牛久市耐震改修促進計画

令和４年３月

牛久市

目　　次

はじめに
１．　計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１
２．　本計画の位置づけと他の計画との関係・・・・・・・・・・・・・・・・・１
３．　計画期間等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１
４．　耐震化の必要性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２
５．　本計画の対象とする区域及び建築物・・・・・・・・・・・・・・・・・・３
第１章　建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標・・・・・・・・・・４
１．　概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４
２．　茨城県で想定される地震の規模・被害の状況・・・・・・・・・・・・・・５
３．　耐震化の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・７
４．　耐震改修等の目標設定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・８
第２章　建築物の耐震化の促進を図るための施策について・・・・・・・・・・・９
１．　概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９
２．　耐震診断・改修に関わる基本的な取組み方針・・・・・・・・・・・・・・９
３．　耐震化の促進を図るための支援策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９
４．　地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項・・・・・・・・・・・１０
第３章　建築物の耐震安全性の向上に関する啓発及び知識普及について・・・・１１
１．　概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１
２．　ゆれやすさマップの作成及び公表の促進・・・・・・・・・・・・・・・１１
３．　相談体制の整備及び情報提供の充実・・・・・・・・・・・・・・・・・１１
４．　パンフレット等の配布による啓発・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２
５．　リフォームに併せた耐震改修の誘導策・・・・・・・・・・・・・・・・１２
６．　行政区等との連携策及び取り組み支援策について・・・・・・・・・・・１２
第４章　耐震化を促進するための指導や命令等について・・・・・・・・・・・１３
１．　概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３
２．　耐震改修促進法による指導等の実施について・・・・・・・・・・・・・１３
３．　建築基準法による勧告又は命令等の実施について・・・・・・・・・・・１４

資料１　耐震改修促進法に定められた特定既存耐震不適格建築物・・・・・・・１５

資料２　対象とする地震とその震度分布・・・・・・・・・・・・・・・・・・１６

資料３　耐震診断義務付け道路一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１７

はじめに

１．計画の目的

牛久市耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）は、市内の既存建築物の耐震性能を確保するため、耐震診断とその結果に基づく耐震改修を促進することにより、既存建築物の耐震性能の向上を図り、今後予想される地震災害に対して市民の生命、財産を守ることを目的として策定するものです。

２．本計画の位置づけと他の計画との関係

本計画は、平成 18 年 1 月 26 日に改正された、「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「法」という。）第 6 条第 1 項に基づく市町村の耐震改修促進計画として策定しています。なお、法第 4 条第 1 項の規定により、国土交通大臣が定めた「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「基本方針」という。　告示第 184 号）、「茨城県耐震改修促進計画」、（以下「県計画」という。）牛久市地域防災計画との整合を図りながら、建築物の耐震化を推進するために必要な事項に関し、より具体的に定めることとします。

（1）「牛久市地域防災計画」

牛久市地域防災計画の地震災害対策計画編において、第２章災害予防計画　第２節災害に強い地域づくりに向けた基盤整備の中で、建築物等に対する震災対策の啓発について定められています。

具体的には、

ア　新築の建築物

建物の新築にあたっては、震災時の被害を最小限に抑えるため、耐震設計基準の遵守はもとより、建物の耐震、耐火に対する認識を高め、より安全性の高い建物となるように啓発します。

イ　既存の建築物

昭和 56 年建築基準法施行令改正前の建築物所有者については、耐震性に対する意識を高め、耐震補強も含めた震災対策の実施を啓発します。

ウ　ブロック塀等対策

ブロック塀の倒壊は、避難時の妨害や人的被害の発生の原因となることから、設置者に対して危険なブロック塀の撤去やフェンス等への改修を積極的に周知します。

エ　防火、準防火地域の指定

建築物が密集し震災により多くの被害が生じる恐れのある地域においては、防火地域及び準防火地域の指定を行い、耐火建築物または準耐火建築物の建築を促進します。

３．計画期間等

本計画では、令和 4 年度から令和 7 年度までの 4 年間を計画期間とし、目標値の設定や耐震化へ向けた取組みを行います。

４．耐震化の必要性

(1) 地震は、いつ・どこでおきても不思議ではない状況となっています。

平成 16 年 10 月には新潟県中越地震、平成 17 年 3 月には福岡県西方沖地震、そして平成 19 年 7 月には再度新潟県で新潟県中越沖地震が発生しました。平成 23 年 3 月に宮城県で発生した東日本大震災では、牛久市においても震度 5 強を記録し、多大な被害をもたらしたことは記憶に新しいところであり、今後牛久市においても大地震はいつ・どこで発生してもおかしくない状況となっています。また、茨城県南部の地震についても発生の切迫性が指摘され、ひとたび地震が発生すると被害は甚大なものになると想定されています。

なお、牛久市地域防災計画では震度 6 強の地震を想定しており、その場合の市内の被害を全壊・焼失する建築物が 533 棟、死者 14 人、負傷者 243 人に上ると想定しています。

(2) 大地震時の死因の約 9 割は建物の倒壊や家具の転倒によるものです。

平成 7 年 1 月の阪神・淡路大震災では、地震により 6,434 人という多数の方の尊い人命が奪われましたが、このうち地震による直接的な死者数は 5,502 人であり、さらにこの約 9 割の 4,831 人が住宅や建築物の倒壊や家具の転倒によるものでした。

(3) 地震による人的・経済的被害を軽減するために

平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災では、茨城県は最大震度 6 強を記録し、多くの死者・行方不明者に加え、21 万戸を超える家屋が全壊、半壊、一部損壊いずれかの被害を受けるなど、県内広範囲の地域に甚大な被害をもたらしました。

国では、東日本大震災を踏まえ、今後予想される南海トラフの巨大地震や首都直下地震における被害軽減を図るため、平成 25 年 11 月に耐震改修促進法の改正を、また、平成 30 年 6 月に発生した大阪府北部を震源とする地震等におけるブロック塀等の倒壊被害を踏まえ、平成 30 年 11 月には、耐震改修促進法施行令の改正を行っています。

(4) 耐震に関する関係法令の改正について

平成 25 年 11 月 25 日に改正された促進法では、病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物のうち大規模なものなどについて、耐震診断を行い報告することを義務付けし、その結果を公表することとされました。

また、耐震改修を円滑に促進するために、耐震改修計画の認定基準が緩和され、対象工事が拡大され新たな改修工法も認定可能となり、容積率や建ぺい率の特例措置が講じられました。区分所有建築物については、耐震改修の必要性の認定を受けた建築物について、大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件が 3/4 以上から 1/2 超に緩和されました。さらに、耐震性に係る表示制度を創設し、耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示できることになりました。

平成 31 年 1 月 1 日施行の促進法の改正では、避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について、建物本体と同様に、耐震診断の実施及び診断結果の報告を義務付けました。

５．本計画の対象とする区域及び建築物

本計画の対象区域は牛久市全域とします。

また本計画では、特に耐震化を図るべき建築物として、以下の建築物を対象としています。これらは、基本方針及び県計画においても、耐震化を図ることが重要な建築物とされています。

(1)　住　宅

(2)　市有の特定建築物

特定建築物とは、法第１４条に定められる特定既存耐震不適格建築物を指します。なお、耐震化率を算出するため、特定建築物と同じ用途、規模である新耐震化基準で建築された建築物も含めたものを「特定建築物」とします。本計画では、特定建築物である市有建築物を対象とします。

第１章　建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

１．概要

計画の概要

想定される地震

○本計画の対象とする地震として、県南部を震源とするマグニチュード7.3クラスの地震（茨城県地震被害想定調査報告書（平成30年12月）における「茨城県南部の地震」）を想定します。
○県内で観測される最大震度は、本市も含め、取手市、つくば市、などの12市で震度6強以上と予測されています。

建物耐震化の現状

○市内に約33,450戸存在する住宅の耐震化率は、平成30年住宅・土地統計調査における推計値で90.9％となっています。
○公立学校、市営住宅、庁舎、体育館等の市有特定建築物の耐震化率は、平成30年度末時点で100％となっています。

目標の設定

○令和7年度までの建築物の耐震化の目標を国の基本方針に基づき、住宅については95%、市有特定建築物（資料１参照）については100％とします。

耐震化の目標のまとめ

		全施設数（令和３年度末）	現状の耐震化率（令和３年度末）	耐震化率の目標（令和７年度末）
住宅		34,162	92.1%	95%
市有特定建築物		38	100%	100%
	学校	28	100%	100%
	公共の事務所	2	100%	100%
	市営住宅	4	100%	100%
	屋内運動場	2	100%	100%
	幼稚園	2	100%	100%

２．茨城県で想定される地震の規模・被害の状況

(1) 茨城県で想定される地震（震源）

茨城県の過去の地震災害による被害をまとめたものが下表です。

茨城県に被害をもたらした歴史的な地震

災害発生日	震源地	ﾏｸﾞﾆﾁｭｰﾄﾞ	県内最大震度	茨城県の被害状況
昭和47(1972)年2月29日	八丈島東方沖	7.0	4	常磐線の鉄橋橋げたに亀裂
昭和49(1974)年8月4日	茨城県南部	5.8	4	死者1、負傷者1 瓦の落下十数件／震央付近
昭和53(1978)年6月12日	宮城県沖	7.4	4	墓石落下など
昭和57(1982)年7月23日	茨城県沖	7.0	4	住家屋根・壁の一部破損 窓ガラス破損
昭和58(1983)年2月27日	茨城県南部	6.0	4	ガス管破損9、水道管破損7 壁の亀裂・剥落等
昭和62(1987)年12月17日	千葉県東方沖	6.7	4	負傷者4、住家一部破損1,259
平成2(1990)年5月3日	茨城県北部	5.4	4	負傷者2、文教施設被害、鉄道不通
平成5(1993)年5月21日	茨城県南部	5.4	3	住家被害57、鉄道不通
平成7(1995)年1月7日	茨城県南部	5.4	4	断水250、窓ガラス破損2、鉄道不通
平成12(2000)年7月21日	茨城県沖	6.4	5弱	断水26、瓦の落下及び破損　各1
平成14(2002)年2月12日	茨城県沖	5.7	5弱	負傷者1、文教施設被害12
平成14(2002)年6月14日	茨城県南部	5.1	4	負傷者1、ブロック塀破損4 建物被害8、塀倒壊5
平成17(2005)年2月16日	茨城県南部	5.3	5弱	負傷者7、ブロック塀倒壊1
平成20(2008)年5月8日	茨城県沖	7.0	5弱	負傷者1、住家一部破損7 工場でガス漏れ
平成23(2011)年3月11日	三陸沖　他 (東北地方太平洋沖地震) ※東日本大震災	9.0	6強	死者66、行方不明1、負傷者714 住家全壊2,634、住家半壊24,995 住家一部破損191,490 住家床上浸水75、住家床下浸水624
平成23(2011)年4月11日	福島県浜通り	7.0	6弱	負傷者4
平成23(2011)年4月16日	茨城県南部	5.9	5強	負傷者2
平成23(2011)年7月31日	福島県沖	6.5	5弱	負傷者5
平成24(2012)年12月7日	三陸沖	7.3	5弱	負傷者2、 非住家被害3
平成28(2016)11月22日	福島県沖	7.4	5弱	住家一部破損2
平成28(2016)12月28日	茨城県北部	6.3	6弱	負傷者2 住家半壊1、住家一部破損25
平成29(2017)年8月2日	茨城県北部	5.5	4	負傷者2
令和3(2021)年2月13日	福島県沖	7.3	5弱	負傷者3

（出典：「茨城県の地震災害の記録」水戸地方気象台　2021年2月現在）

茨城県周辺において想定される地震の震源としては、茨城県地震被害想定調査報告書（平成 30 年 12 月）で取り上げられている「茨城県南部の地震」とします。

茨城県において想定される地震

想定地震	想定の観点	想定規模 (ﾏｸﾞﾆﾁｭｰﾄﾞ)
茨城県南部の地震	首都直下のマグニチュード7クラスの地震の中で茨城県南部地域に影響のある地震の被害	7.3

(2) 地震による揺れの概要

上記の地震によって発生する揺れは、最大で震度 6 強と見られていますが、局所的にはより強い揺れが発生する可能性があるため十分な注意が必要です。震度 6 弱以上が予測されている市町村は以下のとおりです。

茨城県内で震度 6 弱以上の揺れの発生が予測される市町村

牛久市、水戸市、土浦市、古河市、石岡市、結城市、龍ケ崎市、下妻市、常総市、笠間市、取手市、つくば市、ひたちなか市、潮来市、守谷市、筑西市、坂東市、稲敷市、かすみがうら市、桜川市、行方市、鉾田市、つくばみらい市、小美玉市、茨城町、大洗町、美浦村、阿見町、河内町、八千代町、五霞町、境町、利根町 以上、33市町村

この地震による県内の震度分布は、資料 2 を参照して下さい。

(3) 地震による揺れや被害の予測結果

(1) 及び (2) で示した地震により、次のような被害が予測されています。

想定される地震による被害の予測

被害項目		県の被害数（棟、人）
建物被害	全壊・焼失	8,318
	半壊	31,600
人的被害	死者	139
	負傷者	3,445
	負傷者のうち重傷者	335

ケース設定：地震発生時刻冬 18 時

３．耐震化の現状

(1) 住宅における耐震化の現状

令和３年度末時点における住宅の耐震化の状況を推計した結果が以下の表です。

木造住宅のうち、10.5%で耐震性が不足している状況です。また、非木造の住宅においては、耐震性が不足しているものは0.3%となっています。

以上により、住宅の耐震化率は、92.1%となっています。

市内の住宅の耐震化状況[i]（令和３年度末時点推計）

			総数	S55 以前	S56 以降[ii]
住宅総数（戸数）			34,162	4,182	29,980
		耐震性あり	31,461	1,481	29,980
		(率)	92.1%	35.4%	100%
内訳	木造		25,488	3,995	21,493
		耐震性あり	22,815	1,322	21,493
		(率)	89.5%	33.1%	100%
	非木造		8,674	187	8,487
		耐震性あり	8,646	159	8,487
		(率)	99.7%	84.9%	100%

(2) 市有の特定建築物における耐震化の現状

令和３年度末時点における市有の特定建築物の耐震化の状況は以下のとおりです。

平成30年に牛久第一中学校の耐震改修を最後に市有の特定建築物の耐震化率は100%となっています。

市有対象建築物の耐震化状況[iii]（令和３年度末時点）

	特定建築物数	旧耐震基準の建築			新耐震基準の対象建築物	耐震性のある対象建築物	耐震化が必要な対象建築物	耐震化率
		総数	うち、耐震性があるもの	うち、耐震改修済				
	A	B	C	D	E＝A-B	F=C+D+E	A－F	F／A
学校(付属体育館含む)	28	11	0	11	17	28	0	100%
公共の事務所	2	1	0	1	1	2	0	100%
市営住宅	4	3	3	0	1	4	0	100%
屋内運動場	2	0	0	0	2	2	0	100%
幼稚園	2	0	0	0	2	2	0	100%
合　　計	38	15	3	12	23	38	0	100%

i　平成30年住宅・土地統計調査をもとに推計

ii　耐震性の有無について、昭和56年以降の新耐震基準が適用されている住宅には耐震性があるとしています。

iii　R3.4.1時点の特定建築物台帳をもとに作成。

４．耐震改修等の目標設定

(1) 特定建築物における耐震化の目標

市有の特定建築物の耐震化については、本計画に基づき、耐震化を推進した結果、耐震化率は平成 30 年度末時点で 100%となっています。

(2) 住宅における耐震化の目標

先に示した令和 3 年度末時点における耐震化の現状をもとに、自然建替えや耐震改修が現状ベースで進むと想定した場合には、令和 7 年度末時点の耐震化率は次表のように約 93.6%になると予想されます。

市内の住宅の耐震化状況（令和 7 年度末時点推計）

			総数	S55 以前	S56 以降
住宅総数（戸数）			35,098	3,478	31,620
		耐震性あり	32,843	1,223	31,620
		(率)	93.6%	35.2%	100%
内訳	木造		26,672	3,339	23,333
		耐震性あり	24,438	1,105	23,333
		(率)	91.6%	33.1%	100%
	非木造		8,426	139	8,287
		耐震性あり	8,405	118	8,287
		(率)	99.8%	84.9%	100%

住宅は、日常生活を営むうえで最も滞在時間の長い場所であるため地震時の人的被害を抑制するために重要であるだけでなく、被災後の生活や経済活動の維持においてもその耐震化は非常に重要です。

国の基本方針及び県計画では、令和 12 年度までに耐震性の不足する住宅ストックを概ね解消することを目標にしていることから、本計画の住宅の耐震化率は、目標達成に向けての中間値として令和 7 年度までに耐震化率を 95%とすることを目標とします。建築物の所有者及び市民への啓発活動等を通じて耐震化を促進し、目標を達成できるよう、取り組みを推進します。

第２章　建築物の耐震化の促進を図るための施策について

１．概要

	計画の概要
基本的な取組方針	○建築物に関わる防災対策は、その所有者が自らの責任においてその安全性を確保することを原則とします。 ○市は、建築物の所有者に対し、耐震性の確保に必要な支援や情報提供を行います。 ○市有の対象建築物については、本計画に示す整備計画に従って事業を進めるとともに、定期的に目標を検証し、着実な事業推進を図ります。 ○避難路沿道の既存不適格建築物を対象に県と協力し、耐震化を図ります。
具体的促進支援策	○耐震診断マニュアルを策定し、木造住宅耐震診断補助事業を実施します。 ○大規模盛土造成地マップを公表し、周知することにより、市民の防災意識向上を図ります。 ○倒壊した場合において前面道路の過半を閉鎖する恐れのある既存不適格建築物を調査する。

２．耐震診断・改修に関わる基本的な取組み方針

(1) 関係主体の役割分担

関係する各主体の役割を以下のとおりとします。

■牛久市

・本計画に基づいて、必要な具体的施策に取り組む。

・住民に対し地震のリスクに関する知識の普及を図り、建築物の耐震性の確保の必要性について啓発するための諸策を講じる。

・本計画に掲げた建築物の耐震化の進捗と目標の達成について、定期的に検証を行い、必要な諸策を講じる。

■建築関係団体

・耐震化の促進に関する相談窓口を設ける。

・耐震化の促進に関する講習会の開催等、建築技術者の技術向上に努めるとともに、当該講習会の受講者の活用促進を図る。

■建築物所有者

・自らの責任において、建築物の耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行うとともに、建築内外の設備等も含めた安全性の確保に努める。

３．耐震化の促進を図るための支援策

(1) 支援

建築物の所有者が耐震診断・耐震改修を実現するにあたっての費用に対する助成や税制優遇等の支援を実施し、耐震改修等の円滑な実施を促します。

1) 耐震診断に対する助成

事業名	牛久市木造住宅耐震診断士派遣事業
概要	S56 年以前の木造住宅に対し茨城県木造住宅耐震診断士を派遣する。
事業内容	一般診断法による診断を行う。
実績	H18 年度から R3 年度までに 479 戸実施

2) 耐震改修に対する税の特例措置

特例措置名	固定資産税額の減額措置
概要	S57 以前から所在する住宅に対して、固定資産税額を減額する。
特例措置内容	固定資産税額を 1/2 に減額（120 ㎡相当分まで）
実績	H18 年度から R3 年度までに 40 件受理

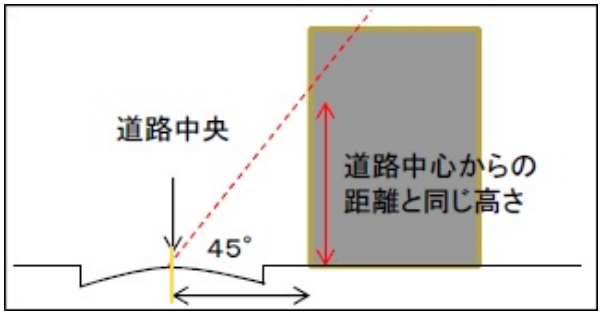
４．地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項

(1)通行障害既存耐震不適格建築物の要件

県計画では、広域の緊急輸送を担う交通軸である道路（高速道路・直結国道等）及び、それらの道路から重要拠点へのアクセス道路を法第 5 条第 3 項第二号に基づき、沿道の対象建築物に耐震診断を義務付ける道路（資料３参照）として位置づけています。

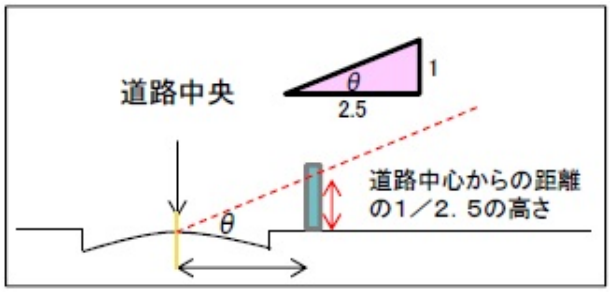
本計画では、当該道路について、沿道の既存不適格建築物を対象に県と協力し、耐震化の促進を図っていきます。また、それらの建築物の中でも、特に倒壊した場合においては前面道路の過半を閉鎖する恐れのある通行障害既存耐震不適格建築物（図 1、図 2 参照。以下、「通行障害既存耐震不適格建築物」という。）については、県との連携を密に図り、優先的に耐震化の促進を図っていくこととします。

【図 1】対象となる建築物の要件（法施行令第 4 条第 1 項第一号）



※倒壊した場合において、前面道路の過半を閉塞する恐れのある建築物
（高さ６ｍを超えるもの）

【図 2】対象となる組積造の塀の要件（法施行令第 4 条第 1 項第二号）



※倒壊した場合において、前面道路の過半を閉塞する恐れのある組積造の塀で建物に付属するもの
（長さ２５ｍを超えるもの）

第３章　建築物の耐震安全性の向上に関する啓発及び知識普及について

１．概要

	計画の概要
地震防災マップの作成	○H20年度にゆれやすさマップの作成をし、全戸へ配布しました。また、引き続き市への転入者へ配布し、建築物の所有者が自ら地域の地震の危険性を意識し、耐震改修に取り組むための意識啓発に活用しています。 ○ゆれやすさマップには、地震に備えての準備や地震発生時の退避行動、避難場所等の情報を盛り込み市民が有効に活用できるものとしました。
相談への対応や情報の提供	○建築物の所有者が、耐震改修等に関連する疑問や質問を気軽に問合せできるよう、相談窓口を開設します。
パンフレット等の配布による啓発	○簡易耐震診断等のパンフレットを配布します。
リフォームに併せた耐震改修の誘導策	○リフォームは、耐震改修を実施する絶好の機会であることから、そのメリットについて啓発する取組を進めます。
町内会等との連携	○地域における地震時の危険箇所の点検等を通じて、地震防災対策の啓発・普及を行うことが効果的であることから、町内会やＮＰＯ等と連携しながら、耐震化を進めます。
危険なブロック塀の安全点検の啓発	○危険なブロック塀の所有者に対する維持管理の責任を認識させるため広報誌にて周知を行います。

２．ゆれやすさマップの作成及び公表の促進

住宅や建築物の所有者が耐震化を自らの問題又は地域の問題としてとらえ、所有者又は地域の耐震化に関する取り組みに活用することができるよう、地震に関する揺れやすさマップを作成しました。市への転入者への配布やホームページ等で公表していきます。

３．相談体制の整備及び情報提供の充実

市において相談窓口を設けることとし、住宅等の所有者に対し、耐震診断及び耐震改修に関する相談や耐震改修工法・専門家の紹介等の情報提供を行います。

さらに、広報誌やパンフレット、ポスター、ホームページや新聞等あらゆる機会を通じ、耐震化に関する情報を発信していきます。

４．パンフレット等の配布による啓発

住宅の簡易耐震診断や補助事業に関するものなど、法第 32 条の規定に基づき指定された耐震改修支援センター（㈶日本建築防災協会）発行のパンフレット等を配布するなど耐震化に関する啓発を行います。

５．リフォームに併せた耐震改修の誘導策

住宅の増改築やキッチンの改修等リフォーム工事に併せて耐震改修を行うことは、費用や施工面で効率的です。

一方、リフォーム工事契約に伴う消費者被害が社会問題となっているなど、不安材料もあります。それらの不安を解消するため、住宅リフォーム等を計画している住民の方が、適切な工法・価格で所要の性能を備えた住宅が確保できるよう、県で養成したリフォームアドバイザーの紹介・周知を行います。

６．行政区等との連携策及び取り組み支援策について

地域の人々が生活の場を皆で守るという考え方が重要です。

地域において地震防災対策に取り組むことは、地震発生時の適切な対応に効果的であるばかりでなく、平常時の防災訓練や地域における危険箇所の改善等の点検活動等、自主防災活動が重要であることから、市において啓発や必要な支援を行います。

７．危険なブロック塀の安全点検の啓発について

ブロック塀の所有者に対して維持管理の責任、安全点検の重要性を認識させるため広報誌にて周知、啓発を行います。

第４章　耐震化を促進するための指導や命令等について

１．概要

計画の概要

耐震改修促進法による指導等の実施について	○法における特定既存耐震不適格建築物の定義に基づき「特定既存耐震不適格建築物の規模要件（資料１参照）」を満たす建築物の所有者に対し、県と連携し、法に基づいて実施に関する説明や文書の送付など、必要な指導・助言を行います。 ○通行障害既存耐震不適格建築物及び一定規模以上の特定既存耐震不適格建築物について、必要な耐震診断・改修が実施されていないと認められる場合は、県と連携し、法に基づいて建築物所有者に実施すべき事項を具体的に記載した指示を行います。 ○さらに指示を受けた特定既存耐震不適格建築物の所有者が、正当な理由無くその指示に従わない場合は、県と連携し、法に基づいてその旨を公表します。
建築基準法による勧告又は命令等の実施について	○公表を行ったにもかかわらず、当該建築物の所有者が耐震改修を行わない場合は、県と連携し、建築基準法に基づいて当該建築物の除却・改築・修繕等を行うよう命令等の対応を行います。 ○また、損傷・腐食その他劣化が進み、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、県と連携し、建築基準法に基づいて勧告・命令等の対応を行います。

２．耐震改修促進法による指導等の実施について

(1) 指導・助言の実施

法第 7 条では、資料 3 に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物の所有者は耐震診断を行い、その診断結果の報告を義務付け、所管行政庁がその結果を公表することとしています。法第 14 条では、特定建築物の所有者は耐震診断と必要に応じた耐震改修の実施に努めなければならないとされています。また県計画では、所管行政庁は、通行障害既存不適格建築物及び特定既存耐震不適格建築物が耐震診断・改修を実施することが必要と認められる場合は、法第 12 条第 1 項､法第 15 条第 1 項に基づいて建築物所有者に必要な指導･助言を行うものとしています。

本市においても、市内の通行障害既存耐震不適格建築物及び特定既存耐震不適格建築物の耐震化を促進するため、県と連携して所有者に対する指導・助言を実施していきます。

1)指導・助言の対象となる建築物

法における特定既存耐震不適格建築物の定義に基づき資料 1 の「特定既存耐震不適格建築物の規模要件」、本計画の第 2 章 4(1)の「通行障害既存耐震不適格建築物の要件」を満たす建築物を対象とします。

2)指導・助言の方法

県と連携し、実施に関する説明や文書の送付を行います。また必要に応じてパンフレットの配布等を行います。

(2) 指示の実施

通行障害既存耐震不適格建築物及び一定規模以上の特定既存耐震不適格建築物について、地震に対する安全性の向上を図るために必要な耐震診断・改修が実施されていないと認められる場合は、法第 12 条第 2 項、法第 15 条第 2 項に基づいて、県と連携し建築物所有者に実施すべき事項を具体的に記載した指示書を交付する等必要な指示を実施していきます。

(3) 指示に従わない場合の公表

(2) の指示を受けた建築物の所有者が、正当な理由無くその指示に従わない場合は、法第 12 条第 3 項、法第 15 条第 3 項に基づいて、県と連携し、法に基づいた公表であることを明確にした上で、広報やホームページへの掲載等により公表します。

３．建築基準法による勧告又は命令等の実施について

県計画では、所管行政庁が法第 12 条第 3 項、法第 15 条第 3 項に基づいて公表を行ったにもかかわらず、既存耐震不適格建築物の所有者が耐震改修を行わない場合には、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について著しく保安上危険であると認められる建築物については、特定行政庁（所管行政庁に同じ）は、建築基準法第 10 条第 3 項に基づき、速やかに当該建築物の除却、改築、修繕等を行うよう命令することとされています。

本市においても、市内の安全なまちづくりの推進のため、県と連携して対応していきます。

また、損傷、腐食その他劣化が進み、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、特定行政庁は、建築基準法第 10 条第 1 項に基づき除却、改築、修繕等を行うよう勧告を行い、また同条第 2 項に基づく命令を行うこととされており、本市においても同様に県と連携して対応していきます。

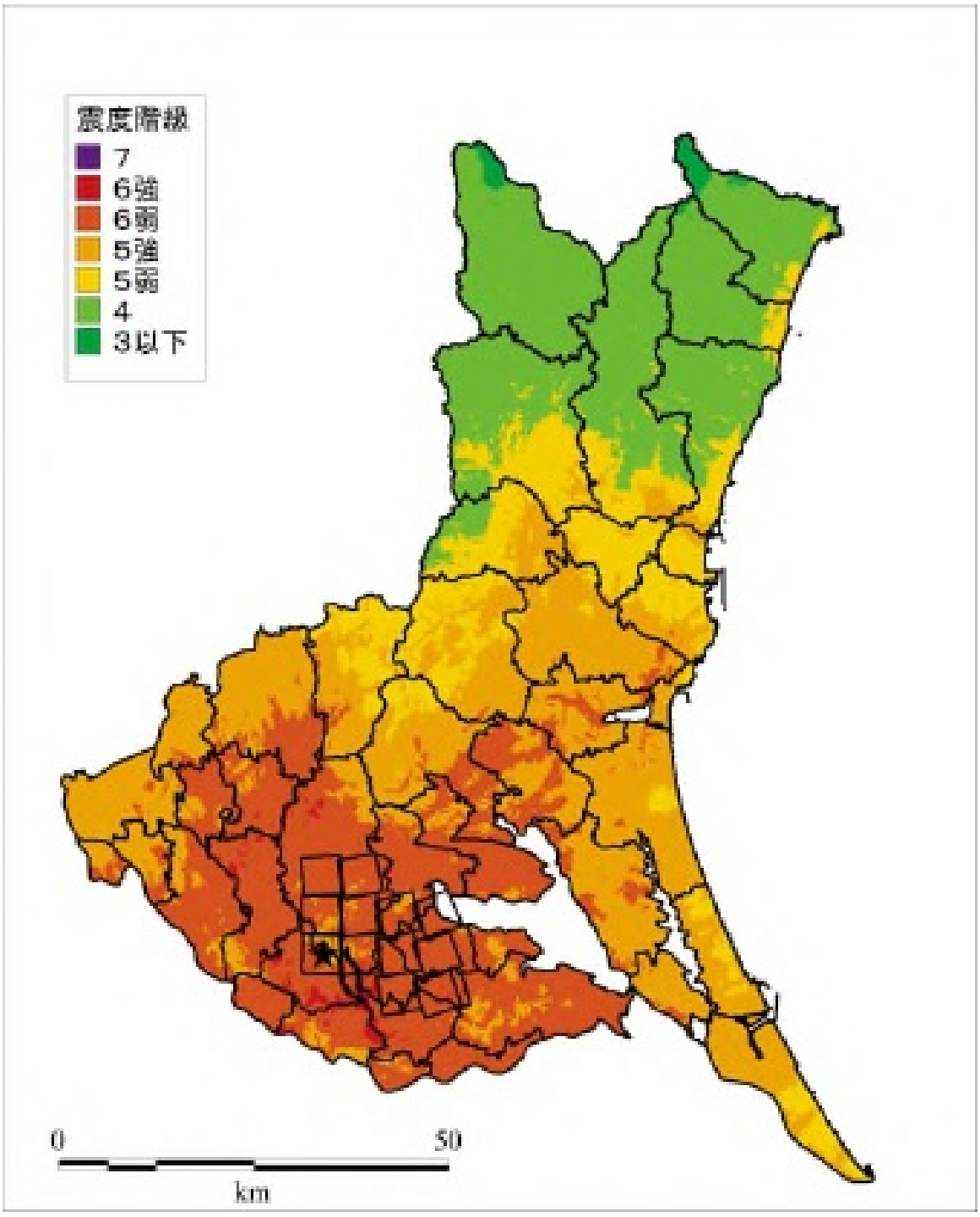
資料１　耐震改修促進法に定められた特定既存耐震不適格建築物

特定既存耐震不適格建築物とは，次の用途や規模要件に該当し，かつ，建築基準法等の耐震関係規定に適合していない建築物（昭和 56 年以前の旧耐震基準の建築物）をいう。

用途		特定既存耐震不適格建築物の要件	指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件	耐震診断義務付け対象建築物の要件
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
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			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，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			階数３以上かつ2,000㎡以上	階数３以上かつ5,000㎡以上
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		政令で定める数量以上の危険物を貯蔵又は処理するすべての建築物	500 ㎡	階数１以上かつ5,000㎡以上（敷地境界線から一定距離以内に存する建築物に限る）
避難路沿道建築物		耐震改修等促進計画で指定する避難路の沿道建築物であって，前面道路幅員の１／２超の高さの建築物（道路幅員が 12m 以下の場合は６m 超）	左に同じ	耐震改修等促進計画で指定する重要な避難路の沿道建築物であって，前面道路幅員の１／２超の高さの建築物（道路幅員が12m以下の場合は 6m 超）
防災拠点である建築物				耐震改修等促進計画で指定する大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な病院，官公署，災害応急対策に必要な施設等の建築物

資料２　対象とする地震とその震度分布

想定地震	説明	想定規模（ﾏｸﾞﾆﾁｭｰﾄﾞ）
茨城県南部の地震	首都直下のマグニチュード 7 クラスの地震の中で茨城県南部地域に影響のある地震の被害	7.3



資料:「茨城県地震被害想定報告書」

資料３　耐震診断義務付け道路一覧

■広域の緊急輸送を担う交通軸（高速道路・直結国道等）

道路名称	起点	終点
国道６号	取手市県境（千葉県）から	北茨城市県境（福島県）まで

■広域の緊急輸送を担う交通軸（高速道路・直結道路等）から重要拠点へのアクセス道路

拠点名称	アクセス
つくばセントラル病院	①　国道６号　学園都市南入口交差点 ↓（国道４０８号） ②　中柏田交差点 ↓（市道２２号線） ③　拠点前
牛久愛和総合病院	①　国道６号　学園都市南入口交差点 ↓（国道４０８号） ②　牛久愛和総合病院入口交差点 ↓（市道２４９号線） ③　拠点前