



# 狛江市耐震改修促進計画

令和3年3月改定

狛 江 市

# 目次

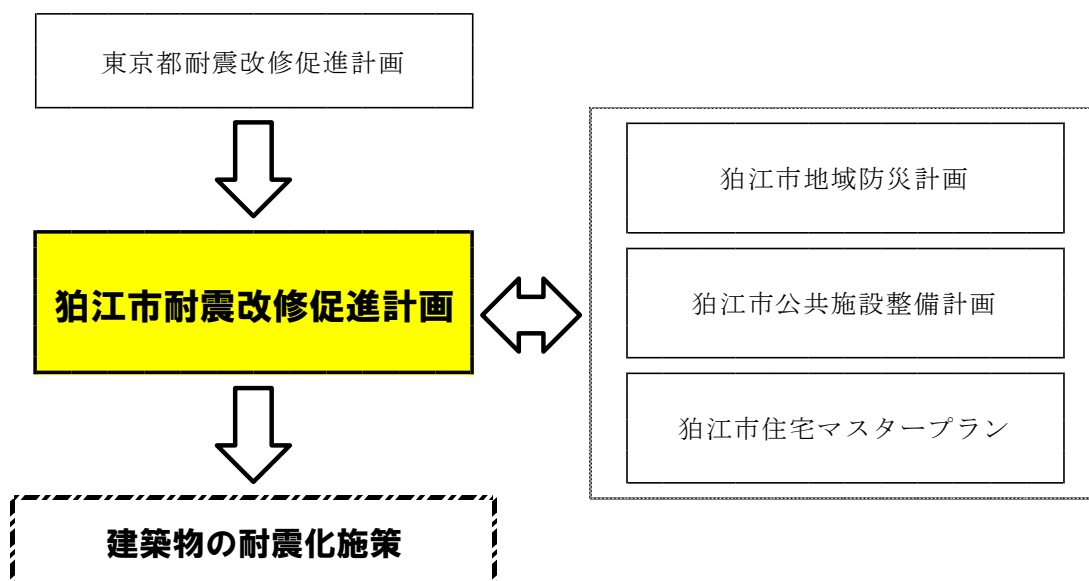
第1章 はじめに.....	1
1. 計画の目的と位置づけ.....	1
2. 計画の期間.....	2
3. 対象区域及び対象建築物.....	2
第2章 基本方針.....	3
1. 狛江市で想定される被害状況.....	3
2. 耐震化の現状及び目標.....	4
第3章 耐震化の促進を図るための施策.....	8
1. 基本的な考え方.....	8
2. 取り組むべき施策.....	8
3. 環境整備、普及啓発、情報提供の充実等.....	9
4. 狛江市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの策定.....	9
資料.....	10
関連リンク集.....	14

## 第1章 はじめに

### 1. 計画の目的と位置づけ

狛江市耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）は、首都直下地震など甚大な被害をもたらす大規模地震から市民の生命、身体及び財産を守るため、市内の住宅及び建築物の耐震化\*<sup>1</sup>を促進し、災害に強いまちづくりを実現することを目的とします。

本計画は、建築物の耐震改修の促進に関する法律\*<sup>2</sup>（平成7年法律第123号。以下「耐震改修促進法」という。）第6条第1項の規定に基づき策定し、東京都耐震改修促進計画や狛江市地域防災計画等との整合を図ります。



\*1 耐震化：耐震診断を実施して地震に対する安全性に適合することを明らかにすること又は耐震改修等を実施すること。なお、耐震改修とは、地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕若しくは模様替えをすること。

\*2 建築物の耐震改修の促進に関する法律：阪神・淡路大震災の教訓から、地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的として制定された。

## 2. 計画の期間

本計画の計画期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とします。

## 3. 対象区域及び対象建築物

本計画の対象区域は、狛江市全域とします。

また、本計画の対象建築物は、建築基準法（昭和25年法律第201号）における新耐震基準\*<sup>3</sup>（昭和56年6月1日施行）導入以前に建築された建築物のうち、図表1に示すものとします。

（図表1）

対象建築物の種類	内容
住宅	戸建住宅 共同住宅 （長屋住宅、公共住宅を含む。）
公共建築物	防災上重要な公共建築物 ・ 狛江市防災センター ・ 避難所となる学校等 ・ 福祉避難所となるあいとぴあセンター等 ・ 狛江市庁舎 その他の公共建築物
民間特定建築物* <sup>4</sup>	多数の者が利用する一定規模以上の建築物のうち、民間が所有するもの
特定緊急輸送道路* <sup>5</sup> 沿道建築物	特定緊急輸送道路に接する一定高さを超える建築物* <sup>6</sup>

\*<sup>3</sup> **新耐震基準**：昭和56年6月1日に導入された耐震基準。建築基準法では最低限遵守すべき基準として、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震に対しては構造体を無害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

\*<sup>4</sup> **特定建築物**：建築物の詳細は10～11ページを参照。

\*<sup>5</sup> **緊急輸送道路**：東京都地域防災計画に位置づけられた高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と、都知事が指定する防災拠点とを相互に連絡する道路のこと。このうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると都知事が認める道路を特定緊急輸送道路、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。道路の詳細は12ページを参照。

\*<sup>6</sup> **一定高さを超える建築物**：倒壊した際、前面道路の半分以上を閉塞する恐れのある高さを有する建築物。また、道路中心より伸ばした仰角45度の斜線を超える部分を持つ建築物。詳細は7ページを参照。

## 第2章 基本方針

### 1. 狛江市で想定される被害状況

「首都直下地震等による東京の被害想定（東京都防災会議、平成24年4月公表）」によると、多摩直下地震（冬の18時・風速8m/秒、冬の5時・風速4m/秒）及び東京湾北部地震（冬の18時・風速8m/秒、冬の5時・風速4m/秒）が発生した場合の狛江市における被害想定は図表2のとおり示されています。

（図表2）

		多摩直下地震		東京湾北部地震		
条件	夜間人口（人）	78,751				
	昼間人口（人）	57,386				
	規模	マグニチュード7.3				
	震度	6弱99.7%、6強0.3%		6弱100%		
	時期及び時刻	冬の18時	冬の5時	冬の18時	冬の5時	
	風速	8m/秒	4m/秒	8m/秒	4m/秒	
人的被害	死者（人）	14	17	17	12	
	原因別	ゆれ液状化による建物倒壊	8	15	6	10
		地震火災	5	2	11	2
		急傾斜・落下物ブロック塀	0	0	0	0
	負傷者（うち重傷者）（人）	289(25)	472(37)	257(20)	421(26)	
	原因別	ゆれ液状化による建物倒壊	270(19)	457(31)	233(12)	399(21)
		地震火災	6(2)	3(1)	13(4)	3(1)
急傾斜・落下物ブロック塀		12(5)	12(5)	10(4)	10(4)	
物的被害	建物被害（全壊・焼失棟数）	506	317	751	231	
	ゆれ液状化による建物倒壊	233	233	157	157	
	地震火災（全壊建物含まず）	273	84	594	74	
	建物被害（半壊棟数）	1,287		1,213		

※小数点以下の四捨五入により、合計値は合わないことがある。

※表中の言葉は、発表当時のものとする。

## 2. 耐震化の現状及び目標

### (1) 住宅

平成 30 年住宅・土地統計調査を基に住宅の耐震化率を推計すると、令和 2 年 3 月 31 日時点の耐震化率\*7 は 89.2%と見込まれます。

東京都耐震改修促進計画等を踏まえ、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ます。

(図表 3)

住宅		昭和 56 年 以前の住宅 A	昭和 57 年 以降の住宅 B	住宅数 (A+B) C	耐震性を満た す*8住宅数 D	耐震化率 D/C
種別	構造					
戸建住宅	木造	2,648 戸	10,523 戸	13,171 戸	11,640 戸	88.4%
	非木造	152 戸	460 戸	612 戸	589 戸	96.2%
	計	2,800 戸	10,983 戸	13,783 戸	12,229 戸	88.7%
共同住宅	木造	1,502 戸	7,231 戸	8,733 戸	7,605 戸	87.1%
	非木造	5,075 戸	12,767 戸	17,842 戸	16,172 戸	90.6%
	計	6,577 戸	19,998 戸	26,575 戸	23,777 戸	89.5%
合計		9,377 戸	30,981 戸	40,358 戸	36,006 戸	89.2%

※平成 30 年住宅・土地統計調査を基にした令和 2 年 3 月 31 日時点の推計値

※共同住宅には、特定建築物である賃貸共同住宅を含む。

※住宅・建築物の耐震化率のフォローアップのあり方に関する研究会とりまとめ（国土交通省、令和 2 年 5 月）を踏まえ、令和 28 年度の計画改定時から耐震化率の推計方法を改めた。

\*7 耐震化率：全ての建築物のうち、耐震性を満たす建築物（新耐震基準によるもの、耐震診断で耐震性有りとされたもの、耐震改修を実施したもの）の割合。なお、住宅は、住宅・土地統計調査に基づいて推計しているため、戸数単位となっている。

\*8 耐震性を満たす：新耐震基準に適合するもの又は耐震改修促進法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ること。

(2) 公共建築物

公共建築物のうち、防災上重要な施設は市災害対策本部が設置される狛江市防災センター、狛江市地域防災計画に規定する避難所、福祉避難所及び狛江市庁舎とします。このうち、新耐震基準導入以前に建てられた建築物で、耐震性が不十分なものは順次耐震改修を行い、平成 27 年度末に耐震化率 100%を達成しています。

また、防災上重要な公共建築物を除く施設についても、平成 30 年度末に耐震化率 100%を達成しています。

(図表 4)

防災上重要な公共建築物	
市災害対策本部	狛江市防災センター
避難所	狛江第一小学校（校舎及び屋内運動場） 狛江第三小学校（校舎及び屋内運動場） 狛江第五小学校（校舎及び屋内運動場） 狛江第六小学校（校舎及び屋内運動場） 和泉小学校（校舎及び屋内運動場） 緑野小学校（校舎及び屋内運動場） 狛江第一中学校（校舎及び屋内運動場） 狛江第二中学校（校舎及び屋内運動場） 狛江第三中学校（校舎及び屋内運動場） 狛江第四中学校（校舎及び屋内運動場） 西和泉体育施設 上和泉地域センター 都立狛江高等学校（屋内運動場）
福祉避難所	あいとぴあセンター 西河原公民館 中央公民館 野川地域センター 岩戸地域センター 南部地域センター ひだまりセンター
その他	狛江市庁舎

(3) 民間特定建築物

特定建築物等定期調査報告を基に、民間特定建築物の耐震化率を推計すると、令和2年3月31日時点の耐震化率は96.6%と見込まれます。

耐震性が不十分な建築物については、所有者等に対し、耐震化に向けた助言・指導を行います。

(図表5)

種別	昭和56年以前の建築物 A	昭和57年以降の建築物 B	建築物数 (A+B) C	耐震性を満たす建築物数 D	耐震化率 D/C
防災上特に重要な建築物 (学校、病院等)	2棟	3棟	5棟	5棟	100%
要配慮者が利用する建築物 (社会福祉施設等)	—	10棟	10棟	10棟	100%
不特定多数の者が利用する建築物 (百貨店、ホテル、劇場等)	1棟	3棟	4棟	3棟	75%
その他の建築物	3棟	7棟	10棟	10棟	100%
合計	6棟	23棟	29棟	28棟	96.6%

※特定建築物定期報告を基にした令和2年3月31日時点の推計値

※賃貸住宅（共同住宅に限る）、寄宿舎、下宿、工場（危険物の貯蔵場又は処理場を除く）、自動車車庫など自動車の停留又は駐車のための施設は含めていない。



(4) 特定緊急輸送道路沿道建築物

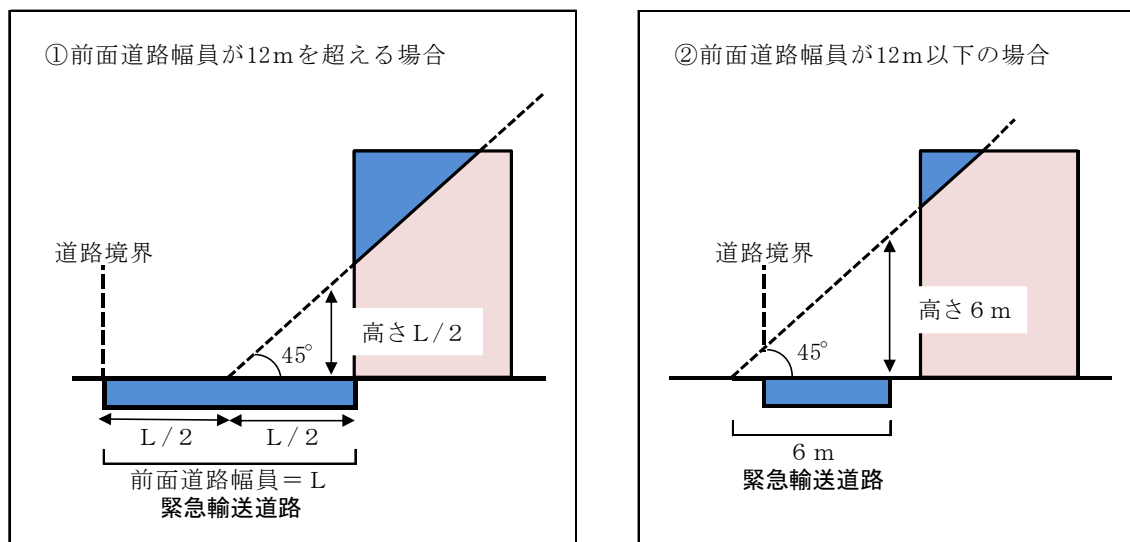
令和2年3月31日時点の特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率は62.5%となっています。

耐震性が不十分な建築物については、所管行政庁\*<sup>9</sup>と連携し、所有者等に対し、耐震化に向けた助言・指導を行います。

(図表6)

種別	昭和56年 以前の建築物 A	昭和57年 以降の建築物 B	建築物数 (A + B) C	耐震性を満 たす建築物数 D	耐震化率 D/C
建築物	8棟	—	8棟	5棟	62.5%

なお、耐震化すべき特定緊急輸送道路沿道建築物は、新耐震基準導入以前に建築された建築物で、以下の①又は②の高さを超える建築物です。



出典：東京都耐震改修促進計画

\* 9 所管行政庁（特定行政庁）：建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都知事をいう。

## 第3章 耐震化の促進を図るための施策

---

### 1. 基本的な考え方

耐震化の促進は、次のような考え方にに基づき行います。

建築物の耐震診断、耐震改修等は、まず建築物の所有者が自らの問題、地域の問題として認識し、所有者自ら取り組むことを原則とします。

市は、市民の生命、財産を守るため、また所有者の取組みを支援するため、所有者が耐震診断、耐震改修等を行いやすいよう環境整備や負担軽減のための技術的・財政的な支援を行います。

### 2. 取り組むべき施策

建築物の所有者等が行う取組みを支援するため、各種補助事業の活用を促進します。

#### (1) 木造住宅耐震診断助成

木造住宅等の耐震化を促進するため、新耐震基準前に建築された木造住宅等の耐震診断に要する費用の一部を助成します。

#### (2) 木造住宅耐震改修助成

木造住宅等の耐震化を促進するため、新耐震基準前に建築された木造住宅のうち、耐震性が不十分な木造住宅等の耐震改修に要する費用の一部を助成します。

#### (3) 危険ブロック塀等撤去助成

ブロック塀等の倒壊による被害を防止するため、避難路<sup>\*10</sup>に面している危険ブロック塀等の撤去に要する費用の一部を助成します。

#### (4) 分譲マンション耐震診断助成

分譲マンションの耐震化を促進するため、新耐震基準前に建築された分譲マンションの耐震診断に要する費用の一部を助成します。

#### (5) 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業助成

地震発生時に特定緊急輸送道路沿道建築物の倒壊による道路の閉塞を防ぐため、沿道建築物の耐震改修等に要する費用の一部を助成します。

---

\*10 避難路：建築物敷地から狛江市地域防災計画（震災編）に定める災害時集合場所、避難所及び福祉避難所までの経路のこと。

### 3. 環境整備、普及啓発、情報提供の充実等

#### (1) 木造住宅耐震アドバイザー派遣

木造住宅等の耐震化を促進するため、新耐震基準前に建築された木造住宅等に建築士等を派遣し、木造住宅等の簡易的な耐震診断を行うほか、耐震改修の方法や事例紹介等、耐震化に関する総合的なアドバイスを行います。

#### (2) 分譲マンション耐震化促進アドバイザー派遣

分譲マンションの耐震化を促進するため、新耐震基準前に建築された分譲マンションにマンション管理士等を派遣し、マンション耐震化に向けたアドバイスを行うほか、区分所有者間の合意形成に必要な助言等を行います。

#### (3) 相談体制の充実

木造住宅等の耐震化に関する相談体制の充実を図るため、耐震に関する相談会等を開催します。

#### (4) 情報提供の充実

パンフレットやチラシに加え、市広報やホームページ、SNS等を活用し、住宅に関する市の助成制度や耐震化に向けた情報等を発信します。

また、市内の避難所等を記した防災マップ<sup>\*11</sup>が掲載された防災ガイドを発行・周知するほか、防災カレッジ等の開催を通じて、防災意識の向上を図ります。

#### (5) マンション管理セミナーの開催

マンション管理組合等に対して、耐震診断及び耐震改修の働きかけや耐震化に向けた段階的な合意形成の支援を行うことを目的として、マンション管理セミナーを開催します。

#### (6) 公共建築物の特定天井<sup>\*12</sup>・窓ガラス・外壁タイル等の落下防止対策

小中学校や公共建築物の特定天井や窓ガラス、外壁タイル等については、大規模改修等に合わせて、落下防止等の対策を図ります。

### 4. 狛江市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの策定

住宅の耐震化率の目標達成に向け、市は狛江市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムを策定し、毎年度、住宅の耐震化を推進するための具体的な取組目標等を設定するとともに、その実施状況を把握・評価し、施策等の充実・改善を図ります。

---

\*11 防災マップ：詳細は本計画の13ページ参照。

\*12 特定天井：人が日常立ち入る場所に設置されている吊り天井で、以下①～③の条件のすべてに該当するもの

①天井の高さが6m超、②水平投影面積が200㎡超、③単位面積質量が2kg/㎡超

資料

■特定建築物一覧（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		要緊急安全確認 大規模建築物の 規模要件 (法附則第3条)
		規模要件 (法第14条)	指示* <sup>13</sup> 対象と なる規模要件 (法第15条)	
学校	小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校の前期課程又は特別支援学校	2階以上かつ 1,000㎡以上	2階以上かつ 1,500㎡以上	2階以上かつ 3,000㎡以上
	上記以外の学校	3階以上かつ 1,000㎡以上		
体育館（一般公共の用に供されるもの）		1階以上かつ 1,000㎡以上	1階以上かつ 2,000㎡以上	1階以上かつ 5,000㎡以上
ボーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設		3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
病院、診療所				
劇場、観覧場、映画館、演芸場				
集会場、公会堂				
展示場				
卸売市場				
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗			3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 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				

用途	特定既存耐震不適格建築物		要緊急安全確認 大規模建築物の 規模要件 (法附則第3条)
	規模要件 (法第14条)	指示* <sup>13</sup> 対象と なる規模要件 (法第15条)	
老人ホーム、身体障害者福祉 ホーム等に類するもの	2階以上かつ 1,000㎡以上	2階以上かつ 2,000㎡以上	2階以上かつ 5,000㎡以上
老人福祉センター、児童厚生 施設、身体障害者福祉センター 等に類するもの			
幼稚園、幼保連携型認定こども 園、保育所	2階以上かつ 500㎡以上	2階以上かつ 750㎡以上	2階以上かつ 1,500㎡以上
博物館、美術館、図書館	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
遊技場			
公衆浴場			
飲食店、キャバレー、料理店等 に類するもの	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行 等、サービス業を営む店舗			
工場（危険物の貯蔵場又は処理 場を除く。）			
車両の停車場等で旅客の乗降 又は待合の用に供するもの		3階以上かつ 2,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
自動車車庫など自動車の停留 又は駐車のための施設			
保健所、税務署など公益上必要 な建築物			
危険物の貯蔵場又は処理場の 用途に供する建築物	政令で規定する もの	500㎡以上	1階以上かつ 5,000㎡以上

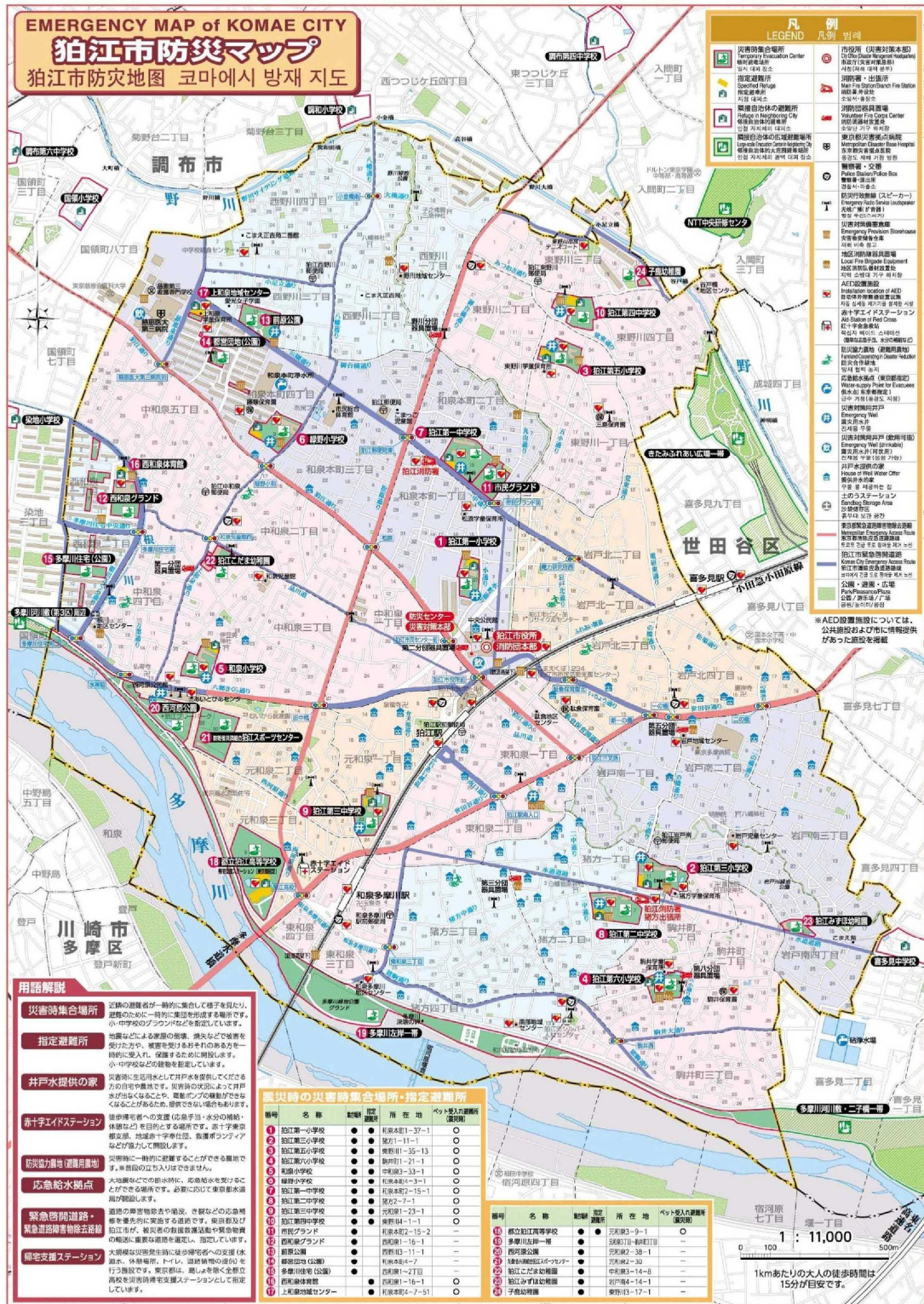
\*13 指示：耐震改修促進法第15条第2項に基づく指示。

■ 狛江市内の緊急輸送道路





■防災マップ



## 関連リンク集

---

### ■ 狛江市

狛江市「住宅等耐震化支援」ページ

<https://www.city.komae.tokyo.jp/index.cfm/41.0.315.2010.html>



狛江市「危険ブロック塀等撤去支援」ページ

<https://www.city.komae.tokyo.jp/index.cfm/41.94403.315.html>



狛江市地域防災計画

<https://www.city.komae.tokyo.jp/index.cfm/46.0.358.2142.html>



狛江市公共施設整備計画

<https://www.city.komae.tokyo.jp/index.cfm/46.0.358.2125.html>



狛江市住宅マスタープラン

<https://www.city.komae.tokyo.jp/index.cfm/46.0.358.3094.html>



狛江市防災マップ、洪水ハザードマップ等

<https://www.city.komae.tokyo.jp/index.cfm/42.62393.328.2045.html>



### ■ 東京都

東京都耐震ポータルサイト

<https://www.taishin.metro.tokyo.jp/>



東京都地震被害想定

<https://www.bousai.metro.tokyo.lg.jp/taisaku/torikumi/1000902/index.html>





登録番号 R2-58

## 狛江市耐震改修促進計画

令和3年3月発行

発行	狛江市
編集	都市建設部まちづくり推進課 狛江市和泉本町一丁目1番5号 電話 03(3430)1111
印刷	庁内印刷
頒布価格	20円