
国分寺市耐震改修促進計画

(改定反映版)

令和7年3月

国分寺市

目 次

第 1 章 はじめに 1

1. 計画改定の背景 1
2. 目的と位置づけ 2
3. 本計画の対象区域と対象建築物 3
4. 計画の期間・検証年次 6

第 2 章 基本方針 7

1. 想定する地震の規模・被害の状況 7
2. 耐震化の現状 9
3. 耐震化の目標 14

第 3 章 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策 17

1. 基本的な取組方針 17
2. 重点的に取り組むべき施策 18

第 4 章 総合的な施策の展開 19

1. 普及啓発 20
2. 耐震化支援策の展開 22
3. 建物所有者への指導・指示等 23
4. 総合的な安全対策 23

※この国分寺市耐震改修促進計画（改定反映版）は、平成 28 年 3 月に策定した国分寺市耐震改修促進計画に、改定や機構改革の結果を反映させたものです。

改定・変更点の概要は以下のとおりです。

平成 28 年 12 月改定 アクションプログラム位置付け（P.22）

平成 30 年 4 月 機構改革に伴う担当部署の変更

平成 30 年 10 月 ブロック塀等の倒壊防止対策の内容変更（P.24）

平成 31 年 3 月 ブロック塀等の倒壊防止対策の内容変更（P.24）

避難路の設定（別紙）

令和元年 10 月 避難路の設定（別紙）範囲の拡大

令和 4 年 3 月 中間見直し

令和 5 年 10 月 東京都耐震改修促進計画の改定を踏まえた対象施設の追加
及び被害想定の更新等

令和 7 年 3 月 緊急輸送道路沿道建築物の対象拡大（一般緊急輸送道路沿
道建築物に関する事項の追加）

第1章 はじめに

1. 計画改定の背景

平成7年1月の阪神・淡路大震災では、多くの建築物に被害が生じ、約5,500人の死者のうち約9割もの方が、建築物の倒壊等により亡くなりました。これを機に地震に対する建築物の安全対策の必要性が強く認識され、平成7年10月27日に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（以下「促進法」という。）が制定されました。

その後も、平成23年3月の東日本大震災を始め全国各地で大規模な地震が頻発しており、大地震はいつどこで発生してもおかしくない状況にあります。特に発生の切迫性が指摘されている多摩直下地震及び立川断層帯地震の被害については甚大なものになると想定されています。

こうした中、建築物の倒壊等の被害を減少するために、既存建築物の改修を積極的に促進することを目的に、促進法が平成18年1月26日に改正されました。促進法改正に伴い、国は、「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」（平成18年1月25日国土交通省告示第184号。以下「基本方針」という。）を定め、可能な限りすべての市町村において耐震改修促進計画を策定することが望ましいとしています。本市においても、「東京都耐震改修促進計画」、「国分寺市地域防災計画」等との整合を図るとともに、市民とともに地震に備え災害に強いまちづくりを進めるために、平成20年3月に国分寺市耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）を策定しました。

平成25年11月25日に、大規模な地震の発生に備えて、建築物の地震に対する安全性の向上を一層促進するため促進法が改正されたのを受け、平成27年度に本計画を改定しました。

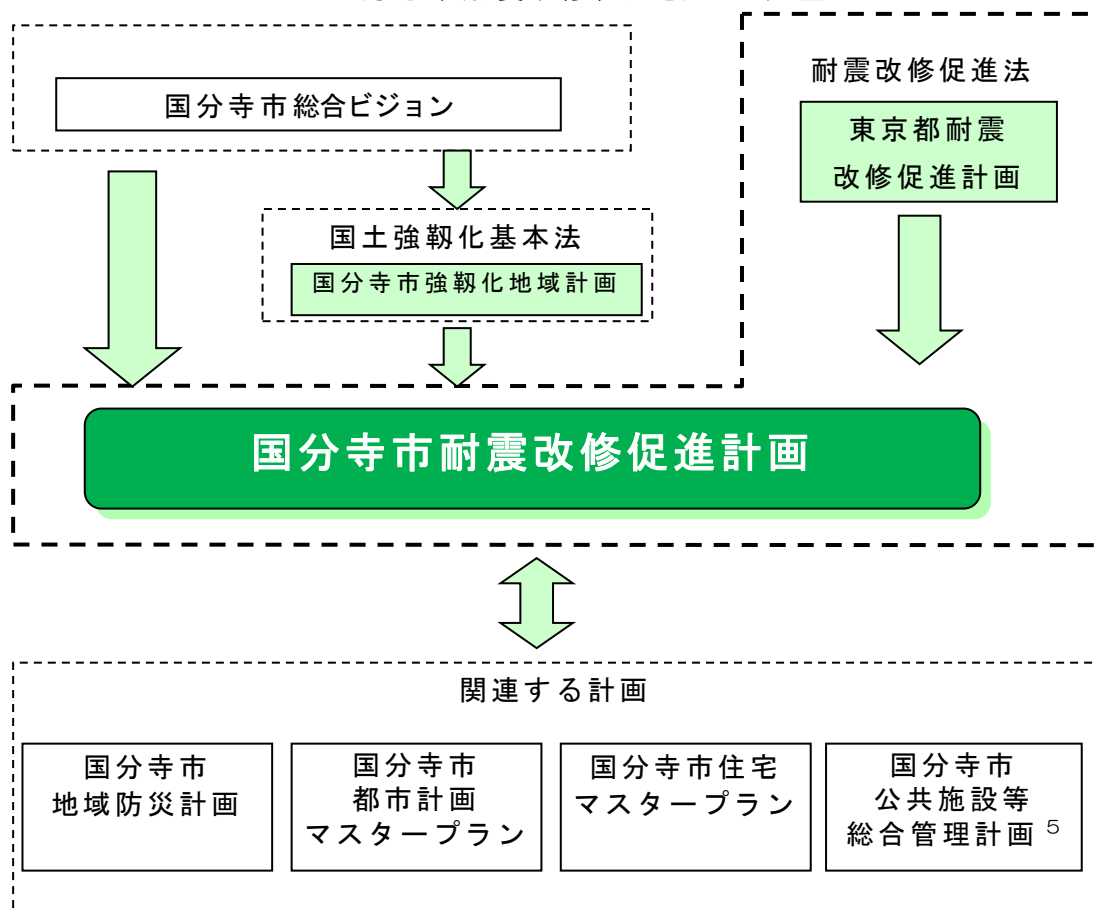
この度、計画期間の中間にあたる令和2年度までの検証を行い、令和3年度に本計画を一部改定します。

2. 目的と位置づけ

本計画は、促進法第6条に基づき策定し、地震による被害の軽減を目指し、市内の建築物の耐震診断¹及び耐震改修²を計画的かつ総合的に促進し耐震性の向上を図ることにより、震災から市民の生命と財産を守るとともに、災害に強い国分寺を実現することを目的とします。

計画策定にあたっては、「東京都耐震改修促進計画」、「国分寺市国土強靱化地域計画³」「国分寺市地域防災計画⁴」等の関連する計画との整合を図るものとします。

図1-1 国分寺市耐震改修促進計画の位置づけ



¹ **耐震診断** 一般財団法人日本建築防災協会が定める一般診断法に基づき、地震に対して建物がどの程度耐えることができるのか、建物の図面や実地調査で、地震に対する安全性を評価すること。

² **耐震改修** 耐震診断を受けた結果、耐震性に問題がある建築物の改築、修繕等を行うこと。

³ **国土強靱化地域計画** 強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法第13条に基づき、大規模自然災害に対し、市民の生命と財産を守り、持続可能で強靱な地域づくりを推進するための計画。

⁴ **国分寺市地域防災計画** 災害対策基本法第42条の規定に基づき、市及び関係防災機関が災害対策を実施することにより、国分寺市の地域並びに住民の生命・財産を災害から守ることを目的に国分寺市防災会議が策定した計画。

⁵ **国分寺市公共施設等総合管理計画** 市の公共施設やインフラ施設を計画的かつ効率的、効果的に維持や更新していくために必要な基本的考え方等をまとめた計画。

3. 本計画の対象区域と対象建築物

本計画の対象区域は、国分寺市内全域とします。

対象建築物は、原則として建築基準法における新耐震基準⁶（昭和56年6月1日施行）導入より前に建てられた旧耐震基準の建築物のうち次に示すものとします。

表1-1 本計画の対象建築物

種 類	内 容
住 宅	◆ 戸建住宅（長屋住宅を含む。） ◆ 共同住宅 ※木造住宅については、新耐震基準（1981年基準）導入から2000年基準⁷（平成12年6月1日施行）導入より前に建てられた住宅も対象とする。
緊急輸送道路沿道建築物 （図1-3参照）	◆ 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（以下「耐震化推進条例」という。）第7条第1項に定める、特定緊急輸送道路の沿道建築物で、高さが道路幅員の一定以上の建築物 ◆ 一般緊急輸送道路（都が指定した緊急輸送道路のうち、特定緊急輸送道路以外のもの）の沿道建築物で、高さが道路幅員の一定以上の建築物 ◆ 市指定緊急輸送道路の沿道建築物
特定既存耐震不適格建築物	◆ 促進法第14条に定める、多数の者が利用する一定規模以上の建築物のうち、現行の建築基準法その他耐震関係規定に適合しない建築物（5頁参照）
防災上重要な市立建築物	◆ 国分寺市地域防災計画に定める市立建築物 ◆ 不特定多数の者が利用する施設

⁶ **新耐震基準** 建築基準法の最低限遵守すべき基準として、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震（震度5強程度）に対しては構造体を無被害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震（震度6強程度）に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないこととした基準。

⁷ **2000年基準** 新耐震基準に加え、木造住宅に対し、主に①地盤に応じた基礎の設計、②接合部に金具取付、③偏りのない耐力壁の配置の3点の仕様を規定した基準。

図1-2 耐震基準の変遷

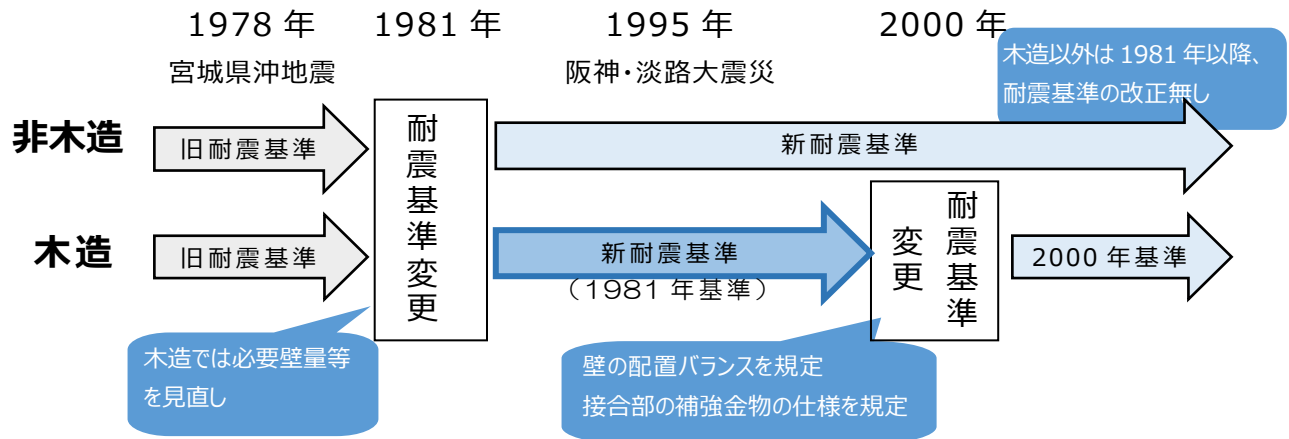
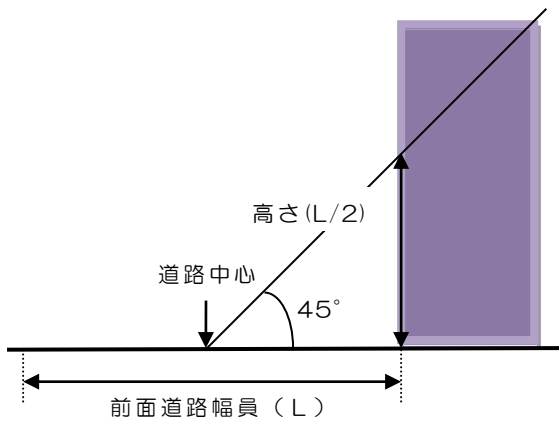


図1-3 緊急輸送道路沿道建築物の要件

① 前面道路幅員が 12m を超える場合
幅員の 1/2 の高さを超える建築物



② 前面道路幅員が 12m 以下の場合
6 m の高さを超える建築物

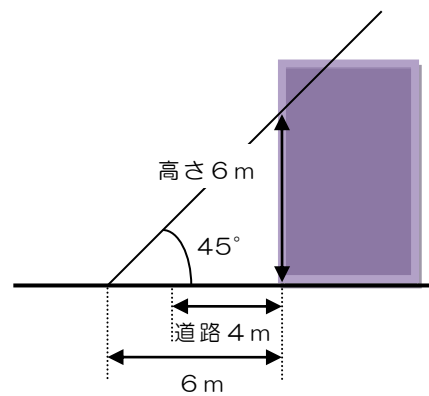


表1-2 特定既存耐震不適格建築物等※¹一覧表（促進法第14条、第15条、附則第3条）

用 途		特定既存耐震不適格建築物の規模要件 (第14条)	指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の規模要件 (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	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㎡以上 (屋内運動場面積含む)	階数2以上かつ1,500㎡以上 (屋内運動場面積含む)	階数2以上かつ3,000㎡以上 (屋内運動場面積含む)
	上記以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上		
体育館（一般公共の用に供されるもの）		階数1以上かつ1,000㎡以上	階数1以上かつ2,000㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上
ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
病院、診療所		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
劇場、観覧場、映画館、演芸場		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
集会場、公会堂		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
展示場		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
卸売市場		階数3以上かつ1,000㎡以上		
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
ホテル、旅館		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
賃貸住宅（共同住宅に限る。）※ ² 、寄宿舎、下宿		階数3以上かつ1,000㎡以上		
事務所		階数3以上かつ1,000㎡以上		
老人ホーム、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㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上	階数2以上かつ5,000㎡以上
老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの		階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上	階数2以上かつ5,000㎡以上
幼稚園、保育所		階数2以上かつ500㎡以上	階数2以上かつ750㎡以上	階数2以上かつ1,500㎡以上
博物館、美術館、図書館		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
遊技場		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
公衆浴場		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上

飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
工場（危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く。）	階数3以上かつ1,000㎡以上		
車両の停車場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1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
自動車車庫その他の自動車又は自動車の停留又は駐車のための施設	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	政令で定める数量以上の危険物を貯蔵、処理する全ての建築物	500㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上 （敷地境界線から一定距離以内に存する建築物に限る）
避難路沿道建築物	耐震改修促進計画で指定する避難路の沿道建築物であって、前面道路の幅員の1/2超の高さの建築物（道路幅員が12m以下の場合は6m超）	左に同じ	

※1 「特定既存耐震不適格建築物等」とは、促進法第14条に規定する「特定既存耐震不適格建築物」と同法附則第3条に規定する「要緊急安全確認大規模建築物」をいう。

※2 賃貸住宅（共同住宅に限る。）は、促進法において特定既存耐震不適格建築物であるが、本計画では住宅として扱う。

4. 計画の期間・検証年次

本計画は、平成28年度から令和7年度までの10年間を計画期間とします。なお、社会情勢の変化や計画の実施状況等に対応するため、必要に応じて計画の改定を行うとともに、平成29年3月策定の「国分寺市総合ビジョン」の計画期間を考慮し、令和2年度までの検証を行い、計画の改定を行いました。

第2章 基本方針

1. 想定する地震の規模・被害の状況

- 本計画では、「首都直下地震による東京の被害想定」（東京都防災会議、令和4年5月策定）に基づき、都心南部直下地震（M7.3）、多摩東部直下地震（M7.3）、大正関東地震（M8）及び立川断層帯地震（M7.4）を想定する。

本計画で想定する地震は、「東京都耐震改修促進計画」及び「国分寺市地域防災計画」との整合を図り、「首都直下地震による東京の被害想定」の都心南部直下地震（M⁸7.3）、多摩東部直下地震（M7.3）、大正関東地震（M8）及び立川断層帯地震（M7.4）とします。

国分寺市で人的被害、建物被害が最も大きい立川断層帯地震（M7.4）が発生した場合、国分寺市のほぼ全域で震度6強が発生すると想定されています。冬の夕方18時、風速8m/秒という条件では、建物被害による死者が30人、建物被害は全壊、半壊合わせて2,955棟と想定されています。

⁸ M（マグニチュード） 震源から放出される地震のエネルギーの大きさを数字で示したもの。

表2-1 首都直下地震における国分寺市の被害想定

条件	地震の規模等		都心南部直下 地震M7.3	多摩東部直下 地震M7.3	大正関東 地震M8	立川断層帯 地震M7.4
	時期及び時刻		冬の夕方18時	冬の夕方18時	冬の夕方18時	冬の夕方18時
	風速		8m/秒	8m/秒	8m/秒	8m/秒
人的被害	死者		21人	48人	14人	104人
	原因別	ゆれによる建物被害	6人	15人	2人	30人
		屋内収容物	1人	2人	1人	3人
		急傾斜地崩壊	0人	0人	0人	0人
		地震火災	8人	19人	7人	55人
		ブロック塀等	6人	12人	4人	16人
		屋外落下物	0人	0人	0人	0人
		負傷者 (うち重傷者)		464人 (99人)	886人 (208人)	281人 (62人)
	原因別	ゆれによる建物被害 (うち重傷者)	213人 (8人)	386人 (28人)	106人 (0人)	615人 (63人)
		屋内収容物	32人 (7人)	55人 (12人)	32人 (7人)	58人 (13人)
		急傾斜地崩壊 (うち重傷者)	0人 (0人)	0人 (0人)	0人 (0人)	0人 (0人)
		地震火災 (うち重傷者)	11人 (3人)	46人 (13人)	10人 (3人)	207人 (58人)
		ブロック塀等 (うち重傷者)	207人 (81人)	398人 (155人)	132人 (52人)	538人 (210人)
		屋外落下物 (うち重傷者)	0人 (0人)	1人 (0人)	0人 (0人)	1人 (0人)
		物的被害	建物全壊		195棟	452棟
原因別	ゆれ		195棟	452棟	88棟	869棟
	液状化		0棟	0棟	0棟	0棟
	急傾斜地崩壊		0棟	0棟	0棟	0棟
	建物半壊		1,424棟	1,712棟	822棟	2,086棟
原因別	ゆれ		1,423棟	1,711棟	821棟	2,085棟
	液状化		1棟	1棟	1棟	1棟
	急傾斜地崩壊		0棟	0棟	0棟	0棟
	出火件数		2件	6件	3件	9件
焼失棟数	倒壊建物を含む 焼失		380棟	949棟	360棟	2,702棟
	倒壊建物を含まない 焼失		354棟	932棟	348棟	2,627棟
	避難者数		9,370人	17,398人	6,466人	26,738人
帰宅困難者数		10,696人	10,696人	10,696人	10,696人	
閉じ込めにつながり得るエレベーター停止台数			84台	105台	81台	126台

※資料は「首都直下地震による東京の被害想定」による。

※小数点以下の四捨五入により、合計は合わないことがある。

2. 耐震化の現状

- 住宅については、86.9%が新耐震基準（1981年基準）による耐震性を満たしている
と見込まれる。
- 特定緊急輸送道路沿道建築物については、95.2%が耐震性を満たしている。
- 民間特定既存耐震不適格建築物については、89.9%が耐震性を満たしている。
- 防災上重要な市立建築物については、平成23年度をもって100%の耐震性を達成して
いる。

（１）住宅の耐震化の現状

住宅の耐震化の現状は、建物登記データ（令和３年１月１日時点）をもとに、都の耐震化率⁹の推計方法に準じて市内の住宅の新耐震基準（1981年基準）を満たす耐震化率を算定すると、木造は85.3%、非木造は95.0%となり、全体では86.9%と見込まれます。一方、耐震性が不十分であると推計される13.1%（3,867棟）の住宅については、補強工事等の耐震対策が必要となります。なお、2000年基準を満たす耐震化率について同様の方法で推計をすると、木造は77.8%、非木造は94.3%となり、全体では80.5%と見込まれます。

表2-2 住宅の耐震化の現状（推計）

【新耐震基準（1981年基準）】

単位：棟

構造	昭和56年以前の住宅			昭和57年以降の住宅 (B)	計 (C)	耐震化率 ((A)+(B)／(C))
	耐震性なし	耐震性あり (A)	小計			
木造	3,632	2,662	6,294	18,427	24,721	85.3%
非木造	235	455	690	4,049	4,739	95.0%
計	3,867	3,117	6,984	22,476	29,460	86.9%

【2000年基準】

単位：棟

構造	平成12年以前の住宅			平成13年以降の住宅 (B)	計 (C)	耐震化率 ((A)+(B)／(C))
	耐震性なし	耐震性あり (A)	小計			
木造	5,482	9,831	15,313	9,408	24,721	77.8%
非木造	270	2,468	2,738	2,001	4,739	94.3%
計	5,752	12,299	18,051	11,409	29,460	80.5%

⁹ 耐震化率 建築物の総数に対する建築基準法による耐震基準を満たしている建築物の割合。

市内には、都が実施したマンション実態調査（平成23年8月1日時点）によると、204棟の分譲マンションが立地しています。都の非木造住宅の耐震化率の推計方法に準じると、昭和56年以前に建築された42棟のうち耐震性のあるものは45%にあたる19棟であり、昭和57年以降建築の162棟を加えると181棟となり、全体の88.7%が耐震性を満たしているの見込まれます。一方、23棟（11.3%）の分譲マンションが必要な耐震性が不十分であると見込まれます。

表2-3 マンションの耐震化の状況

昭和56年以前に建築された市内の分譲マンション	42棟
うち耐震性のあると思われるもの（A）	19棟
昭和57年以降に建築された市内の分譲マンション（B）	162棟
市内の全分譲マンション（C）	204棟
市内の分譲マンションの耐震化率 $((A)+(B))/(C)$ 推計値	88.7%

（２）緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状

都が耐震化推進条例第７条第１項に基づき指定する市内の特定緊急輸送道路の沿道建築物は105棟（平成24年２月末時点）で、このうち、昭和56年５月以前の建築物は20棟あります。そのうち耐震性のあるもの（耐震改修済み、除却を含む。）は15棟あり、昭和56年6月以降建築の85棟を加えると100棟となり、令和２年度末現在の耐震化率は95.2%となっています。一方、5棟（4.8%）の建築物が、耐震診断の結果、必要な耐震性が不足しています。

一般緊急輸送道路（特定緊急輸送道路以外の都緊急輸送道路）の沿道建築物の総数はおおむね300棟で、このうち、昭和56年５月以前の建築物は77棟（令和７年１月時点）あります。これらの建築物については、耐震化状況の報告が義務付けられていないため耐震性の有無が把握出来ておらず、正確な耐震化率も不明となります。

図2-1 市内の緊急輸送道路（都道）

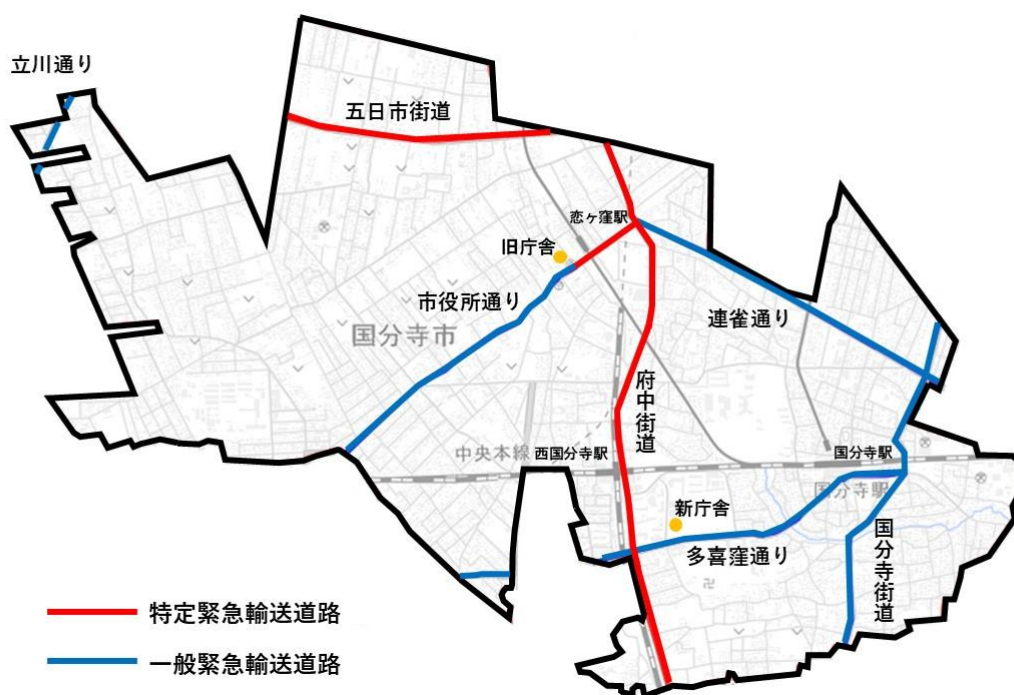


表2-4 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の現状

単位：棟

種別	昭和56年5月以前の建築物			昭和56年 6月以降の 建築物(B)	計 (C)	耐震化率 ((A)+(B)／(C))
	耐震性 なし	耐震性 あり(A)	小計			
特定緊急輸送道路 沿道建築物	5	15	20	85	105	95.2%

(3) 民間特定既存耐震不適格建築物¹⁰の耐震化の現状

市内の民間特定既存耐震不適格建築物は、下表に示すように99棟（平成27年9月末時点）あります。

このうち、昭和56年5月以前の建築物は27棟あります。そのうち耐震性のあるもの（耐震改修済み、除却を含む。）は18棟あり、昭和56年6月以降建築の72棟を加えると90棟となり、全体の90.9%が耐震性を満たしています。一方、9棟（9.1%）の建築物が必要な耐震性が不十分であると見込まれます。

表2-5 民間特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状

単位：棟

用途	昭和56年5月以前建築			昭和56年 6月以降 建築(B)	計 (C)	耐震化率 ((A)+(B)／(C))
	耐震性 なし	耐震性 あり(A)	小計			
学校	0	8	8	8	16	100%
体育館	0	0	0	0	0	—
幼稚園・保育所	0	2	2	8	10	100%
運動施設	0	0	0	2	2	100%
博物館等	0	0	0	0	0	—
病院・診療所	1	1	2	4	6	83.3%
老人ホーム等	0	0	0	12	12	100%
福祉センター等	0	0	0	0	0	—
劇場等	0	0	0	0	0	—
集会場・公会堂	0	0	0	0	0	—
展示場	0	0	0	0	0	—
遊技場	0	0	0	2	2	100%
公衆浴場	0	0	0	0	0	—
飲食店等	2	1	3	1	4	50.0%
事務所	4	4	8	21	29	86.2%
サービス業	0	0	0	4	4	100%
物販	2	1	3	5	8	75.0%
ホテル・旅館	0	1	1	2	3	100%
工場	0	0	0	3	3	100%
合計	9	18	27	72	99	90.9%

※資料は、特殊建築物等定期調査報告等による。

¹⁰ 民間特定既存耐震不適格建築物 促進法第14条に定める、多数の者が利用する一定規模以上の建築物（5頁参照）のうち、現行の建築基準法その他耐震関係規定に適合しない民間の建築物。

(4) 防災上重要な市立建築物の耐震化の現状

市内の市立建築物のうち、防災上重要な建築物は82棟であり、平成23年度に全ての建築物の耐震化が完了しており、耐震化率は100%を達成しています。

表2-6 市立建築物の耐震化の現状

単位：棟

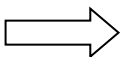
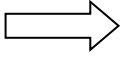
種類	昭和56年5月 以前建築	昭和56年6月 以降建築	合計 (A)	耐震性 あり (B)	耐震化率 ((B)/(A))
学校校舎	14	1	15	15	100%
学校体育館	14	0	14	14	100%
保育園	0	3	3	3	100%
児童館・学童保育所	1	10	11	11	100%
庁舎	1	3	4	4	100%
消防施設・防災施設	0	7	7	7	100%
生涯学習施設	0	2	2	2	100%
地域センター・公会堂	1	5	6	6	100%
福祉施設・保健施設	2	5	7	7	100%
その他	5	8	13	13	100%
合計	38	44	82	82	100%

3. 耐震化の目標

- 住宅については、令和7年度までに新耐震基準（1981年基準）による耐震性の不足する住宅をおおむね解消することを目標とする。
- 特定緊急輸送道路沿道建築物については、令和7年度までに耐震化率100%とすることを目標とする。
- 一般緊急輸送道路沿道建築物のうち昭和56年5月以前の建築物については、令和7年度までに耐震診断の実施率を5%とすることを目標とする。
- 民間特定既存耐震不適格建築物については、令和7年度までに耐震化率95%超とすることを目標とする。
- 防災上重要な市立建築物については、平成23年度をもって耐震化率100%を達成していることから、天井落下防止、窓ガラス飛散防止等耐震化関連施策を実施する。

耐震化の目標達成度をより正確に把握していくために、今後、耐震化の状況及び施策の効果等について定期的に分析・評価を行い、所要の見直しをしていくこととします。

表2-7 耐震化率の現状と目標

建築物の分類	耐震化率	
	現 状	目 標（達成年度）
住 宅	86.9% 	おおむね解消（令和7年度）
特定緊急輸送道路沿道建築物	95.2% 	100%（令和7年度）
民間特定既存耐震不適格建築物	89.9% 	95%超（令和7年度）

（１）住宅の耐震化の目標

市民の生命、財産の保護及び地域の被害の軽減を図るため、住宅の耐震化を促進することが重要です。地震による死者数を被害想定数から減少させることを目指し、住宅については、令和７年度までに新耐震基準（１９８１年基準）による耐震性の不足する住宅をおおむね解消することを目指します。また、今後、耐震化の状況及び施策の効果等について分析・評価を行い、次期計画において２０００年基準の耐震化率の目標を定めることを検討します。

本市においては、昭和５６年以前に建築された住宅のうち約９０％を、平成１２年以前に建築された住宅のうち約８５％を木造住宅が占めている状況であり、現行の旧耐震基準の木造住宅に対する支援策を継続することに加え、新耐震基準（１９８１年基準）の木造住宅に対しても支援を行うことにより、耐震化を促進します。住宅の建替え又は新規需要による新たな建築による自然更新に加え、支援策による耐震化促進効果により、目標達成を図ります。また、木造住宅の密集化を改善するための取組として、令和３年度に容積率が緩和されたことにより、建替えの促進が期待されます。

表２-８ 住宅耐震化率の現状と目標

【新耐震基準（１９８１年基準）】

平成２７年度現状	令和２年度現状	令和７年度目標
78.9%	86.9%	おおむね解消

※２０００年基準については、次期計画において目標を定める。

表２-９ （参考）東京都の住宅耐震化率の現状と目標

【新耐震基準（１９８１年基準）】

平成３１年度現状	令和７年度目標
92.0%	おおむね解消

【２０００年基準】

平成３１年度現状	令和１７年度目標
81.9%	おおむね解消

（２）緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標

震災の被害を最小化し、早期復旧を図るためには緊急輸送道路沿道の耐震化を進め、建築物の倒壊による道路閉塞を防止することが重要です。そのため、特定緊急輸送道路沿道建築物については、令和７年度までに耐震化率を100%とすることを目標とします。特に倒壊の危険性が高い建築物（Is値¹¹0.3未満）の早期解消を図ります。

また、一般緊急輸送道路沿道建築物のうち昭和56年5月以前の建築物について、所有者に対し、緊急輸送道路の役割についての啓発と耐震化に対する支援を行います。まずは耐震化状況の把握のために耐震診断の実施を促し、令和７年度までに、その実施率を5%とすることを目標とします。

（３）民間特定既存耐震不適格建築物の耐震化の目標

市内には多数の者が利用する民間特定既存耐震不適格建築物が多数あります。市民の生命の保護と減災を図るため、民間特定既存耐震不適格建築物の耐震化を促進することが重要です。民間特定既存耐震不適格建築物については、令和７年度までに耐震化率を95%超とすることを目標とします。

民間特定既存耐震不適格建築物の中でも、災害時に特に甚大な被害につながるおそれのある、不特定多数のものが利用する建築物や要配慮者¹²が利用する建築物は、重点的に耐震化の促進を図ります。

（４）防災上重要な市立建築物の耐震化の目標

防災上重要な市立建築物については、平成23年度をもって耐震化率100%を達成していますが、国分寺市公共施設等総合管理計画等との整合を図りつつ、天井落下防止、窓ガラス飛散防止等耐震化関連施策を実施していきます。

また、市が民間建築物を賃借している施設についても、市立建築物と同様に公共施設としての安全対策を求められることから、関係権利者へ必要な対策を講じるよう働きかけていきます。

¹¹ **Is 値** 構造耐震指標といい、建物の耐震性能を表わす指標である。①地震力に対する建物の強度、
②地震力に対する建物の靱性（変形能力、粘り強さ）が大きいほど、この指標も大きくなる。

¹² **要配慮者** 高齢者、障害者、乳幼児その他の特に配慮を要する人をいう。

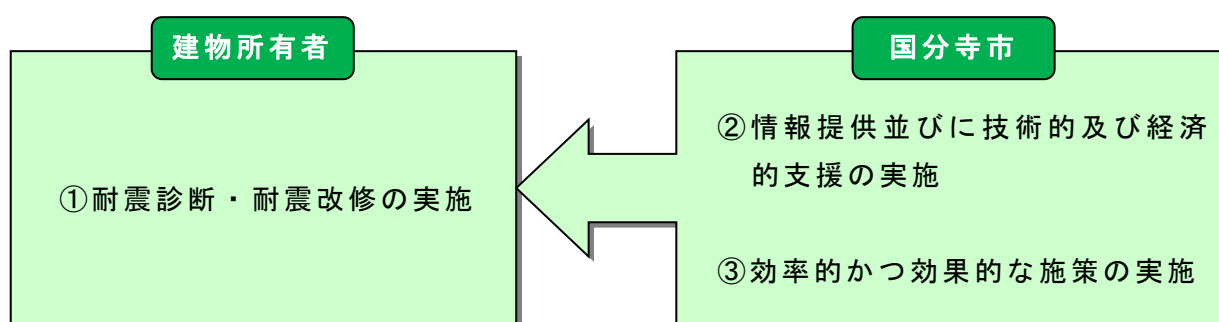
第3章 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

1. 基本的な取組方針

- ① 耐震診断・耐震改修は、建物所有者によって行われることを基本とする。
- ② 市は、市民の生命・財産を守るため、建物所有者が主体的に耐震化の取組ができるよう、情報提供並びに技術的及び経済的な支援を行う。
- ③ 重点的に取り組むべき施策を建築物について設定し、耐震診断・耐震改修の促進に関して効率的かつ効果的な施策を実施する。

- ① 住宅・建築物の耐震化の促進は、建築物の所有者が自らの問題かつ地域の問題としてとらえ、主体的に取り組むことが重要です。そのため、耐震診断・耐震改修は、原則として建物所有者の責任で行うものとします。
- ② 個々の住宅・建築物は、都市を構成する社会資本であり、耐震性の向上は、市民の生命・財産を守る災害に強いまちづくりに不可欠であることから、市は建物所有者が主体となって行う耐震診断・耐震改修に対して、必要な情報を提供するとともに技術的、経済的な支援を行います。
- ③ 大規模な地震の発生する確率が高い現状から、耐震性の向上はまちづくりにおける急務の課題です。そのため、市は耐震化の促進に関して、重点的に取り組むべき施策を設定し、より効率的、効果的な実施を図ります。

図3-1 耐震化の考え方



2. 重点的に取り組むべき施策

耐震化の促進のために、「木造住宅の耐震化」、「緊急輸送道路沿道建築物の耐震化」及び「民間特定既存耐震不適格建築物の耐震化」を重点的に取り組むべき施策として実施します。

(1) 木造住宅の耐震化

本市においては、昭和56年以前に建築された住宅のうち約90%を木造住宅が占めている状況を踏まえ、令和7年度までに耐震性の不足する住宅をおおむね解消するため、木造住宅については、耐震診断や耐震改修等に関する現行の支援策を継続するとともに、平成12年以前に建築された住宅のうち約85%を木造住宅が占めている状況を踏まえ、これらの住宅に対しても支援を拡充します。また、必要に応じて緊急輸送道路沿道や市内の木造住宅密集地域¹³など特に耐震化が必要な木造住宅に対する助成制度の拡充を検討するなど、引き続き重点的に耐震化を図ることとします。

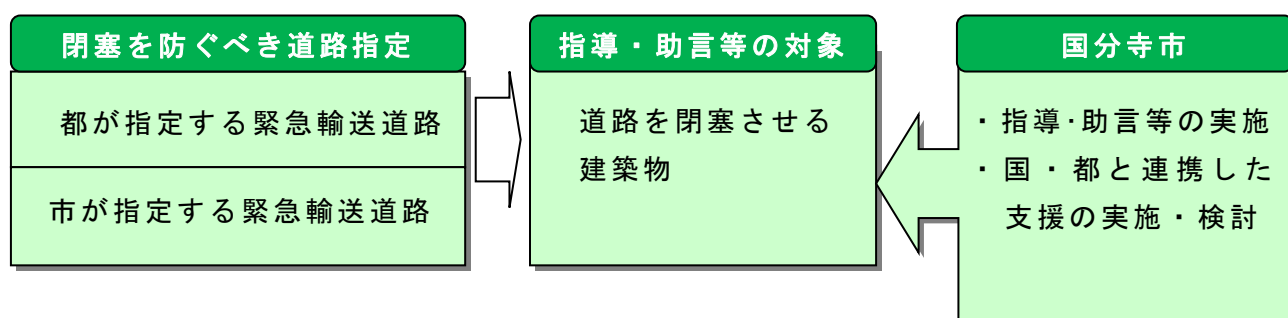
なお、マンション等木造以外の住宅への助成制度についても、必要な検討を行い、助成制度の確立を図ります。

(2) 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

特定緊急輸送道路沿道建築物については、耐震化助成制度の効果的な運用を行い、重点的に耐震化を促進します。

一般緊急輸送道路沿道の建築物についても、耐震化助成制度を創設し、第一段階として耐震診断の実施による耐震化状況の把握に努めます。また、建物所有者に対し、緊急輸送道路の役割についての啓発を行い、沿道建築物の耐震化を促進します。

図3-2 沿道建築物の耐震化



(3) 民間特定既存耐震不適格建築物の耐震化

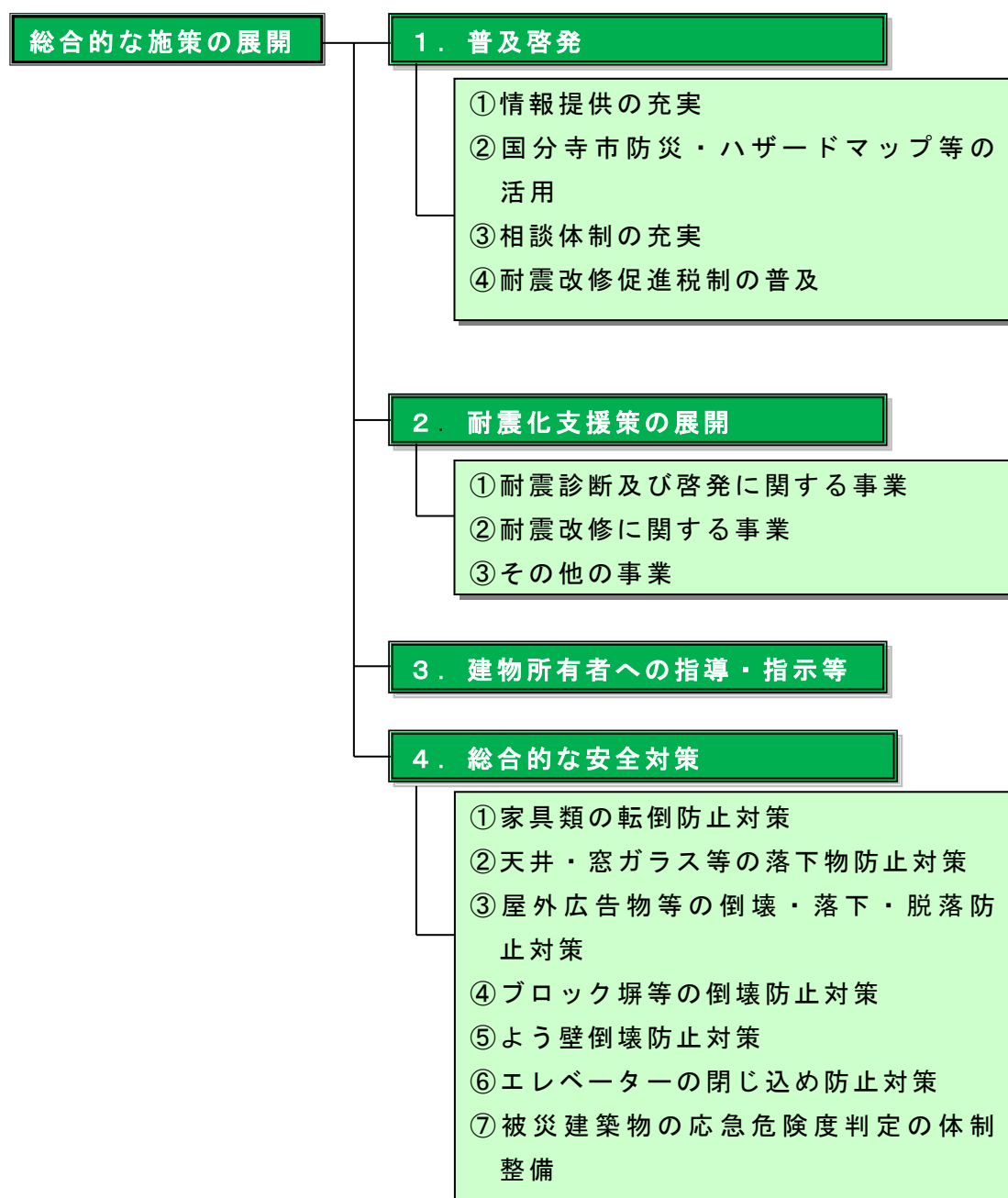
促進法第14条に定める特定既存耐震不適格建築物のうち、民間が所有する建築物について、市は、建物所有者に対し、耐震化に必要な情報提供等や促進法に基づき、特殊建築物等定期調査報告書等の内容を踏まえ耐震化を実施するよう指導、助言を行い、耐震化を促進します。

¹³ 木造住宅密集地域 東京都が定める「防災都市づくり推進計画」（平成28年3月策定）において、対象とされた木造住宅が密集した地域。

第4章 総合的な施策の展開

耐震診断及び耐震改修の普及を図るとともに、災害に強い安全なまちづくりを進めるために、本市においては、以下の体系に示す総合的な施策の展開を図ります。

図4-1 施策の体系



1. 普及啓発

本市は、市民防災まちづくり学校の開催、防災まちづくり推進地区における市民による防災計画の作成など独自の防災対策を進めています。そのため、耐震化の普及啓発にあたっては、地域における自治会・町内会及び防災まちづくり推進地区などの市民組織、並びに関係団体及び事業者と連携し、耐震化の促進を図り、耐震化が当然のこととして受け止められる機運を醸成します。

① 情報提供の充実

市は、市報・ホームページへの掲載、パンフレットの作成・配布などを積極的に行い、市民への耐震診断・耐震改修の必要性、支援制度等の周知を図ります。

特に、耐震化の優先度が高い木造住宅の所有者への周知については、ダイレクトメールの送付や専門家による無料訪問耐震相談を実施します。

今後、耐震化促進に関するイベントを都や関係機関等と連携して開催するとともに、市が行う防災訓練、まちづくりのイベント等において、耐震診断・耐震改修の必要性、支援制度等の周知を図ります。

また、都が行っている「東京都木造住宅耐震診断事務所登録制度¹⁴」や「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¹⁵」など、建物所有者が安心して耐震診断・耐震改修に取り組むことができるよう他自治体の制度も積極的に紹介又は活用をしていきます。

② 国分寺市防災・ハザードマップ等の活用

市民自らが耐震診断及び耐震改修を実施していくためには、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していることが必要です。このため、国分寺市防災・ハザードマップについて、全世帯に行き渡るよう引き続き転入者への配布を行い、市民に対し、地震に関する地域の危険度、地区防災センターの場所等、事前の備えに役立つ必要な情報の周知を図ります。

また、都が東京都震災対策条例第12条に基づき、おおむね5年ごとに作成し公表する地域危険度測定調査結果を活用し、地震に関する地域の危険度を市報やホームページに掲載することにより、市民に対して耐震診断・耐震改修の必要性の周知を図ります。

¹⁴ 東京都木造住宅耐震診断事務所登録制度 一定の要件を満たす耐震診断事務所を登録し、公表することにより、住宅の耐震化に取り組もうとする都民が、安心して耐震診断を実施できるよう環境を整備することを目的として都が開始した制度。

¹⁵ 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 都が木造住宅の耐震改修の実施例や地震から命を守るための装置について広く募集し、学識経験者・実務経験者等で構成する評価委員会の審査により一定の評価を受け選定された事例。

③ 相談体制の充実

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など、建物所有者のニーズに的確に対応することが重要です。このため、建物所有者が安心して耐震診断・耐震改修を実施できるよう、市は耐震診断・耐震改修に関する相談窓口をまちづくり推進課に設置します。相談窓口の設置に当たっては、関係部署、都及び関係機関と連携し、市民にとってわかりやすいものとなるよう努めます。

また、地域の耐震診断士による無料訪問耐震相談を引き続き実施し、相談体制の充実を図ります。

④ 耐震改修促進税制の普及

平成18年度の税制の改正により創設された耐震改修促進税制により、昭和56年5月31日以前に建築された住宅を耐震改修した場合は、その証明書を添付することにより、所得税の特別控除や固定資産税の減額措置が受けられることがあります。

市は所有者への税制の周知を図るとともに、所得税の特別控除等に必要となる証明書を発行します。

表4-1 耐震改修促進税制の概要

項目	所得税の特別控除	固定資産税の減額措置
条件	令和7年12月31日までに自己の住宅を耐震改修した場合	令和8年3月31日までに耐震改修が完了した場合
控除や減額の内容	耐震改修工事を行った、その年分の所得税額から耐震改修に係る標準的な工事費用相当額（上限250万円）の10%相当額等を所得税額から控除	住宅一戸あたり120㎡相当分の家屋に係る固定資産税額の最大1/2を減額（1年度分）

2. 耐震化支援策の展開

耐震診断・耐震改修に係る助成事業を以下のとおり実施します。特に、木造住宅耐震診断士派遣事業については、より利用しやすい制度となるよう、平成28年度より耐震診断費用に対する所有者負担を無料化し、木造住宅の早期の耐震化を図ります。木造住宅耐震改修助成制度については、事業の実施状況を見極め、緊急輸送道路沿道、木造住宅密集地域など特に耐震化が必要な木造住宅について助成制度の拡大の検討を行います。なお、木造住宅に係る耐震診断及び耐震改修（除却を除く）助成に事業については、令和5年度中に対象を、新耐震基準（1981年基準）導入から2000年基準導入より前に建てられた住宅まで拡充します。また、その他の各支援策については、必要に応じて事業内容の拡充等、所要の見直しを検討していくものとします。

表4-2 現状の耐震化支援策の概要

事業種類	事業名	事業内容
①耐震化促進のための啓発事業	戸別訪問	平成 21 年度から平成 24 年度にかけて、昭和 56 年 5 月以前に建築された木造住宅を対象に戸別訪問を行いました。 【年度別実績】 平成 21 年度：2,639 件 平成 22 年度：2,591 件 平成 23 年度：2,275 件 平成 24 年度：1,071 件 計 8,576 件 平成 27 年 1 月 1 日時点の対象棟数：6,934 件
	訪問耐震相談	耐震診断士が住宅を訪問し、建物の状況や図面を参考に簡易耐震チェックを行うほか、耐震全般に関するアドバイスを行います。
	木造住宅耐震診断士派遣事業	木造住宅耐震診断士を派遣し耐震診断を行うとともに、改修工事に関する説明を行うことで耐震改修を促します。
	その他啓発の取組	耐震化の必要性に係る普及・啓発として以下に例示する取組を行います。 ①耐震化支援策の案内資料等を作成し、DM の送付、ポスティング等を行います。 ②耐震化支援策について、市報や HP への掲載や総合防災訓練等のイベントにおいて周知を図ります。
②耐震改修等に関する事業	木造住宅耐震改修等助成制度	以下の工事に要する費用の一部を助成します。 ①耐震改修後の上部構造評点が 1.0 以上となる改修工事 ②除却工事
③その他の事業	住宅改修資金融資あっせん	住宅の修繕工事等をする場合、資金の融資あっせんを予算の範囲内で随時受け付けます。
	改修事業者等に対する取組	改修事業者等の技術力向上や改修事業者等を利用しやすい環境を構築するため東京都と連携を行い取組を実施します。

※上表の支援策については、社会資本整備総合交付金要綱に基づく住宅耐震化緊急促進アクションプログラムとして位置付けます。なお、緊急耐震重点区域は国分寺市内全域とし、無料訪問耐震相談、木造住宅耐震診断士派遣事業及び木造住宅耐震改修助成制度の実績を市ホームページに年度ごとに公表することとします。

※上表は、平成30年度より実施する取組について記載をしております。

3. 建物所有者への指導・指示等

市は、すべての特定既存耐震不適格建築物の所有者に対して、耐震化に必要な情報提供等や促進法第15条第1項に基づき、耐震診断・耐震改修の適確な実施を確保するため指導・助言を実施するよう努めます。

指示対象となる一定規模以上の特定既存耐震不適格建築物（5頁参照）の場合には、指導に従わないもののうち、地震に対する安全性を図ることが特に必要な建築物の所有者に対しては指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わない場合は、その旨を公表するものとします。公表を行ったにもかかわらず耐震改修等を行わない建築物のうち、建築基準法第10条の規定に該当する建築物¹⁷については、その所有者に対し、同条の規定に基づく勧告又は命令を行うことを検討します。

4. 総合的な安全対策

総合的な安全対策として、次に掲げる7つの対策を促進します。公共施設においては、定期的に建築物及び設備の安全点検を行い、地震時の危険防止に努めます。

① 家具類の転倒防止対策

近年発生した大地震では、家具類の転倒・落下等による死傷者が多く発生しています。本市において、家具の転倒防止を既に行っている市民は30%弱です（「地域防災計画」策定のための市民意識調査：平成17年）。

そのため、家具の転倒防止対策の重要性に関する広報・PRを行うとともに、助成制度等の検討をします。

② 天井・窓ガラス等の落下物防止対策

平成23年に発生した東日本大震災では、窓ガラス、外壁タイル、天井等の落下が数多く見られました。本市においても、駅周辺及び主要道路沿いの商業・業務地では、落下物の危険度が高いことが想定されます。

そのため、地震が発生した際、外壁タイル等や窓ガラス、大規模空間を有し天井部材が落下する危険のある建築物の所有者に対して、点検・改修の実施の指導等、適切に対応していきます。

③ 屋外広告物等の倒壊・落下・脱落防止対策

地震の際、屋外広告物等の工作物が脱落し被害をもたらすことがないよう、屋外広告物所有者等に対し、必要な情報提供等や東京都屋外広告物条例、道路法及び建築基準法に基づき、工作物の許可申請時に点検・改修の指導を行います。

¹⁷ **建築基準法第10条の規定に該当する建築物** 建築基準法では、特定行政庁が、建築物の敷地、構造又は建築設備が著しく保安上危険であると認める場合、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上必要な措置をとることを命ずることができるとしている。

④ ブロック塀等の安全対策

昭和53年6月に発生した宮城県沖地震では、死者27人中16人がブロック塀等の倒壊によるものでした。また、平成30年6月に発生した大阪北部地震では、2人が倒壊したブロック塀の下敷きになって死亡しました。本計画の被害想定においても、538人の人的被害が予測されています。

全国的にブロック塀の安全確保が地震対策の課題となる中、本市においては、ブロック塀等の安全対策として、耐震診断及び撤去工事等に対する助成を実施します。特に避難路（別紙参照）の沿道については、重点的に助成の案内などを行うとともに、倒壊のおそれがあるブロック塀等の所有者に対しては、安全対策について、個別に指導を行うことにより、被害防止に繋がります。

⑤ よう壁倒壊防止対策

本市においては、国分寺崖線沿い、野川沿いの段切り宅造地によう壁が多く、危険度が高くなっています。（国分寺市災害危険調査報告書：平成19年3月）

そのため、よう壁の安全性や耐震性に関する相談体制を強化していくとともに、よう壁の改修・補強工事への助成制度等の支援の検討を行います。

⑥ エレベーターの閉じ込め防止対策

平成23年3月に発生した東日本大震災では、首都圏の多くの建築物でエレベーターが緊急停止し、利用者が長時間閉じ込められる被害が発生しました。本計画の被害想定においても、126台程度の閉じ込め被害が予測されています。

このため、所有者に対し地震時におけるエレベーターの安全対策などに関する情報を提供するとともに安全装置の設置等を働きかけ、市民の不安解消と被害防止に繋がります。

⑦ 被災建築物の応急危険度判定の体制整備

地震発生時には、二次災害防止のための被災建築物の余震に対する危険度の判定（応急危険度判定など）を行い、必要な措置を行うことが求められています。大規模地震が発生した場合、被災建築物は膨大な数に及ぶと考えられ、これらの被災建築物について応急危険度判定を迅速に行うためには、あらかじめ判定体制を整備する必要があります。

このため、都は、平成7年5月に防災ボランティアに関する要綱を制定し、応急危険度判定員を防災ボランティアとして位置付け、判定員の確保を図っています。

本市においても、東京都防災ボランティア制度に基づく、応急危険度判定員の実施体制の整備のため、民間技術者への制度の周知を行うとともに、応急危険度判定業務マニュアルを整備し、都及び地元判定員との定期的な連絡訓練等を行います。

別紙

国分寺市耐震改修促進計画第4章4④に規定する「避難路」についての位置は以下のとおりとする。

- ①国分寺市地域防災計画第3部第5章に定める災害時緊急輸送道路
- ②通学路（国分寺市教育委員会が定めるもの）
- ③建築物から国分寺市地域防災計画第3部第1章に定める避難所、二次避難所、福祉避難所、補助施設及び避難場所までの避難経路となる建築基準法及び道路法上の道路（国分寺市特定公共物管理条例第2条第1号に規定する道路を含む）

なお、この「避難路」は、社会資本整備総合交付金交付要綱付属第Ⅱ編イ－16－（12）－①住宅・建築物耐震改修事業の1．十三における「避難路」として位置付ける。

国分寺市耐震改修促進計画
(改定反映版)

令和7年3月

発行／国分寺市まちづくり部まちづくり推進課
住所：〒185-8501
東京都国分寺市泉町二丁目2番18号
電話：(042) 325-0111
メール：machisuishin@city.kokubunji.tokyo.jp