

（第三次）津山市耐震改修促進計画

令和3年3月

津 山 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	2

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	21
3 市が所有する建築物の耐震化の取組	23

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 耐震診断及び耐震改修に係る基本的な取組方針	24
2 津山市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム	24
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 耐震改修の実施を促すための環境整備	28
5 地震時の総合的な安全対策に関する事項	28
6 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項	30
7 特定優良賃貸住宅等の活用に関する事項	32
8 地震に伴う崖崩れ等による建築物の被害の軽減対策に関する事項	32

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 防災ハザードマップ	33
2 相談体制の整備及び情報提供の充実	34
3 パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催	34
4 リフォームにあわせた耐震改修の誘導	34
5 町内会等の取組の推進	34
6 耐震性能の高い建築物の整備促進、地震保険の普及啓発	34
7 迅速な災害対応のための体制整備	35
8 耐震改修促進法への対応	35
9 新たに開発された木造住宅の安価な耐震改修工法	36

第4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実施	37
2 建築基準法に基づく指導、助言、勧告又は命令の実施	38
3 耐震改修促進法に基づく計画の認定等の実施	38

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 津山市が定める耐震改修促進計画に関する事項	40
2 計画の進行管理	40
3 関係団体等との連携	40
4 その他	40

別 紙

別紙1 特定建築物一覧表	41
別紙2 危険物の貯蔵又は処理場の用途に供する建築物	42
別紙3 岡山県建築物耐震対策等基本方針の概要	43
別紙4 津山市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム	44

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、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言われています。

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で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月に耐震改修促進法が改正（平成18年1月施行。以下、「平成17年度改正耐震改修促進法」という。）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していくため、平成25年5月に耐震改修促進法が改正（H25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20年3月に、平成17年度改正耐震改修促進法第5条第7項の規定に基づき、「岡山県耐震改修促進計画」を勘案して「津山市耐震改修促進計画」を策定し、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。

第二次計画策定後も、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、首都直下型地震や南海トラフ巨大地震等については、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。

また、津山市では、新たに平成25年度に岡山県が再評価した資料を基に、直下型地震についての地震被害想定を行っており、中でも那岐山断層帯、山崎断層帯、大立断層・田代峠一布江断層を原因とする断層型地震による被害は、本市の広い範囲に影響が及ぶと想定されています。これらのことから、令和3年度以降の耐震化の取組等の見直しを行うため、また、今年度が第二次計画の最終年度であることから、平成25年改正耐震改修促進法第6条の規定により、「岡山県耐震改修促進計画」（令和3年3月改訂版）に基づき、本計画の策定を行うものです。

(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。

特に、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、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、「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。）並びに岡山県が策定した「岡山県耐震改修促進計画」に基づき、本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。

また、本計画に関連する計画として、「津山市地域防災計画（震災対策編）」、「津山市第5次総合計画」、「岡山県建築行政マネジメント計画」があります。

3 計画の目的等

(1) 計画の目的

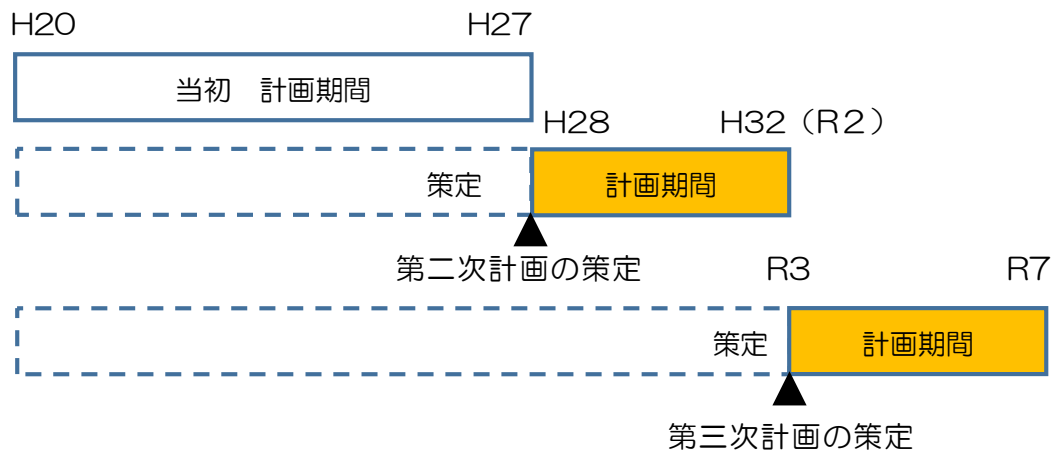
本計画は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることによって、地震による人的被害及び経済的被害を軽減することを目的とします。

本計画は、国や県が掲げる耐震化率の目標並びに市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ものです。本市では、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

第三次計画の計画期間は、「国が定めた基本的な方針」の目標設定が令和7年度であること及び「岡山県耐震改修促進計画」の計画期間が令和3年度から令和7年度までであることから、令和7年度を目標年次とした令和3年度から5年間とします。

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

本市では、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、次の①～⑤に掲げる建築物の耐震化に取り組みます。

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、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。

② 特定建築物（耐震改修促進法第14条第一号から第三号まで 別紙1 参照）

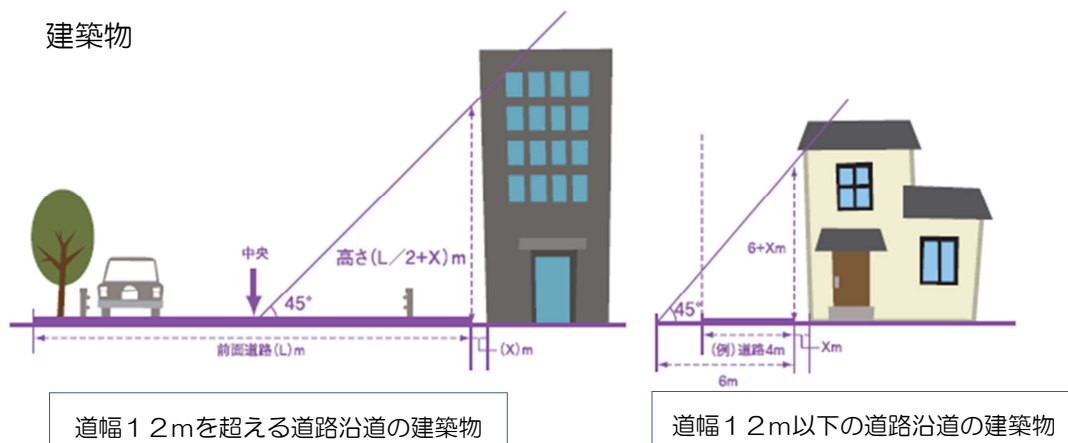
本計画においては、耐震改修促進法第14条に定める特定既存耐震不適格建築物と用途・規模要件が同じである全ての建築物を、「特定建築物」とします。

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

岡山県建築物耐震対策等基本方針※に準拠し、防災拠点となる公共建築物を次に示すように区分し、重点的に耐震化に取り組みます。

(ア) 市災害対策本部及び地区本部を設置し、災害応急対策を実施するための拠点となる建築物（区分１）

(イ) 被災時に、避難者及び傷病者の救援活動など救助活動の拠点となる建築物（区分２）

※P.43 別紙３「岡山県建築物耐震対策等基本方針の概要」参照

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により、病院、店舗、ホテルなど不特定多数の者が利用する建築物、学校、老人ホームなど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で、耐震関係規定に適合しない建築物は、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っています。

本市では、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は全て完了しました。

※P.41 別紙１「特定建築物一覧表」参照

⑤ 要安全確認計画記載建築物（耐震改修促進法第７条）

岡山県耐震改修促進計画又は津山市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条第一号）

イ 建築物が地震によって倒壊した場合において敷地に接する道路（耐震診断の義務付け等を行う緊急輸送道路（避難路）の通行の妨げを防止するため、当該避難路にその敷地が接する通用障害既存耐震不適格建築物（避難路沿道建築物）（法第７条第二号、法第７条第三号（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。）

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。（法第９条）

本市では、本計画の第２章に耐震診断結果の報告を義務づける要安全確認計画記載建築物を記載し、耐震化を促進します。

(4) 用語の定義

※本計画で使用する主な用語について、以下のとおり定義することとします。

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え又は敷地の整備をすること。
旧耐震基準	昭和56年5月31日以前に用いられていた耐震基準。
新耐震基準	昭和56年6月1日に施行された耐震基準。
耐震性がある	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。
耐震化率	「全ての建物」に対する「耐震性がある建物(新耐震基準によるもの耐震診断で『耐震性あり』とされたもの、耐震改修を実施したもの)」の割合。

$$\text{耐震化率} = \frac{\text{耐震性がある建物}}{\text{全ての建物}}$$

所管行政庁 (特定行政庁)	建築主事を置く本市の区域においては津山市長をいう。
特定建築物	旧耐震基準で建設され、多数の者が利用するなど指定された用途で一定の規模以上の建築物。別紙1 参照。
震度(震度階級)	ある場所の地震動の強さをいくつかの段階に分けて表現したもので、日本では気象庁が定めた0から7までの10段階(震度5、震度6は、弱・強の2段階に分かれる)の震度階級となっている。

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

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、

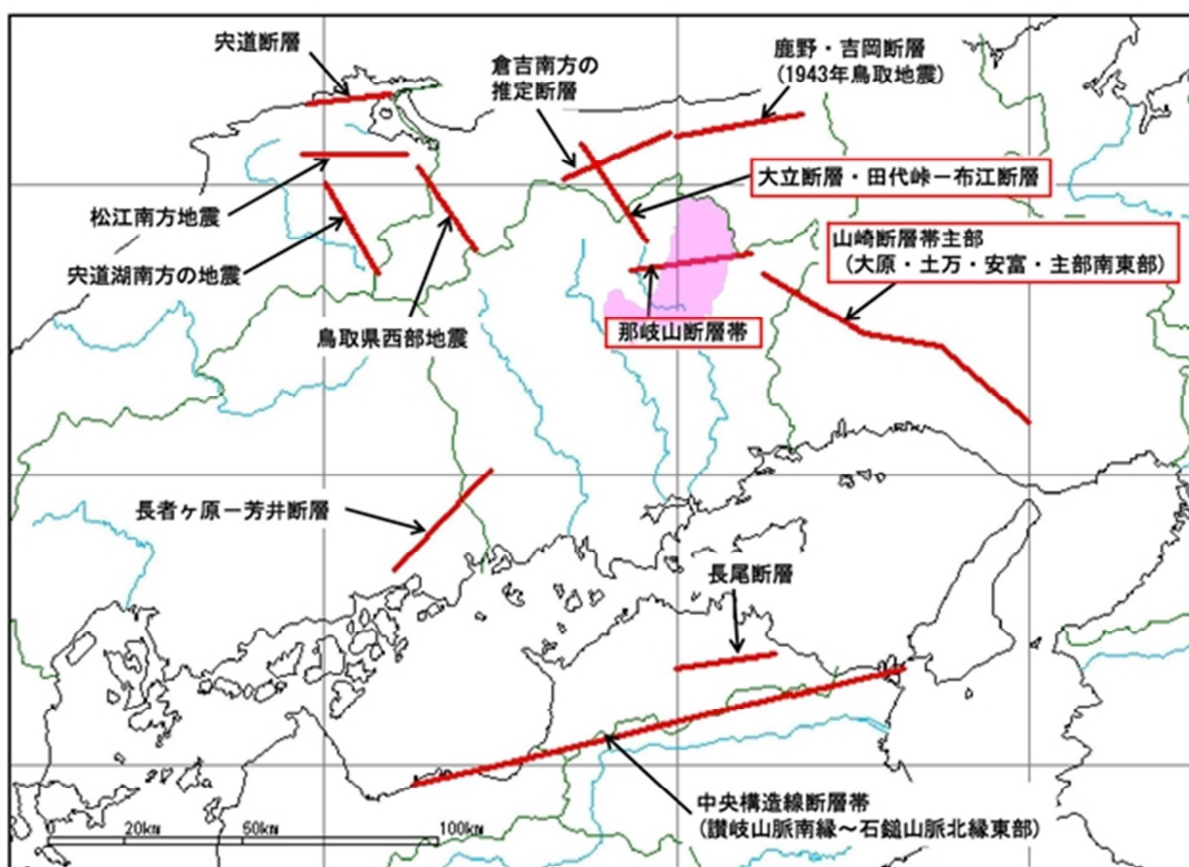
- ①断層を震源とする地震(断層型地震)
- ②南海トラフを震源とする地震(南海トラフ巨大地震)

があります。

上記①、②の地震について、想定される地震の規模や被害は以下のとおりです。

(1) 断層型地震

①各断層の位置



※岡山県HPより

凡 例：津山市域

②各断層の概要（１２断層）

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
那岐山断層帯	M 7.6	L= 32km W= 26km	国（地震調査研究推進本部）
山崎断層帯	M 8.0	L= 80km W= 18km	国（地震調査研究推進本部）
大立断層・田代峠－布江断層	M 7.2	L= 30km W= 13km	鳥取県
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
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

③各断層型地震の概要

断層名	那岐山断層帯（※）	山崎断層帯（※）	大立断層・田代峠－布江断層	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
マグニチュード	7. 6	8. 0	7. 2	8. 0	7. 4	7. 2
発生確率	0. 06～0. 1%	ほぼ0～1%	推計していない	ほぼ0～0. 3%	0. 09%	推計していない
県内最大震度	震度6強	震度6強	震度6強	震度6弱	震度6強	震度6強
震度6強の市町村	津山市 鏡野町 奈義町	美作市 奈義町	真庭市 鏡野町		笠岡市	真庭市
震度6弱の市町村	真庭市 美作市 勝央町 美咲町	津山市 鏡野町 勝央町 西粟倉村	津山市 新庄村 奈義町	岡山市 倉敷市 笠岡市	岡山市 倉敷市 井原市 浅口市 早島町 里庄町	鏡野町

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	震度6強	震度5強	震度5弱	震度4	震度4	震度4
震度6強の市町村	新見市	県内最大震度から、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。				
震度6弱の市町村	真庭市 新庄村					

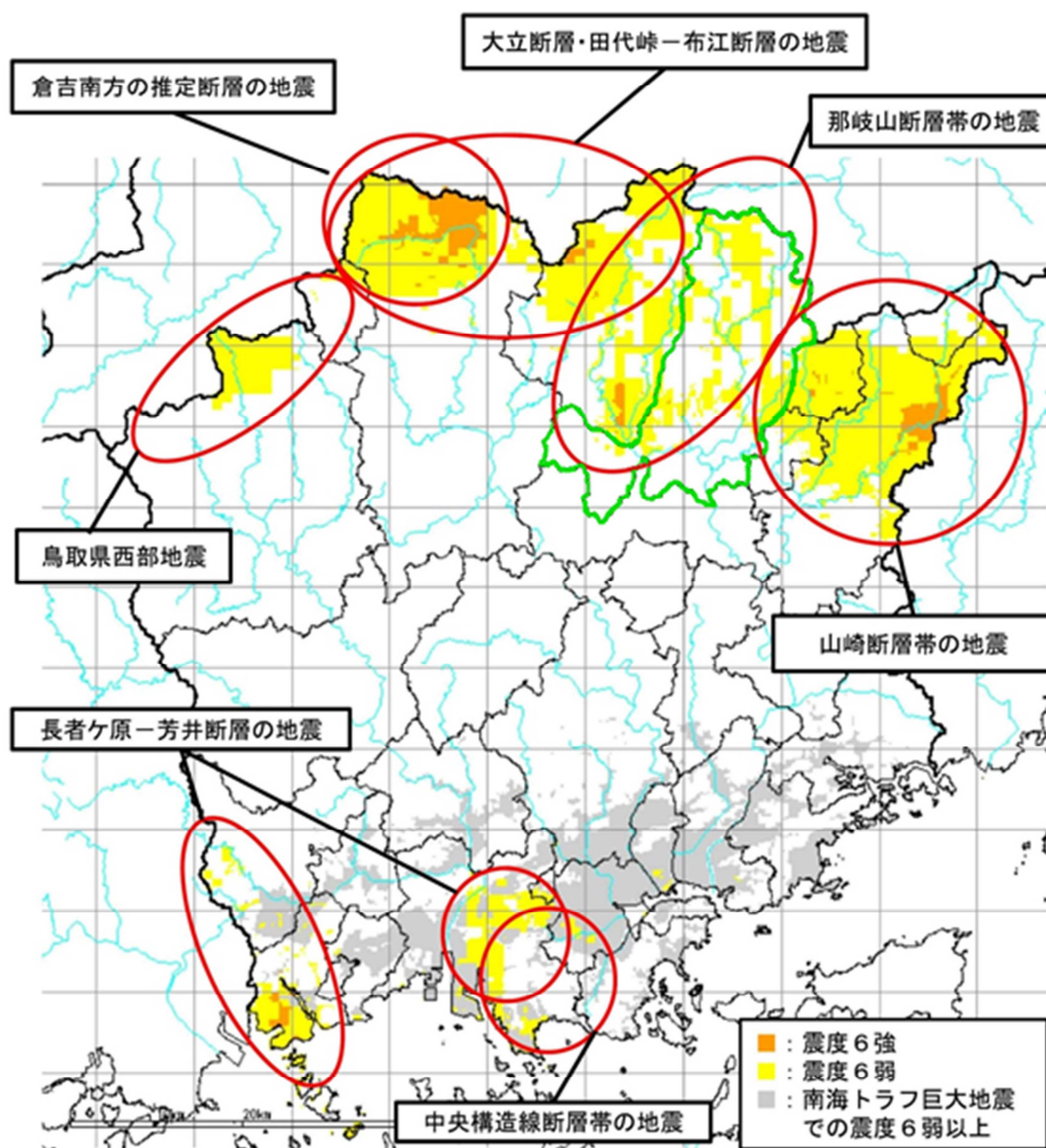
注）１ 断層名欄の※は主要活断層

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）

④震度分布図・液状化危険度分布図

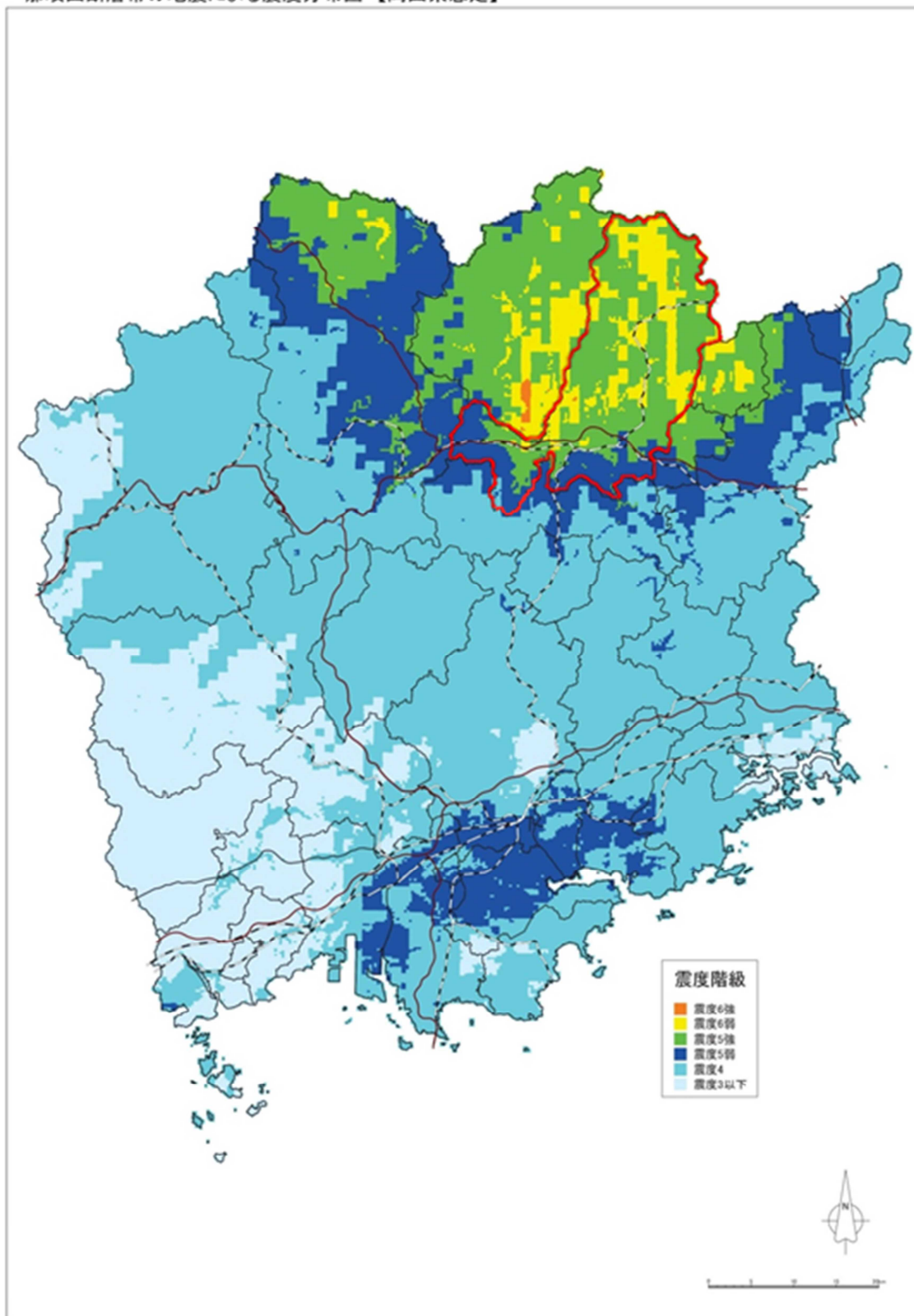
ア) 断層型地震における震度6弱以上の地域図



※岡山県HPより

イ) 那岐山断層帯の地震による震度分布図 【岡山県想定】

那岐山断層帯の地震による震度分布図【岡山県想定】

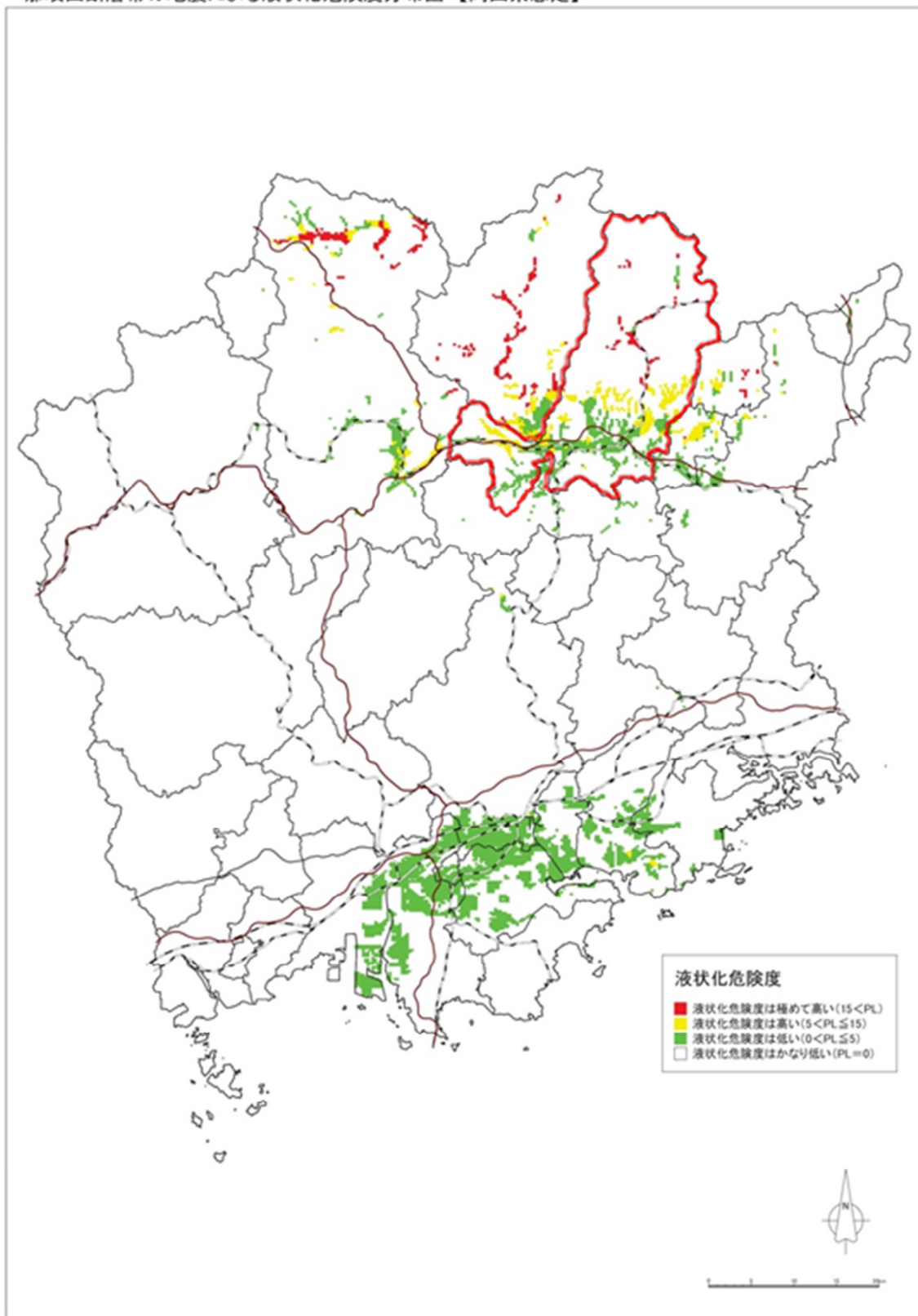


岡山県危機管理課 平成26年3月作成
この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基礎地図情報を使用した。(承認番号 平24情使、第706号)
また、国土交通省の国土数値情報(鉄道データ、高速道路時系列データ)を使用した。

1:400000

ウ) 那岐山断層帯の地震による液状化危険度分布図 【岡山県想定】

那岐山断層帯の地震による液状化危険度分布図 【岡山県想定】

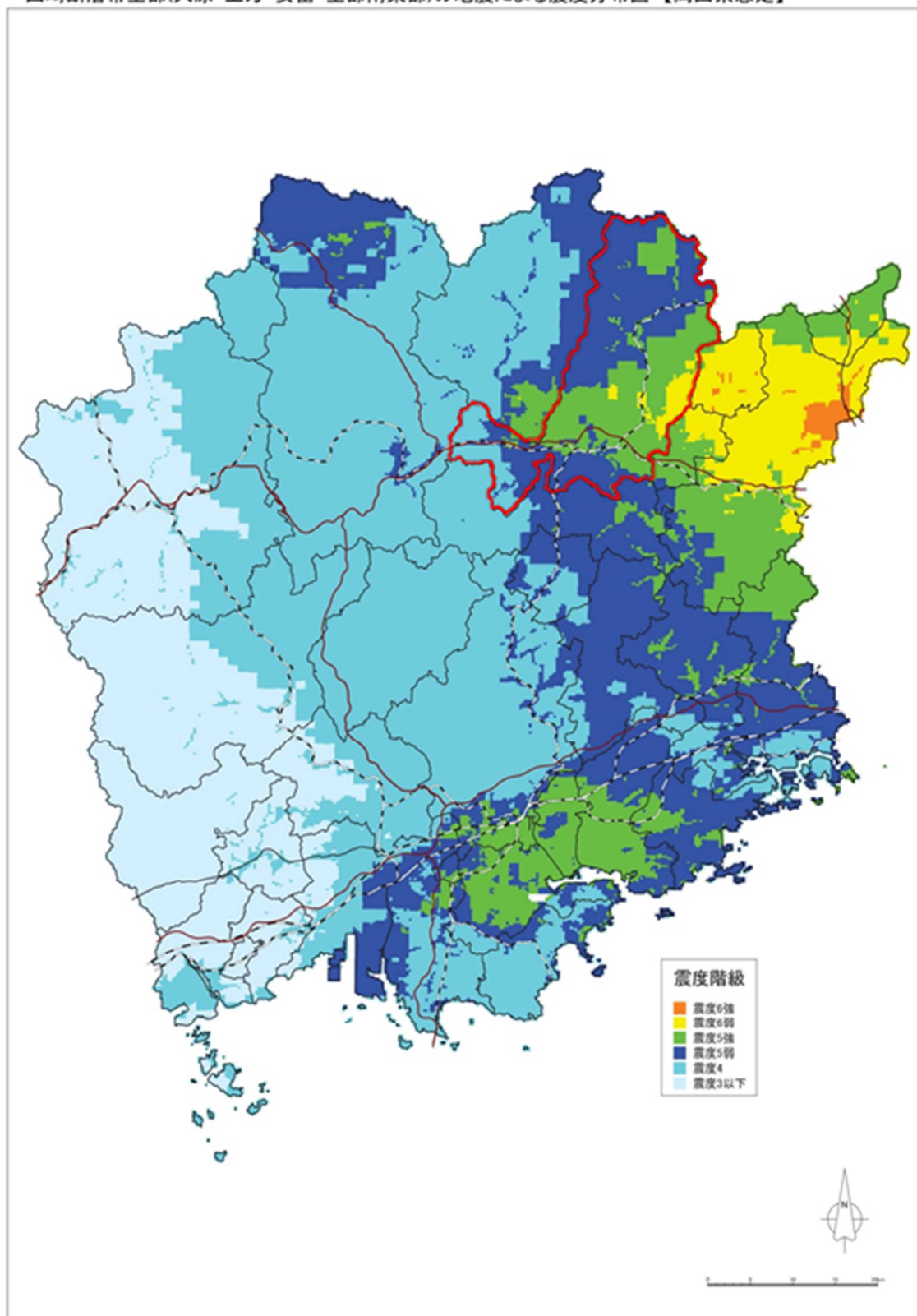


岡山県危機管理課 平成26年3月作成
この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基礎地図情報を使用した。(承認番号 平24情使、第706号)
また、国土交通省の国土数値情報(数値データ、高速道路時系列データ)を使用した。

1:400000

工) 山崎断層帯主部(大原・土万・安富・主部南東部)の地震による
震度分布図【岡山県想定】

山崎断層帯主部(大原・土万・安富・主部南東部)の地震による震度分布図【岡山県想定】

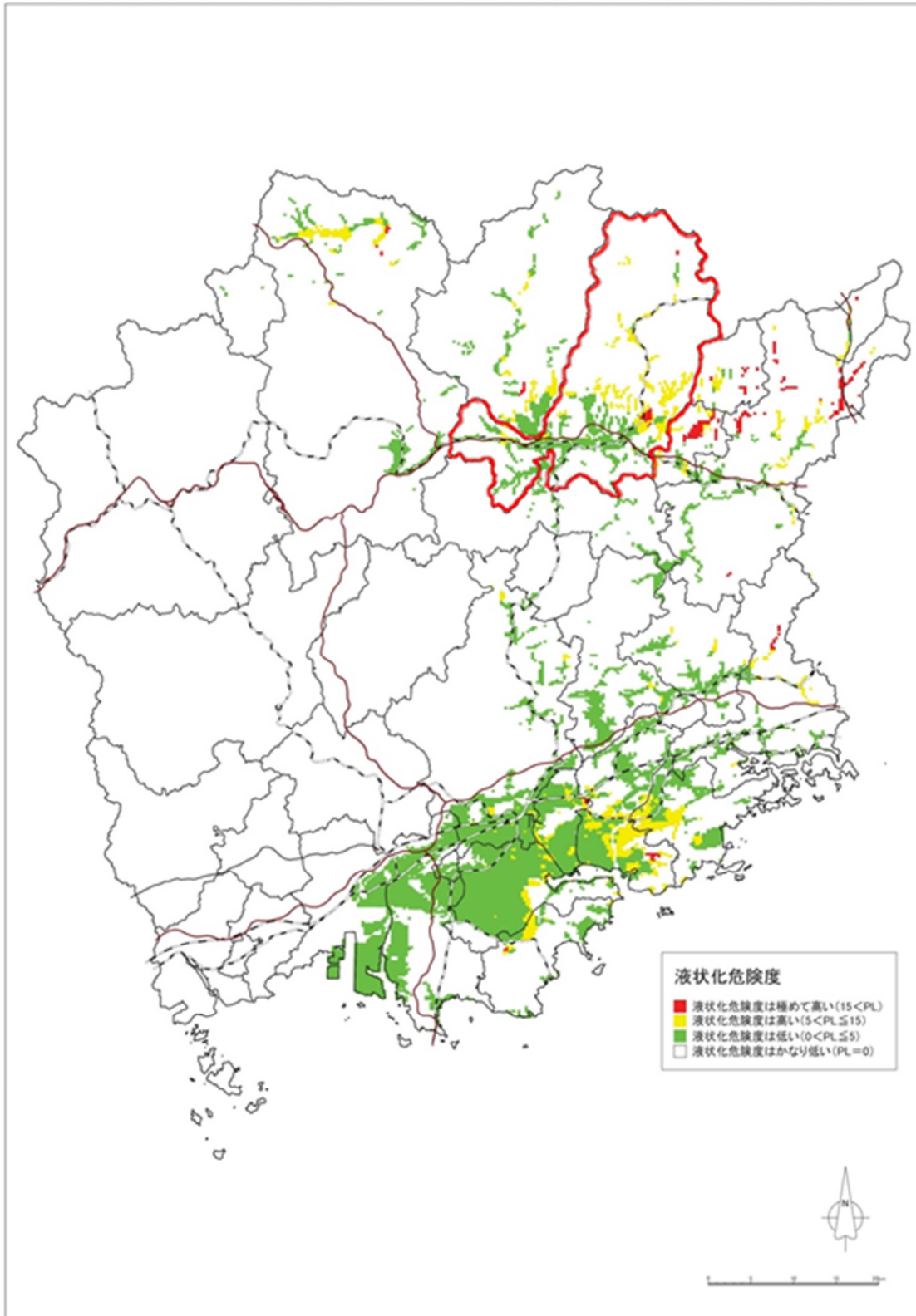


岡山県危機管理課 平成26年3月作成
この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基礎地図情報を使用した。(承認番号 平24情使、第706号)
また、国土交通省の国土数値情報(鉄道データ、高速道路時系列データ)を使用した。

1:400000

才) 山崎断層帯主部(大原・土万・安富・主部南東部)の地震による
液状化危険度分布図 【岡山県想定】

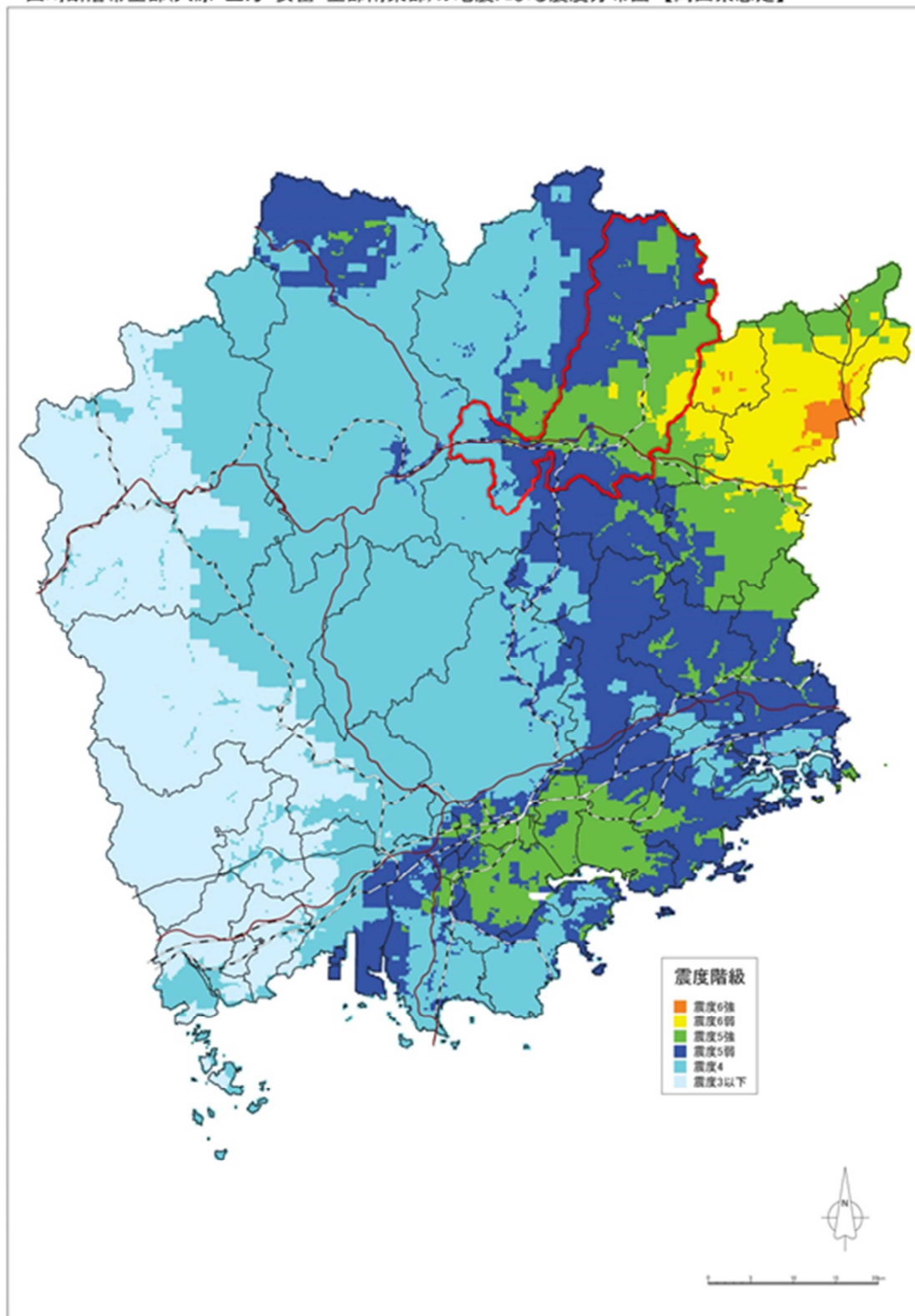
山崎断層帯主部(大原・土万・安富・主部南東部)の地震による液状化危険度分布図 【岡山県想定】



岡山県危機管理課 平成26年3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)を使用した。

力) 大立断層・田代峠一布江断層の地震による震度分布図 【岡山県想定】

山崎断層帯主部(大原・土万・安富・主部南東部)の地震による震度分布図 【岡山県想定】

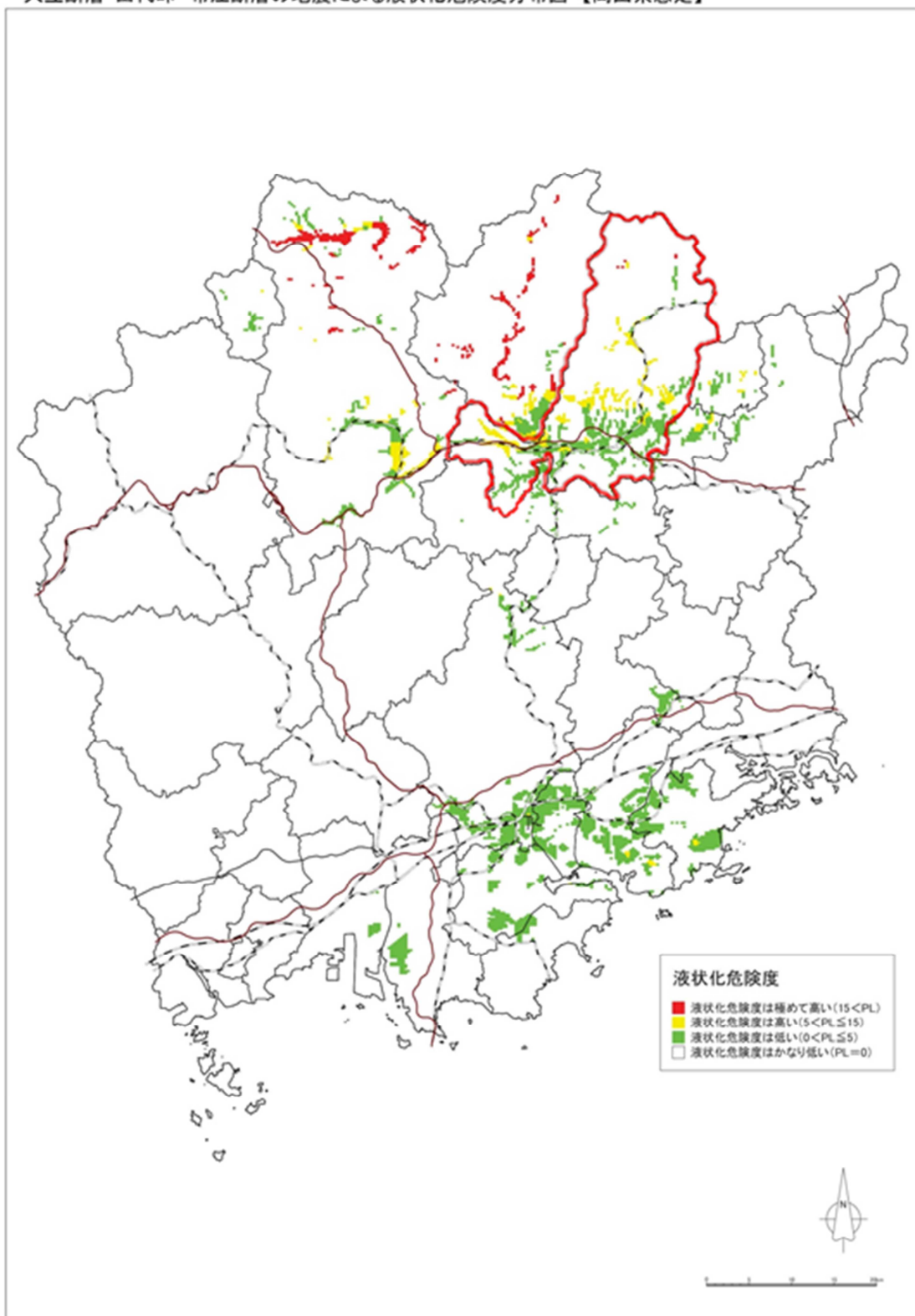


岡山県危機管理課 平成26年3月作成
この地図の作成に当たっては、国土地理院長の承認を得て、同院発行の基礎地図情報を使用した。(承認番号 平24情使、第706号)
また、国土交通省の国土数値情報(鉄道データ、高速道路時系列データ)を使用した。

1:400000

キ) 大立断層・田代峠一布江断層の地震による液状化危険度分布図
【岡山県想定】

大立断層・田代峠一布江断層の地震による液状化危険度分布図【岡山県想定】



岡山県危機管理課 平成26年3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)を使用した。

1:400000

⑤津山市内被害想定【岡山県想定】

岡山県において想定される震度6弱以上の断層型地震のうち、本市に大きな被害をもたらすと想定される断層型地震は、「那岐山断層帯の地震」、「山崎断層帯の地震」及び「大立断層・田代峠－布江断層の地震」であり、本市内における各断層別の被害想定は、次のとおりです。

なお、この3つの断層の地震以外のものについては、市内において、大きな被害が見込まれないことから、被害想定は行っていません。

(1) 那岐山断層帯の地震

被害項目	ケース	県全体	市
最大震度		6強	6強
建物全壊 (棟)		209	60
死者数 (人)	冬・18時	12	3
最大避難者数 (人)	冬・18時	2,078	486

(2) 山崎断層帯の地震

被害項目	ケース	県全体	市
最大震度		6強	6弱
建物全壊 (棟)		604	7
死者数 (人)	冬・18時	33	0
最大避難者数 (人)	冬・18時	5,680	179

(3) 大立断層・田代峠－布江断層の地震

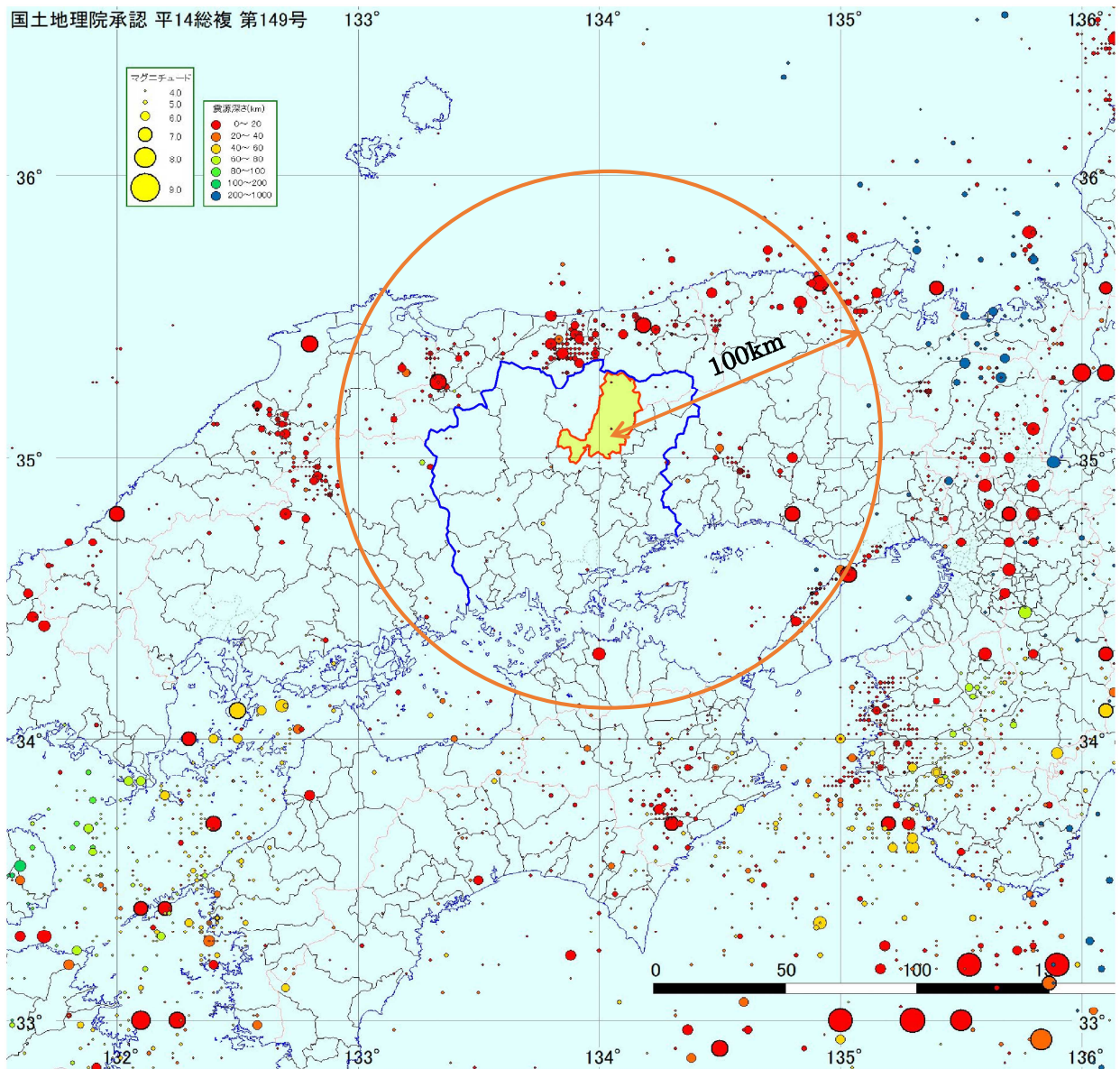
被害項目	ケース	県全体	市
最大震度		6強	6弱
建物全壊 (棟)		340	21
死者数 (人)	冬・18時	20	1
最大避難者数 (人)	冬・18時	3,868	244

※1) 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。

※2) 建物全壊、死者数は、揺れ、液状化、火災等の合計値を表す。

※3) 最大避難者数は、発災後1週間後の数値

⑥過去に発生した地震



過去発生した地震の震源地

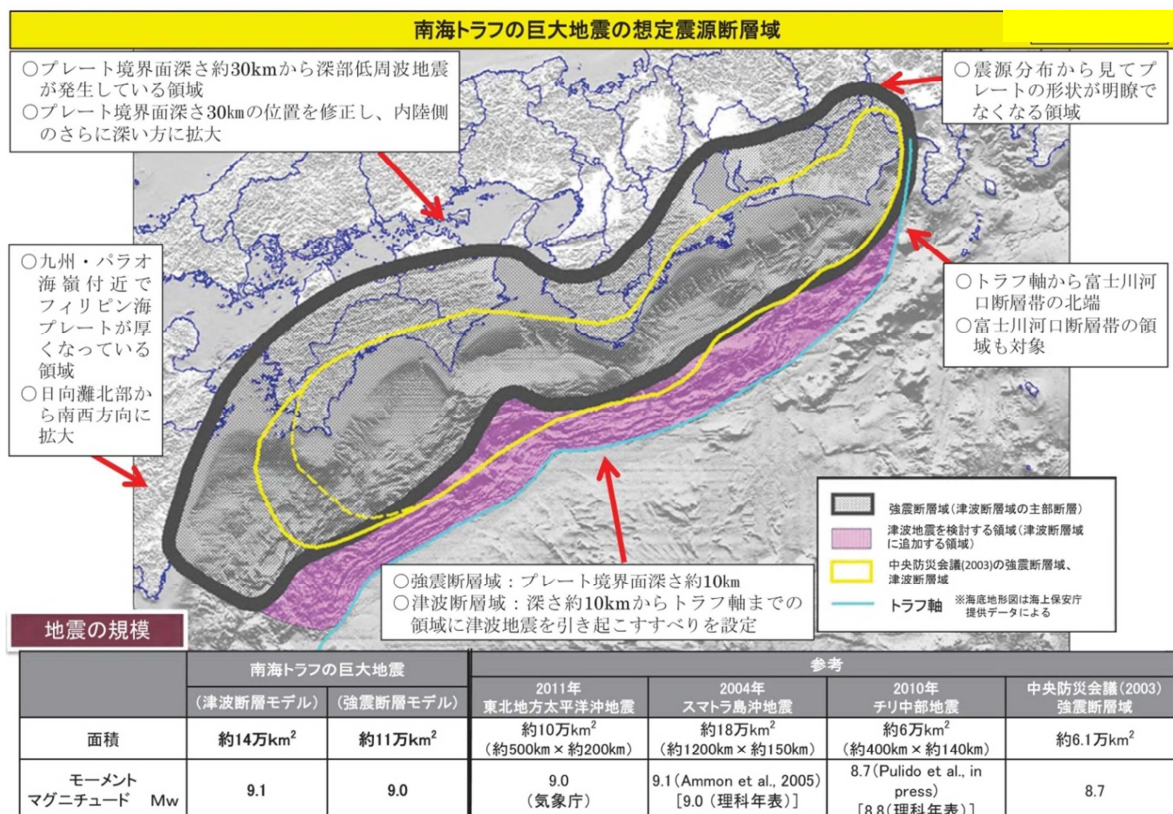
上地図は、西暦 416 年から 2020 年 12 月 31 日までに発生した、マグニチュード 4 以上の地震における震源及び震度深さを表しています。

なお、本市から 100 km 圏内を震源としたマグニチュード 6 以上の地震は、13 回起こっています。

これら過去の地震は、現在確認されている断層以外でも発生しています。

(2) 南海トラフ巨大地震

① 想定される地震の規模及び被害の状況



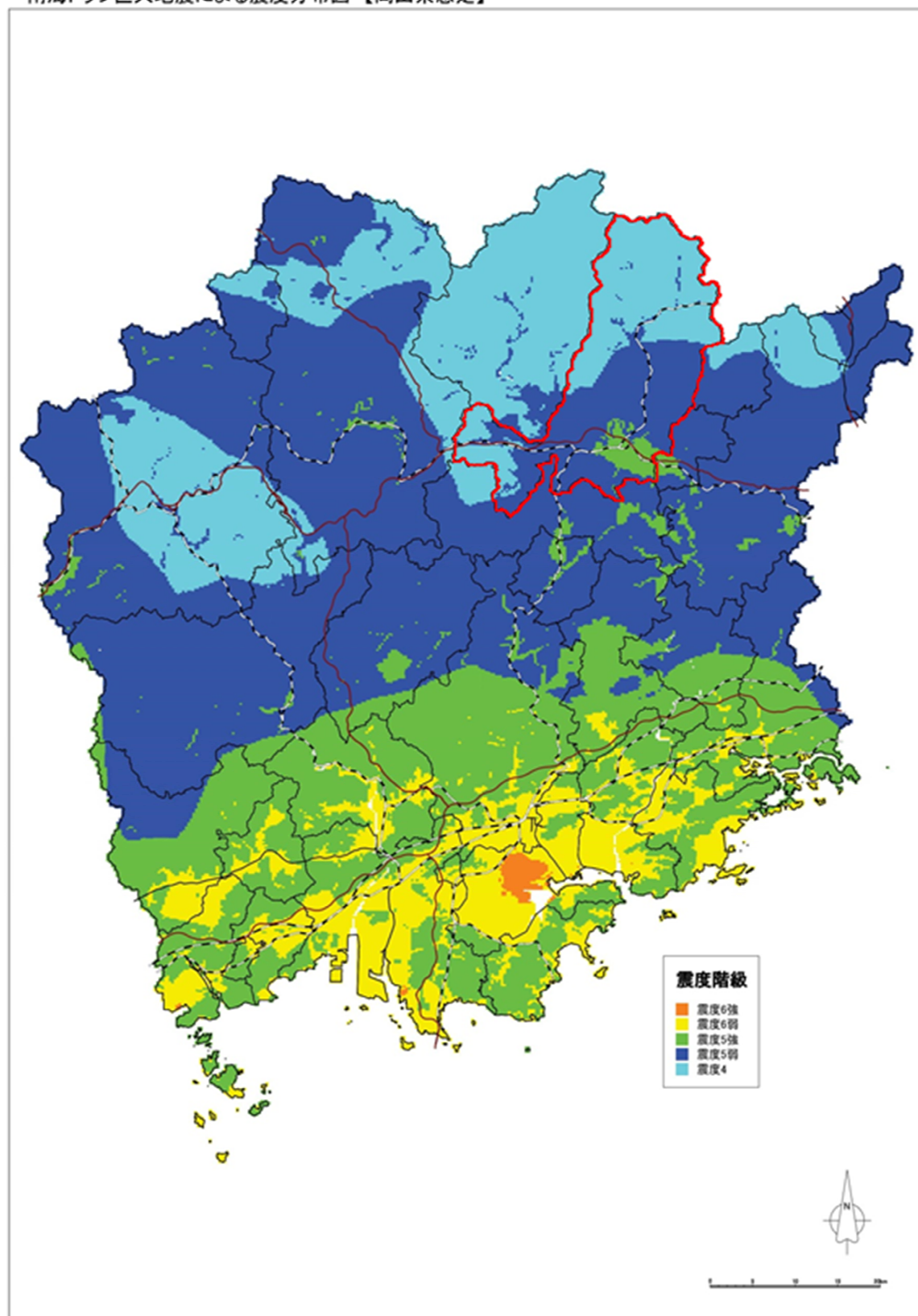
南海トラフ巨大地震対策検討ワーキンググループ（第1次報告）（平成24年8月29日発表）より抜粋

市町村別最大震度【岡山県想定】

震度6強	岡山市（北区を除く）、倉敷市、笠岡市	3市
震度6弱	岡山市（北区）、玉野市、井原市、総社市、備前市、瀬戸内市、赤磐市、浅口市、和気町、早島町、里庄町、矢掛町	8市4町
震度5強	津山市、高梁市、新見市、真庭市、美作市、勝央町、久米南町、美咲町、吉備中央町	5市4町
震度5弱	新庄村、鏡野町、奈義町、西粟倉村	2町2村

②震度分布図【岡山県想定】

南海トラフ巨大地震による震度分布図【岡山県想定】



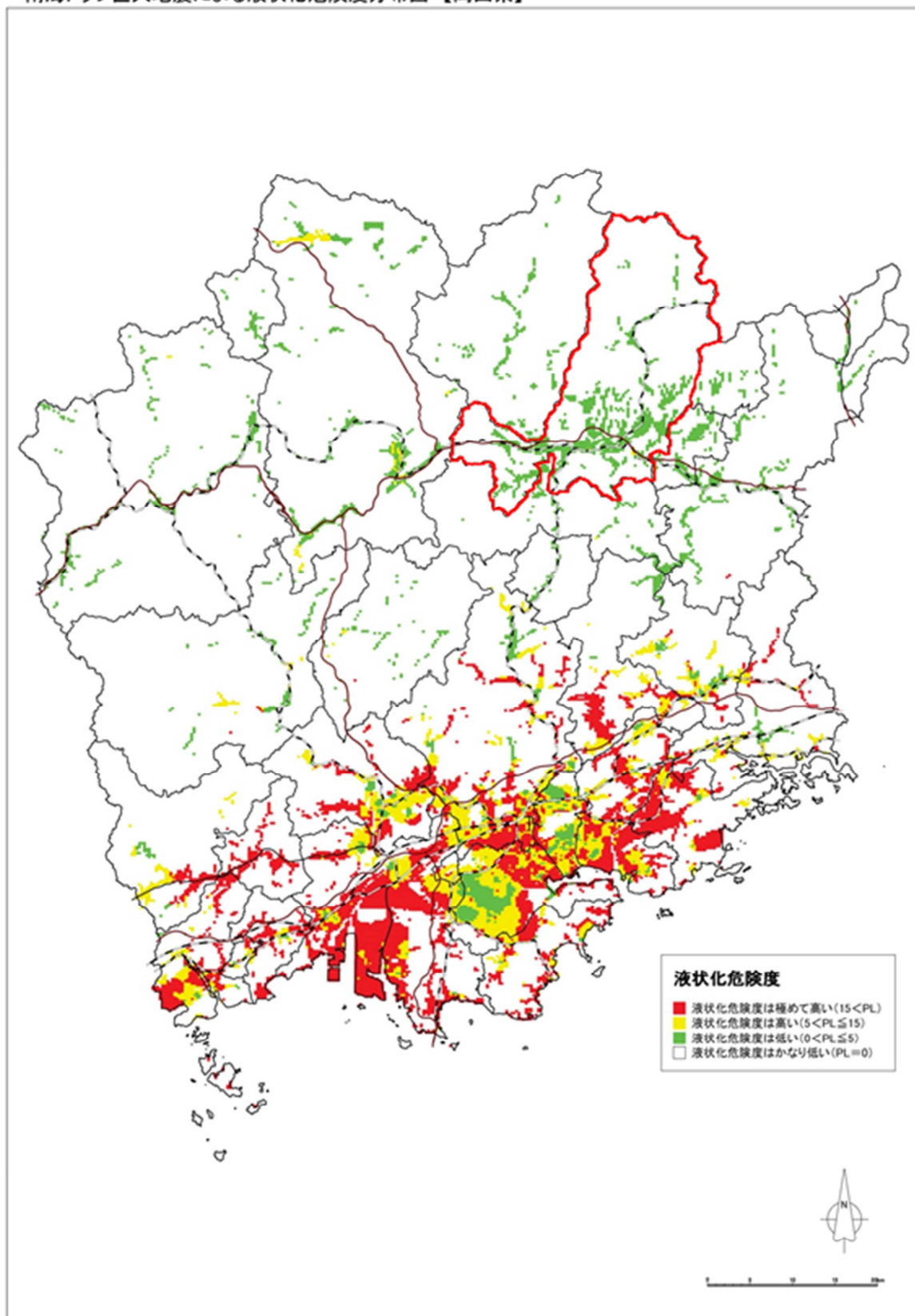
岡山県危機管理課 平成25年2月作成

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)を使用した。

1:400000

③液状化危険度分布図【岡山県想定】

南海トラフ巨大地震による液状化危険度分布図【岡山県】



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)を使用した。

1:400000

④被害想定

ア) 被害想定（被害が最大となるもの）

項 目	棟 数	
	津山市	岡山県
揺れによる全壊	0	4,690
液状化による全壊・大規模半壊	2	13,345
急傾斜地崩壊による全壊	0	221
地震火災による焼失 ※1	1	3,901
合 計 （棟）	3	22,157

※1 冬・18時に発生した場合

イ) 人的被害（負傷者数（被害が最大となるもの）） ※2

項 目	人 数	
	津山市	岡山県
建物倒壊による負傷者数	2	7,534
急傾斜地崩壊による負傷者	0	25
地震火災による負傷者	0	2
屋外落下物等による負傷者	0	0
合 計 （棟）	2	7,561

※2 冬・深夜に発生した場合

2 耐震化の現状と目標

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95%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、同年度を目処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。また、岡山県耐震改修促進計画では、住宅の耐震化率及び特定建築物の耐震化率を95%（いずれも令和7年度末）にすることを目標に掲げています。これらのことから、本計画においても、住宅及び特定建築物の耐震化率を95%にすることを目標とします。

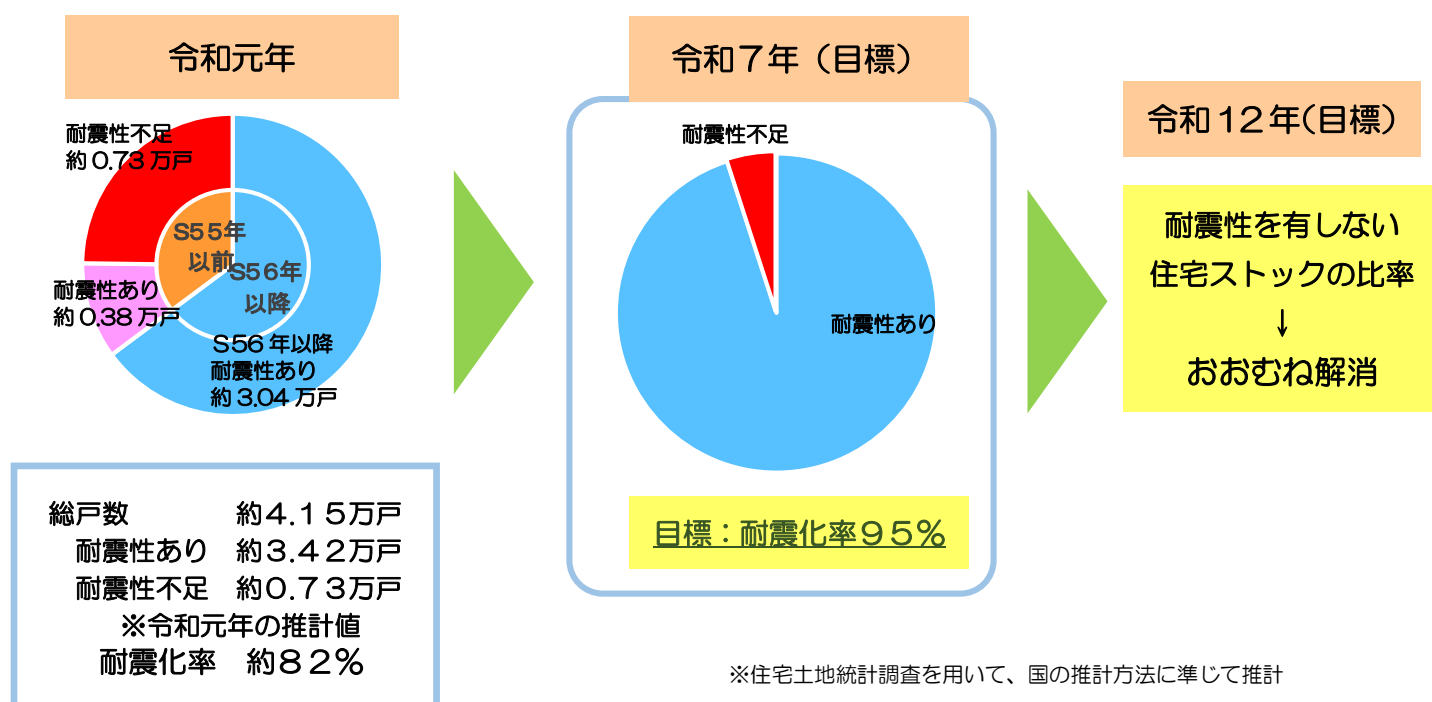
ア 岡山県内（岡山県耐震改修促進計画抜粋）

区 分	当初の耐震化率 (平成17年度末)	H28改定時の耐震化率 (平成26年度末)	現状の耐震化率 (令和元年度末)	当初目標とした耐震化率 (平成27年度末)	H28改定時目標とした耐震化率 (令和2年度末)	目標の耐震化率 (令和7年度末)
住 宅	67%	75%	82%	90%	95%	95%

イ 津山市

区 分	当初の耐震化率 (平成17年度末)	H28策定時の耐震化率 (平成26年度末)	現状の耐震化率 (令和元年度末)	当初目標とした耐震化率 (平成27年度末)	H28策定時目標とした耐震化率 (令和2年度末)	目標の耐震化率 (令和7年度末)
住 宅	67%	73%	82%	90%	95%	95%

(1) 住宅の耐震化の現状と目標



(2) 津山市内の特定建築物※¹の耐震化の現状と目標

区 分		当初の耐震化率 (平成17年度末)	H28策定時の耐震化率 (平成26年度末)	現状の耐震化率 (令和元年度末)	当初目標とした耐震化率 (平成27年度末)	H28策定時目標とした耐震化率 (令和2年度末)	目標の耐震化率 (令和7年度末)
多数の者が利用する建築物※ ²		59%	75%	86%	—	95%	95%
1 災害対策本部及び 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	県・市町村の庁舎、警 察本部、警察署で地域 防災計画等で定めるも の	70%	70%	100%	100%	100%	—
2 被災時に、避難者 及び傷病者の救援活動 など救助活動の拠点と なる建築物	公立の学校、病院、体 育館、公民館、各種セ ンター、消防署等で地 域防災計画等で定める もの	45%	100%	100%	80%	—	—
3 不特定多数の者が 利用する建築物	病院、劇場、観覧場、 集会場、展示場、百貨 店等で法の指示対象建 築物	54%	69%	78%	80%	95%	95%
4 その他の建築物	賃貸住宅（共同住宅に 限る。）、寄宿舎、下 宿、事務所、工場等	65%	73%	84%	80%	95%	95%
危険物の貯蔵又は処理場の用途に供する建築物		62%	66%	73%	85%	95%	95%

(耐震化率の算定方法)

・公共建築物は各施設管理者から報告のあった実績値を採用し、また、民間建築物は国の推計方法に準じて算定した推計値を採用している。

※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 区分1の耐震化率の目標を95%に設定するとともに、災害時に代替施設となる建築物の耐震化率を100%にすることを目標とする。

(3) 津山市内の耐震診断義務付け対象建築物

区 分		現状の耐震化率 (令和元年度末)	目標の耐震化率 (令和7年度末)
要緊急安全確認大規模建築物		100%	—
要安全確認計画 記載建築物	防災拠点建築物	100%	—
	緊急輸送道路 沿道建築物	精査中 (令和4年以降に公表予定)	おおむね解消

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
→「はじめに」3(3)④参照

○要安全確認計画記載建築物(防災拠点建築物・緊急輸送道路沿道建築物)
→「はじめに」3(3)⑤及び第二章6参照

3 市が所有する建築物の耐震化の取組

本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、津山市耐震改修促進計画で定めた指標を踏まえ、計画的に耐震化に取り組めます。

また、区分1「災害対策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」に該当する、本市が所有する建築物については、令和元年度末までに計画的に耐震化に取り組んだ結果、『耐震化率100%』を達成しました。

（参考）岡山県国土強靱化計画の指標

・県庁舎、県民局等、地域事務所の耐震化率	・・・	68.4%（R2）	→	100%（R5）
・警察署の耐震化率	・・・	91%（R2）	→	95%（R7）

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 耐震診断及び耐震改修に係る基本的な取組方針

建築物の所有者等は、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。

本市は、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や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、また、所有する公共建築物の耐震化に取り組みます。

2 津山市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム（P.44 別紙4 参照）

本計画に定めた目標の達成に向け、住宅所有者に対する直接的に耐震化を促す取組や、耐震診断を実施した住宅に対する耐震化を促す取組、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、津山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、住宅の耐震化を強力に推進します。

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

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12月時点）

※津山市では下記の事業について補助を行っています。

ア 住宅（耐震診断）

（令和3年3月1日時点）

名称		補助率等	補助対象建築物
木造住宅耐震診断事業 （岡山県知事の登録を受けた木造住宅耐震診断員による耐震診断を一般社団法人岡山県建築士事務所協会に委託して実施するもの）	一般診断	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。 補助金の額 60,000円（延床面積200㎡以下の場合）	昭和56年5月31日以前に着工された地上階数2以下の木造一戸建ての住宅
	補強計画	定額補助 補助金の額 60,000円（延床面積200㎡以下の場合）	
	精密診断	補助対象経費の3分の2。 ただし、補助金の額は、90,000円を限度とする。	
戸建て住宅耐震診断事業 （岡山県知事が指定した建築士事務所に委託して実施するもの）		補助対象経費の3分の2。 ただし、補助金の額は、90,000円を限度とする。	木造住宅耐震診断事業に掲げる以外の昭和56年5月31日以前に着工された地上階数2以下一戸建ての住宅

イ 住宅（耐震改修等）

名称		補助率等	補助対象建築物
木造住宅耐震改修工事業	全体耐震改修工事	補助対象経費（ただし、1平方メートル当たり34,100円を限度とする。）の2分の1。 ただし、補助金の額は、1棟につき800,000円を限度とする。	昭和56年5月31日以前に着工された地上階数2以下の木造一戸建ての住宅で、耐震診断（一般診断）による既存木造住宅の性能が上部構造評点1.0未満のもの、又は既存住宅性能評価による既存木造住宅の性能が耐震等級1に満たないもの
	部分耐震改修工事	補助対象経費の2分の1。 ただし、補助金の額は、400,000円を限度とし、一の世帯につき1箇所を限度とする。	昭和56年5月31日以前に着工された地上階数2以下の木造一戸建ての住宅で、耐震診断（一般診断）による既存木造住宅の性能が上部構造評点1.0未満のもの。 ※以下の①～③のいずれかに該当する世帯のみ ①低所得者（収入分位25%以下）の世帯 ②65歳以上の方が居住している世帯 ③障がい者の方が居住している世帯
	耐震シェルター	補助対象経費の2分の1。 ただし、補助金の額は、200,000円を限度とし、一の世帯につき1箇所を限度とする。	
	防災ベッド	補助対象経費の2分の1。 ただし、補助金の額は、100,000円を限度とし、一の世帯につき1箇所を限度とする。	

ウ 建築物（耐震診断）

名称	補助率等	補助対象建築物
建築物耐震診断事業	補助対象経費の3分の2。ただし、補助金の額は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、当該各号に定める額を限度とする。 （1） 法第15条第2項の規定による指示の対象となった特定既存耐震不適格建築物 1棟につき 3,000,000円 （2） 前号に掲げるもの以外の建築物 1棟につき 1,500,000円	木造・戸建て住宅耐震診断事業の補助対象建築物欄に掲げる住宅以外の次に掲げる建築物（昭和56年5月31日以前に着工されたものに限る。） （1） 長屋及び共同住宅 （2） 住宅以外の建築物
避難路沿道建築物耐震診断事業	原則補助対象経費の10分の10。	要安全確認計画記載検知物に該当し、本市内に存するもの

工 建築物（耐震改修等）

名称		補助率等	補助対象建築物
津山市緊急輸送道路（避難路）沿道建築物耐震改修等事業	補強計画	1棟につき補助対象経費の3分の2。ただし、補助金の額は、1棟につき3,500,000円（面積による上限あり）を限度とする。	昭和56年5月31日以前に工事着手されたもので、要安全確認計画記載建築物であって、耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断されたものであること。
	耐震改修工事又は除却工事	1棟につき補助対象経費の3分の2。ただし、補助金の額は、1棟につき20,000,000円（面積による上限あり）を限度とする。	

(2) 耐震改修促進税制の概要

以下は、租税特別措置法等によります。また、令和2年度の概要であり、今後変更される場合があります。

対象	主要要件等
改修	○耐震改修促進税制 □住宅 ・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） □建築物 ・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） ○住宅ローン減税 ・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）

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.mlit.go.jp/common/001350399.pdf>

(3) 融資制度の概要

対象	主な要件等
個人向け	住宅金融支援機構 ・融資限度額：1,500万円（住宅部分の工事費が上限） ・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 （死亡時一括償還型融資の場合 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 その他の要件は住宅金融支援機構ホームページを参照 https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/reform/index.html
マンション 管理組合向け	住宅金融支援機構 ・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 ※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 その他の要件は住宅金融支援機構ホームページを参照 https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html

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.mlit.go.jp/common/001350399.pdf>

4 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

県が行っている「木造住宅耐震診断員」の養成・登録制度を活用し、その状況がわかるホームページ等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」に準じ診断を行うよう指導していきます。

(2) 講習会等による普及啓発

岡山県、(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等の県内建築関係団体と連携し、予想される断層型地震及び南海トラフ等の海溝型地震の規模・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。

5 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月の東北地方太平洋沖地震（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、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。このため建築物の所有者等に防災点検実施の啓発並びに必要に応じて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になります。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、補強方法等の普及を図り、必要に応じて改善指導等を行います。

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になります。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技術の普及を図り、必要に応じて改善指導等を行います。

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・管理者に対し、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月に施行された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が転倒する被害を受けました。建築設備の構造耐力上安全な構造方法を定めた告示により、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ついて周知を図ります。

（２）耐震シェルター・防災ベッドの設置・木造住宅部分耐震改修の普及

耐震改修の普及が進まない理由としては、耐震改修に要する費用負担が大きなことが要因としてあげられます。また、耐震化の必要な住宅の居住者には高齢者などが多く、経済的な理由から住宅の耐震改修を断念する傾向が強いことが考えられます。

そこで本市では、所有者の費用負担を軽減するため、高齢者等※^１を対象に平成２８年度から、耐震シェルター・防災ベッドの設置費の一部及び木造住宅部分耐震改修工事の工事費の一部を補助しています。今後も幅広く市民へ周知し、普及に取り組んでまいります。

※１ 高齢者等とは、６５歳以上の方、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

（３）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。

６ 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、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（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項第二号、第三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項各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。

岡山県は、平成８年１０月に策定（平成３１年３月改定）した「岡山県緊急輸送道路ネットワーク計画」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における啓開ルートを定めています。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、救出活動に必要不可欠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県が、本市では法第６条第３項各号の規定に基づき、次の考え方により今後指定していくこととします。

（１）耐震診断を義務付ける緊急輸送道路（法第６条第３項第一号）

（要安全確認計画記載建築物：避難路沿道建築物）

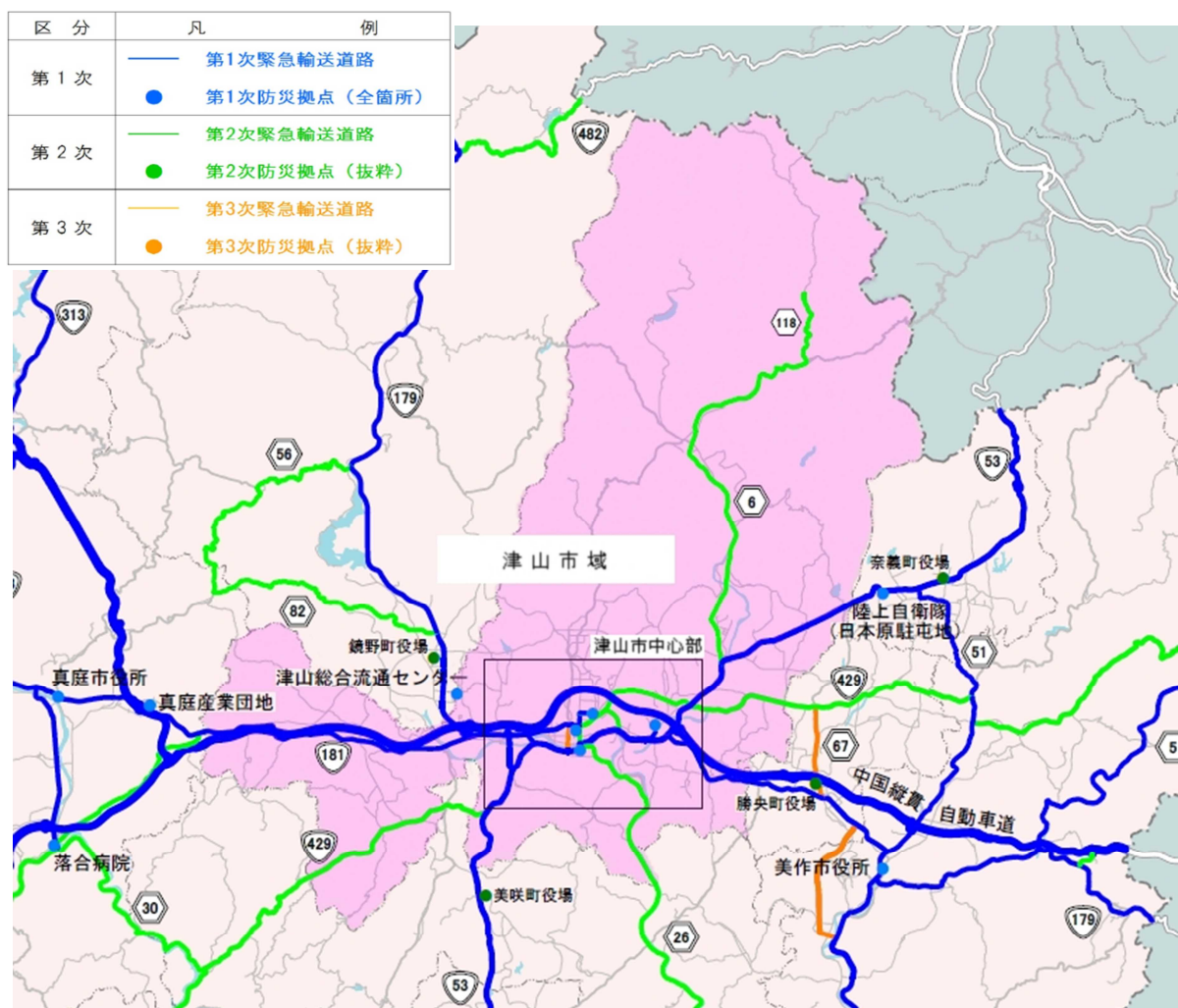
本市は県と連携し、耐震改修促進法第６条第３項第一号の規定に基づき、緊急輸送道路

ネットワーク計画で定める道路のうち、災害時の拠点施設を連絡する道路で、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避難路やその報告期限は、別途定めます。

(2) その他の緊急輸送道路（法第6条第3項第二号）

本市は県と連携し、耐震改修促進法第6条第3項第二号の規定に基づくその他の避難路及び中国地方道路啓開計画岡山県計画における啓開ルート（耐震改修促進法第6条第3項第一号に基づき指定された避難路を除く。）を耐震化努力義務路線として指定することとし、その路線を別途定めます。

指定を受けた当該路線の一定の高さ以上の避難路沿道建築物（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、その結果を津山市に報告することが義務付けられます。また、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。



地震発生時に通行を確保すべき道路(津山市周辺)

参考：岡山県緊急輸送道路ネットワーク計画より

7 特定優良賃貸住宅等の活用に関する事項

(1) 特定優良賃貸住宅の活用

住宅の耐震改修の実施に伴い仮住居が必要となる場合においては、耐震改修促進法第5条第3項第四号の規定により、特例として特定優良賃貸住宅の空き家への入居を認めるものとします。

ア 対象者

耐震改修促進法第17条第3項の規定により認定を受けた耐震改修の計画（同法第18条第1項の規定による変更の認定を受けたときは変更後の計画）に係る住宅の耐震改修を実施する者であって、仮住居を提供することが必要であると認められる者であること。

イ 仮住居として提供できる特定優良賃貸住宅

市内に所在する特定優良賃貸住宅で、入居者の募集をしたにもかかわらず3か月以上継続して入居者がなく、例外的に入居者を入居させることについて、市長の承認を得た住戸であること。

ウ 仮住居として賃貸できる期間及び賃貸借の形態

2年を上限とし、借地借家法第38条第1項の規定による定期借家契約であること。

(2) 公営住宅等の活用

当市においては、特定優良賃貸住宅の設置場所及び戸数が限られていることから、公営住宅法第2条第二号に規定する県営住宅や、民間賃貸住宅等の空住戸の活用についても検討します。

8 地震に伴う崖崩れ等による建築物の被害の軽減対策に関する事項

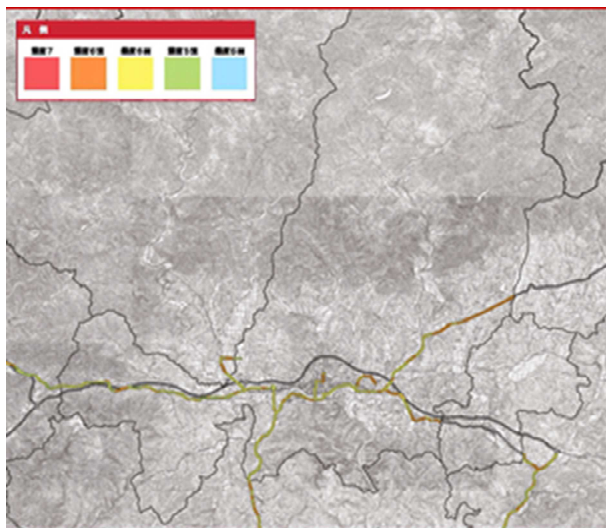
地震に伴う崖崩れや大規模盛土造成地の崩壊等による建築物の被害軽減のため、がけ地近接等危険住宅移転事業、住宅宅地基盤特定治水施設等整備事業等の活用をすすめます。

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

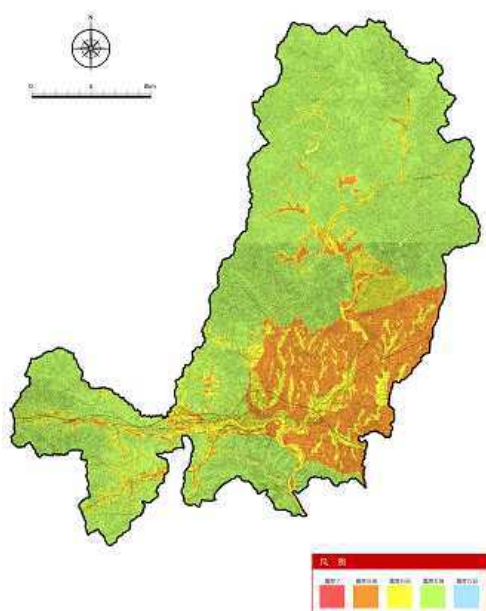
建築物の地震に対する安全性の向上について、正しい理解と知識の普及をすすめるため、次のような取組や啓発事業を積極的に推進します。

1 防災ハザードマップ

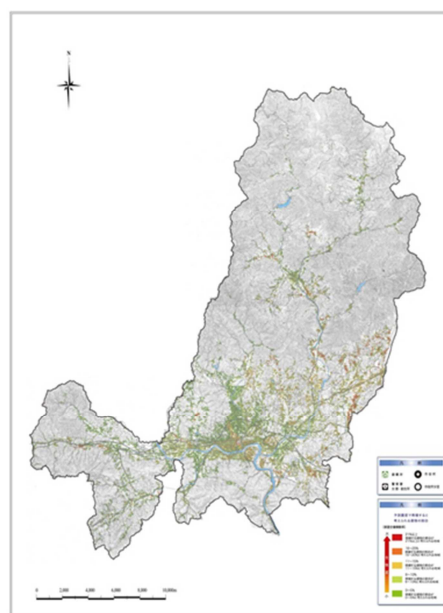
本市では、平成20年度に県が作成し、公表している「緊急輸送道路沿道揺れやすさマップ」や「揺れやすさマップ」及び津山市が作成した「地域の危険度マップ」等を活用して、地震や災害に対する市民の防災意識の高揚や建築物の耐震性の向上等、地震に対する備えの必要性を普及啓発します。



緊急輸送道路沿道揺れやすさマップ
(岡山県作成)



揺れやすさマップ
(岡山県作成)



地域の危険度マップ
(津山市作成)

※地域の危険度マップとは、揺れやすさマップで予想される地震が発生した場合に、建物が倒壊する割合を推計し、地域の危険度として色分け表示したマップです。建物倒壊率は、地震による揺れと、建物の建築された年や構造のデータを用いて、建物の倒壊率を推計しています。

2 相談体制の整備及び情報提供の充実

相談窓口は、本市都市計画課に設置し、市民が気軽に耐震診断及び耐震改修の相談ができるよう、体制の充実に努めます。相談窓口では、耐震診断方法、耐震改修工法、費用、助成制度等に関する情報提供を行います。

また、耐震化の必要性に関する普及・啓発や耐震診断及び耐震改修に関する情報等は、市のホームページや広報紙を通じて、最新の情報を提供するように努めます。

3 パンフレットの配布、セミナー・講習会の開催

本市では、木造住宅の耐震化を推進するパンフレットに加え、木造住宅の耐震改修工事の事例、家具の転倒防止策等を紹介するパンフレット等を作成し、住宅の耐震診断及び耐震改修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・講習会等を必要に応じて随時開催します。

4 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併せて耐震改修工事を実施した場合は、別々に工事をした場合と比較し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、リフォームに併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。

5 町内会等の取組の推進

地震による被害を最小限に食い止めるには、日頃から地域における地震時の危険箇所を確認し、地域で情報を共有しておくことが重要であり、そのことを含めた地震防災対策の普及啓発を行うことが効果的であることから、県、NPO等の協力のもと、町内会、自主防災組織等の地域住民の協働による街区防災マップの作成を推進します。

6 耐震性能の高い建築物の整備促進、地震保険の普及啓発

(1) 耐震性能の高い建築物の整備促進

新たに建築される建築物については、現行の耐震基準及び岡山県建築物耐震対策等基本方針に従って適切に建築されるよう、建築基準法に基づく中間検査や完了検査を徹底するとともに、住宅性能表示制度の活用等により、より高い耐震性能の住宅が建設されるよう普及啓発に努めます。

（２）地震保険の活用

万一の地震に備えて、地震により建築物が倒壊や損壊した場合に一定額の保障が得られる地震保険に加入していれば、その再建が円滑に進むことが期待できます。パンフレットの配布等により地震保険の普及啓発に努めます。

７ 迅速な災害対応のための体制整備

大地震により被災した建築物を「被災建築物応急危険度判定士」（以下、判定士という。）が調査し、その後に発生する余震などによる倒壊の危険性や外壁・窓ガラスの落下、付属設備の転倒などの危険性を判定することにより、人命にかかわる二次的災害を防止する応急危険度判定の体制を整備し、継続的な技術力の確保を行います。なお、本市内で登録されている判定士は、民間判定士59名、公務員判定士18名、計77名。（令和2年6月時点）

また、地震等の災害時には、迅速かつ正確な災害情報の把握と協力が必要であるため、危機管理室や岡山県と連携を図り、災害発生後すみやかに被災建築物応急危険度判定が実施できるための体制を整備します。

８ 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。

このことから本市では、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。

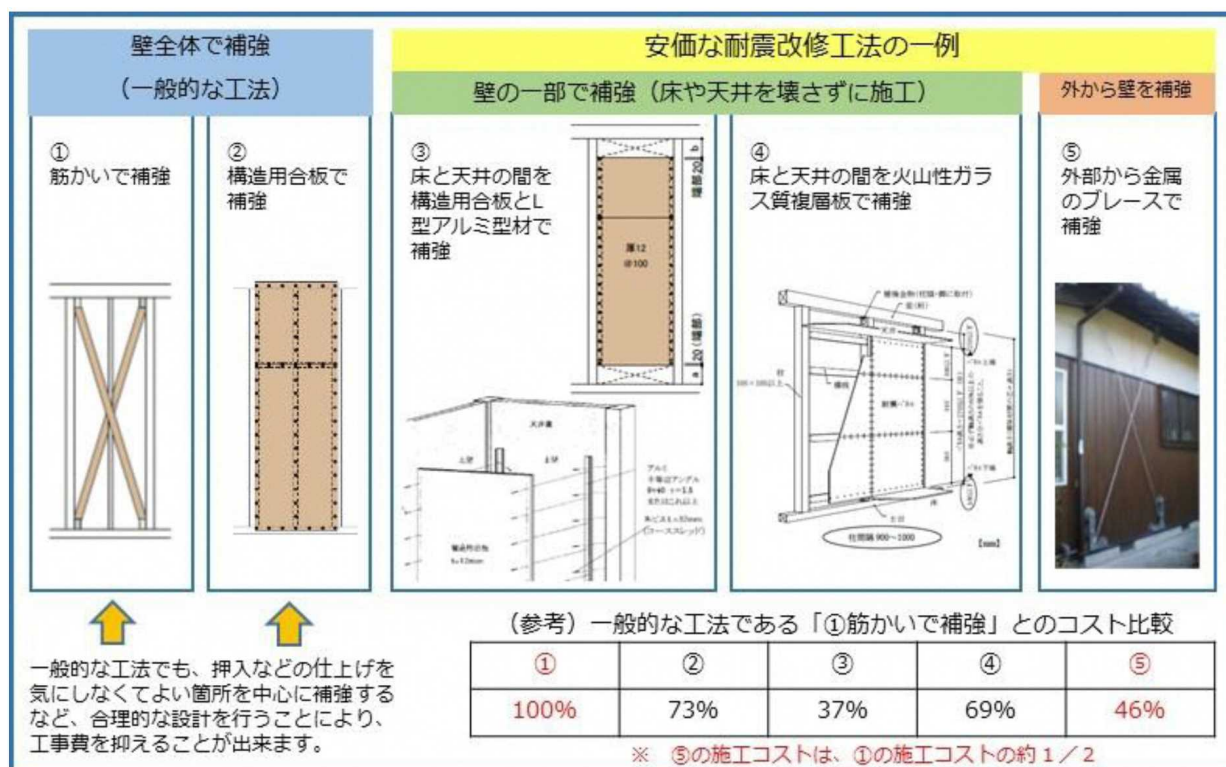
本市では、これらの建築物の耐震化を促進するため、建築物の所有者に耐震改修促進法の内容を周知するとともに、耐震診断や耐震改修の補助制度及び耐震改修の必要性等の普及啓発を行っていきます。

9 新たに開発された木造住宅の安価な耐震改修工法

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。

このことから本市では、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基づく指導等の実施

1 耐震改修促進法に基づく指導等の実施

所管行政庁（耐震改修促進法第2条第3項の「所管行政庁」をいう。以下同じ。）である本市は、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については耐震診断の結果の取りまとめを行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。

報告を受けた耐震診断の結果についてはとりまとめ、ホームページ等で公表します。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。

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。）及び同法第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

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、本市は特定行政庁として次の措置を行います。

(1) 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

(2) 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

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、所管行政庁である本市に対し、計画の認定を申請することができます。本市は、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、本市に対し、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)により行うことができる制度です。

建物の区分所有等に関する法律第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) マンションの建替えの円滑化等に関する法律

これまで、マンションとその敷地を売却するには、民法の原則に基づき、区分所有者全員の賛成が必要でしたが、平成26年6月のマンション建替え円滑化法の改正により、特定行政庁が耐震性が不足していると認定したマンションについては、区分所有者等の4/5以上の賛成で、マンション及びその敷地の売却を行う旨を協議できることとなりました。

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 津山市が定める耐震改修促進計画に関する事項

本市では、地域の実情に応じた耐震診断及び耐震改修の促進のための施策を講じることが重要であり、市町村耐震改修促進計画の策定や地震防災マップの作成を進めることが求められています。

すでに本市では「津山市耐震改修促進計画」を策定していますが、岡山県耐震改修促進計画を踏まえて津山市耐震改修促進計画の見直しを行うこととしました。特に住宅に関しては耐震化を加速するため、住宅耐震化緊急促進アクションプログラムを策定し、積極的な取組を推進します。

なお、「津山市耐震改修促進計画」における公共建築物の耐震化目標の設定に際しては、岡山県耐震改修促進計画を踏まえ目標の設定を行っています。

特に所管行政庁である本市においては、要緊急安全確認大規模建築物や要安全確認計画記載建築物の耐震化について、適切な取組が求められています。

2 岡山県建築物耐震対策連絡会議との連携による本計画の着実な推進

建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図り、もって地震から市民の尊い生命を守るとともに、経済的被害の防止を図るため、県が設置する岡山県建築物耐震対策連絡会議との連携により、市有建築物や特定建築物の耐震化の進捗状況、普及啓発にかかる施策の状況等の確認・見直しを行い、本計画における令和7年度末の耐震化の目標に向けて、適切な進行管理を行います。

3 関係団体等との連携

(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・連携して耐震診断及び耐震改修の促進をするとともに、連携体制の維持・発展に努めます。

4 その他

(1) 本計画を実施するに当たり、必要な事項は別途定めます。

特定建築物一覧表

用途			指導・助言対象建築物	指示対象建築物	耐震診断義務付け対象建築物				
			特定既存耐震不適格建築物の要件 (法第14条) ※下記のほか、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・助言対象建築物となります。 (法第16条)	指示（※）対象となる特定既存耐震不適格建築物 (法第15条)	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		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			
	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						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
	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						階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
	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								
	自動車庫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2参照）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た、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	要安全確認計画記載建築物 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）				

※耐震改修促進法第15条第2項に基づく指示

※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。

危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物

政令 第7条 第2条	危 険 物 の 種 類		数 量
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の種類の欄に掲げる類、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固体類	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	僕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。

岡山県建築物耐震対策等基本方針の概要

平成 8 年 8 月策定

平成16年 5 月一部改定

1 建築物単体の耐震対策

個々の建築物の耐震化については、既存のもの及び今後建築されるものについて、次の考え方を基本とする。

建築物区分		既存のものなど（※1）	今後建築されるもの
防災拠点となる公共建築物	1. 災害対策本部等を置くもの （具体例）庁舎、警察本部、警察署等	平成20年度末を目途に耐震診断を実施する。 必要に応じて改修計画を策定し、平成25年度を目途に改修工事を実施する。	地震に対する構造安全性を割増して設計する。 （1.25倍） ライフライン遮断時の自立機能を確保する。
	2. 避難施設等となるもの （具体例）公立学校、病院、体育館等	平成25年度末を目途に耐震診断を実施する。 必要に応じて速やかに改修計画の策定と改修工事を実施する。	地震に対する構造安全性を割増して設計する。 （1.1 倍）
その他の建築物	3. 不特定多数の者が利用するもの（※2） （具体例）百貨店、劇場、ホテル等	建築物の所有者から耐震診断等の計画を個別に聴取し、耐震診断と改修を指導する。	現行の耐震基準に基づき設計する。
	4. その他 （具体例）住宅等上記以外	耐震診断の重要性について、一般的な普及・啓発を実施する。	現行の耐震基準に基づき設計する。

※1 建築確認を昭和56年5月31日以前に受けて建築されたもの及びそれ以後のプロティ形式や壁、窓の配置が偏っているもの。

※2 3階以上かつ延べ面積2,000㎡以上のもの。

2 面的な建築物の耐震対策

老朽木造建築物密集地などの、面的な建築物の耐震対策について、考え方の基本を示す。

3 広域的な地震被害への耐震対策

地震発生直後の広域的な被害に速やかに対応して、二次災害を防止するための対策について、考え方の基本を示す。

4 建築物耐震化等に関する支援体制の整備

建築物の耐震化を円滑に推進するための技術者の支援体制の整備について、考え方の基本を示す。

5 建築物耐震化等に関する普及・啓発

建築物の耐震化に関する知識等の県民への普及・啓発について、考え方の基本を示す。

6 天井等二次部材に関する耐震対策

避難施設として指定され、また使用要請を受ける可能性の高い公共施設の二次部材の耐震対策を計画的に推進するため、二次部材に関するチェックリスト及び対策方法を定める。

津山市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

1.目的

本市では、令和 3 年 3 月に津山市耐震改修促進計画を改定し、令和 7 年度における耐震化率の目標値を 95%とした。

この目標の達成に向け、住宅所有者の経済的負担の軽減を図るとともに、住宅所有者に対する耐震化促進、改修事業者の技術力向上、一般市民への周知・普及等の充実を図ることが重要である。

このため、津山市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム（以下「アクションプログラム」という。）では、毎年度、住宅耐震化に係る取組を位置づけ、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、住宅の耐震化を強力に推進することを目的とする。

2.位置付け

アクションプログラムは津山市耐震改修促進計画 2 章第 2 に基づき策定する。

3.対象区域

アクションプログラムの対象区域は、津山市全域とする。

4.取組内容・目標・実績

毎年度、取組内容を設定するとともに、実施、達成状況を把握・検証し対策を進める。

	令和 3 年度取組内容	令和 3 年度目標
計 画	（1）財政的支援 ①住宅の耐震診断費に対する一部補助を実施 ②住宅の耐震改修工事費に対する一部補助を実施	・住宅に対する耐震診断 補助戸数：5 戸 ・住宅に対する耐震改修工事 補助戸数：2 戸
	（2）普及啓発等 ①住宅所有者に対する直接的に耐震化を促す取組（戸別訪問） i）リーフレット等を用い耐震化の必要性・補助制度を説明する。 ii）不在の場合は資料をポスティングする。 iii）訪問結果を記録する。	過去 3 年間の実績
	②耐震診断の実施者に対する耐震化促進 i）耐震診断結果報告時におけるリーフレット等の配布・説明等により耐震改修を促進	平成 30 年度 ・住宅に対する耐震診断 補助戸数：3 戸 ・住宅に対する耐震改修工事 補助戸数：0 戸 令和元年度 ・住宅に対する耐震診断 補助戸数：4 戸

	ii) 耐震診断後一定期間経過しても耐震改修を行っていない者に対して電話連絡等により、耐震改修を促進 ③改修事業者の技術力向上 i) 改修事業者に対する耐震改修工法等に係る説明会を年1回以上実施(県主催) ii) 県ホームページに耐震改修事業者リストを公表 ④耐震化普及啓発の実施 i) 広報誌に耐震診断及び耐震改修補助等の内容を掲載し、耐震改修の必要性の周知。 ii) 防災訓練等のイベントにおいてブース展示の実施 iii) リーフレットを配布し、補助制度概要等の周知	・住宅に対する耐震改修工事 補助戸数：0戸 令和2年度 ・住宅に対する耐震診断 補助戸数：3戸 ・住宅に対する耐震改修工事 補助戸数：0戸
--	---	--

5.アクションプログラムの取組み状況の公表

年度ごとに当該年度の取組み内容、目標及び実績を別紙に記載し、市ホームページにて公表する。

暮らし、
ほんもの。

