

東久留米市耐震改修促進計画

検証報告書

平成 24 年 12 月

東久留米市

〔目次〕

1. 基本方針	1
1-1 背景と目的	1
1-2 建築物の耐震改修の促進に関する法律と国の基本方針	2
1-3 位置づけ	3
1-4 計画期間との関係について	3
1-5 対象区域及び対象建築物	4
2. 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標	6
2-1 想定される地震の規模・被害の状況	6
2-1-1 想定される地震の規模	6
2-1-2 想定される被害の状況	6
2-2 耐震化の現状の検証	8
2-2-1 住宅	8
2-2-2 特定建築物	14
2-2-3 市有建築物	17
2-3 耐震化の目標	18
2-3-1 住宅の耐震化の目標	19
2-3-2 民間1号特定建築物の耐震化の目標	20
2-3-3 市有建築物の耐震化の目標	21
3. 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策	22
3-1 耐震診断・耐震改修に係る基本的な取組み方針	22
3-2 耐震診断・耐震改修を図るための支援策	23
3-2-1 住宅の耐震診断・耐震改修助成制度	23
3-2-2 マンション耐震診断・耐震改修助成事業	24
3-2-3 住宅の耐震改修による減税制度	24
3-2-4 住宅ローン減税制度	24
3-2-5 リフォーム融資	24
3-3 安心して耐震改修を行うことができる環境整備	25
3-3-1 相談体制の充実	25
3-3-2 マンションの耐震化に向けた情報提供の充実	25
3-4 地震時の建築物の総合的な安全対策に関する事業	25
3-4-1 家具類の転倒防止対策	25
3-4-2 耐震シェルター等設置の支援	25
3-4-3 落下物等の安全対策	26
3-4-4 エレベーターの閉じ込め防止対策	26
3-4-5 ブロック塀等の安全対策	27
3-5 地震発生時に通行を確保すべき道路	28
3-6 優先的に耐震化を行うべき建築物	29

3-7 重点的に耐震化を行うべき地域.....	29
3-7-1 木造住宅の現状.....	29
3-7-2 区分所有マンション等の集積する地域.....	31
4. 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及.....	32
4-1 地域との連携による啓発活動.....	32
4-2 セミナー・講習会の開催、情報提供.....	32
4-2-1 市の取り組み.....	32
4-2-2 都の取り組み.....	33
4-3 リフォームにあわせた耐震改修の誘導.....	33
4-4 地震ハザードマップ等.....	33
5. その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する事項.....	34
5-1 所管行政庁との連携.....	34
5-2 関係団体との協働による推進体制の確立.....	34
5-2-1 建築関係団体との連携.....	34
5-2-2 独立行政法人都市再生機構及び東京都住宅供給公社との連携.....	34
6. 資料.....	35
6-1 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年十月二十七日法律第二百二十三号）.....	35
6-2 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令.....	45

1. 基本方針

1-1 背景と目的

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災(兵庫県南部地震)では、地震により6,400人余の尊い命が奪われました。このうち地震による直接的な死者数は5,502人で、このうち約9割が倒壊した住宅・建築物による圧死でした。「平成7年阪神・淡路大震災建築震災調査委員会最終報告書」によると、同地震による建築物の被害状況は、昭和56年5月31日以前に着工された、新耐震基準に適合していない建築物の被害が甚大であることが明らかとなっています。この教訓を踏まえ、耐震診断・耐震改修を促進することを目的として、平成7年10月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が施行されています。

しかし、その後発生した平成16年の新潟県中越地震や平成17年の福岡県西方沖地震などでも、建築物倒壊による被害が多く、耐震化が十分に進んでいるとは言い難い状況にあります。また、東海地震、東南海・南海地震、宮城県沖地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震及び首都圏直下地震については、発生の切迫性が指摘され、ひとたび地震が発生すると被害は甚大なものと想定されています。

これらの状況を踏まえ、平成17年度の中央防災会議では、平成27年度までに地震による被害を被害想定から半減させることを目標に定め、住宅及び建築物の耐震化率を90%にすることを目標としました。これを受けて、さらなる建築物の耐震化促進を図るため、計画的な耐震化の推進、建築物に対する指導等の強化、支援措置の拡充を柱として平成18年6月2日に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の最終改正が行われ、施行されました。

都では、平成19年3月に「東京都耐震改修促進計画」を策定し、平成27年度末までに住宅の耐震化率を90%、民間特定建築物の耐震化率を90%、防災上重要な公共建築物の耐震化率を100%の目標設定をしました。また平成24年3月には、さらに平成32年度末までに住宅の耐震化率を95%、民間特定建築物の耐震化率を95%とすることを目標とした「東京都耐震改修促進計画」を改訂しています。

本市においても、地震による人的被害・経済被害を最小限に止めるため、早急に住宅・建築物の耐震化を進める必要があります。

震災による住宅・建築物の被害の軽減を図り、市民の生命と財産を保護するため、既存建築物の耐震化の促進を計画的かつ総合的に推進するための枠組みを定めることを目的として平成22年3月に「東久留米市耐震改修促進計画」を定められています。その後3年を経過したことから、耐震化等の進捗検証を行います。

1-2 建築物の耐震改修の促進に関する法律と国の基本方針

平成7年に施行された「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（以下「法」という）は、中央防災会議で決定された「地震防災戦略」や地震防災推進会議の提言を踏まえ、平成18年1月に計画的かつ効果的な耐震化の促進を目的として、法の改正が行われ、それに基づいて「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」（以下「国の基本方針」という。）が策定されています。

● 「法改正（平成18年1月）」の概要

1. 計画的な耐震化の推進

国は基本方針を作成し、地方公共団体は「耐震改修促進計画」を作成

2. 建築物に対する指導等の強化

- ・地震によって倒壊した場合に道路を閉塞させるおそれのある建築物に対する指導、助言を実施
- ・指示対象の建築物に、学校、老人ホーム等を追加
- ・指示に従わない特定建築物の公表
- ・倒壊の危険性の高い特定建築物については建築基準法により改修を命令

3. 支援措置の拡充

- ・耐震改修計画の認定対象に一定の改築を伴う耐震改修工事等を追加
- ・耐震改修支援センターによる耐震改修に係る情報提供等

● 「国の基本方針」の概要

1. 耐震化の促進のためには住宅・建築物の所有者等が、地域防災対策を自らの問題、地域の問題として意識して取り組むことが必要不可欠であり、国及び地方公共団体は、負担軽減のための制度や必要な施策を行い、耐震改修の促進を支援すべき。
2. 住宅及び特定建築物の耐震化率について、それぞれ現状の75%を平成27年までに少なくとも9割にすることを目標とする。
3. 建築物の耐震診断・改修のための技術指針を提示。
4. 地震防災マップ等を活用した情報提供、町内会等を通じた啓発・普及等を推進。
5. 可能な限り、すべての市町村において耐震改修促進計画の策定に努め、地域固有の状況を考慮して策定。

1-3 位置づけ

「東久留米市耐震改修促進計画」は、法第5条第7項の規定に基づき策定しています。

また、「国の基本方針」、「東京都耐震改修促進計画」を踏まえるとともに、「東久留米市地域防災計画」、「東久留米市長期総合計画」等との整合を図りつつ定めています。

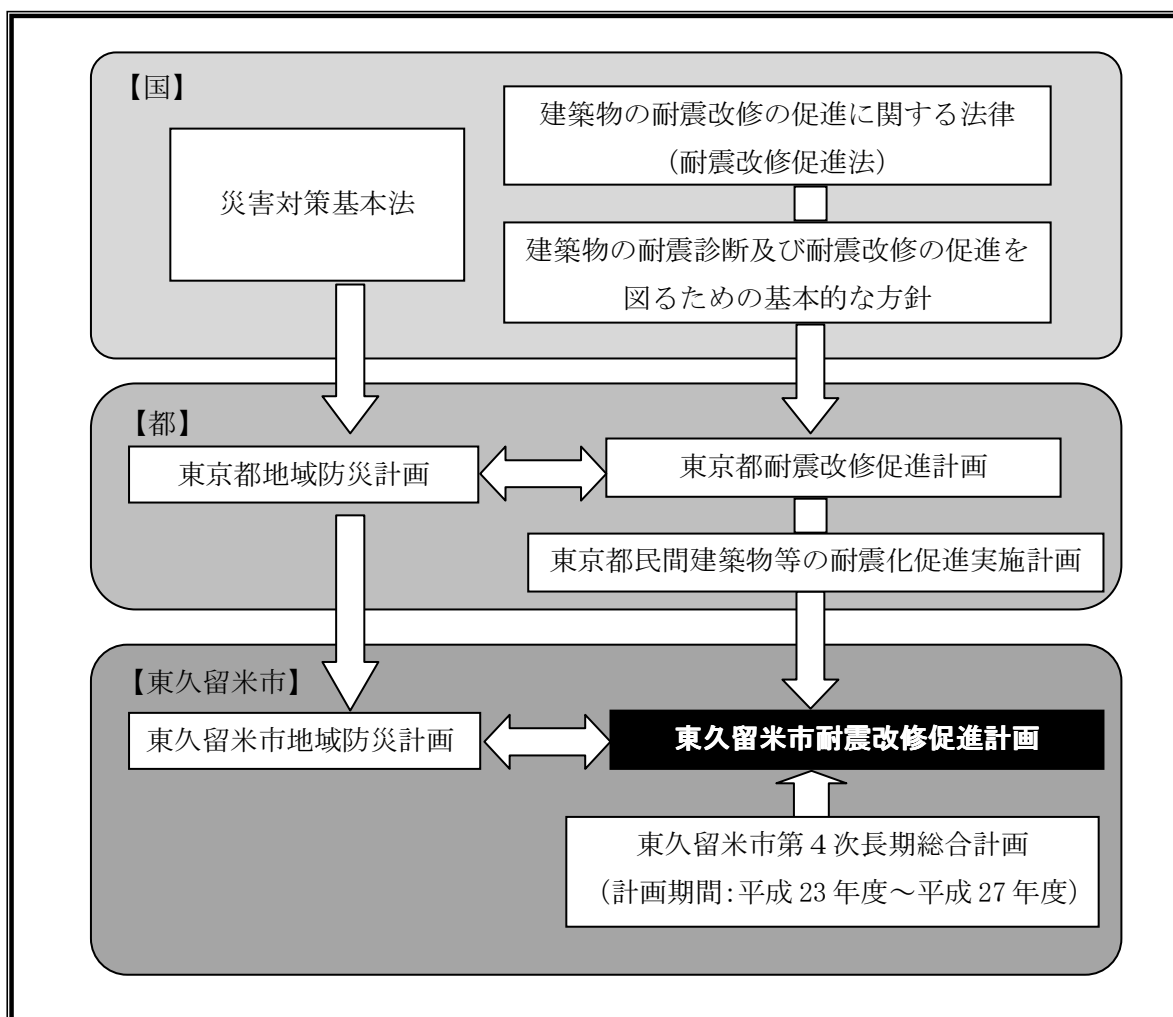


図 計画の位置づけ

1-4 計画期間との関係について

「東久留米市耐震改修促進計画」の計画期間は、平成22年度から平成27年度までの6年間としています。当初計画でも概ね3年を目処に実績の検証を行う事としており、本年は、計画策定から計画期間までの中間年であり、3年目に当たるため、耐震化等について進捗検証を行います。

1-5 対象区域及び対象建築物

「東久留米市耐震改修促進計画」の対象区域は、東久留米市全域です。

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建築物のうち、次に示すものとなっています。

種類	内容
住宅	戸建て住宅、共同住宅
特定建築物	法第 6 条に定める特定建築物で、民間及び市が所有する建築物
市有建築物	東久留米市地域防災計画に定める防災上重要な市有建築物 ○防災活動の拠点となる施設 ○災害時の避難収容施設 その他延べ床面積が 200 m ² 以上の市有建築物

〔解説〕

特定建築物について

1 号特定建築物（多数の者が利用する建築物）

法第 6 条第 1 号では、庁舎、学校、病院、老人ホーム、集会場、ホテル、百貨店など多数の者が利用する建築物で一定規模以上のものとしています。

2 号特定建築物（危険物を取り扱う建築物）

法第 6 条第 2 号では、一定数量以上の石油類、火薬類など危険物の貯蔵場又は処理場として使われている建築物としています。

3 号特定建築物

（地震によって倒壊した場合に道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とする建築物）

法第 6 条第 3 号では、緊急輸送道路沿いの建築物で、倒壊により道路を閉塞させるおそれのある建築物としています。

※法とは、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」

表 特定建築物一覧

法	政令第2条第2項	用途	法第6条の所有者の努力義務 および法第7条第1項の 「指導・助言」対象建築物	法第7条第2項の 「指示」対象建築物
法第6条第1号	第1号	幼稚園、保育所	階数2以上かつ500㎡以上	750㎡以上
	第2号	小学校等 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	1,500㎡以上 *屋内運動場の面積を含む
		老人ホーム、老人短期入所施設、身体障害者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	2,000㎡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1,000㎡以上	2,000㎡以上
	第3号	学校 第2号以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡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	2,000㎡以上
		病院、診療所	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
		劇場、観覧場、映画館、演芸場	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
		集会場、公会堂	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
		展示場	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡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	2,000㎡以上
		ホテル、旅館	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡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	
		博物館、美術館、図書館	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
		遊技場	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
		公衆浴場	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
		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1,000㎡以上	2,000㎡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	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
		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若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	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上	
	自動車庫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1,000㎡以上	2,000㎡以上(一般公共の用に供されるもの)	
	郵便局、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	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上	
	第4号	体育館	階数1以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上(一般公共の用に供されるもの)
	法第6条第2号	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、処理する全ての建築物	500㎡以上
	法第6条第3号	地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがあり、その敷地が都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する建築物	政令で定める高さを超える建築物	

2. 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

2-1 想定される地震の規模・被害の状況

2-1-1 想定される地震の規模

東京都防災会議では、東京に大きな被害を及ぼす地震として「東京湾北部地震」と「多摩直下地震」などを想定し、平成 18 年 5 月に「首都直下地震による東京の被害想定」を作成されましたが、東日本大震災からの反省を踏まえ、従来の被害想定に対する見直しを行った「首都直下地震等による東京の被害想定」報告書が平成 24 年 4 月に公表されました。

本計画では、本市に大きな被害を及ぼすと想定される「多摩直下」を震源とする地震による被害を想定します。

表 想定地震の概要

項目		内容
想定地震	種類	多摩直下地震（プレート境界多摩地震）
	震源	東京都多摩地域
	規模	マグニチュード 7.3
	震源の深さ	約 30～50km

2-1-2 想定される被害の状況

首都直下地震による東京の被害想定によると、本市での建物被害想定は、ゆれ・液状化による建物全壊棟数が 707 棟となっています。人的被害想定は夕方 18 時に発生した場合の死者が 44 人、負傷者 680 人となっており、避難者及び帰宅困難者、エレベーター閉じ込め被害の発生も想定されています。早朝 5 時に発生した場合の人的被害想定は死者が 49 人、負傷者が 966 人となっています。

表 東久留米市における想定結果概要

多摩直下地震 マグニチュード7.3			
区分		冬18時	冬5時
		風速8m	風速8m
要員別建物 全壊棟数 (棟)	ゆれ	707	
	液状化	0	
	急傾斜地崩壊	13	
	合計	719	
火災	焼失件数(件)	768	123
	焼失率	2.8%	0.5%
死者 (人)	ゆれ・液状化建物被害	28	44
	急傾斜地崩壊	1	1
	火災	15	3
	ブロック塀等	1	1
	屋外落下物	0	0
合計	44	49	
負傷者 (人)	ゆれ・液状化建物被害	630	939
	急傾斜地崩壊	1	1
	火災	29	6
	ブロック塀等	19	19
	屋外落下物	1	1
合計	680	966	
避難人口(人)		22,450	19,820
避難生活者数(人)		14,592	12,883
疎開者人口(人)		7,857	6,937
閉じ込めにつながり得るEV停止台数(台)		6	5
災害時要援護者(人)		29	23
自力脱出困難者(人)		233	346

※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。

出典：首都直下地震による東京の被害想定報告書(平成 24 年 4 月)

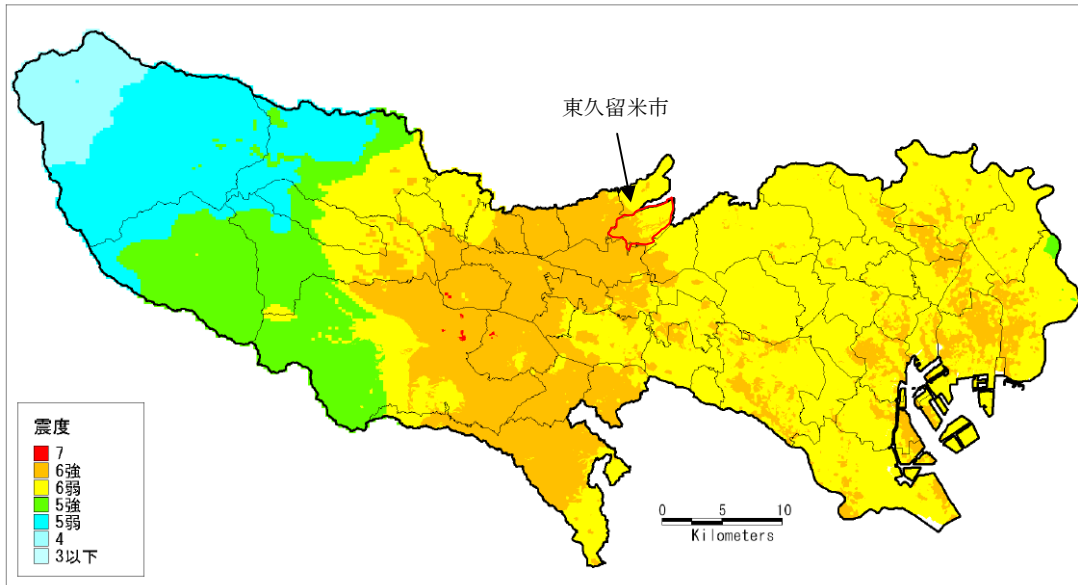


図 震度分布：多摩直下地震(M7.3)

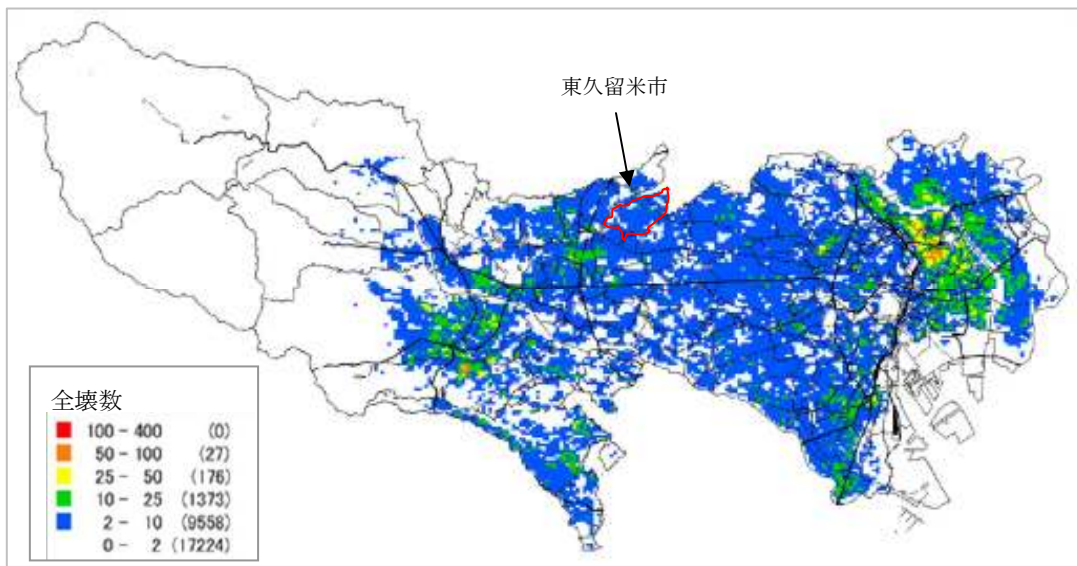


図 全壊建物棟数分布：多摩直下地震(M7.3)

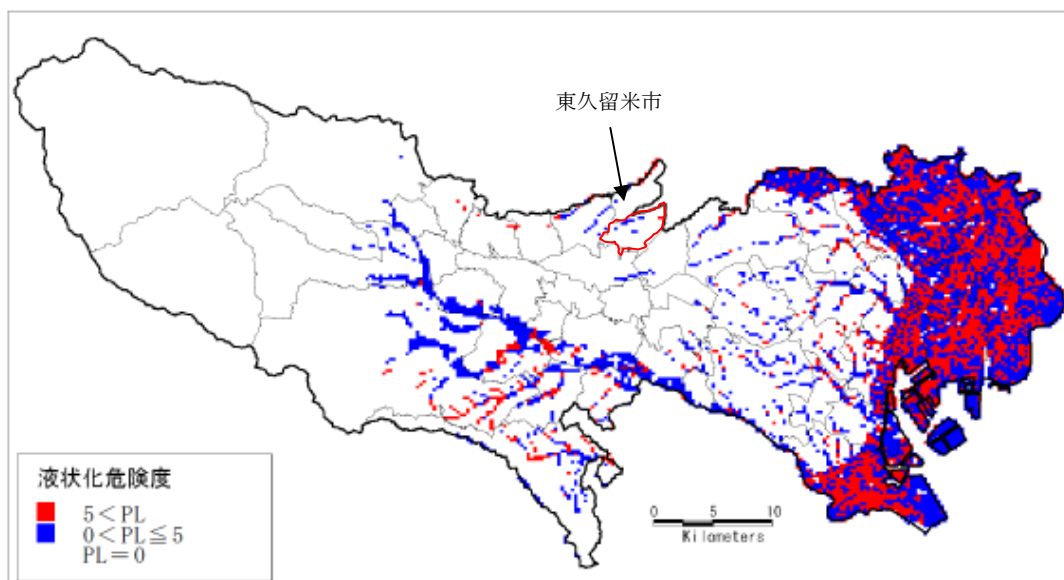


図 液状化分布：多摩直下地震(M7.3)

2-2 耐震化の現状の検証

2-2-1 住宅

(1) 住宅・土地統計調査による一般住宅の現状

平成 20 年住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は 48,230 戸となっており、そのうち 21,130 戸が昭和 55 年以前に建築された住宅となっています。

表 H20 年調査の住宅・土地統計調査による建築年度別住宅の現状

	総計	木造	鉄筋・鉄骨 コンクリート造	鉄骨造	その他
昭和55年以前	21,130	9,230	11,240	630	20
昭和56年以降	27,100	14,770	11,530	800	20
合計	48,230	24,000	22,770	1,430	40

出典：平成20年住宅・土地統計調査

※標本調査による推定値であるため、表中の個々の数字の合計が必ずしも総数とは一致しない
※建築年不詳については、昭和 55 年以前として集計している。平成 15 年度調査と比較して、昭和 55 年以前の戸数が増えているが、建築年不詳の戸数が増加したことが原因と考えられる

前回の平成 15 年住宅・土地統計調査では、下表のとおり、本市の住宅総数は 42,760 戸となっており、標本調査（サンプリング調査）のため調査年によるばらつきがあるが、5 年間で 5000 戸以上の住宅が増加しています。

表 H15 年調査の住宅・土地統計調査による建築年度別住宅の現状

	総計	木造	鉄筋・鉄骨 コンクリート造	鉄骨造	その他
昭和55年以前	20,790	9,650	10,620	540	0
昭和56年以降	21,970	11,260	9,600	1,060	20
合計	42,760	20,910	20,220	1,600	20

出典：平成15年住宅・土地統計調査

※標本調査による推定値であるため、表中の個々の数字の合計が必ずしも総数とは一致しない

(2) 国勢調査による一般住宅の現状

平成 22 年度国勢調査によると、本市の建て方別住宅に住む主世帯数は 48,126 世帯となっており、そのうち一戸建が 21,383 世帯、共同住宅が 25,968 世帯となっています。

表 平成 22 年度国勢調査による建て方別住宅の現状

区分	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	(世帯)
					その他
住宅に住む 主世帯数	48,126	21,383	746	25,968	29

出典：平成22年度国勢調査

前回の平成 17 年度国勢調査では、下表のとおり、本市の建て方別住宅に住む主世帯数は 44,963 世帯となっており、国勢調査ベースでは、5 年間で約 3000 世帯の世帯が増加しています。

表 平成 17 年度国勢調査による建て方別住宅の現状

区分	総数	一戸建	長屋建	共同住宅	(世帯)
					その他
住宅に住む 主世帯数	44,963	19,622	741	24,544	56

出典：平成17年度国勢調査

(3) 東久留米市家屋課税台帳による一般住宅の現状の検証

住宅の耐震化率推計にあたって、住宅・土地統計調査は平成20年の標本調査による推定値、国勢調査は平成22年の調査結果となるため、現状との誤差が大きいことが予想されます。各調査とも対象が戸数や世帯となっているため、建物の棟数としては、実態と異なる事が考えられます。以上のことから、平成24年1月1日現在の東久留米市家屋課税台帳を用いて、住宅の耐震化率を算出します。

平成24年1月1日現在の東久留米市家屋課税台帳によると、市内の住宅総数は24,144棟となっています。年代別にみると「昭和57年以降の住宅」は15,873棟、「昭和56年以前の住宅」は8,271棟となっており、そのうち「耐震改修を行った住宅」は住宅・土地統計調査における耐震工事をした割合からの推計により391棟、「耐震診断結果により耐震性を満たす住宅数」は国、都の耐震化率の推計方法に準じて算定すると1,264棟と見込まれます。

以上から、耐震性を満たしていると推計される住宅は17,528棟であり、耐震化率は72.6%と推計され、都の耐震化率81.2%より低い状況となっています。

表 住宅の耐震化の現状(H24年1月)

単位：棟

住宅		昭和56年 以前の住宅 a	耐震改修 済み b	耐震性 あり c	昭和57年 以降の住宅 d	住宅総数 a+d=e	耐震性を満 たす住宅数 b+c+d=f	耐震化率 (平成24年1月) f/e
種別	構造							
戸建住宅	木造	7,172	301	825	13,393	20,565	14,519	70.6%
	非木造	534	22	61	1,109	1,643	1,192	72.6%
		7,706	324	886	14,502	22,208	15,712	70.7%
共同住宅	木造	305	36	204	712	1,017	952	93.6%
	非木造	260	31	174	659	919	864	94.0%
		565	67	378	1,371	1,936	1,816	93.8%
合計		8,271	391	1,264	15,873	24,144	17,528	72.6%

※住生活基本計画に定められた最低居住面積水準により、家屋課税台帳から25㎡以上の建築物を対象として抽出します。建築年次不明の102棟は昭和56年以前の住宅としています。

※小数点以下を四捨五入しているため、表中の合計値が合わない場合があります。

前回(H21年1月)の住宅の耐震化の現状と比較すると市内の住宅の総数は、630棟増加しており、耐震化率は、3年で3.2ポイント上昇しています。

表 前回の住宅の耐震化の現状(H21年1月)

単位：棟

住宅		昭和56年 以前の住宅 a	耐震改修 済み b	耐震性を 満たす c	昭和57年 以降の住宅 d	住宅総数 a+d=e	耐震性を満 たす住宅数 b+c+d=f	耐震化率 (平成21年1月) f/e
種別	構造							
戸建住宅	木造	7,773	295	897	12,203	19,976	13,396	67.1%
	非木造	549	21	63	1,035	1,584	1,119	70.7%
		8,322	316	961	13,238	21,560	14,515	67.3%
共同住宅	木造	341	0	259	667	1,008	926	91.9%
	非木造	325	0	247	621	946	868	91.8%
		666	0	506	1,288	1,954	1,794	91.8%
合計		8,988	316	1,467	14,526	23,514	16,309	69.4%

※住生活基本計画に定められた最低居住面積水準により、家屋課税台帳から25㎡以上の建築物を対象として抽出します。建築年次不明の13棟は昭和56年以前の住宅としています。

※小数点以下を四捨五入しているため、表中の合計値が合わない場合があります。

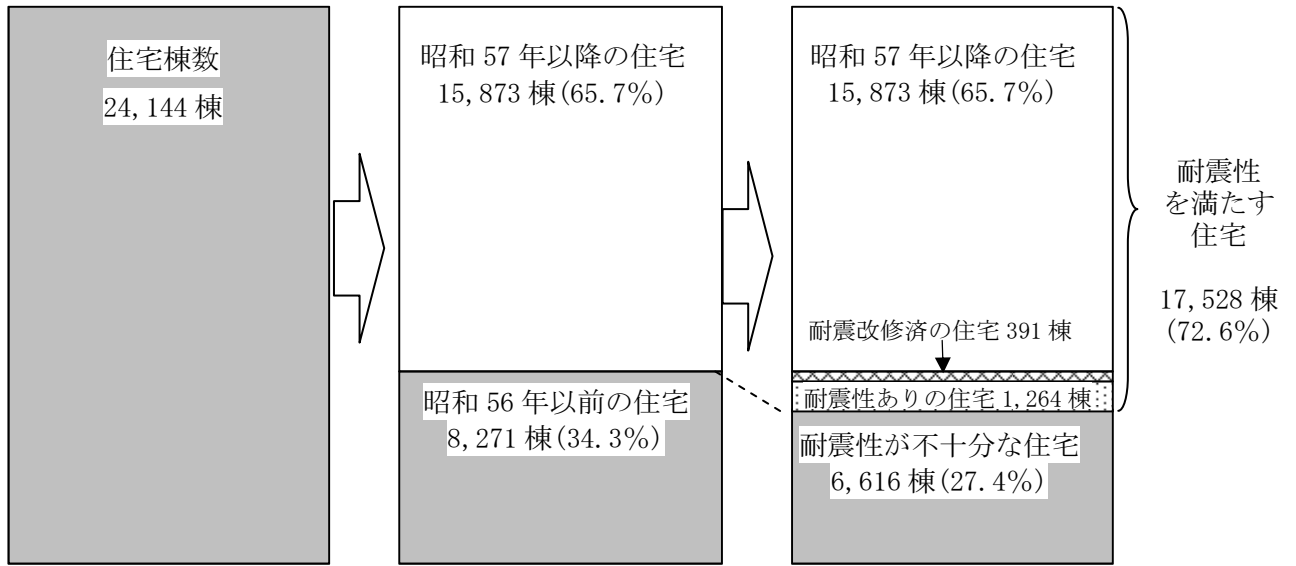


図 住宅の耐震化の現状

本市の町丁目別住宅耐震化率をみると、市城南西部の滝山 2 丁目～6 丁目耐震化率が低くなっています。この地域は共同住宅が集中しており、これらの建築物の耐震診断の実施と必要に応じた建て替え、改修等の対策が必要となります。その他、中央町 4 丁目、柳窪 3 丁目耐震化率が 60%未滿と低くなっています。

但し前回調査と比べ、市内全体の住宅の耐震化率は向上しています。

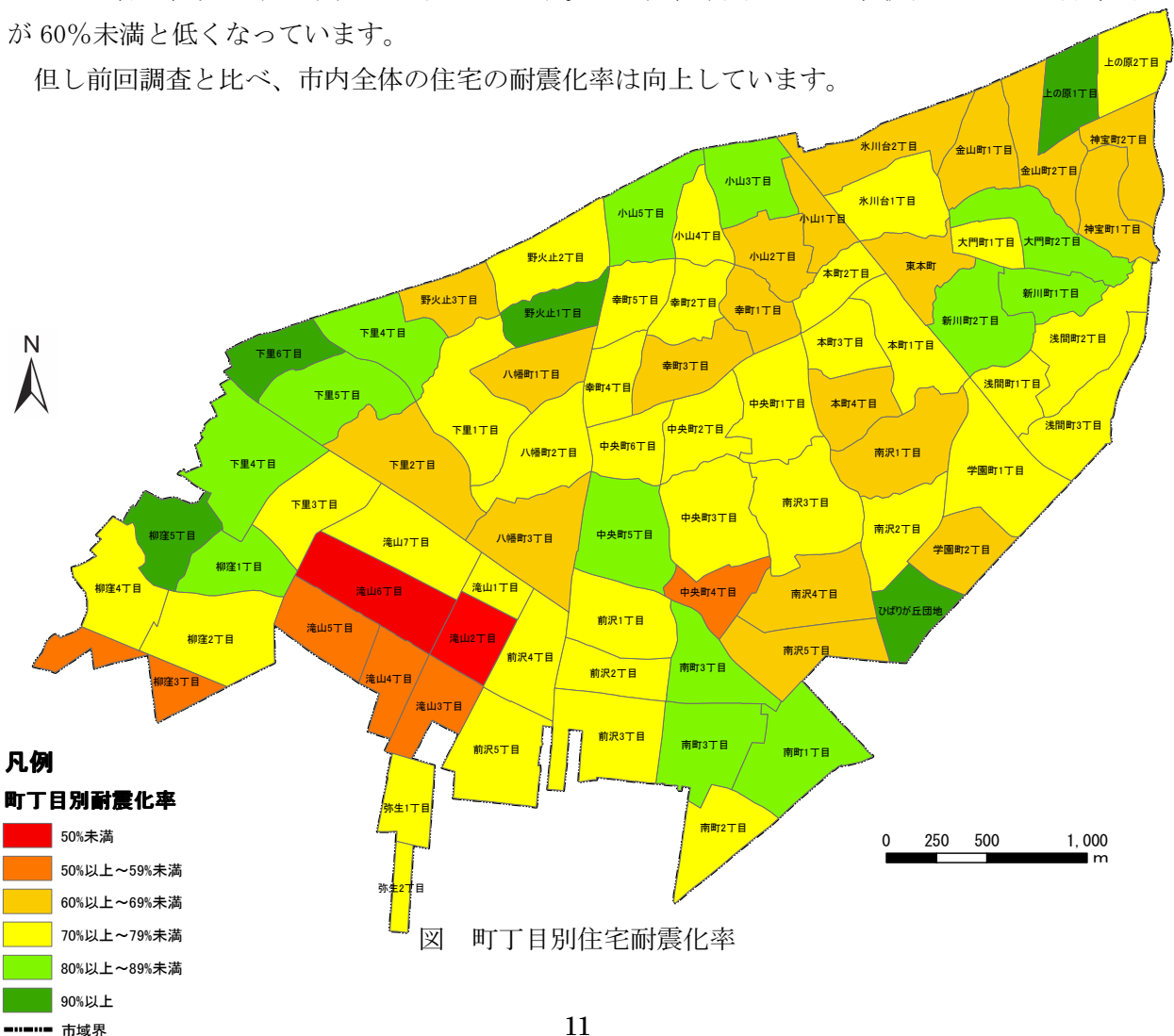


図 町丁目別住宅耐震化率

(4) 区分所有マンションの現状

1号特定建築物のうち、共同住宅は3階以上1,000㎡以上の賃貸住宅が対象とされており、同規模の区分所有マンションは対象外となっています。本市には昭和56年以前に建築された区分所有マンションが多く存在しており、これらの建築物についても現状把握を行う必要があります。

本市では、昭和30年代後半より大規模団地の形成が進んでいます。これらの建築物は老朽化が進んでおり、建て替え等の対策が課題となっています。また、これらの建築物は多くの市民が生活を営む場所であり、建築規模が大きいことから震災時に被害を受けた場合には、住民への被害だけでなく周辺地域への影響が大きくなることが懸念されます。

平成19年度東京都土地利用現況調査、平成24年1月1日現在の東久留米市家屋課税台帳に基づく調査の結果、市内の区分所有マンションのうち、1号特定建築物の規模要件（3階以上1,000㎡以上）を満たすものが121棟となっており、そのうち52.9%にあたる64棟が昭和56年以前に建築されています。分布状況を見ると、市域南西部に特に集中していることが伺えます。

前回調査から建物棟数の変化はないことから、区分所有マンションについては、改修や補強工事を行う際に所有者の合意形成が必要であり、専門的な知識や多額の工事費用を要することから、耐震改修が十分に進んでいないことが推測されます。

表 1号特定建築物の規模要件を満たす区分所有マンションの現状

	昭和56年以前 の建築物	昭和57年以降 の建築物	建築物数
棟数	64	57	121
割合	52.9%	47.1%	100.0%

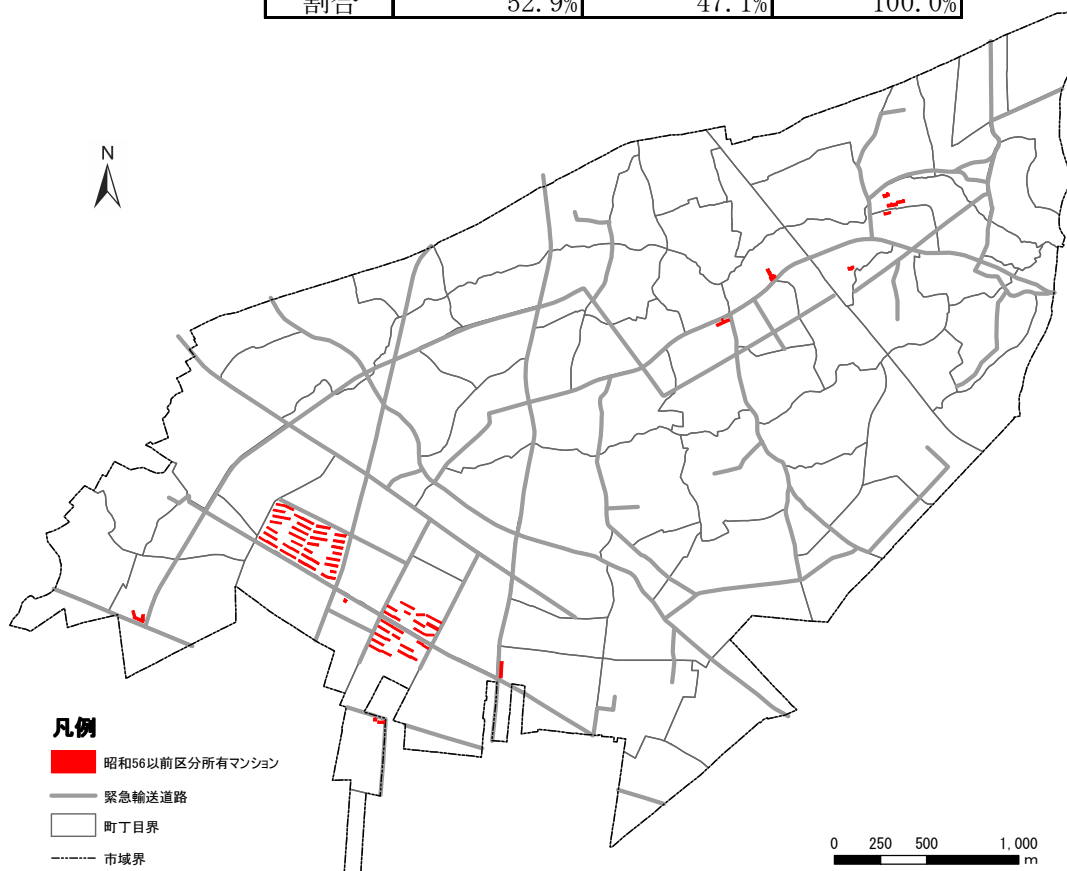


図 1号特定建築物の規模要件を満たす区分所有マンションの分布図

(5) 東京都住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構の住宅の現状

本市には、東京都住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構による住宅が多く建設されています。これらの住宅にも昭和56年以前に建築された耐震性の不足している建築物が多い状況でしたが、前回調査と比較して現在、大幅に耐震診断及び耐震改修、建て替え等が進められています。

本市の住宅建設状況と、耐震化の状況は以下のとおりです。

表 東京都住宅供給公社住宅の現況

団地名	棟数	建築年次区分	耐震診断 実施状況	耐震性の有無
久留米西住宅	41棟	昭和56年以前	済	有(34棟) 無(3棟) 改修済(4棟)
下里第二住宅	7棟	昭和57年以降	不要(新耐 震基準に基 づき建設)	
久留米下里住宅	18棟	昭和56年以前	済	有(16棟) 改修済(2棟)

出典：東京都住宅供給公社ホームページ(H24.6.10現在)

表 独立行政法人都市再生機構住宅の現況

団地名	棟数	建築年次区分	耐震診断 実施状況	耐震性の有無
グリーンヒルズ東久留米	10	昭和57年以降	不要	
ワイズエメリアル東久留米	1	昭和57年以降	不要	
滝山	25	昭和56年以前	済	有(25棟)
滝山東	1	昭和57年以降	不要	
東久留米	2	昭和56年以前	済	無(2棟)

出典：UR都市機構ホームページより(H24.3.31現在)

2-2-2 特定建築物

(1) 民間1号特定建築物

平成19年度東京都土地利用現況調査、平成24年1月1日現在の東久留米市家屋課税台帳に基づき調査を行った結果、本市の民間建築物のうち1号特定建築物の状況は以下の表のとおりです。昭和56年以前に建築された1号特定建築物の耐震化率は、国土交通省と同様の方法で推計するとともに、一部は建物所有者へ耐震性の有無を確認しています。前回の調査では、1号特定建築物155棟のうち、耐震性を満たす建築物は146棟で耐震化率は94.2%でしたが、今回の結果では、1号特定建築物163棟のうち、耐震性を満たす建築物は155棟であり、本市の民間1号特定建築物の耐震化率は更に向上し95.1%となり、都で設定した平成32年度目標値である95%を上回っています。

表 民間特定建築物の現状（平成24年1月）

単位：棟

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	昭和56年以前建築物のうち、耐震性を満たす※ d	耐震性を満たす建築物数 b+d=e	耐震化率 e/c
防災上特に重要な建築物 (学校、病院等)	2	3	5	0	3	60.0%
災害時要援護者が利用する建築物 (社会福祉施設等)	0	17	17	0	17	100.0%
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	13	14	0	13	92.9%
共同住宅等	19	93	112	14	107	95.5%
その他の建築物	1	14	15	1	15	100.0%
合計	23	140	163	15	155	95.1%

※国土交通省と同様の推計方法による

表 前回の民間特定建築物の現状（平成21年1月）

単位：棟

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	昭和56年以前建築物のうち、耐震性を満たす※ d	耐震性を満たす建築物数 b+d=e	耐震化率 e/c
防災上特に重要な建築物 (学校、病院等)	2	3	5	0	3	60.0%
災害時要援護者が利用する建築物 (社会福祉施設等)	0	15	15	0	15	100.0%
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	13	14	0	13	92.9%
共同住宅等	23	85	108	17	102	94.4%
その他の建築物	1	12	13	1	13	100.0%
合計	27	128	155	18	146	94.2%

※国土交通省と同様の推計方法による

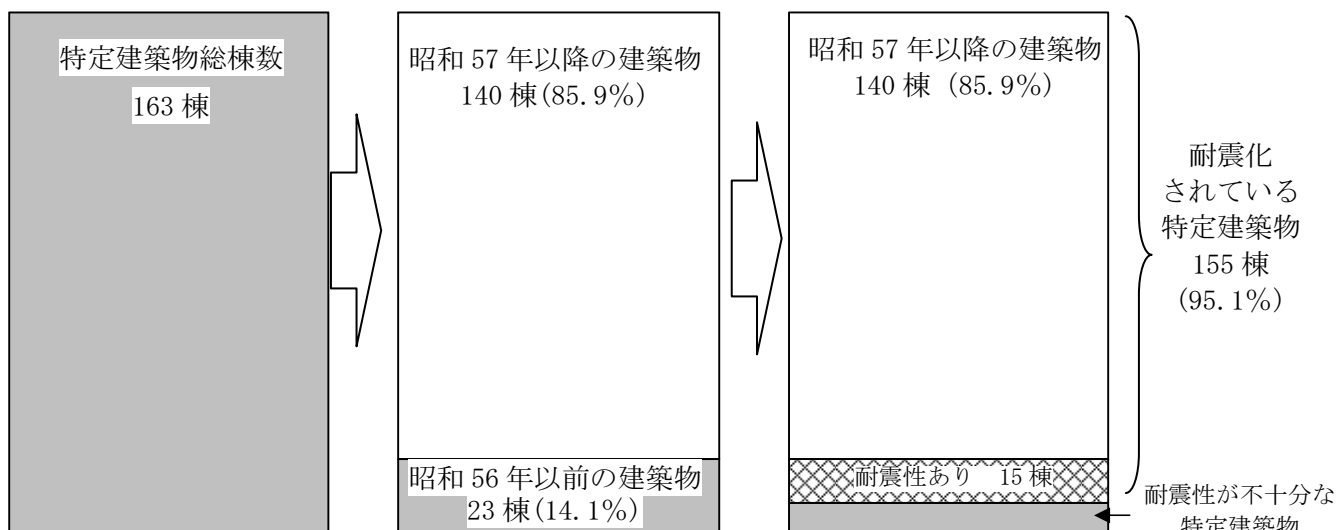


図 特定建築物の耐震化の現状

(2) 2号特定建築物

東久留米消防署へ確認した結果、平成24年8月現在該当する建築物はありません。

(3) 3号特定建築物

本市の3号特定建築物は前回調査時より建物の取り壊しなどにより、減少しているものの総数は90棟となっており、都指定の特定緊急輸送道路では24棟、一般緊急輸送道路では16棟、市指定緊急輸送道路では50棟の建築物が該当しています。該当建築物の分布状況をみると、東久留米駅西側の商業地に集中していることが伺えます。また、マンション等の建物も多く該当しています。

都指定の緊急輸送道路の安全な通行を確保するとともに、避難所への避難路となる市指定緊急輸送道路沿道の建築物倒壊を防ぐため、建築物の耐震化を促進する必要があります。

表 3号特定建築物（昭和56年以前）の状況

都指定緊急輸送道路			市指定緊急輸送道路	合計
特定	一般	小計		
24	16	40	50	90

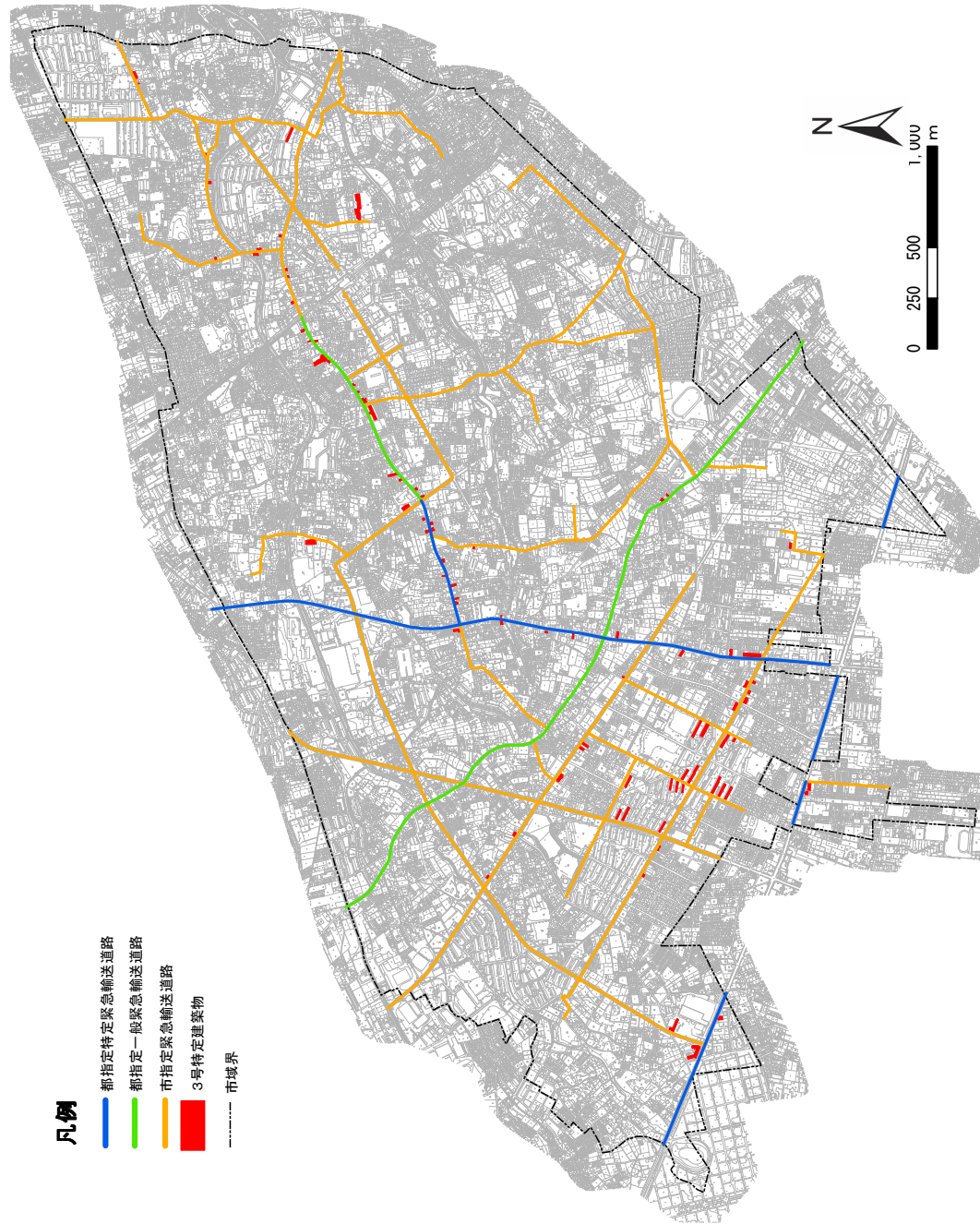


図 3号特定建築物位置図

2-2-3 市有建築物

平成 24 年 8 月現在、本市の市有建築物 112 棟のうち耐震性を満たす建築物は 90 棟であり、耐震化率は 80.4%となっています。前回調査時点では、市有建築物の耐震化率は 59.5%でしたので、順調に耐震改修や建替えなどが進んでいます。

「防災活動の拠点となる施設」の耐震化率は、前回 50.0%でしたが、今回は 100.0%となり、全ての建築物での耐震性が確保されました。

また、「災害時の避難収容施設」の耐震化率については、前回 66.7%でしたが、今回は 89.7%となっており、市民の生命を守る災害時の安全な避難場所を確保するために、耐震性の確保されていない建築物についても耐震化の促進が図られています。

その他の建築物についても、災害時の重要性や建築物の耐震化の状況等を考慮して、計画的に耐震化を進めています。

表 市有建築物の耐震化の状況（平成 24 年 8 月）

単位：棟

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	昭和56年以前建築物のうち、耐震性を満たす※ d	耐震性を満たす建築物数※ b+d=e	耐震化率 e/c
防災上重要な市有建築物	65	6	71	58	64	90.1%
防災活動の拠点となる施設 (庁舎、消防署等)	2	1	3	2	3	100.0%
災害時の避難収容施設 (学校施設等)	63	5	68	56	61	89.7%
その他の建築物 (保育園、集会所、事務所、作業所等)	27	14	41	12	26	63.4%
合計	92	20	112	70	90	80.4%

※建築基準法第 6 条第 1 項により、木造建築物は 3 階以上又は延べ床面積 500 m²以上、木造以外の建築物は 2 階以上又は延べ床面積 200 m²以上の建築物を構造計算が必要な建築物としています。本市では一層の安全性の向上を図るため、延べ床面積が 200 m²以上の市有建築物全てを対象とします。

表 前回の市有建築物の耐震化の状況（平成 21 年 10 月）

単位：棟

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	昭和56年以前建築物のうち、耐震性を満たす※ d	耐震性を満たす建築物数※ b+d=e	耐震化率 e/c
防災上重要な市有建築物	73	6	79	46	52	65.8%
防災活動の拠点となる施設 (庁舎、消防署等)	3	1	4	1	2	50.0%
災害時の避難収容施設 (学校施設等)	70	5	75	45	50	66.7%
その他の建築物 (保育園、集会所、事務所、作業所等)	27	15	42	5	20	47.6%
合計	100	21	121	51	72	59.5%

※建築基準法第 6 条第 1 項により、木造建築物は 3 階以上又は延べ床面積 500 m²以上、木造以外の建築物は 2 階以上又は延べ床面積 200 m²以上の建築物を構造計算が必要な建築物としています。本市では一層の安全性の向上を図るため、延べ床面積が 200 m²以上の市有建築物全てを対象とします。

2-3 耐震化の目標

東京都耐震改修促進計画や国の目標では、平成 27 年度の耐震化率の目標を 90%、平成 32 年度の耐震化率の目標を 95%に設定しています。本市では、今後、国や都で定めている上位計画の目標設定にあわせて、耐震化率の目標設定を行います。

本市の平成 24 年現在の住宅の耐震化率は 72.6%であり、都の耐震化率(平成 22 年現在 81.2%)に比べて低い水準となっています。

民間特定建築物の耐震化率は平成 24 年現在 95.1%となっており、国の目標である 90%、都の目標である 95%をすでに達成しています。本市では、より一層高い水準での耐震化率目標を設定することが市民の生命・財産を守るうえで妥当であるものと考え、努力目標として平成 27 年耐震化率を 100%に設定します。

防災上重要な市有建築物の耐震化率は平成 24 年現在 90.1%となっており、前回の調査時点の 65.8%から大幅に改善しています。本市では、引き続き地震による被害を最小限にとどめるため、災害時の重要性や建築物の耐震化の状況等を考慮し、市有建築物の計画的かつ効率的な耐震化を行い、平成 27 年度末までに防災上重要な市有建築物の全てを耐震化することを目標とします。

表 建築物種別毎の耐震化の現状と目標一覧

種別		現状	目標
			H27 年度
住宅		72.6% (平成 24 年 1 月現在)	90%
民間特定建築物		95.1% (平成 24 年 1 月現在)	100%
市有建築物	防災上重要な市有建築物	90.1% (平成 24 年 8 月現在)	100%
	その他市有建築物	63.4% (平成 24 年 8 月現在)	90%

2-3-1 住宅の耐震化の目標

本市の住宅の耐震化の現状、耐震化の取り組み状況、都の耐震改修促進計画、国の基本方針を踏まえ、住民の生命と財産を守るために、住宅の耐震化率を平成 27 年度までに 90%としており、東京都は更に平成 32 年度までに 95%にすることを目標とします。

平成 27 年に住宅の耐震化率 90%を達成するためには、22, 121 棟の耐震化が必要です。このうち耐震化されているものは、18, 506 棟と想定されることから、耐震化率 90%の目標を達成するために耐震化を支援する施策の展開により更なる耐震改修を目指します。

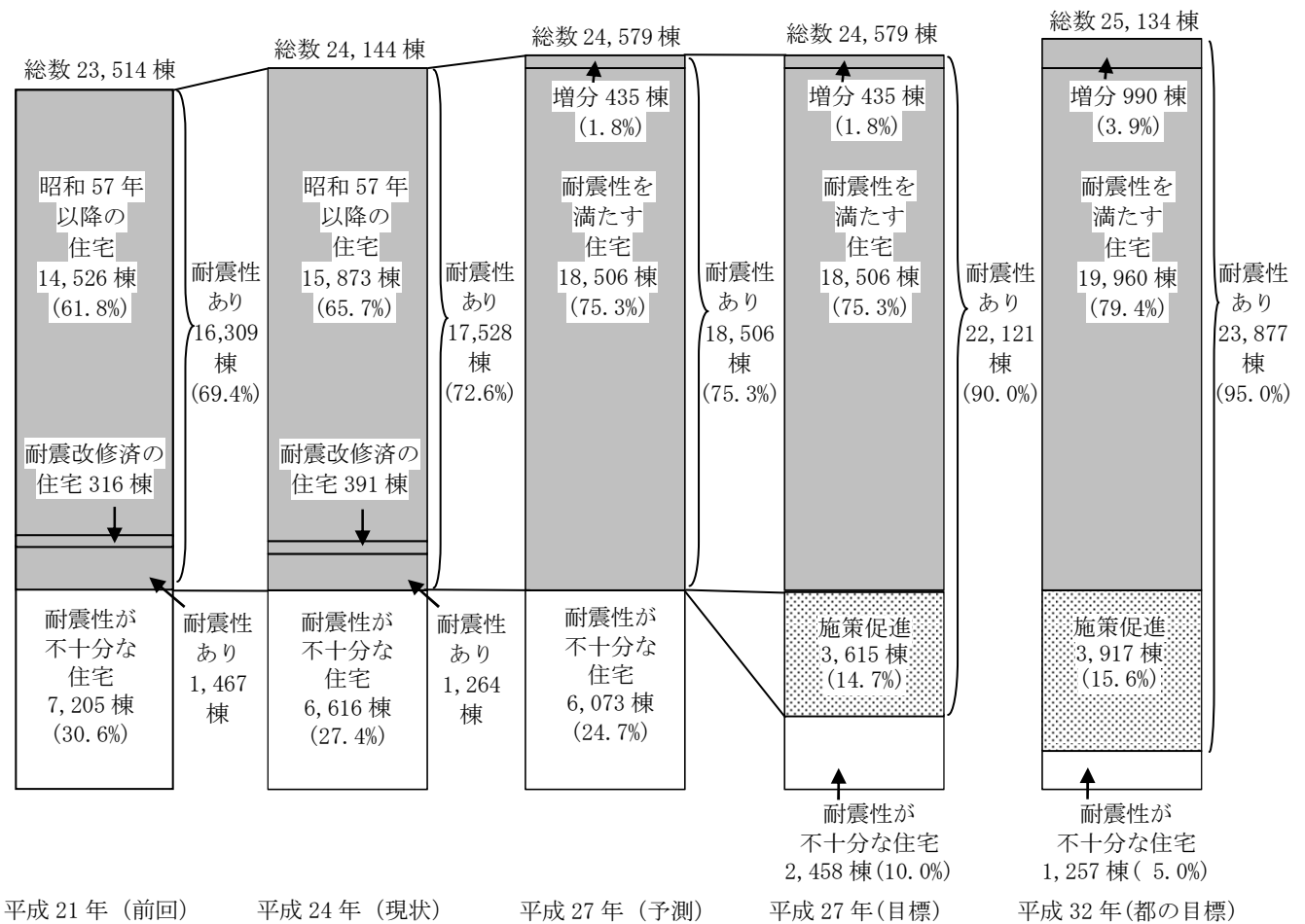
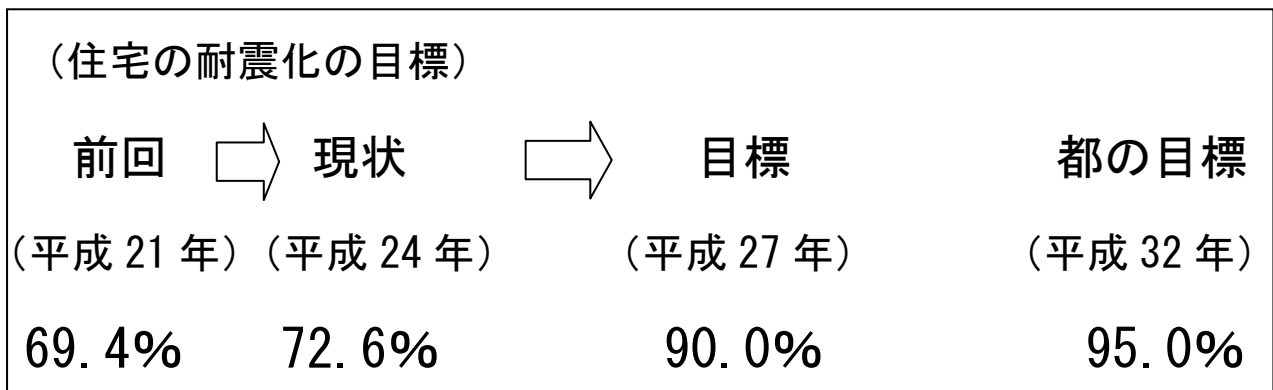


図 住宅の耐震化の目標

2-3-2 民間1号特定建築物の耐震化の目標

国の基本方針、都の耐震改修促進計画では、平成27年度までに耐震化率90%、平成32年度までに耐震化率95%にすることを目標としていますが、本市の耐震化率は既に目標を達成しています。本市では一層高い水準を目指して努力していくこととし、平成27年度の耐震化を100%に設定しています。

耐震化率100%の目標を達成するためには、8棟の耐震化が必要です。

(特定建築物の耐震化の目標)					
前回	⇒	現状	⇒	目標	都の目標
(平成21年)		(平成24年)		(平成27年)	(平成32年)
94.2%		95.1%		100.0%	95.0%

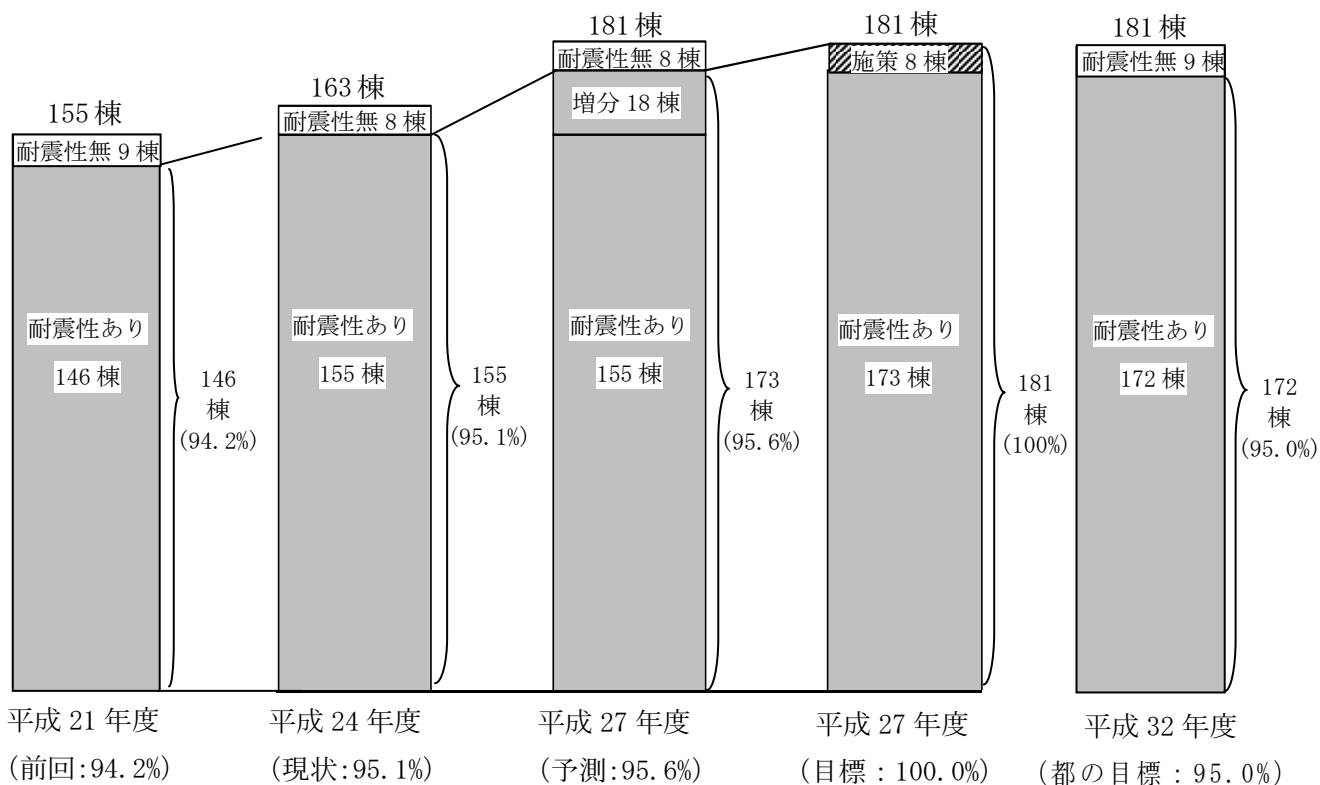


図 特定建築物の耐震化の目標

2-3-3 市有建築物の耐震化の目標

本市の市有建築物112棟のうち、耐震性を満たす建築物は90棟となっており、耐震化率は80.4%となっています。

市は施設所有者として「市民、施設利用者の生命（安全）」を守る責務があることから、耐震診断の結果「耐震性が不十分」とされた建築物については、Is値が低いもの及び重要度を考慮した優先順位を付け、耐震化を進めています。特に、震災時に防災活動の拠点となる避難所となる小中学校等については優先して耐震化を進め、平成27年度末までに耐震化率を100%にすることを目標とし、耐震性の不足している7棟の耐震化を進めていきます。また、市民の耐震化への意識向上を図るためにも、市有建築物の耐震診断、耐震改修の状況を公表します。

その他市有建築物は、平成27年度90.0%を目標として、耐震診断の結果、耐震性が不十分な建築物については、災害時の重要性やIs値を考慮して計画的に耐震化を行います。

表 市有建築物の耐震化の状況

単位：棟

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	昭和56年以前建築物のうち、耐震性を満たす※ d	耐震性を満たす建築物数※ b+d=e	耐震化率 e/c
防災上重要な市有建築物	65	6	71	58	64	90.1%
防災活動の拠点となる施設 (庁舎、消防署等)	2	1	3	2	3	100.0%
災害時の避難収容施設 (学校施設等)	63	5	68	56	61	89.7%
その他の建築物 (保育園、集会所、事務所、作業所等)	27	14	41	12	26	63.4%
合計	92	20	112	70	90	80.4%

※建築基準法第6条第1項により、木造建築物は3階以上又は延べ床面積500㎡以上、木造以外の建築物は2階以上又は延べ床面積200㎡以上の建築物を構造計算が必要な建築物としています。本市では一層の安全性の向上を図るため、延べ床面積が200㎡以上の市有建築物全てを対象とします。

(防災上重要な市有建築物の耐震化の目標)

前回(平成21年) 65.8% (耐震性を満たす建築物52棟) → 現状(平成24年) 90.1% (耐震性を満たす建築物64棟) → 目標(平成27年) 100.0% (耐震性を満たす建築物71棟)

(その他市有建築物の耐震化の目標)

前回(平成21年) 47.6% (耐震性を満たす建築物20棟) → 現状(平成24年) 63.4% (耐震性を満たす建築物26棟) → 目標(平成27年) 90.0% (耐震性を満たす建築物37棟)

3. 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

3-1 耐震診断・耐震改修に係る基本的な取組み方針

①住宅・建築物の所有者等の役割

住宅・建築物の所有者等は、「自らの生命は自らが守る」という自助の考え方、地域における助け合いによる「自分たちのまちは自分たちで守る」という共助の考え方にに基づき、地震防災対策を自らの問題、地域の問題といった認識を持って、主体的に住宅・建築物の地震に対する安全性の確保に取り組みます。

特に昭和 56 年の新耐震基準の施行以前に建てられた住宅・建築物の耐震診断・耐震改修や建て替え等に努め、地震時に地域の安全性に重大な影響を与えかねないということを十分に認識し、主体的に耐震化に取り組むよう、啓発活動に努めていきます。

②市の役割

市は、「市民の生命、身体及び財産を守る」ことを基本とし、本計画に基づき、優先的に耐震化すべき建築物や重点的に耐震化すべき地域の耐震化を促進し、地震に強いまちづくりに努めます。そのため本市は、市民に対して建築物の地震に対する安全性の向上、地域の連帯による防災意識の高揚に関する啓発及び知識の普及に努め、国や都、関係団体や住宅・建築物所有者と連携し、適切な役割分担のもとに耐震化に取り組みます。

3-2 耐震診断・耐震改修を図るための支援策

3-2-1 住宅の耐震診断・耐震改修助成制度

都では、既存建築物の耐震診断及び耐震改修を行う建築物所有者に対して、診断・改修に係る費用の一部を助成する制度を行っています。本市でも、住宅所有者の費用負担を軽減し、住宅・建築物等の耐震化を進めるため現在の耐震改修促進計画をうけて「木造住宅耐震診断助成制度」の実施を平成23年度より開始いたしました。

制度の概要	木造住宅耐震診断とは、地震に対する住宅の安全性を調査するものです。市では、この木造住宅の耐震診断に要した費用の一部を助成する制度を実施しています。
助成金額	耐震診断に要した費用（消費税を除く）の2分の1以内（千円未満の端数は切り捨て）で、5万円を限度とします。なお、助成金の交付は、予算の範囲内で、同一の住宅に対して1回を限度とします。
助成対象住宅	昭和56年5月31日以前に建築された市内に存する木造住宅で、自己所有で住居として使用している地上3階（地階は除く）までの戸建住宅（店舗等の併用住宅も含む）です。 ※構造は在来軸組構法、伝統的構法又は桝組壁工法のみとなります。丸太組構法、プレハブ工法は助成対象外となります。 ※アパート、長屋は助成対象外となります。
助成対象者	助成対象住宅を所有する個人（複数の個人が共有する場合は共有者全員によって合意された代表者）で、現在そこにお住まいの方です。またお住まいの方全員が市税を滞納していないことに限ります。
診断機関	市では、診断機関を指定しております。 <u>下記の診断機関以外での申請はできませんのでご注意ください。</u> <ul style="list-style-type: none">・市長が認めた建築士・社団法人 東京都建築士事務所協会 北部支部の会員・東京都木造住宅耐震診断事務所登録制度実施要綱に基づく耐震診断事務所

3-2-2 マンション耐震診断・耐震改修助成事業

都では、マンションの耐震化促進を図るための補助事業を実施しています。本市には、事業の対象となる昭和56年以前に建設されたマンションが多く存在しており、これらの建築物の耐震化を促進することが課題となっています。そのため、都と連携してマンションの耐震診断及び耐震改修に関する助成事業の実施を検討していきます。

(参考ホームページ例)

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/manshon-taisin-1.html

3-2-3 住宅の耐震改修による減税制度

国は、昭和56年5月31日以前に建築された現行の耐震基準に適合しない住宅の耐震改修を行った場合、工事費用の一部をその年の所得税から控除する制度を行っています。また、昭和57年1月1日以前から所在する家屋において一定の耐震改修した場合、家屋の固定資産税を減額する制度を行っています。

一方、東京都は、23区内において、昭和57年1月1日以前から所在する家屋を建て替えた場合（都独自措置）又は耐震改修した場合（国の減額制度に上乗せ）に家屋の固定資産税・都市計画税を減免する制度を行っています。

※延べ床面積や改修等の期間に一定の制限があります。

(参考ホームページ例)

<http://www.nta.go.jp/taxanswer/shotoku/1222.htm>

<http://www.tax.metro.tokyo.jp/shisan/info/taishin.htm>

3-2-4 住宅ローン減税制度

住宅の新築、新築住宅の取得、既存住宅の取得、増改築等にかかる費用のローン減税制度が実施されています。平成21年度の改正では、ローン減税制度を利用せずに住宅を取得する人を支援するために「長期優良住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除」が創設され、長期優良住宅にするための性能強化にかかった費用の一部が所得税から控除されます。

(参考ホームページ例)

http://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/income/063.htm

3-2-5 リフォーム融資

住宅の耐震改修工事を伴うリフォームの工事を対象に、工事費用を融資する制度が(独)住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)において実施されており、法に基づいて行う耐震改修工事が対象となります。

(参考ホームページ例)

<http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/info/reform.html>

3-3 安心して耐震改修を行うことができる環境整備

3-3-1 相談体制の充実

本市では、東久留米建築設計協会と協力して、無料住宅耐震相談会を行っています。ここでは、耐震診断・改修に関する情報提供や、1級建築士による簡易耐震診断などを行っています。また、都市建設部施設管理課内に耐震診断・改修の相談窓口を開設しており、今後も市民のみなさんが気軽に相談できる、身近な相談窓口として、体制の整備を図っていきます。

3-3-2 マンションの耐震化に向けた情報提供の充実

マンションの耐震診断・耐震改修を行う際には、多額の費用と専門的な知識が必要となります。また、実際に耐震改修工事を行う際には区分所有者の合意形成を行う必要があるなどの課題があります。

都では、マンションの耐震化に関する相談窓口の開設や、管理組合を対象とした耐震相談会の開催、マンション管理ガイドライン等の作成を行っています。

本市では、これらの取り組みを活用して市内のマンション管理者等への情報提供を行い、耐震化に向けた普及啓発を行います。



図 「ビル・マンションの耐震化読本」
出典：東京都都市整備局ホームページ

3-4 地震時の建築物の総合的な安全対策に関する事業

3-4-1 家具類の転倒防止対策

地震発生時には、室内における家具の転倒やガラスの飛散による深刻な人的被害の発生や、避難・救助の妨げとなることが予想されます。

本市では東久留米消防署と連携し、事業所や自治会等が行う防火訓練の機会等を通じて、家具類の転倒・落下防止対策の普及・啓発を行うとともに、以下の対策を推進し、被害の軽減に努めます。

- ・市民の安全確保を図るため、家具転倒等による被害の危険について啓発し、家具類の転倒防止対策の普及を図ります。
- ・市有施設においても、家具類の転倒防止対策を推進します。
- ・家具等の転倒・落下防止対策を含め、耐震診断・耐震改修など震災対策全般にわたる相談窓口を設けており、市民の利便性を図るよう努めます。

3-4-2 耐震シェルター等設置の支援

住宅の耐震改修が困難な住宅所有者や、地震発生時の迅速な避難が難しい高齢者等に対して、震災により家屋が倒壊しても安全な空間の確保ができるよう、2階に寝室をおくことや、耐震シェルターや防災ベッド、耐震テーブル等の設置を啓発していきます。また、都ではこれら設備の設置に係る費用についての補助制度の実施を支援しており、今後周辺自治体での取り組みを参考に制度の実施を検討します。

3-4-3 落下物等の安全対策

昭和 53 年の宮城県沖地震や、平成 15 年の十勝沖地震では耐震対策が不十分なブロック塀等の下敷きとなり、多くの方が犠牲となりました。また、死傷者のでる恐れがあることに加えて道路をふさぎ、避難や救急・救命活動を妨げることから、ブロック塀や屋外広告物、自動販売機等の転倒防止、落下防止の安全対策を行うよう、普及・啓発を行っていきます。

- ・窓ガラス等の安全対策

公共建築物に対しては、市有建築物の落下防止対策の一環として、強化ガラスへの改修及び飛散防止フィルムの貼り付け等を小中学校の改修工事等に合わせて実施しています。

- ・屋外広告物の安全対策

都及び市は東京都屋外広告物条例及び道路法に基づき、設置者に対し設置の許可申請及び設置後の維持管理に際し、改善指導を行っています。

また、震災対策の観点から長期継続広告物のうち、規模の大きいものについては、屋外広告物管理者を設置させるなど指導の強化を図ります。

- ・自動販売機の転倒防止

震災時に自動販売機が転倒することにより、人的被害の発生や、道路上の通行の妨げとなることが予想されます。

本市では、自動販売機の管理者に対し、「自動販売機の据置基準」に基づいた措置を行うよう指導するとともに、道路上への「はみ出し」の禁止についても指導の徹底に努めます。

3-4-4 エレベーターの閉じ込め防止対策

平成 17 年 7 月 23 日、千葉県北西部を震源とする最大震度 5 強の地震が発生し、首都圏の約 6,400 台のエレベーターが運転休止し、78 台において閉じ込め事故が発生しました。本市でも、東京都防災会議による「多摩直下地震」の被害想定結果で、エレベーター閉じ込めが発生することが予想されているとともに、エレベーターの設置されている大規模なマンションが多数建設されていることから、対策が必要となります。

本市では、震災時におけるエレベーター閉じ込めの発生抑制や早期救出、運転の復旧を円滑に行うための体制を構築することを目的として、公共施設へのエレベーター閉じ込め防止装置の設置について検討します。民間建築物については、管理事業者などに対してエレベーター閉じ込め防止装置の設置を働きかけ、普及・啓発を行います。

また、震災時は消防機関等の対応が困難であることから、エレベーター内の閉じ込めが確認された場合には、エレベーター保守管理会社への通報を優先するよう、市報やホームページを活用し、周知を図ります。

3-4-5 ブロック塀等の安全対策

(1) 通学路沿道ブロック塀の状況

本市では、通学路沿道のブロック塀について、倒壊危険箇所の調査を行っています。調査結果によると、市内の通学路 144.03km のうち、よう壁・ブロック塀等の設置されている長さは 38.46km となっています。そのうち 178 箇所ではひび割れや損傷等の変況が確認されており、前回調査より、6 箇所が建物の建替えに伴う撤去や補修などが確認されました。残ったひび割れや損傷等については、引き続き改修や生垣等への転換、撤去等の対策を行う必要があります。

今後、調査で把握された倒壊危険箇所の周知を図るとともに、安全対策の推進に努めます。

表 調査数量総括 (km)

種別	調査数量
通学路総延長	144.03
よう壁・ブロック塀等設置延長	38.46

表 ブロック塀の明らかな変況箇所数

(箇所)

内容	数量
傾き	0
ひび割れ	37
損傷	103
汚れ	17
補修・破損	21
合計	178

(2) 安全施設の設置の誘導

昭和 53 年の宮城県沖地震や昭和 62 年の千葉県東方沖地震、近年では平成 17 年の福岡県西方地震で、ブロック塀の倒壊により多くの方が犠牲となりました。

また、倒壊したブロック塀は避難活動や救助活動、消防活動の妨げとなることから、市民に対して地震発生時のブロック塀等の倒壊危険の周知やブロック塀からネットフェンスや生垣等への転換の推奨などの指導啓発を行い、安全対策の推進に努めます。

平成 18 年 5 月に東京都防災会議が公表した「首都直下地震による東京の被害想定」によると、多摩直下型地震により本市で発生する死者のうち、約 35% がブロック塀等の倒壊が原因によるものと想定されています。

これらを踏まえ、避難路及び通学路など接道部のブロック塀の生垣等への造り換えを推進するとともに、建築物の新設に際しても生垣等の安全施設の設置を誘導するよう努めます。

3-5 地震発生時に通行を確保すべき道路

地震発生時に通行を確保すべき道路は、震災時の建築物の倒壊によって、住民の避難や緊急車両の通行の妨げが起らないよう、沿道建築物の耐震化を優先的に進める必要があります。

都では、平成23年6月に、緊急輸送道路のうち都内の高速道路や主要幹線道路、各区市町村庁舎への連絡に必要な道路を特定緊急輸送道路に指定し、その沿道建築物については、耐震診断を義務化しました。市内でも、新青梅街道、小金井街道と市役所までの道路が指定されています。本市では、都指定及び市指定の緊急輸送道路を地震発生時に通行を確保すべき道路とします。

都では、平成21年に緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進するため、耐震改修工事の資金を低利で融資するための制度を創設しました。また、本市でも木造住宅耐震診断助成制度を実施しており、これらの制度の情報提供等を行うことにより、該当する沿道建築物の耐震化を促進します。

また、住宅・建築物の耐震化の実施のために必要となる、避難路等の道路閉塞率の調査のため、道路幅員等の調査を行い、道路等を閉塞するおそれのある住宅・建築物について、耐震診断及び耐震改修の促進を図ります。

あわせて、本市では3.5m未満で未改良の道路の占める割合が高いことから、災害時の円滑な避難路を確保するためにも、これらの細街路が多く集積している地域の建築物の耐震化推進に向けて、防災意識の向上を図ります。



図 地震発生時に通行を確保すべき道路

3-6 優先的に耐震化を行うべき建築物

学校施設は教育の場であるとともに、災害時には地域の人々の避難場所として重要な役割を果たすものでもあります。国では平成18年の「地震防災対策特別措置法」改正の中で、学校施設の耐震補強に係る財政支援の拡大が行われており、学校施設の耐震化を促進する動きが加速しています。

これらのことを踏まえ、本市では学校施設の耐震化に積極的に取り組んでおり、耐震工事が未実施の学校については、耐震診断の結果、Is値（構造耐震指標のこと。建物の耐震性能を表す）が低い学校から順次、耐震化を進めています。

また、市民の耐震化への関心を高めていくためにも、市有建築物の耐震性に関する情報公開を積極的に行っていきます。

表 小・中学校（市立）の耐震改修状況

平成24年8月現在

	全棟数 a	新耐震基準 の建物 b	旧耐震基準 の建物 c	耐震補強 済みの建物 d	耐震化率 b+d/a	耐震診断 実施済みの 棟数 e	耐震診断 実施率 e/c
校舎	45	2	43	42	97.8%	43	100.0%
体育館	21	2	19	13	71.4%	19	100.0%
その他	11	2	9	2	36.4%	3	33.3%
合計	77	6	71	57	81.8%	65	91.5%

出典：都市建設部 施設管理課提供資料

3-7 重点的に耐震化を行うべき地域

3-7-1 木造住宅の現状

本市の市街地には、木造住宅の比較的多く建てられている地域があり、震災時の被害を軽減するため建築物の耐震性や避難路の確保が必要とされます。町丁目別に木造住宅の棟数密度をみると、浅間町1丁目・3丁目、小山1丁目、弥生2丁目、幸町2丁目・3丁目、神宝町1丁目、氷川台2丁目、金山町2丁目が高くなっています。

本市では、関係団体と協力して耐震化に関する情報提供や防災マップ等の配布、防災市民組織の活性化等を行い、これらの地域での地域防災力の向上を図ります。

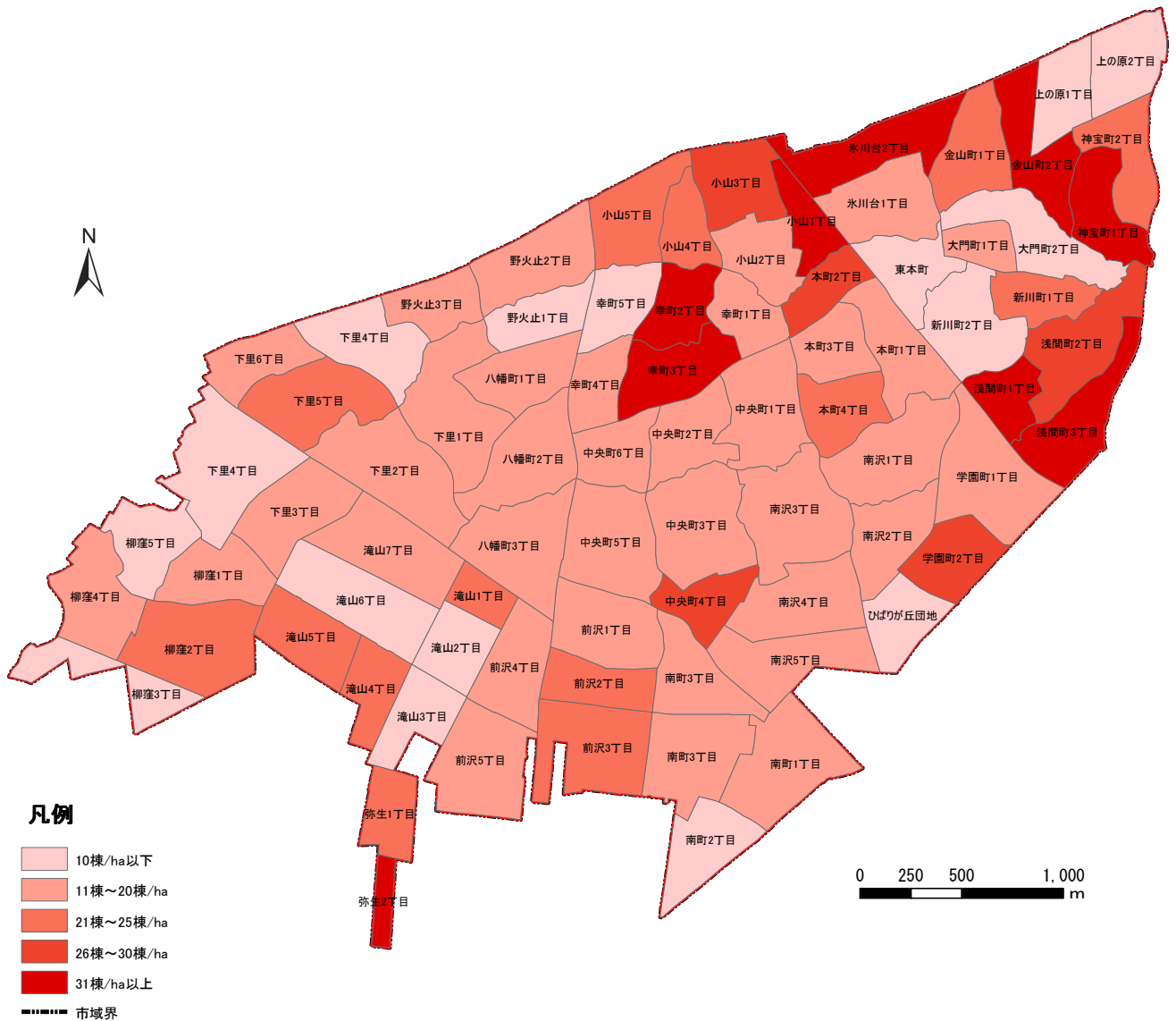


図 町丁目別木造住宅棟数密度

3-7-2 区分所有マンション等の集積する地域

本市には、昭和 56 年以前に建築された現行の建築基準を満たしていない区分所有マンションが多数存在しています。これらの建築物は多くの市民が生活を営む場所であり、また建築規模が大きいことから震災時に被害を受けた場合には、住民への被害だけでなく周辺地域への影響が大きくなるのが懸念されます。昭和 56 年以前の区分所有マンションが集積している地域や、緊急輸送道路沿道に立地する区分所有マンション等については、震災により倒壊した場合、避難路をふさぎ、円滑な避難や救助活動の妨げとなるのが予想されます。

区分所有マンションの耐震工事は、管理組合による計画のもとに実施されますが、住民の合意形成が困難な状況が予想され、実態の把握による対策の検討と、住民の防災意識の向上を図るため、耐震化に関する情報提供等を行う必要があります。

都では、マンションの耐震化に関する相談窓口の開設や情報提供などの取り組みを行っており、本市ではこれらの取り組みを活用した情報提供を行い、耐震化に向けて住民や管理組合へ普及啓発を行います。

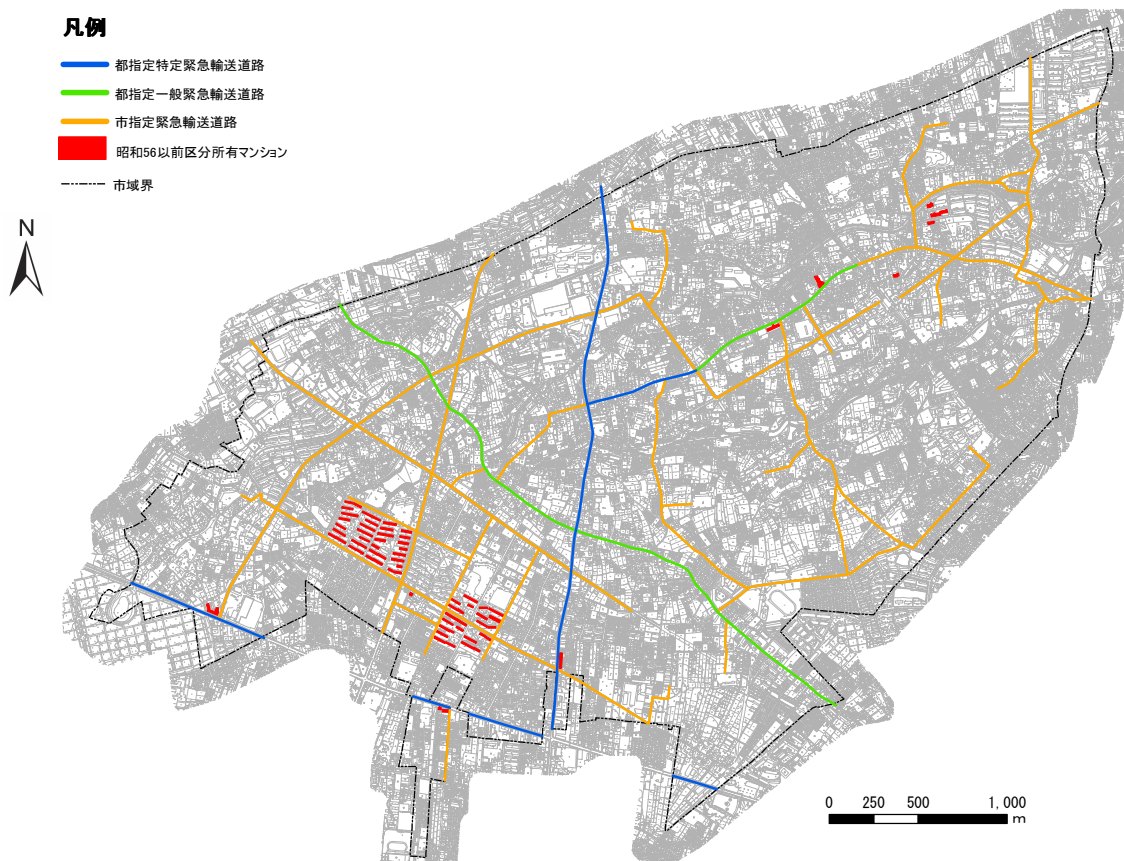


図 昭和 56 年以前区分所有マンションの分布図

4. 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及

4-1 地域との連携による啓発活動

住宅・建築物の耐震化は、地域の防災活動の一環でもあることから、本市では市民への積極的な働きかけを行い、防災市民組織の組織化と活性化を図ることで、防災意識の高揚と耐震化の促進を図ります。

また、消防署と連携し、救出・救護訓練やリーダー養成講習会の実施、防災講習会の開催や各種防災訓練の技術指導等を行います。

4-2 セミナー・講習会の開催、情報提供

4-2-1 市の取り組み

本市では、市民の防災意識の向上を図るため、東久留米建築設計協会と協力して無料耐震相談会や出前講座、防災まちづくり学校を行っています。これらの活動を通して、耐震補強の工法や屋内の防災対策の紹介等、耐震化促進に向けた情報提供を行っています。実施に際しては、市広報紙やホームページ等を活用し、市民への参加を呼びかけます。

また、避難場所を記載した防災マップや、家庭で行える防災対策をまとめた「わが家の防災べんり帳」を作成し、市民や事業所等に配布するほか、耐震化に取り組む上で必要な情報提供を行うため、都で製作したDVD「地震から命を守る 住宅の耐震化」の貸し出しを行い、住宅の耐震化の促進に向けた意識啓発を図ります。



図 防災まちづくり学校での開催事例



図 防災マップ等

表 無料耐震相談会の開催実績

	H15年	H16年	H17年	H18年	H19年	H20年	H21年	H22年	H23年
開催回数	6	6	6	6	6	6	6	6	6
相談件数	14	14	33	12	32	12	15	13	32

4-2-2 都の取り組み

耐震化を行う際に、建築物所有者に係る費用負担や改修工法の適切な選択が難しいことが耐震化を進めるうえでの阻害要因となっています。

都では、木造住宅のための安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及を図るため、優れた事例について展示会で紹介を行うなどの取り組みを行っています。また、これらの事例についてまとめたパンフレットの作成・配布を行い、耐震化促進に向けた普及啓発を行っています。

本市でも都と連携して、身近な地域での展示会の開催やパンフレットの活用等を図ります。

4-3 リフォームにあわせた耐震改修の誘導

耐震改修工事は内外装材の撤去等を伴うことが多く、住宅のバリアフリー化や、他の目的のリフォームにあわせて実施することで、費用や工期の面で効率的に行うことができます。そのため建築関係団体・リフォーム事業者等との連携や、都で作成したガイドブックを利用した普及啓発により、リフォームとあわせて耐震改修を実施するよう誘導し、耐震化の促進を図ります。

4-4 地震ハザードマップ等

地震による被害の発生予測、避難方法等に係る情報等を記載した地震ハザードマップを作成し、住民に事前に提供することで、防災意識の向上や住宅・建築物の耐震化促進などの効果が期待できます。

本市では、都で作成している地域危険度測定調査等の結果を活用し、市民に対して地震に関する地域の危険度の周知を図り、耐震診断及び耐震改修の普及啓発を進めます。

5. その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する事項

5-1 所管行政庁との連携

国・都が行う補助・融資・税制等の支援制度を活用するとともに、耐震改修の努力義務がある民間特定建築物の所有者に対しては、所管行政庁である都と十分に連絡・調整・連携を図りながら耐震化の支援・指導等を進めます。

5-2 関係団体との協働による推進体制の確立

5-2-1 建築関係団体との連携

都では「木造住宅耐震診断事務所登録制度」を創設し、技術力の高い建築士事務所の登録を行い、木造住宅の耐震化を行う建物所有者への建築士事務所の紹介や情報提供、耐震診断技術者の育成を行っています。平成 24 年 4 月現在、都内の 440 事務所（区部 316 社、多摩部 144 社）が登録されており、登録されている事務所については東京都都市整備局のホームページで確認することができます。本市ではこれらの情報の活用や、建築関係団体との連携を図り市民への普及啓発を行います。

5-2-2 独立行政法人都市再生機構及び東京都住宅供給公社との連携

東京都住宅供給公社では、平成 20 年 3 月に「公社賃貸住宅耐震化整備プログラム」を作成し、公社賃貸住宅の耐震化に取り組んでいます。また、法第 5 条第 3 項第 3 号の規定により、独立行政法人都市再生機構及び東京都住宅供給公社が行う耐震診断・耐震改修は、管理組合等からの委託により行うものとし、原則として区分所有による共同住宅等を対象とすることが定められています。

本市には東京都住宅供給公社や独立行政法人都市再生機構による住宅が多く建設されており、これらの関係機関と連携を図り、耐震化促進に取り組みます。

6. 資料

6-1 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年十月二十七日法律第二百二十三号）

最終改正：平成二三年八月三〇日法律第一〇五号

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、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する。

（定義）

第二条 この法律において「耐震診断」とは、地震に対する安全性を評価することをいう。

2 この法律において「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又は敷地の整備をすることをいう。

3 この法律において「所管行政庁」とは、建築主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいう。ただし、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第九十七条の二第一項又は第九十七条の三第一項の規定により建築主事を置く市町村又は特別区の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。

（国、地方公共団体及び国民の努力義務）

第三条 国は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に資する技術に関する研究開発を促進するため、当該技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

2 国及び地方公共団体は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、資金の融通又はあつせん、資料の提供その他の措置を講ずるよう努めるものとする。

3 国及び地方公共団体は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する国民の理解と協力を得るため、建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に努めるものとする。

4 国民は、建築物の地震に対する安全性を確保するとともに、その向上を図るよう努めるものとする。

第二章 基本方針及び都道府県耐震改修促進計画等

（基本方針）

第四条 国土交通大臣は、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（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する基本的な事項

二 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定に関する事項

- 三 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項
 - 四 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項
 - 五 次条第一項に規定する都道府県耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する重要事項
- 3 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(都道府県耐震改修促進計画等)

第五条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画（以下「都道府県耐震改修促進計画」という。）を定めるものとする。

- 2 都道府県耐震改修促進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標
 - 二 当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策に関する事項
 - 三 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項
 - 四 建築基準法第十条第一項 から第三項 までの規定による勧告又は命令その他建築物の地震に対する安全性を確保し、又はその向上を図るための措置の実施についての所管行政庁との連携に関する事項
 - 五 その他当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項
- 3 都道府県は、次の各号に掲げる場合には、前項第二号に掲げる事項に、当該各号に定める事項を記載することができる。
 - 一 建築物が地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該耐震診断及び耐震改修の促進を図るべき建築物の敷地に接する道路に関する事項
 - 二 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成五年法律第五十二号。以下「特定優良賃貸住宅法」という。）第三条第四号 に規定する資格を有する入居者をその全部又は一部について確保することができない特定優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅法第六条 に規定する特定優良賃貸住宅をいう。以下同じ。）を活用し、第十条に規定する認定建築物である住宅の耐震改修の実施に伴い仮住居を必要とする者（特定優良賃貸住宅法第三条第四号 に規定する資格を有する者を除く。以下「特定入居者」という。）に対する仮住居を提供することが必要と認められる場合 特定優良賃貸住宅の特定入居者に対する賃貸に関する事項
 - 三 前項第一号の目標を達成するため、当該都道府県の区域内において独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）又は地方住宅供給公社（以下「公社」という。）による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施が必要と認められる場合 機構又は公社による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する事項
- 4 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画に機構又は公社による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、機構又は当該公社及びその設立団体（地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第四条第二項 に規定する設立団体をいい、当該都道府県を除く。）の長の同意を得なければならない。

- 5 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。
- 6 前三項の規定は、都道府県耐震改修促進計画の変更について準用する。
- 7 市町村は、基本方針及び都道府県耐震改修促進計画を勘案して、当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画を定めるよう努めるものとする。
- 8 市町村は、前項の計画を定め、又は変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

第三章 特定建築物に係る措置

(特定建築物の所有者の努力)

第六条 次に掲げる建築物のうち、地震に対する安全性に係る建築基準法 又はこれに基づく命令若しくは条例の規定（第八条において「耐震関係規定」という。）に適合しない建築物で同法第三条第二項 の規定の適用を受けているもの（以下「特定建築物」という。）の所有者は、当該特定建築物について耐震診断を行い、必要に応じ、当該特定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。

- 一 学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホームその他多数の者が利用する建築物で政令で定めるものであって政令で定める規模以上のもの
- 二 火薬類、石油類その他政令で定める危険物であって政令で定める数量以上のものの貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物
- 三 地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがあるものとして政令で定める建築物であって、その敷地が前条第三項第一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もの

(指導及び助言並びに指示等)

第七条 所管行政庁は、特定建築物の耐震診断及び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、特定建築物の所有者に対し、基本方針のうち第四条第二項第三号の技術上の指針となるべき事項を勘案して、特定建築物の耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

2 所管行政庁は、次に掲げる特定建築物のうち、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として政令で定めるものであって政令で定める規模以上のものについて必要な耐震診断又は耐震改修が行われていないと認めるときは、特定建築物の所有者に対し、基本方針のうち第四条第二項第三号の技術上の指針となるべき事項を勘案して、必要な指示をすることができる。

- 一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する特定建築物
- 二 小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する特定建築物
- 三 前条第二号に掲げる建築物である特定建築物

3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた特定建築物の所有者が、正当な理由がなく、

その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

- 4 所管行政庁は、前二項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、特定建築物の所有者に対し、特定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、又はその職員に、特定建築物、特定建築物の敷地若しくは特定建築物の工事現場に立ち入り、特定建築物、特定建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。
- 5 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。
- 6 第四項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

第四章 建築物の耐震改修の計画の認定

(計画の認定)

第八条 建築物の耐震改修をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、建築物の耐震改修の計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

- 2 前項の計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。
 - 一 建築物の位置
 - 二 建築物の階数、延べ面積、構造方法及び用途
 - 三 建築物の耐震改修の事業の内容
 - 四 建築物の耐震改修の事業に関する資金計画
 - 五 その他国土交通省令で定める事項
- 3 所管行政庁は、第一項の申請があつた場合において、建築物の耐震改修の計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その旨の認定（以下この章において「計画の認定」という。）をすることができる。
 - 一 建築物の耐震改修の事業の内容が耐震関係規定又は地震に対する安全上これに準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していること。
 - 二 前項第四号の資金計画が建築物の耐震改修の事業を確実に遂行するため適切なものであること。
 - 三 第一項の申請に係る建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定及び耐震関係規定以外の建築基準法 又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合せず、かつ、同法第三条第二項 の規定の適用を受けているものである場合において、当該建築物又は建築物の部分の増築（柱の径若しくは壁の厚さを増加させ、又は柱若しくは壁のない部分に柱若しくは壁を設けることにより建築物の延べ面積を増加させるものに限る。）、改築（形状の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）を伴わないものに限る。）、大規模の修繕（同法第二条第十四号 に規定する大規模の修繕をいう。）又は大規模の模様替（同法第十五号 に規定する大規模の模様替をいう。）をしようとするものであり、かつ、当該工事後も、引き続き、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定以外の同法 又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しないこととなるものであるときは、前二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。

- イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事後も、引き続き、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定以外の建築基準法 又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。
- ロ 工事の計画（二以上の工事に分けて耐震改修の工事を行う場合にあつては、それぞれの工事の計画）に係る建築物及び建築物の敷地について、交通上の支障の度、安全上、防火上及び避難上の危険の度並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害の度が高くないものであること。
- 四 第一項の申請に係る建築物が耐震関係規定に適合せず、かつ、建築基準法第三条第二項の規定の適用を受けている耐火建築物（同法第二条第九号の二 に規定する耐火建築物をいう。）である場合において、当該建築物について柱若しくは壁を設け、又は柱若しくははりの模様替をすることにより当該建築物が同法第二十七条第一項、第六十一条又は第六十二条第一項の規定に適合しないこととなるものであるときは、第一号及び第二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。
- イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事により、当該建築物が建築基準法第二十七条第一項、第六十一条又は第六十二条第一項の規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。
- ロ 次に掲げる基準に適合し、防火上及び避難上支障がないと認められるものであること。
- （１） 工事の計画に係る柱、壁又ははりの構造が国土交通省令で定める防火上の基準に適合していること。
- （２） 工事の計画に係る柱、壁又ははりに係る火災が発生した場合の通報の方法が国土交通省令で定める防火上の基準に適合していること。
- 4 第一項の申請に係る建築物の耐震改修の計画が建築基準法第六条第一項の規定による確認又は同法第十八条第二項の規定による通知を要するものである場合において、計画の認定をしようとするときは、所管行政庁は、あらかじめ、建築主事の同意を得なければならない。
- 5 建築基準法第九十三条の規定は所管行政庁が同法第六条第一項の規定による確認又は同法第十八条第二項の規定による通知を要する建築物の耐震改修の計画について計画の認定をしようとする場合について、同法第九十三条の二の規定は所管行政庁が同法第六条第一項の規定による確認を要する建築物の耐震改修の計画について計画の認定をしようとする場合について準用する。
- 6 所管行政庁が計画の認定をしたときは、次に掲げる建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分（以下この項において「建築物等」という。）については、建築基準法第三条第三項第三号及び第四号の規定にかかわらず、同条第二項の規定を適用する。
- 一 耐震関係規定に適合せず、かつ、建築基準法第三条第二項の規定の適用を受けている建築物等であつて、第三項第一号の国土交通大臣が定める基準に適合しているものとして計画の認定を受けたもの
- 二 計画の認定に係る第三項第三号の建築物等
- 7 所管行政庁が計画の認定をしたときは、計画の認定に係る第三項第四号の建築物については、建築基準法第二十七条第一項、第六十一条又は第六十二条第一項の規定は、適用しない。
- 8 第一項の申請に係る建築物の耐震改修の計画が建築基準法第六条第一項の規定による確認

又は同法第十八条第二項の規定による通知を要するものである場合において、所管行政庁が計画の認定をしたときは、同法第六条第一項 又は第十八条第三項の規定による確認済証の交付があったものとみなす。この場合において、所管行政庁は、その旨を建築主事に通知するものとする。

(計画の変更)

第九条 計画の認定を受けた者(第十三条第一項及び第三項を除き、以下「認定事業者」という。)は、当該計画の認定を受けた計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、所管行政庁の認定を受けなければならない。

2 前条の規定は、前項の場合について準用する。

(報告の徴収)

第十条 所管行政庁は、認定事業者に対し、計画の認定を受けた計画(前条第一項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの。次条において同じ。)に係る建築物(以下「認定建築物」という。)の耐震改修の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

第十一条 所管行政庁は、認定事業者が計画の認定を受けた計画に従って認定建築物の耐震改修を行っていないと認めるときは、当該認定事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(計画の認定の取消し)

第十二条 所管行政庁は、認定事業者が前条の規定による処分に違反したときは、計画の認定を取り消すことができる。

第五章 建築物の耐震改修に係る特例

(特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例)

第十三条 第五条第三項第二号の規定により都道府県耐震改修促進計画に特定優良賃貸住宅の特定入居者に対する賃貸に関する事項を記載した都道府県の区域内において、特定優良賃貸住宅法第五条第一項に規定する認定事業者は、特定優良賃貸住宅の全部又は一部について特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する資格を有する入居者を国土交通省令で定める期間以上確保することができないときは、特定優良賃貸住宅法の規定にかかわらず、都道府県知事(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項に規定する指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項に規定する中核市の区域内にあっては、当該指定都市又は中核市の長。第三項において同じ。)の承認を受けて、その全部又は一部を特定入居者に賃貸することができる。

2 前項の規定により特定優良賃貸住宅の全部又は一部を賃貸する場合においては、当該賃貸借を、借地借家法(平成三年法律第九十号)第三十八条第一項の規定による建物の賃貸借(国土交通省令で定める期間を上回らない期間を定めたものに限る。)としなければならない。

3 特定優良賃貸住宅法第五条第一項 に規定する認定事業者が第一項 の規定による都道府県知事の承認を受けた場合における特定優良賃貸住宅法第十一条第一項 の規定の適用については、同項 中「処分」とあるのは、「処分又は建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第百二十三号）第十三条第二項の規定」とする。

（機構の業務の特例）

第十四条 第五条第三項第三号の規定により都道府県耐震改修促進計画に機構による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する事項を記載した都道府県の区域内において、機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条 に規定する業務のほか、委託に基づき、政令で定める建築物（同条第三項第二号 の住宅又は同項第四号 の施設であるものに限る。）の耐震診断及び耐震改修の業務を行うことができる。

（公社の業務の特例）

第十五条 第五条第三項第三号の規定により都道府県耐震改修促進計画に公社による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する事項を記載した都道府県の区域内において、公社は、地方住宅供給公社法第二十一条 に規定する業務のほか、委託により、住宅の耐震診断及び耐震改修並びに市街地において自ら又は委託により行った住宅の建設と一体として建設した商店、事務所等の用に供する建築物及び集団住宅の存する団地の居住者の利便に供する建築物の耐震診断及び耐震改修の業務を行うことができる。

2 前項の規定により公社の業務が行われる場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条 に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第百二十三号）第十五条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人住宅金融支援機構の資金の貸付けについての配慮）

第十六条 独立行政法人住宅金融支援機構は、法令及びその事業計画の範囲内において、認定建築物である住宅の耐震改修が円滑に行われるよう、必要な資金の貸付けについて配慮するものとする。

第六章 耐震改修支援センター

（耐震改修支援センター）

第十七条 国土交通大臣は、建築物の耐震診断及び耐震改修の実施を支援することを目的として民法（明治二十九年法律第八十九号）第三十四条 の規定により設立された法人その他営利を目的としない法人であって、第十九条に規定する業務（以下「支援業務」という。）に関し次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、耐震改修支援センター（以下「センター」という。）として指定することができる。

- 一 職員、支援業務の実施の方法その他の事項についての支援業務の実施に関する計画が、支援業務の適確な実施のために適切なものであること。
- 二 前号の支援業務の実施に関する計画を適確に実施するに足りる経理的及び技術的な基礎

を有するものであること。

- 三 役員又は職員の構成が、支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 四 支援業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 五 前各号に定めるもののほか、支援業務を公正かつ適確に行うことができるものであること。

(指定の公示等)

- 第十八条 国土交通大臣は、前条の規定による指定（以下単に「指定」という。）をしたときは、センターの名称及び住所並びに支援業務を行う事務所の所在地を公示しなければならない。
- 2 センターは、その名称若しくは住所又は支援業務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。
 - 3 国土交通大臣は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公示しなければならない。

(業務)

- 第十九条 センターは、次に掲げる業務を行うものとする。
- 一 認定事業者が行う認定建築物である特定建築物の耐震改修に必要な資金の貸付けを行った国土交通省令で定める金融機関の要請に基づき、当該貸付けに係る債務の保証をすること。
 - 二 建築物の耐震診断及び耐震改修に関する情報及び資料の収集、整理及び提供を行うこと。
 - 三 建築物の耐震診断及び耐震改修に関する調査及び研究を行うこと。
 - 四 前三号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。

(業務の委託)

- 第二十条 センターは、国土交通大臣の認可を受けて、前条第一号に掲げる業務（以下「債務保証業務」という。）のうち債務の保証の決定以外の業務の全部又は一部を金融機関その他の者に委託することができる。
- 2 金融機関は、他の法律の規定にかかわらず、前項の規定による委託を受け、当該業務を行うことができる。

(債務保証業務規程)

- 第二十一条 センターは、債務保証業務に関する規程（以下「債務保証業務規程」という。）を定め、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。
- 2 債務保証業務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。
 - 3 国土交通大臣は、第一項の認可をした債務保証業務規程が債務保証業務の公正かつ適確な実施上不適当となったと認めるときは、その債務保証業務規程を変更すべきことを命ずることができる。

(事業計画等)

第二十二條 センターは、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業計画及び収支予算を作成し、当該事業年度の開始前に（指定を受けた日の属する事業年度にあっては、その指定を受けた後遅滞なく）、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 センターは、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業報告書及び収支決算書を作成し、当該事業年度経過後三月以内に、国土交通大臣に提出しなければならない。

（区分経理）

第二十三條 センターは、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる業務ごとに経理を区分して整理しなければならない。

- 一 債務保証業務及びこれに附帯する業務
- 二 第十九条第二号及び第三号に掲げる業務並びにこれらに附帯する業務

（帳簿の備付け等）

第二十四條 センターは、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

2 前項に定めるもののほか、センターは、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する書類で国土交通省令で定めるものを保存しなければならない。

（監督命令）

第二十五條 国土交通大臣は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、センターに対し、支援業務に関し監督上必要な命令をすることができる。

（報告、検査等）

第二十六條 国土交通大臣は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、センターに対し支援業務若しくは資産の状況に関し必要な報告を求め、又はその職員に、センターの事務所に立ち入り、支援業務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（指定の取消し等）

第二十七條 国土交通大臣は、センターが次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消すことができる。

- 一 第十八条第二項又は第二十二條から第二十四條までの規定のいずれかに違反したとき。
- 二 第二十一条第一項の認可を受けた債務保証業務規程によらないで債務保証業務を行ったとき。

- 三 第二十一条第三項又は第二十五条の規定による命令に違反したとき。
 - 四 第十七条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。
 - 五 センター又はその役員が、支援業務に関し著しく不適当な行為をしたとき。
 - 六 不正な手段により指定を受けたとき。
- 2 国土交通大臣は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

第七章 罰則

第二十八条 第七条第四項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、五十万円以下の罰金に処する。

第二十九条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 第十条又は第二十六条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- 二 第二十四条第一項の規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかった者
- 三 第二十四条第二項の規定に違反した者
- 四 第二十六条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者
- 五 第二十六条第一項の規定による質問に対して答弁せず、又は虚偽の答弁をした者

第三十条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前二条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても各本条の刑を科する。

6-2 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令

(平成七年十二月二十二日政令第四百二十九号)

最終改正：平成一九年八月三日政令第二三五号

内閣は、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第百二十三号）第二条、第四条第一項 から第三項 まで及び第十条 の規定に基づき、この政令を制定する。

(都道府県知事が所管行政庁となる建築物)

第一条 建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「法」という。）第二条第三項 ただし書の政令で定める建築物のうち建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第九十七条の二第一項 の規定により建築主事を置く市町村の区域内のものは、同法第六条第一項第四号 に掲げる建築物（その新築、改築、増築、移転又は用途の変更に関して、法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により都道府県知事の許可を必要とするものを除く。）以外の建築物とする。

2 法第二条第三項 ただし書の政令で定める建築物のうち建築基準法第九十七条の三第一項 の規定により建築主事を置く特別区の区域内のものは、次に掲げる建築物（第二号に掲げる建築物にあつては、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十七の二第一項 の規定により同号に規定する処分に関する事務を特別区が処理することとされた場合における当該建築物を除く。）とする。

- 一 延べ面積（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第二条第一項第四号 に規定する延べ面積をいう。）が一万平方メートルを超える建築物
- 二 その新築、改築、増築、移転又は用途の変更に関して、建築基準法第五十一条（同法第八十七条第二項 及び第三項 において準用する場合を含む。）（市町村都市計画審議会が置かれている特別区にあつては、卸売市場、と畜場及び産業廃棄物処理施設に係る部分に限る。）並びに同法 以外の法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により都知事の許可を必要とする建築物

(多数の者が利用する特定建築物の要件)

第二条 法第六条第一号 の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 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
- 二 診療所
- 三 映画館又は演芸場
- 四 公会堂
- 五 卸売市場又はマーケットその他の物品販売業を営む店舗
- 六 ホテル又は旅館
- 七 賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舍又は下宿
- 八 老人短期入所施設、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
- 九 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
- 十 博物館、美術館又は図書館
- 十一 遊技場
- 十二 公衆浴場

- 十三 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
- 十四 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
- 十五 工場
- 十六 車両の停車場又は船舶若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いの用に供するもの
- 十七 自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設
- 十八 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

2 法第六条第一号の政令で定める規模は、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ものとする。

- 一 幼稚園又は保育所 階数が二で、かつ、床面積の合計が五百平方メートルのもの
- 二 小学校、中学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校（以下「小学校等」という。）、老人ホーム又は前項第八号若しくは第九号に掲げる建築物（保育所を除く。） 階数が二で、かつ、床面積の合計が千平方メートルのもの
- 三 学校（幼稚園及び小学校等を除く。）、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所又は前項第一号から第七号まで若しくは第十号から第十八号までに掲げる建築物 階数が三で、かつ、床面積の合計が千平方メートルのもの
- 四 体育館 床面積の合計が千平方メートルのもの

（危険物の貯蔵場等の用途に供する特定建築物の要件）

第三条 法第六条第二号の政令で定める危険物は、次に掲げるものとする。

- 一 消防法（昭和三十四年法律第百八十六号）第二条第七項に規定する危険物（石油類を除く。）
- 二 危険物の規制に関する政令（昭和三十四年政令第三百六号）別表第四備考第六号に規定する可燃性固体類又は同表備考第八号に規定する可燃性液体類
- 三 マッチ
- 四 可燃性のガス（次号及び第六号に掲げるものを除く。）
- 五 圧縮ガス
- 六 液化ガス
- 七 毒物及び劇物取締法（昭和三十五年法律第三百三十三号）第二条第一項に規定する毒物又は同条第二項に規定する劇物（液体又は気体のものに限る。）

2 法第六条第二号の政令で定める数量は、次の各号に掲げる危険物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める数量（第六号及び第七号に掲げる危険物にあつては、温度が零度で圧力が一気圧の状態における数量とする。）とする。

- 一 火薬類 次に掲げる火薬類の区分に応じ、それぞれに定める数量
- イ 火薬 十トン
- ロ 爆薬 五トン
- ハ 工業雷管若しくは電気雷管又は信号雷管 五十万個
- ニ 銃用雷管 五百万個
- ホ 実包若しくは空包、信管若しくは火管又は電気導火線 五万個
- ヘ 導爆線又は導火線 五百キロメートル

- ト 信号炎管若しくは信号火箭又は煙火 二トン
 - チ その他の火薬又は爆薬を使用した火工品 当該火工品の原料となる火薬又は爆薬の区分に応じ、それぞれイ又はロに定める数量
 - ニ 消防法第二条第七項 に規定する危険物 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及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十倍の数量
 - 三 危険物の規制に関する政令 別表第四備考第六号に規定する可燃性固体類 三十トン
 - 四 危険物の規制に関する政令 別表第四備考第八号に規定する可燃性液体類 二十立方メートル
 - 五 マッチ 三百マッチトン
 - 六 可燃性のガス（次号及び第八号に掲げるものを除く。） 二万立方メートル
 - 七 圧縮ガス 二十万立方メートル
 - 八 液化ガス 二千トン
 - 九 毒物及び劇物取締法第二条第一項 に規定する毒物（液体又は気体のものに限る。） 二十トン
 - 十 毒物及び劇物取締法第二条第二項 に規定する劇物（液体又は気体のものに限る。） 二百トン
- 3 前項各号に掲げる危険物の二種類以上を貯蔵し、又は処理しようとする場合においては、同項各号に定める数量は、貯蔵し、又は処理しようとする同項各号に掲げる危険物の数量の数値をそれぞれ当該各号に定める数量の数値で除し、それらの商を加えた数値が一である場合の数量とする。

（多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある特定建築物の要件）

- 第四条 法第六条第三号 の政令で定める建築物は、そのいずれかの部分の高さが、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に、次の各号に掲げる当該前面道路の幅員に応じ、それぞれ当該各号に定める距離を加えたものを超える建築物とする。
- 一 十二メートル以下の場合 六メートル
 - 二 十二メートルを超える場合 前面道路の幅員の二分の一に相当する距離

（所管行政庁による指示の対象となる特定建築物の要件）

- 第五条 法第七条第二項 の政令で定める特定建築物は、次に掲げるものとする。
- 一 体育館（一般公共の用に供されるものに限る。）、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
 - 二 病院又は診療所
 - 三 劇場、観覧場、映画館又は演芸場
 - 四 集会場又は公会堂
 - 五 展示場
 - 六 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗
 - 七 ホテル又は旅館
 - 八 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

- 九 博物館、美術館又は図書館
 - 十 遊技場
 - 十一 公衆浴場
 - 十二 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
 - 十三 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
 - 十四 車両の停車場又は船舶若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いの用に供するもの
 - 十五 自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設で、一般公共の用に供されるもの
 - 十六 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
 - 十七 幼稚園又は小学校等
 - 十八 老人ホーム、老人短期入所施設、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
 - 十九 法第七条第二項第三号 に掲げる特定建築物
- 2 法第七条第二項 の政令で定める規模は、次に掲げる特定建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定めるものとする。
- 一 前項第一号から第十六号まで又は第十八号に掲げる特定建築物（保育所を除く。） 床面積の合計が二千平方メートルのもの
 - 二 幼稚園又は保育所 床面積の合計が七百五十平方メートルのもの
 - 三 小学校等 床面積の合計が千五百平方メートルのもの
 - 四 前項第十九号に掲げる特定建築物 床面積の合計が五百平方メートルのもの

(報告及び立入検査)

- 第六条 所管行政庁は、法第七条第四項 の規定により、前条第一項の特定建築物で同条第二項に規定する規模以上のものの所有者に対し、当該特定建築物につき、当該特定建築物の設計及び施工に係る事項のうち地震に対する安全性に係るもの並びに当該特定建築物の耐震診断及び耐震改修の状況に関し報告させることができる。
- 2 所管行政庁は、法第七条第四項 の規定により、その職員に、前条第一項の特定建築物で同条第二項に規定する規模以上のもの、当該特定建築物の敷地又は当該特定建築物の工事現場に立ち入り、当該特定建築物並びに当該特定建築物の敷地、建築設備、建築材料及び設計図書その他の関係書類を検査させることができる。

(独立行政法人都市再生機構の業務の特例の対象となる建築物)

- 第七条 法第十四条 の政令で定める建築物は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第三項第二号 の住宅（共同住宅又は長屋に限る。）又は同項第四号 の施設である建築物とする。

東久留米市耐震改修促進計画 検証報告書

発行日 平成24年12月

発行 東久留米市都市建設部施設管理課

〒203-8555 東京都東久留米市本町3-3-1

TEL 042-470-7777 (代表)