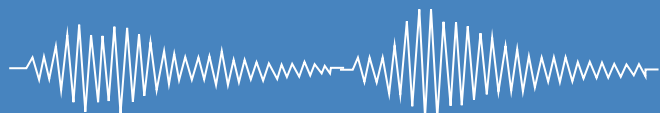


町田市 耐震改修促進計画

2026年3月



目次

第1章 はじめに	5
第1 計画改定の背景と目的	5
第2 計画の位置づけ	6
第3 計画期間	6
第4 地震による被害等	7
第2章 耐震化の基本的な考え方	15
第1 対象区域及び対象建築物	15
第2 対象建築物についての補足	16
第3 上位関連計画における耐震化の方針	20
第4 促進の基本方針	21
第3章 耐震化の目標	23
第4章 各建築物の耐震化目標と促進施策	25
第1 公共建築物	25
第2 特定緊急輸送道路沿道建築物	26
第3 住宅	28
第4 ブロック塀等	34
第5 民間特定建築物	35
第5章 耐震化の普及啓発、その他の関連施策等	37
第1 建物所有者に対する普及啓発	37
第2 地域の災害危険性の周知	40
第3 その他の関連施策の推進	42
第6章 地震に強い町田市の実現に向けて	51
第1 計画の進捗管理	51
第2 国、都等との連携	51
資料編	53
資料1 関係法令等	55
資料2 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	60
資料3 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	68
資料4 東京都における特定緊急輸送道路評価について	72
資料5 住宅の耐震化率の推計について	75
資料6 東京都地域危険度測定調査	79
資料7 公共建築物一覧	80

用語

本計画において用いる主な用語の意味は以下のとおりです。

- 旧耐震基準 : 1981年(昭和56年)6月1日の建築基準法の耐震基準の見直しより前に用いられていた耐震基準。阪神・淡路大震災では、旧耐震基準による建築物の被害が顕著であった。
- 新耐震基準 : 1981年(昭和56年)6月1日に導入された耐震基準。最低限遵守すべき基準であり、中規模の地震動(震度5強程度)に対してほとんど損傷を生じず、大規模の地震動(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よう耐震性を確保することとなっている。
- 2000年基準 : 2000年(平成12年)6月1日に導入された耐震基準のうち、木造建築物を対象にしたもの。2階建て以下の在来軸組工法の木造建築物に関しては、壁の配置バランスや接合部の仕様を規定するなど構造関係規定が明確化された。
- 81-00住宅 : 1981年6月1日から2000年5月31日までに工事に着手した2階建て以下の在来軸組工法の木造住宅。
- 耐震性がある : 2階建て以下の在来軸組工法の木造建築物については2000年基準に適合し、それ以外の建築物については新耐震基準に適合し、又は建築物の耐震改修の促進に関する法律等に基づく耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられていること。
- 耐震化率 : 対象建築物全数に占める耐震性がある建築物の割合。

第1章 はじめに

第1 計画改定の背景と目的

1995年(平成7年)1月に発生した「阪神・淡路大震災」では、6,400人を超える尊い命が失われました。この地震では、約104,900棟の住家が全壊し、その大半が1981年の建築基準法改正前の耐震基準で設計されたものであり、被害者の多くも建築物の倒壊により亡くなっています。

この教訓を踏まえ、地震による建築物の倒壊などの被害から、国民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより、建築物の地震に対する安全性の向上を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的とする「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。)が制定されました。

その後、2006年(平成18年)1月に施行された耐震改修促進法の改正によって、地方公共団体は「耐震改修促進計画」を策定することとなり、東京都は2007年(平成19年)3月に区市町村の耐震改修促進計画の指針となる「東京都耐震改修促進計画」(以下、「都計画」という。)を策定しました。町田市においても、2008年(平成20年)3月に「町田市耐震改修促進計画」(以下、「市計画」という。)を策定し、2016年3月に第1回改定、2021年3月に第2回改定を行い、市内建築物の耐震化を推進してきました。

わが国ではこれまでに、東日本大震災(2011年)や熊本地震(2016年)、大阪府北部地震(2018年)などが発生し、近年においても福島県沖地震(2022年)や能登半島地震(2024年)などの大規模な地震が頻発しています。さらに、南海トラフ地震や首都直下地震など、30年以内に高い確率で発生すると予想されている大規模地震もあることから、効果的かつ効率的な建築物の耐震化が求められています。

このような認識の下に、2025年7月「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」が改正(令和7年国土交通省告示第535号)され、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に向けた新たな取組や目標の設定が示されました。

また、東京都では都現行計画が2025年度末をもって計画期間を終了するため、計画改定に向けた検討作業が行われています。町田市においても市現行計画が2025年度末に計画期間の終了を迎えることから、新たな都計画との整合を図り、時勢に即した内容への見直しが必要になりました。

今回改定する「町田市耐震改修促進計画【改定】」(以下、「本計画」という。)は、以上の背景を踏まえ、市内の住宅及び建築物の計画的な耐震化の促進を図り、地震災害による市民の生命と財産への被害を最小限に抑えることを目的として改定するものです。

第2 計画の位置づけ

本計画は、下図に示すとおり、「耐震改修促進法」並びに「東京都耐震改修促進計画」を受けて策定するものであり、防災基本計画による「東京都地域防災計画」及び「町田市地域防災計画」との連携・整合を図るとともに、「まちだ未来づくりビジョン2040」をはじめとするその他の関連計画との整合を図りながら定めていくこととします。

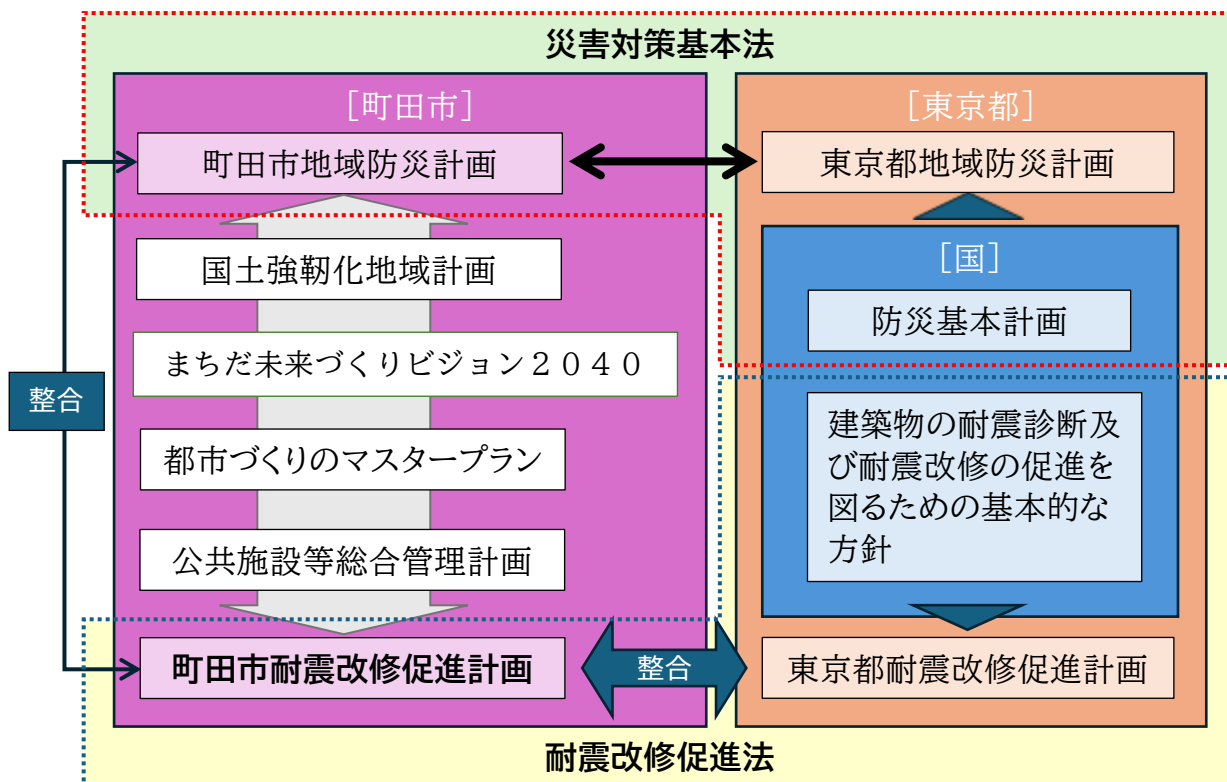


図1-1 計画の位置づけ

第3 計画期間

本計画の計画期間は、2026年4月から2031年3月までの5年間とし、この間の社会情勢の変化や本計画の実施状況について適切に対応するために、年度ごとの耐震化の進捗状況の確認、目標数値との比較検証などを行います。

また、必要に応じて、施策などの見直しを実施し、本計画の達成に向けて取り組みます。

第4 地震による被害等

1. 過去の大規模地震の分布

1978年6月に発生した宮城県沖地震以降、最大震度6弱以上を記録した主な大規模地震は以下に示すとおりです。

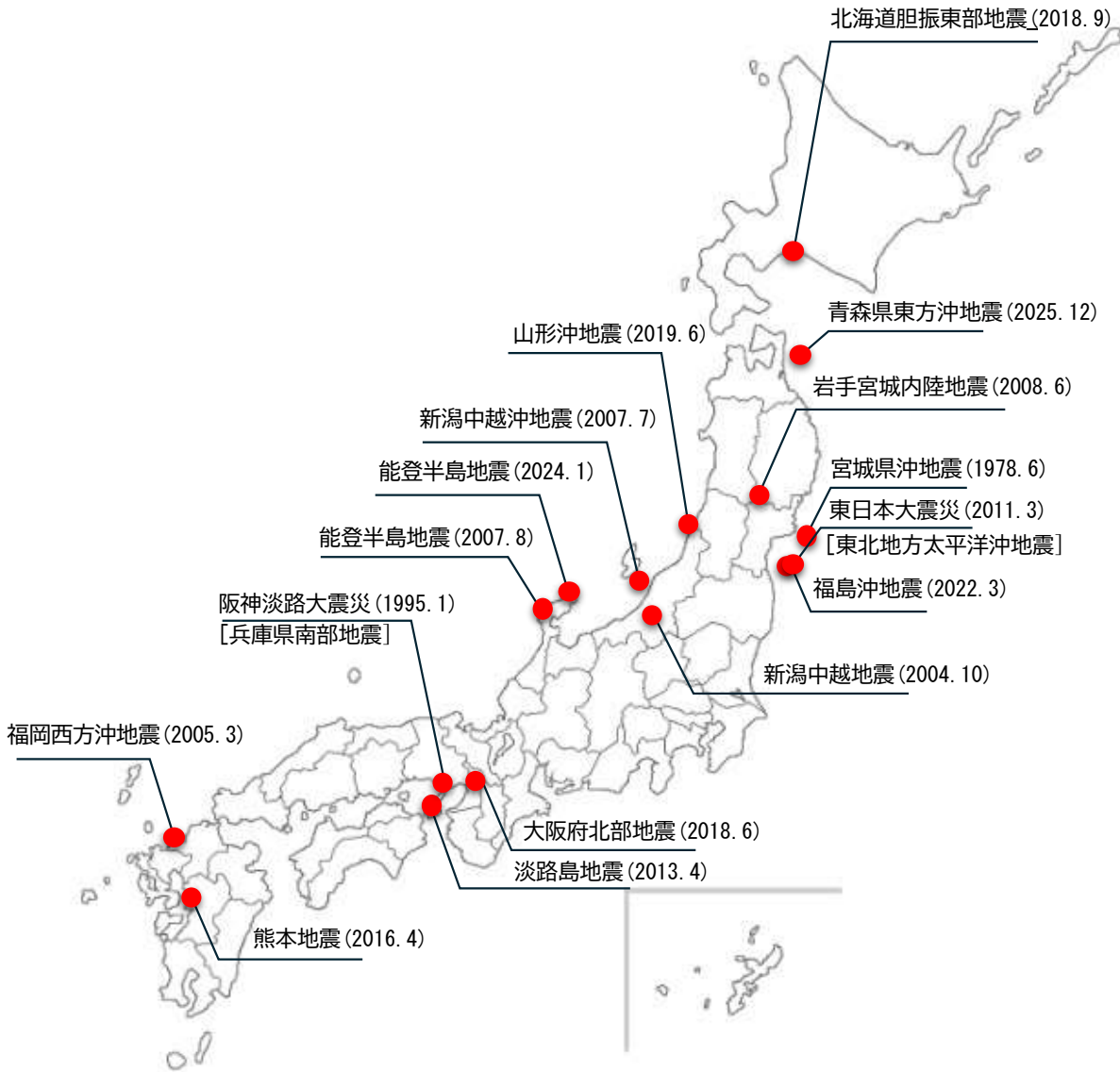


図 1-2 主な大規模地震(分布図)

表 1-1 国・東京都・町田市の施策の変遷と要因となった事象(地震)の関係

年	建築基準法等	耐震改修促進法	耐震改修促進計画		地震
			東京都	町田市	
1950(S25)	施行(11月) [旧耐震]				
1968(S43)					十勝沖地震
1971(S46)	改正(6月)	鉄筋コンクリート造の建物のせん断補強基準の強化			
1978(S53)					宮城県沖地震
1981(S56)	改正(6月) [新耐震]	耐震基準の強化 ブロック塀の高さ制限の引き下げ(2.2m以下)			
1994(H 6)					
1995(H 7)		策定(12月)			阪神・淡路大震災
1999(H11)	改正(6月)	耐震基準の性能規定化(達成すべき性能目標を提示)			
2000(H12)	改正(6月) (木造構造規定強化)	耐震基準の強化(新耐震基準の改正)			
2001(H13)					
2004(H16)					新潟県中越地震
2005(H17)		新耐震基準が適用された住宅の被害が少なかったことから、耐震化のさらなる促進			
2006(H18)		改正(1月)			
2007(H19)	改正(6月)		策定(3月)		能登半島地震 新潟県中越沖地震
2008(H20)				策定(3月)	岩手宮城内陸地震
2010(H22)					
2011(H23)					東日本大震災
2012(H24)			改定(3月)		
2013(H25)		改正(11月)			淡路島地震
2014(H26)	改正(4月)		変更(4月)		
2015(H27)		建築物の天井及びエレベーター等の脱落防止措置の追加			
2016(H28)			改定(3月)	第1回改定(3月)	熊本地震
2017(H29)		新耐震木造住宅 検証法公表			
2018(H30)					大阪府北部地震
2019(H31)		改正(1月)	避難路沿道のブロック塀の耐震診断の義務付け		
2020(R2)			一部改定(3月)		
2021(R3)			一部改定(3月)	第2回改定(3月)	
2022(R4)					
2023(R5)			改定(3月)		
2024(R6)					能登半島地震
2025(R7)					青森県東方沖地震
2026(R8)			改定(3月)	改定(3月)	

第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
第6章
資料編

2. 過去の大規模地震における被害の特徴

表 1-2 過去の大規模地震の概要

地震	概要
宮城県沖地震	<ul style="list-style-type: none"> ●1978年6月12日の夕方(17:14)に発生した、宮城県沖を震源とするマグニチュード7.4(最大震度5)の地震。 ●本地震では、家屋倒壊による被害が甚大であったことから、3年後の1981年5月に建築基準法の改正等が行われ耐震基準が強化された。これ以前の耐震基準を「旧耐震基準」、同年6月以降の耐震基準を「新耐震基準」と呼ぶ。
阪神・淡路大震災 [兵庫県南部地震]	<ul style="list-style-type: none"> ●1995年1月17日の早朝(5:46)に発生した、淡路島北部を震源地とするマグニチュード7.3(最大震度7)の地震。東北地方から九州地方まで広い範囲で揺れ、国内で史上初めてとなる「震度7」を記録。 ●本地震では、新耐震基準で建築された木造住宅でも接合部の緊結が不十分であったことなどから倒壊・半壊等の被害が多く生じた。そのため、2000年6月に建築基準法が改正され、緊結方法やバランスの取れた耐力壁の配置などが明確化された(2000年基準)。
新潟県中越地震	<ul style="list-style-type: none"> ●2004年10月23日の夕方(17:56)に発生した、新潟県中越地方を震源とするマグニチュード6.8(最大震度7)の地震。新潟県で発生した地震としては1964年の新潟地震以来の規模。 ●長岡市内を走行中だった上越新幹線の車両が脱線する等、交通網が甚大な被害を受けた。中山間地を震源とする地震で、国内でも有数の地すべり地帯であったため、大規模な地滑り、斜面の崩落が発生した。
福岡西方沖地震	<ul style="list-style-type: none"> ●2005年3月20日の午前(10:53)に発生した、福岡県北西沖を震源とするマグニチュード7.0(最大震度6弱)の地震。 ●震度6弱を記録した福岡市では、ブロック塀の倒壊や建物の壁の一部がはがれ落ちるなどの被害が多発。また、地上10階建てのビルのガラス400枚以上が割れて歩道に落下し、通行人がけがをする事態が発生した。
能登半島地震	<ul style="list-style-type: none"> ●2007年3月25日の午前(9:41)に発生した、輪島市門前町の琴ヶ浜の沖合を震源とするマグニチュード6.9(最大震度6強)の地震。 ●震源を中心に家屋倒壊・道路崩落や、電気・ガス・水道などのライフラインの寸断が発生した。
新潟県中越沖地震	<ul style="list-style-type: none"> ●2007年7月16日の午前(10:13)に発生した、新潟県中越地方沖を震源とするマグニチュード6.8(最大震度6強)の地震。 ●地盤の液状化により柏崎市では個人の住宅や宅地・商店街に地盤災害が広がり、擁壁や斜面の崩壊、クラックの発生なども多かった。原子力発電所が火災により操業を停止した。
岩手・宮城内陸地震	<ul style="list-style-type: none"> ●2008年6月14日の午前(8:43)に発生した、岩手県内陸南部を震源とするマグニチュード7.2(最大震度6強)の地震。 ●建物への被害は少なかったが、山体崩壊や土砂崩れとそれに伴う土石流により多くの被害がでた。
東日本大震災 [東北地方太平洋沖地震]	<ul style="list-style-type: none"> ●2011年3月11日の午後(14:46)に発生した、三陸沖を震源とするマグニチュード9.0(最大震度7)の巨大地震。 ●岩手県、宮城県、福島県、茨城県などの太平洋沿岸を中心に、次々に津波が押し寄せ甚大な被害を出した。また、東北地方をはじめ、都内を含む広範囲で建物の天井が落下する被害が発生し、天井の脱着対策が強化された。

地震	概要
淡路島地震	<ul style="list-style-type: none"> ●2013年4月13日の早朝(5:33)に発生した、兵庫県淡路島付近を震源として発生したマグニチュード6.3(最大震度6弱)の地震。 ●淡路市と洲本市で住家の一部損壊が2,000棟以上に上ったのをはじめ、液状化による施設被害、水道管破損による断水などの被害が発生した。
熊本地震	<ul style="list-style-type: none"> ●2016年4月14日の夜(21:26)に発生した、熊本県熊本地方を震央とするマグニチュード6.5の地震(前震)と2日後の16日の未明(1:25)に「本震」である、マグニチュード7.3の地震(本震)。観測史上初めて同一地域において震度7の地震がわずか28時間の間に2度発生した。 ●この地震では「新耐震基準」(1981年6月1日施行)以降に建てられた木造建築物においても、「2000年基準」以前の木造建築物の倒壊被害が多く確認され、1981年6月から2000年5月に建てられた木造建築物の耐震性不足が指摘されるようになる。
大阪府北部地震	<ul style="list-style-type: none"> ●2018年6月18日の朝(7:58)に発生した、大阪府北部を震源とするマグニチュード6.1(最大震度6弱)の地震。 ●住宅被害については全壊・半壊棟数の割合が少なく、「一部損壊」が多数を占めた。地震により学校のブロック塀が前面道路に崩落し人的被害が発生した。
北海道胆振東部地震	<ul style="list-style-type: none"> ●2018年9月6日の未明(3:07)に発生した、北海道胆振地方中東部を震源とするマグニチュード6.7(最大震度7)の地震。 ●大規模な土砂崩れや地盤の液状化、「ブラックアウト(全域停電)」などの被害が発生した。
山形県沖地震	<ul style="list-style-type: none"> ●2019年6月18日の夜(22:22)に発生した、山形県沖を震源地とするマグニチュード6.7(最大震度6強)の地震。 ●鶴岡市の沿岸部では、多くの家屋で屋根瓦が落ちたり、塀が崩れたりする被害が発生した。
福島県沖地震	<ul style="list-style-type: none"> ●2022年3月16日の深夜(23:36)に発生した、福島県沖を震源地とするマグニチュード7.4(最大震度6強)の地震。 ●地震直後に6箇所の火力発電所が緊急停止(その後、さらに2箇所停止)。東京電力管内及び東北電力管内における停電や岩手県、宮城県、福島県、埼玉県、千葉県における断水が発生するなど、ライフラインへの被害のほか、東北新幹線の脱線による運休等、交通インフラにも被害が発生した。
能登半島地震	<ul style="list-style-type: none"> ●2024年1月1日の夕方(16:10)に発生した、石川県能登地方を震源とするマグニチュード7.6(最大震度7)の地震。 ●最大震度7の揺れで多くの建物が倒壊するなどの被害が出た。輪島市などでは大規模な火災も発生。断水と津波の危険がある中での消火は困難を極めた。また輪島市内ではビルが横倒しに倒壊するなど、多くの建物が倒壊した。 ●本地震においても、2016年の熊本地震と同様に、1981年6月から2000年5月に建てられた木造建築物で、「2000年基準」以降に建てられた木造建築物に比べて顕著な倒壊被害が見られた。
青森県東方沖地震	<ul style="list-style-type: none"> ●2025年12月8日の深夜(23:15)に発生した、青森県沖を震源とするマグニチュード7.5(最大震度6強)の地震。 ●この地震により、岩手県久慈港で0.7m、北海道浦河で0.5mの津波が観測された。

3. 熊本地震と能登半島地震における被害の特徴

2016年の熊本地震における木造建築物の被害状況をみると、旧耐震基準の木造建築物の倒壊・崩壊や大破の割合は、新耐震基準導入以降の木造建築物と比較して顕著に高いことが分かります。また、1981年6月から2000年5月までに建てられた木造建築物の被害に注目すると、2000年基準導入以降の木造建築物と比較して約4倍の割合で倒壊・崩壊するなどの被害を受けています。

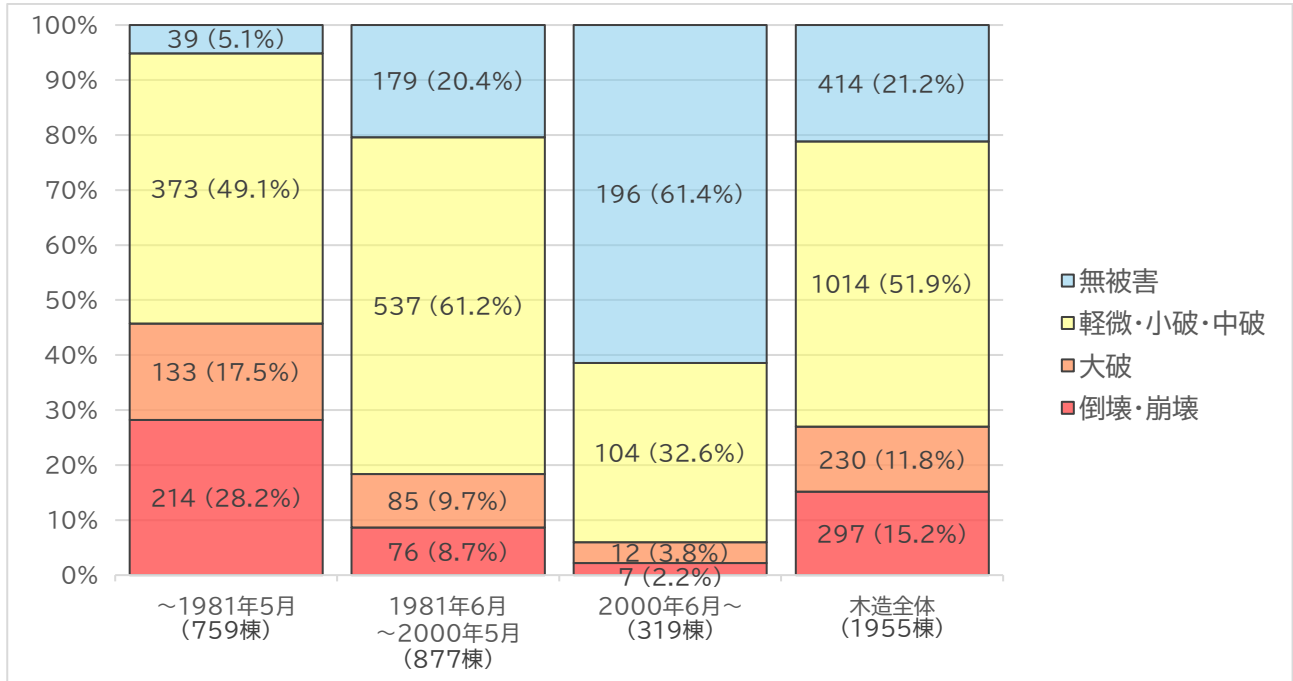


図 1-3 熊本地震における木造建築物の建築時期別の被害状況

(出典) 平成 28 年 (2016 年) 熊本地震建築物被害調査報告 (速報)

2024年の能登半島地震における木造建築物の被害状況についても見てみると、同様の傾向が見て取れ、2000年基準導入より前の木造建築物については、耐震性が不足している可能性があります。

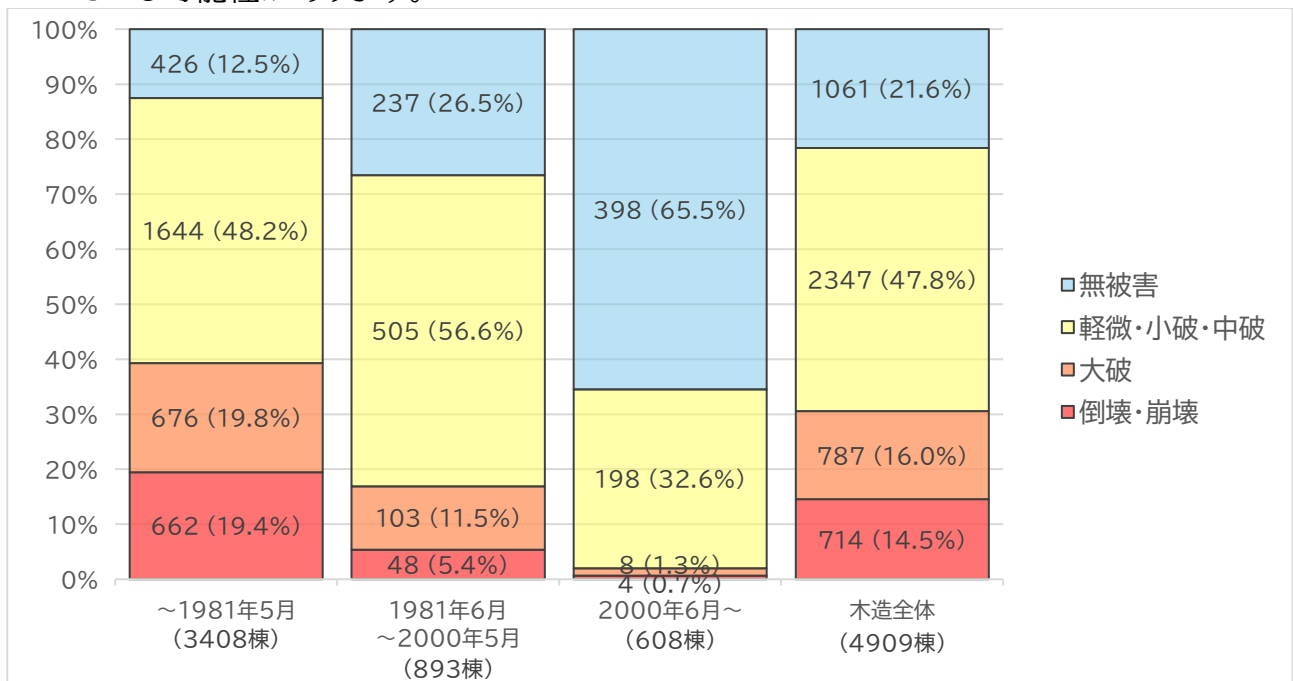


図 1-4 能登半島地震における木造建築物の建築時期別の被害状況

(出典) 令和 6 年 (2024 年) 能登半島地震建築物被害調査等報告 (速報)

4. 地震による被害想定

(1) 想定する地震

町田市における地震被害想定は、「町田市地域防災計画(2023年修正)」に基づくものとします。なお、同計画における地震被害の想定は、東京都防災会議が2022年(令和4年)5月に策定・発表した「首都直下地震等による東京の被害想定」に基づいて作成されています。

本計画では、これらの想定地震のうち、本市に与える被害が最も大きいと予想される「多摩東部直下地震(M7.3)」の想定被害を前提とします。

表 1-3 被害の概要

項目	内容			
種類	首都直下地震		海溝型地震	活断層で発生する地震
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
震源	東京都23区南部	東京都多摩地域	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：町田市地域防災計画（2023年度修正版）

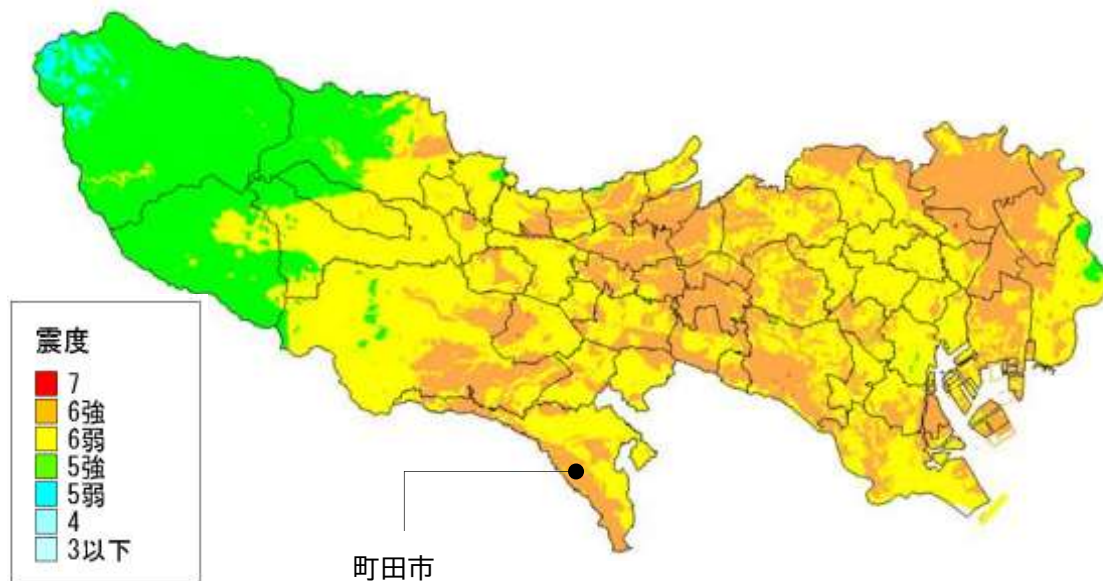


図 1-5 多摩直下地震における震度分布図

(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25日 東京都防災会議)

(2) 気象条件等

地震発生の時間帯により都内に滞留する人々の活動状況は異なるため、発生時刻が変わると人的被害の様相も変化します。また、時間帯や季節によって火気器具等の使用状況が異なるため、火災の出火件数も変化します。

「町田市地域防災計画(2023年修正)」では、想定される被害が異なる3種類の特徴的なシーン(季節・発生時刻)を想定しています。

表 1-4 被害の想定シーン

季節・時刻・風速	想定される災害
冬・早朝5時 風速：4 m/s・8 m/s	<ul style="list-style-type: none"> ○ 阪神・淡路大震災と同じ発生時間帯 ○ 多くの人々が自宅で就寝中に被災するため、家屋倒壊による死者が発生する危険性が高い。 ○ オフィスや繁華街の屋内外滞留者や、鉄道・道路利用者は少ない。
冬・昼12時 風速：4 m/s・8 m/s	<ul style="list-style-type: none"> ○ オフィス、繁華街、映画館、テーマパーク等に多数の滞留者が集中しており、店舗等の倒壊、看板等の落下物等による被害の危険性が高い。 ○ 外出者が多い時間帯であり、帰宅困難者数も最多となる。 ○ 住宅内滞留者数は1日の中で最も少なく、老朽木造家屋の倒壊による死者数は朝夕と比較して少ない。
冬・夕18時 風速：4 m/s・8 m/s	<ul style="list-style-type: none"> ○ 火気器具利用が最も多いと考えられる時間帯で、これらを原因とする出火数が最も多くなる。 ○ オフィスや繁華街周辺、ターミナル駅では、帰宅や飲食のため滞留者が多数存在する。 ○ ビル倒壊や看板等の落下物等により被災する危険性が高い。 ○ 鉄道、道路はほぼラッシュ時に近い状況で人的被害や交通機能支障による影響が大きい。

(3) 想定する被害

町田市における多摩東部直下地震(M7.3)による被害想定結果の概要は以下のとおりです。

表 1-5 多摩東部直下地震による被害想定

被害区分	被害の概要
想定震度	<ul style="list-style-type: none"> ● 市域の北～中央にかけて震度6強、市南部で震度6弱を示している。
人的被害	<ul style="list-style-type: none"> ● 死者の数は、冬早朝・風速8m/sで121人、負傷者の数は、冬早朝・風速8m/sで2,434人であり、その主な原因は、ゆれによる建物被害、屋内収容物及び火災である。 ● 避難人口は、冬夕方・風速8m/sでは58,411人である。 ● 町田駅周辺の滞留者は37,604人であり、その中でも屋外に滞留すると見られる人数は6,066人である。
建物被害	<ul style="list-style-type: none"> ● 全壊棟数は、1,718棟であり、その原因は、ゆれによるものが大部分である。 ● 焼失棟数は、冬夕方・風速8m/sでは2,655棟（ゆれ等による倒壊建物との重複を除いた場合は、2,605棟）である。
その他の被害等	<ul style="list-style-type: none"> ● 閉じ込めにつながり得るエレベーターの停止台数は、冬夕方・風速8m/sでは327台である。 ● 冬夕方・風速8m/sでは停電率が5.9%、固定電話不通率が2.4%となる。また、上水道断水率が17.9%、下水道管きよ被害率が4.9%、ガス供給停止率が0.1%である。 ● 震災廃棄物の量は、冬夕方・風速8m/sでは重量70万トンである。

(出典) 町田市地域防災計画 (2023年修正)

表 1-6 町田市の被害想定結果一覧(多摩東部直下地震)

			冬・夕方		冬・昼		冬・早朝		
			風速 8m/s	風速 4m/s	風速 8m/s	風速 4m/s	風速 8m/s	風速 4m/s	
夜間人口(人)			431,079	431,079	431,079	431,079	431,079	431,079	
昼間人口(人)			396,333	396,333	396,333	396,333	396,333	396,333	
面積(k㎡)			72	72	72	72	72	72	
震度別面積率(%)			5強以下	0	0	0	0	0	
			6弱	56	56	56	56	56	
			6強	44	44	44	44	44	
			7	0	0	0	0	0	
建物棟数			計	114,216	114,216	114,216	114,216	114,216	
			木造	88,360	88,360	88,360	88,360	88,360	
			非木造	25,856	25,856	25,856	25,856	25,856	
原因別建物全壊棟数			計	1,718	1,718	1,718	1,718	1,718	
			ゆれ	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	
			液状化	2	2	2	2	2	
			急傾斜地崩壊	17	17	17	17	17	
原因別建物半壊棟数			計	7,829	7,829	7,829	7,829	7,829	
			ゆれ	7,774	7,774	7,774	7,774	7,774	
			液状化	17	17	17	17	17	
			急傾斜地崩壊	38	38	38	38	38	
うち、原因別建物大規模半壊棟数			計	1,444	1,444	1,444	1,444	1,444	
			ゆれ	1,430	1,430	1,430	1,430	1,430	
			液状化	6	6	6	6	6	
			急傾斜地崩壊	7	7	7	7	7	
火災	出火件数			23	23	14	14	11	11
	焼失棟数	倒壊建物を	含む	2,655	2,453	987	912	855	789
含まない			2,605	2,407	969	895	839	775	
人的被害	死者		計(人)	121	117	67	66	121	120
			ゆれ 建物被害	54	54	36	36	86	86
			屋内収容物	9	9	8	8	12	12
			急傾斜地崩壊	1	1	1	1	2	2
			火災	54	50	20	19	21	20
			ブロック塀等	3	3	2	2	0	0
			屋外落下物	0	0	0	0	0	0
	負傷者		計(人)	2,126	2,108	1,786	1,779	2,434	2,426
			ゆれ 建物被害	1,609	1,609	1,487	1,487	2,129	2,129
			屋内収容物	185	185	187	187	247	247
			急傾斜地崩壊	1	1	1	1	2	2
			火災	211	193	56	49	51	44
			ブロック塀等	120	120	54	54	5	5
			屋外落下物	0	0	0	0	0	0
	うち重症者		計(人)	257	252	185	183	210	208
			ゆれ 建物被害	110	110	107	107	138	138
			屋内収容物	40	40	41	41	55	55
			急傾斜地崩壊	1	1	1	1	1	1
			火災	59	54	16	14	14	12
ブロック塀等			47	47	21	21	2	2	
屋外落下物			0	0	0	0	0	0	
要配慮者			死者数(人)	83	80	46	45	83	82
避難者数(人)			58,411	57,700	52,541	52,264	52,061	51,830	
帰宅 困難者数(人)			42,606	42,606	42,606	42,606	-	-	
都内 滞留者数(人)			354,376	354,376	354,376	354,376	-	-	
閉じ込めにつながり得るエレベーター停止件数			327	326	327	319	319	319	
自力脱出困難者数(人)			570	570	558	558	729	729	
災害廃棄物(万t)			70	70	66	66	66	66	

(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25日)」東京都防災会議

第2章 耐震化の基本的な考え方

第1 対象区域及び対象建築物

本計画の対象区域は、町田市全域とします。

また、対象とする建築物は、原則として下表の旧耐震基準の建築物とします。

表 2-1 対象建築物

種 類	内 容	耐震改修促進法上の取扱い
公 共 建 築 物	市所有の防災上重要な公共建築物	
特定緊急輸送道路沿道建築物	特定緊急輸送道路に接する一定高さ以上の建築物 [耐震診断義務付け建築物]	法第7条第1項に定める要安全確認計画記載建築物
住 宅	戸建住宅、 共同住宅(長屋住宅、公的住宅を含む)	
81-00 住宅	住宅のうち、1981年6月1日から2000年5月31日までに工事に着手した2階建て以下の在来軸組工法の木造住宅	
ブ ロ ッ ク 塀 等	道路等に面する一定高さ以上のブロック塀等(コンクリートブロック塀、鉄筋コンクリート組立塀、石積み又はレンガ積みの塀、その他の塀)	
民間特定建築物		
特定既存耐震不適格建築物	多数のものが利用する一定規模以上の建築物	法第14条第1項第1号及び第2号に定める建築物
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]	法附則第3条第1項に定める建築物

第2 対象建築物についての補足

1. 緊急輸送道路沿道建築物

(1) 緊急輸送道路

緊急輸送道路とは、大地震発生時に救急・救命活動や緊急支援物資の輸送の大動脈となる道路であり、その役割から以下の2つに区分されています。

表 2-2 緊急輸送道路の種類

区分	内容
特定緊急輸送道路	緊急輸送道路のうち東京都が指定する特に沿道建築物の耐震化を図る必要がある道路
一般緊急輸送道路	上記以外の緊急輸送を担う道路

(注) 東京都が指定する特定緊急輸送道路の変更が行われた場合は、本計画上の特定緊急輸送道路及び一般緊急輸送道路はこれに従うものとします。

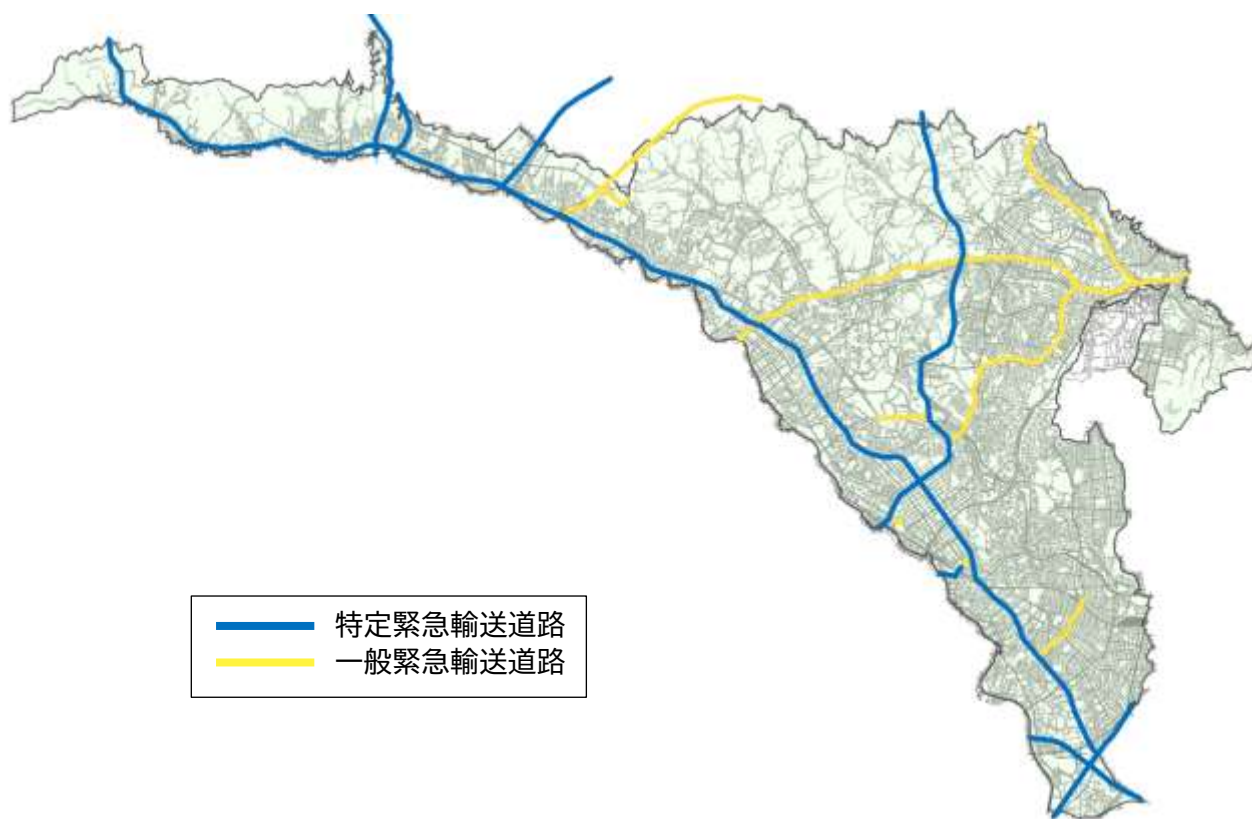


図 2-1 東京都が指定する特定緊急輸送道路
東京都耐震ポータルサイトを参考に東京都オープンデータから作成

(2) 緊急輸送道路沿道建築物

「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」により、耐震化の状況の報告義務と耐震診断が義務化される建築物の条件を満たす建築物の要件は以下のとおりです。

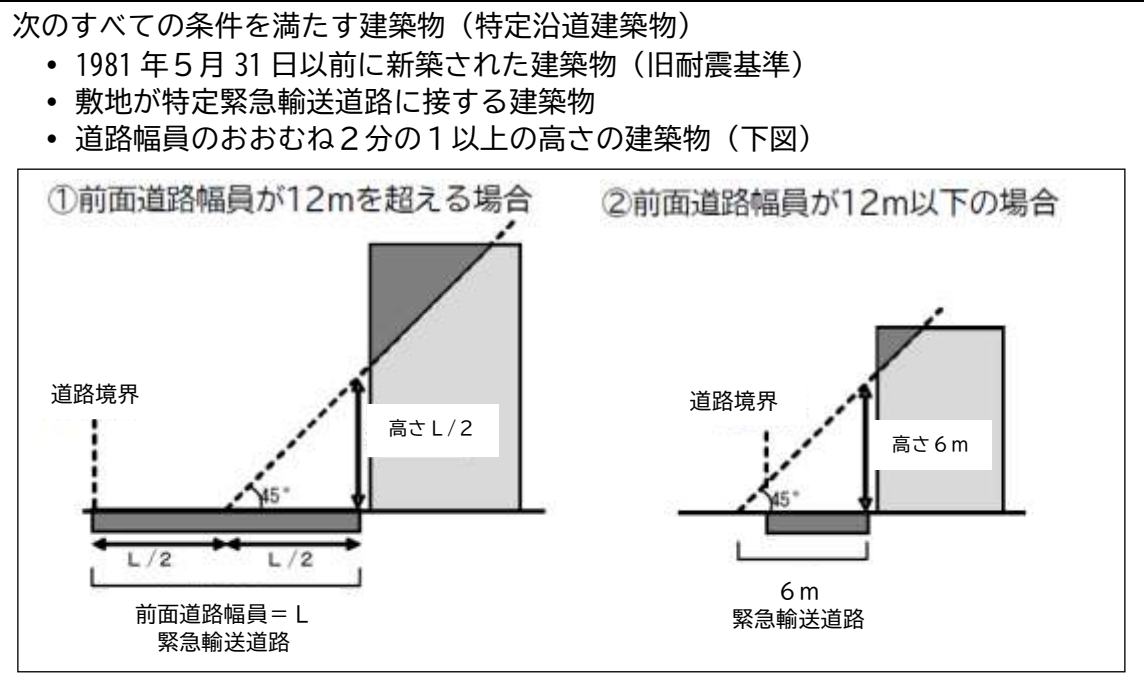


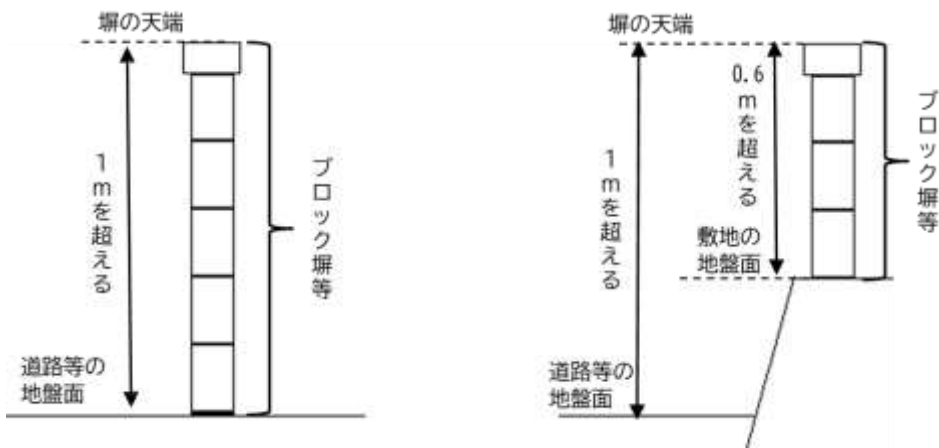
図 2-2 緊急輸送道路沿道建築物の要件

2. ブロック塀等

対象となるブロック塀は、以下のすべてを満たすものです。

道路や、国又は地方公共団体が管理する不特定多数の人が自由に通行できる通路に面するものであること。

上記の道路等の地盤面からブロック塀等の天端までが1メートルを超え、かつ、敷地の地盤面からブロック塀等の天端までが0.6メートルを超えるものであること。（下図）



道路面等の地盤面から1 mを超える場合のブロック塀等

道路面等の地盤面から1 mを超え、かつ、敷地の地盤面から0.6 mを超えるブロック塀等

図 2-3 対象となるブロック塀

なお、対象となるブロック塀等は、避難路沿道のものであり、町田市において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」は、建築物の敷地から町田市地域防災計画(資料編)に定める避難広場及び避難施設までの経路を位置付けます。

3. 特定建築物

表 2-3 特定建築物一覧

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(※2) の規模要件 (附則第3条)	
	規模要件 (法第14条)	指示(※1)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(盲学校、聾学校若しくは 養護学校)	階数2以上かつ 1,000㎡以上 (屋内運動場の面積 を含む)	階数2以上かつ 1,000㎡以上 (屋内運動場の面積 を含む)	階数2以上かつ 1,000㎡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㎡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 1,000㎡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)、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	
自動車庫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	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 し、又は処理するす べての建築物	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)	

※1 耐震改修促進法第15条2項に基づく指示

※2 耐震改修促進法附則第3条による耐震診断実施の義務付け建築物

第3 上位関連計画における耐震化の方針

1. 町田市地域防災計画(2023年度修正)
災害予防計画「災害に強いまちづくり」において、建築物の耐震性強化を定め、「建築物の倒壊による人的被害、道路障害を軽減する」「防災拠点施設建物の機能壊滅を軽減する」を基本方針とし、住宅、公共建築物、特定建築物、社会福祉施設等の耐震化を進めていくほか、耐震化への普及啓発を行うこととしています。
2. 町田市国土強靱化計画(2022年3月)
「推進目標1 大規模な自然災害が発生した時でも、人命の保護が最大限に図られる。」に係る推進施策として、“建築物の耐震化の促進”を推進方針に掲げ「住宅耐震促進事業」、「緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業」及び「小中学校の増築事業や校舎改修事業」による建築物の耐震化に取り組むこととしています。
3. まちだ未来づくりビジョン2040(2022年3月)
政策 9-1「ひと・まちを災害に強くする」において、「耐震性が低い建築物の耐震化」を施策推進の方向の一つに掲げ、旧耐震基準で建てられた建築物の耐震化を支援するとともに、旧耐震建築物の耐震化の状況を見て、旧耐震建築物ではないものの耐震補強が必要と思われる建築物に対しても支援の拡大に努めることとしています。
4. 町田市都市づくりのマスタープラン(2022年3月)
“都市計画”、“住まい”の2つの分野で、建築物の耐震化に向けた取組を以下のとおり掲げています。
 - (1) 都市計画
 - ・ 施策Ⅲ 暮らし・活動の変化に合わせて都市の性能を上げる
 - 取り組みの方向性② 都市の基本性能を上げる取組を推進する
 - 主な取組② 災害に強い安全なまちの形成
災害時の緊急輸送ルートを確保するため、東京都に対して緊急輸送道路の整備を要請するとともに、『町田市耐震改修促進計画』に基づき、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進します。
 - (2) 住まい
 - ・ 施策Ⅰ 環境や安全・安心に配慮した「まち」に仕立てなおす
 - 取り組みの方向性② 災害に備えた強靱な「まち」にする
 - 主な取組① 頻発・激甚化する自然災害に備えた建築物の耐震性・耐火性の向上
近年、頻発・激甚化する自然災害に対する備えとして、地震に強い建築物への改修や耐震性・耐火性の低い建築物の建替え促進などを行い、災害に強い安全な市街地の形成を図ります。
5. 町田市公共施設等総合管理計画(基本計画)一部改定(2023年3月)
基本的な管理に関する実施方針の「耐震化の実施方針」において、耐震化については、「町田市耐震改修促進計画(2021年3月)に基づき実施し、2025年度までに100%の耐震化の達成を図ります。今後は、非構造部材の既存特定天井の構造・状況を順次調査及び安全性の検証を行い、必要に応じて天井改修工事を行います。」としています。

第4 促進の基本方針

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、建物所有者が主体的に取り組む必要があります。

建物所有者は、地震による建築物の被害や損傷を防ぎ、自らの生命と財産を守ることはもとより、倒壊による道路閉塞や火災の発生が、地域の安全性に重大な影響を与える可能性があるということを十分に認識して、主体的に耐震化に取り組む必要があります。

特定緊急輸送道路沿道に立地する建築物の所有者は、当該道路が広域的な災害対策にとって重要な路線であり、建築物の倒壊などによって道路が閉塞すると、地域の災害対応に重大な影響を与える可能性があるということを十分に認識して、早期の耐震化に取り組む必要があります。

多数の者が利用する建築物など、建物が倒壊した場合に大きな被害が出る可能性がある民間特定建築物の所有者は、建築物の耐震性不足が建物利用者などの生命・身体に重大な危険を及ぼす可能性があることを十分に認識して、地震に対する建築物の安全確保に向けて、耐震化に取り組む必要があります。

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、相談会の開催や相談窓口の設置、広報、ホームページ、各種パンフレットによる情報提供などを通じて、技術的支援と耐震化の普及・啓発を行います。

建物所有者の主体的な取り組みを促進するために、国や都の補助制度を活用して財政的支援を行います。

耐震診断及び耐震改修を促進するために、必要に応じて耐震改修促進法や東京都耐震化推進条例等に基づく指導及び助言等を行います。

3. 関係機関との連携

市は、緊急輸送道路沿道の耐震化など、広域的視点から都が推進する取り組みと連携して、地域の耐震化に取り組めます。

建築関係団体などの関係機関が持つ専門的知見や人材ネットワークを活用するとともに、町田市耐震診断士をはじめとする技術者の育成、情報提供などにも取り組み、連携を図りながら、本計画の施策を実施していきます。

熊本地震における建物被害 (2016年)



能登半島地震における建物被害 (2024年)



(出典) (一財)消防防災科学センター「災害写真データベース」

※ 地震の概要については、P9「過去の大地震における被害の特徴 表 1-2」参照

第3章 耐震化の目標

建築物の種類ごとの現状と目標は以下のとおりです。

表 3-1 耐震化率の現状と目標

種類	2020年 (R2)		2025年 (R7)		耐震化の目標	
	2020年 (R2)		2025年 (R7)		2030年度末 (R12末)	
公共建築物	99.2%	100%			特定天井の耐震化など躯体以外の構造物の耐震性確保	
特定緊急輸送道路 沿道建築物	95.8%	96.2%			98.5%	
区間到達率*1	77.4%	83.2%				
住宅	68.6%	75.6%			79.4%	
レガシー*2	86.4%	89.4%			90.7%	
民間特定建築物	89.4%	89.9%			95.0%	

*1 区間到達率：市境入口からある区間に到達できる確率（区間ごとの通行機能を評価する指標であり当該区間に市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（東京都耐震ポータルサイトより）の最低値

*2 81-00 住宅をすべて耐震性があるものとして扱い計算した、従来の耐震化の考え方に基づいて算出した耐震化率

建築物の倒壊による道路閉塞

阪神・淡路大震災（1995年）



能登半島地震（2024年）



（出典）（一財）消防防災科学センター「災害写真データベース」

※ 地震の概要については、P9「過去の大地震における被害の特徴 表 1-2」参照

第4章 各建築物の耐震化目標と促進施策

第1 公共建築物

- これまでの取組
計画的な耐震化に取り組み、2024年度までに対象建築物を全て耐震化しました。
- 現状
市有建築物のうち、防災上重要な公共建築物は135棟あり、すべての建築物で耐震化が完了しています。

表 4-1 公共建築物の耐震化の状況

区分		1981年 以前の 建築物 (棟)	1982年 以降の 建築物 (棟)	建築物 合計 (棟)	耐震性が ある 建築物 (棟)	耐震性が 不十分な 建築物 (棟)	耐震化率
		a	b	c=a+b	d	e	f=d/c
区分 Ⅰ	東京都震災対策条例第17条に位置付けられている建築物のうち、本庁舎・小中学校	48	15	63	63	0	100%
区分 Ⅱ	区分Ⅰ以外で、 ① 東京都震災対策条例第17条及び施行規則第8条で位置付けられている建築物 ② 特定建築物の要件を満たす市有建築物 ③ その他防災上重要な建築物	7	65	72	72	0	100%
合計		55	80	135	135	0	100%

(出典) 町田市 営繕課、企画政策課、市有財産活用課

また、特定天井(吊り天井のうち、居室や廊下、その他、人が日常的に立ち入る場所に設けられる、高さが6mを超える天井の部分で、その水平投影面積が200㎡を超え、かつ、天井面構成部材等の単位面積重量が2kgを超えるもの。典型的には、体育館やホールのような大空間の天井)を有する市有建築物は14棟あり、そのうち9棟で特定天井の耐震化が完了しています。

- 課題
すべての建築物で耐震化を完了し、建築物の躯体構造部は耐震性が確保されましたが、特定天井の崩落防止など、躯体以外の構造物の耐震性確保については、必ずしも十分な対策が行われていません。
- 耐震化目標
特定天井の耐震化など躯体以外の構造物の耐震性確保
- 耐震化の促進施策
耐震化が完了していない特定天井を有する市有建築物は、改修計画があるものについては、国の補助制度を活用して着実に耐震化を図ります。改修計画が未策定の建築物については、本計画の期間中に改修計画を策定し、可能な限り早期の耐震化を目指します。

第2 特定緊急輸送道路沿道建築物

1. これまでの取組

2011年度に都が特定緊急輸送道路の沿道建築物(以下、「特定沿道建築物」という。)56棟を指定して以来、市では助成制度を設けるなど、東京都と連携・協力して対象の建築物の耐震化を推進しています(2022年度の特定緊急輸送道路の指定変更に伴い、現在は対象建築物は54棟になっています)。

これまでに、耐震診断助成で10棟に耐震性があることが確認され、耐震補強工事や建替え工事の助成を活用して7棟が耐震化されたほか、所有者の自発的な取り組みなどで21棟の耐震化や除却が行われ、延べ38棟の耐震化が行われました。

2. 現状

都が指定した「特定緊急輸送道路」の沿道建築物424棟のうち、耐震性を満たしていない建築物の件数は16棟であり、耐震化率は96.2%となっています。

表4-2 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の状況

種類	1981年以前の建築物	1982年以降の建築物	建築物合計	耐震性が不足している建築物	耐震化率
	(棟)	(棟)	(棟)	(棟)	
	A	b	c=a+b	d	e=(c-d)/c
特定緊急輸送道路沿道建築物	54	370	424	16	96.2%

(出典) 東京都、町田市

3. 課題

大規模地震による特定沿道建築物の倒壊は、救助活動や復旧活動に大きな影響を与えることから、助成割合の非常に大きな制度を設けるなど、東京都、町田市とも全力を挙げて耐震化を推進しています。しかし、近年はコロナ禍での接触制限や物価の急激な上昇などにより、市からの働きかけが限定的になるとともに、所有者の耐震化に向けた意欲も後退しています。耐震性が不足する建築物の所有者に対しては、耐震化の必要性や重要性を丁寧に周知するとともに、耐震化に向けて粘り強く継続的な指導を行っていく必要があります。

4. 耐震化目標と考え方

(1) 目標

□ 耐震化率98.5%

なお、緊急輸送道路については、「東京都地域防災計画」で示された緊急輸送道路と「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」によって指定されている特定緊急輸送道路の路線で整合を図るべき箇所が生じています。都が指定する特定緊急輸送道路の変更が行われた場合には、耐震化率を算定し直す必要があります。

(2) 考え方

継続的な働きかけにより耐震化率は着実に向上しているものの、短期間での劇的な向上は見込めません。実績も踏まえながら、現実的な目標として、計画期間中に10棟の耐震化を目指します。

5. 耐震化の促進施策

(1) 建物所有者に対する働きかけ

相続の発生や管理組合内で情報共有が十分に行われないなど、様々な理由により、市や都の支援制度が所有者に十分認識されておらず、耐震化の検討が進んでいない状況があります。都の特定沿道建築物専用のアドバイザー派遣制度などを活用しながら、改めて丁寧かつ具体的な制度の説明、周知を行い、所有者の主体的な耐震化を促進していきます。

(2) 財政的な支援

引き続き、対象建築物の耐震設計、耐震改修等を助成し、財政的に支援していきます。

なお、特定緊急輸送道路の変更により、新たに特定沿道建築物が指定された場合には、耐震改修促進法によって耐震診断が義務付けられることとなるため、耐震診断について支援を行います。

(3) 助言指導等

継続的な働きかけにもかかわらず、正当な理由なく耐震化に取り組まない所有者に対しては、「東京都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」に基づき、指導、助言等を積極的に行い耐震化を図っていきます。

(4) 税制上の優遇措置の周知

建替えや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も、市のホームページ等で周知します。

第3 住宅

1. これまでの取組

(1) 木造戸建住宅

市では、1998 年度に耐震診断助成を始めるなど、早くから木造戸建住宅の耐震化を促進してきました。現在の制度の形では 2008 年度から耐震化を支援しており、無料で技術者を派遣する簡易耐震診断、補強設計に向けて建物の詳細な状態を把握するための精密耐震診断の助成、耐震補強を施すための耐震設計の助成、そして建物を耐震化するための耐震改修工事の助成などで、耐震化を行う住宅所有者を支援しています。2017 年度からは、老朽化した住宅を解体、除却する場合も助成対象に拡大し、市街地全体としての耐震化も進め、2024 年度には、簡易耐震診断、精密耐震診断の対象を 81-00 住宅に拡大し、耐震性に不安を感じている所有者が、自身の住宅の耐震性を確認するための支援を開始しました。

また、これらの制度の対象者には市の広報やダイレクトメールを毎年約 4,000 通送付するなどして耐震化を呼びかけ、普及啓発にも力を入れるとともに、町田市木造住宅耐震診断士の登録制度により、耐震化を検討する市民が確かな技術を持った建築士を安心して選べる環境を整備するなどにより耐震化を推進してきました。

2024 年度末までに、簡易耐震診断で 3,099 棟の耐震性を明らかにするとともに、助成制度を活用して延べ 315 棟で耐震改修工事が行われ耐震化が図られました。また、除却工事は 237 棟に助成し市街地の耐震化を促進しました。

一方で、費用面での問題などから、建物全体の耐震化に踏み切れない所有者に向けて、2008 年度から耐震シェルター等の設置助成も行っています。耐震シェルターは、ベッド型や部屋の中に丈夫な枠組を組み立てるなどの方法により、家屋が倒壊しても潰れない空間を確保して居住者の身体・生命を保護するものです。

2024 年度末までに、11 件を助成しています。

(2) 分譲マンション

2008 年度からは旧耐震基準の分譲マンションの耐震化についても助成制度を整備し、耐震診断から耐震設計、耐震改修工事の各段階で助成を行っています。また、区分所有者間の合意形成などの際に専門家を招致するための費用も助成をしています。

これまでに 50 棟(1461 戸)の耐震改修工事が行われ耐震化が図られました。

2. 現状

(1) 民間住宅

第1章第4で触れた熊本地震や能登半島地震での被害状況を踏まえ、本計画では1981年6月から2000年5月までに建てられた木造住宅の一部は耐震性が不足しているものが含まれるものとして現状の推計を行います。

市の固定資産税台帳(2025年度当初)及び住宅・土地統計調査結果をもとに推計した結果、耐震化率75.6%(木造63.8% 非木造90.6%)となっています。

表4-3 住宅の耐震化の状況(2025年度)(単位:戸)

建築の時期	総数	木造			非木造		
		計	耐震性あり	耐震性なし	計	耐震性あり	耐震性なし
1981年5月以前	29,560	17,744	4,950	12,794	11,816	3,761	8,055
耐震化率	29.5%	27.9%			31.8%		
1981年6月～ 2000年5月	74,982	39,951	12,984	26,967	35,031	35,031	0
耐震化率	64.0%	32.5%			100.0%		
2000年6月以降	91,537	52,274	52,274	0	39,263	39,263	0
合計	196,079	109,969	70,208	39,761	86,110	78,055	8,055
耐震化率	75.6%	63.8%			90.6%		

(出典) 町田市固定資産税台帳(2025年当初)、住宅・土地統計調査結果

また、今回の推計方法を用いて2020年度当時の耐震化の状況を同様に推計したものが以下の表です。

表4-4 住宅の耐震化の状況(2020年度)(単位:戸)

建築の時期	総数	木造			非木造		
		計	耐震性あり	耐震性なし	計	耐震性あり	耐震性なし
1981年5月以前	32,952	20,505	3,454	17,051	12,447	4,375	8,072
耐震化率	23.8%	16.8%			35.1%		
1981年6月～ 2000年5月	78,218	41,563	8,808	32,755	36,655	36,655	0
耐震化率	58.1%	21.2%			100.0%		
2000年6月以降	73,149	43,837	43,837	0	29,312	29,312	0
合計	184,319	105,905	56,099	49,806	78,414	70,342	8,072
耐震化率	68.6%	53.0%			89.7%		

(出典) 町田市固定資産税台帳(2020年当初)、住宅・土地統計調査結果

(2) 公的住宅

ア 市営住宅

市営住宅については、すべて新耐震基準導入後に建てられた非木造建築物であり、建築当初から耐震性がある建築物であるため耐震化率は100%です。

イ 都営住宅

市内の都営住宅については、計画的な耐震改修等により、第2回計画改定時点で耐震化率は100%です。

ウ UR 都市機構

市内のUR都市機構の住宅については、計画的な耐震改修等により、耐震化率は96.1%です。

エ JKK 東京

市内のJKK東京の住宅については、計画的な耐震改修等により、第2回計画改定時点で耐震化率は100%です。

3. 課題

(1) 旧耐震基準の住宅

旧耐震基準の住宅については、多くが耐震性不足の状況であり、引き続き耐震化を図っていく必要があります。

近年では旧耐震基準の木造住宅の老朽化を背景に、建物の除却が進んでいることもうかがえます。旧耐震基準の木造住宅は、最も新しいものでも既に築44年が経過しており、建替えなどを見据えて建物を除却する所有者のニーズを効果的に促進することが、市街地としての耐震化には有効と考えられます。

一方、分譲マンションでは、所有者の耐震化に対する関心の低さがうかがえます。国土交通省が実施した「令和5年マンション総合調査」の結果によると、老朽化対策についての議論の有無について、「議論を行っていない」と回答した割合は66.1%となっており、老朽化対策等への関心が低いことが分かります。(全回答数:1,589)

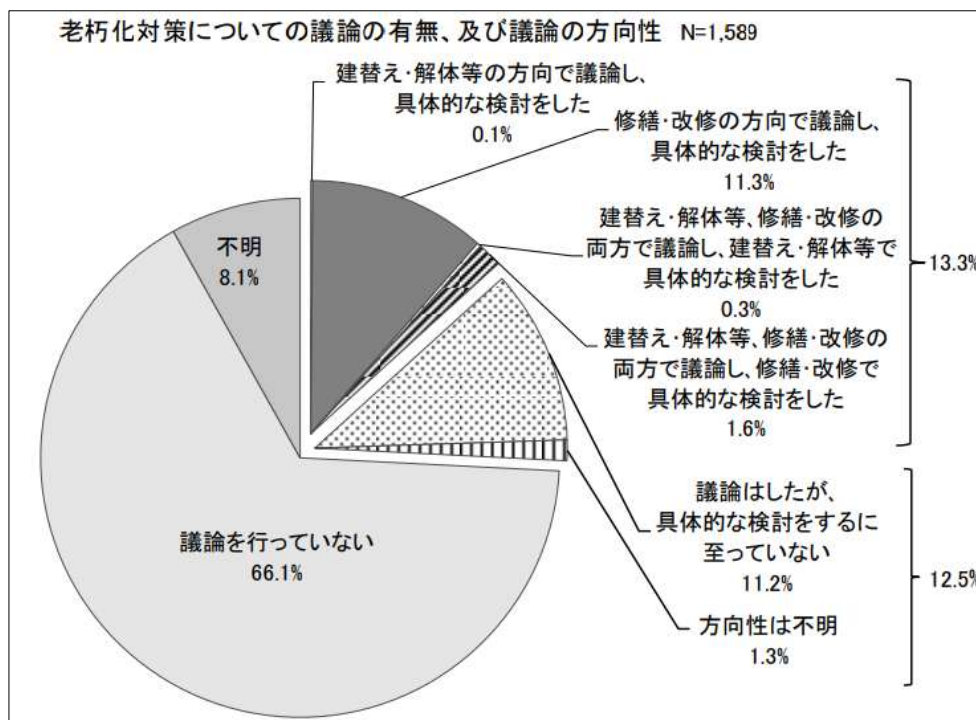


図 4-1 老朽化対策に関する議論の有無(調査結果)
(出典)「マンション総合調査」結果(令和5年)

(2) 81-00 住宅

81-00 住宅については、熊本地震や能登半島地震での被害、市の簡易耐震診断や精密耐震診断の制度を利用した物件の診断状況から、耐震性が不足しているものが含まれることが明らかになっていますが、これまで十分な周知を行ってきませんでした。今後は、旧耐震基準の住宅同様に耐震化の必要性を周知するとともに、耐震化の支援策を充実していく必要があります。

(3) 障がい者等世帯への対応

障がい者や介護が必要な方(以下、「障がい者等」という。)は、大規模地震が発生した際に自力での避難行動を行えない可能性が高いため、耐震性がない住宅で生活することは命の危険に直結します。しかし、こうした方は費用面の問題から、住宅の耐震化を行えない場合が多いです。

一例として、東京都が実施した「令和5年度東京都福祉保健基礎調査(障害者の生活実態)」によると、身体障害者が生活している居住の種類は「持ち家」が全体の63.9%を占めており、「一戸建て」は43.3%となっています。

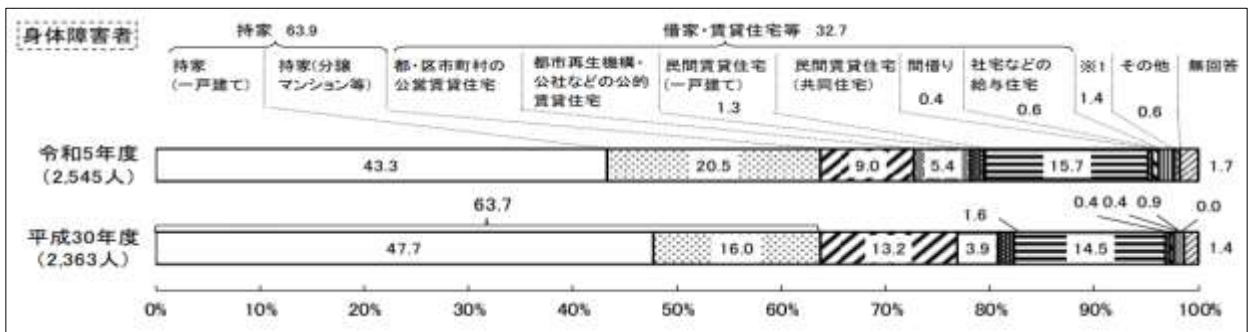


図 4-2 身体障害者が生活している住居の種類(調査結果)

また、身体障害者の年収額(生活保護費を除く令和4年中の年収額)は、「50～100万円未満」(17.8%)が最も高い割合を占めており、次いで、「100～150万円未満」(14.7%)となっています。一方、国税庁が公表した「民間給与実態統計調査」(令和6年)によると、1年を通じて勤務した給与所得者の1人当たりの平均給与は478万円であり、これに比べて身体障害者の収入は極めて少なくなっています。

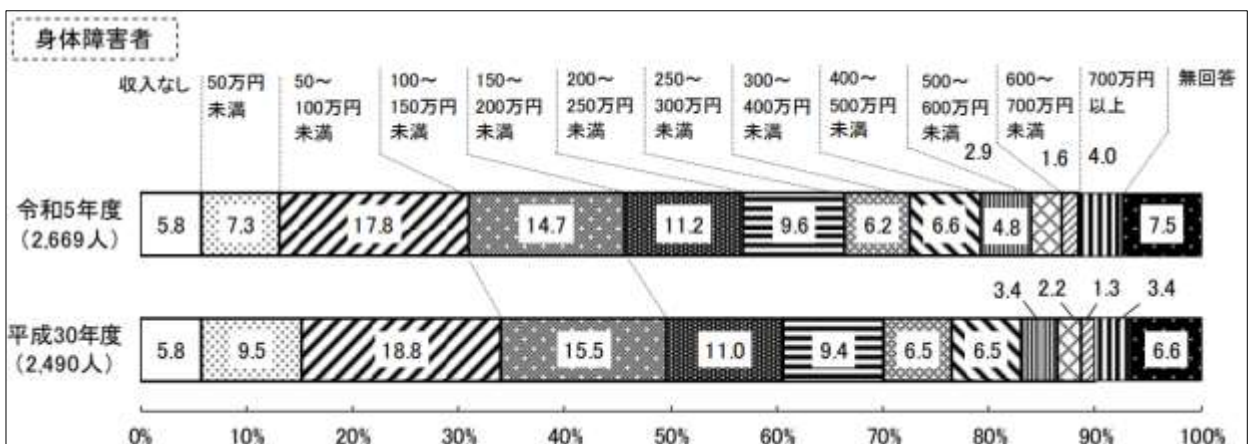


図 4-3 身体障害者の年間収入(調査結果)

以上のことから、障がい者等で自力での避難行動が困難な方が居住する住宅の耐震化に向けては、より手厚い支援が必要です。

4. 耐震化目標と考え方

(1) 目標

□ 住宅の耐震化率 79.4%

(2) 考え方

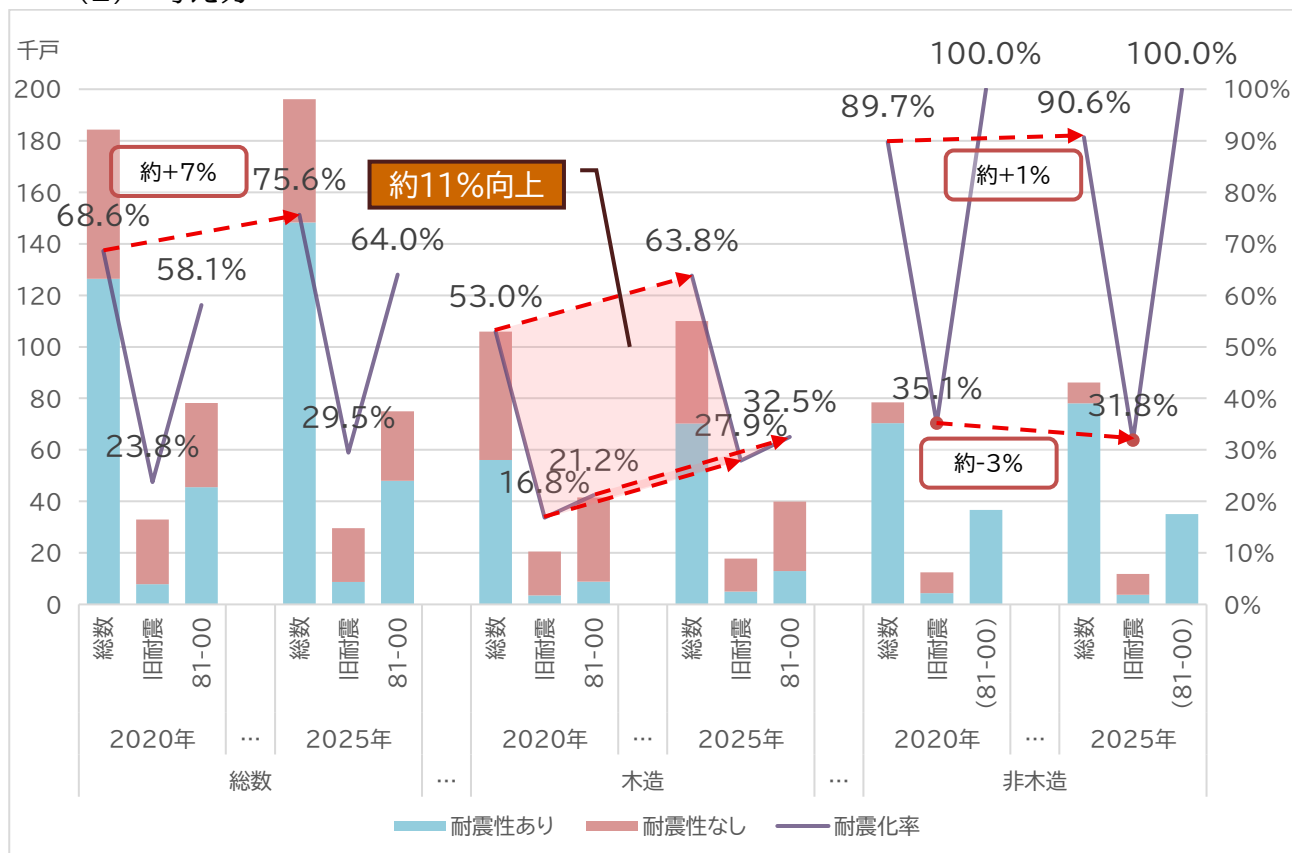


図 4-4 2020 年度と 2025 年度の耐震化状況の比較

上の図は、29 ページの表 4-3 及び表 4-4 から戸数、耐震化率をグラフ化したものです。

住宅全体での耐震化率は 2020 年度から 2025 年度で 7.0% 向上しています。構造別で見ると、木造住宅の耐震化率は旧耐震及び 81-00 住宅ともに約 11% 向上しており、住宅全体の耐震化率の向上に対して大きく寄与していることが分かります。非木造住宅の耐震化率は、旧耐震時期のところで約 3% 減少していますが、戸数自体が減少しており、総数で見た時には、約 1% 向上しています。

こうしたことから、木造住宅の耐震化を重点的に進め、住宅全体の耐震化率の向上を目標とします。

5. 耐震化の促進施策

(1) 建物所有者に対する働きかけ

木造住宅の所有者に対しては、旧耐震基準の木造住宅に加えて、81-00 住宅も直接的な啓発を積極的に行い、耐震化の必要性を周知します。

分譲マンション所有者に対しては、耐震化を促進するためには、まず耐震化に関心を持ってもらうとともに、耐震診断を受けて現状の耐震性を知ってもらうことが重要です。「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」に基づく届出制度で得られた情報も活用し、東京都と連携しながら耐震診断の受診数を増やしていきます。

(2) 財政的な支援

ア 木造戸建住宅

引き続き、これまで実施してきた耐震改修、耐震シェルターの設置などの各種支援制度で、財政的な支援を行うとともに、以下のように制度を拡大、拡充します。

1) 81-00 住宅への支援の拡大

2024 年度に簡易耐震診断、精密耐震診断の対象を 81-00 住宅に拡大しましたが、その他の助成メニューについても、旧耐震基準の木造住宅と同様の考え方で支援していきます。

2) 障がい者等世帯への支援の拡充

東京都の補助制度を参考にしながら、耐震改修工事や耐震シェルター設置の際の障がい者等世帯に対する助成割合、助成上限を引き上げます。

イ 分譲マンション

引き続き、対象建築物の耐震設計、耐震改修等を助成し、財政的に支援していきます。

(3) 税制上の優遇措置の周知

耐震改修工事等を行った際の所得税額の特別控除や固定資産税の減額措置などの税制上の優遇措置について、市ホームページ等で周知を行います。

表 4-5 住宅の耐震化に関する税制上の優遇措置

優遇措置	優遇措置の内容
所得税額の特別控除 (住宅耐震改修特別控除)	旧耐震基準(1981年5月31日以前の耐震基準)により建築された家屋に対し、現行の耐震基準に適合させる耐震改修工事を行った場合または耐震改修工事と併せて増改築等工事を行った場合について、標準的な工事費用相当額の10%相当額(上限250万円)等が工事完了年分控除されます。(適用期限:2026年1月1日~2028年12月31日※)
固定資産税の減額措置	1982年1月1日以前から所在する家屋に対し、現行の耐震基準に適合する耐震改修工事を行った場合について、翌年度分の固定資産税が1/2に減額されます。(適用年限:2026年4月1日~2031年3月31日※)

※ 令和 8 年度税制改正(2025 年 12 月 26 日閣議決定)に伴い、適用期限が延長されました。

第4 ブロック塀等

1. これまでの取組

2018年6月の大阪府北部地震によるブロック塀の倒壊被害を受け、市では、通学路に設置されたブロック塀の一斉安全点検を実施しました。また、道路に面した危険なブロック塀について、その撤去費用の一部を助成する制度も2018年度から開始しています。

2024年度までに126件の助成を実施し、ブロック塀の撤去を推進することで、避難路の安全確保に寄与してきました。

2. 現状

対象のブロック塀は、市内のほぼすべての道路に面して散在することから、危険なブロック塀等の設置状況を網羅的に把握することが困難なため、正確な現状はわかりませんが、市内にはまだ多くの危険なブロック塀等が残存していると思われます。

3. 課題

災害時におけるブロック塀の倒壊は、歩行者に危険が及ぶだけでなく、避難や救助活動の大きな妨げとなることも考えられます。

倒壊の危険性があるブロック塀の撤去を進めるためには、ブロック塀の所有者や占有者に対して、ブロック塀の倒壊により歩行者等に危害を加えてしまった場合、損害賠償等の法的責任が生じることを認識してもらうことが必要です。

4. 耐震化の促進施策

(1) 所有者に対する働きかけ

ブロック塀の倒壊により生じる人的被害の状況や法的責任等について、所有者の認識を高めるため、市ホームページや市広報、ダイレクトメールの送付等を通じて、ブロック塀等の安全対策の普及啓発、安全確保に向けた各種情報の提供を積極的に行います。

(2) 財政的な支援

引き続き、危険なブロック塀等を撤去する所有者に対して工事費を助成し、財政的に支援していきます。

第5 民間特定建築物

1. これまでの取組

2025 年度末に耐震化率 95%以上を目標として耐震化に取り組んできました。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 2015 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、東京都と連携して所有者に診断実施を働きかけ、2018 年 3 月に診断結果の公表を行い、助言を行ってきました。

2. 現状

(1) 民間特定建築物

「特殊建築物等定期調査報告」から推計したところ、市内の民間特定建築物は365棟、そのうち耐震性を有する建築物は328棟であり、耐震化率は89.9%となっています。

表 4-6 民間特定建築物の耐震化の状況

種類	1981年以前の建築物 (棟)	1981年以降の建築物 (棟)	対象建築物 (棟)	耐震性がある建築物 (棟)	耐震化率
	a	b	c=a+b	d	e=d/c
防災上特に重要な建築物 (学校、病院等)	23	76	99	86	86.9%
要配慮者が利用する建築物 (社会福祉施設等)	3	88	91	89	97.8%
不特定多数の者が利用する建築物 (百貨店、ホテル、劇場等)	20	121	141	127	90.1%
その他の建築物	8	26	34	26	76.5%
合計	54	311	365	328	89.9%

(出典)特殊建築物等定期調査報告データ

(2) 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は耐震改修促進法で「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」と位置付けられた建築物で耐震診断を行いその結果を報告することが義務付けられています。市内には21棟あり、すべての建築物で耐震診断が実施されています。耐震性があるものは20棟で、耐震化率95.2%です。

表 4-7 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の状況

種類	対象建築物 (棟)	耐震性がある建築物 (棟)	耐震性がない建築物 (棟)	耐震化率
	a	b	c	e=b/a
防災上特に重要な建築物 (学校、病院等)	7	7	0	100.0%
要配慮者が利用する建築物 (社会福祉施設等)	0	0	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)	13	12	1	92.3%
その他の建築物	1	1	0	100.0%
合計	21	20	1	95.2%

(出典)特殊建築物等定期調査報告データ

3. 課題

特定建築物については、建築物の耐震性の不足が利用者の生命・身体に重大な危険を及ぼす可能性があることを、所有者が十分に認識し、耐震化を進めてもらうことが重要です。一方で、物件の特定が必ずしも容易でないことから、市からの働きかけが十分に行えていない面があります。

4. 耐震化目標と考え方

(1) 目標

民間特定建築物の耐震化率 95.0%

(2) 考え方

東京都と連携して、引き続き耐震化に取り組みます。

5. 耐震化の促進施策

市ホームページに特定建築物の耐震化に向けた情報を体系的に整備するとともに、都の設置する耐震化総合相談窓口やアドバイザー派遣制度を周知して耐震化に向けて働きかけます。

また、継続的な働きかけにもかかわらず、正当な理由なく耐震化に向けた取り組みを行わない所有者に対しては、耐震改修促進法に基づく指導、助言等を検討し耐震化を図っていきます。

建替えや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市ホームページ等で周知を行います。

第5章 耐震化の普及啓発、その他の関連施策等

第1 建物所有者に対する普及啓発

市では、毎年約4,000通の耐震化を促すお知らせを送付するなど、これまで旧耐震木造住宅の所有者に対し、耐震化に向けた直接的な啓発を進めてきました。また、2024年度からは、81-00住宅への簡易耐震診断、精密耐震診断の対象拡大に合わせ、81-00住宅の所有者に対しても直接的な啓発を始めています。さらに、都と連携し、マンション管理組合への「マンション耐震化通信」の配布や、特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対する個別訪問、アドバイザー派遣制度をはじめとした支援の周知も行っています。引き続き、建物所有者に対する直接的な啓発を進めるとともに、地域を拠点とする普及啓発活動が進むよう町内会・自治会などに対して働きかけを行うことで耐震化の意識の向上を図ります。

1. 普及啓発と相談体制

住宅・建築物の耐震化を促進するためには、所有者や管理者に対しての助言や情報提供を適切に行うなど、建物所有者等のニーズに的確に対応することが重要です。市では、木造住宅の耐震化に関する相談窓口を設置するとともに、都と連携した相談体制を構築しています。

(1) 木造住宅の耐震化に関する相談

木造住宅の耐震診断・耐震改修などに関する相談を都市づくり部住宅課で受け付けています。また、NPO法人などとも協力し、助成制度の対象とならない木造住宅についても、幅広く相談をお受けしています。

(2) 旧耐震基準の分譲マンションの耐震化に関する相談

分譲マンションの耐震化を進めるには、複数の区分所有者での合意形成が必要です。都の耐震化総合相談窓口では、こうした合意形成を促すためのアドバイザー派遣制度を設けており、市では、このアドバイザー派遣制度の利用料を補助するなどにより、円滑な合意形成を支援しています。また、都の分譲マンション専門相談や、マンション管理士会と連携して相談をお受けしています。

(3) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に関する相談

特定緊急輸送道路沿道建築物は、戸建の木造住宅から、店舗やテナントビルまで、様々な用途の建築物がありますが、特にテナントビルでは、入居する店舗の営業補償などの問題で耐震化に向けた検討が進んでいないものがあります。市からの積極的な個別連絡などにより、都のアドバイザー派遣制度を通じて建物所有者の抱える課題に丁寧に対応するとともに、助成制度を活用した早期の耐震化に向けて相談をお受けしています。

- (4) 相談会・セミナー等の実施
耐震化に関する相談会や各種セミナーを行っています。

表 5-1 耐震化に関する相談会・セミナー等

対象	概要
木造住宅耐震相談会	<ul style="list-style-type: none"> ● 木造住宅の耐震化を考えている個人や町内会・自治会を対象に、簡易耐震診断や耐震化助成制度の説明、個別相談、無料簡易耐震診断の申請受付などに関する相談会を
分譲マンション管理セミナー	<ul style="list-style-type: none"> ● 分譲マンションの管理組合役員の方や区分所有者の方などを対象に、マンション管理に関する問題や防災などをテーマとしたセミナーを行っています。
東京都耐震キャンペーン	<ul style="list-style-type: none"> ● 耐震化の取組を身近に感じてもらうことにより、耐震化の機運を高め、都民の具体的な取組につなげるため、都民会議参加団体が連携して、耐震化促進に向けた相談会や展示会などの各種イベントを行っています。
東京都耐震化総合相談窓口	<ul style="list-style-type: none"> ● 耐震診断や耐震改修に関するアドバイス、木造住宅以外の用途・構造の建物に関する技術的な相談をするための窓口を設置しています。 ● 耐震診断、補強設計、耐震改修を行う建築士事務所、耐震化に関わる費用を融資する金融機関、都が実施している助成制度、耐震化により適用される優遇税制の紹介を行っています。

- (5) 広報・ホームページ等を活用した普及啓発

建物の耐震化を促進するためには、まず、建物所有者が耐震化の必要性や地震対策について認識してもらうことが重要です。

市は、市ホームページや市広報をはじめ、東京都が作成・公表する各種パンフレット・リーフレットの配布、町田市防災フェスタ等の各種イベントなど、様々な方法や機会を通じて、建物の耐震化に関する情報提供の充実を図ります。



「広報まちだ」による普及啓発の事例（防災対策）
(2025年6月15日発行)

2. 具体的な事例の紹介

市民が安心して住宅の耐震化に取り組めるように、耐震改修工法等について具体的な事例等を紹介し、建築物の耐震化を促進します。

(1) 「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」

耐震改修の促進を阻害している要因として、室内の工事に要する時間や工事費への不安、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、改修工法の内容がわからない等の問題が想定されることから、木造住宅の所有者が自宅に適した対策が選択できるよう、具体的な事例を紹介することが重要です。

東京都では安価で信頼できる木造住宅の耐震改修工法・装置の優れた事例を紹介しています。市においてもこれらの資料を活用した情報提供を行います。



耐震改修工法・装置の事例集（東京都）

(2) 「ビル・マンションの耐震化読本」

事務所ビルや分譲マンションなどの耐震改修を促進するためには、建築物の所有者が耐震改修にあたり最適な工法を選択できるよう具体的な事例を紹介していくことが重要です。

東京都では耐震改修事例を定期的に公募・選定し、施工期間や改修費用、建築物を使いながら施行した事例などを示したリーフレットを作成しています。市においてもこれらの資料を活用した情報提供を行います。



耐震改修事例集
(東京都)

第2 地域の災害危険性の周知

市民一人ひとりに、自分の住んでいる地域の災害危険性について関心を高めてもらうことで、建物所有者自らが耐震診断や耐震改修などについて検討する機会が増えることが期待できます。

市は、東京都の「地域危険度測定調査」の結果や市が公表する防災マップにより、市民の地震災害等に対する認識を深め、建物の耐震化に向けた普及啓発を行います。

1. 東京都地域危険度測定調査

東京都では、東京都震災対策条例に基づき、概ね5年ごとに各地域における地震に関する危険性について、科学的な測定、調査を行い、その結果を公表しています。

■地震に関する危険性の評価指標

地域危険度測定調査では、地域の地震の揺れによる危険性について「建物倒壊危険度」「火災危険度」「総合危険度」で5ランクに分けて評価しています。

- 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（上記2指標を合算し、災害時活動困難係数を乗じて総合化したもの）

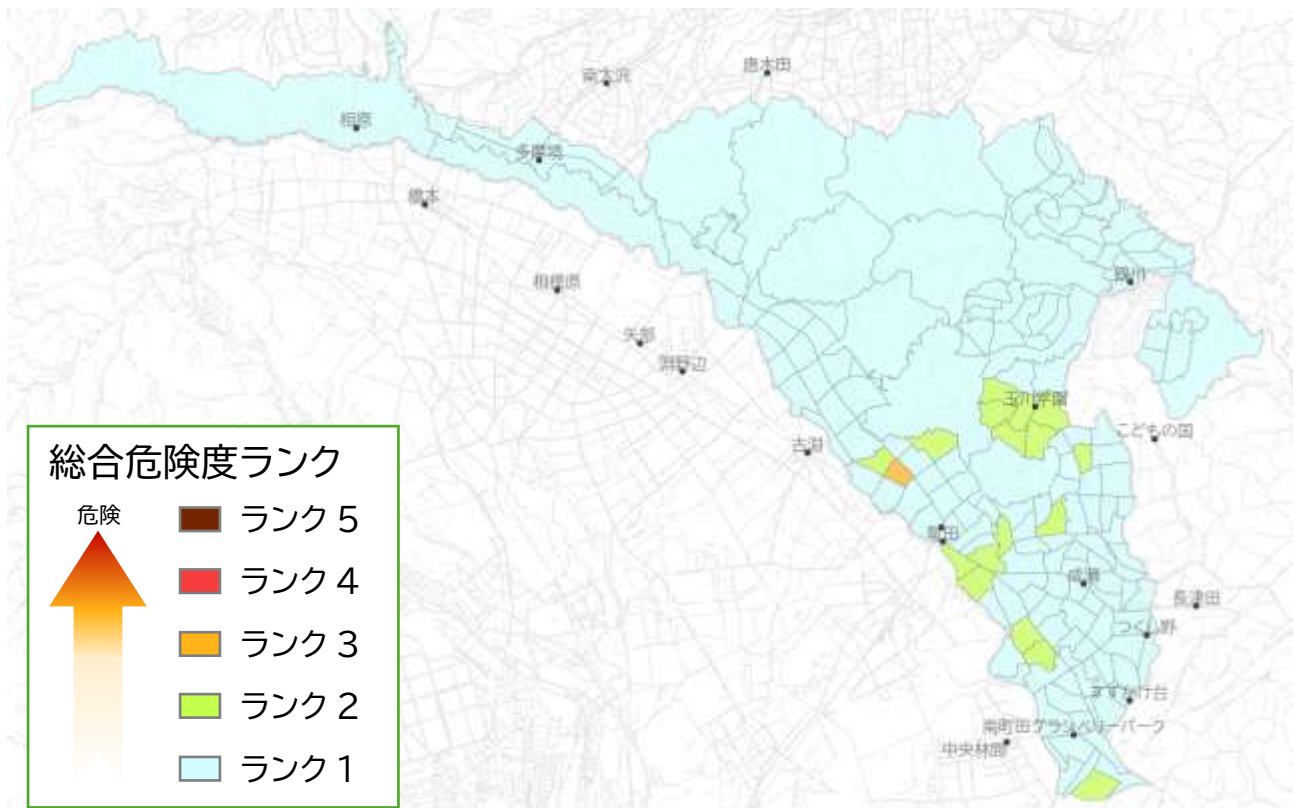


図 5-1 市内の総合危険度ランク図
(出典)「地震に関する地域危険度測定調査結果（第9回）」

2. 防災マップの周知

市では、地震が起きた時の避難場所・避難広場、災害時給水ステーションなど、地震に関する防災拠点を掲載した防災マップを作成しています。備蓄品の準備、家具の転倒防止、建築物の耐震化など、市民一人ひとりが地震が起きた際のイメージを持ち自身の備えておくべきことなどが分かるよう、防災情報について周知、啓発を行っています。



図 5-2 町田市防災マップ[地図面](町田・玉川学園地区)



図 5-3 町田市防災マップ[学習面](一部)

第3 その他の関連施策の推進

1. 家具転倒防止対策

地震時には、建物内の家具類が転倒・落下することで負傷したり、建物内からの避難が困難になる危険性があります。平成7(1995)年1月 17 日に発生した阪神・淡路大震災では、家具の転倒やそれに伴うガラスの飛散により、けがを負うなどの被害が生じました。

今後は、町田市防災フェスタをはじめとする各種防災イベントや市広報等を通じ、家具固定の重要性を周知するとともに、相談窓口を通して普及を図ります。



図 5-4 地震による家具類の動きと被害
(出典) 家具類の転倒・落下・移動防止対策ハンドブック (東京消防庁)

<p>┌型金具で家具と壁をねじ、ボルトで固定します。</p>	<p>ポール式器具(突っ張り棒)を家具と天井の隙間に設置します。</p>	<p>粘着シート(マット式)で家具の底面と床面を接着させます。</p>	<p>着脱式移動防止ベルトで壁とキャスター付き金具をつなぎます。</p>
<p>吊り下げ式照明器具をチェーンやワイヤーなどで結びます。</p>	<p>家具の前下部にくさびを挟み込み家具を壁際に傾斜させます。</p>	<p>キャスター下皿で家具の移動を防止します。</p>	<p>ガラス飛散防止フィルムで割れたガラスの破片飛散を防止します。</p>

図 5-5 転倒・落下・移動防止器具を利用した対策例
(出典) 自宅での家具類の転倒・落下・移動防止対策 (東京都防災ホームページ)

2. 落下防止対策(外壁タイル・窓ガラス・看板等)

2005年3月20日に発生した福岡県西方沖地震では、市街地にあるビルの窓ガラスが割れ、落下、歩道に散乱する事態が生じました。また、同年6月には東京都内のオフィスビルにおいて斜壁のタイルが剥落し、通行人が負傷する重大な事故が発生しました。窓ガラスや外壁タイル、屋外広告物等については、建築基準法に基づく特定建築物等定期調査報告制度により建物所有者に対して、建築士等の有資格者による調査及び市への結果報告を定期的に行うことが義務付けられています。

市は、特定建築物等定期調査報告制度を活用し、外壁や窓ガラス等の落下の危険性のある建築物所有者に対し改善指導を行い、適切な維持管理を促します。



啓発用パンフレット
(東京都)

■危険な外壁(タイル)・窓ガラス・看板

- 道路や通路に面している外壁(タイル)等が落下すると通行人等に危害を与える恐れがあります。
- サッシの腐食等が進むと開閉が困難になったり、脱落事故につながる恐れがあります。また、はめ殺し窓は、パテが硬化すると地震時の僅かな変形でガラスが破損する恐れがあります。
- 屋外の看板は常に風雨等にさらされるため、経年劣化しやすく、腐食が進行すると落下等の事故につながる恐れがあります。



欠損による鉄筋の露出



サッシの腐食



タイル面の浮き



支持金具の腐食

(出典) 外壁や天井などの落下事故が多発しています
(東京都都市整備局作成のパンフレット)

3. 屋外広告物に対する規制

東京都では、地震の際、屋外広告物が脱落し、被害をもたらすことがないように「東京都屋外広告物条例」及び「道路法」に基づいて、震災対策の観点から一定規模以上の屋外広告物設置者に対して重点的に指導を行っています。

市内では、町田駅周辺に多くの商業施設が立地しており、地震発生時においてこれら施設の広告物の落下による災害発生が想定されることから、広告物の落下事故の未然防止のため、広告設置者に対して日ごろからの安全点検や補修の実施など、安全管理の徹底を指導します。

普及については、東京都のサイト「屋外広告物の安全管理」や「屋外広告物のしおり(東京都都市整備局)」、「オーナーさんのための看板の安全管理ガイドブック(屋外広告物適正化推進委員会)」、「内照式看板の燃焼実験結果と防火安全性に関する推奨事項(東京消防庁)」等を活用し、広く情報提供を行います。



図 5-6 普及促進のためのパンフレット類

※ 左から、「看板の安全管理ガイドブック」(屋外広告物適正化推進委員会)、「屋外広告物のしおり」(東京都都市整備局)、「内照式看板の燃焼実験結果について」(東京消防庁)

4. 特定天井落下防止対策

2011年3月11日に発生した東日本大震災では、音楽ホールや体育館などの大規模空間を有する建築物の天井が崩落し、死傷者が出るなどの被害が生じました。これを受け建築基準関係法令が改正され、新築等を行う建築物の特定天井については、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りました。

市は、特定建築物等定期調査報告制度を活用し、これら特定天井を有する既存建築物の実態把握に努めるとともに、国の技術基準に適合しない特定天井については、建物所有者・管理者に対する改善指導を行うとともに、落下防止対策の普及啓発に取り組んでいきます。



啓発用パンフレット
(東京都)

表 5-2 地震等による天井被害と国などの動き

年	内容等
2001 (H13)	3月 芸予地震（天井や間仕切り壁の脱落による負傷者発生） [技術的助言]芸予地震被害調査報告の送付について（国住指第 357 号） <ul style="list-style-type: none"> 天井面の周辺部と周囲の壁との間にクリアランスを確保 吊りボルトに斜め部材の設置 Tバー（目地材）の落下防止対策
2003 (H15)	9月 十勝沖地震（空港出発ロビーの吊り天井が約 300 m ² にわたり脱落） [技術的助言]大規模空間を持つ建築物の天井の崩壊対策について（国住指第 2402 号） 2001 年の技術的助言に加え、 <ul style="list-style-type: none"> 剛性の異なる部分に構造的なクリアランス(※)の確保 ※地震などの振動時に、天井が壁と衝突するのを防ぐために天井と壁の間にもうけられる隙間 <ul style="list-style-type: none"> 既施設設での点検・改善の際の脱落防止、落下防止措置による当面の安全の確保など
2005 (H17)	8月 宮城県沖地震（スポーツ施設の天井において、約 9 割が落下） [技術的助言]地震時における天井の崩落対策の徹底について（国住指第 1427 号） <ul style="list-style-type: none"> 行政による建築確認の際、2003 年の技術的助言との適合状況を確認 行政による中間検査又は完了検査の際、設計図書どおりに施工されていることを検査
2011 (H23)	3月 東日本大震災（震源地である東北地方をはじめ、都内を含む広範囲で建物の天井が落下）
2013 (H25)	7月 静岡県富士市内、神奈川県横須賀市内で、屋内プールの天井板脱落 [技術的助言]屋内プール等の大規模空間を持つ建築物の吊り天井の脱落対策について（国住指第 1852 号） <ul style="list-style-type: none"> 天井面のゆがみや垂れ下がりの有無、天井裏の状況の目視による点検の実施 脱落のおそれがある場合に、立入制限等の安全対策、落下防止措置等の実施
2014 (H26)	4月 天井脱落対策に係る技術基準を定める告示等の施行

(出典) パンフレット「安全・安心な天井のすすめ」(東京都都市整備局)

5. 超高層建築物等の長周期地震動対策

東日本大震災では、首都圏や大阪湾岸の超高層建築物において大きな揺れが観測され、都内に設置された一部の震度計では長時間の激しい揺れの後に、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ました。

超高層建築物は一般的に20階以上(高さが60mを超えるもの)とされており、市内においても20階を超える分譲マンションなどの立地がみられることから、東京都のサイトである「超高層建築物等における長周期地震動対策」やリーフレット「長周期地震動対策を進めるために」等を活用し、広く情報提供を行っていきます。



啓発用パンフレット (東京都)

■長周期地震動による超高層建築物等への影響

既存の超高層建築物等は設計時に想定した地震動に対して倒壊や崩壊しないこと等を確認されているので、長周期地震動に対してもある程度の余裕があると考えられています。ただし、建設地や設計時期、設計内容等により、次のような影響を受けるおそれのある超高層建築物等が存在する可能性があります。

【設備への影響】

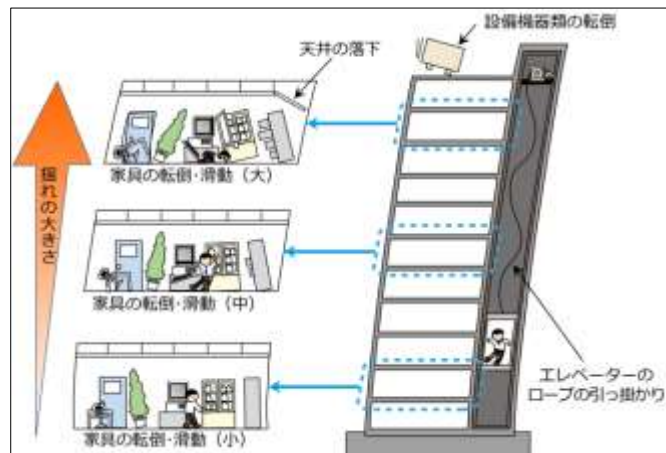
エレベーターのロープが昇降路内で引っ掛かりエレベーターが利用できなくなったり、空調・電気・上下水などのライフラインが停止するおそれもあります。

【非構造部材への影響】

非構造部材(天井・間仕切り壁・扉・外装材等)が大きな揺れに追従できなくなり、変形したり、落下したりするおそれがあります。

【家具の転倒・滑動等】

上層階になるほど揺れが大きくなり、家具が転倒したり、吊られた照明等が落下したりするおそれがあります。また、キャスター付きのコピー機やピアノなどの固定されていない家具等が動き、これらに挟まれたりするおそれがあります。



(出典) 長周期地震動対策を進めるために (東京都)

6. エレベーター内の閉じ込め防止対策

2005年7月23日に発生した千葉県北西部地震では、エレベーターの緊急停止により利用者がエレベーター内に長時間閉じ込められる被害が多発しました。エレベーターの閉じ込め対策としては、地震時管制運転装置(地震発生時にエレベーターを最寄り階に停止させドアを開放する装置)などの閉じ込め防止装置がありますが、未だ設置されていないエレベーターも多い状況です。

市は、昇降機等定期検査報告制度を活用した情報把握に努め、エレベーターの適切な維持管理の推進と不特定多数の者が利用する建築物のエレベーター所有者・管理者に対する閉じ込め防止対策に関する計画、改修実施を働きかけていきます。



啓発用パンフレット (東京都)

7. エスカレーターへの落下防止対策

東日本大震災では、ショッピングセンターに設置されていたエスカレーターが落下するという被害が発生しました。これを受け国は「エスカレーターの脱落防止措置を定めた告示」を策定し、2014年4月に施行しました。

市は、昇降機等定期検査報告制度を活用した状況把握に努め、建築物の所有者・管理者に対する、エスカレーターの落下防止措置に努めるよう指導を実施するとともに、国、関係機関から出される基準や脱落対策の方法等を周知します。

エスカレーターの脱落防止措置に係る告示改正について (H25年告示第1046号)

1. 従来の告示の概要

東日本大震災において、エスカレーター脱落の事案が多数発生
 ⇒エスカレーターの脱落防止措置を定めた告示を策定 (平成26年4月施行)

〈脱落防止措置 (1)又は(2)に適合〉

(1) 十分な隙間及び**かかり代長さ**を確保する。

(2) 十分な隙間を確保できない場合、**衝突時にトラス等が安全上支障となる変形が生じないことを確認※**し、**かかり代長さ**を確保する

※(2)の確認とは、実大試験体を用いた「実験」による確認を求めている (所有者の経済的負担大)
 ⇒ **一定の構造計算による確認方法が必要**

① 隙間が足りない場合 建築物のはり等と衝突

② 衝突により変形し、自立できない場合等は脱落

東日本大震災でのエスカレーター落下被害状況

2. 改正の概要

エスカレーターの実大実験等から得られた知見により、以下の緩和を行うこととする (平成28年8月施行)

(1) **かかり代長さの緩和 (20mm)** ※1.(1)に対応
 ○トラス等が圧縮により長辺方向に変形しても、20mm以下の変形であれば元の長さに復元することが確かめられたため、エスカレーターが建築物のはり等に衝突する場合の必要なかり代長さについて緩和 (20mm) を行う。

(2) **衝突時におけるトラス等の一定の検証方法 (トラス等強度検証法) の策定** ※1.(2)に対応
 ○実大実験等の結果が得られている仕様のトラス等については、エスカレーターと建築物のはり等が衝突してもトラス等に安全上支障となる変形が生じないことを、個別の実験によらない一定の検証方法により確かめられることとする。
 ○建築物のはり等についても検証を必要とするが、既存部分の建築物のはり等で一定条件を満たす場合は省略可能とする。

図 5-7 エスカレーターの脱落防止に係る告示(国土交通省)

8. がいけ・擁壁の安全対策

地震発生時のがいけや擁壁の倒壊は、建物や人命への危険性ととも、道路の閉塞を起こし避難や消火活動等の支障となる恐れがあります。東京都は平成 29(2017)年3月に、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づき、市内に土砂災害警戒区域 1,972 箇所(うち、土砂災害特別警戒区域 1,715 箇所)を指定(令和 7年7月 30 日現在)しています。

市は、「町田市洪水・土砂災害ハザードマップ」を通じて、自宅や周辺地域の土砂災害(特別)警戒区域の指定状況や最寄りの避難所の確認など、災害時の避難行動に役立つ情報提供を行っています。

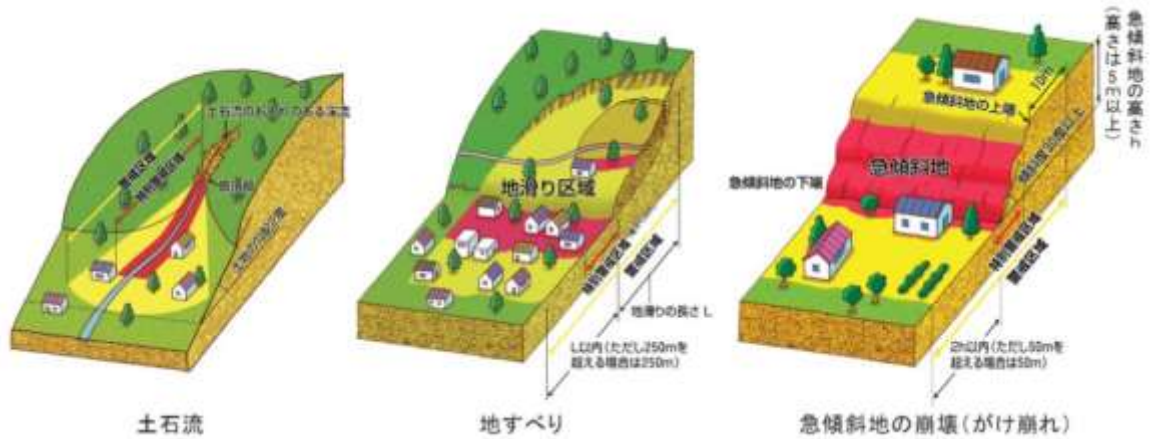


図 5-8 警戒区域・特別警戒区域の指定範囲(イメージ)
(出典) 東京都建設局 HP

9. 電気火災対策

阪神・淡路大震災では、地震発生時に停電が発生し、そのままブレーカーを落とさず避難したことにより、電力が復旧した時に揺れで家具や布団と接していた家電品や住宅内部の損傷した電気配線に再通電された場合にそれが火元となり広範囲で火災(通電火災)が発生しました。



図 5-9 電気火災の発生プロセス
(出典) 出火防止対策・初期消火対策パンフレット(東京都)

市は、このような通電に起因する火災を防止するため、東京都が公表するパンフレットの紹介、市ホームページや市広報、町田市防災フェスタなどのイベント等を通じて、避難時にはブレーカーを切るなど通電後の出火防止対策の重要性の周知を図ります。



啓発用パンフレット
(東京都)

10. 感震ブレーカー等の普及啓発

「感震ブレーカー」とは、地震の揺れを感知して自動的に電気を遮断し、電気火災を防ぐための装置です。

「電気火災対策」で説明したように、地震の際の火災の出火原因の多くが「通電火災」によるものと言われています。通電火災を防ぐには、避難時にブレーカーを切る、コンセントからプラグを抜くなどして、器具に電気を通さないようにすることが必要です。

タイプ	コンセント型		簡易型	分電盤型	
	特定機器遮断型	一括遮断型		内蔵型	後付型
イメージ					
遮断範囲	選択した機器のみ	屋内全ての電気供給			
設置工事	不要	製品によって異なる	不要	必要	
遮断までの時間	なし	製品によって異なる		あり (3分程度)	

図 5-10 感震ブレーカーの種類と主な特徴
(出典) 感震ブレーカー普及啓発パンフレット (東京都)

市は、通電火災を防ぐため、東京都が公表するパンフレットの紹介、市ホームページや市広報、町田市防災フェスタなどのイベント等を通じて感震ブレーカー設置に向けた普及啓発に取り組みます。

11. 建築物の応急危険度判定体制

地震により被災した建築物は、その後の余震等による倒壊や部材の落下等の二次被害が発生する恐れがあるため、できる限り速やかに専門家(応急危険度判定員)による建築物の被災状況調査を行い、当面の使用の可否について判定(被災建築物応急危険度判定)することが求められます。

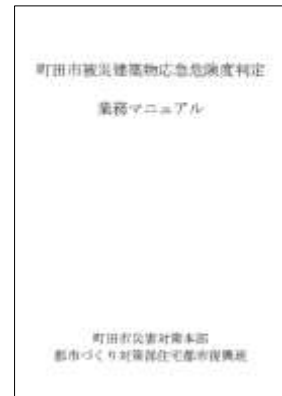
市は、東京都防災ボランティア制度に基づき被災建築物応急危険度判定に登録された民間建築士等の建築技術の専門家(市内在住または在勤)を「町田市被災建築物応急危険度判定員」として名簿登録しており、2025年3月現在、登録者は約120名となっています。

引き続き、応急危険度判定員の登録の促進を図るとともに、判定員の組織化の推進並びに判定技術の維持向上を目的に、町田市被災建築物応急危険度判定員連絡協議会と連携し、より一層の活動促進を図ります。

■町田市被災建築物応急危険度判定業務

災害の際に円滑に判定が行えるよう要領・マニュアル等を整備しています。

- 1) 町田市被災建築物応急危険度判定要領
- 2) 町田市被災建築物応急危険度判定業務マニュアル
- 3) 応急危険度判定調査表(木造・S造・RC造)



■町田市被災建築物応急危険度判定員連絡協議会

災害時において被災建築物応急危険度判定を判定員の皆様と協働し、迅速かつ円滑に実施できるよう、判定員の組織化の推進並びに判定技術の維持向上を目的に、市内在住又は在勤の東京都防災ボランティア登録者により構成される町田市被災建築物応急危険度判定員連絡協議会を設置しています。



(連絡協議会の様子)

第6章 地震に強い町田市の実現に向けて

第1 計画の進捗管理

本計画の計画期間は、2026年度から2030年度までの5年間とし、この間の社会情勢の変化や本計画の実施状況について適切に対応するために、年度ごとの耐震化の進捗状況の確認、目標数値との比較検証等を行います。また、必要に応じて、施策などの見直しを実施し、本計画の達成に向けて取り組みます。

町田市耐震改修促進計画に定める目標の達成に向けた取り組みとして、住宅所有者の経済的負担の軽減による耐震化支援や、耐震化啓発により、耐震化の促進を図るため、町田市住宅耐震化緊急アクションプログラムを毎年度作成します。

第2 国、都等との連携

市は、国及び都と連携して住宅・建築物の耐震化に関する情報収集を行うとともに、国及び都が行う補助、融資、税制等の支援制度を有効に活用します。また、自治会・町内会、関係機関と連携し、市全体で耐震化の促進に取り組んでいきます。

資料編

資料1 関係法令等

1. 建築物の耐震改修の促進に関する法律（抜粋）

[第1条・第2条・第6条・第7条・第8条・第9条・第11条・第12条・第14条・第15条・第16条・附則第3条関係]

平成七年十月二十七日法律第百二十三号

最終改正：令和七年五月二十三日法律第四十七号

(目的)

第一条 この法律は、地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的とする。

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

2 この法律において「耐震改修」とは、地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替若しくは一部の除却又は敷地の整備をすることをいう。

3 この法律において「所管行政庁」とは、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいう。ただし、同法第九十七条の二第一項若しくは第二項又は第九十七条の三第一項若しくは第二項の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村又は特別区の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。

(市町村耐震改修促進計画)

第六条 市町村は、都道府県耐震改修促進計画に基づき、当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画（以下「市町村耐震改修促進計画」という。）を定めるよう努めるものとする。

2 市町村耐震改修促進計画においては、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標
- 二 当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策に関する事項
- 三 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- 四 建築基準法第十条第一項から第三項までの規定による勧告又は命令その他建築物の地震に対する安全性を確保し、又はその向上を図るための措置の実施についての所管行政庁との連携に関する事項
- 五 その他当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項

3 市町村は、次の各号に掲げる場合には、前項第二号に掲げる事項に、当該各号に定める事項を記載することができる。

- 一 建築物が地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路（建築物集合地域通過道路等に限る。）の通行を妨げ、当該市町村の区域における多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物について、耐震診断を行わせ、又はその促進を図り、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格

建築物の敷地に接する道路に関する事項及び当該通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項

二 建築物が地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路（建築物集合地域通過道路等を除く。）の通行を妨げ、当該市町村の区域における多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項

4 市町村は、市町村耐震改修促進計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

5 前二項の規定は、市町村耐震改修促進計画の変更について準用する。

（要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震診断の義務）

第七条 次に掲げる建築物（以下「要安全確認計画記載建築物」という。）の所有者は、当該要安全確認計画記載建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める期限までに所管行政庁に報告しなければならない。

一 第五条第三項第一号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物 同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限

二 その敷地が第五条第三項第二号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。） 同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限

三 その敷地が前条第三項第一号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるもの限り、前号に掲げる建築物であるものを除く。） 同項第一号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された期限

（要安全確認計画記載建築物に係る報告命令等）

第八条 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物の所有者が前条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたときは、当該所有者に対し、相当の期限を定めて、その報告を行い、又はその報告の内容を是正すべきことを命ずることができる。

2 所管行政庁は、前項の規定による命令をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公表しなければならない。

3 所管行政庁は、第一項の規定により報告を命じようとする場合において、過失がなく当該報告を命ずべき者を確知することができず、かつ、これを放置することが著しく公益に反すると認められるときは、その者の負担において、耐震診断を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該報告をすべき旨及びその期限までに当該報告をしないときは、所管行政庁又はその命じた者若しくは委任した者が耐震診断を行うべき旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

（耐震診断の結果の公表）

第九条 所管行政庁は、第七条の規定による報告を受けたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該報告の内容を公表しなければならない。前条第三項の規定により耐震診断を行い、又は行かせたときも、同様とする。

（要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震改修の努力）

第十一条 要安全確認計画記載建築物の所有者は、耐震診断の結果、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、当該要安全確認計画記載建築物に

ついて耐震改修を行うよう努めなければならない。

（要安全確認計画記載建築物の耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等）

第十二条 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物の耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、基本方針のうち第四条第二項第三号の技術上の指針となるべき事項（以下「技術指針事項」という。）を勘案して、要安全確認計画記載建築物の耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

2 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物について必要な耐震改修が行われていないと認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。

3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた要安全確認計画記載建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

（特定既存耐震不適格建築物の所有者の努力）

第十四条 次に掲げる建築物であって既存耐震不適格建築物であるもの（要安全確認計画記載建築物であるものを除く。以下「特定既存耐震不適格建築物」という。）の所有者は、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、その結果、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、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

一 学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホームその他多数の者が利用する建築物で政令で定めるものであって政令で定める規模以上のもの

二 火薬類、石油類その他政令で定める危険物であって政令で定める数量以上のものの貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物

三 その敷地が第五条第三項第二号若しくは第三号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路又は第六条第三項の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害建築物

（特定既存耐震不適格建築物に係る指導及び助言並びに指示等）

第十五条 所管行政庁は、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

2 所管行政庁は、次に掲げる特定既存耐震不適格建築物（第一号から第三号までに掲げる特定既存耐震不適格建築物にあっては、地震に対する安全性の向上を図ることが特に必要なものとして政令で定めるものであって政令で定める規模以上のものに限る。）について必要な耐震診断又は耐震改修が行われていないと認めるときは、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。

一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物

二 小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する特定既存耐震不適格建築物

三 前条第二号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物

四 前条第三号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物

3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた特定既存耐震不適格建築物の所有

者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

4 所管行政庁は、前二項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、特定既存耐震不適格建築物の地震に対する安全性に係る事項に関し報告させ、又はその職員に、特定既存耐震不適格建築物、特定既存耐震不適格建築物の敷地若しくは特定既存耐震不適格建築物の工事現場に立ち入り、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敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。

5 第十三条第一項ただし書、第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

(一定の既存耐震不適格建築物の所有者の努力等)

第十六条 要安全確認計画記載建築物及び特定既存耐震不適格建築物以外の既存耐震不適格建築物の所有者は、当該既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、必要に応じ、当該既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

2 所管行政庁は、前項の既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、当該既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、当該既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

附則

(要緊急安全確認大規模建築物の所有者の義務等)

第三条 次に掲げる既存耐震不適格建築物であって、その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ものとして政令で定めるもの（要安全確認計画記載建築物であって当該要安全確認計画記載建築物に係る第七条各号に定める期限が平成二十七年十二月三十日以前であるものを除く。以下この条において「要緊急安全確認大規模建築物」という。）の所有者は、当該要緊急安全確認大規模建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を同月三十一日までに所管行政庁に報告しなければならない。

一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する既存耐震不適格建築物

二 小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する既存耐震不適格建築物

三 第十四条第二号に掲げる建築物である既存耐震不適格建築物

2 第七条から第十三条までの規定は要安全確認計画記載建築物である要緊急安全確認大規模建築物であるものについて、第十四条及び第十五条の規定は要緊急安全確認大規模建築物については、適用しない。

3 第八条、第九条及び第十一条から第十三条までの規定は、要緊急安全確認大規模建築物について準用する。この場合において、第八条第一項中「前条」とあり、並びに第九条及び第十三条第一項中「第七条」とあるのは「附則第三条第一項」と、第九条中「前条第三項」とあるのは「同条第三項において準用する前条第三項」と、第十三条第一項中「第八条第一項」とあるのは「附則第三条第三項において準用する第八条第一項」と読み替えるものとする。

4 前項において準用する第八条第一項の規定による命令に違反した者は、百万円以下の罰金に処する。

5 第三項において準用する第十三条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、五十万円以下の罰金に処する。

6 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前二項の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても当該各項の刑を科する。

2. 建築基準法（抜粋）

[第10条]

昭和二十五年五月二十四日法律第二百一号
最終改正 令和七年五月十六日法律第三十五号

（保安上危険な建築物等に対する措置）

第十条 特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、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、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

2 特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、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又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。

4 第九条第二項から第九項まで及び第十一項から第十五項までの規定は、前二項の場合に準用する。

資料2 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

平成十八年一月二十五日
 (国土交通省告示第百八十四号)
 最終改正 令和七年七月一七日
 (国土交通省告示第五三五号)

建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第百二十三号）第四条第一項の規定に基づき、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を次のように策定したので、同条第三項の規定により告示する。

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

平成七年一月の阪神・淡路大震災では、地震により六千四百三十四人の尊い命が奪われた。このうち地震による直接的な死者数は五千五百二人であり、さらにこの約九割の四千八百三十一人が住宅・建築物の倒壊等によるものであった。この教訓を踏まえて、建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「法」という。）が制定された。

しかし近年、平成十六年十月の新潟県中越地震、平成十七年三月の福岡県西方沖地震、平成二十年六月の岩手・宮城県内陸地震、平成二十八年四月の熊本地震、平成三十年九月の北海道胆振東部地震など大地震が頻発しており、特に平成二十三年三月に発生した東日本大震災は、これまでの想定をはるかに超える巨大な地震・津波により、一度の災害で戦後最大の人命が失われるなど、甚大な被害をもたらした。この震災においては、津波による沿岸部の建築物の被害が圧倒的であったが、内陸市町村においても建築物に大きな被害が発生した。

また、平成三十年六月の大阪府北部を震源とする地震においては、塀に被害が発生した。さらに、令和六年一月の能登半島地震においては、耐震化率が低い地域で多くの住宅が倒壊する等の被害が生じた。このように、我が国において、大地震はいつでも発生してもおかしくない状況にあるとの認識が広がっている。また、南海トラフ地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震及び首都直下地震については、発生 of 切迫性が指摘され、ひとたび地震が発生すると被害は甚大なものと想定されており、特に、南海トラフ巨大地震については、東日本大震災を上回る被害が想定されている。

建築物の耐震化については、建築物の耐震化緊急対策方針（平成十七年九月中央防災会議決定）において、全国的に取り組むべき「社会全体の国家的な緊急課題」とされるとともに、災害対策の推進等に係る基本的な事項を定めた国土強靱化基本計画（令和五年七月閣議決定）及び防災基本計画（昭和三十八年六月中央防災会議決定。令和六年六月修正）、今後の発生が懸念される大規模地震への対策をとりまとめた南海トラフ地震防災対策推進基本計画（令和七年七月中央防災会議決定）、首都直下地震緊急対策推進基本計画（平成二十七年三月閣議決定）及び日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進基本計画（令和四年九月中央防災会議決定）においても推進すべき施策として位置づけられているところである。

特に切迫性の高い地震については発生までの時間が限られていることから、効果的かつ効率的に建築物の耐震改修等を実施することが求められている。

この告示は、このような認識の下に、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、基本的な方針を定めるものである。

一 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する基本的な事項

1 国、地方公共団体、所有者等の役割分担

住宅・建築物の耐震化の促進のためには、まず、住宅・建築物の所有者等が、地

域防災対策を自らの問題、地域の問題として意識して取り組むことが不可欠である。国及び地方公共団体は、こうした所有者等の取組をできる限り支援するという観点から、所有者等にとって耐震診断及び耐震改修を行いやすい環境の整備や負担軽減のための制度の構築など必要な施策を講じ、耐震改修の実施の阻害要因となっている課題を解決していくべきである。

2 公共建築物の耐震化の促進

公共建築物については、災害時には学校は避難場所等として活用され、病院では災害による負傷者の治療が、国及び地方公共団体の庁舎では被害情報収集や災害対策指示が行われるなど、多くの公共建築物が応急活動の拠点として活用される。このため、平常時の利用者の安全確保だけでなく、災害時の拠点施設としての機能確保の観点からも公共建築物の耐震性確保が求められるとの認識のもと、強力に公共建築物の耐震化の促進に取り組むべきである。具体的には、国及び地方公共団体は、各施設の耐震診断を速やかに行い、耐震性に係るリストを作成及び公表するとともに、構造耐力上主要な部分に加え、非構造部材及び建築設備に係るより高い耐震性の確保に配慮しつつ、整備目標及び整備プログラムの策定等を行い、計画的かつ重点的な耐震化の促進に積極的に取り組むべきである。

また、公共建築物について、法第二十二条第三項の規定に基づく表示を積極的に活用すべきである。

3 法に基づく指導等の実施

所管行政庁は、法に基づく指導等を次のイからハまでに掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該イからハまでに定める措置を適切に実施すべきである。

イ 耐震診断義務付け対象建築物

法第七条に規定する要安全確認計画記載建築物については、所管行政庁は、その所有者に対して、所有する建築物が耐震診断の実施及び耐震診断の結果の報告義務の対象建築物となっている旨の十分な周知を行い、その確実な実施を図るべきである。また、期限までに耐震診断の結果を報告しない所有者に対しては、個別の通知等を行うことにより、耐震診断結果の報告をするように促し、それでもなお報告しない場合にあつては、法第八条第一項の規定に基づき、当該所有者に対し、相当の期限を定めて、耐震診断の結果の報告を行うべきことを命ずるとともに、その旨を公報、ホームページ等で公表すべきである。

法第九条（法附則第三条第三項において準用する場合を含む。）の規定に基づく報告の内容の公表については、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行規則（平成七年建設省令第二十八号。以下「規則」という。）第二十二条（規則附則第三条において準用する場合を含む。）の規定により、所管行政庁は、当該報告の内容をとりまとめた上で公表しなければならないが、当該公表後に耐震改修等により耐震性が確保された建築物については、公表内容にその旨を付記するなど、迅速に耐震改修等に取り組んだ建築物所有者が不利になることのないよう、営業上の競争環境等にも十分に配慮し、丁寧な運用を行うべきである。

また、所管行政庁は、報告された耐震診断の結果を踏まえ、耐震診断義務付け対象建築物（法第七条に規定する要安全確認計画記載建築物及び法附則第三条第一項に規定する要緊急安全確認大規模建築物をいう。以下同じ。）の所有者に対して、法第十二条第一項（法附則第三条第三項において準用する場合を含む。）の規定に基づく指導及び助言を実施すべきである。また、指導に従わない者に対しては同条第二項の規定に基づき必要な指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公報、ホームページ等を通じて公表すべきである。

さらに、指導・助言、指示等を行ったにもかかわらず、当該耐震診断義務付け対象建築物の所有者が必要な対策をとらなかった場合には、所管行政庁は、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について著しく保安上危険であると認められる建築物（別添の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項（以下「技術指針事項」という。）第一第一号又は第二号の規定により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高いと判断された建築物をいう。以下同じ。）については速やかに建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第十条第三項の規定に基づく命令を、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがあると認められる建築物については、同条第一項の規定に基づく勧告や同条第二項の規定に基づく命令を行うべきである。

ロ 指示対象建築物

法第十五条第二項に規定する特定既存耐震不適格建築物（以下「指示対象建築物」という。）については、所管行政庁は、その所有者に対して、所有する建築物が指示対象建築物である旨の周知を図るとともに、同条第一項の規定に基づく指導及び助言を実施するよう努め、指導に従わない者に対しては同条第二項の規定に基づき必要な指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公報、ホームページ等を通じて公表すべきである。

また、指導・助言、指示等を行ったにもかかわらず、当該指示対象建築物の所有者が必要な対策をとらなかった場合には、所管行政庁は、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について著しく保安上危険であると認められる建築物については速やかに建築基準法第十条第三項の規定に基づく命令を、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがあると認められる建築物については、同条第一項の規定に基づく勧告や同条第二項の規定に基づく命令を行うべきである。

ハ 指導・助言対象建築物

法第十四条に規定する特定既存耐震不適格建築物（指示対象建築物を除く。）については、所管行政庁は、その所有者に対して、法第十五条第一項の規定に基づく指導及び助言を実施するよう努めるべきである。また、法第十六条第一項に規定する既存耐震不適格建築物についても、所管行政庁は、その所有者に対して、同条第二項の規定に基づく指導及び助言を実施するよう努めるべきである。

4 計画の認定等による耐震改修の促進

所管行政庁は、法第十七条第三項の計画の認定、法第二十二条第二項の認定、法第二十五条第二項の認定について、適切かつ速やかな認定が行われるよう努めるべきである。

国は、これらの認定について、所管行政庁による適切かつ速やかな認定が行われるよう、必要な助言、情報提供等を行うこととする。

5 所有者等の費用負担の軽減等

耐震診断及び耐震改修に要する費用は、建築物の状況や工事の内容により様々であるが、相当の費用を要することから、所有者等の費用負担の軽減を図ることが課題となっている。特に、所有者等が高齢者である住宅の耐震化においては、自己資金の調達についても課題となっている。

こうしたことを踏まえ、地方公共団体は、所有者等に対する耐震診断及び耐震改修に係る助成制度等の整備や耐震改修促進税制、高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン等の耐震化に関する融資制度の普及に努めることで、密集市街地や緊急

輸送道路・避難路沿いの建築物の耐震化、所有者等が高齢者である住宅の耐震化を促進するなど、重点的な取組を行うことが望ましい。特に、耐震診断義務付け対象建築物については早急な耐震診断の実施及び耐震改修の促進が求められることから、特に重点的な予算措置が講じられることが望ましい。また、省エネ改修やバリアフリー改修の機会を捉えた耐震改修の実施、段階的な耐震改修の実施等の取組を行うことも考えられる。国は、地方公共団体に対し、必要な助言、補助・交付金、税の優遇措置等の制度に係る情報提供等を行うこととする。

また、法第三十二条の規定に基づき指定された耐震改修支援センター（以下「センター」という。）が債務保証業務、情報提供業務等を行うこととしているが、国は、センターを指定した場合においては、センターの業務が適切に運用されるよう、センターに対して必要な指導等を行うとともに、地方公共団体に対し、必要な情報提供等を行うこととする。

さらに、所有者等が耐震改修工事を行う際に仮住居の確保が必要となる場合については、地方公共団体が、公共賃貸住宅の空室の紹介等に努めることが望ましい。

6 相談体制の整備及び情報提供の充実

近年、悪質なりフォーム工事詐欺による被害が社会問題となっており、住宅・建築物の所有者等が安心して耐震診断及び耐震改修を実施できる環境整備が重要な課題となっている。特に、「どの事業者に頼めばよいか」、「工事費用は適正か」、「工事内容は適切か」、「改修の効果はあるのか」等の不安に対応する必要がある。このため、国は、センター等と連携し、耐震診断及び耐震改修に関する相談窓口を設置するとともに、耐震診断及び耐震改修の実施が可能な建築士及び事業者の一覧や、耐震改修工法の選択や耐震診断・耐震改修費用の判断の参考となる事例集を作成し、ホームページ等で公表を行い、併せて、地方公共団体に対し、必要な助言、情報提供等を行うこととする。また、地方公共団体は、耐震診断及び耐震改修に関する窓口を設置し、所有者等の個別の事情に応じた助言を行うよう努めるべきであるとともに、関係部局、センター等と連携し、先進的な取組事例、耐震改修事例、一般的な工事費用、専門家・事業者情報、助成制度概要等について、情報提供の充実に努めることが望ましい。

7 専門家・事業者の育成及び技術開発

適切な耐震診断及び耐震改修が行われるためには、専門家・事業者が耐震診断及び耐震改修について必要な知識、技術等の更なる習得に努め、資質の向上を図ることが望ましい。国及び地方公共団体は、センター等の協力を得て、講習会や研修会の開催、受講者の登録・紹介制度の整備等に努めるものとする。特に、耐震診断義務付け対象建築物の耐震診断が円滑に行われるよう、国は、登録資格者講習（規則第五条に規定する登録資格者講習をいう。以下同じ。）の十分な頻度による実施、建築士による登録資格者講習の受講の促進のための情報提供の充実に努めるものとする。

また、簡易な耐震改修工法の開発やコストダウン等が促進されるよう、国及び地方公共団体は、関係団体と連携を図り、耐震診断及び耐震改修に関する調査及び研究を実施することとする。

8 地域における取組の推進

地方公共団体は、地域に根ざした専門家・事業者の育成、町内会や学校等を単位とした地震防災対策への取組の推進、NPOとの連携や地域における取組に対する支援、地域ごとに関係団体等からなる協議会の設置等を行うことが考えられる。国は、地方公共団体に対し、必要な助言、情報提供等を行うこととする。

9 その他の地震時の安全対策

地方公共団体及び関係団体は、ブロック塀等の倒壊防止、昭和五十六年六月一日から平成十二年五月三十一日までに建築された木造住宅の耐震性能検証、屋根瓦、窓ガラス、天井、外壁等の非構造部材の脱落防止、地震時のエレベーター内の閉じ込め防止、エスカレーターの脱落防止、給湯設備の転倒防止、配管等の設備の落下防止等の対策を所有者等に促すとともに、自らが所有する建築物についてはこれらの対策の実施に努めるべきである。さらに、これらの対策に係る建築基準法令の規定に適合しない建築物で同法第三条第二項の適用を受けているものについては、改修の実施及びその促進を図るべきである。また、南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動に関する報告（平成二十七年十二月）を踏まえて、長周期地震動対策を推進すべきである。国は、地方公共団体及び関係団体に対し、必要な助言、情報提供等を行うこととする。

二 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定に関する事項

1 建築物の耐震化の現状

令和五年の統計調査に基づき、我が国の住宅については総数約五千五百七十万戸のうち、約五百七十万戸（約十パーセント）が耐震性が不十分であり、耐震化率は約九十パーセントと推計されている。この推計では、耐震性が不十分な住宅は、平成十五年の約千百五十万戸から二十年間でおおむね半減し、そのうち耐震改修によるものは二十年間で約百万戸と推計されている。

また、耐震診断義務付け対象建築物のうち、要緊急安全確認大規模建築物については、令和六年三月三十一日時点で耐震診断結果が公表された約一万千棟のうち、約八百二十棟が耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率（耐震診断結果が公表された建築物の棟数のうちに耐震診断により耐震性を有することが確認された建築物、耐震改修、建替え等により耐震性が不十分な状態が解消された建築物及び除却された建築物の棟数が占める割合をいう。以下同じ。）は約九十三パーセントである。

要安全確認計画記載建築物のうち、法第七条第一号に掲げるものについては、令和六年三月三十一日時点で耐震診断結果が公表された約千六百棟のうち約二百四十棟が耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率は約八十五パーセントである。また、要安全確認計画記載建築物のうち、法第七条第二号及び第三号に掲げるものについては、令和六年三月三十一日時点で耐震診断結果が公表された約七千三百棟のうち、約四千百棟が耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率は約四十四パーセントである。

2 建築物の耐震診断及び耐震改修の目標の設定

住宅については令和十七年までに、要緊急安全確認大規模建築物については令和十二年までに、要安全確認計画記載建築物については早期に、いずれも耐震性が不十分なものをおおむね解消することを目標とする。

三 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項

建築物の耐震診断及び耐震改修は、既存の建築物について、現行の耐震関係規定に適合しているかどうかを調査し、これに適合しない場合には、適合させるために必要な改修を行うことが基本である。しかしながら、既存の建築物については、耐震関係規定に適合していることを詳細に調査することや、適合しない部分を完全に適合させることが困難な場合がある。このような場合には、建築物の所有者等は、技術指針事項に基づいて耐震診断を行い、その結果に基づいて必要な耐震改修を行うべきである。

四 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項

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、耐震改修の有効性、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（以下「地震防災マップ」という。）、要安全確認計画記載建築物で緊急輸送道路・避難路沿いの建築物の耐震化の状況を記載した地図（以下「避難路沿道耐震化状況マップ」という。）、建築物の耐震性能や免震等の技術情報、地域での取組の重要性等について、関係部局と連携しつつ、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。国は、地方公共団体に対し、必要な助言及び情報提供等を行うこととする。

また、地方公共団体が適切な情報提供を行うことができるよう、地方公共団体とセンターとの間で必要な情報の共有及び連携が図られることが望ましい。

五 都道府県耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する重要事項

1 都道府県耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項

イ 都道府県耐震改修促進計画の基本的な考え方
(省略)

2 市町村耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項

イ 市町村耐震改修促進計画の基本的な考え方

平成十七年三月に中央防災会議において決定された地震防災戦略において、東海地震及び東南海・南海地震の被害を受けるおそれのある地方公共団体については地域目標を定めることが要請され、その他の地域においても減災目標を策定することが必要とされている。こうしたことを踏まえ、法第六条第一項において、基礎自治体である市町村においても、都道府県耐震改修促進計画に基づき、市町村耐震改修促進計画を定めるよう努めるものとされたところであり、可能な限り全ての市町村において市町村耐震改修促進計画が策定されることが望ましい。

市町村耐震改修促進計画の策定及び改定に当たっては、道路部局、防災部局、衛生部局、観光部局、商工部局、福祉部局、教育委員会等とも連携するとともに、都道府県の耐震化の目標や施策との整合を図るため、都道府県と協議会を設置する等の取組を行いながら、より地域固有の状況に配慮して作成することが考えられる。

また、市町村耐震改修促進計画に基づく施策が効果的に実現できるよう、法に基づく指導、助言、指示等を行う所管行政庁と十分な調整を行うべきである。

なお、市町村は、耐震化の進捗状況や新たな施策の実施等にあわせて、適宜、市町村耐震改修促進計画の見直しを行うことが望ましい。

ロ 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

市町村耐震改修促進計画においては、都道府県耐震改修促進計画の目標を踏まえ、各市町村において想定される地震の規模、被害の状況、建築物の耐震化の現状等を勘案し、目標を定めることを原則とする。なお、市町村は、定めた目標について、一定期間ごとに検証すべきである。特に耐震診断義務付け対象建築物については、早急に耐震化を促進すべき建築物である。このため、市町村耐震改修促進計画に法第六条第三項第一号に定める事項を記載する場合においては早期に記載するとともに、二二の目標を踏まえ、要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物の耐震化の目標を設定すべきである。また、耐震診断の結

果の報告を踏まえ、耐震化の状況を検証すべきである。

さらに、庁舎、病院、学校等の公共建築物については、関係部局と協力し、可能な限り用途ごとに目標を設定すべきである。このため、国土交通省は関係省庁と連携を図り、市町村に対し、必要な助言及び情報提供を行うこととする。

ハ 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

市町村耐震改修促進計画においては、都道府県、市町村、建築物の所有者等との役割分担の考え方、実施する事業の方針等基本的な取組方針について定めるとともに、具体的な支援策の概要、安心して耐震改修等を行うことができるようにするための環境整備、地震時の総合的な安全対策に関する事業の概要等を定めることが望ましい。

また、庁舎、病院、学校等の公共建築物については、関係部局と協力し、耐震診断を行い、その結果の公表に取り組むとともに、重点化を図りながら着実な耐震化を推進するため、具体的な整備プログラム等を作成することが望ましい。

さらに、緊急輸送道路については、沿道の建築物の耐震化や橋梁の耐震補強、高盛土の対策、無電柱化等について連携を図りながら一体的に推進することが重要であり、道路部局等関係機関と密に連携し、施策の推進を図ることが考えられる。

法第六条第三項第一号又は第二号の規定に基づき定めるべき道路は、沿道の建築物の倒壊によって緊急車両の通行や住民の避難の妨げになるおそれがある道路であるが、例えば緊急輸送道路、避難路、通学路等避難場所と連絡する道路その他密集市街地内の道路等を定めることが考えられる。特に緊急輸送道路のうち、市町村の区域内において、災害時の拠点施設を連絡する道路であり、災害時における多数の者の円滑な避難、救急・消防活動の実施、避難者への緊急物資の輸送等の観点から重要な道路については、沿道の建築物の耐震化を図ることが必要な道路として定めるべきである。

このうち、現に相当数の建築物が集合し、又は集合することが確実と見込まれる地域を通過する道路、公園や学校等の重要な避難場所と連絡する道路その他の地域の防災上の観点から重要な道路については、同項第一号の規定に基づき早期に通行障害建築物の耐震診断を行わせ、耐震化を図ることが必要な道路として定めることが考えられる。

また、通学路等の沿道のブロック塀等の実態把握を進め、住民の避難等の妨げとなるおそれの高い道路についても、沿道のブロック塀等の耐震化を図ることが必要な道路として定めるべきである。

この場合、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令第四条第二号に規定する組積造の塀については、地域の実情に応じて、市町村長が耐震診断義務付け対象建築物の塀の長さ等を規則で定めることができることに留意すべきである。

ニ 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及

市町村耐震改修促進計画においては、四を踏まえ、個々の建築物の所在地を識別可能とする程度に詳細な地震防災マップや避難路沿道耐震化状況マップの作成について盛り込むとともに、相談窓口の設置、パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催、耐震診断及び耐震改修に係る情報提供等、啓発及び知識の普及に係る事業について定めることが望ましい。特に、地震防災マップの作成及び相談窓口の設置は、全ての市町村において措置されるよう努めるべきである。

また、住宅の建て方別の耐震化の状況の把握や地域における地震時の危険箇所の点検等を通じて、住宅・建築物の耐震化のための啓発活動や危険なブロック塀

の改修・撤去等の取組を行うことが効果的であり、必要に応じ、町内会や学校等との連携策についても定めるべきである。

ホ 建築基準法による勧告又は命令等の実施

法に基づく指導・助言、指示等について、所管行政庁である市町村は、優先的に実施すべき建築物の選定及び対応方針、公表の方法等について定めることが望ましい。また、所管行政庁である市町村は、法第十二条第三項（法附則第三条第三項において準用する場合を含む。）又は法第十五条第三項の規定による公表を行ったにもかかわらず、建築物の所有者が耐震改修を行わない場合には、建築基準法第十条第一項の規定による勧告、同条第二項又は第三項の規定による命令等を実施すべきであり、その実施の考え方、方法等について定めることが望ましい。

3 計画の認定等の周知

所管行政庁は、法第十七条第三項の計画の認定、法第二十二条第二項の認定及び法第二十五条第二項の認定について、建築物の所有者へ周知し、活用を促進することが望ましい。なお、法第二十二条第二項の認定制度の周知に当たっては、本制度の活用は任意であり、表示が付されていないことをもって、建築物が耐震性を有さないこととはならないことについて、建築物の利用者等の十分な理解が得られるよう留意すべきである。

資料3 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

[第1条・第2条・第3条・第4条・第5条・第5条の2・第7条・第10条・第11条・第12条・第13条・第14条・第14条の2・第17条関係]

平成二三年三月一八日条例第三六号

改正 平成三一年三月二九日条例第三一号

(目的)

第一条 この条例は、震災時における避難、救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路の機能を確保するため、沿道建築物が地震により倒壊して緊急輸送道路を閉塞することがないように、沿道建築物の耐震化を推進する措置を講ずることにより沿道建築物の地震に対する安全性の向上を図り、もって都民の生命、身体及び財産を保護することを目的とする。

(定義)

第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 緊急輸送道路 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成七年法律第百二十三号)第五条第三項第三号の規定により緊急輸送道路として東京都耐震改修促進計画に記載された道路をいう。

二 沿道建築物 建築物のいずれかの部分の高さが東京都規則(以下「規則」という。)で定める高さを超えるもの(昭和五十六年六月一日以後に新築の工事に着手したものを除く。)であって、その敷地が緊急輸送道路に接するものをいう。

三 耐震診断 第六条第一項の指針に定める方法により地震に対する安全性を評価することをいう。

四 耐震改修 第六条第一項の指針に定める地震に対する安全性の基準に適合させることを目的として、増築、改築、修繕若しくは模様替又は敷地の整備をすることをいう。

五 耐震改修等 耐震改修を行い、又は全部を除却し、若しくは一部を除却し、若しくは全部若しくは一部を移転して建築物のいずれの部分の高さも規則で定める高さ以下のものとするをいう。

六 耐震化 耐震診断を実施して第六条第一項の指針に定める地震に対する安全性の基準に適合することを明らかにすること又は耐震改修等を実施することをいう。

(都の責務)

第三条 東京都(以下「都」という。)は、震災時における緊急輸送道路の機能を確保するため、広域的な観点から、緊急輸送道路の機能及び重要性並びに沿道建築物の耐震化の公共性に関する啓発及び知識の普及に努め、沿道建築物の耐震化を促進する施策を総合的に推進するものとする。

(区市町村との連携)

第四条 都は、この条例の施行に当たっては、特別区及び市町村(以下「区市町村」という。)と緊密な連携を保ち、その理解と協力を得るよう努めるとともに、区市町村の実施する沿道建築物の耐震化の促進に関する施策を支援するものとする。

(所有者の責務)

第五条 沿道建築物の所有者は、地震により当該沿道建築物が倒壊し、緊急輸送道路を閉塞した場合における被害の影響の広範さに鑑み、自らの社会的責任を認識して当該沿道建築物の耐震化に努めるものとする。

(占有者の責務)

第五条の二 沿道建築物の占有者は、地震により当該沿道建築物が倒壊し、緊急輸送道路を閉塞した場合における被害の影響の広範さに鑑み、当該沿道建築物の所有者が行う当該沿道建築物の耐震化の実現に向けて協力するよう努めるものとする。

(特定緊急輸送道路の指定)

第七条 知事は、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もの（以下「特定緊急輸送道路」という。）を指定することができる。

2 知事は、特定緊急輸送道路を指定しようとするときは、規則で定めるところにより、あらかじめ当該特定緊急輸送道路の存する区市町村の長の意見を聴かなければならない。

3 知事は、特定緊急輸送道路を指定したときは、これを告示しなければならない。この場合において、当該特定緊急輸送道路に係る第十二条第一項第一号に規定する日についても、併せてこれを告示しなければならない。

4 前三項の規定は、特定緊急輸送道路の指定の解除について準用する。

(特定沿道建築物の耐震化)

第十条 特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物について次に掲げる者のうちいずれかの者が行う耐震診断を実施しなければならない。ただし、当該特定沿道建築物について、既に次に掲げる者が行う耐震診断を実施している場合又は耐震改修を実施している場合は、この限りでない。

一 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第七十七条の二十一第一項に規定する指定確認検査機関

二 建築士法（昭和二十五年法律第二百二号）第三条から第三条の三までの規定に基づき当該特定沿道建築物と同種同等の建築物を設計することができる一級建築士、二級建築士又は木造建築士

三 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成十一年法律第八十一号）第五条第一項に規定する登録住宅性能評価機関

四 地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第一条の三第一項に規定する地方公共団体

五 前各号に掲げる者のほか、耐震診断を行う能力がある者として規則で定めるもの

2 特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物について前項に規定する耐震診断を実施した場合は、耐震診断の実施が完了した日として規則で定める日から三十日以内に、規則で定める報告書により、その旨を知事に報告しなければならない。

3 耐震化指針に定める地震に対する安全性の基準に適合しない特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物について耐震改修等を実施するよう努めなければならない。

4 前項に規定する特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物の占有者に対し、当該特定沿道建築物が耐震化指針に定める地震に対する安全性の基準に適合しない旨を通知するよう努めなければならない。

5 第三項に規定する特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物の占有者に対し、当該特定沿道建築物の耐震改修等の実現に向けた協力を求めるよう努めなければならない。

6 特定沿道建築物の所有者は、当該特定沿道建築物について耐震改修等を実施した場合又は当該特定沿道建築物が火災、震災、水災、風災その他の災害により滅失し、若しくは損壊して建築物のいずれの部分の高さも規則で定める高さ以下のものとなっ

た場合は、耐震改修等の実施が完了した日として規則で定める日又は当該特定沿道建築物が滅失し、若しくは損壊した日から三十日以内に、規則で定める報告書により、その旨を知事に報告しなければならない。

(沿道建築物の耐震化に関する指導及び指示)

第十一条 知事は、震災時における救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路の機能を確保するため、沿道建築物の耐震化の適確な実施を確保する上で必要があると認めるときは、当該沿道建築物の所有者等に対し、当該沿道建築物の耐震化について必要な指導及び助言をすることができる。

(耐震診断を実施しない場合の公表)

第十二条 知事は、震災時における救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路の機能を確保するため、次の各号のいずれかに該当するときは、当該特定沿道建築物について必要な耐震診断が実施されていない旨及び当該特定沿道建築物の所在地その他の当該特定沿道建築物を表示するために必要なものとして規則で定める事項を公表することができる。

一 特定緊急輸送道路ごとに知事が別に定める日までに、正当な理由がなく必要な耐震診断を実施しないとき。

二 前条第二項の規定に基づく指示を受けた特定沿道建築物の所有者が、当該指示に係る期限経過後も、正当な理由がなく必要な耐震診断を実施しないとき。

2 知事は、前項の規定による公表をしようとするときは、規則で定めるところにより事前に当該特定沿道建築物の所有者に意見書の提出その他の方法により意見を述べる機会を与えるものとする。

(特定沿道建築物の耐震診断実施命令)

第十三条 知事は、第十一条第二項に規定する指示を受けた特定沿道建築物の所有者が、当該指示に係る期限経過後も、なお正当な理由がなく必要な耐震診断を実施しない場合であって、震災時における救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路の機能を確保するため特に必要と認めるときは、当該所有者に対し、期限を定めて、当該指示に係る耐震診断を実施すべきことを命ずることができる。

(特定沿道建築物の耐震改修等実施指示)

第十四条 知事は、特定沿道建築物が耐震化指針に定める地震に対する安全性の基準に適合していないと認める場合であって、震災時における救急消火活動、緊急物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路の機能を確保するため特に必要と認めるときは、当該特定沿道建築物の所有者に対し、当該特定沿道建築物について耐震改修等を実施するよう指示することができる。

(占有者への助言等)

第十四条の二 知事は、第十一条第一項に規定する指導又は助言の対象となった沿道建築物の占有者に対し、当該沿道建築物の耐震化に関する情報を提供する等必要な助言をすることができる。

2 前条第一項の規定による指示の対象となった特定沿道建築物の占有者は、当該特定沿道建築物の所有者が行う当該特定沿道建築物の耐震改修等の実現に向けて協力するよう努めなければならない。

3 知事は、前条第一項の規定による指示の対象となった特定沿道建築物の占有者に対し、当該特定沿道建築物の所有者が行う当該特定沿道建築物の耐震改修等の実現に向けた協力について必要な指導及び助言をすることができる。

（耐震化状況の公表等）

第十七条 知事は、第八条各項並びに第十条第二項及び第六項の規定による報告並びに第十五条第一項の規定による報告及び検査に基づき、特定沿道建築物の耐震化の状況を、規則で定めるところにより公表するものとする。

2 知事は、沿道建築物の耐震化を促進させるために必要があると認めるときは、沿道建築物の耐震診断又は耐震改修等の実施状況その他の当該沿道建築物に関する情報を、建築物の耐震改修の促進に関する法律第二条第三項に定める所管行政庁に提供することができる。

資料4 東京都における特定緊急輸送道路の目標設定について

1. 区間到達率及び総合到達率による目標設定

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98.6%（令和7年12月末時点）になり、建築物の位置と耐震性能がほぼ把握できた。

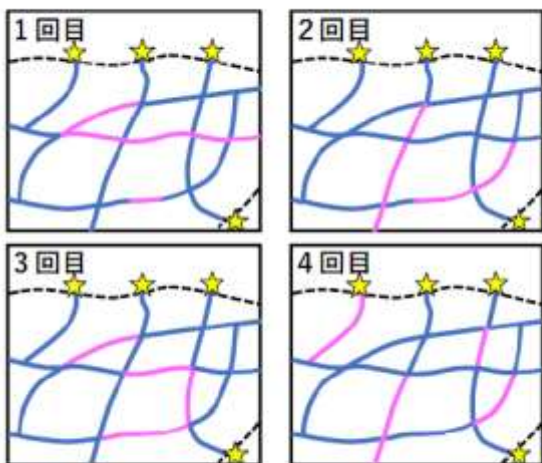
緊急輸送道路としての機能を確保するためには、任意の地点に到達できるようにすることが重要である。このため、特定緊急輸送道路全体を捉えた評価指標として、区間到達率及び総合到達率を導入し、シミュレーションにより算出した。

2. 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である。

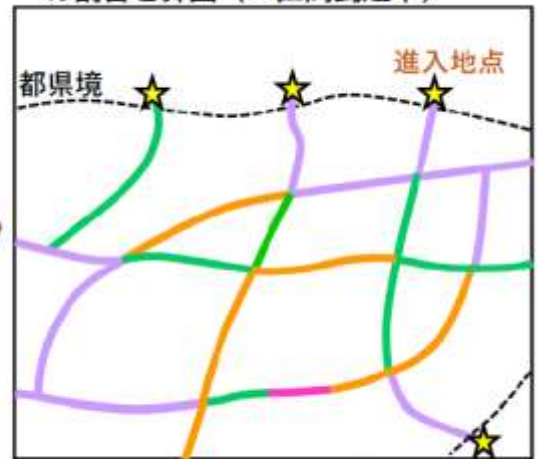
<区間到達率の算出方法>

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 資1 区間到達率の算出イメージ

3. 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。

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

図 資2 総合到達率の算出イメージ

4. ネットワーク強化区間の通行を加味

これまでは、特定緊急輸送道路のみを通行できるものとしてシミュレーションを実施していたが、一般緊急輸送道路に指定するネットワーク強化区間の取組による通行機能の改善効果を反映するため、ネットワーク強化区間を含めた道路網で特定緊急輸送道路の区間到達率及び総合到達率を算出する。

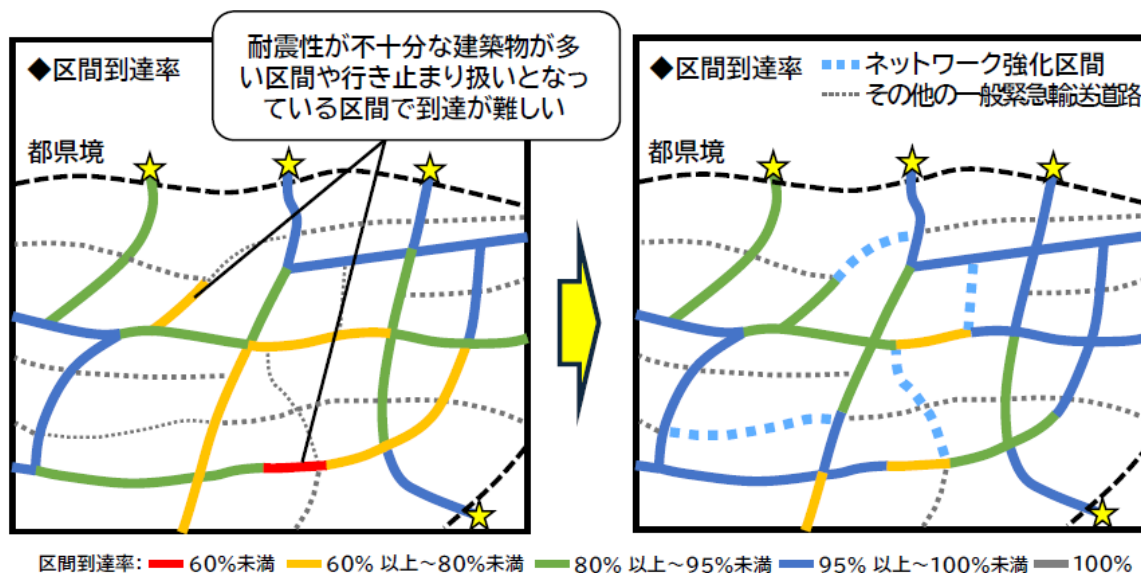


図 資 3 ネットワーク強化区間の通行を加味した区間到達率のイメージ

5. 通行機能確保に係るシミュレーションの設定条件

- 地震強度：被害想定^{※1}などを踏まえ、都全域を設定
- 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）^{※2}を基に推定
- 使用する道路：東京都内の特定緊急輸送道路及びネットワーク強化区間
- 進入地点：都県境入口の全 50 地点（令和 8 年 3 月末時点）
- 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）で区間を設定

図 通行イメージ

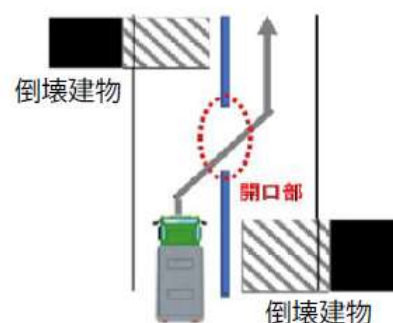


図 資 4 通行イメージ

※1 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、東京都防災会議

※2 林康裕・鈴木祥之・宮腰淳一・渡辺基史：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）

6) シミュレーションの結果と目標設定

通行機能シミュレーションの結果及び目標達成のイメージを図資 5 に示す。令和 12 年度末時点の目標は総合到達率 99%であり、必要な通行機能はおおむね確保できる水準である。また、令和 17 年度末時点の目標は総合到達率 100%であり、必要な通行機能が確保できる水準である。

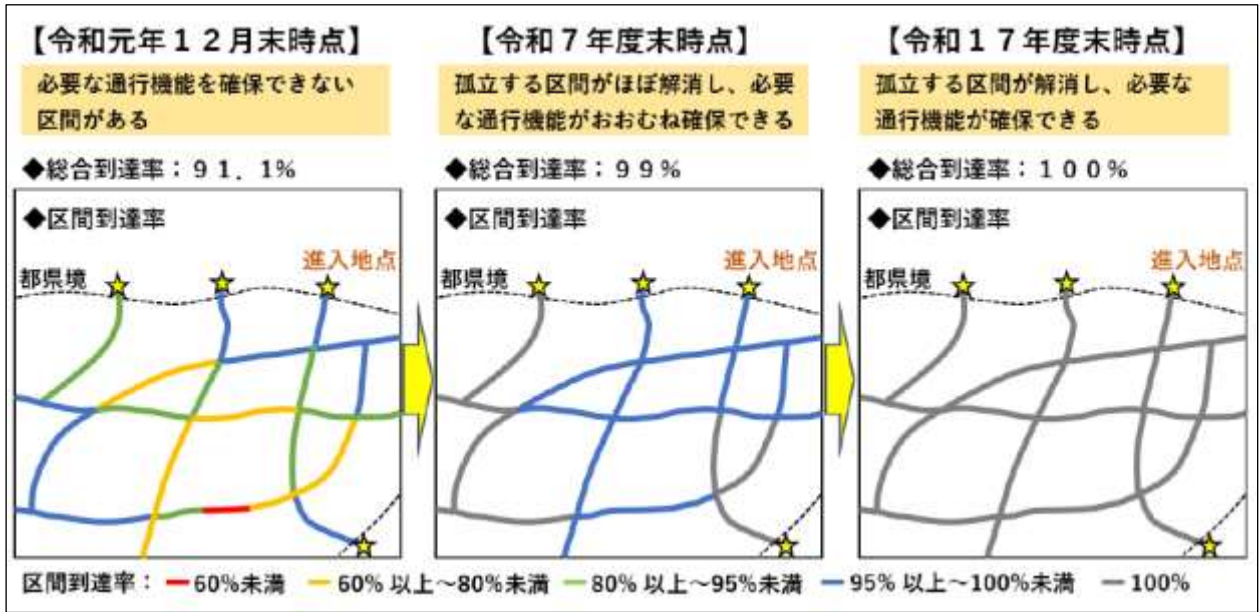


図 資 5 特定緊急輸送道路沿道建築物の目標設定イメージ

(参考) 区間到達率算出における耐震化の効果

区間Aの建物 a が耐震化されると、区間 A の区間到達率が改善されるだけでなく、区間B・C の区間到達率も改善される。

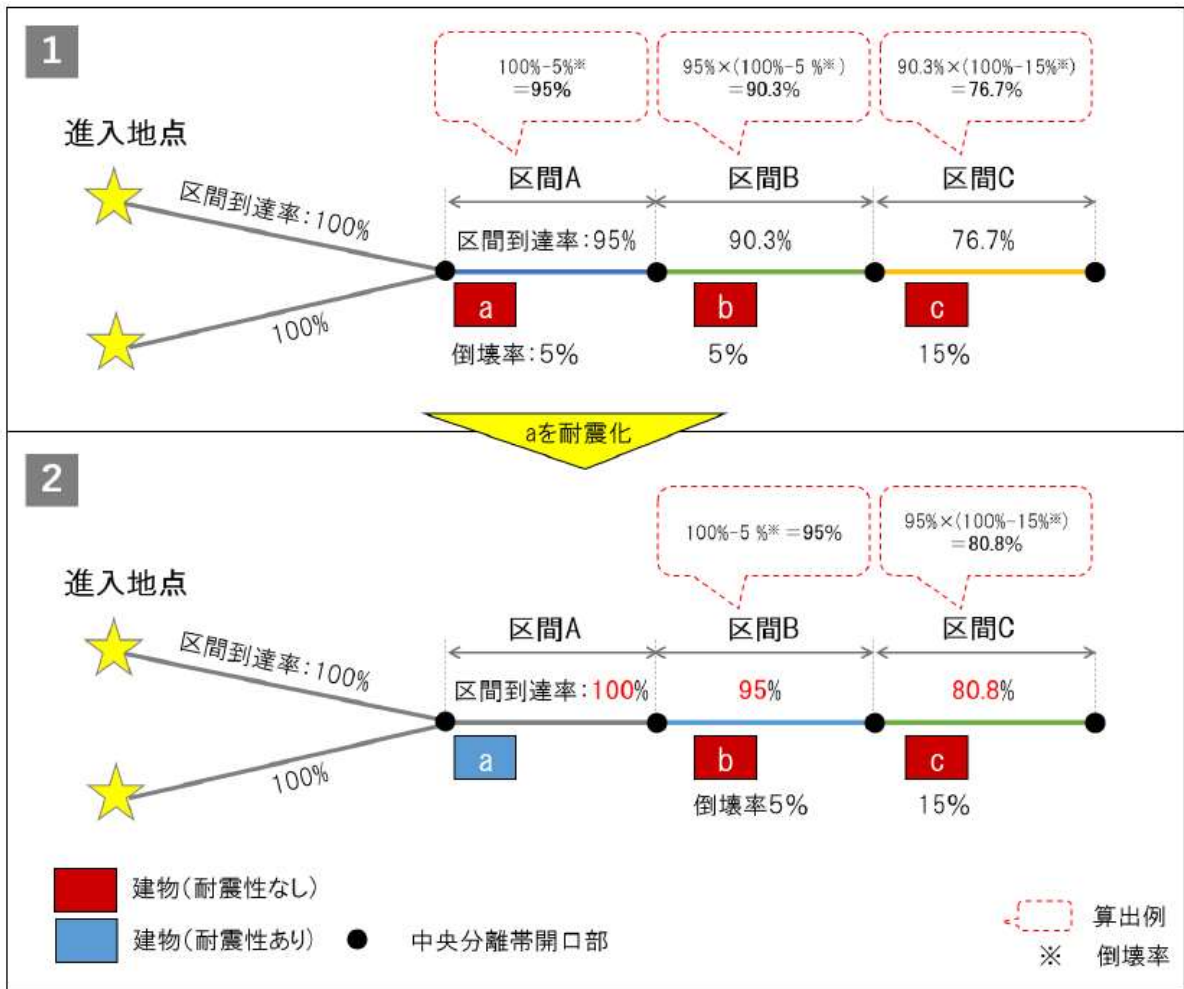
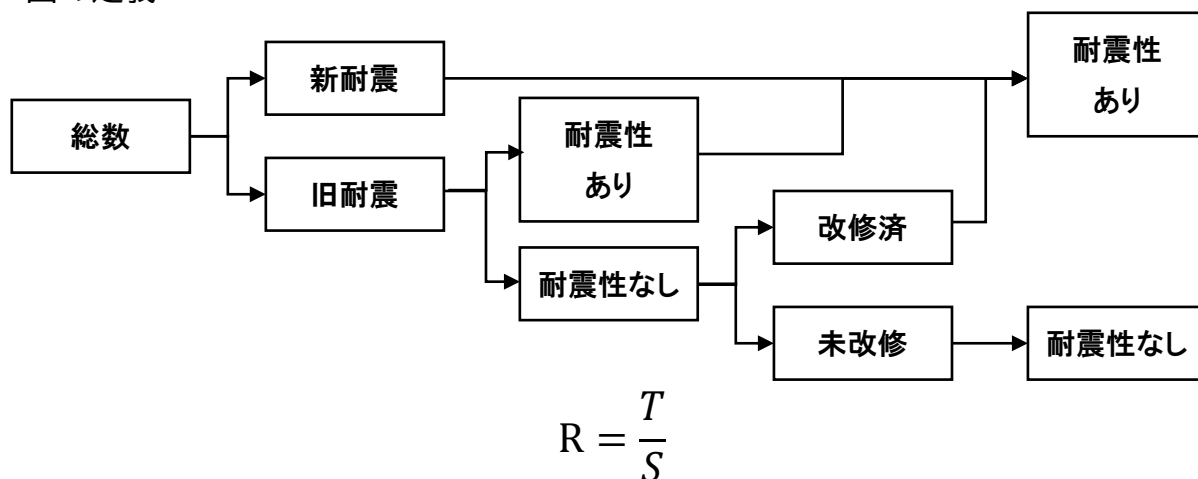


図 資 6 耐震化の効果のイメージ

資料5 住宅の耐震化率の推計について

2025年度の町田市耐震改修促進計画の改定にあたり、住宅の耐震化率を再計算した。再計算に当たっては、81-00住宅も一部のものが耐震性のないものとして推計した。

1 国の定義



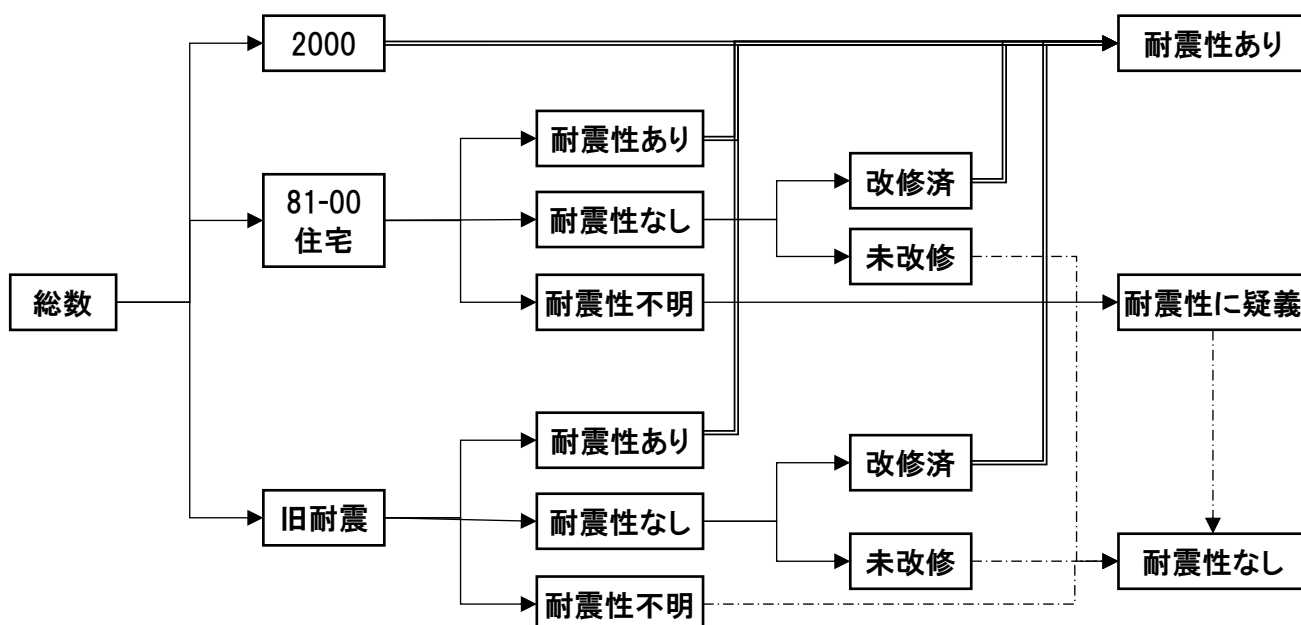
R:耐震化率

S:総住戸数(棟数でない点に注意)

T:耐震性ありの戸数

ただし、各区分において、建築年が不明な住戸は新耐震と旧耐震の住戸数の割合で按分されている。

2 81-00住宅を踏まえた推定過程



従来、1981年6月以降に着工した建築物は、全て所要の耐震性が確保されているものと位置付けられていたが、本編で既に述べた通り、81-00住宅は所定の耐震性が確保されていない可能性がある。現に2024年度の簡易耐震診断及び精密耐震診断の結果では耐震性のあるものは皆無であった。このことから、81-00住宅の大部分は耐震性が期待できない

と判断し、基本的に「耐震性なし」と扱った。

本計画における木造住宅の耐震化率算出にあたって、建築時期ごとの耐震性に関する基本的な考え方は以下のとおりである。

住宅の区分	耐震性の考え方
2000年基準住宅	耐震性があるものとして扱う。
81-00住宅	基本的に「耐震性なし」とする。ただし、耐震診断や耐震改修等により、耐震性が確保されたものは「耐震性あり」と扱う。
旧耐震基準住宅	基本的に「耐震性なし」とする。ただし、耐震診断や耐震改修等により、耐震性が確認されたものは「耐震性あり」と扱う。

3 新しい推計方法

$$R = \frac{A + B_r + C_r}{S}$$

R:耐震化率

S:総住戸数(棟数でない点に注意)

A:2000年基準住宅の戸数

B_r:81-00住宅の内耐震性があるものの戸数

C_r:旧耐震基準住宅の内耐震性があるものの戸数

また、B_r、C_rは次式によって与えられる。

$$B_r = B \times \lambda_b + B \times \theta_b$$

$$C_r = C \times \lambda_c + C \times \theta_c$$

B:81-00住宅戸数

C:旧耐震基準住宅戸数

λ:純SAFE率

θ:耐震改修率

S、A、B、Cは町田市資産税課の課税台帳から得た数である。

λ_b及びθ_bは2023年、2018年、2013年及び2008年の住宅・土地統計調査結果から、次式により導出する。

$$\lambda_b = \frac{B_s'}{B'}$$

$$\theta_b = \frac{B_r'}{B'}$$

B_s' : 81-00住宅で耐震診断の結果「耐震性あり」となったものの累積戸数

B_r' : 81-00住宅で耐震改修したものの累積戸数

B' : 最新の81-00住宅戸数(今回は2023年調査のもの)

さらに、 B'_s 、 B'_r は次式により導出する。

$$B'_s = B_{s23} + B_{s18} \times 0.9 + B_{s13} \times (0.9)^2 + B_{s08} \times (0.9)^3$$

$$B'_r = B_{r23} + B_{r18} \times 0.95 + B_{r13} \times (0.95)^2 + B_{r08} \times (0.95)^3$$

B_{sxx} :2023年、2018年、2013年、2008年の各調査結果における耐震性確認済み戸数

B_{rxx} :2023年、2018年、2013年、2008年の各調査結果における耐震改修済み戸数

ここで示したとおり、各調査での戸数を単純に足し合わせるのではなく、一定の「生存率」を乗じている。

耐震確認済み戸数は、いわば「たまたま」耐震性が確保されていたものなので、所有者としてはその他の住宅同様、建物の経年劣化に伴い、一定の割合で除却されているものと思われる。財務省 PRE 戦略検討会(早稲田大学・小松)の資料によると、木造住宅の築後23年の残存率は96%で、築後43年になると70%になる。対象の期間で残存率が大きく異なるが、計算の簡便のため、一律90%として計算している。

一方、耐震改修を施した物件は、所有者としてもその建物をより長く存続させるモチベーションが働くと思われることから、生存率を95%とした。

λ_c 及び θ_c について、同様の計算を行っている。

4 東京都との推計方法の違い

東京都では、81-00住宅の λ を算出する際、住宅・土地統計調査において「耐震診断をして耐震性があった」ものを「耐震診断をした」もので除して求めている(この割合を「SAFE率」と呼んでいる)。この方法の問題点は、そもそも「耐震診断をした」ものが全体に対して非常に少ないことである。具体的には、全体に対する「耐震診断をした」ものの割合は約15%に過ぎない。そして、そうして求められた東京都の81-00住宅の λ (SAFE率)は67%であった。

既に述べたように、市で行った耐震診断助成結果では、耐震性があったものは皆無であり、この事実を照らすと都の推計方法は適切なものとは考えられなかったため、 λ の算出に当たっては「耐震診断をして耐震性があった」ものを「81-00住宅全体」で除して求めた。これをSAFE率と区別するために「純SAFE率」と呼んでいる。

また、住宅・土地統計調査において、都道府県や政令市ではSAFE率の算出に用いる診断受診数や耐震性ありの診断結果数、改修済み戸数が建築時期、構造、建て方ごとに明らかになっている。しかし、市町村単位では、同様の統計表がなく、複数の統計表から値を復元して計算している。

2025年 住宅耐震化率の算出結果

市の固定資産税台帳(2025年度当初)及び住宅・土地統計調査結果をもとに推計

1. 住宅全体

区分	建て方	総数 (戸)	耐震性 確認済み	耐震性 不足	耐震化率	耐震化率 (legacy)	legacy 計算用
総数	総数	196,079	148,263	47,816	75.6%	89.4%	175,230
	戸建	102,543	65,684	36,859	64.1%	84.1%	86,200
	共同住宅	93,536	82,579	10,957	88.3%	95.2%	89,030
旧耐震基準	総数	29,560	8,711	20,849	29.5%	29.5%	8,711
	戸建	21,429	5,086	16,343	23.7%	23.7%	5,086
	共同住宅	8,131	3,625	4,506	44.6%	44.6%	3,625
81-00 住宅	総数	74,982	48,015	26,967	64.0%	100.0%	74,982
	戸建	33,695	13,179	20,516	39.1%	100.0%	33,695
	共同住宅	41,287	34,836	6,451	84.4%	100.0%	41,287
2000年基準以降	総数	91,537	91,537	0	100.0%	100.0%	91,537
	戸建	47,419	47,419	0	100.0%	100.0%	47,419
	共同住宅	44,118	44,118	0	100.0%	100.0%	44,118

2. 木造住宅

区分	建て方	総数 (戸)	耐震性 確認済み	耐震性 不足	耐震化率	耐震化率 (legacy)	legacy 計算用
総数	総数	109,969	70,208	39,761	63.8%	88.4%	97,175
	戸建	87,908	55,452	32,456	63.1%	86.4%	75,968
	共同住宅	22,061	14,756	7,305	66.9%	96.1%	21,207
旧耐震基準	総数	17,744	4,950	12,794	27.9%	27.9%	4,950
	戸建	16,217	4,277	11,940	26.4%	26.4%	4,277
	共同住宅	1,527	673	854	44.1%	44.1%	673
81-00 住宅	総数	39,951	12,984	26,967	32.5%	100.0%	39,951
	戸建	28,975	8,459	20,516	29.2%	100.0%	28,975
	共同住宅	10,976	4,525	6,451	41.2%	100.0%	10,976
2000年基準以降	総数	52,274	52,274	0	100.0%	100.0%	52,274
	戸建	42,716	42,716	0	100.0%	100.0%	42,716
	共同住宅	9,558	9,558	0	100.0%	100.0%	9,558

3. 非木造住宅

建築時期	建て方	総数 (戸)	耐震性 確認済み	耐震性 不足	耐震化率	耐震化率 (legacy)	legacy 計算用
総数	総数	86,110	78,055	8,055	90.6%	90.6%	78,055
	戸建	14,635	10,232	4,403	69.9%	69.9%	10,232
	共同住宅	71,475	67,823	3,652	94.9%	94.9%	67,823
旧耐震基準	総数	11,816	3,761	8,055	31.8%	31.8%	3,761
	戸建	5,212	809	4,403	15.5%	15.5%	809
	共同住宅	6,604	2,952	3,652	44.7%	44.7%	2,952
(81-00 住宅)	総数	35,031	35,031	0	100.0%	100.0%	35,031
	戸建	4,720	4,720	0	100.0%	100.0%	4,720
	共同住宅	30,311	30,311	0	100.0%	100.0%	30,311
2000年基準以降	総数	39,263	39,263	0	100.0%	100.0%	39,263
	戸建	4,703	4,703	0	100.0%	100.0%	4,703
	共同住宅	34,560	34,560	0	100.0%	100.0%	34,560

※ 耐震化率(legacy)：81-00 住宅をすべて耐震性があるものとして扱う従来の耐震化の考え方に基づいて算出した耐震化率

資料6 東京都地域危険度測定調査

地域危険度測定調査は、東京都震災対策条例に基づき、以下の目的で概ね5年ごとに行っている。

- ① 地震災害に対する都民の認識を深め、防災意識の高揚に役立てる。
- ② 震災対策事業を実施する地域を選択する際に活用する

令和4年9月に公表した第9回調査では、地震に関する地域の危険度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 : 建物倒壊や火災の危険性に、災害時の活動の困難さを加味して総合化したもの

なお、地域危険度はそれぞれの危険度について、町丁目ごとの危険性の度合いを5つのランクに分けて、以下のように相対的に評価しています。



(注) 危険度のランクは相対評価のため、安全性が向上していても、他の町丁目の安全性がより一層向上している場合には、危険な方向にランクが変化している場合があります。

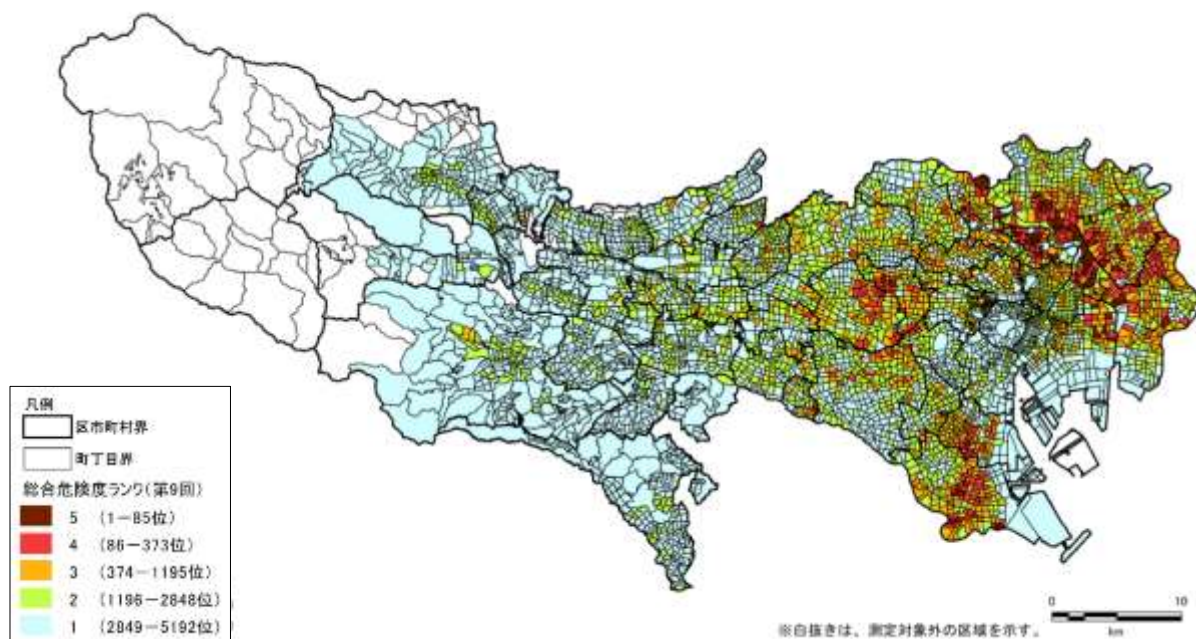


図 資 7 総合危険度ランク図

資料7 公共建築物一覧

【区分Ⅰ】東京都震災対策条例第17条に位置付けられている建築物のうち、本庁舎・小中学校

	施設名称	用途	建築年	延床面積 (㎡)	耐震診断 実施状況	補強工事 実施状況
1	市庁舎	庁舎	2012年	41,510.1	対象外	対象外
2	町田第一小学校	学校	1969年	3,947.0	○	○
3	町田第二小学校	学校	1965年	4,330.0	○	○
4	町田第三小学校	学校	1966年	4,947.0	○	○
5	町田第四小学校	学校	1971年	5,450.0	○	○
6	町田第五小学校	学校	1967年	5,280.0	○	○
7	町田第六小学校	学校	1965年	4,883.0	○	○
8	南大谷小学校	学校	1973年	4,736.0	○	○
9	藤の台小学校	学校	1973年	5,169.0	○	○
10	本町田東小学校	学校	1970年	5,028.0	○	○
11	本町田小学校	学校	1977年	5,746.0	○	○
12	南第一小学校	学校	1966年	5,794.0	○	○
13	南第二小学校	学校	1978年	5,956.0	○	○
14	南第三小学校	学校	1971年	4,286.0	○	○
15	南第四小学校	学校	1967年	5,306.0	○	○
16	つくし野小学校	学校	1971年	4,156.0	○	○
17	小川小学校	学校	1975年	5,140.0	○	○
18	成瀬台小学校	学校	1975年	5,945.0	○	○
19	鶴間小学校	学校	1977年	5,146.0	○	○
20	高ヶ坂小学校	学校	1978年	3,642.0	○	○
21	成瀬中央小学校	学校	1979年	4,919.0	○	○
22	南成瀬小学校	学校	1980年	5,402.0	○	○
23	南つくし野小学校	学校	1980年	6,370.0	○	○
24	鶴川第一小学校	学校	2016年	9,343.8	対象外	対象外
25	鶴川第二小学校	学校	1973年	5,347.0	○	○
26	鶴川第三小学校	学校	1967年	6,317.0	○	○
27	鶴川第四小学校	学校	1971年	5,968.0	○	○
28	金井小学校	学校	1978年	5,361.0	○	○
29	大蔵小学校	学校	1980年	5,458.0	○	○
30	三輪小学校	学校	1982年	5,751.0	対象外	対象外
31	忠生小学校	学校	1967年	5,202.0	○	○
32	小山田小学校	学校	1980年	4,100.0	○	○
33	忠生第三小学校	学校	1974年	5,543.0	○	○
34	山崎小学校	学校	1980年	5,216.0	○	○
35	小山田南小学校	学校	1984年	7,701.0	対象外	対象外
36	木曾境川小学校	学校	1977年	5,421.0	○	○
37	七国山小学校	学校	1976年	4,838.0	○	○
38	函師小学校	学校	2009年	8,204.0	対象外	対象外
39	小山小学校	学校	1976年	6,433.0	○	○
40	小山ヶ丘小学校	学校	2005年	9,447.0	対象外	対象外
41	小山中央小学校	学校	2010年	9,337.0	対象外	対象外
42	相原小学校	学校	1969年	6,145.0	○	○
43	大戸小学校	学校	1983年	6,229.0	対象外	対象外
44	町田第一中学校	学校	2022年	6,044.0	対象外	対象外
45	町田第二中学校	学校	1972年	6,444.0	○	○
46	町田第三中学校	学校	1968年	4,751.0	○	○
47	南大谷中学校	学校	1975年	5,479.0	○	○
48	南中学校	学校	1968年	6,670.0	○	○
49	つくし野中学校	学校	1975年	6,666.0	○	○
50	成瀬台中学校	学校	1979年	7,086.0	○	○
51	南成瀬中学校	学校	1982年	6,659.0	○	○
52	鶴川中学校	学校	2001年	12,114.0	対象外	対象外

53	鶴川第二中学校	学校	1973年	4,478.0	○	○
54	薬師中学校	学校	1971年	5,847.0	○	○
55	真光寺中学校	学校	1980年	5,430.0	○	○
56	金井中学校	学校	1984年	6,465.0	対象外	対象外
57	忠生中学校	学校	1973年	7,804.0	○	○
58	山崎中学校	学校	1979年	5,955.0	○	○
59	木曾中学校	学校	1983年	7,486.0	対象外	対象外
60	小山田中学校	学校	1984年	7,346.0	対象外	対象外
61	小山中学校	学校	2012年	10,592.0	対象外	対象外
62	堺中学校	学校	1972年	5,752.0	○	○
63	武蔵岡中学校	学校	1983年	4,885.0	対象外	対象外

【区分Ⅱ】区分Ⅰ以外で、

- ① 東京都震災条例第17条及び施行規則第8条で位置付けられている建築物
- ② 特定建築物の要件を満たす市有建築物
- ③ その他防災上重要な建築物

	施設名称	用途	建築年	延床面積 (㎡)	耐震診断 実施状況	補強工事 実施状況
64	町田市授産センター	授産施設	1981年	1,562.9	○	対象外
65	町田市せりがや会館	福祉施設	1969年	4,064.9	○	○
66	町田市菅原町田一丁目駐車場 (第一駐車場)	駐車場	1980年	6,989.3	○	○
67	町田リサイクル文化センター	処理施設	1981年	21,787.7	○	○
68	成瀬クリーンセンター (本館・沈砂池棟)	処理施設	1976年	9,125.4	○	○
69	成瀬クリーンセンター(水処理棟1系)	処理施設	1975年	5,239.0	○	○
70	成瀬クリーンセンター(汚泥処理棟)	処理施設	1976年	4,254.7	○	○
71	木曾山崎センター(A館)	事務所	1982年	1,586.6	対象外	対象外
72	南市民センター	事務所	1987年	2,117.3	対象外	対象外
73	堺市民センター	事務所	1983年	2,863.3	対象外	対象外
74	なるせ駅前市民センター	事務所	1996年	2,076.6	対象外	対象外
75	鶴川市民センター	事務所	1985年	2,610.0	対象外	対象外
76	忠生市民センター	事務所	2015年	4,686.7	対象外	対象外
77	町田市民フォーラム	事務所	1999年	4,465.1	対象外	対象外
78	ニーズセンター「花の家」(本館)	障がい福祉施設	1988年	2,986.5	対象外	対象外
79	大賀ぐう糸館	障がい福祉施設	1990年	1,016.6	対象外	対象外
80	ひかり療育園	障がい福祉施設	1991年	1,512.4	対象外	対象外
81	わくわくプラザ町田	老人福祉施設	1993年	1,490.6	対象外	対象外
82	ふれあい桜館	老人福祉施設	1994年	2,823.8	対象外	対象外
83	玉川学園高齢者在宅サービスセンター	老人福祉施設	2000年	1,383.3	対象外	対象外
84	本町田高齢者在宅サービスセンター	老人福祉施設	2000年	999.9	対象外	対象外
85	健康福祉会館	福祉施設	1989年	4,429.0	対象外	対象外
86	こうさぎ保育園	保育園	1982年	694.3	対象外	対象外
87	大蔵保育園	保育園	2011年	1,082.7	対象外	対象外
88	山崎保育園	保育園	2014年	1,204.0	対象外	対象外
89	森野3丁目保育園	保育園	2003年	705.5	対象外	対象外
90	金森保育園	保育園	1998年	844.2	対象外	対象外
91	町田保育園	保育園	1992年	723.4	対象外	対象外
92	すみれ会館 (町田市子ども発達センター)	児童厚生施設	1983年	3,618.1	対象外	対象外
93	町田ターミナルプラザ	自動車駐車場	1983年	6,548.8	対象外	対象外
94	原町田四丁目自転車駐車場	自動車駐車場	2002年	1,049.7	対象外	対象外
95	サン町田旭体育館	体育館	2001年	7,754.3	対象外	対象外
96	リレーセンターみなみ	工場	1985年	2,373.7	対象外	対象外
97	金森市営住宅1号棟	共同住宅	1996年	1,668.2	対象外	対象外
98	金森市営住宅2号棟	共同住宅	1996年	1,778.2	対象外	対象外
99	金森市営住宅3号棟	共同住宅	1996年	2,154.4	対象外	対象外
100	金森市営住宅4号棟	共同住宅	1996年	1,651.1	対象外	対象外

101	金森市営住宅5号棟	共同住宅	1996年	1,372.0	対象外	対象外
102	森野市営住宅1号棟	共同住宅	1991年	1,265.8	対象外	対象外
103	森野市営住宅2号棟	共同住宅	1991年	1,262.7	対象外	対象外
104	森野市営住宅3号棟	共同住宅	1991年	1,508.9	対象外	対象外
105	本町田市営住宅	共同住宅	1998年	1,858.1	対象外	対象外
106	木曽市営住宅1号棟	共同住宅	1993年	396.5	対象外	対象外
107	木曽市営住宅2号棟	共同住宅	1993年	898.3	対象外	対象外
108	木曽市営住宅3号棟	共同住宅	1993年	1,084.1	対象外	対象外
109	木曽市営住宅4号棟	共同住宅	1993年	1,146.1	対象外	対象外
110	忠生市営住宅1号棟	共同住宅	2000年	3,042.8	対象外	対象外
111	忠生市営住宅2号棟	共同住宅	2000年	3,157.2	対象外	対象外
112	忠生市営住宅3号棟	共同住宅	2000年	3,544.4	対象外	対象外
113	真光寺市営住宅1号棟	共同住宅	2004年	2,157.3	対象外	対象外
114	真光寺市営住宅2号棟	共同住宅	2004年	2,157.3	対象外	対象外
115	真光寺市営住宅3号棟	共同住宅	2004年	2,888.4	対象外	対象外
116	土木サービスセンター	事務所	1991年	2,126.1	対象外	対象外
117	町田市民病院	病院	1999年	47,474.9	対象外	対象外
118	大地沢青少年センター	宿泊施設	1991年	2,907.4	対象外	対象外
119	町田市民文学館ことばランド	図書館	2006年	1,524.4	対象外	対象外
120	鶴川緑の交流館（ポプリホール鶴川）	図書館他	2012年	5,979.4	対象外	対象外
121	総合体育館 メイン・サブアリーナ棟	体育館	1990年	20,483.6	対象外	対象外
122	室内プール（町田市立室内プール）	水泳場	1988年	8,344.1	対象外	対象外
123	子どもセンターばあん	児童厚生施設	1999年	1,338.9	対象外	対象外
124	子どもセンターつるっこ	児童厚生施設	2005年	1,379.5	対象外	対象外
125	子どもセンターぱお	児童厚生施設	2009年	1,040.8	対象外	対象外
126	子どもセンターただON	児童厚生施設	2013年	1,563.9	対象外	対象外
127	子どもセンターまあち	児童厚生施設	2016年	2,020.5	対象外	対象外
128	鶴見川クリーンセンター	処理施設	2019年	7,050.2	対象外	対象外
129	成瀬コミュニティセンター	事務所	2020年	1,045.1	対象外	対象外
130	玉川学園コミュニティセンター	事務所	2021年	1,714.6	対象外	対象外
131	野津田公園	事務所	2021年	10,369.2	対象外	対象外
132	町田市バイオエネルギーセンター（焼却場）	処理施設	2022年	13,601.1	対象外	対象外
133	町田市バイオエネルギーセンター（処理場・加工場）	処理施設	2022年	3,296.2	対象外	対象外
134	町田市バイオエネルギーセンター（事務所）	処理施設	2022年	5,613.1	対象外	対象外
135	町田市バイオエネルギーセンター（倉庫・物置）	処理施設	2022年	1,261.0	対象外	対象外

■東京都震災対策条例第17条に位置付けられている建築物
（重要建築物の耐震性等の強化）

第十七条 知事は、次に掲げる防災対策上特に重要な建築物について、耐震性及び耐火性の強化に努め、又は当事者をして努めさせなければならない。

- 一 震災時に消火、避難誘導及び情報伝達等の防災業務の中心となる消防署、警察署その他の官公庁建築物
- 二 震災時に緊急の救護所又は被災者の一時受入施設となる病院、学校その他これらに準ずる建築物

■東京都震災対策条例施行規則第8条で位置付けられている建築物
（重要建築物の種類）

第八条 条例第十七条第一号のその他の官公庁建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 消防署、警察署、都の本庁舎、地域防災センター及び防災通信施設
- 二 建設事務所、東京港建設事務所、東京港管理事務所及び空港管理事務所
- 三 治水事務所
- 四 都立葬儀所
- 五 保健所、浄水場、給水所及び下水処理場
- 六 防災備蓄倉庫及び中央卸売市場
- 七 災害対策住宅及び職務住宅

2 条例第十七条第二号のその他これらに準ずる建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 東京都養護老人ホーム条例（平成十一年東京都条例第百三十六号）に規定する養護老人ホーム及び東京都立ナーシングホーム条例（平成十一年東京都条例第百三十五号）に規定するナーシングホーム
- 二 都立の障害児者施設



町田市耐震改修促進計画[改定]

発行者	町田市
住所	東京都町田市森野2-2-22
電話番号	042-723-3111 (代表)
編集	都市づくり部住宅課
発行年月	2026年3月
刊行物番号	25-59