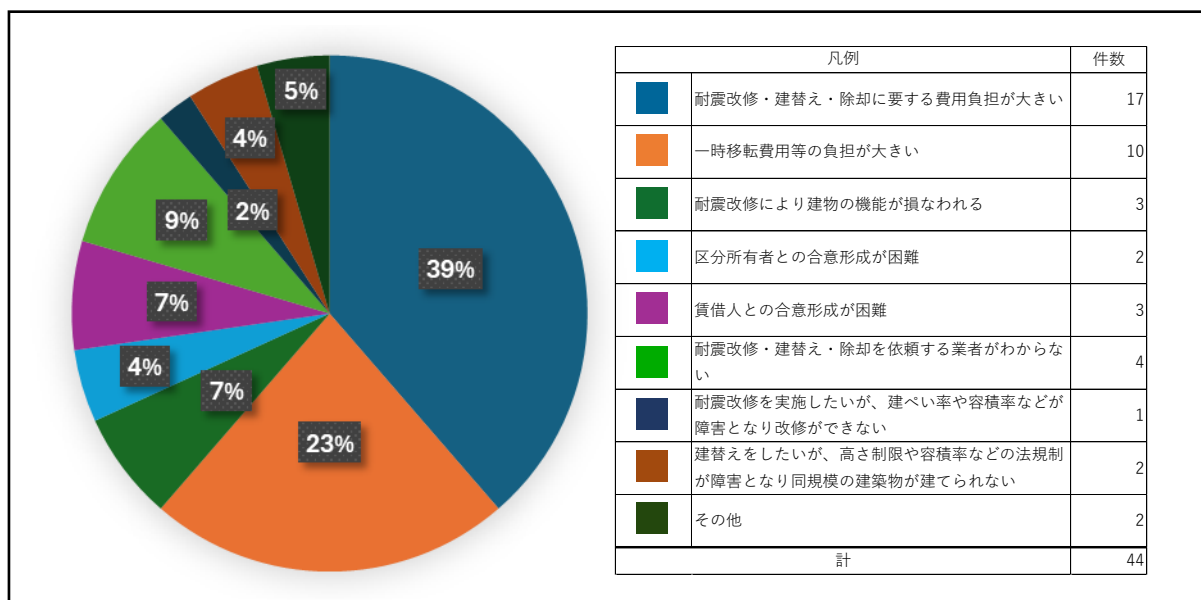


図 2-2-5 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化普及啓発アンケート
(耐震改修等ができない理由)

イ 一般緊急輸送道路沿道建築物

【現状】

- ・令和7年度末時点で、区内にある一般緊急輸送道路沿道の建築物数は671棟である。
- ・このうち549棟(81.8%)が耐震性を満たしているが、122棟が耐震性不十分な建築物として存在しており、令和7年度末の目標である耐震化率90%は未達成の状況である。

表 2-2-5 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状(令和7年度末時点 単位：棟)

種別	旧耐震の建築物数	新耐震の建築物数	建築物数	耐震性を満たす建築物数	耐震化率
	a	b	a+b=c	d	d/c
一般緊急輸送道路沿道の建築物	149	522	671	549	81.8%

【課題】

- ・旧耐震基準の建築物149棟のうち、耐震性不十分な建築物が122棟存在しているが、耐震診断の実施有無等が不明であることから、これら基礎的な情報について把握する必要がある。今後も引き続き、都と連携し、所有者や共同住宅の管理組合等へ耐震改修等の実施に向けて働きかけを行う必要がある。

(4) 区公共建築物

【これまでの取組】

- ・本計画では、これまでに区公共建築物の耐震化率を100%にすることを目標として、耐震化に取り組んできた。

【現状】

- ・区の公共建築物のうち、防災上重要な区有建築物及び災害時要配慮者が利用する区有建築物は115棟あり、令和元年度までに、区公共建築物の耐震化率は100%となっている。

表 2-2-6 防災上重要な区有建築物等の耐震化の現状 (令和7年度末時点 単位：棟)

	建築物数(注)	耐震性を満たさない建築物数	耐震性を満たす建築物数	耐震化率
	a	b	c	b/a
防災上重要な区有建築物	58	0	58	100%
災害時要配慮者が利用する区有建築物等	57	0	57	
計	115	0	115	

注：同一の建物に設置されている施設の場合には、まとめて1棟としている。また、用途廃止済みの施設は含まない。

表 2-2-7 防災上重要な区有建築物等の区分

防災上重要な区有建築物	<p>○東京都震災対策条例第 17 条に規定される防災上特に重要な建築物に準ずる区有建築物</p> <p>○墨田区地域防災計画に定める次の区有建築物</p> <p>1) 主要施設(区庁舎、出張所、保健所等)</p> <p>2) 指定避難所(小・中学校等)</p> <p>3) 職員住宅、防災待機職員住宅</p> <p>4) 屋内スポーツ施設、図書館</p> <p>※ 都有施設に併設されるものを除く。</p> <p>※ 区営住宅などの住宅を除く。</p> <p>※ 仮設建築物を除く。</p>
災害時要配慮者が利用する区有建築物等	<p>上記以外で東京都震災対策条例第 17 条及び同施行規則第 8 条に位置付けられる建築物</p> <p>○保育園、幼稚園、児童館、学童クラブなど</p> <p>○事務所、集会所など</p> <p>※ 都有施設に併設されるものを除く。</p> <p>※ 区営住宅などの住宅を除く。</p> <p>※ 仮設建築物を除く。</p>

(5) ブロック塀等

【これまでの取組】

- ・平成 30 年 6 月に発生した大阪北部地震での倒壊事故をうけて、通学路に面するブロック塀等について「ブロック塀の安全点検チェックポイント (図 2-2-6)」を活用して目視調査を実施し、危険と判断されたブロック塀等の所有者へ撤去や改修を促すとともに、平成 31 年 1 月から令和 2 年 3 月までの間で時限的なブロック塀等の撤去工事助成を実施することで改善を図ってきた。
- ・特に危険であると判断されたブロック塀等は 13 件であり、そのうち 11 件が改善済みとなっている。

ブロック塀について、以下の項目を点検し、ひとつでも不適合があれば危険なので改善しましょう。
まず外観で1～5をチェックし、ひとつでも不適合がある場合や分からないことがあれば、専門家に相談しましょう。

- 1. 塀は高すぎないか
・塀の高さは地盤から2.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か
・塀の厚さは10cm以上か。(塀の高さが2m超2.2m以下の場合15cm以上)
- 3. 控え壁はあるか。(塀の高さが1.2m超の場合)
・塀の長さ3.4m以下ごとに、塀の高さの1/5以上突出した控え壁があるか。
- 4. 基礎があるか
・コンクリートの基礎があるか。
- 5. 塀は健全か
・塀に傾き、ひび割れはないか。

<専門家に相談しましょう>

- 6. 塀に鉄筋が入っているか
・塀の中に直径9mm以上の鉄筋が、縦横とも 80cm間隔以下で配筋されており、縦筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれかぎ掛けされているか。
・基礎の根入れ深さは30cm以上か。(塀の高さが1.2m超の場合)

組積造(れんが造、石造、鉄筋のないブロック造)の塀の場合

- 1. 塀の高さは地盤から1.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か。
- 3. 塀の長さ4m以下ごとに、塀の厚さの1.5倍以上突出した控え壁があるか。
- 4. 基礎があるか。
- 5. 塀に傾き、ひび割れはないか。
- 6. 基礎の根入れ深さは20cm以上か。

図 2-2-6 ブロック塀の安全点検チェックポイント

出典：日本建築防災協会 パンフレット「地震からわが家を守ろう」2013.1 より一部改

【現状】

- ・ブロック塀等の適切な維持、管理については、区公式ウェブサイトや防災訓練等を通じて継続的に周知及び啓発を行っている。
- ・平成 30 年に実施した目視調査のデータを基に区内に存するブロック塀等の総延長を推計したところ、約 27,800m となる。(表 2-2-8)
- ・同調査データから危険なブロック塀等の存在割合を算出すると約 48% となっている。

表 2-2-8 ブロック塀等の総延長

建物棟数 (棟) a	木造建築物 (棟) b	ブロック塀等存在 割合(件/棟)※ c	ブロック塀等予 想数(件) d=b/c	1 件当たりの 平均延長(m) e	ブロック塀等の 総延長(m) f=d*e
46,600	18,200	0.216	4,000	7.00	27,800

注：小学校の通学区域ごとに算出した数値を各項目で合算又は平均したものとなるため、合計値が合致しないことがある。

※：首都直下地震等による東京の被害想定（令和 4 年 5 月）における「木造建物 1 棟当たりのブロック塀等の存在割合（平均値）」から引用。

【課題】

- ・令和 4 年度に東京都防災会議にて策定された「首都直下地震等による東京の被害想定報告書」によると、都心・南部直下地震が発生した際、本区におけるブロック塀等の倒壊による死者が数名、負傷者においては 250 名程度が重軽傷になるなどの被害が想定されている。
- ・首都直下地震等の大規模な地震災害が発生した場合、区民や通行人の命に関わる可能性があるとともに、避難路を閉塞するおそれがあることから、危険なブロック塀等の解消が必要である。

3 耐震化の目標

対象建築物		令和4年3月改定計画	変動	現 状	目 標	
					令和12年度末	令和17年度末
住宅	従来の算出方法	耐震化率95.0% (R3.3)	2.8ポイント増	耐震化率97.8% (R8.3)		
	新たな算出方法			耐震化率94.5% (R8.3)	耐震化率96.5%	耐震化率98%
特定建築物		耐震化率86.7% (R3.3)	10.1ポイント増	耐震化率96.8% (R8.3)		耐震化率98%
特定緊急輸送道路		総合到達率92.0% (R3.12)	2.1ポイント増	総合到達率94.1% (R7.12)	耐震性が不十分な沿道建築物 24棟を解消	耐震性が不十分なすべての沿道 建築物を解消
		区間到達率95.0%未満 の路線が4路線存在 (R3.8)	増減なし	区間到達率95.0% 未満の路線が4路 線存在 (R7.6)		
一般緊急輸送道路		耐震化率79.3% (R3.3)	2.5ポイント増	耐震化率81.8% (R8.3)	耐震化率90.0%	令和12年度末の 耐震化状況を鑑み、中間改定時 に設定
ブロック塀等				ブロック塀等の 総延長約27,800m		危険なブロック 塀等をすべて 解消

(1) 住宅

住宅については、耐震化率を令和 12 年度末までに 96.5%とする。
また、令和 17 年度末までに耐震化率を 98%とする。

【南部】

- ・令和 7 年度末で耐震性が不十分な住戸数は、約 3,620 戸である。
- ・また、令和 17 年度末までに、約 460 戸が自然更新し、都営住宅の耐震改修等約 130 戸を見込むと、96.5%まで耐震化が進む。
- ・目標耐震化率 98%を達成するためには、約 1,320 戸の耐震化を政策的に行う必要がある。

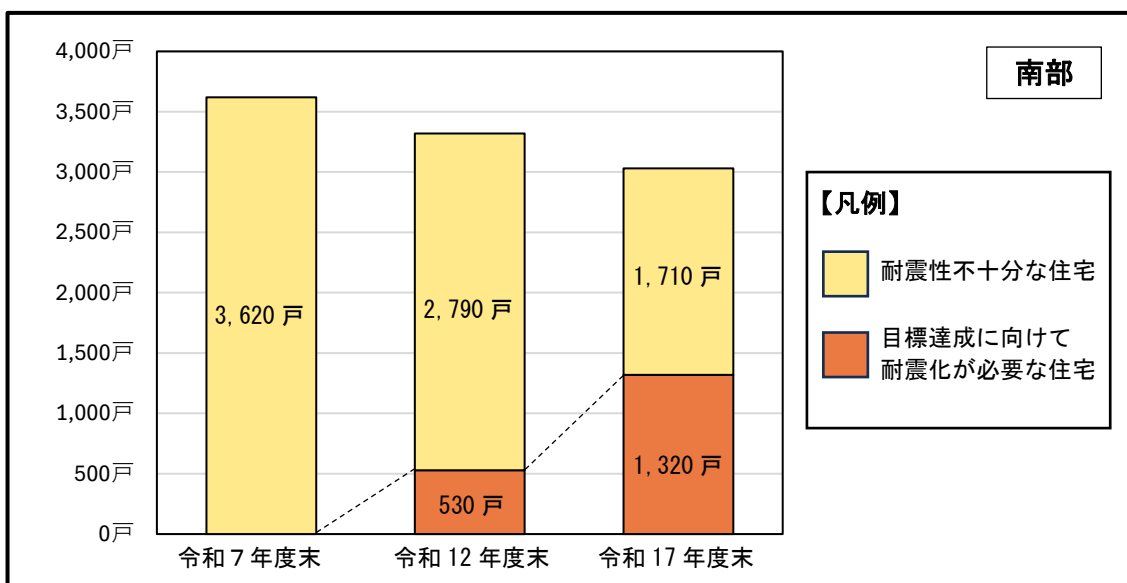


図 2-3-1 住宅の令和 17 年度末目標での耐震化(南部：戸数ベース)

【北部】

- ・令和7年度末で、耐震性不十分な住戸数は約5,150戸となる。
- ・また、令和17年度末までに、約820戸が自然更新し、都営住宅の耐震改修等約920戸を見込むと、96.3%まで耐震化が進む。
- ・目標耐震化率98%を達成するためには、約1,590戸の耐震化を政策的に行う必要がある。

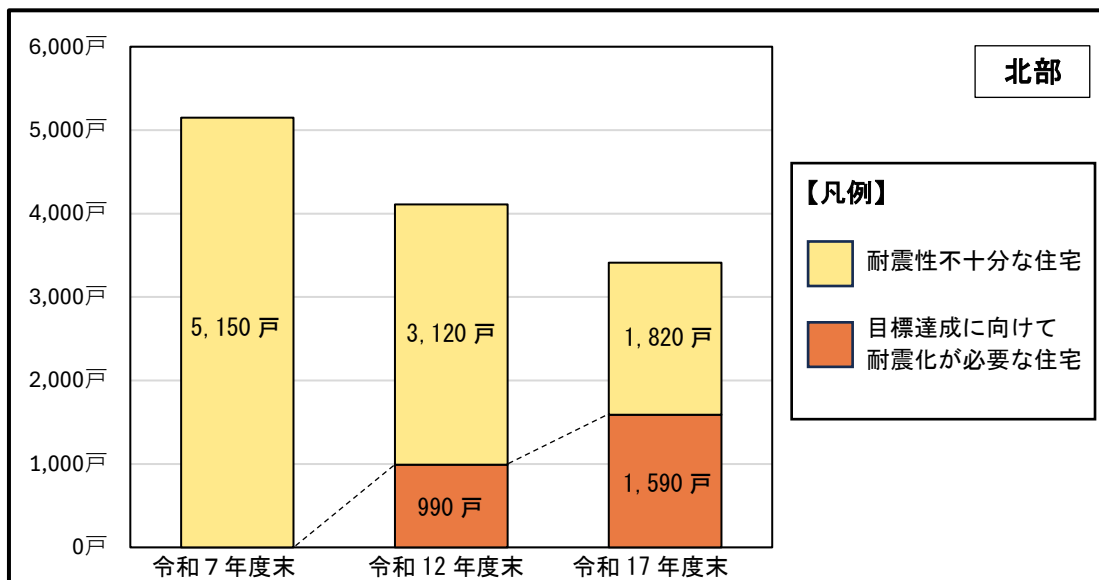


図 2-3-2 住宅の令和17年度末目標での耐震化(北部：戸数ベース)

表 2-3-1 住宅の令和17年度末目標での耐震化(全区：戸数ベース)

年度	令和7年度末	令和12年度末	令和17年度末
総住宅戸数(a)	158,890戸	168,690戸	176,420戸
耐震性有り(自然更新)(b)	150,120戸	161,260戸	169,980戸
耐震化を図る必要あり(施策による耐震化促進)(c)		1,520戸	2,910戸
耐震性有り(施策込み)(d=b+c)	150,120戸	162,780戸	172,890戸
耐震化率(e=d/a)	94.5%	96.5%	98.0%

(2) 特定建築物

特定建築物については、令和 17 年度末までに耐震化率を 98%とする。

- ・総棟数は、令和 7 年度末で 277 棟となっており、そのうち 268 棟が耐震性を有しているが、耐震性が不十分な建築物は 9 棟残存している。
- ・令和 17 年度末における耐震化率の目標 98%を達成するため、耐震性が不十分な建築物 9 棟の所有者に対して普及啓発を行うとともに、民間建築物耐震診断助成（非木造）等の制度活用を促すことで耐震化を誘導する。

(3) 緊急輸送道路沿道建築物

特定緊急輸送道路沿道の建築物については、令和 12 年度末までに耐震性が不十分な沿道建築物 24 棟を解消する。また、令和 17 年度末までに総合到達率 100%を達成するため、耐震性が不十分なすべての沿道建築物を解消する。

一般緊急輸送道路と避難路沿道の建築物については、耐震化率を令和 12 年度末までに 90%とする。また、令和 17 年度の目標については、令和 12 年度末の耐震化状況を鑑み、中間改定時に設定する。

- ・東京都耐震改修促進計画において、区間到達率及び総合到達率という指標が示され、「迂回することで通行機能を確保できる。」ことを加味した到達率という指標により、震災時に任意の地点へ到達できる確率を算出している。
- ・総合到達率は、都内全ての特定緊急輸送道路沿道の建築物の耐震性をもとに都が算出しているため、目標達成には都内全域で耐震化を促進する必要がある。
- ・都の目標である「令和 17 年度末までに総合到達率 100%の達成」を実現するために、区として令和 17 年度末までに耐震性が不十分なすべての沿道建築物を解消することを目標とする。
- ・一般緊急輸送道路沿道建築物については、令和 12 年度末における耐震化率の目標 90%を達成するために、個々の建築物の具体的な状況を把握した上で、耐震化の必要性和耐震化支援に関する助成制度の周知や相談対応により耐震化を誘導する。

(4) ブロック塀等

ブロック塀等については、令和 17 年度末までに危険なブロック塀等をすべて解消する。

- ・住宅の耐震化率における自然更新の割合を引用し、ブロック塀等の自然減少割合を算出したところ、令和 7 年度末の約 27,800m から令和 17 年度末で約 17,200m となり、約 10,600m が建物の建替えに伴う除却等で自然減少すると予測される。
- ・平成 30 年度に実施した通学路に面したブロック塀等調査におけるデータから危険なブロック塀等の存在割合を算出すると約 48% となったことから、令和 17 年度末のブロック塀等予想総延長約 17,200m に当該割合を乗じると、約 8,300m が危険なブロック塀等の延長となると考えられる。

第3章 耐震化の促進を図るための施策

1 基本的な方針

(1) 協治（ガバナンス）の理念にもとづく耐震化の促進

住宅・建築物の耐震化は、建物所有者自らが行うことが基本である。しかし、ひとたび地震による被害が発生した場合、自らの生命や財産はもとより、道路閉塞や出火など、地域の安全性に重大な影響を与えかねないことから、同時に、地域の問題でもあるといえる。したがって、協治（ガバナンス）の理念に基づき、自助・共助・公助の考え方を踏まえて耐震化に取り組むことが不可欠である。

所有者と事業者、区が目標実現のために各々がどのような役割を果たすべきかを、十分認識してその責務を果たしていく必要がある。

(2) 所有者の責務

自身が所有する建物の耐震診断や耐震改修を実施する直接の主体者であり、自らの生命・財産を守る観点からも、主体的に取り組むものとする。

(3) 区の責務

区は、建物所有者の主体的な取組を促進するため、公共の見地に立った支援策を充実させるとともに、区の広報やパンフレット等を活用するほか、様々な機会を利用して、耐震化の普及啓発に努めるものとする。

(4) 地域の建築関連業者の責務

地域の建築関連業者は、自ら耐震に係る技術の研さんに努めることはもとより、行政の施策や制度の動向に精通し、地域住民への的確なアドバイスを行い、耐震化の普及促進に当たるものとする。

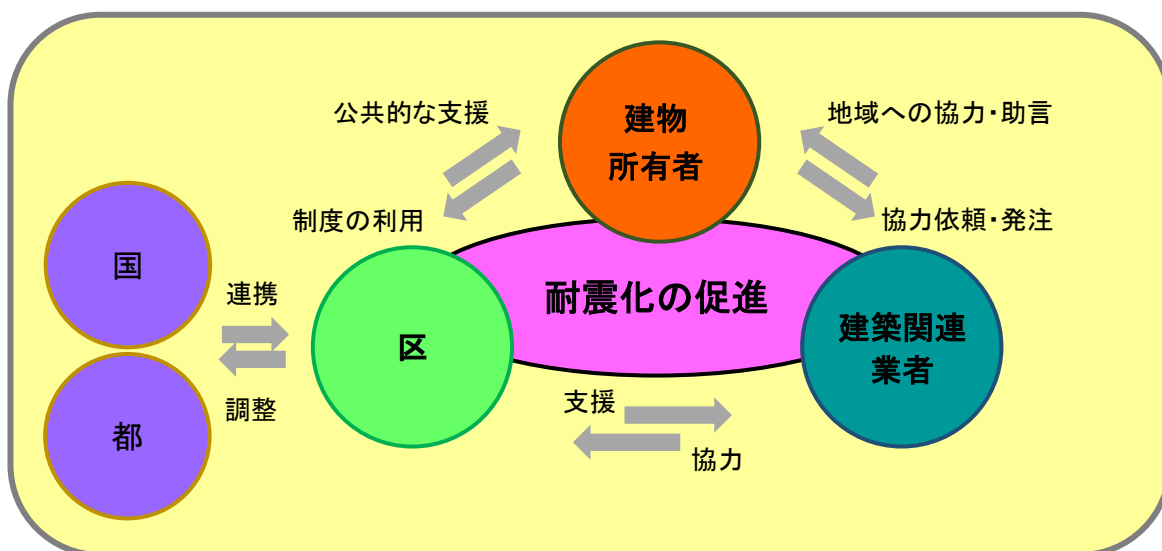


図 3-1-1 協治（ガバナンス）の理念にもとづく耐震化のイメージ

2 耐震化の促進に向けた施策

住宅・建築物耐震化の促進に向けた施策を次のような体系に整理し、計画的・効率的に事業を展開していくものとする。

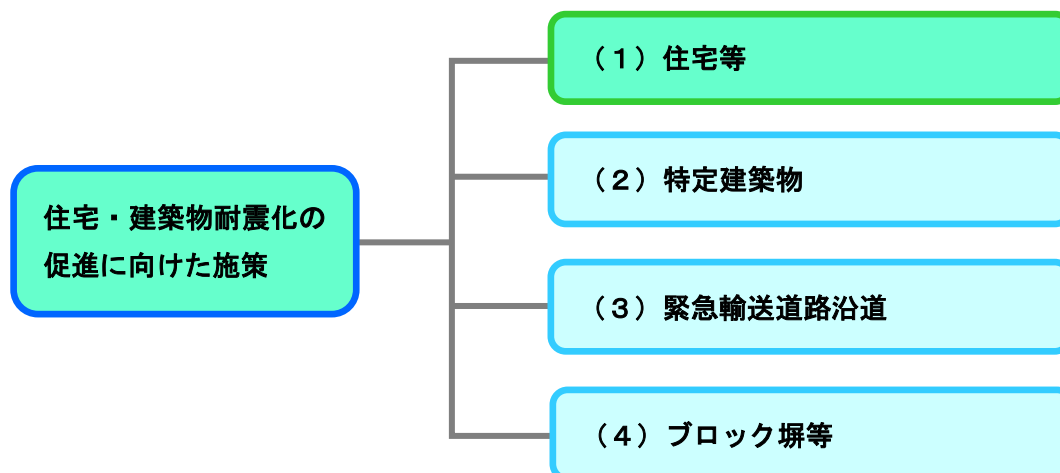


図 3-2-1 住宅・建築物耐震化のための施策体系

(1) 住宅等

第2章3『耐震化の目標』を達成するためには、区南部で約1,320戸、区北部では約1,590戸の住宅を耐震化する必要がある。

そのためには、戸建住宅や集合住宅を含むさまざまな住宅に対応した総合的な施策を展開する必要があり、現在実施している助成事業の拡充や、今後検討すべき事業について、下図のとおり分類し、次ページ以降に内容を記す。

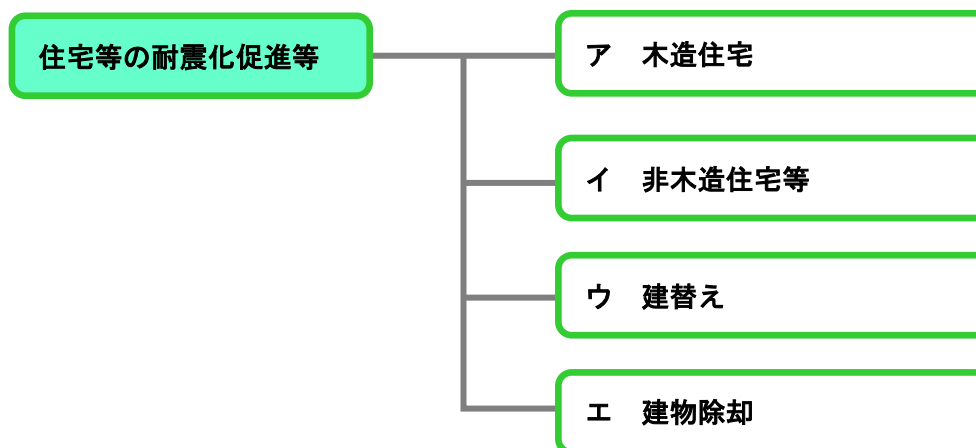


図 3-2-2 住宅等の耐震化促進等

ア 木造住宅

本区では平成 18 年 1 月から木造住宅耐震改修助成事業を開始したことで、木造住宅に関する相談から診断、改修へ至る一連の補助メニューが整った。しかし、令和 4 年 9 月に都から公表された「地震に関する地域危険度調査（第 9 回）」では、墨田区内 104 町丁目中に建物倒壊危険度のランク 5 の箇所が 19 箇所に及ぶ状況を踏まえ、新たな耐震化率の目標を達成するには、より一層耐震改修の促進を図らなければならない。

一方で、これまでも令和 4 年には墨田区木造住宅耐震改修促進助成条例を改正し、耐震改修工事助成事業の対象区域拡大と助成内容の拡充など耐震化率向上につながる施策展開を行ってきたが、物価高騰等の影響により、耐震改修工事助成の実績件数は例年 10 件程度に留まっている。

今後、更なる耐震改修の促進のために、耐震に関する相談場所や制度をより一層周知するとともに、墨田区住宅耐震化緊急促進アクションプログラムに基づき、耐震診断や耐震改修に向けた普及啓発活動を継続的に実施する。また、木造住宅は非木造住宅と比較すると著しく耐震化率が低いため、耐震改修工事助成事業における助成内容の大幅な拡充や除却助成事業の対象区域拡大など木造住宅耐震改修等促進助成事業について見直しを図り、令和 8 年度から令和 12 年度までの 5 か年で集中的に耐震化を促進する（図 3-2-3）。

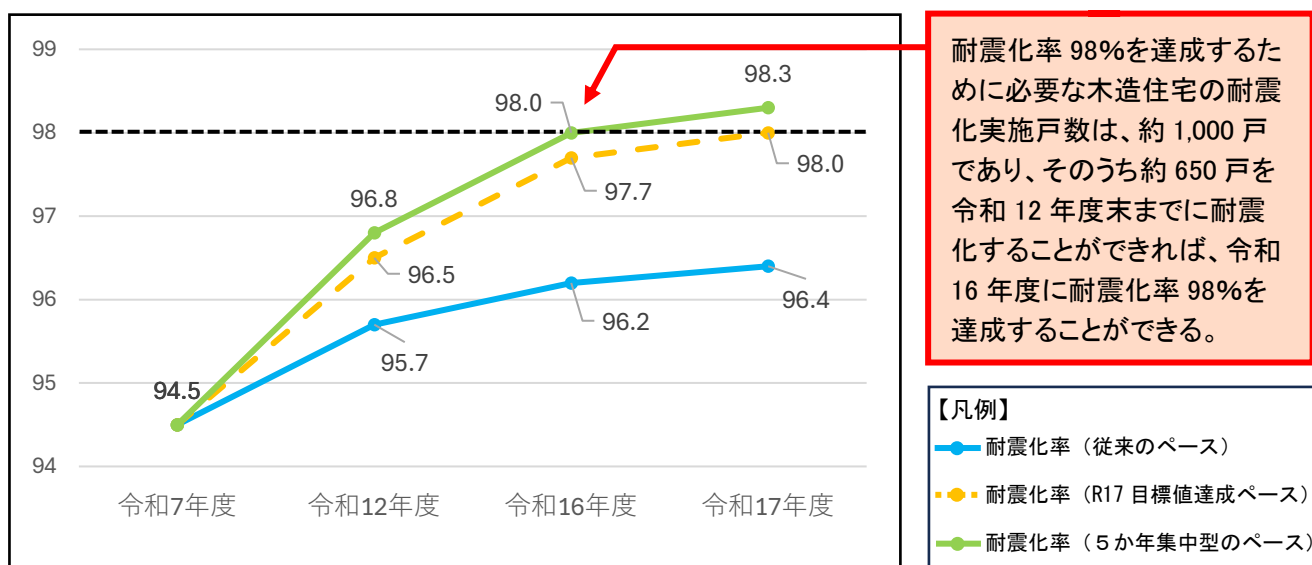


図 3-2-3 5 か年で集中的に木造住宅の耐震化を実施した場合の各パターン比較グラフ

表 3-2-1 墨田区における木造住宅の耐震化の主な施策

分類	名称
相談	木造住宅無料耐震相談
	住まい何でも相談処
	住まいの無料建築相談
耐震診断	民間建築物耐震診断助成
耐震計画・改修	木造住宅の耐震改修計画作成費・耐震改修等費用助成
	防火・耐震化改修促進助成

表 3-2-2 木造住宅無料耐震相談の実績（件）

年度	平成 17 年度 ～令和 2 年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度	合計
実績	1,473	30	50	67	109	1,729

表 3-2-3 民間建築物耐震診断助成の実績（木造住宅）（件）

年度	平成 17 年度 ～令和 2 年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度	合計
実績	616	14	21	25	38	714

表 3-2-4 木造住宅の耐震改修等助成における実績（件）

年度	平成 17 年度 ～令和 2 年 度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度	合計
計画作成	437	9	13	10	12	481
耐震改修(緊急地区内)(高齢等)	110	6	4	5	9	134
耐震改修(緊急地区内)(一般)	20	0	0	5	2	27
耐震改修(緊急地区外)(高齢等)	0	0	1	1	1	3
耐震改修(緊急地区外)(一般)	0	0	0	0	0	0
簡易改修	333	4	8			345
除却	149	41	40	34	40	304
耐震装置設置	0	1	0	0	0	1

地震による木造住宅の倒壊を防止するため、緊急に木造住宅の耐震化の促進を図る必要がある区域を**緊急対応地区**といいます。

緊急対応地区図

向島一丁目から五丁目まで
 東向島一丁目から六丁目まで
 堤通一丁目及び二丁目
 墨田一丁目から五丁目まで
 押上一丁目から三丁目まで
 京島一丁目から三丁目まで
 文花一丁目から三丁目まで
 八広一丁目から六丁目まで
 立花一丁目から六丁目まで
 東墨田一丁目から三丁目まで

本所三丁目
 東駒形二丁目
 東駒形三丁目

横川二丁目

緊急対応地区：

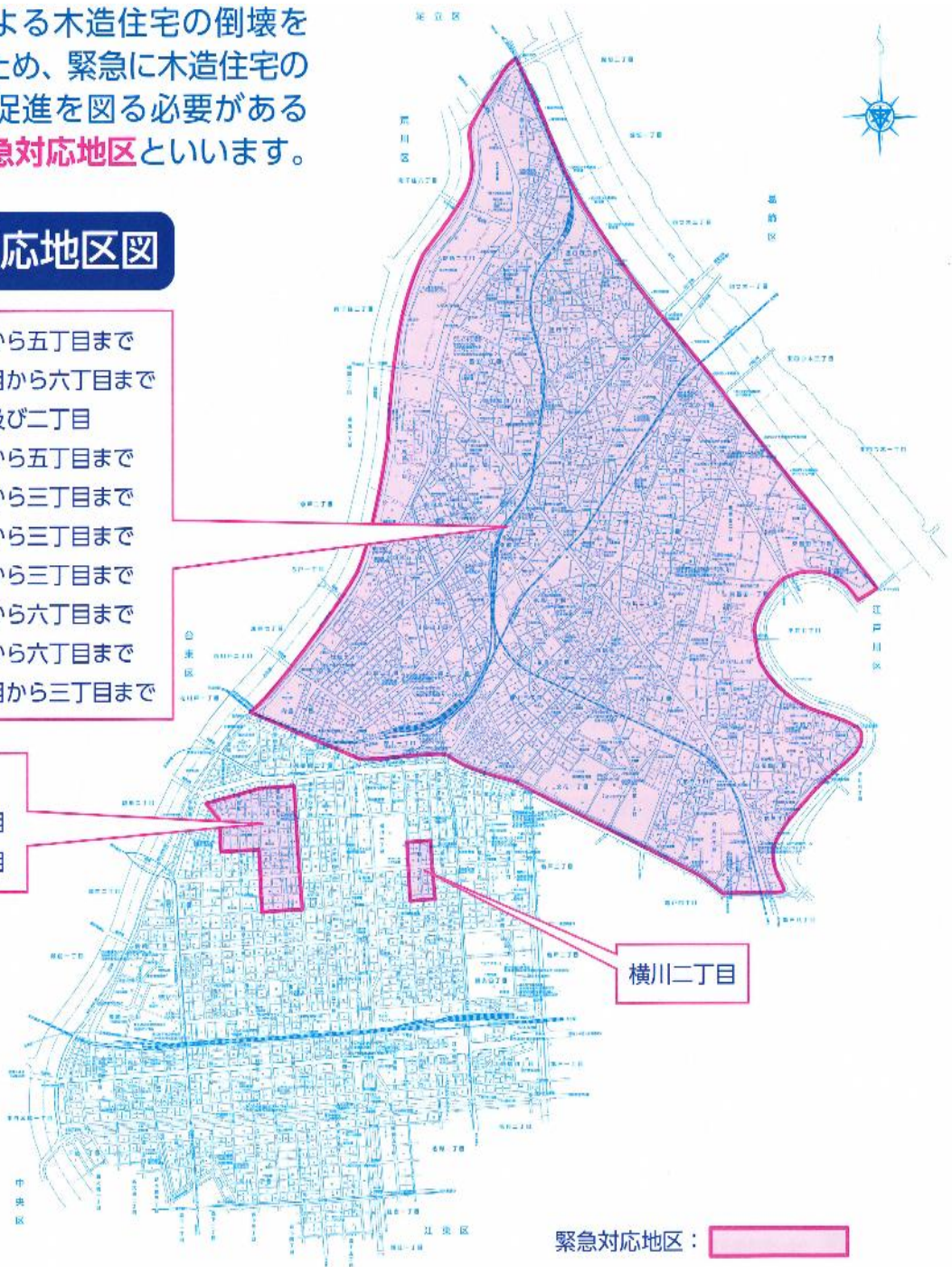


図 3-2-4 緊急対応地区
 出典：耐震化助成事業リーフレット

イ 非木造住宅等

鉄筋コンクリート造や鉄骨造などの非木造住宅の耐震化支援策については、平成7年度から民間建築物耐震診断助成制度を実施してきた。しかし、耐震診断件数は令和6年度までに非木造と分譲マンションの合計で62件という状況であり、特に分譲マンションの実績が少ない。これは、区分所有形式の分譲マンションの場合、合意形成が難しいためと考えられる。都は、管理組合等の所有者向けに区分所有者間の合意形成支援や耐震改修計画案の作成、提案など手厚いサポートが受けられる「マンション耐震化推進サポート事業」を実施しているが、対象が耐震診断済みのマンションに限られている。そのため、まずは耐震診断実施までのプロセスを区で支援していく。

また、これまで非木造戸建て住宅及び共同住宅（分譲マンションを除く。）については、補強設計及び耐震改修への財政的支援は実施していなかったが、耐震性が不十分なものが一定数存在していることから、耐震化の更なる促進のため、助成制度を創設し、支援を行っていく。

今後は、既存制度の見直し等を行うとともに、耐震化を誘導できるような制度の周知を図っていく。

表 3-2-5 墨田区における非木造住宅の耐震化の主な施策

分類	名称
相談	非木造建築物無料耐震相談
アドバイザー	耐震化アドバイザー派遣
	分譲マンションアドバイザー制度利用助成
耐震診断	民間建築物耐震診断助成
耐震計画・改修	分譲マンション計画修繕調査支援
	分譲マンション・沿道建築物等耐震化促進補助
融資関係	分譲マンションリフォームローン償還助成

表 3-2-6 非木造建築物無料耐震相談の実績（件）

年度	平成23年度 ～令和2年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度	合計
実績	198	13	7	15	25	258

表 3-2-7 民間建築物耐震診断助成の実績（非木造住宅）（件）

年度	平成7年度 ～令和2年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度	合計
非木造	41	1	1	1	1	45
マンション	15	0	0	1	1	17
合計	56	1	1	2	2	62

表 3-2-8 耐震化アドバイザー派遣の実績（回）

年度	平成21年度 ～令和2年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度	合計
実績	68	0	0	0	0	68

ウ 建替え

(ア) 不燃化促進事業

本区では昭和 54 年から、全国に先がけて不燃化促進事業による建替え助成を実施し、災害に強い安全なまちづくりを推進している。また、都の不燃化推進特定整備地区(不燃化特区)制度を活用した木密地域不燃化プロジェクト推進事業による建替え助成も平成 25 年から実施している。

(イ) 密集市街地整備事業（住宅市街地総合整備事業）

老朽住宅の密集地区において、老朽住宅等の除却、建替え及び地区施設の整備等を総合的に進めるものである。

現在、北部中央地区（東向島一・二丁目、京島一丁目）と京島地区（京島二・三丁目）に加え、鐘ヶ淵周辺地区（東向島五丁目の一部、墨田一丁目の一部、墨田二・三・四・五丁目）においても事業展開しており、併せて、東京都木造住宅密集地域整備事業も適用されている。

エ 建物除却

耐震性が不十分な住宅の除却が進むことによっても耐震化率が向上することから、新たに平成 29 年から、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された耐震性が不足する木造住宅を除却する場合の助成制度を開始し、年間 40 件程度の助成実績がある。

これまで、緊急対応地区内に限って助成制度を実施していたが、南部においても耐震性が不十分な住宅が一定数存在していることから、助成対象区域を区内全域とし、さらに耐震化を促進する必要がある。

表 3-2-9 木造住宅の除却費用助成の実績（件）

年度	平成 29 年度 ～令和 2 年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度	合計
実績	149	41	40	34	40	304

(2) 特定建築物

耐震改修促進法第 14 条に定める特定既存耐震不適格建築物のうち都震災対策条例第 17 条に定める防災対策上特に重要な建築物及びホテル、百貨店、スーパーマーケット等不特定多数の人が利用する建築物については、所有者に対し墨田区民間建築物耐震診断助成制度等の活用を促すとともに耐震改修促進法等に基づく指導及び助言を行うなど引き続き耐震化に誘導していく。

(3) 緊急輸送道路沿道

緊急輸送道路沿道においては、特定緊急輸送道路沿道建築物を対象に、建物所有者への意識喚起、誘導を行ってきた。

都は平成 23 年 3 月 18 日に、「都耐震化推進条例」等を公布し、震災時における避難、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の機能を確保するた

め沿道建築物が地震により倒壊して緊急輸送道路を閉塞することがないように、特定緊急輸送道路の指定や特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者等に対する耐震診断や耐震改修の実施状況等に係る報告の義務付けなどを行ってきた。

都指定の緊急輸送道路の安全な通行を確保するとともに、避難所への避難路の建築物倒壊を防ぐため、建築物の耐震化を促進する必要がある。

個別訪問等普及啓発業務における意向調査の結果等を基に助成制度の見直しを行ったうえで、今後も引き続き、対象建築物の所有者等に対して、耐震診断、補強設計及び耐震改修に要する費用への助成制度の活用を図り、緊急輸送道路沿道等の建築物の耐震化を促進する。併せて、特定緊急輸送道路沿道建築物のうち特に倒壊の危険性が高い建築物（Is 値が 0.3 未満相当の建築物）に対して、耐震改修促進法等に基づく指導及び助言を実施し、総合到達率の向上を図る。

また、都による新たな路線の指定等に伴い沿道建築物が追加された場合は、耐震診断をはじめとした耐震化を促していくとともに、財政的支援ができるように助成制度を整備する必要がある。

表 3-2-10 緊急輸送道路沿道における建築物の耐震化の実績 (件)

平成年度	平成 17 年～ 令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	合計
緊急輸送道路沿道建築物耐震診断助成						
特定緊急輸送道路(分譲マンション)	29					29
特定緊急輸送道路(建築物)	52					52
一般緊急輸送道路(分譲マンション)	3	0	0	0	0	3
一般緊急輸送道路(建築物)	3	0	0	0	0	3
実績(件)	87	0	0	0	0	87
分譲マンション沿道建築物等耐震化促進(補強設計)						
特定緊急輸送道路	15	0	1	0	1	17
一般緊急輸送道路	3	0	0	0	0	3
分譲マンション	3	1	0	0	0	4
分譲マンション沿道建築物等耐震化促進(耐震改修等)						
特定緊急輸送道路	14	0	0	0	1	15
改修	10	0	0	0	0	10
建替え	4	0	0	0	1	5
除却	0	0	0	0	0	0
一般緊急輸送道路	3	0	0	0	0	3

(4) ブロック塀等

区内のブロック塀等の安全化に向け、区報、区公式ウェブサイト及びイベント等を通じ、ブロック塀等の適切な維持・管理についての普及啓発活動を継続していく。

今後は、区内に存する建築基準法上の道路または避難所に通ずる一般の通行の用に供する通路を耐震改修促進法における避難路として位置付け、相談制度の創設や撤去工事助成制度を創設し、危険なブロック塀等の解消を図っていく。

3 その他の生活空間安全化に向けた施策等

地震による人的被害を減らすためには、住宅の耐震化だけではなく、家具の転倒防止や落下防止、ガラスの飛散防止など、身の回りの生活空間安全化が重要である。

表 3-3-1 その他の生活空間安全化の主な施策

名 称
耐震装置設置助成
ガラス飛散防止フィルム助成
家具転倒防止器具設置助成

(1) 耐震装置

震災時に家屋が倒壊しても一定の空間を確保し、命を守るシェルターとして「耐震装置」があり、耐震改修工事と比較すると短期間かつ低コストで設置することが可能であるため、耐震装置の普及啓発及び助成制度の周知を図る。



図 3-3-1 耐震装置の普及啓発実施写真

(2) 窓ガラスの落下防止対策

「墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例・同施行規則」及び「墨田区良好な建築物と市街地の形成に関する指導要綱」により、一定規模以上の建築物に対して、外壁面のガラスの落下防止を図るように指導する。

(3) 家具類の転倒・落下・移動防止対策

区内における家具類の転倒等防止対策実施率を向上させるため、家具類の転倒・落下・移動による危険性の認知度を高め、対策用器具の種類及び取付け方法並びに家具類の安全な配置位置について啓発を行う。また、中高層住宅や高層ビル等の高い階層における長周期地震動について啓発を行う。

(4) エレベーター対策

震災時におけるエレベーターの閉じ込めによる被害を防ぐため、区施設におけるエレベーターの新設・更新に当たっては、閉じ込め防止装置の設置を推進し、民間施設については窓口に啓発用のリーフレットを配架することで既設エレベーターの耐震性や安全性の向上を啓発する。

(5) 屋外広告物の安全化

屋外広告物に対する安全管理義務について周知啓発を図る。

(6) 擁壁の倒壊防止対策

区内の擁壁の倒壊による危険性や対策の重要性について啓発し、必要に応じて調査等を行う。

(7) 建築物の天井等の落下防止対策の推進

建築物の天井等の落下による人身事故を未然に防止するため、建築確認審査などの機会を捉え、建築物の天井落下防止対策の重要性について情報提供をすることで、周知啓発を図る。特に天井高さ6メートルかつ水平投影面積200平方メートルを超える天井は、地震時に脱落した場合、人命に危険を及ぼすおそれがあるため、建築基準法施行令において「特定天井」と定義されている。過去の地震では落下事故が発生していることから、その重要性について所有者に対し、普及啓発を図る。

なお、区有建築物の特定天井については、適宜点検を実施するとともに、計画的な改修等に努める。

第4章 耐震化を促進するための取組

耐震化を促進し壊れない安全なまちづくりを進めるには、耐震改修工事などのいわゆるハード面の施策だけでなく、耐震化に関する情報について広報紙や区公式ウェブサイト、SNS等による周知のほか、地域や事業者、関係機関と協働した普及促進などを含めたソフト面の施策に取り組んでいく必要がある。

しかし、高齢化による耐震化に対する意欲の低下や耐震化に要する費用の捻出し難さ、耐震化助成制度の認知度の低さ、手続きの分かりにくさなどから耐震化が進みにくい状況にある。住宅・建築物の耐震化は、建物所有者の問題であることを基本としながらも、地域の課題、次世代への資産の継承として捉えるなど、様々な面からその必要性を説き、各種施策を展開することによって耐震化を促進する必要がある。

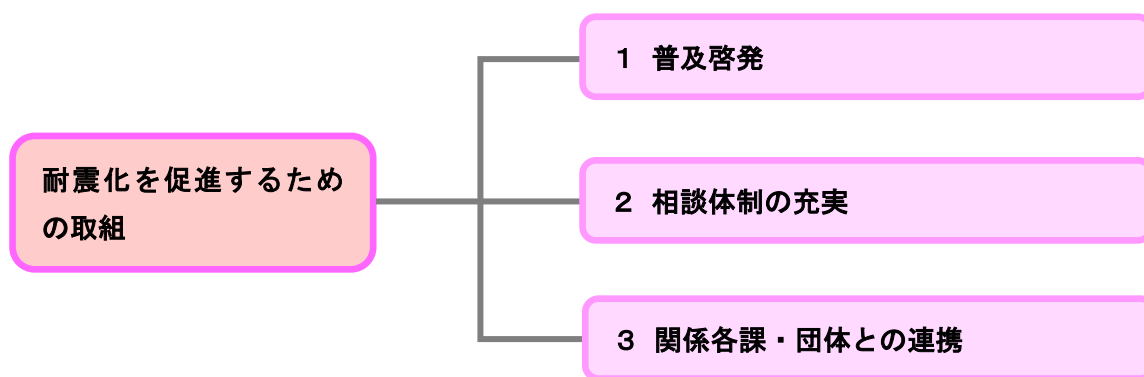


図 4-1-1 耐震化を促進するための取組

1 普及啓発

(1) 地域と連携した面的な事業周知

地元町会・自治会の協力を得ながら、区、一般財団法人墨田まちづくり公社、墨田区耐震化推進協議会^{※1}（以下「耐震協」という。）により、無料耐震相談や家具の転倒防止事業などについての周知活動やアンケート調査などを町会単位に展開し、利用意向につなげる活動を進めてきた。今後もさまざまな機会を捉えて積極的に働きかけ、継続して耐震事業のPRを展開していく。

※1 平成18年6月に一般社団法人東京都建築士事務所協会墨田支部・墨田建設業協会・東京土建墨田支部・墨田建設産業連合会の区内建設関係団体により設立された。

(2) 広報紙等によるPR

区のお知らせ、区公式ウェブサイト、SNS等を可能な限り有効活用し普及PRを図る。また、区事業のリーフレット作成はもちろんのこと、一般財団法人墨田まちづくり公社や耐震協、都や公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターのリーフレットなどを活用し普及に努める。



図 4-1-2 各種リーフレット

(3) 墨田区住宅耐震化緊急促進アクションプログラムに基づく普及啓発

住宅の耐震化をより一層促進していくため「墨田区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」に基づき、住宅所有者への戸別訪問等を実施するなど耐震化を促す取組を行う。

ア 墨田区住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの内容

(ア) 戸別訪問等の方法により住宅所有者に対して直接的に耐震化を促す取組

区内に存する住宅の所有者等に対して、戸別訪問等の方法により、無料耐震相談事業や各種耐震化助成事業等の耐震化に関する情報提供を行う。戸別訪問は木造住宅を優先的に実施する。

(イ) 耐震診断支援した住宅に対して耐震改修を促す取組

区の無料耐震相談事業を実施済み又は区の耐震診断助成事業を実施済みであるが、耐震改修等に至っていない所有者等の抽出を行い、進度に応じて耐震化に関する情報提供を行う。

(ウ) 改修事業者等の技術力向上を図る取組及び住宅所有者から改修事業者等への接触が容易となる取組

耐震改修事業者等の技術力維持・向上のため、耐震技術者講習会を行う。なお、区のホームページ等において耐震技術者講習会の講師と受講者の一覧を公開する。

(エ) 耐震化の必要性に係る普及・啓発

耐震改修の必要性を広く一般に周知するために、後述の関係機関等と連携し区内住民を対象とした耐震化に係る説明会等を実施する。

イ これまでの取組

これまで、北部地域を中心に旧耐震基準の木造住宅の所有者へ向けた戸別訪問や説明会等の普及啓発活動を実施してきた。

特に令和4年度から3か年にわたり北部地域を中心とした80町会、約3,800戸の旧耐震基準の木造住宅を対象に戸別訪問や説明会等を実施したところ、無料耐震相談及び耐震診断助成事業における申請件数は年々上昇傾向にある。(P35/表3-2-2及び表3-2-3を参照)

ウ 今後の取組

戸別訪問等の所有者に対する直接的な働きかけは、一定の効果が見込めるため、旧耐震基準の木造住宅を対象とした普及啓発活動について継続的に実施していく。

また、令和6年度から耐震化助成制度の対象としている新耐震基準の木造住宅については、令和8年度から令和9年度にかけて北部地域を中心とした約80町会(約2,500戸)を対象に戸別訪問等の直接的な普及啓発活動を実施することで耐震化を促していく。

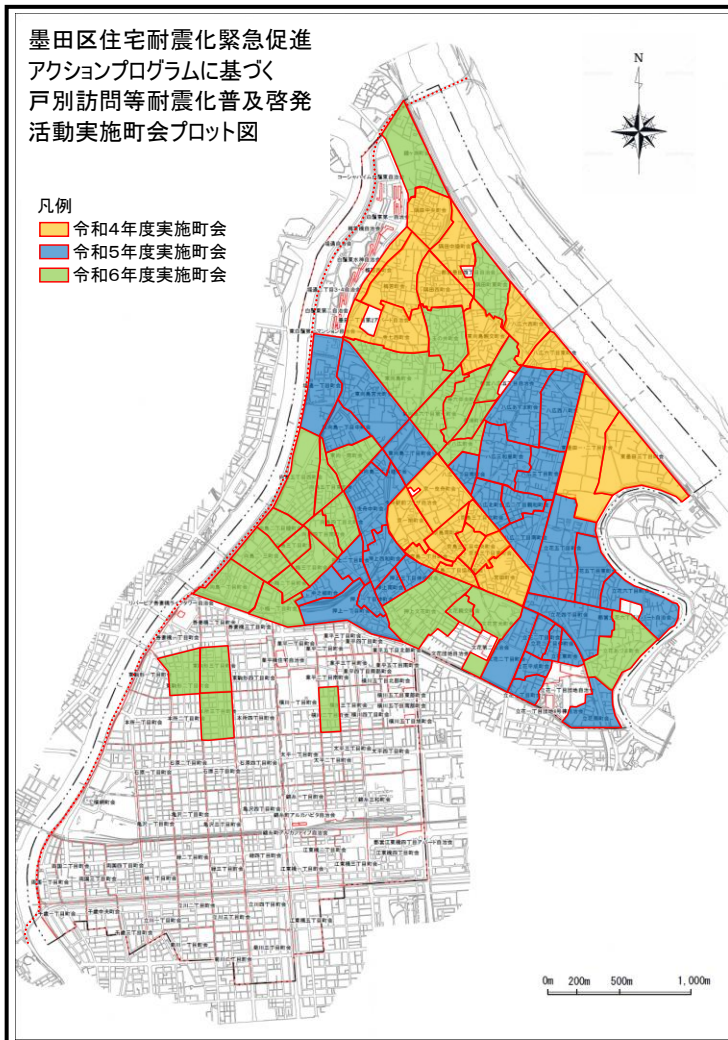
加えて、令和8年度からブロック塀等撤去工事助成制度を創設するため、ブロック塀等についてもアクションプログラムの対象とし、普及啓発活動を実施していく。



図4-1-3 普及啓発活動における実施フロー



図 4-1-4 普及啓発活動における耐震講座実施写真



- 戸別訪問等耐震化普及啓発活動実施町会一覧**
- 【令和4年度】**
- ・隅田中睦町会
 - ・梅若町会
 - ・隅田中央町会
 - ・寺七西町会
 - ・隅田西町会
 - ・東向島親交町会
 - ・八広六西町会
 - ・八広六丁目東町会
 - ・東墨田一・二丁目町会
 - ・東墨田三丁目町会
 - ・京島二丁目町会
 - ・京島南町会
 - ・京島二丁目協和町会
 - ・京島三丁目北町会
 - ・京島三丁目中央町会
 - ・京島三丁目東町会
 - ・宮田町会
 - ・京一曳舟町会
 - ・京一旭町会
- 【令和5年度】**
- ・八広一丁目南町会
 - ・八広三和里町会
 - ・八広北町会
 - ・八広二丁目親和町会
 - ・八広二丁目南町会
 - ・八広三丁目町会
 - ・八広あづま町会
 - ・八広西八町会
 - ・立花四丁目町会
 - ・立花五丁目町会
 - ・立花五丁目東町会
 - ・立花六丁目町会
 - ・東向島一丁目中町会
 - ・曳舟中町会
 - ・東向島二丁目睦町会
 - ・東向島二丁目町会
 - ・東向島宮元町会
 - ・堤通一丁目町会
 - ・押上一丁目町会
 - ・押上一丁目仲親和町会
 - ・中之郷町会
 - ・押上二丁目町会
 - ・押上南町会
 - ・押上西和町会
 - ・押上三丁目伸成町会
 - ・文花二丁目町会
 - ・立花一丁目東町会
 - ・立花平成町会
 - ・立花二丁目町会
 - ・立花二丁目仲町会
 - ・立花東町会
 - ・立花南町会
- 【令和6年度】**
- ・本所三丁目町会
 - ・東駒形二丁目町会
 - ・東駒形三丁目町会
 - ・横川二丁目町会
 - ・向島一丁目町会
 - ・向島二丁目睦町会
 - ・向島二・三町会
 - ・向島三丁目町会
 - ・向島四丁目南町会
 - ・向島四丁目北町会
 - ・向島五丁目西町会
 - ・向島五丁目東町会
 - ・小梅一丁目町会
 - ・小梅二丁目町会
 - ・小梅三丁目町会
 - ・東向一南町会
 - ・押上文花町会
 - ・文花親交町会
 - ・文花宮元町会
 - ・立花あづま町会
 - ・東向島町会
 - ・東向島六丁目第一町会
 - ・寺六中央町会
 - ・玉の井町会
 - ・隅田町東町会
 - ・鐘ヶ淵町会
 - ・八広町会
 - ・長浦町会

図 4-1-5 耐震化普及啓発活動実施町会プロット図

(4) すみだ耐震化フォーラムの開催

耐震協は、これまで毎年耐震化フォーラムを開催し、様々な耐震改修事例紹介やパネルディスカッション等により一般区民向けの啓発を行っている。区としても民間レベルにおける建替え及び耐震改修による耐震化普及啓発活動を支援していく。

墨田区
第19回
すみだ耐震化
フォーラム2025
無料

阪神・淡路大震災から30年

首都直下地震にそなえる、家造り

地震が来てからわかるのは、
失った悲しみですか？
守られた喜びですか？

「震災から30年、復興までのあゆみ」
 米山 正幸 様 野島新報北淡震災記念公園 野島新報保存館 総支配人
 ≪講演内容≫ 震災当日の自らの体験や町の様子、復旧、復興などを様々な立場や視点で語る。地域のコミュニティの大切さ、命の大切さ、地震に備えることの大切さを、東日本大震災、能登半島地震等の情報も交えていく

「能登半島、地震と豪雨～二重被災の教訓」
 中西 恵一 様 日刊建設工業新聞 株式会社北陸工業新聞社 本社編集局長
 ≪講演内容≫ 令和6年1月1日、子どもや孫たちが放課中に、一年で最も暑い夕食を遊ぶようとしている最中に起きた無情の大地震。震災以降、「創造的復興」を掲げる国や石川県、被災市町が、建設業の懸命な復旧活動の取材を通じ、地震と豪雨の二重災害を教訓に今後の防災・減災のあり方を語る。

たてももの無料相談 13:00-16:20

住まいについてのお悩み・耐震補強・リフォーム・増改築・新築など専門家に相談ください。東横A棟2F創作活動室にお越しください。無料相談をされた方に禮品を差し上げます。
【注意事項】
 ※ご相談される方が集中する時は、お待ち頂く場合がございますので、ご了承ください

2.22 土

13:00-16:20
 ユートリア すみだ生涯学習センター
 B棟 2F マスターホール
 (東京都墨田区東向島2-38-7)

主催 墨田区耐震化推進協議会
(構成団体) 一般社団法人東京新築大専修学院会墨田支部、一般社団法人墨田区まちづくり公社、墨田建設業協会、東京土建墨田支部、墨田建設産業協会、墨田区内14町会、自治会、(敬称略 続不詳)

後援 墨田区、東京消防庁向島消防署、本所消防署、社会福祉法人墨田区社会福祉協議会、一般社団法人東京建設業協会、全国建設取引組合連合会、一般社団法人東京建設業協会、一般社団法人東京建設業協会、新築区耐震化推進協議会(一部予定 敬称略・続不詳)

お問い合わせ 墨田区耐震化推進協議会 墨田区耐震協 検索 <https://sumidakutaishin.jp/>
 フォーラム2025 実行委員長 大谷 浩一郎 / フォーラム2025 担当事務局 東京土建墨田支部 TEL:03-3614-3806

すみだ耐震化フォーラム2025 2.22

13:00 開会式

開会宣言 / フォーラム2025実行委員長 大谷 浩一郎
 主催者挨拶 / 墨田区耐震化推進協議会 会長 赤坂 一
 来賓ご挨拶 / 墨田区長 山本 亨 様
 墨田区議会議長 佐藤 寛 様

13:15 「震災から30年、復興までのあゆみ」

米山 正幸 様 野島新報北淡震災記念公園 野島新報保存館 総支配人
29歳当時、北淡町(現淡路市)富島(としま)にて妻と2か月の長女と共に被災し、復旧から、富島消防団員として救助活動や救護物資の配布などに尽力する。平成12年2月から北淡震災記念公園に勤務し、現在は北淡震災記念公園総支配人を務める。公園内の語りだけでなく、積極的に出張講演に出かけ地震に備えることの大切さを伝えている。当時を知らない若い世代に語り継いでいきたい。

≪講演内容≫ 震災当日の自らの体験や町の様子、復旧、復興などを様々な立場や視点で語る。地域のコミュニティの大切さ、命の大切さ、地震に備えることの大切さを、東日本大震災、能登半島地震等での教訓も交えていく

14:30 「能登半島、地震と豪雨～二重被災の教訓」

中西 恵一 様 日刊建設工業新聞 株式会社北陸工業新聞社 本社編集局長
株式会社北陸工業新聞社(本社・金沢市)本社編集局長、北陸新幹線金沢駅乗車・救済延伸、石川県庁舎移転事業、石川県立中央病院新築工事、金沢外資系ホテル建設プロジェクトなど、省公共及び民間開発事業など取材。

≪講演内容≫ 令和6年1月1日、子どもや孫たちが放課中に、一年で最も暑い夕食を遊ぶようとしている最中に起きた無情の大地震。震災以降、「創造的復興」を掲げる国や石川県、被災市町が、建設業の懸命な復旧活動の取材を通じ、地震と豪雨の二重災害を教訓に今後の防災・減災のあり方を語る。

15:30 テーマ「災害と耐震化」

建築物の耐震基準によって大きな架橋となった30年前の大地震。その後の推移と効果について耐震の状況を踏まえ考察し、墨田区での耐震化普及について官民で考える。

16:20 閉会式

閉会挨拶 墨田区耐震化推進協議会 副会長 佐久間 輝雄

たてももの無料相談 ユートリア すみだ生涯学習センターA棟 2F 創作活動室
 無料相談時間 13:00～16:20

住まいについてのお悩み・耐震補強・リフォーム・増改築・新築など専門家に相談ください。東横A棟2F創作活動室にお越しください。無料相談をされた方に禮品を差し上げます。
【注意事項】
 ※ご相談される方が集中する時は、お待ち頂く場合がございますので、ご了承ください

お問い合わせ 墨田区耐震化推進協議会 墨田区耐震協 検索 <https://sumidakutaishin.jp/>
 フォーラム2025 実行委員長 大谷 浩一郎 / フォーラム2025 担当事務局 東京土建墨田支部 TEL:03-3614-3806

図 4-1-6 すみだ耐震化フォーラム2025 リーフレット



図 4-1-7 すみだ耐震化フォーラム写真

(5) 地域における危険度の周知

ア 地域危険度のデータの活用

都は、東京都震災対策条例に基づき、おおむね5年ごとに地震に関する地域危険度測定調査を実施し、地域危険度を公表している(令和4年9月第9回公表)。地域危険度は、建物倒壊危険度、火災危険度の2つの危険度から構成し、町丁別に順位付けされ、危険度1～5とランク付けにより、相対的に評価されている。また、全てを総合した危険度を総合危険度として表しており、本区の場合、総合危険度では、区南部についてはランク2が中心であるのに対して、区北部については、ランク4～5の町丁が多く、明らかに南部に比べ北部の危険度が高い傾向にある。

自身が居住する地域の地震に対する危険性を認識することは、区民自らが耐震診断及び耐震改修を実施する契機につながる。そのために、本区では地域危険度のうち建物倒壊危険度を参考に、墨田区木造住宅耐震改修促進助成条例において主に北部地域を「緊急対応地区」と位置付け、耐震改修の助成内容を手厚くし、積極的に耐震化に取り組む契機となるよう活用している。

表 4-1-1 地域危険度(総合危険度)データ(町丁別)

町丁目名	順位	ランク	町丁目名	順位	ランク	町丁目名	順位	ランク	町丁目名	順位	ランク
吾妻橋1丁目	2,259	2	江東橋3丁目	3,841	1	堤通2丁目	4,517	1	緑1丁目	1,383	2
吾妻橋2丁目	1,835	2	江東橋4丁目	3,054	1	業平1丁目	1,696	2	緑2丁目	1,774	2
吾妻橋3丁目	2,681	2	江東橋5丁目	2,801	2	業平2丁目	1,249	2	緑3丁目	1,925	2
石原1丁目	1,139	3	墨田1丁目	1,461	2	業平3丁目	2,093	2	緑4丁目	2,350	2
石原2丁目	1,094	3	墨田2丁目	75	5	業平4丁目	1,217	2	向島1丁目	1,458	2
石原3丁目	1,156	3	墨田3丁目	6	5	業平5丁目	1,266	2	向島2丁目	1,553	2
石原4丁目	1,698	2	墨田4丁目	29	5	東駒形1丁目	1,566	2	向島3丁目	1,241	2
押上1丁目	2,072	2	墨田5丁目	66	5	東駒形2丁目	550	3	向島4丁目	83	5
押上2丁目	248	4	太平1丁目	1,783	2	東駒形3丁目	716	3	向島5丁目	338	4
押上3丁目	9	5	太平2丁目	1,195	3	東駒形4丁目	1,800	2	八広1丁目	129	4
亀沢1丁目	1,967	2	太平3丁目	1,610	2	東墨田1丁目	2,260	2	八広2丁目	78	5
亀沢2丁目	2,239	2	太平4丁目	2,060	2	東墨田2丁目	1,599	2	八広3丁目	19	5
亀沢3丁目	2,056	2	立花1丁目	834	3	東墨田3丁目	1,877	2	八広4丁目	52	5
亀沢4丁目	2,110	2	立花2丁目	50	5	東向島1丁目	15	5	八広5丁目	158	4
菊川1丁目	1,194	3	立花3丁目	521	3	東向島2丁目	116	4	八広6丁目	209	4
菊川2丁目	638	3	立花4丁目	610	3	東向島3丁目	322	4	横網1丁目	4,458	1
菊川3丁目	1,431	2	立花5丁目	1,746	2	東向島4丁目	107	4	横網2丁目	3,337	1
京島1丁目	498	3	立花6丁目	691	3	東向島5丁目	65	5	横川1丁目	2,564	2
京島2丁目	5	5	立川1丁目	1,425	2	東向島6丁目	39	5	横川2丁目	956	3
京島3丁目	36	5	立川2丁目	1,602	2	文花1丁目	1,517	2	横川3丁目	903	3
錦糸1丁目	3,183	1	立川3丁目	1,275	2	文花2丁目	846	3	横川4丁目	1,191	3
錦糸2丁目	1,680	2	立川4丁目	1,905	2	文花3丁目	407	3	横川5丁目	2,525	2
錦糸3丁目	2,079	2	千歳1丁目	1,945	2	本所1丁目	1,789	2	両国1丁目	1,340	2
錦糸4丁目	3,745	1	千歳2丁目	2,231	2	本所2丁目	1,085	3	両国2丁目	1,668	2
江東橋1丁目	2,787	2	千歳3丁目	1,415	2	本所3丁目	881	3	両国3丁目	1,144	3
江東橋2丁目	2,878	1	堤通1丁目	1,473	2	本所4丁目	1,268	2	両国4丁目	2,157	2

出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査(第9回)(令和4年9月公表)」

【地域危険度マップ】

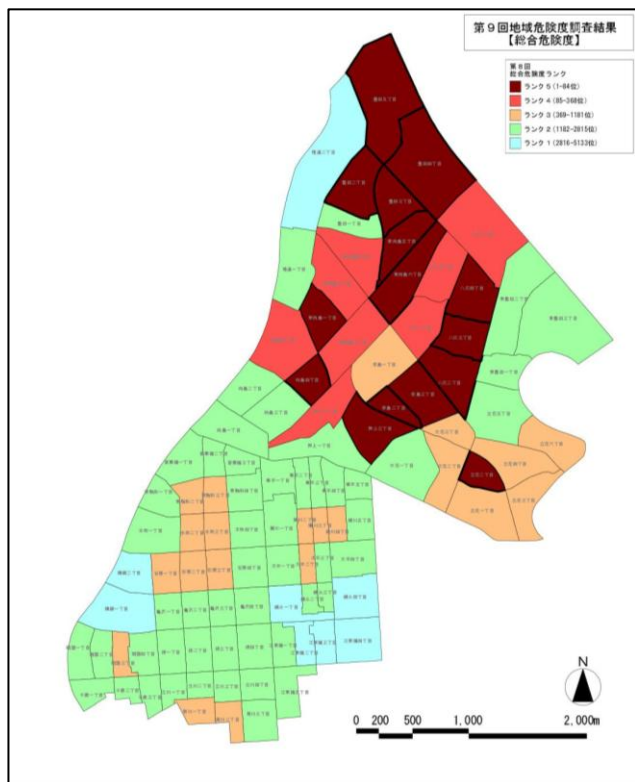


図 4-1-8 総合危険度

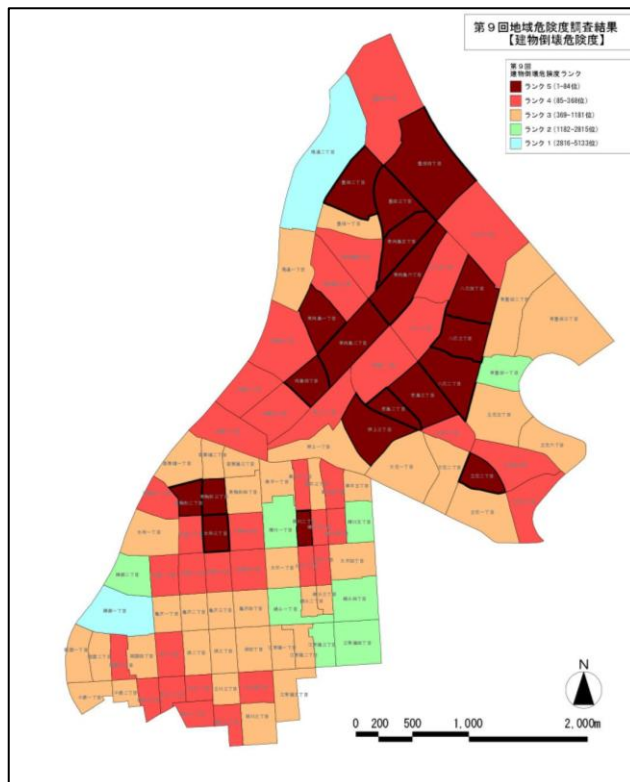


図 4-1-9 建物倒壊危険度

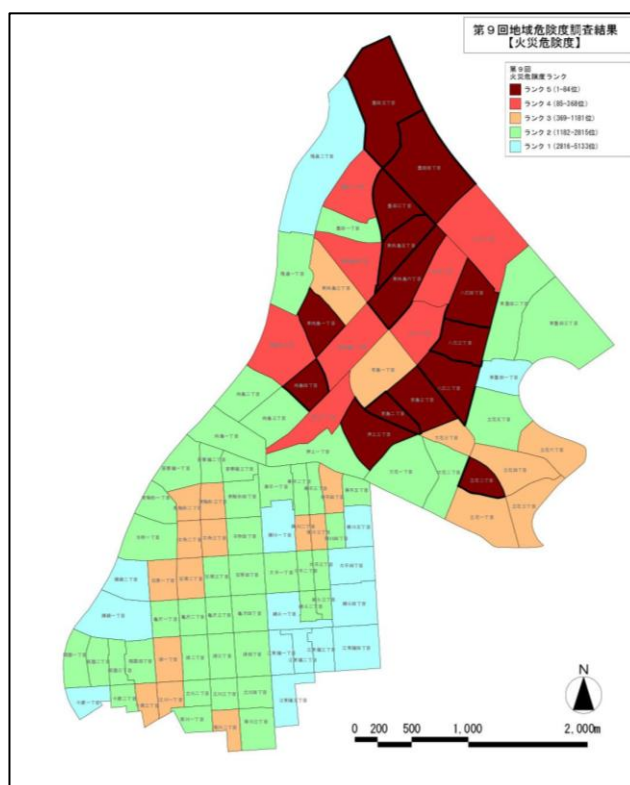


図 4-1-10 火災危険度

出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）（令和4年9月公表）」

イ 表層地盤ゆれやすさマップの活用

中央防災会議^{※1}が、防災対策の検討のため、震度分布の推計等の調査結果を整理し、相対的な表層地盤のゆれやすさ^{※2}を地図に表現したものを公表している。

これによると墨田区はほぼ全域で「ゆれやすい」表層地盤が広がっていることが分かり、この内容等を公表することにより、地震に対するゆれ等からの被害に対する危険性を周知し、日ごろの備えを周知していくための参考とする。

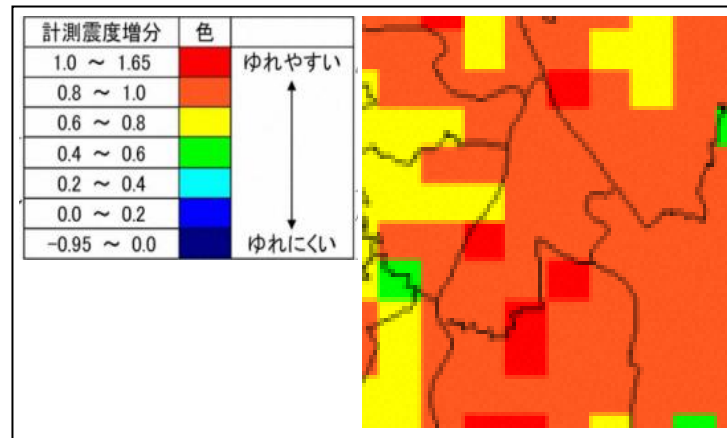


図 4-1-11 墨田区の「ゆれやすさ」

出典：中央防災会議資料

※1 中央防災会議：内閣総理大臣を会長とし、防災担当大臣をはじめとする全閣僚、指定公共機関の長、学識経験者からなる会議で、防災に関する計画作成やその実施の推進、重要事項の審議などを行っている。

※2 表層地盤のゆれやすさ：マグニチュードや震源からの距離が同じであっても、表層地盤の違い（地盤特性）によってゆれの強さは大きく異なり、表層地盤がやわらかな場所では、かたい場所に比べてゆれは大きくなる。この効果を、ここでは「表層地盤のゆれやすさ」と表現している（「表層地盤のゆれやすさ全国マップ」）。

ウ 地震動予測地図の活用

地震調査研究推進本部^{※3}から公表されているもので、地震発生の長期的な確率評価と強震動の評価とを組み合わせた「確率論的地震動予測地図」と、特定の地震に対して、ある想定されたシナリオに対する詳細な強震動評価に基づく「震源断層を特定した地震動予測地図」の2種類の性質の異なる地図から構成されている。最新では、令和3年3月に公表されたものがあり、この地図の公表等により、地震発生の緊迫性や発生する地震に関する情報を区民や建物所有者の震災に対する啓発のための資料とする。

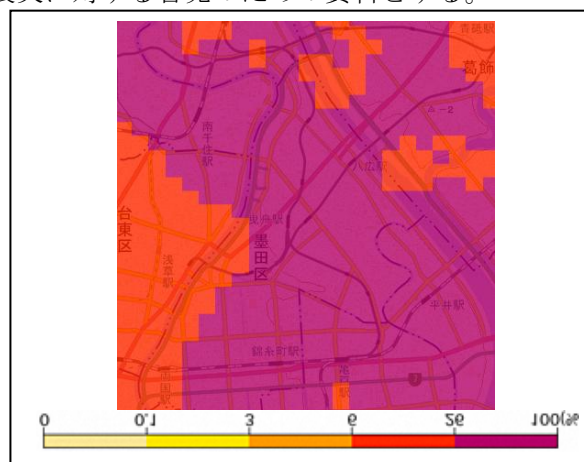


図 4-1-12 今後 30 年震度 6 強以上の揺れに見舞われる確率の分布図

出典：地震調査研究推進本部(国立研究開発法人 防災科学技術研究所)

※3 地震調査研究推進本部：阪神・淡路大震災を契機として、地震調査研究を一元的に推進するため、地震防災対策特別措置法に基づき設置された機関

エ 都の液状化予測の活用

都では、令和5年度に、「液状化予測図」を公表しており、墨田区においては、液状化の可能性が高い地域は限定的となっているが、ほぼ全域において液状化の可能性のある地域となっており、地震発生時における液状化の発生により、地盤のき裂や陥没・不同沈下による建物被害等に結びつく恐れなど、液状化への区民等の意識啓発に、これらの資料を活用する。

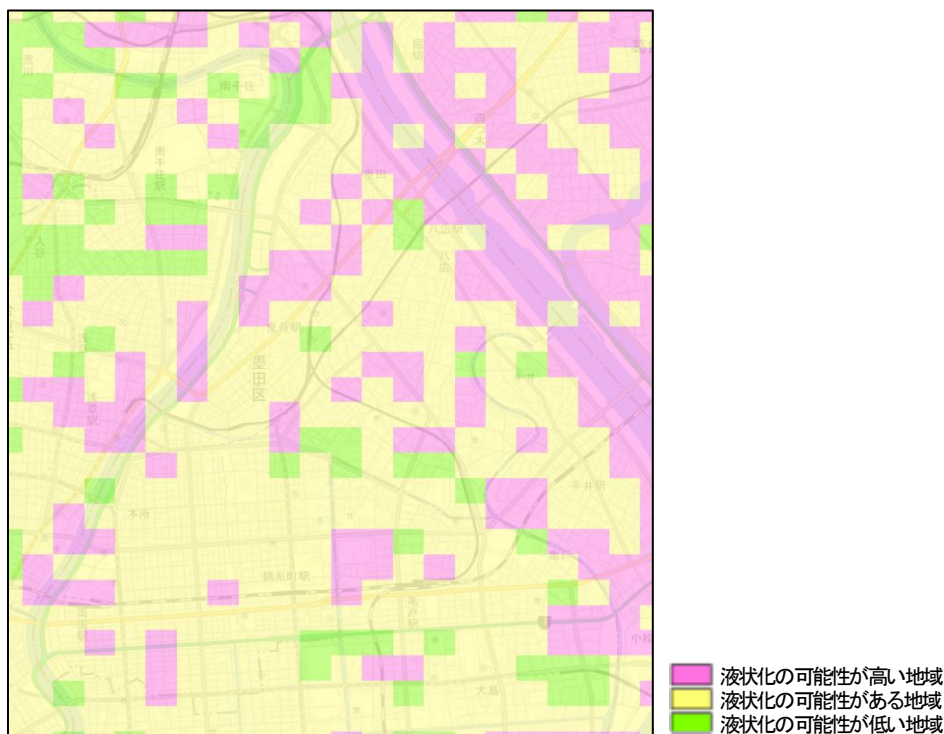


図 4-1-13 墨田区の「液状化予測」

出典：東京の液状化予測（令和5年度改訂版）

(6) 耐震改修促進法等に基づく指導・助言

耐震改修促進法では、耐震関係の基準に適合していない全ての住宅・建築物について、その所有者に対し耐震化の努力義務を課している。

このため、区において、建築物の耐震診断及び耐震改修の適切な実施を確保するために必要があると認めるときは、当該建築物の所有者に必要な指導及び助言を行うこととする。また、都耐震化推進条例に基づき、区は、都と連携を図りながら、耐震性が不十分な緊急輸送道路沿道建築物の所有者等に対して、必要な指導、助言を実施する。

2 相談体制の充実

(1) 区による相談

区では、耐震性の低い建築物に関する耐震改修の促進を図るため、住宅の所有者等を対象に建物の耐震性や補強方法などについて専門家を派遣し、相談を受けている。

(2) 一般財団法人墨田まちづくり公社による相談

区民の高齢化が進む中で、住まいに関する必要な情報は多種多様である。そこで一般財団法人墨田まちづくり公社では、「住まい何でも相談処」として、建築一般相談、住まいの困りごと道案内、専門面接相談、建築・修繕の業者紹介等の様々な相談対応を行っている。

このうち、専門面接相談においては、建築何でも相談、新築・建替え相談、借地・借家・空き家に関する法律的な相談、耐震改修・リフォーム相談、不動産の税金に関する相談を行っている。



図 4-2-1 住まい何でも相談処リーフレット

(3) 墨田区耐震化推進協議会による相談

耐震協は、本区における耐震化の推進のための様々な啓発活動を行っている。

耐震協の活動として、毎年の耐震化フォーラム開催に加え、一般財団法人墨田まちづくり公社の「住まい何でも相談処」における無料相談を行っている。

また、地元各町会・自治会・老人クラブ等の会合に出向いて出前説明会を行うなど、地域と協調した普及活動を実施するとともに、区で実施している無料耐震相談の相談員の派遣など、地元で根付いた活動を行っている。



図 4-2-2 建物なんでも無料相談



図 4-2-3 東京防災セミナーと耐震相談会

3 関係各課・団体との連携

(1) 墨田区耐震化推進協議会との連携

平成18年6月に設立された耐震化推進協議会は、地元の建築士や工事施行者などの区内団体により構成されているため、耐震診断や耐震改修工事の現場の問題点などを集約しやすい。これらの情報を区に提供することにより耐震化助成事業の制度改善に役立て、経済的で確実な補強工法の検討に生かしていく。



墨田区耐震化推進協議会

<https://sumidakutaishin.jp/>

墨田区は都内でも有数の木造家屋密集地域が多く残り、消防活動などの妨げになる狭隘道路も多く、災害時大きな被害が想定されています。都内で最も耐震化を進めなければならない地域であり、平成18年6月に地元の民間関係団体を主体とする墨田区耐震化推進協議会（※発足時は墨田区耐震補強推進協議会）を発足しました。地元町会・自治会・地元建設技術者、行政が綿密に連携した団体で、住み続けられるまちを目指し住宅の耐震化を推進しています。

構成団体

一般財団法人墨田まちづくり公社
一般社団法人東京都建築士事務所協会墨田支部
墨田建設業協会
墨田建設産業連合会
東京土建墨田支部
区内町会・自治会（34町会・自治会が加盟）
住民、地元事業者、行政が一体となった協治（ガバナンス）を実践

活動部会

診断・構造部会

- 耐震改修法の情報収集
- 診断方法、改修方法の見解の共有化
- 立会い確認の実施

企画・情報・編集部会

- 区民に向けてフォーラム等を開催し、耐震化の必要性を訴え、耐震改修の普及を図る
- 専門家への各種講習会を開催し、専門知識の習得を図る
- 行政との意見交換を行う場を設ける
- ホームページの充実を図る
- 墨田区の木造住宅耐震改修マニュアル検討、作成

フォーラム準備委員会

年1回のすみだ耐震化フォーラム開催に向けての企画・準備・運営



すみだ耐震化フォーラム2025

活動内容

各町会、耐震・防災イベントでの啓発活動

- 町会・自治会への出張説明会
- 墨田まちづくり公社、不燃・耐震促進課と連携して行うが、独自の企画も行う

相談会の実施

- 何でも相談処 月1回第4火曜日
- フォーラム開催時の無料相談

各種イベント・広報活動

- フォーラム等の開催
- 関係団体の耐震・防災イベントに参加・協力
- 啓発パンフレット・DVDの作成・更新

各種研修・講習会の開催

- 技術者講習会の開催
- 各種防災施設への視察会の開催
- 無料相談等、情報交換のための報告会の開催

教育機関による耐震・防災活動の取り組みへの支援

- 教育機関と連携した取り組み
- JICAと連携した取り組みへの支援

他団体との耐震改修推進活動勉強会

- 耐震改修活動の視察 ・耐震改修事例見学会
- 地域で活動している福祉支援団体との連携を図り、啓発活動を行う



耐震協主催で行った町会説明会



問い合わせ先
墨田区耐震化推進協議会 会長 赤坂 憲一
事務局 東京土建墨田支部内 03-3614-3806

図 4-3-1 墨田区耐震化推進協議会の概要

(2) 関係団体との連携

ア 一般財団法人墨田まちづくり公社

住まい何でも相談処や空き家相談処など区の施策につながる相談窓口をより区民に寄り添った形で実施している。

イ 一般社団法人すみだまちづくり協会

区の耐震診断助成事業を活用する上で必要となる評価機関としての役割を担うなど区の施策と連携した活動を行っている。

ウ 一般社団法人東京都建築士事務所協会墨田支部

区役所において住まいの無料建築相談を定期的実施するとともに、すみだ防災フェア、すみだまつり等の場で建築相談を行うなど積極的に地域への社会貢献を行っている。

上記の団体と様々な機会を捉えて情報交換を行いながら、耐震化の促進のために綿密な連携を図る。

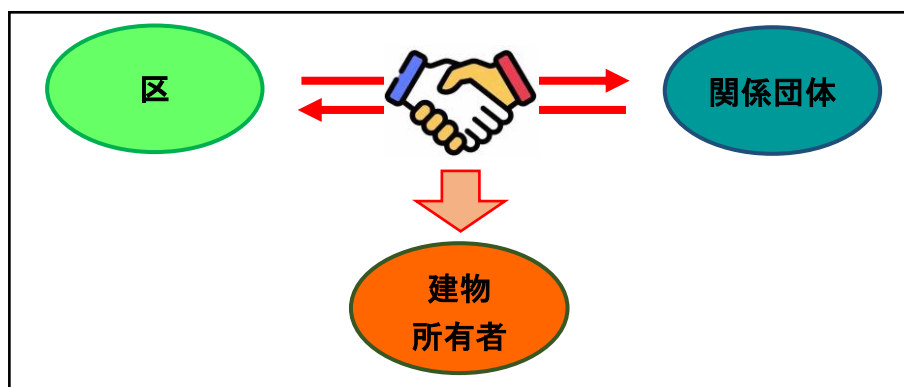


図 4-3-2 関係団体との連携イメージ

(3) 関係各課との連携

関係各課の施策と連携し、イベント等への参加や窓口に耐震化に関するリーフレットを配架することで、制度の周知や普及啓発を実施する。

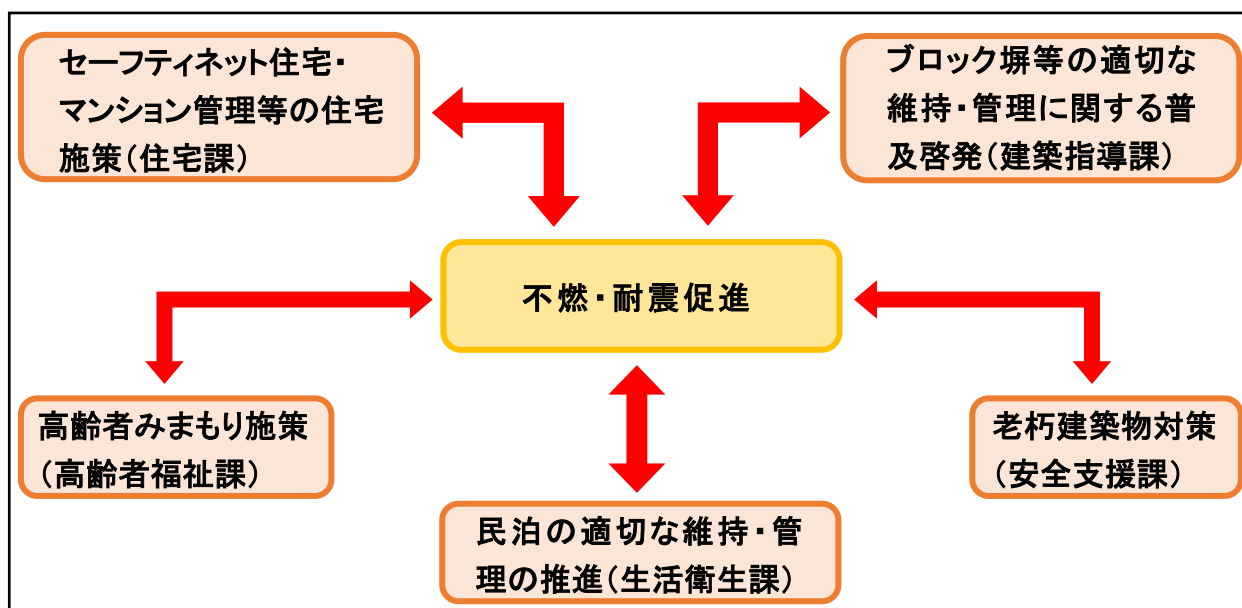


図 4-3-3 関係各課との連携イメージ

(4) 多様な主体との連携

町会が主催するイベント等と連携し、耐震化の必要性や助成制度について継続的に普及啓発を実施する。また、令和7年度から東京消防庁本所・向島消防署と連携を図り、消防署が参加する防災訓練等で耐震化に関する区の助成リーフレットの配布など、あらゆる機会を通して普及啓発活動を実施する。



図 4-3-4 耐震化普及啓発活動実施写真

(5) 耐震化普及啓発活動団体への支援

耐震化普及啓発活動団体への補助を行い、耐震化に係る普及啓発活動や耐震診断士・耐震改修施工者の育成の促進を図る。主な補助対象は次のとおりである。

- ・ 区の後援による区内の耐震化に係る普及啓発活動を行うイベントの開催
- ・ 区の後援による耐震化に係る相談会、説明会等の開催
- ・ 耐震改修の事例紹介等により耐震化を促進するパンフレット又はパネルの作成
- ・ 普及啓発団体を運営するための会議の開催
- ・ 普及啓発団体の活動報告又は広報誌等の周知活動
- ・ 普及啓発団体の構成員の技術力の向上を図る講習会の開催

(6) 関係機関による情報共有

区は、東京都耐震改修促進行政連絡協議会などにより、耐震化の促進に資する情報の収集や補助事業などの施策の連携を図る。

また、江東ブロックを中心として各区レベルでの必要な情報交換などを随時行うとともに、他県等からの問合せや視察等へも可能な限り対応し情報発信を図る。

用語の定義

Is 値	<p>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の構造耐震指標と呼ばれ、耐震診断の判断の基準となる指標のこと。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 年国土交通省告示第 184 号)では、Is 値の評価について以下のように定めている。</p> <p>① Is が 0.3 未満の場合又は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、又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、又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、又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>木造の建築物等の構造耐震指標と呼ばれ、耐震診断の判断の基準となる指標のこと。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 年国土交通省告示第 184 号)では、Iw値の評価について以下のように定めている。</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、又は崩壊する危険性が高い。</p> <p>② Iwが 0.7 以上 1.0 未満の場合： 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、又は崩壊する危険性が低い。</p>
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。
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で、現行の耐震関係規定に適合しない建築物
緊急輸送道路	東京都地域防災計画に定める、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路、並びにこれらの道路と知事が指定する拠点(指定拠点)とを連絡し、又は指定拠点を相互に連絡する道路
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(参考資料のとおり)
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(参考資料のとおり)
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る。
震度	ある場所での地震による揺れの強さを表したもの。日本で用いられている震度(階級)は、10 段階の気象庁震度階級と呼ばれるもので、計測震度計を用いて観測し、地震発生直後に速報される。
墨田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で、墨田区において定めたもの
ブロック塀等	コンクリートブロック造、れんが造、石造、その他これらに類する塀のこと。

耐震化率	対象建築物全数に占める耐震性を満たす建築物の割合
耐震改修促進法	建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成 7 年法律第 123 号)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された。
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(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又は代表で構成されており、東京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している。
特定既存耐震不適格建築物	既存耐震不適格建築物のうち、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建築物で、一定規模以上の建築物をいう。
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のこと。
特定緊急輸送道路沿道建築物	特定緊急輸送道路に敷地が接する建築物のうち、通行障害既存耐震不適格建築物に該当するもの。特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対して、耐震化の状況報告と耐震診断の義務が課せられている。
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。
マンション	マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成 12 年法律第 149 号)第 2 条第 1 号に規定するマンション(いわゆる分譲マンション)及び賃貸の用途に供されるマンションのことをいう。
要緊急安全確認 大規模建築物	耐震改修促進法附則第3条第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、老人ホームその他耐震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。

参考：総合到達率と区間到達率について

出典：東京都耐震改修促進計画（一部改定）令和2年3月

■特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化と道路機能確保に係るシミュレーション

○ 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97.7%(令和元年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。

○ 区間到達率とは

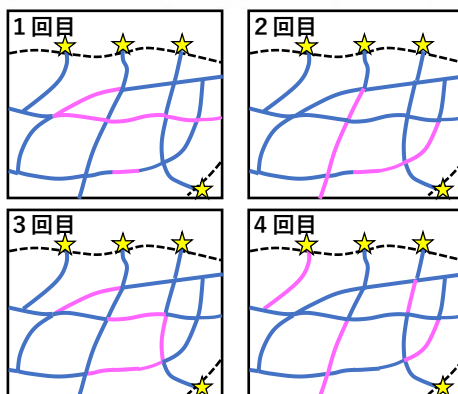
区間ごとの通行機能を評価する指標であり、当該区間に都県境入口の過半から到達できる確率をシミュレーションにより算出したものである。

<区間とは>

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

<区間到達率の算出方法>

①シミュレーションを10000回実施



— 都県境入口の過半から到達できる区間
— 上記以外の区間

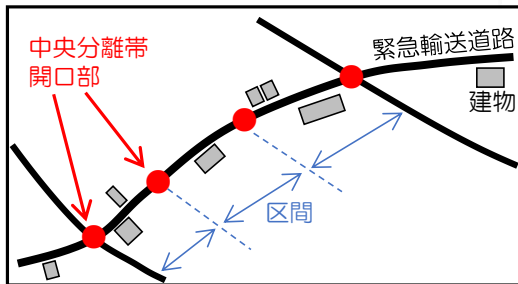
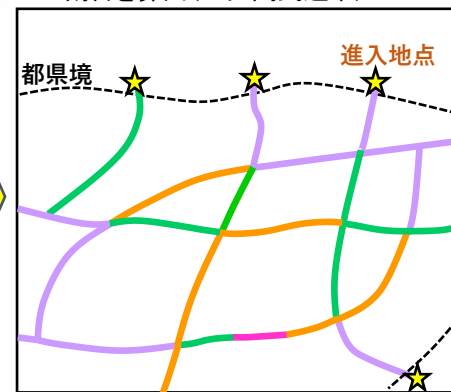


図1 区間のイメージ

②都県境入口の過半から到達できた回数の割合を算出(=区間到達率)



区間到達率 25% 50% 75% 100%

図2 区間到達率の算出イメージ

○ 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。

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

○ シミュレーションの設定条件

- ・地震強度: 被害想定などを踏まえ、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 I_s 値と建物倒壊率(被害率)の関係を基に推定
- ・使用する道路: 都内の特定緊急輸送道路のみ
- ・進入地点: 都県境入口の全50地点
- ・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)を設定

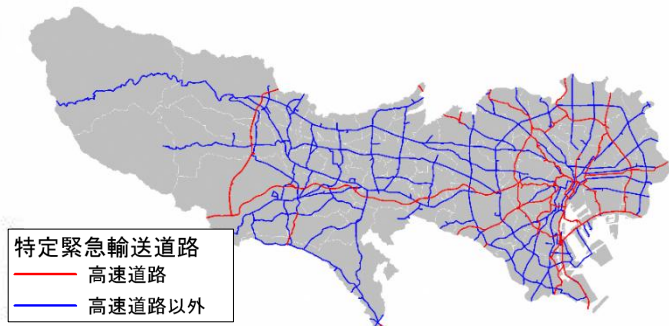


図3 使用する道路(特定緊急輸送道路)

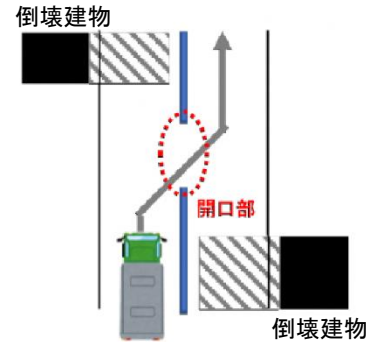


図4 通行イメージ

○ シミュレーションの結果と目標設定

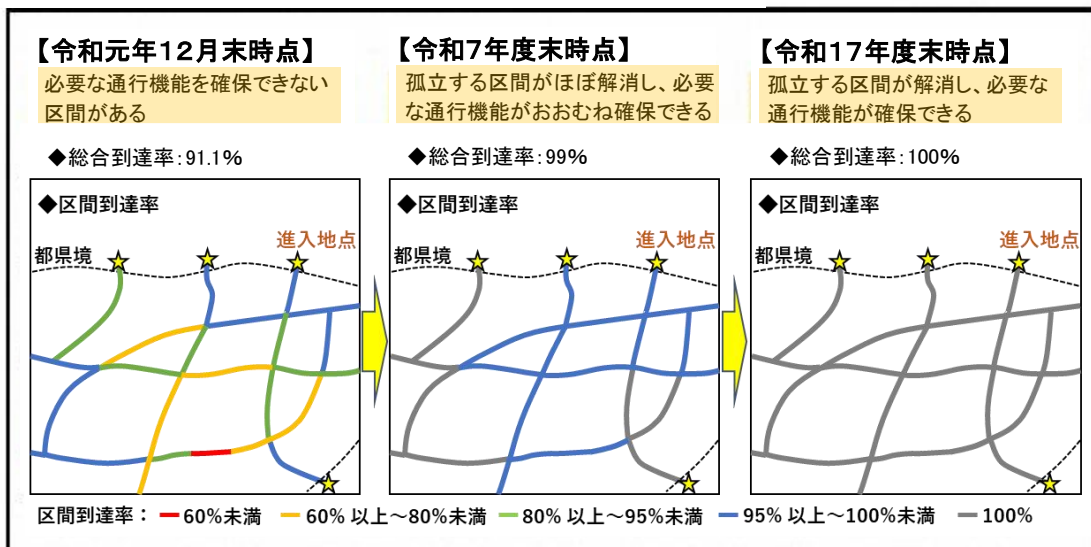


図5 特定緊急輸送道路沿道建築物の目標設定のイメージ

(参考) 区間到達率算出における耐震化の効果

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

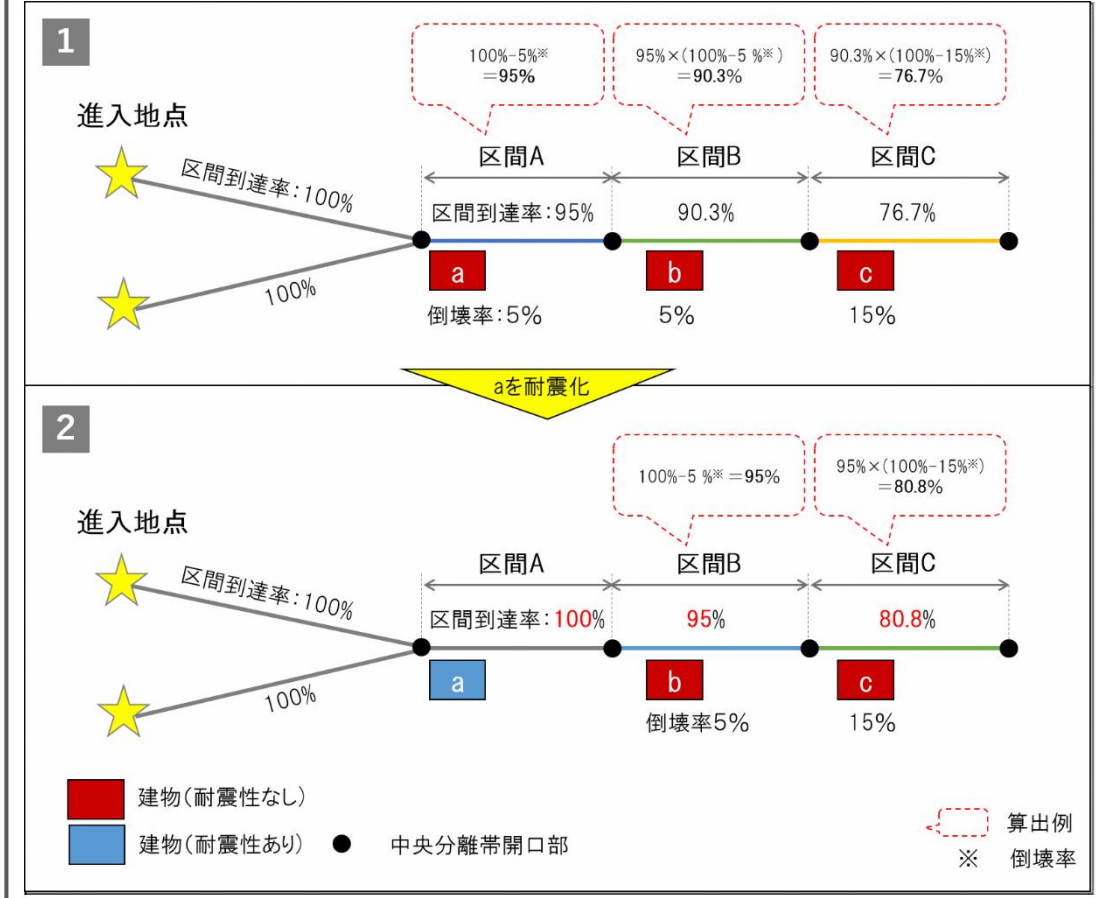


図6 耐震化の効果のイメージ

墨田区耐震改修促進計画

令和 8 年 3 月

墨田区 都市計画部 不燃・耐震促進課