

# 玉野市耐震改修促進計画



平成20年6月

平成28年3月改定

令和3年3月改定

令和8年3月改定

玉 野 市

# 目次

## 第1章 計画の概要

1. 計画の目的 . . . . . 3
2. 計画の位置づけ . . . . . 3
3. 計画の期間及び計画の修正・見直し . . . . . 3
4. 耐震化を図る建築物 . . . . . 4
5. 用語の解説 . . . . . 5

## 第2章 耐震化の実施に関する目標

1. 住宅及び建築物の耐震化を取り巻く状況 . . . . . 7
2. 玉野市の地域特性と想定される地震の規模、被害の状況 . . . . . 9
3. 住宅の耐震化の現状と目標 . . . . . 14
4. 特定建築物の耐震化の現状と目標 . . . . . 14
5. 市有建築物の耐震化の現状と目標 . . . . . 17

## 第3章 耐震化の促進を図るための施策

1. 基本的な取組み方針 . . . . . 19
2. 具体的な取組み方針 . . . . . 19
3. 耐震化の促進を図るための支援策 . . . . . 20
4. 耐震改修の実施を促すための環境整備 . . . . . 21
5. 地震時の総合的な安全対策 . . . . . 23
6. 地震時に通行を確保すべき道路に関する事項 . . . . . 24
7. 地震に伴う崖崩れ等による建築物の被害の軽減対策 . . . . . 26
8. その他 . . . . . 26

## 第4章 知識の普及・啓発

1. 地震防災マップ（揺れやすさマップ）等の作成・公表 . . . . . 27
2. 相談体制の整備及び情報提供の充実 . . . . . 27
3. パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会等の開催 . . . . . 28
4. リフォームにあわせた耐震改修の誘導 . . . . . 28
5. 自治会等の取組みの推進及び支援 . . . . . 28
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 . . . . . 29
7. 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よる指導等

1. 耐震改修促進法による指導等の実施 . . . . . 30
2. 建築基準法による勧告または命令等の実施 . . . . . 31
3. 耐震改修促進法に基づく計画の認定等の実施 . . . . . 31

## 第6章 その他耐震化の促進に関し必要な事項

1. 県及び関係団体との連携 . . . . . 33
2. 計画の進捗状況の把握に向けた仕組みづくり . . . . . 33
3. その他 . . . . . 33

## 資料編 . . . . . 34

# 第1章

## 計画の概要

### 1 計画の目的

本計画は、玉野市において、地震による建築物の倒壊等の被害から、市民の生命、身体及び財産を保護し、災害に強いまちづくりを実現し、市内の建築物の耐震化を計画的に進めていくことを目的としています。

防災拠点となる建築物や生活の基盤となる住宅、及び防災上重要な建築物に対する耐震診断及び耐震改修の目標を定めるとともに、目標達成のための施策を示し、もって耐震化の促進を図ることとします。

### 2 計画の位置づけ

本計画は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下、耐震改修促進法とします。）」第6条第1項に基づき、玉野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に策定した計画です。本計画の策定にあたり、国の基本方針である「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、国の基本方針とします。）」及び「岡山県耐震改修促進計画」の内容を勘案し、また「玉野市地域防災計画（資料編）」との整合を図っています。

### 3 計画の期間及び計画の修正・見直し

平成20年度に本計画（目標年次：平成27年度）を策定し、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、二度の改定を行い、耐震診断と耐震改修の促進に取り組んできました。この度、さらに本計画を見直し、令和12年度を目標年次とした令和8年度から5年間の市内全域における建築物の耐震化に向けた取組方針を定めます。計画期間は、国の基本的な方針において、令和12年の目標が定められていることを踏まえ設定しています。なお、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、必要に応じて本計画の見直しを実施します。

H20年度 (当初策定)	H28～R2年度 (改定)	R3～R7年度 (改定)	R8～R12年度 (改定)
計画期間(10年)	(5年)	(5年)	(5年)

## 4 耐震化を図る建築物

本計画では、耐震化を図る建築物として、昭和56年5月31日以前に着工され、建築基準法等の耐震関係規定に適合していない「耐震強度が不足する建築物」を対象とします。なかでも、次にあげる建築物については、その建築物の重要性、及び市民の生命、身体、及び財産を守るといった観点から、優先的に耐震化に着手すべきものと位置づけ、積極的に耐震化を推進します。

### 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、及び財産を守るとはもとより、災害発生時における道路の通行確保、救助活動、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推進します。

### ②特定建築物（資料編 P.45）

耐震改修促進法第14条第1号から第3号に規定され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すべての建築物を「特定建築物」とします。

特定建築物は、県・市町村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、次に掲げるものであり、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、強力に耐震化を推進します。

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

地震時において災害応急対策活動の中心となる施設や避難所等の防災拠点となる公共建築物について、重点的に耐震化に取り組みます。

整備にあたっては、大規模地震後に機能継続が可能となるよう、「災害に強い官公庁施設づくりガイドライン」及び「防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドライン」を活用するものとし、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に係る岡山県の適用方針※」により、より高い耐震安全性を確保します。

※資料編 資料2「災害に強い官公庁施設づくりガイドライン（抜粋）」

【官庁施設の総合耐震・対津波計画基準に係る岡山県の適用方針】

### 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されています。

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

#### 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下記建築物は、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ています。

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付属する組積造の塀（法第 7 条第 2 号、3 号（令第 4 条第 1 号の建築物、同条第 2 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。）

## 5 用語の解説

### ◎ 耐震改修促進法（資料編 P.35）

「耐震改修促進法」は、阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、平成 7 年 12 月に制定されました。その後発生した東日本大震災では想定をはるかに超える巨大な地震・津波により、甚大な被害をもたらされました。さらに南海トラフ巨大地震の発生が危惧されており、平成 25 年 5 月に改正（平成 25 年 11 月施行）されました。今後予想される地震による建築物の倒壊等の被害から、国民の生命、身体及び財産を保護するため、耐震改修の促進のための措置を講ずることにより、建築物の地震に対する安全性を向上させることを目的としています。

### ◎ 耐震診断と耐震改修

「耐震診断」とは、地震に対する安全性を評価することです。

「耐震改修」とは、地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕もしくは模様替え又は敷地の整備を行うことを指します。

### ◎ 旧耐震基準及び新耐震基準

「旧耐震基準」とは、昭和 56 年 6 月 1 日の耐震基準見直し前に着工された建築物の耐震基準のことを指します。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り、その危険性が指摘されています。

「新耐震基準」とは、昭和 53 年の宮城県沖地震の後に見直され、昭和 56 年 6 月 1 日に施行された新しい耐震基準のことを指します。阪神・淡路大震災でも新耐震基準に基づいた建築物には大きな被害が少なかったことが明らかとなっています。

### ◎ 耐震性の有無

「耐震性の有無」は、新耐震基準を満たす耐震性能を有するかどうかにより決まります。中小規模の地震に耐えることはもちろん、ごくまれに発生する大地震に対しても重大な被害・崩壊がないこと、あるいは若干の修理で建物が再利用可能であることが、耐震性があることとされています。

### ◎ 耐震化率

「耐震化率」とは、建物総数に対する耐震性のある建物の割合のことで、次の式によって求められます。

$$\frac{\text{耐震性のある建築物の数（棟）}}{\text{全ての建築物の数（棟）}} \times 100 (\%)$$

耐震性のある建築物には、新耐震基準の建築物、旧耐震基準の建築物のうち耐震診断で耐震性有と評価された建築物及び耐震改修済みの建築物が含まれます。

### ◎ 緊急輸送道路

大規模な地震が起きた場合に、避難・救助や物資の供給など、広範な応急対策活動を広域的に実施するため、非常事態に対応した交通の確保を目的として指定された重要な路線を「緊急輸送道路」と呼びます。

岡山県及び玉野市では、地域防災計画によって、以下の基準に基づき、第1次～第3次の緊急輸送道路を設定しています。（資料編 P.67）

- ・ 第1次緊急輸送道路：県庁所在地、県民局・支局所在の市町、重要港湾、空港及び広域物流拠点等を連絡し、広域の緊急輸送を担う道路
- ・ 第2次緊急輸送道路：第1次緊急輸送道路と市町村役場、主要な防災拠点（行政機関、公共機関、警察署、消防署、自衛隊等）を連絡する道路
- ・ 第3次緊急輸送道路：第1次、第2次緊急輸送道路と防災拠点を連絡する道路

## 第2章

# 耐震化の実施に関する目標

### 1 住宅及び建築物の耐震化を取り巻く状況

#### (1) 阪神・淡路大震災の教訓

平成7年1月17日に発生した阪神・淡路大震災では、約25万棟の住家が全半壊し、6,400余名の尊い命が失われました。表1のとおり、このうち約9割は住宅・建築物の倒壊によって亡くなった方であったとされています。

住宅・建築物の被害を見ると、図1に示すように、昭和56年に施行された「新耐震基準」以前の建築物に倒壊等の被害が多く見られます。地震による被害の軽減のためには、「新耐震基準」以前に建築された建築物の耐震性の向上が重要です。

#### (2) 頻発する大規模地震

阪神・淡路大震災を引き起こした兵庫県南部地震以降、日本各地で毎年のように大規模な地震が頻発しています。(資料編P.52)そのなかには地震の発生が予想されていなかった地域での発生例もあり、地震はいつでも発生してもおかしくない災害です。地震による被害を軽減するために、住宅・建築物の耐震化は急務となっています。

表1 地震による死亡者の死因

死因	死者数 (名)	割合 (%)
家屋、家具類等の倒壊による圧迫死と思われるもの	4,831	88
焼死体(火傷死体)及びその疑いのあるもの	550	10
その他	121	2
合計	5,502	100

出典：警察白書平成7年度版

(※) 上表は、平成17年4月24日現在、警察庁調べによるものであり、平成18年5月19日現在の死者数は6,434名(消防庁)です。

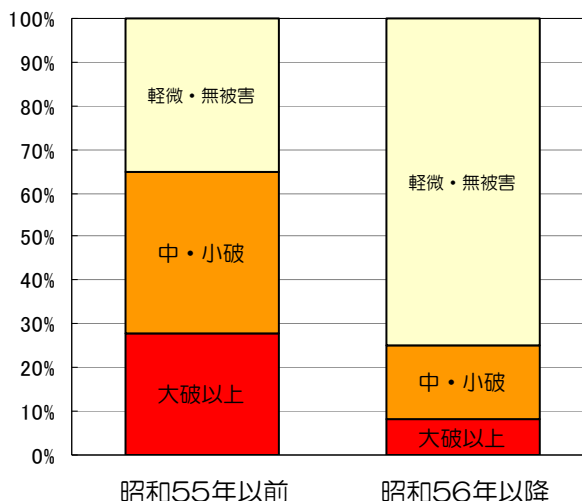


図1 阪神・淡路大震災建築年別被害状況(建築物)  
参考：阪神・淡路大震災建築震災調査委員会報告書(平成7年)

### (3) 国の基本方針等による目標

阪神・淡路大震災の教訓を踏まえて制定された耐震改修促進法では、「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進をはかるための基本的な方針（資料編 P.47）」が示されています。

国が定めた基本的な方針では、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。

### (4) 「岡山県耐震改修促進計画」の策定

耐震改修促進法及び国の基本方針を受け、平成19年1月、岡山県において「岡山県耐震改修促進計画」が策定され、これまで、平成28年3月、令和3年3月、令和8年3月と、三度の改定が行われました。最新のこの計画では、令和12年度末における岡山県内の建築物の耐震化率の目標が、表2のとおり定められています。

表2 岡山県の耐震化率の目標（令和12年度末）

区分/用途		目標の耐震化率
(1) 住宅		95%
(2) 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		耐震性が不十分なものをおおむね解消
要安全確認計画記載建築物	防災拠点建築物（県指定）	100%
	緊急輸送道路沿道建築物（県・市協同指定）	耐震性が不十分なものを半数解消
(3) 特定建築物		
特定建築物のうち、公共施設の令和6年度末における耐震化率は、これまでの耐震化の進捗により、県有施設は99%、市町村有施設は97%となっています。残る耐震性が不十分な公共施設について、早期に耐震化が完了するよう計画的に取り組みます。 また、特定建築物のうち民間建築物については、耐震性が不十分なものが一定数存在することから、これらの建築物について、耐震化の状況把握を継続して行うとともに、引き続き、耐震診断及び耐震改修についての普及啓発、必要な指導・助言を実施します。		

出典：「岡山県耐震改修促進計画」

## 2 玉野市の地域特性と想定される地震の規模、被害の状況

### (1) 玉野市の地域特性

玉野市は、東経 133 度 57 分、北緯 34 度 29 分、岡山県の南端に位置し、南は瀬戸内海を隔てて香川県高松市と相對し、北は児島湾の干拓地や児島湖、東は国立公園金甲山、貝殻山から岡山市、西もまた国立公園王子が岳をもって倉敷市に連なっています。東西 16.2 キロメートル、南北 14.3 キロメートル、東瀬戸内海に位置する気候温暖、風光明媚な都市で面積は 103.58 平方キロメートルです。

地形、地質を見ると、市土は中央を標高 130m から 200m の丘陵地帯が北東から南西に連なり、地質は南部の花崗岩地帯と北部の秩父古成層及び干拓地の沖積層に大別され、市域の 68.1% が山地で平野部は 31.9% と少なく、南部の海岸部の平地は埋め立て造成地を中心に集落を形成しています。

市域は、二級河川水系の鴨川水系、宗津川水系、宇藤木川水系、長谷川水系、庄田川水系等からなっています。



図 2 玉野市の位置図

## (2) 玉野市で想定される地震及びその被害

岡山県では、明治期以降において地震による被害を複数経験しています。(資料編 P.54)

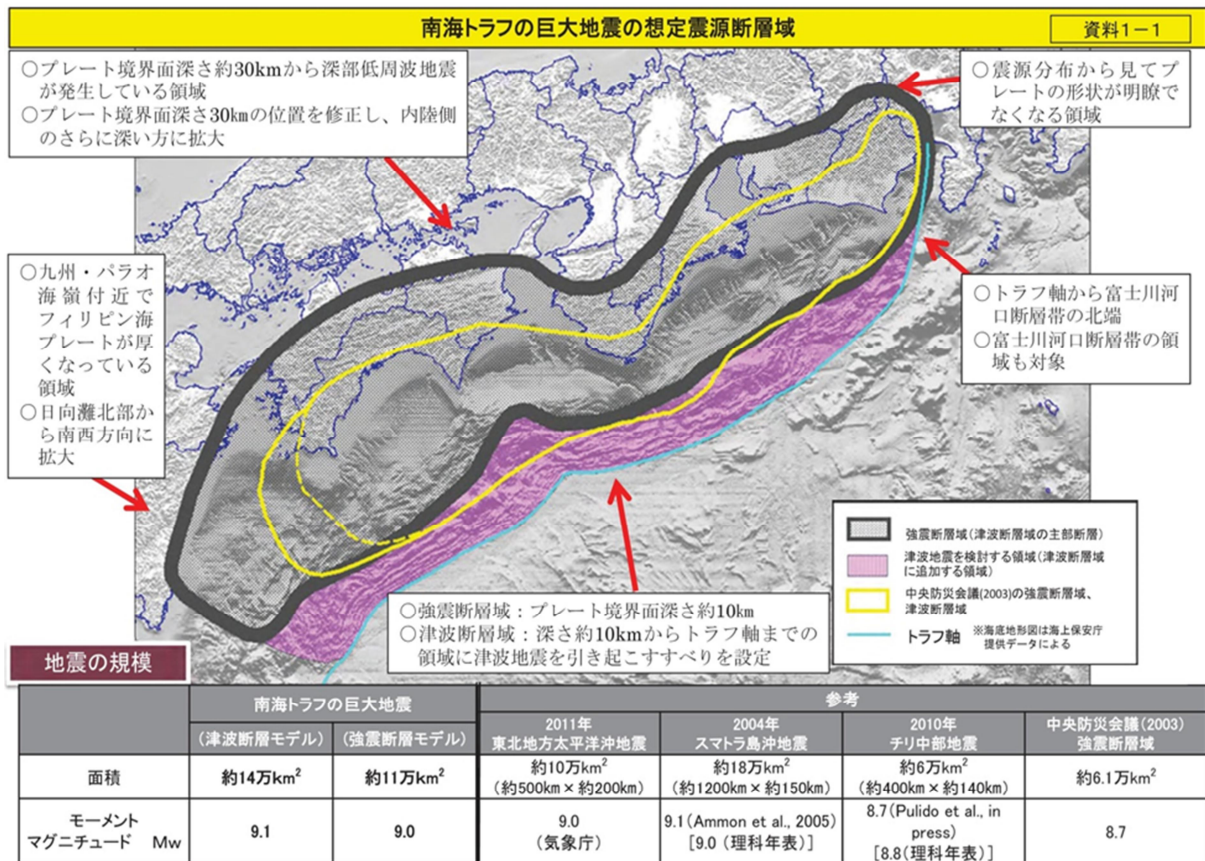
特に南海トラフを震源とする昭和南海地震(昭和21年)より約80年が経過しており、周期的に大規模な地震の発生が危惧されるところであります。

岡山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「南海トラフを震源とする地震(南海トラフ巨大地震)」、②「断層を震源とする地震(断層型地震)」があります。

玉野市地域防災計画(資料編)において想定されている地震の規模及び被害は以下のとおりです。

### ①南海トラフ巨大地震

- ・想定される地震の規模(図3)



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

・地震による被害の想定（玉野市）

1) 建物被害（被害が最大となるもの：冬・18時、全棟数26,060棟）

（単位：棟）

項目	全壊数	大規模半壊数	半壊数
揺れによる全壊	125	—	1,754
液状化による全壊	49	581	1,049
津波による全壊	419	—	3,933
急傾斜地崩壊による全壊	27	—	51
地震火災による焼失	4	—	—
合計（棟）	624	581	6,787

2) 人的被害（被害が最大となるもの：冬・深夜、人口64,588人）

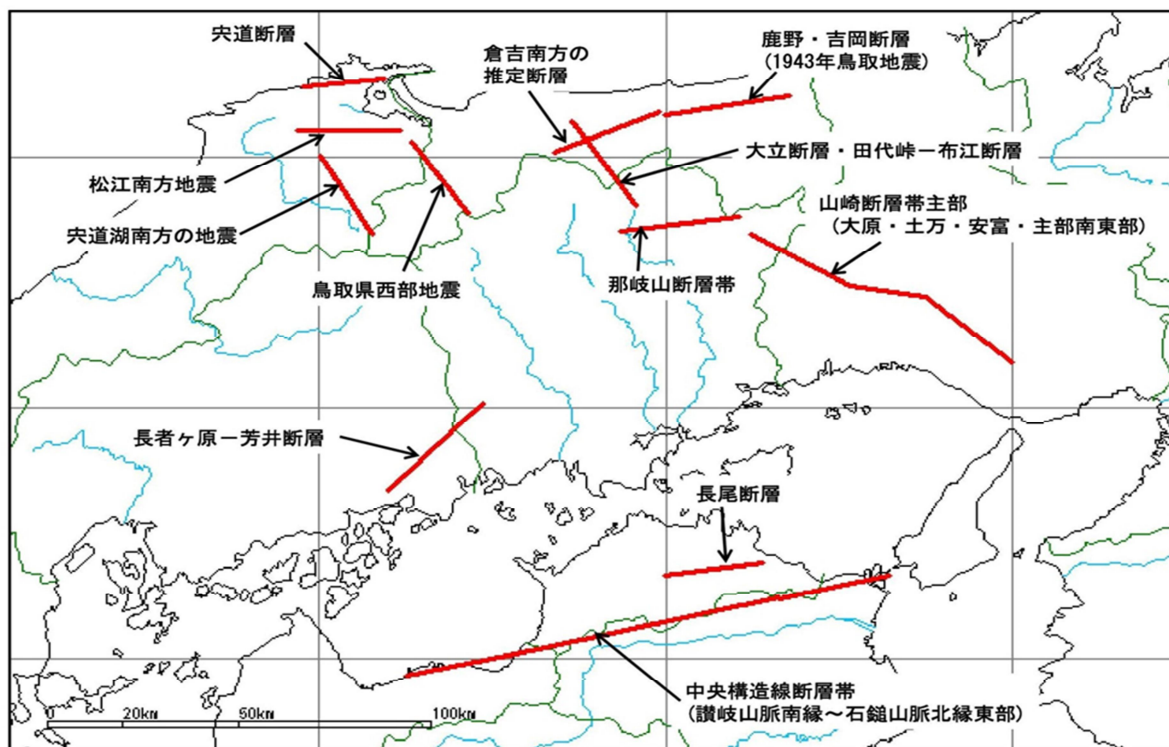
（単位：人）

項目	死者数	負傷者数	重傷者数
揺れによる死者	8	316	12
津波による死者	15	0	0
急傾斜地崩壊による死者	2	3	2
地震火災による死者	0	0	0
屋外落下物等	0	0	0
合計（人）	25	319	14

出典：「玉野市地域防災計画（資料編）」

②断層を震源とする地震（断層型地震）

- ・各断層の位置（図4）



- ・被害想定

岡山県では震度6弱以上の強い揺れが発生し、大きな被害が生じるおそれのある下記7つの地震について、被害想定が行われています。

断層名	地震の規模	断層規模（延長・深度）	断層の調査・推計機関
山崎断層帯	M8.0	L=80km W=18km	国(地震調査研究推進本部)
那岐山断層帯	M7.6	L=32km W=26km	国(地震調査研究推進本部)
中央構造線断層帯	M8.0	L=132km W=24km	国(地震調査研究推進本部)
長者ヶ原-芳井断層	M7.4	L=36km W=18km	広島県
倉吉南方の推定断層	M7.2	L=30km W=13km	鳥取県
大立断層・田代峠-布江断層	M7.2	L=30km W=13km	鳥取県
鳥取県西部地震	M7.3	L=26km W=14km	鳥取県

※地震の規模欄のMはマグニチュード

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）
山崎断層帯	5強	冬・18時	冬・深夜	冬・18時
		1	0	12
那岐山断層帯	4	冬・18時	冬・深夜	冬・18時
		0	0	0

中央構造線断層帯	5強	冬・18時	冬・18時	冬・18時
		6	0	86
長者ヶ原-芳井断層	5強	冬・18時	冬・深夜	冬・18時
		1	0	18
倉吉南方の推定断層	4	冬・18時	冬・深夜	冬・18時
		0	0	0
大立断層・田代峠-布江断層	5弱	冬・18時	冬・深夜	冬・18時
		0	0	0
鳥取県西部地震	4	冬・18時	冬・深夜	冬・18時
		0	0	0

※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

- ・「冬・深夜」：自宅で就寝中に被災する場合
- ・「夏・12時」：自宅外で被災する場合
- ・「冬・18時」：住宅や飲食店などで火気の使用が最も多く帰宅途上の人も多い時間帯

※2) 建物全壊、死者数は、揺れ、液状化、火災等の合計値を表示

※3) 最大避難者数は、発災後1週間後の数値を表示

出典：「玉野市地域防災計画（資料編）」

### 3 住宅の耐震化の現状と目標

#### (1) 住宅の耐震化の現状

令和6年度末時点において、玉野市には、約2万3千棟の民間の住宅があります。このうち、耐震性のある住宅は約1万8千棟、耐震化率は77.3%と推計されます。(推計方法は資料編P.56)

表3 住宅の耐震化の現状(令和6年度末)

年度	住宅総数 (棟) ①	昭和55年 以前の建物				昭和56年 以降の建物		現在の 耐震化率 (%) 太枠内 合計/①
		戸建て 住宅 (棟) ②	共同 住宅 (棟) ③	②+③の内 耐震性有 (棟)	②+③の内 耐震改修済 (棟)	戸建て 住宅 (棟)	共同 住宅 (棟)	
令和6年度末	22,764	7,844	748	2,823	605	11,406	2,766	77.3
令和元年度末	23,129	8,551	1,315	3,239	498	10,559	2,704	73.5
平成26年度末	22,284	10,036	1,461	2,308	455	7,573	3,214	60.8

(※)平成26年度末については、玉野市固定資産データに基づき、集計・推定を行っており、市営住宅などの公営の住宅や宿舍等は集計に含まれていません。令和元年度末、令和6年度末については、平成30年、令和5年の総務省住宅・土地統計調査を用いて、国の推計方法に準じて推計。

#### (2) 住宅の耐震化の目標

国の基本方針及び「岡山県耐震改修促進計画」における住宅の耐震化率の目標等を踏まえ、玉野市における住宅の耐震化率について、現状の77.3%に対して、令和12年度末までに95%にすることを目標として設定します。

### 4 特定建築物の耐震化の現状と目標

#### (1) 特定建築物の耐震化の現状

特定建築物の耐震化の現状について、表4に示します。(特定建築物一覧は資料編P.45、算出方法は資料編P.56)

##### ① 耐震改修促進法第14条第1号に規定される建築物

本計画では、耐震改修促進法第14条第1号に規定される『多数の者が利用する建築物』について、「岡山県耐震改修促進計画」に準じ、区分1から区分4までに分類し集計しています。このうち、公共建築物は73棟、民間建築物130棟、玉野市内に存在しています。

公共建築物のうち、耐震性があると想定されるものは67棟、耐震化率は91.8%となっています。また、民間建築物のうち、耐震性があると想定されるものは82棟、耐震化率は63.1%となっています。

② 耐震改修促進法第14条第2号に規定される建築物

耐震改修促進法第14条第2号に規定される『危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物』について、玉野市内にて現在把握しているものは33棟あり、そのうち、耐震性があると想定されるものは19棟、耐震化率は57.6%となっています。

表4 特定建築物の耐震化の現状（令和6年度末）

区分/用途		昭和55年 以前の建 築物 ① (棟)	昭和56年 以降の建 築物 ② (棟)	建築物数 ③ (①+②) (棟)	耐震性有 建築物数 ④ (棟)	耐震化率 (④/③) (%)
多数の者が利用する建築物（耐震改修促進法第14条第1号）						
防災拠点となる公共建築物	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	1	0	1	0	0.0
		1	0	1	0	0.0
		—	—	—	—	—
	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	16	32	48	47	97.9
		14	32	46	46	100.0
	2	0	2	1	50.0	
その他の建築物	3. 不特定多数の者が利用する建築物	7	27	34	28	82.4
		1	0	1	0	0
		6	27	33	28	84.8
	4. その他の建築物	72	48	120	74	61.7
		17	8	25	21	84.0
	55	40	95	53	55.8	
合計		96	107	203	149	73.4
	公共建築物	33	40	73	67	91.8
	民間建築物	63	67	130	82	63.1
危険物の貯蔵または処理場の用途に供する建築物（耐震改修促進法第14条第2号）						
合計		17	16	33	19	57.6
	公共建築物	—	—	—	—	—
	民間建築物	17	16	33	19	57.6

(※) ④の耐震性有の建築物には、②の新耐震基準の建築物、①の旧耐震基準の建築物のうち耐震診断で耐震性有と評価された建築物及び耐震改修済の建築物の数を計上しています。また、建築年月日が不明なものは、昭和55年以前の建築として扱っています。

(2) ①特定建築物の耐震化の目標

国の基本方針及び「岡山県耐震改修促進計画」における耐震化率の目標等を踏まえ、玉野市における特定建築物の耐震化の目標は、表5のとおりを設定します。(特定建築物一覧は資料編 P.45、耐震化すべき建築物棟数の算出方法は資料編 P.56)

令和 12 年度末までにこの目標の達成に向け、積極的に耐震化の実施・推進に取り組んでいきます。

表 5 特定建築物に対する耐震化の目標（令和 12 年度末）

区分／用途		目標の耐震化率 (%)	令和 6 年 年度末現在の耐震性有建築物数 / 全体数 (棟)	耐震化すべき建築物棟数 (棟)	
多数の者が利用する建築物（耐震改修促進法第 14 条第 1 号）					
防災拠点となる公共建築物	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	100	0 / 1	1
		公共建築物	100	0 / 1	1
		民間建築物	—	—	—
	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	95	47 / 48	0
		公共建築物	95	46 / 46	0
		民間建築物	95	1 / 2	1
その他の建築物	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	95	28 / 34	5
		公共建築物	95	0 / 1	1
		民間建築物	95	28 / 33	4
	4. その他の建築物	賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舍、下宿、事務所、工場等	95	74 / 120	40
		公共建築物	95	21 / 25	3
		民間建築物	95	53 / 95	38
危険物の貯蔵または処理場の用途に供する建築物（耐震改修促進法第 14 条第 2 号）		95	19 / 33	13	
	公共建築物	95	0 / 0	—	
	民間建築物	95	19 / 33	13	

## 5 市有建築物の耐震化の現状と目標

### (1) 市有建築物の耐震化の現状

玉野市の市有建築物の耐震化の現状について、表6に示します。(算出方法は資料編 P.56) 本計画では、全ての市有建築物について、耐震改修促進法第14条第1号による特定建築物と同様に、区分1から区分4までに分類し集計しています。市有建築物395棟に対して、新耐震基準を満たす若しくは耐震性があると想定されるものは198棟、耐震化率は50.1%となっており、現状で耐震性があるといえる施設はあまり多くありません。

表6 市有建築物の耐震化の現状(令和6年度末現在)

区分/用途			昭和55年 以前の建 築物 ① (棟)	昭和56年 以降の建 築物 ② (棟)	建築物数 ③ (①+②) (棟)	耐震性有 建築物数 ④ (棟)	耐震化率 (④/③) (%)
防災拠 点とな る公共 建築物	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	1	0	1	0	0.0
	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	61	68	129	110	85.3
その他 の建築 物	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	29	28	57	31	54.4
	4. その他の建築物	賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿舍、下宿、事務所、工場等	166	42	208	57	27.4
合計			257	138	395	198	50.1

(※) ④の耐震性有の建築物には、②の新耐震基準の建築物、①の旧耐震基準の建築物のうち耐震診断で耐震性有と評価された建築物及び耐震改修済の建築物の数を計上しています。また、建築年月日が不明なものは、昭和55年以前の建築として扱っています。

## (2) 市有建築物の耐震化の目標

区分1及び区分2の市有建築物は、地震発生後の災害対策や避難・救助活動を図るための重要な役割があることから、耐震化の目標を、表7のとおりを設定します。(耐震化すべき建築物棟数の算出方法は資料編P.56)

特に区分1の市庁舎や、区分2の避難所等に指定された小中学校や公民館などは、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ため、早急な耐震化が求められます。

また、特定建築物に該当する市有建築物については、積極的に耐震化に努めることとし、区分3及び区分4の市有建築物についても、随時耐震化を進めていくこととします。

表7 市有建築物に対する耐震化の目標（令和12年度末）

区分/用途		目標の耐震化率(%)	令和6年度末現在の耐震性有建築物数/全体数(棟)	耐震化すべき建築物棟数(棟)
防災拠点となる公共建築物	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	100	0/1	1
	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	95	110/129	13

# 第3章

## 耐震化の促進を図るための施策

### 1 基本的な取組み方針

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。

玉野市は、このような建築物の所有者等の取組みを支援する観点から、玉野市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムを策定し、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、市の所有する建築物の耐震化に取り組むこと、さらに岡山県と連携して耐震化を促進することに取組んでいきます。

#### 《耐震診断及び耐震改修に係る基本的な取組み方針》

1. 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を構築します。
2. 耐震化を行いやすい環境を整備します。
3. 市有建築物の耐震化に取り組めます。
4. 岡山県と連携して、耐震化の推進に取り組めます。
5. 玉野市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムを策定します。

### 2 具体的な取組み方針

#### (1) 住宅に対する取組み方針

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ることから、次のような方針により、各種の施策を実施していきます。

- ① 住宅の耐震化の必要性を市民に理解していただけるよう、普及啓発に取り組めます。
- ② 住宅の耐震化に対する支援策の充実に努めます。

#### (2) 特定建築物に対する取組み方針

特定建築物については、公共建築物の耐震化を積極的に図ること、及び玉野市内の企業・事業所に対して、耐震化を促進する取組みを積極的に検討します。

#### (3) 市有建築物に対する取組み方針

- ① 避難施設に指定されている施設、災害時に防災拠点となる施設、救助・救急活動の拠点と

なる医療施設などの耐震化を優先して推進します。

② 上記以外の施設についても、できるだけ早期の耐震化の実施を目指します。

### 3 耐震化の促進を図るための支援策

玉野市では、国の補助制度を利用し、県と連携しながら各種補助金等の制度（資料編 P.57）を充実させるよう努めています。また、国の税制（耐震改修促進税制）等についての情報を市民に提供し、耐震化の取組を支援します。

（1）玉野市による補助制度の概要（令和8年3月現在：今後変更する場合があります。）

区分		事業名	対象建築物 及び事業		補助率等
耐震診断・ 補強計画	木造住宅	木造住宅 耐震診断事業	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住宅  ・耐震診断(現況診断、補強計画)  （「岡山県木造住宅耐震診断マニュアル」に掲げる一般診断（現況診断、補強計画）は定額補助とする。）	一般診断 (現況診断)	80千円 (90千円のうち)
				一般診断 (補強計画)	80千円 (90千円のうち)
				精密診断	補助対象経費の2/3以内。ただし、一住宅につき90千円を限度とする。
戸建て住宅	戸建て耐震診断事業	昭和56年5月31日以前に着工された上項以外の一戸建て住宅	補助対象経費の2/3以内。ただし、一住宅につき90千円を限度とする。		
建築物	建築物耐震診断事業	昭和56年5月31日以前に着工された上項2項以外の建築物	補助対象経費の2/3以内。ただし、一棟につき指示対象建築物にあっては300万円、それ以外の建築物にあっては150万円を限度とする。		
全体耐震改修	木造住宅	木造住宅耐震改修事業	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住宅		補助対象経費に0.8を乗じて得た金額。ただし、一住宅につき100万円を限度とする。

部分耐震改修	木造住宅	木造住宅耐震改修事業	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住宅	補助対象経費に 0.5 または 0.8 を乗じて得た金額。ただし、一住宅につき 80 万円を限度とする。
耐震シェルター等設置	木造住宅	木造住宅耐震改修事業	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住宅	補助対象経費に 0.5 または 0.8 を乗じて得た金額。ただし、一住宅につき 80 万円を限度とする。

## (2) 税制の特例措置の概要

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](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 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 耐震改修の実施を促すための環境整備

### (1) 専門技術者の養成・紹介体制の整備

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

造住宅耐震診断マニュアル」を作成しています。

玉野市でもこの岡山県の取組みと連携して、県の制度を活用して耐震診断及び耐震改修を実施しようとする市民に対して、専門家の斡旋・紹介や県の取組みの案内を行えるよう、相談体制の整備や情報の公開に努めていきます。

## (2) 講習会等による普及啓発

岡山県では、(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の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方法について、専門家や技術者はもとより、一般の方にも分かりやすく説明する各種講習会を開催しています。

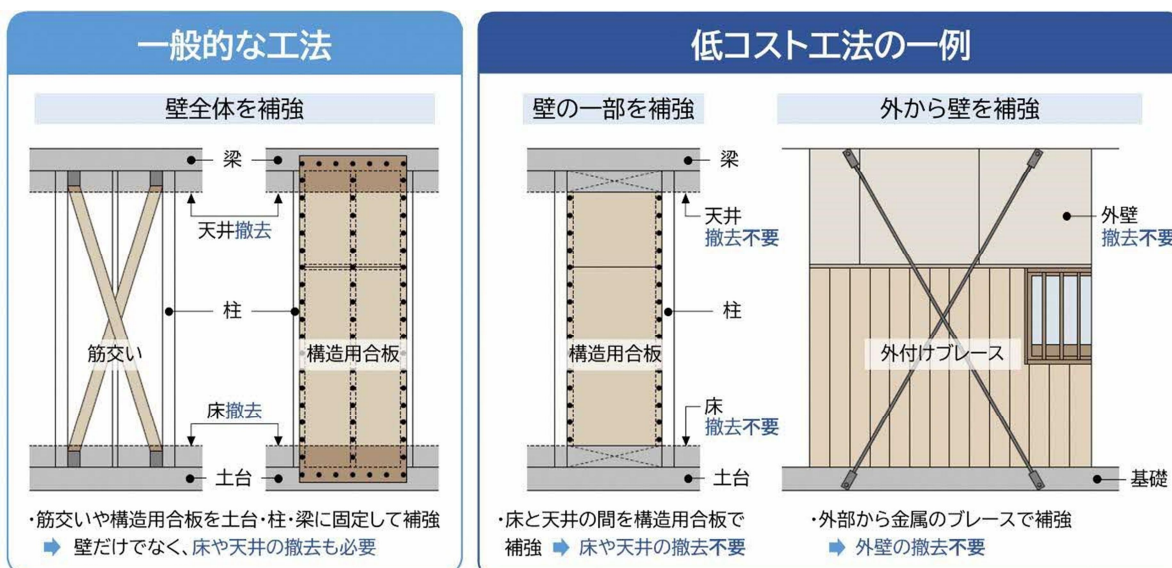
玉野市でもこの取組みに連携し、防災出前講座等を開催するなど、建築物の耐震診断及び耐震改修の必要性、重要性について普及啓発を図ります。

### (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。

(図5)



## 5 地震時の総合的な安全対策

### (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行うべき対策

平成17年3月の福岡県西方沖地震や同年8月の宮城県沖地震、更に平成23年3月の東日本大震災、平成28年4月の熊本地震及び平成30年6月の大阪府北部を震源とする地震の被害の状況から、ブロック塀の安全対策、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。玉野市では住宅・建築物の耐震化と並行して、これらの施設や設備の改善・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、避難路を防ぐことによる避難・救助活動への支障を引き起こすこととなります。また、平成31年1月に改正耐震改修促進法施行令が施行され、都道府県耐震改修促進計画又は市町村耐震促進計画に記載された耐震関係規定に適合しない法第7条第2号（第4条第2号）のブロック塀等は、所管行政庁が定めた期限までに耐震診断結果を公表することが義務付けられ、その結果を所管行政庁が公表することとされました。このため、「5 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項」に位置付け、このため玉野市では、これらのブロック塀等の耐震化を促進し、また、これらのブロック塀等についても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、がれきにより避難・救援活動へ支障をきたす恐れがあります。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、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（平成26年4月1日施行）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修指導を行います。

#### 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転倒する被害が多数発生しました。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関する周知を図ります。

### (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、岡山県と連携して、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、余震等による二次災害を防止します。

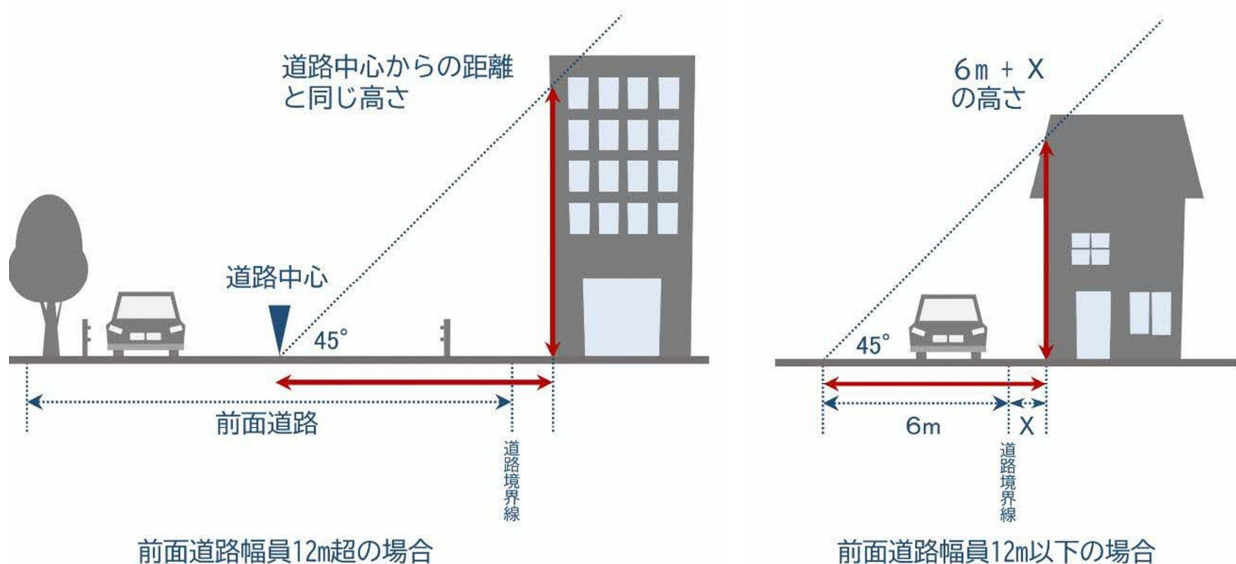
## 6 地震時に通行を確保すべき道路に関する事項

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を困難とす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

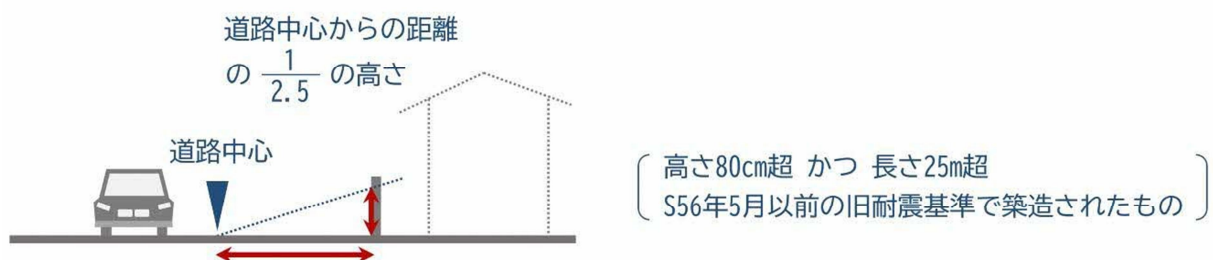
進計画に、また、法第6条第3項第1号、第2号により市町村耐震改修促進計画に記載することができると規定されています。

岡山県では、平成8年10月に策定した「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。緊急輸送道路は、地震直後から発生する緊急輸送を円滑かつ確実に実施するために必要な道路であり、道路の耐震性が確保されているとともに、地震時にネットワークとして機能するものとして定められていることから、この路線を法第6条第3項第1号、2号の規定に基づき、今後、次の考え方により指定していくこととします。（図6）

### 対象となる沿道建築物



### 対象となるブロック塀等（建物に付属するもの）



#### ①市が耐震診断を義務付ける緊急輸送道路（法第6条第3項第1号）

（要安全確認計画記載建築物：緊急輸送道路沿道建築物）

玉野市は、緊急輸送道路のうち、災害時の拠点施設を連絡する道路であり、災害時における多数の者の円滑な避難、救急・消防活動の実施、避難者への緊急物資の輸送等の観点から重要な道路の沿道建築物及び沿道ブロック塀等を対象に、耐震診断の実施と報告を義務付けることとし、市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、別途定めます。

玉野市では、岡山県と連携して耐震診断を義務付ける緊急輸送道路の指定を行ってまいります。

#### ②その他の緊急輸送道路（法第6条第3項第2号）

玉野市は、耐震改修促進法第6条第3項第2号の規定に基づき、その他の緊急輸送道路（耐震改修促進法第6条第3項第1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指定することとし、その路線は、別途定めます。

指定を受けた当該路線における一定の高さ以上の沿道建築物及び沿道ブロック塀等（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。

## 7 地震に伴う崖崩れ等による建築物の被害の軽減対策

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による危険住宅の移転の促進を図るとともに、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。

## 8 その他

玉野市住生活基本計画では、計画の基本理念である「誇りを持って住みつづけたい 安全・安心のまち たまの」を達成するため、5つの目標を設定し、目標達成に向けた各種施策に取り組んでいます。

### 玉野市住生活基本計画の目標

- 人口減少時代への対応・定住促進
- 良質な住宅ストックの維持・有効活用
- 高齢化等への対応
- 公的賃貸住宅の適正な管理・運営
- 安全と環境への配慮

本計画においても、玉野市住生活基本計画の基本理念等を踏まえた上で、今の住まい（住宅）の耐震化の促進に取り組んでいきます。

## 第4章

# 知識の普及・啓発

### 1 地震防災マップ（揺れやすさマップ）等の作成・公表

#### （1）岡山県による取組み

岡山県では、緊急輸送道路揺れやすさマップ（平成20年度作成）を県ホームページで公表しています。また、国土地理院の重ねるハザードマップにおいて、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況マップを公表しています。これらにより、沿道の建築物の所有者等の防災意識の高揚を図るとともに、特定建築物の耐震化の誘導を目指しています。

#### （2）玉野市による取組み

玉野市では、本計画の策定にあわせて平成20年度に、地域の「揺れやすさマップ」及び「危険度マップ」を作成し、公表しています。（資料編 P.62～P.63）

このマップは、岡山県の作成した揺れやすさマップを参考に、玉野市で想定される震度や建物被害・人的被害の分布などの情報を取りまとめています。これをもとに、建築物の所有者の防災意識の向上を図るとともに、耐震化の必要性を啓発します。

### 2 相談体制の整備及び情報提供の充実

#### （1）相談体制の整備

玉野市では、建設部都市計画課内に耐震化に関する相談窓口を設置し、電話相談や来庁での相談等を行っています。現在実施している耐震診断等の補助事業の説明や、耐震診断及び耐震改修を促進していくために、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っています。今後もより一層の相談体制の充実を図るとともに、市のホームページ等を通じて、最新の情報を提供するように努めます。

玉野市建設部都市計画課  
〒706-8510 岡山県玉野市宇野1-27-1 市庁舎2階  
TEL(0863)32-5538 FAX(0863)32-5519  
E-mail : toshikeikaku@city.tamano.lg.jp

## (2) 情報提供の充実

地震に対して、自分の家の耐震性を相談に来た市民に対して、「おかやまの木造住宅の耐震化のすすめ（監修：岡山県建築指導課）」などのリーフレットにより、耐震対策の重要性を啓発し、耐震診断及び耐震改修の実施を促します。

## 3 パンフレットの配布、セミナー・講習会等の開催

### (1) パンフレットの配布

国や岡山県では、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や動画等を用いて、住宅の耐震診断等の普及啓発に努めています。

玉野市においても、耐震診断等補助制度の概要や、木造一般診断による評価書の見方を解説したパンフレットを作成しており、今後も引き続いて、耐震診断及び耐震改修の普及啓発を行っていきます。

### (2) 岡山県や周辺市町村、関係団体との連携によるセミナー・講習会の開催

岡山県や周辺の市町村、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、耐震シェルターや防災ベッドの展示会の開催を通じて、耐震改修の有効性、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。

## 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、省エネ化やバリアフリー化等のリフォーム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、都市計画課内にリフォーム相談窓口を設置し、このような利点について市民に普及啓発を行っており、今後もリフォームにあわせて耐震改修工事が行われるよう誘導を図っていきます。

## 5 自治会等の取組みの推進及び支援

### (1) 自治会等の取組みの推進及び支援

地震による被害を最小限に食い止めるには、日ごろ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、また、住宅の建て方別（一戸建、長屋建、共同住宅等別）の耐震化の状況の把握を踏まえ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、岡山県、NPO等の協力のもと、自治会、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。さらに、自治会等の防災に対する取組みに対して支援を行っていくよう努めます。

### (2) 防災・建築関連の団体・NPOの取組みの推進及び支援

（一社）岡山県建築士会、（一社）岡山県建築士事務所協会など、各防災・建築関連の団体やNPOとの協働により、玉野市の住宅・建築物の耐震化を進めていくとともに、関係団体の活動の支援に努めます。

## 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します。また、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。

また、防災拠点等となる公共建築物の整備にあたっては、「災害に強い官公庁施設づくりガイドライン」及び「防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドライン」の活用により耐震安全性を高め、防災機能の確保を図るとともに、公共性の高い一般建築物についても、必要に応じこれらのガイドラインが活用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、一定額の保障を得ることができ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。

玉野市では、税制面での優遇（地震保険料控除）なども含めて、地震保険の活用についての普及啓発に努めます。

## 7 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。

平成 12 年 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方法

### (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。

玉野市では、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います。

# 第5章

## 耐震改修促進法及び建築基準法による指導等

### 1 耐震改修促進法による指導等の実施

所管行政庁である玉野市は、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

言を実施します。

## 2 建築基準法による勧告または命令等の実施

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、所管行政庁は、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

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（図7）  
（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、出席した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され、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）マンションの再生等の円滑化に関する法律（令和8年4月施行）

耐震性等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以上の賛成で、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

# その他耐震化の促進に関し必要な事項

### 1 県及び関係団体との連携

耐震診断及び耐震改修の促進に向けて、「岡山県建築物耐震対策連絡会議」等を通して、協力や情報交換を行い、本計画の着実な推進を図っていきます。

また、(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、自治会、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図るとともに、連携体制の維持・発展に努めます。

### 2 計画の進捗状況の把握に向けた仕組みづくり

耐震診断及び耐震改修の進捗状況、住宅及び建築物を取り巻く環境は、年々変化していきます。玉野市では、耐震診断及び耐震改修状況を取りまとめた『耐震改修促進台帳』を作成するなど、特定建築物等の耐震診断及び耐震改修の実施状況を把握する仕組みづくりを行い、計画の進捗状況を定期的に把握することに努めます。

### 3 その他

事業の進捗状況や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて、本計画に定めた耐震化の目標等について検証を行います。

また、本計画を実施するにあたり、必要な事項は別途定めます。