

---

---

# 仙台市耐震改修促進計画

【平成 28 年度～平成 32 年度】

---

---

平成 28 年 4 月







## 資料編

1. 法制度および計画策定の概要-----	1
2. 仙台市における地震の状況-----	4
3. 対象建築物等についての根拠資料-----	9
4. 建築物の耐震化の現状資料-----	12
5. 事業・制度等一覧-----	14
6. 地震時に通行を確保すべき道路に関する事項-----	21

## はじめに

---

本市は、安全・安心な都市の実現を目指して、平成 20 年 4 月に「仙台市耐震改修促進計画（平成 20 年度～平成 27 年度）」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の取組みを行い、建築物の耐震化を推進してきました。平成 23 年の東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）では、津波による甚大な被害が生じましたが、地震による建築物の倒壊は少なかったことから、これまでの耐震化を促進する取組みには一定の効果が認められたところです。

大地震への対策は全国的にも急務とされており、国は、平成 25 年 5 月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」を改正し、耐震化率の目標の引き上げや不特定多数の者が利用する建築物の耐震診断の義務化等を行い、一層の耐震化の促進を図っています。

本計画は、これらの背景を踏まえるとともに、前計画の実績と課題を検証し、地震に強い都市づくりに向けて更なる取組みの強化を図るために、「仙台市耐震改修促進計画（平成 28 年度～平成 32 年度）」として策定するものです。

---

※「旧耐震基準」：建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）の昭和 56 年 6 月 1 日改正施行前の基準

# 耐震改修促進計画の位置付け、構成、計画期間

## (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。

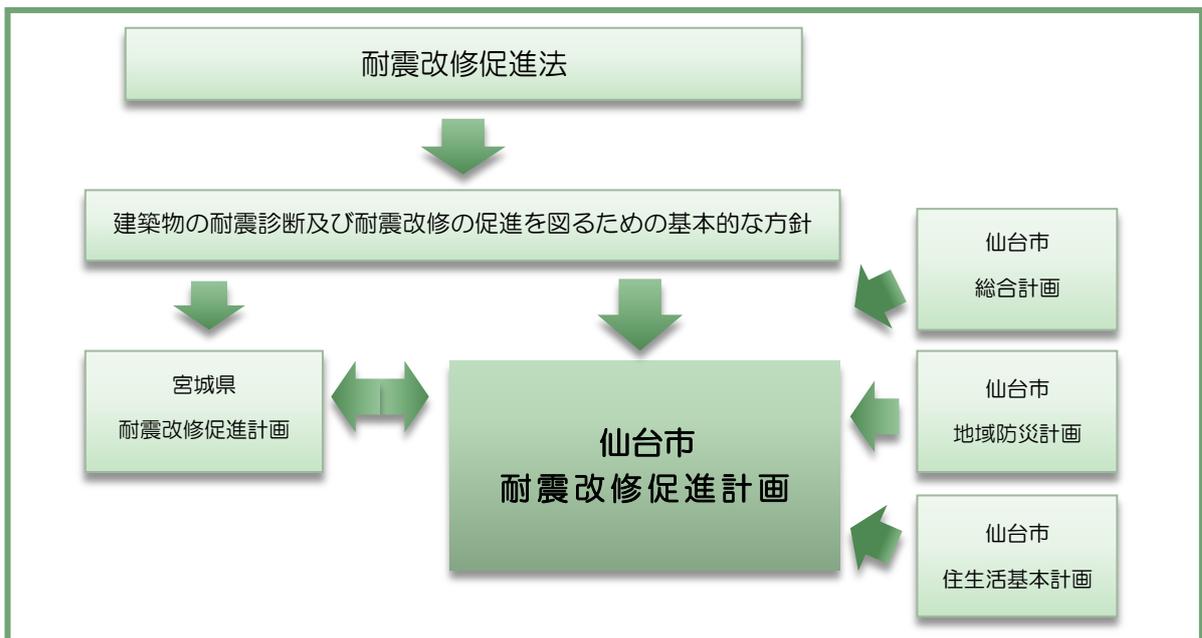


図-1 仙台市耐震改修促進計画の位置付け

## (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25年国土交通省告示第1055号）」では、市町村において区域内の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。

- 建築物の耐震診断及び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
- 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、平成28年度から平成32年度末までとします。

## 前計画の実績と課題の検証

### (1) 住宅<sup>※1</sup>の耐震化

前計画の目標：	耐震化率 83% → 平成 27 年度までに	90%
実績：	(平成 25 年 10 月) 約 90%	

戸建木造住宅耐震改修工事補助金交付事業(平成 20 年度～)による耐震化に加え、所有者が独自に耐震改修を行ったものや、新築、建替えもあったことから、耐震化率は目標の 90%を達成しました。しかし、平成 24 年度以降、当該事業の件数は年々減少していることから、より一層啓発に取り組むとともに、効果的な耐震化促進策の検討が必要となっています。

※1：戸建て住宅、共同住宅、長屋等

### (2) 民間特定建築物<sup>※2</sup>の耐震化

前計画の目標：	耐震化率 84% → 平成 27 年度までに	90%
実績：	(平成 26 年度末) 約 91%	

防災意識の高まりから、一定の成果が認められました。国は平成 25 年 5 月に耐震改修促進法を改正し、不特定多数の者が利用する一定規模以上の大規模建築（要緊急安全確認大規模建築物）について耐震診断の実施と診断結果の報告を義務付けておりますが、本市としては、更なる耐震化率向上のため、助成制度の活用等による耐震改修工事の事業者負担の低減等により、耐震化を促進する必要があります。

※2：耐震改修促進法第 14 条第 1 号に掲げる、多数の者が利用する一定規模以上の建築物で、資料編 P9 表 4、P10 表 5 に示す民間の特定建築物

### (3) 市有建築物<sup>※3</sup>の耐震化

前計画の目標：	耐震化率 88% → 平成 27 年度までに	100%
実績：	(平成 26 年度末) 約 99%	

耐震化が一部未了のものがあり、耐震化率 100%を目指して取り組みが必要です。

※3：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（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）

### (4) 「地震時に通行を確保すべき道路」沿道の建築物<sup>※4</sup>の耐震化

優先的に耐震化を促進する緊急輸送道路として位置付けた、仙台市消防局から JR 仙台駅を経て仙台市立病院に至る道路について、仙台市緊急輸送路沿道建築物耐震化促進事業による耐震診断実績は 2 件であり、啓発等の強化が必要となっています。

東日本大震災の際には、広域からの物資等の輸送で道路の通行確保が重要であることが改めて認識されたことから、高規格幹線道路等と市内の主要な防災拠点間とを結ぶネットワークを形成する道路沿道の建築物について、優先的に耐震化を促進する必要があります。

※1～※4 の詳細：資料編 P9～P11

### (5) その他

市有建築物で、人が常時滞在する又は道路や通路に面するもののうち、高所や通路等に面する窓ガラスで、庇や植栽帯等による安全策が講じられていない箇所にあるものについては、飛散落下防止対策として、飛散防止フィルムや強化ガラス、網入りガラスを採用しており、東日本大震災時には、その効果により安全性が確保されました。

また、東日本大震災では、天井脱落等の被害により使用できない施設が発生したことから、今後の対策が必要となっています。

### (1) 取組みの方向性

前計画の実績と課題を踏まえ以下のように取組みます。

#### ① 住宅の耐震化

耐震診断・耐震改修工事の実績が年々減少傾向にあることから、より一層啓発に取組むとともに、効果的な耐震化促進策の検討を行います。

#### ② 民間特定建築物の耐震化

耐震診断及び耐震改修の実施について指導・助言等を行うとともに、より一層の耐震化促進策の検討を行います。

また、地震時の天井の脱落対策に係る新基準に適合しない既存劇場、映画館等の大規模空間の吊り天井について、耐震化促進の取組みを行います。

#### ③ 市有建築物の耐震化

一部耐震化が未了の建築物について早期の耐震化を行います。

#### 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

主要な防災拠点施設間相互を結ぶネットワークを設定し、更にそのなかで最優先に沿道建築物の耐震化促進に取組む道路を設定することにより、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通行確保を行います。

#### ⑤ 地震時の安全対策等

地震時に安全を確保するために、ブロック塀等の適切な維持管理等について指導・助言等を行います。

#### ⑥ 啓発等の推進

東日本大震災の経験も踏まえて、さらなる啓発の取組みを行います。

### (2) 建築物の耐震化率の実績と目標

平成32年度の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。

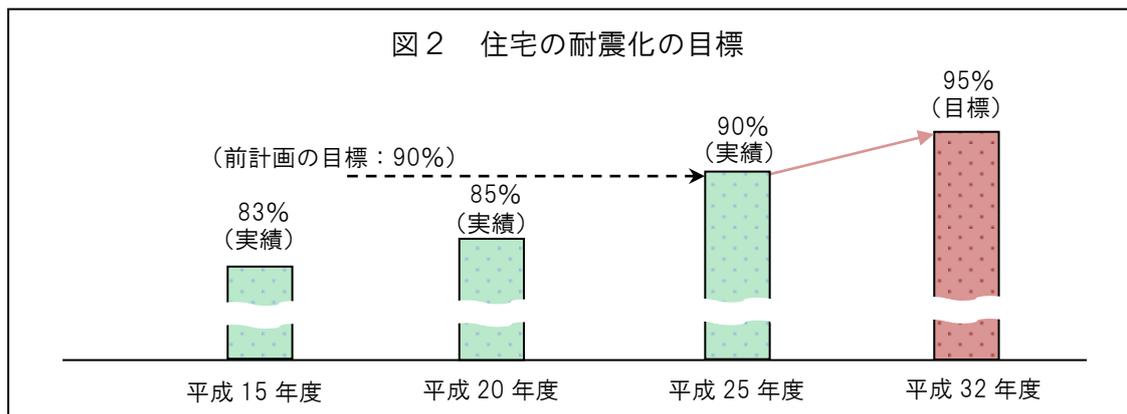
表1

建築物	実績	平成32年度目標
住宅	90% <sup>※1</sup>	95%
民間特定建築物	91% <sup>※2</sup>	95%
市有建築物	99% <sup>※2</sup>	100%

※1：平成25年10月時点

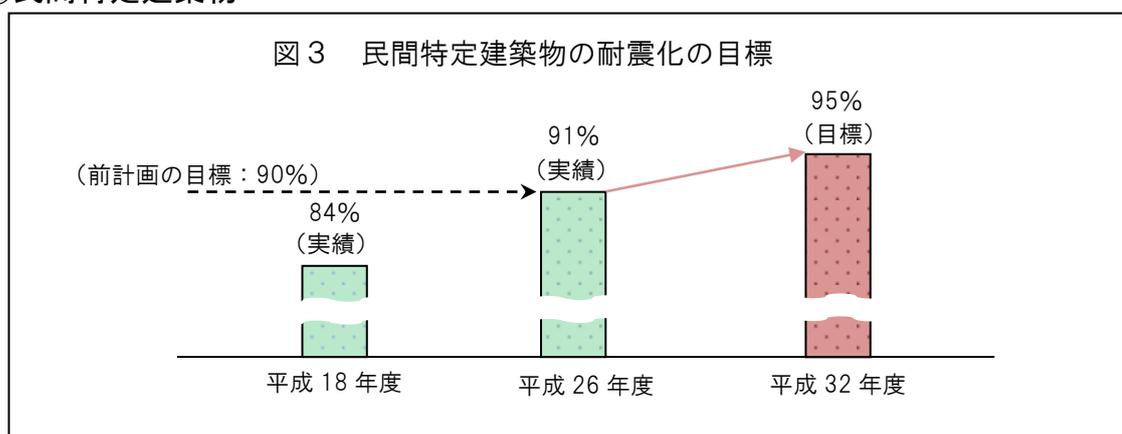
※2：平成26年度末時点

## ①住宅



住宅の耐震化率については、前計画の目標である 90%を達成しています。  
本計画では平成 32 年度の目標を 95%とします。

## ②民間特定建築物



民間特定建築物については、前計画の目標である 90%を達成しています。  
本計画では、平成 32 年度の目標を 95%とします。

## ③市有建築物

市有建築物については、平成 26 年度末時点における耐震化率は 99%となっており、本計画における目標を 100%として、引続き取組みを進めます。

### 【住宅の推計について】

資料：・住宅・土地統計調査（平成 15,20,25 年）  
・旧耐震基準建築物のうち耐震性を有する住宅数は、国の示す全国の耐震適合率により木造住宅は 12%、共同住宅等 76%として推計した。

### 【民間特定建築物の推計について】

資料：・旧耐震基準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、国で使用する係数 43.8%として推計した。

## 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

旧耐震基準で建築された戸建木造住宅、木造共同住宅、分譲マンションを対象として、耐震診断の費用の一部を助成します。

また、耐震性不足の戸建木造住宅や分譲マンションの耐震改修工事の費用の一部を助成します。更に、不特定多数の者が利用する一定規模以上の建築物を対象に、その用途規模に応じて耐震診断費用と耐震改修費用の一部を助成するほか、地震時の天井の脱落対策に係る新基準に適合しない大規模空間の吊り天井について改修費用の一部を助成するなど、耐震化の促進の取組みを行います。

地震時に通行を確保すべき道路については、優先的に沿道建築物の耐震化を促進すべき道路を定め、そのうち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については沿道建築物の耐震診断の費用の一部を助成します。

また、より効果的な耐震化促進策の検討を行い、一層の推進を図ります。

### (1) 住宅の耐震化

#### 【耐震診断】

##### ■ 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』の費用を本市が一部負担して行うもので、『耐震診断士』を派遣し、耐震診断・耐震改修計画の作成を行います。

##### ■ 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』の費用を本市が一部負担して行うもので、『耐震診断士』を派遣し、簡易診断を行います。

##### ■ 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、『耐震予備診断』の費用を本市が一部負担して行うもので、『建築士』を派遣し、耐震予備診断を行います。

##### ■ 仙台市分譲マンション耐震精密診断補助金交付事業

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』に要する経費の一部を助成します。

## 【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、一定の基準に満たない等、耐震改修工事が必要とされた戸建木造住宅について、対象工事に要する経費の一部を助成します。

### ■ 仙台市戸建木造住宅耐震改修工事促進補助金交付事業

上記の対象となるもののうち、宮城県が定める要件に該当するものについては、耐震改修工事に要する経費の一部に対して、さらに加算して助成します。

### ■ 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のうち、一定の要件を満たすものについて、管理組合が耐震改修工事を実施する場合に対象工事に要する経費の一部を助成します。

## (2) 民間特定建築物の耐震化

### ■ 仙台市民間大規模建築物耐震化促進事業

#### 【耐震診断】

#### ・ 大規模旅館等

災害時に避難者の受け入れや、食糧、入浴施設の提供などの公的機能を果たすことが可能な、一定規模以上の旅館等について、耐震診断に要する経費の一部を助成します。

#### 【耐震改修】

#### ・ 義務化対象建築物

不特定多数の者が利用する一定規模以上の耐震診断が義務化された建築物（要緊急安全確認大規模建築物）について、耐震改修に要する経費の一部を助成します。

#### ・ 大規模旅館等

災害時に避難者の受け入れや、食糧、入浴施設の提供などの公的機能を果たすことが可能な、一定規模以上の旅館等について、耐震改修に要する経費の一部を助成します。

#### ・ 大規模天井

地震時の天井の脱落対策に係る新基準に適合しない既存の劇場、映画館等の大規模空間の吊り天井について耐震改修に要する経費の一部を助成します。

### (3) 「地震時に通行を確保すべき道路」沿道の建築物の耐震化

#### ①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おそ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<sup>※1</sup>等を「地震時に通行を確保すべき道路」(図4)に指定します。

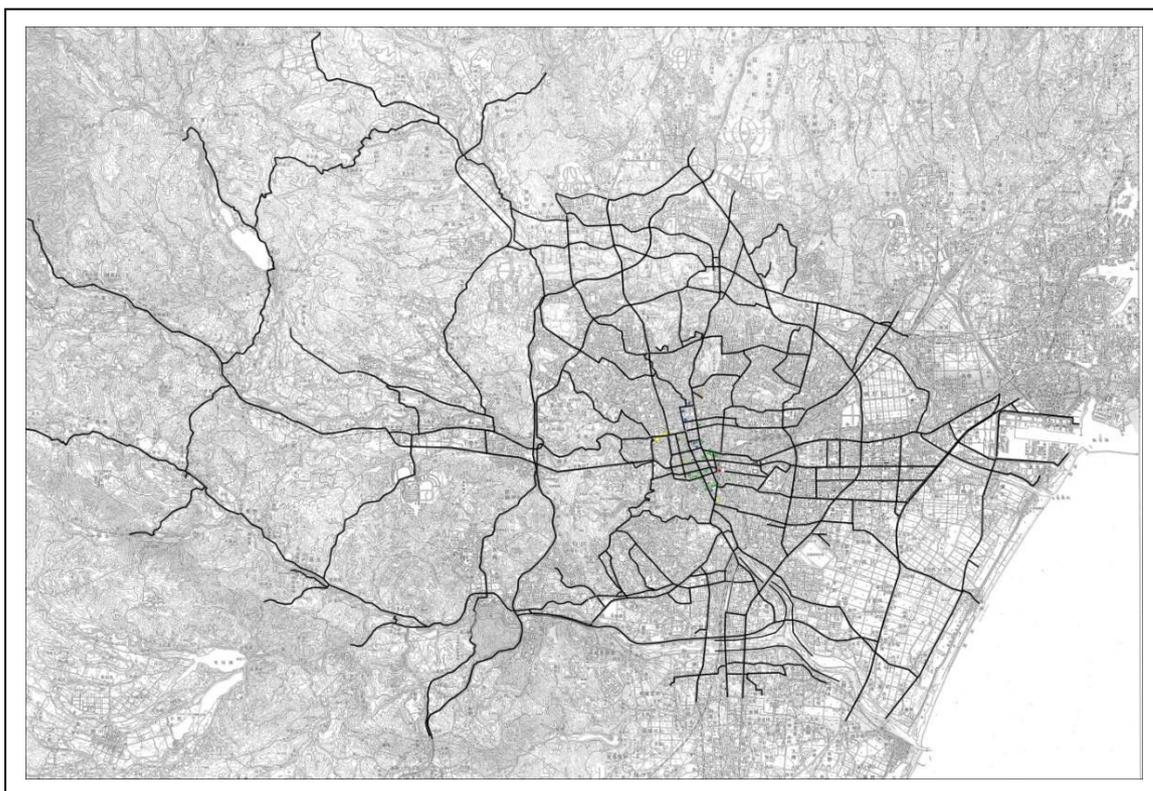


図4 地震時に通行を確保すべき道路  
(耐震改修促進法第6条第3項第2号道路)

※1 【緊急輸送道路】

激甚災害等の場合に救急、消防、緊急物資・道路復旧資機材の搬出入等の円滑化を目指し、第1次～第3次の防災拠点間の通行を必要最小限確保する道路ネットワークを指すもの

## ②優先的に沿道建築物の耐震化を促進すべき道路

①の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とを結ぶ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)として位置づけ、沿道建築物の所有者等への啓発に取組みます。

更にそのうち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助成し、最優先で耐震化を促進します。

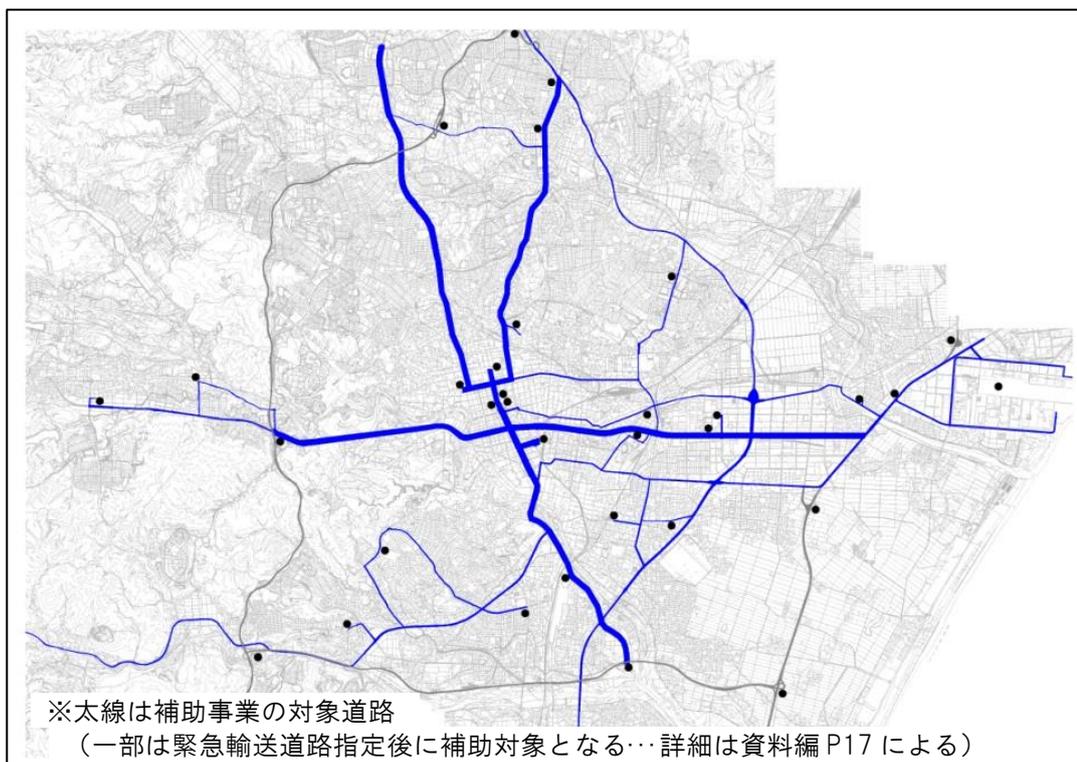
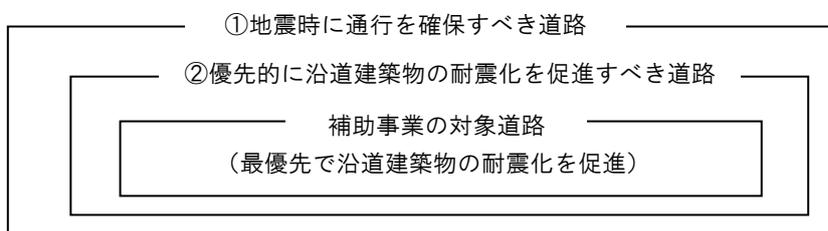


図5 優先的に沿道建築物の耐震化を促進すべき道路

表2

●：主要な防災拠点等(順不同)				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 仙台市消防局</li> <li>・ 宮城県庁</li> <li>・ 仙台市役所</li> <li>・ JR 仙台駅</li> <li>・ 仙台トラック・ミナル</li> <li>・ 仙台港</li> <li>・ 仙台空港[地図外]</li> </ul>	<b>災害拠点病院</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 仙台医療センター</li> <li>・ 東北大学病院</li> <li>・ 仙台市立病院</li> <li>・ 仙台オープン病院</li> <li>・ 東北労災病院</li> <li>・ 東北薬科大学病院</li> <li>・ 仙台赤十字病院</li> </ul>	<b>各消防署</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 青葉消防署</li> <li>・ 宮城野消防署</li> <li>・ 若林消防署</li> <li>・ 太白消防署</li> <li>・ 泉消防署</li> <li>・ 宮城消防署</li> </ul>	<b>各区役所・総合支所</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 青葉区役所</li> <li>・ 宮城野区役所</li> <li>・ 若林区役所</li> <li>・ 太白区役所</li> <li>・ 泉区役所</li> <li>・ 宮城総合支所</li> <li>・ 秋保総合支所[地図外]</li> </ul>	<b>高速道路 I.C</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 泉 I.C</li> <li>・ 泉スマート I.C</li> <li>・ 仙台港北 I.C</li> <li>・ 仙台港 I.C</li> <li>・ 仙台東 I.C</li> <li>・ 仙台宮城 I.C</li> <li>・ 長町 I.C</li> <li>・ 仙台若林 JCT</li> <li>・ 仙台南 I.C</li> </ul>



ブロック塀や落下物等についての地震時の安全対策に取り組めます。

**① ブロック塀等の倒壊防止対策**

公道や指定通学路に面するブロック塀等について、適切な維持管理や安全対策の必要性等に関する啓発や情報提供を行います。また、特に危険なブロック塀等について、所有者に改善を求めるとともに、「仙台市ブロック塀等除却工事補助金交付事業」として、撤去費用の一部を助成します。

また、建築物の新築等の完了申請又は完了通知の提出の際には、建築主に「ブロック塀等設置計画・工事状況報告書」の提出を義務付けています。

**② 落下物防止対策**

地震時の落下物による人身事故の発生を防止するため、国土交通省の通知に基づき、以下の対策に取り組んできたところですが、今後も継続して、立入調査や定期調査報告時に、適切な維持管理について指導・助言等を行います。

- ・窓ガラスの飛散防止対策
- ・外壁タイル等の落下防止対策
- ・天井の崩落防止対策
- ・屋外広告物の落下防止対策

**③ エレベーターの安全対策**

エレベーターの所有者・管理者は建築基準法の規定により、定期的に有資格者による検査や損傷、腐食などの点検を行い、その結果を報告することが義務付けられています。この報告受理時に、適切な維持管理に努めるよう指導・助言等を行います。

**④ 管理不全な空家等の安全対策**

「仙台市空家等の適切な管理に関する条例（平成 26 年施行）」により管理不全な空家等に対して現地調査を行い、空家等の所有者等に対し、適切な管理について必要な指導・助言等を行います。

**⑤ 屋内避難通路の確保対策**

建築物に関係する防災知識や防災関係法令・制度の周知を図るとともに、国土交通省の通知に基づき、小規模雑居ビル等の不特定多数の人々が利用する建築物の立入調査や、既存建築物の防災査察を毎年 2 回実施してきたところですが、今後も継続して廊下や非常階段等の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。

**⑥ 特定既存耐震不適格建築物に関する対策**

特定既存耐震不適格建築物の台帳を活用し、耐震化等の取組みについて定期的な進捗状況の把握に努め、耐震診断・耐震改修の実施が必要な場合には、その所有者に対し、指導・助言等を行います。

## 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情報提供等、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の取組みを行います。

### (1) 専門家等による支援

#### ① 耐震診断士による相談事業

戸建木造住宅の耐震診断を受けた方々に、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、耐震化に関する市民の様々な相談対応を行います。

#### 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、市政出前講座や消防局と連携した地域防災訓練等の際に、職員を派遣し、耐震診断・耐震改修に係る制度の周知を行います。

#### ③ 耐震診断・耐震改修の相談体制の整備

建築物の耐震診断・耐震改修に関する相談業務にあたり、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を図り体制の整備を行います。

#### ④ マンション管理・耐震化等の支援事業

本市における分譲マンションの住宅総数に占める割合は高く、主要な住宅の形態となっています。

耐震性が不足しているおそれのある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促進されるよう、関係団体との連携を図りながら専門家を相談員として派遣する等の支援を行います。

#### ⑤ 耐震化促進業務に携わる技術者の育成・養成

耐震診断及び耐震改修を業務に携わる専門家が適切に行うため、耐震診断及び耐震改修について必要な知識、技術等の習得や、資質の向上のため、講習会や研修会の開催、受講者の登録・紹介制度の整備等を行います。

## (2) 情報提供・啓発

### ① 耐震診断・耐震改修に関するパンフレットの配布等

耐震診断・耐震改修に関する各種事業パンフレット等を関係部署の窓口にも備えるほか、各種の防災・減災に関するイベントや戸別訪問等の実施時に広く市民に配布等を行うなど、耐震化の重要性についての意識啓発を行い、より効果的な啓発の方法について検討を行います。

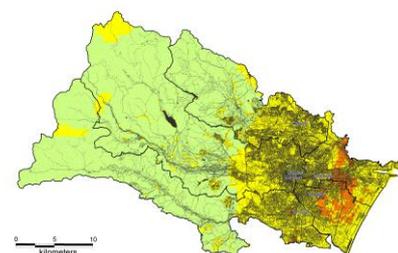
配布パンフレットの例



### ② 地震ハザードマップの作成・公表<sup>※1</sup>

建築物の所有者等が地震防災対策を自らの問題、地域の問題として意識することができるよう、発生のおそ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図（地震ハザードマップ）を作成し、ホームページで公表しています。

※1:今後の更新については、国の地震調査研究推進本部からの東日本大震災を踏まえた「長期評価」の公表以降に取組む予定です。



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

本市の助成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建築物の所有者に対し、市が耐震診断済・耐震改修済ステッカーを交付し、耐震診断と耐震改修工事の普及促進を図ります。

### ④ 建築基準法に基づく定期報告制度の活用

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、耐震診断・耐震改修に関する各種パンフレット等により、周知し、耐震性の向上のための啓発を行います。

### ⑤ 融資制度、税の特例措置

耐震性が確保された良質な住宅ストックの形成を促進するため、融資制度や税の特例措置が設けられていることから、耐震改修工事が円滑に進むように、その活用についてのPRに努めます。

### ⑥ 地震保険の普及促進

地震保険は、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保険制度であり、被災者の住宅再建にとって有効な手段の一つであることから、その制度の普及促進に努めます。

### ⑦ 家具の転倒防止等

家具等の転倒による被害を軽減するため、所有者等に家具固定の重要性について普及・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、行政等が相互に連携・支援する「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」を活用し、分譲マンションの耐震診断や耐震改修の促進に関する適正な支援を行います。

### 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、建築関係団体及び民間の建築物所有者団体からなる「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

中古住宅の流通に合わせてリフォームが行われることが多いため、不動産団体や関係団体等と連携し、リフォームに合わせた耐震改修に係る制度の周知を行います。