

文 京 区

耐 震 改 修 促 進 計 画

【素案】



令和8年〇月改定
文 京 区



目 次

第 1 章 はじめに	1
0. 用語の定義	1
1. 背景と目的	2
(1) 背景	2
(2) 目的	2
2. 位置付け	3
3. 計画期間	3
4. 対象区域及び対象建築物	4
5. 想定される地震の規模・被害の状況	8
第 2 章 耐震化の現状と目標	9
1. 耐震化の現状と課題	9
(1) 住宅	9
(2) 防災上重要な公共建築物	12
(3) 特定建築物	13
(4) 特定緊急輸送道路沿道建築物(要安全確認計画記載建築物)	14
(5) 一般緊急輸送道路及び緊急道路障害物除去路線の沿道建築物	16
2. 耐震化の目標	17
(1) 住宅の耐震化の目標	17
(2) 民間特定建築物の耐震化の目標	20
(3) 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の目標	20
(4) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標	20
第 3 章 耐震診断、耐震改修及び建替えの促進を図るための施策	21
1. 基本的な取り組み方針	21
(1) 耐震診断・耐震改修の促進を図るための基本的な考え方	21
(2) 耐震診断・耐震改修促進の取り組み方針	21
(3) 除却・建替え促進の取り組み方針	21
2. 重点的に取り組むべき施策	22
(1) 住宅	22
(2) 閉塞を防ぐべき道路の沿道建築物	22
(3) 民間特定建築物	23
3. 耐震化を促進するための方策	24
(1) 耐震診断・耐震改修等の助成制度	24
(2) 普及啓発	24
(3) 耐震改修促進法に基づく指導・助言等	26
第 4 章 総合的な安全対策	27

1. 関係団体との連携	27
(1) 都や他自治体との連携	27
(2) 関係団体、事業者との連携	27
(3) 地域住民との連携	27
2. 安全対策の推進	27
(1) ブロック塀の倒壊防止	27
(2) 崖等の倒壊防止	27
(3) 窓ガラス等の落下物防止	28
(4) 家具転倒防止	28
(5) エレベーターの地震対策	28
(6) 木造住宅密集地域の対策	28
(7) 管理不全な空家等の対策	29
(8) 高経年マンション対策	29
(9) 定期報告制度との連携	29
第5章 今後の取り組み	30
1. 新たな施策検討	30
2. 定期的な検証	30
3. 文京区耐震改修促進連絡協議会	30
4. 耐震化促進施策及びその他の関連施策	31
(1) 耐震化促進施策等	31
(2) その他の関連施策【参考】	39
(3) 東京都の耐震診断・耐震改修等助成制度等一覧【参考】	44
資料編	45
1. 地震に関する地域危険度測定調査【第9回】(令和4年9月公表)における文京区の調査結果	45
2. 文京区地震防災マップ	47
3. 耐震化の推進による被害軽減効果	49
4. 総合到達率と区間到達率について	50

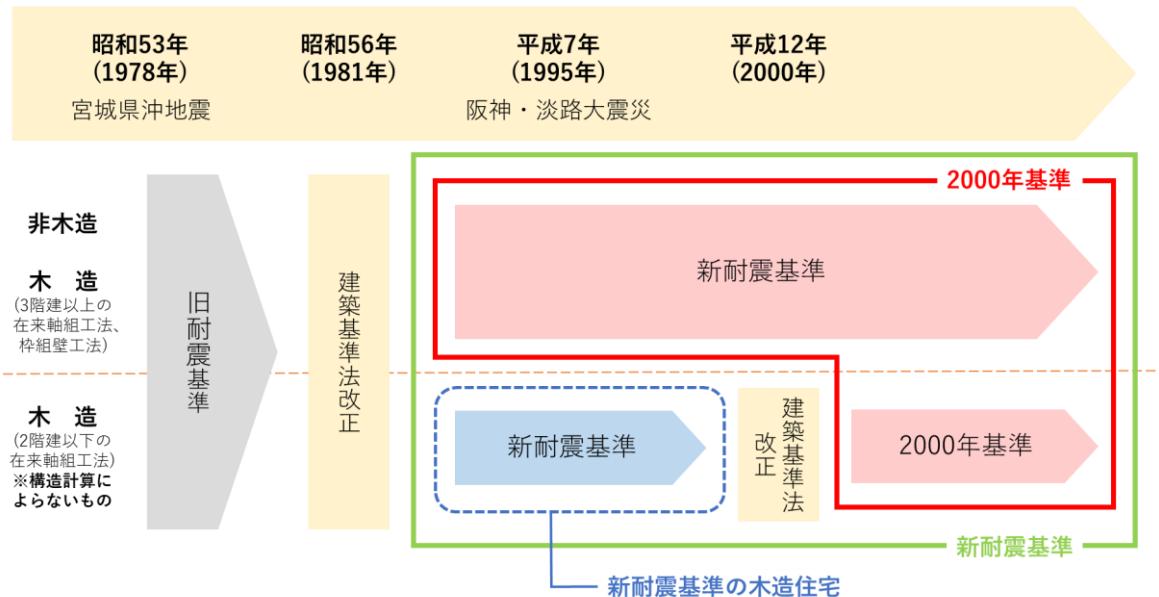
第1章 はじめに

0. 用語の定義

本計画において使用する用語の定義はそれぞれ次のとおりとする。

旧耐震基準	昭和56年5月31日以前の建築基準法に規定されていた耐震基準。
新耐震基準	昭和56年6月1日施行の改正建築基準法により新たに規定された耐震基準。この基準では、中規模の地震動(震度5強程度)に対してほとんど損傷を生じず、大規模の地震動(震度6強～7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が生じないことを目標としている。
2000年基準	平成12年(2000年)6月1日施行の改正建築基準法により明確化された木造(在来軸組工法)を対象とする耐震基準をいう。壁の配置バランスや接合部の仕様等が具体的に明示された。3階建て以上の場合は構造計算が義務付けられているため、一般的には2階建て以下の木造(在来軸組工法)の建築物が該当する。なお、枠組壁工法(2×4)及び非木造の建築物については規定が改正されていないため、2000年以降も新耐震基準となる。
新耐震基準の木造住宅	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の木造住宅
耐震化率	対象建築物(又は住戸)全数に占める耐震性能を満たす建築物(又は住戸)の割合 $\text{新耐震基準の耐震化率} = \frac{\text{新耐震基準の耐震性能を満たす建築物(又は住戸)数}}{\text{総数}} \times 100\%$ $\text{2000年基準の耐震化率} = \frac{\text{2000年基準の耐震性能を満たす建築物(又は住戸)数}}{\text{総数}} \times 100\%$

耐震基準の変遷



1. 背景と目的

(1) 背景

平成 7 年 1 月の兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）では、地震により 6,434 人の尊い命が奪われ、約 25 万棟に及ぶ建築物の倒壊等の甚大な被害をもたらした。このうち、地震による直接的な死者数は 5,502 人であり、さらに、この約 9 割の 4,831 人が建築物の倒壊等（10 万棟を超える建築物が全壊）によるものであった。この教訓を踏まえ、国は平成 7 年 12 月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年 12 月施行）」（以下「耐震改修促進法」という。）を施行した。

平成 18 年 1 月には、改正された耐震改修促進法及び「建築物の耐震診断及び耐震改修を図るための基本的な方針」（以下「国的基本方針」という。）により、都道府県及び市町村において、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」を策定することが規定された。

これを受け、東京都では平成 19 年 3 月に「東京都耐震改修促進計画」（以下「都計画」という。）が策定され、文京区においても平成 20 年 3 月に「文京区耐震改修促進計画」（以下「本計画」という。）を策定し、耐震化施策を総合的に進めてきた。

しかし、我が国では平成 23 年 3 月に発生した東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）等が相次いで発生し、平成 28 年 4 月の熊本地震では平成 12 年以前に建てられた新耐震基準の木造住宅の一部においても倒壊の被害が確認され、平成 30 年 6 月の大坂府北部地震ではブロック塀等の倒壊により重大な被害が生じた。

令和 4 年 5 月に公表された「首都直下地震等による東京の被害想定（東京都防災会議）」では、南関東地域でマグニチュード 7 クラスの大規模地震が 30 年以内に発生する確率は 70% と示され、その切迫性が指摘される中、災害に強い都市基盤の整備は急務であり、建築物の更なる耐震化が必要である。

(2) 目的

文京区では、地震による建築物の被害・損傷を最低限に止める減災の視点を基本において、区民の生命と財産を保護することを目的として本計画を平成 20 年 3 月に策定し、その後、数度の改定を行ってきた。本計画の改定から 5 年が経過し、国的基本方針及び都計画の改定が行われ、区の耐震化の現状も変化している。これらを適切に反映し、耐震化を促進する取り組みを強化するため、本計画を改定する。

2. 位置付け

本計画は、耐震改修促進法第6条第1項の規定に基づき策定するものであり、都計画及び文京区地域防災計画等との整合を図るものとする。

また、文京区基本構想に基づくとともに、文京区都市マスターplanや文京区住宅マスターplan等の分野別施策との整合を図りながら定めるものとする。

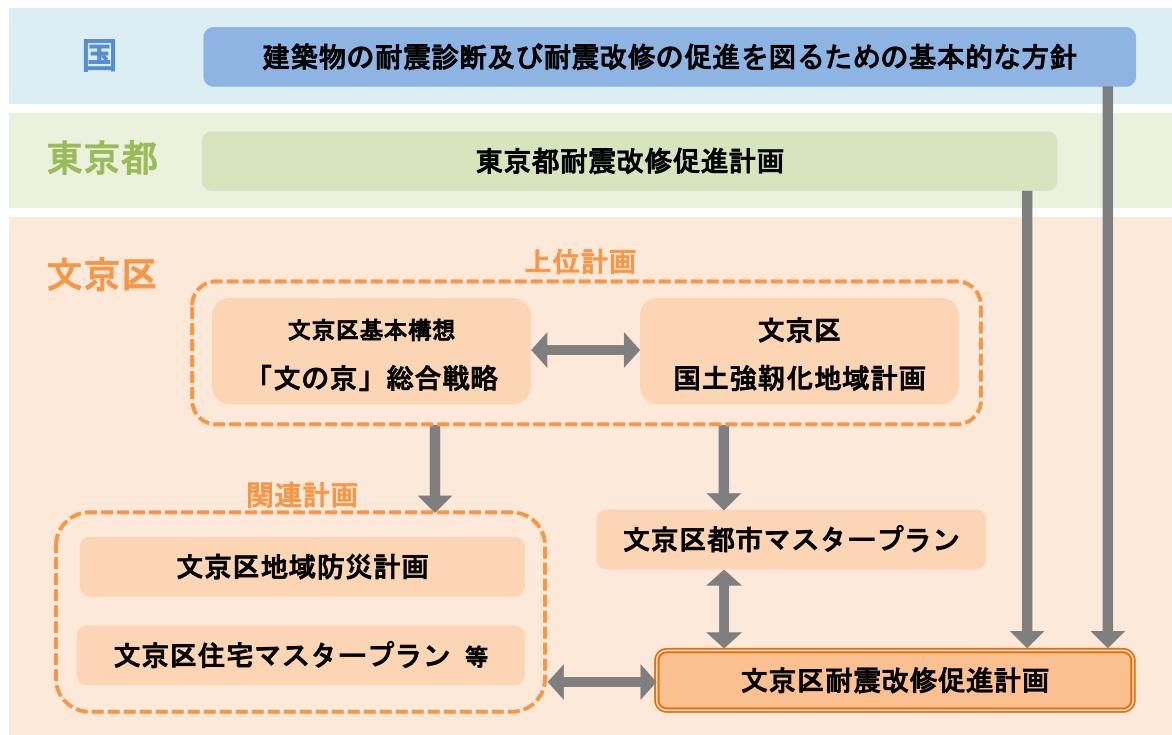


図 1-2-1 文京区耐震改修促進計画の位置づけ

3. 計画期間

本計画の期間は、平成 20 年度から令和 17 年度までとする。社会情勢の変化や関連計画の改定に適切に対応するため、概ね 5 年を目途として検証を行い、必要に応じて計画の見直しを行う。次回検証時には、令和 12 年度末時点の目標に対する検証を通じて、耐震化の促進に向けた施策等の検討を行うこととする。

4. 対象区域及び対象建築物

本計画の対象区域は文京区全域とする。

対象とする建築物は、原則として旧耐震基準で建築された建築物のうち、表 1-4-1 に示すものとする。ただし、住宅については新耐震基準の木造住宅（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の木造住宅）も対象とする。

表 1-4-1 耐震改修促進計画の対象建築物

対象建築物の種類	内 容	備考
住宅	・戸建住宅、共同住宅（長屋住宅を含む）	・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の木造住宅を含む
防災上重要な 公共建築物	・東京都震災対策条例第 17 条に位置付けている建築物等	・国や東京都の建築物を除く
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	・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で、住宅、公共建築物を除くもの
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 [耐震診断義務付け建築物]	・耐震改修促進法附則第 3 条第 1 項に定める建築物
特定緊急輸送道路※ ¹ 沿道建築物 (要安全確認計画記載建築物)	・東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例（平成 23 年東京都条例第 36 号。以下「耐震化推進条例」という。）に基づいて指定された特定緊急輸送道路（耐震改修促進法第 5 条第 3 項第 2 号に基づく「建築物集合地域通過道路等」）に接する一定の高さを超える建築物（図 1-4-2 参照） [耐震診断義務付け建築物]	・耐震改修促進法第 7 条第 1 項に定める要安全確認計画記載建築物※ ²
一般緊急輸送道路※ ¹ 沿道建築物	・緊急輸送道路のうち、特定緊急輸送道路を除く道路（耐震改修促進法第 5 条第 3 項第 3 号）に接する一定の高さを超える建築物（図 1-4-2 参照）	・耐震改修促進法第 14 条第 1 項第 3 号に定める特定既存耐震不適格建築物
緊急道路障害物除去 路線沿道建築物	・緊急道路障害物除去路線（耐震改修促進法第 6 条第 3 項第 2 号）に接する一定の高さを超える建築物	・耐震改修促進法第 14 条第 1 項第 3 号に定める特定既存耐震不適格建築物

※¹：緊急輸送道路とは、東京都地域防災計画に定められた道路で、震災時において救急・救命活動や緊急支援物資の輸送等の大動脈となる道路をいう。都は耐震化推進条例に基づき、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道路を「特定緊急輸送道路」として指定している。特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路を「一般緊急輸送道路」という。

※²：都は、特定緊急輸送道路に面する組積造の塀のうち、一定の要件に該当するもの（図 1-4-3 参照）を「要安全確認計画記載建築物」に追加し、令和 2 年 4 月 1 日から耐震診断の実施を義務付けた。文京区においては、令和 8 年 3 月時点で該当する組積造の塀は存在しない。



緊急輸送道路に敷地が接する建築物のうち、次の全てに該当する建築物

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

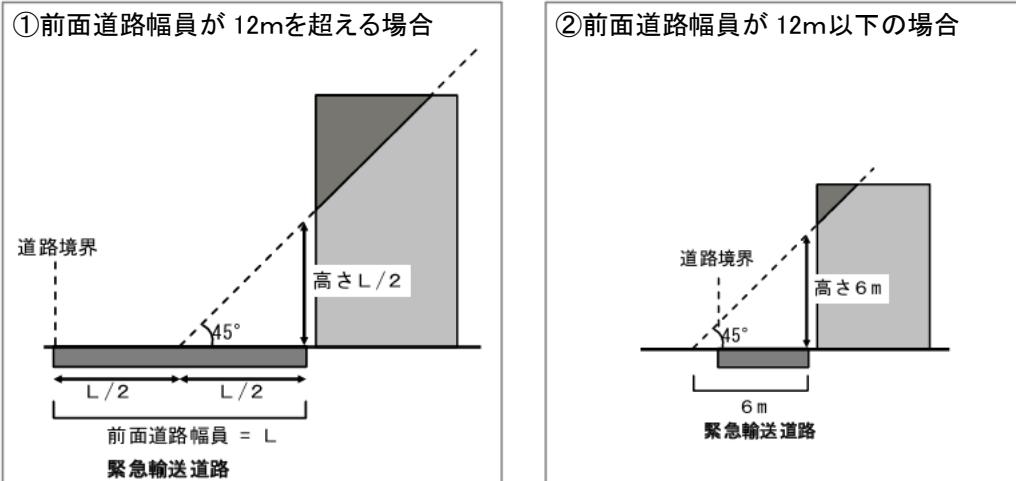


図 1-4-2 沿道建築物の要件

出典: 東京都耐震改修促進計画(改定)令和5年3月

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

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

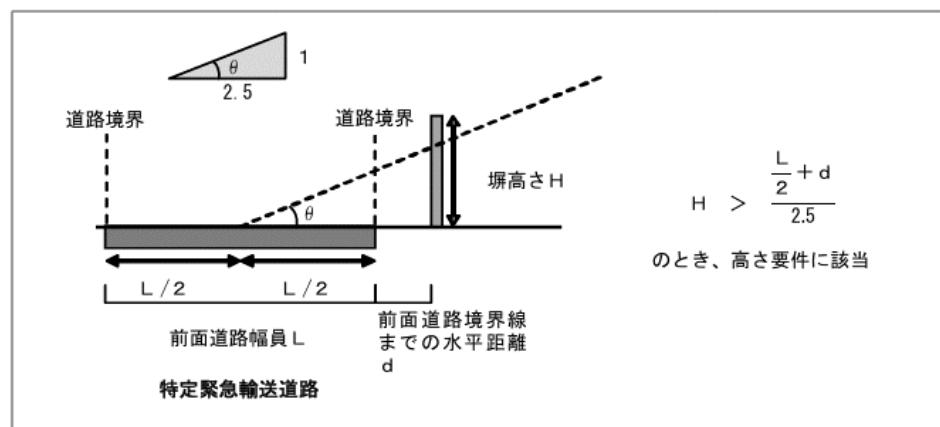


図 1-4-3 通行障害建築物となる組積造の塀の要件

出典: 東京都耐震改修促進計画(改定)令和5年3月

表 1-4-2 特定既存耐震不適格建築物一覧表(耐震改修促進法第 14 条、第 15 条、附則第3条)

用 途		特定既存耐震不適格建築物の要件 (法第 14 条)	指示※3対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件 (法第15条)	要緊急安全確認大規模建築物の規模要件 (附則第3条)
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 m ² 以上(屋内運動場の面積を含む)	階数 2 以上かつ 1,500 m ² 以上(屋内運動場の面積を含む)	階数 2 以上かつ 3,000 m ² 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 m ² 以上		
体育館(一般公共の用に供されるもの)		階数 1 以上かつ 1,000 m ² 以上	階数 1 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 1 以上かつ 5,000 m ² 以上
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 m ² 以上	階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
病院、診療所				
劇場、観覧場、映画館、演芸場		階数 3 以上かつ 1,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
集会場、公会堂				
展示場		階数 3 以上かつ 1,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
卸売市場				
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗		階数 3 以上かつ 1,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
ホテル、旅館				
賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿舎、下宿		階数 3 以上かつ 1,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
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 m ² 以上	階数 2 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 2 以上かつ 5,000 m ² 以上
老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センター等に類するもの				
幼稚園、保育所		階数 2 以上かつ 500 m ² 以上	階数 2 以上かつ 750 m ² 以上	階数 2 以上かつ 1,500 m ² 以上
博物館、美術館、図書館		階数 3 以上かつ 1,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
遊技場				
公衆浴場		階数 3 以上かつ 1,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
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		階数 3 以上かつ 1,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
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 1,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
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				
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		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 m ² 以上	階数 1 以上かつ 5,000 m ² 以上で敷地境界線から一定距離以内に存する建築物
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物				
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、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物(道路幅員が 12 m以下の場合は6m超)	左に同じ	

※3：耐震改修促進法第 15 条第2項に基づく指示

5. 想定される地震の規模・被害の状況

「文京区地域防災計画(令和6年度改正)」では、震災時の対応や今後の対策を検討する上で、令和4年5月に公表された「首都直下地震等による東京の被害想定(東京都防災会議)」のうち、文京区での被害が最大となる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7.3、冬・夕方、風速8m/s）が前提条件とされている。

また、上記の被害想定では、平成28年の熊本地震における被害の特徴として指摘された「新耐震基準の木造住宅」について、2000年基準による耐震化を実現した場合の被害軽減効果が示された（資料編3参照）。

表1-5-1 首都直下地震による文京区の被害想定

項目		都心南部直下地震	多摩東部直下地震
地震の規模		マグニチュード7.3	
発生季節／風速／時刻		冬／8m/s／夕方	
震度別 面積率	震度5強以下	(%)	0.0%
	震度6弱	(%)	95.2%
	震度6強	(%)	4.8%
	震度7	(%)	0.0%
建物棟数	木造	(棟)	36,191
	非木造	(棟)	19,871
		(棟)	16,320
建物被害	建物全壊	(棟)	468
		(棟)	444
		(棟)	23
		(棟)	0
	建物半壊	(棟)	2,461
		(棟)	2,331
		(棟)	130
		(棟)	1
火災	出火件数	(件)	5
	焼失棟数(倒壊建物含む)	(棟)	137
	焼失棟数(倒壊建物を含まない)	(棟)	135
人的被害	死者	(人)	29
		(人)	15
		(人)	3
		(人)	0
		(人)	3
		(人)	7
		(人)	0
	負傷者(うち重傷者)	(人)	1,073(164)
		(人)	707(40)
		(人)	99(22)
		(人)	0
		(人)	8(2)
		(人)	254(99)
		(人)	6(1)
その他	避難者数	(人)	39,160
	避難所避難者数	(人)	26,107
	避難所外避難者数	(人)	13,053
	閉じ込めにつながり得るエレベーター停止台数	(台)	534
	要配慮者死者数	(人)	11
	自力脱出困難者数	(人)	234
	災害廃棄物	(万t)	29
			31

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

第2章 耐震化の現状と目標

1. 耐震化の現状と課題

(1) 住宅

【これまでの取り組み】

令和3年3月改定時の本計画では、令和7年度末の耐震化率95%を目標とし、耐震化促進に取り組んできた。建築物所有者の主体的な取り組みを後押しするため、耐震個別相談会、ダイレクトメール、戸別訪問及び耐震化アドバイザーの派遣等による普及啓発を実施し、耐震診断、耐震設計及び耐震改修工事について助成事業を行ってきた。

【現状】

① 住宅【新耐震基準】

耐震化率の推計に当たっては、多面的に耐震化の状況等の把握が行えるように、戸数に加え棟数による推計も行った。

(ア) 戸数による耐震化率

令和5年住宅・土地統計調査結果をもとに、令和6年度末における住宅戸数を求めた。

その結果、令和6年度末における区内の住宅の戸数は約139,220戸と推計され、住宅の耐震化率^{※4}を算定すると、92.7%の住宅が耐震性を満たし、7.3%は耐震性を満たしていないと推計される。

表2-1-1 住宅の耐震化（戸数）の推計【新耐震基準】（令和6年度末）（単位：戸）

住 宅		住宅数	耐震性を満たす住宅数	耐震性を満たさない住宅数	耐震化率 (令和6年度末)
種別	構造				
戸建住宅	木造	16,120	12,920	3,190	80.1%
	非木造	6,890	6,420	470	93.2%
	小 計	23,000	19,340	3,660	84.1%
(長屋住宅含む)	木造	6,190	4,940	1,250	79.8%
	非木造	110,030	104,840	5,190	95.3%
	小 計	116,220	109,780	6,440	94.5%
住宅総数		139,220	129,120	10,110	92.7%

注：住宅数は、住宅・土地統計調査から推計した数値について、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計とは必ずしも一致しない。

^{※4}：新耐震基準の耐震性を満たす住宅戸数（昭和57年以降の住宅戸数+昭和56年以前の住宅のうち、新耐震基準の耐震性を満たす住宅戸数）が住宅戸数（昭和57年以降の住宅戸数+昭和56年以前の住宅戸数）に占める割合

(イ) 棟数による耐震化率

令和 5 年住宅・土地統計調査結果をもとに、令和 6 年度末における住宅棟数を求めた。

その結果、令和 6 年度末における区内の住宅の棟数は約 32,750 棟と推計され、住宅の耐震化率を算定すると、86.6%の住宅が耐震性を満たし、13.4%が耐震性を満たしていないと推計される。

表 2-1-2 住宅の耐震化(棟数)の推計【新耐震基準】(令和6年度末) (単位:棟)

住 宅		住宅数	耐震性を満たす住宅数	耐震性を満たさない住宅数	耐震化率 (令和6年度末)
種別	構造				
戸建住宅	木造	16,120	12,920	3,190	80.1%
	非木造	6,890	6,420	470	93.2%
	小 計	23,000	19,340	3,660	84.1%
共同住宅 (長屋住宅含む)	木造	1,720	1,380	350	80.2%
	非木造	8,030	7,650	380	95.3%
	小 計	9,750	9,020	730	92.5%
住宅総数		32,750	28,360	4,390	86.6%

注:住宅数は、住宅・土地統計調査から推計した数値について、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計とは必ずしも一致しない。

(②) 住宅【2000 年基準】

木造住宅について、2000 年基準の耐震性能を満たすと推計される住宅数を算出し、耐震化率の推計を行った。

(ア) 戸数による耐震化率

令和 5 年住宅・土地統計調査結果をもとに、住宅の耐震化率※5を算定すると、91.6%の住宅が耐震性を満たし、8.4%は耐震性を満たしていないと推計される。

表 2-1-3 住宅の耐震化(戸数)の推計【2000 年基準】(令和6年度末) (単位:戸)

住 宅		住宅数	耐震性を満たす住宅数	耐震性を満たさない住宅数	耐震化率 (令和6年度末)
種別	構造				
戸建住宅	木造	16,120	11,650	4,460	72.3%
	非木造	6,890	6,420	470	93.2%
	小 計	23,000	18,070	4,930	78.6%
共同住宅 (長屋住宅含む)	木造	6,190	4,670	1,530	75.4%
	非木造	110,030	104,840	5,190	95.3%
	小 計	116,220	109,500	6,720	94.2%
住宅総数		139,220	127,570	11,650	91.6%

注:住宅数は、住宅・土地統計調査から推計した数値について、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計とは必ずしも一致しない。

※5 : 2000 年基準の耐震性を満たす住宅戸数(平成 13 年以降の住宅戸数 + 平成 12 年以前の住宅のうち、2000 年基準の耐震性を満たす住宅戸数)が住宅戸数(平成 13 年以降の住宅戸数 + 平成 12 年以前の住宅戸数)に占める割合

(イ) 棟数による耐震化率

令和5年住宅・土地統計調査結果をもとに、住宅の耐震化率^{※5}を算定すると、82.5%の住宅が耐震性を満たし、17.5%は耐震性を満たしていないと推計される。

表 2-1-4 住宅の耐震化(棟数)の推計【2000年基準】(令和6年度末) (単位:棟)

住 宅		住宅数	耐震性を満たす住宅数	耐震性を満たさない住宅数	耐震化率 (令和6年度末)
種別	構造				
戸建住宅	木造	16,120	11,650	4,460	72.3%
	非木造	6,890	6,420	470	93.2%
	小 計	23,000	18,070	4,930	78.6%
(長屋住宅含む)	木造	1,720	1,300	420	75.6%
	非木造	8,030	7,650	380	95.3%
	小 計	9,750	8,950	800	91.8%
住宅総数		32,750	27,020	5,740	82.5%

注:住宅数は、住宅・土地統計調査から推計した数値について、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計とは必ずしも一致しない。

③ 区営住宅

区内には5棟の区営住宅（全て鉄筋コンクリート造）がある。このうちの1棟は、昭和57年以降に建築されたものであることから耐震性を満たしている。その他の昭和56年以前に建築された4棟については、耐震診断の結果、全て耐震性を満たしていた。

表 2-1-5 区営住宅の耐震化の現状

住宅の種別		住宅数	耐震性を満たす住宅数	耐震性を満たさない住宅数	耐震化率 (令和6年度末)
区営住宅	棟	5 棟	5 棟	0 棟	100%
	戸	80 戸	80 戸	0 戸	100%

【課題】

令和3年3月改定時の本計画では、令和7年度末までに耐震化率95%とすることを目標としていたが、令和6年度末の耐震化率は92.6%と推計され、目標達成には至っていない。戸建住宅、共同住宅ともに木造建築物の耐震化率が低い傾向にあり、中でも耐震性が不十分な木造の戸建住宅は約3,200戸と推計される。

また、耐震性に課題のある共同住宅については、区分所有者の合意形成が難しいもの等が存在し、耐震化への課題となっていると考えられる。

住宅の倒壊による人的被害を軽減し、さらに在宅避難を推進するため、住宅の耐震化をより一層促進する必要があり、これまで以上に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る。

(2) 防災上重要な公共建築物

【これまで取組み】

区では本計画に基づき、平成 21 年 5 月に「文京区が所有する公共建築物の耐震化整備プログラム」を策定し、防災上重要な建築物の耐震化を推進してきた。その結果、平成 27 年度末には耐震化率 100% の目標が達成されたため、当該プログラムは完了した。平成 28 年度以降、建替えや地域防災計画の改定等によって、対象建築物の数に変化があったことから、今回改めて集計を行った。

【現状】

令和 6 年度末現在、区内の防災上重要な公共建築物は 104 施設であり、すべて必要な耐震性を満たしている。

表 2-1-6 防災上重要な公共建築物の耐震化の現状 (単位:棟)

防災上重要な公共建築物	建築物数	耐震性を満たす建築物数	耐震性を満たさない建築物数	耐震化率(令和6年度末)
庁舎、区立小・中学校等 ^{※6}	35	35	0	100%
その他の建築物	69	69	0	100%
合 計	104	104	0	100%

※6：災害対策本部が設置される庁舎、避難所となる学校等

(3) 特定建築物

【これまでの取り組み】

令和3年3月改定時の本計画では、民間特定建築物の令和7年度末の耐震化率の目標をおおむね解消とし、耐震個別相談会や耐震化アドバイザーの派遣等による普及啓発を実施し、耐震化促進事業により耐震化促進に取り組んできた。特に耐震改修促進法により耐震診断が義務付けられた要緊急安全確認大規模建築物については、令和2年3月に耐震診断結果を公表し、耐震性が不十分な建築物の所有者に対して耐震化への働きかけを行ってきた。

【現状】

① 民間特定建築物

令和3年度から令和6年度までの特定建築物定期調査報告をもとに得られた民間特定建築物は、491棟である。このうち、463棟（94.3%）の建築物が必要な耐震性を満たしており、28棟（5.7%）の建築物が必要な耐震性を満たしていないと推計される。

表 2-1-7 民間特定建築物の耐震化の推計 (単位:棟)

民間特定建築物	建築物数	耐震性を満たす建築物数	耐震性を満たさない建築物数	耐震化率(令和6年度末)
防災上特に重要な建築物（学校、病院等）	132	126	6	95.5%
要配慮者が利用する建築物（社会福祉施設等）	69	68	1	98.6%
不特定多数の者が利用する建築物（百貨店、ホテル、劇場等）	79	66	13	83.5%
その他の建築物	211	203	8	96.2%
合 計	491	463	28	94.3%

注:表の数値は特定建築物定期調査報告から推計した数であり、区内の民間特定建築物の総数を示すものではない。

② 要緊急安全確認大規模建築物

令和6年度末時点では、文京区が所管行政庁となる要緊急安全確認大規模建築物 31棟のうち、民間建築物 1棟が必要な耐震性を満たしていない。

表 2-1-8 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の現状 (単位:棟)

建築物の種別	建築物数	耐震性を満たす建築物数	耐震性を満たさない建築物数	耐震化率(令和6年度末)
国有建築物	2	2	0	100%
区有建築物	24	24	0	100%
民間建築物	5	4	1	80.0%
合 計	31	30	1	96.8%

注:表の建築物数は、平成28年1月1日時点の建築物数とし、その後に除却されたものは耐震性を満たす建築物として集計している。そのため、令和6年3月時点で公表されている建築物の合計数と一致しない（除却された建築物は公表からは削除されている）。

【課題】

令和3年3月改定時の本計画では、民間特定建築物の耐震化率は令和7年度末までにおおむね解消とすることを目標としていたが、令和6年度末の耐震化率は94.3%と推計され、目標達成には至っていない。今後も更なる耐震化を推進するため、普及啓発を強化していく必要がある。また、要緊急安全確認大規模建築物については、耐震性が不十分である1棟の建築物について、耐震化を進めるように耐震改修促進法に基づく指導及び助言等を行っていく必要がある。

(4) 特定緊急輸送道路沿道建築物(要安全確認計画記載建築物)

【これまで取組み】

特定緊急輸送道路とは、耐震化推進条例第7条に基づき、特に耐震化を推進する必要がある道路として指定された道路をいう。特定緊急輸送道路は、耐震改修促進法第5条第3項第2号に基づく「建築物集合地域通過道路等」として位置づけられ、その沿道で一定の高さを超える通行障害既存耐震不適格建築物は、同法第7条第1項に規定する「要安全確認計画記載建築物」として耐震診断の実施及び耐震診断結果の報告が義務付けられた。区では、令和2年3月に耐震診断結果を公表し、令和3年3月改定時の本計画では、令和7年度末の耐震化率90%を目標として耐震化促進に取り組んできた。耐震性が不十分な建築物の所有者に対して、ダイレクトメール、戸別訪問及び耐震化アドバイザー派遣等による普及啓発を図るとともに、補強設計、耐震改修工事、建替え工事及び除却工事に対して助成事業を実施し、令和6年には都と連携して個別訪問を行った。

【現状】

令和6年度末時点で、特定緊急輸送道路の沿道で、一定の高さ（道路幅員のおおむね1/2）を超える建築物のうち、125棟が必要な耐震性を満たしていない。

また、都計画における目標指標の一つである区間到達率（資料編4参照）を算定した場合、令和6年12月時点において、文京区内の区間到達率は図2-1-1のとおりとなっている。この区間到達率について、文京区外の耐震化状況の影響を取り除くため、文京区外の沿道建築物が全て耐震化されたと仮定した場合の区間到達率を算定すると、図2-1-2のとおりとなり、国道17号の一部において区間到達率が特に低くなっていることが分かる。

表2-1-9 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状 (単位:棟)

特定緊急輸送道路沿道の建築物	一定の高さを超える建築物 ^{※7}	耐震性を満たす建築物数 ^{※8}	耐震性を満たさない建築物数	耐震化率(令和6年度末)
合計	819	694	125	84.7%

※7：平成23年の特定緊急輸送道路指定時の棟数

※8：平成23年の特定緊急輸送道路指定以降に解体された建築物を含む。

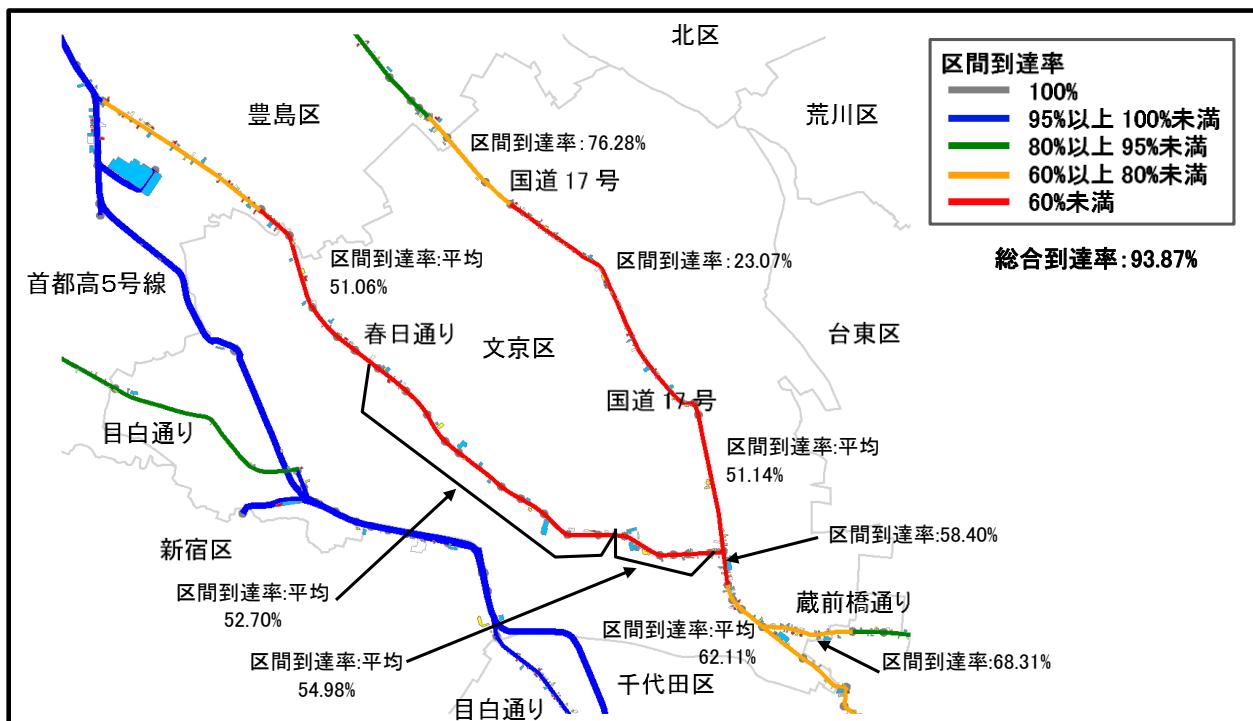


図 2-1-1 文京区の区間到達率図(令和6年12月末時点)

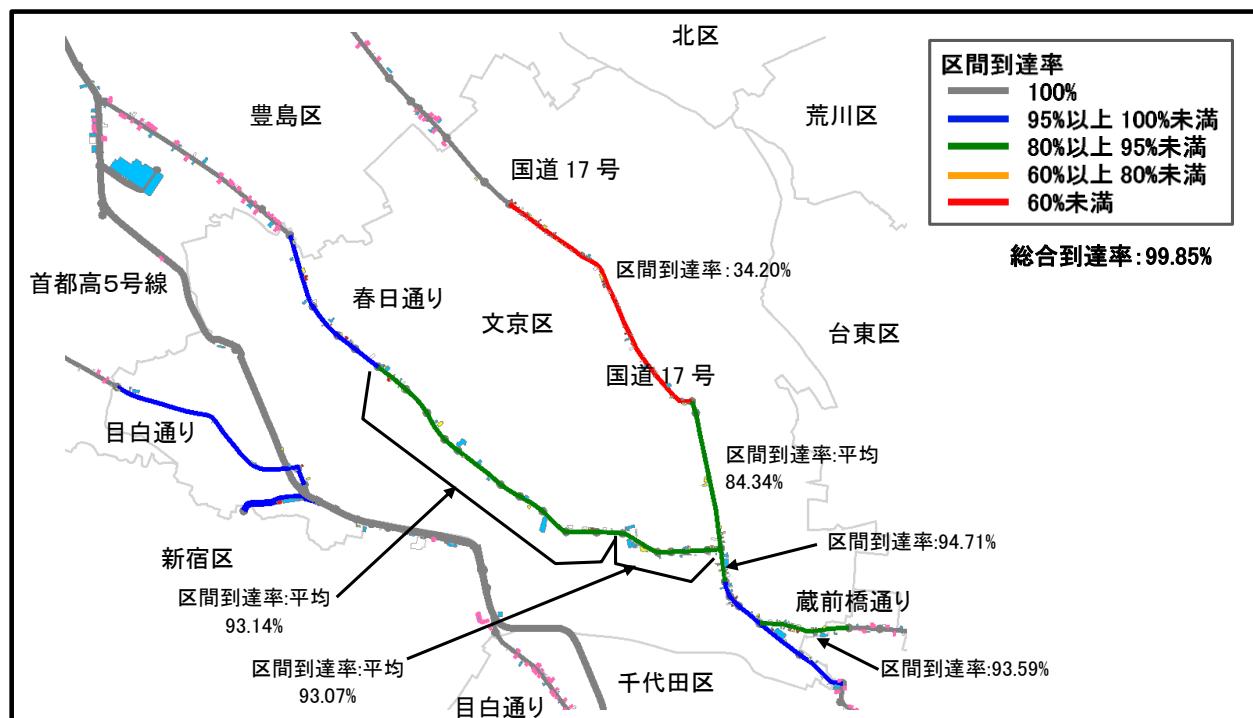


図 2-1-2 文京区外の沿道建物が全て耐震化された場合の区間到達率図(令和6年12月末時点)

【課題】

令和3年3月改定時の本計画では、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率は令和7年度末までに90%を目標としていたが、令和6年度末の耐震化率は84.7%と推計され、目標達成には至っていない。また、国道17号のうち特に道路幅員が狭い（約15m程度）範囲において、区間到達率が特に低くなっている。耐震性に課題のある建築物については、敷地の間口が狭い等の条件により耐震改修が難しいものや、建築物所有者の高齢化による負担増等が、耐震化への課題となっていると考えられる。特定緊急輸送道路の機能確保に向け、引き続き、重点的に取り組む必要がある。

(5) 一般緊急輸送道路及び緊急道路障害物除去路線の沿道建築物

【これまでの取り組み】

区ではこれまで、地震発生時に閉塞を防ぐべき道路の一つとして、一般緊急輸送道路及び緊急道路障害物除去路線の沿道建築物について耐震化の促進に取り組み、令和6年4月からは当該建築物に特化した助成事業を開始して耐震化に取り組んできた。

【現状】

一般緊急輸送道路及び緊急道路障害物除去路線の沿道建築物については、対象建築物数や耐震診断結果を十分に把握できていない。一般緊急輸送道路沿道建築物について、現時点で把握できているデータ等を基に、一定の仮定に基づいて耐震化率を推計すると、以下のとおりとなる。

表 2-1-10 一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の推計 (単位:棟)

一般緊急輸送道路沿道の建築物	一定の高さを超える建築物 ^{※9}	耐震性を満たす建築物数 ^{※10}	耐震性を満たさない建築物数	耐震化率(令和6年度末)
合 計	1,076	916	160	85.1%

【課題】

耐震改修促進法により耐震診断結果の報告が義務付けられた建築物ではないため、耐震化率を十分に把握することができていない。所有者が建築物の耐震性能を把握し、耐震化の必要性を認識するためには、これまで以上に耐震診断の実施を促す必要がある。

※9：平成23年の一般緊急輸送道路指定時の棟数

※10：平成23年の一般緊急輸送道路指定以降に解体された建築物を含む。

2. 耐震化の目標

対象建築物の種類ごとにおける、現状の耐震化率と目標年次である令和 12 年度末、令和 17 年度末の耐震化率はそれぞれ下表のとおりとする。

住宅については、都の被害想定で示された 2000 年基準による耐震化を実現した場合の被害軽減効果（資料編 3 参照）を考慮し、新耐震基準の耐震化率に代えて、2000 年基準の耐震化率を採用することとする。

また、特定緊急輸送道路沿道建築物については、都計画との整合性や、特定緊急輸送道路の見直し等による目標値の連続性を考慮し、耐震化率に代えて区間到達率※11を採用することとする。

表 2-2-1 耐震化率の現状と目標

建築物の種類	耐震化率			備考
	現状 (令和6年度末)	目標 (令和 12 年度末)	目標 (令和 17 年度末)	
住宅	91.6%	96%	おおむね解消	2000 年基準の耐震化率（戸数）を示す
民間特定建築物	94.3%	97%	おおむね解消	
要緊急安全確認 大規模建築物	96.8%	おおむね解消	—	
特定緊急輸送道路 沿道建築物 (要安全確認計画記載建築物)	84.7%	区間到達率※11 95%未満の解消	区間到達率※11 100%	区間到達率については資料編4を参照

(1) 住宅の耐震化の目標

住宅については、令和 17 年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消とする

国の基本方針及び都計画を踏まえ、地震による人的被害を軽減させることを目指し、住宅については、令和 17 年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することを目標とする。

これまでの耐震化率の推移等から自然更新による目標年の耐震化率は、図 2-2-1、図 2-2-2 及び表 2-2-2、表 2-2-3 に示すとおり推計される。

令和 12 年度末に 2000 年基準の耐震化率 96% を達成するためには、自然更新による耐震化以外に、耐震性を満たす住宅を約 4,330 戸増加する必要があり、令和 17 年度末におおむね解消を達成するには同様に約 9,400 戸増加する必要がある。

※11：文京区外の耐震化状況の影響を取り除くため、文京区外の特定緊急輸送道路沿道建築物が全て耐震化されたと仮定した場合の区間到達率を指標とする。

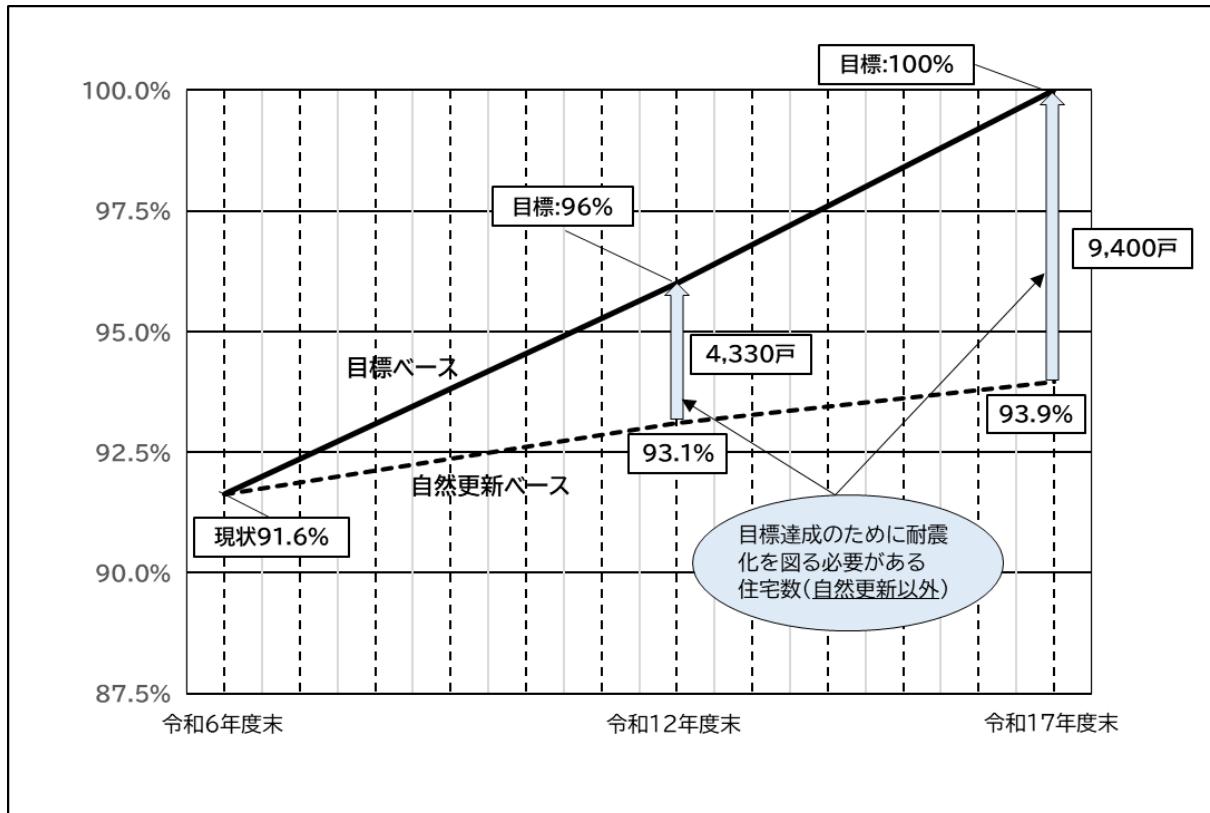


図 2-2-1 耐震化率(2000 年基準)の目標設定(令和 12 年度末、17 年度末)

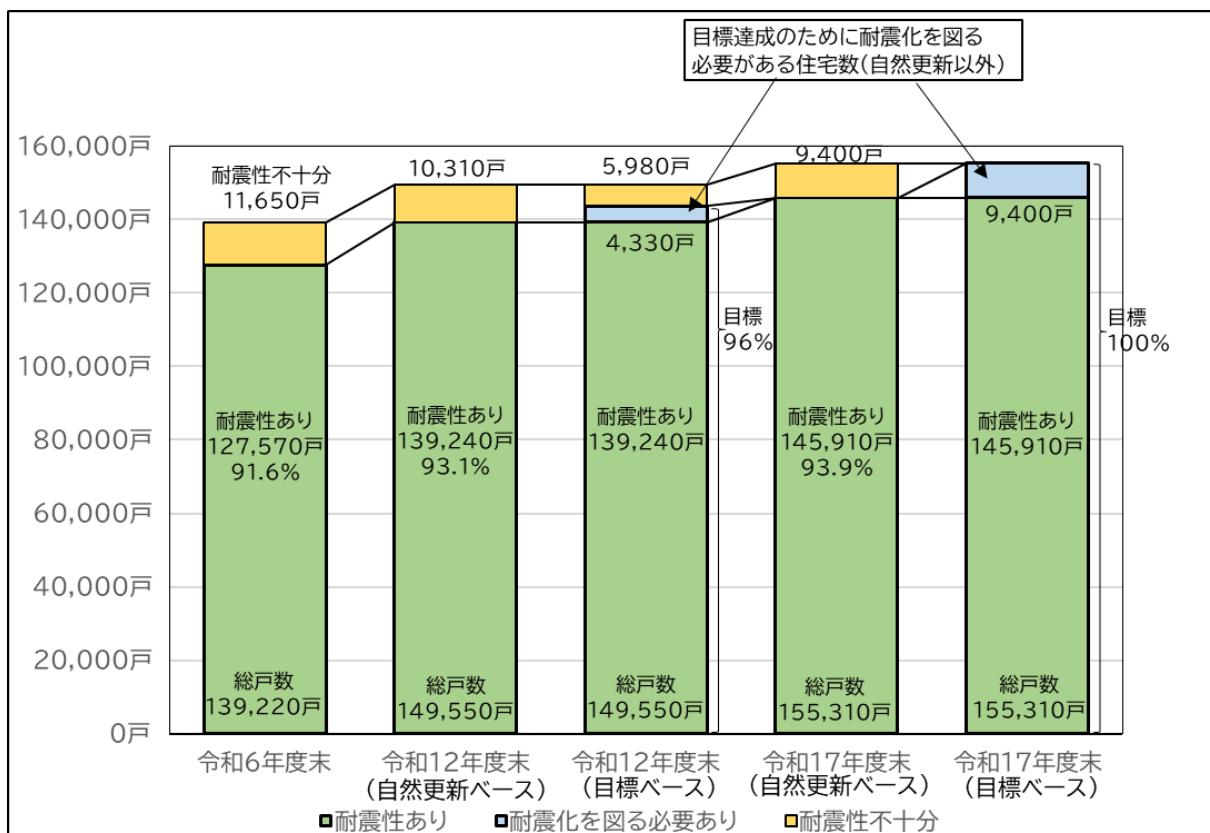


図 2-2-2 耐震化率(2000 年基準)の目標達成のために必要な住宅数(令和 12 年度末、17 年度末)

表 2-2-2 令和 12 年度末における住宅の耐震化率(戸数)の推計【2000 年基準】(単位:戸)

住 宅		住宅数	耐震性を満たす住宅数	耐震性を満たさない住宅数	耐震化率(令和 12 年度末)
種別	構造				
戸建住宅	木造	16,440	12,950	3,490	78.8%
	非木造	7,440	6,970	470	93.7%
	小 計	23,880	19,920	3,960	83.4%
共同住宅 (長屋住宅含む)	木造	6,280	5,110	1,180	81.4%
	非木造	119,390	114,220	5,180	95.7%
	小 計	125,670	119,320	6,350	94.9%
住宅総数		149,550	139,240	10,310	93.1%

注:住宅数は、住宅・土地統計調査から推計した数値について、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計とは必ずしも一致しない。

表 2-2-3 令和 17 年度末における住宅の耐震化率(戸数)の推計【2000 年基準】(単位:戸)

住 宅		住宅数	耐震性を満たす住宅数	耐震性を満たさない住宅数	耐震化率(令和 17 年度末)
種別	構造				
戸建住宅	木造	16,500	13,680	2,820	82.9%
	非木造	7,760	7,290	470	93.9%
	小 計	24,260	20,970	3,290	86.4%
共同住宅 (長屋住宅含む)	木造	6,290	5,340	940	84.9%
	非木造	124,760	119,590	5,160	95.9%
	小 計	131,040	124,940	6,110	95.3%
住宅総数		155,310	145,910	9,400	93.9%

注:住宅数は、住宅・土地統計調査から推計した数値について、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計とは必ずしも一致しない。

(2) 民間特定建築物の耐震化の目標

民間特定建築物については、令和 17 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する

学校、病院、旅館及び事務所等の民間特定建築物が倒壊した場合、多数の利用者が被害を受けるだけでなく、倒壊による道路の閉塞により消火活動や避難に支障を来す可能性や、企業の事業継続が困難になるなど経済活動へも大きな影響がある。

都計画を踏まえ、地震による被害の減少に向けて、民間特定建築物については、令和 17 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する。

(3) 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の目標

要緊急安全確認大規模建築物については、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とする

要緊急安全確認大規模建築物は、特定建築物の中でも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として、耐震改修促進法附則第 3 条第 1 項に定められた建築物である。

国の基本方針及び都計画を踏まえ、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する。

(4) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標

特定緊急輸送道路沿道の建築物については、令和 17 年度末までに区間到達率^{※11}を 100% とする

都計画における特定緊急輸送道路沿道建築物の目標指標は、特定緊急輸送道路の通行機能を的確に表せる指標として、令和元年度から区間到達率及び総合到達率（資料編 4 参照）で示されている。

区においても、都と連携して取り組むため、目標指標を都と整合させることとする。ただし、総合到達率は都内の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、区単独での目標設定が難しいことから、区間到達率^{※11}を目標指標として設定する。

国の基本方針及び都計画を踏まえ、震災時における避難、救急消火活動等を支える緊急輸送道路の機能を確保するため、令和 17 年度末までに区間到達率^{※11}を 100% することを目標とする。

第3章 耐震診断、耐震改修及び建替えの促進を図るための施策

1. 基本的な取り組み方針

(1) 耐震診断・耐震改修の促進を図るための基本的な考え方

住宅・建築物の耐震化は、自助・共助・公助の原則を踏まえ、建築物所有者によって行われることを基本とする。

建築物所有者は、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、道路閉塞や出火等、地域の安全性に重大な影響を与えるかねないということを十分に認識して、主体的に耐震化に取り組むものとする。

区は、区民の生命・財産を守るため、建築物所有者が主体的に耐震化の取り組みができるよう、技術的な支援を行うとともに、公共的な観点から必要がある場合については、財政的な支援を行う。

また、耐震診断・耐震改修を促進させるため、都及び関係団体と連携して取り組むものとする。

(2) 耐震診断・耐震改修促進の取り組み方針

区は、目標の耐震化率の達成を図るため、耐震診断、耐震改修を積極的に促進する。そのため、重点的に取り組むべき施策を設定し、耐震診断・耐震改修の促進に際しては効率的かつ効果的に実施する。

(3) 除却・建替え促進の取り組み方針

区はこれまで、旧耐震基準で建築された建築物に対して耐震化の取り組みを行ってきた。しかし、旧耐震基準の建築物は築40年以上の期間が経過しており、適切な維持保全がなされずに経年劣化や老朽化が進んでいるものも少なくないと考えられる。これらの建築物の安全性を確保していくためには、耐震改修よりも除却・建替えのほうが効果的な場合もあるため、個々の建築物や所有者等の状況に応じて、関係団体と連携して除却・建替えへの誘導を進める。

2. 重点的に取り組むべき施策

区は、以下の建築物を対象として、重点的に耐震化に取り組むものとする。

(1) 住宅

「首都直下地震等による東京の被害想定（東京都防災会議）」における文京区の人的被害（死者及び負傷者）は、「ゆれ建物被害」によるものが最も多く、その大部分が住宅の倒壊等によるものであると考えられる。これらの人的被害を軽減し、さらに在宅避難を推進するため、住宅の耐震化に重点的に取り組む。

・旧耐震木造住宅の除却・建替えの促進

除却を前提とした旧耐震基準の木造住宅について、令和6年1月に国住市第40号で国土交通省が示した「旧耐震基準の木造住宅の除却における容易な耐震診断調査票」を活用することで、木造住宅除却助成の申請者の負担軽減を図り、住宅の耐震化率の向上を推進する。

・新耐震基準の木造住宅の耐震診断・耐震改修の促進

地震による建築物の被害・損傷を最小限に止めるためには、新耐震基準の木造住宅の耐震化にも取り組む必要がある。このため、新耐震基準の木造住宅について、所有者による耐震診断・耐震改修の取り組みを支援する。

・マンション^{※12}の耐震診断・耐震改修の促進

マンションについては、建築物の高経年化や居住者の高齢化の進行、区分所有者の合意形成の難しさ等の課題により、耐震化が妨げられていると考えられる。マンションへの支援内容の拡充等を検討し、より一層耐震化を後押ししていく。

(2) 閉塞を防ぐべき道路の沿道建築物

文京区地域防災計画には、災害時に緊急車両の通行を確保すべき道路が示されている。災害時にこれらの機能を確保するため、閉塞を防ぐべき道路を以下のとおり位置付け、特定緊急輸送道路に加え、一般緊急輸送道路及び緊急道路障害物除去路線の沿道建築物の耐震化を推進する。区は都と連携して、対象建築物の所有者に耐震化の意識啓発及び助成制度等の普及啓発を図り、耐震化を推進する。

表 3-2-1 閉塞を防ぐべき道路の位置付け

耐震改修促進計画における名称	耐震改修促進法の位置付け
特定緊急輸送道路	第5条第3項第2号 (耐震化推進条例第7条)
一般緊急輸送道路	第5条第3項第3号
緊急道路障害物除去路線	第6条第3項第2号

^{※12}：マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第2条第1号に規定されるいわゆる分譲マンションのことをいう。

(3) 民間特定建築物

耐震改修促進法第14条に定める特定既存耐震不適格建築物のうち、東京都震災対策条例第17条に定める防災上特に重要な建築物及びホテル、旅館等の不特定多数の人が利用する建築物について、耐震化の普及啓発やアドバイザーの派遣、耐震改修促進法に基づく指導及び助言等を行うことにより、重点的に耐震化を促進する。

3. 耐震化を促進するための方策

建築物所有者が行う耐震化の取り組みについて、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う。また、それらの活用を促進するため、区民や建築物所有者の防災・減災意識を高め、耐震化の重要性や助成制度の普及啓発を行う。

(1) 耐震診断・耐震改修等の助成制度

区は、建築物所有者が主体的に耐震化に取り組めるよう、助成制度を活用し、耐震診断・耐震改修等の促進に努める。また、改修事業者等の技術力向上を図るため、都と連携して講習会等を実施し、建築物所有者から改修事業者等への接触が容易となる取組みとして、講習会を受講した事業者のリストを活用して区民への情報提供を図る。

さらに、震災時の救助活動の生命線であり、復興の大動脈となる緊急輸送道路のうち、特に重要な特定緊急輸送道路の沿道の建築物については、助成制度を広く区民に周知し、都と連携して耐震化を促進する。

- ・耐震化促進事業〈耐震診断：平成7年度から、耐震設計：平成21年度から、耐震改修工事：平成20年度から実施〉
- ・特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業〈平成23年度から実施〉
- ・一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業〈令和6年度から実施〉
- ・緊急道路障害物除去路線沿道建築物耐震化促進事業〈令和6年度から実施〉

(2) 普及啓発

建築物所有者が耐震診断および耐震改修を実施するためには、耐震化に係る機運の醸成や普及啓発を行うことが重要である。このような観点から、区は区報・ホームページ・区設掲示板の活用に加え、「住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」に基づく戸別訪問等により、区民意識の啓発活動に努めるものとする。

・耐震個別相談会の実施

建築物の耐震化、建築物や土地の相続及び税制優遇等について、専門家（一級建築士、弁護士及び税理士）に相談することができる耐震個別相談会を開催する。

・耐震化アドバイザーの派遣

一級建築士等の資格を持ち、建築物の耐震化に精通した耐震化アドバイザーを派遣し、耐震診断及び耐震改修工事等についての助言を行う。

・ダイレクトメールの送付、戸別訪問

地震に関する地域危険度測定調査等を参考に、重点的に取り組むべき地区を選定したうえで、旧耐震基準の住宅及び新耐震基準の木造住宅の所有者に対してダイレクトメールを送付し、希望者に対し戸別訪問を行い、耐震化に関する助言等を行う。

・地震に関する地域危険度測定調査や地震防災マップを活用した意識啓発

都では、東京都震災対策条例に基づき、おおむね5年ごとに地震に関する地域危険度測定調査を実施しており、直近では令和4年9月に第9回の調査報告書が公表された。この調査では、地震による町丁目ごとの危険性を把握するための指標として建物倒壊危険度、火災危険度、総合危険度（災害時活動困難係数を考慮）が5段階にランク分けされている。なお、この調査は特定の地震を想定したものではなく、各町丁目の地震に対する危険性を相対的に

評価したもので、全ての町丁目直下の地盤で同じ強さの揺れが生じた場合の危険性が測定されている。

一方、地震防災マップは区が令和5年3月に作成したもので、特定の地震（「首都直下地震等による東京の被害想定（東京都防災会議／令和4年5月）」における都心南部直下地震）を想定し、区内の揺れやすさマップ（震度分布図）と建物倒壊危険度マップ（建物属性を町丁目単位で集計し、構造別及び建築年次別の建物被害関数を用いて、震度分布図に対応した全壊率を示した図）からなる。

区はこれらを活用し、建築物の耐震化の重要性等について、区民の意識啓発を図る。

・都の液状化予測図等を活用した意識啓発

都が公開している「東京の液状化予測図 令和5年度改訂版」において、文京区内の液状化の可能性が高い地域は限定的ではあるが、「首都直下地震等による東京の被害想定（東京都防災会議／令和4年5月）」では、液状化による建物被害が示されている。区はこれらの周知を図り、都と連携して液状化について普及啓発に取り組む。

・長周期地震動の周知

平成23年3月に発生した東北地方太平洋沖地震では、長周期成分を主体とする地震波が首都圏にも到来し、超高層建築物で大きな揺れが観測された。長周期地震動は、短い周期の波に比べて減衰しにくいため、遠くまで伝わりやすい性質があり、固有周期が長い超高層建築物（高さが60mを超えるもの）や免震建築物への影響が大きいと考えられている。

このため、国は平成28年6月に「超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動への対策について」を公表し、既存の超高層建築物や免震建築物のうち、南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動の影響が大きいものについて、再検証や改修等を行うことが望ましいとしている。

区ではこれまで、国の対策の対象となる建築物所有者又は管理者に対し、都と連携して長周期地震動対策に関するパンフレットを送付することで、普及啓発を図ってきた。引き続き都と情報共有しながら、補強方法や家具転倒防止策等について普及啓発を推進していく。

・住宅金融支援機構による融資制度の周知

以下の制度で助成金の交付決定を受け、既存建築物の除却後に住宅の建築を行う場合は、住宅金融支援機構を利用することで金利引き下げを受けることができる。この制度を普及することで建替えへの誘導を図る。

- ① 耐震化促進事業（木造住宅除却）
- ② 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業（建替え、除却）
- ③ 一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業（建替え、除却）
- ④ 緊急道路障害物除去路線沿道建築物耐震化促進事業（建替え、除却）
- ⑤ 不燃化推進特定整備事業（建替え促進、老朽建築物除却）

・マンションアドバイザー制度

公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」または「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用する管理組合等に対して、派遣料を助成することで、マンションの適切な維持管理の促進と円滑な建替え又は改修を支援する。

(3) 耐震改修促進法に基づく指導・助言等

耐震改修促進法では、耐震関係規定に適合しない建築物の所有者に対して、耐震化の努力義務を課している。また、所管行政庁はこれらの建築物の耐震診断及び耐震改修の的確な実施を確保するために必要があると認めるときは、当該建築物の所有者に対し、必要な指導及び助言等をすることができると規定している。区は、要緊急安全確認大規模建築物や要安全確認計画記載建築物（特定緊急輸送道路沿道建築物）等、それぞれの建築物の状況に応じて必要と認められる場合には指導・助言等を実施し、耐震化の促進を図る。

また、耐震化推進条例に基づく特定緊急輸送道路沿道建築物については、都と連携協力を図り、耐震化の促進に努める。

第4章 総合的な安全対策

1. 関係団体との連携

区は、都や他自治体及び関係団体、地域住民等と適切な役割分担のもとに、連携・協力して建築物の耐震化の促進に取り組むものとする。

(1) 都や他自治体との連携

区は、目標とする耐震化率を実現するために、都や他自治体との連携を図り、建築物の耐震化に取り組むものとする。

(2) 関係団体、事業者との連携

区は、区内の建築設計者・工事業者等でつくる組織との情報交換を密に行い、耐震診断及び耐震改修等の普及・促進に取り組んでいくものとする。

(3) 地域住民との連携

耐震改修の促進を図るには、地域として耐震化の意識を高めることが効果的である。区は、これまで耐震化促進地区を対象に戸別訪問により、耐震改修の啓発に努めてきた。今後とも耐震化促進のための相談会の開催やパンフレット配布等によりきめ細かく説明を行い、耐震化の促進を図っていく。

2. 安全対策の推進

災害時における建築物等の安全対策として、ブロック塀及び崖等の倒壊防止、家具転倒防止、落下物防止、エレベーターの閉じ込め防止等の対策を促進する。

また、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する。

(1) ブロック塀の倒壊防止

昭和 53 年 6 月の宮城県沖地震では、27 人の死者の死因のうち、16 人がブロック塀等の倒壊によるものであり、その危険性が問題となった。さらに、平成 30 年 6 月に発生した大阪府北部地震においてもブロック塀等の倒壊による人的被害が生じ、あらためてその安全性確保の重要性が高まった。

このため、区では、通学路に面するブロック塀について、建築基準法に定める技術的基準を満たしていないもの等、危険度が高いものに対し、必要な補強等を行うよう改善指導を行っている。今後も必要に応じて、調査等を行っていくとともに、安全性が十分でない場合には、ブロック塀等改修工事助成による撤去及び作り替え、生垣造成補助事業の活用等、所有者の安全確保に向けた取り組みに対する支援を行っていく。

(2) 崖等の倒壊防止

文京区は、河川によって台地が刻み込まれた地形のため崖地が多く、平成 29 年及び令和元年には区内 106 箇所（その他千代田区と跨る 1 箇所）に土砂災害警戒区域等が指定された。区内

の崖・擁壁（以下「崖等」という。）の維持管理や対策の必要性について啓発し、必要に応じて指導・助言を行っていくとともに、文京区崖等整備資金助成事業により整備工事及び崖下建築物の減災工事を推進していく。

(3) 窓ガラス等の落下物防止

大規模な地震の際には建築物の倒壊だけではなく、窓ガラスや外壁、広告板等の損壊・落下による被害も想定される。平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震では、窓ガラスや外壁タイル、天井等の落下が数多く見られた。

区は「文京区宅地開発並びに中高層建築物等の建設に関する指導要綱」に基づき、一定規模以上の建築物に対して、道路等に面する外壁に取り付けるガラスの落下防止を図るように指導し、安全性の確保に向けた取り組みを行っていく。また、外壁や天井等についてはパンフレット等を用いた普及啓発を行うとともに、特定建築物の定期調査報告制度を活用し、適切な維持管理を促していく。

(4) 家具転倒防止

東京消防庁が実施した近年の地震被害調査では、負傷者の3～5割が屋内における家具類の転倒・落下・移動によるものとされている。また「首都直下地震等による東京の被害想定（東京都防災会議）」においても、文京区内の屋内収容物の転倒・落下等による負傷者数は99人（うち重傷者22人）と想定されている。

家具類の転倒等による負傷者を減らすとともに、在宅避難を促進するため、区はこれらの普及啓発に努め、家具転倒防止器具設置助成事業により、減災対策を推進していく。

(5) エレベーターの地震対策

東北地方太平洋沖地震では、エレベーターの運転停止や閉じ込め事故が多数発生した。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す。また、窓口でのパンフレット配布やホームページを通じて安全対策の普及啓発を図る。加えて、中高層共同住宅等エレベーター閉じ込め対策費用助成制度により、地震発生時の緊急停止による長時間の閉じ込めに対する備えを推進していく。

(6) 木造住宅密集地域の対策

地震火災等の延焼被害を防止するため、都の「防災都市づくり推進計画」により指定された重点整備地域において、特に重点的・集中的に改善を図るべき地区として都から不燃化推進特定整備地区（以下、「不燃化特区」という。）の指定（平成26年12月）を受けた。区は、不燃化推進特定整備事業を周知することにより、老朽木造建築物の除却及び建替えを促進する。

また、木造密集地域の再生産を防止するため、東京都建築安全条例第7条の3の規定に基づき、不燃化特区内の準防火地域に新たな防火規制区域が指定（平成27年1月施行）された。建築物の新築や増改築等を行う際に、必要な耐火性能が確保されるよう、区はこの規制の周知を図り、不燃化を推進していく。

(7) 管理不全な空家等の対策

管理不全な空家等の発生を抑制するためには、建築物の所有者による適切な維持管理が重要である。区では令和5年3月に文京区空家等対策計画を改定し、空家等の対策に積極的に取り組んでいる。空家等対策支援事業とも連携し、建築物の耐震化を推進することで、利活用がしやすい環境を整え、管理不全な状態に陥ることを未然に防止する。

(8) 高経年マンション対策

マンションは主要な居住形態として区内に広く普及しているが、建築物の高経年化や居住者の高齢化の進行、区分所有者の合意形成の難しさ等により、管理不全に陥るマンションの増加が懸念される。区では、マンション管理適正化支援事業により適切な維持管理を促進し、長寿命化に向けた支援を行うとともに、マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づき、耐震性が不足するマンションについて要除却認定（除却の必要性に係る認定）を行うなど、マンションの再生を推進していく。

(9) 定期報告制度との連携

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

区は都と連携を図り、定期報告制度を活用し、当該建築物の耐震診断及び耐震改修の状況の把握に努めるとともに、耐震診断や耐震改修を実施していない建築物所有者等への指導を積極的に行う。

第5章 今後の取り組み

1. 新たな施策検討

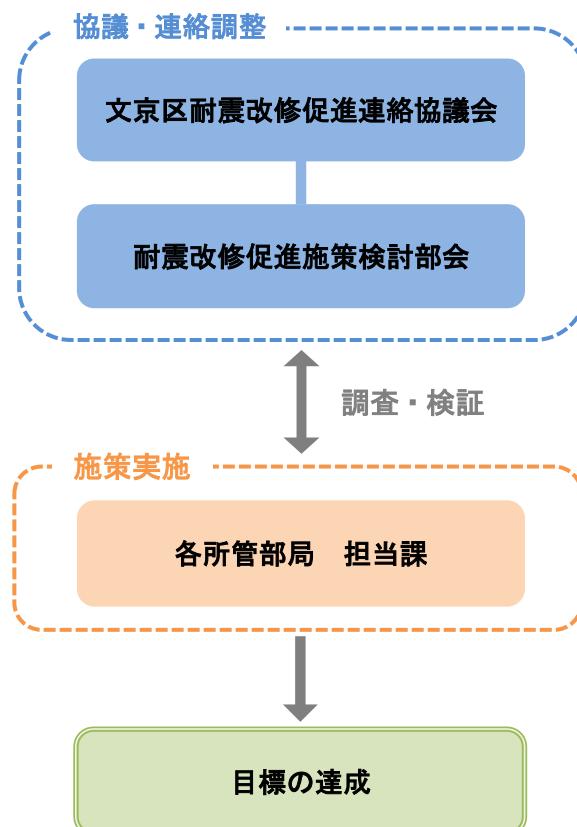
国や都の制度改正等の情報収集に努め、他自治体の取り組み等も参考にしながら、耐震化の進捗状況、地域や所有者等の実情に応じて、効果的な制度や支援策等を検討していく。

2. 定期的な検証

本計画の計画期間は、平成 20 年度から令和 17 年度までの期間とする。この間の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、概ね 5 年を目途として検証を行うこととし、必要に応じて計画の見直しを行う。

3. 文京区耐震改修促進連絡協議会

耐震改修促進計画については、今後も文京区耐震改修促進連絡協議会を中心に、関係各部署間の協議・連絡調整を行いながら耐震化に向けた施策を推進し、目標の達成を目指す。



4. 耐震化促進施策及びその他の関連施策

(1) 耐震化促進施策等

区分	事業名	所管部局 担当課
① 耐震診断・耐震改修	1) 耐震化促進事業 (ア) 耐震診断助成 (イ) 耐震設計助成 (ウ) 耐震改修工事助成	都市計画部 地域整備課
	2) 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業	
	3) 一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業	
	4) 緊急道路障害物除去路線沿道建築物耐震化促進事業	
② 安全対策	1) ブロック塀等改修工事費助成	都市計画部 地域整備課
	2) 崖等整備資金助成事業	
③ 相談	1) 耐震個別相談会	都市計画部 地域整備課
	2) 耐震化アドバイザー派遣事業	

注:記載の制度については令和7年度のものであり、今後変更となる可能性がある。

① 耐震診断・耐震改修

1) 耐震化促進事業

名 称	耐震化促進事業
概 要	<p>耐震性能が低く地震に弱い住宅は、住む人だけでなく、近隣や地域に大きな負担をもたらす。「安全で、安心して住めるまち」にするためには、まち全体を災害に強い構造にする必要がある。</p> <p>そこで文京区では、建築物の所有者に対し、耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事や除却の費用の一部を助成する。</p>
助成の対象 及び 助成の内容	<p>ア 耐震診断助成</p> <p>(1) 木造建築物（一般） 〔対象建築物〕</p> <p>① 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された旧耐震基準の木造建築物 ② 昭和 56 年 6 月 1 日～平成 12 年 5 月 31 日に着工された新耐震基準の木造建築物で、平屋建て又は 2 階建てで、木造在来軸組工法であるもの 耐震診断に要した費用の 10 分の 8 （上限 10 万円）</p> <p>(2) 木造建築物（高齢者等居住） 〔対象建築物〕 (1) に同じ 耐震診断に要した費用の 10 分の 10 （上限 20 万円）</p> <p>(3) 非木造建築物 〔対象建築物〕 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された建築物 耐震診断に要した費用の 2 分の 1 （上限 50 万円）</p> <p>(4) 特定既存耐震不適格建築物 〔対象建築物〕 (3) に同じ 耐震診断に要した費用の 2 分の 1 （上限 100 万円）</p> <p>(5) 分譲マンション 〔対象建築物〕 (3) に同じ 耐震診断に要した費用の 2 分の 1 （上限 150 万円）</p> <p>イ 耐震設計助成 〔対象建築物〕</p> <p>昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された住宅で、耐震化基準を満たさない建築物（併用住宅を含み、延べ面積の 2 分の 1 以上を住宅の用に供するものに限る。）耐震設計に要した費用のうち以下の金額を助成する。</p> <p>(1) 非木造住宅 耐震設計に要した費用の 2 分の 1 （上限 40 万円）</p> <p>(2) 分譲マンション 耐震設計に要した費用の 2 分の 1 （上限 250 万円）</p> <p>ウ 耐震改修工事助成 耐震改修工事等に要した費用のうち以下の金額を助成する。</p> <p>(1) 木造住宅耐震化助成（一般） 〔対象建築物〕</p> <p>準防火地域内にある、以下のいずれかの木造住宅（併用住宅を含み、延べ面積の 2 分の 1 以上を住宅の用に供するもの）</p> <p>① 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された旧耐震基準の木造住宅で、耐震化基準を満たさない建築物 ② 昭和 56 年 6 月 1 日～平成 12 年 5 月 31 日に着工された新耐震基準の平屋建て又は 2 階建て、かつ在来軸組工法の木造住宅で、耐震化基準を満たさない建築物 耐震改修工事等に要した費用の 2 分の 1 （上限 120 万円）</p> <p>(2) 木造住宅耐震化助成（高齢者等居住） 〔対象建築物〕 (1) に同じ 耐震改修工事等に要した費用の 4 分の 3 （上限 240 万円）</p> <p>(3) 木造住宅耐震シェルター等助成（一般） 〔対象建築物〕</p> <p>以下のいずれかの木造住宅（併用住宅を含み、延べ面積の 2 分の 1 以上を住宅の用に供するもの）</p> <p>① 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された旧耐震基準の木造住宅で、耐震化</p>

	<p>基準を満たさない建築物</p> <p>② 昭和 56 年 6 月 1 日～平成 12 年 5 月 31 日に着工された新耐震基準の平屋建て又は 2 階建て、かつ在来軸組工法の木造住宅で耐震化基準を満たさない建築物</p> <p>耐震シェルター等の設置工事等に要した費用の 2 分の 1 (上限 20 万円)</p> <p>(4) 木造住宅耐震シェルター等助成 (高齢者等居住)</p> <p>〔対象建築物〕 (3) に同じ</p> <p>耐震シェルター等の設置工事等に要した費用の 4 分の 3 (上限 40 万円)</p> <p>(5) 木造住宅不燃化助成</p> <p>〔対象建築物〕</p> <p>準防火地域内の耐震化促進地区にある(1)又は(2)の木造住宅耐震化助成を申請する建築物で、耐震改修工事に併せて外壁等の延焼の恐れのある部分を防火構造とし、屋根を一定基準の構造とする不燃化工事等を行うもの</p> <p>不燃化工事等に要した費用の 2 分の 1 (上限 20 万円)</p> <p>(6) 木造住宅除却助成</p> <p>〔対象建築物〕</p> <p>昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された建築基準法第 43 条第 1 項に適合する木造住宅 (併用住宅を含み、延べ面積の 2 分の 1 以上を住宅の用に供するものに限る。) で耐震化基準を満たさない建築物の除却を行うもの</p> <p>除却に要した費用の 2 分の 1 (上限 100 万円)</p> <p>(7) 非木造住宅耐震化助成</p> <p>〔対象建築物〕</p> <p>昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された非木造住宅 (共同住宅・併用住宅含み、延べ面積の 2 分の 1 以上を住宅の用に供するものに限る。) で耐震化基準を満たさない建築物</p> <p>助成対象工事費の 2 分の 1 (上限 300 万円)</p> <p>(8) 分譲マンション耐震改修工事助成</p> <p>〔対象建築物〕</p> <p>昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された分譲マンション (延べ面積の 2 分の 1 以上を住宅の用に供するものに限る。) で耐震化基準を満たさない建築物</p> <p>助成対象工事費の 2 分の 1 (上限 2,000 万円)</p> <p>エ 細街路沿道木造住宅除却助成</p> <p>〔対象建築物〕</p> <p>準防火地域内にあるエの(1)又は(2)の木造住宅耐震化助成を申請する建築物で、耐震改修工事に併せて細街路及び隅切り用地に突出した建物部分を除却し、細街路拡幅整備を行うもの</p> <p>除却に要した費用の 4 分の 3 (上限 50 万円)</p>
所管部署	都市計画部 地域整備課

2) 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業

名 称	特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業																		
概 要	地震発生時において特定緊急輸送道路に係る沿道建築物の倒壊による道路の閉塞を防ぎ、広域的な避難路及び輸送路を確保するため、沿道建築物の補強設計、耐震改修等に係る費用の一部を助成することにより、当該沿道建築物の耐震化を促進し、もって災害に強いまちづくりを実現することを目的とする。																		
助成の対象 及び 助成の内容	<p>〔対象建築物〕(次の全てに該当するもの)</p> <p>(1)建築物の敷地が特定緊急輸送道路に接しているもの (2)昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された建築物 (3)建築物の高さが道路幅員のおおむね 2 分の 1 より高いもの (4)耐震診断の結果、耐震性が不足している建築物</p> <p>ア 補強設計に要する費用の助成 助成金の額：計算式 1 + 計算式 2</p> <p>計算式 1 助成対象事業費 [(ア) 又は(イ)のいずれか低い額 (計算式 2 も同様)] × 助成率 [6 分の 5] ただし、助成対象事業費が 600 万円を超える場合は、助成対象事業費の 2 分の 1 に 200 万円加えた額とする。</p> <p>(ア) 補強設計に要する費用 (イ) 次の A から C の費用の合計</p> <table> <tr> <td>A 延べ面積 1,000 m²以内の部分</td> <td>5,000 円/m²</td> </tr> <tr> <td>B 延べ面積 1,000 m²を超える延べ面積 2,000 m²以内の部分</td> <td>3,500 円/m²</td> </tr> <tr> <td>C 延べ面積 2,000 m²を超える部分</td> <td>2,000 円/m²</td> </tr> </table> <p>計算式 2 助成対象事業費 × A/4 (1/6 を上回る場合は 1/6) (A=計算式 1/助成対象事業費)</p> <p>イ 耐震改修に要する費用の助成 助成金の額：計算式 3 + 計算式 4</p> <p>計算式 3 助成対象事業費 [(ア) 又は(イ)のいずれか低い額 (計算式 4 も同様)] × 助成率 [3 分の 1 (マンション及び住宅にあっては 6 分の 5 (上限 1 億 2,500 万円))] ただし、延べ面積が 5,000 m²を超える部分については、助成率を 6 分の 1 とする。</p> <p>(ア) 耐震改修に要する費用 (イ) 次の A から E より算出した金額</p> <table> <tr> <td>A 住宅(マンションを除く)</td> <td>39,900 円/m²(上限額 3 億 9,900 万円)</td> </tr> <tr> <td>B マンション</td> <td>51,700 円/m²(上限額 5 億 1,700 万円)</td> </tr> <tr> <td>C 住宅以外</td> <td>57,000 円/m²(上限額 5 億 7,000 万円)</td> </tr> </table> <p>D 免震工法等の特殊工法の場合 (マンション) 86,400 円/m²(上限額 8 億 6,400 万円)</p> <p>E 免震工法等の特殊工法の場合 (マンションを除く) 93,300 円/m²(上限額 9 億 3,300 万円)</p> <p>計算式 4 助成対象事業費 × A/10 (1/15 を上回る場合は 1/15) (A=計算式 3 or 計算式 5/助成対象事業費)</p> <p>ウ 建替え・除却に要する費用の助成 助成金の額：計算式 5 + 計算式 4</p> <p>計算式 5 助成対象事業費 [(ア)、(イ)又は(ウ)のいずれか低い額] × 助成率 [3 分の 1] ただし、延べ面積が 5,000 m²を超える部分については、助成率を 6 分の 1 とする(分譲マンションを除く)。</p> <p>(ア) 耐震改修に要する費用相当額 (イ) 次の A から C より算出した金額</p> <table> <tr> <td>A 住宅(マンションを除く)</td> <td>39,900 円/m²(上限額 3 億 9,900 万円)</td> </tr> <tr> <td>B マンション</td> <td>51,700 円/m²(上限額 5 億 1,700 万円)</td> </tr> <tr> <td>C 住宅以外</td> <td>57,000 円/m²(上限額 5 億 7,000 万円)</td> </tr> </table> <p>(ウ) 除却に要する費用(除却助成の場合のみ)</p>	A 延べ面積 1,000 m ² 以内の部分	5,000 円/m ²	B 延べ面積 1,000 m ² を超える延べ面積 2,000 m ² 以内の部分	3,500 円/m ²	C 延べ面積 2,000 m ² を超える部分	2,000 円/m ²	A 住宅(マンションを除く)	39,900 円/m ² (上限額 3 億 9,900 万円)	B マンション	51,700 円/m ² (上限額 5 億 1,700 万円)	C 住宅以外	57,000 円/m ² (上限額 5 億 7,000 万円)	A 住宅(マンションを除く)	39,900 円/m ² (上限額 3 億 9,900 万円)	B マンション	51,700 円/m ² (上限額 5 億 1,700 万円)	C 住宅以外	57,000 円/m ² (上限額 5 億 7,000 万円)
A 延べ面積 1,000 m ² 以内の部分	5,000 円/m ²																		
B 延べ面積 1,000 m ² を超える延べ面積 2,000 m ² 以内の部分	3,500 円/m ²																		
C 延べ面積 2,000 m ² を超える部分	2,000 円/m ²																		
A 住宅(マンションを除く)	39,900 円/m ² (上限額 3 億 9,900 万円)																		
B マンション	51,700 円/m ² (上限額 5 億 1,700 万円)																		
C 住宅以外	57,000 円/m ² (上限額 5 億 7,000 万円)																		
A 住宅(マンションを除く)	39,900 円/m ² (上限額 3 億 9,900 万円)																		
B マンション	51,700 円/m ² (上限額 5 億 1,700 万円)																		
C 住宅以外	57,000 円/m ² (上限額 5 億 7,000 万円)																		
所管部署	都市計画部 地域整備課																		

3) 一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業

名 称	一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業																												
概 要	地震発生時において一般緊急輸送道路に係る沿道建築物の倒壊による道路の閉塞を防ぎ、広域的な避難路及び輸送路を確保するため、沿道建築物の耐震診断、補強設計、耐震改修等に係る費用の一部を助成することにより、当該沿道建築物の耐震化を促進し、もって災害に強いまちづくりを実現することを目的とする。																												
助成の対象 及び 助成の内容	<p>〔対象建築物〕(次の全てに該当するもの)</p> <p>(1)建築物の敷地が一般緊急輸送道路に接しているもの</p> <p>(2)昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された建築物</p> <p>(3)建築物の高さが道路幅員のおおむね 2 分の 1 より高いもの</p> <p>(4)耐震診断の結果、耐震性が不足している建築物(耐震診断助成を除く。)</p> <p>ア 耐震診断に要する費用の助成(上限 200 万円)</p> <p>〔(ア)又は(イ)のいずれか低い額〕×助成率〔10 分の 9〕</p> <p>(ア) 耐震診断に要する費用</p> <p>(イ) 次の A から C の費用の合計</p> <table> <tr> <td>A 延べ面積 1,000 m²以内の部分</td> <td>3,670 円/m²</td> </tr> <tr> <td>B 延べ面積 1,000 m²を超える延べ面積 2,000 m²以内の部分</td> <td>1,570 円/m²</td> </tr> <tr> <td>C 延べ面積 2,000 m²を超える部分</td> <td>1,050 円/m²</td> </tr> </table> <p>イ 補強設計に要する費用の助成(上限 200 万円)</p> <p>〔(ア)又は(イ)のいずれか低い額〕×助成率〔2 分の 1〕</p> <p>(ア) 補強設計に要する費用</p> <p>(イ) 次の A から C の費用の合計</p> <table> <tr> <td>A 延べ面積 1,000 m²以内の部分</td> <td>5,000 円/m²</td> </tr> <tr> <td>B 延べ面積 1,000 m²を超える延べ面積 2,000 m²以内の部分</td> <td>3,500 円/m²</td> </tr> <tr> <td>C 延べ面積 2,000 m²を超える部分</td> <td>2,000 円/m²</td> </tr> </table> <p>ウ 耐震改修に要する費用の助成(上限 1,000 万円)</p> <p>〔(ア)又は(イ)のいずれか低い額〕×助成率〔2 分の 1〕</p> <p>(ア) 耐震改修に要する費用</p> <p>(イ) 次の A から E より算出した金額</p> <table> <tr> <td>A 住宅(マンションを除く)</td> <td>39,900 円/m²</td> </tr> <tr> <td>B マンション</td> <td>51,700 円/m²</td> </tr> <tr> <td>C 住宅以外</td> <td>57,000 円/m²</td> </tr> <tr> <td>D 免震工法等の特殊工法の場合(マンション)</td> <td>86,400 円/m²</td> </tr> <tr> <td>E 免震工法等の特殊工法の場合(マンションを除く)</td> <td>93,300 円/m²</td> </tr> </table> <p>エ 建替え・除却に要する費用の助成(上限 1,000 万円)</p> <p>〔(ア)、(イ)又は(ウ)のいずれか低い額〕×助成率〔2 分の 1〕</p> <p>(ア) 耐震改修に要する費用相当額</p> <p>(イ) 次の A から C より算出した金額</p> <table> <tr> <td>A 住宅(マンションを除く)</td> <td>39,900 円/m²</td> </tr> <tr> <td>B マンション</td> <td>51,700 円/m²</td> </tr> <tr> <td>C 住宅以外</td> <td>57,000 円/m²</td> </tr> </table> <p>(ウ) 除却に要する費用(除却助成の場合のみ)</p>	A 延べ面積 1,000 m ² 以内の部分	3,670 円/m ²	B 延べ面積 1,000 m ² を超える延べ面積 2,000 m ² 以内の部分	1,570 円/m ²	C 延べ面積 2,000 m ² を超える部分	1,050 円/m ²	A 延べ面積 1,000 m ² 以内の部分	5,000 円/m ²	B 延べ面積 1,000 m ² を超える延べ面積 2,000 m ² 以内の部分	3,500 円/m ²	C 延べ面積 2,000 m ² を超える部分	2,000 円/m ²	A 住宅(マンションを除く)	39,900 円/m ²	B マンション	51,700 円/m ²	C 住宅以外	57,000 円/m ²	D 免震工法等の特殊工法の場合(マンション)	86,400 円/m ²	E 免震工法等の特殊工法の場合(マンションを除く)	93,300 円/m ²	A 住宅(マンションを除く)	39,900 円/m ²	B マンション	51,700 円/m ²	C 住宅以外	57,000 円/m ²
A 延べ面積 1,000 m ² 以内の部分	3,670 円/m ²																												
B 延べ面積 1,000 m ² を超える延べ面積 2,000 m ² 以内の部分	1,570 円/m ²																												
C 延べ面積 2,000 m ² を超える部分	1,050 円/m ²																												
A 延べ面積 1,000 m ² 以内の部分	5,000 円/m ²																												
B 延べ面積 1,000 m ² を超える延べ面積 2,000 m ² 以内の部分	3,500 円/m ²																												
C 延べ面積 2,000 m ² を超える部分	2,000 円/m ²																												
A 住宅(マンションを除く)	39,900 円/m ²																												
B マンション	51,700 円/m ²																												
C 住宅以外	57,000 円/m ²																												
D 免震工法等の特殊工法の場合(マンション)	86,400 円/m ²																												
E 免震工法等の特殊工法の場合(マンションを除く)	93,300 円/m ²																												
A 住宅(マンションを除く)	39,900 円/m ²																												
B マンション	51,700 円/m ²																												
C 住宅以外	57,000 円/m ²																												
所管部署	都市計画部 地域整備課																												

4) 緊急道路障害物除去路線沿道建築物耐震化促進事業

名 称	緊急道路障害物除去路線沿道建築物耐震化促進事業																													
概 要	<p>地震発生時において緊急道路障害物除去路線に係る沿道建築物の倒壊による道路の閉塞を防ぎ、避難路及び輸送路を確保するため、沿道建築物の耐震診断、補強設計、耐震改修等に係る費用の一部を助成することにより、当該沿道建築物の耐震化を促進し、もって災害に強いまちづくりを実現することを目的とする。</p>																													
助成の対象 及び 助成の内容	<p>〔対象建築物〕</p> <p>(1) 敷地が緊急道路障害物除去路線に接する建築物</p> <p>(2) 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された建築物</p> <p>(3) 建築物の高さが道路幅員のおおむね 2 分の 1 より高いもの</p> <p>(4) 耐震診断の結果、耐震性が不足している建築物（耐震診断助成を除く。）</p> <p>ア 耐震診断に要する費用の助成（上限 200 万円）</p> <p>〔(ア) 又は(イ)のいずれか低い額〕 × 助成率 [2 分の 1]</p> <p>(ア) 耐震診断に要する費用</p> <p>(イ) 次の A から C の費用の合計</p> <table> <tr> <td>A 延べ面積 1,000 m²以内の部分</td> <td>3,670 円/m²</td> </tr> <tr> <td>B 延べ面積 1,000 m²を超える延べ面積 2,000 m²以内の部分</td> <td>1,570 円/m²</td> </tr> <tr> <td>C 延べ面積 2,000 m²を超える部分</td> <td>1,050 円/m²</td> </tr> </table> <p>イ 補強設計に要する費用の助成（上限 200 万円）</p> <p>〔(ア) 又は(イ)のいずれか低い額〕 × 助成率 [2 分の 1]</p> <p>(ア) 補強設計に要する費用</p> <p>(イ) 次の A から C の費用の合計</p> <table> <tr> <td>A 延べ面積 1,000 m²以内の部分</td> <td>5,000 円/m²</td> </tr> <tr> <td>B 延べ面積 1,000 m²を超える延べ面積 2,000 m²以内の部分</td> <td>3,500 円/m²</td> </tr> <tr> <td>C 延べ面積 2,000 m²を超える部分</td> <td>2,000 円/m²</td> </tr> </table> <p>ウ 耐震改修に要する費用の助成（上限 1,000 万円）</p> <p>〔(ア) 又は(イ)のいずれか低い額〕 × 助成率 [2 分の 1]</p> <p>(ア) 耐震改修に要する費用</p> <p>(イ) 次の A から E より算出した金額</p> <table> <tr> <td>A 住宅(マンションを除く。)</td> <td>39,900 円/m²</td> </tr> <tr> <td>B マンション</td> <td>51,700 円/m²</td> </tr> <tr> <td>C 住宅以外</td> <td>57,000 円/m²</td> </tr> <tr> <td>D 免震工法等の特殊工法の場合 (マンション)</td> <td>86,400 円/m²</td> </tr> <tr> <td>E 免震工法等の特殊工法の場合 (マンションを除く)</td> <td>93,300 円/m²</td> </tr> </table> <p>エ 建替え・除却に要する費用の助成（上限 1,000 万円）</p> <p>〔(ア)、(イ)又は(ウ)のいずれか低い額〕 × 助成率 [2 分の 1]</p> <p>(ア) 耐震改修に要する費用相当額</p> <p>(イ) 次の A から C より算出した金額</p> <table> <tr> <td>A 住宅(マンションを除く。)</td> <td>39,900 円/m²</td> </tr> <tr> <td>B マンション</td> <td>51,700 円/m²</td> </tr> <tr> <td>C 住宅以外</td> <td>57,000 円/m²</td> </tr> </table> <p>(ウ) 除却に要する費用(除却助成の場合のみ)</p>		A 延べ面積 1,000 m ² 以内の部分	3,670 円/m ²	B 延べ面積 1,000 m ² を超える延べ面積 2,000 m ² 以内の部分	1,570 円/m ²	C 延べ面積 2,000 m ² を超える部分	1,050 円/m ²	A 延べ面積 1,000 m ² 以内の部分	5,000 円/m ²	B 延べ面積 1,000 m ² を超える延べ面積 2,000 m ² 以内の部分	3,500 円/m ²	C 延べ面積 2,000 m ² を超える部分	2,000 円/m ²	A 住宅(マンションを除く。)	39,900 円/m ²	B マンション	51,700 円/m ²	C 住宅以外	57,000 円/m ²	D 免震工法等の特殊工法の場合 (マンション)	86,400 円/m ²	E 免震工法等の特殊工法の場合 (マンションを除く)	93,300 円/m ²	A 住宅(マンションを除く。)	39,900 円/m ²	B マンション	51,700 円/m ²	C 住宅以外	57,000 円/m ²
A 延べ面積 1,000 m ² 以内の部分	3,670 円/m ²																													
B 延べ面積 1,000 m ² を超える延べ面積 2,000 m ² 以内の部分	1,570 円/m ²																													
C 延べ面積 2,000 m ² を超える部分	1,050 円/m ²																													
A 延べ面積 1,000 m ² 以内の部分	5,000 円/m ²																													
B 延べ面積 1,000 m ² を超える延べ面積 2,000 m ² 以内の部分	3,500 円/m ²																													
C 延べ面積 2,000 m ² を超える部分	2,000 円/m ²																													
A 住宅(マンションを除く。)	39,900 円/m ²																													
B マンション	51,700 円/m ²																													
C 住宅以外	57,000 円/m ²																													
D 免震工法等の特殊工法の場合 (マンション)	86,400 円/m ²																													
E 免震工法等の特殊工法の場合 (マンションを除く)	93,300 円/m ²																													
A 住宅(マンションを除く。)	39,900 円/m ²																													
B マンション	51,700 円/m ²																													
C 住宅以外	57,000 円/m ²																													
所管部署	都市計画部 地域整備課																													

② 安全対策

1) ブロック塀等改修工事費助成

名 称	ブロック塀等改修工事費助成
概 要	地震時に倒壊の恐れのあり、十分な安全性が確保されていないと認められるブロック塀等の撤去及び作り替えに要する費用の一部を助成する。
助成の対象	<ul style="list-style-type: none"> 助成対象となる塀の所有者（ただし、国・地方公共団体等及び宅地建物取引業者その他不動産賃貸業を営むものが業として行うものを除く。） 撤去：地震時に倒壊の恐れがあり、十分な安全性が確保されていないと認められるブロック塀、石造塀、レンガ塀等で、道路等に面するもの（ただし、文京区細街路拡幅整備の助成対象となる塀を除く。） 設置：上記の塀の作り替えで、以下の全てに適合するもの <ul style="list-style-type: none"> ①フェンスによる塀で、道からの高さが2メートル未満 ②塀の基礎及び立ち上がり部分の構造が鉄筋コンクリート造による。
助成等の内容	<p>塀の撤去 1メートルあたり、1万5千円 塀の設置 1メートルあたり、1万5千円から3万円</p> <p>【助成額は、高さによって設定されている。ただし、実際の工事等に要した費用がこれより少ない場合は、その要した費用を助成額とする。】</p>
所管部署	都市計画部 地域整備課

2) 崖等整備資金助成事業

名 称	崖等整備資金助成事業				
概 要	崖崩れや擁壁崩壊は周辺の宅地や家屋にも被害を及ぼす。このような被害を未然に防止するために、崖・擁壁（以下「崖等」という。）の所有者は日ごろから維持・管理を心がけるとともに、安全性が不十分なものは改修を行うことが大切である。区では、崖等の整備又は崖下建築物の減災対策工事に要する費用の一部を助成する。				
助成の対象	<p>ア 崖等整備工事助成 [助成対象者] 崖等の所有者 [助成対象工事] 高さが2メートルを超える崖等（一部だけが2メートルを超えるものを含む。）に対して行う次に掲げる(1)又は(2)の工事</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 擁壁の築造に係る工事（工作物確認申請又は盛土規制法の許可を要する工事） (2) 崖等の安全性が向上するものとして区長が認める工事 <p>イ 崖下建築物減災工事助成 [助成対象者] 崖等に接する崖下の土地又は建築物の所有者 [助成対象工事] 高さ2メートルを超える崖等に接する崖下の土地に、建築物（住宅又は居室を有する建築物）等を新築する際に、崖等の崩壊に対して安全になる次に掲げる(1)又は(2)の工事</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 防護壁を設置する工事 (2) 建築物の外壁を鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造とする工事 				
助成等の内容	<p>ア 崖等整備工事助成 助成金の額は、崖等整備工事に要する費用及び工事監理業務に要する費用の2分の1で以下の上限額とする。</p> <table> <tr> <td>(1) 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域内</td> <td>上限 1,000 万円</td> </tr> <tr> <td>(2) (1)以外の区域</td> <td>上限 200 万円</td> </tr> </table> <p>イ 崖下建築物減災工事助成 助成金の額は、崖下建築物減災工事に要する費用及び工事監理業務に要する費用の2分の1とし、その上限は100万円とする。</p>	(1) 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域内	上限 1,000 万円	(2) (1)以外の区域	上限 200 万円
(1) 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域内	上限 1,000 万円				
(2) (1)以外の区域	上限 200 万円				
所管部署	都市計画部 地域整備課				

③ 相談

1) 耐震個別相談会

名 称	耐震個別相談会
概 要	耐震改修等を考える区民を対象に、専門家（一級建築士・弁護士・税理士）による無料の相談会を開催
所管部署	都市計画部 地域整備課

2) 耐震化アドバイザー派遣事業

名 称	耐震化アドバイザー派遣事業
概 要	建築物の所有者が耐震化を進めていくためには、耐震化状況の把握やそれを踏まえた最適な改修工法の選択、合意形成など様々な課題を解決しなければならない。そこで、所有者の負担を軽減できるよう、建築の専門家の派遣を行う。
対 象	平成 12 年 5 月 31 日以前に着工された建築物（昭和 56 年 6 月 1 日から平成 12 年 5 月 31 日までの間に着工された建築物にあっては、地階を除く階数が 2 以下の木造建築物に限る。）
内 容	(1)建築物所有者が所有する、建築物の設計図書などの図面の確認を行う。 (2)建築物の形状や状態について、目視による調査を行う。 (3)耐震診断・耐震改修工事の必要性や、工事に至るまでの取り組み方法について、助言を行う。 (4)耐震診断や耐震改修設計・工事に要する費用の説明や、文京区耐震化促進事業の紹介を行う。 (5)当該建築物の現状、耐震化の手順、耐震改修工法の事例紹介等の説明を行う。 (6)木造家屋簡易耐震診断を行う。 (7)その他、建築物の耐震化に関する相談を行う。
所管部署	都市計画部 地域整備課

(2) その他の関連施策【参考】

区分	事業名	所管部局 担当課
① 安全対策	1) 細街路拡幅整備事業	都市計画部 地域整備課
	2) 生垣造成補助事業	土木部 みどり公園課
	3) 家具転倒防止器具設置助成	
	4) 中高層共同住宅等エレベーター閉じ込め対策費用助成	総務部 防災危機管理課
	5) 中高層共同住宅等マンホールトイレ設置等助成	
② 相談	1) マンションアドバイザー制度利用助成	都市計画部 住環境課
③ 不燃化特区	1) 不燃化推進特定整備事業(不燃化特区事業)	都市計画部 地域整備課

注:記載の制度については令和7年度のものであり、今後変更となる可能性がある。

① 安全対策

1) 細街路拡幅整備事業

名 称	細街路拡幅整備事業
概 要	文京区内には道幅が4メートルに満たない道路が多く、緊急自動車の乗り入れや消防活動の妨げになる恐れのある箇所が数多く存在している。そこで、建築基準法第42条で定められた4メートル道路の確保と東京都建築安全条例による隅切り部分の整備を行うとともに、道路拡幅に伴う塀・擁壁等の撤去・設置等に対して助成を行っている。
助成等の内容	<p>塀の撤去 1メートルあたり、1万5千円 塀の設置 1メートルあたり、1万5千円から3万円 擁壁・土留の撤去 1メートルあたり、7千円から2万7千円 擁壁・土留の設置 1メートルあたり、1万3千円から5万3千円 【助成額は、構造・高さによって設定されている。ただし、実際の工事等に要した費用がこれより少ない場合は、その要した費用を助成額とする。なお、擁壁・土留に対する助成の上限額は200万円】</p>
所管部署	都市計画部 地域整備課

2) 生垣造成補助事業

名 称	生垣造成補助事業
概 要	街並みの美しい景観形成や火災の延焼防止に効果がある生垣づくりを応援するため、道路に面する生垣の造成費用の一部を補助する。
補助の対象	<p>次の条件を満たす生垣を新たに造る場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路に面していること（細街路の場合は道路中心から2メートル以上後退していること） ・生垣用樹木の高さが1メートル以上あること ・生垣の総延長が2メートル以上あること ・縁石等を設ける場合は高さが40センチメートル以下であること ・相互に葉が触れ合う程度に列をなして植えられ、かつ、健全なものであること ・フェンスを伴う場合は透視性の高いものであり、かつ生垣と一体となったものであること。 ・工事が申請年度の3月末までに完了すること。（実績報告書とその添付書類が全てそろうこと。） ・設置後10年以上保全すること。（保全出来なかった場合は、補助金の返還を求めることがある。）
補助等の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・生垣1メートルにつき18,000円の造成費。なおブロック塀等を撤去する場合は、1メートルにつき15,000円を加算する ・造成費用が上記金額に満たない場合は実費を補助する
所管部署	土木部 みどり公園課

3) 家具転倒防止器具設置助成事業

名 称	家具転倒防止器具設置助成事業
概 要	大地震による家具類の転倒・落下は、負傷の原因になるとともに、救出・救護の障害になる。震災時において在宅での避難を促進するため家具の転倒防止器具の設置と、その費用の助成を行う。
助成の対象	区内在住する者、区内住宅1戸につき一回に限る。 ※個人で購入し、又は設置した後に助成金を求めるることはできない。
助成等の内容	設置・器具購入費用（上限25,000円） ※事前申請及び区指定事業者での設置・器具購入が必要となる。
所管部署	総務部 防災危機管理課

4) 中高層共同住宅等エレベーター閉じ込め対策費用助成

名 称	中高層共同住宅等エレベーター閉じ込め対策費用助成								
概 要	建築物の高層化によって、エレベーターは上下階の移動手段として不可欠な設備となっている。地震発生時にエレベーターが緊急停止し、長時間閉じ込められてしまった場合に備え、文京区では区内の中高層共同住宅等に対し、エレベーター閉じ込め対策費用を助成する。								
助成の対象	<p>〔対象建築物〕 区内の中高層共同住宅等（下記参照）のうち、次の要件をいずれも満たすものとする。</p> <p>(1)当該年度に防災訓練を実施すること。 (2)エレベーター閉じ込め対策費用の助成金の交付を受けた実績がないこと。</p> <table> <tr> <td>〔用途地域〕</td> <td>〔規模〕</td> </tr> <tr> <td>商業地域</td> <td>敷地面積500m²以上又は延べ面積2,000m²以上</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域</td> <td>敷地面積500m²以上又は延べ面積1,500m²以上</td> </tr> <tr> <td>上記以外の地域</td> <td>敷地面積400m²以上又は延べ面積1,000m²以上</td> </tr> </table>	〔用途地域〕	〔規模〕	商業地域	敷地面積500m ² 以上又は延べ面積2,000m ² 以上	近隣商業地域	敷地面積500m ² 以上又は延べ面積1,500m ² 以上	上記以外の地域	敷地面積400m ² 以上又は延べ面積1,000m ² 以上
〔用途地域〕	〔規模〕								
商業地域	敷地面積500m ² 以上又は延べ面積2,000m ² 以上								
近隣商業地域	敷地面積500m ² 以上又は延べ面積1,500m ² 以上								
上記以外の地域	敷地面積400m ² 以上又は延べ面積1,000m ² 以上								
助成等の内容	エレベーター閉じ込め対策物資の購入に要する経費のうち、7万円を限度とし区が助成する。								
所管部署	総務部 防災危機管理課								

5) 中高層共同住宅等マンホールトイレ設置等助成金

名 称	中高層共同住宅等マンホールトイレ設置等助成金								
概 要	マンホールトイレとは、下水道管にあるマンホールの上に簡易な便座やパネルを設け、災害時において迅速にトイレ機能を確保するものである。文京区では、区内の中高層共同住宅等がマンホールトイレを設置する費用の一部を助成する。								
助成の対象	<p>区内の中高層共同住宅等（下記参照）の所有者や管理する団体、法人</p> <ul style="list-style-type: none"> 中高層共同住宅等とは、文京区宅地開発並びに中高層建築物等の建築に関する指導要綱（56文管発第292号）第2条第1項第2号の表（下記の表）の用途地域区分に応じ、同表の規模の欄に掲げる規模の建築物のうち、共同住宅等であるもの <table border="0"> <tr> <td>[用途地域]</td> <td>[規模]</td> </tr> <tr> <td>商業地域</td> <td>敷地面積500m²以上又は延べ面積2,000m²以上</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域</td> <td>敷地面積500m²以上又は延べ面積1,500m²以上</td> </tr> <tr> <td>上記以外の地域</td> <td>敷地面積400m²以上又は延べ面積1,000m²以上</td> </tr> </table> <p>※共用部へのマンホールトイレ設置について、集会の決議が必要となる。</p> <p>※特定の個人が使用する場合や既に助成金の交付を受けている場合を除く。</p>	[用途地域]	[規模]	商業地域	敷地面積500m ² 以上又は延べ面積2,000m ² 以上	近隣商業地域	敷地面積500m ² 以上又は延べ面積1,500m ² 以上	上記以外の地域	敷地面積400m ² 以上又は延べ面積1,000m ² 以上
[用途地域]	[規模]								
商業地域	敷地面積500m ² 以上又は延べ面積2,000m ² 以上								
近隣商業地域	敷地面積500m ² 以上又は延べ面積1,500m ² 以上								
上記以外の地域	敷地面積400m ² 以上又は延べ面積1,000m ² 以上								
助成等の内容	<ul style="list-style-type: none"> マンホールトイレ設置調査費用 助成対象経費の実支出額の2分の1（限度額5万、1000円未満の端数は切り捨て） ※1建築物につき1回までとする。 マンホールトイレ設置費用（付属品の購入費を含む） 助成対象経費の実支出額の2分の1（限度額95万、1000円未満の端数は切り捨て） ※1建築物につき1基までとする。 <p>※上部構造物及び雨水貯留タンクの設置工事費並びに送料を除く。</p> <p>※設置しようとする場所の近くに雨水貯留タンク（密閉構造であり、200L以上の貯水量のある既製品）を設置するか、これに相当する水源確保が可能なものに限る。</p>								
所管部署	総務部 防災危機管理課								

② 相談

1) マンションアドバイザー制度利用助成

名 称	マンションアドバイザー制度利用助成										
概 要	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」または「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用する管理組合等に対し、派遣料（税抜）を全額助成する。										
対 象	アドバイザー制度を利用する区内の分譲マンションの管理組合等 ※ただし、建替え・改修アドバイザー制度のうち、Bコース（検討書の作成）は、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けていること。										
助成等の内容	<p>[助成金額]</p> <table border="0"> <tr> <td>管理アドバイザーAコース（講座編）</td> <td>15,000円</td> </tr> <tr> <td>管理アドバイザーBコース（相談編）</td> <td>23,000円～46,000円</td> </tr> <tr> <td>管理アドバイザーCコース（支援編）</td> <td>23,000円～32,500円</td> </tr> <tr> <td>建替え・改修アドバイザーAコース（入門編）</td> <td>15,000円又は23,000円</td> </tr> <tr> <td>建替え・改修アドバイザーAコース（検討書の作成）</td> <td>23,000円～535,000円</td> </tr> </table> <p>※消費税、テキストの購入費、違約金等の費用は除く。</p> <p>※Aコースオプションは助成対象、Bコースオプションは助成対象外</p>	管理アドバイザーAコース（講座編）	15,000円	管理アドバイザーBコース（相談編）	23,000円～46,000円	管理アドバイザーCコース（支援編）	23,000円～32,500円	建替え・改修アドバイザーAコース（入門編）	15,000円又は23,000円	建替え・改修アドバイザーAコース（検討書の作成）	23,000円～535,000円
管理アドバイザーAコース（講座編）	15,000円										
管理アドバイザーBコース（相談編）	23,000円～46,000円										
管理アドバイザーCコース（支援編）	23,000円～32,500円										
建替え・改修アドバイザーAコース（入門編）	15,000円又は23,000円										
建替え・改修アドバイザーAコース（検討書の作成）	23,000円～535,000円										
所管部署	都市計画部 住環境課										

③ 不燃化特区

1) 不燃化推進特定整備事業(不燃化特区事業)

名 称	不燃化推進特定整備事業(不燃化特区事業)																			
概 要	不燃化特区に指定された大塚五・六丁目において、耐火性の高い建築物への建替えを促進するため、建築物の除却工事費や建替えに伴う建築設計費・住替えに要する費用等の一部を助成する。																			
対 象	<p>ア 不燃化建替えの促進助成 耐用年数(22年)の3分の2を経過している木造建築物(耐火建築物又は準耐火建築物は除く。)</p> <p>イ 老朽建築物の除却助成 昭和56年5月31日以前に建築された木造建築物であって、区の調査により危険であると認められたもの(耐火建築物又は準耐火建築物は除く。)</p> <p>ウ 住替え助成</p> <p>(1) 不燃化建替えを行う建築物に継続して1年以上居住していること。</p> <p>(2) 仮住居は昭和56年6月1日以後に着工された建築物であること。(木造の仮住居の場合は、原則2000年基準を満たすもの)</p>																			
業務内容等	<p>ア 不燃化建替え促進助成(戸建住宅・共同住宅・長屋)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>算定基準(戸建住宅)</th> <th>算定基準(共同住宅・長屋)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>除却費</td> <td>次のうち、いずれか低い額 ・除却建築物の延べ床面積×25,000円/平方メートル ・実際に除却に要した費用</td> <td>同左</td> </tr> <tr> <td>建築設計費(※1)</td> <td>建替えに伴って必要な建築設計及び工事監理に要する費用として区が定める額 ただし、建替え後の建築物の助成対象床面積は地上1~3階までとする。</td> <td>イ) 建築設計及び工事監理に要した費用 ロ) 助成対象床面積に応じて区が定める額 イ、ロのいずれか低い額×助成対象床面積率(住宅部分の割合)×3分の2</td> </tr> </tbody> </table> <p>※1 助成対象床面積の合計は300m²を上限とする。</p> <p>イ 老朽建築物除却助成</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>算定基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>除却費</td> <td>次のうち、いずれか低い額 ・除却建築物の延べ床面積×25,000円/平方メートル ・実際に除却に要した費用</td> </tr> </tbody> </table> <p>ウ 住替え助成</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>算定基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>転居一時金 住居用家財移転費用(※2) 家賃</td> <td>次のうち、いずれか低い額 ・世帯人数に応じて区が定める額 ・実際に移転に要した費用</td> </tr> </tbody> </table> <p>※2 仮住居から建替え後の建築物への移転は助成対象外とする。</p>			区分	算定基準(戸建住宅)	算定基準(共同住宅・長屋)	除却費	次のうち、いずれか低い額 ・除却建築物の延べ床面積×25,000円/平方メートル ・実際に除却に要した費用	同左	建築設計費(※1)	建替えに伴って必要な建築設計及び工事監理に要する費用として区が定める額 ただし、建替え後の建築物の助成対象床面積は地上1~3階までとする。	イ) 建築設計及び工事監理に要した費用 ロ) 助成対象床面積に応じて区が定める額 イ、ロのいずれか低い額×助成対象床面積率(住宅部分の割合)×3分の2	区分	算定基準	除却費	次のうち、いずれか低い額 ・除却建築物の延べ床面積×25,000円/平方メートル ・実際に除却に要した費用	区分	算定基準	転居一時金 住居用家財移転費用(※2) 家賃	次のうち、いずれか低い額 ・世帯人数に応じて区が定める額 ・実際に移転に要した費用
区分	算定基準(戸建住宅)	算定基準(共同住宅・長屋)																		
除却費	次のうち、いずれか低い額 ・除却建築物の延べ床面積×25,000円/平方メートル ・実際に除却に要した費用	同左																		
建築設計費(※1)	建替えに伴って必要な建築設計及び工事監理に要する費用として区が定める額 ただし、建替え後の建築物の助成対象床面積は地上1~3階までとする。	イ) 建築設計及び工事監理に要した費用 ロ) 助成対象床面積に応じて区が定める額 イ、ロのいずれか低い額×助成対象床面積率(住宅部分の割合)×3分の2																		
区分	算定基準																			
除却費	次のうち、いずれか低い額 ・除却建築物の延べ床面積×25,000円/平方メートル ・実際に除却に要した費用																			
区分	算定基準																			
転居一時金 住居用家財移転費用(※2) 家賃	次のうち、いずれか低い額 ・世帯人数に応じて区が定める額 ・実際に移転に要した費用																			
所管部署	都市計画部 地域整備課																			

(3) 東京都の耐震診断・耐震改修等助成制度等一覧【参考】

事業種別	所管部局 担当課	事業名	助成対象					概要
			戸建 て 住 宅	共同 住 宅	学 校 等	病 院 等	社会 福 祉 施 設 等	
耐震診断等	生活文化局 私学部私学振興課	私立学校安全対策 促進事業費補助金		○				昭和56年5月31日以前に建築された私 立学校(幼小中学校)の校舎・園舎等
	保健医療局 医療政策部 救急災害医療課	東京都医療施設 耐震化促進事業			○			救命救急センター、東京都指定二次医 療機関、救急告示医療機関等
		医療施設 耐震化対策事業			○			都内病院(救急告示医療機関を除く)
	東京都産業労働局 商工部地域産業振興課	政策課題対応型 商店街事業					○	昭和 56 年以前に設置された商店街の アーケード、アーチ
	福祉局 障害者施策推進部 施設サービス支援課	社会福祉施設等 耐震化促進事業					○	私立社会福祉施設等で昭和56年5月31 日以前に建築された施設又は平成12年 5月31日までに新築の工事に着手した平 屋建て若しくは2階建てで在来軸組工法 の木造の建物
耐震改修	都市整備局 市街地建築部 建築企画課	東京都戸建住宅等液 状化判定調査補助金	○	○				建築基準関係規定に適合した地階を除く 階数が3以下の戸建住宅等(1,000m ² 未 満の共同住宅を含む)を新築又は建て替 えにより建築するための敷地
	生活文化局 私学部私学振興課	私立学校安全対策 促進事業費補助金		○				昭和56年5月31日以前に建築された私 立学校(幼小中学校)の校舎・園舎等
	保健医療局 医療政策部 救急災害医療課	東京都医療施設 耐震化促進事業			○			救命救急センター、東京都指定二次医 療機関、救急告示医療機関、Is 値が 0.3 未満の建物を有する病院等
		医療施設 耐震化対策事業			○			Is 値 0.3 以上 0.6 未満の建物を有する都 内病院(救急告示医療機関を除く。)
		東京都医療施設耐震 対策緊急促進事業			○			階数3以上延べ床面積 5,000m ² 以上の 建築物を持つ病院
		東京都災害拠点病院 等施設整備事業			○			東京都災害拠点病院のうち地方公共團 体及び地方独立行政法人以外の施設
	福祉局 障害者施策推進部 施設サービス支援課	社会福祉施設等 耐震化促進事業					○	私立社会福祉施設等で昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された施設又は平成 12 年 5 月 31 日までに新築の工事に着手した 平屋建て若しくは2階建てで在来軸組工 法の木造の建物
	産業労働局 商工部 地域産業振興課	政策課題対応型 商店街事業					○	昭和 56 年以前に設置され、過去に耐震 補強工事を実施していない商店街のア ーケード、アーチ

注:記載の制度については令和7年度のものであり、今後変更となる可能性がある。

資料編

1. 地震に関する地域危険度測定調査 [第9回] (令和4年9月公表)における文京区の調査結果

町丁目名	地盤分類	建物倒壊危険度		火災危険度		災害時活動困難係数	総合危険度	
		危険量 (棟/ha)	ランク*	危険量 (棟/ha)	ランク*		危険量 (棟/ha)	ランク*
大塚1丁目	台地1	0.44	1	0.01	1	0.23	0.1	1
大塚2丁目	台地1	0.79	1	0.03	1	0.17	0.14	1
大塚3丁目	台地1	0.85	1	0.01	1	0.11	0.09	1
大塚4丁目	谷底低地3	2.77	2	0.58	3	0.22	0.74	3
大塚5丁目	台地1	1.77	2	0.17	2	0.22	0.43	2
大塚6丁目	台地1	3.57	3	1.93	4	0.31	1.7	4
音羽1丁目	谷底低地2	1.47	2	0.02	1	0.21	0.31	2
音羽2丁目	谷底低地2	1.41	2	0.04	1	0.15	0.22	1
春日1丁目	台地1	0.43	1	0	1	0.14	0.06	1
春日2丁目	台地1	1.06	1	0.05	1	0.2	0.23	1
小石川1丁目	谷底低地3	1.95	2	0.04	1	0.13	0.26	2
小石川2丁目	台地1	1.64	2	0.1	2	0.26	0.44	2
小石川3丁目	台地1	2.44	2	0.1	2	0.27	0.69	3
小石川4丁目	台地1	1	1	0.02	1	0.2	0.21	1
小石川5丁目	台地1	1.51	2	0.03	1	0.11	0.17	1
後楽1丁目	谷底低地3	0.1	1	0	1	0.12	0.01	1
後楽2丁目	谷底低地3	2.32	2	0.11	2	0.13	0.31	2
小日向1丁目	台地1	1.26	2	0.06	1	0.33	0.43	2
小日向2丁目	台地1	1.44	2	0.08	2	0.37	0.56	2
小日向3丁目	谷底低地2	3.24	3	0.28	2	0.35	1.23	3
小日向4丁目	谷底低地2	1.39	2	0.01	1	0.2	0.28	2
水道1丁目	谷底低地2	1.57	2	0.03	1	0.18	0.29	2
水道2丁目	谷底低地2	2.86	2	0.1	2	0.15	0.45	2
関口1丁目	谷底低地2	1.87	2	0.05	1	0.11	0.22	1
関口2丁目	台地1	0.42	1	0	1	0.25	0.11	1
関口3丁目	台地1	0.72	1	0.01	1	0.23	0.17	1
千石1丁目	谷底低地2	2.99	3	0.49	3	0.26	0.92	3
千石2丁目	台地1	2.17	2	0.2	2	0.29	0.69	3
千石3丁目	台地1	1.79	2	0.14	2	0.22	0.43	2
千石4丁目	台地1	3.46	3	0.95	3	0.18	0.78	3
千駄木1丁目	台地1	2.56	2	0.49	3	0.31	0.95	3
千駄木2丁目	谷底低地2	4.82	3	1.17	3	0.25	1.49	4
千駄木3丁目	谷底低地2	3.62	3	0.58	3	0.21	0.89	3
千駄木4丁目	谷底低地2	3.49	3	0.59	3	0.16	0.67	3
千駄木5丁目	台地1	3.29	3	2.28	4	0.32	1.78	4
西片1丁目	台地1	1.28	2	0.03	1	0.21	0.27	2

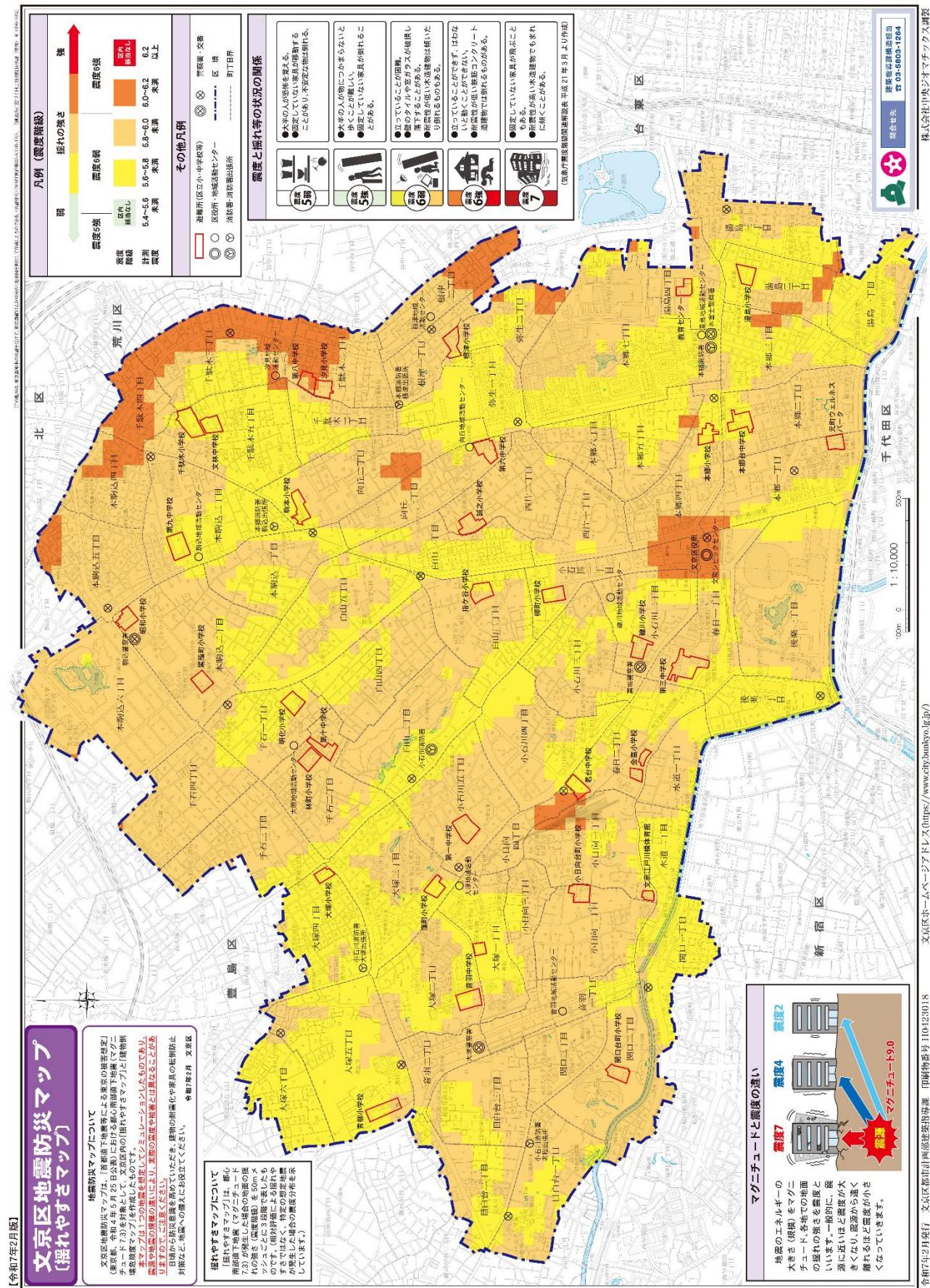
西片2丁目	台地1	2.25	2	0.24	2	0.27	0.68	3
根津1丁目	谷底低地2	2.84	2	0.29	2	0.19	0.61	3
根津2丁目	谷底低地2	6.42	4	1.55	4	0.19	1.53	4
白山1丁目	谷底低地2	3.79	3	0.36	2	0.16	0.68	3
白山2丁目	台地1	2.66	2	0.32	2	0.22	0.65	3
白山3丁目	谷底低地2	3.81	3	0.15	2	0.21	0.83	3
白山4丁目	台地1	2.43	2	0.55	3	0.36	1.07	3
白山5丁目	台地1	1.26	2	0.06	1	0.19	0.25	2
本駒込1丁目	台地1	2.34	2	0.19	2	0.25	0.64	3
本駒込2丁目	台地1	1.52	2	0.22	2	0.28	0.48	2
本駒込3丁目	台地1	2	2	0.21	2	0.2	0.44	2
本駒込4丁目	台地1	2.5	2	0.15	2	0.1	0.27	2
本駒込5丁目	台地1	2.61	2	0.29	2	0.12	0.35	2
本駒込6丁目	台地1	0.72	1	0.01	1	0.08	0.06	1
本郷1丁目	台地1	0.63	1	0.01	1	0.14	0.09	1
本郷2丁目	台地1	1.44	2	0.03	1	0.11	0.17	1
本郷3丁目	台地1	1.3	2	0.02	1	0.09	0.12	1
本郷4丁目	台地1	2.73	2	0.13	2	0.23	0.65	3
本郷5丁目	台地1	2.84	2	0.37	2	0.33	1.04	3
本郷6丁目	台地1	2.72	2	0.19	2	0.25	0.72	3
本郷7丁目	台地1	0.04	1	0	1	0.12	0	1
向丘1丁目	台地1	2.32	2	0.25	2	0.2	0.52	2
向丘2丁目	台地1	2.16	2	0.23	2	0.2	0.49	2
目白台1丁目	台地1	0.9	1	0.02	1	0.3	0.27	2
目白台2丁目	台地1	1.65	2	0.12	2	0.16	0.29	2
目白台3丁目	台地1	2.13	2	0.25	2	0.33	0.79	3
弥生1丁目	台地1	0.66	1	0.02	1	0.13	0.09	1
弥生2丁目	台地1	1.15	1	0.03	1	0.21	0.25	2
湯島1丁目	台地1	0.48	1	0	1	0.09	0.04	1
湯島2丁目	台地1	1.78	2	0.08	2	0.1	0.19	1
湯島3丁目	台地1	2.13	2	0.05	1	0.1	0.23	1
湯島4丁目	台地1	1.22	1	0.05	1	0.21	0.26	2

注:地域危険度のランクは5段階(1~5)の相対評価としている。ランクの数字が大きくなるほど、危険性が高い評価となる。

出典:東京都不燃化ポータルサイト、地震に関する地域危険度測定調査 地域危険度一覧表(区市町別)文京区

<https://www.funenka.metro.tokyo.lg.jp/area-hazard-level/regional-risk-list/bunkyo/index.html>

2. 文京区地震防災マップ



令和7年2月版】

文京区地震防災マップ

3. 耐震化の推進による被害軽減効果

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3月）P. 7-1より抜粋

7.2 耐震化率の向上

- 東京都の住宅の耐震化率は令和2（2020）年時点で92%であるが、旧耐震基準で建てられた昭和55（1980）年以前の建物について耐震化を推進し、すべての建物が建替えや耐震補強等の実施により、昭和56（1981）年6月から施行された建築基準法（以下、「1981年基準（新耐震基準）」という。）を満たした場合の効果を推計する。
- さらに、平成12（2000）年6月から施行された建築基準法（以下、「2000年基準」という。）を満たし、すべての建物が建て替えられた場合の効果を推計する。

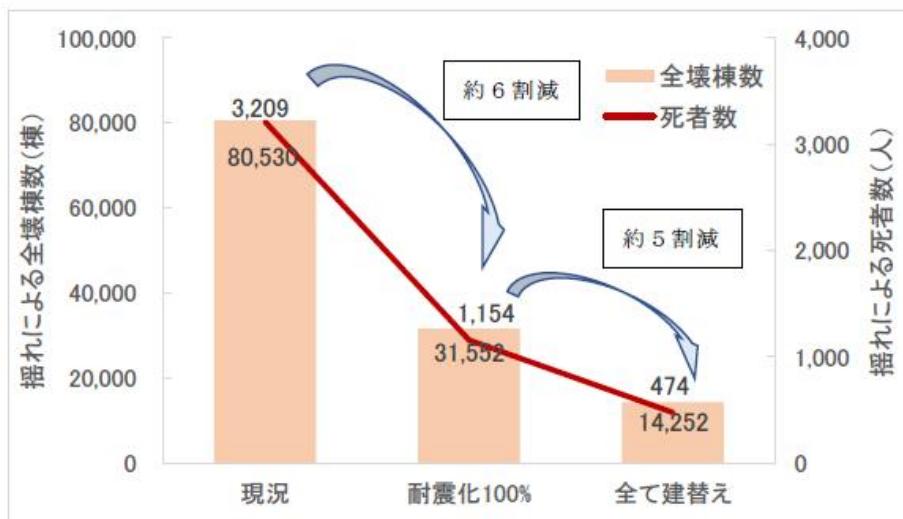


図 耐震化による対策効果(都心南部直下地震)

- 「1981年基準（新耐震基準）」による耐震化が実現した場合、全壊棟数及び死者数は現況より約6割減少すると推計
- 「2000年基準」による耐震化が実現した場合、全壊棟数及び死者数は「1981年基準（新耐震基準）」による耐震化よりさらに約5割減少すると推計（現況より約8割減少）

※地震動の大きさによっては、2000年基準の建物でも一定程度の被害が発生する可能性があるため、被害は0にはならない。

4. 総合到達率と区間到達率について

出典：東京都耐震改修促進計画（改定）令和5年3月

■特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化と道路機能確保に係るシミュレーション

○ 目的

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

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

○ 区間到達率とは

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

＜区間とは＞

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

＜区間到達率の算出方法＞

①シミュレーションを10000回実施

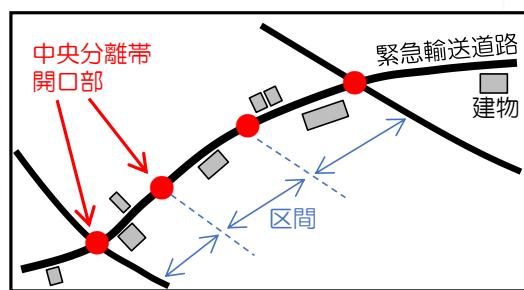
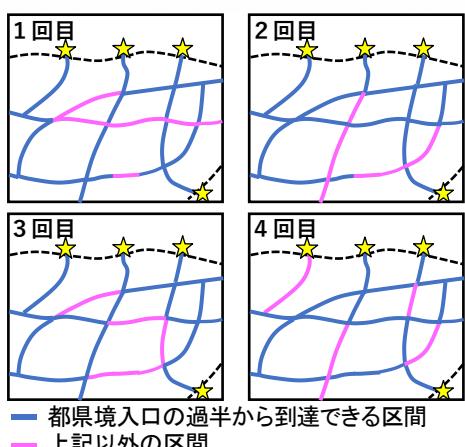


図1 区間のイメージ

②都県境入口の過半から到達できた回数の割合を算出（=区間到達率）

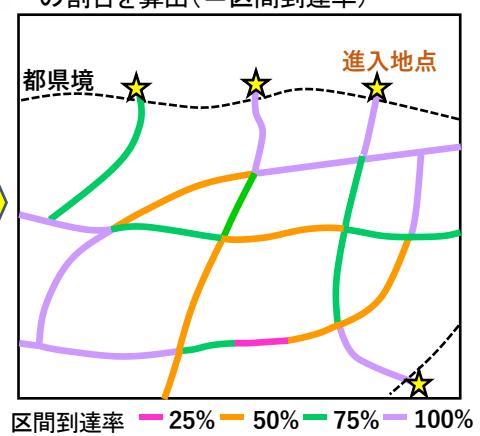


図2 区間到達率の算出イメージ

○ 総合到達率とは

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

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

○ シミュレーションの設定条件

- ・地震強度:被害想定などを踏まえ、都全域を「震度6強」(最大速度 66cm/s)に設定
- ・倒壊率:設定した地震強度における I_s 値と建物倒壊率(被害率)の関係を基に推定
- ・使用する道路: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

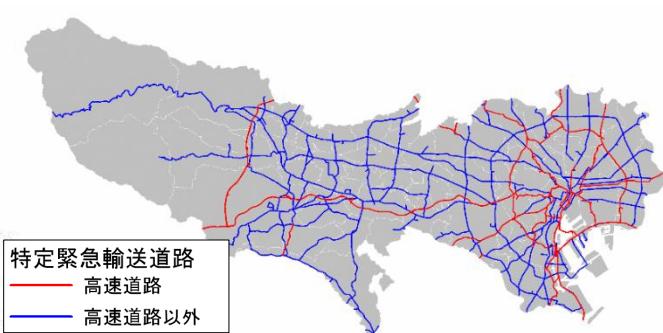


図3 使用する道路(特定緊急輸送道路)

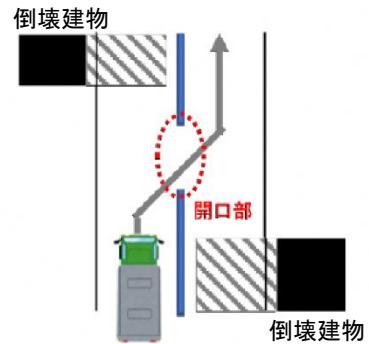


図4 通行イメージ

○ シミュレーションの結果と目標設定

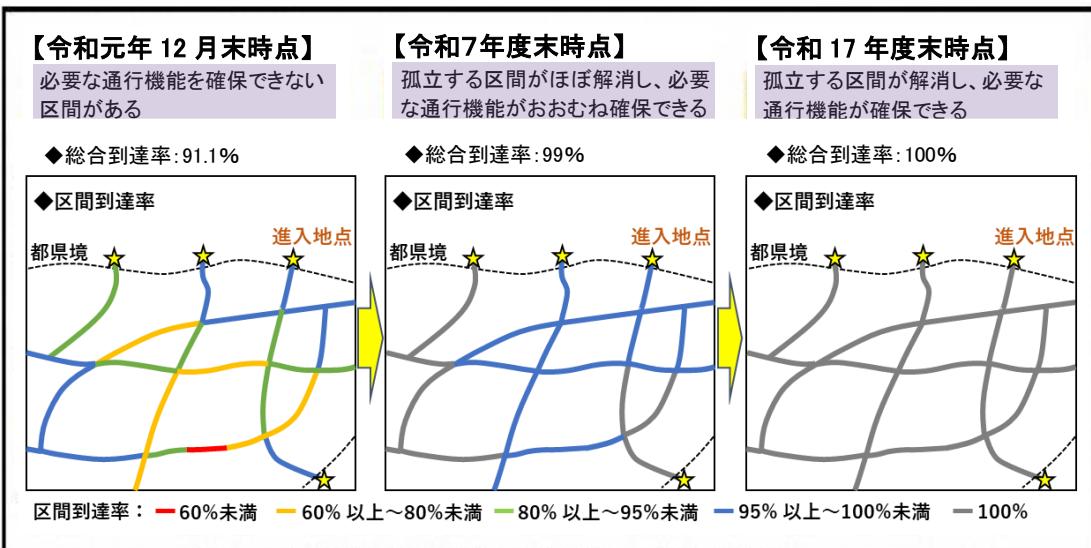


図5 特定緊急輸送道路沿道建築物の目標設定のイメージ

(参考)区間到達率算出における耐震化の効果

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

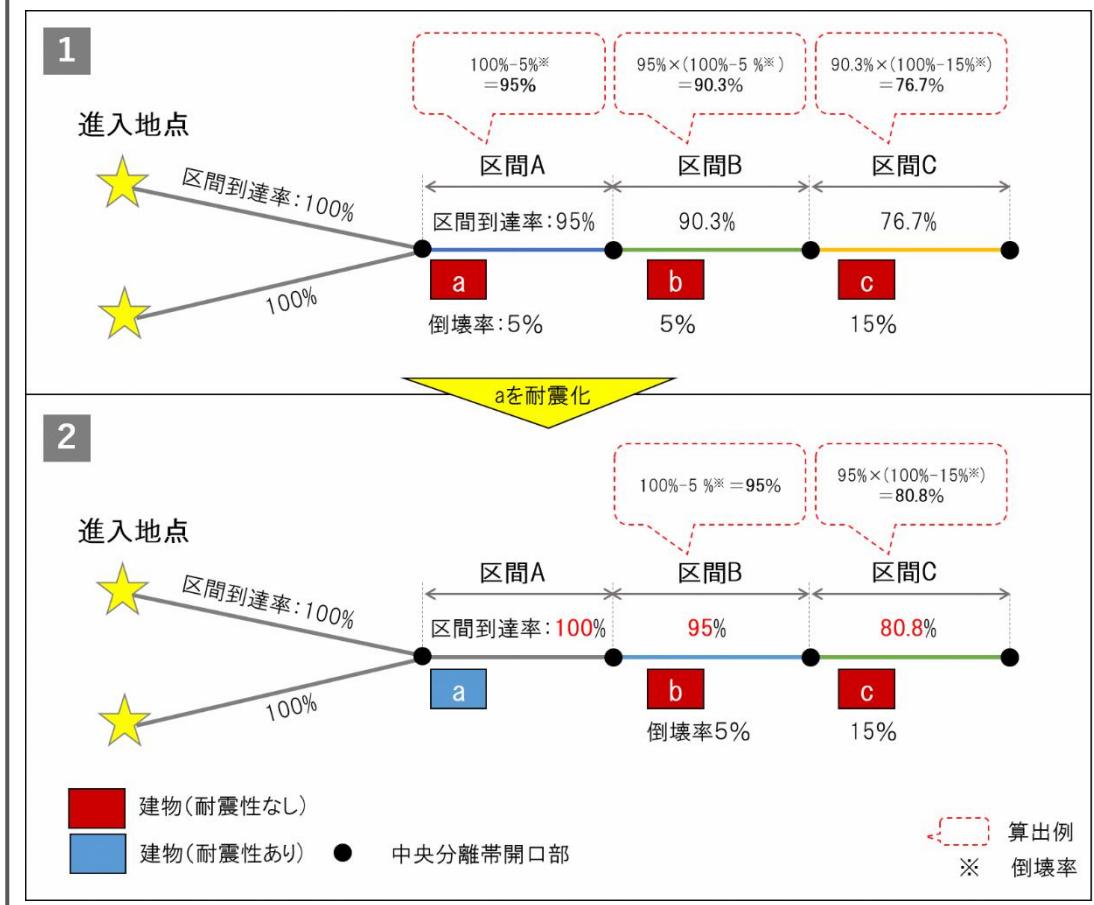
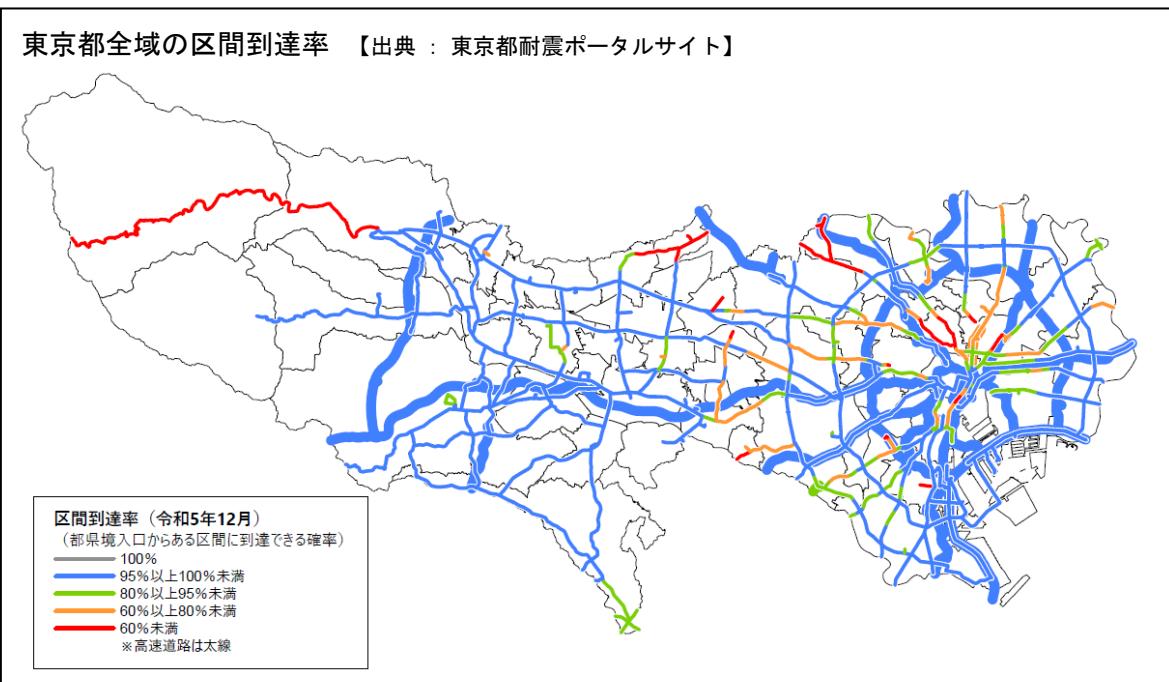


図6 耐震化の効果のイメージ



文京区耐震改修促進計画

令和8年〇月

編集・発行 文京区都市計画部建築指導課

〒112-8555 文京区春日 1-16-21

電話 03-3812-7111 (代表)