

青梅市耐震改修促進計画

(計画期間 令和3年度～令和7年度)

令和3年3月

青 梅 市

目次

第1章	はじめに	1
1	背景と目的	1
2	位置づけ	2
3	計画期間	3
4	対象区域および対象建築物	3
第2章	建築物の耐震診断および耐震改修の実施に関する目標	7
1	想定する地震の規模・被害の状況	7
2	耐震化の現状	9
3	耐震化の目標	13
第3章	建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための取組	18
1	基本的な取組方針	18
2	重点的に取り組むべき住宅・建築物および地域	18
第4章	建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための施策	21
1	耐震診断および耐震改修の促進を図るための支援策	21
2	啓発および知識の普及に関する施策	25
3	地震時の総合的な安全対策の推進	28
第5章	耐震化を促進するための指導や助言への協力	32
1	耐震改修促進法による指導等の実施	32
2	建築基準法による勧告または命令等の実施	34
3	所管行政庁をはじめとする関係機関・関係団体との連携	34
巻末資料	35

第1章 はじめに

1 背景と目的

(1) 背景

ア 耐震改修促進法の制定

平成7年1月の阪神・淡路大震災では、地震により6,434人の尊い命が奪われ、約25万棟におよぶ住宅・建築物の倒壊等甚大な被害をもたらしました。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人が住宅・建築物の倒壊等（10万棟を超える家が全壊）によるものでした。この教訓を踏まえて、国は、平成7年10月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（平成7年12月施行。以下「耐震改修促進法」という。）を制定し、建築物の耐震化に取り組んできました。

イ 耐震改修促進法の改正

建築物の地震対策が緊急の課題とされる中、中央防災会議による「地震防災戦略」および国土交通省の「住宅・建築物の地震防災推進会議」での提言等を踏まえ、国は、平成17年11月に耐震改修促進法を改正、さらに平成18年1月に基本方針を定めました。

その後、平成23年3月11日に発生した東日本大震災などを背景に、国は「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律」を平成25年11月に施行し、市町村耐震改修促進計画に関する条文の新設や、不特定多数の者が利用する大規模建築物および特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断を義務付けるなど、大きな改正をしました。

さらに、平成30年6月の大阪府北部を震源とする地震等におけるブロック塀の倒壊被害を踏まえ、平成31年1月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令等の改正」を施行し、建築物に附属する組積造の塀についても耐震診断を義務付けました。

なお、現時点における基本方針の目標としては、住宅および多数の者が利用する建築物の耐震化率を令和2年末までに少なくとも95パーセントにすることと、令和7年までに耐震性が不十分な住宅を、同年を目途に耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物を、それぞれおおむね解消することとしています。

ウ 東京都耐震改修促進計画の改定

このような国の動きを受けて、東京都では平成28年3月に「東京都耐震改修促進計画」（以下「都計画」という。）を改定し、令和7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しています。

さらに、令和2年3月には、特定緊急輸送道路沿道建築物・組積造の塀に関する一部改定を行い、令和7年度末までの目標を、沿道建築物については総合到達率99%以上かつ区間到達率95%未満の区間を解消、および耐震性が不十分な組積造の塀についてはおおむね解消とすることとし、耐震化施策を総合的に進めています。

(2) 目的

市は、平成26年度に改定した「青梅市耐震改修促進計画」（以下「本計画」という。）にもとづいて、住宅・建築物の耐震化を推進してきました。

現行計画における計画期間である令和2年度を迎えるにあたり、より一層、耐震化を促進し、地震による建築物の被害・損傷を最小限にとどめることにより、住民の生命、身体および財産の保護、郷土の保全、都市機能の維持を図ることを目的に、耐震化に向けた新たな目標や施策を示すこととしました。

併せて、国や東京都の動きなどの背景を踏まえ、法改正や都計画の改定との整合を図るため、本計画の見直しを行います。

2 位置づけ

本計画は、耐震改修促進法第6条の規定にもとづき策定するもので、青梅市総合長期計画に掲げる「安全で快適に暮らせるまち」の実現を図るため、東京都防災関連計画や青梅市地域防災計画、青梅市都市計画マスタープラン、青梅市住宅マスタープラン等の分野別施策との整合を図りながら定めるものとします。

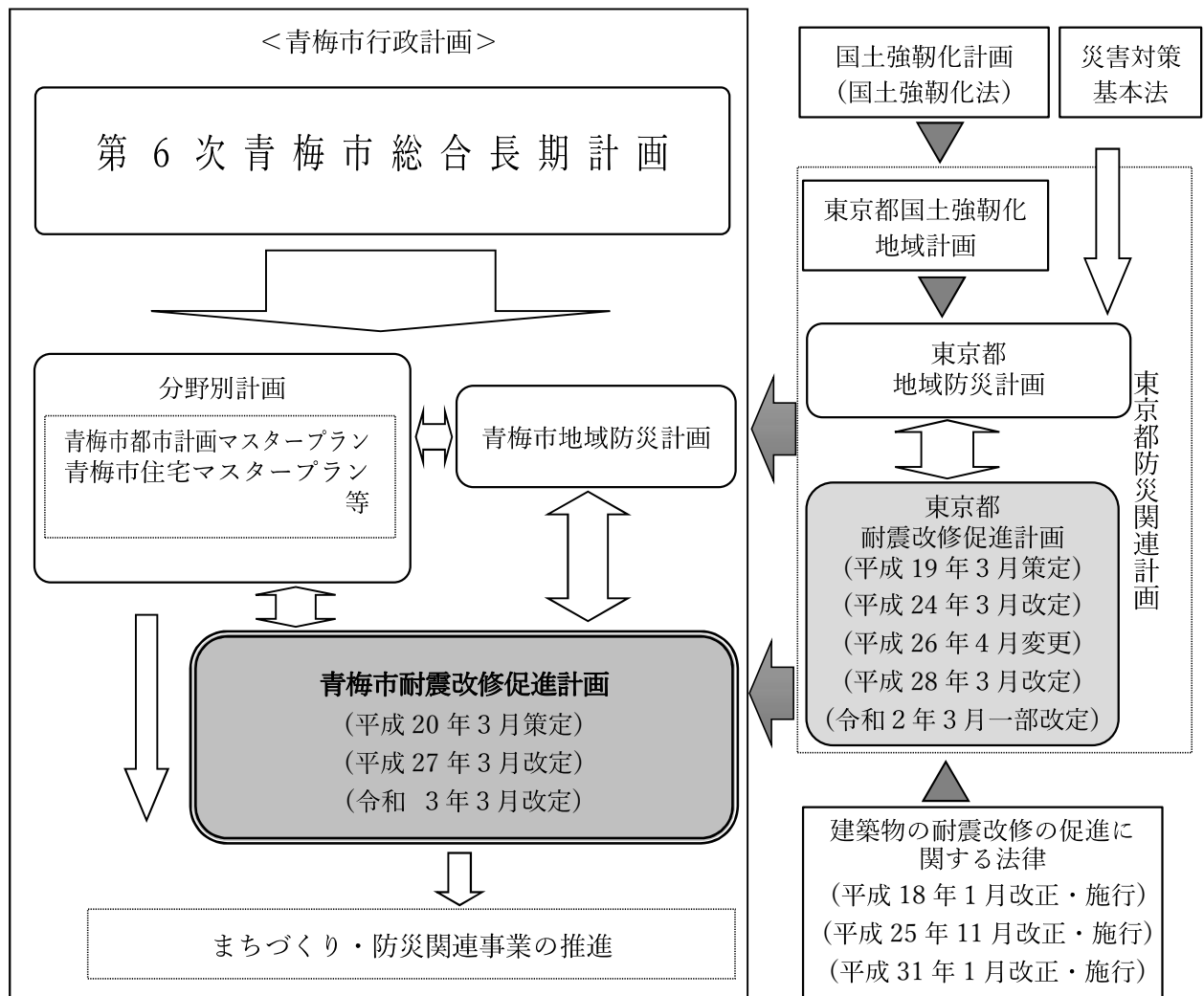


図1-1 耐震改修促進計画の位置づけ

3 計画期間

本計画の期間は、令和3年度から令和7年度までとします。

社会経済状況や関連計画の改定等に対応するため、必要に応じて実績等の検証を行うとともに、計画内容の見直しを検討します。

4 対象区域および対象建築物

本計画の対象区域は、青梅市全域とします。

対象とする建築物は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号）における新耐震基準（昭和56年6月1日施行）導入以前に建築された住宅・建築物のうち以下に示すものとします。

表 1-1 青梅市耐震改修促進計画の対象建築物

種 類		内 容	耐震改修促進法上の 取り扱い
(1)	住 宅	○一般住宅（戸建住宅、共同住宅） ○市営住宅	
(2)	特定建築物※ ¹ [本計画においては、多数の者が利用する建築物を特定建築物とする]		
	特定既存耐震不適格建築物（民間所有）	○多数の者が利用する一定規模以上の建築物（民間所有）	○耐震改修促進法14条第1項第1号、第2号および第3号
	要緊急安全確認大規模建築物	○病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物および学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの等	○耐震改修促進法附則第3条第1項 ◆耐震診断義務付建築物
(3)	要安全確認計画記載建築物※ ²	○倒壊した場合において、前面道路の過半を閉塞する恐れのある建築物、組積造の塀 ○防災拠点建築物	○耐震改修促進法第7条第1項第1号、第2号 ◆耐震診断義務付建築物
(4)	市所有建築物		
	特定既存耐震不適格建築物（市所有）※ ¹	○多数の者が利用する一定規模以上の建築物（市所有）	○耐震改修促進法第14条第1項第1号、第2号および第3号
	防災上重要な市所有建築物	○学校、病院等	○耐震改修促進法第7条第1項第1号を含む
	その他の市所有建築物	○文化・生涯学習施設、公園施設等	

※1 「特定建築物」および「特定既存耐震不適格建築物（市所有）」の内容については、表1-2を参照

※2 「要安全確認計画記載建築物」の内容については、表1-4を参照

表 1-2 特定建築物および特定既存耐震不適格建築物（市所有）
（耐震改修促進法第 14・15 条、附則第 3 条）

用途		特定既存耐震不適格建築物 (民間・市所有)		要緊急安全確認 大規模建築物
		規模要件 (耐震改修促進法 第 14 条)	指示※対象となる 規模要件 (耐震改修促 進法第 15 条)	規模要件 (耐震改修促進法 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㎡以上 (屋内運動場の面積を含む。)	階数 2 以上かつ 1,500㎡以上 (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	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				
病院、診療所			階数 3 以上かつ 2,000㎡以上	階数 3 以上かつ 5,000㎡以上
劇場、観覧場、映画館、演芸場				
集会場、公会堂				
展示場				
卸売市場		階数 3 以上かつ 1,000㎡以上		
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 2,000㎡以上	階数 3 以上かつ 5,000㎡以上
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				
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		階数 2 以上かつ 1,000㎡以上	階数 2 以上かつ 2,000㎡以上	階数 2 以上かつ 5,000㎡以上
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	階数 2 以上かつ 1,500㎡以上
博物館、美術館、図書館				
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			階数 3 以上かつ 2,000㎡以上	階数 3 以上かつ 5,000㎡以上
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 (危険物の貯蔵場または処理場の 用途に供する建築物を除く。)		階数 3 以上かつ 1,000㎡以上		
車両の停車場または船舶もしくは航空 機の発着場を構成する建築物で旅客の 乗降または待合の用に供するもの				
自動車車庫その他の自動車または自転 車の停留、または駐車のための施設			階数 3 以上かつ 2,000㎡以上	階数 3 以上かつ 5,000㎡以上
保健所、税務署その他これに類する公益 上必要な建築物				
危険物の貯蔵場または処理場の用途に 供する建築物		政令で定める数量以上の危険 物を貯蔵し、または処理する すべての建築物	500㎡以上	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 12 m 以下の場合は 6 m 超)	左に同じ	

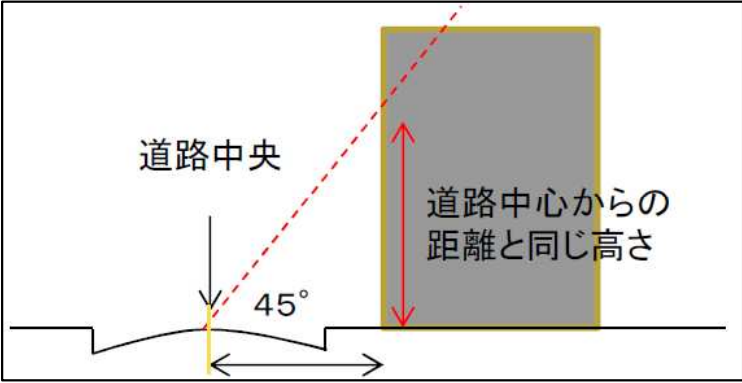
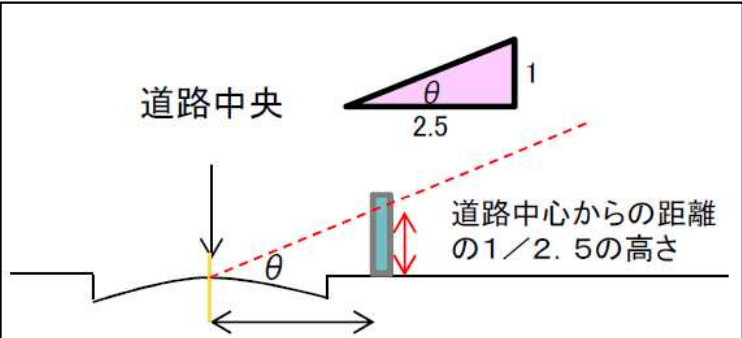
※ 耐震改修促進法第 15 条第 2 項にもとづく指示

表 1-3 危険物の貯蔵場等の用途に供する特定既存耐震不適格建築物
(耐震改修促進法施行令第7条)

危険物の種類	危険物の数量
(1) 火薬類 (法律で規定) イ 火薬 ロ 爆薬 ハ 工業雷管若しくは電気雷管または信号雷管 ニ 銃用雷管 ホ 実包若しくは空包、信管若しくは火管または電気導火線 ヘ 導爆線または導火線 ト 信号炎管若しくは信号火箭または煙火 チ その他の火薬を使用した火工品 リ その他の爆薬を使用した火工品	10 t 5 t 50万個 500万個 5万個 500km 2 t 10 t 5 t
(2) 消防法第2条第7項に規定する危険物 (石油類を除く。)	危険物の規制に関する政令別表第三の類別の欄に掲げる類、品名の欄に掲げる品名および性質の欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量の欄に定める数量の10倍の数量
(3) 危険物の規制に関する政令別表第4備考第6号に規定する可燃性固体類	30 t
(4) 危険物の規制に関する政令別表第4備考第8号に規定する可燃性液体類	20m ³
(5) マッチ	300マッチトン (※)
(6) 可燃性のガス ((7)および(8)を除く。)	2万m ³
(7) 圧縮ガス	20万m ³
(8) 液化ガス	2,000 t
(9) 毒物および劇物取締法第2条第1項に規定する毒物 (液体または気体のものに限る。)	20 t
(10) 毒物および劇物取締法第2条第2項に規定する劇物 (液体または気体のものに限る。)	200 t

※ 1 マッチトンは、並型マッチ (56mm×36mm×17mm) で7,200個、約120kg

表 1 - 4 要安全確認計画記載建築物
(耐震改修促進法第 7 条)

名称	指定機関	対象建築物
① 特定緊急輸送道路の沿道建築物	都道府県または市町村が対象路線を指定	<p>◆倒壊した場合において、前面道路の過半を閉塞する恐れのある建築物（高さ 6 m 以上）</p>  <p>ただし、地方公共団体が状況に応じて規則で別の定めをすることが可能。</p>
② 特定緊急輸送道路の沿道建築物に附属する組積造の塀	都道府県または市町村が対象路線を指定	<p>◆倒壊した場合において、前面道路の通行障害となる恐れのある組積造の塀（長さ 8 m 以上、高さ下図）</p>  <p>ただし、地方公共団体が状況に応じて規則で別の定めをすることが可能。（法：25m→都規則：8m）</p>
③ 防災拠点建築物	都道府県が指定	<p>◆庁舎、病院、避難所となる体育館など (避難所として利用する旅館・ホテルについても位置づけが可能)</p>

第2章 建築物の耐震診断および耐震改修の実施に関する目標

1 想定する地震の規模・被害の状況

本計画では、都計画との整合を図るため、首都直下地震等による東京の被害想定（平成24年4月公表、東京都防災会議発表。以下「都被害想定」という。）から、本市に最も大きな建物の被害をもたらす立川断層帯地震（マグニチュード7.4）を想定します。

都被害想定では、東京湾北部地域、多摩直下、元禄型関東および立川断層帯の地震が発生した場合を想定し、その時の風速や発災時間によって建物の被害や火災の状況、死傷者数、避難者数、帰宅困難者数、ライフラインの復旧見込みなどが示されています。

立川断層帯地震が発生した場合の青梅市における被害想定は、表2-2のとおりです。

表2-1 本市において想定される4地震の影響（マグニチュードおよび最大震度の予測）

	東京湾北部地震	多摩直下地震	元禄型関東地震	立川断層帯地震
マグニチュード	7.3	7.3	8.2	7.4
本市の最大震度	5強	6強	6弱	7

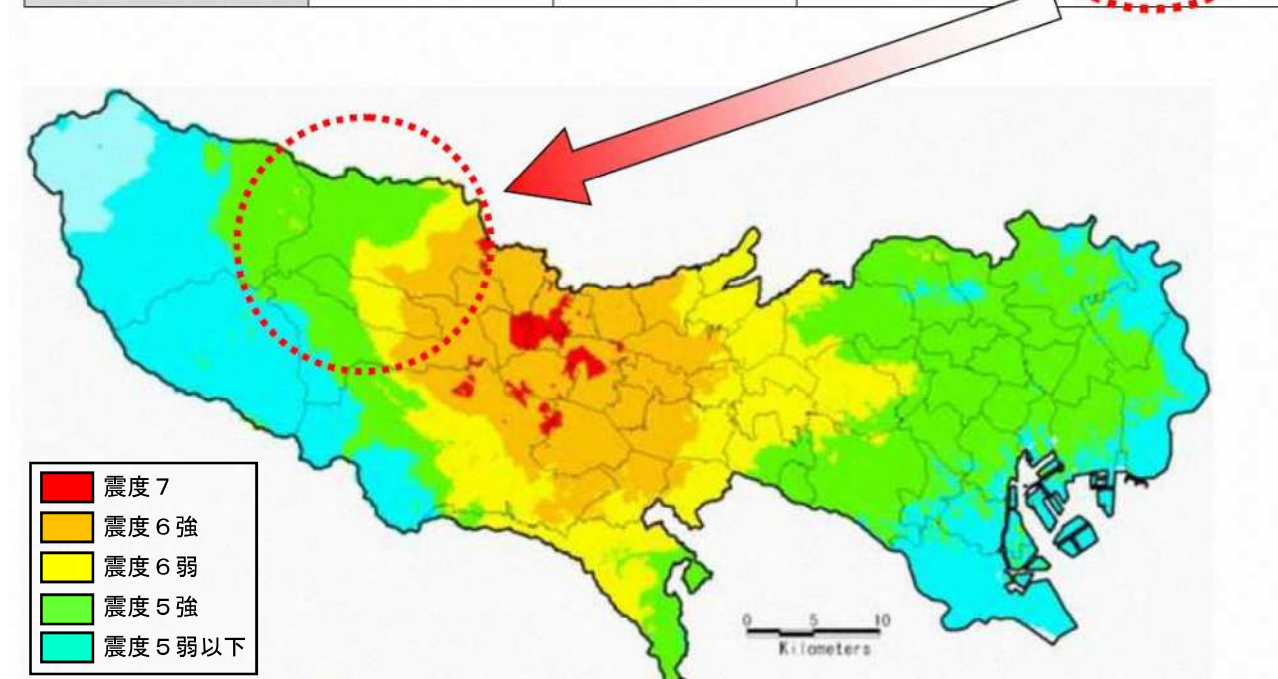


図2-1 立川断層帯地震（破壊開始点が南側の場合）

（出典）青梅市地域防災計画

※首都直下地震等による東京の被害想定にもとづき市が作成

立川断層帯地震による本市の被害想定をみると、建物被害として、揺れによる建物の全壊は1,359棟、半壊は3,439棟となっています。また、火災による焼失棟数は、冬・夕18時に発生した場合に最大となり、1,012棟と想定されています。

なお、人的被害としては、最大となる冬・朝5時に発生した場合、死者104人、負傷者1,148人となり、そのうち、揺れによる建物全壊を要因とするものが大半（死者81人、負傷者1,109人）となっています。

表 2 - 2 立川断層帯地震による被害想定

■建物被害

条件	風速：8m/s	時期および時刻	冬・朝5時	冬・昼12時	冬・夕18時
火災	焼失棟数		354	501	1,012
	焼失率		0.8	1.1	2.1
揺れ等による建物被害	全壊		1,527		
		揺れ	1,359		
		液状化	0		
		急傾斜地崩壊	168		
	半壊		3,859		
		揺れ	3,439		
		液状化	0		
	急傾斜地崩壊	420			

■人的被害

条件	風速：8m/s	時期および時刻	冬・朝5時	冬・昼12時	冬・夕18時
死者			104	75	93
原因別	揺れによる建物全壊		81	54	61
	急傾斜地崩壊による建物全壊		14	10	11
	地震火災		9	10	21
	ブロック塀		0	0	0
	落下物		0	0	0
災害時要援護者死者数			41	37	45
負傷者			1,148	889	972
原因別	揺れによる建物全壊		1,109	851	893
	急傾斜地崩壊による建物全壊		17	13	14
	地震火災		14	17	57
	ブロック塀		8	8	8
	落下物		0	0	0
うち、重傷者			141	111	128
原因別	揺れによる建物全壊		126	97	102
	急傾斜地崩壊による建物全壊		9	6	7
	地震火災		4	5	16
	ブロック塀		3	3	3
	落下物		0	0	0

(出典) 青梅市地域防災計画

2 耐震化の現状

(1) 住宅

ア 一般住宅

令和2年現在、市内の住宅総数は43,471棟であり、このうち耐震性を有する住宅は36,221棟で、耐震化率83.3パーセントとなっています。

戸建住宅は41,678棟であり、このうち耐震性を有する住宅は34,485棟で、耐震化率82.7パーセントとなっています。

共同住宅は1,793棟であり、このうち耐震性を有する住宅は1,736棟で、耐震化率96.8パーセントとなっています。

表2-3 住宅の耐震化の現状

(単位：棟)

建て方	構造	旧耐震基準住宅			新耐震基準住宅 d	住宅(合計) e=a+d	耐震性を有する住宅 f=b+d	耐震化率 g=f/e
		総数 a=b+c	耐震性有 b	耐震性無 c				
戸建住宅	木造	13,977	7,136	6,841	24,535	38,512	31,671	82.2%
	非木造	720	368	352	2,446	3,166	2,814	88.9%
	小計	14,697	7,504	7,193	26,981	41,678	34,485	82.7%
共同住宅	木造	69	44	25	730	799	774	96.9%
	非木造	88	56	32	906	994	962	96.8%
	小計	157	100	57	1,636	1,793	1,736	96.8%
住宅総数		14,854	7,604	7,250	28,617	43,471	36,221	83.3%

※ 平成25年、30年住宅・土地統計調査から、「耐震改修を行った住宅の割合」、「耐震診断を行った結果耐震性を有していた住宅の割合」により推計

現行の耐震基準は新耐震基準と呼ばれ、主に昭和53年の宮城県沖地震後の抜本的見直しを受けて、昭和56年6月に大きく改正され、必要壁量の見直しなどにより、旧来の基準に比べ建築物の耐震性の向上が図られました。

この新耐震基準による建築物は、阪神・淡路大震災においても被害が少なかったことから、地震に対する一定の強さが確保できていると考えられています。

よって、必要な耐震性の有無を想定する基準として、新耐震基準が制定された昭和56年6月を境に、新耐震基準導入前の建築物と新耐震基準導入以降の建築物を区分することにより、必要な耐震性を満たしていない住宅と耐震性を満たしている住宅とを区分しています。

イ 市営住宅

令和2年現在、市内には25団地の市営住宅があり、このうち、耐震性を有する市営住宅は19団地で、耐震化率76.0パーセントとなっています。

表2-4 市営住宅等の耐震化の現状

(単位：団地)

区分	昭和56年5月以前の建築物			昭和56年6月以降の建築物 d	団地(合計) e=a+d	耐震性を有する団地 f=b+d	耐震化率 g=f/e
	総数 a=b+c	耐震性有 b	耐震性無 c				
市営住宅	17	11	6	8	25	19	76.0%

※ 「青梅市営住宅長寿命化計画」における用途廃止予定5団地を含む。

(2) 特定建築物

令和2年現在、特定建築物の規模要件に合致する建築物は316棟であり、このうち耐震性を有する建築物が260棟で、耐震化率82.3パーセントとなっています。

表2-5 特定建築物の耐震化の現状

(単位：棟)

用途	昭和56年 5月以前の 建築物 a	昭和56年 6月以降の 建築物 b	建築物 (合計) c=a+b	耐震性を 有する 建築物 d=b	耐震化率 e=d/c
防災上特に重要な建築物 (学校・病院等)	5	27	32	27	84.4%
要配慮者が利用する建築物 (老人ホーム・養護所等)	0	35	35	35	100.0%
不特定多数の者が利用する 建築物 (店舗・ホテル等)	7	40	47	40	85.1%
その他の施設	44	158	202	158	78.2%
総数	56	260	316	260	82.3%

※ 耐震改修促進法第14条第1項第2号および第3号は除く。

(3) 要安全確認計画記載建築物

ア 特定緊急輸送道路沿道建築物

令和2年現在、東京都で指定した「特定緊急輸送道路」の沿道建築物のうち、昭和56年以前の建築物は35棟あります。特定緊急輸送道路全体の通行機能を評価する指標の総合到達率は70.5%であり、青梅街道の一部では区間到達率が60%未満となっています。



図2-2 区間到達率の状況

(出典) 東京都耐震ポータルサイト (令和2年6月現在)

【東京都における、緊急輸送道路指定の考え方】

緊急輸送道路は、救急救命・消火活動、物資の輸送、復旧復興の生命線・大動脈であり、沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防ぐことは、都民の生命と財産を守るとともに、首都機能を維持するために極めて重要です。

このため、東京都は、「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」を施行し、「特定緊急輸送道路」として指定し、その沿道建築物に耐震診断を義務づけました。これに合わせて、耐震化に関する助成制度を拡充しています。

市では、耐震改修促進法第6条第3項第1号に規定される「地震発生時に閉塞を防ぐべき道路」は指定していませんが、東京都が指定する緊急輸送道路を地震発生時に閉塞を防ぐべき道路として本計画に位置づけます。

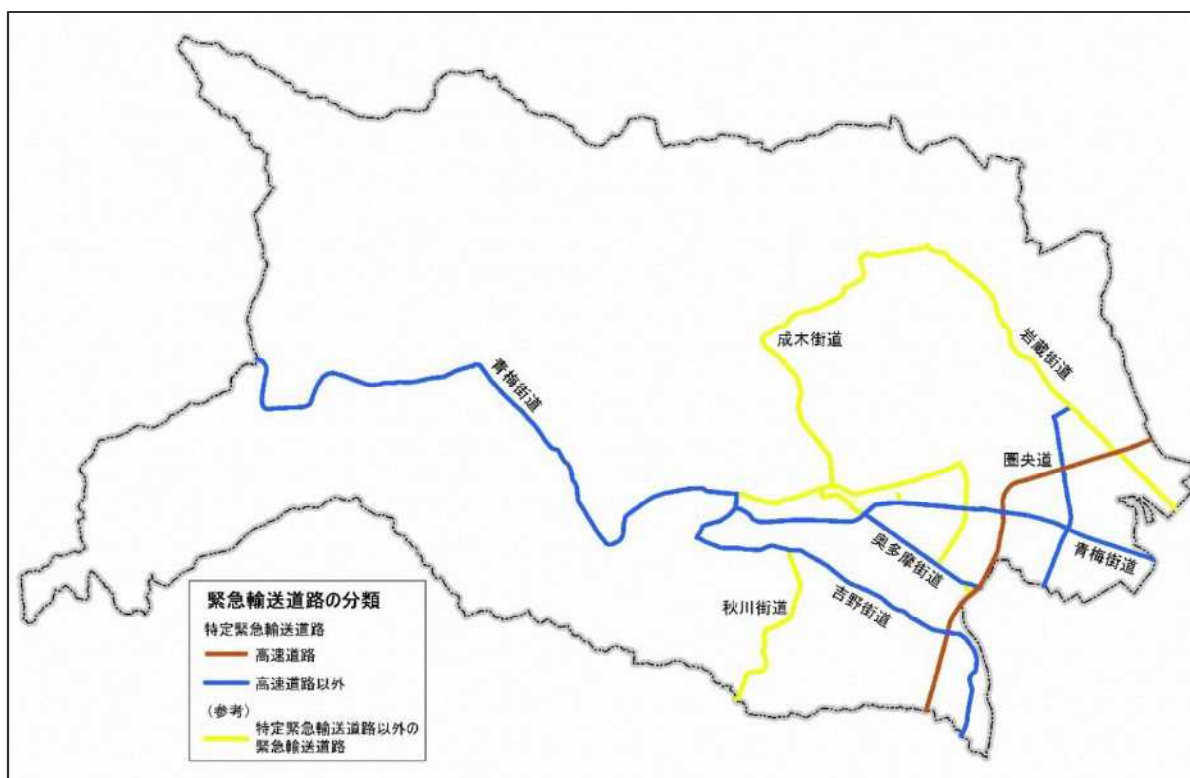


図 2-3 緊急輸送道路網図（東京都指定）

（出典）東京都耐震ポータルサイト（令和2年6月現在）

イ 特定緊急輸送道路沿道建築物に附属するブロック塀等

特定緊急輸送道路沿道建築物に附属するブロック塀等の総数と耐震性の有無について、今後、東京都に協力し、現況を把握していきます。

(4) 市所有建築物

令和2年現在、市所有建築物（市営住宅を除く。）は285棟あり、このうち耐震性を有する建築物は234棟で、耐震化率82.1パーセントとなっています。

市庁舎等のほか小・中学校、市民センター等の災害時に拠点・避難所として利用される防災上重要な市所有建築物は186棟であり、このうち耐震性を有する建築物は159棟、耐震化率85.5パーセントとなっています。

また、特定既存耐震不適格建築物の規模要件に合致する建築物は57棟であり、このうち耐震性を有する建築物は56棟で、耐震化率98.2パーセントとなっています。

表2-6 市所有建築物の耐震化の現状

(単位：棟)

区分	用途	昭和56年5月以前の建築物			昭和56年6月以降の建築物 d	建築物(合計) e=a+d	耐震性を有する建築物 f=b+d	耐震化率(%) g=f/e
		総数 a=b+c	耐震性有	耐震性無				
			b	c				
防災上重要な市所有建築物※		84(32)	57(31)	27(1)	102(25)	186(57)	159(56)	85.5%(98.2%)
	市庁舎等	0	0	0	2(2)	2(2)	2(2)	100.0%
	小・中学校(校舎・体育館)	37(28)	37(28)	0	16(12)	53(40)	53(40)	100.0%
	市民センター施設	14	14	0	7(1)	21(1)	21(1)	100.0%
	文化・生涯学習施設	0	0	0	2(1)	2(1)	2(1)	100.0%
	スポーツ施設	2(1)	1(1)	1	0	2(1)	1(1)	50.0%
	福祉施設	2(1)	1	1(1)	5(4)	7(5)	6(4)	85.7%
	病院・診療所	3(1)	1(1)	2	3(1)	6(2)	4(2)	66.7%
	医師・看護師寮等	0	0	0	2(2)	2(2)	2(2)	100.0%
	学童保育所	0	0	0	6	6	6	100.0%
	消防・防災施設	20	0	20	34	54	34	63.0%
	浄水場・ポンプ場	6(1)	3(1)	3	14	20(1)	17(1)	85.0%
	環境施設	0	0	0	5	5	5	100.0%
	葬祭場	0	0	0	2(1)	2(1)	2(1)	100.0%
	その他	0	0	0	4(1)	4(1)	4(1)	100.0%
その他の市所有建築物		26	2	24	73	99	75	75.8%
	文化・生涯学習施設	7	2	5	3	10	5	50.0%
	スポーツ施設	5	0	5	4	9	4	44.4%
	医師・看護師寮等	2	0	2	1	3	1	33.3%
	公園施設(管理棟等)	3	0	3	4	7	4	57.1%
	公園施設等公衆便所	1	0	1	46	47	46	97.9%
	その他	8	0	8	15	23	15	65.2%
総数		110(32)	59(31)	51(1)	175(25)	285(57)	234(56)	82.1%(98.2%)

注：表の()内の数値は、特定既存耐震不適格建築物の規模要件に合致する建築物について表す。

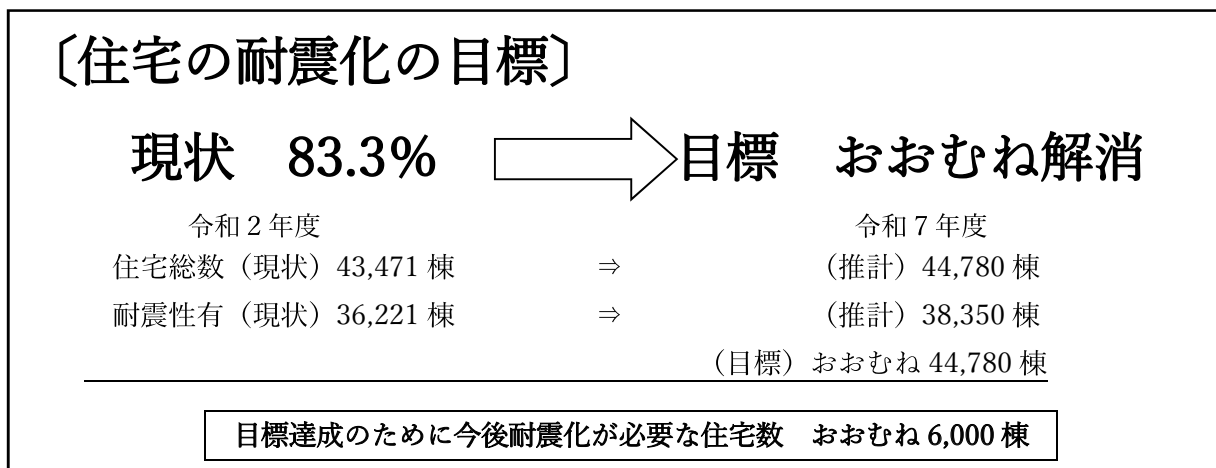
※ 都計画の分類にもとづく。

3 耐震化の目標

(1) 住宅

ア 一般住宅

住宅については、令和7年度末までに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します。



令和7年度末の住宅数は44,780棟、そのうち耐震性を有する住宅数は38,350棟で、耐震化率は85.6パーセントと推計されます。（推計方法については、巻末資料資1参照）

目標を達成するためには、令和7年度末までにおおむね6,000棟の耐震化が必要になります。

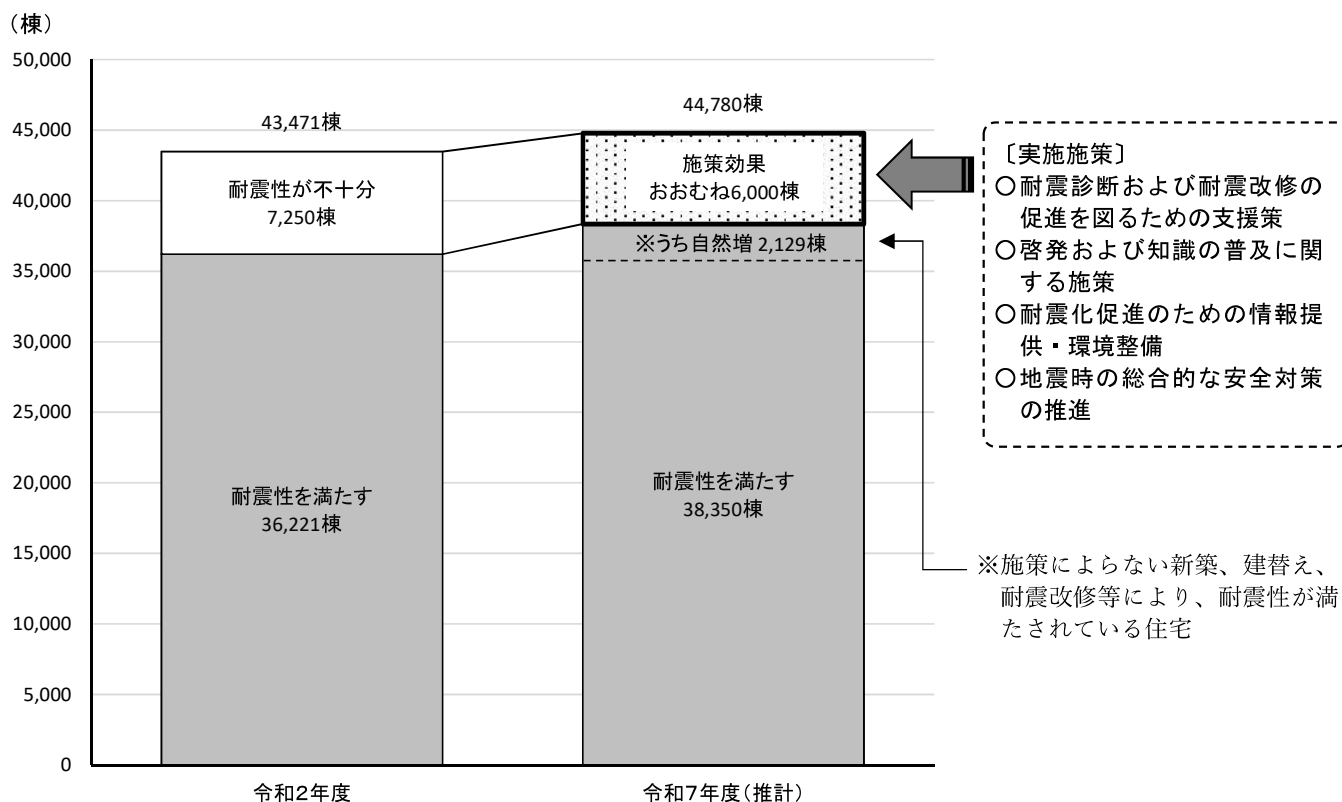


図2-4 住宅の耐震化の目標

表 2-7 令和 7 年における住宅の耐震化率（推計）

（単位：棟）

建て方	構造	旧耐震基準住宅		新耐震基準住宅	住宅（合計）	耐震性を有する住宅	耐震化率
		総数 ※ ¹ a=b+c	耐震性有 ※ ² b				
戸建住宅	木造	12,930	6,860	6,070	26,740	33,600	84.7%
	非木造	670	350	320	2,600	2,950	90.2%
	小計	13,600	7,210	6,390	29,340	36,550	85.1%
共同住宅 ※ ³	木造	60	40	20	750	790	97.5%
	非木造	70	50	20	960	1,010	98.1%
	小計	130	90	40	1,710	1,800	97.8%
住宅総数		13,730	7,300	6,430	31,050	38,350	85.6%

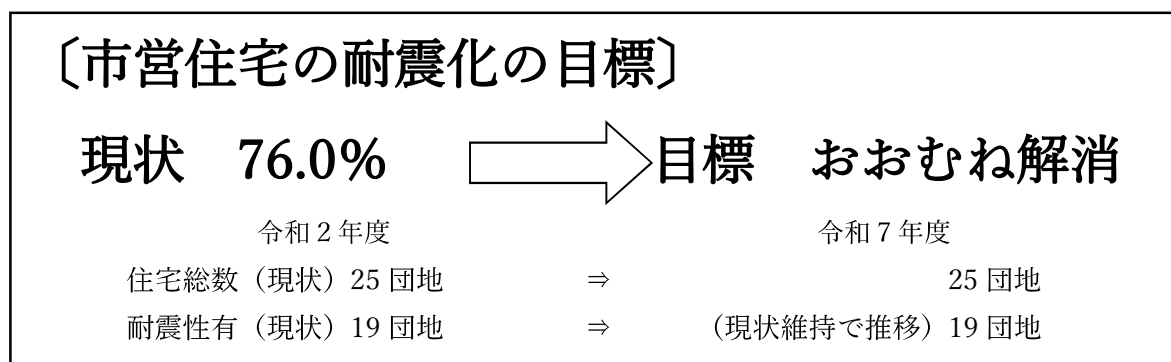
※¹ 昭和56年以前に建築された住宅の減少数は、平成26年改定計画から令和2年までの減少率（実績）を用いて推計している。

※² 昭和56年以前に建築された住宅における耐震性を有する住宅数は、平成25年、平成30年住宅・土地統計調査結果報告から、「耐震改修を行った住宅の割合」、「耐震診断を行った結果耐震性を有していた住宅の割合」により推計している。

※³ 共同住宅には、特定既存耐震不適格建築物である賃貸共同住宅を含んでいる。

イ 市営住宅

市営住宅については、令和7年度末までに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します。

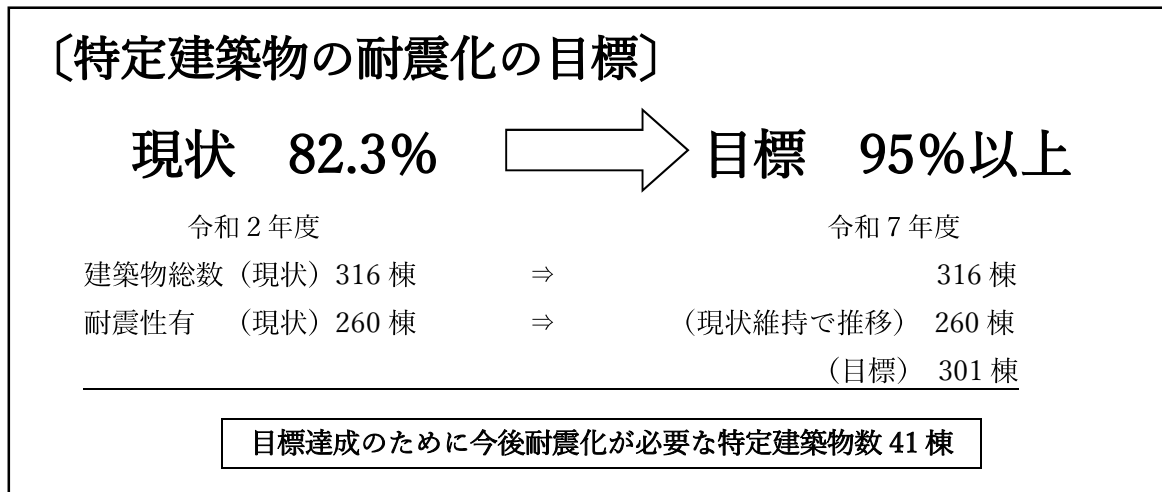


令和2年現在の市営住宅の耐震化率は76.0パーセントであり、目標の達成に向け、耐震化を進めます。

昭和56年以前に建築された市営住宅については、耐震診断等の実施状況を公表するとともに、計画的な耐震化と施設の長寿命化を図ります。

(2) 特定建築物

特定建築物については、令和7年度末までに耐震化率を95パーセント以上とすることを目標とします。



令和2年における特定建築物の耐震化率は82.3パーセントであり、目標の耐震化率達成のためには41棟の耐震化が必要になります。

特定建築物の耐震化については、不特定多数の者が利用する建築物や災害時に要配慮者が利用する建築物は、震災による建築物の倒壊やこれにともなう人的被害が大きくなる恐れがあるため、重点的に耐震化を図るものとします。

また、火薬類、石油類その他法で定める危険物の貯蔵施設および地震発生時に通行を確保すべき道路沿道の建築物についても、重点的に耐震化の促進を図るものとします。

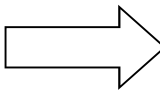
(3) 要安全確認計画記載建築物

ア 特定緊急輸送道路沿道建築物

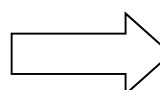
特定緊急輸送道路沿道建築物については、令和7年度までに総合到達率を99パーセント以上、かつ区間到達率95パーセント未満の区間を解消することを目標とします。

〔特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標〕

〈総合到達率〉

現状 70.5%  目標 99%以上

〈区間到達率〉

現状 60%未満  目標 95%未満の区間を解消

令和2年度

令和7年度

耐震性が不十分な特定緊急輸送道路沿道建築物については、所有者等への働きかけを行い、耐震化を促進します。

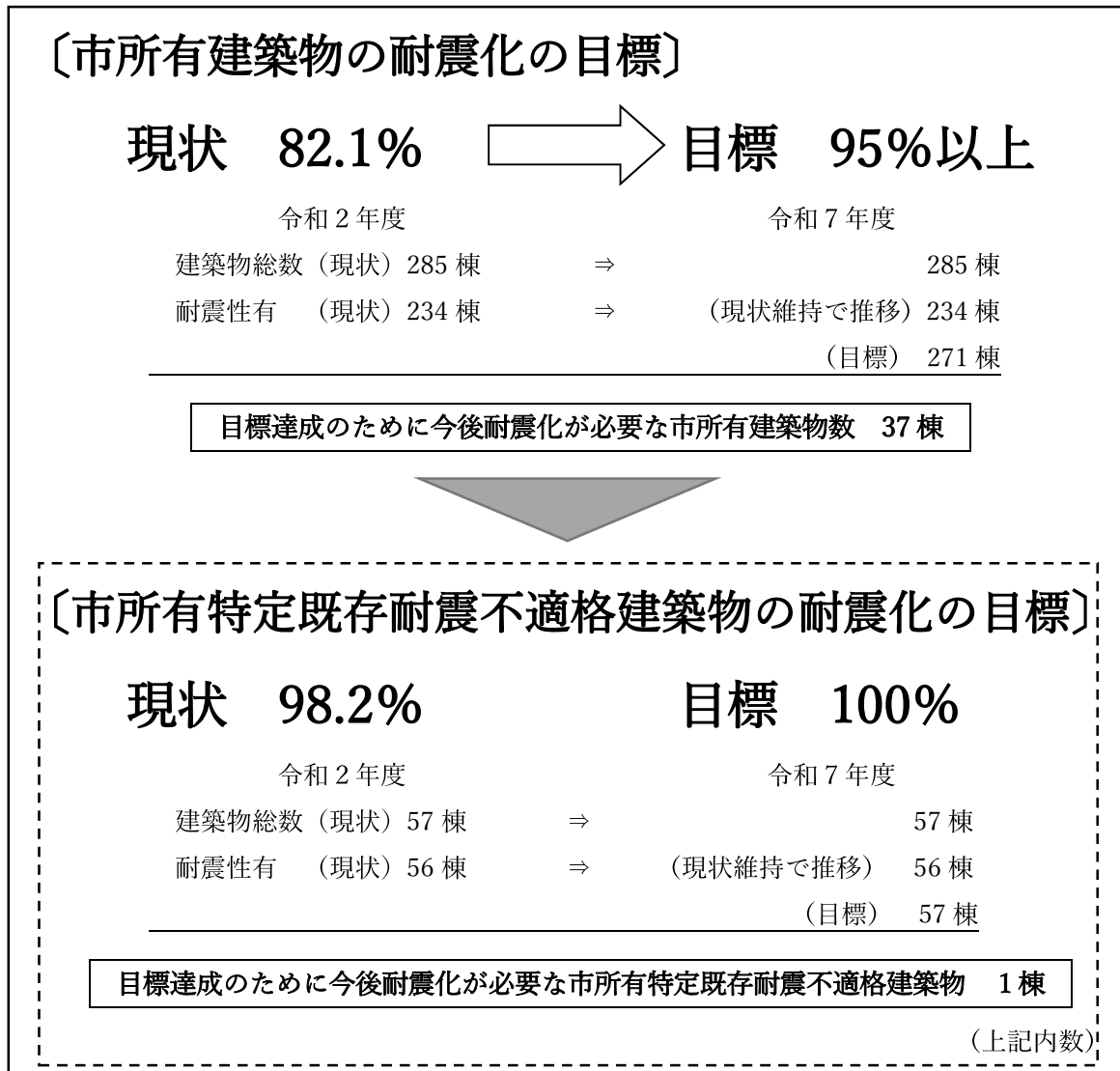
イ 特定緊急輸送道路沿道建築物に附属するブロック塀等

特定緊急輸送道路沿道建築物に附属するブロック塀等については、令和7年度末までに耐震性が不十分なものをおおむね解消することとします。

耐震性が不十分なブロック塀等については、所有者等への働きかけを行い、耐震化を促進します。

(4) 市所有建築物

市所有建築物については、施設の重要性等を考慮して、令和7年度末までに耐震化率を95パーセント以上（特定既存耐震不適格建築物は100パーセント）とすることを目標とします。



令和2年調査にもとづく市所有建築物の耐震化率は82.1パーセントであり、目標の耐震化率達成のためには37棟の耐震化が必要になります。

また、市所有特定既存耐震不適格建築物の耐震化率は98.2パーセントであり、目標の耐震化率達成のためには1棟の耐震化が必要になります。

市所有建築物の耐震化にあたっては、施設の重要度や老朽度等を踏まえながら計画的に耐震化を実施するものとします。

特に、災害時において防災拠点や避難所等の役割を果たす防災上重要な建築物については、市地域防災計画との整合を図りながら、早期の耐震化実現に向けて取り組みます。

第3章 建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための取組

1 基本的な取組方針

(1) 住宅・建築物所有者の主体的な取組

住宅・建築物の耐震化は、その所有者が自らの責任で行うことを基本とします。

住宅・建築物の所有者は、地震災害対策を自らの問題のみならず、地域全体の問題として認識し、主体的に耐震化に取り組むものとします。特に旧耐震基準によって建てられた住宅・建築物の耐震改修等（耐震診断・耐震改修、建替え、除却）に努めるものとします。

多数の者が利用する建築物の所有者については、耐震診断の実施と必要に応じ耐震改修を行うよう努めるものとします。

(2) 市の取組

市は、市民の生命・財産を守るために、住宅・建築物の所有者が主体的に耐震化の取り組みができるよう、東京都や関係機関と協力して耐震化促進のための環境整備や耐震改修等（耐震診断・耐震改修、建替え、除却）に関する助成等の支援を行います。

また、関係機関等で実施している耐震化に関する支援や融資制度等の紹介など、情報提供を行います。

なお、住宅の耐震化を緊急的に促進するため、社会資本整備総合交付金交付要綱に規定する「耐震化緊急促進アクションプログラム」を新たに作成し、耐震化を推進します。

市所有建築物については、消防・防災施設等の防災上重要な建築物に重点を置き、耐震化に取り組めます。その他の市所有建築物については、災害対策の位置づけや老朽度等を勘案しながら耐震化を進めます。

2 重点的に取り組むべき住宅・建築物および地域

(1) 重点的に耐震化を図るべき建築物

住宅（木造住宅）、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）、特定既存耐震不適格建築物（民間所有）については、優先的・段階的に耐震化を図るべき建築物として効果的な耐震改修の促進を図るものとします。

ア 住宅（木造住宅）

木造住宅は、倒壊や火災の延焼による人的、経済的被害の大きな原因となりうることから、広報やパンフレット等を活用し、耐震化に対する財源支援策や、固定資産税の減額制度等の優遇税制の周知を図るとともに、関係機関等とも連携しながら耐震診断の普及、耐震改修の促進を図ります。

イ 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）

特定緊急輸送道路は、災害時の緊急車両の通行や広域連絡機能など、果たす役割が大きいことから、倒壊した場合に道路を閉塞させる恐れのある沿道建築物については、優先的に耐震化を図る必要があります。そのため、沿道建築物の所有者に対しての耐震診断・耐震改修の取り組みを東京都と連携・協力しながら促進します。

また、特定緊急輸送道路沿道建築物に附属するブロック塀等についても、除却や耐震化に関する支援を行い、耐震化を促進します。

なお、本計画においては、東京都が指定する特定緊急輸送道路についても避難路と位置づけることとします。

ウ 特定既存耐震不適格建築物（民間所有）

特定既存耐震不適格建築物（民間所有）と判断された昭和56年以前の建築物の所有者には、関係機関等と連携し、各種広報手段により耐震化の周知を図るとともに、耐震診断や耐震改修に向けての相談に対応していきます。また、必要に応じて所管行政庁が行う耐震改修促進法にもとづく指導・助言に協力し、耐震化を促進します。

(2) 木造建築物が密集する地域における建築物の耐震化

木造住宅の分布状況を地区別にみると、面積当たりの木造住宅数は、天ヶ瀬町、住江町、師岡町などで多く、面積当たりの旧耐震基準木造住宅数は、住江町、上町、仲町などで多くなっています。

これらの地区は市街地にあたり、地震による建築物の倒壊などが発生した場合の被害が大きいと予想されます。

こうした大きな被害が想定される地域などを優先して、建築物の耐震化に合わせた不燃化を順次促進します。

また、緊急車両が進入困難な住宅地の解消を図るため、建築物の壁面後退などにより、十分な道路空間の確保を促進します。

さらに、主要な道路の沿道建築物の不燃化・耐震化を促進します。

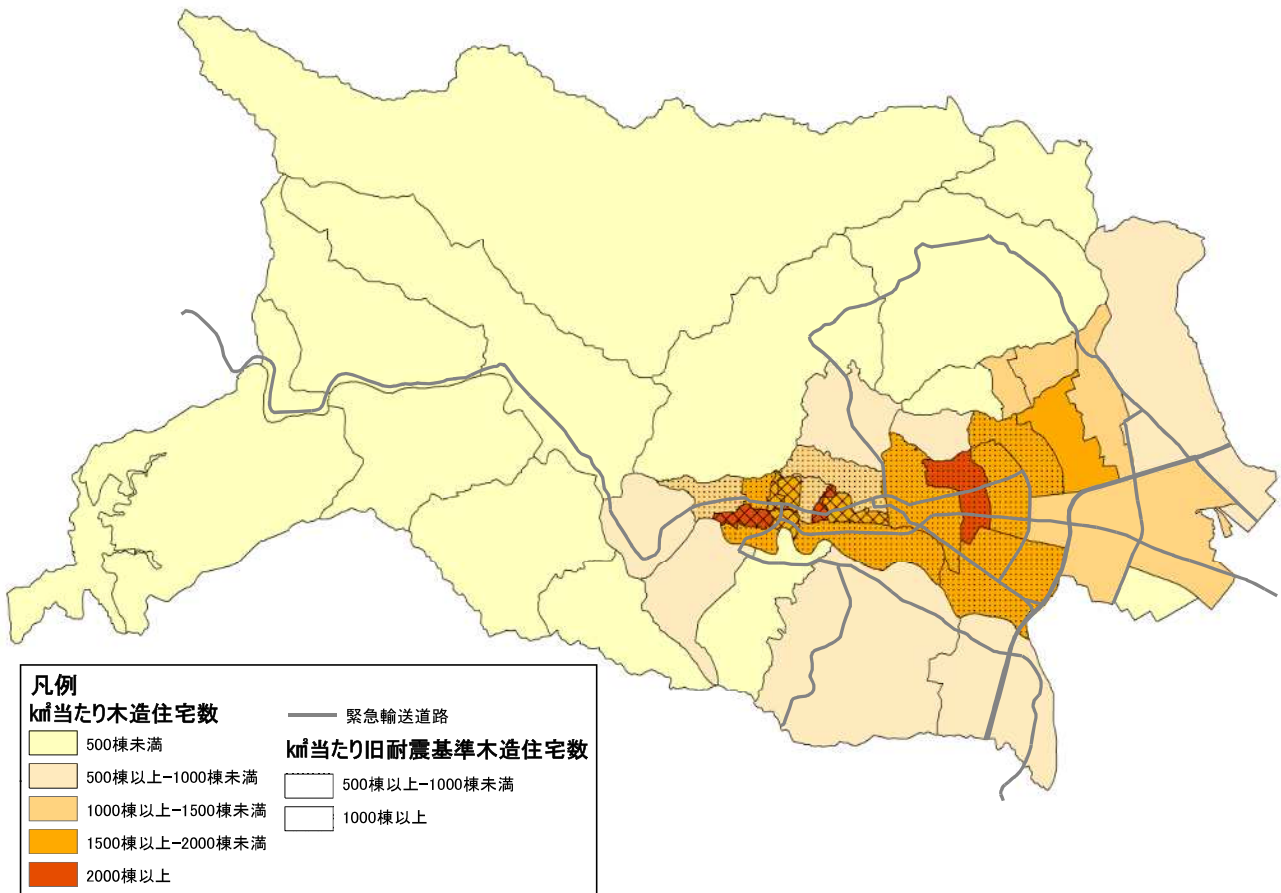


図3-1 面積当たり木造住宅分布状況

第4章 建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための施策

1 耐震診断および耐震改修の促進を図るための支援策

市では、市民に対し、住宅・建築物の耐震診断および耐震改修の必要性や重要性について普及・啓発に積極的に取り組むとともに、耐震診断・耐震改修に対する市の補助制度、国や東京都の補助制度や税制等を活用しながら、住宅・建築物の耐震化を促進します。

(1) 住宅に関する市の支援

住宅所有者が、耐震診断・耐震改修を実施しない理由として、住宅の老朽化に加え、所有者の高齢化による費用負担の問題が大きな要因に挙げられます。このことから、費用補助事業の実施や税制優遇措置の周知を行うことが有効であり、現在実施している耐震診断・耐震改修にかかる費用の補助事業について、引き続き実施するとともに事業の周知を行います。

市では、青梅市木造住宅耐震診断補助金交付要綱にもとづき、木造住宅の耐震診断を実施する方に対して、その費用の一部を補助します。

さらに、木造住宅の耐震改修を実施する方に対しては、青梅市木造住宅耐震改修補助金交付要綱にもとづき、その費用の一部を補助します。

◆木造住宅耐震診断補助

補助対象	○補助対象住宅は、市内にある住宅のうち昭和56年5月以前の耐震基準で建築された軸組工法による2階建て以下の一戸建て木造住宅（延べ面積の1/2以上を住宅の用途に供しているもので、賃貸を目的とする住宅を除く。） ○補助対象者は、市内に住所を有し補助対象住宅を所有し自ら居住する個人で、補助対象住宅の耐震診断を市の指定する診断機関に依頼する者。ただし、共有の場合は、共有者の全員によって合意された代表者。なお、補助対象者（共有の場合は共有者全員）は、納期が到来している市税等を完納していること。
補助額	耐震診断に要する経費の1/2以内（千円未満の端数は切捨て）で、5万円を限度とする。

◆木造住宅耐震改修補助

補助対象	○補助対象住宅は、市内にある住宅のうち昭和56年5月以前の耐震基準で建設された軸組工法による2階建て以下の一戸建て木造住宅（延べ面積の1/2以上を住宅の用途に供しているもので、賃貸を目的とする住宅を除く。）であって、次の1.および2.のいずれにも該当するもの。 1. 財団法人日本建築防災協会発行の「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める一般診断法または精密診断法（時刻歴応答計算による方法を除く。）による診断の評点が1.0未満の住宅で、改修後の評点が1.0以上となることを確認した住宅 2. 耐震改修が建築基準法および耐震改修促進法の規定に違反していないもの。 ○補助対象者は、市内に住所を有し補助対象住宅を所有し自ら居住する個人。ただし、共有の場合は、共有者の全員によって合意された代表者。なお、補助対象者（共有の場合は共有者全員）は、納期が到来している市税等を完納していること。
補助額	耐震改修に要する経費の1/2以内（千円未満の端数は切捨て）で、1棟につき1回限り、50万円を限度とする。

(2) 緊急輸送道路沿道建築物等に関する支援

緊急輸送道路は、地震発生時の建築物の倒壊等によって、市民の避難や緊急車両の通行の妨げとならないよう、沿道建築物の耐震化を促進する必要があります。

市では、東京都が指定する緊急輸送道路を本計画に位置づけ、東京都と連携・協力しながら沿道建築物の耐震化を促進します。

なお、特定緊急輸送道路沿道建築物については、青梅市特定緊急輸送道路沿道建築物耐震改修補助金交付要綱等にもとづき、耐震化を実施する方に対して、その費用の一部を補助します。

◆青梅市特定緊急輸送道路沿道建築物耐震補強設計補助

対象建物	○特定緊急輸送道路にかかる沿道建築物で、平成28年度までの青梅市特定緊急輸送道路沿道建築物耐震診断補助金交付要綱にもとづく補助を受け、耐震診断を実施した結果、耐震性が劣ると判断された建築物
補助額	○補助対象建築物の補強設計に要する経費の額（ただし、次に掲げる額を限度額とする。）に、補助率（2/3）を乗じて得た額 [限度額] ○面積1,000㎡以内の部分は5,000円/㎡以内 ○面積1,000㎡を超えて2,000㎡以内の部分は3,500円/㎡以内 ○面積2,000㎡を超える部分は2,000円/㎡以内

◆青梅市特定緊急輸送道路沿道建築物耐震改修補助

対象建物	○特定緊急輸送道路にかかる沿道建築物で、平成28年度までの青梅市特定緊急輸送道路沿道建築物耐震診断補助金交付要綱にもとづく補助を受け、耐震診断を実施した結果、耐震性が劣ると判断された建築物
補助額	○補助対象建築物の耐震改修等に要する経費の額（ただし、次に掲げる額を限度額とする。）に、補助率（2/3）を乗じて得た額 [限度額] ア 耐震改修の場合 （ア）（イ）以外の建築物 51,200円/㎡以内（512,000,000円/棟以内）とし、マンションの場合は50,200円/㎡以内（502,000,000円/棟以内）とする。 ただし、免震工法等を含む特殊な工法による場合は83,800円/㎡以内（838,000,000円/棟以内）を限度とする。 （イ）住宅（マンションを除く。） 34,100円/㎡以内（341,000,000円/棟以内）とする。 イ 建替えの場合 アに定める額または耐震改修に要する費用相当額のいずれか少ない額かつ建替えに要する費用を限度とする。 ウ 除却の場合 アに定める額または耐震改修に要する費用相当額のいずれか少ない額かつ除却に要する費用を限度とする。

◆特定緊急輸送道路の沿道建築物に関する相談窓口

目的	○特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者が円滑に建築物の耐震化に取り組めるよう、条例や助成制度の内容のほか、耐震化に関する技術的な相談を気軽にできる専用の相談窓口を設置し、所有者からの相談問い合わせに総合的に対応することにより、当該沿道建築物の耐震化を促進し、災害に強いまちづくりを推進することを目的とする。
所在地	公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター内
相談業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 条例の概要説明 ・ 建物が条例の対象となる場合、必要となる手続き ・ 助成制度のしくみについて ・ 耐震診断などの実施にあたり、建築士団体の紹介 ・ 建築士や弁護士などの耐震化アドバイザーの派遣

◆緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修等支援融資制度

目的	○地震発生時に都内の緊急輸送道路沿道建築物の倒壊による道路の閉塞を防ぎ、広域的な避難路および輸送路を確保するため、沿道建築物の耐震化にかかる費用を補助することにより、当該沿道建築物の耐震化を促進し、災害に強いまちづくりを推進することを目的とする。	
対象費用	耐震診断費用	耐震改修等工事費用
対象建物	<ul style="list-style-type: none"> ○特定緊急輸送道路沿道建築物 ○敷地が特定緊急輸送道路に接すること ○昭和56年6月1日施行の耐震基準改正前に建築されたもの ○道路幅員のおおむね1/2以上の高さ 	<ul style="list-style-type: none"> ○すべての緊急輸送道路沿道建築物 ○敷地が緊急輸送道路に接すること ○昭和56年6月1日施行の耐震基準改正前に建築されたもの ○道路幅員のおおむね1/2以上の高さ ○延べ面積10,000m²以下
対象者	上記建築物の所有者	上記建築物を所有する個人、中小企業者※ ※従業員数や資本金等の規模が中小企業基本法（昭和38年法律第154号）第2条第1項各号のいずれかに該当する者
融資限度額	3億円以内	
融資期間	10年以内	
融資利率	取扱金融機関の通常利率より低減した利率	

(3) 税制に関する支援

平成18年度税制改正において耐震改修促進税制が創設され、既存住宅を耐震改修した場合、所得税額の特別控除や固定資産税の減額措置を受けられるようになりました。

市は、この制度の周知を行い、住宅・建築物の耐震化の促進を図ります。

◆所得税額の特別控除

条 件	個人が住宅耐震改修を行うもので、以下の条件を満たす場合 1 令和3年12月31日までに耐震改修をした場合 2 昭和56年5月31日以前に建築された、自己の居住の用に供する住宅 3 耐震改修（地震に対する安全性の向上を目的とした増築、改築、修繕または模様替え）をした家屋が、現行の耐震基準に適合するものであること
控 除 額	○住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額（補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額を控除した金額）の10%（上限25万円）
手 続	必要事項を記載した確定申告書に、次に掲げる書類を添付して、納税地（原則として住所地）の所轄税務署長に提出 1 住宅耐震改修特別控除額の計算明細書 2 増改築等工事証明書または住宅耐震改修証明書 3 家屋の登記事項証明書など、家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたものであることを明らかにする書類

◆固定資産税の減額措置

対 象	一般住宅	要安全確認計画記載建築物
条 件	○令和4年3月31日までに耐震改修が完了した場合	○令和5年3月31日までに耐震改修が完了した場合
減額の内容	○現行の耐震基準に適合するよう一定の改修工事を行った場合、翌年度から一定期間の固定資産税は1戸当たり120㎡を限度に、1/2（長期優良住宅の認定を受けた場合は2/3）を減額	○耐震改修工事が完了した日の属する年の翌年度から2年度分の固定資産税額を、1/2減額（耐震改修工事費の2.5%を上限）
減額を受けられる家屋の条件	1 昭和57年1月1日以前に建築された住宅（併用住宅の場合は、居住部分の割合が1/2以上） 2 現行の耐震基準に適合すること 3 耐震改修に要した費用が1戸当たり50万円超であること 4 原則として、工事完了後3か月以内に申告すること	1 耐震改修促進法に規定する要安全確認計画記載建築物 2 政府の補助を受けて耐震改修が行われたもの 3 現行の耐震基準に適合することが証明されるもの
手 続	必要事項を記載した固定資産税減額申告書に、次に掲げる書類を添付して、青梅市資産税課 家屋係に提出 1 固定資産税（住宅耐震改修）減額申告書 2 増改築等工事証明書（耐震改修が行われたことの証明書） 3 工事費用の内訳が確認できる見積書の写し等 4 工事費用の支払額が確認できる領収証の写し等 5 長期優良住宅認定通知書の写し（長期優良住宅の認定を受けた場合のみ必要）	

2 啓発および知識の普及に関する施策

市は、耐震改修等に関する知識の普及を図るとともに、市民の地震に対する防災意識の啓発に努めます。

なお、住宅の耐震化を緊急的に促進するため、別に定める「耐震化緊急促進アクションプログラム」にもとづき、情報提供の充実を図ります。

(1) 防災意識の普及・啓発

市では、市民が自ら災害に備えられるよう、日頃の災害への備えや、災害発生時のとるべき応急活動、避難行動などを分かりやすく解説した「青梅市民防災ハンドブック」を市内全戸に配布するとともに、市ホームページで公表し、市民の自助・共助を中心とした防災意識の啓発を図っていきます。

また、東京都が策定した地震に関する地域危険度測定調査（第8回：平成30年3月公表）等を活用し、地震に関する地域の危険度を市民に周知し、耐震診断や耐震改修等をはじめとする防災意識の普及・啓発を図ります。

(2) リフォームに併せた耐震改修の誘導

耐震改修においては、住宅設備の更新やバリアフリー化等を目的としたリフォームと併せて行うことが費用や手間の面で効果的であり、耐震改修を行うきっかけの一つであることから、リフォーム工事と併せた耐震改修の普及は一定の効果があると考えられます。

市は、リフォームに関する情報提供や耐震改修事例等の紹介等を行うなどしてリフォーム工事と併せた耐震改修が行われるよう次の施策の実施に向けた検討を進めます。

《検討施策》

◆リフォーム融資の周知と活用

住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）では、耐震改修工事または耐震補強工事を行った住宅に対して、融資額および金利の優遇を行っています。制度の周知と活用促進を図ることで、リフォーム工事と併せた耐震改修工事の促進を図ります。

(3) 木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及の促進

耐震改修の促進を阻害する要因として、工事に要する期間や工事費の負担などが挙げられます。また、様々な耐震改修工法や技術が開発されているにもかかわらず、どの程度有効な改修工法なのか不安があるなどの理由から、木造住宅の耐震化が十分に進んでいない状況にあります。

市は、市民が安価で住宅の耐震化に取り組むことができるよう建築関係団体等と連携し耐震改修工法等の情報収集を行い、安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及促進を図る次の施策の実施に向けた検討を進めます。

《検討施策》

◆耐震改修工法紹介事業

比較的安価で有効な耐震改修工法等を紹介することにより、耐震改修の知識を高めることによる促進を目指します。

(4) 高齢者世帯への支援

本計画策定にあたって実施したアンケート調査では、昭和56年以前の旧耐震基準で建てられた住宅所有者の約9割が60歳以上の高齢者となっています。

旧耐震基準の住宅所有者の多くを占める高齢者世帯への啓発は、耐震化促進を図る上で重要であることから、高齢者世帯への支援を充実する次の施策の実施に向けた検討を進めます。

《検討施策》

◆高齢者への周知活動

高齢者の防災および地震被害の備えに対する意識の向上を図る啓発活動により高齢者の防災意識を向上させるとともに、既存の補助事業、税制優遇などの周知を行うことにより、住宅の耐震化促進を目指します。

◆バリアフリー改修・介護保険制度の住宅改修の機会に併せた耐震改修のPR

高齢者が居住する住宅等で、バリアフリー改修等を実施する機会に併せて耐震改修を促進していくことを目指します。

◆住宅金融支援機構による高齢者向け返済特例制度の周知と活用

住宅金融支援機構の制度について、制度の周知活動と活用促進を図り、高齢者の耐震改修への意欲の向上を図ります。

～高齢者向け返済特例制度の概要～

満60歳以上の方が自ら居住する住宅にバリアフリー工事または耐震改修工事を施すリフォームを行う場合に、返済期間を申込人（連帯債務者を含む）全員の死亡時までとし、毎月の返済は利息のみを支払い、借入金の元金は申込人（連帯債務者を含む）全員が亡くなられたときに一括して返済する制度

(5) 木造住宅における耐震化の促進

ア 木造住宅密集地域での耐震化の促進

昭和56年以前の木造住宅が密集する地域では、震災に対する危険性が高く、早急な耐震化の促進が求められます。

市では、天ヶ瀬町、住江町、師岡町などの地区で面積当たりの木造住宅戸数が多く、住江町、上町、仲町などの地区で面積当たりの旧耐震木造住宅戸数が多いため、地震による建築物の倒壊などの被害が大きいと予想されます（P20、図3-1）。

そこで、該当地域の耐震化を優先的に促進することとし、次の施策の実施に向けた検討を進めます。

《検討施策》

◆木造住宅の段階的な耐震化促進

木造住宅が密集する地域など、危険性の高い地域を優先して耐震化を進めることとし、段階的な取り組みを行います。対象地域では、住宅所有者に直接働きかけを行うことで、耐震化の必要性や市の支援事業等の効果的な普及・啓発を行います。

イ 住宅の耐震化を緊急的に促進するための普及・啓発

「耐震化緊急促進アクションプログラム」にもとづき、木造住宅の耐震化の普及・啓発を進めることとします。

(6) 相談窓口の設置

建築物所有者等が安心して耐震診断・耐震改修を実施できるよう相談窓口を市に設置するとともに、助成制度や耐震改修促進税制等の支援策についても、適切な情報を提供します。

(7) ホームページやパンフレット、自治会回覧等による情報提供

住宅・建築物の耐震化を促進するには、まず建築物所有者等が耐震化の必要性や重要性について十分に認識することが必要です。このため、ホームページやパンフレット、自治会回覧等を活用し、耐震診断・耐震改修に関する事業や具体的な耐震改修工法の情報提供を積極的に行います。

(8) 専門技術者の紹介

安心して住宅・建築物の耐震化に取り組むためには、身近で信頼できる設計者や施工者の役割が重要です。

東京都は、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターを指定登録機関として、平成18年度から東京都木造住宅耐震診断事務所登録制度を実施しています。本制度では、建築士を対象として講習会を行い、終了考査に合格したものが所属する建築士事務所の登録・公表を行っています。

市では、この修了者の名簿閲覧を行っており、市民が安心して耐震診断や耐震改修を行うことができる環境整備に努めるとともに、専門技術者を紹介する次の施策の実施に向けた検討を進めます。

《検討施策》

◆信頼できる専門技術者の紹介

「耐震化緊急促進アクションプログラム」にもとづき、耐震診断・耐震改修に関連する講習を受講した技術者名簿を作成し、公表を行います。

(9) 耐震マーク表示制度の活用

東京都は、耐震性のある都内すべての建築物を対象に、東京都独自の耐震マークを表示する制度を設けています。これによって、耐震性のあることが一目でわかり、建築物利用者や住民等の安全意識の向上が図られ、耐震化を促進する効果が期待されます。

市でも耐震マークの表示の普及を促進し、市民の耐震化への意識や気運を高め、耐震化の促進に努めます。（問い合わせ先：東京都耐震マーク事務局）



耐震診断等により耐震性が
確認された建築物

昭和56年6月以降に
建てられた建築物

耐震改修により耐震性が
確保された建築物

図4-1 東京都耐震マーク

3 地震時の総合的な安全対策の推進

地震被害から生命と財産を守るためには、建築物の耐震化だけでなく、家具の固定や落下物防止対策、屋外工作物の倒壊防止等の総合的な安全対策が必要です。

市では、地震時の総合的な安全対策を推進します。

(1) 家具転倒防止対策

市および関係機関では、公共施設の書庫やOA機器等の転倒・落下・移動を防止する措置を行うとともに、家具類の転倒による市民の被害を防ぐため、家具転倒防止対策の啓発に努めます。

また、市が実施している、家具転倒防止器具等支給取付事業についても、広報やホームページによる周知およびパンフレットの配布等により一層の普及に努めるものとします。

(2) 落下物防止対策

ア 窓ガラスの落下防止対策

平成17年3月に発生した福岡県西方沖地震において市街地にあるビルのガラスが割れ、道路に大量に落下する事態が発生し、地震発生時の窓ガラスの落下、飛散による人身事故の危険性が改めて問題となりました。

窓ガラス等の落下防止については、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第39条、3階建て以上の建築物の外壁等の落下防止の技術基準（昭和53年国土交通省告示第162号）、高さ31mを超える建築物の屋外に面する帳壁についての技術基準（昭和46年国土交通省告示第109号）、東京都屋外広告物条例（昭和24年東京都条例第100号）および東京都震災予防条例により、所有者に対する建築物の外壁や広告物等の落下防止に関する規定が定められています。

市は関係機関と協力し、建築物の所有者・管理者等に対して、目視での確認や建築士等の専門家を活用した定期点検の実施、必要に応じた補修・補強等の建築物の外壁や広告物等の落下防止のための施策を講ずるよう対応していきます。また、強化ガラスの設置が義務付けられていない旧耐震基準の建築物を中心に関係団体等と連携し、中高層建築物へのガラス飛散防止対策についても同様に対応するものとします。

イ 外壁タイル等の落下防止対策

平成23年3月に発生した東日本大震災において、外壁タイル等の落下が数多く発生しています。また、平成26年3月に横浜の繁華街においても、外壁タイルの落下により負傷者を出す事故が発生しました。

市は、東京都と協力して外壁タイル等の落下により危害を与える恐れのある危険性を有する建築物の所有者に対する指導等により、適切に対応していきます。

ウ 屋外広告物に対する規制

平成17年7月に発生した千葉県北西部地震では、震度5強の揺れで屋外広告物が落下するという被害が発生しました。

広告物および看板等の屋外広告物については、落下・倒壊等を防止するため、東京都屋外広告物条例および道路法（昭和27年法律第180号）にもとづき、設置者に対し、設置時の許可申請および設置後の維持管理の際に改善指導を行います。

エ 学校施設の天井等落下防止対策

平成23年3月に発生した東日本大震災では、学校の屋内運動場等の天井材落下など、非構造部材の被害が多数発生しました。これらの被害は、致命的な事故に繋がる可能性も高く、優先的に対策を実施する必要があります。

市では、文部科学省で策定された「学校施設における天井等落下防止対策のための手引」を活用し、学校施設等における天井等の点検・対策を行い、その結果、安全性の確保がされていない天井施設については、必要な対策を進めています。

今後は、すべての施設で落下防止対策を完了させるとともに、定期的な点検を継続することにより安全性の確認を行います。

(3) ブロック塀の倒壊防止対策

平成30年6月に発生した大阪北部地震では、ブロック塀が倒壊し、尊い命が失われる痛ましい事故が発生しています。都被害想定によると、市内におけるブロック塀等の倒壊によって、負傷者等の人的被害の発生が想定されており、人的被害の防止と避難路や消防車等の緊急車両の通行の確保が急務となっています。

国土交通省では、ブロック塀の安全点検チェックポイントを作成・公表しています。

市では、これを活用し、塀の設置者へ安全点検の実施について普及・啓発を行います。また、道路に面したブロック塀の撤去や、生け垣化にかかる費用の補助制度を実施しており、その周知・活用を図ることで安全対策を促進します。

なお、本市における特定緊急輸送道路を除く避難路の詳細については、別途、他の計画等で定めるものとしします。

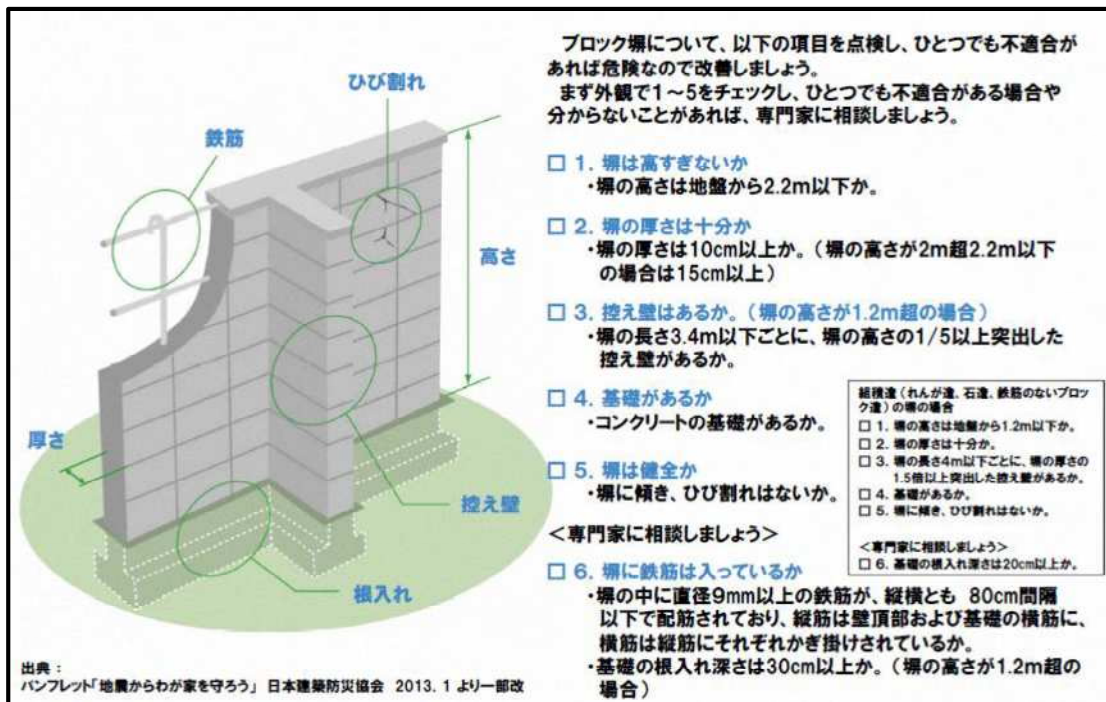


図4-2 ブロック塀の安全点検チェックポイント

(出典) 国土交通省ホームページ (ブロック塀等の安全点検等について)

◆ ブロック塀等撤去費補助制度

制度の概要	ブロック塀を撤去する場合に費用の一部を補助
対象	○市内の道路に面し、地盤面からブロック塀等の頂部までの高さが1メートルを超え、かつ、当該ブロック塀等の構造部の高さが60センチメートルを超えるもの ○ブロック塀等の所有者または管理者 ○市税等に滞納がない者
補助額	○限度額18万円 (撤去工事費の10分の9またはブロック塀等の長さ6,000円/mのいずれか少ない額)

◆ 生け垣設置費補助制度

制度の概要	生け垣を設置する場合に費用の一部を補助
対 象	次のすべてに該当する生け垣 ○新たに設置 ○高さおおむね1 m以上、総延長3 m以上 ○原則、接する道路が幅員4 m以上、道路に面した敷地に設置 ○建築物の敷地内に設置 ○5年以上保存
補 助 額	○設置 … 1 m当たり4,000円 (25mを限度) ○ブロック塀などの撤去 (生け垣設置に伴うもの) … 1 m当たり2,500円 (設置する生け垣の範囲内で25mを限度)

(4) エレベーターに対する安全対策

平成23年3月に発生した東日本大震災では、約200件のエレベーター閉じ込め事故が発生しました。都内でも少なくとも84件の閉じ込めが発生し、救出まで最大9時間以上を要するなど、エレベーター利用者に不安や混乱を生じさせることになりました。

さらに、都被害想定では、立川断層帯地震が発生した場合、本市で閉じ込めにつながり得るエレベーター停止台数は12台（冬18時 風速8m/s）を想定しています。

このような観点から、市は既設エレベーターに対する安全対策にかかる情報提供や、必要に応じて、閉じ込め防止装置の積極的な設置や復旧体制の整備について、東京都と協力し関係団体等に働きかけていきます。

(5) がけ崩れ等における建築物の被害の軽減対策

東京都では、土砂災害から住民の生命を守るために、土砂災害が発生する恐れのある区域を明らかにし、市区町村長の意見を聴いた上で、土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域等を指定しています。（東京都建設局ホームページにて閲覧可能）

市では今後も、東京都や関係機関が行っている土砂災害防止法等にもとづく規制・勧告、支援策などの周知を図っていきます。

※本章記載の補助制度等の内容は、令和2年度現在の情報にもとづきます。

第5章 耐震化を促進するための指導や助言への協力

市は、建築物の耐震化を促進するため、所管行政庁が実施する建築物の所有者に対する指導および助言、公表等について積極的に協力していきます。

1 耐震改修促進法による指導等の実施

耐震改修促進法第14条において、「特定既存耐震不適格建築物の所有者は、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、その結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない」と定められています（特定既存耐震不適格建築物の所有者の努力）。

また、所管行政庁は、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対して、耐震改修促進法の規定にもとづき、以下の指導等を実施することとされています。

表5-1 耐震改修促進法による特定既存耐震不適格建築物に係る指導等

区分	内容	指導等の方法
指導・助言 (耐震改修促進法第15条第1項、第16条第2項、耐震診断が義務付けられる建築物については第12条第1項、附則第3条第3項)	所管行政庁は、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断およ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、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断および耐震改修について必要な指導および助言をすることができる。	○指導・助言文書の送付等
指示 (耐震改修促進法第15条第2項、耐震診断が義務付けられる建築物については第12条第2項、附則第3条第3項)	所管行政庁は、地震に対する安全性の向上を図ることが特に必要なものについて、相当の猶予期限を越えても、正当な理由がなく、必要な耐震診断または耐震改修が行われないと認めるときは、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。	○実施すべき具体的な事項を明示した指示書の交付
公表 (耐震改修促進法第15条第3項、耐震診断が義務付けられる建築物については第12条第3項、附則第3条第3項)	所管行政庁は、指示を受けた特定既存耐震不適格建築物の所有者が、相当の猶予期限を越えても、正当な理由がなく、指示に従わない場合は建物名称と建物所有者の名称を公表することができる。	○耐震ポータルサイトでの公表等

耐震改修促進法第7条において、「要安全確認計画記載建築物の所有者は、当該建築物について、耐震診断を行い、その結果を所管行政庁に報告しなければならない」と定められています（要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震診断の義務）。併せて、同法第11条において、「耐震診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、当該建築物について、耐震改修を行うよう努めなければならない」と定められています（要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震改修の努力）。

さらに、所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物の所有者に対して、耐震改修促進法の規定にもとづき、以下の指導等を実施することとされています。

表5-2 耐震改修促進法による要安全確認計画記載建築物に係る指導等

区分	内容	指導等の方法
公表 (耐震改修促進法第9条)	所管行政庁は、建築物の所有者から耐震診断結果の報告を受けたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該報告の内容を公表しなければならない。第8条第三項の規定により耐震診断を行い、または行わせたときも、同様とする。	○耐震ポータルサイトでの公表等
報告命令 (耐震改修促進法第8条)	所管行政庁は、建築物の所有者が耐震診断結果の報告をせず、または虚偽の報告をしたときは、当該所有者に対し、相当の期限を定めて、その報告を行い、またはその報告の内容を是正すべきことを命ずることができる。 所管行政庁は、前項の規定による命令をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公表しなければならない。	○耐震診断等実施の啓発文書の送付等 ○耐震ポータルサイトでの公表等
指導・助言・指示等 (耐震改修促進法第12条)	所管行政庁は、建築物の耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、建築物の所有者に対し、基本方針を勘案して、建築物の耐震改修について必要な指導および助言をすることができる。 所管行政庁は、建築物について必要な耐震改修が行われていないと認めるときは、建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。	○実施すべき具体的な事項を明示した指示書の交付
報告・検査等 (耐震改修促進法第13条)	所管行政庁は、法の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、所有者に対し、建築物の地震に対する安全性に係る事項に関し報告させ、またはその職員に、建築物、建築物の敷地若しくは建築物の工事現場に立ち入り、検査させることができる。	○要安全確認計画記載建築物の建築物、敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件の立入検査

2 建築基準法による勧告または命令等の実施

耐震改修促進法にもとづく指示等を行ったにもかかわらず、必要な対策をとらなかった場合で、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について著しく危険性が高いとされた建築物については、下表に示した建築基準法第10条の規定にもとづく勧告・命令の実施についての基準、方法を明確にし、これらの手続きにもとづき勧告・命令を確実に行うことで耐震化を促進します。

表 5-3 建築基準法による勧告または命令

公表を行ったにもかかわらず建築物の所有者が耐震改修等を行わない場合		
勧告	命令	命令
建築基準法第 10 条第 1 項	建築基準法第 10 条第 2 項	建築基準法第 10 条第 3 項
<p>特定行政庁は、(中略) 損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、または著しく衛生上有害となる恐れがあると認める場合においては、当該建築物またはその敷地の所有者、管理者または占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上または衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。</p>	<p>特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。</p>	<p>前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造または建築設備が著しく保安上危険であり、または著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物またはその敷地の所有者、管理者または占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上または衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。</p>

3 所管行政庁をはじめとする関係機関・関係団体との連携

市は、関係機関・関係団体と連携し、所管行政庁が実施する、耐震改修促進法にもとづく指導・助言、指示、公表および建築基準法にもとづく勧告、命令等について、積極的に協力していきます。