

狛江市耐震改修促進計画



平成20年3月

狛 江 市

目 次

第1章	はじめに	
1	耐震改修促進計画の目的と位置	1 ページ
2	対象区域及び対象建築物	2 ページ
3	計画期間及び検証年次	2 ページ
第2章	基本方針	
1	想定する地震の規模、被害の状況	3 ページ
2	耐震化の現状及び目標	
	・ 住宅については	4 ページ
	・ 防災上重要な公共建築物については	5 ページ
	・ その他の公共建築物については	6 ページ
	・ 民間特定建築物については	7 ページ
第3章	耐震化の促進を図るための施策	
1	基本的な取組方針	9 ページ
2	関係団体との連携	10 ページ
3	所管行政庁との連携	10 ページ
4	具体的な施策	
	・ 点の取組みについては	10 ページ
	・ 線の取組みについては	11 ページ
	・ 面の取組みについては	11 ページ
5	総合的な取組み	13 ページ
第4章	公共建築物の耐震化	15 ページ

第1章 はじめに

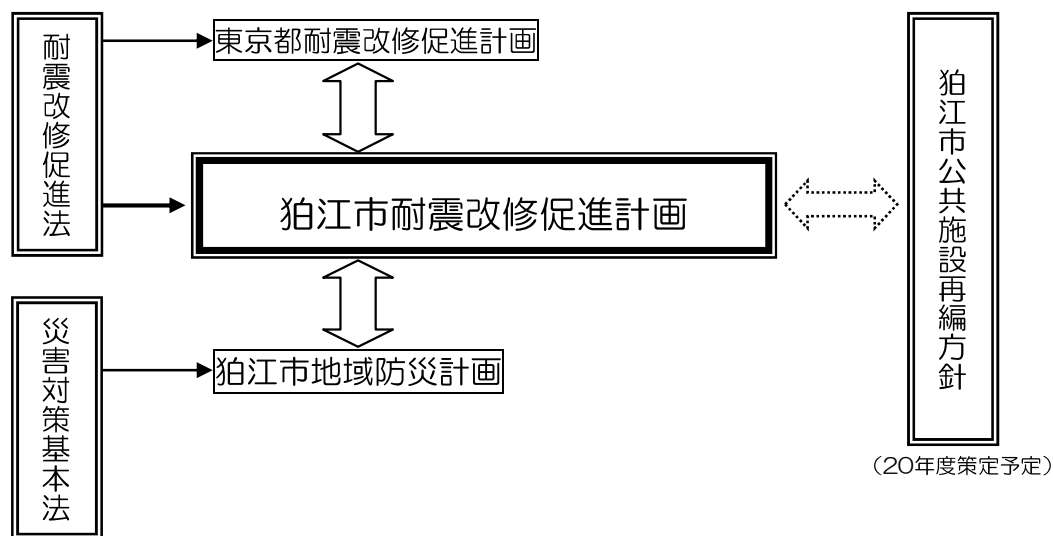
1 耐震改修促進計画の目的と位置

平成16年10月の新潟県中越地震では、ふるさと友好都市川口町への人的、物的支援の活動を通じて、狛江市の多くの職員が耐震性能の低い建築物が倒壊・大破することを目の当たりにした。一方で、中越地震では、火災の発生が予測される時間帯に発生したものの、地震発生直後における住民の方々の冷静な行動がこれを抑止し、幸いにして都市火災は避けられたことも経験として学んでいる。

平成17年2月の中央防災会議の発表では、首都圏の直下で大地震が起きた場合、震源地によっては、狛江市においても激しい揺れに襲われると想定されている。

このため、本市では、中越地震での活動を通じ地震に対する備えの重要性を痛感し、今後予想される「首都直下地震」等の地震及び関東大震災の再来による建築物の損傷を未然に防ぐとともに、市民の生命と財産を守るために、既存建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進していくため、耐震改修促進計画を策定する。

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5条第7項に基づき策定し、「東京都耐震改修促進計画」及び「狛江市地域防災計画」等との整合性のある計画として位置づける。



※「狛江市公共施設再編方針」とは、狛江市まちづくり総合プラン（平成15年）を起点とし、公共サービスの規模・水準・提供方法等を含めた施設の再配置を行う計画である。

2 対象区域及び対象建築物

対象区域は、狛江市内全域とする。対象建築物は、昭和56年5月31日以前に建てられた住宅・建築物のうち、下表のとおりとする。

建築物の分類		内 容
住宅		○戸建て住宅、共同住宅、長屋、店舗併用住宅 (都営住宅等を含む)
公共建築物	防災上重要な 公共建築物	○狛江市地域防災計画に定める公共建築物 ・災害対策本部が設置される庁舎 ・避難所となる学校体育館等
	その他の公共 建築物	○上記以外の市立施設
民間特定建築物		○耐震改修促進法第6条に定める特定建築物のうち、民間が所有する建築物(P8参照)
その他		○特定建築物の用途であって、規模要件が該当しない民間建築物 ○上記のいずれにも該当しない市内にある建築物

 本計画の対象建築物

3 計画期間及び検証年次

本計画の期間は、平成19年度から平成27年度までとし、その間、随時検証を行う。

第2章 基本方針

1 想定する地震の規模、被害の状況

東京都防災会議は、平成18年5月に直下地震を想定した「首都直下地震による東京の被害想定」を公表しており、狛江市では、多摩直下地震（冬の夕方18時、風速15m／秒）及び東京湾北部地震（冬の夕方18時、風速15m／秒）で下記のとおり被害が予測されている。

○ 首都直下地震における狛江市の被害想定

条件	区 分		多摩直下	東京湾北部
	夜間人口（人）		75,711	75,711
	昼間人口（人）		53,540	53,540
	規模		M7.3	M7.3
	震度		6弱100%	6弱100%
	時期及び時刻		冬の18時	冬の18時
	風速		15m／秒	15m／秒
人的被害	死者（人）		7	9
	原因別	ゆれ液状化による建物倒壊	3	2
		地震火災	1	2
		急傾斜・落下物ブロック塀	3	5
	負傷者（うち重傷者）（人）		362（37）	293（32）
	原因別	ゆれ液状化による建物倒壊	202（9）	136（5）
		屋内収容物の移動・転倒	116（20）	92（16）
		地震火災	8（2）	7（2）
		急傾斜・落下物ブロック塀	36（6）	58（9）
物的被害	建物被害（全壊・焼失棟数）		663	442
	原因別	ゆれ液状化による建物倒壊	120	64
		地震火災	543	378
	ライフライン※	電力施設	停電率 4.1%	停電率 2.9%
		通信施設	不通率 2.7%	不通率 1.8%
		ガス施設	停止率 0.0%	停止率 0.0%
		上水道施設	断水率19.3%	断水率15.2%
		下水道施設	被害率15.7%	被害率15.7%
その他	帰宅困難者の発生（人）		4,429	4,429
	避難者の発生（人）		5,712	5,572
	エレベーター閉じ込め台数（台）		12	12
	災害時要援護者死者数（人）		2	2
	自力脱出困難者（人）		20	10
	震災廃棄物（万トン）		6	6

※ライフラインの被害想定は風速6m／秒の場合

2 耐震化の現状及び目標

■住宅については…

平成10、15年住宅・土地統計調査をもとに、東京都耐震改修促進計画における東京都の推計方法に準じて、狛江市内の住宅の現状の耐震化状況を以下のとおり算定した。

平成19年末現在の市内の住宅総数は約36,600戸であり、このうち、約27,800戸（約76%）の住宅が必要な耐震性を満たしていると見込まれる。一方、約8,800戸（約24%）の住宅が耐震改修等を行う必要があると見込まれる。

住宅については、平成27年度までに耐震化率を90%以上とする。

平成27年度に自然更新で85.3%と推計される耐震化率を、耐震化促進のための施策等により90%以上にすることを目標とする。

【表1】 住宅耐震化の現状 ※1

平成10年

単位:戸

構造	昭和56年 以前の住宅 a	昭和57年 以降の住宅 b	建築年不詳 c	住宅数 a+b+c=d	耐震性を 満たす住宅 e ※2	耐震化率 e/d
木造	9,209	9,861	980	20,050	11,336	56.5%
非木造	6,009	6,601	510	13,120	9,681	73.8%
計	15,218	16,462	1,490	33,170	21,017	63.4%

平成15年

単位:戸

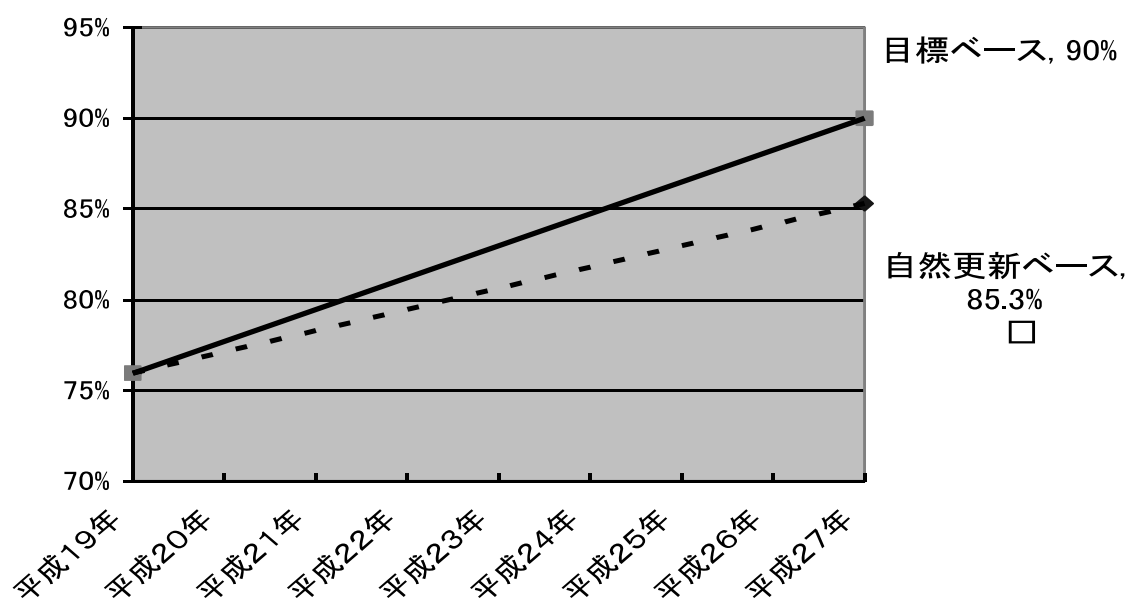
構造	昭和56年 以前の住宅 a	昭和57年 以降の住宅 b	建築年不詳 c	住宅数 a+b+c=d	耐震性を 満たす住宅 e ※2	耐震化率 e/d
木造	6,036	10,474	3,550	20,060	13,460	67.1%
非木造	6,086	7,534	1,410	15,030	11,336	75.4%
計	12,122	18,008	4,960	35,090	24,795	70.7%

※1 住宅には公営住宅を含む。

※2 住宅・土地統計調査等をもとに、国の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値

【表2】 現状(平成19年末)及び平成27年末における耐震化率の算定

	住宅総数	未耐震住宅	耐震住宅
平成10年住宅・土地統計調査	33,170戸	12,153	21,017(63.36%)
平成15年住宅・土地統計調査	35,090戸	10,295	24,795(70.66%)
増減数	1,920戸	△ 1,858	3,778
年平均増減数	384.0戸／年	△ 371.6	755.6
平成19年末推計値	36,626戸	8,809戸(24.05%)	27,817戸(75.95%)
平成27年末推計値	39,698戸	5,836戸(14.70%)	33,862戸(85.30%)



■防災上重要な公共建築物については…

防災上重要な公共建築物とは、市災害対策本部が設置される市庁舎及び狛江市地域防災計画に規定する避難所とする。

防災上重要な公共建築物は15か所あり、うち耐震補強が不要な施設は2か所、耐震補強が必要な施設は9か所、改築予定が1か所、耐震診断未実施が1か所、都と調整により耐震を進める施設が2か所となっている。

狛江市地域防災計画に規定する災害対策本部となる市庁舎及び避難所に関しては、平成25年度までに耐震化率を100%とする。

① 市災害対策本部

項 番	施設名	構造	建 築 年度	延面積 (㎡)	耐震診断 実施年度	補強 必要	耐震 補強	備考
1	狛江市庁舎	SRC	S 55	10,742	H18	要		

② 避難所（体育館）

項 番	施設名	構造	建 築 年度	延面積 (㎡)	耐震診断 実施年度	補強 必要	耐震 補強	備考
1	狛江第一小学校	S	S 61	956	—	不要		
2	狛江第三小学校	S	S 46	893	H19	要	H21	
3	狛江第五小学校	S	S 47	714	H18	要	H20	
4	狛江第六小学校	S	S 48	700	H19	要	H22	
5	和泉小学校	S	S 50	711	H18	要	H20	
6	緑野小学校	S	S 46	854	H17	要	H18	
7	狛江第一中学校	RC	S 39	926	H19	要	H22	
8	狛江第二中学校	RC	S 42	1,009	—	—	H22	改築予定
9	狛江第三中学校	S	S 48	909	H19	要	未定	
10	狛江第四中学校	S	S 55	946	H19	要	未定	
11	西和泉体育館	S	S 46	694	未定			
12	上和泉地域センター	RC	S 52	540				※
13	狛江高校	RC	S 48	1,056				※
14	あいとびあセンター	RC	H 8	12,053		不要		二次避難所

※避難所のうち、上和泉地域センター、狛江高校については、都と調整し、耐震化を促進するものとする。

■その他の公共建築物については…

その他の公共建築物についても、市民及び利用者の安全確保を最優先に考え、また民間建築物の耐震化を先導する意味も含めて、積極的に耐震化を進める。

その他の公共建築物に関しては、平成27年度までに耐震化率を100%とする。

■民間特定建築物については…

東京都耐震改修促進計画における東京都の推計方法に準じて、約71.0%が耐震性を満たしているの見込まれる。

耐震改修促進法第6条に定める特定建築物のうち、狛江市内の民間特定建築物は11棟である。

民間特定建築物については、平成27年度までに耐震化率を90%以上とする。

特定建築物用途	昭和56年以前の 建築物 A	昭和57年以降の 建築物 B	建築物数 C(A+B)
学校	0	0	0
体育館	1	0	1
幼稚園・保育所	1	0	1
運動施設	0	0	0
博物館等	0	0	0
病院・診療所	2	0	2
老人ホーム等	0	1	1
福祉センター等	0	0	0
劇場等	0	1	1
集会場・公会堂	0	0	0
展示場	0	0	0
遊技場	0	0	0
公衆浴場	0	0	0
飲食店等	0	0	0
事務所	1	2	3
サービス業	0	0	0
物販	1	1	2
ホテル・旅館	0	0	0
計	6	5	11

資料 東京都

特定建築物一覧表				
法 第 6 条		用 途	特定建築物の規模要件	指示※対象となる特 定建築物の規模要件
第 1 号	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。）	1,500㎡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	2,000 ㎡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	2,000 ㎡以上
	病院、診療所		階数 3 以上かつ 1,000 ㎡以上	2,000 ㎡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
	集会場、公会堂		階数 3 以上かつ 1,000 ㎡以上	2,000 ㎡以上
	展示場		階数 3 以上かつ 1,000 ㎡以上	2,000 ㎡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	2,000 ㎡以上
	ホテル、旅館		階数 3 以上かつ 1,000 ㎡以上	2,000 ㎡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	2,000 ㎡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	2,000 ㎡以上
	幼稚園、保育所		階数 2 以上かつ 500 ㎡以上	750 ㎡以上
	博物館、美術館、図書館		階数 3 以上かつ 1,000 ㎡以上	2,000 ㎡以上
	遊技場		階数 3 以上かつ 1,000 ㎡以上	2,000 ㎡以上
	公衆浴場		階数 3 以上かつ 1,000 ㎡以上	2,000 ㎡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	2,000 ㎡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	2,000 ㎡以上
	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。）		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	2,000 ㎡以上
	自動車車庫その他の自動車又は自動車の停留又は 駐車のための施設		階数 3 以上かつ 1,000 ㎡以上	2,000 ㎡以上
	保健所、税務署その他これに類する公益上必要な建 築物		階数 3 以上かつ 1,000 ㎡以上	2,000 ㎡以上
第 2 号	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
第 3 号	地震によって倒壊した場合においてその敷地に接 する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困 難にするおそれがあり、その敷地が都道府県耐震改 修促進計画に記載された道路に接する建築物		すべての建築物	—
※耐震改修促進法第 7 条第 2 項に基づく指示				

第3章 耐震化の促進を図るための施策

1 基本的な取組方針

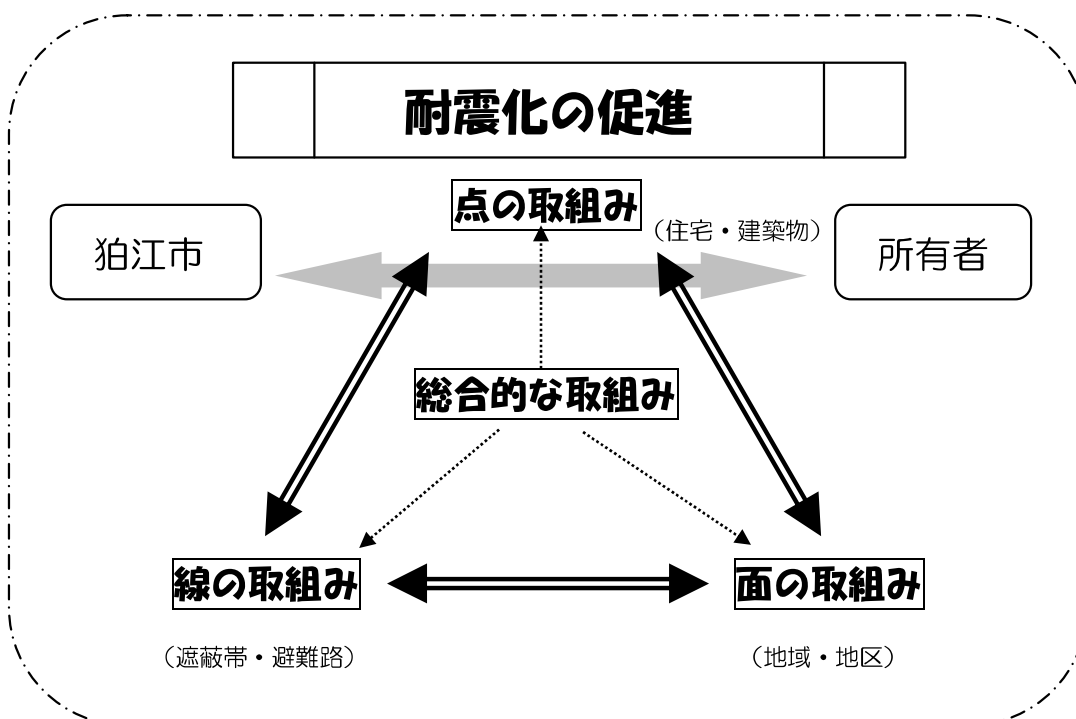
住宅・建築物の耐震化の促進に当たっては、自助・共助・公助の原則を踏まえ、まず、建物所有者が自らの問題として、かつ、地域の問題であることを認識し、主体的に取り組むことが不可欠である。

地震による住宅・建築物の被害及び損傷が発生した場合、自らの生命と財産はもとより、道路閉塞や出火など、地域の安全性に重大な影響を与えかねないということを十分に認識して耐震化に取り組む必要がある。

市は、市民の生命・財産を守るため、建物所有者が主体的に耐震化の取り組みができるよう、技術的・財政的な支援を行う。

防災上重要な公共建築物に関しては、整備プログラムを策定し、促進に努める。

点の取組みとして、木造住宅やマンションなどの個々の住宅の耐震化を強力に進めることにより、これら点の取組みを、点から線へ、さらには面へと相互に結びつけることにより、地域の総合的な耐震化を促進する。



2 関係団体との連携

東京都及び建築設計者、建築工事業者などの関係団体と連携を図りながら、耐震診断・耐震改修を促進していく。

3 所管行政庁との連携

耐震診断及び耐震改修を促進するにあたって、耐震改修促進法に基づく指導、助言等を効果的に行うために、所管行政庁（多摩建築指導事務所）と連携を図る。

（１）指導及び助言の対象物

耐震改修促進法第6条第1項（P 8 参照）に定める特定建築物とする。

（２）指示の対象物

耐震改修促進法第7条第2項（P 8 参照）に定める特定建築物とする。

4 具体的な施策

■「点の取組み」については…

- 住宅について、耐震診断助成、資金融資あっ旋利子補給や情報提供等の住宅耐震化について支援を実施する。
- 耐震診断を検討している方に、市及び都の耐震診断登録事業者を紹介する。
- 住宅についての耐震改修費補助制度等により耐震化を促進していく。
- 分譲マンションの耐震診断・改修にあたっては、多くの区分所有者等による合意形成が不可欠であり、その他の建築物に比べて耐震化が困難なことが多い。そのため、分譲マンションの管理組合等に対して、「狛江市マンション管理相談」等を通じて、耐震化の支援をしていく。
- 「分譲マンション建替え・改修アドバイザーの派遣」「分譲マンション管理アドバイザーの派遣」等の制度の情報提供を行っていく。
- 民間特定建築物に関して耐震化の状況把握を行う。
- リフォームについて住宅相談に訪れた方等に対して、住宅耐震化の必要性や支援制度等の情報提供により、リフォーム工事にあわせて耐震化を促進していく。



平成16年10月中越地震・川口町（以下同じ）

■「線の取組み」については…

- 地震発生時に幹線道路の閉塞を防ぐため、東京都が指定する緊急輸送道路及び市の緊急道路啓開路線（次ページ図参照）沿道の建築物及び構築物等について、耐震化の状況把握を行う。
- 地震発生時に幹線道路の閉塞を防ぐため、東京都が指定する緊急輸送道路及び市の緊急道路啓開路線沿道の建築物及び構築物等について、耐震化に対する指導・助言を所管行政庁と連携し、実施する。
- 東京都が指定する緊急輸送道路及び市の緊急道路啓開路線沿道の建築物及び構築物等について、耐震化に対する支援を行う。
- 東京都が指定する緊急輸送道路及び市の緊急道路啓開路線沿道の建築物並びに民間特定建築物のうち特に病院、学校、福祉施設等の公共的施設等については、落下防止対策に関する点検、改修を促していく。
- 「首都直下地震による東京の被害想定」（東京都防災会議地震部会、平成18年



5月策定）によると、地震発生時のブロック塀の倒壊等で死者・負傷者がでることが予想されている。市民がブロック塀の安全点検や改修を行えるように、塀の高さや控え壁の間隔などの正しい技術基準について、パンフレット等による周知に努める。

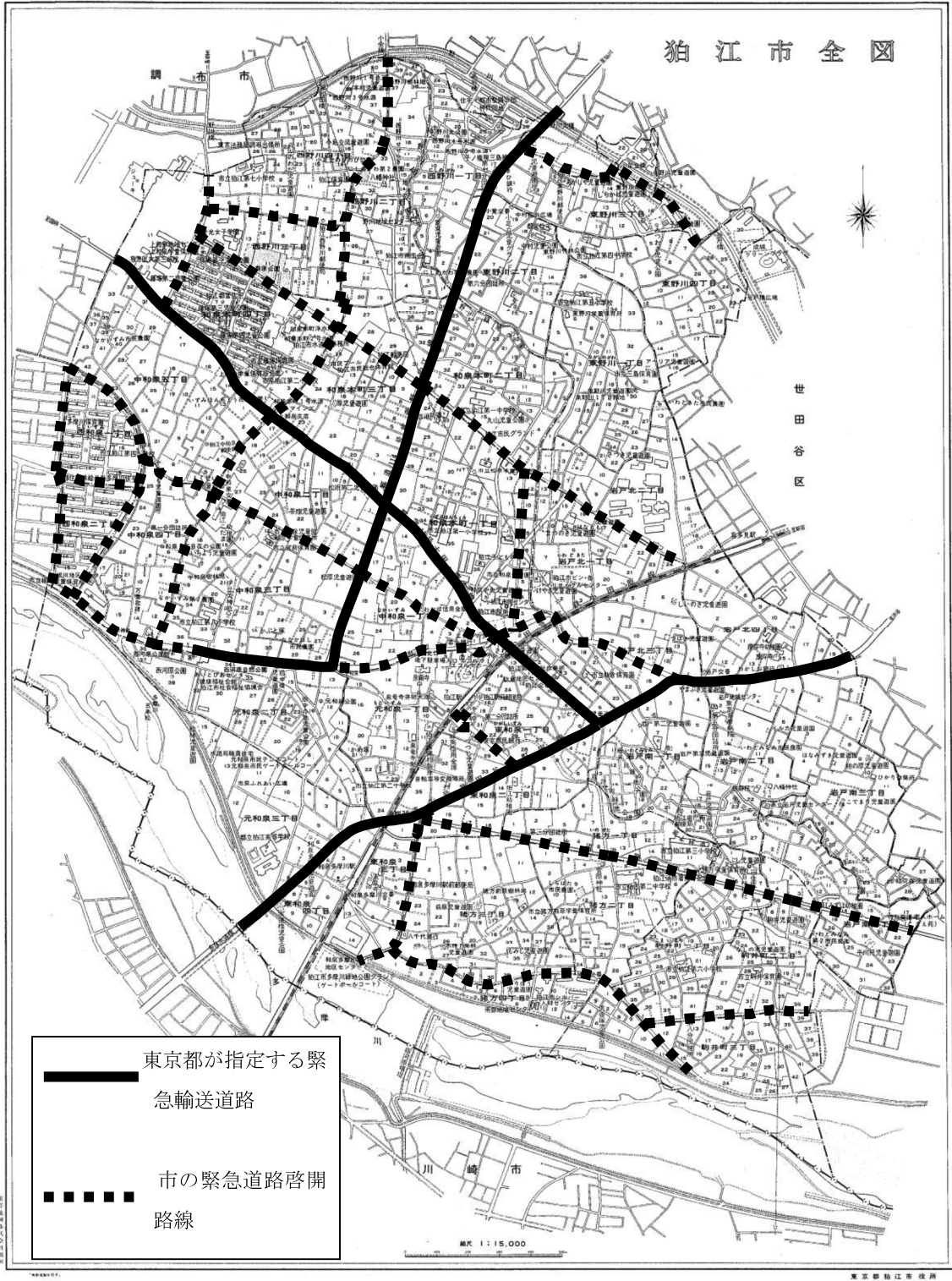
- 市では、安全性確保の観点から、市域全体でブロック塀の倒壊対策を講じていくため、ブロック塀の所有者等に対し、生垣造成補助を紹介するなど、積極的に生垣化を誘導する。

■「面の取組み」については…

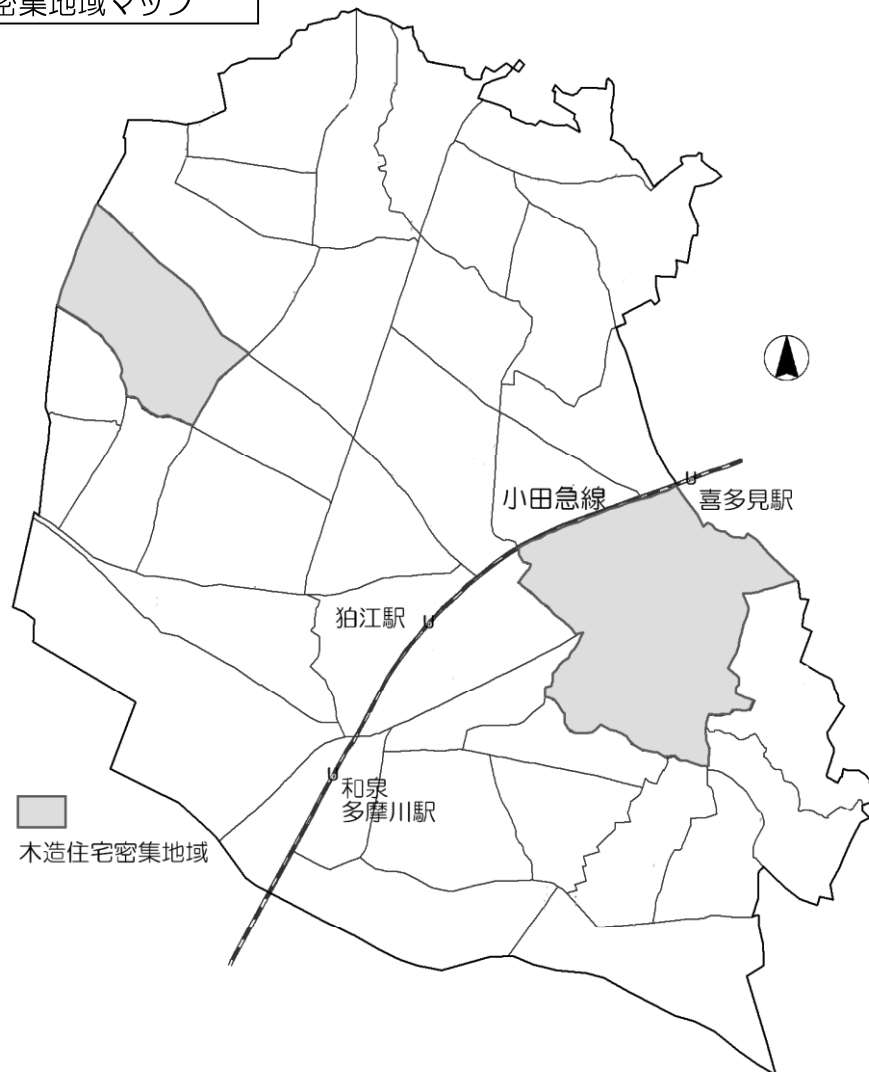
- 震災に対する危険性の高い木造住宅密集地域については、都市計画マスタープランにおける防災まちづくり施策の一環として不燃建て替えの誘導とともに、住宅の耐震診断、耐震改修を推進する。
- 東京都の地域危険度調査結果等を活用し、狛江市地震防災マップを作り、市民に地震発生時の揺れやすさや建物に被害が生じる程度を示した地域の危険度に関する情報を提供し、耐震診断及び耐震改修の普及啓発を図る。



東京都が指定する緊急輸送道路及び市の緊急道路啓開路線



木造密集地域マップ



5 総合的な取組み

- 木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置に関する情報を提供する。
- 身近な設計者や工務店の耐震診断及び耐震改修に関する技術力を育成し、市民が耐震改修等を行いやすい環境の整備をしていく。
- 耐震診断及び耐震改修に関する相談窓口を市役所に設置する。
- 耐震化に関する意識醸成のために、市民に対し、セミナー等を実施する。
- 固定資産税等の優遇措置により、耐震化を誘導していく。
- 広報やホームページを活用して、耐震診断・耐震改修の必要性、市の支援制度等の周知をしていく。また、各種パンフレットなども積極的に配布していく。

- 近年発生した大地震の被害状況を分析すると、家具類の転倒及び落下を原因とする負傷者が多発している。家具類の転倒及び落下防止対策の実施については、東京消防庁等と連携して、家具の転倒防止に関するパンフレットの配布やキャンペーン等の実施により、市民に家具を固定することの重要性を周知し、普及を図っていく。



第4章 公共建築物の耐震化

- ◆ 防災上重要な公共建築物については、狛江市地域防災計画に規定する避難所とし、重点的に耐震化を促進し、平成25年度までに耐震化率を100%とする。
- ◆ 防災上重要な公共建築物以外でも、地域センター、公民館、保育園、学童保育所、学校校舎などの市立施設については、早急に耐震診断を実施し、その結果に基づいた耐震化整備プログラムを作成した上で、平成27年度までに耐震化率を100%とする。
- ◆ 公共建築物のガラス、外壁、天井などの地震時における落下防止対策として、点検を行い、速やかに対策を講じる。
- ◆ 東京都防災都市づくり推進計画（平成16年3月東京都）における延焼遮断帯は震災時における延焼を防止するために一定の間隔で指定された幹線道路で、未整備のものを含め都市計画道路が指定されている。今後、都市計画道路として整備済みの路線、整備中の路線について重点的に耐震化を促進していく。

登録番号(刊行物番号)

H19-34

狛江市耐震改修促進計画

平成 20 年 3 月発行

発 行 狛江市
編 集 総務部 総務防災課
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 20 円