

狛江市耐震改修促進計画



平成 29 年 3 月

狛江市

目次

第1章 はじめに

- 1 耐震改修促進計画の目的と位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 2 対象区域及び対象建築物・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
- 3 計画期間及び検証年次・・・・・・・・・・・・・・・・・・2

第2章 基本方針

- 1 想定する地震の規模、被害の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
- 2 耐震化の現状及び目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
 - 住宅については・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
 - 防災上重要な公共建築物については・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
 - その他の公共建築物については・・・・・・・・・・・・・・・・・・6
 - 民間特定建築物については・・・・・・・・・・・・・・・・・・7

第3章 耐震化の促進を図るための施策

- 1 基本的な取組方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
- 2 重点的に取り組むべき施策・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
- 3 耐震化を促進するための環境整備・・・・・・・・・・・・・・・・・・10
- 4 その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・11

第4章 その他の普及啓発

- 1 防災マップの作成・公表・・・・・・・・・・・・・・・・・・11
- 2 相談体制の整備及び情報提供の充実・・・・・・・・・・・・・・・・・・11

第5章 総合的な安全対策

- 1 所管行政庁や関係団体との連携・・・・・・・・・・・・・・・・・・12
- 2 関連施策の推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・12

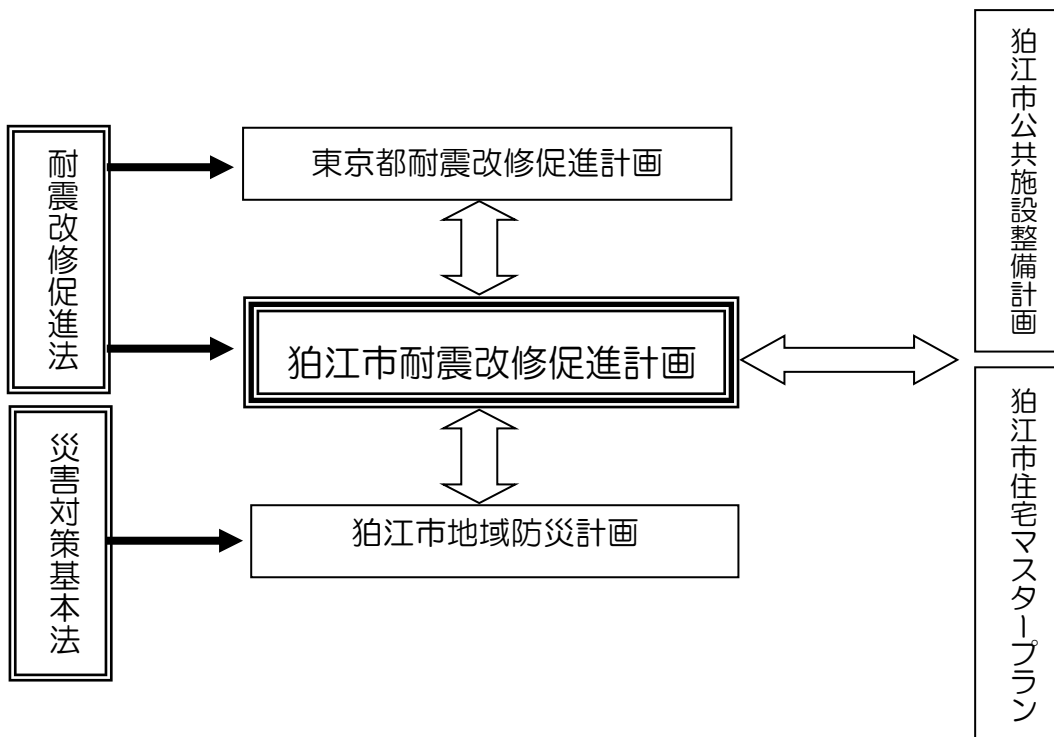
第1章 はじめに

1 耐震改修促進計画の目的と位置づけ

平成23年3月11日に起きた東日本大震災では、石巻市等への人的、物的支援の活動を通じて、市職員はこれまで以上の防災対策の必要性和災害時に相互支援を行うため自治体間の連携が不可欠であることを痛感した。また平成16年10月の新潟県中越地震では、ふるさと友好都市である長岡市川口地域への人的、物的支援の活動を通じて、狛江市の多くの職員が耐震性能の低い建築物が倒壊・大破することを目の当たりにした。一方で、中越地震では、火災の発生が予測される時間帯に発生したものの、地震発生直後における住民の方々の冷静な行動がこれを抑止し、幸いにして地震火災は避けられたことも経験として学んでいる。

このため、本市では、中越地震での活動を通じ地震に対する備えの重要性を痛感し、今後予想される「首都直下地震」等の地震による建築物の損傷を未然に防ぐとともに、市民の生命と財産を守るために、既存建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進していくため、耐震改修促進計画を策定する。

本計画は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(平成7年法律第123号。以下「耐震改修促進法」という。)第6条第1項に基づき策定し、「東京都耐震改修促進計画」及び「狛江市地域防災計画」等との整合性のある計画として位置づける。



2 対象区域及び対象建築物

対象区域は、狛江市内全域とする。対象建築物は、昭和 56 年 5 月 31 日以前の耐震基準で建てられた住宅・建築物のうち、下表の網掛け部分のとおりとする。

建築物の分類		内容
住宅		○ 戸建住宅、共同住宅、長屋、店舗併用住宅（都営住宅等を含む）
公共建築物	防災上重要な公共建築物	○ 狛江市地域防災計画に定める公共建築物 ・ 市防災センター ・ 避難所となる学校体育館等 ・ 福祉避難所 ・ 市庁舎
	その他の公共建築物	○ 上記以外の市立施設
民間特定建築物		○ 耐震改修促進法第 6 条に定める特定建築物のうち、民間が所有する建築物
その他		○ 特定建築物の用途であって、規模要件が該当しない民間建築物 ○ 上記のいずれにも該当しない市内にある建築物

3 計画期間及び検証年次

東京都耐震改修促進計画における「耐震化の促進施策」の年次計画と整合をとるため、本計画の計画期間は、平成 29 年度から平成 32 年度までとし、その間、随時検証を行う。

第 2 章 基本方針

1 想定する地震の規模、被害の状況

東京都防災会議は、平成 24 年 4 月に直下地震を想定した「首都直下地震等による東京の被害想定」を公表しており、狛江市では、多摩直下地震（冬の 18 時・風速 8m/秒、冬の 5 時・風速 4m/秒）及び東京湾北部地震（冬の 18 時・風速 8m/秒、冬の 5 時・風速 4m/秒）で下記のとおり被害が予測されている。

○首都直下地震等における狛江市の被害想定

条件	区分		多摩直下地震		東京湾北部地震		
	夜間人口(人)			78,751		78,751	
昼間人口(人)			57,386		57,386		
規模			M7.3		M7.3		
震度			6弱99.7%・6強0.3%		6弱100%		
時期及び時刻			冬の18時	冬の5時	冬の18時	冬の5時	
風速			8m/秒	4m/秒	8m/秒	4m/秒	
人的被害	死者(人)		14	17	17	12	
	原因別	ゆれ液状化による建物倒壊	8	15	6	10	
		地震火災	5	2	11	2	
		急傾斜・落下物ブロック塀	0	0	0	0	
	負傷者(うち重傷者)(人)		289(25)	472(37)	257(20)	412(26)	
	原因別	ゆれ液状化による建物倒壊	270(19)	457(31)	233(12)	399(21)	
		地震火災	6(2)	3(1)	13(4)	3(1)	
急傾斜・落下物ブロック塀		12(5)	12(5)	10(4)	10(4)		
物的被害	建物被害(全壊・焼失棟数)		506	317	751	231	
	原因別	ゆれ液状化による建物倒壊	233	233	157	157	
		地震火災(全壊建物含まず)	273	84	594	74	
	建物被害(半壊棟数)		1,287		1,213		
	ライフライン※1	電力施設		停電率5.1%		停電率5.6%	
		通信施設		固定電話不通率1.8%		固定電話不通率3.7%	
		ガス施設		供給停止率0.0% ※2		供給停止率0.0% ※2	
				供給停止率100.0% ※3		供給停止率100.0% ※3	
上水道施設		断水率25.8%		断水率19.6%			
下水道施設		管きよ被害率17.5%		管きよ被害率17.5%			
その他	滞留者(人)		43,021	—	43,071	—	
	徒歩帰宅困難者(人)		8,872	—	8,872	—	
	避難人口(人)		12,640	11,569	12,457	9,457	
		避難生活者(人)	8,216	7,520	8,097	6,159	
		疎開者人口(人)	4,424	4,049	4,360	3,316	
	エレベーター閉じ込め台数(台)		3	3	3	3	
	災害時要援護者死者数(人)		10	8	12	6	
	自力脱出困難者(人)		89	150	60	102	
	震災廃棄物(万トン)		9	9	8	7	

出典「首都直下地震等による東京の被害想定」(東京都)

※1 ライフラインの被害想定は冬18時風速8m/秒の場合。

※2 ブロック内の全域でS I値が60kineを超え、確実に低圧ガスの供給停止を行うケースを想定

※3 ブロック内のある程度の範囲で60kineを超え、さらに二次被害発生の危険性がある場合、追加で供給停止を実行するケースも考えられるため、ブロック内の3分の1で60kineを超える場合も想定する。

2 耐震化の現状及び目標

■ 住宅については…

平成25年住宅・土地統計調査をもとに東京都の耐震化率の推計方法に準じて狛江市内の住宅の耐震化の現況を以下のとおり算定した。平成25年の市内の住宅数39,370戸のうち、耐震性を満たす住宅は30,882戸であり耐震化率は約78.4%と見込まれる。一方、それ以外の8,488戸（約21.6%）が耐震改修等を行う必要があると見込まれる。

耐震化促進のための施策等により、平成32年度までに95%以上とすることを目標とする。

住宅については、平成32年度までに耐震化率を95%以上とすることを目標とする。

【表】 住宅耐震化の現状

【平成25年における住宅の耐震化の現状】

住宅		昭和56年 以前の住宅	耐震性を 有する住宅	昭和57年 以降の住宅	住宅数	耐震性を満 たす住宅数	耐震化率
種別	構造	a	$a \times \text{①} = b$	c	$d = a + c$	$e = b + c$	$f = e / d$
戸建住宅	木造	3,730	373	9,048	12,778	9,421	73.7%
	非木造	150	68	838	988	906	91.7%
共同住宅	木造	1,251	125	4,593	5,844	4,718	80.7%
	非木造	7,133	3,210	12,627	19,760	15,837	80.1%
合計		12,264	3,776	27,106	39,370	30,882	78.4%

※建築時期不詳の住宅は昭和56年以前、昭和57年以降の構成比により配分している

※昭和56年以前の住宅のうち木造で10%、非木造で45%については耐震性を有するとして試算

■ 防災上重要な公共建築物については…

防災上重要な公共建築物とは、市災害対策本部が設置される市防災センター、狛江市地域防災計画に規定する避難所、福祉避難所及び市庁舎とする。

防災上重要な公共建築物は16か所となり、引き続き適切な管理を行うものとする。

狛江市地域防災計画に規定する災害対策本部、避難所、福祉避難所及び市庁舎に関しては、狛江市公共施設整備計画（平成24年11月）に沿い、平成26年度に耐震化率100%を達成している。

平成 28 年 8 月現在

① 市災害対策本部

項番	施設名	構造	建築年度	延べ面積 (㎡)	耐震診断実施年度	耐震補強年度	備考
1	狛江市防災センター	RC	H25	1,613.93	—	—	基礎免震工法

② 避難所 (体育館)

項番	施設名	構造	建築年度	延べ面積 (㎡)	耐震診断実施年度	耐震補強年度	備考
1	狛江第一小学校	S	S61	956	—	—	
2	狛江第三小学校	S	S46	787	H19	H21	
3	狛江第五小学校	S	S47	694	H18	H20	
4	狛江第六小学校	S	S48	700	H19	H22	
5	和泉小学校	S	S50	711	H18	H20	
6	緑野小学校	S	S46	787	H17	H18	
7	狛江第一中学校	RC	S39	907	H19	H22	
8	狛江第二中学校	RC	H23	2,469	—	—	延べ面積に 武道場 614㎡ 含む。

9	狛江第三中学校	S	S48	889	H19	H23	
10	狛江第四中学校	S	S55	946	H19	H23	
11	西和泉体育館	S	S47	694	H25	H26	
12	上和泉地域センター	S	S52	540	H21	H24	
13	狛江高校	RC	H20	4,071	—	—	延べ面積にサブアリーナ1,908㎡(H21築)含む。

③ 福祉避難所

項番	施設名	構造	建築年度	延べ面積(㎡)	耐震診断実施年度	耐震補強年度	備考
1	あいとびあセンター	RC	H8	12,053.55	—	—	二次避難所

④ その他重要な施設

項番	施設名	構造	建築年度	延べ面積(㎡)	耐震診断実施年度	耐震補強年度	備考
1	狛江市庁舎	SRC	S55	10,742	H18	H25	

■ その他の公共建築物については…

その他の公共建築物についても、市民及び利用者の安全確保を最優先に考え、また民間建築物の耐震化を先導する意味も含めて、積極的に耐震化を進める。

その他の公共建築物に関しては、平成31年度までに耐震化率を100%とすることを目標とする。

■ 民間特定建築物については…

耐震改修促進法第14条に定める特定建築物のうち、狛江市内の民間特定建築物は79棟あり、昭和56年以前の建築物は10棟、うち耐震性があるものは5棟となっている。

民間特定建築物については、平成32年度までに95%以上とすることを目標とする。

特定建築物の耐震化の現状

特定建築物用途	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 C(A+B)	Aのうち耐震性があるもの D	耐震化率 (B+D/C)
学校	0	0	0	0	
体育館	1	0	1	1	100%
幼稚園・保育所	1	4	5	1	100%
運動施設	0	0	0	0	
博物館等	0	0	0	0	
病院・診療所	2	0	2	2	100%
老人ホーム等	0	5	5	0	100%
福祉センター等	0	0	0	0	
劇場等	0	1	1	0	100%
集会場・公会堂	0	0	0	0	
展示場	0	0	0	0	
遊技場	0	0	0	0	
公衆浴場	0	0	0	0	
飲食店等	0	0	0	0	
事務所	1	1	2	1	100%
サービス業	0	0	0	0	
物販	1	2	3	0	67%
寄宿舍	0	5	5	0	100%
共同住宅(賃貸)	4	51	55	0	93%
ホテル・旅館	0	0	0	0	
計	10	69	79	5	94%

単位:棟、% (平成28年8月現在)

第3章 耐震化の促進を図るための施策

1 基本的な取組方針

住宅・建築物の耐震化の促進にあたっては、自助・共助・公助の原則を踏まえ、まず、建物所有者が地震による住宅・建築物の被害及び損傷が発生した場合、自らの生命と財産はもとより、道路閉塞や出火など、地域の安全性に重大な影響を与えかねないということ十分に認識し、主体的に取り組むことが不可欠である。

市は、建物所有者の主体的な取り組みを支援するため、耐震診断及び耐震改修を実施しやすくするための環境整備や情報提供等、技術的な支援を行うものとし、震災対策上公共性が高い等、公共的な観点から必要がある場合に、財政的な支援を行うよう努めるものとする。

また、都、市、関係団体、住宅・建築物の所有者及び管理者（以下「建物所有者等」という。）は、適切な役割分担の下に、住宅・建築物の耐震化の促進に取り組むものとする。

2 重点的に取り組むべき施策

- 市が実施する各種補助事業について積極的に情報提供を行い、耐震化を推進していくとともに、効果的な新制度の導入についても検討していく。
 - ◆ 市が実施する補助事業
 - ・ 狛江市木造住宅耐震アドバイザー派遣
 - ・ 狛江市木造住宅耐震診断助成
 - ・ 狛江市分譲マンション耐震診断助成
 - ・ 狛江市分譲マンション耐震化促進アドバイザー派遣
 - ・ 狛江市特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業助成（都制度による）
 - ◆ 上記各種補助事業の積極的な情報提供、支援を実施し、耐震化を促進するとともに、新制度の導入についても検討していく。また、耐震診断を検討している方に、都の耐震診断登録事業者を紹介する。
 - ◆ 分譲マンションの耐震診断・改修にあたっては、多くの区分所有者等による合意形成が不可欠であり、その他の建築物に比べて耐震化が困難なことが多い。そのため、分譲マンションの管理組合等に対して、狛江市分譲マンション耐震化促進アドバイザー派遣事業や「狛江市マンション管理セミナー」等を通じて、耐震化の支援をしていく。
 - ◆ リフォームについて住宅相談に訪れた方等に対して、住宅耐震化の必要性や支援制度等の情報提供により、リフォーム工事にあわせて耐震化を促進していく。
- 市は、耐震改修促進法第7条第1項第2号の道路閉塞を起こす可能性の高い建築物（以下「特定沿道建築物」という。）を対象として重点的に耐震化を促進する。特定沿道建築物については、平成32年度までに耐震化を図るものとするを目標とする。また、以下の建築物を優先的に耐震化に着手すべき建築物とする。

- ◆ 地震発生時に幹線道路の閉塞を防ぐため、特定沿道建築物について、耐震化の状況把握を行う。
- ◆ 地震発生時に幹線道路の閉塞を防ぐため、特定沿道建築物について、耐震化に対する指導・助言を所管行政庁と連携し、実施する。
- ◆ 特定沿道建築物について、耐震化に対する支援を行う。
- ◆ 都が指定する緊急輸送道路沿道及び市の緊急啓開道路沿道の建築物並びに民間特定建築物のうち特に病院、学校、福祉施設等の公共的施設等については、落下防止対策に関する点検、改修を促していく。
- ◆ 民間特定建築物に関しては、耐震化の状況把握を行う。

○ 市は、社会資本整備総合交付金交付要綱（平成28年10月7日改正）に基づく住宅耐震化緊急促進アクションプログラム（以下「アクションプログラム」という。）として下記の事業を位置付ける。

- ◆ アクションプログラムでの取り組み
 - ・ 平成32年度までに旧耐震基準※1で建築された住宅（戸建住宅、分譲マンション、賃貸の共同住宅等）について、下記の各戸訪問計画による訪問を実施し、市が実施する補助事業及び各種情報提供により耐震化に対する啓発活動を積極的に実施していく。
 - ・ 市は、木造住宅密集地域※2（以下「木密地域」という。）については、公共性の観点から各戸訪問による耐震診断及び耐震改修の啓発活動を早期に行う。
- ◆ 第2章に掲げた各目標を達成するため、市全域における啓発活動等が必要となるため、市全域を緊急耐震重点区域に設定する。
- ◆ 緊急耐震重点区域でも、震災に対する危険性の高い木密地域については、都市計画マスタープランにおける防災まちづくり施策の一環としての、不燃建替えの誘導、住宅の耐震診断、耐震改修を早期に推進する必要がある。このため、旧耐震基準で建築された住宅を対象に建築士や職員が各戸訪問を行い、耐震化に関する情報提供等を平成29年度より実施する。
- ◆ 木密地域以外の地域についても、平成30年度以降順次各戸訪問を行い、耐震化の促進を図る。

◆ 各戸訪問計画

住宅の種類		各戸訪問実施予定年度	備考
戸建住宅	木造	戸建住宅 木密地域：平成29年度 ～平成30年度	平成30年度までに木密地域の約1300戸、平成32年度までにその他の地域の約2700戸の訪問を想定
	非木造	その他の地域：平成30年度 ～平成32年度	

その他の住宅	分譲マンション	その他の住宅 分譲マンション：平成29年度 その他：平成29年度 から順次実施	原則管理組合を対象とし、29管理組合への訪問を想定
	その他		賃貸共同住宅等

◆ 各戸訪問の実施内容

訪問主体	・専門の知識を有した建築士や職員
主な説明内容	・旧耐震基準の戸建住宅及びその他の住宅の過去の地震被害の内容の説明。 ・市が実施する補助事業等の各種耐震化施策の説明による耐震化誘導。 ・安価で信頼できる耐震改修工法・装置の説明。
不在時の対応	・不在時については、耐震化パンフレット等をポスティングにより配布。
訪問結果の記録	・別途作成する戸別訪問記録票に、戸建住宅等の所在地、住民氏名、訪問日時、対応結果等を記録する。

◆ アクションプログラムの公表

本アクションプログラムに基づく訪問戸数、診断実績、耐震改修実績等は、年度ごとに市ホームページに掲載して公表する。

※1 旧耐震基準とは、建築基準法施行令の一部を改正する政令（昭和55年政令第196号）による改正前の建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）に規定する構造強度をいう。）により建築されたものを指す。

※2 木造住宅密集地域とは、東京都の防災都市づくり推進計画（改定）（平成28年3月）にて指定された地域（西野川四丁目、岩戸北四丁目、岩戸南三丁目、中和泉二丁目・五丁目、東和泉二丁目、猪方三丁目、駒井町一丁目）を指す。

3 耐震化を促進するための環境整備

◆ 相談体制・普及啓発・情報提供

・住宅及び建築物の耐震化を促進するには、まず、建物所有者等が耐震化の必要性や重要性について十分に認識することが必要である。このため、上記の各戸訪問に加え、ホームページやパンフレット、講習会等の様々な機会を活用し、耐震診断及び耐震改修に関して普及啓発を行う。

- ・建物所有者が安心して耐震診断及び耐震改修を実施できるよう、相談窓口を整備するとともに、助成制度や耐震改修促進税制・住宅ローン減税等の支援策についても、適切に情報提供を行う。

- ◆ 木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及

- ・耐震改修工法の簡素化やコストダウンを促進するため、具体的な事例や実物を展示会等を活用して市民や施工者等にわかりやすく紹介する。
- ・また本格的な耐震化に取り組みたくても、条件によってはすぐには本格的な耐震化に取り組めない場合は、建築物が倒壊しても人命を守ることでできる防災用ベッド等の装置が有効であるため、これらの装置の情報提供を引き続き行う。

- ◆ 信頼できる耐震診断技術者等の情報提供

- ・信頼できる設計者や工務店の所属する団体に関する情報を提供する。

4 その他

- ◆ 特定優良賃貸住宅の活用

- ・耐震改修の促進に資するため、住宅の所有者が耐震改修の工事を行う際、耐震改修促進法第5条第3項第4号の規定に基づき、一定の条件の下、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）第6条に規定する特定優良賃貸住宅を仮住居として活用することができる。

- ◆ 東京都住宅供給公社による耐震診断及び耐震改修

- ・耐震改修促進法第5条第3項第5号の規定により、東京都住宅供給公社が行う耐震診断及び耐震改修は、以下の基準により実施するものとする。

- ア 管理組合等からの委託により行うものとする。

- イ 原則として、区分所有による共同住宅等を対象とする。

第4章 その他の普及啓発

1 防災マップの作成・公表

- ◆ 市は、地盤の揺れやすさ、地震に関する地域の危険度を明示する地震ハザードマップ（建物の倒壊割合マップ）を作成し、市民へ周知を図る。
- ◆ 市は、都が東京都震災対策条例（昭和46年条例第121号）に基づきおおむね5年ごとに実施する地震に関する地域危険度測定調査を活用し、地震に関する地域の危険度を周知するため、防災マップを作成する。

2 相談体制の整備及び情報提供の充実

- ◆ パンフレットの配布及び情報提供の充実

- ・市は、住宅・建築物の耐震化を促進するため、市民からの問い合わせに適切に対応できるよう耐震診断及び耐震改修に関する相談窓口を設置する。
- ・市は、専門的な事項については、関係団体等と十分に連携・協力して対応するよう努める。

・市は、耐震化率の目標達成のため、都が作成した耐震診断及び耐震改修に関するパンフレットを活用し、市民や関係団体に配布し、耐震診断及び耐震改修の必要性について広報する。

◆ 耐震改修の誘導策の推進

・住宅改修について、平成25年度より耐震改修と同時に行う場合には助成の対象とする制度を実施している。このように耐震化に併せて行う居住性の向上支援を行うことで耐震化の促進を推進していく。

◆ 狛江市木造住宅耐震アドバイザー派遣の活用促進

・対象者の費用負担がなく、実施への障壁が少ない、狛江市木造住宅耐震アドバイザー派遣を活用し、市内の対象木造住宅所有者に対して積極的に耐震化に関する意識醸成を図っていく。

◆ 狛江市分譲マンション耐震化促進アドバイザー派遣の活用促進

・市内には、分譲マンションが多数あり、耐震化の取り組みには多くの区分所有者の合意形成が必要となります。このため、耐震化に向けて意思決定などを支援する、分譲マンション耐震化促進アドバイザー派遣やセミナー等の開催を広報する。

第5章 総合的な安全対策

1 所管行政庁や関係団体との連携

◆ 市は、所管行政庁である都、建築関係団体、建物所有者等と適切な役割分担の下に、連携・協力して建築物の耐震化の促進に取り組むものとする。

2 関連施策の推進

◆ 窓ガラス・外壁タイル等の落下物防止対策

・公共建築物のガラス、ガラスブロックやコンクリートブロック、天井等の地震時における落下防止対策として点検を行う。まず小中学校について、避難所となる体育館部分は速やかに対策を講じ、校舎についても順次対策を講じていくものとする。なお、小中学校（体育館）以外の避難所、福祉避難所については多様な手法を検証しながら順次対策を図っていくものとする。

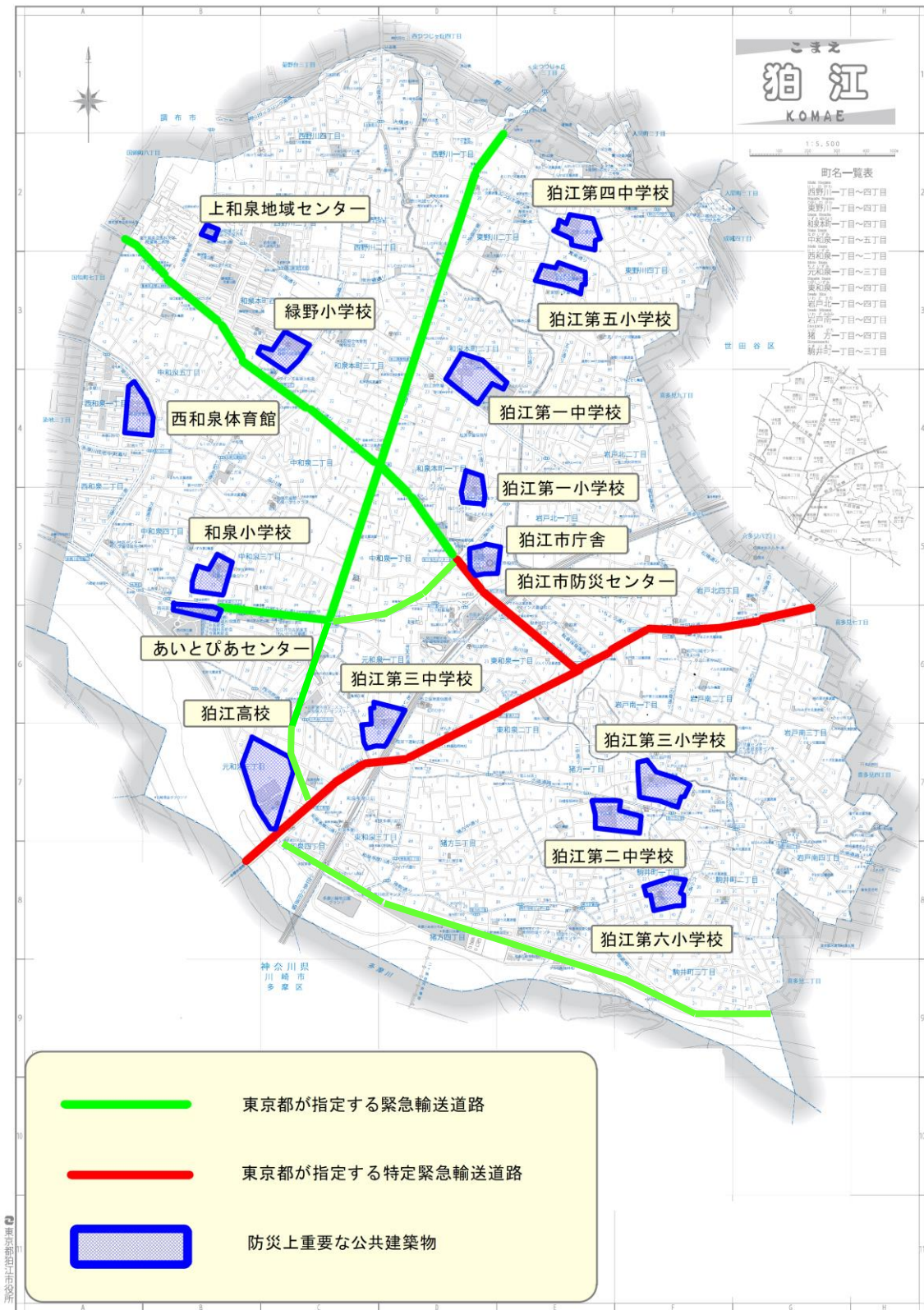
◆ ブロック塀の倒壊防止対策

・市では安全性確保の観点から、市域全体でブロック塀の倒壊対策を講じていくため、ブロック塀等の改修をする場合の新たな補助制度の創設等を検討する。

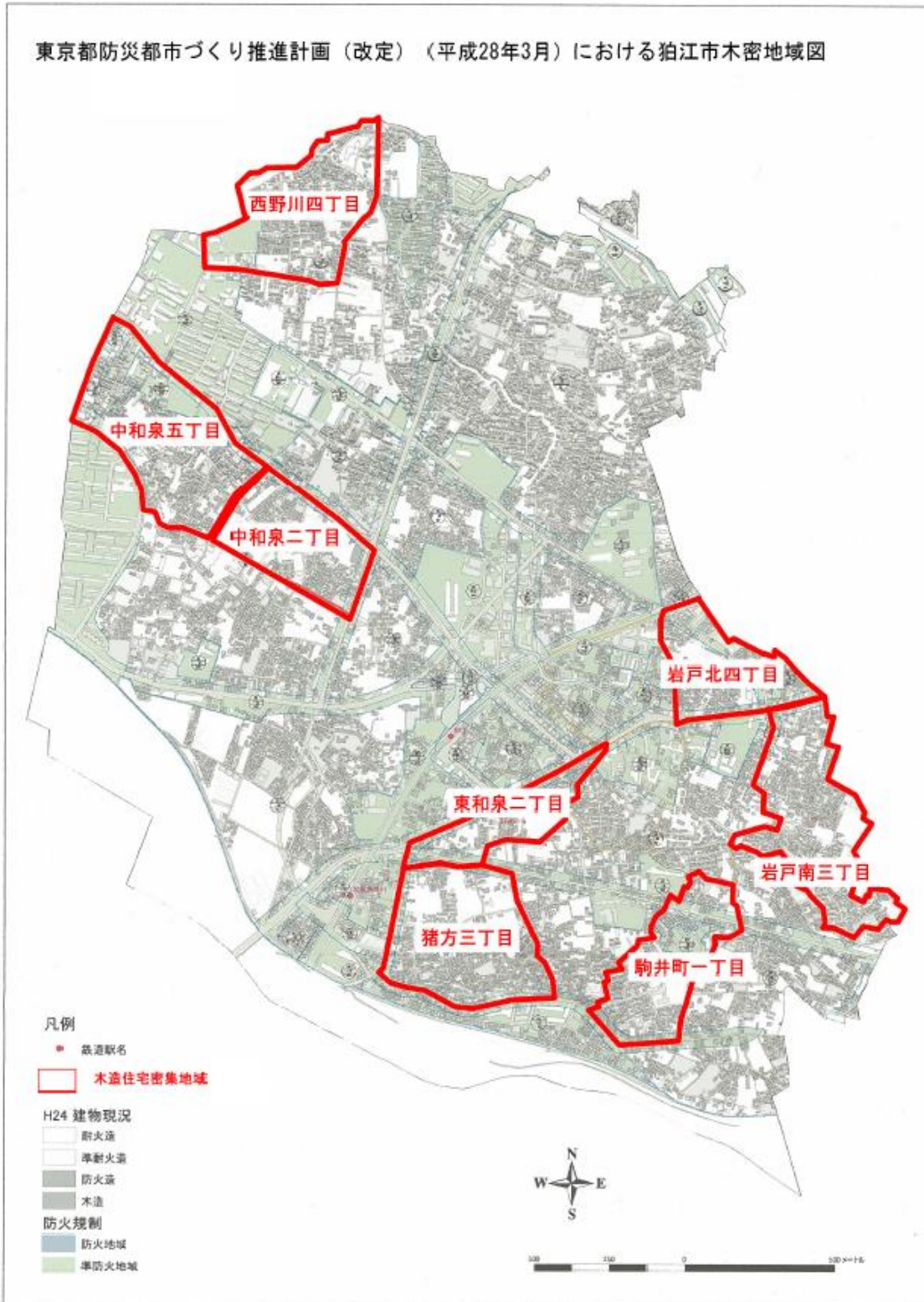
◆ 液状化対策

・東日本大震災では都内においても液状化現象が確認され、木造住宅が傾く等の被害が発生した。このため、都の地盤調査データを活用した情報提供や地域の地盤特性に応じた対策の指針について、市は広く市民に対し、情報提供していく。

都が指定する緊急輸送道路及び防災上重要な公共建築物



狛江市内の木密地域



登録番号 H28-81

狛江市耐震改修促進計画

平成29年3月発行

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