

「杉並区耐震改修促進計画」の改定について

令和 8 年 1 月 15 日に公表しました「杉並区耐震改修促進計画（案）」について、区民等の意見提出手続の実施結果等を踏まえ、一部修正の上、改定しましたので、以下のとおり報告します。

1 区民等の意見提出手続の実施状況

- (1) 実施期間
令和 8 年 1 月 15 日（木）から 2 月 16 日（月）まで（33 日間）
- (2) 公表方法
 - ・ 広報すぎなみ（令和 8 年 1 月 15 日号）
 - ・ 区公式ホームページ
 - ・ 文書による閲覧
（耐震・不燃化担当、区政資料室、区民事務所、図書館）
- (3) 意見提出実績
総数 8 件（個人 7 件、団体 1 件） 延べ 11 項目

2 提出された区民等の意見及び区の考え方等

- (1) 区民等の意見及び区の考え方
別紙 1「杉並区耐震改修促進計画（案）に対する区民等の意見及び区の考え方」のとおり
- (2) 改定案の修正一覧
別紙 2「杉並区耐震改修促進計画（案）の修正一覧」のとおり

3 改定後の計画

別紙 3「杉並区耐震改修促進計画」のとおり

4 今後のスケジュール（予定）

令和 8 年 6 月 広報すぎなみ、ホームページ等による公表
令和 8 年 7 月 冊子印刷・配布

杉並区耐震改修促進計画(案)に対する区民等の意見及び区の考え方

※網掛けの部分は、計画に反映させた区民等意見
 ※枝番は、同一人物から複数の意見があった場合に記載

意見 番号	枝番	意見(全文)	区の考え方
1	—	<p>昭和期に建設された大規模団地や集合住宅においては、建替えか現状維持かの二択ではなく、既存建物を活かしながら実施できる耐震補強や部分的な安全対策も、重視していただくと嬉しいです。</p> <p>現実的な耐震対策のモデル化建替えに至る前段階としての段階的・部分的な耐震補強合意形成の難しさを前提とした支援の考え方といった点を計画の中でより明確に示すことで、「耐震対策は示されているが、どう現実的に進めるかが分かりにくい」という状況が改善され、計画全体の実効性が高まると感じています。</p>	<p>建物の耐震化を進める方法として、建物の耐震補強工事または一時的な段階的・部分補強工事、あるいは建物の除却または建替えが考えられます。</p> <p>しかしながら、マンションなど、多数の所有者がいる場合、合意形成が難しいことは区でも承知しています。</p> <p>このため、区では、所有者の皆さまが「建物の耐震化」を自分ごととして捉えていただくよう、周知・啓発に注力するとともに、合意形成の一助となるべく、第3章2(2)(49 ページ)に記載の耐震相談アドバイザー派遣などによる支援制度を継続して実施し、計画の実行性を高めていきます。</p>
2	—	<p>近所の塀はブロックではありませんが、傾いています。塀に食い込む樹木が成長し続けており、小さな子供も通る場所なので、区がもう少し何かが起こる前に整備できないのでしょうか。</p>	<p>区では、引き続き所有者に対し、ブロック塀、大谷石、万年塀等の安全点検実施を呼びかけるとともに、倒壊防止対策に関する普及啓発を行っていきます。また、現状のまま放置すると保安上危険となるおそれのあるブロック塀等については、所有者に助成制度等の案内を行い、安全対策を促していきます。</p>
3	—	<p>近くにある不登校他、様々の事情がある中学生の子供達の為の居場所のさざんか教室の移転場所は、築60年の旧上井草会議室である耐震性及び遠方になる為、安全性に配慮が無く不安だらけです。</p> <p>大切な子供達を守る為、決定している遠方の移転場所へは、断固反対致します。再検討してほしい</p> <p>1.子供達が、心を痛めてやっと見つけた居場所、さざんか教室、その移転場所の旧上井草会議室は、今の教室から歩いて片道1時間30分近くかかります。大人でも毎日歩いて通えますか？</p>	<p>旧上井草会議室を含む区立施設の耐震化は完了しており、耐震化率は100%を達成しています。</p> <p>なお、その他のご意見につきましては、耐震改修促進計画とは直接関連しない個別の施設運営及び移転計画に関する内容のため、所管部署へ共有させていただきました。</p>

		<p>区に相談したらバスで行けばと、通うためバス代の払えない家庭はどうすれば、区が支払うべきではないでしょうか？なぜ、最初にそんな通えない遠すぎる場所に移転でしょうか？子供たちの気持ちはどうなりますか？築 60 年で耐震性は？地震が起り倒壊、遠方の為、暗い道への事件や事故にまきこまれた場合の責任は区が取っていただけますか？遠方にせず、例えば旧若杉小学校のあとちに建物をたて移転先にする等場所はありますよ</p> <p>2.令和 8 年10月に移転と書かれておりましたが、友人関係が出来た子供達をバラバラにせず、せめて、年度始まり令和 9 年4月以降に移転するべきでは</p> <p>3.この遠方の移転により心を痛めた子供達は、通えなくなる子供が増えると思います決して良い方向に進みませんし、親子共に心痛です。</p> <p>区民の皆さま、区長、未来ある子供達の為に移転場所を再検討して頂けるようご尽力をお願い致します。せめて友人関係を考慮し、令和 9 年度4月以降にする等、子供達の心を大切に再検討を切望致します。</p> <p>我が子ならどうでしょう？どうかお力添えくださいませ</p> <p>中学生の子供を持つ母より</p>	
4	1	<p>(13)狭あい道路の拡幅整備による安全性の確保という項目があるが、今回の耐震対策についての連携がよくわからない書き方になっている。</p> <p>(14)の方は連携した取り組み、と書いてあるのに。</p>	<p>地震時の安全性の確保のためには、狭あい道路の拡幅整備は重要であり、建物の除却や耐震改修工事などの機会を捉え、防災まちづくりに向けた取組として位置付けて、第 3 章 2(3) (51 ページ)に記載しています。</p>
	2	<p>耐震補強は重要であるが、不燃化対策とか、狭あい道路の拡幅等も合わせ、不燃化地区や、狭あい道路対策地区などについては、補強ではなくて、建て替えや移転の方向でアドバイスするのも手ではないか。</p>	<p>不燃化特区等の木造住宅密集地域においては、第 3 章 2(3)(51 ページ)に記載のとおり、不燃化事業と連携した除却助成を実施していきます。</p> <p>また、防災まちづくりを推進するため、耐震改修だけでなく、建替え、除却などの不燃化助成制度や狭あい道路拡幅整備助成を周知し、窓口や相談会などを通じて、アドバイスを行っていきます。</p>

5	—	<p>居住区域の近隣にて、耐震に不安がある建物がある場合、近隣住民として耐震改修を促す要望を出せるような制度を検討してほしい。</p>	<p>建物の耐震化は、建物所有者が主体的に取り組む必要があります。区では、地震に強いまちづくりを推進するため、町会・自治会や関係団体等に対し、建物の耐震化の重要性や、利用できる支援・助成制度について、啓発・周知していきます。</p>
6	1	<p>去年12月に能登半島地震の国の建築物構造被害の調査結果が公表されております。熊本地震は10年前の災害で少し古いです。最新のデータも掲載した方が良いのではないのでしょうか。とくに能登半島地震では2000年基準の建物で被害が少なかったという事実もあることから、旧耐震から2000年の間に建てられた建物の所有者に対しても意識を促す内容になったほうが良いと思います。</p>	<p>能登半島地震(2024年)の国の被害分析結果は、旧耐震だけでなく、2000年基準以前の木造住宅における課題など、本計画にとって重要な知見であると認識しています。ご意見を踏まえ、能登半島地震における木造建築物の建築時期別の被害状況について、第3章6(2)(65ページ)に記載します。</p>
	2	<p>天井等の落下防止や家具の固定は、建物の構造の対策以上に、けがをしないための対策としては重要なものだと思います。具体的な目標の数値が記載されておらず、どのような対策を考えているのかあまいです。学校や公共施設など、重要な施設については、現地調査をして対策を検討するなど、踏み込んだ対策も必要だと思います。</p>	<p>非構造部材(天井・外壁・家具転倒等)は、地震等による負傷リスクが高いことを認識しており、区民への周知・啓発の方法を検討していきます。なお、区立施設における特定の天井材については、点検、改修を終えています。</p>
	3	<p>和泉の住宅で起きた擁壁の崩壊や、能登半島地震の地盤の変状によるRC建物の基礎など、地盤や基礎の対策についても考えていく必要があると思います。地盤や基礎のリスクや対策についても、何らかの考え方を区で示してほしいと思います。</p>	<p>擁壁については、安全対策として必要であることから、第3章6(12)(67ページ)に記載しています。その他の安全対策については、今後、国などにおいて地盤や基礎に関する安全確保の考え方が整理され次第、本計画内に記載する考えです。</p>
7	—	<p>杉並区緊急道路障害物除去路線の沿道にある旧耐震基準マンションは大地震で建物倒壊の恐れがあり、在宅避難困難と道路閉塞の危険もある</p> <p>○マンション管理組合の役員をやり耐震化を進めたが、簡易診断まで、だった。管理組合内の合意形成の難しさだが、特に、組合理事長の猛反対と理事長決断及び管理会社の消極的・否定的アドバイスが強かった。</p> <p>○精密診断を受けると、宅建業者は宅地建物取引時、重要事項として、内容を記載し、説明の義務が生じ、悪い判定結果だけが残るとマンション</p>	<p>分譲マンションは、多数の所有者がいる場合、耐震化に向けた合意形成が非常に難しいことは承知しておりますが、ご指摘のとおり、法律上、耐震診断義務等の直接的な規制対象に含まれない建築物については、行政指導に限界があるのも事実です。</p> <p>このため、区としては、所有者の皆さまが「建物の耐震化」を自分ごととして捉えていただくよう、周知・啓発に注力するとともに、合意形成の一助となるべく、第3章2(2)(49ページ)に記載の耐震相談アドバイザー無料派遣や、セミナー等による耐震化の周知・啓発活動に関する</p>


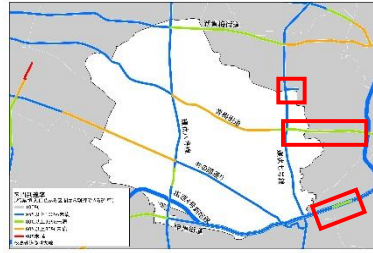
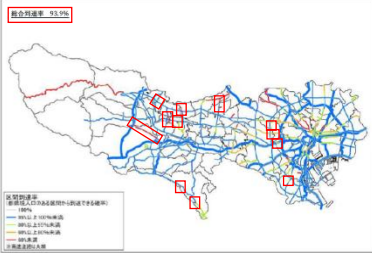
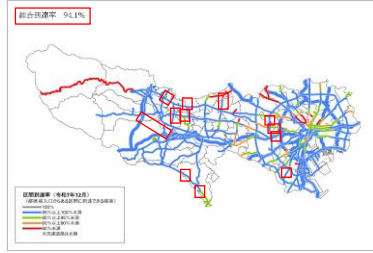
	<p>の資産価値が下がる。との裏事情もかなり影響している。</p> <p>○杉並区から再度、管理組合と管理会社の両方へ強い行政指導を行ってもらおうよう頼んだが、断われた。民事不介入の感じだった。</p> <p>○次に、東京都住宅政策本部及び防災まちづくりセンターにも相談したが、どちらも指導できないとの事。理由は、耐震改修促進法の「規制対象一覧表」の用途に分譲マンションは入っていない。入っているのは「賃貸住宅(共同住宅に限る)、寄宿舍、下宿」だけ。と法律で決っている。</p> <p>○更に、国土交通省は「分譲マンションは、組合員と家族だけが利用する建物で、不特定多数が利用する建物でないから、用途に入らない。」との事。おかしいではないか。どちらも既存耐震不適格建築物で、人命危険も建物倒壊危険も同じようにある。再考すべき盲点ではないでしょうか。なお、今回の杉並区改定(案)にも、分譲マンションは用途に入っていない。</p> <p>○昔と違い、今のマンションは、エレベーターがあるので入居者は増えている。寝たきり病人や車イス利用者、助け合いネットワーク利用者も住んでいる。エレベーター停止時、彼らは自力避難困難な避難行動要支援者となるが、共助訓練は未実施のまま。</p> <p>○この状態では、阪神淡路大震災の二の舞となる。泣きながら死を待つしかない。在宅避難できるように、区分所有者全員と管理会社の両方へ、再指導をして欲しい。ぜひ、ぜひ！！</p>	<p>取組を行うほか、所有者の皆様へのアプローチ方法等についても引き続き検討していきます。</p>
--	--	---



8	—	<p>本計画案が掲げる「震災に強いまちづくり」の実現に向け、一民間拠点が担うべき役割と官民連携の可能性について、以下の通り意思表示をいたします。</p> <p>○民間主体による「耐震・延焼遮断機能」への投資と官民連携のモデル化</p> <p>木造住宅密集地域(木密地域)において、震災時の倒壊と火災による延焼は最大の脅威です。現在、首都直下地震等の大規模地震が発生した際にも建物が耐えうるための耐震改修を計画しております。これに併せて、地域全体の延焼被害を抑制するための「初期消火設備」の自前導入に向けた準備を進めております。これは、民間施設が能動的に「地域の不燃化・堅牢化」に貢献し、行政による公助を補完する試みです。このように住民や事業者が主体となった防災投資が、区の整備計画と効率的に連動し、実効性を高めるための具体的なスキーム(協力体制の構築等)の検討を期待いたします。</p>	<p>地震から生命、財産を守るためには、自らの生命・財産を守る「自助」、地域の区民同士が助け合う「共助」、そして、それらを支える「公助」が重要であると考えます。</p> <p>このため、区は区民と連携し、生命・財産を守り、地域の機能を維持すべく、震災対策の推進を果たすものと考えています。</p> <p>これらの考え方については、関連計画である「杉並区地域防災計画」に記載しているところです。</p> <p>高円寺北3丁目は、区内で唯一、地域危険度ランク5であり、第3章2(3)(51ページ)に記載のとおり、不燃化事業と連携した除却助成を実施していきます。</p> <p>いただいたご意見も参考とし、今後も庁内や関係団体と連携し、地域との対話を図りながら、防災まちづくりを進めてまいります。</p>
---	---	---	---

杉並区耐震改修促進計画(案)の修正一覧

(文章は下線部分、図は赤枠部分を修正。区民等意見による修正は網掛けで記載)

No.	頁	項目等	改定案	修正内容	修正理由
1	8	②現状	～略～。これは、令和5年住宅・土地統計調査の結果よると、平成30年住宅・土地統計調査と比較して、～略～。	～略～。これは、令和5年住宅・土地統計調査の結果によると、平成30年住宅・土地統計調査と比較して、～略～。	脱字による修正
2	9	令和6年度(2024年度)末の住宅の耐震化率の算定方法	「住宅・土地統計調査」とは ・住宅・土地統計調査は、複数の単位区で構成される調査区を対象に行う標本(サンプル)調査となります。 ～略～。	「住宅・土地統計調査」とは ・複数の単位区で構成される調査区を対象に行う標本(サンプル)調査となります。 ～略～。	より分かりやすい記述に修正
3	11	注釈	2 補正不燃領域率 <u>補正不燃領域率は、市街地における建物同士の隣棟間隔を考慮し、不燃領域率(市街地の「燃えにくさ」を表す指標)を補正した指標であり、</u> ～略～。	2 補正不燃領域率 市街地における建物同士の隣棟間隔を考慮し、不燃領域率(市街地の「燃えにくさ」を表す指標)を補正した指標であり、～略～。	より分かりやすい記述に修正
4	11	注釈	4 新たな防火規制 <u>新たな防火規制：東京都建築安全条例第7条の3の規定に基づく防火規制。</u> ～略～。	4 新たな防火規制 東京都建築安全条例第7条の3の規定に基づく防火規制。～略～。	より分かりやすい記述に修正
5	14	③課題	・不燃化特区内の建築物について、～略～、令和6年度(2024年度)末の耐震化率は91.1%と推計されており、 <u>目標達成には至っていない状況です。</u>	・不燃化特区内の建築物について、～略～、令和6年度(2024年度)末の耐震化率は91.1%と推計しており、 <u>目標達成には至っていない状況です。</u>	より分かりやすい記述に修正
6	16	「耐震化の現状の数値について」の文章と図	—	 <p>耐震化の現状の数値について (例) 緊急輸送道路沿道建築物の抽出範囲 緊急輸送道路沿いに建つ建築物を対象に耐震化の現状の数値を算出しました。</p>	より分かりやすい内容とするため、図と記述を追加

No.	頁	項目等	改定案	修正内容	修正理由
7	18	杉並区区間到達率図	 <p>(出典：東京都提供の区間到達率データより作成 令和7年(2025年)6月末時点)</p>	 <p>(出典：東京都提供の区間到達率データより作成 令和7年(2025年)12月末時点)</p>	令和8年(2026年)1月30日東京都公表の「東京都耐震改修促進計画(改定)素案」による区間到達率図の変更に伴う修正
8	18	②現状	<ul style="list-style-type: none"> しかしながら、令和7年(2025年)6月末時点で区間到達率95%未満が5路線存在していません。～略～。 	<ul style="list-style-type: none"> しかしながら、令和7年(2025年)12月末時点で区間到達率95%未満が5路線存在していません。～略～。 	令和8年(2026年)1月30日東京都公表の「東京都耐震改修促進計画(改定)素案」による区間到達率図の変更に伴う修正
9	21	③課題	<ul style="list-style-type: none"> 前計画(令和4年(2022年)3月策定)では、令和7年度(2025年度)末までに区間到達率95%未満の解消とする目標を定めておりましたが、～略～。 特に耐震性が低い建築物は、耐震改修費用が多額になり、また補強箇所も多いことから、～略～。 	<ul style="list-style-type: none"> 前計画(令和4年(2022年)3月策定)では、令和7年度(2025年度)末までに区間到達率95%未満の解消とする目標を定めておりましたが、～略～。 特に耐震性が低い建築物は、耐震改修費用が多額になり、また補強箇所も多いことから、～略～。 	誤字による修正
10	25	区間到達率図	 <p>・総合到達率 <u>93.9%</u></p> <p>図1 区間到達率図(令和7年(2025年)6月末時点) (出典：東京都提供の緊急輸送道路通行機能評価アプリ)</p>	 <p>・総合到達率 <u>94.1%</u></p> <p>区間到達率図(令和7年(2025年)12月末時点) (出典：東京都耐震ポータルサイト)</p>	令和8年(2026年)1月30日東京都公表の「東京都耐震改修促進計画(改定)素案」による区間到達率図及び総合到達率の変更に伴う修正

No.	頁	項目等	改定案	修正内容	修正理由
11	26	2)一般緊急輸送道路沿道建築物 令和6年度(2024年度)末現在	令和6年度(2024年度)末現在約88.5%が耐震性を満たしていると思込まれます。	令和6年度(2024年度)末現在約88.6%が耐震性を満たしていると思込まれます。	令和8年(2026年)1月30日東京都公表の「東京都耐震改修促進計画(改定)素案」による一般緊急輸送道路の指定変更に伴う修正
12	26	②現状	<ul style="list-style-type: none"> 一般緊急輸送道路に面する建築物は2,475棟あります。道路を閉塞する恐れのある高さ要件に該当する建築物は1,298棟で、そのうち旧耐震基準の建築物(以下「特定既存耐震不適格建築物」という。)は290棟あります。 	<ul style="list-style-type: none"> 一般緊急輸送道路に面する建築物は2,434棟あります。道路を閉塞する恐れのある高さ要件に該当する建築物は1,257棟で、そのうち旧耐震基準の建築物(以下「特定既存耐震不適格建築物」という。)は284棟あります。 	令和8年(2026年)1月30日東京都公表の「東京都耐震改修促進計画(改定)素案」による一般緊急輸送道路の指定変更に伴う修正
13	26	②現状の下部の図	<ul style="list-style-type: none"> 一般緊急輸送道路沿道建築物 2,475棟 高さ要件に該当する建築物 1,298棟 旧耐震基準の建築物 290棟 	<ul style="list-style-type: none"> 一般緊急輸送道路沿道建築物 2,434棟 高さ要件に該当する建築物 1,257棟 旧耐震基準の建築物 284棟 	令和8年(2026年)1月30日東京都公表の「東京都耐震改修促進計画(改定)素案」による一般緊急輸送道路の指定変更に伴う修正
14	27	杉並区内で指定された一般緊急輸送道路	 <ul style="list-style-type: none"> ⑦特別区道第2104-1号線 - 1,701m ⑩赤堤通り - 177m 総延長 23,091m 	 <ul style="list-style-type: none"> ⑦特別区道第2104-1号線 - 1,324m 削除 総延長 22,537m 	令和8年(2026年)1月30日東京都公表の「東京都耐震改修促進計画(改定)素案」による一般緊急輸送道路の指定変更に伴う修正

No.	頁	項目等	改定案	修正内容	修正理由
15	27	表「一般緊急輸送道路沿道で高さ要件に該当する建築物の耐震化の現状」	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ要件に該当する建築物（旧耐震基準の建築物） <u>1,298 (290) 棟</u> ・耐震性が不十分と見込まれる建築物 <u>149</u>棟 ・耐震性を満たすと見込まれる建築物 <u>1,149</u>棟 ・耐震化率 <u>88.5%</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ・高さ要件に該当する建築物（旧耐震基準の建築物） <u>1,257 (284) 棟</u> ・耐震性が不十分と見込まれる建築物 <u>143</u>棟 ・耐震性を満たすと見込まれる建築物 <u>1,114</u>棟 ・耐震化率 <u>88.6%</u> 	令和8年(2026年)1月30日東京都公表の「東京都耐震改修促進計画(改定)素案」による一般緊急輸送道路の指定変更に伴う修正
16	28	表「一般緊急輸送道路沿道で高さ要件に該当する建築物の耐震化の現状」	<p>【特別区道第2104-1】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・棟数（旧耐震基準の建築物） <u>71 (13) 棟</u> ・耐震性が不十分と見込まれる建築物 <u>8</u>棟 ・耐震性を満たすと見込まれる建築物 <u>63</u>棟 ・耐震化率 <u>88.7%</u> <p>【赤堤通り】</p>	<p>【特別区道第2104-1】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・棟数（旧耐震基準の建築物） <u>47 (5) 棟</u> ・耐震性が不十分と見込まれる建築物 <u>5</u>棟 ・耐震性を満たすと見込まれる建築物 <u>42</u>棟 ・耐震化率 <u>89.3%</u> <p>削除</p>	令和8年(2026年)1月30日東京都公表の「東京都耐震改修促進計画(改定)素案」による一般緊急輸送道路の指定変更に伴う修正
17	28	グラフ「一般緊急輸送道路沿道で高さ要件に該当する建築物の耐震化の状況」	<p>【特別区道第2104-1】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震性が不十分と見込まれる建築物 <u>8</u>棟 ・耐震性を満たすと見込まれる建築物 <u>63</u>棟 ・棟数 <u>71</u>棟 <p>【赤堤通り】</p>	<p>【特別区道第2104-1】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震性が不十分と見込まれる建築物 <u>5</u>棟 ・耐震性を満たすと見込まれる建築物 <u>42</u>棟 ・棟数 <u>47</u>棟 <p>削除</p>	令和8年(2026年)1月30日東京都公表の「東京都耐震改修促進計画(改定)素案」による一般緊急輸送道路の指定変更に伴う修正
18	29	③課題	<ul style="list-style-type: none"> ・前計画（令和4年（2022年）3月策定）では、令和7年度（2025年度）末までに耐震化率を95%以上とする目標を定めていましたが、令和6年度（2024年度）末の耐震化率は<u>88.5%</u>と推計されており、目標達成には至っていない状況です。 	<ul style="list-style-type: none"> ・前計画（令和4年（2022年）3月策定）では、令和7年度（2025年度）末までに耐震化率を95%以上とする目標を定めていましたが、令和6年度（2024年度）末の耐震化率は<u>88.6%</u>と推計されており、目標達成には至っていない状況です。 	令和8年(2026年)1月30日東京都公表の「東京都耐震改修促進計画(改定)素案」による一般緊急輸送道路の指定変更に伴う修正

No.	頁	項目等	改定案	修正内容	修正理由
19	40	東京都耐震改修促進計画(耐震改修促進法第5条関連)	東京の防災対応力を更に強化するため、耐震化の総仕上げとして東京都計画を令和8年(2026年)3月に改定し、計画期間を令和17年度(2035年度)末までと <u>予定</u> している。	東京の防災対応力を更に強化するため、耐震化の総仕上げとして東京都計画を令和8年(2026年)3月に改定し、計画期間を令和17年度(2035年度)末までと <u>設定</u> している。	より分かりやすい記述に修正
20	40	表「東京都耐震改修促進計画(耐震改修促進法第5条関連)」	<p>【住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現状 耐震化率 <u>91.8%</u> <p>【特定緊急輸送道路沿道建築物】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現状 総合到達率 <u>94.0%</u> (令和7年(2025年度)6月末) 新たな目標 令和12年度(2030年度)末 総合到達率99%かつ区間到達率95%未満の解消 <p>【一般緊急輸送道路沿道建築物】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現状 <u>84.7%</u> (令和6年(2024年度)12月末) 新たな目標 令和12年度(2030年度)末 _____ 90% 	<p>【住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現状 耐震化率 <u>91.3%</u> <p>【特定緊急輸送道路沿道建築物】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現状 総合到達率 <u>94.1%</u> (令和7年(2025年__)12月末) 新たな目標 令和12年度(2030年度)末 総合到達率99%、__区間到達率95%未満の解消 <p>【一般緊急輸送道路沿道建築物】</p> <ul style="list-style-type: none"> 現状 <u>85.1%</u> (令和7年(2025年__)12月末) 新たな目標 令和12年度(2030年度)末 <u>耐震化率</u> 90% 	令和8年(2026年)1月発表の東京都耐震改修促進計画(改定)素案による耐震化率及び総合到達率の変更に伴う修正
21	41	(1)耐震化の目標(用途別) 表「用途別の耐震化率の現状と目標」	【一般緊急輸送道路沿道建築物】 令和6年度(2024年度)末 (実績値) <u>88.5%</u>	【一般緊急輸送道路沿道建築物】 令和6年度(2024年度)末 (実績値) <u>88.6%</u>	令和8年(2026年)1月発表の東京都耐震改修促進計画(改定)素案による一般緊急輸送道路の指定変更に伴う修正
22	42	(2)目標設定の考え方 1)住宅・整備地域・不燃化特区・防災環境向上地区	建物所有者に対して耐震診断や耐震改修等に向けた普及啓発や支援助成等、～略～、令和12年度(2030年度)末までに耐震性が不十分な住宅のおおむね解消を <u>目標</u> とします。	建物所有者に対して耐震診断や耐震改修等に向けた普及啓発や支援助成等、～略～、令和12年度(2030年度)末までに耐震性が不十分な住宅のおおむね解消を <u>目標</u> とします。	脱字による修正

No.	頁	項目等	改定案	修正内容	修正理由																														
23	43	3)一般緊急輸送道路沿道建築物	令和12年度（2030年度）末までに耐震化率95%を目標とし、 <u>一般沿道建築物</u> の耐震化促進に取り組みます。	令和12年度（2030年度）末までに耐震化率95%を目標とし、 <u>一般緊急輸送道路沿道建築物</u> の耐震化促進に取り組みます。	より分かりやすい記述に修正																														
24	47	⑪リフォーム融資(耐震改修)におけるリバースモーゲージの案内	⑪ リフォーム融資（耐震改修）におけるリバースモーゲージの活用周知 ・戸建住宅（個人向け）リフォーム融資（耐震改修）のメニューには、満60歳以上の方を対象とした高齢者向け返済特例があります。～略～。杉並区では、 <u>本制度の周知を行っていきます。</u>	⑪ リフォーム融資（耐震改修）におけるリバースモーゲージの案内 ・戸建住宅（個人向け）リフォーム融資（耐震改修）のメニューには、満60歳以上の方を対象とした高齢者向け返済特例があります。～略～。杉並区では、 <u>独立行政法人住宅金融支援機構を案内します。</u>	より分かりやすい記述に修正																														
25	50	⑦マンションの再生の促進	・令和7年（2025年）5月30日に公布されたマンションの再生等の円滑化に関する法律、～略～、区から <u>監理者</u> へ必要な情報提供を行うなど、必要な取組を進めます。	・令和7年（2025年）5月30日に公布されたマンションの再生等の円滑化に関する法律、～略～、区から <u>管理者</u> へ必要な情報提供を行うなど、必要な取組を進めます。	誤字による修正																														
26	63	(1)ブロック塀の安全対策	～略～。なお、杉並区では、 <u>令和</u> 2年（2022年）4月時点で耐震診断義務付け対象となる塀はありません。 杉並区では、道路に面するブロック塀等の安全対策として、令和7年（ <u>2025年に</u> 通学路・避難路を対象にブロック塀等の現況調査を実施しました。	～略～。なお、杉並区では、 <u>令和</u> 2年（2022年）4月時点で耐震診断義務付け対象となる塀はありません。 杉並区では、道路に面するブロック塀等の安全対策として、令和7年度（ <u>2025年度</u> ）に通学路・避難路を対象にブロック塀等の現況調査を実施しました。	誤字による修正																														
27	65	■能登半島地震における木造の建築時期別の被害状況	-	<table border="1"> <caption>能登半島地震における木造の建築時期別の被害状況</caption> <thead> <tr> <th>建築時期</th> <th>特別地区</th> <th>中層・中級</th> <th>中級</th> <th>低層</th> <th>木造全体</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1981年以前</td> <td>428棟 (12.9%)</td> <td>1644棟 (46.2%)</td> <td>479棟 (14.0%)</td> <td>552棟 (16.4%)</td> <td>2503棟 (69.5%)</td> </tr> <tr> <td>1981～2000年</td> <td>237棟 (6.9%)</td> <td>506棟 (14.1%)</td> <td>103棟 (3.0%)</td> <td>103棟 (3.0%)</td> <td>949棟 (27.0%)</td> </tr> <tr> <td>2001～</td> <td>396棟 (11.3%)</td> <td>2247棟 (62.4%)</td> <td>797棟 (22.6%)</td> <td>714棟 (20.3%)</td> <td>3354棟 (97.2%)</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1061棟 (31.1%)</td> <td>4497棟 (125.7%)</td> <td>1379棟 (39.0%)</td> <td>1369棟 (38.8%)</td> <td>3354棟 (97.2%)</td> </tr> </tbody> </table> <p>グラフの追加</p>	建築時期	特別地区	中層・中級	中級	低層	木造全体	1981年以前	428棟 (12.9%)	1644棟 (46.2%)	479棟 (14.0%)	552棟 (16.4%)	2503棟 (69.5%)	1981～2000年	237棟 (6.9%)	506棟 (14.1%)	103棟 (3.0%)	103棟 (3.0%)	949棟 (27.0%)	2001～	396棟 (11.3%)	2247棟 (62.4%)	797棟 (22.6%)	714棟 (20.3%)	3354棟 (97.2%)	合計	1061棟 (31.1%)	4497棟 (125.7%)	1379棟 (39.0%)	1369棟 (38.8%)	3354棟 (97.2%)	<p>区民等の意見提出手続による意見を踏まえ、より分かりやすい内容とするため、グラフを追加</p> <p>【意見番号6-1】</p>
建築時期	特別地区	中層・中級	中級	低層	木造全体																														
1981年以前	428棟 (12.9%)	1644棟 (46.2%)	479棟 (14.0%)	552棟 (16.4%)	2503棟 (69.5%)																														
1981～2000年	237棟 (6.9%)	506棟 (14.1%)	103棟 (3.0%)	103棟 (3.0%)	949棟 (27.0%)																														
2001～	396棟 (11.3%)	2247棟 (62.4%)	797棟 (22.6%)	714棟 (20.3%)	3354棟 (97.2%)																														
合計	1061棟 (31.1%)	4497棟 (125.7%)	1379棟 (39.0%)	1369棟 (38.8%)	3354棟 (97.2%)																														

No.	頁	項目等	改定案	修正内容	修正理由
28	67	(12)建築物の敷地の安全対策	<p>(12)建築物の敷地の安全対策</p> <p>・令和7年（2025年）9月に発生した<u>建築物の敷地の擁壁崩壊</u>では、<u>建築物も倒壊するなどの重大な被害が発生しました。</u>このような<u>被害の発生</u>を未然に防ぐためには、<u>擁壁の所有者自らが危険性を認識し、安全対策に取り組むことが大切です。</u>杉並区では、<u>所有者が擁壁の適切な維持管理に取り組むように促します。</u></p>	<p>(12)建築物の敷地の安全対策</p> <p>・令和7年（2025年）9月に発生した<u>擁壁倒壊事故</u>では、<u>擁壁上の建築物も倒壊するなどの重大な被害が発生しました。</u>このような<u>事故</u>を未然に防ぐためには、<u>擁壁の所有者自らが適切に点検等の維持管理を行い、必要に応じて擁壁の安全対策工事を行うことが大切です。</u></p> <p>・杉並区では、<u>擁壁の安全性の向上を図り、災害に強いまちづくりを推進するため、擁壁の調査及び改善策の提案等を行う擁壁アドバイザー派遣や、擁壁の安全対策工事等助成などの支援を行います。</u></p>	より分かりやすい記述に修正

杉並区耐震改修促進計画

令和8年(2026年)3月

杉並区

目 次

第1章	計画の目的と位置付け	1
	背景	1
1	目的	2
2	位置付け	2
3	計画の期間と見直し時期	3
4	対象区域と対象建築物	3
5	被害想定	4
第2章	耐震化の現状と目標	6
1	区内建築物の耐震化の現状	6
2	用途でみた建築物の耐震化の現状と課題	7
	(1) 住宅の耐震化の現状と課題	8
	(2) 閉塞を防ぐべき道路沿道の耐震化の現状と課題	16
	(3) 多数の区民が利用する建築物等の耐震化の現状と課題	33
	(4) 区立施設の耐震化の現状と課題	38
3	目標設定の考え方	39
4	用途でみた建築物の耐震化の目標	41
	(1) 耐震化の目標(用途別)	41
	(2) 目標設定の考え方	42
第3章	耐震化促進の方針と取組	45
	基本的な考え方	45
1	区内建築物の耐震化の取組方針	45
	(1) 耐震化の取組方針	45
	(2) 重点的に取り組む建築物	45
2	住宅の耐震化の方針と取組	46
	(1) 木造住宅の耐震化の方針と取組	46
	(2) マンション等の非木造住宅の耐震化の方針と取組	49
	(3) 木造住宅密集地域の耐震化の方針と取組	51
3	閉塞を防ぐべき道路沿道の耐震化の方針と取組	52
	(1) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の方針と取組	52
	(2) 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の方針と取組	54
	(3) 杉並区緊急道路障害物除去路線沿道建築物の耐震化の方針と取組	55
4	多数の区民が利用する建築物等の耐震化の方針と取組	56
	(1) 民間特定建築物の耐震化の方針と取組	56
	(2) 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の方針と取組	57
	(3) 要配慮者が利用するその他の民間建築物の耐震化の方針と取組	58

5	耐震化に関する普及啓発等の取組	59
	(1) 杉並区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム	59
	(2) 情報提供の充実及び相談体制の整備	60
	(3) 関係機関や地域住民等との連携等	61
6	耐震化に関連する安全対策	63
	(1) ブロック塀の安全対策	63
	(2) 2000年基準を満たさない木造住宅対策	64
	(3) 高齢者など災害時要配慮者の安全確保	66
	(4) 外壁材・天井等落下防止対策	66
	(5) エレベーターの地震被害防止	66
	(6) 通電火災防止策	66
	(7) 地震による家具転倒等の防止	66
	(8) 空家等対策の推進	67
	(9) 省エネ改修、再エネ機器（太陽光パネル）と合わせた耐震改修助成支援	67
	(10) バリアフリー改修、見守り機器等の設置と合わせた耐震改修の支援	67
	(11) 段階改修	67
	(12) 建築物の敷地の安全対策	67
	(13) 狭あい道路の拡幅整備による安全性の確保	68
	(14) みどりの施策と連携した取組	68
	資料編	69
1	耐震診断及び耐震改修への支援状況	69
2	耐震改修促進法における規制対象一覧	71
3	杉並区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム	73
4	地域危険度について	75
5	区政モニターアンケート	76
6	木造簡易診断利用者アンケート	79
7	特定緊急輸送道路沿道建築物における耐震化シナリオ	80
	(1) 耐震化シナリオの概要	80
	(2) シミュレーション実行結果	80

第1章 計画の目的と位置付け

背景

平成7年（1995年）1月に発生した阪神・淡路大震災（マグニチュード7.3）では、約25万棟の家屋が全半壊し、約6,400人以上の方が亡くなりました。この地震による被害は、建築基準法（昭和25年法律第201号）における新耐震基準¹（昭和56年（1981年）6月1日施行）の適用以前に建築された建築物に集中しました。

この教訓を踏まえて、国は、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号。以下「耐震改修促進法」という。）を制定し、平成17年（2005年）の法改正で、地方公共団体においても、区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための「耐震改修促進計画」を策定することを規定しました。

また、東日本大震災後の平成25年（2013年）には、大規模建築物等の耐震診断の義務化など、既存建築物の耐震化を緊急に促進するための法改正が行われました。

さらに、平成30年（2018年）6月に発生した大阪府北部地震によるブロック塀等の倒壊事故を踏まえ、平成31年（2019年）1月に「耐震改修促進法施行令」等を改正し、施行令第4条の通行障害建築物の要件に、建築物に付属する組積造の塀が追加されました。

東京都では、平成19年（2007年）に区市町村の耐震改修促進計画の指針となる東京都耐震改修促進計画を策定し、平成28年（2016年）に改定しました。その間、平成23年（2011年）に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を制定し、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断の義務化などを規定しました。

近年、平成23年（2011年）の東日本大震災、平成28年（2016年）の熊本地震、平成30年（2018年）の大阪府北部地震、そして令和6年（2024年）に発生した能登半島地震などの大規模な地震が頻発しており、建築物の耐震化の重要性が改めて認識されるようになりました。首都直下地震の切迫性が指摘される中、杉並区内でも更なる耐震化への取組が必要となっています。

1 **新耐震基準**は建築基準法の改正により昭和56年（1981年）6月1日から導入された基準で、それより前の基準を一般的に**旧耐震基準**といい区別しています。

この新耐震基準は、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような稀に発生する中規模の地震に対しては柱や壁等の構造体を無被害にとどめ、建物の存置期間に一度は遭遇するような極めて稀に発生する大地震に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としています。

1 目的

杉並区は、区民の生命と財産を守るため、安全で災害に強いまちを目指し、平成20年(2008年)に杉並区耐震改修促進計画(以下「本計画」という。)を策定し、区内建築物の耐震化を着実に進めてきました。

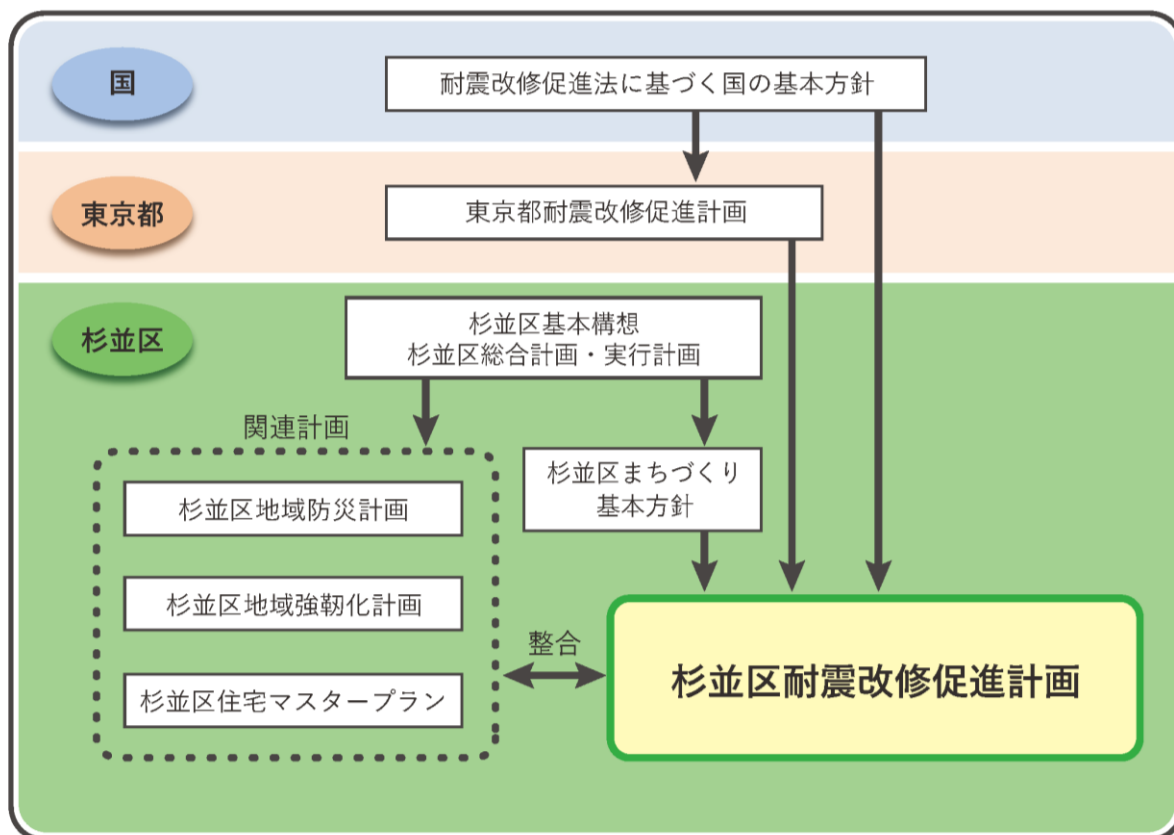
近年、大規模地震が頻発しており、首都直下地震の切迫性も指摘される中で、令和6年(2024年)に杉並区地域防災計画が修正されたこと、令和7年度(2025年度)には耐震改修促進法に基づく国の基本方針の一部改定及び東京都耐震改修促進計画の改定が行われたことを踏まえ、区内建築物の耐震化の進捗状況や課題を整理し、耐震化の更なる促進を目的として、本計画を改定します。

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す。

本計画の策定に当たっては、「耐震改修促進法に基づく国の基本方針」、「東京都耐震改修促進計画」及び「杉並区基本構想(杉並区総合計画・実行計画)」を踏まえ、「杉並区地域防災計画」等の関連計画との整合を図ります。

■杉並区耐震改修促進計画の位置付け



3 計画の期間と見直し時期

本計画の計画期間は、上位計画を踏まえ令和8年度（2026年度）から令和12年度（2030年度）までとします。

ただし、杉並区総合計画・実行計画や東京都耐震改修促進計画などの改定等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

4 対象区域と対象建築物

本計画の対象区域は、区内全域 とします。

対象となる建築物は、建築基準法における新耐震基準¹（P1）（昭和56年（1981年）6月1日施行）の適用前に建築された建築物を基本とします。（ただし、国・東京都所有の建築物は除く。）

5 被害想定

令和4年(2022年)5月に東京都防災会議が発表した「首都直下地震等による東京の被害想定」のうち、杉並区での被害が最大となる「多摩東部直下地震(M7.3)」による被害状況は、以下のとおりです。

【被害想定(多摩東部直下地震)】

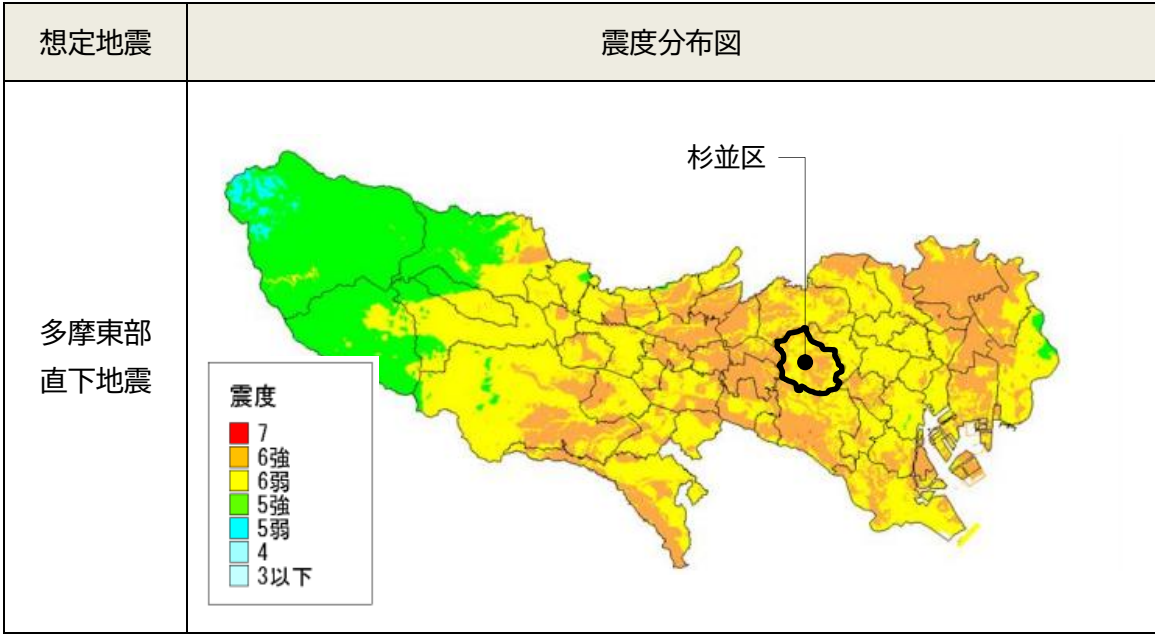
被害種別			想定災害シーン						
			冬・夕方		冬・昼		冬・早朝		
			風速8m/s	風速4m/s	風速8m/s	風速4m/s	風速8m/s	風速4m/s	
原因別建物全壊棟数	(棟)	3,233							
原因別建物半壊棟数	(棟)	10,676							
うち、原因別建物大規模半壊棟数	(棟)	2,447							
火災	出火件数		27	27	15	15	11	11	
	焼失棟数	倒壊建物を含む	10,645	10,502	5,750	5,671	4,650	4,587	
			10,342	10,201	5,588	5,510	4,518	4,457	
人的被害	死者		(人)	316	313	186	185	323	321
	負傷者		(人)	3,410	3,398	2,542	2,536	4,138	4,131
	うち重傷者	(人)	566	563	351	349	491	489	
その他	要配慮者	死者数(人)	255	253	150	149	261	259	
	避難者数(人)		122,469	121,864	101,867	101,489	97,183	96,920	
	帰宅困難者数(人)		51,411	51,411	51,411	51,411	—	—	
	都内滞留者数(人)		415,955	415,955	415,955	415,955	—	—	
	閉じ込めにつながり得るエレベーター停止台数		791	789	792	730	718	717	
	自力脱出困難者数(人)		818	818	713	713	1,322	1,322	
	災害廃棄物(万t)		113	112	100	100	98	97	

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(2022年))」

想定される災害について、「首都直下地震等による東京の被害想定 報告書」(令和4年(2022年))では、想定される被害が異なる3種類の特徴的なシーン(季節・発生時刻)を設定しています。

冬・夕方18時・風速8m/sの場合、杉並区における被害想定は、区内全建築物130,614棟のうち、全壊棟数は3,233棟(2.5%)、火災による焼失は10,645棟(8.1%)、建物倒壊などによる死傷者数は合計で3,726人となっています。

【震度分布図】



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（2022年））」

「多摩東部直下地震（M7.3）」による区の震度は、多くの範囲で震度6強、その周辺部で震度6弱が予想されています。

第2章 耐震化の現状と目標

1 区内建築物の耐震化の現状

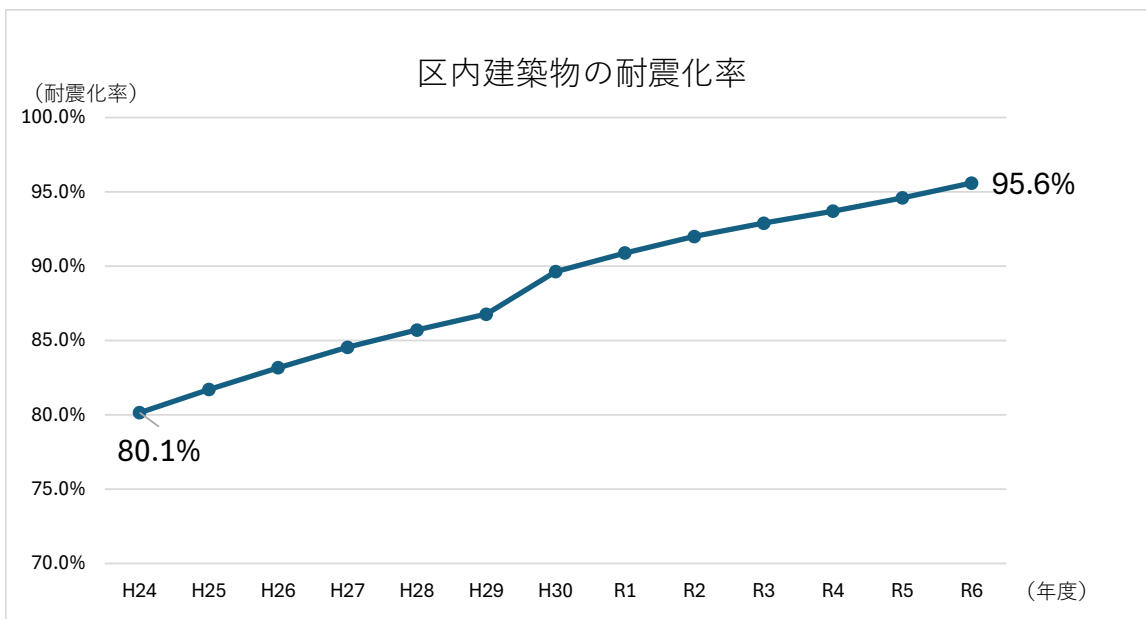
令和6年度
(2024年度) 末現在

約**95.6%**が耐震性を満たしていると見込まれます。

令和6年度(2024年度)末時点では、杉並区内には約12万6千棟の建築物があります。そのうち、地震による被害を受けやすいといわれる昭和56年(1981年)5月以前に建てられた旧耐震基準の建築物は約1万1千棟です。

ただし、昭和56年(1981年)5月以前に建てられた建築物でも、耐震改修等を行うことなどにより十分な耐震性を有しているものもあり、それらを含めると、耐震性を満たすと見込まれる建築物の割合は、区内の建築物全体の95.6%と推計されます。

区内建築物の耐震化率は95%を超え、耐震性が不十分な建築物が少なくなっています。



(区の建築確認申請及び耐震改修等の実績による推計値)

※平成30年度(2018年度)に耐震化率が急に上昇しているのは、平成29年土地利用現況調査の建物棟数により補正したため。

2 用途でみた建築物の耐震化の現状と課題

用途の種類		内容	耐震改修促進法上の取扱い
(1)	住 宅		
	木造住宅 マンション等	戸建住宅や共同住宅	
	木造住宅密集地域	・整備地域 ・不燃化特区 ・防災環境向上地区	
(2)	閉塞を防ぐべき道路沿道の建築物		
	特定緊急輸送道路 沿道建築物	特定緊急輸送道路に接する 一定の高さを超える建築物	法第7条第1項に定める要 安全確認計画記載建築物
	一般緊急輸送道路 沿道建築物	特定緊急輸送道路以外の緊 急輸送道路に接する一定の 高さを超える建築物	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
(3)	杉並区緊急道路障害物除 去路線沿道建築物	杉並区地域防災計画に定め る震災救援所及びその周辺 に至る道路に接する一定の 高さを超える建築物	
	多数の区民が利用する建築物		
	民間特定建築物	多数の者が利用する一定規 模以上の民間建築物	法第14条第1項第1号及 び第2号に定める建築物と 用途・規模要件が同じ全て の建築物
(3)	要緊急安全確認大規模建 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	法附則第3条第1項に定め る建築物
	要配慮者が利用するその 他の建築物	要配慮者が利用する一定規 模未満の民間建築物	
(4)	区 立 施 設	防災上重要な施設	
		多くの区民が利用する施設	
		区の公営住宅	

(1) 住宅の耐震化の現状と課題

住宅地としての土地利用の比率が非常に高い住宅都市杉並において、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なくし、円滑な消火活動や避難が可能となり、市街地の防災性向上につながります。

また、震災による住宅の損傷が軽微であれば、修復により継続して居住することが可能であり、早期の生活再建にも効果的です。このことから、住宅の耐震化を促進する必要があります。

1) 木造住宅・マンション等

令和6年度
(2024年度) 末現在

約92.3%が耐震性を満たしていると見込まれます。

① これまでの取組

- ・住宅の耐震化については、令和7年度（2025年度）末までに「耐震性が不十分な住宅のおおむね解消」とすることを目標として取り組んできました。
- ・木造住宅の耐震化に向けて、無料簡易診断や精密診断・耐震改修助成などの支援、非木造住宅については、耐震相談アドバイザーの無料派遣や無料簡易診断、精密診断・補強設計・耐震改修助成などによる支援を行ってきました。
- ・住宅の所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう、相談体制の整備や精密診断士・耐震改修事業者の情報提供、東京都との連携による改修事業者講習会の開催など環境整備や技術的支援を行ってきました。
- ・杉並区住宅耐震化緊急アクションプログラムに基づき、各木造戸建住宅を対象に耐震診断、耐震改修の案内を配布しました。
- ・マンションは戸建住宅に比べ規模が大きく、地震により倒壊した場合、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ことに加え、マンション管理組合内の合意形成の難しさからその再建には困難を伴うことが多くなります。このため、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」による管理状況届出制度により把握した情報から、耐震性が不足しているマンションの管理組合に向け、耐震化の普及啓発や、耐震診断や耐震改修等に対する財政的支援を行うとともに、専門家派遣による診断や改修の実施に向けた助言などにより合意形成を支援し、耐震化を促進してきました。

② 現状

- ・令和6年度（2024年度）末時点の木造住宅では88.0%、非木造住宅では95.3%が耐震性を満たしていると見込まれます。
- ・令和2年度（2020年度）末から令和6年度（2024年度）末までの間に耐震化率は0.1ポイント減少しています。これは、令和5年住宅・土地統計調査の結果によると、平成30年住宅・土地統計調査と比較して、昭和56年以前に建築された木造戸建住宅は減少した一方で、木造共同住宅等が増加したことによるものです。

■住宅の耐震化の現状

(単位：戸)

	住宅数	耐震性が不十分 と見込まれる住宅	耐震性を満たす と見込まれる住宅	耐震化率
木造	138,289	16,573	121,716	88.0%
非木造 (マンション等)	193,111	9,088	184,023	95.3%
合計	331,400	25,662	305,738	92.3%

(令和5年住宅・土地統計調査を基にした令和6年度(2024年度)末時点の推計値)

令和6年度(2024年度)末の住宅の耐震化率の算定方法

住宅の耐震化率の算定に当たっては、杉並区ではこれまで、土地利用現況調査を基に棟数と戸数の耐震化率を算定してきました。この度、国において、令和5年住宅・土地統計調査の結果を踏まえた住宅の耐震化率(全国値)の算定及び建築物の耐震化の指標及び目標の見直しが行われたことを踏まえ、杉並区においても従来の算定方法を見直し、国や東京都が採用している算定方法を用いて耐震化率を算定することとなりました。

「土地利用現況調査」とは

- ・都市計画法第6条の規定に基づく都市計画に関する基礎調査の一つとして、土地利用の現況と変化の動向を把握するために、おおむね5年ごとに実施しています。
- ・東京都が実施した「東京の土地利用」を踏まえ、これに杉並区独自の調査を行い、まとめたものです。

「住宅・土地統計調査」とは

- ・複数の単位区で構成される調査区を対象に行う標本(サンプル)調査となります。調査区の設定は「令和2年国勢調査調査区」と同様、各単位区の中から無作為に17住戸を抽出して集計を実施します。
- ・集計の際の標準誤差については、市区においては5%以内に収まるようになっており、例として、杉並区の木造住宅の総数は135,970戸と推計されますが、標準誤差は約2.5%と見込まれています。

③ 課題

- ・前計画（令和4年（2022年）3月策定）では、令和7年度（2025年度）末までに「耐震性が不十分な住宅のおおむね解消」とする目標を定めていましたが、令和6年度（2024年度）末は92.3%と推計しており、目標達成には至っていない状況です。
- ・耐震化率が9割を超えている一方で、耐震改修が未実施の住宅には改修や建替えが困難な住宅が多数を占めているほか、改修工事費の高騰等の影響もあり、耐震化率の更なる向上には依然として課題があります。
- ・近年の改修工事費の高騰等の影響により財政的支援があっても耐震改修が難しくなっている状況です。
- ・無料の簡易診断や精密診断助成、耐震改修助成を継続して行い、耐震化を促進していく必要があります。
- ・住宅の耐震化を進めるためには、建物所有者自らが主体的に取り組むべき問題であるという意識を持つことが不可欠であるため、普及啓発に力を入れるとともに、相談体制や情報提供の充実を図り、耐震化率の向上につなげていく必要があります。
- ・耐震性に課題のあるマンションには、建設後の法規制の強化等により、単独での建替えが困難なものがあるため、耐震相談アドバイザーの無料派遣や耐震診断助成、耐震改修助成を継続して行い、耐震化を促進する必要があります。
- ・マンションについては、耐震化を一層促進するため、マンションの管理状況に応じた普及啓発や支援を強化し、効果的に施策を展開する必要があります。

2) 木造住宅密集地域（整備地域・不燃化特区）

令和6年度
(2024年度) 末現在

整備地域：約**92.6%** 不燃化特区：約**91.1%**
が耐震性を満たしていると見込まれます。

① これまでの取組

- ・令和7年（2025年）3月に公表された東京都の「防災都市づくり推進計画 基本方針」では、震災時に延焼被害の恐れのある老朽木造住宅が密集している地域のうち補正不燃領域率²が60%未満の町丁目を木造住宅密集地域としています。
- ・また、首都直下地震の切迫性を踏まえ、効率的に市街地の防災性の向上を図るため、防災都市づくりに関する施策の対象区域を地域特性などに応じて「整備地域」、「重点整備地域」、「防災環境向上地区」に区域分けをしています。
- ・整備地域は、木造住宅密集地域を中心とした地域の中でも、地域危険度³が高く、かつ、老朽化した木造建築物が特に集積するなど震災時に特に甚大な被害が想定されている地域であることから、老朽木造建築物の除却や耐震化の支援の強化に取り組んできました。
- ・整備地域のうち、防災都市づくりに資する事業を重層的かつ集中的に実施し、改善を一段と加速させ、早期に防災性の向上を図るべき重点整備地域（＝不燃化特区）については、東京都の不燃化特区の支援制度を活用し、耐震・不燃化に向けた意識啓発を図りながら、老朽建築物の除却や不燃化建替えの助成支援強化に取り組んできました。
- ・また、一部を除く整備地域を対象に、新たな防火規制⁴の区域に指定し、規制誘導による木造住宅密集地域の解消を図ってきました。

2 補正不燃領域率

市街地における建物同士の隣棟間隔を考慮し、不燃領域率（市街地の「燃えにくさ」を表す指標）を補正した指標であり、60%を上回ると延焼による市街地の焼失率は0%に近づき、70%を超えると延焼による焼失率はほぼゼロとなる。

※東京都「防災都市づくり推進計画 基本方針」（令和7年（2025年）3月）より

3 地域危険度

東京都震災対策条例に基づき、おおむね5年おきに実施している「地震に関する地域危険度測定調査」において測定し、公表している指標。地震に起因する危険度を町丁目ごとに測定し、危険度の度合いを5つのランクに分けて相対的に評価している。

※東京都「防災都市づくり推進計画 基本方針」（令和7年（2025年）3月）より

4 新たな防火規制

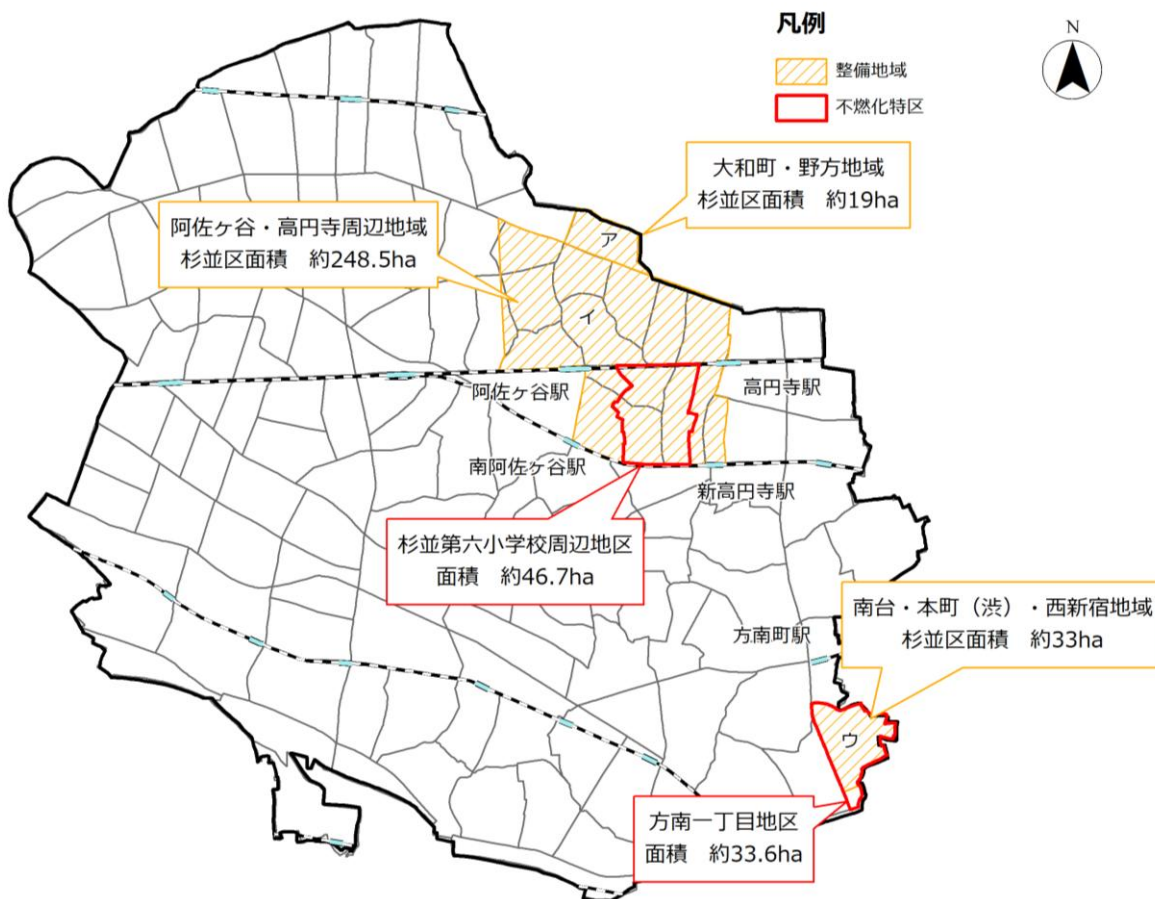
東京都建築安全条例第7条の3の規定に基づく防火規制。建築物の不燃化を促進し木造住宅密集地域の再生産を防止するために災害時の危険性の高い地域等について指定し、建築物の耐火性能を強化する規制。

※東京都「防災都市づくり推進計画 基本方針」（令和7年（2025年）3月）より

② 現状

- ・整備地域には、方南1丁目、阿佐谷北1～5丁目、阿佐谷南1～2丁目、高円寺北3～4丁目、高円寺南3丁目と2丁目の一部、天沼1丁目の一部、本天沼1丁目の一部、阿佐谷北6丁目指定されています。
- ・整備地域のうち、木造建築物では92.6%が耐震性を満たしているの見込まれます。
- ・不燃化特区には、杉並第六小学校周辺地区と方南一丁目地区が指定されています。
- ・不燃化特区のうち木造建築物では91.1%が耐震性を満たしているの見込まれます。

■東京都防災都市づくり推進計画の整備地域及び不燃化特区



■「整備地域」内の木造住宅の耐震化の現状 (単位：戸)

整備地域	戸数	耐震性が不十分と見込まれる木造住宅	耐震性を満たすと見込まれる木造住宅	耐震化率
ア 大和町・野方地域	51,294	4,229	47,475	92.6%
イ 阿佐ヶ谷・高円寺周辺地域				
ウ 南台・本町(渋谷)・西新宿地域	4,611	365	4,284	92.9%
計	55,905	4,594	51,759	92.6%

(令和4年土地利用現況調査を基にした令和6年度(2024年度)末時点の推計値)

※木造住宅には併用住宅等も含む

■「不燃化特区」内の木造住宅の耐震化の現状 (単位：戸)

不燃化特区	戸数	耐震性が不十分と見込まれる木造住宅	耐震性を満たすと見込まれる木造住宅	耐震化率
杉六小周辺	6,406	563	5,843	91.2%
方南一丁目	4,538	408	4,130	91.0%
計	10,944	971	9,973	91.1%

(令和4年土地利用現況調査を基にした令和6年度(2024年度)末時点の推計値)

※木造住宅には併用住宅等も含む

③ 課題

- ・整備地域内の建築物について、前計画（令和4年（2022年）3月策定）では、令和7年度（2025年度）末までに「耐震性が不十分な住宅のおおむね解消」とする目標を定めていましたが、令和6年度（2024年度）末の耐震化率は92.6%と推計しており、目標達成には至っていない状況です。
- ・不燃化特区内の建築物について、前計画（令和4年（2022年）3月策定）では、令和7年度（2025年度）末までに「耐震性が不十分な住宅のおおむね解消」とする目標を定めていましたが、令和6年度（2024年度）末の耐震化率は91.1%と推計しており、目標達成には至っていない状況です。
- ・東京都の「防災都市づくり推進計画」に定める整備地域は、震災時に特に甚大な被害が想定されることから、震災時における円滑な消火・救援活動や避難を可能とするよう、防災上重要な道路・公園の整備に併せて、除却・建替えによる住宅の不燃化・耐震化を推進するとともに、住宅の耐震診断や耐震改修が進むよう支援を行う必要があります。
- ・令和4年（2022年）9月に公表された東京都の「第9回地震に関する地域危険度測定調査」では、高円寺北3丁目は区内で唯一、総合危険度ランク5に位置付けられています。危険度の高い地域では建物の建替えによる耐震化の促進や不燃化を図るとともに、道路や公園整備など、様々な震災対策を重点的・総合的に進めていく必要があります。

3) 木造住宅密集地域（防災環境向上地区）

① 概要

- ・令和7年（2025年）3月に改定された東京都の「防災都市づくり推進計画 基本方針」において、整備地域以外の地区でも局所的に対策が必要な地区として、新たに防災環境向上地区が指定され、防災生活道路・公園などの公共施設整備や老朽建築物等の建替えを促進し、防災性向上と居住環境の整備を優先的に行うことを目指しています。

② 現状

- ・防災環境向上地区の指定は、整備地域以外の町丁目ごとに行われており、杉並区では天沼一丁目の一部、本天沼一丁目の一部（整備地域に指定されている箇所を除く）、本天沼二丁目が指定されています。
- ・防災環境向上地区のうち、木造建築物では94.1%が耐震性を満たしていると見込まれます。

■東京都防災都市づくり推進計画の防災環境向上地区



■「防災環境向上地区」内の木造住宅の耐震化の現状

（単位：戸）

防災環境向上地区	戸数	耐震性が不十分と見込まれる木造住宅	耐震性を満たすと見込まれる木造住宅	耐震化率
地区内	8,544	501	8,043	94.1%

（令和4年土地利用現況調査を基にした令和6年度（2024年度）末時点の推計値）

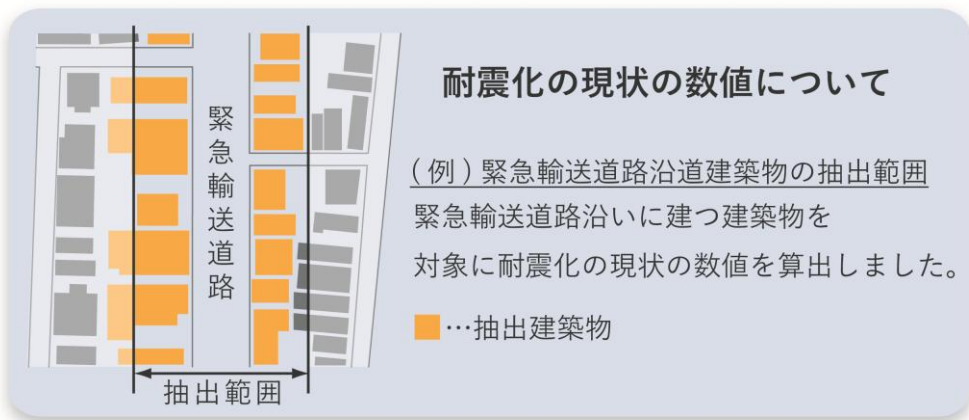
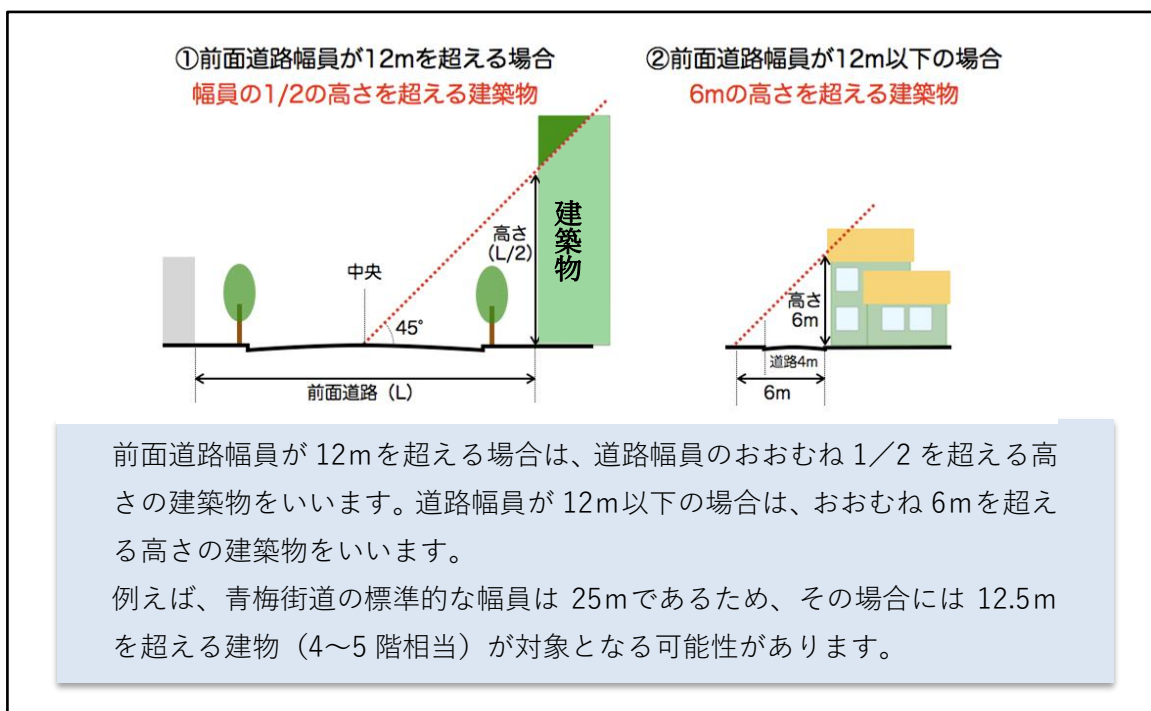
※木造住宅には併用住宅等も含む

(2) 閉塞を防ぐべき道路沿道の耐震化の現状と課題

地震で倒壊した建築物により道路が閉塞されると、震災時の消火活動、避難等を妨げることになりかねません。特に、幹線道路は、大地震の発生時に救急救命活動の生命線となり、緊急支援物資の輸送、復旧及び復興の大動脈となるため、沿道の耐震化は喫緊の課題となっています。

その中でも緊急輸送道路⁵は、阪神・淡路大震災での教訓を踏まえ、地震直後から発生する緊急輸送などを円滑に行うための道路として指定された道路であり、その沿道建築物の耐震化を重点的に促進しています。

閉塞を防ぐべき道路沿道の建築物は、敷地が閉塞を防ぐべき道路に2m以上接していて、下図の高さ要件に該当する建築物をいいます。



5 緊急輸送道路

地震直後から発生する緊急輸送を円滑に行うため、東京都地域防災計画に位置付けられた高速自動車国道、一般国道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

1) 特定緊急輸送道路沿道建築物

令和6年度
(2024年度) 未現在

区間到達率 95%未満が**5路線**存在しています。

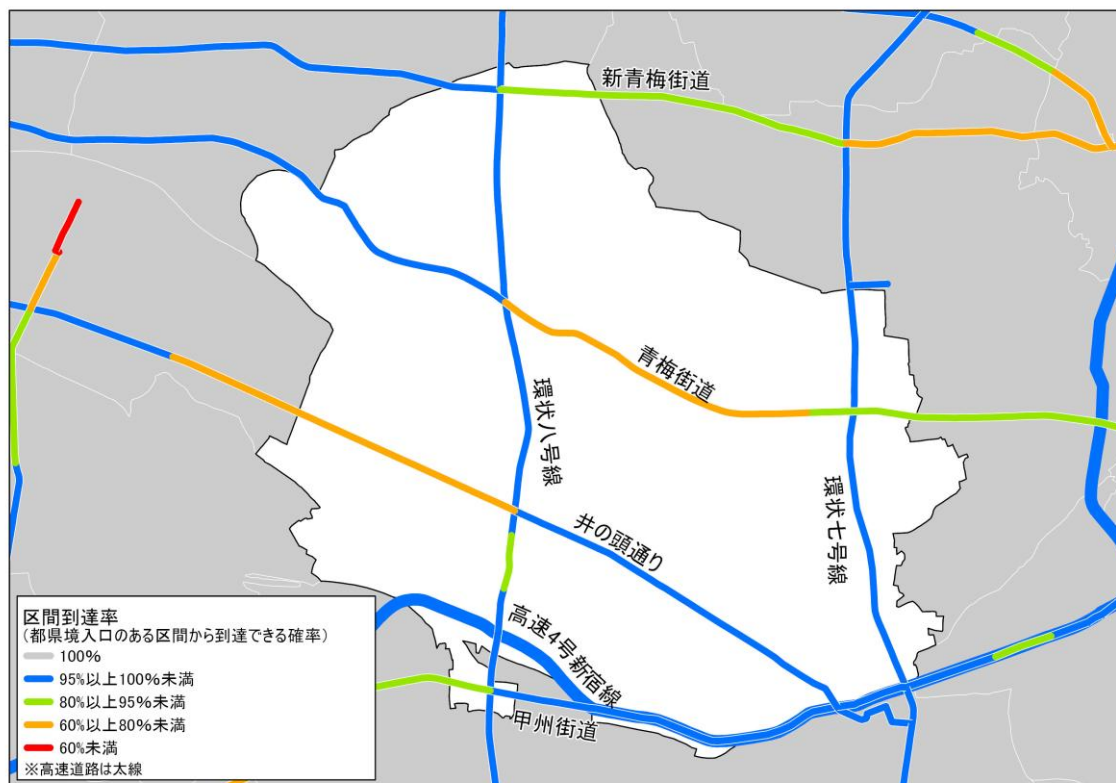
① これまでの取組

- ・東京都は、平成23年（2011年）に制定した「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。）において、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と認めるものを特定緊急輸送道路に指定し、その沿道建築物の耐震診断の実施等を義務付けました。その後、平成26年（2014年）4月に耐震改修促進法第5条第3項第2号に基づく耐震診断を義務付ける道路にも指定しました。これらに基づき、杉並区では沿道建築物の耐震化について重点的かつ集中的に取り組んできました。
- ・沿道建築物の耐震化を促進するためには、建物所有者が緊急輸送道路の役割や耐震化の重要性などについて認識する必要があることから、東京都と連携し、建物所有者への戸別訪問や啓発文書の送付等に取り組んできました。
- ・建物所有者の耐震化の取組を支援するため、補強設計に助成するほか、耐震改修等については最大9割を助成するなど、財政的な支援を行ってきました。さらに、倒壊の危険性が高い建築物（Is値0.3未満の建築物）の助成単価の引き上げや、一般的な工法では耐震化が困難な建築物への特殊工法を用いた場合の費用助成も実施しました。
- ・平成27年（2015年）2月からは、耐震診断が実施されていない建築物を対象に所在地や名称などを公表し、耐震診断実施を積極的に働きかけてきました。
- ・平成30年（2018年）3月からは耐震改修促進法に基づき、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断結果の公表を行い、建物所有者の耐震改修に対する自発的な取組を促してきました。



特定緊急輸送道路（青梅街道）

■杉並区区間到達率図



(出典：東京都提供の区間到達率データより作成 令和7年(2025年)12月末時点)

② 現状

- ・杉並区の区間到達率は、前計画(令和4年(2022年)3月策定)時に存在していた区間到達率60%未満の路線がなくなり、全体的に到達率が向上しました。
- ・しかしながら、令和7年(2025年)12月末時点で区間到達率95%未満が5路線存在しています。また、倒壊の危険性が高い建築物(Is値が0.3未満相当の建築物)が88棟残っており、これらの建物の耐震化を促進し、区間到達率を改善することが急務となっています。
- ・特定緊急輸送道路に面する建築物は2,889棟あります。道路を閉塞する恐れのある高さ要件に該当する建築物は1,257棟で、そのうちの旧耐震基準の建築物(以下「要安全確認計画記載建築物」)という。)283棟に耐震診断が義務付けられています。

特定緊急輸送道路沿道建築物 2,889棟

高さ要件に該当する建築物 1,257棟

旧耐震基準の建築物 283棟

■杉並区内で指定された特定緊急輸送道路

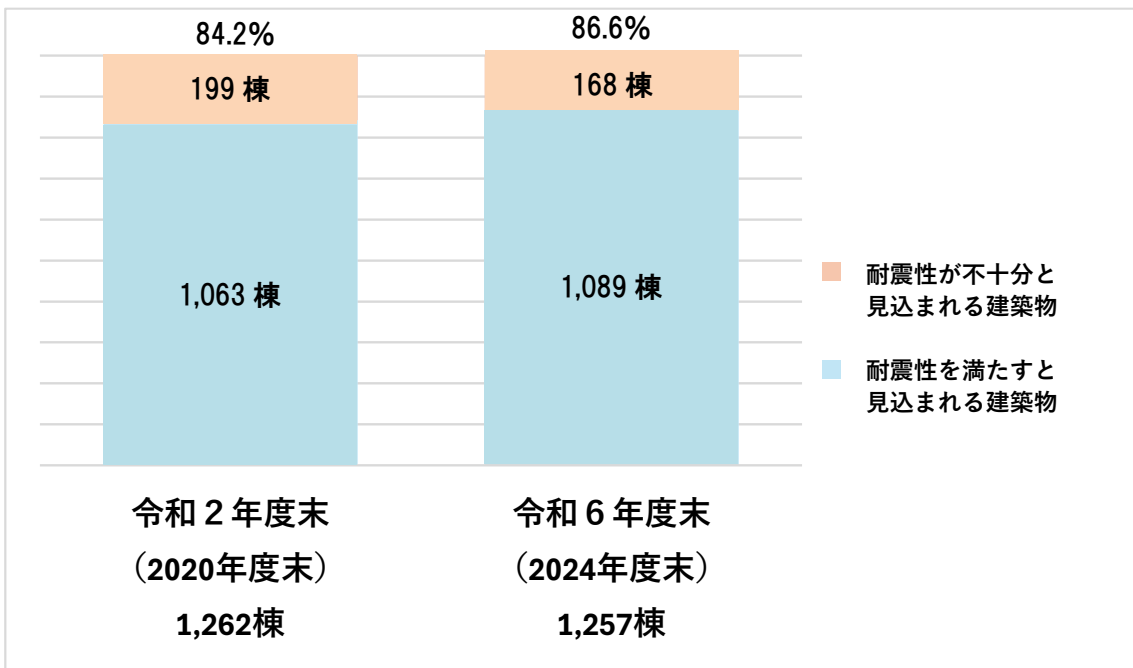


■特定緊急輸送道路沿道で高さ要件に該当する建築物の耐震化の現状 (単位：棟)

高さ要件に該当する建築物 (旧耐震基準の建築物)	耐震性が不十分 と見込まれる 建築物	耐震性を満たす と見込まれる 建築物	耐震化率
1,257 (283)	168	1,089	86.6%

(令和4年土地利用現況調査を基にした令和6年度(2024年度)末時点の推計値)

■特定緊急輸送道路沿道で高さ要件に該当する建築物の耐震化の推移



■特定緊急輸送道路沿道で高さ要件に該当する建築物の耐震化の現状（路線別）

（単位：棟）

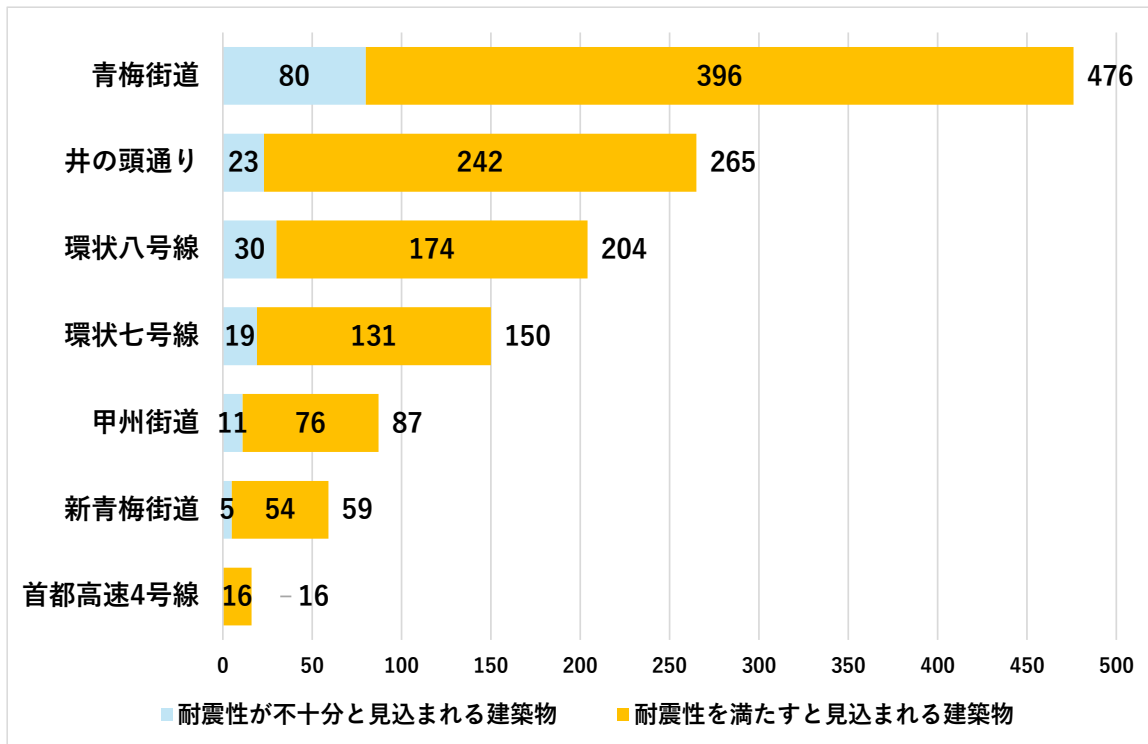
路線	棟数 (旧耐震基準の建築物)	耐震性が不十分と見込まれる建築物	耐震性を満たすと見込まれる建築物	耐震化率
青梅街道	476 (128)	80	396	83.2%
井の頭通り	265 (43)	23	242	91.3%
環状八号線	204 (50)	30	174	85.3%
環状七号線	150 (30)	19	131	87.3%
甲州街道	87 (21)	11	76	87.4%
新青梅街道	59 (11)	5	54	91.5%
首都高速4号線	16 (0)	0	16	100.0%

※複数の路線に属する建築物は、重複して計上されるため、総数と内訳の合計とは必ずしも一致しない。

（令和4年土地利用現況調査を基にした令和6年度（2024年度）末時点の推計値）

■特定緊急輸送道路沿道で高さ要件に該当する建築物の耐震化の状況（路線別）

（単位：棟）



③ 課題

- ・前計画（令和4年（2022年）3月策定）では、令和7年度（2025年度）末までに区間到達率95%未満の解消とする目標を定めておりましたが、7路線中5路線で区間到達率が95%に至っておらず、目標達成には至っていない状況です。
- ・特に耐震性が低い建築物は、耐震改修費用が多額になり、また補強箇所も多いことから、建物所有者への支援や耐震化を促進する取組を進める必要があります。
- ・賃貸建築物等の耐震化は、占有者の協力が不可欠ですが、協力を得ることが難しく耐震改修へ進めないものもあるため、合意形成への支援などを含め、個別の状況に応じた対応により、耐震化を促進する必要があります
- ・特定緊急輸送道路の機能確保に向け、引き続き、建物所有者への支援や法令に基づく指導及び助言など、様々な切り口から補強設計や耐震改修等を促進する必要があります。
- ・全ての特定沿道建築物で耐震改修等が実施されるように、引き続き、重点的かつ集中的に取り組む必要があります。

参考 区間到達率の算出イメージ

■特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化と道路機能確保に係るシミュレーション

○ 目的

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断を義務付けた耐震化推進条例に基づく取組により、沿道建築物の耐震診断実施率が97.7%（令和元年12月末時点）になり、路線ごとに建築物の位置と耐震性能がほぼ把握できた。

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

○ 区間到達率とは

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

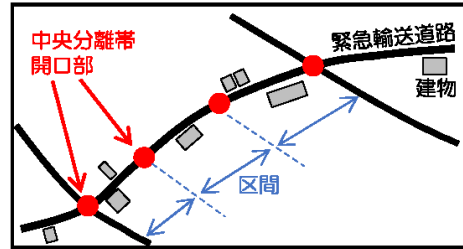


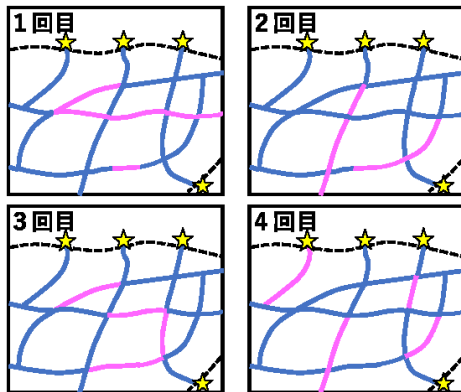
図17 区間のイメージ

<区間とは>

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

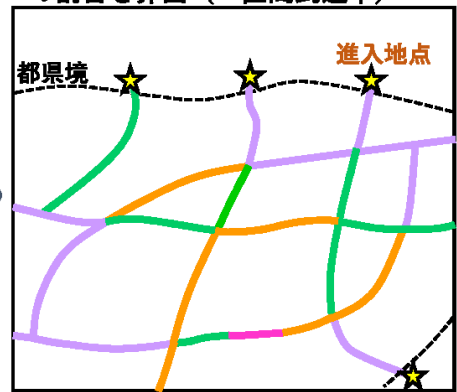
<区間到達率の算出方法>

①シミュレーションを10000回実施



— 都県境入口の過半から到達できる区間
— 上記以外の区間

②都県境入口の過半から到達できた回数の割合を算出 (= 区間到達率)



区間到達率 25% 50% 75% 100%

図18 区間到達率の算出イメージ

○ 総合到達率とは

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

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

(出典：東京都「東京都耐震改修促進計画（令和5年（2023年）3月）」)

■シミュレーションの設定条件及びシミュレーション結果と目標設定

○ シミュレーションの設定条件

- 地震強度：被害想定¹⁶などを踏まえ、都全域を「震度6強」（最大速度66cm/s）に設定
- 倒壊率：設定した地震強度におけるIs値と建物倒壊率（被害率）の関係（林・鈴木ら、2000）¹⁷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

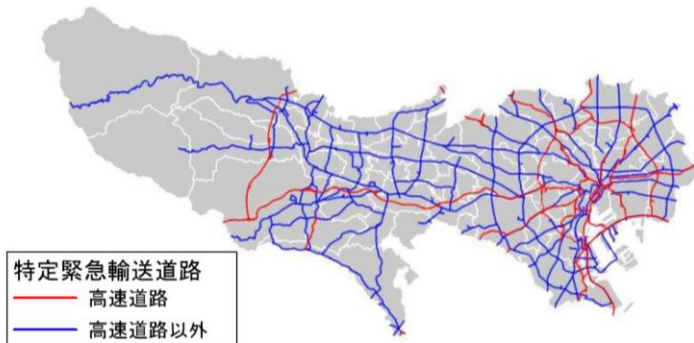


図19 使用する道路（特定緊急輸送道路）

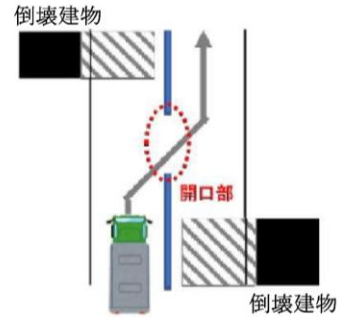


図20 通行イメージ

○ シミュレーションの結果と目標設定

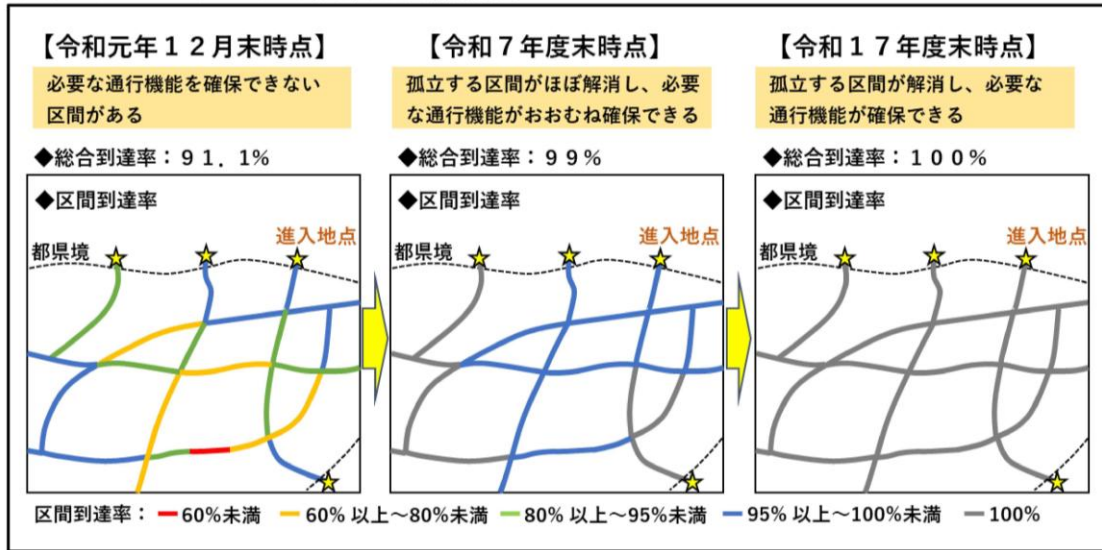


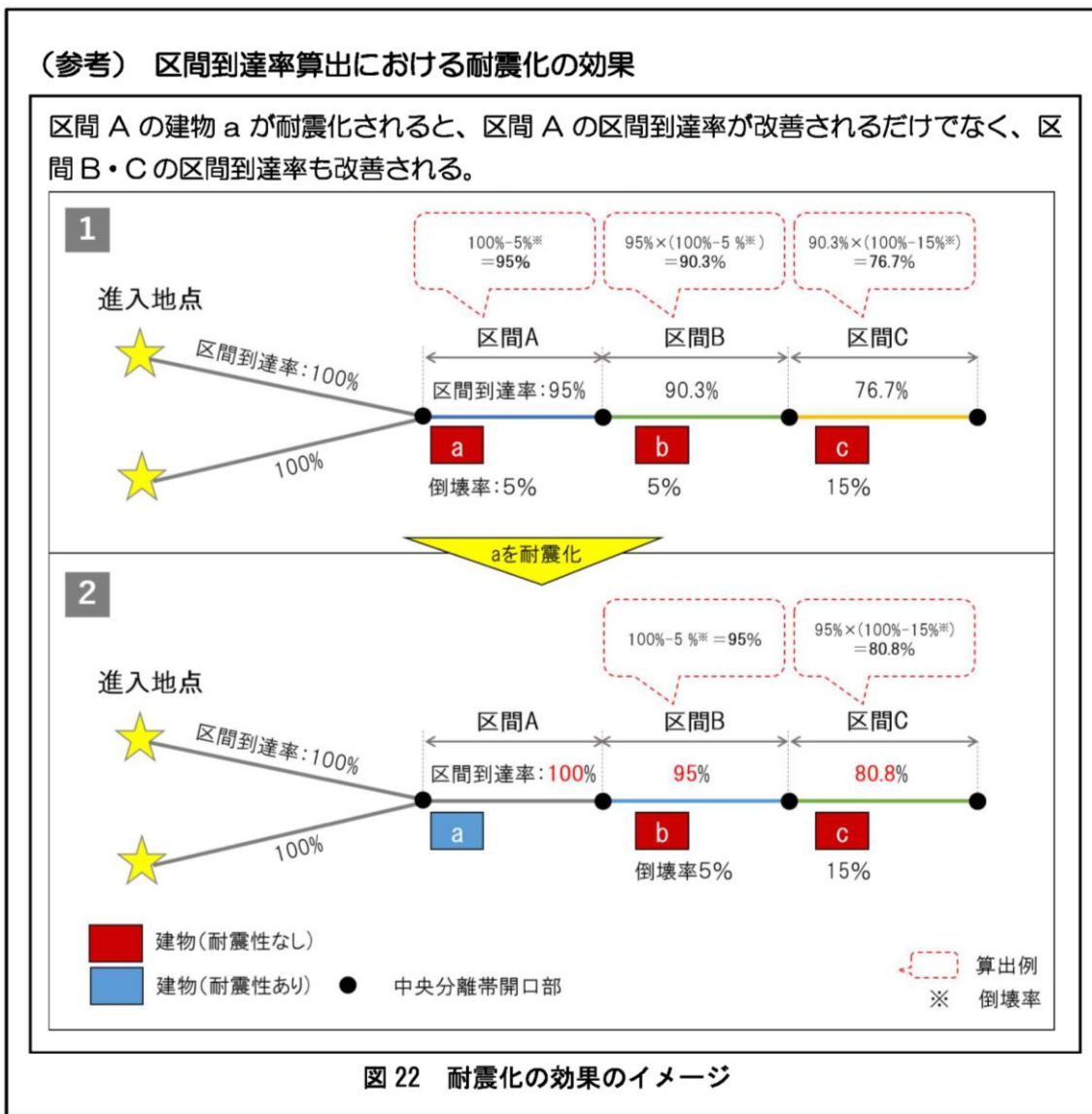
図21 特定緊急輸送道路沿道建築物の目標設定のイメージ

16 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

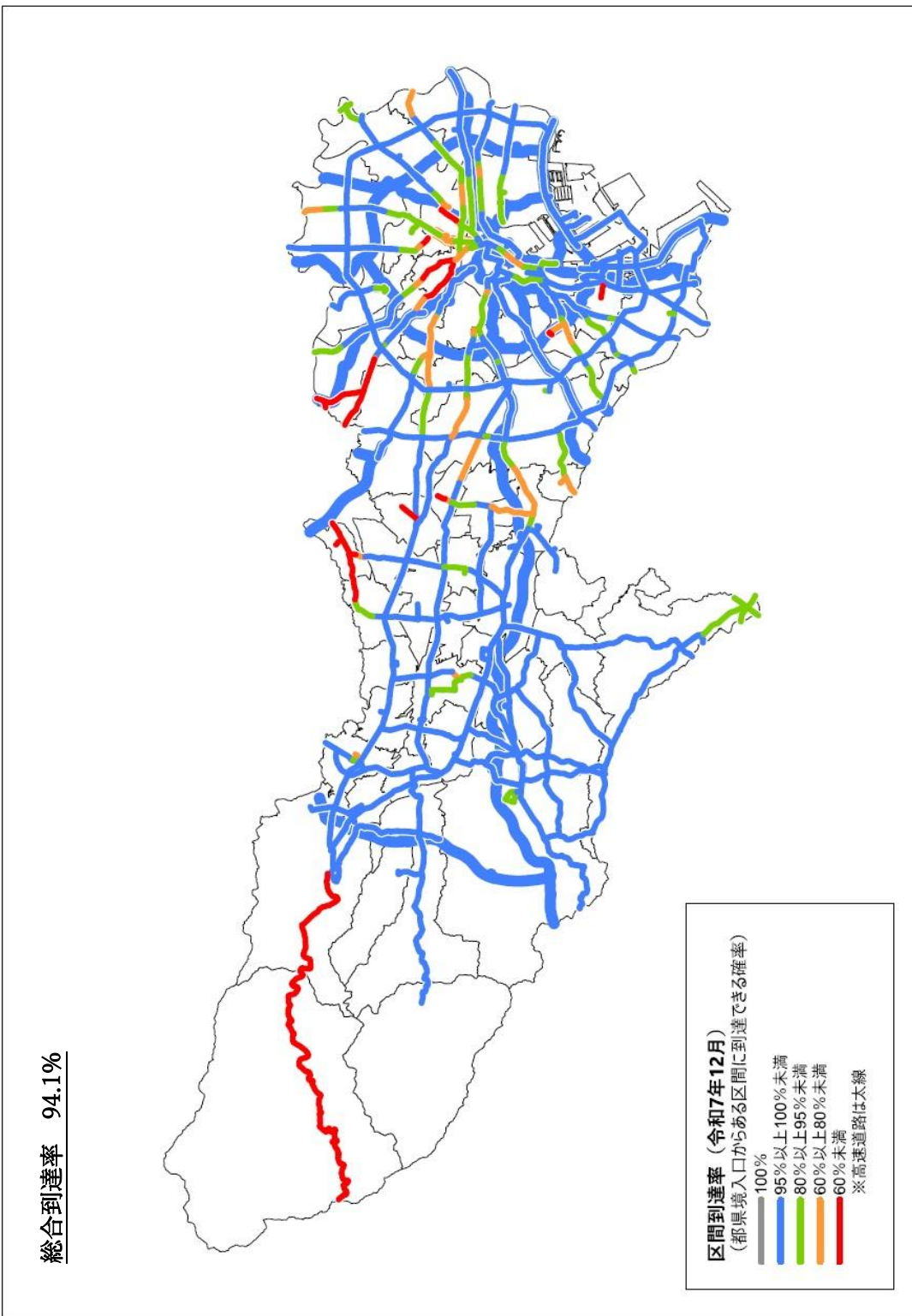
17 林康裕・鈴木祥之・宮腰淳一・渡辺基史：耐震診断結果を利用した既存RC造建築物の地震リスク表示、地域安全学会論文集(2)、235-242、2000.11)

(出典：東京都「東京都耐震改修促進計画（令和5年（2023年）3月）」)

■耐震化の効果のイメージ



(出典：東京都「東京都耐震改修促進計画（令和5年（2023年）3月）」)



区間到達率図 (令和7年(2025年)12月末時点)

(出典：東京都耐震ポータルサイト)

2) 一般緊急輸送道路沿道建築物

令和6年度
(2024年度) 末現在

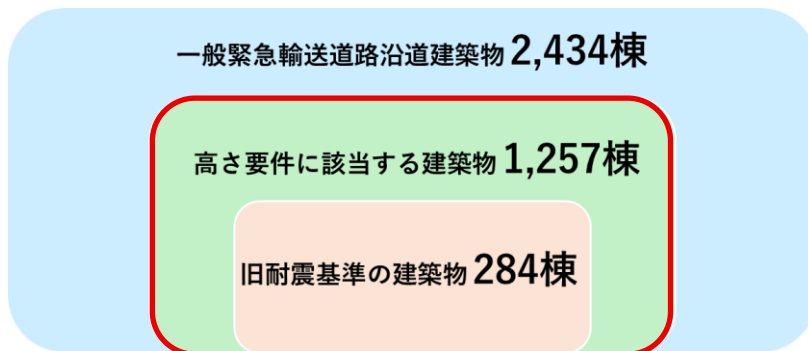
約88.6%が耐震性を満たしていると見込まれます。

① これまでの取組

- ・東京都は、平成23年（2011年）3月に耐震化推進条例を制定し、震災時における避難、救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える主要な幹線道路を一般緊急輸送道路として、建築物の倒壊などによる閉塞を防ぐべき道路に指定しています。
- ・建物所有者の耐震化の取組を支援するため、令和5年度（2023年度）より耐震診断に要する費用の助成割合を割り増し、令和6年度（2024年度）からは補強設計・耐震改修や除却・建替えに要する費用の助成割合に割り増しを行いました。
- ・震災時における緊急輸送道路としての機能確保に向け、建物所有者に緊急輸送道路の役割や耐震化の重要性を認識してもらうため、対象となる沿道建築物及び建物所有者の調査を行い、建物所有者への啓発文書の送付、戸別訪問による説明、診断や改修等に要する費用の財政的な支援について、周知してきました。

② 現状

- ・一般緊急輸送道路に面する建築物は2,434棟あります。道路を閉塞する恐れのある高さ要件に該当する建築物は1,257棟で、そのうち旧耐震基準の建築物（以下「特定既存耐震不適格建築物」という。）は284棟あります。



■杉並区内で指定された一般緊急輸送道路



■一般緊急輸送道路沿道で高さ要件に該当する建築物の耐震化の現状 (単位：棟)

高さ要件に該当する建築物 (旧耐震基準の建築物)	耐震性が不十分 と見込まれる 建築物	耐震性を満たす と見込まれる 建築物	耐震化率
1,257 (284)	143	1,114	88.6%

(令和5年度 一般緊急輸送道路沿道建築物調査による推計値)

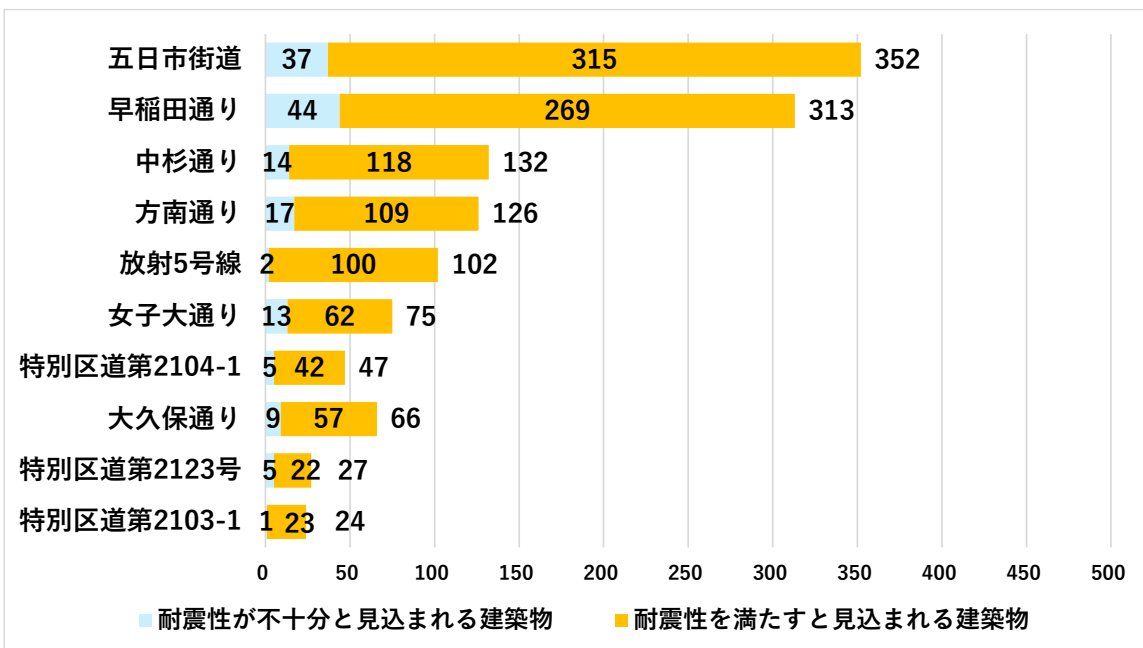
■一般緊急輸送道路沿道で高さ要件に該当する建築物の耐震化の現状 (単位：棟)

路線	棟数 (旧耐震基準の 建築物)	耐震性が不十分 と見込まれる 建築物	耐震性を満たす と見込まれる 建築物	耐震化率
五日市街道	352 (68)	37	315	89.5%
早稲田通り	313 (87)	44	269	85.9%
中杉通り	132 (31)	14	118	89.4%
方南通り	126 (35)	17	109	86.5%
放射5号線	102 (6)	2	100	98.0%
女子大通り	75 (22)	13	62	82.7%
特別区道第2104-1	47 (5)	5	42	89.3%
大久保通り	66 (20)	9	57	86.4%
特別区道第2123号	27 (8)	5	22	81.5%
特別区道第2103-1	24 (2)	1	23	95.8%

※複数の路線に属する建築物は、重複して計上されるため、総数と内訳の合計とは必ずしも一致しない。

(令和5年度 一般緊急輸送道路沿道建築物調査による推計値)

■一般緊急輸送道路沿道で高さ要件に該当する建築物の耐震化の状況 (単位：棟)



③ 課題

- ・前計画（令和4年（2022年）3月策定）では、令和7年度（2025年度）末までに耐震化率を95%以上とする目標を定めていましたが、令和6年度（2024年度）末の耐震化率は88.6%と推計されており、目標達成には至っていない状況です。
- ・耐震相談アドバイザーの無料派遣や耐震診断・耐震改修費用の助成を継続して行い、耐震化を促進する必要があります。
- ・建物所有者に対して緊急輸送道路の役割や耐震化の重要性を啓発するとともに、助成制度の周知を行うことが必要となります。
- ・令和5年度（2023年度）から耐震診断や耐震改修の助成割合を引き上げたことを周知することで、耐震化の啓発に努める必要があります。

3) 杉並区緊急道路障害物除去路線沿道建築物

令和6年度
(2024年度)末現在

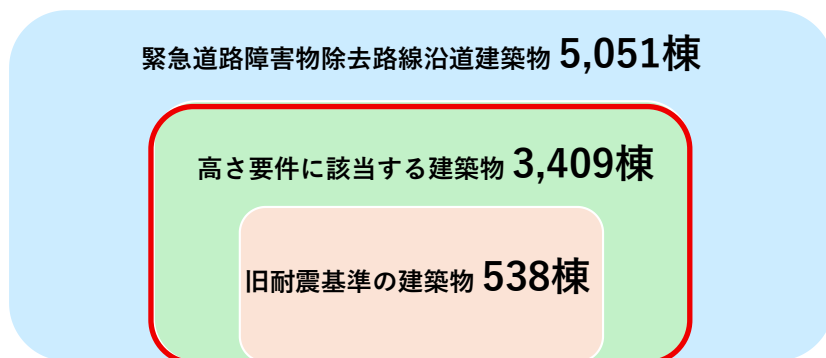
約**90.6%**が耐震性を満たしていると見込まれます。

① これまでの取組

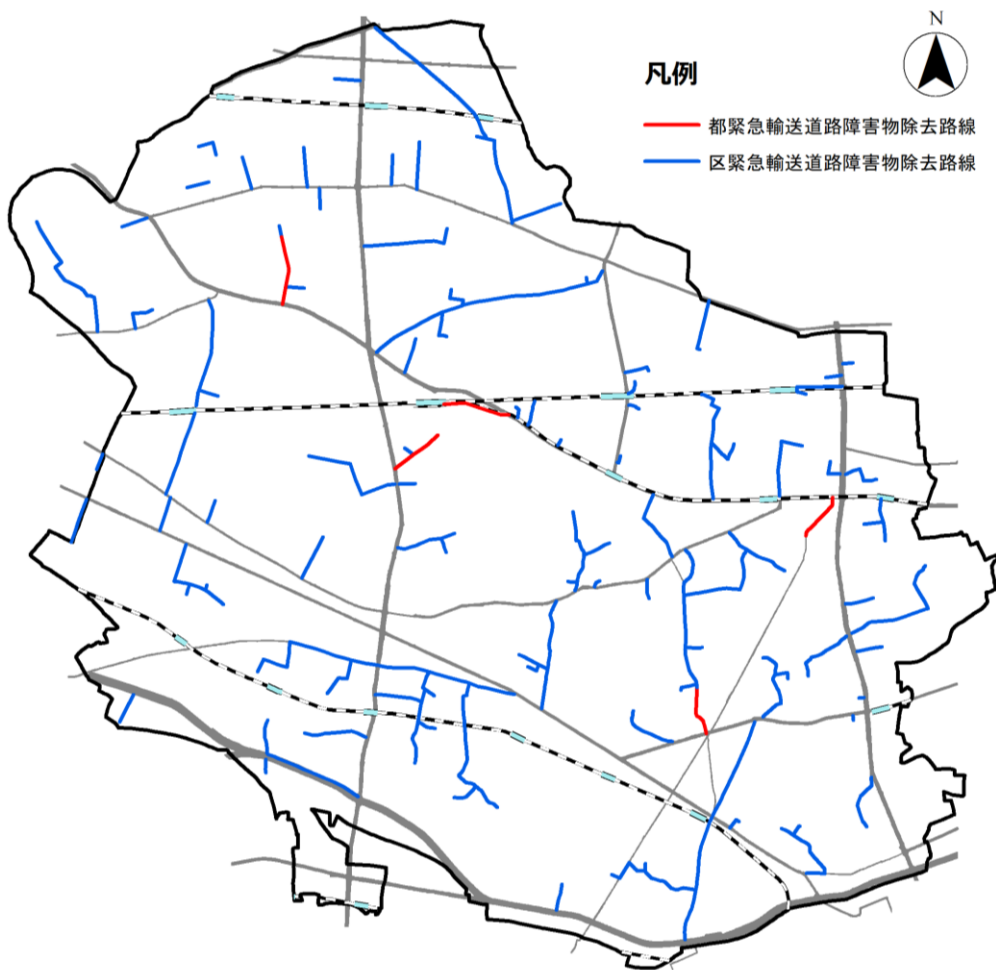
- ・杉並区は杉並区地域防災計画で、災害時の避難路の確保や迅速な消火・救援・救助活動のため、震災救援所（区立小中学校等）及びその周辺に至る道路を緊急道路障害物除去路線として選定しています。
- ・震災時における緊急道路障害物除去路線としての機能確保に向け、建物所有者の耐震化の取組を促すため、診断や改修等に要する費用について財政的な支援を行ってきました。

② 現状

- ・杉並区緊急道路障害物除去路線に面する建築物は5,051棟あります。道路を閉塞する恐れのある高さ要件に該当する建築物は3,409棟で、そのうち旧耐震基準の建築物は538棟あります。
- ・耐震化率は90.6%となっており、耐震性が不十分と見込まれる建築物が320棟残っています。



■杉並区内で指定された緊急道路障害物除去路線



※都緊急道路障害物除去路線とは、震災時における救急救護活動及び緊急物資の輸送等に必要の輸送路で東京都が選定した路線をいいます。

■杉並区緊急道路障害物除去路線沿道で高さ要件に該当する建築物の耐震化の現状 (単位：棟)

高さ要件に該当する建築物 (旧耐震基準の建築物)	耐震性が不十分と 見込まれる建築物	耐震性を満たすと 見込まれる建築物	耐震化率
3,409 (538)	320	3,089	90.6%

(令和4年土地利用現況調査を基にした令和6年度(2024年度)時点の推計値)

※一般緊急輸送道路と重複を含む。

③ 課題

- ・前計画(令和4年(2022年)3月策定)では、令和7年度(2025年度)末までに耐震化率を95%以上とする目標を定めていましたが、令和6年度(2024年度)末の耐震化率は90.6%と推計されており、目標達成には至っていない状況です。
- ・耐震相談アドバイザーの無料派遣や耐震診断・耐震改修費用の助成を継続して行い、耐震化を促進する必要があります。
- ・緊急道路障害物除去路線は、震災時における地域的な避難、救急・消防活動、緊急物資の輸送など、緊急輸送道路から区内の震災救援所や救急医療機関等を連結する経路を確保するために選定されたものであるため、建物所有者に対して

緊急道路障害物除去路線の役割や耐震化の重要性を啓発するとともに、助成制度の周知を行うことが必要となります。

- ・建物所有者に対する啓発や周知を行うため、沿道建築物及び建物所有者を把握する必要があります。

(3) 多数の区民が利用する建築物等の耐震化の現状と課題

耐震改修促進法では、不特定多数が利用する施設で一定規模以上のものや災害時に道路を閉塞させる可能性がある建築物を、特定既存耐震不適格建築物⁶に指定し、建物所有者に対し、指導及び助言、指示をすることができるとしています。

本計画では、耐震改修促進法第14条第1項第1号及び第2号に定める特定既存耐震不適格建築物とし、用途・規模要件が同じ全ての民間所有建築物を「民間特定建築物」としています。また、特定既存耐震不適格建築物のうち、大規模なものを「要緊急安全確認大規模建築物」としました。

1) 民間特定建築物

令和6年度
(2024年度)末現在

約**89.5%**が耐震性を満たしているの見込まれます。

① これまでの取組

- ・建物所有者が耐震化の重要性を認識し、主体的に耐震化に取り組むことができるように耐震相談アドバイザーの無料派遣や耐震診断、耐震改修費用の割増助成を実施してきました。

② 現状

- ・民間特定建築物は、令和6年度(2024年度)末現在1,281棟が該当し、用途別では賃貸住宅、寄宿舍、下宿が901棟と最も多く、約7割を占めています。
- ・耐震化率89.5%となっており、耐震性が不十分と見込まれる建築物が134棟残っています。

■民間特定建築物の建築物用途別耐震化の現状(単位:棟)

建築物用途	棟数	耐震性が不十分と見込まれる建築物	耐震性を満たすと見込まれる建築物	耐震化率
賃貸住宅、寄宿舍、下宿	901	87	814	90.3%
学校	82	12	70	85.4%
百貨店、店舗、飲食店	64	17	47	73.4%
病院・保育所・高齢者福祉施設等	148	3	145	98.0%
事務所	66	10	56	84.8%
※その他	20	5	15	75.0%
合計	1,281	134	1,147	89.5%

(建築基準法に基づく特殊建築物等定期報告を基にした令和6年度(2024年度)末時点の推計値)

※その他・・・遊技場・公衆浴場・工場・自動車整備工場など

6 特定既存耐震不適格建築物

耐震改修促進法第14条に定める建築物で、多数の区民が利用する一定規模以上の建築物(本計画では緊急輸送道路等の通行障害建築物を除く)をいう。

③ 課題

- ・前計画（令和4年（2022年）3月策定）では令和7年度（2025年度）末の耐震化率95%以上とする目標を定めていましたが、令和6年度（2024年度）末までに民間特定建築物の耐震化率は89.5%となり、目標達成には至っていない状況です。
- ・耐震相談アドバイザーの無料派遣や耐震診断・耐震改修費用の割増助成を継続して行い、耐震化を促進する必要があります。
- ・多数の区民が利用する一定規模以上の建築物である民間特定建築物が倒壊した場合の影響を踏まえ、今後も耐震化に必要な指導及び助言等を継続して行う必要があります。
- ・建物所有者に対して普及啓発をより一層図るとともに、建築物固有の課題に対応していくための相談体制を充実させる必要があります。
- ・賃貸建築物等の耐震化では建物所有者と店舗等のテナント業者との合意形成が難しく、耐震改修に進めない状況にあります。
- ・多くの区民が利用する一定規模以上の建物が倒壊した場合、多くの利用者や居住者が被害を受けるだけでなく、施設機能の継続性の確保が困難になり、また企業の事業継続も困難になるなど、経済活動にも大きな影響があります。

2) 要緊急安全確認大規模建築物⁷

令和6年度
(2024年度)末現在

約**95.9%**が耐震性を満たしているの見込まれます。

① これまでの取組

- ・耐震改修促進法で平成27年（2015年）12月末を期限に耐震診断の実施とその報告が義務付けられていたため、建物所有者に診断の実施を働きかけ、耐震診断の実施率は100%となっています。
- ・平成31年（2019年）3月に診断結果の公表を行い、耐震性が不十分な建物所有者に対し助言を行ってきました。
- ・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、東京都と連携して、相談体制の整備や耐震改修工法の情報提供など環境整備や技術的支援を行ってきました。

② 現状

- ・区内には、病院、店舗、私立学校などの要緊急安全確認大規模建築物である民間施設が7棟、区立施設は小中学校が40校及びその他施設が1棟、都立施設が1棟あり、計49棟となります。
- ・区立施設及び都立施設については耐震化率100%となっていますが、民間施設については、耐震性が不十分と見込まれる建築物が2棟残っており、耐震化率71.4%となっています。

■要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の現状

(単位：棟)

	棟数	耐震性が不十分 と見込まれる 建築物	耐震性を満たす と見込まれる 建築物	耐震化率
民間施設	7	2	5	71.4%
区立施設	41	0	41	100.0%
都立施設	1	0	1	100.0%
合計	49	2	47	95.9%

(令和6年度(2024年度)末時点)

7 要緊急安全確認大規模建築物

耐震改修促進法附則第3条第1項に定める建築物で、①不特定多数の者が利用する大規模建築物、②避難確保上特に配慮を要する者が利用する大規模建築物、③一定量以上の危険物を取り扱う大規模な貯蔵場等をいう。

③ 課題

- ・前計画（令和4年（2022年）3月策定）では令和7年度（2025年度）末には「耐震性が不十分な建築物をおおむね解消」とすることを目標として取り組んできました。
- ・耐震性が不十分と見込まれる2棟の建築物については、解体・建替えが予定されていますが、不特定多数の者が利用する大規模建築物である要緊急安全確認大規模建築物が倒壊した場合の影響を踏まえ、今後も耐震化を進めるよう法令に基づく指導及び助言等を行っていく必要があります。

3) 要配慮者⁸が利用するその他の民間建築物

令和6年度
(2024年度)末現在

約92.4%が耐震性を満たしているの見込まれます。

① これまでの取組

- ・区内には、特定既存耐震不適格建築物の規模要件には該当しないものの、病院・診療所など災害時に重要な機能を果たす施設や保育所・高齢者施設など、避難に際して配慮が必要な区民が利用している施設があり、技術的・財政的支援を行ってきました。
- ・建物所有者が耐震化の重要性を認識し、主体的に耐震化に取り組むことができるように耐震相談アドバイザーの無料派遣や耐震診断・耐震改修費用の割増助成を実施してきました。

② 現状

- ・病院・診療所は224棟で耐震化率は88.4%、保育所・高齢者施設等は448棟で耐震化率は94.4%となっています。

■要配慮者が利用するその他の民間建築物の耐震化の現状 (単位：棟)

	棟数	耐震性が不十分と見込まれる建築物	耐震性を満たすと見込まれる建築物	耐震化率
病院・診療所	224	27	198	88.4%
保育所・高齢者施設・障害者施設・児童施設・託児所	448	25	423	94.4%
合計	672	52	621	92.4%

(令和4年土地利用現況調査を基にした令和6年度(2024年度)末時点の推計値)

③ 課題

- ・前計画(令和4年(2022年)3月策定)では令和7年度(2025年度)末の耐震化率95%を目標として取り組んできました。
- ・要配慮者が利用する施設が倒壊した場合の影響を踏まえ、今後も耐震化を促進する必要があります。
- ・建物所有者に対して普及啓発をより一層図るとともに、建築物固有の課題に対応していくための相談体制を充実させる必要があります。

8 要配慮者

災害から自らを守るために、安全な場所に避難するなどの災害時に一連の行動をとるのに支援を要する人々をいう。

(4) 区立施設の耐震化の現状と課題

令和6年度
(2024年度)末現在

耐震化率は **100%** を達成しています。

防災上重要な施設及び多くの区民が利用する施設は、耐震化が完了しており、令和2年度(2020年度)末時点で耐震化率は100%を達成しました。

■区立施設の耐震化の現状

	棟数 戸数	耐震性が不十分 と見込まれる 建築物	耐震性を満たす と見込まれる 建築物	耐震化率
防災上重要な施設 小・中学校、地域センター、 保健センター、保育園・幼稚園、 高齢者・障害者等福祉施設	359棟	0棟	359棟	100.0%
多くの区民が利用する施設 博物館、会館、図書館、区民 事務所、会議室など	71棟	0棟	71棟	100.0%
区の公営住宅	88棟	0棟	88棟	100.0%
	1,457戸	0戸	1,457戸	100.0%
合計	518棟	0棟	518棟	100.0%

(施設管理台帳 令和7年(2025年)4月時点)

3 目標設定の考え方

杉並区は、平成20年（2008年）に本計画を策定し、区内建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的かつ総合的に進めてきました。

その後、東日本大震災や熊本地震、大阪府北部地震、能登半島地震などの大きな地震が続き、耐震改修促進法も改正される中で、国及び東京都における耐震化の目標が改定され、さらなる耐震化の促進の必要性が示されました。

本計画の策定から17年、前回改定から4年が経過し、杉並区では区内の建築物の耐震化率が95%を超え、全体としては、着実に耐震化が進んでいる状況となっています。

これまで、重点的に取り組んできた住宅や緊急輸送道路沿道建築物については、更なる耐震化の促進が求められていることから、より計画的な取組が必要になります。

については、耐震化率の最新数値を示すとともに、国や東京都の方針を踏まえて算定方法の一部を見直した上で、新たな目標を定めます。

国の基本方針（耐震改修促進法第4条関連）

国は、「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30年（2018年）12月21日改正 国土交通省告示第1381号）」の策定後、令和7年（2025年）7月17日に改正され、以下のように建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定に関する事項を定めています。

- 住宅については令和17年（2035年）までに、耐震診断義務付け対象建築物のうち要緊急安全確認大規模建築物については令和12年（2030年）までに、要安全確認計画記載建築物については早期にそれぞれ耐震性が不十分なものをおおむね解消することを目標とする。



東京都耐震改修促進計画（耐震改修促進法第5条関連）

東京の防災対応力を更に強化するため、耐震化の総仕上げとして東京都計画を令和8年（2026年）3月に改定し、計画期間を令和17年度（2035年度）末までと設定している。

建築物の種類	現状	新たな目標	
		令和12年度 (2030年度)末	令和17年度 (2035年度)末
住宅※	耐震化率 91.3% (令和7年3月末)	耐震化率 95%	耐震性が 不十分な住宅の おおむね解消
特定緊急輸送道路 沿道建築物	総合到達率 94.1% (令和7年(2025年)12月末)	総合到達率 99%、 区間到達率 95% 未達の解消	総合到達率 100%
一般緊急輸送道路 沿道建築物	85.1% (令和7年(2025年)12月末)	耐震化率 90%	—

※現行基準を満たす耐震化率（2階建て以下の木造住宅は2000年基準を満たすもの）



杉並区耐震改修促進計画（耐震改修促進法第6条関連）

杉並区は、国の基本方針及び東京都耐震改修促進計画に基づき、杉並区耐震改修促進計画を改定し、令和12年度（2030年度）末の目標を定めます。

4 用途でみた建築物の耐震化の目標

(1) 耐震化の目標（用途別）

■用途別の耐震化率の現状と目標

建築物		令和2年度 (2020年度)末 (実績値)	令和6年度 (2024年度)末 (実績値)	令和12年度 (2030年度)末 (目標値)
住宅	戸	90.8%	92.3%	耐震性が 不十分な住宅の おおむね解消(99%)
	整備地域	83.6%	92.6%	耐震性が 不十分な住宅の おおむね解消(99%)
	不燃化特区	85.4%	91.1%	耐震性が 不十分な住宅の おおむね解消(99%)
	防災環境 向上地区	—	94.1%	耐震性が 不十分な住宅の おおむね解消(99%)
特定緊急輸送道路沿道建築物 (区間到達率95%未満の路線)		6路線(84.2%)	5路線(86.6%)	区間到達率95% 未満の解消
一般緊急輸送道路沿道建築物		88.5%※ (令和4年度(2022年度)末)	88.6%	95%
杉並区緊急道路障害物 除去路線		88.3%	90.6%	95%
民間特定建築物		86.7%	89.5%	95%
要緊急安全確認大規模建築物		95.9%	95.9%	耐震性が 不十分な建築物のお おむね解消
要配慮者が利用するその他の 民間建築物		89.9%	92.4%	95%
区立施設		100%	100%	—

※一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率のみ令和4年度(2022年度)末時点の数値となっているのは、令和5年度(2023年度)に現状調査を実施し、その結果を令和6年(2024年)6月に前計画(令和4年(2022年)3月策定)の追補版として公表しており、その数値を反映したためです。

(2) 目標設定の考え方

1) 住宅・整備地域・不燃化特区・防災環境向上地区

令和12年度
(2030年度)末
目標

耐震性が不十分な住宅のおおむね解消(耐震化率99%)
を目標とします。

建物所有者に対して耐震診断や耐震改修等に向けた普及啓発や支援助成等、積極的な働きかけを行うとともに、老朽化が進んだ住宅等の除却を促進し、令和12年度(2030年度)末までに耐震性が不十分な住宅のおおむね解消を目標とします。

2) 特定緊急輸送道路沿道建築物

令和12年度
(2030年度)末
目標

区間到達率95%未満の解消を目標とします。

特定緊急輸送道路は、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道路です。その沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防ぎ、広域的な道路ネットワーク機能を確保することは、災害に強いまちを実現する上で不可欠となっています。

東京都では、特定緊急輸送道路の通行機能を的確に表せる以下の指標を用いて、目標設定を行っています。

区間到達率：都県境入口からある区間に到達できる確率
総合到達率：区間到達率の平均値

東京都において、新たな指標である区間到達率・総合到達率を用い、シミュレーションにより目的地への到達率を検証したところ、迂回することでほぼ通行機能を確保することができるとしています。一方で、特定緊急輸送道路全体としては区間到達率が低い区間が存在しており、今後、任意の地点に到達できるようにするには、特に倒壊の危険性が高い建築物(Is値が0.3未満相当の建築物)の耐震化を段階的改修等により促進し、迂回路となる一般緊急輸送道路の重要な路線を指定して、災害時の通行機能を早期に改善する必要があるとしています。

これらを踏まえ、東京都では、総合到達率、区間到達率を用いたシミュレーションから、必要な通行機能が確保できる水準として、令和17年度(2035年度)末までに「総合到達率100%」を目標としています。

総合到達率の指標は、都内の道路網全体の通行機能をもとに評価する手法となっており、区単独での取組で目標を設定することは難しいことから、杉並区においては、「区間到達率」の指標を目標として設定します。

3) 一般緊急輸送道路沿道建築物

令和12年度
(2030年度)末
目標

耐震化率 95%を目標とします。

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化による震災時の道路機能の確保に併せ、特定緊急輸送道路の迂回路となる一般緊急輸送道路の機能を向上させることは、災害に強いまちを実現する上で重要です。

令和12年度(2030年度)末までに耐震化率95%を目標とし、一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に取り組みます。

4) 杉並区緊急道路障害物除去路線沿道建築物

令和12年度
(2030年度)末
目標

耐震化率 95%を目標とします。

緊急輸送道路沿道建築物の耐震化による震災時の道路機能の確保に併せ、緊急道路障害物除去路線の機能を向上させることは、災害に強いまちを実現する上で重要です。

令和12年度(2030年度)末までに耐震化率95%を目標とし、杉並区緊急道路障害物除去路線沿道建築物の耐震化促進に取り組みます。

5) 民間特定建築物

令和12年度
(2030年度)末
目標

耐震化率 95%を目標とします。

大規模な店舗や医療機関など多くの区民が利用する民間施設については、災害時でもその機能が確保されていることが必要です。

令和12年度(2030年度)末までに耐震化率95%を目標とし、民間特定建築物の耐震化促進に取り組みます。

6) 要緊急安全確認大規模建築物

令和12年度
(2030年度)末
目標

耐震性が不十分な建築物のおおむね解消
を目標とします。

要緊急安全確認大規模建築物の耐震化率は令和6年度(2024年度)末時点で95.9%であり、耐震性が不十分な建築物が残り2棟であることから、令和12年度(2030年度)末までに耐震性が不十分な建築物のおおむね解消を目標とし、耐震化促進に取り組みます。

7) 要配慮者が利用するその他の建築物

令和12年度
(2030年度)末
目標

耐震化率 95% を目標とします。

病院や高齢者施設、保育所等は、一定規模に満たなくてもその機能が確実に確保されていることが重要です。

令和12年度(2030年度)末までに耐震化率95%を目標とし、耐震化促進に取り組みます。

第3章 耐震化促進の方針と取組

基本的な考え方

建築物の耐震化は、防災対策における基本理念である「自らの命は自らが守る」という「自助」と、「自分たちのまちは自分たちで守る」という「共助」の観点から、建物所有者自らの問題及び地域の問題であることを認識し、主体的に取り組むことを基本とします。

杉並区は、「公助」の観点から、区民の生命・財産を守るため、国・都及び関係団体と連携して、耐震化の必要性を啓発するとともに、所有者が主体的に耐震化に取り組めるよう、情報提供や技術的な支援、また、公共的な視点から必要がある場合は、経済的な支援を行います。

1 区内建築物の耐震化の取組方針

(1) 耐震化の取組方針

- 建物所有者が行う耐震化の取組について、財政的な支援を行うとともに、相談体制の整備や情報提供等の技術的な支援を行います。
- 耐震診断・耐震改修等の支援・助成の活用を促進するため、建物所有者への戸別訪問や広報、ホームページのほか、イベント等の機会を通じて、区民の防災・減災意識を高めるとともに、耐震化の重要性や助成制度の普及啓発活動を行います。
- 耐震診断及び耐震改修等の促進に際して、重点的に取り組む建築物を設定し、耐震化に向けて効果的な施策を実施します。
- 国・東京都、建築関係団体等と十分に連携して耐震化を推進します。
- 耐震診断や耐震改修等を促進するため、必要に応じて耐震改修促進法や東京都耐震化推進条例等に基づく指導及び助言等を行います。

(2) 重点的に取り組む建築物

- 住宅
- 特定緊急輸送道路沿道建築物
- 一般緊急輸送道路沿道建築物

2 住宅の耐震化の方針と取組

耐震化を促進するため、木造住宅やマンションなどの個々の建物に対する取組や、木造住宅密集地域の防災まちづくりとしての取組など現在実施している施策の拡充や耐震化の障害となっている課題解決に取り組んでいきます。

(1) 木造住宅の耐震化の方針と取組

1) 木造住宅の耐震化の方針

- ・自助・共助・公助の原則を踏まえ、住宅の所有者自らが主体的に取り組むように戸別訪問等を通じて耐震化の必要性や重要性を啓発していきます。また、耐震診断士の無料派遣による簡易診断や精密診断費用・耐震改修費用の助成制度により所有者の耐震化の取組を支援します。

2) 木造住宅の耐震化の取組

① 無料簡易診断への耐震診断士派遣

- ・無料の簡易診断（木造耐震診断士の派遣）を継続して行い、耐震化に関する普及啓発に取り組めます。

② 精密診断費用及び耐震改修工事費用の助成支援

- ・精密診断や耐震改修工事に要した費用の一部助成を継続して行い、更なる耐震化促進に取り組めます。

③ 集合住宅への住戸数に応じた耐震改修工事費用の助成支援

- ・集合住宅は戸建住宅と比べ、改修工事費が高くなることから、木造集合住宅の所有者に対し、住戸数に応じた耐震改修助成を継続します。

④ 障害者等が居住する戸建住宅への耐震改修工事費用の割増助成支援

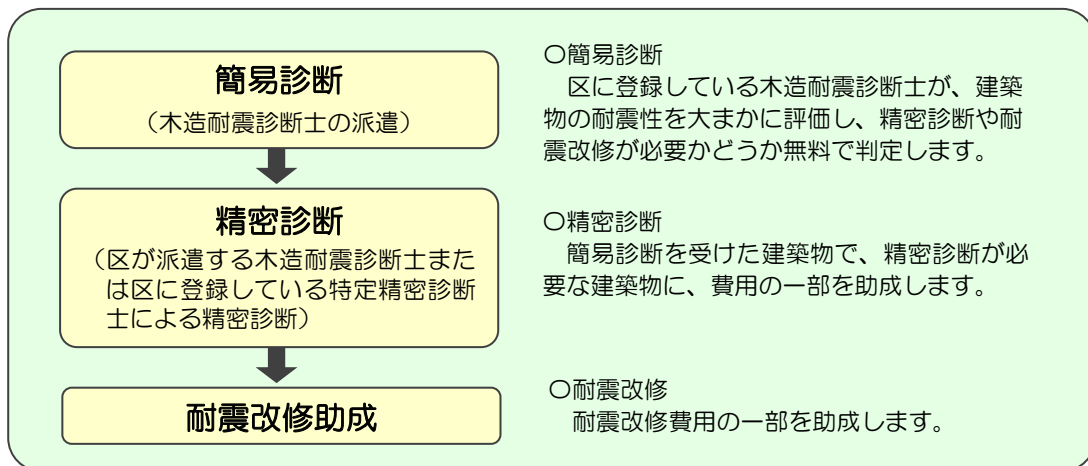
- ・障害者等が居住する住宅では、大地震が起こった際に、迅速な避難や避難所での生活が難しい場合が多く、耐震化された住宅で暮らす必要性が高いことから、障害者等が居住する木造戸建住宅の所有者に対し、令和7年度（2025年度）から開始した耐震改修助成の割増助成を継続します。

⑤ 木造住宅耐震アドバイザー派遣

- ・住宅の耐震化を推進するためには、住宅の所有者が耐震診断や耐震改修に取り組むことができる環境を整備していくことが必要です。杉並区では、過去に簡易診断を実施したが精密診断に至っていない木造住宅等、または精密診断を実施したが耐震改修に至っていない木造住宅等の所有者への耐震化促進活動として、所有者から申込みを受けて、相談員が相談に応じるため、戸別訪問（アドバイザー派遣）等を行っていきます。また、東京都でも、建築士、弁護士、税理士またはファイナンシャルプランナーが建築や法律、税や資金計画について、アドバイザーとしてご相談や派遣を無料で行います。

- ⑥ **杉並区住宅耐震化緊急促進アクションプログラムによる周知啓発活動の実施**
- ・住宅の耐震化を促進するため、杉並区住宅耐震化緊急促進アクションプログラムに基づき、戸別訪問等による耐震化の促進や区民への助成制度等の普及啓発活動を継続して実施します。
- ⑦ **無料相談会の実施**
- ・住宅などの耐震性に対する不安を解消するため、関係団体等の協力のもと、耐震相談会を定期的に開催します。
 - ・また、地域で耐震化の必要性についての関心を高めるため、区民からの要請による出張耐震相談会を行います。
- ⑧ **適切な耐震改修工法の採用のための各種工法の紹介**
- ・住宅の所有者の意向や耐震改修を行う住宅の特性・状態等を踏まえて、耐震改修費用の負担軽減を図り、耐震改修につなげるため、東京都と連携し、最適な耐震改修工法が採用されるように様々な各種工法を紹介していきます。
- ⑨ **工事事業者等の紹介**
- ・耐震改修事業者の技術力向上のため、東京都と区市が連携して木造住宅耐震改修事業者講習会を実施するとともに、住宅の所有者から改修事業者への接触が容易となる取組として本講習会を受講した工事事業者のリストを公表しています。
- ⑩ **代理受領制度の拡大**
- ・助成金の受領を所有者に代わって改修事業者が行うことで、所有者の金銭準備の負担軽減となり、所有者の耐震改修への意欲の向上につながります。すでに非木造建築物の耐震改修では行っている本取組について、木造住宅も対象としていきます。
- ⑪ **リフォーム融資（耐震改修）におけるリバースモーゲージの案内**
- ・戸建住宅（個人向け）リフォーム融資（耐震改修）のメニューには、満60歳以上の方を対象とした高齢者向け返済特例があります。この場合、毎月の支払いが利息のみとなるため、月々の負担を抑えることができます。また、元金は利用者の死亡時に、相続人が一括して返済するか、担保物件（住宅及び土地）の売却代金により返済するかを選択できます。杉並区では、独立行政法人住宅金融支援機構を案内します。
- ⑫ **住宅修築資金の融資あっせん**
- ・障害者等が同居する住宅を修繕、模様替えまたは増築する場合、修築資金の融資を杉並区と契約する金融機関に低利であっせんします。

■ 木造住宅等の耐震化支援のながれ



木造住宅の耐震補強例①



木造住宅の耐震補強例②

(2) マンション等の非木造住宅の耐震化の方針と取組

1) マンション等の非木造住宅の耐震化の方針

マンションは戸建住宅に比べ規模が大きく、地震の影響による倒壊等では、道路閉塞等、周辺地域へ大きな影響があります。また、分譲マンションでは区分所有者の合意形成が難しく、再建には一般建築物以上に困難が多いため、復興や新たなまちづくりでは大きな障害となる恐れがあります。

また、令和7年(2025年)5月30日に公布された建物の区分所有等に関する法律等のマンション関係法の改正(令和8年(2026年)4月1日施行)に伴い、耐震改修促進法の改正も行われ、管理組合での決議要件が緩和されました。議決が行いやすくなる一方で、区分所有者には改修費用の負担等が生じることから、耐震改修の計画内容等について管理者等から区分所有者へ十分説明するよう、周知していきます。

2) マンション等の非木造住宅の耐震化の取組

① 耐震相談アドバイザー無料派遣

- ・マンション等の非木造住宅について、耐震化に関する専門家等を耐震相談アドバイザーとして無料派遣し、耐震化のアドバイスや区分所有者間の合意形成の支援を継続して行います。

② マンション等への無料簡易診断支援

- ・耐震診断が必要なマンション等を対象に、設計図等による無料簡易診断を継続して行います。

③ 精密診断・補強設計及び耐震改修工事費用の助成支援

- ・精密診断や補強設計、耐震改修工事に要した費用の一部助成を継続して行います。

④ ピロティ階の補強設計・工事費用の補助の案内

- ・東京都では3階建て以上の分譲マンションについて、資金面や専有部工事が必要等の理由からマンション全体の耐震化が難しい場合、先行して危険性の高いピロティ階等の補強設計及び工事費用に対して助成する制度を設けています。杉並区では、東京都の制度を紹介するとともに耐震化に関する相談を受け付けています。

⑤ マンション管理組合向けセミナー等による耐震化の周知啓発活動

- ・マンションを対象とした耐震に関するセミナーについて、専門家による講演、耐震改修工事を実施したマンションの関係者による取組事例の紹介などを、管理組合等の参加意欲を高める工夫を図りながら、継続して実施します。

⑥ 管理状況届出制度を活用した普及啓発活動

- ・「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」による管理状況届出制度により、把握した情報から、管理組合の状況に応じ、耐震に関する普及啓発活動を行います。

⑦ マンションの再生の促進

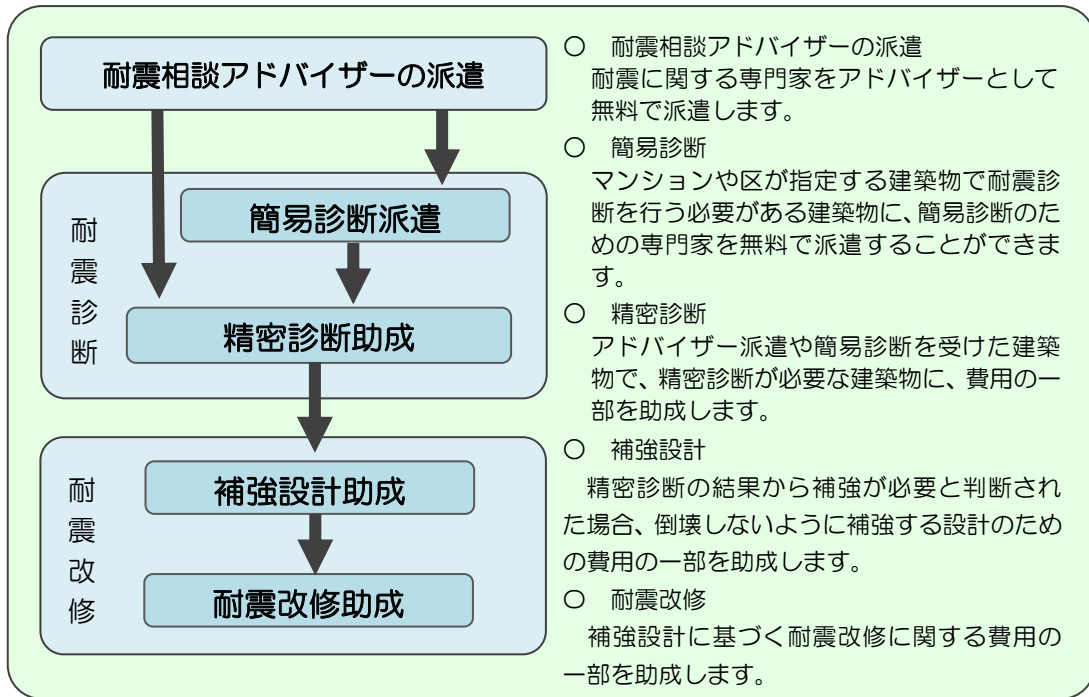
- ・建築後一定の期間が経過すると、建物や設備の劣化等が進み、適切な管理や

修繕を行っていても快適な居住環境を維持できなくなることがあります。そのため、改修や建替え、敷地売却等により、マンションの再生を図ることが必要となってきます。

管理組合等がマンションの再生を進めるには、価値観や経済状況等の異なる多数の区分所有者間の合意形成を図る必要があり、マンションの状況に応じた最適な再生手法を円滑に選択できるよう、東京都や専門家、関係団体等と連携して普及啓発や支援策の充実強化に継続して取り組んでいきます。

- ・令和7年（2025年）5月30日に公布されたマンションの再生等の円滑化に関する法律、建物の区分所有等に関する法律等のマンション関係法の改正（令和8年（2026年）4月1日施行）において、耐震改修促進法の改正も行われたことから、耐震性不足マンションの耐震改修や再生・建替手法等に係る制度の見直し・充実について、区から管理者へ必要な情報提供を行うなど、必要な取組を進めます。

■ マンションなど非木造住宅の耐震化支援のながれ



耐震改修工事を行った分譲マンション

(3) 木造住宅密集地域の耐震化の方針と取組

令和6年(2024年)の能登半島地震では、老朽化した木造家屋等が密集していた石川県輪島市の市街地において大規模な市街地火災が発生し、甚大な被害が生じました。

大規模地震時等における老朽木造家屋等の倒壊による圧死等の被害を低減させることはもちろんのこと、特に密集市街地においては、道路の閉塞を防ぎ、地区外への避難路や消防車の進入路を確保し、円滑な人命救助や消火活動が行えるよう、老朽木造家屋や避難・消防活動上重要な沿道建築物等の耐震化を促進します。

さらに、助成金額の上限引き上げ等を含む、更なる耐震化促進に向けた取組の検討が重要です。建物所有者への普及啓発を進めるとともに、耐震改修担当と不燃化推進担当等が連携し、耐震化・不燃化の推進に努めていきます。

1) 木造住宅密集地域の耐震化の方針

- ・東京都が策定した「防災都市づくり推進計画 基本方針」(令和7年(2025年)3月)において指定された整備地域、重点整備地域(不燃化特区)または防災環境向上地区の建築物については、積極的に耐震化・不燃化を進めていきます。
- ・火災による延焼被害の拡大が懸念される木造住宅密集地域を中心に、建築物の不燃化事業と連携し、耐震化も積極的に促進します。

2) 木造住宅密集地域の耐震化の取組

① 耐震改修工事費用の割増

- ・整備地域・不燃化特区内の木造建築物については耐震化を特に促進すべき地域の建築物として、建物所有者への耐震改修に対する割増助成を継続して行います。
- ・耐震改修工事に併せて狭あい道路拡幅整備事業と連携した耐震改修の割増助成を継続して行います。

② 杉並区住宅耐震化緊急促進アクションプログラムによる周知啓発活動の実施

- ・住宅の耐震化を促進するため、杉並区住宅耐震化緊急促進アクションプログラムに基づき、戸別訪問等による建物所有者へ直接、耐震化を促す取組や助成制度等の普及啓発活動を継続して実施します。

③ 不燃化事業と連携した除却助成の実施

- ・木造住宅密集地域等の木造住宅を対象に不燃化事業と連携して除却費用の助成支援を行っています。今後は、防災都市づくり推進計画等の関連計画や、連携する不燃化事業の見直しとともに連動して対象地域の見直しを行っていきます。
- ・高円寺北3丁目は、「第9回地震に関する地域危険度測定調査」では総合危険度ランク5になっており、地域の実情に応じて、地域危険度なども考慮しながら、不燃化・耐震化を総合的・重点的に取り組んでいきます。

3 閉塞を防ぐべき道路沿道の耐震化の方針と取組

(1) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の方針と取組

1) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の方針

- ・特定緊急輸送道路は地震発生後の救急救命や緊急物資等の輸送などを担う、広域的な重要幹線道路であり、公共的な観点から沿道建築物の耐震化に重点的に取り組みます。
- ・沿道建築物のうち、倒壊、又は崩壊する危険性が高い構造耐震指標（ I_s 値）⁹が0.3未満の建築物の耐震化に重点的に取り組みます。
- ・東京都が重点的に取組を行う路線については、継続的に東京都と連携して、戸別訪問を行うなど、集中的に耐震化を促進します。

2) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の取組

① 補強設計及び耐震改修工事費用等の助成支援

- ・耐震化を特に促進すべき建築物として、建物所有者への補強設計・耐震改修工事・建替え・除却の費用の重点的な助成を継続的にを行います。

② 耐震化を検討するための技術的支援

- ・耐震診断や耐震改修工法、建替えに関する相談や管理組合の合意形成に向けた相談、改修計画案の作成等、耐震化を検討する上で必要なアドバイスについて、区及び東京都の耐震相談アドバイザーの無料派遣を継続して行います。

③ 倒壊の危険性が高い建築物における耐震改修工事費用の加算助成

- ・ I_s 値が0.3未満（倒壊、又は崩壊する危険性が高い）の建築物に対しては、加算助成制度を活用した耐震化を継続的に促進します。

④ 倒壊の危険性が高い建築物における段階的耐震改修工事への助成支援

- ・ I_s 値が0.3未満（倒壊、又は崩壊する危険性が高い）の建築物について、2回目の耐震改修工事で I_s 値が0.6（倒壊、又は崩壊する危険性が低い）以上にすることを前提として、1回目の耐震改修工事では I_s 値を0.3以上まで向上させる段階的耐震改修工事の助成を行います。

⑤ 耐震診断未実施者への指導等

- ・耐震診断を実施していない建物所有者に対し、診断の実施を強力に働きかけるため、耐震改修促進法に基づく報告を行うよう命令するとともに、命令したことを区公式ホームページにて公表しています。

⑥ 耐震改修促進法に基づいた適切な指導・助言の実施

- ・耐震化を促すため、耐震改修促進法に基づき、適切な指導・助言を行います。

⑦ 戸別訪問等による耐震化促進

- ・耐震化を促進するためには、建物所有者が緊急輸送道路の役割や耐震化の重要性などを認識する必要があります。このため、東京都と連携し、所有者に戸別訪問や啓発文書の送付等を行うとともに、耐震化の検討に役立つ情報を

提供していきます。

⑧ 占有者が存する建築物の加算助成の検討

- ・占有者が存する建築物では、建物所有者が耐震改修工事を実施する際に追加的費用が発生するため、追加的費用に係る加算助成を検討していきます。

⑨ 耐震化状況の公表

- ・建物所有者から報告を受けた耐震診断の結果については、耐震改修促進法に基づき、区公式ホームページにより情報提供を行っています。

9 構造耐震指標 (Is 値) とは、建築物の強度、粘り、形状、経年状況を考慮して算出した耐震診断の数値です。耐震改修促進法の告示で、大地震時における建築物の評価を Is 値によって下表のように定めています。Is 値 0.3 未満の建築物については「倒壊、又は崩壊する危険性が高い」とされていることから、Is 値 0.3 未満の建物の早期解消を図る必要があります。

Is 値	評価
0.6 以上	倒壊、又は崩壊する危険性が低い
0.3 以上 0.6 未満	倒壊、又は崩壊する危険性がある
0.3 未満	倒壊、又は崩壊する危険性が高い



特定緊急輸送道路（環状七号線）

(2) 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の方針と取組

1) 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の方針

- ・特定緊急輸送道路の道路機能確保に併せ、一般緊急輸送道路の機能を向上させることは、緊急輸送道路全体の通行機能の確保に繋がり、災害に強い都市を実現する上で有効になります。このため、一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化について、より一層の取組を推進していきます。
- ・東京都が取組を強化する路線については、東京都と連携して戸別訪問を行うなど、集中的に耐震化を促進します。

2) 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の取組

① 耐震相談アドバイザー無料派遣

- ・一般緊急輸送道路沿道建築物について、耐震化に関する専門家等を耐震相談アドバイザーとして無料派遣し、耐震化のアドバイスやマンションには区分所有者間の合意形成の支援を継続して行います。

② 無料簡易診断支援

- ・耐震診断が必要な沿道建築物を対象にした、無料簡易診断を継続して行います。

③ 精密診断・補強設計及び耐震改修工事費用の助成支援

- ・精密診断が必要と判断された建築物の精密診断や精密診断で耐震性の不足が明らかな建築物の補強設計、及び区の助成を受けた補強設計に基づく耐震改修工事または除却・建替えに要した費用の一部助成を継続して行います。

④ 倒壊の危険性が高い建築物における耐震改修工事費用の加算助成

- ・Is値が0.3未満（倒壊、又は崩壊する危険性が高い）の建築物に対しては、加算助成制度を活用した耐震化を継続的に促進します。

⑤ 建物所有者への普及啓発活動の実施

- ・耐震化を促進するためには、建物所有者が緊急輸送道路の役割や耐震化の重要性などを認識する必要があります。このため、所有者に戸別訪問や啓発文書の送付等を行うとともに、耐震化の検討に役立つ情報を提供していきます。

⑥ 耐震診断や耐震改修を促進するための助成制度の検討

- ・さらに耐震化を加速させるため、耐震診断や耐震改修を促進するための助成制度を検討します。



一般緊急輸送道路（五日市街道）

(3) 杉並区緊急道路障害物除去路線沿道建築物の耐震化の方針と取組**1) 杉並区緊急道路障害物除去路線沿道建築物の耐震化の方針**

- ・杉並区緊急道路障害物除去路線は、杉並区地域防災計画で選定した震災救援所（区立小中学校等）に至る災害時の区民の避難や救急・救命などの役割を担う道路であることから、建物所有者に対し、緊急道路障害物除去路線の役割や耐震化の重要性などの周知を図り、耐震診断及び耐震改修を積極的に支援します。

2) 杉並区緊急道路障害物除去路線沿道建築物の耐震化の取組**① 木造簡易診断や耐震相談アドバイザー無料派遣**

- ・木造建築物には、無料簡易診断を、木造以外の建築物には、耐震相談アドバイザーを無料派遣し、耐震化に関する普及啓発に継続して取組めます。

② 耐震診断・耐震改修に対する割増助成

- ・耐震化を特に促進すべき建築物として、建物所有者への耐震診断・耐震改修に対する割増助成を継続して行います。

③ 建物所有者への普及啓発活動の実施

- ・対象建築物の調査や所有者調査を行い、啓発文書の送付などの普及啓発活動を積極的に実施します。

4 多数の区民が利用する建築物等の耐震化の方針と取組

(1) 民間特定建築物の耐震化の方針と取組

1) 耐震化の方針

- ・民間特定建築物の耐震化を促進するためには、建物所有者が耐震化の重要性などを認識する必要がある。このため、関係団体と連携し、耐震診断及び耐震改修等を積極的に働きかけます。

2) 耐震化の取組

① 耐震相談アドバイザー無料派遣

- ・建物所有者が耐震診断・耐震改修を円滑に進められるよう助言をするための耐震相談アドバイザーの無料派遣などを継続的に実施します。

② 耐震診断・耐震改修に対する割増助成の継続

- ・耐震化を特に促進すべき建築物として、建物所有者への耐震診断・耐震改修に対する割増助成を継続して行います。

③ 耐震改修促進法に基づいた適切な指導・指示の実施

- ・耐震診断及び耐震改修について、耐震改修促進法に基づく特定既存耐震不適合建築物の所有者への必要な指導・助言等を実施します。

(2) 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の方針と取組

1) 耐震化の方針

- ・耐震改修促進法に基づき耐震診断した要緊急安全確認大規模建築物の耐震化を促進するため、耐震改修等を積極的に働きかけます。

2) 耐震化の取組

① 耐震相談アドバイザー無料派遣

- ・建物所有者が耐震化を進めるためには、様々な課題を解決しなければならず、その内容に応じた専門知識が必要となります。このため、建築物の専門家等、所有者の課題に適切な専門家を派遣します。

② 補強設計や耐震改修等に対する割増助成の検討

- ・耐震化を特に促進すべき建築物として、建物所有者への補強設計、耐震改修及び除却・建替えに対する割増助成を検討します。

③ 耐震改修促進法に基づいた適切な指導・指示の実施

- ・必要な耐震改修等が実施されないと認められる場合は、必要に応じて法令に基づき建物所有者へ指示します。

④ 耐震化状況の公表

- ・建物所有者から報告を受けた耐震診断の結果については、耐震改修促進法に基づき、区公式ホームページにより情報提供を行っています。

(3) 要配慮者が利用するその他の民間建築物の耐震化の方針と取組**1) 要配慮者が利用するその他の民間建築物の耐震化の方針**

- ・診療所や保育所、グループホームなどの高齢者施設及び障害者施設などで、特定既存耐震不適格建築物の規模要件には該当しないものの、震災時の避難に配慮が必要な区民が利用している施設は、震災後もその機能の確保が重要であることから、耐震診断及び耐震改修を積極的に支援します。
- ・杉並区地域防災計画で震災時の医療救護活動や緊急輸送業務、応急物資の優先供給などに関する協力協定を結んでいる団体に加盟し、協定に基づく取組を主に実施するための建築物について、救援・救護活動等に支障をきたすことがないよう耐震診断及び耐震改修を積極的に支援します。

2) 要配慮者が利用するその他の民間建築物の耐震化の取組**① 耐震相談アドバイザー無料派遣**

- ・建物所有者に対する、耐震診断・耐震改修を円滑に進められるよう助言をするための耐震相談アドバイザーの無料派遣などを継続的に実施します。

② 耐震診断・耐震改修に対する割増助成

- ・耐震化を特に促進すべき建築物として、建物所有者への耐震診断・耐震改修に対する割増助成を継続して行います。

5 耐震化に関する普及啓発等の取組

(1) 杉並区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

杉並区耐震改修促進計画の目標達成に向け、住宅の耐震化を促進するため、建物所有者に耐震化の重要性を啓発し、理解をして更に深めてもらうことを目的に「杉並区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」を策定しました。

令和4年度（2022年度）から令和7年度（2025年度）では、区内全域の木造住宅を対象に建物所有者への積極的な周知活動を行いました。

取組期間	令和4年度（2022年度）から令和7年度（2025年度）
対象区域	区内全域
対象建築物	①昭和56年（1981年）5月以前【旧耐震基準】に建築された木造住宅 ②昭和56年（1981年）6月～平成12年（2000年）5月【新耐震基準】に建築された木造住宅
取組内容	<p>1.財政的支援の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ○住宅の耐震診断費用の助成支援 ○住宅の耐震改修費用の助成支援 <p>2.普及啓発等の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ○戸別訪問等による住宅所有者へ直接的に耐震化を促す取組 ・対象建築物へのポスティングによる耐震改修助成制度の案内及び戸別訪問による説明希望アンケートを実施し、希望者への戸別訪問を実施します。 ・取組期間に区内を4地区に分け、各年度1地区を実施します。 ○耐震診断実施者に対する耐震化を促す取組 ・住宅所有者への耐震診断結果報告時に耐震改修の必要性を啓発します。 ・耐震診断後、一定期間経過した耐震改修未実施の住宅所有者に耐震改修を啓発します。 <p>3.改修事業者の技術力向上等の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修事業者の技術力向上を図る講習等を実施します。 ・住宅所有者向けに耐震改修事業者リストを作成し、案内します。 <p>4.その他の取組</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区広報や防災イベント等を通じて区民への耐震改修の必要性を周知します。 ・耐震化助成事業パンフレットを作成し、周知します。 ・建築士による耐震相談会を実施します。

関係団体との連携	普及啓発活動、耐震相談会等において、杉並区建築設計事務所協会や杉並建築会と連携して取り組みます。
実績の公表	アクションプログラムに基づく取組実績を、年度ごとに区ホームページにて公表します。

令和8年度（2025年度）から令和12年度（2030年度）は、引き続き、区内全域の旧耐震基準で建築された木造住宅及び2000年基準に満たない木造住宅を中心に耐震化や安全対策の必要性及び助成制度について、資料のポスティングや戸別訪問による説明を行います。

（2） 情報提供の充実及び相談体制の整備

1) 情報提供

- ・広報すぎなみや区ホームページ等を通じて、助成制度の説明や耐震化に関するイベント情報、相談窓口の案内などを行います。
- ・耐震化助成制度のパンフレット、ポスター等を作成し、区役所本庁舎の外、区民事務所、図書館、高齢者福祉施設及び障害者福祉施設などで配布します。



各種助成制度に関する区パンフレット

2) 防災まちづくりイベント等の実施

- ・耐震化の必要性を広く区民に周知するため、消防署などの公共機関、区内外の関係団体及び学校や地域住民等の協力を得て、耐震改修工法や耐震シェルター等の紹介など、防災まちづくりに関するイベントを定期的で開催します。

3) 耐震相談会等の実施

- ・住宅などの耐震性に対する不安を解消するため、関係団体等の協力のもと、耐震相談会を定期的を開催します。
- ・地域で耐震化の必要性についての関心を高めるため、区民からの要請による出張耐震相談会を行います。
- ・関係団体が自主的に行う耐震化の促進に関する講演会やイベントなどについて、積極的に支援していきます。
- ・分譲マンションなどの耐震化をテーマとしたセミナー等を開催します。

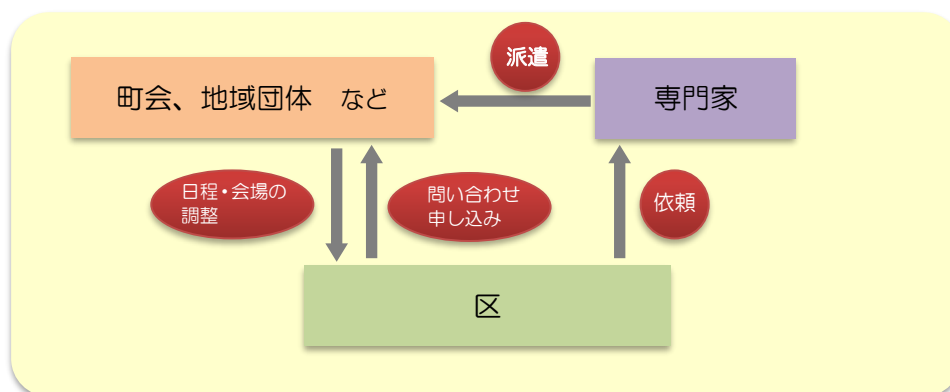


防災まちづくりフェア



耐震相談会

■出張耐震相談会のながれ



4) 耐震改修促進税制の周知等

- ・平成18年（2006年）度税制改正により耐震改修促進税制が創設され、既存住宅を改修した場合に固定資産税や所得税が軽減されるようになりました。杉並区は、この税金軽減の申請に必要な住宅耐震改修証明書を発行するとともに本制度の周知に努めます。

(3) 関係機関や地域住民等との連携等

建築物の耐震化促進の取組を、国や都、関係団体の協力を得て効果的に実施します。また、これまで行ってきた区民と区の協力による震災時の防災訓練などに加え、大規模地震時の被害を軽減する方策についても、自治会や防災まちづくりに取り組む団体と協力して進めていきます。

1) 国・東京都・他の自治体との連携等

- ・ 耐震化の促進に向け、助成制度や税制の優遇措置などの支援策がより充実するよう、国や都に対し要請していきます。
- ・ 東京都や他自治体との連携を図り、耐震化の取組を進めます。

2) 事業者や関係団体との連携

- ・ 区内の建築士、工事業者等の団体と連携して、耐震診断や耐震改修工法に関する講習会の開催などを行います。

3) 地域住民との連携

- ・ 住民自らが地震に強いまちづくりに取り組む町会・自治会や関係団体等に対し、必要な情報の提供、建築士の派遣などを行います。

6 耐震化に関連する安全対策

地震時の安全性の確保のため、ブロック塀等の安全対策、2000年基準を満たさない木造住宅対策、高齢者など災害時要配慮者の安全確保等の取り組みも重要です。建替えや改修の機会を捉え、各課と連携して耐震化に向けて取り組んでいきます。

(1) ブロック塀の安全対策

平成30年（2018年）6月に起きた大阪府北部地震では、ブロック塀等の倒壊による被害が生じました。これにより、耐震改修促進法が改正され、施行令第4条の通行障害建築物の要件に「建物に付属する組積造の塀」が追加され、一定の高さを超える塀に耐震診断義務が生じました。なお、杉並区では、令和2年（2022年）4月時点で耐震診断義務付け対象となる塀はありません。

杉並区では、道路¹⁰に面するブロック塀等の安全対策として、令和7年度（2025年度）に通学路・避難路を対象にブロック塀等の現況調査を実施しました。

今後は、危険と判断されるブロック塀等について、所有者確認を行い、助成制度の周知に取り組めます。

なお、建替えや撤去費用の助成は継続して実施します。また、狭あい道路幅整備事業や生け垣等の沿道緑化事業と連携し、良好な住環境形成と災害時の安全確保に取り組めます。



ブロック塀等改修工事前



ブロック塀等改修工事後

10 道路

建築物敷地から避難場所、震災救援所までの避難経路となる建築基準法及び道路法の道路とし、社会資本整備総合交付金交付要綱付属Ⅱ編イ-16-(12)-①住宅・建築物耐震改修事業の1.2十一における「避難路」として位置付ける。

(2) 2000年基準を満たさない木造住宅対策

- ・平成28年（2016年）に発生した熊本地震では、旧耐震基準による建築物のほか、新耐震基準の在来軸組構法の木造住宅のうち、接合部等の規定が明確化される平成12年（2000年）以前に建築された住宅についても、倒壊等の被害が見られました。
- ・これを受けて、昭和56年（1981年）から平成12年（2000年）までに建築された木造住宅について、接合部等の状況を確認することにより耐震性能を検証する方法として、「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法（新耐震木造住宅検証法）」をとりまとめています。
- ・平成12年（2000年）以前に建築された新耐震基準の在来軸組構法の木造住宅についても耐震性能の検証が適切になされるよう、当該住宅の所有者に対して当該方法について周知していきます。
- ・杉並区では、当該木造住宅に対する耐震診断、耐震改修のための費用助成を継続して実施します。
- ・なお、東京都において、2000年基準を満たさない木造住宅について、現状を調査し目標を設定したことから、区においても同様に検討します。



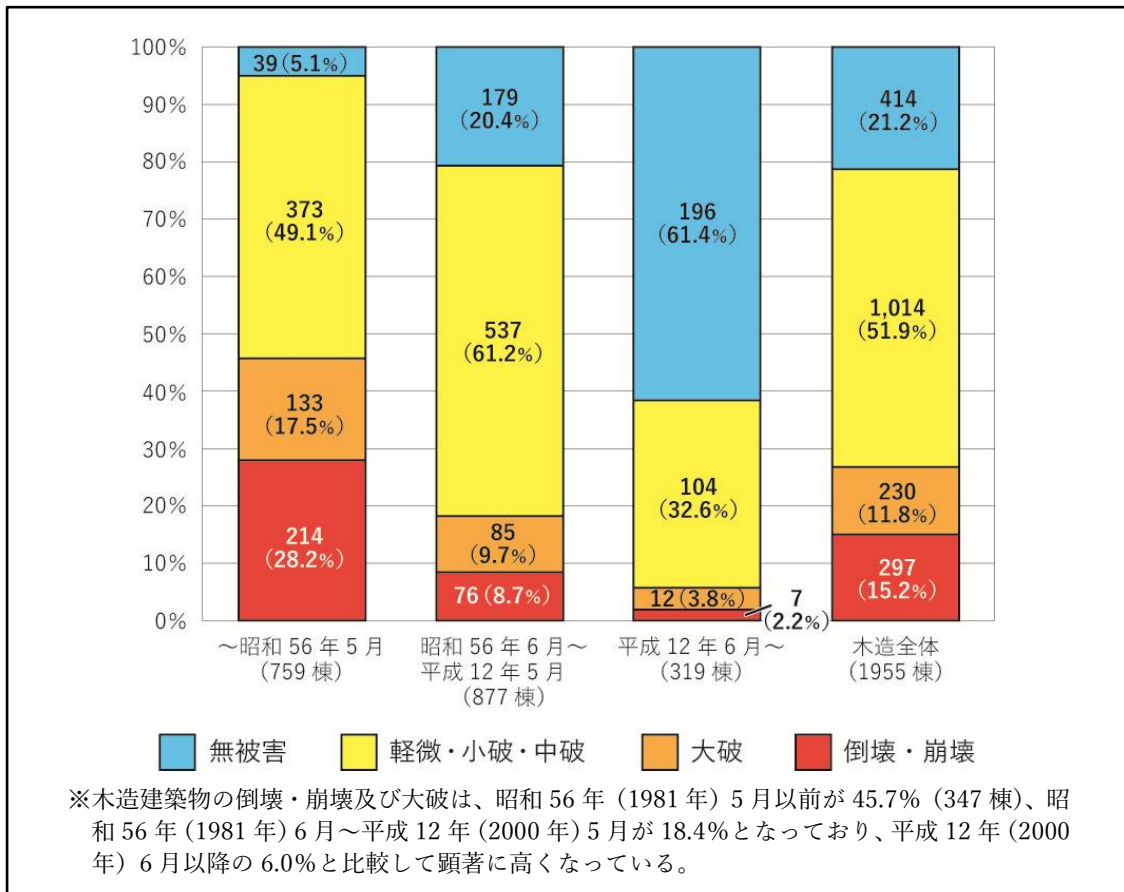
熊本地震被害状況①



熊本地震被害状況②

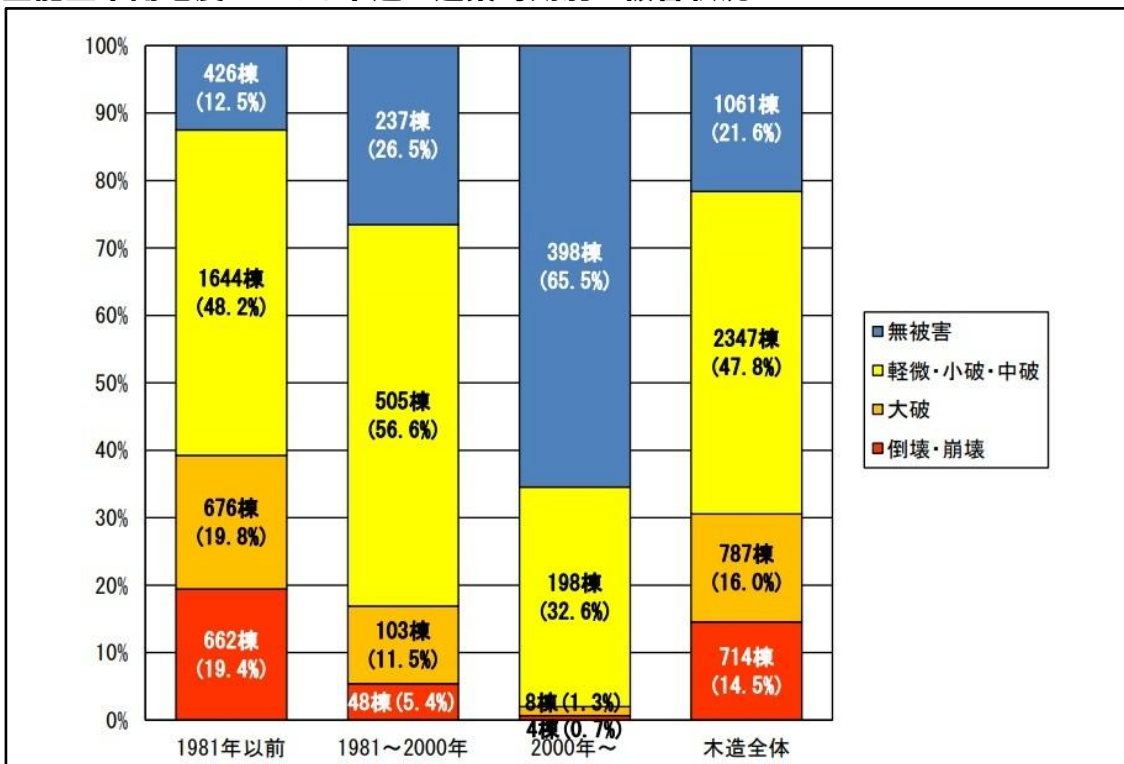
（出典：国土交通省・国土技術政策総合研究所「平成28年（2016年）熊本地震建築物被害調査報告」より）

■熊本地震における木造の建築時期別の被害状況



(出典：国土交通省「熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会」報告書のポイント)より)

■能登半島地震における木造の建築時期別の被害状況



(出典：国土交通省 国土技術政策総合研究所「令和6年能登半島地震における建築物構造被害の原因分析を行う委員会最終とりまとめ(令和7年12月)」より)

(3) 高齢者など災害時要配慮者の安全確保

- ・災害発生時の避難に配慮が必要な高齢者や障害者などの区民（災害時要配慮者）の安全対策のため、昭和56年（1981年）5月以前に建築された木造住宅に居住する災害時要配慮者に対して、耐震シェルター等の設置助成を継続して実施します。

(4) 外壁材・天井等落下防止対策

- ・吊り天井のうち、脱落によって重大な危害を生ずるおそれのある特定天井は、建築基準法において構造耐力上安全なものとするのが求められています。また、既存建築物の特定天井が法令に規定する構造方法に適合しない場合、落下防止措置等を講じて改修対策を行うことが重要です。
- ・震災時には、建築物の外壁材や天井材等の剥離や落下による被害が想定されるため、定期報告の対象となる民間建築物について、建築物の管理者等による定期的な調査の結果報告を受け、適切な維持管理を促します。

(5) エレベーターの地震被害防止

- ・東日本大震災では、エレベーターの閉じ込め事故や運転停止が多数発生しました。大規模地震発生時のエレベーター閉じ込めによる被害を軽減するために、既存のエレベーターに対し、地震時管制運転装置の設置をはじめとした防災対策を講じていくことが重要です。
- ・定期報告の対象となるエレベーターについては、閉じ込め防止や故障・損傷防止対策等として、建築物の管理者等による定期的な検査の結果報告を受け、適切な維持管理を促します。

(6) 通電火災防止策

- ・阪神・淡路大震災や東日本大震災等における建物火災の約6割が、通電火災によるものとされています。通電火災を防ぐため、避難時にブレーカーを落とすなどの重要性を周知するとともに、高齢者を対象とした感震ブレーカー設置支援の普及啓発に努めます。

(7) 地震による家具転倒等の防止

- ・室内で家具等による被害の発生を防ぐ観点から、家具の転倒防止の重要性和防止器具など普及啓発を進めます。また、高齢者や障害者等の世帯を対象に家具転倒防止器具の無料取付の支援を継続して行います。

(8) 空家等対策の推進

- ・管理不全な空家等の発生を抑制するためには、空家になる前の段階から、住宅の改修や維持・管理など行うことが重要です。また、空家の利活用に当たっては、耐震性の不足により活用が困難となるケースがあるため、住宅の耐震化を進め、住環境を整えることで、空家の利活用を推進します。
- ・老朽化が進み倒壊のおそれがあるなど、著しく保安上危険な空家等は、近隣の生活環境に多大な悪影響を及ぼすため、空家等の所有者に自発的な除却を促す必要があります。
- ・杉並区では、老朽危険空家を対象とした除却費用助成を継続して実施するとともに、状況に応じて適切な対応を行っていきます。

(9) 省エネ改修、再エネ機器（太陽光パネル）と合わせた耐震改修助成支援

- ・住宅の耐震改修の際、壁や床をはがして耐震壁を設置する場合、窓の設置や壁や床に断熱改修を一体的に行うことが効率的といえます。しかしながら、窓や断熱材の重量が大きくなる場合または太陽光パネルの設置状況によっては、耐震性に影響を及ぼす可能性があります。このことから、省エネ改修、再エネ機器の設置を行う際、建築物の重量化を踏まえた構造計算や補強設計の実施を踏まえた助成制度を検討していきます。

(10) バリアフリー改修、見守り機器等の設置と合わせた耐震改修の支援

- ・耐震改修だけでなく、バリアフリー改修、ICTやAIを活用した見守り機器等の設置等と組み合わせた工事を行うことで耐震化の意欲を進めることも考えられます。助成制度を含めた啓発を検討していきます。

(11) 段階改修

- ・最終的には建築物全体の耐震改修を前提としながらも、資金面等の制約により困難であることから、当面の措置として、耐震基準に満たない水準でも補強工事を行う場合に助成支援を行ってきました。これまでは、現状より耐震性が向上することを条件としていましたが、今後は一定以上の補強を求めることも検討していきます。

(12) 建築物の敷地の安全対策

- ・令和7年（2025年）9月に発生した擁壁倒壊事故では、擁壁上の建築物も倒壊するなどの重大な被害が発生しました。このような事故を未然に防ぐためには、擁壁の所有者自らが適切に点検等の維持管理を行い、必要に応じて擁壁の安全対策工事を行うことが大切です。
- ・杉並区では、擁壁の安全性の向上を図り、災害に強いまちづくりを推進するため、擁壁の調査及び改善策の提案等を行う擁壁アドバイザー派遣や、擁壁の安全対策工事等助成などの支援を行います。

(13) 狭あい道路の拡幅整備による安全性の確保

- ・区内には、幅員4mに満たない狭あい道路が存在しており、災害時の避難や緊急車両の通行や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。

杉並区では、狭あい道路の拡幅整備事業を推進し、良好な住環境の形成と災害時の安全確保を図っていきます。

(14) みどりの施策と連携した取組

- ・ブロック塀等の安全対策として除却された塀には、生垣等による緑化が促進されるよう取り組んでいきます。

資料編

1 耐震診断及び耐震改修への支援状況

■旧耐震基準の木造住宅の耐震化助成実績

(件)

事業名	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	計
1 耐震診断 (①+②)	148	159	234	362	903
① 簡易診断	92	103	154	217	566
② 精密診断 (ア+イ)	56	56	80	145	337
ア 精密診断助成 (区)	27	37	62	113	239
イ 特定精密診断助成	29	19	18	32	98
2 耐震改修助成 (除却含む)	55	44	61	78	238

■昭和56年(1981年)6月から平成12年(2000年)5月までに建てられた
木造住宅の耐震化助成実績

(件)

事業名	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	計
1 耐震診断 (①+②)	73	58	67	206	404
① 簡易診断	46	40	56	154	296
② 精密診断 (ア+イ)	27	18	11	52	108
ア 精密診断助成 (区)	9	6	7	33	55
イ 特定精密診断助成	18	12	4	19	53
2 耐震改修助成	19	7	14	14	54

■非木造建築物の耐震化助成実績

(件)

事業名	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	計
1 アドバイザー派遣	10	13	18	37	78
2 耐震診断 (①+②)	5	4	7	10	26
①簡易診断	2	4	5	7	18
②精密診断助成	3	0	2	3	8
3 耐震改修助成	2	2	1	0	5

※アドバイザー派遣、簡易診断の実績には一般緊急輸送道路沿道建築物を含みます。

■特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成実績 (件)

事業名	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	計
1 精密診断助成	0	1	1	0	2
2 耐震改修助成 (除却・建替え含む)	11	4	3	2	20

■一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成実績 (件)

事業名	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	計
1 精密診断助成	0	0	1	2	3
2 耐震改修助成 (除却・建替え含む)	0	0	0	0	0

2 耐震改修促進法における規制対象一覧

用途		特定既存耐震不適格建築物の規模要件		要緊急安全確認大規模建築物の規模要件 (附則第3条)		
		(法14条)※1	(法15条)※2			
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3,000㎡未満（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5,000㎡未満	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5,000㎡未満	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						
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5,000㎡未満	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1,500㎡未満	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5,000㎡未満	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（危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く。）						
車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの					階数3以上かつ2,000㎡以上5,000㎡未満	階数3以上かつ5,000㎡以上

用途	特定既存耐震不適格建築物の規模要件		要緊急安全確認大規模建築物の規模要件 (附則第3条)
	(法14条) ※1	(法15条) ※2	
自動車車庫その他の自動車又は自動車の停留又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	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上5,000㎡未満	階数3以上かつ5,000㎡以上
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	政令で定める数量以上の危険物を貯蔵し、又は処理するすべての建築物	500㎡以上5,000㎡未満	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）
避難路沿道建築物	耐震改修促進計画で指定する避難路の沿道建築物であって、前面道路の幅員の1/2超の高さの建築物（道路幅員が12m以下の場合は6m超）	同左	

※1 耐震改修促進法第15条第1項に基づく指導及び助言の対象となる建築物

※2 耐震改修促進法第15条第2項に基づく指示対象となる建築物

3 杉並区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

1. 目的

杉並区住宅耐震化緊急促進アクションプログラム（以下「本プログラム」という。）は、杉並区耐震改修促進計画（以下「促進計画」という。）の目標達成に向け、住宅の所有者に耐震化の意識啓発及び情報提供の充実を図ることにより、住宅の耐震化を強力に促進することを目的とする。

2. 位置付け

本プログラムは、促進計画第3章第5「耐震化に関する普及啓発等の取組」に基づき策定する。

3. 取組期間

本プログラムの取組期間は、令和8年度から令和12年度までとする。

ただし、社会状況の変化や関連計画の改定、本プログラムの進捗状況等に適切に対応するため、必要に応じて検証及び見直しを行う。

4. 対象区域

本プログラムの対象区域は、区内全域とする。

5. 対象建築物

- ① 昭和56年5月以前【旧耐震基準】に建築された木造住宅
- ② 昭和56年6月～平成12年5月【新耐震基準】に建築された木造住宅

6. 取組内容

(1) 財政的支援の取組

- ① 住宅の耐震診断費用の助成支援
- ② 住宅の耐震改修費用の助成支援

(2) 普及啓発等の取組

- ① 戸別訪問等による住宅所有者に対する直接的な耐震化を促す取組
 - ・対象建築物へのポスティングによる耐震改修助成制度の案内及び個別訪問による説明希望アンケートを実施し、希望者への個別訪問を実施する。
 - ・取組期間に区内を5地区に分け、各年度1地区を実施する。
 - ・東京都との連携により、住宅所有者向けに耐震化の助成制度等に関するダイレクトメールを送付する。

- ② 耐震診断実施者に対する耐震化を促す取組
 - ・住宅所有者への耐震診断結果報告時に耐震改修の必要性を啓発する。
 - ・耐震診断後、一定期間経過した耐震改修未実施の住宅所有者に耐震改修を啓発する。
- (3) 改修事業者の技術力向上等の取組
 - ・耐震改修事業者の技術力向上を図る講習等を実施する。
 - ・住宅所有者向けに耐震改修事業者リストを作成し、案内する。
- (4) その他の取組
 - ・区広報や防災イベント等を通じて区民への耐震改修の必要性を周知する。
 - ・耐震化助成事業パンフレットを作成し、周知する。
 - ・建築士による耐震相談会を実施する。

7. 関係団体との連携

普及啓発活動、耐震相談会等において、杉並区建築設計事務所協会や杉並建築会と連携して取り組む。

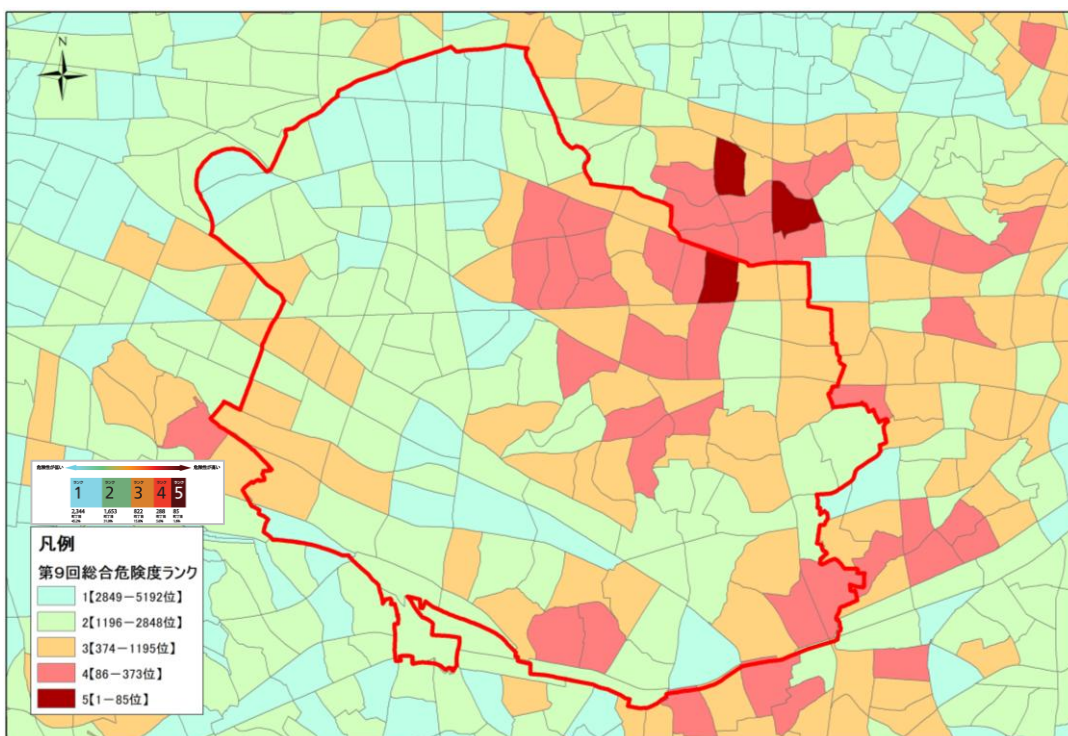
8. 実績の公表

アクションプログラムに基づく取組実績を、年度ごとに区ホームページにて公表する。

4 地域危険度について

東京都では、東京都震災対策条例に基づき、地震に関する地域危険度測定調査を行い、昭和50年第1回を公表、その後、市街地の変化を表す建物などの最新データや新たな知見を取り入れ、おおむね5年ごとに調査し、公表しています。今回の調査では、都内の市街化区域5,192町丁目について、各地域における地震に関する危険性を建物倒壊危険度、火災危険度、災害時活動困難係数及び総合危険度を項目として5段階の相対評価としてランク割けし、地域危険度を表しています。

- 建物倒壊危険度：建物倒壊の危険性
- 火災危険度：火災の発生による延焼の危険性
- 総合危険度：上記2項目を合算し災害時活動困難係数を乗じて総合化したもの



総合危険度ランク図

(出典：東京都「地震に関する地域危険度測定調査報告書（第9回）令和4年（2022年）9月」より）

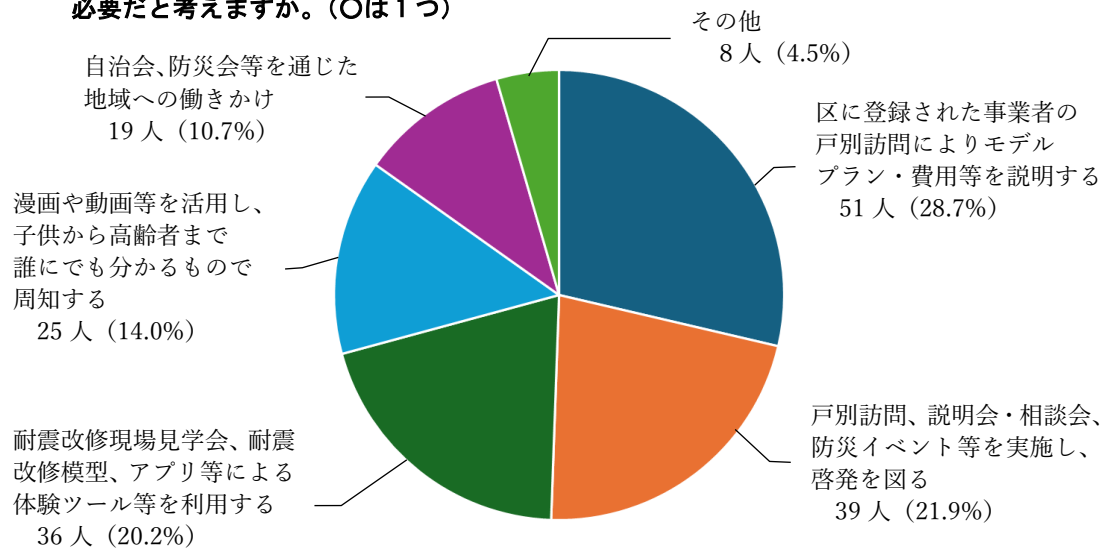
総合危険度では、地震の揺れによる被害や火災被害の大きさを知るという視点、さらには災害時の避難や消火・救助活動などを支援する空間として、道路が重要な役割を果たすという視点から、防災都市づくりや道路整備の指標とともに、まちの地震災害への対応のしやすさ（困難さ）を考え、地震に対する備えに活用することを想定しています。

杉並区では、建物倒壊危険度はランク1からランク3ですが、火災危険度はランク5が1町丁目、ランク4が16町丁目となり、災害時活動困難係数を入れると、総合危険度はランク5が1町丁目、ランク4が18町丁目あり、木造住宅密集地域と重なり、整備地域や不燃化特区に指定しています。

5 区政モニターアンケート

- 調査目的：建物の耐震化に関する区民の意識や認識等を把握し、今後の区政運営の基礎資料とする。
 - 調査対象：区政モニター 199 人
 - 実施期間：令和 7 年 7 月 22 日から令和 7 年 8 月 6 日
 - 回答率：89.4%（回答数 178 人）
- ※令和 7 年 7 月実施の集計結果報告書から抽出

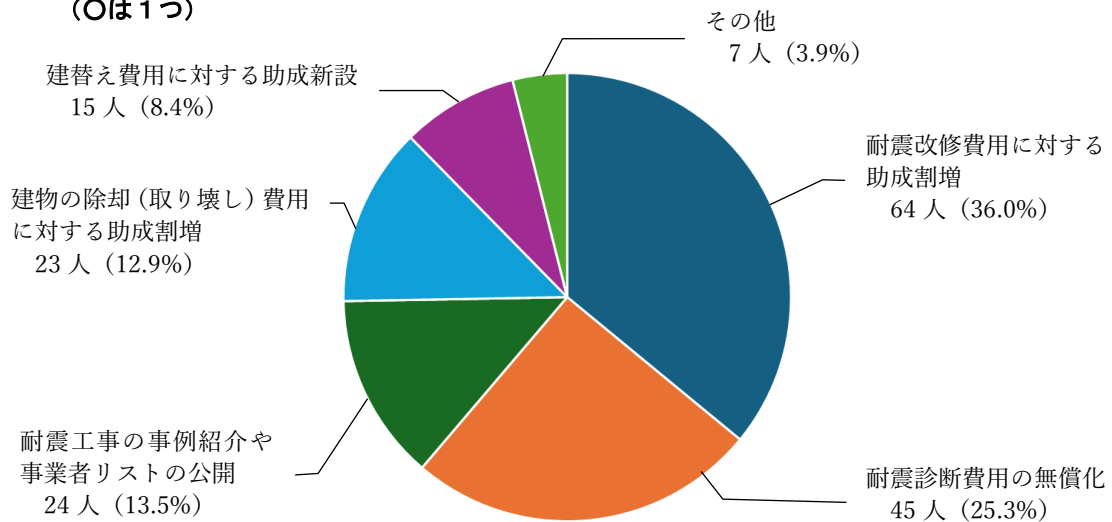
問 1. 建物所有者に耐震工事をする必要があると理解してもらうためには、どのような取組が必要だと考えますか。（〇は 1 つ）



回答数=178人

問 2. 区は耐震性がある建物を増やすには、今後どのような取組が必要と考えますか。

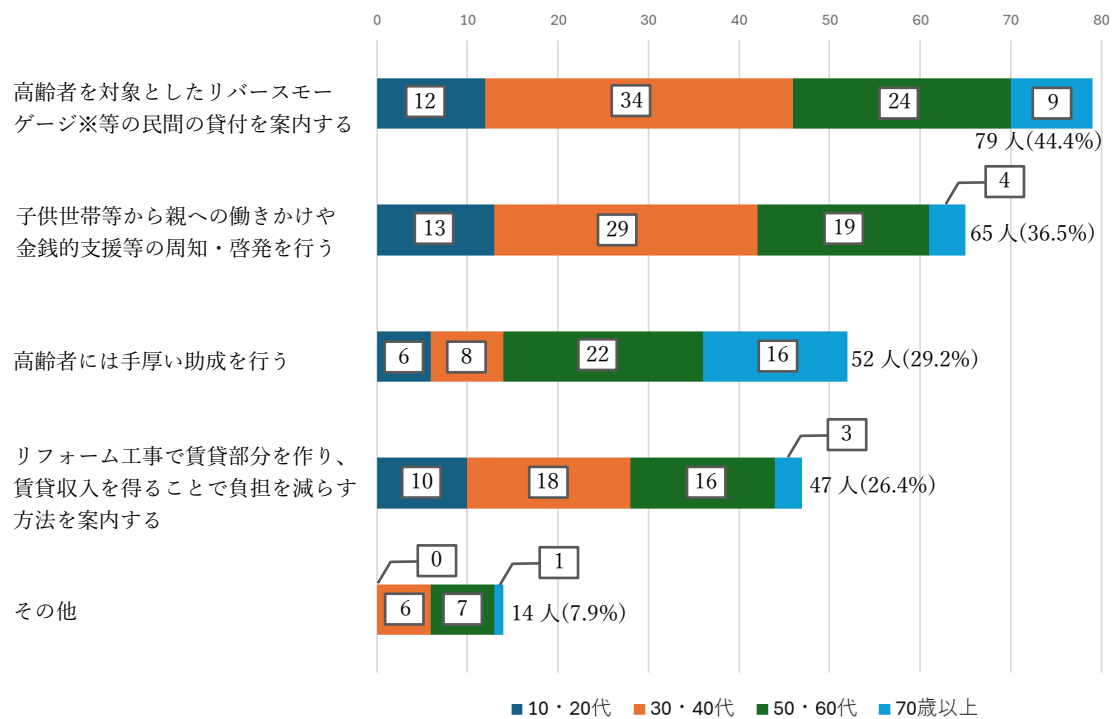
（〇は 1 つ）



回答数=178人

問3. 建物所有者の高齢化が進んでおり、耐震化への取組が難しい状況にあります。

所有者負担を軽減するため、どのような対策が必要だと考えますか。(〇はいくつでも)

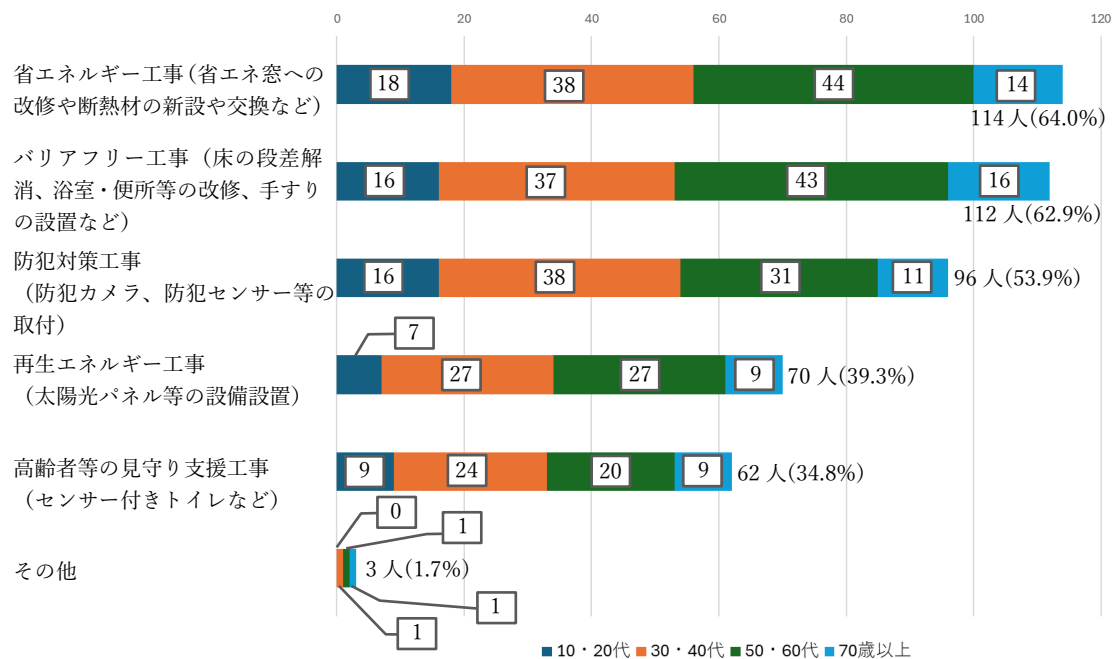


※リバースモーゲージ：住まいを担保にして、金融機関から融資を受けられる仕組みです。死亡時に住まいを売却して融資の一括返済を行うことで、住み続けながら自宅を処分できます。

回答数 = 178 人

問4. 耐震工事だけでなく、他の工事と併せて実施することで、耐震工事を行うきっかけになることが考えられます。どのような工事と組み合わせることが効果的だと考えますか。

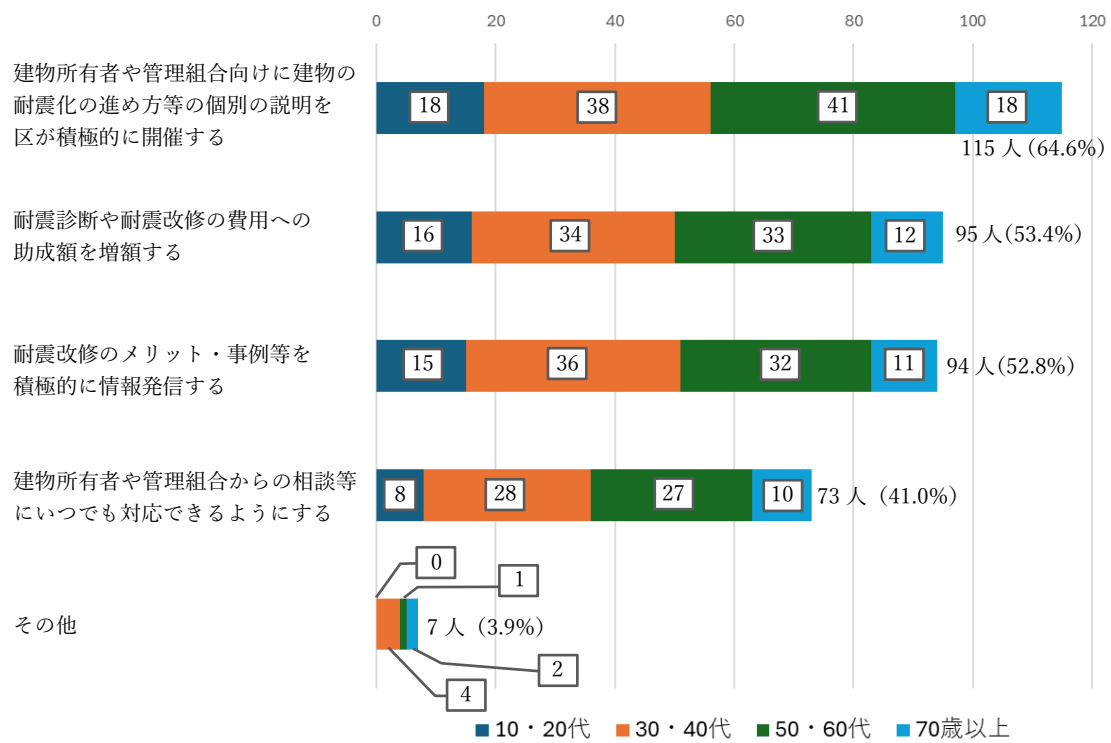
(〇はいくつでも)



回答数 = 178 人

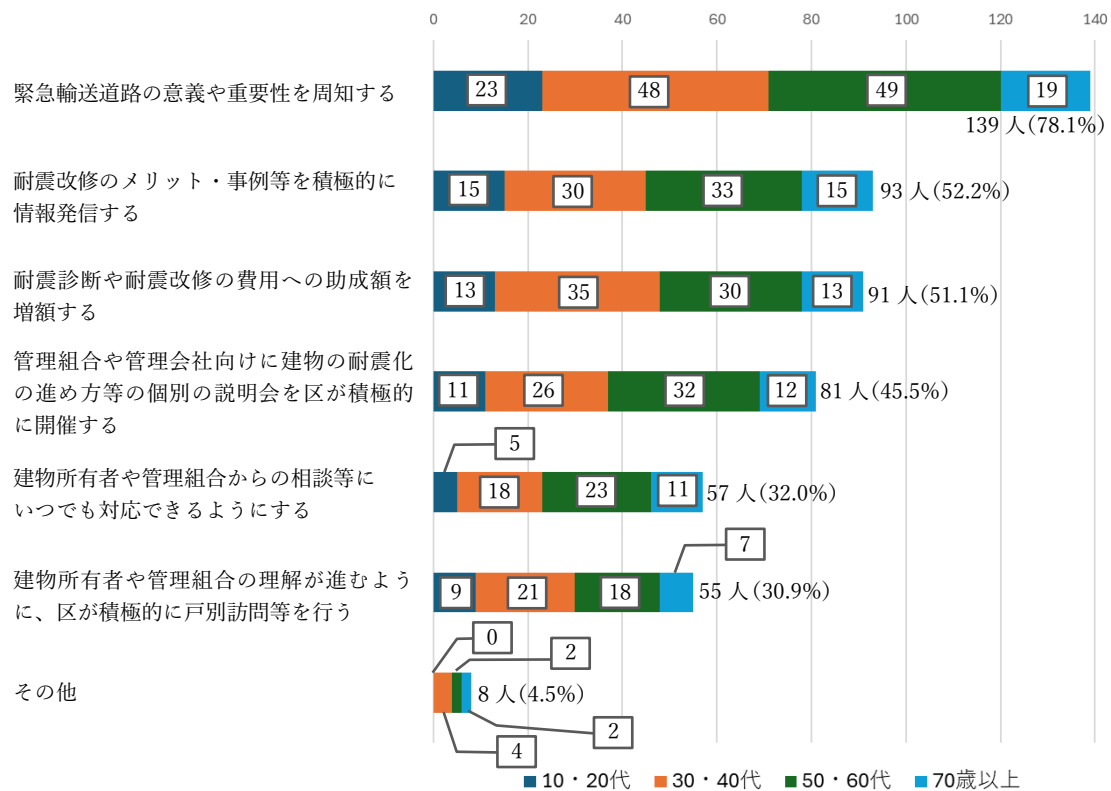
問5. 分譲マンションの耐震化の更なる促進のため、どのような対策が必要と考えられますか。

(〇はいくつでも)



回答数 = 178人

問6. 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の更なる促進のため、どのような対策が必要と考えられますか。(〇はいくつでも)

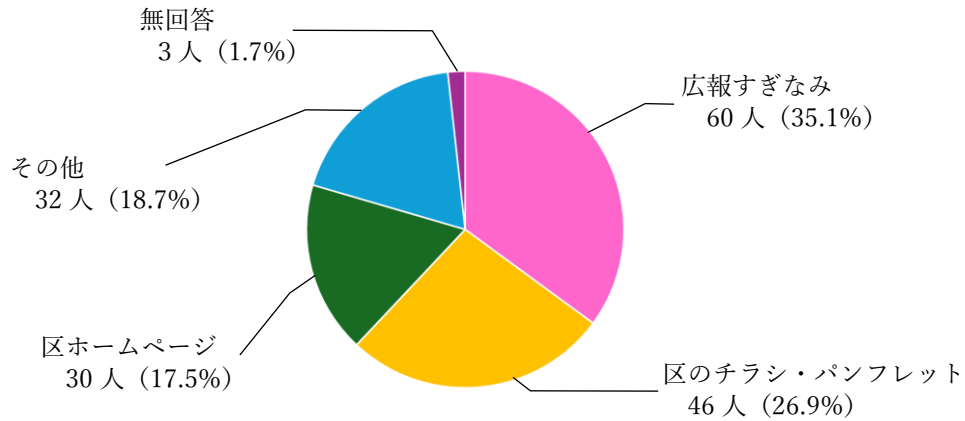


回答数 = 178人

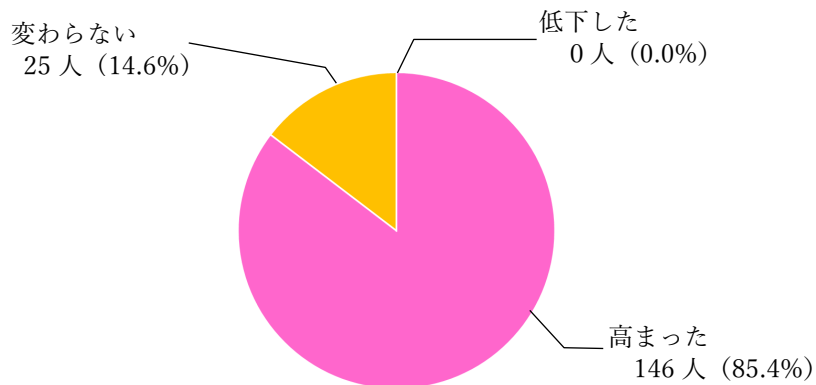
6 木造簡易診断利用者アンケート

- 調査目的：耐震化支援制度の周知と耐震化に対する意識調査
- 調査対象：区の耐震診断制度を活用し、木造住宅等の簡易診断を行った所有者
- 実施期間：令和4年度から令和6年度
- 回答率：20.7%（アンケート配布数 825 人／回答数 171 人）

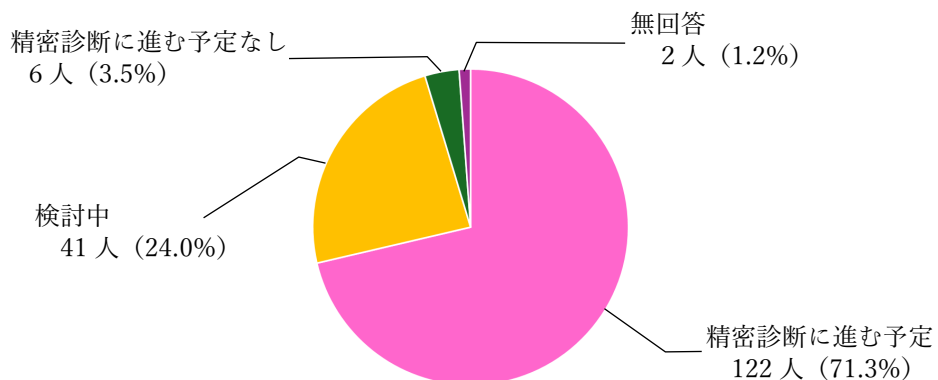
問1. 耐震化支援制度について、何を見て知りましたか。



問2. 簡易診断を受け、耐震化の意識が高まりましたか。



問3. 今後の方針をお聞かせください。



7 特定緊急輸送道路沿道建築物における耐震化シナリオ

(1) 耐震化シナリオの概要

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化シナリオを2パターン設定し、区間到達率の改善効果について検証した。

■耐震化シナリオ（杉並区）

検討 No	検討例	区内の検討シナリオ
シナリオ 1	特に倒壊の危険性が高い建築物（Is 値 0.3 未満相当の建築物）の解消の効果	区内建築物における Is 値 0.3 未満の建築物を全て Is 値 0.3 に改善
シナリオ 2	自治体内のすべての沿道建築物の耐震性が確保された場合の効果	区内における建築物を全て Is 値 0.6 に改善

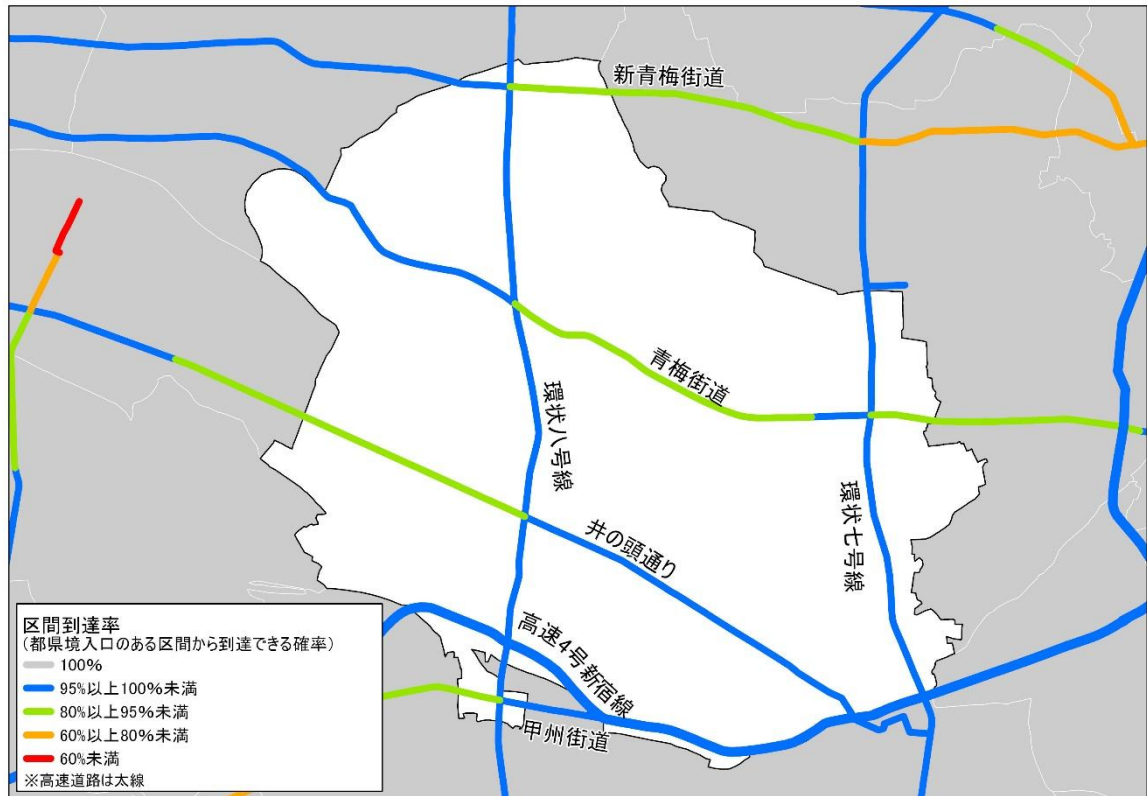
(2) シミュレーション実行結果

耐震化シナリオをもとに、シミュレーションを実行した。

■ 耐震化シナリオ別総合到達率及び区間到達率の閾値別路線数

レンジ		令和 7 年 12 月末時点	シナリオ 1	シナリオ 2
総合到達率		93.8%	94.2%	94.3%
路線数 (杉並区内)	95%以上 100%未満	67	79	79
	80%以上 95%未満	7	3	2
	60%以上 80%未満	8	0	1
	60%未満	0	0	0
合計		82	82	82

■ 区間到達率図シナリオ1 (杉並区)



■ 区間到達率図シナリオ2 (杉並区)

