第２章　耐震化の現状、目標と課題

2-1　耐震化の現状

（1）住宅

①　新耐震基準と 2000 年基準

従来は、昭和 56（1981）年以前に建てられた旧耐震基準の建築物が耐震性に課題があるものとされてきました。しかし、過去の地震では、これに加え、昭和 56（1981）年に新耐震基準が導入された後から、2000 年基準が導入されるまでの間に建築された木造住宅においても、一定の被害が確認されています。このことから、2000 年基準以降の構造基準を踏まえた考え方に基づき、耐震性を把握する必要性が明らかになりました。

そこで本計画では、旧耐震基準の建築物に加え、新耐震基準で建築された木造住宅についても耐震性が十分でない可能性があるものとして対象建築物に含め、新耐震基準に基づく耐震性の状況および耐震化率の把握とあわせて、2000 年基準に基づく耐震性の状況について、住宅戸数を用いて把握することとしました。なお、集合住宅等の居住実態を反映するため、棟数による算定についても参考として整理します。

【耐震基準の変遷】

昭和 56（1981）年に導入された新耐震基準では、大規模な地震動（震度 6 強程度）に対する検証方法が規定されるとともに、木造住宅では、必要壁量の基準の強化が行われました。

その後、平成 12(2000)年にも建築基準法の構造関係規定が改正され、木造建築物の仕様規定（接合部の仕様、4 分割法による耐力壁の配置等）が明確化されました。

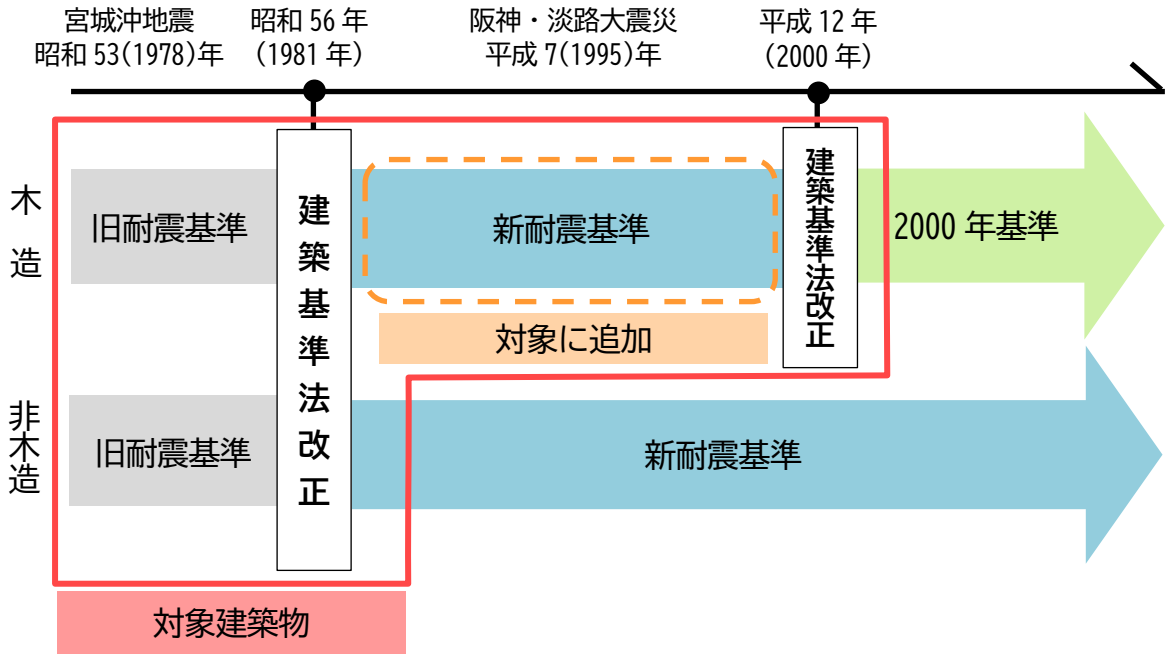


図 8　耐震基準の変遷

② 住宅の耐震化状況【新耐震基準】

区内の全住宅の戸数は約 240,000 戸、耐震化率は 94.0%で、令和 2 年度からは 2.9 ポイント上昇しており、耐震性が不十分な住宅は約 15,000 戸と推計されます。

木造住宅の戸数は約 48,000 戸、耐震化率は 85.6%で、令和 2 年度からは 6.3 ポイントと大きく上昇しており、耐震性が不十分な住宅は約 7,000 戸と推計されます。

非木造住宅の戸数は約 196,000 戸、耐震化率は 96.0%で、令和 2 年度からは 1.2 ポイント上昇しており、耐震性が不十分な住宅は約 8,000 戸と推計されます。また、非木造住宅は、共同住宅等が多く、1 棟に複数の住戸が存在するため、表 10 では棟数による算定を行っています。

表 8 住宅の耐震化状況【新耐震基準】 **（単位：戸数）**

住宅 構造	住宅 建て方	昭和 55 年以前の住宅 A	昭和 56 年以降の住宅 B	住宅全戸数 A+B＝C	耐震性を満たす住宅 D	**耐震化率** 令和 7 年度 D/C	耐震化率 令和 2 年度 %	耐震化率の増減 ポイント
木造	戸建て	9,115	20,962	**30,077**	24,867	**82.7%**	79.0%	＋3.7PT
	長屋・共同住宅	2,874	15,189	**18,063**	16,341	**90.5%**	79.7%	＋10.8PT
	計	**11,989**	**36,151**	**48,140**	**41,208**	**85.6%**	**79.3%**	**＋6.3PT**
非木造	戸建て	1,005	5,733	**6,738**	6,546	**97.2%**	93.8%	＋3.4PT
	長屋・共同住宅	23,707	165,087	**188,794**	181,185	**96.0%**	94.8%	＋1.2PT
	分譲マンション	9,699	55,513	**65,212**	62,254	**95.5%**	93.7%	＋1.8PT
	計	**24,712**	**170,820**	**195,532**	**187,731**	**96.0%**	**94.8%**	**＋1.2PT**
合 計		**36,701**	**206,971**	**243,672**	**228,939**	**94.0%**	**91.1%**	**＋2.9PT**

令和 7（2025）年 9 月末時点

※ 旧耐震基準の住宅　新耐震基準の住宅

※この表において**耐震性を満たす**とは、**新耐震基準**（昭和 56 年導入）に適合するまたは建築物の耐震改修の促進に関する法律等に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられていること。

※耐震化率令和 7 年度は、令和 5 年の住宅・土地統計調査を基にした令和 7 年 9 月時点の推計値（構造別・種類別の住宅戸数を建築年代別に集計、住宅の増加戸数や滅失戸数を集計）。

※耐震化率令和 2 年度は、平成 30 年の住宅・土地統計調査を基にした令和 2 年 9 月時点の推計値（構造別・種類別の住宅戸数を建築年代別に集計、住宅の増加戸数や滅失戸数を集計）。

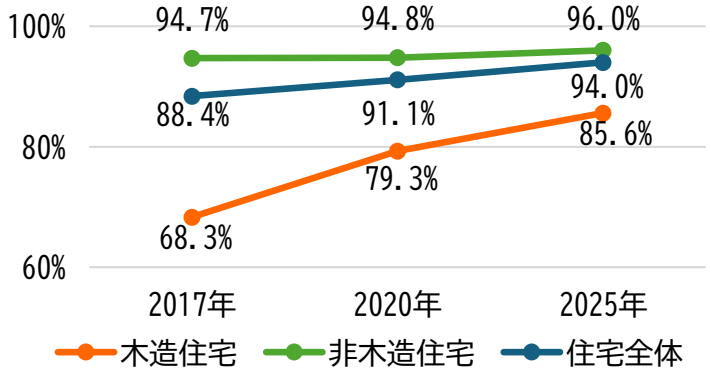


図 9 住宅の構造別の耐震化率の推移【新耐震基準】

③　住宅の耐震化状況【2000 年基準】（単位：戸数）

ここでは、木造住宅は 2000 年基準、非木造住宅は新耐震基準で推計をしています。

木造住宅については、昭和 56 年から平成 12 年に建築された住宅においても耐震性が不十分な可能性があると捉えるため、新耐震基準の推計よりも耐震化率が低い傾向になります。

区内の全住宅の耐震化率は 92.5%で、令和 2 年度からは 3.5 ポイント上昇しており、耐震性が不十分な住宅は約 18,000 戸と推計されます。

木造住宅の耐震化率は 78.2%で、令和 2 年度からは 7.7 ポイントと大きく上昇しており、耐震性が不十分な住宅は約 10,500 戸と推計されます。

非木造の住宅の耐震化率は表 8 と同様です。

表 9　住宅の耐震化状況【2000 年基準】　　**（単位：戸数）**

住宅 構造	住宅 建て方	昭和 55 年以前の住宅 A	昭和 56～平成 12 年の住宅 B	平成 13 年以降の住宅 C	**住宅全戸数** A+B+C=D	耐震性を満たす住宅 E	**耐震化率** 令和 7 年度 E/D	耐震化率 令和 2 年度 %	耐震化率の増減 ポイント
木造	戸建て	9,115	7,421	13,541	**30,077**	23,539	**78.3%**	72.7%	+5.6PT
木造	長屋・共同住宅	2,874	6,682	8,507	**18,063**	14,115	**78.1%**	67.4%	+10.7PT
木造	計	**11,989**	**14,103**	**22,048**	**48,140**	**37,654**	**78.2%**	**70.5%**	**+7.7PT**
非木造	戸建て	1,005	2,856	2,877	**6,738**	6,546	**97.2%**	93.8%	+3.4PT
非木造	長屋・共同住宅	23,707	54,884	110,203	**188,794**	181,185	**96.0%**	94.8%	+1.2PT
非木造	分譲マンション	9,699	18,136	37,377	**65,212**	62,254	**95.5%**	93.7%	+1.8PT
非木造	計	**24,712**	**57,740**	**113,080**	**195,532**	**187,731**	**96.0%**	**94.8%**	**+1.2PT**
合　計		**36,701**	**71,843**	**135,128**	**243,672**	**225,385**	**92.5%**	**89.0%**	**+3.5PT**

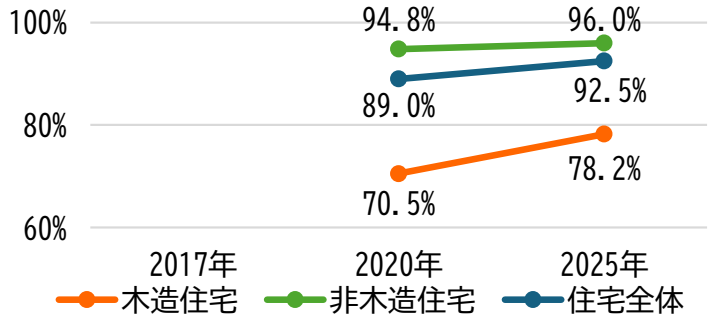
令和 7（2025）年 9 月末時点

※ 旧耐震基準の住宅　新耐震基準の住宅　2000 年基準の住宅

※この表において**耐震性を満たす**とは、木造住宅は **2000 年基準**、非木造住宅は**新耐震基準**に適合するまたは建築物の耐震改修の促進に関する法律等に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられていること。

※耐震化率令和 7 年度は、令和 5 年の住宅・土地統計調査を基にした令和 7 年 9 月時点の推計値（構造別・種類別の住宅戸数を建築年代別に集計、住宅の増加戸数や滅失戸数を集計）。

※耐震化率令和 2 年度は、平成 30 年の住宅・土地統計調査を基にした令和 2 年 9 月時点の推計値（構造別・種類別の住宅戸数を建築年代別に集計、住宅の増加戸数や滅失戸数を集計）。



：2017 年は 2000 年基準の調査データがないため空白である

図 10　住宅の構造別の耐震化率の推移【2000 年基準】

○　参考　棟数による算定

棟数による算定では、区内の全住宅の棟数は約 54,800 棟、耐震化率は 83.6%で、令和 2 年度からは 4.1 ポイント上昇しており、耐震性が不十分な住宅は約 9,000 棟と推計されます。

木造住宅の棟数は約 31,400 棟、耐震化率は 75.6%で、令和 2 年度からは 3.7 ポイント上昇しており、耐震性が不十分な住宅は約 7,600 棟と推計されます。

非木造住宅の棟数は約 23,500 棟、耐震化率は 94.3%で、令和 2 年度からは 2.7 ポイント上昇しており、耐震性が不十分な住宅は約 1,400 棟と推計されます。（新耐震基準）

表 10　住宅の耐震化状況【新耐震基準】　　**（単位：棟数）**

住宅・構造	昭和 55 年以前の住宅 A	昭和 56 年以降の住宅 B	住宅全棟数 A+B＝C	耐震性を満たす住宅 D	耐震化率 令和 7 年度 D/C	耐震化率 令和 2 年度	耐震化率の増減 ポイント
木造住宅	10,861	20,493	31,354	23,718	**75.6%**	71.9%	+3.7pt
非木造住宅	3,529	19,946	23,475	22,128	**94.3%**	91.6%	+2.7pt
合計	14,390	40,439	54,829	45,846	**83.6%**	79.5%	+4.1pt

令和 7（2025）年 9 月末時点

※　旧耐震基準の住宅　　新耐震基準の住宅

※この表において**耐震性を満たす**とは、**新耐震基準**（昭和 56 年導入）に適合するまたは建築物の耐震改修の促進に関する法律等に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられていること。

※耐震化率令和 7 年度は、建築確認台帳を基にした令和 7 年 9 月時点の推計値。

※耐震化率令和 2 年度は、建築確認台帳を基にした令和 2 年 9 月時点の推計値。

表 11　住宅の耐震化状況【2000 年基準】　　**（単位：棟数）**

住宅・構造	昭和 55 年以前の住宅 A	昭和 56 年～平成 12 年の住宅 B	平成 13 年以降の住宅 C	住宅全棟数 A+B+C＝D	耐震性を満たす住宅 E	耐震化率 令和 7 年度 E/D
木造住宅	10,861	8,259	12,234	31,354	20,806	**66.4%**
非木造住宅	3,529	11,968	7,978	23,475	22,128	**94.3%**
合計	14,390	20,227	20,212	54,829	42,934	**78.3%**

令和 7（2025）年 9 月末時点

※　旧耐震基準の住宅　　新耐震基準の住宅　　2000 年基準の住宅

※この表において**耐震性を満たす**とは、木造住宅は **2000 年基準**、非木造住宅は**新耐震基準**に適合するまたは建築物の耐震改修の促進に関する法律等に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられていること。

※耐震化率令和 7 年度は、建築確認台帳を基にした令和 7 年 9 月時点の推計値。

○ 参考　地域別の傾向

住宅・土地統計調査に基づく耐震化率の推計に加え、地域別の耐震化状況を把握するため、建築確認台帳をもとにした推計を行い、「整備地域」「新防火区域」「その他の地域」ごとの耐震化の傾向を整理しました。

木造住宅が密集する整備地域および新防火区域では、木造住宅の耐震化率が区全域の平均より低い傾向がみられます。一方、非木造住宅については、地域による大きな差異はみられませんでした。

表 12　地域別の耐震化状況【新耐震基準・木造】　　**（単位：棟数）**

	木造（戸建て）				木造（長屋・共同住宅）			
	住宅全棟数	耐震性不十分な棟数	耐震性不十分な密度	耐震化率	住宅全棟数	耐震性不十分な棟数	耐震性不十分な密度	耐震化率
区全域（約 2,285ha）	26,706	6,363	0.238	76.2%	4,648	1,273	0.274	72.6%
整備地域（約　709ha）	19,127	4,708	0.246	75.4%	3,554	1,032	0.290	71.0%
新防火区域（約　822ha）	20,315	4,976	0.245	75.5%	3,792	1,117	0.295	70.5%
その他の地域（約 1,423ha）	5,475	1,265	0.231	76.9%	719	170	0.236	76.4%

表 13　地域別の耐震化状況【新耐震基準・非木造】　　**（単位：棟数）**

	非木造（戸建て）				非木造（長屋・共同住宅）			
	住宅全棟数	耐震性不十分な棟数	耐震性不十分な密度	耐震化率	住宅全棟数	耐震性不十分な棟数	耐震性不十分な密度	耐震化率
区全域（約 2,285ha）	10,728	840	0.078	92.2%	12,747	507	0.040	96.0%
整備地域（約　709ha）	7,126	529	0.074	92.6%	7,822	330	0.042	95.8%
新防火区域（約　822ha）	7,661	597	0.078	92.2%	8,207	348	0.042	95.8%
その他の地域（約 1,423ha）	2,628	264	0.100	90.0%	3,875	149	0.038	96.2%

④　分譲マンション・賃貸マンションの耐震化状況

区内の非木造住宅全体の耐震化率は、戸数で 96.0%、棟数で 94.3%と高い水準にあります。一方、分譲マンションや賃貸マンションなどの大規模共同住宅は 1 棟に多くの世帯が居住しているため、耐震性が不十分な建築物が残存すると区民生活への影響が大きく、引き続き耐震化の促進が重要です。

非木造住宅の共同住宅について詳細に分析するため、従来の住宅・土地統計調査に基づく推計に加え、建築確認台帳を用いた推計を行いました。この推計では、建築物の用途や規模による分類が可能であり、より詳細な状況の把握を行っています。

建築確認台帳による推計では、区内の非木造住宅のうち戸建てを除く長屋・共同住宅は約 12,700 棟あり、このうち延べ面積 1,000 ㎡以上かつ地上 3 階以上の大規模共同住宅（分譲マンション・賃貸マンション）は、約 2,400 棟（約 19%）となっています。

これらの大規模共同住宅のうち、分譲マンションは約 1,300 棟と全体の半数以上を占め、耐震化率は 90.5%と推計されます。

分譲マンションは世帯数が多く区民生活への影響が大きいことから、耐震性の確保・向上に向けた取り組みを一層進める必要があります。

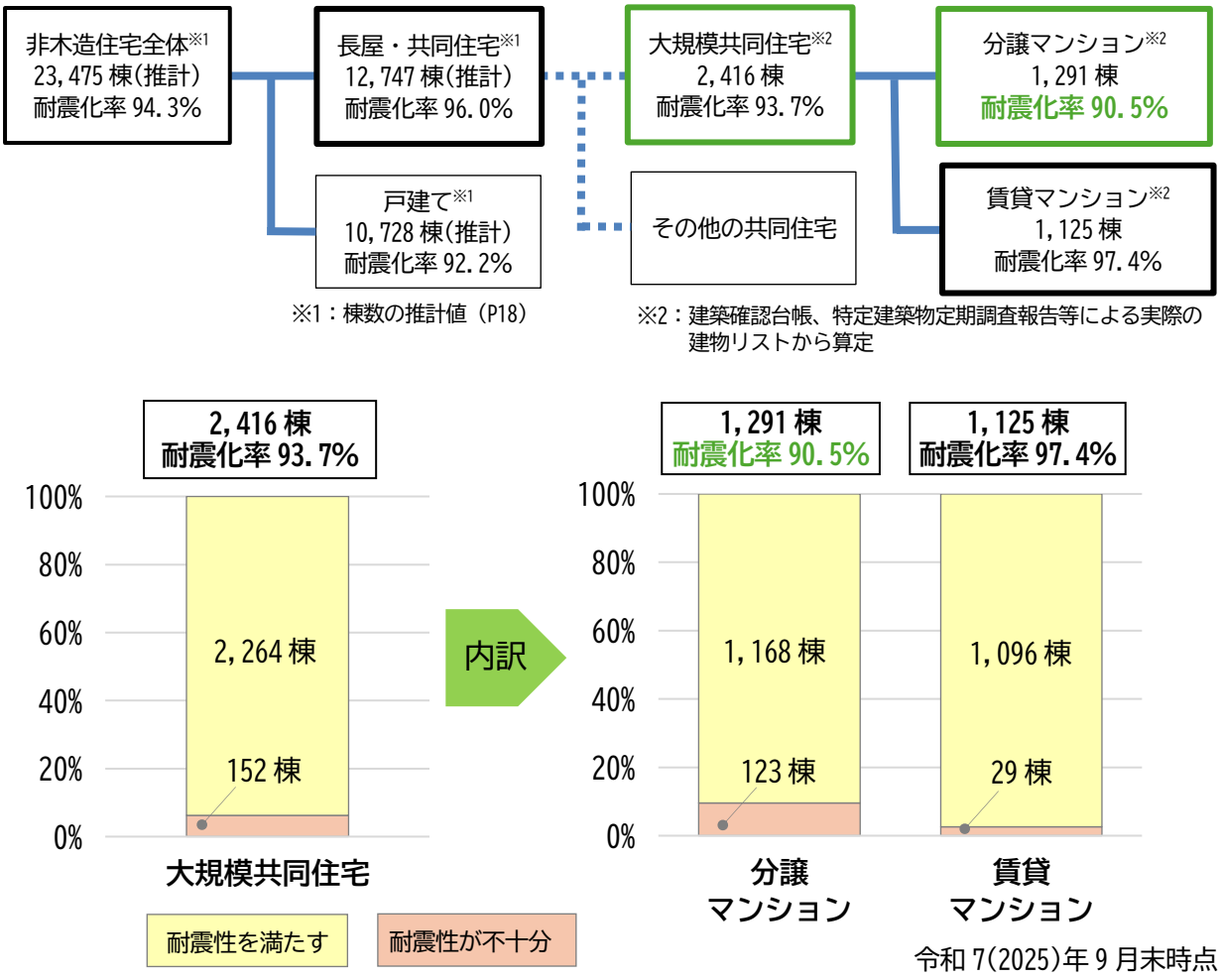


図 11　非木造住宅のうち大規模共同住宅の耐震化の状況(棟数)

（２）緊急輸送道路沿道建築物

①　区内の緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況

区内の緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況は以下のとおりです。

緊急輸送道路沿道建築物全体の棟数は約 1,400 棟、耐震化率は 85.5%で、令和 2 年度からは1.9ポイント上昇しており、耐震性が不十分な建築物は約200棟と推計されます。

特定緊急輸送道路沿道建築物の棟数は約 700 棟、耐震化率は 86.3%で、令和 2 年度からは 1.8 ポイント上昇しており、耐震性が不十分な建築物は約 100 棟と推計されます。

一般緊急輸送道路沿道建築物の棟数は約 700 棟、耐震化率は 84.7%で、令和 2 年度からは 2.0 ポイント上昇しており、耐震性が不十分な建築物は約 100 棟と推計されます。

表 14　緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況　　**（単位：棟数）**

対象道路	**対象全棟数** （除却含む）	耐震性を満たす 建築物 （除却含む）	耐震性不十分 （旧耐震または 年代不明）	耐震化率 令和 7 年度	耐震化率 令和 2 年度	耐震化率の 増減 ポイント
特定緊急輸送道路	736	635	101	**86.3%**	84.5%	+1.8
一般緊急輸送道路	698	591	107	**84.7%**	82.7%	+2.0
計	1,434	1,226	208	**85.5%**	83.6%	+1.9

※　緊急輸送道路沿道建築物は都が管理している特定緊急輸送道路沿道建築物および一般緊急輸送道路沿道建築物に関するデータ（令和 7(2025)年 3 月末）をもとに把握。

②　区間到達率・総合到達率等の指標

都は、緊急輸送道路としての機能を確保するため、任意の地点に到達できることを重視し、特定緊急輸送道路全体を評価する指標として区間到達率および総合到達率を導入し、シミュレーションにより算出しています。

令和 7（2025）年 12 月末時点の総合到達率は 94.1%です。

- **区間到達率**：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
- **総合到達率**：特定緊急輸送道路全体の通行機能を評価する指標であり、区間到達率を道路全体で加重平均して算出したもの
- **ネットワーク強化区間の通行を加味した評価**：
  ネットワーク強化区間の通行機能の改善効果を反映するため、従来の特定緊急輸送道路のみを対象とした想定に加え、一般緊急輸送道路に指定するネットワーク強化区間を含めた道路網によりシミュレーションを実施し、区間到達率および総合到達率を算出するもの
  ※詳細は東京都耐震改修促進計画を参照。

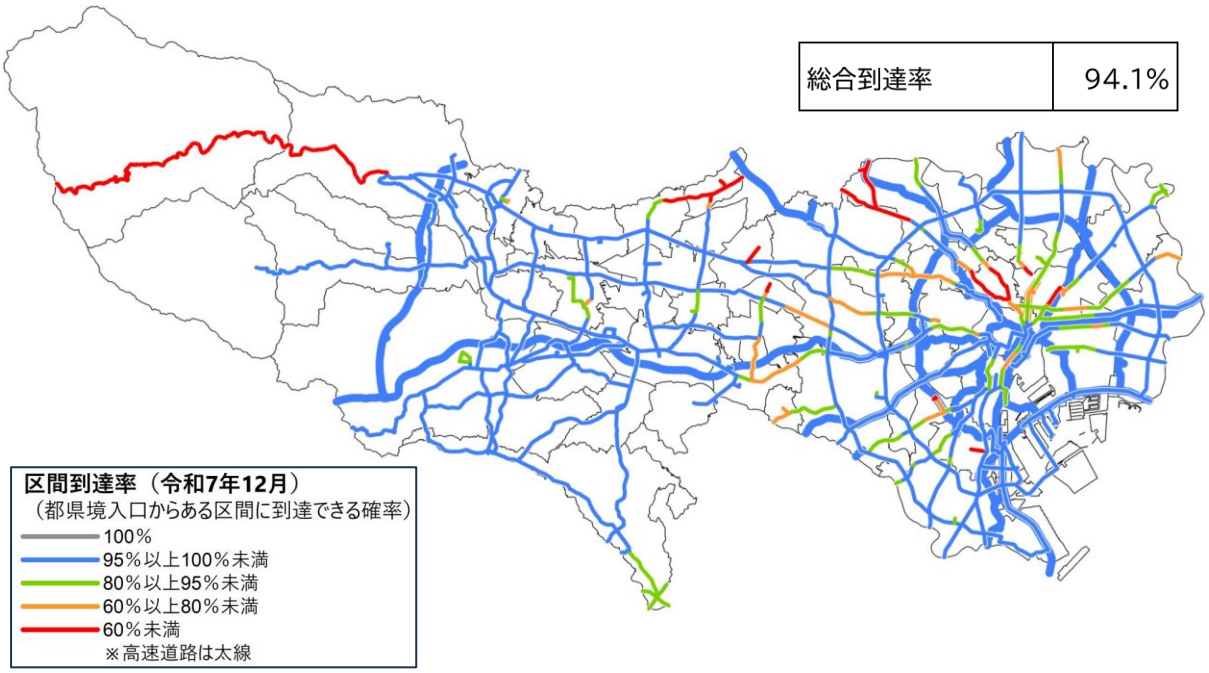


図 12　区間到達率図（令和 7 年 12 月時点）　※東京都耐震改修促進計画（令和 8 年 3 月）

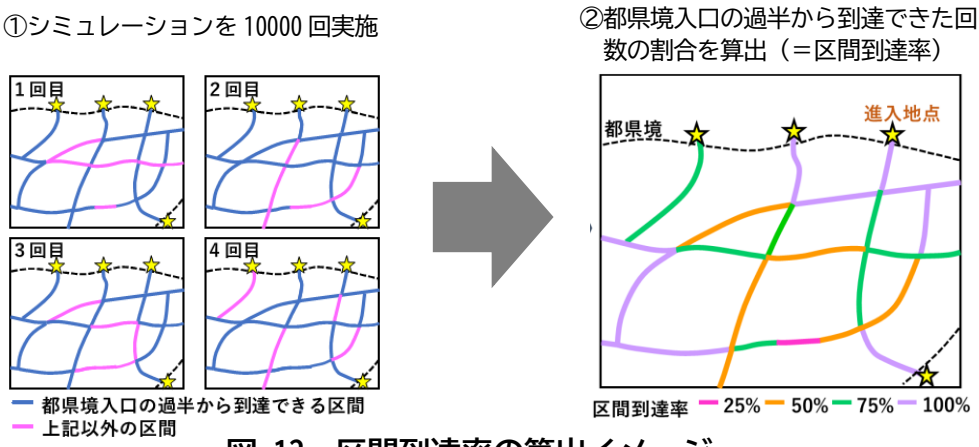


図 13　区間到達率の算出イメージ

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

図 14　総合到達率の算出イメージ

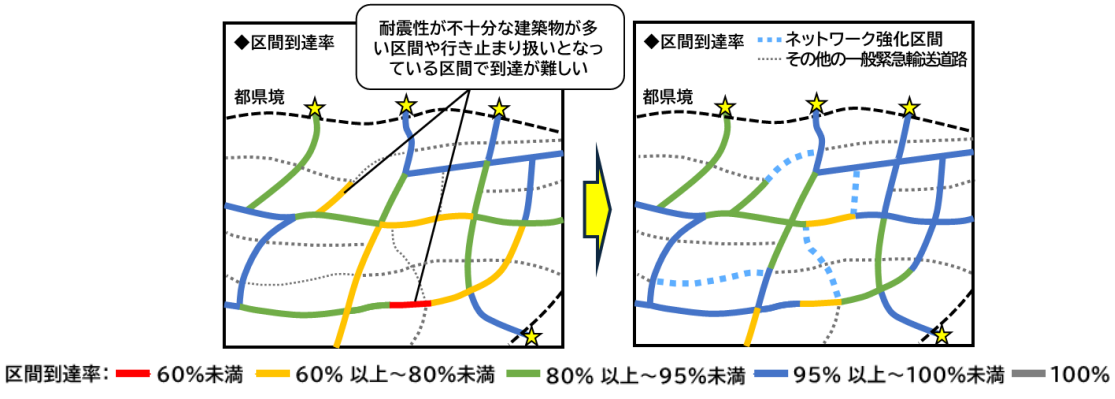


図 15　ネットワーク強化区間の通行を加味した総合到達率の算出イメージ

（3）特定建築物

耐震改修促進法では、表 4 に該当する建築物を「特定既存耐震不適格建築物」および「要緊急安全確認大規模建築物」と位置づけ、耐震診断を実施し、必要に応じて耐震改修を行うよう努めることとされています。

① 特定既存耐震不適格建築物

特定既存耐震不適格建築物には、「多数の者が利用する一定規模以上の建築物」および「危険物を取り扱う施設」が含まれます。

特定建築物定期調査報告に関する資料および建築確認台帳をもとに推計した結果は、次のとおりです。

- 「多数の者が利用する一定規模以上の建築物」全体の棟数は約 2,000 棟、耐震化率は 95.1%で、令和 2 年度から大きな変化はありません。耐震改修や建替え等の実施により耐震性を満たす建築物は増加しているものの、伸びは小さく、小数第 2 位で四捨五入した耐震化率は前回計画から変わっていません。
- 「危険物を取り扱う施設」は、区内の全ての施設が耐震性を満たしています。

表 15 特定既存耐震不適格建築物の耐震化状況 **（単位：棟数）**

	棟数 A	昭和 55 年以前の建築物 B	昭和 56 年以降の建築物 C	耐震性を満たす建築物 D	耐震化率 令和 7 年度 D/A	耐震化率 令和 2 年度	耐震化率の増減 ポイント
多数の者が利用する一定規模以上の建築物	2,039	247	1,792	1,940	**95.1%**	95.1%	0
防災上重要な建築物（学校、病院等）	92	19	73	82	**89.1%**	90.0%	−0.9
不特定多数の者が利用する施設（店舗等）	162	26	136	147	**90.7%**	90.1%	+0.6
その他の施設（事務所、賃貸住宅等）	1,785	202	1,583	1,711	**95.9%**	95.8%	+0.1
危険物を取り扱う施設（一定規模以上の危険物を取り扱う施設）	40			40	**100.0%**	100.0%	0

※「多数の者が利用する一定規模以上の建築物」の数値は、特定建築物定期調査報告（令和 7（2025）年 5 月末）をもとに推計したものであり、区内の民間特定建築物の実数を示すものではない。

※「危険物を取り扱う施設」の数値は、東京消防庁品川消防署・大井消防署・荏原消防署管理資料（令和 7（2025）年 6 月末）をもとに把握したもの。危険物を取り扱う施設については建築物の耐震性に関する情報のみ把握し、建築時期が不明な B 欄および C 欄は斜線。

② 要緊急安全確認大規模建築物

不特定多数の者、または避難時に特別な配慮を要する者が利用する大規模建築物として指定される「要緊急安全確認大規模建築物」については、区内全ての建築物が耐震性を満たしています。

（4）区有建築物

区有建築物は、平常時に多数の区民が利用するとともに、災害時には災害対策活動の拠点や避難拠点としての役割を担います。

現在、区有建築物は 278 棟あり、そのうち庁舎、保健所、地域センター、学校、高齢者福祉施設などの防災上重要な施設は 242 棟、その他の建築物は 36 棟です。

区有建築物（区が所有する建築物）全体の耐震化は、耐震診断および耐震改修の実施状況から把握される耐震化率が 99.6%となっており、耐震化はほぼ達成している状況にあります。耐震性が不十分な施設は民間建築物内に区が所有する施設です。

区有建築物における大規模空間の天井脱落対策は完了しています。

表 16　区有建築物の耐震化状況　　**（単位：棟数）**

区有建築物	棟数 A	昭和 55 年以前の建築物 B	耐震性あり C	耐震改修実施済み D	昭和 56 年以降の建築物 E	耐震化率 (C+D+E)/A	耐震性の不十分な建築物数 B-C-D
防災上重要な施設※ （庁舎・地域センター・保健所・高齢者福祉施設・学校施設など）	242	130	28	101	112	**99.6%**	1
その他の建築物 （住宅・公園管理施設など）	36	13	7	6	23	**100.0%**	0
合　計	278	143	35	107	135	**99.6%**	1

令和 7(2025)年 3 月現在

※　防災上重要な施設：震災時に消火・避難誘導および情報伝達等の防災業務の中心となる「防災活動拠点施設」ならびに震災時に緊急の救護所または被災者の一時受入施設となる「避難所」を示す。

（5）ブロック塀等

①　特定緊急輸送道路沿いの塀

区内の緊急輸送道路沿道には、通行障害建築物となるブロック塀等の組積造の塀は存在していません。

②　避難路沿いの塀

避難路沿いの現地調査を実施した結果、十分な耐震性を有しないものが確認されています。

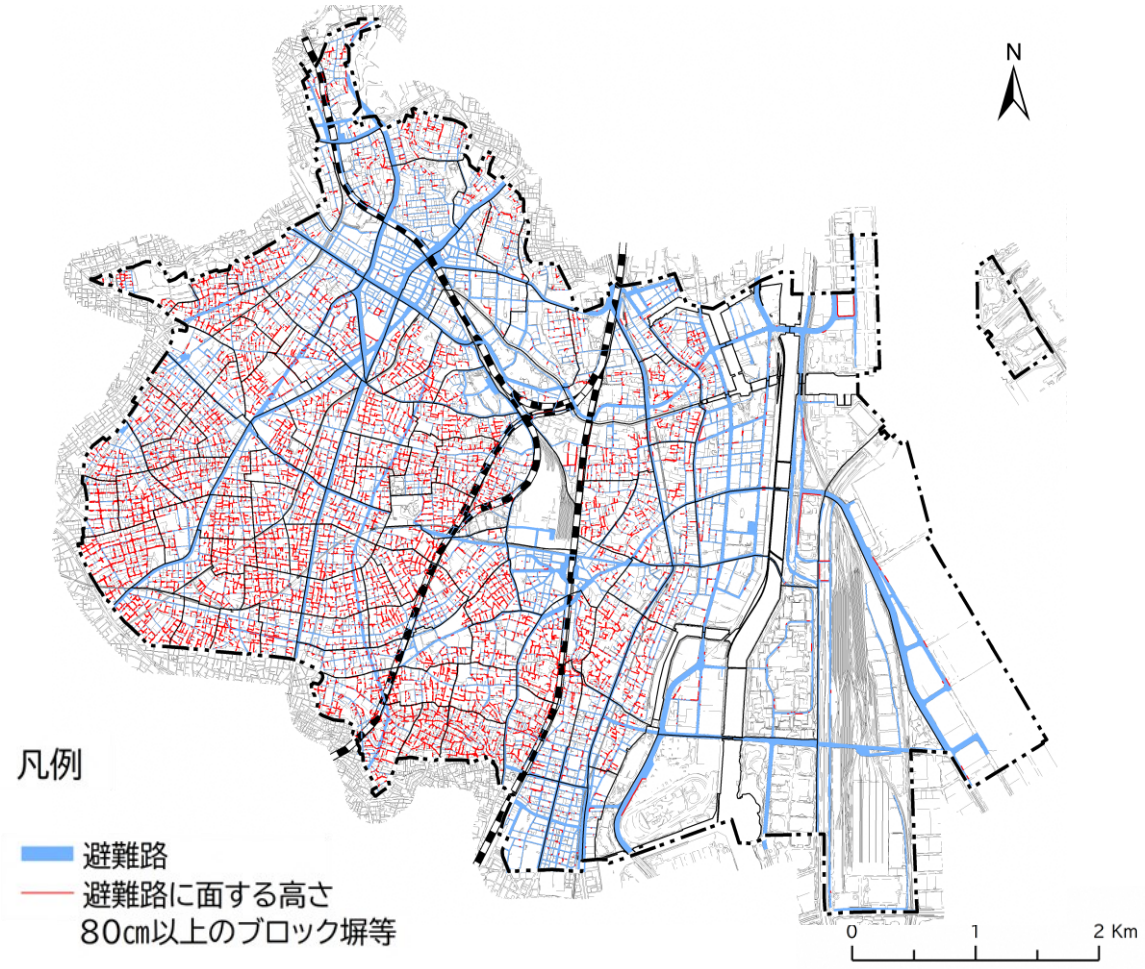


図 16　避難路に面するブロック塀等の分布

危険なブロック塀等の事例


ブロック塀の破損・傾き


万年塀構成材のはずれ

2-2 耐震化の目標と課題

（1）耐震化の目標

「建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための基本的な方針（国土交通省、令和7(2025)年7月告示)」で示された目標ならびに東京都耐震改修促進計画（令和8(2026)年3月）と整合性を図り、区における耐震化の目標を次のとおり設定します。

対象建築物の種類	種　別		前回	現状	目 標
			令和2(2020)年度	令和7(2025)年度	令和12(2030)年度
住宅	木造	戸	耐震化率 70.5%	耐震化率 78.2%	耐震化率　95%
	非木造	戸	耐震化率 94.8%	耐震化率 96.0%	耐震性が不十分な建築物をおおむね解消
緊急輸送道路沿道建築物	特定緊急輸送道路沿道建築物	棟	耐震化率 84.5%	耐震化率 86.3%	耐震化率　95%
	一般緊急輸送道路沿道建築物	棟	耐震化率 82.7%	耐震化率 84.7%	耐震化率　90%
（特定建築物） 特定既存耐震不適格建築物	多数の者が利用する一定規模以上の建築物	棟	耐震化率 95.1%	耐震化率 95.1%	耐震性が不十分な建築物をおおむね解消
	危険物を取り扱う施設	棟	耐震化率 100.0%	耐震化率 100.0%	――
区有建築物	防災上重要な施設	棟	耐震化率 98.7%	耐震化率 99.6%	100%
	その他の施設	棟	耐震化率 100.0%	耐震化率 100.0%	――

前提条件

- 木造住宅の目標は、2000年基準を満たす割合。
- 非木造住宅の目標は、新耐震基準を満たす割合。

（2）住宅

目　標	木造住宅　　耐震化率 95%の達成 非木造住宅　耐震性が不十分な建築物をおおむね解消する

課題

前回計画（令和 2(2020)年度）では、令和 7(2025)年度に新耐震基準における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していました。

しかし、最新の推計では、令和 7(2025)年度時点の住宅の耐震化率は 94%に上昇しているものの、耐震性が不十分な住宅が依然として残存している状況です。さらに、建替えや改修の進行状況を踏まえると、令和 12(2030)年度においても、約 11,000 戸程度の耐震性が不十分な住宅が残ると見込まれます。

また、令和 4(2022)～令和 6(2024)年度に実施した戸別訪問アンケートでは、耐震化の必要性に対する理解は進んでいる一方で、耐震診断や耐震改修等の具体的な行動には結び付きにくい傾向がみられます。

加えて、耐震性が不十分な住宅の所有者には高齢者が多い傾向がみられます。また、災害の際、特に配慮を要する高齢者、要介護・要支援者、障害者等が居住する住宅では、費用負担や意欲の面から建替えや耐震改修が進みにくい状況にあります。こうした住宅の耐震化を推進するためには、より重点的な支援が求められます。

一方、分譲マンション等の共同住宅については、耐震化の実施にあたり合意形成が課題となることが多く、耐震化アドバイザー派遣や、都・関係団体との連携を通じた支援を継続する必要があります。

さらに、2000 年基準の観点からは、新耐震基準で建てられた木造住宅であっても地震により被害を受ける可能性があるため、その耐震性を確認する必要があることを広く周知し、耐震化を推進していくことが課題です。

表 17　住宅の耐震化状況の将来推計（令和 12(2030)年度）【新耐震基準】（単位：戸数）

	住宅総数	耐震性不十分	耐震性を満たす	耐震化率
木造住宅　（戸建て・長屋・共同住宅）	52,565	6,106	46,459	88.4%
非木造住宅（戸建て・長屋・共同住宅）	209,737	5,483	204,254	97.4%
分譲マンション	71,167	1,946	69,221	97.3%
合　　計	262,302	11,589	250,713	95.6%

※住宅の増加戸数や滅失戸数をもとに令和 12（2030）年時点の耐震化状況を推計。

（3）緊急輸送道路沿道建築物

目　標	特定緊急輸送道路沿道建築物　　耐震化率 95%の達成 一般緊急輸送道路沿道建築物　　耐震化率 90%の達成

課題

令和 7（2025）年 3 月時点において、区内の緊急輸送道路沿道建築物には「耐震性が不十分」と推計される建築物が、依然として一定数存在しており、耐震化率は特定緊急輸送道路で 86.3%、一般緊急輸送道路で 84.7%にとどまっています。首都直下地震等に備え、さらなる耐震化を促進する必要があります。

都は、緊急輸送道路の通行機能を評価する指標として区間到達率および総合到達率を用いており、通行機能に影響を及ぼす、ボトルネックとなる区間への重点的な対応が課題とされています。都が掲げる目標（令和 12 年度末までに総合到達率 99%の達成、区間到達率 95%未満の解消、令和 17 年度末までに総合到達率 100%）の達成に向け、特定緊急輸送道路沿道建築物への耐震化に関する普及啓発を重点的に実施し、都と連携して取り組む必要があります。

また、特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者を対象とした都のアンケートでは、耐震化を進めることができない理由として「費用負担が大きい」、「関係権利者との合意形成が困難」などの意見が挙げられており、これらへの対応も課題となっています。

（4）特定既存耐震不適格建築物（特定建築物）

目　標	特定既存耐震不適格建築物のうち 「多数の者が利用する一定規模以上の建築物」 耐震性が不十分な建築物をおおむね解消する

課題

特定既存耐震不適格建築物のうち「多数の者が利用する一定規模以上の建築物」の耐震化率は 95.1%で、約 100 棟の建築物が「耐震性が不十分」であると推計されており、引き続き耐震化を促進する必要があります。

特定既存耐震不適格建築物のうち「危険物を取り扱う施設」は令和 7(2025)年現在、全ての施設で耐震性が確保されています。

（5）区有建築物

目　標	防災上重要な施設　　耐震化率 100%の達成

課題

区が民間建築物内に区分所有している施設の、耐震化に向けた取り組みを継続的に進める必要があります。耐震化への理解を深め、合意形成を促す必要があります。