

第3次千葉市耐震改修促進計画

令和3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 計画の位置付け	2
3 計画期間	2
4 対象建築物	3
第2 想定される地震の規模・被害	4
第3 耐震化の現状と今後の方針・目標	5
1 住宅	5
2 民間特定建築物	7
3 耐震診断義務付け対象建築物	9
4 市有建築物	11
第4 耐震化を図るための施策等	12
1 基本的な取り組み方針	12
2 耐震化を促進するための制度	14
3 相談業務の実施	15
第5 啓発及び知識の普及等	16
1 防災意識の向上	16
2 地震時の安全対策	16
3 優良な耐震改修建築物の表彰	17
4 関係団体との連携	17
第6 法に基づく指導及び勧告	18
1 耐震改修促進法による指導等の実施	18
2 建築基準法による勧告又は命令等の実施	18
《資料編》	
資料-1 建築物の地震に対する安全性の判断方法	19
資料-2 特定建築物（第一号）	19
資料-3 特定建築物（第二号）	20
資料-4 特定建築物（第三号）	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	25
資料-7 千葉市の耐震診断・耐震改修等の支援制度	26

はじめに

平成7年1月の阪神・淡路大震災では、地震による建築物の倒壊等の被害により、多くの尊い命が失われ、この教訓をもとに「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。

しかし近年、平成16年10月の新潟県中越地震、平成23年3月の東日本大震災、平成28年4月の熊本地震、平成30年9月の北海道胆振東部地震等の大地震が頻発しており、特に東日本大震災では、これまでの想定をはるかに超える巨大な地震や津波により、一度の災害で戦後最大の人命が失われ、甚大な被害をもたらしました。

さらに、平成30年6月に発生した大阪府北部を震源とする地震では、塀が倒壊する等、内陸部の地域においても大きな被害が発生したことから、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の認識が広まりつつあります。そして、今後予想される南海トラフ地震や日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震、首都直下地震については、発生の切迫性が指摘されており、その被害は甚大なものと想定されています。特に千葉市については、政府の地震調査委員会において、今後30年のうちに震度6弱以上の地震が起きる確率が都道府県庁所在地のうち、最も高い数値の85%と公表されており、その緊急性は極めて高い状況となっています。

切迫性の高い地震については、その発生までの時間が限られていることから、今後は、より一層効果的かつ効率的に建築物の耐震改修等を実施することが求められます。そのなかで、国が定めた「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「国の基本方針」という。）」や「国土強靱化年次計画2020」等では、令和7年度までに住宅の耐震化率を95%^{※1}にすること、また、耐震性の不十分な耐震診断義務付け対象建築物をおおむね解消することが目標として示されました。

これまで、本市においても平成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、平成28年4月には「第2次千葉市耐震改修促進計画（以下「第2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。

このような背景のもと、令和3年4月に千葉県が「千葉県耐震改修促進計画（以下「県計画」という。）」を改正し、新たな耐震化目標が設定されました。そのため、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ため、第3次千葉市耐震改修促進計画を策定しました。

※1 現行の国の基本方針では、住宅の耐震化率を令和2年度までに95%にするとともに、耐震性が不十分な住宅について、令和7年度までにおおむね解消することを目標としていたが、令和2年7月時点において、同年5月に示された「住宅・建築物の耐震化率のフォローアップのあり方に関する研究会」を受けて、国の基本方針について、住宅の耐震化率を令和7年度までに95%に改訂予定と示されている。

第1 目的及び対象建築物等

1 計画の目的

「第3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 計画の位置付け

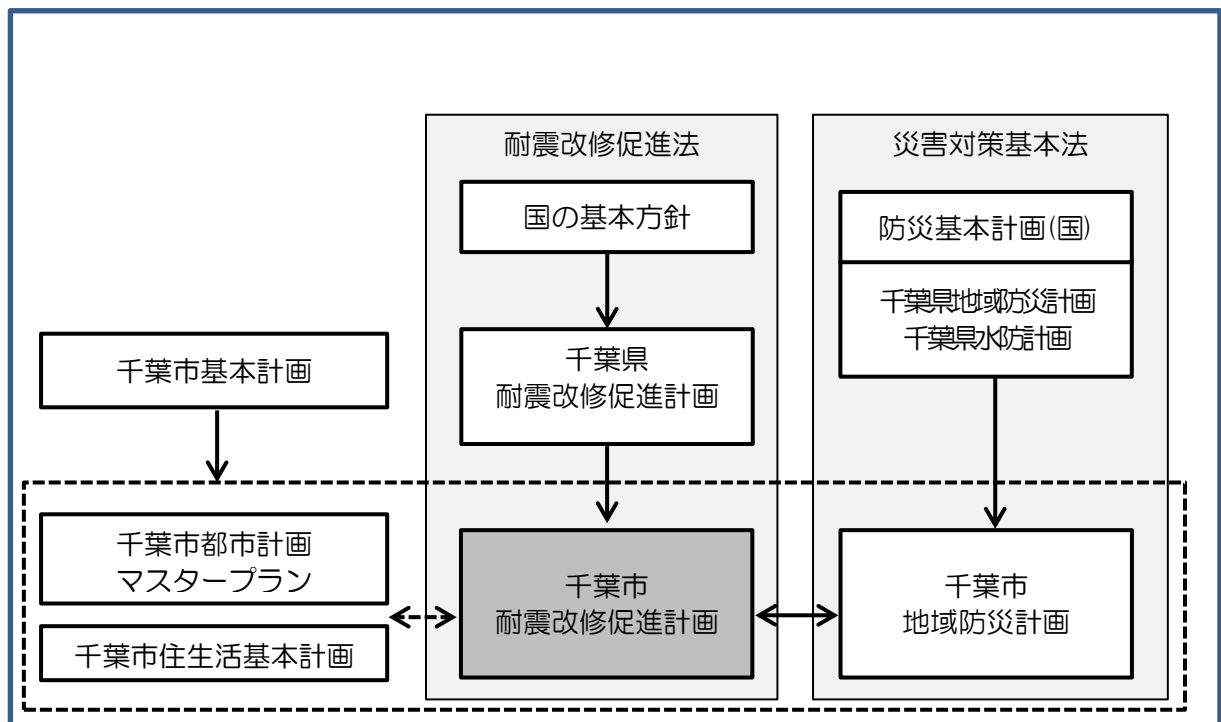
本計画は、国の基本方針及び県計画を上位計画とし「千葉市地域防災計画」、「千葉市基本計画」、「千葉市都市計画マスタープラン」、及び「千葉市住生活基本計画」との整合を図ります（図1-1）。

3 計画期間

令和3年度から令和7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。

図1-1 千葉市耐震改修促進計画の位置付け



本計画の主な用語・略称

■新耐震基準	昭和56年6月1日に施行された建築基準法の耐震基準 昭和56年6月1日以降に新築工事に着工した建築物に適用される
■旧耐震基準	昭和56年5月31日以前に新築工事に着工した建築物に適用された耐震基準
■旧耐震建築物	旧耐震基準で建築された建築物
■法	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）
■令	建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（平成7年政令第429号）
■規則	建築物の耐震改修の促進に関する法律施行規則（平成7年建設省令第28号）
■本計画	第3次千葉市耐震改修促進計画
■県計画	千葉県耐震改修促進計画
■国の基本方針	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 （平成18年国土交通省告示第184号）（平成30年12月21日改正施行）

4 対象建築物

本計画では、旧耐震建築物を対象とし、表1-1のとおり、民間建築物（住宅、特定建築物）と市有建築物に分けて定義します。

表1-1 本計画の対象建築物

建築物の区分	対象要件	
住宅	戸建て住宅、長屋、共同住宅（分譲・賃貸）を含むすべての住宅で、居住世帯のあるもの	
民間特定建築物	特定建築物のうち、民間が所有する建築物で、法第14条による特定既存不適格建築物と同等の用途・規模のもの (種類については下記の表1-2を参照)	
耐震診断義務付け対象建築物	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
	要安全確認計画記載建築物	県計画に記載された、災害時に避難所となる学校等又は緊急輸送道路沿道の通行障害既存不適格建築物
市有建築物	市が所有する建築物で、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。	

表1-2 特定建築物の種類

種類	備考
【法第14条第一号】 ◆ <u>多数の者が利用する特定建築物</u>	学校、体育館、病院、集客施設等、多数の者が利用し一定の規模を持つ建築物 【資料-2 (P19)】参照 【対象例】 用途百貨店 要件階数3以上かつ1,000㎡以上 用途老人ホーム 要件階数2以上かつ1,000㎡以上
【法第14条第二号】 ◆ <u>危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物</u>	一定数量以上の危険物を扱う建築物 【資料-3 (P20)】参照
【法第14条第三号】 ◆ <u>緊急輸送道路沿道建築物</u> (緊急輸送道路沿道にある通行障害既存不適格建築物)	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とするおそれのある緊急輸送道路沿道の通行障害既存不適格建築物（以下「緊急輸送道路沿道建築物」という。） 【資料-4, 5 (P21~24)】参照

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】」（令和2年3月修正）では、「千葉市地震被害想定調査報告書（平成29年3月）」に基づき、千葉市に最も大きな影響を与える千葉市直下地震を想定地震に設定しています。

1 想定地震

名称：千葉市直下地震

規模：マグニチュード7.3

震源位置：震源の中心を、千葉市役所（中央区千葉港）の直下に設定

震源の深さ：約30km（断層の上端の深さ）

断層のずれ：南北方向に、横ずれを起こすと想定

設定理由：マグニチュード7クラスの首都直下地震は、どこの場所でも発生する可能性があるとしてされており、震源が近いほど揺れが大きくなることから、千葉市に最も大きな影響を与える地震として千葉市直下地震を想定地震とした。

2 建物被害

表2-1 建物被害予測結果一覧

区	全壊棟数			焼失棟数（冬18時・風速8m/秒）	合計
	揺れ	液状化	急傾斜地崩壊		
中央区	3,900棟	120棟	2棟	1,540棟	5,560棟
花見川区	4,130棟	100棟	3棟	1,520棟	5,750棟
稲毛区	3,450棟	10棟	-	1,230棟	4,700棟
若葉区	3,980棟	2棟	2棟	900棟	4,890棟
緑区	1,250棟	3棟	1棟	590棟	1,840棟
美浜区	420棟	40棟	0棟	100棟	560棟
計（全市）	17,140棟	270棟	9棟	5,880棟	23,300棟

※10以上は一の位を四捨五入、10未満は整数で表示。また、0.5未満（0を除く）は「-」と表示
 ※四捨五入により、合計が合わない場合がある。

3 建物の耐震化等による被害軽減効果の推計

表2-2 建物の耐震化による被害軽減効果の推計（冬5時）

被害予測項目	被害予測結果	耐震化率95%	耐震化率100%
揺れによる全壊棟数	17,140棟	8,000棟	2,800棟
建物倒壊等 ^{※1} による死者数	1,030人	470人	160人

※1 建物倒壊、屋内収容物移動・転倒、屋内落下物、屋内ガラス被害の合計。

※上記の結果は、旧耐震基準建築物の建て替えや耐震補強等が行われ、95%（第2次千葉市耐震改修促進計画の令和2年度末目標耐震化率）・100%の建物が耐震化された場合の被害軽減効果を予測したものである。

※一の位を四捨五入して表示。

第3 耐震化の現状と今後の方針・目標

本計画では、対象の住宅・建築物について、耐震化の現状を把握し、今後の方針や目標を定めます。

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、市内には420,500戸の住宅があります。このうち、耐震性のある住宅は、383,734戸^{※2}（耐震化率：約91%）、耐震性のない住宅は、36,766戸と見込まれます。

表3-1 住宅の耐震化の現状（令和3年3月末時点）（単位：戸）

区分	総戸数 (a+b+c)	昭和55年以前		昭和56年以降	耐震化率 (b+c)/(a+b+c)
		耐震性なし a	耐震性あり b	耐震性あり c	
総数	420,500	36,766	75,202	308,532	約91%
戸建て住宅	164,000	22,201	16,943	124,856	約86%
共同住宅等	256,500	14,565	58,259	183,676	約94%

図3-1 建築年別棟数

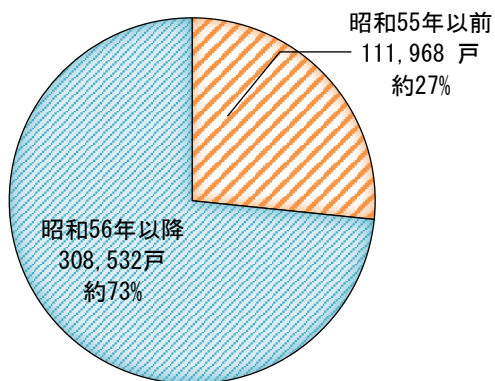
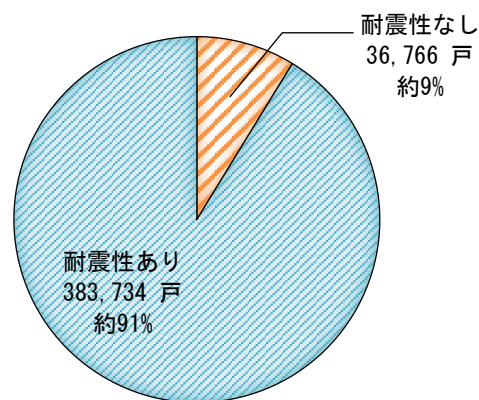


図3-2 耐震性の有無



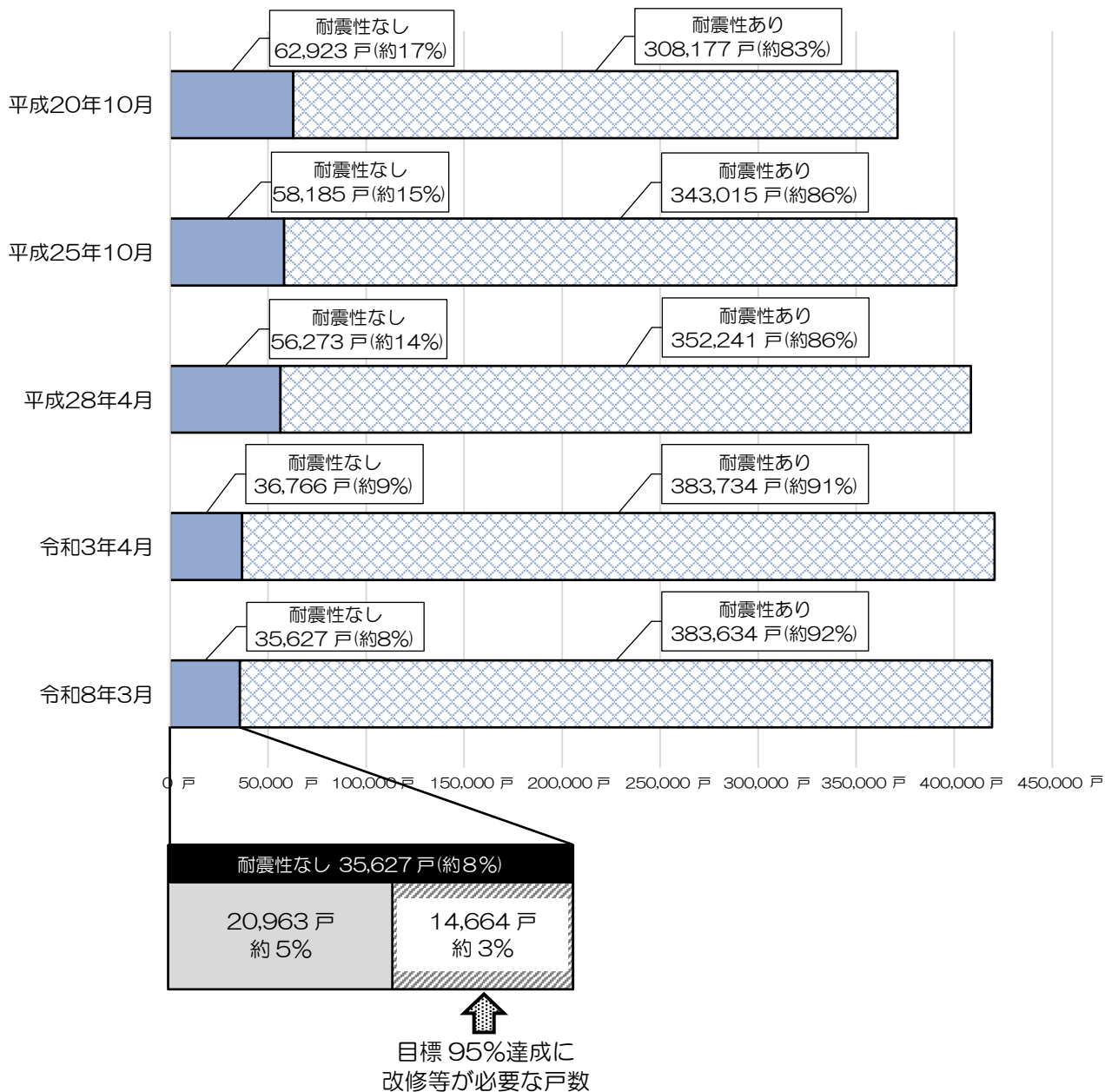
- ※1 日本国内の住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態、並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況などの実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにするもので、昭和23年以来5年ごとに実施されています。
- ※2 耐震性があると推計される戸数は、住宅・土地統計調査による市内住宅総戸数、昭和55年以前に建築された住宅戸数、住宅の耐震診断の有無、住宅の耐震改修工事の状況等に基づき算出しています。なお、昭和56年以降に建築された住宅については、耐震性があるものとみなして耐震化率を算出しています。

(2) 耐震化の目標

令和7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。

市の人口は、令和2年の約98万人をピークに減少に転じる見通しになっています。市内の住宅については、令和7年度末までに419,261戸まで減少するとともに、耐震性がない住宅が自然更新等により35,627戸（耐震化率：約92%）まで減少すると推計されます※1が、住宅の耐震化の目標を達成するためには、14,664戸の耐震化を進めていくことが必要です。そのため、市では、引き続き耐震診断や耐震改修等の支援制度を整備し※2、住宅の所有者への耐震化の支援を図ることで、耐震化を促進させていきます。

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 制度内容や対象要件等は、資料一七の千葉市の耐震診断・耐震改修等の支援制度をご確認ください。

2 民間特定建築物

(1) 耐震化の現状

市内の民間特定建築物は、2,500 棟あると見込まれ、昭和 55 年以前に建てられた建築物は 455 棟になります。そのうち、耐震改修実施済みを含め、耐震性があると推計される^{※1} 建築物は 330 棟あり、昭和 56 年以降の建築物 2,045 棟の建築物とあわせて、耐震性がある建築物は 2,375 棟、耐震化率は約 95%です。

表 3-2 民間特定建築物の耐震化の現状（令和 3 年 3 月末時点）

（単位：棟）

区分	総棟数 (a+b+c)	昭和 55 年以前		昭和 56 年 以降	耐震化率 (b+c) /(a+b+c)	
		耐震性なし a	耐震性あり b	耐震性あり c		
民間特定建築物	【法第 14 条第一号】 多数の者が利用する建築物	2,004	105	282	1,617	約 95%
	【法第 14 条第二号】 危険物の貯蔵場又は 処理場の用途に供する建築物	43	3	12	28	約 93%
	【法第 14 条第三号】 緊急輸送道路沿道建築物	453	17	36	400	約 96%
全体	2,500	125	330	2,045	約 95%	

※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の耐震性能に関するアンケート調査等（令和 2 年 3 月末の都道府県実施）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、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。

図 3-4 建築年別棟数

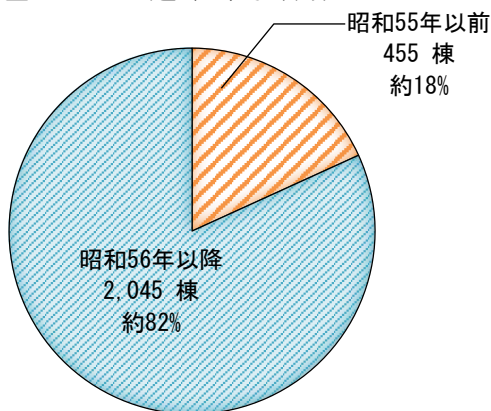
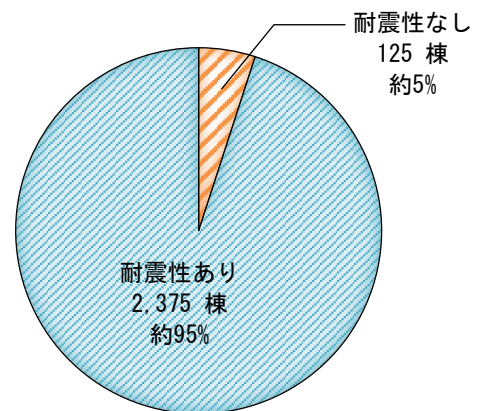


図 3-5 耐震性の有無



(2) 耐震化の方針

第2次計画では、令和2年度までに民間特定建築物の耐震化率95%にすることを目標に定めました。現状では、耐震改修の実施や建替え等により、耐震化率が目標値である約95%を達成したことから、本計画においては民間特定建築物の耐震化の数値的な目標は定めないこととします。ただし、耐震性が不足する民間特定建築物が存在するため、耐震診断及び耐震改修についての必要な指導及び助言について、引き続き行っていきます。

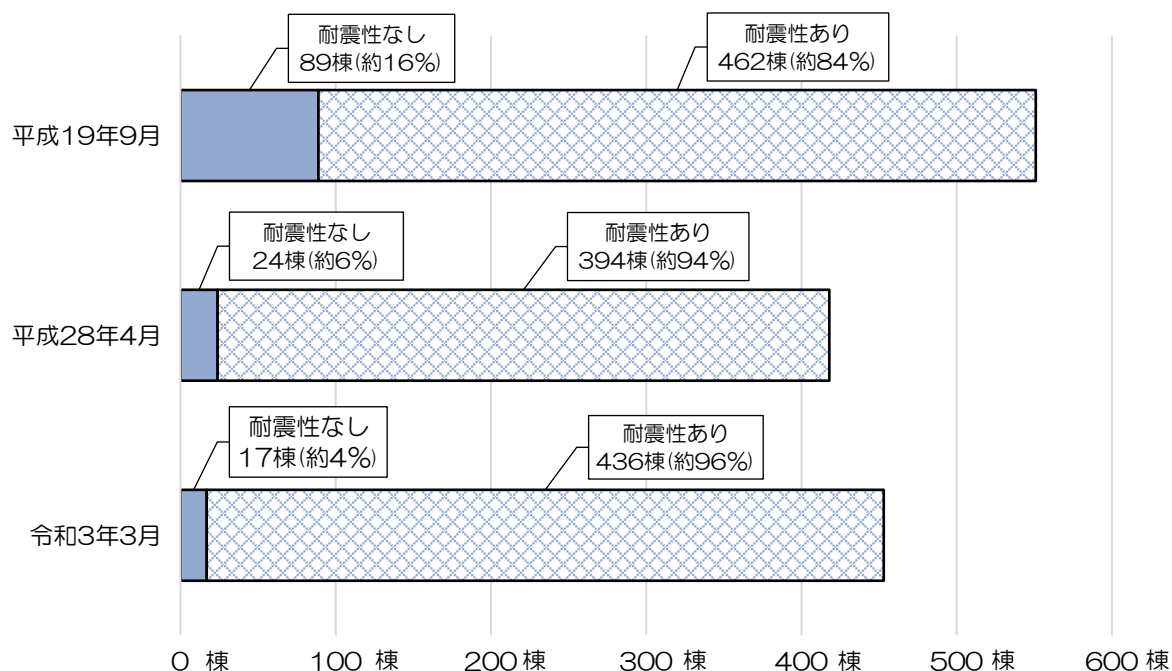
一方、緊急輸送道路沿道建築物については、災害時に大きく影響することが予想されることから、耐震化の目標を定め、安全な避難路の確保を目指します。

また、市は緊急輸送道路沿道建築物について、耐震診断・耐震改修工事にかかる支援制度を整備し、耐震化の向上を図ります。

(3) 耐震化の目標（緊急輸送道路沿道建築物（法第14条第三号））

令和7年度末までに耐震性が不十分な緊急輸送道路沿道建築物を**おおむね解消**することを目標とします。

図3-6 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化率の推移



*平成26年に緊急輸送道路の対象路線変更（国道14号の一方通行区間を市道 富士見加曽利町線・市道 千葉駅富士見線に区域変更）に伴い、対象棟数について変更が生じています。

3 耐震診断義務付け対象建築物(要緊急安全確認大規模建築物・要安全確認計画記載建築物)

(1) 耐震化の現状

耐震診断義務付け対象建築物は、令和3年3月末時点で市内に106棟の耐震診断義務付け対象建築物があります。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建築物(耐震性あり)は98棟あり、耐震化率は約92%です(表3-4)。

表3-3 耐震診断義務付け対象建築物の要件

区分	要件
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)(資料-2)
要安全確認 計画記載建築物	(ア) 又は(イ)に該当する建築物 (ア) 法第5条第3項第1号に基づき、県計画に記載された、災害時に避難所となる学校等 (イ) 法第5条第3項第2号に基づき、県計画に記載された、緊急輸送道路沿道建築物(資料-4)

表3-4 耐震化の現状(令和3年3月末時点)

(単位:棟)

区分	総棟数 (a+b)	耐震性無 a	耐震性有 b	耐震化率 (b)/(a+b)
耐震診断義務 付け対象建築物	106	8	98	約92%

(2) 耐震化の方針

法に基づき耐震診断が義務化された建築物の所有者は、耐震診断を行い、その結果を県計画に定められた期日(表3-5)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ています。

そして、このたび国が耐震診断義務付け対象建築物について、特に耐震化の重要性が高い建築物として目標値を設定し、国の基本方針においても同内容を位置付けたため、本市においても市内の耐震診断義務付け対象建築物に対して、目標値を定めるとともに、所有者への知識の普及や情報提供、耐震化に向け必要な指導及び助言等を行います。

なお、耐震診断義務付け対象建築物の「耐震診断結果一覧【千葉市所管分】」については、市ホームページ(下記)で公表しています。

<https://www.city.chiba.jp/toshi/kenchiku/shido/sindangimu-kouhyou.html>

《公表項目》①建築物の名称

②建築物の位置

③建築物の主たる用途

④耐震診断の方法の名称

⑤構造耐力上必要な部分の地震に対する安全性の評価結果

⑥耐震改修の予定 等

表3-5 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 (法附則第3条)	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)	法第5条第3項第1号の規定による期限 ^{※1}
要安全確認計画記載建築物 (法第5条第3項第2号)	法第5条第3項第2号の規定による期限 ^{※1}

※1 県計画に定められた期限

(3) 耐震化の目標

令和7年度末までに耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物をおおむね解消することを目標とします。

市内にある106棟の耐震診断義務付け対象建築物のうち、耐震性の不足している建築物は8棟です。これらの建築物は、今後耐震化の促進を図り、目標の達成を目指します。

4 市有建築物

(1) 耐震化の現状

市有建築物^{※1}は 1,313 棟あります。昭和 56 年 5 月以前に建築されたものは 750 棟ですが、耐震改修実施済み（耐震補強済み）や「耐震性がある」と診断されたものを含め、耐震性がある建築物は 1,309 棟で、耐震化率は約 99%です。

表 3-6 市有建築物の耐震化の現状（令和 2 年 3 月末時点）（単位：棟）

	総数 A	昭和 56 年 6 月以降 B	昭和 56 年 5 月以前	耐震診断済み				未診断	耐震化率 ^{※3} E
				耐震 診断済み	耐震性 あり C	補強済 D	未補強 ^{※2}		
市有建築物 ^{※1}	1,313	563	750	750	404	342	4	0	約 99%
上記のうち 特定建築物	1,194	489	705	705	366	336	3	0	約 99%

※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、方針決定済み。

※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
 - 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 等

今後は「千葉市公共施設等総合管理計画（令和 2 年 3 月改訂）」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
既存耐震不適格建築物	要安全確認計画記載建築物	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 住宅

住宅の耐震化率は、第2次計画で定めた耐震化目標（耐震化率95%）を達成することができなかったことから、これまでの耐震診断や耐震改修の費用に要する支援制度に加えて、住宅の除却支援制度を創設し、更なる耐震化の向上を図ります。

イ 緊急輸送道路沿道建築物

地震発生時に避難、救援、復旧及び消火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「県計画」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。

緊急輸送道路沿道建築物は、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、沿道建築物及びブロック塀について重点的に耐震化を図ります。

ウ 耐震診断義務付け対象建築物

国の基本方針において、特に耐震診断義務付け対象の建築物が耐震化の重要性の高い建築物として位置づけたこともふまえ、耐震診断義務付け対象の建築物を重点化し、耐震化にむけてフォローアップを行っていきます。

【取組方針】

- 住宅及び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
- 旧耐震基準で建築された住宅の除却支援制度の推進
- 助成制度の市民への周知
- ブロック塀に関する危険性等の知識の普及促進、改善の推進

(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、狭あい道路の拡幅や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。

【取組方針】

- 住宅耐震診断・耐震改修助成制度による推進
- 地元住民の防災意識の向上
- 旧耐震基準で建築された住宅の除却支援制度の推進（要改善市街地では割増し）
- 狭あい道路拡幅整備事業の推進
- 住宅等の不燃化助成制度の検討

(4) 耐震化緊急促進アクションプログラム

本計画に定めた目標の達成に向け、住宅所有者の経済的負担の軽減を図るとともに、住宅所有者に対する直接的に耐震化を促す取組み、耐震診断を実施した住宅に対する耐震化を促す取組み、改修事業者等への技術力向上を図る取組み及び住宅所有者から改修事業者等への接触が容易となる取組み、耐震化の必要性に係る周知・普及を図ることが重要です。このため、千葉市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムを策定し、住宅耐震化に係る取組みを位置付け、毎年度その進捗状況を把握・評価するとともに、プログラムの充実・改善を図り、住宅の耐震化を強力的に推進します。

2 耐震化を促進するための施策

(1) 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（各助成制度の助成対象及び要件については資料-7をご確認ください）。

(2) 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、当該建築物が建蔽率関係規定、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蔽率、容積率を超えて計画する等ができます。

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）

区分所有建築物（マンション）を耐震改修する場合、耐震改修の必要性の認定を受けると合意形成の要件が緩和され、共用部分を変更する工事を行うときに必要となる管理組合の集会での決議の要件が区分所有者及び議決権の各 4 分の 3 以上の賛成から過半数の賛成でよいことになります。

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）

耐震性の不足しているマンションを建替える場合に除却の必要性の認定を受けると、容積率の特例許可を受けることができます。

(3) 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4-2 耐震改修促進税制の概要

税区分	住宅	要緊急安全確認大規模建築物 要安全確認計画記載建築物
固定資産税	固定資産税の額の 1/2	
	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。

3 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4-3 耐震等に関する相談窓口

相談内容	相談窓口
住宅の耐震助成制度に関する事 緊急輸送道路沿道建築物に関する事 耐震診断義務付け対象建築物に関する事 千葉市耐震改修促進計画に関する事 認定制度に関する事	建築指導課
危険ブロック塀等改善補助事業に関する事	千葉市住宅供給公社
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	すまいのコンシェルジュ (千葉市住宅関連情報提供コーナー)
固定資産税の減額に関する事	東部市税事務所 西部市税事務所
所得税の特別控除に関する事	東京国税局千葉東税務署 東京国税局千葉西税務署 東京国税局千葉南税務署

第5 啓発及び知識の普及等

1 防災意識の向上

(1) 千葉市地震・風水害ハザードマップ（WEB版）の公表

災害から命を守るためには、もしもの時にすぐに行動できるように、あらかじめ災害による危険を知り、避難場所・避難経路等を確認しておくことが重要であることから、災害による危険性の高い地域や避難所等を示した「千葉市地震・風水害ハザードマップ（WEB版）」をホームページで公表しています。

地震については、【揺れやすさ（想定震度）】、【液状化危険度】、【建物被害予測】などが確認できます。

(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) 家具転倒防止対策の推進

地震災害時には、家具等の転倒による人的被害が多数発生しています。そのため、家具転倒防止対策について、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・重度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、こ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、改善の推進を図るとともに対象道路※に面する危険ブロック塀撤去工事の費用の一部を助成します。

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。

※対象道路とは、市内小中学校（特別支援学校を含む。）の敷地から概ね 1,500 メートル以内の地域に存する建築基準法第 4 2 条に規定する道路及びその他の一般の用に供される不特定多数の者が通行する道とする。

(6) がけ地近接等危険住宅の移転推進

がけ崩れ、地すべり等の危険から住民の生命の安全を確保するため、がけに近接する住宅（危険住宅）を解体撤去し、安全な場所に移転する方に対して費用の一部を助成します。

(7) 通電火災の被害軽減対策

大規模地震発生時には広い範囲で停電が想定され、停電復旧後、電気機器等から出火する通電火災の発生が懸念されます。そのため、地震時において、大規模な火災の発生が危惧される地域を対象に感震プレーカー等の設置費用の一部を助成します。

(8) 住宅屋根の耐震強風対策

建築基準法関係法令の改正により、令和 4 年 1 月から「瓦屋根標準設計・施工ガイドライン」に沿って、すべての瓦屋根に対し緊結することについて義務付けることを令和 2 年 1 月に公表しました。今後は、国の補助制度整備状況をふまえ、本市の助成事業についても検討し、住宅屋根の耐震強風対策を促進していきます。

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、隣接市及び県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。

(1) 耐震診断及び耐震改修講習会の受講啓発

市は県が行う建築関連技術者を対象とした講習会の受講について推進していきます。

(2) 耐震相談会の実施

千葉県建築士会の協力を得ながら、建築士等による無料耐震相談会を実施します。

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。要緊急安全確認大規模建築物については、令第8条第1項各号に定める用途毎に、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、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されています。

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。

資料編

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。

○建築物の耐震診断の指針（国の基本方針より）

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）及び建物（令第4条第二号に規定される建物）に附属する組積造の塀の配置、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。

資料-2 特定建築物（第一号）

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 (特定既存耐震不適格建築物) (法第14条)	指示対象となる要件 (特定既存不適格建築物) (法第15条第2項)	耐震診断義務付けとなる要件 (要緊急安全確認大規模建築物) (法附則第3条)
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
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		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。）、寄宿舍、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（第二号）

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 m ² 以上	（指導・助言対象となる建築物で） 5,000 m ² 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	10t
ロ 爆薬	5t
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	2t
ワ 煙火	2t
カ その他の火薬を使用した火工品	10t
その他の爆薬を使用した火工品	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※ ¹
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

※¹ 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（第三号）

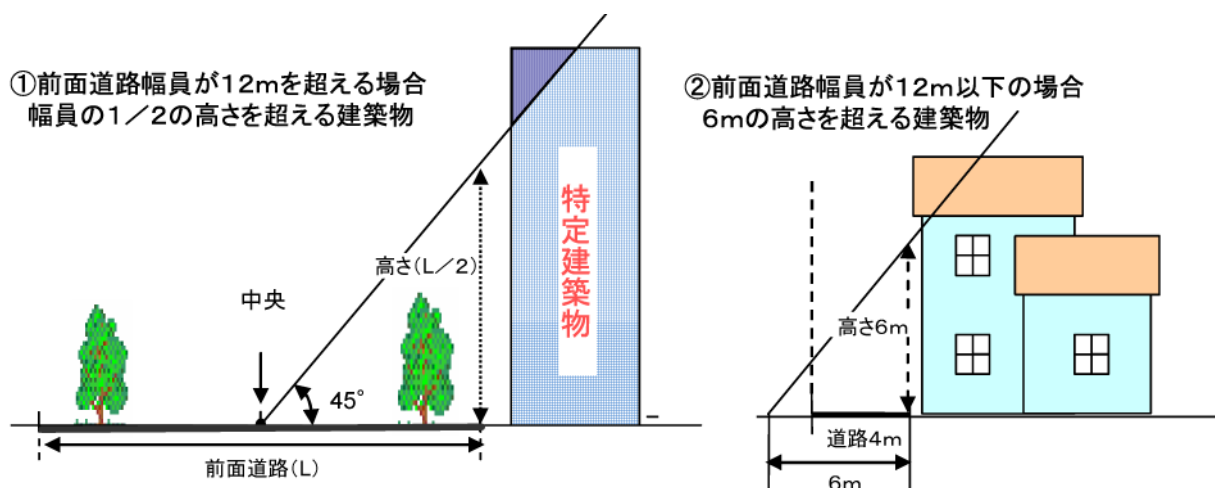
資料-表 4 通行障害建築物となる要件

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 資料-表5-1 に記載された路線のうち、県計画において法第5条第3項第2号に規定する沿道の建築物に耐震診断を義務付ける道路として記載された緊急輸送道路。

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

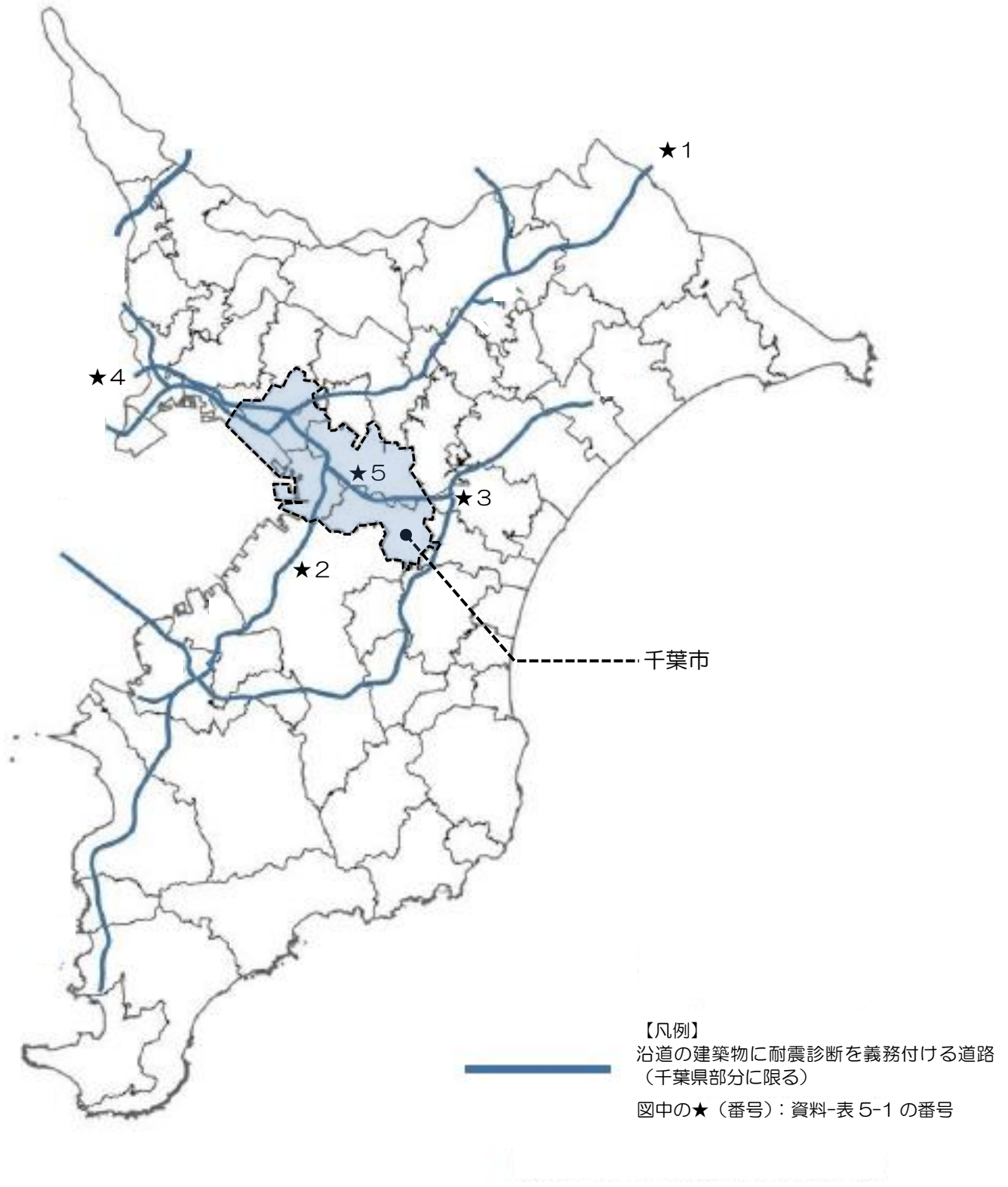
ルート番号	路線名	起点(市内)	終点(市内)	車線数	管理者
2	東関東自動車道 水戸線 ★1	美浜区浜田2丁目	花見川区宇那谷町	4~6	東日本高速道路(株)
	主要地方道 千葉鎌ヶ谷松戸線	花見川区武石町1丁目	花見川区幕張町4丁目	4	千葉市
	千葉市道中瀬幕張町線	花見川区幕張町4丁目	美浜区中瀬2丁目	4	千葉市
3	東関東自動車道 館山線 ★2	中央区浜野町	中央区浜野町	4	東日本高速道路(株)
4	首都圏中央連絡自動車道 ★3	緑区小食土町	緑区小食土町	2	東日本高速道路(株)
8	京葉道路 ★4	花見川区幕張本郷1丁目	中央区浜野町	4~6	東日本高速道路(株)
9	千葉東金道路 ★5	中央区星久喜町	若葉区中野町	4	東日本高速道路(株)
11	一般国道14号	花見川区幕張西1丁目	中央区中央1丁目	2~4	国・千葉市
	一般国道357号	中央区千葉港	中央区千葉港	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
	千葉市道高洲中央港線	中央区千葉港	中央区中央港1丁目	2	千葉市
	臨港道路出洲1号	中央区中央港2丁目	中央区中央港2丁目	4	県
	臨港道路出洲2号	中央区中央港2丁目	中央区中央港2丁目	2	県
	臨港道路中央1号	中央区中央港1丁目	中央区中央港1丁目	4	県
	臨港道路中央2号	中央区中央港1丁目	中央区中央港1丁目	4	県
	臨港道路中央7号	中央区中央港1丁目	中央区中央港1丁目	4	県
	臨港道路中央11号	中央区中央港1丁目	中央区中央港1丁目	2	県
	臨港道路中央17号	中央区中央港1丁目	中央区中央港1丁目	2	県
	臨港道路中央16号取付道路	中央区中央港1丁目	中央区中央港1丁目	2	県
	千葉市道中央港10号線	中央区中央港1丁目	中央区中央港1丁目	2	千葉市
	千葉市道問屋町2号線	中央区問屋町	中央区問屋町	4	千葉市
千葉市道高洲中央港線	中央区問屋町	中央区中央港2丁目	2	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	千葉市
	一般県道 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5丁目	美浜区浜田2丁目	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 (千葉外房有料道路)	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	中央区新宿1丁目	中央区本千葉町	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丁目	4	千葉市
	千葉市道中央今井町線	中央区中央4丁目	中央区長洲1丁目	4	千葉市
	千葉市道市場町4号線	中央区市場町	中央区市場町	4	千葉市
	千葉市道本町22号線	中央区市場町	中央区本町3丁目	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)

★ 県計画において法第5条第3項第2号に規定する沿道の建築物に耐震診断を義務付ける道路として記載された緊急輸送道路(★印の緊急輸送道路の沿道の建築物が要安全確認計画記載建築物です)。

資料-図 5-1 法第5条第3項第二号に規定する沿道の建築物に耐震診断を義務付ける道路



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	美浜区新港	4	千葉市
	千葉市道新港11号線	美浜区新港	美浜区新港	4	千葉市
	千葉市道新港穴川線	美浜区新港	稲毛区穴川3丁目	4	千葉市
10	主要地方道 千葉大網線	緑区鎌取町	中央区市場町	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1丁目	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	稲毛区小深町	2	千葉市
	主要地方道 浜野四街道長沼線	若葉区谷当町	若葉区谷当町	2	千葉市
	千葉市道谷当町71号線	若葉区谷当町	若葉区谷当町	2	千葉市
	主要地方道 浜野四街道長沼線	若葉区谷当町	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2丁目	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	緑区誉田町2丁目	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

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

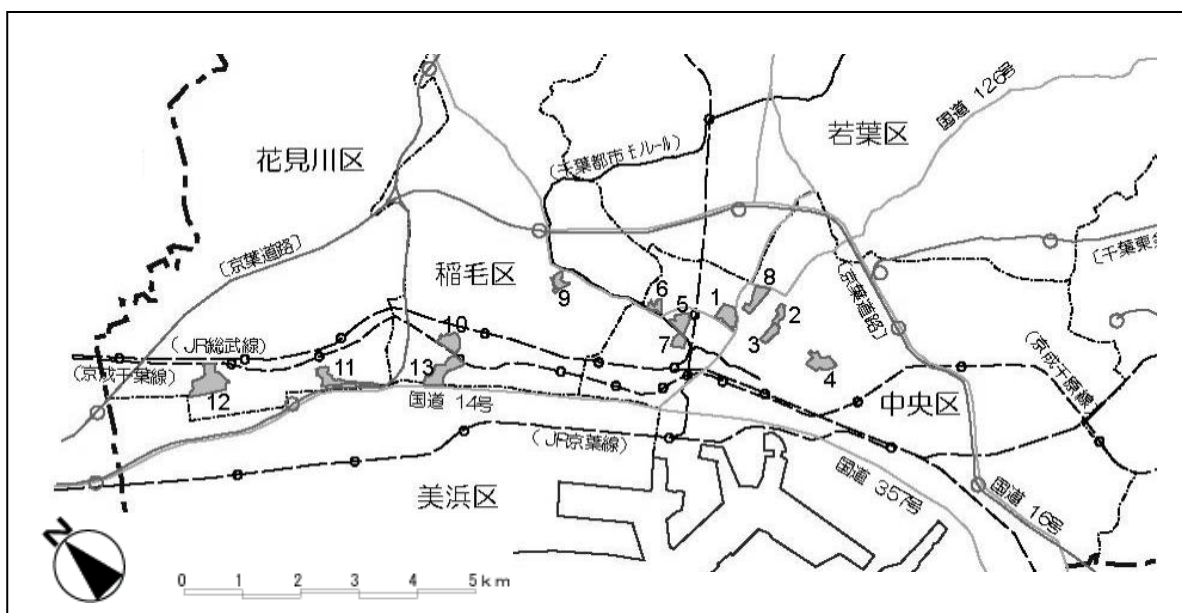
資料-6 千葉市の改善すべき密集住宅市街地

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^{※1}）

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	幕張町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。

※1 市では、平成14年度に「住宅・土地統計調査」、「都市計画基礎調査」及び国勢調査を基に「改善すべき密集住宅市街地（要改善市街地）」として13地区を選出し、国及び千葉県の他、庁内会議を経て、平成17年4月に公表しました。

資料-7 千葉市の耐震診断・耐震改修等の支援制度

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等を行う場合等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り組み

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、耐震改修工事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
耐震診断	(1) 市民が自ら所有し、居住していること (2) 在来の軸組工法（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
耐震改修工事	(4) 耐震診断（精密診断）の結果、上部構造評点が1.0未満であること (5) 改修後の上部構造評点が1.0以上とする耐震改修設計に基づく工事であること
二段階耐震改修工事	(4) 耐震診断（精密診断）の結果、上部構造評点が0.7未満であること (5) 改修後の上部構造評点をア、イのいずれかにする耐震改修設計に基づく工事であること ア 一段階目は全体で0.7以上、二段階目は全体で1.0以上 イ 一段階目は1階のみを1.0以上、二段階目は全体で1.0以上

イ 住宅除却

耐震診断をした結果、耐震性が不足する住宅の除却工事費用の一部を助成します。

助成制度	助成対象及び要件
住宅除却工事	耐震診断の結果、上部構造評点が0.7未満と判定された木造住宅の除却工事又は構造耐震指標Is値が0.3未満と判定された非木造住宅の除却工事

*千葉市の改善すべき密集住宅市街地（資料-6）での住宅の除却工事を行った場合については、費用の一部を割増して助成します。

ウ 分譲マンション

市内にある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
耐震診断	次のすべてに該当するもの (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
耐震改修（設計）	(5) 耐震診断（本診断）の結果、構造耐震指標 I_s 値が0.6未満であること (6) 耐震改修計画の認定等 ^{※1} を受けて行う事業
耐震改修（工事・監理）	(7) 耐震改修設計により、構造耐震指標 I_s 値が0.6以上となる工事を一の工事で行うこと。
部分改修（工事・監理）	(7) 耐震改修（工事・監理）を複数回に分けて行う工事を複数回に分けて行うもののうち、工事毎に耐震性が一定程度向上する工事であること。

※1 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

エ 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
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
耐震改修 建替え 又は除却	次のすべてに該当するもの (2) 耐震診断の結果、構造耐震指標が I_w 値 1.0未満又は I_s 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 I_w 値 1.0以上又は I_s 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) 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、耐震改修工事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
耐震改修工事	(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) 在来の軸組工法（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（精密診断）の結果、上部構造評点が 1.0 未満であること (6) 改修後の上部構造評点を 1.0 以上とする耐震改修設計に基づく工事であること

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
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

ウ 危険ブロック塀等の改善

倒壊の危険性が高いブロック塀等の撤去及び軽量フェンス等設置に係る費用の一部を補助します。

助成制度	助成対象及び要件	
ブロック塀等撤去	<対象となるブロック塀等> (1) 個人等（個人・町内自治会・マンション管理組合）が所有するもの (2) 通学路等に面し、高さ 1.2m を超え、かつ、高さがブロック塀等と道路境界までの水平距離より高いもの (3) 倒壊の危険性が高く、早急に撤去する必要があるブロック塀等であると本市の調査により判定されたもの	<対象工事> 危険ブロック塀等の全てを撤去又は高さ 0.4m 以下に減じる工事
軽量フェンス等設置		<対象工事> 危険ブロック塀等を撤去した後に、その代替として必要となる軽量フェンス等を設置する工事

*すべてに該当した場合でも建築基準法に明らかに違反しているブロック塀等については補助の対象となりません。

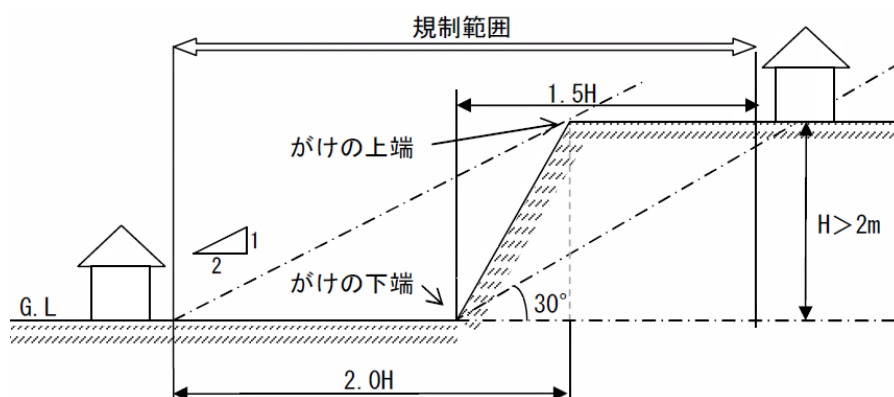
エ かけ地近接等危険住宅の移転

かけに近接する住宅（危険住宅）を解体撤去し、安全な場所に移転する方に対して費用の一部を助成します。

助成制度	助成対象及び要件
危険住宅の解体撤去 移転先住宅の取得	<p>(1) 次の区域内の住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 土砂災害特別警戒区域^{※1} (区域に指定されるより前に建てられたものに限る) イ かけ条例規制区域^{※2} (昭和47年10月20日より前に建てられたものに限る) <p>(2) 次の区域内の住宅のうち、建築後の大規模地震、台風などにより安全上または生活上の支障が生じ、県または市が移転勧告、是正勧告、避難勧告、避難指示などを行った住宅（避難勧告、避難指示については、公示された日から6か月を経過している住宅に限る。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ア 土砂災害特別警戒区域、かけ条例規制区域 イ 土砂災害防止法第4条第1項に定められた基礎調査が完了し、土砂災害特別警戒区域に指定される見込みのある区域 ウ 過去3年間に災害救助法の適用を受けた区域

※1 「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づいて千葉県知事が指定する区域です。

※2 「建築基準法施行条例」第4条第1項の規定による区域です。



オ 家具転倒防止対策

地震発生時に室内での被害を防ぎ、安全な避難経路を確保するため、家具転倒防止金具の取り付け工事の費用の一部を助成します。

助成制度	助成対象及び要件
家具転倒防止金具の取り付け (出張料及び取付費用)	<p>【補助対象者】</p> <p>市内に住所を有する次のいずれかに該当する世帯のうち、自ら転倒防止金具を取り付けることが困難な方</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 65歳以上の高齢者のみの世帯(2) 65歳以上の高齢者及び20歳未満の者のみの世帯(3) 65歳以上の高齢者及び重度障害者のみの世帯(4) 重度障害者のみの世帯(5) 重度障害者及び20歳未満の者のみの世帯 <p>【対象となる家具】</p> <p>タンス・食器棚等の家具、冷蔵庫・テレビ等の電化製品及び床置き型の大型楽器等</p> <p>【対象となる転倒防止金具】</p> <p>L字金具、チェーン式金具等、家具等の転倒を防止するための器具 (つっぱり棒、下敷きマットは対象外)</p>

カ 感震ブレーカー等

地震時等において大規模な火災の発生が危惧される地域を対象に、感震ブレーカー等の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
感震ブレーカー等の設置	<p>【補助対象地域】</p> <p>地震時において防災対策が必要な改善すべき密集住宅市街地（要改善市街地）として資料一六に定める地域</p> <p>【補助対象者】</p> <ul style="list-style-type: none">(1) 対象地域に含まれる町内自治会のうち、当該加入者の住宅に簡易タイプを設置しようとする町内自治会(2) 補助対象者として決定した町内自治会に加入はしていないが、当該町内自治会の地域内に住宅を所有し、その住宅の簡易タイプを設置しようとする個人

第3次千葉市耐震改修促進計画
令和3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