

狛江市耐震改修促進計画 (案)

令和8年3月改定
狛江市

目次

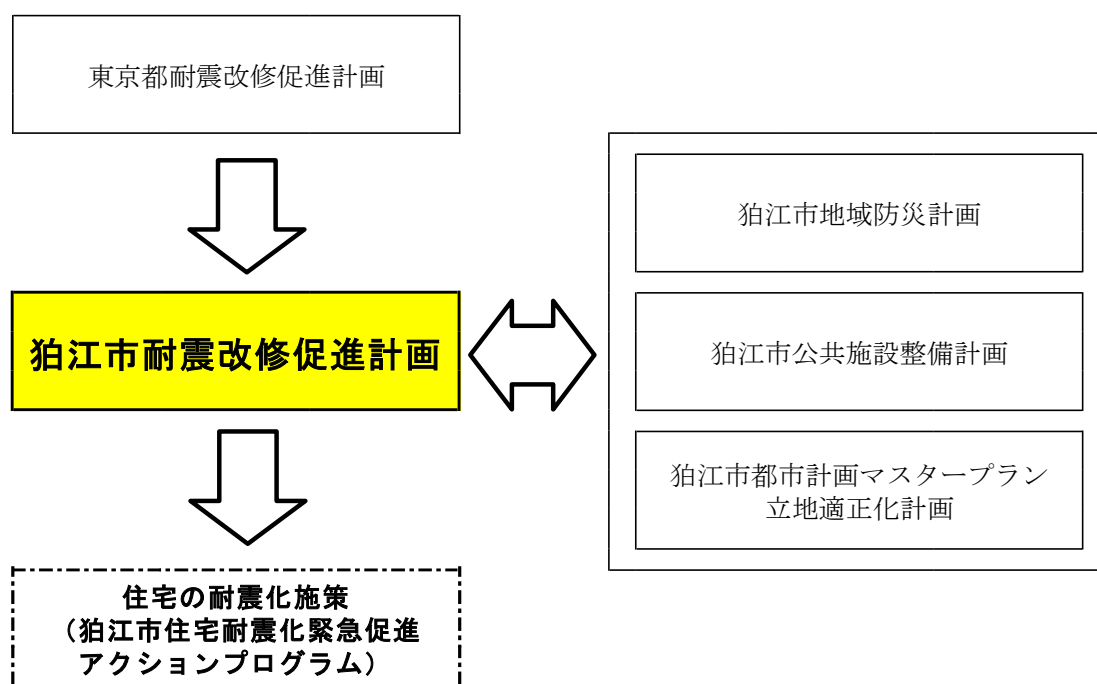
第1章 はじめに.....	1
1. 計画の目的と位置付け.....	1
2. 計画の期間.....	2
3. 対象区域及び対象建築物.....	2
第2章 基本方針.....	4
1. 狛江市で想定される被害状況.....	4
2. 耐震化の現状及び目標.....	5
第3章 耐震化の促進を図るための施策.....	9
1. 基本的な考え方.....	9
2. 取り組むべき施策.....	9
3. 環境整備、普及啓発、情報提供の充実等.....	10
4. 狛江市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの策定.....	11
資料.....	12
関連リンク集.....	15

第1章 はじめに

1. 計画の目的と位置付け

狛江市耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）は、首都直下地震*¹ など甚大な被害をもたらす大規模地震から市民の生命、身体及び財産を守るため、市内の住宅及び建築物の耐震化*² を促進し、災害に強いまちづくりを実現することを目的とします。

本計画は、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号。以下「耐震改修促進法」という。）第6条第1項の規定に基づき策定し、東京都耐震改修促進計画や狛江市地域防災計画等との整合を図ります。



*1 首都直下地震：中央防災会議において、マグニチュード7～8クラスの地震のうち、被害が大きく首都中枢機能への影響が大きいと思われる地震で、東京都では減災対策の対象としている。

*2 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。なお、耐震改修等とは、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。

2. 計画の期間

本計画の計画期間は、令和8年度から令和12年度までの5年間とします。ただし、一部の目標については、東京都耐震改修促進計画に合わせ令和17年度末に設定しています。

3. 対象区域及び対象建築物

本計画の対象区域は、狛江市全域とします。

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*³（昭和56年6月1日施行）導入より前に建築された建築物のうち、図表1に示すものとなります。また、2000年基準*⁴より前の建築物は、図表2を対象建築物とします。

また、耐震基準について、整理して図表3に示します。

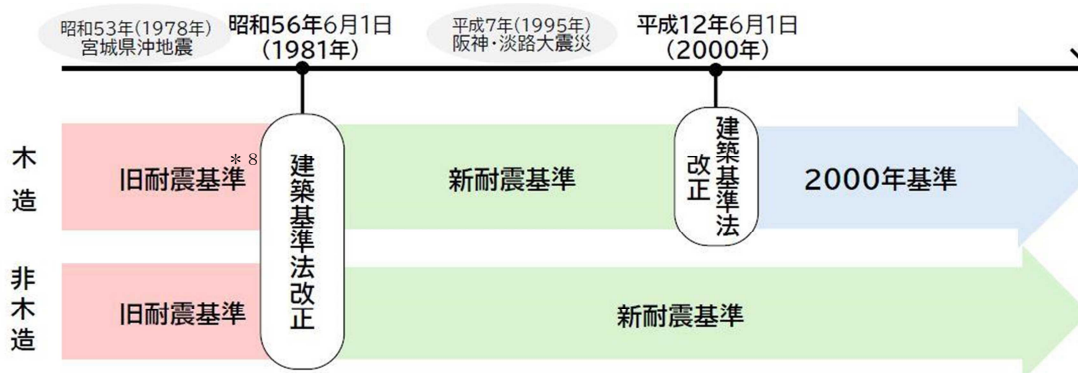
（図表1）

対象建築物の種類 （～昭和56年5月31日）	内 容
住宅	戸建住宅 共同住宅 （長屋住宅、公共住宅を含む。）
公共建築物	防災上重要な公共建築物 ・ 狛江市防災センター ・ 避難所となる学校等 ・ 福祉避難所となるあいとぴあセンター等 ・ 狛江市庁舎 その他の公共建築物
民間特定建築物* ⁵	多数の者が利用する一定規模以上の建築物のうち、民間が所有するもの
特定緊急輸送道路* ⁶ 沿道建築物	特定緊急輸送道路に接する一定の高さを超える建築物* ⁷

（図表2）

対象建築物の種類 （昭和56年6月1日 ～平成12年5月31日）	内 容
住宅（木造）	戸建住宅 共同住宅 （長屋住宅、公共住宅を含む。）

(図表 3)



出典：東京都耐震改修促進計画

* 3 **新耐震基準**：昭和 56 年 6 月 1 日に導入された耐震基準。建築基準法では最低限遵守すべき基準として、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ことを目標としている。

* 4 **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。

* 5 **特定建築物**：建築物の詳細は 12～13 ページを参照。

* 6 **緊急輸送道路**：阪神・淡路大震災での教訓を踏まえ、地震直後から発生する緊急輸送を円滑に行うための道路として、東京都地域防災計画に位置付けられた高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線道路と知事が指定する防災拠点を相互に連絡する道路のこと。このうち、東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進する条例に基づき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、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という。市内の道路位置は 14 ページを参照。

* 7 **一定の高さを超える建築物**：詳細は 8 ページを参照。

* 8 **旧耐震基準**：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。

第2章 基本方針

1. 狛江市で想定される被害状況

「首都直下地震等による東京の被害想定（東京都防災会議、令和4年5月公表）」によると、多摩東部直下地震（冬の夕方・風速8m/秒、冬の昼・風速4m/秒）及び都心南部直下地震（冬の夕方・風速8m/秒、冬の昼・風速4m/秒）が発生した場合の狛江市における被害想定は図表4のとおり示されています。（各6パターンの気象条件の内、死者数・負傷者数が最も多い場合と少ない場合を抽出し記載）

（図表4）

		多摩東部直下地震		都心南部直下地震		
条件	夜間人口（人）	84,772				
	昼間人口（人）	59,204				
	震度	6弱 45.1%、6強 54.9%		6弱 93.2%、6強 6.8%		
	時期及び時刻	冬の夕方	冬の昼	冬の夕方	冬の昼	
	風速	8m/秒	4m/秒	8m/秒	4m/秒	
人的被害	死者（人）	42	19	29	10	
	原因別	ゆれ建物被害	9	6	4	2
		屋内収容物	1	1	1	1
		火災	31	11	24	6
		ブロック塀等	2	1	1	0
		急傾斜地崩壊・屋外落下物	0	0	0	0
	負傷者（うち重傷者）（人）	418(74)	278(35)	247(40)	144(15)	
	原因別	ゆれ建物被害	234(19)	215(17)	133(6)	109(5)
		屋内収容物	30(7)	29(6)	17(4)	17(4)
		火災	100(28)	14(4)	68(19)	8(2)
ブロック塀等		53(21)	20(8)	29(11)	11(4)	
急傾斜地崩壊・屋外落下物		0(0)	0(0)	0(0)	0(0)	
物的被害	建物全壊（棟）	287		125		
	原因別	ゆれ	283		124	
		液状化	4		2	
		急傾斜地崩壊	0		0	
	建物半壊（棟）	1,013		835		
焼失（倒壊建物含まず）（棟）	1,649	632	1,209	342		

※小数点以下の四捨五入により、合計値は合わないことがある。

2. 耐震化の現状及び目標

(1) 住宅

令和5年住宅・土地統計調査を基に住宅の耐震化率を算出すると、令和8年3月31日時点の耐震化率は92.8%と見込まれます(図表5)。また、2000年基準(2階建て以下の在来軸組工法の木造住宅以外は新耐震基準)の耐震化率は91.2%と見込まれます(図表6)。

(図表5) 住宅の耐震化状況【新耐震基準】(単位:戸数)

住宅		昭和55年 以前の住宅 A	昭和56年 以降の住宅 B	住宅数 (A+B) C	耐震性を満 たす住宅数 D	耐震化率 (R8.3) D/C
種別	構造					
戸建住宅	木造	2,642戸	10,453戸	13,095戸	12,109戸	92.5%
	非木造	407戸	793戸	1,200戸	1,147戸	95.6%
	計	3,049戸	11,246戸	14,295戸	13,256戸	92.7%
共同住宅	木造	720戸	6,131戸	6,851戸	6,475戸	94.5%
	非木造	6,279戸	14,957戸	21,236戸	19,579戸	92.2%
	計	6,999戸	21,088戸	28,087戸	26,054戸	92.8%
合計		10,048戸	32,334戸	42,382戸	39,310戸	92.8%

(図表6) 住宅の耐震化状況【2000年基準】(単位:戸数)

住宅		昭和55年 以前の 住宅 A	昭和56年 ~平成12 年の住宅 B	平成13年 以降の 住宅 C	住宅数 (A+B+C) D	耐震性を 満たす 住宅数 E	耐震化率 (R8.3) E/D
種別	構造						
戸建住宅	木造	2,642戸	3,414戸	7,039戸	13,095戸	12,041戸	92.0%
	非木造	407戸	331戸	462戸	1,200戸	1,147戸	95.6%
	計	3,049戸	3,745戸	7,501戸	14,295戸	13,188戸	92.3%
共同住宅	木造	720戸	3,323戸	2,808戸	6,851戸	5,871戸	85.7%
	非木造	6,279戸	8,258戸	6,699戸	21,236戸	19,579戸	92.2%
	計	6,999戸	11,581戸	9,507戸	28,087戸	25,450戸	90.6%
合計		10,048戸	15,326戸	17,008戸	42,382戸	38,638戸	91.2%

令和12年度末までに91.2%の耐震化率を95%以上にすること、また、令和17年度末までにおおむね解消することを目標とします。

(2) 公共建築物

公共建築物のうち、防災上重要な施設は市災害対策本部が設置される狛江市防災センター、狛江市地域防災計画に規定する避難所、福祉避難所及び狛江市庁舎とします(図表7)。このうち、新耐震基準導入より前に建てられた建築物で、耐震性が不十分なものは順次耐震改修等を行い、平成27年度末に耐震化率100%を達成しています。

また、防災上重要な公共建築物を除く施設についても、平成30年度末に耐震化率100%を達成しています。

(図表7)

防災上重要な公共建築物	
市災害対策本部	狛江市防災センター
避難所	狛江第一小学校 狛江第三小学校 狛江第五小学校 狛江第六小学校 和泉小学校 緑野小学校 狛江第一中学校 狛江第二中学校 狛江第三中学校 狛江第四中学校 西和泉体育館 上和泉地域センター 都立狛江高等学校
福祉避難所	あいとぴあセンター 西河原公民館 こまえみらいテラス(中央公民館) 野川地域センター 岩戸地域センター 南部地域センター 狛江市子育て・教育支援複合施設
その他	狛江市庁舎

(3) 民間特定建築物

特定建築物定期調査報告を基に、民間特定建築物の耐震化率を推計すると、令和7年3月31日時点の耐震化率は97.3%と見込まれます(図表8)。

耐震性が不十分な建築物については、所管行政庁である東京都と連携し、所有者等に対し、耐震化を働きかけていきます。

(図表8)

種別	昭和55年以前の建築物 A	昭和56年以降の建築物 B	建築物数 (A+B) C	耐震性を満たす建築物数 D	耐震化率 D/C
防災上特に重要な建築物 (学校、病院等)	3棟	4棟	7棟	7棟	100%
要配慮者が利用する建築物 (社会福祉施設等)	0棟	13棟	13棟	13棟	100%
不特定多数の者が利用する建築物 (百貨店、ホテル、劇場等)	1棟	4棟	5棟	4棟	80%
その他の建築物	1棟	11棟	12棟	12棟	100%
合計	5棟	32棟	37棟	36棟	97.3%

※特定建築物定期報告を基にした令和7年3月31日時点の推計値

※賃貸住宅(共同住宅に限る)、寄宿舍、下宿、工場(危険物の貯蔵場又は処理場を除く)、自動車車庫など自動車の停留又は駐車のための施設は含めていない。

(4) 特定緊急輸送道路沿道建築物

令和8年3月31日時点の旧耐震基準の特定緊急輸送道路沿道建築物に対する耐震化率は77.8%となっています(図表9)。

耐震性が不十分な建築物については、所管行政庁である東京都と連携し、所有者等に対し、耐震化を働きかけていきます。

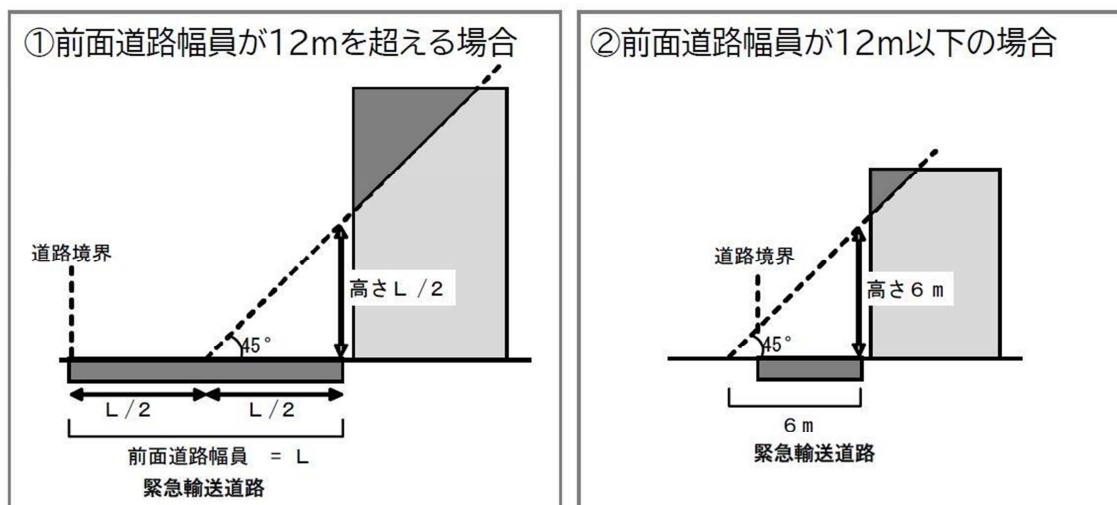
(図表9)

種別	旧耐震基準の 建築物数 A	耐震性を満 たす建築物数 B	耐震化率 B/A
建築物	9棟	7棟	77.8%

※棟数は、既に取り壊された棟を含む

なお、耐震化すべき特定緊急輸送道路沿道建築物は、新耐震基準導入より前に建築された建築物で、以下の①又は②の高さを超える建築物です(図表10)。

(図表10)



出典：東京都耐震改修促進計画

第3章 耐震化の促進を図るための施策

1. 基本的な考え方

耐震化の促進は、次のような考え方にに基づき行います。

建築物の耐震診断、耐震改修等は、まず建築物の所有者が自らの問題、地域の問題として認識し、所有者自ら取り組むことを原則とします。

市は、市民の生命、財産を守るため、また所有者の取組みを支援するため、所有者が耐震診断、耐震改修等を行いやすいよう環境整備や負担軽減のための技術的・財政的な支援を行います。

また、建築物の地震に対する安全性を確保し、またはその向上を図るための措置の実施については、所管行政庁と連携し、所有者等に対し耐震化に向けて助言・指導を行います。

2. 取り組むべき施策

建築物の所有者等が行う取組みを支援するため、各種補助事業の活用を促進します。

(1) 木造住宅耐震診断助成

木造住宅の耐震化を促進するため、2000年基準より前に建築された木造住宅の耐震診断に要する費用の一部を助成します。

(2) 木造住宅耐震改修助成

木造住宅の耐震化を促進するため、2000年基準より前に建築され、耐震性が不十分な木造住宅の耐震改修等に要する費用の一部を助成します。

(3) 危険ブロック塀等^{*10} 撤去助成

ブロック塀等の倒壊による被害を防止するため、避難路^{*11}に面している危険ブロック塀等の撤去に要する費用の一部を助成します。

(4) 分譲マンション耐震診断助成

分譲マンションの耐震化を促進するため、新耐震基準より前に建築された分譲マンションの耐震診断に要する費用の一部を助成します。

(5) 分譲マンション耐震補強設計助成

分譲マンションの耐震化を促進するため、新耐震基準より前に建築され、耐震性が不十分な分譲マンションの耐震補強設計に要する費用の一部を助成します。

*10 ブロック塀等：組積造の塀（補強コンクリートブロック造の塀を含む。）及び万年塀をいう。

*11 避難路：建築物敷地から狛江市地域防災計画（震災編）に定める災害時集合場所、避難所及び福祉避難所までの経路のこと。

(6) 分譲マンション耐震補強改修助成

分譲マンションの耐震化を促進するため、新耐震基準より前に建築され、耐震性が不十分な分譲マンションの耐震補強改修に要する費用の一部を助成します。

(7) 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業助成

地震発生時に特定緊急輸送道路沿道建築物の倒壊による道路の閉塞を防ぐため、沿道建築物の耐震改修等に要する費用の一部を助成します。

3. 環境整備、普及啓発、情報提供の充実等

(1) 木造住宅耐震アドバイザー派遣

木造住宅の耐震化を促進するため、新耐震基準より前に建築された木造住宅に建築士等を派遣し、木造住宅の簡易的な耐震診断を行うほか、耐震改修等の方法や事例紹介等、耐震化に関する総合的なアドバイスを行います。

(2) 分譲マンション耐震化促進アドバイザー派遣

分譲マンションの耐震化を促進するため、新耐震基準より前に建築された分譲マンションに建築士・マンション管理士等を派遣し、マンション耐震化に向けたアドバイスを行うほか、区分所有者間の合意形成に必要な助言等を行います。

(3) 相談体制の充実

耐震化に関する相談体制の充実を図るため、耐震に関する相談会等を開催します。

(4) 情報提供の充実

パンフレットやチラシに加え、市広報やホームページ、SNS等を活用し、住宅に関する市の助成制度や耐震化に向けた情報等を発信します。

また、狛江市防災ガイドや市内の避難所等を記した防災マップ等により防災情報全般を周知します。

(5) 公共建築物の特定天井^{*12}・非構造部材^{*13}等の落下防止対策

小中学校等の公共建築物の非構造部材等については、大規模改修等に合わせて、落下防止等の対策を図ります。公共建築物の特定天井については、既に落下防止対策の実施を完了しています。

*12 特定天井：人が日常立ち入る場所に設置されている吊り天井で、以下の3つの条件に該当するもの。(平成25年国土交通省告示第771号)

①天井の高さが6m超 ②水平投影面積が200㎡超 ③単位面積質量が2kg/㎡超

*13 非構造部材：柱、梁、床などの構造体ではなく、天井材や外壁(外装材)など構造体と区分された部材をいう。

(6) その他

本計画に記載されている施策との関連を考慮した上で、耐震化の促進に資すると判断されるその他の取り組みについては、状況に応じて実施します。

4. 狛江市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの策定

住宅の耐震化率の目標達成に向け、市は狛江市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムを策定し、毎年度、住宅の耐震化を推進するための具体的な取組目標等を設定するとともに、その実施状況を把握・評価し、施策等の充実・改善を図ります。

資料

■特定建築物一覧（耐震改修促進法第14条、第15条、附則第3条）

用途		特定既存耐震不適格建築物		要緊急安全確認 大規模建築物* ¹⁵ の規模要件 (法附則第3条)
		規模要件 (法第14条)	指示* ¹⁴ 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又は特別支援学校	階数2以上かつ 1,000 m ² 以上	階数2以上かつ 1,500 m ² 以上	階数2以上かつ 3,000 m ² 以上
	上記以外の学校	階数3以上かつ 1,000 m ² 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 m ² 以上	階数1以上かつ 2,000 m ² 以上	階数1以上かつ 5,000 m ² 以上
ボーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設		階数3以上かつ 1,000 m ² 以上	階数3以上かつ 2,000 m ² 以上	階数3以上かつ 5,000 m ² 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 m ² 以上	階数3以上かつ 5,000 m ² 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				

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*15 の規模要件 (法附則第3条)
	規模要件 (法第14条)	指示*14対象と なる規模要件 (法第15条)	
老人ホーム、身体障害者福祉 ホーム等に類するもの	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 等に類するもの			
幼稚園、幼保連携型認定こども 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、料理店等 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 等、サービス業を営む店舗			
工場（危険物の貯蔵場又は処理 場を除く。）			
車両の停車場等で旅客の乗降 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、税務署など公益上必要 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	政令で規定する もの	500㎡以上	階数1以上かつ 5,000㎡以上

*14 指示：耐震改修促進法第15条第2項に基づく指示。

*15 要緊急安全確認大規模建築物：耐震改修促進法附則第3条による耐震診断実施の義務付け建築物。

■ 狛江市内の緊急輸送道路



関連リンク集

■ 狛江市

狛江市耐震化支援ページ

<https://www.city.komae.tokyo.jp/index.cfm/41.0.315.2010.html>



狛江市地域防災計画

<https://www.city.komae.tokyo.jp/index.cfm/46.0.358.2142.html>



狛江市防災マップ、洪水ハザードマップ等

<https://www.city.komae.tokyo.jp/index.cfm/42.62393.328.2045.html>



■ 東京都

東京都耐震ポータルサイト

<https://www.taishin.metro.tokyo.lg.jp/>



東京都地震被害想定

<https://www.bousai.metro.tokyo.lg.jp/taisaku/torikumi/1000902/index.html>



登録番号 R7ー

狛江市耐震改修促進計画

令和8年3月発行

発行	狛江市
編集	都市建設部まちづくり事業課 狛江市和泉本町一丁目1番5号 電話 03(3430)1111
印刷	庁内印刷
頒布価格	●●円