


第2次  
八王子市耐震改修促進計画  
平成29～37年度  
〈概要版〉



八王子市

# 目次

1	計画の概要	1
	（1）計画策定の背景と目的	1
	（2）計画の位置付け	1
	（3）計画期間	1
2	計画対象の建築物	2
3	耐震化の現状	2
4	耐震化の目標	3
5	耐震化促進の基本方針	3
6	重点施策	4
7	地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及	5
8	地震に対する安全性の確保・向上を図るための措置の実施についての連携	6
9	総合的な安全対策	7
10	地震に強いまちの実現に向けて	7
	用語集	8



# 1 計画の概要



## (1) 計画策定の背景と目的

本市は、平成19年度から28年度までを計画期間とする「八王子市耐震改修促進計画」に基づき、市内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に取り組んできた。

近年、平成23年3月の東日本大震災や平成28年4月の熊本地震など大規模地震が発生しており、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。とりわけ、首都直下地震については、発生の切迫性が指摘されている地震のひとつであり、ひとたび地震が発生すると被害は甚大なものになると想定されている。

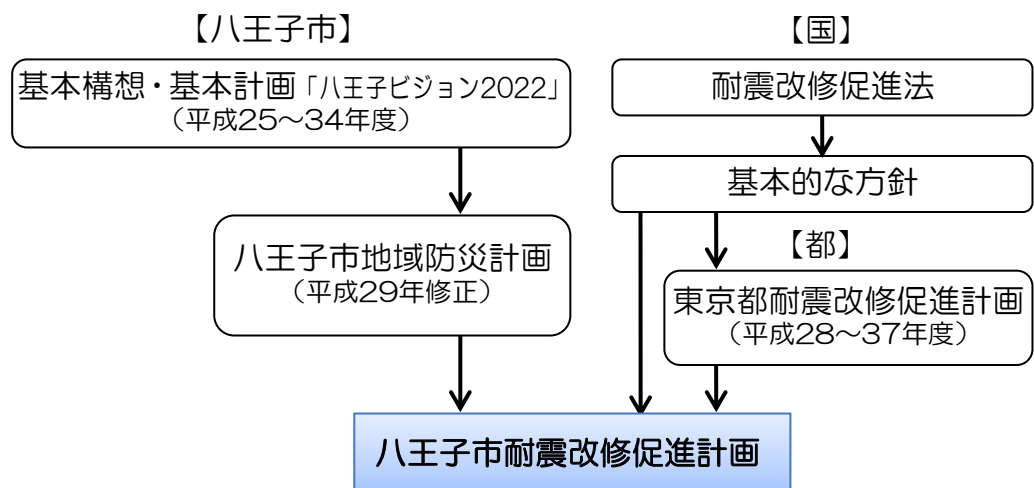
この想定される被害を未然に防ぐためには、建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進することにより、震災による倒壊等の被害から市民の生命及び財産を保護するとともに、本市の防災力の向上及び減災を図る必要がある。

そこで、「八王子市耐震改修促進計画」の計画期間が終了することから、新たな「第2次八王子市耐震改修促進計画」を策定する。

## (2) 計画の位置付け

この計画は、基本構想・基本計画「八王子ビジョン2022」(平成25～34年度)の都市像を実現するための防災・減災分野での個別計画で、この分野における総合的かつ基本的な計画である「八王子市地域防災計画」の目的を、建築物の耐震化によって推進するための計画である。

また、この計画は、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項の規定に基づき策定するものであり、平成28年3月に改定された「東京都耐震改修促進計画」の内容を踏まえたものとする。



## (3) 計画期間

この計画の計画期間は、東京都耐震改修促進計画の計画期間の終了に合わせ、平成29年度から37年度までの9年間とする。なお、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、適宜検証を行い、必要に応じて計画の見直しを行う。

## 2 計画対象の建築物



対象建築物は、以下に示すものとする。

本計画の対象区域は、市内全域とする。

### 1 特定緊急輸送道路沿道の建築物

- ・特定緊急輸送道路<sup>1</sup>に接する一定高さ以上の建築物

### 2 一般緊急輸送道路沿道の建築物

- ・特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路<sup>2</sup>に接する一定高さ以上の建築物

### 3 住宅

- ・戸建て住宅、共同住宅

### 4 特定建築物

- ・多数の者が利用する一定規模以上の建築物
- ・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

### 5 防災上重要な公共建築物

- ・防災拠点となる庁舎や避難所となる学校等の施設
- ・斎場、下水処理場、防災備蓄倉庫や特定建築物
- ・その他防災上重要な建築物（消防団器具置場）

## 3 耐震化の現状



対象建築物の耐震化の現状は下表のとおりとなっている。

平成27年度末現在（一般緊急輸送道路沿道建築物については、平成26年度末現在）

対象建築物	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 a + b = c	耐震性を 満たす建築物数 d	耐震化率 d/c
特定緊急輸送道路 沿道の建築物	111棟	542棟	653棟	573棟	87.7%
※一般緊急輸送道路 沿道の建築物	44棟	199棟	243棟	203棟	83.5%
※ 住宅	51,176戸	204,575戸	255,751戸	222,689戸	87.1%
※ 特定建築物	203棟	1,213棟	1,416棟	1,320棟	93.2%
防災上重要な 公共建築物	126棟	209棟	335棟	318棟	94.9%

「※」は推計値

## 4 耐震化の目標



対象建築物ごとの目標を、「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」及び「東京都耐震改修促進計画」に基づき、下表のとおりとする。

対象建築物	耐震化率							
	現状		平成 29年度	～	平成 31年度	平成 32年度	～	平成 37年度
特定緊急輸送道路沿道の建築物	平成27年度末	87.7%			90%*			100%
一般緊急輸送道路沿道の建築物	平成26年度末	83.5%						90%
住宅	平成27年度末	87.1%			95%			おおむね解消
特定建築物	平成27年度末	93.2%			95%			本計画改定時に設定
防災上重要な公共建築物	平成27年度末	94.9%			100%（できるだけ早期に達成）			

※耐震化率90%、かつ、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）の解消

## 5 耐震化促進の基本方針



### 建築物所有者の主体的な取組

- ・建築物の耐震化は、自助・共助・公助の原則を踏まえ、その所有者によって行われることを基本とする。
- ・建築物所有者は、自らの生命と財産を守ることはもとより、建築物の倒壊が、道路閉塞や出火など、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認識して耐震化に取り組む。

### 市の取組

- ・市は、建築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相談窓口の設置や情報提供の充実などのほか、市民の耐震に関する意識を高めるための取組を行う。
- ・建築物の耐震化は、建築物所有者の生命と財産を守るだけでなく、道路閉塞や火災の発生を防ぐとともに、円滑な救助活動や避難を可能とし、地域の防災力の向上につながることから、市は、公共的な観点から必要がある場合には財政的支援を行う。
- ・市は、耐震化を促進させるため、必要に応じて、耐震改修促進法や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「都耐震化推進条例」という。）に基づく指導及び助言等を行う。

### 関係機関との連携

- ・市は、東京都、建築関係団体及び八王子商工会議所等と連携することにより、関係機関の持つ専門的知見やネットワークなどを活用し、民間と行政とが一体となった建築物の耐震化の施策を実施する。

## 6 重点施策



### 特定緊急輸送道路沿道の建築物

- (1) 建築物所有者への働きかけ
  - ・啓發文書の送付
  - ・訪問の実施
  - ・耐震改修促進法及び都耐震化推進条例に基づく耐震化に係る指導及び助言等
- (2) 耐震化に係る支援
  - ・耐震化促進アドバイザーの派遣
  - ・耐震診断、補強設計及び耐震改修等に要する費用の助成

### 一般緊急輸送道路沿道の建築物

- (1) 建築物所有者への働きかけ
  - ・東京都が行う建築物所有者に対するアンケート調査等を活用した耐震診断や耐震改修等の実施状況の把握
  - ・啓發文書の送付
  - ・耐震改修促進法及び都耐震化推進条例に基づく耐震化に係る指導及び助言等
- (2) 耐震化に係る支援
  - ・耐震化促進アドバイザーの派遣
  - ・耐震診断、補強設計及び耐震改修等に要する費用の助成

## 住宅

### 戸建て住宅

- (1) 建築物所有者への働きかけ
  - ・町会、自治会、自主防災組織等と連携した意識啓発や支援制度の周知活動の実施
  - ・旧耐震基準の住宅に関する、耐震対策を重点的に実施するためのアクションプログラムに基づいた各戸訪問の実施
- (2) 耐震化に係る支援
  - ・耐震化促進アドバイザーの派遣
  - ・耐震診断、耐震改修に要する費用の助成
  - ・木造専用住宅だけでなく併用住宅や非木造の戸建て住宅に対する耐震化に関する支援の実施
  - ・耐震化促進に係る助成制度利用促進のための制度の見直し
  - ・空き家を住宅確保要配慮者に賃貸する場合の、耐震改修工事に要する費用の助成
- (3) 木造住宅密集地域における取組
  - ・市内の木造住宅密集地域を助成事業の対象とすることに関する東京都への働きかけ
  - ・地区計画制度の導入等による災害に強い住宅・住宅市街地の形成
  - ・各戸訪問の優先的な実施

### 共同住宅

#### 耐震化に係る支援

- ・空き住戸を住宅確保要配慮者に賃貸する場合の、耐震改修工事に要する費用の補助

### 分譲マンション

- (1) 建築物所有者への働きかけ
  - ・平成25年度に実施した「マンション啓発隊」の活動により得た情報の活用と現在の耐震化への取組状況や課題の把握を踏まえた普及啓発
- (2) 耐震化に係る支援
  - ・耐震化促進アドバイザーの派遣
  - ・耐震診断、補強設計及び耐震改修等に要する費用の助成
- (3) マンション再生に係る支援
  - ・建替えに要する費用の助成や共同化の手法による支援
  - ・マンション敷地売却制度や容積率緩和特例等の情報提供

## 特定建築物

### 特定既存耐震不適格建築物<sup>3</sup>

#### 建築物所有者への働きかけ

- ・ 所有建築物が耐震改修促進法における指示対象建築物であることの周知による耐震化の促進
- ・ 建築物の耐震化の円滑な促進のための制度<sup>4</sup>に関する情報提供
- ・ 耐震改修促進法に基づく耐震化に係る指導及び助言等

### 要緊急安全確認大規模建築物

#### 建築物所有者への働きかけ

- ・ 耐震診断の実施及び耐震診断結果の報告の確実な実施の要請
- ・ 建築物の耐震化の円滑な促進のための制度に関する情報提供
- ・ 耐震改修促進法に基づく耐震化に係る指導及び助言等

## 防災上重要な公共建築物

### 耐震化に係る取組

- ・ 建築物の老朽化の状況や優先度を考慮した耐震化の着実な実施

## 7 地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及

### 耐震化の機運の醸成

- ・ 建築物への耐震マークの表示
- ・ 工事現場における耐震マークの掲示
- ・ 耐震フェアの実施

### ○東京都耐震マークの例



### 相談体制の充実

- ・ 耐震相談会
- ・ アドバイザーの派遣
- ・ 出前講座の実施

### 耐震化に係る情報提供

- ・ ホームページや広報等の活用
- ・ 国・東京都が提供する情報の周知
- ・ 耐震改修促進税制の周知
- ・ 建築物の耐震化の円滑な促進のための制度に関する情報提供
- ・ 総合設計制度に関する情報提供



## 8 地震に対する安全性の確保・向上を図るための措置の実施についての連携

### 所管行政庁との連携

耐震改修促進法第9条(附則第3条第3項において準用する場合を含む。)の規定に基づく耐震診断結果の報告が義務付けられた建築物の耐震診断結果の公表にあたっては、耐震診断の義務を果たした建築物所有者や迅速に耐震改修に取り組んだ建築物所有者が不利になることのないよう、営業上の競争環境等にも十分に配慮する必要がある。このことから、公表にあたっては、東京都をはじめとする他の所管行政庁と連携し、丁寧な運用を行う。

また、広域的な道路のネットワークである緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化を促進するため、他の所管行政庁と連携し、耐震改修促進法や都耐震化推進条例に基づく耐震化に係る指導等を行う。

### 耐震改修促進法に基づく指導及び助言等

耐震改修促進法に基づく耐震化に係る指導及び助言等は、次の建築物について行う。

- (1) 要緊急安全確認大規模建築物<sup>5</sup>
- (2) 要安全確認計画記載建築物<sup>6</sup>
- (3) 特定既存耐震不適格建築物
- (4) 既存耐震不適格建築物<sup>7</sup>

### 都耐震化推進条例に基づく指導及び助言等

都耐震化推進条例に基づく耐震化に係る指導及び助言等は、東京都と連携し、次の建築物について行う。

- (1) 特定緊急輸送道路沿道建築物
- (2) 一般緊急輸送道路沿道建築物

### 建築基準法に基づく勧告及び命令

耐震改修促進法第12条第3項(附則第3条第3項において準用する場合を含む。)又は同法第15条第3項の規定による公表を行ったにもかかわらず、建築物の所有者が耐震改修を行わない建築物のうち、建築基準法第10条の規定に該当する建築物については、同条の規定に基づく勧告及び命令の実施を検討する。



## 9 総合的な安全対策



### 道路の機能確保

- ・橋りょうの耐震化との連携
- ・重要な管路の耐震化との連携

### 落下物等の防止対策

- ・家具類の転倒・落下・移動防止
- ・窓ガラスや外壁タイル等の落下防止
- ・特定天井の落下防止
- ・ブロック塀の転倒防止
- ・屋外広告物の脱落防止

### その他

- ・耐震シェルター・防災ベッドの設置促進
- ・エレベーターの閉じ込め防止
- ・感震ブレーカーの設置による電気火災の防止
- ・がけ崩れや土砂流出による災害の防止
- ・建築基準法の定期報告制度を活用した指導

## 10 地震に強いまちの実現に向けて



### 定期的な検証

本市は、公共建築物の所有者であることから、これらの建築物の耐震化に計画的に取り組む、目標の達成状況等を把握していく。

一方、民間の建築物の耐震化状況の進捗については、国が行う「住宅・土地統計調査」等の情報をもとに達成状況を把握することにより、この計画の進行管理を行う。

また、この計画の上位・関連計画の改定等があった場合には、その改定の内容により、必要な見直しを行う。

### 連携強化

本市は、これまで、国及び東京都が実施する耐震化のための支援策や普及啓発活動を積極的に活用することにより、市内建築物の耐震化に取り組んできた。今後も、国及び東京都の動向を注視し、これらとの連携を強化することで、市内建築物の更なる耐震化を促進していく。

また、地域の町会・自治会・自主防災組織や関係団体等との連携を深め、建築物所有者に対するきめ細かな対応を行っていく。

### 国・東京都への要請・要望

建築物所有者における耐震化の取組を促進するためには、耐震改修等に要する費用の助成など、財政的な支援を継続していくことが重要である。このことから、耐震改修に係る助成額の拡充や対象建築物の拡大などについて、国及び東京都に対して協力要請や要望を行う。

## 用語集

---

### 1 特定緊急輸送道路

：緊急輸送道路のうち、東京都が都耐震化推進条例に基づき、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。東京都耐震改修促進計画において、耐震改修促進法に基づく要安全確認計画記載建築物として位置づけられている。

### 2 緊急輸送道路

：地震直後から発生する緊急輸送など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とを相互に連絡する道路

### 3 特定既存耐震不適格建築物〔耐震改修促進法第14条〕

：次に掲げる建築物であって既存耐震不適格建築物であるもの

（要安全確認計画記載建築物及び要緊急安全確認大規模建築物を除く。）

○学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホームその他多数の者が利用する建築物で一定規模以上のもの

○一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場又は処理場

○都道府県耐震改修促進計画又は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建築物

### 4 建築物の耐震化の円滑な促進のための制度〔耐震改修促進法第17条、同法第22条、同法第25条〕

：①耐震改修計画の認定

・地震に対する安全性が確保される場合は既存不適格のままでも可とする特例

・耐火建築物、建ぺい率、容積率の特例

②建築物の地震に対する安全性に係る認定

・耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示できる制度

③区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

・大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件を緩和

### 5 要緊急安全確認大規模建築物〔耐震改修促進法附則第3条第1項〕

：次に掲げる建築物であって既存耐震不適格建築物であるもの

○病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物のうち大規模なもの

○学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの

○一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場、処理場のうち大規模なもの

### 6 要安全確認計画記載建築物〔耐震改修促進法第7条〕

：○都道府県又は市町村が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物

○都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物

### 7 既存耐震不適格建築物

：地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しない建築物で、同法第3条第2項の規定の適用を受けているもの



