

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。

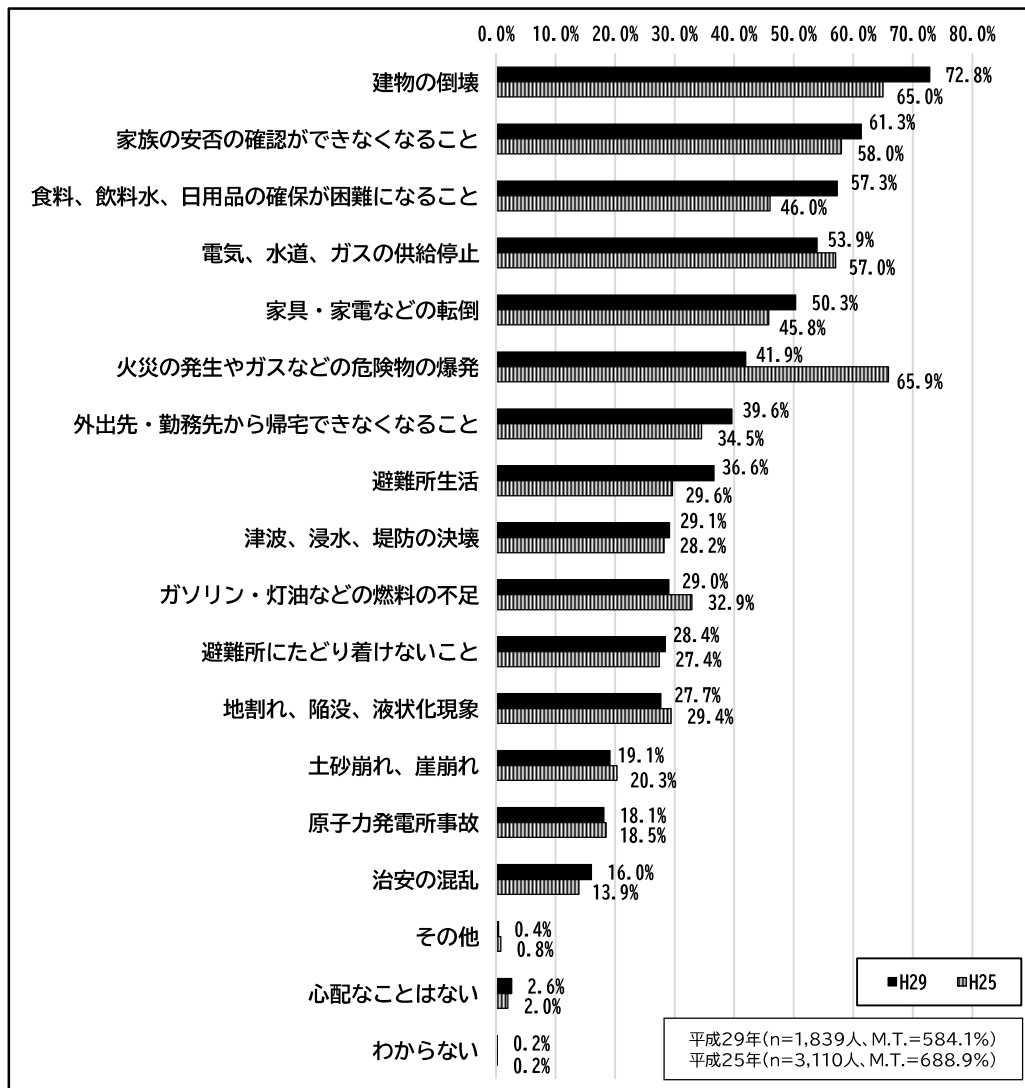


図3-1 大地震が起こった場合に心配なこと(複数回答)

(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。

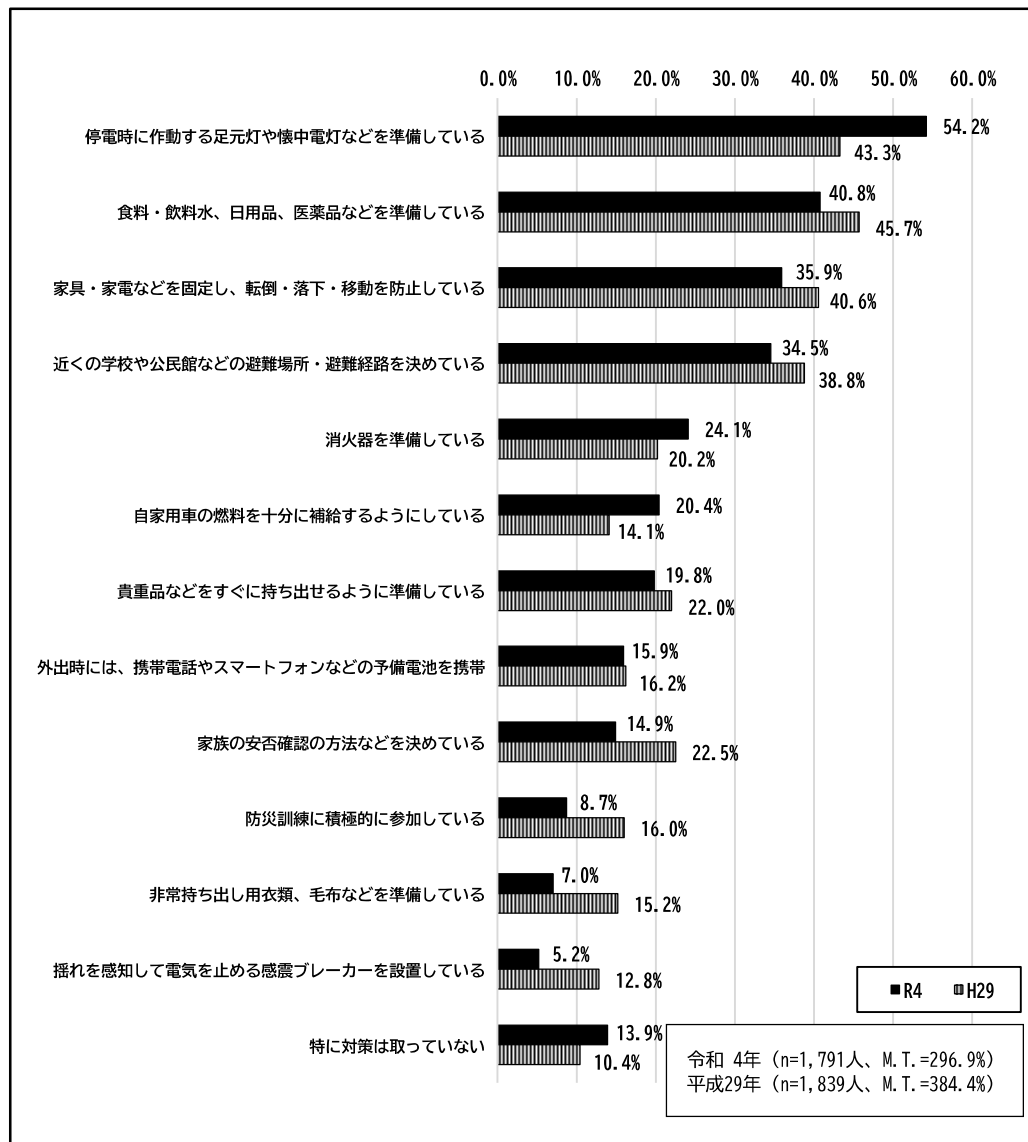


図3-2 大地震に備えて取っている対策(複数回答)

(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^{*}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。

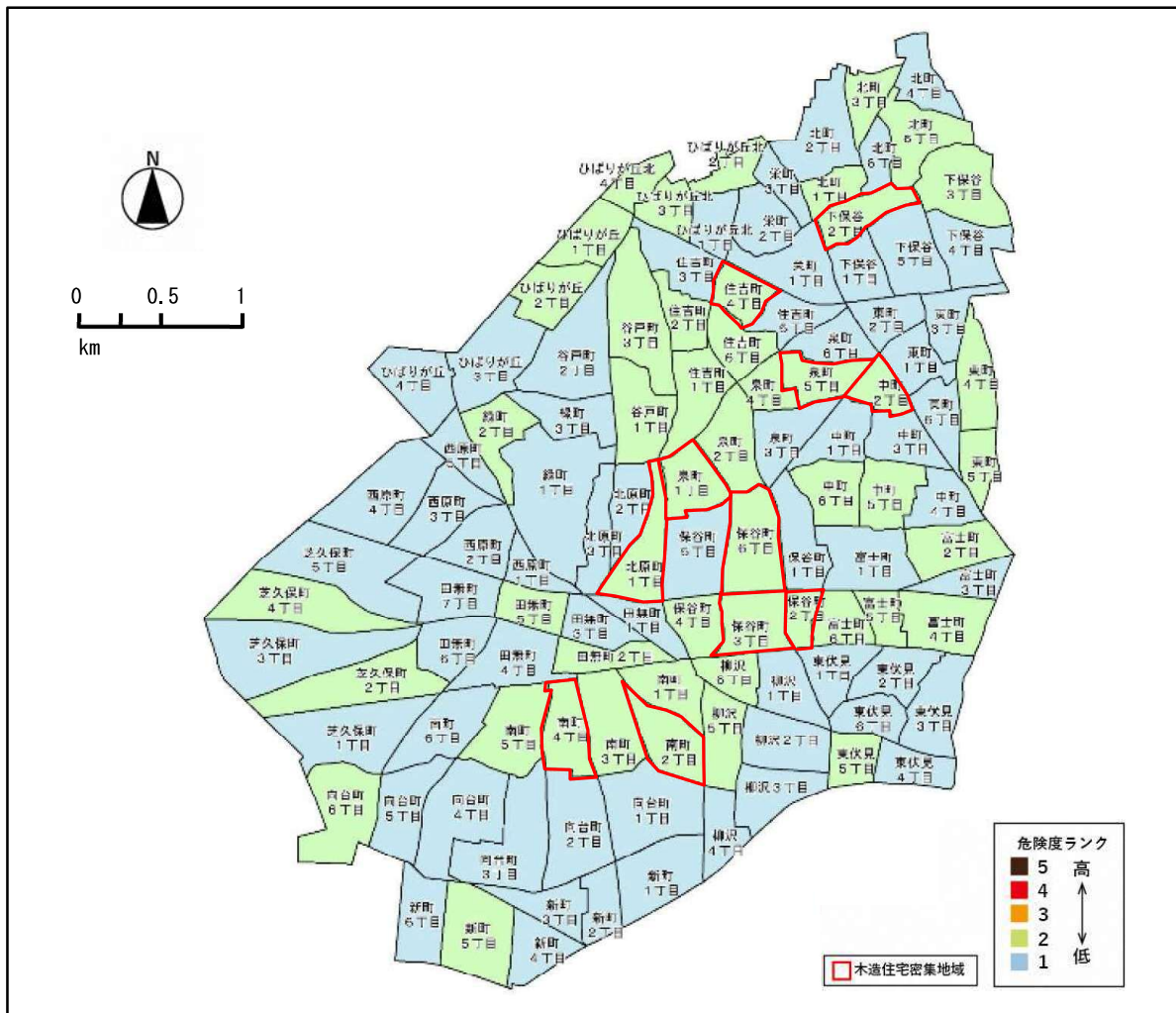


図3-3 建物倒壊危険度ランク※図(地震に関する地域危険度測定調査(第9回)(令和4年9月))及び木造住宅密集地域(参考:防災都市づくり推進計画(令和3年3月 東京都)、西東京市地域防災計画(令和6年修正 西東京市))

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。

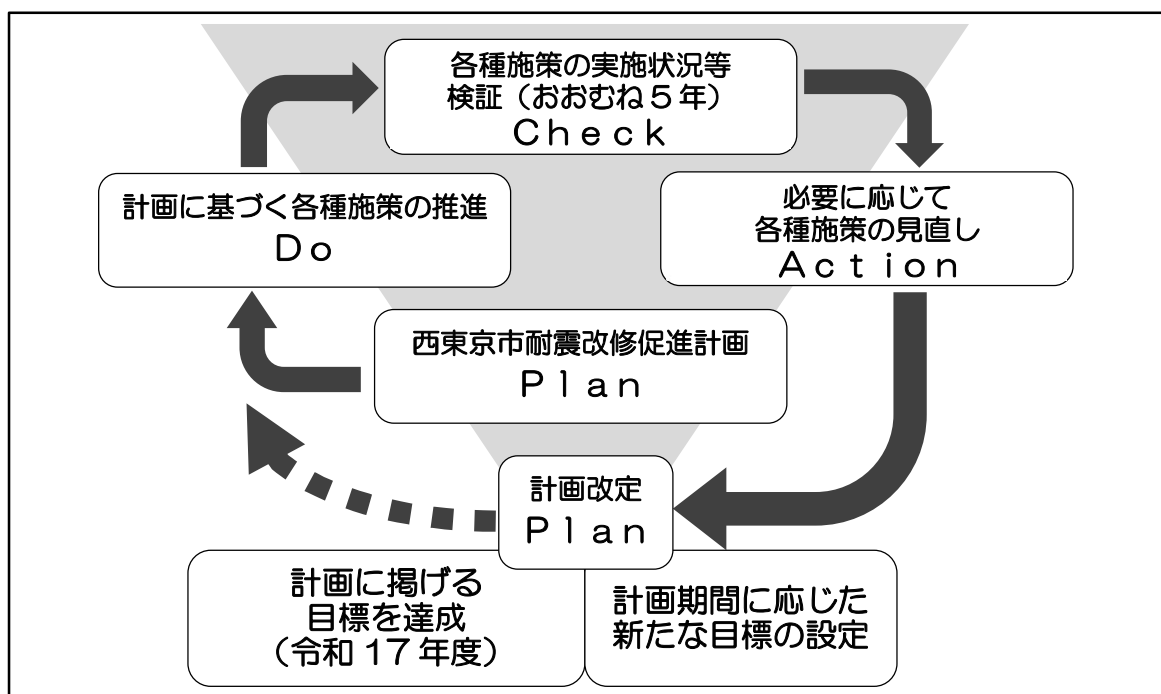


図3-4 今後の取組