

松戸市耐震改修促進計画（素案）

松戸市

目 次

第1章 はじめに	1
1 松戸市耐震改修促進計画の位置付けと目的	1
2 対象区域及び対象建築物	2
3 計画期間と定期的な見直し	6
第2章 基本方針	7
1 想定する地震の規模・被害の状況	7
2 耐震化の現状	10
3 耐震化の目標	14
第3章 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策	19
1 基本的な考え方	19
2 耐震化の促進を図るための施策	20
2 - 1 住宅の耐震化	20
2 - 2 民間特定建築物の耐震化	22
2 - 3 市有建築物の耐震化	25
2 - 4 地震発生時に閉塞を防ぐべき道路沿道建物の耐震化	26
3 耐震化を促進するための環境整備	27
第4章 関連する安全施策の推進	29
第5章 その他の耐震化促進施策	30
第6章 今後の取り組み	31

参考資料

- 資料1 建築物の耐震改修の促進に関する法律（抜粋）
- 資料2 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
- 資料3 千葉県耐震改修促進計画（概要版）
- 資料4 緊急輸送道路網図
- 資料5 松戸市の補助事業の概要

第1章 はじめに

1 松戸市耐震改修促進計画の位置付けと目的

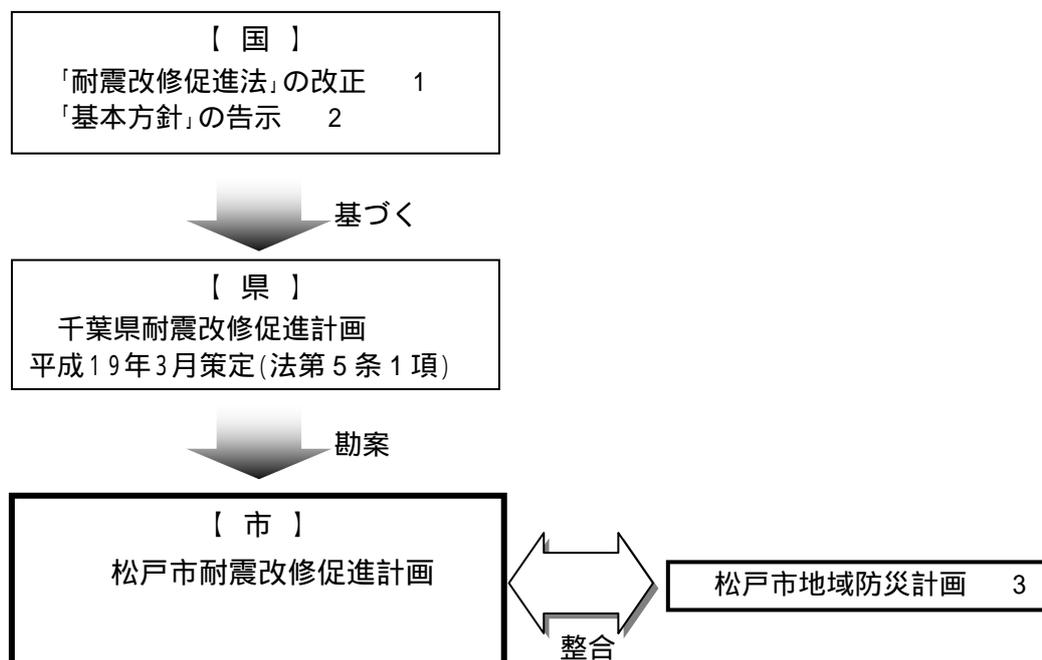
(1) 松戸市耐震改修促進計画の位置付け

松戸市耐震改修促進計画（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5条第7項の規定に基づき策定するものであり、耐震改修促進法第4条の規定により国が示す「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『基本方針』という。）」及び「千葉県耐震改修促進計画」を勘案して策定します。

(2) 松戸市耐震改修促進計画の目的

本計画の目的は、市民等の生命と財産を守るため、地震により想定される被害の低減を目指し、市内の特色を十分踏まえながら効果的な施策を検討することにより、住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的に促進することを目的とします。

松戸市耐震改修促進計画の位置づけ



1：建築物の耐震改修の促進に関する法律：改正平成18年1月26日施行

2：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：告示平成18年1月25日施行

3：松戸市地域防災計画：災害対策基本法（昭和36年法律第223号）に基づいて設置された松戸市防災会議が策定する計画

2 対象区域及び対象建築物

本計画の対象区域は、市内全域とします。

本計画の対象となる建築物は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号）に規定する新耐震基準 4（昭和56年6月1日施行）導入以前に建築された以下に示す建築物とします。

松戸市耐震改修促進計画の対象建築物 建築物の分類

建築物の分類は耐震化施策に連動することを勘案し、住宅（戸建住宅・共同住宅、さらに木造・非木造に区分）耐震改修促進法に規定される特定建築物（民有）、市有建築物に区分します。

住宅		備考
戸建住宅	木造	併用住宅を含む。
	非木造	
共同住宅	木造	
	非木造	

民間特定建築物（法第6条第1号）	備考
・災害時に重要な役割を果たす建築物	学校、病院
・災害時要援護者が利用している建築物	保育所、幼稚園、各種福祉施設
・不特定多数の者が利用する建築物	百貨店、ホテル、劇場
・その他（ ）	事務所等

賃貸共同住宅は法の定義により住宅と重複する。分譲共同住宅も含む。

民間特定建築物（法第6条第2号）	備考
・危険物の貯蔵等の用途に供する建築物	可燃物、毒劇物等を貯蔵

民間特定建築物（法第6条第3号）	備考
地震発生時に道路閉塞を防ぐべき道路に接する建築物	要件に適合する沿道建物は特定建築物として助言・指導の対象

4：新耐震基準 建築基準法の改定（昭和56年6月1日）により最低限遵守すべき建築物の耐震基準として定められた。建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震（震度5強程度）に対しては構造体を無被害にとどめ、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ます。

特定建築物一覧表（耐震改修促進法第6条）

耐震改修促進法での用途区分	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
	階数	床面積	床面積
法第6条第1号			
学校（小学校、中学校、中等教育学校の前期課程、盲学校、ろう学校若しくは養護学校）	2階以上	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）
学校上記以外	3階以上	1,000㎡以上	
体育館（一般公共の用に供されるもの）	1階以上	1,000㎡以上	2,000㎡以上
ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設	3階以上	1,000㎡以上	2,000㎡以上
病院、診療所	3階以上	1,000㎡以上	2,000㎡以上
劇場、観覧場、映画館、演芸場	3階以上	1,000㎡以上	2,000㎡以上
集会場、公会堂	3階以上	1,000㎡以上	2,000㎡以上
展示場	3階以上	1,000㎡以上	2,000㎡以上
卸売市場	3階以上	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	1,000㎡以上	2,000㎡以上
ホテル、旅館	3階以上	1,000㎡以上	2,000㎡以上
賃貸住宅（共同住宅に限る。） 寄宿舎、下宿	3階以上	1,000㎡以上	
事務所	3階以上	1,000㎡以上	
老人ホーム、老人短期入所施設、身体障害者福祉ホーム、その他これらに類するもの	2階以上	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	2階以上	1,000㎡以上	2,000㎡以上
幼稚園、保育所	2階以上	500㎡以上	750㎡以上
博物館、美術館、図書館	3階以上	1,000㎡以上	2,000㎡以上
遊技場	3階以上	1,000㎡以上	2,000㎡以上
公衆浴場	3階以上	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	3階以上	1,000㎡以上	2,000㎡以上
理髪店、質屋、貸衣装店、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗	3階以上	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）	3階以上	1,000㎡以上	
車両の停車場又は船舶も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	3階以上	1,000㎡以上	2,000㎡以上
自動車車庫その他の自動車の停留又は駐車のための施設	3階以上	1,000㎡以上	2,000㎡以上
郵便局、保健所、税務署その他これに類する公益上必要な建築物	3階以上	1,000㎡以上	2,000㎡以上
法第6条第2号（危険物の貯蔵等）	規定数量以上を貯蔵等		500㎡以上
法第6条第3号（緊急輸送道路沿道）	要件該当建物すべて		5

5：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、その敷地が松戸市耐震改修促進計画に記載された道路に接する建築物

特定建築物となる危険物の数量一覧（耐震改修促進法第6条第2号）

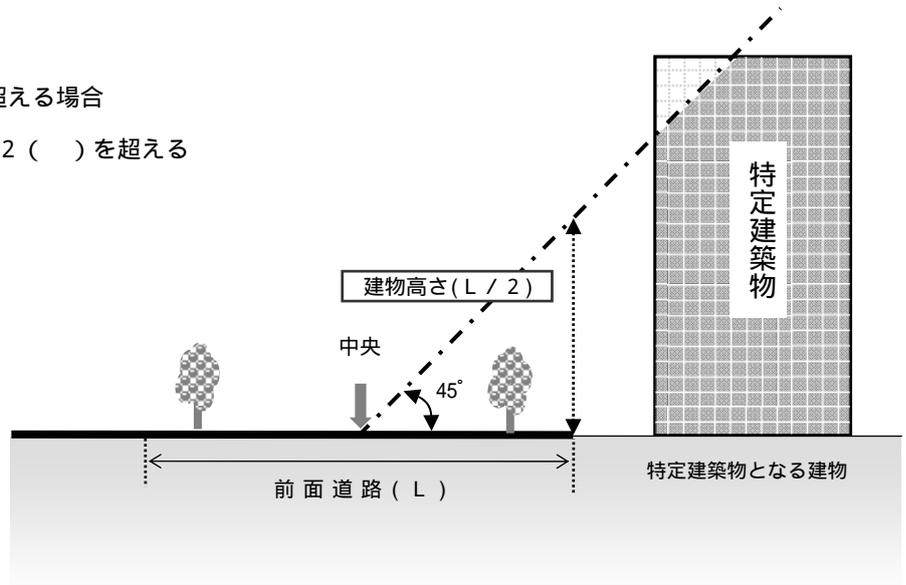
危険物の種類	危険物の数量
火薬類（法律で規定）	
イ 火薬	10 t
ロ 爆薬	5 t
ハ 工業雷管及び電気雷管	50 万個
ニ 銃用雷管	500 万個
ホ 信号雷管	50 万個
ヘ 実包	5 万個
ト 空包	5 万個
チ 信管及び火管	5 万個
リ 導爆線	500km
ヌ 導火線	500km
ル 電気導火線	5 万個
ヲ 信号炎管及び信号火箭	2 t
ワ 煙火	2 t
カ その他火薬を使用した火工品	10 t
その他爆薬を使用した火工品	5 t
消防法第2条第7項に規定する危険物	危険物の規制に関する政令別表第三の指定数量の欄に定める数量の10倍の数量
危険物の規制に関する政令別表第4備考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

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。

地震によって道路の通行を妨げ多数の者の円滑な避難を困難とするおそれのある建築物（耐震改修促進法第6条第3号）

前面道路幅員が12mを超える場合

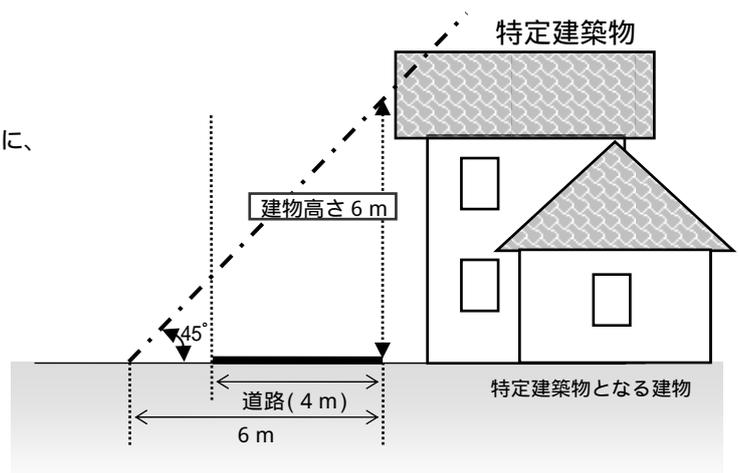
建物高さが、幅員の1/2（ ）を超える場合に、高さ要件が該当



前面道路からセットバックしている場合は、セットバック分の長さを加えることとする。

前面道路幅員が12m以下の場合

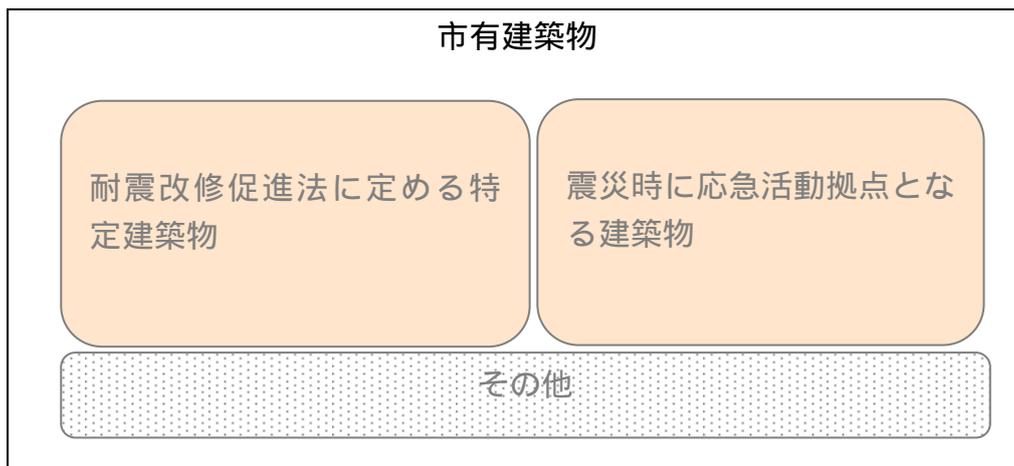
建物高さが、6m（ ）を超える場合に、高さ要件が該当



前面道路からセットバックしている場合は、セットバック分の長さを加えることとする。

市有建築物

本計画において対象とする市有建築物は、松戸市市有建築物耐震対策要綱第2条において定める「建築物」のうち、特定建築物及び松戸市地域防災計画により定められた防災拠点、応急救護所、避難場所等の建築物（以下「震災時に応急活動拠点となる建築物」という。）とします。



■ …… 本計画対象建築物

■ …… 本計画対象外

3 計画期間と定期的な見直し

本計画の計画期間は、平成20年度から平成27年度までの8年間とします。

社会情勢の変化や、計画の実施状況に適切に対応するため、おおむね3年を目途として定期的に検証を行い、必要に応じて施策の見直しなど計画の改定を行います。

第2章 基本方針

1 想定する地震の規模・被害の状況

想定する地震

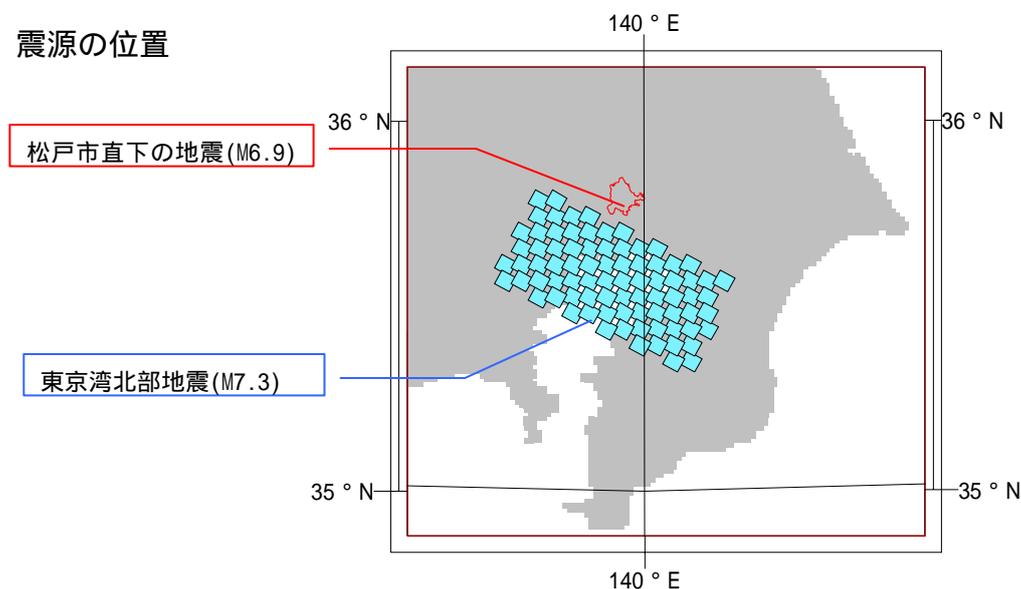
市域に大きな影響を及ぼすと考えられる地震として、東京湾北部地震および本市直下の地震が考えられます。なお、過去に大きな被害をもたらした「相模トラフで発生するマグニチュード8クラスの地震 6」は、建物の耐震改修を考える上では発生の確率が低いため、想定対象とはしていません。

6：関東南部の相模トラフでは、元禄地震や関東大震災などマグニチュード8クラスの地震が何度か発生し、千葉県をはじめ関東南部に大きな被害をもたらしてきました。このタイプの地震には、周期的に繰り返す性質があることがわかっていましたが、最近の研究で、その周期が数百年に一度程度であり、近い将来（今後百年以内）の発生の危険性は少ないと考えられています。

区 分	想定地震候補	概 要
海溝型地震 (プレート境界の地震)	東京湾北部地震 (マグニチュード 7.3)	関東地震再来までに関東地方南部のいずれかで起こる可能性の高いプレート境界型のマグニチュード7級地震。
全国どこでも起こりうる直下の地震	松戸市直下の地震 (マグニチュード 6.9)	内陸直下で発生するマグニチュード6.9の地震。この規模の地震は、いつどこで発生するかを予測することは困難 7。 松戸市での震源の深さ 4km 程度。

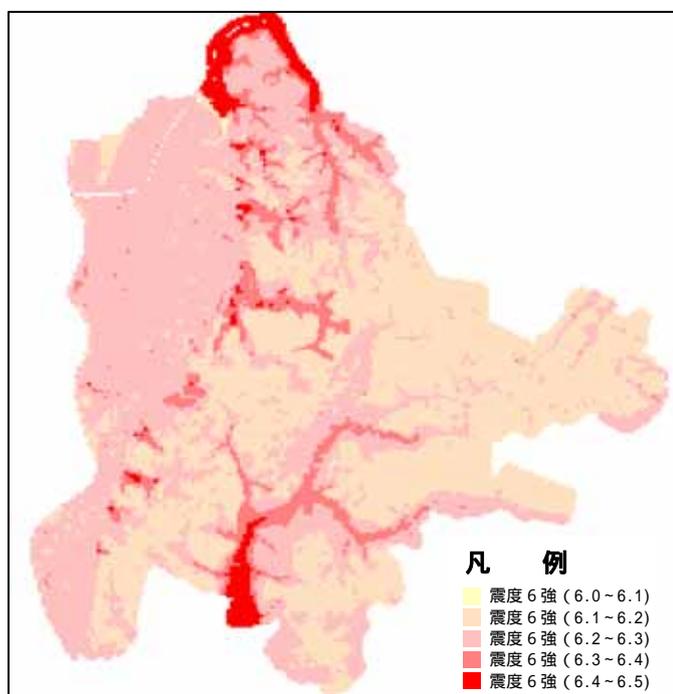
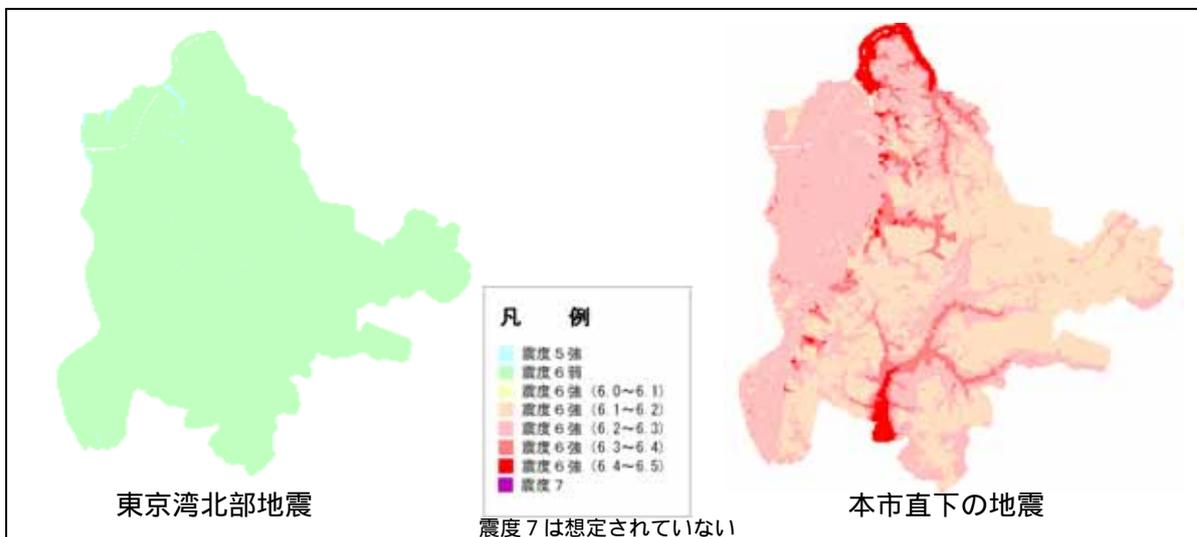
7：内陸で発生する大きな地震は、「活断層」として記録され、数千年周期で繰り返し活動をしています。一方、鳥取県西部地震や新潟県中越地震など、地表に現れていない「断層」が活動し、大きな被害を及ぼすことがあります。このような地震の規模はマグニチュード6規模(最大で6.9程度)までですが、全国どこでも発生する危険があります。

震源の位置



揺れやすさマップ

想定した地震ごとに震度の予測を行い、これらを重ね合わせて、「起こり得る最大震度」を表示したマップが揺れやすさマップです。



松戸市揺れやすさマップ

震度6強については、同じ震度階の中でも建物被害の程度が変わるため、計測震度をもとに5段階に細分して表示しました。

地域危険度の予測

地域危険度は、地区ごとの建物分布状況と震度をもとに、「建物全壊率」を表示しています。建物全壊率は「地震防災マップ作成資料」(内閣府)に従って算出した値で、個別の建物ではなく地区の危険性を反映しています。

なお、本市では平成20年度以降に詳細なアセスメント調査()を実施する予定です。

アセスメント調査…地域防災計画を見直す際に、本計画との整合性を図り実施する
予定

2 耐震化の現状

平成19年における住宅数は、約99,200棟（木造戸建住宅約77,300棟、木造共同住宅約53,000棟、非木造戸建住宅約2,100棟、非木造共同住宅約14,500棟）と算定されます。その内、昭和56年以前の建築物は約46,200棟で、耐震性のない住宅棟数は約38,200棟と推計され、住宅全体の耐震化率は約62%です。

(1) 住宅

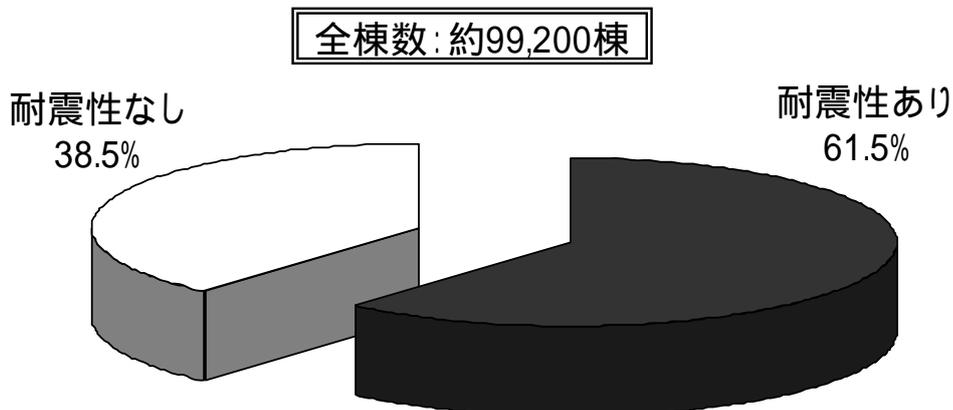
耐震化の現状

用途	構造	56年以前の住宅	56年以降の住宅	住宅数	耐震性を満たす住宅	耐震化率	(棟、%)	
							耐震性の無い建物数	
戸建住宅	木造	39,000	38,300	77,300	43,000	55.6	34,300	
	非木造	1,100	1,000	2,100	1,100	52.4	1,000	
共同住宅	木造	2,100	3,200	5,300	3,400	64.2	1,900	
	非木造	4,000	10,500	14,500	13,500	93.1	1,000	
合計		46,200	53,000	99,200	61,000	61.5	38,200	

(旧耐震基準建築物で耐震性を有する建物を見込んでいます。)

平成19年1月1日現在の市資料より集計

住宅の耐震性有無の棟数割合

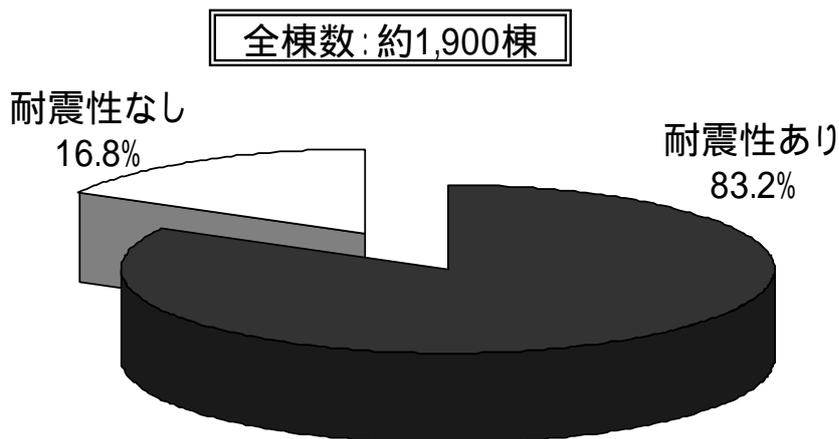


(2) 民間特定建築物(法第6条第1号)

不特定多数の者が利用する民間特定建築物の棟数は、約1,900棟です。

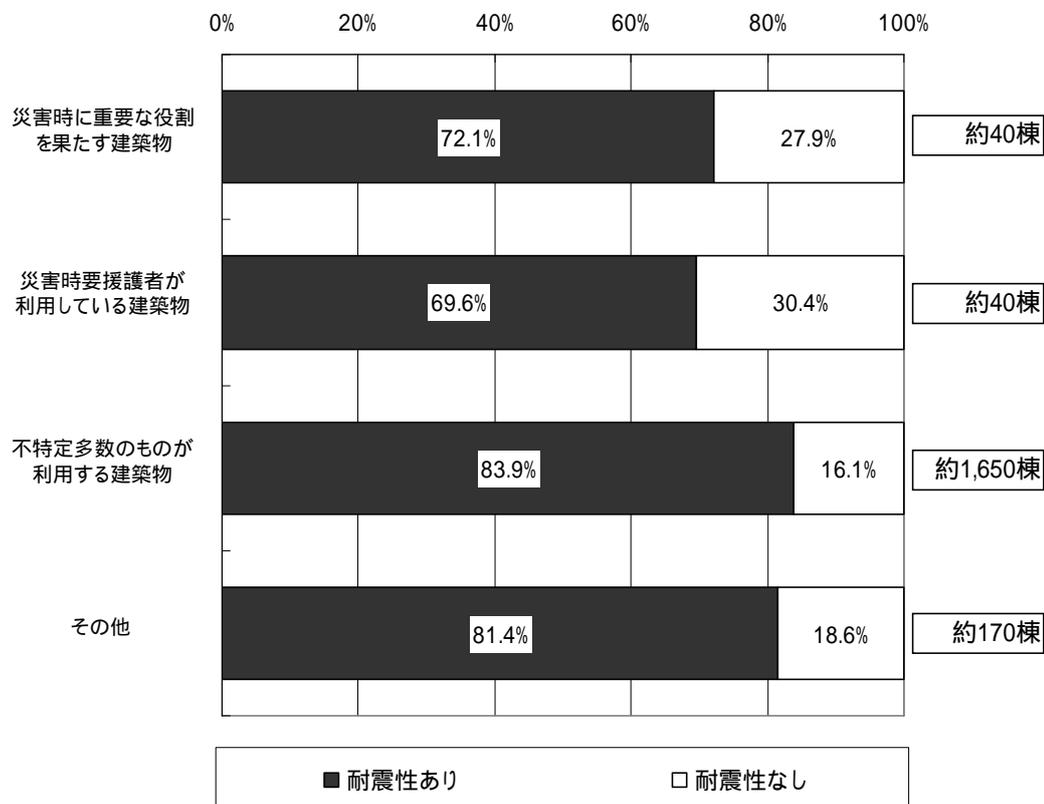
その内、昭和56年以前の建築物は約850棟で、耐震性のない建築物の棟数は約320棟と推計され、耐震化率は約83%です。

耐震化の現状



(旧耐震基準建築物で耐震性を有する建物を見込んでいます。)

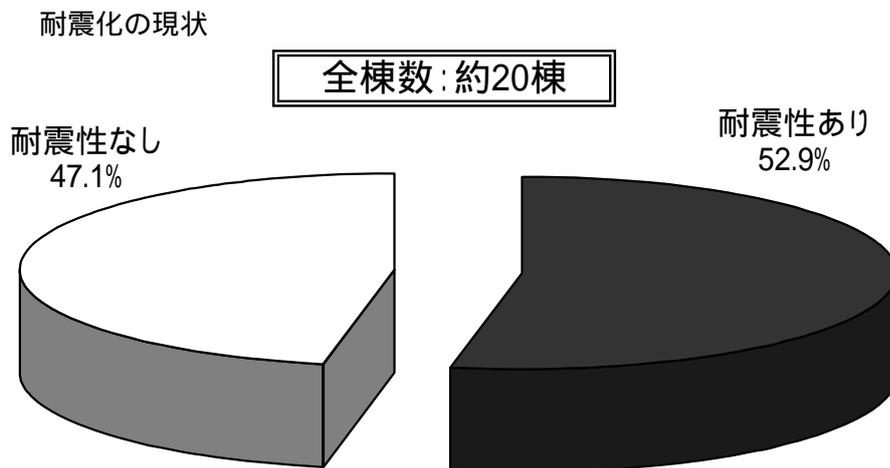
民間特定建築物区分別の耐震化の現状



(3) 民間特定建築物 (法第 6 条第 2 号)

危険物の貯蔵等を行う民間特定建築物の棟数は、約 20 棟です。

その内、昭和 5 6 年以前の建築物は 14 棟で、耐震性のない建築物の棟数は 8 棟と推計され、耐震化率は約 53% です。

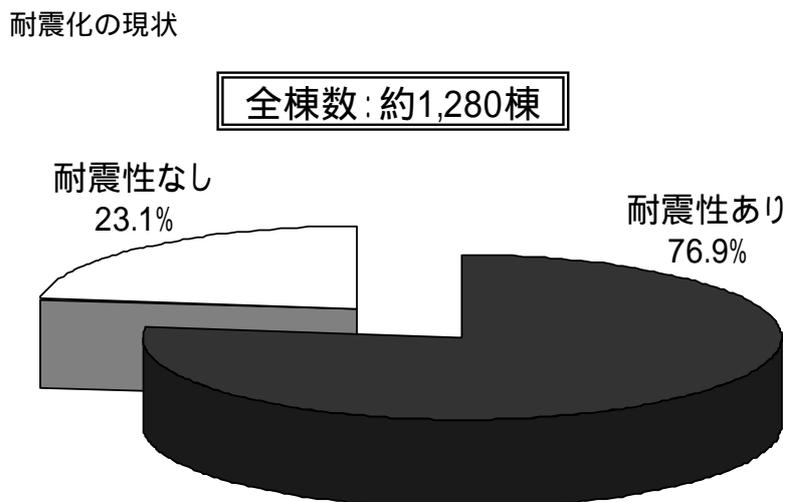


(旧耐震基準建築物で耐震性を有する建物を見込んでいます。)

(4) 民間特定建築物 (法第 6 条第 3 号)

地震発生時に道路閉塞を防ぐべき道路 (緊急輸送道路等) に接する建築物の棟数は、約 1,280 棟です。

その内、昭和 5 6 年以前の建築物は約 560 棟で、耐震性のない建築物の棟数は約 300 棟と推計され、耐震化率は約 77% です。



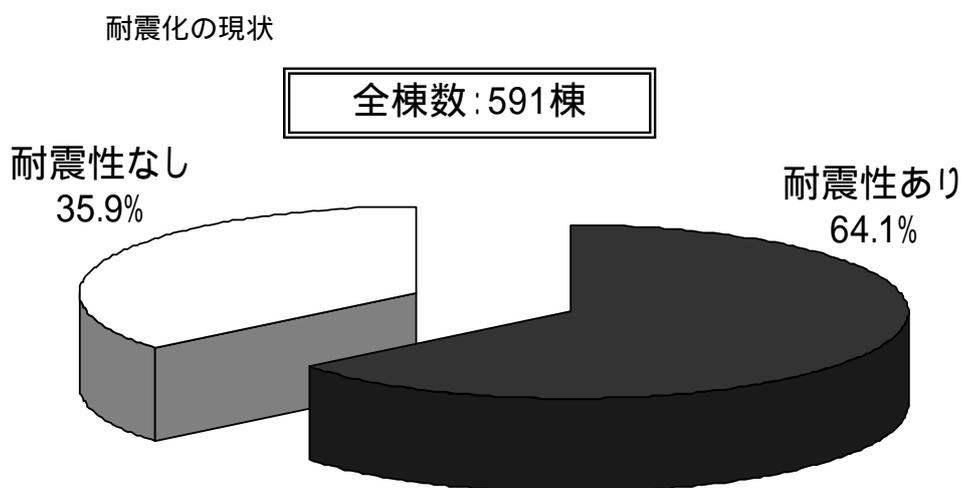
(旧耐震基準建築物で耐震性を有する建物を見込んでいます。)

(5) 市有建築物

市有建築物は、多数の市民に利用されることや震災時の応急活動拠点等になること、さらに、民間建築物の耐震化を先導していく役割を担うことから、積極的に耐震化を促進することとします。

市有建築物は 591 棟あり、耐震性のある建物の棟数は 379 棟 1 (新耐震基準建築物を含む。) 耐震性のない建物の棟数は 212 棟 (診断済みで耐震性のない建物 198 棟、未診断 14 棟) で耐震化率は約 64% です。

このうち本計画の対象となる市有建築物で耐震性のない建築物の棟数は 193 棟です。



1 市有建築物の耐震性の判定については、「松戸市市有建築物耐震対策要綱」に基づいて、耐震補強の必要性について判定を行っています。

この判定において、特定建築物及び震災時に応急活動拠点となる建築物は、大地震動に対しても耐震性能に余裕を持たせることを目標とし、Is 値 0.7 以上を耐震性の基準としています。

このため通常、耐震性能が確保されていると判断する Is 値 0.6 以上の建築物についても、耐震性がないものとして算入されています。

3 耐震化の目標

1. 基本的な考え方

本計画における目標は、平成27年において達成すべき建築物の耐震化率として設定します。

国及び千葉県が目標とする住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率は90%であり、本市においてもこれを基本とします。そして、建物倒壊による被害の最小化を図っていくためには、より具体性のある目標が求められるため、耐震化による減災効果を下記の2点に置き目標を設定します。

倒壊等による直接被害の低減（倒壊の恐れの高い建物の効率的な耐震化）

災害時に重要な役割を果たす建築物の機能維持（地震発生後の応急・復旧対策の機能維持）

住宅については、市民の生命・財産を守ることを第一とし、平成27年度までに国及び県の目標と同じ、耐震化率を90%とすることを目標とします。

- 特に老朽化した耐震性に不安のある住宅については、建替えにより耐震性のある建物とすることを基本としつつ、重点的に耐震化を促進していきます。

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%とすることを目標とし、特に災害時に重要な役割を果たす建築物や災害時要援護者が利用している建築物については、優先的に耐震化を促進します。

市有建築物については、別に定める整備プログラムにそって耐震化を図ります。

(1) 住宅

本市においては、現状（平成19年1月現在）において、耐震性のない住宅が約39%（38,200棟）あります。今後これらの住宅の耐震化を促進し、目標とする平成27年の耐震化率を90%とします。

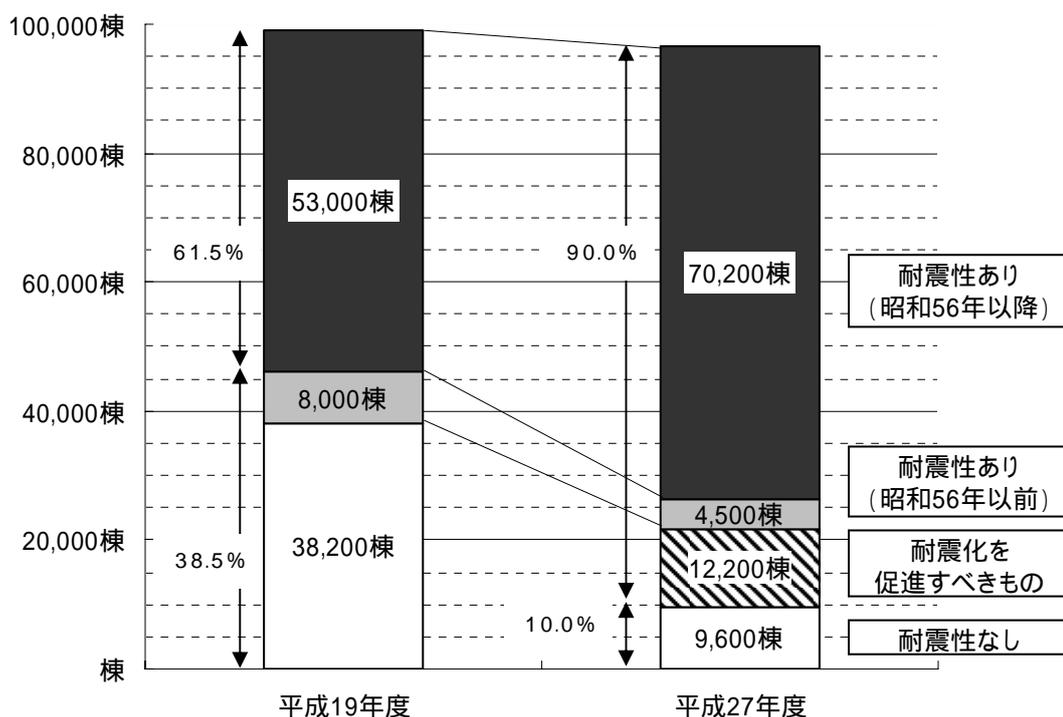
一方、新たな施策を実施せず、住宅の建替え等が従来通り行われていくことを前提とすると、平成27年の耐震化率は約78%になると予測され、耐震性のない住宅棟数は約21,800棟存在すると予測されます。

平成27年の住宅棟数は約96,500棟と推計します。

推計方法：平成18年時点の人口と平成27年時点の予測人口における住宅棟数との比率から求めました。

そしてこの耐震化率を90%にするには、今後の新たな施策において約12,200棟の住宅を耐震化する必要があります。

耐震化の目標

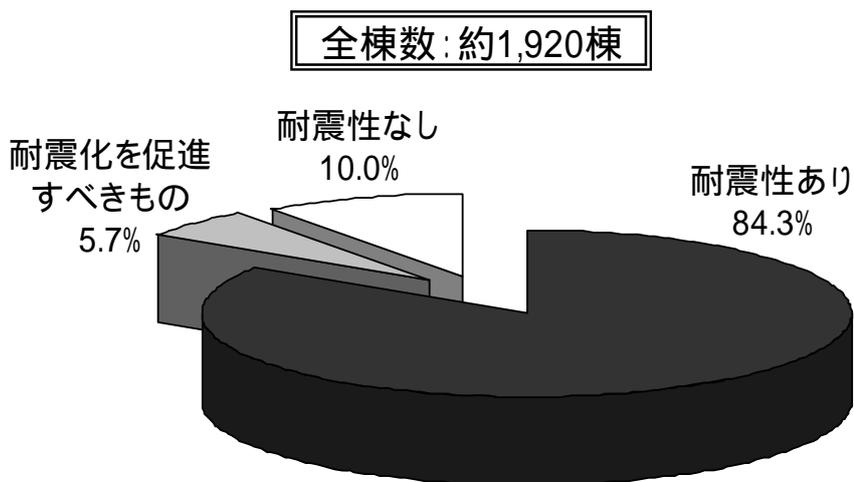


(2) 民間特定建築物(法第6条第1号)

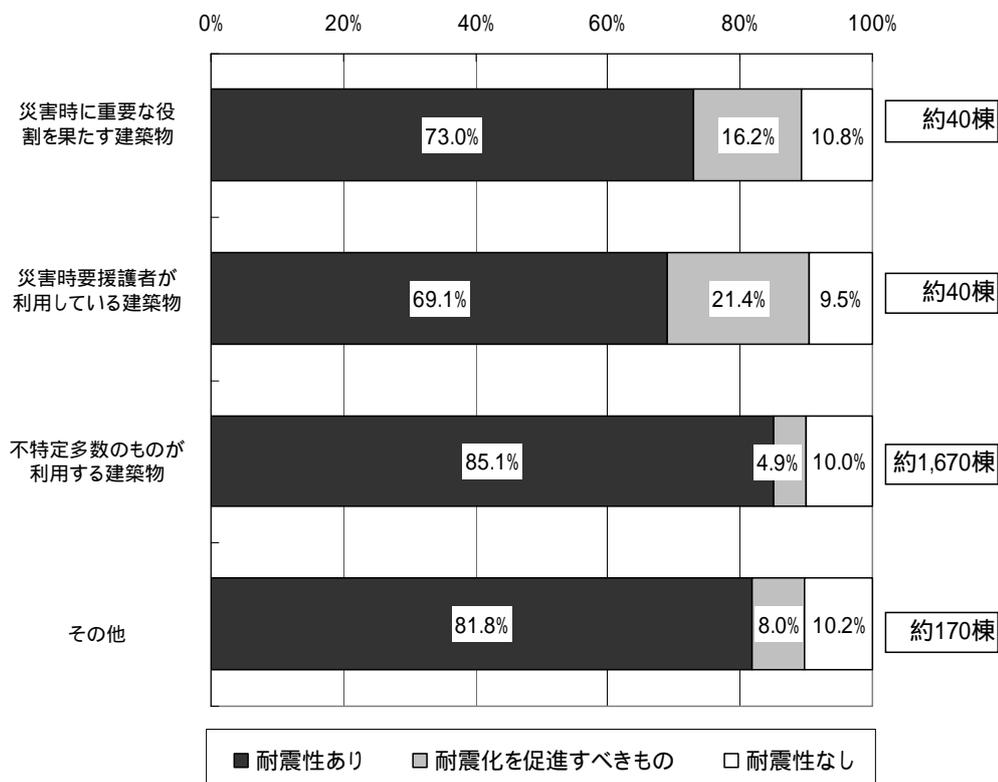
国による算定方法を踏襲し、平成27年の新たな耐震化施策を行わず現状のまま推移した場合の耐震化率を推計すると約84%と予測され、耐震性のない建築物の棟数は約300棟と推計されます。

これを、耐震化率を90%とするには、新たな耐震化施策により約110棟の耐震化が必要となります。

耐震化の目標



区分ごとの耐震化の目標

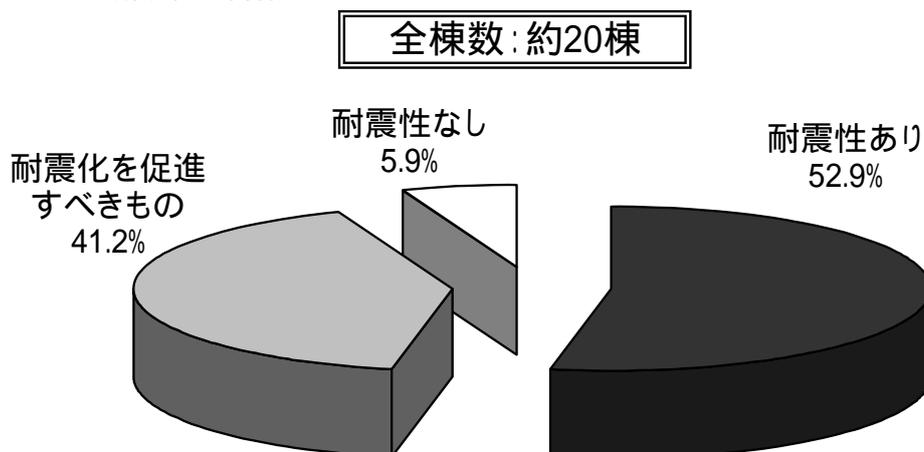


(3) 民間特定建築物(法第6条第2号)

国による算定方法を踏襲し、平成27年の新たな耐震化施策を行わず現状のまま推移した場合の耐震化率を推計すると約53%と予測され、耐震性のない建築物の棟数は8棟と推計されます。

これを、耐震化率を90%とするには、新たな耐震化施策により7棟の耐震化が必要となります。

耐震化の目標

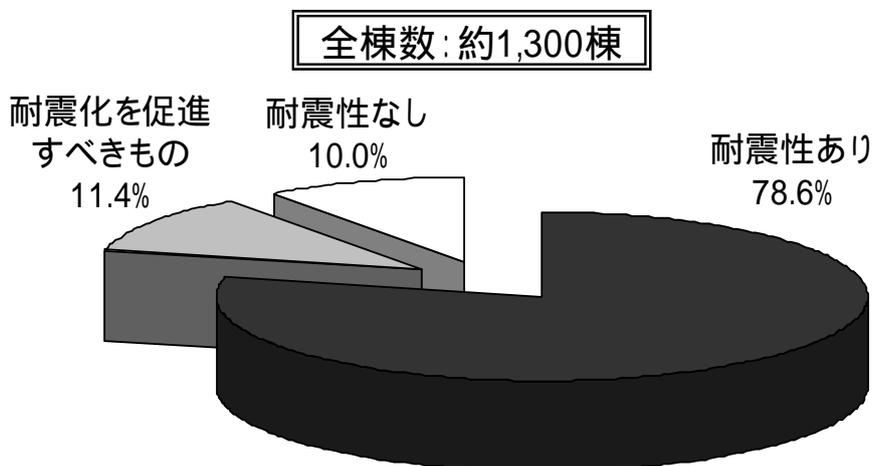


(4) 民間特定建築物(法第6条第3号)

国による算定方法を踏襲し、平成27年の新たな耐震化施策を行わず現状のまま推移した場合の耐震化率を推計すると約79%と予測され、耐震性のない建築物の棟数は約280棟と推計されます。

これを、耐震化率を90%とするには、新たな耐震化施策により約150棟の耐震化が必要となります。

耐震化の目標

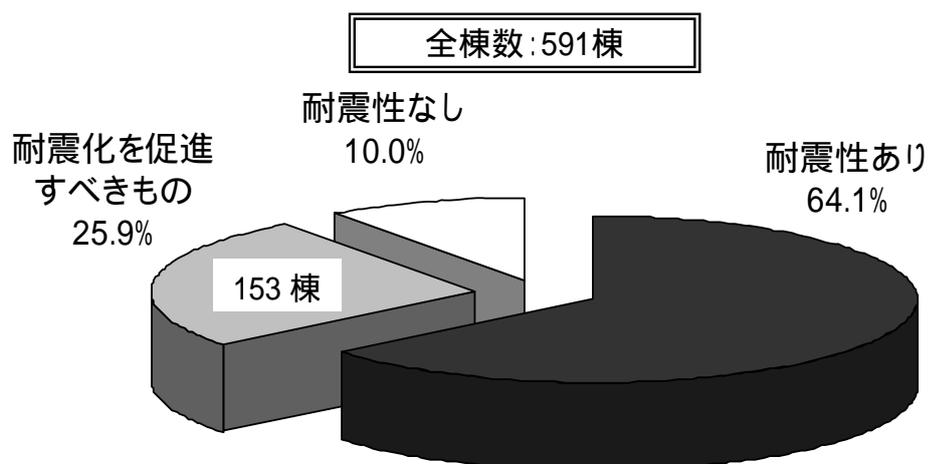


(5) 市有建築物

市有建築物で、耐震性のない建築物の棟数は 212 棟（診断済みで耐震性のない建築物 198 棟、未診断 14 棟）です。このうち本計画の対象とする特定建築物及び震災時に応急活動拠点となる建築物の棟数は 193 棟です。

平成 27 年までに耐震化率を 90%とするには 153 棟の耐震化が必要となりますので、これを目標とした耐震化に取り組みます。

耐震化の目標



第3章 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

1 基本的な考え方

本市の耐震化への取り組みは、限られた財源と時間の中で、地震の揺れによって生じる建物倒壊等による被害の最小化を目指すものであり、そのためには第一に、被害発生の主な要因となっている建物倒壊による直接的な被害の低減を図ることとします。

同時に、地震発生後の応急対策等の防災機能を維持することによる被害の拡大防止に取り組むこととし、防災上の重要施設の耐震化を図ることとします。

取り組み方針

- 住宅・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します。さらに、被害の低減化ということにおいては、市民や地元住民組織等の自主的な耐震化への取り組みが必要です。
- しかしながら、公共による助成が必要とされているような場合、あるいは建物倒壊による被害の拡大防止(地震発生後の応急・復旧対策の機能維持)等の公共的な観点から特に必要性が高く大きな効果が見込まれる場合には、国、千葉県、市が協力を図りながら可能な範囲での支援を行うものとしします。
- 限られた財源と時間の中で、効率的に耐震化を進めていくためには、民間企業等の耐震化への自主的な取り組みを促進していく必要があります。このため、耐震改修が建物所有者に、より経済利益を生むような状況を想定し促進施策を検討します。
- 市は、特定建築物の耐震診断及び耐震改修の適確な実施を確保するため、特定建築物の所有者に対し、必要に応じて指導、助言、指示及び公表等を行うものとしします。

特に耐震性が劣ると考えられる住宅への対処

本市においては、旧耐震基準である木造住宅、木造アパートが多く、特に耐震性が劣ると考えられる老朽化した住宅(昭和46年(1971年)以前に建築)も多いと考えられます。こうした建物については、地震の揺れによる深刻な被害を低減させる最も根本的な施策として位置づけ、重点的な耐震化施策を実施していきます。

- 老朽化した住宅所有者に対し、重点的な周知・啓発活動を実施していきます。
- 耐震化に向けた支援策を検討していきます。

2 耐震化の促進を図るための施策

2 - 1 住宅の耐震化

木造住宅の耐震化

○周知・啓発

住宅の耐震化は、建物所有者等に自らと家族の命を守る手立てとして耐震化の必要性を認識してもらう必要があり、そして耐震改修を実現するためには、まず始めに、この耐震化への必要性を認識してもらうことが出発点となります。このため市では様々な機会と手段を用いて耐震化の必要性の周知・啓発を図ります。

- ホームページへ耐震化に関する情報を掲載します。
- 市民の耐震化にとって必要な情報を掲載したパンフレットを作成し、配布します。
- 学校教育（総合学習の時間等、教育委員会との連携）への取り入れを検討します。
- 地震防災をテーマとした講演会・講習会を開催します。
- ひとが多く集まるイベント等の場における周知・啓発活動を実施します。

○老朽化した住宅への対応

市では、特に耐震性が劣ると考えられる老朽化した住宅（昭和46年（1971年）以前の建物）に対して、重点的に耐震化の働きかけを行うこととし、具体的には住宅所有者等に対して、市から積極的に意識の啓発と耐震診断の実施を促していくこととします。

- 市内住宅所有者に対して市からのダイレクトメール等による周知・啓発活動の実施を行います。
- 無料耐震相談会の開催の充実を図り、出前講座の活用により診断相談を進めます。
- 「松戸市木造住宅耐震診断助成事業」の拡充を検討します。
- 木造老朽住宅（木造アパートを含む）の所有者に対しては、関係団体の協力を得て耐震化に向けた周知・啓発活動を実施していきます。具体的には、地元自治会等との連携による相談会の開催等について、地元と協力を得ながら実施します。

○耐震改修に向けた継続的な働きかけ

耐震診断の結果により、倒壊のおそれが高いと判定された建物については、耐震改修の実施が図られるよう、市からの継続した働きかけを行い、耐震改修の促進を図ります。

- 耐震改修に係る技術や助成制度等の情報の提供を行います。
- 信頼のできる事業者等の登録制度を検討します。

○耐震改修に向けた支援策の検討

市が認めた耐震診断の結果、耐震改修の実施に至った場合には、市が定める要件に該当する建物を対象として、耐震改修工事費の補助について検討していきます。

非木造住宅の耐震化（分譲マンション等の耐震化）

マンションは、建物が倒壊した場合にはその周辺に与える影響も含めて危害が大きく、耐震化の必要性が高いと考えられます。特に、昭和46年（1971年）以前の耐震基準で作られ、ピロティ形式の建築物が耐震性に問題があるとされています。

また、いったん罹災した場合、その再建には区分所有者等による合意形成が障害となり、通常の建築物以上に困難を伴うことも多く、地震発生後の被害を拡大させることとなります。

- マンション管理組合へダイレクトメール等の方法による周知と働きかけを進めていきます。
- 特に、昭和56年以前に建てられた倒壊のおそれの高いマンションに対しては、管理組合に対する継続的な働きかけにより、耐震化の必要性を周知していきます。
- 耐震診断に対する支援の検討を行います。
- 分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度の検討を行います。
- 建替えか改修かの判断が定まっていない老朽化した分譲マンションの管理組合等に建替えや改修に関する専門家（アドバイザー）が、現地に赴き情報提供やアドバイスを伝えるよう、管理組合等に対する支援の検討を行います。

住宅の耐震改修時の仮移転先の確保

住宅の耐震改修を実施する際には、工事期間中に居住する仮住居が必要となります。このような場合、仮住居が見つからないことが耐震改修の障害とならないよう、県と連携し仮住居の斡旋について検討していきます。

2 - 2 民間特定建築物の耐震化

民間建築物に関わる耐震対策は、建築物の所有者等が自己の責任において、自らの建築物の安全性を確保することが原則であり、建築物の所有者は、自ら耐震診断を実施し、必要に応じて耐震改修を行うよう努めることとします。

市は、こうした自助努力を促進していくため、その所有者に対し耐震化の必要性や効果についての意識啓発を行っていきます。

「災害時に重要な役割を果たす建築物」、「災害時要援護者が利用している建築物」

地震の発生に際して、避難所等として位置づけられている施設、また、自力では避難することが難しい高齢者、幼児等が利用する高齢者福祉施設、幼稚園、保育所等は、耐震化の必要性が特に高いと考えられます。

このため、こうした建物を対象とした耐震化促進施策を検討していきます。

「集客を必要とする不特定多数の者が利用する建築物」

ホテルや百貨店等の建物は、利用者からの収益に基づき運営されています。こうした建物は、耐震性の有無が集客性を高める要素を持っていることから、建物所有者等による投資により耐震化を促進していくことが考えられます。

このため、こうした建物については、建物の耐震性の証明が集客力の向上、不動産価値の向上に資することを勘案し、“認定証”等の発行を市が所管行政庁として行うことにより耐震化を促進していきます。

事務所等の「その他」の建築物

事務所等は、耐震性の有無が事業の安全性に関わり、また、所有者にとっては不動産価値を高める投資的要素を持つものと考えられます。

従って、これらの建物についても、「集客を必要とする不特定多数の者が利用する建築物」と同様に、建物の耐震性の証明が、不動産価値の向上に資するものとして、“認定証”等の発行について検討します。

法に基づく指導等による耐震化

特定建築物は、法に基づく指導、助言等を効果的に行うことにより、耐震化を図ります。

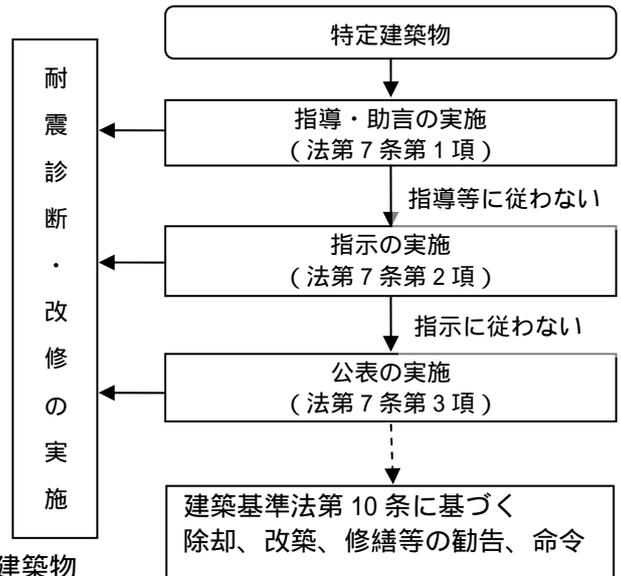
○指導及び助言

対象建物

市は特定建築物の所有者に対して、耐震改修促進法第7条第1項の規定に基づく指導、助言を実施します。

さらに、その中でも以下の建築物については、重点的に指導を行います。

- 大規模で不特定多数の者が利用する百貨店等の建築物
- 地震の際に応急活動の拠点となる病院、学校等の建築物
- 地震の際に避難上特に配慮を要する者が利用する幼稚園、保育所、老人ホーム等の建築物



指導・助言の方法

- 所有者に啓発文書を送付します。
- 耐震化に関するアンケートを実施します。
対象となる特定建築物の所有者に対し、耐震診断及び耐震改修の必要性を説明して、その実施を促します。
- 確認申請時や定期報告等の機会を活用して行います。

進捗管理

- 特定建築物データベースを作成し、指導・助言の履歴等を記録し、耐震化に関わる進捗を管理します。

○指示

上記の方針により指導等をした建築物が、耐震診断及び耐震改修が行われない場合、所有者に耐震診断及び耐震改修に関する情報提供や十分な指導ののち、適切な期間を示して計画の提出を指示するものとします。

指示の方法

- 所有者に指示書を交付します。
- 指導及び助言により耐震診断又は耐震改修の実施を促してもなお実施しない場合

は、具体的な事項を記載した文書を交付して指示を行います。

進捗管理

特定建築物データベースにより指示による耐震化の進捗経過を管理します。

○公表

正当な理由がなく指示に従わなかった場合は、そのことを公表する旨を所有者に通知します。指示に示した期間が経過しても、正当な理由がなく耐震診断及び耐震改修の計画がなされない場合は、そのことを公表することができます。

公表の方法

公表は、耐震改修促進法に基づくことを明示し、広報やホームページへの掲載等の方法によることが考えられます。

○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、特定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うことができます。

2 - 3 市有建築物の耐震化

市有建築物は、多数の市民に利用されることや、震災時には応急活動拠点としての機能確保が求められることから、国庫補助金の補助制度を活用して、耐震性の確保に積極的に取り組み、耐震化を図ります。

○整備方針

- 市有建築物の耐震化は、特定建築物かつ震災時に応急活動拠点となる建築物等を優先的に整備します。
- 市は、整備目標、整備の優先度等を踏まえ、耐震診断及び耐震改修の整備プログラムを策定するものとし、国庫補助金の補助制度等を活用して、計画的に耐震診断及び耐震改修を実施します。
- なお、耐震化を図る際には、施設の老朽化や維持保全状況、他の施策との関連を考慮し経済性、合理性等を総合的に判断し実施します。

○整備目標

- 市有建築物を平成27年度までに90%を目標として耐震化に取り組んでいきます。

○整備の優先度

- 市有建築物の整備は、平成23年度まで特定建築物かつ震災時に応急活動拠点となる建築物で、原則として構造耐震指標値（Is値）が著しく低く¹⁾、地震の震動及び衝撃に対して倒壊又は崩壊のおそれが高い建築物を整備します。
- その他の建築物については、建物の用途、構造耐震指標値（Is値）、構造、規模等を考慮して整備を行うものとします。
- なお、建築物の配置、事業計画、用途、及び利用形態等により、整備の優先度を適用しない場合があります。

○市有建築物の耐震状況の情報開示

- 市有建築物の耐震診断及び耐震改修の実施状況について、市のホームページ等に公表します。

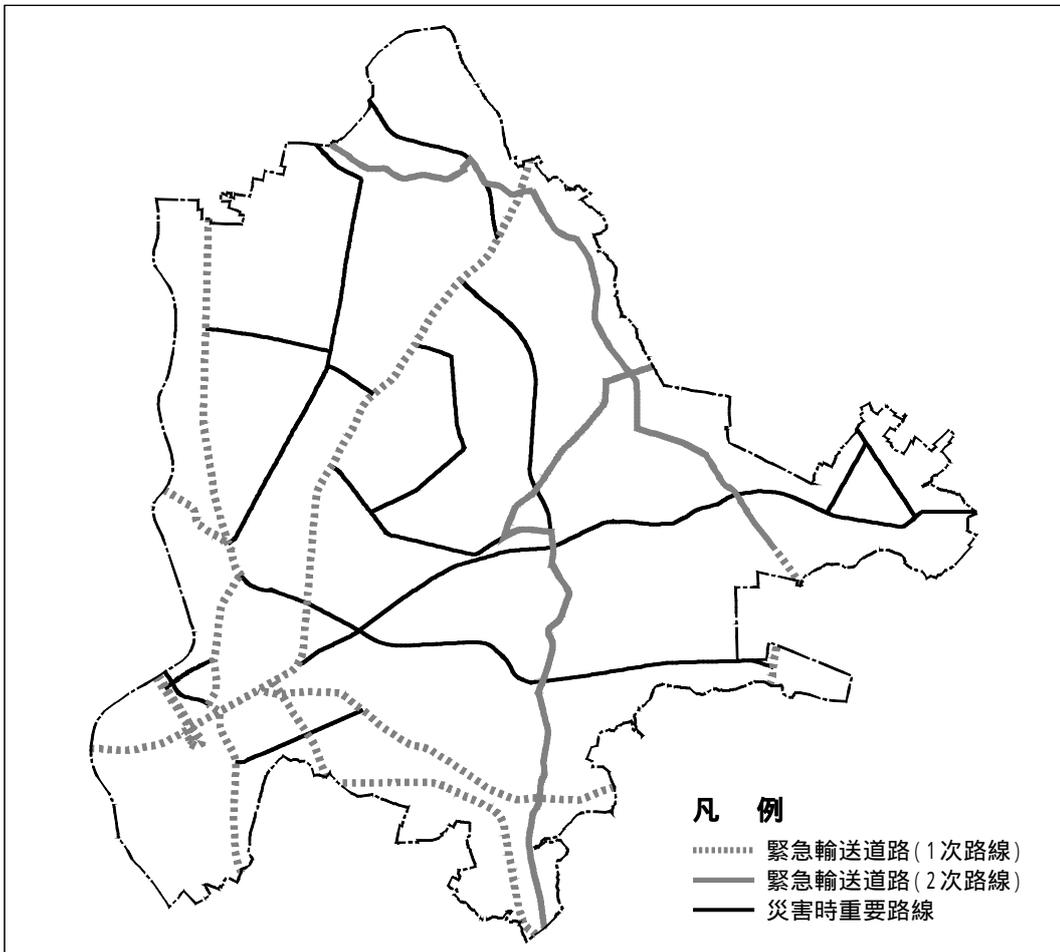
1) 構造耐震指標値（Is値）が著しく低いとは、0.3未満を目安とします。

2 - 4 地震発生時に閉塞を防ぐべき道路沿道建物の耐震化

緊急輸送道路等は、地震により道路閉塞を起こした場合、広域的な避難や救急・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ります。

このため、千葉県が指定する緊急輸送道路のほかに、市が定める地震発生時に道路閉塞を防ぐべき道路に接する建築物を、耐震改修促進法第6条第3号の特定建築物として、法による助言や指導を通じて耐震化を促進します。

緊急輸送道路網図



3 耐震化を促進するための環境整備

耐震化を促進するためには、建物所有者が地震防災マップ等により地震発生の危険性を認識するとともに、建物の耐震性を把握する必要があります。さらに、耐震改修を実施するには、信頼できる情報を入手するなど、耐震化がしやすくなる環境の整備が求められます。

一方、耐震診断や耐震改修に係る事業者の側においても、技術の向上や低価格による工事の開発等を進める必要があります。こうした耐震化を促進していくための環境条件整備を進めていくこととします。

建物所有者等が安心して耐震診断及び耐震改修を実施できるよう相談体制の充実

建物所有者等が安心して耐震診断及び耐震改修を実施できるように環境を整えることが必要です。このため市では、相談窓口を継続して開設するとともに、助成制度や耐震改修促進税制・住宅ローン減税等の支援策についても情報提供を行います。

- 耐震診断及び耐震改修等の仕組み
- 耐震改修促進法に関する説明
- 耐震診断及び耐震改修に係る助成制度等の説明
- 耐震診断及び耐震改修の標準的な費用等

耐震診断及び耐震改修に関する各種パンフレット等による情報提供の充実

市は、建築物の所有者等に対する耐震性向上に関する知識の普及、啓発を図るためパンフレットを作成し、耐震相談窓口に常備し配布します。

- 耐震性向上に関する注意喚起
- 耐震改修の方法の紹介
- 自己診断の方法
- 金物等の補強方法
- 家具等の転倒防止、室内空間等の安全確保の方法
- 寝室等、一部居室の耐震性確保の方法

木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法の普及と所有者等への情報提供

耐震改修の促進を阻害する要因として、工事費等への負担感などが挙げられ、建物所有者等の負担を軽減するための耐震改修工法や技術開発が求められています。

そこで、耐震改修工法の簡素化やコストダウンを促進し、負担を軽減するとともに、その具体的な事例を市民や施工者等にわかりやすく紹介していきます。

信頼できる耐震改修事業者等の情報提供

千葉県は、建築関連技術者（建築士等）を対象として、耐震診断及び耐震改修の技術の普及並びに技術者の養成を目的とした講習会を開催しています。

市では、こうした情報を様々な手段により市民への提供を行います。

また、「耐震」に名を借りた悪質な訪問販売による被害も生じているため、信頼できる設計者や工務店の紹介が求められています。このため、市では、信頼できる設計者や工務店の登録制度を検討し、その情報を市民に提供していきます。

地震防災マップ（地震ハザードマップ）の公表

市は、建築物の所有者等の意識啓発を図るため、発生のおそれがある地震の概要と地震による危険性の程度等を記載した地図（地震ハザードマップ）を、平成20年度に公表します。

この地震ハザードマップの内容は、地震による揺れやすさについて、個々の建築物の所在地が認識可能となる程度の内容のものとして公表し、市民の防災意識の向上を図っていきます。

第4章 関連する安全施策の推進

地震による人的被害や財産等の被害を低減するには、住宅や建築物を耐震化するだけでなく、室内においては家具の転倒、天井の破損・落下、屋外ではブロック塀の倒壊や窓ガラス、壁面屋外広告物の落下等による被害が予想されるため、住宅や建築物の耐震化の他にも、これらに対する安全対策も合わせて推進します。

家具類の転倒防止

家具類の転倒及び落下による被害を低減するため、家具の転倒防止に関するパンフレットの配布等により、市民に家具を固定することの重要性を周知していきます。

ブロック塀の倒壊防止

地震時において、コンクリートブロック塀等は、倒壊しやすく、通行人に危害を与えることや道路を塞ぐことがあります。このため、市では、コンクリートブロック塀等の実態把握を行うとともに、倒壊による危険性や対策の必要性について、パンフレットの作成・配布による啓発を行い、同時に防災査察等の機会を通じて危険なブロック塀の撤去、改善指導を行います。

窓ガラスの落下防止

福岡県西方沖地震では、市街地にあるビルのガラスが割れ、道路に大量に落下した事態が発生し人身事故の危険性が改めて問題となりました。市では、窓ガラスの落下防止対策等に関して実態調査と改善指導を実施していますが、今後も未改修ビル等の建物所有者等への計画的かつ定期的な改善指導を実施していきます。

外壁タイルの落下防止

外壁タイルの落下による被害を防止するため、危害を与えるおそれのある建築物の所有者に対して改善指導を継続して行い、落下防止対策が済んでいない建築物については、継続して改善指導を行っていきます。

屋外広告物の落下防止

建築物の外壁に設置してある屋外広告物の掲出者等に対し、地震発生時に落下事故が発生しないよう防災査察等の機会を通じて指導を行っていきます。

エレベーターの閉じ込め防止

平成17年7月に発生した千葉県北西部地震では、エレベーターのかごの中に利用者が長時間にわたり閉じ込められるなどの被害が発生しました。こうしたエレベーターの閉じ込めを防止するため、地震時におけるエレベーターの運行や復旧、安全対策などに関する情報を提供し、またエレベーター設備に関する報告等の機会を捉えて、所有者等にエレベーターの閉じ込め防止対策を講ずるよう指導します。

第5章 その他の耐震化促進施策

建築物の増改築、さらには特殊建築物の定期報告等の様々な機会を活かし、耐震化を促進します。

リフォームにあわせた耐震改修の誘導

耐震改修は、建築物の構造部材の補強のために内装工事を伴うことが多く、リフォーム工事や増改築工事の機会に耐震改修を実施すれば、工事の施工の観点だけでなく、所有者にとって経済的にも有効な方法です。

このため、リフォームにあわせた耐震改修が促進するよう、パンフレットやホームページでより広く情報提供するとともに、関係団体とも連携・協力して、耐震化の必要性を説明し、住宅等の耐震化の促進を図ります。

定期報告制度や防災査察等の活用

建築基準法第12条に基づく定期報告制度では、特殊建築物の所有者は、調査資格者により建築物の調査を行い、その結果を定期的に市（特定行政庁）に報告することになっており、当該建築物の耐震診断及び耐震改修の実施状況も調査し報告することとなっています。

このため、市では、この定期報告制度により特殊建築物の耐震診断及び耐震改修の状況の把握に努めるとともに、窓ガラス、外壁タイル、屋外広告物等の地震発生時における落下防止対策についても指導を積極的に行います。

また、防災査察等の機会においても、特定建築物の所有者等に対し、耐震改修等に関する必要な情報提供を行うとともに、耐震改修等に関する意識の啓発を図ります。

自治会等との連携に関する事項

耐震改修の促進は、地域として耐震化の意識が高まることが重要です。また、災害時の避難や消火活動は、地域に組織された自主防災組織により自助及び共助の観点から行われることが最も有効であることから、自主防災組織の構成単位である自治会や町内会との連携のもと、建築物の耐震改修の促進に取り組むこととします。

そこで、市では、県との協力に基づいて自治会や町内会を通じて、耐震化の促進のための相談会の開催やパンフレット配布等を行い耐震化の促進を図っていきます。

不動産取引を通じた耐震情報の周知

宅地建物取引業法が改正され、重要事項説明において、耐震診断の結果に関する事項の説明を宅地建物取引業者に義務付けています。この改正を受け関係団体等と連携して市民への周知の徹底を図ります。

道路閉塞状況を把握するための基礎資料の整備

避難地や防災拠点施設等に通じる道路の沿道建物の倒壊による閉塞状況を把握するため、道路の幅員等を調査し、住宅・建築物耐震化の基礎資料として整備します。

これに基づき、これらの道路等を閉塞するおそれのある住宅・建築物について耐震診断及び耐震改修の促進を図ります。

第6章 今後の取り組み

定期的な検証

本計画の計画期間は、平成20年度から平成27年度までの8年間です。

この間の社会情勢の変化や計画の実施状況に適切に対応するため、市で整備した建物データの維持・更新を継続して行い、耐震化の進捗を把握します。

国・県等への要請

本計画の推進に当たり、必要がある場合には、国や千葉県、関係団体等に協力要請や要望等を行うものとします。

施策遂行のための制度検討

本計画で示した施策を遂行していくためには、国庫補助の申請、制度要綱の作成、庁内組織体制の整備、関係機関との連絡・協議体制の整備等が必要とされます。

このため、平成20年度においては、国の補助制度の内容や動向を勘案しつつ、財政・制度面を含めた施策の実現性の検証を行い、さらに関係機関との調整も図りつつ、施策の実効性を高めていきます。