

第3章 建築物の耐震化の現状と目標

1. 耐震化の現状

(1) 住宅

令和7年茂原市家屋課税台帳から、令和7年1月1日時点の市内の住宅の総数は38,485棟あり、そのうち耐震性を有する住宅数は33,632棟で、耐震化率は87.4%となっています。

また、木造戸建住宅総数は、32,363棟あり、そのうち昭和56年以前に建築された住宅は9,134棟となっています。

木造戸建住宅の耐震化の現状は、昭和56年以前に建築された木造戸建住宅のうち2,879棟が耐震性のあるもの、1,517棟が耐震改修済みと推計され、昭和57年以降に建築された23,229棟と合わせて27,625棟となり、耐震化率は85.4%となっています。

非木造戸建住宅や共同住宅の耐震化の現状は、いずれも耐震化率90%以上となっています。

表3-1 住宅の耐震化の現状

(単位：棟)

建て方	構造	総数 a=b+c+d	旧耐震基準住宅			新耐震 基準住宅 e	合計 f=a+e	耐震性を有する 住宅数 g=c+d+e	耐震化率 g/f
			推計値						
			耐震性不十分 住宅数 b	耐震性あり 住宅数 c	耐震改修 済み住宅数 d				
戸建 住宅	木造	9,134	4,738	2,879	1,517	23,229	32,363	27,625	85.4%
	非木造	596	62	435	99	3,933	4,529	4,467	98.6%
	小計	9,730	4,800	3,314	1,616	27,162	36,892	32,092	87.0%
共同 住宅	木造	51	51	0	0	894	945	894	94.6%
	非木造	28	2	26	0	620	648	646	99.7%
	小計	79	53	26	0	1,514	1,593	1,540	96.7%
合計		9,809	4,853	3,340	1,616	28,676	38,485	33,632	87.4%

茂原市家屋課税台帳（令和7年1月1日時点）をもとに算出しています。

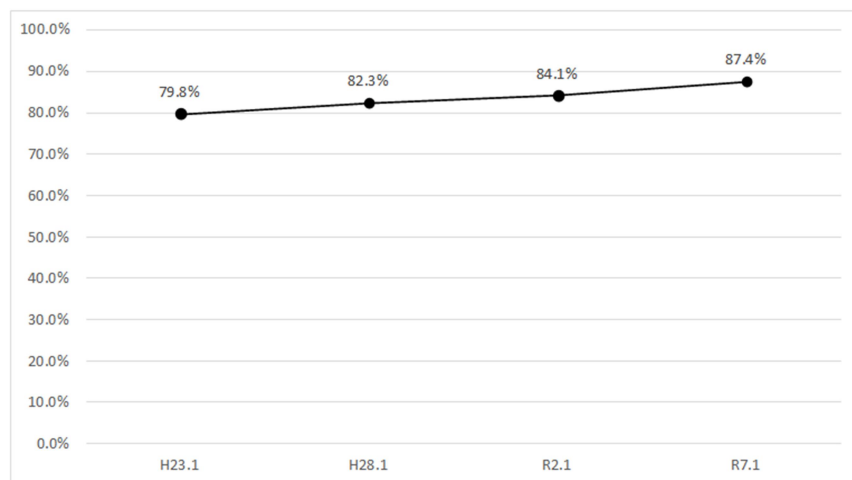


図3-1 住宅耐震化率の推移 (※)

※ 旧耐震基準住宅のうち「耐震性あり住宅」の推計については、県の推計値を係数として算出しています。令和2年3月改訂以前の「茂原市耐震改修促進計画」では国の推計方法に基づく推計値を係数としていたため、図3-1に掲載されている耐震化率の推計値と異なります。

(2) 特定建築物である市有建築物

特定建築物である市有建築物の総棟数は53棟あり、昭和56年以前に建築された建築物は、そのうち約42%にあたる22棟となっています。

令和7年3月31日時点の耐震化の状況としては、昭和56年以前に建築された22棟のうち21棟が耐震性のある建築物であり、昭和57年以降に建築された31棟と合わせて52棟となり、耐震化率は98.1%となっています。

表3-2 特定建築物である市有建築物の耐震化の現状

(単位：棟)

用途	昭和56年以前		昭和57年以降	合計	現状耐震化率
	耐震性なし	耐震性あり			
市庁舎	0	0	1	1	100.0%
市営住宅	0	0	2	2	100.0%
学校	19	0	22	41	100.0%
社会福祉施設	1	0	3	4	100.0%
劇場	0	0	1	1	100.0%
その他	2	1	2	4	50.0%
合計	22	1	31	53	98.1%

市内耐震化状況調査結果（令和7年3月31日時点）をもとに算出しています。

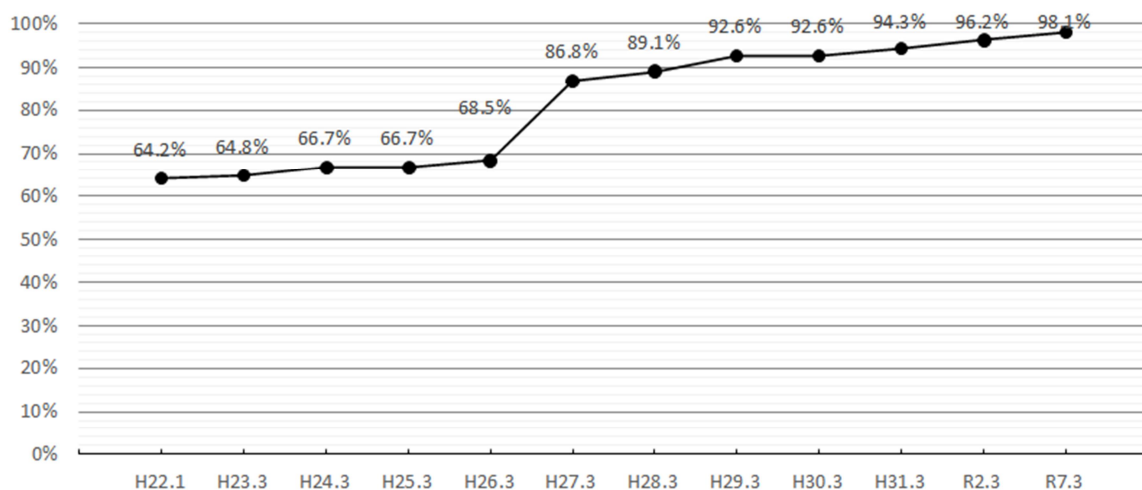


図3-2 特定建築物である市有建築物の耐震化率の推移

(3) 特定建築物である民間建築物

特定建築物である民間建築物の総棟数は129棟あり、昭和56年以前に建築された建築物は、そのうちの約24%にあたる31棟となっています。

令和7年1月1日時点の耐震化の状況としては、昭和56年以前に建築された31棟のうち1棟が耐震改修済み、17棟が耐震性のある建築物と推計され、昭和57年以降に建築された98棟と合わせて115棟が耐震性を有する建築物となり、耐震化率は89.9%となっています。

表3-3 特定建築物である民間建築物の耐震化の現状

法	区分	大分類	用途	昭和56年以前			昭和57年以降	合計	現状耐震化率		
				推計値		耐震改修済み					
				耐震性なし	耐震性あり						
第1号	災害時に重要な機能を果たす施設	医療救護活動に利用される建築物	病院、診療所	7	3	3	1	12	19	84.2%	
		災害時要援護者が利用する建築物	社会福祉施設、保育所、幼稚園	1	0	0	0	9	10	94.7%	
	災害時に多数の利用者に危険が及ぶ恐れがある施設	その他の建築物	学校	0	0	0	0	3	3		100.0%
			事務所	7	0	0	0	10	17	84.4%	
		その他	工場	6	14	7	0	18	24		
			運動施設（体育館）	0	0	0	0	1	1		
		集客性のある不特定多数の者が利用する建築物	店舗	百貨店、店舗等	2	1	1	0	9	11	90.9%
				ホテル、旅館	0	0	0	0	8	8	100.0%
	劇場、集会場		0	0	0	0	1	1	100.0%		
	賃貸住宅等	賃貸共同住宅	6	1	5	0	17	23	95.7%		
第2号		その他	危険物の貯蔵又は処理場の用途に供する建築物	0	0	0	0	0	0	-	
合計				31	13	17	1	98	129	89.9%	

※第2号については、危険物を貯蔵している施設等を把握することが困難なため、0棟としている。

茂原市家屋課税台帳（令和7年1月1日時点）をもとに算出しています。

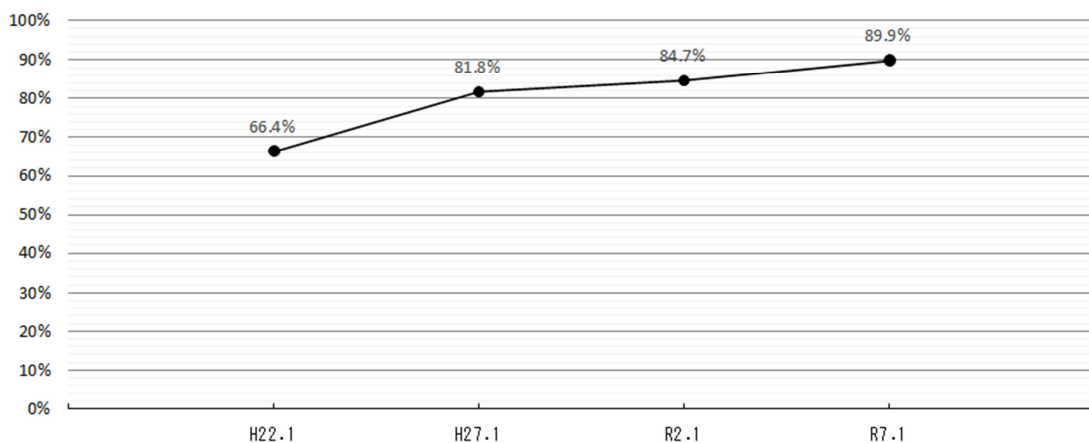


図3-3 特定建築物である民間建築物の耐震化率の推移

(4) 耐震診断義務付け対象建築物

① 要緊急安全確認大規模建築物

耐震診断義務付け対象建築物のうち、法附則第3条第1項に規定する要緊急安全確認大規模建築物は、市内に3棟あり、既に耐震改修済みで耐震性不足解消率は100%です。

② 要安全確認計画記載建築物

a) 防災拠点

耐震診断義務付け対象建築物のうち、法第7条第1項第一号に規定する要安全確認計画記載建築物（防災拠点）は、市内に1棟あり、既に耐震改修済みで耐震性不足解消率は100%です。

b) 沿道建築物

耐震診断義務付け対象建築物のうち、法第7条第1項第二号に規定する要安全確認計画記載建築物（沿道建築物）は市内にありません。

表3-4 耐震診断義務付け対象建築物の耐震化の現状

	総数	耐震性あり	耐震性なし			耐震性不足 解消率	
			未改修	改修済	改修年度		
要緊急安全確認大規模建築物	3	0	0	3	茂原市立東部小学校 茂原市立富士見中学校（管理教室棟、特別教室棟） 茂原市立早野中学校（管理普通教室棟）	平成27年 平成23年、平成26年 平成26年	100%
要安全確認計画記載建築物							
防災拠点	1	0	0	1	茂原市総合市民センター	平成28年	100%
沿道建築物	0	0	0	0	-	-	100%

2. 耐震化の目標

令和7年7月の基本方針の改定及び令和8年3月の県計画の改定で新たな目標が示されました。

表3-5 国・県の耐震化の目標

		住宅	耐震診断義務付け対象建築物			公共建築物
			要緊急安全確認大規模建築物 (法附則第3条第1項)	要安全確認計画記載建築物		
				防災拠点(第一号) (法第5条第3項第一号)	沿道建築物(第二号) (法第5条第3項第二号・ 第6条第3項第一号)	
国	基本方針	令和17年度までにおおむね解消	令和12年度までにおおむね解消	早期におおむね解消		
県	耐震改修促進計画	令和12年度までに耐震化率を95% 令和17年度までにおおむね解消	令和12年度までにおおむね解消	令和12年度までにおおむね解消	令和12年度までに耐震性不足解消率を60%	積極的な耐震化促進

本計画では、現状と基本方針及び県計画をふまえ、耐震化の目標を設定します。

(1) 住宅

令和7年1月1日時点で87.4%である耐震化率を、令和12年度までに耐震化率を95%とすることを目標にするとともに、令和17年度までに耐震性が不十分なものをおおむね解消することを目標とします。

また、市においては、住宅の中でも木造戸建住宅の耐震化率が約85%に留まっていることから、木造戸建住宅に重点を置いて耐震化を進めていくことが課題となります。

(2) 特定建築物である市有建築物

令和12年度までにすべての建築物で耐震化を図ることを目標とします。なお、目標達成に必要な耐震化棟数は1棟です。

(3) 特定建築物である民間建築物

令和7年1月1日時点で89.9%である耐震化率を、令和12年度までに耐震化率を95%とすることを目標とします。なお、目標達成に必要な耐震化棟数は7棟です。

(4) 沿道の建築物の耐震化を図ることが必要な道路

① 緊急輸送道路

緊急輸送道路については、災害時の拠点施設を連絡するほか、災害時における多数の者の円滑な避難、救急・消防活動の実施、避難者への緊急物資の輸送等の観点から、地震時に通行を確保すべき道路としてその沿道の建築物の耐震化を行うことが重要です。

a) 沿道の建築物に耐震診断を義務付ける緊急輸送道路

県計画では緊急輸送道路1次路線のうち、災害発生時の救助、救援、物資輸送路等において、隣接都県との連携強化、広域的な緊急輸送等に資することから、県の防災上特に重要であり、その機能確保が不可欠である道路を、法第5条第3項第二号に規定する、沿道の通行障害既存耐震不適格建築物に耐震診断を義務付ける道路としています。

なお、市内には該当の通行障害既存耐震不適格建築物はありません。

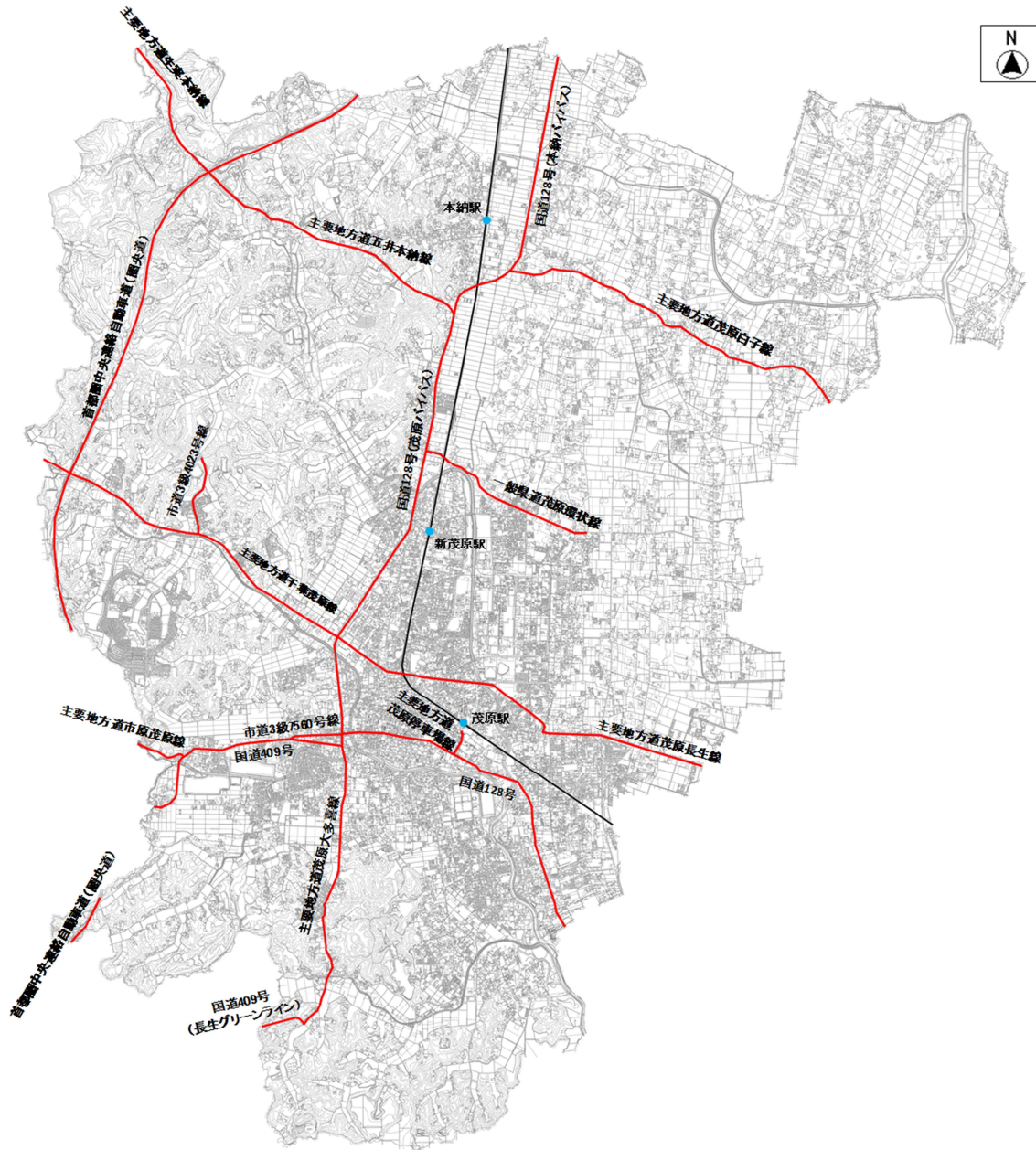
b) その他の緊急輸送道路

県計画では沿道の建築物に耐震診断を義務付けた道路以外のその他の緊急輸送道路を、法第5条第3項第三号に規定する、沿道の建築物の耐震化の促進を図ることが必要な道路としています。

市では県計画に記載のある法第5条第3項第三号に規定する、沿道の通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るべき道路のうち、市内に存するものを法第6条第3項第二号に規定する、沿道の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るべき道路と規定し、これらの道路沿道の通行障害既存耐震不適格建築物の耐震化の促進に取り組むものとします。

表3—6 市内の緊急輸送道路

1次路線	法第5条第3項第二号	首都圏中央連絡自動車道（圏央道）
	法第5条第3項第三号 法第6条第3項第二号	国道128号-主要地方道41号（茂原停車場線） 国道409号-主要地方道27号（茂原大多喜線） 主要地方道21号（五井本納線） 主要地方道67号（生実本納線）
主要地方道13号（市原茂原線） 主要地方道14号（千葉茂原線） 主要地方道31号（茂原白子線） 主要地方道84号（茂原長生線） 一般県道293号（茂原環状線）		
茂原市道3級4023号線 茂原市道3級7560号線		



※緊急輸送道路

- 1次路線…県庁所在地、地方中心都市及び重要港湾、空港等を連絡する道路
- 2次路線…第1次緊急輸送道路と市区町村役場、主要な防災拠点（行政機関、公共機関、主要駅、港湾、ヘリポート、災害医療拠点、自衛隊等）を連絡する道路
- 3次路線…その他の防災や輸送のための拠点との連絡する道路

図3-4 緊急輸送道路図（市内）

② 耐震化を促進する緊急輸送道路沿道の通行障害既存耐震不適格建築物

法第6条第3項第二号に規定する道路沿道の建築物のうち、地震によって倒壊した際に、前面道路の通行を妨げるおそれがあり、耐震化の促進を図るべき通行障害既存耐震不適格建築物は、図4-2のとおりとします。

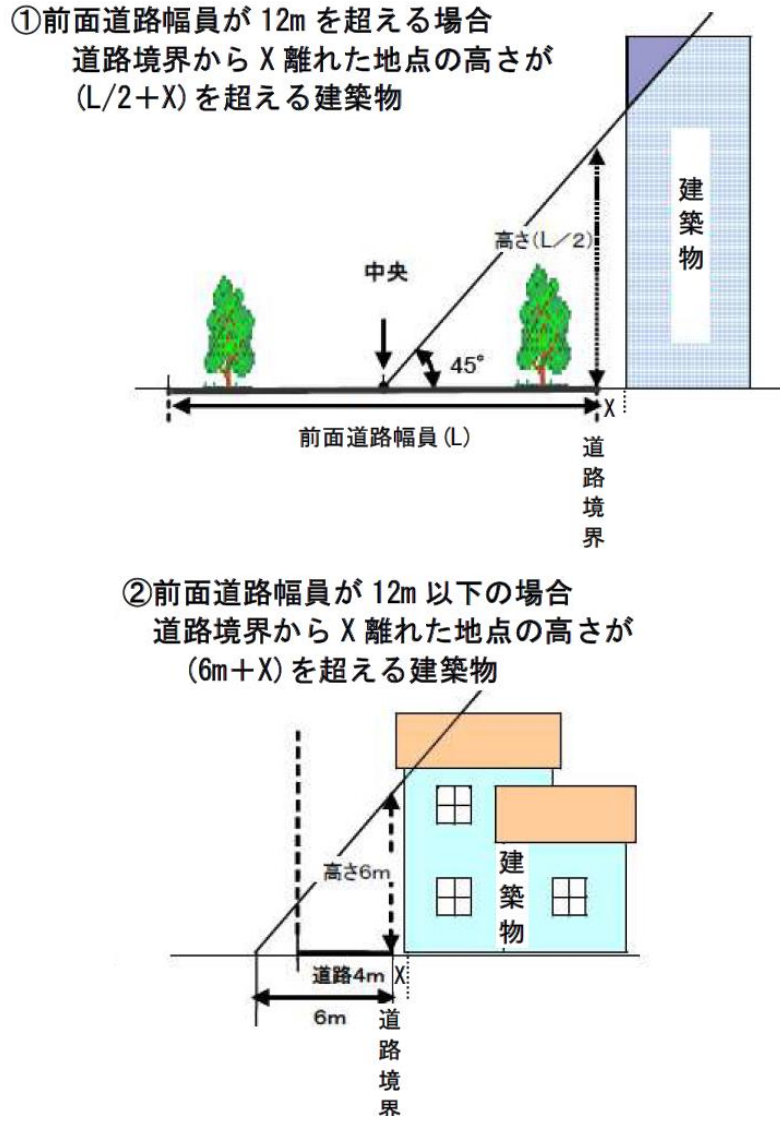


図3-5 通行障害既存耐震不適格建築物の要件

第4章 建築物の耐震化を促進するための施策

1. 耐震化の促進に係る基本的な考え方

市の耐震化に向けた取り組みは、限られた時間の中で建築物の倒壊等による地震災害の最小化を目指すものです。

地震時における建築物が起因する地震災害としては、「建築物の倒壊による人命を含む直接的な建築物への被害」、「地震発生後に防災拠点となる建築物等の倒壊による防災機能の低下」の2つから構成されます。

このため市が取り組む耐震化施策では、第一に建築物の倒壊による人命を含む直接的な建築物への被害の低減を目指すこととし、第二に地震発生後の応急対策等に必要な建築物の耐震化を計画的に推進することにより地震災害の最小化を図るものとします。

(1) 耐震化促進の取り組み方針

- 建築物の耐震化の促進のためには、地震防災対策が自らの生命と財産の保全につながることを建築物の所有者及び管理者等（以下「所有者等」という。）自身が認識し、問題意識をもって取り組むことが不可欠です。そのため、市は建築物の所有者等に対し、地震の危険性と建築物の耐震化の必要性について、意識啓発及び知識の普及に努めます。
- 市は、建築物の所有者等に対する耐震診断及び耐震改修への情報提供や相談体制、助成制度等の環境整備を行い、支援策については、国・県の施策と連動・連携し、建築物の種類・所有者の特性や、優先的に耐震化に着手すべき建築物を考慮して、実施に努めるものとします。
- 市は、法に基づく指導等や建築基準法に基づく命令等を必要に応じて行います。また、県が同様の指導等を実施する際には、必要に応じて情報提供を行います。

(2) 耐震化促進に向けた各々の役割

<建築物の所有者等の役割>

- ・ 建築物の所有者等は、建築物の地震に対する安全性を確保し生命と財産を保全するために、建築物の耐震診断及び耐震改修に取り組むものとします。
- ・ 特定建築物の所有者等は、多くの利用者の人命を預かる立場にあることを自覚し、責任を持って特定建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に努めるものとします。

<市の役割>

- ・ 市は、国庫補助金の助成制度等を活用して、市有特定建築物をはじめ、市が所有者として自ら管理する建築物の耐震化と結果の公表に取り組みます。
- ・ 市は、建築物の所有者等の耐震化への取り組みを支援するため、国、県、建築関連事業者と連携し、情報提供及び助成制度等の環境整備を行います。
- ・ 市は、建築物の所有者等が行う耐震診断及び耐震改修の耐震化事業に対し、助成制度や耐震改修促進税制の適用により、費用負担の軽減を図る支援を行います。

<建築関連事業者の役割>

- ・ 建築関連事業者は、建築物の耐震性など人命に関わる重要な要素についての社会的責任を再認識し、地域社会との信頼関係の一層の構築を図り、地震に対する安全性を確保した良質な建築物ストックの形成に努めるものとします。

2. 耐震化を促進するための施策

(1) 住宅の耐震化

地震災害においては、住宅の耐震化による人的被害を減らす効果は極めて大きいとされています。また、住宅の耐震化で被災者が減ることにより、被災地で初期支援に参加できる人は増加し、火災延焼の危険性の低減や倒壊住宅による道路閉塞の防止など、円滑な救援・消火活動も可能となります。

また、建築基準法が改正される以前に建てられた旧耐震基準建築物は、地震によって倒壊などの被害を受ける可能性が高く、耐震化に向けた取り組みが求められています。

市においては、旧耐震基準建築物のうち、木造戸建住宅が大半を占めていることから、耐震化を優先的に取り組むものとし、「茂原市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」（巻末資料参照）を策定し、住宅所有者等へ住宅の耐震化の重要性について、意識啓発及び知識の普及を図るとともに、木造戸建住宅の耐震診断及び耐震改修補助を推進します。また、それらの情報の提供を行うことにより、木造戸建住宅の耐震化を促進するものとし、施策の実施にあたっては、毎年度事業実績の把握と効果の検証を行います。

① 住宅所有者への意識啓発及び知識の普及

耐震化が必要な住宅が非常に多いため、住宅所有者等に対する耐震化の必要性の周知の程度が、耐震化の進捗に大きく影響します。

そのため、パンフレットの配布、茂原市地震ハザードマップの公表、耐震相談会等、様々な機会と手段を用いて耐震化が必要だとする意識啓発及び耐震化に係る知識の普及を図ります。

② 木造住宅耐震診断助成制度

昭和56年5月31日以前に着工された木造2階建て以下の在来軸組み工法による一戸建ての住宅に関して、住宅を所有する者（共有を含む）が行う耐震診断費用等の一部について、国・県と協調して助成する制度を導入しています。また、必要に応じて補助対象及び内容の拡充や助成費用の見直しを行います。

③ 木造住宅耐震改修助成制度

昭和56年5月31日以前に着工された木造2階建て以下の在来軸組み工法による一戸建ての住宅に関して、耐震診断結果が一定値以下であった住宅を所有し（共有を含む）、かつ居住する者が行う耐震補強工事等の改修費用や、住宅を所有する者（共有を含む）が行う除却費用等の一部について、国・県と協調して助成する制度を導入しています。また、必要に応じて補助対象及び内容の拡充や助成費用の見直しを行います。

④ 耐震診断、耐震改修工事に関する情報の提供

耐震診断、耐震改修工事に関する支援制度、工事に関する事業者等についての情報提供を行います。

(2) 建築物の耐震化

建築物に関わる地震対策は、建築物の所有者等が自己の責任において、自ら建築物の安全性を確保することが原則です。

法に規定される既存耐震不適格建築物の所有者は、自ら耐震診断を実施し、必要に応じて耐震改修を行うよう努めることが重要となります。

市は、こうした耐震化を促進していくため、その所有者等に対し耐震化の必要性や効果について意識啓発を行います。

① 特定建築物の耐震化

a) 「災害応急対策活動に必要な施設」の耐震化

地震の発生時に災害応急対策に関わる災害拠点病院や救急病院等の救護建築物、また自力では避難することが難しい高齢者や幼児等が利用する高齢者福祉施設、幼稚園、保育園等は、耐震化の必要性が特に高い施設です。これらの施設については、耐震化を促進します。

b) 集客性のある「不特定多数の者が利用する建築物」の耐震化

劇場、映画館、百貨店、ホテル等は、集客力を競う性格を持っており、これらの民間建築物の耐震性の確保は、施設利用の安心度につながって集客性を高めるという投資的価値を有します。震の発生時に災害応急対策に関わる災害拠点病院や救急病院等の救護建築物、また自力では避難することが難しい高齢者や幼児等が利用する高齢者福祉施設、幼稚園、保育園等は、耐震化の必要性が特に高い施設です。これらの施設については、耐震化を促進します。

耐震化工事の投資的価値や、耐震判定団体(※1)が耐震性を証明する「耐震診断・耐震改修マーク」(※2)を取得することの価値について、所有者等の理解を深めることで耐震化工事の実施を促進します。

c) その他の建築物の耐震化

その他の建築物についても、企業等が事業活動として利用する建築物であり、耐震性を有することが不動産価値を高める投資的要素を持つものと考えられます。

このため、これらの建築物についても、耐震化工事の投資的価値や、耐震判定団体(※1)が耐震性を証明する「耐震診断・耐震改修マーク」(※2)を取得することの価値について、所有者等の理解を深めることで耐震化工事の実施を促進します。

※1 千葉県耐震判定協議会、公益社団法人 千葉県建築士事務所協会のほか、日本建築防災協会による耐震判定委員会に登録のある団体

※2 昭和56年以前の旧耐震基準によって建築された特定建築物等に表示し、利用者とその建築物が耐震基準に適合する建築物であることを知らせるためのマーク。

② 耐震化を促進する緊急輸送道路沿道の通行障害既存耐震不適格建築物の耐震化

法第14条第3号に規定される耐震化を促進する緊急輸送道路沿道の通行障害既存耐震不適格建築物については、県と連携して該当の建築物の把握に努めるとともに、耐震化を促進します。

③ その他の既存耐震不適格建築物の耐震化

法第16条に規定される要安全確認計画記載建築物及び特定既存耐震不適格建築物以外の既存耐震不適格建築物についても、所有者は耐震診断を実施し、必要に応じて耐震改修を行うよう努めなければなりません。市は所有者に必要な情報等を提供していきます。

(3) ブロック塀等の倒壊及び被害防止対策

平成28年6月に発生した大阪北部地震では、倒壊したブロック塀の下敷きになり、命を落とす被害が発生しており、道路沿道ブロック塀等の安全対策による人的被害の防止と、避難路や消防車等の緊急車両の通行の確保が急務となっています。

市では、地震によるブロック塀、石塀、自動販売機等の倒壊を防止するため、関係法規・基準に基づいた適正な維持管理がなされるよう意識啓発を行うとともに、避難路に面する倒壊の危険があるブロック塀の除去や改善にかかる費用の補助を行い、被害の防止を図ります。

(4) 耐震化を促進するためのその他の施策

① 法による指導等の実施及び県への情報提供

法では、住宅をはじめとする全ての既存耐震不適格建築物の所有者等は、耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行うよう努めなければならないとされています。

a) 市が所管する既存耐震不適格建築物

市は、所管する既存耐震不適格建築物の所有者に対して、法に基づく指導・助言・指示・公表を必要に応じて行います。

b) 県が所管する既存耐震不適格建築物

県が、所管する既存耐震不適格建築物の所有者に対して、法に基づく指導・助言・指示・公表を必要に応じて行う際に、市は連携して情報提供等を行います。

② 保安上危険な建築物等に対する措置

法に基づく指導等を行ったにもかかわらず、必要な対策をとらなかった場合において、損傷、腐食その他の劣化が進み、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は、特定行政庁（市または県）によって建築基準法による勧告や命令を行います。

③ 定期報告制度に基づく耐震化状況の継続的な把握

建築基準法第12条に基づき、特殊建築物の所有者等は、調査資格者により建築物の調査を行わせ、当該建築物の耐震診断及び耐震改修の実施状況を、定期的に特定行政庁（県）に報告することとなっています。市は特定行政庁（県）と連携して、この定期報告制度により、特殊建築物の耐震診断及び耐震改修の状況の把握に努めます。

④ 税制等に関する周知

平成18年度税制改正において耐震改修促進税制が創設され、既存住宅を耐震改修した場合、固定資産税額の減額措置や所得税の特別控除を受けられるようになりました。

市は、この制度の周知を行い、住宅・建築物の耐震化の促進を図ります。

⑤ 本計画のフォローアップ

本計画の期間は令和17年度までとし、社会情勢の変化や計画の実施状況に適切に対応するため、市で整備した建築物データの維持・更新を継続的に行い、耐震化の進捗を把握し、定期的な検証を行っていくものとします。