

東久留米市耐震改修促進計画

令和4年2月改定

東久留米市

目次

第1章	はじめに	1
第1節	計画改定の背景	1
第2節	計画改定の目的	1
第3節	計画の位置づけ	2
第4節	計画期間	2
第5節	対象区域及び対象建築物	3
第2章	耐震化の基本的な考え方	5
第1節	想定される地震の規模・被害の状況	5
第1項	想定される地震の規模	5
第2項	想定される被害の状況	5
第2節	対象建築物の耐震化の現状	7
第1項	緊急輸送道路沿道の建築物	7
第2項	住宅	9
第3項	特定建築物	14
第4項	市有建築物	15
第3節	耐震化の目標	16
第1項	特定緊急輸送道路沿道建築物	17
第2項	住宅	18
第3項	特定建築物	19
第4項	市有建築物	20
第3章	耐震に対する市民意識調査	21
第1節	調査実施概要	21
第2節	市民意識調査の結果（考察）	22
第4章	耐震化の促進施策	24
第1節	基本的な取組方針とそれぞれの役割	24
第1項	基本的な取組方針	24
第2項	関係者のそれぞれの役割	24
第3項	関連団体との協力体制の構築	24
第2節	対象建築物の耐震化重点施策	25
第1項	特定緊急輸送道路沿道建築物	25
第2項	住宅	29
第3項	特定建築物	29
第3節	普及啓発	30
第1項	市民への意識啓発	30
第2項	市民への相談体制の充実	31
第3項	耐震改修工法等の情報提供	32
第4項	耐震改修に係る税制優遇措置の周知	32
第4節	その他の安全対策	33
第1項	落下物等の安全対策	33
第2項	エレベーターの閉じ込め防止対策	33
第3項	ブロック塀等の安全対策	34
第4項	新耐震基準のうち平成12年以前の建築物への注意喚起	35
	市民意識調査	37
	法律	59

第1章 はじめに

第1節 計画改定の背景

本市では、市内の建築物について耐震化の促進を図るため、平成22年3月に「東久留米市耐震改修促進計画」を策定しました。

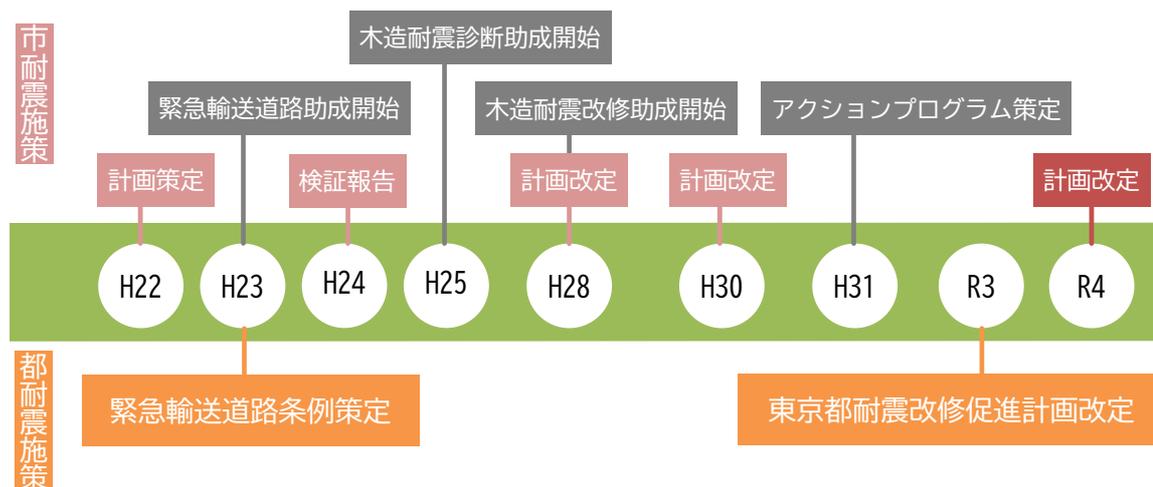
また、平成23年3月より、東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例が制定し、同年10月より市内の特定緊急輸送道路沿道建築物において対象建築物の耐震診断、補強設計、耐震改修の助成を開始しました。

その後、平成24年12月に本計画の対象建築物の耐震化率の検証報告を行い、木造住宅については耐震化の促進を図るため平成25年4月から木造住宅の耐震診断助成を開始しました。

平成28年4月には、地震や耐震化に対する市民意識調査を追加して取りまとめた本計画の改定を行いました。改定時には対象の防災上重要な市有建築物の耐震化率が100%となりました。そして、同年4月に発生した熊本地震を契機に、木造住宅の更なる耐震化の促進のため、同年9月より木造住宅の耐震改修助成を開始しました。また、平成30年12月に本計画の対象建築物の耐震化率の検証報告を行いました。検証時に対象の市有建築物すべての耐震化率が100%になりました。

平成31年4月より本計画に定めた目標の達成に向け、市民への周知・普及等の充実を図り、住宅の耐震化を促進することを目的とする「東久留米市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」を策定し、木造住宅の耐震改修助成の拡充を行ないました。

都は、直近では「東京都耐震改修促進計画」を令和3年3月に改定し、令和7年度末までに対象建築物の新しい耐震化率の目標を設定し、特定緊急輸送道路沿道建築物では新しい施策を示しました。



第2節 計画改定の目的

本計画は震災による住宅・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に策定します。また、上位計画である「東京都耐震改修促進計画」(令和3年3月)の改定に伴い、本計画に反映させるため今回、改定を行ないます。

第3節 計画の位置づけ

本計画は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第6条第1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、「東久留米市第5次長期総合計画」、「東久留米市地域防災計画」等との整合を図りつつ定めています。

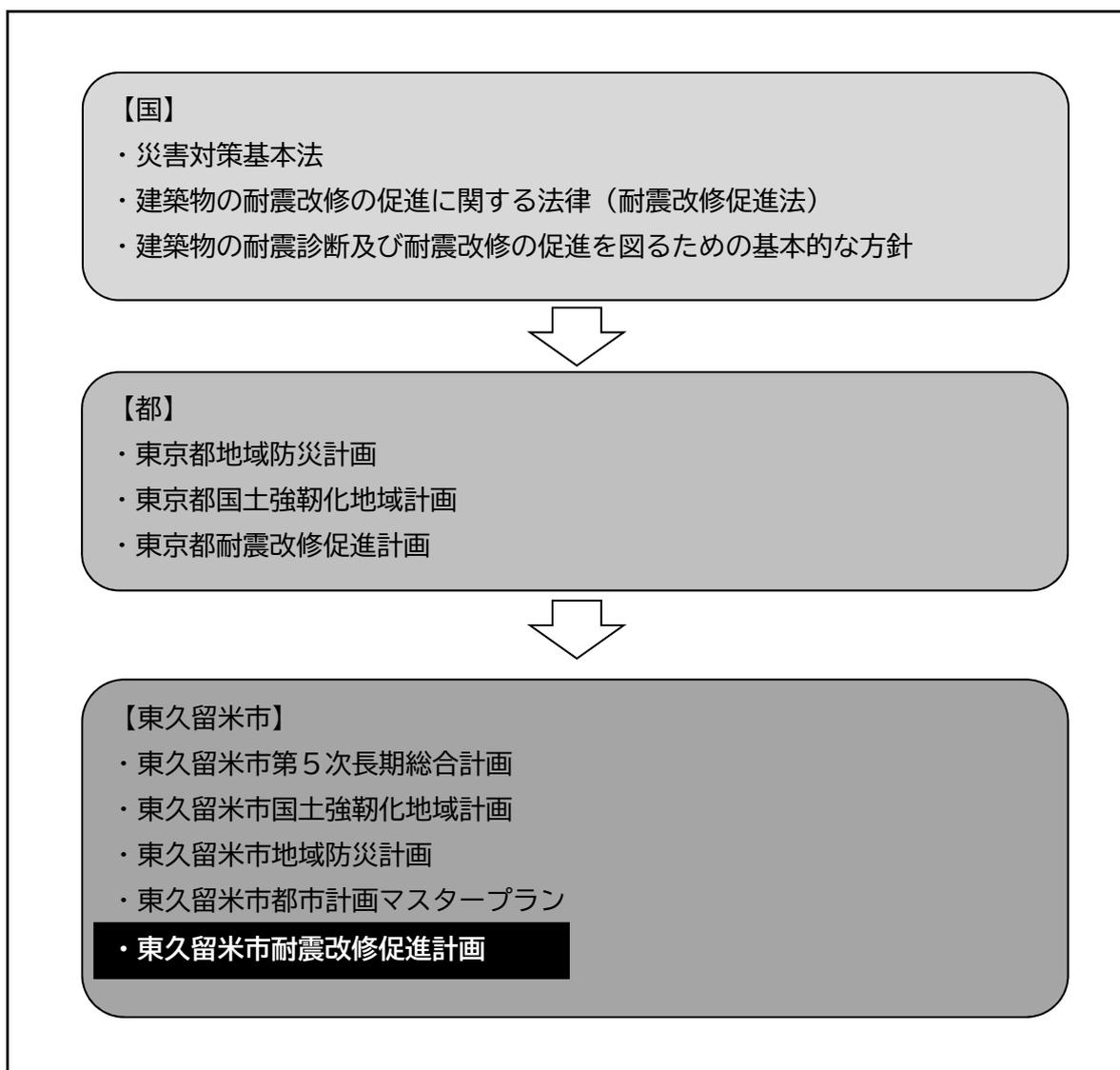


図-1 計画の位置づけ

第4節 計画期間

本計画の計画期間は令和4年度から令和7年度までの4年間とします。なお、計画期間中の社会情勢の変化や計画の実施状況に適切に対応していくため、必要に応じて計画の改定を行ないます。

第5節 対象区域及び対象建築物

本計画の対象区域は、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。

表-1 本計画の対象建築物

	種類	内容	備考
民間建築物	緊急輸送道路の沿道建築物	・特定緊急輸送道路の沿道建築物	
	住宅	・戸建住宅（長屋を含む） ・共同住宅（賃貸共同住宅を含む）	
	特定建築物	・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 ・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[耐震診断義務付け建築物]	法第14条に定める特定既存耐震不適格建築物（次ページ表）で、民間が所有する建築物
市建築物	市有建築物	・防災上重要な市有建築物 防災活動の拠点となる施設(庁舎等) 災害時の避難収容施設(学校施設等) ・その他の建築物 集会所、事務所、作業所等	東京都震災対策条例第17条第1号 東京都震災対策条例第17条第2号

※国・都が所有する公共建築物は、本計画の対象から除く。

※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た。本市では一層の安全性の向上を図るため、市有建築物の延べ床面積が200㎡以上を全て対象とした。

※本計画では共同住宅は以下のように対象建築物にそれぞれ分類することとした。

※東京都住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構の大規模賃貸共同住宅は市内に数多くあることから、住宅として取り扱うこととした。

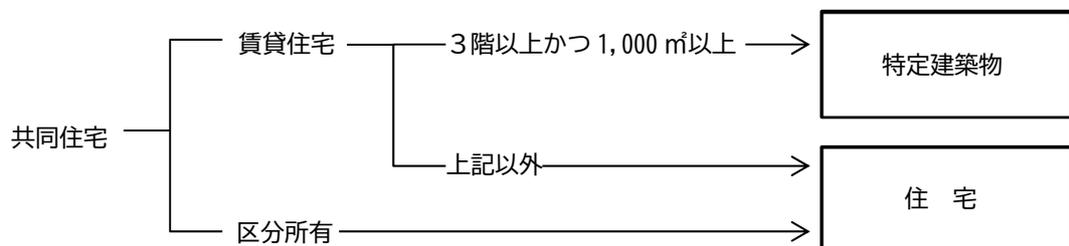


表-2 特定建築物一覧表（耐震改修促進法第 14 条、第 15 条、附則第 3 条）

用 途		特定既存耐震不適格建築物の要件 (法第 14 条)	指示※対象となる 特定既存耐震不適格建築物の要件 (法第 15 条)	要緊急安全確認大規模建築物の規模要件 (附則第 3 条)
学 校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程、特別支援学校	階数 2 以上かつ 1,000 m ² 以上(屋内運動場の面積を含む)	階数 2 以上かつ 1,500 m ² 以上(屋内運動場の面積を含む)	階数 2 以上かつ 3,000 m ² 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 m ² 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 m ² 以上	階数 1 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 1 以上かつ 5,000 m ² 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 m ² 以上	階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
病院、診療所				
劇場、観覧場、映画館、演芸場				
集会場、公会堂				
展示場				
卸売市場				
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗			階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
ホテル、旅館				
賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舎、下宿				
事務所				
老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの		階数 2 以上かつ 1,000 m ² 以上	階数 2 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 2 以上かつ 5,000 m ² 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				
幼稚園、保育所		階数 2 以上かつ 500 m ² 以上	階数 2 以上かつ 750 m ² 以上	階数 2 以上かつ 1,500 m ² 以上
博物館、美術館、図書館		階数 3 以上かつ 1,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
遊技場				
公衆浴場				
飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの				
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗				
工場（危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く。）				
車両の停車場又は船舶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の用に供するもの			階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
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				
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				
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物			政令で定める数量以上の危険物を貯蔵し、又は処理するすべての建築物	500 m ² 以上

※耐震改修促進法第 15 条第 2 項に基づく指示

第2章 耐震化の基本的な考え方

第1節 想定される地震の規模・被害の状況

第1項 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」を作成しましたが、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-3 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

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)

第2項 想定される被害の状況

多摩直下地震による、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-4 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	区 分		冬18時	冬5時
		風速8m	風速8m			風速8m	風速8m
原因別 建物 全壊棟数 (棟)	ゆれ	707		負傷者 (人)	ゆれ・液状化	630	939
	液状化	0			急傾斜地崩壊	1	1
	急傾斜地崩壊	13			火災	29	6
	合計	719			ブロック塀等	19	19
火災	焼失棟数(件)	768	123	屋外落下物	1	1	
	焼失率(%)	2.8	0.5		合計	680	966
死者 (人)	ゆれ・液状化	28	44	そ の 他 (人)	避難人口	22,450	19,820
	急傾斜地崩壊	1	1		避難生活者数	14,592	12,883
	火災	15	3		疎開者人口	7,857	6,937
	ブロック塀等	1	1		閉じ込めにつな がり得るエレベーター 停止台数(台)	6	5
	屋外落下物	0	0		災害要援護者	29	23
	合計	44	49		自力脱出困難者	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)

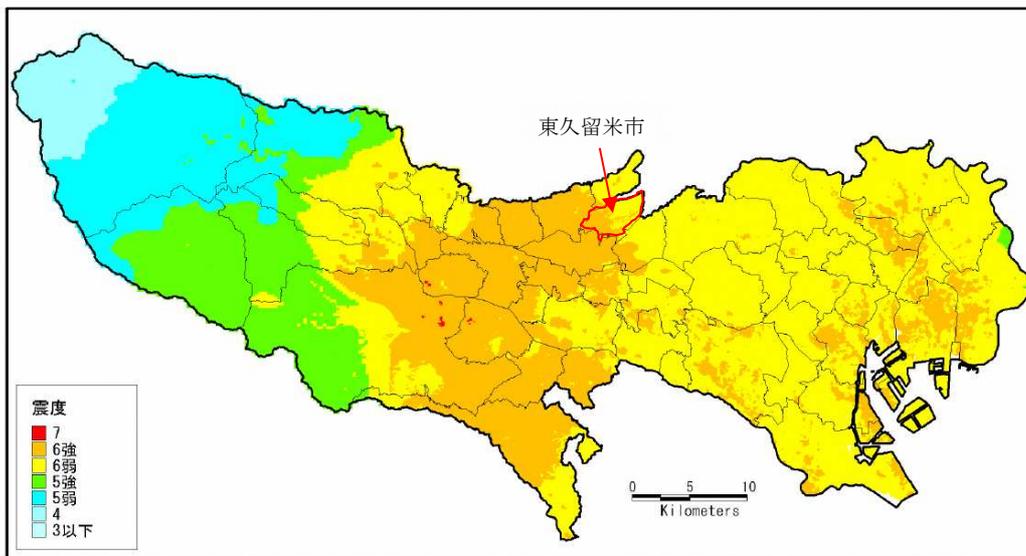


図-2 震度分布：多摩直下地震(M7.3)

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)：以下2点とも

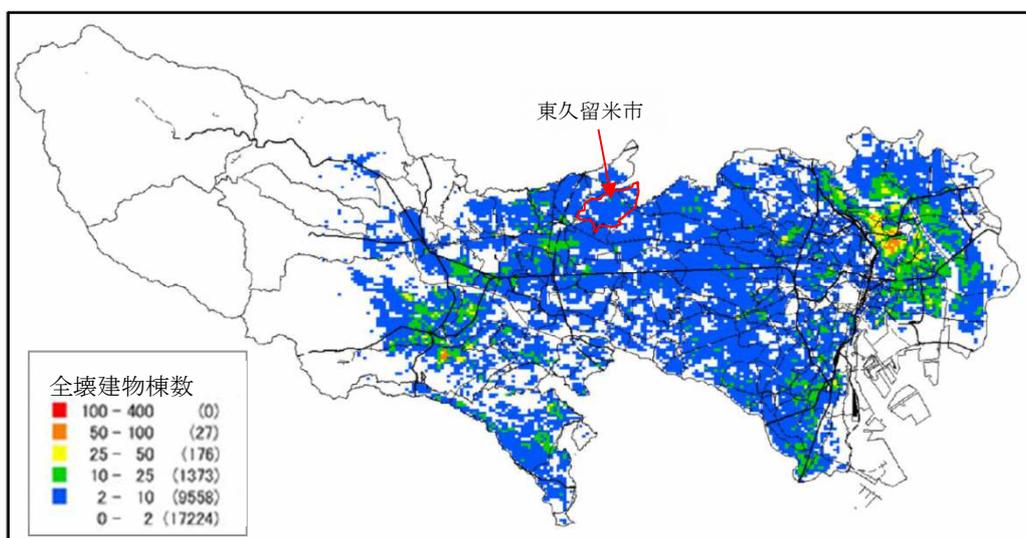


図-3 全壊建物棟数分布：多摩直下地震(M7.3)

※カッコ内数値は、該当するメッシュ数(250m)を表す

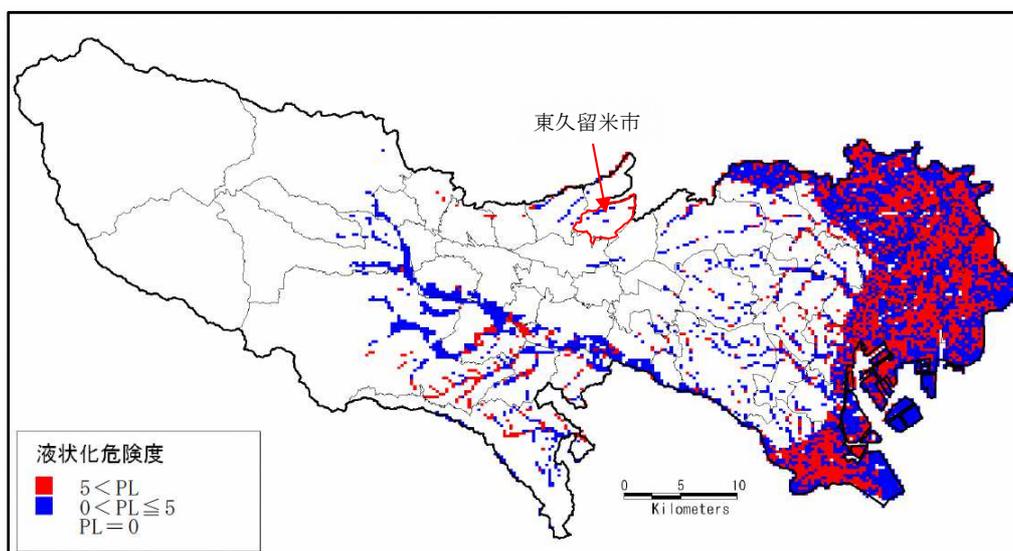


図-4 液状化分布：多摩直下地震(M7.3)

第2節 対象建築物の耐震化の現状

第1項 緊急輸送道路沿道の建築物

緊急輸送道路には、特に沿道の建築物の耐震化を推進する必要がある道路を都が指定した特定緊急輸送道路、それ以外で都が指定した一般緊急輸送道路があり、さらに市独自に指定した緊急輸送道路があります。本計画では、その中で都が指定した特定緊急輸送道路沿道建築物のみを対象建築物として取り扱います。

令和3年1月時点で特定緊急輸送道路沿道建築物は24棟、一般緊急輸送道路沿道建築物は27棟となっています。該当建築物の分布状況を見ると、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、共同住宅等の建物も多く該当しています。

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断実施率は下の表5のとおり、令和3年1月時点で100%となっており、耐震化率は下の表6のとおり66.7%となっています。

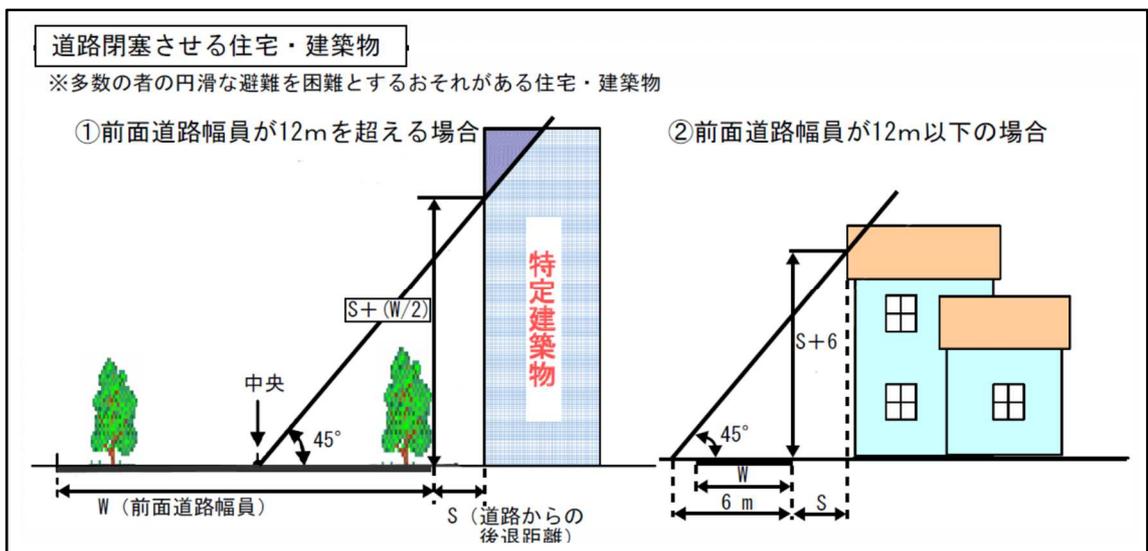


図-5 緊急輸送道路建築物に該当する建物高さの概念

出典：国土交通省ホームページ

表-5 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断実施状況（令和3年1月時点）（棟）

建物数	耐震診断実施済 及び除却済、建替え	耐震診断未実施	耐震診断実施率
24	24	0	100%

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

表-6 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率（令和3年1月時点）（棟）

建物数	耐震化済			耐震化率
	耐震性あり	除却済、建替え	合計	
24	6	10	16	66.7%

※「耐震化済」棟数には、建物所有者が自費により実施したものを含む

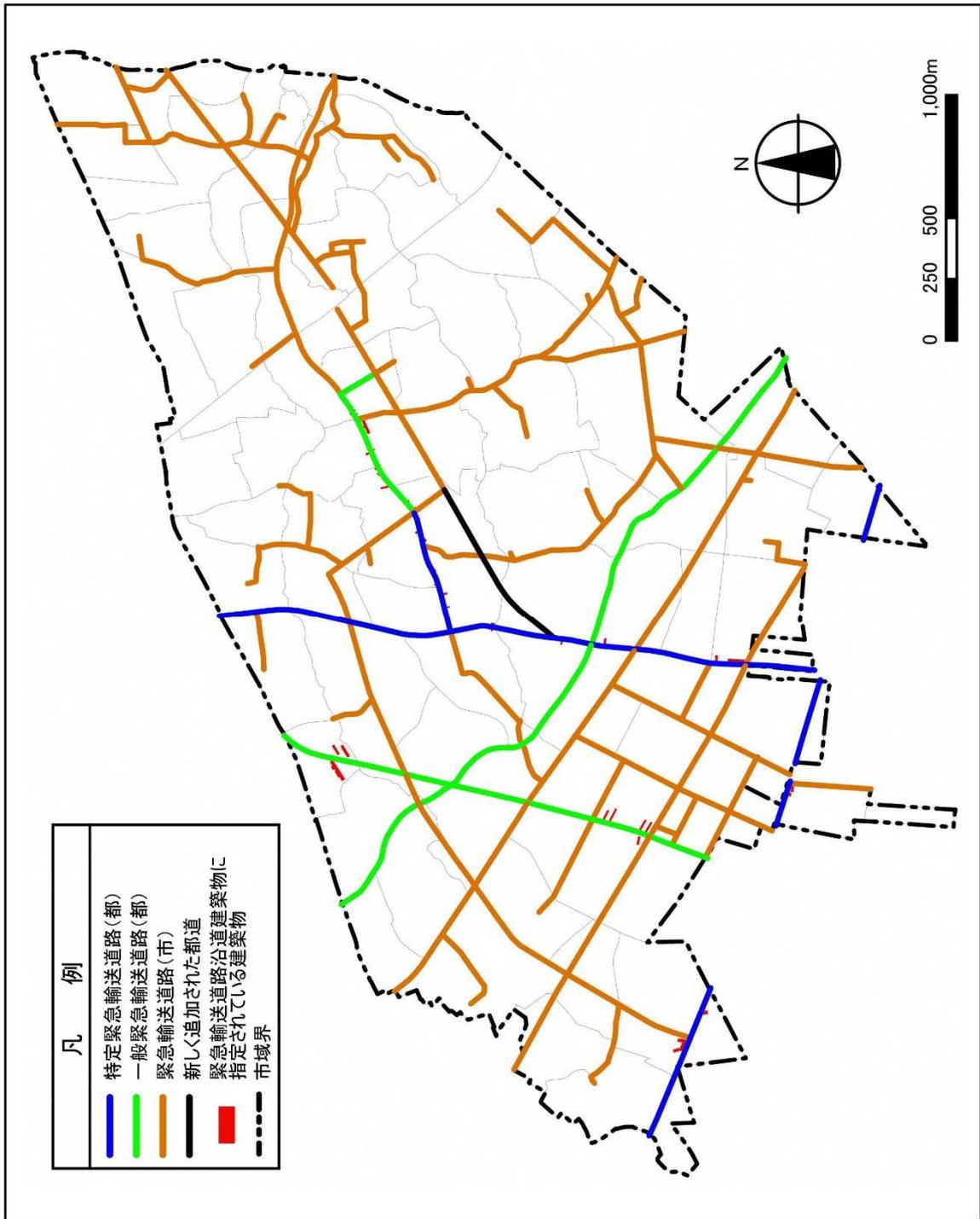


図-6 緊急輸送道路沿道に指定されている建築物位置図(令和3年)

※ (都) —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より

(市) —東久留米市地域防災計画より

第2項 住宅

住宅に該当する建築物は戸建住宅、区分所有の共同住宅、大規模賃貸住宅の共同住宅です。また、住宅の構造は木造と非木造があり、対象建築物の中で一番多いのは木造の戸建住宅です。これらをふまえて住宅全体の耐震化率や市内の町丁別耐震化率および木造住宅棟密度、区分所有の共同住宅や大規模賃貸住宅の共同住宅の現状について確認します。

(1) 住宅全体の現状

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30年の標本調査による推定値、国勢調査は平成27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、令和3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。

令和3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27,393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20,647棟、「昭和56年以前の住宅」は6,746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2,396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1,939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24,982棟であり、耐震化率は91.2%と推計され、前回の85.6%から5.6%上昇しています。

表-7 住宅の耐震化の現状(令和3年1月)

(棟)

住宅		昭和56年 以前の 住宅	耐震改 修済み	耐震性 あり	昭和57年 以降の 住宅	住宅 総数	耐震性を 満たす 住宅	耐震化率 (%)
種別	構造	a	b	c	d	e=a+d	f=b+c+d	g=f/e
戸建 住宅	木造	5,783	2,088	1,548	17,762	23,545	21,398	90.9%
	非木造	490	177	131	1,412	1,902	1,720	90.4%
		6,273	2,265	1,679	19,174	25,447	23,118	90.8%
共同 住宅	木造	220	59	137	775	995	971	97.6%
	非木造	253	72	123	698	951	893	93.9%
		473	131	260	1,473	1,946	1864	95.8%
合 計		6,746	2,396	1,939	20,647	27,393	24,982	91.2%

※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。建築年次不明は昭和56年以前の住宅とした。

※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る。

※滝山二丁目、三丁目、六丁目、下里四丁目、七丁目については、立地している住宅団地等での耐震化の実態を考慮して、耐震化率を算出した。

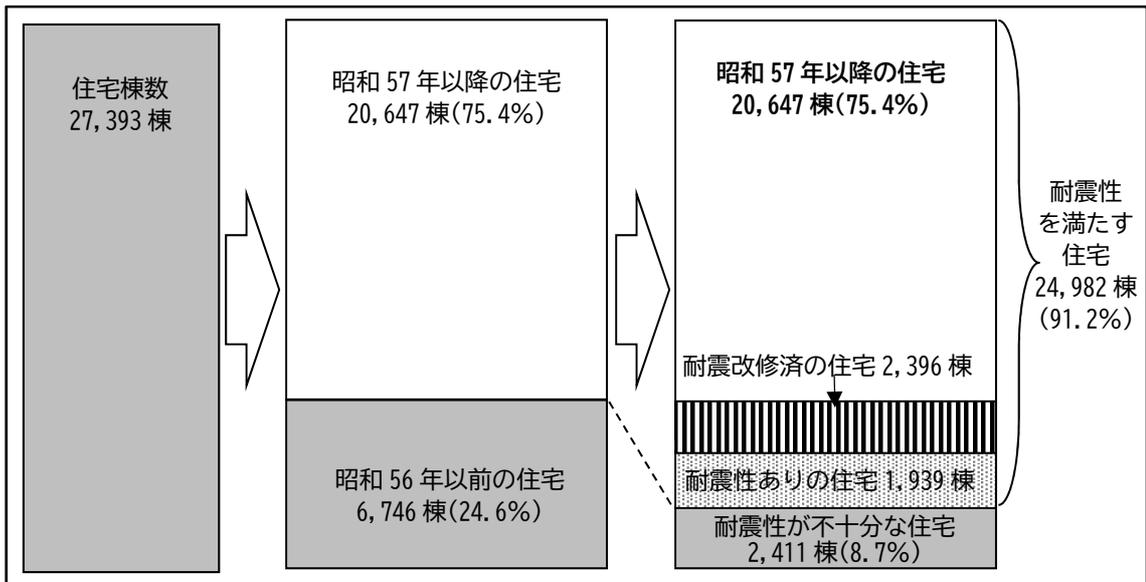


図-7 住宅の耐震化の現状(令和3年1月)

(2) 町丁別住宅全体の耐震化率

町丁別の住宅耐震化率は市域南西部の滝山二丁目や六丁目などで耐震化率が低くなっています。ここは市内でも共同住宅（区分所有）が集中している地域となります。その他は概ね80%以上の耐震化率となっています。

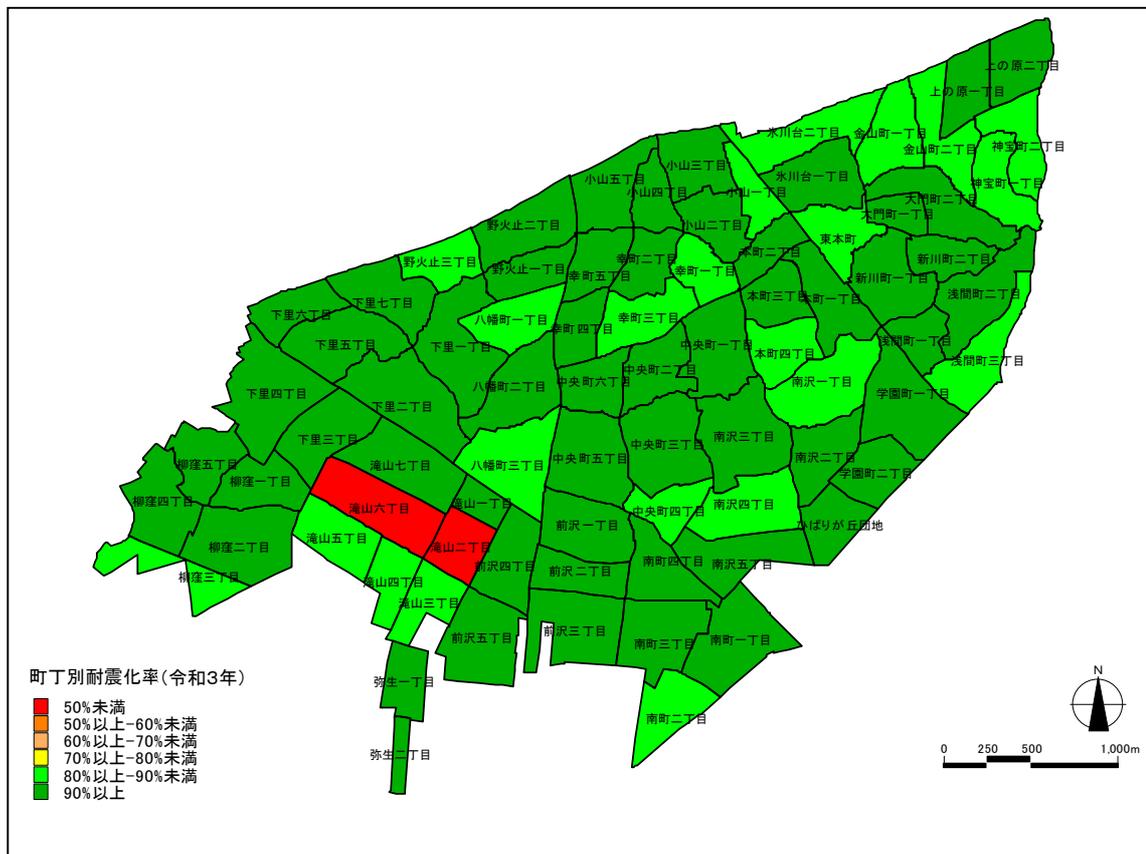


図-8 町丁目別住宅耐震化率(令和3年1月)

※滝山二丁目、三丁目、六丁目、下里四丁目、七丁目については、立地している住宅団地等での耐震化の実態を考慮して、耐震化率を算出した。

(3) 町丁別にみる木造住宅棟密度

対象建築物の住宅で一番多いのは戸建の木造住宅です。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ます。町丁目別に木造住宅の棟数密度をみると、金山町二丁目、小山一丁目・三丁目・四丁目、幸町二丁目・三丁目、神宝町一丁目、浅間町一丁目・三丁目、学園町二丁目、中央町四丁目、氷川台二丁目、滝山一丁目、弥生一丁目・二丁目で高くなっています。

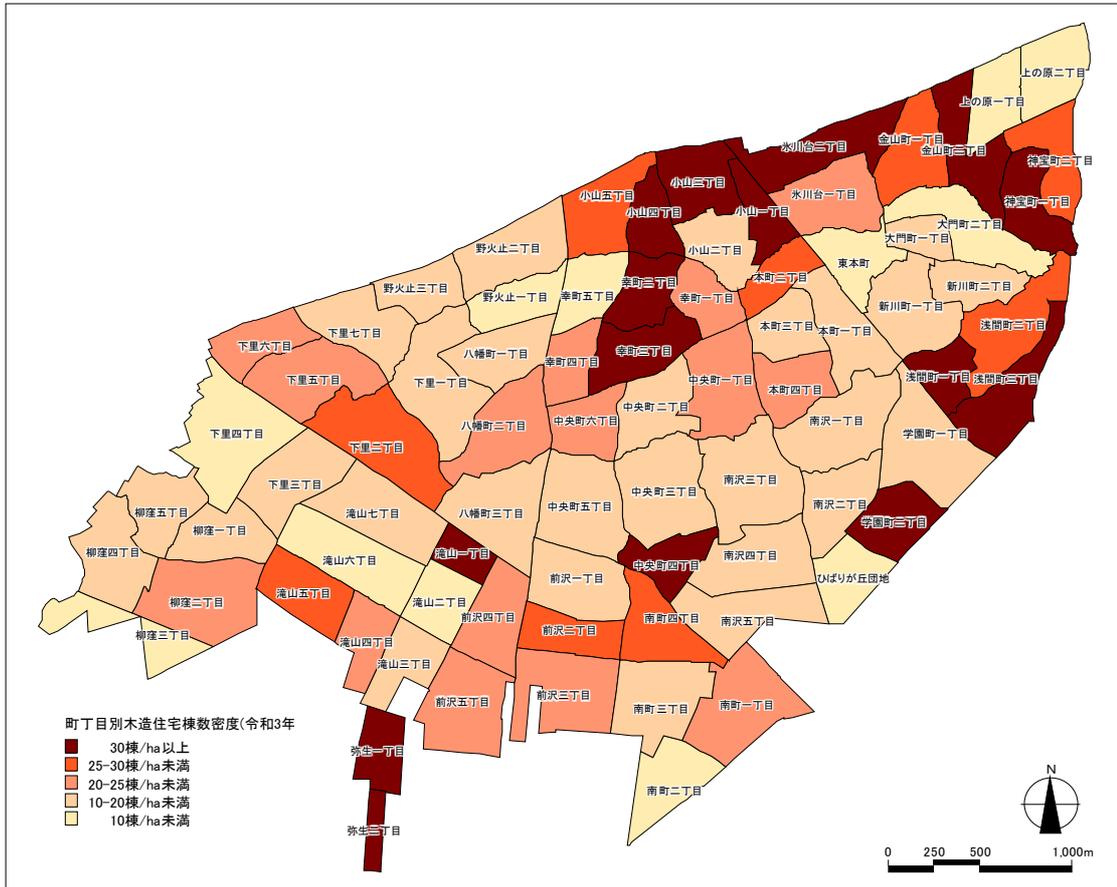


図-9 町丁目別木造住宅棟数密度(令和3年1月)

(4) 区分所有の共同住宅の現状

本市には対象建築物の住宅に区分されている区分所有の共同住宅で、3階以上かつ1,000㎡以上の昭和56年以前に建築されたもの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、建替え等の対策が課題となっています。また、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懸念があります。

平成29年度東京都土地利用現況調査及び令和3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、市内の区分所有の共同住宅のうち、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137棟となっており、そのうち46.3%にあたる63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。

前回調査から昭和57年以後の建物棟数が1件増加していますが、昭和56年以前の建物棟数の変化はありません。

表-8 特定建築物の規模要件を満たす区分所有の共同住宅の現状

	昭和56年以前の建築物	昭和57年以後の建築物	建築物数
棟数(棟)	63	74	137
割合(%)	46.0	54.0	100.0

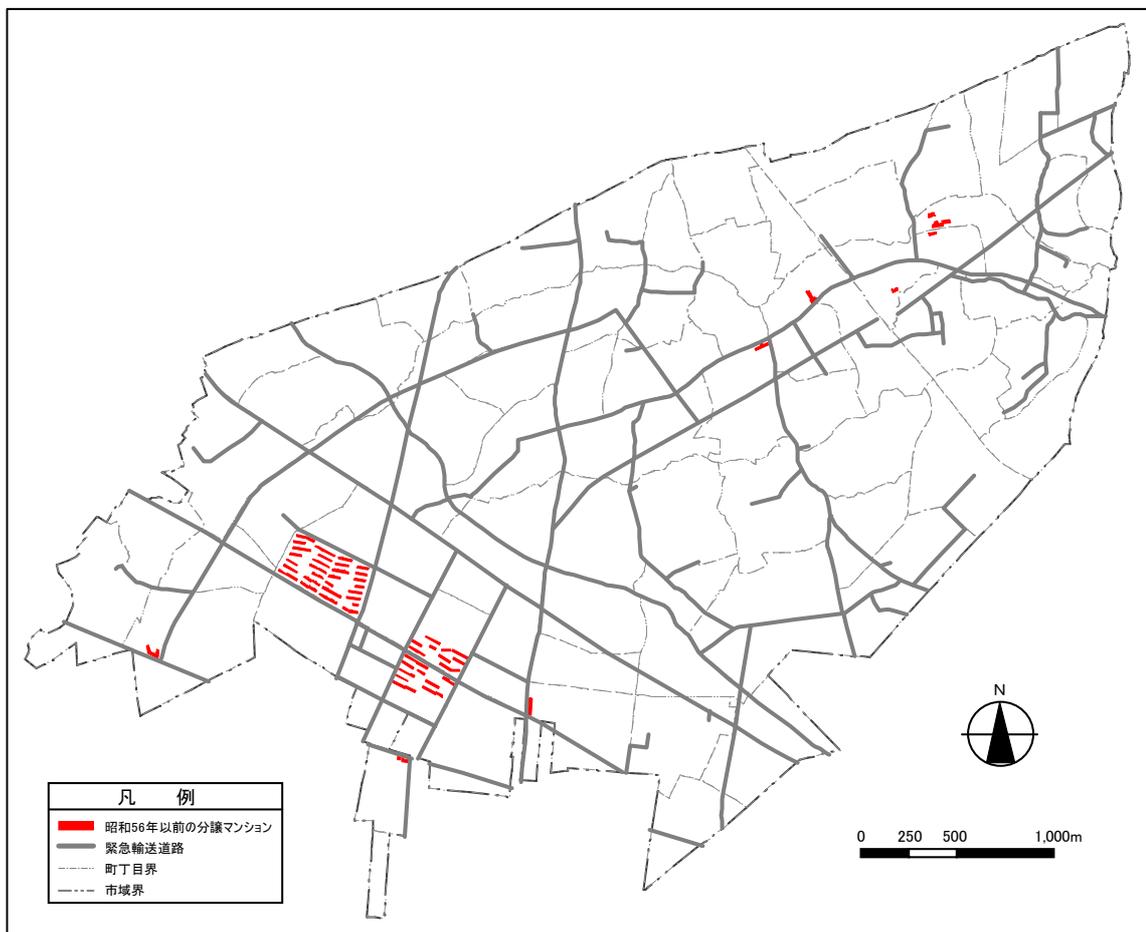


図-10 特定建築物の規模要件を満たす区分所有の共同住宅の分布図

(5) 大規模賃貸住宅の共同住宅の現状

本市には、賃貸住宅の共同住宅で対象建築物の住宅に区分されている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建築物が多い状況ですが、全ての建築物について耐震化が図られております。

本市での住宅建設状況と、耐震化の状況は以下のとおりです。

表-9 東京都住宅供給公社住宅の現況 (棟)

団地名	棟数 (棟)	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	昭和56年以前	済	有 (41)
下里第二住宅	7	昭和56年以前	不要(新耐震 基準に基づき 建設)	
久留米下里住宅	18	昭和56年以前	済	有 (18)

出典：「公社賃貸住宅耐震化整備プログラム 別冊資料」東京都住宅供給公社(平成30年3月31日)

表-10 独立行政法人都市再生機構住宅の現況 (棟)

団地名	棟数 (棟)	建築年次区分	耐震診断 実施状況	耐震性の有無
ひばりが丘パークヒルズ	16	昭和57年以降	不要	
グリーンヒルズ東久留米	10	昭和57年以降	不要	
滝山	27	昭和56年以前	済	有 (27)
滝山東	1	昭和57年以降	不要	

出典：UR都市機構ホームページ、東久留米市統計書(令和2年版)

第3項 特定建築物

令和3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特定建築物の状況は以下の表のとおりです。特定建築物は、153棟です。東京都と同様の方法で推計すると、このうち、150棟（約98.0%）の建築物が必要な耐震性を満たしていると見込まれ、前回の97.2%から0.8%上昇しています。

表-11 特定建築物の現状（令和3年1月）

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 c=a+b	昭和56年以前建築物のうち、耐震性を満たす建築物 d	耐震性を満たす建築物 e=b+d	耐震化率(%) f=e/c
防災上特に重要な建築物 (学校、病院等)	2	6	8	2	8	100.0%
災害時要介護者が利用する建築物 (社会福祉施設等)	1	20	21	1	21	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)	2	11	13	2	13	100.0%
共同住宅等	14	85	99	11	96	97.0%
その他の建築物※	1	11	12	1	12	100.0%
合計	20	133	153	17	150	98.0%

※その他の建築物については、法改正により対象が変更となっている関係で耐震化率が前回より減少している。なお、算出方法は、国土交通省と同様の推計方法による。

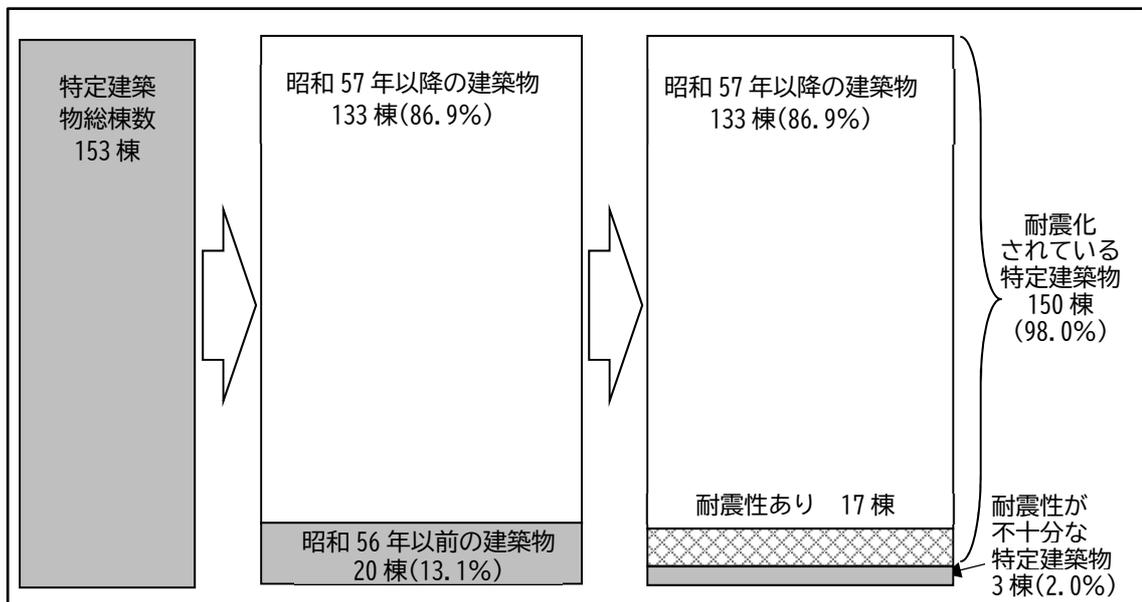


図-11 特定建築物の耐震化の現状

第4項 市有建築物

対象となる市有建築物は78施設あり、令和3年度12月時点で、防災上重要な市有建築物は100%、その他の建築物は97.2%となっています。現在、駅西口昇降施設において補強設計、改修工事が予定されています。

表-12 市有建築物の現状（令和3年12月）

種別	昭和56年以前の建築物	昭和57年以降の建築物	建築物 c=a+b	昭和56年以前建築物のうち、耐震性を満たす建築物	耐震性を満たす建築物 e=b+d	耐震化率(%) f=e/c
	a	b		d		
防災上重要な市有建築物	37	5	42	37	42	100.0
防災活動の拠点となる施設 (行政系施設)	0	2	2	0	2	100.0
災害時の避難収容施設 (学校校舎等)	19	1	20	19	20	100.0
災害時の避難収容施設 (体育館)	18	2	20	18	20	100.0
その他の建築物	11	25	36	11	35	97.2
子育て支援系施設	5	12	17	5	17	100.0
福祉系施設	4	7	11	4	11	100.0
地域センター	0	3	3	0	3	100.0
生涯学習系施設	1	1	2	1	2	100.0
スポーツ系施設	1	1	2	1	2	100.0
交通施設系	0	1	1	0	0	0
合計	48	30	78	48	77	98.7

※市有建築物の数え方は棟ごとではなく施設ごとに整理した。

※施設白書に併せて分類をおこなった。

※施設に棟が複数ある場合は一番古い建物の年数とした。

※学校は校舎と体育館に分けて分類をおこなった。

※下里小学校（校舎・体育館）は避難収容施設に分類した。

第3節 耐震化の目標

「国の基本方針」、「東京都耐震改修促進計画」の目標では、住宅については令和7年度末までに耐震化率の目標を耐震性が不十分な住宅をおおむね解消に、特定建築物については令和7年度末までに耐震化率の目標を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。

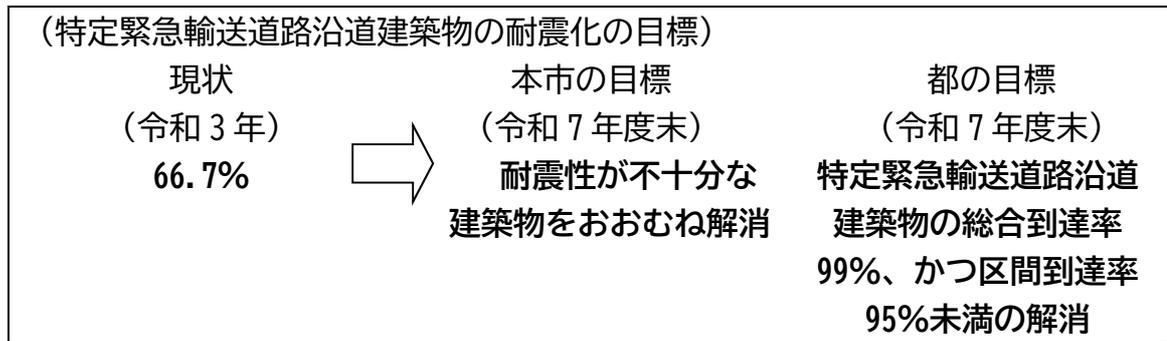
表-13 建築物種別毎の耐震化の現状と目標一覧

種 別	現 状(%)	目 標(%)
		令和7年度末
特定緊急輸送道路沿道建築物	66.7% (令和3年1月時点)	耐震性が不十分な建築物を おおむね解消
住 宅	91.2% (令和3年1月時点)	耐震性が不十分な住宅を おおむね解消
特定建築物	98.0% (令和3年1月時点)	耐震性が不十分な建築物を おおむね解消
市有建築物	98.7% (令和3年12月時点)	100%

第1項 特定緊急輸送道路沿道建築物

本市の特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状、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、本市での特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率を令和7年度末までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標とします。

なお、東京都では令和7年度末までに特定緊急輸送道路沿道建築物の総合到達率99%、かつ区間到達率95%未満の解消を目標としています。



第2項 住宅

本市の令和3年現在の住宅の耐震化率は91.2%であり、都の耐震化率(令和2年現在92.0%)に比べてやや低い水準となっておりますが、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、耐震化の更なる促進にむけ、令和7年度末まで耐震性が不十分な住宅のおおむね解消することを目標とします。

令和7年度末に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消するためには、30,510棟全ての耐震化が必要です。このうち耐震化されているものは、28,640棟と想定されることから、耐震性が不十分な住宅をおおむね解消するためには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。

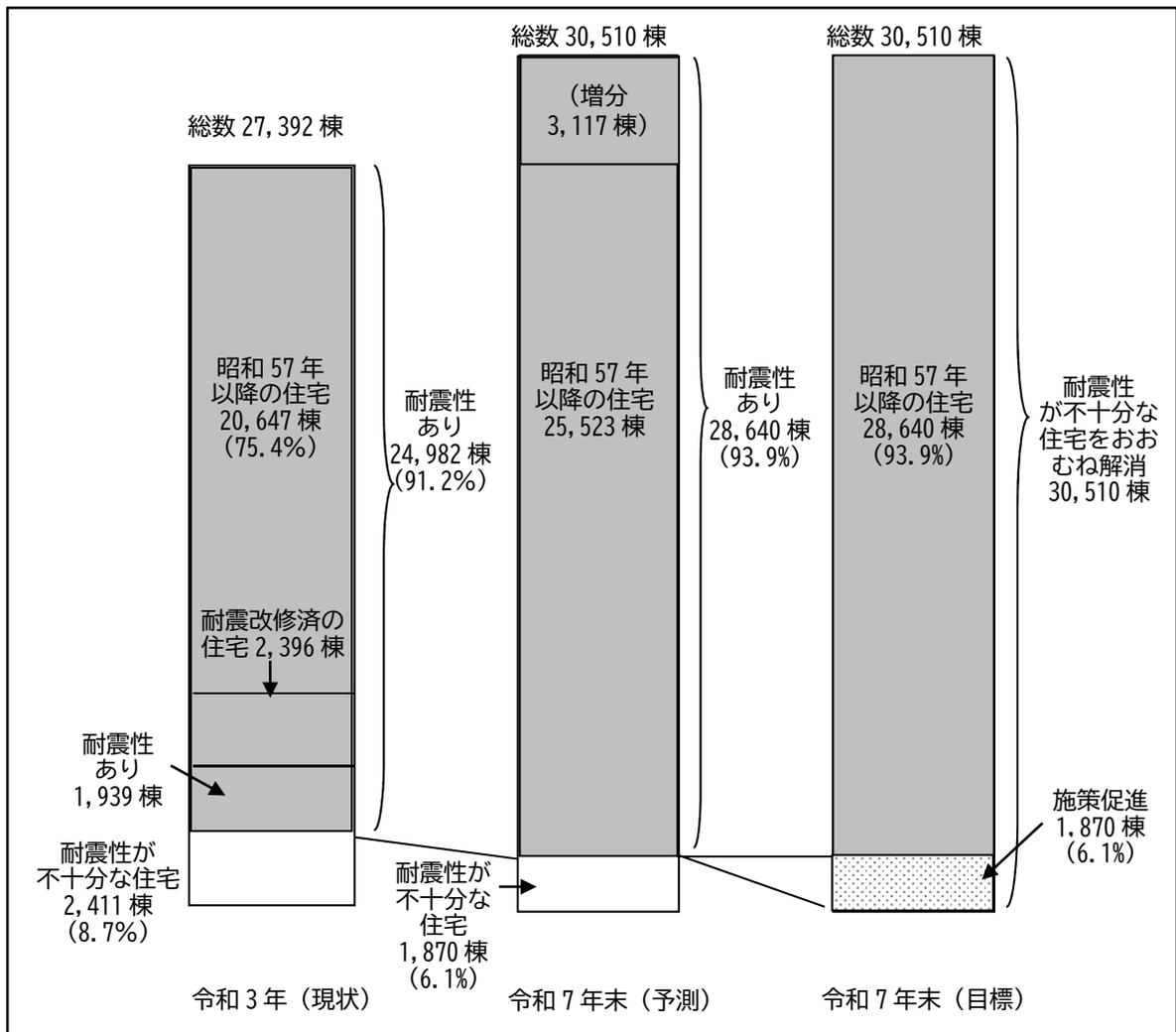
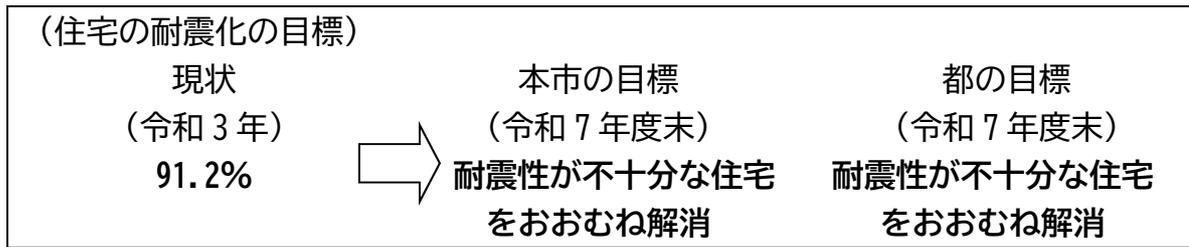


図-12 住宅の耐震化の目標

第3項 特定建築物

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%、令和7年度末までに耐震化率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、令和7年度末までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標とします。

耐震性が不十分な建築物をおおむね解消するためには施策促進により3棟の耐震化が必要です。

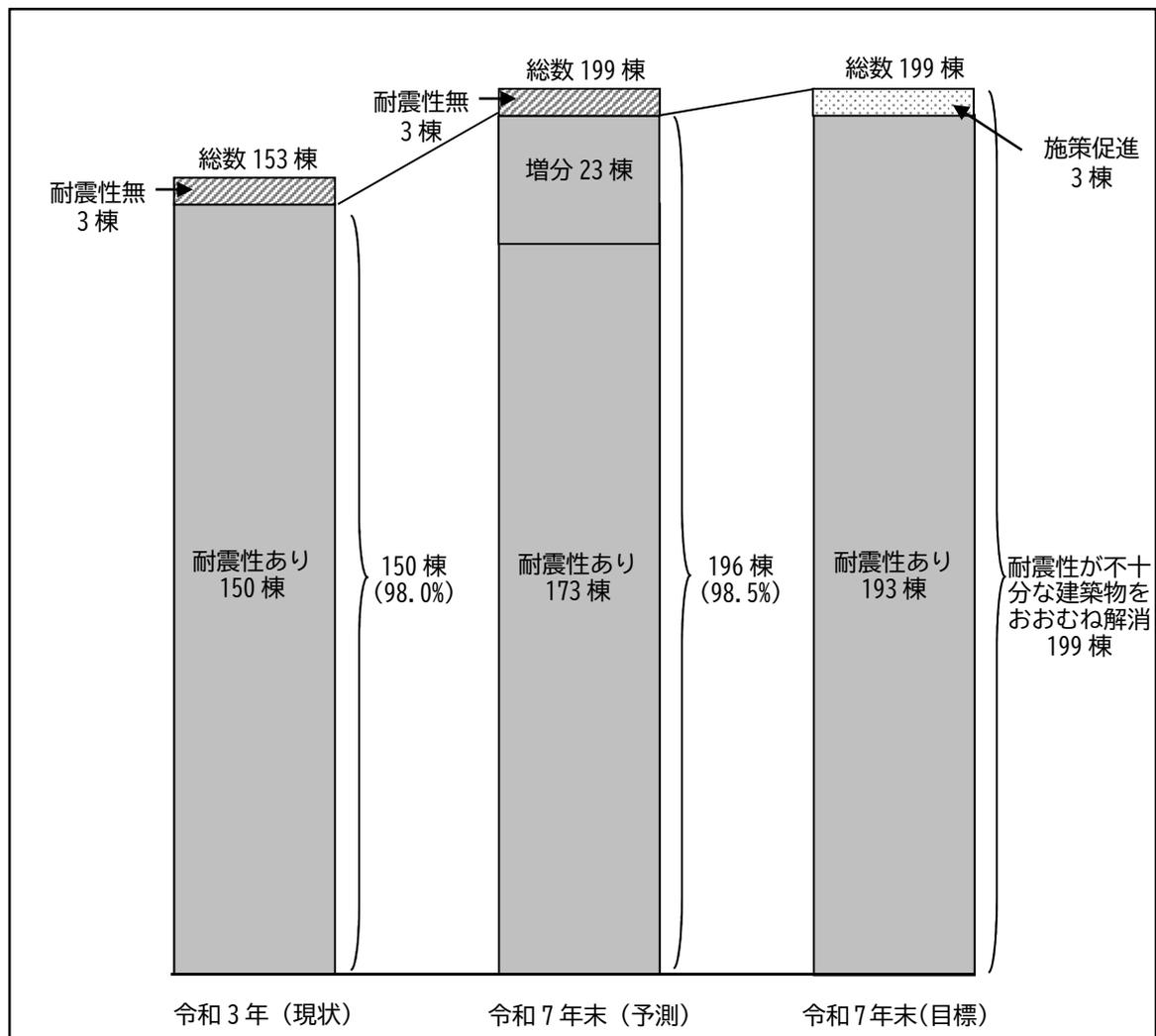
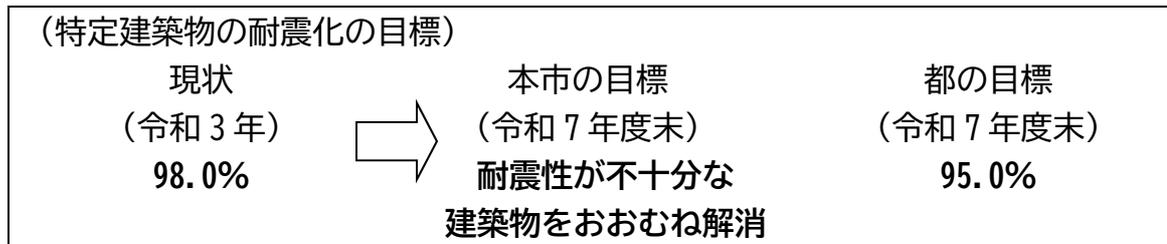


図-13 特定建築物の耐震化の目標

第4項 市有建築物

令和7年度末までにその他の建築物の耐震化も100%となるように進めていきます。

(市有建築物の耐震化の目標)		
現状 (令和3年) 98.7%		本市の目標 (令和7年度末) 100.0%
		都の目標 (令和7年度末) 100.0%

第3章 耐震に対する市民意識調査

第1節 調査実施概要

耐震改修促進計画改定に関する市民意識調査の実施状況は、次の通りとなっています。

- 調査範囲：市内全域
- 調査対象建物：町丁目別に旧耐震木造住宅件数に応じて2,000棟をランダム抽出
- 配布数：2,000件
- 調査期間：令和3年9月20日～10月20日
- 実施方法：配布は各戸へのポスティングによる配布、回収は、返信用封筒による郵送回収
- 回答数：663件
- 回収率：33.2%

表-14 町別回収率

町名	配布数(件)	回答数(件)	回収率(%)
1. 上の原	2	2	100.0%
2. 神宝町	74	25	33.8%
3. 金山町	103	24	23.3%
4. 氷川台	91	34	37.4%
5. 大門町	9	3	33.3%
6. 東本町	14	4	28.6%
7. 新川町	29	12	41.4%
8. 浅間町	150	40	26.7%
9. 学園町	74	26	35.1%
10. ひばりが丘団地	0	0	-
11. 本町	100	36	36.0%
12. 小山	107	28	26.2%
13. 幸町	134	42	31.3%
14. 中央町	161	62	38.5%
15. 南沢	154	51	33.1%
16. 前沢	177	53	29.9%
17. 南町	71	26	36.6%
18. 滝山	147	56	38.1%
19. 下里	138	45	32.6%
20. 柳窪	72	18	25.0%
21. 野火止	64	29	45.3%
22. 八幡町	94	28	29.8%
23. 弥生	35	13	37.1%
不明		6	
合計	2,000	663	33.2%

第2節 市民意識調査の結果（考察）

- 回答いただいた内容を基に、次の3つの項目に整理して市民意識調査の考察を行いました。

（1）震災被害等に関する認識等について

（耐震診断や耐震改修の実施状況や地震に対する備えなど）

- 昭和56年以前と以後において、建物の耐震性において差があることは、多くの方が認識しています。
- 比較的古い住宅にお住まいの方ほど、耐震性の不足を認識されている方の割合が高くなっています。
- 自宅の建築年度から判断して、耐震性については、大きく2つに回答が分かれています。「耐震性が十分にある」とする方と、「不足している」とする方です。

【築年が比較的新しい住宅】

- 比較築年が新しい住宅の方は、建設当初に、新耐震の設計による住宅を建設しお住まいになられており、耐震診断自体の必要性を感じていませんので、耐震診断を行っていない方が大半です。

【築年が比較的古い住宅】

- 比較的築年数の経た住宅にお住まいの方でも、耐震診断を行っていない方が多く見られています。
- 理由としては、築年により耐震性がないことを自覚しているために、敢えて費用を掛けて耐震診断を行う必要がないと考えている方です。
- また、どのように耐震診断をすればよいかわからないからという理由も多く見られています。
- さらに、昭和20年以前の住宅では、「耐震診断をしなくても耐震性が低いことがわかっているから」との回答が多く見られています。

【耐震対策について】

- 昭和56年以前の住宅においても、耐震診断を行っていない方が多いことなどから、耐震性の不足に対する対応としては、「特に対策を取るつもりはなく、現状を維持する」とする方が多く、費用的な面や改修時の煩わしさなどを背景として、現状維持と考えている方が多くなっています。

(2) 耐震診断や耐震改修に関する課題について

(耐震改修を行わない理由等)

- 耐震改修を行わない理由として、「家にこれ以上費用をかけるつもりがないから」など費用負担の面での制約や高齢者であることなどが大きな要因となっています。
- 自宅の建物に耐震性がない方でも、これ以上家にお金をかけないとする考えが多く見られており、耐震性のある方は、改修する必要がないとの回答となっています。

(耐震改修を行った理由等)

- 耐震改修を行った理由として、住まいのリフォームなどと同時に行った方が多く見られ、リフォーム実施が、耐震改修へ重要な要因と考えられます。

(3) 耐震診断や耐震改修に関する情報提供等について

(情報提供の必要性等)

- 『東久留米市耐震改修促進計画』への認知度が低い状況であり、更なる周知を行っていく必要があります。
- 耐震診断や耐震改修を促進していくためには、パンフレット、市広報誌や市ホームページの活用による耐震診断・改修全般に関する情報提供や相談窓口の設置など、情報提供を望む回答が多くなっており、築年数に関わらず、積極的な情報提供や相談窓口等における対応が望まれています。
- また、適切な業者紹介や第三者による改修工事費や工事内容の適正な審査などへの要望も多く、耐震改修を行う際の不安解消を望んでいます。

第4章 耐震化の促進施策

第1節 基本的な取組方針とそれぞれの役割

第1項 基本的な取組方針

本計画の対象建築物にそれぞれ重点施策を設定して取り組んでいきます。また、建築物所有者に耐震化に関する意識づけに向けた普及啓発を行い、耐震性確保や耐震化を行う際の情報提供の充実を行います。これらを踏まえて対象建築物の耐震化の促進に向けた関係者のそれぞれの役割を理解し取り組みを進めていきます。

第2項 関係者のそれぞれの役割

(1) 東久留米市

本市は、「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、対象建築物の耐震化を促進し、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、関係団体や建築物所有者と連携を図っていきます。

(2) 東京都（特定行政庁）

都は、特定行政庁として必要な支援・指導・助言を行います。また、国・都が新たに行う補助・融資・税制等の支援制度があれば市へ情報を提供します。

(3) 建築物所有者

建築物所有者は、「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が求められています。

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みます。

第3項 関連団体との協力体制の構築

本市は、建築関係団体と耐震に関する情報を共有し、市民にむけた普及啓発や情報提供を行い、本計画を進めていきます。

第2節 対象建築物の耐震化重点施策

第1項 特定緊急輸送道路沿道建築物

本市の特定緊急輸送道路沿道の建築物については、全ての建物についての耐震診断が終了しており、今後は、耐震性の低い建築物に対する耐震設計及び耐震改修等を実施し、該当する沿道建築物の耐震化を進めていきます。

また、都では、特定緊急輸送道路沿道建築物や一般緊急輸送道路沿道建築物の所有者等に対して、アドバイザー派遣制度を活用した改修計画作成の支援を行っており、これらを活用して、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を進めていきます。

さらに、都では、特定緊急輸送道路の通行機能を的確に表せる指標として、区間到達率(※1)と総合到達率(※2)を新たに設定しました。都は、令和7年度末までに総合到達率99%以上、かつ、区間到達率95%未満の区間を解消し、令和17年度末までに総合到達率100%とすることを目標としています。都が区間到達率と総合到達率を設定したことを踏まえ、市では、特定緊急輸送道路沿道建築物への普及啓発を重点的に実施する路線の選定に、区間到達率を活用します。

(※1)：震度6強の地震を想定した時に予測される沿道建築物の被害を基にシミュレーションによって算定される、都県境入口から特定緊急輸送道路上のある区間に到達できる確率

(※2)：東京都全域の特定緊急輸送道路における区間到達率の平均値

【参考：総合到達率と区間到達率について】

出典：東京都耐震改修促進計画（一部改定）令和2年3月

■特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化と道路機能確保に係るシミュレーション

○ 目的

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断を義務付けた耐震化推進条例に基づく取組により、沿道建築物の耐震診断実施率が97.7%（令和元年12月末時点）になり、路線ごとに建築物の位置と耐震性能がほぼ把握できた。

緊急輸送道路としての機能を確保するためには、任意の地点に到達できるようにすることが重要である。このため、特定緊急輸送道路全体を捉えた評価指標として、区間到達率及び総合到達率を導入し、シミュレーションにより算出した。

○ 区間到達率とは

区間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である。

<区間とは>

交差点や中央分離帯の開口部により道路を区分した各部分をそれぞれ区間としている。

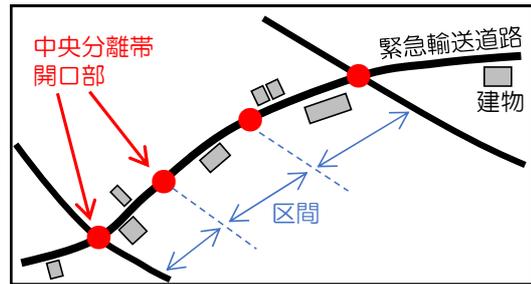
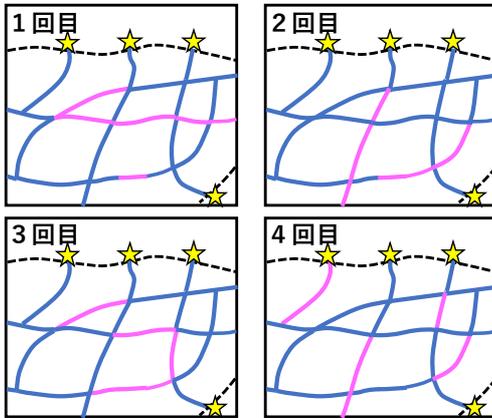


図1 区間のイメージ

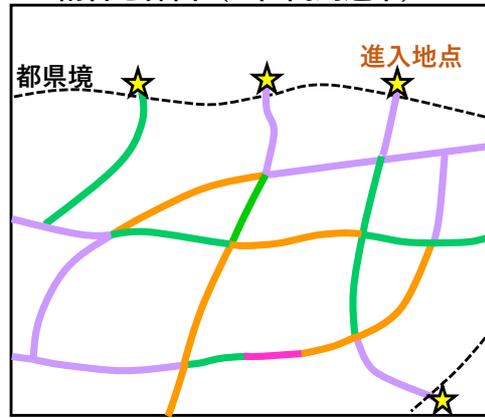
<区間到達率の算出方法>

①シミュレーションを10000回実施



— 都県境入口の過半から到達できる区間
— 上記以外の区間

②都県境入口の過半から到達できた回数の割合を算出（=区間到達率）



区間到達率 — 25% — 50% — 75% — 100%

図2 区間到達率の算出イメージ

○ 総合到達率とは

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である。

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

○ シミュレーションの設定条件

- 地震強度：東京湾北部地震¹や都心南部直下地震²の想定などから都全域を「震度 6 強」（最大速度 66cm/s）に設定
- 倒壊率：設定した地震強度における I_s 値と建物倒壊率（被害率）の関係（林・鈴木ら、2000）³を基に推定
- 使用する道路：東京都内の特定緊急輸送道路のみ
- 進入地点：都県境入口の全 51 地点
- 建物の倒壊方向：前面道路に倒壊する確率を 1/2 として設定
- 中央分離帯及び交差点（中央分離帯の開口部）を設定

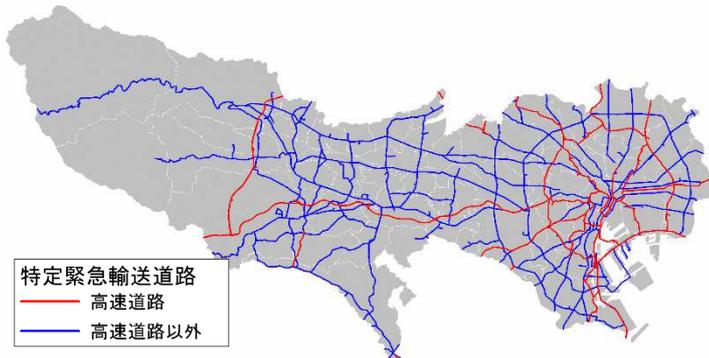


図 3 使用する道路（特定緊急輸送道路）

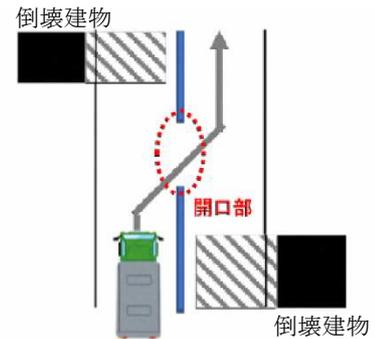


図 4 通行イメージ

○ シミュレーションの結果と目標設定

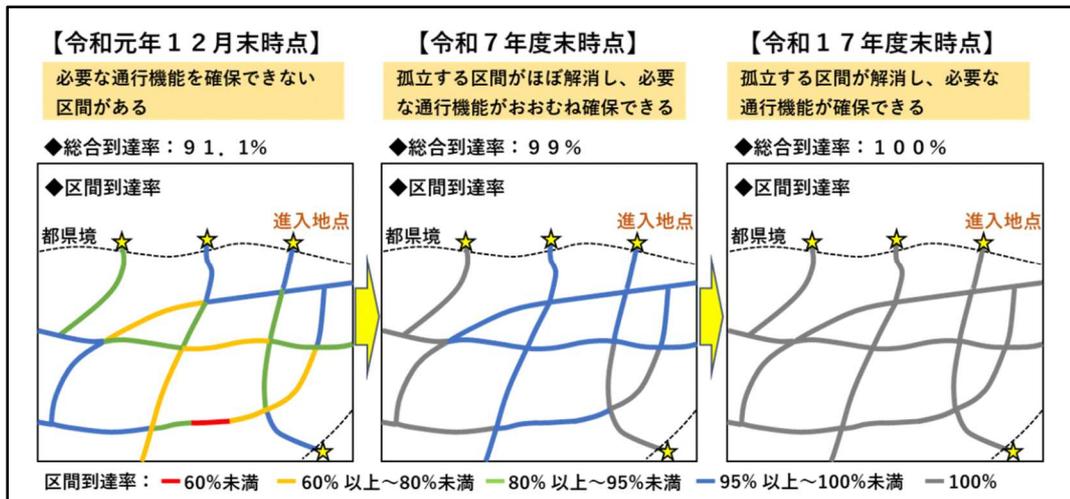


図 5 特定緊急輸送道路沿道建築物の目標設定のイメージ

¹ 首都直下地震等による東京の被害想定、平成 24 年 4 月 18 日公表、東京都防災会議

² 首都直下地震の被害想定と対策について（最終報告）、平成 25 年 12 月、中央防災会議

³ 林・鈴木ら：耐震診断結果を利用した既存 RC 造建築物の地震リスク表示、地域安全学会論文集(2), 235-242, 2000.11)

第2項 住宅

木造住宅については引き続き耐震診断、耐震改修に対する助成制度を継続し、関係団体と連携しながら耐震化の促進を図ります。さらに、東久留米市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムにおいて建築物所有者の主体的な取組を促すために、建築物所有者に対して直接的に耐震化を促す取組、耐震診断を支援した住宅に対して耐震改修を促す取組や改修事業者等の技術力向上等を進めていきます。

区分所有の共同住宅については、都と連携して耐震診断及び耐震改修に関する助成制度について引き続き検討します。

(1) 木造住宅の耐震診断助成制度

昭和56年5月31日以前に建てられた住宅に関して、一定の条件を満たせば耐震診断費用の一部を助成しています。

(2) 木造住宅の耐震改修助成制度

耐震診断の結果、耐震性が低いことが判明した住宅について一定の条件を満たせば耐震改修工事費用の一部を助成しています。

第3項 特定建築物

特定建築物のうち、これまで重点的に取り組んできた公共性の高い特定建築物等の耐震化を更に促進するため、また、建築物所有者に耐震化の重要性などを認識させるため、特定建築物の所有者に対して様々な耐震化に対する情報提供を行います。

都では、建築物所有者の耐震化に係る取組を促すため、アドバイザーの派遣や改修計画作成の支援等を行っており、これら制度について市民へ周知を図ります。

また、建築基準法に基づく特定建築物の所有者は、調査資格者に建築物の調査を行わせ、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ため、その際、調査者は、当該建築物の耐震診断及び耐震改修の実施状況を調査し、報告することとなっています。

本市では、特定行政庁である都の協力の下、特定建築物定期調査報告制度等により、耐震化の現状を把握するとともに、必要な支援・指導・助言を求めています。

第3節 普及啓発

第1項 市民への意識啓発

(1) 地域危険度測定調査の活用

本市では、都で作成している「地震に関す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、耐震化の普及啓発を進めます。

(2) セミナー・講習会等の開催と周知

本市では、市民の防災意識の向上を図るため、防災まちづくり学校(市民大学中期コースで実施)を行っています。実施に際しては、市広報紙や市ホームページ等を活用し、市民へ周知を図ります。

都では、耐震キャンペーンで耐震フォーラムや耐震改修工法等の展示会を開催しています。開催の周知については市広報紙や市ホームページ、東京都耐震ポータルサイト等を活用して、市民へ周知を図ります。



市内防災関連部署の見学



消火器の訓練

防災まちづくり学校での開催事例

(3) 東京都耐震マークの活用

都では、「東京都耐震マーク表示制度」(平成 24 年 4 月)を創設し、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耐震化の取組をさらに広めるため、耐震マークの交付対象を、都内全ての建築物に拡大しました(平成 25 年 11 月 22 日より)。

市民の理解と協力のもと、このマークの普及に都とともに努め、建築物の耐震基準に基づき建設の必要性について市民へ周知を図ります。



東京都耐震マークは3つ

【区分】

「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

図-14 東京都耐震マーク（「耐震改修済」の例）

第2項 市民への相談体制の充実

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、一級建築士による簡易耐震診断などを行なっています。引き続き、市民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ります。

都では、「耐震化総合相談窓口」を開設しており、戸建てや共同住宅に限らずオフィス等の耐震や権利者間の合意形成の方法など多岐にわたる相談を受け付けています。窓口にパンフレットを置き、市民へ周知を図ります。

第3項 耐震改修工法等の情報提供

本市では、耐震診断に関するパンフレット『自分でわが家の耐震診断ができます』や木造住宅耐震事業のパンフレット『木造住宅耐震化のすすめ～地震から命を守るために～』、耐震啓発パンフレットを作成し、耐震診断・改修内容を市民にも分かりやすい資料を窓口や市広報誌を通じて市民へ周知を図ります。また、市ホームページに助成制度の概要や申請様式を掲載し、市民が助成制度の理解を深め、誰でも簡単に申請手続きができるように努めていきます。引き続き、市民に分かりやすい情報提供を心がけます。

都では、耐震施策を網羅した『東京都耐震ポータルサイト』や公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが行っている『木造住宅の耐震診断事務所の登録・公表』、都が選定した木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置の事例を紹介する『安価で信頼できる木造住宅の「耐震改修工法・装置」の事例紹介』、一般社団法人日本建築防災協会が作成した各種パンフレットを窓口に置き、市民へ周知を図ります。また、共同住宅の耐震診断・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、共同住宅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、共同住宅管理ガイドライン等の作成を行っています。本市では、都と連携して市内の共同住宅管理者等への情報提供に努めていきます。



「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

第4項 耐震改修に係る税制優遇措置の周知

建築物所有者等が安心して耐震化に取り組めるよう、国などの動向に注視し、耐震化することによる優遇税制や減税対策、融資対策、リフォーム融資などについて市民へ周知を図ります。

第4節 その他の安全対策

第1項 落下物等の安全対策

平成 17 年 3 月に発生した福岡県西方沖地震において、市街地にあるビルのガラスが割れ、道路に大量に落下する事態が発生しました。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、窓ガラスの落下防止や屋外広告物、自動販売機等の転倒防止等の安全対策を行うよう、普及・啓発を図ります。

また、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ました。これに対して、平成 26 年に建築基準法施行令が改正され、対象建築物を建築する際に、特定天井の脱落防止措置が義務付けられています。本市は、引き続き、市民へ周知を図ります。

第2項 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。また、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災、平成 30 年 6 月 18 日発生した大阪北部地震でも閉じ込めや運転休止事例が報告されました。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共同住宅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を実施していきます。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・啓発を図ります。

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、市広報誌や市ホームページを活用し、市民へ周知を図ります。

第3項 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の調査を行っています。今回、実施した調査では高さ 1.2m以上、延長 2.5m以上の一定規模以上のブロック塀について調査を行いました。調査結果によると、市内の通学路 103.6kmのうち、よう壁・ブロック塀等の設置されている長さは 21.4kmとなっています。

そのうち 158 箇所ではひび割れや損傷等の変況が確認できました。ひび割れや損傷等については、今後、適正な維持管理について市民へ周知を図ります。

表-15 ブロック塀等の調査数量総括 (km)

種別	調査数量
通学路総延長※	103.6
よう壁・ブロック塀等設置延長	21.4

※通学路総延長については、教育部学務課の資料に基づき、図上計測を集計したものです。

表-16 ブロック塀等の変況箇所数 (箇所)

内容	令和3年
ひび割れ	87
損傷	62
傾き	9
変況箇所数	158

※同一のブロック塀等に複数の変況箇所があるため、ブロック塀等の箇所数とは異なります。

(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。平成30年6月18日に発生した大阪府北部を震源とする地震では、ブロック塀が地震の揺れにより倒壊し、登校中の少女がブロック塀の下敷きとなり命を落としました。

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、市民に対してブロック塀等の倒壊による危険性や点検のチェックポイントのほか、対策の必要性について市民へ周知を図ります。

また周辺自治体での取り組みを参考に、ブロック塀撤去又はブロック塀からネットフェンスへの転換にかかる費用の一部を補助する制度の構築について研究します。



ブロック塀等の安全確保に向けた所有者向けの啓発パンフレット

第4項 新耐震基準のうち平成12年以前の建築物への注意喚起

比較的大規模な地震に対しても耐震性を有しているとされていた、新耐震基準(昭和57年以降)の木造建築物でも、熊本地震において、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、リフォーム等の機会をとらえ、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おり、上位計画である都の計画でも示されています。

本市としては、旧耐震基準(昭和56年以前)の木造住宅の耐震化を促進していくことを重点におきつつ、平成12年以前に建築された新耐震基準の木造住宅においても、所有者がリフォーム工事前に安全点検を行うよう、情報発信をしていく必要があるため、特定行政庁と引き続き情報共有を図りながら市民へ周知を図ります。