

清瀬市耐震改修促進計画

令和3年3月（改定）

清 瀬 市

目 次

第1章 はじめに	1
1 計画改定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画期間	2
4 対象区域・対象建築物	2
第2章 想定地震と耐震化の現状	5
1 想定される地震規模と地域別危険度	5
2 耐震化の現状	10
第3章 耐震化促進の方針	13
1 耐震化促進の基本方針	13
2 耐震化の目標	13
第4章 耐震化の促進を図るための施策	15
1 耐震化に対する普及啓発と支援策	15
2 耐震化と関連する安全対策の推進	17
3 関係機関等との連携	18
用語の説明	19

第1章 はじめに

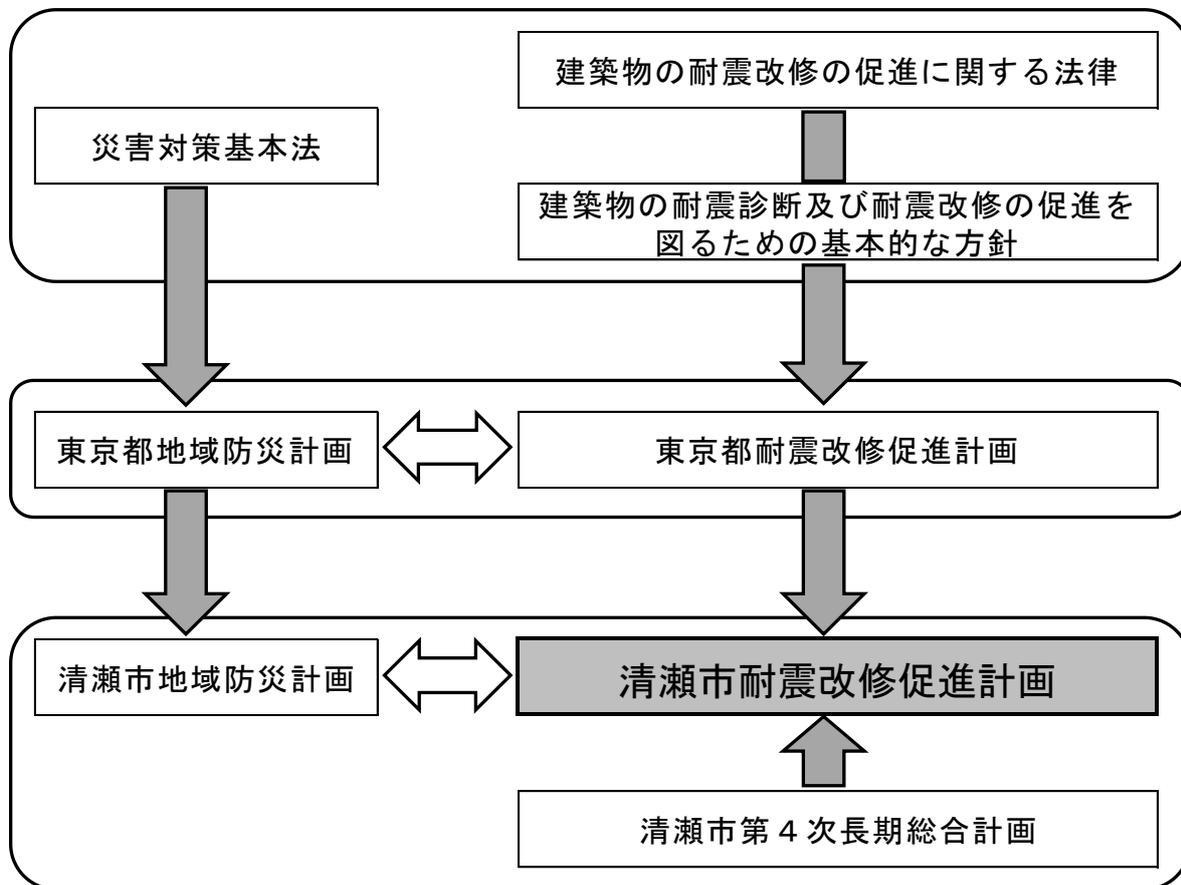
1 計画改定の背景と目的

平成23年の東日本大震災、平成28年の熊本地震、平成30年の大阪府北部地震及び北海道胆振東部地震など大地震が頻発しており、首都直下地震の切迫性が指摘される中、安全で安心して生活できるまちの実現を図るため、更なる耐震化を促進する必要がある。

今般、清瀬市耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）は、市民の生命と財産を保護するとともに、都市機能を維持するため、市内の住宅や建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進し、災害に強いまちづくりを実現することを目的とし、関係法令や社会情勢の動向等を踏まえ、本計画の見直しを行うものである。

2 計画の位置づけ

本計画は、建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「耐震改修促進法」という。）第6条第1項に基づき策定し、東京都耐震改修促進計画（以下「都計画」という。）、清瀬市地域防災計画及び清瀬市長期総合計画など、関連する法令や他の計画と整合を図るものとする。



3 計画期間

本計画は、都計画と整合を図るため、令和3年度から令和7年度までの5年間の年次計画とする。なお、計画期間中の社会情勢の変化や計画の実施状況に適切に対応していくため、必要に応じて計画の改定を行う。

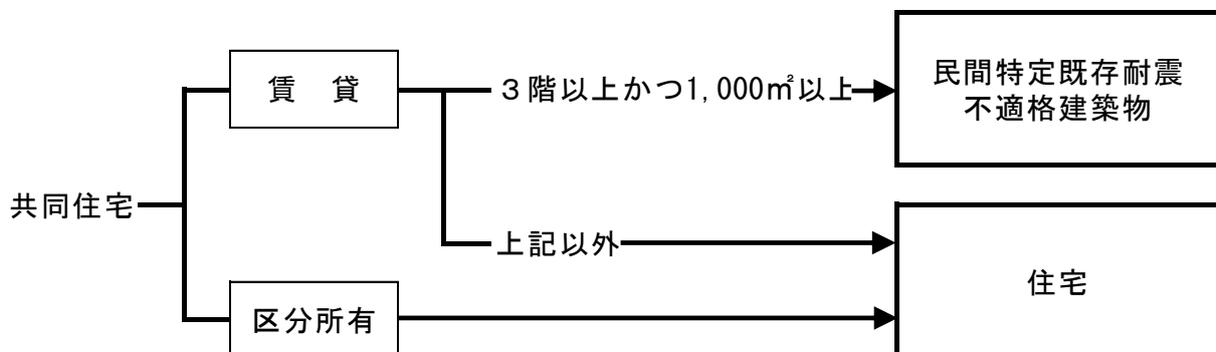
4 対象区域・対象建築物

本計画の対象区域は、清瀬市全域とする。対象建築物は、原則として建築基準法における旧耐震基準で建てられた建築物のうち、次に掲げるものとする。

対象建築物の種類	内 容	法上の取扱い
住宅	戸建住宅（長屋建てを含む） 共同住宅	
民間特定既存耐震不適格建築物	多数の者が利用する一定規模以上の建築物	耐震改修促進法第14条第1項に定める特定既存耐震不適格建築物のうち、民間が所有する建築物
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を超える建築物	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
防災上重要な市公共建築物	市庁舎、公立学校などの市公共建築物	

国・都が所有する公共建築物は、本計画の対象から除く。

【共同住宅の分類】



(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ができ、円滑な消火活動や避難が可能となり、市街地の防災性向上につながる。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、住宅の耐震化を促進する必要がある。

(2) 民間特定既存耐震不適格建築物

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（以下「特定建築物」という。）のうち、旧耐震基準で建てられた建築物を「特定既存耐震不適格建築物」と位置付けている。

このような特定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、倒壊による道路閉塞により消火活動や避難に支障を来す可能性があることから、耐震化を促進する必要がある。

特定建築物一覧（抜粋）

用 途	特定既存耐震不適格建築物の規模要件
小学校、中学校、中等教育学校の前期過程又は特別支援学校	2階以上かつ、1,000㎡以上
上記以外の学校	3階以上かつ、1,000㎡以上
体育館（一般公共の用に供されるもの）	1階以上かつ、1,000㎡以上
ボウリング場、水泳場その他これらに類する運動施設	3階以上かつ、1,000㎡以上
病院、診療所	3階以上かつ、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	3階以上かつ、1,000㎡以上
賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舎、下宿	3階以上かつ、1,000㎡以上
事務所	3階以上かつ、1,000㎡以上
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等に類するもの	2階以上かつ、1,000㎡以上
老人福祉センター、児童厚生施設等に類するもの	2階以上かつ、1,000㎡以上
幼稚園、幼保連携型認定こども園、保育所	2階以上かつ、500㎡以上
博物館、美術館、図書館	3階以上かつ、1,000㎡以上
遊技場	3階以上かつ、1,000㎡以上
飲食店、キャバレー、料理店等に類するもの	3階以上かつ、1,000㎡以上
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行等、サービス業を営む店舗	3階以上かつ、1,000㎡以上
工場（危険物の貯蔵場又は処理場を除く。）	3階以上かつ、1,000㎡以上
車輛の停車場等で旅客の乗降又は待合の用に供するもの	3階以上かつ、1,000㎡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	3階以上かつ、1,000㎡以上
保健所、税務署など公益上必要な建築物	3階以上かつ、1,000㎡以上

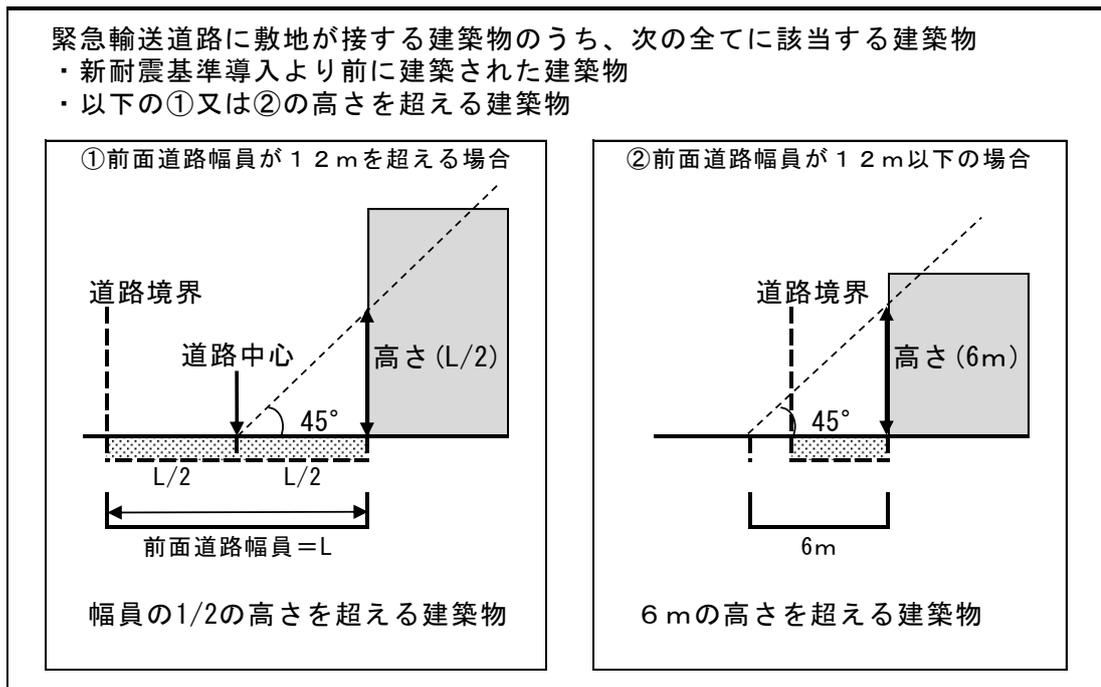
(3) 緊急輸送道路沿道建築物

緊急輸送道路の沿道建築物が倒壊し、道路閉塞を起こした場合、避難や救助・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ため、東京都は、平成23年4月、「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（以下「都条例」という。）」を施行し、緊急輸送道路の沿道の建築物のうち、一定の要件に該当する沿道建築物の耐震化を重点的に促進している。

このため、東京都は、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」として指定し、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」に位置付け、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とその結果の報告を義務付けている。

また、平成31年1月の耐震改修促進法施行令の改正により、東京都においては、特定緊急輸送道路沿道建築物に附属する一定の要件に該当するブロック塀等についても、耐震診断の実施とその結果報告を義務付けている。

沿道建築物の要件



(4) 防災上重要な市公共建築物

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。

このことから、東京都震災対策条例第17条に位置づけられた防災対策上特に重要な建築物について、率先して耐震化を促進していく必要がある。

第2章 想定地震と耐震化の現状

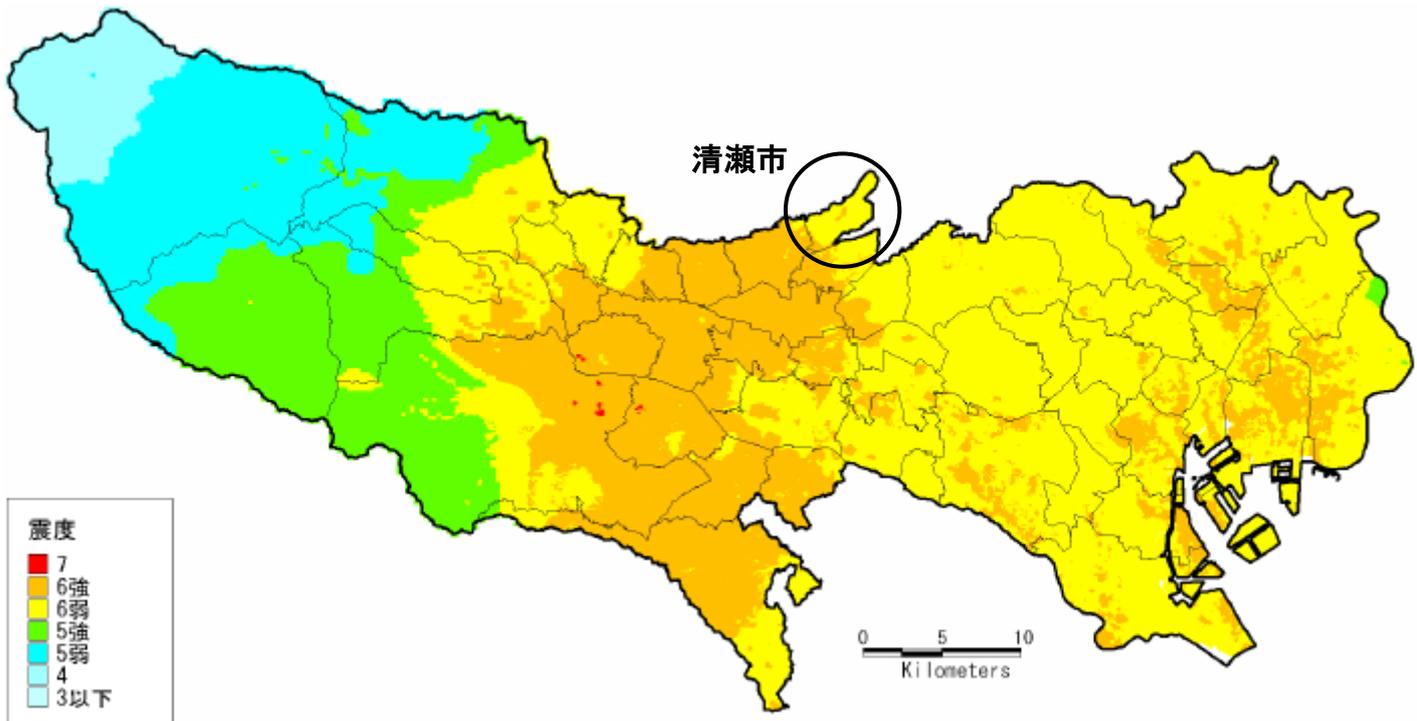
1 想定される地震規模と地域別危険度

(1) 想定される地震の規模と被害想定

東京都防災会議では、平成24年4月「首都直下地震等による東京の被害想定」報告書を取りまとめ、東京湾北部地震、多摩直下地震、元禄型関東地震、立川断層帯地震を想定する地震規模や被害想定が公表された。

本計画が想定する地震は、本市に最も影響を及ぼすと想定される多摩直下地震とする。

【多摩直下地震（M7.3）の震度分布】



(出典：首都直下地震等による東京の被害想定報告書、平成24年4月18日、東京都防災会議)

清瀬市の被害想定

想定地震		多摩直下 M7.3 冬	(参考) 東京湾北部 M7.3 冬
想定震度		6弱（一部6強）	6弱
想定発生時刻		冬の18時	冬の18時
想定風速		風速8m	風速8m
建物全壊棟数	計（棟）	303	39
焼失棟数（棟）		74	46
人的被害	死者	計（人）	14
	負傷者	計（人）	353
災害時要援護者		死者数（人）	10
避難者	避難人口（A+B）		11,123
	避難生活者数（A）		7,230
	疎開者人口（B）		3,893

（出典：首都直下地震等による東京の被害想定報告書、平成24年4月18日、東京都防災会議）

（2）地震による地域の危険度

東京都では、東京都震災対策条例に基づき地域危険度を公表している。

第8回目となる「地震に関する地域危険度測定調査^{*}」では、都内の市街化区域5,177町丁目について、建築物の年代や構造、地盤の分類により、各地域の危険性を測定し、その度合いを5つのランクに分けて、評価している。

※地域危険度測定調査

東京都震災対策条例に基づき、おおむね5年ごとに行っており、平成30年2月に公表した第8回調査では、地震の揺れによる以下の危険性を町丁目ごとに測定している。

① 建物倒壊危険度（建物倒壊の危険性）

本市の調査対象43地域のうち、37地域（86%）が危険度ランク1となっており、都内5,177町丁目の中でも順位の数値が比較的高く、危険性の低い地域が多くみられる。なお、梅園3丁目、野塩5丁目、松山1・2丁目、元町1・2丁目の6地域については、危険度ランク2となっている。

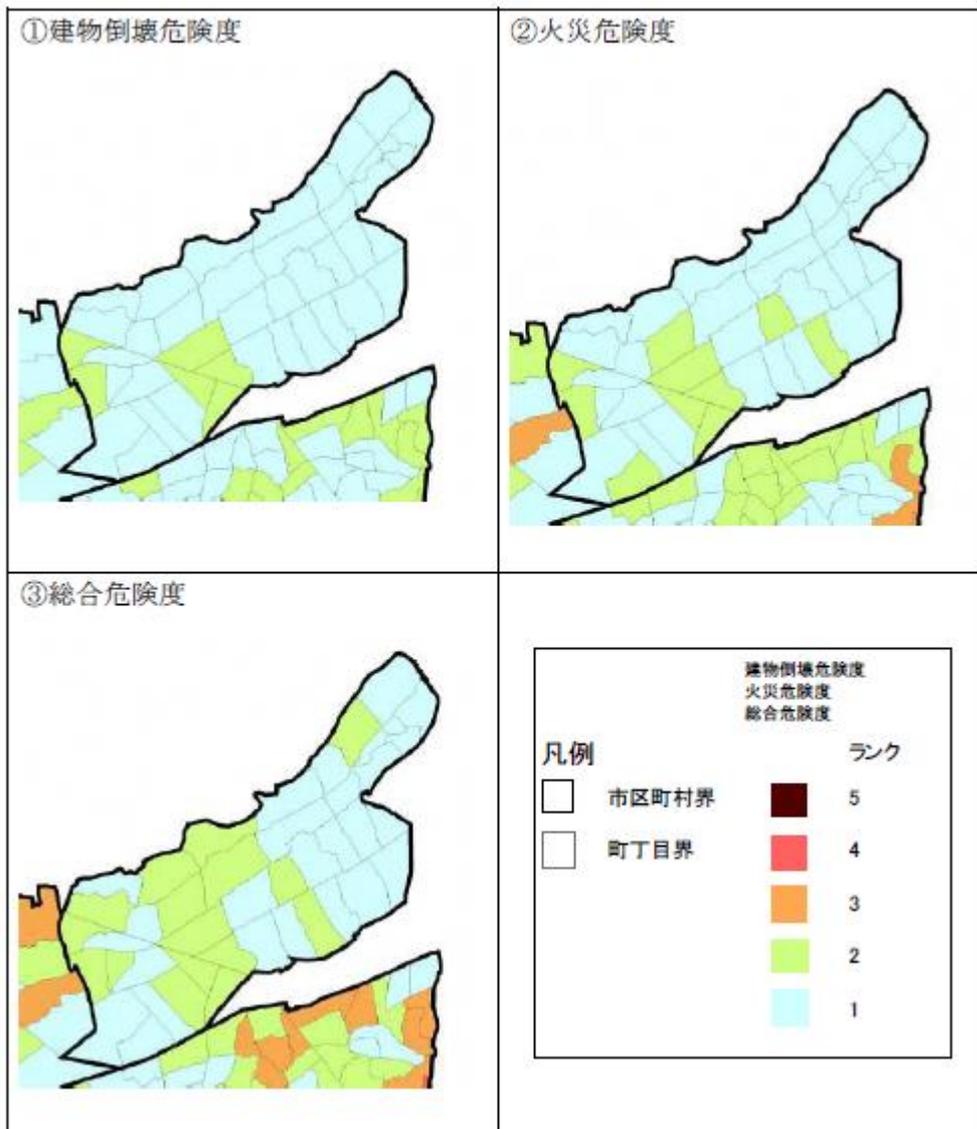
② 火災危険度（火災の発生による延焼の危険性）

本市の調査対象43地域のうち、33地域（77%）が危険度ランク1となっている。なお、梅園3丁目、竹丘2丁目、中清戸2・5丁目、中里1丁目、野塩5丁目、松山1・2丁目、元町1・2丁目の10地域については、危険度ランク2となっている。

③ 総合危険度（上記の2指標に災害時活動困難度を加味し、総合化したもの）

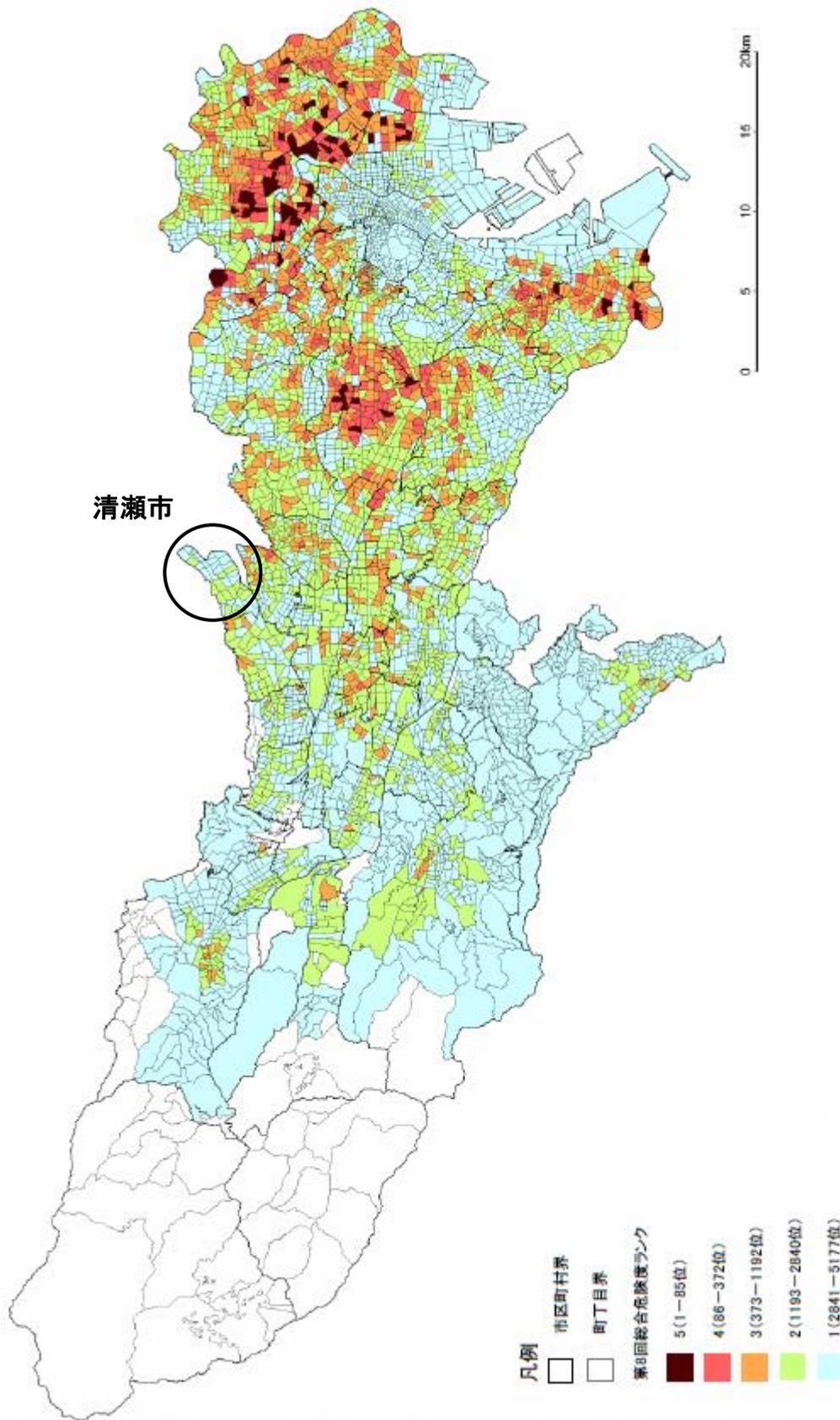
上記2つの指標に避難や消火・救助活動の困難度を加味した総合的な危険度については、本市の調査対象43地域のうち、27地域（63%）が危険度ランク1となっている。また、梅園2・3丁目、下宿2丁目、中清戸2・3丁目、中里1～4丁目、野塩1・5丁目、松山1～3丁目、元町1・2丁目の16地域（37%）については、危険度ランク2となっている。

区市町村別危険度ランク総括表（清瀬市）



(出典：地震に関する地域危険度測定調査報告書（第8回）、平成30年2月、東京都）

総合危険度ランクマップ



(出典：地震に関する地域危険度測定調査報告書（第8回）、平成30年2月、東京都）

地域危険度一覧表（清瀬市）

区市町名	町丁目名	建物倒壊危険度		火災危険度		総合危険度	
		順位	ランク	順位	ランク	順位	ランク
清瀬市	旭が丘1丁目	4189	1	3197	1	3874	1
清瀬市	旭が丘2丁目	4619	1	4881	1	4151	1
清瀬市	旭が丘3丁目	4335	1	4386	1	3928	1
清瀬市	旭が丘4丁目	4551	1	4884	1	4219	1
清瀬市	旭が丘5丁目	4586	1	4844	1	4146	1
清瀬市	旭が丘6丁目	4824	1	4365	1	3977	1
清瀬市	梅園1丁目	4779	1	4963	1	4161	1
清瀬市	梅園2丁目	3791	1	2970	1	2572	2
清瀬市	梅園3丁目	2827	2	2456	2	1665	2
清瀬市	上清戸1丁目	4068	1	4096	1	3457	1
清瀬市	上清戸2丁目	3629	1	3291	1	3184	1
清瀬市	下宿1丁目	4513	1	4177	1	3778	1
清瀬市	下宿2丁目	4121	1	4181	1	2260	2
清瀬市	下宿3丁目	4792	1	4670	1	3987	1
清瀬市	下清戸1丁目	4625	1	3778	1	3877	1
清瀬市	下清戸2丁目	4496	1	4133	1	3386	1
清瀬市	下清戸3丁目	4790	1	4747	1	3688	1
清瀬市	下清戸4丁目	4526	1	4237	1	3755	1
清瀬市	下清戸5丁目	4401	1	4376	1	3138	1
清瀬市	竹丘1丁目	3610	1	3494	1	3369	1
清瀬市	竹丘2丁目	2875	1	2082	2	4767	1
清瀬市	竹丘3丁目	4534	1	2933	1	3588	1
清瀬市	中清戸1丁目	3210	1	2910	1	2847	1
清瀬市	中清戸2丁目	3242	1	2800	2	2739	2
清瀬市	中清戸3丁目	4188	1	3229	1	2449	2
清瀬市	中清戸4丁目	4301	1	4165	1	3605	1
清瀬市	中清戸5丁目	3717	1	2162	2	3033	1
清瀬市	中里1丁目	2843	1	2180	2	1834	2
清瀬市	中里2丁目	3731	1	3728	1	2818	2
清瀬市	中里3丁目	3468	1	3075	1	2487	2
清瀬市	中里4丁目	3358	1	3989	1	2674	2
清瀬市	中里5丁目	4396	1	4283	1	3641	1
清瀬市	中里6丁目	4635	1	4521	1	4186	1
清瀬市	野塩1丁目	3736	1	3559	1	2730	2
清瀬市	野塩2丁目	4177	1	4218	1	3505	1
清瀬市	野塩3丁目	4003	1	3996	1	3095	1
清瀬市	野塩4丁目	4010	1	3194	1	3339	1
清瀬市	野塩5丁目	2735	2	1954	2	2081	2
清瀬市	松山1丁目	1938	2	1640	2	1767	2
清瀬市	松山2丁目	1468	2	1527	2	2019	2
清瀬市	松山3丁目	3600	1	3013	1	2492	2
清瀬市	元町1丁目	2609	2	1982	2	2726	2
清瀬市	元町2丁目	2377	2	1608	2	1966	2

（出典：地震に関する地域危険度測定調査報告書（第8回）、平成30年2月、東京都）

2 耐震化の現状

(1) 住宅

総務省統計局が5年ごとにまとめる住宅・土地統計調査では、平成30年の市内の住宅数は34,550戸である。

過去3回の住宅・土地統計調査結果を基に、耐震性を満たす住戸数及び耐震性を満たさない住戸数を、東京都の耐震化率の推計方法に準じて、令和2年度末の耐震化率を算定すると、耐震性を満たしていると想定される耐震化住宅は30,147戸、耐震性を満たしていないと想定される未耐震住宅は5,079戸で、耐震化率は85.6%と見込まれる。

平成30年における住宅の耐震化の現状

単位：戸

建築時期	住宅数	木造(木造+防火木造)			非木造(総数-木造)		
		総数	耐震性を満たす住宅数	耐震性不十分の住宅数	総数	耐震性を満たす住宅数	耐震性不十分の住宅数
昭和56年以前	7,575	2,692	269	2,423	4,883	2,197	2,686
昭和57年以降	25,545	12,838	12,838	0	12,707	12,707	0
計	33,120	15,530	13,107	2,423	17,590	14,904	2,686
建築時期不詳	1,430	670	566	104	760	644	116
合計	34,550	16,200	13,673	2,527	18,350	15,548	2,802
	100%	46.9%	② 39.6%	① 7.3%	53.1%	④ 45.0%	③ 8.1%

住宅数	耐震性を満たす住宅数 (②+④)	耐震性不十分の住宅数 (①+③)
34,550	29,221	5,329
100%	84.6%	15.4%

住宅の耐震化率の推計

単位：戸

年度	住宅数 a		耐震性を満たす住宅数 b		耐震性不十分の住宅数		耐震化率 b/a
		(増減数)		(増減数)		(増減数)	
平成20年住宅・土地統計調査	31,170	—	24,589	—	6,581	—	78.9%
平成25年住宅・土地統計調査	31,540	(370)	25,436	(847)	6,104	(▲477)	80.6%
平成30年住宅・土地統計調査	34,550	(3,010)	29,221	(3,785)	5,329	(▲775)	84.6%
増減数(平成20年～30年)	3,380		4,632		▲1,252		
年平均増減数	338		463		▲125		
令和2年度末推計値	35,226	(676)	30,147	(926)	5,079	(▲250)	85.6%
令和7年度末推計値	36,916	(1,690)	32,462	(2,315)	4,454	(▲625)	87.9%

(2) 民間特定既存耐震不適格建築物

特定行政庁が3年ごとにまとめる特定建築物定期調査報告をもとに把握した令和2年度末現在の市内民間特定建築物54棟のうち、旧耐震基準で建てられた特定既存耐震不適格建築物は13棟ある。なお、民間特定建築物54棟のうち、耐震性を満たす建築物は51棟あり、耐震化率は94.4%と見込まれる。

民間特定既存耐震不適格建築物の耐震化の状況(令和2年度末現在)

単位:棟

特定建築物の用途	建築物数 a	新耐震基準の建築物 b	旧耐震基準の建築物	耐震診断実施数				耐震診断未実施	耐震性を満たす建築物 e=(b+c+d)	耐震化率 e/a
				耐震性あり c	耐震性なし					
					改修済	未改修 d				
学校、病院	15	7	8	7	4	3	0	1	14	93.3%
要配慮者が利用する建築物 (保育園、社会福祉施設等)	18	15	3	3	1	2	0	0	18	100.0%
不特定多数の者が利用する建築物 (スーパー、商業施設等)	4	4	0	0	0	0	0	0	4	100.0%
賃貸住宅(共同住宅に限る)	17	15	2	0	0	0	0	2	15	88.2%
合計	54	41	13	10	5	5	0	3	51	94.4%

(3) 特定緊急輸送道路沿道建築物

本市における特定緊急輸送道路は、主要地方道40号さいたま・東村山線(志木街道)、主要地方道24号練馬・所沢線(小金井街道/清瀬郵便局交差点~元町五差路)、主要地方道15号府中・所沢線(小金井街道/元町五差路~松山3丁目交差点)、清瀬市道0106号線(市役所通り/志木街道との交差点~清瀬市役所入口)及び関越自動車道が指定されており、耐震診断の実施が義務付けされた沿道建築物は50棟あり、すべての建築物で耐震診断を実施している。

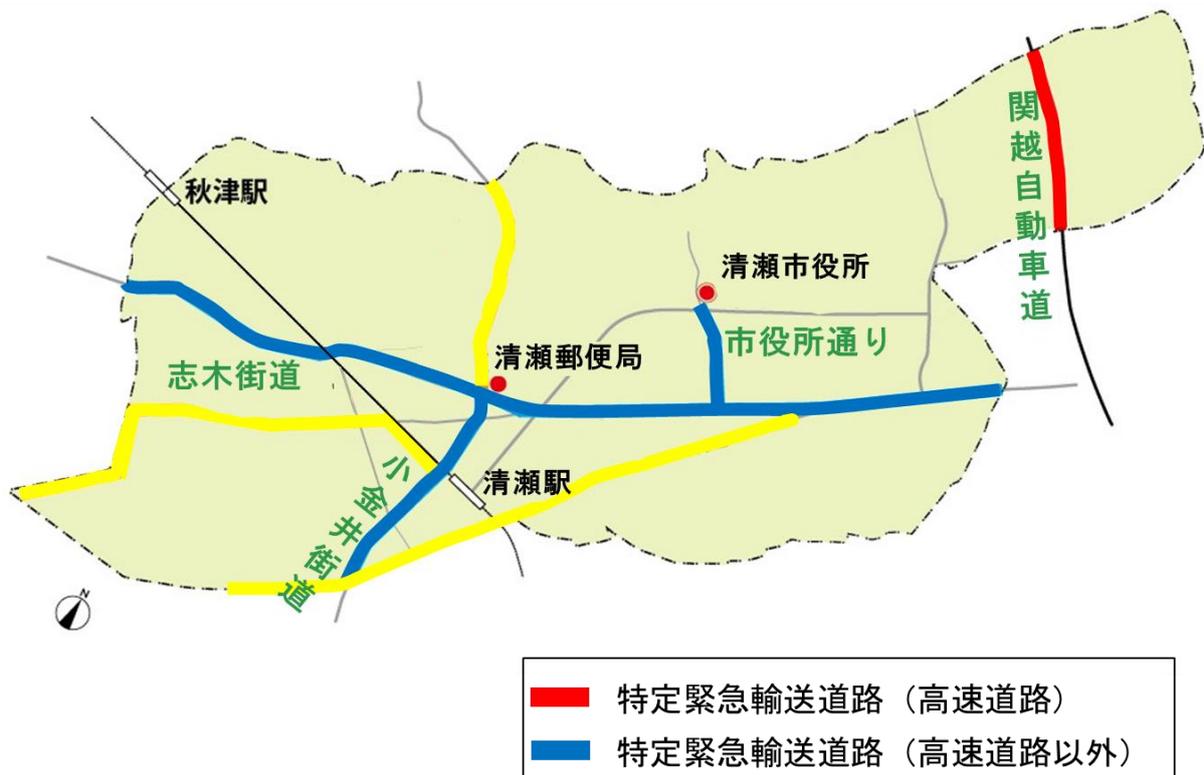
また、診断の結果、耐震性ありの建築物は8棟、耐震性なしの建築物のうち、令和2年度末現在において、改修や除却等により耐震化が図られた建築物は、13棟あり、旧耐震基準の建築物の耐震化率は42%となっている。

なお、平成31年1月の耐震改修促進法施行令の改正により、新たに耐震診断の実施が義務付けられた特定緊急輸送道路沿道建築物に附属するブロック塀等については、東京都による現地調査の結果、耐震診断の実施義務の対象となるブロック塀等については、該当するものはない。

特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の状況(令和2年度末現在)

単位:棟

特定緊急輸送道路沿道建築物のうち、旧耐震建築物数	耐震診断実施数	耐震性あり	耐震性なし			耐震化未実施	耐震化率
			耐震化実施済み				
			耐震改修	建替え	除却		
50	50	8	5	1	7	29	42%



（４）防災上重要な市公共建築物

令和２年度末現在、市公共建築物のうち、市役所本庁舎をはじめ、地域市民センターや消防団詰所など５９施設が防災上重要な公共建築物として位置付けられている。このうち、旧耐震基準で建築された建築物は３５棟あるが、耐震診断の結果、耐震性を満たしている若しくは耐震改修や建替えにより耐震化が図られた建築物を除くと、耐震性を満たしていない建築物は野塩地域市民センター１棟のみとなる。なお、野塩地域市民センターについては、令和３年度に耐震改修を予定しており、防災上重要な市公共建築物の耐震化率は１００％となる見込みである。

防災上重要な市公共建築物の耐震化の現状(令和2年度末現在)

単位：件

種別	昭和56年以前の建築物 a	昭和57年以降の建築物 b	市公共建築物 合計 a+b=c	耐震性を満たす 建築物 d	耐震化率 d/c
庁舎等	6	14	20	19	95.0%
学校・保育園	29	3	32	32	100.0%
消防団所	0	7	7	7	100.0%
計	35	24	59	58	98.3%

※アミュービル及びクレアビルについては、特定建築物に含む。

第3章 耐震化促進の方針

1 耐震化促進の基本方針

本計画の実施にあたっては、東京都や建築関連団体、建物所有者等との連携と協力のもと、積極的に建築物の耐震診断、耐震改修の促進を図るものとする。

(1) 建物所有者の主体的な取り組み

平成25年の耐震改修促進法の改正により、既存耐震不適格建築物の所有者は、耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行うよう努めなければならないと定められていることから、建築物の耐震化は、自助・共助・公助の原則を踏まえ、建物所有者自らが取り組むべき問題であり、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。

また、建物所有者は地震による建築物の被害や損傷を防ぎ、生命と財産を守ることはもとより、建築物の倒壊による道路閉塞や出火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ことを十分に認識し、耐震化に取り組む。

(2) 市の取り組み

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、財政的な支援や相談体制の整備、情報提供などを通じて技術的支援を行うとともに、市民の自助や共助の意識を高めるために普及啓発などの取り組みを行う。

また、耐震化の社会的な機運を高めていくため、民間を含む関係団体などと行政が一体となって普及啓発等に取り組む。

2 耐震化の目標

耐震改修促進法に基づく国の耐震改修の基本的な方針（以下「基本方針」という。）や都計画で定めている目標設定を踏まえつつ、本計画では、実現可能な耐震化率として、次のとおり目標値を設定する。

耐震化率の現状と目標

建築物の種類	現状 (令和2年度末)	目標	
		令和7年度末	
住宅	85.6%	令和7年度末	90%
民間特定既存耐震不適格建築物	94.4%	令和7年度末	95%
特定緊急輸送道路沿道建築物	42.0%	令和7年度末	55%
防災上重要な市公共建築物	98.3%	令和3年度末	100%

(1) 住宅の耐震化の目標

住宅については、老朽化に伴う建替えなどによる自然更新のほか、令和3年度から実施する木造住宅の除却費用を助成対象とする施策の効果を考慮して、令和7年度末までに耐震化率90%とすることを目標とする。

(2) 民間特定耐震既存不適格建築物の耐震化の目標

民間特定耐震既存不適格建築物については、基本方針及び都計画で示された目標に則し、令和7年度末までに耐震化率95%とすることを目標とする。

(3) 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標

特定緊急輸送道路については、震災時において救急・救命活動や緊急支援物資の輸送など大動脈となる道路である。このため沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防ぎ、広域的な道路ネットワーク機能を確保することが不可欠である。震災時に最短ルートで目的地までの通行を可能とするために、関係団体や国、東京都との連携を図り、積極的な耐震化促進への取り組みを行い、令和7年度末までに耐震化率55%とすることを目標とする。

(4) 防災上重要な市公共建築物の耐震化の目標

公共建築物は、多数の市民に利用されることや災害時の活動拠点や避難施設などに活用されること、さらに民間建築物の耐震化を先導する役割を担うことから、速やかに全ての建築物の耐震化を完了させなければならない。

そのため、防災上特に重要となる市公共建築物については、令和3年度末までに耐震化率100%とすることを目標とする。

第4章 耐震化の促進を図るための施策

1 耐震化に対する普及啓発と支援策

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

(1) 耐震化に関する情報提供や木造住宅耐震相談体制の充実

これまで市では、市報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、関係団体と連携して、木造住宅耐震無料相談会を定期的の実施してきた。

今後も、建物所有者が耐震化に安心して取り組めるように、引き続き木造住宅耐震相談会を実施するとともに、耐震診断及び耐震改修等に関する助成制度等について周知を図るため、各種パンフレットの作成・配布、市報や市ホームページ等を活用し、耐震化に関する情報提供を充実させる。

(2) 木造住宅の耐震診断に対する助成

旧耐震基準で建築され、かつ、延べ床面積の2分の1以上を居住用としている木造住宅を対象に、耐震診断に要する費用の一部を助成する。

(3) 木造住宅の耐震改修等に対する助成

上記の耐震診断を行った結果、「倒壊する可能性が高い」又は「倒壊する可能性がある」と診断された木造住宅に対し、耐震改修工事費用の一部を助成する。

また、老朽化の進行を踏まえ、令和3年度より除却に要する費用についても助成対象とし、除却による耐震化の促進を図る。

(4) 特定緊急輸送道路沿道建築物に対する助成

耐震診断の結果、耐震性が不足していることが判明した建物所有者に対し、東京都や関係団体と連携し、戸別訪問や啓發文書の送付等を行うことにより耐震化を強力に働きかけるとともに、建物所有者の自己負担なしで、建築の専門家や弁護士など所有者の課題に適切に対応できる専門家の派遣などを行う。

また、補強設計に要する費用については、原則全額、耐震改修等に要する費用については、最大9割を助成する。

(5) 分譲マンションの耐震化に関する周知啓発

旧耐震基準で建築された分譲マンションについて、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（平成31年東京都条例第30号）に基づく事務をとおして実態の把握に努め、東京都が実施するマンション耐震化推進サポート事業を支援し、マンションの管理不全の予防と適正な管理を促進する。

(6) 耐震改修に係る税制優遇措置の周知

既存住宅の耐震改修を行った場合、その証明書を添付して確定申告をすることなどにより、所得税額の特別控除が受けられる減税制度がある。

住宅や建築物の耐震改修を促進するため、以下の耐震改修促進税制を周知し、耐震化の促進を図る。

① 固定資産税の減額

概要	一定の耐震改修工事を行った場合、工事完了年の翌年度分の家屋にかかる固定資産税の減額制度
主な要件	1. 昭和 57 年 1 月 1 日以前から所在する住宅で居住部分が 2 分の 1 以上 2. 平成 25 年 1 月 1 日から令和 4 年 3 月 31 日までの間に現行の耐震基準に適合するよう改修工事を施していること 3. 建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかが発行した耐震工事の証明を受けていること 4. 1 戸当たりの改修工事金額が 50 万円を超えるもの
減税額	1 戸当たり 120 ㎡までを限度として、固定資産税の 2 分の 1 を減額
減額期間	改修工事完了の翌年度から 1 年間 ※特定緊急輸送道路沿道建築物に該当する家屋の場合は 2 年間
申告方法	改修工事完了日から 3 カ月以内に必要書類を清瀬市課税課固定資産税係に提出

② 所得税の特別控除

概要	個人が一定の耐震改修工事を行った場合、工事を完了した年の所得税額の控除制度
主な要件	1. 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋であって、自己の居住の用に供する家屋であること 2. 個人が、平成 18 年 4 月 1 日から令和 3 年 12 月 31 日までの間に現行の耐震基準に適合する改修工事をした家屋であること
控除額	耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額（補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額を控除した金額）の 10%（上限 25 万円）
申告方法	改修工事が完了した年分の所得税確定申告書に必要書類を添付して、納税地の所轄税務署長に提出

2 耐震化と関連する安全対策の促進

地震時には、屋外では窓ガラスや看板、外壁タイル等の落下、ブロック塀の倒壊などにより、また、屋内では家具等の転倒・落下やエレベーターの閉じ込めなどにより、大きな人的被害を受ける可能性がある。そのため、地震時の安全性を大きく左右する以下の点について、安全対策の促進に努める。

(1) 屋外落下物対策

地震が発生した際、割れたガラスや破損した外壁などが道路等に落下する危険性がある建築物の所有者等に対し、所管行政庁や関係団体と連携しながら、情報提供し、安全対策を促進する。

(2) ブロック塀倒壊防止策

地震に伴うブロック塀等の倒壊により、人身への被害とともに避難路や消防活動等の緊急車両の通行に障害が発生することが予想される。

本市では、既存ブロック塀等の生垣への転換に対して費用の助成を実施しており、今後もブロック塀等の倒壊による危険性や対策の必要性について啓発を行い、助成制度の活用により、道路の閉塞や人的被害の抑制を図っていく。

(3) 家具等の転倒・落下・移動防止対策

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災の被災地域では、室内においても、揺れによる家具の転倒、ガラスの飛散などによる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が大きかった。

東京都は、各行政機関や関連業界の協力を得ながら、家具類の転倒・落下・移動防止対策を推進しており、本市においても家具転倒防止の普及・啓発活動を推進していく。

(4) 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、エレベーターの閉じ込め事故や運転停止が多数発生するとともに、救出や復旧に時間を要し、エレベーターの地震防災対策に早急に取り組む必要性が生じた。

このため、設置・管理に関する事業者団体及び東京都と連携して、エレベーター閉じ込め防止装置の必要性を建物所有者等に対して情報提供し、安全対策を促進する。

3 関係機関等との連携

本計画の施策を着実に実施し、地震に強いまちづくりを実現していくため、東京都及び関係団体等との連携を推進する。

(1) 東京都や区市町村との更なる連携強化

東京都では、区市町村と連携して、都内の建築物の耐震診断及び耐震改修の円滑な推進を図ることを目的として、平成16年10月に「東京都耐震改修促進行政連絡協議会」を設置した。

当協議会への参画を通して、耐震診断・耐震改修に関わる情報収集及び連絡調整等に努め、これまで以上に東京都や区市町村との連携を強化し、地域の実情や建物所有者の事情などを踏まえ、施策の在り方を含め幅広く検討していく。

(2) 関係団体等との連携

市は、本計画に基づき、建築関係団体等と連携を図り、適切な役割分担のもとに住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に取り組む。

(3) 地域住民との連携

地震に対する備えは、日頃からの準備と対策が必要であり、かつ、地域が連携して地震対策を講じることが重要となる。市内には自治会ごとに自主防災組織があり、市及び関係機関等と連携した活動を行っている。市は耐震化を促進するうえで、これらの組織と連携して普及啓発活動に取り組む。

用語の説明

【か行】

既存耐震不適格建築物

建築した時点では建築基準法の耐震基準に適合していたが、その後の法律改正により現行の耐震基準に適合しなくなった建築物のこと。事実上、現行の法律には適合しないが、違反建築物とは区別され、原則としてそのままの状態で使用することが可能である。

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以前に用いられた耐震基準。兵庫県南部地震（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。

緊急輸送道路

東京都地域防災計画に定める、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路、並びにこれらの道路と都知事が指定する拠点（指定拠点）とを連絡し、又は指定拠点を相互に連絡する道路

【さ行】

首都直下地震

中央防災会議において想定された、M7～8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。本計画と清瀬市地域防災計画において想定する本市に最も影響が高い地震の一つである。

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、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模地震（震度5強程度）に対しては構造体を無害にとどめ、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ないことを目標としている。

住宅・土地統計調査

我が国の住宅に関する最も基礎的な統計調査。住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を、全国及び地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が5年ごとに実施している。

【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。

耐震改修促進法

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）の略称。
平成7年1月の阪神・淡路大震災の教訓から、地震による建築物の倒壊等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して制定された。

耐震化率

全ての建築物のうちの、耐震性を満たす建築物（新耐震基準によるもの、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）の割合

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。

耐震性を満たす

新耐震基準に適合するもの又は耐震診断の結果、地震に対して安全な構造であることが確かめられること。

道路閉塞

建築物や塀等が道路に倒れることで交通に支障が生じ、道路がふさがること。

特定建築物定期調査報告

デパート、ホテル、病院など不特定多数の人が利用する特定建築物等については、構造の老朽化、避難設備、避難設備の不備、建築設備の作動不良などにより、大きな事故や災害が発生する恐れがある。こうした事故等を未然に防ぎ建築物等の安全性や適法性を確保するため、建築基準法第12条で定められた定期報告制度は、一定の要件を超える建築物の所有者等に対して定期的な調査・検査を行い、その結果を報告することを義務づけている。

特定既存耐震不適格建築物

耐震改修促進法第14条各号に定められた建築物（要安全確認計画記載建築物であるものを除く）。所有者は、当該建築物について耐震診断を行い、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、耐震改修を行うよう努めなければならない。なお、本計画では同条第3号の通行障害建築物は一般緊急輸送道路沿道建築物として別に扱うため、特定建築物からは除く。

【は行】

補強設計

耐震性能など建築物の強度的性能を向上させ安全性を高めるために、柱、梁、壁など建築物の主要構造物の補強を計画し、建築物の強度や粘り強さを向上させる設計のこと。

【ま行】

マグニチュード（M）

地震が発するエネルギーの大きさを表したもの。

マグニチュードが1増えると地震のエネルギーは約3.2倍に、2増えると地震のエネルギーは約1,000倍になる。

【や行】

要安全確認計画記載建築物

耐震改修促進法第7条第1項に規定された都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物で、東京都は、特定緊急輸送道路を同法第5条第3項第2号に基づく「建築物集合地域通過道路等」として位置づけ、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づけている。

要配慮者

高齢者、障害者、乳幼児等の防災施策において特に配慮を要する者のこと。

清瀬市耐震改修促進計画

令和3年3月

発行 清瀬市都市整備部まちづくり課まちづくり係
〒204-8511
東京都清瀬市中里5丁目842番地
電話 042-492-5111（代表）