

佐倉市耐震改修促進計画(案)

平成20年3月策定

平成21年4月変更

平成25年3月変更

平成28年4月変更

佐 倉 市

目次

はじめに	1
1 計画の目的	1
2 計画の位置付け	1
3 計画期間	1
4 対象区域	1
5 対象建築物	2
第1 耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標	2
1 想定される地震の規模、被害の状況	2
(1) 想定される地震の規模等	2
(2) 物的被害	2
(3) 人的被害	3
2 耐震化の現状	4
(1) 住宅	4
(2) 特定建築物	5
(3) 市有建築物	5
3 耐震改修等の目標の設定	6
(1) 市有建築物	6
(2) 民間建築物	6
4 市有建築物の耐震化の情報開示	6
第2 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策	7
1 基本的な取組み方針	7
2 支援策の概要	7
3 安心して耐震改修できる環境整備	8
4 地震時の総合的な安全対策	8
(1) エレベーターの閉じ込め対策	8
(2) 落下物対策	9
(3) 天井等の脱落対策	9
(4) ブロック塀対策	9
5 優先的に耐震化に着手すべき建築物の設定	10
(1) 耐震化を優先すべき市有建築物	10
(2) 耐震化を優先すべき民間建築物	10

6	優先的に耐震化すべき区域の設定	11
(1)	地震発生時に通行を確保すべき道路	11
(2)	その他の道路の現況把握等について	11
(3)	耐震化を重点的に促進する地域	11
第3	啓発及び知識の普及	12
1	地震ハザードマップの作成・公表	12
2	相談体制の整備・情報提供の充実	12
3	パンフレットの配布、相談会の開催	12
(1)	パンフレットの配布	12
(2)	相談会の開催	13
4	リフォームにあわせた耐震改修の誘導策	13
5	家具の転倒防止策の推進	13
6	自治会等との連携策・取組み支援策	13
第4	所有者に対する指導、指示等	14
1	指導、助言の実施	14
2	指示、公表の実施	14
3	建築基準法による勧告・命令	14
4	防災査察等の活用	14
5	定期報告制度の活用	14
第5	その他耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項	15
1	関係団体との連携	15
2	その他	15

参考資料

- 資料1 特定既存耐震不適格建築物の一覧
- 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(抜粋)
- 資料3 建築物の耐震改修の促進に関する法律(抜粋)
- 資料4-1 佐倉市木造建築物耐震診断補助金及び木造住宅補強改造工事補助金交付要綱
- 資料4-2 佐倉市マンション耐震診断補助金交付要綱
- 資料4-3 佐倉市住まいの安全・安心リフォーム支援事業補助金交付要綱
- 資料5 市有特定建築物リスト
- 資料6-1 千葉県緊急輸送ネットワーク図
- 資料6-2 千葉県緊急輸送道路一覧

はじめに

1 計画の目的

平成7年1月の阪神・淡路大震災の教訓を踏まえて、「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。

また、平成23年3月には東日本大震災により甚大な被害が発生しました。大地震はいつどこで起きてもおかしくない状況にあるとの認識が広がっています。

建築物の倒壊等の被害は、人的被害を引き起こすだけでなく、火災の発生や多数の避難者の発生、救助活動の妨げの要因ともなるため、建築物の耐震改修については、社会全体の国家的な緊急課題となっています。

佐倉市耐震改修促進計画（以下、「本計画」という。）は、このような状況を踏まえ、市内既存建築物の耐震化に向けた施策を計画的かつ総合的に進め、それによって大規模地震発生時の人的被害、経済的被害を最小限に抑え、災害に強い安全なまちを実現することを目的として定めるものです。

なお、国、県が管理する建築物については、それぞれの機関が独自の方針、計画に基づき耐震改修を進めていくため、本計画の対象外とします。

2 計画の位置付け

本計画は、法第6条の規定により策定します。

また、国が策定した「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」（以下、「基本方針」という。）、千葉県耐震改修促進計画、千葉県地域防災計画を勘案しつつ、市の上位計画である佐倉市地域防災計画等との整合を図ります。

3 計画期間

本計画は、平成28年度から平成32年度までを計画期間とします。

なお、本計画については、社会状況の変化等を踏まえて計画内容や進捗状況を検証し、必要に応じて計画の見直しを行うこととします。

4 対象区域

本計画の対象区域は、佐倉市の全域とします。

5 対象建築物

本計画の対象建築物は、建築基準法（昭和25年法律第201号）において新耐震設計基準が施行された昭和56年6月1日より前に建築された建築物（※1）で、現行の建築基準法の規定に適合しない住宅及び特定建築物（※2）とします。

これは、阪神・淡路大震災の事例をもとに、新耐震設計基準に適合しない住宅及び特定建築物に多くの被害が見られたことによるものです。

※1 支援策の一部については昭和56年6月1日から平成12年5月31日までの建築物

※2 本計画における特定建築物とは、耐震改修促進法第14条第1号及び2号に掲げる学校、体育館、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホーム等の用途、規模等の建築物とします。資料1参照。

第1 耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

1 想定される地震の規模、被害の状況

（1）想定される地震の規模等

千葉県地域防災計画（平成26年度版）においては、千葉県に大きな影響を及ぼす可能性のあるマグニチュード7クラスの3つの地震を想定しています。

また、佐倉市地域防災計画（平成26年度版）によると、このうち、佐倉市における被害が最も大きいのは、東京湾北部地震（マグニチュード7.3）であるとされており、市内の地震動の強さは震度5強から6弱、市の西側を中心に、市内の半分程度が震度6弱になると予測されています。

（2）物的被害

表1 東京湾北部地震による物的被害の概要

（佐倉市地域防災計画（平成26年度版）から抜粋）

	全建物棟数	全壊棟数(率)	半壊棟数(率)	全半倒壊数(率)
揺れ		553(0.9%)	4,183(7.2%)	4,736(8.1%)
液状化		10(0.0%)	49(0.1%)	59(0.1%)
急傾斜地崩壊		25(0.0%)	59(0.1%)	84(0.1%)
合計	58,434	588(0.9%)	4,291(7.4%)	4,879(8.3%)

(3) 人的被害

表2 東京湾北部地震による人的被害の概要

(佐倉市地域防災計画(平成26年度版)から抜粋)

項目	人的被害数
建物被害による死者	35人
火災による死者	0人
急傾斜地崩壊による死者	2人
死者合計	38人
建物被害による負傷者(うち重傷者)	664人(10人)
火災による負傷者(うち重傷者)	4人(1人)
急傾斜地崩壊による負傷者(うち重傷者)	22人(11人)
負傷者合計	690人

2 耐震化の現状

(1) 住宅（『平成25年住宅・土地統計調査』より）

千葉県内統一の算定方法によると、市内の住宅戸数は約 63,700 戸（木造戸建て住宅：約 45,700 戸、共同住宅その他の住宅約 18,000 戸）と推計されます。そのうち、耐震性がある住宅戸数は、約 55,700 戸（昭和55年以前で耐震性を有する住宅：約 3,600 戸、昭和56年以降の住宅：約 52,100 戸）であり、市内の住宅の耐震化率は、約 87%と推計されます。

また、平成25年住宅・土地統計調査をもとに平成27年度の耐震化率を推計すると、市内における住宅総戸数約 63,700 戸に対し、平成27年度時点で耐震対策が必要な住宅戸数は約 9,300 戸（解体届出件数などから推計）あり、耐震化率は約 85%と推計されます。

表3 住宅の耐震化の現状

総戸数 (a+b+c)	昭和55年以前		昭和56年以降 (耐震性有) c	耐震化率 (b+c)/(a+b+c)
	耐震性無 a	耐震性有 b		
約 63,700 戸	約 8,000 戸	約 3,600 戸	約 52,100 戸	約 87%

※耐震化率とは、住宅全体、特定建築物全体に対して、新耐震基準によるもの、及び旧耐震基準で既に補強済のものなど、耐震性があると考えられるものの割合を指しています。

(2) 特定建築物

平成27年度における市内の特定建築物の棟数は、市有建築物が112棟、民間建築物が178棟、あわせて290棟です。

このうち昭和56年5月以前の建築物は、市有建築物が40棟、民間建築物が17棟、あわせて57棟です。

特定建築物の耐震化率は、市有建築物が100%、民間建築物が約93%です。

表4 特定建築物の耐震化の現状

特定建築物区分	総戸数 (a+b+c)	昭和56年5月以前		昭和56年6月以降 (耐震性有) c	耐震化率 (b+c)/(a+b+c)
		耐震性無 a	耐震性有 b		
市有	112棟	0棟	40棟	72棟	100%
民間	178棟	12棟	5棟	161棟	約93%

※市有の特定建築物の各棟数及び耐震化率は、平成28年3月末時点の数値です。

※民間の特定建築物の各棟数及び耐震化率は、平成28年1月末時点の数値です。

(3) 市有建築物

平成28年3月末現在における市有建築物の総棟数は、543棟であり、そのうち昭和56年5月以前のは177棟で、耐震化率は約82%です(簡易な倉庫や部室等の建物を除く)。

3 耐震改修等の目標の設定

平成20年3月に策定した計画では、平成27年度に向けた目標を設定しました。平成28年の改定に当たっては、国の基本方針や首都直下地震緊急推進基本計画等を踏まえ、平成32年度を目標年度とした耐震化率の目標を新たに設定します。

(1) 市有建築物

災害時には、庁舎では被害情報の収集や災害対策指示等が行われ、学校等は広域避難場所として活用されるなど、多くの市有建築物が防災拠点や応急対策活動拠点として重要な役割を担うこととなることから、特定建築物（資料5参照）については重点的に耐震化の促進に取り組み、平成27年度までに概ね全ての施設の耐震改修が完了しています。

(2) 民間建築物

民間建築物の地震対策については、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の確保に努めていくことが原則ですが、市は、建築物の所有者等の耐震化の取り組みをできる限り支援するための各種施策を推進します。

- ・住宅の耐震化率の目標は平成32年度までに95%までとします。
- ・特定建築物の耐震化率の目標は平成32年度までに95%までとします。

4 市有建築物の耐震化の情報開示

市有建築物である特定建築物の耐震診断及び耐震改修の実施状況等については、施設名称、所在地、耐震診断の結果等を公表するものとします。

第2 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

1 基本的な取組み方針

市は、市有建築物に関して、耐震性が明確になっていないものについて耐震診断を順次推進し、耐震性が不足しているものについては、耐震改修を計画的に実施するものとします。

また、民間建築物については、建築物の所有者等が、地域防災対策を自らの問題、地域の問題として意識して取り組むことが不可欠です。市は、こうした取組をできる限り支援するという観点から、建築物の所有者等に対する啓発、知識の普及、情報提供及び耐震化の支援策を講じ、民間建築物の耐震改修を促進します。

2 支援策の概要

昭和56年5月31日以前に建築された旧耐震基準の木造戸建住宅及び昭和56年6月1日から平成12年5月31日以前に建築された木造戸建住宅の耐震化を推進するため、木造住宅の耐震診断・耐震改修への補助制度を活用しながら、建築物の所有者等が耐震診断及び耐震改修を円滑に実施できるよう支援していきます。(佐倉市木造建築物耐震診断及び木造住宅補強改造工事補助事業)

また、マンションの耐震性の向上に寄与するため、分譲マンションの耐震診断への補助制度を平成21年度から導入し、マンションの管理組合が行う耐震診断を支援していきます。(佐倉市マンション耐震診断補助事業)

さらに、平成25年度からは住宅内の一部に強固な箱型の空間(シェルター)を作り、家屋が倒壊しても一部屋の空間を確保し、安全を確保するための支援をしていきます。(耐震シェルター設置リフォーム事業)

表6 補助制度の概要

区分		事業名
木造住宅	耐震診断	木造建築物耐震診断補助事業 (耐震診断の経費の一部補助)
	耐震補強工事	木造住宅耐震補強工事補助事業 (耐震補強工事の経費の一部補助)
分譲マンション	耐震診断	マンション耐震診断補助事業 (耐震診断の経費の一部補助)
耐震シェルター設置等		耐震シェルター設置リフォーム事業

※補助事業の詳細な内容は、資料4-1、4-2、4-3参照

3 安心して耐震改修できる環境整備

近年、地震に対する備えについて市民意識は高まりつつありますが、建築物に関する地震の備えについては専門的な知識も必要となるため、理解されにくい部分があります。

市では、建築物の所有者等が耐震診断や耐震改修の基礎的な知識を身に付け、安心して建築物の耐震化ができるよう関係機関と連携しながら相談会を実施するとともに、常時相談窓口の設置を行います。

相談会については、(社)千葉県建築士会佐倉支部、(社)千葉県建築士事務所協会印旛支部等と連携し、市内の小中学校区を基本単位として、2～3回/年程度実施することを目標とします。また、耐震相談については、都市部建築住宅課を窓口とします。

4 地震時の総合的な安全対策

(1) エレベーター及びエスカレーターの安全対策

建築物の高層化が進む中、震災時においてエレベーターが緊急停止し、内部に長時間閉じ込められたり、エスカレーターが脱落するなどの事態が問題となっています。

これらに対する安全対策としては、建築基準法による定期報告制度等を活用し、報告等の機会を捉えて所有者等に対し、緊急時の連絡体制の整備などの防止策を講ずるよう指導を行います。

(2) 落下物対策

地震発生時においては、建築物の倒壊だけではなく、建築物に付属する看板や外壁、窓ガラス等が落下し、通行人等に被害を与えることがあります。

落下物対策としては、建築基準法による定期報告制度を活用し、報告等の機会を捉えて所有者等に対し、落下の危険がある部分について落下防止対策を施すよう促します。また、特に通行人が多いと考えられる場所は、建築防災週間などの際に所有者等に点検、改善を促します。

(3) 天井等の脱落対策

東日本大震災では、体育館、劇場、商業施設、工場等の大規模空間を有する建築物の天井について、比較的新しい建築物も含めて脱落する被害が生じました。こうした状況を踏まえて、建築基準法施行令第39条第3項において特定天井の構造が規定され、平成25年国土交通省告示第771号において新たに天井脱落対策の基準が定められました。

このような被害を防止するために、建築基準法による定期報告等の機会を捉えて、建築物の特定天井の脱落や配管等の設備の落下の危険がある部分についてその防止対策をするよう促すものとします。

(4) ブロック塀対策

地震によるコンクリートブロック塀の倒壊により、通行人に危害を与えるケースが過去の地震でも多く見られます。また、倒壊したコンクリートブロック塀により道路が閉塞され、避難・救助の妨げにもなります。

市では、既存の危険なコンクリートブロック塀について、その除却に係る経費の一部を補助します。

(佐倉市危険コンクリートブロック塀等の除却及び緑化推進事業)

5 優先的に耐震化に着手すべき建築物の設定

(1) 市有建築物の整備方針

庁舎、学校等の市有建築物については、災害時において庁舎では被害情報収集や災害対策指示等が行われ、学校は広域避難場所等として活用されるなど、多くの市有建築物が応急活動の拠点として活用されることから、優先的に耐震化の整備方針、目標等を定め、耐震化の促進に取り組み、すべての市有特定建築物の耐震化が完了しました。

また、市有建築物の整備計画にあたっては、こうした大規模地震に対する耐震性の向上のほかにも、個々の施設の機能性や快適性の向上、外壁等の劣化防止対策や老朽化した設備機器の更新、あるいはライフサイクルコストを考慮した経済性や環境負荷への低減策等を総合的に検討する必要があることから、ライフサイクルの視点から施設全体を企画・管理・活用するファシリティマネジメント（※）の推進を図り引き続き検討していきます。

なお、整備期間の設定については、施設全体の配置計画や事業工程の状況、あるいは建築物の用途、利用形態等を総合的に考慮する中で、適宜見直しを図ることとします。

※ファシリティマネジメント

土地・建物・設備・内外の環境といったファシリティを対象として、経営的な視点から設備投資や管理運営に要するコストの最小化や施設効用の最大化を図るため、総合的・長期的視点から企画・管理・活用する経営管理活動をいう。

(2) 耐震化を優先すべき民間建築物

民間建築物については、次項の優先的に耐震化すべき区域において設定する区域内の建築物及び特定建築物について優先的に耐震化を推進します。

6 優先的に耐震化すべき区域の設定

(1) 地震発生時に通行を確保すべき道路

広域的に災害拠点施設を結ぶ道路の中で、災害時に多数の者の円滑な避難、救急・消防活動の実施、避難者への緊急物資の輸送等の観点から重要な役割をなす、千葉県地域防災計画の緊急輸送ネットワーク図に位置付けられた路線（資料 6-1、6-2 参照）については、沿道建築物の地震発生時の倒壊による道路の閉塞※による通行障害を防ぐ必要があるため、沿道建築物の耐震化について重点的に啓発促進を図ります。

※道路閉塞させる住宅・建築物

前面道路幅員が 12m を超える場合…幅員の 1/2 の高さを超える建築物

前面道路幅員が 12m 以下の場合 …6m の高さを超える建築物

(2) その他の道路の現況把握等について

本計画では建築基準法上の道路を避難路として位置付け、この避難路及び避難路に通じる細街路等の幅員を調査し、避難路等沿道住宅・建築物耐震化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、建築指導とも連携を図りつつ、順次耐震診断及び耐震改修の促進を図ります。

(3) 耐震化を重点的に促進する地域

東京湾北部地震による佐倉市内の地震動の強さは、震度 5 強から震度 6 弱と予測され、市の西側を中心に、市内の半分程度が震度 6 弱という予測結果となっています。

また、印旛沼周辺や田または湿地であった場所などでは液状化の危険性も懸念されることから、佐倉市全域を重点的に耐震化を図る地域とします。

第3 啓発及び知識の普及

1 地震ハザードマップの作成・公表

建築物の所有者等の防災意識の啓発のため、発生のおそれがある地震の概要と危険性の程度等を記載した地図（地震ハザードマップ）を公表します。

また、市内でも、現在、田または湿地であった場所、あるいは以前そうであった場所において、液状化現象が発生する可能性があります。市では、液状化危険度予測図を公表し、建築物の所有者等の意識の啓発を図ります。

2 相談体制の整備・情報提供の充実

市民からの耐震改修等に関する相談については、「佐倉市住宅相談協議会」と役割分担を行い、相談窓口を都市部建築住宅課に設置して対応します。

また、市の広報誌やホームページ等により、耐震診断・耐震改修の必要性等を周知するように努めます。

なお、市及び関係機関の相談窓口における相談内容は次のとおりです。

①市

- ・耐震診断及び耐震改修等の仕組み
- ・耐震診断及び耐震改修に係る助成制度の説明
- ・耐震改修促進法に関する説明 等

②佐倉市住宅相談協議会※

- ・耐震診断及び耐震改修等の技術的内容に関する相談
- ・具体的事例に基づく耐震診断及び耐震改修 等

※構成：(社)千葉県建築組合連合会佐倉支部

(一社)千葉県建築士会佐倉支部

佐倉市建設業災害対策協力会

佐倉商工会議所

佐倉民主商工会

千葉土建一般労働組合佐倉支部

(公社)千葉県建築士事務所協会印旛支部

3 パンフレットの配布、相談会の開催

(1) パンフレットの配布

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、パンフレットを市窓口に着目し配布します。

パンフレットの主な内容は以下のとおりです。

- ・耐震性向上に関する注意喚起
- ・耐震改修等の方法の紹介

- ・自己診断の方法
- ・家具等の落下・転倒防止等、室内空間の安全性確保の方法

(2) 相談会の開催

住宅の耐震化促進の一環として、耐震化の必要性について市民の理解を深めるため、市主催の無料耐震相談会を、(一社)千葉県建築士会佐倉支部、(公社)千葉県建築士事務所協会印旛支部等と協力して実施します。特に、地震により倒壊するおそれのある住宅が多く集積する地域については、自治会等と協力し、小学校区単位を基本単位として、2～3回/年程度実施することを目標とします。

4 リフォームにあわせた耐震改修の誘導策

耐震改修工事は、建築物の構造部材を補強するために内装工事を伴うことが多く、リフォーム工事とあわせて耐震改修工事を行うことは、工事の手間や経済的にも効率的です。

市民から市窓口にてリフォームや増改築の相談等があった際には、積極的に耐震改修に関する情報提供を行うとともに、「佐倉市住宅相談協議会」等とも連携し建築物の耐震化を推進します。

5 家具の転倒防止策の推進

地震災害時に家具等の転倒による人的被害も多いことから、建築部の耐震化の推進とともに、家具等の転倒防止策の推進は重要な課題です。

市は、パンフレット等により、家具等の転倒防止策の推進を図ります。

6 自治会等との連携

地域防災においては、「自分たちの地域は自分たちで守る」という自主的な意識を持ち、地域住民による組織的な防災活動が有効です。そのため、自主防災組織の構成単位である自治会等とも連携し、耐震相談会などの実施を行っていきます。

第4 所有者に対する指導、指示等

1 指導、助言の実施

民間特定建築物については、耐震診断・耐震改修の実態調査を行い、耐震診断や耐震改修が行われていない建築物の所有者等に対して、耐震化の啓発文書やパンフレット等を送付し、耐震改修促進法第7条第1項による指導・助言を行います。特に、地震発生時に通行を確保すべき道路沿いにある特定建築物については、優先的に実施します。

2 指示、公表の実施

耐震改修促進法第15条第2項で定められた特定既存耐震不適格建築物のうち、耐震化の取り組みが進まないものについては、建築物の所有者等に対して耐震診断及び耐震改修に関する情報提供や十分な指導・助言ののち、耐震化に関する計画書の提出等、必要事項を指示するものとします。

また、指示を行ったにもかかわらず、正当な理由がなく指示に従わない場合は、耐震改修促進法第7条第3項によりその旨を公表する場合があります。

3 建築基準法による勧告・命令

指導・助言、指示等を行ったにもかかわらず、所有者が必要な対策をとらなかった場合で、建築物が大きく傾いている、不同沈下している、柱、梁、耐力壁等に大きな亀裂又は多数のひび割れが見られる、鉄骨鉄筋のさびが著しい、ボルトが破断している又は緩んでいる場合など、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恐れがあると認められる建築物については、建築基準法第10条による勧告や命令を行います。

4 防災査察等の活用

市は、防災査察等の機会を活用して、特定建築物の所有者等に対し、耐震改修等に関し必要な情報提供を行い、指導し、耐震改修等に関する意識の啓発を図ります。

5 定期報告制度の活用

市は、建築基準法に基づく定期報告制度を徹底させ、特定建築物の所有者等に対し、耐震改修等に関し必要な情報提供を行い、指導し、耐震改修等に関する意識の啓発を図ります。

第5 その他耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項

1 関係団体との連携

(1) 千葉県建築防災連絡協議会

地震時の災害に備え、県及び市町村との緊密な連携のもと、建築物の地震対策等、建築物に関する防災対策の総合的、計画的な推進を図るために設置されています。耐震改修等に係る情報収集や連絡調整等を図ります。

(2) 千葉県特定行政庁連絡協議会

県内の特定行政庁によって組織され、特定行政庁相互間における連絡調整と緊密化を図り、もって建築行政の円滑な運営を図るために設置されています。

県内の所管行政庁における指導・助言・指示・公表及び特定行政庁における建築基準法による勧告又は命令に関する意見交換や連絡調整に努め、既存建築物の耐震診断及び耐震改修を促進していきます。

(3) 千葉県耐震判定協議会

学識経験者等により構成されており、耐震診断及び耐震改修計画について、その妥当性を判断している第三者機関です。

耐震改修促進法に基づく改修計画の認定に際して必要となる既存建築物の耐震診断結果及び耐震改修計画の判定については、本協議会を活用しつつ進めることとします。

2 その他

本計画を実施するに当たり、必要な事項は別途定めることとします。