令和８年度庁議報告事項	
第１１回庁議（２０２６年９月１４日）	都市基盤部建築課

【件名】中野区耐震改修促進計画（改定素案）について

【要旨】「中野区耐震改修促進計画（令和４年３月一部改定）」の計画期間が令和８年度までとなっていることから、令和７年度末の耐震化の状況を再検証するとともに、近年の国の法改正及び「東京都耐震改修促進計画（令和８年３月改定）」との整合を図り、次期計画期間における目標及び施策を定めた「中野区耐震改修促進計画（改定素案）」を取りまとめたので、報告する。

１　計画の概要

（１）計画期間

令和９年度から令和１７年度まで

（２）構成

本計画は、次の事項で構成する。

・ 耐震化の実施に関する目標
・ 耐震化の促進を図るための施策
・ 耐震化を促進するための普及啓発
・ 関連施策の推進
・ その他耐震化の促進に関し必要な事項

（３）主な内容

別添１のとおり

２　中野区耐震改修促進計画（改定素案）

別添２のとおり

３　意見交換会の日程

中野区耐震改修促進計画（改定素案）について、区民等との意見交換会を次のとおり実施する。

■意見交換会の日程

日付	時間	場所
10月15日（木）	18時30分～20時00分	中野区役所本庁舎
10月17日（土）	10時00分～11時30分	中野区役所本庁舎

４　今後の予定

令和９年１月　中野区耐震改修促進計画（改定案）の作成及びパブリック・コメント手続の実施

３月　中野区耐震改修促進計画の改定

中野区耐震改修促進計画【概要版】　別添１

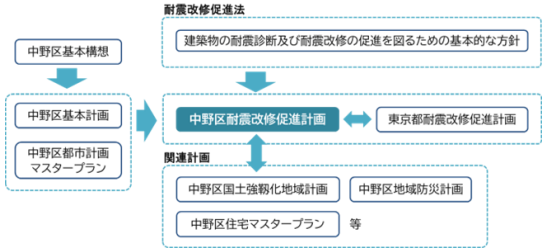
１　計画改定の背景と目的

住宅・建築物の耐震性の向上を図り、災害に強い安全なまちを実現するため、平成１９年１１月に「中野区耐震改修促進計画」を策定し、建築物の耐震化に取り組んできました。

今回の改定は、前回改定以降の国及び都の関係法令・計画の改定等との整合を図るとともに、令和７年度末の耐震化の状況を再検証し、今後４年間の年次計画を実施するための指針を見直すことで、耐震化の新たな目標とその達成に向けた施策を示し、建築物の耐震化をより計画的かつ総合的に促進するために行うものです。

２　計画の位置付け

本計画は、耐震改修促進法第６条第１項の規定に基づき策定しています。また、「中野区基本計画」「中野区地域防災計画」「中野区国土強靭化地域計画」等との整合を図ります。



３　対象区域と対象建築物

○対象区域　：中野区全域

○対象建築物：建築基準法における新耐震基準(昭和５６年６月１日施行)導入以前に建築された以下の建築物。なお、新耐震基準の木造住宅※1についても対象とします。

対象建築物	内　　容
（１）住宅	・戸建住宅、共同住宅など
（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 ・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
（３）防災上重要な区有建築物	・本庁舎、小中学校などの公共建築物
（４）地震発生時に通行障害を防ぐべき道路沿道建築物	・「特定緊急輸送道路」「一般緊急輸送道路」「区が指定する通行障害を防ぐべき道路」に接する一定高さ以上の建築物

※１　新耐震基準の木造住宅とは、昭和５６年６月１日から平成１２年５月３１日までに工事に着手した２階建て以下の在来軸組工法による木造住宅をいいます。

地震発生時に通行障害を防ぐべき道路

４　計画期間と検証年次

本計画は、令和９年度から令和１７年度までを計画期間とし、目標値の設定や耐震化へ向けた取組を行います。また、社会情勢の変化や計画の実施状況に適切に対応するため、定期的に検証を行い、必要に応じて施策の見直しや計画の改定を行います。

なお、「第２章　耐震化の実施に関する目標」及び「第３章　耐震化の促進を図るための施策」では、原則、令和９年度から令和１２年度までの４年間の年次計画を示します。

５　想定する地震の規模・被害の状況

「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）における多摩東部直下地震（マグニチュード７．３、冬の１８時、風速８ｍ/秒）

中野区内の被害想定

死者数	３３人
負傷者数	２，３０１人
建物全壊棟数	１，０３６棟

６　耐震化の現状と目標

対象建築物		耐震化率		
		令和７年度末	令和１２年度末	令和１７年度
（１）住宅		９３．６％	９７％	１００％
（２）民間特定建築物		９２．７％	９５％	耐震性が不十分な建築物をおおむね解消
（３）防災上重要な区有建築物		１００％	－	－
（４）地震発生時に通行障害を防ぐべき道路沿道建築物	特定緊急輸送道路	９２．２％	耐震性が不十分な建築物をおおむね解消	※２
	一般緊急輸送道路	８７．５％	耐震性が不十分な建築物をおおむね解消	※２
	区が指定する道路	８８．６％	９５％	耐震性が不十分な建築物をおおむね解消

※２　特定緊急輸送道路沿道建築物及び一般緊急輸送道路沿道建築物の令和１３年度以降の目標については、令和１２年度の改定時に定めます。

7　耐震化の促進を図るための施策

令和１２年度末の耐震化率の目標達成に向けて、以下の取組を推進します。

(1)基本的な取組方針

〇自助・共助・公助の原則を踏まえ、建物所有者による主体的な耐震化の促進
〇情報提供、技術的支援及び財政的支援による耐震化の促進
〇関係団体との連携による耐震診断及び耐震改修等の促進

(2)耐震化を図るための主な取組

①住宅

《主な取組》
・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ための相談体制の整備や情報提供
・木造住宅に対する無料耐震診断及び建替え・除却、耐震補強への財政的支援
・新耐震基準の木造住宅に対する耐震補強への財政的支援
・非木造住宅に対する耐震診断及び耐震化（補強設計・耐震補強・除却・建替え）への財政的支援
・共同住宅（分譲マンションを含む）の耐震診断及び耐震改修等への財政的支援並びに耐震診断実施に向けた助言及び誘導
・耐震フォーラムの開催、戸別訪問及び耐震対策チラシ配布等による普及啓発

②民間特定建築物

《主な取組》
・民間特定建築物の耐震化を促進するため、所有者への相談対応や情報提供
・要緊急安全確認大規模建築物については、東京都と連携し、耐震改修を促進

③地震発生時に通行障害を防ぐべき道路沿道建築物

《主な取組》
・建築物の倒壊により緊急車両の通行や区民の避難の妨げになるおそれのある道路の指定
・特に重要な道路の沿道の対象建築物に対する公共的観点からの必要な支援
・緊急輸送道路等沿道建築物の所有者に対し、耐震改修促進法に基づく指導及び助言
・耐震化助成制度に関するパンフレットや耐震対策チラシ配布等による普及啓発及び情報提供

ア　特定緊急輸送道路沿道建築物
・耐震改修等に係る助成制度を活用した耐震化の促進
・特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対し、個別訪問による耐震化に関するアドバイス等の支援

イ　一般緊急輸送道路沿道建築物
・耐震診断・耐震改修等への財政的支援による所有者負担の軽減

ウ　区が指定する通行障害を防ぐべき道路沿道建築物
・耐震診断・耐震改修等への財政的支援による所有者負担の軽減

8　耐震化の促進を図るための環境整備、普及啓発、関連施策の推進

・区の相談体制の充実及びホームページやパンフレット等を活用した情報提供
・耐震相談窓口の整備や耐震診断士、耐震改修施工者及び中野区耐震改修促進協議会の活用
・耐震対策チラシの戸別配布等による耐震化の普及啓発
・危険性が高いブロック塀等の所有者・管理者に対する啓発及び改善指導
・ブロック塀等撤去工事助成の活用による安全対策の推進

9　その他耐震化の促進に関し必要な事項

・東京都等と連携した協議会への参画
・中野区耐震改修促進協議会と連携した木造住宅等耐震化促進の継続的な取組

別添２

中野区耐震改修促進計画

（改定素案）

令和8（2026）年9月

中　野　区

目　次

第１章　はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２
１　計画の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２
２　対象区域と対象建築物・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３
３　計画期間と検証年次・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９

第２章　耐震化の実施に関する目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０
１　想定する地震の規模・被害の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０
２　耐震化の現状と課題について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２
３　耐震化の目標設定の考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２０

第３章　耐震化の促進を図るための施策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２４
１　基本的な取組方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２４
２　重点的に取り組むべき施策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２５
２－１　住宅の耐震化・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２５
２－２　民間特定建築物の耐震化・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２８
２－３　防災上重要な区有建築物の耐震化・・・・・・・・・・・・・・・２９
２－４　地震発生時に通行障害を防ぐべき道路沿道建築物の耐震化・・２９
３　耐震化を促進するための環境整備・・・・・・・・・・・・・・・・・・３３

第４章　耐震化を促進するための普及啓発・・・・・・・・・・・・・・・・・・３５
１　「中野区防災地図」の作成と公表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３５
２　相談体制の整備と情報提供の充実・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３６

第５章　関連施策の推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３７
１　地震時の安全対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３７

第６章　その他耐震化の促進に関し必要な事項・・・・・・・・・・・・・・・・４０
１　関係者による協議会等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４０

資料１　中野区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム・・・・・・・・　４１

資料２　都における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化等と今後の取組（参考）・４５

資料３　兵庫県南部地震以降の大規模な地震の規模と主な被害の状況・・・・４９

第１章　はじめに

１　計画の概要

（１）計画改定の背景と目的

平成７年１月に発生した阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、国は同年１０月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成７年法律第１２３号。以下「耐震改修促進法」という。）」を制定し、建築物の地震に対する安全性を確保するため、建築物の耐震化に取り組んできました。

東京都（以下「都」という。）では、平成１９年３月に「東京都耐震改修促進計画」を策定し、その後も改定を重ねながら耐震化を推進しています。

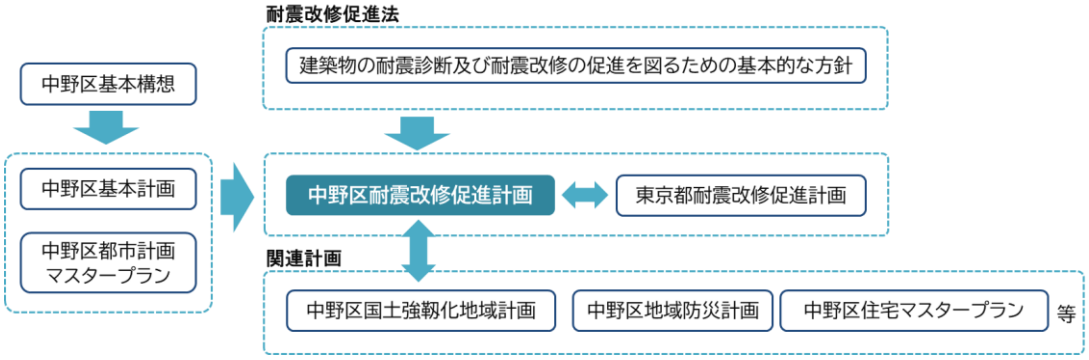
区では、住宅・建築物の耐震性の向上を図ることにより、震災から区民の生命と財産を守るとともに、災害に強い安全なまちを実現することを目的として、平成１９年１１月に「中野区耐震改修促進計画」を策定し、建築物の耐震化に取り組んできました。今回の改定は、前回改定以降の国及び都の関係法令・計画の改定等との整合を図るとともに、令和７年度末の耐震化の状況を再検証し、今後４年間の年次計画を実施するための指針を見直すことで、耐震化の新たな目標とその達成に向けた施策を示し、建築物の耐震化をより計画的かつ総合的に促進するために行うものです。

（２）主な改定内容（新たな目標）

・住宅については、令和１２年度末までに耐震化率を９７％、令和１７年度までに耐震化率を１００％とすることを目標とします。
・民間特定建築物については、令和１２年度末までに耐震化率を９５％、令和１７年度までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標とします。
・特定緊急輸送道路沿道建築物及び一般緊急輸送道路沿道建築物については、令和１２年度末までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標とし、区が指定する通行障害を防ぐべき道路沿道建築物については、令和１２年度末までに耐震化率を９５％、令和１７年度までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標とします。

（３）計画の位置付け

本計画は、耐震改修促進法第６条第１項の規定に基づき策定するものであり、「東京都耐震改修促進計画」、「中野区基本計画」及び「中野区地域防災計画」等との整合を図り定めるものとします。



【図－１】中野区耐震改修促進計画の位置付け

２　対象区域と対象建築物

本計画の対象区域は、中野区全域とします。

本計画の対象とする建築物は、原則として建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）における新耐震基準※1導入以前に建築された建築物のうち、【表－１】に示すものとします。

なお、新耐震基準の木造住宅※2についても対象とします。

【表－１】耐震改修促進計画の対象建築物

種　　類	内　　容	耐震改修促進法上の取り扱い
（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（第３号は「（４）地震発生時に通行障害を防ぐべき道路沿道建築物」に含む）
要緊急安全確認大規模建築物	・耐震診断が義務付けされている建築物 ・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）防災上重要な区有建築物	・本庁舎、小中学校などの公共建築物	
（４）地震発生時に通行障害を防ぐべき道路※3沿道建築物		
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されている建築物	耐震改修促進法第７条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
区が指定する通行障害を防ぐべき道路沿道建築物	・「区が指定する通行障害を防ぐべき道路」の沿道建築物	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
通行障害建築物となる組積造の塀	・特定緊急輸送道路に接する建物に附属する一定長さ・高さを超える組積造の塀（補強コンクリートブロック造の塀を含む）	耐震改修促進法第７条に定める要安全確認計画記載建築物

※新耐震基準の木造住宅を含む

※1　新耐震基準とは、建築基準法の改正により昭和５６年６月１日に導入された耐震基準です。建築基準法の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（震度５強程度）に対しては、構造体を無被害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震（震度６強程度）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としています。

※2　新耐震基準の木造住宅とは、昭和56年6月1日から平成12年5月31日までに工事に着手した2階建て以下の在来軸組工法による木造住宅をいいます。

※3　本計画において、「特定緊急輸送道路」、「一般緊急輸送道路」及び「区が指定する通行障害を防ぐべき道路」を「地震発生時に通行障害を防ぐべき道路」とします。

（１）住宅

地震による住宅の倒壊等を防ぐことは、そこで暮らす住民の生命と財産を守るだけではなく、倒壊住宅による道路閉塞を防止することで、円滑な消火活動を可能とし、火災延焼の抑止にもつながります。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ります。こうしたことから、住宅の耐震化を推進していく必要があります。

（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、倒壊建築物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ります。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ります。こうしたことから、特定建築物は着実に耐震化を図る必要があります。

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、要安全確認計画記載建築物と同様に耐震診断の実施を義務付けています。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」と位置付けています。

これらのうち【表－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きます。

（３）防災上重要な区有建築物

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ます。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す。

このことから、東京都震災対策条例第１７条及び同施行規則第８条に位置付けられた建築物、特定建築物の要件を満たす建築物、多数の区民が利用する建築物、その他防災上重要な建築物について、率先して耐震化を図ることが不可欠です。

なお、防災上重要な区有建築物については、すべて耐震性を満たしています。

【表－２】特定建築物一覧表

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">用　　途</th><th colspan="2">特定既存耐震不適格建築物※4</th><th rowspan="2">要緊急安全確認大規模建築物※6の規模要件
（耐震改修促進法附則第3条）</th></tr>
<tr><th>規模要件
（耐震改修促進法第14条）</th><th>指示※5対象となる規模要件
（耐震改修促進法第15条）</th></tr>
<tr><td rowspan="2">学校</td><td>小中学校、義務教育学校、中等教育学校の前期課程又は特別支援学校</td><td>階数2以上かつ1,000㎡以上
（屋内運動場の面積を含む）</td><td>階数2以上かつ1,500㎡以上
（屋内運動場の面積を含む）</td><td>階数2以上かつ3,000㎡以上
（屋内運動場の面積を含む）</td></tr>
<tr><td>上記以外の学校</td><td>階数3以上かつ1,000㎡以上</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">体育館（一般公共の用に供されるもの）</td><td>階数1以上かつ1,000㎡以上</td><td>階数1以上かつ2,000㎡以上</td><td>階数1以上かつ5,000㎡以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">ボーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設</td><td rowspan="11">階数3以上かつ1,000㎡以上</td><td rowspan="5">階数3以上かつ2,000㎡以上</td><td rowspan="5">階数3以上かつ5,000㎡以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">病院、診療所</td></tr>
<tr><td colspan="2">劇場、観覧場、映画館、演芸場</td></tr>
<tr><td colspan="2">集会場、公会堂</td></tr>
<tr><td colspan="2">展示場</td></tr>
<tr><td colspan="2">卸売市場</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">百貨店、マーケット、その他の物品販売業を営む店舗</td><td rowspan="2">階数3以上かつ2,000㎡以上</td><td rowspan="2">階数3以上かつ5,000㎡以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">ホテル、旅館</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸住宅（共同住宅に限る）、寄宿舎、下宿</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">事務所</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等に類するもの</td><td rowspan="2">階数2以上かつ1,000㎡以上</td><td rowspan="2">階数2以上かつ2,000㎡以上</td><td rowspan="2">階数2以上かつ5,000㎡以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td colspan="2">幼稚園、幼保連携型認定こども園、保育所</td><td>階数2以上かつ500㎡以上</td><td>階数2以上かつ750㎡以上</td><td>階数2以上かつ1,500㎡以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">博物館、美術館、図書館</td><td rowspan="9">階数3以上かつ1,000㎡以上</td><td rowspan="5">階数3以上かつ2,000㎡以上</td><td rowspan="5">階数3以上かつ5,000㎡以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">遊技場</td></tr>
<tr><td colspan="2">公衆浴場</td></tr>
<tr><td colspan="2">飲食店、キャバレー、料理店等に類するもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行等に類するサービス業を営む店舗</td></tr>
<tr><td colspan="2">工場（危険物の貯蔵場又は処理場を除く）</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">車両の停車場等で旅客の乗降又は待合の用に供するもの</td><td rowspan="3">階数3以上かつ2,000㎡以上</td><td rowspan="3">階数3以上かつ5,000㎡以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物</td></tr>
<tr><td colspan="2">危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物</td><td>政令で定める数量以上の危険物を貯蔵、処理するすべての建築物</td><td>500㎡以上</td><td>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）</td></tr>
</table>

※4　要緊急安全確認大規模建築物の規模要件に該当するものは含みません。また、本計画においては、耐震改修法第１４条第３号の通行障害建築物は、一般緊急輸送道路沿道建築物及び区が指定する通行障害を防ぐべき道路沿道建築物として別に扱うため、特定建築物からは除きます。

※5　耐震改修促進法第１５条第２項に基づく指示をいいます。

※6　耐震改修促進法附則第３条による耐震診断実施の義務付け建築物をいいます。

（４）地震発生時に通行障害を防ぐべき道路

地震発生時に通行障害を防ぐべき道路は、大地震の発生時に救急救命活動や緊急支援物資の輸送の大動脈となる道路です。このため、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す。

平成２３年４月、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（以下「耐震化推進条例」という。）」を施行し、緊急輸送道路の建築物の耐震化を重点的に推進しています。また、平成２６年４月から、耐震改修促進法に基づく取組をあわせて行い、耐震化を推進しています。

① 地震発生時に通行障害を防ぐべき道路の指定

緊急輸送道路は、都により阪神・淡路大震災での教訓を踏まえて指定されています。このうち、耐震化推進条例に基づき、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ものを「一般緊急輸送道路」といいます。

また、本計画において、耐震改修促進法第６条第３項第２号に規定する通行障害を防ぐべき道路を指定しています。（第３章２－４参照）

【表－３】地震発生時に通行障害を防ぐべき道路の定義

区　　分	内　　容
特定緊急輸送道路	主要な防災拠点、空港や港湾などを結ぶ道路及び他県からの緊急物資や救援活動の受入れのための広域的な道路ネットワークを構築し、特に沿道の建築物の耐震化を図る必要がある道路
一般緊急輸送道路	上記以外の緊急輸送を担う道路
区が指定する通行障害を防ぐべき道路	中野区地域防災計画に位置付けられている道路障害物除去路線のうち区が定めた道路

② 耐震化すべき沿道建築物の定義

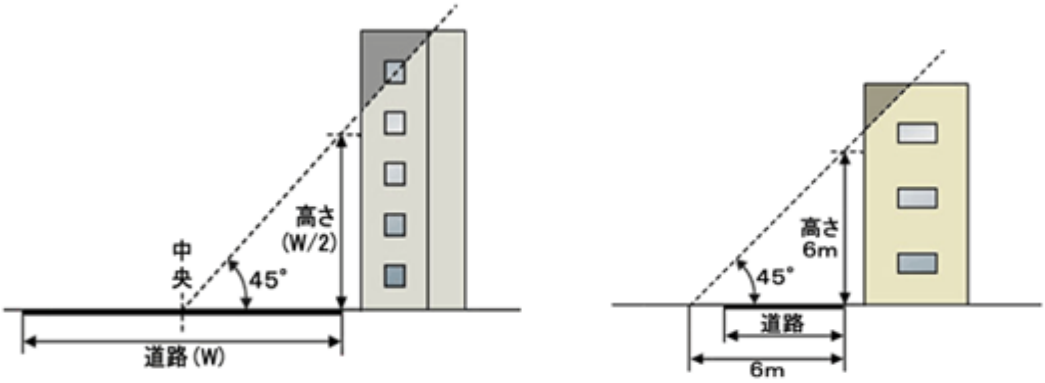
震災時において、地震発生時に通行障害を防ぐべき道路の機能を確保するため、倒壊する危険性が高く、倒壊した場合に道路を閉塞する可能性が高い建築物について耐震化を図る必要があります。このことから、耐震改修促進法及び耐震化推進条例では【図－２】に示す建築物（以下「沿道建築物」という。）の耐震化を推進することとしています。

通行障害を防ぐべき道路に敷地が接する建築物のうち、次のすべ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

・高さが概ね道路幅員の１／２以上の建築物

前面道路が幅員１２ｍを超える場合　　前面道路が１２ｍ以下の場合



【図－２】耐震化すべき沿道建築物の定義

③ 通行障害建築物となる組積造の塀

平成３１年１月の耐震改修促進法施行令等の改正により、建築物に附属する組積造の塀が通行障害建築物に追加されました。【図－３】に示す規模の組積造の塀（補強コンクリートブロック造の塀を含む）は耐震改修促進法第７条第３号に定める要安全確認計画記載建築物に該当し、耐震診断が義務付けられています。

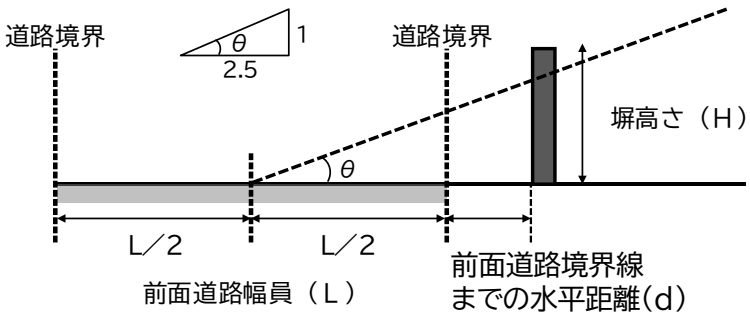
なお、区内には対象となる規模の組積造の塀はありません。

特定緊急輸送道路に敷地が接する建築物に附属する組積造の塀のうち、次のすべてに該当する塀

・新耐震基準導入以前に建築された建築物

・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



$$H > \frac{\frac{L}{2} + d}{2.5}$$

のとき、高さ要件に該当

【図－３】通行障害建築物となる組積造の塀

④ 沿道建築物の所有者と占有者の責務

地震により当該沿道建築物が倒壊し、地震発生時に通行障害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、耐震化推進条例では【表－４】のとおり、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、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ます。

【表－４】沿道建築物の所有者と占有者の責務

区　　分	内　　容	根 拠 条 文
特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者	沿道建築物の耐震診断を実施し、その結果を知事に報告しなければならない。〈義務〉	耐震化推進条例第１０条第１項及び第２項
	沿道建築物の耐震診断を実施し、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〉	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〉	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〉	耐震化推進条例第１０条第５項
特定緊急輸送道路沿道建築物の占有者	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〉	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の所有者	沿道建築物の耐震化に努めなければならない。〈努力義務〉	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
区が指定する通行障害を防ぐべき道路沿道建築物の所有者	沿道建築物の耐震化に努めなければならない。〈努力義務〉	耐震改修促進法第１４条第１項第３号

３　計画期間と検証年次

本計画は、令和９年度から令和１７年度までを計画期間とし、目標値の設定や耐震化へ向けた取組を行います。また、社会情勢の変化や計画の実施状況に適切に対応するため、定期的に検証を行い、必要に応じて施策の見直しなど計画の改定を行います。

なお、「第２章 耐震化の実施に関する目標」及び「第３章 耐震化の促進を図るための施策」では原則、令和９年度から令和１２年度までの４年間の年次計画を示します。

第２章　耐震化の実施に関する目標

１　想定する地震の規模・被害の状況

（１）想定する地震の規模は、多摩東部直下地震（マグニチュード７．３）、発生は冬の夕方１８時とします。

（２）被害の状況は、「首都直下地震等による東京の被害想定報告書」（東京都防災会議、令和4年5月）に基づき想定します。

（１）想定する地震の規模

本計画で想定する地震は、都心南部直下地震及び多摩東部直下地震（いずれもマグニチュード（以下「M」という。）７．３）、立川断層帯地震（M７．４）、大正関東地震（M８）のうち、多摩東部直下地震（M７．３）とします。地震の発生は冬の夕方１８時と想定します。なお、区内の震度分布では最大で震度６強とされています。この地震は令和４年５月策定の東京都防災会議「首都直下地震等による東京の被害想定報告書」が想定した地震のうち、中野区に大きな被害を及ぼすものとされています。

（２）想定する人的被害・建物被害の状況

都全域及び区内における被害想定は、【表－５】【表－６】【表－７】のとおりです。

【表－５】東京都における地震の規模・被害の想定

想定する地震	建物被害による死者数	負傷者数 （ ）内:うち重傷者数	建物全壊棟数
多摩東部直下地震M7.3 （冬の5時、風速8m/s）	4,079人	79,337人 （8,259人）	70,108棟
多摩東部直下地震M7.3 （冬の12時、風速8m/s）	1,874人	69,865人 （7,715人）	70,108棟
多摩東部直下地震M7.3 （冬の18時、風速8m/s）	2,593人	81,609人 （11,441人）	70,108棟

（出典：「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）

【表－６】中野区における地震の規模・被害の想定

想定する地震	建物被害による死者数	負傷者数 ( )内:うち重傷者数	建物全壊棟数
多摩東部直下地震M7.3 （冬の5時、風速8m/s）	60人	1,503人 （131人）	1,036棟
多摩東部直下地震M7.3 （冬の12時、風速8m/s）	24人	1,220人 （185人）	1,036棟
多摩東部直下地震M7.3 （冬の18時、風速8m/s）	33人	2,301人 （576人）	1,036棟

（出典：「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）

【表－７】中野区における人的・建物被害の想定

項　　目		多摩東部直下地震 M7.3 （冬の18時、風速8m/s）
建物	全壊棟数	1,036　棟
火災	火災件数	11　件
	焼失棟数（倒壊建物含）	1,328　棟
死者	ゆれ/液状化/建物被害	33　人
	急傾斜地崩壊	0　人
	火災	27　人
	ブロック塀等	35　人
	屋外落下物	0　人
	計※	95　人
負傷者	発生数	2,301　人
帰宅困難者	発生数	56,532　人
避難者の発生	発生数	48,402　人
避難所生活者	発生数	32,268　人
エレベーター停止台数	発生数	397　台
災害時要配慮者	死者数	65　人
自力脱出困難者	発生数	303　人
震災廃棄物	発生量	40　万ｔ

※小数点以下の四捨五入により、合計値は合わないことがあります。

（出典：「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）

２　耐震化の現状と課題について

（１）住宅については、約９４％が耐震性を満たしていると推計されます。

（２）民間特定建築物※7については、約９３％が耐震性を満たしていると推計されます。

（３）防災上重要な区有建築物については、１００％が耐震性を満たしています。

（４）地震発生時に通行障害を防ぐべき道路の沿道建築物については、約８９％が耐震性を満たしていると推計されます。

（１）住宅

【基礎的データ】

・令和５年度住宅・土地統計調査を基に推計した令和７年度末現在の区内の住宅総数は、約１９万２千戸あります。

【これまでの取組】

・令和８年度末の耐震化率※8１００％を目標として、耐震化推進に取り組んできました。

・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、相談体制の整備や情報提供など必要な環境整備や技術的支援を行ってきました。

・とりわけ、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、地震発生により住宅が倒壊した場合には、道路の閉塞等により消火活動や避難が困難となります。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建替え等の支援を行ってきました。また、令和２年度からは区内全域において、木造住宅の耐震補強への支援を実施しており、令和７年度からは新耐震基準の木造住宅への耐震補強に対する支援も開始しました。

・共同住宅（分譲マンション含む）については、戸建住宅に比べ規模が大きく、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います。このため、耐震診断や耐震改修等のための財政的支援を行うとともに、耐震診断実施に向けた助言や誘導等を実施し、耐震化を促進してきました。

・耐震フォーラムの開催、戸別訪問、耐震対策チラシの戸別配布等により耐震化に関する普及啓発を実施してきました。

※7　本計画において「民間特定建築物」とは、耐震改修促進法第14条第1号に定める特定既存不適格建築物（住宅を除く）のうち民間が所有する建築物のことです。

※8　耐震化率とは、耐震性を有する住宅（建築物）数（昭和57年以降の建築物数＋昭和56年以前の建築物のうち、耐震性を満たす建築物数）が住宅（建築物）数（昭和57年以降の建築物数＋昭和56年以前の建築物数）に占める割合です。

【耐震化の現状】

・令和７年度末時点の区内住宅総数約１９万２千戸のうち、約１８万戸（９４％）の住宅が必要な耐震性※9を満たしていると推計されます。一方、約１万２千戸（６％）の住宅は必要な耐震性が不十分であると推計されます。

・そのうち木造住宅では９２．３％、マンション等の非木造住宅では９４．１％が耐震性を満たしていると見込まれます。

【表－８】住宅の耐震化の現状（戸数ベース）

（単位：戸）

用途区分	構造	昭和５６年以前の住宅	昭和５７年以降の住宅	住宅合計	耐震性を満たす住宅	耐震性が不十分な住宅	耐震化率（令和７年度末）
		A	B	A＋B＝C	D	C－D	D／C
戸建住宅	木造	6,571	23,676	30,247	26,716	3,531	88.3%
	非木造	459	2,905	3,364	3,207	157	95.3%
	計	7,030	26,581	33,611	29,923	3,688	89.0%
集合住宅	木造	4,255	24,875	29,130	28,069	1,061	96.4%
	非木造	19,136	110,308	129,444	121,780	7,664	94.1%
	計	23,391	135,183	158,574	149,849	8,725	94.5%
住宅数	木造	10,826	48,551	59,377	54,785	4,592	92.3%
	非木造	19,595	113,213	132,808	124,987	7,821	94.1%
	計	30,421	161,764	192,185	179,772	12,413	93.6%

【表－９】住宅の耐震化の現状（棟数ベース）

（単位：棟）

用途区分	構造	昭和５６年以前の住宅	昭和５７年以降の住宅	住宅合計	耐震性を満たす住宅	耐震性が不十分な住宅	耐震化率（令和７年度末）
		A	B	A＋B＝C	D	C－D	D／C
戸建住宅	木造	6,571	23,676	30,247	26,716	3,531	88.3%
	非木造	459	2,905	3,364	3,207	157	95.3%
	計	7,030	26,581	33,611	29,923	3,688	89.0%
集合住宅	木造	1,127	6,587	7,714	7,433	281	96.4%
	非木造	2,019	11,637	13,656	12,848	808	94.1%
	計	3,146	18,224	21,370	20,281	1,089	94.9%
住宅数	木造	7,698	30,263	37,961	34,149	3,812	90.0%
	非木造	2,478	14,542	17,020	16,055	965	94.3%
	計	10,176	44,805	54,981	50,204	4,777	91.3%

※9　必要な耐震性とは、木造建築物の耐震性を表す指標（総合評点）1.0以上、非木造建築物の耐震性を表す指標（Is 値）0.6以上あれば耐震性があると判断しています。

【課題】

・これまで、計画において目標としていた令和８年度末の耐震化率１００％を達成するためには、令和２年度末の耐震化率９０．３％から９．７％上昇する必要がありましたが、住宅着工数の減少などにより、令和７年度末の耐震化率は９３．６％であり、５年間で３．３％の上昇にとどまっています。

・目標の耐震化率を達成するためには、これまでよりも早いペースで耐震化を進める必要があります。

・そのためには、所有者自らが取り組むべき問題という意識を高めることが不可欠であり、引き続き、普及啓発を推進するとともに、相談体制の充実を図る必要があります。

・区は建物所有者が耐震化に取り組みやすい環境整備として、区民に対する相談体制の整備や都と情報共有する必要があります。

・建物所有者の取組を促進し、地域住民の生命と財産を保護するためには、区民にとって身近な存在である区の役割が極めて重要であり、相談体制の充実や普及啓発の更なる推進などの支援強化について都と連携していくことが必要です。

≪木造住宅密集地域における住宅≫

・区内の不燃化特区の指定を受けた地域では、建替えによる住宅の不燃化・耐震化に加え、建替えに至らない住宅については耐震改修等を促進するとともに、震災時において緊急車両の通行や避難が可能となる道路の整備を推進し、防災性の向上を目指しています。

≪分譲マンション≫

・耐震診断の実施に必要である構造図や構造計算書などの設計図書を保管していないマンションも多く、図面復元には相当の費用を要するため、耐震診断の実施に至らない要因となっています。

・耐震診断や耐震改修等についての助成を実施していますが、合意形成の難しさから実施に向けた取組が遅れています。

・マンションの耐震化の一層の促進を図るため、管理組合等に対する普及啓発や支援を強化するとともに、公共性・公益性等の観点から対象を重点化し、集中的に支援を行うなど、効率的、重点的に耐震化を進めていく必要があります。

（２）民間特定建築物

【これまでの取組】

・令和８年度末の耐震化率９５％を目標として、耐震化推進に取り組んできました。

・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、相談体制の整備や情報提供など必要な技術的支援を行ってきました。

・耐震改修促進法により、平成２７年１２月末を期限に耐震診断の実施が義務付けられていた要緊急安全確認大規模建築物については、都と連携し、所有者に耐震改修等の実施を働きかけています。

【耐震化の現状】

・令和５年１月末の定期調査報告※10等を基に推計した令和７年度末現在の区内の民間特定建築物は、２８６棟あります。

・都の耐震化率の推計方法に準じて算定すると、このうち、２６５棟（９２．７%）の建築物が必要な耐震性を満たしていると推計されます。一方、２１棟（７．３%）の建築物が必要な耐震性が不十分であると推計されます。

【表－１０】民間特定建築物の耐震化の現状　（単位：棟）

種　　別	昭和56年以前の建築物	昭和57年以降の建築物	民間特定建築物合計	耐震性を満たす建築物	耐震性が不十分な建築物	耐震化率（令和7年度末）
	A	B	A+B=C	D	C−D	D／C
防災上重要な建築物のうち小中学校・病院※11	10	12	22	22	0	100%
災害時要配慮者が利用する建築物（社会福祉施設等※12）	4	53	57	57	0	100%
不特定多数の者が利用する建築物（ホテル、百貨店、映画館、物販店舗等）	37	62	99	81	18	81.8%
その他の建築物（その他学校、事務所飲食店等）	16	92	108	105	3	97.2%
合　　計	67	219	286	265	21	92.7%

※令和５年度の定期調査報告を基に都の耐震化率の推計方法を用いて算定した推計です。

【課題】

≪要緊急安全確認大規模建築物≫

・耐震性が不十分な建築物について、建物所有者への指導・助言等様々な方策により、耐震改修等への実施に向けた取組を行う必要があります。

※10　定期調査報告とは、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建築物の所有者が、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です。本計画では、定期調査報告により把握した建築物を特定建築物として推計しました。

※11　防災上重要な建築物のうち小中学校・病院とは、中野区地域防災計画の中で小中学校は「指定避難所」、病院は「災害拠点病院等」として位置付けている施設です。

※12　災害時要配慮者が利用する建築物で、社会福祉施設等とは、中野区地域防災計画の中で「二次避難所」として位置付けている施設です。

（３）防災上重要な区有建築物

【これまでの取組】

・防災上重要な区有建築物については、平成２４年に改定した中野区区有施設耐震改修計画に基づき対象となった施設の耐震化を推進し、平成２８年３月をもってすべて完了しました。

（４）地震発生時に通行障害を防ぐべき道路沿道建築物

① 特定緊急輸送道路沿道建築物

【これまでの取組】

・平成２３年３月に耐震化推進条例が制定され、沿道の対象建築物の所有者に対して耐震診断を義務付けるとともに、令和８年度末の耐震化率１００％を目標として、耐震診断や改修等の実施を働きかけてきました。

・これまでの耐震化のための財政的支援に加え、平成２４年４月からは耐震診断については原則負担なし、改修等についても最大で工事費用の９割を助成するなど、支援の拡充を図ってきました。

【耐震化の現状】

・令和７年度末時点で、９２．２％が耐震性を満たしていると見込まれます。

・耐震性が不十分な建築物として７６棟が存在しています。この内訳として、未診断のものが３棟、耐震診断の結果、耐震性が不十分なものが７３棟あります。

【課題】

・区内の特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震性が不十分な建築物をおおむね解消するには、指導・助言等を通じて、耐震改修等の実施に向けた取り組みを重点的に推進していくことが必要です。

・この目標を達成するには、年間にして約１５棟に相当する耐震改修等を行う必要があります。しかしながら、特定緊急輸送道路沿道建築物は、耐震診断がほぼ完了していますが、対象建築物の中には耐震改修工事等を行っていない建築物があります。特に倒壊の危険性の高い建築物（Is 値が 0.3 未満相当の建築物）は、早期に耐震化を図る必要があります。

・実効性を確保するためには、耐震診断、補強設計、耐震改修助成制度の期間や助成額などの見直しを定期的に行う必要があります。

・耐震診断や耐震改修等の実施に向け、これまでと同様、所有者等への支援や指導・助言など様々な方策により、推進していくことが必要です。

≪耐震診断≫

・令和７年３月末時点で、旧耐震基準の建築物の３棟について耐震診断が実施されていない

ことから、早期にすべての建築物で耐震診断が実施されるよう、指導等を行っていく必要があります。

≪耐震改修等≫

・耐震性が不十分な建築物をおおむね解消に向け、引き続き、建物所有者への支援や都と連携した指導・助言等様々な方策により、耐震化を推進していくことが必要です。
・都が実施した耐震改修等を実施していない建築物の所有者へのアンケート調査において「耐震化を実施する予定なし」と回答した所有者に対しては、都と連携し、改めて特定緊急輸送道路の位置付けや耐震化等の重要性を啓発していくことが今後も必要です。
・耐震診断実施の後、耐震改修等の耐震化に着手するためには、工法や工事の影響、費用等についての比較検討が必要であり、こうした検討に対しても支援していくことが必要です。

② 一般緊急輸送道路沿道建築物

【これまでの取組】

・平成２３年３月に耐震化推進条例が制定され、令和８年度末の耐震化率１００％を目標として、耐震診断や耐震改修等の実施について都と連携し、働きかけてきました。
・これまでも耐震化のための財政的支援を行ってきており、耐震診断や耐震改修等に要する費用の所有者負担軽減を図ってきたところです。

【耐震化の現状】

・令和７年度末時点で、８７．５％が耐震性を満たしていると見込まれます。
・耐震性が不十分な建築物として１７４棟が存在しています。

【課題】

・「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。以下「国の基本方針」という。)」に示された指標を基に、令和１２年度末までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消として施策を推進します。
・この目標を達成するには、年間にして約３５棟に相当する耐震改修等を行う必要があります。しかしながら、一般緊急輸送道路沿道建築物については、特定緊急輸送道路沿道建築物と異なり、耐震化状況の報告が義務付けられていないため、耐震診断の実施が課題となっています。

・実効性を確保するためには、耐震診断、補強設計、耐震改修助成制度の期間や助成額などの見直しを定期的に行う必要があります。
・耐震診断や耐震改修等の実施に向け、これまでと同様、所有者等への支援や指導・助言など様々な方策により、推進していくことが必要です。

③ 区が指定する通行障害を防ぐべき道路沿道建築物

【これまでの取組】

・令和４年３月に中野区耐震改修促進計画が一部改定され、令和８年度末の耐震化率９５％を目標として、耐震診断や耐震改修等の実施を働きかけてきました。

・これまでも耐震化のための財政的支援を行ってきており、耐震診断や耐震改修等に要する費用の所有者負担軽減を図ってきたところです。

【耐震化の現状】

・令和７年度末時点で、８８．６％が耐震性を満たしていると見込まれます。

・耐震性が不十分な建築物として１８２棟が存在しています。

【課題】

・区が指定する通行障害を防ぐべき道路の沿道建築物の耐震化率の目標を令和１２年度まで継続し、実効性を確保します。

・令和１２年度末までに耐震化率９５％を達成するためには、年間にして約３４棟に相当する耐震改修の実現を行う必要があります。しかしながら、区が指定する通行障害を防ぐべき道路沿道建築物については、特定緊急輸送道路沿道建築物と異なり、耐震化状況の報告が義務付けられていないため、耐震診断の実施が課題となっています。

・耐震診断、補強設計、耐震改修助成制度の期間や助成額の見直しを定期的に行う必要があります。

・耐震診断や改修等の実施に向け、これまでと同様、所有者等への支援や指導・助言など様々な方策により、推進していくことが必要です。

【表－１１】地震発生時に通行障害を防ぐべき道路沿道建築物の耐震化の現状　（単位：棟）

区　　分		昭和56年以前の建築物	昭和57年以降の建築物	沿道建築物合計	耐震性を満たす建築物	耐震性が不十分な建築物	耐震化率（令和7年度末）
		A	B	A+B=C	D	C−D	D/C
地震発生時に通行障害を防ぐべき道路沿道建築物	特定緊急輸送道路沿道建築物	137	832	969	893	76	92.2%
	一般緊急輸送道路沿道建築物	327	1,066	1,393	1,219	174	87.5%
	区が指定する通行障害を防ぐべき道路沿道建築物	336	1,265	1,601	1,419	182	88.6%
	合　計	800	3,163	3,963	3,531	432	89.1%

３　耐震化の目標設定の考え方

（１）住宅については、令和１２年度末までに耐震化率を９７％、令和１７年度までに耐震化率を１００％とすることを目標とします。

（２）民間特定建築物については、令和１２年度末までに耐震化率を９５％、令和１７年度までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標とします。

（３）防災上重要な区有建築物についての耐震化は完了しています。

（４）地震発生時に通行障害を防ぐべき道路沿道建築物のうち、令和１２年度末までに、特定緊急輸送道路沿道建築物及び一般緊急輸送道路沿道建築物については耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標とし、区が指定する通行障害を防ぐべき道路沿道建築物については、令和１２年度末までに耐震化率を９５％、令和１７年度までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標とします。

（１）住宅の耐震化の目標

区民の生命、財産の保護及び地域の被害の軽減を図るため、住宅の耐震化については優先的に取り組みます。また、国の基本方針を踏まえ、令和１７年度までに耐震化率を１００％とすることを目標とします。

（２）民間特定建築物の耐震化の目標

区内には、大勢の方が利用する民間特定建築物が多数存在し、経済活動の促進に大きな役割を果たしています。区民の生命の保護と経済活動における減災を図るため、民間特定建築物の耐震化を促進します。国の基本方針を踏まえ、地震による死者数を被害想定数から半減させることを目指し、令和１２年度末までに耐震化率を９５％、令和１７年度までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標とします。

（３）防災上重要な区有建築物の耐震化の目標

区有建築物は、多数の区民に利用されることや災害時の活動拠点や避難施設になるため、耐震化を促進することが求められてきましたが、平成２７年度末をもって耐震改修が必要な建築物の工事はすべて完了しました。

（４）地震発生時に通行障害を防ぐべき道路沿道建築物の耐震化の目標

地震により防災上重要な道路の沿道の建築物が倒壊し、道路閉塞を起こした場合、広域的な避難や救急・消火活動に大きな支障をきたし、甚大な被害につながるおそれがあります。また、地震発生後の緊急物資等の輸送や復旧及び復興活動を困難にさせることが想定されます。

このことから、令和１２年度末までに特定緊急輸送道路沿道建築物及び一般緊急輸送道路沿道建築物については耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標とし、区が指定する通行障害を防ぐべき道路沿道建築物については、令和１２年度末までに耐震化率を９５％、令和１７年度までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標とします。

【表－１２】耐震化率の現状と目標

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">種　　類</th><th colspan="3">耐 震 化 率</th></tr>
<tr><th>現　状
令和7年度末</th><th>目標
令和 12 年度末</th><th>目　標
令和17年度</th></tr>
<tr><td colspan="2">住宅(戸数ベース)</td><td>93.6%</td><td>97%</td><td>100%</td></tr>
<tr><td colspan="2">民間特定建築物</td><td>92.7%</td><td>95%</td><td>耐震性が不十分な建築物をおおむね解消</td></tr>
<tr><td rowspan="3">防災上重要な区有建築物</td><td>＜区分Ⅰ＞
・東京都震災対策条例第17条に位置付けている建築物のうち本庁舎・小中学校</td><td rowspan="3">100%</td><td rowspan="3">―</td><td rowspan="3">―</td></tr>
<tr><td>＜区分Ⅱ＞
・区分Ⅰ以外の東京都震災対策条例第17条及び同施行規則第8条に位置付けている建築物
・特定建築物の要件を満たす建築物
・多数の区民が利用する建築物
・その他防災上重要な建築物
例：特別養護老人ホーム、高齢者福祉センター、保育園等</td></tr>
<tr><td>＜区分Ⅱ＞
その他防災上重要な建築物
（避難所施設）</td></tr>
<tr><td rowspan="3">地震発生時に通行障害を防ぐべき道路沿道建築物</td><td>特定緊急輸送道路</td><td>92.2%</td><td>耐震性が不十分な建築物をおおむね解消</td><td>※</td></tr>
<tr><td>一般緊急輸送道路</td><td>87.5%</td><td>耐震性が不十分な建築物をおおむね解消</td><td>※</td></tr>
<tr><td>区が指定する通行障害を防ぐべき道路</td><td>88.6%</td><td>95%</td><td>耐震性が不十分な建築物をおおむね解消</td></tr>
</table>

（住宅・民間特定建築物及び地震発生時に通行障害を防ぐべき道路沿道建築物の耐震化率は都の推計方法を用いて算定）

※　特定緊急輸道路沿道建築物及び一般緊急輸送道路沿道建築物の令和１３年度以降の目標については、令和１２年度の改定時に定める。

住　宅

平成26年度末

住戸総数
184,800戸

耐震性を満たす住戸数
156,300 戸（48,300 棟）
<耐震化率 約84.6%>

耐震性が不十分な住戸数
28,500 戸（15, 800 棟）

令和2年度末

住戸総数
206,000戸

耐震性を満たす住戸数
185,900 戸（53,100 棟）
<耐震化率 約90.3%>

耐震性が不十分な住戸数
20,100 戸（8,900 棟）

令和7年度末

住戸総数
192,200戸

耐震性を満たす住戸数
179,800 戸（50,200 棟）
<耐震化率　約93. 6%>

耐震性が不十分な住戸数
12,400 戸
（4,800 棟）

令和12年度末

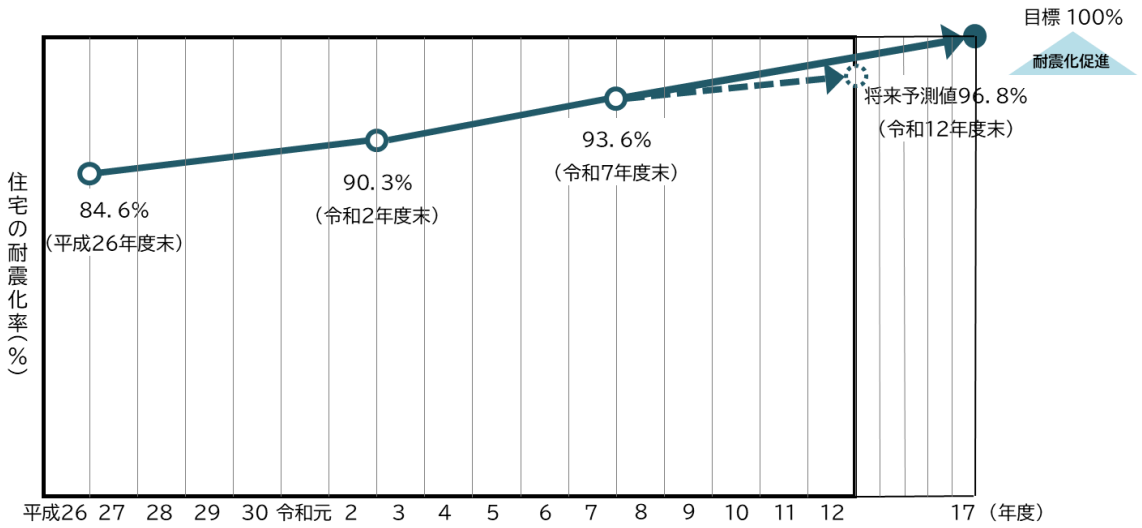
住戸総数
192,200戸

令和7年度時点で耐震性を満たす住戸数
179,800 戸（50,200 棟）

耐震化すべき住戸数
6,200 戸
（3,000 棟）

耐震性を満たす住戸数
186,000 戸（53,200 棟）
<耐震化率　約96. 8%>

耐震性が不十分な住戸数
6,200 戸
（1,800 棟）



【図－４】耐震化率の目標設定の考え方

民間特定建築物

令和７年度末の耐震性が不十分な建築物は２１棟あります。

令和１２年度末に耐震化率９５％の目標を達成するためには、約７棟が耐震改修又は建替えを実施する必要があります。

地震発生時に通行障害を防ぐべき道路沿道建築物

- 特定緊急輸送道路沿道建築物及び一般緊急輸送道路沿道建築物については、国の基本方針との整合を図り、令和１２年度末までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標とします。

- 区が指定する通行障害を防ぐべき道路沿道建築物については、令和１２年度末までに耐震化率を９５％、令和１７年度までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標とします。

第３章　耐震化の促進を図るための施策

１　基本的な取組方針

（１）住宅・建築物の耐震化は、自助・共助・公助の原則を踏まえ、その建物所有者によって行われることを基本とします。

（２）区は、建物所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう情報提供や技術的な支援を行います。また、公共的な観点から必要がある場合には財政的支援を行います。

（３）区は、耐震診断及び耐震改修等の促進を図るため、関係団体と十分連携して取り組みます。

（１）建物所有者の主体的な取組

住宅・建築物の耐震化の促進にあたっては、自助・共助・公助の原則を踏まえ、建物所有者が自らの問題であり、かつ、地域の問題であることを認識し、主体的に取り組むことが不可欠です。また、地震による住宅・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ということを十分に認識して耐震化に取り組むことも必要です。

（２）区の支援

区は、建物所有者の主体的な取組を支援するため、耐震診断及び耐震改修等を実施しやすくするための無料耐震診断など、耐震化に係る助成制度等による財政的な支援や区報・耐震対策のチラシ・ホームページなどによる情報提供と耐震相談などの技術的な支援を行います。また、震災対策上公共性が高いなど、公共的観点から必要がある場合には、新たに財政的な支援を行うこととします。

（３）耐震化を促進するための関係者との連携

区は、区内の耐震診断士等※13及び中野区耐震改修促進協議会等の関係団体と連携を図り、住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修等の促進に取り組むこととします。

※13　区民が安心して木造住宅等の耐震診断及び耐震改修工事を実施できる体制を整備するため、既存の木造住宅等の耐震性の判定を適切に行うことができる耐震診断士及び既存の木造住宅等の耐震改修をするための工事を適切に行うことができる耐震改修施工者を登録制にしています。

２　重点的に取り組むべき施策

２－１　住宅の耐震化

施策の概要

（１）木造住宅無料耐震診断

（２）木造住宅耐震補強助成

（３）木造住宅建替え等助成

（４）木造共同住宅耐震改修工事費補償型助成

（５）非木造住宅耐震診断助成

（６）非木造住宅耐震改修等助成

（７）家具転倒防止器具取付助成

（８）都市防災不燃化促進事業

（９）不燃化推進特定整備事業

【建替え・除却・耐震補強すべき住棟数】

令和１７年度までに、住宅の耐震化率１００％の目標を達成するためには、耐震性が不十分な住宅４，７７７棟（木造３，８１２棟、非木造９６５棟）の耐震化が必要となります。

このため、これまで進めてきた施策の継続、施策の見直し、新たな施策の導入を検討し、総合的かつ計画的に取り組むこととします。

【施策の取組】

（１）木造住宅無料耐震診断（簡易耐震診断及び一般耐震診断）

昭和５６年以前に建築された、在来軸組工法による木造住宅を対象に、区民が住宅の耐震性を具体的に認識することを目的として、簡易耐震診断及び一般耐震診断を無料で実施しています。一般耐震診断では、区に登録している耐震診断士が耐震診断後、耐震診断結果とともに耐震改修計画を作成し、具体的な補強方法のほか、リフォームに合わせた補強、部分的な補強、安価な工法、家具転倒防止対策、家具の移動による安全対策、建替えなど、所有者が自らの命を守るための対策について説明しています。

なお、令和７年度から一般耐震診断の対象を拡大し、昭和５６年６月１から平成１２年５月３１日までに建築された木造住宅についても、無料で一般耐震診断を受けられるようになりました。

（２）木造住宅耐震補強助成

大規模な震災等による木造住宅の倒壊等の被害を最小限にとどめるため、建築物の安全性の向上を促進し、災害に強い安全なまちづくりの推進を目的として、耐震性の不十分な古い木造住宅の所有者に対して、耐震補強工事に要する費用の一部を助成しています。なお、令和７年度からは助成対象を拡大し、昭和５６年６月１日から平成１２年５月３１日までに建築された木造住宅についても、新たに耐震補強助成を実施しています。

（３）木造住宅建替え等助成

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って避難や救急・消火活動が妨げられ、大規模な市街地火災が引き起こされるなど、広範かつ甚大な被害につながるおそれがあることから、昭和５６年以前に建築された木造住宅を対象に建替え又は除却に要する費用の一部を助成しています。

（４）木造共同住宅耐震改修工事費補償型助成

昭和５６年５月３１日以前に建築された在来軸組工法による木造共同住宅を対象に、耐震改修工事を実施した所有者に対し、工事後１０年以内に震度６強以下の地震で全損した場合に、耐震改修工事費及び全損した建築物の評価額相当分を補償助成します。

（５）非木造住宅耐震診断助成

昭和５６年５月３１日以前に建築された非木造の戸建住宅、長屋、共同住宅（店舗等の用途を兼ねるものを含む）を対象に、耐震診断に要する費用の一部を助成しています。

（６）非木造住宅耐震改修等助成

昭和５６年５月３１日以前に建築された非木造の戸建住宅、長屋、共同住宅（店舗等の用途を兼ねるものを含む）を対象に、耐震化（補強設計・耐震補強・除却・建替え）に要する費用の一部を助成しています。

（７）家具転倒防止器具取付助成

地震時に、家具の転倒による被害を防止するため、転倒防止器具の取付けを推進しています。満６５歳以上の方や障害者手帳をお持ちの方のみの世帯などの場合には、器具の取付けを無料で実施しています。また、家具の転倒防止に関する区報掲載やチラシの配布等により家具を固定することの重要性を周知するとともに、区の相談窓口や各種イベント等を通して普及を図ります。

（８）都市防災不燃化促進事業

延焼遮断帯の形成を目的としている区画街路第４号線地区については、都市防災不燃化促進事業を導入し、一定の要件を満たす耐火建築物の建築や、老朽建築物の除却などに対して費用の一部を助成しています。

（９）不燃化推進特定整備事業

　都より不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）に指定されている大和町地区において、一定の要件を満たす老朽建築物の建替えや除却などに対して費用の一部を助成しています。

【表－１３】令和１２年度までに耐震化すべき住棟数の内訳

事業名		内訳（棟数）				
		9年度	10年度	11年度	12年度	合計
耐震診断	木造住宅無料耐震診断（簡易耐震診断）	380	380	380	380	1,520
	木造住宅無料耐震診断（一般耐震診断）	40	40	40	40	160
	非木造住宅耐震診断	95	95	95	95	380
家具転倒防止器具取付		40	40	40	40	160
耐震補強	木造住宅耐震補強	20	20	20	20	80
	非木造住宅耐震補強	48	48	48	48	192
建替え・除却	木造住宅建替え・除却	400	400	400	400	1, 600
	非木造住宅建替え・除却	48	48	48	48	192
耐震補強、建替え・除却　計		516	516	516	516	2, 064

２－２　民間特定建築物の耐震化

民間特定建築物のうち、防災上重要な学校や病院、災害時要配慮者が利用する福祉施設、不特定多数の者が利用する百貨店などの建築物について、建物所有者に対して耐震化を強く要請します。

区内には、大勢の方が利用する民間特定建築物が多数存在し、経済活動の促進に大きな役割を果たしています。区民の生命の保護と経済活動における減災を図るため、防災上重要な学校や病院、災害時要配慮者が利用する福祉施設、不特定多数の方が利用する百貨店、ホテルなどの建築物の所有者に対して耐震化を要請します。

区は、耐震改修促進法の趣旨を踏まえ、防災上重要な民間特定建築物の所有者に対して、指導、助言を積極的に行います。

２－３　防災上重要な区有建築物の耐震化

防災上重要な区有建築物について、平成２４年に改定した中野区区有施設耐震改修計画に基づき対象となった施設の耐震化工事は、平成２８年３月をもって、すべて完了しました。

２－４　地震発生時に通行障害を防ぐべき道路沿道建築物の耐震化

（１）地震発生時に、建築物の倒壊により緊急車両の通行や区民の避難の妨げになるおそれのある道路を指定します。

（２）指定した道路のうち、特に重要な道路の沿道の対象建築物に対しては、公共的観点から必要な支援を講じます。

（１）地震発生時に通行障害を防ぐべき道路の指定

地震により防災上重要な道路沿道の建築物が倒壊し、道路閉塞を起こした場合、広域的な避難や救急・消火活動に大きな支障をきたし、甚大な被害につながるおそれがあります。また、地震発生後の緊急物資等の輸送や、復旧及び復興活動を困難にさせることが想定されます。このため、地震発生時に通行障害を防ぐべき道路をあらかじめ指定し、沿道建築物について重点的に耐震化を促進します。

①都が指定する通行障害を防ぐべき道路※14

≪特定緊急輸送道路≫

- 都は、耐震化推進条例に基づき、特に沿道建築物の耐震化を図る必要がある緊急輸送道路として「特定緊急輸送道路」を指定し、その道路に敷地が接する建築物の所有者に対して、耐震化状況の報告、耐震診断を義務付けています。
- 区は、沿道建築物の耐震診断の結果の報告期限を平成２６年度末とし、報告を求めました。

≪一般緊急輸送道路≫

- 都は、耐震改修促進法第５条第３項第３号の地震発生時に通行障害を防ぐべき道路に特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路を指定しています。

②区が指定する通行障害を防ぐべき道路

- 区は、耐震改修促進法第６条第３項に規定する通行障害を防ぐべき道路に、中野区地域防災計画に位置付けられている道路障害物除去路線全線を区が定めた道路として指定しています。（もみじ山通り等計１８路線）

※14　東京都地域防災計画に定める緊急輸送ネットワークの緊急輸送道路（山手通り、環状７号線、青梅街道等計１３路線）
（これらの路線は、東京都耐震改修促進計画により、地震発生時に通行障害を防ぐべき道路として指定されています。）

【図－５】地震発生時に通行障害を防ぐべき道路

（２）指定道路における沿道建築物の耐震化の促進

地震発生時に通行障害を防ぐべき道路として指定した沿道の建築物の耐震化を促進します。

また、耐震改修促進法第１４条第１項第３号に規定する建築物は、震災対策上、重点的に耐震化を図るため、耐震改修促進法に基づく指導、助言を行うとともに、特に重要な道路の沿道の建築物に対しては、公共的な観点から必要な支援を講じます。

【表－１４】地震発生時に通行障害を防ぐべき道路沿道建築物の耐震化助成一覧

事業名	事業内容	対象となる建築物	対象者の要件
特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業	・耐震診断費用 ・耐震補強設計費用 ・耐震補強工事費用 ・建替え工事費用 ・除却工事費用 全部又は一部助成	昭和56年5月31日以前に着工された耐火建築物又は準耐火建築物の特定緊急輸送道路沿道建築物	対象建築物の所有者
緊急輸送道路等沿道建築物耐震診断事業	耐震診断費用の全部又は一部助成	昭和56年5月31日以前に着工された耐火建築物又は準耐火建築物の緊急輸送道路沿道建築物	対象建築物の所有者
緊急輸送道路等沿道建築物耐震改修等事業	・耐震補強設計費用 ・耐震補強工事費用 ・建替え工事費用 ・除却工事費用 一部助成	昭和56年5月31日以前に着工された耐火建築物又は準耐火建築物の緊急輸送道路沿道建築物	対象建築物の所有者

【表－１５】地震発生時に通行障害を防ぐべき道路沿道建築物の耐震化促進事業実施目標

種　別 ＼ 年　度	実施目標（棟数）				
	9	10	11	12	合計
特定緊急輸送道路沿道建築物	15	15	15	15	60
一般緊急輸送道路沿道建築物	35	35	35	35	140
区が指定する通行障害を防ぐべき道路沿道建築物	34	34	34	34	136

（３）都における特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化等と今後の取組

都は緊急輸送道路としての機能を確保するため、特定緊急輸送道路全体を捉えた評価指標として、令和２年３月から区間到達率及び総合到達率を導入し、目標設定を行っています。

また、令和８年度から主な強化施策として重点区間における倒壊の危険性が高い沿道建築物とネットワーク強化区間の沿道建築物に対して、個別訪問を繰り返し行い、アドバイザー派遣等を活用して耐震化につなげるとともに、一定期間進捗が見られない建物所有者に継続的にフォローアップを行うなど、伴走型の支援を実施することとしています。（資料２参照）

区は、必要に応じて都と連携して個別訪問等を行っていきます。

区間到達率：当該区間に都県境入口の過半から到達できる確率
総合到達率：区間到達率を道路全体で加重平均して算出した確率
重点区間　：特定緊急輸送道路のうち、倒壊の危険性が高い建築物を耐震化することによる通行機能の改善効果が高い区間
ネットワーク強化区間：以下の特定緊急輸送道路を補完する一般緊急輸送道路の区間
・行き止まり扱いとなっている特定緊急輸送道路
・耐震性が不十分な建築物が多く存在する特定緊急輸送道路

【図－６】区内の重点区間及びネットワーク強化区間

３　耐震化を促進するための環境整備

【施策の概要】

（１）建物所有者等が安心して耐震診断・耐震改修等を実施できるよう、相談体制、普及啓発及び情報提供の充実を図ります。

（２）木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及を図ります。

（３）耐震改修促進税制の普及を図ります。

（４）町会や自治会等との連携を図ります。

（５）耐震診断士・耐震改修施工者及び中野区耐震改修促進協議会の活用を図ります。

（６）耐震改修促進法による指導及び助言を実施します。

（１）相談体制、普及啓発及び情報提供の充実

住宅・建築物の耐震化を促進するには、まず、区民が耐震化の必要性や重要性について十分に認識することが必要です。このため、ホームページやパンフレット、耐震対策チラシの戸別配布等、様々な機会を活用し、耐震診断及び耐震改修等に関して普及啓発を行います。また、安心して耐震診断及び耐震改修等を実施できるよう、耐震相談窓口を整備するとともに、助成制度や区登録の耐震診断士及び耐震改修施工者等についても適切に情報提供を行います。

（２）木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及

耐震改修の促進を阻害する要因として、工事に要する期間や工事費への負担感などがあげられます。また、様々な耐震改修工法や技術が開発されているにもかかわらず、改修工法等の適切な選択が難しく、地震に対してどの程度有効な工法なのか不安があるなどの理由から、木造住宅の耐震化が進んでいない一因となっています。そこで、耐震改修工法の展示や写真、パンフレット等を利用し、耐震改修工法の簡素化事例、装置や工事のコストダウンを図った具体的な事例を紹介して、区民にわかりやすく紹介します。

（３）耐震改修促進税制の普及

平成１８年度税制改正において耐震改修促進税制が創設されました。既存住宅を耐震改修した場合、その証明書を添付して確定申告等を行うことで、所得税額の特別控除を受けられます。

さらに、耐震改修工事を行った住宅への固定資産税が減税されます。

そこで、区は、耐震改修促進税制制度の普及を図るとともに、所得税額の特別控除や固定資産税額の減額措置に必要な証明書を発行します。

（４）町会や自治会等との連携

平常時の防災訓練や地域における危険個所の改善等の点検活動など、自主防災活動は重要です。こうした地域における震災対策への取組は、地震発生時の適切な対応にも効果を発揮します。町会では、地域のための防災ハンドブックを作成しているところもあります。こうした活動を支援するため、区では町会や自治会等へ耐震化促進事業の周知や情報提供を行います。

（５）耐震診断士・耐震改修施工者及び中野区耐震改修促進協議会の活用

区民が安心して住宅の耐震化に取り組むためには、身近で信頼できる耐震診断士や耐震改修施工者の役割が重要です。しかし、耐震診断や耐震改修等を行う場合の相談先や、依頼先がわからない、信頼できる耐震診断士や耐震改修施工者を紹介してほしいという問合せが多くあります。そうした中で、「耐震」に名を借りた悪質な訪問販売による被害も生じており、区民の中には耐震診断や耐震改修の実施に対し不安感や不信感を抱いている方もいます。

このため、区では耐震診断士と耐震改修施工者を区登録制にし、木造住宅の無料耐震診断派遣や家具転倒防止器具取付工事の依頼などのほか、区民からの相談や問合せに対して、都の耐震診断士登録制度と合わせて、登録制度の紹介や耐震診断士と耐震改修施工者の情報提供などを行っています。

また、区と民間団体で構成する中野区耐震改修促進協議会を活用し、耐震化促進のための方策や手法等について協議し、施策の実施について連携を図り計画的に取り組みます。

（６）耐震改修促進法による指導及び助言の実施

原則として、既存耐震不適格建築物等について耐震診断を行い、その結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、当該建築物の所有者に対して、耐震診断及び耐震改修等について必要な指導及び助言を行います。

第４章　耐震化を促進するための普及啓発

１　「中野区防災地図」の作成と公表

（１）区では、「中野区防災地図」を作成し公表しています。この「中野区防災地図」を活用し、地震に関する地域の危険度の周知や耐震診断及び耐震改修の普及啓発を図ります。地域ごとの詳細な「中野区防災地図」は、区ホームページで見ることができます。

（２）都は、東京都震災対策条例に基づき、概ね５年ごとに地震に関する地域危険度測定調査を実施し公表しています。

（１）「中野区防災地図」の活用

区民自らが、耐震診断及び耐震改修等を実施していくためには、自分が住んでいる地域の地震に対する危険性を十分認識していることが必要です。このため、区は、区民に対し、「中野区防災地図」を活用し、地震に関する地域の危険度の周知や、耐震診断及び耐震改修等の啓発と知識の普及を図ります。

（２）地域危険度測定調査結果の活用

都は、東京都震災対策条例に基づき、概ね５年ごとに地震に関する地域危険度測定調査を実施し公表しています。区は、今後、「中野区防災地図」改定に際しこの調査結果等を活用します。

【参考】

地域危険度測定調査（第９回）（令和４年９月公表）

東京都震災対策条例第１２条の規定に基づき、以下の目的で概ね５年ごとに地震に関する地域の危険度を科学的に測定調査します。

①地震に強い都市づくりの指標とします。
②震災対策事業を実施する地域を選択する際に活用します。
③地震災害に対する都民の認識を深め、防災意識の高揚に役立てます。

２　相談体制の整備と情報提供の充実

（１）相談体制の整備と充実

住宅・建築物の耐震化を促進するためには、助言や情報提供を適切に行うなど、建物所有者等のニーズに的確に対応することが重要です。また、身近で手軽に相談できる窓口体制が整備されていることも必要です。

このため、区では、耐震診断及び耐震改修等に関する相談窓口を平成１６年度より都市基盤部建築課に開設しています。電話での耐震相談も受け付けており、今後さらに、相談しやすい環境を工夫するなど充実を図ります。

なお、専門的な事項に関しては、建築士事務所協会等の関係団体への紹介も行っています。

（２）情報提供の充実

区民や事業者等に対し、耐震診断及び耐震改修等に関する助成事業等について普及啓発を図るため、助成制度のパンフレット、耐震対策関係の資料・写真、耐震対策チラシの戸別配布などの情報提供を行っています。また、区報への掲載やホームページ掲載など、多様な広報活動を実施しています。

今後、耐震化に関する装置の展示、パンフレット等を整備し、情報提供の充実を図ります。

（３）中野区住宅耐震化緊急促進アクションプログラムについて

耐震化の取組を推進することを目的として、「中野区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」を策定しています。（資料１参照）

毎年度末に、個別訪問、耐震診断及び耐震改修等の助成制度に係る実績について、ホームページ等により取組状況を公表しています。

第５章　関連施策の推進

１　地震時の安全対策

（１）窓ガラスの落下防止対策

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、飛散による人身事故の危険性が改めて問題となりました。

窓ガラスの落下防止等に関して、これまで区では、以下のような実態調査と改善指導を実施しています。

昭和５３年に建築基準法施行令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が原則禁止となりました。

これを受けて昭和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しました。また、平成１７年３月には、はめ殺し窓の窓ガラスの実態調査を行い、改善指導を実施しました。

（２）外壁タイル等の落下防止対策

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、区では、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実施しました。

また、建物所有者等から状況調査報告を得られていないものや、落下防止対策が行われていない建物について状況調査の実施を督促するとともに、改善指導を行います。

（３）ブロック塀等の倒壊防止対策

昭和５３年６月の宮城県沖地震では、２８人の死者の死因のうち、１８人がブロック塀等の倒壊によるものでした。また、平成３０年６月の大阪府北部を震源とする地震においても、ブロック塀の倒壊による死者が発生し、その危険性が改めて問題となりました。このため区では、平成３１年度に、避難路※15等に面しているブロック塀等の実態調査を実施しました。その結果を基に、建築基準法に定める技術的基準を満たしていない等、危険性が高い塀の所有者・管理者に対して、倒壊による危険性や対策の必要性について、啓発・改善指導を行っています。

令和６年度には、小学校通学路の著しく危険なブロック塀について、啓発・改善指導や小学校を訪問して危険なブロック塀等の位置等の情報提供、注意喚起を行いました。

令和７年度には、前年度にポスティングによる指導が実施できなかった空き家や駐車場等を中心に、所有者及び管理者等を特定した上で文書送付による指導を行いました。また、反応のあった案件については現地を訪問し、塀の状況を確認しながら指導・助言を実施しました。

今後は、通学路以外のブロック塀等についても啓発・改善指導を進めるとともに、ブロック塀等の撤去・改善を行う際には、ブロック塀等撤去工事等助成制度の活用を促進し、安全対策の一層の普及を図ります。

※15　幅員４ｍ以上の道路及び区が指定する通学路をいう。

（４）エレベーター・エスカレーターの事故防止対策

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、区民に不安や混乱を生じさせることになりました。

また、平成１８年６月にはエレベーターのかごの戸が開いたまま動き、利用者が挟まれ死亡する事故が発生しました。さらに、平成２３年３月に発生した東日本大震災では、エレベーターの釣合いおもり片の落下やエスカレーター本体の落下が報告されています。これらの事故を受けて、平成２１年９月以降、地震時管制運転装置や戸開走行保護装置の設置などの安全対策、エレベーターの主要な支持部分の構造やエスカレーターの脱落防止対策などが義務付けられています。

区では、地震時におけるエレベーターの運行や復旧、安全対策などに関する情報を提供するとともに、建物所有者や関係団体等に対し、閉じ込め防止装置や挟まれ防止装置の設置を働きかけ、区民の不安解消と被害防止対策を推進していきます。

（５）新築時の耐震化の徹底

新たに建築される住宅・建築物については、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を徹底します。

（６）定期調査報告制度との連携

建築基準法第１２条第１項に基づき、特定建築物等の所有者は、調査資格者に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等の実施状況や外壁等の落下物の有無を調査し、報告することとなっています。

区は、定期調査報告制度により、特定建築物等の耐震診断及び耐震改修等の状況の把握に努めるとともに、地震発生時に外壁等の落下の危険のある建物等への指導を行います。

（７）屋外広告物の落下や脱落防止

地震の際、看板等の屋外広告物が脱落し、被害をもたらすことがないよう、定期調査報告制度などを活用するとともに、東京都屋外広告物条例、道路法、建築基準法に基づき、表示者等に対し、屋外広告物の許可や確認申請時等を通じて指導を行っていきます。また、引き続き一定規模以上の屋外広告物については、屋外広告物管理者を設置させるなどの安全の確保を図っていきます。

（８）建築物の応急危険度判定の体制整備

地震発生時には、区民の安全確保と都市の迅速な復旧が急務となります。特に、建築物の被害については、二次災害の防止のための被害状況の把握、被災建築物の余震等に対する危険度の判定（応急危険度判定など）を行い、必要な措置を講じることが求められます。

大規模地震が発生した場合、被災建築物は膨大な数に及ぶと考えられ、これらの被災建築物について応急危険度判定を迅速に行うためには、公共機関及び関係団体はもとより、民間の建築技術者の協力が不可欠です。このため、都では、平成７年５月に、東京都防災ボラン

ティアに関する要綱を制定し、応急危険度判定員を防災ボランティアとして位置付け、中野区在住・在勤の判定員は、令和７年１２月現在３４５人が登録しています。
　災害時における応急危険度判定員の活用方法については、都と連携して情報共有を密にするとともに、関係する所管課と調整を図ります。

（９）大規模空間の天井落下防止対策

　東日本大震災では、一部の建築物において、天井材の一部落下などが発生し、死傷者が出るなどの被害がありました。
　これを受け、建築基準法関係法令が改正され、平成２６年４月からは、新築等を行う建築物における特定天井（６m超の高さにある、面積２００㎡超、質量２kg/㎡超の吊り天井で、人が日常利用する場所に設置されているもの）について、脱落防止対策に係る新たな技術基準が適用されることとなりました。
　これまで、区は、体育館、屋内プール、劇場、ホール等の５００㎡以上の大規模空間を有する建物所有者等に対して、実態調査を促すとともに、改善指導等を実施してきました。
　国の技術基準に適合していない特定天井については、建築基準法に基づく定期調査報告制度や建築物防災週間を活用し、建物所有者等に対して改善指導等を行い、落下防止対策の普及啓発を実施していきます。

（１０）老朽危険家屋の対策

　総務省の令和５年度住宅・土地統計調査によれば、区内において腐朽・破損のある戸建住宅の空き家数は約６３０棟、腐朽・破損のない戸建住宅の空き家数は約１，３９０棟あります。
　建物の所有者、管理者等が適切な管理を怠った管理不全な家屋は、周辺環境へ悪影響を及ぼすだけでなく、その耐震性などの防災上の危険も指摘されています。
　こうした問題を解決するために、令和７年度には、区内全域を対象とした空家等実態調査を実施したほか、空家等対策の推進に関する特別措置法に規定される管理不全空家及び特定空家の認定基準を策定し、管理不全空家の認定・指導を行いました。引き続き、老朽化等で危険な家屋の実態把握と所有者等への指導を行い、所有者等に対して除却や建替へ誘導し、老朽危険家屋の解消に取り組んでいきます。また、所有者等に対して、民間団体等と連携したセミナー・相談会等により家屋の有効活用を働きかける等、管理不全予防に向けた取組を推進します。

第６章　その他耐震化の促進に関し必要な事項

１　関係者による協議会等

（１）本計画を総合的に推進するため、東京都・区市町村・関係団体等によって構成される検討会等に参画します。

（２）区と民間団体及び区の指定する耐震診断士等で構成する、中野区耐震改修促進協議会を活用し、計画的かつ継続的に耐震化に取り組みます。

（１）関係者による検討会等への参画

区は、区内の住宅・建築物の耐震化を促進するため、以下の検討会・協議会へ参画し、関係者と連携して様々な施策に取り組みます。

①東京都耐震改修促進行政連絡協議会

②中野区耐震改修促進検討会

【表－１６】検討会等

名　　称	目　　的	構　　成
東京都耐震改修促進行政連絡協議会	東京都及び区市町村が連携して、東京都内の建築物の耐震診断及び耐震改修等の円滑な推進を図ります。	都・区市町村
中野区耐震改修促進検討会	区内住宅・建築物の耐震化を促進するための施策について検討します。	都市基盤部長を長とする全庁組織

（２）中野区耐震改修促進協議会の活用

住宅・建築物の耐震化を効果的に促進するためには、本計画の実施について、すべての関係者が意識を共有し、相互に連携・協力して取り組むことが必要です。また、令和１２年度末の耐震化率の目標達成には、関係者全員が耐震診断及び耐震改修等の実施に向けた機運を高め、計画的かつ継続的に取り組むことが重要です。特に木造住宅等の耐震化促進では、区と民間団体で構成する、中野区耐震改修促進協議会を活用し、耐震化促進のための施策の実施について連携を図り、計画的かつ継続的に取り組みます。

資料１

中野区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

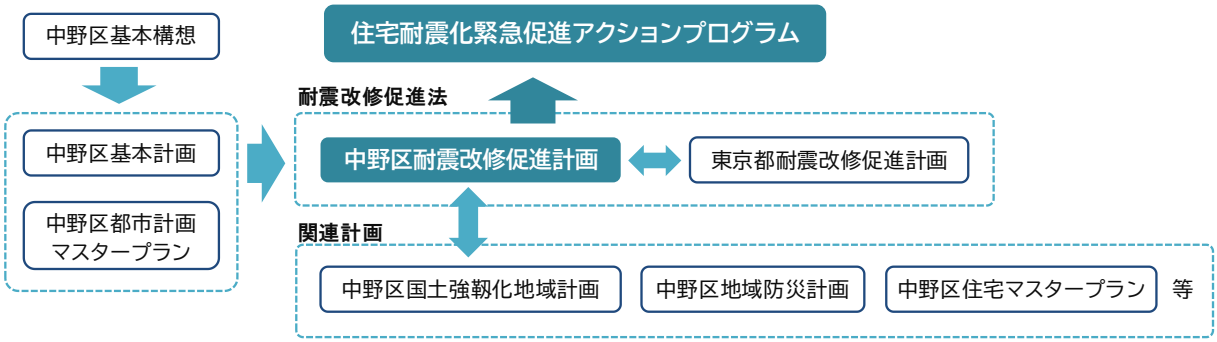
１．目　的

東京都は令和３年度から住宅の耐震化を促進するため、整備地域内及び整備区域外の耐震診断並びに耐震改修等の耐震対策を重点的に実施するため、助成事業に対する要綱の改定等を行った。

今後、助成制度の拡充にあたっては、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。）の策定・進達が要件となることから区として新たな耐震化の取組を促進することを目的にアクションプログラムを策定する。

２．位置付け

中野区耐震改修促進計画第４章２「相談体制の整備と情報提供の充実」に基づき策定する。



３．対象建築物

アクションプログラムの対象建築物は、原則として建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）における新耐震基準（昭和５６年６月１日施行）前に建築されたすべての住宅とする。

４．計画期間

２０２７年度（令和９年度）から２０３０年度（令和１２年度）までの４か年とする。

ただし、社会経済状況の変化や関連事業及びアクションプログラムの進捗状況等に適切に対応するため、必要に応じて検証し、必要な見直しを行う。

５．対象区域

アクションプログラムの対象区域は、中野区全域とする。

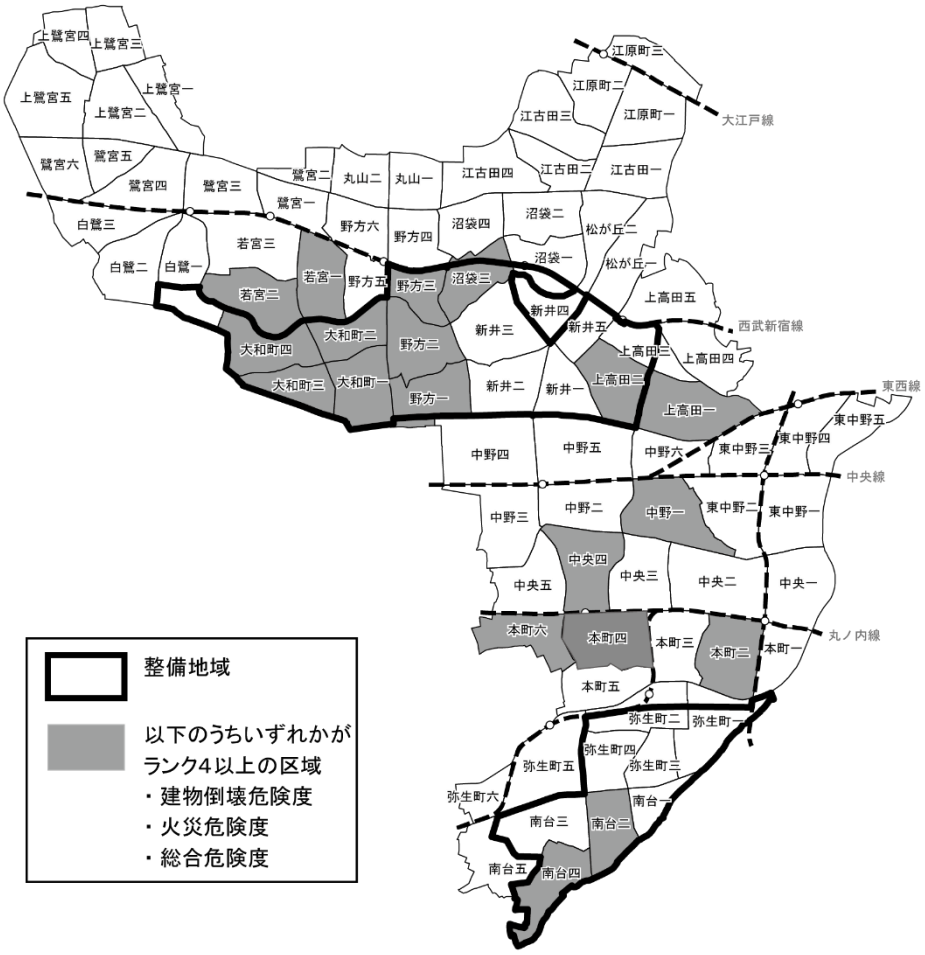
このうち、住宅の耐震化を緊急に促進すべき区域（緊急耐震重点区域等）は、次の地域とする。

（１）東京都震災対策条例に位置付けている整備地域

地　　域	
南　台	一、二、三、四丁目の全域
弥生町	一丁目の一部、二丁目の一部、三、四丁目の全域
上高田	二丁目の全域、三、四、五丁目の一部
新　井	一、二、三、五丁目の全域
沼　袋	一丁目の一部、三丁目の一部
野　方	一丁目の一部、二、三丁目の全域
大和町	一、二、三、四丁目の全域
白　鷺	一丁目の一部

（２）東京都震災対策条例に基づく地域危険度において、建物倒壊危険度、火災危険度、総合危険度のいずれかがランク４以上の区域

建物倒壊危険度、火災危険度、総合危険度のいずれかがランク４以上の区域			
南　台	二、四丁目の全域	沼　袋	三丁目の全域
本　町	二、四、六丁目の全域	野　方	一、二、三丁目の全域
中　央	四丁目の全域	大和町	一、二、三、四丁目の全域
中　野	一丁目の全域	若　宮	一、二丁目の全域
上高田	一、二丁目の全域		



（３）防火地域及び新防火地域に指定されている区域

（４）地震発生時に通行障害を防ぐべき道路沿道

６．取組内容

（１）これまでの普及啓発活動

①中野区耐震改修促進協議会との連携による耐震フォーラムの開催（年１回）

②耐震診断及び建替え等助成事業などのチラシ２１万３千部配布（年１回）

（２）相談体制の確立

①重点整備地域内でのまちづくり部門による建替え相談の実施

②耐震診断士及び耐震改修事業者の斡旋並びに育成と周知の徹底

③中野区耐震改修促進協議会の加盟団体による耐震相談への支援

（３）戸別訪問等の実施

中野区内に存する住宅の所有者等に対して、耐震化の意識啓発及び情報提供を行うため、区内全戸に対して耐震対策事業に関するダイレクトメール等により周知するとともに、ホームページに掲載するなど、多様な広報活動を実施します。

７．住宅耐震化に係る支援目標

①不燃化の促進を図る地域については、除却又は建替えを推進する。

②木造住宅に関しては、無料にて耐震診断士を派遣するとともに、耐震改修等の助成制度を活用し、耐震化を図る。また、非木造住宅に関しては、耐震診断及び耐震改修等の助成制度を活用し、住宅の耐震化を図る。

８．取組実績の公表

毎年度末に、戸別訪問、耐震診断及び耐震改修等の助成制度に係る実績は中野区都市基盤部建築課のホームページ等により公表するものとする。

資料２

１）区間到達率及び総合到達率による目標設定

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断を義務付けた耐震化促進条例に基づく取組により、沿道建築物の耐震診断実施率が９８．６％（令和７年１２月末時点）になり、建築物の位置と耐震性能がほぼ把握できた。

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

２）区間到達率とは

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

〈区間到達率の算出方法〉

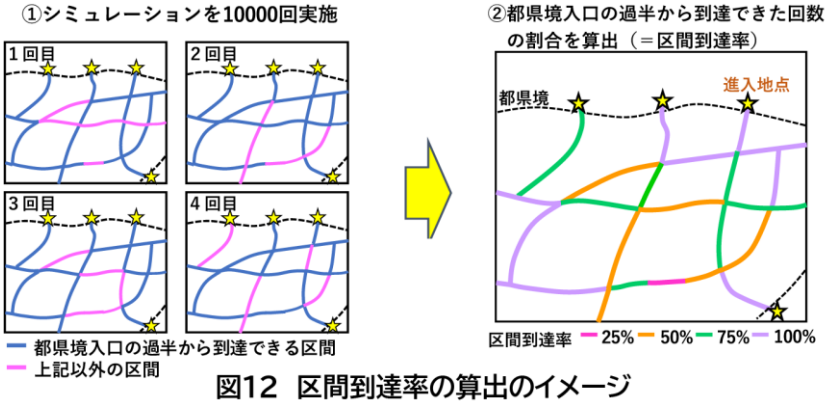


図12　区間到達率の算出のイメージ

３）総合到達率とは

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

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

図13　総合到達率の算出のイメージ

４）ネットワーク強化区間の通行を加味

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

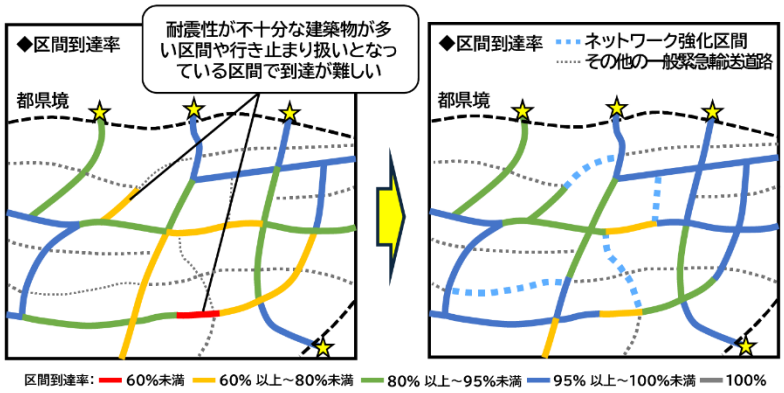


図14　ネットワーク強化区間の通行を加味した区間到達率のイメージ

出典：東京都耐震改修促進計画　改訂（令和８年（２０２６年）３月）

５）通行機能確保に係るシミュレーションの設定条件

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

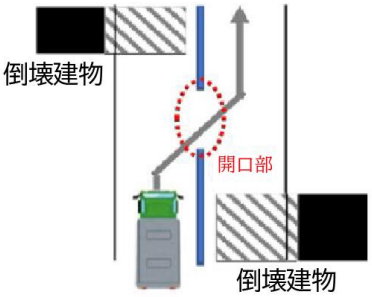


図15　通行イメージ

28. 首都直下地震等による東京の被害想定、令和４年５月２５日公表、東京都防災会議
29. 林康裕・鈴木祥之・宮腰淳一・渡辺基史：耐震診断結果を利用した既存ＲＣ造建築物の地震リスク表示、地域安全学会論文集（２）,２３５-２４２,２０００.１１）

６）シミュレーションの結果及び目標設定

通行機能シミュレーションの結果及び目標達成のイメージを図１６に示す。令和１２年度末時点の目標は総合到達率９９％であり、必要な通行機能はおおむね確保できる水準である。また、令和１７年度末時点の目標は総合到達率１００％であり、必要な通行機能が確保できる水準である。

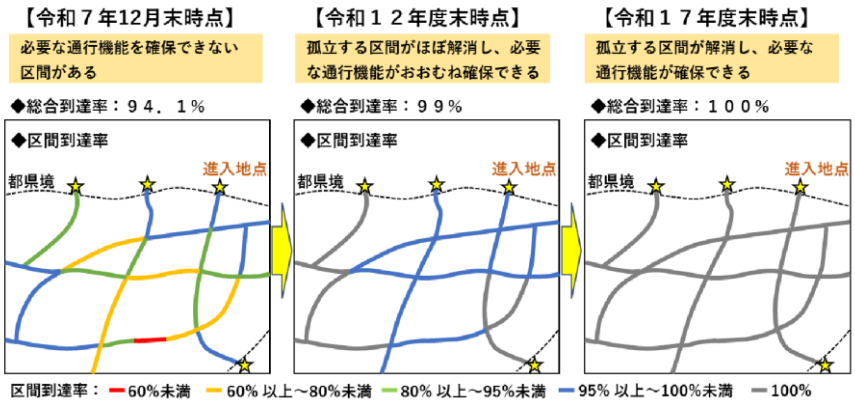


図16　特定緊急輸送道路沿道建築物の目標設定のイメージ

出典：東京都耐震改修促進計画　改訂（令和８年（２０２６年）３月）

（参考）区間到達率算出における耐震化の効果

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

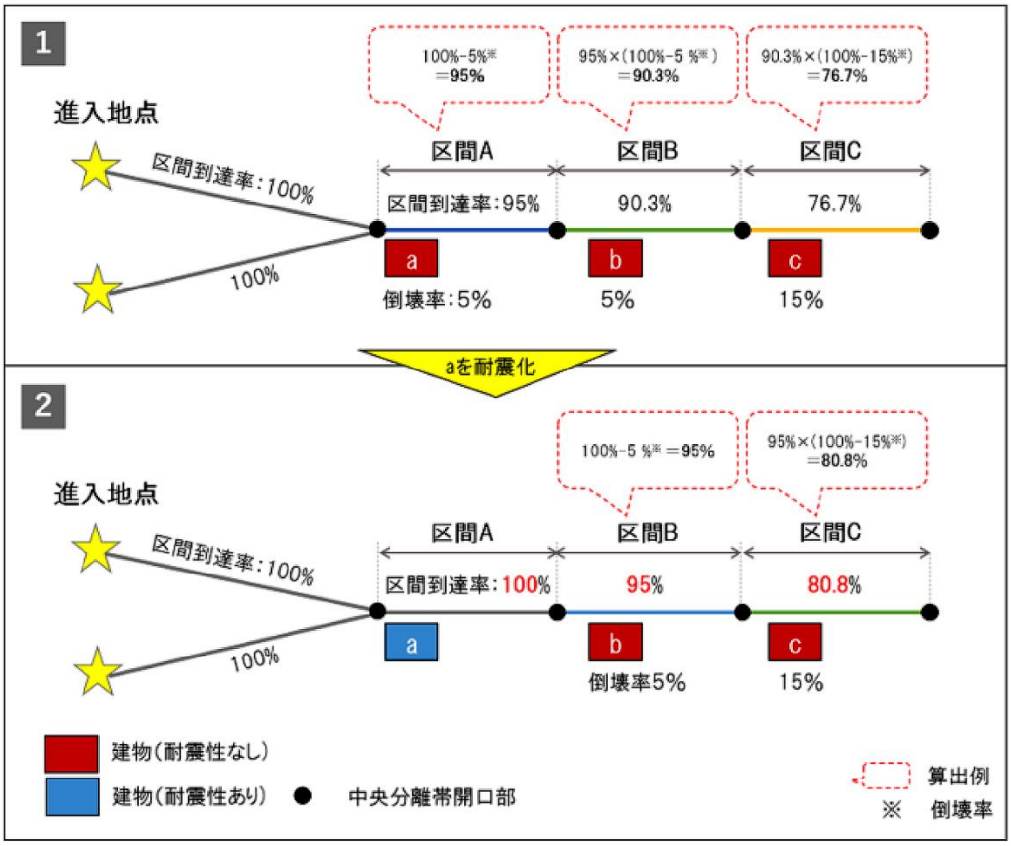


図１７　耐震化の効果のイメージ

〇特定緊急輸送道路沿道建築物の区間到達率

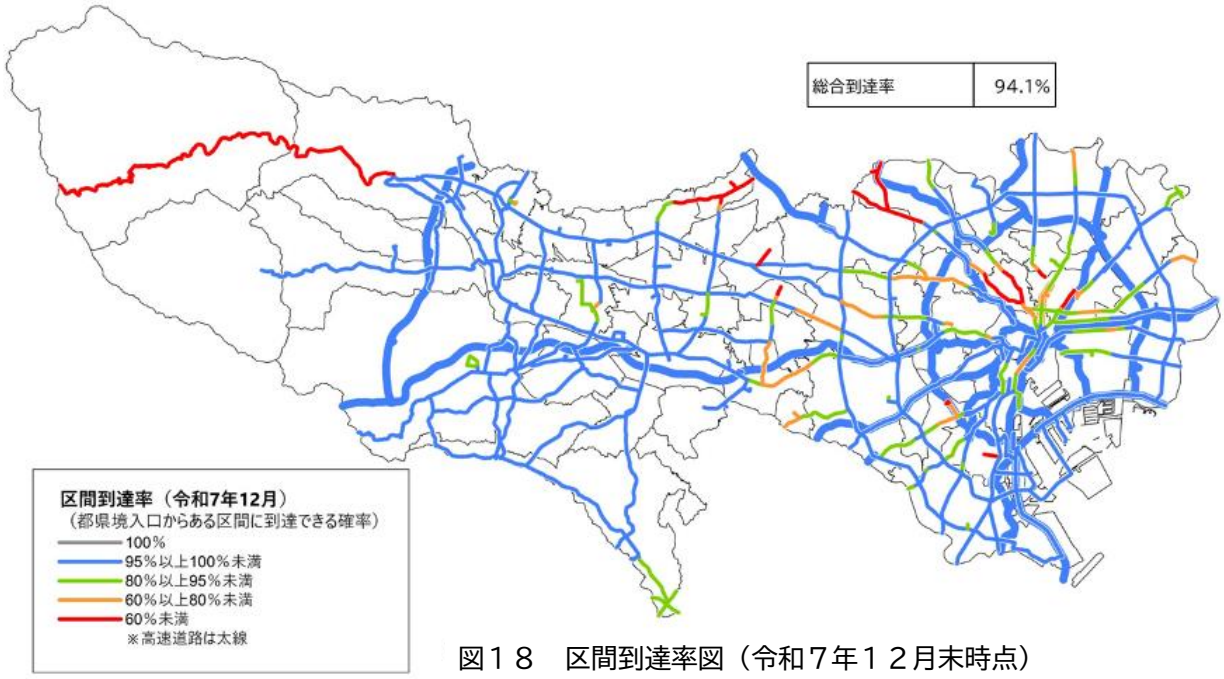
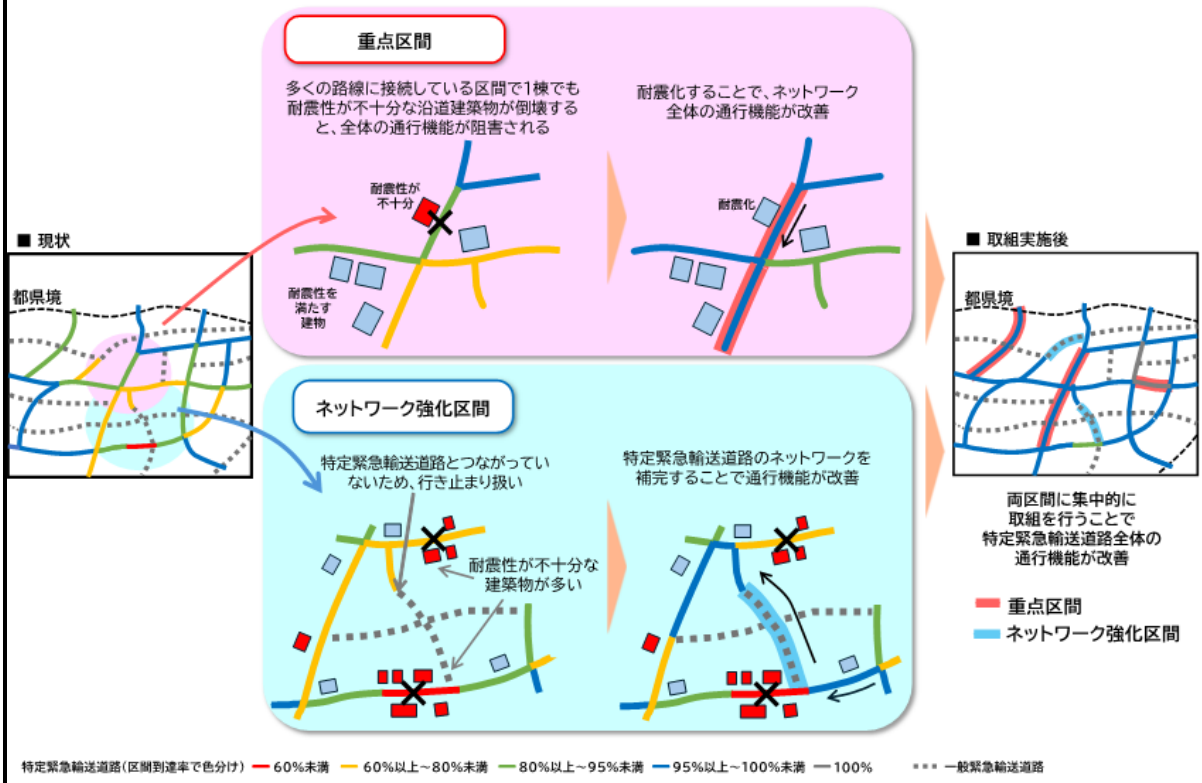


図１８　区間到達率図（令和７年１２月末時点）

出典：東京都耐震改修促進計画　改訂（令和８年（２０２６年）３月）

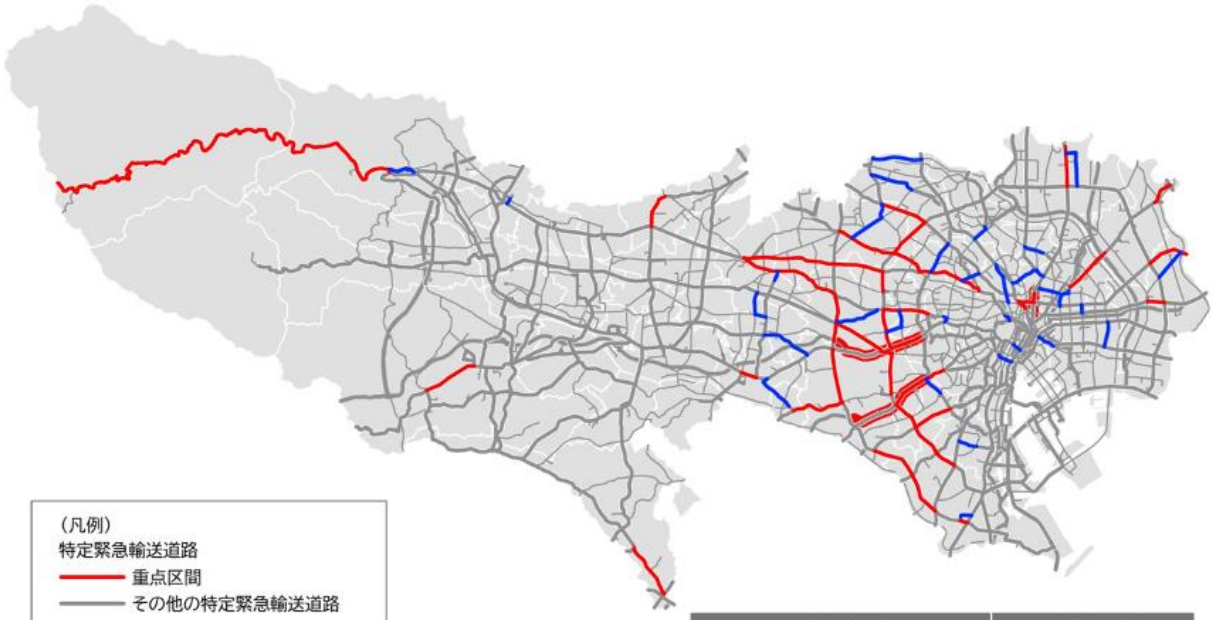
○重点区間及びネットワーク強化区間の指定の考え方



【重点区間】特定緊急輸送道路のうち、倒壊の危険性が高い建築物を耐震化することによる通行機能の改善効果が高い区間

【ネットワーク強化区間】行き止まり扱いとなっている、または、耐震性が不十分な建築物が多く存在する特定緊急輸送道路を補完する一般緊急輸送道路の区間

○緊急輸送道路沿道建築物



区間の種類	区間数・延長
重点区間（特定緊急輸送道路）	50区間 ・約162km
ネットワーク強化区間（一般緊急輸送道路）	34区間※・約60km

※耐震性が不十分な沿道建築物がない区間を含む

図２８　重点区間及びネットワーク強化区間

出典：東京都耐震改修促進計画　改訂（令和８年（２０２６年）３月）

資料３

兵庫県南部地震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、 一部損壊390,506、全壊7,036、 半壊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、一部損壊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、 一部損壊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、 一部損壊8,305
平成28年4月14日 平成28年4月16日	熊本地震	7．3	7	死者273、住家全壊8,667、 半壊34,719、一部損壊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、 一部損壊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、 一部損壊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、一部損壊135,298 （令和7年12月25日時点）

出典：東京都耐震改修促進計画　改訂（令和８年（２０２６年）３月）

中野区耐震改修促進計画

令和　８（２０２６）年　９月　改訂

令和　４（２０２２）年　３月　一部改定
平成２８（２０１６）年　７月　改訂
平成２３（２０１１）年　２月　改訂
平成１９（２００７）年１１月　改訂

発行　中野区都市基盤部建築課耐震化促進係
〒１６４－８５０１　中野区中野４－１１－１９
電話　０３－３２２８－５５７６

中野区
NAKANO CITY