

台東区耐震改修促進計画について

1. 計画改定の背景

国は、令和 7 年 7 月に建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく基本方針を見直し、住宅及び要緊急安全確認大規模建築物※について新たな目標を示した。東京都は、令和 8 年 3 月に東京都耐震改修促進計画を改定し、住宅、マンション、緊急輸送道路沿道建築物等について新たな目標を示している。

本区の現行耐震改修促進計画は令和 8 年度をもって計画期間の満了を迎えることから、国及び東京都の動向を踏まえつつ、本区における耐震化の現状や課題を整理し、今後の取組の方向性について検討を進めている。

※不特定多数の者及び避難が困難な高齢者や乳幼児などが利用する建築物のうち大規模なものを「要緊急安全確認大規模建築物」と位置付け、耐震診断の実施とその結果の報告を義務付けている。

2. 本区の耐震化の現状と課題

(1) 住宅

本区の旧耐震基準による住宅全体の耐震化率は令和 7 年度末の推計値で 96.2%となっており、一定の水準に達しているが、耐震性が不十分な住宅は約 5,100 戸残っており、更なる対策が必要となっている。

特に、東京都の新たな計画では、木造住宅について、平成 12 年の基準見直しを踏まえた「2000 年基準※」の考え方が導入されており、本区においても、旧耐震基準の木造住宅に加え、平成 12 年 5 月以前に建築された新耐震木造住宅について、耐震性の確認を促す必要がある。

※平成 12 年の建築基準法改正により木造住宅の耐震基準が強化されたことを踏まえ、旧耐震住宅に加え、平成 12 年 5 月以前に建築された木造住宅も耐震化の対象として重点的に取り組むもの

(2) マンション

令和 7 年度時点では、管理状況届出制度※の対象となる分譲マンション 227 棟のうち、耐震診断実施が 54 棟、耐震改修実施が 23 棟にとどまっている。区分所有者間の合意形成や改修等に係る費用の負担が課題となっており、耐震化が進みにくい状況にある。

※「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」に基づき、都内で昭和 58 年以前に建築された 6 戸以上の分譲マンションは、管理状況等に関する届け出が義務付けられている。

(3) 緊急輸送道路沿道建築物

① 特定緊急輸送道路

耐震化率は 87.8%と向上しているが、耐震性が不十分な建築物が依然として存在しており、発災時の道路閉塞防止及び道路ネットワーク機能の確保に向け、更なる取組が必要である。

②一般緊急輸送道路

令和7年度末時点で耐震性が不十分又は未確認の建築物が350棟残存していることから、耐震化の必要性に関する理解力の促進と、所有者への継続的な働きかけが課題となっている。

(4) ブロック塀等

平成30年に実施した調査で要改善とされた84箇所のうち、44箇所まで改善が完了した。一方で未改善箇所も残っており、通学路等の安全確保に向け、未改善の理由を踏まえた改善を促す必要がある。

3. 所有者アンケート

耐震化対策を実施していない建築物の所有者等を対象に、耐震化に関する意向や課題を把握するためアンケート調査を実施した。

・調査期間 令和8年7月1日(水)～令和8年8月28日(金)

・対象者 区内の建物所有者 計840名

(旧耐震及び新耐震木造住宅、特定及び一般緊急輸送道路沿道建築物)

表1 アンケート対象と回答率

調査区分	対象数	回答数	回答率
旧耐震木造住宅	89件	34件	38.2%
新耐震木造住宅	339件	106件	31.3%
特定緊急輸送道路沿道建築物	77件	20件	26.0%
一般緊急輸送道路沿道建築物	335件	119件	35.5%
合計	840件	279件	33.2%

表2 主なアンケート結果から見える課題

区分	回答結果の概要	読み取れる課題
旧耐震木造住宅	改修、建替えを検討している回答と方針が未定の回答がみられる。	所有者の意向に応じて、相談や支援につなげる必要がある。
新耐震木造住宅	2000年基準や耐震性を確認することの必要性が十分に認識されておらず、方針が未定の回答が多くみられる。	建築時期に応じた耐震性を確認することの必要性を周知する必要がある。
特定緊急輸送道路沿道建築物	耐震化に向けた具体的な対応や方針が未定の回答がみられる。	個別事情に応じた継続的な働きかけが必要である。
一般緊急輸送道路沿道建築物	耐震診断の未実施や方針が未定の回答が多くみられる。	緊急輸送道路の役割、耐震化の必要性や支援制度を分かりやすく周知する必要がある。
所有者共通	費用負担、耐震化の効果、手続きに関する不安がみられる。	所有者が判断しやすい情報提供と相談への対応が必要である。

4. 次期計画における取組の方向性

次期計画では、国及び東京都の新たな方針、区の耐震化の現状及びアンケート結果を踏まえ、建物の種類ごとの課題に応じた取組の方向性を整理する。

(1) 木造住宅

旧耐震住宅への継続的な支援に加え、平成12年5月以前に着工した新耐震木造住宅についても耐震性を確認することの必要性を周知し、相談や診断につながる支援の進め方を検討する。

(2) マンション

引き続き、耐震診断や改修の段階に応じた支援を行うとともに、耐震化につながる対策を検討する。また、分譲マンションの課題である合意形成に関する支援についても検討する。

(3) 緊急輸送道路沿道建築物

東京都の耐震改修促進計画との整合を図り、道路閉塞防止効果を踏まえた優先的な支援の考え方を検討する。また、特定緊急輸送道路と一般緊急輸送道路とで課題が異なることから、それぞれの状況に応じた働きかけや制度周知を進める。

(4) ブロック塀等

未改善箇所の状況や改善が進まない理由を改めて把握し、安全確保に向けた改善対応策を検討する。

(5) 所有者への働きかけ

制度案内だけでなく、相談先や費用の目安、手続の流れ、事業者選定の方法など、実際の行動につながる情報提供の充実を図る。

5. 今後の予定

令和8年	第4回定例会	中間報告
	12月	パブリックコメント実施
令和9年	第1回定例会	最終案報告
	3月	耐震改修促進計画改定