

草加市建築物耐震改修促進計画

(令和3年度～令和7年度)

令和3年3月

(令和6年3月一部改定)

草 加 市

草加市建築物耐震改修促進計画

目 次

第1章 はじめに

1	計画の目的	1
2	計画の位置付けと地域防災計画との関連性	3
3	草加市の被害想定	4
4	対象区域	4
5	計画期間	4
6	対象建築物	5

第2章 建築物の耐震化の現状と今後の目標

1	住宅の耐震化の現状と目標	8
2	多数の者が利用する民間建築物の耐震化の現状と目標	9
3	危険物の貯蔵又は処理場の用途に供する建築物	10
4	緊急輸送道路沿道の建築物	11
5	市有建築物の耐震化の現状と目標	13

第3章 建築物の耐震化を促進するための施策

1	耐震化を促進するための基本的な考え方	15
2	耐震化を促進するための支援策	15
3	その他の施策	18

第4章 耐震改修促進法による指導や命令等

1	耐震改修促進法に基づく指導等の実施	20
2	建築基準法に基づく勧告等の実施	20

第1章 はじめに

1 計画の目的

(1) 草加市建築物耐震改修促進計画の目的

草加市建築物耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）は、建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「耐震改修促進法」という。）第6条第1項の規定に基づき策定するものである。

本計画は、昭和56年5月31日以前に工事着手し建築された、いわゆる旧耐震基準の既存建築物の耐震化を図ることで、地震発生時の被害を軽減することを目的とする。

(2) 計画策定の背景

本計画の策定に至るまでの主な経過は表1-1のとおりである。

表1-1 過去の主な経過

年月	経過	備考
昭和56年 6月	建築基準法改正	中規模の地震に対してほとんど損傷しないことの検証や、大規模な地震に対して倒壊・崩壊しないことを検証する新耐震基準の導入
平成 7年 1月	兵庫県南部地震 (阪神・淡路大地震)	最大震度7 死者・行方不明者 6,437人 住宅全壊 104,906棟、半壊 144,274棟、 一部損壊 390,506棟 (内閣府HP災害情報より) 旧耐震基準の建築物に大きな被害が発生
平成 7年10月	耐震改修促進法制定	
平成12年 3月	草加市既存建築物耐震改修促進実施計画策定	昭和56年以前に建築された建築物に対する耐震化の向上に関する計画の策定
平成12年6月	建築基準法改正	木造住宅の接合部の仕様を明示
平成18年 1月	耐震改修促進法改正 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の告示 (以下「国の基本方針」という)	国の基本方針に基づき、都道府県耐震改修促進計画の策定が規定される。
平成19年 3月	埼玉県建築物耐震改修促進計画策定	平成27年度の埼玉県の耐震化率の目標を設定
平成21年 3月	草加市建築物耐震改修促進計画策定	平成27年度の草加市の耐震化率の目標を設定 住宅 90% 多数の者が利用する建築物 市有 97.5% 民間 埼玉県の目標に準拠
平成23年 3月	東北地方太平洋沖地震 (東日本大震災)	最大震度7 死者 19,729人 行方不明者 2,559人 住宅全壊 121,996棟、半壊 282,941棟、 一部損壊 748,461棟 (内閣府HP災害情報より)

：

次頁に続く

年 月	経 過	備 考
平成25年 3月	草加市建築物耐震改修促進計画改訂	耐震化率の進捗状況確認
平成25年10月	国の基本方針の改正告示	令和2年までに住宅の耐震化率95%の目標が明示される。
平成25年11月	耐震改修促進法改正	大規模な建築物の耐震診断の義務化など、耐震化の促進に向けた取組が強化される。
平成27年 3月	首都直下地震緊急対策推進基本計画閣議決定	令和2年までに住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率95%の目標が明示される。
平成28年 3月	国の基本方針の改正	令和7年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消とする目標を明示
平成28年 3月	埼玉県建築物耐震改修促進計画改定	令和2年度の埼玉県の耐震化率の目標を設定
平成28年 4月	熊本地震	最大震度7（2回記録） 死者273人 住宅全壊 8,667棟、半壊 34,719棟、 一部破損 163,500棟 （内閣府HP災害情報より） 平成12年5月31日以前に建築された住宅にも倒壊被害が発生
平成29年 3月	草加市建築物耐震改修促進計画改定	令和2年度の草加市の耐震化率の目標を設定 住宅 95% 多数の者が利用する建築物 市有 100% 民間 95%
平成30年 6月	大阪府北部地震	最大震度6弱 死者4人（うちブロック塀崩落により2人死亡） 住宅全壊 9棟、半壊 87棟、 一部破損 27,096棟 （内閣府HP災害情報より）
平成30年12月	国の基本方針の改正	令和7年を目途に耐震性が不十分な診断義務付け対象建築物をおおむね解消とする目標を明示
平成31年 1月	耐震改修促進法施行令改正	避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について、診断義務付けなど、耐震化の促進に向けた取組を強化
令和元年 7月	埼玉県建築物耐震改修促進計画一部改定	耐震診断を義務付ける道路を指定

2 計画の位置付けと地域防災計画との関連性

(1) 計画の位置付け

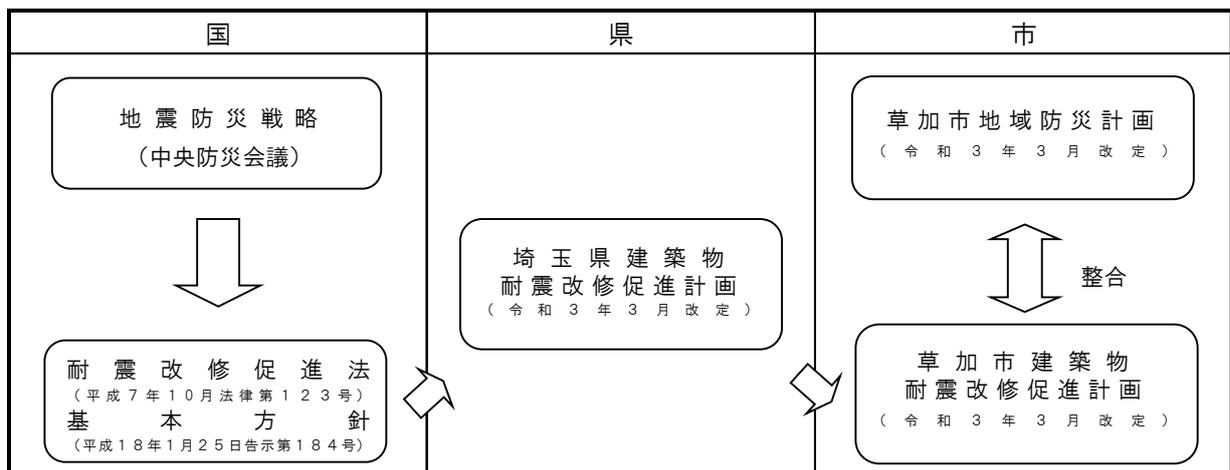
耐震改修促進法第6条第1項において、「市町村は都道府県耐震改修促進計画に基づき、当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画を定めるよう努めるものとする。」とされている。

このことを踏まえて、市では、国の「基本方針」、埼玉県「埼玉県建築物耐震改修促進計画」を勘案し、また、「草加市地域防災計画」との整合を図り、本計画を策定する。(図1-1参照)

本計画では、市内の住宅・建築物の現状を把握し、新たな目標を設定し、現状に応じた耐震診断・耐震改修に係る施策の考え方を示す。

なお、本計画にかかわる国等の制度に変更があった場合、本計画の見直しを行うまでの間は、本計画はその変更内容に整合するものとする。

図1-1 草加市建築物耐震改修促進計画の位置付け



(2) 地域防災計画との関連性

草加市では、地震などの災害に対し迅速かつ的確に対応するため、草加市地域防災計画で事前対策や応急対策などを定めている。

建築物の耐震化は、目標を達成するための対策や項目のひとつであり、地域防災計画にも、本計画に基づいて建築物の耐震性の向上を図ると明記されている。

3 草加市の被害想定

草加市の被害想定は、市に最も影響を及ぼす地震であり、今後30年以内に南関東地域にM7級の地震が発生する確率が70%とされ、草加市地域防災計画に位置付けられている東京湾北部地震を想定している。

表1-2 東京湾北部地震による草加市内の被害想定結果（地域防災計画より）

被害		発生時期・風速	夏の12時	冬の朝5時	冬の夕方18時	
			8m/s	8m/s	8m/s	
人的被害	死者		37人	68人	48人	
	負傷者 (うち重傷者)		555人 (58人)	989人 (97人)	628人 (65人)	
	避難者数【1日後】		7,583人	7,511人	8,027人	
	避難者数【1週間後】		10,006人	9,935人	10,447人	
物的被害	建物被害（全壊）		1,581棟			
	建物被害（半壊）		5,746棟			
	液状化	建物総数		54,062棟		
		全壊		600棟 / 1.2%		
		全半壊		1,700棟 / 3.2%		
	火災による建物被害		53棟	30棟	192棟	
ライフラインの支障	停電（1日後）		6,089世帯	6,054世帯	6,304世帯	
	断水（上水道）（1日後）		15,845世帯（37,705人）			
	機能支障（下水道）（1日後）		76,602人			

4 対象区域

本計画の対象区域は、草加市内全域とする。

5 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とする。

6 対象建築物

本計画の対象となる建築物は、昭和56年5月31日以前に工事着手し建築された建築物のうち、表1-3に掲げるものとする。

なお、表1-4中の多数の者が利用する建築物のうち、大規模なものについては、要緊急安全確認大規模建築物に該当し、耐震診断が義務付けられており、診断結果について各所管行政庁が公表を行っている。

表1-3 計画の対象となる建築物

種類	内容	
住 宅	戸建て住宅（長屋住宅、併用住宅を含む。）	
	共同住宅（分譲共同住宅）	
特定既存 耐震不適合 建築物	耐震改修促進法第14条に規定される特定既存耐震不適合建築物 （市有建築物を除く。）	
	法第14条 第1号	◆多数の者が利用する建築物 学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、社会福祉施設、賃貸共同住宅その他多数の者が利用する建築物で一定規模以上のもの ⇒ 表1-4参照
	法第14条 第2号	◆危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物 一定数量以上の火薬類、石油類その他の危険物の貯蔵場又は処理場 ⇒ 表1-5参照
	法第14条 第3号	◆緊急輸送道路沿道の建築物 県及び市指定の緊急輸送道路を閉塞するおそれがある建築物 ⇒ 図1-2参照
市有建築物	市有建築物のうち、特定既存耐震不適合建築物に該当する建築物及び指定避難所	

表1-4 対象建築物用途・規模一覧

(多数の者が利用する建築物及び要緊急安全確認大規模建築物)

本計画における 分類*	用途	規模	
		多数の者が 利用する建築物	要緊急安全確認 大規模建築物※
学校	小学校等（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）	2階以上かつ 1,000㎡以上	2階以上かつ 3,000㎡以上
	学校（小学校等以外の学校）		—
病院・診療所	病院、診療所		
劇場・集会場等	劇場、集会場、観覧場、映画館、演芸場、公会堂		
店舗等	展示場	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗		
	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		
	卸売市場		
ホテル・旅館等	ホテル、旅館		3階以上かつ 5,000㎡以上
賃貸共同住宅等	賃貸住宅（共同住宅に限る）、寄宿舍、下宿		—
社会福祉施設等	幼稚園・保育所	2階以上かつ 500㎡以上	2階以上かつ 1,500㎡以上
	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	2階以上かつ 1,000㎡以上	2階以上かつ 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		
公益上必要な施設	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（不特定かつ多数の者が利用するものに限る）	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
その他	体育館（一般の公共の用に供されるもの）	1階以上かつ 1,000㎡以上	1階以上かつ 5,000㎡以上
	ポーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設	3階以上かつ 1,000㎡以上	3階以上かつ 5,000㎡以上
	博物館、美術館、図書館		
	理髪店、質店、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		
	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		
	事務所		
	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）		—
	一定以上の危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物（敷地境界線から一定距離以内に存する建築物に限る）		—

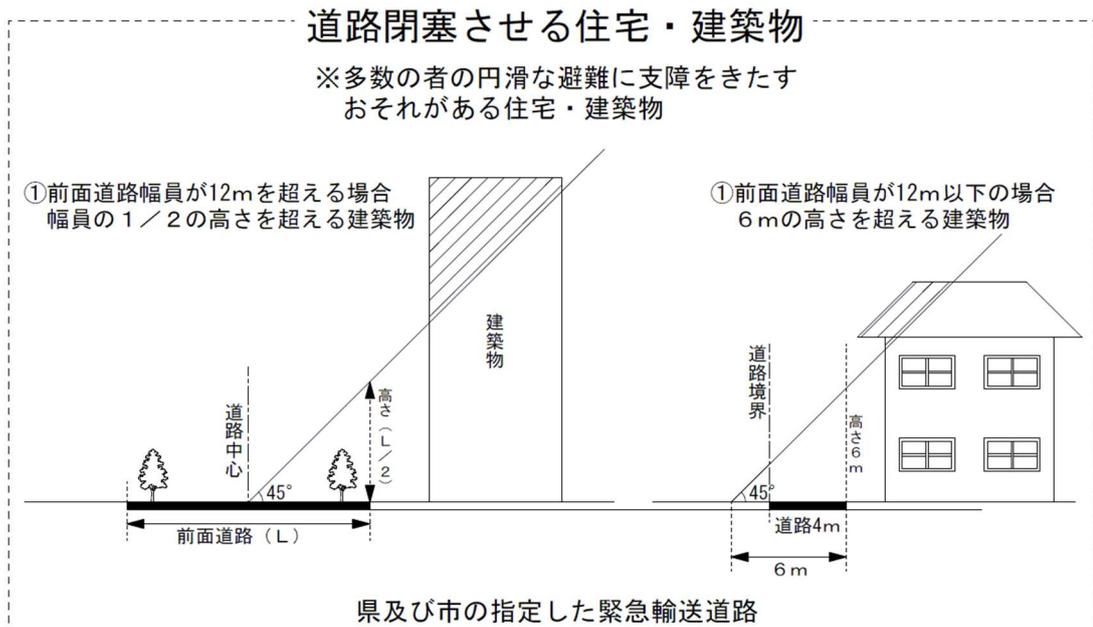
※耐震診断を義務付ける建築物

表1-5 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物の数量要件

危険物の種類	危険物の数量
① 火薬類（法律で規定）	
イ 火薬	10 t
ロ 爆薬	5 t
ハ 工業雷管及び電気雷管	50万個
ニ 銃用雷管	500万個
ホ 信号雷管	50万個
ヘ 実包	5万個
ト 空砲	5万個
チ 信管及び火管	5万個
リ 導爆線	500 km
ヌ 導火線	500 km
ル 電気導火線	5万個
ヲ 信号炎管及び信号火箭	2 t
ワ 煙火	2 t
カ その他の火薬を使用した火工品	10 t
その他の爆薬を使用した火工品	5 t
② 消防法第2条第7項に規定する危険物	危険物の規制に関する政令別表第三の指定数量の欄に定める数量の10倍の数量
③ 危険物の規制に関する政令別表第4備考第6号に規定する可燃性固体類及び同表備考第8号に規定する可燃性液体類	可燃性固体類 30 t 可燃性液体類 20 m ³
④ マッチ	300 マッチトン(※)
⑤ 可燃性のガス	2万m ³
⑥ 圧縮ガス	20万m ³
⑦ 液化ガス	2,000 t
⑧ 毒物及び劇物取締法第2条第1項に規定する毒物又は同条第2項に規定する劇物（液体又は気体のものに限る。）	毒物 20 t 劇物 200 t

(※) マッチトンはマッチの計量単位。1 マッチトンは、並型マッチ（56×36×17mm）で7,200個、約120kg。

図1-2 道路を閉塞するおそれのある建築物



第2章 建築物の耐震化の現状と今後の目標

1 住宅の耐震化の現状と目標

(1) 耐震化の現状

住宅の耐震化の現状については、前計画終了年度（令和2年度）時点で表2-1のとおりである。

表2-1 住宅の耐震化率の現状

		旧耐震基準 (昭和56年5月以前)		新耐震基準 (昭和56年6月以降)	合計	耐震化率	
		耐震性 なし	耐震性 あり ^{※3}	戸数		d (=a+b+c) (戸)	e (=(b+c)/d) (%)
		a (戸)	b (戸)	c (戸)			
(計画策定時) 平成19年度	戸建て住宅 ^{※1}	22,270	542	28,077	50,889	56.2%	61.8%
	分譲共同住宅 ^{※2}	3,663	0	13,371	17,034	78.5%	
(計画改定時) 平成24年度	戸建て住宅 ^{※1}	17,164	685	30,970	48,819	64.8%	71.2%
	分譲共同住宅 ^{※2}	2,073	1,586	14,215	17,874	88.4%	
(計画改定時) 平成27年度	戸建て住宅 ^{※1}	14,380	1,297	34,097	49,774	71.1%	76.5%
	分譲共同住宅 ^{※2}	1,693	1,966	14,864	18,523	90.9%	
(計画終了時) 令和2年度	戸建て住宅 ^{※1・4}	13,279	1,559	38,449	53,287	75.1%	79.5%
	分譲共同住宅 ^{※2・4}	1,697	1,966	15,991	19,654	91.4%	

(注) ※1 戸建て住宅には長屋・併用住宅を含む。
 ※2 賃貸住宅は多数の者が利用する民間建築物に計上した。
 ※3 戸建て住宅の「耐震性あり」の戸数は、住宅・土地統計調査で「耐震工事をした」と答えた戸数から推計した。(平成27年度からは草加市木造住宅震改修補助制度を活用し、耐震補強を行った件数も加算している。)
 ※4 令和2年1月1日現在

(2) 耐震化の目標

住宅の耐震化については、表2-2のとおり、令和7年度までに耐震化率を95%とすることを目標とする。

表2-2 住宅の耐震化の目標

前促進計画 令和2年度（計画終了時）	本計画 令和7年度（目標）
79.5%	95.0%

2 多数の者が利用する民間建築物の耐震化の現状と目標

(1) 耐震化の現状

多数の者が利用する民間建築物（耐震改修促進法第14条第1号）の耐震化の現状については、前計画終了年度（令和2年度）時点で表2-3のとおりである。

多数の者が利用する民間建築物のうち、耐震診断を義務付ける建築物（要緊急安全確認大規模建築物）は市内に2棟あり、どちらも耐震診断を行い、結果を市のホームページにて公表している。

表2-3 多数の者が利用する民間建築物の耐震化の現状

		学校	病院 診療所	劇場 集会場	店舗	ホテル 旅館	共同住宅 (賃貸)	社会福祉 施設等	その他	合計
(計画策定時) 平成19年度	全棟数	12	6	1	22	6	398	32	125	602
	耐震性なし	6	3	1	6	1	239	9	33	298
	耐震性あり	6	3	0	16	5	159	23	92	304
	現況耐震化率	50.0%	50.0%	0.0%	72.7%	83.3%	39.9%	71.9%	73.6%	50.5%
(計画改定時) 平成24年度	全棟数	10	11	1	27	7	372	45	123	596
	耐震性なし	3	2	1	5	1	26	7	33	78
	耐震性あり	7	9	0	22	6	346	38	90	518
	現況耐震化率	70.0%	81.8%	0.0%	81.5%	85.7%	93.0%	84.4%	73.2%	86.9%
(計画改定時) 平成27年度	全棟数	10	11	1	29	4	303	51	123	532
	耐震性なし	2	1	1	3	0	26	5	33	71
	耐震性あり	8	10	0	26	4	277	46	90	461
	現況耐震化率	80.0%	90.9%	0.0%	89.7%	100.0%	91.4%	90.2%	73.2%	86.7%
(計画終了時) 令和2年度	全棟数	9	14	0	40	4	268	55	113	503
	耐震性なし	0	1	0	3	0	22	4	26	56
	耐震性あり	9	13	0	37	4	246	51	87	447
	現況耐震化率	100.0%	92.9%		92.5%	100.0%	91.8%	92.7%	77.0%	88.9%

※幼稚園・保育所は社会福祉施設等として算定している。

※劇場・集会場については、用途変更により遊技場となっているため0件とし、その他として算定している。

(2) 耐震化の目標

多数の者が利用する民間建築物の耐震化については、表2-4のとおり、令和7年度までにおおむね解消を目標とする。

表2-4 多数の者が利用する民間建築物の耐震化の目標

前促進計画	本計画
令和2年度（計画終了時）	令和7年度（目標）
88.9%	おおむね解消

3 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物

一定数量以上の危険物の貯蔵又は処理場の用途に供する建築物（耐震改修促進法第14条第2号）の現状については、前計画終了年度（令和2年度）時点で表2-5のとおりである。

市は、当該特定既存耐震不適格建築物の所有者に指導、助言を実施することにより耐震化の促進に努めていく。

表2-5 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物の耐震化の状況

	昭和56年5月までの旧耐震基準の建築物		昭和56年6月以降の新耐震基準の建築物	計	耐震化率	
	耐震性が不十分	耐震性あり				
	a (=b+c) (棟)	b (棟)	c (棟)	d (棟)	e (=a+d) (棟)	f (=(c+d)/e) (%)
平成19年度 (計画策定時)	26	26	0	38	64	59.4%
平成27年度 (計画改定時)	20	20	0	31	51	60.8%
令和2年度 (計画終了時)	35	35	0	57	92	62.0%

※1 棟数及び新旧耐震基準の建築物の分類は「消防法第2条第7項による危険物届出台帳」及び「草加八潮消防組合火災予防条例に基づく届出台帳」から抽出した。

※2 旧耐震基準の建築物は、耐震診断を行っていないものとし、「耐震性が不十分」とした。

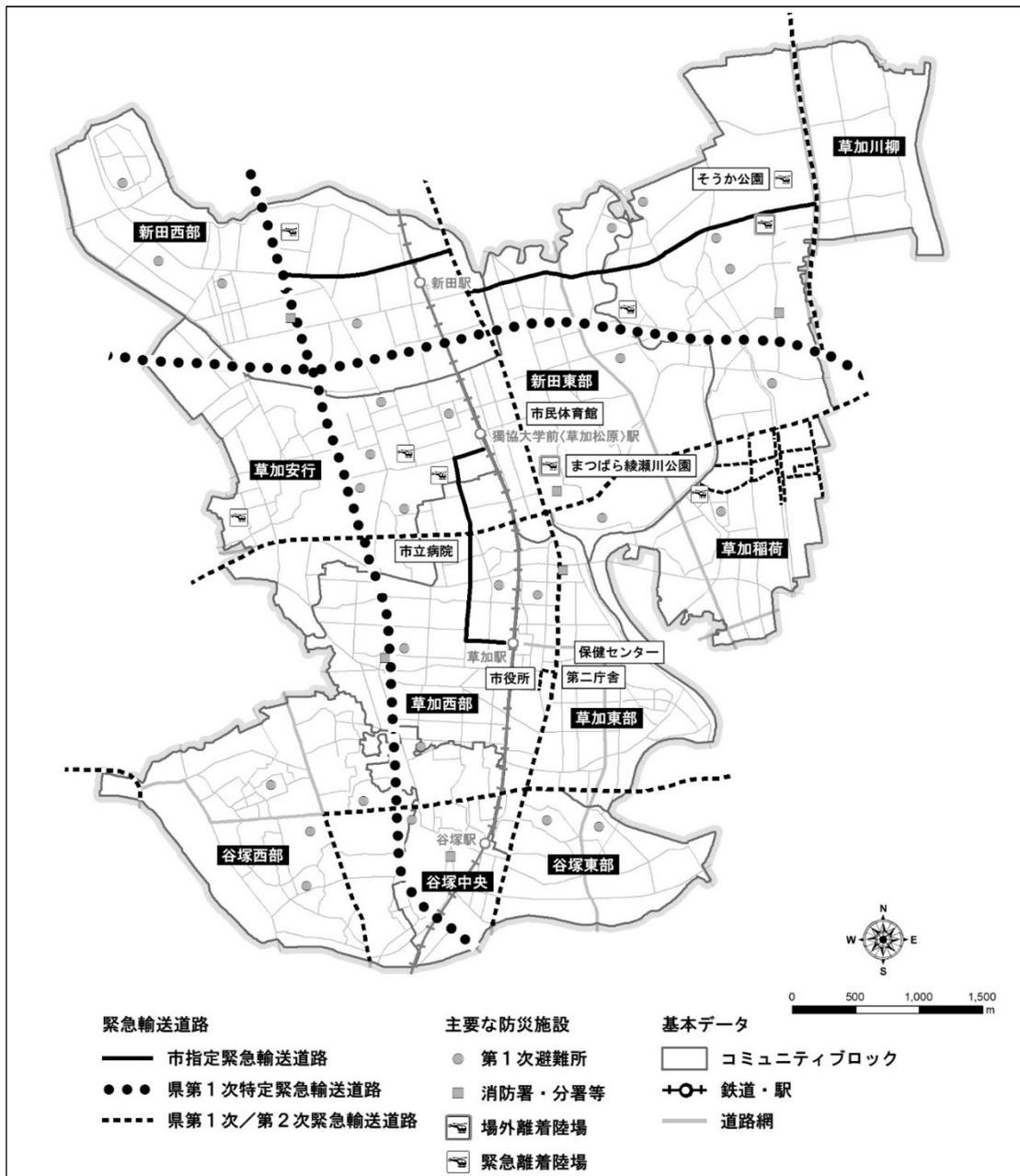
4 緊急輸送道路沿道の建築物

(1) 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

県及び市は、災害時に多数の者の円滑な避難、救急・消防活動、物資輸送の実施に重要な役割を担う道路を緊急輸送道路として指定している。(図2-1)

市内の緊急輸送道路を閉塞するおそれのある建築物(耐震改修促進法第14条第3号)は148棟あり、このうち新耐震基準の建築物は117棟で、耐震化率は79.1%である。

図2-1 緊急輸送道路網図



(2) 耐震診断を義務付ける路線の指定

平成30年7月に「九都県市※緊急輸送道路沿道建築物の耐震化促進に向けた連携協議会」が設置され、沿道建築物の耐震化に連携して取り組む路線（以下「連携路線」という。）を指定した。（図2-2）

これに伴い埼玉県では、令和元年7月に耐震改修促進計画を改定し、連携路線を閉塞するおそれのある建築物について、令和4年3月末までに耐震診断を行い、結果を所管行政庁に報告することを義務付けている。（耐震改修促進法第5条第3項第2号）

市内の連携路線は、国道4号線と外郭環状道路（外環道）の2路線が指定されており、連携路線を閉塞するおそれのある建築物は1棟であり、耐震診断及び耐震改修を実施済である。

※ 埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、及び横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市、相模原市の5政令市

図2-2 九都県市による連携路線（県内）



5 市有建築物の耐震化の現状と目標

(1) 耐震化の現状

市有建築物のうち、多数の者が利用する建築物及び指定避難所の耐震化の現状は前計画終了年度（令和2年度）時点で表2-6のとおりである。

市有建築物のうち、耐震診断を義務付ける建築物（要緊急安全確認大規模建築物）は27棟あり、全て耐震診断及び耐震改修を行い、結果を市のホームページにて公表している。

表2-6 市有建築物の耐震化の状況

令和2年12月1日現在

	棟数	昭和56年5月までの旧耐震基準の建築物						昭和56年6月以降の新耐震基準の建築物	合計 i =a+h	用途区分毎の現況耐震化率 j =(d+f+h)/i	
		耐震診断		耐震診断の結果		耐震改修					
		実施済	未実施	耐震性あり	耐震性が不十分	実施済	未実施				
	a	b	c	d	e	f	g	h			
小学校	校舎	34	34	0	5	29	29	0	13	47	100.0%
	体育館	16	16	0	0	16	16	0	5	21	100.0%
中学校	校舎	17	17	0	0	17	17	0	3	20	100.0%
	体育館	9	9	0	0	9	9	0	2	11	100.0%
	体育館（一般公共用）	1	1	0	0	1	1	0	1	2	100.0%
	病院	0	0	0	0	0	0	0	2	2	100.0%
	集会場	5	4	1	0	4	2	2	1	6	50.0%
	福祉センター	0	0	0	0	0	0	0	2	2	100.0%
	保育園	0	0	0	0	0	0	0	3	3	100.0%
	賃貸住宅等	6	5	1	2	3	0	3	0	6	33.3%
	図書館	0	0	0	0	0	0	0	1	1	100.0%
公益施設	市役所庁舎	0	0	0	0	0	0	0	2	2	100.0%
	消防庁舎	1	1	0	0	1	1	0	1	2	100.0%
	水道部庁舎	0	0	0	0	0	0	0	1	1	100.0%
	保健センター	0	0	0	0	0	0	0	1	1	100.0%
	リサイクルセンター	0	0	0	0	0	0	0	1	1	100.0%
	合計	89	87	2	7	80	75	5	39	128	94.5%

※1 避難所として、学校の校舎及び体育館は全棟計上した。

※2 耐震診断実施済には、予備診断・1次診断も含まれている。

※3 耐震改修未実施は、耐震診断の結果、「耐震性が不十分」と判定された建築物の内、耐震改修工事を実施していない建築物を計上した。

(2) 耐震化率の推移

計画策定時の市有建築物の耐震化率は35.2%と低い水準であったが、子どもたちの安全・安心を確保するため、小中学校及び体育館等を最優先に耐震化を行ってきた結果、耐震化率は94.5%となっている。（表2-7）

しかし、前計画時の目標である耐震化率100%には届いていない。

表2-7 市有建築物の耐震化率の推移

(計画策定時) 平成19年度	(計画改定時) 平成24年度	(計画改定時) 平成27年度	(計画終了時) 令和2年度
35.2%	⇒ 92.2%	⇒ 92.2%	⇒ 94.5%

(3) 耐震化の目標

市有建築物の耐震化の今後について、表2-8のとおり、令和7年度までに100%を目標とする。

表2-8 市有建築物の耐震化の目標

前促進計画	本計画
令和2年度（計画終了時）	令和7年度（目標）
94.5%	100%

(4) 耐震化の進め方

市は、近い将来に高い確率で発生すると予想されている東京湾北部地震等の大規模地震へ備え、災害につよいまちをつくるため、「草加市公共施設等総合管理計画」に基づく、「草加市公共施設個別施設計画」及び「草加市学校施設等長寿命化計画」により、その施設の機能や必要性を考慮した上で、市有建築物の耐震化を進めていく。

また、子どもたちの安全・安心を確保するため、耐震改修促進法の対象とならない保育園等についても、引き続き計画的に耐震化の促進を図っていく。

第3章 建築物の耐震化を促進するための施策

1 耐震化を促進するための基本的な考え方

住宅・建築物の耐震化を促進するためには、まず、住宅・建築物の所有者が、地震防災対策を自らの問題、地域の問題として意識して取り組むことが不可欠となる。

市では、こうした建物所有者の取組をできる限り支援するという観点から、所有者にとって耐震診断及び耐震改修を行いやすい環境の整備や負担軽減のための制度の構築など必要な施策を講じ、耐震診断及び耐震改修の促進に取り組んでいる。

2 耐震化を促進するための支援策

(1) 耐震診断・耐震改修に対する支援策

ア 職員による無料簡易耐震診断の実施

2階建て以下の木造一戸建て住宅（併用住宅を含む。）を所有している市民の方々に対し、建物の耐震性を認識してもらい、耐震化の重要性を理解してもらうことを目的として、パソコンソフトを利用した簡易な耐震診断を無料で実施している。

表3-1 木造住宅無料簡易耐震診断の実施状況

件数等 年度	申込件数	診断件数	診断結果			
			A	B	C	D
			安 全	一応安全	やや危険	危 険
平成20年度まで	296	296	25	75	130	66
平成21年度	18	18	1	5	8	4
平成22年度	16	16	0	5	5	6
平成23年度	112	112	6	27	54	25
平成24年度	75	75	7	18	37	13
平成25年度	36	36	2	8	14	12
平成26年度	34	32	1	6	18	7
平成27年度	16	16	1	3	6	6
平成28年度	20	20	4	5	8	3
平成29年度	5	5	0	0	3	2
平成30年度	6	6	1	1	2	2
令和元年度	20	20	1	3	11	5
合計	654	652	49	156	296	151
割合		100.0%	7.5%	23.9%	45.4%	23.2%

※1 令和2年3月31日現在における実施状況

※2 簡易耐震診断は平成17年4月25日から開始

イ 既存住宅の耐震診断・耐震改修に対する補助の実施

市では、平成12年5月31日以前に建築確認を受けて工事に着手した木造住宅（木造在来工法2階建て以下の一戸建ての住宅、併用住宅又は長屋）または、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて工事に着手した分譲マンション（マンションの建替え等の円滑化に関する法律第2条第1号に規定するマンション）について、耐震診断及び耐震改修に要した費用の一部を補助する制度を実施している。

なお、住宅の耐震改修を行った場合、「所得税額の特別控除」及び「固定資産税の減額措置」の耐震改修促進税制による一定の支援が受けられる。

表3-2 既存住宅耐震診断補助の実施状況

年度	申請件数		診断件数	診断結果			
	木造住宅	分譲マンション		A 安全	B 一応安全	C やや危険	D 危険
平成20年度まで	33		33	0	1	16	16
平成21年度	13	0	13	0	0	0	13
平成22年度	8	0	8	0	0	1	7
平成23年度	24	0	24	0	0	4	20
平成24年度	23	0	23	0	0	2	21
平成25年度	16	1	17	0	0	1	16
平成26年度	8	2	10	0	0	1	9
平成27年度	10	0	10	0	0	0	10
平成28年度	9	0	9	0	0	2	7
平成29年度	5	0	5	0	1	1	3
平成30年度	1	0	1	0	0	0	1
令和元年度	1	0	1	0	0	0	1
合計	151	3	154	0	2	28	124
割合			100.0%	0.0%	1.3%	18.2%	80.5%

※1 令和2年3月31日現在における実施状況

※2 木造住宅は平成13年度から、分譲マンションは平成21年度から開始

※3 中止・取消等は除く

表3-3 木造住宅耐震改修補助の実施状況

年度	申請件数		改修件数	改修結果				
	一般改修	簡易改修		改修前		改修後		
				C やや 危険	D 危険	A 安全	B 一応 安全	— 耐震性向上 (簡易改修)
平成20年度	8	0	8	0	8	0	8	0
平成21年度	8	0	8	0	8	0	8	0
平成22年度	12	0	12	0	12	1	11	0
平成23年度	12	2	14	2	12	2	10	2
平成24年度	19	2	21	3	18	0	19	2
平成25年度	10	0	10	1	9	0	10	0
平成26年度	8	1	9	0	9	0	8	1
平成27年度	9	1	10	1	9	0	9	1
平成28年度	7	0	7	1	6	0	7	0
平成29年度	3	1	4	1	3	0	3	1
平成30年度	1	0	1	0	1	0	1	0
令和元年度	1	2	3	0	3	1	0	2
合計	98	9	107	9	98	4	94	9
割合			100.0%	8.4%	91.6%	3.7%	87.9%	8.4%

※1 令和2年3月31日現在における実施状況

※2 平成20年度から開始

※3 中止・取消等は除く

分譲マンション耐震改修補助の実施状況

年度	申請件数	改修件数	改修結果			
			改修前		改修後	
			$0.3 \leq s < 0.6$ やや 危険	$ s < 0.3$ 危険	$ s \geq 0.75$ 安全	$ s \geq 0.6$ 一応 安全
平成26年度	0	0	0	0	0	0
平成27年度	3	3	3	0	0	3
平成28年度	0	0	0	0	0	0
平成29年度	0	0	0	0	0	0
平成30年度	0	0	0	0	0	0
令和元年度	0	0	0	0	0	0
合計	3	3	3	0	0	3
割合		100.0%	100.0%	0.0%	0.0%	100.0%

※1 令和2年3月31日現在における実施状況

※2 平成26年度から開始

※3 中止・取消等は除く

ウ 多数の者が利用する建築物の耐震診断・耐震改修に対する支援策

多数の者が利用する建築物は日常生活において多くの市民が利用しているため、地震発生時に甚大な被害が発生することが予想される。

市は、多数の者が利用する建築物の耐震化を促進するため、建築物の所有者に耐震診断・耐震改修の必要性を啓発するとともに、効果的な支援策について、検討していく。

エ 緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断に対する補助の実施

緊急輸送道路を閉塞するおそれのある建築物やブロック塀、広告看板等は、地震発生時に倒壊し、円滑な救命活動や物資輸送の実施に影響を及ぼすことが予想される。

市では、令和6年4月1日から、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて工事に着手した建築物で、緊急輸送道路を閉塞するおそれのある建築物について、耐震診断に要した費用の一部を補助する制度を実施する。

オ 緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修に対する支援策

市は、緊急輸送道路を閉塞するおそれのある建築物について、耐震診断の結果、耐震性が低い場合は、建築物の所有者に改修の必要性を啓発するとともに、効果的な支援策について、検討していく。

(2) 耐震化緊急促進アクションプログラムによる耐震化の啓発

本計画に定めた目標の達成に向け、住宅の耐震化を促進するための具体的取組と支援目標を設定し、その実施・達成状況を把握、検証、公表し対策を講じていく「耐震化緊急促進アクションプログラム」を毎年度策定し取り組むことで、住宅の耐震化をより一層促進していく。

3 その他の施策

(1) 地震時の落下防止対策

ア 窓ガラスの落下防止対策

地震により市街地にあるビル等の窓ガラスが割れ、道路に大量に落下することにより、大きな被害が予想されるため、窓ガラスの落下防止対策の周知を行う。

イ 外壁タイル等の落下防止対策

地震により老朽化した外壁タイルや建物の壁に付いている広告板が落下する可能性があることから、落下に伴う被害を防止するため、特殊建築物の定期報告制度を活用し、該当する建築物や定期報告制度に該当しない建築物のうち、

外壁タイル等の落下により被害が発生すると思われる建築物の建物所有者等に対し、落下防止対策の周知、改善指示通知等を行う。

ウ 大規模空間の天井材の落下防止対策

地震により大規模空間の天井材等が破損し落下するおそれがあることから、これらの被害を防止するため、大規模空間を有する建築物の所有者等に対し、落下防止対策の周知を行う。

(2) エレベーター等の地震対策

東日本大震災では、地震発生時にエレベーターの閉じ込め等の被害が発生し、エスカレーターの脱落等の被害も確認されている。

市では、これらの被害を未然に防ぐため、昇降機の定期報告制度を活用し、既存エレベーター及びエスカレーターに対する地震対策について啓発を行う。

(3) ブロック塀等の安全対策

現行の建築基準法に適合しない塀や、劣化した塀は地震時に倒壊する危険性が高く、道路をふさぎ通行に支障をきたすだけでなく、生命に関わる甚大な被害が生じることが考えられる。

市では、道路に面したブロック塀等のうち、地震時に倒壊するおそれのあるもの（危険ブロック塀等）に対し、撤去費用の一部を支援している。

また、市は避難路[※]沿道の危険ブロック塀等の倒壊防止に関する普及・啓発を行い、必要に応じて補助制度の拡充等の検討を行う。

※避難路：次の①、②のいずれかに該当する道路

①草加市地域防災計画（震災対策編）にて指定している幹線避難路

②草加市地域防災計画（震災対策編）にて指定している避難所等に直接通じる建築基準法第42条に規定する道路及びその他これらに類するものとして市長が認めるもの。

(4) 住宅内部の安全対策

地震時には住宅の倒壊だけでなく、住宅内部の家具類の転倒により、生命に関わる被害が生じることが考えられる。

市では、家具類を固定することの重要性について啓発を行っており、また高齢者世帯等を対象に家具転倒防止器具取付の助成金交付を行っている。

第4章 耐震改修促進法による指導や命令等

1 耐震改修促進法に基づく指導等の実施

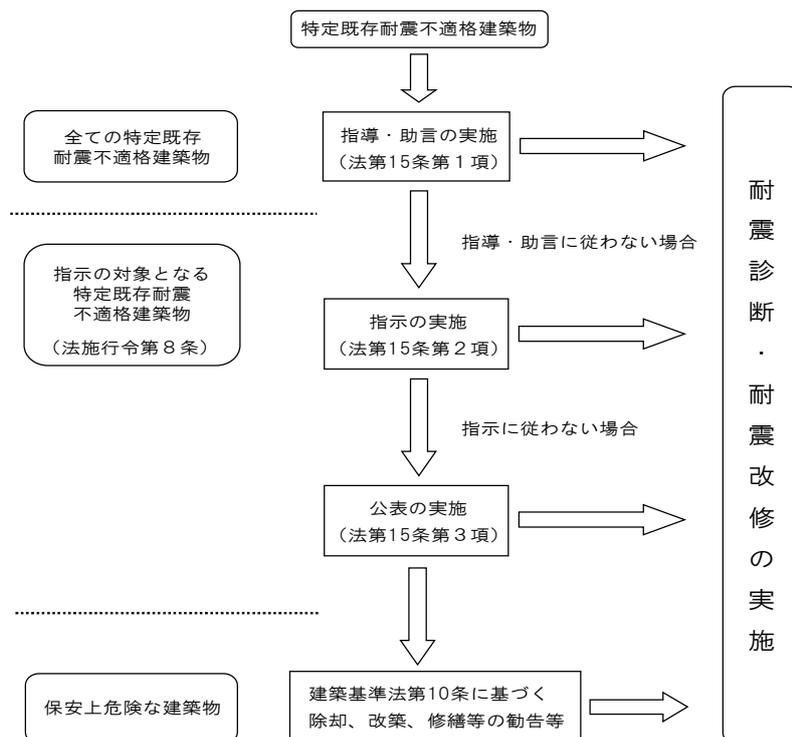
耐震改修促進法第14条の各号に規定する特定既存耐震不適格建築物の所有者は、当該建築物について、耐震診断及び必要に応じた耐震改修実施の努力義務が規定されている。

市は、耐震診断や耐震改修が行われていない特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、パンフレット等の配布を行い、耐震化の重要性の周知を図るとともに、必要に応じて、耐震改修促進法に基づく指導等（指導・助言・指示・公表）を行い、耐震化の促進を図る。

2 建築基準法に基づく勧告等の実施

耐震性について危険性が高いと判断して、耐震改修促進法に基づく公表を行ったにもかかわらず、当該特定建築物の所有者が耐震診断又は耐震改修を行わず、そのまま劣化が進むと、地震で倒壊するおそれがあると考えられる場合、既存不適格建築物に係る勧告・是正命令制度に関するガイドライン〔平成17年6月1日国住指第667号建築物の安全性及び市街地の防災機能の確保等を図るための建築基準法等の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）〕に基づき、勧告やその勧告に係る措置を採るよう命令する場合がある。

図4-1 耐震改修促進法に基づく指導等のフロー





令和3年3月
(令和6年3月一部改定)

草加市 都市整備部 建築安全課

(平成21年3月策定)
(平成25年3月改訂)
(平成29年3月改定)
(令和3年3月改定)
(令和5年3月一部改定)
(令和6年3月一部改定)