

町田市耐震改修促進計画（改定素案）

2026 年 1 月 5 日

目次

第 1 章	計画の概要.....	1
第 1	計画改定の背景と目的	1
第 2	計画の位置づけ	2
第 3	計画期間	2
第 4	地震による被害等	3
第 2 章	耐震化の基本的な考え方	11
第 1	対象区域及び対象建築物	11
第 2	対象建築物についての補足	12
第 3	上位関連計画における耐震化の方針	16
第 4	耐震化促進の基本方針	17
第 3 章	耐震化の目標	18
第 4 章	各建築物の耐震化目標と促進施策	19
第 1	公共建築物	19
第 2	特定緊急輸送道路沿道建築物	20
第 3	住宅	22
第 4	ブロック塀等	27
第 5	民間特定建築物	29
第 5 章	耐震化の普及啓発、その他の関連施策等	31
第 1	建物所有者に対する普及啓発	31
第 2	地域の災害危険性の周知	34
第 3	その他の関連施策の推進	36
第 6 章	計画の達成に向けて	45
第 1	計画の進捗管理	45
第 2	国、都等との連携	45

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 計画の概要

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 2024」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。

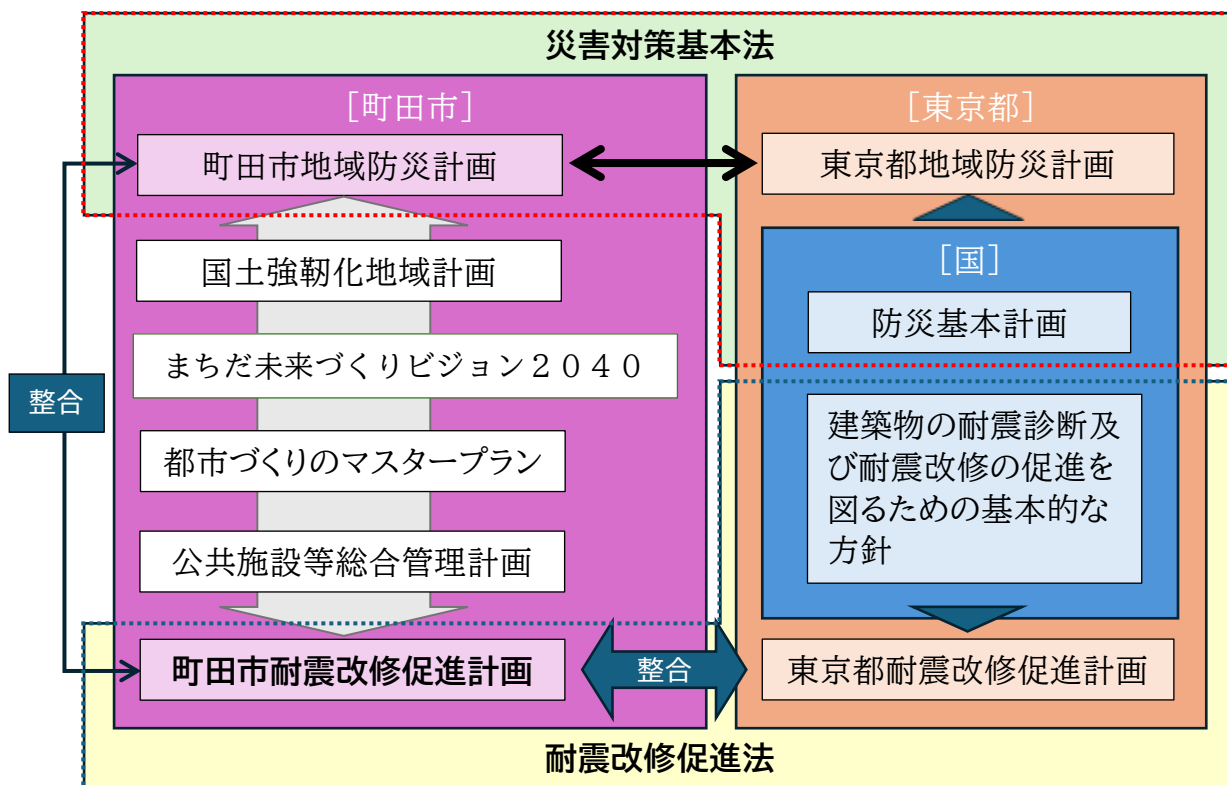


図1-1 計画の位置づけ

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。

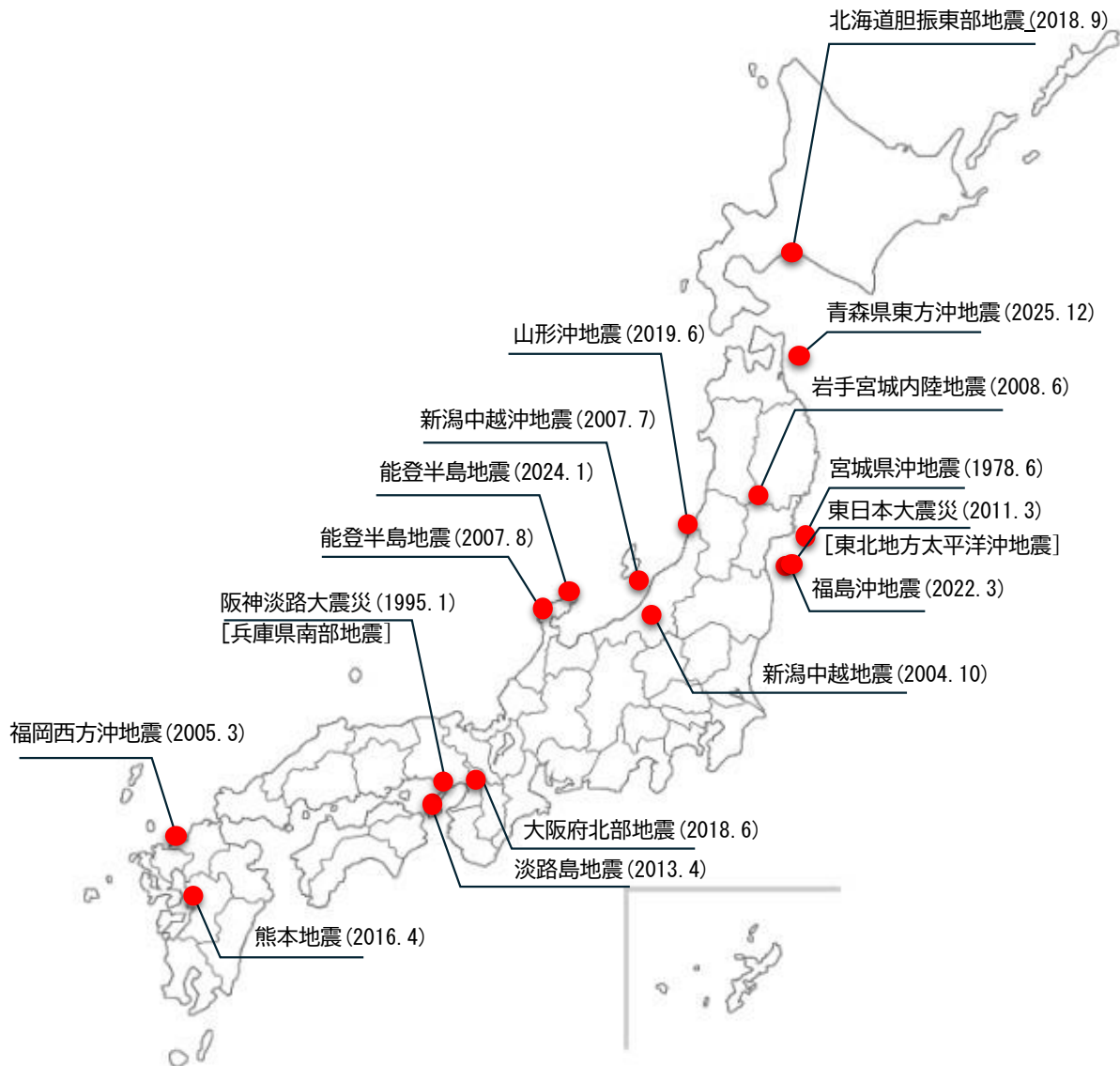


図 1-2 主な大規模地震(分布図)

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)	

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。 ●地盤の液化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、天井の脱落対策が強化された。

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か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。

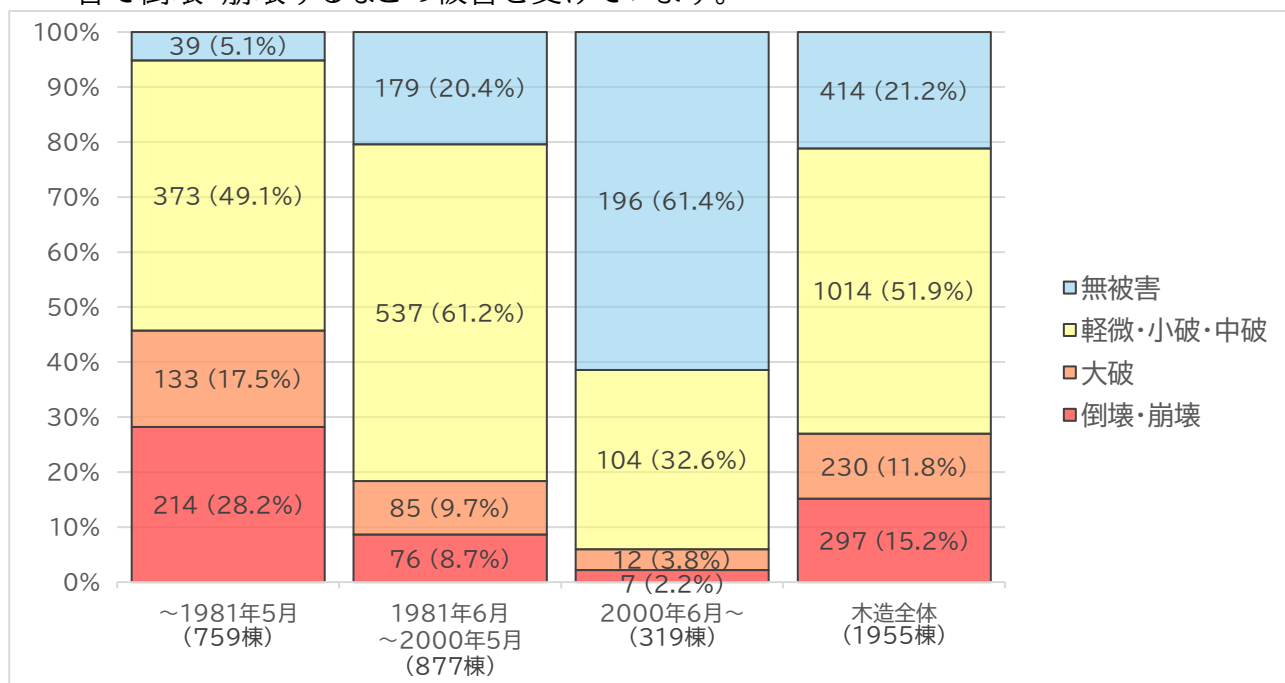


図 1-3 熊本地震における木造建築物の建築時期別の被害状況

(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。

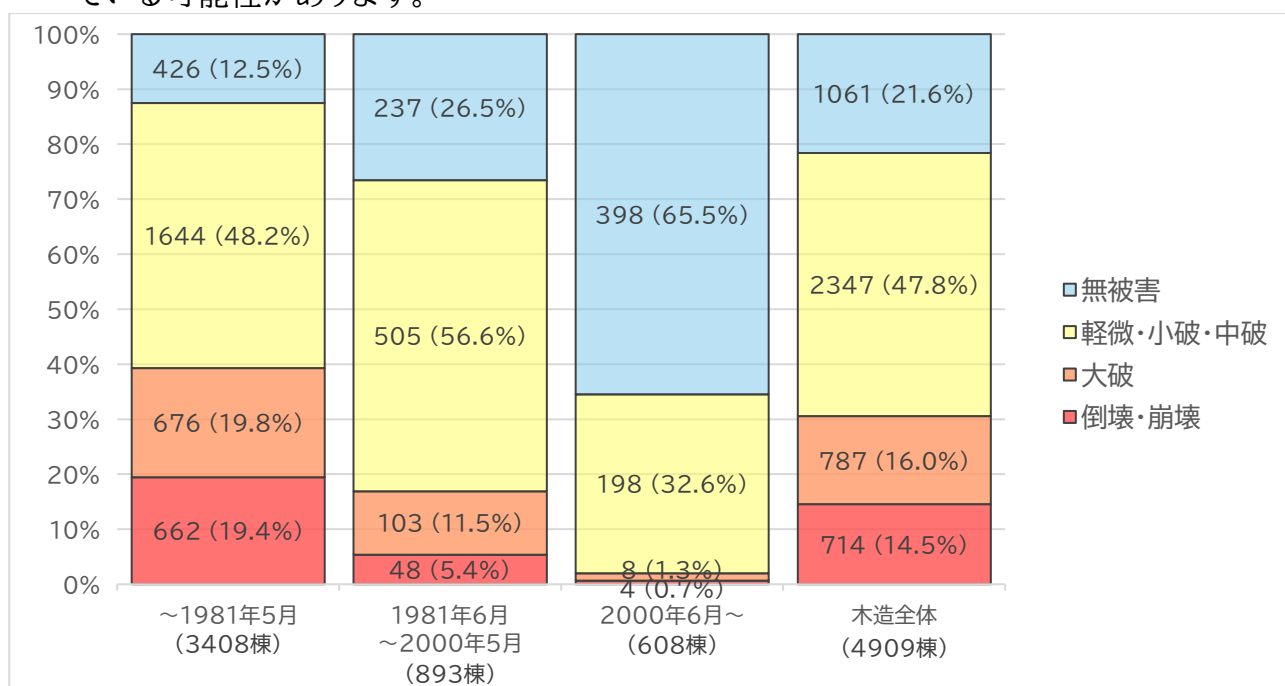


図 1-4 能登半島地震における木造建築物の建築時期別の被害状況

(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）

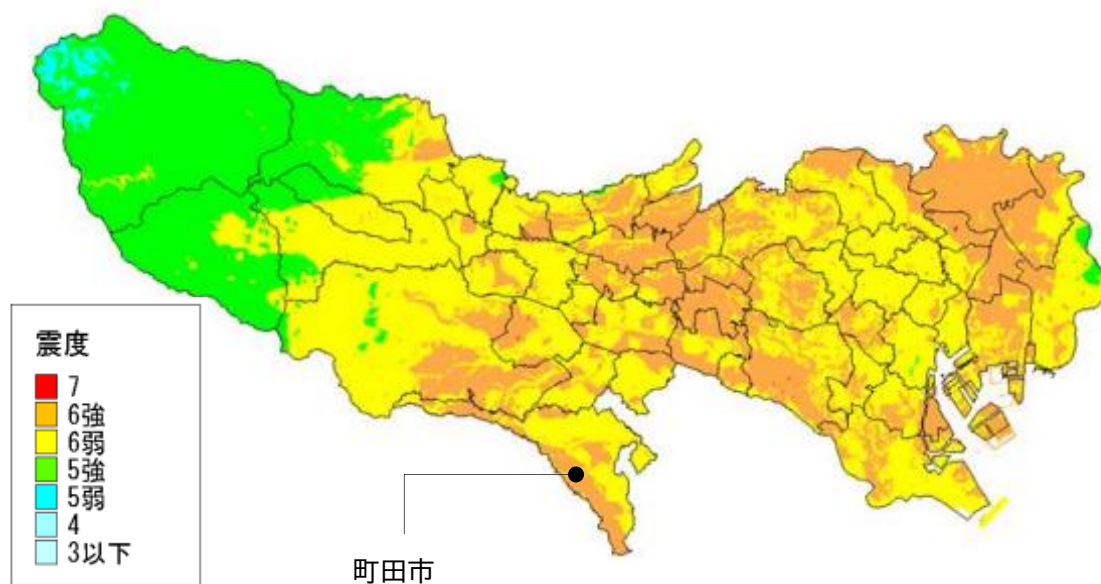


図 1-5 多摩直下地震における震度分布図

(出典) 東京都の新たな被害想定(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

(https://www.bousai.metro.tokyo.lg.jp/res/projects/default_project/page/001/021/571/01nnnn.pdf)

(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%、下水道管きょ被害率が 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	0	
		6弱	56	56	56	56	56	56	
		6強	44	44	44	44	44	44	
		7	0	0	0	0	0	0	
建物棟数		計	114,216	114,216	114,216	114,216	114,216	114,216	
		木造	88,360	88,360	88,360	88,360	88,360	88,360	
		非木造	25,856	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	1,718	
		ゆれ	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	
		液状化	2	2	2	2	2	2	
		急傾斜地崩壊	17	17	17	17	17	17	
火災	原因別建物半壊棟数		計	7,829	7,829	7,829	7,829	7,829	7,829
			ゆれ	7,774	7,774	7,774	7,774	7,774	7,774
			液状化	17	17	17	17	17	17
			急傾斜地崩壊	38	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	1,444
			ゆれ	1,430	1,430	1,430	1,430	1,430	1,430
			液状化	6	6	6	6	6	6
			急傾斜地崩壊	7	7	7	7	7	7
	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。

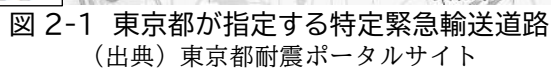
表 2-1 対象建築物

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

(1) 緊急輸送道路

表 2-2 緊急輸送道路の種類

(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。



(2) 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。

次のすべての条件を満たす建築物（特定沿道建築物）

- 1981年5月31日以前に新築された建築物（旧耐震基準）
- 敷地が特定緊急輸送道路に接する建築物
- 道路幅員のおおむね2分の1以上の高さの建築物（下図）

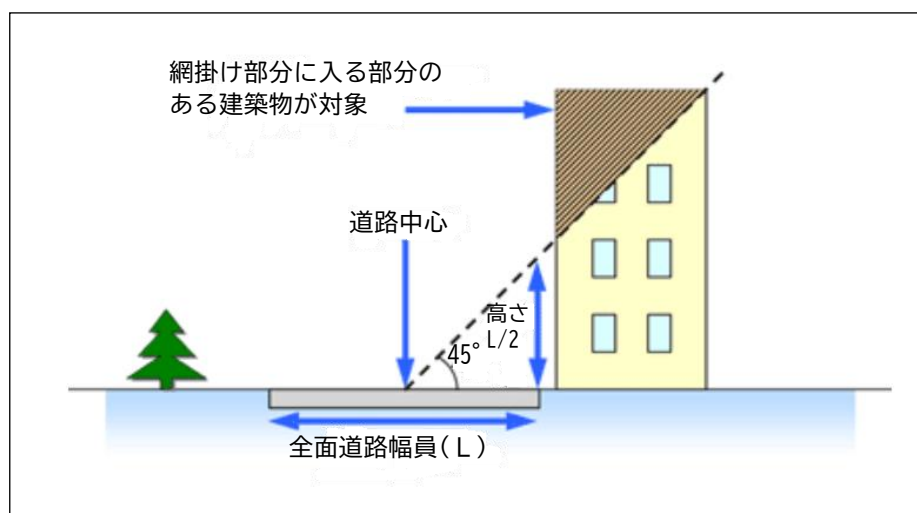


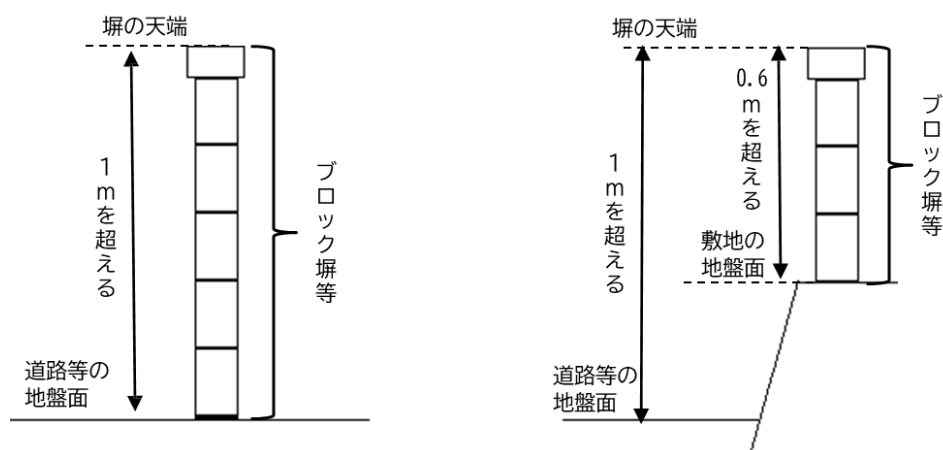
図 2-2 緊急輸送道路沿道建築物の要件

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	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	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
自動車車庫その他の自動車又は自転車の停 留又は駐車のための施設		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(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 耐震化促進の基本方針

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がもとより、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。

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 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

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

1. 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。
2. 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)	耐震性を 満たす 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 12 条 に位置付けられている建築物 のうち、本庁舎・小中学校	47	16	63	63	0	100%
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 条で位置づ 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	5	67	72	72	0	100%
合計		52	83	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 m²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。

3. 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。
4. 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
5. 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 (棟)	1982 年以降 の建築物 (棟)	建築物 合計 (棟)	耐震性が 不足している 建築物 (棟)	耐震化率
	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)

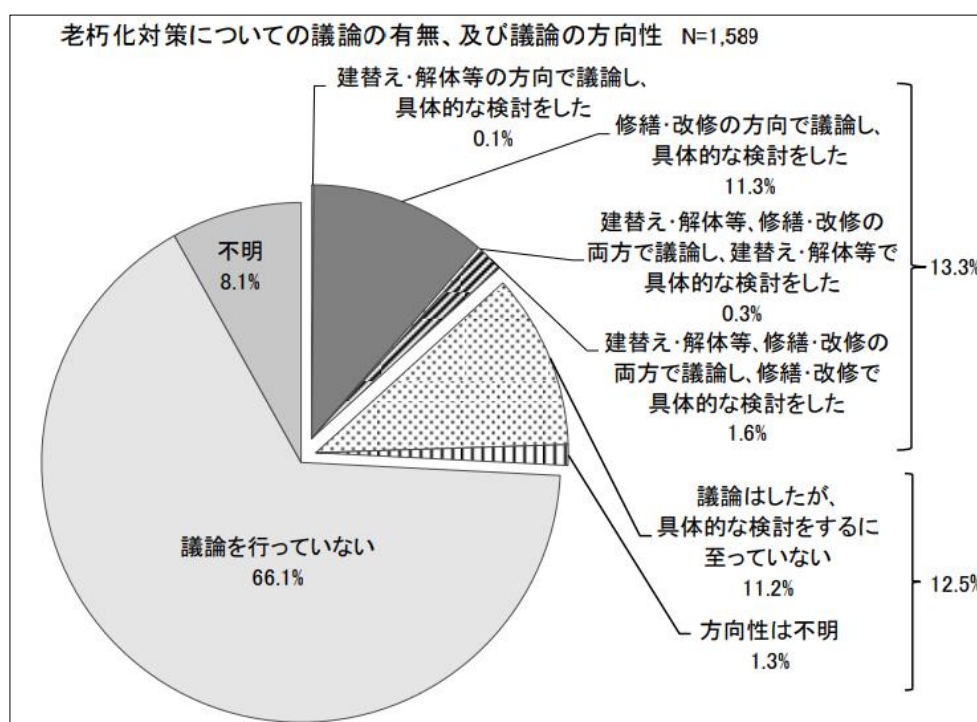


図 4-1 老朽化対策に関する議論の有無(調査結果)

(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。

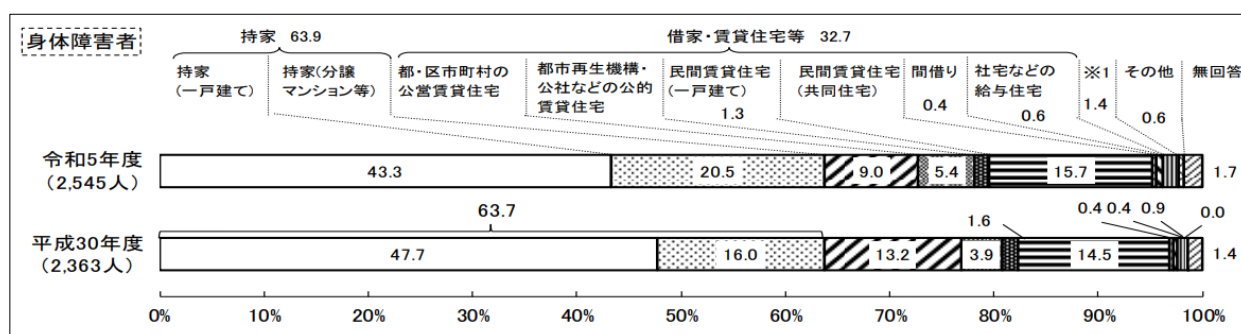


図 4-2 身体障害者が生活している住居の種類(調査結果)

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。

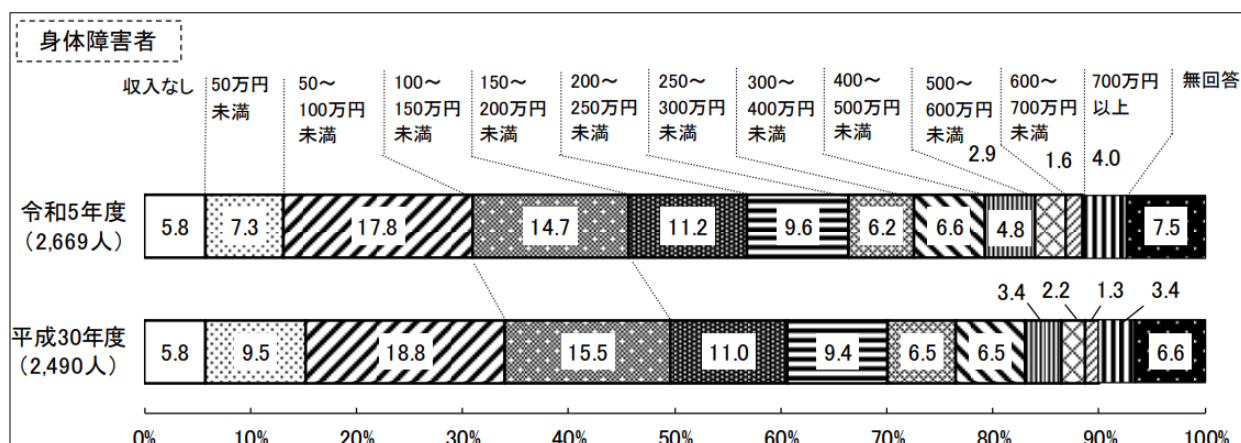


図 4-3 身体障害者の年間収入(調査結果)

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

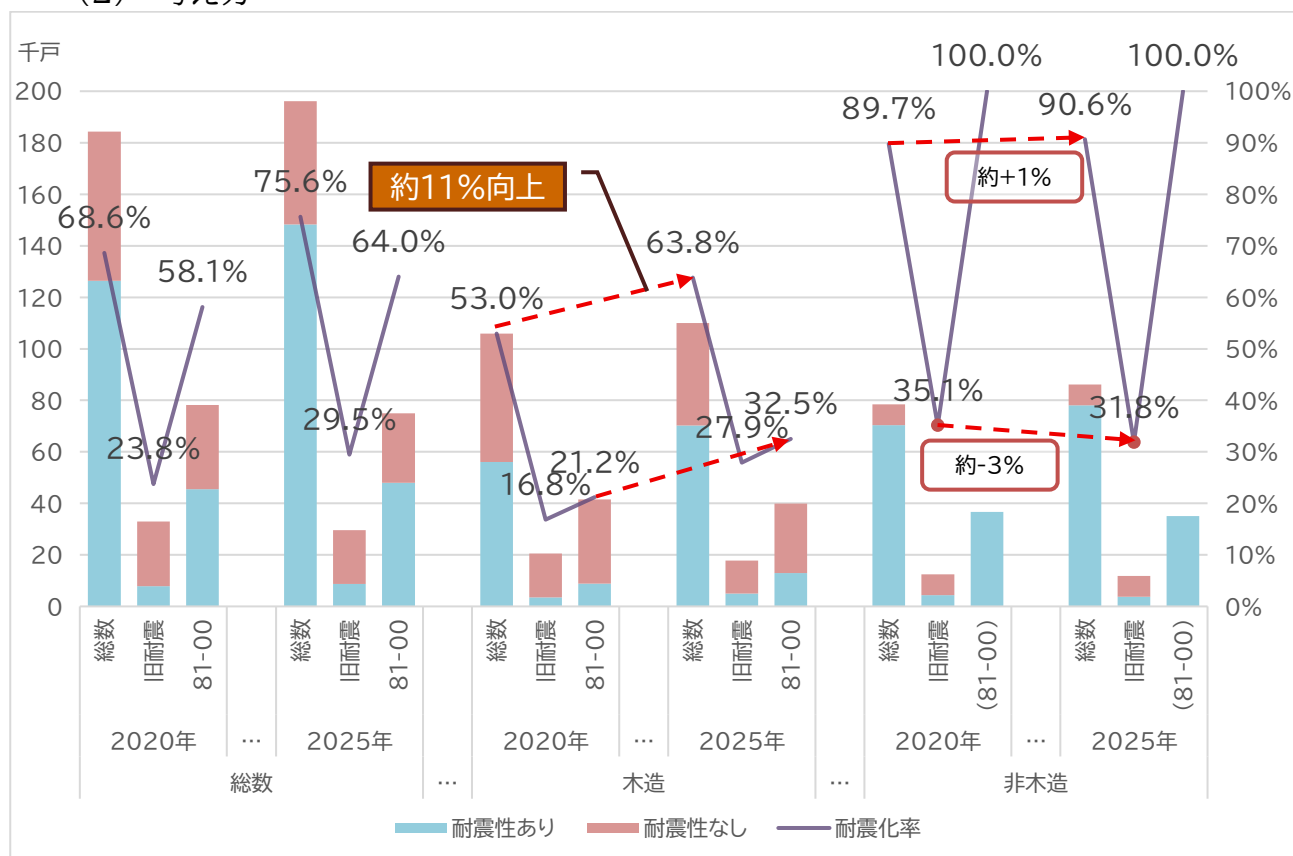


図 4-4 2020 年度と 2025 年度の耐震化状況の比較

上の図は、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建築時期を問わず約 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、戸数自体が全体に減少しており、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: ~ 2025 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 3 月 31 日)

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必要があります。

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)	耐震性を有する建築物 (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	79	102	89	87.3%
要配慮者が利用する建築物 (社会福祉施設等)	3	85	88	86	97.7%
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めます。

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）

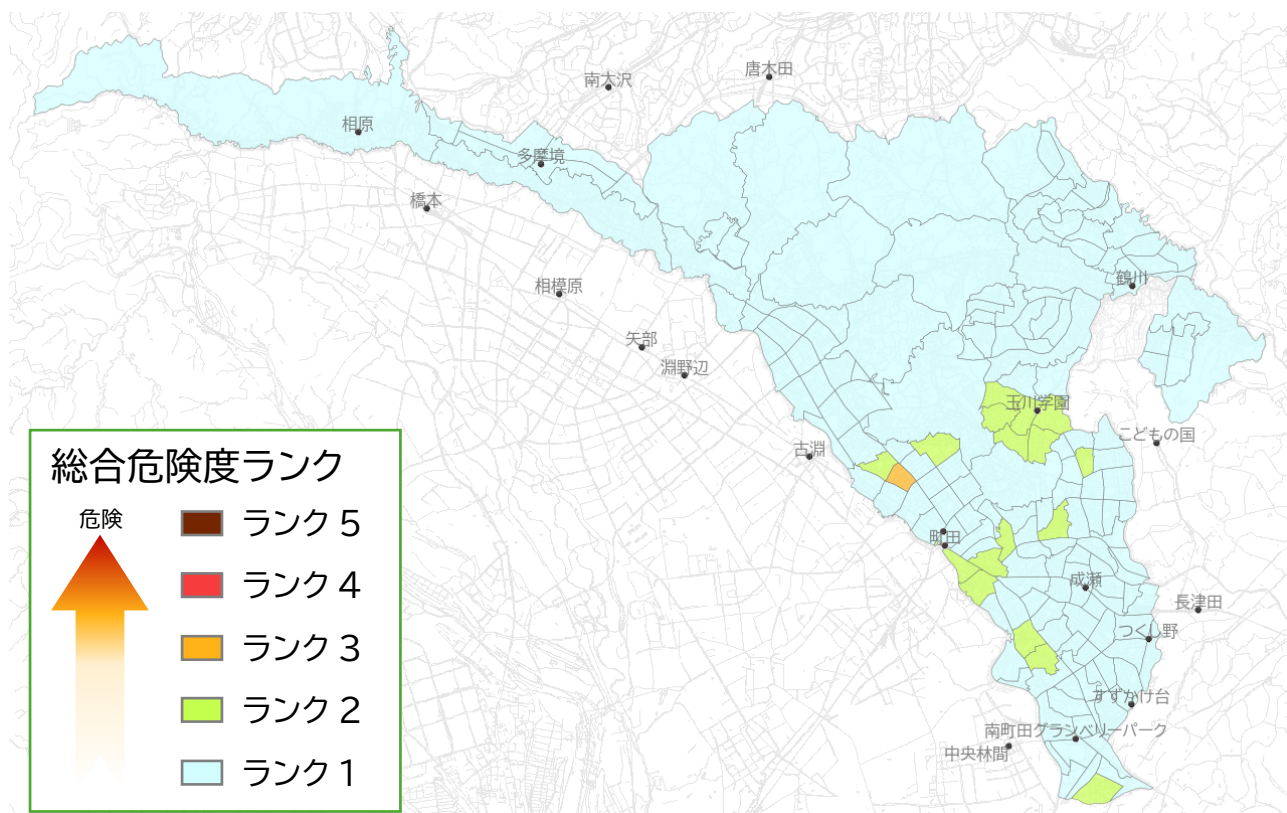


図 5-1 市内の総合危険度ランク図
(出典)「地震に関する地域危険度測定調査結果（第9回）」

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)

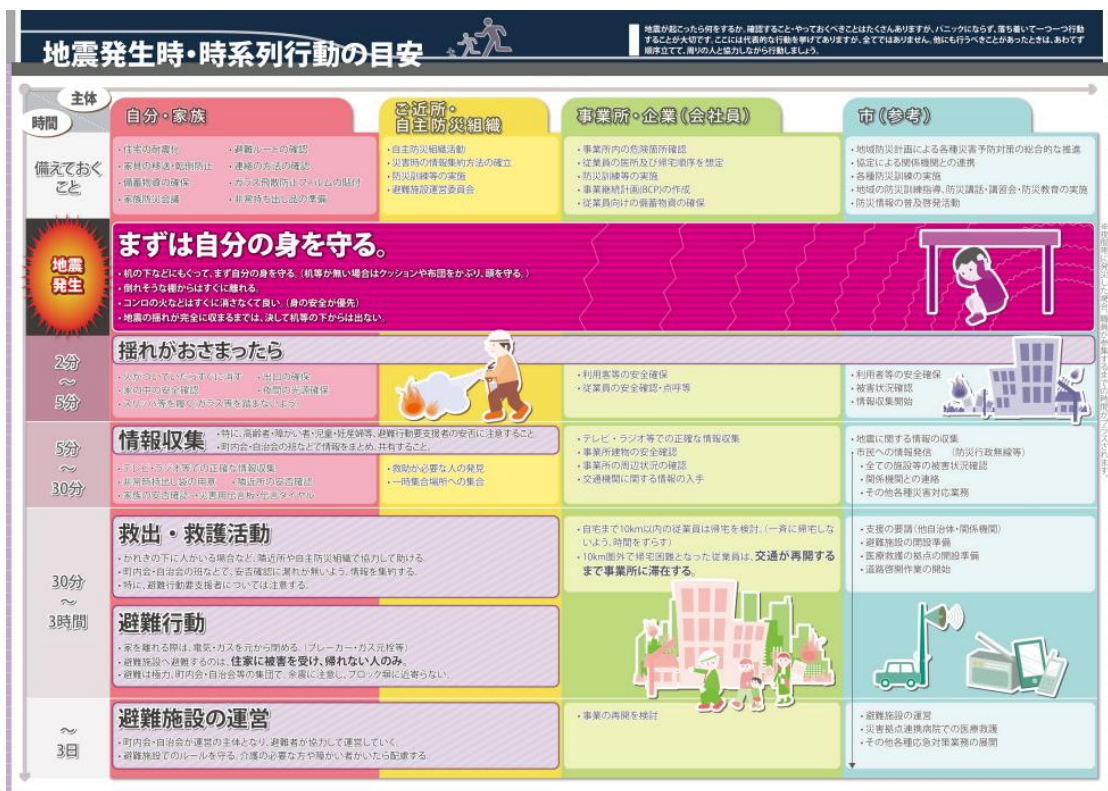


図 5-3 町田市防災マップ[学習面](一部)

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)

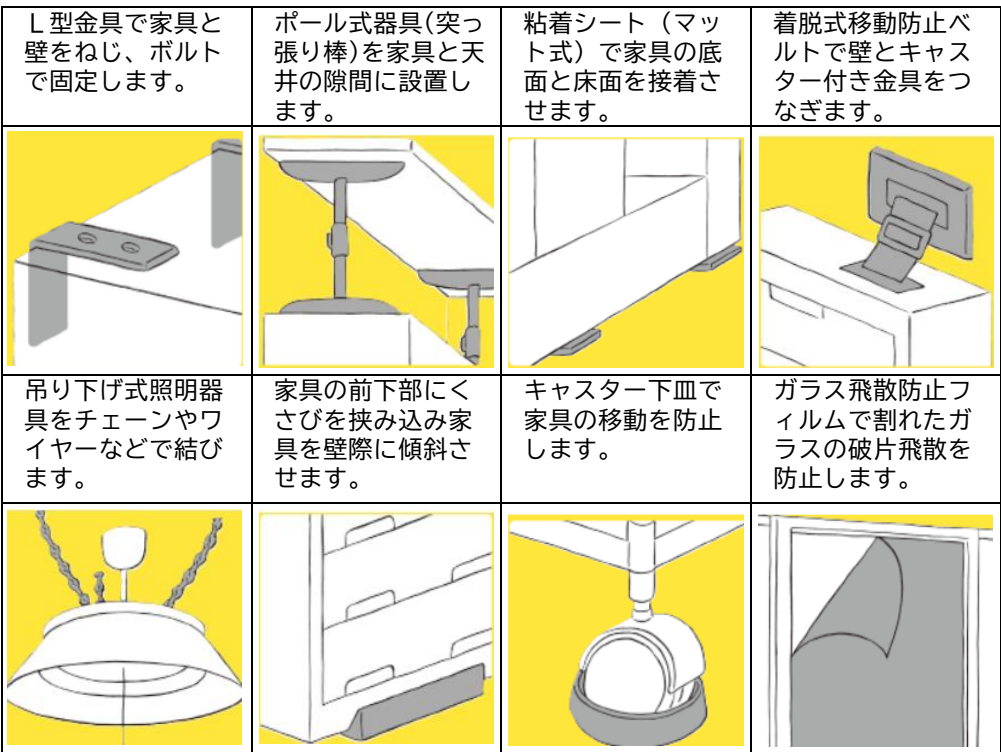


図 5-5 転倒・落下・移動防止器具を利用した対策例

(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。



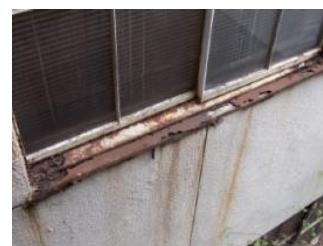
啓発用パンフレット
(東京都)

■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)等が落下すると歩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。



東京都市整備局
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。



■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められているので、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】

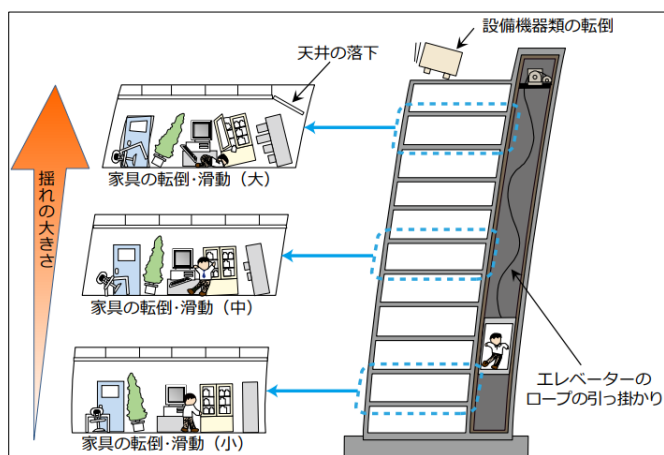
エレベーターのロープが昇降路内で引っ掛かりエレベーターが利用できなくなったり、空調・電気・上下水などのライフラインが停止するおそれもあります。

【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。

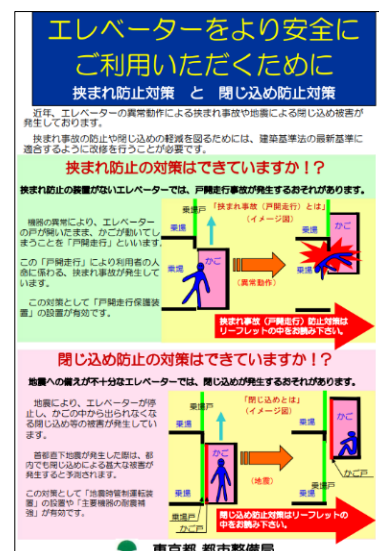


(出典) 長周期地震動対策を進めるために (東京都)

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）

東日本大震災でのエスカレーター落下被害状況

〈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

図中のラベル：かかり代長さ、支持アング、トラス等、建築物のはり等、隙間

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. がけ・擁壁の安全対策

地震発生時のがけや擁壁の倒壊は、建物や人命への危険性とともに、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。

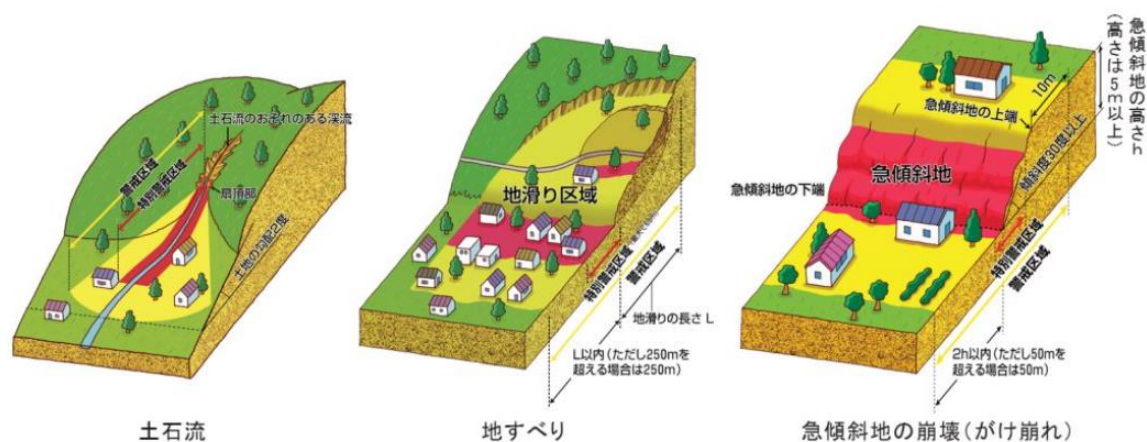


図 5-8 警戒区域・特別警戒区域の指定範囲(イメージ)

(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等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。



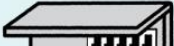
タイプ	コンセント型		簡易型	分電盤型	
	特定機器遮断型	一括遮断型		内蔵型	後付型
イメージ					
遮断範囲	選択した機器のみ	屋内全ての電気供給			
設置工事	不要	製品によって異なる	不要	必要	
遮断までの時間	なし	製品によって異なる		あり（3分程度）	

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業務マニュアルの構成』

町田市被災建築物
応急危険度判定
業務マニュアル

震前対策編

震前業務マニュアル

震後対策編

判定実施本部業務マニュアル

判定拠点業務マニュアル

判定員業務マニュアル

町田市被災建築物応急危険度判定
業務マニュアル

町田市災害対策本部
都市づくり対策部住宅都市復興班

■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 計画の達成に向けて

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。