

第2次千葉市耐震改修促進計画

平成28年4月
千 葉 市

《目次》

はじめに	1
第1 目的及び対象建築物等	2
1 計画の目的	2
2 計画の位置づけ	2
3 対象建築物	2
4 計画期間	3
第2 想定される地震の規模・被害	3
第3 耐震化の現状と目標	4
1 住宅	4
2 民間特定建築物	6
3 市有建築物	8
第4 耐震化を図るための施策等	9
1 基本的な取り組み方針	9
2 助成制度	11
3 耐震化を促進するための制度	13
4 相談業務の実施	14
第5 啓発及び知識の普及等	14
1 防災意識の向上	14
2 地震時の安全対策	15
3 優良な耐震改修建築物の表彰	15
4 関係団体との連携	16
第6 法に基づく指導及び勧告	16
1 耐震改修促進法による指導等の実施	16
2 建築基準法による勧告又は命令等の実施	17
《資料編》	
資料-1 建築物の地震に対する安全性の判断方法	18
資料-2 特定建築物（第1号）	19
資料-3 特定建築物（第2号）	20
資料-4 特定建築物（第3号）	21
資料-5 千葉市における緊急輸送道路一覧	22
資料-6 千葉市の改善すべき密集住宅市街地	24

はじめに

平成 7 年 1 月 17 日の阪神・淡路大震災では建築物の倒壊等の被害により、多くの貴重な人命が失われました。この教訓をふまえ、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「法」という。）」が制定されました。

その後、平成 17 年の中央防災会議^{※1}において「地震防災戦略」や「建築物の耐震化緊急対策方針」が示され、住宅・建築物の耐震化率を 10 年後に 90%とする目標が掲げられました。翌平成 18 年の法改正を受け、都道府県及び市町村では耐震改修促進計画の策定及びそれに基づく耐震化の向上が求められました。

千葉市では、平成 20 年 3 月に「千葉市耐震改修促進計画（以下「第 1 次計画」という。）」を策定し、耐震化の促進を図るための施策を実施してきました。

平成 23 年 3 月 11 日に起こった東日本大震災では、千葉市内でも震度 5 強の強い揺れを観測し、湾岸部では液状化現象による甚大な被害が発生しました。このように、大地震はいつどこで発生してもおかしくない状況となっており、特に南海トラフ地震及び首都直下地震などについては、発生の切迫性が指摘されています。

効果的かつ効率的な建築物の耐震改修等の実施が求められる中、平成 25 年 11 月の法改正では、建築物の所有者に対する耐震診断・耐震改修の努力義務が拡大されたほか、多数の人が利用する建築物に対し耐震診断が義務付けされるなど、耐震化を迅速に進めるための内容が盛り込まれました。

また、国の基本方針^{※2}や首都直下地震緊急対策推進基本計画等において、平成 32 年までに住宅・建築物の耐震化率を 95%にすることが示されました。

このような背景から、千葉県では「千葉県耐震改修促進計画」が平成 28 年 1 月に改定され、新たな耐震化の目標が設定されました。本市においても、新たな目標を設定し、更なる耐震化の向上を図る必要があることから、第 2 次千葉市耐震改修促進計画を策定しました。

※1 内閣総理大臣をはじめとする全閣僚、指定公共機関の代表者及び学識経験者により構成され、防災基本計画の作成や、防災に関する重要事項の審議等を行う会議

※2 法第 4 条の規定により定められた「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」を指す。

第1 目的及び対象建築物等

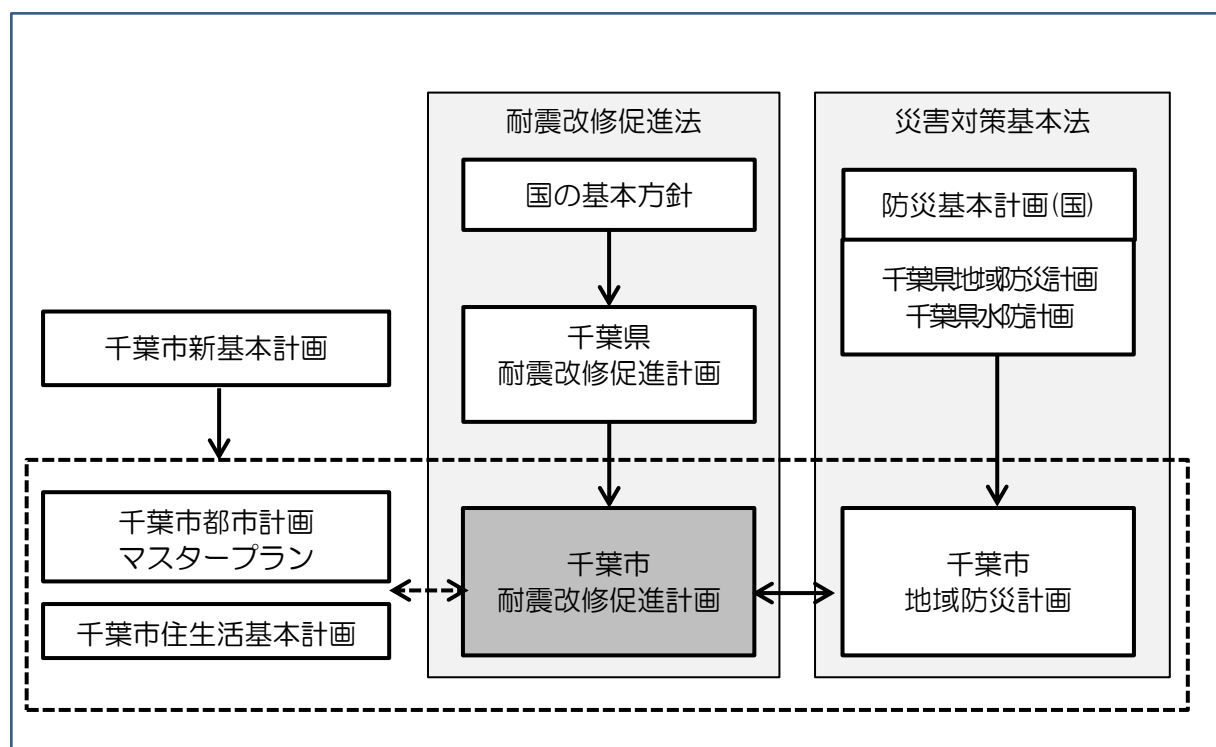
1 計画の目的

「第2次千葉市耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）」は、法第6条第1項に基づき、市内の建築物の地震に対する安全性の向上を図り、今後予想される地震災害から市民の生命、財産を守ることを目的とします。

2 計画の位置づけ

本計画は、国の基本方針及び「千葉県耐震改修促進計画」を上位計画とし、「千葉市地域防災計画」、「千葉市新基本計画」、「千葉市都市計画マスタープラン」、及び「千葉市住生活基本計画」との整合を図ります。

図1－1 千葉市耐震改修促進計画の位置づけ



3 対象建築物

市内における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（以下「耐震関係規定」という。）に適合しない建築物で、建築基準法第3条第2項の規定の適用を受けているものをいう。）とします。

（1）旧耐震基準（昭和56年5月31日以前）で建築された建築物

ア 住宅

イ 特定建築物（法第14条による特定既存耐震不適格建築物と同等の用途、規模のもの）

第1号 多数の者が利用する一定規模以上の建築物【資料-2】

第2号 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する、一定数量以上の危険物を扱う建築物【資料-3】

第3号 地震によって倒壊した場合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のあるものとして、本計画に記載された道路に敷地が接する通行障害建築物【資料-4】

ウ 要安全確認計画記載建築物

法第5条第3項第1号に基づき「千葉県耐震改修促進計画」に記載された、災害時に避難所となる学校等

エ 要緊急安全確認大規模建築物

不特定多数の者が利用する建築物及び避難確保上特に配慮を要する者が利用する建築物で、大規模なもの（病院、百貨店、小中学校の教育施設等）

オ 市有建築物

(2)(1) 以外の既存耐震不適格建築物

4 計画期間

平成28年度から平成32年度までの5年間を計画期間とします。

なお、本計画において定めた耐震化率の目標値・計画等については、一定期間ごとに検証を行うとともに、社会環境の変化等を踏まえ、所要の見直しを行います。

第2 想定される地震の規模・被害

「千葉市地域防災計画【共通編】」（平成27年3月修正）では、「千葉市地震ハザードマップ作成業務報告書」（平成20年度）に基づき、切迫性が高く、最も被害が大きいと推定される東京湾北部地震を想定地震に設定しています。

想定地震名：東京湾北部地震

マグニチュード：7.3

地震タイプ：南関東直下のマグニチュード7クラスの地震

想定ケース：冬の18時

表2-1 市内の被害想定

被害想定項目		中央区	花見川区	稲毛区	若葉区	緑区	美浜区	計
建物被害	全壊（棟）※1	7,751	2,532	2,741	1,231	645	1,014	15,913
火災被害	全焼（棟）※2	1,042	293	316	64	10	63	1,788
人的被害	死者（人）	513	169	186	80	43	55	1,046
避難者	避難所生活者（人）	53,370	34,295	32,940	21,532	15,049	37,609	194,794
急傾斜地崩壊危険箇所（所）※3		23	24	13	25	18	0	103

（注）数値は小数点以下を含み、合計は整合しない場合がある。

※1 揺れ、液状化、急傾斜地崩壊によるもの

※2 全壊建物を含まない

※3 傾斜度30度以上、高さ5m以上で、5戸以上の人家等に被害を及ぼすそのある急傾斜地

第3 耐震化の現状と目標

本計画では、対象建築物について耐震化の現状を把握するとともに、今後の目標を定めます。

1 住宅

(1) 耐震化の現状

住宅・土地統計調査^{※1}等をもとに推計すると、平成28年4月1日時点で、市内には約408,500戸の住宅があります。このうち、約352,200戸の住宅は耐震性があり^{※2}（耐震化率86.2%）、残りの約56,200戸は耐震性がないと見込まれます。

表3-1 住宅の耐震化の現状（平成28年4月1日時点）

（単位：戸）

	総数 A	昭和56年 以降の建物 B	昭和55年以前の建物		耐震性あり E=B+D	耐震化率 F=E/A
			C	うち、耐震性があると推定できる戸数 D		
戸建住宅	174,118	125,403	48,715	10,846	136,249	78.3%
共同住宅	234,396	157,714	76,682	58,278	215,992	92.1%
合計	408,514	283,117	125,397	69,124	352,241	86.2%

図3-1 建築年別棟数

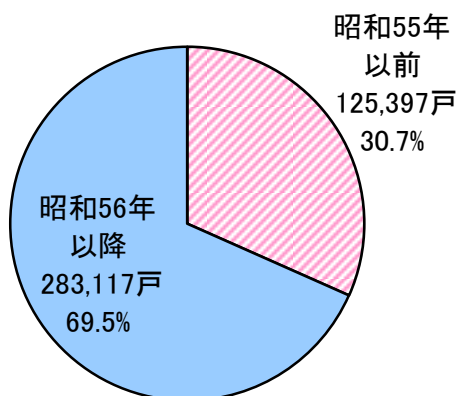
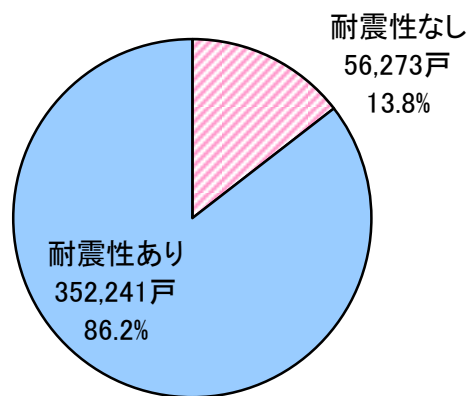


図3-2 耐震性の有無



※1 日本国内の住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態、並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況などの実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにするもので、昭和23年以来5年ごとに実施されています。

※2 耐震性があると推計される戸数は、住宅・土地統計調査による市内住宅総戸数と昭和55年以前に建築された住宅戸数、平成14年3月末の都道府県によるアンケート調査等に基づき算出しています。

なお、昭和56年以降に建築された住宅については、一定の耐震性があるものとみなして耐震化率を算出しています。

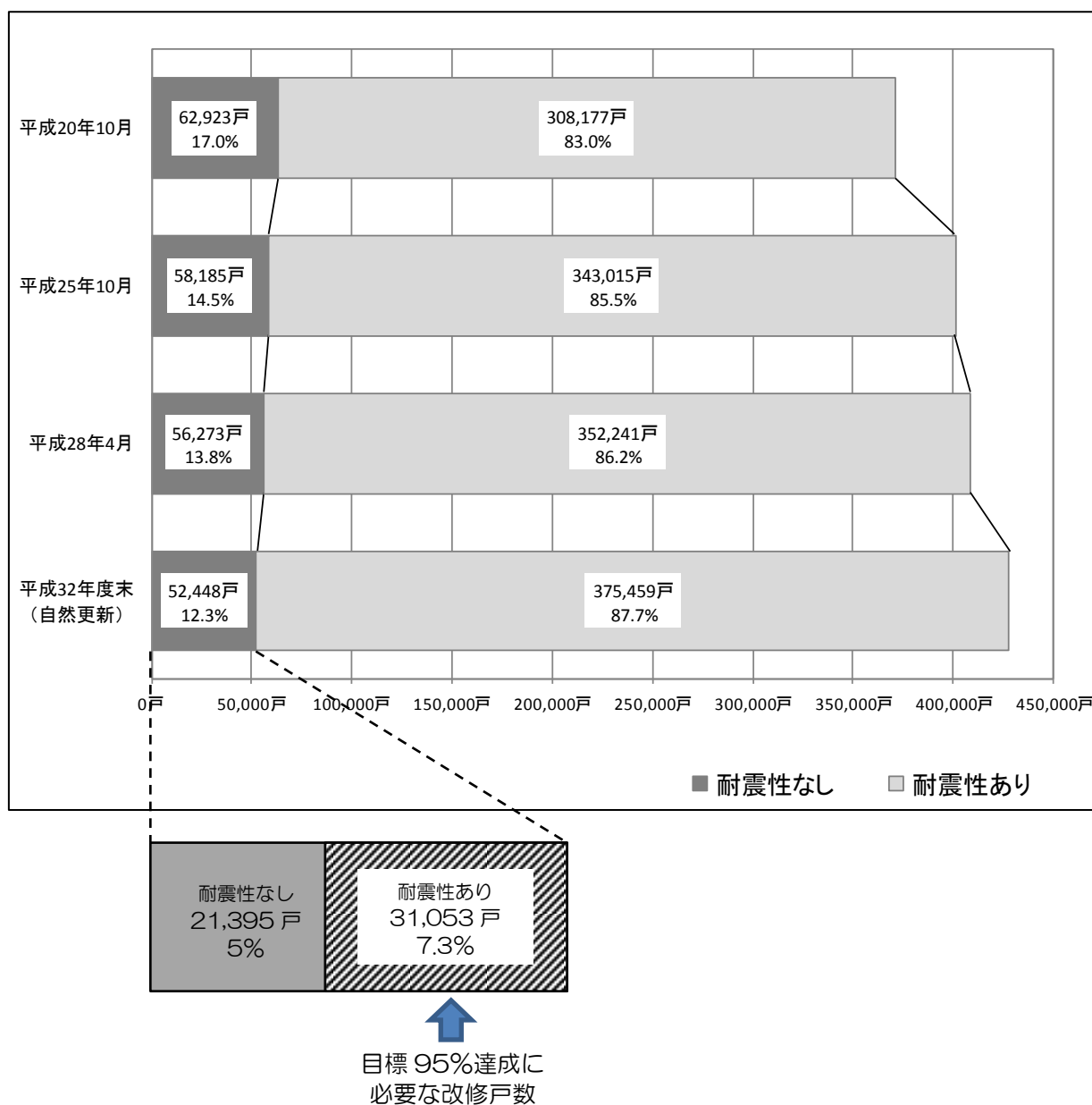
（２）耐震化の目標

平成 32 年度末までに住宅の耐震化率を、**95%**にすることを目標とします。

平成 32 年度末には住宅が約 427,900 戸に増加するとともに、耐震性がない住宅が自然更新により約 52,400 戸（耐震化率 87.7%）まで減少すると推計されます。^{※1}

平成 32 年度末の目標値である 95%を達成するためには、約 31,100 戸の耐震化が必要です。

図 3-3 耐震化率の推移（住宅）



※1 住宅・土地統計調査の統計データを基本に、世帯数の動向や今後除却・耐震改修されるであろう昭和 55 年以前の住宅の動向を加味して算出しています。

2 民間特定建築物

(1) 耐震化の現状

平成 28 年 4 月 1 日時点で、市内には 2,353 棟の特定建築物があると見込まれます。昭和 55 年以前に建築されたものは 540 棟ですが、耐震改修実施済みを含め、耐震性があると推計される^{※1}もの（366 棟）を加えると、耐震性があると建築物は 2,179 棟で、耐震化率は 92.6%です。

表 3-2 民間特定建築物の耐震化の現状（平成 28 年 4 月 1 日時点）（単位：棟）

分類		総数 A	昭和 56 年 以降の建物 B	既存耐震不適格建築物 (昭和 55 年以前の建物) C		耐震性 あり E=B+D	耐震化率 F=E/A
				うち、耐震性 があると推定 できる棟数 D			
法第 14 条第一号	学校	103	71	32	20	91	88.4%
	病院・診療所	63	49	14	6	55	87.3%
	劇場・集会場等	24	22	2	0	22	91.7%
	店舗等	160	127	33	19	146	91.3%
	ホテル・旅館等	78	72	6	2	74	94.9%
	賃貸共同住宅・寄宿舍	623	503	120	99	602	96.6%
	社会福祉施設等	188	144	44	34	178	94.7%
	その他	655	439	216	141	580	88.6%
	小計	1,894	1,427	467	321	1,748	92.3%
同 二 号	危険物貯蔵場・ 処理場等	41	26	15	11	37	90.2%
同 三 号	通行障害建築物	418	360	58	34	394	94.3%
合計		2,353	1,813	540	366	2,179	92.6%

図 3-4 建築年別棟数

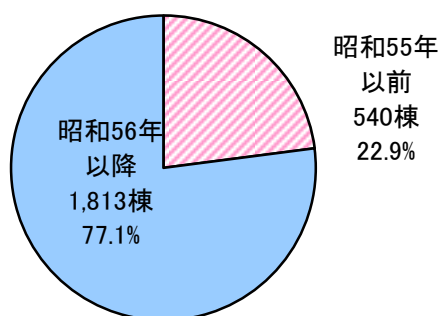
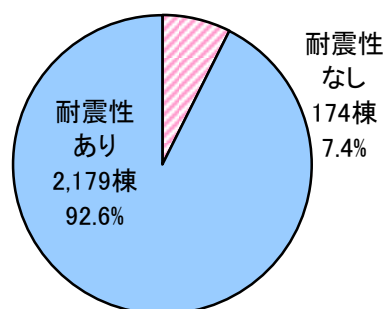


図 3-5 耐震性の有無



※1 耐震性があると推計される棟数は、昭和 55 年以前に建築された建築物、平成 16 年 3 月末の都道府県によるアンケート調査等に基づき算出しています。

なお、昭和 56 年以降に建築された建築物については、一定の耐震性があるものとみなして耐震化率を算出しています。

(2) 耐震化の目標

平成 32 年度までに民間特定建築物の耐震化率を 95%にすることを目標とします。そのうち、通行障害建築物は災害時の影響が大きいことから、耐震化率を 100%にすることを目標とします。

平成 28 年 4 月 1 日時点で、市内に特定建築物が 2,353 棟存在すると見込まれ、そのうち耐震性があると推計される※¹ 建築物は 2,179 棟（耐震化率 92.6%）です。耐震化率 95%を達成するためには、57 棟の耐震化が必要です。

図 3-6 民間特定建築物の耐震化率の推移

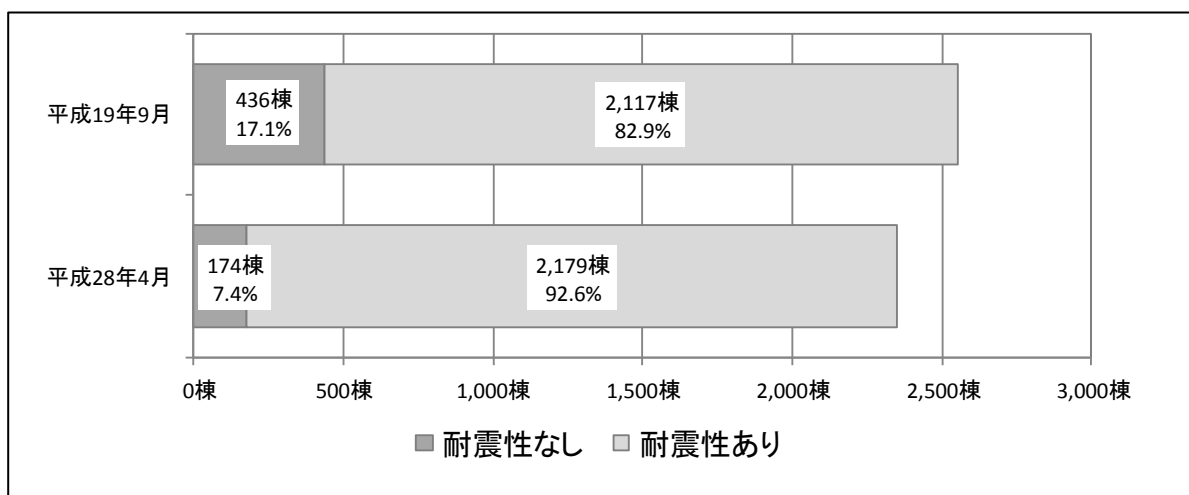
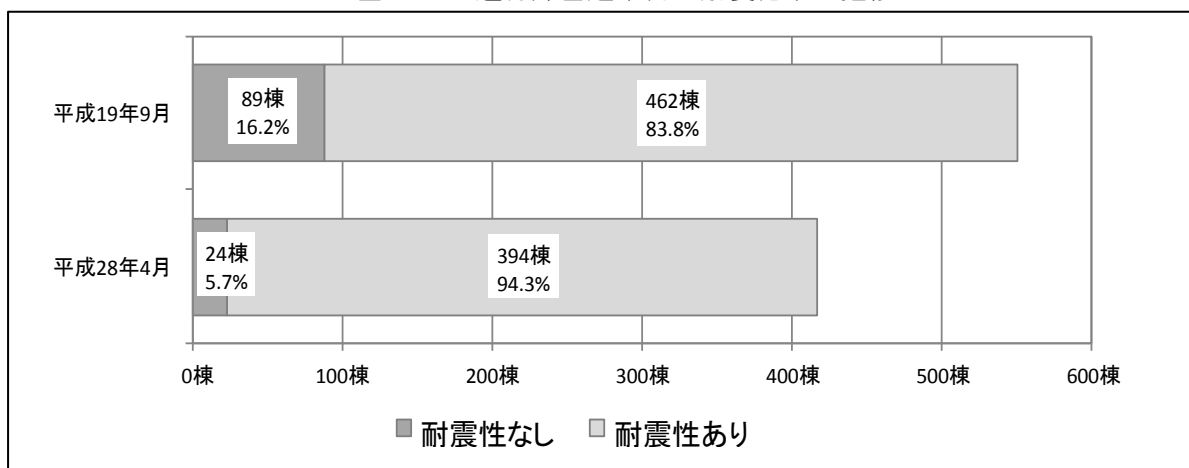


図 3-7 通行障害建築物の耐震化率の推移



※¹ 耐震性があると推計される棟数は、平成 16 年 3 月末の都道府県によるアンケート調査等をもとに推定しています。

3 市有建築物

(1) 耐震化の現状

市有建築物は、平成 28 年 3 月末現在で 1,342 棟あります。耐震化の状況については下表のとおりですが、昭和 56 年 5 月以前に建築されたものは 775 棟あり、このうち耐震診断により耐震性能を有していると判断されたもの（耐震性あり）と既に耐震改修を実施したもの（耐震補強済）は 768 棟（＝384＋384）で、耐震化率は 99.5%です。

表 3-3 耐震化の現状 （単位：棟）

平成 28 年 3 月末時点

	総数 A	昭和 56 年 6 月以降 B	昭和 56 年 5 月以前	耐震 診断済				未診断	耐震化率 (%) ※3 E
				耐震 診断済	耐震性 有 C	補強済 D	未補強 ※2		
市有建築物 ※1	1,342	567	775	775	384	384	7	0	99.5
上記のうち 特定建築物	1,215	490	725	725	344	377	4	0	99.7

※1 対象建築物は、特定建築物、並びに災害時の拠点施設及び避難所等で、非木造・2 階以上または 200㎡超のもの。ただし、解体や休止予定の施設を除く。

※2 未補強のものについては、再整備等についての検討を開始している

※3 耐震化率とは、市有建築物、特定建築物全体に対する耐震性能を有するもの（「新耐震基準」と旧耐震基準のうち「耐震性有」と「補強済」の合計）の割合を示す。

$$E = (B + C + D) / A$$

(2) 耐震化の方針

学校、病院、庁舎、消防施設等の市有建築物の多くは、災害時に避難所や応急活動の拠点として活用される場所です。第 1 次計画では、特定建築物及び災害時の拠点施設及び避難所等について「整備方針」及び「整備目標」等を定め、「耐震化整備プログラム」に基づく耐震化を進めてきました。平成 27 年度末までに概ね全ての耐震化が終了していることをふまえ、本計画では耐震化の数値的な目標は定めないこととします。

市有建築物の「耐震化状況」及び「耐震化整備プログラム」については、市ホームページ（下記）で公表しています。

http://www.city.chiba.jp/toshi/kenchiku/eizen/201207taisin_index.html

《公表項目》 ①施設名称

②所在地（区名）

③耐震診断の有無・実施時期

④耐震診断の結果、構造耐震指標値（Is 値）

⑤耐震改修の有無・実施予定 等

今後は「千葉市公共施設等総合管理計画（平成 27 年 5 月策定）」等における計画的保全の対象となる市有建築物について、設備機器を含めた非構造部材の耐震対策を推進します。

また、特定天井（高さ 6m 超にある面積 200㎡超えの吊天井）を有する市有建築物については天井の脱落対策を実施します。

第4 耐震化を図るための施策等

1 基本的な取り組み方針

(1) 耐震化に対する役割

ア 建築物所有者

平成 25 年 11 月の法改正により、既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修は、所有者の努力義務であることが明記されました。建築物の所有者は、自己の責任において、耐震診断及び耐震改修等を実施し、建築物の安全を確保する責務があります。

イ 市

(ア) 施策等の整備

建築物の耐震性向上を図るために、建築物の所有者等に対する知識の普及、啓発及び情報提供を行うと共に、耐震診断や耐震改修を行いやすい環境の整備や費用負担軽減のための助成制度等の施策を進めていきます。

(イ) 法に基づく指導及び勧告

耐震関係規定に適合しない建築物の所有者に対して、法に基づき必要に応じて指導・助言を行います。指導に従わない所有者に対しては必要な指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わない場合は、その旨をホームページ等で公表します。

表 4-1 耐震化に対する役割と指導・助言等の範囲

耐震化の役割 建物区分		耐震診断				耐震改修		
		所有者	市			所有者	市	
			報告命令・結果公表	指導・助言	指示・公表		指導・助言	指示・公表
既存耐震不適格建築物	要安全確認計画記載建築物	義務	○			努力義務	○	○
	要緊急安全確認大規模建築物		○				○	○
	特定建築物	努力義務		○	○ (※)		○	○ (※)
	住宅や小規模建築物等			○			○	

※一定の用途及び規模以上のものに限る。

指導・助言、指示等を行ったにもかかわらず、建築物の所有者が必要な対策をとらなかった場合において、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがあると認められる建築物については、建築基準法による勧告や命令を行います。

(2) 重点的に耐震化を図る建築物

ア 要安全確認計画記載建築物、要緊急安全確認大規模建築物

法に基づき耐震診断が義務化された建築物の所有者は、建築物の耐震診断を行い、その結果を決められた期限までに市に報告する義務があります。報告を受けた市は、耐震診断結果の内容をホームページ等において公表します。

本計画では、法に基づき耐震診断が義務化された建築物を「重点的に耐震化を図る建築物」として位置づけ、所有者への知識の普及や情報提供を行うとともに、耐震化に向け必

要な指導及び助言等を行います。

表 4-2 耐震診断結果の報告期限

対象建築物	報告期限
要緊急安全確認大規模建築物	平成 27 年 12 月末
要安全確認計画記載建築物	法第 5 条第 3 項第 1 号の規定による期限※

※千葉県耐震改修促進計画に定められた期限

イ 通行障害既存耐震不適格建築物

地震発生時に避難、救援、復旧及び消防活動をいち早く実施するために、通行を確保することが必要な道路として、「千葉市地域防災計画」及び「千葉県耐震改修促進計画」において、緊急輸送道路【資料-5】が指定されています。本計画では、この緊急輸送道路を法第6条第3項第2号に掲げる道路とします。

緊急輸送道路沿道の通行障害既存耐震不適格建築物（以下「緊急輸送道路沿道建築物」という。）については、その倒壊等により道路が閉鎖され、諸活動の実施に支障をきたし、円滑な避難を困難とすることのないよう、重点的に耐震化を図ります。

また、「千葉市地域防災計画」では、災害時の避難場所・避難所を指定しています。この避難場所・避難所までの経路についても、今後の見直しの時点でその沿道建築物の耐震化を図るべき道路として指定することを検討していきます。

●整備方針

- ・緊急輸送道路沿道建築物耐震診断・耐震改修助成制度による推進
- ・狭あい道路拡幅整備事業・助成金制度の推進
- ・「千葉市政出前講座」の活用による事業、助成制度の市民への周知
- ・「千葉市交通安全計画」の災害に備えた道路交通環境整備の推進
- ・ブロック塀に関する危険性等の知識の普及促進、改善指導の推進

（３）重点的に耐震化を促進する地域

木造住宅等が密集している地域では、震災時において建物の倒壊や延焼火災の発生など、甚大な被害が想定されます。そこで、「千葉市の改善すべき密集住宅市街地（要改善市街地）【資料-6】を「重点的に耐震化を促進する地域」として、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）※等と連携を図りながら、不燃化の促進等と併せて、耐震化を促進します。

また、この中で地震時等において広域火災に発展する可能性があり、重点的に改善すべき密集市街地である「重点密集市街地」においては、密集住宅市街地の改善と併せて、耐震化の促進を図ります。

※老朽木造住宅が多く、公共施設が不足している密集市街地において、老朽建物の除却や建替促進、道路・公園などの公共施設整備等、住環境整備を総合的に進める国の事業制度。

●整備方針

- ・地震災害に対する既存建築物の安全性の確保
- ・都市基盤整備の向上
- ・地元住民主体のまちづくりの実現
- ・地元住民の防災意識の向上

2 助成制度

市では、住宅・建築物の所有者による耐震化を支援するため、耐震診断や耐震改修を行う場合に費用の一部を助成しています。制度の利用にあたっては、対象となる建築物の要件等がありますので、事前に市へご相談ください。

(1) 目標達成のための取組み

旧耐震基準で建てられた住宅・建築物について、耐震診断・耐震改修の助成制度を整備し、耐震化の向上を図ります。

ア 戸建木造住宅

市民が自ら所有し、居住する戸建木造住宅を対象に、耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事・監理にかかる費用の一部を助成します。

【耐震診断】

助成制度	助成対象及び要件	助成内容	
		補助割合	補助金額 上限
耐震診断	(1) 市民が自ら所有し、居住していること (2) 在来軸組工法（骨組みが柱と梁）の一戸建てで、2階以下のもの (3) 市民税・固定資産税・都市計画税の滞納がないこと	2/3	4万円

【改修後の上部構造評点を 1.0 以上にする耐震改修】

助成制度	助成対象及び要件		助成内容			
			補助割合		補助金額 上限	
耐震改修 (設計)		<設計内容> 耐震改修後の上部構造評点を1.0以上とすること	1/2		10万円	
耐震改修 (工事・監理)	耐震診断の要件（１）～（３）を満たすもの （４）耐震診断（工事については精密診断）の結果、上部構造評点が1.0未満であること	<改修内容> 耐震改修設計に基づく工事であること	所得区分	非課税世帯	3/4	85万円 ※
				所得額 600万円以下	1/2	60万円 ※
				所得額 600万円超	1/4	35万円 ※

※設計費の補助を受けた場合は、設計費の補助額を差し引いた額が上限。

【二段階改修】

助成制度	助成対象及び要件		助成内容			
			補助割合		補助金額 上限	
耐震改修 （設計）	耐震診断の要件（１）～（３） を満たすもの	<設計内容> 一段階目 改修後の上部構造評点を ア、イのいずれかにする こと ア 全体で0.7以上 イ 1 階のみを1.0以上 二段階目 全体で1.0以上とすること	1/2		10万円	
耐震改修 （工事・監理）		(5) 耐震診断（工事については 精密診断）の結果、上部構造 評点が0.7未満であること	<改修内容> 耐震改修設計に基づく工事で あること	所得 区分	非課税世帯	3/4
			所得額 600万円以下		1/2	30万円 ※
			所得額 600万円超		1/4	17.5万円 ※

※段階ごとの上限額。

設計費の補助を受けた場合は、一段階目の耐震改修工事において、各限度額から設計費の補助額を差し引いた額が上限。

イ 分譲マンション

分譲マンションの管理組合を対象に、耐震診断、耐震改修設計、耐震改修工事・監理にかかる費用の一部を助成します。

助成制度	助成対象及び要件		助成内容	
			補助割合	補助金額上限 ※1
耐震診断	(1) 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造で、延べ面積が1,000㎡以上、地上階数が3以上 (2) 区分所有者が現に居住する住宅の床面積の合計が、延べ面積の2分の1以上であるもの (3) 管理組合の総会において各事業の実施に係る決議がなされていること (4) 耐震診断に必要な構造関係図書（構造に係る設計図又は竣工図等）があること	<予備診断> 構造関係図書の内容を 確認し、本診断の必要の有無・診断方法を決定し、費用を算定 <本診断> 建物の劣化状況を調査したうえで、耐震性を明らかにする	2/3	17万円
				又は3万4千円×棟数
				116万6千円 400万円
				又は4万円×住宅戸数
耐震改修（設計）	(5) 耐震診断（本診断）の結果、構造耐震指標Is値が0.6未満であること	<設計内容> 耐震改修計画の認定等※2を受けて行う事業	1/2	200万円 500万円
耐震改修（工事・監理）		<改修内容> 耐震改修設計により、構造耐震指標Is値が0.6以上となる工事	15.2%	1,560万円 3,000万円
				又は30万円×住宅戸数

※1 予算において定める1管理組合あたりの額のいずれか低額

※2 認定等

- ①法第17条第3項に規定する耐震改修促進計画の認定
- ②建築基準法第86条の8第1項に規定する全体計画の認定
- ③建築基準法第6条第1項に規定する建築確認

ウ 緊急輸送道路沿道建築物

地震発生時の建築物の倒壊による道路の閉塞を防ぎ、円滑な避難、救急・消防活動の実施、避難者への緊急物資の輸送を確保するため、緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断・耐震改修、建替え及び除却する費用の一部を助成します。

助成制度	助成対象及び要件		助成内容	
			補助割合	補助金額上限
耐震診断	(1) 緊急輸送道路沿道の通行障害建築物であること		2/3	150万円
耐震改修 建替え 又は除却	(2) 耐震診断の結果、構造耐震指標がIw値1.0未満又はIs値0.6未満と判定された建築物 (3) 次のア～ウのうちのいずれかを実施すること ア 耐震改修後の構造耐震指標をIw値1.0以上又はIs値0.6以上に引き上げること イ 現行の耐震基準を満たすよう建替えること ウ 対象建築物の除却を行うこと (4) 耐震改修の場合は法第17条に基づく認定を受けること		2/3	3,600万円 [除却の場合は1,800万円]

(2) その他の取組み

ア 平成旧耐震基準の戸建木造住宅

平成12年に木造住宅の耐震基準が改正されたことから、これ以前の基準（平成旧耐震基準）で建築された戸建木造住宅を対象に、耐震改修設計及び耐震改修工事・監理にかかる費用の一部を助成することで、良質な住宅ストックの形成を図ります。

助成制度	助成対象及び要件	助成内容	
		補助割合	補助金額 上限
耐震改修 (設計)	(1) 昭和56年6月1日以降平成12年5月31日以前の耐震基準に基づいて建設されたもの (2) 市民が自ら所有し、居住していること (3) 在来軸組工法（骨組が柱と梁）の一戸建てで、2階以下のもの (4) 市民税・固定資産税・都市計画税の滞納がないこと (5) 耐震診断（工事については精密診断）の結果、上部構造評点が1.0未満であること (6) 耐震改修後の上部構造評点を1.0以上とすること	1/2	10万円
耐震改修 (工事・監理)	<改修内容> 耐震改修設計に基づく工事であること	世帯全員が非課税 3/4	85万円※
		前年の総所得金額が 600万円以下 1/2	60万円※
		前年の総所得金額が 600万円超 1/4	35万円※

※設計費の補助を受けた場合は、設計費の補助額を差し引いた額が上限。

イ 耐震シェルター

経済的な理由等により住宅の耐震改修が困難な場合、住宅の倒壊による人命被害を防ぐため、「耐震シェルター」設置費用の一部を助成します。

助成制度	助成対象及び要件	補助内容	
		補助割合	補助金額 上限
耐震シェルター 設置	(1) 昭和56年5月31日以前の耐震基準に基づいて建設されたもの (2) 市民が自ら所有し、居住していること (3) 木造軸組工法（骨組みが柱と梁）の一戸建てで、2階以下のもの (4) 市民税・固定資産税・都市計画税の滞納がないこと (5) 耐震診断の結果、上部構造評点が1.0未満又は「誰でもできるわが家の耐震診断」の結果、評点の合計が7点以下のもの (6) 住宅内の1階部分に設置する部屋型の装置で、公的機関等の強度試験のデータをもとに一定の安全性が確保されたもの	1/2	20万円

3 耐震化を促進するための制度

(1) 認定制度

ア 計画の認定制度（法第17条）

耐震改修工事が、地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、当該建築物が建ぺい率関係規定、容積率関係規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められる時は、当該敷地に定められた建ぺい率、容積率を超えて計画することができます。

イ 建築物の地震に対する安全性に係る認定制度（法第22条）

耐震関係規定又は地震に対する安全上これに準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していると認める場合、地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を行っています。

ウ 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定（法第25条）

耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物を耐震改修する場合、管理組合総会の決議要件が、4分の3以上から過半数以上に緩和されます。

エ 除却の必要性に係る認定・容積率の特例

（マンション建替円滑化法第 102 条、第 105 条）

除却の必要性の認定を受けたマンションを建替える場合の容積率の特例許可を受けることができます。

（２）税の優遇措置

現行の耐震基準を満たすよう耐震改修した場合、固定資産税の減額や所得税の特別控除等が受けられます。

表 4-3 耐震改修促進税制の概要

税区分	住宅		要安全確認計画記載建築物 要緊急安全確認大規模建築物
	固定資産税の額の 1/2		
固定資産税	改修後 1 年度分		改修後 2 年度分
所得税	耐震改修に係る標準的な 工事費用の 10%を特別控除		耐震改修により取得等をする建築物 の部分について 25%の特別償却

※適用期間や要件については、税制改正により変更となる場合があります。

4 相談業務の実施

市では、耐震診断や耐震改修に関する所有者からの相談に応じるとともに、地域全体の耐震性を向上させるため、自治会等と連携を図っていきます。

表 4-4 耐震に関する相談窓口

相談内容	相談窓口
住宅の耐震助成制度に関する事	住宅政策課住環境対策室
緊急輸送道路沿道建築物に関する事 耐震診断義務付け建築物に関する事 千葉市耐震改修促進計画に関する事	建築指導課建築相談室
住宅の建設、増改築等に関する、関係機関や 相談窓口の紹介	すまいアップコーナー (千葉市住宅関連情報提供コーナー)

第 5 啓発及び知識の普及等

1 防災意識の向上

（１）地震ハザードマップ

市民の地震に対する注意を喚起し、防災意識の高揚を図るため、発生の恐れがある地震の概要と地震による【揺れやすさ】、【地域の危険度】、【液状化危険度予測】等を記載した「地震ハザードマップ」を作成し、ホームページで公表しています。

（２）耐震知識の普及啓発

建築物の所有者等に対して耐震に関する知識の普及・啓発を進めるため、市政だより・ホームページによる周知を行います。各種助成事業の案内や耐震改修に関する啓発パンフレ

ットを耐震相談窓口や市民窓口で配布するとともに、「千葉市政出前講座」を活用し、地域の耐震化に関する意識を高めていきます。

また住宅性能表示制度や地震保険等の関連情報についても情報提供を行います。

(3) リフォームにあわせた耐震改修

住宅の増改築やバリアフリー化等のリフォーム工事と併せて行うことは、費用や施工面で効率的です。相談窓口において、リフォーム工事を計画している市民に対し、耐震改修を併せて行うよう働きかけます。

2 地震時の安全対策

(1) 家具の転倒防止策の推進

地震災害時には家具等の転倒による人的被害も多数発生しています。そのため、家具等の転倒防止策を市政だよりやホームページ等で紹介するとともに、高齢者・障害者世帯を対象に、転倒防止金具取り付け費用の一部を助成しています。

(2) エレベーター等の安全対策

建築物の高層化が進む中、地震発生時におけるエレベーター等の安全対策が重要となっています。建築基準法関係法令の改正により、エレベーター等の脱落防止に係る構造方法が平成 26 年 4 月に定められました。

また、エレベーター等には、建築基準法による報告が義務付けられており、特定行政庁である本市においては、エレベーター設備に関する報告等の機会を捉えて、所有者等に対し、エレベーター等の安全対策を講じるよう指導します。

(3) 看板等の各種落下物対策

地震発生時において、建築物の倒壊だけでなく、付属する看板や外壁、ガラス等が落下し、通行人に被害を与える恐れがあります。市では、建築基準法による定期報告等の機会を捉えて、建築物において落下の危険がある部分が報告された場合は、落下防止対策を図るよう促すほか、特に通行人が多いと考えられる場所では、建築防災週間、防災パトロール、通常の違反建築の査察等の際に所有者等に点検、改善を促します。

(4) 大規模空間の天井落下防止対策

建築基準法関係法令の改正により、平成 26 年 4 月からは、新築等を行う建築物における特定天井について、脱落防止対策に係る新たな基準が適用されました。

今後は、特定天井を有する既存建築物の実態把握に努め、国の基準に適合していないものについては、建築基準法による定期報告等の機会を捉えて落下防止対策を図るよう促します。

(5) ブロック塀対策の推進

コンクリートブロック塀等が倒壊した場合、通行人に危害を与え、道路を塞ぐ可能性があります。パンフレットの配布等を通じ知識の普及に努め、危険なブロック塀の撤去、改善の指導を行います。

また、密集住宅市街地の住民説明会、狭あい道路拡幅整備事業等の中でも知識の普及に努め、改善の指導を行っていきます。

3 優良な耐震改修建築物の表彰

市では、千葉市らしい建築文化の向上と魅力あるまちづくりを推進するため、「優秀建築賞」の理念を受け継ぐ形で、平成23年度に「都市文化賞」を設け、良好な景観形成に寄与すると認められる優れた建築物やまちなみ等を、毎年表彰しています。耐震改修を行った建築物も、地域の景観形成に寄与している場合は表彰の対象としており、今後も表彰制度の普及啓発に努めます。

4 関係団体との連携

耐震診断及び耐震改修の普及・促進にあたっては、県、隣接市及び「千葉県耐震改修促進計画」に位置付けられた建築関連団体と情報交換を密に行い、連携して取り組むことが重要なことから、これらの団体と協力し、耐震化の向上に努めます。

第6 法に基づく指導及び勧告

1 耐震改修促進法による指導等の実施

(1) 耐震診断義務付け対象建築物

ア 耐震診断と結果報告

耐震診断義務付け対象建築物の所有者に対して、耐震診断結果の報告義務がある旨の通知を行い、耐震診断の確実な実施を図ることとします。

また、期限内に報告のない所有者については、督促し、それでも報告のない所有者については相当の期限を定めて、耐震診断結果の報告を命じ、併せてその旨をホームページ等で公表します。

イ 耐震診断結果の公表

耐震診断義務付け対象建築物の所有者から報告を受けた耐震診断結果をホームページ等で公表するものとします。要安全確認計画記載建築物については、報告期限が同一の建築物毎に、要緊急安全確認大規模建築物については、法施行令第8条第1項各号に定める用途毎に取りまとめた上で公表するものとします。

公表を行う項目及び耐震診断の評価と構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性の評価は、法施行規則第22条及び技術的助言に基づくものとします。

ウ 耐震改修に係る指導・助言、指示、公表

重点的に耐震化すべき建築物と位置付けた耐震診断義務付け対象建築物の所有者に対して、早期に耐震化を図るよう、耐震改修に必要な指導及び助言を行うこととします。指導に従わない所有者に対しては必要な指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨をホームページ等で公表します。

(2) 既存耐震不適格建築物

ア 指導・助言

法では、住宅をはじめとする耐震関係規定に適合しない全ての建築物の所有者は、耐震

診断を行い、必要に応じて耐震改修を行うよう努めることとなりました。

市では、耐震関係規定に適合しない建築物の所有者に対して、必要に応じて、指導・助言を行うものとします。

イ 指示、公表

法第15条第2項に定める特定既存耐震不適格建築物の所有者に対して、耐震診断及び耐震改修に必要な指導及び助言を行い、指導に従わない所有者に対しては必要な指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨をホームページ等で公表します。

2 建築基準法による勧告又は命令等の実施

指導・助言、指示等を行ったにもかかわらず、建築物の所有者が必要な対策をとらなかった場合において、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがあると特定行政庁によって認められる建築物については、建築基準法による勧告や命令を行います。

資料-1 建築物の地震に対する安全性の判断方法

建築物の地震に対する安全性については、国の方針※に基づく耐震診断を行い、一定の基準を満たすものについては安全性を有すると判断し、基準を満たさないものに対しては所定の耐震改修を行うこととしています。

※国の方針：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

○建築物の耐震診断の指針（『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』より抜粋）

建築物の耐震診断は、当該建築物の構造耐力上主要な部分（建築基準法施行令第1条第3項に規定されるもの）及び建築設備の配置、形状、寸法、接合の緊結の度、腐食、腐朽又は、摩損の度、材料強度等に関する実地調査、当該建築物の敷地の状況に関する実地調査等の結果に基づき、行うものとする。

1 木造建築物（同方針より抜粋）

各階の張り間方向及びけた行き方向の構造耐震指標（構造評点）を規定に定めるところにより求め、下表により、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価します。

資料-表1-1

構造耐震指標（ I_w ）		構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性
1	I_w が 0.7 未満の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は、崩壊する危険性が高い。
2	I_w が 0.7 以上 1.0 未満の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は、崩壊する危険性がある。
3	I_w が 1.0 以上の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は、崩壊する危険性が低い。

※ I_w は当該建物の各階の張り間方向又はけた行き方向の数値

I_w 値が 1.0 以上の場合、要求される耐震性能を有し、1.0 未満の場合、耐震性能が低く補強の必要性があると評価されます。

2 鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄筋鉄骨コンクリート造等の建築物（同方針より抜粋）

各階の構造耐震指標を規定に定めるところにより求め、下表により、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価します。

資料-表1-2

構造耐震指標（ I_s ）		構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性
1	I_s が 0.3 未満の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は、崩壊する危険性が高い。
2	I_s が 0.3 以上 0.6 未満の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は、崩壊する危険性がある。
3	I_s が 0.6 以上の場合	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は、崩壊する危険性が低い。

※ I_s は当該建物の各階の数値

I_s 値が 0.6 以上の場合、要求される耐震性能を有し、0.6 未満の場合、耐震性能が低く補強の必要性があると評価されます。

資料-2 特定建築物（第 1 号）

資料-表 2 多数の者が利用する一定規模以上の建築物

用途		指導・助言対象となる要件	指示対象となる要件	耐震診断義務付けとなる要件
学校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校	階数2以上かつ 1,000 ㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上かつ 1,500 ㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上かつ 3,000 ㎡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	階数1以上かつ 2,000 ㎡以上	階数1以上かつ 5,000 ㎡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	階数3以上かつ 2,000 ㎡以上	階数3以上かつ 5,000 ㎡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 ㎡以上	階数3以上かつ 5,000 ㎡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				
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	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その他これらに類するもの				
幼稚園、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、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの				
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				
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。）				
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			階数3以上かつ 2,000 ㎡以上	階数3以上かつ 5,000 ㎡以上
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				

資料-3 特定建築物（第2号）

資料-表 3-1 特定建築物となる要件

指導・助言対象となる要件	指示対象となる要件	耐震診断義務付けとなる要件
政令で定める数量（資料-表 3-2）以上の危険物を貯蔵又は処理するすべての建築物	（指導・助言対象となる建築物で） 床面積の合計 500 ㎡以上	（指導・助言対象となる建築物で） 5,000 ㎡以上、かつ、敷地境界線から一定距離以内に存する建築物

資料-表 3-2 政令に定める危険物の数量一覧

危険物の種類	危険物の数量
①火薬類(法律で規定) イ 火薬 ロ 爆薬 ハ 工業雷管及び電気雷管 ニ 銃用雷管 ホ 信号雷管 ヘ 実包 ト 空包 チ 信管及び火管 リ 導爆線 ヌ 導火線 ル 電気導火線 ヲ 信号炎管及び信号火箭 ワ 煙火 カ その他の火薬を使用した火工品 その他の爆薬を使用した火工品	10t 5t 50 万個 500 万個 50 万個 5 万個 5 万個 5 万個 500km 500km 5 万個 2t 2t 10t 5t
②消防法第 2 条第 7 項に規定する危険物	危険物の規制に関する政令別表第三の指定数量の欄に定める数量の 10 倍の数量
③危険物の規制に関する政令別表第 4 備考第 6 号に規定する可燃性固体類及び同表備考第 8 号に規定する可燃性液体類	可燃性固体類 30t 可燃性液体類 20m ³
④マッチ	300 マッチトン(※)
⑤可燃性のガス(⑦及び⑧を除く。)	2 万m ³
⑥圧縮ガス	20 万m ³
⑦液化ガス	2,000t
⑧毒物及び劇物取締法第 2 条第 1 項に規定する毒物又は同条第 2 項に規定する劇物(液体又は気体のものに限る。)	毒物 20t 劇薬 200t

(※) マッチトンはマッチの計量単位。1 マッチトンは、並型マッチ(56×36×17mm)で 7,200 個、約 120kg。

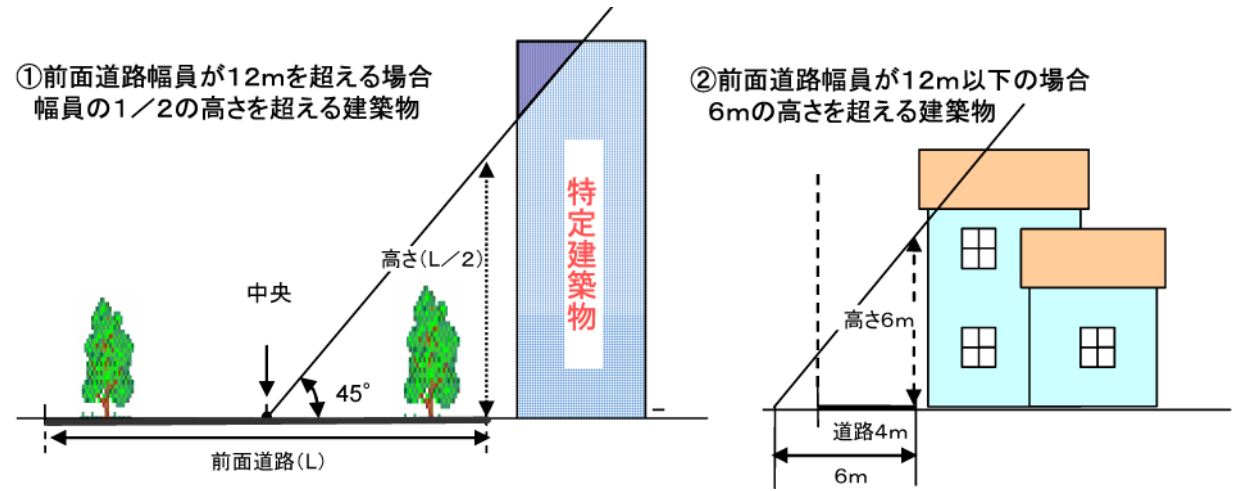
資料-4 特定建築物（第3号）

資料-表 4 通行障害建築物となる要件

指導・助言対象となる要件	指示対象となる要件	耐震診断義務付けとなる要件
耐震改修等促進計画で指定する避難路 ^{※1} の沿道建築物であって、下図（資料-図 4）の①又は②に該当するもの	左に同じ	耐震改修等促進計画で指定する重要な避難路 ^{※2} の沿道建築物であって、下図（資料-図 4）の①又は②に該当するもの

※1 【資料-5】に記載する緊急輸送道路。
 ※2 平成 28 年 3 月末現在、千葉市において耐震診断義務付け対象となる道路の指定はありません。

資料-図 4 通行障害建築物となる建築物の高さ



資料-5 千葉市における緊急輸送道路一覧

資料-表 5-1 1次路線

ルート 番号	路 線 名	起点（市内）	終点（市内）	車線数	管理者
2	東関東自動車道 水戸線	美浜区浜田	花見川区宇那谷町	4～6	東日本高速道路㈱
	千葉鎌ヶ谷松戸線	花見川区武石町	花見川区幕張	2	千葉市
	千葉市道中瀬幕張町線	花見川区幕張	美浜区中瀬	4	千葉市
3	東関東自動車道 館山線	中央区浜野町	中央区浜野町	4	東日本高速道路㈱
4	首都圏中央連絡自動車道	緑区小食土町	緑区小食土町	2	東日本高速道路㈱
8	京葉道路	花見川区幕張本郷	中央区浜野町	4～6	東日本高速道路㈱
9	千葉東金道路	中央区星久喜町	若葉区中野町	4	東日本高速道路㈱
11	一般国道14号	花見川区幕張本郷	中央区本町	2～4	国・千葉市
	一般国道357号	中央区千葉港	中央区村田町	4	国
12	一般国道16号	花見川区横戸町	中央区村田町	4	国
	一般国道357号	中央区千葉港	中央区村田町	4	国
	千葉市道千葉港黒砂台線	中央区千葉港	中央区千葉港	2	千葉市
	臨港道路出洲1号	中央区中央港	中央区千葉港	4	県
	臨港道路出洲2号	中央区中央港	中央区千葉港	2	県
	臨港道路中央1号	中央区中央港	中央区中央港	4	県
	臨港道路中央2号	中央区中央港	中央区千葉港	4	県
	臨港道路中央11号	中央区中央港	中央区千葉港	2	県
	臨港道路中央17号	中央区中央港	中央区千葉港	2	県
	中央16号取付道路	中央区問屋町	中央区千葉港	2	県
	千葉市道問屋町2号線	中央区問屋町	中央区中央港	4	千葉市
13	一般国道51号	若葉区貝塚町	若葉区若松町	2～4	国
15	一般国道126号	若葉区中野町	稲毛区園生町	2～4	国・千葉市
	誉田停車場中野線	若葉区中野町	若葉区中野町	2	千葉市
22	一般国道357号	美浜区真砂	美浜区浜田	4	国
38	主要地方道 千葉臼井印西線	若葉区高品町	稲毛区小深町	2	千葉市
	千葉市道新町若松町線	若葉区高品町	若葉区高品町	4	千葉市
39	主要地方道 生実本納線（外房有料）	緑区平山町	緑区板倉町	2～4	千葉市・県道路公社
	千葉市道磯辺茂呂町線	若葉区大宮町	緑区平山町	2	千葉市
41	一般県道 本千葉停車場線	中央区本千葉町	中央区新宿	4	千葉市
	千葉市道本千葉町6号線	中央区本千葉町	中央区中央	4	千葉市
	千葉市道中央赤井町線	中央区中央	中央区長洲	4	千葉市
	千葉市道市場町4号線	中央区長洲	中央区市場町	4	千葉市
	千葉市道本町22号線	中央区本町	中央区本町	4	千葉市

※千葉市域における起点と終点を示す。

（出典 千葉市地域防災計画）

資料-表5-2 2次路線

ルート 番号	路 線 名	起点（市内）	終点（市内）	車線数	管理者
7	主要地方道 千葉茂原線	中央区浜野町	緑区中西町	2～4	千葉市
8	主要地方道 千葉船橋海浜線	美浜区豊砂	美浜区豊砂	4	千葉市
	千葉市道千葉臨海線	美浜区豊砂	美浜区磯辺	4	千葉市
	千葉市道新港穴川線	美浜区高浜	稲毛区穴川	4	千葉市
10	主要地方道 千葉大網線	緑区鎌取町	中央区長洲	2	千葉市
20	主要地方道 千葉鎌ヶ谷松戸線	花見川区武石町	花見川区長作町	2～4	県・千葉市
25	主要地方道 浜野四街道長沼線	稲毛区長沼町	中央区生実町	2～4	千葉市
	千葉市道塩田町誉田町線	中央区生実町	中央区生実町	4	千葉市
26	主要地方道 長沼船橋線	花見川区長作町	稲毛区長沼町	2	千葉市
42	千葉市道新町若松町線	中央区要町	若葉区高品町	4	千葉市
43	千葉市道高洲中央港線	美浜区幸町	中央区千葉港	2	千葉市
44	千葉市道磯辺茂呂町線	若葉区大宮町	若葉区若松町	2	千葉市
47	主要地方道 千葉大網線	緑区高田町	緑区小食土町	2	千葉市

※千葉市域における起点と終点を示す。

（出典 千葉市地域防災計画）

緊急輸送道路の路線図については、千葉県ホームページで確認することができます。

⇒千葉県内の緊急輸送道路：千葉県道路環境課ホームページ

<http://www.pref.chiba.lg.jp/doukan/douroiji/yusou.html>

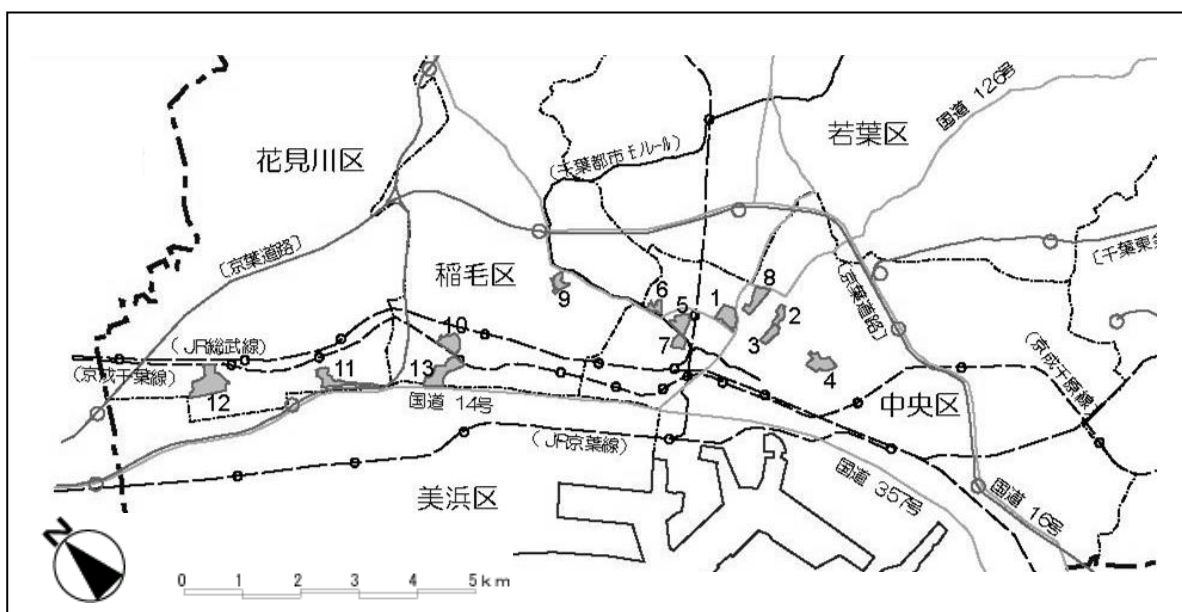
資料-6 千葉市の改善すべき密集住宅市街地

資料-表 6 千葉市の改善すべき密集住宅市街地（要改善市街地）

No	地区名	No	地区名
1	院内 2 丁目・道場北 1 丁目地区	8	道場南 1・2 丁目地区
2	旭町・亀井町地区	9	穴川 2・3 丁目地区
3	亀井町地区	10	稲毛東 5 丁目地区
4	葛城 2・3 丁目地区	11	検見川 2・3・5 丁目地区
5	椿森 1 丁目地区	12	幕張 1・2・3・4 丁目地区
6	椿森 3 丁目地区	13	稲毛 2・3 丁目地区
7	弁天 2 丁目地区		

※ No.6「椿森 3 丁目地区」、No.10「稲毛東 5 丁目地区」は「重点密集市街地」

資料-図 6 要改善市街地の位置図



※ 図中の番号は資料-表 6 に一致。

第2次千葉市耐震改修促進計画
平成28年4月

千葉市都市局建築部建築指導課

【TEL】043-245-5836

【FAX】043-245-5888

【Eメール】shido.URC@city.chiba.lg.jp

【HP】[千葉市 耐震改修促進計画](#)で検索