

第2章 耐震化の基本的な考え方

1 耐震化促進の基本方針

住宅・建築物の耐震化を促進するためには、自助・共助・公助の原則を踏まえ、まず、住宅・建築物の所有者等^{※11}が、地域防災対策を自らの問題、地域の課題として意識して、主体的に取り組むことが不可欠である。

西東京市は、住宅・建築物の所有者等が主体的に耐震化に取り組むことができるよう、耐震診断及び耐震改修^{※12}を行いやすい環境の整備や負担軽減のための制度を構築するなど、必要な施策を講じる。

■ 促進の方向性

- ・住宅・建築物の耐震化は、自助・共助・公助の原則を踏まえ、その建物所有者によって行われることを基本とする。
- ・西東京市は、建物所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう、必要な支援を行う。
- ・限られた財源で効果的かつ効率的に支援するため、特定緊急輸送道路^{※13}の沿道建築物の耐震化や、いったん罹災した場合、その再建には通常の建築物以上に困難を伴うことが多い分譲マンションの耐震化など、重点化を図る。
- ・建築物の耐震化と並行して、窓ガラス、外壁タイル、屋外広告物、エレベーター、ブロック塀等、家具類、特定天井^{※14}などについて、耐震化と関連する総合的な安全対策を推進する。
- ・市民、建築関係団体、東京都等と適切な役割分担のもとに連携を図る。

※11 所有者等 所有者、管理者又は占有者をいう。

※12 耐震改修 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又は敷地の整備（擁壁の補強など）をすること。

※13 特定緊急輸送道路 東京都が指定した緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を促進する必要がある道路として東京都が指定したもの。その道路に敷地が接する建築物の所有者に対して、耐震化の状況報告の義務と、耐震診断の義務が課せられている。

※14 特定天井 平成25年7月に建築基準法施行令が改正され定義された（平成26年4月施行）、脱落によって重大な危害を生ずるおそれがある吊り天井（天井のうち、構造耐力上主要な部分等から天井面構成部材を吊り材により吊り下げる構造の天井）。平成25年国土交通省告示第771号により、次に該当する吊り天井を特定天井とし、構造耐力上安全な構造方法が定められた。

- ・居室、廊下その他の人が日常立ち入る場所に設けられるもの
- ・高さが6mを超える天井の部分で、その水平投影面積が200㎡を超えるもの
- ・天井面構成部材等の単位面積質量が2kg/㎡を超えるもの

2 対象区域と対象建築物

本計画の対象区域は、西東京市内全域とする。

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^{※15}導入（昭和56年6月1日施行）より前に建築された建築物のうち、表2-1に掲げるものとする。

表2-1 対象建築物

対象建築物の種類	内 容	耐震改修促進法上の位置付け
住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅（長屋建てを含む。） ・共同住宅 	
民間特定建築物（詳細は、表2-2を参照）		
特定既存耐震不適格建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・多数の者が利用する一定規模以上の建築物のうち、民間が所有する建築物 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修促進法第14条第1項第1号及び第2号に定める建築物（本計画では同条第3号は一般緊急輸送道路沿道建築物として民間特定建築物からは除く。）
要緊急安全確認大規模建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・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のうち、民間が所有する建築物 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修促進法附則第3条第1項に定める建築物（耐震診断義務付け建築物）
緊急輸送道路沿道建築物		
特定緊急輸送道路沿道建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・特定緊急輸送道路に接する一定高さを超える建築物 	<ul style="list-style-type: none"> ・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（耐震診断義務付け建築物）
一般緊急輸送道路沿道建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路に接する一定高さを超える建築物 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
ブロック塀等		
通行障害建築物となる組積造の塀	<ul style="list-style-type: none"> ・特定緊急輸送道路に接する建物に附属する一定長さ・高さを超える組積造の塀（補強コンクリートブロック造の塀を含む。） 	<ul style="list-style-type: none"> ・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（耐震診断義務付け建築物）
その他の組積造の塀及び万年塀	<ul style="list-style-type: none"> ・避難路に面する安全対策が必要と思われる組積造の塀（補強コンクリートブロック造の塀を含む。）及び万年塀 	
公共建築物		
防災上重要な公共建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・災害対策本部設置施設 ・西東京市地域防災計画に位置付ける避難施設、福祉避難施設、一時滞在施設 ・消防団詰所 	
その他の公共建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・防災上重要な公共建築物を除く、木造以外で延べ面積200㎡を超える公共建築物 	

※15 新耐震基準 詳細は、【巻末資料】語句説明を参照。

(1) 住宅

地震による住宅の倒壊を防ぐことは、居住者の生命と財産を守るだけでなく、倒壊による道路閉塞を防ぐことで円滑な消火活動や避難が可能となり、市街地の防災性の向上につながる。また、震災による住宅の損傷が軽微であれば、修復により継続して居住することが可能であり、早期の生活再建にも効果的である。このことから、住宅の耐震化を引き続き促進していく。

(2) 民間特定建築物^{※16}

多数の方が利用する一定規模以上の建築物が倒壊した場合、多くの利用者や居住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がある。また、地震による被害により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想定されることから、着実に耐震化を図る必要がある。

耐震改修促進法では、多数の者が利用する一定規模以上の建築物を「特定既存耐震不適格建築物^{※17}」と位置付けており、その建築物のうち、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ものを「要緊急安全確認大規模建築物^{※18}」と位置付け、要安全確認計画記載建築物^{※19}と同様に耐震診断の実施を義務付けている。

これらのうち表2-2に示す建築物を民間特定建築物として、引き続き耐震化を促進していく。

※16 民間特定建築物 本計画において、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及び同法附則第3条第1項に定める要緊急安全確認大規模建築物のうち民間が所有する建築物をいう。

※17 特定既存耐震不適格建築物 耐震改修促進法第14条の規定により、政令で定める一定規模以上の多数の者が利用する建築物で、所有者は耐震診断を行い、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されているもの。

※18 要緊急安全確認大規模建築物 耐震改修促進法附則第3条の規定により、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ものとして政令で定める一定規模以上の多数の者が利用する建築物で、所有者は耐震診断を行い、その結果を平成27年12月31日までに所管行政庁に報告しなければならないもの。

※19 要安全確認計画記載建築物 耐震改修促進法第7条の規定により、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める期限までに所管行政庁に報告しなければならないもの。

- 一 耐震改修促進法第5条第3項第1号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物及び期限
- 二 その敷地が耐震改修促進法第5条第3項第2号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）及び期限
- 三 その敷地が耐震改修促進法第6条第3項第1号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限り、前号に掲げる建築物であるものを除く。）及び期限

表2-2 民間特定建築物一覧表

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 (耐震改修促進法附則第3条)			
	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)				
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			
ポーリング場、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㎡以上	階数3以上かつ 2,000㎡以上	階数3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						
ホテル、旅館						
賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿舍、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	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			
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 500㎡以上	階数2以上かつ 750㎡以上	階数2以上かつ 1,500㎡以上			
幼稚園、保育所						
博物館、美術館、図書館	階数3以上かつ 1,000㎡以上	階数3以上かつ 2,000㎡以上	階数3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、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、貸衣裳屋、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又は待合の用に供するもの				階数3以上かつ 2,000㎡以上	階数3以上かつ 5,000㎡以上	
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、処理する全ての建築物	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。)
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物						

(3) 緊急輸送道路沿道建築物

地震により、緊急輸送道路^{※20}など防災上重要な道路の沿道建築物が倒壊し、道路閉塞を起こした場合、避難や救急・消火活動に大きな支障を来し、甚大な被害につながるおそれがある。また、地震発生後の緊急支援物資等の輸送や復旧・復興活動を困難にさせることが懸念される。

このため、その沿道建築物の倒壊による道路の閉塞を防ぎ、その道路の機能を確保することは、西東京市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ある。

① 特定緊急輸送道路沿道建築物

東京都は、平成23年4月に「東京都耐震化推進条例」を施行し、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。また、特定緊急輸送道路に敷地が接する沿道建築物で一定の高さを超える建築物を「特定緊急輸送道路沿道建築物」としている。

② 一般緊急輸送道路沿道建築物

東京都は、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」としており、一般緊急輸送道路に敷地が接する沿道建築物で一定の高さを超える建築物を「一般緊急輸送道路沿道建築物」としている。

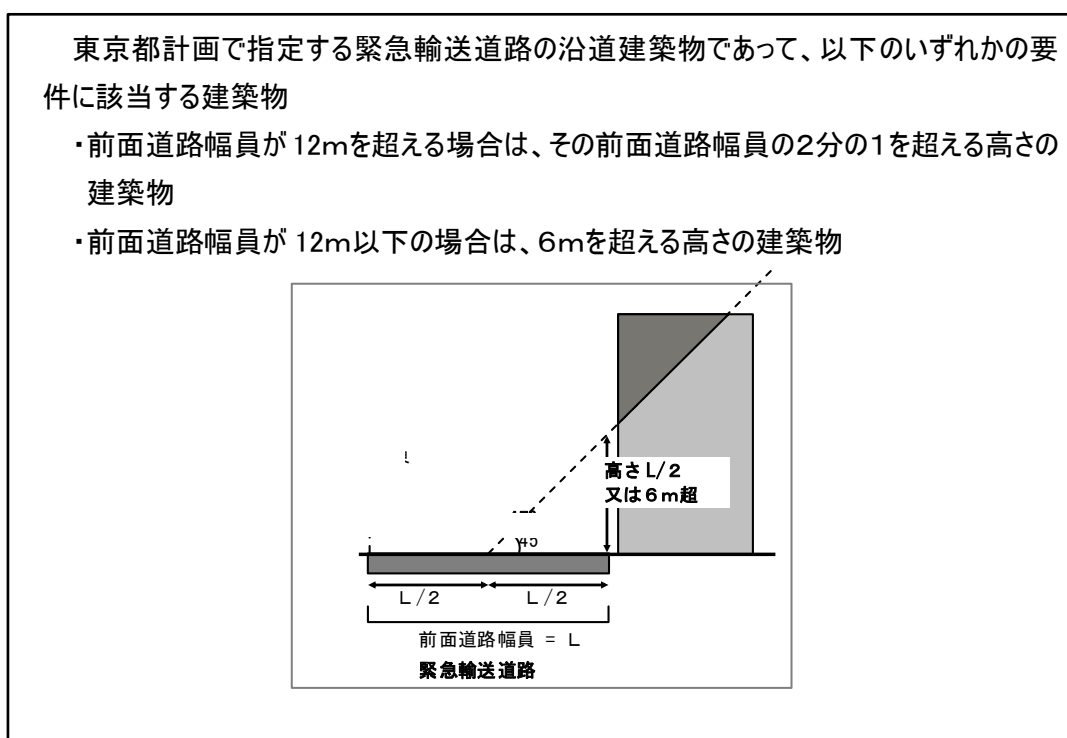


図2-1 緊急輸送道路沿道建築物の要件

(参考:東京都計画(令和3年3月))

※20 緊急輸送道路 災害時の拠点施設を連結し、災害時における多数の者の円滑な避難、救急・消火活動の実施、緊急支援物資の輸送等の観点から重要な道路で、地域防災計画などに定められている道路。

③ 耐震改修促進法上の位置付け

耐震改修促進法では、都道府県や区市町村が策定する耐震改修促進計画において、地震時の建築物の倒壊による通行障害を防ぐべき道路を定め、その沿道建築物の耐震化を促進するよう規定している。このため、東京都は、特定緊急輸送道路を耐震改修促進法第5条第3項第2号に基づく「建築物集合地域通過道路等」として位置付け、同法第7条第1項第2号により特定緊急輸送道路沿道建築物を「要安全確認計画記載建築物」として耐震診断の実施を義務付けている（耐震診断の結果の報告期限は、平成26年度末である。）。また、一般緊急輸送道路を耐震改修促進法第5条第3項第3号に基づく地震時の建築物の倒壊による通行障害を防ぐべき道路として位置付けている。

④ 緊急輸送道路沿道建築物の所有者と占有者の義務

東京都は、平成31年3月に東京都耐震化推進条例を改正し、地震により緊急輸送道路の沿道建築物が倒壊し、緊急輸送道路を閉塞した場合における被害の影響の広範さに鑑み、緊急輸送道路沿道建築物の所有者は、自らの社会的責任を認識して耐震化に努めるものとし、緊急輸送道路沿道建築物の占有者は、所有者が行う耐震化の実現に向けて協力するよう努めるものとした。

表2-3 緊急輸送道路沿道建築物の所有者と占有者の義務等

区分	内容		根拠条文
特定 緊急輸送 道路沿道 建築物	所有者	耐震診断を実施し、その結果を知事に報告しなければならない。〈義務〉※	東京都耐震化推進条例 第10条第1項、第2項
		耐震診断を実施し、その結果を所管行政庁 ^{※21} に報告しなければならない。〈義務〉※	耐震改修促進法第7条 第1項第2号
		耐震診断の結果、地震に対する安全性の基準に適合しない場合、耐震改修等を実施するよう努めなければならない。〈努力義務〉	東京都耐震化推進条例 第10条第3項 耐震改修促進法第11条
		占有者に対し、地震に対する安全性の基準に適合しない旨を通知するよう努めなければならない。〈努力義務〉	東京都耐震化推進条例 第10条第4項
		占有者に対し、耐震改修等の実現に向けた協力を求めるよう努めなければならない。〈努力義務〉	東京都耐震化推進条例 第10条第5項
一般 緊急輸送 道路沿道 建築物	占有者	所有者が行う耐震改修等の実現に向けて協力するよう努めなければならない。〈努力義務〉	東京都耐震化推進条例 第14条の2第2項
一般 緊急輸送 道路沿道 建築物	所有者	耐震診断の結果、地震に対する安全性の基準に適合しない場合、耐震改修等を実施するよう努めなければならない。〈努力義務〉	耐震改修促進法第14条 第1項第3号

※耐震診断の結果の報告期限は平成26年度末である。

（出典：東京都計画（令和3年3月））

※21 所管行政庁 耐震改修促進法第2条第3項の規定により、建築主事を置く市町村及び特別区においてはその長、その他の市町村においては都道府県知事をいう。本市では西東京市長が所管行政庁。

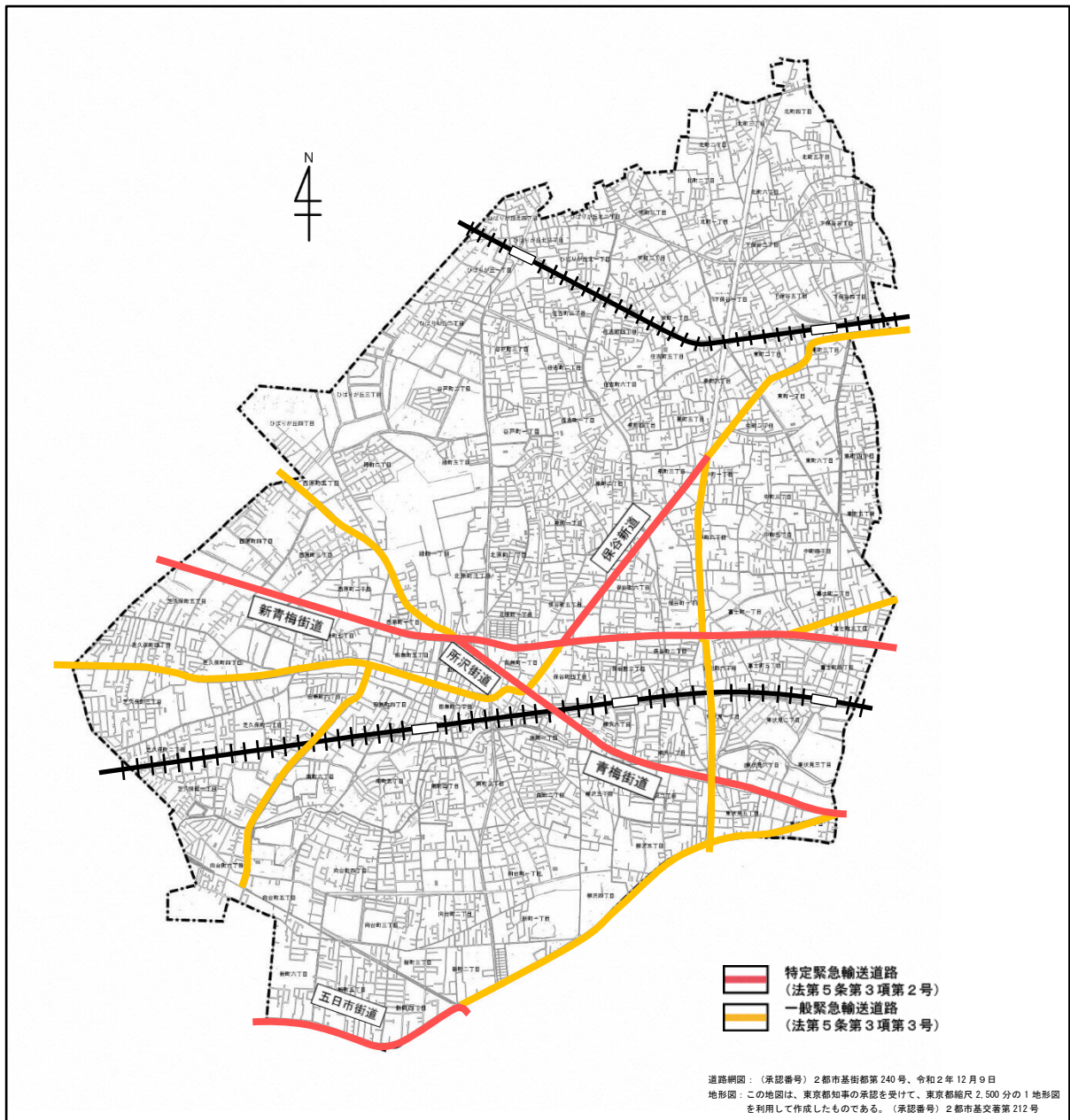


図2-2 西東京市内の特定緊急輸送道路等位置図

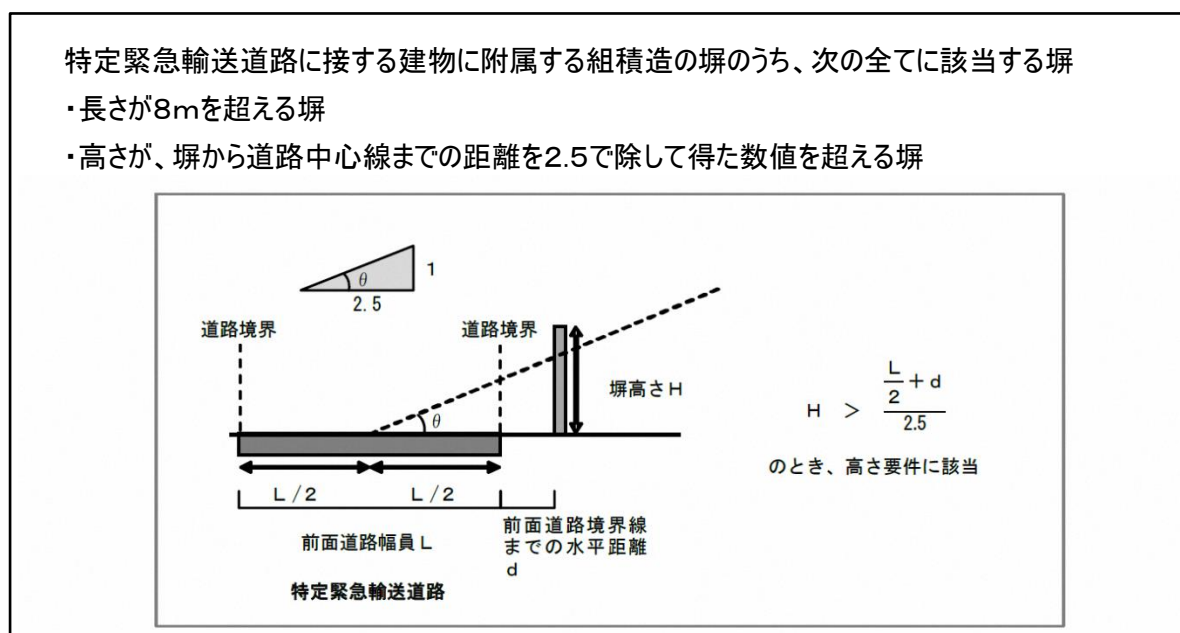
(4) ブロック塀等

ひび割れや傾斜しているなど危険なブロック塀等が適切に管理されず、地震により倒壊した場合、通行人や通行車両が被害を受けるおそれがある。また、倒壊による道路の閉塞により避難や救急・消火活動に支障を来す可能性もあることから、ブロック塀等の耐震化を促進していく必要がある。

① 通行障害建築物となる組積造の塀

耐震改修促進法では、都道府県や区市町村が策定する耐震改修促進計画において、地震時の建築物の倒壊による通行障害を防ぐべき道路を定め、その沿道建築物の耐震化を促進することとしており、平成30年11月の耐震改修促進法施行令等の改正により、建物に附属する組積造の塀が通行障害建築物に追加されたが、平成31年に実施した概況調査において、西東京市内では、通行障害建築物となる組積造の塀は確認されていない。

なお、地域の実情に応じて、対象となる塀の長さや高さの下限値を定められることとなり、東京都は、耐震改修促進法第5条第3項第2号に基づき「建築物集合地域通過道路等」に位置付けている特定緊急輸送道路に面する組積造の塀のうち、長さ8mを超え、かつ、その前面道路に面する部分のいずれかの高さが、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に前面道路の幅員の2分の1に相当する距離を加えた数値を2.5で除して得た数値を超える組積造の塀であって、建物に附属するもの（以下「通行障害建築物となる組積造の塀」という。）を「要安全確認計画記載建築物」として令和2年4月1日から耐震診断の実施を義務付けている（耐震診断の結果の報告期限は、令和3年度末である。）。



(参考:東京都計画(令和3年3月))

② その他の組積造の塀及び万年塀

大阪府北部地震によるブロック塀の倒壊被害を踏まえ、西東京市では、避難路^{※22}に面する安全対策が必要と思われる組積造の塀及び万年塀の耐震化を重点的に促進していく。

(5) 公共建築物

公共建築物は多くの市民に利用されるとともに、災害時の活動拠点や避難施設などとして重要な役割を担っている。また、公共建築物を耐震化することは、民間建築物の耐震化を進めていく上で先導的な役割を果たす。

このため、西東京市は、西東京市地域防災計画に位置付けられた避難施設、福祉避難施設及び一時滞在施設等の防災上重要な公共建築物や木造以外の建築物で延べ面積 200 m²を超えるその他の公共建築物について、重点的に耐震化を促進している。

なお、上記以外の公共建築物については、施設の用途や老朽化、利用状況等を検証するとともに、建築物の継続利用の適否も踏まえた上で耐震化を促進していく。

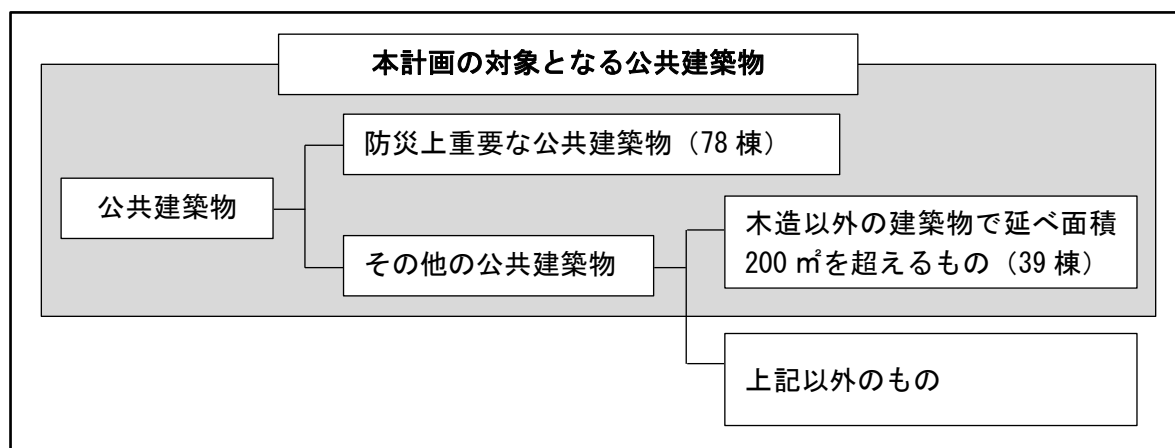


図2-4 本計画の対象となる公共建築物

※22 避難路 市内各小学校が定める通学路のほか、児童・生徒が自宅から学校等の指定避難所に至るまでの経路をいう。なお、本計画の「避難路」については、社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編イ-16-(12)-①住宅・建築物耐震改修事業の1. 十三における「避難路」として位置付ける。

3 耐震化の現状

(1) 住宅

住宅・土地統計調査^{※23}を基に推計した令和元年度末時点における西東京市内の住宅は、89,947戸である。

このうち、令和2年5月に国より示された推計方法に準じて算定すると、必要な耐震性を満たしている住宅は84,165戸（93.6%）、必要な耐震性を満たしていない住宅は5,782戸（6.4%）と見込まれる。

表2-4 令和元年度末時点における住宅の耐震化率^{※24}の推計

単位：戸

	住宅	耐震化住宅		未耐震住宅	耐震化率
			内、新耐震基準		
平成25年住宅・土地統計調査 (平成25年9月末時点)	87,230	77,750	68,923	9,480	89.1%
平成30年住宅・土地統計調査 (平成30年9月末時点)	89,320	82,684	75,098	6,636	92.6%
増減数(平成25~30年)	2,090	4,934	6,175	▲2,844	—
年平均増減数(A)	418	987	1,235	▲569	—
H30.10~R2.3増減数(A×1.5)	627	1,481	1,853	▲854	—
令和元年度末推計値	89,947	84,165	76,951	5,782	93.6%

※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(令和2年5月 国土交通省)を踏まえ、平成28年3月改定時から推計方法を改めた。

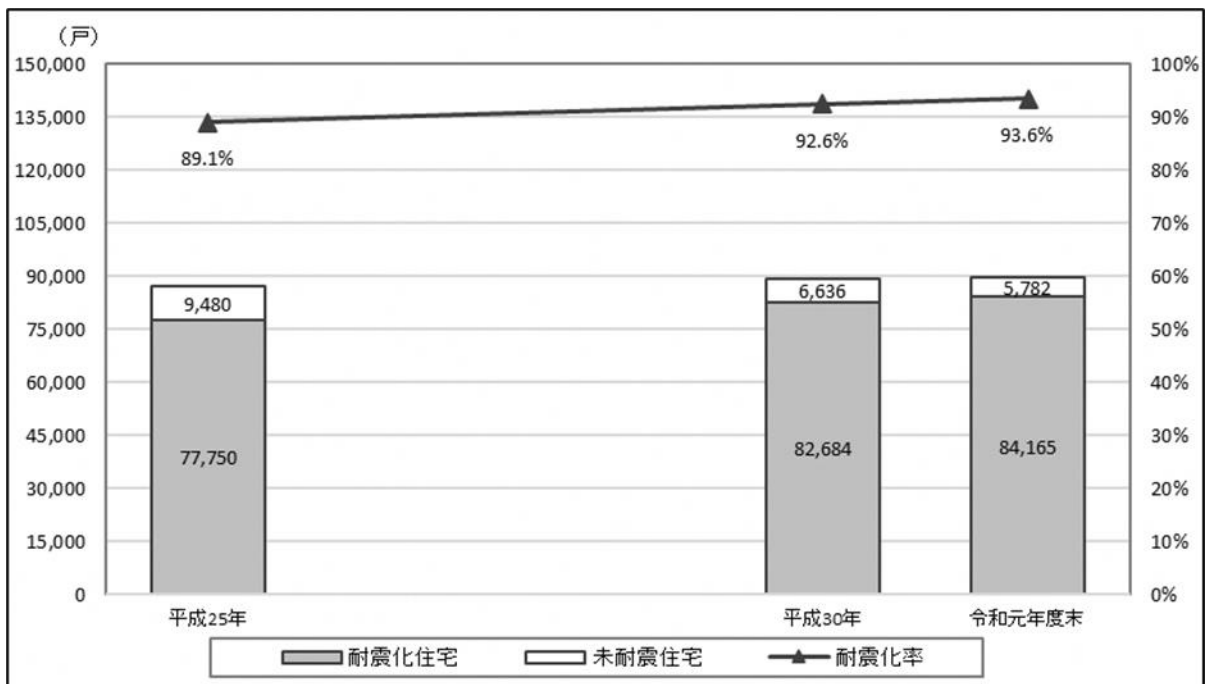


図2-5 住宅の耐震化率の推移

※23 住宅・土地統計調査 詳細は、【巻末資料】語句説明を参照。

※24 耐震化率 詳細は、【巻末資料】語句説明を参照。

(2) 民間特定建築物

特定行政庁^{※25}に提出された特定建築物定期調査報告^{※26}等のデータをもとに把握した西東京市内の民間特定建築物は91棟である。

このうち、必要な耐震性を満たしている建築物は 81 棟 (89.0%)、必要な耐震性を満たしていない建築物は 10 棟 (11.0%) となっている。

① 特定既存耐震不適格建築物

民間特定建築物のうち、特定既存耐震不適格建築物は90棟である。

② 要緊急安全確認大規模建築物

民間特定建築物のうち、耐震診断義務付け建築物である要緊急安全確認大規模建築物は1棟であり、すでに耐震化されている。

表2-5 民間特定建築物の耐震化率(令和2年12月末時点)

単位:棟

種 別	建築物数 A	昭和56年 以前の 建築物	耐震性の あるもの B'	昭和57年 以降の 建築物	耐震化率 (B' + C) / A
		B	B'	C	
防災上特に重要な建築物(学校、病院等)	31	9	3	22	80.6%
要配慮者が利用する建築物(社会福祉施設等)	19	1	1	18	100.0%
不特定多数が利用する建築物(店舗、ホテル、劇場等)	11(1)	2(1)	1(1)	9	90.9% (100.0%)
その他の建築物	30	6	3	24	90.0%
計	91(1)	18(1)	8(1)	73	89.0% (100.0%)

※令和2年12月末時点の推計値(特定建築物定期調査報告等からの推計値)

※民間の建築物の対象規模は、P.13 表2-2 民間特定建築物一覧表 を参照。

※賃貸住宅(共同住宅に限る。)については、本計画では P.19(1)住宅 で耐震化率の推計を行ったため、民間特定建築物の推計には含めていない。

※要緊急安全確認大規模建築物1棟(表中、括弧にて表記。)については、「不特定多数が利用する建築物(店舗、ホテル、劇場等)」に含む。

※25 特定行政庁 建築基準法第2条第1項第35号の規定により、建築主事を置く市町村及び特別区においては、その長、その他の市町村においては都道府県知事をいう。本市では西東京市長が特定行政庁。

※26 特定建築物定期調査報告 建築基準法第12条第1項に定める建築物の所有者等は、定期的に建築物の敷地等の調査をし、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

(3) 特定緊急輸送道路沿道建築物

西東京市内では、東京都耐震化推進条例により、青梅街道、所沢街道、保谷新道及び五日市街道の一部並びに新青梅街道の全部が特定緊急輸送道路に指定され、耐震診断が義務付けられた建築物は43棟あり、耐震診断の実施率は97.7%となっている。

このうち、必要な耐震性を満たしている建築物（建替え・除却済みのものを含む。）は28棟（65.1%）、必要な耐震性を満たしていない建築物は15棟（34.9%）である（耐震診断未実施により耐震性が不明な1棟を含む。）。

なお、耐震診断の結果、必要な耐震性を満たしていない建築物のうち、特に倒壊の危険性が高い建築物（ I_s 値^{※27}が0.3未満相当の建築物）は、9棟となっている。

表2-6 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断実施状況(令和2年12月末時点) 単位:棟

	建物数 A	耐震診断実施済 及び除却済、 建替済 B	耐震診断 未実施 C	耐震診断 実施率 B/A
特定緊急輸送道路 沿道建築物のうち、 旧耐震建築物	43	42	1	97.7%

※対象とする建築物には、西東京市が特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成事業を開始した平成24年度に耐震改修済みや除却中であつたもの4棟と、平成27年度に新たに対象であることが判明した2棟を含み、平成29年度に対象要件に該当しないことが判明した1棟を除く。

※「耐震診断実施済及び除却済、建替済」棟数には、建物所有者が自費により実施したものを含む。

表2-7 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率(令和2年12月末時点) 単位:棟

	建物数 A	耐震化済			耐震化率 D/A
		耐震性あり B	建替え・ 除却済 C	合計 D=B+C	
特定緊急輸送道路 沿道建築物のうち、 旧耐震建築物	43	21	7	28	65.1%

※対象とする建築物には、西東京市が特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成事業を開始した平成24年度に耐震改修済みや除却中であつたもの4棟と、平成27年度に新たに対象であることが判明した2棟を含み、平成29年度に対象要件に該当しないことが判明した1棟を除く。

※「耐震化済」棟数には、建物所有者が自費により実施したものを含む。

※27 I_s 値 「構造耐震指標」と呼ばれ、耐震診断の判断の基準となる指標のこと。国の基本方針では、 I_s 値の評価について以下のように定めている。

- ① I_s 値が0.3未満の場合：地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。
- ② I_s 値が0.3以上、0.6未満の場合：地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。
- ③ I_s 値が0.6以上の場合：地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。

(4) ブロック塀等

① 通行障害建築物となる組積造の塀

平成 31 年に実施した概況調査において、西東京市内では、通行障害建築物となる組積造の塀は確認されなかった。

② その他の組積造の塀及び万年塀

大阪府北部地震以降、避難路のうち、市内各小学校が定める通学路のブロック塀一斉調査等により把握した通学路に面する安全対策が必要と思われる組積造の塀及び万年塀は、表 2-8 のとおりとなっている。

表 2-8 通学路に面する安全対策が必要と思われる組積造の塀及び万年塀(令和2年 10 月末時点)

種類	箇所数	延長
組積造の塀	10	約 250m
万年塀	3	約 210m

(西東京市教育委員会調べ)

(5) 公共建築物

西東京市内の公共建築物のうち、防災上重要な公共建築物は78棟、その他の公共建築物のうち、本計画の対象となる公共建築物は39棟ある。

防災上重要な公共建築物は、全て必要な耐震性を満たしており、耐震化率は100%となっている。

その他の公共建築物のうち、必要な耐震性を満たしている建築物は38棟(97.4%)、必要な耐震性を満たしていない建築物は1棟(2.6%)あるが、令和3年度に耐震改修工事を実施する予定となっている。

表2-9 西東京市内の公共建築物における耐震化の現状(令和2年度末見込) 単位:棟

	棟数	必要な耐震性を満たしている施設	必要な耐震性を満たしていない施設	耐震化率
	A	B	C	B/A
防災上重要な公共建築物	78	78	0	100.0%
その他の公共建築物	39	38	1	97.4%
公共建築物 計	117	116	1	99.1%

表2-10 防災上重要な公共建築物の耐震化の状況(令和2年度末見込)(その1)

		主な建物名・施設名等	建築年	耐震診断実施	耐震改修実施年度	耐震性の有無	備考
災害対策部 設置施設	1	防災センター	平成 11	—	—	○	
	2	田無庁舎	昭和 58	—	—	○	
避難施設	1	東伏見コミュニティセンター	平成 14	—	—	○	
	2	田無小学校	昭和 53	済	平成 10	○	
	3	保谷小学校	昭和 53	済	平成 9, 10	○	
	4	保谷第一小学校	昭和 53	済	平成 11	○	
	5	保谷第二小学校	昭和 50	済	平成 12	○	
	6	谷戸小学校	昭和 54	済	平成 13	○	
	7	東伏見小学校	昭和 56	済	平成 12	○	
	8	中原小学校	令和 2	—	—	○	
	9	向台小学校	昭和 55	済	平成 13	○	
	10	碧山小学校	平成 6	—	—	○	
	11	芝久保小学校	昭和 43	済	平成 14	○	
	12	栄小学校	昭和 45	済	平成 9	○	
	13	谷戸第二小学校	昭和 47	済	平成 14	○	
	14	東小学校	昭和 49	済	平成 10	○	
	15	柳沢小学校	昭和 50	済	平成 15	○	
	16	上向台小学校	昭和 53	済	平成 15	○	
	17	本町小学校	昭和 54	済	平成 11	○	
	18	住吉小学校	昭和 53	済	平成 12	○	
	19	けやき小学校	平成 15	—	—	○	
	20	田無第一中学校	昭和 48	済	平成 10, 11	○	
	21	保谷中学校	昭和 43	済	平成 10	○	
	22	田無第二中学校	昭和 50	済	平成 16	○	
	23	ひばりが丘中学校	昭和 35	済	平成 9	○	令和3年度以降 解体予定
		ひばりが丘中学校(新校舎) (仮称)第10中学校	平成 30	—	—	○	令和3年度 移転予定
	24	田無第三中学校	昭和 36	済	平成 16	○	
	25	青嵐中学校	平成 19	—	—	○	
	26	柳沢中学校	昭和 47	済	平成 11	○	
	27	田無第四中学校	昭和 52	済	平成 17	○	
28	明保中学校	昭和 58	—	—	○		
福祉避難 施設	1	田無保育園	平成 19	—	—	○	公設民営
	2	はこべら保育園	昭和 50	済	平成 26	○	
	3	向台保育園	昭和 59	—	—	○	
	4	西原保育園	平成 21	—	—	○	
	5	こまどり保育園	平成 5	—	—	○	借受
	6	みどり保育園	平成 18	—	—	○	公設民営
	7	芝久保保育園	昭和 47	済	平成 26	○	借受 公設民営
	8	すみよし保育園	平成 23	—	—	○	
	9	なかまち保育園	昭和 49	済	平成 23	○	
	10	ひがし保育園	昭和 51	済	平成 24	○	
	11	しもほうや保育園	昭和 52	済	平成 23	○	公設民営 (令和3年度民設 民営移行予定)
	12	やぎさわ保育園	昭和 52	済	平成 24	○	
	13	けやき保育園	昭和 55	済	平成 26	○	

表2-10 防災上重要な公共建築物の耐震化の状況(令和2年度末見込)(その2)

		主な建物名・施設名等	建築年	耐震診断 実施	耐震改修 実施年度	耐震性 の有無	備考
福祉避難 施設	14	ほうやちょう保育園	平成元	—	—	○	借受 公設民営
	15	ひばりが丘保育園	平成2	—	—	○	借受
	16	ひがしふしみ保育園	平成4	—	—	○	借受 公設民営
	17	そよかぜ保育園	平成23	—	—	○	公設民営
	18	田無総合福祉センター	平成7	—	—	○	
	19	下保谷福祉会館	平成23	—	—	○	
	20	新町福祉会館	昭和52	済	—	○	
	21	富士町福祉会館	昭和56	済	—	○	
	22	ひばりが丘福祉会館	昭和57	済	—	○	
	23	住吉会館(ルピナス)	平成20	—	—	○	
	24	老人憩いの家「おあしす」	平成8	—	—	○	借受
	25	谷戸高齢者在宅サービスセンター	平成6	—	—	○	
	26	高齢者センター「きらら」	平成12	—	—	○	
	27	保谷障害者福祉センター	昭和60	—	—	○	
	28	障害者総合支援センター 「フレンドリー」	平成23	—	—	○	
一時滞在 施設	1	ひばりが丘図書館	平成6	—	—	○	市有
	2	柳沢公民館・図書館	昭和62	—	—	○	借受
	3	ひばりが丘公民館	平成2	—	—	○	借受
	4	芝久保公民館・図書館	昭和57	済	平成27	○	借受
	5	谷戸公民館・図書館	昭和59	—	—	○	借受
	6	保谷駅前公民館・図書館	平成20	—	—	○	
	7	コール田無	平成11	—	—	○	
	8	南町スポーツ・文化交流センター 「きらっと」	平成18	—	—	○	
消防団 詰所	1	消防団第1分団詰所	平成6	—	—	○	
	2	消防団第2分団詰所	平成9	—	—	○	
	3	消防団第3分団詰所	平成17	—	—	○	
	4	消防団第4分団詰所	平成23	—	—	○	
	5	消防団第5分団詰所	昭和62	—	—	○	
	6	消防団第6分団詰所	平成12	—	—	○	
	7	消防団第7分団詰所	平成17	—	—	○	
	8	消防団第8分団詰所	平成23	—	—	○	
	9	消防団第9分団詰所	平成28	—	—	○	
	10	消防団第10分団詰所	平成20	—	—	○	
	11	消防団第11分団詰所	平成19	—	—	○	
	12	消防団第12分団詰所	平成18	—	—	○	

※建築年欄のうち、昭和56年以前のものについて網掛

※避難施設、福祉避難施設及び一時滞在施設は「西東京市地域防災計画」(平成31年修正 西東京市)による

表2-11 その他の公共建築物の耐震化の状況(令和2年度末見込)

		主な建物名・施設名等	建築年	耐震診断 実施	耐震改修 実施年度	耐震性 の有無	備考
市庁舎	1	田無第二庁舎	令和元	—	—	○	借受
	2	保谷東分庁舎	平成3	—	—	○	
	3	保谷南分庁舎	平成22	—	—	○	
図書館	1	中央図書館・田無公民館	昭和50	済	令和3 (予定)	▲	
文化施設	1	保谷こもれびホール	平成9	—	—	○	
	2	アスタ市民ホール	平成7	—	—	○	借受
市民交流 施設	1	南町地区会館	昭和57	—	—	○	
	2	下宿地区会館	平成4	—	—	○	
	3	緑町地区会館	昭和59	—	—	○	借受
	4	谷戸地区会館	平成2	—	—	○	
	5	向台地区会館	平成元	—	—	○	
	6	芝久保地区会館	昭和56	済	—	○	
	7	柳橋第二市民集会所	平成10	—	—	○	
	8	ふれあいセンター	平成9	—	—	○	
児童館	1	田無児童館	昭和53	済	平成27	○	借受
	2	北原児童館	平成18	—	—	○	
	3	芝久保児童館	平成13	—	—	○	
	4	中町児童館	昭和53	済	—	○	
	5	ひばりが丘北児童センター	昭和53	済	—	○	
	6	西原北児童館	昭和55	済	—	○	
	7	田無柳沢児童センター	昭和55	済	—	○	
	8	保谷柳沢児童館	平成6	—	—	○	
学童 クラブ	1	谷戸学童クラブ	平成12	—	—	○	
	2	東学童クラブ	平成4	—	—	○	
	3	向台学童クラブ・向台第二学童クラブ	平成8	—	—	○	
	4	東伏見学童クラブ・東伏見第二学童クラブ	平成22	—	—	○	
	5	みどり学童クラブ	昭和59	—	—	○	
保健福祉施設	1	中町分庁舎	昭和62	—	—	○	
障害者 福祉施設	1	東伏見1号分庁舎・東伏見2号分庁舎	平成18	—	—	○	
	2	ひばりが丘分庁舎	平成21	—	—	○	
消費者 センター	1	消費者センター分館	平成6	—	—	○	
環境施設	1	エコプラザ西東京	平成20	—	—	○	
スポーツ 施設	1	スポーツセンター	平成5	—	—	○	
	2	総合体育館	昭和59	—	—	○	
	3	武道場	平成10	—	—	○	
その他の社会 教育施設	1	西原総合教育施設	昭和55	済	—	○	
代替店舗	1	田無駅南口代替店舗「インギビル」	平成3	—	—	○	
	2	田無駅北口代替店舗高層店「スカイビル」	平成3	—	—	○	
公園・緑地	1	西東京いこいの森公園(パークセンター)	平成16	—	—	○	

※建築年欄のうち、昭和56年以前のものについて網掛

※耐震性有無欄で「▲」は、耐震診断の結果、補強が必要であるとされたもの

4 これまでの取組実績と課題

(1) 西東京市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの取組実績と課題

西東京市では、平成19年度に本計画を策定し、検証や改定を行いながら、様々な耐震化に向けた取組を進めてきた。

また、平成28年3月の改定以降は、本計画における住宅の耐震化率の目標達成に向け、住宅の耐震化をより一層推進していくため、平成29年2月に西東京市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム（以下「アクションプログラム」という。）を策定し、毎年度、耐震化促進事業の具体的取組と支援目標を設定し、その実施・達成状況を把握、検証、公表し、対策を進めている。

① これまでの取組実績

ア 住宅・建築物の所有者に対する耐震化促進

平成29～30年度に、防災都市づくり推進計画^{※28}（平成28年3月 東京都）に示された木造住宅密集地域^{※29}の木造戸建て住宅を対象に戸別訪問を実施し、住宅の耐震化の必要性等について説明を行った（実績：平成29年度1,463戸、平成30年度342戸）。

令和元年度からは、西東京市内全域の対象住宅所有者に対し、チラシ等をダイレクトメールにより送付し、助成制度等の普及啓発及びアンケートによる意向調査を実施している（実績：令和元年度9,678戸、令和2年度8,237戸）。

イ 改修事業者の技術力向上

住宅・建築物の所有者等が安心して耐震改修に取り組める環境を整えるため、改修事業者の技術力向上に向けて講習会を実施している。また、講習会への参加者等を対象に改修事業者リストを作成し、窓口等に配置するとともに、市ホームページに掲載し、住宅・建築物の所有者等へ周知を図っている。

ウ 普及啓発

広報「西東京」や市ホームページ、パンフレット等により耐震診断及び耐震改修に関する情報の普及啓発に取り組むとともに、耐震相談会の開催やイベント時の普及啓発活動に取り組んでいる。

② 課題

住宅・建築物の耐震化を進めるためには、所有者自らが主体的に取り組むべき課題であるという意識を、所有者自身が持つことが不可欠である。

このため、住宅・建築物の耐震化についての普及啓発に力を入れるとともに、相談体制や情報提供の充実を図り、耐震化率の向上につなげていく必要がある。

※28 防災都市づくり推進計画 詳細は、【巻末資料】語句説明を参照。

※29 木造住宅密集地域 詳細は、【巻末資料】語句説明を参照。

(2) 耐震化助成事業の取組実績とそれぞれの課題

①木造住宅耐震診断助成事業（平成20年2月～）

本助成事業が開始された平成20年2月以降の実績を見ると、多くの年で10～20戸程度となっており、平成24年度のみ例外的に多く40戸となっている。これは平成23年3月の東日本大震災の影響と考えられる。

近年は、平成28年以降の大地震等の影響から増加傾向となっており、令和元年度には累計戸数が200戸を超えた。

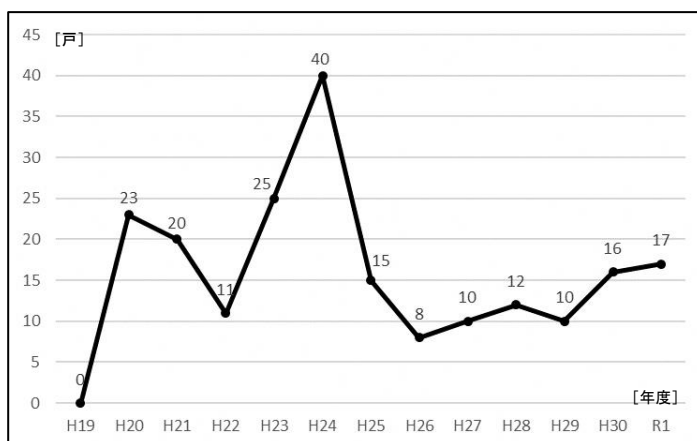


図2-6 木造住宅耐震診断助成事業の実績

今後の制度の活用を促進するため、所有者に対する積極的な働きかけを引き続き行っていく必要がある。

②木造住宅耐震改修等助成事業（平成20年2月～）

本助成事業が開始された平成20年2月以降の実績を見ると、木造住宅耐震診断助成事業とほぼ同様の推移となっており、これまでの累計戸数は120戸程度となっている。

平成31年4月には、令和7年度末までに完了する耐震改修工事の助成限度額を90万円に引き上げており、今後の制度の活用を促進するため、所有者に対する積極的な働きかけを引き続き行っていく必要がある。

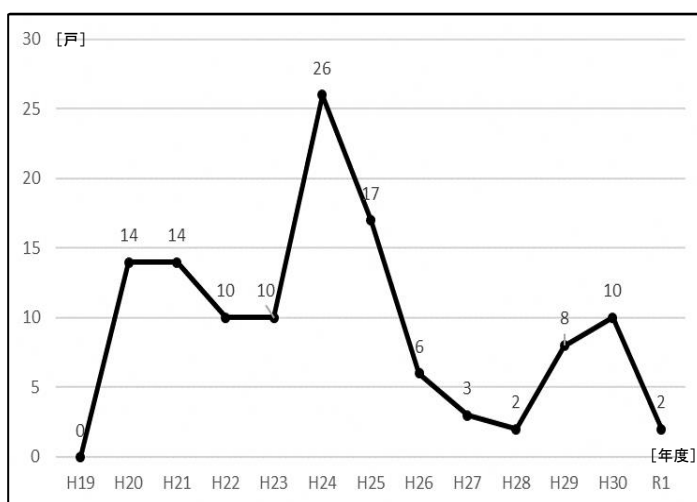


図2-7 木造住宅耐震改修等助成事業の実績

③木造住宅耐震シェルター等設置助成事業（平成23年度～）

本助成事業が開始された平成23年度以降の実績は、平成27～29年度に各1戸となっている。

アクションプログラムに基づくアンケート結果では「耐震シェルターがどのようなものか分からない」、「設置する場所がない」等が意見として挙げられているが、耐震シェルター等は、耐震改修工事と比べ、比較的安価に設置できることから、「命を守ることができる」方策のひとつとして普及を促進していく必要がある。

④分譲マンション耐震化促進助成事業（平成 28 年度～）

本助成事業が開始された平成28年度以降の実績は、耐震診断が5棟、補強設計が1棟となっている。

アクションプログラムに基づくアンケート結果では「工事費用が高いこと」、「区分所有者間の合意形成が築きにくい」等が意見として挙げられており、今後は、本制度の周知・啓発活動の強化を実施し、周辺他都市の取組を参考にしながら、制度内容の見直し等検討を進めていく必要がある。

⑤特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成事業（平成 24 年度～）

本助成事業が開始された平成24年度以降の実績は、耐震診断が36棟、補強設計が17棟、耐震改修等が15棟となっている。

本助成事業を活用した耐震化の促進を図っているところであるが、今後、更なる耐震化の促進に向けて、所有者に対する指導や助言等の強化、助成制度内容の見直し等を進めるなど、耐震改修等の実施を促進していく必要がある。

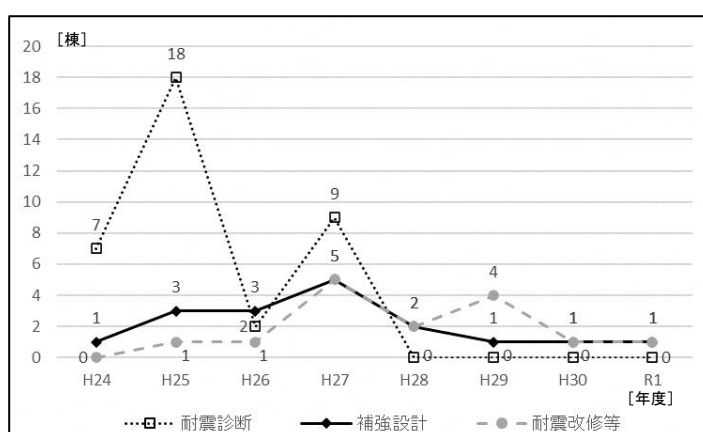


図2-8 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成事業の実績

また、東京都耐震化推進条例の改正を受けて、今後は占有者に対しても必要に応じて指導、助言を行っていく。

⑥ブロック塀等安全対策促進助成事業（令和元年 10 月～）

本助成事業が開始された令和元年10月以降の実績は、除却が1件となっている。

これまで、避難路のうち、市内各小学校が定める通学路に面する安全対策が必要と思われる組積造の塀及び万年塀を事業の対象とし、その所有者に対し、戸別訪問等により安全対策の必要性について啓発活動を進めてきた。戸別訪問の際、所有者からブロック塀等の安全対策が難しい要因として「工事費用が高いこと」等が指摘されている。

今後、避難路の安全確保のため、所有者としての責務について、啓発活動を進めるとともに、助成制度内容の見直し等を進めるなど、避難路の安全対策を推進していく必要がある。

5 耐震化の目標

- 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する。
- 民間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%以上とすることを目標とする。
- 特定緊急輸送道路沿道建築物については、特に倒壊の危険性が高い建築物（Is値が0.3未満相当の建築物）をできるだけ早期に解消し、令和7年度末までに耐震化率を100%とすることを目標とする。
- ブロック塀等については、避難路のうち、市内各小学校が定める通学路に面する安全対策が必要と思われる組積造の塀及び万年塀をできるだけ早期に解消することを目標とする。

(1) 住宅

住宅の耐震化率の目標設定にあたっては、国の基本方針や東京都計画を踏まえたものとする必要がある。

西東京市における令和元年度末の耐震化率は93.6%となっており、自然更新等を踏まえると、令和7年度末の耐震化率は97.4%と推計される。

首都直下地震の切迫性や耐震化の進捗状況を踏まえ、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する。

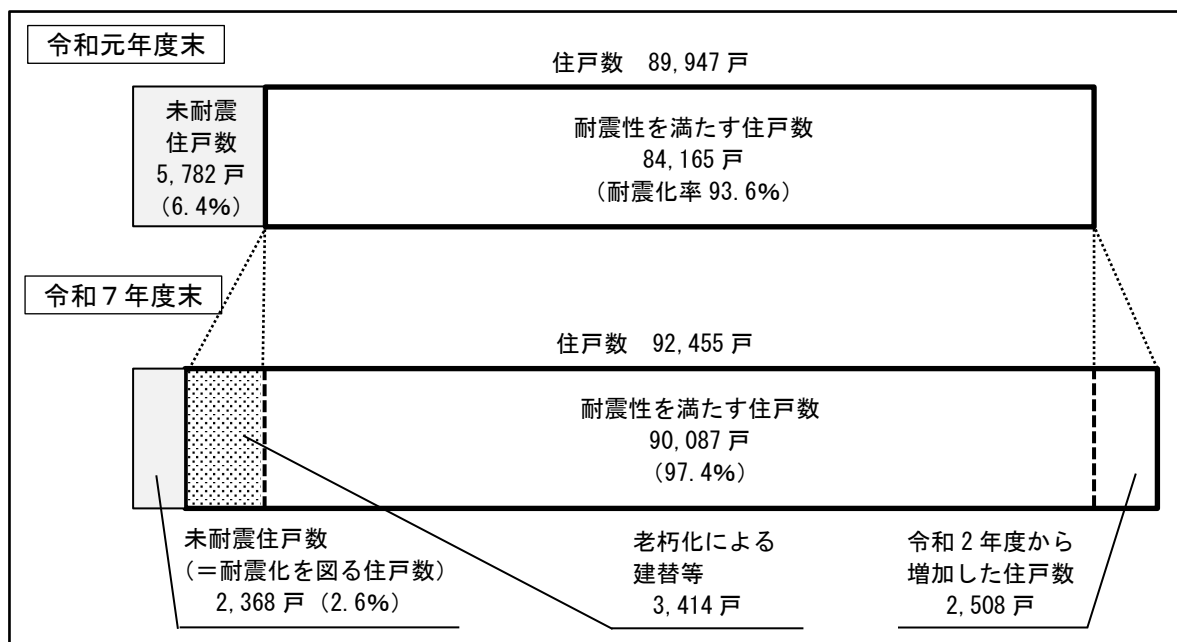


図2-9 住宅の耐震化目標設定の考え方

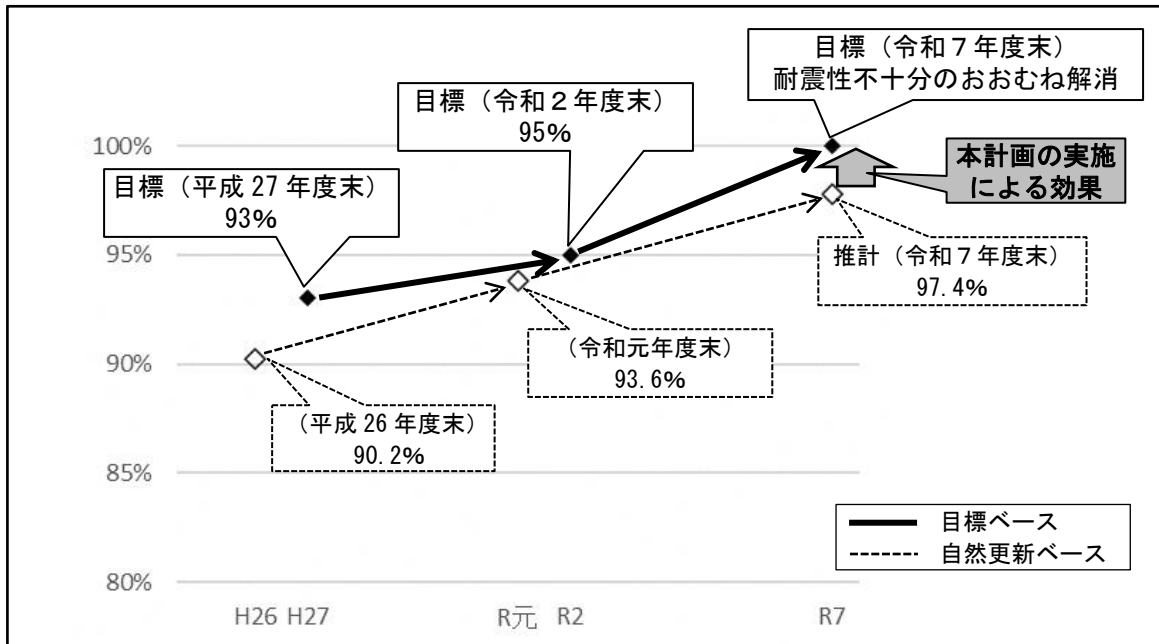


図2-10 住宅の耐震化の目標

※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(令和2年5月 国土交通省)を踏まえ、平成28年3月改定時から推計方法を改めた。なお、新たな推計方法で平成26年度末の住宅の耐震化率を算出すると、耐震化率は90.2%と推計される。

(2) 民間特定建築物

西東京市は、要緊急安全確認大規模建築物(耐震診断義務付け建築物)の耐震化率が100%であることから、その他の民間特定建築物について順次耐震化を推進し、令和7年度末までに耐震化率を95%以上とすることを目標とする。

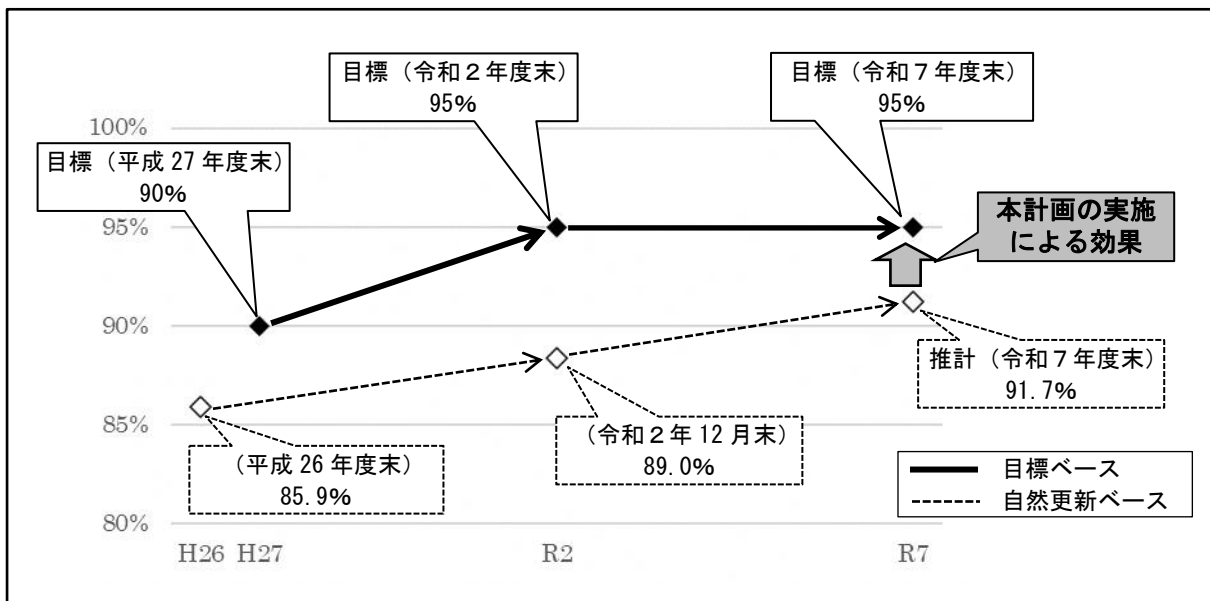


図2-11 民間特定建築物の耐震化の目標

(3) 特定緊急輸送道路沿道建築物

防災上重要な道路の沿道建築物の耐震化を一刻も早く進め、震災発生時においても緊急輸送道路の機能を確保するため、東京都耐震化推進条例により指定された特定緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化を促進する必要がある。

西東京市は、東京都が定めた特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標である「令和7年度末までに総合到達率^{※30}99%、かつ、区間到達率^{※31}95%未満の解消」を達成するため、特に倒壊の危険性が高い建築物（ I_s 値が0.3未満相当の建築物）9棟をできるだけ早期に解消し、令和7年度末までに耐震化率100%とすることを目標とする。

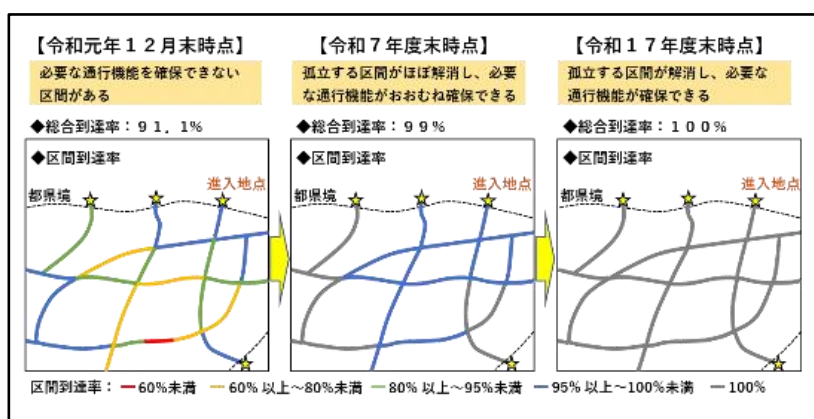


図 2-12 特定緊急輸送道路沿道建築物の目標設定のイメージ

(出典:東京都計画(令和3年3月))

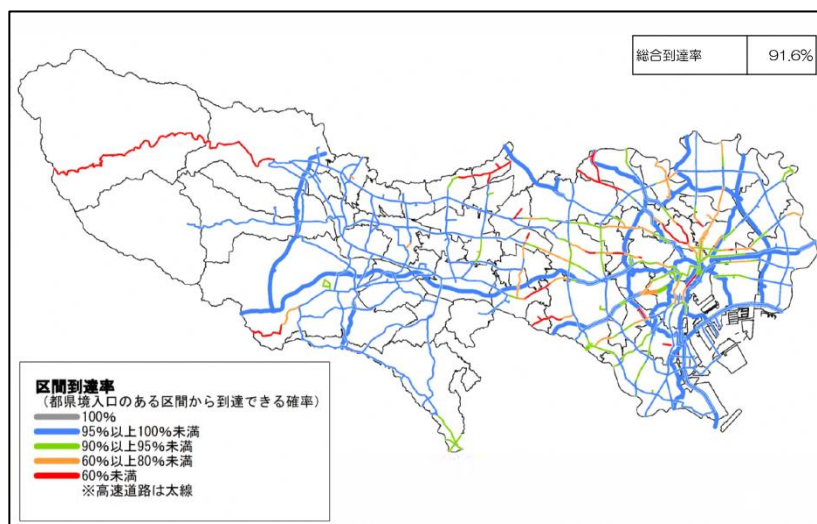


図 2-13 区間到達率図(令和2年12月末時点)

(出典:東京都計画(令和3年3月))

※30 **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。

※31 **区間到達率** 特定緊急輸送道路において、区間（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。）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東京都がシミュレーションにより算出したもの。

(4) ブロック塀等

大阪府北部地震によるブロック塀の倒壊被害を踏まえ、地震発生時における通学時の児童の安全を確保する必要があることから、西東京市は、避難路のうち、市内各小学校が定める通学路に面する安全対策が必要と思われる組積造の塀及び万年塀について、できるだけ早期に解消することを目標とする。