

赤磐市耐震改修促進計画



令和8年3月

赤 磐 市

第1章 計画策定の背景

- 1 計画の背景等 1
- 2 計画の位置付け 11

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 計画の基本的な方針 12
- 2 目標設定の考え方 17
- 3 建築物の耐震化の現状と目標 18

第3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 施策に関する基本的方向 20
- 2 具体的な支援制度の概要 21
- 3 所有者等が安心して取り組むための環境の整備 22
- 4 地震時の総合的な安全対策に関する事項 24
- 5 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項 25
- 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 27
- 7 地震に伴う崖崩れ等の被害軽減対策に関する事項 27

第4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 基本的な普及啓発に関する取り組み 28
- 2 相互協力及び連携による防災対策 28
- 3 地震対策に有効な制度に関する普及啓発 29
- 4 耐震化のさらなる促進に向けた対応 29

第5章 耐震改修促進法及び建築基準法に基づく指導、勧告等の実施

- 1 耐震改修促進法に基づく指導等の概要 31
- 2 建築基準法に基づく勧告又は命令の概要 32
- 3 耐震改修促進法に基づく計画の認定等の概要 32

第6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 建築物の安全確保を図るための措置 34
- 2 その他 34

第1章 計画策定の背景

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人であり、さらにこの約9割の4,831人が住宅・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。

しかし近年、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・宮城県内陸地震、平成28年4月の熊本地震、平成30年6月の大阪府北部を震源とする地震、平成30年9月の北海道胆振東部地震、令和4年3月の福島県沖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。また、令和6年1月の能登半島地震においては、耐震化率が低い地域で多くの住宅が倒壊する等の被害が生じました。

このように、大地震はいつどこで発生してもおかしくない状況であり、また、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。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、岡山県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。

本市では、平成17年11月に改正（平成18年1月施行）された耐震改修促進法第5条第1項の規定に基づき、平成20年6月に「赤磐市耐震改修促進計画」を策定しました。その後、平成25年5月の同法改正（平成25年11月施行）を受け、平成28年3月に本計画を改定し、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。また、令和3年3月に緊急輸送道路沿道建築物に附属する塀等の耐震診断義務付けを含む改定を行い、令和7年度を目標年次として住宅・建築物の耐震化の取組みを進めてきました。

(2) 建築物の耐震化の重要性

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がれきり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。

(3) 防災対策として必要な建築物の耐震化

過去の地震による被害状況の傾向から、建築物の倒壊等に起因するものが、人的・経済的被害の割合を多く占めています。

その中でも、昭和56年6月の建築基準法の改正によって地震に対する安全性に係る規定（以下「耐震関係規定」という。）が導入される前の昭和56年5月以前に建築された耐震性が十分でない建築物において致命的な損壊がみられています。

建築物の倒壊等は、人的被害を引き起こすだけでなく、火災の発生、多数の避難者の発生、救助活動の妨げ、がれきや廃材の大量発生などによって、被害の拡大及び事後対策の増大の要因となることが判明しています。

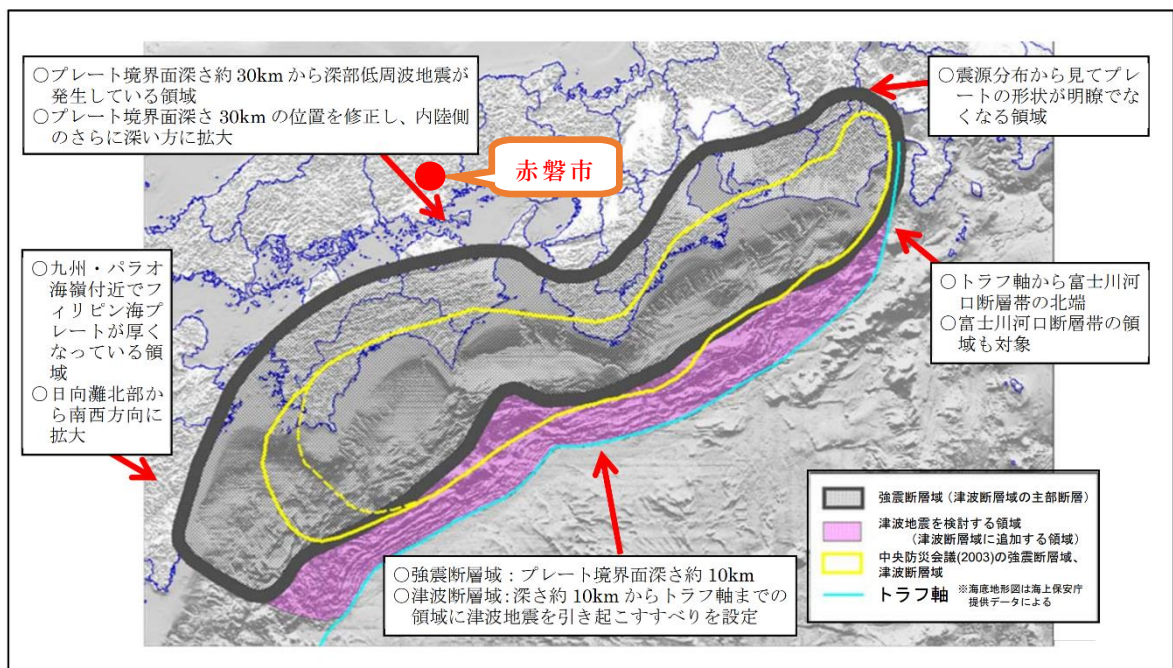
大地震の発生を阻止することは困難ですが、大地震による人的、経済的被害を軽減することは可能であり、建築物の耐震化などの地震防災対策の充実・促進が多くの生命や財産を守るために何よりも重要と言えます。

(4) 県内で想定される地震の規模及び被害の状況

県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、南海トラフを震源とする地震（南海トラフ巨大地震）及び断層を震源とする地震（断層型地震）があり、想定される地震の規模は以下のとおりです。

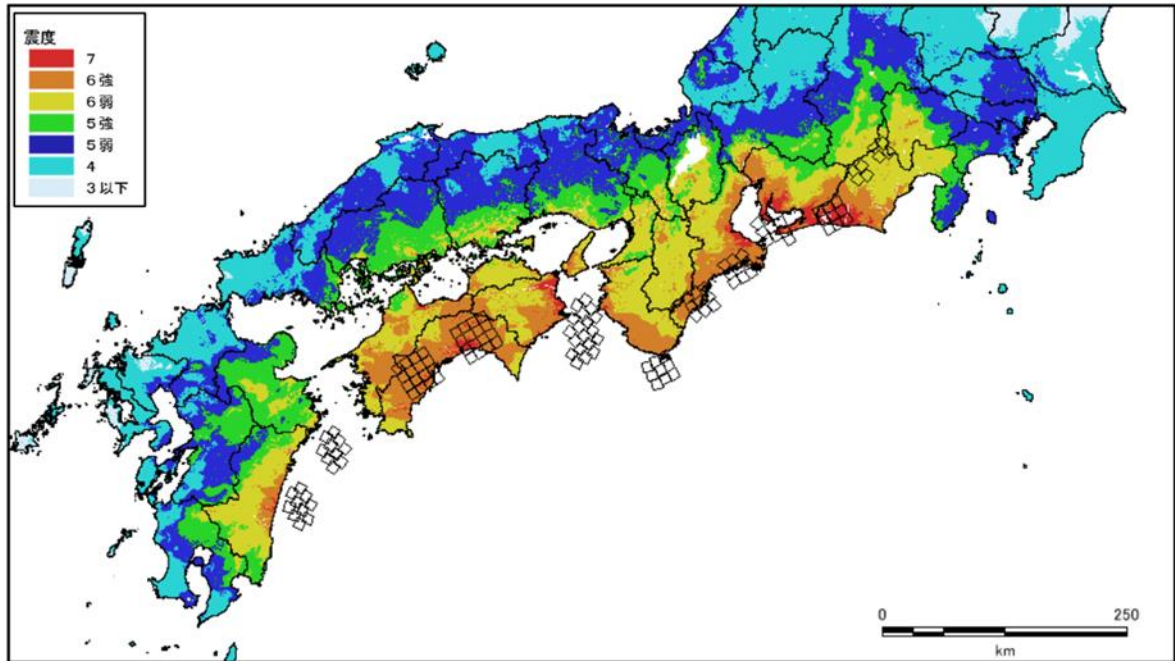
① 南海トラフ巨大地震

【図 1-1 想定される地震の規模】



南海トラフ巨大地震モデル・被害想定手法検討会 地震モデル報告書（令和7年3月31日公表）より抜粋

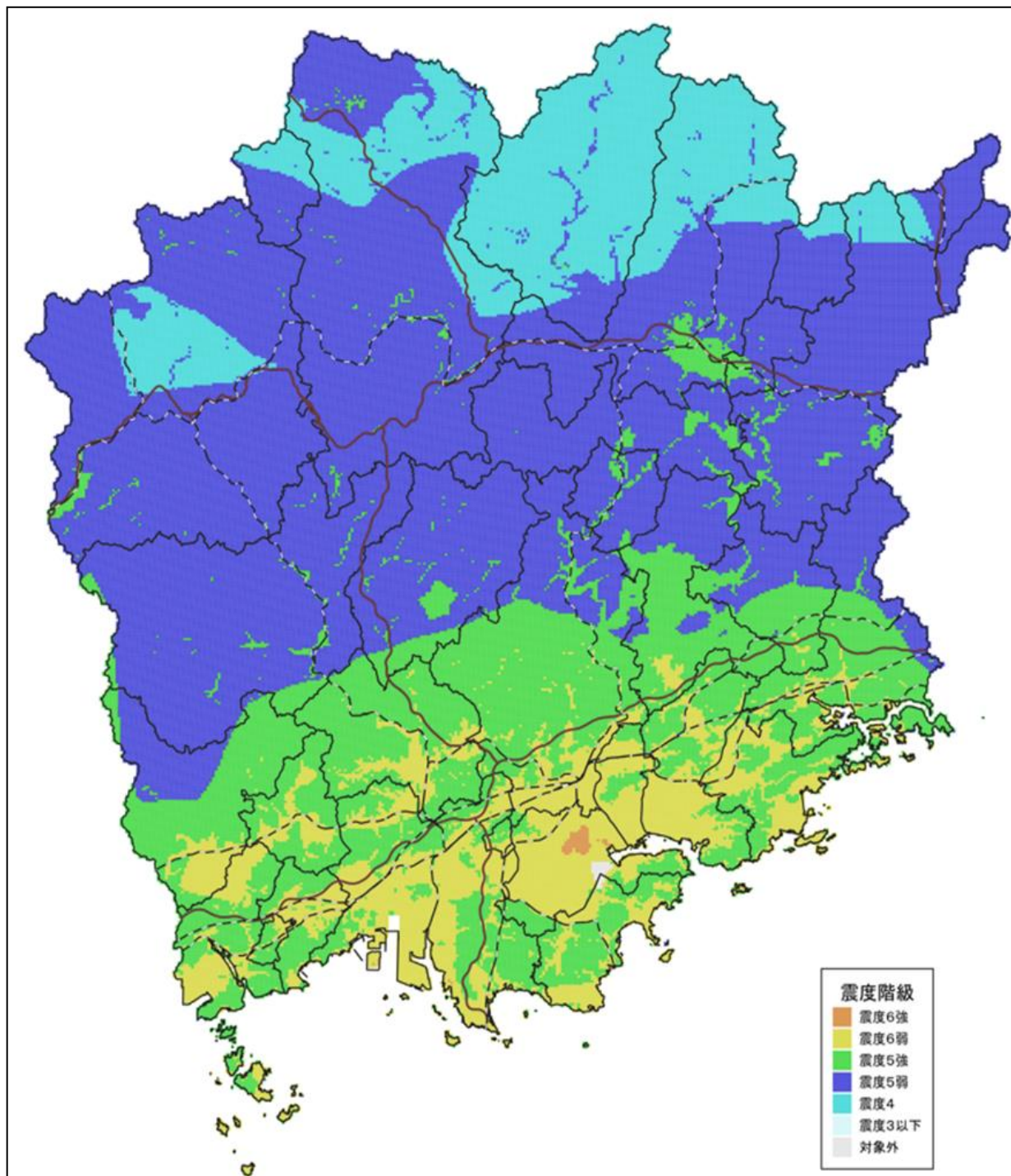
【図 1-2 国が想定した「強震波型 4 ケースと経験的手法の最大値の分布」



【表1-1 市町村別最大震度（岡山県想定）】

震度 6 強	岡山市（南区）、倉敷市	2市
震度 6 弱	岡山市（北区、中区、東区）、玉野市、笠岡市、井原市、総社市、備前市、瀬戸内市、 赤磐市 、浅口市、和气町、早島町、里庄町、矢掛町	9市4町
震度 5 強	津山市、高梁市、新見市、真庭市、美作市、新庄村、勝央町、久米南町、美咲町、吉備中央町	5市4町1村
震度 5 弱	鏡野町、奈義町、西粟倉村	2町1村

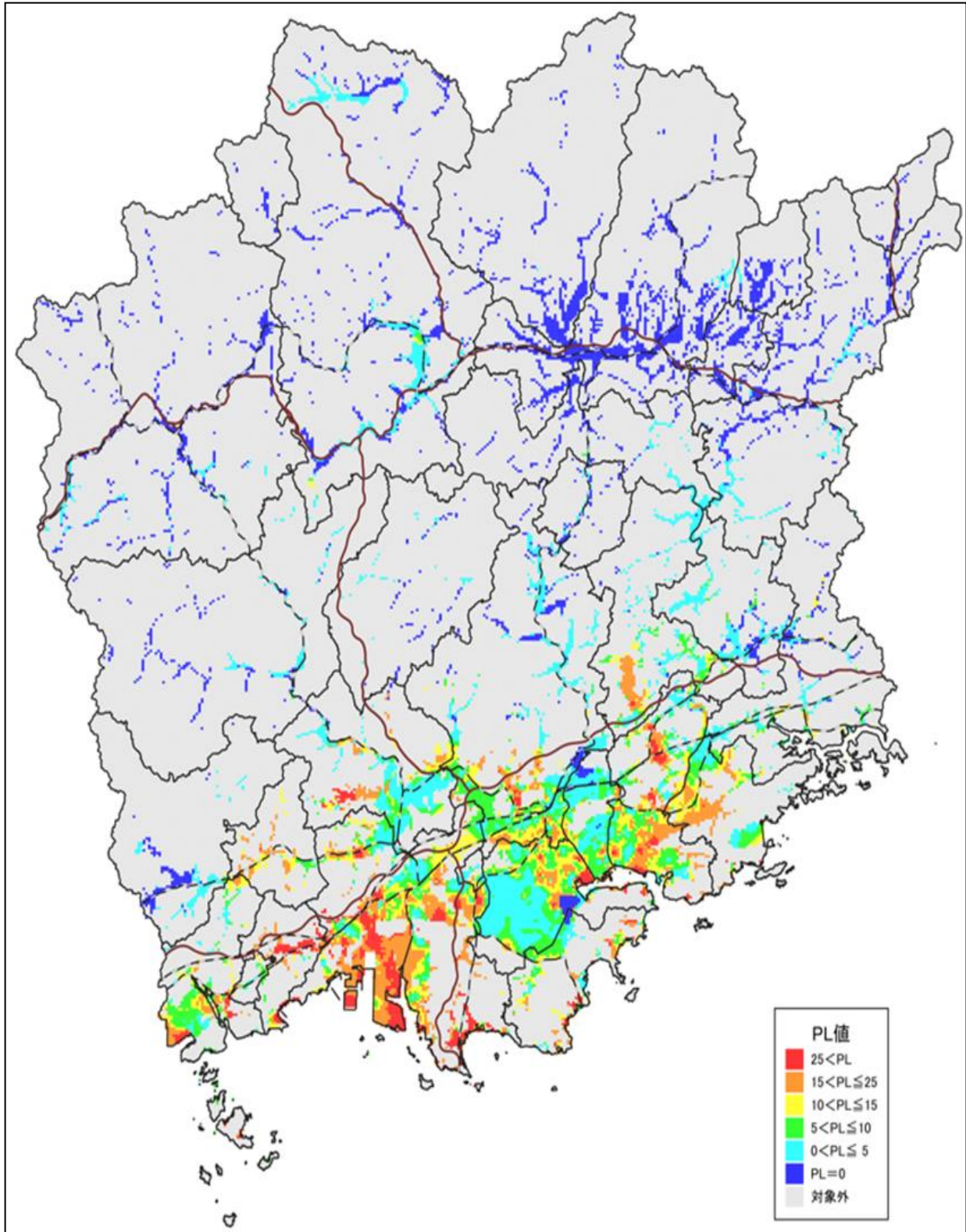
【図 1-3 南海トラフ巨大地震による震度分布図【岡山県想定(2025年度)】



岡山県危機管理課令和8年2月作成

この地図の作成に当たっては、国土交通省の国土数値情報(行政区域、鉄道データ、高速道路時系列データ)を使用した。

【図 1-4 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（2025 年度）】



岡山県危機管理課令和 8 年 2 月作成

この地図の作成に当たっては、国土交通省の国土数値情報（行政区域、鉄道データ、高速道路時系列データ）を使用した。

【表1-2 被害想定】

※以下の被害想定は、国が令和7年3月に公表した南海トラフ巨大地震の被害想定を受け国が用いたデータに、県独自に収集した地質データ等を追加し、より詳細な被害想定を行ったものです。

①建物被害

被害が最大となるもの（冬・夕に発生）

要因	棟数	
	県	赤磐市
揺れによる全壊	3,240	5
液状化による全壊	2,644	54
急傾斜地崩壊による全壊	172	1
津波による全壊	9,470	0
地震火災による焼失	6,216	2
全壊・焼失棟数（棟）	21,742	62

※「地震動により堤防等が機能しなくなる」場合（津波パターン1による）

②人的被害

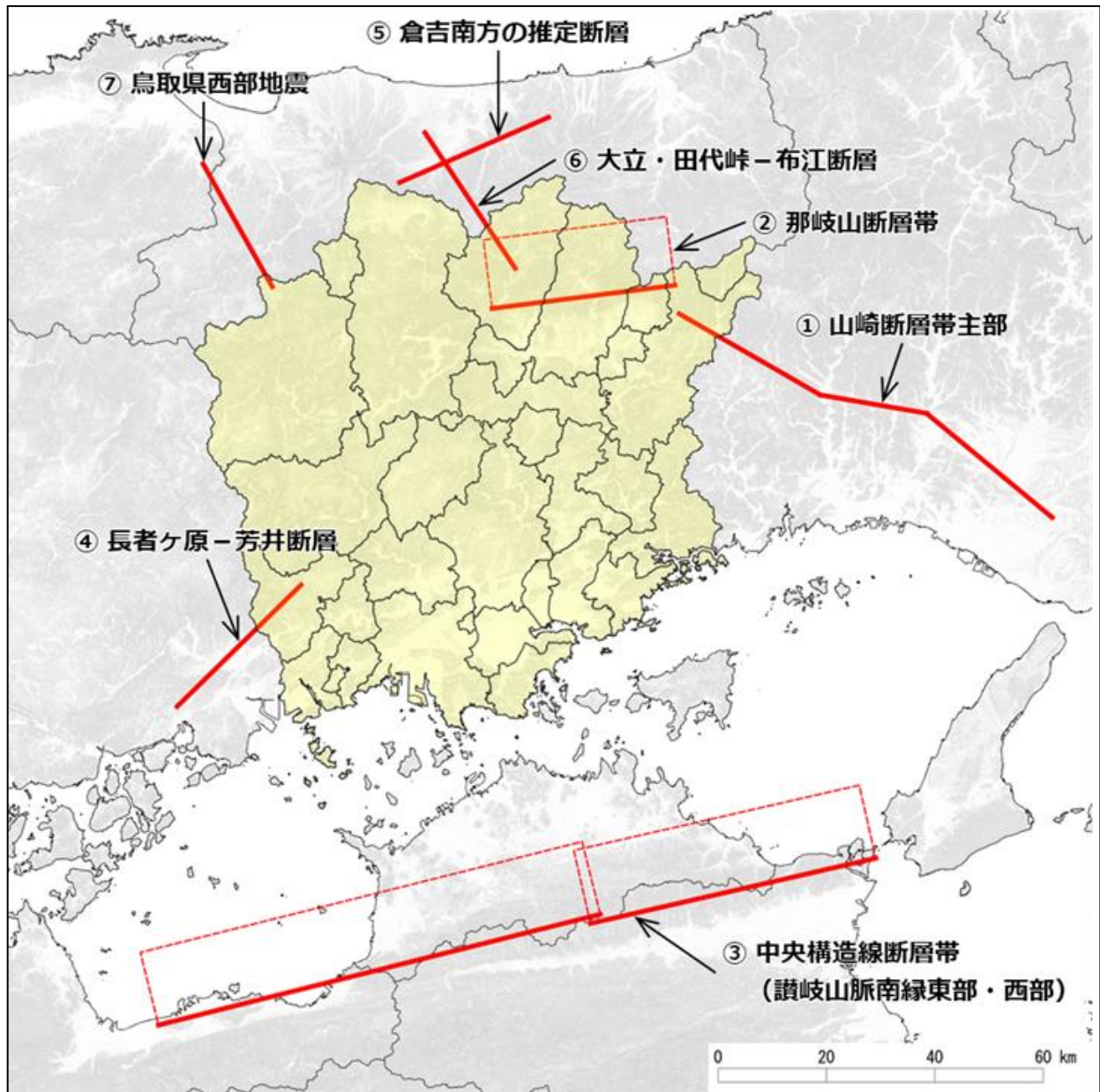
被害が最大となるもの（冬・深夜に発生）

要因	人数	
	県	赤磐市
建物倒壊	177	0
急傾斜地崩壊	16	0
津波	3,585	0
地震火災	0	0
屋外落下物等	0	0
合計（人）	3,778	0

※「地震動により堤防等が機能しなくなる」場合（津波パターン1による）

① 断層型地震

【図1-5 各断層の位置】



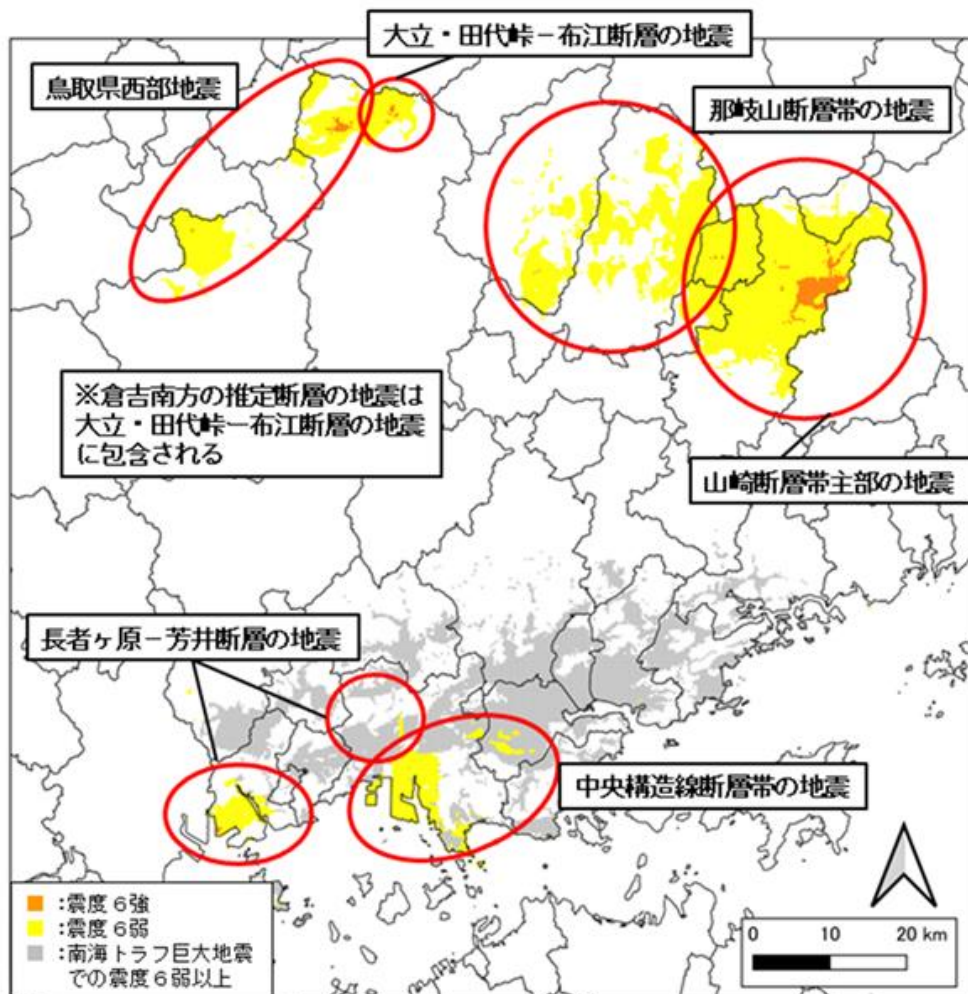
【表 1-3 各断層型地震の概要】

断層名	①山崎断層帯主部	②那岐山断層帯	③中央構造線断層帯	④長者ヶ原-芳井断層	⑤倉吉南方の推定断層	⑥大立・田代峠-布江断層	⑦鳥取県西部地震
マグニチュード	8.0	7.3	8.3	7.3	7.3	7.3	7.3
発生確率	0.1~1%	0.06~0.1%	1%以下	不明	推計なし	推計なし	推計なし
県内最大震度	6強	6強	6弱	6強	6弱	6強	6強
震度6弱以上の市町村 (太字は震度6強)	岡山市 津山市 備前市 美作市 鏡野町 勝央町 奈義町 西粟倉村	津山市 鏡野町 勝央町 奈義町	岡山市 倉敷市 玉野市 笠岡市	倉敷市 笠岡市 井原市	真庭市	真庭市	新見市 真庭市 新庄村

※マグニチュードは地震の規模を表し、被害想定に用いたもの。

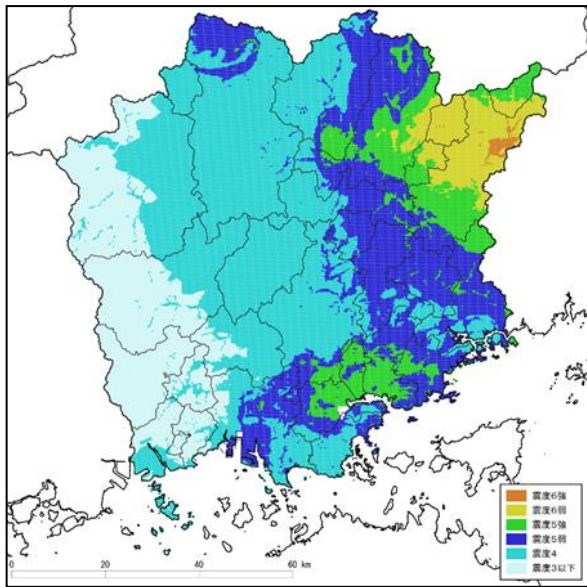
※発生確率は今後30年間に地震が発生する確率（地震調査推進研究本部）

【図 1-6 断層型地震における震度6弱以上の地域図】

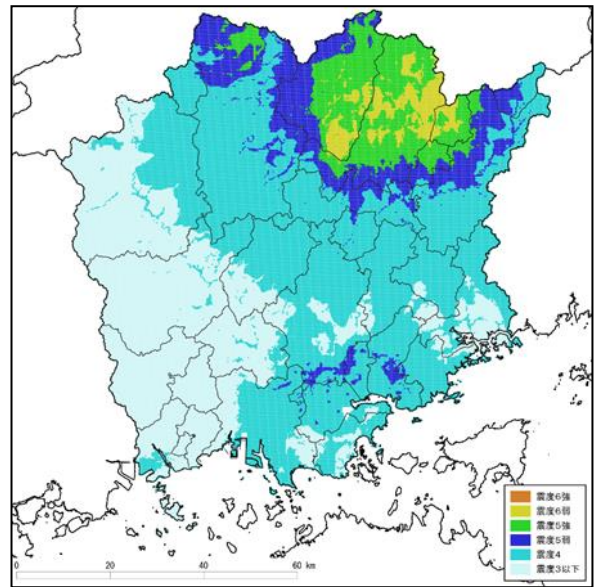


【図 1-7 各断層型地震の震度分布図】

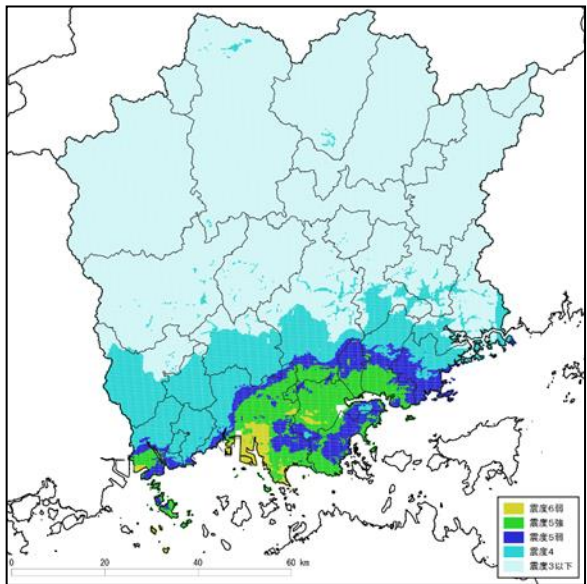
①山崎断層帯主部



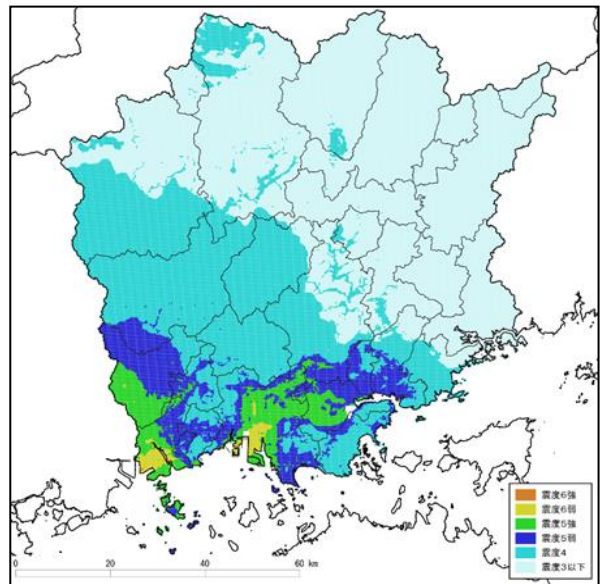
②那岐山断層帯



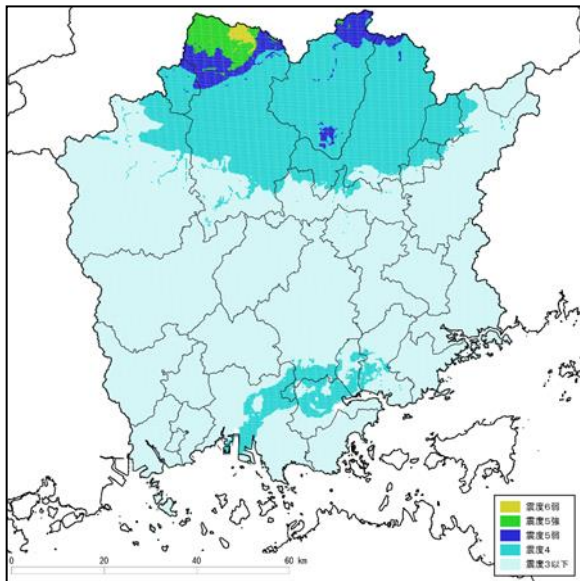
③中央構造線断層帯



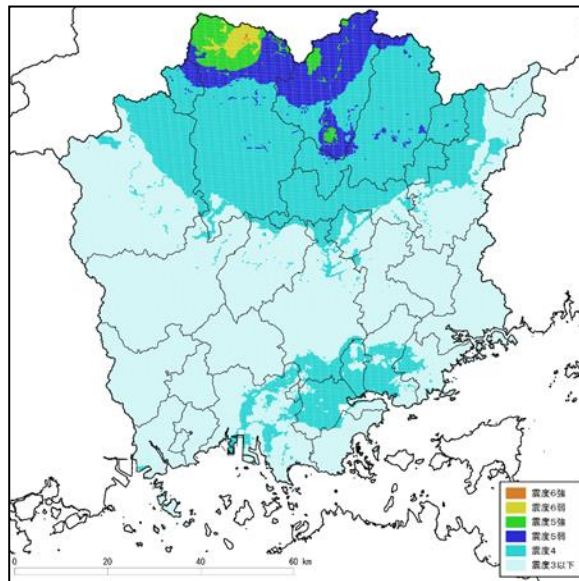
④長者力原断層—芳井断層



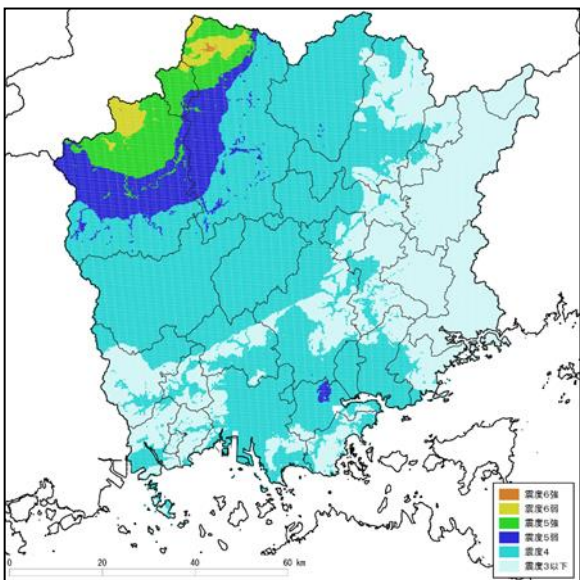
⑤ 倉吉南方の推定断層



⑥ 大立・田代峠—布江断層



⑦ 鳥取県西部地震



【表 1-4 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)	最大避難者数(人)
①山崎断層帯主部	6強	冬・夕	冬・深夜	正月・夕
		849	23	10,367
②那岐山断層帯	6強	冬・夕	冬・深夜	正月・夕
		96	5	1,716
③中央構造線断層帯	6弱	冬・夕	正月・夕	正月・夕
		1,560	19	20,478
④長者ヶ原－芳井断層	6強	冬・夕	正月・夕	正月・夕
		872	6	11,666
⑤倉吉南方の推定断層	6弱	冬・夕	-	正月・夕
		3	0	79
⑥大立・田代峠－布江断層	6強	冬・夕	冬・深夜	正月・夕
		33	2	697
⑦鳥取県西部地震	6強	冬・夕	冬・深夜	正月・夕
		62	3	971

※被害想定は、4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。

※最大避難者数は、発災後1週間後の数値

※想定される地震の規模及び被害の状況は令和8年2月の岡山県想定です。

2 計画の位置付け

本計画は、耐震改修促進法第6条第1項の規定に基づいて、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、「国の基本方針」という。）」及び「岡山県耐震改修促進計画」、さらには「赤磐市第3次総合計画」及び「赤磐市地域防災計画」を踏まえ、赤磐市における、市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指針として策定するものです。

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 計画の基本的な方針

(1) 計画の目的

国の基本的な方針では、国土強靱化基本計画及び防災基本計画、南海トラフ地震防災対策推進基本計画、首都直下地震緊急対策推進基本計画及び日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進基本計画における建築物の耐震化の位置づけを踏まえ、住宅については令和17年までに、要緊急安全確認大規模建築物については令和12年までに、要安全確認計画記載建築物については早期に、いずれも耐震性が不十分なものをおおむね解消することを目標に掲げています。

本計画は、地震による人的被害及び経済的被害を軽減するため、国が掲げる建築物の耐震化の目標及び県内で想定されている地震の規模・被害の状況、耐震化の現状等を踏まえ、赤磐市における住宅・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、地震防災対策の必要性を意識し、耐震診断及び耐震改修を計画的に促進していくことを目的としています。

(2) 計画の期間

本計画は、平成17年の耐震改修促進法の改正、平成18年の岡山県耐震改修促進計画の策定等を受け、平成20年6月に平成27年度を目標年次として策定し、これまで、平成28年3月（目標年次：令和2年度）、令和3年3月（目標年次：令和7年度）と、2度の改定を行いました。

この度、岡山県耐震促進計画の改定等に伴い内容を見直し、令和12年度を目標年次とする令和8年度から5年間の計画として、建築物の耐震化に向けた取組方針を定めます。

また、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を見直しを行います。

H20～27年度 (当初策定)	H28～R2年度 (改定)	R3～7年度 (改定)	R8～12年度 (改定)
当初 計画期間 (7年)	(5年)	(5年)	改定による計画期間

(3) 耐震化を図る建築物（表2-1参照）

赤磐市では、昭和56年5月31日以前に着工した、建築基準法等の耐震関係規定に適合していない建築物として、①～⑤に掲げる建築物の耐震化を促進します。

① 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、災害発生時における道路の通行確保、救出活動、応急復旧活動の迅速化の観点からもその耐震化を積極的に促進します。

② 特定建築物（耐震改修促進法第14条第1号から第3号）

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

③ 防災拠点となる公共建築物

赤磐市地域防災計画に位置付けのある防災上必要な施設で、赤磐市が所有している公共建築物については、その重要性にかんがみ、規模の大小等にかかわらず、重点的に耐震化に取り組みます。

④ 要緊急安全確認大規模建築物（耐震改修促進法附則第3条第1項）

耐震改修促進法の改正（平成25年11月施行）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。

赤磐市では、全ての要緊急安全確認大規模建築物について耐震改修が行われています。

⑤ 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次の建築物のうち、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。

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及びこれに附属する組積造の塀（法第7条第二号（令第4条第一号の建築物、同条第二号の組積造の塀））

（※ア、イを総称して要安全確認計画記載建築物という。）

赤磐市では、要安全確認計画記載建築物はありませんが、今後において市内で指定された場合は、県と連携して、これらの建築物の耐震化についても促進します。

【表 2-1 特定建築物一覧表】

用途		指導・助言対象	指示対象	耐震診断義務付け対象		
		特定既存耐震不適格建築物 (法第15条第1項)	特定既存耐震不適格建築物 (法第15条第2項)	要緊急安全確認大規模建築物 (附則第3条) 要安全確認計画記載建築物 (法第5・6・7条)		
多数の者が利用する建築物	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	要緊急安全確認大規模建築物	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					
	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	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		
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（別紙参照）以上の危険物を貯蔵又は処理するすべての建築物	階数1以上かつ500㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上で敷地境界線から一定距離以内に存する建築物			
避難路沿道建築物	耐震改修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	計画記載建築物 耐震改修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）			

※ 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・規模要件が同じである全ての建築物を「特定建築物」という。

※ 上表のほか、住宅や小規模建築物等全ての既存耐震不適格建築物が指導・助言対象である。（法第16条）

【表 2-2 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物】

法	政令 第7条 第2条	危険物の種類		数量
第14条 第2号	第1号	火薬類	火薬	10トン
			爆薬	5トン
			工業雷管若しくは電気雷管又は信号雷管	50万個
			銃用雷管	500万個
			実包若しくは空包、信管若しくは火管又は電気導火線	5万個
			導爆線又は導火線	500キロメートル
			信号炎管若しくは信号火箭又は煙火	2トン
			その他火薬又は爆薬を使用した火工品	当該火工品の原料となる火薬又は爆薬の区分に応じ、それぞれ火薬・爆薬に定める数量
	第2号	石油類	危険物の規制に関する政令別表第3の種別の欄に掲げる類、品名の欄に掲げる品名及び性質の欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量の欄に定める数量の10倍の数量	
		消防法第2条第7項に規定する危険物（石油類を除く）		
	第3号	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個体類	30トン	
第4号	危険物の規制に関する政令別表第4備考第8号に規定する可燃性液体類	20立方メートル		
第5号	マッチ	300マッチトン(※)		
第6号	可燃性ガス（第7号、第8号に掲げるものを除く）	2万立方メートル		
第7号	圧縮ガス	20万立方メートル		
第8号	液化ガス	2,000トン		
第9号	毒物及び劇物取締法第2条第1項に規定する毒物（液体又は気体のものに限る）	20トン		
第10号	毒物及び劇物取締法第2条第2項に規定する劇物（液体又は気体のものに限る）	200トン		

(※)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。

2 目標設定の考え方

(1) 目標設定の方法

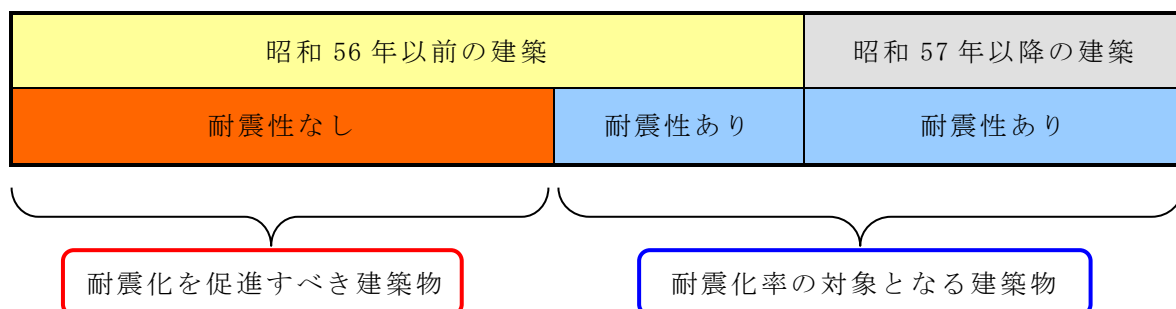
本計画では、国及び県の目標設定の方法に準じて、赤磐市における建築物の耐震化の現状及び目標を客観的に分かりやすく示すため、目標の対象を住宅及び特定建築物に区分し、それぞれに現状及び目標の耐震化率を設定します。

(2) 耐震化率の算定基準

耐震性を有する建築物の対象は、昭和 57 年以降に建築された全ての建築物及び昭和 56 年以前の建築のうち耐震関係規定に適合している建築物とし、それらの集計結果を用いて目標の区分ごとに耐震化率を算定するものとします。

なお、耐震性の有無が確認できない昭和 56 年以前の建築については、地震に対する建築物の安全性が担保されていない等の観点から、原則として耐震性が不十分な建築物とみなすものとしますが、住宅等の数量が多く、個々の耐震性に係る安全性の評価の把握が事実上困難なものについては、統計データ等に基づく推計方法により耐震化率を算定するものとします。

【図 2-1 建築物の耐震化のイメージ】



3 建築物の耐震化の現状と目標

(1) 建築物の耐震化の現状

赤磐市における建築物の耐震化の現状は、次の表のとおりです。

【表 2-3 住宅の耐震化の現状】

(令和6年度末現在)

用途	建築物の総数 ①	昭和56年以降の建築 ②	昭和55年以前の建築		耐震化率 (②+③)/①
			耐震性あり ③	耐震性なし	
住宅	17,775	10,939	2,701	4,181	76%

注) 住宅土地統計調査を用いて、国の推計方法に準じて推計しています。

【表 2-4 特定建築物の耐震化の現状】

(令和6年度末現在)

用途	建築物の総数 ①	昭和57年以降の建築 ②	昭和56年以前の建築		耐震化率 (②+③)/①
			耐震性あり ③	耐震性なし	
小学校、中学校、中等教育学校の前期課程、盲学校、聾学校若しくは養護学校	33	14	19		100%
上記以外の学校	1	1			100%
体育館(一般公共)	3	3			100%
病院、診療所	5	4		1	80%
集会場、公会堂	3	2		1	67%
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	4	2		2	50%
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	2	1		1	50%
賃貸住宅(共同住宅に限る)、寄宿舍	5	5			100%
老人ホーム、老人短期入所施設、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの	9	7	1	1	89%
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	3	3			100%
幼稚園、保育所	2	1		1	50%
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)	3	3			100%
郵便局、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	4			4	0%
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	9	9			100%
合計	86	55	20	11	87%

注) 建築物の数量及び築造年次等は、課税台帳及び市有施設台帳等をもとに設定しています。

(2) 建築物の耐震化の目標

本計画では、防災対策として建築物の耐震化の促進が重要であることから、国及び県が定める目標との共有化を図るとともに、地震に強いまちづくりを推進するため、次のとおり令和12年度までに達成すべき目標を設定します。

【表 2-5 赤磐市における建築物の耐震化の目標】

区分	当初の耐震化率 (平成19年度末)	現状の耐震化率 (令和6年度末)	目標の耐震化率 (令和12年度末)
住宅	55%	76%	95%
特定建築物	64%	87%	95%



地震に強いまちづくりを推進します！

第3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 施策に関する基本的方向

(1) 耐震診断及び耐震改修の意義

地震に対する安全性が不明瞭な建築物又は耐震関係規定に適合していない建築物は、耐震診断を行うことにより、建築物の耐震性に係る安全性の評価を確認することができます。

さらに、地震の発生に対して、明らかに倒壊等の危険性が認められる建築物又は耐震診断の結果により倒壊等の危険性があると評価された建築物については、既存の状況等に応じて、適切な方法により耐震改修を実施し、できる限り速やかに建築物の安全性を確保することが望まれます。

(2) 課題の整理

建築物の耐震改修等を実施する場合には、相当な費用負担を要することが前提にあり、また、耐震診断及び耐震改修に関する手続き及び実施方法等についても一様でなく、これらが建築物の所有者等の自発的な取り組みを阻害する要因となっています。

この課題は、建築物の耐震化の停滞を招くこととなりますが、所有者等の自助努力に委ねるだけでは、その解消を図ることは困難であるため、行政及び地域住民等の公助及び共助等により、所有者等の取り組みを支援する必要があります。

(3) 施策の実施方針

建築物の耐震化の促進のためには、建築物の所有者等が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、本計画の目標を達成するための前提となります。

赤磐市は、こうした建築物の所有者等の取り組みを支援する観点から、所有者等が実施する建築物の耐震診断及び耐震改修について、費用負担の軽減、取り組みやすい環境の整備を図るため、国及び県等の協力を得ながら必要な施策を講じていくものとします。

なお、施策の実施にあたっては、その実効性を高めていくため、市民に対して広く周知徹底を図るとともに、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に有効な制度等について、積極的な導入及び普及啓発等に努めていきます。

2 具体的な支援制度の概要

(1) 赤磐市の補助事業

赤磐市では、建築物の耐震診断及び耐震改修に係る費用負担の軽減を図るため、民間建築物の所有者等を対象とした補助事業を次のとおり実施しており、この制度について積極的な活用を促します。

特に、住宅については、人生の大半を過ごす欠かすことのできない市民の生活基盤であることから、重点的に事業の展開を図ります。

【資料 3-1 赤磐市の補助事業の概要】

■赤磐市建築物耐震診断等事業

① 木造住宅耐震診断事業

ア 適用要件（次の全てに該当するものに限る）

- a 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された一戸建ての木造の住宅
- b 丸太組工法、建築基準法第 38 条の規定に基づく認定工法以外であるもの
- c 地上階数が 2 以下のもの

イ 補助対象経費

耐震診断等に要する経費

② 戸建て住宅耐震診断事業

ア 該当要件

- a 木造住宅耐震診断事業の該当要件に掲げる以外の一戸建ての住宅
- b 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された一戸建ての住宅

イ 補助対象経費

耐震診断等に要する経費

③ 建築物耐震診断事業

ア 該当要件（次のいずれかに該当するもの）

- a 一戸建て住宅以外の建築物
- b 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された建築物

イ 補助対象経費

耐震診断等に要する経費

■赤磐市木造住宅耐震改修事業

ア 該当要件（次の全てに該当するものに限る）

- a 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された一戸建ての木造の住宅
- b 耐震診断の結果等により、倒壊の危険性が認められるもの
- c 地上階数が 2 以下のもの

イ 補助対象経費

耐震化工事に要する経費

注) 上記は、令和 8 年 3 月時点の概要であり、今後変更する場合があります。
なお、補助対象経費及び補助金額には、限度額の設定があります。

(2) 税制上の特例措置の概要

耐震改修促進税制として、所得税額の特別控除、固定資産税の減額措置があります。また、住宅ローン減税による所得税の減額措置があります。

国土交通省HP (https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr_000043.html)

国税庁HP (<https://www.nta.go.jp>)

(3) 融資制度の概要

一定の条件を満たす場合、耐震改修工事にかかる費用について、住宅金融支援機構と提携している金融機関による融資を受けられます。

耐震改修の融資は、個人向け、マンション管理組合向け、事業者向けがあります。特に個人住宅の高齢者向け（満60歳以上）の融資では、返済特例として、毎月の支払いを利息のみ（条件によっては、無利子化又は低利子化も可能）とし、利用者の死亡時に一括返済又は担保物件の売却によって元金を返済する制度（リバースモーゲージ型住宅ローン）があります。

住宅金融支援機構HP (<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/reform/index.html>)

(4) 耐震化緊急促進アクションプログラム

本計画に定めた目標の達成に向け、住宅所有者等の経済的負担の軽減を図るとともに、住宅所有者等に対する直接的に耐震化を促す取組み、耐震診断を実施した住宅等に対する耐震化を促す取組み、改修事業者の技術力向上、一般市民への周知普及を図ることが重要です。このため、赤磐市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムを策定し、住宅耐震化に係る取組みを位置付け、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、住宅等の耐震化を強力に推進します。

3 所有者等が安心して取り組むための環境の整備

(1) 耐震診断及び耐震改修の健全化等

建築物の適切な耐震診断及び耐震改修が行われるためには、専門家及び事業者等の専門技術者が耐震診断及び耐震改修についての必要な心得、知識、技術等を習得し、資質の向上を図ることが大切です。

そのため、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て公表しています。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、所有者等の要請に応じて、県の協力を得ながら、診断員等の紹介を行い、建築物の耐震診断及び耐震改修について、健全化及び精度向上の推進に努めていきます。

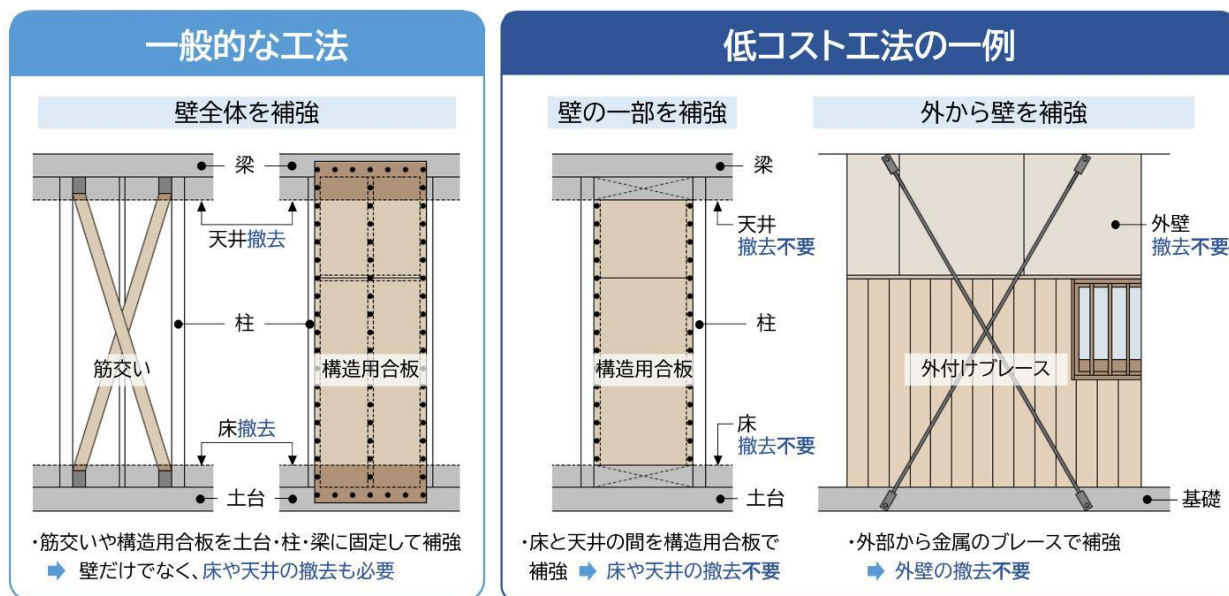
(2) 講習会等による普及啓発

建築物の耐震化の必要性及び重要性に対する市民及び所有者等の関心を高めるため、県をはじめ、(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、近年普及し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各種講習会を開催し、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。

(参考) 安価な耐震改修工法 (低コスト工法)

一般的な耐震改修工法では、天井内の梁や床下の土台に筋交い等を取り付けるため、床や壁・天井を一度撤去して、筋交い等を設置した後に復旧する必要があります。

低コスト工法は、外部から補強材を取り付けるなど、内・外装材の撤去を極力少なくすることでコストの削減を図りながら、耐震性能を向上させる工法です。



4 地震時の総合的な安全対策に関する事項

(1) 木造住宅の地震からのリスクを低減するための方策

大地震に対する安全性を確保するためには、耐震改修等により耐震基準を満たす住宅に住むことが最も重要です。

一方で、所有者の資力等の要因により、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、耐震シェルターや防災ベッドといった、居住者の命を守る観点からリスクを低減し、人命の安全確保につながる可能性のある暫定的・緊急的な方策も有効であり、こうした効果的な取組について、一層の普及啓発を図ります。

(2) 建築物の耐震化に加えて実施すべき事前の対策

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、平成 23 年 3 月の東日本大震災、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状況から、ブロック塀の安全対策、ガラスの破損や天井の落下防止対策等の必要性が指摘されています。このため所管行政庁との連携により改善指導等を行います。

① ブロック塀等の倒壊防止

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。このためブロック塀等の倒壊の危険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。

② 窓ガラスや屋外看板等の落下防止

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。

③ 天井等の非構造部材の安全確認

東日本大震災において、大規模空間を有する建築物の天井が脱落する被害が多数生じたことを受けて、建築基準法施行令等の改正等が行われ、平成 26 年 4 月 1 日に新しい技術基準が施行されました。この改正により、新築等を行う建築物における特定天井（高さ 6m 超、水平投影面積 200㎡超の吊り天井等）について脱落防止対策に係る新たな技術基準が適用されることとなりました。

また、建築物の定期調査報告に係る調査内容も併せて見直されたことから、定期調査報告等を活用して特定天井の状況把握に努め、改善が必要な建築物の所有者等に対し、天井の脱落防止対策の改善指導を行います。

④ エレベーター及びエスカレーターの安全対策

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。そ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。

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。

⑤ 家具の転倒防止

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。

⑥ 給湯器の転倒防止

東日本大震災及び熊本地震において住宅に設置されていた電気給湯器がアンカーボルトの緊結が不十分等の原因で多数転倒したことを受け、建築設備の構造耐力上安全な構造方法を定めた告示が改正され、電気給湯器だけではなく、ガス、石油も含めたすべての給湯設備について転倒防止措置の基準が明確化されました。

これらの状況を踏まえ、建築物における給湯設備の転倒防止対策やそれらに付随する配管等の落下防止対策に関する周知を図ります。

(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、県及び市町村に被災建築物・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おいて、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5条第3項第2号、3号により都道府県耐震改修促進計画に、また、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と規定されています。

県では、「岡山県緊急輸送道路ネットワーク計画（令和7年3月改定）」において、緊急輸送を確保するため必要な道路（緊急輸送道路）を定めています。また、令和元年8月に中国地方道路啓開計画岡山県計画（令和6年7月改定）における啓開ルートを決めています。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おり、また、啓開ルートは、南海トラフ巨大地震によって想定される津波により大量のがれきが発生し、救援・救護、救出活動に必要な緊急輸送道路を閉塞させることから、人命救助に重要な72時間を意識した道路啓開が必要となるために定められています。このことから、これらの路線を法第5条第3項第二号、三号の規定に基づき、次の考え方により指定していくこととしています。

（1）県が耐震診断を義務付ける緊急輸送道路（法第5条第3項第2号）

要安全確認計画記載建築物：緊急輸送道路沿道建築物及び沿道ブロック塀等県は、緊急輸送道路のうち、市町村の区域を越えて、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及び沿道ブロック塀等に耐震診断の実施と報告を義務付けることとし、県が耐震診断を義務付ける緊急輸送道路やその報告期限は、岡山県が別途定めています。

県では、市町村に耐震診断を義務付ける緊急輸送道路の指定を促していくとともに、市町村と連携して指定を行っていきます。

（2）その他の緊急輸送道路（法第5条第3項第3号）

県は、耐震改修促進法第5条第3項第3号の規定に基づき、緊急輸送道路（耐震改修促進法第5条第3項第2号の規定に基づき指定された緊急輸送道路を除く。）を耐震化努力義務路線として別途定めています。

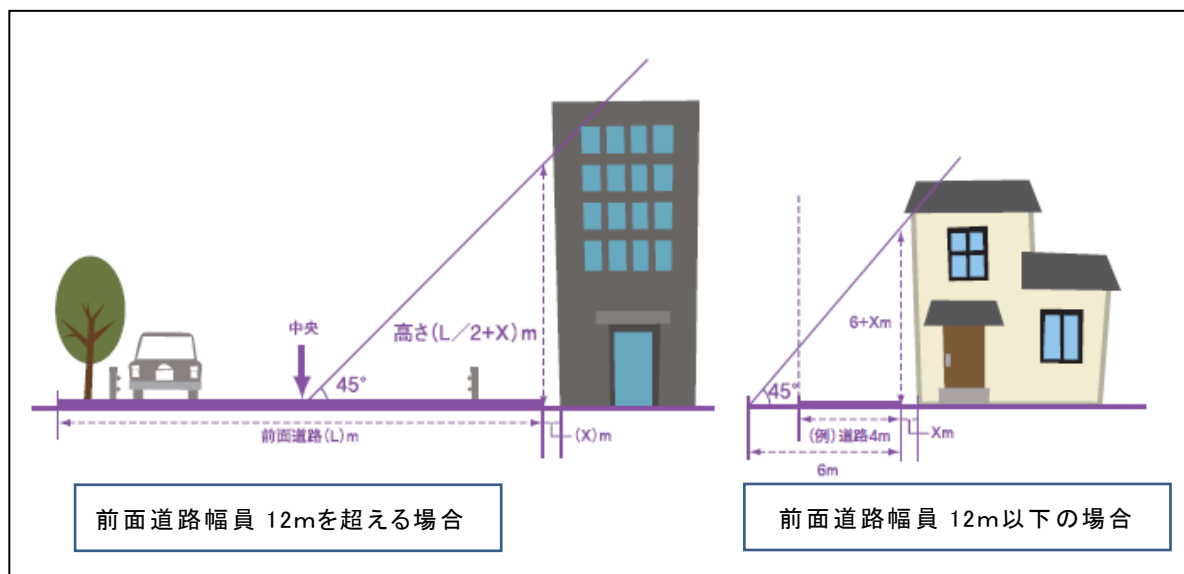
指定を受けた当該路線の一定の高さ以上の沿道建築物（耐震関係規定に適合していないものに限る。）の所有者は、耐震診断を行い、その結果に応じて耐震改修を行うよう努めることが求められます。

赤磐市では、法第6条第3項第2号の規定に基づき、第1次から第3次緊急輸送道路の全て（耐震診断を義務付ける緊急輸送道路を除く。）を耐震化努力義務道路として指定します。

【表 3-1 岡山県緊急輸送道路ネットワーク計画における市内道路の指定状況】

用途区分	指定路線
第1次緊急輸送道路	山陽自動車道、国道374号
第2次緊急輸送道路	国道484号、県道27号、県道37号、県道96号
第3次緊急輸送道路	県道53号、県道79号、県道253号、県道403号

【図 3-1 対象となる沿道建築物】



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

(1) 県が耐震診断を義務付ける防災拠点建築物（法第5条第3項第1号）

（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。

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の被害軽減対策に関する事項

地震に伴う崖崩れや大規模盛土造成地の崩壊等による建築物の被害軽減のため、市内における危険箇所の実態把握等に努めるとともに、宅地耐震化推進事業等による盛土等の安全対策を進めます。

第4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 基本的な普及啓発に関する取り組み

(1) 地震ハザードマップの公表等

建築物の耐震化について所有者等の主体的な取り組みを促進するためには、想定される地震における発生の規模及び被害の状況を把握し、その危険性を広く周知する必要があります。

このため、地震ハザードマップの公表等を通じて、想定される地震が発生した場合における現状での危険性を示すことにより、市民及び所有者等の地震に対する防災意識の高揚を図ります。

(2) 相談体制の整備及び情報提供の充実

建築物の耐震診断及び耐震改修について、所有者等のニーズに対応していくため、相談窓口を設置します。耐震診断方法、耐震改修工法、事業者、費用、助成制度、税制等に関する情報提供を行います。また、ホームページで最新の情報提供をするよう努めます。

(3) パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会等の開催

赤磐市のホームページや広報誌、木造住宅の耐震化を推進するパンフレットや木造住宅の安価な耐震改修工法の事例を紹介するパンフレットの配布等を通じて、住宅の耐震診断等の普及啓発に努めます。

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・講習会等の開催を通じて、耐震改修の有効性、住宅の耐震診断及び耐震改修、地震から命を守る方策の普及啓発を行います。

2 相互協力及び連携による防災対策

(1) リフォームにあわせた耐震改修の誘導

住宅設備のリフォーム、バリアフリーリフォーム等の工事にあわせて耐震改修工事を行った場合は、別々に工事をした場合と比べて工事費を抑えることができます。

このため、リフォームは耐震改修を行う好機であることから、住宅情報誌への情報記事の掲載、住宅リフォームフェア、住宅セミナー、耐震改修事例を掲載したパンフレット等を通じて、リフォームにあわせて耐震改修工事が行われるよう建築物の所有者やリフォーム事業者に普及啓発を行います。

(2) 地震に強いまちづくりの推進

地震の発生による被害の軽減のためには、地震に対する防災意識を地域に定着させる必要があり、そのためには、住民が個々に連帯感を強め、一定のまとまりのある地域において、一体的な防災対策に取り組んでいくことが大切です。

県、関係機関及びNPO等の協力のもと、自主防災組織の育成や地域（集落又は自治会の単位）で取り組む地震防災対策の普及啓発に努めます。

3 地震対策に有効な制度に関する普及啓発

(1) 住宅性能表示制度

住宅性能表示制度を活用することにより、住宅の購入時に性能を相互に比較できるほか、建築時に希望の性能を設計者又は施工者に提示することができるため、望みどおりの性能の住宅を手に入れることができます。

より高い耐震性能の住宅が建設されるよう、住宅性能表示制度の活用を促進します。

(2) 地震保険制度

地震の発生に備えて、地震保険に加入していれば、地震によって建築物が被災を受けた場合に、補償の内容に応じて保険金が支払われます。

地震発生後における被災者の生活の再建及び安定を図るため、パンフレットの配布等により、地震保険制度の普及啓発に努めます。

4 耐震化のさらなる促進に向けた対応

(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課されました。

このことから県と連携し、講習会やパンフレット等により建築物の所有者等へのより一層の普及啓発に努めます。

① 新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法の普及

平成12月6月1日施行の建築基準法の改正により、木造住宅の接合部の仕様等が明確化され、これに適合して建築されたものは、地震による倒壊・崩壊のおそれが低いとされています。このことから、昭和56年6月1日の新耐震基準導入以降、平成12年5月31日までに建築された木造住宅について、リフォーム等の機会をとらえた耐震性能検証の実施に努めるよう、所有者等への普及啓発を行います。

(参考) 耐震性能検証法

在来軸組構法による木造住宅のうち平家建て又は2階建てのものを対象とした、必要壁量が強化された新耐震基準に適合していることを前提に行う効率的な耐震診断法です。

② 幅広い普及啓発

現在建築物を所有している市民のみならず、市内の建築物を所有する可能性のある移住希望者に対しても情報を届けるよう、講習会やパンフレット、動画等に加えて、県や市町村が様々な情報を発信している SNS 等を活用し普及啓発を行います。

③ 指定・登録文化財等の歴史的建築物の耐震化の取組み

指定・登録文化財等の歴史的建築物は、地震時において人的安全性の確保と文化的価値の保存がなされる必要があります。このため、耐震診断、また、歴史的建築物の特性に応じた耐震補強の実施が重要であり、文化庁の指針に則した耐震性能を確保する取組みを促します。

(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。

これらの建築物の耐震化を促進するため、県と連携し、建築物の所有者等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。

第5章 耐震改修促進法及び建築基準法に基づく指導、勧告等の実施

1 耐震改修促進法に基づく指導等の概要

所管行政庁は、次の（１）から（３）までに掲げる建築物の区分に応じ、所有者に対して適切に指導等を行います。

（１）耐震診断義務付け対象建築物

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（以下「耐震診断義務付け対象建築物」という。）の所有者に対して、所管行政庁は、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。

所管行政庁は、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り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、所管行政庁は、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

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、所管行政庁は、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

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、所管行政庁は、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勧告又は命令の概要

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、所管行政庁は、次の措置を行います。

- 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
- 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若しくは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概要

所管行政庁は、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
- ・ 建蔽率の制限の特例
- ・ 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。)



(3) 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定(耐震改修促進法第25条第2項)

耐震診断が行われた区分所有建築物(マンション等)の管理者は、所管行政庁に対し、当該区分所有建築物について耐震改修を行う必要がある旨の認定を申請することができ、認定を受けた区分所有建築物は、共用部分の変更に必要な決議要件を、通常の集会の決議(過半数)によることができる制度です。

建物の区分所有等に関する法律(法第17条第1項)では、耐震改修工事等により、共用部分において形状又は効用の著しい変更を伴う場合、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の集会の決議が必要となり、耐震改修の必要性はあっても、決議を得ることが難しく工事を実施できない場合があります。

この認定制度は、決議要件を緩和することにより、円滑な耐震改修の実施につなげようとするものです。

(参考) マンションの建て替えの円滑化等に関する法律(令和8年4月施行)

耐震性が不足しているとして特定行政庁が認定したマンションについては、区分所有者等の3/4の賛成で、建替え、建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊しが可能です。

第6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 建築物の安全確保を図るための措置

(1) 所管行政庁等の要請に対する協力体制

耐震改修促進法及び建築物基準法による指導及び勧告等の是正措置に係る処分については、市民の安全を最優先に確保する必要があることから、所管行政庁及び特定行政庁の要請に応じて、積極的に協力するものとします。

また、是正措置に係る処分の対象となる特定建築物の所有者には、その利用者や周辺住民等の生命、身体及び財産を保全するために耐震化が必要であることについて、所管行政庁等と連携を強化し、周知徹底に努めていきます。

(2) 岡山県建築物耐震対策連絡会議

県及び市町村の耐震関係部局で構成する岡山県建築物耐震対策連絡会議では、建築物の耐震診断及び耐震改修を促進することを目的とし、これに係る総合的な施策の検討及び専門的事項の協議等を行っています。

この会議を通じて、他の優良事例の利点等を施策や普及啓発等に取り込みながら、本計画の着実な推進を図ります。

2 その他

(1) 本計画に関する補足事項

本計画は、国及び県の動向、建築物の耐震診断及び耐震改修の進捗状況、社会情勢の変化等を考慮し、必要に応じて見直しを行うものとします。

また、本計画に定めのない事項で、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については、別途定めるものとします。