

# 西東京市耐震改修促進計画

－安全・安心な住環境づくりを目指して－

令和8年3月

西東京市



# 目 次

はじめに	1
<b>第1章 計画の概要と地震による被害等</b>	<b>3</b>
1 計画の概要	3
2 地震による被害等	5
<b>第2章 耐震化の基本的な考え方</b>	<b>11</b>
1 耐震化促進の基本方針	11
2 対象区域と対象建築物	12
3 耐震化の現状	20
4 これまでの取組実績と課題	28
5 耐震化の目標	31
<b>第3章 耐震化に係る総合的な施策の展開</b>	<b>35</b>
1 普及啓発	35
2 耐震化に対する支援策	40
3 耐震化と関連する総合的な安全対策の推進	41
4 今後の取組	44
<b>【巻末資料】 語句説明</b>	<b>45</b>

本文中の「※」がついているものについては、語句説明を参照



## はじめに

---

平成7年1月の阪神・淡路大震災では、地震により多くの方の尊い命が奪われ、その際の地震による直接的な死者数の約9割は住宅・建築物の倒壊等によるものと報告されている。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<sup>\*</sup>（平成7年法律第123号。以下「耐震改修促進法」という。）」が制定された。しかし近年、平成16年10月の新潟県中越地震、平成17年3月の福岡県西方沖地震、平成20年6月の岩手・宮城内陸地震、平成28年4月の熊本地震、平成30年9月の北海道胆振東部地震、令和6年1月の石川県能登半島地震（以下「能登半島地震」という。）などの大地震が頻発しており、特に平成23年3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や津波により、甚大な被害をもたらし、さらに、平成30年6月の大阪府北部地震では、ブロック塀の倒壊により人命が失われる被害が発生した。そして、令和6年1月の能登半島地震では、老朽化した木造住宅が密集する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、我が国においては、大地震は「いつ」「どこで」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。

このような状況のもと、国は、住宅及び建築物の耐震化<sup>\*</sup>を「社会全体の国家的な緊急課題」と位置付け、平成17年11月に耐震改修促進法を改正し、平成18年1月に施行した。また、「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（平成18年国土交通省告示第184号。以下「国の基本方針」という。）」を策定した。

改正された耐震改修促進法では、耐震改修促進計画の策定が都道府県に義務付けられたことから、東京都は、平成19年3月に「東京都耐震改修促進計画<sup>\*</sup>（以下「東京都計画」という。）」を策定した。

また、市町村も耐震改修促進計画の策定に努めるよう定められたことから、本市は、平成20年2月に「西東京市耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）」を策定した。以後、「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<sup>\*</sup>（平成23年東京都条例第36号。以下「東京都耐震化推進条例」という。）」の制定、耐震改修促進法の改正（平成25年5月）、国の基本方針の改正（平成25年10月）、東京都計画の改定（平成28年3月）等を踏まえ、本計画の改定（平成28年3月、令和3年3月）を重ね、計画に沿った施策を講じてきたことによって災害に強いまちづくりを進めてきた。

しかし、前計画改定以降も令和6年1月の能登半島地震をはじめ、大地震が頻発しており、また、首都直下地震については、発生 of 切迫性が指摘されていることから、効果的かつ効率的に住宅・建築物の耐震改修等<sup>\*</sup>を実施することが求められている。

このことから、本計画の対象建築物について耐震化の新たな目標を示すとともに、耐震化を取り巻くこれまでの状況の変化や東京都計画の改定（令和7年度実施）などを反映させるため、本計画を改定する。

表0-1 阪神・淡路大震災以降の大地震の規模と主な被害の状況

発生年月日	名称	マグニチュード	震度	被害の状況（人、棟）
平成7年1月17日	阪神・淡路大震災	7.2	7	死者・行方不明6,437、住家全壊104,906、半壊144,274、一部破損263,702、全焼6,982、半焼89
平成12年10月6日	鳥取県西部地震	7.3	6強	住家全壊431、半壊3,068、一部破損17,296
平成15年7月26日	宮城県北部地震	6.2	6強	住家全壊1,247、半壊3,698、一部破損10,975
平成16年10月23日	新潟県中越地震	6.8	7	死者51、住家全壊3,185、半壊13,715、一部破損104,560、建物火災 <sup>9</sup>
平成17年3月20日	福岡県西方沖地震	7.0	6弱	死者1、住家全壊133、半壊244、一部破損8,620
平成19年3月25日	能登半島地震	6.9	6強	死者1、住家全壊686、半壊1,740
平成19年7月16日	新潟県中越沖地震	6.8	6強	死者15、住家全壊1,331、半壊5,710、一部破損37,633
平成20年6月14日	岩手・宮城内陸地震	7.2	6強	死者17、不明6、住家全壊30、半壊146
平成23年3月11日	東日本大震災	9.0	7	死者19,775、不明2,550、住家全壊122,050、半壊283,988、一部破損750,064 (令和7年3月1日時点)
平成25年4月13日	淡路島沖地震	6.3	6弱	住家全壊8、半壊101、一部破損8,305
平成28年4月14日	熊本地震	7.3	7	死者273、住家全壊8,667、半壊34,719、一部破損163,500 (平成31年4月12日時点)
平成30年6月18日	大阪府北部地震	6.1	6弱	死者6、住家全壊21、半壊483、一部破損61,266 (令和元年8月20日時点)
平成30年9月6日	北海道胆振東部地震	6.7	5強	死者43、住家全壊469、半壊1,660、一部破損13,849 (令和元年8月20日時点)
令和3年2月13日	福島県沖の地震	7.3	6強	死者1、住家全壊69、半壊729、一部破損19,758 (令和3年3月29日時点)
令和4年3月16日	福島県沖の地震	7.4	6強	死者4、住家全壊217、半壊4,556、一部破損52,162 (令和4年11月18日時点)
令和5年5月5日	石川県能登半島沖の地震	5.9 6.5	5強 6強	死者1、住家全壊40、半壊313、一部破損3,073 (令和6年3月6日時点)
令和6年1月1日	石川県能登半島地震	7.6	7	死者592、住家全壊6,520、半壊23,600、一部破損134,520 (令和7年5月13日時点)

(参考:理科年表、気象庁、総務省消防庁データ等)

注 東日本大震災の被害の状況 平成23年3月11日に発生した東日本大震災の余震による被害や3月11日以降に発生した余震域外での地震で被害の区別が不可能なものを含む。また、東日本大震災のマグニチュードは、モーメントマグニチュード<sup>\*</sup>の値を記載。

# 第1章 計画の概要と地震による被害等

## 1 計画の概要

### (1) 計画の目的

本計画は、西東京市内の住宅・建築物の耐震診断\*及び耐震改修等を計画的かつ総合的に促進することにより、西東京市民の生命と財産を保護し、災害に強いまちづくりを実現することを目的とする。

### (2) 計画の位置づけ

本計画は、耐震改修促進法第6条の規定に基づき策定するものである。

また、本計画は、同法第4条によって定められた国の基本方針や同法第5条の規定に基づき策定された東京都計画を指針とし、「西東京市地域防災計画\*」や「西東京市都市計画マスタープラン」、「西東京市住宅マスタープラン2024~2033」、「西東京市公共施設等総合管理計画」と整合・連携を図るとともに、「西東京市第3次基本構想・基本計画」を推進する計画と位置付けるものとする。

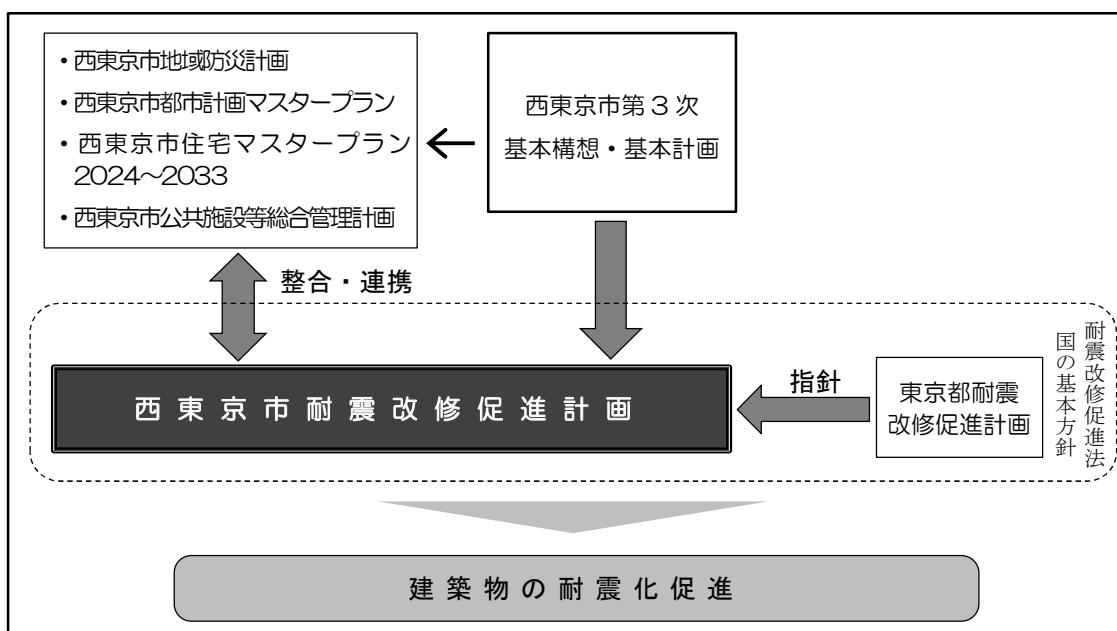


図1-1 関連する法律・計画と本計画の関係

### (3) 計画期間

本計画の期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とする。

なお、社会経済情勢の変化や計画の進捗状況に適切に対応するため、おおむね5年を目途として検証を行い、必要に応じて内容を見直すなど計画の改定を行う。

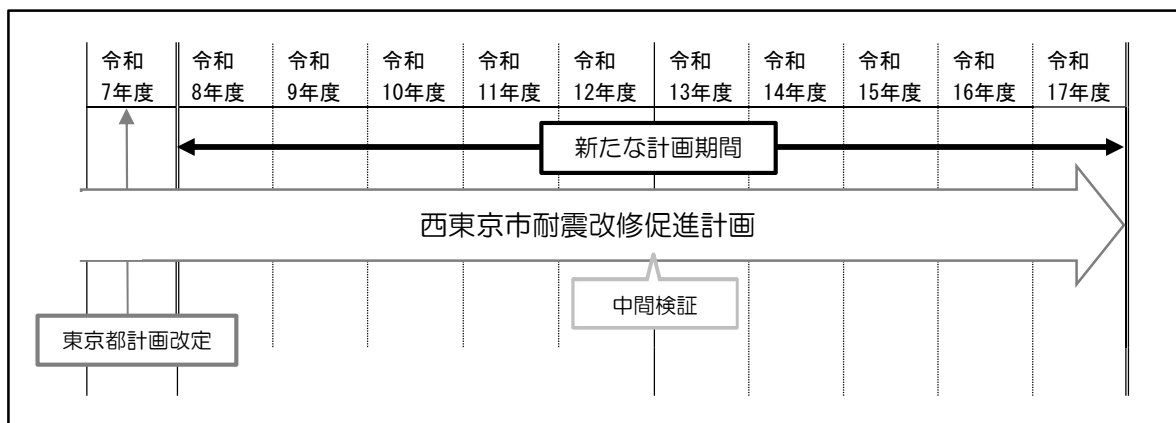


図1-2 計画期間

## 2 地震による被害等

### (1) 想定する地震の規模

本計画では、東京都計画及び西東京市地域防災計画との整合を図るため、「首都直下地震等による東京の被害想定」（令和4年5月 東京都防災会議公表）に基づき、都心南部直下地震（マグニチュード（以下「M」と表記する。）7.3）、多摩東部直下地震（M7.3）、大正関東地震（M8クラス）及び立川断層帯地震（M7.4）を想定する地震の規模とする。

表1-1 想定する地震の規模

項目	想定地震			
種類	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	東京都多摩地域
規模	M7.3		M8クラス	M7.4
震源の深さ	約49 km	約45 km	約11 km	約17 km

（出典：東京都地域防災計画※ 震災編（令和5年修正 東京都））

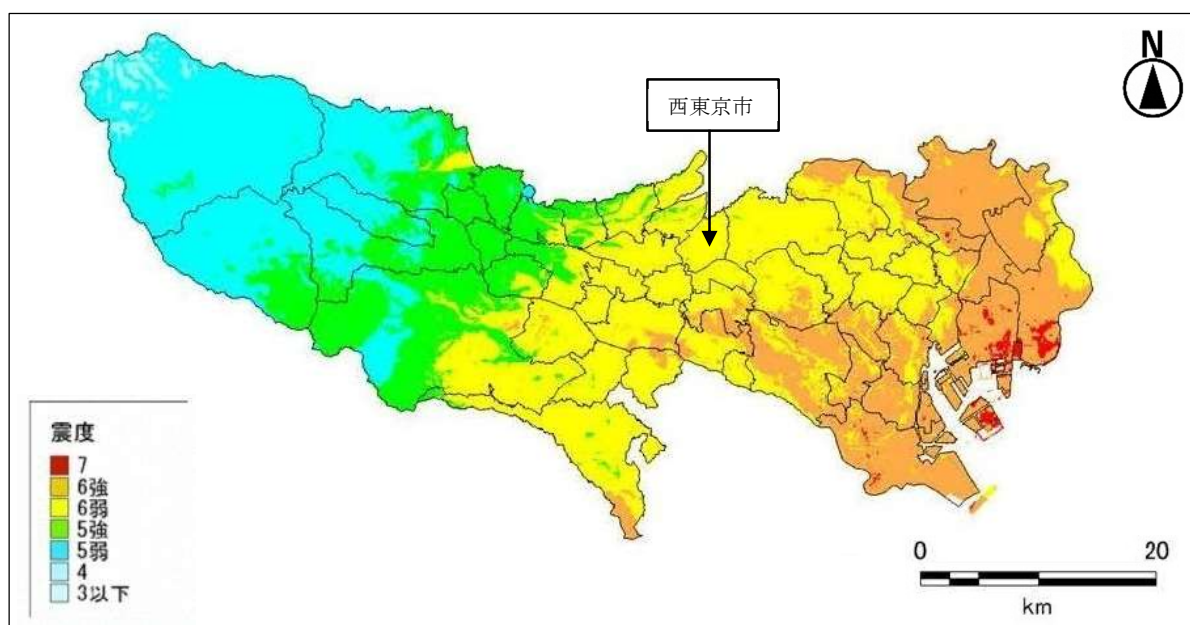


図1-3 都心南部直下地震における震度分布(M7.3)

（出典：首都直下地震等による東京の被害想定（令和4年5月 東京都防災会議公表））

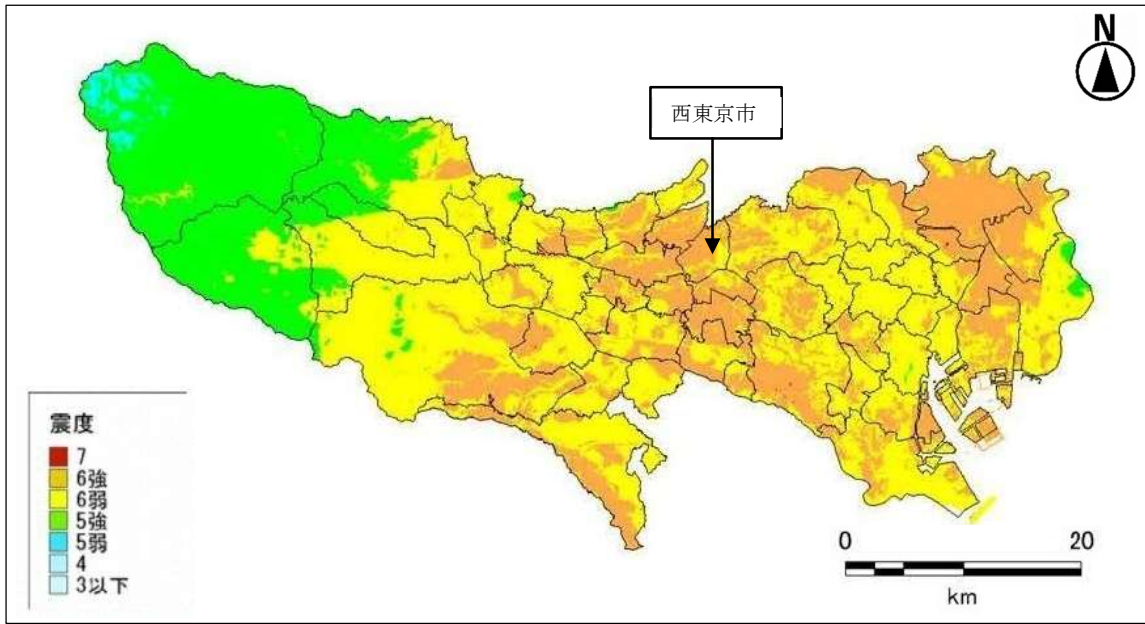


図1-4 多摩東部直下地震における震度分布(M7.3)

(出典:首都直下地震等による東京の被害想定(令和4年5月 東京都防災会議公表))

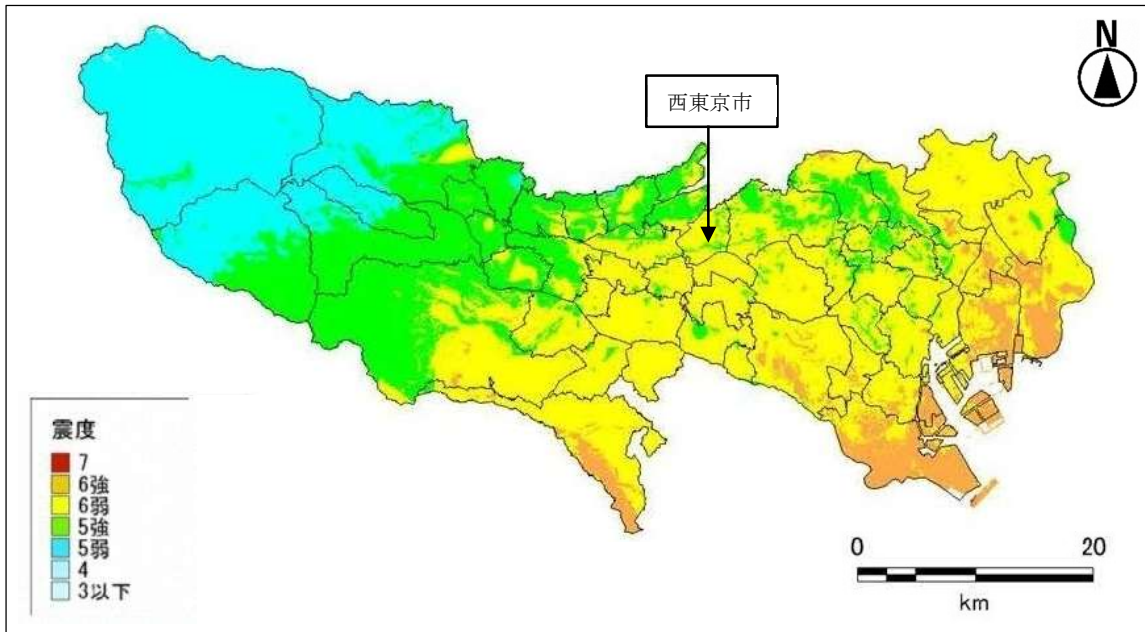


図1-5 大正関東地震における震度分布(M8クラス)

(出典:首都直下地震等による東京の被害想定(令和4年5月 東京都防災会議公表))

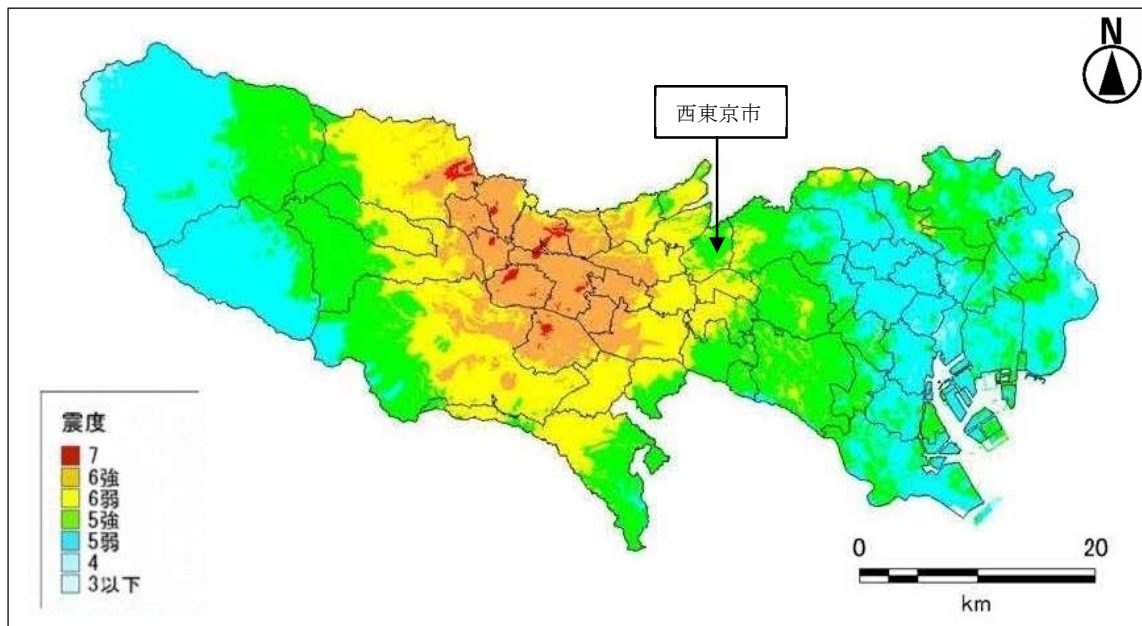


図1-6 立川断層帯地震における震度分布(M7.4)

(出典:首都直下地震等による東京の被害想定(令和4年5月 東京都防災会議公表))

## (2) 想定される被害の状況

本市における被害の概要は、表1-2及び表1-3による想定では以下のとおりとなる。

- ・ 想定される被害は、「多摩東部直下地震 (M7.3)」が最大となる。
- ・ 火災の出火件数は11件、焼失棟数は3,537棟である。(多摩東部直下地震の場合)
- ・ 死者の主な原因は、建物被害及び火災によるものである。
- ・ 負傷者の主な原因は、建物被害及び火災によるものである。
- ・ エレベーターの閉じ込め台数は173台である。(多摩東部直下地震の場合)

表1-2 気象条件等と想定される災害等

季節・時刻・風速	想定される災害等
冬の夕方 18時 風速 8m/秒	<ul style="list-style-type: none"> <li>○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ケース。</li> <li>○オフィスや繁華街周辺、ターミナル駅では、帰宅、飲食のため滞留者が多数存在している。</li> <li>○ビル倒壊や落下物等により被災する危険性が高い。</li> <li>○鉄道、道路も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くなる。</li> </ul>

(参考:首都直下地震等による東京の被害想定(令和4年5月 東京都防災会議公表))

表1-3 想定される西東京市の被害状況

被害想定の種類		地震の種類	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		
		マグニチュード	M7.3		M7.3		M8クラス		M7.4		
		地震発生時刻	冬の夕方18時		冬の夕方18時		冬の夕方18時		冬の夕方18時		
		風速	8m/秒		8m/秒		8m/秒		8m/秒		
基本情報	夜間人口（人）		207,388								
	昼間人口（人）		157,135								
	建物棟数	木造	36,864	棟	36,864	棟	36,864	棟	36,864	棟	
		非木造	7,350	棟	7,350	棟	7,350	棟	7,350	棟	
震度別面積率	5強以下		0.2	%	—	%	13.4	%	58.7	%	
	6弱		99.8	%	25.2	%	86.6	%	41.3	%	
	6強		—	%	74.8	%	—	%	—	%	
	7		—	%	—	%	—	%	—	%	
想定される被害	原因別建物全壊棟数	計	198	棟	704	棟	52	棟	18	棟	
		ゆれ	197	棟	702	棟	50	棟	18	棟	
		液状化	1	棟	2	棟	2	棟	1	棟	
		急傾斜地崩壊	0	棟	0	棟	0	棟	0	棟	
	原因別建物半壊棟数	計	1,670	棟	2,433	棟	682	棟	277	棟	
		ゆれ	1,659	棟	2,416	棟	668	棟	271	棟	
		液状化	11	棟	17	棟	14	棟	6	棟	
		急傾斜地崩壊	0	棟	0	棟	0	棟	0	棟	
	火災	出火件数	4	件	11	件	3	件	2	件	
		焼失棟数(倒壊建物を含む)	590	棟	3,537	棟	422	棟	375	棟	
	人的被害	死者	計	21	人	101	人	11	人	8	人
			ゆれ建物被害	6	人	25	人	0	人	1	人
			急傾斜地崩壊	0	人	0	人	0	人	0	人
			火災	11	人	69	人	8	人	7	人
ブロック塀等			1	人	4	人	1	人	0	人	
屋外落下物			0	人	0	人	0	人	0	人	
屋内収容物(参考値)			2	人	3	人	2	人	1	人	
負傷者	計	359	人	1,112	人	157	人	77	人		
	ゆれ建物被害	245	人	636	人	86	人	48	人		
	急傾斜地崩壊	0	人	0	人	0	人	0	人		
	火災	16	人	273	人	11	人	10	人		
	ブロック塀等	51	人	121	人	23	人	7	人		
	屋外落下物	0	人	0	人	0	人	0	人		
	屋内収容物(参考値)	47	人	82	人	37	人	13	人		
エレベーター閉じ込め台数		123	台	173	台	115	台	86	台		

注 小数点以下の四捨五入により合計は合わない場合がある。

(参考:首都直下地震等による東京の被害想定(令和4年5月 東京都防災会議公表))

### (3) 過去の大地震における被害の特徴

#### ① 阪神・淡路大震災や東日本大震災における被害の特徴

阪神・淡路大震災や東日本大震災における主な死因は図1-7、図1-8に示すとおりである。阪神・淡路大震災では家屋や家具類等の倒壊による圧迫死、東日本大震災では溺死が、それぞれ最大となっており、地震によって大きな違いがある。

首都直下地震が発生した場合の被害は、都市部の直下地震である阪神・淡路大震災の様相に類似することが想定される。

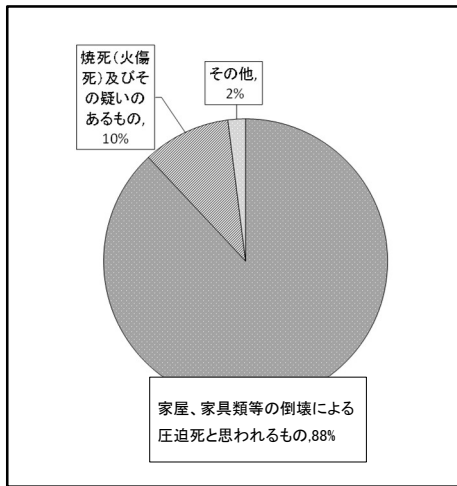


図 1-7 阪神・淡路大震災における死因

(出典:平成7年 警察白書)

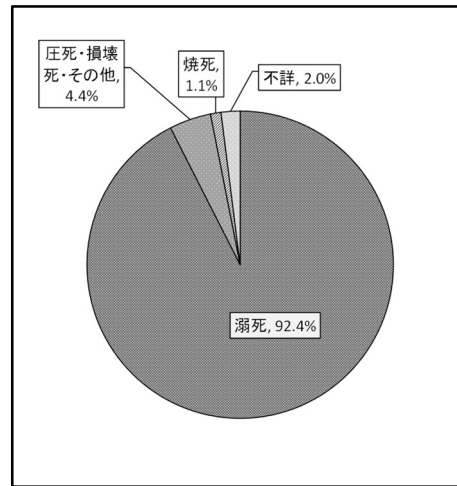


図 1-8 東日本大震災における死因

(岩手県・宮城県・福島県)

(出典:中央防災会議 東北地方太平洋沖地震を教訓とした地震・津波対策に関する専門調査会)

#### ② 阪神・淡路大震災における被害状況

阪神・淡路大震災における建築物の被害状況を、昭和56年以前に建築された建築物と昭和57年以降に建築された建築物とで比較すると、その被害状況には大きな差がある。

また、この震災における直接的な死亡原因は、家屋や家具類の倒壊等による圧迫死が9割近くを占めている。

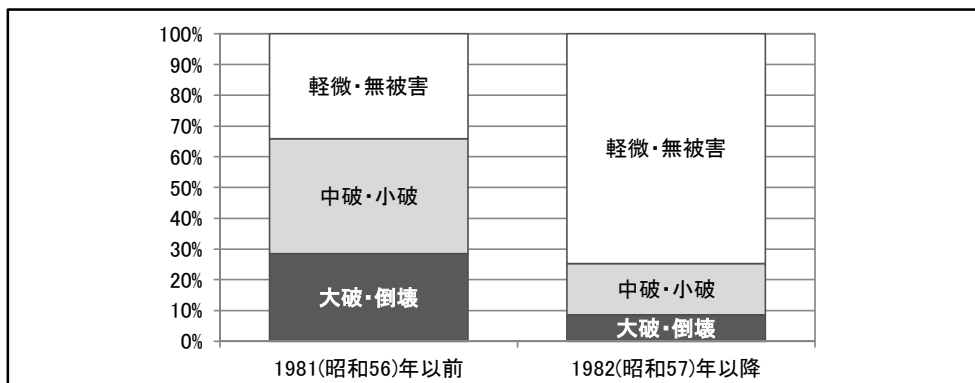


図1-9 建築時期と被害状況

(出典:阪神・淡路大震災建築震災調査委員会中間報告(平成7年 建設省住宅局))

### ③ 平成28年熊本地震における被害の特徴

熊本地震において地震被害が甚大であった上益城郡益城町の建築物の被害状況を昭和56年以前に建築された建築物と昭和57年以降に建築された建築物、平成13年以降とで比較すると、昭和56年以前の建築物は半数近くが大破・倒壊しており、平成12年以前の建築物も2割程度が大破・倒壊している。一方、平成13年以降の建築物は大破・倒壊が1割に満たない被害にとどまっており、その被害状況には大きな差がある。

また、この震災における直接的な死亡原因は、家屋や家具類の倒壊等によるものが8割近くを占めている。

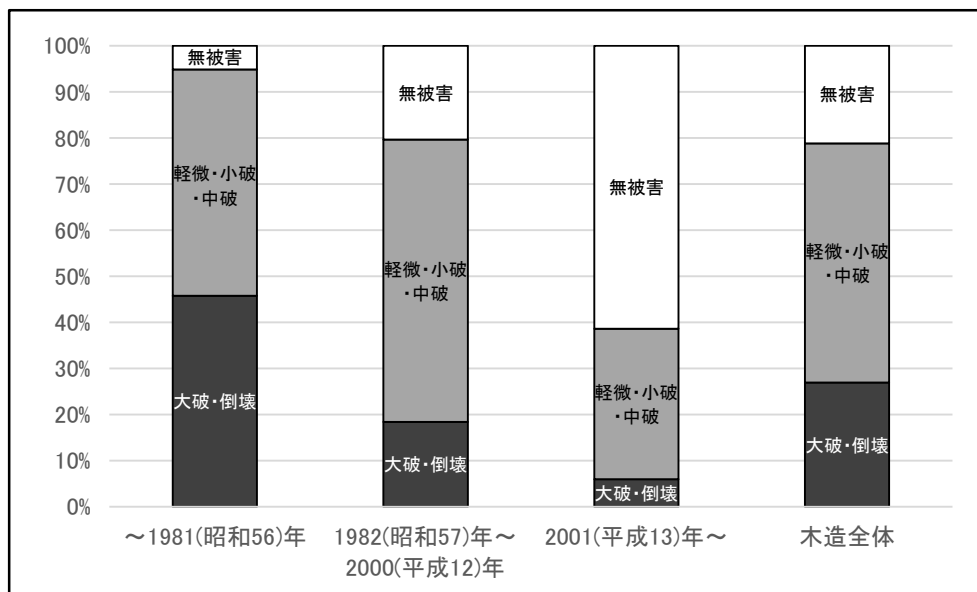
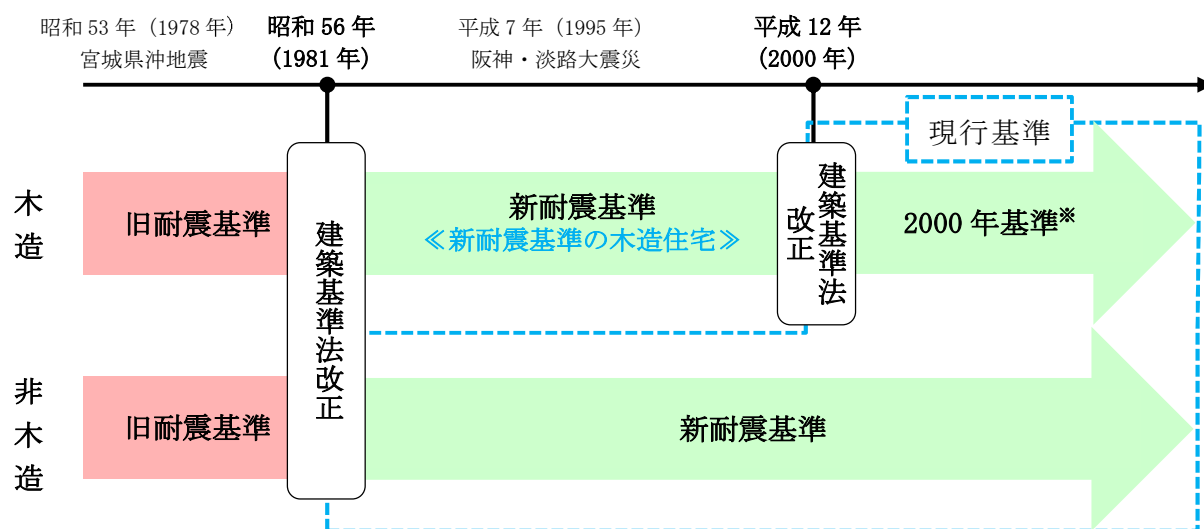


図1-10 熊本地震における建築時期と被害状況

(出典:熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会報告書(平成28年9月 国土交通省))

### ■耐震基準の変遷



- 昭和56年(1981年)に導入された新耐震基準※では、大規模な地震動(震度6強程度)に対する検証方法が規定されるとともに、木造住宅では、必要壁量の基準の強化が行われた。
- その後、平成12年(2000年)にも建築基準法の構造関係規定が改正され、木造建築物の仕様規定の明確化(接合部の仕様、4分割法による耐力壁の配置等)が図られた。

## 第2章 耐震化の基本的な考え方

### 1 耐震化促進の基本方針

住宅・建築物の耐震化を促進するためには、自助・共助・公助の原則を踏まえ、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、地域の課題として意識して、主体的に取り組むことが不可欠である。

本市は、住宅・建築物の所有者等が主体的に耐震化に取り組むことができるよう、今後も引き続き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活用を促進するなど、必要な施策を講じる。

#### ■ 促進の方向性

- ・住宅・建築物の耐震化は、自助・共助・公助の原則を踏まえ、その建物所有者等によって行われることを基本とする。
- ・本市は、建物所有者等が主体的に耐震化に取り組むことができるよう、必要な支援を行う。
- ・限られた財源で効果的かつ効率的に支援するため、緊急輸送道路\*の沿道建築物の耐震化や、いったん罹災した場合、その再建には通常の建築物以上に困難を伴うことが多い分譲マンションの耐震化など、重点化を図る。
- ・建築物の耐震化と並行して、窓ガラス、外壁タイル、屋外広告物、エレベーター、ブロック塀等、家具類、特定天井\*などについて、耐震化と関連する総合的な安全対策を推進する。
- ・市民、建築関係団体、東京都等と適切な役割分担のもとに連携を図る。

## 2 対象区域と対象建築物

本計画の対象区域は、西東京市内全域とする。

本計画の対象建築物は、建築基準法（昭和25年法律第201号）における新耐震基準導入（昭和56年6月1日施行）より前に建築された建築物のうち、表2-1に掲げるものとする。ただし、生活の基盤となる住宅については、より多くの住宅の耐震化を図るために、昭和56年6月1日から平成12年5月31日までに建築された新耐震基準の木造住宅も対象とする。

表2-1 対象建築物

対象建築物の種類	内 容	耐震改修促進法上の位置付け
住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建住宅（長屋建てを含む。）</li> <li>注 新耐震基準の木造住宅を含む</li> <li>・共同住宅</li> </ul>	
民間特定建築物（詳細は、表2-2を参照）		
特定既存耐震不適格建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多数の者が利用する一定規模以上の建築物のうち、民間が所有する建築物</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修促進法第14条第1項第1号及び第2号に定める建築物（本計画では同条第3号は一般緊急輸送道路沿道建築物として民間特定建築物からは除く。）</li> </ul>
要緊急安全確認大規模建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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のうち、民間が所有する建築物</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修促進法附則第3条第1項に定める建築物（耐震診断義務付け建築物）</li> </ul>
緊急輸送道路沿道建築物		
特定緊急輸送道路沿道建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定緊急輸送道路に接する一定高さを超える建築物</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修促進法第7条第1項に定める要安全確認計画記載建築物（耐震診断義務付け建築物）</li> </ul>
一般緊急輸送道路沿道建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路に接する一定高さを超える建築物</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修促進法第14条第1項第3号に定める特定既存耐震不適格建築物</li> </ul>
ブロック塀等		
通行障害建築物となる組積造の塀	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定緊急輸送道路に接する建物に附属する一定長さ・高さを超える組積造の塀（補強コンクリートブロック造の塀を含む。）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修促進法第7条第1項に定める要安全確認計画記載建築物（耐震診断義務付け建築物）</li> </ul>
その他の組積造の塀及び万年塀	<ul style="list-style-type: none"> <li>・避難路に面する安全対策が必要と思われる組積造の塀（補強コンクリートブロック造の塀を含む。）及び万年塀</li> </ul>	
公共建築物		
防災上重要な公共建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害対策本部設置施設</li> <li>・西東京市地域防災計画に位置付ける避難所、福祉避難所、一時滞在施設</li> <li>・消防団詰所</li> </ul>	
その他の公共建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災上重要な公共建築物を除く、木造以外で延べ面積200㎡を超える公共建築物</li> </ul>	

## (1) 住宅

地震による住宅の倒壊を防ぐことは、居住者の生命と財産を守るだけでなく、倒壊による道路閉塞を防ぐことで円滑な消火活動や避難が可能となり、市街地の防災性の向上につながる。また、震災による住宅の損傷が軽微であれば、修復により継続して居住することが可能であり、早期の生活再建にも効果的である。このことから、住宅の耐震化を引き続き促進していく。

## (2) 民間特定建築物<sup>※</sup>

多数の方が利用する一定規模以上の建築物が倒壊した場合、多くの利用者や居住者が被害を受けるだけでなく、倒壊による道路の閉塞により消火活動や避難に支障を来す可能性がある。また、地震による被害により企業の事業継続が困難になるなど、経済活動へも大きな影響が想定されることから、着実に耐震化を図る必要がある。

耐震改修促進法では、多数の者が利用する一定規模以上の建築物を「特定既存耐震不適格建築物<sup>※</sup>」と位置付けており、その建築物のうち、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を「要緊急安全確認大規模建築物<sup>※</sup>」と位置付け、要安全確認計画記載建築物<sup>※</sup>と同様に耐震診断の実施を義務付けている。

これらのうち表2-2に示す建築物を民間特定建築物として、引き続き耐震化を促進していく。

表2-2 民間特定建築物一覧表

用途	特定既存耐震不適格建築物		要緊急安全確認 大規模建築物の 規模要件 (耐震改修促進法附則第3条)	
	規模要件 (耐震改修促進法第14条)	指示対象となる 規模要件 (耐震改修促進法第15条)		
学校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程、特別支援学校	階数2以上かつ 1,000㎡以上 (屋内運動場の面積を含む。)	階数2以上かつ 1,500㎡以上 (屋内運動場の面積を含む。)	階数2以上かつ 3,000㎡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				
劇場、観覧場、映画館、演芸場				
集会場、公会堂				
展示場				
卸売市場				
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 2,000㎡以上	階数3以上かつ 5,000㎡以上	
ホテル、旅館				
賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿舎、下宿事務所				
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				
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				
公衆浴場				
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				
理髪店、質屋、貸衣裳屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗				
工場(危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く。)				
車両の停車場又は船舶も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 2,000㎡以上	階数3以上かつ 5,000㎡以上	
自動車車庫など自動車の停留又は駐車のための施設				
保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物				
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物		政令で定める数量以上の危険物を貯蔵、処理する全ての建築物	500㎡以上	階数1以上かつ 5,000㎡以上 (敷地境界線から一定距離以内に存する建築物に限る。)

### (3) 緊急輸送道路沿道建築物

地震により、緊急輸送道路など防災上重要な道路の沿道建築物が倒壊し、道路閉塞を起こした場合、避難や救急・消火活動に大きな支障を来し、甚大な被害につながるおそれがある。また、地震発生後の緊急支援物資等の輸送や復旧・復興活動を困難にさせることが懸念される。

このため、その沿道建築物の倒壊による道路の閉塞を防ぎ、その道路の機能を確保することは、西東京市民の生命と財産を守るとともに、首都機能を維持するために極めて重要である。

#### ① 特定緊急輸送道路沿道建築物

東京都は、平成23年4月に「東京都耐震化推進条例」を施行し、緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると認める道路を「特定緊急輸送道路<sup>\*</sup>」として指定している。また、特定緊急輸送道路に敷地が接する沿道建築物で一定の高さを超える建築物を「特定緊急輸送道路沿道建築物」としている。

#### ② 一般緊急輸送道路沿道建築物

東京都は、特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路を「一般緊急輸送道路<sup>\*</sup>」としており、一般緊急輸送道路に敷地が接する沿道建築物で一定の高さを超える建築物を「一般緊急輸送道路沿道建築物」としている。

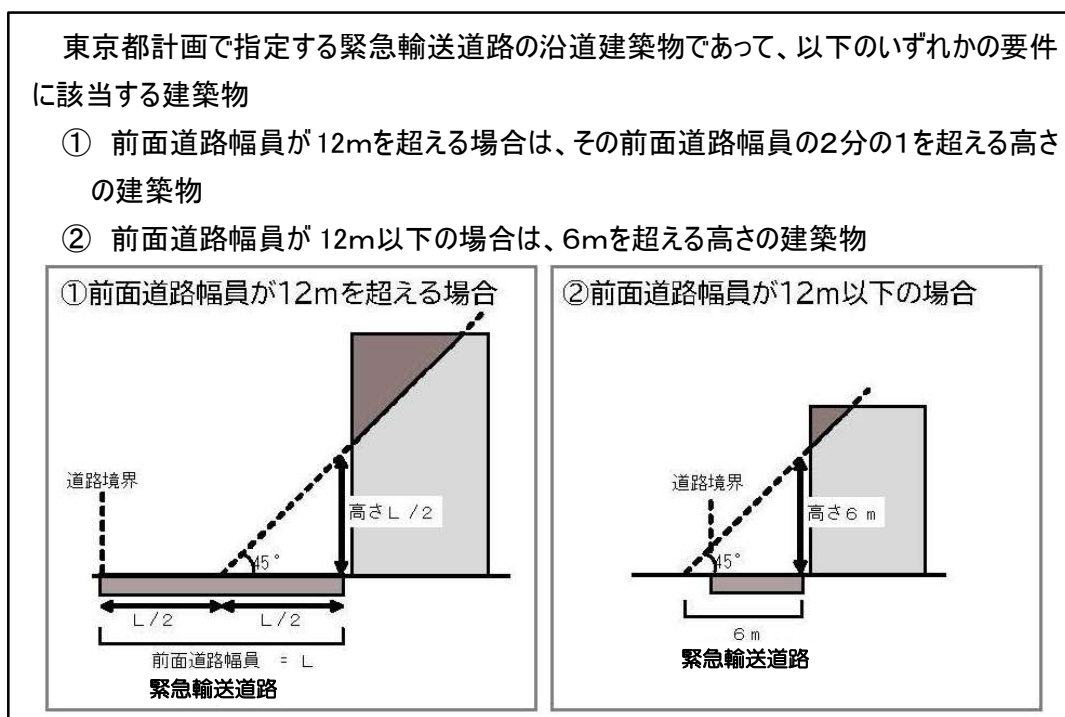


図2-1 緊急輸送道路沿道建築物の要件

(参考:東京都計画(令和8年3月))

### ③ 耐震改修促進法上の位置付け

耐震改修促進法では、都道府県や区市町村が策定する耐震改修促進計画において、地震時の建築物の倒壊による通行障害を防ぐべき道路を定め、その沿道建築物の耐震化を促進するよう規定している。このため、東京都は、特定緊急輸送道路を耐震改修促進法第5条第3項第2号に基づく「建築物集合地域通過道路等」として位置付け、同法第7条第1項第2号により特定緊急輸送道路沿道建築物を「要安全確認計画記載建築物」として耐震診断の実施を義務付けている（耐震診断の結果の報告期限は、平成26年度末である。）。また、一般緊急輸送道路を耐震改修促進法第5条第3項第3号に基づく地震時の建築物の倒壊による通行障害を防ぐべき道路として位置付けている。

### ④ 緊急輸送道路沿道建築物の所有者と占有者の義務

東京都は、平成31年3月に東京都耐震化推進条例を改正し、地震により緊急輸送道路の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、緊急輸送道路沿道建築物の所有者は、自らの社会的責任を認識して耐震化に努めるものとし、緊急輸送道路沿道建築物の占有者は、所有者が行う耐震化の実現に向けて協力するよう努めるものとした。

表2-3 緊急輸送道路沿道建築物の所有者と占有者の義務等

区分	内容		根拠条文
特定 緊急輸送 道路沿道 建築物	所有者	耐震診断を実施し、その結果を知事に報告しなければならない。〈義務〉 <sup>注</sup>	東京都耐震化推進条例 第10条第1項、第2項
		耐震診断を実施し、その結果を所管行政庁 <sup>※</sup> に報告しなければならない。〈義務〉 <sup>注</sup>	耐震改修促進法第7条 第1項第2号
		耐震診断の結果、地震に対する安全性の基準に適合しない場合、耐震改修等を実施するよう努めなければならない。〈努力義務〉	東京都耐震化推進条例 第10条第3項 耐震改修促進法第11条
		占有者に対し、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。〈努力義務〉	東京都耐震化推進条例 第10条第4項
		占有者に対し、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。〈努力義務〉	東京都耐震化推進条例 第10条第5項
一般 緊急輸送 道路沿道 建築物	所有者	所有者が行う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。〈努力義務〉	東京都耐震化推進条例 第14条の2第2項
		耐震診断の結果、地震に対する安全性の基準に適合しない場合、耐震改修等を実施するよう努めなければならない。〈努力義務〉	耐震改修促進法第14条 第1項第3号

注 耐震診断の結果の報告期限は平成26年度末である。

（出典：東京都計画（令和8年3月））

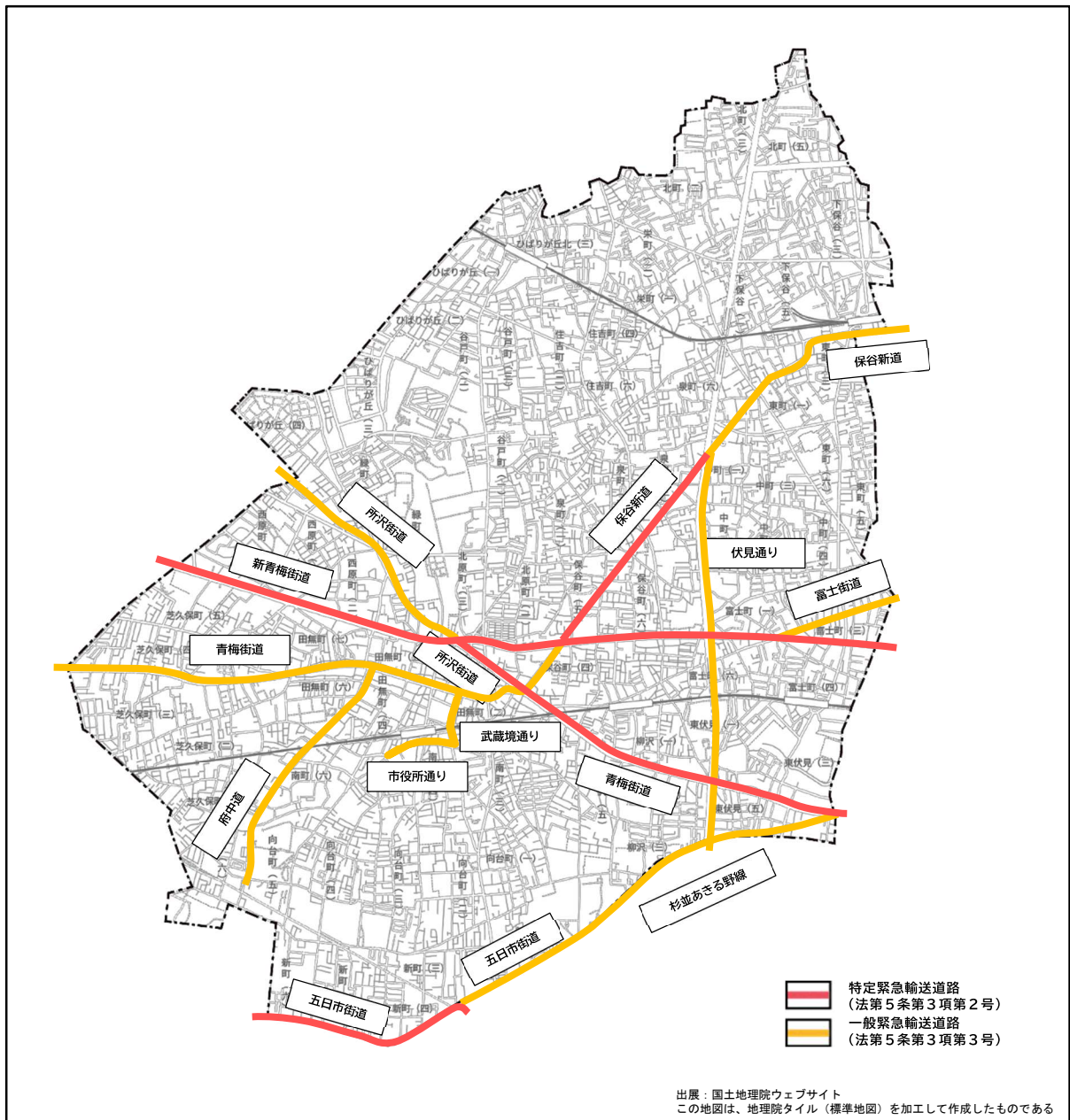


図2-2 西東京市内の特定緊急輸送道路等位置図

注 本計画における最新の特定緊急輸送道路及び一般緊急輸送道路は東京都計画による。

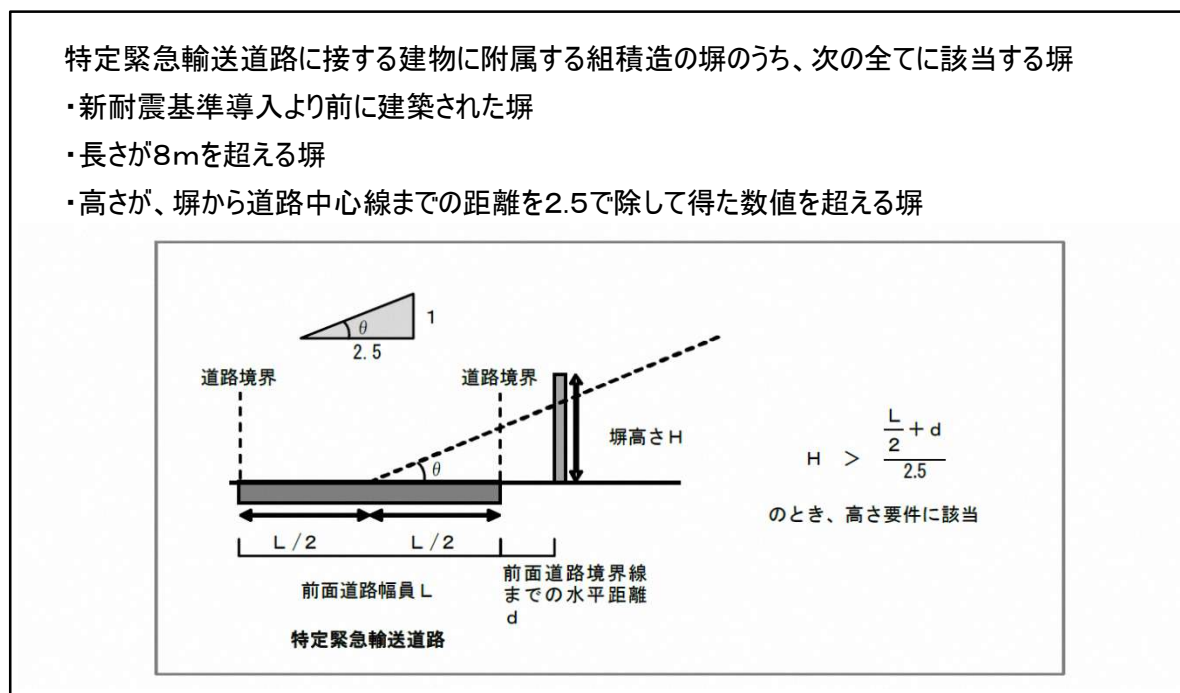
#### (4) ブロック塀等

ひび割れや傾斜しているなど危険なブロック塀等が適切に管理されず、地震により倒壊した場合、通行人や通行車両が被害を受けるおそれがある。また、倒壊による道路の閉塞により避難や救急・消火活動に支障を来す可能性もあることから、ブロック塀等の耐震化を促進していく必要がある。

##### ① 通行障害建築物となる組積造の塀

耐震改修促進法では、都道府県や区市町村が策定する耐震改修促進計画において、地震時の建築物の倒壊による通行障害を防ぐべき道路を定め、その沿道建築物の耐震化を促進することとしており、平成30年11月の耐震改修促進法施行令等の改正により、建物に附属する組積造の塀が通行障害建築物に追加されたが、平成31年に実施した概況調査において、西東京市内では、通行障害建築物となる組積造の塀は確認されていない。

なお、地域の実情に応じて、対象となる塀の長さや高さの下限値を定められることとなり、東京都は、耐震改修促進法第5条第3項第2号に基づき「建築物集合地域通過道路等」に位置付けている特定緊急輸送道路に面する組積造の塀のうち、長さ8mを超え、かつ、その前面道路に面する部分のいずれかの高さが、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に前面道路の幅員の2分の1に相当する距離を加えた数値を2.5で除して得た数値を超える組積造の塀であって、建物に附属するもの（以下「通行障害建築物となる組積造の塀」という。）を「要安全確認計画記載建築物」として令和2年4月1日から耐震診断の実施を義務付けている（耐震診断の結果の報告期限は、令和3年度末である。）。



(参考: 東京都計画(令和8年3月))

## ② その他の組積造の塀及び万年塀

大阪府北部地震によるブロック塀の倒壊被害を踏まえ、本市では、避難路<sup>\*</sup>に面する安全対策が必要と思われる組積造の塀及び万年塀の耐震化を重点的に促進していく。

## (5) 公共建築物

公共建築物は多くの市民に利用されるとともに、災害時の活動拠点や避難施設などとして重要な役割を担っている。また、公共建築物を耐震化することは、民間建築物の耐震化を進めていく上で先導的な役割を果たす。

このため、本市は、西東京市地域防災計画に位置付けられた避難所、福祉避難所及び一時滞在施設等の防災上重要な公共建築物や木造以外の建築物で延べ面積 200 m<sup>2</sup>を超えるその他の公共建築物について、重点的に耐震化を促進してきた結果、本計画の対象となる全ての公共建築物の耐震化が完了している。

なお、上記以外の公共建築物については、施設の用途や老朽化、利用状況等を検証するとともに、建築物の継続利用の適否も踏まえた上で耐震化を促進していく。

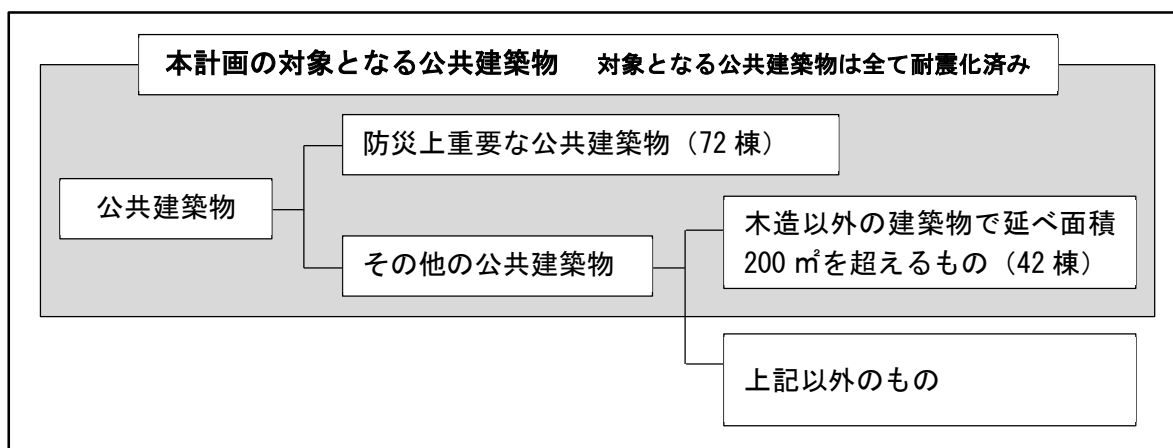


図2-4 本計画の対象となる公共建築物

### 3 耐震化の現状

#### (1) 住宅

#### ■旧耐震基準（昭和56年5月31日以前に建築された住宅）の住宅の耐震化率<sup>※</sup>の推移

住宅・土地統計調査<sup>※</sup>を基に推計した令和6年度末時点における西東京市内の住宅は、99,694戸である。

このうち、令和2年5月に国より示された推計方法に準じて算定すると、必要な耐震性を満たしている住宅は94,227戸（94.5%）、必要な耐震性を満たしていない住宅は5,467戸（5.5%）と見込まれる。

表2-4 令和6年度末時点における住宅の耐震化率の推計

単位：戸

	住宅				耐震化率
	住宅	耐震化住宅		未耐震住宅	
		内、新耐震基準			
平成30年住宅・土地統計調査 （平成30年9月末時点）	89,320	82,684	75,098	6,636	92.6%
令和5年住宅・土地統計調査 （令和5年9月末時点）	97,300	91,563	84,139	5,737	94.1%
増減数（平成30～令和5年）	7,980	8,879	9,041	▲899	—
年平均増減数（A）	1,596	1,776	1,808	▲180	—
R5.10～R7.3増減数（A×1.5）	2,394	2,664	2,712	▲270	—
令和6年度末推計値	99,694	94,227	86,851	5,467	94.5%

注 住宅・建築物の耐震化率のフォローアップのあり方に関する研究会とりまとめ（令和2年5月 国土交通省）を踏まえた推計方法による。小数点以下を四捨五入しているため、計算が合わない場合がある。

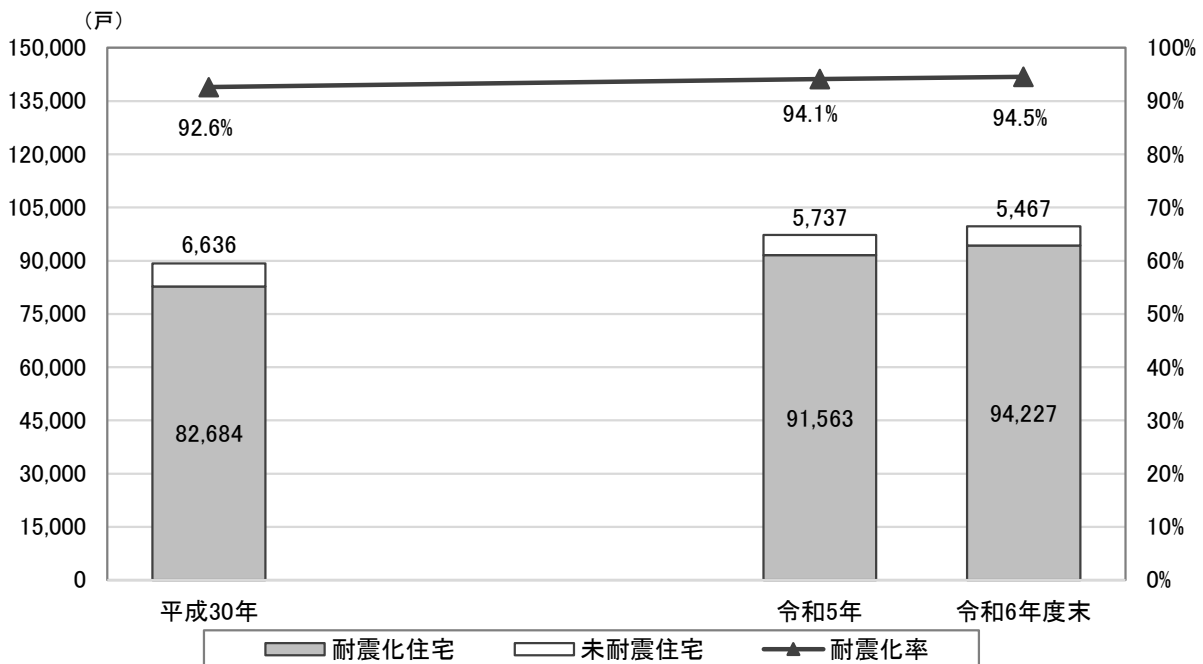


図2-5 住宅の耐震化率の推移

■昭和56年5月31日以前に建築された住宅及び昭和56年6月1日から平成12年5月31日までの間に建築された住宅（以下「新耐震基準以前の住宅」という。）の耐震化率の推移

前頁で推計した西東京市内の住宅のうち、必要な耐震性を満たしている住宅は90,693戸（91.0%）、必要な耐震性を満たしていない住宅は9,002戸（9.0%）と見込まれる。

表2-5 令和6年度末時点における住宅の耐震化率の推計

単位：戸

	住宅			耐震化率
	耐震化住宅	未耐震住宅		
平成30年住宅・土地統計調査 （平成30年9月末時点）	89,320	78,214	11,103	87.6%
令和5年住宅・土地統計調査 （令和5年9月末時点）	97,300	87,813	9,487	90.3%
増減数（平成30～令和5年）	7,980	9,599	▲1,616	—
年平均増減数（A）	1,596	1,920	▲323	—
R5.10～R7.3増減数（A×1.5）	2,394	2,880	▲485	—
令和6年度末推計値	99,694	90,693	9,002	91.0%

注 住宅・建築物の耐震化率のフォローアップのあり方に関する研究会とりまとめ（令和2年5月 国土交通省）を踏まえ、都より公表された推計法を基に新耐震基準以前の住宅について各年度の耐震化率を算出した。小数点以下を四捨五入しているため、計算が合わない場合がある。

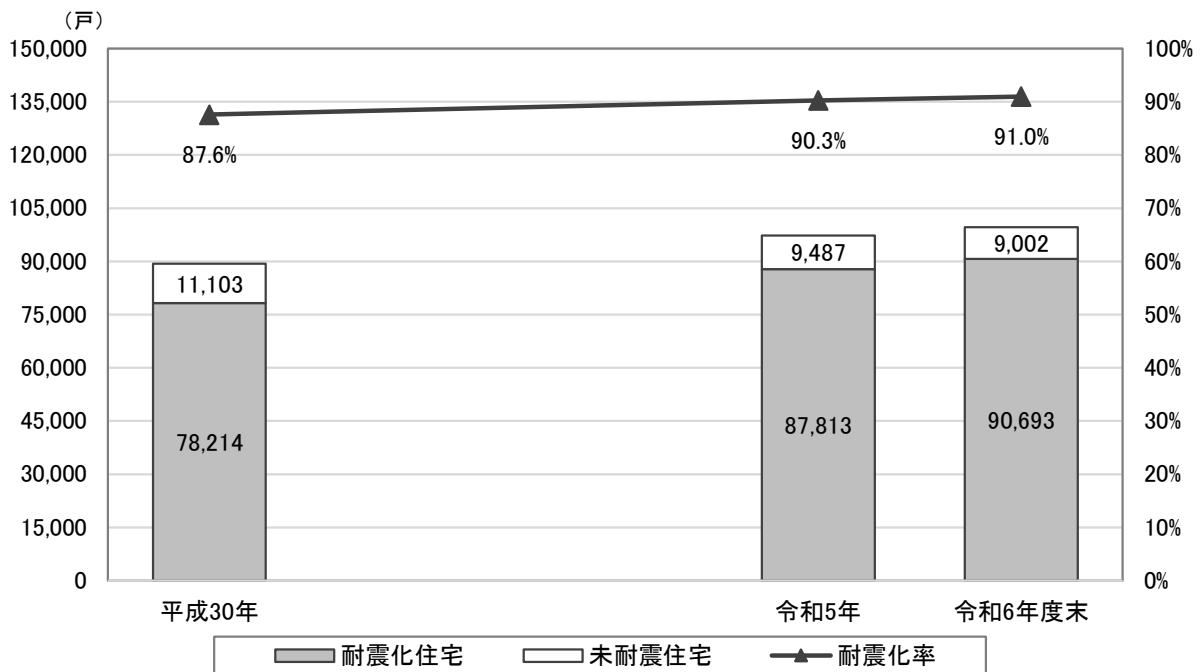


図2-6 住宅の耐震化率の推移

## (2) 民間特定建築物

特定行政庁<sup>\*</sup>に提出された特定建築物定期調査報告<sup>\*</sup>等のデータを基に把握した西東京市内の民間特定建築物は101棟である。

このうち、必要な耐震性を満たしている建築物は 92 棟 (91.1%)、必要な耐震性を満たしていない建築物は9棟 (9.9%) となっている。

また、要緊急安全確認大規模建築物 1 棟については、必要な耐震性を満たしている建築物 92 棟に含まれている。

表2-6 民間特定建築物の耐震化率(令和7年12月末時点)

単位:棟

種 別	建築物数 A	昭和56年 以前の 建築物	耐震性の あるもの B'	昭和57年 以降の 建築物 C	耐震化率 $(B' + C) / A$
		B	B'		
防災上特に重要な建築物(学校、病院等)	31	9	3	22	80.6%
要配慮者が利用する建築物(社会福祉施設等)	20	1	1	19	100.0%
不特定多数が利用する建築物(店舗、ホテル、劇場等)	12(1)	2(1)	1(1)	10	91.7% (100.0%)
その他の建築物	38	7	5	31	94.7%
計	101(1)	19(1)	10(1)	82	91.1% (100.0%)

注 令和7年12月末時点の推計値(特定建築物定期調査報告等からの推計値)

注 民間の建築物の対象規模は、P.14 表2-2 民間特定建築物一覧表 を参照。

賃貸住宅(共同住宅に限る。)については、本計画では P.20(1)住宅 で耐震化率の推計を行ったため、民間特定建築物の推計には含めていない。

注 要緊急安全確認大規模建築物1棟(表中、括弧にて表記。)については、「不特定多数が利用する建築物(店舗、ホテル、劇場等)」に含む。

### (3) 特定緊急輸送道路沿道建築物

西東京市内では、東京都耐震化推進条例により、青梅街道、所沢街道、保谷新道及び五日市街道の一部並びに新青梅街道の全部が特定緊急輸送道路に指定され、耐震診断が義務付けられた建築物は43棟あり、耐震診断の実施率は97.7%となっている。

このうち、必要な耐震性を満たしている建築物（建替え・除却済みのものを含む。）は30棟（69.8%）、必要な耐震性を満たしていない建築物は13棟（30.2%）である（耐震診断未実施により耐震性が不明な1棟を含む。）。

なお、耐震診断の結果、必要な耐震性を満たしていない建築物のうち、特に倒壊の危険性が高い建築物（ $I_s$ 値\*が0.3未満相当の建築物）は、8棟となっている。

表2-7 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断実施状況(令和7年度末時点) 単位:棟

	建物数 A	耐震診断実施済 及び除却済、 建替済 B	耐震診断 未実施 C	耐震診断 実施率 B/A
特定緊急輸送道路 沿道建築物のうち、 旧耐震建築物	43	42	1	97.7%

注 対象とする建築物には、本市が特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成事業を開始した平成24年度に耐震改修済みや除却中であつたもの4棟と、平成27年度に新たに対象であることが判明した2棟を含み、平成29年度に対象要件に該当しないことが判明した1棟を除く。

注 「耐震診断実施済及び除却済、建替済」棟数には、建物所有者が自費により実施したものを含む。

表2-8 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率(令和7年度末時点) 単位:棟

	建物数 A	耐震化済			耐震化率 D/A
		耐震性あり B	建替え・ 除却済 C	合計 D = B + C	
特定緊急輸送道路 沿道建築物のうち、 旧耐震建築物	43	23	7	30	69.8%

注 対象とする建築物には、本市が特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成事業を開始した平成24年度に耐震改修済みや除却中であつたもの4棟と、平成27年度に新たに対象であることが判明した2棟を含み、平成29年度に対象要件に該当しないことが判明した1棟を除く。

注 「耐震化済」棟数には、建物所有者が自費により実施したものを含む。

### (4) 一般緊急輸送道路沿道建築物

西東京市内では、東京都耐震化推進条例により、青梅街道、所沢街道、保谷新道、伏見通り、富士街道、杉並あきる野線、五日市街道、武蔵境通り、市役所通り及び府中道が一般緊急輸送道路に指定され、63棟の建築物が沿道建築物となっている。

一般緊急輸送道路沿道建築物は、耐震化状況の報告が法律及び条例等で義務付けられていないことから、耐震性の有無が把握できておらず、現時点では正確な耐震化率は不明となっている。

このうち、必要な耐震性を満たしている建築物（建替え・除却済みのものを含む。）は 17 棟（27.0%）、必要な耐震性を満たしていない、あるいは耐震診断未実施により耐震性が不明な建築物は、46 棟（73.0%）である。

## （5）ブロック塀等

### ① 通行障害建築物となる組積造の塀

平成 31 年に実施した概況調査の結果、西東京市内では、特定緊急輸送道路沿道の通行障害建築物となる組積造の塀は確認されていない。

### ② その他の組積造の塀及び万年塀

大阪府北部地震以降、避難路のうち、市内各小学校が定める通学路のブロック塀一斉調査等により把握した通学路に面する安全対策が必要と思われる組積造の塀及び万年塀は、表 2-9 のとおりとなっている。

表 2-9 通学路に面する安全対策が必要と思われる組積造の塀及び万年塀(令和 7 年 10 月末時点)

種類	箇所数	延長
組積造の塀	7	約 175m
万年塀	1	約 300m

(西東京市教育委員会調べ)

## （6）公共建築物

西東京市内の公共建築物のうち、防災上重要な公共建築物は72棟、その他の公共建築物のうち、本計画の対象となる公共建築物は42棟ある。

これらは、全て必要な耐震性を満たしており、耐震化率は100%となっている。

表2-10 西東京市内の公共建築物における耐震化の現状(令和7年度末見込) 単位:棟

	棟数	必要な耐震性を満たしている施設	必要な耐震性を満たしていない施設	耐震化率
	A	B	C	B/A
防災上重要な公共建築物	72	72	0	100.0%
その他の公共建築物	42	42	0	100.0%
公共建築物 計	114	114	0	100.0%

表2-11 防災上重要な公共建築物の耐震化の状況(令和7年度末見込)(その1)

		主な建物名・施設名等	建築年	耐震診断 実施	耐震改修 実施年度	耐震性 の有無	備考
災害対策 部 設置施設	1	防災センター	平成 11	—	—	○	
	2	田無庁舎	昭和 58	—	—	○	
避難所	1	東伏見コミュニティセンター	平成 14	—	—	○	
	2	田無小学校	昭和 53	済	平成 10	○	
	3	保谷小学校	昭和 53	済	平成 9, 10	○	
	4	保谷第一小学校	昭和 53	済	平成 11	○	
	5	保谷第二小学校	昭和 50	済	平成 12	○	
	6	谷戸小学校	昭和 54	済	平成 13	○	
	7	東伏見小学校	昭和 56	済	平成 12	○	
	8	中原小学校	令和 3	—	—	○	
	9	向台小学校	昭和 55	済	平成 13	○	
	10	碧山小学校	平成 6	—	—	○	
	11	芝久保小学校	昭和 43	済	平成 14	○	
	12	栄小学校	昭和 45	済	平成 9	○	
	13	谷戸第二小学校	昭和 47	済	平成 14	○	
	14	東小学校	昭和 49	済	平成 10	○	
	15	柳沢小学校	昭和 50	済	平成 15	○	
	16	上向台小学校	昭和 53	済	平成 15	○	
	17	本町小学校	昭和 54	済	平成 11	○	
	18	住吉小学校	昭和 53	済	平成 12	○	
	19	けやき小学校	平成 15	—	—	○	
	20	田無第一中学校	昭和 48	済	平成 10, 11	○	
	21	保谷中学校	昭和 43	済	平成 10	○	
	22	田無第二中学校	昭和 50	済	平成 16	○	
	23	ひばりが丘中学校	平成 30	—	—	○	
	24	田無第三中学校	昭和 36	済	平成 16	○	
	25	青嵐中学校	平成 19	—	—	○	
	26	柳沢中学校	昭和 47	済	平成 11	○	
	27	田無第四中学校	昭和 52	済	平成 17	○	
	28	明保中学校	昭和 58	—	—	○	
福祉避難 所	1	はこべら保育園	昭和 50	済	平成 26	○	
	2	向台保育園	昭和 59	—	—	○	
	3	西原保育園	平成 21	—	—	○	
	4	こまどり保育園	平成 5	—	—	○	借受
	5	芝久保保育園	昭和 47	済	平成 26	○	借受 公設民営
	6	すみよし保育園	平成 23	—	—	○	
	7	なかまち保育園	昭和 49	済	平成 23	○	
	8	ひがし保育園	昭和 51	済	平成 24	○	
	9	やぎさわ保育園	昭和 52	済	平成 24	○	
	10	けやき保育園	昭和 55	済	平成 26	○	
	11	ひばりが丘保育園	平成 2	—	—	○	借受
	12	そよかぜ保育園	平成 23	—	—	○	公設民営
	13	田無総合福祉センター	平成 7	—	—	○	
	14	下保谷福祉会館	平成 23	—	—	○	
	15	新町福祉会館	昭和 52	済	—	○	
	16	富士町福祉会館	昭和 56	済	—	○	
	17	ひばりが丘福祉会館	昭和 57	済	—	○	
	18	住吉会館(ルピナス)	平成 20	—	—	○	
	19	老人憩いの家「おあしす」	平成 8	—	—	○	借受

表2-11 防災上重要な公共建築物の耐震化の状況(令和7年度末見込)(その2)

		主な建物名・施設名等	建築年	耐震診断 実施	耐震改修 実施年度	耐震性 の有無	備考
福祉避難 所	20	高齢者センター「きらら」	平成 12	—	—	○	
	21	保谷障害者福祉センター	昭和 60	—	—	○	
	22	障害者総合支援センター 「フレンドリー」	平成 23	—	—	○	
一時滞在 施設	1	ひばりが丘図書館	平成 6	—	—	○	市有
	2	柳沢公民館・図書館	昭和 62	—	—	○	借受
	3	ひばりが丘公民館	平成 2	—	—	○	借受
	4	芝久保公民館・図書館	昭和 57	済	平成 27	○	借受
	5	谷戸公民館・図書館	昭和 59	—	—	○	借受
	6	保谷駅前公民館・図書館	平成 20	—	—	○	
	7	コール田無	平成 11	—	—	○	
	8	中央図書館・田無公民館	昭和 50	済	令和 3	○	
消防団 詰所	1	消防団第 1 分団詰所	平成 6	—	—	○	
	2	消防団第 2 分団詰所	平成 9	—	—	○	
	3	消防団第 3 分団詰所	平成 17	—	—	○	
	4	消防団第 4 分団詰所	平成 23	—	—	○	
	5	消防団第 5 分団詰所	昭和 62	—	—	○	
	6	消防団第 6 分団詰所	平成 12	—	—	○	
	7	消防団第 7 分団詰所	平成 17	—	—	○	
	8	消防団第 8 分団詰所	平成 23	—	—	○	
	9	消防団第 9 分団詰所	平成 28	—	—	○	
	10	消防団第 10 分団詰所	平成 20	—	—	○	
	11	消防団第 11 分団詰所	平成 19	—	—	○	
	12	消防団第 12 分団詰所	平成 18	—	—	○	

注 建築年欄のうち、昭和56年以前のものについて網掛

注 避難所、福祉避難所及び一時滞在施設は「西東京市地域防災計画」(令和6年修正 西東京市)による

注 備考欄中の「借受」は建築物についての状況を指す

表2-12 その他の公共建築物の耐震化の状況(令和7年度末見込)

		主な建物名・施設名等	建築年	耐震診断 実施	耐震改修 実施年度	耐震性 の有無	備考
市庁舎	1	田無第二庁舎	令和元	—	—	○	借受
	2	保谷東分庁舎	平成3	—	—	○	
	3	保谷南分庁舎	平成22	—	—	○	
文化施設	1	保谷こもれびホール	平成9	—	—	○	
	2	アスタ市民ホール	平成7	—	—	○	借受
	3	西東京市民文化プラザ	令和6	—	—	○	借受
市民交流 施設	1	南町コミュニティセンター	昭和57	—	—	○	
	2	下宿コミュニティセンター	平成4	—	—	○	
	3	緑町コミュニティセンター	昭和59	—	—	○	借受
	4	谷戸コミュニティセンター	平成2	—	—	○	
	5	向台コミュニティセンター	平成元	—	—	○	
	6	芝久保コミュニティセンター	昭和56	済	—	○	
	7	柳橋第二市民集会所	平成10	—	—	○	
	8	北町コミュニティセンター	平成9	—	—	○	
児童館	1	田無児童館	昭和53	済	平成27	○	借受
	2	北原児童館	平成18	—	—	○	
	3	芝久保児童館	平成13	—	—	○	
	4	中町児童館	昭和53	済	—	○	
	5	ひばりが丘北児童センター	昭和53	済	—	○	
	6	西原北児童館	昭和55	済	—	○	
	7	田無柳沢児童センター	昭和55	済	—	○	
	8	保谷柳沢児童館	平成6	—	—	○	
学童 クラブ	1	谷戸学童クラブ	平成12	—	—	○	
	2	東学童クラブ	平成4	—	—	○	
	3	向台学童クラブ・向台第二学童 クラブ	平成8	—	—	○	
	4	東伏見学童クラブ・東伏見第二学 童クラブ	平成22	—	—	○	
	5	みどり学童クラブ	昭和59	—	—	○	
	6	田無柳沢学童クラブ	令和7	—	—	○	
保健福祉施設	1	中町分庁舎	昭和62	—	—	○	
障害者 福祉施設	1	東伏見1号分庁舎・東伏見2号分 庁舎	平成18	—	—	○	
	2	ひばりが丘分庁舎	平成21	—	—	○	
消費者 センター	1	消費者センター分館	平成6	—	—	○	
環境施設	1	エコプラザ西東京	平成20	—	—	○	
スポーツ 施設	1	スポーツセンター	平成5	—	—	○	
	2	総合体育館	昭和59	—	—	○	
	3	武道場	平成10	—	—	○	
	4	南町スポーツ・文化交流センター 「きらっと」	平成18	—	—	○	
その他の社会 教育施設	1	西原総合教育施設	昭和55	済	—	○	
代替店舗	1	田無駅南口代替店舗「イングビル」	平成3	—	—	○	
	2	田無駅北口代替店舗高層店「スカイビル」	平成3	—	—	○	
公園・緑地	1	西東京いこいの森公園(パークセンター)	平成16	—	—	○	
その他 諸施設	1	谷戸分庁舎	平成6	—	—	○	

注 建築年欄のうち、昭和56年以前のものについて網掛

注 備考欄中の「借受」は建築物についての状況を指す

## 4 これまでの取組実績と課題

### (1) 西東京市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの取組実績

本市では、平成19年度に本計画を策定し、検証や改定を行いながら、様々な耐震化に向けた取組を進めてきた。

また、平成28年3月の改定以降は、本計画における住宅の耐震化率の目標達成に向け、住宅の耐震化をより一層推進していくため、平成29年2月に西東京市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム（以下「アクションプログラム」という。）を策定し、毎年度、耐震化促進事業の具体的取組と支援目標を設定し、その実施・達成状況を把握、検証、公表し、対策を進めている。

#### ■ これまでの取組実績

##### ① 住宅・建築物の所有者に対する耐震化促進

平成29～30年度に、防災都市づくり推進計画※（平成28年3月東京都）に示された木造住宅密集地域※の木造戸建て住宅を対象に戸別訪問を実施し、住宅の耐震化の必要性等について説明を行った（実績：平成29年度1,463戸、平成30年度342戸）。

令和元年度からは、西東京市内全域の対象住宅所有者に対し、チラシ等をダイレクトメールにより送付し、助成制度等の普及啓発及びアンケートによる意向調査を実施している（実績：令和元年度9,678戸、令和2年度8,237戸、令和3年度7,698戸、令和4年度6,865戸、令和5年度6,522戸、令和6年度6,294戸）。

##### ② 耐震診断実施者に対する耐震化促進

本市の助成事業を利用し、耐震診断を行った所有者等に対して、啓発用リーフレットの配布・説明を行い耐震化の促進を図っている。

その後、改修等が行われていない住宅所有者等に対しては、啓発用リーフレットの送付、アンケート等を実施し、耐震化の意識啓発及び耐震化への意向調査を実施している。

##### ③ 改修事業者の技術力向上

住宅・建築物の所有者等が安心して耐震改修に取り組める環境を整えるため、改修事業者の技術力向上に向けて講習会を年1回以上実施している。また、講習会への参加者等を対象に改修事業者リストを作成し、窓口等に配置するとともに、市ホームページに掲載し、住宅・建築物の所有者等へ周知を図っている。

##### ④ 普及啓発

広報「西東京」や市ホームページ、パンフレット等により耐震診断及び耐震改修に関する情報の普及啓発に取り組むとともに、耐震相談会の開催やイベント時の普及啓発活動に取り組んでいる。

## (2) 耐震化助成事業の取組実績

### ① 木造住宅耐震診断助成事業（平成20年2月～）

本助成事業が開始された平成20年2月以降の実績を見ると、多くの年で10～20戸程度となっており、平成24年度のみ例外的に多く40戸となっている。これは平成23年3月の東日本大震災の影響と考えられる。

平成24年以降は下降に転じたが、近年は平成28年以降の大地震等の影響から増加傾向

となっており、令和6年度には累計戸数が300戸を超えた。

今後の制度の活用を促進するため、所有者等に対する積極的な働きかけを引き続き行っていく必要がある。

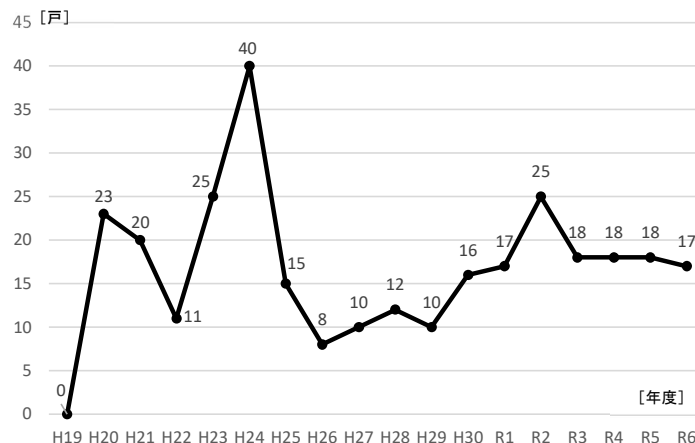


図2-7 木造住宅耐震診断助成事業の実績

### ② 木造住宅耐震改修等助成事業（平成20年2月～）

本助成事業が開始された平成20年2月以降の実績を見ると、木造住宅耐震診断助成事業とほぼ同様の推移となっており、これまでの累計戸数は令和6年度には170戸を超えた。

平成31年4月には、令和7年度末までに完了する耐震改修工事の助成限度額を90万円に引き上げており、翌年度の助成件数の増加に繋がったものと推測する。今後の制度の活用を促進するため、所有者等に対する積極的な働きかけを引き続き行っていく必要がある。

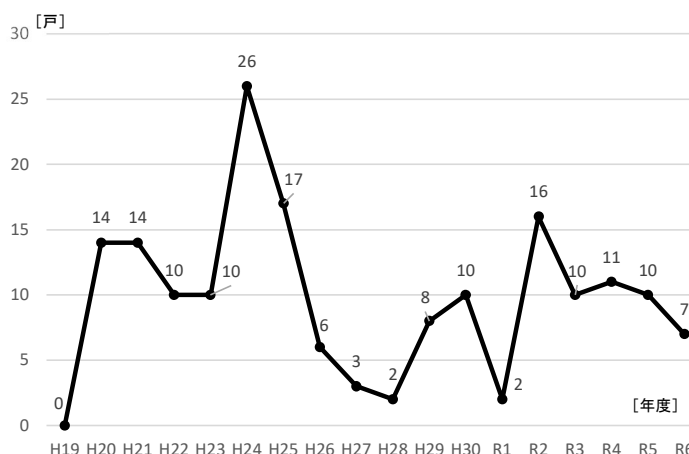


図2-8 木造住宅耐震改修等助成事業の実績

### ③ 木造住宅耐震シェルター等設置助成事業（平成23年度～）

本助成事業が開始された平成23年度以降の実績は、平成27～29年度、令和5～6年度に各1戸となっている。

アクションプログラムに基づくアンケート結果では、約9割が耐震シェルターを設置しない意向である。その理由として自己負担金が高いことに加えて、耐震シェルターがどのようなものか分からない、設置する場所がない等が意見として挙げられているが、耐震シェルター等は、耐震改修工事と比べ、比較的安価に設置できることから、「命を守ることができる」方策のひとつとして普及を促進していく必要がある。

#### ④ 分譲マンション耐震化促進助成事業（平成 28 年度～）

本助成事業が開始された平成28年度以降の実績は、耐震アドバイザー派遣が6回、耐震診断が6棟、補強設計が2棟、耐震改修が1棟となっている。

アクションプログラムに基づくアンケート結果では「工事費用が高いこと」、「助成金を増額して欲しい」等が意見として挙げられており、今後も、本制度の周知・啓発活動の強化を実施し、周辺他都市の取組等を参考にしながら、制度内容の見直し等検討を進めていく必要がある。

#### ⑤ 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成事業（平成 24 年度～）

本助成事業が開始された平成24年度以降の実績は、耐震診断が36棟、補強設計が18棟、耐震改修等が16棟となっている。

本助成事業を活用し耐震化の促進を図っているものの令和7年度時点では耐震化率は7割程度である。今後、更なる耐震化の促進に向けて、所有者等に対する指導や助言等の強化、助成制度内容の見直し等を進めるなど、耐震改修等の実施を促進していく必要がある。また、東京都耐震化推進条例に基づき、今後は占有者に対しても必要に応じて指導、助言を行っていく。

#### ⑥ ブロック塀等安全対策促進助成事業（令和元年 10 月～）

本助成事業が開始された令和元年10月以降の実績は、除却が31件、建替えが47件となっている。

これまで、避難路のうち、市内各小学校が定める通学路に面する安全対策が必要と思われる組積造の塀及び万年塀を事業の対象とし、その所有者等に対し、戸別訪問等により安全対策の必要性について啓発活動を進めてきた。戸別訪問の際、所有者等からブロック塀等の安全対策が難しい要因として「工事費用が高いこと」等が指摘されている。

今後、避難路の安全確保のため、所有者等としての責務について、啓発活動を進めるとともに、助成制度内容の見直し等を進めるなど、避難路の安全対策を推進していく必要がある。

### （3）これまでの取組実績を踏まえた課題

住宅・建築物の耐震化を進めるためには、所有者等自らが主体的に取り組むべき課題であるという意識を、所有者等自身が持つことが不可欠であることから、住宅・建築物の耐震化についての普及啓発に力を入れるとともに、相談体制や情報提供の充実を図り、耐震化率の向上につなげていく必要がある。

また、助成実績について令和3年度以降、伸び悩んでいることから、これまで以上に積極的な普及啓発を行うとともに、現行の助成制度の見直し等が必要である。

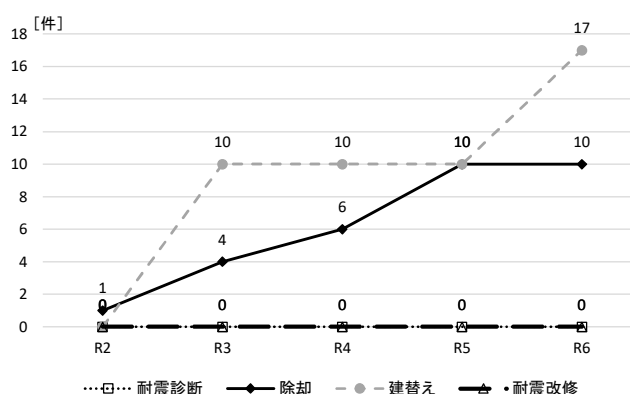


図2-9 ブロック塀等安全対策促進助成事業の実績

## 5 耐震化の目標

### ○住宅

#### 新耐震基準以前の住宅

- ・令和12年度末までに耐震性が不十分な全ての住宅の耐震化率を95%とし、令和17年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することを目標とする。

### ○民間特定建築物

- ・令和12年度末までに耐震化率を95%とし、令和17年度末までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標とする。

### ○特定緊急輸送道路沿道建築物

- ・特に倒壊の危険性が高い建築物（Is値が0.3未満相当の建築物）をできるだけ早期に解消し、令和12年度末までに、区間到達率\*95%未満を解消し、令和17年度末までに区間到達率を100%とすることを目標とする。

### ○一般緊急輸送道路沿道建築物

- ・令和12年度末までに耐震化率を90%とすることを目標とする。

### ○ブロック塀等

- ・避難路のうち、市内各小学校が定める通学路に面する安全対策が必要と思われる組積造の塀及び万年塀をできるだけ早期に解消することを目標とする。

### (1) 住宅

住宅の耐震化率の目標設定にあたっては、国の基本方針や東京都計画を踏まえたものとする必要がある。

本市における令和6年度末の耐震化率は91.0%となっており、自然更新等を踏まえると、令和17年度末の耐震化率は95.4%と推計される。

首都直下地震の切迫性や耐震化の進捗状況を踏まえ、令和17年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消（98%程度）することを目標とする。

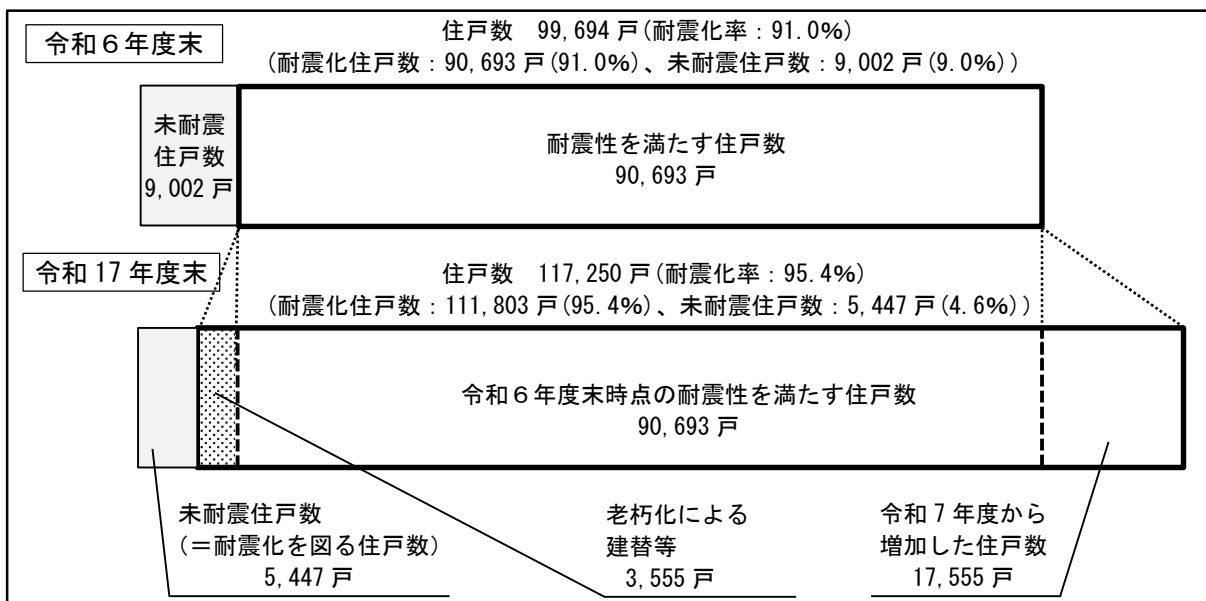


図2-10 住宅の耐震化目標設定の考え方

注 小数点以下を四捨五入しているため、計算が合わない場合がある。

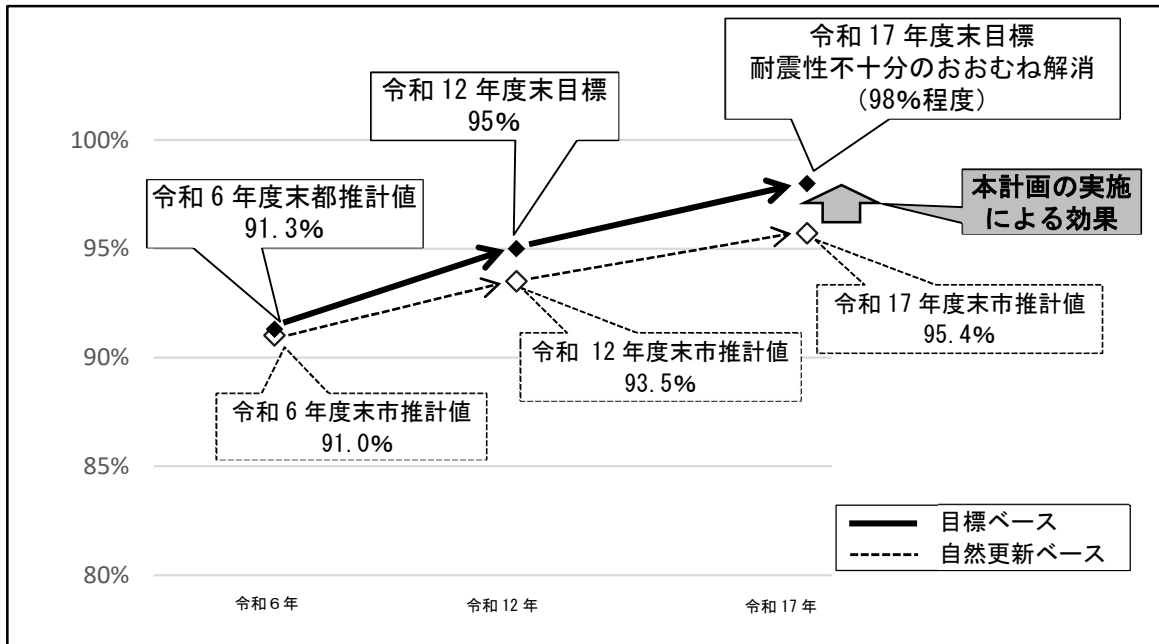


図2-11 住宅の耐震化の目標

注 住宅・建築物の耐震化率のフォローアップのあり方に関する研究会とりまとめ(令和2年5月 国土交通省)を踏まえ、平成28年3月改定時から推計方法を改め、新耐震基準以前の住宅について各年度の耐震化率を算出した。令和6年度末の住宅の耐震化率は91.0%と算出された。

## (2) 民間特定建築物

本市は、要緊急安全確認大規模建築物（耐震診断義務付け建築物）の耐震化率が100%であることから、その他の民間特定建築物について順次耐震化を推進し、令和17年度末までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消（98%程度）することを目標とする。

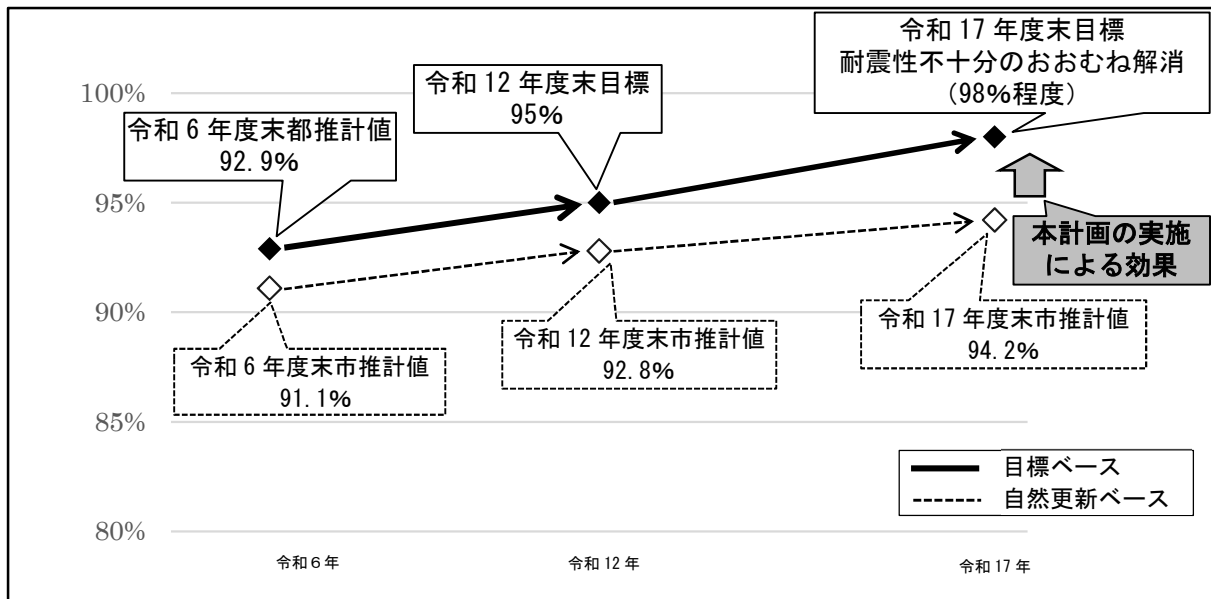


図2-12 民間特定建築物の耐震化の目標

### (3) 特定緊急輸送道路沿道建築物

防災上重要な道路の沿道建築物の耐震化を一刻も早く進め、震災発生時においても緊急輸送道路の機能を確保するため、東京都耐震化推進条例により指定された特定緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化を促進する必要がある。

本市は、特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標である「令和17年度末までに区間到達率<sup>※</sup>100%」を達成するため、特に倒壊の危険性が高い建築物（Is値が0.3未満相当の建築物）8棟をできるだけ早期に解消することを目標とする。

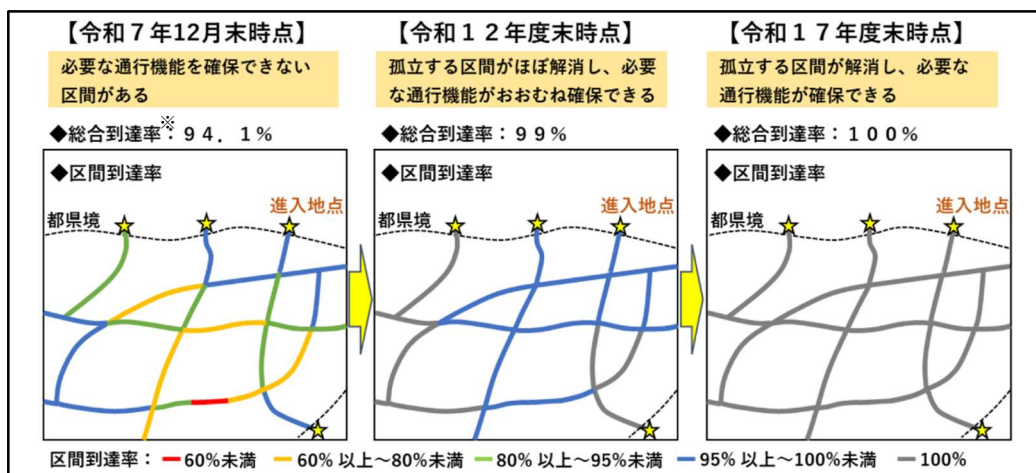


図 2-13 特定緊急輸送道路沿道建築物の目標設定のイメージ

(出典：東京都計画(令和8年3月))

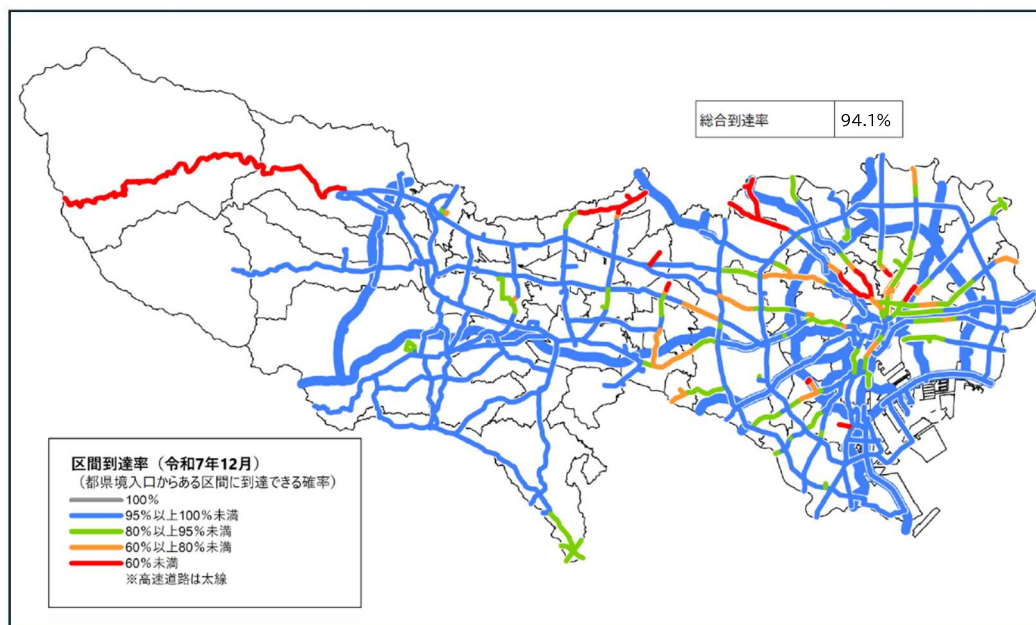


図 2-14 区間到達率図(令和7年12月末時点)

(出典：東京都計画(令和8年3月))

#### (4) 一般緊急輸送道路沿道建築物

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の促進とあわせて、震災発生時においても緊急輸送道路の機能を確保するため、東京都耐震化推進条例により指定された一般緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化を促進する必要がある。

本市は、一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標である「令和12年度末までに耐震化率90%」を達成することを目標とする。

耐震化状況の報告が義務付けられていない一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率や建築物ごとの進捗状況の把握に努めるとともに、所有者に対して啓発活動を行うことにより耐震化に向けた取組を促進する。

#### (5) ブロック塀等

大阪府北部地震によるブロック塀の倒壊被害を踏まえ、地震発生時における通学時の児童の安全を確保する必要があることから、本市は、避難路のうち、市内各小学校が定める通学路に面する安全対策が必要と思われる組積造の塀及び万年塀について、できるだけ早期に解消することを目標とする。

### 第3章 耐震化に係る総合的な施策の展開

#### 1 普及啓発

##### (1) 震災に対する意識

内閣府が防災に関する国民の意識を把握し、今後の施策の参考とするために行った「防災に関する世論調査（平成29年12月）」の結果をみると、大地震が起こった際に心配なこととして、「建物の倒壊」をあげた方の割合が72.8%と最も高く、次いで「家族の安否の確認ができなくなること」が61.3%となっている。

令和4年度調査において同様の設問が無かったため平成29年調査が最新となる。

< 前回調査結果（平成25年12月）との比較 >

- ・本計画と関連の深い選択肢である「建物の倒壊」「家具・家電などの転倒」について見ると、どちらも回答した人の割合が一定程度増加しており、防災意識の向上がうかがえる。

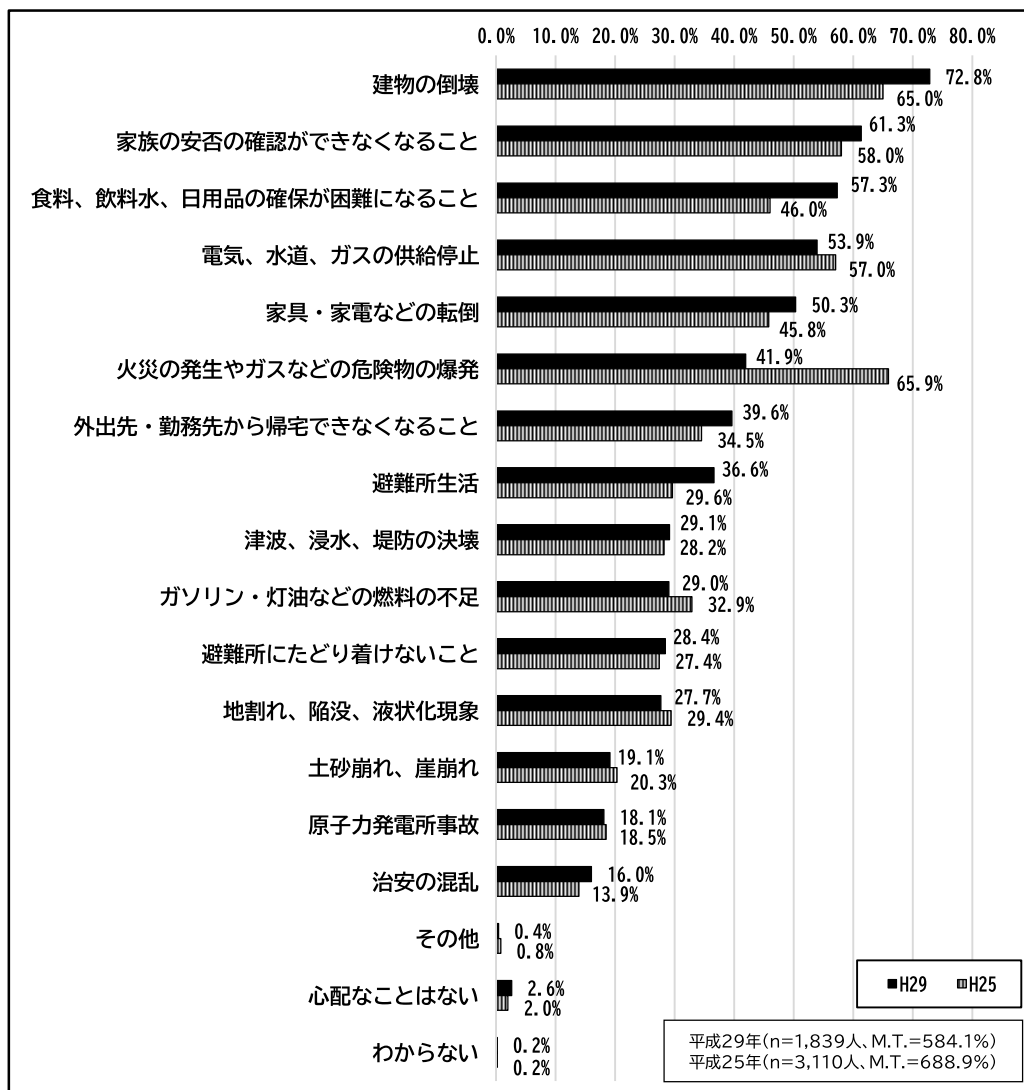


図3-1 大地震が起こった場合に心配なこと(複数回答)

(参考: 防災に関する世論調査(平成25年12月、平成29年12月 内閣府))

一方、大地震が起こった場合に備えて、どのような対策を取っているかについては、「停電時に作動する足元灯や懐中電灯などを準備している」が54.2%と最も多く、次いで「食料・飲料水、日用品、医薬品などを準備している」が40.8%となっている。

<前回調査結果（平成29年12月）との比較>

- ・本計画と関連の深い選択肢である「家具・家電などを固定し、転倒・落下・移動を防止している」は約5ポイント減少し、「特に何もしていない」については、約3ポイント増加していることから、徐々に防災への意識が軽薄化している実情がうかがえる。

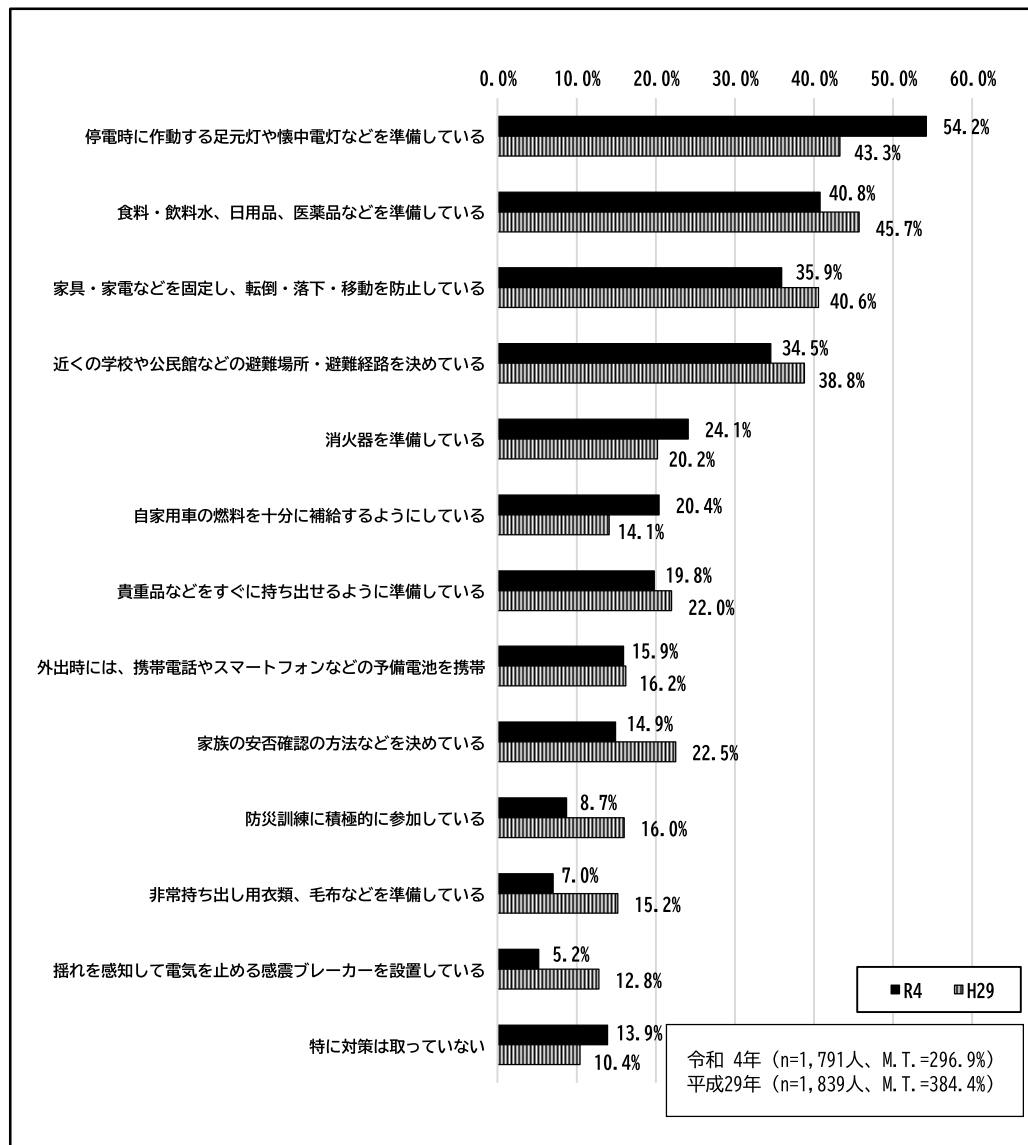


図3-2 大地震に備えて取っている対策(複数回答)

(参考: 防災に関する世論調査(平成29年12月、令和4年12月 内閣府))

## (2) 防災意識の啓発

住宅・建築物の所有者等が、自らの問題、地域の課題として耐震診断や耐震改修を主体的に実施するためには、自分が住んでいる地域の地震に対する危険性を十分に認識していることが必要である。

本市では、災害に対する事前の備えと十分な対策が講じられるよう、東京都が公表している「地域危険度測定調査」の結果や、本市が作成している「浸水ハザードマップ」や「暮らしの便利帳」等を活用し、市民に対して災害に関する地域の危険度等の周知を引き続き図っていく。

## (3) 情報提供の充実・相談体制の整備

これまで本市では、広報「西東京」や市ホームページ等を通じて耐震化についての情報提供を行うとともに、関連団体と連携して、木造住宅耐震無料相談事業の定期的な実施や分譲マンション耐震アドバイザー派遣等を実施するなど、相談体制を整備してきた。

今後も、市民や事業者等に対し、耐震診断及び耐震改修等に関する助成制度等について普及啓発を図るため、助成制度のパンフレットを作成し市民に配布するほか、広報「西東京」や市ホームページ等を活用し、多様な情報提供を行う。

また、東京都や関係団体が作成しているパンフレット等を配布するほか、東京都が実施する耐震に関するイベントの情報についても広報「西東京」や市ホームページ等で市民への周知を図り、耐震化に関する情報提供を充実させていく。

その他、アクションプログラムに基づき、毎年度、新耐震基準導入より前に建築された住宅全戸に対し、耐震化の必要性や助成制度等について周知するとともに、アンケートによる意向調査を実施するなど、市民ニーズを踏まえた効果的な施策について検討していく。また、新耐震基準の住宅に対しても、直接的な耐震化の働きかけを行っていく。

## (4) 安価で信頼できる木造住宅の耐震改修工法・装置の事例の普及

東京都は、木造住宅の耐震改修の実施例や地震から命を守るための装置について広く募集し、学識経験者・実務経験者等で構成する評価委員会の審査により、一定の評価を受け選定された事例をパンフレット等で紹介している。

本市は、所有者等が耐震改修等を検討する際の参考となるよう、このパンフレット等を活用し、耐震改修等の促進を図る。

## (5) 専門技術者の紹介・技術力向上

市民が安心して住宅・建築物の耐震化に取り組むためには、建築関係団体等の役割が重要である。

本市は、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが指定登録機関となっている東京都木造住宅耐震診断事務所登録制度<sup>\*</sup>の活用による耐震診断技術者の紹介や、木造住宅耐震無料相談事業の協力団体及び(一社)東京都建築士事務所協会などと連携し、建築関連事業者等に関するリストの作成・公表等により情報提供するとともに、改修事業者講習会の実施による建築関連事業者の技術力向上を図ることなどにより、市民が安心して耐震診断や耐震改修等を行うことができる環境整備を進めていく。

## (6) 耐震改修に係る税制優遇措置の周知

住宅の耐震改修を促進するため、以下の耐震改修に係る税制優遇措置の周知を図り、耐震化を進めていく。

令和8年度以降の耐震改修に係る税制優遇措置は、令和7年12月に「令和8年度税制改正の大綱」が閣議決定され、法改正を経て延長される見込みである。

### ① 固定資産税の減額

(令和8年1月現在)

概要	耐震改修工事を行った住宅の所有者に対する固定資産税の減額制度
対象住宅	昭和57年1月1日以前から所在する住宅（居住部分の割合が1/2以上）
特例期間	平成18年1月1日から令和8年3月31日に改修工事を実施
対象工事	現行の耐震基準に適合させるための工事（改修費50万円/戸を超えるものに限る）
控除期間	1年（通行障害既存耐震不適格建築物の耐震改修は2年間）
控除額	当該家屋に係る翌年度分（ただし、当該住宅が通行障害既存耐震不適格建築物であった場合は2年度分）の固定資産税（120㎡相当分までに限る）を2分の1減額（平成29年4月1日から令和8年3月31日までの間に一定の耐震改修工事を行った住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合、改修工事了した年の翌年度から1年度分の、固定資産税（120㎡相当分までに限る）を3分の2減額 ただし、当該住宅が通行障害既存耐震不適格建築物であった場合は翌年度から固定資産税（120㎡相当分までに限る）を1年度分は3分の2その後1年度分は2分の1減額）

### ② 所得税の特別控除

リフォームのための借入金の有無にかかわらず利用できる制度。

(令和8年1月現在)

概要	耐震改修工事を行った住宅の所有者に対する所得税の控除制度（1）
対象住宅	自らの居住の用に供し、昭和56年5月31日以前に建築され、現行の耐震基準に適合しない住宅
特例期間	令和7年12月31日までに改修工事を実施
対象工事	現行の耐震基準に適合させるための工事
控除期間	1年
控除額	国土交通大臣が定める耐震改修の標準的な工事費用相当額の10%（上限25万円）

### ③ 住宅ローン減税（所得税及び個人住民税の控除）

リフォームのための借入金がある場合のみ利用できる制度。

（令和8年1月現在）

概要	耐震改修工事を行った住宅の所有者に対する所得税の控除制度（2）
対象住宅	自らの居住の用に供し、床面積の1/2以上が居住用かつ改修工事後の床面積が50㎡以上で、工事完了後6ヶ月以内に入居し、各年12月31日まで居住していること また、対象となる改修工事費用が100万円超であり、居住部分の工事費が改修工事全体費用の1/2以上 その年の合計所得金額が2,000万円以下であること
特例期間	改修後の居住開始日が令和4年4月1日から令和7年12月31日
対象工事	現行の耐震基準に適合させるための工事
控除期間	改修後、居住を開始した年から10年（※償還期間10年以上のリフォームローンを対象）
控除額	毎年の住宅ローン残高の0.7%を所得税額から控除 住宅ローン減税制度の最大控除額まで所得税額が控除されない者について、所得税から控除しきれない額を、個人住民税から控除。

なお、優遇措置の詳細につきましては、以下の担当にお問い合わせください。

- ・ 固定資産税について……西東京市役所（資産税課）
- ・ 所得税について……東村山税務署
- ・ 個人住民税について……西東京市役所（市民税課）

## 2 耐震化に対する支援策

住宅・建築物の耐震診断を進め、耐震改修等の誘導を図り耐震化を効果的に促進するため、次の支援策を引き続き実施していく。

### (1) 木造住宅耐震無料相談事業

昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅又は店舗等併用住宅（建築物の延べ面積の過半が住宅の用途に供しているもの。以下同じ。）に対し、簡易耐震診断方法の解説、建物内外の安全対策の紹介、家具の転倒や落下を防ぐポイントなどの相談を行う。

### (2) 木造住宅耐震診断助成事業

昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅又は店舗等併用住宅に対し、耐震診断費用の一部を助成する。

### (3) 木造住宅耐震改修等助成事業

昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅又は店舗等併用住宅で、耐震診断の結果、耐震性が不足していると認められ、工事の内容が耐震診断の結果に則した耐震改修又は除却の場合に費用の一部を助成する。

なお、(1)～(3)については、新耐震基準の在来木軸工法で建築された2階建て以下の住宅も対象とする。

### (4) 木造住宅耐震シェルター等設置助成事業

昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅又は店舗等併用住宅で、高齢者又は障害者がいる世帯に対し、耐震シェルター等の設置費用の一部を助成する。

### (5) 分譲マンション耐震アドバイザー派遣事業

昭和56年5月31日以前に建築された、2以上の区分所有者を有する地階を除く3階以上の耐火建築物又は準耐火建築物に対し、耐震化の相談を行うためのアドバイザーを派遣する。

### (6) 分譲マンション耐震化促進助成事業

昭和56年5月31日以前に建築された、2以上の区分所有者を有する地階を除く3階以上の耐火建築物又は準耐火建築物に対し、耐震診断、補強設計、耐震改修、建替え及び除却費用の一部を助成する。

### (7) 特定緊急輸送道路沿道建築物及び一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成事業

昭和56年5月31日以前に建築された、敷地が特定緊急輸送道路及び一般緊急輸送道路に接する建築物で、前面道路の幅員の2分の1（道路幅員が12m以下の場合は6m）を超える高さの建築物について、耐震診断、補強設計、耐震改修、建替え及び除却費用の一部を助成する。なお、耐震診断は、一般緊急輸送道路沿道に接する建築物のみを対象とする。

### (8) ブロック塀等安全対策促進助成事業

地震の発生時において本市内の避難路に面するブロック塀等の倒壊による人的被害を防ぐため、ブロック塀等の耐震診断や除却、建替え、耐震改修に対し、費用の一部を助成する。

### 3 耐震化と関連する総合的な安全対策の推進

地震時には、屋外では窓ガラスや広告塔、看板、外壁タイル等の落下等により、また屋内では天井の落下や家具等の転倒等により、大きな人的被害を受ける可能性がある。そのため、本市は、地震時に被害を及ぼす可能性がある屋外、屋内設備等の安全対策の推進に努める。

#### (1) 落下物防止対策

東日本大震災では、多数の建築物において、外壁タイル等の落下等が発生し、死傷者が出るなどの被害が生じた。

このため、本市は、特定行政庁として、外壁タイル等の落下の危険性を有する建築物の所有者等に対し、所有者等の責務や適切な維持管理、安全対策について周知を図るとともに、必要な措置を講じるよう、所有者等に指導していく。

#### (2) 大規模空間の天井落下防止対策

東日本大震災では、多数の建築物において天井材の一部落下等が発生し、死傷者が出るなどの被害が生じた。

これらの被害を踏まえ、建築基準法関係法令が改正され、平成26年4月からは、新築等を行う建築物における特定天井について、脱落防止対策に係る新たな技術基準が適用されることとなった。

このため、本市は、特定行政庁として、建築基準法に基づく定期報告制度等を活用し、必要な措置を講じるよう、所有者等に指導していく。

#### (3) 屋外広告物等の脱落等防止対策

地震時には、広告塔及び看板等の屋外広告物が脱落し、被害をもたらすことが予想される。

このため、本市は、東京都屋外広告物条例（昭和24年東京都条例第100号）及び道路法（昭和27年法律第180号）に基づき、設置者に対して設置後の維持管理等について引き続き指導していく。

なお、震災対策の観点から、緊急輸送道路となる道路沿道の屋外広告物設置者に対しては、設置後の維持管理等について一層の指導強化を図っていく。

#### (4) ブロック塀等倒壊防止対策

建築基準法に定める基準を満たさないブロック塀等は、地震の際に倒壊しやすい。

ブロック塀等の倒壊防止対策は所有者等が行うものであることから、本市は、特定行政庁として、新たにブロック塀等を設置する方に対し、配筋や基礎の根入れ等について建築基準法の規定を遵守した構造にするよう、引き続き指導していく。

また、緑化の推進及びブロック塀等の倒壊による災害の発生を防止することを目的として、宅地の接道部に生垣を設置する場合、必要な経費（既存のブロック塀等を撤去する経費を含む。）の一部を補助する制度を実施していく。

さらに、避難路に面するブロック塀等の耐震診断や除却、建替え、耐震改修工事に必要な費用の一部を助成する制度により、危険なブロック塀等の解消を早期に進める。

#### (5) 家具類転倒防止対策

阪神・淡路大震災の被災地域では、室内においても、ゆれのために家具が転倒したり、ガラスが飛散するなど、深刻な人的被害が生じた。特に、高層階ほどゆれが大きく、家具転倒等による被害は大きかった。

本市では、震災時の避難に配慮が必要な高齢者や障害者世帯を対象に、人的被害を抑制するため家具等の転倒防止器具の給付や取り付けを行う事業を実施しており、今後も広報「西東京」や市ホームページ等により事業を周知し、住宅内の家具の転倒防止を促進していく。

#### (6) エレベーターの閉じ込め防止対策

平成17年7月に発生した千葉県北西部地震では、首都圏の多くの住宅・建築物でエレベーターが緊急停止し、エレベーターのかご内に利用者が長時間にわたり閉じ込められるなどの被害が発生した。利用者の救出やエレベーターの復旧に時間を要することとなったため、地震時のエレベーターの安全対策が求められている。

このため、本市は、特定行政庁として、エレベーターの設置や管理を行う関係団体に対して、東京都と連携し、閉じ込め防止装置の設置や復旧体制の整備等を働きかけるとともに、建物所有者等に対して、安全対策等に関する情報提供を積極的に行っていく。

#### (7) エレベーター及びエスカレーターの落下防止対策

東日本大震災及びその余震において、ショッピングセンターなど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複数発生した。これを受け、平成25年7月にエレベーター及びエスカレーターの脱落防止対策に関する建築基準法施行令が改正された（平成26年4月施行）。

このため、本市は、特定行政庁として、建築基準法に基づく定期報告制度等により状況把握に努めるとともに、新たにエスカレーターを設置する者に対し、建築基準法の規定を遵守した構造にするよう指導していく。

#### (8) がけ崩れ・擁壁の安全化対策

本市は、特定行政庁として、地震による被害の防止又は軽減を図るため、がけ地に新たに建築物や擁壁を設ける場合は、建築基準法に規定されている技術基準及び東京都建築安全条例に基づき指導を行っていく。

#### (9) 緊急啓開道路の指定

本市では、西東京市地域防災計画において、西東京市内の救出救助活動の拠点となる施設（消防及び医療活動の拠点施設）と東京都の指定する緊急輸送道路を連絡する道路を「緊急啓開道路」として指定している。災害時には、この道路について、東京都及び西東京市建災防協会等との協力により迅速な道路啓開を実施する。

#### (10) 道路の無電柱化

災害時には、電柱の倒壊による道路の閉塞や電線の切断等により、電力・通信サービスの安定供給が妨げられるだけでなく、避難や救急・消火活動、物資輸送に支障が生じ

ることも予想される。

このため、本市は、国及び東京都と連携し、無電柱化事業を計画的に進めていく。

### (11) 橋りょうの耐震化

災害時には、橋りょうの崩落等による緊急輸送道路等の閉塞により、避難や救急・消火活動、物資輸送に支障が生じるとともに、東京都と近隣県等との間での広域的な相互支援活動に支障を来すことが予想される。

このため、本市は、緊急輸送道路等の橋りょうについて、国及び東京都と連携し、耐震化に向けた取組を推進する。

### (12) 木造住宅密集地域の解消に併せた耐震化

西東京市内には、震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域として、防災都市づくり推進計画（令和3年3月 東京都）に示された木造住宅密集地域がある。

このため、本市は、老朽木造住宅の除却等を推進することにより、木造住宅密集地域の耐震化及び不燃化を効果的に進めていく。

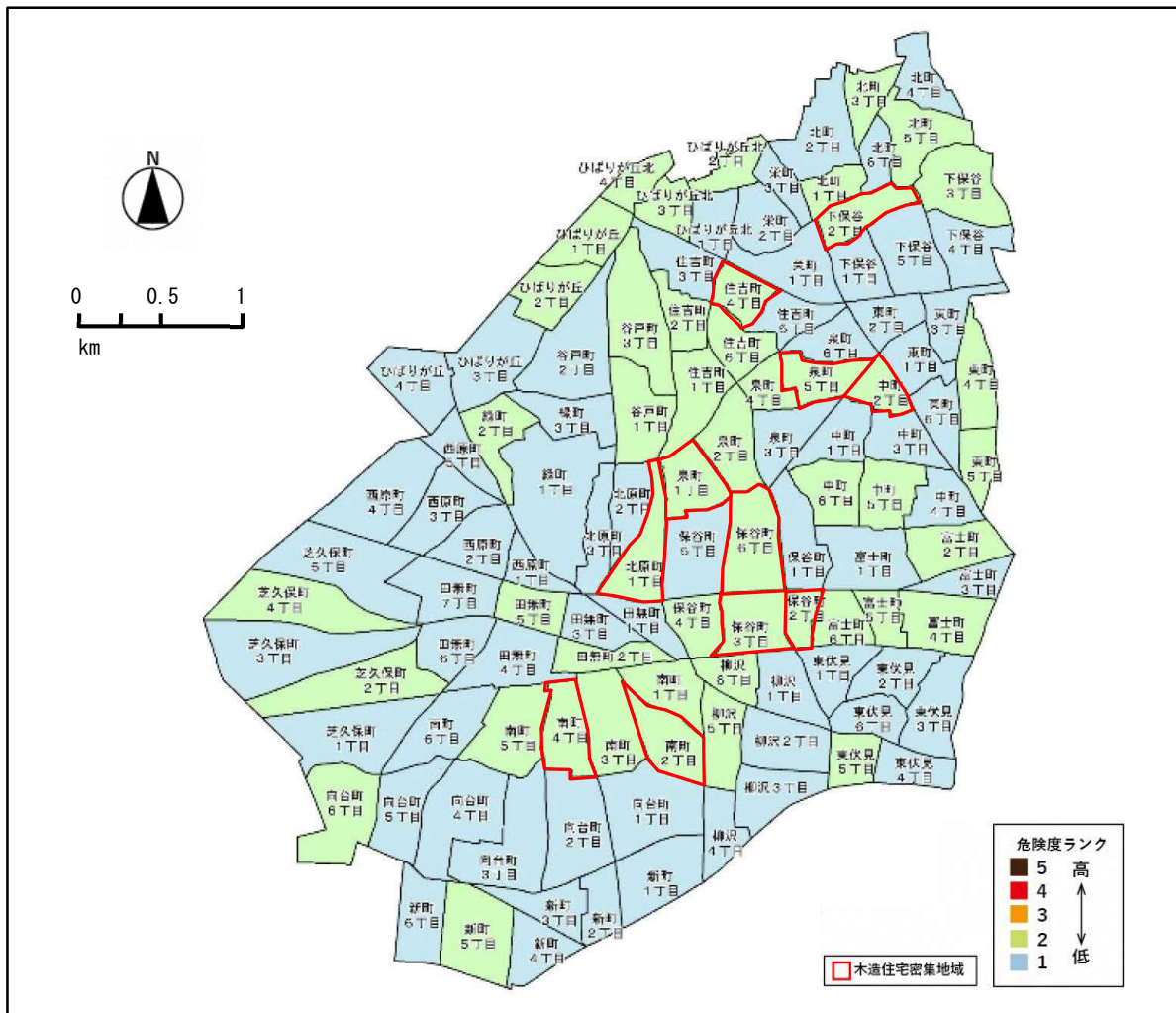


図3-3 建物倒壊危険度ランク※図(地震に関する地域危険度測定調査(第9回)(令和4年9月))及び木造住宅密集地域(参考:防災都市づくり推進計画(令和3年3月 東京都)、西東京市地域防災計画(令和6年修正 西東京市))

## 4 今後の取組

住宅・建築物の耐震化を効果的に促進するためには、本計画の目的、内容を全ての関係者が共有し、耐震診断や耐震改修の実施に向けて、相互に連携・協力して取り組むことが重要であり、そのような取組を計画的かつ継続的に行うことにより、本計画で掲げた耐震化の目標を達成することができる。

本市は、本計画により市内の住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修等を計画的かつ総合的に促進するために、以下の取組を推進する。

### (1) 計画の進行管理

令和17年度末の目標達成に向けて、西東京市内における住宅・建築物の耐震診断や耐震改修等の実施状況を確認するとともに、おおむね5年を目途として検証を行い、必要に応じて施策の見直しを行う。

なお、本計画の対象となる公共建築物の耐震化が令和3年度に達成されたことから、それ以外の公共建築物については、施設の用途や老朽化、利用状況等を検証するとともに、建築物の継続利用の適否も踏まえた上で耐震化を促進していく。

### (2) 関係機関等との連携

本市は、本計画に基づき、市民、建築関係団体、東京都等と適切な役割分担のもとに、連携して住宅・建築物の耐震化の促進に取り組む。

また、「東京都耐震改修促進行政連絡協議会」等の様々な機会を通じて、耐震化の促進に必要な施策の情報収集を行う。さらに、施策を進めていく際には、国及び東京都の補助制度等を有効に活用するとともに、必要に応じて国及び東京都に対し、耐震化の促進に向けた協力要請を行う。

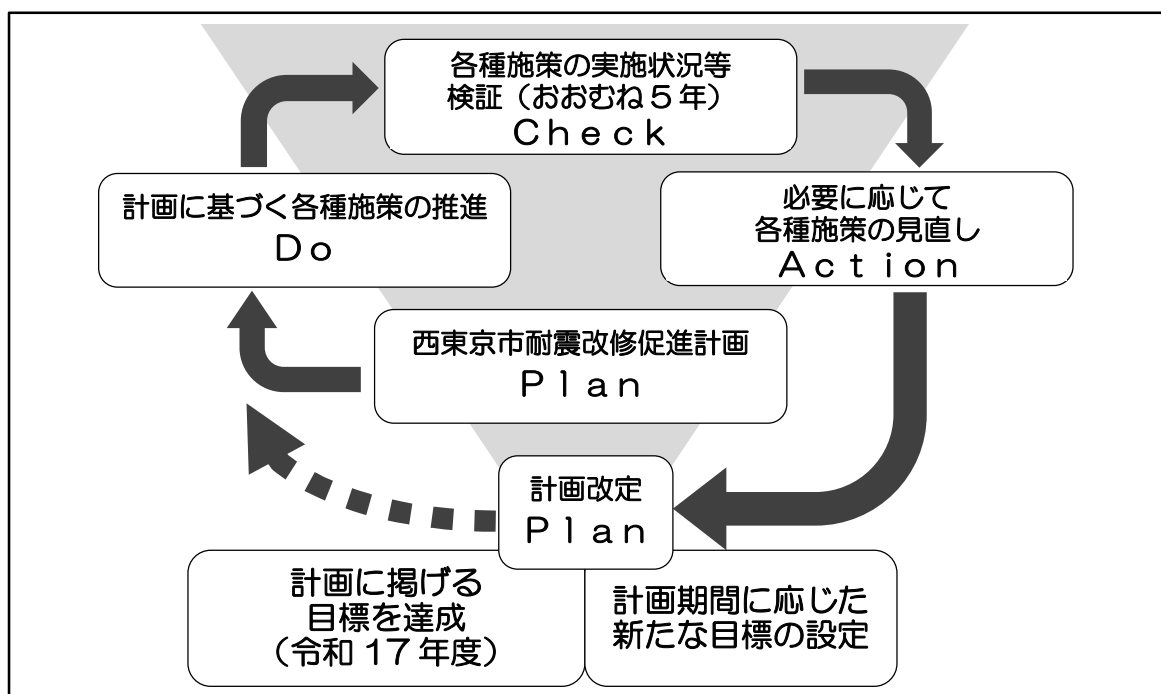


図3-4 今後の取組

## 【巻末資料】 語句説明

### 【アルファベット】

#### ■ Is値

「構造耐震指標」と呼ばれ、耐震診断の判断の基準となる指標のこと。国の基本方針では、Is 値の評価について以下のように定めている。

- ① Is 値が0.3未満の場合： 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。
- ② Is 値が0.3以上、0.6未満の場合： 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ある。
- ③ Is 値が0.6以上の場合： 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低い。

### 【あ行】

#### ■ 一般緊急輸送道路

東京都が指定した緊急輸送道路のうち、特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路を指す。その道路に敷地が接する建築物の所有者は、耐震診断と耐震化の状況報告に努めなければならない。

### 【か行】

#### ■ 緊急輸送道路

災害時の拠点施設を連結し、災害時における多数の者の円滑な避難、救急・消火活動の実施、緊急支援物資の輸送等の観点から重要な道路で、東京都においては東京都地域防災計画に定められている道路。

#### ■ 区間到達率

特定緊急輸送道路及びネットワーク強化区間（一般緊急輸送道路のうち、耐震性不足の建物が立ち並ぶ特定緊急輸送道路を補完する路線）において、区間（交差点や中央分離帯の開口部により道路を区分した各部分をそれぞれ区間としている。）ごとの通行機能の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を東京都がシミュレーションにより算出したもの。

#### ■ 建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）

阪神・淡路大震災の教訓を基に、新耐震基準を満たさない建築物について積極的に耐震改修を進めることを目的に平成7年12月25日に施行された法律。

### 【さ行】

#### ■ 住宅・土地統計調査

我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省統計局が5年ごとに実施している全国統計調査。最新の調査は令和5年住宅・土地統計調査である。

## ■ 所管行政庁

耐震改修促進法第2条第3項の規定により、建築主事を置く市町村及び特別区においてはその長、その他の市町村においては都道府県知事をいう。本市では西東京市長が所管行政庁。

## ■ 所有者等

所有者、管理者又は占有者をいう。

## ■ 新耐震基準

昭和56年6月1日に導入された耐震基準。この新耐震基準は、建築基準法の最低限遵守すべき規律として、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震（震度5強程度）に対しては構造体を無被害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震（震度6強程度）に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じさせないことを目標としている。

## ■ 総合到達率

特定緊急輸送道路及び取組強化路線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。

## 【た行】

### ■ 耐震化

耐震診断を実施して地震に対する安全性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。

### ■ 耐震改修

地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕若しくは模様替又は敷地の整備（擁壁の補強など）をすること。

### ■ 耐震改修等

耐震改修、除却、建替えにより地震に対して安全な建築物とすること。

### ■ 耐震化率

耐震性のある建築物数（新耐震基準より後（平成12年6月1日以降）に建築されたもの＋耐震診断で耐震性有りとなされたもの＋耐震改修を実施したもの）が耐震性のない建築物を含めた全建築物数に占める割合。

なお、住宅は、住宅・土地統計調査に基づいて算定しているため戸数単位となっている。

### ■ 耐震診断

既存の建築物が、地震に対してどの程度被害を受けるかなど、地震に対する強さや安全性を評価すること。

### ■ 建物倒壊危険度ランク

町丁目ごとに建物棟数、構造、建築年次、地盤特性等の指標により、地震動による建物倒壊の危険性の度合いを評価したもの。1（低い）から5（高い）までの5ランクに分けられている。

## ■ 東京都耐震改修促進計画（東京都計画）

耐震改修促進法第5条第1項の規定により、都内の住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的かつ総合的に促進し、災害に強い東京を実現することを目的に策定された計画。市町村における耐震改修促進計画の策定の指針となる。

## ■ 東京都地域防災計画

災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第40条の規定に基づき東京都防災会議が策定する計画であり、都、区市町村、指定地方行政機関、自衛隊、指定公共機関、指定地方公共機関等の防災機関がその有する全機能を有効に発揮して、都の地域における地震災害の予防、応急対策及び復旧・復興対策を実施することにより、住民の生命、身体及び財産を保護することを目的としている。

## ■ 東京都木造住宅耐震診断事務所登録制度

（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが指定登録機関になり、木造住宅の耐震診断等に必要の技術を持っている建築士が所属する建築士事務所を登録し、公表する制度。

## ■ 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（東京都耐震化推進条例）

震災時において避難、救急消火活動、緊急支援物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路が建築物の倒壊により閉塞されることを防止するため、沿道の建築物の耐震化を推進し、震災から都民の生命と財産を保護するとともに、首都機能を確保することを目的とした東京都の条例。

## ■ 特定建築物定期調査報告

建築基準法第12条第1項に定める建築物の所有者等は、定期的に建築物の敷地等の調査をし、その結果を特定行政庁に報告しなければならない。

## ■ 特定既存耐震不適格建築物

耐震改修促進法第14条の規定により、政令で定める一定規模以上の多数の者が利用する建築物で、所有者は耐震診断を行い、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とされているもの。

## ■ 特定行政庁

建築基準法第2条第1項第35号の規定により、建築主事を置く市町村及び特別区においてはその長、その他の市町村においては都道府県知事をいう。本市では西東京市長が特定行政庁。

## ■ 特定緊急輸送道路

東京都が指定した緊急輸送道路のうち、特に沿道建築物の耐震化を促進する必要がある道路として東京都が指定したもの。その道路に敷地が接する建築物の所有者に対して、耐震化の状況報告の義務と、耐震診断の義務が課せられている。

## ■ 特定天井

平成25年7月に建築基準法施行令が改正され定義された（平成26年4月施行）、脱落によって重大な危害を生ずるおそれがある吊り天井（天井のうち、構造耐力上主要な部

分等から天井面構成部材を吊り材により吊り下げる構造の天井)。平成25年国土交通省告示第771号により、次に該当する吊り天井を特定天井とし、構造耐力上安全な構造方法が定められた。

- ・居室、廊下その他の人が日常立ち入る場所に設けられるもの
- ・高さが6 mを超える天井の部分で、その水平投影面積が200㎡を超えるもの
- ・天井面構成部材等の単位面積質量が2 kg/㎡を超えるもの

## 【な行】

### ■ 西東京市地域防災計画

災害対策基本法第42条の規定に基づき、西東京市防災会議が策定する計画。西東京市・東京都・指定地方行政機関・自衛隊・指定公共機関・指定地方公共機関等の防災関係機関、事業所、地域の防災組織及び市民が総力を結集し、各主体の持てる能力を發揮し、主体間で連携を図ることにより、「自助」「共助」「公助」を実現し、自然災害の予防、応急対策及び復旧・復興対策を実施することにより、市民の生命、身体及び財産を保護することを目的としている。

### ■ 2000年基準

平成12年(2000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をいう。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。

## 【は行】

### ■ 避難路

市内各小学校が定める通学路のほか、児童・生徒が自宅から学校等の指定避難所に至るまでの経路をいう。なお、本計画の「避難路」については、社会資本整備総合交付金交付要綱附属第Ⅱ編イ-16-(12)-①住宅・建築物耐震改修事業の1.十三における「避難路」として位置付ける。

### ■ 防災都市づくり推進計画

東京都震災対策条例(平成12年東京都条例第202号)第13条の規定に基づき、東京都が策定した計画。震災を予防し、震災時の被害拡大を防ぐため、主に、延焼遮断帯の形成、緊急輸送道路の機能確保、安全な市街地の形成、避難場所等の確保など、都市構造の改善に関する諸施策を推進することを目的としている。

## 【ま行】

### ■ 民間特定建築物

本計画において、耐震改修促進法第14条に定める特定既存耐震不適格建築物及び同法附則第3条第1項に定める要緊急安全確認大規模建築物のうち民間が所有する建築物をいう。

### ■ モーメントマグニチュード

岩盤のずれの規模を基にして計算したマグニチュードであり、普通のマグニチュード(M)が地震計で観測される波の振幅から計算され、規模の大きな地震になると岩盤の

ずれの規模を正確に表さないのに対し、大きな地震に対しても有効である。

#### ■ 木造住宅密集地域

防災都市づくり推進計画（平成 28 年 3 月）に示された震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域として、以下の各指標のいずれにも該当する地域（町丁目）をいう。

- ・老朽木造建築物棟数率 30%以上
- ・補正不燃領域率 60%未満
- ・住宅戸数密度 55 世帯/ha 以上

※ 防災都市づくり推進計画（令和 3 年 3 月）では、木造住宅密集地域の指標に、新たに「住宅戸数密度（3 階以上共同住宅を除く） 45 世帯/ha 以上」が追加された。

### 【や行】

#### ■ 要安全確認計画記載建築物

耐震改修促進法第 7 条の規定により、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もの。

- 一 耐震改修促進法第 5 条第 3 項第 1 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及び期限
- 二 その敷地が耐震改修促進法第 5 条第 3 項第 2 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。）及び期限
- 三 その敷地が耐震改修促進法第 6 条第 3 項第 1 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に限り、前号に掲げる建築物であるものを除く。）及び期限

#### ■ 要緊急安全確認大規模建築物

耐震改修促進法附則第 3 条の規定により、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一定規模以上の多数の者が利用する建築物で、所有者は耐震診断を行い、その結果を平成 27 年 12 月 31 日までに所管行政庁に報告しなければならないもの。

## 西東京市耐震改修促進計画

－安全・安心な住環境づくりを目指して－

---

令和8（2026）年3月発行

編集・発行 西東京市 まちづくり部 住宅課

〒202-8555 東京都西東京市中町1丁目6番8号（保谷東分庁舎）

TEL：042-438-4052（直通）

---