

庄原市耐震改修促進計画
(第2期計画)

2017 (平成 29) 年 3 月

庄 原 市

目 次

1	計画の概要	1
1.1	計画の背景	1
1.2	建築物の耐震化の必要性	1
1.3	庄原市耐震改修促進計画の改定	2
1.4	計画の目的・位置付け	2
1.5	計画の期間，対象区域	2
1.6	用語の定義	3
2	上位・関連計画	7
2.1	国の基本方針等	7
2.2	広島県耐震改修促進計画について	8
2.3	庄原市地域防災計画について	9
3	建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標	10
3.1	想定される地震規模及び被害の状況	10
3.2	耐震化の現状	13
3.3	耐震改修等の目標	17
3.4	耐震改修促進に関する現状における取組の評価および課題	18
4	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	20
4.1	耐震診断・改修に関わる取組の方向性と施策	20
4.2	主体別の役割分担	21
4.3	耐震診断及び耐震改修の促進を図るための支援策の概要	24
4.4	地震時の建築物の総合的な安全対策について	27
4.5	地震発生時に通行を確保すべき道路	29
4.6	優先的に耐震化すべき建築物	32
4.7	重点的に耐震化すべき建築物	33
5	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	34
5.1	相談体制の整備，情報提供の充実	34
5.2	パンフレットの作成・配布，セミナー・講習会等の開催	34
5.3	リフォームにあわせた耐震改修の誘導	34
5.4	地震に対する安全性の向上に関する情報	35
5.5	地震防災マップの作成・公表	36
5.6	地域住民等との連携による啓発活動	36
6	耐震改修促進法及び建築基準法による指導等のあり方	37
6.1	耐震改修促進法による指導等の実施	37
6.2	建築基準法による勧告又は命令等の実施	38
7	耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項	39
7.1	計画の検証	39
7.2	所管行政庁・関係団体等との連携	39
7.3	その他	39

1 計画の概要

1.1 計画の背景

平成7年1月17日未明に発生した阪神・淡路大震災では、6,434人の尊い犠牲者を出しました。この地震による直接的な死者の数は5,502人であり、さらにこのうちの約9割の4,831人が、『**家屋、家具類等の倒壊が原因による圧迫死**』と思われるものでした。

この状況に鑑み、建築物の耐震改修を重要な施策として、平成7年10月に「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。）が制定され、しかしその後も耐震改修が進まないことから、国土交通省の住宅・建築物の地震防災推進会議の提言を受け、耐震改修促進法が改正（平成18年1月施行）されました。

この法改正に伴い、**住宅・建築物の計画的な耐震化を図るため**、国は住宅及び多数の者が利用する建築物（学校、病院、百貨店、事務所など）の現状の耐震化率75%を平成27年までに少なくとも9割にするという目標設定を含めた基本方針を定め、都道府県は基本方針に基づく耐震改修促進計画の策定が義務付けられました。また、市町は耐震改修促進計画の策定の努力義務が課せられることとなりました。

広島県は平成19年3月に「**広島県耐震改修促進計画**」（以下、県計画とする。）を策定し、耐震改修等を計画的に進めるための基本的な枠組みを示しており、平成28年3月に第2期計画として改訂を行っています。

また、庄原市は平成21年に「**庄原市耐震改修促進計画**」を策定し、庄原市内の住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修の計画的な促進を図ってきました。

1.2 建築物の耐震化の必要性

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、地震による人的・経済的被害の多くを占めており、その中でも、現行の建築基準法（耐震基準）が導入される前に建築された建築物に多い「**耐震性が十分でない建築物**」においては、**地震による致命的な損壊**がみられています。

さらに、地震時による建築物の被害は、その倒壊等が直接的な死傷者の発生を引き起こすだけでなく、**火災による被害の拡大、多くの住宅困窮者の発生、大量な瓦礫の発生による救助活動の妨げ及び事後対策の困難化等を招く要因**にもなります。

地震の発生を阻止することは困難ですが、防災対策に万全を期すことにより、**人的・経済的被害を大幅に軽減することは可能**であり、建築物の耐震化を促進することは、地震による建築物の倒壊等の被害から、市民の生命、身体及び財産を守るために必要不可欠な取り組みであるといえます。

1.3 庄原市耐震改修促進計画の改定

近年では、鳥取県西部地震や新潟県中越地震等、事前に活断層の存在が特定できていなかった場所でも地震が発生しており、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災に続き、平成 28 年には 4 月に熊本地震（4/14 の前震：M6.5 と 4/16 の本震：M7.3）が発生し、10 月には鳥取県中部地震も発生しています。さらに現在では、南海トラフ巨大地震などの発生の切迫性の高い大規模地震も多く予測されています。

こうした状況を踏まえ、国においては、建築物の耐震化の促進のために平成 25 年 3 月に耐震改修促進法や国の基本方針の改正を行いました。

本市においては、これら国の基本方針、県計画等を踏まえ、前計画を改定し「庄原市耐震改修促進計画（第 2 期計画）」（以下、本計画とする。）を策定するものとなりました。

1.4 計画の目的・位置付け

本計画は、耐震改修促進法第 6 条の規定に基づく市域の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図り、地震による建築物の倒壊等から市民の生命・財産等を保護するため、建築物の耐震化に関する「国の基本方針」、「広島県耐震改修促進計画」及び災害対策基本法により計画を定めた「庄原市防災計画」の内容を踏まえて、建築物の耐震化に関する基本的な方向性を示すものとして位置付けます。

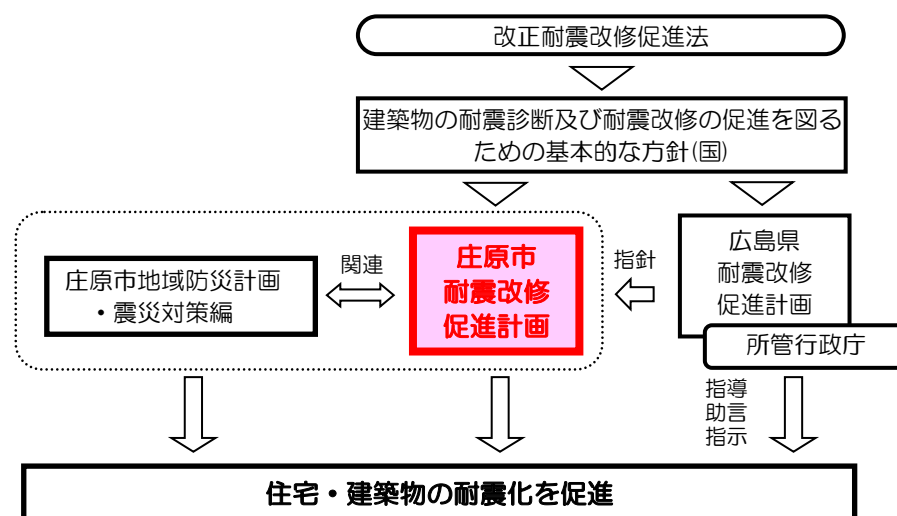


図 本計画の位置づけ

1.5 計画の期間、対象区域

本計画の計画期間は、国や県の計画期間との整合を図り、平成 28 年度から平成 32 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すものとします。

本計画の対象区域は、市全域、全ての建築物とします。

- 計画期間：2016 年度（平成 28 年度）から 2020 年度（平成 32 年度）まで（5 年間）
- 計画対象：庄原市全域。市内全ての建築物

1.6 用語の定義

本計画で使用する主な用語について、以下のとおり定義します（県計画に準拠）。

特に定めのない場合は耐震改修促進法、同法関係省令及び関連告示の用語によります。

表 用語の定義

用語	定義
○耐震診断	地震に対する安全性を評価すること。
○耐震改修	地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕若しくは模様替又は敷地の整備をすること。
○旧耐震基準	昭和56年6月1日の耐震基準の見直し以前に用いられていた耐震基準。阪神・淡路大震災では、旧耐震基準による建築物の被害が顕著であった。
○新耐震基準 (現行基準)	昭和56年6月1日以降に工事着工された建築物に適用される耐震基準。
○耐震性がある	大地震に対し、 新耐震基準と同レベルの耐震性能 を持つこと。 耐震性のある建物は、ごくまれに発生する大地震に対しても倒壊の危険性が少ないと考えられる。
○耐震化率	すべての建物のうちの、耐震性がある建物(①新耐震基準によるもの、②耐震診断で耐震性ありとされたもの、③耐震改修を実施したもの)の割合。 $\text{耐震化率} = \frac{\text{新耐震基準の建物} + \text{耐震診断で耐震性ありの建物} + \text{耐震改修済の建物}}{\text{すべての建物}}$
○所管行政庁	建築主事を置く市町の区域においては当該市町の長をいい、その他の市町の区域においては知事をいう。庄原市の場合は広島県知事。
○既存耐震不適合建築物	地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定(耐震関係規定)に適合しない建築物で、同法第3条第二項の規定の適用を受けているものをいう。
○多数の者が利用する建築物	本計画では、耐震改修促進法第14条各号に掲げる用途・規模の要件に該当するすべての建築物をいう。
○耐震不明建築物	旧耐震基準の建築物をいう。(昭和56年6月1日以降に増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替えの工事(耐震改修促進法施行令第3条各号に該当する場合を除く。)に着手し、検査済証の交付を受けたものを除く。)
○要緊急安全確認大規模建築物	病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの(耐震不明建築物に限る。)をいう。本計画では、以下「大規模建築物」という。
○防災拠点建築物	大規模な地震が発生した場合にその利用を確保することが公益上必要な建築物をいい、 <u>県が耐震改修促進計画に対象建築物(耐震不明建築物に限る。)を記載することで、耐震診断を義務付けることができる。</u>
○防災義務等の中心となる建築物	防災拠点建築物のうち、 <u>県が広島県耐震改修促進計画(平成18年度～平成27年度)で記載により指定した、官公署、空港、病院、避難所等の建築物をいい、県ホームページで耐震化の取組状況を公表している。</u>

用語	定義
○避難路沿道建築物	<p>県又は市町が耐震改修促進計画で指定する緊急輸送道路等の道路にその敷地が接する一定の高さを超える耐震不明建築物をいう。</p> <p>県又は市町が耐震改修促進計画に対象となる道路を記載することで、耐震診断を義務付けることができる。</p> <p>なお、市は現在、当該道路は指定していないため、<u>市の指定する避難路沿道建築物は無い(県のみ指定有り)</u>。</p>
○広域緊急輸送道路沿道建築物	<p>県が耐震改修促進計画で耐震診断を義務付ける広域緊急輸送道路に、その敷地が接する一定の高さを超える耐震不明建築物をいう。</p>
○要安全確認計画記載建築物	<p>防災拠点建築物又は避難路沿道建築物であって、耐震診断を義務付けられた建築物をいう。</p>
○特定既存耐震不適格建築物	<p>多数の者が利用する建築物のうち、既存耐震不適格建築物であるものをいう。(要安全確認計画記載建築物及び大規模建築物を除く。)</p>

※広島県耐震改修促進計画より

表 耐震改修促進法における規制対象一覧

※義務付け対象は下記のうち旧耐震建築物のみ

用途		特定既存耐震不適格建築物の要件	指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件	大規模建築物の規模要件, 耐震診断義務付け対象建築物の要件
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 m ² 以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数 2 以上かつ 1,500 m ² 以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数 2 以上かつ 3,000 m ² 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 m ² 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 m ² 以上	階数 1 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 1 以上かつ 5,000 m ² 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		階数 3 以上かつ 1,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 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				
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, 身体障害者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 m ² 以上	階数 2 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 2 以上かつ 5,000 m ² 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 m ² 以上	階数 2 以上かつ 750 m ² 以上	階数 2 以上かつ 1,500 m ² 以上
博物館, 美術館, 図書館		階数 3 以上かつ 1,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
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				
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				
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				
避難路沿道建築物		耐震改修等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)		

※多数の者が利用する建築物
(規模要件に該当する建築物)

表 規制対象となる危険物の数量及び敷地境界線からの距離

危険物の種類	危険物の数量	大規模建築物の要件 (耐震診断義務付け) 敷地境界線からの距離
1.火薬類 (1)火薬 (2)爆薬 (3)工業雷管若しくは電気雷管又は信号雷管 (4)銃用雷管 (5)実包若しくは空包, 信管若しくは火管又は電気導火線 (6)導爆線又は導火線 (7)信号炎管若しくは信号火箭又は煙火 (8)その他の火薬, 爆薬を使用した火工品	10t 5t 50 万個 500 万個 5 万個 500km 2t 火薬 10t 爆薬 5t	火薬取締法施行規則で規定する第 1 種保安物件に対する保安距離(火薬類の種類及び数量により異なる)
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	50m
3.危険物の規制に関する政令別表第 4 備考第六号に規定する可燃性固体類	30t	50m
4.危険物の規制に関する政令別表第 4 備考第八号に規定する可燃性液体類	20 m ³	50m
5.マッチ	300 マッチトン	50m
6.可燃性のガス(7 及び 8 を除く)	20,000 m ³	13.33m
7.圧縮ガス	20 万 m ³	一般高圧ガス保安規則, コンビナート等保安規則, 液化石油ガス保安規則等に規定する保安距離等(コンビナート等保安規則第5条 1項第5号に規定する製造施設の場合は 50 m)
8.液化ガス	2,000t	
9.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)	20t	/
10.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)	200t	

※表中の数量以上かつ, 距離以内のものが対象

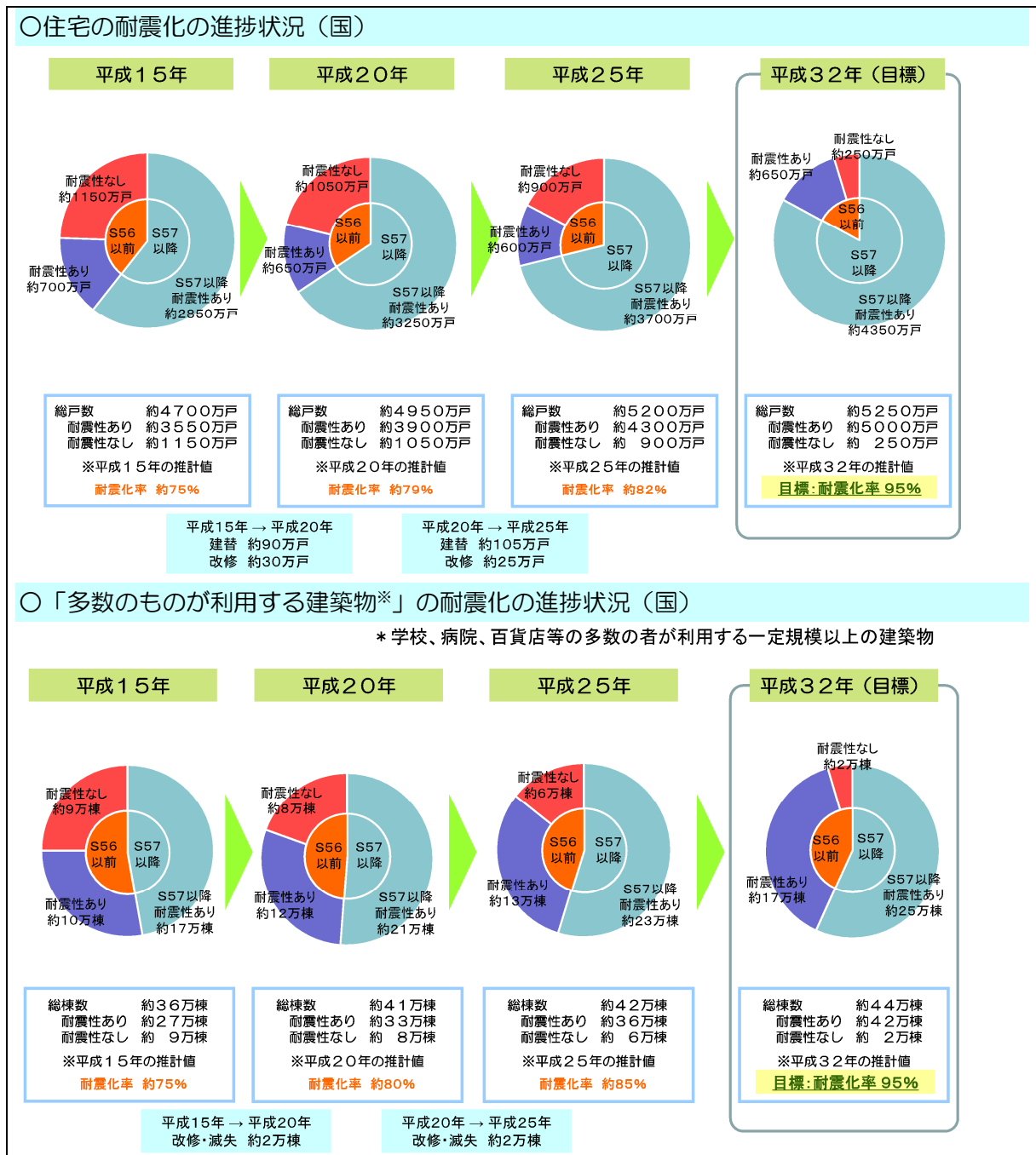
※マッチトンはマッチの計量単位, 1 マッチトンは, 並列マッチ (56 × 36 × 17 mm) で 72,000 個, 約 120 kg

2 上位・関連計画

2.1 国の基本方針等

耐震改修促進法に基づき、国の基本方針において、住宅や多数の者が利用する建築物の耐震化率を平成15年の75%から27年までに少なくとも9割とする目標を定めるとともに、「国土強靱化アクションプラン2015」等においては、住宅や多数の者が利用する建築物の耐震化率を平成32年までに95%とする目標を定め、建築物に対する指導等の強化や計画的な耐震化の促進を図っています。

国による平成25年時点の耐震化率の状況は、住宅が約82%、多数の者が利用する建築物が約85%となっています。



※出典：国土交通省HP

2.2 広島県耐震改修促進計画について

広島県耐震改修促進計画（第2期計画）は、「広島県地震防災戦略」及び「広島県地域防災計画（震災対策編）」の関連計画として、住宅・建築物の耐震診断・改修の促進に関する施策の方向性を示すものです。

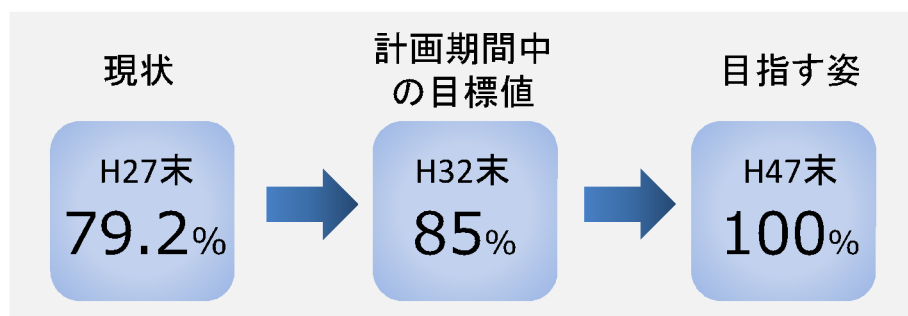
また、同計画は、市町が策定する耐震改修促進計画の指針としての性格を持つとともに、耐震改修促進法による所管行政庁が指導及び助言並びに指示を行う場合のガイドラインと位置づけられています。

本計画を策定する上で特に考慮すべき内容を抜粋し、以下に示します。

○広島県の耐震化率の目標値（目標年度：平成32年度）

住宅

- 住宅の耐震化率は、現状（H27末）の79.2%を、20年後に100%とすることを目指し、平成32年度末に85%にすることを目標とする。



多数の者が利用する建築物

- 多数の者が利用する建築物の耐震化率は、現状（H27末）の86.4%を、15年後に100%とすることを目指し、平成32年度末に92%にすることを目標とする。



※出典：広島県耐震改修促進計画（平成28年3月）

2.3 庄原市地域防災計画について

庄原市地域防災計画は、災害対策基本法の規定によって、市民の生命・身体及び財産を災害から保護し、市域の保全を図るために、本市の市域に係る防災に関し、総合的かつ計画的な防災行政の整備及び推進を図ることを目的としています。

本計画を策定する上で特に考慮すべき内容を抜粋し、以下に示します。

(第2章 災害予防計画, 第1節 防災都市づくりに関する計画)

○防災上重要な公共施設の整備

(1) 防災上重要な建築物の整備

市は、庁舎や、警察署、病院、学校、消防署等、地震発生時において情報伝達、避難誘導、及び救助等の防災業務の中心となる防災拠点として利用する公共施設の耐震化及び耐震診断の実施状況や実施結果をもとにした耐震性に係るリストの作成などに努める。

(2) 緊急輸送道路等の整備

エ. 耐震化対策の推進

○住宅、建築物等の安全性の確保

(1) 一般建築物の耐震性の向上

ア. 建築物の耐震性の向上

庄原市耐震改修促進計画により、耐震化による被害軽減効果が高いと考えられる大規模建築物、不特定多数が利用する公共施設、避難施設等については、建築時期が古い建築物の耐震改修や建て替え等を促進する。

イ. 落下防止対策

建築物等の所有者又は管理者に対して、窓ガラス、看板等の落下防止対策について周知徹底する。

(2) 文化財及び文化施設各建築物の耐震性の向上

市は、市内に所在する国・県・市指定等の文化財及びそれらを収容する資料館等の建築物について、耐震性の向上を図り、倒壊防止に努める。

(3) 市営住宅の耐震化の推進

既設市営住宅について、昭和56年の建築基準法改正以前の耐震基準で建設された住宅の耐震診断を行い、耐震化を図るとともに、市街地の防災性の向上を図るため、密集市街地に重点を置いて老朽公営住宅の建替えを推進する。

※出典：庄原市地域防災計画〔震災対策編〕(平成28年6月)

3 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

3.1 想定される地震規模及び被害の状況

○想定される地震規模

広島県地震被害想定調査（平成 25 年 10 月）では、広島県内における過去の地震被害及び活断層の分布状況から、以下の想定地震を選定し、これらの地震による建物被害・人的被害等を調査し、とりまとめられています。

近年では、鳥取県西部地震や新潟県中越地震等、事前に活断層の存在が特定できていなかった場所でも地震が発生しており、平成 28 年 10 月には鳥取県中部地震も発生しています。

このため、震源断層を特定した地震以外の場所であっても、地震が将来発生することは否定できないことから「どこでも起こりうる直下地震」として地震発生を仮定し、被害想定を実施しています。

表 広島県地震被害想定調査（平成 25 年 10 月）での想定地震

想定地震	地震規模 (気象庁M)	地震タイプ	今後 30 年以内 の発生確率
南海トラフ巨大地震	9.0	プレート間	70%程度
安芸灘～伊予灘～豊後水道	6.7～7.4	プレート内	40%
讃岐山脈南縁－石鎚山脈北縁東部	8.0 程度 もしくは それ以上	地殻内	ほぼ 0～0.3%
石鎚山脈北縁	7.3～8.0 程度	地殻内	ほぼ 0～0.3%
石鎚山脈北縁西部－伊予灘	8.0 程度 もしくは それ以上	地殻内	ほぼ 0～0.3%
五日市断層	7.0 程度	地殻内	不明
己斐-広島西縁断層帯(M6.5)	6.5 程度	地殻内	不明
岩国断層帯	7.6 程度	地殻内	0.03%～2%
安芸灘断層群(主部)	7.0 程度	地殻内	0.1～10%
安芸灘断層群 (広島港-岩国沖断層帯)	7.4 程度	地殻内	不明
長者ヶ原断層-芳井断層	7.4	地殻内	—
どこでも起こりうる直下地震	6.9	地殻内	—

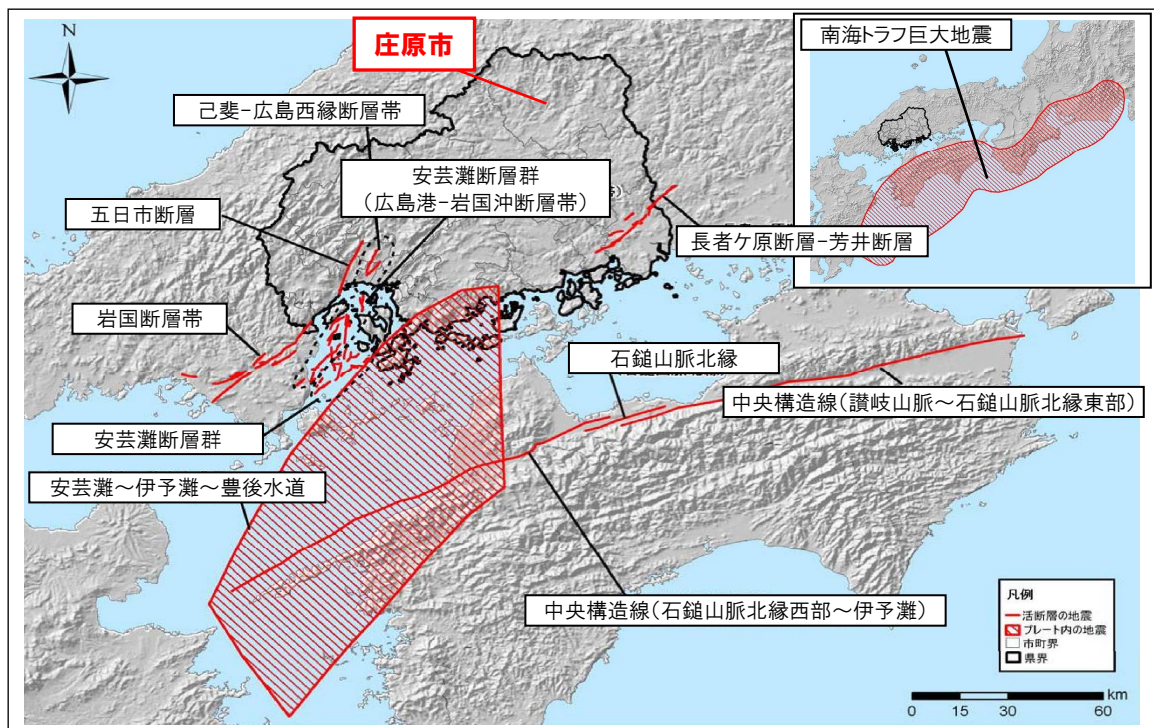
※出典：広島県地震被害想定調査（平成 25 年 10 月）

○想定される被害の状況

表 想定地震における揺れによる広島県内の建物被害の想定結果

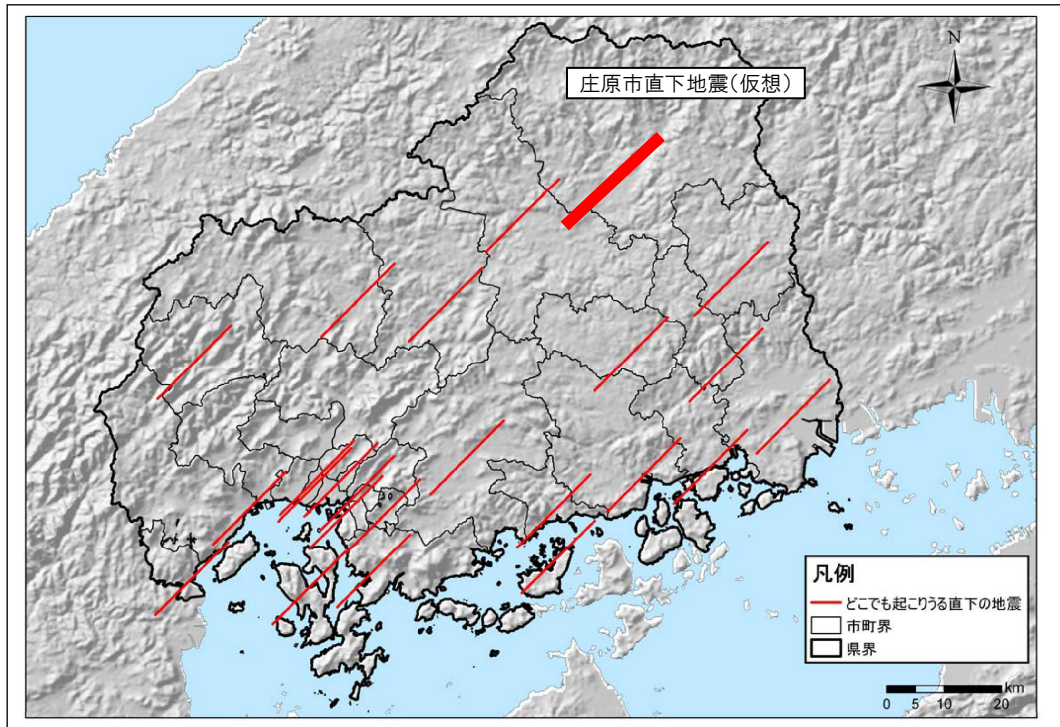
想定地震	想定ケース	県内建物の全壊棟数
南海トラフ巨大地震	陸側ケース	14,501
安芸灘～伊予灘～豊後水道	北から破壊	13,581
讃岐山脈南縁～石鎚山脈北縁東部	西から破壊	3,708
石鎚山脈北縁	西から破壊	0
石鎚山脈北縁西部～伊予灘	東から破壊	15
五日市断層	北から破壊	2,858
己斐～広島西縁断層帯(M6.5)	北から破壊	4,010
岩国断層帯	東から破壊	1,125
安芸灘断層群(主部)	北から破壊	26
安芸灘断層群(広島港～岩国沖断層帯)	北から破壊	2,991
長者ヶ原断層～芳井断層	西から破壊	43,879
どこでも起こりうる直下地震 (23 市町役場直下に震源を配置)	庄原市直下	2,467

※出典：広島県地震被害想定調査（平成 25 年 10 月）



※出典：広島県地震被害想定調査（平成 25 年 10 月）

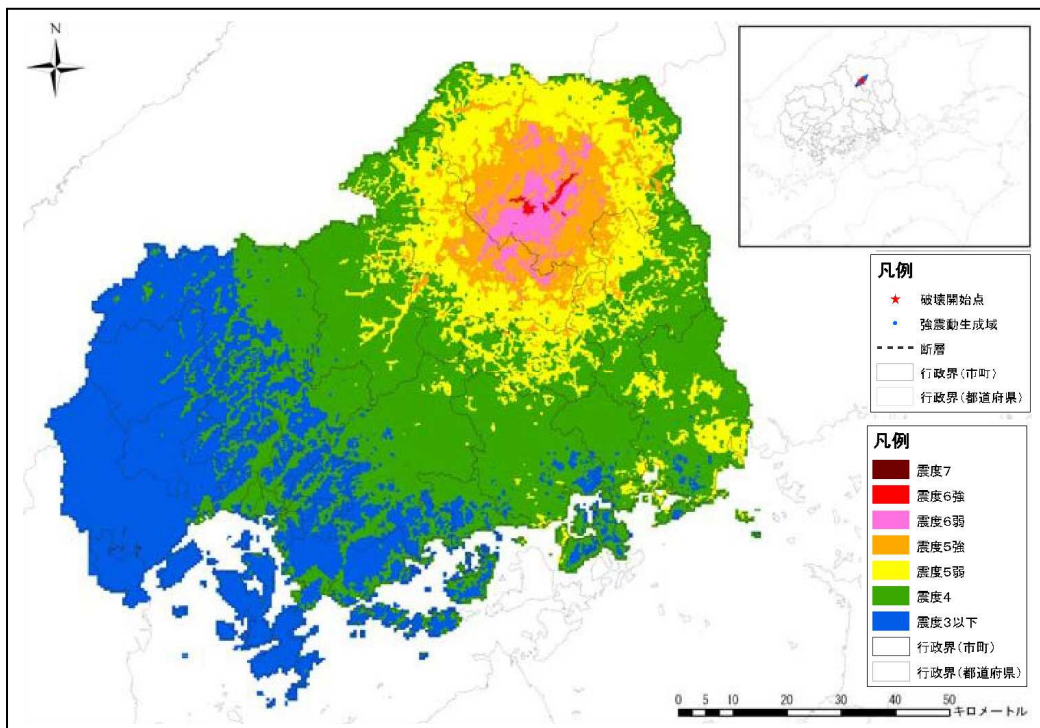
図 想定地震位置図



※出典：広島県地震被害想定調査（平成 25 年 10 月）

（庄原市直下の地震は「どこでも起こりうる直下地震」として市役所直下を震源にした仮想の地震）

図 「どこでも起こりうる直下地震」の想定での地震位置図



※出典：広島県地震被害想定調査（平成 25 年 10 月）

（庄原市直下の地震は「どこでも起こりうる直下地震」として市役所直下を震源にした仮想の地震）

図 「どこでも起こりうる直下地震」（庄原市直下の地震）の震度分布図

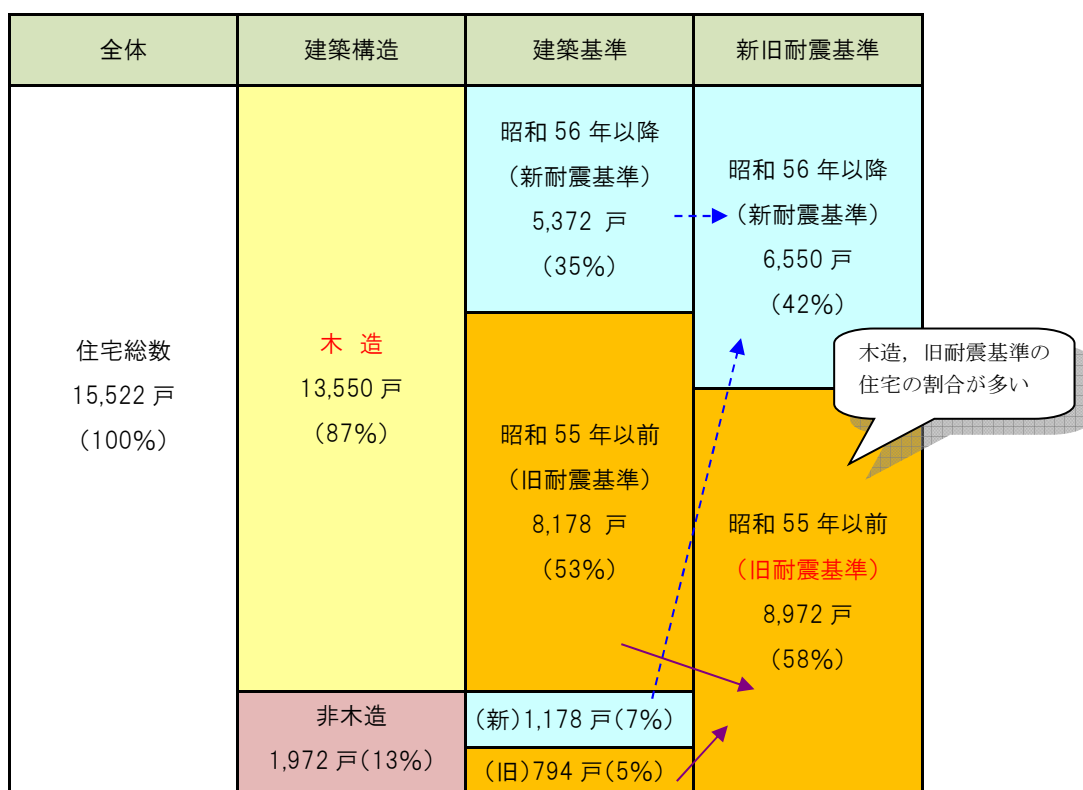
3.2 耐震化の現状

○住宅の状況

本市に存在する民間住宅戸数は、15,522戸となっています。このうち昭和55年以前（旧耐震基準）に建築されたものが8,972戸（58%）、昭和56年以降（新耐震基準：現行基準）に建築されたものが6,550戸（42%）となっています。

構造別に見ると、木造が13,550戸（87%）、非木造が1,972戸（13%）となっています。

このことから、本市の住宅の特徴として、特に「旧建築基準で建てられた住宅」及び「木造の住宅」の比率が高いことがわかります。



※住宅・土地統計調査（総務省統計局）による推計。

※同調査時期（西暦5年毎に調査）と、建築基準法の改正時期（昭和56年10月）と一致しないため、昭和55年（～1980年）以前に建築された住宅を「旧耐震基準の住宅」としている。

図 住宅の状況（平成27年度末）

【考察】本市の住宅の状況に対して考えられる地域的な要因

現状：【旧耐震基準】による【木造】の住宅の割合が多い。

- 在来工法による木造一戸建ての持家住宅が多く、地域の木材により耐久性に優れた材種や部材断面も大きい構造材で建てられ、材質・部材的には長寿命な住宅が現存している。
- 少子高齢化や核家族化が進む中で、後継者がいないなどの理由で建替えが進んでいない。
- 過去に住宅が損壊する大規模地震が起こっていないため油断があるかもしれない。

○住宅の耐震化の現状

本市における住宅の耐震化の現状は、国・県の推計方法に準じて以下のとおり算出しました。その結果、住宅の現状耐震化率は下記のように推計されます。

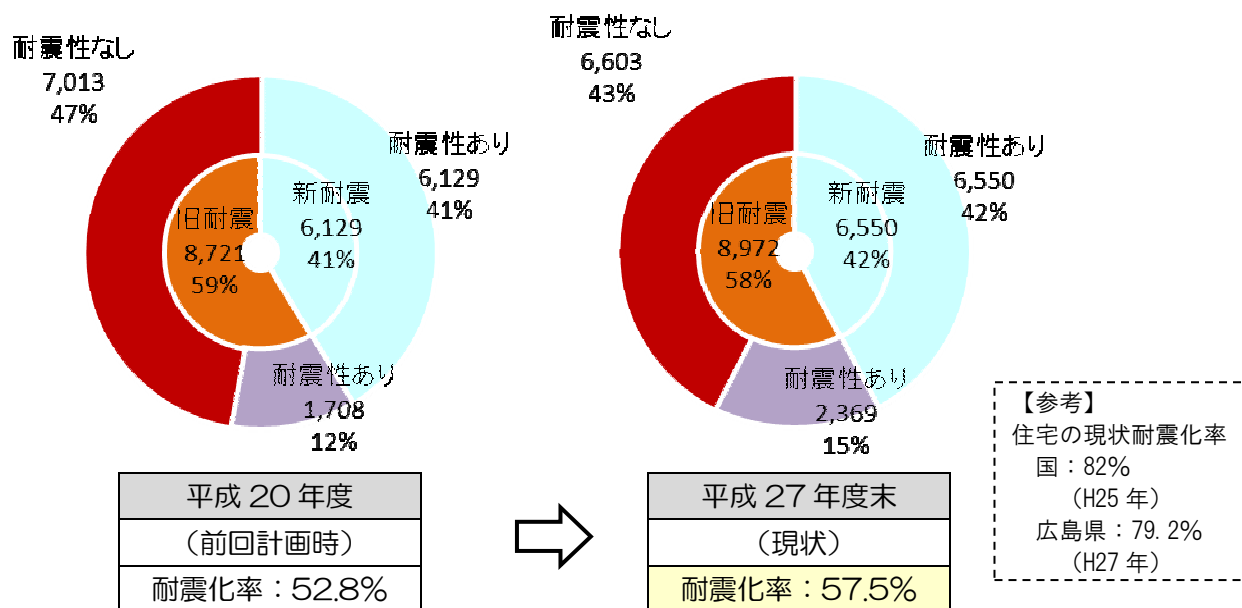
前回調査時（平成 20 年度）と比較して耐震化率は上がっているものの、依然として国・広島県の耐震化率と比較して大きな差がみられます。

（※住宅の集計方法を前回計画時と変更し、民間住宅のみを対象とする。）

表 住宅の耐震化の現状（平成 27 年度末）

区 分			住宅(戸)
総 数 ①			15,522
昭和 56 年以降に建築(新耐震基準) ②			6,550
昭和 55 年 以前に建築	耐震改修済み ③	耐震性 あり	2,369
	耐震性有り ④		
	未改修 ⑤	なし	6,603
現状の耐震化率(②+③+④)÷①×100%			57.5%

※住宅・土地統計調査（総務省統計局）による推計。



※「前回計画時」については、平成 20 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）による。

※「現状（平成 27 年度末）」については、平成 20・25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）による推計。

図 住宅の耐震化の現状と推移

<耐震化率の推計方法>

住宅全体のうち建築年が昭和 56 年以降（現行の新耐震基準）で建築された住宅（上表の②）は、全て耐震性があるとした。また、昭和 55 年以前（旧耐震基準）の建築であるが耐震性のあるもの（上表の④）は、国土交通省が実施した耐震診断結果に関するアンケート結果を用いて推計した。さらに、旧耐震基準の住宅のうち耐震改修を実施済みの住宅（上表の③）について、住宅土地統計調査から戸数を推計し、耐震性ありとした（資料①参照）。

○多数の者が利用する建築物の状況

市内における建築物（市有・民間建物）のうち、耐震改修促進法第14条各号に掲げる用途・規模に該当する「多数の者が利用する建築物」は106棟、「危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物」は11棟、総数は117棟という状況です。

表 多数の者が利用する建築物等の状況（平成27年度末）

区分(規模要件に該当する建築物)	市全体(棟)	民間	市有
①多数の者が利用する建築物 (法第14条第1号)	106	53	53
昭和57年以降建築(新耐震基準)	77	41	36
昭和56年以前建築(旧耐震基準)	29	12	17
②危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物 (法第14条第2号)	11	11	
昭和57年以降建築(新耐震基準)	7	7	
昭和56年以前建築(旧耐震基準)	4	4	
合計 (①+②)	117	64	53
昭和57年以降建築(新耐震基準)	84	48	36
昭和56年以前建築(旧耐震基準)	33	16	17

※市有建築物については財産管理データ、民有建築物については家屋課税台帳による

表 市有建築物のうち多数の者が利用する建築物の状況（平成27年度末）

区分	① 合計	旧基準(S56年以前)			④ 新基準 (S57年 以降)	⑤ 耐震性 有り ③+④	耐震化率 ⑤÷① (%)
		計	② 耐震性 不十分	③ 耐震性 有り, 改修済			
小中学校等	28	11	0	11	17	28	100%
体育館	4	0	0	0	4	4	100%
運動施設	1	0	0	0	1	1	100%
病院, 診療所	1	1	0	1	0	1	100%
集会場	3	1	0	1	2	3	100%
賃貸共同住宅等	3	3	0	3	0	3	100%
老人福祉センター等	2	0	0	0	2	2	100%
幼稚園, 保育所	2	1	0	1	1	2	100%
博物館等	2	0	0	0	2	2	100%
その他公益	7	0	0	0	7	7	100%
合計	53	17	0	17	36	53	100%

※財産管理データによる

○多数の者が利用する建築物の耐震化の現状

多数の者が利用する建築物の耐震化の現状は、国・県の推計方法に準じて以下のとおり算出しました。その結果、多数の者が利用する建築物の現状耐震化率は86.3%と推計されます。

現在、市有分の多数の者が利用する建物は耐震化が完了しており、市全体では耐震化率が国の目標値を超えており、広島県の目標耐震化率と同等という状況です。

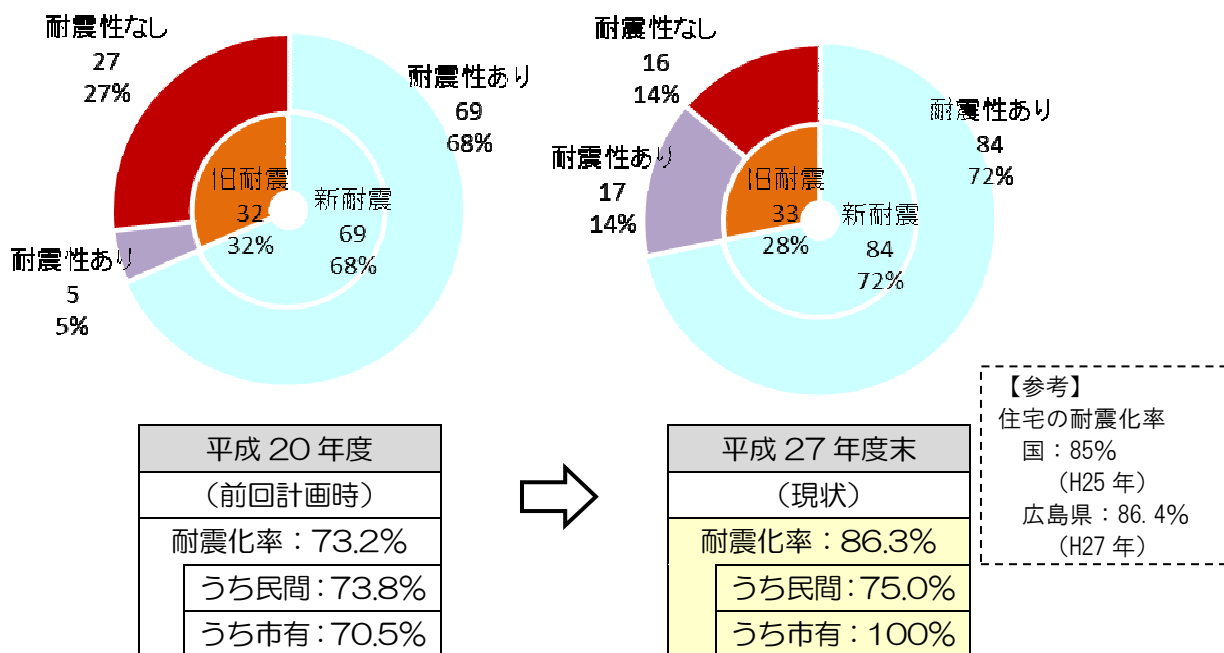
今後は、特に民間所有の当該建物の耐震化が必要となります。

表 多数の者が利用する建築物の耐震化の現状（平成27年度末）

区分		市全体(棟)	民間	市有
総数 ①		117	64	53
昭和57年以降に建築(新耐震基準) ②		84	48	36
昭和56年以前に建築	耐震改修済み ③	10	/	10
	耐震性有り ④	7		7
	未改修 ⑤	16	16	0
耐震性				
あり				
なし				
現状の耐震化率(②+③+④)÷①×100%		86.3%	75.0%	100%

※市有建築物については財産管理データ、民有建築物については家屋課税台帳による

※集計方法を前回計画時（民間+県有+市有）から変更し、民間及び市有建物を対象とする



※前回計画時（民間+県有+市有）の値は、今回と同じ集計手法（民間+市有建物）にて再集計している

図 多数の者が利用する建築物の耐震化の現状

3.3 耐震改修等の目標

国は「南海トラフ地震防災対策推進基本計画」（平成 26 年 3 月中央防災会議決定）にて「今後 10 年間で現在想定されている死者数を概ね 8 割、建築物の全壊棟数を概ね 5 割減少させる」という減災目標を掲げており、さらに「首都直下地震緊急対策推進基本計画」（平成 27 年 3 月閣議決定）においては、住宅については平成 32 年までに 95%、多数の者が利用する一定規模以上の建築物については平成 27 年までに 90%とする目標を掲げています。

広島県耐震改修促進計画（第 2 期計画）（平成 28 年 3 月）も同様に、住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率について、平成 32 年までに住宅が 85%（平成 47 年に 100%）、多数の者が利用する建築物が 92%（平成 42 年に 100%）にすることを目標としています。

一方で、本市の現状耐震化率は下表のとおりであり、住宅の耐震化率については現状で国や県と大きな差が見られます。

これら本市における現状等を踏まえた上で、国や県の目標値に可能な限り近づけるように、本市の目標耐震化率を以下のとおり設定します。

表 住宅の耐震化率の目標値

	庄原市	国	広島県
現状(平成 27 年度末)	57.5%	82% (H25 年)	79.2% (H27 年)
目標(平成 32 年度末)	70%	95% (H32 年)	(H32)85% (H47 年に 100%)

※住宅の目標耐震化率の算出方法：

県目標に則り、平成 47 年までに 100%とするため、不足分＝現状値と H47 年県目標（100%）の差分（ $100 - 57.5 = 42.5\%$ ）を、残り期間（H47 年－H27 年＝20 年）で割り、計画期間 5 年を掛けて算出（＝68%）。この計算結果に対して一連の取組による政策効果を見込んで、目標値を 70%と設定する。

表 多数の者が利用する建築物の耐震化率の目標値

	庄原市	国	広島県
現状(平成 27 年度末)	86.3%	85% (H25 年)	86.4% (H27 年)
目標(平成 32 年度末)	91%	95% (H32 年)	(H32)92% (H42 年に 100%)

※多数の者が利用する建築物の目標耐震化率の算出方法：

県目標に則り、平成 42 年までに 100%とするため、不足分＝現状値と H42 年県目標（100%）の差分（ $100 - 86.3 = 13.7\%$ ）を、残り期間（H42 年－H27 年＝15 年）で割り、計画期間 5 年を掛けて算出する。

3.4 耐震改修促進に関する現状における取組の評価および課題

○前期計画から現在までの建築物の耐震化に関する変化について

- ① 「住宅の耐震化率」は、広島県の耐震化ペースと比較して伸び率は同等。
 - 新耐震基準の増加割合が少なく、県と比較して住宅の更新ペースが低い。
- ② 「多数の者が利用する建築物」の耐震化は、国・県と比較して伸び率が高い。
 - 市有の「多数の者が利用する建築物」は、全ての耐震診断と耐震改修を終えた。
 - 民間の「多数の者が利用する建築物」は、伸び率がやや低い。
- ③ 耐震改修工事を行った割合が、H21年～H25年で1.8%増加（全て一戸建て）であり、耐震改修工事の実績が低い。
- ④ 持ち家の割合が、県の割合と比較して高い。
- ⑤ 旧耐震基準で腐朽破損の割合が低い。→古い家が長持ちで、大事に使う傾向がある
- ⑥ 空き家の数が県の割合と比較して高く、5年間で310戸、0.9%増加している。
- ⑦ 家計を支える人の平均年齢が高く、高齢化も進んでいる。

●主なキーワード：

住宅の耐震化・更新ペースが緩やか、住宅の耐震改修工事が少ない、家を大事に長持ち、空き家が多い、居住者の高齢化、民間の「多数の者が利用する建築物」の耐震化

表 耐震化率の変化

	前期計画当初 (H20年)	前期計画実績 (H27年末)	前期計画期間での 変化・比較・評価	参考
①住宅の耐震化率	52.8%	57.5%	4.7%アップ 県と比較して同等	(H20-27年) 県:4.9%アップ
うち、新建築基準	6,129戸	6,550戸	6.9%と増加少ない	県:13.2%増加
②多数の者が利用 する建築物の 耐震化率	73.2%	86.3%	13.1%アップ	(5年間) 国:5.0%アップ 県:3.9%アップ
うち、庄原市有分	69.6%	100%	市有分は100%	
うち、民間所有分	73.8%	75.0%	1.2%アップ	

※住宅土地統計調査、市有財産管理データ、家屋課税台帳による

表 本市における耐震化に関連する他のデータ

	H20年度調査	H25年度調査	参考
③耐震改修工事をした割合 (持ち家)	490/11,630= 4.2%	210/11,870= 1.8%(5年増加分)	広島県)H20年: H21-25年:1.6%
④持ち家の割合	77.7%	77.4%	県 H25年:62.6%
⑤持ち家・旧耐震基準で 腐朽・破損ありの割合	10.4%	8.5%	県 H25年:11.0%
⑥空き家の総数/空き家率	3,220戸/17.7%	3,530戸/18.6%	5年で310戸 0.9%増 県 H25年:15.9%
⑦家計を支える者の年齢 (平均/65歳以上割合)	59.0歳/44.4%	64.1歳/58.4%	県 H25年: 59.3歳/41.1%

※出典：住宅土地統計調査（庄原市・持ち家を対象）

○耐震化の促進に向けた今後の課題について

表 今後の問題点および課題と配慮事項

分類	主な現状・問題点	課題と配慮事項
住宅	①耐震診断・改修工事が少ない	<ul style="list-style-type: none"> ○「自宅に地震が来ないとは言えない」 地震に対する正しい情報と認識、備えが必要である(地震災害に対する情報提供)。 ○各世帯で、住宅の将来についての検討が必要である(誰が、いつまで、どのように使うのか、将来の管理はどうするのか)。 ○借家に対する耐震化への対応と、そのための情報提供(貸す側、借りる側)が必要である。 ○耐震改修への行政等支援の検討・継続が必要。
	②家を長く使いたい傾向がある	<ul style="list-style-type: none"> ○市内の木造住宅割合は 95%。地域特性を活かした住まいづくりを進めてきた。ただし、旧基準の住宅に関しては、耐震性が低いものも多く含まれる。 古い住宅を長く使うのであれば、まずは耐震診断を行うことが重要であり、意識啓発が必要である。 ○住宅の全体構造の耐震化(つぶれない)に加えて、瓦屋根や壁(落ちてこない)、ブロック塀など(倒れない)の耐震化についても、所有者への意識啓発が必要である。
	③空き家が多い	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家は居住者に危険がない為に耐震化が進まない。ただし、空き家の管理が悪いと、災害時に隣接する道路や近隣への被害が発生し、防災活動が行えない等の地域全体への支障が発生する為、適切な管理および耐震化が必要であり、必要に応じて空き家の除去も検討が必要である。 ○空き家を活用する際には、所有者による耐震性の確認が重要である。
	④居住者、所有者の高齢化	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢化が進むにつれ、バリアフリー化や住宅のリフォームの必要性が高まる。このため、これらの住宅の改修工事を機会に、耐震診断と必要な耐震改修も同時に行うように、啓発が必要である。 ○耐震改修工事を行う業者は正しく適切な知識の習得と、居住者への正しい情報提供が必要である。
多数の者が利用する建築物	①市有の当該建築物は 耐震改修が完了 した。	<ul style="list-style-type: none"> ○引き続き、適切な管理・運営を行って行く。 ○維持管理については、指定管理方式等、使用者・管理者が異なる場合への周知等の対応が必要。
	②民間所有の当該建築物の耐震化を進める必要がある。	<ul style="list-style-type: none"> ○将来の耐震化に関する所有者への意見聴取や、耐震改修に関する情報提供・必要な支援等を検討する。

4 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

4.1 耐震診断・改修に関わる取組の方向性と施策

市及び県は、次の表の通り施策を実施します。

表 施策体系表

対象建築物		取組主体		取組みの方向性(施策)
全般事項		県	市	相談体制の整備や情報提供の充実
		県	市	関係団体との連携等による普及啓発
住宅		県	市	支援制度の改善, 創設の促進
		県	市	所有者への意識啓発 (南海トラフ巨大地震等に備えるべきことのPR等)
多数の者が利用する建築物		/	市	支援制度の継続, 創設の促進
		県	市	公共建築物の計画的な耐震化
		県	市	所有者への意識啓発 (南海トラフ巨大地震等に備えるべきことのPR等)
重点的に耐震化を促進する建築物	大規模建築物	県	所管 行政庁	公表した耐震化状況の更新
		県	市	民間建築物の耐震改修への支援の検討
	防災拠点建築物 (防災業務の中心 となる建築物)	県	/	公表した耐震化状況の更新
		県	/	耐震診断の義務付け(報告期限:H30 年度末) (診断未実施又は耐震化の計画が無いものに限る)
	避難路沿道建築物 (広域緊急輸送道路 沿道建築物)	県	所管 行政庁	耐震診断を義務付けた建築物の耐震診断結果の公表
		県	/	耐震診断の義務付け(報告期限:H32 年度末)
		県	/	民間建築物の耐震診断への支援の検討
		県	市	民間建築物の耐震改修への支援の検討

※広島県耐震改修促進計画より

4.2 主体別の役割分担

建物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が、建物の防災対策上重要であるという基本的な認識に基づき、市、県、建築関係団体等、建物所有者等、各主体がそれぞれの役割を認識し、相互に連携を図りながら、耐震化の促進を図るため以下の事項の実施に努めることとします。

① 庄原市の役割

市は住民に最も身近な基礎自治体として、次のような地域の実情に応じた住宅・建築物の耐震化の促進に努めます。

- 市有建築物の耐震診断・改修の検討を進める。
 - ・小規模な施設についても、施設の重要性を考慮し、耐震診断・改修を検討していく
- 耐震診断・改修への支援の実施・改善検討を行う。
 - ・現在実施中である木造住宅耐震改修補助金制度について、市民への認知度をより高めるため、住生活月間等に周知活動に務めると同時に、需要を高めるための補助内容の拡充を検討する
 - (現制度) 耐震診断：経費の 2/3、上限 4 万円
 - 耐震改修：経費の 1/3、上限 40 万円
- 大規模建築物の耐震改修への支援制度の創設を検討する。
 - ・市内に該当物件が 1 件あるため、所有者の耐震化へ向けた意識啓発を行いながら、県との協調による補助制度の創設を検討する
- 広域緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修への支援制度の創設を検討する。
- 耐震診断・改修を担う人材育成や技術力向上を図るため、耐震診断・改修の講習会や耐震改修の工法の普及を図る。
- 県及び建築関係団体との連携体制を構築し、耐震診断・改修の情報提供、知識の普及・啓発などを行う。

② 広島県の役割

県は、所管行政庁として、多数の者が利用する建築物の所有者等に対して耐震改修促進法に基づく指導、指示等を行います。

- 安心して耐震診断・改修が行える環境を整備するため、耐震診断・改修の相談体制の整備やセミナーの開催、耐震診断・改修や地震防災の情報提供の充実を図るなど総合的な地震防災対策を実施する。
- 耐震診断・改修を担う人材育成や技術力向上を図るため、耐震診断・改修の講習会や耐震改修の工法の普及を図る。
- 市町及び建築関係団体との連携体制を構築し、耐震診断・改修の情報提供、耐震診断・改修の知識の普及・啓発などを行う。
- 県有建築物の耐震診断・改修を計画的に進める。
- 所管行政庁が特定既存耐震不適格建築物の所有者等に行う耐震改修促進法に基づく指導・助言、指示、公表の方針を定める。
- 耐震上特に重要な建築物の耐震化に向けた重点的取組を行う（下表）。

表 重点的に耐震化を促進する建築物（県指定）

対象建築物	耐震対策の必要性
大規模建築物	不特定多数の者が利用する者であり、誰もが被災する可能性があるため、重点的に耐震化を促進する
防災拠点建築物 （防災業務の中心となる建築物）	防災拠点建築物のうち、防災業務等の中心となる建築物については、被災直後から人命救助、復旧に必要で代替が困難な建築物であるため、重点的に耐震化を促進する
避難路沿道建築物 （広域緊急輸送道路沿道建築物）	避難路沿道建築物のうち、広域緊急輸送道路沿道建築物については、多数の者の避難や県外からの救援・救護活動のために道路機能を保持する必要があるため、重点的に耐震化を促進する

表 防災業務等の中心となる建築物（県指定）

名称	大規模地震時の用途	耐震性	備考
庄原市役所 西城支所	官公署	なし	H30-31 改修工事予定
庄原市役所 総領支所	官公署	なし	H31 除却工事予定
庄原警察署庁舎	警察署	あり	H28 年度耐震改修予定
東城高等学校 屋内運動場棟[11]	避難所	あり	
東城高等学校 屋内運動場棟[25]	避難所	あり	
庄原特別支援学校 屋内運動場棟[1-3]	避難所	あり	H23 改修済
東城高等学校 管理教室棟[1-3]	避難所	あり	H26 改修済
庄原特別支援学校 管理教室棟[1]	避難所	あり	
庄原斎場	主要な火葬場	不明	H29-30 工事予定

③ 建築関係団体等の役割

建築関係団体等は、専門家としての立場から総合的で適切な助言を行うとともに、行政と連携を図り、耐震化を行う建築物の所有者に対して適切な技術的支援を行います。

- 耐震診断・改修の相談窓口を設ける。
- 耐震診断・改修の情報提供，耐震診断・改修の知識の普及・啓発を行う。
- 耐震診断・改修に関する講習会の開催など会員の技術の向上に努める。
- 耐震改修の工法開発に努める。

④ 建物所有者等の役割

住宅・建築物の所有者は、耐震化の対策を自らの問題だけでなく、地域全体に関わる問題として捉え、自らの責任においてその建物の安全性を確認・確保します

- 建築物の所有者は、耐震診断を行い、耐震化の対策を自らの問題、地域の問題として捉え、自発的に耐震診断・改修を行うよう努める。
- 総合的な地震対策として、ブロック塀等の倒壊防止，窓ガラス・外壁タイル・屋外広告物等の落下防止対策を行うように努める。
- 地震に備えて、地震保険の加入や家具の転倒防止対策を実施するように努める。

4.3 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための支援策の概要

建築物の耐震化を促進するため、以下のような耐震診断・耐震改修の支援を行います。
支援の対象となる建築物によって、以下のような助成制度が活用可能です。

○庄原市木造住宅耐震改修促進事業補助金交付制度（耐震診断・耐震改修）の概要

住宅の耐震化を促進するため、【木造住宅】の耐震診断及び耐震改修工事費用の一部を補助しています。

※市の予算範囲内にて実施する為、年度の途中で「受付終了」となる場合があります。

<p>※補助を受けるためには</p> <p>耐震補助を受けるためには、「庄原市木造住宅耐震診断設計資格者」として、市に登録をされている建築士が、耐震診断および耐震改修工事の工事監理を行うことが必要です。</p> <p>●お問い合わせ先</p> <ul style="list-style-type: none"> ・庄原市 都市整備課 TEL：0824-73-1151 ・市ホームページによるご説明： http://www.city.shobara.hiroshima.jp/government/section/post-381.html
--

表 庄原市木造住宅耐震改修促進事業補助金交付の概要

補助対象	<p>●補助対象建築物</p> <p>市内に存する木造の在来軸組構法及び伝統的構法の住宅で、次に掲げる要件のすべてに該当するもの</p> <p>(ア) <u>昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された戸建て住宅又は併用住宅</u> (延べ面積の2分の1以上が住宅のもの)</p> <p>(イ) <u>居住の実態があること</u></p> <p>(ウ) <u>地階を除く階数が3以下</u>であること</p> <p>(エ) 以前に同一の事業による補助金の交付を受けていない住宅であること</p> <p>●補助対象者</p> <p>(ア) 補助対象建築物の所有者(市外の者も可)又は現に居住している者</p> <p>(イ) 庄原市税の滞納がない者(世帯員全員)</p>
耐震診断	<p>●補助内容・補助金額</p> <p>補助対象建築物について行う耐震診断について</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 耐震診断に要する経費の3分の2以内 (1,000 円未満の端数切り捨て) ➢ 4万円を上限とする
耐震改修	<p>●補助内容・補助金額</p> <p>補助対象建築物について、<u>耐震改修設計に基づいて行う耐震改修工事</u>で、補助要綱の規定による、申請をした日の属する<u>年度内に耐震改修工事が完了</u>するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 耐震診断に要する経費の3分の1以内 (1,000 円未満の端数切り捨て) ➢ 40万円を上限とする

※庄原市木造住宅耐震改修促進事業補助金交付要綱（平成 21 年 10 月 21 日告示第 138 号）より

○大規模建築物、避難路沿道建築物に対する補助事業について

大地震に対して市民生活の安全・安心確保のため、これらに該当する建築物についても状況に応じて本市における耐震診断・改修費用等の助成制度の創設を検討します。

○耐震改修に関する税制制度の概要

耐震改修を行う場合に関して、以下のような税制制度が設けられています。

各種減税を受けるには、工事費用や対象住宅に関して必要な条件・手続き等があります。

※なお、これらの制度は今後、変更されることがあるため、市役所の相談窓口あるいは各機関へ事前に内容確認を行ってください。

表 耐震改修に関する税制度の概要

制度概要
<p>●耐震改修促進税制</p> <p>【所得税】</p> <p>【適用期限】:平成21年1月1日～平成31年6月30日</p> <p>・減税を受けるには要件や、適用を受けるため証明書の提出等が必要です。</p> <p>＜平成26年3月31日までに耐震改修を行った場合＞</p> <p>個人が、旧耐震基準(昭和56年5月31日以前の耐震基準)により建築された住宅の耐震改修を行った場合に、その耐震改修に要した費用と標準的な工事費用相当額(※)のいずれか少ない金額(200万円を上限)の10%相当額を所得税額から控除。</p> <p>＜平成26年4月1日以降に耐震改修を行った場合＞</p> <p>個人が、旧耐震基準(昭和56年5月31日以前の耐震基準)により建築された住宅の耐震改修を行った場合に、標準的な工事費用相当額(※)(上限:工事費に課税される消費税率が新税率(8%又は10%)の場合に限り、250万円。消費税の経過措置により旧消費税率(5%)が適用される場合は平成26年4月以降の入居であっても200万円。)の10%相当額を所得税額から控除。</p> <p>(※標準的な工事費用相当額とは、工事内容によって異なります。市役所の相談窓口あるいは各機関へ事前に内容確認を行ってください。)</p>
<p>●固定資産税の特例措置について</p> <p>【固定資産税】</p> <p>昭和57年1月1日以前から所在する住宅に対して、平成25年1月1日から平成30年3月31日(※)までの間に一定の要件(※)を満たす耐震改修を実施した場合、当該住宅に係る翌年度分の固定資産税について、税額の2分の1を減額(1戸当たり120㎡相当分までに限る。)</p> <p>(※現行の耐震基準に適合する耐震改修であることや、耐震改修工事費用が50万円超であることなどの、いくつかの要件があります。)</p> <p>(※適用期限が平成30年3月末まで延長されていますが、今後、変更されることがあるため、市役所の相談窓口あるいは各機関へ事前に内容確認を行ってください。)</p>

※出典：国土交通省ホームページ

○要耐震改修住宅を取得し、耐震改修を行った場合（住宅借入金等特別控除）について

耐震基準に適合しない中古住宅取得後に耐震改修工事を行った上で入居する場合であっても、住宅ローン減税等が適用されることとなりました。（一定の要件や所定の手続きが必要です）

（国税庁ホームページ）<http://www.nta.go.jp/taxanswer/shotoku/1215.htm>

●住宅借入金等特別控除 手続きの概要

- 当該家屋について、その引渡しまでに所定の手続きを行うこと
- 当該家屋の耐震改修工事を行った後、耐震基準に適合することについて、入居する日等までに耐震性の証明を受けること

（※なお、今後、変更されることがあるため、市役所の相談窓口あるいは税務署等へ事前に内容確認を行ってください。）

○その他、耐震改修の減税に関するホームページ上の情報について

耐震改修工事に関する減税や証明書の記載例などについては、下記もあわせてご覧ください。

●「リフォームの減税制度」((一社)住宅リフォーム推進協議会のホームページ)

<http://www.j-reform.com/zeisei/index.html>

財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターの運営するリフォーム支援ネット「リフォネット」では、事業者の情報検索や減税に関する情報があります。

●リフォーム支援ネット「リフォネット」の減税情報

http://www.refonet.jp/csm/info/fund/tax_reduction/index.html

また、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターでは、リフォーム見積相談制度として見積に関する情報提供や見積書についての電話相談を行っています。詳しくは、以下をご覧ください。

●(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの見積チェックシステム

<http://www.checkreform.jp/>

4.4 地震時の建築物の総合的な安全対策について

市は、県や建築関係団体と連携して、住宅・建築物の耐震化のほか、既存建築物に対する総合的な安全対策を以下のとおり推進していきます。

○ブロック塀等の安全対策

地震発生に伴い、ブロック塀や擁壁が倒壊すると、死傷者の発生だけでなく、避難・救援活動のための道路の通行に支障をきたすことから、通学路等を中心として危険箇所の点検や指導等を行います。また、ブロック塀等の倒壊の危険性について市民に周知を行い、市民が自らの地域の安全のために自発的に点検・調査及び改修を行うように促します。

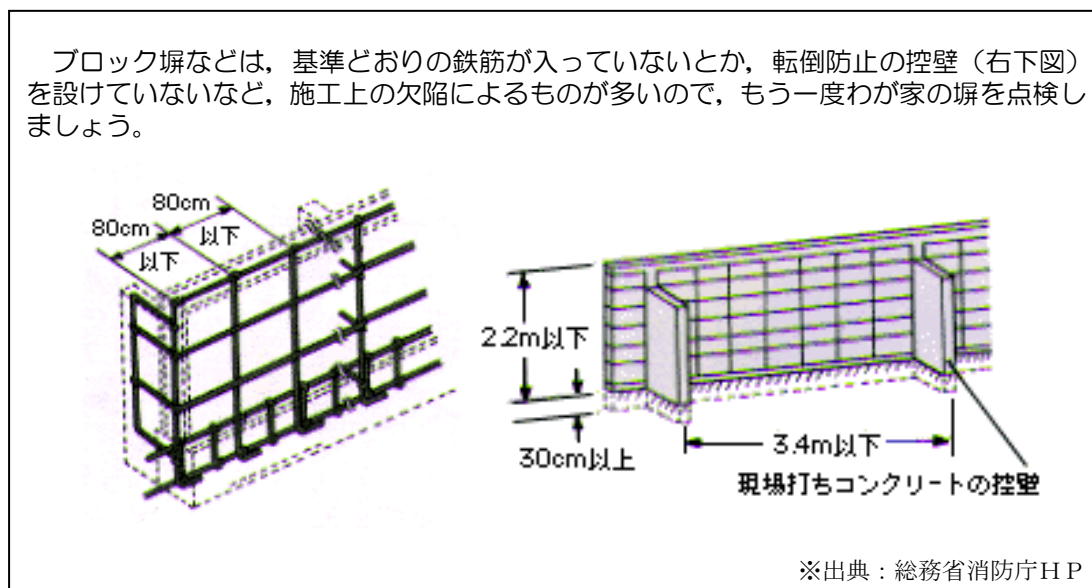


図 ブロック塀の安全対策の一例

○窓ガラス、外壁タイル、屋外広告物等の落下防止対策

地震発生に伴い、窓ガラスの破損や外壁タイル、屋外広告物等の落下が発生した場合、死傷者が発生したり、避難・救援活動のための道路の通行に支障をきたすため、窓ガラス、外壁タイル、屋外広告物等の落下防止対策の重要性を市民に周知するとともに、設置方法や施工及び維持管理の状況等について点検を促し、落下防止対策等について普及啓発を図ります。

○大規模空間を持つ建築物の天井の崩落対策

不特定多数の人々が利用する大規模空間を持つ建築物の所有者等に対して、天井の構造や施工状況及び維持管理の状況等について点検を促すとともに、正しい施工技術や補強方法の普及啓発を図り、天井の崩壊防止対策について注意喚起を行います。

○エレベーターの閉じ込め防止対策

地震時にエレベーター内部への閉じ込め事故等の防止を図るため、建築基準法の定期点検等の機会を捉えて、建築物の所有者等に対してエレベーターの地震時のリスク等を周知し、安全性の確保を図ります。

○家具の転倒防止対策

近年発生した大きな地震の負傷原因をみると、多くの方が家具類の転倒・落下により負傷しています。また、転倒・落下した家具類につまずいて転倒したり、家具が倒れたときに割れた食器やガラスなどでけがをするなど、家具類の転倒は多くの負傷原因に派生しています。

地震時における住宅内での死傷者の発生を防止するためには、家具の転倒防止対策を図る必要があることから、家具の固定方法について広報やホームページパンフレット等を活用して普及啓発を行います。

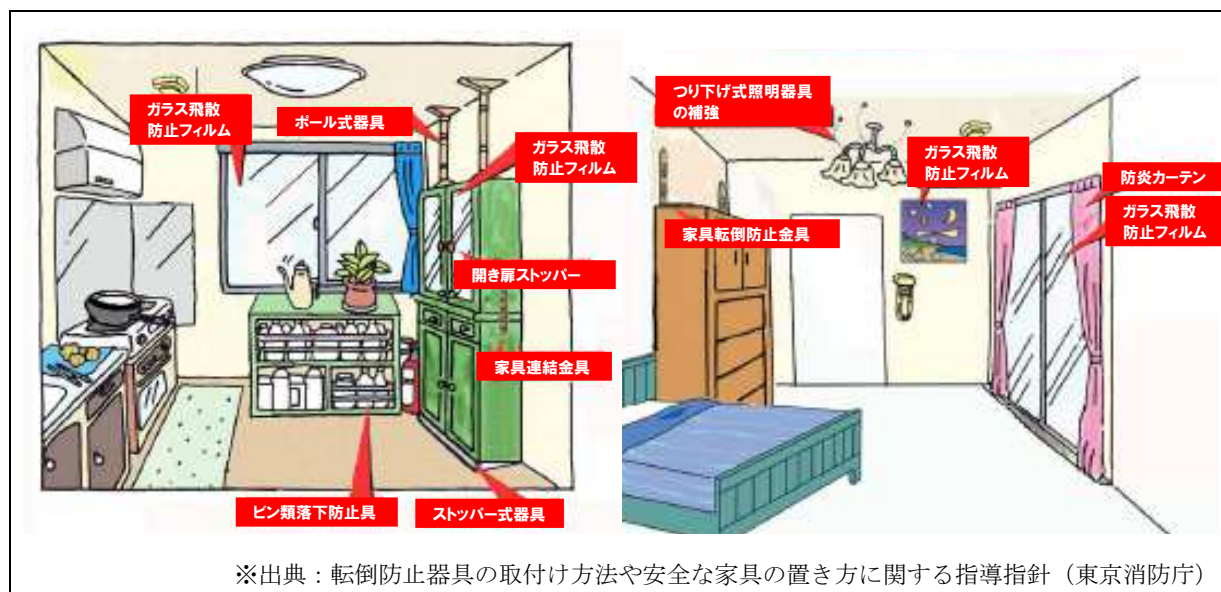


図 家具の安全対策の一例

4.5 地震発生時に通行を確保すべき道路

○耐震改修促進法第5条第3項第二号の規定に基づく道路の指定

(耐震診断が義務付けられた区間)

広島県耐震改修促進計画により、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などを確保するため、耐震改修促進法第5条第3項第二号の規定に基づき、「広島県緊急輸送道路ネットワーク計画(平成25年6月)」に定める広域緊急輸送道路のうち、下表に示す区間は「大規模地震時に通行を確保すべき道路(耐震診断が義務付けられた区間)」として指定されています。

当該道路に敷地が接する「通行障害既存耐震不適格建築物(耐震不明建築物に限る)」の所有者には、耐震診断の実施及び県へ診断結果の報告が義務付けられています。

市はこれら指定道路の沿道において、地震時に道路を閉塞し多数の者の円滑な避難を困難とする建築物について実態把握に努め、優先的に耐震化を図る必要のある特定既存耐震不適格建築物については指導・助言等により耐震化の促進を図ります。

本市において「大規模地震時に通行を確保すべき道路(耐震診断が義務付けられた区間)」は、以下のとおりです。

表 耐震改修促進法第5条第3項第二号の規定に基づく道路の指定

指定する道路	<ul style="list-style-type: none"> ●広島県緊急輸送道路ネットワーク計画(平成25年6月)に定める広域緊急輸送道路のうち、次表に示す区間 ●広島県緊急輸送道路ネットワーク計画(平成25年6月) <p>(https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/98/kinkyuuyusoudouro.html)</p>
対象建築物	<p>上記道路区間にその敷地が接し、次のいずれにも該当する建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ 既存耐震不適格建築物であること(耐震不明建築物に限る) ➤ 建築物のいずれかの部分の高さが、一定の高さ(下図)を超える建築物(以下「通行障害建築物」という)であること
耐震診断結果の報告期限	平成33年3月31日

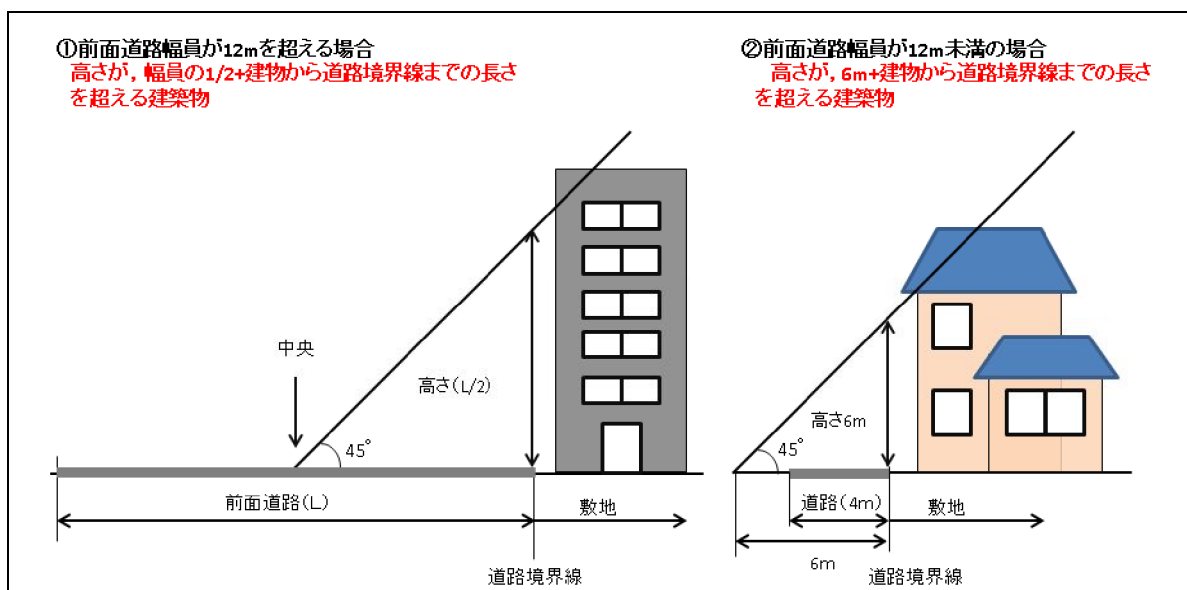


図 通行障害建築物の概要

表 広域緊急輸送道路のうち、耐震診断の実施を義務付ける路線（庄原市内）

(1)県内外の救援拠点を結ぶ路線		
路線名	区間(起点～終点)	路線延長(m)
中国横断自動車道 (尾道松江線)	尾道市～庄原市 県界	54,303
国道 182 号	庄原市 県界～福山市	59,741
国道 183 号	広島市～庄原市 県界	73,736
国道 432 号	竹原市～庄原市	138,900
庄原作木線	庄原市～三次市	32,478

※広島県耐震改修促進計画より

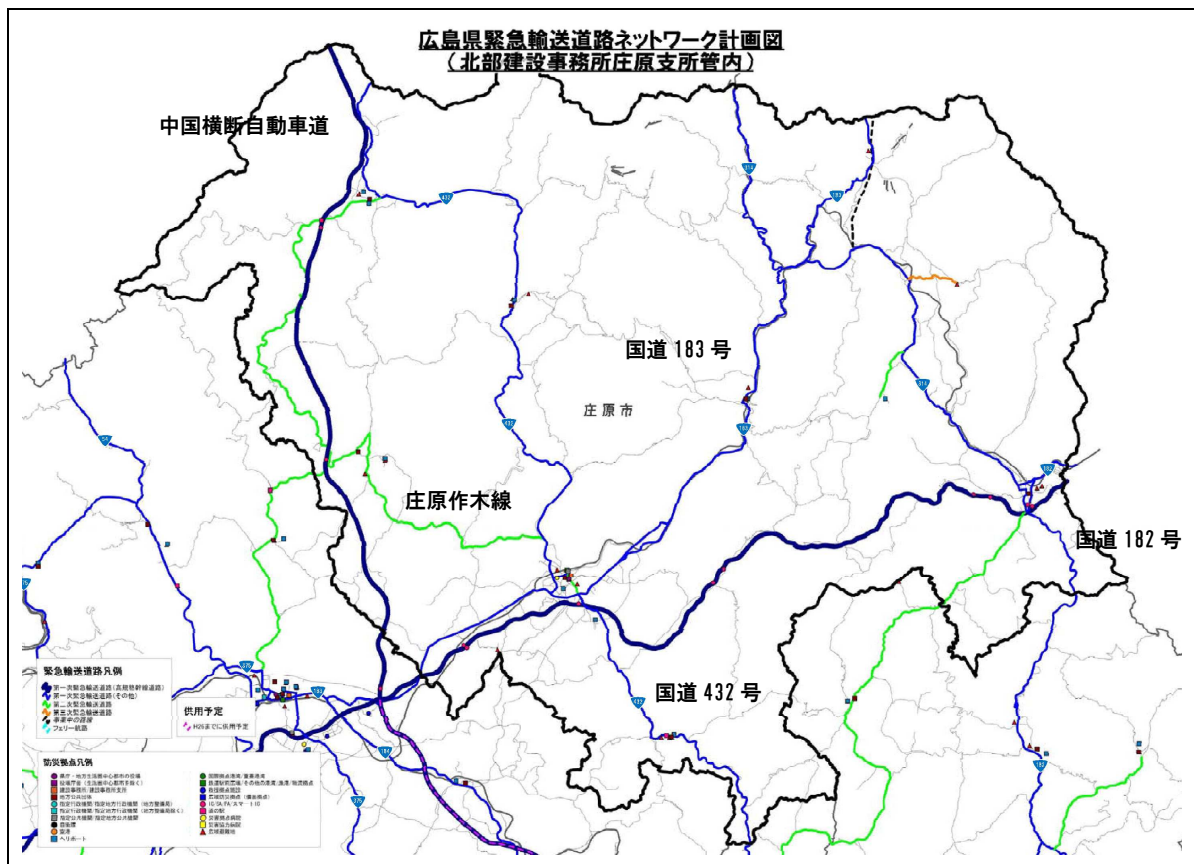


図 広島県緊急輸送道路ネットワーク計画図（北部建設事務所庄原市所管内）

(<https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/98/kinkyuuyusoudouro.html>)

4.6 優先的に耐震化すべき建築物

地震に伴う倒壊等による人的被害の減少，または地震時における避難・救援拠点機能，災害復旧・対策拠点機能を確保させる観点から，優先的に耐震化すべき建築物を設定します。

優先的に耐震化を図る建築物は，用途・立地・構造の指標ごとに判定し，総合的に評価することにより判断します。

表 優先的に耐震化を図る建築物の選定に係る指標

指標	項目	判断基準
用途	防災拠点施設	災害時に機能する施設，要援護者が多く利用する施設は優先度が高い
	災害時要援護者が利用する施設	
立地	地盤の揺れやすさ	揺れやすい場所ほど優先度が高い
	緊急輸送道路の閉塞性	沿道のもの優先度が高い
構造	老朽度(経過年数)	老朽度が高いほど優先度が高い
	耐震性能(診断結果)	耐震性能が低いほど優先度が高い

表 建物用途から見た優先的に耐震化すべき建築物

	機能	施設(建築物)
災害時に機能する施設	災害対策拠点機能	市庁舎，消防署，警察署
	救急救助・医療救護施設	病院，診療所
	避難施設	小・中学校，体育館，公民館，自治振興センター，集会所
	災害緊急援助物資等備蓄施設	市庁舎，指定避難施設，県指定広域防災拠点施設
要援護者が多く利用する施設	一般的に，災害時の避難に時間を要する利用者が多い施設	幼稚園，保育所
		老人ホーム，老人福祉センター，介護老人福祉施設，障害者入所施設，その他これらに類するもの

4.7 重点的に耐震化すべき建築物

○木造住宅及び既存耐震不適格建築物の耐震化

本市内における住宅の現状を見ると木造住宅の比率が最も高い状況です。木造住宅については旧耐震基準で建てられたものの比率も高いことから、重点的に耐震化を図る必要があります。

既存耐震不適格建築物（耐震関係規定に適合しない全ての住宅・建築物）は、耐震改修促進法にて耐震化の努力義務が課せられています。

本市においては、耐震不明建築物のうち、特に木造住宅及び既存耐震不適格建築物の耐震化を重点的に図ることとします。

○密集市街地における建築物の耐震化

市内に散在する密集市街地について、市街地の防災機能及び良好な居住環境の確保のため、重点的に建築物の耐震化を図ります。

密集市街地は地震時における建物倒壊だけでなく火災の発生にもつながる危険性が考えられることから、都市の不燃化の促進に向けて、特に本市に多く存在する旧建築基準の木造住宅の耐震化を図ることとします。

○広域緊急輸送道路沿いの建築物の耐震化

広域緊急輸送道路沿いにおける建築物は重点的に耐震化を図り、「通行障害既存耐震不適格建築物」については、地震時に多数の者の円滑な避難を困難とする恐れがあるため、優先的に耐震化を図ることとします。

5 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

5.1 相談体制の整備，情報提供の充実

市は，県や建築関係団体と連携して，住宅・建築物の所有者等に対する耐震診断・改修の普及・啓発を図るため，広報やホームページなどによる情報提供を行うとともに，耐震相談窓口を設置し，建物所有者等に対し，耐震診断・改修に関する知識の普及・啓発に努めます。また，地震防災についても情報提供を行うよう努めます。

耐震相談窓口では，以下の事項に関する情報提供の充実を図ります。

- ・自己による簡単な診断方法
- ・耐震診断の概要や診断を受ける方法
- ・家具転倒防止等屋内での安全確保の方法
- ・耐震改修の工法の紹介
- ・耐震診断・改修に関する支援制度
- ・耐震改修に関する融資制度
- ・耐震改修促進税制
- ・耐震診断や耐震改修を実施可能な業者の紹介
- ・耐震改修にあわせたリフォームの方法
- ・地震防災に関する情報

5.2 パンフレットの作成・配布，セミナー・講習会等の開催

住宅・建築物の所有者等に対する耐震診断・改修の普及・啓発を図るため，建物所有者等に対し，耐震診断・改修に関するパンフレットの配布に努めます。

また，県や建築関係団体と連携して，建築士等による無料耐震相談会や耐震診断・改修に関するセミナー・講習会を実施し，建物所有者等に対し耐震診断・改修に関する知識の普及・啓発に努めます。

5.3 リフォームにあわせた耐震改修の誘導

住宅等リフォームにあわせた耐震改修が促進されるように，県や建築関係団体等と連携して，建物所有者等，設計者，工事施工者等に，情報提供を行うように努めます。

なお，耐震改修は，住宅設備リフォームやバリアフリーリフォーム等の機会を捉えて実施を促すことが効果的であり，費用面でのメリットもあります。

耐震改修・リフォーム工事に関する減税などについては，下記もあわせてご覧ください。

●「リフォームの減税制度」((一社)住宅リフォーム推進協議会のホームページ)

<http://www.j-reform.com/zeisei/index.html>

5.4 地震に対する安全性の向上に関する情報

○昭和56年5月以前に着工された『旧耐震基準』の住宅かどうかの確認方法

建物の建築年数の確認は、以下のような書類があれば確認できます。

(手元に無い場合で市役所や法務局等の届け出先へ確認する)

●着工時期を確認できる書類の例

① 日付で確認する方法

- 固定資産課税台帳
- 建築確認書または検査済証
- 登記簿謄本
- 建築主と施工業者等の契約書
- 設計図の日付

② 書類の作成時期から推測する方法

- 撮影日が確認できる過去の航空写真
- 作成時期の分かる古い住宅地図

※写真・地図から自分の所有する建物を探す→あればその資料作成年度以前の建物

○ホームページ等の活用

■木造住宅の耐震診断・改修に関するQ&A

(財)日本建築防災協会のホームページでは、木造住宅の耐震診断・改修に関するQ&Aや、誰でも簡単に行える簡易的な自宅の耐震性チェック、動画で見る耐震改修の効果や木造住宅の耐震補強技術等の紹介がされています。

○『誰でもできるわが家の耐震診断』等 (財)日本建築防災協会

<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/>

(トップページ → 「耐震診断・改修」 → 「戸建て住宅の耐震診断・改修」とクリック)

●『誰でもできるわが家の耐震診断』

http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic/kodate/wooden_wagaya.html

誰でもできる わが家の耐震診断



監修 国土交通省住宅局
編集 財団法人 日本建築防災協会

耐震診断問診表

START 

問診 1 建てたのはいつ頃ですか？

項目	評点	
建てたのは1981年6月以降	1	<input type="radio"/> 以前 1981年5月 1981年6月 以降
建てたのは1981年5月以前	0	
よく分からない	0	

1981年以前に建築基準法が改正され、耐震基準が強化されました。1986年阪神淡路大震災において、1981年以前建てられた建物の被害が少なかつたことが報告されています。

問診 2 いままでに大きな災害に見舞われたことはありますか？

項目	評点	
大きな災害に見舞われたことがない	1	<input type="radio"/> 
床下浸水・床上浸水・火災・車の突入事故・大地震・崖上崩地の崩落などの災害に遭遇した	0	
よく分からない	0	

ご自宅が長い風雪のなかで、床下浸水・床上浸水・火災・車の突入事故・大地震・崖上崩落の被害などの災害に遭遇し、わずかな損傷だけで済ませたとしたならば、自身では分からないダメージを蒙っている可能性があります。この場合専門家に相談し、調査が必要です。

問診 3 増築について

項目	評点	
増築していない。または、建築確認など必要な手続きをして増築を行った。	1	<input type="radio"/> 
必要な手続きを省略して増築し、または増築を2回以上繰り返している。増築時、壁や柱を一部撤去するなどした	0	
よく分からない	0	

一般的に新築してから15年以上経過すれば増築を行う事例が多いが事実ですが、その増築時、既存部分の適切な補修・改修、増築部分の接合部をきちんと行っていないものがほとんどです。

問診 4 傷み具合や補修・改修について

項目	評点	
傷んだところは無い。または、傷んだところはその程度補修している。健全であると思う	1	<input type="radio"/> 
劣化している。傷ったが白蟻の被害など不具合が発生している	0	
よく分からない	0	

木造住宅は、建物全体が劣化し、一部でなくても、数箇所から徐々に劣化している。劣化が進んでいる場合は、建物の部分や部分ごと劣化を予防する。また、劣化がひどい場合は、改修が必要で、改修が必要だと判断すれば、改修は白蟻の被害に気づいてから、よく建物の劣化を予防する必要がある。白蟻は、毎分約10センチメートルで進むことから早急な対応が必要。

(財)日本建築防災協会ホームページより

35

■宅地の耐震化について

過去の大地震においては、建物だけでなく宅地にもさまざまな被害が発生しています。

このため、宅地による災害を防ぐ為に宅地の耐震化が必要な場所もあります。

○『わが家の宅地安全マニュアル』 国土交通省

<http://www.mlit.go.jp/crd/pamphlet.html>

5.5 地震防災マップの作成・公表

住宅・建築物の所有者等が、地震防災対策を自らの問題・地域の問題として意識することが出来るように、安全なまちづくりの観点から、地震防災マップ（「揺れやすさマップ」、「地域の危険度マップ」）も効果的であるため作成を検討し、作成した時は速やかに公表するものとします。

5.6 地域住民等との連携による啓発活動

耐震化の促進は、建築物の所有者一人ひとりが自主的・積極的に取り組む必要がありますが、建築物の倒壊や出火、延焼などによる二次災害から地区全体の被害を軽減するためには、日頃から地域住民等が連携して対策に取り組むことが重要です。

居住地域の災害発生の可能性を正しく理解し、災害対策上の課題を確認するとともに、自主防災組織として地域の自治会等を基本に、公民館、小・中学校、行政、企業等とも連携し、地域のコミュニティレベルで相互協力できる取組みが必要です。



図 「自助」、「共助」、「公助」による連携

6 耐震改修促進法及び建築基準法による指導等のあり方

6.1 耐震改修促進法による指導等の実施

○指導・助言の対象となる建築物

耐震改修促進法に基づく「指導・助言」は、特定既存耐震不適格建築物のうち、耐震診断・改修的な実施を確保するため必要があると認められるものを対象とします。

○指示の対象となる建築物

耐震改修促進法に基づく「指示」は、指示対象となる一定規模以上の特定既存耐震不適格建築物のうち、地震に対する安全性の向上を図ることが特に必要であり、耐震診断・改修が行われていないと認められるものを対象とします。

(指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の概要は、P5の規制対象一覧表を参照。)

○指導・助言，指示，公表の実施方針

所管行政庁（本市においては広島県）は、防災拠点施設等の機能の確保が必要なものや福祉施設等の災害時要援護者等の利用するものなど優先的に耐震化を図る必要がある多数の者が利用する建築物に対し、耐震診断・改修の促進を確保するため、必要に応じて所有者に対して、「指導・助言」を行います。

また、指示の対象となる特定既存耐震不適格建築物で「指導・助言」を行ったが、耐震診断・改修を実施しない場合で、再度実施を促したが協力が得られない場合には、早急に耐震診断・改修の実施を促すため、所有者に対して、「指示」を行います。

さらに、指示を行ったが、正当な理由がなく耐震診断・改修を実施しない場合で、耐震診断・改修の実実施計画が策定されないなど計画的な耐震診断・改修の実施の見込みがない場合は、耐震改修促進法に基づき、「公表」を行います。

○指導・助言，指示，公表の実施方法

所管行政庁（本市においては広島県）が指導・助言，指示，公表を行う場合の実施方法は、以下のとおりとされています。

表 指導・助言，指示，公表の実施方法

区分	方法
指導・助言	啓発文書の送付・説明
指示	具体的に実施すべき事項を明示した指示書を交付
公表	公報やホームページ等を活用

6.2 建築基準法による勧告又は命令等の実施

○勧告の概要

所管行政庁（本市においては広島県）は、公表を行った建築物のうち、建築基準法第6条第1項第1号に掲げる建築物又は階数が5以上で延べ面積が1,000 m²を超える建築物（建築基準法第3条第2項の規定により第2章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定を受けないものに限る。）について、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認める場合において、その所有者等に対して、建築基準法第10条に基づいて、当該建築物の除却、改築、修繕等を行うよう勧告します。

○命令の概要

勧告を受けた所有者等が、正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合は、建築基準法第10条に基づいて、その勧告に係る措置の命令を行います。

また、著しく保安上危険と認められる建築物については、勧告を行っていない場合でも、その所有者等に対して、当該建築物の除却、改築、修繕等を行うよう命令を行います。

7 耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項

7.1 計画の検証

平成 27 年度末を目標に耐震化の促進を掲げた「第 1 期計画」では、本市は市有の特定既存耐震不適格建築物の耐震化を進め（市有の同建築物は耐震化率 100%）、耐震診断や耐震改修の補助事業の創設をはじめとした様々な支援、情報提供等の啓発活動を行ったが目標が達成できず、特に住宅の耐震化は計画的には進みませんでした。その間も大規模地震の切迫性は高まっている状況です。

「第 2 期計画」の耐震化目標の達成には、県や地域の関係団体等と連携した計画の適切な進行管理が重要となります。このため、耐震化が本計画に沿って進んでいるか進捗状況を定期的に確認しながら耐震化の促進を図るものとします。

住宅については、耐震診断や耐震改修費補助事業等による支援制度の継続や、耐震性に不安のあるとされる昭和 56 年以前に建築された建物や木造家屋（旧建築基準の木造住宅）を中心に、耐震化の進捗状況の管理・確認を行います。

また、民間の所有する特定既存耐震不適格建築物についても所管行政庁と連携し、進捗状況を確認しながら耐震化の促進を図ります。

これにより、本計画は必要に応じて適切に見直したうえで耐震化の促進を図るものとします。

7.2 所管行政庁・関係団体等との連携

（社）広島県建築士会、（社）広島県建築士事務所協会等、建築関係団体や関連する特定非営利活動法人（NPO）では、消費者保護や住宅・建築物所有者の安心確保の面から耐震診断・改修の促進に積極的に取り組み、住民との信頼関係の構築を進めています。

建築に関する専門家や地域の工務店などが一体となった、耐震診断・改修の相談から耐震改修工事への取り組みを安心して行えるような仕組みづくりなどは、耐震診断・改修の促進に寄与します。

このため、本市は県と連携して、建築関係団体、特定非営利活動法人（NPO）等との連携を図り、耐震診断・改修の普及・啓発に努めます。

7.3 その他

○地震保険の加入促進への普及・啓発

地震保険は居住の用に供する建物及び家財（生活用動産）を地震・噴火またはこれらによる津波を原因とする火災・損壊・埋没または流失による損害を補償する地震災害専用の保険です。

市は県または関係団体等と協力して、地震保険の加入促進のため地震保険に関する情報提供を行い、地震保険の普及・啓発に努めます。

また、耐震診断や耐震改修の結果、耐震性能を有すると認められる住宅について地震保険料が割引されることから、地震保険の普及・啓発とあわせて耐震診断や耐震改修の促進を図ります。