
仙台市耐震改修促進計画

【令和3年度～令和7年度】

(中間案)

目 次

本編

はじめに-----	1
1. 耐震改修促進計画の位置付け、構成、計画期間-----	2～3
(1) 位置付け	
(2) 構成	
(3) 計画期間	
本計画の用語・略称	
2. 耐震化の現状（前計画の実績と課題の検証）-----	4～6
(1) 住宅の耐震化率	
(2) 多数の者が利用する民間の建築物の耐震化率	
(3) 耐震診断義務付け対象建築物の耐震化率	
(4) 市有建築物の耐震化率	
(5) その他	
3. 耐震化に向けた取組みの基本方針及び建築物の耐震診断、耐震改修の実施に関する目標 -----	7
(1) 耐震化に向けた取組みの基本方針	
(2) 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標	
4. 建築物の耐震診断及び耐震改修等の促進を図るための施策-----	8～11
(1) 住宅の耐震化	
(2) 多数の者が利用する民間の建築物の耐震化	
(3) 耐震診断義務付け対象建築物の耐震化	
(4) 「地震時に通行を確保すべき道路」沿道の建築物の耐震化	
5. ブロック塀等の倒壊防止対策-----	12～13
(1) 既存のブロック塀等への対応	
(2) 新設するブロック塀等への対応	
6. その他の地震時の安全対策等-----	14
(1) 建築物等の適切な維持管理	
(2) 管理不全な空家等の安全対策	
(3) がけ崩れ等に対する宅地の安全対策	
7. 建築物等の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及-----	15～17
(1) 専門家等による支援	
(2) 情報提供や啓発等	
(3) 関係団体等との連携	

資料編

1. 仙台市における地震の状況-----	1～5
(1) 仙台市における大規模地震の発生確率	
(2) 仙台市に被害をもたらした過去の地震	
(3) これから想定される地震と被害	
2. 主な震災と法改正等の経緯-----	6
3. 対象建築物等の区分と概要-----	7～10
4. 建築物の耐震化の現状資料-----	11～13
5. 危険なブロック塀等に対する取組み状況-----	14
6. 事業・制度等一覧-----	15～22

はじめに

本市は、昭和 53 年に発生した宮城県沖地震における被災経験を踏まえ、危険なブロック塀等に対する倒壊事故等の防止に取り組んできました。また、平成 7 年の阪神・淡路大震災を契機に制定された耐震改修促進法に基づき、平成 8 年から市有建築物の耐震化を進めたほか、平成 14 年度に戸建木造住宅の簡易な耐震診断の支援事業を開始し、それ以降、建築物等の耐震化に向けた各種事業を推進してきました。平成 20 年には、「仙台市耐震改修促進計画」を策定し、耐震化率の目標を定めて、旧耐震基準により建築された建築物の耐震改修の促進を中心とする様々な支援や啓発等に取り組み、建築物の耐震化を促進してきました。^{※1}

このような取り組みを進めてきたことにより、平成 23 年の東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）では、津波により甚大な被害を受けたものの、地震による建築物の倒壊数は少なく、これまでの耐震化の取組みに一定の効果が認められました。

しかしながら、本市においては今後も海溝型や、長町-利府線断層帯におけるマグニチュード 7 以上の巨大地震が想定^{※2}されていることから、引き続き地震対策が必要です。

東日本大震災以降、本市では「防災環境都市・仙台」を目指し、都市の強靱化や防災力の向上に資する施策を展開してきました。また、令和 2 年に、大規模自然災害等のリスクを減らすための事前防災・減災と迅速な復旧復興に資する施策を総合的に実施し、さらなる国土強靱化を推進するため、「国土強靱化基本法」^{※3}に基づく「仙台市国土強靱化地域計画」を策定しました。

加えて、国連サミットで採択された国際社会共通の目標である「SDGs（Sustainable Development Goals）^{※4}」では、その目標の一つとして「11 住み続けられるまちづくりを」が掲げられており、耐震化の取組みはこの目標の達成にもつながるものです。

本計画は、これらの背景を踏まえながら、地震に強い強靱な地域づくりに向けて、引き続き耐震化を推進していくため、前計画の実績と課題を検証し、新たな計画（令和 3 年度～令和 7 年度）として策定するものです。

※1 耐震改修促進計画 改定経緯 第 1 期（平成 20 年度～平成 27 年度）
第 2 期（平成 28 年度～平成 32 年度）

※2 資料編 P1 参照

※3 強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法（平成 25 年法律第 95 号）

※4 SDGs（Sustainable Development Goals）：平成 27 年（2015 年）9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」にて記載された令和 12 年（2030 年）までの国際社会共通の目標であり、持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための 17 のゴール、169 のターゲットを定めたもの。

(1) 位置付け

本計画は、地震による建築物の倒壊等の被害から市民の生命、身体及び財産を保護することを目的として、建築物の耐震化に向けた取組みや、地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項等について、「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。）に基づき定めるものです。

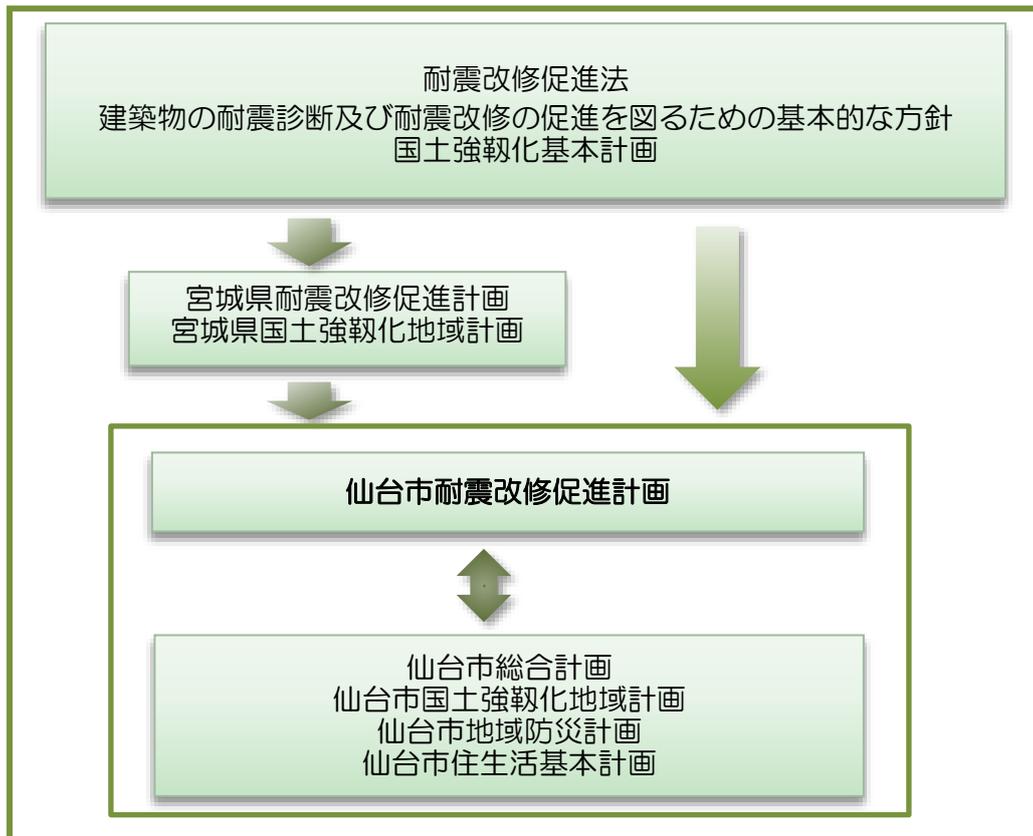


図1 仙台市耐震改修促進計画の位置付け

(2) 構成

「耐震改修促進法」及び「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30年国土交通省告示第1381号）」では、各市町村の区域内において、旧耐震基準により建築さ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計画を定めるよう努めるものとされており、これを踏まえて本市では以下を定めるものとします。

- 耐震化に向けた取組みの基本方針及び建築物の耐震診断、耐震改修の実施に関する目標
- 建築物の耐震診断及び耐震改修等の促進を図るための施策
- ブロック塀等の倒壊防止対策
- その他の地震時の安全対策等
- 建築物等の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及

(3) 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度から令和7年度までとします。

本計画の用語・略称

旧耐震基準	昭和56年5月31日以前の建築基準法（昭和25年法律第201号）の基準
旧耐震建築物	旧耐震基準で建てられた建築物
耐震改修促進法	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）
住宅	戸建て住宅、共同住宅、長屋等 （賃貸住宅（共同住宅に限定）、寄宿舍、下宿の用途に供するもので、一定規模以上のものは特定既存耐震不適格建築物にも該当）
既存耐震不適格建築物	地震に対する安全性について、建築当時には建築基準法等の基準に適合していたが、その後の法改正等により現行の基準に適合していないもの
特定既存耐震不適格建築物	次に掲げる建築物で、既存耐震不適格建築物であるもの（資料編P7参照） ・学校、病院、劇場、百貨店など多数の者が利用する特定用途の一定規模以上の建築物 ・危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物 ・本計画に記載された道路（緊急輸送道路）に接する通行障害建築物
耐震診断義務付け対象建築物	特定既存耐震不適格建築物のうち、学校、病院、劇場、百貨店など旧耐震基準で建てられた特定用途の大規模な建築物等で、地震に対する安全性を緊急に確かめる必要があるとされたもの
大規模旅館等	特定既存耐震不適格建築物のうち、災害時に避難者の受け入れ若しくは物資提供等の公益的機能を果たすことが可能なホテル又は旅館で、昭和56年5月31日以前に工事に着手し、延べ面積が3,000㎡以上のもの（耐震診断義務付け対象建築物を除く）
緊急輸送道路	災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線で、高速自動車国道や一般国道、及びこれらを連絡する幹線的な道路
ブロック塀等	補強コンクリートブロック造の塀、組積造（れんが造、石造等）の塀
本計画	仙台市耐震改修促進計画（令和3年度～令和7年度）
前計画	仙台市耐震改修促進計画（平成28年度～平成32年度）

（1）住宅の耐震化率^{※1}

前計画の目標：令和2年度までに 95%
 実績：平成30年10月 約96%

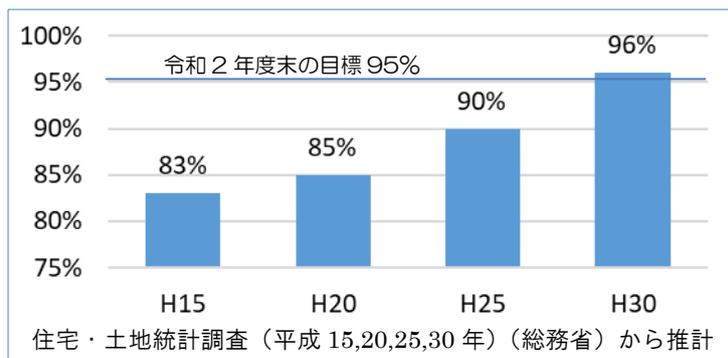


図2 住宅の耐震化率

平成23年の東日本大震災以降の住宅需要の高まり等により、前計画の目標である耐震化率95%については、平成30年に達成したものの、今後はその反動等の影響により、伸び率の鈍化が予想されます。

また、旧耐震建築物の築年数は、最も新しいものであっても40年以上となることから、老朽化への対策も必要となります。

こうした状況のもと、さらなる耐震化を促進するためには、啓発活動を継続することはもとより、耐震化されていない住宅の全体像の把握に努め、個々の状況に応じた助言を行いながら、引き続き耐震診断や耐震改修工事の支援を行う必要があります。

※1 住宅の耐震化率96(%) = (「新耐震基準の住宅424,700(戸)」 + 「旧耐震建築物のうち耐震化されている住宅60,900(戸)」) / 住宅全戸508,200(戸) (概数で表示)

(2) 多数の者が利用する民間の建築物の耐震化率^{※2※3}

前計画の目標：令和2年度までに 95%
実績：令和元年度末 約93%

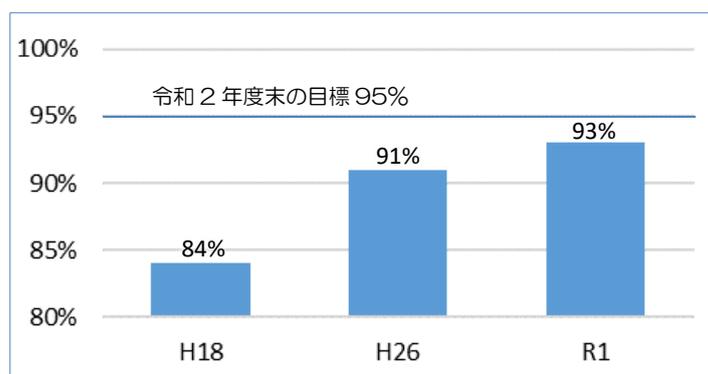


図3 多数の者が利用する民間の建築物の耐震化率

物品販売業を営む店舗や飲食店が入るビル、事務所ビルなど多数の者が利用する民間の大規模な建築物は、旧耐震建築物の建替えが進み、新築の建築物が増加したことにより耐震化は一定程度進んだものの、前計画の目標である耐震化率95%については達成できませんでした。

その要因として、この間の建設工事費の高騰や、工事の長期化、工事期間中の建築物の利用上の制約など、さまざまな課題が考えられます。

引き続き耐震化の重要性について理解を得るため、さらなる啓発を行う必要があります。

(3) 耐震診断義務付け対象建築物の耐震化率^{※4}

実績：令和元年度末 約93%

平成25年の耐震改修促進法改正により、特定既存耐震不適格建築物のうち、より早急な耐震化が必要とされている不特定多数の者が利用する大規模な建築物等は、耐震診断の実施とその結果の報告が義務付けられ、本市では平成28年度に耐震診断結果を公表しました。

一部の建築物では耐震化が進んだものの、耐震化が進まない建築物については、引き続き所有者等に対して個別に指導及び助言を行うとともに、支援を継続する必要があります。

※2 多数の者が利用する民間の建築物：学校、病院、劇場、百貨店など多数の者が利用する特定用途の一定規模以上の民間建築物

※3 多数の者が利用する民間の建築物の耐震化率93(%) = (「新耐震基準の建築物3,300(棟)」 + 「旧耐震建築物のうち耐震化されている建築物580(棟)」) / 対象となる建築物4,170(棟) (一部統計値を採用 概数で表示)

※4 耐震診断義務付け対象建築物の耐震化率93(%) = 「耐震化された建築物の施設109」 / 「旧耐震建築物の施設117」

(4) 市有建築物の耐震化率^{※5※6}

前計画の目標：令和2年度までに	100%
実績：令和元年度末	約99%

市有建築物については、耐震化に向けて取組みを進めてきました。一部耐震化が未了のものがあるため、引き続き耐震化率100%を目指して取り組む必要があります。

耐震化が完了している建築物についても、今後の地震に備え、適切な維持管理を行っていく必要があります。

(5) その他

①「地震時に通行を確保すべき道路」沿道の建築物の耐震化

「地震時に通行を確保すべき道路」のうち、「優先的に沿道建築物の耐震化を促進すべき道路」の沿道には、耐震化されていない旧耐震建築物が存在していることから、建築物の倒壊により通行が妨げられないよう、引き続き耐震化に向けた啓発に取り組む必要があります。

特に、「高規格幹線道路等と中心部を結ぶアクセスの基軸となる幹線道路」の沿道の建築物の耐震化は、地震災害時における緊急的な輸送を円滑に実施する際に特に重要となるため、引き続き耐震診断の補助事業の活用を働きかけるなど、優先的に取り組む必要があります。

②ブロック塀等の倒壊防止対策

昭和53年の宮城県沖地震以降、本市ではブロック塀等の調査や危険なブロック塀等に対する補助事業等により、ブロック塀等の倒壊防止対策に取り組んできました。

平成30年6月の大阪府北部地震によるブロック塀等の倒壊事故を受け、同年内に市内の学校周辺のブロック塀等の調査を実施しました。

令和元年度からは3年間の予定で、市内全域を対象に、避難路となる公道と指定通学路に面する一定規模以上のブロック塀等の調査を開始しました。

避難路の安全確保を図るため、危険なブロック塀等の把握と除却の補助事業等により、引き続き倒壊防止対策に取り組む必要があります。

また、コンクリートブロック塀等は、施工性が良いため広く普及していますが、安全性の確保には、正しい方法で施工することや、所有者等による定期的な点検等が欠かせないことから、これらについての啓発に取り組む必要があります。

③市有建築物における窓ガラス等の定期的な飛散防止対策

市民や職員等が常時滞在する建築物や、道路や通路に面するために対策が必要な建築物について、ガラスの飛散防止対策を実施しています。

今後は、飛散防止フィルムの耐用年数に合わせた定期的な更新等を行う必要があります。

※5 本市が所有する建築物のうち、2階建て以上又は床面積が200㎡以上の非木造の建築物及び木造の保育所や児童館等の多数の者が利用する福祉施設等の建築物について、耐震化されている建築物の割合を計算したもの。

※6 市有建築物の耐震化率:99(%) = 1,541棟 / 1,543棟

耐震化に向けた取組みの基本方針及び 建築物の耐震診断、耐震改修の実施に関する目標

(1) 耐震化に向けた取組みの基本方針

地震に強い強靱な地域づくりに向けて、建築物が地震により倒壊等しないよう、引き続き耐震化に向けた取組みを促進するとともに、避難路の確保や、道路を通行する人の安全対策に取り組めます。

また、耐震基準を満たしている建築物についても、耐震性能を保持するため、劣化等の点検や必要な修繕等を促し、地震への備えを啓発します。

(2) 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

令和7年度における建築物の耐震化率について、前計画の実績と課題を踏まえて、下記のように目標を設定します。

表1 建築物の耐震化率の実績と目標

種別	実績	令和7年度目標
住宅	約96% ^{※1}	概ね解消 ^{※3}
多数の者が利用する民間の建築物	約93% ^{※2}	95%
耐震診断義務付け対象建築物	約93% ^{※2}	100%
市有建築物	約99% ^{※2}	100%

※1：平成30年10月時点（平成30年住宅・土地統計調査（総務省）から推計）

※2：令和元年度末時点

※3：「概ね解消」とは、耐震性が不十分な建築物を概ね解消することです。

建築物の耐震診断及び耐震改修等の促進を図るための施策

建築物の耐震診断及び耐震改修等の促進を図るため、住宅及び特定既存耐震不適格建築物等の台帳も活用しながら耐震化の啓発や指導・助言を行うとともに、次の補助事業を実施します。

(1) 住宅の耐震化

引き続き耐震診断や耐震改修工事の支援を行うとともに、より一層の耐震化の促進に向けて、効果的な耐震化促進策の検討を行います。

また、「仙台市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」^{*1}を策定し、様々な機会に耐震化の必要性について普及啓発を行います。

【耐震診断】

■仙台市戸建木造住宅耐震診断支援事業

本市が派遣する耐震診断士が、戸建木造住宅の「詳細な耐震診断」及び「耐震改修計画案の作成」を実施するもので、その費用の一部を本市が負担します。

■仙台市木造共同住宅耐震診断促進事業

本市が派遣する耐震診断士が、木造共同住宅等の「簡易な耐震診断」を実施するもので、その費用の一部を本市が負担します。

■仙台市分譲マンション耐震予備診断支援事業

本市が派遣する耐震診断技術者が、分譲マンションの管理組合からの申込みにより、「耐震予備診断」を実施するもので、その費用の一部を本市が負担します。

■仙台市分譲マンション耐震精密診断補助金交付事業

分譲マンションの管理組合が実施する「耐震精密診断」に要する経費の一部を補助します。

【耐震改修】

■仙台市戸建木造住宅耐震改修工事補助金交付事業

耐震診断の結果、耐震改修工事が必要とされた戸建木造住宅について、耐震改修工事に要する経費の一部を補助します。

■仙台市戸建木造住宅耐震改修工事促進補助金交付事業

上記の「仙台市戸建木造住宅耐震改修工事補助金交付事業」の対象となるもののうち、耐震改修工事にあわせてリフォーム工事を実施する場合に、耐震改修工事に要する経費について、上記補助に加算して補助します。

■仙台市分譲マンション耐震改修工事補助金交付事業

耐震診断の結果、耐震改修工事が必要と判断された分譲マンションについて、耐震改修工事に要する経費の一部を補助します。

(2) 多数の者が利用する民間の建築物の耐震化

【耐震診断】

■仙台市民間大規模建築物耐震化促進事業

大規模旅館等について、耐震診断に要する経費の一部を補助します。

【耐震改修】

■仙台市民間大規模建築物耐震化促進事業

大規模旅館等について、耐震改修工事に要する経費の一部を補助します。
また、既存の劇場、映画館等の特定天井^{※2}について、耐震改修工事に要する経費の一部を補助します。

(3) 耐震診断義務付け対象建築物の耐震化

【耐震改修】

■仙台市民間大規模建築物耐震化促進事業

耐震診断義務付け対象建築物について、耐震改修工事に要する経費の一部を補助します。

※2 特定天井：人が日常立ち入る場所に設けられている高さが6mを超え、その水平投影面積が200㎡を超える吊り天井で、天井面構成部材等の単位面積質量が2キログラムを超えるもの。

(4) 「地震時に通行を確保すべき道路」沿道の建築物の耐震化

a. 地震時に通行を確保すべき道路

耐震改修促進法(第6条第3項第2号)に基づき、地震時に沿道の建築物が倒壊した場合に通行の妨げになる恐れがある道路として、地域防災計画に定める緊急輸送道路を「地震時に通行を確保すべき道路」(図4)に指定します。

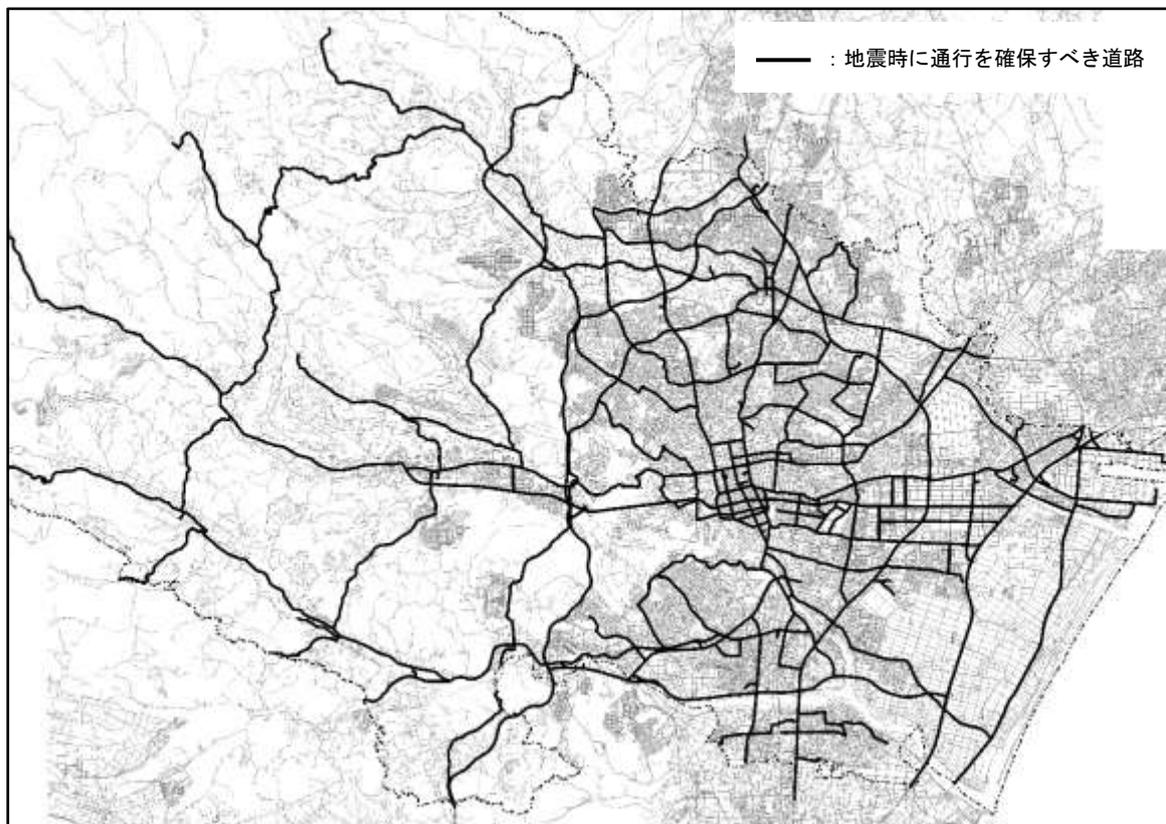


図4 地震時に通行を確保すべき道路
(耐震改修促進法第6条第3項第2号道路)

b. 優先的に沿道建築物の耐震化を促進すべき道路

「a. 地震時に通行を確保すべき道路」のうち、高規格幹線道路等と市内の主要な防災拠点間を結び、ネットワークを形成する道路を「優先的に沿道建築物の耐震化を促進すべき道路」(図5)として位置付け、沿道建築物の所有者等に対し、耐震化に向けた啓発に取り組みます。

更に高規格幹線道路等と中心部を結ぶアクセスの基軸となる幹線道路(c)について、「仙台市緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業(補助事業)」により沿道建築物の耐震診断費用の一部を補助し、最優先で耐震化を促進します。

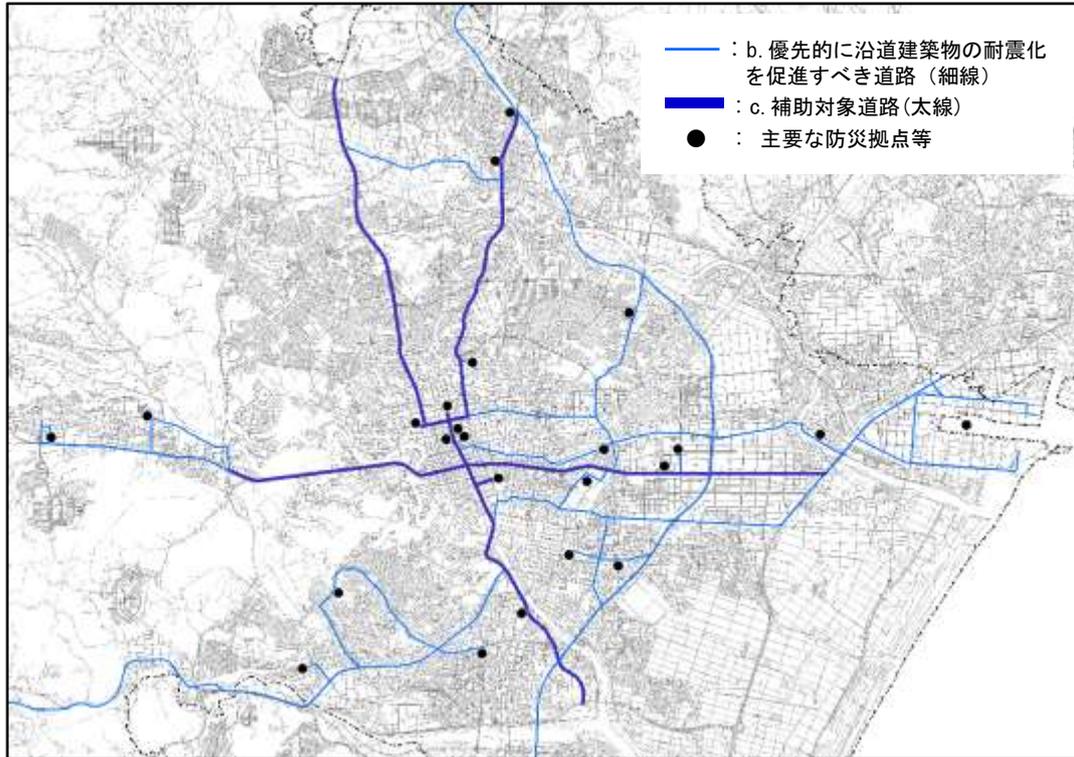
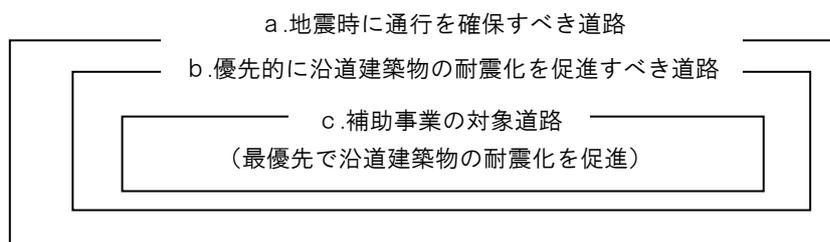


図5 優先的に沿道建築物の耐震化を促進すべき道路

表2

●：主要な防災拠点等（順不同）			
<ul style="list-style-type: none"> ・仙台市消防局 ・宮城県県庁 ・仙台市役所 ・(東北本線) 仙台駅 ・仙台トラックターミナル ・仙台塩釜港 ・仙台空港[地図外] 	災害拠点病院 <ul style="list-style-type: none"> ・仙台医療センター ・東北大学病院 ・仙台市立病院 ・仙台オープン病院 ・東北労災病院 ・東北医科薬科大学病院 ・仙台赤十字病院 	各消防署 <ul style="list-style-type: none"> ・青葉消防署 ・宮城野消防署 ・若林消防署 ・太白消防署 ・泉消防署 ・宮城消防署 	各区役所・総合支所 <ul style="list-style-type: none"> ・青葉区役所 ・宮城野区役所 ・若林区役所 ・太白区役所 ・泉区役所 ・宮城総合支所 ・秋保総合支所[地図外]



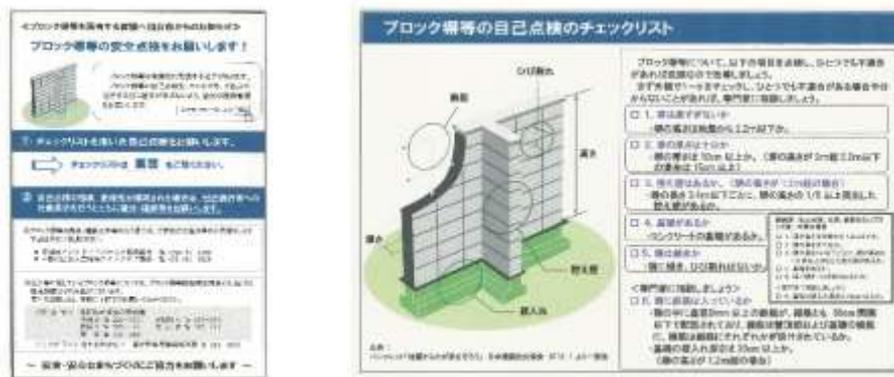
本市では昭和 53 年に発生した宮城県沖地震によるブロック塀等の倒壊事故を契機として危険なブロック塀等への対策に継続して取り組んできたほか、平成 30 年の大阪府北部地震によるブロック塀等の倒壊事故を受けて緊急点検等を行いました。^{※1}

ブロック塀等が倒壊すると、人命に係わる重大事故につながる恐れがあるため、引き続き日常的な安全対策の普及啓発や、危険なブロック塀等への対策を進めます。

(1) 既存のブロック塀等への対応

①所有者等による定期的な安全点検の普及啓発

建築物の耐震診断等の普及啓発時や様々なイベント等において、パンフレットの配布などにより、所有者等による定期的な安全点検の重要性について、啓発を行います。



ブロック塀等の自己点検を啓発するリーフレット



(一財) 日本建築防災協会のパンフレット

※1 危険なブロック塀等に対する取組み状況 資料編P14

②実態調査の実施

地震時の避難路となる公道^{※2}や指定通学路^{※3}に面する既存のブロック塀等について、劣化状況等の実態調査を実施します。また、その結果を所有者等へお知らせするとともに、適切な維持管理や安全対策に関する啓発や情報提供を行います。

③危険なブロック塀等の対策

特に早急に除却を要すると本市が認めた危険なブロック塀等については、国の住宅・建築物安全ストック形成事業の補助制度を活用した「仙台市ブロック塀等除却工事補助金交付事業」により、除却等に要する経費の一部を補助することで、所有者等による除却を促していきます。

また、付近を通行する方々の安全確保のため、その位置を記した地図を本市のホームページに掲載するとともに、その所有者等に対して注意喚起のためのステッカーの掲示を依頼するなど、情報提供に取り組みます。



危険なブロック塀等に掲示する
ステッカーの例

(2) 新設するブロック塀等への対応

①建築物の新築等の際の「ブロック塀等設置計画・工事状況報告書」

建築物の新築等の際に塀又は門柱を設置しようとする場合には、建築物の工事完了時に、建築主事等へ提出する完了検査申請書に「ブロック塀等設置計画・工事状況報告書」を添付することを義務付けています。^{※4}

②正しい施工方法の普及について

宮城県や宮城県建築物等地震対策推進協議会と連携して、ブロック塀等の新設・改修工事を施工する技術者を対象に、ブロック塀等の地震被害対策に係る知識の普及、並びに技術力の向上を図る目的で講習会を開催します。

※2 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）第 2 条第 1 項に規定する道路（高速自動車道を除く）

※3 学校保健安全法（昭和 33 年法律第 56 号）第 27 条の規定により小学校長が定める指定通学路

※4 仙台市建築基準法施行細則 第 3 条の 3（昭和 46 年仙台市規則第 37 号）

その他の地震時の安全対策等 (その他の耐震化を促進するための施策の概要)

建築物の耐震改修等だけでなく、その他の耐震化の促進するための施策として、以下の安全対策等に取り組みます。

(1) 建築物等の適切な維持管理

外壁タイルや屋外広告物、窓ガラスなどの落下防止や、天井崩落防止、避難経路の確保等、地震時における安全確保を図るため、建築物等の定期調査報告時や、屋外広告物の継続許可時に必要な点検を求めるとともに、毎年2回実施している建築物防災査察などにおいて、所有者等に対して適切な維持管理について普及・啓発を行います。

(2) 管理不全な空家等の安全対策

「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律127号）」及び「仙台市空家等の適切な管理に関する条例（平成25年仙台市条例第57号）」により、管理不全な空家等の所有者等に対し、適切な維持管理又は改善について指導・助言等を行います。

(3) がけ崩れ等に対する宅地の安全対策

住宅・建築物の地震に対する安全性を向上させるため、宅地のがけ・擁壁等の調査や、宅地所有者が行う安全対策に関する工事の支援について検討します。

建築物等の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及

建築物の耐震診断及び耐震改修に係る周知・啓発や支援を行うとともに、関係団体等と連携して、地震時の安全性の向上に取り組みます。

(1) 専門家等による支援

①相談体制の整備

旧耐震基準で建てられた戸建木造住宅の所有者を対象に、年に複数回、耐震診断士による相談会を実施し、助言等を行います。

また、建築関係団体等と連携し、耐震改修事例、一般的な工事費用、専門家・事業者情報等について共有し、耐震化に関する市民の様々な相談に対応します。

②地域住民主体の地震防災対策に関する取組み支援

地域住民主体の地震防災対策に関する取組みを支援するため、各種イベントや市政出前講座等に職員を派遣し、耐震診断・耐震改修に係る制度や、ブロック塀等の維持管理の必要性について周知します。

③マンション管理・耐震化等の支援事業

本市では、住宅に占める分譲マンションの割合が高く、分譲マンションが主要な住宅の形態となっています。

旧耐震基準で建てられた分譲マンションの耐震診断や耐震改修が実施されるよう、関係団体との連携を図りながら相談員として専門家（マンション管理士や建築士）を派遣する等の支援を行います。

④耐震化促進業務に携わる技術者の育成・養成

宮城県や宮城県建築物等地震対策推進協議会と連携して、耐震診断及び耐震改修の業務に携わる専門家のための講習会や研修会の開催等について取り組みます。

(2) 情報提供や啓発等

①耐震化に関するパンフレットの配布等

耐震化の重要性について啓発するため、耐震診断・耐震改修に関するパンフレット等に関係部署の窓口で備えるとともに、防災や減災に関するイベント時や職員による戸別訪問時に配付します。

更に、本市が支援した耐震診断を実施したのち、耐震改修工事の補助金の申し込みのない所有者等へ耐震改修を促すダイレクトメールを送付します。

また、建築基準法に基づく定期報告制度を活用し、旧耐震基準により建築された建築物の所有者や管理者等に対し、耐震化に関するパンフレットを配布します。



戸建木造住宅耐震診断・改修工事のリーフレット



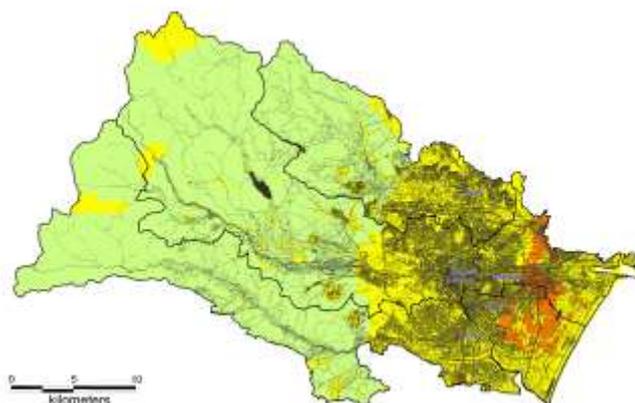
戸建木造住宅耐震診断支援事業のポスター



定期報告制度と耐震改修促進についてのパンフレット
(国土交通省・建築物防災推進協議会)

②地震ハザードマップの公表

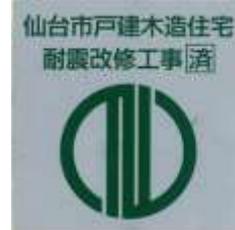
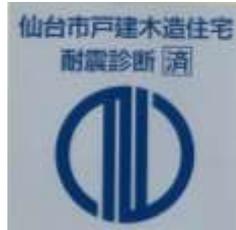
建築物の所有者等が地震防災対策を自らの問題、地域の問題としてとらえ、日頃から地震に対する備えを行うことができるよう、発生の恐れがある地震の概要と地震による揺れやすさ等を記載した「地震ハザードマップ」をホームページで公表します。



地震ハザードマップの例
(地震揺れやすさマップ)

③耐震診断済ステッカー・耐震改修済ステッカーの交付

本市の補助制度を活用して耐震診断および耐震改修工事を実施した住宅等の所有者に対して、市が耐震診断済・耐震改修済ステッカーを交付します。ステッカーを住宅の玄関等に貼ることにより、耐震診断や耐震改修が終了したことを周囲に明らかにできます。



④融資制度・税の特例措置の周知

耐震性が確保された良質な住宅ストックの形成促進に向け、耐震改修工事の実施にあたり活用できる融資制度や税の特例措置の周知・啓発に努めます。

⑤地震保険の周知啓発

地震等による被災者の生活安定に寄与することを目的とした地震保険について、周知・啓発に努めます。

⑥家具の転倒防止等の啓発

家具類の転倒による被害を軽減するため、家具固定の重要性等について周知・啓発を行います。

(3) 関係団体等との連携

①マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ

マンションに関連する団体、専門家団体、行政等で構成する「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」の活動を通して、分譲マンションの耐震診断や耐震改修の促進に関する周知・啓発を行います。

②宮城県建築物等地震対策推進協議会

学識経験者、県、市町村、建築関係団体等からなる「宮城県建築物等地震対策推進協議会」を活用し、今後発生すると予想されている大規模地震に備えて、建築物の被害を軽減するための様々な取組みについて連携していきます。

③その他関係団体等

不動産団体や関係団体等と連携し、中古住宅の売買時における耐震化を促進するため、耐震診断・耐震改修に関する各事業について周知します。

資料編

1. 仙台市における地震の状況

(1) 仙台市における大規模地震の発生確率

政府の地震調査研究推進本部が公表している地震発生に関する「長期評価」には、海溝型地震と活断層で発生する地震の2種類があります。

本市に大きな影響を与える地震として、海溝型地震は、超巨大地震（東北地方太平洋沖型）、宮城県沖のプレート間巨大地震、宮城県沖のひとまわり小さいプレート間地震、宮城県沖の陸寄りで繰り返し発生するひとまわり小さいプレート間地震（宮城県沖地震）の4つに分類されています。また、活断層で発生する地震は、長町-利府線断層帯の地震があります。

表1 想定される地震の種類と発生確率

海溝型の地震	次の地震の規模	将来の地震発生確率等		
		10年以内	30年以内	50年以内
超巨大地震（東北地方太平洋沖型）	M9.0程度	ほぼ0%	ほぼ0%	ほぼ0%
宮城県沖のプレート間巨大地震 ^{※1}	M7.9程度	9%	20%程度	40%程度
宮城県沖のひとまわり小さいプレート間地震 ^{※1}	M7.0～ M7.5程度	50%程度	90%程度	90%程度以上
宮城県沖の陸寄りの地震 （宮城県沖地震） ^{※1}	M7.4前後	ほぼ0%～ 0.4%	60%～ 70%	90%程度以上

活断層で発生する地震	次の地震の規模	将来の地震発生確率等		
		30年以内	50年以内	100年以内
長町-利府線断層帯 ^{※2}	M7.0～ M7.5程度	1%以下	2%以下	3%以下

※1 東北地方太平洋沖地震の余効すべりによる応力変化の影響で、当該領域の陸寄りの部分では東北地方太平洋沖地震以前の平均的な状況と比べて当該地震が発生しやすくなったと考えられます。したがって、地震発生確率は上記の確率より高い可能性があります。

※2 発生する可能性としては、我が国の主な活断層帯の中ではやや高いグループに属すると考えられています。

（政府の地震調査研究推進本部ホームページ及び仙台市地域防災計画を参考に作成）
（算定基準日 令和3年（2021年）1月1日）

(2) 仙台市に被害をもたらした過去の地震

本市はこれまでに度重なる地震被害を受けており（表2）、昭和53年6月12日に発生した「1978年宮城県沖地震」では、現在の本市域（旧泉市・旧宮城町・旧秋保町の区域を含む。）で、死者16人、重軽傷者10,119人、住家の全半壊が4,385戸、一部損壊が86,010戸という大きな被害が生じました。死者数16人のうち11人は、ブロック塀等の倒壊によって犠牲となりました。

また、平成17年（2005年）8月16日に発生した宮城県沖の地震は、想定される宮城県沖地震ではなかったものの、この地震では、プールの天井落下等による負傷者47人、約300棟の建物被害がありました。

さらに、平成23年3月11日に発生した「平成23年（2011年）東北地方太平洋沖地震」は、国内最大規模のマグニチュード9.0、本市内では、最大震度6強を記録し、この地震に伴い発生した津波の高さは7.1mに達しました。この地震、津波による被害は、死者904人（市内で死亡が確認された方）、行方不明者27人、重軽傷者2,275人、住家の全半壊が139,643棟、一部損壊が116,046棟という甚大なものとなりました。

表2 主な地震の発生状況

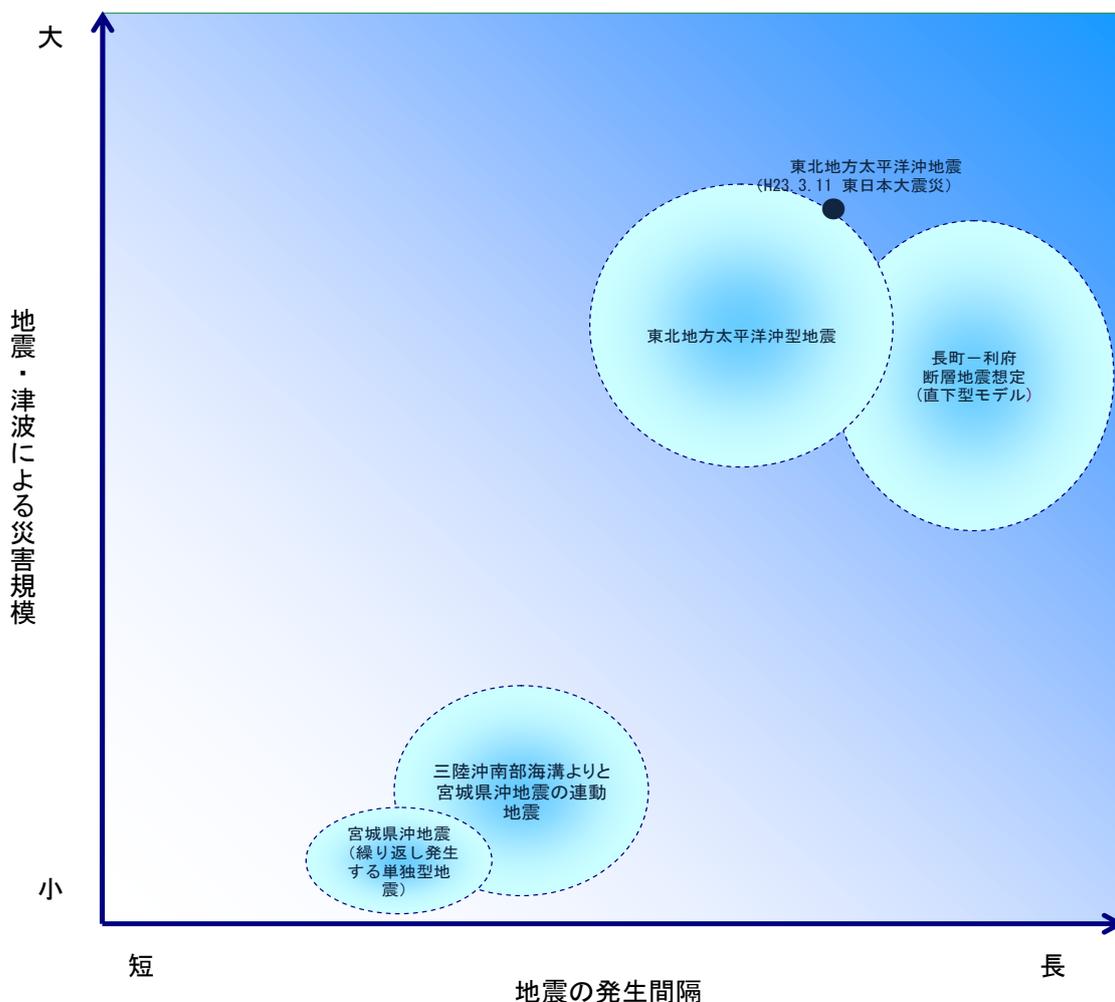
種類	過去の発生状況
超巨大地震 (東北地方太平洋沖型)	<ul style="list-style-type: none"> ・2011年 東北地方太平洋沖地震 ・1611年 慶長三陸地震 ・1454年 享徳地震 ・869年 貞観地震 ・4～5世紀頃の地震 ・紀元前4～3世紀頃の地震
宮城県沖のプレート間巨大地震	<ul style="list-style-type: none"> ・1897年8月(マグニチュード7.7 推定) ・1793年(マグニチュード7.9 推定)
宮城県沖のひとまわり小さいプレート間地震	<ul style="list-style-type: none"> ・1923年以降、2011年の東北地方太平洋沖地震発生までの約88年間にマグニチュード7.0以上の地震は6～7回発生
宮城県沖の陸寄りで繰り返し発生するひとまわり小さいプレート間地震(宮城県沖地震)	<ul style="list-style-type: none"> ・2005年8月16日 宮城県沖の地震 ・1978年 宮城県沖地震 ・1930年代(1936年など) ・1897年2月
長町―利府線断層帯	約16,000年前以後にあったと考えられる

(仙台市地域防災計画を参考に作成)

(3) これから想定される地震と被害

①想定される地震規模

政府の地震調査研究推進本部による長期評価や昭和53年の宮城県沖地震の被害、更には平成23年の東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）による被害、これまでに我が国で経験してきた地震被害を考慮し、今後、本市に起こりうる地震の発生間隔と地震・津波による災害規模を相対的かつ模式的に表すと、以下の図1のようになります。



※「災害規模」とは、地震や津波によってもたらされる人的・物的被害状況やライフラインの途絶状況などを判断基準として考えたものです。
※上記各地震想定モデルはあくまでも想定であるため、「災害規模」はある程度の幅を持って表しています。

図1 本市に起こりうる地震の発生間隔と地震・津波による災害規模

資料：仙台市地域防災計画【共通編】令和2年4月

②地震ハザードマップ

本市では、地震防災対策のための基礎資料を得ることを目的に、平成14年度に「仙台市地震被害想定調査」を実施しました。これは、平成12年11月及び平成14年2月の政府の地震調査研究推進本部の「長期評価」をもとに、以下に示す3種類の想定地震を設定して地震動や各種被害等を想定したものです。地震ハザードマップは、この被害想定調査をもとに、表3の①～③の地図の種類ごとに、3種類の想定地震について作成し、平成20年度に公表しました。

<想定地震>

- ・宮城県沖地震・単独モデル (M7.5)
- ・宮城県沖地震・連動モデル (M7.9)
- ・長町ー利府断層による地震 (M7.5)

<震度分布>

想定される震度分布は図3による。

表3 地震ハザードマップの種類と地図の内容

種類	地図の内容
①揺れやすさマップ (震度マップ)	地震の規模や震源の距離から予想される地盤の揺れの強さを気象庁震度階級に従い表示したものの。
②地域の危険度マップ	地震の規模や震源の距離から予想される揺れと液状化の影響を考慮し、建物被害予測分布を表示したものの。
③液状化予測マップ	地震の規模や震源の距離から予想される揺れによって、地盤の液状化の発生する可能性を表示したものの。

※仙台市内を50m四方の矩形領域に細かく分割し、その矩形単位(メッシュ)に揺れやすさや建物の全壊割合による危険度等を表示した。

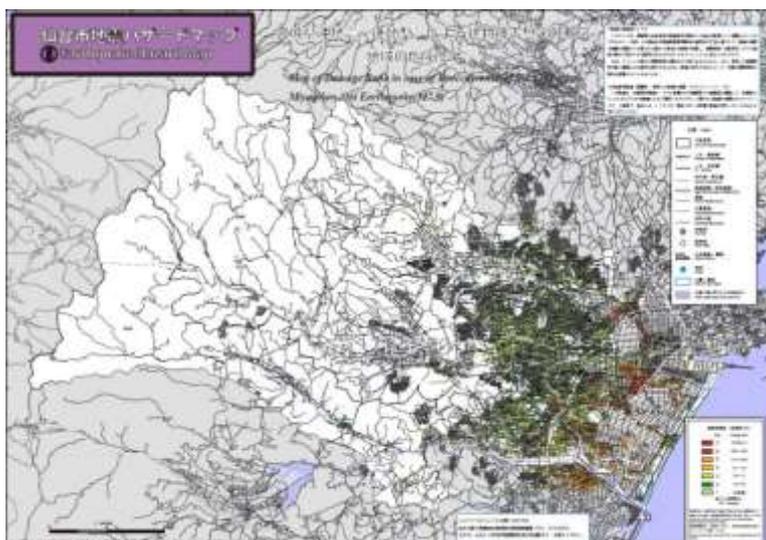


図2
宮城県沖地震
連動モデル
全市版
地域の危険度マップ

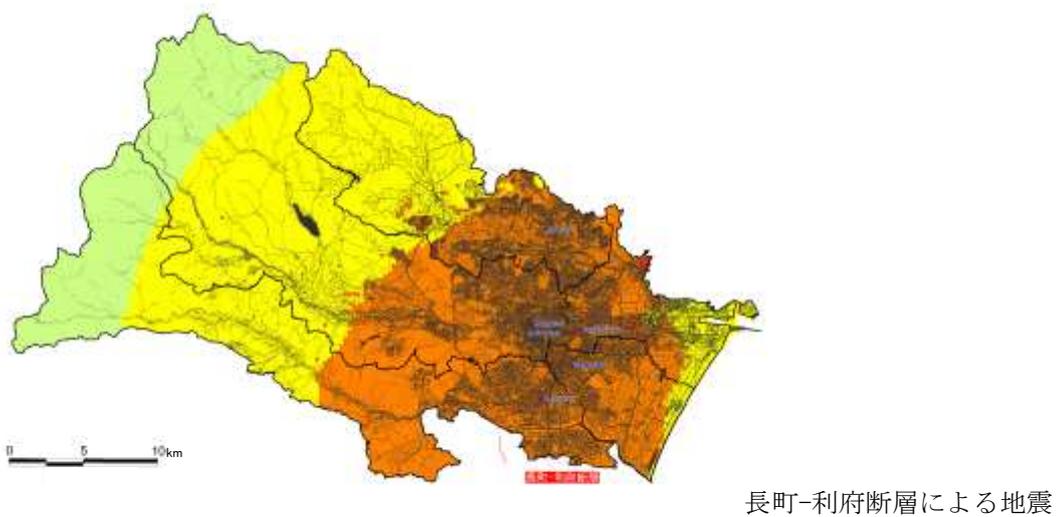
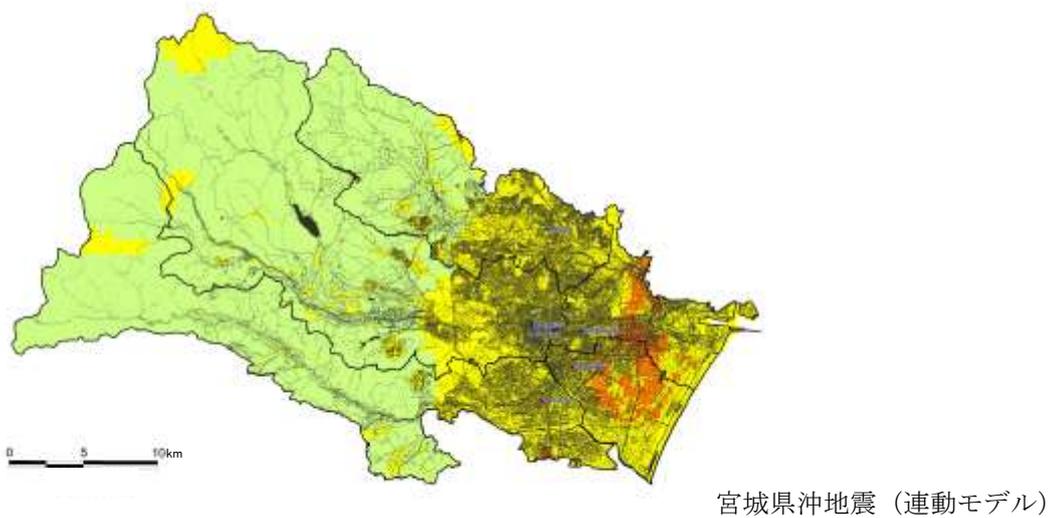
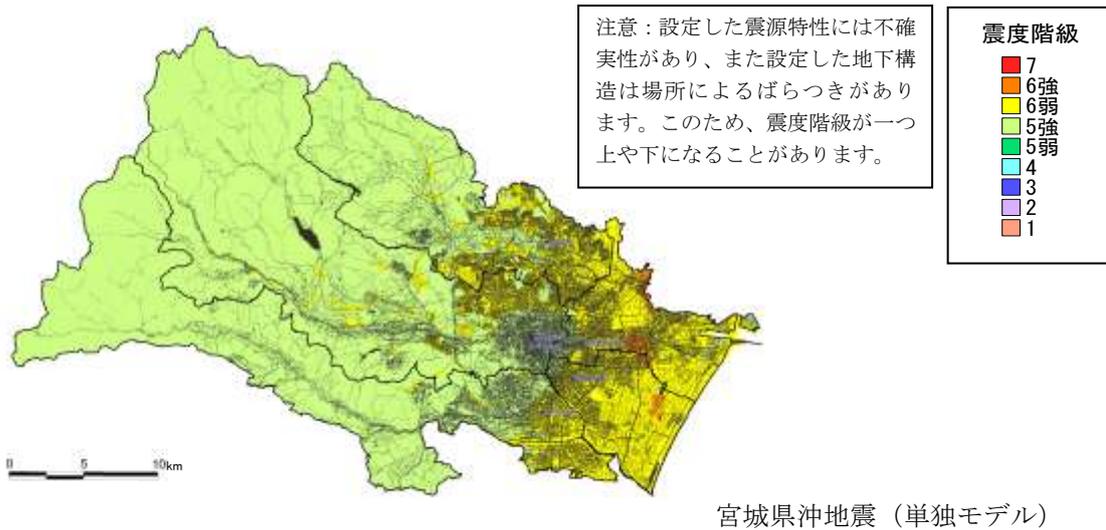


図3 想定地震による想定震度分布図

資料：平成14年度仙台市地震被害想定調査報告書

2. 主な震災と法改正等の経緯

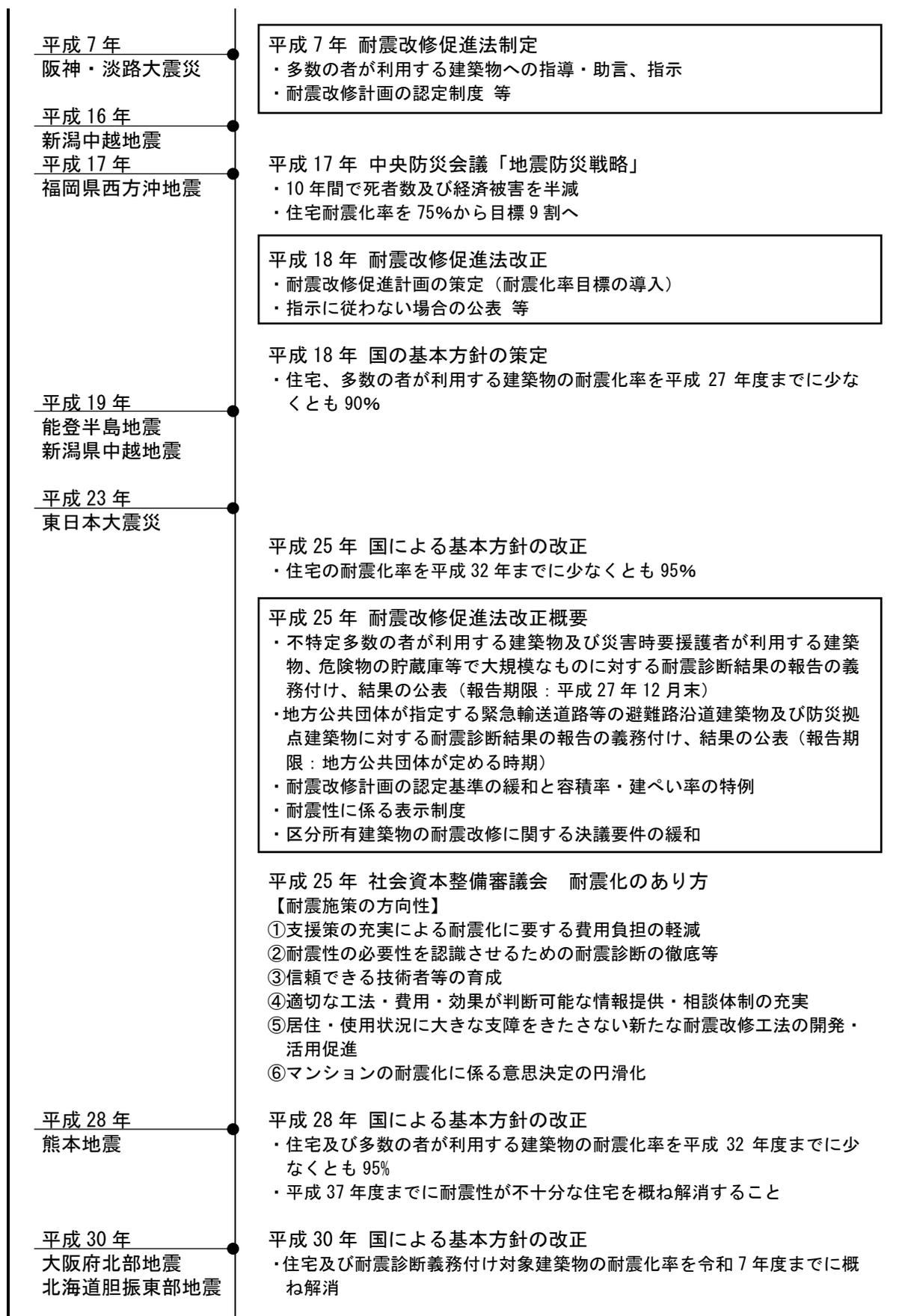


図 4 主な震災と法改正の経緯

3. 対象建築物等の区分と概要

本計画は、下記の旧耐震建築物（既存耐震不適格建築物）を対象とします。

表4 対象建築物の区分と概要

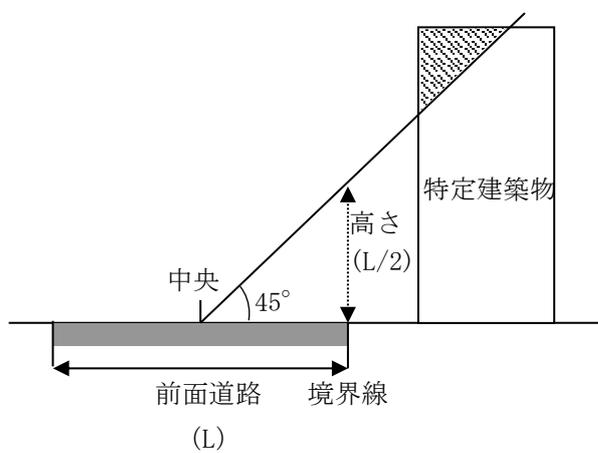
区分と概要	
住宅	戸建て住宅、共同住宅、長屋等 (賃貸住宅（共同住宅に限定）、寄宿舎、下宿の用途に供するもので、一定規模以上のものは特定既存耐震不適格建築物にも該当)
特定既存耐震不適格建築物	※規模等については表5参照 ※指導・助言の規定については表6参照
	<p>多数の者が利用する建築物 (学校、病院、劇場、百貨店など多数の者が利用する特定用途の一定規模以上の建築物)</p> <p>耐震診断義務付け対象建築物</p>
	<p>危険物の貯蔵場等の用途に供する建築物 (火薬類、石油類等の危険物で、耐震改修促進法施行令で定める数量以上のものの貯蔵又は処理の用途に供する建築物)</p> <p>耐震診断義務付け対象建築物</p>
	<p>地震時に通行を確保すべき道路沿道の建築物（図5） (地震によって倒壊した場合において道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難にするおそれがあるとして耐震改修促進法施行令で定める建築物)</p>
市有建築物	<p>原則として、本市が所有する建築物で2階建て以上又は床面積が200㎡以上の非木造の建築物が対象。保育所や児童館等の多数の者が利用する福祉施設等の建築物については、木造も対象。</p> <p>※以下の建築物は対象外</p> <ul style="list-style-type: none"> ・倉庫等の市民又は職員が日常的に利用しない建築物 ・仙台市が他の法人及び民間と区分所有する建築物で仙台市単独で耐震化を進められない建築物

表5 特定既存耐震不適格建築物に該当する用途・規模要件

	用途	特定既存耐震不適格建築物		耐震診断義務付け対象建築物
		規模要件	指示対象要件	
多数の者が利用する建築物	小学校、中学校、義務教育学校、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(高校、大学等)	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	階数1以上かつ2,000㎡以上(一般公共の用に供されるものに限る。)	階数1以上かつ5,000㎡以上(一般公共の用に供されるものに限る。)
	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			
	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、幼保連携型認定こども園、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				
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				
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	耐震改修促進法施行令で定める数量以上の危険物を貯蔵、処理する全ての建築物			
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とするおそれがあり、その敷地が仙台市耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害建築物(図5参照)	耐震改修促進法施行令で定める高さを超える建築物	左に同じ	—	

○地震時に通行を確保すべき道路沿道の建築物における通行障害建築物の要件
(耐震改修促進法第 14 条第 3 号、耐震改修促進法施行令第 4 条)

①前面道路幅員が 12m を超える場合



②前面道路幅員が 12m 以下の場合

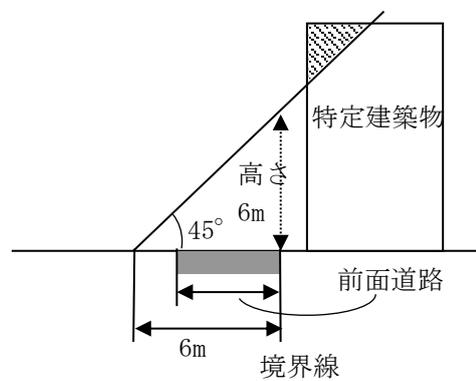


図 5 地震時に通行を確保すべき道路沿道の建築物の要件

表6 耐震改修促進法による指導・助言等の規定

区分		建築物の所有者に対する規定	建築物の用途・規模等の規程	所管行政庁に対する規定	備考
耐震診断義務付け対象建築物 (法附則第3条第1項に定める要緊急安全確認大規模建築物)		耐震診断及び所管行政庁への報告義務 (法附則第3条第1項) 耐震改修の努力義務 (法第11条)	法附則第3条第1項	報告の命令、公表 (法第8条各項) 結果の公表 (法第9条) 指示、命令 (法第12条各項)	
要安全確認計画記載建築物 (法第7条)	災害時の利用確保が公益上必要な施設 (法第5条第3項第1号)	耐震診断及び所管行政庁への報告義務 (法第7条第1号) 耐震改修の努力義務 (法第11条)	令第2条、令第3条	報告の命令、公表 (法第8条各項) 結果の公表 (法第9条) 指示、命令 (法第12条各項)	市内には指定建築物なし
	通行障害既存耐震不適合建築物 (法第5条第3項第2号)	耐震診断及び所管行政庁への報告義務 (法第7条第2号) 耐震改修の努力義務 (法第11条)	令第4条 県促進計画に記載した道路の沿道建築物	同上	同上
	通行障害既存耐震不適合建築物 (法第6条第3項第1号)	耐震診断及び所管行政庁への報告義務 (法第7条第3号) 耐震改修の努力義務 (法第11条)	令第4条 本促進計画に記載した道路の沿道建築物	同上	同上
特定既存耐震不適合建築物 (要安全確認計画記載建築物を除く) (法第14条)	多数の者が利用する特定建築物 (法第14条第1号)	耐震診断及び耐震改修の努力義務 (法第14条)	令第6条各項 令第8条各項	指導、助言 (法第15条第1項) 指示、公表 (法第15条第2項、第3項)	
	危険物の貯蔵又は処理場の用途に供する特定建築物 (法第14条第2号)	同上	令第7条各項 令第8条各項	同上	
	通行障害建築物 (法第14条第3号)	同上	令第4条 県促進計画又は本促進計画に記載した道路の沿道建築物	同上	
一定の既存耐震不適合建築物 (要安全確認計画記載建築物及び特定既存耐震不適合建築物を除く) (法第16条)		耐震診断及び耐震改修の努力義務 (法第16条第1項)		指導、助言 (法第16条第2項)	

4. 建築物の耐震化の現状資料

表7 住宅の耐震化の現状

(平成30年10月時点)

建て方	総数 (戸)	旧耐震基 準の住宅 (戸)	うち耐震 性を有す る(戸)		新耐震基 準の住宅 (戸) (c)	耐震化済み 戸数(戸) (a)+(b)+(c)	耐震化率 (%)
			(戸) (a)	(戸) (b)			
木造戸建	181,800	45,200	15,100	13,500	136,600	165,200	91%
共同住宅等 ^{※1}	326,400	38,300	31,400	900	288,100	320,400	98%
合 計	508,200	83,500	46,500	14,400	424,700	485,600	96%

※1：共同住宅等＝住宅総数－木造戸建

平成30年住宅・土地統計調査（総務省）から推計

表8 各年度の住宅の耐震診断・耐震改修事業の実績（令和元年度末時点）

事業名	耐震改修促進計画策定以前							
	平成 14年	平成 15年	平成 16年	平成 17年	平成 18年	平成 19年	平成14年 ～19年計	
①戸建木造住宅耐震診断士 派遣事業（簡易診断）	200戸	700戸	900戸	220戸	60戸	35戸	2,115戸	
②戸建木造住宅耐震診断 支援事業（一般診断）	—	—	400戸	570戸	700戸	572戸	2,242戸	
③戸建木造住宅耐震改修 工事補助金交付事業	—	—	52戸	215戸	248戸	296戸	811戸	
④木造共同住宅 耐震診断促進 事業	棟数	—	30棟	10棟	15棟	21棟	4棟	80棟
	戸数	—	177戸	45戸	83戸	131戸	32戸	468戸
⑤分譲マンション 耐震予備診断 支援事業	棟数	—	46棟	31棟	24棟	12棟	8棟	121棟
	戸数	—	2,260戸	1,639戸	1,186戸	552戸	384戸	6,021戸

事業名		耐震改修促進計画策定以降						
		平成 20年	平成 21年	平成 22年	平成 23年	平成 24年	平成 25年	平成 26年
①戸建木造住宅耐震診断士派遣事業（簡易診断）		—	—	—	—	—	—	
②戸建木造住宅耐震診断支援事業（一般診断）		600戸	456戸	475戸	978戸	369戸	244戸	169戸
③戸建木造住宅耐震改修工事補助金交付事業		274戸	209戸	273戸	133戸	264戸	110戸	48戸
④木造共同住宅耐震診断促進事業	棟数	19棟	5棟	13棟	7棟	5棟	2棟	1棟
	戸数	101戸	31戸	77戸	34戸	19戸	16戸	14戸
⑤分譲マンション耐震予備診断支援事業	棟数	2棟	4棟	1棟	4棟	7棟	0棟	1棟
	戸数	32戸	163戸	65戸	45戸	395戸	0戸	55戸
⑥分譲マンション耐震精密診断補助金交付事業	棟数	5棟	3棟	5棟	4棟	3棟	0棟	1棟
	戸数	289戸	103戸	297戸	261戸	128戸	0戸	22戸
⑦分譲マンション耐震改修工事補助金交付事業	棟数	—	—	—	1棟	1棟	0棟	0棟
	戸数	—	—	—	56戸	67戸	0戸	0戸

事業名		耐震改修促進計画策定以降					
		平成 27年	平成 28年	平成 29年	平成 30年	令和 元年	平成20年～ 令和元年計
①戸建木造住宅耐震診断士派遣事業（簡易診断）		—	—	—	—	—	—
②戸建木造住宅耐震診断支援事業（一般診断）		181戸	195戸	173戸	105戸	86戸	4,031戸
③戸建木造住宅耐震改修工事補助金交付事業		41戸	43戸	93戸	35戸	24戸	1,547戸
④木造共同住宅耐震診断促進事業	棟数	0棟	0棟	2棟	1棟	0棟	55棟
	戸数	0戸	0戸	13戸	10戸	0戸	315戸
⑤分譲マンション耐震予備診断支援事業	棟数	0棟	6棟	1棟	0棟	4棟	30棟
	戸数	0戸	422戸	39戸	0戸	173戸	1,389戸
⑥分譲マンション耐震精密診断補助金交付事業	棟数	0棟	0棟	0棟	1棟	0棟	22棟
	戸数	0戸	0戸	0戸	81戸	0戸	1,181戸
⑦分譲マンション耐震改修工事補助金交付事業	棟数	0棟	0棟	0棟	0棟	0棟	2棟
	戸数	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	123戸

表 9 多数の者が利用する民間建築物の現状 (令和元年度末時点)

用途	総数 (棟)	昭和 56 年以前建 築 (棟)	うち耐震 性を有す る (棟) (a) ^{*1}		昭和 57 年以 降 建 築 (棟) (c)	耐震化済み 棟数 (棟) (a)+(b)+(c)	耐震化 率 (%)
			うち耐震 改修済み (棟) (b)				
病院・診療所	120	20	410	10	100	3,880	93%
学校・体育館・ 幼稚園・保育 所・社会福祉 施設等	620	140		50	480		
百貨店、劇場、 ホテル等の多 数の者が利用 する建築物	3,440	710		120	2730		
合計 ^{*2}	4,170	880	410	170	3,300	3,880	93%

※1：旧耐震建築物で耐震診断未実施のうち、耐震性を有するものの割合を、平成27年に国土交通省で使用した係数43.8%として推計した。

※2：四捨五入の関係で合計があわないところがある。

表 10 耐震診断義務付け対象建築物の耐震化率 (令和元年度末時点)

対象建築物	昭和 56 年 以前建 築の 施設数	耐震化済み 施設数	耐震性能不足施設数 ()：うち耐震改修工 事中	耐震化率
学校等	82	82	0	100%
病院	6	4	2	67%
店舗	11	9	2(1)	82%
ホテル・旅館	8	4	4(1)	50%
劇場・公益施設ほか	10	10	0	100%
計	117	109	8*(2)	93%

※：2施設は閉館中

表 11 市有建築物の耐震化率

用途	耐震化率 (%)	
	平成 20 年度当初	令和元年度末
学校施設	88%	100%
市営住宅	91%	100%
公営企業	85%	100%
その他市有建築物	88%	99%
合 計	88%	99%

5. 危険なブロック塀等に対する取組み状況

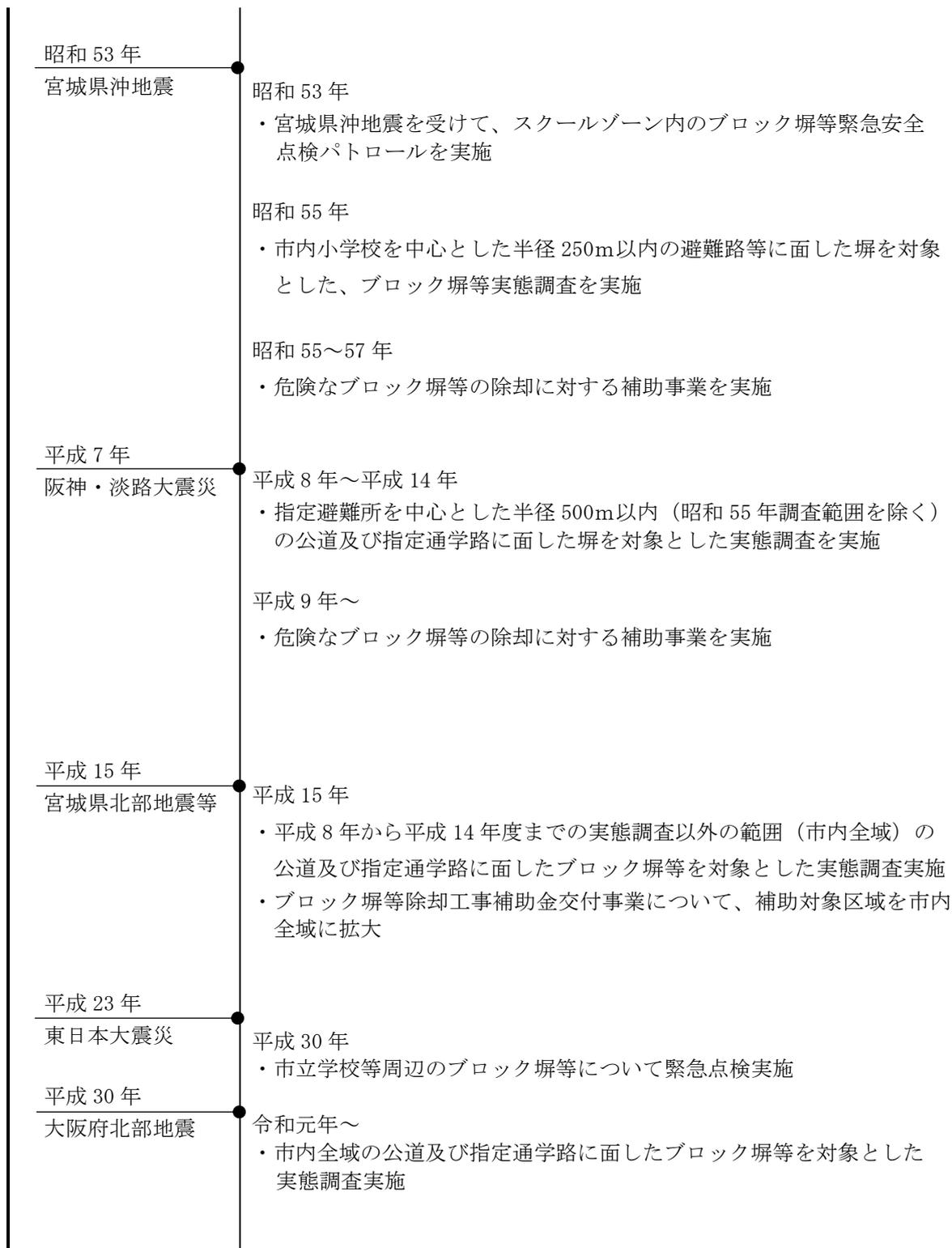


図6 危険なブロック塀等に対する取組み状況

6. 事業・制度等一覧

【住宅の耐震化に関する補助事業】

■耐震診断の補助事業

事業名	概要	主な要件等	
仙台市戸建木造住宅耐震診断支援事業	一定の条件を満たす戸建木造住宅の『詳細な耐震診断』及び『耐震改修計画案の作成』を本市が費用の9割を負担して行うもので、診断を希望する市民の申込みにより、本市及び宮城県に登録している『耐震診断士』を派遣するもの。 ○診断費用 148,500円～176,000円 (市民負担 14,850円～17,600円)	建物	・個人所有の戸建木造住宅 (一部店舗等の併用住宅を含む。長屋は対象外。ツーバイフォー工法や丸太組工法、プレハブ工法は対象外)
		規模	2階建て以下
		建築時期	昭和56年5月31日以前に建築基準法による建築確認を受けて着工されたもの。
仙台市木造共同住宅耐震診断促進事業	一定の条件を満たす木造共同住宅等の『簡易な耐震診断』を本市が費用の9割を負担して行うもので、診断を希望する市民の申込みにより、本市及び宮城県に登録している『耐震診断士』を派遣するもの。 ○診断費用49,500円 (市民負担4,950円)	建物	・木造の共同住宅、長屋、寄宿舍、下宿。 (一部店舗等を含む。ツーバイフォー工法や丸太組工法、プレハブ工法は対象外)
		規模	2階建て以下
		建築時期	昭和56年5月31日以前に建築基準法による建築確認を受けて着工されたもの。
仙台市分譲マンション耐震予備診断支援事業	一定の条件を満たす分譲マンションの管理組合からの申込みにより、耐震診断技術者を派遣し、精密診断の必要性を診断する『耐震予備診断』を本市が費用の9割を負担して行うもの。 ○診断費用242,000円 (管理組合負担24,200円) ○2棟目から 176,000円 (管理組合負担17,600円)	建物	・マンション管理適正化法に規定される分譲マンションで、延べ面積の1/2を超える部分が居住の用に供されているもの。 ・耐火建築物又準耐火建築物であるもの。
		構造	鉄筋コンクリート造
		建築時期	昭和56年5月31日以前に建築基準法による建築確認を受けて着工されたもの。
仙台市分譲マンション耐震精密診断補助金交付事業	一定の条件を満たす分譲マンションの管理組合からの申込みにより、『耐震精密診断』に要する経費(税抜)の1/2かつ1棟あたり100万円を限度に補助するもの。	建物	・マンション管理適正化法に規定される分譲マンションで、延べ面積の1/2を超える部分が居住の用に供されているもの。 ・耐火建築物又準耐火建築物であるもの。
		建築時期	昭和56年5月31日以前に建築基準法による建築確認を受けて着工されたもの。

■耐震改修工事の補助事業

事業名	概要	主な要件等	
仙台市戸建木造住宅耐震改修工事補助金交付事業(改修工事補助事業)	本市の耐震診断の結果、一定の基準に満たない等、改修工事が必要と判断され、耐震改修工事を実施する場合、補助対象経費の4/5以内の額かつ100万円を限度に補助するもの。	建物	・個人所有の戸建木造住宅 (一部店舗等併用住宅を含む。長屋は対象外。 ツーバイフォー工法や丸太組工法、プレハブ工法は対象外。)
		規模	2階建て以下
		建築時期	昭和56年5月31日以前に建築基準法による建築確認を受けて着工されたもの。
仙台市戸建木造住宅耐震改修工事促進補助金交付事業	上記の補助事業にあわせて10万円以上のリフォーム工事をする場合、上記事業の補助に加算して耐震改修工事の経費の2/25以内かつ10万円を限度に補助するもの。	建物	(同上)
		規模	(同上)
		建築時期	(同上)
仙台市分譲マンション耐震改修工事補助金交付事業	耐震診断の結果、耐震改修工事が必要と判断された一定の条件を満たす分譲マンションの管理組合が耐震改修工事を実施する場合に対象工事費(税抜)の1/2かつ1住戸あたり30万円を限度に補助するもの。	規模	・マンション管理適正化法に規定される分譲マンションで、延べ面積の1/2を超える部分が居住の用に供されているもの。 ・耐火建築物又準耐火建築物であるもの。
		建築時期	昭和56年5月31日以前に建築基準法による建築確認を受けて着工されたもの。

【多数の者が利用する民間の建築物の耐震化に関する補助事業】

事業名	概要	主な要件等	
仙台市民間 大規模建築物耐震化促進事業	■大規模旅館等の耐震診断 補助対象経費①の1/3以内の額を補助するもの。	建物	・耐震診断が未実施のもの
	【耐震診断等】 ■大規模旅館等及び耐震診断義務付け対象建築物の補強設計及び評定 県の補助要綱の条件に合うものは補助対象経費①の2/3以内の額とし、それ以外の建築物の場合は補助対象経費の1/3以内の額を補助するもの。	建築時期	昭和56年5月31日以前に建築基準法による建築確認を受けて着工されたもの
		建物	・耐震診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があるもの
補助対象経費①： 耐震診断及び評定に要する経費で、その補強設計にかかる契約に基づいて支払う経費又は延べ面積に1㎡当たり次に定める額を乗じた額のいずれか低い額 (耐震判定委員会等の費用については、加算することができる) 一 面積1,000㎡以内の部分は3,600円/㎡ 二 面積1,000㎡を超えて2,000㎡以内の部分は1,540円/㎡ 三 面積2,000㎡を超える部分は1,030円/㎡			
【耐震改修】	■耐震診断義務付け対象建築物の耐震改修 補助対象経費②の23/100以内の額、かつ、県の補助要綱の条件に合うものは、限度額5,000万円、それ以外の建築物の場合は、限度額2,500万円を補助するもの。	建物	・耐震診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があるもの ・中小企業又は個人に限る
	■大規模旅館等の耐震改修 補助対象経費②の23/100以内の額、かつ、限度額3,000万円を補助するもの。	建物	・耐震診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるもの。 ・中小企業又は個人に限る
		建築時期	昭和56年5月31日以前に建築基準法による建築確認を受けて着工されたもの
	補助対象経費②： 耐震改修に要する経費で、その耐震改修にかかる契約により支払う経費又は延べ面積に1㎡当たり50,300円を乗じた額のいずれか低い額		
■特定天井の耐震改修 補助対象経費③の23/100以内の額を補助するもの。	建物	・固定された客席を有する劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場等の用途に供する建築物	
補助対象経費③： 特定天井の耐震改修に要する経費（撤去費用を含む。）で、その耐震改修にかかる契約により支払う経費又は天井面積に1㎡当たり次に定める額（平均天井高が10mを超える場合は、高さ3m毎に3,090円を加算した額）を乗じた額のいずれか低い額 一 ネット等による落下防止措置 13,400円 二 耐震改修（構造計算が必要な場合に限る）70,000円 三 耐震改修（上記に掲げるものを除く）31,000円			

【沿道建築物の耐震化に関する補助事業】

事業名	概要	主な要件等	
仙台市緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業	優先的に沿道建築物の耐震化を促進すべき道路のうち、基軸となる幹線道路(図7)沿道の通行障害建築物(図5)に対して、補助対象経費の2/3以内の額。	建物	・延べ面積 1,000 m ² 以上、かつ地階を除く階数が3階以上のもの ・耐火建築物又は準耐火建築物
		建築時期	昭和56年5月31日以前に建築基準法による建築確認を受けて着工されたもの
補助対象経費④ 耐震診断に要する経費で、耐震診断者に対して支払う経費。ただし、延べ床面積に1 m ² あたり1,000円を乗じた額又は450万円のいずれか低い額が上限			

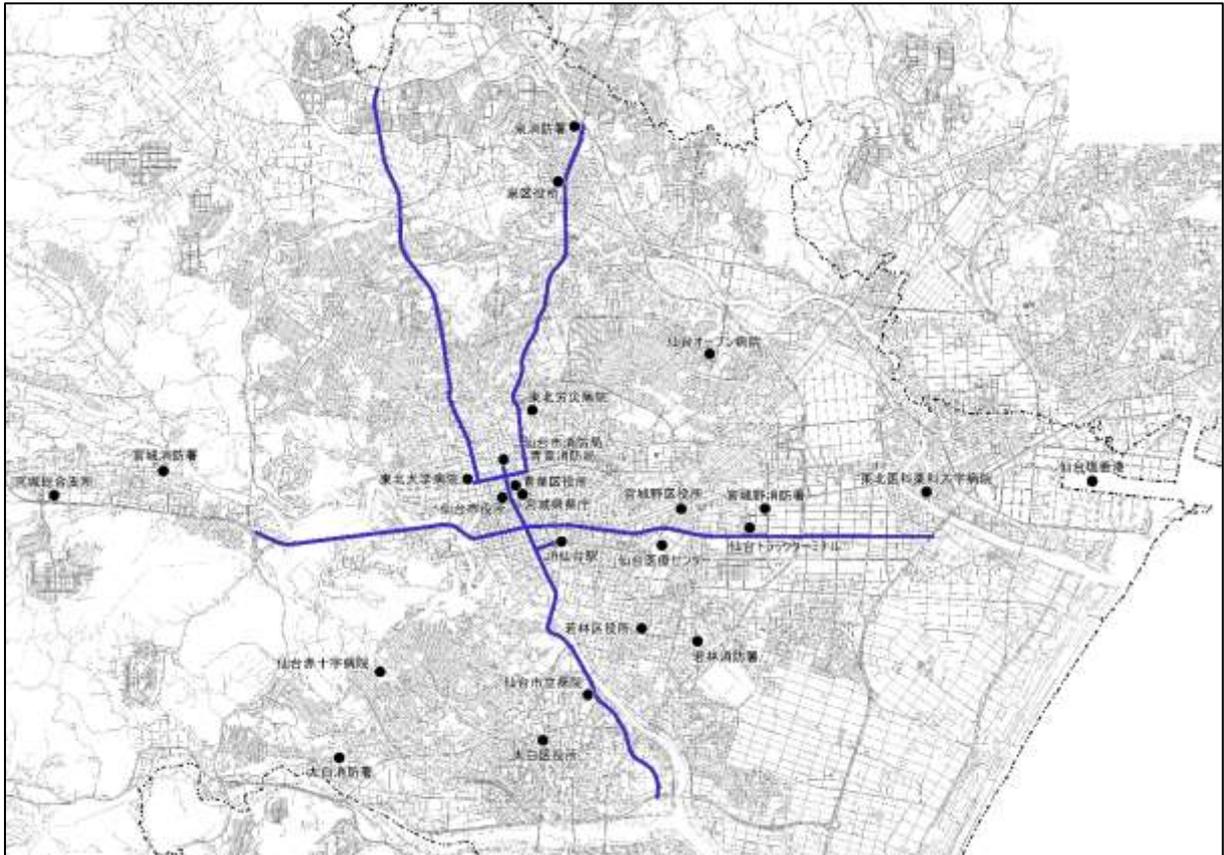


図7 耐震診断の補助対象道路

※〔順不同〕国道4号、48号、主要地方道仙台・泉線、南町通線、大衡仙台線、銀杏町線、元寺小路福室線、北四番丁岩切線、元寺小路郡山線、広瀬通線、愛宕上杉通線、の各一部

延長約40km

【建築物以外に関する補助事業】

事業名	概要	主な要件等	
仙台市ブロック塀等除却工事補助金交付事業	公道等に面した本市が早急に除却を要すると認められた危険なブロック塀等を除却する場合、除却に要する経費の一部を補助するもの。 ○スクールゾーン内の場合 経費の5/6 かつ 限度額 187,000 円 ○スクールゾーン外の場合 経費の2/3 かつ 限度額 150,000 円	補助対象	本市が行う調査により、著しいひび割れ又は傾きが認められ、早急に除却を要する危険な状態にあると認められたブロック塀等の除却工事。 なお、補助の対象となる方には、市より除却のお願いと補助のお知らせを文書にて通知している。
仙台市生垣づくり助成事業	生垣設置を行う者に対し助成金を交付するもの。 助成対象の生垣を植栽するためにブロック塀等を撤去する場合は、塀面積 1 m ² 当たり 4 千円を限度に助成する。(上限 15 万円)	生垣の位置	道路から容易に視認できる奥行き 10m 以内の場所 (隣接地との境界を除く)
		助成対象となる生垣	植栽延長 5m 以上、植栽時樹高 0.6m 以上、1m 当たり 2 本以上、構造物の内側に設置する場合は構造物高さ 50cm 以下等
		撤去対象の要件	道路から奥行き 1m 以内の場所にある高さ 1m 以上のブロック塀等、擁壁上にある場合は高さ 0.6m 以上のブロック塀等

【住宅の耐震化等に関する支援事業等】

事業等	概要
仙台市木造住宅耐震化促進相談事業	木造住宅の耐震診断士派遣事業等において診断後の結果報告を受けた市民の相談に対し、耐震診断士(建築士)による助言等を行い、また、耐震化に対する市民の様々な相談に応じるもの。相談費用は無料。
長期優良住宅認定制度(増改築)	耐震改修工事を含む一定の要件を満たす耐久性向上改修工事を行い、長期優良住宅の認定を受けた住宅は、住宅ローン金利優遇、税制特例、地震保険料割引などの適用を受けることができるもの。
マンション管理相談事業	マンション管理に関する諸問題(管理規約に関すること、近隣住民とのトラブル等)の発生に対し、マンション管理士による相談会、弁護士による個別相談を実施し、マンション管理の適正化を支援するもの。 (予約制 無料)
分譲マンション管理相談員派遣事業	分譲マンションの管理の適正化に取り組む管理組合等の会合に、本市が専門家の相談員を派遣し、管理運営に係る適切な助言や情報提供等を行うもの。 (1 管理組合又は 2 以上の区分所有者 回数は相談内容による 無料)
分譲マンション耐震化相談員派遣事業	分譲マンションの耐震化に取り組む管理組合に対し、専門家を相談員として派遣し、適切な助言や情報提供等を行うことにより、分譲マンションの円滑な耐震化の促進を支援するもの。 (1 管理組合 5 回まで 無料)
マンション防災マニュアル作成支援専門家派遣事業	防災マニュアル作成に取り組む分譲マンションの管理組合等に対し、専門家を相談員として派遣し、適切な助言や情報提供を行うことにより、分譲マンションの自主的な防災活動の促進を支援するもの。 (1 管理組合又は自治会、自主防災組織 5 回まで 無料)

マンション管理 支援ネットワー ク事業	「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」は、マンション管理組合の適正な管理運営を推進するため、マンションに関連する団体、専門家団体、行政等が相互に連携して支援することを目的に平成 17 年 4 月 1 日に設立された団体で、マンション管理基礎セミナーの開催、相談窓口、情報提供等の活動を展開している。
---------------------------	---

■耐震改修工事に対する融資制度

対 象	主な要件等
個人向け	住宅金融支援機構 融資限度額：1,500 万円／戸（住宅部分の工事費が上限） 金 利：償還期間 10 年以内 0.45%、11 年以上 20 年以内 0.73% （令和 2 年 12 月 1 日現在）※金利は毎月見直し 保 証 人：不要
マンション 管理組合向け	住宅金融支援機構 融資限度額：500 万円／戸（共用部分の工事費が上限） 金 利：償還期間 10 年以内 0.42% （令和 2 年 12 月 1 日現在）※金利は毎月見直し 保 証 人：必要 ※上記は、(財)マンション管理センターの保証を利用する場合

資料：独立行政法人住宅金融支援機構ホームページ（令和 2 年（2020 年）12 月末現在）

■耐震改修工事に対する税の特例措置

対 象	主な要件等
住宅	<p>□所 得 税 : 令和 3 年 12 月 31 日までに自ら居住の用に供する住宅について、一定の耐震改修工事をした場合、所得税から一定の額を控除。</p> <p>○住宅耐震改修特別控除 《平成 26 年 4 月 1 日以降に耐震改修をした場合》 耐震改修工事の標準的な費用の金額の 10%相当額（消費税が 8%または 10%の場合上限 25 万円、旧消費税率 5%が適用される場合には上限 20 万円）を所得税から控除</p> <p>○住宅特定改修特別税額控除（長期優良住宅化リフォーム工事をした場合） 一定の耐震改修又は一定の省エネ改修工事及び一定の耐久性向上改修工事に係る標準的な工事費用相当額の 10%相当額（耐震改修又は省エネ改修いずれか一方＋耐久性向上改修工事の場合上限 25 万円、耐震改修＋省エネ改修＋耐久性向上工事の場合 50 万円）を所得税から控除</p> <p>○特定増改築等住宅借入金等特別控除（借入金を利用して省エネ改修工事を含む長期優良住宅化リフォーム工事をした場合） 一定の省エネ改修工事とあわせて行う一定の耐久性向上改修工事に係る借入金のローン残高の 2%を 5 年間税額から控除 上記以外の増改築等に係る借入金のローン残高の 1%を 5 年間税額から控除（最大控除額 62.5 万円）</p> <p>○住宅借入金等特別控除（借入金を利用して耐震改修をした場合） 借入金を利用して耐震改修をした場合、10 年間、ローン残高の 1%を所得税額から控除（現行の耐震基準に適合させるための工事で、100 万円超の工事が対象）</p> <p>※他の税の特例措置と併用しての適用を受けられない場合があります。 詳しくは税務署などにお問合せください。</p> <p>□固定資産税 : 昭和 57 年 1 月 1 日以前から所在する住宅について、令和 4 年 3 月 31 日までに一定の耐震改修工事を行った場合、翌年度分から 1 年度分の固定資産税額（120 ㎡相当部分まで）を 1/2 減額。* なお、耐震改修工事により、認定長期優良住宅に該当する場合、翌年度分から 1 年度分の固定資産税額（120 ㎡相当部分まで）を 2/3 減額。* * 通行障害既存耐震不適格建物に該当するものは、2 年度分。</p>
住宅以外	<p>□固定資産税 : 耐震診断義務付け建築物で、平成 26 年 4 月 1 日から令和 5 年 3 月 31 日までの間に一定の耐震改修工事を完了した場合、翌年度分から 2 年度分、固定資産税額を 1/2 減額（ただし、1 年度分あたり減額は、改修費用の 2.5%まで）。</p> <p>・該当工事 以下のような耐震診断義務付け建築物に対して、政府の補助を受け行われた耐震改修工事で現行の耐震基準に適合したもの。 ①都道府県が耐震改修促進計画で指定した防災拠点となる建築物 ②地方公共団体が耐震改修促進計画で指定した避難路に敷地が接する建築物 ③不特定多数の者が利用する大規模な建築物等（病院、旅館等） ④地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する大規模な建築物等（小学校、老人ホーム等） ⑤火薬類、石油類等の危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物等</p>

資料：国土交通省及び国税庁ホームページ（令和 2 年（2020 年）12 月末現在）

■地震保険の割引制度

割引制度	概 要	割引率
建築年割引	対象建物が、昭和 56 年 6 月 1 日以降に新築された建物である場合	10%
耐震等級割引	対象建物が、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に規定する日本住宅性能表示基準に定められた耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）または国土交通省の定める「耐震診断による耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の評価指針」に定められた耐震等級を有している場合	耐震等級 1 : 10% 耐震等級 2 : 30% 耐震等級 3 : 50%
免震建築物割引	対象物件が、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく「免震建築物」である場合	50%
耐震診断割引	地方公共団体等による耐震診断又は耐震改修の結果、建築基準法（昭和 56 年 6 月 1 日施行）における耐震基準を満たす場合	10%

資料：財務省ホームページ（令和 2 年（2020 年）12 月末現在）