

総社市建築物耐震改修促進計画



令和 3 年 3 月

総社市

目次

はじめに

- 1 計画の背景等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 2 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
- 3 計画の目的等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・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

- 1 想定される地震の規模、想定される被害の状況・・・・・・・・・・6
- 2 耐震化の現状と目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14
- 3 市が所有する建築物の耐震化の取組・・・・・・・・・・・・・・・・・・15

第2章建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

- 1 基本的な取組方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16
- 2 助成制度等の支援策の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・17
- 3 耐震改修の実施を促すための環境整備・・・・・・・・・・19
- 4 地震時の総合的な安全対策に関する事項・・・・・・・・・・19
- 5 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項・・・・・・・・21
- 6 地震発生時に利用を確保することが公益上必要な建築物に関する事項・・22
- 7 地震に伴う崖崩れ等による建築物被害の軽減対策・・・・・・・・22

第3章建築物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

- 1 家庭・地域への普及対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・23
- 2 地震ハザードマップの作成・公表・・・・・・・・・・23
- 3 相談体制の整備及び情報提供の充実・・・・・・・・・・23
- 4 パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催・・・・・・・・24
- 5 リフォームにあわせた耐震改修の誘導・・・・・・・・・・24
- 6 地震保険の普及啓発・・・・・・・・・・・・・・・・・・24
- 7 改正耐震改修法への対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・24
- 8 新たに開発された木造住宅の安価な耐震改修工法等の情報の発信・・25

第4章耐震改修促進法及び建築基準法による指導、勧告等の実施

- 1 耐震改修促進法による指導等の実施・・・・・・・・・・26
- 2 建築基準法による勧告又は命令等の実施・・・・・・・・・・27
- 3 耐震化異種促進法に基づく計画の認定等の実施・・・・・・・・・・27

第5章その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項

- 1 計画推進のための体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・29
- 2 関係団体との連携・・・・・・・・・・・・・・・・・・29
- 3 その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・29

別紙

別紙1	特定建築物一覧表	別紙2	政令で定める危険物の数量
別紙3	岡山県建築物耐震対策等基本方針の概要		
別紙4	総社市建築物耐震改修促進計画における別途定める事項		
別紙5	総社市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム		

はじめに

1 計画の背景等

(1) 計画の背景

平成7年1月の阪神・淡路大震災では、地震により6,434人の尊い生命が奪われました。このうち地震による直接的な死者は5,502人ですが、この約9割の4,831人は住宅・建築物の倒壊等によるものであったとされています。

国は、この教訓を踏まえ、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。）を平成7年10月に公布し、同年12月に施行しました。

その後も、平成16年10月の新潟県中越地震、平成17年3月の福岡県西方沖地震、平成20年6月の岩手・宮城内陸地震など大地震が頻発しており、特に平成23年3月に発生した東日本大震災は、これまでの想定をはるかに超える巨大な地震・津波により、一度の災害で戦後最大の人命が失われるなど、甚大な被害をもたらしました。

一方、中央防災会議は、平成17年3月に東海、東南海・南海地震に関する地震防災戦略を策定し、この中で東海地震、東南海・南海地震の被害想定死者数及び経済的被害額を今後10年間で半減させることが減災目標として設定されました。このような背景の下、平成17年11月に改正された耐震改修促進法（以下、「平成17年度改正耐震改修促進法」という。）が公布され、平成18年1月に施行されました。また、想定される被害を未然に防止するためには、建築物の耐震化を強力に推進していくことが不可欠であることから、既存建築物の耐震化を緊急に促進するため、平成25年5月に耐震改修促進法が改正（平成25年11月施行）され、要緊急安全確認大規模建築物に対する耐震診断の義務化等の規制強化が行われました。

これらを受けて本市では、平成17年度改正耐震改修促進法第5条第1項の規定に基づく「総社市耐震改修促進計画」を平成20年3月に策定し、平成28年3月に改定を行い、平成32（令和2）年度を目標年次とした耐震化の目標、要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物の耐震診断の義務付けや更なる耐震診断等の促進を図るための施策等を定めました。

本計画の改定後も、平成28年4月に熊本地震、平成30年に大阪府北部を震源とする地震及び北海道胆振東部地震など大地震が頻発しています。

さらに、南海トラフ地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震及び首都直下地震については、発生切迫性が指摘され、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。特に、南海トラフ巨大地震については、東日本大震災を上回る被害が想定されており、本市においても甚大な被害をもたらすことが想定されています。

(2) 建築物の耐震化の必要性

大地震の発生を阻止することは困難ですが、大地震による人的、経済的被害を軽減することは可能です。

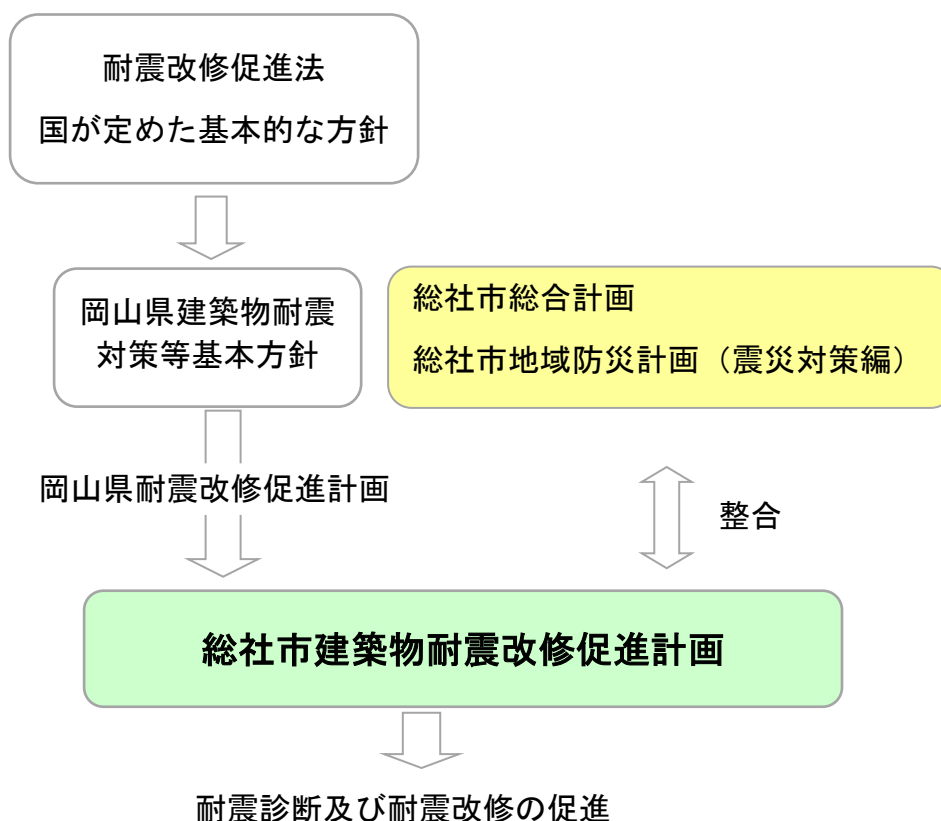
とりわけ、建築物の倒壊等の被害は、その倒壊等が人的被害を引き起こすだけでなく、①火災の発生、②多数の避難者の発生、③救助活動の妨げ、④がれきや廃材の大量発生等の、被害拡大及び事後対策の増大の要因であることが判明しています。

建築物の耐震化などの地震防災対策の充実・促進が何よりも重要であるという理由がここにあります。

2 計画の位置付け

本計画は、「総社市地域防災計画（震災対策編）」、「総社市総合計画」、「岡山県建築物耐震対策等基本方針」を上位計画として、「耐震改修促進法」及び国が策定した「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「国が定めた基本的な方針」という。）」に基づき、総社市における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策定するものです。

なお、耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策については、岡山県が策定した「岡山県耐震改修促進計画」を指針として、本市における具体的な取組を計画しています。



3 計画の目的等

(1) 計画の目的

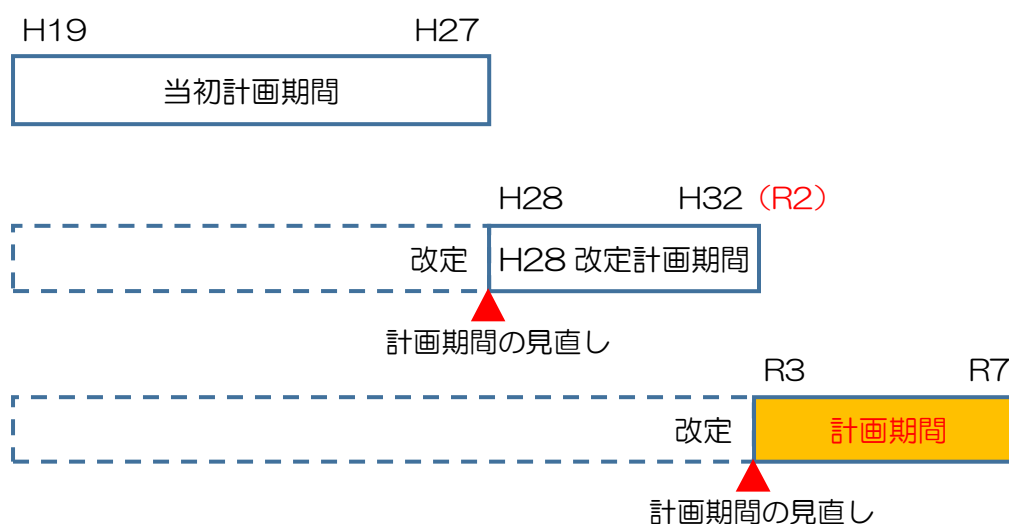
本計画は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることによって、地震による人的被害及び経済的被害を軽減することを目的とします。国が定めた基本的な方針では、東海地震及び東南海・南海地震の死者数等を半減させるため、住宅の耐震化率及び多数の者が利用する建築物の耐震化率について、令和2年度までに少なくとも9割にすることを目標とするとともに、令和7年度までに耐震性が不十分な住宅を、同年を目途に耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物を、それぞれおおむね解消することを目標に掲げています。

本計画では、国が掲げる耐震化率の目標並びに県内で想定される地震規模・被害状況及び耐震化の現状等を踏まえて、住宅・建築物等の所有者等が、自らの問題として、また、地域の問題として意識し、地震防災対策に取り組むための目標を定めるとともに、市が、このような所有者等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等の必要な施策を示し、もって耐震化の促進を図ることとします。

(2) 計画期間

平成17年の耐震改修促進法の改正を受け、平成19年度に本計画を策定し、平成27年度を目標年次として、更に平成28年3月に本計画を改定し、平成32(令和2)年度を市内全域の耐震診断と耐震改修の促進に取り組んできましたが、本計画を見直し、令和7年度を目標年次とした令和3年度から5年間の建築物の耐震化の取組方針を定めます。計画期間は、国が定めた基本的な方針および岡山県耐震改修促進計画の目標年次が令和7年度であることを踏まえて設定しています。

なお、本計画については、耐震化の進捗状況、事業進捗状況、社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて耐震化の目標等の見直しを行います。



(3) 耐震化を図る建築物

市では、昭和56年5月31日以前に着工しており、建築基準法等の耐震関係規定に適合していない全ての「耐震強度が不足する建築物」の耐震化を促進します。特に、次に掲げる建築物の耐震化に取り組みます。

ア) 住宅

住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、市民の生命、身体及び財産を守ることはもとより、地域全体が被災することを防ぐという観点からもその耐震化を積極的に促進します。

イ) 特定建築物^{※1}

本計画においては、耐震改修促進法第14条に定める特定既存耐震不適格建築物と用途・規模要件が同じである全ての建築物を、「特定建築物」とします。

市の庁舎等の防災上重要な建築物や、学校、事務所等の多数の者が利用する建築物等の次に掲げる特定建築物は、地震により倒壊等の被害を受けた場合の社会的影響が著しく大きいことから、強力に耐震化を促進します。

(ア) 多数の者が利用する建築物

(イ) 地震発生時に倒壊等により多大な被害につながるおそれがある危険物を取り扱う建築物

(ウ) 地震発生時に倒壊した場合、通行を確保すべき道路を閉塞させることとなる沿道の建築物

ウ) 防災拠点となる公共建築物

岡山県建築物耐震対策等基本方針^{※2}に定める「災害対策本部、地方本部及び現地対策本部を設置し、被災後応急活動や復旧活動の拠点となる建築物(区分1)」及び「避難者及び傷病者の救援活動等の拠点となる建築物(区分2)」等の防災拠点となる公共建築物について、重点的に耐震化に取り組みます。

エ) 要緊急安全確認大規模建築物^{※3}

耐震改修促進法の改正により、病院、店舗、ホテルなどの不特定多数の者が利用する建築物、学校、老人ホームなどの避難に配慮を要する方が利用する建築物及び危険物を一定量以上貯蔵または処理している大規模な貯蔵場等のうち大規模なものについては、平成27年末までに耐震診断結果を報告することが義務付けられ、その結果を所管行政庁が公表することとなりました。

市では、平成29年3月に耐震診断結果を公表し、指導・助言等を適切に行い、要緊急安全確認大規模建築物の耐震化を促進します。

オ) 要安全確認計画記載建築物（耐震改修促進法第7条）

都道府県耐震改修促進計画又は市町村耐震改修促進計画に記載された

（ア）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建築物（法第7条第1号）

（イ）耐震診断を行わせ、耐震改修の促進を図ることが必要な、相当数の建築物が集合し、又は集合することが確実と見込まれる地域を通過する道路等の沿道建築物（法第7条第2号）

（※ア、イを総称して「要安全確認計画記載建築物」という。）

のうち、耐震関係規定に適合しない建築物は、所管行政庁が定めた期限までに耐震診断結果を報告することが義務付けられ、その結果を所管行政庁が公表することとされました。

要安全確認計画記載建築物については、本計画の第2章に記載し、市では、これらの建築物の耐震化についても促進します。

※1：耐震改修促進法第14条第1号から第3号の建築物別紙1参照

※2：岡山県建築物耐震対策等基本方針の概要別紙3参照

※3：耐震改修促進法附則第3条第1項の建築物別紙1参照

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 想定される地震の規模、想定される被害の状況

市内に大規模な被害をもたらすことが想定される大規模な地震として、

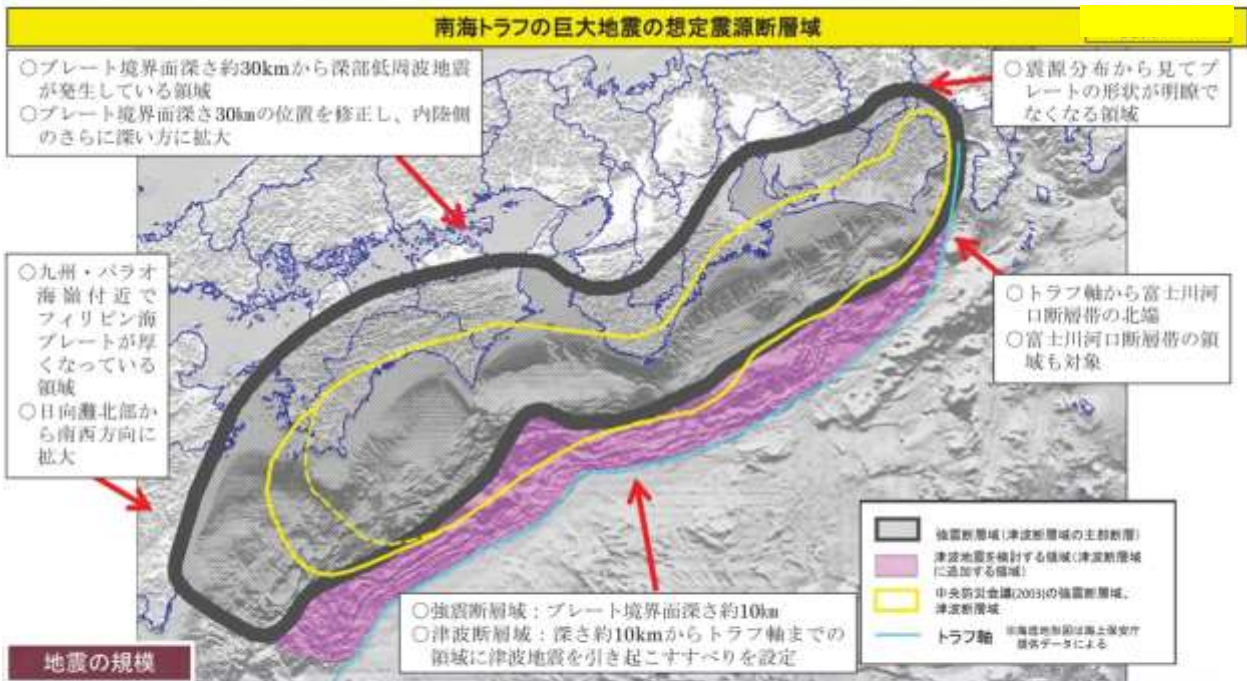
- (1) 南海トラフを震源とする地震（南海トラフ巨大地震）
- (2) 断層を震源とする地震（断層型地震）

があります。

本計画で想定する地震は(1)、(2)の両方で、想定される地震の規模は以下のとおりです。

(1) 南海トラフ巨大地震

ア) 想定される地震の規模

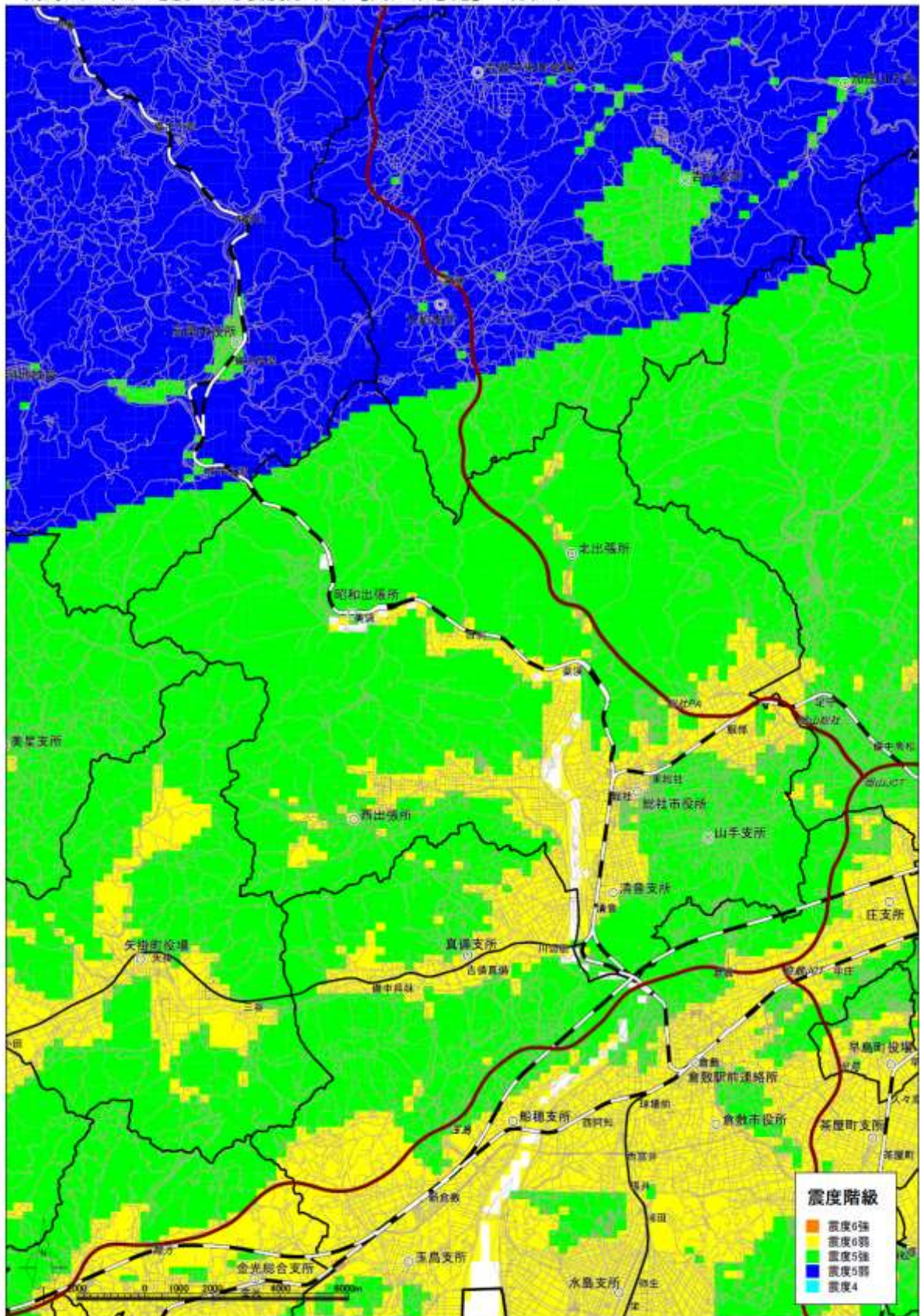


地震の規模	南海トラフの巨大地震		参考			
	(津波断層モデル)	(強震断層モデル)	2011年 東北地方太平洋沖地震	2004年 スマトラ島沖地震	2010年 チリ中部地震	中央防災会議(2013) 強震断層域
面積	約14万km ²	約11万km ²	約10万km ² (約500km×約200km)	約18万km ² (約1200km×約150km)	約8万km ² (約400km×約140km)	約6.1万km ²
モーメント マグニチュード Mw	9.1	9.0	9.0 (気象庁)	9.1 (Ammon et al., 2005) [9.0 (理科年表)]	8.7 (Pulido et al., in press) [8.8 (理科年表)]	8.7

震度5強	岸田町、向木町、初光町、美庭町、大井町、八木町、八木町	0町2町
震度5弱	新庄村、鏡野町、奈義町、西栗倉村	2町2村

イ) 震度分布図

南海トラフ巨大地震による震度分布図【岡山県想定】 総社市

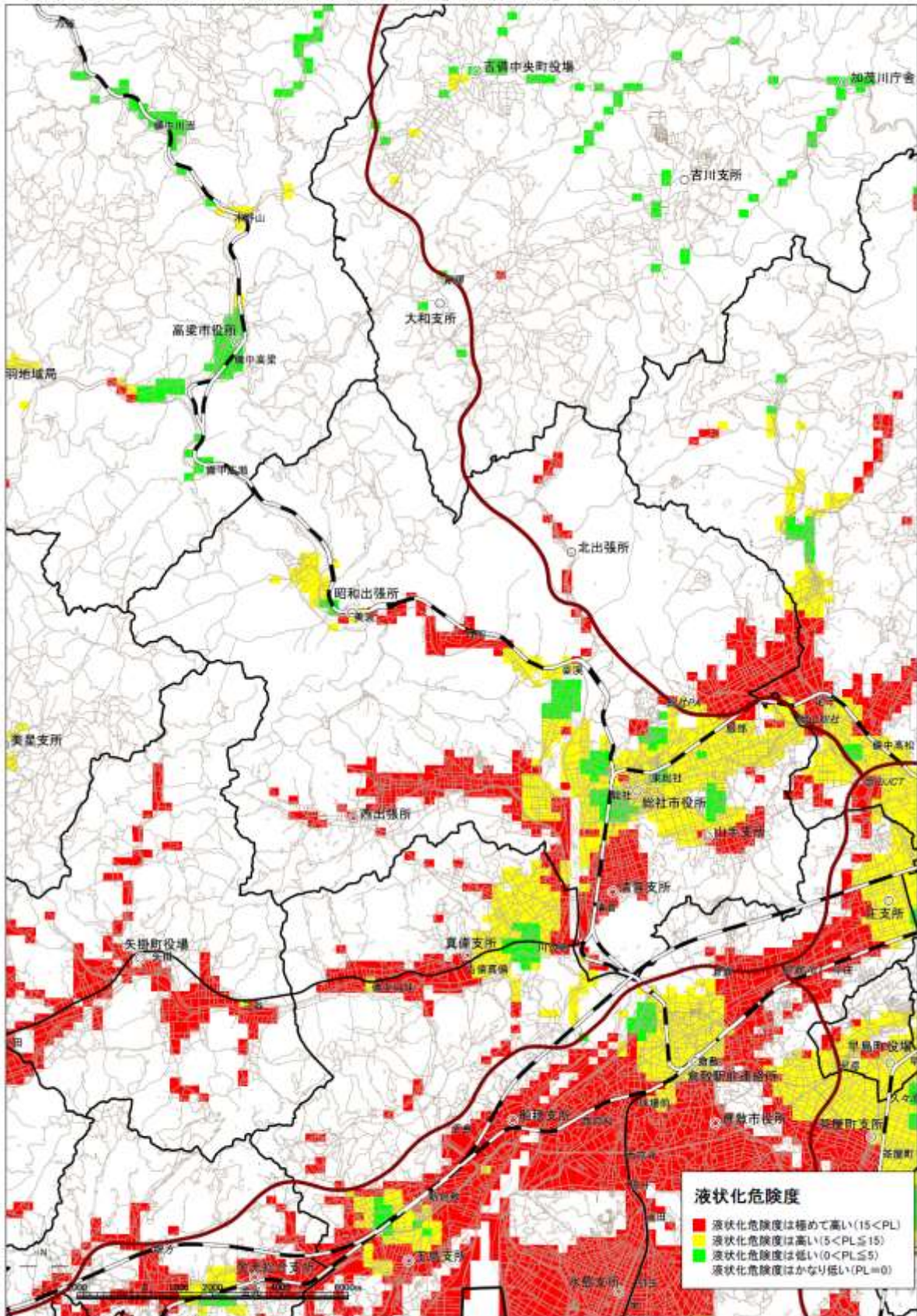


岡山県危機管理課 平成25年2月作成
 この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基礎地図情報を使用した。(承認番号 平24情使、第706号)
 また、国土交通省の国土数値情報(鉄道データ、高速道路時系列データ、市町村役場等及び公的集会所施設データ)を使用した。

1:100000

ウ) 液状化危険度分布図

南海トラフ巨大地震による液状化危険度分布図【岡山県想定】 総社市



岡山県危機管理課 平成25年2月作成
 この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基礎地図情報を使用した。(承認番号 平24情使、第706号)
 また、国土交通省の国土数値情報(数値データ、高速道路網系列データ、市町村位階等及び公的集会所数データ)を使用した。

1:100000

エ) 被害想定

次の被害想定は、岡山県が国の被害想定に準じて、これまでの検討結果を活用し、南海トラフ巨大地震が岡山県内にもたらす可能性のある被害を想定したものです。

(ア) 建物被害（被害が最大となるもの）

・冬・18時に発生した場合

項目	棟数		
	総社市	県想定	国想定
揺れによる全壊	20	4,690	約18,000
液状化による全壊・大規模半壊	389	13,345	約5,200
津波による全壊	0	8,817 (318)	約1,190 (90)
急傾斜地崩壊による全壊	7	221	約200
地震火災による焼失	4	3,901 (3,911)	約11,000
合計(棟)	420	30,974	約36,000

※ () 内の数字は津波越流後破壊の場合

(イ) 人的被害

①死者数（被害が最大となるもの）

・冬・深夜に発生した場合

項目	人数		
	総社市	県想定	国想定
建物倒壊による死者数	1	305	約18,000
津波による死者数	0	2,786 (40)	約640 (40)
急傾斜地崩壊による死者数	1	20	約10
地震火災による死者数	0	0	約10
屋外落下物等による死者数	0	0	0
合計(人)	2	3,111	約1,800

※早期避難率低（直接避難20%、用事後避難50%、切迫避難30%）の条件で算定

※ () 内の数字は津波越流後破壊の場合

②負傷者数（被害が最大となるもの）

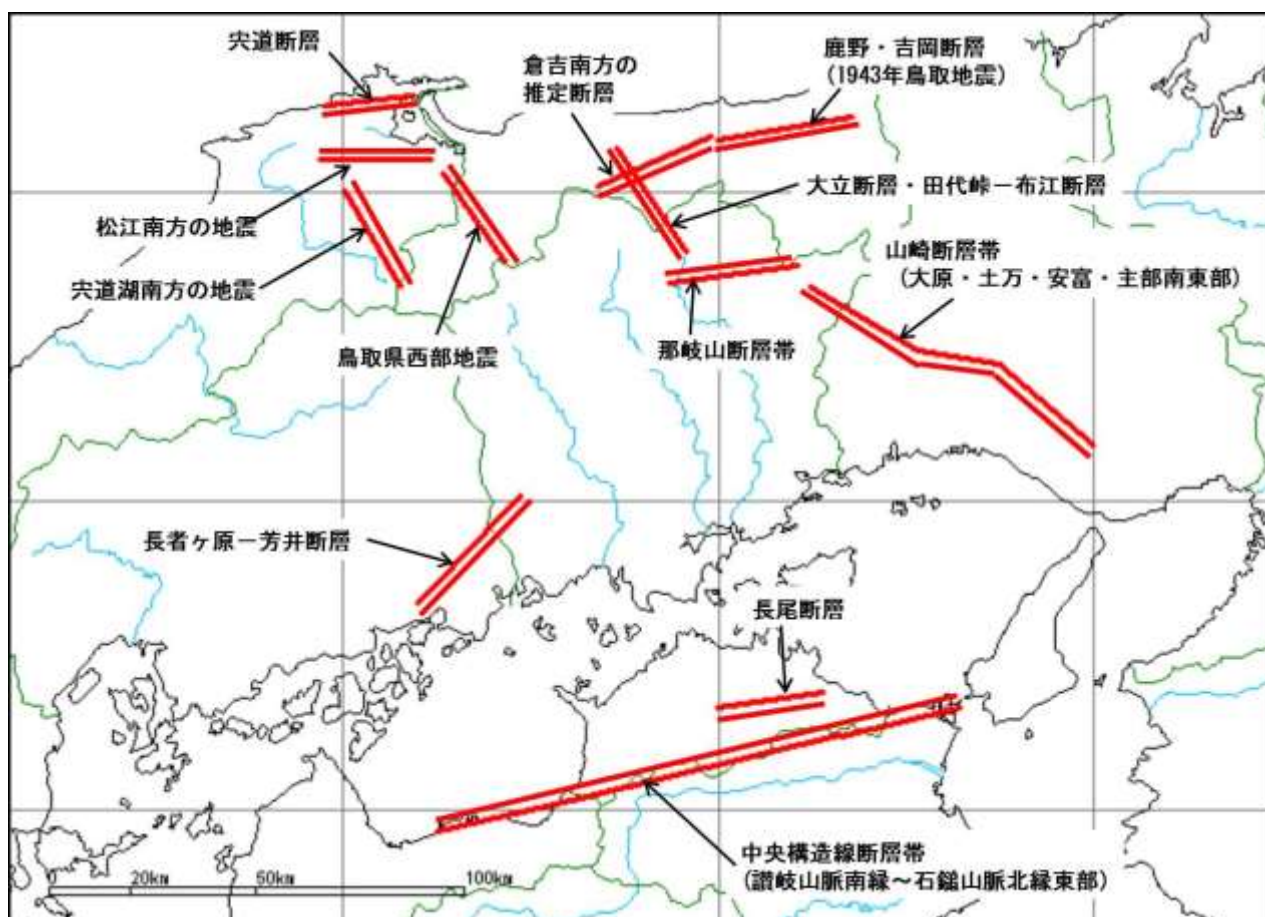
・冬・深夜に発生した場合

項目	人数		
	総社市	県想定	国想定
建物倒壊による負傷者数	133	7,534	約17,000
津波による負傷者数	0	4,183 (73)	約40 (20)
急傾斜地崩壊による負傷者数	1	25	約20
地震火災による負傷者数	0	2	約70
屋外落下物等による負傷者数	0	0	約20
合計(人)	134	11,744	約17,000

※ () 内の数字は津波越流後破壊の場合

(2) 断層型地震

ア) 各断層の位置



イ) 12断層の概要

断層名	地震の規模	断層規模(延長・深度)	断層の調査・推計機関
山崎断層帯	M 8.0	L= 80km W= 18km	国(地震調査研究推進本部)
那岐山断層帯	M 7.6	L= 32km W= 26km	国(地震調査研究推進本部)
中央構造線断層帯	M 8.0	L=132km W= 24km	国(地震調査研究推進本部)
長者ヶ原-芳井断層	M 7.4	L= 36km W= 18km	広島県
倉吉南方の推定断層	M 7.2	L= 30km W= 13km	鳥取県
大立断層・田代峠-布江断層	M 7.2	L= 30km W= 13km	鳥取県
鳥取県西部地震	M 7.3	L= 26km W= 14km	鳥取県
鹿野・吉岡断層	M 7.2	L= 33km W= 13km	鳥取県
長尾断層	M 7.1	L= 26km W= 18km	国(地震調査研究推進本部)
宍道湖南方の地震	M 7.3	L= 27km W= 14km	島根県
松江南方の地震	M 7.3	L= 27km W= 14km	島根県
宍道断層	M 7.1	L= 22km W= 13km	島根県

※地震の規模欄のMはマグニチュード

ウ) 各断層型地震の概要

断層名	山崎断層帯 (※)	那岐山断層帯 (※)	中央構造線 断層帯(※)	長者ヶ原- 芳井断層	倉吉南方の 推定断層	大立断層・田代 峠-布江断層
マグニチュード	8.0	7.6	8.0	7.4	7.2	7.2
発生確率	ほぼ0~1%	0.06~0.1%	ほぼ0~0.3%	0.09%	推計していない	推計していない
県内最大震度	6強	6強	6弱	6強	6強	6強
震度6弱以上の 市町村 (太字は震度 6強)	津山市 美作市 鏡野町 勝央町 奈義町 西粟倉村	津山市 真庭市 美作市 鏡野町 勝央町 奈義町 美咲町	岡山市 倉敷市 笠岡市	岡山市 倉敷市 笠岡市 井原市 浅口市 早島町 里庄町	真庭市 鏡野町	津山市 真庭市 新庄村 鏡野町 奈義町

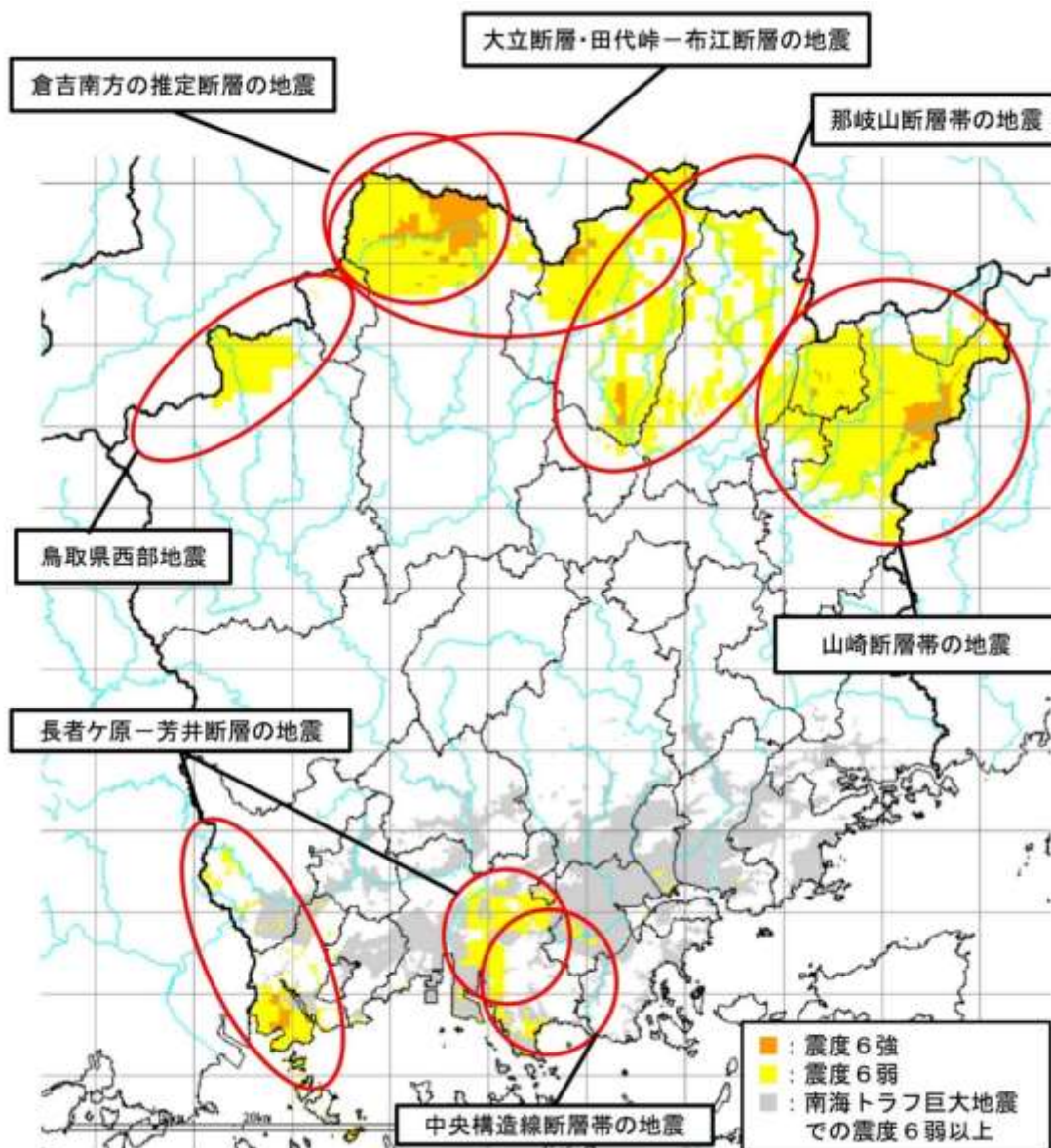
断層名	鳥取県西部地震	鹿野・吉岡断層	長尾断層(※)	宍道湖南方の 地震	松江南方の地震	宍道断層
マグニチュード	7.3	7.2	7.1	7.3	7.3	7.1
発生確率	推計していない	推計していない	ほぼ0%	推計していない	推計していない	0.1%
県内最大震度	6強	5強	5弱	4	4	4
震度6弱以上の 市町村 (太字は震度 6強)	新見市 真庭市 新庄村	県内最大震度から、それほど大きな被害は見込まれないことから、被害想定は行っていない。				

注) 1 断層名欄の※は主要活断層

2 マグニチュードは地震の規模を表し、国や近隣県が推計し被害想定に用いたもの。

3 発生確率は今後30年間に地震が発生する確率(地震調査推進研究本部、産業技術総合研究所)

エ) 断層型地震における震度6弱以上の地域



才) 被害想定

断層名	最大震度	被害項目 (被害が最大となるケース)		
		建物全壊(棟)	死者数(人)	最大避難者(人)
山崎断層帯	6強 (4)	冬・18時	冬・深夜	冬・18時
		604	33	5,680
那岐山断層帯	6強 (4)	冬・18時	冬・深夜	冬・18時
		209	12	2,078
中央構造線断層帯	6弱 (4)	冬・18時	冬・18時	冬・18時
		291	5	11,018
長者ヶ原一芳井断層	6強 (5強)	冬・18時	冬・深夜	冬・18時
		856	40	21,672
倉吉南方の推定断層	6強 (4)	冬・18時	冬・深夜	冬・18時
		113	6	1,442
大立断層・田代峠一布江断層	6強 (4)	冬・18時	冬・深夜	冬・18時
		340	20	3,868
鳥取県西部地震	6強 (4)	冬・18時	冬・深夜	冬・18時
		17	0	150
鹿野・吉岡断層	5強	岡山県内最大震度から、それほど大きな被害は見込まれないことから、被害想定は行っていない。		
長尾断層	5弱			
宍道湖南方の地震	4			
松江南方の地震	4			
宍道断層	4			

※最大震度 () 内は、総社市の最大震度を表す。

※被害想定は、3種類の季節・時間帯で被害が最大となるケースを表示する。

※建物全壊、死者数は、揺れ、液状化、火災等の合計値を表す。総社市内の被害項目は全て無です。

※最大避難者数は、発災後1週間後の数値

2 耐震化の現状と目標

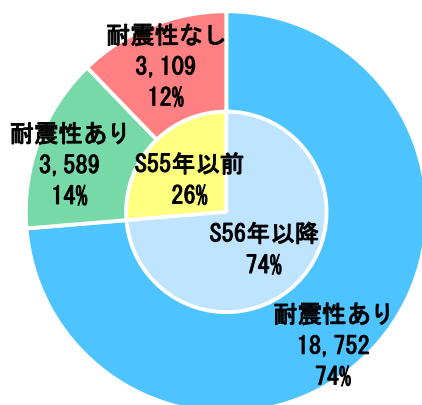
(1) 住宅

令和元年の住宅総数※は 25,450 戸、うち「耐震性を満たす住宅」は 22,341 戸（約 88%）、「耐震性が不十分な住宅」は約 3,109 戸（約 12%）と推計されます。

※住宅土地統計調査を用いて、国の推計方法に準じて推計

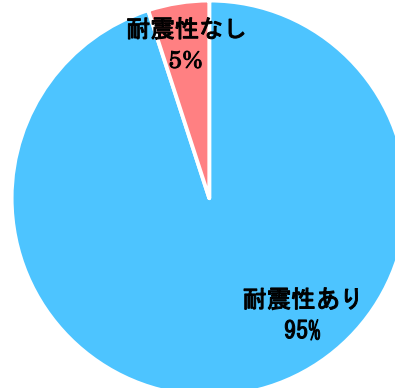
区 分	当初の耐震化率	H28改定時の耐震化率	現状の耐震化率	当初目標とした耐震化率	H28改定時目標とした耐震化率	目標の耐震化率
	(平成18年度末)	(平成26年度末)	(令和元年度末)	(平成27年度末)	(令和2年度末)	(令和7年度末)
住 宅	57%	78%	88%	90%	95%	95%

令和元年



耐震化率 88%

令和 7 年



耐震化率 95%

(2)

総戸数 25,450 戸
 耐震性あり 22,341 戸
 耐震性なし 3,109 戸
 ※令和 2 年の推計値
 耐震化率約 88%

特定建築物※1

区分			策定時当初		平成28年改訂時		令和3年改定時	
			耐震化率 (H18年度末)	耐震化率 目 標 (H27年度末)	耐震化率 (平成26年度末)	耐震化率 目 標 (令和2年度末)	耐震化率 (令和元年度末)	耐震化率 目 標 (令和7年度末)
多数の者が利用する建築物 ※2	1 災害対策本部及び現地对策本部を設置し、被災後応急活動や復旧活動の拠点となる建築物	市庁舎、警察本部、警察署のうち地域防災計画等で定めるもの	50%	100%	50%	95%	50%	100%
	2 被災時に、避難者及び傷病者の救援活動の拠点となる建築物	公立の学校、病院、体育館、公民館、各種センター、消防署等のうち地域防災計画等で定めるもの	66%	80%	94%	95%	94%	おおむね 解消
	3 不特定多数の者が利用する建築物	診療所、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店等のうち法の指示対象建築物	85%	90%	76%	95%	92%	95%
	4 その他の建築物	賃貸住宅(共同住宅に限る。) 寄宿舍、下宿、事務所、工場等	48%	80%	78%	95%	86%	95%
危険物の貯蔵又は処理場の用途に供する建築物			50%	85%	66%	95%	75%	95%

・平成18年度の耐震化率は、総社市耐震改修促進計画策定時に算定した値です。

※1 本計画において、耐震改修促進法第14条に定める特定既存耐震不適格建築物と用途・規模要件が同じ全ての建築物を「特定建築物」という。[別紙1](#)参照

※2 多数の者が利用する建築物の区分は基本方針の区分による。[別紙3](#)参照

3市が所有する建築物の耐震化の取組

市が所有する建築物については、前記耐震化の目標達成に向け、計画的に耐震化に取り組めます。

第2章建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

1 基本的な取組方針

(1) 耐震化に対する役割

建築物の所有者は、地震防災対策を自らの問題として、また、地域の問題として捉え、主体的に取り組むことが何よりも重要であり、目標達成のための前提となります。

市は、このような建築物の所有者等の取組を支援する観点から、耐震診断及び耐震改修に伴う所有者等の負担軽減のための制度の構築を促進します。

また、耐震化を行いやすい環境の整備など必要な施策を講じることや所有する公共建築物の耐震化の取組みを促進することとします。

(2) 耐震化緊急促進アクションプログラム

本計画に定めた住宅の耐震化目標の達成に向け、「総社市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」(別紙5)を策定し、住宅耐震化に係る具体的な取組みを位置づけます。毎年度その進捗状況を把握・評価するとともに、プログラムの充実・改善を図り、住宅の耐震化を促進します。

2 助成制度等の支援策の概要

広く市民に対して建築物の耐震診断及び耐震改修の必要性や重要性について周知・徹底を図るため、啓発に積極的に取り組むとともに、耐震診断及び耐震改修等の補助制度、国の税制（耐震改修促進税制等）、融資制度等を活用しながら、建築物の耐震化の促進を図ります。

(1) 補助制度の概要

(令和2年度の事業概要であり、今後変更する場合があります。)

事業区分		対象建築物 昭和56年5月31日以前に 着工されたものに限る	対象事業	補助内容
診断事業	木造住宅 耐震診断 事業	地上2階建て以下 木造一戸建て住宅 (岡山県木造住宅耐震診断 マニュアルに掲げる 一般診断は定額補助)	一般診断 (現況診断)	補助対象経費の3分の2以内 延床面積200㎡以内:6万円
			一般診断 (補強計画)	延床面積200㎡を超える場合、100㎡を超えるごとに+8,000円
			上記以外	補助対象経費の3分の2以内 (一住宅につき、9万円を限度とする。)
戸建て住宅 耐震診断 事業	地上2階建て以下 木造以外の一戸建て住宅	現況診断 補強計画	補助対象経費の3分の2以内 (一住宅につき、9万円を限度とする。)	
建築物 耐震診断	一戸建て住宅以外	現況診断 補強計画	補助対象経費の3分の2以内 (一建物につき、150万円を限度とする。)	
改修事業	木造住宅 耐震改修 事業	地上2階建て以下 木造一戸建て住宅の改修	全体耐震改修	補助対象経費の23%以内(一住宅につき、50万円を限度とする。)
		地上2階建て以下 木造一戸建て住宅の改修	部分耐震改修	補助対象経費の50%以内(一建物につき、40万円を限度とする。)
		以下のいずれかの世帯に限る ・65歳以上の方が居住している世帯 ・障がい者の方が居住している世帯 ・収入分位25%以下の世帯	耐震 シェルター	補助対象経費の50%以内(一建物につき、20万円を限度とする。)
			防災ベッド	補助対象経費の50%以内(一建物につき、10万円を限度とする。)

(2) 耐震改修促進税制の概要（租税特別措置法等によります。）

対象	主な要件等
改修	<p>○耐震改修促進税制</p> <p>□住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所得 税：令和3年12月31日までにを行った耐震改修工事に係る標準的な工事費用相当額の10%相当額（上限25万円）を所得税から控除 ・固定資産税：令和4年3月31日までに耐震改修工事を行った住宅の固定資産税額（120㎡相当部分まで）を1年間1/2に減額（特に通行障害既存耐震不適格建築物である住宅の耐震改修は2年間1/2に減額） <p>□建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税：耐震改修促進法により耐震診断が義務付けられる建築物で耐震診断結果が報告されたものについて、平成26年4月1日から令和5年3月31日までの間に政府の補助（耐震対策緊急促進事業）を受けて耐震改修工事を行った場合、固定資産税額を2年間1/2に減額（耐震改修工事費の2.5%が限度） <p>○住宅ローン減税</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所得 税：10年間、ローン残高の1%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、100万円以上の工事が対象）

(3) 融資制度（住宅金融支援機構）の概要

対象	主な要件等
個人向け	<ul style="list-style-type: none"> ・融資限度額：1,500万円（住宅部分の工事費の80%が上限） ・金 利：償還期間10年以内 0.36%、11年以上20年以内 0.62%（令和2年6月1日現在） ・保 証 人：不要 <p>（死亡時一括償還型融資の場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> 融資限度額：1,000万円（住宅部分の工事費が上限） 金利：0.86% 保証人：（一財）高齢者住宅財団による保証 その他の要件については住宅金融支援機構ホームページを参照
マンション管理組合向け	<ul style="list-style-type: none"> ・融資限度額：500万円/戸（共用部分の工事費が上限） ・金 利：償還期間10年以内 0.42% 11年以上20年以内 0.68%（令和2年6月1日現在） ・保 証 人：必要 <p>※上記は、（公財）マンション管理センターの保証を利用する場合 その他の要件については住宅金融支援機構ホームページを参照</p>

※(2) および(3)の出典：国土交通省 建築物の耐震改修の促進に関する法律等の改正概要（平成25年11月施行及び平成31年1月施行）<https://www.milt.go.jp/common/001350399.pdf>

3 耐震改修の実施を促すための環境整備

(1) 専門技術者の養成・紹介体制の整備

岡山県では、これまで建築士を対象とした講習会を開催し、「木造住宅耐震診断員」の養成を行うとともに、診断員の登録を進め、その状況がわかるホームページを整備し公表しています。また、一定の調査精度を確保することや報告書の内容を統一できるよう「岡山県木造住宅耐震診断マニュアル」を作成しています。

市では、市内の建築士などが講習会に参加し、耐震診断・耐震改修に必要な技術の向上が図れるようにします。

また、建築物の所有者等が耐震診断を安心して実施できるよう、診断員の養成・登録状況の情報提供等を行います。

(2) 講習会等による普及啓発

(一社)岡山県建築士会、(一社)岡山県建築士事務所協会、(一社)日本建築構造技術者協会中国支部岡山地区等の県内建築関係団体及び県等と連携し、予想される南海トラフ等の海溝型地震や断層型地震の規模・被害想定、住宅の耐震化の必要性、重要性に加えて、近県開発されている安価な耐震改修工法を専門家や技術者はもとより、一般の方にもわかりやすく説明するため、各種講習会の開催や建築防災週間等の各種行事やイベントの機会に建築物の耐震診断及び耐震改修の必要性、重要性について普及啓発を図ります。

4 地震時の総合的な安全対策に関する事項

(1) 建築物の耐震化に加えて行うべき事前の対策

平成17年3月の福岡県西方沖地震や同年8月の宮城県沖地震、更に平成23年3月の東日本大震災、平成28年4月の熊本地震及び平成30年6月の大阪府北部を震源とする地震の被害の状況から、ブロック塀の安全対策、窓ガラスや屋外看板・外壁等の落下防止対策、エレベーター内への閉じ込め防止等の必要性が指摘されています。このため市では、ブロック塀等の危険性について市民に周知するとともに、改善指導等を行います。

安全対策	内容
(1) ブロック塀等の倒壊防止	<p>地震時にブロック塀等が倒壊すれば、死傷者の発生や、避難路を塞ぐことによる避難・救援活動への支障を引き起こすこととなります。また、平成31年1月に改正耐震改修促進法施行令が施行され、市町村耐震改修促進計画に記載された耐震関係規定に適合しない法第7条第二号（令第4条第二号）のブロック塀等は、所管行政庁が定めた期限までに耐震診断結果を報告することが義務付けられ、その結果を所管行政庁が公表することとされました。このため、「5 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項」に位置付け、市ではこれらのブロック塀棟の耐震化を促進し、また、これら以外のブロック塀等についても、倒壊の危険性や対策の必要性を市民に周知するとともに、補強方法等の普及徹底を図り、必要に応じて改善指導を行います。</p>
(2) 窓ガラスや屋外看板・外壁等の落下防止	<p>窓ガラスの破損や、屋外看板、外壁等の落下があれば、死傷者の発生や、がれきによる避難・救援活動への支障が引き起こされることとなります。このため窓ガラス等の破損や落下の危険性を市民に周知するとともに、施工状況の点検の実施、ガラス留め材の改善、屋外看板や外壁材の補強・落下防止等に関する普及徹底を図り、必要に応じて改善指導を行います。</p>
(3) エレベーター及びエスカレーターの安全対策	<p>平成21年9月に施行の建築基準法施行令等の改正により、新設エレベーターについては、戸開走行保護装置の設置や地震時等管制運転装置の設置が義務化され、既設エレベーターについても改修が求められています。このためエレベーター内への閉じ込めによる災害を防止するために、建築物の所有者等及び利用者に既設エレベーターの改修や地震対策、管制運転・安全装置等の整備や改良の必要性について普及徹底を図り、必要に応じて改善指導を行います。</p> <p>また、東日本大震災においてエレベーターの釣合おもりやエスカレーターが落下する事案が複数確認されたことから、平成26年4月施行の建築基準法施行令等の改正等に伴いエレベーター及びエスカレーターの脱落防止対策が明確に示されたことにより、既設エレベーター等についても必要に応じて改善指導を行います。</p>
(4) 家具の転倒防止	<p>家具の転倒は、それによる人の負傷に加え、避難や救助活動への支障を引き起こすこととなります。このため身近な住宅内部での地震対策として家具の転倒防止を市民に呼びかけるとともに、家具の固定方法の普及徹底を図ります。</p>

(2) 地震発生後の対応

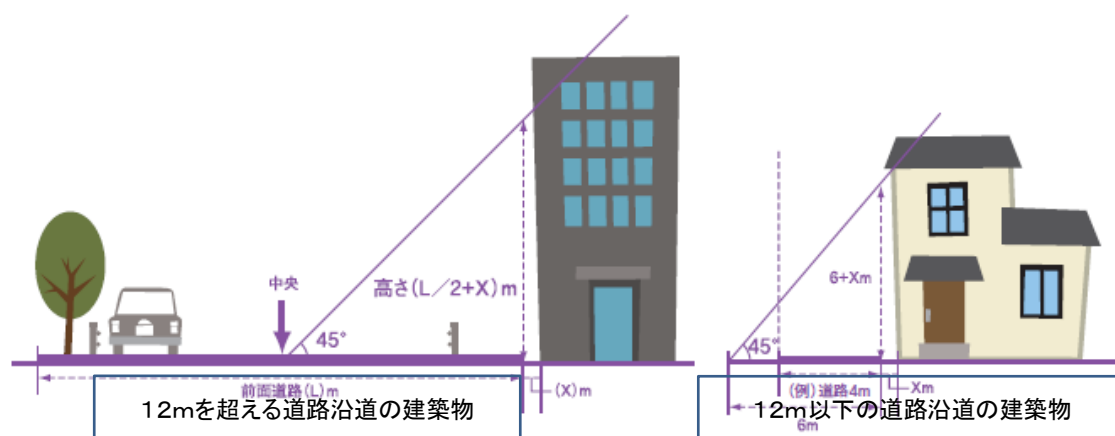
地震により建築物・宅地が被害を受け、被災建築物・被災宅地の応急危険度判定が必要となった場合は、被災建築物・被災宅地の判定実施本部等を設置するなどの必要な措置を講じます。

5 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項

耐震改修促進法では、建築物が地震によって倒壊した場合に、道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難が困難になることを防止するため、一定の高さ以上の沿道建築物並びに一定の高さ及び長さのブロック塀等（耐震関係規定に適合しない建築物に限る。）について、耐震診断を行わせ、耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合には、当該建築物の敷地に接する道路に関する事項について、法第6条第3項第1号、第2号により市町村耐震改修促進計画に記載することができるものと規定されています。

市では、地域防災計画（震災対策編）に、災害時の緊急支援物資の輸送・救急・消防活動等緊急活動の迅速かつ円滑な実施を確保するため、関係機関と協議の上、応急活動を支える路線を選定し、緊急輸送道路ネットワークとして位置づけることを定めています。緊急輸送道路は、地震直後から発生する緊急輸送を円滑かつ確実に実施するために必要な道路であり、道路の耐震性が確保されているとともに、地震時にネットワークとして機能するものとして定められていることから、この路線を法第6条第3項第1号、第2号の規定に基づき、今後、次の考え方により指定していくこととします。

対象となる沿道建築物



(1) 耐震診断を義務付ける緊急輸送道路（法第6条第3項第1号）

緊急輸送道路のうち、災害時の拠点施設を連絡する道路であり、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重要な道路の沿道建築物に耐震診断の実施と報告を義務付けることとし、耐震診断を義務付ける緊急輸送道路やその報告期限は、別途定めます。

※要安全確認計画記載建築物：法第7条第2号緊急輸送道路沿道建築物

(2) その他の緊急輸送道路（法第6条第3項第2号）

耐震診断を義務付ける道路以外の緊急輸送道路を耐震化努力義務路線として指定することとし、その路線は、別途定めます（別紙4参照）。

指定を受けた当該路線の一定の高さ以上の沿道建築物（耐震関係規定に適合していないものに限る。）の所有者は、耐震診断を行い、その結果に応じて耐震改修を行うよう努めることが求められます。

6 地震発生時に利用を確保することが公益上必要な建築物に関する事項 （要安全確認計画記載建築物：防災拠点建築物）

耐震改修促進法第5条第3項第1号に基づき岡山県が定め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建築物は、地震時における応急対策活動の中心となる施設や避難所となる施設等（既存耐震不適格建築物であって耐震不明建築物であるものに限る。）です。

岡山県は、これらの建築物に耐震診断の実施と報告を義務付けることとし、その対象となる建築物と報告期限は、別途定めます。

7 地震に伴う崖崩れ等による建築物被害の軽減対策

地震に伴う崖崩れ等による建築物の被害軽減のため、がけ地近接等危険住宅移転事業の活用をすすめます。

第3章建築物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

災害発生に対しては、「自らの身は自ら守る」との基本理念と正しい防災知識を市民一人ひとりが持ち、平素から災害に対する備えを心がけることが重要です。

市では、防災知識の普及にあたっては被災時の男女のニーズの違い等男女双方の視点に十分配慮するように努めます。さらに、自ら守るとともに、お互い助けあうことの大切さについても啓発していきます。また、建築物の地震に対する安全性の向上について、正しい理解と知識の普及をすすめるため、必要な取組や啓発事業を積極的に推進します。

1 家庭・地域への普及対策

- ア) 市は、地域住民の適切な避難や防災活動等に資する防災マップ、地震時の行動マニュアル等を作成してその普及を図ります。
- イ) 市は避難に適切な場所、避難路を指定するとともに、わかりやすい図記号を利用した案内板等を設置するなど日頃から周知しておくものとします。
- ウ) 自立型、災害回避型ライフスタイルの普及を通じて、隣人等に対する救助意識や相互支援について指導します。
- エ) 地域における防災活動を促進するため、自主防災組織の結成の促進及び活動の促進、消防団についても青年層、女性層の団員への参加促進等により、その活性化に努めます。
- オ) 防災意識の啓発は家族単位から始め、自治会、町内会等を通じて災害対応についての地域連帯感を高めます。
- カ) 市は防災週間や防災関連行事を通じ、次の項目について防災意識の高揚を図ります。
 - ・ 住宅の耐震化・短期的な食料の確保・初期救助
 - ・ 非常持出品・家庭での予防安全対策・避難方法
 - ・ 避難場所の心得・消防水利設置場所の周知・消火方法

2 地震ハザードマップの作成・公表

市は、市民の家屋の耐震化をはじめとする地震への備えや防災活動への取り組みを促進するため、想定地震に対する地表の最大震度を表示した「揺れやすさマップ」を活用し、総社市の地震に対する災害特性を反映した「地震ハザードマップ」を平成19年度に作成し、ホームページで公表しています。

3 相談体制の整備及び情報提供の充実

市では、耐震診断等事業費補助金の申込みや各種補助事業の申請のほか、市民からの建築相談に窓口及び電話応じております。

また、市のホームページを通じて、最新の情報を提供するよう努めます。

4 パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催

市役所等に国や県及び本市が作成した住宅の耐震診断、住宅の耐震改修事例、家具の転倒防止策などについてわかりやすく解説したパンフレット等を常備し、市民に配布するとともに、パンフレット等を活用し耐震化をPRすることにより、地震に対する安全性の向上に関する啓発、及び知識の普及を図ります。

また、県や関係団体と連携し、耐震診断及び耐震改修に関するセミナー・講習会を、必要に応じて随時開催します。

5 リフォームにあわせた耐震改修の誘導

リフォーム工事や増改築は、耐震改修を実施する好機であり、これらの工事と併せて耐震改修を行うことは、別々に工事を行うよりも、費用負担、工期の面でより効果的です。このため、リフォームにあわせて耐震改修工事が行われるよう、一体的に行った場合のメリットや方法について情報提供等を行い建築物の所有者やリフォーム業者に普及啓発を行います。

6 地震保険の普及啓発

地震により建築物が倒壊や損壊した場合に保障が得られる地震保険に加入することは、住宅再建の一助となります。また、地震保険料控除制度の創設に伴い、地震保険料の支払い額を所得総額から控除することもできるため、パンフレット等を活用し地震保険の普及啓発に努めます。

7 改正耐震改修促進法への対応

(1) 全ての建築物の耐震化の促進

平成25年の耐震改修促進法の改正により、現行の建築基準法令の耐震関係規定に適合しない住宅や小規模建築物を含む全ての建築物の所有者に対して、耐震診断と必要に応じた耐震改修の努力義務が創設されました。このことから市では、建築物の所有者により一層普及啓発を行います。

また、住宅全体の耐震改修が困難な場合には、部分的な耐震改修、防災ベッド、耐震シェルターといった選択肢があることも、併せて普及啓発していきます。

(2) 耐震診断の実施が義務付けられた建築物の耐震化の促進

平成25年の耐震改修促進法の改正により、要緊急安全確認大規模建築物と要安全確認計画記載建築物の所有者には、耐震診断を行い、その結果を報告する義務が課され、報告された耐震診断の結果については、所管行政庁が公表することとされました。

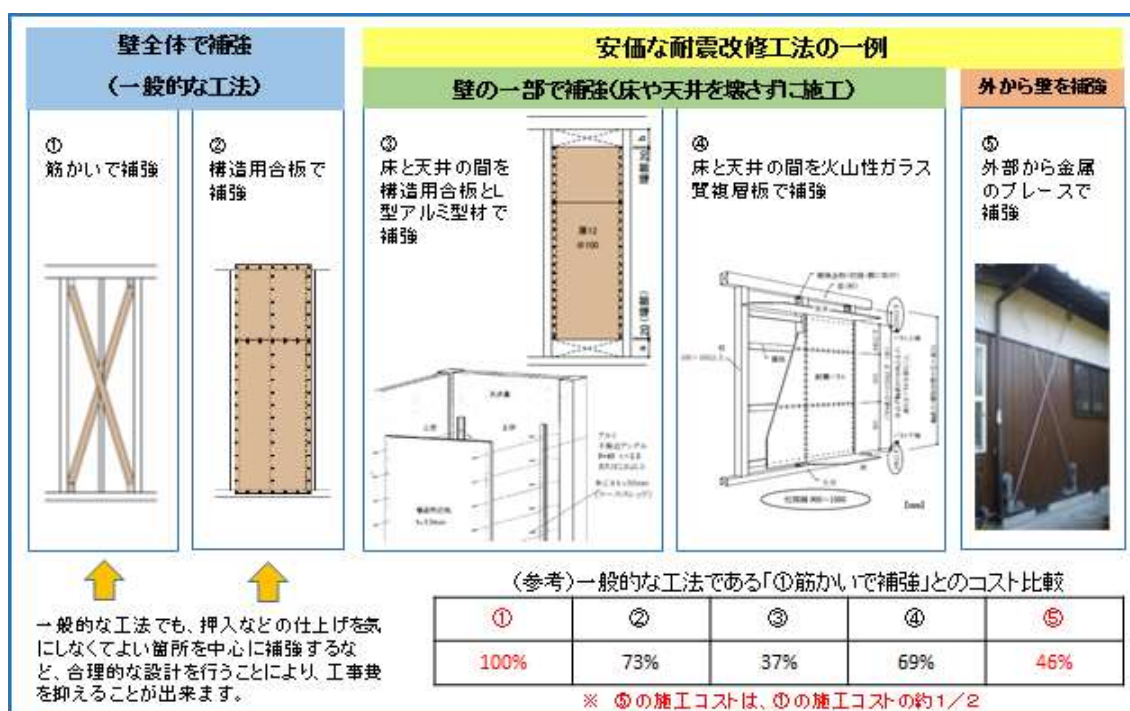
市では、これらの建築物の耐震化を促進するため、建築物の所有者に耐震改修促進法の内容を周知するとともに、耐震診断や耐震改修の補助制度及び耐震改修の必要性等の普及啓発を行っていきます。

8 新たに開発された木造住宅の安価な耐震改修工法等の情報の発信

木造住宅の耐震改修工事では、近年、新たに開発された改修工法が実用化されています。

新たな改修工法は、従来から用いられてきた一般的な工法に比べ、安価に耐震改修を行えるという特徴を持っており、従来から用いられてきた一般的な工法である下図の「①筋かいで補強」と建物の壁等を壊さずに外部から補強する「⑤外部から金属のブレースで補強」とのコストを比較すると、コストが約1/2になるという結果が出ています。

このことから県では、住宅の耐震化を強力に促進するために、このような新たに開発された木造住宅の安価な耐震改修工法の普及啓発をより一層行っていきます。



※木造住宅低コスト耐震補強の手引き（愛知建築地震災害軽減システム研究協議会）より

第4章耐震改修促進法及び建築基準法による指導等について

1 耐震改修促進法に基づく指導等の実施

(1) 耐震診断義務付け対象建築物

市は、要緊急安全確認大規模建築物については耐震診断の結果の取りまとめを行なった後に公表していますが、要安全確認計画記載建築物についても同様に、所有者に対して、所有する建築物が耐震診断の実施及び耐震診断の結果の報告義務の対象建築物となっている旨の十分な周知を行い、その確実な実施を図ります。

また、期限までに耐震診断の結果を報告しない所有者に対しては、耐震診断結果の報告をするように促し、それでもなお報告しない場合にあっては、耐震改修促進法第8条第1項の規定に基づき、当該所有者に対し、相当の期限を定めて、耐震診断結果の報告を行うべきことを命ずるとともに、その旨をホームページ等で公表します。

市は、報告を受けた耐震診断の結果について、とりまとめた上でホームページ等で公表します。当該公表後に耐震改修等により耐震性が確保された建築物については、公表内容にその旨を付記するなど、迅速に耐震改修等に取組んだ建築物所有者が不利になることのないよう、営業上の競争環境等にも十分に配慮し、丁寧な運用を行います。

また、報告された耐震診断の結果を踏まえ、建築物の所有者に対して、指導及び助言を実施するよう努め、指導に従わない者に対しては必要な指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨をホームページ等で公表します。

(2) 指示対象建築物

市は、耐震改修促進法第15条第2項に規定する特定既存耐震不適格建築物（以下「指示対象建築物」という。）の所有者に対して、所有する建築物が指示対象建築物である旨の周知を図るとともに、指導及び助言を実施するよう努め、指導に従わない者に対しては必要な指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨をホームページ等で公表します。

(3) 指導・助言対象建築物

市は、耐震改修促進法第14条に規定する特定既存耐震不適格建築物（指示対象建築物を除く。）及び法第16条第1項に規定する既存耐震不適格建築物（以下「指導・助言対象建築物」という。）の所有者に対して、耐震診断及び耐震改修について必要な指導・助言を実施するよう努めます。

2 建築基準法に基づく指導、助言、勧告又は命令の実施

市は、耐震改修促進法の規定に基づく指導・助言、指示等を行ったにもかかわらず、建築物の所有者が必要な対策をとらなかった場合には、次の措置を行います。

ア) 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

建築基準法第10条第3項の規定に基づく命令

イ) 損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば保安上危険若しくは著しく保安上危険となるおそれがある建築物

建築基準法第9条の4の規定に基づく指導、助言又は同法第10条第1項の規定に基づく勧告や同条第2項の規定に基づく命令

3 耐震改修促進法に基づく計画の認定等の実施

市は、耐震改修促進法第17条第3項の計画の認定、法第22条第2項の認定、法第25条第2項の認定について、建築物の所有者に周知し、適切かつ速やかな認定が行われるよう努めます。

(1) 計画の認定（耐震改修促進法第17条第3項）

耐震改修を行おうとする建築物の所有者は、その耐震改修の計画について、所管行政庁に対し、計画の認定を申請することができます。所管行政庁は、その耐震改修計画の内容が、耐震改修促進法の基準に適合している場合は、その耐震改修の計画を認定します。

認定を受けた建築物は、建築基準法の規定の特例を受けることができます。

(受けることができる建築基準法の規定の特例)

- ・ 既存不適格建築物の制限の特例
- ・ 耐火建築物の制限の特例
- ・ 容積率の制限の特例
- ・ 建ぺい率の制限の特例
- ・ 建築確認申請の特例

(2) 建築物の地震に対する安全性に係る認定（耐震改修促進法第22条第2項）

建築物の所有者は、所管行政庁に対し、当該建築物について地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を申請することができます。

認定された場合は、当該建築物や広告、契約に係る書類、宣伝用物品などに認定を受けている旨の表示ができることになり、建築物の利用者が、容易に当該建築物の耐震性の有無を確認することができます。

新耐震基準・旧耐震基準の別、用途、規模を問わず、全ての建築物が認定申請の対象となっています。

※右は認定プレートの例
（掲示は建築物の所有者の任意となっています。）



第5章 その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項

1 計画推進のための体制

市では、「岡山県建築物耐震対策連絡会議」を通して、建築物の耐震診断及び耐震改修の普及啓発に係わる協力、情報交換を行い、本計画の着実な推進を図ります。

2 関係団体との連携

耐震診断及び耐震改修の促進へ向けて、(一社)岡山県建築士会、(一社)岡山県建築士事務所協会、(一社)日本建築構造技術者協会中国支部、県内建築関係団体や岡山県住宅リフォーム推進協議会等の各種協議会、NPO、町内会、自主防災組織等と協力・連携するとともに、連携体制の維持・発展に努めます。

3 その他

- ア) 市は、耐震化の進捗状況、事業の進捗状況、社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて、本計画に定めた耐震化の目標等について検証を行います。
- イ) 本計画を実施するに当たり、必要な事項は別途定めます。

総社市建築物耐震改修促進計画
令和3年3月改定

問合せ先 建設部建築住宅課建築指導係
電 話 : 0866-92-8289
F A X : 0866-92-8383
E-mail : kenjyu@city.soja.okayama.jp