

武蔵野市耐震改修促進計画
(第3回改定版)
(令和8年度～12年度)

令和8年3月

武 蔵 野 市

目 次

はじめに	1
第1章 計画の概要と地震による被害等	
1 計画の概要	3
2 地震による被害等	5
3 耐震化の必要性	14
第2章 耐震化の基本的な考え方	
1 対象区域と対象建築物	16
2 耐震化の現状と課題	24
3 耐震化の目標	34
4 耐震化促進の基本方針	38
第3章 耐震化の促進施策	
1 住宅の耐震化	41
2 特定建築物の耐震化	44
3 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化	46
4 その他の建築物の耐震化	49
第4章 普及啓発に関する施策	
1 市が行う支援	51
2 東京都耐震マーク表示制度による耐震化の促進	53
3 耐震改修促進税制の利用促進	54
第5章 総合的な安全対策	
1 連携体制	56
2 関連施策の推進	57
第6章 今後の取組み	
1 計画の進行管理	66
2 関係機関等との連携	66
日本における耐震基準の変遷	67
語句説明	70
資料編	74

はじめに

本市は、平成7年1月17日に発生した兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）を教訓に、都市型地震に備えた災害に強いまちづくりを進めていくために、平成10年9月に「武蔵野市耐震改修促進基本方針」を定め、民間住宅に対する耐震診断・改修助成など先行的な取り組みを開始した。

平成16年6月には、具体的な施策を計画的に展開するため「武蔵野市既存建築物耐震改修促進実施計画」を定め、適宜改定しながら、民間住宅等の耐震化施策の拡充を図ってきた。

また、市が所有する建築物（以下「市有建築物」という。）については、初めに小中学校の耐震改修事業に着手し、その後すべての建築物の耐震化に取り組んできた。

このような中、平成17年11月、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年10月27日施行、以下「耐震改修促進法」という。）」が改正され、平成18年1月に施行された。これにより、都道府県は耐震改修促進法第5条に基づき「都道府県耐震改修促進計画」を定めることが義務付けられ、市町村は耐震改修促進法第6条の規定により「市町村耐震改修促進計画」を定めるよう努めることとされた。

その後、国から「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年1月、国土交通省告示第184号）」が示され、これを受け平成19年3月、東京都は「東京都耐震改修促進計画」を定めた。本市では同法の所管行政庁である市長が、これらの経緯と現状を踏まえ、市内にあるすべての建築物の耐震化の方針を示す総合的な計画として「武蔵野市耐震改修促進計画」（以下「本計画」という。）を平成20年3月に定めた。

その後、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）を教訓にするとともに、「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」（平成23年4月施行。以下「都耐震化推進条例」という。）、「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」（平成25年11月）の施行及び「東京都耐震改修促進計画」の変更（平成26年4月）を踏まえ、平成28年3月および令和3年3月に「耐震改修促進計画」を改定してきた。

なお、平成12（2000）年の建築基準法の一部改正により、木造建築物の接合部や耐力壁の配置等に関する仕様規定が明確化されたが、熊本地震（平成28年）においては、この2000年基準を満たす建築物について、耐震性能の有効性が顕著に確認された。そのため、以降の木造建築物の耐震基準として2000年基準が採用されており、本計画においても、これを現行基準として位置付けている。

本計画は、従前の計画が令和8年3月までの5ヵ年の計画であるため、国が示した最新の目標値及び「東京都耐震改修促進計画」の『耐震化の促進施策』の改定を踏まえて令和8年度以降の「耐震改修促進計画」を改定するものである。

第1章 計画の概要と地震による被害等

1 計画の概要

- (1) 目的
- (2) 位置づけ
- (3) 計画期間と見直し

2 地震による被害等

- (1) 過去の大規模地震
- (2) 過去の大規模地震における被害の特徴
- (3) 都市型地震である阪神・淡路大震災の特徴的な被害
- (4) 首都直下地震等による被害想定
- (5) 地震による地域の危険度

3 耐震化の必要性

- 災害に強い都市の実現

1 計画の概要

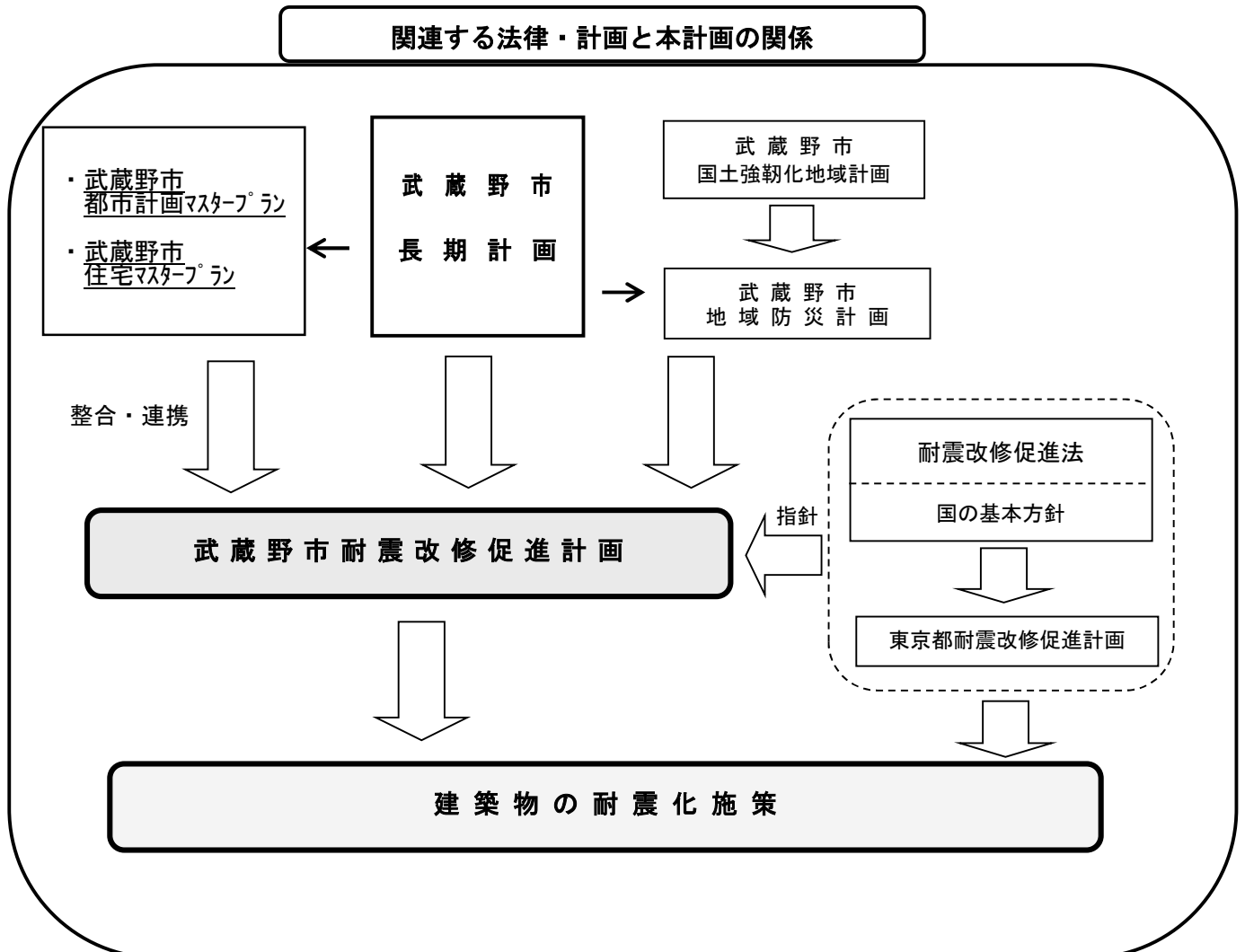
(1) 目的

本計画は、地震発生時における建築物の倒壊等の被害の軽減を目指し、市民の生命、身体及び財産を保護するため、対象建築物[※]の耐震診断及び耐震改修を計画的・総合的に促進し、災害に強い武蔵野市を実現することを目的とする。

(2) 位置づけ

本計画は、「耐震改修促進法」第6条の規定に基づき策定するものである。

また、本計画は、同法第4条によって定められた「国の基本方針」や同法第5条の規定に基づき策定された「東京都耐震改修促進計画」を指針とし、「武蔵野市長期計画」や「武蔵野市地域防災計画」等との整合を図るものとする。

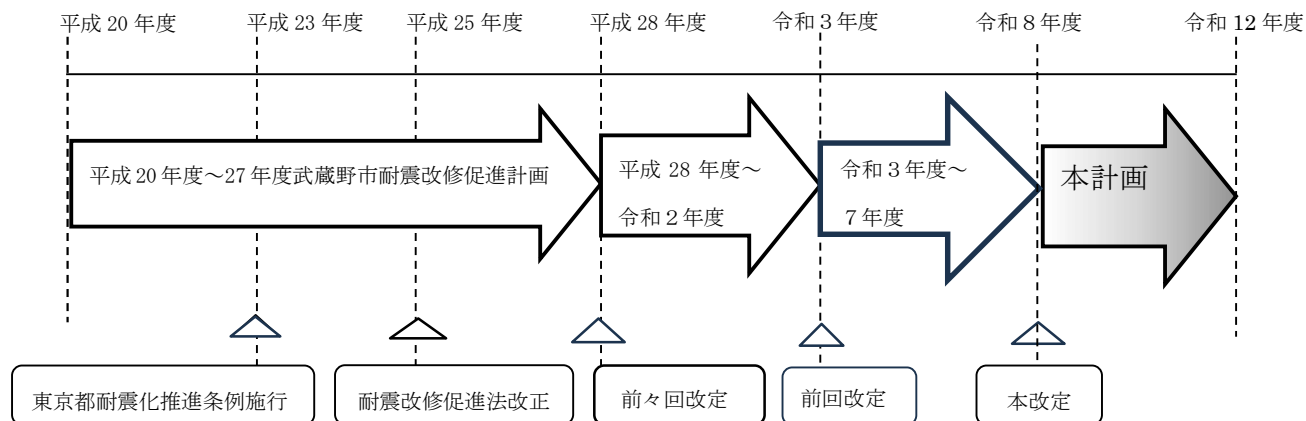


※ 対象建築物はP16表1 表2を参照

(3) 計画期間と見直し

本計画は、耐震改修促進法に基づき国土交通大臣が定める「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（令和7年7月。以下「基本方針告示」という。）」で示された目標に則し、令和8年度から令和12年度までの5年間を計画期間とする。

また、同法や本市の上位計画などの改定、社会情勢の変化、計画の実施状況等に応じて適宜検証を行い、必要に応じて計画を改定する。



2 地震による被害等

(1) 過去の大規模地震

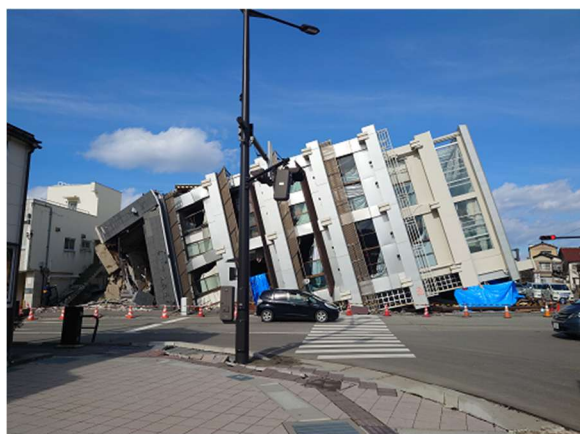
近年、我が国では新潟県中越地震（平成16年10月）、福岡県西方沖地震（平成17年3月）、岩手・宮城内陸地震（平成20年6月）、東北地方太平洋沖地震（東日本大震災・平成23年3月）、熊本地震（平成28年4月）、北海道胆振東部地震（平成30年9月）、能登半島地震（令和6年1月）、青森県東方沖地震（平成7年12月）など大地震が頻発している。

特に東日本大震災は、日本の観測史上最大のマグニチュード（以下「M」と表記する。）9.0を記録し、東北地方から関東地方に至る太平洋沿岸を中心に多くの人命が失われるなど、甚大な被害をもたらした。地震によって引き起こされた大津波による被害が最も大きかったが、地震の揺れや地盤の液状化により多くの建築物への被害が発生した。

都内においても、首都直下地震の切迫性が指摘される中、安全で安心できる都市の実現は急務である。



熊本地震による建物倒壊事例
(出典：内閣府)



能登半島地震による建物倒壊事例

近年の大規模地震の規模と主な被害

発生年月日	名称	規模	震度	被害（人・棟）
1995（平成7）年 1月17日	兵庫県南部地震 （阪神・淡路大地震）	M7.2	7	死者・行方不明6,434、住家全壊104,906、半壊144,274、一部破損390,506、全焼7,036、半焼96
2000（平成12）年 10月6日	鳥取県西部地震	M7.3	6強	住家全壊431、半壊3,068、一部破損17,296
2003（平成15）年 7月26日	宮城県北部の地震	M6.4	6強	住家全壊1,276、半壊3,809、一部破損10,975
2004（平成16）年 10月23日	新潟県中越地震	M6.8	7	死者68、住家全壊3,175、半壊13,810、一部破損104,560、建物火災9
2005（平成17）年 3月20日	福岡県西方沖地震	M7.0	6弱	死者1、住家全壊144、半壊353、一部破損8,620
2007（平成19）年 3月25日	能登半島地震	M6.9	6強	死者1、住家全壊686、半壊1,740棟
2007（平成19）年 7月16日	新潟県中越沖地震	M6.8	6強	死者15、住家全壊1,331、半壊5,710、一部破損37,633
2008（平成20）年 6月14日	岩手・宮城内陸地震	M7.2	6強	死者17、不明6、住家全壊30、半壊146
2011（平成23）年 3月11日	東北地方太平洋沖地震 （東日本大震災）	Mw9.0 [※]	7	死者19,775、不明2,550、住家全壊122,050、半壊282,988、一部破損750,064 （令和7年3月1日現在） ^{※2}
2013（平成25）年 4月13日	淡路島沖地震	M6.3	6弱	住家全壊8、半壊101、一部破損8,305
2016（平成28）年 4月14日	熊本地震	M7.3	7	死者273、住家全壊8,667、半壊34,719、一部破損163,500 （平成31年4月12日現在）
2018（平成30）年 6月18日	大阪府北部地震	M6.1	6弱	死者6、住家全壊21、半壊483、一部破損61,266 （令和元年8月20日現在）
2018（平成30）年 9月6日	北海道胆振 ^{いぶり} 東部地震	M6.7	5強	死者43、住家全壊469、半壊1,660、一部破損13,849 （令和元年8月20日現在）
2024（令和6）年 1月1日	能登半島地震	M7.6	7	死者592、住家全壊6,520、半壊23,600、一部破損134,520 （令和7年5月13日現在）
2025（令和7）年 12月8日	青森県東方沖地震	M7.5	6強	死者0、住家全壊1、半壊0、一部破損47 （令和7年12月16日現在）

（東京都耐震改修促進計画及び総務省消防庁 HP より）

※1 モーメントマグニチュードの値。モーメントマグニチュードとは、岩盤のずれの規模をもとにして計算したマグニチュードであり、普通のマグニチュード（M）が地震計で観測される波の振幅から計算され、規模の大きな地震になると岩盤のずれの規模を正確に表さないのに対し、大きな地震に対しても有効な単位。

※2 平成23年3月11日に発生した東日本大震災の余震による被害及び3月11日以降に発生した余震域外での地震で被害の区別が不可能なものも含む。

(2) 過去の大規模地震における被害の特徴

阪神・淡路大震災や東日本大震災における人的被害

阪神・淡路大震災（平成7年1月）や東日本大震災（平成23年3月）の主な死因は図1、図2に示すとおり、阪神・淡路大震災では家屋や家具類等の倒壊による圧死、東日本大震災では溺死が、それぞれ最大となっており、地震によって大きな違いがある。

首都直下地震が発生した場合の都内の被害は、都市部の直下地震である阪神・淡路大震災の様相に類似することが想定される。

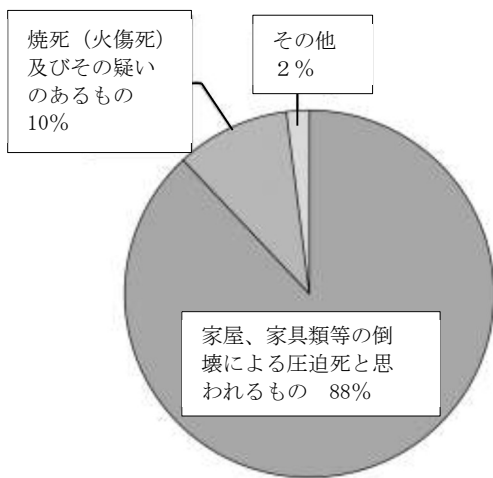


図1 阪神・淡路大震災における死因
(出典：平成7年 警察白書)

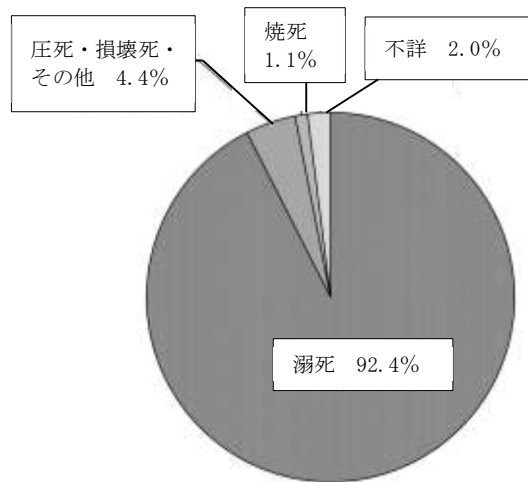


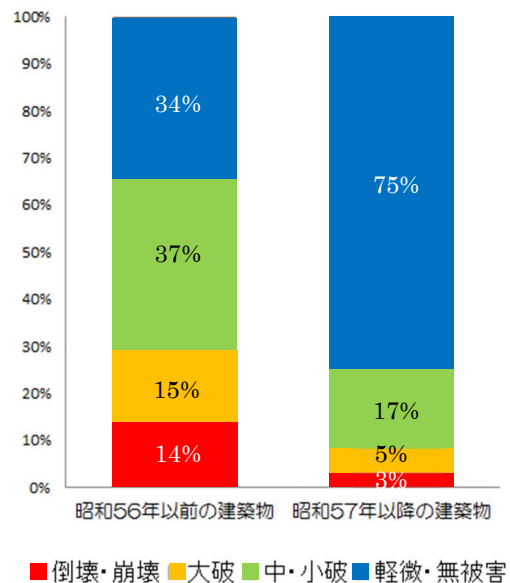
図2 東日本大震災における死因
(岩手県・宮城県・福島県)

(出典：中央防災会議 東北地方太平洋沖地震を教訓とした地震・津波対策に関する専門調査会)

① 阪神・淡路大震災における建物被害

阪神・淡路大震災では、死者数のうち約9割が家屋や家具類等の倒壊によるものであった。

また、昭和56年5月31日以前に建築された旧耐震基準の建築物は、現行の耐震基準よりも耐震性能が不足している傾向があり、多くの建築物で被害が見られた。

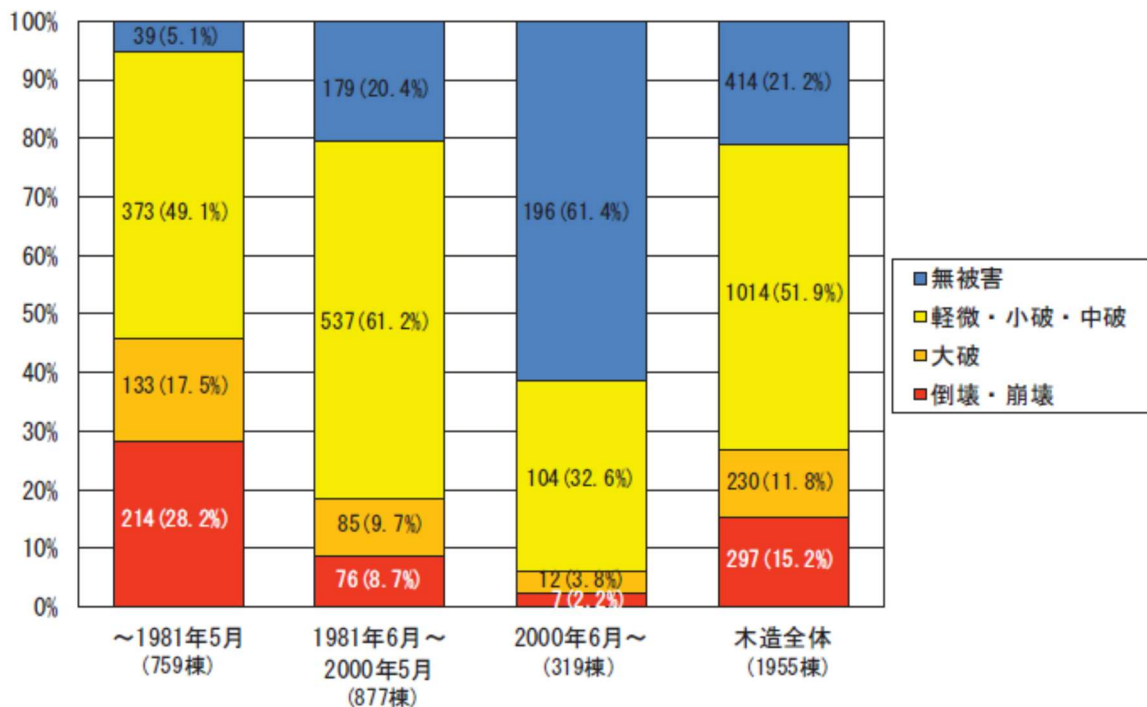


昭和57年以降に建築された建築物の被害状況
(出典：平成7年阪神・淡路大震災建築震災調査委員会中間報告)

② 熊本地震における建物被害

熊本地震（平成28年4月）では、4月14日に上益城郡益城町で最大震度7を記録し、さらに28時間後の4月16日に、上益城郡益城町で再度震度7を、阿蘇郡西原村でも震度7を記録したため、熊本県を中心に数多くの建築物に倒壊などの被害をもたらした。

益城町では、多くの旧耐震基準の木造建築物で被害が見られ、また、平成12年以前に建てられた新耐震基準の建築物の一部においても倒壊による被害が見られた。

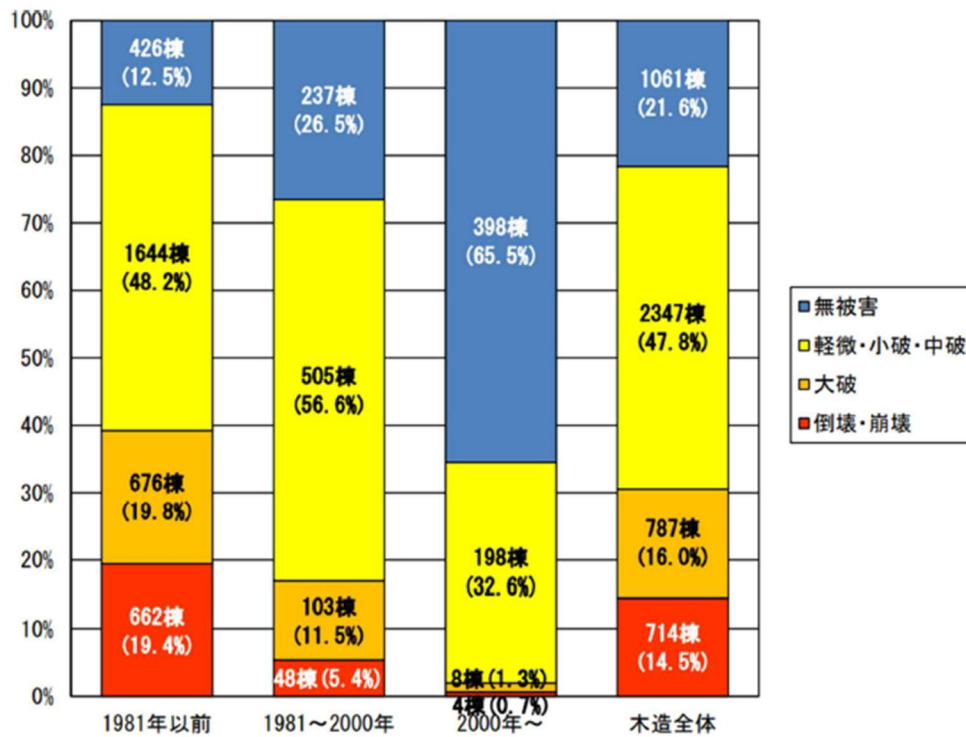


木造住宅の建築時期別の被害状況（益城町中心部における悉皆調査）

（出典：国交省「平成28年9月熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会報告」）

③ 能登半島地震における建物被害

能登半島地震（令和6年1月）では、石川県輪島市や志賀町で震度7を観測したほか、北陸地方を中心に北海道から九州地方にかけて震度6強から震度1を観測するなど、非常に広範囲で揺れを観測した。その後、地震活動が活発な状態で推移し、その後も10月31日までに最大震度5弱以上の地震が18回発生した。



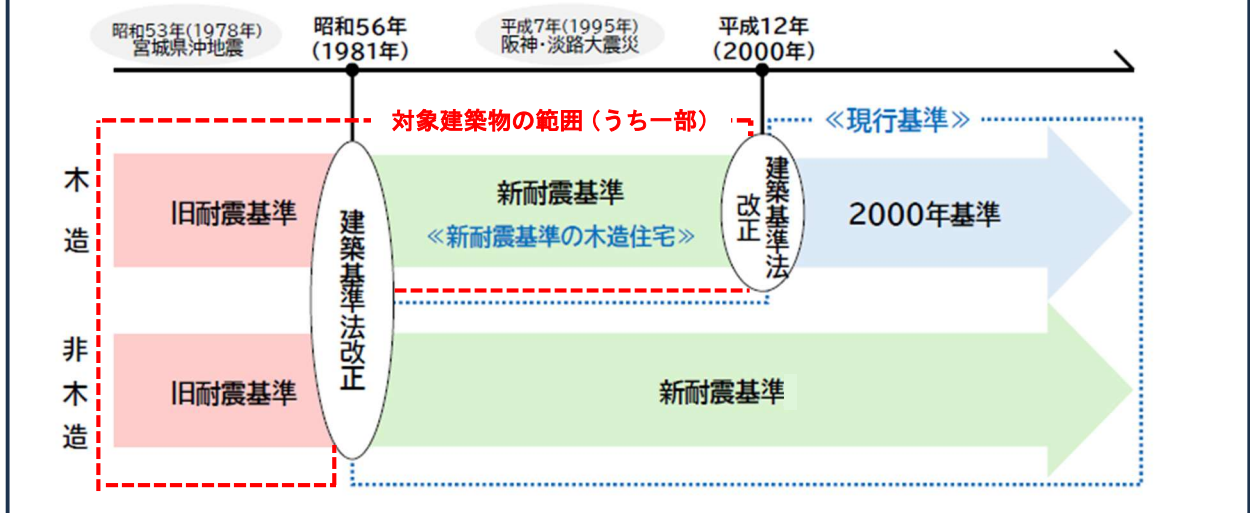
木造の建築時期別の被害状況

(出典：国土交通省「令和6年能登半島地震の建築物構造被害について」)

■耐震基準の変遷と対象建築物

昭和56(1981)年6月1日に施行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た。

その後、平成12(2000)年6月1日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の明確化(接合部の仕様、4分割法による耐力壁の配置等)が図られた。



(3) 都市型地震である阪神・淡路大震災の特徴的な被害

阪神・淡路大震災では、建築物の倒壊による道路閉塞や密集市街地における大規模火災といった、大都市における特徴的な被害が発生した。

① 建築物の倒壊による道路閉塞

建築物の倒壊によって幹線道路が閉塞したことにより、緊急車両の通行が停滞するなど、消火・救助活動や緊急物資の輸送等に大きな支障をきたした。



建築物の倒壊による道路閉塞の様子

(出典：左図 一般財団法人消防科学総合センター、右図 消防庁)

② 密集市街地における大規模火災

神戸市では、老朽化した木造住宅などが密集し道路や公園などの都市基盤が十分に整備されていない長田区などの密集市街地において、延焼による大規模な市街地火災が発生し、約7,000棟もの家屋が焼失した。密集市街地では、火災による被害のほか、建物倒壊により多くの死者が発生し、道路閉塞とあいまって消火・救助活動にも支障をきたした。



大規模火災の様子 (出典：消防庁)

(4) 首都直下地震等による被害想定（武蔵野市地域防災計画 [令和4年度修正]
より引用）

① 想定する地震の種類、規模等

項目	内 容			
種類	都心南部直下地震	多摩東部直下地震	大正関東地震	立川断層帯地震
震源	東京都区部	東京都多摩地域	神奈川県西部	東京都多摩地域
規模	M7.3		M8.2	M7.4
震源の深さ	約20km～35km		約0km～30km	約2km～20km

② 被害想定結果の概要

- ・本市では、多摩東部直下地震（M7.3）が発生した場合、広範囲で震度6強のゆれの発生が想定される。
- ・冬の18時、風速8m/sという条件では、死者60人、負傷者934人となり、人的被害の原因の約64%がゆれによる建物被害によるものと想定される。
また人的被害は、他にも火災によるもの、屋内収納物によるもの、ブロック塀等によるものが想定される。
- ・ゆれによる建物全壊は約450棟、半壊は約1,600棟が想定される。
- ・地震による火災により、倒壊建物を含む焼失棟数は約1,600棟が想定される。
- ・エレベーターの停止台数の想定は約237台である。

武蔵野市における被害想定概要

条件	規模		多摩東部直下地震						
	時期及び時刻		冬の朝5時		冬の昼12時		冬の夕方18時		
	風速		4m/秒	8m/秒	4m/秒	8m/秒	4m/秒	8m/秒	
人的被害	死者数		39人	39人	32人	32人	59人	60人	
	原因別	ゆれ建物被害	25人	25人	12人	12人	17人	17人	
		屋内収容物	3人	3人	3人	3人	3人	3人	
		急傾斜地崩壊	0人	0人	0人	0人	0人	0人	
		火災	11人	11人	16人	16人	37人	37人	
		ブロック塀等	0人	0人	1人	1人	3人	3人	
	負傷者		733人	733人	803人	803人	932人	934人	
	(重傷者)		72人	72人	92人	93人	144人	144人	
	原因別	ゆれ建物被害	629人	629人	649人	649人	615人	615人	
		屋内収容物	86人	86人	89人	89人	82人	82人	
		急傾斜地崩壊	0人	0人	0人	0人	0人	0人	
		火災	14人	15人	21人	22人	122人	124人	
ブロック塀等		3人	3人	43人	43人	112人	112人		
屋外落下物		0人	0人	0人	0人	0人	0人		
物的被害	全壊・焼失棟数		935棟	941棟	1,088棟	1,096棟	2,080棟	2,099棟	
	原因別	揺れによる建物全壊	450棟	450棟	450棟	450棟	450棟	450棟	
		焼失棟数	485棟	491棟	638棟	646棟	1,630棟	1,649棟	
	半壊棟数		1,592棟	1,592棟	1,592棟	1,592棟	1,592棟	1,592棟	
	ライフライン	電力(停電率)		4.9%	5.0%	5.4%	5.4%	8.4%	8.5%
		通信(不通率)		1.9%	1.8%	2.2%	2.3%	5.6%	5.7%
		ガス(供給停止率)		80.4%	80.4%	80.4%	80.4%	80.4%	80.4%
		上水道(断水率)		29.6%	29.6%	29.6%	29.6%	29.6%	29.6%
下水道(管きょ被害率)		3.1%	3.1%	3.1%	3.1%	3.1%	3.1%		
その他	帰宅困難者(武蔵野市全域)		-人	-人	27,284人	27,284人	27,284人	27,284人	
	避難者		25,124人	25,152人	25,877人	25,931人	30,768人	30,861人	
	エレベーター停止台数		217台	217台	219台	238台	237台	237台	
	要配慮者死者数		22人	22人	18人	18人	34人	34人	
	自力脱出困難者		254人	254人	263人	263人	248人	248人	
	災害廃棄物		26万t	26万t	26万t	26万t	29万t	29万t	

※1 小数点以下の四捨五入により合計は合わないことがある。

※2 焼失棟数には揺れによる建物全壊との重複は含まない。

(5) 地震による地域の危険度

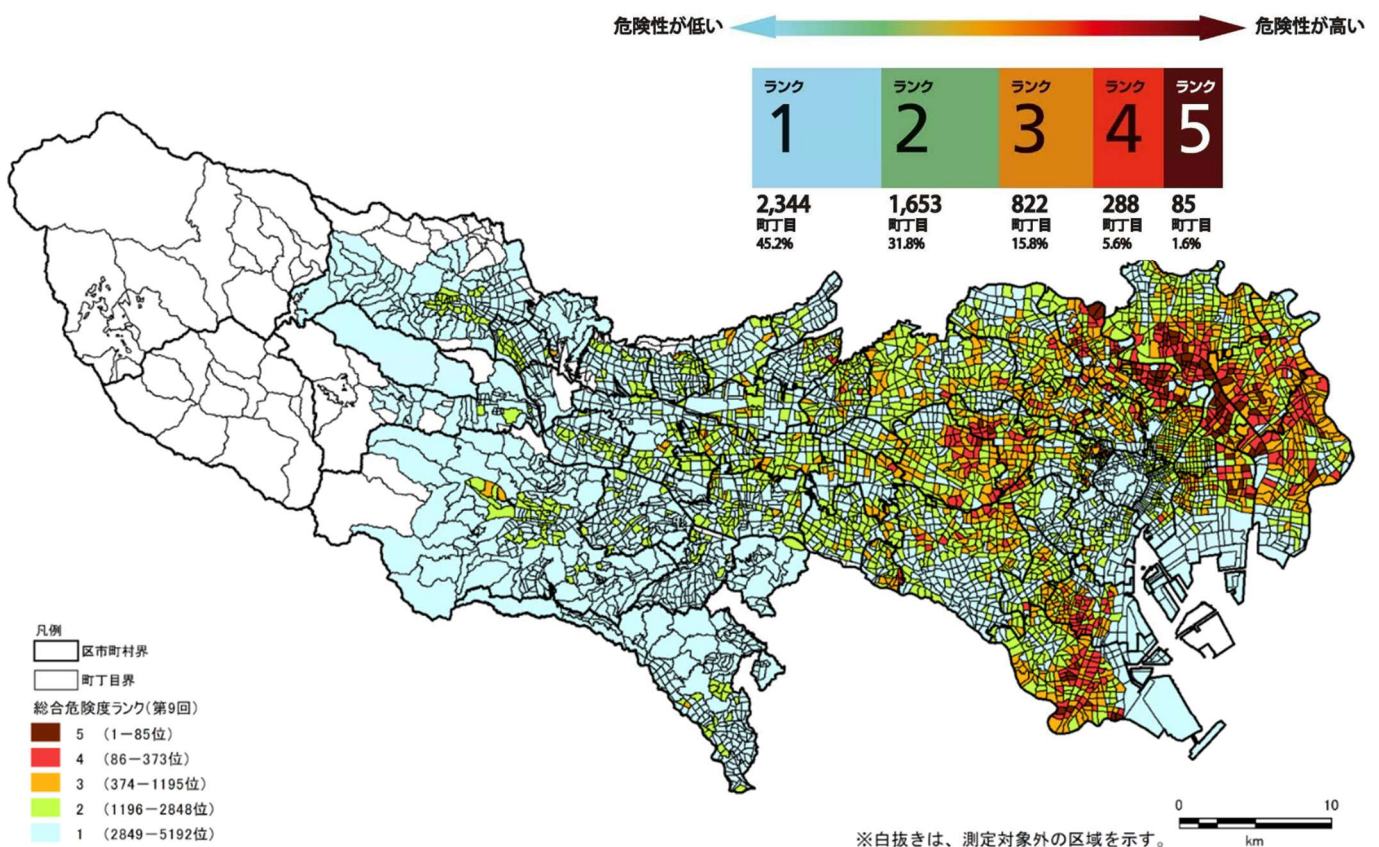
東京都は、地震に関する地域危険度測定調査において、建築物の年代や構造、地盤の分類により、町丁目ごとに建物倒壊危険度や火災危険度などを測定し、公表している。

本市では、大部分が河成礫層の上に関東ローム層が形成された地盤からなり、建物倒壊危険度は危険性が低いランク1とランク2に分類されている。一方で、火災危険度でランク3の地域が一部ある。地域危険度のランクは5段階の相対評価であるため、本市の総合危険度ランクは、ランク1の地域が28丁目、ランク2の地域が19丁目、ランク3の地域が4丁目となっている。

〈地震に関する地域危険度測定調査〉

東京都震災対策条例に基づき、概ね5年ごとに行っており、令和4年9月に公表した第9回調査では地震の揺れによる以下の危険性を町丁目ごとに測定している。

- 建物倒壊危険度（建物倒壊の危険性）
- 火災危険度（火災の発生による延焼の危険性）
- 総合危険度（上記2指標に災害活動困難度を加味して総合化したもの）



総合危険度ランク図

(出典：地震に関する地域危険度測定調査(第9回), 令和4年9月, 東京都)

3 耐震化の必要性

阪神・淡路大震災（平成7年）では、旧耐震基準の建築物を中心に被害が生じ、多くの死傷者が出た。また、建物倒壊による幹線道路等の閉塞により緊急車両の通行が妨げられ、復旧活動等の大きな障害になるとともに、老朽化した木造住宅などが密集し道路や公園などの都市基盤が十分に整備されていない密集市街地では、細街路の閉塞や火災の延焼が起こり、大都市特有の地震被害が顕在化した。

また、熊本地震（平成28年）では、地震動が大きく建築物の被害が著しい地域において、旧耐震基準だけでなく新耐震基準の木造建築物の一部において被害が見られた。

このため、本市においても、これらの建築物の耐震化を着実に図っていく必要がある。とりわけ、震災時において救急・救命活動や緊急支援物資の輸送などの大動脈となる緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化や、不特定多数の者が利用する建築物の耐震化は、災害に強い武蔵野市の実現に不可欠であることから、早急に進める必要がある。

また、地震による住宅の倒壊を防ぐことは、居住者の生命や財産を守ることだけでなく、都市の防災力の向上にもつながることから、居住継続性の向上に資する災害に強い住宅の形成に早急に取り組んでいく必要がある。

第2章 耐震化の基本的な考え方

1 対象区域と対象建築物

- (1) 住宅
- (2) 特定建築物
- (3) 緊急輸送道路沿道建築物
 - ① 特定緊急輸送道路沿道建築物
 - ② 一般緊急輸送道路沿道建築物
- (4) 防災上重要な市有建築物
- (5) その他の建築物

2 耐震化の現状と課題

- (1) 住宅
- (2) 特定建築物
- (3) 緊急輸送道路沿道建築物
 - ① 特定緊急輸送道路沿道建築物
 - ② 一般緊急輸送道路沿道建築物
- (4) 防災上重要な市有建築物
- (5) その他の建築物

3 耐震化の目標

- (1) 住宅
- (2) 特定建築物（民間）
- (3) 緊急輸送道路沿道建築物（特定緊急輸送道路沿道建築物）
 - ① 市の目標
 - ② 区間到達率と総合到達率
- (4) 防災上重要な市有建築物

4 耐震化促進の基本方針

- (1) 基本的な取組方針
 - ① 促進の方向性
 - ② 役割分担と連携

1 対象区域と対象建築物

本計画の対象区域は、市内全域とする。

対象とする建築物は、原則として表1及び表2に示す建築物とする。

表1 対象建築物【旧耐震基準の建築物】

対象建築物の種類		内容	耐震改修促進法上の取り扱い
(1) 住宅		<ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅 ・共同住宅（長屋住宅を含む） 	—
(2) 特定建築物 [P19 特定建築物一覧表参照]	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	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特定建築物からは除く）
	要緊急安全確認大規模建築物	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 [耐震診断義務付け対象建築物]	附則第3条第1項に定める建築物
(3) 緊急輸送道路沿道建築物	特定緊急輸送道路沿道建築物 <small>（都耐震化推進条例における名称）</small>	特定緊急輸送道路に接する一定の高さを超える建築物 [耐震診断義務付け対象建築物]	第7条第1項に定める「要安全確認計画記載建築物」の内第2号による建築物
	一般緊急輸送道路沿道建築物 <small>（都耐震化推進条例における名称）</small>	特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路に接する一定の高さを超える建築物	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」
(4) 防災上重要な市有建築物		地震時に防災活動拠点等となる建築物	—
(5) その他の建築物		(1)～(4)に該当しない建築物	—

表2 対象建築物【新耐震基準の木造住宅※】

対象建築物の種類	内容	耐震改修促進法上の取り扱い
(1) 住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建住宅 ・共同住宅（長屋住宅を含む） 	—

※ 新耐震基準の木造住宅…P9「耐震基準の変遷と対象建築物」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ができ円滑な消火活動や避難が可能となり、市街地の防災性向上につながる。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。

また、在宅避難の側面からも、住宅の耐震化を促進する必要がある。

新型コロナウイルス感染症流行時の 避難行動について

感染症が流行している状況において、
避難所は感染拡大の危険性が高まるリスクがあります。
避難とは「難」を「避」けることです。
ご自宅が安全であれば、必ずしも避難所に避難する必要はありません。


令和2年9月

ステップ1

災害が来る前に、ご自宅が安全かどうか確認しましょう

※市内では大きな川の氾濫や土砂災害の想定される区域はありません

水害：武蔵野市浸水ハザードマップを見て、自宅と周囲の地理的特徴を事前に確認しましょう



【ポイント】

- ・土のう等の準備
- ・雨が強く降っている時やその直後は、地下室、地下空間に近づかない
- ・万が一の浸水に対しては、上の階に行く「垂直避難」が有効

地震：被災後も住み慣れた自宅で生活が続けられるよう、事前の対策をしましょう

(この行動を「在宅避難」と言います)

【ポイント】

- ・建物の耐震化
- ・家具の転倒・落下・移動防止対策
- ・窓ガラスの飛散防止対策
- ・家庭内備蓄

必ずしも避難先は、避難所だけではありません

在宅避難のほか、安全な親戚・知人宅に避難することを考えてみましょう
(この行動を「分散避難」と言います)

「家庭内備蓄」で災害に備えましょう

家庭内備蓄は特別な準備を必要とするものではありません。日頃から自宅で利用しているものを少し多めに備え、その状態を保つよう日常の中で消費・購入を繰り返しましょう。備蓄の目安は7日分程です。在宅避難ができるよう、非常食、飲料水、携帯用トイレなどが必要です。

避難行動に関するパンフレット

(2) 特定建築物

多数の者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きたす可能性がある。また、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ある。このことから、着実に耐震化を図る必要がある。

耐震改修促進法では、上記のものうち、不特定多数の者が利用する建築物や自力での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、耐震診断の実施を義務付けている。また、要緊急安全確認大規模建築物を除く、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」と位置付けている。

本計画では表3および特定建築物一覧表に示す建築物を特定建築物として、耐震化を促進していく。

表3 特定建築物の所有者に対する義務付け

区分	内容	根拠条文
特定既存耐震不適格建築物	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1号、 第2号
要緊急安全確認大規模建築物	耐震診断を実施し、その結果を所管行政庁に報告しなければならない。〈義務〉	耐震改修促進法 附則第3条第1項
	⇒ 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、耐震改修を行うよう努めなければならない。〈努力義務〉	同条同項で準用する 第11条

特定建築物一覧表（耐震改修促進法第14条、第15条、附則第3条第1項）

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
		規模要件 (法第14条)	指示※対象となる 規模要件 (法第15条)	規模要件（附則第 3条第1項）
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	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		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		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
劇場、観覧場、映画館、演芸場		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
集会場、公会堂		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
展示場		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
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 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
ホテル、旅館		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
賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舎、下宿		階数3以上かつ 1,000㎡以上		
事務所		階数3以上かつ 1,000㎡以上		
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等に類す 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 福祉センター等に類するもの		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、幼保連携型認定こども園、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		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		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

第2章 耐震化の基本的な考え方

1 対象区域と対象建築物

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
	規模要件 (法第14条)	指示※対象となる 規模要件 (法第15条)	規模要件（附則第 3条第1項）
公衆浴場	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
飲食店、キャバレー、料理店等これらに類するもの	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
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行等、サービス業を営む店舗	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
工場（危険物の貯蔵場又は処理場を除く。）	階数3以上かつ 1,000㎡以上	/	/
車両の駐車場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 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
自動車車庫など自動車の停留又は駐車のための施設	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
保健所、税務署など公益上必要な建築物	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
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	階数1以上かつ 5000㎡以上

※耐震改修促進法第15条第2項に基づく指示

(3) 緊急輸送道路沿道建築物

地震により、緊急輸送道路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・復興活動も困難にさせることが懸念される。

このため、東京都は平成23年4月、都耐震化推進条例を施行し、緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化を重点的に促進している。また、平成26年4月に東京都耐震改修促進計画が変更され、耐震改修促進法に基づいた沿道建築物の耐震化を促進していくことを位置づけ、建物所有者に対する支援の拡充を図っている。

本市では、平成23年10月に助成要綱を策定し、沿道建築物の耐震化に係る費用の一部を助成することで、耐震化の促進を図っている。

① 緊急輸送道路の指定

緊急輸送道路は、阪神・淡路大震災での教訓を踏まえ、地震直後から発生する緊急輸送などを円滑に行うための道路として、東京都地域防災計画に位置付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、知事が指定する防災拠点とを相互に連絡する道路である。

緊急輸送道路のうち、応急対策の中核を担う都庁本庁舎や立川地域防災センター、重要港湾、空港などを連絡する道路や、その道路と区市町村庁舎などを連絡する道路として、特に沿道の建築物の耐震化を図る必要があると認められる道路を「特定緊急輸送道路」、それ以外の道路を「一般緊急輸送道路」としている。

② 耐震化すべき沿道建築物

緊急輸送道路の沿道建築物のうち、倒壊する危険性が高く、倒壊した場合に道路を閉塞する可能性が高い建築物を耐震化する必要がある。このことから、下図3に示す建築物の耐震化を推進する。

なお、緊急輸送道路の沿道建築物のうち、特定緊急輸送道路に敷地が接する下図のものを「特定緊急輸送道路沿道建築物」、一般緊急輸送道路に敷地が接する下図のものを「一般緊急輸送道路沿道建築物」という。

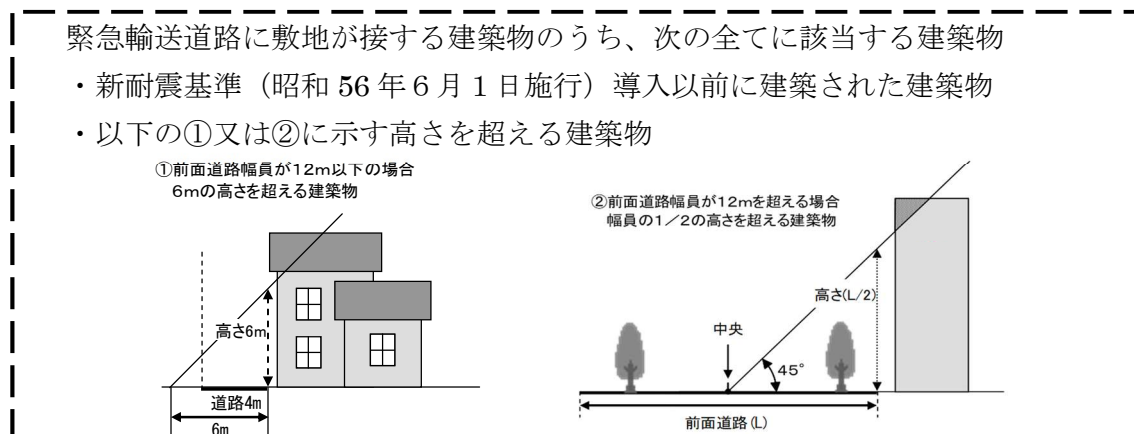


図3 耐震化すべき沿道建築物の要件

③ 耐震改修促進法上の位置づけ

耐震改修促進法では、都や区市町村が耐震改修促進計画で地震時の建物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いる。このため、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」として位置づけ、同法第7条第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。(平成23年6月に指定した特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断の結果の報告期限は平成26年度末) 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物倒壊による通行障害を防ぐべき道路として位置づけ、同法第14条第1項第3号により「特定既存耐震不適格建築物」に該当するものとしている。

④ 緊急輸送道路沿道建築物の所有者と占有者の義務等

都耐震化推進条例では、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、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ている。

また、緊急輸送道路沿道建築物の所有者と占有者は、耐震改修促進法や耐震化推進条例により、次頁の表に示す義務等を負う。

特定緊急輸送道路と一般緊急輸送道路の定義

	区 分	内 容	耐震改修促進法上の取り扱い
緊 急 輸 送 道 路	特定緊急輸送道路	特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると知事が認める道路	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」に位置付け
	一般緊急輸送道路	上記以外	第5条第3項第3号に基づく道路

緊急輸送道路の沿道建築物の所有者と占有者の義務

区分		内容	根拠条文 耐震改修促進法…法 都耐震化推進条例…条例
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〉	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に報告しなければならない。〈義務〉	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〉	法第11条 条例第10条第3項
		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〉	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〉	条例第10条第5項
	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〉	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	沿道建築物の耐震化に努めなければならない。〈努力義務〉	法第14条第1項第3号 条例第5条

(4) 防災上重要な市有建築物

公共建築物は、多数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等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。

防災上重要な市有建築物は平成22年度末ですべての耐震化が終了している。

(5) その他の建築物

市内には、上記(1)～(4)のいずれにも該当しない建築物が多数ある。地震災害に強いまちづくりを実現するには、すべての建築物が耐震基準を満足していることが望ましいことから、上記以外の建築物についても耐震診断を行うように働きかけ、耐震化を促進する必要がある。

2 耐震化の現状と課題

(1) 住宅

令和5年住宅・土地統計調査等のデータをもとに推計すると、耐震性を満たすものを現行基準に適合する又は耐震診断により安全性が確認されたものとした場合、令和6年度末現在、市内には公共共同住宅を含めて約79,400戸の住宅があり、そのうち約73,400戸（約92%）の住宅が耐震性を満たしているの見込まれる（表5）。そのうち木造戸建住宅では89.9%、木造共同住宅では80.5%、非木造共同住宅では95.5%、マンションでは92.8%が耐震性を満たしているの見込まれる。

また、同様に新耐震基準に適合する又は耐震診断により安全性が確認されたものとした場合、約75,400戸（約95%）の住宅が耐震性を満たしているの見込まれる（表4）。

○耐震化の割合

平成18年度末時点の推計

	住宅総数	耐震性のある住宅数	耐震性のない住宅数
住宅数	62,900戸	49,300戸	13,600戸
割合	—	78.0%	22.0%

平成26年度末時点の推計

	住宅総数	耐震性のある住宅数	耐震性のない住宅数
住宅数	70,910戸	60,689戸	10,221戸
割合	—	85.6%	14.4%

平成30年度末時点の推計

	住宅総数	耐震性のある住宅数	耐震性のない住宅数
住宅数	73,580戸	67,631戸	5,949戸
割合	—	91.9%	8.1%

令和6年度末時点の推計

【新耐震基準】

	住宅総数	耐震性のある住宅数	耐震性のない住宅数
住宅数	79,400戸	75,400戸	4,000戸
割合	—	95.0%	5.0%

令和6年度末時点の推計

【現行基準】

	住宅総数	耐震性のある住宅数	耐震性のない住宅数
住宅数	79,400戸	73,400戸	6,000戸
割合	—	92.4%	7.6%

（国土交通省や東京都の耐震化率の推計方法により推計）

表4 住宅の耐震化の現状【新耐震基準】(単位：戸数)

建て方	住宅		昭和55年以 前の住宅	昭和56年以降 の住宅	住宅数 a+b+c=d	耐震性を満たす 住宅数	耐震化率 (R6年度末) e/d
	構造		a	b		e	e/d
戸建	木造		2,300	12,600	14,900	14,500	97.3%
	非木造		500	3,400	3,900	3,900	100.0%
	計		2,800	16,000	18,800	18,300	97.3%
共同 住宅	木造		2,200	9,100	11,300	10,000	88.5%
	非木造		6,800	42,500	49,300	47,100	95.5%
		マンション		3,400	11,800	15,200	14,100
	計		9,000	51,600	60,600	57,000	94.1%
合計			11,800	67,600	79,400	75,400	95.0%

※耐震性を満たすとは、新耐震基準に適合する又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をいう。

表5 住宅の耐震化の現状【現行基準】(単位：戸数)

建て方	住宅		昭和55年以 前の住宅	昭和56年 ～平成12 年の住宅	平成13年 度以降の 住宅	住宅数 a+b+c=d	耐震性を 満たす住 宅数	耐震化率 (R6年度末) e/d
	構造		a	b	c		e	e/d
戸建	木造		2,300	5,600	7,000	14,900	13,400	89.9%
	非木造		500	1,300	2,100	3,900	3,900	100.0%
	計		2,800	6,900	9,100	18,800	17,200	91.5%
共同 住宅	木造		2,200	4,400	4,700	11,300	9,100	80.5%
	非木造		6,800	19,700	22,800	49,300	47,100	95.5%
		マンション		3,400	3,600	8,200	15,200	14,100
	計		9,000	24,100	27,500	60,600	56,200	92.7%
合計			11,800	31,000	36,600	79,400	73,400	92.4%

※耐震性を満たすとは、現行基準（木造住宅については2000年基準、その他の住宅については新耐震基準）に適合する又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をいう。

※国土交通省や東京都の耐震化率の推計方法により推計。(表4表5共通)

※令和5年住宅・土地統計調査を基にした令和6年度末時点の推計値(表4表5共通)

※共同住宅には、特定建築物である賃貸共同住宅を含む。(表4表5共通)

※住宅・土地統計調査のデータは表章単位未満の位で四捨五入しているため、内訳を足し上げても必ずしも合計とは一致しない。(表4表5共通)

戸建住宅においては、耐震改修や建替えにより、毎年、一定程度の耐震化が進んでいるが、非木造住宅に比べ、相対的に耐震化率の低い木造住宅の耐震化を着実に進めることで、建物倒壊による被害の軽減を図る必要がある。

また、被害想定において、2000年基準を満たさない木造建築物の耐震化による被害の軽減効果が示されたことから、新耐震基準の木造住宅の耐震化への継続した取り組みが不可欠である。

一方、分譲マンション※においては、一定の助成実績はあるものの、耐震診断未実施や耐震診断実施後に耐震改修を実施していないマンションもある。今後、建替えも含め、高経年の分譲マンションの耐震化を進める必要がある。

※ 分譲マンション…ここで言う分譲マンションとは、平成24年に実施したマンション実態調査において対象としたマンションで、五以上の区分所有者が存する建物。

(2) 特定建築物

建築基準法第12条に基づく特定建築物定期調査報告^{※1}（以下、「定期報告制度」という。）のデータをもとに把握した民間の特定建築物（P19 特定建築物一覧表）は、令和7年度末時点で、市内には455棟あり、国の耐震化率の推計方法に準じて算定すると、そのうち約91.6%の建築物が必要な耐震性を満たしていると見込まれる。

○耐震化の割合

平成18年度末時点の推計

	建物総数	耐震性のある建物数	耐震性のない建物数
建物数	172棟	120棟	52棟
割合	—	70%	30%

平成26年度末時点の推計

	建物総数	耐震性のある建物数	耐震性のない建物数
建物数	214棟	187棟	27棟
割合	—	87.4%	12.6%

国土交通省や東京都の耐震化率の推計方法により推計住宅、定期調査報告未報告の建築物は含んでいない（上掲2表）

令和元年度末時点の推計

	建物総数	耐震性のある建物数	耐震性のない建物数
建物数	440棟	390棟	50棟
割合	—	88.6%	11.4%

令和7年度末時点の推計

	建物総数	耐震性のある建物数	耐震性のない建物数
建物数	455棟	417棟	38棟
割合	—	91.6%	8.4%

定期調査報告等の情報を基に再集計（上掲2表）

本市では、質の高い住宅地と吉祥寺に代表される商業地とが調和しながら発展してきた経緯があり、住宅だけではなく、不特定多数の人々が集まる商業地の地震時の安全確保にも留意し、事業系建築物の耐震化を図る必要がある。

しかし、その実態の把握は、定期報告制度の対象となる一定規模以上の建築物のみにとどまり、未報告建築物^{※2}の状況把握が課題である。また、五日市街道などの緊急輸送道路の沿道建築物で、倒壊等によって道路を閉塞させるおそれのある特定建築物の実態の把握と耐震化促進の取り組みが必要である。

※1 建築基準法第12条により、同法第2条第1項第2号に規定する特定建築物の所有者は、有資格者に建築物を調査させ、その結果を定期的に特定行政庁に報告しなければならない。定期報告制度の対象となる特定建築物の規模は、耐震改修促進法に定める特定建築物とは異なる。

※2 特定建築物定期調査報告の対象でありながら報告がなされていない建築物と、定期調査報告の対象となっていない建築物を指す。

また、特定建築物のうち要緊急安全確認大規模建築物については耐震改修促進法附則第3条第1項において、特定緊急輸送道路沿道建築物と同様、耐震診断を行い、その結果を所管行政庁に報告することが義務付けられている。令和7年度末時点、市内には18棟あり、そのうち約83.3%が耐震性を満たしていると見込まれる。大規模建築物の耐震化については、テナントの営業継続に関する調整、工期の確保など、工事実施に係る課題が多く、これら建築物固有の事情に対応した調整の困難さが、耐震化の進捗を阻害する主要因と考えられる。これに対応するため、建築物の所有者等が直面する多様な課題に対し、きめ細かく対応できる相談体制の充実を図るものとする。

○耐震化の割合（要緊急安全確認大規模建築物）

平成26年度末時点の推計

	建物総数	耐震性のある建物数	耐震性のない又は不明の建物数
建物数	20棟	12棟	8棟
割合	—	60.0%	40.0%

令和元年度末時点の推計

	建物総数	耐震性のある建物数	耐震性のない建物数
建物数	19棟	14棟	5棟
割合	—	73.7%	26.3%

令和7年度末時点の推計

	建物総数	耐震性のある建物数	耐震性のない建物数
建物数	18棟	15棟	3棟
割合	—	83.3%	16.6%



図2-3 耐震改修が終了した大規模建築物の事例

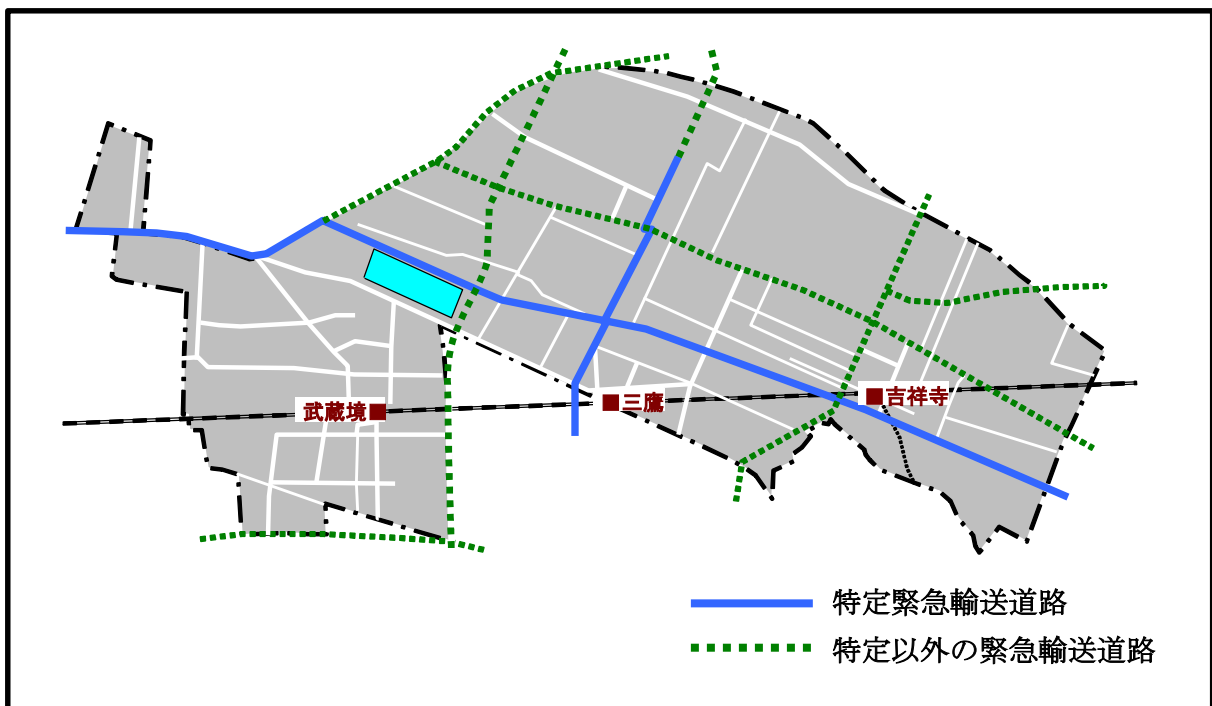
(3) 緊急輸送道路沿道建築物

① 特定緊急輸送道路沿道建築物

市内では、市道である中央通りと都道である井ノ頭通り、三鷹通り、五日市街道の一部が指定を受け、沿道建築物の所有者に耐震診断を義務づけている。

令和7年度末時点の耐震化率は85.8%である(表6)。

都耐震化推進条例により耐震診断が義務付けられている旧耐震基準の建築(107棟)の98.1%で診断が終了しており、そのうち57%(61棟)が耐震性を満たしている。



市内の緊急輸送道路図

表6 特定緊急輸送道路の沿道にあり高さが概ね道路幅員の1/2以上の建築物の耐震化状況（単位：棟数） 令和7年度末時点

特定緊急輸送道路沿道建築物総数 a	旧耐震建築物 (対象建築物)	新耐震建築物 b	耐震性を満たす建築物 b+c=d	耐震化率 d/a
324	107	217	278	85.8%

対象建築物の内訳

耐震性のない建築物数			耐震性を満たす建築物 c		
未診断	診断済 (耐震性なし)	補強設計済	診断済 (耐震性あり)	改修済	除却済
2	44	12	18	24	19
46			61		

特定緊急輸送道路沿道建築物の中には、所有者の高齢化や建物の老朽化が進行しているケースもあり、耐震改修に対する投資判断について、慎重になる傾向が見られる。また、占有者との調整が困難であることから耐震化が進んでいない状況もあり、今後も国や東京都と連携して耐震化を図る必要がある。耐震診断未実施の所有者については、引き続き耐震診断の実施に向けて対応を検討する。



武蔵野市内の特定緊急輸送道路（井ノ頭通り）

② 一般緊急輸送道路沿道建築物

一般緊急輸送道路は、特定緊急輸送道路の広域的なネットワークを補完するとともに、特定緊急輸送道路と防災拠点をつなぐ、震災時に重要な役割を担う道路であり、市内では市道である中央通りの一部と都道である五日市街道、吉祥寺通り、新武蔵境通り、武蔵境通りの一部、女子大通り、連雀通りが指定を受けている。

令和7年度末時点の耐震化率は75.4%である。

一般緊急輸送道路の沿道にあり高さが概ね道路幅員の1/2以上の建築物の耐震化状況（単位：棟数） 令和7年度末時点

一般緊急輸送道路 沿道建築物総数 a	旧耐震建築物 (対象建築物)	新耐震建築物	耐震性を満た す建築物 b	耐震化率 b/a
399	131	268	301	75.4%

一般緊急輸送道路沿道建築物は現在、耐震化状況の報告が義務づけられていないため、耐震化率や建築物ごとの進捗状況が十分に把握出来ていない。今後、東京都の動向を見据え、耐震化状況を把握するための方法を検討していく。

また、建物所有者に耐震化の必要性を十分に認識してもらうため、まずは耐震診断の実施を促す啓発活動を行うとともに、国や東京都と連携し耐震化を推進する必要がある。



一般緊急輸送道路（五日市街道）

(4) 防災上重要な市有建築物

市有建築物については、防災上特に重要な建築物を最優先とし、次に防災上重要な建築物の順に計画的に耐震化に取り組んだ結果、どちらも耐震化率は100%となっている(土木工作物と一体である浄水場を除く)。

東京都震災対策条例第17条に位置付けられた防災上重要な市有建築物の耐震化の現状

種別	旧耐震建築物	新耐震建築物	市有建築物	耐震性を満たす建築物	耐震性が不十分な建築物	耐震化率
	A	B	A+B=C	D		
区分Ⅰ 【防災上特に重要な市有建築物】 ・防災業務の中心となる施設 例) 市庁舎 ・救護所又は被災者の一時受入施設となる施設 例) 学校	31	21	52	52	0	100%
区分Ⅱ-a～c 【防災上重要な市有建築物】 ・区分Ⅰ以外の一般庁舎、社会福祉施設等(Ⅱ-a) 例) 保健センター等 ・不特定多数の市民が利用する施設(Ⅱ-b) 例) コミュニティセンター、図書館等 ・その他の建築物(Ⅱ-c) 例) 消防分団等	26	41	67	67	0	100%

(令和7年度末)

- 建築物の棟数は、意匠上の棟数である。
- 上記区分は国土交通省大臣官房官庁営繕部等が制定している「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」の大地震動に対する構造体の耐震安全性の目標分類(Ⅰ類～Ⅲ類)とは異なる区分となっている。

(5) その他の建築物

吉祥寺・三鷹・武蔵境の三駅周辺は、商業施設が集積する高密度な地域であり、個性ある商業の活性化と高度な土地利用が期待されている。

また、五日市街道や井ノ頭通りなどの幹線道路沿いにも近隣商業地域が指定されており、周辺住宅地との調和を図りつつ、路線商業としての活性化が求められている。これらの商業・業務地に立地する事業系建築物は、不特定多数の者が利用する施設であることから、その耐震化の推進は、市民及び来訪者の安全・安心の確保、さらには災害時における都市機能の維持に資する重要な取組である。

特に、多くの人で賑わう高密度な商業地においては、建物所有者のみならず、不特定多数の市民・来訪者、さらにはまち全体の安全性向上の観点からも耐震化を着実に推進する必要がある。しかし、特定建築物以外は古い建物も多く、建築確認等の情報がないものもあり実態の把握が困難な状況にある。

そのため、査察等の機会を利用して実態把握に努め、また定期報告制度における定期報告未提出建物を抽出するとともに、所有者に報告を促すなど、引き続き現状認識に努め、耐震化への働きかけを図る必要がある。

3 耐震化の目標

住宅、民間の特定建築物、緊急輸送道路沿道建築物について、「基本方針告示」や「東京都耐震改修促進計画」との整合を図り、令和12年度までに目標とする耐震化率を下表のとおり定める。

【耐震化率の現状と目標】

建築物の種類	平成28年度～令和2年度計画		令和3年度～7年度計画		令和8年度～12年度計画	
	現状 (平成26年度末)	目標 (令和2年度末)	現状	目標 (令和7年度末)	現状	目標 (令和12年度末)
住宅(戸建・共同住宅)	85.6%	95%	91.9% H30年度末	95%	95.0% (92.4%※) R6年度末	95%※
特定建築物 (緊急輸送道路を含む)	87.4%	95%	88.6% R元年度末	95%	91.6% R7年度末	95%
特定緊急輸送道路沿道建築物	71.3%	95%	83.0% R元年度末	95%	85.8% R7年度末	95%
防災上重要な市有建築物	100%	—	100%	—	100%	—

※現行基準(2000年基準)【木造】

(1) 住宅

地震による建築物の倒壊等の被害から、市民の生命、身体及び財産の保護並びに地域の被害の最小化を図るため、住宅の耐震化を促進することが重要である。

住宅については、耐震改修促進法に基づき国土交通大臣が定める「基本方針告示」で示された目標に則し令和7年度末までに耐震化率95%を目標値としていた。令和6年度末のデータによれば、従前の新耐震基準で算出した場合、P25表4のとおり耐震化率は95.0%であり、当初の目標を達成する基準にある。しかし、木造建築物を現行基準で算出した同時点の住宅の耐震化率は92.4%であることから、引き続き、令和12年度末までの耐震化率の目標は95%とする。

(2) 特定建築物(民間)

多数の者が利用する民間の特定建築物は、地震による倒壊被害が甚大になる恐れがあるため耐震化を促進することが重要である。民間の特定建築物についても、引き続き、令和12年度末までの耐震化率95%を目標とする。

(3) 緊急輸送道路沿道建築物（特定緊急輸送道路沿道建築物）

① 市の目標

特定緊急輸送道路は、震災時において救急救命活動や、物資の輸送など大動脈となる道路である。震災時に最短ルートで目的地までの通行を可能とするために、関係団体や国、東京都との連携を図り、積極的な取り組みを行い、令和12年度末までの耐震化率95%を目標とする。

② 区間到達率と総合到達率

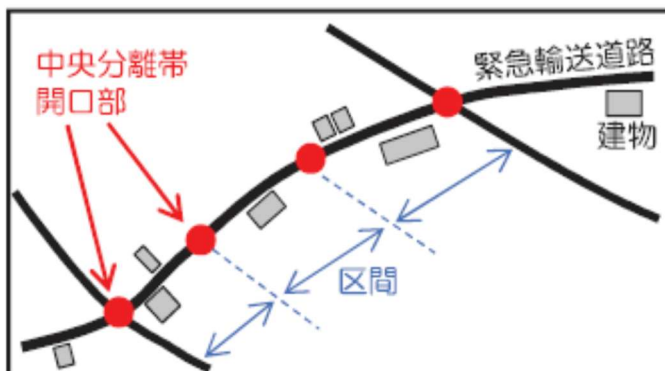
緊急輸送道路としての機能を確保するためには、各地から災害活動拠点に到達できるようにすることが重要である。このため、令和元年度より、東京都では特定緊急輸送道路沿道建築物の新たな方針として、「区間到達率」と「総合到達率」という指標を用いて目標を設定し、都内の広域的な道路ネットワーク機能の確保も推進している。

都内で区間到達率の向上、総合到達率の目標達成をするため、国や東京都、近隣区市と連携していく。

現状	都内目標	
総合到達率 94.0% (令和7年6月末)	令和12年度末	令和17年度末
	総合到達率 99%、かつ、 区間到達率 95%未達の解消	総合到達率 100%

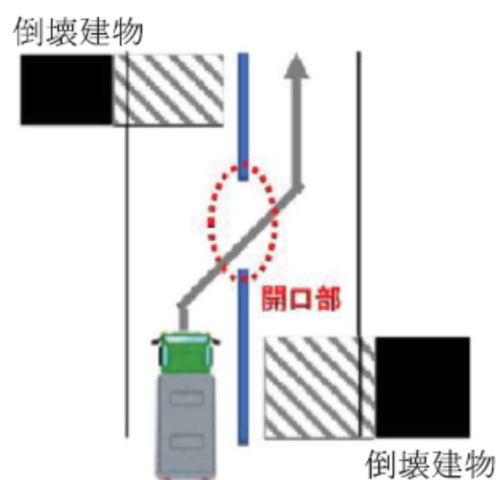
ア 区間到達率とは【参考】

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）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シミュレーションにより算出したもの。



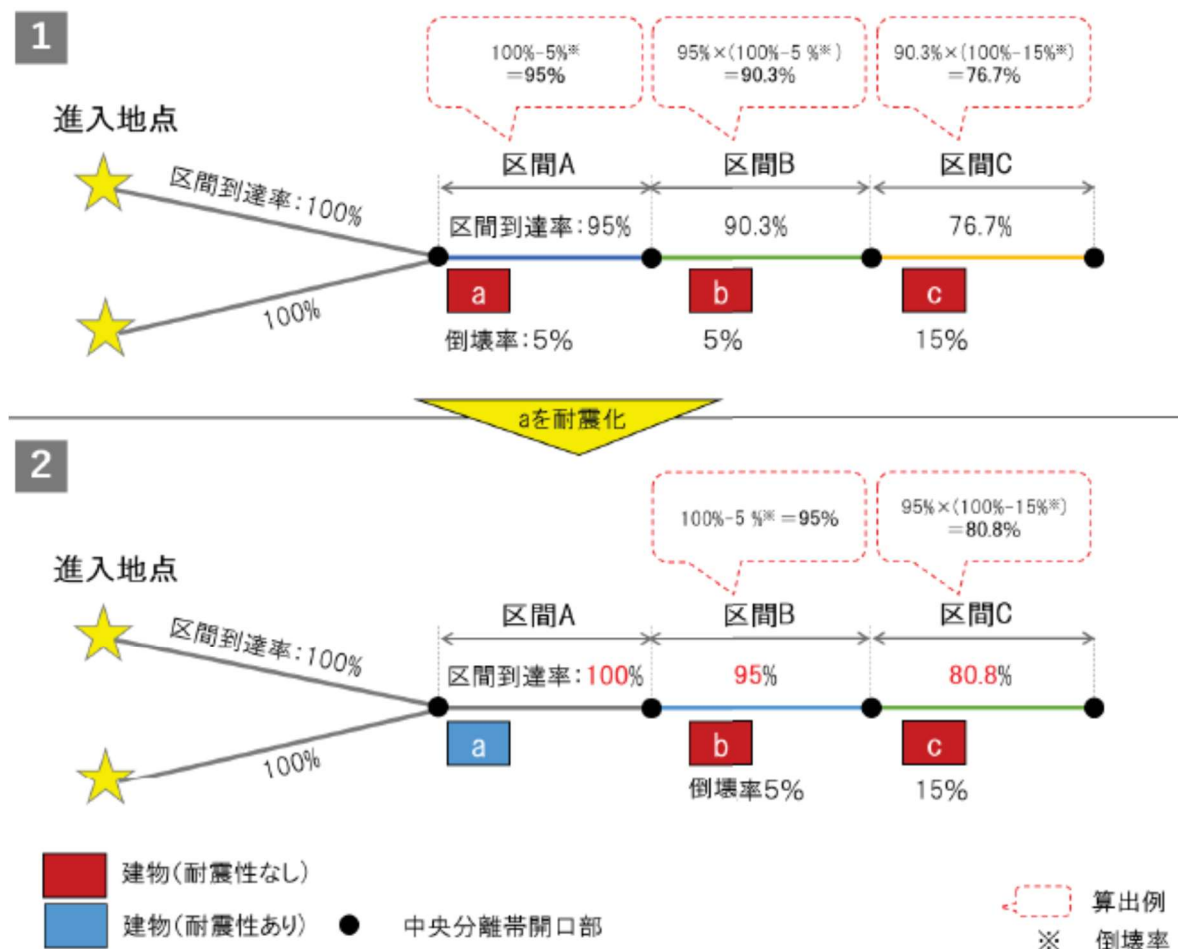
区間のイメージ

(東京都耐震改修促進計画より引用)



通行イメージ

(東京都耐震改修促進計画より引用)



区間到達率算出における耐震化の効果イメージ

(東京都耐震改修促進計画より引用)

※区間 A の建物 a が耐震化されると、区間 A の区間到達率が改善されるだけでなく、区間 B・C の区間到達率も改善される。

イ 総合到達率とは【参考】

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。

$$\text{総合到達率} = \frac{\begin{aligned} &A \text{ 区間の区間到達率} \times A \text{ 区間の道路延長} \\ &+ B \text{ 区間の区間到達率} \times B \text{ 区間の道路延長} \\ &+ C \text{ 区間の区間到達率} \times C \text{ 区間の道路延長} \\ &+ \dots \end{aligned}}{\text{全道路延長}}$$



【東京都耐震ポータルサイト】

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

(4) 防災上重要な市有建築物

防災上重要な市有建築物の耐震化率は現時点で100%を達成している。将来起こりうる震災に備え、建築物本体の維持・保全に加え、外壁や天井材等の非構造部材も適切に維持・管理していく。

4 耐震化促進の基本方針

(1) 基本的な取組方針

昭和53年の宮城県沖地震を契機に、昭和56年6月1日、建築基準法に新耐震基準が導入され建物や地盤の性質を加味した耐震解析法が取り入れられた。

平成7年に発生した阪神・淡路大震災における中・小破以上の建築物被害は、新耐震基準導入以前に建築された建物では約70%であったことに対し、新耐震基準導入後に建築された建物では約25%に留まったことから、新耐震基準による耐震解析法の有効性が確認された。これらのことから、本市では特に旧耐震建築物の耐震化を促進するため、早くから市有建築物の耐震化に着手するとともに、民間住宅に対しても耐震化に関する普及啓発や助成事業、耐震アドバイザー派遣事業、相談窓口の開設など、耐震化を促進するための施策に取り組んできた。

さらに、平成28年4月に発生した熊本地震においては、新耐震基準の木造住宅のうち、構造基準が明確に示された平成12年5月31日以前に建築されたものについても、被害が見られたことから、当該建物も含め、今後も助成事業を継続していくとともに、耐震化への啓発活動を充実させ住宅の耐震性の向上に努める。

① 促進の方向性

- 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。
- 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。
- 国や都の補助金制度の変更、拡充等があった場合、必要に応じて市助成制度の見直しを図っていく。
- 市民、行政、耐震に係る技術者や専門的知見を有する者が所属する関係団体と、適切な役割分担のもとに連携を図る。
- 限られた財源を合理的・効率的に展開するため、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化や、倒壊時に市街地に与える影響が大きくなると思われる中高層建築物の耐震化などへの重点化を図る。
- 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、家具類、特定天井などについて、地震対策に関連する有効な施策を総合的に進める。市有施設の特定天井については、平成28年から順次耐震化等改修を実施しており、令和3年度には全ての改修が終了している。



天井耐震化改修の例



耐震化された天井

② 役割分担と連携

自助・共助・公助の原則を踏まえ、市民、関係団体、行政の適切な役割分担と連携のもとに、建築物の耐震化に取り組む。

ア 市民（建物所有者等）

- ・建築物を所有又は管理する者は、「自らの生命、身体及び財産は自らが守る」という自己責任原則による自助の考え方と、「自らの耐震化の取り組みによって地域の安全性を向上させる（自分たちのまちは自分たちで守る）」という共助の考えに立って、建築物の地震に対する安全性の確保と向上に努める。
- ・特に、不特定多数が利用する特定建築物の所有者等は、地震に対する安全性確保の重要性を認識し、耐震化に努める。

イ 関係団体（耐震に係る技術者や専門的知見を有する者が所属する団体）

- ・関係団体は様々な機会を活用し、耐震に係る技術者育成や技術力向上に努める。
- ・関係団体の持つ専門的知見や人材ネットワーク等を活用し、本市や国、東京都等と連携し、耐震相談窓口の設置、耐震診断などにより民間建築物の耐震化の寄与に努める。

ウ 行政（武蔵野市）

- ・市は、公助の考えに立って建物所有者等に対して耐震化に関する情報提供や啓発を行うとともに、耐震化の取組に対して技術的、財政的な誘導支援を行う。
- ・耐震診断及び耐震改修の進捗状況について情報収集を行う。
- ・耐震改修促進法に基づく耐震改修計画の認定、指導、助言、指示、命令等を行う。
- ・東京都と連携して都耐震化推進条例に基づく指導、助言、指示、命令、公表等を行う。
- ・建築基準法に基づく勧告又は命令を行う。

第3章 耐震化の促進施策

1 住宅の耐震化

- (1) 旧耐震基準の住宅等、マンション
 - ①～④
- (2) 新耐震基準の木造住宅
 - ①～③
- (3) 高経年・耐震性不足の分譲マンション建替え等の促進
 - ①～④

2 特定建築物の耐震化

- (1) 民間建築物の耐震診断助成
- (2) 建物所有者への要請
- (3) 耐震化に係る支援
 - ①アドバイザー派遣
 - ②改修計画作成の支援
- (4) 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化

3 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

- (1) 特定緊急輸送道路沿道建築物
 - ①建物所有者への働きかけ
 - ②耐震化に係る支援
 - ③耐震性等の公表
 - ④耐震化に係る指導・指示等
- (2) 一般緊急輸送道路沿道建築物
 - ①耐震改修等の実施状況の把握
 - ②建物所有者への働きかけ
 - ③耐震化に係る支援
 - ④耐震化に係る指導・指示等

4 その他の建築物の耐震化

1 住宅の耐震化

住宅の耐震化を進めていくためには、自助・共助・公助の原則を踏まえ、住宅の所有者自らが主体的に取り組むことが必要となる。

このため、国や東京都、関係団体等と連携し、所有者の耐震化の取組を支援し、災害に強いまちづくりを推進する。

(1) 旧耐震基準の住宅等^{※1}、マンション^{※2}

① 民間住宅耐震アドバイザー派遣

住宅等、マンションの耐震化に向けた取り組み等を行う者に対し、耐震アドバイザーを派遣し、次の業務により、耐震化を促進する。

ア 相談、診断見積り業務

イ 簡易診断業務

ウ 耐震診断、補強計画、工事費概算算出の一体的取組支援業務（木造住宅に限る）

② 民間住宅の耐震診断助成

住宅等、マンションについて、耐震診断を実施する場合に要する費用の一部を助成することで、生活の基盤である民間住宅の安全に対する意識の啓発を図る。

③ 民間住宅の補強設計及び耐震改修等助成

住宅等、マンションについて、耐震性が不足していると認められ耐震化基準を満たす補強設計を行う場合及び耐震性向上のために耐震改修等（除却、建替えも含む）を実施する場合に要する費用の一部を助成することにより、生活の基盤である住宅の倒壊を未然に防止し、耐震化を促進する。

④ 補強計画に基づく実施設計及び耐震改修を一括で行うものへの助成

木造の住宅等で、市が行う民間住宅耐震アドバイザー派遣制度のうち、耐震診断、補強計画、工事費概算算出の一体的取組支援業務を実施した結果、耐震性が不足している住宅に対して、当該補強計画に基づき実施設計及び耐震改修を一括で行う場合、費用の一部を助成することで耐震化を促進する。

※1 住宅等…ここで言う住宅等とは、戸建住宅、長屋、共同住宅（木造又は2階建て以下の非木造）、小規模共同住宅（3階建て以上で1000㎡未満のもの）

※2 マンション…ここで言うマンションとは、地階を除く階数が3以上でかつ延べ面積が1000㎡以上で、耐火建築物、準耐火建築物（共に木造は除く）の共同住宅

(2) 新耐震基準の木造住宅

① 民間住宅耐震アドバイザー派遣

新耐震基準の住宅等の耐震化に向けた取り組み等を行う者に対し、耐震アドバイザーを派遣し、次の業務により耐震化を促進する。

ア 相談、診断見積り業務

イ 耐震診断業務

② 民間住宅の耐震診断助成

新耐震基準の住宅等の耐震診断を実施する場合に要する費用の一部を助成することで、生活の基盤である民間住宅の安全に対する意識の啓発を図る。

③ 民間住宅の補強設計及び耐震改修助成

新耐震基準の木造住宅について、耐震性が不足していると認められ耐震化基準を満たす補強設計を行う場合及び耐震性向上のために耐震改修を実施する場合に要する費用の一部を助成することにより、生活の基盤である住宅の倒壊を未然に防止し、耐震化を促進する。

⇒ (資料編 P75 民間住宅の年度別の耐震診断助成件数)

⇒ (資料編 P76 民間住宅の年度別の補強設計助成件数)

⇒ (資料編 P77 民間住宅の年度別の耐震改修助成件数)

⇒ (資料編 P78 民間住宅の年度別の耐震アドバイザー派遣派件数)

(3) 高経年・耐震性不足の分譲マンション建替え等の促進

本市では昭和30年代後半より分譲マンションの供給が始まり、築60年を超える高経年の分譲マンションが多く存在している。分譲マンションは生活の場であるとともに、市街地の安全を確保するために重要な要素となっていることから、適切な維持管理を行うことが大変重要である。また、適切な維持管理がなされないことにより老朽化の進行が早まり、建物の機能性、安全性が損なわれる可能性が高まる。市内には、このような高経年の分譲マンションが一定程度の割合で存在することが想定される。

これらのマンションについては、建替えも視野に入れた耐震化を促進していく必要があるため、以下の施策を行っていく。

① 耐震改修促進法による認定制度

平成25年11月25日に改正耐震改修促進法が施行され、建築物の耐震化の円滑な促進のための措置として、以下の内容が盛り込まれた。

- ・耐震改修計画の認定基準の緩和及び容積率、建ぺい率の特例(第17条)
- ・耐震性に係る表示制度の創設(第22条)
- ・区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定(第25条)

② 分譲マンション管理アドバイザー派遣事業

私有財産の集合体である分譲マンションは、価値観、年齢、世帯構成や所得等の異なる区分所有者間の合意形成の難しさ、建物や設備を維持管理していく上で専門知識の必要性など、戸建住宅とは異なる課題を抱えていることから、本市では、分譲マンションの管理組合等に対し、アドバイザー（マンション管理士または建築士）を派遣し、分譲マンションの適正かつ良好な維持管理の実現を目指し、市内の住環境及び地域環境の向上を図っていく。

③ 分譲マンション再生支援事業助成

平成27年6月より、建替えに向けた検討を行う分譲マンションの管理組合等に対し、専門家に検討を依頼した際に掛かる費用の一部を助成する制度を設け、建替えに向けた支援を行っている。

⇒（資料編P79 分譲マンション再生支援事業助成件数

④ 情報提供や専門家による相談体制の拡充

マンション敷地売却事業の対象及び容積率の緩和特例の適用対象の拡大、団地における団地分割制度の創設など、再生の選択肢の拡充について、管理組合に適切な情報提供を行うとともに、これらの再生を支援できる専門家による相談体制の拡充を進める。

平成26年12月にマンションの建替え等の円滑化に関する法律が改正され、耐震性が不足していると特定行政庁が認めた分譲マンション（要除却認定を受けたマンション）を建替える際に、特定行政庁が許可した場合には、容積率の緩和特例の適用を受けられることとなった。市では平成30年度に法に基づく、除却の必要性に係る認定を1件行った実績がある。

また、令和8年4月1日の法改正により法律名が「マンションの再生等の円滑化に関する法律」に改正され、緩和対象に高さ制限が追加された。

2 特定建築物の耐震化

特定建築物は、多数の者が利用する建築物であることから、耐震化を図る必要がある。

(1) 民間建築物の耐震診断助成

旧耐震基準により建てられた住宅以外の建築物の所有者（個人）が、耐震診断を実施した場合に要した費用の一部を助成することにより、民間建築物の安全に対する意識の啓発を図り、災害に強いまちづくりを目指す。

⇒（資料編 P79 民間建築物耐震診断助成件数）

(2) 建物所有者への要請

市内には、多数の者が利用する民間の特定建築物が多数集積し、経済活動の促進に大きな役割を果たしている。市民の生命、身体及び財産の保護と経済活動における減災を図るため、定期報告制度による定期報告の機会を活用するなどして、所管行政庁として建物所有者に対して耐震化の実施を要請する。

(3) 耐震化に係る支援

東京都は令和3年度から、住宅を対象に行っているアドバイザー派遣の対象に特定建築物を加えた。市では特定建築物の所有者に対しアドバイザー派遣の利用を促し、所有者が建築物の耐震化を相談できる体制を確保している。

① アドバイザー派遣

建物所有者が耐震化を進めていくためには、最適な改修工法の選択や合意形成など様々な課題を解決しなければならず、その内容に応じた専門知識が必要となる。東京都のアドバイザー派遣制度では、建築の専門家や弁護士など所有者の課題に適切に対応できる専門家を派遣している。

② 改修計画作成の支援

耐震診断を終えた建物所有者に耐震化を促していくためには、次のステップである補強設計につながるきっかけを作ることが効果的である。東京都では、補強に係る費用や工事の影響などについて比較・検討を行い、設計に生かすための改修計画の作成を支援するため、建築の専門家をアドバイザーとして派遣している。

(4) 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化

特定建築物のうち、耐震改修促進法附則第3条第1項に基づく要緊急安全確認大規模建築物は、平成27年末までに耐震診断を実施し、診断の結果を所管行政庁に報告することが義務付けられており、耐震改修促進法に基づき平成30年度末に耐震診断の結果を公表した。現在、必要に応じて国庫補助利用等の案内を行い、耐震化の促進を図っている。

【耐震対策緊急促進事業実施支援室】



<https://www.taishin-shien.jp/>

また、特定建築物と同様、東京都は令和3年度から、アドバイザー派遣の対象に要緊急安全確認大規模建築物を加える。所有者等に対して普及啓発をより一層図るとともに、建築物固有の課題に効果的に対応していくための相談体制をさらに充実させる必要がある。本市では、所有者に対しアドバイザー派遣や改修計画作成の支援制度の案内を行っていく。

3 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

緊急輸送道路の沿道建築物は、建物倒壊による道路の閉塞が震災時の救急救命活動や支援物資輸送の障害となるため、建築物所有者が耐震化の重要性を認識できるよう、普及啓発に取り組んでいくとともに、東京都のアドバイザー派遣制度等と連携して技術的な支援を行うことで所有者が耐震化に取り組みやすい環境を整備していく。

(1) 特定緊急輸送道路沿道建築物

① 建物所有者への働きかけ

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進するためには、建物所有者が緊急輸送道路の役割や耐震化の重要性などを認識する必要がある。このため、国や東京都、関係団体と連携し、所有者に対し改めて個別訪問や啓発文書の送付などにより耐震化を働きかける。

② 耐震化に係る支援

特定緊急輸送道路沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防ぐことは、震災時における緊急輸送道路の機能を確保するため不可欠であることから、建物所有者の取組を促すため、耐震改修等に要する費用を助成するなどの支援を行う。

ア 補強設計の費用の助成

耐震診断の結果、耐震性が不足すると判定された建築物の耐震化を進めるためには、補強設計を行う必要がある。このため、設計に要する費用について、最大10割を助成する。

イ 耐震改修等の費用の助成

- ・特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化は、防災性を向上させる上で極めて重要である。このため、建物所有者の自己負担を最大限軽減するため、耐震改修等に要する費用の最大9割を助成するなど手厚い支援を実施しており、引き続き支援を行う。
- ・震災時における緊急輸送道路の機能を効果的に確保するためには、特に倒壊の危険性の高い建築物（1s値0.3未満相当の建築物）を耐震化することが有効である。このため、1s値0.3未満相当の建築物の耐震改修の費用について、助成単価を引き上げ、所有者の取組を促していく。
- ・建築物の用途や耐震性能によっては、一般的な工法では耐震化が困難なことから免震工法等の特殊工法を用いる場合がある。特殊工法は一般的な工法に比べ、工事費が高額となることから、それに対応した費用の助成を実施する。

- ・占有者が存する建築物では、所有者が耐震化工事を実施する際に追加的費用が発生する。このため、占有者が存する建築物の耐震改修等に要する費用への助成を実施し、所有者の耐震化実施を更に後押しする。

ウ 東京都のアドバイザー派遣制度の活用

耐震化を進める際の課題解決のため、建物所有者の自己負担なしで、建築の専門家や弁護士など所有者の課題に適切に対応できる専門家の派遣等を行う東京都のアドバイザーの派遣制度を活用し、所有者の耐震化実施を更に後押しする。

③ 耐震性等の公表

平成 23 年に都耐震化推進条例が施行されたことに伴い、本市では正当な理由がなく耐震診断を実施していない建築物について、働きかけを行っており、今後も継続していく。その後、平成 26 年に耐震改修促進法が改正され、所管行政庁に対して耐震診断の結果報告を受けた建築物の当該内容の公表が義務付けられた。

本市では東京都及び多摩地区の特定行政庁とともにホームページ及び窓口にて公表を行っている。

④ 耐震化に係る指導・指示等

建物所有者に対して耐震化を促すため、国及び東京都と連携し、耐震改修促進法及び都耐震化推進条例に基づく指導や指示等を行う。

本市では、耐震診断が義務付けられている建築物の所有者に対し、診断を行うよう指示し、未実施の所有者に対しては指導を行った。

その後、平成 30 年 3 月に診断未実施の所有者に対して、耐震改修促進法に基づく診断の命令を行った。その旨は令和 8 年 3 月現在も市のホームページ及び窓口で公表されている。

(2) 一般緊急輸送道路沿道建築物

① 耐震改修等の実施状況の把握

一般緊急輸送道路沿道建築物については耐震診断を義務付けていないため、正確な耐震化率や建築物ごとの進捗状況を把握できていない。このため、建物所有者に対するアンケート調査やアドバイザーの派遣などによって得られた情報を蓄積することなどにより、耐震診断や耐震改修等の実施状況の把握に努めていく。

② 建物所有者への働きかけ

一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進するためには、建物所有者が緊急輸送道路の役割や耐震化の重要性などを認識する必要がある。このため、国や東京都、関係団体と連携し、所有者に対する啓発文書の送付などにより、耐震化を働きかける体制作りの検討を行っていく。

③ 耐震化に係る支援

一般緊急輸送道路沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防ぐことは、震災時における緊急輸送道路の機能を確保するために不可欠である。このため、建物所有者の自己負担を軽減し、耐震化の取組を促すため、耐震改修等に要する費用を助成するなどの支援を行う。

ア 耐震診断の費用の助成

一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進するため、診断に要する費用の一部を助成する。

イ 補強設計の費用の助成

耐震診断の結果、耐震性が不足すると判定された建築物の耐震化を進めるためには、補強設計を行う必要がある。このため、設計に要する費用の一部を助成する。

ウ 耐震改修等の費用の助成

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に併せて一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を進めていくことは、防災性を向上させていくうえで重要である。このため、耐震改修等に要する費用の一部を助成する。

エ 東京都のアドバイザー派遣制度の活用

耐震化を進めるうえでの課題解決のため、建物所有者の自己負担なしで、建築の専門家や弁護士など所有者の課題に適切に対応できる専門家の派遣等を行う東京都のアドバイザーの派遣制度を活用し、所有者の耐震化実施を更に後押しする。

④ 耐震化に係る指導・指示等

建物所有者に対して耐震化を促していくため、東京都と連携し、耐震改修促進法や都耐震化推進条例に基づく指導や指示等を行う。

⇒ (資料編 P80 緊急輸送道路沿道建築物の年度別助成件数)

4 その他の建築物の耐震化

査察等の機会を利用して、事業系建築物の耐震化の状況の把握に努め、耐震化が遅れている建築物の所有者に対しては、構造特性や利用実態等を踏まえた個別の助言・指導及び支援を行い、耐震診断および耐震化の実施を促進する。

併せて、「安全・にぎわいのまちづくり促進型耐震事業助成」などの支援制度の周知・活用を図るとともに、説明会や相談体制の充実、関係団体や商業者団体等との連携強化により、耐震化に向けた機運の醸成と取組の拡大を推進する。

さらに、商業・事業系建築物においては、占有者（借主）の存在が建物の活用や耐震化に大きく影響することから、テナント募集の際には、第4章に記載の耐震マーク表示制度や耐震関連の認定制度を活用し、建物の耐震化が資産価値向上につながることを所有者に周知し、より一層の耐震化への意識啓発を図る。

⇒（資料編 P80 安全・にぎわいのまちづくり促進型耐震事業助成件数）

第4章 普及啓発に関する施策

1 市が行う支援

- (1) 相談窓口の連携
 - ① 耐震性相談窓口（住まいのなんでも相談窓口）の設置
- (2) 地域危険度の周知
- (3) 耐震セミナー等の開催
- (4) 情報提供の充実
- (5) 住宅の所有者に対する直接的な普及啓発
- (6) 技術的支援

2 東京都耐震マーク表示制度による耐震化の促進

- (1) 耐震マーク表示制度
- (2) 工事現場における耐震マークの表示

3 耐震改修促進税制の利用促進

1 市が行う支援

(1) 相談窓口の連携

市民からの問い合わせに適切に対応し、安心して耐震化に向けた取り組みを実施できるよう、関係する機関と情報の連携を図り、市民にとって分かりやすいものとなるよう努める。

① 耐震性相談窓口（住まいのなんでも相談窓口）の設置

耐震に関する専門の相談窓口を設置し、建築士により広く耐震性に係る相談を受ける。必要に応じ耐震診断を促すなど、耐震化に向けた取り組みを後押しする。

平成29年度からは、耐震に関する相談のみならず、建築士、マンション管理士、宅地建物取引士、司法書士と連携し、住宅のリフォームや、不動産活用、分譲マンションのトラブル、空き家に関する相続手続きの問題等、広く住宅にまつわる相談窓口を毎週開設することで、リフォームに併せた耐震化のアドバイスや狭あい道路整備に協力を求めるなど、専門家を通じた啓発を行っていく。

(2) 地域危険度の周知

東京都の地震に関する地域危険度測定調査等を活用し、地震に関する地域の危険度を周知することにより、市民に対して地震災害に対する市民の認識を深め、耐震診断及び耐震改修の普及啓発を図る。

(3) 耐震セミナー等の開催

住宅・建築物の耐震化促進の一環として、耐震セミナー等の開催や、関連団体と協力し市主催のイベントでの耐震啓発ブースの出展等を行うことにより、耐震に関わる情報の提供、助成制度の周知を行うとともに、耐震化に関連する幅広い情報提供を行っていく。

一方で、これまで耐震化に関心のない市民や、知識の少ない市民等に対し、耐震化に向けた取り組みを進めてもらう為、さらなる工夫を加えながら、新たな働きかけを行っていく。



耐震セミナーの様子

(4) 情報提供の充実

市民の防災意識の向上や事前の備えに役立つよう、「武蔵野市防災情報マップ」や「防災ハンドブック」の配布などにより防災情報を提供している。

また、費用負担がネックになって耐震改修に踏み切れない建物所有者等に対し、リバースモーゲージや保険制度、銀行の融資制度などを用いた耐震化促進策、東京都が推進している「木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置等（防災用ベッド、耐震シェルター等）」の紹介などの費用の負担軽減に関する情報提供にも協力を行っていく。

(5) 住宅の所有者に対する直接的な周知

本計画における住宅の耐震化率の目標の達成に向け、住宅の耐震化をより一層推進していくため、武蔵野市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り組み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、対策を進める。

アクションプログラムに基づき、ホームページや広報（SNS など、オンラインによる案内）、わかりやすいパンフレットの配布、全住宅所有者へのダイレクトメールのほか、耐震セミナーや防災訓練など、さまざまな方法や機会を通じ、耐震化の必要性、重要性について啓発するとともに、耐震診断及び耐震改修に関する情報、助成制度や支援策等の情報提供により耐震化の周知・理解の促進を図る。

【武蔵野市耐震化緊急促進アクションプログラム】

https://www.city.musashino.lg.jp/shiseijoho/shisaku_keikaku/toshiseibibu_shisaku_keikaku/1018896.html



(6) 技術的支援

アクションプログラムに「耐震改修事業者の技術力向上を図る取組及び住宅所有者から改修事業者等への接触が容易となる取組」を位置付けており、耐震改修事業者の技術力の向上を図る取組として木造住宅耐震改修事業者講習会を東京都と連携して実施するとともに、住宅所有者から改修事業者へのアプローチが容易になる取組として本講習会を受講した施工業者のリストを公表している。

2 東京都耐震マーク表示制度による耐震化の促進

(1) 耐震マーク表示制度

耐震性があることが一目でわかる東京都耐震マーク表示制度により、市民の耐震化への意識や機運を高め、耐震化に向けた取り組みを強く促していく。耐震マーク表示制度は、新耐震基準の建築物も含めた、耐震性のあるすべての建築物（住宅も含む）を対象とする。

市有建築物についても、耐震マークを建築物の入り口等に掲出することで、利用者が対象建築物の安全を直接確認できるようになっている。

《耐震マークの種類》

- ・「新耐震適合」 昭和56年6月以降に建てられた建築物
- ・「耐震診断済」 耐震診断により耐震性が確認された建築物
- ・「耐震改修済」 耐震改修により耐震性が確保された建築物



耐震マーク

(2) 工事現場における耐震マークの表示

耐震化の推進状況を市民に目で見える形で示すことも、耐震化の関心を高める上で重要である。このため、建物所有者の協力を得て、耐震改修中の工事現場に耐震マークを掲示し、周辺を通行する市民などに情報提供している。



工事現場における耐震マーク

3 耐震改修促進税制の利用促進

平成 18 年度の税制改正により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った。

市は、耐震改修促進税制の普及を図るために、市が支援する耐震改修に係る補助制度の実施に併せ、所得税の特別控除や固定資産税の減額措置に必要な証明書を発行し、利用の促進を図る。

第5章 総合的な安全対策

1 連携体制

- (1) 関係団体との連携
 - (2) 国や東京都等との連携
 - (3) 所有者への指導・指示等
- ①～③

2 関連施策の推進

- (1) 木造家屋の多い地域の安全対策
- (2) 新築時等における耐震化の徹底
- (3) リフォーム工事等に併せた耐震改修の誘導
- (4) 定期報告制度の活用
- (5) 窓ガラス落下防止対策
- (6) 外壁タイル等の落下防止対策
- (7) 屋外広告物に対する指導
- (8) エレベーターの閉じ込め防止対策
- (9) エスカレーターへの落下防止対策
- (10) ブロック塀・擁壁等の倒壊防止対策
- (11) 家具類の転倒・落下防止対策
- (12) 電気火災対策
- (13) 特定天井の脱落対策
- (14) 長周期地震動対策
- (15) 無電柱化への取組み
- (16) 平成12年以前の「新耐震基準」の木造建築物への注意喚起

1 連携体制

耐震化を促進するためには、地震防災対策としての地域におけるきめ細かい取組や関係団体との連携が必要である。また、国や東京都との連携も重要である。

(1) 関係団体との連携

市民が安心して建築物の耐震化に取り組むには、身近で信頼できる設計者や建築関連事業者の協力が不可欠である。

一方、耐震工事に名を借りた訪問販売による被害も発生し、耐震診断や耐震改修の依頼先に関する問い合わせもある。

消費者保護の観点からも、関係団体等と連携し、協力関係を深めながら、設計者・建築関連事業者に関する情報提供も含め、耐震化に関するきめ細かい取組を進める。

(2) 国や東京都等との連携

「東京都耐震改修促進行政連絡会」に参加するなど、さまざまな機会を通して国や東京都と連携を図り、情報収集や連絡調整を強化する。また、施策を展開する際には本計画との整合を図り、国や東京都の補助制度などを有効に活用していく。

なお、必要に応じ、消防や警察とも連携を図る。

(3) 所有者への指導・指示等

① 指導・助言

耐震改修促進法第15条第1項に基づき、対象となる所有者に対し、耐震診断や耐震改修について、啓発文書の送付などにより指導・助言を行っていく。

② 指示

耐震改修促進法第15条第2項に基づき、対象となる所有者に対し、必要な耐震診断や耐震改修が行われない場合は、必要な指示を行っていく。

③ 公表その他

耐震改修促進法第15条第3項では、指示を受けた特定建築物の所有者が正当な理由がなく指示に従わない場合は、その旨を公表できることになっている。耐震診断・耐震改修の計画の有無や実施見込み等を勘案しながら、ホームページへの掲載等を行っている。

そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある建築物に対しては、建築基準法第10条の規定に基づく除却・改築等の勧告や命令についても検討する。

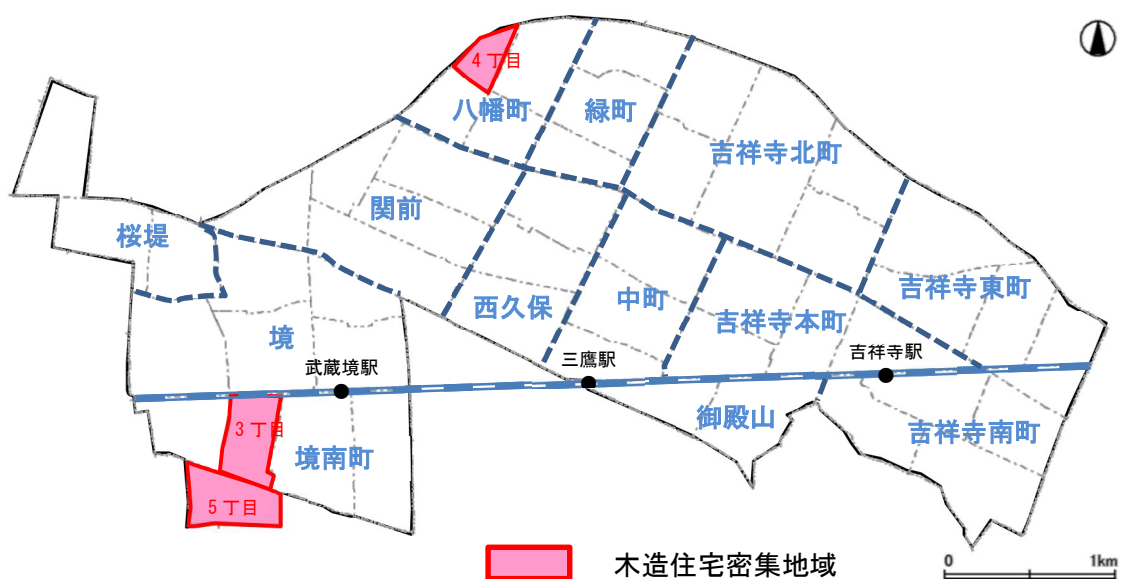
2 関連施策の推進

(1) 木造家屋の多い地域の安全対策

木造家屋の多い地域（以下「木造住宅密集地域」という）では、地震時の住宅の倒壊等により道路閉塞や出火が起これ、避難や救急・消火活動が妨げられ、市街地火災などの二次災害につながる危険性が高い。延焼拡大を抑制するためには、建物の不燃化のみならず、一定の広さを有する防災空地等の確保や、狭あい道路の拡幅整備も重要な要素を占めている。

本市では、平成8年より、狭あい道路等に接する土地に建築物等を建築又は構築する際に、道路後退の位置について協議し、後退用地の整備等を行ってきた。平成16年6月には、敷地の無秩序な細分化による日照・通風・防災面での環境悪化を防止し、住宅市街地の良好な環境の保全・形成を図る観点から、住居系用途地域を対象に、「敷地面積の最低限度」を100㎡又は120㎡とする都市計画を本市において決定したところであるが、東京都防災都市づくり推進計画（令和8年3月）において木造住宅密集地域として抽出されている地域の中には、「敷地面積の最低限度」の制限を受けない地域も含まれている。また、従前から細分化されている狭小敷地も少なからず存在していることから、火災時には延焼の拡大が懸念される。

今後、木造住宅密集地域においては、耐震化に併せて不燃化や道路空間も含めた空地の確保を促進するため、関係各課と連携を図りながら誘導施策に取り組む。



市内の木造住宅密集地域（「東京都 防災都市づくり推進計画」より引用）

⇒（資料編 P81 市内の木造住宅密集地域）

(2) 新築時等における耐震化の徹底

新たに建築される住宅、その他の建築物及び工作物が、現行の耐震基準に従って適切に設計や施工が行われるよう、建築基準法に基づく建築確認や中間検査、完了検査の実施を徹底する。

建築基準法は建築物の構造などに関し最低基準を定めている。それよりも高い水準の耐震基準を適用した住宅の普及を図るため、長期優良住宅制度の周知を行う。

(3) リフォーム工事等に併せた耐震改修の誘導

本市では、(一社)東京都建築士事務所協会に所属の適切に耐震診断を行える建築士や、(一財)日本建築防災協会に診断士として登録されてる建築士、あるいは平成18年9月に創設された「東京都木造住宅耐震診断事務所登録制度」に登録されている建築士などを紹介しながら、リフォームに先立ち耐震診断の実施を促すとともに、改修工事にあたっては適切に施工がなされていることを第三者の立場で監理する者をつけるよう、誘導していく。

(4) 定期報告制度の活用

定期報告制度では、耐震診断・耐震改修の実施状況や外壁等の落下物の有無について調査し、報告することになっている。

市は、定期報告制度により、特定建築物等の耐震診断及び耐震改修の状況の把握に努めるとともに、耐震診断や耐震改修を実施していない建物所有者等への指導を積極的に行う。

この制度を活用し、特定建築物の耐震化の状況を把握するとともに、地震発生時に落下の危険性のある外壁タイルや特定天井等の非構造部材に関して耐震安全性の指導を行っていく。

⇒ (資料編 P81 特定建築物の定期調査報告の年度別報告件数)

(5) 窓ガラス落下防止対策

昭和53年6月の宮城県沖地震や平成17年3月の福岡県西方沖地震では、市街地のビルのガラスが割れ、大量に落下する事態が発生し、地震時の窓ガラスの落下、飛散による人身事故の危険性が指摘された。

また、本市では、昭和60年以降、「武蔵野市まちづくり条例(旧:武蔵野市宅地開発等に関する指導要綱)」に該当する建築物に対し、道路等に面する3階以上の窓に飛散防止フィルムを貼付する等、飛散の防止措置が施された窓ガラスとするよう指導している。

(6) 外壁タイル等の落下防止対策

平成17年6月、都内のオフィスビルの外壁タイルが落下し、負傷者を出す事故が発生した。これを受け、外壁タイル等の落下により危害を与えるおそれのある傾斜した外壁を有する建物所有者に対して、実態調査と改善指導を適時実施している。

今後も引き続き、状況調査報告のない建物所有者等に報告を求め、落下防止対策の指導を行っていく。

(7) 屋外広告物に対する指導

地震時に広告塔や看板等が脱落して被害をもたらすことがないように、東京都と連携し、屋外広告物の許可申請時に屋外広告物条例などにより指導してきた。

劣化により落下の危険性のある看板等については、建物所有者に対して実態調査と改善指導を適時実施し、屋外広告物設置者に対し重点的に指導していく。

(8) エレベーターの閉じ込め防止対策

平成17年7月の千葉県北西部地震や平成23年3月の東日本大震災では、首都圏で多くのエレベーターが緊急停止し、利用者が長時間閉じ込められる被害が発生した。

閉じ込め防止対策として、リスタート機能、停電時自動着床装置、P波感知型地震時管制運転装置等があるが、現状ではP波感知型地震時管制運転装置について4割強のエレベーターが未設置である。このため、閉じ込め防止対策が未対策の所有者等に対し、地震時における緊急停止や復旧、安全対策などに関する情報を提供するとともに、閉じ込め防止装置の必要性を周知し装置の設置や機器の改修を促していく。

⇒ (資料編 P82 昇降機定期調査報告の年度別報告件数)

(9) エスカレーターの落下防止対策

平成23年3月11日に発生した東日本大震災及びその余震において、ショッピングセンター等に設置されていたエスカレーターが落下するという被害が複数発生した。これを受け平成25年7月に「建築基準法施行令を改正する政令」が公布され、エレベーターおよびエスカレーターの脱落防止対策に関する建築基準法施行令、告示が制定および一部が改正された(平成26年4月施行)。

国や関係機関から出される基準や脱落対策の方法等を広報するとともに、定期報告制度を活用し状況把握に努め、所有者等に対し、落下防止措置に努めるよう行政指導を実施していく。

(10) ブロック塀・擁壁等の倒壊防止対策

ブロック塀や石積み塀等の倒壊は、人身に被害を及ぼすばかりでなく、避難や救護活動にも支障をきたし、宮城県沖地震や阪神・淡路大震災では、被害拡大の要因となった。さらに平成30年6月に発生した大阪府北部地震では、ブロック塀の倒壊により人的被害が発生しており、安全対策が急務となっている。また令和7年9月には、杉並区において宅地内の土の圧力により擁壁に生じていた亀裂が進行したためと思われる、擁壁および家屋の倒壊事故も起きている。

東京都では耐震化推進条例において、特定緊急輸送道路に面する一定規模の組積造の塀について耐震診断の実施を義務付けているが、本市で該当する規模の塀はない。

本市では、塀の新設時に建築基準法に定める技術的基準に則した構造とするよう法令遵守を徹底していくほか、ブロック塀等の実態調査を実施し、危険性が高いものに対しては、必要な補強を行うよう改善指導を行ってきた。

平成30年に国及び東京都での制度改善を受け、本市ブロック塀等の改善補助金交付要綱を改正をしており、引き続き塀の倒壊による危険性や対策の必要性について支援するとともに、生垣等に転換する場合の接道部緑化助成制度を継続する。

また、擁壁についても定期的にパトロールを行うことで危険な擁壁の把握に努め、必要に応じて所有者に対し安全管理に向けた周知を図る。

⇒ (資料編 P82 ブロック塀等改修補助制度)



ブロック塀等の安全確保における啓発チラシ

【(一財) 日本建築防災協会ホームページ】

<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic-2/chirashi/>





大阪府北部地震で倒壊したブロック塀（出典：内閣府）



改修前



改修後

危険性の高いブロック塀を解消した武蔵野市立関前南小学校の例



杉並区の擁壁倒壊事故（応急措置後）

(11) 家具類の転倒・落下防止対策

阪神・淡路大震災では、家具の転倒や、それに伴うガラスの飛散などにより、深刻な被害が生じた。特に高層階は揺れが大きく、家具転倒等による被害が顕著であった。

本市では、平成8年2月以降、「家具転倒防止金具等取付事業実施要綱」により、ひとり暮らしの高齢者、高齢者のみの世帯、障害者世帯※を対象に無料で家具転倒防止金具等の取り付けを行っており、家具等の転倒により被害にあうことがないように、制度を継続していく。また令和6年7月からは、家具転倒防止金具等を購入した全世帯を対象に補助事業を実施しており、「家具類の転倒・落下・移動防止対策ハンドブック」等の活用や防災イベント等により家具固定の重要性を周知・啓発し、さらなる普及を図っていく。

【武蔵野市家具転倒防止金具等取付事業】

https://www.city.musashino.lg.jp/kenko_fukushi/koureisha_fukushi/koreisha_fukushi_service/zaitakuservice/1006260.html



【家具転倒防止金具等購入費補助事業（全世帯対象）】

https://www.city.musashino.lg.jp/kurashi_tetsuzuki/bosai_zen/bosai_zen_center_web/jishintaisaku/1046773.html



※ 障害者世帯…ここで言う障害者世帯とは、身体障害者手帳1,2級、精神障害者保健福祉手帳1,2級、愛の手帳1,2度の障害者手帳を所持するかたがいる世帯

(12) 電気火災対策

地震後に停電が発生し、激しい揺れにより電気機器や住宅内部の電気配線などが損傷した状態で再送電された場合、損傷部分がショートして火花が発生し、出火する危険がある。

規定値以上の揺れを感知した場合に、ブレーカーやコンセント等の電気を自動的に遮断する「感震ブレーカー」の設置について、必要性を周知し装置の設置や分電盤の改修を促していく。

(13) 特定天井の脱落対策

平成13年3月の芸予地震や平成17年8月の宮城県沖地震では建築物の天井の落下事故が発生し、その都度、天井材と壁材などのクリアランス確保や吊りボルトにおける斜め部材の設置などについて、指導を行ってきた。しかし、平成23年3月に発生した東日本大震災では天井材の落下により死傷者が発生するなど、これまで以上に甚大な被害が生じた。

このため、建築基準法令及び告示が改正され、平成26年4月からは、新築する建築物などの特定天井について、脱落防止対策に係る新たな技術基準が適用されることとなった。また、特定天井を有する既存建築物については、増改築時に適用できる基準として落下防止措置が規定された。

今後は、特定天井を有する既存建築物の実態把握に努め、国の技術基準に適合していない特定天井については、建築基準法に基づく定期報告制度や建築物防災週間を活用し、建物所有者等に対して改善指導などを行っていく。

また、東京都と連携し、天井脱落対策の技術基準や、安全な天井を目指すために必要な情報などを紹介したリーフレットを配布し、また、ホームページでも広く紹介し、市民や建物所有者等に対し普及啓発を図っていく。

(14) 長周期地震動対策

平成23年3月に発生した東日本大震災では、都内に設置された一部の地震計において激しい揺れが100秒ほど続き、その後、長周期成分を主体とする地震波が到来したことが報告された。長周期地震動は、固有周期が長い超高層建築物（高さが60mを超えるもの）や免震建築物への影響が大きいと考えられており、東海・東南海・南海連動地震等の発生時には長周期地震動が発生する恐れがあることから、東日本大震災の経験を踏まえ対策を講じておく必要がある。

このため、国は平成27年12月、「超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動への対策案について」を公表した。対策案では、既存の超高層建築物や大臣認定を受けた免震建築物のうち、南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動の影響が大きいものについて、再検証を行うことが望ましいこと、また、必要に応じて改修等を行うことが望ましいことを周知することとしている。今後、国の対策に基づき、建物所有者などによる安全性の検証や補強などが円滑に行われるよう、建築士や建設業の団体等に対策の内容について周知するなど、普及啓発を図っていく。また、建物所有者などが的確に対策を講じていくことができるよう、制振工法などの補強方法や家具転倒防止策などについて、リーフレットなどを活用し、広く情報提供する。

(15) 無電柱化への取組み

道路の無電柱化は、安全で快適な歩行空間の確保、良好な都市景観の創出とともに、震災時における道路機能の確保に効果がある。

建築物の耐震化を進めるとともに、無電柱化も併せて取り組む必要がある。

(16) 平成12年以前の「新耐震基準」の木造建築物への注意喚起

熊本地震では新耐震基準の木造建築物の中でも、平成12年以前の建築物の一部で倒壊などの被害があったことから、国は所有者自らが構造上の弱点となる接合部の安全点検を行うことを推奨している。市では引き続き耐震アドバイザーの派遣や耐震診断助成制度によってこれらの注意喚起を行う。

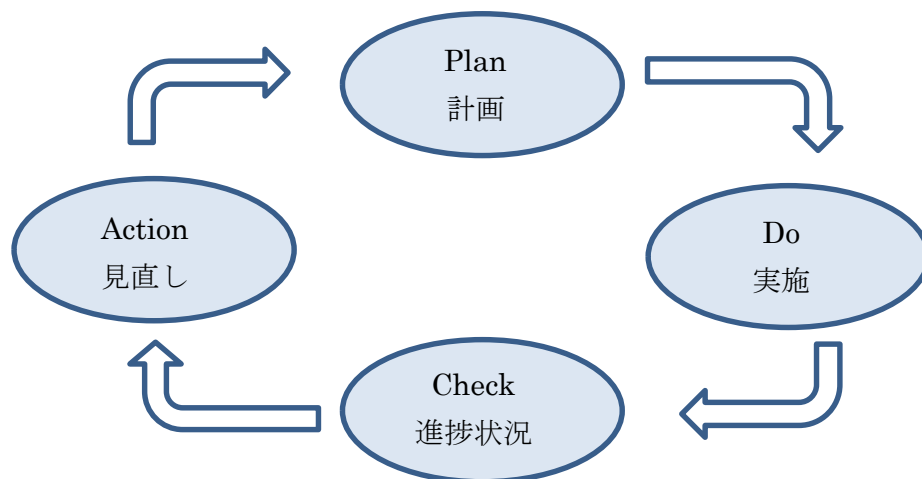
第6章 今後の取組み

- 1 計画の進行管理
- 2 関係機関等との連携
 - (1) 国及び東京都
 - (2) 地域及び関係団体

1 計画の進行管理

本計画における目標の達成に向けて、市内建築物の耐震化状況の進捗を確認するとともに、適宜本計画の達成状況等を把握し、目標等の見直しを行うなど、計画の適切な進行管理を行う。

また、東京都、関係団体及び地域住民と連携して、計画の進行管理を徹底する。



2 関係機関等との連携

本計画の推進に当たり、国、東京都、地域、関係団体等と連携を図るため、各団体等に対し、協力要請、要望等を行っていく。

(1) 国及び東京都

「東京都耐震改修促進行政連絡協議会」や様々な機会を通じて、国及び東京都と連携し、情報収集や連絡調整を行う。また、施策を展開する際には、国及び東京都の補助制度などを有効に活用するとともに、国及び東京都に対し、協力要請及び要望を実施していく。

(2) 地域及び関係団体

施策の検討及び展開の際には、地域住民や建築関係団体と協議、連携し、地域・市全体で耐震化の促進に向けて取り組む。

日本における耐震基準の変遷

- 1920年（大正9年）12月1日 市街地建築物法（大正8年法律第37号）施行
 - ・第12条において、「主務大臣ハ建築物ノ構造、設備又ハ敷地ニ関シ衛生上又は保安上必要ナル規定ヲ設クルコトヲ得」と規定される。
 - ・市街地建築物法施行規則（大正9年内務省令第37号）において、構造設計法として許容応力度設計法が採用され、自重と積載荷重による鉛直力にたいする構造強度を要求。地震力に関する規定は設けられていない。
- 1923年（大正12年）9月1日 大正関東地震（関東大震災：M7.9）：死者10万人以上
- 1924年（大正13年）6月 市街地建築物法施行規則改正
 - 許容応力度設計において、材料の安全率を3倍とし、地震力は水平震度0.1を要求。
- 1944年（昭和19年）12月7日 東南海地震（M8.0）
- 1946年（昭和21年）12月21日 南海地震（M8.1）
- 1950年（昭和25年）11月23日 市街地建築物法廃止、建築基準法施行（旧耐震）
 - ・具体的な耐震基準は建築基準法施行令（昭和25年政令338号）に規定された。
 - ・許容応力度設計における地震力を水平震度0.2に引き上げた。
 - ・木造住宅 床面積に応じて必要な筋違等を入れる「壁量規定」が定められた。
 - ・床面積あたりの必要壁長さや、軸組の種類・倍率が定義された。
- 1959年（昭和34年）建築基準法改正：壁量規定を強化
- 1968年（昭和43年）5月16日 十勝沖地震（M7.9） RC造の柱のせん断破壊が多数発生した。
- 1971年（昭和46年）6月17日 1968年十勝沖地震の被害を踏まえ、建築基準法施行令改正
 - ・RC造の帯筋の基準を30cm⇒10cmにしてせん断補強基準を強化した。
 - ・木造建築物の基礎をコンクリートまたは鉄筋コンクリートの布基礎にすることを規定した。
- 1978年（昭和53年）6月12日 宮城県沖地震（M7.4 最大震度5）
 - ・死者28名（ブロック塀などの下敷き18名）・負傷者1万名余り・建物の全半壊7400戸
- 1981年（昭和56年）6月1日 建築基準法改正（新耐震）
 - ・宮城県沖地震では家屋倒壊被害が甚大であったため、耐震設計法が抜本的に見直され、耐震設計基準が大幅に改正され、現在の新耐震設計基準が誕生した。
 - ・一次設計、二次設計の概念が導入された。
- ※改正の要旨は、建築物の耐震基準の強化で「震度5強程度の中規模地震（数十年に一度は遭遇）では軽微な損傷、震度6強から7程度の大規模地震（数百年に一度は遭遇）でも倒壊は免れる」強さとすることを義務づけたものである。
- ・木造住宅 壁量規定の見直しが行われた。構造用合板やせっこうボード等の面材を張った壁などが追加された。床面積あたりの必要壁長さや、軸組の種類・倍率が改定された。
- 1983年（昭和58年）5月26日 日本海中部地震（M7.7）

- 1987年（昭和62年）建築基準法改正
 - ・準防火地域での木造3階建ての住宅の建設が可能に。
- 1994年（平成6年）10月4日 北海道東方沖地震（M8.1）
- 1995年（平成7年）1月17日 兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災：M7.3）
- 1995年（平成7年）建物の耐震改修に関する法律制定（耐震改修促進法）
 - ・阪神・淡路大震災の教訓を活かし、その年の12月に耐震改修促進法が施行され1981年（昭和56年）以前の建物（新耐震基準以前の建物）には耐震診断、耐震改修が必要とされた。
 - ・**木造住宅** 接合金物等の推奨と普及
- 1998年（平成10年）6月 建築基準法改正
 - ・建築確認・検査の民間開放⇒審査・検査の合理化と徹底
 - ・中間検査の導入
- 2000年（平成12年）6月1日 建築基準法及び同施行令改正
 - ・性能規定の概念が導入され、構造計算法として従来の許容応力度等計算に加え、限界耐力計算法が認められる。
 - ・**木造住宅**
 - 1) 地耐力に応じて基礎を特定。地盤調査が事実上義務化に。
 - ・地耐力に応じた基礎構造が規定され、地耐力の調査が事実上義務化となる。
 - ・地耐力20kN未満・・・基礎杭
 - 20～30kN・・・基礎杭またはベタ基礎
 - 30kN以上・・・布基礎も可能
 - 2) 構造材とその場所に応じて継手・仕口の仕様を特定。
 - ・筋かいの端部と耐力壁の脇の柱頭・柱脚の仕様が明確になる。
 - ・壁倍率の高い壁の端部や出隅などの柱脚ではホールダウン金物が必須になる。
 - 3) 耐力壁の配置にバランス計算が必要となる。
 - ・壁配置の簡易計算（四分割法、壁量充足率・壁率比）、もしくは、偏心率の計算が必要となる。
 - ・仕様規定に沿って設計する場合壁配置の簡易計算をする。
- 2003年（平成15年）9月26日 十勝沖地震（M8.0）
- 2004年（平成16年）10月23日 新潟県中越地震（M7.0）
- 2005年（平成17年）11月 構造計算書偽装問題発覚
- 2007年（平成19年）6月 建築基準法改正
 - ・審査・検査の厳格化により、一定の高さ以上の建築物※について指定機関による構造計算適合性判定が導入される。
 - ・3階建て以上の共同住宅について中間検査を義務付けした。

※木造では高さ13m超または軒の高さ9m超、鉄骨造では4階建て以上、RC造では高さ20m超などが対象
- 2011年（平成23年）3月11日 東北地方太平洋沖地震（東日本大震災：M9.0）

- ・ 建築基準法に基づく天井脱落対策の規制強化
- 2013 年（平成 25 年）11 月 耐震改修促進法改正
- 2016 年（平成 28 年）4 月 14 日 熊本地震
- 2018 年（平成 30 年）6 月 18 日 大阪北部を震源とする地震
- 2018 年（平成 30 年） 既存ブロック塀等の耐震診断基準・耐震改修設計指針が示される
- 2024 年（令和 6 年）1 月 1 日 能登半島地震
- 2025 年（令和 7 年）12 月 8 日 青森県東方沖地震

語句説明

【あ行】

Is 値（あいえず値）

旧耐震建築物の耐震診断の際に用いられる耐震指標。建物の強度や粘り強さに加え、その形状や経年状況を考慮した値となっている。

Is 値が 0.6 以上の場合「倒壊、又は崩壊する危険性が低い」、0.6 未満、0.3 以上の場合「倒壊、又は崩壊する危険性がある」、0.3 未満の場合「倒壊、又は崩壊する危険性が高い」と診断される。

【か行】

旧耐震基準

昭和 56 年 6 月 1 日に導入された現行の耐震基準（新耐震基準）より前の耐震基準。

旧耐震建築物

新耐震基準の導入前に建築された建物。

狭あい道路

幅員 4 メートル未満の道路で、建築基準法第 42 条第 2 項の規定により同条第 1 項の道路とみなされるもの又はこれに準ずるものとして特定行政庁に指定されたもの。日常的な通行や、日照、通風等の環境衛生面に問題があるばかりでなく、地震や火災などの災害時には消防、救急活動に支障をきたすおそれがあるため、拡幅整備の促進が重要である。

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・消防活動の実施、避難者への緊急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る道路。

建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）

阪神・淡路大震災の教訓をもとに、新耐震基準を満たさない建築物について積極的に耐震改修を進めることを目的に平成 7 年 12 月 25 日に施行された法律。

【さ行】

地震に関する地域危険度測定調査

東京都が震災対策条例に基づいて 5 年ごとに行う建物倒壊危険度などの調査。東京都では調査結果をホームページに公開している。

住宅・土地統計調査

住宅と世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を、全国・地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が 5 年ごとに実施している全国統計調査。

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の長をいう。本市では武蔵野市長が所管行政庁。

新耐震基準（耐震基準）

現行の耐震基準（新耐震基準）は昭和 56 年 6 月 1 日に導入された。この新耐震基準は、建築基準法の最低限順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（震度 5 強程度）に対しては構造体を無被害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震（震度 6 強程度）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させないことを目標としている。

新耐震建築物

新耐震基準の導入後に建築された建物。

接道部緑化助成制度

生垣等により新たに接道部を緑化する場合、また、そのためにブロック塀を撤去する場合、事前申請により費用の一部を助成

【た行】

耐震アドバイザー派遣事業

住宅の所有者や分譲マンション管理組合等に対して、耐震アドバイザーとして建築士を派遣し、相談や簡易耐震診断などを行う本市の耐震化事業。

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、模様替若しくは一部の除却又は敷地の整備（擁壁の補強など）を行うこと。

耐震化率

耐震性のある建築物数（新耐震基準導入後の建築物数＋新耐震基準導入以前で耐震性を満たす建築物数）が耐震性のない建築物を含めた全建築物数に占める割合。

耐震診断

既存の建築物が、地震に対してどの程度被害を受けるかなど、地震に対する強さや安全性を評価すること。

長周期地震動

揺れの周期が長い（2、3～20 秒）波を多く含む地震動で、ゆっくりとした揺れが非常に長く続く特色がある。規模が大きい地震ほどより長周期の地震動が多く発生し、また、東京、大阪、名古屋のように堆積層の厚い平野部などで大きな影響が出やすいとされている。固有周期の長い超高層建築物（高さが 60m を超えるもの）や免震建築物への影響が大きいと考えられており、対策としては、制振ダンパーの設置などが有効とされている。

停電時自動着床装置

停電時に自動的にバッテリーに切り替わり、最寄り階まで運転を行って戸を開く機能。

東京都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（都耐震化推進条例）

震災時において避難、救急消火活動、緊急支援物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路が建築物の倒壊により閉塞されることを防止するため、沿道の建築物の耐震化を推進し、震災から都民の生命と財産を保護するとともに、首都機能を確保することを目的とした東京都の条例。

東京都耐震マーク表示制度

東京都は、平成 24 年 4 月に、都民が安心して建築物を利用することができるように地震に対する安全性を示す「東京都耐震マーク表示制度」を創設した。

特定天井

平成 26 年 4 月 1 日に建築基準法が改正され定義された、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 6 m を超える天井の部分で、その水平投影面積が 200 m² を超えるものを含むもの
- ・天井面構成部材等の単位面積質量（天井面の面積の 1 m² 当たりの質量）が 2 kg を超えるもの

【に行】

2000 年基準（木造建築物）

昭和 56 年の新耐震基準施行の後、平成 12 年（2000 年）に建築基準法の構造関係規定が改正され、さらに木造建築物の仕様規定の明確化（接合部の仕様、4 分割法による耐力壁の配置等）が図られた。木造建築物についての現行基準は、2000 年基準が採用される。[詳細は P 9 耐震基準の変遷を参照]

【は行】

P 波感知型地震時管制運転装置

地震の初期微動（P 波）を感知した場合、最寄り階まで自動に運転を行って戸を開き強くゆれる主動波（S 波）が到達する前に利用者を退避させる機能。

ブロック塀等の改善補助金交付要綱

大地震若しくは暴風の際、倒壊の危険性があるブロック塀等を改善する者に対し、必要な経費の一部を助成することにより、地震等による人身等の被害の軽減を図るとともに、居住環境の整備に寄与することを目的として制定。平成 30 年に改正されている。

防災用ベッド、耐震シェルター

地震発生時に迅速な避難が困難な人や耐震改修をする経済的な余裕がない人のために、簡易な装置で住宅の倒壊から人命を守るために考えられたもので、頑丈な覆いのあるベッドやその部分のみを頑丈にした部屋のこと。

【ま行】

武蔵野市住宅マスタープラン

まちづくり施策や福祉施策などの関連する施策分野と連携を図りながら、住宅施策を総合的かつ体系的に展開するための方向性を示すとともに、市民をはじめ、さまざまな主体との連携と協働による住宅・住環境づくりを進める上での基本的な指針。

武蔵野市地域防災計画

災害対策基本法第 42 条の規定に基づき、武蔵野市と防災関係機関がその全機能を有効に発揮して、市の地域において地震をはじめあらゆる災害の予防対策、応急・復旧対策及び復興を実施することにより、住民の生命、身体及び財産を守ることを目的に武蔵野市防災会議が作成する計画。

武蔵野市長期計画

武蔵野市政の総合的かつ計画的な運営を目的として、昭和 46 年の「武蔵野市第一期基本構想・長期計画」以降策定を重ねている。市が実施する政策は長期計画に基づき実施していく。

武蔵野市都市計画マスタープラン

武蔵野市のめざすべきまちの将来像を明確にするとともに、今後のまちづくりの方向性を示した、市と市民が共有するまちづくりの総合的なプラン。平成 12 年策定、平成 23 年および令和 3 年改定。

免震建築物

免震装置を有している建築物。免震装置とは、建築物と地面との間に設置することで地震等の揺れを吸収し、建物へ伝わる揺れを減少させる装置。

木造家屋の多い地域

東京都防災都市づくり推進計画（平成28年3月）では、震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域として、以下の各指標のいずれにも該当する地域（町丁目）を木造住宅密集地域として抽出し、本計画では、木造家屋の多い地域とする。

- ・老朽木造建築物棟数率 30%以上
（老朽木造建築物棟数率：昭和 55 年以前の木造建築物棟数／全建築物棟数）
- ・住宅戸数密度 55世帯／ha以上
- ・補正不燃領域率 60%未満

【ら行】

リスタート機能

地震で安全装置が働き緊急停止した場合、自動で安全性を確認し最寄り階まで運転を行って戸を開く機能。

リバースモーゲージ

高齢者が自宅を担保にして銀行などの金融機関からお金を借り入れることのできる制度。資金は耐震改修工事等に利用することができ、契約者の死亡または契約満了時には土地売却資金等で返済することができる。

資料編 目次

1	民間住宅の年度別の耐震診断助成件数	75
2	民間住宅の年度別の補強設計助成件数	76
3	民間住宅の年度別の耐震改修助成件数	77
4	民間住宅の年度別の耐震アドバイザー派遣件数	78
5	分譲マンション再生支援助成事業助成件数	79
6	民間建築物耐震診断助成件数	79
7	緊急輸送道路沿道建築物の年度別助成件数	80
8	安全・にぎわいのまちづくり促進型耐震事業助成件数	80
9	市内の木造住宅密集地域	81
10	特定建築物の定期調査報告の年度別報告件数	81
11	昇降機の定期調査報告の年度別報告件数	82
12	ブロック塀等改修補助及び改善資金融資斡旋制度	82
13	住宅の棟数	83

1 民間住宅の年度別の耐震診断助成件数

(件)

年 度	計	住宅等	マンション
H10	6	6	—
H11	6	6	—
H12	8	8	—
H13	5	5	—
H14	2	2	—
H15	12	12	—
H16	22	22	—
H17	67	67	—
H18	51	51	—
H19	29	29	—
H20	27	27	0
H21	26	26	0
H22	26	26	0
H23	68	68	0
H24	101	100	1
H25	55	54	1
H26	51	46	5
H27	60	57	3
H28	62	61	1
H29	12	10	2
H30	8	7	1
R 1	4	3	1
R 2	7	5	2
R 3	9	7	2
R 4	4	3	1
R 5	6	5	1
R 6	3	2	1
合 計	737	715	22

(令和6年度末時点 住宅対策課調査)

※平成10年より住宅等を対象に耐震診断助成を開始。

※平成19年よりマンションを対象に追加。

2 民間住宅の年度別の補強設計助成件数

(件)

年度	計	住宅等	マンション
H29	10	10	0
H30	10	9	1
R 1	4	3	1
R 2	3	2	1
R 3	4	4	0
R 4	4	2	2
R 5	1	0	1
R 6	5	4	1
合 計	41	34	7

(令和6年度末時点 住宅対策課調査)

※平成24年よりマンションを対象に補強設計の助成を開始したが、平成29年度まで実績なし。

※平成29年より住宅等を対象に追加。

3 民間住宅の年度別の耐震改修助成件数

(件)

年 度	計	改修・建替え		除却	
		住宅等	マンシヨ ン	住宅等	マンシヨ ン
H14	1	1	—	—	—
H15	1	1	—	—	—
H16	5	5	—	—	—
H17	17	17	—	—	—
H18	27	27	—	—	—
H19	17	17	—	—	—
H20	14	14	0	—	—
H21	11	11	0	—	—
H22	19	19	0	—	—
H23	24	24	0	—	—
H24	56	56	0	—	—
H25	58	58	0	—	—
H26	27	27	0	—	—
H27	35	34	1	—	—
H28	31	31	0	—	—
H29	48	21	0	27	0
H30	43	11	0	32	0
R 1	38	8	1	29	0
R 2	37	5	0	30	2
R 3	32	7	1	23	1
R 4	29	3	0	26	0
R 5	27	3	0	24	0
R 6	33	6	1	26	0
合 計	630	406	4	217	3

(令和6年度末時点 住宅対策課調査)

※平成10年より住宅等を対象に耐震改修の助成制度を開始。

平成13年度まで実績なし。

※平成20年よりマンションを対象に追加。

※平成29年より除却の助成制度を追加。

4 民間住宅の年度別の耐震アドバイザー派遣件数

(件)

年 度	相談			簡易診断			安心パ ック	耐震診 断
	計	住宅等	マンシ ョン	計	住宅等	マンシ ョン		
H14	49	49	—	—	—	—	—	—
H15	49	49	—	—	—	—	—	—
H16	78	78	—	—	—	—	—	—
H17	100	100	—	—	—	—	—	—
H18	25	25	—	—	—	—	—	—
H19	37	37	—	—	—	—	—	—
H20	37	37	—	—	—	—	—	—
H21	21	21	—	—	—	—	—	—
H22	30	30	—	—	—	—	—	—
H23	110	110	—	—	—	—	—	—
H24	65	65	—	—	—	—	—	—
H25	30	30	—	—	—	—	—	—
H26	28	23	5	2	—	2	—	—
H27	26	20	6	4	—	4	—	—
H28	15	14	1	1	—	1	—	—
H29	13	11	2	35	34	1		—
H30	11	10	1	46	46	0	17	—
R 1	9	7	2	30	30	0	19	—
R 2	1	1	0	31	29	2	5	—
R 3	3	3	0	21	21	0	8	—
R 4	10	10	0	29	29	0	6	—
R 5	10	8	2	25	25	0	7	—
R 6	12	12	0	23	22	1	15	17
合 計	769	750	19	247	236	11	86	17

(令和6年度末時点 住宅対策課調査)

※平成15年度より住宅等に対して耐震アドバイザー派遣制度を開始。

※平成26年度より簡易診断の助成制度を追加。また、マンションを助成の対象に追加。

※平成29年度より旧耐震基準の戸建住宅を対象に耐震診断、補強計画、工事費概算見積がセットになった安心パックを開始。

※令和6年度より新耐震基準の木造住宅を対象に耐震診断を開始。

5 分譲マンション再生支援助成事業助成件数

(件)

年度	件数
H28	3
H29	2
H30	0
R 1	1
R 2	0
R 3	0
R 4	0
R 5	0
R 6	0
計	6

(令和6年度末時点 住宅対策課調査)

6 民間建築物耐震診断助成件数

(件)

年度	件数
H18	2
H19	5
H20	6
H21	4
H22	1
H23	19
H24	16
H25	5
H26	4
H27	13
H28	7
H29	0
H30	0
R 1	0
R 2	0
R 3	0
R 4	0
R 5	0
R 6	0
計	82

(令和6年度末時点 住宅対策課調査)

7 緊急輸送道路沿道建築物の年度別助成件数

(件)

年 度	特定緊急輸送道路			一般緊急輸送道路		
	耐震診断	補強設計	耐震改修	耐震診断	補強設計	耐震改修
H23	4	—	—	—	—	—
H24	28	1	1	—	—	—
H25	25	3	4	—	—	—
H26	16	9	2	—	—	—
H27	9	5	3	—	—	—
H28	8	2	8	—	—	—
H29	8	4	1	—	—	—
H30	0	1	4	—	—	—
R 1	0	5	4	—	—	—
R 2	0	1	1	—	—	—
R 3	0	2	2	—	—	—
R 4	0	1	0	—	—	—
R 5	0	1	0	—	—	—
R 6	0	0	0	0	1	0
合 計	98	35	30	0	1	0

(令和6年度末時点 住宅対策課調査)

8 安全・にぎわいのまちづくり促進型耐震事業助成件数

(件)

	耐震診断	耐震設計	耐震改修
年度	件数	件数	件数
H28	0	0	0
H29	1	0	0
H30	0	1	1
R 1	0	0	0
R 2	0	0	0
R 3	0	0	0
R 4	0	0	0
R 5	0	0	0
R 6	0	0	0
計	1	1	1

(令和6年度末時点 住宅対策課調査)

9 市内の木造住宅密集地域

	地 域
木造住宅密集地域	境南町3・5丁目 八幡町4丁目

(「防災都市づくり推進計画」(令和3年3月一部修正、東京都)より)

10 特定建築物の定期調査報告の年度別報告件数

(件)

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
毎年報告	20	23	23	22	26
3年ごとの報告	168	210	133	170	227
計	188	233	156	192	253

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
毎年報告	24	24	25	25	25
3年ごとの報告	139	226	249	159	236
計	163	250	274	184	261

(令和6年度末時点 建築指導課調査)

1.1 昇降機の定期調査報告の年度別報告件数

(件)

	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
エレベーター	1,491	1,533	1,512	1,586	1,593
エスカレーター	268	309	278	292	296
小荷物専用昇降機	36	39	41	36	41
遊戯施設	8	8	8	8	8
計	1,803	1,889	1,839	1,922	1,938

	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度
エレベーター	1,643	1,645	1,661	1,699	1,704
エスカレーター	296	293	295	295	295
小荷物専用昇降機	40	40	43	42	41
遊戯施設	8	8	8	8	8
計	1,987	1,986	2,007	2,044	2,048

(令和 6 年度末時点 建築指導課調査)

1.2 ブロック塀等改修補助制度

年度	1 m基準額 (円)	件数 (件)	補助金額 (円)
H21	6000	2	156000
H22	6,000	8	690,000
H23	6,000	15	1,344,000
H24	6,000	15	1,500,000
H25	6,000	16	1,134,000
H26	6,000	9	546,000
H27	6,000	7	474,000
H28	6,000	2	96,000
H29	6,000	2	42,000
H30	6,000(補強、撤去)	18	1,760,680
	8,000(補強、撤去)※		
	16,000(改修)※		
R 1	8,000(補強、撤去)	20	2,324,000
	16,000(改修)	4	856,000

R 2	8,000 (補強、撤去)	18	1,956,000
	16,000 (改修)	21	5,536,000
R 3	8,000 (補強、撤去)	14	1,502,610
	16,000 (改修)	5	1,072,000
R 4	8,000 (補強、撤去)	16	1,832,000
	16,000 (改修)	5	1,280,000
R 5	8,000 (補強、撤去)	13	1,104,000
	16,000 (改修)	5	544,000
R 6	8,000 (補強、撤去)	20	1,320,000
	16,000 (改修)	2	240,000

※平成 30 年 12 月 20 日から制度変更
(令和 6 年度末時点 防災課調査)

1 3 住宅の棟数

総数 25,890 棟

マンション・アパート 6,263 棟(24%)		戸建住宅 19,627 棟(76%)	
昭和 56 年以前	昭和 57 年以降	昭和 56 年以前	昭和 57 年以降
1,681 棟	4,582 棟	4,480 棟	15,147 棟

(令和 6 年度時点 資産税課調査)

※戸建住宅以外（長屋、併用住宅等）はすべてマンション・アパートに含める。

武蔵野市耐震改修促進計画検討委員会	
委 員	
財務部施設課	課長 保全計画推進担当課長
防災安全部防災課	課長
都市整備部まちづくり推進課	課長
都市整備部吉祥寺まちづくり事務所	事務所長
都市整備部住宅対策課	課長
都市整備部建築指導課	課長
事 務 局	
都市整備部 建築指導課 構造設備係	