

---

---

# 仙台市耐震改修促進計画

【令和8年度～令和12年度】

---

---

令和8年3月







## 資料編

1. 仙台市における地震の状況-----	1～6
(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	
(4) 直近の地震による建築物被害から見える新たな課題	
2. 主な震災と法改正等の経緯-----	7～8
3. 対象建築物等の区分と概要-----	9～12
4. 建築物の耐震化の現状資料-----	13～16
5. 危険なブロック塀等に対する取組み状況-----	17
6. 事業・制度等一覧-----	18～25

## 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。<sup>※1</sup>

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一方で、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り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<sup>※2</sup>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 年には、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」<sup>※3</sup>に基づく「仙台市国土強靱化地域計画」を策定しました。

更に、令和 5 年 11 月の「宮城県第五次地震被害想定調査報告書」の公表や、令和 6 年 1 月に発生した能登半島地震を踏まえ、地震・津波災害対策について本市独自の減災目標を設定し、その目標を達成するために必要となる具体の事業をまとめた「仙台市震災対策アクションプラン」を令和 6 年度に策定しました。

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）<sup>※4</sup>」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、耐震化の取り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 8 年度～令和 12 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～令和 2 年度）  
第 3 期（令和 3 年度～令和 7 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。

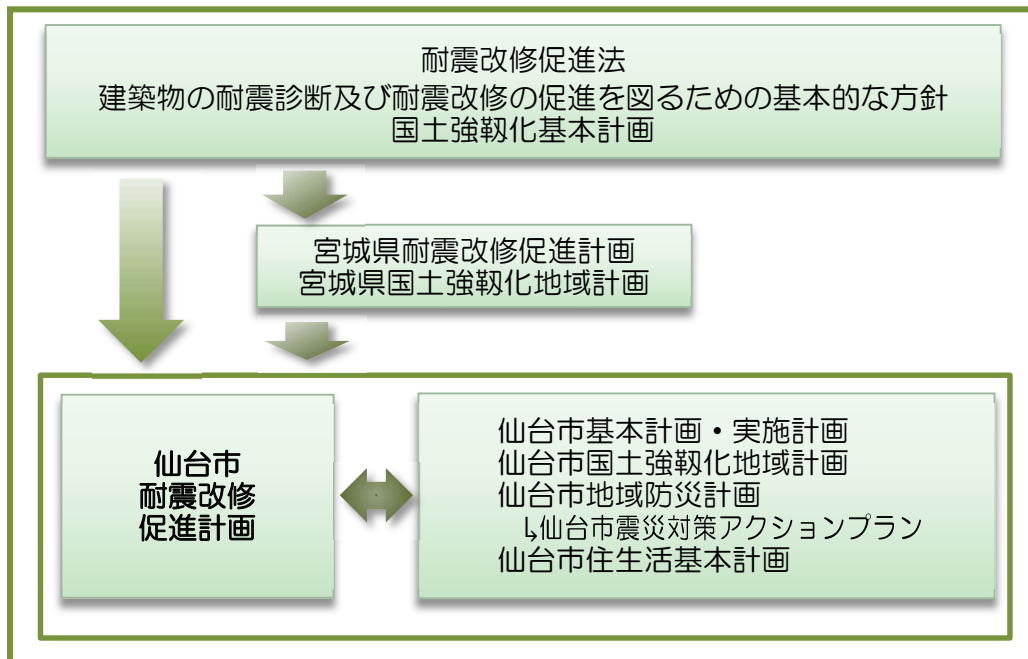


図1 仙台市耐震改修促進計画の位置付け

### (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（令和7年国土交通省告示第535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8年度から令和12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
新耐震基準	昭和56年6月1日から平成12年5月31日までの建築基準法の基準
新耐震建築物	新耐震基準で建てられた建築物
現行耐震基準	平成12年6月1日以降の建築基準法の基準
現行耐震建築物	現行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P9参照） ・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8年度～令和12年度）
前計画	仙台市耐震改修促進計画（令和3年度～令和7年度）

（1）住宅の耐震化率<sup>※1</sup>

前計画の目標：令和7年度までに 概ね解消  
 実績：令和5年10月 約96%（96.3%）

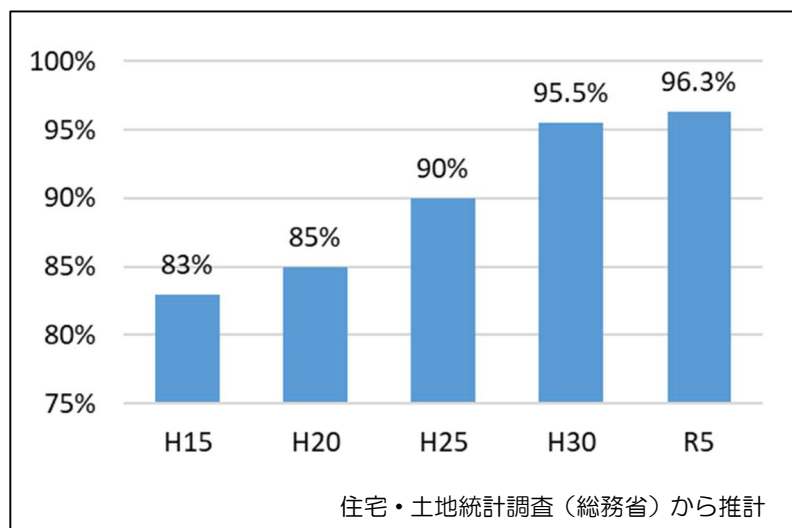


図2 住宅の耐震化率

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、その後の資材や建設工事費の高騰などの社会情勢等の影響や、所有者の高齢化により耐震化に取り組むことが難しいといった要因等から、伸び率は緩やかになっています。

なお、旧耐震建築物の築年数は、最も新しいものであっても44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(%) = (「新耐震基準及び現行耐震基準の住宅454,000(戸)」 + 「旧耐震建築物のうち耐震化されている住宅60,200(戸)」) / 住宅全戸534,100(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<sup>※2※3</sup>

前計画の目標：令和7年度までに 95%  
実績：令和6年度末 約94%

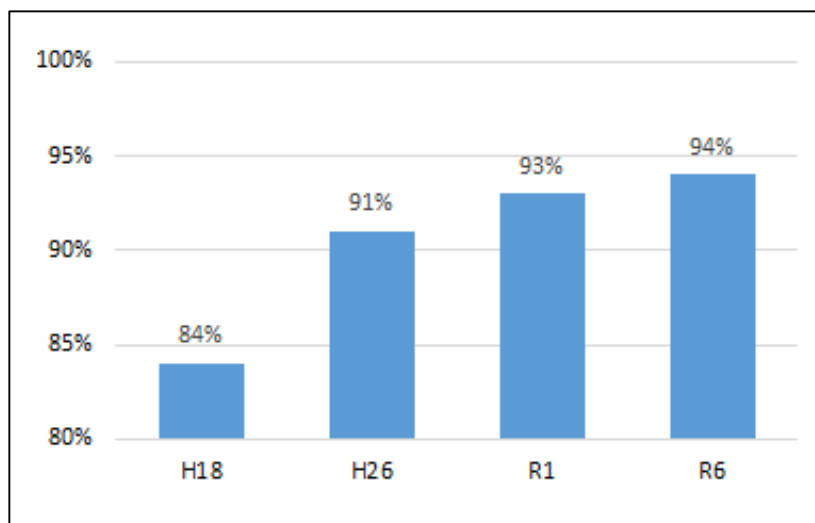


図3 多数の者が利用する民間の建築物の耐震化率

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<sup>※4</sup>

前計画の目標：令和7年度までに 100%  
実績：令和6年度末 約97%

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94(%) = (「新耐震基準及び現行耐震基準の建築物3,510(棟)」 + 「旧耐震建築物のうち耐震化されている建築物550(棟)」) / 対象となる建築物4,310(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97(%) = 「耐震化された建築物の施設105」 / 「旧耐震建築物の施設108」

#### (4) 市有建築物の耐震化率<sup>※5※6</sup>

前計画の目標：令和7年度までに	100%
実績：令和6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ことが必要です。

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。

また、令和元年度から令和3年度にかけて、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実施しました。

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ことが必要です。

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(%) = 1,542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。

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。また、昭和 56 年 6 月から平成 12 年 5 月までに建築された現行耐震基準以前の旧耐震基準で建てられた木造戸建住宅について、旧耐震基準と同様に耐震性能の向上に関する取組みを支援します。<sup>※1</sup>

### (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 12 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 12 年度目標
住宅	約 96% <sup>※2</sup>	97%
多数の者が利用する民間の建築物	約 94% <sup>※3</sup>	95%
耐震診断義務付け対象建築物	約 97% <sup>※3</sup>	100%
市有建築物	約 99% <sup>※3</sup>	100%

※2：令和 5 年 10 月時点（令和 5 年住宅・土地統計調査（総務省）から推計）

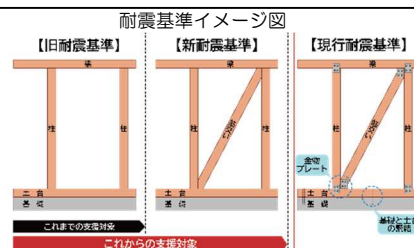
※3：令和 6 年度末時点

また、昭和 56 年 6 月から平成 12 年 5 月以前の木造戸建住宅においては、新たに下記の取組み目標を設定します。

表 2 木造戸建住宅（昭和 56 年 6 月～平成 12 年 5 月）の取組目標

取組み	目標
耐震診断	300 件（令和 8 年度から令和 12 年度）
耐震改修	100 件（令和 8 年度から令和 12 年度）

※1 本市では、これまで昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された旧耐震基準建築物の耐震化を推進してきましたが、対象となる建築物については、一定の耐震化が進んでいることや、熊本地震や能登半島地震での被害状況をふまえ、現行耐震基準（平成 12 年 6 月 1 日以降、壁の配置バランスや金物使用等を規定）になる前の基準（新耐震基準）で建築された建築物についても支援対象とし、更なる市民の安全・安心な暮らしの確保に向けて取り組む事としました。



※このイメージ図は基準を分かりやすくするために簡略化して表現しています。

## 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」<sup>※1</sup>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。

---

事業・制度等一覧 資料編P18～P25

※1 仙台市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム：住宅（マンションは除く）の耐震化を促進するための取組みや住宅の耐震化に係る支援目標、取組み実績に関する自己評価をまとめたもの。

## 【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<sup>※2</sup>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、仙台市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。

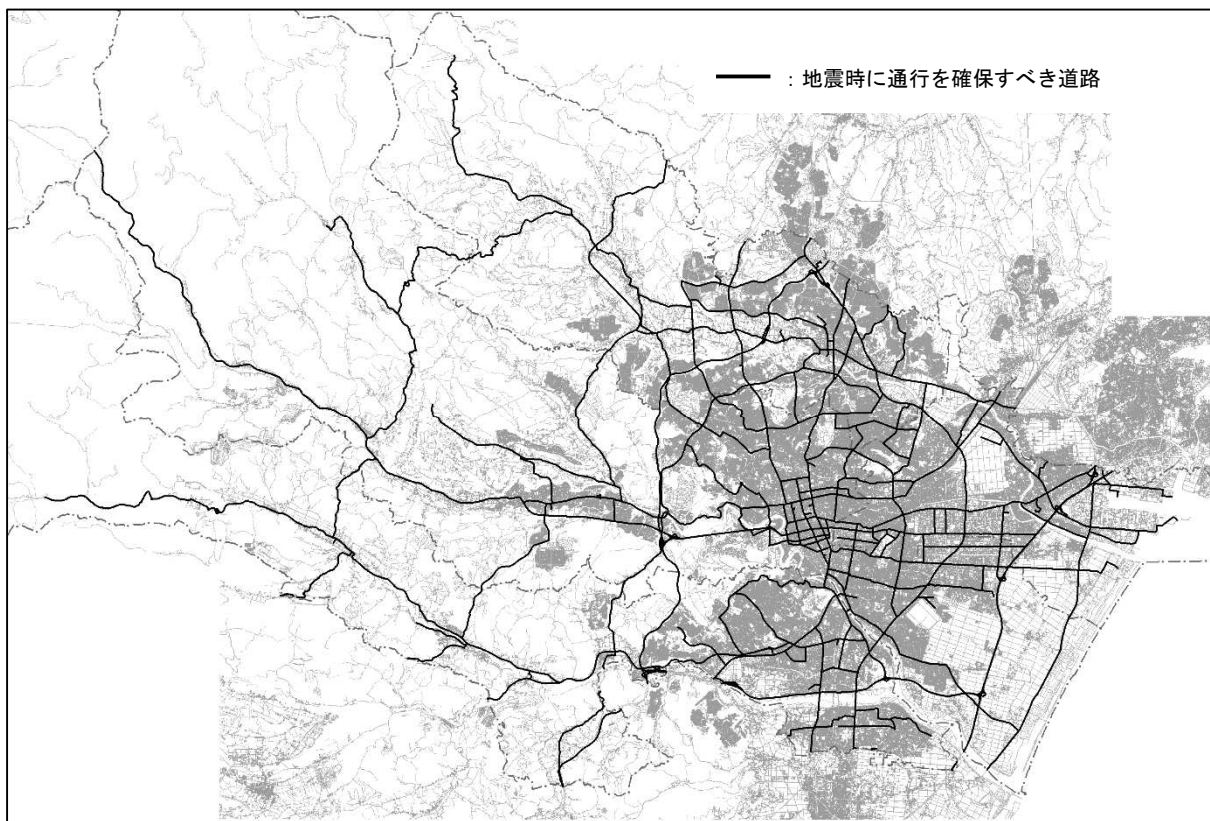


図4 地震時に通行を確保すべき道路  
(耐震改修促進法第6条第3項第2号道路)

## 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。

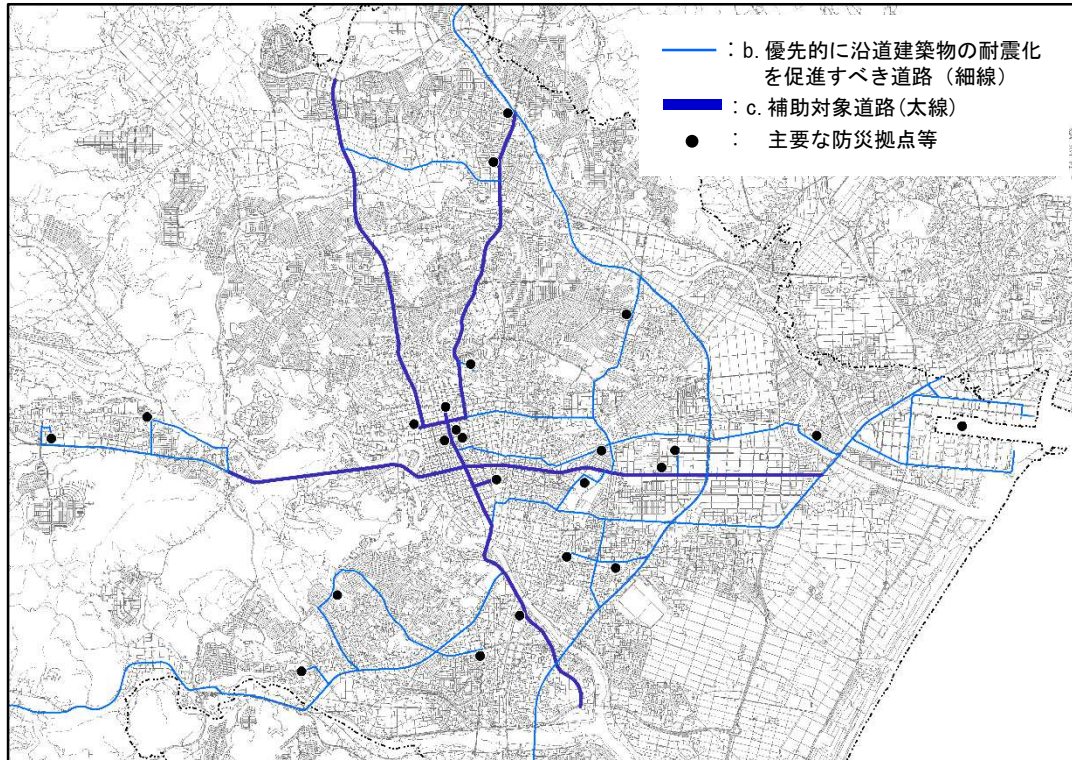
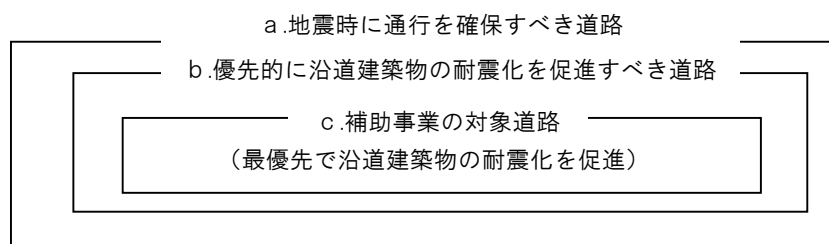


図5 優先的に沿道建築物の耐震化を促進すべき道路

表3

●：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>・ 宮城県県庁</li> <li>・ 仙台市役所</li> <li>・ (東北本線) 仙台駅</li> <li>・ 仙台トラック・ミナル</li> <li>・ 仙台塩釜港</li> <li>・ 仙台空港[地図外]</li> </ul>	災害拠点病院 <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>・ 東北医科薬科大学病院</li> <li>・ 仙台赤十字病院</li> </ul>	各消防署 <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>	各区役所・総合支所 <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>



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た緊急点検等や、令和元年度から令和 3 年度にかけて、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行いました。※<sup>1</sup>

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 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 P17

## ②危険なブロック塀等の除却支援と情報提供

地震時に避難路となる公道<sup>※2</sup>や指定通学路<sup>※3</sup>に面する既存のブロック塀等について、本市が実施した劣化状況等の実態調査の結果、早急に除却を要すると認めた危険なブロック塀等については、その結果を所有者等へお知らせし、安全対策実施に関する啓発や情報提供を行います。あわせて、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。<sup>※4</sup>

※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 2（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) 宅地の安全対策支援

住宅・建築物の地震等に対する安全性を向上させるため、老朽化した擁壁等について専門家による調査や、宅地所有者等が行う安全対策工事を支援します。

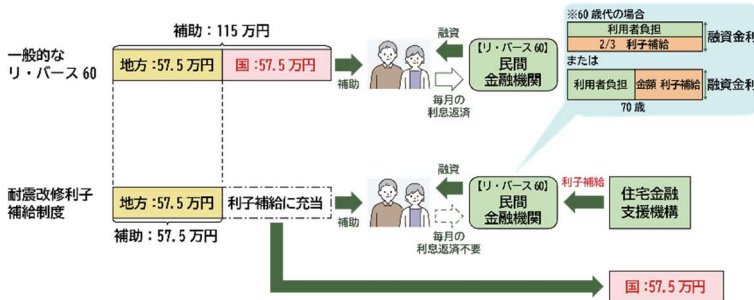
### (4) 耐震改修工事における所有者負担の軽減に関する取組み

高齢者向けのリバースモーゲージ型住宅ローンや無利子（もしくは低利子）で融資を受けることが可能な耐震改修利子補給制度の活用などを推進します。

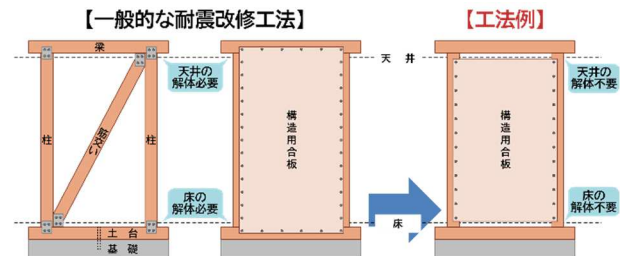
また、耐震改修費用の軽減につながる耐震改修工法などを調査するとともに、その導入を推進します。

#### 【リ・バース60】とは

- 住宅金融支援機構と提携する民間金融機関が提供する満60歳以上を対象としたリバースモーゲージ型住宅ローンであり、住宅の建設、購入、リフォーム、住宅ローンの借換えに利用可能。
- 毎月の支払は利息のみで、契約者の死亡時に相続人が元金の一括返済が担保物件の売却代金で返済を行う。



高齢者向けのリバースモーゲージ型住宅ローン



耐震改修費用の軽減に繋がる工法の例

## 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

旧耐震基準及び新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) 情報発信や啓発等

### 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関係部署の窓口にも備えるとともに、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。

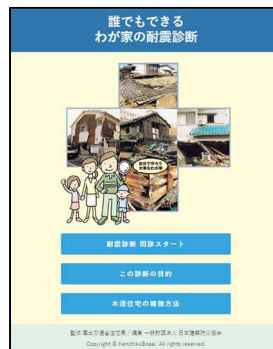
更に、本市が支援した耐震診断を実施したのち、耐震改修工事の補助金の申し込みのない所有者等へ耐震改修を促すダイレクトメールを送付します。

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。

情報発信や啓発を進めるにあたっては、「仙台市ダイバーシティ推進指針」（令和7年3月策定）に基づき、表現や内容の見直し等を検討します。



戸建木造住宅耐震診断・改修工事のリーフレット



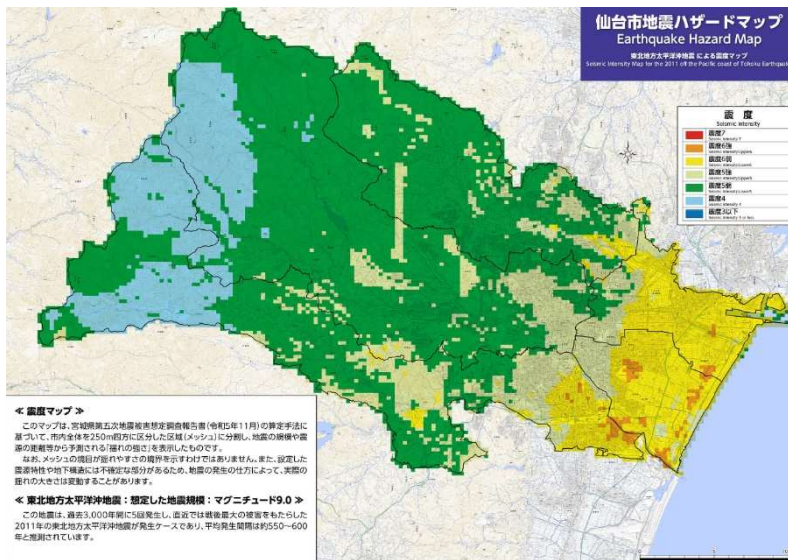
誰でもできるわが家の耐震診断（監修：国土交通省・編集：日本建築防災協会）



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

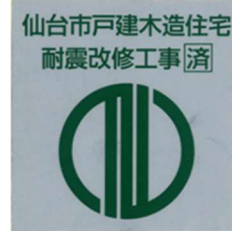
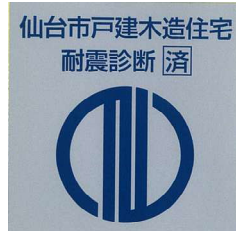
建築物の所有者等が地震防災対策を自らの問題、地域の問題として、日頃から地震に対する備えを行うことができるよう、発生の恐れがある地震の概要と地震による揺れの強さ等を記載した「地震ハザードマップ」をホームページで公表します。



地震ハザードマップの例（震度マップ）

### 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) 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可能性のある地震として本計画の対象と考えられるのは、海溝型地震のうち、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）、沈み込んだプレート内の地震等が挙げられます。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 <sup>※1</sup>	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 <sup>※1</sup>	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） <sup>※1</sup>	M7.4前後	ほぼ0%～3%	80%～90%	90%程度以上
青森県東方沖及び岩手県沖北部から茨城県沖にかけての沈み込んだプレート内の地震	M7.0～M7.5程度	30～40%	60～70%	80～90%

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 <sup>※2</sup> の活動による地震	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7年（2025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（推定）に達しました。この地震、津波による被害は、死者905人（市内で死亡が確認された方）、行方不明者27人、重軽傷者2,309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"> <li>・2011年 東北地方太平洋沖地震</li> <li>・1611年 慶長三陸地震</li> <li>・1454年 享徳地震</li> <li>・869年 貞観地震</li> <li>・4～5世紀頃の地震</li> <li>・紀元前4～3世紀頃の地震</li> </ul>
宮城県沖のプレート間巨大地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1897年8月（マグニチュード7.7 推定）</li> <li>・1793年（マグニチュード7.9 推定）</li> </ul>
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"> <li>・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</li> </ul>
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"> <li>・2000年以降（2011年3月11日で代表）</li> <li>・1978年 宮城県沖地震</li> <li>・1930年代（1936年で代表）</li> <li>・1897年2月</li> </ul>
海溝寄りのプレート間地震（津波地震等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1896年 明治三陸地震</li> <li>・1677年11月 延宝房総沖地震</li> <li>・1611年 慶長三陸地震</li> </ul>
沈み込んだプレート内の地震（スラブ内地震）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2022年3月 福島県沖の地震</li> <li>・2011年4月 宮城県沖の地震</li> </ul>
長町-利府線断層帯の活動による地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>・約16,000年前以後にあったと考えられる</li> </ul>

（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 日本海溝・千島海溝沿いの巨大地震の被害想定

日本海溝・千島海溝で想定すべき最大クラスの地震・津波に対する被害想定や防災対策を内閣府がとりまとめ公表しています（被害想定結果は令和3年12月公表）。

② 宮城県第五次地震被害想定調査

東日本大震災後の復興に向けたまちづくりがおおむね完了したことを踏まえ、令和3年度から5年度にかけて宮城県が調査し、復旧・復興の状況や科学的知見等を反映して、県全体及び各市町村の被害等が検討されています（令和5年11月公表）。

表3 被害想定が検討されている地震の概要

対象地震	マグニチュード	県内の最大震度	県内の最大津波高
<b>日本海溝・千島海溝沿いの巨大地震の被害想定</b>			
A 千島海溝モデル	M9.3	3以下	約11m
B 日本海溝モデル	M9.1	6強	約16m
<b>宮城県第五次地震被害想定調査</b>			
① 東北地方太平洋沖地震	M9.0	6強	約22m
② 宮城県沖地震（連動型）	M8.0	6強	約8m
③ スラブ内地震	M7.5	7	約1m
④ 長町-利府線断層帯地震	M7.5	7	津波なし

資料：仙台市地域防災計画【共通編】令和7年4月

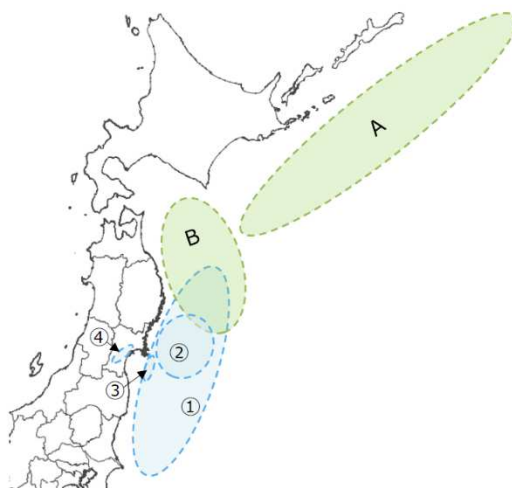


図1 被害想定が検討されている地震の震源域

資料：宮城県第五次地震被害想定調査報告書

### ③ 地震ハザードマップ

本市では「平成14年度仙台市地震被害想定調査」を基に、平成20年4月に「仙台市地震ハザードマップ」を作成しました。

令和5年11月には、宮城県が第五次地震被害想定調査報告書を公表しました。これは東日本大震災からの復旧・復興の状況や各種知見等を反映した上で、中央防災会議の防災基本計画や宮城県の震災対策推進条例及び地域防災計画等に基づき、県内に大規模な被害をもたらす4ケースの巨大地震を想定したものです。

今回、県調査のオープンデータの活用が可能となったことから、当該報告書の算定手法に基づき、仙台市地震ハザードマップの更新を行いました。

#### <想定地震>

- ・東北地方太平洋沖地震 (M9.0)
- ・宮城県沖地震・連動型 (M8.0)
- ・スラブ内地震 (M7.5)
- ・長町ー利府線断層帯地震 (M7.5)

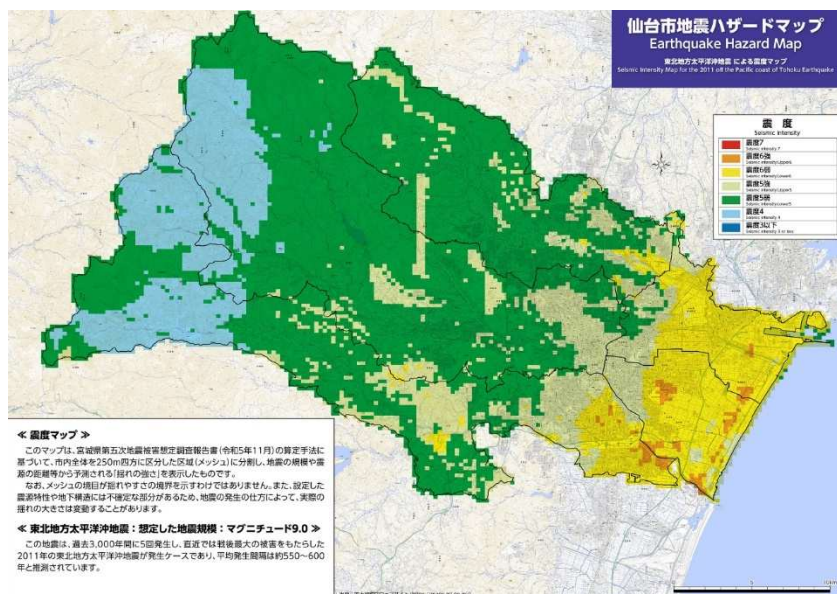
#### <震度分布>

想定される震度分布は図2による。

表4 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震度マップ	地震の規模や震源の距離等から予想される「揺れの強さ」を表示したものを。
②液状化危険度マップ	地震の規模や震源の距離等から予想される「地盤の液状化の危険度」を表示したものを。

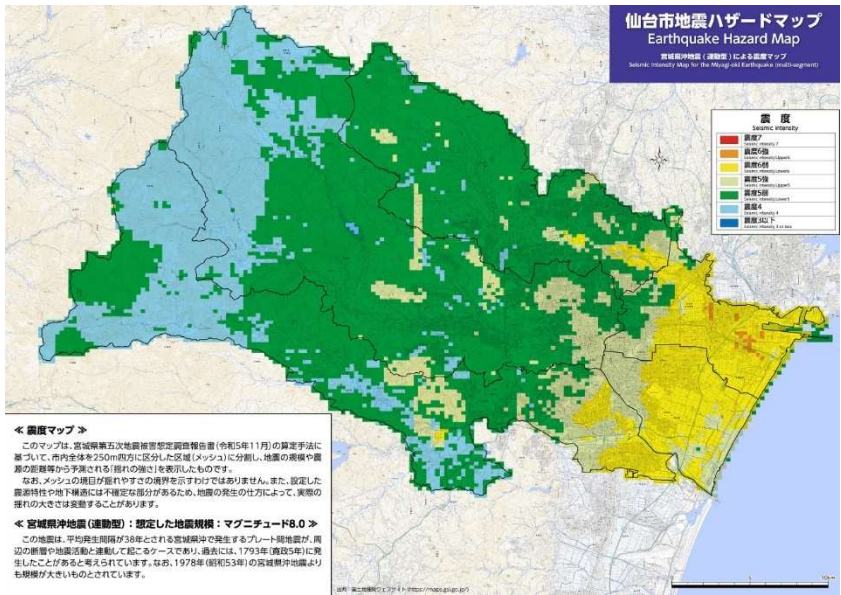
※仙台市内を約250m四方の矩形領域に分割し、その矩形単位（メッシュ）で作成



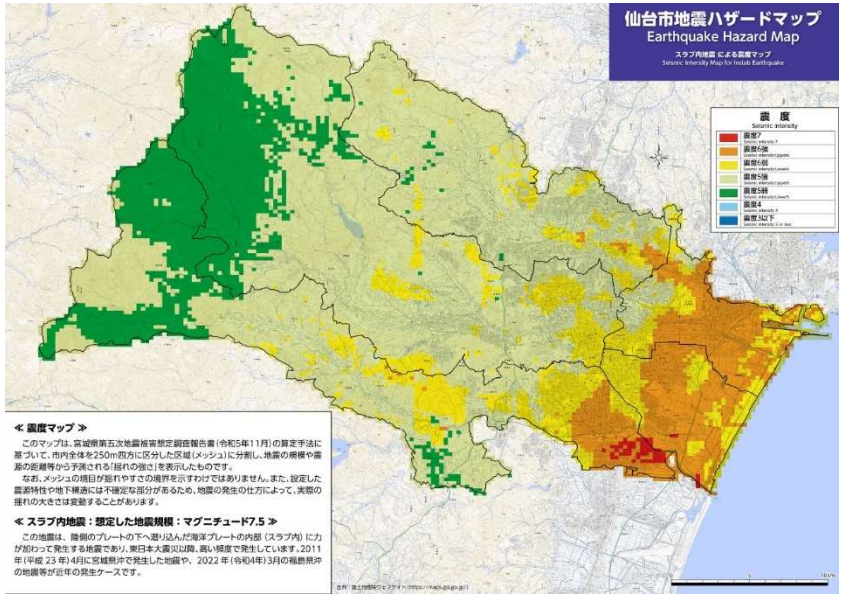
東北地方太平洋沖地震

図2 想定地震による想定震度分布図

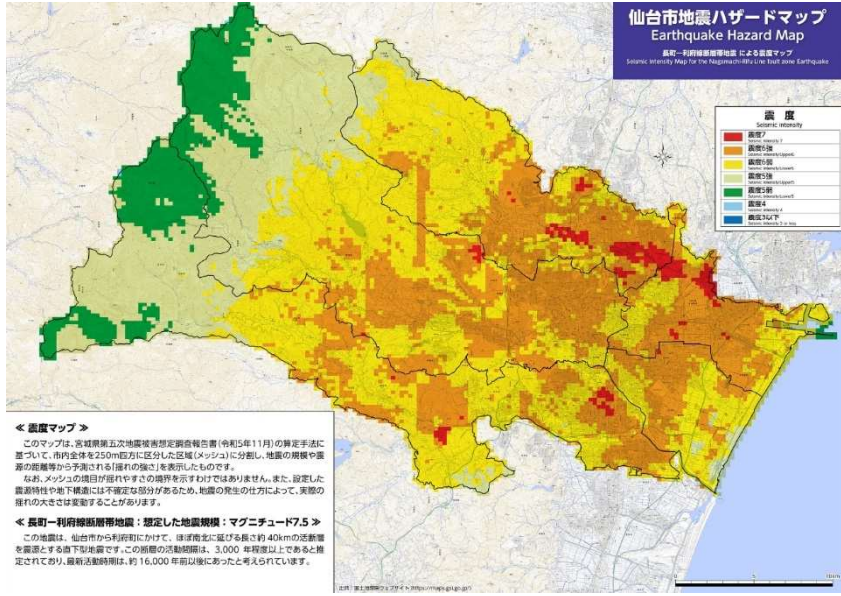
資料：宮城県第五次地震被害想定調査報告書



宮城県沖地震・運動型



スラブ内地震



長町一利府線断層帯地震

図2 想定地震による想定震度分布図

資料：宮城県第五次地震被害想定調査報告書

#### (4) 直近の地震による建築物被害から見える新たな課題

##### 能登半島地震における建物被害状況

令和6年1月1日に発生した石川県能登地方を震源とする最大震度7、マグニチュード7.6の地震では、全壊7,704棟の住宅被害を受けました。特に被害の大きかった地域では住宅の耐震化率が約50%と全国平均を大きく下回っていたことから、旧耐震基準の耐震化の重要性を改めて認識するものとなりました。

また、建築物の被害状況の中で着目されたのが、昭和56年（1981年）6月から平成12年（2000年）5月までの新耐震基準の建物においても、現行耐震基準である平成12年6月以降との被害状況に大きな差が生じているという点です。

なお、平成28年4月に発生した熊本地震においても、同様の傾向が見られています。

このことから、令和7年度国土交通省告示第535号において、現行耐震基準以前の新耐震基準の住宅においても、耐震性能の検証についての啓発が地方公共団体の取組みに位置付けられました。

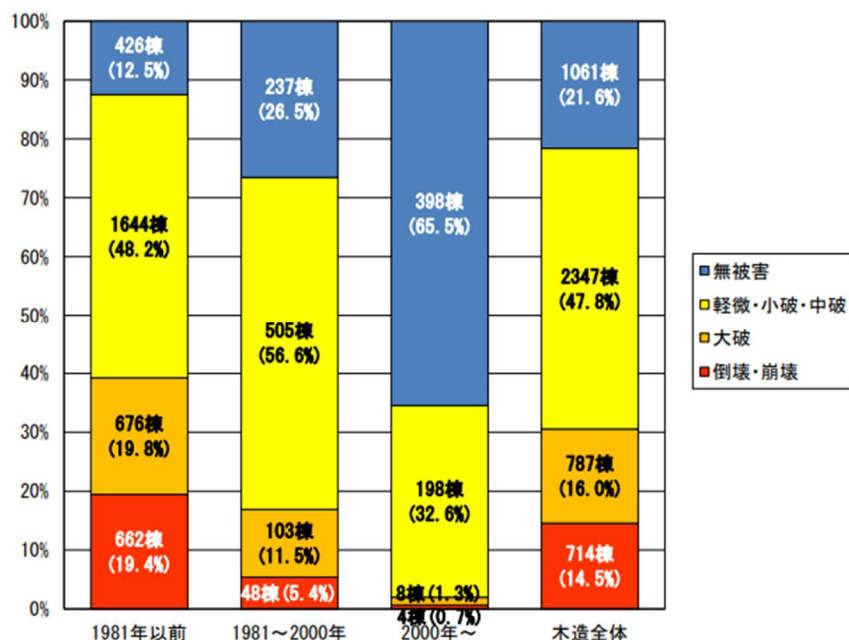
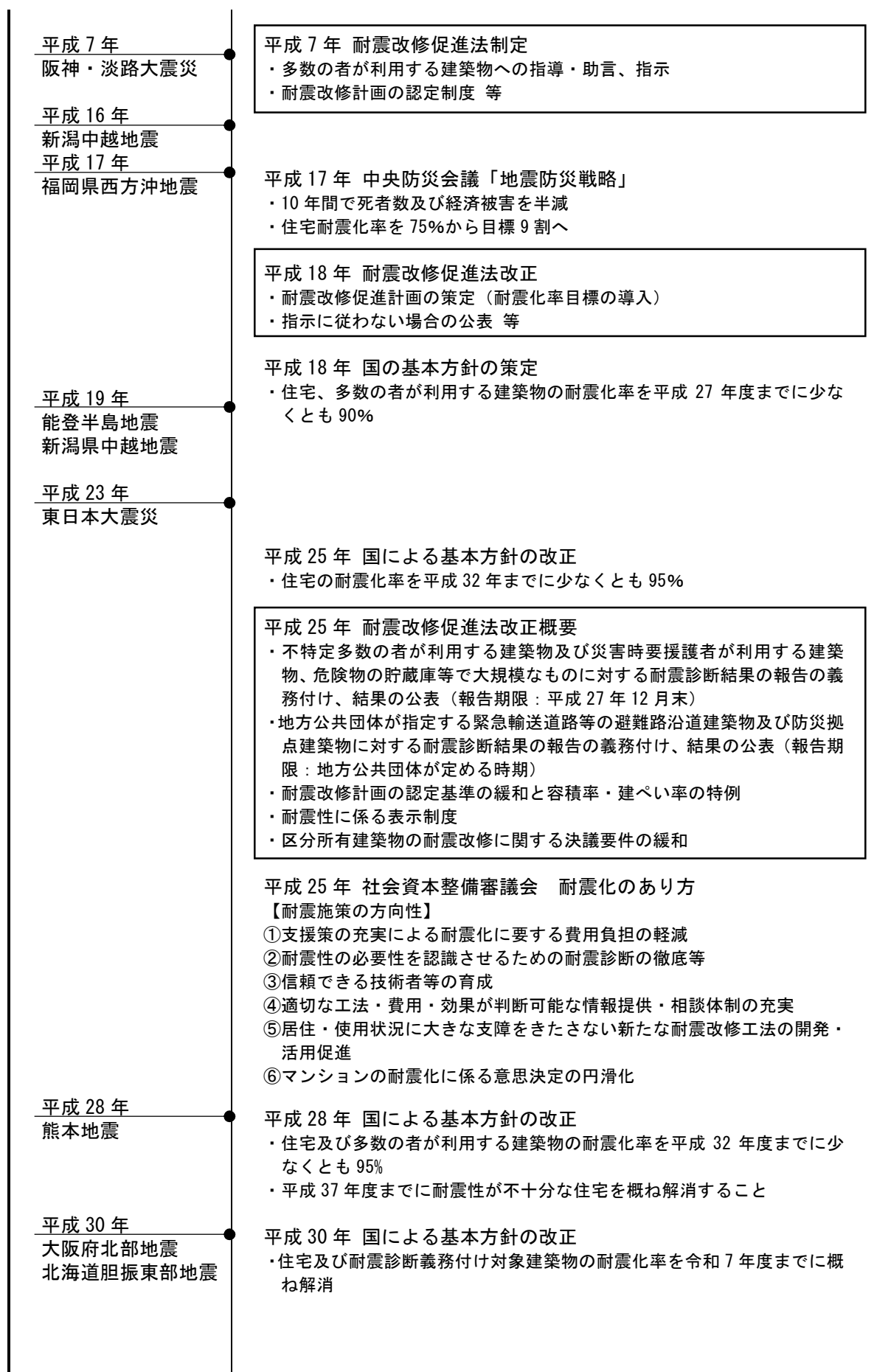


図3 学会悉皆調査による木造の建築時期別の被害状況

資料：令和6年能登半島地震における建築物構造被害の原因分析を行う委員会  
中間とりまとめ

## 2. 主な震災と法改正等の経緯



令和6年  
能登半島地震

令和3年 国による基本方針の改正  
・耐震診断の評価方法に関する数式や構造耐震指標の算出方法の具体化

令和6年 国による基本方針の改正  
・地震対策強化のため、構造安全性の確認方法を明確化

令和7年 国による基本方針の改正  
・昭和56年から平成12年より前に建築された木造住宅の耐震性検証の実施  
・耐震改修の実施を阻害する要因への対応として、建物所有者の負担軽減支援策を強化

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5 対象建築物の区分と概要

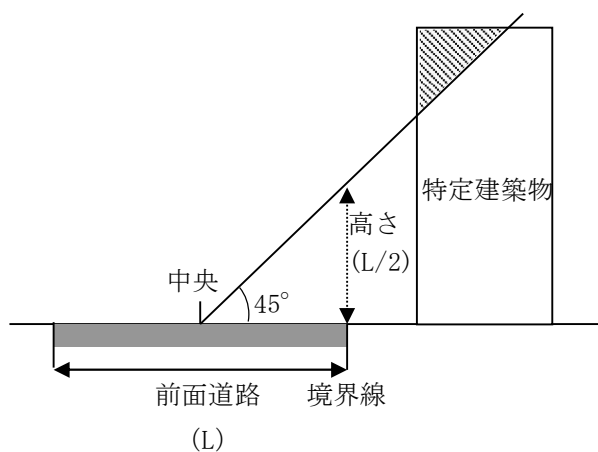
区分と概要	
住宅	戸建て住宅、共同住宅、長屋等 (賃貸住宅（共同住宅に限定）、寄宿舎、下宿の用途に供するもので、一定規模以上のものは特定既存耐震不適格建築物にも該当)
特定既存耐震不適格建築物	※規模等については表6参照 ※指導・助言の規定については表7参照
	<p>多数の者が利用する建築物 (学校、病院、劇場、百貨店など多数の者が利用する特定用途の一定規模以上の建築物)</p> <p>耐震診断義務付け対象建築物</p>
	<p>危険物の貯蔵場等の用途に供する建築物 (火薬類、石油類等の危険物で、耐震改修促進法施行令で定める数量以上のものの貯蔵又は処理の用途に供する建築物)</p> <p>耐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"> <li>・倉庫等の市民又は職員が日常的に利用しない建築物</li> <li>・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</li> </ul>

表6 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

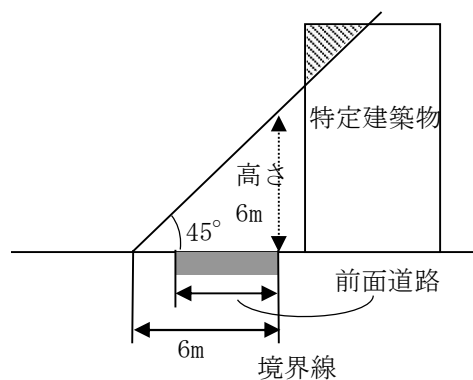


図5 地震時に通行を確保すべき道路沿道の建築物の要件

表7 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) 指導、助言、指示等 (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、助言、指示等 (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 8 住宅の耐震化の現状

(令和 5 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) (a)		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 (%)
			うち耐震 改修済み (戸) (b)				
木造戸建	181,300	40,000	13,800	16,000	141,300	171,100	94%
共同住宅等 <sup>※1</sup>	352,800	40,100	29,400	1,000	312,700	343,100	97%
合 計	534,100	80,100	43,200	17,000	454,000	514,200	96%

※1：共同住宅等＝住宅総数－木造戸建

令和 5 年住宅・土地統計調査（総務省）から推計

表 9 各年度の住宅の耐震診断・耐震改修事業の実績（令和 6 年度末時点）

事業名	耐震改修促進計画策定以前							平成 14 年 ～19 年計
	平成 14 年	平成 15 年	平成 16 年	平成 17 年	平成 18 年	平成 19 年		
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	令和 2年	令和 3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）		181戸	195戸	173戸	105戸	86戸	64戸	125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	16戸	24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	2棟	2棟
	戸数	0戸	0戸	13戸	10戸	0戸	10戸	6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	3棟	0棟
	戸数	0戸	422戸	39戸	0戸	173戸	266戸	0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	0棟	1棟
	戸数	0戸	0戸	0戸	81戸	0戸	0戸	41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	0棟	0棟
	戸数	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸

事業名	耐震改修促進計画策定以降				
	令和 4年	令和 5年	令和 6年	平成20年～ 令和6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）	105戸	65戸	72戸	4,462戸	
③戸建木造住宅耐震改修工事補助金交付事業	26戸	24戸	26戸	1,663戸	
④木造共同住宅耐震診断促進事業	棟数	2棟	1棟	2棟	64棟
	戸数	8戸	4戸	10戸	353戸
⑤分譲マンション耐震予備診断支援事業	棟数	0棟	3棟	1棟	35棟
	戸数	0戸	165戸	33戸	1,853戸
⑥分譲マンション耐震精密診断補助金交付事業	棟数	1棟	1棟	0棟	25棟
	戸数	93戸	171戸	0戸	1,486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	2棟
	戸数	0戸	0戸	0戸	123戸

表10 多数の者が利用する民間建築物の現状（令和6年度末時点）

用途	総数 (棟)	昭和56 年以前建 築 (棟)	昭和57 年以降 建築 (棟)		耐震化済み 棟数(棟) (a)+(b)+(c)	耐震化 率 (%)	
			うち耐震 性を有す る(棟) (a) <sup>※1</sup>	うち耐震 改修済み (棟)(b)			
病院・診療所	120	20	400	10	100	94%	
学校・体育館・幼稚園・保育所・社会福祉施設等	640	130		40	510		4,060
百貨店、劇場、ホテル等の多数の者が利用する建築物	3,550	650		100	2,900		
合計 <sup>※2</sup>	4,310	800	400	150	3,510	94%	

※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 1 1 耐震診断義務付け対象建築物の耐震化率 (令和 6 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	79	79	0	100%
病院	4	4	0	100%
店舗	9	8	1(1)	88%
ホテル・旅館	6	4	2	67%
劇場・公益施設ほか	10	10	0	100%
計	108	105	3(1)	97%

表 1 2 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 6 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

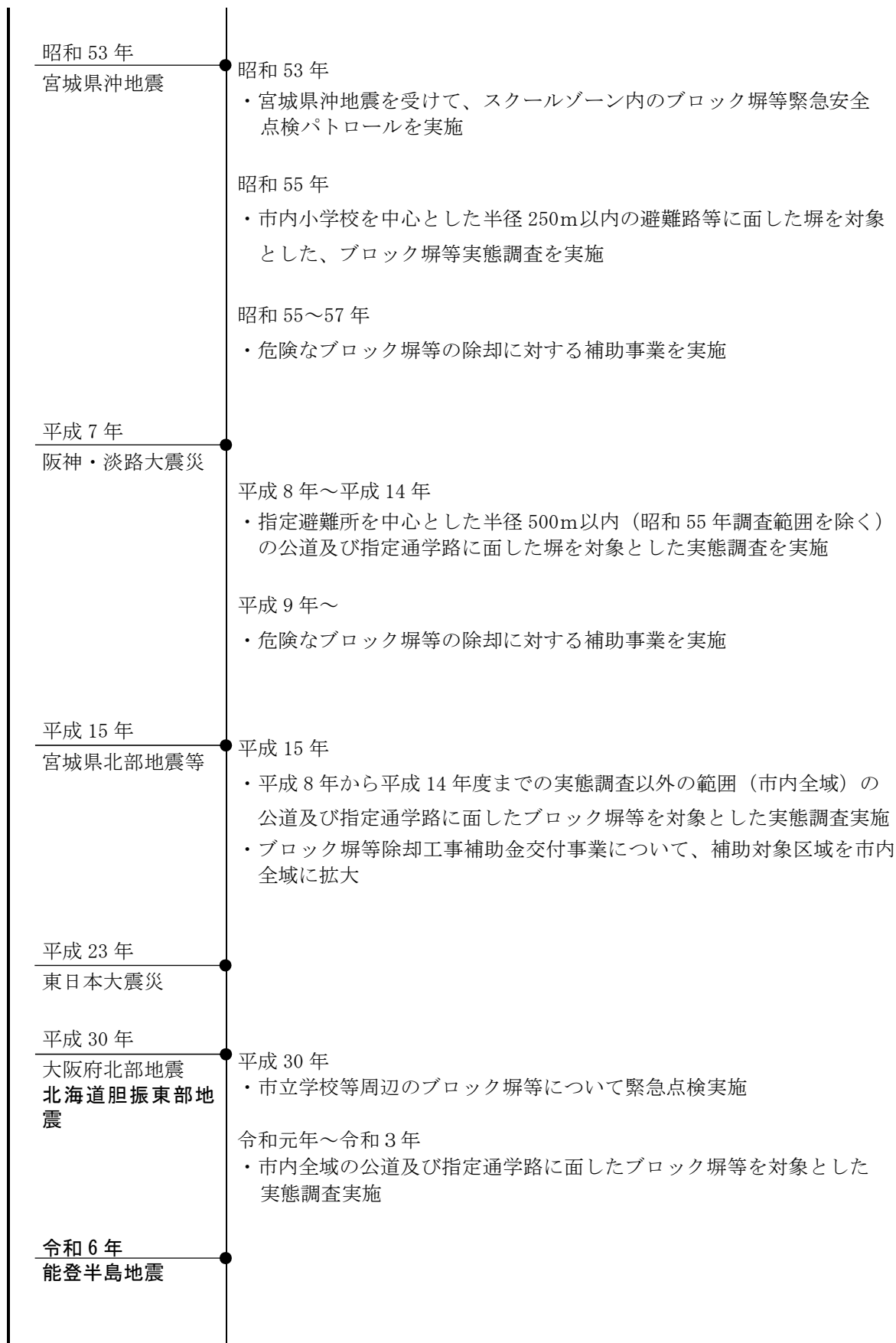


図6 危険なブロック塀等に対する取組み状況

## 6. 事業・制度等一覧

### 【住宅の耐震化に関する補助事業】（令7年11月時点）

#### ■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115万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8/115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】（令和7年11月時点）

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】（令和7年11月時点）

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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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			

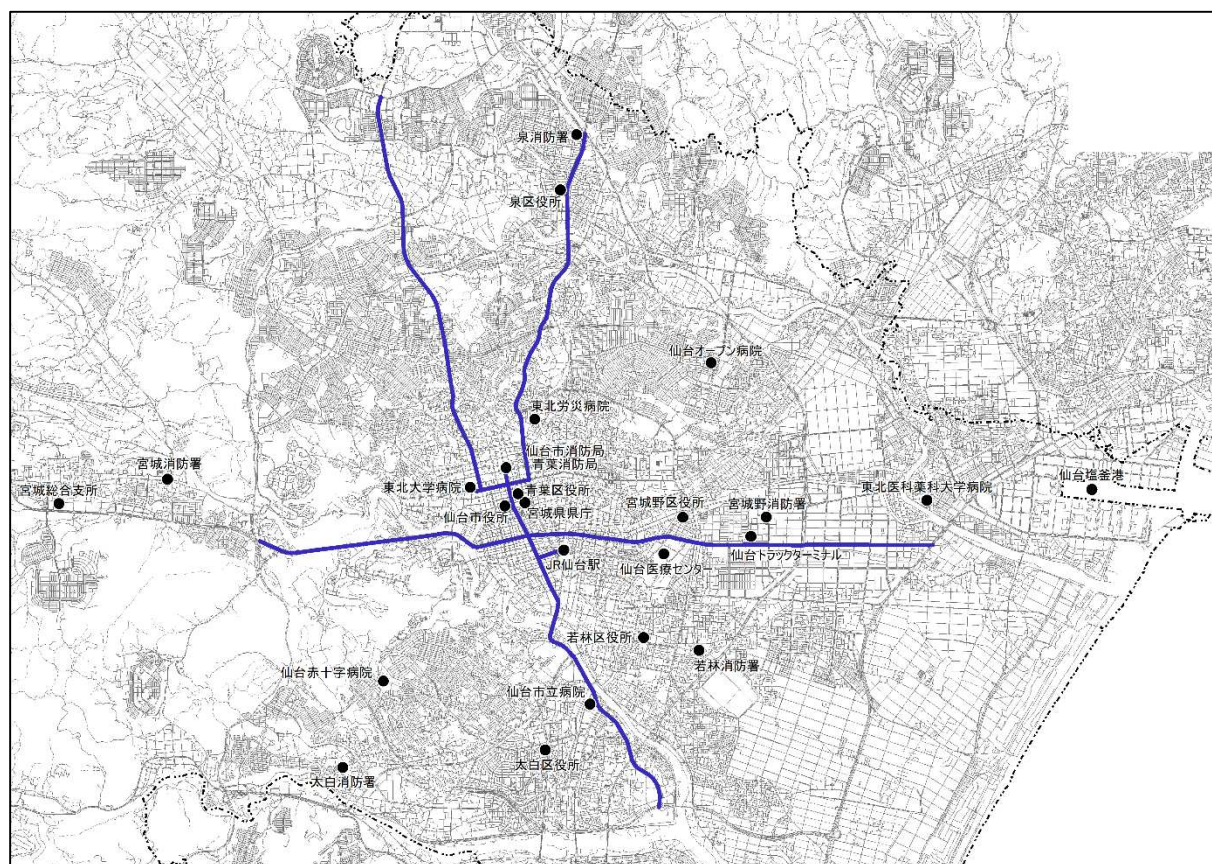


図7 耐震診断の補助対象道路

※〔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】（令和7年11月時点）

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。補助対象経費の5/6かつ限度額187,000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㎡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
宅地擁壁安全対策工事助成事業	老朽化や被災等により擁壁の再構築等を行う所有者等に対し、助成金を交付するもの。恒久対策の場合は、費用の100万円を超えた金額の1/3（上限200万円）、応急対策の場合は、費用の1/2（上限60万円）。	補助対象	高さが2mを超えるもので、平成18年の宅地造成等規制法改正前に造られた擁壁又は被災等により一定の変化が確認された擁壁。

【住宅の耐震化等に関する支援事業等】（令和7年11月時点）

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。

マンション再生 検討促進事業	一定の条件を満たす分譲マンションの再生等の検討に取り組む管理組合に対し、検討に要する費用（委託費用に限る。）の一部を補助するもの。 （1管理組合 各年度につき1回 通算3年度まで 費用の1/2 かつ上限30万円）
宅地擁壁専門家 派遣制度	老朽化した危険な擁壁の安全対策工事を検討している所有者等に対し、専門家を派遣し、現地調査等により擁壁の危険度や改修計画案及び概算工事費などを提案し、技術的な課題について助言するもの。（無料）

## ■耐震改修工事に対する融資制度

融資制度	概要
リフォーム融資	【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：申込時点の金利（最新の金利は独立行政法人住宅金融支援機構ホームページ等から確認が必要） 保 証 人：不要
リ・バース60	【住宅金融支援機構】 融資限度額：原則、担保評価額（住宅及び土地）の50%または60% ただし、8,000万円以下で所要資金以内 金 利：取扱金融機関による（固定金利型・変動金利型） 保 証 人：変動金利型の場合、必要となる可能性あり
マンション 共用部 リフォーム融資	【住宅金融支援機構】 融資限度額：融資対象工事費（補助金等の交付がある場合は補助金等を差し引いた額） 金 利：申込時点の金利（最新の金利は独立行政法人住宅金融支援機構ホームページ等から確認が必要） 保 証 人：必要

資料：独立行政法人住宅金融支援機構ホームページ（令和7年（2025年）10月末時点）

## ■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><b>□所 得 税</b>            : 令和 7 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%相当額を所得税から控除</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 0.7%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> <hr/> <p><b>□固定資産税</b>            : 昭和 57 年 1 月 1 日以前から所在する住宅について、令和 8 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><b>□固定資産税</b>            : 耐震診断義務付け建築物で、平成 26 年 4 月 1 日から令和 8 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 7 年（2025 年）10 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 3 : 50% 耐震等級 2 : 30% 耐震等級 1 : 10%
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	対象物件が、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 7 年（2025 年）10 月末現在）

【問い合わせ先】 仙台市 都市整備局 建築宅地部 建築指導課  
電話：022-214-8323 FAX：022-211-1918  
<https://www.city.sendai.jp/kenchikubosai/taisinkaisyuusokusinn.html>

