

調布市耐震改修促進計画

(案)

令和8年3月

 調 布 市

目 次

第1章 はじめに.....	1
1 計画の概要.....	1
(1) 計画の背景.....	1
(2) 計画の目的.....	1
(3) 計画の位置づけ	1
(4) 計画期間等.....	2
(5) 対象建築物.....	2
2 想定する地震の規模	4
(1) 過去の大規模地震.....	4
(2) 過去の大規模地震における被害の特徴.....	5
(3) 想定される地震による被害の想定	6
(4) 地震による危険度.....	10
第2章 耐震化に向けた基本方針	14
1 基本方針	14
(1) 建物所有者の主体的な取組.....	14
(2) 市の責務.....	14
(3) 関係機関との連携	14
2 緊急輸送道路.....	15
(1) 緊急輸送道路等.....	15
(2) 緊急輸送道路の指定.....	15
(3) 耐震改修促進法上の位置づけ	15
(4) 緊急輸送道路の指定変更	15
【参考資料】東京都における緊急輸送道路の指定状況	17
3 計画対象の建築物.....	19
(1) 緊急輸送道路等沿道建築物	19
(2) 住宅	19
(3) 特定建築物.....	19
(4) 防災上重要な公共建築物.....	20
第3章 耐震化の目標.....	21
1 耐震化の目標.....	21
(1) 耐震化の現状と目標.....	21
第4章 各建築物の耐震化目標と促進施策.....	22
1 緊急輸送道路等沿道建築物	22
(1) これまでの取組.....	22
(2) 現状	23
【参考資料】市内の緊急輸送道路等指定状況.....	31
(3) 課題	33
(4) 耐震化目標.....	34
(5) 基本方針.....	34

(6) 耐震化の促進施策.....	35
2 住宅.....	37
(1) これまでの取組.....	37
(2) 現状.....	37
(3) 課題.....	37
(4) 耐震化目標.....	38
(5) 基本方針.....	38
(6) 強化施策.....	39
(7) 耐震化の促進施策.....	40
3 特定建築物.....	44
(1) これまでの取組.....	44
(2) 現状.....	44
(3) 課題.....	44
(4) 耐震化目標.....	45
(5) 基本方針.....	45
(6) 耐震化の促進施策.....	45
4 防災上重要な公共建築物.....	48
(1) これまでの取組.....	48
(2) 現状.....	48
(3) 課題.....	48
5 組積造の塀.....	49
(1) これまでの取組.....	49
(2) 現状.....	50
(3) 課題.....	50
(4) 耐震化目標.....	50
(5) 基本方針.....	50
(6) 促進施策.....	50
6 擁壁・がけ.....	51
(1) これまでの取組.....	51
(2) 現状.....	51
(3) 課題.....	51
(4) 耐震化目標.....	51
(5) 基本方針.....	52
(6) 促進施策.....	52
7 普及啓発.....	53
(1) 耐震化への意識啓発.....	53
(2) 相談体制の充実強化.....	55
(3) 耐震改修工法等の情報提供	55
(4) 技術的な支援.....	55
(5) 町会や自治会等との連携	56

8 その他の安全対策.....	57
(1) 落下物等の防止対策.....	57
(2) エレベーターの閉じ込め防止対策等.....	58
(3) 建築物の液状化対策.....	58
(4) 長周期地震動対策.....	58
(5) その他	59

第1章 はじめに

1 計画の概要

(1) 計画の背景

平成7年1月に発生した兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）では、死者数のうち約9割は住宅及び建築物の倒壊によるものであった。その後、新潟県中越地震、東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）、熊本地震、大阪府北部地震、能登半島地震等が発生し、また、東海地震、東南海・南海地震、首都直下地震等の大規模な地震発生の切迫性が指摘されている。

国は住宅及び建築物の耐震化を「社会全体の国家的な緊急課題」と位置づけ、「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」とする。）を制定し、平成26年6月に改正した。平成18年1月には「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」（国土交通省告示第184号、以下「国の方針」とする。）を策定し、令和6年7月に改正した。また、平成30年6月に起きた大阪府北部地震のブロック塀等の倒壊被害を踏まえ、耐震改修促進法施行令等が改正され、施行令第4条の通行障害建築物の要件に、建築物に付属する組積造の塀が追加された。

東京都は、耐震改修促進法において耐震改修促進計画の策定が義務付けられたことから、平成19年3月に「都耐震改修促進計画（以下、「都計画」とする。）」を策定し、平成28年3月に改定した。その後、令和2年3月には、一部改定し、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の新たな指標の公表及び組積造の塀に関する新たな方針を示した。また、令和3年3月にも一部改定を行い、住宅や特定建築物等について耐震化の目標や新たな取組を定めた。さらに、令和5年3月の改定では平成12年（2000年）以前に建築された新耐震基準の木造住宅や一般緊急輸送道路沿道建築物について耐震化の目標や新たな取組を定めた。

また、令和4年5月に「首都直下地震等による東京の被害想定」、令和4年9月に「地震に関する地域危険度測定調査」、令和4年12月に「TOKYO強靭化プロジェクト」が公表された。

(2) 計画の目的

本計画は、住宅・建築物の耐震化を総合的に促進し、地震被害による市民の生命および財産への被害を最小限にとどめる減災社会の実現を目的とする。

今回の計画では、各建築物について、令和7年度に目標年次を迎えることから、耐震化を一層加速するため、新たな指標に基づいた目標や施策を示すとともに、目標達成に向け、対象に応じた更なる取組を推進する。

(3) 計画の位置づけ

本計画は、耐震改修促進法第6条の規定により策定するものである。

また、本計画は、「耐震改修促進法に基づく国の方針」、「都計画」及び「調布市総合計画」、「調布市地域防災計画」、「調布市都市計画マスタープラン」、「調布市住宅マスタープラン」及び「調布市国土強靭化地域計画」と整合を図る。

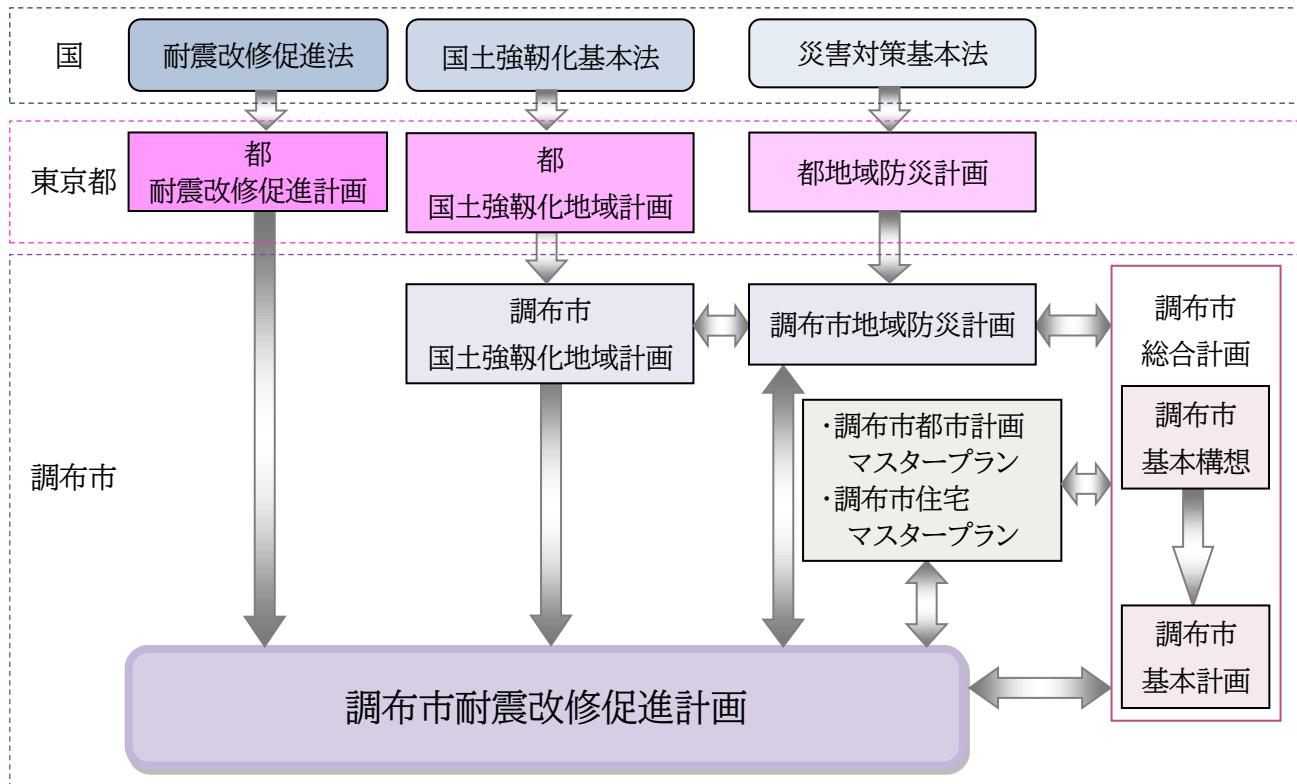


図-1.1 調布市耐震改修促進計画の位置づけ

(4) 計画期間等

本計画は、令和8年度から令和17年度までの10年間を計画期間とし、社会情勢の変化や、計画の実施状況に適切に対応するため、定期的に検証を行い、必要に応じて、これまでの施策の見直しなどを行い、新たな計画として策定する。

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う。

(5) 対象建築物

本計画で対象とする建築物は、市内に存在する建築物のうち、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「旧耐震基準」の建築物と、新耐震基準の木造住宅のうち、平成12年5月以前に建築された建築物とする。

表-1.1 計画の対象建築物【旧耐震基準】

建築物の種類		内 容	備 考
緊急輸送道路等 沿道建築物	特定緊急輸送道路沿道建築物	耐震診断義務付け対象建築物 ○特定緊急輸送道路の沿道建築物	○耐震改修促進法第7条第1項第2号に定める要安全確認計画記載建築物
	一般緊急輸送道路沿道建築物	○特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路の沿道建築物	○耐震改修促進法第14条第1項第3号に定める特定既存耐震不適格建築物
	調布市緊急道路障害物除去路線沿道建築物	○緊急輸送道路を補完し、地域の防災拠点及び都知事が指定する防災拠点等を結ぶ路線の沿道建築物	○耐震改修促進法第6条第3項第2号に基づき定める通行障害を防ぐべき道路沿道建築物
住 宅		○戸建住宅 ○共同住宅（長屋住宅、公共住宅を含む）	
特定建築物※1	民間特定既存耐震不適格建築物※2	○多数のものが利用する一定規模以上の民間建築物	○耐震改修促進法第14条に定める建築物（本計画では同条第1項第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	耐震診断義務付け対象建築物 ○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	○耐震改修促進法附則第3条第1項に定める建築物
防災上重要な公共建築物		○地震時に防災活動拠点等となる建築物	

※1 本計画において、耐震改修促進法第14条に定める特定既存耐震不適格建築物（同条第1項第3号に定める建築物は除く）及び耐震改修促進法附則第3条第1項に定める要緊急安全確認大規模建築物と用途・規模要件が同じ全ての民間建築物を「特定建築物」とする。

※2 本計画において、耐震改修促進法第14条に定める特定既存耐震不適格建築物（同条第1項第3号に定める建築物は除く）のうち、民間建築物を「民間特定既存耐震不適格建築物」とする。

表-1.2 計画の対象建築物【新耐震基準の木造住宅】

建築物の種類		内 容	備 考
住 宅		○戸建住宅 ○共同住宅（長屋住宅、公共住宅を含む）	

2 想定する地震の規模

(1) 過去の大規模地震

兵庫県南部地震（平成7年1月）での大規模な地震被害では、死者の約9割が住宅・建築物の倒壊等によるものであったことから、これを教訓に建築物の耐震化の取組が進められた。

特に東北地方太平洋沖地震（平成23年3月）は日本の観測史上最大のマグニチュード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都内の建築物にも被害が生じた。

近年でも、平成28年熊本地震（平成28年4月）や北海道胆振東部地震（平成30年9月）、令和6年能登半島地震（令和6年1月）など大地震が発生している。

都内においては、首都直下地震が今後30年以内に約70%の確率で発生すると推定されており、大地震がいつ発生してもおかしくない状況である。

表-1.3 兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）以降の大規模地震の規模と主な被害の状況

発生年月日	名 称	規 模	最 大 震 度	被 害 の 状 況 (人, 棟)
平成7年 1月17日	兵庫県南部地震 (阪神・淡路大震災)	M7.3	7	死者 6,434, 不明 3, 住家全壊 104,906, 半壊 144,274, 一部破損 390,506, 建物火災 269, 全焼 7,036, 半焼 96 (消防庁平成18年5月19日確定報)
平成12年 10月6日	鳥取県西部地震	M7.3	6強	住家全壊 435, 半壊 3,101, 一部破損 18,544
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 10,976
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 105,682, 建物火災 9
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 9,338, 建物火災 2
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, 一部破損 26,958
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
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, 一部破損 2,521
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	7	死者 19,775, 不明 2,550, 住家全壊 122,050, 半壊 282,988, 一部破損 750,020 (令和7年3月1日現在)
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
平成28年 4月14日 4月16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, 火災 15 (平成31年4月12日現在)
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)
平成30年 9月6日	北海道胆振東部地震	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)
令和6年 1月1日	能登半島地震	M7.6	7	死者 698, 不明 2, 住家全壊 6,537, 半壊 23,703, 一部損壊 135,298 (令和7年12月25日現在)

(出典：気象庁「日本付近で発生した主な被害地震」、総務省消防庁「災害情報一覧」を参照)

(2) 過去の大規模地震における被害の特徴

① 阪神・淡路大震災や東日本大震災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主な死因は図-1.2, 図-1.3に示すとおりである。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。

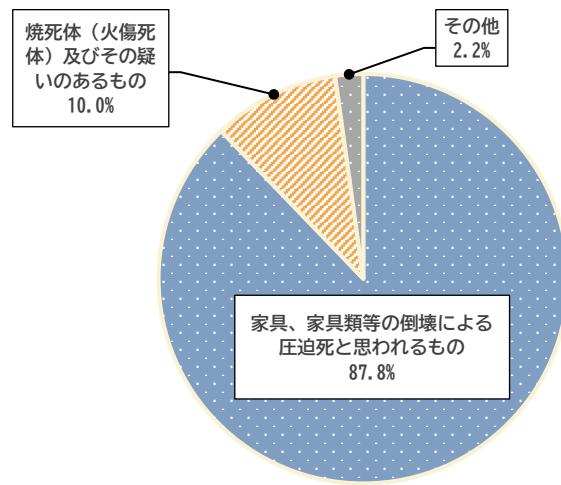


図-1.2 阪神・淡路大震災における死因

(出典：平成7年 警察白書)

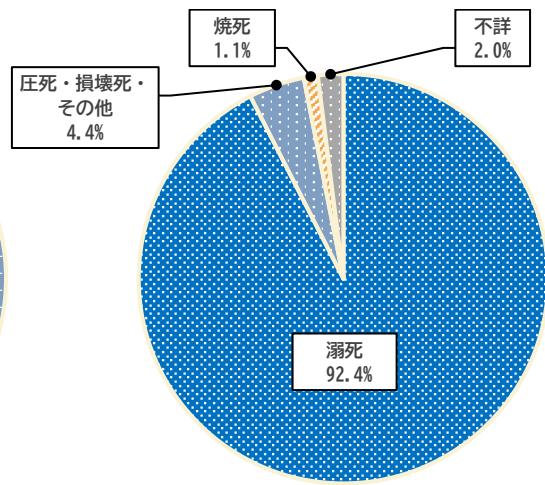


図-1.3 東日本大震災における死因

(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)

② 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年以前に建築された旧耐震基準の建築物は, 新耐震基準よりも耐震性能が不十分なものが多く,多くの建築物で被害が見られた。

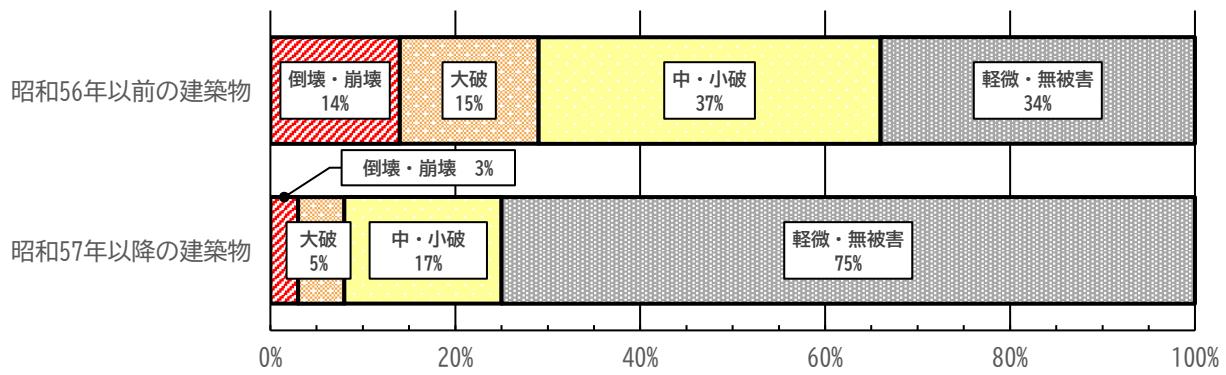


図-1.4 阪神・淡路大震災における昭和56年以前と昭和57年以降に建築された建築物の被害状況

(出典：平成7年阪神・淡路大震災建築審査調査委員会中間報告)

(3) 想定される地震による被害の想定

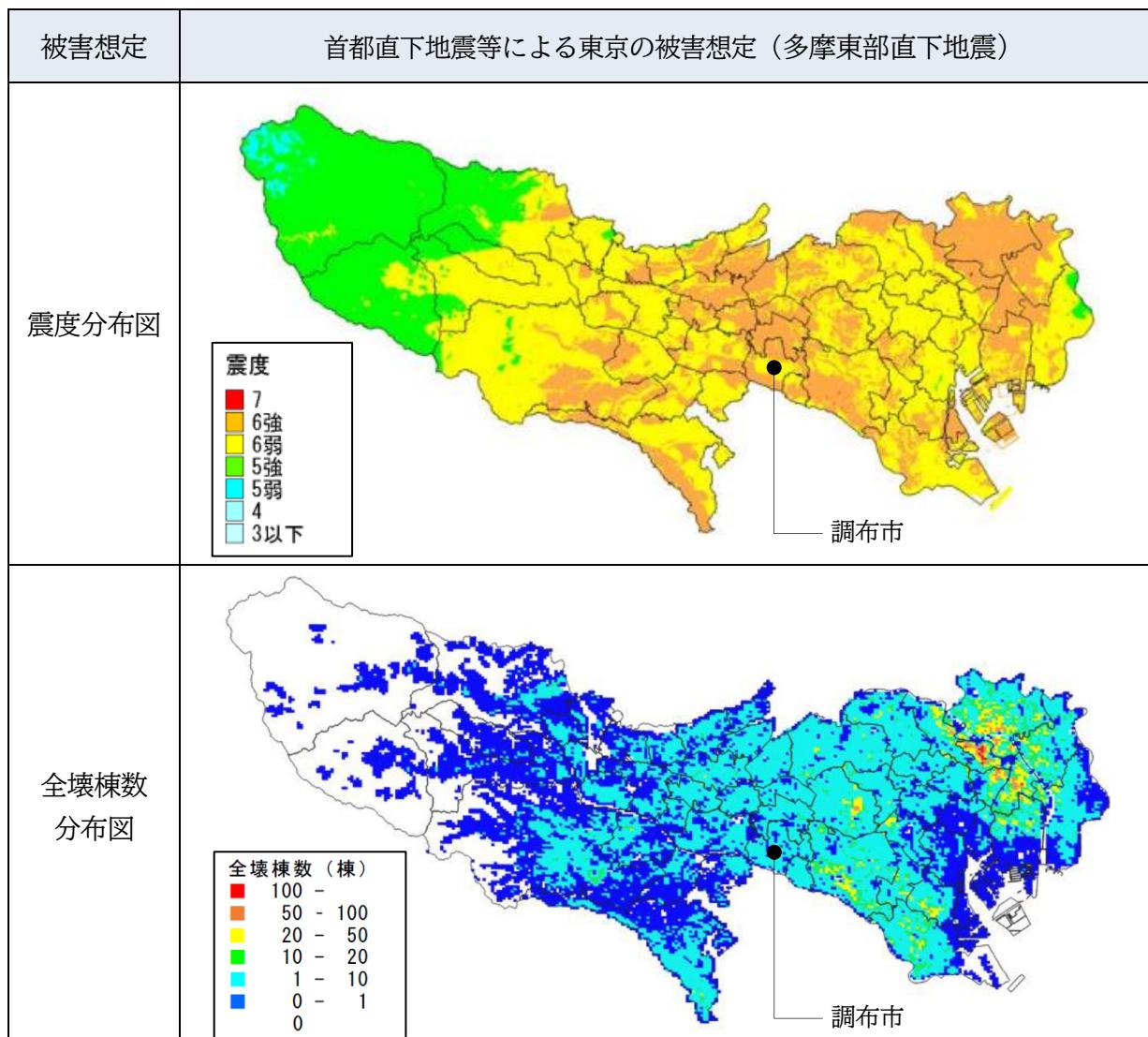
① 首都直下地震等による被害想定

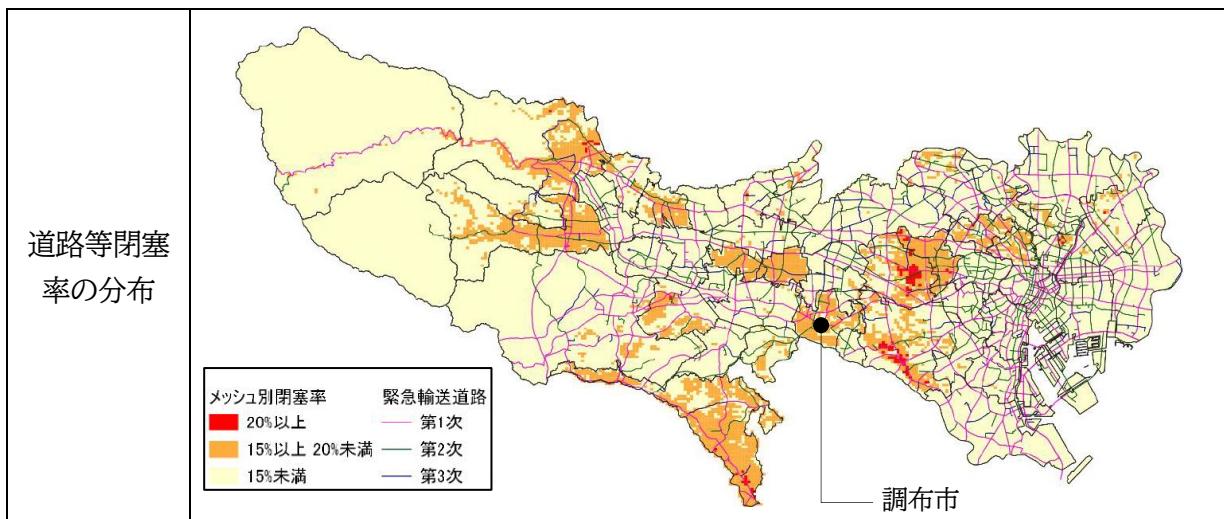
東京都防災会議が令和4年5月に公表した「首都直下地震等による東京の被害想定」では、都心南部直下地震 (M7.3) や多摩東部直下地震 (M7.3), 大正関東地震 (M8クラス), 立川断層帯地震 (M7.4) の各地震について死者数や建物被害数などの被害を想定しており、そのうち多摩東部直下地震が最も大きな被害が発生すると想定されている。

表-1.4 想定される地震の概要

項目	想定地震の概要			
想定地震	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
震央	都23区南部	都多摩地域	神奈川県西部	多摩地域
規模	M7.3	M7.3	M8	M7.4
震源の深さ	約49km	約45km	約11km	約17km
発生確率	今後30年以内70% (南関東地域におけるM7クラスの確率)	今後30年以内 0~6% 180年から590年 の発生間隔	今後30年以内	0.5~2%

(出典:「首都直下地震等による東京の被害想定 報告書(令和4年)」(都防災会議))





② 本市の被害想定

「多摩東部直下地震 (M7.3)」による震度は、市域の北部や南部など広い範囲で震度6強、中央部で震度6弱が予想されている。被害想定結果は、建物の全壊棟数は、675棟であり、原因はゆれによるものが大部分である。死者の数は、55人、負傷者の数は991人となっており、死者及び負傷者の主な原因是、ゆれ、液状化による建物被害、屋内収容物及び火災である。避難人口は、34,277人、閉じ込めにつながり得るエレベーターの停止台数は、185台となっている。

表-1.5 本市の被害想定

想定する地震	死者数 (人)	負傷者数 (人)	建物全壊数※ (棟)	主な死因
多摩東部直下地震 (冬・夕方 風速8m/s)	55	991	675	建物倒壊によるもの 57% 地震火災によるもの 43%

※揺れ、液状化、急傾斜地崩壊及び火災による建物被害数

(出典：「地震に関する地域危険度測定調査」(東京都都市整備局、令和4年9月))

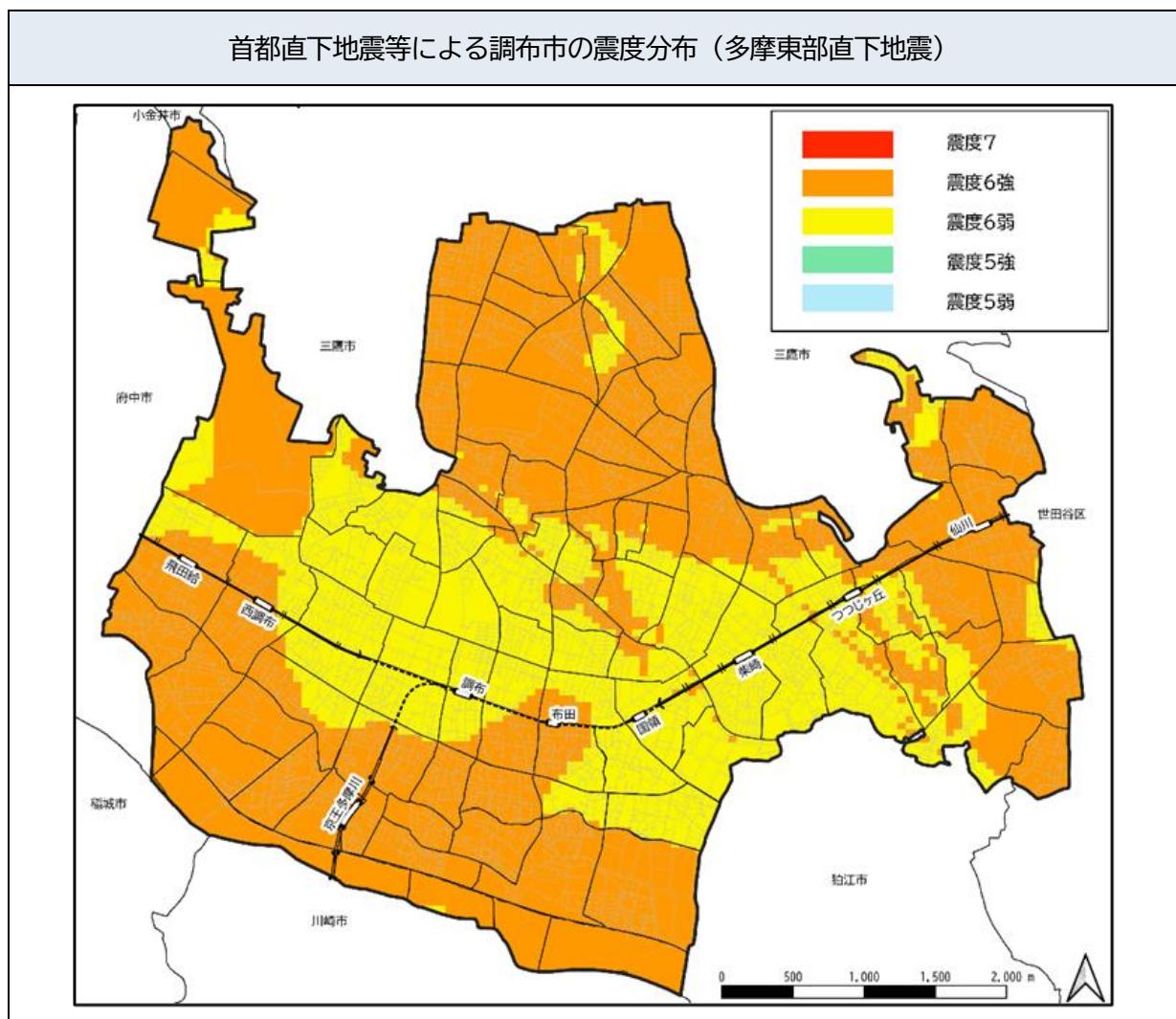
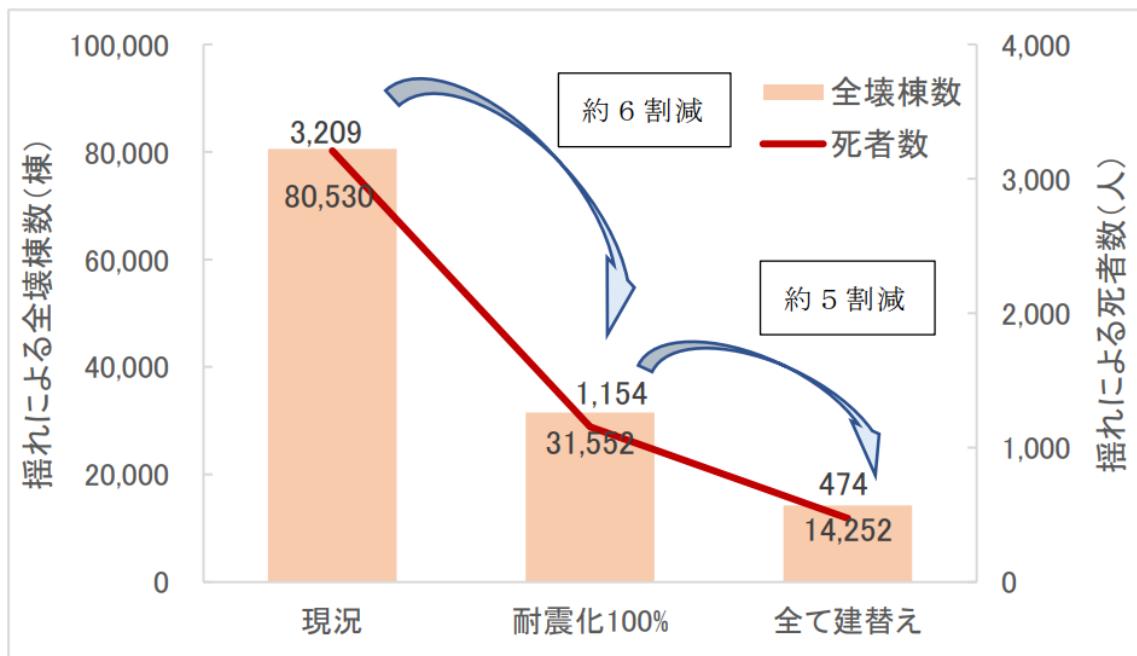


図-1.6 市における震度布図 (多摩東部直下地震)

(出典：「地震に関する地域危険度測定調査」(東京都都市整備局、令和4年9月))

③ 耐震化等による被害軽減効果

東京都防災会議が令和4年5月に公表した「首都直下地震等による東京の被害想定」では、建築物の耐震化への取組等により、全ての建築物が耐震基準を満たした場合の被害軽減効果が示されている。



- ・「1981年基準（新耐震基準）」による耐震化が実現した場合、全壊棟数及び死者数は現況より約6割減少すると推計
- ・「2000年基準」による耐震化が実現した場合、全壊棟数及び死者数は「1981年基準（新耐震基準）」による耐震化よりさらに約5割減少すると推計（現況より約8割減少）

図-1.7 耐震化による対策効果（都心南部直下地震）

（出典：首都直下地震等による東京の被害想定報告書（令和4年5月）P.7-1 から抜粋）

(4) 地震による危険度

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。

① 地域危険度測定調査

都震災対策条例に基づき、おおむね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（建物倒壊や延焼の指標に災害時活動困難係数を加味して総合化したもの）

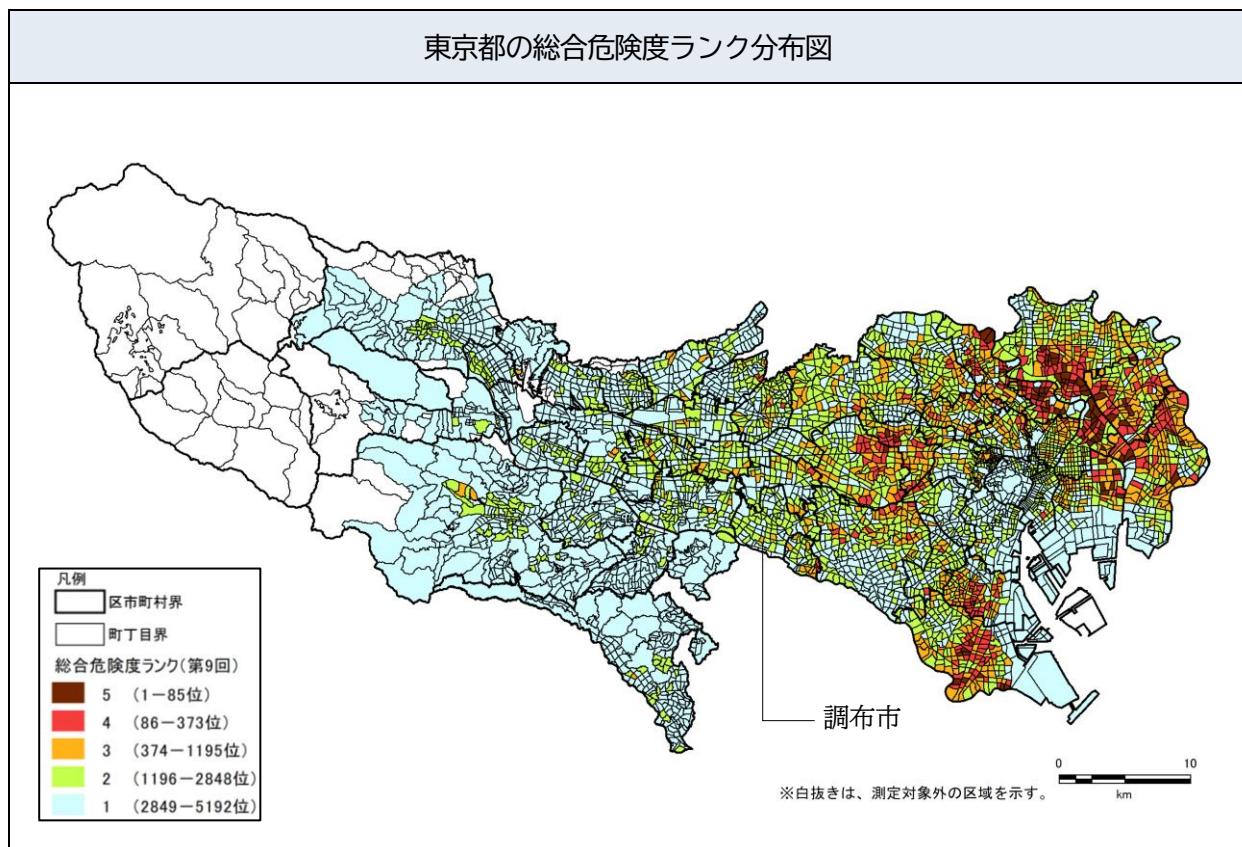


図-1.8 東京都全体の総合危険度ランク

(出典：「地震に関する地域危険度測定調査」(東京都都市整備局, 令和4年9月))

② 建物倒壊危険度について

建物倒壊危険度は、地震動によって建物が壊れたり傾いたりする危険性の度合いを評価したものである。この危険度は、分類ごとに集計した建物量に、地盤特性と建物特性ごとの建物被害率を掛け合わせることにより、測定している。

建物量は、町丁目ごとに、建物棟数を構造（木造・RC造・S造等）及び建築年代といった建物特性別に集計している。建物被害率は、阪神・淡路大震災や熊本地震などの過去の地震被害の調査事例などを基に設定し、耐震改修等の実績を考慮している。

地盤特性は町丁目別に 12 種類の地盤に分類し、各地盤分類について、地盤の揺れやすさを示す増幅率を設定している。沖積低地での地盤の液状化や丘陵地での大規模盛土造成地の影響も考慮している。

市内の建物倒壊危険度は、図-1.9 に示すように位置づけられている。

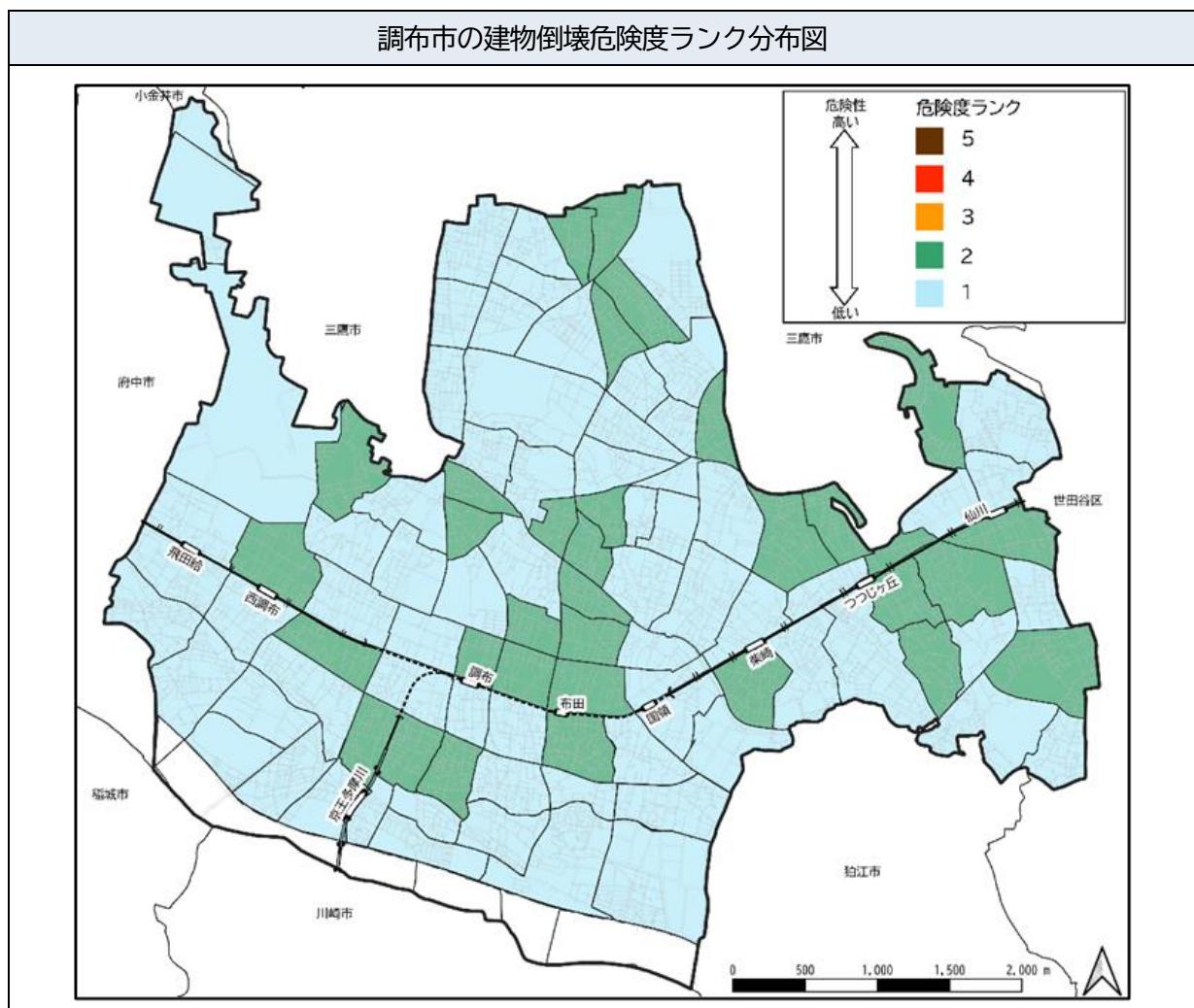


図-1.9 市における建物倒壊危険度ランク

(出典:「地震に関する地域危険度測定調査」(東京都都市整備局, 令和4年9月))

③ 火災危険度について

火災危険度は、地震が発生した際に火災が生じる危険性を評価したものである。この危険度は、出火の危険性と延焼の危険性によって判定される。

出火の危険性は、地震が発生した際に火災が生じる危険性について、世帯や用途別の事業所の分布状況、火気器具等の使用状況や出火率、地盤の揺れやすさ等について考慮している。

延焼の危険性については、建物構造や建物の間隔などについて考慮している。

市内の火災危険度は、図-1.10に示すように位置づけられている。

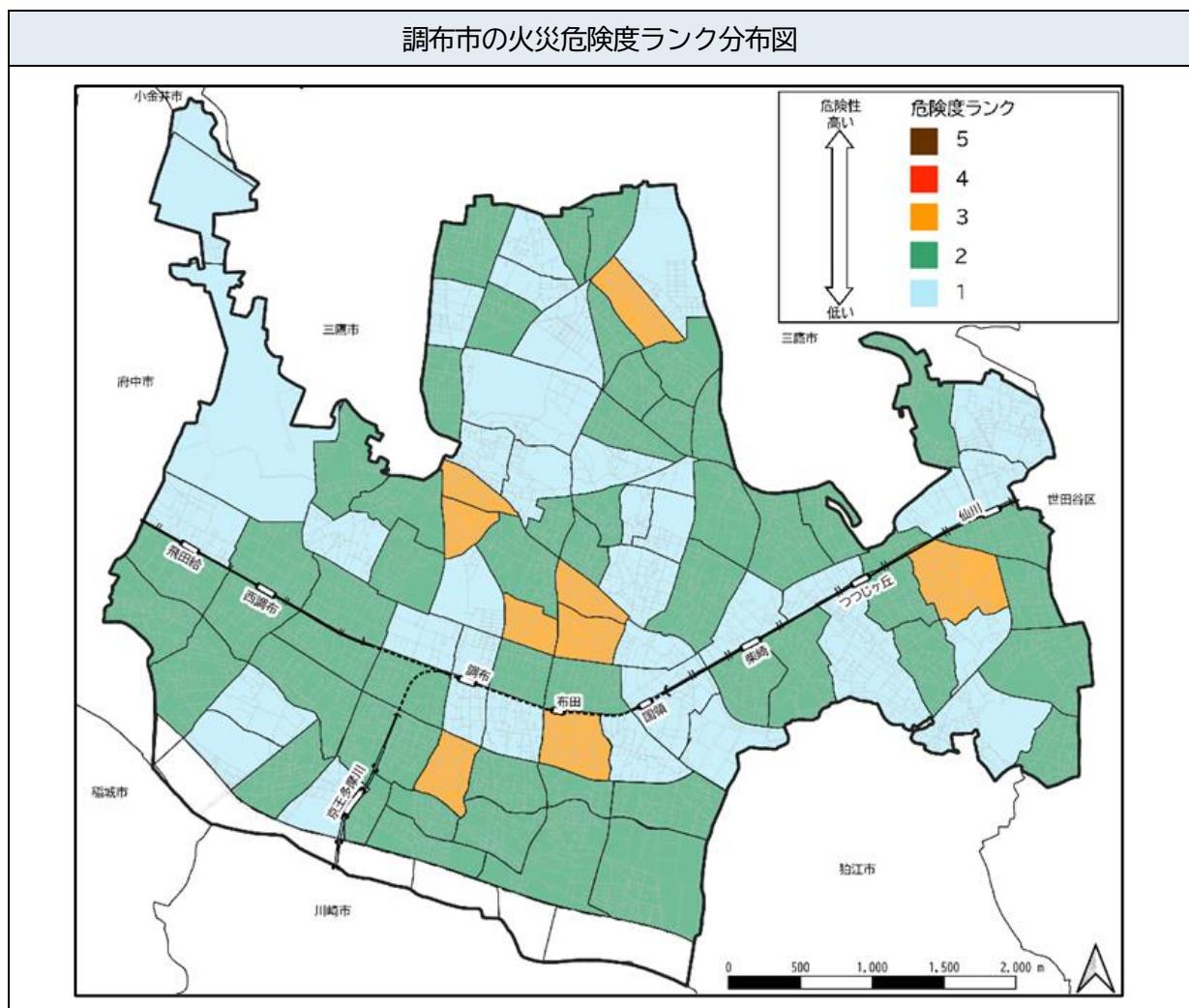


図-1.10 市における火災危険度ランク

(出典：「地震に関する地域危険度測定調査」(東京都都市整備局, 令和4年9月))

④ 総合危険度について

総合危険度は、地震の揺れによる建物倒壊や火災の危険性を足し合わせ、避難や消火・救助など、各種の災害対応活動の困難さを係数として掛け合わせ、一つの指標にまとめたものである。

災害対応活動の困難さの係数は、災害時活動に有効な空間の多さや、道路ネットワーク密度の高さといった道路基盤などの整備状況から評価している。

市内の総合危険度は、図-1.11に示すように位置づけられている。

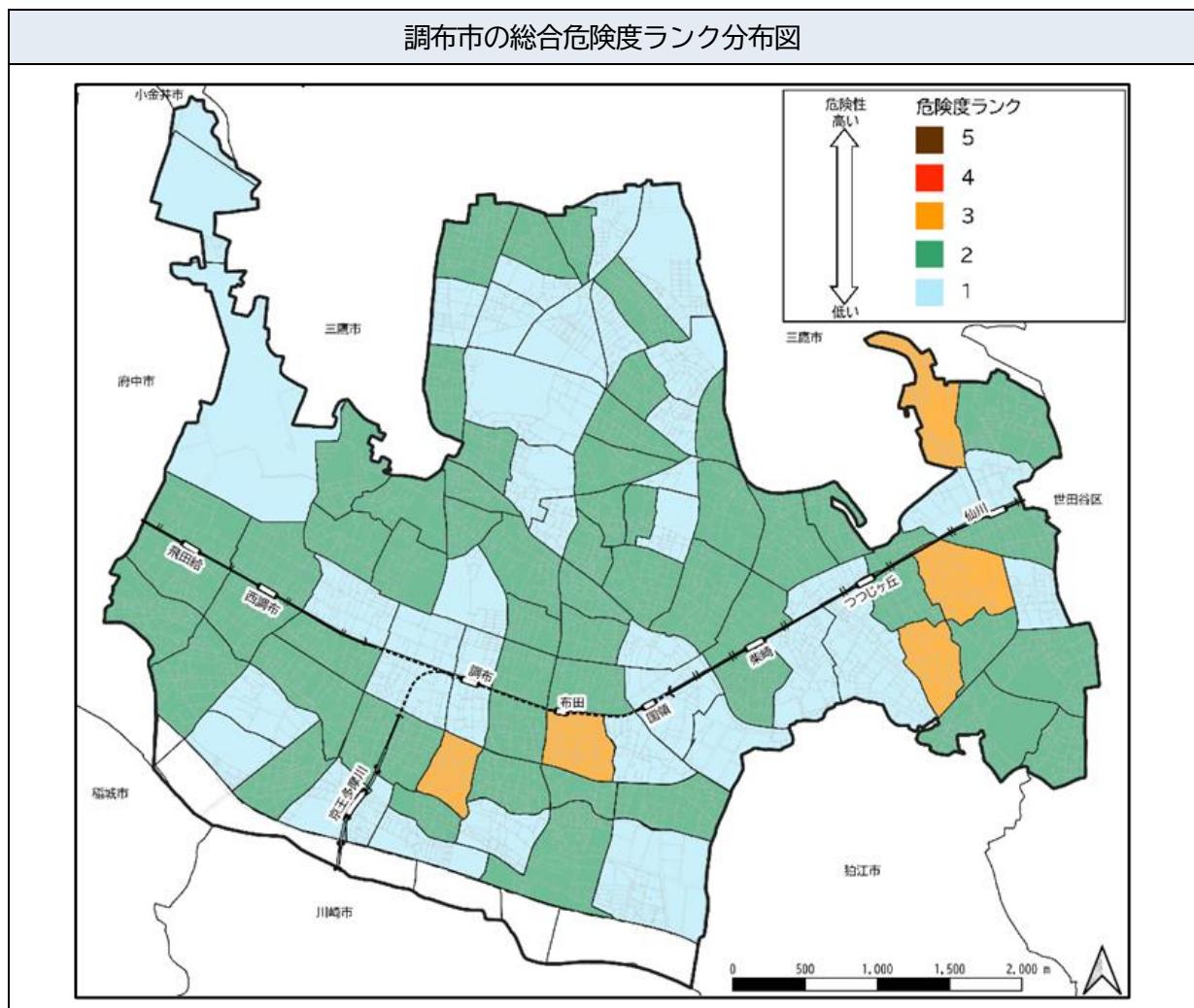


図-1.11 市における総合危険度ランク

(出典：「地震に関する地域危険度測定調査」(東京都都市整備局, 令和4年9月))

第2章 耐震化に向けた基本方針

1 基本方針

(1) 建物所有者の主体的な取組

建築物の耐震化は、自助・共助・公助の原則を踏まえ、取り組むべき課題であり、かつ、地域の問題であることを認識し、建物所有者自らが主体的に取り組むことが不可欠である。

また、建物所有者は地震による建築物の被害や損傷を防ぎ、生命と財産を守ることはもとより、建築物の倒壊による道路閉塞や出火の発生が地域の安全性に重大な影響を与える可能性があることを十分に認識し、耐震化に取り組む必要がある。

(2) 市の責務

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、相談体制の整備や情報提供などを通じて技術的支援を行うとともに、市民の自助や共助の意識を高めるために普及啓発などの取組を行う。また、震災対策上公共性が高いなど、公共的な観点から必要がある場合には重点的に財政的支援を行う。

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、耐震診断や耐震改修等を促進するため、必要に応じて耐震改修促進法などに基づく指導や助言、指示等を行う。

(3) 関係機関との連携

① 国及び都との連携

市は、本計画に基づき、都、建築関係団体、建物所有者等と適切な役割分担のもとに、連携・協力して建築物の耐震化の促進に取り組む。

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

② 地域及び関係団体との連携

建築物の耐震化の促進に取り組む際には、地域住民や建築関係団体と協議、連携し、地域と市が一体となって耐震化の促進に向けて取り組む。

2 緊急輸送道路

(1) 緊急輸送道路等

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、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。

調布市緊急道路障害物除去路線は、緊急輸送道路を補完して、避難所や防災備蓄倉庫などの地域の防災拠点及び都知事が指定する防災拠点等を結ぶ路線である。

(2) 緊急輸送道路の指定

耐震化推進条例に基づき、都は、緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると認める道路を「特定緊急輸送道路」として指定している。

また、特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路を「一般緊急輸送道路」とする。

(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築物の倒壊による通行障害を防ぐべき道路を定め、その沿道建築物の耐震化を促進することとしている。

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」として位置付けている。

また、一般緊急輸送道路を耐震改修促進法第5条第3項第3号に基づく地震時の建築物の倒壊による通行障害を防ぐべき道路として位置付けている。

なお、市は、地域の実情を踏まえ、耐震改修促進法第6条第3項2号に基づき、通行障害を防ぐべき道路として、市緊急道路障害物除去路線を位置付けている。

(4) 緊急輸送道路の指定変更

都は、耐震化推進条例に基づき、平成23年度に特定緊急輸送道路を指定し、一貫して、耐震化を推進してきた。

都は、東京強靭化プロジェクトや道路整備の進展等を踏まえ、令和9年3月を目途に、平成23年指定時と同様の以下の考え方を元に、特定緊急輸送道路の指定変更を行う予定である。

特定緊急輸送道路の指定変更の考え方

- 条例第2条第1号に定める緊急輸送道路のうち、主要な防災拠点、空港や港湾などを結ぶ道路及び他県からの緊急物資や救援活動の受入れのための主要な道路の機能を確保するため、第一次緊急輸送道路は全て特定緊急輸送道路に指定する。
- 地域防災計画に基づき災害時の区市町村本部を設置する区市町村庁舎との連絡に必要な第二次又は第三次緊急輸送道路は、特定緊急輸送道路に指定する。
- 他県の第一次緊急輸送道路との連絡に必要な第二次又は第三次緊急輸送道路は、特定緊急輸送道路に指定する。

指定変更後の特定緊急輸送道路を本計画期間である令和17年度まで特に耐震化を図る必要がある道路として指定し、原則として、計画期間中は指定変更しない。

ただし、都地域防災計画において、緊急輸送道路の指定解除があった路線については、特定緊急輸送道路についても指定解除する。また、特に重要な幹線道路の整備や区市町村庁舎などの防災拠点の移転等があった際は改めて関係機関と協議の上、検討する。

【参考資料】東京都における緊急輸送道路の指定状況



3 計画対象の建築物

(1) 緊急輸送道路等沿道建築物

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・復興活動をも困難にさせることが懸念される。

このため、都は平成23年4月、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。

都は、特定緊急輸送道路沿道建築物を、耐震改修促進法第7条第1項第2号により「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報告の期限は、平成26年度末である。）。

一般緊急輸送道路沿道建築物は、耐震改修促進法第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。

市緊急道路障害物除去路線沿道建築物は、耐震改修促進法第6条第3項第2号により「既存耐震不適格建築物」に該当する。

特定緊急輸送道路沿道建築物、一般緊急輸送道路沿道建築物及び市緊急道路障害物除去路線沿道建築物を、緊急輸送道路等沿道建築物とする。

(2) 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はなく、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。このことから、住宅の耐震化を促進する必要がある。

(3) 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来す可能性や、首都中枢機能の継続性の確保¹が困難になるおそれがある。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。本計画では、以下のうち、表-2.1に示す規模要件に該当する建築物を特定建築物として位置づけ、引き続き耐震化を促進していく。

① 特定既存耐震不適格建築物

耐震改修促進法では、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、耐震診断を行い、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るものとしている。

② 要緊急安全確認大規模建築物

耐震改修促進法では、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、要安全確認計画記載建築物と同様に耐震診断を行いその結果を報告することを義務付けている。

¹ 首都直下地震などの大規模災害が発生した場合においても、我が国の政治、行政、経済の中枢機能が機能不全に陥ることなく、発災後3日間程度を念頭に置いて最低限の業務を継続・維持する体制を確保すること

表-2.1 特定建築物一覧表（耐震改修促進法第14条、附則第3条）

用 途	特定既存耐震不適格建築物		要緊急安全確認 大規模建築物の 規模要件 (附則第3条)	
	規模要件 (法第14条)	指示対象となる 規模要件 (法第15条)		
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、特別支援学校 上記以外の学校	階数2以上かつ 1,000 m ² 以上 階数3以上かつ 1,000 m ² 以上	階数2以上かつ 1,500 m ² 以上	階数2以上かつ 3,000 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、水泳場等の運動施設	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	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	
劇場、観覧場、映画館、演芸場	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	
集会場、公会堂	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	
展示場	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	
卸売市場	階数3以上かつ 1,000 m ² 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 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	
ホテル、旅館	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	
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 m ² 以上			
事務所	階数3以上かつ 1,000 m ² 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 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等に類するもの	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	
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 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	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	
公衆浴場	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	
飲食店、キャバレー、料理店等に類するもの	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	
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行等に類するサービス業を営む店舗	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	
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 m ² 以上			
車両の停車場等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 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	
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 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	
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 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	
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 m ² 以上	階数1以上かつ 5,000 m ² 以上	

（4）防災上重要な公共建築物

公共建築物は多くの市民に利用されるとともに、災害時の活動拠点や避難施設などとして重要な役割を担っている。また、公共建築物を耐震化することは、民間建築物の耐震化を進めていく上で先導的な役割を果たす。このことから、防災上重要な公共建築物について、率先して耐震化を促進していく。なお、市所有の公共建築物については、平成23年度にすべて耐震化が完了している。

第3章 耐震化の目標

1 耐震化の目標

(1) 耐震化の現状と目標

建築物の種類ごとの現状と目標を表-3.1 に示す。なお、各建築物の耐震化の詳細は、第4章「各建築物の耐震化目標と促進施策」に示す。

表-3.1 耐震化の現状と目標

対象建築物の種類	令和5年3月 改定計画	変 動	現 状	目 標	
				令和12 年度末	令和17 年度末
特定緊急輸送道路	耐震化率 89.8% (R5.3)	↑ 0.8%上昇	耐震化率 90.6% (R7.6)	耐震化率 95%未満の区間を解消	総合到達率 100%
一般緊急輸送道路	耐震化率 85.0% (R5.3)	↑ 2.4%上昇	耐震化率 87.4% (R7.6)	耐震化率 90%	
調布市緊急道路障害物 除去路線沿道建築物	—	—	耐震化率 87.7% (R7.3)		
全体 (旧耐震基準)	耐震化率 92.8% (R4.3)	↓ 0.1%下降	耐震化率 92.7% (R8.3)	耐震性が不十分な 住宅をおおむね解消	耐震性が不十分な 住宅をおおむね解消
全体 (新耐震基準) ※2000 年基準	—	—	耐震化率 90.0% (R8.3)	耐震化率 95%	
住宅 戸建て	耐震化率 90.4% (R4.3)	↑ 0.2%上昇	耐震化率 90.6% (R8.3)	耐震性が不十分な 住宅をおおむね解消	
マンション (共同住宅等)	耐震化率 93.7% (R4.3)	↓ 0.1%下降	耐震化率 93.6% (R8.3)	耐震性が不十分なマンシ ョンをおおむね解消	
特定建築物	耐震化率 89.0% (R4.3)	→ 維持	耐震化率 89.0% (R7.3)	耐震化率 95%	耐震性が不十分な 建築物をおおむね解消
要緊急安全確認 大規模建築物	—	—	耐震化率 83.3% (R7.3)	耐震性が不十分な 建築物をおおむね解消	
防災上重要な 公共建築物	耐震化率 100% (R4.3)	→ 維持	耐震化率 100% (R7.3)	耐震化率 100%を維持	

※住宅の現状は、令和8 年度末時点の推計値を示す。

第4章 各建築物の耐震化目標と促進施策

1 緊急輸送道路等沿道建築物

(1) これまでの取組

① 特定緊急輸送道路沿道建築物

都は、平成23年3月に耐震化推進条例を制定し、特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対して耐震診断を義務付けるとともに、沿道建築物の耐震化について重点的かつ集中的に取り組んできた。

震災時においても緊急輸送道路としての機能を確保できるよう、建物所有者の耐震化の取組を促すため、耐震診断については原則として自己負担なし、耐震改修等については最大9割を助成するなど、財政的な支援を行ってきた。

平成30年3月からは耐震診断が実施されていない建築物を対象に所在地や名称などを公表し、診断実施を強力に働きかけてきた。

市は、平成30年3月からは耐震改修促進法に基づき、都と連携し、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断結果の公表を進め、所有者の耐震改修に対する自発的な取組を促している。

都は、平成31年3月に推進条例を改正し、緊急輸送道路沿道建築物の占有者に、所有者が行う耐震化の実現に向けて協力する努力義務、地震に対する安全性の基準に適合しない特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に、占有者に対して安全性の基準に適合しない旨の通知等をする努力義務を課した。

特定緊急輸送道路沿道建築物の占有者に対し、耐震改修等の実現に向けた協力についての指導・助言をすることができる規定等を設け、緊急輸送道路沿道建築物の占有者の協力を得やすくする環境を整備し、所有者の耐震化の取組を促すことにより、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を更に推進している。

令和元年度までは、耐震化率を指標として目標設定を行ってきたが、令和5年12月に一部改定を行い、新たな目標設定を行った。

② 一般緊急輸送道路沿道建築物

平成23年3月に都は、耐震化推進条例を制定し、令和7年度末の耐震化率90%の目標達成を目指して、耐震化に取り組んできた。

震災時においても緊急輸送道路としての機能確保に向け、建物所有者の耐震化の取組を促すため、診断や改修等に要する費用について財政的な支援を行ってきた。

③ 市緊急道路障害物除去路線沿道建築物

都は、緊急輸送道路だけでなく、地域の実情に合わせ、各自治体が定める緊急輸送道路から地域の防災拠点までを結ぶ経路の通行機能を確保することも重要であることから、地域輸送道路沿道建築物の耐震化について、「地域の防災拠点に繋がる道路沿道建築物の耐震化に関する指針」を令和5年3月に示した。

市では、耐震改修促進法第6条第3項第2号に基づき、都の「地域の防災拠点に繋がる道路沿道建築物の耐震化に関する指針」を踏まえ、地域輸送道路にあたる市緊急道路障害物除去路線を19路線指定している。

(2) 現状

① 特定緊急輸送道路沿道建築物

- 令和7年6月末時点の耐震化率は、90.6%（②／①）である。
- 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物（76棟）の全ての建築物で診断が完了しており、57.9%（③／④）が耐震性を満たしている。
- 令和4年度から、耐震性を満たす建築物の割合は0.8ポイント上昇した。

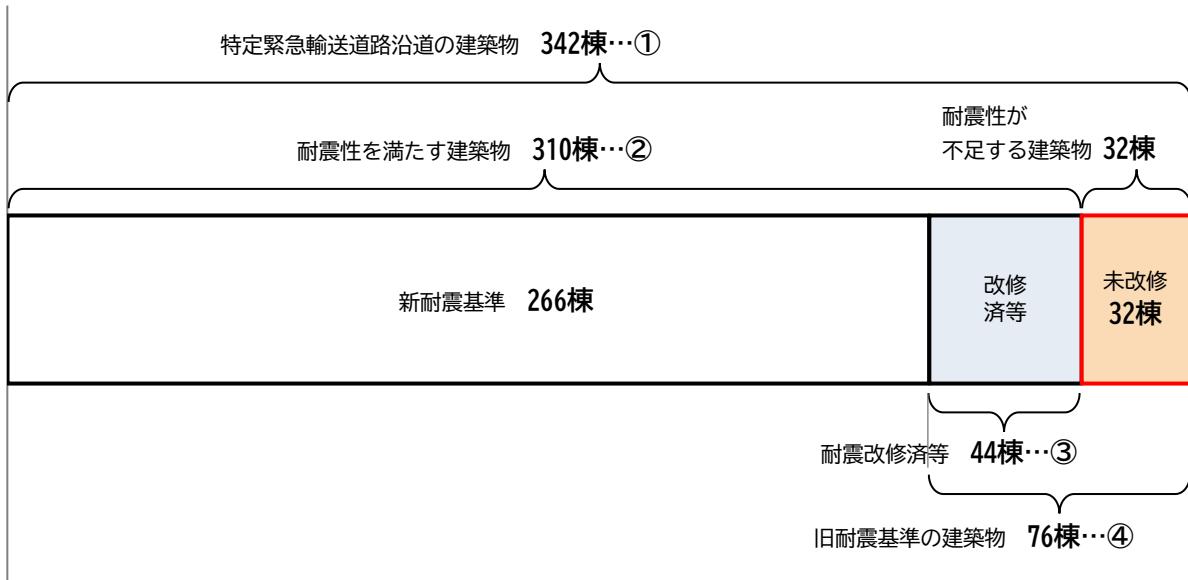


図-4.1 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況(令和7年6月時点)

表-4.1 特定緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化状況（単位：棟）

時点	昭和56年以前の建築物 A	昭和57年以降の建築物 B	建築物の合計 C=A+B	Aのうち 耐震性を満たす 建築物 D	耐震化率 (B+D) / C
令和7年6月	76	266	342	44	90.6%

表-4.2 市内の特定緊急輸送道路一覧

路線名		区間地点	延長
1	特定 中央自動車道	市内全線	4.8 km
2	特定 甲州街道	市内全線	8.3 km
3	特定 東八道路	野水2丁目1番地～野水2丁目3番地	0.7 km
4	特定 東八道路	深大寺北町6丁目53番地～深大寺北町6丁目55番地	0.1 km
5	特定 東八道路	深大寺北町4丁目28番地～深大寺東町7丁目46番地	0.4 km
6	特定 スタジアム通り	飛田給1丁目34番地～西町 (甲州街道～調布飛行場西側府中境)	0.6 km
7	特定 鶴川街道	市内全線	2.2 km

路線名			区間地点	延長
8	特定	品川通り	下石原3丁目59番地～小島町2丁目40番地 (鶴川街道～小島町3丁目交差点)	0.5 km
9	特定	市役所前通り	小島町2丁目40番地～小島町2丁目35番地 (小島町3丁目交差点～調布市役所前)	0.2 km
10	特定	三鷹通り	布田2丁目11番地～深大寺東町8丁目33番地 (甲州街道～三鷹境)	3.3 km

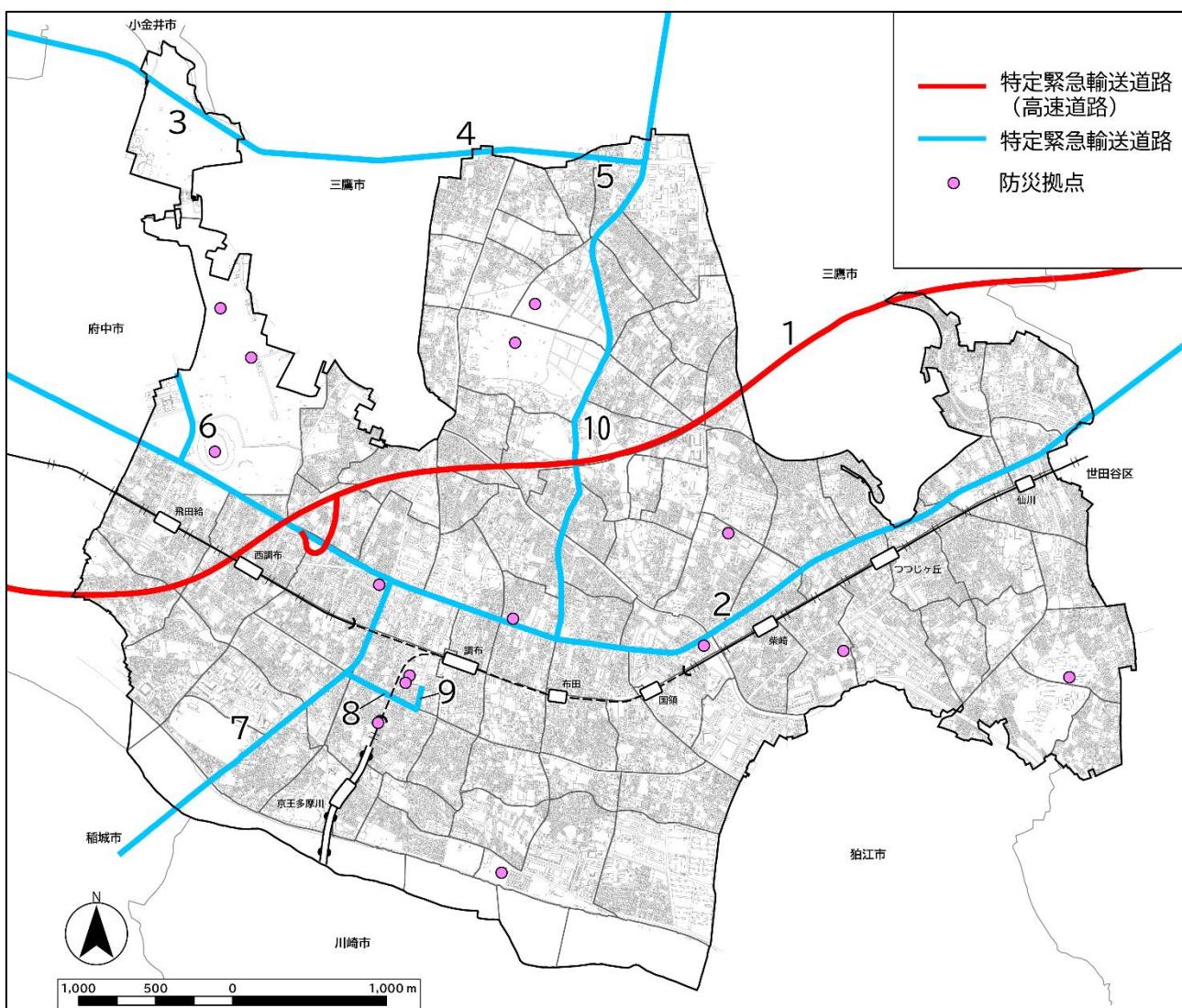


図-4.2 市内の特定緊急輸送道路

② 一般緊急輸送道路沿道建築物

- 令和7年6月末時点の耐震化率は、87.4% (②／①) である。
- 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物(23棟)のうち13.0% (③／④) が耐震性を満たしている。
- 令和4年度から、耐震性を満たす建築物の割合は2.4ポイント上昇した。

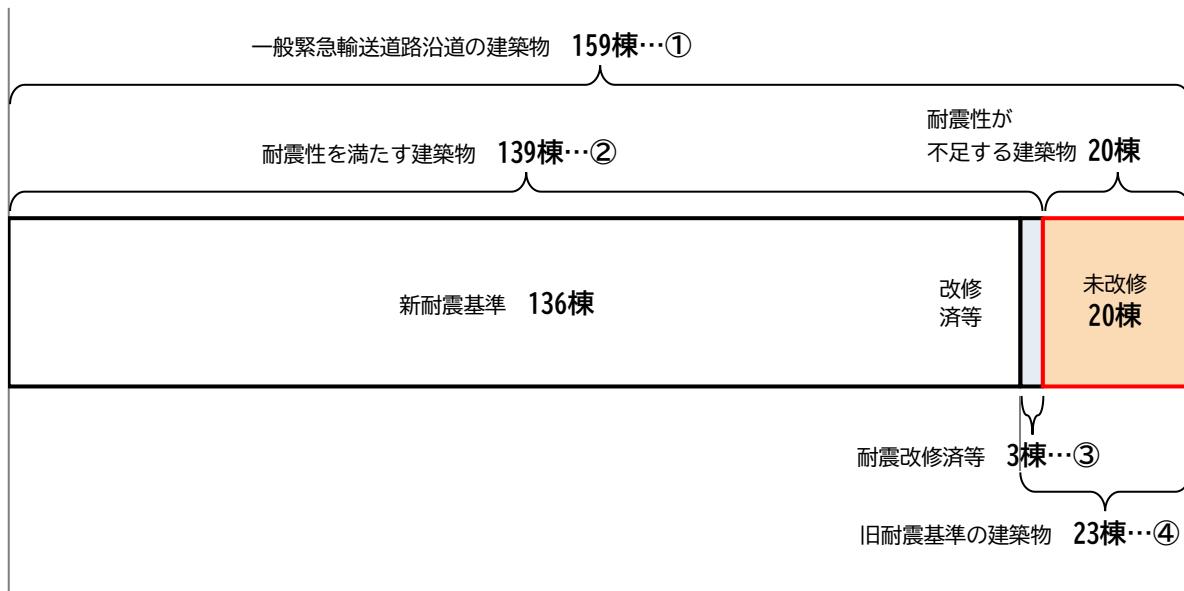


図-4.3 一般緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化状況(令和7年6月時点)

表-4.3 一般緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化状況 (単位:棟)

時点	昭和56年以前の建築物 A	昭和57年以降の建築物 B	建築物の合計 C=A+B	Aのうち 耐震性を満たす 建築物 D	耐震化率 (B+D) / C
令和7年度末	23	136	159	3	87.4%

表-4.4 市内的一般緊急輸送道路一覧

路線名			区間地点	延長
11	一般	東八道路	深大寺東町7丁目46番地～深大寺東町7丁目50番地	0.3 km
12	一般	神代植物公園通り	深大寺元町5丁目39番地～深大寺東町1丁目1番地	1.1 km
13	一般	旧甲州街道	小島町1丁目24番地～小島町1丁目12番地 (鶴川街道～調布駅西交差点)	0.4 km
14	一般	市役所前通り	小島町1丁目12番地～小島町1丁目35番地 (調布駅西交差点～調布市役所前)	0.3 km
15	一般	国の緊急河川敷路線	多摩川5丁目36番地付近～府中境 (多摩川河川敷)	3.7 km

路線名			区間地点	延長
16	一般	松原通り	若葉町2丁目1番地～入間町2丁目7番地 (桐朋学園前交差点～野川大橋南側狛江境)	2.6 km
17	一般	天文台通り	市内全線	1.1 km
18	一般	武藏境通り	市内全線	3.0 km
19	一般	狛江通り	国領町1丁目44番地～国領町7丁目74番地 (旧甲州街道～慈恵病院)	1.0 km
20	一般	旧甲州街道	国領町2丁目3番地～国領町2丁目18番地 (狛江通り～甲州街道)	0.3 km
21	一般	上ノ原通り	西つつじヶ丘1丁目1番地～柴崎1丁目55番地 (甲州街道～共進倉庫)	0.6 km

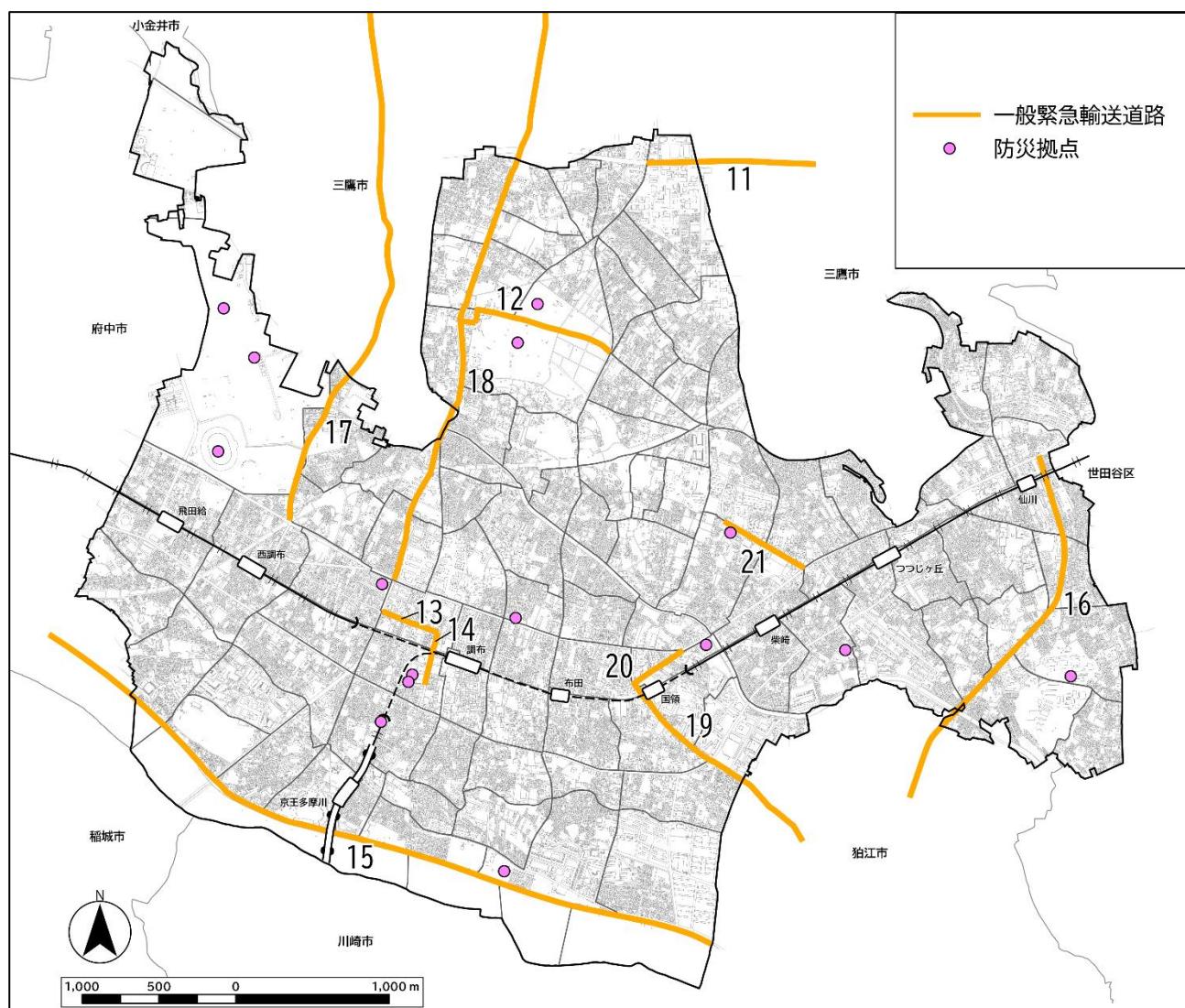


図-4.4 市内の一般緊急輸送道路

③ 市緊急道路障害物除去路線沿道建築物

- 令和7年3月時点の耐震化率は、87.7% (②)／(①) である。

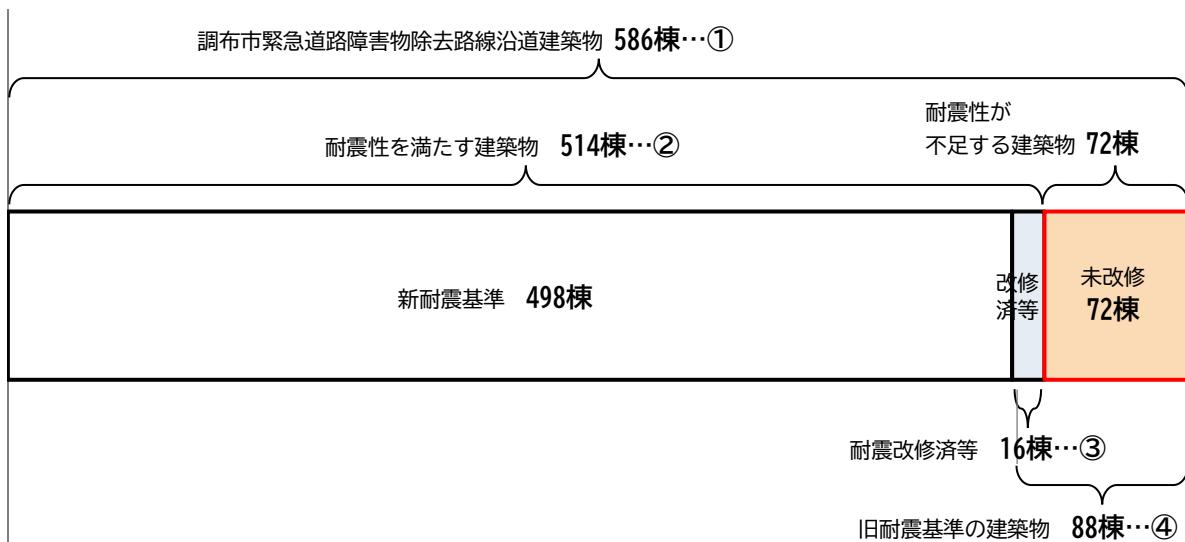


図-4.5 市緊急道路障害物除去路線沿道建築物の耐震化状況（令和7年3月時点）

表-4.5 市緊急道路障害物除去路線沿道建築物の耐震化状況（単位：棟数）

時点	昭和56年以前の建築物 A	昭和57年以降の建築物 B	建築物の合計 C=A+B	Aのうち 耐震性を満たす 建築物 D	耐震化率 (B+D) / C
令和7年度末	88	498	586	16	87.7%

表-4.6 市緊急道路障害物除去路線

路線名	区間地点	延長
21 神代植物公園通り	深大寺東町1丁目1番地～西つつじヶ丘1丁目29番地 (三鷹通り～甲州街道)	2.2 km
22 原山通り	深大寺東町2丁目8番地～佐須町5丁目24番地	0.6 km
23 —	佐須町5丁目24番地～柴崎1丁目55番地 (原山通り～共進倉庫)	0.1 km
24 都道114号線	仙川町3丁目2番地～緑ヶ丘1丁目4番地 (甲州街道～三鷹境)	0.5 km
25 佐須街道	富士見町3丁目24番地～佐須町1丁目25番地 (武蔵境通り～三鷹通り)	1.1 km
26 品川通り	小島町2丁目40番地～西つつじヶ丘4丁目19番地 (小島町3丁目交差点～神代団地交差点)	3.4 km
27 —	多摩川5丁目36番地～多摩川6丁目3番地 (多摩川河川敷～調布南高校前交差点)	0.3 km
28 桜堤通り	多摩川6丁目3番地～染地2丁目35番地 (調布南高校前交差点～三中通り)	1.6 km
29 三鷹通り	布田2丁目11番地～布田2丁目13番地 (甲州街道～旧甲州街道)	0.2 km
30 布田南通り	布田2丁目13番地～染地1丁目21番地 (旧甲州街道～桜堤通り)	1.4 km

路線名	区間地点	延長	
31	国領町5丁目2番地～国領町5丁目60番地 (布田南通り～多摩川総合病院～品川通り)	0.8 km	
32	三中通り	染地2丁目35番地～染地3丁目3番地 (桜堤通り～第三中学校前交差点)	0.4 km
33	多摩川住宅 中央通り	染地3丁目3番地～染地3丁目1番地 (第三中学校前交差点～多摩川住宅交番前交差点)	0.4 km
34	染地通り	染地3丁目1番地～国領町7丁目31番地 (多摩川住宅交番前交差点～品川通り)	0.7 km
35	—	菊野台3丁目24番地～菊野台3丁目32番地 (品川通り・菊野台3丁目交差点～市道E133号線)	0.1 km
36	—	菊野台3丁目32番地～菊野台3丁目27番地 (市道E133号線～大町スポーツセンター)	0.1 km
37	—	西つつじヶ丘4丁目19番地～西つつじヶ丘4丁目23番地 (神代団地交差点～市道E154号線)	0.6 km
38	—	西つつじヶ丘4丁目23番地～入間町2丁目6番地 (神代団地北E～松原通り)	0.5 km
39	中央学園 通り	入間町2丁目1番地～入間町1丁目44番地 (松原通り～東日本電信電話(株)中央研修センター)	0.4 km

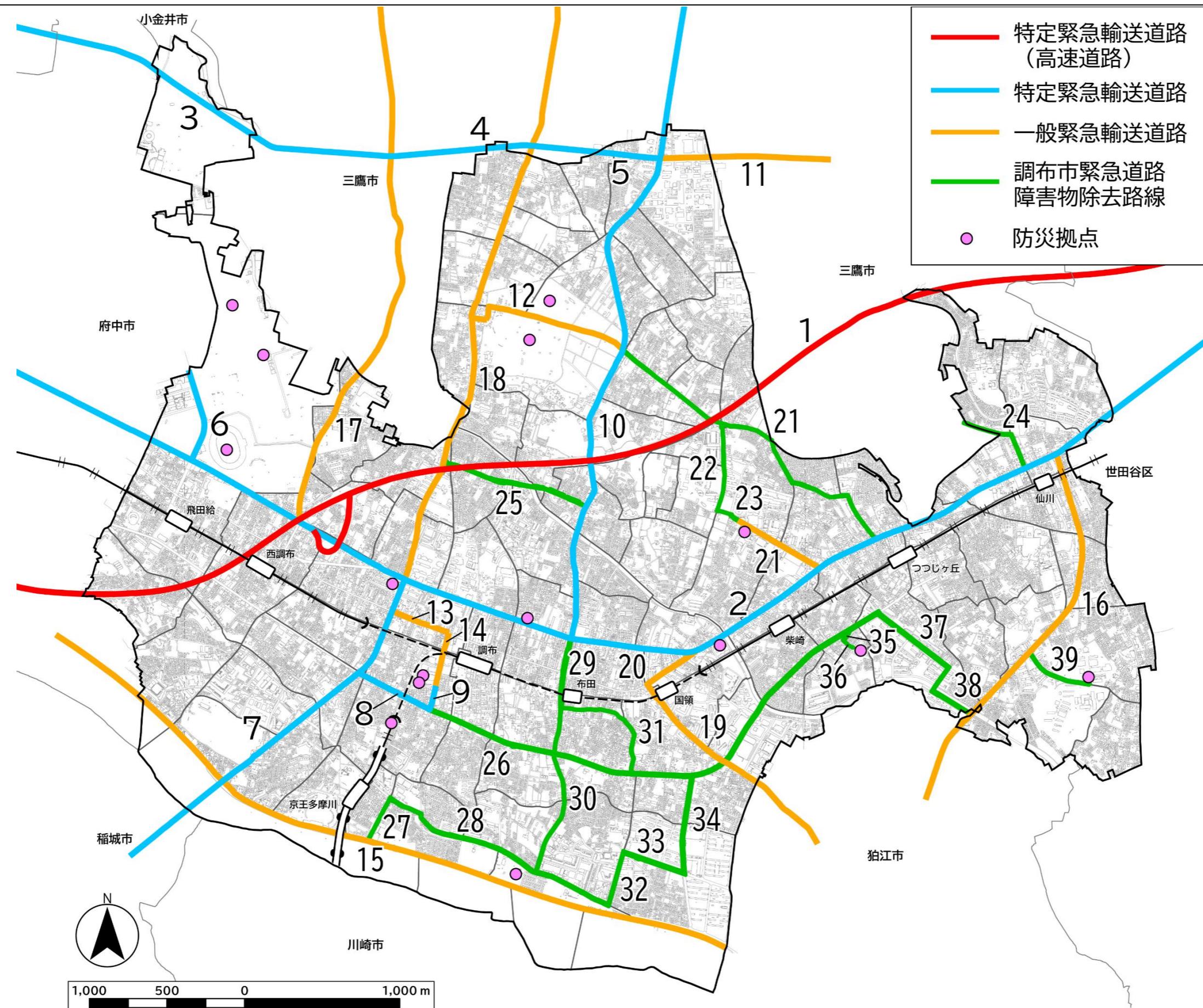
表-4.7 市内の防災拠点

応急対応活動種類	種別	名称
本部	市本庁舎	① 調布市本庁舎
輸送路管理	空港管理機関	② 東京都調布飛行場 管理事務所
主要初動対応	警察署	③ 調布警察署
	消防署	④ 調布消防署
	保健所	⑤ 調布市保健センター
	大規模救出救助活動拠点	⑥ 都立神代植物公園 (芝生広場) ⑦ 都立神代植物公園 (自由広場)
	医療機関近接ヘリコプター緊急離着陸場	⑧ 調布市民球場
ライフライン	東日本電信電話(株)	⑨ 中央研修センター
	東京ガス	⑩ 調布ビル
輸送拠点	空港輸送基地	⑪ 東京都調布飛行場
	地域内輸送拠点	⑫ 大町備蓄倉庫 (大町スポーツセンター)
	地域内輸送拠点	⑬ 東京スタジアム
	地域内輸送拠点	⑭ 小島町防災倉庫
	地域内輸送拠点	⑮ 共進倉庫



図-4.6 市緊急道路障害物除去路線

【参考資料】市内の緊急輸送道路等指定状況



※ 防災拠点とは、東京都が指定した地震などが発生した際に、救護等の災害応急活動の拠点となる施設をいいます。

(3) 課題

① 特定緊急輸送道路沿道建築物

耐震性が不十分な建物で、 I_s 値 0.3 未満の特に倒壊の危険性の高い建築物が残っており、これらを解消することが区間到達率及び総合到達率の向上に大きく寄与することから、早期解消を図っていく必要がある。

令和 3 年度末時点で、市内の特定緊急輸送道路沿道建築物の全てで耐震診断が行われましたが、令和 7 年 6 月末時点で、およそ 4 割が耐震化されていない。このことから、耐震改修が実施されるよう引き続き取り組んでいく必要がある。

② 一般緊急輸送道路沿道建築物

一般緊急輸送道路沿道建築物は、特定緊急輸送道路沿道建築物に比べ、耐震診断をはじめとする耐震化の取組が進んでいない。緊急輸送道路全体の通行機能を確保し、市の防災力を高めるためには、市内の主要な防災拠点等に到達できるよう沿道建築物の耐震化をより一層強力に促進していく必要がある。

これまでの耐震診断や耐震改修等に係る助成実績から、診断や改修等を実施している建築物の割合は特定緊急輸送道路沿道建築物の場合と比較して少ないと考えられる。このため、都と連携し、建物所有者に対して緊急輸送道路の役割や耐震化の重要性を啓発するとともに、助成内容の周知を行うことが必要である。

耐震化を促進するには、所有者が建築物の耐震性能を把握し、耐震化の必要性や重要性を認識することが不可欠であることから、耐震診断の実施を促していく必要がある。

一般緊急輸送道路沿道建築物については、都の助成制度を最大限活用するよう、耐震化に向けた課題の把握や促進策の検討などに都と連携して取り組む必要がある。

引き続き、建物所有者への支援や法令に基づく指導・助言など、様々な切り口から耐震化を促進する方策について検討する必要がある。

③ 市緊急道路障害物除去路線沿道建築物

市緊急道路障害物除去路線沿道建築物については、耐震化率の目標値を定めていないが、市の防災力を高めるため、特定緊急輸送道路及び一般緊急輸送道路と連携し、より一層耐震化を促進していく必要がある。

耐震化を促進するには、所有者が建築物の耐震性能を把握し、耐震化の必要性や重要性を認識することが不可欠であることから、耐震診断の実施を促していく必要がある。

引き続き、建物所有者への支援や法令に基づく指導・助言など、様々な切り口から耐震化を促進する方策について検討する必要がある。

(4) 耐震化目標

緊急輸送道路等沿道建築物の耐震化に係る目標は以下のとおりとする。

【特定緊急輸送道路沿道建築物】

令和 12 年度末までに区間到達率 95% 未満の区間の解消

令和 17 年度末までに総合到達率 100%

【一般緊急輸送道路沿道建築物】

令和 12 年度末までに耐震化率 90% 以上

① 特定緊急輸送道路沿道建築物

都は、令和元年度の一部改定において、特定緊急輸送道路の通行機能を的確に表せる以下の指標を用いて、次の通り目標設定を行った。

区間到達率：都県境入口からある区間に到達できる確率

総合到達率：区間到達率の平均値

本計画においても、都の目標に準拠し、早期の通行機能確保に向けて、総合到達率のシミュレーションにより、以下の区間を設定し、集中的な取組を実施する。

特定緊急輸送道路のうち、最小限の改修棟数で都内全体の通行機能が早期に改善する区間を「重点化路線」として都が設定する。

一般緊急輸送道路のうち、耐震性不足の建物が立ち並ぶ特定緊急輸送道路を補完する区間を「取組強化路線」として都が設定する。

これらの取組を反映させるため、指標を区間到達率 95% 未満の区間を解消することを令和 12 年度末までの目標とする。

さらに、必要な通行機能が確保できる水準として、耐震化率 100% に相当する総合到達率 100% とすることを令和 17 年度末までの目標とする。

② 一般緊急輸送道路沿道建築物

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化による震災時の道路機能の確保に併せ、一般緊急輸送道路の機能を向上させることは、災害に強い都市を実現する上で有効である。引き続き、令和 12 年度末までに耐震化率 90% 以上にすることを目標とする。

③ 市緊急道路障害物除去路線沿道建築物

沿道建築物の建物所有者へ耐震化の重要性について、意識の啓発を行うとともに、耐震化のための補助制度を検討する。

(5) 基本方針

- 都と連携し、建物所有者への働きかけや、耐震診断・耐震改修等への支援、法令に基づく指導や指示等により耐震化を促進する。
- 「重点化路線」や「取組強化路線」の建築物については、耐震化されることにより、緊急輸送道路全体の通行機能が改善されることから、集中的に耐震化を促進する。
- 特定緊急輸送道路の指定変更により、新たに沿道建築物となった所有者に対しては、耐震診断の実施を義務付け、耐震化を促進する。

(6) 耐震化の促進施策

① 建物所有者等への働きかけ

緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進するためには、建物所有者等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、区市町村や関係団体と連携し、所有者等に対し個別訪問や啓発文書の送付等を行うことにより耐震化を強力に働きかける。また、耐震ポータルサイトなどで、耐震化の検討に役立つイベント情報や関係各所の取組み状況を提供する。

ア 個別訪問の実施 **新規**

重点化路線沿道の倒壊の危険性が高い建築物については、耐震化されることにより、緊急輸送道路全体の通行機能が改善されることから、定期的な個別訪問を行い、問題題解決に向けたアドバイス等、伴走型の支援を行う。

取組強化路線沿道の建築物については、耐震診断を実施していない可能性が高いことから、個別訪問により耐震化の重要性や助成制度について丁寧に説明をしていく。

イ リーフレットによる制度の周知

助成制度や耐震化総合相談窓口などを建物所有者等に周知し、活用を促すため、都はこれらの制度を紹介するリーフレットを作成している。これを活用し、引き続き建物所有者等への周知を行っていく。

② 耐震化に係る支援

建物所有者の取組を促すため、アドバイザーの派遣や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 アドバイザーの派遣等

建物所有者が耐震化に至るには、耐震化状況を踏まえた最適な改修工法の選択や合意形成など様々な課題があることから、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などを行う。一般緊急輸送道路沿道建築物については、診断の実施に向けた相談段階においても派遣する。

イ 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。このため、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策について検討する。

ウ 耐震診断の費用の助成 **拡充**

耐震診断は耐震化を進める上での第一歩である。耐震診断を促進するため、診断に要する費用を助成する。指定変更による新たな特定緊急輸送道路沿道建築物全てで診断が行われるよう、原則として診断費用の全額を助成する。一般緊急輸送道路沿道建築物については、最大9割の助成を行う。

エ 設計の費用の助成

耐震診断の結果、耐震性が不十分であると判定された建築物の耐震化を進めるためには、設計を行う必要がある。このため、設計に要する費用を助成する。

才　耐震改修等の費用の助成

緊急輸送道路沿道建築物の耐震化は、防災性を向上する上で極めて重要であることから、建物所有者の自己負担を軽減するため、引き続き支援を行う。特定緊急輸送道路沿道建築物は、平成26年1月から耐震改修等に要する費用の最大9割を助成している。

耐震性能が低い建築物の耐震改修については、一回の工事で耐震化が完了しない場合がある。このため、令和17年度末までに耐震化を完了させることを条件に、段階的な耐震改修についても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、令和2年度から、占有者が存する建築物の耐震改修等に要する費用に対する助成額の加算を実施しており、引き続き、所有者の耐震化の取組を更に後押しする。

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、倒壊の危険性が高い建築物（Is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。Is値0.3未満相当の建築物の耐震改修等の費用について、助成単価を引き上げ、所有者の取組を促している。

通行機能の早期確保を図るため、倒壊の危険性が高い建築物（Is値0.3未満相当の特定緊急輸送道路沿道建築物）については、2回目以降の工事が未定の場合でも、改修後のIs値を0.3以上相当とすることを条件に、耐震改修の一部を実施する場合に要する費用の助成を実施しており、引き続き、倒壊の危険性の高い建築物の耐震化を促進する。

力　耐震改修等に対する融資の支援

都は、建物所有者が耐震診断および耐震改修にかかる費用の一部について、金融機関から低利で融資を受けられるよう支援を行っている。この支援策は、金融機関に対して貸付け原資の一部を預託する仕組みにより、耐震診断や改修に必要な資金の借入れを促進するものである。本市においては、都のこの取り組みを踏まえ、市民に対して啓発活動を推進していく。

2 住宅

(1) これまでの取組

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、令和8年度末に旧耐震基準の耐震化率97%を目指して取り組んできた。

木造住宅密集地域は地震により大規模な市街地火災が発生するおそれが多く、住宅が倒壊した場合、道路閉塞などの発生により消防活動や避難が困難となり、広範かつ甚大な被害につながるおそれがある。このため、防災都市づくり推進計画に定める木造住宅密集地域内の木造住宅の耐震化を推進し、大規模な市街地火災による人的、物的被害を最小限に抑えるという公共的な役割がある。

住宅の所有者が主体的に耐震化に取り組むことができるよう、相談体制の整備や耐震改修工法の情報提供など環境整備等を行ってきた。

平成28年の熊本地震で一部に倒壊の被害が見られた新耐震基準の木造住宅については、所有者自ら行う安全点検を推奨するなど、普及啓発を行ってきた。

分譲マンションは戸建住宅に比べ規模が大きく、地震により倒壊した場合、道路閉塞を引き起こすなど、周辺地域にも大きな影響が及ぶ上、合意形成の難しさからその再建には困難を伴うことが多い。このため、耐震化の取組状況に応じて管理組合へ普及啓発や、耐震診断や耐震改修等に対して財政的支援を行うとともに、専門家派遣による診断や改修の実施に向けた助言などにより合意形成を支援し、耐震化を促進してきた。

(2) 現状

令和5年住宅・土地統計調査を基に住宅の耐震化率を算出すると、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7年度末時点の耐震化率は、戸数ベースで92.7%と見込まれる。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、90.0%である。

そのうち木造戸建住宅では90.1%、木造共同住宅では86.9%、非木造共同住宅では94.9%が耐震性を満たしている。

(3) 課題

① 住宅全般

前計画（令和5年12月改定）では、令和7年度末までに耐震化率97%とする目標を定めている。令和3年度末から令和7年度末までの耐震化率は2年間で0.1%減少しているが、推計に用いる住宅土地統計調査データが平成30年時点から令和5年度時点のものに更新となったことが影響と考えられる。

目標達成に向けて耐震化の取組を更に促進していく必要がある。

住宅の耐震化を進めるためには、所有者自らが主体的に取り組むべき問題であるという意識を持つことが不可欠である。このため、普及啓発に力を入れるとともに、相談体制や情報提供の充実を図り、耐震化率の向上につなげていく必要がある。

老朽化が進んだ住宅に対する一層の支援強化や、所有者に対するDMの送付や個別訪問等の積極的な働きかけを図るよう促す必要がある。

② 木造住宅

マンションに比べ、相対的に耐震化率の低い木造住宅の耐震化を加速し、建物倒壊による被害を軽減する必要がある。

費用負担が大きいことが改修実施へ進まない要因となっており、費用負担の軽減を図る必要がある。

③ 新耐震基準の木造住宅

被害想定において、2000年基準を満たさない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に取り組む必要がある。

④ 分譲マンション

耐震アドバイザー派遣、耐震診断、補強設計、耐震改修、建替え、除却及び工事監理に係る助成を実施している。

また、耐震診断未実施のマンションや、耐震診断後、耐震改修工事を実施していないマンションが数多く存在していることから、管理組合の状況に応じた普及啓発を積極的に実施し、専門家の派遣や管理組合の運営への支援などを強化する必要がある。

(4) 耐震化目標

住宅の耐震化に係る目標は以下の通りとする。

【住宅】

令和17年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消

令和12年度末までに耐震化率を95%以上

【マンション（共同住宅等）】

令和12年度末までに耐震性が不十分なマンション（共同住宅等）をおおむね解消

(5) 基本方針

- 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必要があるため、所有者の耐震化の取組を支援するとともに、所有者等に対して積極的な働きかけを行う。
- 耐震化率の低い木造住宅の耐震化を加速させるため、現行基準を満たさない木造住宅の所有者に對し、費用負担を軽減する工法の活用促進や所有者への直接的な働きかけを行う。
- 旧耐震基準の戸建住宅等については、老朽化の進行を踏まえ除却による耐震化を積極的に促進
- 老朽化した木造建築が特に集積するなど、甚大な被害が想定される木造住宅密集地域等において、耐震化施策と不燃化施策との連携を行うことを検討していく。
- 分譲マンションについては、管理組合の状況に応じた普及啓発や支援の強化など、効果的・集中的に施策を展開する。

(6) 強化施策

① 木造住宅全体

ア 安価で工期の短い工法等の活用を促進

安価で工期の短い工法等の促進により、耐震改修実施のネックとなっている費用負担等の所有者負担を軽減し、改修実施に繋げる。

イ 所有者への直接的な働きかけを強化

DMや個別訪問等の実施による所有者への直接的な働きかけにより、耐震改修実施を促進していく。

② 分譲マンション

ア 段階的な改修への支援

耐震性の低いマンションについては費用負担が大きいことが想定されることから、資金面に配慮し、段階的改修の支援を検討する。

イ 専門家派遣の拡充等の支援策の強化

占有者が多く、耐震新診断等の実施にあたり合意形成がネックとなることが多いことから、合意形成に向けた支援策を検討していく。

ウ プッシュ型普及啓発（個別訪問）を強化

耐震改修実施を推し進めるため、都と連携し、プッシュ型の普及啓発を強化していく。

(7) 耐震化の促進施策

住宅の耐震化の促進に係る主な施策の体系を図-4.8 に示す。

施策の分類		耐震診断	補強設計	耐震改修
住宅全般	普及啓発	耐震化に関する普及啓発や支援等の取組		
	助成制度			税制支援
木造戸建住宅	情報提供・普及啓発	木造住宅を対象とした安価で短工期な改修工法等の啓発		
		災害に強い住宅の実現に向けた他施策との連携		
		アドバイザーの派遣		
		相談窓口（所有者への働きかけ）		
分譲マンション	助成制度	耐震診断や耐震改修等に対する助成		
				高齢者・障害者等世帯への支援
	その他	木造住宅密集地域等における耐震化に係る支援検討 災害に強い住宅の実現に向けた他施策との連携 【省エネ・創エネ・バリアフリー改修】		
民間賃貸住宅等 (特定建築物)	情報提供・普及啓発	耐震化に向けた普及啓発		
		耐震診断、補強設計、耐震改修等の費用の助成		
	その他	まちづくりと連携したマンションの再生 【都の施策に関する啓発・情報提供】		
普及啓発		耐震化に係る支援を検討		

図-4.8 主な施策体系

① 住宅全般

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耐震化に取り組む必要がある。このため、所有者の耐震化の取組を支援する。

ア 耐震化に係る普及啓発や支援等の取組

住宅の耐震化を推進するためには、所有者が自らの住宅の耐震性能を把握することが重要である。このため、耐震化の重要性や耐震診断の必要性について普及啓発を行う。

イ 税制支援

住宅の耐震化を促進するため、旧耐震基準の住宅で行われた耐震改修を対象に、固定資産税や都市計画税を一定の期間一部免除する。

② 木造戸建住宅

都市の防災力を一層向上させるためには、旧耐震基準の住宅同様、新耐震基準の木造住宅の耐震化にも取り組む必要があるため、所有者の耐震化の取組を支援する。

ア 木造住宅の耐震化に係る普及啓発や支援等の取組

(ア) 木造住宅を対象とした安価で短工期な改修工法等の啓発

改修にかかる費用や身体的負担等が大きく耐震化が進んでいない木造住宅所有者も多いことから、詳細な耐震診断に基づく合理的な設計法や天井・床などを解体せず耐震補強が可能な工法等の活用を新たに都が促進していくため、その情報提供を行う。

今後は、関係団体等とも連携し、提供する情報の充実を都と連携していく。

(イ) 障害者等世帯への支援 拡充

障害者等の世帯の耐震化を促進するため、旧耐震基準の住宅の耐震改修への支援を拡充する。

(ウ) 高齢者向け耐震改修融資（リバースモーゲージ型住宅ローン）による支援の啓発

高齢者世帯の耐震化を促進するため、独立行政法人住宅金融支援機構では耐震改修融資について、金融機関への利子補給を実施することにより、利用者に対して無利子又は低利子で提供している。

リバースモーゲージ型住宅ローンの活用を促進し、高齢者の耐震改修にかかる自己負担の低減を図るとともに、将来的なローン返済の不安を解消するため、啓発に努めていく。

(エ) 耐震診断や耐震改修等に対する助成

所有者の主体的な取組を促すため、戸建住宅等の所有者に積極的な働きかけを行い、耐震診断や補強設計と合わせた耐震改修等に要する費用について助成し、戸建住宅等の耐震化を総合的に支援する。

早期に都市の防災力の向上を図るために、新耐震基準の木造住宅の耐震化の取組をしていく必要があることから、助成による支援を実施する。

(オ) アドバイザー派遣

住宅の耐震化を推進するためには、住宅の所有者が耐震診断や耐震改修に取り組みやすい環境を整備していくことが必要であることから、自己負担なしで、一定の技術力を有する専門家をアドバイザーとして派遣している。

(カ) 所有者への働きかけ

国・都は、新耐震基準の木造住宅について、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ことから、市においても、耐震キャンペーンやパンフレットの配布を通じて、所有者による安全点検を行うよう促していく。

イ 木造住宅密集地域等における耐震化に係る支援

木造住宅密集地域においては、震災時に延焼被害のおそれがある老朽木造住宅が密集していることから、住宅の除却、建替えを促進し、不燃化・耐震化を推進する。

特に、防災都市づくり推進計画に定める地域は、地震時に大規模な市街地火災が発生するおそれがあり、建築物の倒壊による道路閉塞や出火により、避難や消火活動などが妨げられるおそれがある。このため、緊急車両の通行や円滑な消火・救援活動、避難を可能とする防災生活道路の拡幅整備を進めることで、沿道建築物の建替えによる不燃化・耐震化を加速し、防災上重要な道路のネットワークの確保も図る。建替えが困難な場合は、住宅の耐震改修を支援することで、人的被害の軽減や市街地火災の延焼拡大を防止する。

ウ 災害に強い住宅の実現に向けた他施策との連携

耐震改修工事の機会を捉え、災害時でも居住が継続できる「災害に強い住宅」への取組推進に向けて、関係各部署との連携を強化する。

省エネリフォーム工事などの機会に合わせて耐震改修工事を行うことにより、工事費全体の負担軽減を図ることができる。このため、その旨を広報紙、パンフレットなどを通じて周知する。

居住者が高齢者である場合などは、今後、バリアフリー工事を実施することが見込まれる。そのため、バリアフリー工事の機会に合わせた耐震診断や耐震改修の実施を促す。

木造住宅において、窓や断熱材を全面的に入れる省エネリフォームを実施する場合などは、窓や断熱材の重量によって、耐震性が低下する懸念がある。このことから、省エネリフォームを実施する際には、建築物の重量化を踏まえた構造計算や構造補強の実施を促す。

③ 分譲マンション

マンションは戸建住宅に比べ規模が大きく、地震により倒壊等の被害が生じた場合、道路閉塞を引き起こすなど周辺地域にも大きな影響が及ぶ。

また、震災直後は各区分所有者間の連絡が取りにくくなる場合があるなど、合意形成がより難しく、再建には一般の建築物以上に困難を伴うことが多いため復興や新たなまちづくりの障害となるおそれもある。このため、耐震性が不十分なマンションについては、耐震改修や建替えなどにより耐震化を図ることが急務である。

マンションの耐震化を一層促進するため、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に基づく「管理状況届出制度」や令和6年度から令和7年度にかけて都が実施している「マンション実態調査」により把握した情報を分析・活用するとともに、耐震診断を実施していないマンションには普及啓発を行う、日頃の管理運営に課題を抱える管理組合には管理運営への支援を行うなど、管理組合の状況に応じた区市町村と連携した継続的かつきめ細かな支援策を展開していく。

ア 耐震化に係る普及啓発及び支援等

(ア) 耐震化促進に向けた普及啓発

アウトリーチ型の普及啓発を図るため、都が届出等によって把握した耐震化の取組状況に応じて、効果的・効率的に働きかけを実施するとともに、耐震診断を実施していないマンションに対する、普及啓発や指導・助言等の支援の強化を実施する。

日頃の管理運営に課題を抱える管理不全等のマンションの管理組合に対しては管理アドバイザー派遣等により適正管理を促しつつ、耐震化の機運を醸成する。

(1) 耐震診断、補強設計、耐震改修等の費用の助成

耐震化に要する区分所有者の費用負担の軽減を図るため、適宜適切に助成単価を見直しながら、アドバイザー派遣、耐震診断及び耐震改修等の助成を実施する。

ピロティ階を有するマンション等、耐震性の低いマンションについて、段階的な改修への支援を検討する。

イ まちづくりと連携したマンションの再生

都内には、老朽化が進み、建替え等を検討すべき時期を迎えていたにもかかわらず、敷地条件の悪さや、容積率などの建築規制により既存不適格となっているなど、単独では建替えが困難なマンションが相当数存在している。こうした状況に鑑み、周辺との共同化など、まちづくりと連携した再生を促進するため、平成29年に「マンション再生まちづくり制度」を都が創設した。

平成30年度には、都市開発諸制度の改定により、再開発等促進区を定める地区計画等にマンション再生まちづくり推進地区内において活用可能な「高経年マンション建替型」が創設され、容積率の割増の上限が緩和された。

マンション再生まちづくり制度を活用し、都市における拠点の形成、緊急輸送道路の機能の確保、木造住宅密集地域における安全な市街地の形成、大規模な住宅団地の再生など、地域の課題解決にも寄与するマンション再生の取組について、支援を検討していく。

④ 民間賃貸住宅等

ア 耐震化に係る支援

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。このため、特定建築物に該当する賃貸住宅等について、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アドバイザーとして派遣することを検討していく。

3 特定建築物

(1) これまでの取組

令和7年度末の耐震化率95%以上を目標として耐震化に取り組んできた。

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、都と連携して、相談体制の整備や耐震改修工法の情報提供など環境整備や技術的支援を行ってきた。

要緊急安全確認大規模建築物については、耐震改修促進法で平成27年12月末を期限に耐震診断の実施とその報告が義務付けられていたため、都と連携して建物所有者に診断の実施を働きかけ、平成30年3月に診断結果の公表を行い、助言を行ってきた。

(2) 現状

① 特定建築物（民間建築物）

令和6年度末時点の耐震化率は、89.0%と見込まれる。学校や病院などの防災上特に重要な建築物では93.5%，社会福祉施設などの要配慮者が利用する建築物では100%，百貨店やホテルなどの不特定多数の者が利用する建築物では100%が耐震性を満たしていると見込まれる。

表-4.9 特定建築物（民間建築物）の耐震化率

種別	昭和56年以前の建築物 A	昭和57年以降の建築物 B	建築物合計 C=A+B	耐震性を満たす建築物 D	耐震化率 D/C
防災上特に重要な建築物 (学校、病院など)	32	30	62	58	93.5
要配慮者が利用する建築物 (社会福祉施設など)	0	25	25	25	100.0%
不特定多数の者が利用する建築物 (百貨店、ホテル、劇場など)	0	3	3	3	100.0%
その他の建築物	140	326	466	409	87.8%
合計	172	384	556	495	89.0%

② 防災上重要な公共建築物（市有建築物）

市が保有する防災上重要な建築物は151棟あり、全ての建築物が耐震性を有している。

(3) 課題

① 特定建築物全般

特殊建築物等定期調査報告に基づく推計によると、令和元年度末から令和6年度末までの5年間で耐震化率は4.6%程度向上している。多数の者が利用する一定規模以上の建築物である特定建築物が倒壊した場合の影響を踏まえ、今後も耐震化を促進する必要がある。

所有者の主体的な取組を促すよう建物所有者や建築・住宅の専門家等の団体などと連携し、管理者等に働きかける必要がある。

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更に充実させる必要がある。

防災上特に重要な病院には、耐震診断等の助成やアドバイザーの派遣を行ってきたものの、耐震性が不十分な建築物がいまだに存在している。そのため、関係団体等への働きかけを強化する必要がある。

事務所・飲食店等において、耐震性が不十分な建築物が多く存在する。特に、飲食店等は商業・歓楽機能が集中している地域に多く立地しているため、地域レベルでの耐震化の促進支援が必要である。

② 要緊急安全確認大規模建築物

耐震診断を実施せず結果報告を行っていない建築物の所有者に対して、診断の実施を働きかける必要があり、特に報告率が芳しくない用途の建築物については強く働きかけることが不可欠である。働きかけたにもかかわらず、正当な理由なく診断を実施しない建物所有者に対しては、必要に応じて指導・指示や法令に基づく命令を行うよう、引き続き要請していく。

耐震診断の結果、耐震性が不十分であると判定された建築物の所有者に対しては、引き続き早期に耐震化に着手するよう働きかけていく。

(4) 耐震化目標

特定建築物の耐震化に係る目標は以下の通りとする。

【特定建築物全般】

令和12年度末までに耐震化率95%以上

令和17年度末までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消

【要緊急安全確認大規模建築物】

令和12年度末までに耐震性が不十分な建築物のおおむね解消

(5) 基本方針

- 特定既存耐震不適格建築物のうち、これまで重点的に取り組んできた病院等の耐震化を更に促進する。
- 要緊急安全確認大規模建築物については、法に基づく指導、指示等により耐震化を促進する。
- 上記の建築物に加え、新たに事務所・飲食店等の特定既存耐震不適格建築物にも支援を検討する。
- 施策の充実化とともに、普及啓発も促進する。

(6) 耐震化の促進施策

① 建物所有者への働きかけ

ア 特定建築物全般

(ア) 総合設計制度やマンション再生法容積率許可制度の活用による建替えの促進

耐震性が不十分な緊急輸送道路沿道建築物の建替えを、総合設計制度を用いて行う場合、公開空地の確保等による容積率割増しに加え、沿道建築物が耐震化されることによる割増しも受けることができる。

マンション再生法容積率許可制度では都内全域で活用できるなど、総合設計制度よりも適用の対象が拡大されている。このため、建替えを検討している建物所有者に地域特性に応じた制度の内容を周知するとともに活用を促すなど、耐震化に向け取り組む。

(イ) リーフレットによる制度の周知

都において、耐震化総合相談窓口やアドバイザー派遣などについて建築物の所有者に周知し活用を促すため、これらの制度を紹介するリーフレットを活用し、引き続き各団体等への周知を行っていく。

イ 特定既存耐震不適格建築物

(ア) 都との連携

特定既存耐震不適格建築物の耐震化を促すためには、建物所有者が耐震化の重要性などを認識する必要がある。このため、関係団体などと連携し、耐震診断や耐震改修等を積極的に働きかける。

(イ) 用途別の課題に適した耐震化支援

飲食店等で耐震性が不明な建築物は、飲食店等は商業・歓楽機能が集中している地域に多く立地しているため、地域レベルでの面的な普及啓発を行う。

ウ 要緊急安全確認大規模建築物

(ア) 関係団体との連携

耐震改修促進法に基づき耐震診断を実施した要緊急安全確認大規模建築物の耐震化を促進するため、東京都と連携し耐震改修等を積極的に働きかける。

(イ) 税制上の優遇措置の周知

建替え又は耐震改修工事を行った際の、固定資産税、都市計画税等の税制上の優遇措置について耐震ポータルサイト等で周知を行う。

② 耐震化に係る支援

ア アドバイザーの派遣

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。このため、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を派遣する。

イ 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。このため、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する。

③ 耐震化に係る指導や指示等

ア 特定既存耐震不適格建築物

特定既存耐震不適格建築物の耐震化を促進するため、建物所有者に対し、耐震診断や耐震改修等を実施するよう指導や助言を行う。

特に耐震化が進んでいない用途については、都や関係団体・関連部局との連携により、対象建物の把握に努め、指導や助言を行っていく。

特定既存耐震不適格建築物のうち一定規模以上のものについて、指導や助言を行ったにもかかわらず、必要な耐震改修等が行われていないと認めるときは、法令に基づき建物所有者に対して指示を行う。

イ 【要緊急安全確認大規模建築物】

耐震改修促進法で定められた耐震診断結果の報告期限（平成 27 年 12 月 31 日）までに報告を行わなかった建物所有者に対して、引き続き診断を実施するよう指導する。

指導を受けた建物所有者が、その後も正当な理由がなく診断を実施しない場合、耐震改修促進法に基づき診断結果を報告するよう命令するとともに、公表する。

耐震診断の結果、耐震性が不十分であることが判明した建築物の耐震改修等を促すため、指導や助言を行う。また、指導を行ったにもかかわらず所有者が耐震改修等を実施しない場合、必要に応じて指示する。

都との連携強化を図ることで、区市町村所管の建物所有者へのDM送付等による網羅的な周知体制を確立する。

④ 耐震診断結果の情報提供

ア 要緊急安全確認大規模建築物

要緊急安全確認大規模建築物の所有者から報告を受けた耐震診断の結果については、引き続き耐震改修促進法に基づき公表する。

4 防災上重要な公共建築物

(1) これまでの取組

市は、防災上重要な公共建築物について、できる限り早期に耐震化率100%を達成するものとして、耐震化に取り組んできた。

(2) 現状

市有建築物については、平成23年度に全ての建築物の耐震化が完了している。

(3) 課題

本市の防災上重要な公共建築物（市有建築物）は、全ての建物が耐震性を有しておりますが、多数の市民に利用されることや災害時の活動拠点などに活用されること、さらに民間建築物の耐震化を先導する役割を担うことから、今後対象建築物の増減があった場合においても耐震化率を維持しなければならない。

表-4.10 防災上重要な公共建築物（市有建築物）の耐震化率

種別	昭和56年以前の建築物 A	昭和57年以降の建築物 B	建築物合計 C=A+B	耐震性を満たす建築物 D	耐震化率 D/C
区分I ➢ 防災業務の中心となる施設 ➢ 救護所又は被災者の一時受入施設となる施設 例：本庁舎、小中学校等	53	8	61	61	100.0%
区分II ➢ 区分I以外の一般庁舎、社会福祉施設等 ➢ 不特定多数の市民が利用する施設 ➢ その他防災上重要な建築物	32	58	90	90	100.0%
合計	85	66	151	151	100.0%

5 組積造の塀

(1) これまでの取組

昭和 53 年 6 月の宮城県沖地震ではブロック塀などの倒壊により死者が発生するなど、その危険性が問題となつた。このため、ブロック塀の実態調査を行い、危険性が高いものに対し必要な補強を行うよう改善指導してきた。

また、平成 30 年 6 月の大坂府北部を震源とする地震によるブロック塀の倒壊被害を受け、塀の所有者に対し、ブロック塀の安全点検チェックポイントの活用による安全点検の実施等について、普及啓発に努めてきた。

危険なブロック塀等の倒壊による人的被害を防ぐため、民間のブロック塀等の除却や安全な塀への建替え等に助成金を実施してきた。令和 2 年度からは、耐震診断の実施及び報告が義務付けられる特定緊急輸送道路沿いの塀の特定を進めるとともに、耐震診断の実施を促し、報告を義務付けた。

建物所有者から報告を受けた耐震診断の結果については、令和 5 年 3 月から耐震改修促進法に基づき公表し、市民へ情報提供を行つてゐる。

① 特定緊急輸送道路沿いの塀

耐震改修促進法では、特定緊急輸送道路の沿道建物に附属する組積造の塀の耐震化を促進することとしている。

都では、特定緊急輸送道路沿いの塀を、耐震改修促進法第 7 条第 1 項第 2 号により「要安全確認計画記載建築物」として、耐震診断の実施を義務付けている（耐震診断の結果報告の期限は、令和 3 年度末）。特定緊急輸送道路沿いの塀は図-4.9 に示す塀としている。

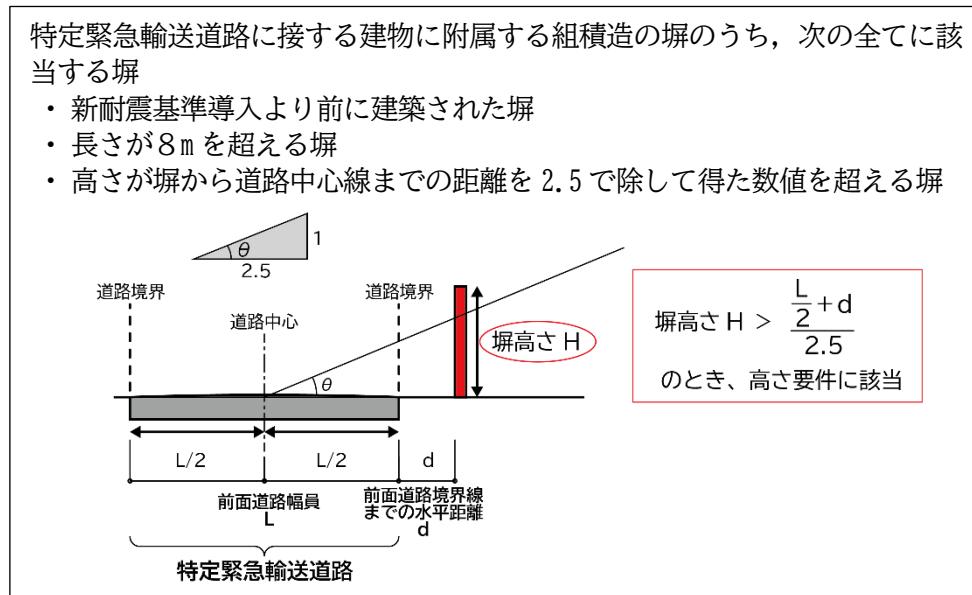


図-4.9 特定緊急輸送道路沿いの塀の要件

(2) 現状

令和7年3月末現在、市内には耐震性が不十分な特定緊急輸送道路沿いの塀はない。

令和6年3月よりブロック塀等撤去等工事費助成金を開始しており、同制度によりブロック塀等の耐震化を促進している。

表-4.11 ブロック塀等撤去等工事の補助件数

種別	令和6年度
ブロック塀撤去（件）	12
ブロック塀新設（件）	5

(3) 課題

耐震改修促進法施行令等の改正も踏まえ、危険なブロック塀等を放置し、地震により倒壊してしまった場合、通行人が被害を受けるとともに、倒壊による道路の閉塞により避難や救急・消火活動に支障をきたすおそれがあることから、ブロック塀等の除却、安全な塀への建替え等を促進していく必要がある。

特定緊急輸送道路の指定変更により、新たに特定緊急輸送道路沿いの塀に該当する塀がないか調査する必要がある。

(4) 耐震化目標

組積造の耐震化に係る目標は以下の通りとする。

【組積造の塀】

耐震性が不十分な組積造の塀の除却や安全な塀への建替え等を促進

(5) 基本方針

通行人の安全確保の面から、耐震性が不十分なブロック塀等の除却や安全な塀への建替え等を促進する。

(6) 促進施策

① 全般

建築物防災週間や定期報告等の機会を捉えて、改善指導を行うとともに、都と連携してブロック塀等の安全対策を推進する。

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、対策の必要性や震災時の安全性向上の効果などについて、啓発していく。

6 擁壁・がけ

(1) これまでの取組

熊本地震や新潟県中越地震での土砂崩れ、福岡県西方沖地震での地盤の崩れなど、過去の大地震では、がけや擁壁などの崩壊により被害を受けた建築物が多く見られた。

市においても、がけや擁壁が存在し、その多くが建築物の敷地を形成していることから、安全性の確保が重要であるため、実態調査を実施している。

なお、土砂災害警戒区域等については、土砂災害ハザードマップ等を作成・配布し、避難体制等を整備している。

(2) 現状

東京都が令和4年度に実施した「点群データ取得・整備 業務委託」において整備された高密度の点群データをもとに、令和5年度に調布市内全域の擁壁・がけの実態基礎調査を実施した。

令和6年度以降は、令和5年度の基礎調査において擁壁・がけ地として抽出した候補地について、車両が通行できる箇所はMobile Mapping System（以下「MMS」という。）で、通行不可の箇所は地上レーザ計測機で、側面から高密度の点群データを取得するとともに、取得データから健全度判定及び外観目視の変状確認を行っている。

表-4.12 宅地擁壁・がけ実態調査の状況

調査年度	擁壁・がけ	備考
令和5年度	2, 380 箇所	・東京都が整備した点群データをもとに、市内全域を対象に擁壁・がけ候補地を抽出する基礎調査を実施 ・擁壁・がけ候補地を把握するため、擁壁・がけマップを作成
令和6年度	擁壁 250 箇所 がけ 14 箇所	宅地擁壁・がけ候補地について実態調査を実施
令和7年度	擁壁 250 箇所 がけ 14 箇所	宅地擁壁・がけ候補地について実態調査を実施

(3) 課題

市内にあるがけや擁壁の実態を把握できていないため、民有地・公有地の擁壁・がけの実態調査を実施して市内全域の状況把握をする必要がある。

また、擁壁やがけの所有者等への意識啓発や安全化に向けた支援を実施し、敷地の耐震化を図っていく必要がある。

(4) 耐震化目標

擁壁・がけの耐震化に係る目標は以下の通りとする。

【擁壁・がけ等】

擁壁・がけ等を含めた建築物の敷地の耐震化を促進

(5) 基本方針

市内全域の宅地擁壁・がけの対策支援を行うことにより、市の防災力の向上を図る。

(6) 促進施策

① 実態調査

市内全域の宅地擁壁・がけ候補地について、実態調査を実施し、擁壁等の状況把握を行うことにより、現状把握を行うとともに、擁壁等の所有者への働きかけを実施していく。

② 擁壁・がけ等

市は、がけや擁壁の点検調査を実施し、所有者等に対して倒壊による危険性や対策の必要性について啓発を行う。

擁壁・がけの所有者等へ専門家（擁壁等コンサルタント）を派遣し、事業の周知・利用促進を行うことにより、敷地の耐震化を図っていく。

③ 土砂災害警戒区域等

土砂災害警戒区域等に指定された土地・建物所有者等に対して、専門家（土砂災害アドバイザー）を派遣し、対策の幅広い相談に応じるとともに、合意形成に関する助言を行う。こうした取組により、敷地の耐震化につなげていく。

7 普及啓発

東日本大震災等の近年頻発する震災を背景に、災害から生命や財産を守るうえで、安全・安心な住まいの重要性が再認識されるようになった。安全で安心な住環境を形成していくためには、防災性や耐震性を備えた災害に強い住環境づくりを推進していくことが必要であり、本計画に基づく耐震化に取り組むため、建物所有者に対して支援するとともに、耐震化に向けた相談体制の充実や普及啓発等により、耐震化を促進していく必要がある。

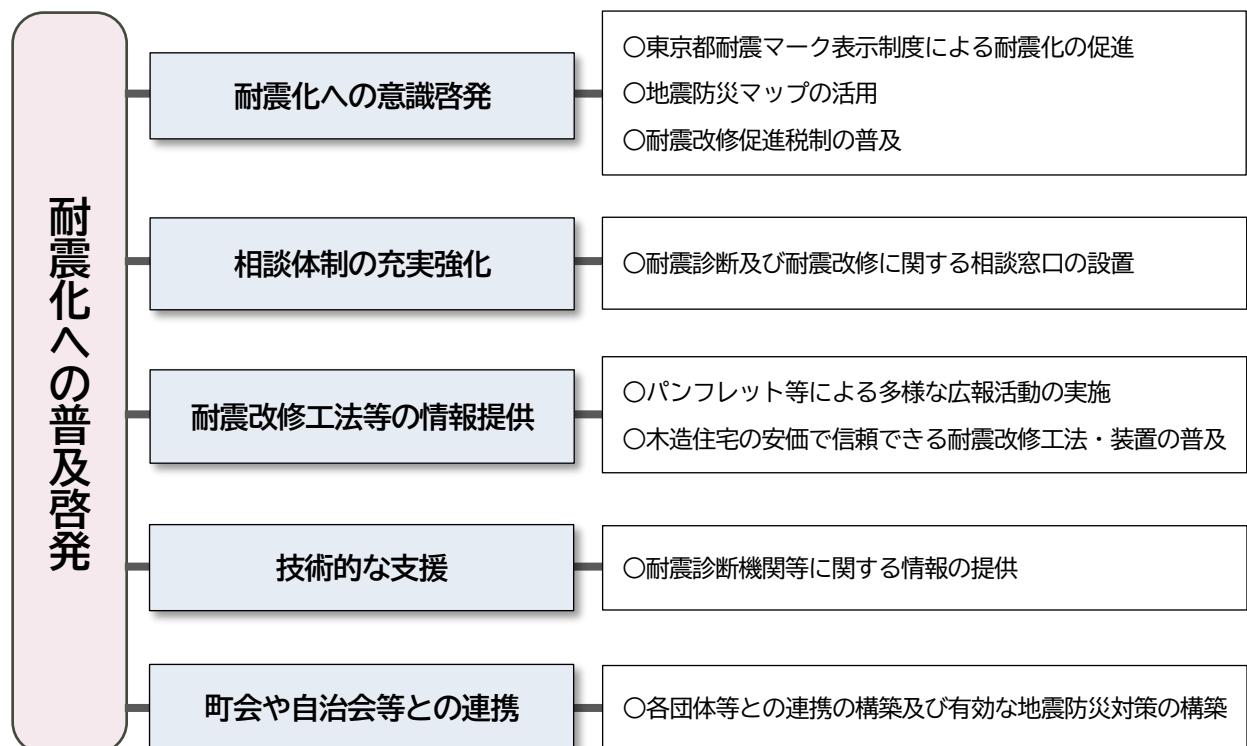


図-4.10 耐震化への普及啓発に関する施策体系

(1) 耐震化への意識啓発

① 東京都耐震マーク表示制度の運用

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、耐震化に向けた取組を強く促す。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。

市内の公共建築物についても、耐震マークを建築物の入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。

また、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等へ情報提供を図る。

《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（新耐震基準の木造住宅を除く）
- ・「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-4.11 東京都耐震マーク

（出典：東京都）

② 防災マップの活用

防災マップについては、「建築物の所有者等が、地震、防災対策を自らの問題、地域の問題として意識することができるよう、地方公共団体は、過去に発生した地震の被害と対策、発生のおそれがある地震の概要と地震による危険性の程度等を記載した地図等について、町内会等や各種メディアを活用して啓発及び知識の普及を図ることが考えられる。」とされている。

都では、都震災対策条例に基づき、おおむね 5 年ごとに地震に関する地域危険度測定調査を実施し、公表している。また、「首都直下地震等による東京の被害想定（令和 4 年 5 月 25 日公表）」、「東京の液状化予測図（令和 3 年度改訂版）」等を公表し、地震の危険性に関する情報提供を行っている。

市では、市民に対し、自分が住んでいる地域の地震に対する危険性を十分認識できるよう、都が作成する地震に関する地域危険度測定調査を活用した「調布市防災マップ」を令和 2 年 12 月に作成し、地震に関する地域の危険度の周知や、耐震診断及び耐震改修の啓発と知識の普及を図っている。

防災マップには、災害時の避難場所や給水拠点等のほか、土砂災害防止法に基づき都が指定する土砂災害警戒区域等が示されている。

作成した防災マップは、ホームページ等への掲載、また、公共施設及び関係団体に掲示を依頼し、普及啓発に努めている。



図-4.12 調布市防災マップ

③ 耐震改修促進税制の普及

平成18年度税制改正において耐震改修促進税制が創設された。

個人が既存住宅を耐震改修した場合、その証明書を添付して確定申告等を行うことで、所得税額の特別控除や固定資産税額の減額措置を受けられる。

市は、こうした税制を有効に活用し、耐震税制普及の促進につなげるため、耐震改修促進税制制度の周知を徹底する。

(2) 相談体制の充実強化

住宅・建築物の耐震化を促進するためには、助言や情報提供を適切に行う等、建物所有者等のニーズに的確に対応することが重要である。

このため、市では、建物の耐震化に関する相談窓口を設置する。相談窓口の設置に当たっては、建築関係団体と連携し、専門家を派遣してもらうなど、市民にとってわかりやすいものとなるよう努める。

① 住まいの相談窓口週間 木造住宅耐震相談窓口の設置

木造住宅を所有している方が、住まいの耐震化についていつでも専門家に相談できるよう相談窓口を設置する。

(3) 耐震改修工法等の情報提供

① 情報提供の方法

市民や事業者等に対し、耐震化に関する助成事業等について普及啓発を図るため、助成制度のパンフレット、耐震対策関係の資料・写真、住まいの耐震対策チラシ等の情報提供を行う。また、市報への掲載、ホームページ掲載等、多様な広報活動を行う。

② 木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及

耐震改修の促進を阻害する要因として、室内の工事に要する期間や工事費への負担感、また、様々な耐震改修工法や技術が開発されているにもかかわらず、改修工法等の適切な選択が難しい等の理由が考えられる。

そこで、耐震改修工法の写真、パンフレット等を利用し、耐震改修工法の簡素化事例、装置や工事のコストダウンを図った具体的な事例を紹介して、市民や施工者等にわかりやすく紹介する。

(4) 技術的な支援

市民が安心して住宅・建築物の耐震化に取り組むためには、身近で信頼できる設計者や建築関連事業者の役割が重要となる。

市では、相談窓口や相談会等を通じて、建物所有者が安心して住宅・建築物の耐震化を行えるよう、一定の技術力を有する専門家が所属する建築士事務所の案内を行っている。

① 特定緊急輸送道路沿道建築物等

都が緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に向けて、次の建築士団体と提携に関する協定を締結している。

- 一般社団法人東京都建築士事務所協会（TAAF）
- 一般社団法人日本建築構造技術者協会（JSCHA）
- 特定非営利活動法人耐震総合安全機構（JASO）

② 木造住宅

- 一般社団法人東京都建築土事務所協会南部支部
- 東京都木造住宅耐震診断事務所登録制度の登録事務所

(5) 町会や自治会等との連携

地震防災対策においては、地域におけるきめ細かい取組が重要である。とりわけ、地域において町会・自治会等は災害時対応において重要な役割を果たすほか、平時においても地域における地震時の危険箇所の点検や住宅・建築物の耐震化の為の啓発活動を行うことが期待される。

市は、都や関係団体とともに、地域単位の取組を支援する施策を推進し、調布市防災市民組織や地域で活動しているさまざまな団体等との連携を図り、より有効な地震防災対策の構築に努める。

**大地震から首都東京を守る
特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化**



緊急輸送道路は、警戒時の中止命令、消防活動、物資の供給、復旧作業の生命線、人助筋であり、沿道建築物の倒壊による道路を防ぐことは、都民の生命と財産を守るために、何よりも大切であります。

このため、東京都は、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」を施行し、特に重要な道路を「特定緊急輸送道路」として指定し、その沿道建築物に耐震診断を義務付けいや専門の助成などを行い、耐震化を重点的に進めてきました。

耐震診断により耐震性能が不十分なことが判明した建築物の所有者は、耐震改修等に要する説明がなれます。

※1 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」でも同様が義務付けられています。

 東京都都市整備局

**調布市緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業
補助制度のご案内**

調布市緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業とは？

調布市耐震改修促進計画で定める緊急輸送道路について、地震発生時に沿道建築物の倒壊による道路の閉塞を防ぐために、沿道建築物の所有者等に対して、耐震診断、補強設計及び耐震改修などに要する費用を補助することにより、沿道建築物の耐震化を進め、災害に強いまちづくりに取り組むことを目的とした事業です。

緊急輸送道路



緊急輸送道路
1. 駒込山手通り 2. 駒込手向 3. 4.5. 駒込北側
6. メタジン北側 7. 駒込北側 8. 駒込東側
9. 駒込北側 10. 三鷹側
11. 駒込北側 12. 駒込北側 13. 駒込北側
14. 駒込北側 15. 駒込北側 16. 駒込北側
17. 駒込北側 18. 駒込北側 19. 駒込北側
20. 駒込北側 21. 駒込北側 22. 駒込北側
23. 駒込北側 24. 駒込北側
25. 駒込北側 26. 駒込北側
27. 駒込北側 28. 駒込北側 29. 駒込北側
30. 駒込北側 31. 駒込北側 32. 駒込北側
33. 駒込北側 34. 駒込北側 35. 駒込北側
36. 駒込北側 37. 駒込北側 38. 駒込北側
39. 駒込北側 40. 駒込北側 41. 駒込北側
42. 駒込北側 43. 駒込北側 44. 駒込北側
45. 駒込北側 46. 駒込北側 47. 駒込北側
48. 駒込北側 49. 駒込北側 50. 駒込北側
51. 駒込北側 52. 駒込北側 53. 駒込北側
54. 駒込北側 55. 駒込北側 56. 駒込北側
57. 駒込北側 58. 駒込北側 59. 駒込北側
60. 駒込北側 61. 駒込北側 62. 駒込北側
63. 駒込北側 64. 駒込北側 65. 駒込北側
66. 駒込北側 67. 駒込北側 68. 駒込北側
69. 駒込北側 70. 駒込北側 71. 駒込北側
72. 駒込北側 73. 駒込北側 74. 駒込北側
75. 駒込北側 76. 駒込北側 77. 駒込北側
78. 駒込北側 79. 駒込北側 80. 駒込北側
81. 駒込北側 82. 駒込北側 83. 駒込北側
84. 駒込北側 85. 駒込北側 86. 駒込北側
87. 駒込北側 88. 駒込北側 89. 駒込北側
90. 駒込北側 91. 駒込北側 92. 駒込北側
93. 駒込北側 94. 駒込北側 95. 駒込北側
96. 駒込北側 97. 駒込北側 98. 駒込北側
99. 駒込北側 100. 駒込北側 101. 駒込北側
102. 駒込北側 103. 駒込北側 104. 駒込北側
105. 駒込北側 106. 駒込北側 107. 駒込北側
108. 駒込北側 109. 駒込北側 110. 駒込北側
111. 駒込北側 112. 駒込北側 113. 駒込北側
114. 駒込北側 115. 駒込北側 116. 駒込北側
117. 駒込北側 118. 駒込北側 119. 駒込北側
120. 駒込北側 121. 駒込北側 122. 駒込北側
123. 駒込北側 124. 駒込北側 125. 駒込北側
126. 駒込北側 127. 駒込北側 128. 駒込北側
129. 駒込北側 130. 駒込北側 131. 駒込北側
132. 駒込北側 133. 駒込北側 134. 駒込北側
135. 駒込北側 136. 駒込北側 137. 駒込北側
138. 駒込北側 139. 駒込北側 140. 駒込北側
141. 駒込北側 142. 駒込北側 143. 駒込北側
144. 駒込北側 145. 駒込北側 146. 駒込北側
147. 駒込北側 148. 駒込北側 149. 駒込北側
150. 駒込北側 151. 駒込北側 152. 駒込北側
153. 駒込北側 154. 駒込北側 155. 駒込北側
156. 駒込北側 157. 駒込北側 158. 駒込北側
159. 駒込北側 160. 駒込北側 161. 駒込北側
162. 駒込北側 163. 駒込北側 164. 駒込北側
165. 駒込北側 166. 駒込北側 167. 駒込北側
168. 駒込北側 169. 駒込北側 170. 駒込北側
171. 駒込北側 172. 駒込北側 173. 駒込北側
174. 駒込北側 175. 駒込北側 176. 駒込北側
177. 駒込北側 178. 駒込北側 179. 駒込北側
180. 駒込北側 181. 駒込北側 182. 駒込北側
183. 駒込北側 184. 駒込北側 185. 駒込北側
186. 駒込北側 187. 駒込北側 188. 駒込北側
189. 駒込北側 190. 駒込北側 191. 駒込北側
192. 駒込北側 193. 駒込北側 194. 駒込北側
195. 駒込北側 196. 駒込北側 197. 駒込北側
198. 駒込北側 199. 駒込北側 200. 駒込北側
201. 駒込北側 202. 駒込北側 203. 駒込北側
204. 駒込北側 205. 駒込北側 206. 駒込北側
207. 駒込北側 208. 駒込北側 209. 駒込北側
210. 駒込北側 211. 駒込北側 212. 駒込北側
213. 駒込北側 214. 駒込北側 215. 駒込北側
216. 駒込北側 217. 駒込北側 218. 駒込北側
219. 駒込北側 220. 駒込北側 221. 駒込北側
222. 駒込北側 223. 駒込北側 224. 駒込北側
225. 駒込北側 226. 駒込北側 227. 駒込北側
228. 駒込北側 229. 駒込北側 230. 駒込北側
231. 駒込北側 232. 駒込北側 233. 駒込北側
234. 駒込北側 235. 駒込北側 236. 駒込北側
237. 駒込北側 238. 駒込北側 239. 駒込北側
240. 駒込北側 241. 駒込北側 242. 駒込北側
243. 駒込北側 244. 駒込北側 245. 駒込北側
246. 駒込北側 247. 駒込北側 248. 駒込北側
249. 駒込北側 250. 駒込北側 251. 駒込北側
252. 駒込北側 253. 駒込北側 254. 駒込北側
255. 駒込北側 256. 駒込北側 257. 駒込北側
258. 駒込北側 259. 駒込北側 260. 駒込北側
261. 駒込北側 262. 駒込北側 263. 駒込北側
264. 駒込北側 265. 駒込北側 266. 駒込北側
267. 駒込北側 268. 駒込北側 269. 駒込北側
270. 駒込北側 271. 駒込北側 272. 駒込北側
273. 駒込北側 274. 駒込北側 275. 駒込北側
276. 駒込北側 277. 駒込北側 278. 駒込北側
279. 駒込北側 280. 駒込北側 281. 駒込北側
282. 駒込北側 283. 駒込北側 284. 駒込北側
285. 駒込北側 286. 駒込北側 287. 駒込北側
288. 駒込北側 289. 駒込北側 290. 駒込北側
291. 駒込北側 292. 駒込北側 293. 駒込北側
294. 駒込北側 295. 駒込北側 296. 駒込北側
297. 駒込北側 298. 駒込北側 299. 駒込北側
300. 駒込北側 301. 駒込北側 302. 駒込北側
303. 駒込北側 304. 駒込北側 305. 駒込北側
306. 駒込北側 307. 駒込北側 308. 駒込北側
309. 駒込北側 310. 駒込北側 311. 駒込北側
312. 駒込北側 313. 駒込北側 314. 駒込北側
315. 駒込北側 316. 駒込北側 317. 駒込北側
318. 駒込北側 319. 駒込北側 320. 駒込北側
321. 駒込北側 322. 駒込北側 323. 駒込北側
324. 駒込北側 325. 駒込北側 326. 駒込北側
327. 駒込北側 328. 駒込北側 329. 駒込北側
330. 駒込北側 331. 駒込北側 332. 駒込北側
333. 駒込北側 334. 駒込北側 335. 駒込北側
336. 駒込北側 337. 駒込北側 338. 駒込北側
339. 駒込北側 340. 駒込北側 341. 駒込北側
342. 駒込北側 343. 駒込北側 344. 駒込北側
345. 駒込北側 346. 駒込北側 347. 駒込北側
348. 駒込北側 349. 駒込北側 350. 駒込北側
351. 駒込北側 352. 駒込北側 353. 駒込北側
354. 駒込北側 355. 駒込北側 356. 駒込北側
357. 駒込北側 358. 駒込北側 359. 駒込北側
360. 駒込北側 361. 駒込北側 362. 駒込北側
363. 駒込北側 364. 駒込北側 365. 駒込北側
366. 駒込北側 367. 駒込北側 368. 駒込北側
369. 駒込北側 370. 駒込北側 371. 駒込北側
372. 駒込北側 373. 駒込北側 374. 駒込北側
375. 駒込北側 376. 駒込北側 377. 駒込北側
378. 駒込北側 379. 駒込北側 380. 駒込北側
381. 駒込北側 382. 駒込北側 383. 駒込北側
384. 駒込北側 385. 駒込北側 386. 駒込北側
387. 駒込北側 388. 駒込北側 389. 駒込北側
390. 駒込北側 391. 駒込北側 392. 駒込北側
393. 駒込北側 394. 駒込北側 395. 駒込北側
396. 駒込北側 397. 駒込北側 398. 駒込北側
399. 駒込北側 400. 駒込北側 401. 駒込北側
402. 駒込北側 403. 駒込北側 404. 駒込北側
405. 駒込北側 406. 駒込北側 407. 駒込北側
408. 駒込北側 409. 駒込北側 410. 駒込北側
411. 駒込北側 412. 駒込北側 413. 駒込北側
414. 駒込北側 415. 駒込北側 416. 駒込北側
417. 駒込北側 418. 駒込北側 419. 駒込北側
420. 駒込北側 421. 駒込北側 422. 駒込北側
423. 駒込北側 424. 駒込北側 425. 駒込北側
426. 駒込北側 427. 駒込北側 428. 駒込北側
429. 駒込北側 430. 駒込北側 431. 駒込北側
432. 駒込北側 433. 駒込北側 434. 駒込北側
435. 駒込北側 436. 駒込北側 437. 駒込北側
438. 駒込北側 439. 駒込北側 440. 駒込北側
441. 駒込北側 442. 駒込北側 443. 駒込北側
444. 駒込北側 445. 駒込北側 446. 駒込北側
447. 駒込北側 448. 駒込北側 449. 駒込北側
450. 駒込北側 451. 駒込北側 452. 駒込北側
453. 駒込北側 454. 駒込北側 455. 駒込北側
456. 駒込北側 457. 駒込北側 458. 駒込北側
459. 駒込北側 460. 駒込北側 461. 駒込北側
462. 駒込北側 463. 駒込北側 464. 駒込北側
465. 駒込北側 466. 駒込北側 467. 駒込北側
468. 駒込北側 469. 駒込北側 470. 駒込北側
471. 駒込北側 472. 駒込北側 473. 駒込北側
474. 駒込北側 475. 駒込北側 476. 駒込北側
477. 駒込北側 478. 駒込北側 479. 駒込北側
480. 駒込北側 481. 駒込北側 482. 駒込北側
483. 駒込北側 484. 駒込北側 485. 駒込北側
486. 駒込北側 487. 駒込北側 488. 駒込北側
489. 駒込北側 490. 駒込北側 491. 駒込北側
492. 駒込北側 493. 駒込北側 494. 駒込北側
495. 駒込北側 496. 駒込北側 497. 駒込北側
498. 駒込北側 499. 駒込北側 500. 駒込北側
501. 駒込北側 502. 駒込北側 503. 駒込北側
504. 駒込北側 505. 駒込北側 506. 駒込北側
507. 駒込北側 508. 駒込北側 509. 駒込北側
510. 駒込北側 511. 駒込北側 512. 駒込北側
513. 駒込北側 514. 駒込北側 515. 駒込北側
516. 駒込北側 517. 駒込北側 518. 駒込北側
519. 駒込北側 520. 駒込北側 521. 駒込北側
522. 駒込北側 523. 駒込北側 524. 駒込北側
525. 駒込北側 526. 駒込北側 527. 駒込北側
528. 駒込北側 529. 駒込北側 530. 駒込北側
531. 駒込北側 532. 駒込北側 533. 駒込北側
534. 駒込北側 535. 駒込北側 536. 駒込北側
537. 駒込北側 538. 駒込北側 539. 駒込北側
540. 駒込北側 541. 駒込北側 542. 駒込北側
543. 駒込北側 544. 駒込北側 545. 駒込北側
546. 駒込北側 547. 駒込北側 548. 駒込北側
549. 駒込北側 550. 駒込北側 551. 駒込北側
552. 駒込北側 553. 駒込北側 554. 駒込北側
555. 駒込北側 556. 駒込北側 557. 駒込北側
558. 駒込北側 559. 駒込北側 560. 駒込北側
561. 駒込北側 562. 駒込北側 563. 駒込北側
564. 駒込北側 565. 駒込北側 566. 駒込北側
567. 駒込北側 568. 駒込北側 569. 駒込北側
570. 駒込北側 571. 駒込北側 572. 駒込北側
573. 駒込北側 574. 駒込北側 575. 駒込北側
576. 駒込北側 577. 駒込北側 578. 駒込北側
579. 駒込北側 580. 駒込北側 581. 駒込北側
582. 駒込北側 583. 駒込北側 584. 駒込北側
585. 駒込北側 586. 駒込北側 587. 駒込北側
588. 駒込北側 589. 駒込北側 590. 駒込北側
591. 駒込北側 592. 駒込北側 593. 駒込北側
594. 駒込北側 595. 駒込北側 596. 駒込北側
597. 駒込北側 598. 駒込北側 599. 駒込北側
600. 駒込北側 601. 駒込北側 602. 駒込北側
603. 駒込北側 604. 駒込北側 605. 駒込北側
606. 駒込北側 607. 駒込北側 608. 駒込北側
609. 駒込北側 610. 駒込北側 611. 駒込北側
612. 駒込北側 613. 駒込北側 614. 駒込北側
615. 駒込北側 616. 駒込北側 617. 駒込北側
618. 駒込北側 619. 駒込北側 620. 駒込北側
621. 駒込北側 622. 駒込北側 623. 駒込北側
624. 駒込北側 625. 駒込北側 626. 駒込北側
627. 駒込北側 628. 駒込北側 629. 駒込北側
630. 駒込北側 631. 駒込北側 632. 駒込北側
633. 駒込北側 634. 駒込北側 635. 駒込北側
636. 駒込北側 637. 駒込北側 638. 駒込北側
639. 駒込北側 640. 駒込北側 641. 駒込北側
642. 駒込北側 643. 駒込北側 644. 駒込北側
645. 駒込北側 646. 駒込北側 647. 駒込北側
648. 駒込北側 649. 駒込北側 650. 駒込北側
651. 駒込北側 652. 駒込北側 653. 駒込北側
654. 駒込北側 655. 駒込北側 656. 駒込北側
657. 駒込北側 658. 駒込北側 659. 駒込北側
660. 駒込北側 661. 駒込北側 662. 駒込北側
663. 駒込北側 664. 駒込北側 665. 駒込北側
666. 駒込北側 667. 駒込北側 668. 駒込北側
669. 駒込北側 670. 駒込北側 671. 駒込北側
672. 駒込北側 673. 駒込北側 674. 駒込北側
675. 駒込北側 676. 駒込北側 677. 駒込北側
678. 駒込北側 679. 駒込北側 680. 駒込北側
681. 駒込北側 682. 駒込北側 683. 駒込北側
684. 駒込北側 685. 駒込北側 686. 駒込北側
687. 駒込北側 688. 駒込北側 689. 駒込北側
690. 駒込北側 691. 駒込北側 692. 駒込北側
693. 駒込北側 694. 駒込北側 695. 駒込北側
696. 駒込北側 697. 駒込北側 698. 駒込北側
699. 駒込北側 700. 駒込北側 701. 駒込北側
702. 駒込北側 703. 駒込北側 704. 駒込北側
705. 駒込北側 706. 駒込北側 707. 駒込北側
708. 駒込北側 709. 駒込北側 710. 駒込北側
711. 駒込北側 712. 駒込北側 713. 駒込北側
714. 駒込北側 715. 駒込北側 716. 駒込北側
717. 駒込北側 718. 駒込北側 719. 駒込北側
720. 駒込北側 721. 駒込北側 722. 駒込北側
723. 駒込北側 724. 駒込北側 725. 駒込北側
726. 駒込北側 727. 駒込北側 728. 駒込北側
729. 駒込北側 730. 駒込北側 731. 駒込北側
732. 駒込北側 733. 駒込北側 734. 駒込北側
735. 駒込北側 736. 駒込北側 737. 駒込北側
738. 駒込北側 739. 駒込北側 740. 駒込北側
741. 駒込北側 742. 駒込北側 743. 駒込北側
744. 駒込北側 745. 駒込北側 746. 駒込北側
747. 駒込北側 748. 駒込北側 749. 駒込北側
750. 駒込北側 751. 駒込北側 752. 駒込北側
753. 駒込北側 754. 駒込北側 755. 駒込北側
756. 駒込北側 757. 駒込北側 758. 駒込北側
759. 駒込北側 760. 駒込北側 761. 駒込北側
762. 駒込北側 763. 駒込北側 764. 駒込北側
765. 駒込北側 766. 駒込北側 767. 駒込北側
768. 駒込北側 769. 駒込北側 770. 駒込北側
771. 駒込北側 772. 駒込北側 773. 駒込北側
774. 駒込北側 775. 駒込北側 776. 駒込北側
777. 駒込北側 778. 駒込北側 779. 駒込北側
780. 駒込北側 781. 駒込北側 782. 駒込北側
783. 駒込北側 784. 駒込北側 785. 駒込北側
786. 駒込北側 787. 駒込北側 788. 駒込北側
789. 駒込北側 790. 駒込北側 791. 駒込北側
792. 駒込北側 793. 駒込北側 794. 駒込北側
795. 駒込北側 796. 駒込北側 797. 駒込北側
798. 駒込北側 799. 駒込北側 800. 駒込北側
801. 駒込北側 802. 駒込北側 803. 駒込北側
804. 駒込北側 805. 駒込北側 806. 駒込北側
807. 駒込北側 808. 駒込北側 809. 駒込北側
810. 駒込北側 811. 駒込北側 812. 駒込北側
813. 駒込北側 814. 駒込北側 815. 駒込北側
816. 駒込北側 817. 駒込北側 818. 駒込北側
819. 駒込北側 820. 駒込北側 821. 駒込北側
822. 駒込北側 823. 駒込北側 824. 駒込北側
825. 駒込北側 826. 駒込北側 827. 駒込北側
828. 駒込北側 829. 駒込北側 830. 駒込北側
831. 駒込北側 832. 駒込北側 833. 駒込北側
834. 駒込北側 835. 駒込北側 836. 駒込北側
837. 駒込北側 838. 駒込北側 839. 駒込北側
840. 駒込北側 841. 駒込北側 842. 駒込北側
843. 駒込北側 844. 駒込北側 845. 駒込北側
846. 駒込北側 847. 駒込北側 848. 駒込北側
849. 駒込北側 850. 駒込北側 851. 駒込北側
852. 駒込北側 853. 駒込北側 854. 駒込北側
855. 駒込北側 856. 駒込北側 857. 駒込北側
858. 駒込北側 859. 駒込北側 860. 駒込北側
861. 駒込北側 862. 駒込北側 863. 駒込北側
864. 駒込北側 865. 駒込北側 866. 駒込北側
867. 駒込北側 868. 駒込北側 869. 駒込北側
870. 駒込北側 871. 駒込北側 872. 駒込北側
873. 駒込北側 874. 駒込北側 875. 駒込北側
876. 駒込北側 877. 駒込北側 878. 駒込北側
879. 駒込北側 880. 駒込北側 881. 駒込北側
882. 駒込北側 883. 駒込北側 884. 駒込北側
885. 駒込北側 886. 駒込北側 887. 駒込北側
888. 駒込北側 889. 駒込北側 890. 駒込北側
891. 駒込北側 892. 駒込北側 893. 駒込北側
894. 駒込北側 895. 駒込北側 896. 駒込北側
897. 駒込北側 898. 駒込北側 899. 駒込北側
900. 駒込北側 901. 駒込北側 902. 駒込北側
90

8 その他の安全対策

(1) 落下物等の防止対策

① 窓ガラス落下防止対策

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た。これを機に、地震発生時の窓ガラスの落下、飛散による人身事故の危険性が改めて問題となった。

窓ガラスの落下防止等に関して、市では実態調査と改善指導を実施した。今後とも、建物所有者等から状況調査報告を得られていないものや、落下防止対策が済んでいない建築物について状況調査の実施を督促するとともに、改善指導を行う。

② 外壁タイル等の落下防止対策

平成 17 年 6 月に都内のオフィスビルにおいて、外壁タイルの落下により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実施した。

今後とも、建物所有者等から状況調査報告を得られていないものや、落下防止対策が済んでいない建築物について状況調査の実施を督促するとともに、改善指導を行う。

③ 屋外広告物に対する規制

地震の際、広告塔及び看板等の屋外広告物が脱落し、被害をもたらすことがないよう、市は、東京都屋外広告物条例及び道路法に基づき、表示者等に対し、屋外広告物の許可申請時、指導を行っている。

今後とも、震災対策の観点から、一定規模以上の屋外広告物設置者を重点に、一層の指導を強化する。

④ 特定天井の脱落防止対策

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。

これらの被害を踏まえ、建築基準法令及び告示が改正され、平成 26 年 4 月からは、新築する建築物等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。

市は、これまで体育館、屋内プール、劇場、ホール等の 500 m²超以上の大規模空間を有する建物所有者等に対して、実態調査を促すとともに、改善指導等を実施してきた。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等を行う。

また、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を紹介したパンフレット等を活用し、市民や建物所有者等に対し普及啓発を図る。

⑤ 家具類の転倒及び落下防止対策

阪神・淡路大震災では、室内においても、揺れによる家具の転倒、ガラスの飛散等により、深刻な人的被害が生じた。特に高層階ほど揺れは大きく、家具転倒等による被害が発生した。

市では、家具類の転倒・落下防止対策等を記載したパンフレット等を活用し、市民に家具を固定することの重要性を周知する

。

(2) エレベーターの閉じ込め防止対策等

平成 17 年 7 月に発生した千葉県北西部地震や平成 23 年 3 月の東日本大震災では、首都圏で多くの住宅・建築物でエレベーターが緊急停止した。この際、エレベーターのかごの中に利用者が長時間にわたり閉じ込められるなどの被害が発生した。

閉じ込め防止対策としては、表-4.12 の装置等がありますが、未だ設置されていないエレベーターも多い状況である。

このため、地震時におけるエレベーターの運行や復旧、安全対策等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す。また、定期報告制度を活用し、適切な維持管理を促進する。

表-4.13 エレベーター閉じ込め防止装置

装置名	機能
リスタート運転機能	地震時管制運転中に緊急停止した場合に、自動で安全性を確認しエレベーターを再作動させることにより、閉じ込めを防止する機能
停電時自動着床装置	停電時に、エレベーターを最寄り階に着床させるのに必要な電力を供給する装置
P 波感知型地震時管制運転装置	主要動（S 波）が到達する前に、初期微動（P 波）を感知することにより、完全にエレベーターを最寄り階に着床させ、ドアを開放する装置

(3) 建築物の液状化対策

平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災では都内でも液状化現象が発生し、木造住宅の傾斜等の被害が発生した。液状化に備えていくためには、建物所有者等が敷地の状況を把握し、事前に対策を講じていくことが重要である。

このため、「液状化による建物被害に備えるための手引（東京都：令和 4 年 9 月改訂）」、「東京都建物における液状化対策ポータルサイト」等を活用し、広く情報提供を行う。

(4) 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、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（地上 4 階建て以上のもの）への影響が大きいと考えられ、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おそれがあることから、国は平成 28 年 6 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、建物所有者等による安全性の検証、補強等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、建物所有者等が的確に対策を講じていくことができるよう、制振工法等の補強方法、家具転倒防止策等について、パンフレット等を活用し、広く情報提供を行う。

(5) その他

① リフォームにあわせた耐震改修の誘導

リフォーム工事や増改築工事とあわせて耐震改修を実施すれば、費用の面だけでなく、工事の施工の観点からも効率的であるため、関係団体等とも連携・協力して、安心してリフォームを行うことのできる環境を整備する。

② 新築時の耐震性の確保の徹底

新たに建築される住宅・建築物については、現行の耐震基準に従って適切に設計及び施工が行われるよう、建築基準法に基づく建築確認、中間検査及び完了検査の実施を徹底する。

また、建築基準法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、長期優良住宅を推奨する。

③ 定期報告制度との連携

建築基準法第12条に基づき、特定建築物の所有者は、特定建築物調査員等により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とされている。

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や外壁等の落下物の有無を調査し、報告することとなっている。

市では、定期報告制度により、特定建築物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、大規模空間の天井や外壁タイル等の落下の危険性のある建築物の所有者等に対し指導を行う。

④ 建築物の応急危険度判定の体制整備

地震発生時には、市民の安全確保と迅速な復旧が急務となる。特に、建築物の被害については、二次被害防止のための被害状況の把握、被災建築物の余震等に対する危険度の判定（応急危険度判定等）を行い、必要な措置を講じることが求められる。

市では、被災建築物応急危険度判定が円滑に行われるようするために、調布市被災建築物応急危険度判定マニュアルを策定しており、令和2年3月に調布市被災建築物応急危険度判定マニュアルを改定した。今後も、判定員との定期的な連絡協議会等を行い、地震時の判定体制を強化していく。

⑤ 橋りょうの耐震化

市が管理する橋りょう76橋のうち耐震補強が必要な48橋について、調布市橋りょう長寿命化修繕計画に基づき、計画的に補強を実施し、現在すべての橋梁で耐震化が完了している。

⑥ 通電火災防止策（感震ブレーカーの普及啓発）

阪神・淡路大震災や東日本大震災等において、原因の特定できた建物火災の約6割が通電火災であったとされている。避難時にブレーカーを落とすなどの重要性を周知するとともに、感震ブレーカーの普及啓発を実施していく。

⑦ 空き家等対策の推進

空き家は個人の財産であることから、空き家の所有者が自らの責任により的確に対応することが求められているが、適切な管理が行われていない空き家は、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深

刻な影響を及ぼすことから、対策を講じていく必要がある。

そのため、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、市では、平成 27 年度から空き家に関する対策に取り組んでおり、令和 5 年 3 月には「第二期調布市空き家等対策計画」を策定した。

管理不全な空き家等の解消を促進するとともに、空き家等対策計画との連携を図りながら、耐震化を促進する。

⑧ 細街路の拡幅整備

災害時の安全性の向上と快適な居住環境の確保を推進するため、建築基準法第 42 条第 2 項による幅員 4 m 未満の道路（細街路）について、狭い整備事業の仕組みにより、建築物の建築時に合わせて拡幅整備を行う。

整備事業に併せて生垣等設置に関する補助金の活用を促し、倒壊の恐れがあるブロック塀等の除去を促進する。

登録番号
(刊行物番号)

2025-〇〇

調布市耐震改修促進計画

-
- 平成20年 3月 策定
 - 平成22年 6月 改定（閉塞を防ぐべき道路の指定）
 - 平成23年 7月 改定（閉塞を防ぐべき道路の追加）
 - 平成25年 3月 改定（耐震化率の更新）
 - 平成27年 3月 改定（耐震改修促進法改正に伴う改定）
 - 平成29年 3月 改定（東京都耐震改修促進計画改定に伴う改定）
 - 令和5年 12月 改定（東京都耐震改修促進計画改定に伴う改定）
 - 令和8年 3月 改定

発行日 令和8年 月

編集・発行 調布市都市整備部建築指導課

〒182-8511 東京都調布市小島町2丁目35番地1

電話 042-481-7111（代表）、481-7516（建築指導課）

ホームページ <http://www.city.chofu.tokyo.jp/>