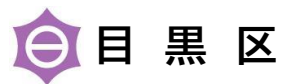


# 目黒区耐震改修促進計画 素案

2026(令和8)年3月改定予定



# 目 次

第1章 はじめに.....	1
1 計画の概要.....	1
2 目黒区を取り巻く状況.....	9
第2章 現状と課題及び目標.....	15
1 現状と課題.....	15
2 目標.....	22
第3章 耐震化を促進するための施策.....	24
1 基本的な考え方.....	24
2 取組方針1：建築物の耐震化への支援と整備.....	27
3 取組方針2：耐震化促進に関する普及啓発及び指導・助言等.....	35
4 取組方針3：関連施策と連携した地域防災力の向上.....	40
第4章 目黒区の助成制度と取組実績等.....	47
1 目黒区助成制度一覧.....	47
2 目黒区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム.....	54
3 これまでの取組実績.....	56
参考資料.....	70
1 語句説明.....	70
2 総合到達率と区間到達率.....	76

## ◆参考:本計画で用いる耐震基準について

用語	定義
旧耐震基準	1981（昭和 56）年 6 月 1 日の建築基準法の耐震基準の見直しより前に用いられていた耐震基準。中規模の地震動（震度 5 強程度）に対して倒壊等の被害を生じないことを目標としていた。
新耐震基準	1981（昭和 56）年 6 月 1 日に導入された耐震基準。中規模の地震動（震度 5 強程度）に対してほとんど損傷を生じず、大規模の地震動（震度 6 強から 7 に至る程度）に対して倒壊等の被害を生じないことを目標としている。
2000 年基準	2000（平成 12）年 6 月 1 日に導入された耐震基準。木造建築物に関しては、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 (2000 年以前)	1981（昭和 56）年 6 月 1 日から 2000（平成 12）年 5 月 31 日までに工事に着手した 2 階建以下の在来軸組工法の木造住宅。

## 第1章 はじめに

### 1 計画の概要

#### (1) 改定の背景と目的

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

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

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

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

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

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

首都直下地震が30年以内に70%の確率で発生すると指摘される中、強靱かつ環境に優しい魅力的なまちづくりの一貫として、まちの防災・減災機能の向上により、区民が安心して暮らし続けられる安全なまちを実現するため、建築物の耐震化を推進していく必要があります。

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

## (2) 位置付け

本計画は、耐震改修促進法第6条第1項の規定に基づき策定するものであり、都計画及び目黒区地域防災計画との整合を図るものとします。また、目黒区長期計画をはじめ、都市計画マスタープラン、住生活マスタープランなどの分野別計画との整合を図りながら定めるものとします。

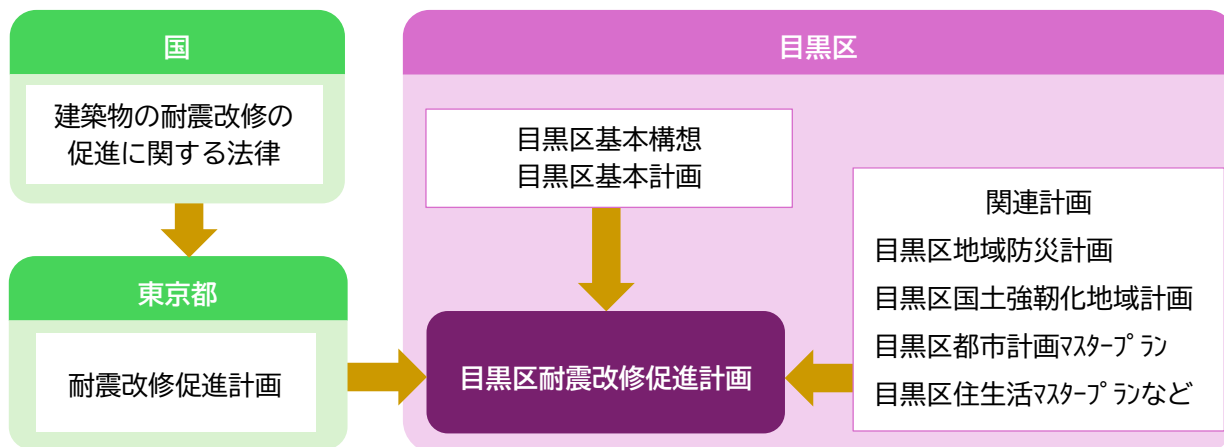
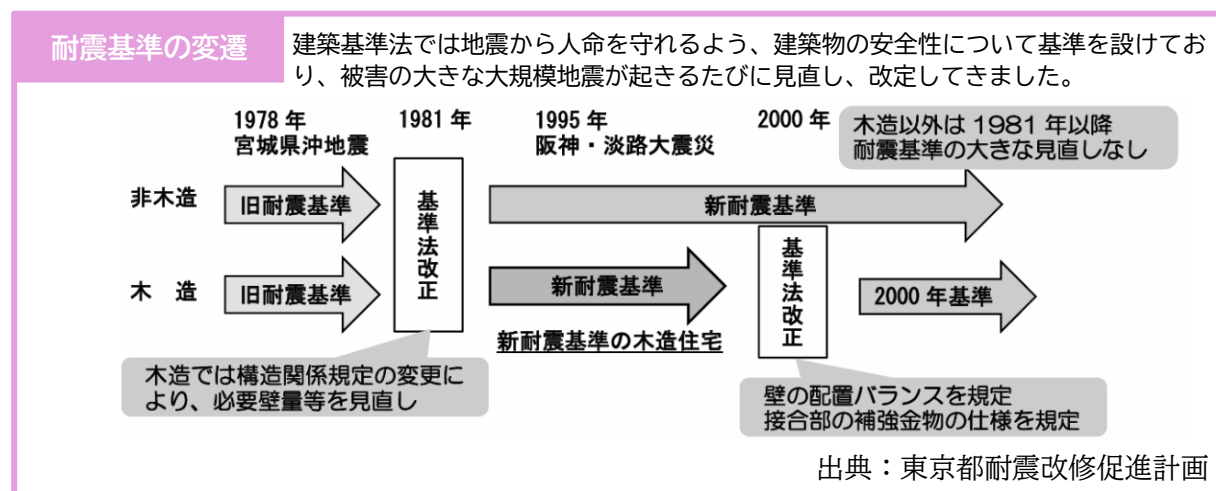


図 1-1 本計画の位置付け

## (3) 計画期間

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

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



## (4) 建築物の耐震化の必要性

### ア 住宅

地震による住宅の倒壊を防ぐことは、居住者の生命と財産を守るだけでなく、倒壊による道路閉塞を防ぐことができ円滑な消火活動や避難が可能となり、市街地の防災性向上につながるとともに、震災による住宅の損傷が軽微であれば、早期の生活再建にも効果的であることから、住宅の耐震化を促進する必要があります。

### イ 特定建築物

多数の者が利用する一定規模以上の建築物が倒壊した場合、多くの利用者や居住者が被害を受けるだけでなく、倒壊による道路の閉塞により消火活動や避難に支障を来す可能性や、企業の事業継続が困難になるなど経済活動へも大きな影響があることから、着実に耐震化を図る必要があります。

### ウ 防災上重要な区有建築物

区有建築物は多くの区民に利用されるとともに、災害時の活動拠点や避難施設などとして重要な役割を担っています。また、区有建築物を耐震化することは、民間建築物の耐震化を進めていく上で先導的な役割を果たすため、防災上重要な区有建築物について、率先して耐震化を図る必要があります。

### エ 緊急輸送道路沿道建築物

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

### オ 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だけでなく、避難や救援・消火活動に支障をきたすおそれがあることから、ブロック塀等の耐震化を促進していく必要があります。

## (5) 対象区域と対象建築物

本計画の対象区域は、目黒区全域とします。

対象建築物は、目黒区内にある表1-1に示す建築物で、原則として「建築基準法（1950（昭和25）年法律第201号）」における旧耐震基準（1981（昭和56）年5月31日）以前に建築されたものです。

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

表 1-1 本計画の対象建築物（旧耐震基準の建築物）

種類	内容
住宅	○戸建住宅、共同住宅など ○公的住宅（区営住宅、区民住宅、高齢者福祉住宅等）を含む
ア 特定建築物【表 1-3】	
特定既存耐震不適格建築物	○多数の者が利用する一定規模以上の建築物 ○耐震改修促進法第14条第1項第1号、第2号に定める建築物 （本計画では同条第3号は一般緊急輸送道路沿道建築物として特定建築物からは除く。）
要緊急安全確認大規模建築物 【耐震診断義務付け】	○地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模な建築物 ○耐震改修促進法附則第3条第1項に定める建築物 【耐震診断義務付け】
イ 防災上重要な区有建築物	○目黒区地域防災計画に定める災害対策本部（目黒区総合庁舎、防災センター）、小・中学校、その他避難所（住区センター等）
ウ 緊急輸送道路沿道建築物【図 1-2】【図 1-3】	
特定緊急輸送道路沿道建築物 【耐震診断義務付け】	○特定緊急輸送道路に接する一定高さを超える建築物 ○耐震改修促進法第7条第1項に定める要安全確認計画記載建築物 【耐震診断義務付け】
一般緊急輸送道路沿道建築物	○一般緊急輸送道に接する一定高さを超える建築物 ○耐震改修促進法第14条第1項第3号に定める特定既存耐震不適格建築物
エ ブロック塀等 【図 1-4】	○特定緊急輸送道路に接する建物に附属する一定長さ・高さを超えるブロック塀等（組積造の塀）【耐震診断義務付け】 ○避難路となる建築基準法42条に定める道路沿いのブロック塀等（組積造の塀）

表 1-2 本計画の対象建築物（新耐震基準の木造住宅（2000年以前））

種類	内容
住宅	○戸建住宅、共同住宅など

## ア 特定建築物

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

表 1-3 特定建築物一覧

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 (耐震改修促進法附則第3条)
		(耐震改修促進法第14条)	うち、指示対象 (耐震改修促進法第15条)	
耐震改修促進法第14条第1号				
学 校	小学校、中学校、中等教育学校の 前期課程、特別支援学校	階数2以上 かつ 1,000㎡以上 (屋内運動場の面積を含む)	階数2以上 かつ 1,500㎡以上 (屋内運動場の面積を含む)	階数2以上 かつ 3,000㎡以上 (屋内運動場の面積を含む)
	上記以外の学校	階数3以上 かつ1,000㎡以上		
体育館(一般公共の用に供されるもの)		階数1以上 かつ1,000㎡以上	階数1以上 かつ2,000㎡以上	階数1以上 かつ 5,000㎡以上
ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設		階数3以上 かつ 1,000㎡以上	階数3以上 かつ 2,000㎡以上	階数3以上 かつ 5,000㎡以上
病院、診療所				
劇場、観覧場、映画館、演芸場				
集会場、公会堂				
展示場				
卸売市場				
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗			階数3以上 かつ 2,000㎡以上	階数3以上 かつ 5,000㎡以上
ホテル、旅館				
賃貸住宅(共同住宅に限る)、寄宿舎、下宿				
事務所				
老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの		階数2以上 かつ 1,000㎡以上	階数2以上 かつ 2,000㎡以上	階数2以上 かつ 5,000㎡以上
老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センター、その他これらに類するもの				
幼稚園、保育所		階数2以上 かつ 500㎡以上	階数2以上 かつ 750㎡以上	階数2以上 かつ 1,500㎡以上
博物館、美術館、図書館		階数3以上 かつ 1,000㎡以上	階数3以上 かつ 2,000㎡以上	階数3以上 かつ 5,000㎡以上
遊技場				
公衆浴場				
飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの				
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗				
工場(危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物を除く。)				
車両の停車場または船舶もしくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降または待合の用に供するもの			階数3以上 かつ 2,000㎡以上	階数3以上 かつ 5,000㎡以上
自動車車庫その他の自動車または自転車の停留、または駐車のための施設				
保健所、税務署その他これに類する公益上必要な建築物				
耐震改修促進法第14条第2号				
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物		政令で定める数量以上の危険物を貯蔵し、又は処理する全ての建築物	500㎡以上	階数1以上かつ 5,000㎡以上 (敷地境界線から一定距離以内に存する建築物に限る)

※要緊急安全確認大規模建築物：不特定多数の者が利用する建築物や自力で避難が困難な方の利用が想定される建築物のうち大規模なもの。耐震診断の実施を義務付け。

※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を除く、多数の者が利用する一定規模以上の建築物



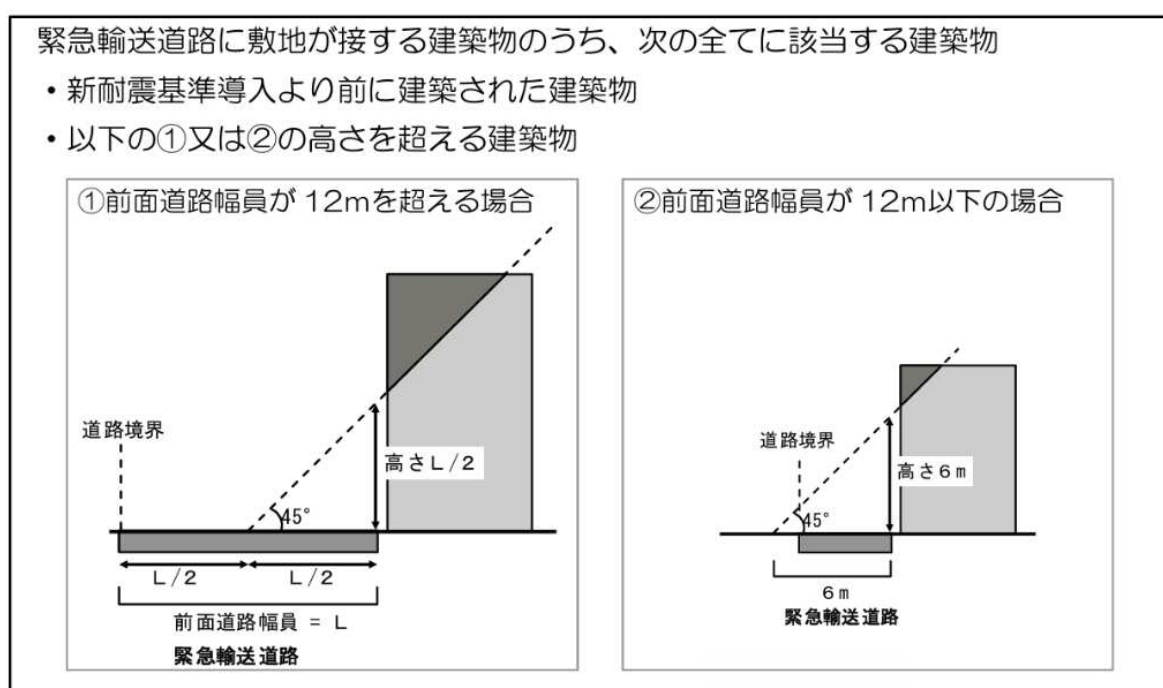
## イ 防災上重要な区有建築物

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

## ウ 緊急輸送道路沿道建築物

緊急輸送道路沿道建築物は、特定及び一般緊急輸送道路に接する一定高さを超える建築物であり、耐震改修促進法に「通行障害既存耐震不適格建築物」として定められた施設とします。

なお、区内の緊急輸送道路は、次ページに示すとおりです。



出典：東京都耐震改修促進計画

図 1-2 緊急輸送道路に接する一定高さを超える建築物の要件

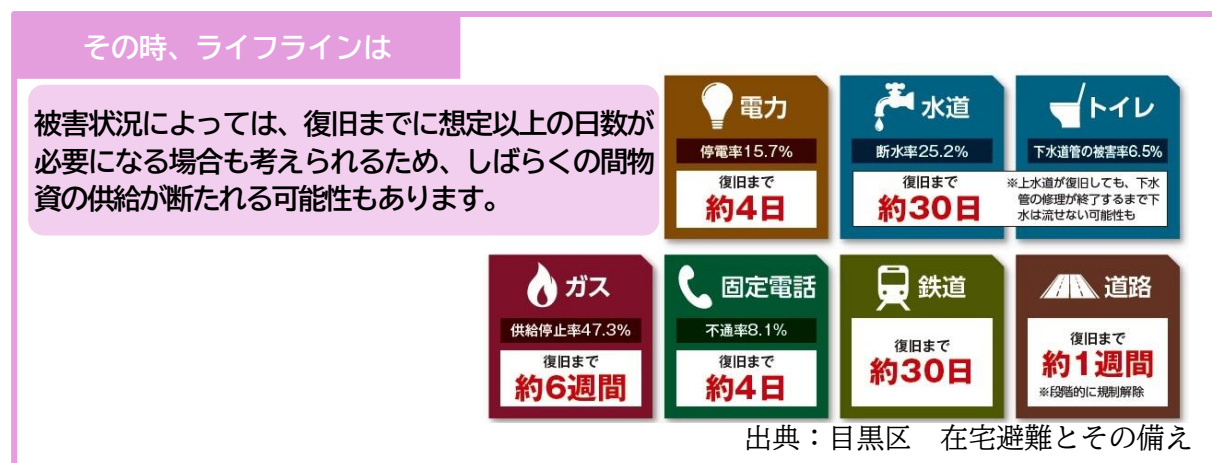




表 1-4 区内の緊急輸送道路

種別	対象道路	道路種別
特定緊急輸送道路	環状7号線、玉川通り、目黒通り	第1次緊急輸送道路
	山手通り（駒沢通りから目黒通り）、駒沢通り（目黒区総合庁舎から山手通り）	第2次緊急輸送道路
一般緊急輸送道路	上記以外の山手通り、駒沢通り、補助26号線（駒沢通りから世田谷区境）、新茶屋坂通り	
	淡島通り、自由通り（駒沢通りから世田谷区境）	第3次緊急輸送道路

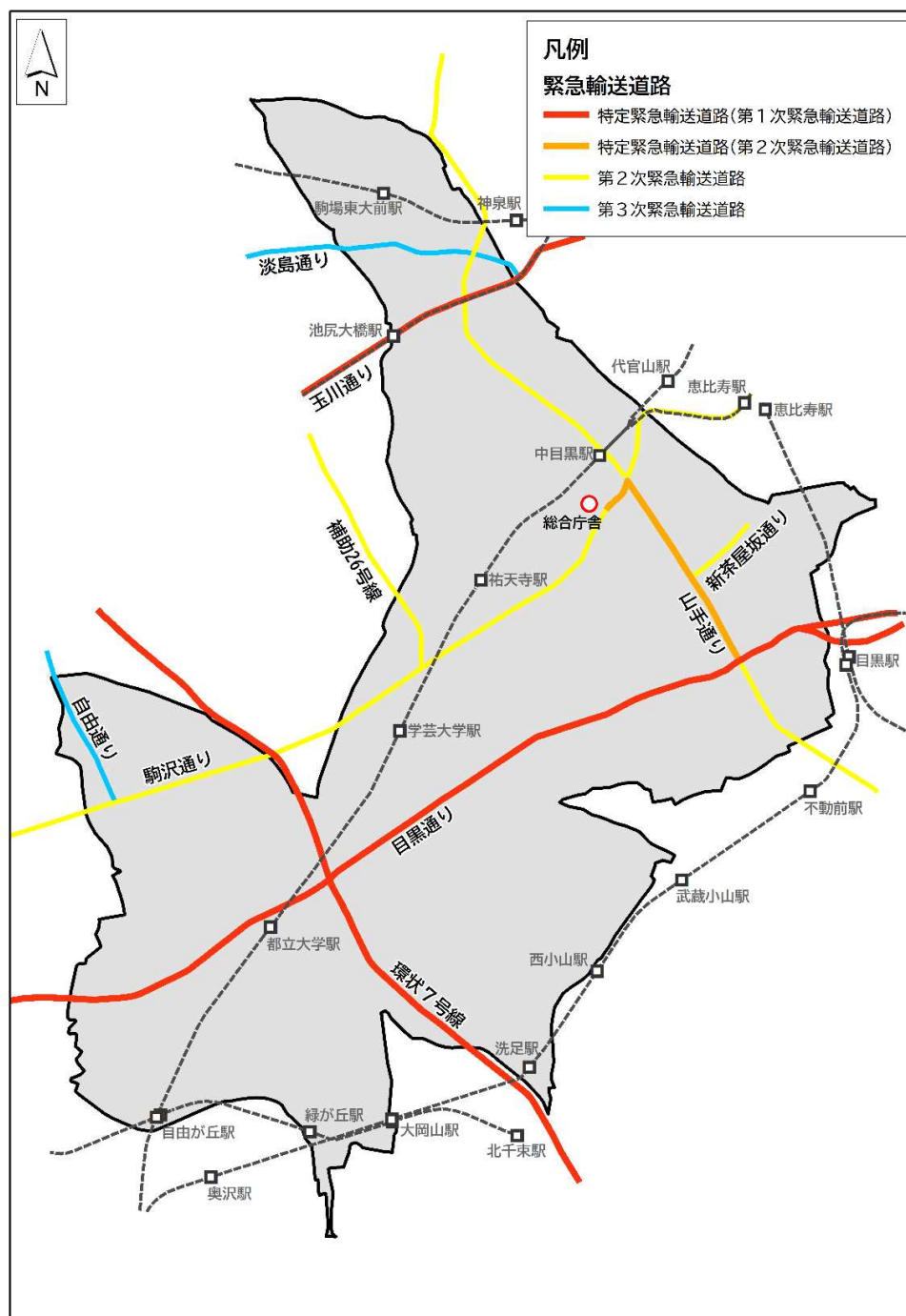


図 1-3 区内の緊急輸送道路

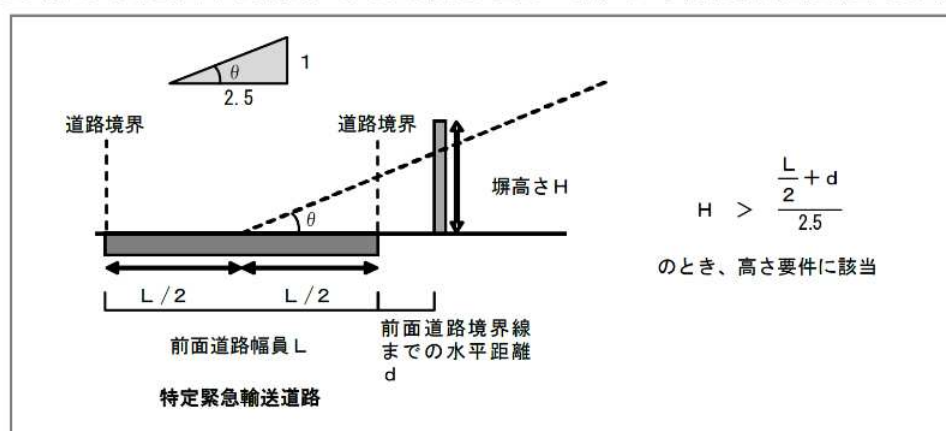
## エ ブロック塀等（組積造の塀）

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

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

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



出典：東京都耐震改修促進計画

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

### データで見る大震災の怖さ

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

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

出典：令和5年版 防災白書

## 2 目黒区を取り巻く状況

### (1) 想定する地震の規模と被害の状況

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

2022 (令和4) 年5月、都は10年ぶりに「首都直下地震等による東京の被害想定」(東京都防災会議)を公表し、M7.3の地震が都心南部で起きると、最悪の場合、死者約6,100人、負傷者約9万3000人と発表しました。

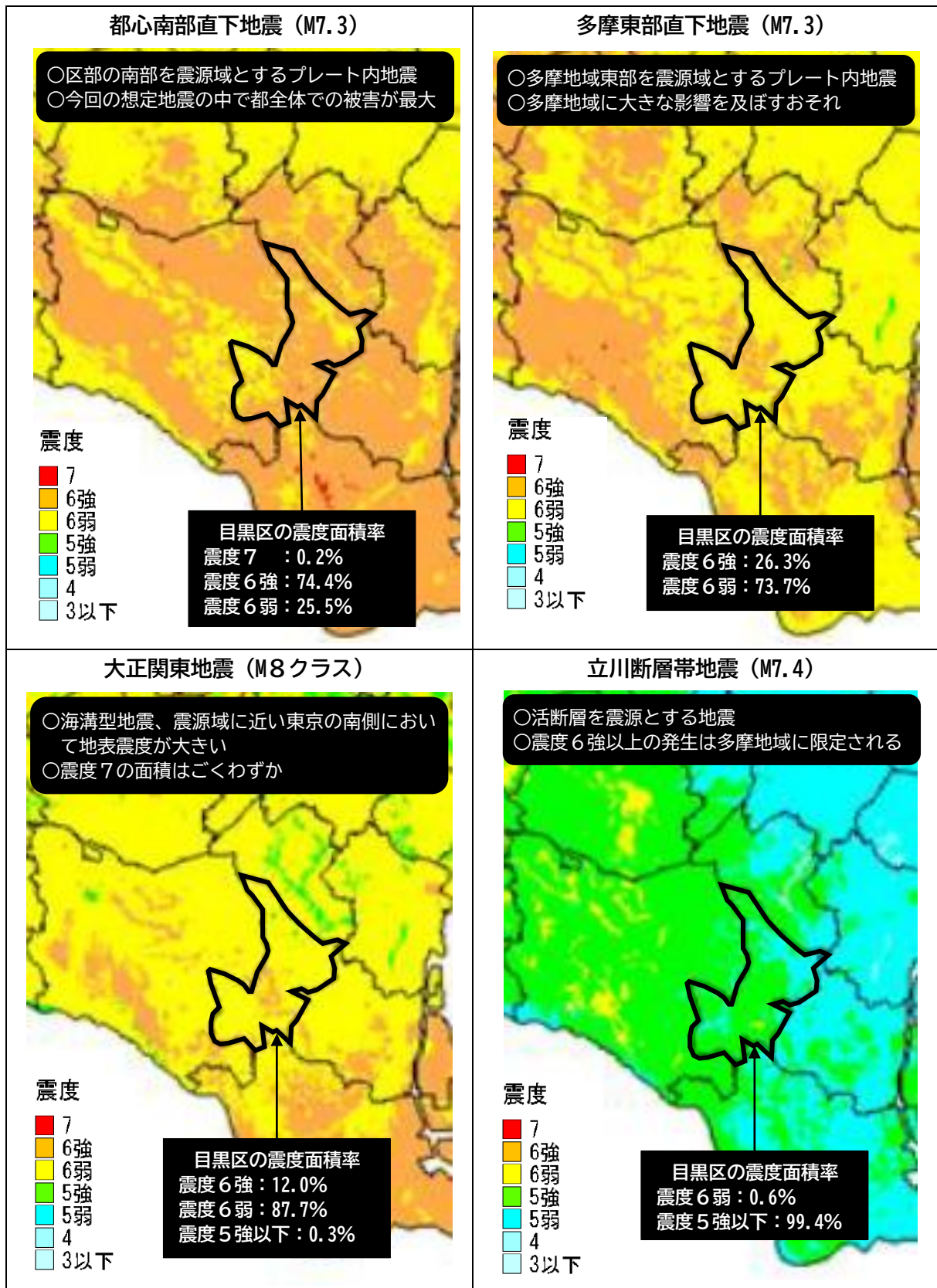
本計画ではこれに基づき、都心南部直下地震(M7.3)、多摩東部直下地震(M7.3)、大正関東地震(M8クラス)、立川断層帯地震(M7.4)を想定します。

表 1-5 目黒区の被害想定

項目		都心南部 直下地震	多摩東部 直下地震	大正関東 地震	立川断層帯 地震
建物 棟数	木造	34,477 棟			
	非木造	21,414 棟			
建物 被害	全壊	1,827 棟	1,124 棟	781 棟	1 棟
	ゆれ	1,821 棟	1,119 棟	776 棟	0 棟
	液状化	6 棟	5 棟	5 棟	1 棟
	急傾斜地崩壊	1 棟	1 棟	1 棟	0 棟
	半壊	4,551 棟	4,130 棟	3,584 棟	81 棟
	ゆれ	4,508 棟	4,093 棟	3,547 棟	74 棟
	液状化	40 棟	35 棟	35 棟	8 棟
	急傾斜地崩壊	2 棟	2 棟	2 棟	0 棟
	火災焼失建物 (出火件数)	4,426 棟 (14 件)	1,349 棟 (9 件)	824 棟 (6 件)	53 棟 (1 件)
	死者	161 人	70 人	47 人	1 人
	ゆれ、液状化、建物被害	53 人	33 人	22 人	0 人
	屋内収容物	6 人	3 人	3 人	0 人
	急傾斜地崩壊	0 人	0 人	0 人	0 人
人的 被害	火災	94 人	29 人	17 人	1 人
	ブロック塀等	7 人	5 人	4 人	0 人
	屋外落下物	0 人	0 人	0 人	0 人
	負傷者(うち重傷者)	2,064 人(354)	1,278 人(186)	944 人(127)	18 人(1)
	ゆれ、液状化、建物被害	1,285 人(118)	926 人(72)	683 人(44)	16 人(0)
	屋内収容物	149 人(32)	80 人(17)	80 人(17)	0 人(0)
	急傾斜地崩壊	0 人(0)	0 人(0)	0 人(0)	0 人(0)
	火災	381 人(106)	88 人(25)	36 人(10)	2 人(1)
避難者	ブロック塀等	248 人(97)	183 人(71)	144 人(56)	0 人(0)
	屋外落下物	1 人(0)	0 人(0)	0 人(0)	0 人(0)
	避難者	71,172 人	44,774 人	33,245 人	2167 人
	帰宅困難者	58,466 人	58,466 人	58,466 人	58,466 人
	閉じ込めにつながり得るエレベーター停止台数	551 台	419 台	381 台	139 台
	災害時要援護者	92 人	40 人	27 人	1 人
	自立脱出困難者	570 人	340 人	231 人	0 人
	震災廃棄物	69 万トン	44 万トン	33 万トン	1 万トン

※ 冬・夕方、風速8m/sを想定

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



出典：首都直下地震等による東京の被害想定

図 1-5 本計画で想定する地震及び規模



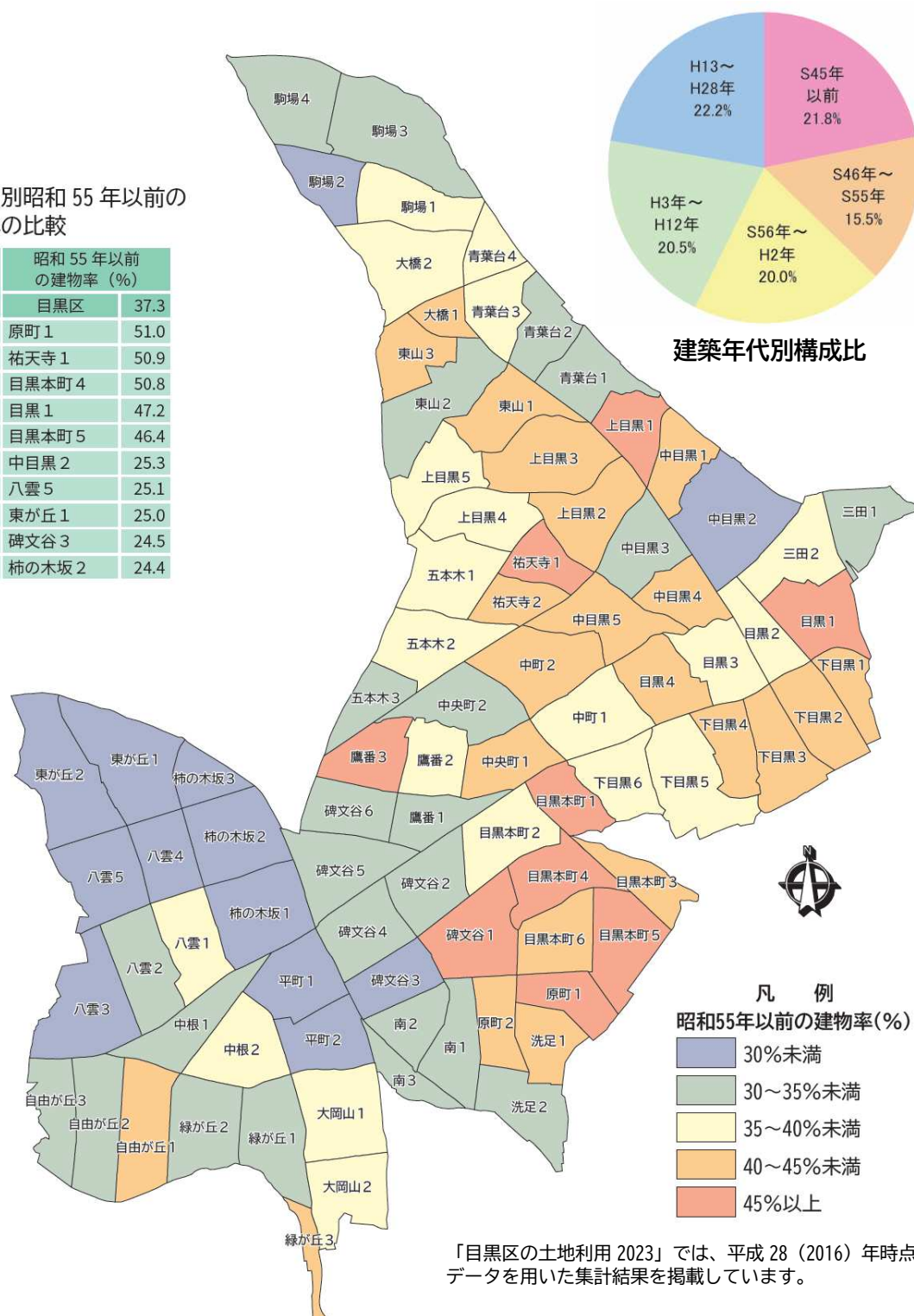
## (2) 建築年代別建物の概要

〇区全体の 1980(昭和 55) 以前の建物棟数が占める割合は、全体の約 37.8%です。

〇南部地区や中央地区、東部地区で 40%以上の町丁目が多くみられます。

町丁目別昭和 55 年以前の建物率の比較

昭和 55 年以前の建物率 (%)		
目黒区		37.3
上位	1 原町 1	51.0
	2 祐天寺 1	50.9
	3 目黒本町 4	50.8
	4 目黒 1	47.2
	5 目黒本町 5	46.4
下位	84 中目黒 2	25.3
	85 八雲 5	25.1
	86 東が丘 1	25.0
	87 碑文谷 3	24.5
	88 柿の木坂 2	24.4



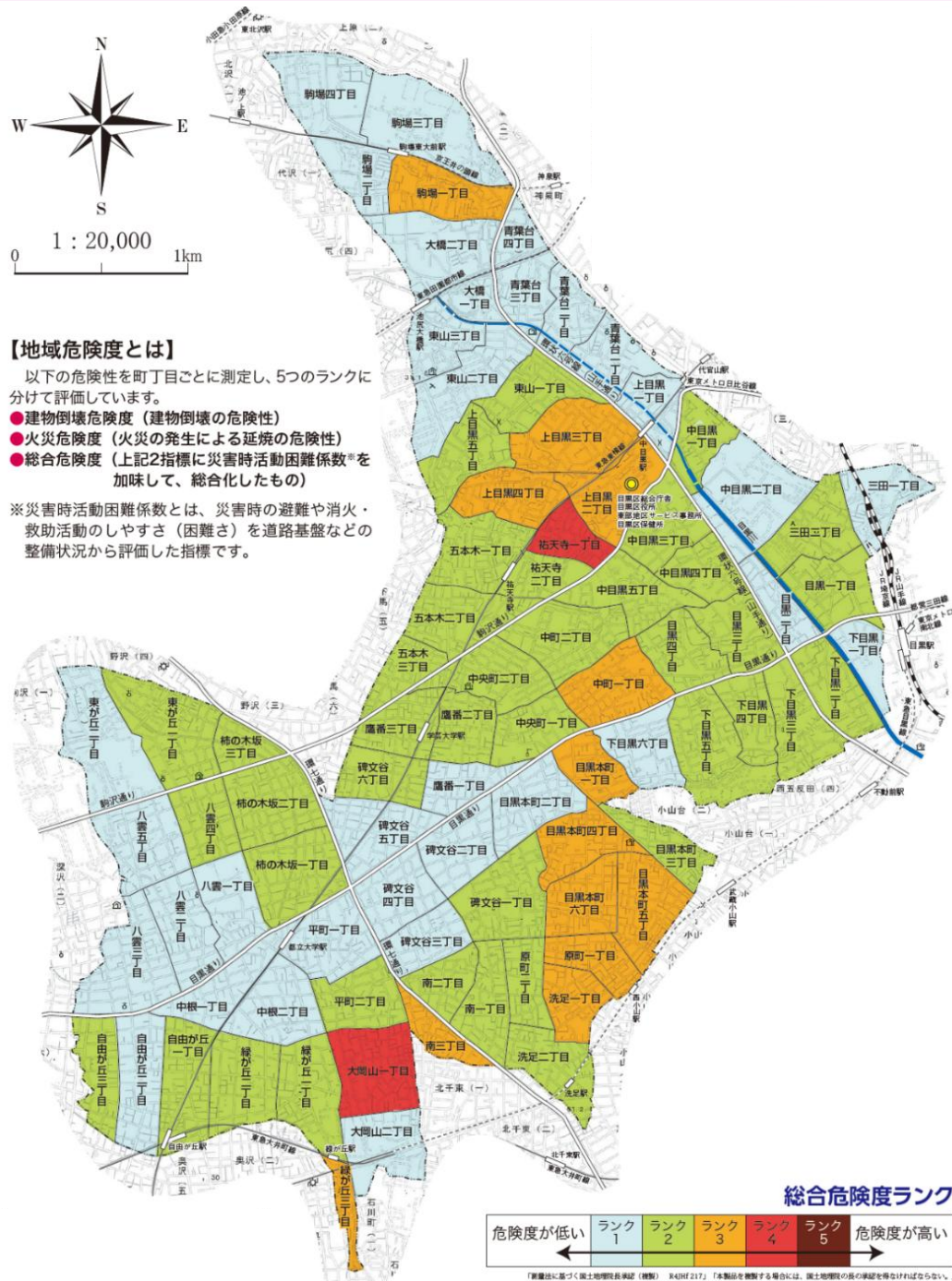
「目黒区の土地利用 2023」では、平成 28 (2016) 年時点のデータを用いた集計結果を掲載しています。

出典：目黒区の土地利用 2023

図 1-6 町丁目別昭和 55 年以前の建物率

### (3) 目黒区地域危険度マップ

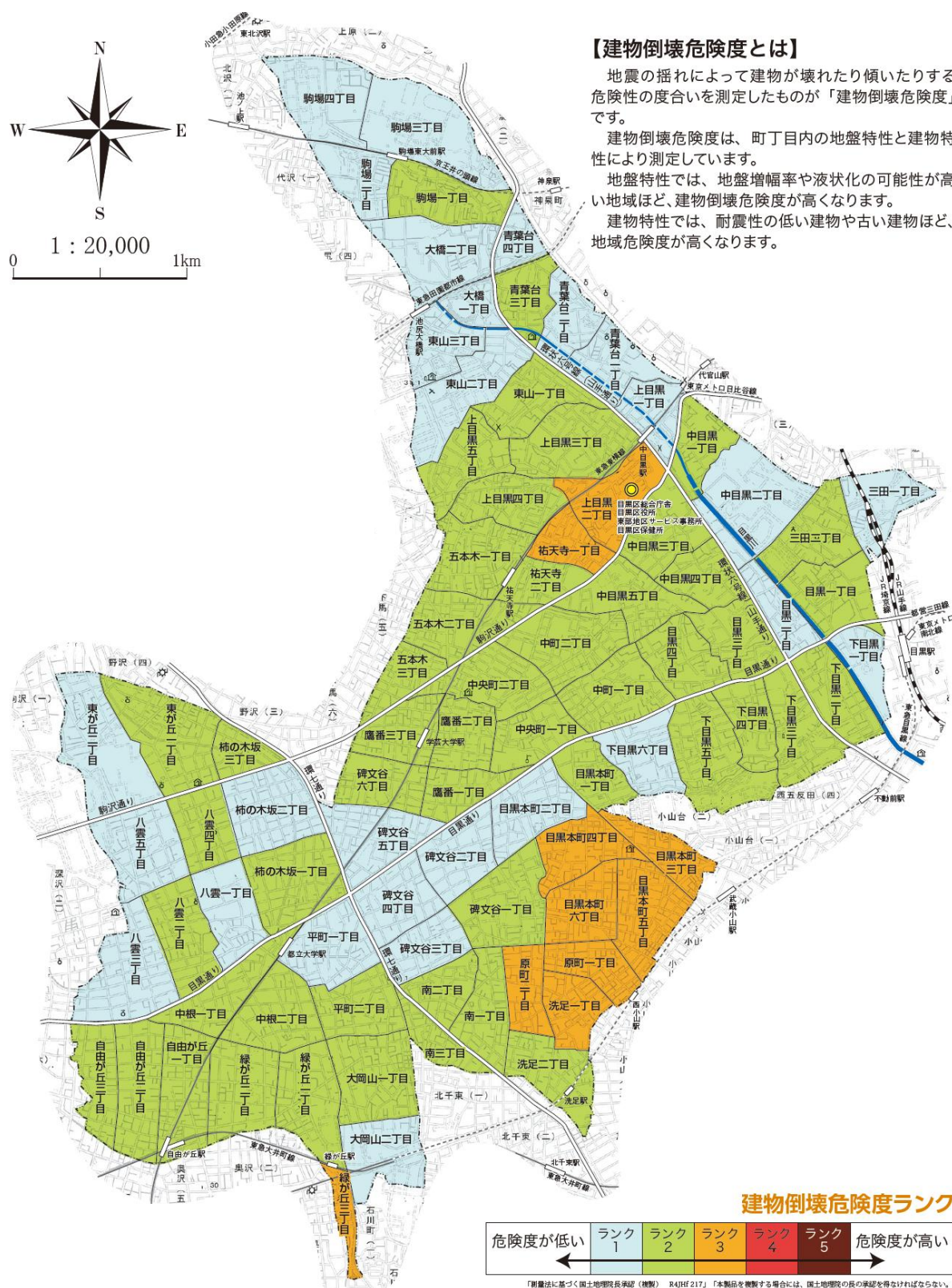
- 総合危険度がランク2以下の町丁目が多くみられ、最も総合危険度が高いランク5に該当する町丁目はありません。
- 北部地区や南部地区、中央地区でランク3の町丁目がみられ、祐天寺一丁目及び大岡山一丁目はランク4となっています。
- 地盤特性と建物特性(耐震性や老朽化)による建物倒壊危険度では、南部地区、中央地区でランク3の町丁目があり、ランク4以上はありません。



出典：目黒区地域防災計画（令和5年修正）資料編

図 1-7 目黒区地域危険度マップ





出典：目黒区地域防災計画（令和5年修正）資料編

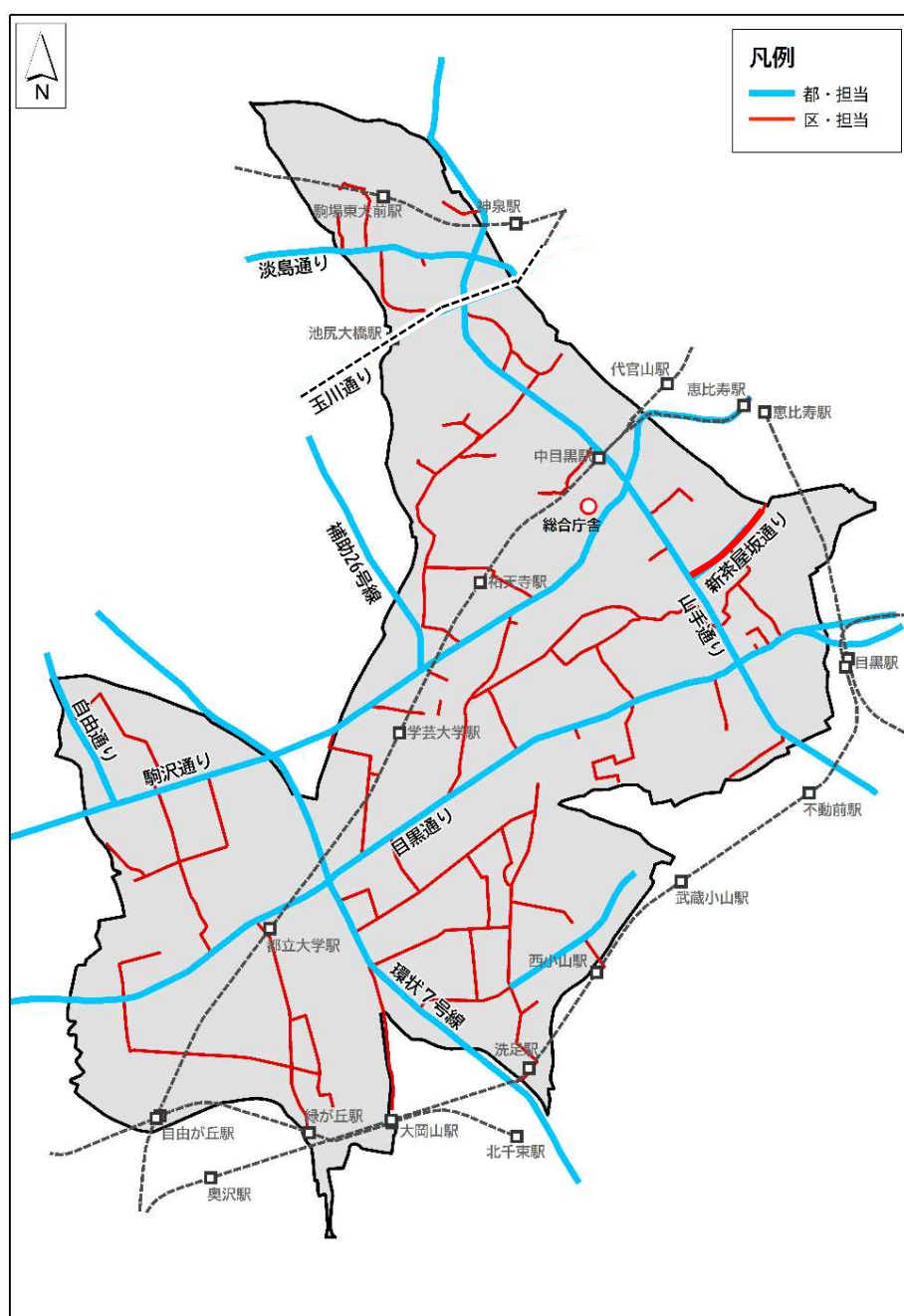
図 1-8 目黒区建物倒壊危険度マップ



#### (4) 緊急道路障害物除去路線

防災上のネットワークとして、東京都では高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と知事が指定する防災拠点とを相互に連絡する道路として位置付けられた緊急輸送道路（特定緊急輸送道路、一般緊急輸送道路）があります。

区は、災害時に区民の円滑な避難などが実施できるように、緊急輸送道路から避難所や防災備蓄倉庫などの地域の防災拠点を結ぶ地域輸送道路の沿道建築物の耐震化にも取り組んでいく必要があるため、目黒区地域防災計画の緊急道路障害物除去路線について閉塞を防ぐ方策が必要となります。



出典：目黒区地域防災計画（令和5年修正）資料編

図 1-9 緊急道路障害物除去路線

## 第2章 現状と課題及び目標

## 1 現状と課題

## (1) 住宅

## ア 一般住宅

○2025（令和7年）現在、2000年基準前の住宅の耐震化率は、90.5%（139,442戸）です。

残りの9.5%（14,651戸）の住宅が必要な耐震性を満たしていないと見込まれます。

○特に木造の戸建住宅と共同住宅の耐震化率が低い状態です。また、耐震性のない住宅戸数は、非木造の共同住宅が最も多く、耐震化の促進が求められています。

○旧耐震基準のみの耐震化率（参考：前計画までの指標）は93.1%です。

表 2-1 住宅の耐震化の現状【2000年基準】（単位：戸）

(単位：戸)

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

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

※ 従来は、旧耐震基準のみを対象としていたが、熊本地震等において新耐震であっても2000年基準を満たさない木造住宅が被害を受けたことを踏まえ、昭和56～平成12年の新耐震の木造住宅も対象として、「住宅・建築物の耐震化率のフォローアップのあり方に関する研究会」が示した耐震化率の算出方法で算出した。

※ 共同住宅には、特定建築物である賃貸共同住宅を含んでいる。

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

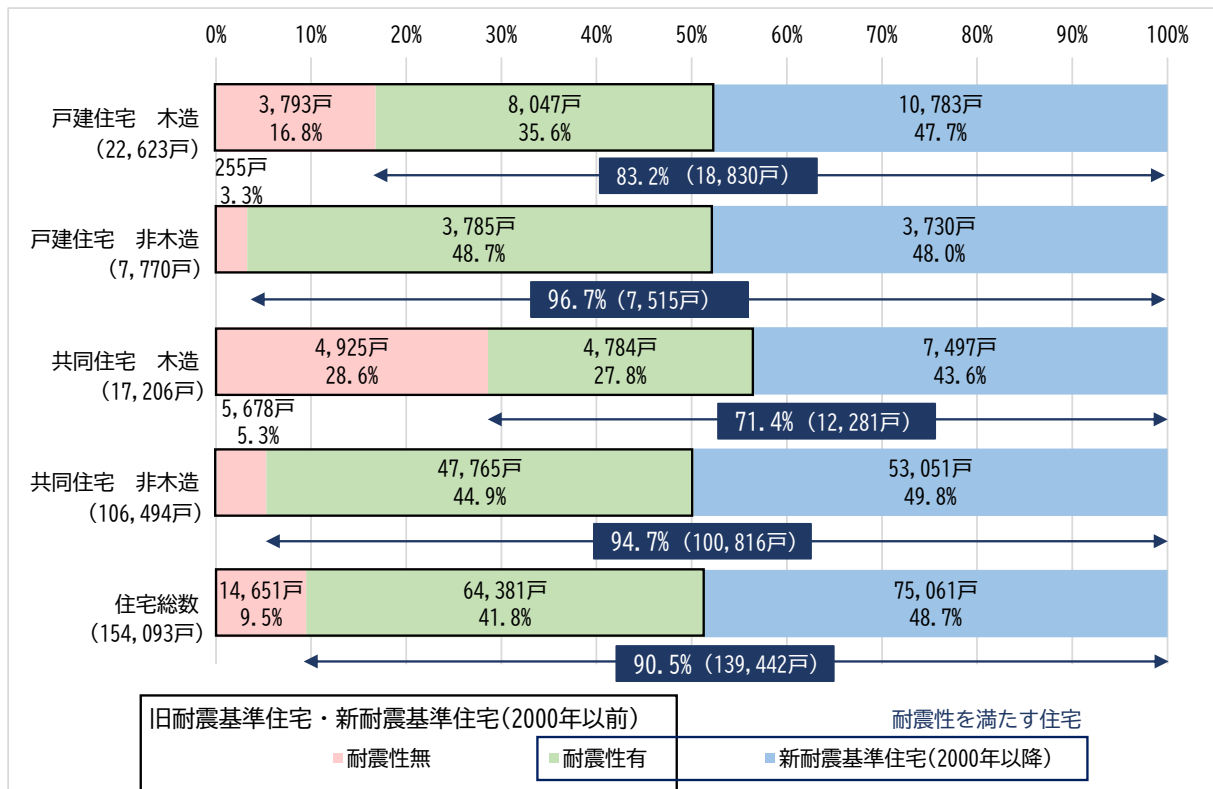


図 2-1 住宅の耐震化の現状【2000 年基準】

表 2-2 参考：住宅の耐震化の現状【旧耐震基準のみ】 (単位：戸)

(単位：戸)

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

※ 共同住宅には、特定建築物である賃貸共同住宅を含んでいる。

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

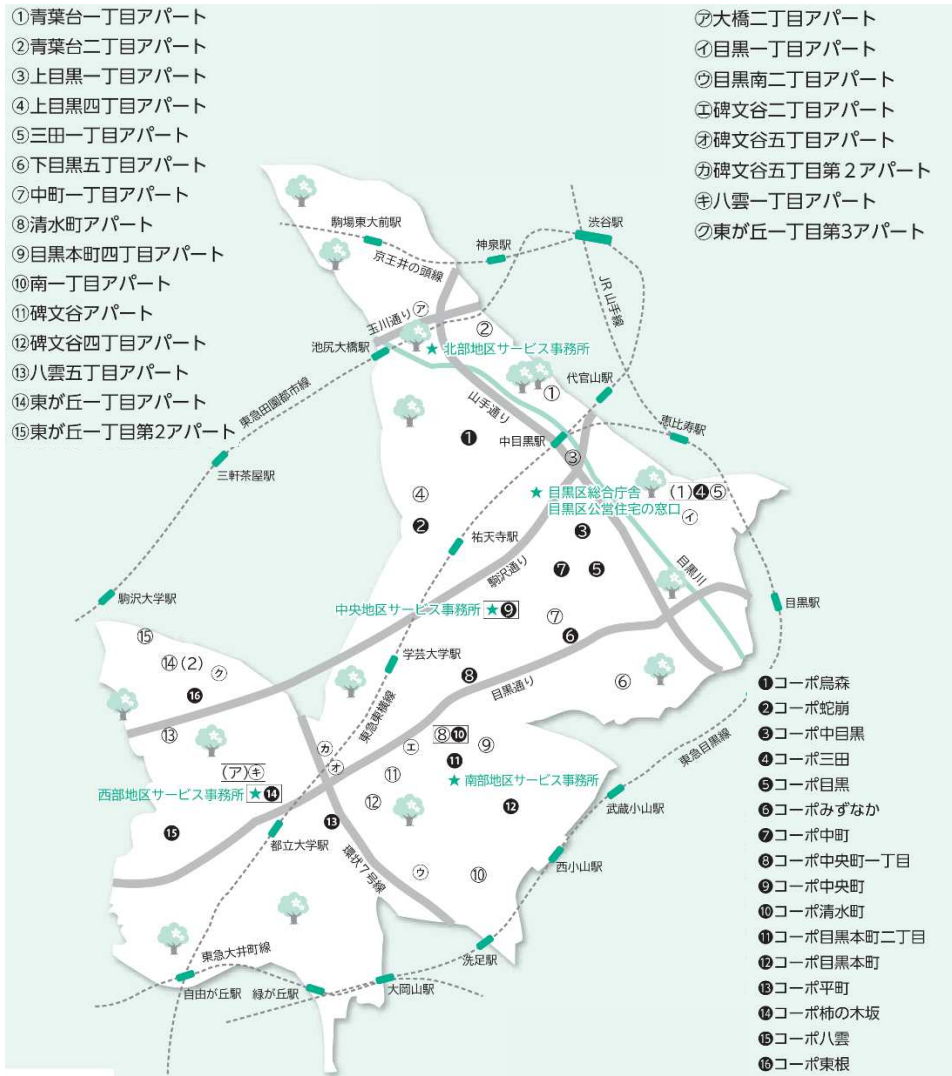
イ 公的住宅

○公的住宅については、すべての住宅について耐震性が確保されています。

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

表 2-3 公的住宅の耐震化の現状 （単位：施設）

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



出典：住まいの情報（2025 年 9 月）

図 2-2 公的住宅の立地状況

## (2) 特定建築物

○2025（令和7）年現在の特定建築物の耐震化率は、90.4%（282 棟）です。そのうち、耐震診断が義務付けられている要緊急安全確認大規模建築物はすべて耐震性を満たしています。

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

- ・ 特定建築物は、2024（令和6）年度末時点で312 棟あり、このうち 90.4%（282 棟）が必要な耐震性を満たしている一方で、残りの 9.6%（30 棟）の建築物において、必要な耐震性を満たしていないと推計されます。
- ・ 要緊急安全確認大規模建築物は、特定建築物のうち一定規模以上の建築物が対象となり、耐震改修促進法で耐震診断結果の報告が義務付けられています。目黒区では対象となる全ての建築物について、耐震診断結果の報告が完了しており、区のウェブサイト上で結果を公表しています。

表 2-4 特定建築物の耐震化の現状（単位：棟）

特定建築物 種別		旧耐震 基準の 建築物 a	耐震性 なし b	新耐震 基準の 建築物 c	建築物数 d=a+c	耐震性を 満たす 建築物 e=d-b	耐震化率 e/d
多数の者が利用する特定建築物	学校	7	1	15	22	21	95.5%
	運動施設	1	1	9	10	9	90.0%
	病院・診療所	10	4	12	22	18	81.8%
	集会場	0	0	3	3	3	100.0%
	百貨店・店舗 など	14(1)	8	30	44(1)	36(1)	81.8%
	ホテル・旅館	5	3	12	17	14	82.4%
	事務所	14	6	84	98	92	93.9%
	老人ホームなど	1(1)	0	26	27(1)	27(1)	100.0%
	幼稚園・保育所など	2(1)	0	27	29(1)	29(1)	100.0%
	遊技施設	2	1	2	4	3	75.0%
	公衆浴場	0	0	0	0	0	0.0%
	飲食店など	6	3	16	22	19	86.4%
	サービス業店舗	8	3	6	14	11	78.6%
合計		70(3)	30	242	312(3)	282(3)	90.4%

※ 本表は目黒区内の特定建築物等定期調査報告書を集計し、耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値である。

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

※ 区有建築物は上記表には含まれない。



### (3) 防災上重要な区有建築物

○目黒区民センター以外の防災上重要な区有建築物は、すべて耐震性を満たしています。

○耐震性の向上が必要とされる目黒区民センターについては、2025（令和7）～2026（令和8）年度に実施する耐震診断の結果を踏まえて、適切に耐震化を図っていきます。

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

表 2-5 防災上重要な区有建築物の耐震化の現状 （単位：施設）

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

※ 目黒区域外の区有建築物は対象外としている。

※ 同一建築物内に複数施設のある複合施設は、1施設としている。

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

## (4) 特定緊急輸送道路沿道建築物

○特定緊急輸送道路沿道建築物は、建替え等により堅調に減少している状況です。

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

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

表 2-6 特定緊急輸送道路沿道建築物の現状（単位：棟）

対象建築物 e=a+b+c+d	旧耐震基準の建築物				新耐震基準 の建築物 f	耐震化率 g=(b+c+f)/(e+f)
	耐震診断 未実施の 建築物 a	耐震診断時に 耐震性を満た した建築物 b	耐震改修済 又は除却済 の建築物 c	耐震性を 満たさない 建築物 d		
143	4	11	52	76	422	85.8%

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



## (5) 一般緊急輸送道路沿道建築物

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

○耐震診断未実施の 29 棟については、耐震診断の実施を促す必要があります。

- ・ 都により一般緊急輸送道路が指定されており、一般緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対しては、耐震性を満たさない場合は、耐震改修等を実施することが努力義務として位置付けています。
- ・ 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率は、2025（令和7）年7月末時点で 86.8% となっています。

表 2-7 一般緊急輸送道路沿道建築物の現状（単位：棟）

対象建築物  f=a+b+c+d+e	旧耐震基準の建築物					新耐震基準の建築物 g	耐震化率  h=(b+c+g+e×0.102※) /(f+g)
	耐震診断未実施の建築物 a	耐震診断時に耐震性を満たした建築物 b	耐震改修済又は除却済の建築物 c	耐震性を満たさない建築物 d	不明 e		
116	29	2	25	1	59	515	86.8%

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

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

## (6) ブロック塀等

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

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

## 2 目標

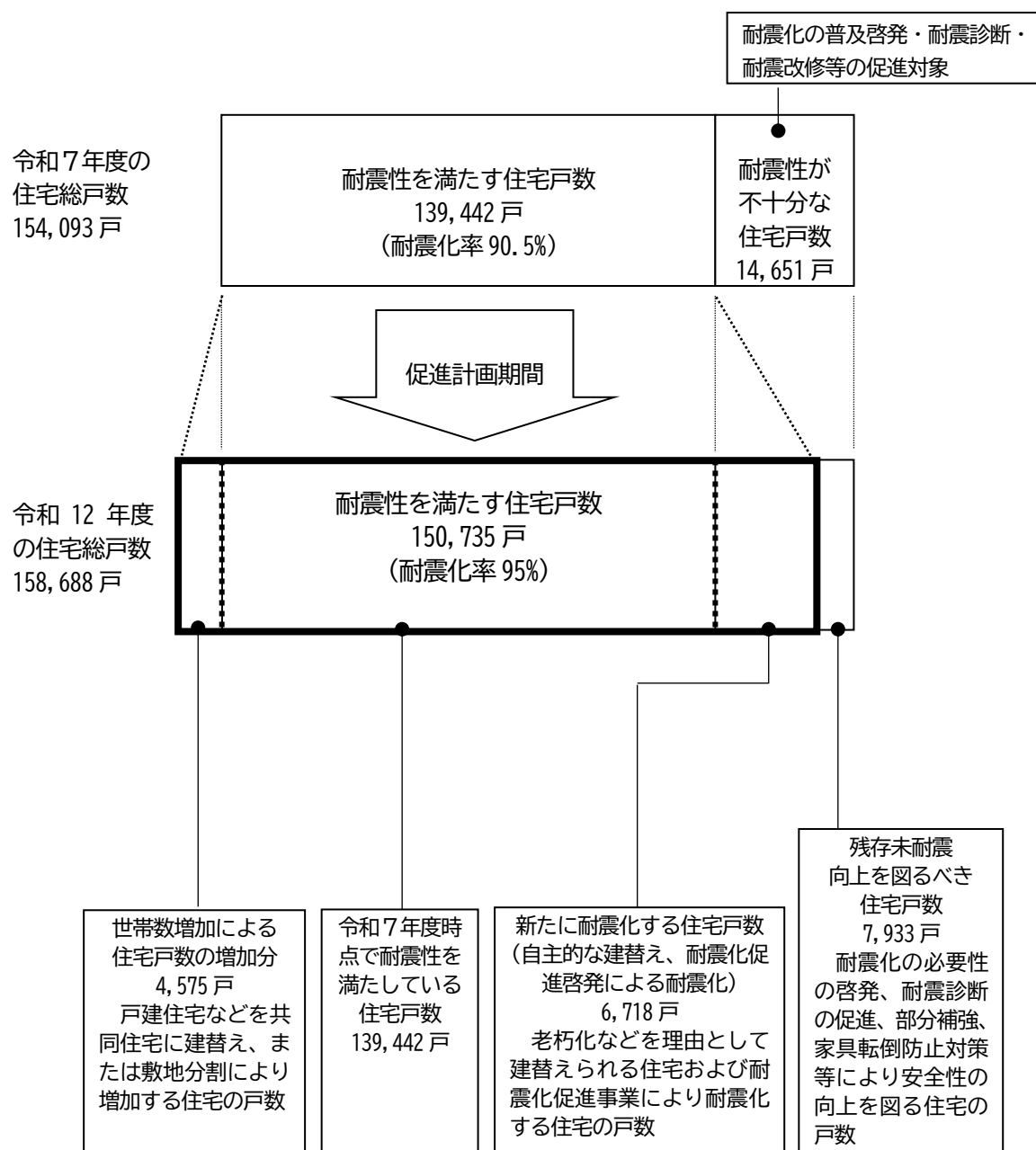
各対象建築物の目標は、現状と課題等を踏まえ、下表のとおりとします。

表 2-8 耐震化率の現状と目標

対象建築物		現状 令和 7 年現在	目標 令和 12 年度末	
住宅	一般住宅 (2000 年基準)	90.5%	95%	○東京都の耐震化率の目標（令和 12 年度末）と整合を図り、95%を目指します。 ○耐震性が不十分な住宅をおおむね解消します。 ○区内の一般住宅は、耐震化率が堅調に上昇している状況であり、さらに建替えが一定程度進むと想定されるため、周知啓発、助成制度などにより、耐震化を促します。
	公的住宅	100%	100%	○目標を達成済み。
特定建築物	特定既存耐震不適格建築物	90.4%	95%	○東京都の耐震化率の目標（令和 12 年度末）と整合を図り、95%を目指します。 ○関係機関と連携し、周知啓発や助成制度などにより、耐震化を促します。
	うち要緊急安全確認大規模建築物 【耐震診断義務付け】	100%	100%	○目標を達成済み。
防災上重要な区有建築物		98.8%	100%	○現時点で耐震性に課題のある目黒区民センターについては、令和 7～8 年度に実施する耐震診断の結果を踏まえて適切に耐震化を図っていきます。
特定緊急輸送道路沿道建築物 【耐震診断義務付け】		85.8%	95%	○東京都の耐震化率の目標（令和 12 年度末）と整合を図り、総合到達率 99%、かつ、区間到達率 95%未満の解消を目指します。 ○関係機関と連携し、周知啓発や助成制度などにより、耐震化を促します。
一般緊急輸送道路沿道建築物		86.8%	90%	○東京都の耐震化率の目標（令和 12 年度末）と整合を図り、90%を目指します。 ○関係機関と連携し、周知啓発や助成制度などにより、耐震化を促します。
ブロック塀等		○耐震診断が義務付けられている特定緊急輸送道路沿道の塀はありませんが、避難路となる道路沿いのブロック塀等の安全対策に取り組めます。		

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

住宅の耐震率を「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（2006（平成18）年1月25日国土交通省告示第184号）」（以下「国の基本方針」という。）及び都計画を踏まえ、地震による被害の軽減を図ることを目指し、2030（令和12）年度までに耐震化率を95%とすることを目標とします。



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

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

図 2-3 目標達成のために耐震化の必要な住宅戸数の推計

## 第3章 耐震化を促進するための施策

### 1 基本的な考え方

#### (1) 耐震化の促進を図るための基本的な考え方

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

#### (各主体の責務と役割)

##### ○建物所有者

自助の主体として、地震による建築物の被害及び損傷が発生した場合、自らの生命と財産だけではなく、道路閉塞や出火など、地域の安全性に重大な影響を与えるということを十分に認識して、主体的に耐震化に取り組む必要があります。

##### ○区民

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

##### ○区

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

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

## (2) 耐震化促進の取組方針

以下の取組方針に基づき、効果的かつ効率的な施策を実施していきます。

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

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

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

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

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

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

## (3) 施策一覧

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

表 3-1 施策一覧

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



## 2 取組方針1：建築物の耐震化への支援と整備

### (1) 木造住宅

#### ア 木造住宅の耐震化促進

区は、木造住宅の耐震化の重要性と共に各助成制度に関する周知を積極的に行い、旧耐震基準だけでなく新耐震基準の木造住宅等（2000 年以前）も対象に、無料の耐震アドバイザー派遣制度や耐震診断・耐震改修等の助成を継続して行います。

旧耐震基準の木造住宅及び新耐震基準の木造住宅等（2000 年以前）の所有者に対しては、ダイレクトメールや戸別訪問などを通して、耐震改修等の必要性や重要性について啓発していきます。

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

#### 木造住宅の助成

平成 12 年 5 月 31 日以前の建築物が対象

### 事業者との契約前に目黒区へ申請が必要です！

まずは仮受付をお願いします。

アドバイザー派遣、耐震診断をご検討の方は、二次元コードから耐震設計、耐震改修工事をご検討の方は、直接お問い合わせください。



書類等のやり取りは、メールや郵送でも可能です



昭和 56 年 5 月 31 日以前の建築物が対象

### 建替えを前提とする 除却工事助成



除却費用  
50%  
上限50万円

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

出典：目黒区 耐震化助成制度のご案内



## イ 安価で信頼できる耐震改修工法や装置の紹介

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


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

## ウ 耐震シェルター等の案内

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

耐震シェルターの助成

### 耐震シェルター助成



要件

① 住宅の1階部分にシェルターを設置すること

② 避難行動要支援者のいる世帯

③ ②のうち、65歳未満の高齢者の場合は年間所得が200万円以下の世帯

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

出典：目黒区 耐震化助成制度のご案内

## (2) 非木造住宅（分譲マンションなど）

区は、非木造住宅（分譲マンション）の耐震化の重要性と共に各助成制度に関する周知を積極的に行い、無料の耐震アドバイザー派遣制度や耐震診断・耐震改修等の助成を行います。



### ア 分譲マンションアドバイザー制度の活用

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

### イ 耐震改修促進法に基づく耐震改修計画認定制度及び決議要件の緩和の周知

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

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

## ウ マンション容積率の緩和許可制度の周知

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

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

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

## エ マンション関係法改正の周知

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

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

### マンション関係法の主な改正内容（耐震化に係る事項）

①建替え決議について、所在等不明区分所有者の決議の母数からの除外に加え、原則的な多数決割合は現行規定（4／5）を維持しつつ、耐震性の不足等の一定の客観的事由がある場合には多数決割合を3／4に引き下げ。

②現行の容積率の特例に加え、耐震性不足等のマンション（要除却等認定を受けたマンション）の建替え・更新をする場合、特例行政庁の許可による高さ制限の特例が追加。

出典：法務省 改正の概要

### （３）特定緊急輸送道路沿道建築物

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

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

### （４）一般緊急輸送道路沿道建築物

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

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

### （５）緊急道路障害物除去路線沿道建築物

緊急道路障害物除去路線は、緊急輸送道路と避難所や防災備蓄倉庫などの地域の防災拠点を結ぶ地域輸送道路であり、防災上のネットワークとして重要な役割を担っています。

区は、緊急道路障害物除去路線沿道建築物の耐震診断及び耐震改修の状況について、対象建築物の状況を把握し、建築物所有者への働きかけを行っていきます。

### （６）防災上重要な区有建築物

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

## (7) 特定建築物

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

区は、特定建築物について関係団体と連携し、重点的に耐震化を促進していきます。

## (8) ブロック塀等

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

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

区は、以下の対策に取り組みます。

- 区内の道路沿いのブロック塀等の所有者に対して、震災時に通行機能を確保し、耐震化を促進するため、適切な維持管理の依頼や助成制度の案内について戸別配布を継続して実施します。
- 4mに満たない狭あい道路沿いのブロック塀等の所有者に対しては、狭あい道路拡幅整備事業等関連事業や助成制度について案内します。
- 塀の中でも特に、安全性が確認できていない通学路のブロック塀等については、通学路点検時など関係所管と情報共有に努めるとともに、所有者への啓発などを通して、塀の安全対策に努めていきます。
- 建築確認申請や相談などの機会を捉えて、倒壊による危険性や対策の必要性を啓発し、改善指導を行います。

# ブロック塀の安全対策への取組

平成30年6月に発生した大阪北部地震の被害を踏まえ、翌令和元年度、区内道路沿いで高さ0.8mを超える塀を対象に、基礎調査を行いました。同調査にて、27,862箇所(敷地に換算すると15,259箇所)の塀の位置、種類、高さ、長さ、所有者などの情報を取得し、専門職員により、損傷状況の判定を行いました。

表 令和元年度ブロック塀基礎調査による塀種別ごとの損傷状況

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

×：危険性が高い、△：注意を要する、○：問題はみられない

令和2年度から3年度にかけて、塀の所有者への普及啓発として、国土交通省「ブロック塀の点検のチェックポイント」による安全点検の実施やブロック塀除去に関するポスター掲示、ポスト投函により適切な維持管理のお願いや助成制度のご案内を行いました。

また基礎調査で「×：危険性が高い」及び「△：注意を要する」と判定されたブロック塀については再度現地調査を実施し、「注意を要するブロック塀」として214件を抽出しました。

さらに令和6年度から令和7年度にかけて「注意を要するブロック塀」について追跡調査を行い、214件のうち、CB塀除却助成を利用した除却を3件、建替え等による除却を46件確認しています。

表 令和6-7年度「注意を要するブロック塀」の追跡調査結果

注意を要するブロック塀 (令和3年度時点)	CB塀除却助成を 利用した除却	建替え等による 除却	残存数 (令和7年度現在)
214件	3件	46件	165件

残存する「注意を要するブロック塀」については、今後も引き続き追跡調査を実施し、全てのブロック塀の除却若しくは耐震化の促進に向けて取り組みます。

なお、既存のブロック塀等の安全性については、相談要望に応じ、現地で鉄筋探査機等を用いた調査・確認を行っています。



ブロック塀等建替え工事助成

## ブロック塀等建替え工事

既存のブロック塀等を解体・撤去すると共に、  
軽量フェンスを新設する工事

※建物の解体・新築に伴う工事は対象外

**助成内容** 以下のいずれか低い額

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

**新設工事の設計及び工事監理費用**  
上限15万円

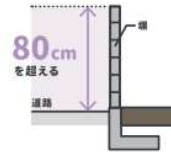
まずは二次元コードから仮受付をお願いします



### 除却について

▶ **助成対象** 下記の項目をすべて満たすものが対象

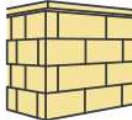
- 道路沿いの塀および道路内に倒壊のおそれのあるもの
- 安全性が確認できないもの
- 道路からの高さが80cmを超えるもの(右図参照)
- 道路に面する部分をすべて撤去すること
- 住民税・固定資産税に未納がないこと



補強コンクリートブロック塀



組積造の塀(石塀など)



万年塀



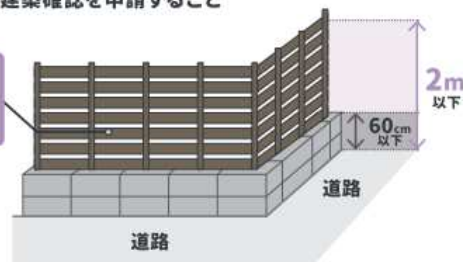
### 新設について

▶ **助成対象** 下記の項目をすべて満たすものが対象

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



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



出典：目黒区 耐震化助成制度のパンフレット



### 3 取組方針2：耐震化促進に関する普及啓発及び指導・助言等

#### (1) 情報提供の充実

##### ア 情報提供の充実

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

区は、めぐろ区報やパンフレットの配布など、情報提供の充実に図ります。また、より効果的な耐震化促進を目指して、「目黒区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」に基づき、住宅・建築物の耐震化に係る財政的支援や耐震性が不足する木造住宅所有者への戸別訪問を実施するなど、引き続き耐震化に向けた取組を行っていきます。

- めぐろ区報、区公式ウェブサイト、区公式 X（エックス／旧 Twitter）、LINE 公式アカウントによる広報
- 区助成制度についてのパンフレット、ビル・マンションの耐震化や地震に強い住まいづくりに関する参考資料の窓口配布
- 耐震フェアや耐震に関する講習会などの開催
- 戸別訪問の実施、ダイレクトメールの送付
- 関係所管と連携し、めぐろ防災フェスタなどの機会を捉えて耐震助成制度を周知

##### イ 耐震改修促進税制の周知

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

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

##### ウ 在宅避難と備え

地震などの災害が起きた時に、自宅が倒壊や火災の危険がなく身の安全が確保される場合には、住み慣れた自宅で避難生活を送ることができます。

避難所での生活は心身ともに負担がかかりやすく、子どもや高齢者などの個別のニーズに対応することが難しい場合があります。

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

##### エ 高齢者向け耐震改修融資制度の普及・啓発

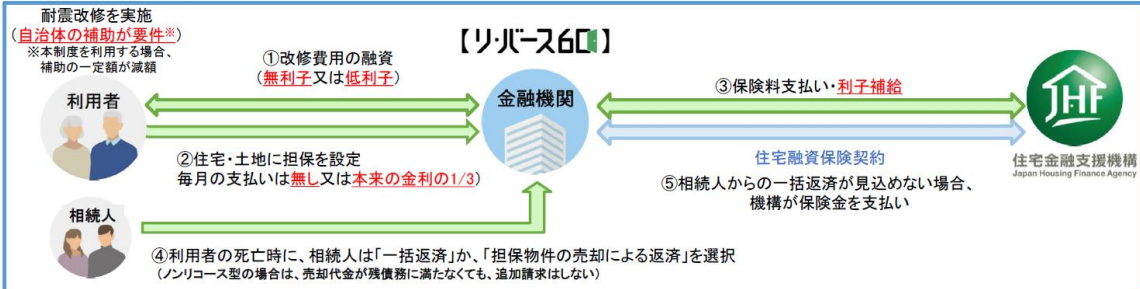
所有者等が高齢者である住宅の耐震化においては、自己資金の調達について課題があることを踏まえ、高齢者世帯の耐震化を促進するため、リバースモーゲージ型住宅ローン（住宅金融支援機構の「リ・バース 60」）を活用した高齢者向けの耐震改修融資を無利子化・低

利子化する制度が、国により創設されています。

区は、都と協力して、当該制度の普及・啓発を検討します。

### 「高齢者向け耐震改修融資制度」について

#### <制度のスキーム>



出典：国土交通省 HP

## (2) 相談体制の整備

区は、耐震診断及び耐震改修等に関する区民からの問い合わせに適切に対応できるよう、耐震相談窓口を充実させるとともに、耐震診断士などを相談員とする専門相談窓口の他、耐震アドバイザーの派遣や耐震フェア、無料相談会などを継続的に行っていきます。

## (3) マンション管理状況届出制度等との連携

### ア マンション管理計画認定制度との連携

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

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

### イ マンション管理状況届出制度との連携

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

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

#### (4) 特定建築物への指導・助言

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

##### ア 重点的に指導などを行う建築物

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

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

##### イ 耐震改修促進法による指導及び助言並びに指示などの実施

区は、耐震改修促進法に基づく指導及び助言や指示、公表を実施していきます。

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

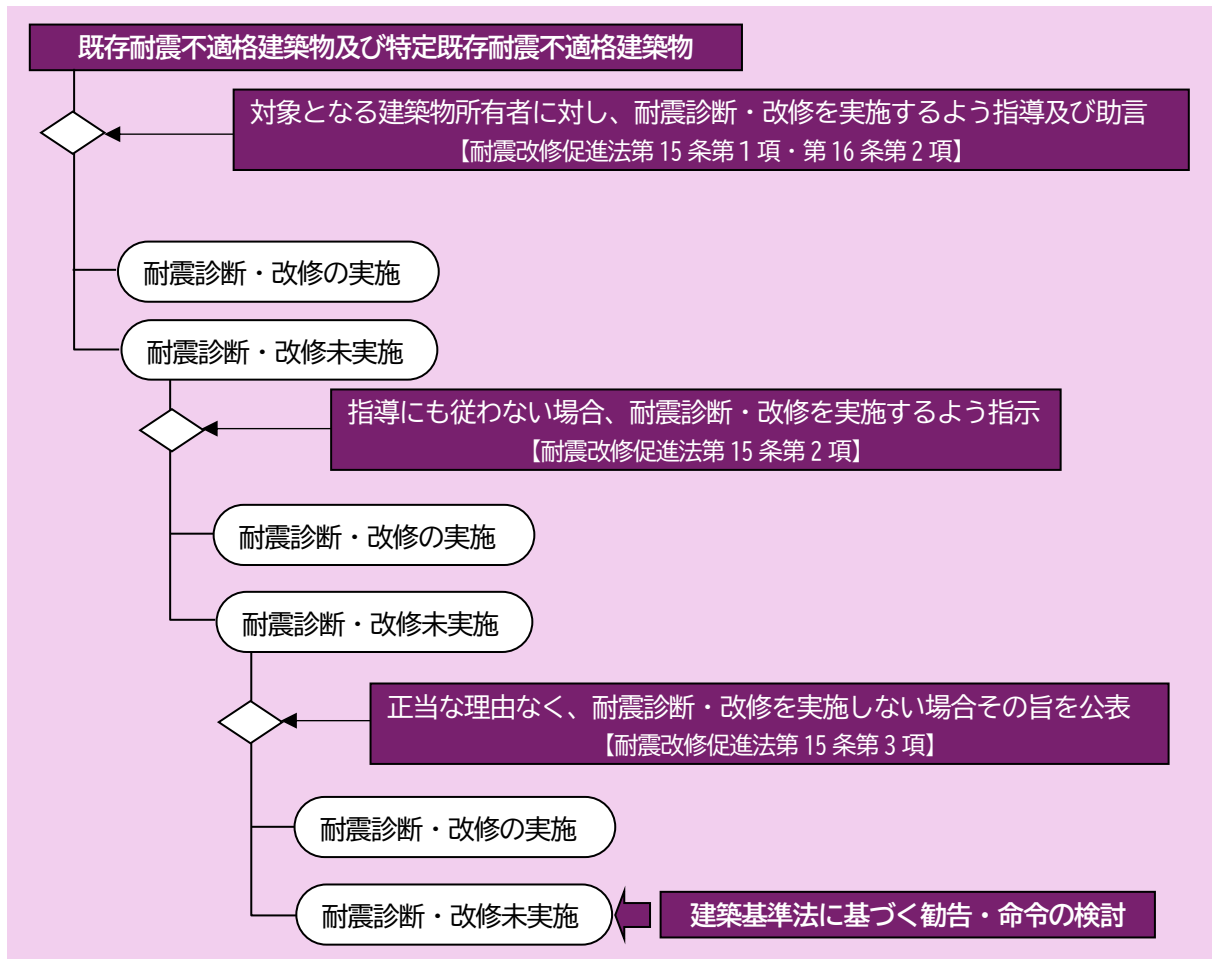


図 3-1 耐震改修促進法に基づく指導や指示などの流れ

### ウ 東京都耐震化推進条例による指導及び助言並びに指示などの実施

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

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

#### (5) 関係団体との連携

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

##### ア 東京都、他自治体

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

##### イ 区内の建築設計・工事・関係団体

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

##### ウ 地域住民

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

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

#### (6) 技術者の育成

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

区は、以下の対策に取り組めます。

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

## 4 取組方針3：関連施策と連携した地域防災力の向上

### (1) がけ・擁壁の倒壊防止

1998（平成10）年から2000（平成12）年にかけて実施した区内のがけ・擁壁の実態調査により、震災時において安全性の見込まれないがけや大谷石造りなどの擁壁が数多く残っていることが明らかとなりました。区は、このようながけや擁壁の所有者などへ、倒壊による危険性や対策の必要性について啓発を行いました。2011（平成23）年度には、それらの追跡調査を行い、改善の進まないがけや擁壁の所有者などに適正な維持管理を依頼しており、その後も、防災査察や建築確認申請時などの機会を捉えて、所有者などによる安全性の確認を行うよう啓発をしています。

区は、2012（平成24）年度にがけ・擁壁改修助成制度を創設しており、安全性の見込まれないがけや擁壁の所有者などに対して、倒壊による危険性や対策の必要性を啓発するとともに制度の周知を行います。

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

### (2) 住宅・建築物土砂災害対策

「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づき、2018（平成30）年5月、東京都により新たな土砂災害警戒区域等の指定が告示され、区内では25（現在は26）箇所の土砂災害警戒区域、その内18（現在は16）箇所が土砂災害特別警戒区域に指定されました。

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

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

### (3) 家具転倒防止

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

区は、家具の転倒防止に関するパンフレットの配布やキャンペーンなどの実施により、区民に家具を固定することの重要性を周知するとともに、区の相談窓口を通して普及を図ります。



## (4) 落下物防止

### ア 窓ガラスの落下防止対策

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

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

表 3-2 実態調査と改善指導の実施の経緯

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

### イ 外壁タイル等の落下防止対策

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

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

### ウ 大規模空間の天井脱落対策

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

区は、天井材が脱落し被害をもたらすことがないように、一定規模以上の劇場やホールなどに対して、実態調査と適正な維持管理を依頼してきました。引き続き、建物所有者などから状況調査を行うとともに、計画的かつ定期的に適正な維持管理を依頼していきます。

## エ 屋外広告物の落下防止対策

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

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

## （５）エレベーター閉じ込め防止

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

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

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

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

## （６）地震火災対策

地震災害時には、電気ストーブの転倒や電源コードの損傷などによる火災が多く発生しており、東日本大震災で発生した火災の約 6 割が電気に起因するものとされています。2022（令和 4）年の首都直下地震等による東京の被害想定報告書の都心南部直下地震の被害想定では、目黒区内で最大 4,426 棟の建物が焼失すると想定されていますが、この大規模な火災被害は、

最初の火元はわずか14棟という想定です。その14棟を初期の段階で消火できれば延焼による被害がなくなり、倒壊した家屋などから救える命も格段に多くなります。

区は、以下の対策に取り組めます。

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

#### (7) リフォームに合わせた耐震改修の誘導

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

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

#### (8) 木造住宅密集地域の耐震化

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

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



## (9) まちづくりと連携した耐震化の促進

### ア 広域生活拠点におけるまちづくり

区は、広域生活拠点については、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく街並み再生方針を活用した街区再編、市街地再開発事業等による建築物の共同化、用途地域や地区計画といった都市計画手法を活用した建替え促進など、まちづくりによる取組を通じて建築物の耐震化を促進しています。

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

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

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

### イ 地区生活拠点におけるまちづくり

区は、祐天寺駅周辺や学芸大学駅周辺、西小山駅周辺などの地区生活拠点については、それぞれの地域特性に応じて、災害に強い良好な住環境の形成などのまちづくりを進めています。

具体的には、建替えや不燃化、狭あい道路、緑化、ブロック塀等に係る助成制度の周知を強化するとともに、特に防災性を向上させる必要がある地域では、地域住民とともに地域まちづくりルールを進めるなどの取組を推進していきます。

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

西小山駅周辺となる目黒本町五丁目、目黒本町六丁目、原町一丁目、洗足一丁目では、木造住宅密集地域整備事業や防災街区整備事業、東京都の不燃化特区制度などを活用したまちづくり事業を進めており、区は、不燃化建替えを支援することで、耐震化の促進を図ります。

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

## (10) 定期調査報告制度との連携

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

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

#### (1 1) 空家対策との連携

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

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

#### (1 2) 道路沿いの緑化

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

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

#### (1 3) 狭あい道路の拡幅整備を通じた安全性の確保

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

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

#### (1 4) 応急危険度判定実施体制の確保

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

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

### (15) 新築時の耐震化の徹底

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

### (16) 緊急道路障害物除去路線の機能確保

緊急道路障害物除去路線は、緊急輸送道路と避難所や防災備蓄倉庫などの地域の防災拠点をつなぐ地域輸送道路として機能すべき道路であり、その機能確保は区民の生命と財産を守る観点から極めて重要です。

区は、緊急道路障害物除去路線において、電柱倒壊等による道路閉塞を防ぐために、無電柱化等の機能確保に取り組みます。



## 第4章 目黒区の助成制度と取組実績等

### 1 目黒区助成制度一覧

#### (1) 耐震診断助成制度

##### ア 対象建築物

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

##### イ 助成要件

以下の全てに該当すること

＜木造住宅等、非木造建築物＞

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

＜木造住宅等＞

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

＜非木造建築物＞

- ・ 1981（昭和56）年5月31日以前に建築された建築物

##### ウ 助成内容

対象建築物		助成対象となる耐震診断	助成内容
木造住宅等		区に登録された診断士による一般診断	区登録耐震診断士の派遣費用の3/5
非木造建築物	分譲マンション	耐震診断機関の行う耐震診断 ○社団法人東京都建築士事務所協会目黒支部 ○記以外の診断機関（第三者機関の評定が必要）	耐震診断費用の2/3以内 上限200万円
	一般緊急輸送道路沿道建築物		耐震診断費用の1/2以内 上限200万円
	特定既存耐震不適格建築物		
	その他非木造建築物		耐震診断費用の1/2以内 上限60万円

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

## (2) 耐震設計助成制度

### ア 対象建築物

(1) 耐震診断助成制度と同様

### イ 助成要件

以下の全てに該当すること

＜木造住宅等、非木造建築物＞

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

＜木造住宅等＞

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

＜非木造建築物＞

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

### ウ 助成内容

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

### (3) 耐震改修助成制度

#### ア 対象建築物

(1) 耐震診断助成制度と同様

#### イ 助成要件

以下の全てに該当すること

＜木造住宅等、非木造建築物＞

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

＜木造住宅等＞

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

＜非木造建築物＞

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

#### ウ 助成内容

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

(4) 建替えを前提とする除却工事助成制度

ア 助成要件

以下の全てに該当すること

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

イ 助成内容

対象建築物	助成内容
木造住宅等	除却費用の1/2以内 上限 50 万円

(5) 特定緊急輸送道路沿道建築物の助成制度

目黒区 特定緊急輸送道路沿道建築物 耐震化助成制度 【助成額一覧表】 令和7年4月版			
	補強設計 (約1/3～5/6助成)	改修 (約1/3～5/6助成)	除却・建替え (約1/3助成)
適用期間	令和7年度中に着手	令和7年度中に補強設計に着手	令和7年度中に着手
助成基準単価	1,000 m <sup>2</sup> 以下の部分・・・5,000 円/m <sup>2</sup> 1,000m <sup>2</sup> を超え2,000m <sup>2</sup> 以下の部分・・・3,500 円/m <sup>2</sup> 2,000m <sup>2</sup> を超える部分・・・2,000 円/m <sup>2</sup>	下記以外の場合・・・51,200 円/m <sup>2</sup> (56,300円/m <sup>2</sup> ) マンションの場合・・・50,200 円/m <sup>2</sup> (55,200円/m <sup>2</sup> ) 住宅の場合・・・34,100 円/m <sup>2</sup> 免震工法等の特殊工法の場合・・・83,800 円/m <sup>2</sup> ※( ) 内は1s値0.3未満の場合	下記以外の場合・・・51,200 円/m <sup>2</sup> (56,300円/m <sup>2</sup> ) マンションの場合・・・50,200 円/m <sup>2</sup> (55,200円/m <sup>2</sup> ) 住宅の場合・・・34,100 円/m <sup>2</sup> ※( ) 内は1s値0.3未満の場合
助成額の算定式	別表-(イ)	別表-(ロ)	別表-(ハ)
注意事項	-	耐震診断における総合評点(1s値)が0.3未満の場合は、別表-(二)の金額が加算されます。	-

別表： 助成額の算定式 (1,000円未満切捨てです。ここでは目安として、合算した助成率を示しています。)

助成対象事業費			計算式A	+	計算式B
(イ)	《助成対象事業費》は、以下のうち低い方の金額を採用。 A：延床面積×助成基準単価 B：設計費用	300万円以下	《助成対象事業費》×5/6	以下のうち低い方の金額を採用。 ・《計算式A》×1/4以内 ・《設計費用》×1/6以内	
		300万円を超え 600万円以下	《助成対象事業費》×1/2 + 100万円		
		600万円を超え	《助成対象事業費》×1/3 + 200万円		
(ロ)	《助成対象事業費》は、以下のうち最も低い金額を採用。 A：延床面積×助成基準単価 B：工事費用 C：D・E以外・・・5億1,200万円 D：マンション・・・5億 200万円	5,000㎡ 以下の部分	3,600万円以下	《助成対象事業費》×5/6	以下のうち低い方の金額を採用。 ・《計算式A》×1/10以内 ・《助成対象事業費》×1/15以内
			3,600万円を超え 7,200万円以下	《助成対象事業費》×1/2 + 1,200万円	
			7,200万円を超え	《助成対象事業費》×1/3 + 2,400万円	
		5,000㎡を超える部分		《助成対象事業費》×1/6	
				※ 5,000㎡超の場合は、面積按分により計算してください。	
(ハ)	《助成対象事業費》は、以下のうち最も低い金額を採用。 A：延床面積×助成基準単価 B：工事費用 C：D・E以外・・・5億1,200万円 D：マンション・・・5億 200万円 E：住宅・・・3億4,100万円	5,000㎡以下の部分	《助成対象事業費》×1/3		
					5,000㎡を超える部分
(ニ)	《加算の基準額》は、以下の算出結果のうち低い方の金額を採用。 A：改修工事費用 B：C・D以外延床面積×76,800円/㎡ C：マンション延床面積×75,300円/㎡ D：住宅延床面積×51,150円/㎡ (※負の数になる場合は、加算なし。)	下記以外延床面積×56,300円/㎡ マンション延床面積×55,200円/㎡ 住宅延床面積×34,100円/㎡	《加算の基準額》×17/30 + 2,000円	※加算の助成額は、 (ロ)で算出した助成額 の1/3が限度です。	
		5,000㎡を超える部分	《加算の基準額》×23/60 (面積按分により計算してください。)		

※マンションとは、2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専用部分があるもののうち、耐火建築物又は準耐火建築物であって、延べ面積が1,000m<sup>2</sup>以上であり、かつ、地階を除く階数が原則として3階以上のもの。

## (6) 耐震シェルター等設置助成制度

### ア 助成要件

以下の全てに該当すること

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

### イ 助成内容

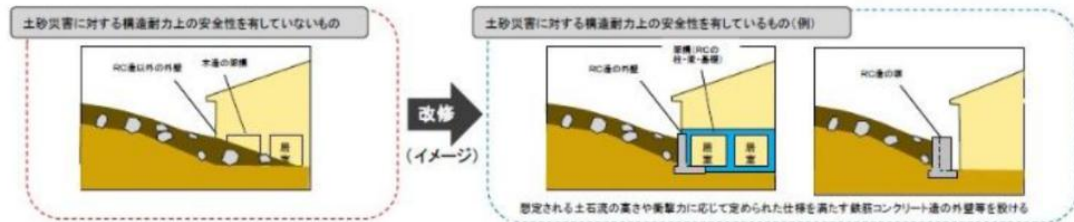
助成対象	助成内容
東京都が、「安価で信頼できる」として都民に公表している耐震シェルター・耐震ベッドの中で、設置工事が必要なもの	耐震シェルター等設置にかかる費用 上限 50 万円

## (7) がけ・擁壁改修助成制度

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

## (8) 住宅・建築物土砂災害対策改修助成

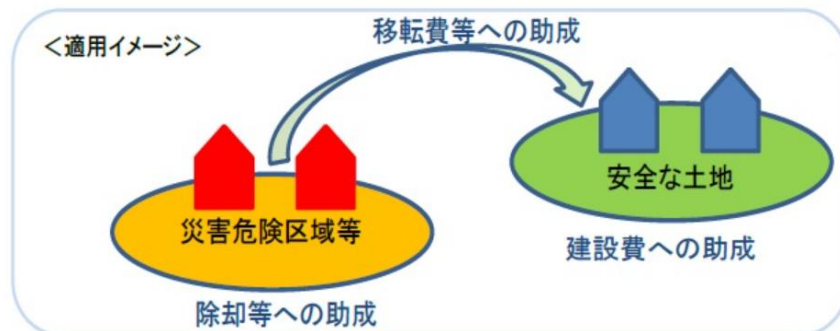
助成要件	助成内容
<ul style="list-style-type: none"> <li>○土砂災害特別警戒区域内の住宅又は居室を有する建築物であること</li> <li>○土砂災害特別警戒区域に指定される前に建築されていて、土砂災害への構造耐力上の安全性を有していないこと</li> <li>○土砂災害対策改修を行い、土砂災害に安全な構造となること（建築基準法施行令第80条の3に適合すること）</li> <li>○前年度の住民税及び固定資産税を滞納していないこと</li> </ul>	<p>改修工事費の23%以内 上限 77 万 2 千円（千円未満切捨て）</p>



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

## (9) がけ地近接等危険住宅移転事業助成

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



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



## (10) ブロック塀等除却工事等に係る助成制度

### ア 助成制度の対象

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

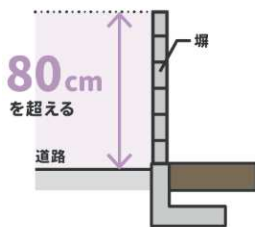
### イ 助成対象者の要件

以下の全てに該当すること

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

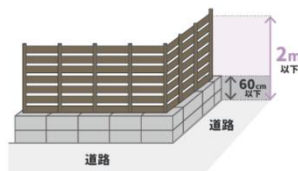
### ウ ブロック塀等除却工事

要件	助成内容
<p>除却工事助成対象ブロック塀等は次のすべてを満たすもの</p> <p>○ブロック塀等で道路に面しているものおよび道路内に倒壊する恐れのあるもの</p> <p>○安全性が確認できないもの（国土交通省「ブロック塀等の点検のチェックポイント」による）</p> <p>○道路面からの高さが80cmを超えるもの</p> <p>○道路に面する部分をすべて撤去するもの</p> <p>※建築物の解体工事と一緒にを行うものは対象外</p>	<p>除却工事費用の1/2以内 上限20万円</p> <p>塀等の長さ1mあたり 上限9千円（千円未満切捨て）</p>



### エ フェンス等建替え工事

要件	助成内容
<p>建替え工事助成対象フェンス等は、次のすべてを満たすもの</p> <p>○ブロック塀等除却後、その範囲内に置いて軽量フェンス等を新設する工事</p> <p>○建築基準法、建築基準法関係規定及び東京都建築安全条例に適合した工事</p> <p>○高さが2メートル以下のもの</p> <p>○塀の基礎及び立ち上がり部分の構造は、高さ60センチメートル以下とし、鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造と同等の構造強度を持つものとする</p> <p>※建築物の解体工事と一緒にを行うものは対象外</p>	<p>建替え工事費用の1/2以内 上限40万円</p> <p>フェンス等の長さ1mあたり 上限1万8千円（千円未満切捨て）</p>
	<p>建替え工事の設計及び工事監理費用 上限15万円</p>



## 2 目黒区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

### (1) 目標

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

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

### (2) 位置付け

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

### (3) 取組内容

#### 2025（令和7）年度取組内容

【財政的支援】詳細はパンフレット等参照

- i) 住宅の耐震診断費用に対する一部補助を実施
- ii) 住宅の耐震改修費用に対する一部補助を実施

【普及啓発等】

- i) 住宅所有者（木造）に対する直接的な耐震化促進地区を定め、住宅所有者（木造）に対して耐震化事業に関する案内書の戸別投函を実施
- ii) 耐震診断実施者に対する耐震化促進
  - ・耐震診断完了時に耐震改修の説明を行うことにより耐震改修を促す
  - ・耐震診断実施の翌年から、耐震改修工事未実施の所有者に対して、耐震フェア開催のダイレクトメールを送付
- iii) 改修事業者の技術力向上及び所有者から改修事業者への接触が容易となる取組
  - ・東京都主催により開催される改修事業者の技術向上に資する講習会を活用し、当該講習会を周知するため、区登録済の改修事業者にダイレクトメールを送付および区ウェブサイトで開催案内を掲載し、受講を促す
  - ・要望があれば、耐震改修をする所有者に対し、区登録の施工者リストを配布する
- iv) 一般への普及啓発
  - ・年に1度、区報で耐震特集を組み周知
  - ・毎月1回協力団体による無料相談会を実施

- ・毎年9月頃、耐震フェアを開催（業者による耐震工法の展示および建築士による無料相談会の開催、3日間）
- ・区民・建物所有者に向けた、耐震化助成事業パンフレットの窓口配布
- ・区ウェブサイト各種耐震化助成事業を掲載

#### （４）耐震化にかかわる支援目標

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

#### （５）実績と自己評価

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

### 3 これまでの取組実績

#### (1) 建築物等への耐震化助成

○区では、建築物の安全性の向上を目的として、耐震診断・設計・改修の助成を行っています。

○2024（令和6）年度までに、木造住宅等では耐震診断1,136件、設計38件、改修327件、非木造建築物では耐震診断206件、設計35件、改修50件の助成を行ってきました。

○制度開始時や、助成対象や限度額の変更時、大きな地震の発生後は助成件数が増加する傾向にありますが、近年では耐震診断・設計・改修ともに年数件程度となっています。

○木造住宅等の耐震診断助成については、2024（令和6）年度から「新耐震基準の木造住宅等（2000年以前）」に対象を拡充したことから助成件数は増加しています。

#### ア 概要

- ・ 開始年度：
  - 耐震診断助成：1996（平成8）年度から開始
  - 耐震改修助成：2006（平成18）年度から開始
  - 耐震補強設計助成：2014（平成26）年度から開始（特定緊急輸送道路沿道建築物は2011（平成23）年度から）
- ・ 助成対象：
  - 2023（令和5）年度まで：旧耐震基準（1981（昭和56）年5月31日）以前の建築物
  - 2024（令和6）年度から：1981年（昭和56年）6月1日から2000年（平成12年）5月31日までに工事着手した2階建以下の在来軸組工法の木造住宅、保育所、老人ホームなど（以下、「新耐震基準の木造住宅等（2000年以前）」）に対象を拡充
- ・ 助成内容：下表のとおり

表 4-1 建築物耐震診断・設計・改修助成の概要（助成額）

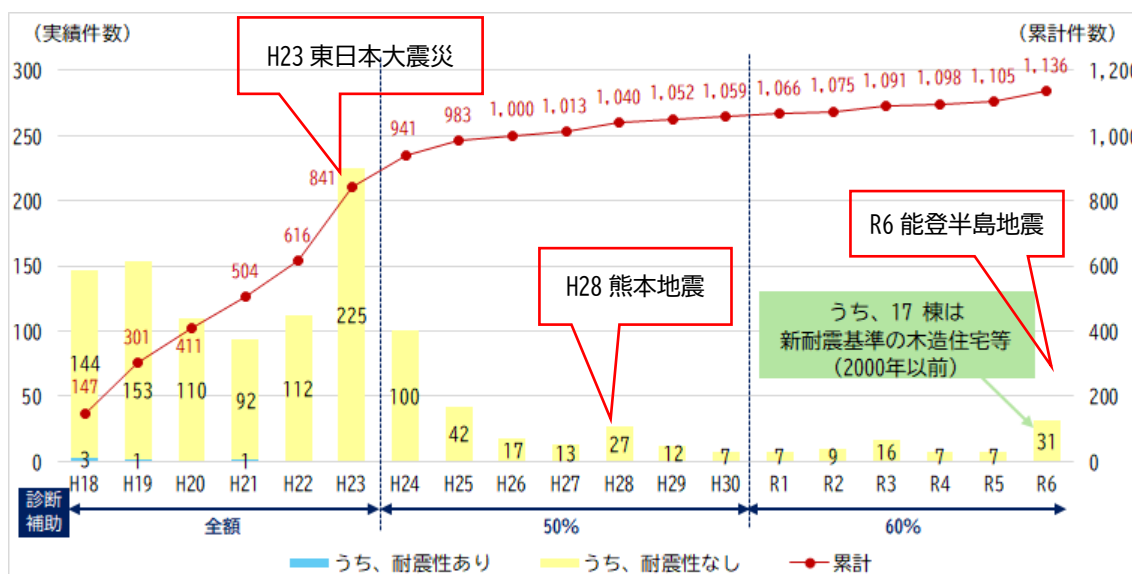
対象建築物		耐震診断	耐震設計	耐震改修
木造住宅等		区登録耐震診断士の派遣 費用の3/5	費用の1/2以内 上限20万円	費用の4/5以内 上限150万円（住民税非課税世帯は上限180万円）
非木造建築物	分譲マンション及び一般緊急輸送道路沿道建築物	費用の2/3以内 上限200万円	費用の2/3以内 上限200万円	費用の2/3以内 上限1,500万円
	特定既存耐震不適格建築物	費用の1/2以内 上限200万円	費用の1/2以内 上限200万円	費用の1/3以内 上限1,500万円
	その他の非木造建築物	1/2以内 上限60万円	費用の1/2以内 上限60万円	費用の1/3以内 上限300万円
	特定緊急輸送道路沿道建築物	原則全額公費負担 平成28年度末で終了	費用の約1/3～5/6	費用の約1/3～5/6 （除却・建替含む）

※ 耐震設計及び改修は、耐震診断の結果、必要な耐震性を有していない建築物について費用の一部を助成するものである。

## イ 木造住宅等への耐震診断・設計・改修助成の実績

### (耐震診断)

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



※ 令和6年度から新耐震基準の木造住宅等（2000年以前）を対象を拡充。

図 4-1 木造住宅等への耐震診断助成実績の推移

### (耐震補強設計)

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

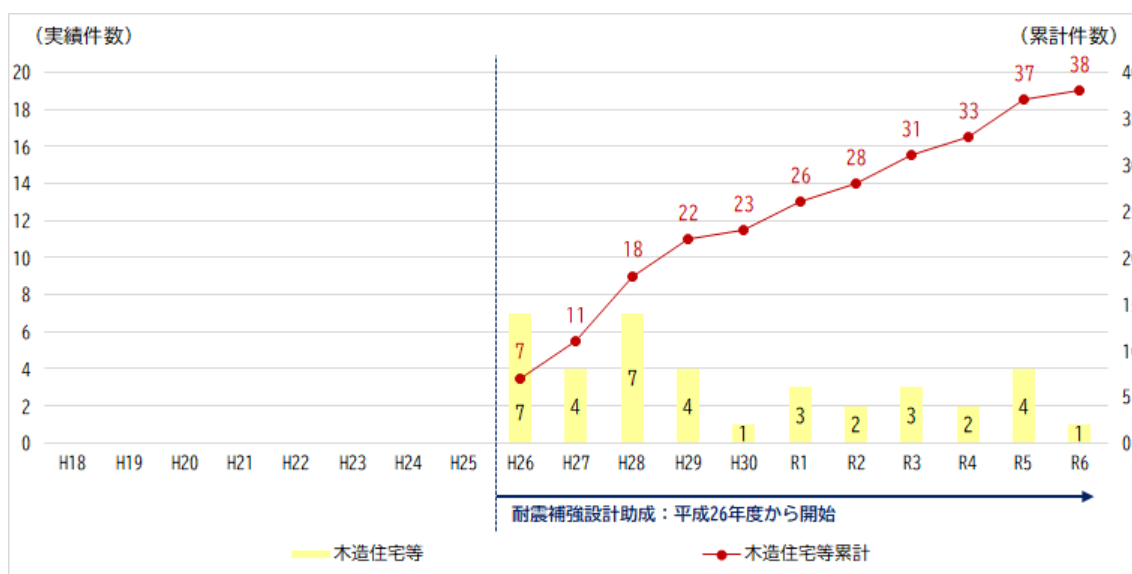


図 4-2 耐震補強設計助成実績の推移



## (耐震改修)

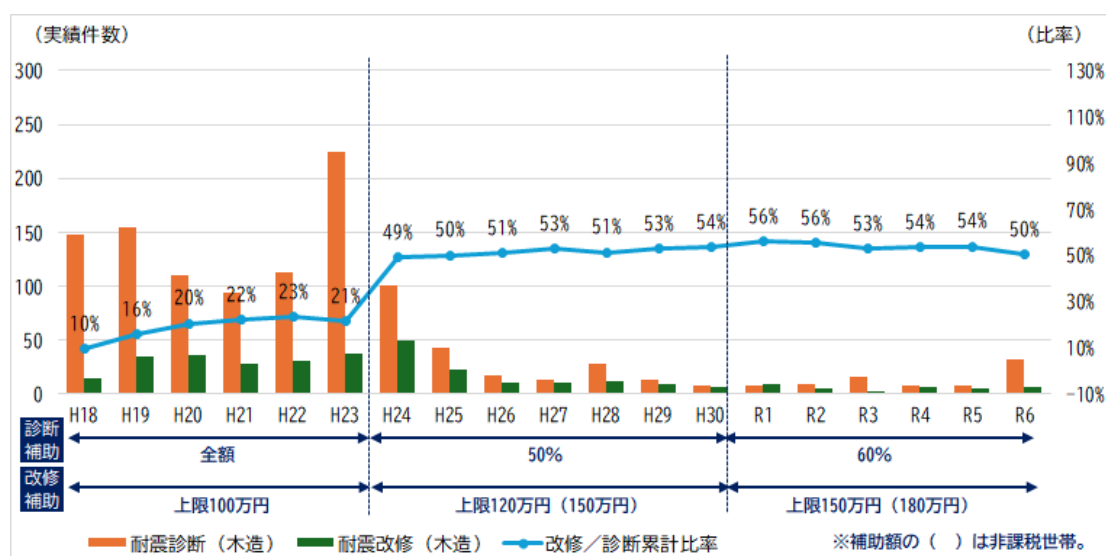
- ・ 木造住宅等への耐震改修の助成件数は、2024（令和6）年度までに327件で、2012（平成24）年度まで増加傾向でしたが、その後減少し、10件以下と低調な傾向にあります。直近では「新耐震基準の木造住宅等（2000年以前）」への助成が2棟ありました。



図 4-3 木造住宅等の耐震改修助成実績の推移

## (助成制度の見直し)

- ・ 木造住宅等への耐震診断について、2006（平成18）年度からは全額助成し、耐震診断を促進しました。しかし、ほぼすべての事例で耐震改修が必要と判定されたものの、実際に耐震改修が行われたのは約2割（建替えを合わせて4割）でした。
- ・ 2012（平成24）年度から助成制度運用の見直しを行い、診断助成を減額してより費用負担の大きい耐震改修助成の限度額を増額しました。その結果、助成対象となる住宅の減少に伴い件数は減少したものの、耐震診断を受けた住宅の5割強で耐震改修が行われる結果となり、実効性は向上しました。
- ・ 2019（令和元）年度からは、耐震診断・改修ともに助成の限度額を増額しました。



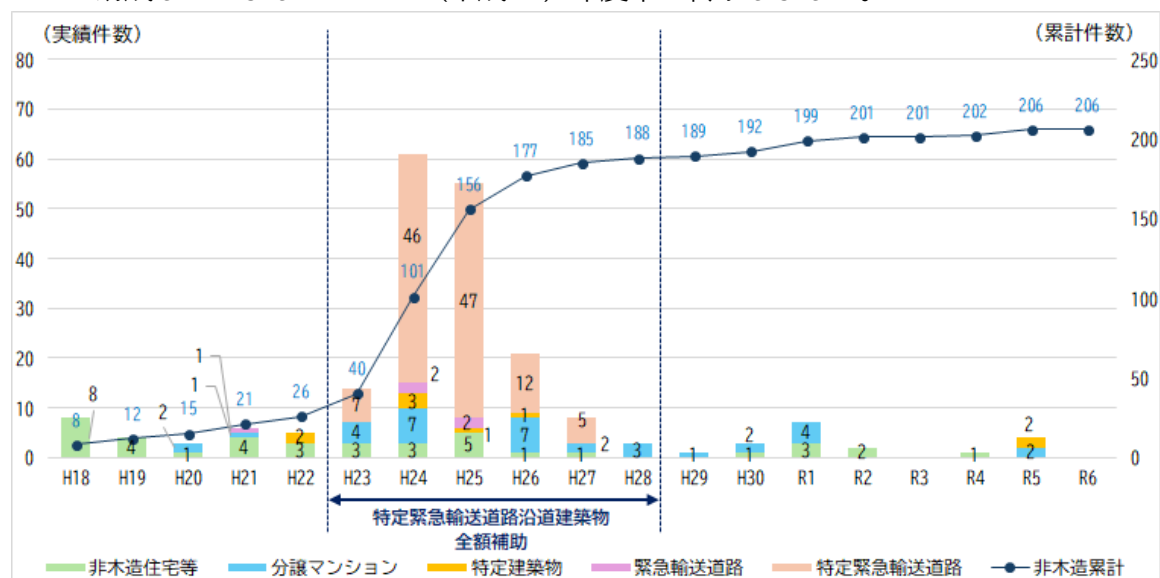
※ 改修／診断累計比率は、H23 までは H18～H23 の累計比。H24 以降は H24 以降の累計比。

図 4-4 木造住宅等への耐震診断／改修助成実績比率の推移

## ウ 非木造建築物への耐震診断・設計・改修助成の実績

### (耐震診断)

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



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

図 4-5 非木造建築物への耐震診断助成実績の推移

### (耐震補強設計)

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

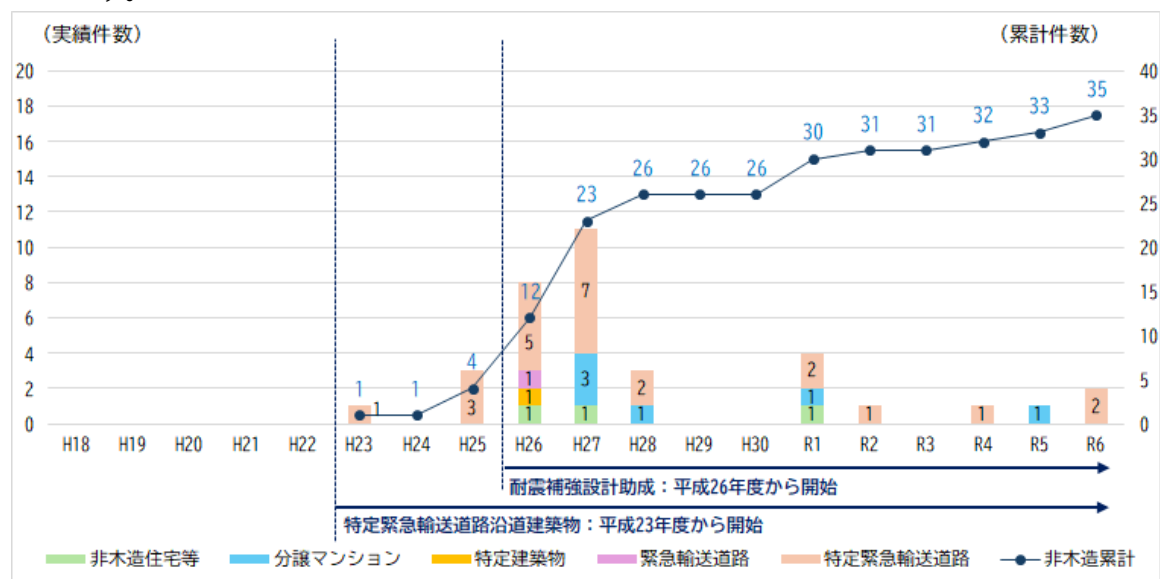
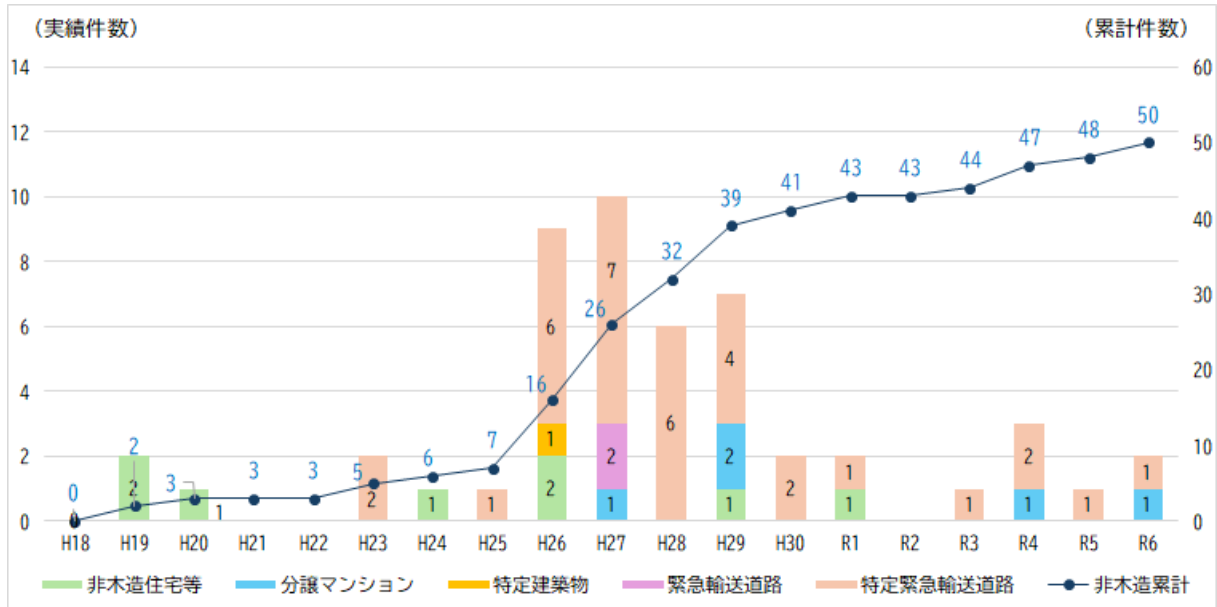


図 4-6 非木造建築物への耐震補強設計助成実績の推移

(耐震改修)

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



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

図 4-7 非木造建築物の耐震改修助成実績の推移

## ウ 木造除却費用助成

〇区では、木造住宅の建替えを前提とする除却について、除却工事助成を 2009（平成 21）年度から行っています。

〇2024（令和 6）年度までに、184 件の助成を行ってきました。

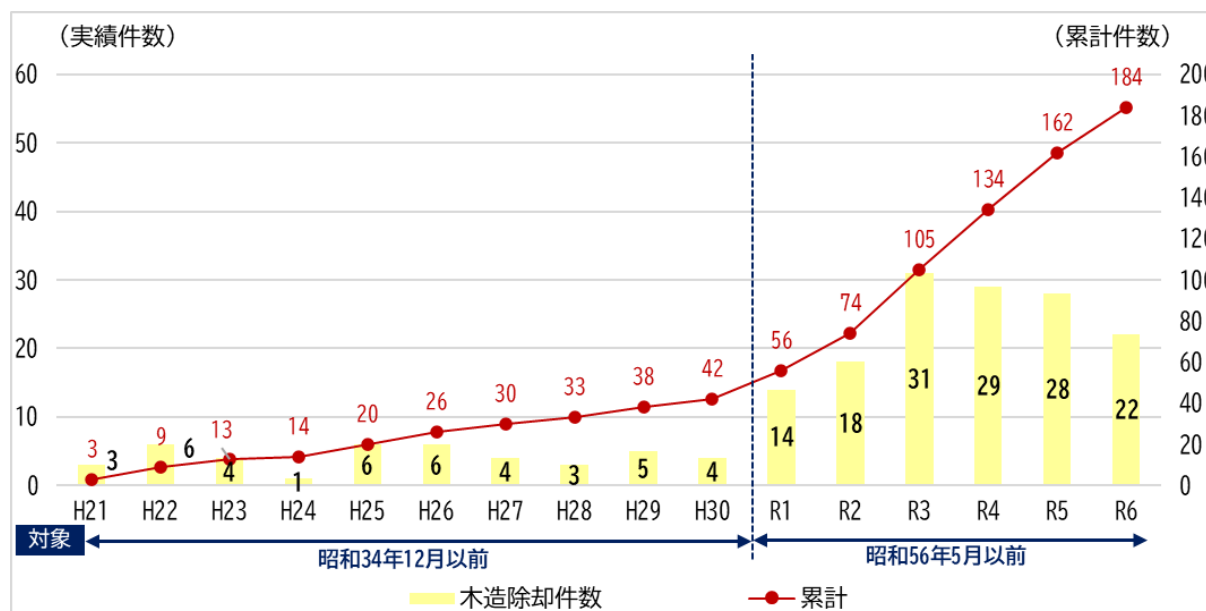
〇2019（令和元）年度以降、助成対象を「1959（昭和 34）年 12 月以前」から「1981（昭和 56）年 5 月以前」に拡充したあとは、助成件数は増加しています。

### （概要）

- ・ 開始年度：2009（平成 21）年度
- ・ 助成対象：
  - 2018（平成 30）年度まで：「1959（昭和 34）年 12 月以前」
  - 2019（令和元）年度から：「1981（昭和 56）年 5 月以前」に対象を拡充
- ・ 助成内容：木造住宅が耐震補強ではなく建替えを選択する場合、建物の除却工事費の 1 / 2 以内で上限 50 万円を助成

### （実績）

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



※令和元年度から「昭和 56 年 5 月以前」に対象を拡充。

図 4-8 木造除却費用助成実績の推移

## (2) その他の助成制度

### ア アドバイザー派遣制度

○区では、専門の診断士によるアドバイザーを無料で派遣しています。

○2024（令和6）年度までに、458件（分譲マンション53件、木造住宅405件）のアドバイザー派遣を行ってきました。

○直近5カ年において、分譲マンションアドバイザー派遣件数は年間1件以下ですが、木造住宅アドバイザー派遣件数は年間10件以上で、対象を「新耐震基準の木造住宅等（2000年以前）」に拡充したこともあり増加傾向にあります。

#### (概要)

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

#### (実績)

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



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

図 4-9 アドバイザー派遣制度実績の推移



## イ ブロック塀等除却工事等助成

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

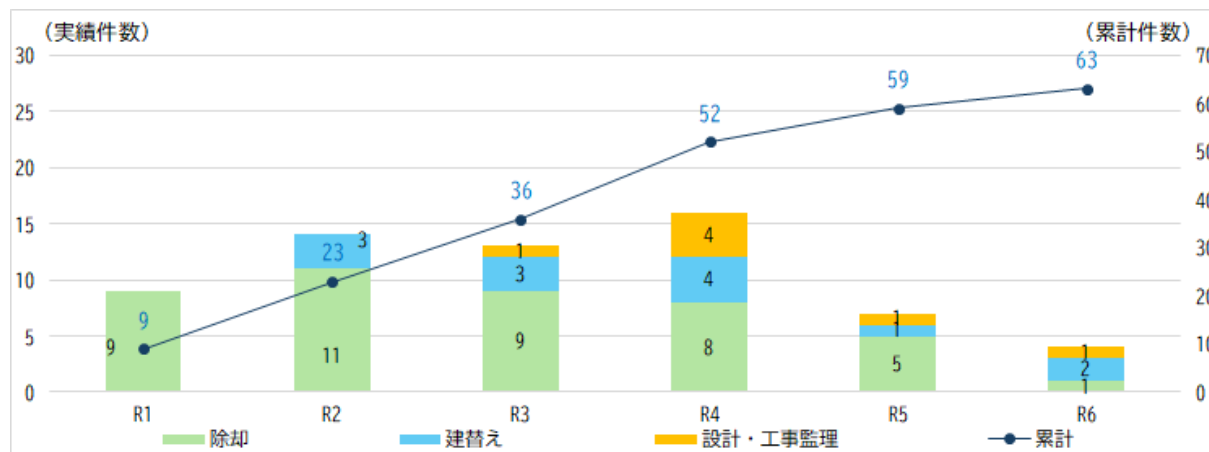
○2024（令和6）年までに、63件（除却43件、建替え20件）の助成を行ってきました。近年の助成件数は減少傾向にあります。

### （概要）

- ・ 開始年度：2019（令和元）年度（建替え工事は翌年度）
- ・ 助成対象：道路沿いの安全性が確認できない塀
- ・ 助成内容：
  - 除却のみの場合、工事費の1/2以内で上限20万円、塀の延長1mあたり上限9千円
  - 建替え工事の場合、工事費の1/2以内で上限40万円、塀の延長1mあたり上限1万8千円、建替え工事に伴う建築確認申請に係る設計・工事監理費（2021（令和3）年度より）上限15万円

### （実績）

- ・ ブロック塀等除却工事等助成の件数は、2020（令和元）年度から2022（令和4）年度までは増加傾向にありましたが、それ以降は減少しており、2024（令和6）では4件となっています。



※ 建替えは令和2年度、設計・工事監理は令和3年度から実施。

図 4-10 ブロック塀等除却工事等助成実績の推移

## ウ その他の助成

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

表 4-2 その他の助成実績（累計）

助成種類	実施開始 (年度)	助成額	実績件数 (件)
耐震シェルター等設置助成	平成 20	設置費の全額 上限 50 万円	8
がけ・擁壁改修助成	平成 24	改修費用の 1 / 2 上限 100 万円	8
がけ地近接等危険住宅移転事業助成	平成 30	除却費用の全額 上限 97 万 5 千円 移転席の住宅等取得費の利息相当額	0
住宅・建築物土砂災害対策改修助成	平成 30	工事費用の 23% 上限 77 万 2 千円	0

### (3) 耐震化に関する周知・啓発活動

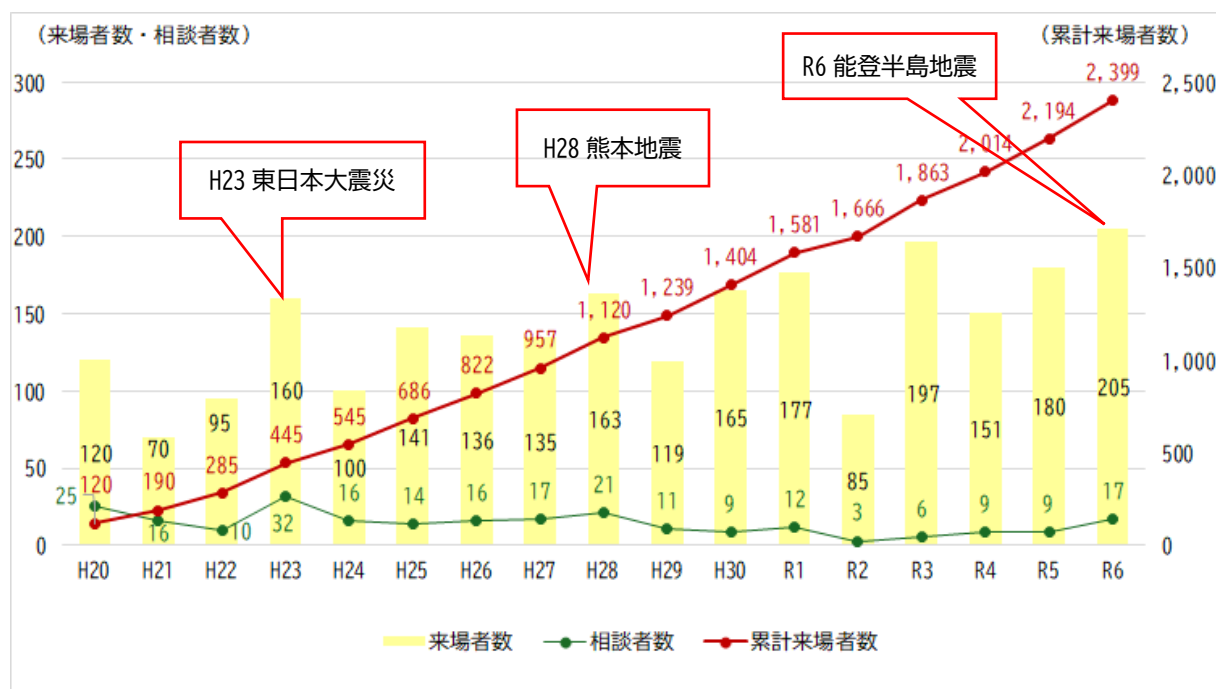
#### ア 耐震フェアの開催

〇区では、毎年9月に耐震フェアを区総合庁舎内にて開催し、様々な耐震化工法等を紹介するとともに、相談窓口を開設しています。

〇2024（令和6）年までに、2,399人の来場者がありました。近年、増加傾向にあります。

#### (概要)

- ・ 2012（平成24）年度以降の来場者数は、若干の増減がありますが、おおむね増加傾向にあり、2024（令和6）年度では205人が来場しています。
- ・ 来場者数及び相談者数ともに、2011（平成23）年の東日本大震災など、大きな地震の発生後は増加する傾向があります。



※ 令和2年度からは耐震フェアの相談員の延べ時間数

図 4-11 耐震フェアの開催及び相談窓口の開設実績の推移

## イ 一般相談窓口の運営

- ・ 建築課窓口で、木造住宅等の耐震診断や耐震改修等について専門職員による相談を随時行っています。
- ・ 協力団体による建築無料相談会（毎月1回実施）と連携し、建築物の安全性の確保や耐震相談を受けています。

## ウ 戸別訪問・ダイレクトメールの送付

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

## エ パンフレット・区報等を通じた周知

- ・ 区では、各種助成制度に関するパンフレットを作成し、区ウェブサイトや区総合庁舎での配布を通じて、周知に努めています。
- ・ 年に1度、区報において、耐震特集を組み、周知に努めています。



図 4-12 各種助成制度に関する区パンフレット

## オ 木造住宅耐震改修事業者講習会の開催

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

(4) 木造住宅耐震診断を受けた方へのアンケート

○木造住宅の耐震診断実施後に耐震改修を実施していない方は約 70%を占めていますが、その約 40%は耐震改修や建替えを行う意向があります。

○木造住宅の耐震改修や建替えを行う意向はあるものの、多くは実施時期が未定の状況です。

○金銭的理由や法律的に困難などの理由により、耐震改修や建替えが進まない状況です。

- ・ 2011（平成 23）年度以降に木造住宅の耐震診断を受けて、耐震改修や建替を実施していない方 110 名に対して、アンケートを実施し、33%の 36 名から回答をいただきました。
- ・ 回答者の 69%が耐震診断の後に耐震改修を実施していない状況であり、そのうち 43%の方が今後、耐震改修や建替えを行う予定ですが、多くは具体的な時期が未定となっています。
- ・ 今後、耐震改修や建替えを行う予定がない方は、金銭的な理由や法律的に困難（違反部分の是正要）などの理由が多くを占めています。

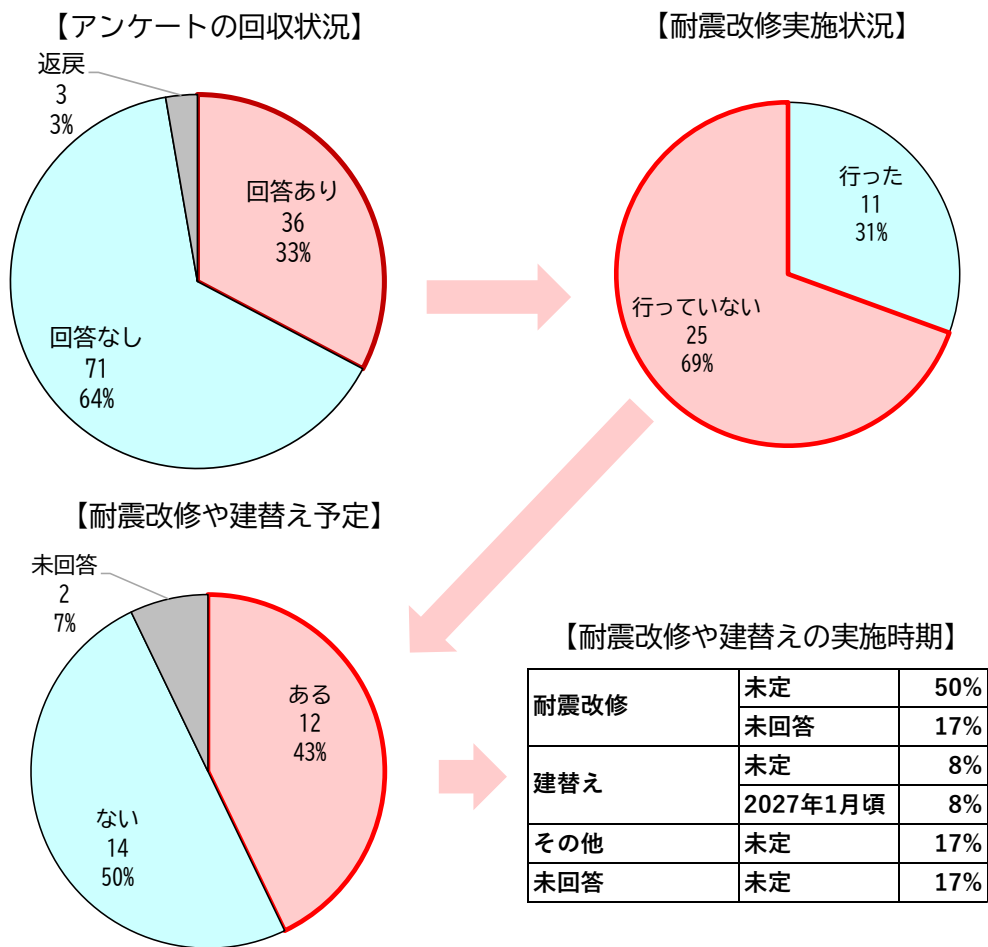


図 4-13 木造住宅耐震診断を受けた方へのアンケート結果

表 4-3 木造住宅の耐震改修や建替え予定している回答者の主なその他の意見

1	改修が前提だが居住者構成変更の可能性あり規模が未定。
2	見積に協力いただける業者がなかなか見つからない。
3	工事中居住スペース確保の問題。
4	セットバックが必要なため区外にも見積依頼。
5	賃貸中で入居者がおり、立ち退き交渉が難儀。
6	色々問題がありすべて未定、いずれリフォーム等は必要だと思う。

表 4-4 木造住宅の耐震改修や建替え予定していない回答者の主なその他の意見

1	耐震診断で評点は低いが総合的に見て当面問題ないと説明があった。
2	耐震改修はしたいが、ベランダがない等の違反を是正しないと助成金が受けられないと耐震診断をした業者に説明を受けた。是正を行うには金銭的に厳しい。耐震フェアに伺い紹介されたシェルターも高額で現実的ではなかった。助成基準緩和や庶民に手の届きそうなもう少し安価なシェルターが業者等紹介いただけるとありがたい。
3	改修工事をしても耐震性の有意な改善は見込まれないという診断結果だったため。
4	工事が大規模になり1年位別宅暮らしになるため。
5	他に住居が必要なので費用と手間がかかり気持ち的にも負担重い
6	工事はしたいが費用が高すぎるので今はできない。費用が安くなればやりたい。



## (5) 関連施策・事業の進捗状況

○区では、下表の関連施策・事業を実施しています。

表 4-5 施策・事業の進捗状況（令和6年度末実績）

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

## 参考資料

## 1 語句説明

項目	語句	説明
あ行	一般緊急輸送道路	緊急輸送道路のうち、特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路をいいます。
	応急危険度判定	余震による被災建築物の倒壊、部材の落下等から生ずる二次災害を防止し、住民の安全の確保を図るため、建築物などの被害の状況を調査し、余震による二次災害発生の危険の程度の判定・表示などを行うことをいいます。
か行	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をいいます。
	旧耐震基準	1981（昭和 56）年 5 月 31 日以前に着工して建てられた建築物の、地震に対する構造基準のことです。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した。
	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をいいます。 第 1 次：県庁所在地、地方中心都市、重要港湾、空港などを連絡する道路 第 2 次：第 1 次緊急輸送道路と市町村役場、主要な防災拠点（行政機関、公共機関、主要駅、港湾、ヘリポート、災害医療拠点、自衛隊など）を連絡する道路 第 3 次：その他の道路
	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です。
	建蔽率	建物の建築面積（建物の水平投影面積のこと）の敷地面積に対する割合をいいます。
	広域生活拠点	商業・業務・居住などの多様な都市機能を有し、だれもが利用しやすい道路や教育・文化・福祉などの施設が整備された、広域な中心拠点のことです。
さ行	市街地再開発事業	市街地において老朽木造建築物が密集している地区などについて、細分化された宅地の統合、不燃化された共同建築物の建築及び公園、緑地、広場、街路などの公共施設の整備を行うことで、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能

項目	語句	説明
		の更新を図るもので、都市再開発法に基づき行われる事業のことです。
	住宅・土地統計調査	<p>国の住宅に関するもっとも基礎的な統計調査です。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。最新の調査は「令和5年 住宅・土地統計調査」です。</p> <p>なお、調査の方法は、全国の世帯の中から統計的な方法によって約15分の1の割合で無作為に調査対象を抽出した標本調査です。</p>
	新耐震基準	建築基準法が改正された1981（昭和56）年6月1日以降に着工して建てられた建築物に適用される、地震に対する構造基準のことです。新耐震基準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などの被害を生じないことを目標としています。
	震度	ある場所での地震による揺れの強さを表したものです。日本で用いられている震度（階級）は、10階級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ます。
	絶対高さ	地区の用途に応じ、日照・通風・採光の確保や都市景観の形成などを目的として、建物の高さを制限するものです。
	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です。
	組積造の塀	れんがや大谷石などの石材を積み上げて造られる塀のことです。
た行	耐火建築物	主要構造部が耐火構造であるもの又は耐火性能検証法などにより火災が終了するまで耐えられることが確認されたもので、外壁の開口部で延焼のおそれのある部分に防火戸などを有する建築物のことをいいます。
	耐震化	耐震診断を実施して地震に対して安全な構造であることを確かめること、耐震改修等を実施することをいいます。
	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え又は敷地の整備をすることです。
	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です。

項目	語句	説明
	耐震化率	全ての建築物のうちの、耐震性を満たす建築物の割合のことです。
	耐震診断	地震に対して安全な構造であるかを確かめることです。
	耐震性を満たす	新耐震基準に適合すること、耐震診断を実施して地震に対して安全な構造であることが確かめられること、耐震改修等を実施することをいいます。
	耐震改修促進法	建築物の耐震改修の促進に関する法律（1995（平成7）年法律第123号）の略称です。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ました。
	耐震化推進条例	東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例（（東京都）2011（平成23）年条例第36号）の略称です。首都直下地震の切迫性が指摘されている中、震災時において避難、救急消火活動、緊急支援物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路が建築物の倒壊により閉塞されることを防止するため、沿道の建築物の耐震化を推進し、震災から都民の生命と財産を保護するとともに、首都機能を確保することを目的として制定されました。
	地区生活拠点	商業施設をはじめ、地域コミュニティを支える多様な都市機能、だれもが利用しやすい道路や公共施設が整備され、日常的な活動や交流の中心となる拠点のことです。
	通行障害建築物	地震によって倒壊した場合に、その敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある建築物のことです。
	定期報告制度	不特定多数の人が利用する特定建築物の安全性や適法性を確保するために、建築基準法にて定めている専門の技術者により建築物などを定期的に調査・検査し、特定行政庁に報告する制度のことです。
	東京都防災会議	災害対策基本法第14条及び東京都防災会議条例（1962（昭和37）年東京都条例第109号）に基づき設置される知事の附属機関のことです。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ます。

項目	語句	説明
	東京のしゃれた街並みづくり推進条例	個性豊かで魅力のあるしゃれた街並みづくりを進め、東京の魅力の向上に資するために、東京都が創設した制度であり、街並み再生地区の指定及び街並み再生方針を策定することにより、敷地統合と共同建替え、高度利用などによる街区再編を行うことを可能とするものです。
	道路閉塞	建築物や塀、電柱が道路に倒れることで交通に支障が生じ、道路が塞がることです。
	特定沿道建築物	特定緊急輸送道路沿道建築物のことをいいます。
	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一定規模以上の建築物をいいます。
	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です。
	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です。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ます。
	特定緊急輸送道路沿道の建築物	特定緊急輸送道路指定時に、通行障害建築物となる危険性のある建築物のことを指し、新耐震基準の建築物を含めたものをいいます。
	特定建築物	多数の者が利用する一定規模以上の建築物、特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路の沿道の建築物のうち、通行障害既存耐震不適格建築物、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をいいます。
	特定行政庁	建築主事を置く区市町村の区域については当該区市町村の長をいい、その他の市区町村の区域については都道府県知事をいいます。目黒区においては、目黒区長をいいます。
は行	特定天井	人が日常立ち入る場所に設置されている吊り天井で、天井の高さが6 mを超え、水平投影面積が 200 m <sup>2</sup> を超え、かつ単位面積質量が2 kg/m <sup>2</sup> を超えるものをいいます。
	不燃化特区制度	木造住宅密集地域のうち、特に重点的・集中的に改善を図る地区を指定し、都と区が連携して不燃化を強力に推進して「燃え広がらない・燃えない」街づくりを進める制度のことです。
	不燃領域率	建物の不燃化や道路、公園などの空地の状況から市街地の燃えにくさを表す指標のことです。



項目	語句	説明
	ブロック塀等	補強コンクリートブロック造の塀、組積造の塀、万年塀などをさします。
	防災街区整備事業	密集市街地の火災又は地震発生時における延焼防止、避難上の機能の改善と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、権利変換による土地・建物の共同化を基本としつつ、例外的に個別の土地への権利変換を認める柔軟な事業手法であり、老朽化した建築物を建替え、防災性能を備えた建築物及び道路などの公共施設の整備を行う事業をいいます。
	防災上重要な区有建築物	目黒区地域防災計画で定める災害対策本部、地域避難所、補完避難所、福祉避難所のうち、区有建築物であるものをいいます。
	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です。
ま行	マグニチュード (M)	地震そのものの大きさ（規模）をあらわしたものです。
	街並み誘導型地区計画	地区計画制度の1つで、建物の壁面の位置や高さの制限などを守ることにより、前面道路幅員による容積率制限や道路斜線制限が緩和され、建物の壁面や高さの揃った街並みを形成していくとする制度のことです。
	目黒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、目黒区において定めたものです。
	目黒区地域危険度マップ	東京都が公表した「地震に関する地域危険度測定調査」の結果に基づき作成した東京都総合危険度ランクマップを活用したものです。地域危険度では、建物倒壊危険度、火災危険度、総合危険度（建物倒壊危険度及び火災危険度に災害時活動困難度を加味して総合化したもの）について、5つのランクに分けて評価をしています。
	目黒区地域防災計画	地震や風水害などの大きな災害の発生に備え、災害の予防や災害が発生した場合の応急対策、復旧対策を行うため、災害対策基本法に基づき、目黒区において処理すべき防災上の業務や事務を定めた計画のことです。
	目黒区地域街づくり条例	区民が身近な地域単位で話し合いの場を設けるなど、街づくりの課題解決に取り組むための仕組みや進め方を定め、区民等が自主的に地域街づくりを推進できるよう専門家派遣や活動助成により支援する条例のことです。



項目	語句	説明
	木造住宅密集地域	震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域のことです。
や行	要安全確認計画記載建築物	耐震改修促進法で定める建築物で、目黒区では、特定緊急輸送道路沿道建築物のことをいいます。
	要緊急安全確認大規模建築物	耐震改修促進法で定める建築物で、地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模なものです。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ます。
	容積率	建物の延べ面積（建物の各階の床面積の合計のこと）の敷地面積に対する割合のことです。容積率は前面道路の幅によっても制限され、都市計画で定められた数値と比較し、低い数値の制限が適用されます。
アルファベット	Is 値	構造耐震指標と呼ばれ、耐震診断における判断の基準となる指標のことです。鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物で用いられます。
	Iw 値	構造耐震指標と呼ばれ、耐震診断における診断の基準となる指標のことです。木造の建築物で用いられます。
	SDG s	SDG s（持続可能な開発目標）は、2015（平成 27）年国連サミットにおいて全ての加盟国が合意した「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に掲げられた世界共通の目標です。2030 年を目標の達成年限として、「誰一人取り残さない、持続可能で多様性と包摂性のある社会」の実現を目指しており、17 の目標と 169 の指標から構成されています。

## 2 総合到達率と区間到達率

出典：東京都耐震改修促進計画(改定) 2023(令和5)年3月

### (1) 総合到達率及び区間到達率の定義

#### ア 目的

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断を義務付けた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%(2019(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。

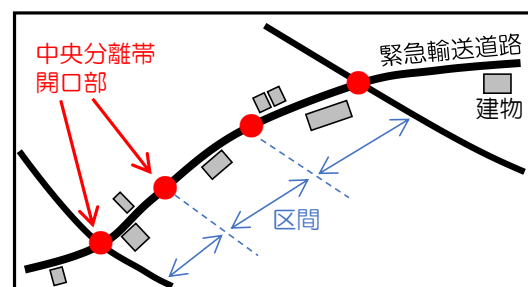
緊急輸送道路としての機能を確保するためには、任意の地点に到達できるようにすることが重要である。このため、特定緊急輸送道路全体を捉えた評価指標として、区間到達率及び総合到達率を導入し、シミュレーションにより算出した。

#### イ 区間到達率とは

区間ごとの通行機能を評価する指標であり、当該区間に都県境入口の過半から到達できる確率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>

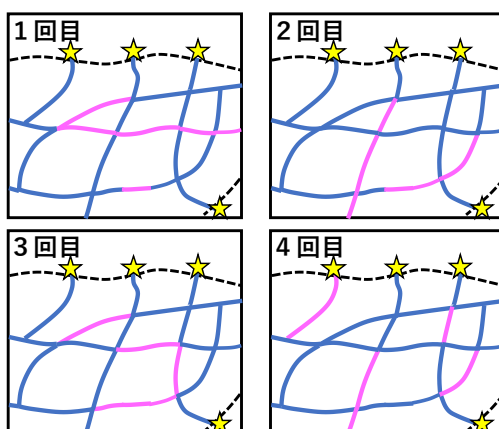
交差点や中央分離帯の開口部により道路を区分した各部分をそれぞれ区間としている。



【区間のイメージ】

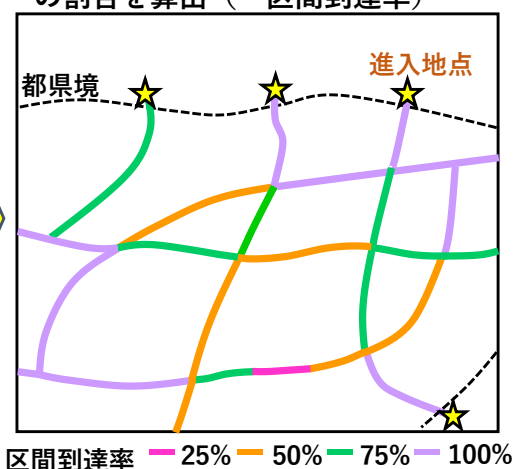
##### <区間到達率の算出方法>

##### ①シミュレーションを10000回実施



— 都県境入口の過半から到達できる区間  
— 上記以外の区間

##### ②都県境入口の過半から到達できた回数の割合を算出 (= 区間到達率)



【区間到達率の算出イメージ】

## ウ 総合到達率とは

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

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

【総合到達率の算出式】

## エ シミュレーションの設定条件

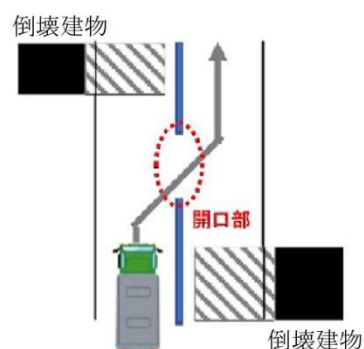
- ・ 地震強度：被害想定※<sup>1</sup>などを踏まえ、都全域を「震度6強」（最大速度 66cm/s）に設定
- ・ 倒壊率：設定した地震強度における  $I_s$  値と建物倒壊率（被害率）の関係（林・鈴木ら、2000※<sup>2</sup>）を基に推定
- ・ 使用する道路：東京都内の特定緊急輸送道路のみ
- ・ 進入地点：都県境入口の全 50 地点
- ・ 建物の倒壊方向：前面道路に倒壊する確率を 1 / 2 として設定
- ・ 中央分離帯及び交差点（中央分離帯の開口部）を設定

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

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

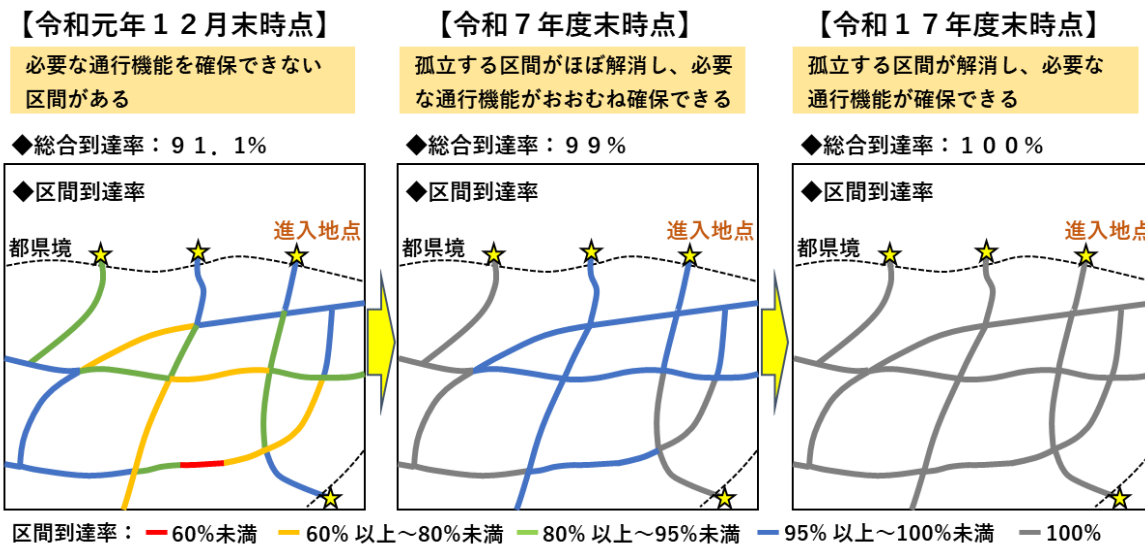


【使用する道路（特定緊急輸送道路）】



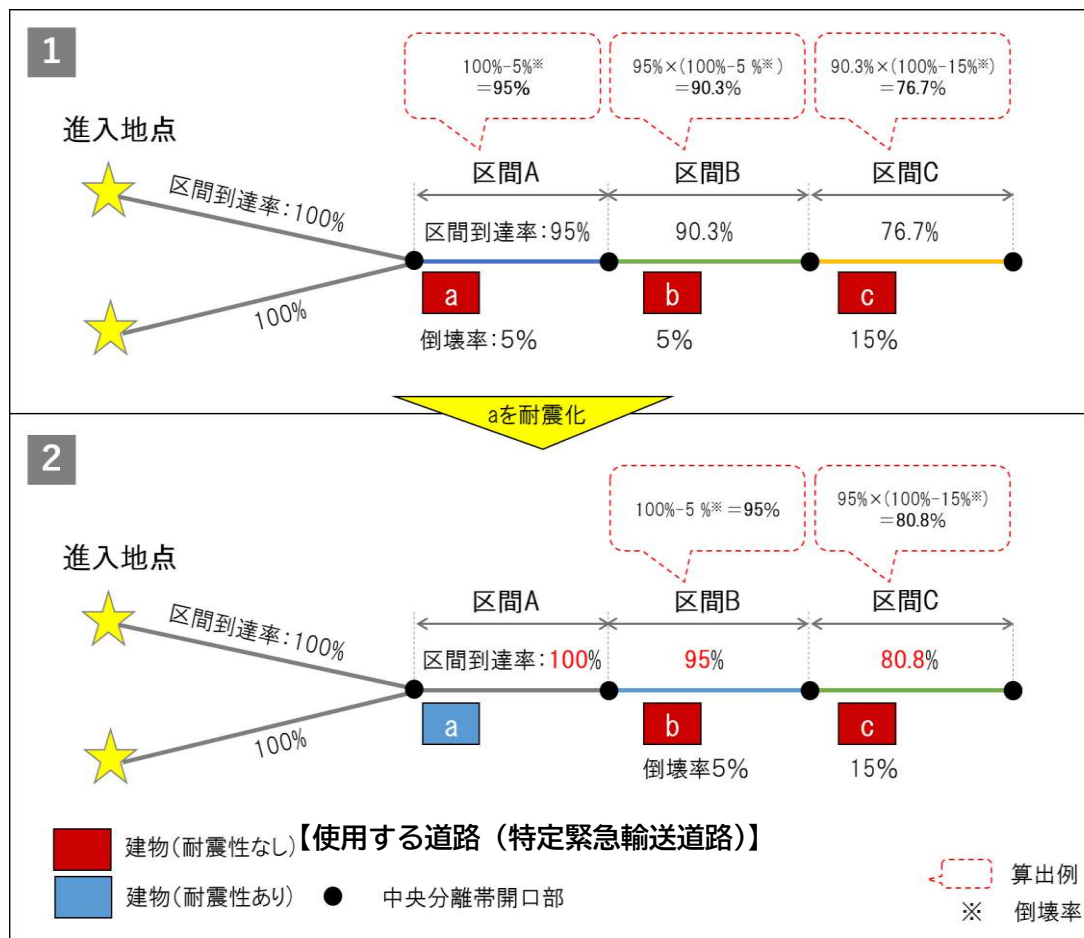
【通行イメージ】

## オ シミュレーションの結果と目標設定



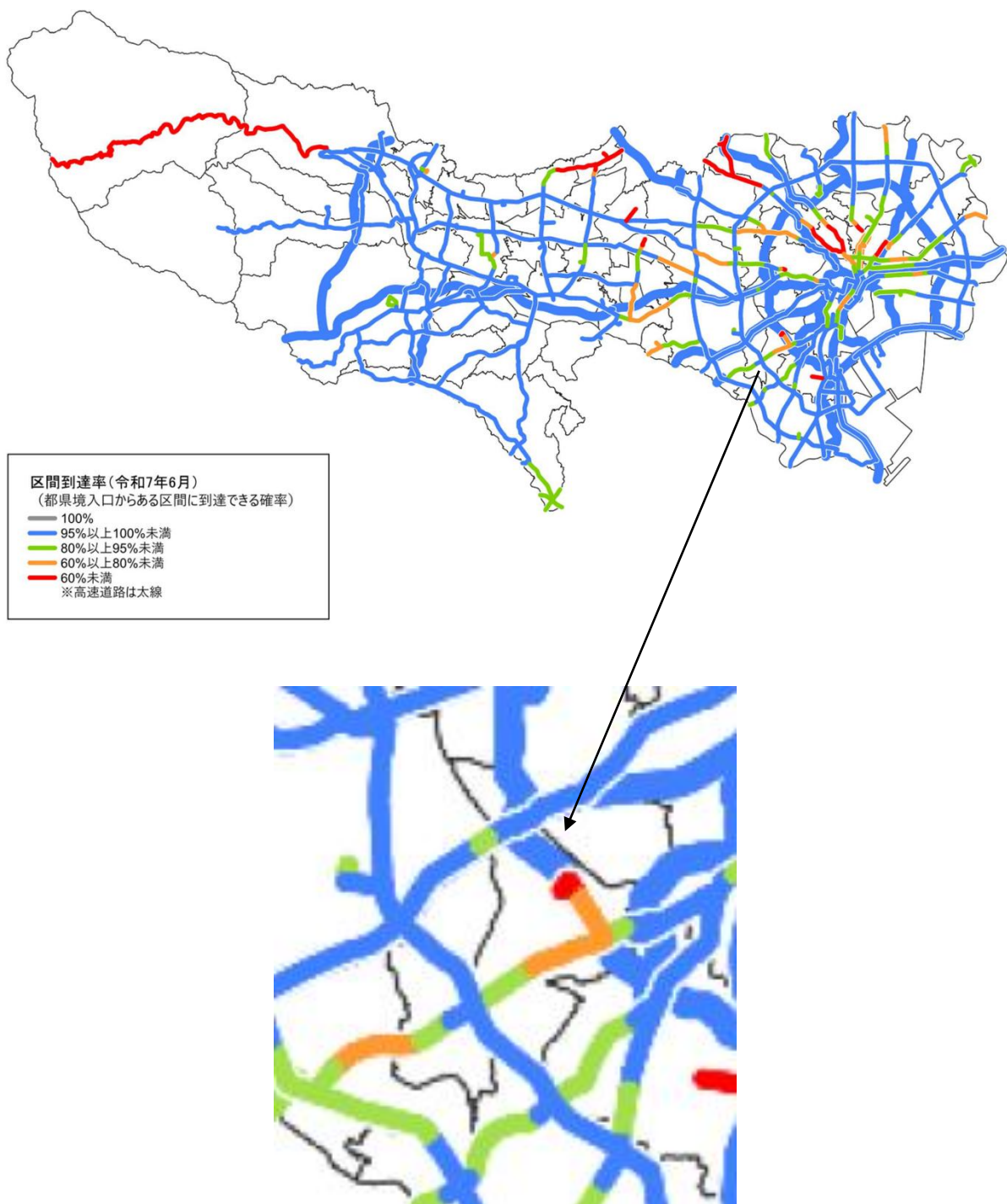
## (2) 区間到達率算出における耐震化の効果

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



## 【耐震化の効果のイメージ】

### (3) 区間到達率図(2025(令和7)年6月末時点)



出典：東京都「特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況の公表」