

東松山市建築物耐震改修促進計画

令和8年4月

東 松 山 市

目 次

第1章	はじめに	
1	計画の概要	1
2	東松山市の被害想定及び他計画との関連性	3
3	計画の期間	5
4	対象建築物	5
第2章	建築物の耐震化の現状と今後の目標	
1	東松山市の耐震化の現状	7
2	本計画における耐震化の目標	11
第3章	建築物の耐震化の促進に関する施策	
1	耐震化の促進に向けた取組方針	12
2	具体的な施策	12
第4章	計画を推進するための体制	17

第1章 はじめに

1 計画の概要

(1) 計画の目的

東松山市建築物耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）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、策定するものである。

本計画は昭和56年5月31日以前に工事着手し、建築された、いわゆる旧耐震基準の既存耐震不適格建築物^{*1}の耐震化を図ることで、地震発生時の被害を軽減することを目的とする。

(2) 計画策定の背景

本計画の策定等に至るまでの主な経過は表1のとおりである。

表1 本計画策定等に係る主な経過

年 月	経 過	備 考
昭和56年6月	建築基準法改正	中規模の地震に対してほとんど損傷しないことの検証や、大規模な地震に対して倒壊・崩壊しないことを検証する新耐震基準の導入
平成7年1月	平成7年兵庫県南部地震 (阪神・淡路大震災)	最大震度7 死者・行方不明者6,437人 旧耐震基準の建物に大きな被害が発生
平成7年10月	耐震改修促進法制定	
平成12年6月	建築基準法改正	木造住宅の接合部の仕様を明示
平成16年10月	平成16年新潟県中越地震	最大震度7 死者68人
平成18年1月	耐震改修促進法改正 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（以下「国の基本方針」という）の告示	国の基本方針に基づき、都道府県耐震改修促進計画の策定を規定
平成19年3月	埼玉県建築物耐震改修促進計画策定	平成27年度までの耐震化率の目標 住宅90% 多数の者が利用する建築物 県有100%、市町村有99%、民間90%
平成22年4月	東松山市建築物耐震改修促進計画策定	平成27年度の耐震化率の目標設定 住宅90% 多数の者が利用する建築物 市有100%、民間90%
平成23年3月	平成23年東北地方太平洋沖地震 (東日本大震災)	最大震度7 死者19,729人、行方不明者2,559人
平成25年10月	国の基本方針の改正	令和2年までに住宅の耐震化率95%の目標を明示
平成25年11月	耐震改修促進法改正	大規模な建築物の耐震診断の義務化など、耐震化の促進に向けた取組を強化

平成 27 年 3 月	首都直下地震緊急対策推進基本計画閣議決定	令和 2 年までに住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率 95%の目標を明示
平成 28 年 3 月	国の基本方針の改正	令和 7 年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消とする目標を明示
平成 28 年 3 月	埼玉県建築物耐震改修促進計画改定	令和 2 年度までの耐震化率の目標 住宅 95% 多数の者が利用する建築物 市町村有 100%、民間 95%
平成 28 年 4 月	東松山市建築物耐震改修促進計画改定	令和 2 年度までの耐震化率の目標 住宅 95% 多数の者が利用する建築物 市有 100%、民間 95%
平成 28 年 4 月	平成 2 8 年熊本地震	最大震度 7 (2 回記録) 死者 273 人 平成 12 年 5 月 31 日以前に新耐震基準により建築された住宅にも倒壊被害が発生
平成 30 年 6 月	大阪府北部の地震	最大震度 6 弱 死者 4 人 (うちブロック塀崩落により 2 人死亡)
平成 30 年 12 月	国の基本方針の改正	令和 7 年を目途に耐震性が不十分な診断義務付け対象建築物をおおむね解消とする目標を明示
平成 31 年 1 月	耐震改修促進法施行令改正	避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について診断義務付けなど、耐震化の促進に向けた取組を強化
令和元年 7 月	埼玉県建築物耐震改修促進計画一部改定	耐震診断を義務付ける道路を指定
令和 3 年 3 月	埼玉県建築物耐震改修促進計画改定	令和 7 年度までの耐震化率の目標 住宅 95% 耐震診断義務化建築物おおむね解消 多数の者が利用する建築物 市町村有 100%、民間おおむね解消
令和 3 年 4 月	東松山市建築物耐震改修促進計画改定	令和 7 年度までの耐震化率の目標 住宅 95% 多数の者が利用する建築物 民間おおむね解消
令和 3 年 12 月	国の基本方針の改正	令和 12 年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消とする目標を明示
令和 6 年 1 月	令和 6 年能登半島地震	最大震度 7 死者 698 人 (令和 7 年 12 月 25 日時点) 平成 12 年 5 月 31 日以前に新耐震基準により建築された住宅にも倒壊被害が発生
令 7 年 7 月	国の基本方針の改正	令和 17 年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消とする目標を明示

※1 既存耐震不適格建築物

耐震改修促進法第 5 条第 3 項第 1 号に規定される、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

2 東松山市の被害想定及び他計画との関連性

(1) 過去の地震履歴

東松山市史によると、近代以降、市内に被害を及ぼした主な地震災害は関東大震災と西埼玉地震である。概要を表2に示す。

表2 東松山市に被害を及ぼした地震災害

発生時期	被害概要	被害内容
関東大震災 大正12年9月1日 (西暦1923年) 震源：伊豆大島、 相模湾 マグニチュード：7.9	<ul style="list-style-type: none"> ・市域に家屋倒壊被害があり、役所に食料および小屋掛資材の救助願が提出された ・東京地区からの震災罹災避難者(疎開者)が多数滞在し、救護や避難所確保等の対応に追われた 	負傷者18名 家屋全壊1戸 家屋半壊2戸 市外からの疎開者 最大223人
西埼玉地震 昭和6年9月21日 (西暦1931年) 震源：埼玉県中部 マグニチュード：6.9	<ul style="list-style-type: none"> ・松山町の商家は、ほとんど屋根瓦等が振り落とされ、倒壊した家が多数あった ・松山中学校の講堂天井が墜落 ・箭弓神社の大鳥居が倒れた ・日吉町地内の道路約百間が大亀裂を生じ、付近の家屋が全部傾斜した ・東上線は線路が数ヶ所陥没し、当面不通となった 	負傷者3名 家屋全壊2戸 家屋半壊12戸 家屋破損348戸

(出典：「東松山市史 資料編第4巻近・現代編」昭和59年3月)

(2) 想定される地震の規模及び被害状況

埼玉県地震被害想定調査において、市に対して最も影響を及ぼすと考えられる地震は、関東平野北西縁断層帯(破壊開始点：南(以下略))によるものと想定している。

関東平野北西縁断層帯による地震(マグニチュード：8.1)では、市の北東部を中心に広範囲にわたり激しく揺れ、多くの地域で震度6強に達し、一部では震度7になる。

液状化の発生する可能性は都幾川流域周辺で高く、また、市の中央部を中心に揺れによる建物被害が大きく、火災も多く発生すると予想される。揺れ(液状化を含む。)による建物被害は、全壊と半壊で9,000棟を超え、

人的被害は1,700人を超える死傷者の発生が予想されている。

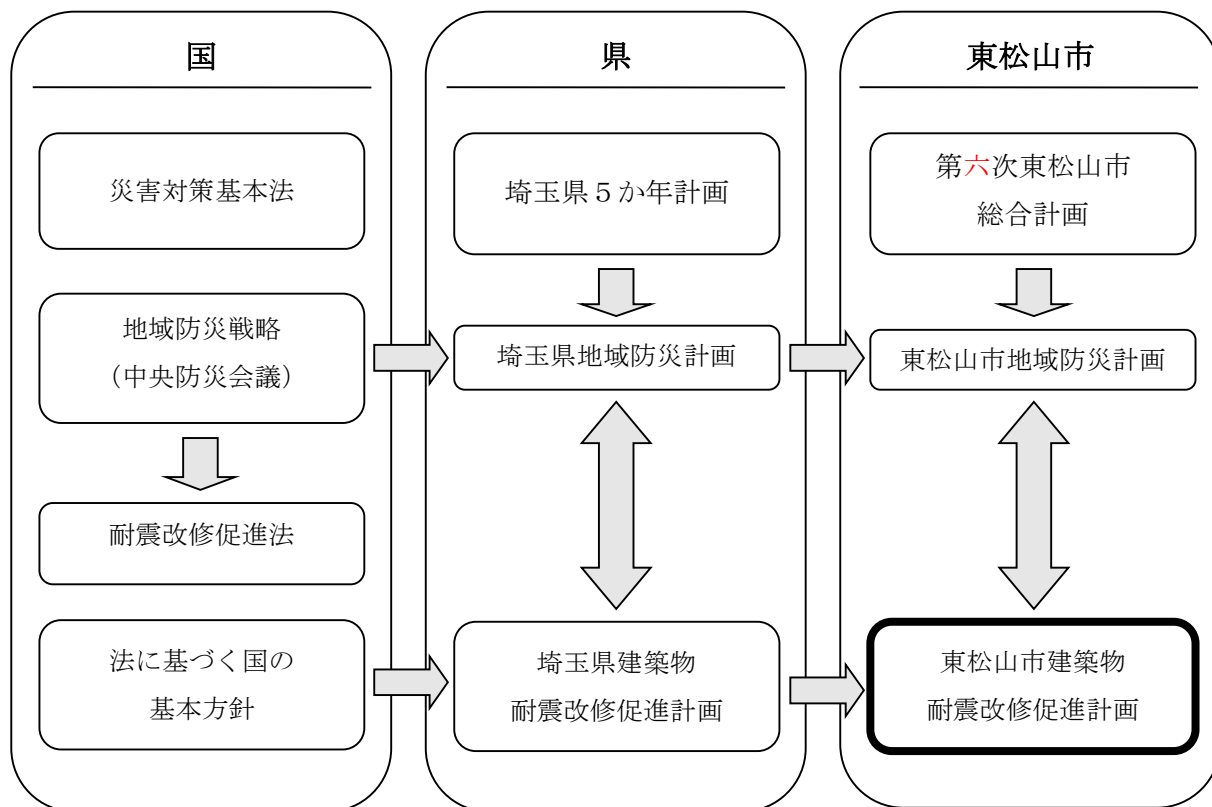
表3 地震被害想定

項目	区分	被害想定
液状化 (%)	高い	6
	やや高い	10
建物倒壊棟数 (棟)	全倒壊数	4,292
	半倒壊数	4,819
火災焼失棟数 (棟)	冬 18時 風速 8m/s	1,764
人的被害 冬 5時 (人)	死者数	293
	負傷者数	1,446
避難所避難者 (人)	1週間後	9,135

(3) 東松山市地域防災計画等と本計画の関連

本計画は、第六次東松山市総合計画を踏まえ、東松山市地域防災計画並びに国及び埼玉県の計画との整合を図るものとする。

図1 計画の位置付け



3 計画の期間

本計画の期間は令和8年度から令和12年度までの5年間とする。

期間中の社会情勢の変化や法令等の改正などに適切に対応するため、3年を目安として耐震化の進捗や施策の状況を確認し、必要に応じて計画の見直し等を行う。

4 対象建築物

本計画で耐震化の目標を設定して取り組む対象とする建築物は、旧耐震基準で建築された以下のものとする。

(1) 住宅

居住世帯のある住宅

(2) 多数の者が利用する建築物^{※2}

表4に掲げる用途及び規模に該当する建築物

※2 多数の者が利用する建築物
耐震改修促進法第14条第1号に規定される建築物

表4 多数の者が利用する建築物

施設区分	用途	建築物の規模要件 (地上階数、延床面積)
学校	幼稚園、幼保連携型認定こども園*	階数2以上かつ 500㎡以上
	小学校、中学校、義務教育学校、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
	上記以外の学校	階数3以上かつ 1,000㎡以上
病院、診療所	病院、診療所	
劇場、集会所等	劇場、観覧場、映画館、演芸場	
	集会場、公会堂	
店舗等	展示場	
	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	
	遊技場	
	公衆浴場	
	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	
	卸売市場	
ホテル、旅館等	ホテル、旅館	
賃貸共同住宅等	賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舎、下宿	
社会福祉施設等	保育所、幼保連携型認定こども園*	階数2以上かつ 500㎡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
	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	
その他	保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物	階数3以上かつ 1,000㎡以上
	体育館	階数1以上かつ 1,000㎡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
	博物館、美術館、図書館	
	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	
	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	
	自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設	
	事務所	
	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。）	

*本計画において幼保連携型認定こども園は、施設の状況に応じていずれかの用途に分類している

第2章 建築物の耐震化の現状と今後の目標

1 東松山市の耐震化の現状

市内における、旧耐震基準の住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化状況は次のとおりである。

(1) 住宅の耐震化

住宅の耐震化については、埼玉県と市の役割分担のもと、支援制度の創設や所有者への啓発活動などにより、耐震化の促進を図ってきた。

近年の耐震化率^{※3}の推移は表5のとおりである。

表5 住宅の耐震化率の推移

(単位：戸)

集計日	昭和56年5月までの旧耐震基準の住宅		昭和56年6月以降の新耐震基準の住宅	計	耐震化率(%)	
	耐震性なし ^{※4}	耐震性あり ^{※4}				
	a	b	c	d	e=a+d	f=(c+d)/e
平成25年10月1日 ^{※5}	6,925	2,851	4,074	29,165	36,090	92.1%
平成30年10月1日 ^{※5}	5,960	2,444	3,516	31,860	37,820	93.5%
令和5年10月1日 ^{※5}	6,106	2,355	3,752	34,244	40,350	94.2%
令和7年3月31日 ^{※6}	6,043	2,305	3,737	34,792	40,835	94.4%

※3 耐震化率

昭和56年5月までに工事に着手した建築物のうち耐震性があるとされるものと新耐震基準で建築された建築物との合計が全体に占める割合で算出

※4 最新の国土交通省の算定方法により按分

※5 住宅・土地統計調査(総務省)

※6 東松山市推計

(2) 多数の者が利用する建築物の耐震化

多数の者が利用する建築物については、市有建築物と民間建築物に対して、それぞれ耐震化の促進を図ってきた。

耐震化率の推移は表6のとおりである。

表6 多数の者が利用する建築物の耐震化率の推移 (単位:棟)

集計日	昭和56年5月までの旧耐震基準の建築物		昭和56年6月以降の新耐震基準の建築物	計	耐震化率 (%)	
	耐震性なし	耐震性あり				
	a	b	c			d
平成27年3月31日	51	27	24	118	169	84.0%
令和2年3月31日	36	6	30	148	184	96.7%
令和7年3月31日	32	5	27	151	183	97.3%

「耐震化状況調査(県及び市)」、不動産登記をもとに推計したもの

ア 市有建築物

市が所有する建築物は、地震発生時の災害対策本部の設置や救護・治療活動の中枢を担うなど、災害時の重要な拠点となる施設が多いことから速やかな耐震化に努めてきた。

その結果、平成28年度に耐震事業が完了し、耐震化率100%を達成した。用途別の耐震化状況は表7のとおりである。

表7 令和6年度末の多数の者が利用する建築物（市有）の耐震化率

(単位：棟)

用途分類	昭和56年5月までの旧耐震基準の建築物		昭和56年6月以降の新耐震基準の建築物	計	耐震化率(%)	
	耐震性なし	耐震性あり				
	a	b	c	d	e=a+d	f=(c+d)/e
学校	11	0	11	18	29	100%
病院・診療所	0	0	0	2	2	100%
劇場・集会場等	0	0	0	1	1	100%
店舗等	0	0	0	0	0	—
ホテル・旅館等	0	0	0	0	0	—
賃貸共同住宅等	1	0	1	8	9	100%
社会福祉施設等	1	0	1	1	2	100%
その他施設	3	0	3	15	18	100%
合計	16	0	16	45	61	100%

学校の体育館を一般開放しているため、その他施設での計上に見直しました。

イ 民間建築物

民間の多数の者が利用する建築物に対して、埼玉県と連携し、耐震化の促進に努めている。

民間建築物の令和6年度末時点の用途別の耐震化状況は表8のとおりである。

表8 令和6年度末の多数の者が利用する建築物（民間）の耐震化率

(単位：棟)

用途分類	昭和56年5月までの旧耐震基準の建築物		昭和56年6月以降の新耐震基準の建築物	計	耐震化率 (%)	
	耐震性なし※	耐震性あり				
	a	b	c	d	e=a+d	f=(c+d)/e
学校	1	0	1	18	19	100%
病院・診療所	1	1	0	10	11	90.9%
劇場・集会場等	0	0	0	2	2	100%
店舗等	0	0	0	12	12	100%
ホテル・旅館等	0	0	0	6	6	100%
賃貸共同住宅等	1	0	1	29	30	100%
社会福祉施設等	2	0	2	12	14	100%
その他施設	11	4	7	17	28	84.7%
合計	16	5	11	106	122	95.9%

「耐震化状況調査（県及び市）」、不動産登記をもとに推計したもの

※耐震性不明なものは耐震性なしに計上

2 本計画における耐震化の目標

本計画における耐震化の目標は表9のとおりである。

目標値については、国の基本方針及び埼玉県建築物耐震改修促進計画に基づき定めた。

表9 令和12年度における耐震化率の目標

対象建築物の種類		現状	目 標	
		令和6年度	令和7年度	令和12年度
住 宅		94.4%	95%	95%
多数の者が 利用する 建築物	市有	100% (達成済み)	—	—
	民間	95.9%	おおむね解消※	おおむね解消※

※耐震性が不十分な建築物をおおむね解消する

第3章 建築物の耐震化の促進に関する施策

1 耐震化の促進に向けた取組方針

建築物の耐震化の促進のためには、建築物の所有者等が耐震化の重要性を認識し、所有または管理する建築物の耐震性を把握し、必要に応じて耐震化を進めることが求められる。

市は、埼玉県や関係団体と連携しながら建築物の耐震化に関する意識啓発を粘り強く継続していくことが重要となる。

そこで、所有者等の取り組みをできる限り支援するため、所有者等が耐震診断・耐震改修を行いやすいように、適切な情報提供をはじめとして、耐震診断・耐震改修に係る負担軽減のための支援策等、耐震化促進に取り組むものとする。

なお、東松山市においては、大規模な建築物等の所管行政庁は埼玉県であり、法に基づく特定既存耐震不適格建築物に対する指導・勧告等は埼玉県が行うことから、建築物の耐震診断・耐震改修の促進にあたり、施策を効率よく、かつ、効果的に構築し適用していくため、埼玉県との適切な役割分担及び施策の連携を図る。

2 具体的な施策

(1) 耐震化に関する意識啓発及び知識の普及

ア 防災訓練等を活用した意識啓発及び知識の普及

総合防災訓練やその他の防災イベント等の機会を活用して地震防災に対する意識啓発を図る。また、建築士等への相談機会の提供や出前講座の開催等により市民の耐震診断・耐震改修に関する知識の普及に努める。

イ パンフレット等による情報の周知

耐震診断及び耐震改修に関する各種制度や地震時の安全対策等について広報やパンフレット等により情報の周知を図る。

ウ 地震ハザードマップの作成と配布

発生のおそれがある地震の概要と地震による地盤の揺れやすさ、地盤の液状化、建築物の倒壊の危険性を記載した地震ハザードマップを作成・公表している。必要な見直しを施しながら周知することで、建築物の所有者等の意識啓発を図る。

エ 地域住民・地域組織との連携

「自分たちの地域は自分たちで守る」という基本理念のもと、地域に密着した自主防災組織の活動支援と育成を図っている。自主防災組織との連携により地震時の安全対策、耐震診断・耐震改修に対する意識啓発や簡易耐震診断の受診について促進を図るとともに民間企業、NPO等とも連携し、協力体制の確立に努める。

(2) 安心して耐震診断・耐震改修を行うことができる環境の整備

ア 相談窓口の設置

建築物の所有者等に対する耐震診断及び耐震改修の普及・啓発を図るための相談窓口を設けており、引き続き情報提供を実施する。

- ・耐震診断及び耐震改修の助成制度の概要、税制措置等
- ・自己による簡単な診断方法
- ・家具転倒防止、簡易耐震対策等屋内での安全確保の方法
- ・その他の地震対策情報

また、毎月1回、一般社団法人埼玉建築士会及び一般社団法人埼玉県建築士事務所協会による住宅相談を継続することにより、市民の耐震に関する疑問や不安の解消を図る。

イ リフォームにあわせた耐震診断・耐震改修

住宅リフォーム、バリアフリーリフォーム等の機会を捉えて、耐震診断・耐震改修に対する情報提供を行う。

ウ 埼玉県マンション居住支援ネットワークの活用

埼玉県マンション居住支援ネットワークを活用し、マンション管理組合、区分所有者等に適切な情報提供及び普及啓発を行いながら、耐震診断・耐震改修に関する相談に対応する。

(3) 耐震診断・耐震改修の促進を図るための支援策

ア 支援制度等

- ・簡易耐震診断
図面等に基づき木造住宅の簡易耐震診断を無料で実施している。
- ・埼玉県建築物耐震改修等事業
埼玉県の民間建築物を対象とした補助制度の周知を図る。
- ・住宅耐震診断・改修補助金交付制度
住宅の耐震性の向上や災害に強いまちづくりを推進するため、住宅の

耐震診断及び耐震改修に要する費用の一部を支援する補助制度を実施している。

イ 融資制度

高齢者世帯の住宅の耐震化を促進するため、高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン等の耐震改修に関する融資制度の周知を図る。

ウ 税の特例措置

耐震改修等に関する税の特例措置として、住宅に関しては、所得税、固定資産税、住宅ローン、中古住宅購入の際のローン等の減税を設けている。これらの特例措置の周知を図る。

エ その他の支援策の検討

本計画の目標を達成するため、住宅及び建築物の耐震化に関する支援策の検討に努める。

(4) 地震に備えた安全対策

埼玉県と連携して、次に掲げる地震に備えた安全対策に取り組み、普及・促進を行うものとする。

ア 家具や棚等の固定による安全対策

地震発生時、建築物の屋内において、家具、タンス、食器棚、書棚、商品棚等が転倒・移動して負傷者が発生することがないように、家具の転倒防止等屋内での安全確保の方法等の情報提供に努める。

イ 窓ガラス、外壁（看板等）及び吊り天井の落下防止対策

地震時の建築物の窓ガラス、外壁タイル及び看板等の落下及び天井材等の非構造部材の脱落による危険を防止するため、落下防止のための安全対策の普及及び指導に取り組むものとする。

ウ エレベーター等の安全対策

大地震発生時には、エレベーターの閉じ込めやエスカレーターの脱落等が発生する可能性が高くなる。特にエレベーターに閉じ込められた場合、その救助には長い時間を要する。エレベーター及びエスカレーターの脱落対策等の地震対策について、定期報告制度を活用し、改修等の指導を行う。

エ ブロック塀等の安全対策

地震発生時に、道路沿いの構造物（ブロック塀、看板等）が転倒し、生命に関わる被害が生じることや、道路を塞ぎ通行に支障をきたすことが考えられる。これらの安全点検及び改修の指導等に取り組むものとする。

オ 土砂災害対策

地震に伴うがけ崩れ等が発生した場合、建築物への大きな被害が想定されることから、土砂災害対策は重要と考えられる。

避難警戒体制の整備、建築物の改修に関する情報提供、状況に応じ建築物の移転等必要な対策実施に努める。

カ 地震保険の加入率向上

大規模な地震災害発生後の迅速な復旧を図るためには、地震保険の活用は大変効果がある。令和6年の世帯加入率は、全国平均で35.4%、埼玉県の世界帯加入率が33.7%となっている。

地震保険の保険料及び補償内容の情報提供など、地震保険の加入率向上のため、普及啓発に努める。

キ 新耐震基準の木造住宅への対応

平成28年4月に発生した平成28年熊本地震及び令和6年1月に発生した令和6年能登半島地震においては、新耐震基準の住宅のうち、平成12年5月31日以前に建築されたものについても、倒壊等の被害が確認された。

このことから、新耐震基準以降の既存耐震不適格建築物への地震対策の普及啓発に努める。

ク 耐震シェルター等の活用

耐震改修が完了していない旧耐震基準の木造住宅は、地震により倒壊する危険性があるため、生命に関わる被害が生じることが考えられる。

そこで、地震により住宅が倒壊しても安全な空間を確保し、命を守ることができるよう、耐震シェルター等活用の普及啓発に努める。

ケ 段階的な耐震改修

住宅全体の耐震基準を満たすことが必要であるが、所有者の資金不足等により、直ちに耐震基準を満たす耐震改修等を実施することが困難な場合が考えられる。

そのような場合、耐震性の向上を目的とした改修工事を複数回にわたって実施し、最終的に住宅全体の耐震基準を満たす改修方法も考えられるため、段階的な耐震改修の普及啓発に努める。

第4章 計画を推進するための体制

市は、埼玉県、市町村及び建築関連団体で構成される「彩の国既存建築物地震対策協議会」を活用し、会員相互の綿密な連携の下、耐震化を計画的に推進する。

彩の国既存建築物地震対策協議会

埼玉県内に所在する現行の耐震設計基準に適合しない建築物の耐震性の向上等の地震前の対策及び被災建築物応急危険度判定等の地震後の対策に関し、会員相互で各種情報の交換、調査研究及び耐震相談窓口等の事業を行い、埼玉県の建築物に係る地震対策の適正かつ円滑な推進を図ることを目的に活動している。

平成10年1月に創設し、会員75団体（令和7年4月1日時点）で構成している。

表10 彩の国既存建築物地震対策協議会会員名簿

県	埼玉県
市町村	63市町村
建築関係団体	11団体（順不同）

一般社団法人埼玉建築士会	
一般社団法人埼玉県建築士事務所協会	
一般財団法人埼玉県建築安全協会	
一般社団法人埼玉建築設計監理協会	
一般社団法人埼玉県建設業協会	
一般社団法人日本建築構造技術者協会 関東甲信越支部 埼玉サテライト（JSCA 埼玉）	
公益財団法人埼玉県住宅センター	
埼玉土建一般労働組合	
建設埼玉	
埼玉県住まいづくり協議会	
一般財団法人さいたま住宅検査センター	