

# 常総市耐震改修促進計画

## 【概要版】

令和4年3月

常総市

# 第1章 基本方針

## ■1. 計画の策定における背景（本編 P1～2）

平成7年1月の阪神・淡路大震災が社会に与えた影響は衝撃的でした。この地震により国内史上初の震度7が観測され、地震の直接的な被害において、その死者の約9割が住宅・建築物の倒壊等によるものであり、昭和56年以前の建築物に大きな被害が集中しました。その後、新潟県中越地震（平成16年10月）、東日本大震災（平成23年3月）、熊本県熊本地方地震（平成28年4月14日、4月16日）、北海道胆振中東部地震（平成30年9月）と約3年に1度の頻度で震度7の地震が発生しています。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（以下、「大阪北部地震」という。）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。

常総市においても、国、茨城県と連携しつつ、地域の実情に応じた建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する施策を計画的に推進することが必要であるため、平成19年度に「揺れやすさマップ」及び「地域の危険度マップ」を作成しました。

また、平成21年度に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として「常総市耐震改修促進計画」を策定しており、平成28年度には、国、茨城県に合わせて最新の動向をみながら計画を改定しました。今回、国の「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3年12月21日告示）、県の「茨城県耐震改修促進計画」に基づき、本計画を改定し、計画的な耐震化の更なる促進を図ります。

## ■2. 計画の目的（P4）

本計画は「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（平成7年法律123号、以下「耐震改修促進法」という）第6条第1項に基づき策定します。

本計画は、国、茨城県と連携し、常総市内の市公共建築物、住宅及び特定建築物の耐震化を図り、具体的方策を定めることにより、地震に強いまちづくりの実現を目指すことを目的とします。

## ■3. 計画の策定期間（P4）

計画期間は、国、県の計画に準じ、令和4年度から、令和8年度までの5年間とします。なお、本計画は、必要に応じて見直しを行うものとします。

## ■4. 計画の対象（P4～8）

対象の区域は、常総市全域とします。

対象建築物は、建築基準法の新耐震基準が施行された、1981年（昭和56年）6月1日よりも前に建築確認を受け着工された建築物とします。

また対象建築物のうち、特定の用途や一定規模以上で、耐震性が不十分な建築物（法14条に掲げる特定既存耐震不適格建築物）を特定建築物と位置付けます。

## 第2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. 茨城県で想定される地震 (P11)

茨城県は、地震被害想定調査において、県及びその周辺における過去の地震被害や断層の分布状況を踏まえ、茨城県に大きな被害をもたらすおそれのある首都圏直下の地震を始め、7つの想定地震を設定しています。

※常総市耐震改修促進計画本編P.11 参照

### ■2. 耐震化の現状

#### (1) 住宅の耐震化の現状 (P15)

固定資産税課税台帳等に基づき、常総市の住宅の耐震化率の状況を算定しました。

その結果、常総市の住宅の耐震化率については、現状で約70%であると推定されます。

表-1.1 常総市の住宅の耐震化率の推計 (単位: 棟)

建築構造	建築年		計	S56以前の建物の耐震化率	S56以前で耐震性があるもの	耐震性有りのもの	耐震化率
	昭和56年以前	昭和57年以降					
木造	6,729	11,326	18,055	12%	807	12,133	67.2%
非木造	323	1,622	1,945	76%	245	1,867	96.0%
計	7,052	12,948	20,000		1,052	14,000	70.0%

確認申請件数及び固定資産税課税台帳等より

#### (2) 市公共建築物の耐震化の現状 (P16)

常総市内の公共建築物のうち、主要なものは214棟です。そのうち、昭和56年度以前に建築された建築物は69棟、昭和57年度以降の建築物も含めた全体の耐震化率は、約87%です。

表-1.2 市公共建築物の耐震化の現状 ( ) 表記は耐震診断義務付け建築物, 単位: 棟

市公共建築物		建築物数			改修済等 ④	耐震性有建築物⑤ : ③+④	耐震化率 ⑥ : ⑤/①
		全体① : ②+③	S56以前②	S57以降③			
①防災上重要な建築物	a. 拠点施設(庁舎・消防系)	26 (3)	4 (0)	22 (3)	—	22 (3)	88.3% (100%)
	b. 救護施設(保健センター)	1 (0)	1 (0)	—	1 (0)	1 (0)	
	c. 避難施設(避難所指定)	67 (9)	26 (6)	41 (3)	19 (6)	60 (9)	
	小計	94 (12)	31 (6)	63 (6)	20 (6)	83 (12)	
②災害時要援護者が利用する建築物 (①以外: 教育・福祉系)		59 (6)	27 (2)	32 (4)	20 (2)	52 (6)	88.1% (100%)
③不特定多数のものが利用する建築物 (①②以外)		20 (0)	3 (0)	17 (0)	1 (0)	18 (0)	90.0% (-)
④ライフライン施設(上下水道)		23 (0)	2 (0)	21 (0)	1 (0)	22 (0)	95.7% (0)
⑤その他		18 (0)	6 (0)	12 (0)	1 (0)	13 (0)	72.2% (0)
合計		214 (18)	69 (8)	145 (10)	43 (8)	188 (18)	87.8% (100%)

(3) 民間特定建築物の耐震化の現状 (P17)

対象建築物のうち、昭和 56 年度以前に建築された常総市内にある民間の建築物は 128 棟で、昭和 57 年度以降の建築物も含めた全体の耐震化率は、約 79%と推定されます。

表-1.3 民間特定建築物の耐震化の現状 ( ) 表記は耐震診断義務付け建築物, 単位: 棟

法第 14 条 特定建築物	建築物 数① :②+④	S56 以前②		S57 以降④	耐震性有 建築物⑤ :③+④	耐震化率 ⑥ :⑤/①
			うち耐震性 が有り 推定数③			
第 1 号 特定用途規模の建築物	94 (3)	9 (0)	4 (0)	85 (3)	89 (3)	94.7% (100%)
第 2 号 危険物貯蔵等	85 (0)	32 (0)	16 (0)	53 (0)	69 (0)	81.2% (-)
第 3 号 緊急輸送路等に沿道建築物	137 (0)	87 (0)	43 (0)	50 (0)	93 (0)	67.9% (-)
合 計	316 (3)	128 (0)	63 (0)	188 (3)	251 (3)	79.4% (100%)

■3. 耐震化の目標 (P18)

本計画は、国の基本方針及び茨城県の耐震改修促進計画を踏まえて、令和 12 年度までに、耐震性が不十分な住宅を概ね解消することを目標とします。また、住宅以外の建築物に関しては令和 7 年度までに、耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物を概ね解消することを目標とします。

**【耐震化の目標】**

住宅

- ・令和 12 年度までに、耐震性が不十分な住宅を概ね解消する。

住宅以外の建築物

- ・令和 7 年度までに、耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物を概ね解消する。

表-1.4 常総市耐震改修促進計画目標値 ( ) 表記は耐震診断義務付け建築物

対 象		R2 末 耐震化率	耐震化率の目標
住 宅		70.0%	耐震性が不十分な住宅を概ね解消する。
市公共建築物	①防災上重要なもの ②災害時要援護者が利用する建築物 ③不特定多数のものが利用する建築物 ④ライフライン施設 ⑤その他 (事務所等)	87.8% (100%)	耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物を概ね解消する。
民間建築物	対象建築物 (法第 14 条 1~3 号) ※常総市耐震改修促進計画本編 P6. 図 1 - 5 (1)~(6)参照	79.4% (100%)	

耐震診断義務付け対象建築物以外の建築物についても引き続き耐震化の促進を図ります。毎年度ごとに耐震化率を把握し、定めた目標について検証致します。

(参考 1) 茨城県 の目標 (茨城県耐震改修促進計画 抜粋)

<p><b>【耐震化の目標】</b></p> <p>□住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和 12 年度までに、耐震性が不十分な住宅を概ね解消する。</li> </ul> <p>□住宅以外の建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和 7 年度までに、耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物を概ね解消する。</li> </ul>
--

・県内の住宅の耐震性の状況: 令和3年時点 (茨城県耐震改修促進計画 抜粋)

	総数	旧耐震基準の住宅			新耐震基準 の住宅	耐震性のあ る住宅合計	耐震化率
		計	うち耐震性 確認済	うち耐震 改修済			
一戸建て住宅	828,900	209,683	73,179	38,964	619,217	731,360	88.2%
共同住宅・長屋建て住宅	328,000	21,476	20,381	0	306,524	326,905	99.7%
合計	1,156,900	231,159	93,560	38,964	925,741	1,058,265	91.5%

・県内の耐震診断義務付け対象建築物の耐震性の状況 (茨城県耐震改修促進計画 抜粋)

用途	建築物数 総数	旧耐震基準の建築		耐震性の 不十分な 建築物の数	耐震性のある 建築物の数	耐震化率
		総数	うち耐震性 確認済			
学校 (大学等)	146	146	145	1	145	99.3%
病院・診療所	6	6	5	1	5	83.3%
社会福祉施設	0	0	0	0	0	—
ホテル・旅館	2	2	1	1	1	50.0%
店舗・百貨店	2	2	1	1	1	50.0%
賃貸共同住宅	0	0	0	0	0	—
事務所	6	6	6	0	6	100%
その他	16	16	14	2	14	87.5%
合計	178	178	172	6	172	96.6%

(参考 2) 国土交通省の目標 (R3.12 月改定 基本方針 抜粋)

<p><b>【耐震化の目標】</b></p> <p>□住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和 12 年度までに耐震性が不十分な住宅を概ね解消</li> </ul> <p>□建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和 7 年度までに耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物を概ね解消</li> </ul>
---

#### ■4. 市公共建築物の耐震化整備プログラム (P19)

昭和 56 年度以前に建築された主要な市公共建築物のうち、耐震性に問題がある、または耐震性が確認されていないもの (26 棟) について、耐震化の優先順位を定め、計画的・重点的に耐震診断、耐震改修を推進します。

- ・昭和 56 年度以前に建築された主要な市公共建築物 69 棟
- ・うち耐震改修済み、または耐震性があることを確認 43 棟
- ・うち耐震性に問題がある、または耐震性があることが未確認 26 棟

##### 優先順位 1 : 防災上重要な建築物

考え方：災害発生時の避難、救援、復旧等の拠点としての機能を発現するために、防災上重要な建築物の耐震化が重要であることから、耐震化を推進します。

- 対 象：・災害応急に必要な建築物 (拠点施設)：市役所、消防団、防災倉庫等
- ・救護活動に必要な建築物 (救護施設)：保健センター
  - ・避難所として位置づけられた建築物 (避難施設)：小中学校の屋内運動場等、公民館、保育所 (第 3, 第 6)

##### 優先順位 2 : 災害時要援護者が利用する建築物

考え方：災害発生時の共助・公助をより必要とする災害時要援護者の関連施設について、耐震化を推進します。

- 対 象：小中学校、保育所、児童クラブ

##### 優先順位 3 : 不特定多数のものが利用する建築物

考え方：災害発生時に不特定多数のものの生命・身体安全確保と被害の軽減化に効果的であることから、耐震化を推進します。

- 対 象：公民館、集会所、スポーツ施設等

##### 優先順位 4 : ライフライン施設

考え方：災害復旧時に不可欠となる施設について、機能の低下を最低限にするために耐震化を推進します。上下水道施設については「常総市水道ビジョン」(平成 30 年 3 月改訂)及び「常総市下水道事業経営戦略」(令和 2 年 9 月)に基づき実施することとします。

- 対 象：上水道施設、下水道施設等

##### 優先順位 5 : その他 (事務所等)

考え方：その他の市公共建築物について、耐震化を推進します。

- 対 象：市営住宅、一般的な事務所、倉庫等

ただし、耐震診断の結果、 $I_s$  値が 0.3 未満又は  $q$  値が 0.5 未満の建築物等については、個別に状況を判断し最優先で耐震改修工事を進めることとします。

# 第3章 耐震化の促進に関する基本方針・重点施策

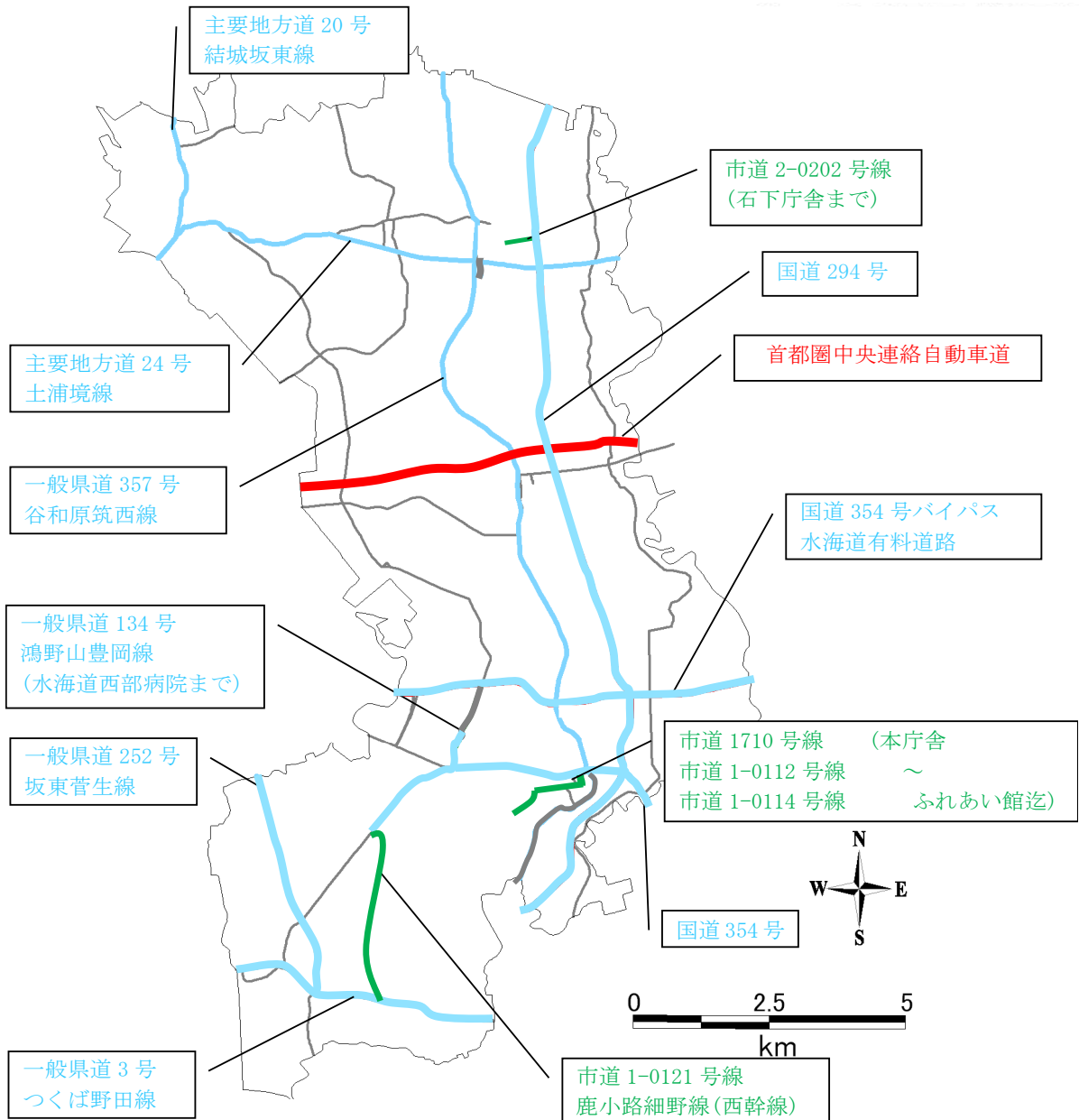
## ■ 1. 基本的な取組方針 (P20)

- 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技術的支援や情報提供を行います。  
また、財政的支援も検討します。
- 市公共建築物については、本計画に示す整備プログラム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。総合的かつ横断的な耐震化の施策を展開します。

## ■ 2. 重点的に取り組む施策 (P21~23)

- (1) 耐震診断・改修の実施を重点的に推進
- (2) 地震発生時に通行を確保すべき道路を指定

- 耐震改修義務付道路 (法第5条第3項第二号)
- 耐震化努力義務道路 (法第5条第3項第三号及び法第6条第3項第二号)
- 耐震化努力義務道路 (法第6条第3項第二号)



### (3) 耐震診断・改修の促進を図るための支援策を実施する。

- ・助成制度の活用・常総市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの策定
- ・融資制度の活用・税制に対する措置の活用

## 第4章 耐震化に係る総合的な施策の展開

### 耐震化に係る総合的な施策

#### 1. 普及啓発

- ・地震ハザードマップの公表
- ・リフォームにあわせた耐震改修の誘導
- ・パンフレットの作成・配布、広報・市ホームページによる普及活動
- ・地域住民・自治会等との連携、支援

#### 2. 地域に根ざした耐震対策の実施

- ・特定天井や非構造部材(窓ガラス等)の脱落・落下防止対策
- ・屋根瓦の落下防止対策
- ・エレベーター等の安全対策
- ・危険なブロック塀の倒壊防止対策
- ・空家等の耐震化対策
- ・よう壁、がけ地等の災害対策

#### 3. 耐震化を促進するための環境整備

- ・住宅耐震・リフォームアドバイザーの登録
- ・相談体制の整備

#### 4. 耐震化に対する支援

- ・耐震診断等に対する支援

#### 5. 公共建築物の耐震化の取組み

- ・公共建築物の耐震診断、耐震化の推進

### ■ 1. 普及啓発 (P25)

#### (1) 地震ハザードマップの公表

- ・地盤のゆれやすさと建物倒壊の危険度を認識できる「地震ハザードマップ」の普及

#### (2) リフォームにあわせた耐震改修の誘導

- ・耐震改修とあわせたリフォームについての知識の普及、セミナー等の実施

#### (3) パンフレットの作成配布、広報・市ホームページによる普及活動

- ・耐震診断を担当する窓口にはパンフレット等を常備、配布
- ・耐震診断及び耐震改修の啓発及び知識の広報・市ホームページ等による普及

#### (4) 地域住民・自治体等との連携、支援

- ・自主防災組織の育成・指導を推進
- ・自主防災組織と連携して、耐震診断及び耐震改修の啓発及び知識の普及

### ■ 2. 地域に根ざした耐震対策の実施 (P26)

#### (1) 特定天井や非構造部材(窓ガラス等)の脱落・落下防止対策

- ・天井、窓ガラス、外壁タイル、屋外広告物等の落下について、建築物の所有者又は管理者に対し、防止対策の実施の周知

#### (2) 屋根瓦の落下防止対策

- ・建築物の所有者等への屋根瓦の点検を促すとともに、防止対策の実施の周知

#### (3) エレベーター等の安全対策

- ・エレベーター等が設置されている建築物の所有者等に地震時のリスクを周知し、安全性確保の促進

#### (4) 危険なブロック塀の倒壊防止対策

- ・パンフレット等の作成・配布による啓発活動

・通学路等の避難路における危険なブロック塀の把握及び解消について地域や学校等との連携の促進

・耐震診断義務付けの対象となるブロック塀等の所有者に対する、耐震診断の実施の指導・助言

### (5) 空家等の耐震化対策

・空家等の所有者等に対する注意喚起、助言、指導等に併せ、空家等の耐震化に関する情報提供

### (6) よう壁、がけ地等の災害対策

・よう壁の安全性や耐震性の向上に関する普及・啓発、耐震診断及び耐震改修の促進

・土砂災害が発生するおそれがあるがけ地等について、がけ地の点検やパンフレットの配布

## ■3. 耐震化を促進するための環境整備 (P28)

## ■4. 耐震化に対する支援 (P28)

## ■5. 公共建築物の耐震化の取り組み (P28)

# 第5章 耐震化を促進するための指導や命令等

## ■1. 耐震改修促進法による指導等の実施 (P29～30)

市は、建築物の耐震化を促進するため、所管行政庁である茨城県※1と連帯して以下に示す民間建築物の所有者に対し必要な「指導・助言」を行います。特に倒壊を防止する必要性が高い建築物については、所有者に具体的な対応を求める「指示」や正当な理由なく指示に従わない対象建築物の「公表」を行います。※1所管行政庁: 県知事(耐震改修促進法: 第2条)

また、所有者が正当な理由なく従わない場合、特定行政庁である茨城県※2は建築基準法に則り、速やかに建築物の除却・改築・修繕等を促す「命令」等を発令することができます。※2特定行政庁: 県知事(建築基準法: 第2条)

市は、必要があると認めるときは、所管行政庁である県と連携しながら当該建築物の所有者に対し、耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言を行います。

### 指導や命令等の対象建築物【表2-1】

対象建築物区分	概要
要安全確認計画記載建築物	県および市が耐震改修促進計画に位置付ける以下の建築物 ○防災拠点建築物(法第5条第3項第一号)【一定規模以上義務付け】 ○避難路沿道建築物(法第5条第3項第二号)【義務付け】 ○避難路沿道建築物(法第6条第3項第一号)【努力義務】
要緊急安全確認大規模建築物 【義務付け】	一定の用途で一定規模以上の既存耐震不適格建築物であって、その地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模な建築物 (法附則第3条) (※)
特定既存耐震不適格建築物	一定の用途で一定規模以上の既存耐震不適格建築物である建築物 (法第14条) (※)

(※) 建築物の規模要件等は常総市耐震改修促進計画本編 P7【表1-2】参照

## 第6章 その他の事項

### ■1. 国, 県, 関係団体による協議会の設置等について (P31)

計画的な耐震化の促進を図るためには、耐震改修が進みやすい環境整備や情報提供の充実、診断技術者の育成等といった施策を総合的に推進するための体制づくりが必要です。

現在、常総市は、「茨城県建築防災推進連絡協議会（平成 15 年度設置）」に参画しています。今後、市は、県や近隣自治体、建築関係団体等との適切な役割分担のもとに、連携・協力して建築物の耐震化の促進に取り組んでいきます。

### ■2. 計画の進行管理について (P31)

耐震化の促進のためには、計画策定後の継続的な事業実施が重要であり、進捗状況について定期的・継続的に検証することが有効であるため、令和 7 年度における耐震化の目標達成に向けて、本計画の適切な進行管理を行います。

お問合せ先



常総市 都市建設部 都市整備課  
〒303-8501 常総市水海道諏訪町 3222-3  
TEL : 0297-23-2111 (代)  
URL : <http://www.city.joso.lg.jp>