

# 倉敷市耐震改修促進計画



倉 敷 市



令和3年3月



## 目 次

### はじめに

1 計画の背景-----	1
2 計画の位置付け-----	2
3 計画の目的-----	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-----	3
2 住宅の耐震化の現状と目標-----	3
3 特定建築物の耐震化の現状と目標-----	7
4 耐震診断義務付け建築物の耐震化の現状と目標-----	9

### 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-----	10
2 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-----	10
3 耐震改修の実施を促すための環境整備-----	13
4 安価な耐震化工法・耐震シェルター等設置・部分耐震改修の普及-----	13
5 地震時の総合的な安全対策に関する事項-----	14
6 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項-----	16
7 地震発生時に利用を確保することが公益上必要な建築物に関する事項-----	18
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-----	18

### 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 防災マップ-----	22
2 相談体制の整備及び情報提供の充実-----	22
3 パンフレットの作成・配布，セミナー・講習会等の開催-----	22
4 リフォームにあわせた耐震改修の誘導-----	22
5 町内会等による取組の推進-----	22
6 建築物の定期報告制度との連携-----	23
7 耐震性能の高い建築物の整備促進，地震保険の普及・啓発-----	23

### 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-----	24
2 建築基準法に基づく勧告又は命令の実施-----	24
3 耐震改修促進法に基づく計画の認定等の実施-----	25

## 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	関係団体等との連携	27
2	計画の進行管理	27
3	国・県等との連携	27
4	その他	27

## 用語解説

		28
--	--	----

別紙1	特定建築物一覧表	31
別紙2	危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	32
別紙3	岡山県建築物耐震対策等基本方針の概要	33

## はじめに

### 1 計画の背景

平成7年1月の阪神・淡路大震災では、地震により6,434人の尊い命が奪われました。さらに平成23年3月に発生した東日本大震災は、これまでの想定をはるかに超える巨大な地震・津波により、戦後最大となる22,000人余の死者・行方不明者が発生し、地震災害に対する備えの重要性を教訓として与えました。

その後も、平成28年に熊本地震、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、令和元年に山形県沖地震などの大地震が頻発しています。

これらを踏まえ、国は南海トラフ巨大地震や首都直下型地震の切迫性から、平成7年に制定した「建築物の耐震改修の促進に関する法律<sup>\*</sup>」（以下「耐震改修促進法」という。）を平成25年11月に改正し、不特定多数の者が利用する大規模建築物等の所有者に対する耐震診断の義務付けを行うなど、規制を強化しました。

こうした流れの中、本市では、地震災害への対策として建築物の耐震化の促進を重要な課題としてとらえ、耐震改修促進法に基づき「倉敷市耐震改修促進計画」を平成20年3月に策定し、普及啓発や耐震診断<sup>\*</sup>及び耐震改修<sup>\*</sup>に対する補助など耐震化に対する様々な取組を進めてきました。

こうした取組により市内の建築物の耐震化は着実に進んできているものの、依然として耐震性の不十分な住宅・建築物が残されており、耐震化の促進は決して手を緩めることのできない課題となっています。

こうした状況を踏まえ、倉敷市における更なる耐震化の促進に向け、令和2年度までを計画期間としていた「倉敷市耐震改修促進計画」を改定し、新たな目標の設定とその実現をめざした取組の方向性を示します。

（右肩に「<sup>\*</sup>」を付した用語については、28ページ以降で解説をしています。）

## 2 計画の位置付け

本計画は、「倉敷市第七次総合計画※」「倉敷市国土強靱化地域計画※」「倉敷市地域防災計画※」を上位計画として「耐震改修促進法」及び「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。

## 3 計画の目的

### (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。また、市内の住宅・建築物について、耐震診断及び耐震改修を計画的・総合的に促進するための指針として定めます。

### (2) 計画期間

改定後の計画期間は、「国が定めた基本的な方針」や「岡山県耐震改修促進計画」に基づき、令和7年度を目標年次とした令和3年度からの5年間とします。

なお、本計画は耐震化の進捗状況や社会情勢の変化を踏まえ、必要に応じて目標等の見直しを行います。

第1期計画	：平成20年度～平成27年度
第2期計画	：平成28年度～令和2年度
第3期計画（今期）	：令和3年度～令和7年度

### (3) 耐震化を図る建築物

旧耐震基準※にて建築された建築物のうち、とりわけ生活の基盤となる「住宅」や、多くの市民が利用する「特定建築物※」、地震発生時の被害軽減のため特に耐震性が求められる「耐震診断義務付け建築物※」について、耐震化を図る建築物とします。

## 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

本市に大きな被害が生じると想定される大規模な地震として、「南海トラフ巨大地震」及び「断層型地震」があります。

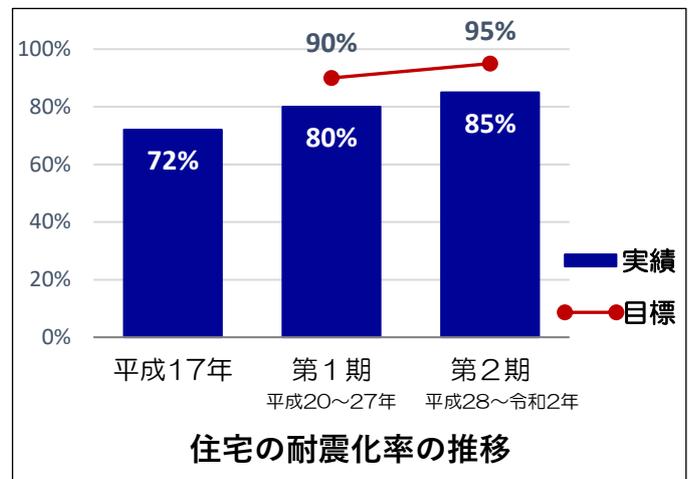
本市の震度<sup>※</sup>は、「南海トラフ巨大地震」で震度6強、「断層型地震」では「中央構造線断層帯」「長者ヶ原-芳井断層」で震度6弱と想定されています。

### 2 住宅の耐震化の現状と目標

#### (1) 住宅の耐震化の現状

平成30年住宅・土地統計調査を用いて推計した結果、令和元年度末時点の住宅総戸数は約19.1万戸、うち耐震性がない住宅は約2.9万戸あり、耐震化率<sup>※</sup>は約85%です。

前回計画である第2期計画時の目標は「耐震化率95%」でしたが、令和元年度末時点において目標値より10%低くなっている状況です。

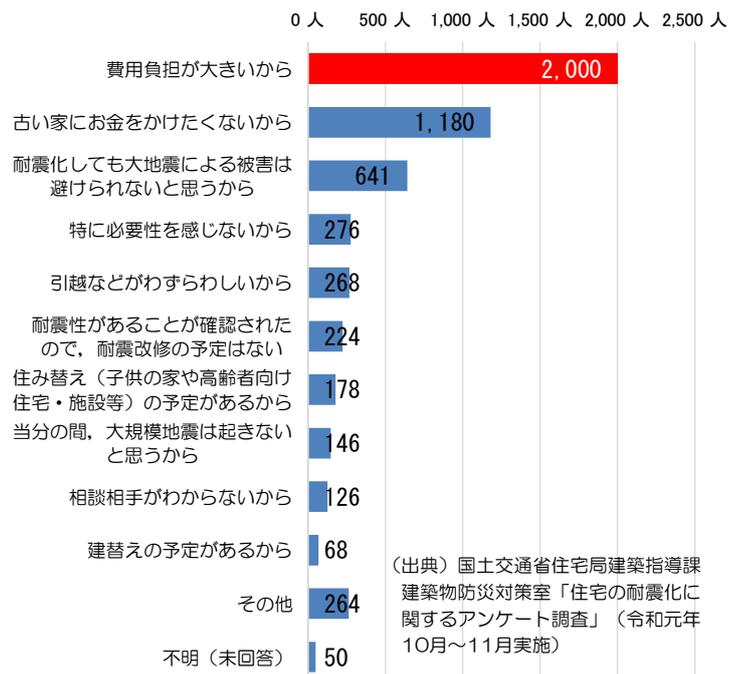


#### (2) 住宅の耐震化の促進に向けた課題と対応

##### ア 国のアンケート調査より

国土交通省住宅局建築指導課建築物防災対策室が「耐震診断を行った木造戸建て住宅所有者」に行ったアンケート調査によると、耐震改修を行わない理由で最も多いのは「費用負担が大きい」で、「古い家にお金をかけたくない」という金銭的な理由が続きます。それ以降は「特に必要性を感じない」「引越などがわずらわしい」「当分の間、大規模地震は起きないと思う」と、所有者が耐震化の必要性・重要性をあまり感じていない状況がわかります。また「相

##### 住宅の耐震化に関するアンケート調査



(出典) 国土交通省住宅局建築指導課建築物防災対策室「住宅の耐震化に関するアンケート調査」(令和元年10月~11月実施)

談相手がわからない」という、耐震化に関する情報の不足も理由として挙げられました。

#### イ 関係団体・耐震診断員との意見交換より

本市における耐震化の課題を把握するため、建築関係団体や耐震診断員との意見交換を行いました。その結果をまとめたところ、先ほどのアンケートで挙げられたもの以外にも「家族内で耐震化に対する意見が割れる」、「家を継ぐ人もいない」といった家庭内の問題によるもの、「家の中を触ってほしくない」、「想定以上に工期がかかる」、「耐震診断・補強計画に時間がかかるため、耐震化をあきらめる」といった工法・工事自体等の問題など、新たな問題点が見えてきました。

#### ウ 課題とそれに対する対応

これらの課題について、本計画では次のように解決へ取り組みます。

##### ◆費用面の問題

- 費用負担が大きい。
- 古い家にお金をかけたくない。

##### ◇解決への取組

耐震化をためらう一番の要因である費用面の問題については、費用自体を直接支援する補助事業に併せて、税制優遇や融資制度、安価な工法や耐震シェルター等について情報提供を行い、費用負担が少なく、かつ個々の事情に適した耐震化の方法が選択できるように支援します。

##### ◆耐震化への意識

- 所有者が耐震化の必要性・重要性をあまり感じていない。

##### ◇解決への取組

本市における巨大地震による被害想定や耐震化の必要性・重要性について、防災マップや各種パンフレット、出前講座等を通じて意識の啓発を図ります。また、旧耐震住宅所有者の多くを占める高齢者に対しては、町内会等の地域コミュニティからのアプローチも有効と考えられるため、地域と協働した取組も検討します。

#### ◆家庭内の問題

- ・ 家族内で耐震化に対する意見が割れ、結局改修に至らない。
- ・ 所有者の多くは高齢者であり、家を継ぐ人もいない。

#### ◇解決への取組

家族間の意見の相違により耐震改修が断念されることは多々ありますが、逆に高齢な所有者が子どもや孫との同居を機に耐震改修を検討したり、子どもからの後押しがきっかけで耐震化に踏み切るケースも多くあります。住宅の所有者だけでなく、幅広い世代に向けて耐震化に関する情報を発信し、意識の醸成を目指します。

#### ◆工法・工事自体等の問題

- ・ 「家の中を触ってほしくない」という人が多い。
- ・ 想定以上に工期がかかるため、生活への影響を疎ましく思い、工事をためらう。
- ・ 診断・補強計画に時間がかかりすぎるため、耐震化をあきらめてしまう。
- ・ 耐震化を検討したくても、相談相手がわからない。

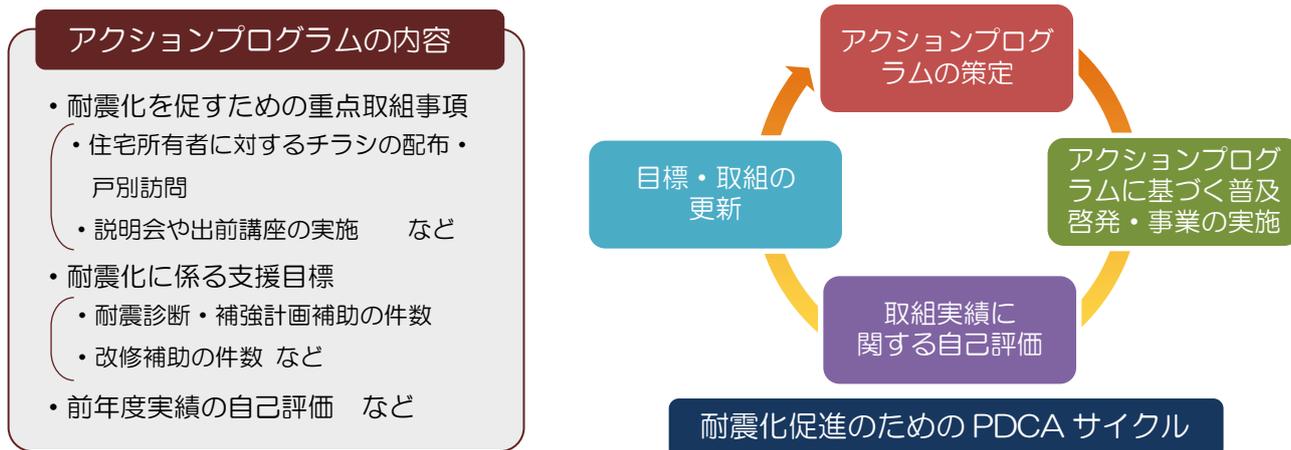
#### ◇解決への取組

近年、様々な改修工法が開発されており、これまでより耐震化の手法の選択肢は広がってきています。住宅所有者が個々の事情に適した耐震化の方法が選択できるよう、また診断員等技術者側もそれに対応できるよう、情報提供や普及啓発に努めます。

また、耐震診断・補強計画の手続きに係る期間を短縮する仕組みを検討し、リフォーム工事と併せた耐震改修なども推進します。相談相手がわからない住宅の所有者には、相談先の専門家の情報提供に努めます。

### (3) アクションプログラムに基づく取組

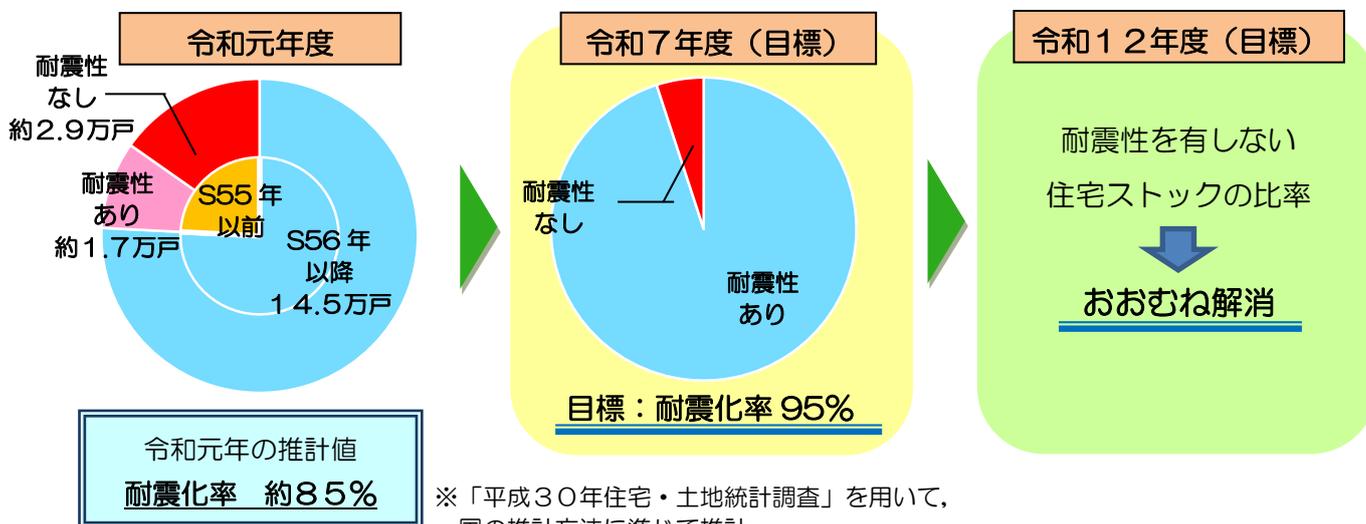
上記に示すとおり、住宅の所有者が耐震化に踏み切れない理由は、一つではなく様々な要因が複合的に重なっていることが考えられます。その一つ一つの要因に多角的に取り組むことで耐震化の促進をより一層図るため、新たな行動計画として、別途「倉敷市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」(以下、「アクションプログラム」という。)を定めます。アクションプログラムでは毎年度耐震化促進のための具体的取組と支援目標を設定し、その実績・達成状況を検証・公表し、さらに次年度へ反映していきます。



### (4) 住宅の耐震化の目標

国・県の定めた達成目標に基づき、今計画では、第2期計画に引き続き「令和7年度末時点で耐震化率95%」を目標とします。また、あわせて令和12年度までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することも目指します。

区分	平成17年度末 耐震化率 (計画策定前)	平成26年度末 耐震化率 (第1期実績)	令和元年度末 耐震化率 (現況/第2期実績)	目標の 耐震化率 (令和7年度末)
住宅	72%	80%	85%	95%

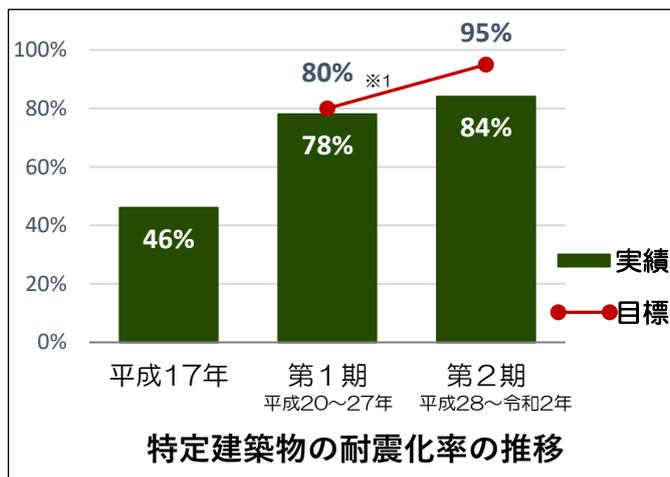


### 3 特定建築物の耐震化の現状と目標

#### (1) 特定建築物の耐震化の現状

令和元年度末時点で市内の特定建築物は約 2,150 棟、うち耐震性がないものは約 350 棟であり、耐震化率は約 84%です。

前回計画である第2期計画時の目標は「耐震化率95%」でしたが、令和元年度末時点において目標値より11%低くなっています。また、特定建築物の区分1から4（P9参照）に向けて、耐震化率が低くなる傾向がみられました。この要因のひとつとして、民間建築物の占める割合が大きいことが考えられます。民間建築物の占める割合の大きい「危険物の貯蔵及び処理場の用途を供する建築物」についても、同様の傾向がみられました。



※1：区分によって80～100%

#### (2) 特定建築物の耐震化の促進に向けた課題と対応

耐震化の課題を把握するため、住宅同様、建築関係団体や診断資格者との意見交換を行いました。その結果、住宅とは多少異なる特定建築物特有の問題点も見えてきました。

##### ◆費用面の問題

- ・耐震改修だけでなく、診断・補強設計にも相応の費用がかかり、費用負担が大きい。
- ・耐震化にかかる補助制度を知らない所有者が多い。
- ・改修工事にかかる費用の想定が難しく、耐震化の検討がしにくい。

##### ◇解決への取組

本市では耐震診断への補助に加え、要緊急安全確認大規模建築物・要安全確認計画記載建築物に対する改修補助制度を創設しています。これらの補助制度について広く普及に努めます。また税制優遇や融資制度の効果も大きいため、税制優遇についても積極的に情報提供します。融資制度については、現在住宅に限定されているため、特定建築物に対する融資制度を研究します。

また、様々な工法や、実際の耐震改修工事事例の情報を発信することで、耐震化の動機が高まるように努めます。

#### ◆所有形態の問題

- ・特定建築物の所有者には法人も多く、雑居ビルなどテナントが入っていることも多い。必然的に関係者が多くなり、合意形成が難しい。
- ・区分所有建築物は最たるもので、大勢の所有者の同意を得ることは困難。

#### ◇解決への取組

関係者が多くなりがちな特定建築物の耐震化を進めるためには、関係者全員がその重要性を認識し、実現に向かって協力できるように、意識の醸成が重要であり、そのための様々な普及啓発や情報提供に努めます。なお、合意の形成が困難になりがちな区分所有建築物については、本来 4 分の3以上必要となる決議要件を緩和する「耐震改修の必要性に係る認定」なども活用し、円滑な耐震化の実施を目指します。

#### ◆耐震化への意識

- ・見た目がよくない、使い勝手が悪くなる、でもお金はかかる、という耐震化への悪いイメージ。
- ・目に見えないところにお金をかけたくない。

#### ◇解決への取組

耐震改修が建物の価値を向上させない、あるいはその一部を損なうように感じる建物所有者に対しては、耐震化への普及啓発・情報提供に加え、「地震に対する安全性に係る認定」の取得など、「耐震性能の見える化」によって付加価値が高まるような制度の活用を促します。また、一定規模以上の特定建築物に対しては、耐震改修促進法に基づき必要に応じた指導などを行います。

#### ◆工法・工事自体等の問題

- ・建物規模が大きい分工期も相応にかかり、期間の確保が難しい。
- ・複数テナントが入った建築物は、休業の必要性等でテナント間の調整が難しい。
- ・補強箇所・工法によっては、使い勝手が悪くなる。建物の用途等によっては、それが致命的で、耐震化そのものを断念してしまう。
- ・耐震性が気になっていても、相談先がわからない。

#### ◇解決への取組

「所有形態の問題」同様に、関係者全員が耐震化の重要性を認識し、実現に向かって協力できる意識の醸成を目指し、普及啓発に取り組みます。同時に、様々な改修工法に係る情報を収集し、広く情報提供を行います。また、個々の建築物にとって有効な補強方法・改修計画を立てるには専門技術者の協力が不可欠であるため、関係団体と連携を深め、助言が得られるようなサポート体制について検討します。

### (3) 特定建築物の耐震化の目標

国・県の定めた達成目標に基づき、今計画では第2期計画に引き続き「令和7年度末時点で耐震化率95%」を目標とします。また、本市が所有する特定建築物については、全ての耐震化を目指し、計画的に取り組みます。

区分	平成17年度末 耐震化率 (計画策定前)	平成26年度末 耐震化率 (第1期実績)	令和元年度末 耐震化率 (現況/第2期実績)	目標の 耐震化率 (令和7年度末)
特定建築物(全体)	46%	78%	84%	95%
多数の者が利用する建築物	45%	80%	88%	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	88%	91%	100% (令和2年度末 時点で完了)	
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	47%	76%	94%	95%
3 不特定多数の者 が利用する建築物	70%	83%	88%	95%
4 その他の建築物	39%	82%	86%	95%
危険物の貯蔵又は処理場の用途に供する 建築物	48%	73%	73%	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。

## 4 耐震診断義務付け対象建築物の耐震化の現状と目標

不特定多数の人や避難弱者が利用する要緊急安全確認大規模建築物<sup>\*</sup>などの耐震診断義務付け対象建築物は、特に耐震性が求められるため、国や県の方針も踏まえ、今回計画より新たに目標を設定しました。該当する建築物は令和元年度末時点で33棟です。

区分	現況の耐震化率 (令和元年度末)	目標の耐震化率 (令和7年度末)
耐震診断義務付け 対象建築物	61%	おおむね解消

## 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。

本市では、このような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や耐震化を行いやすい環境整備など必要な施策を講じるとともに、所有する公共建築物の耐震化に取り組むこととします。

### 2 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

建築物の耐震診断及び耐震改修や、避難道路等に面する危険なブロック塀等の安全対策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の実施、国の税制（耐震改修促進税制等）、融資制度等の情報提供に努め、建築物の耐震化の促進を図ります。

#### (1) 補助制度の概要

本市が実施する補助事業の概略は以下のとおりです。

（具体的な補助率等は各補助要綱によります。）

#### ア 木造住宅の耐震診断・耐震改修

	名称	補助の対象	備考
・耐震診断 補強設計	木造住宅耐震診断事業 一般診断法又は精密診断法による現況診断・補強計画診断	・昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅（戸建て） ・地上階数2以下	・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、（一社）岡山県建築士事務所協会に委託して実施するもの
耐震改修等	木造住宅耐震改修工事事業 （全体改修）	・昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅（戸建て） ・地上階数2以下 ・耐震診断等の結果「耐震性がない」と診断されたもの	・リフォーム・建替えは対象外 ・木造住宅耐震診断員による工事監理を受けるもの
	部分耐震改修改修工事事業 耐震シェルター等設置事業 ・耐震シェルター <sup>※</sup> 設置 ・防災ベッド <sup>※</sup> 設置	木造住宅耐震改修工事事業の条件に加え、対象者は、低所得者又は65歳以上の者もしくは障がい者が属する世帯	・補強計画診断は補助対象外 ・1階に設置するものに限る

## イ その他建築物の耐震診断

	名称	補助の対象	備考
耐震診断	戸建て住宅耐震診断事業	・昭和56年5月31日以前に着工された戸建て住宅 (木造住宅耐震診断事業の対象以外の戸建て住宅)	
	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建築物 (木造・戸建て住宅耐震診断事業の対象以外の建築物)	
	要安全確認計画記載建築物 <sup>※</sup> 耐震診断事業	・要安全確認計画記載建築物に該当し、市内に存するもの	

## ウ 耐震診断義務付け対象建築物の耐震改修

	名称	補助の対象	備考
耐震改修等	要緊急安全確認大規模建築物耐震改修等事業 ・補強設計 ・改修工事	・要緊急安全確認大規模建築物に該当し、市内に存するもの ・耐震診断等の結果「耐震性がない」と診断されたもの	・耐震改修促進法施行令第8条第1項第2号及び第17号から19号までに掲げる建築物は対象外
	要安全確認計画記載建築物耐震改修等事業 ・補強設計 ・改修工事 ・除却工事	・要安全確認計画記載建築物に該当し、市内に存するもの ・耐震診断等の結果「耐震性がない」と診断されたもの	

## エ ブロック塀等の撤去

	名称	補助の対象	備考
撤去	危険ブロック塀等安全対策事業 組積造・補強コンクリートブロック造の塀の撤去	・耐震診断等の結果、安全性が確認できない危険なもの ・避難道路等に面したもの	・避難道路等：本計画第2章の6(3)にて指定するもの

## (2) 耐震改修促進税制の概要

(租税特別措置法等によります。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	主な要件等
改修	<p>○耐震改修促進税制</p> <p>■住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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)</li> </ul> <p>■建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> </ul> <p>○住宅ローン減税</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所得 税：10年間、ローン残高の1%を所得税から控除(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)</li> </ul>

## (3) 融資制度の概要

(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	主な要件等
個人向け	<p>住宅金融支援機構</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・融資限度額：1,500万円(住宅部分の工事費が上限)</li> <li>・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)</li> <li>・保 証 人：不要</li> </ul> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; margin-left: 20px;"> <p>死亡時一括償還型融資の場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>融資限度額：1,000万円(住宅部分の工事費が上限)</li> <li>金 利：0.86%</li> <li>保 証 人：(一財)高齢者住宅財団による保証</li> </ul> </div> <p>その他の要件は住宅金融支援機構ホームページを参照  <a href="https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/reform/index.html">https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/reform/index.html</a></p>
マンション管理組合向け	<p>住宅金融支援機構</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・融資限度額：500万円/戸(共用部分の工事費が上限)</li> <li>・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)</li> <li>・保 証 人：必要</li> </ul> <p>※上記は、(公財)マンション管理センターの保証を利用する場合          その他の要件は住宅金融支援機構ホームページを参照  <a href="https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html">https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html</a></p>

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 耐震改修の実施を促すための環境整備

#### (1) 専門技術者の紹介体制の整備

岡山県の実施する「木造住宅耐震診断員」の養成・登録制度について、活用を促すべく、本市においてもホームページにて情報提供を行っています。また、木造住宅耐震診断員に対し、調査精度の確保や報告書の内容を統一するため「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。

また、木造住宅以外の耐震診断・耐震改修については、岡山県知事が「耐震診断等の実施に係る建築士事務所」として指定した事務所一覧や、(一財)日本建築防災協会・耐震支援ポータルサイトによる耐震改修工事施行業者一覧を活用し、建物所有者へ専門技術者に関する情報提供を行います。

(参考) 耐震支援ポータルサイト 耐震改修工事の施工可能な事業者

耐震改修工事施行業者一覧(岡山県版)

<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/files/2016/01/k331.pdf>

#### (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岡山地区等の県内建築関係団体等と連携し、予想される南海トラフ等の海溝型地震及び断層型地震の規模・被害想定、住宅の耐震化の必要性、重要性に加えて、近年開発されている安価な耐震改修工法を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。

### 4 安価な耐震化工法・耐震シェルター等設置・部分耐震改修の普及

#### (1) 低コスト耐震化工法を含めた、様々な改修工法の普及

住宅や建築物の耐震改修を実施する上で費用面の負担は大きな問題であり、低コストの耐震改修工法の開発及び普及は、耐震化を推進する上で重要な課題です。本市では、低コストの耐震改修工法について先進他都市等から情報を入手し、建物所有者や耐震診断員、設計事務所に対して情報発信を行います。

また、費用面だけでなく、「工期がどのくらいかかるのか」、「建物を利用しながら改修を行う『居ながら改修』ができるのか」など、実際の工事に付随する不安や煩わしさが耐震改修をためらう要因となっているため、様々な改修工法に関する実際の事例を収集し、情報発信を行います

(参考) 耐震支援ポータルサイト 耐震診断・改修関連パンフレット

「耐震診断と耐震改修のすすめ 建築物の耐震改修事例集」

<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/files/2013/12/c50f65871f7b4d616c70caeb4a2cf7a0.pdf>

「住まいながら・営業しながら実施した 建築物の耐震改修事例集」

<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/files/2020/07/jireishuu.pdf>

## (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

耐震化の必要な住宅の居住者には高齢者が多く、また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<sup>※1</sup>を対象に、耐震シェルター・防災ベッドの設置費及び木造住宅部分耐震改修工事の工事費に対し補助を行っています。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

## 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

過去の地震被害の状況から、ブロック塀の安全対策、ガラスの破損対策及び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なに応じて改善指導等を行います。

#### ア ブロック塀等の倒壊防止

地震時にブロック塀等が倒壊した場合、死傷者の発生、避難路を塞ぐことによる避難及び救援活動への支障を引き起こすこととなります。このためブロック塀等の倒壊の危険性を市民に周知するとともに、補強方法等の普及徹底を図り、必要に応じて改善指導を行います。また、特にブロック塀等の安全対策が必要な避難道路等を定め、撤去の工事費に対し補助を行います。（補助概要は11ページ参照）

#### イ 窓ガラスの破損及び屋外看板等の落下防止

窓ガラスが破損したり、屋外看板や外壁等が落下した場合、死傷者の発生や、がれきにより避難及び救援活動へ支障が生じることとなります。このため窓ガラス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、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。

#### ウ 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、建築基準法施行令が改正され、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。

## エ エレベーター及びエスカレーターの安全対策

現在、エレベーターを新設する際には、扉が開いた状態でエレベーターが誤作動することを防ぐ安全装置（戸開走行保護装置）や地震時等における管制運転装置の設置が建築基準法で義務付けられています。エレベーター内への閉じ込めによる災害を防ぐため、既設のエレベーターについても、そ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、エレベーターやエスカレーターの脱落防止対策についても、必要に応じて改修指導を行います。

## オ 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、避難及び救助活動への支障を引き起こすこととなります。これらのことから、上位計画である「倉敷市地域防災計画」に基づき、身近な住宅内での地震対策として家具の転倒防止対策に関する情報提供を行い、市民への周知を図ります。

## カ 給湯設備等の転倒防止

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機の多くが、アンカーボルト等の緊結が不十分等であったことが原因で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、電気給湯機だけでなく、ガス、石油も含めたすべての給湯設備について転倒防止措置の基準が明確化されました。

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

## (2) 地震発生後の対応

本市が地震により建築物が被害を受け、被災建築物の応急危険度判定が必要となった場合、判定実施本部を設置し、県と連携し応急危険度判定を実施します。

また、他市町村が地震により建築物が被害を受け、応急危険度判定が必要となった場合には、岡山県等と連携して、応急危険度判定士を派遣するなどの必要な体制等の整備を行います。

## 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、「地震発生時に通行を確保すべき道路」を指定することができる  
とされています。当該道路を指定し、沿道建築物の耐震診断義務を課すことにより、沿道建  
築物の耐震化の促進を図ります。

また、地震によるブロック塀等の倒壊等の被害及び倒壊後の通行の妨げになることを防止  
するため、ブロック塀等の安全対策が必要な避難道路等を定め、安全対策の促進を図ります。

### (1) 沿道建築物の耐震診断の義務付等を行う道路（耐震改修促進法第6条第3項第一号）

#### ア 指定方針

岡山県及び県内市町村との協議により、「岡山県緊急輸送道路ネットワーク計画」  
（以下「ネットワーク計画」という。）で定めた第1次緊急輸送道路のうち、第1次防  
災拠点<sup>※1</sup>等の災害時の拠点を連絡するものや、「南海トラフ地震における具体的な応急  
対策活動に関する計画」による燃料供給の防災拠点を連絡する道路を指定することとし  
ました。また、県と本市の双方で同じ路線を指定することで、岡山県と共に耐震化の促  
進を図ることとしています。

※1 第1次防災拠点（ネットワーク計画において、県庁、県民局、市・町の庁舎、警察本部、鉄道駅、災害拠  
点病院、空港・港湾及び物流拠点のうち、重要なものとして位置付けた拠点）

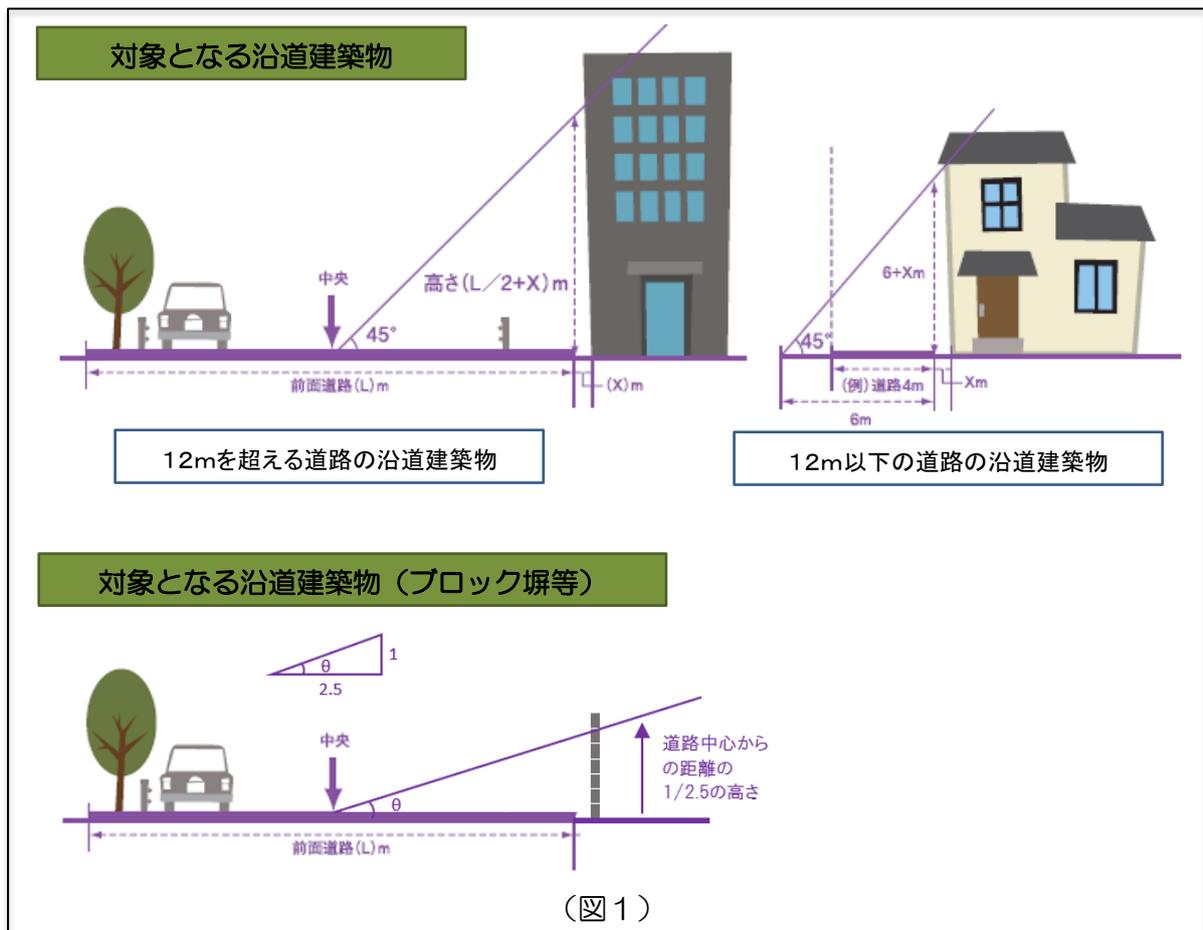
#### イ 指定箇所

本市が指定する耐震改修促進法第6条第3項第一号に規定する道路は、下記の第1次防  
災拠点及び災害時の拠点を連絡する主要幹線となります。（別図1（19ページ）・別表1  
（20・21ページ）参照）

- (ア) 第1次防災拠点：本市本庁舎・岡山県備中県民局・JR倉敷駅・倉敷中央病院・  
川崎医科大学附属病院・水島港（水島・玉島）
- (イ) 高速道路のインターチェンジ：倉敷IC・玉島IC・水島IC
- (ウ) 本市消防局
- (エ) 燃料供給の防災拠点：JXTGエネルギー(株)水島製油所A工場・B工場

#### ウ 当該道路に係る規制

- (ア) 対象建築物・・・図1の斜線の掛かる建築物・ブロック塀等で耐震性が不明なも  
の（要安全確認計画記載建築物）
- (イ) 規制内容・・・耐震診断の義務及び診断結果の公表、耐震化への努力義務
- (ウ) 対象建築物の耐震診断の結果の提出期限・・・令和4年3月31日



(2) その他の緊急輸送道路等（耐震改修促進法第6条第3項第二号）

ア 指定箇所

本市が指定する耐震改修促進法第6条第3項第二号の規定する道路は、次のとおりです。  
 (別図1（19ページ）・別表2（21ページ）を参照）

(ア) 「ネットワーク計画」により指定する第1次～第3次緊急輸送道路（沿道建築物の耐震診断の義務付等を行う道路を除く。）

(イ) その他市長が指定する道路

イ 当該道路に係る規制

(ア) 対象建築物・・・図1の斜線の掛かる建築物・ブロック塀等で耐震性が不明なもの

(イ) 規制内容・・・耐震診断の努力義務，耐震化への努力義務

(3) ブロック塀等の安全対策が必要な避難道路等

ブロック塀等の安全対策が必要な避難道路等を次のとおり定め，危険ブロック塀等の撤去費を補助することで，地震時の避難道路の確保・安全対策の促進を図ります。

（補助概要は11ページ参照）

ア ネットワーク計画で定める緊急輸送道路の内、市内に存する道路

イ 耐震改修促進法第6条第3項第一号若しくは第二号に基づき指定する道路

ウ 市教育委員会に報告された各小中学校の通学路

エ 市が別に定める、避難所や避難地等へ至る経路

## 7 地震発生時に利用を確保することが公益上必要な建築物に関する事項

岡山県は「岡山県耐震改修促進計画」において、耐震改修促進法第5条第3項第一号の規定に基づき、「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」として、地震時における応急対策活動の中心となる施設や避難所となる施設等を定めています。

対象となる施設は、「ネットワーク計画」における防災拠点のうち、耐震診断を実施しておらず、耐震改修及び建替え等の予定がない建築物とされており、指定された当該建築物の所有者は、耐震診断を行い、その結果を定められた期限までに所管行政庁である本市に報告しなければならないこととなっています。

なお、岡山県が指定する本市内に所在する地震発生時に利用を確保することが公益上必要な建築物は次のとおりです。（令和3年4月時点）

### 岡山県の定める地震発生時に利用を確保することが公益上必要な建築物

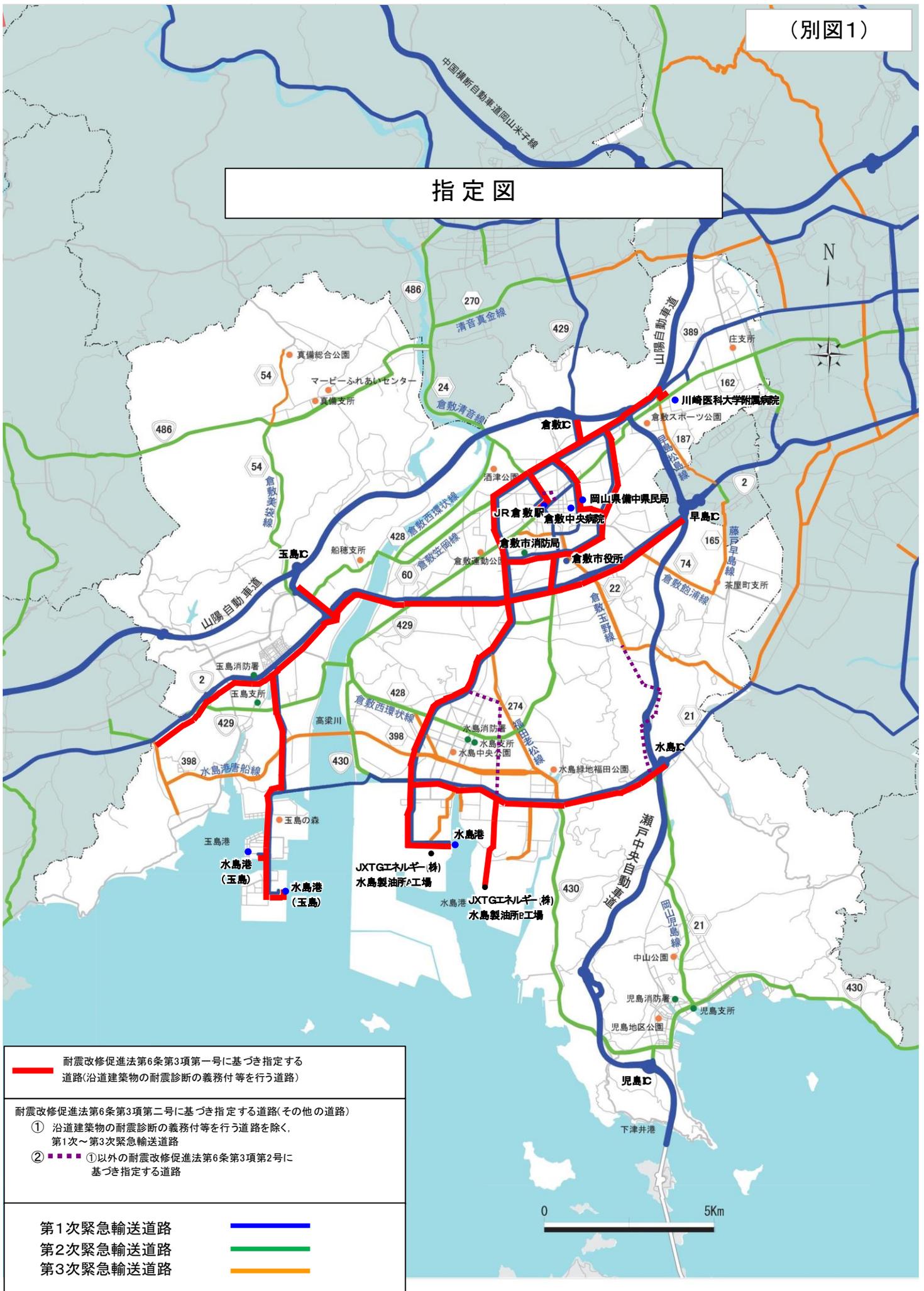
所在地	建築物名称	耐震診断結果の報告期限
倉敷市	岡山県備中県民局水島港湾事務所（本館）	令和3年3月31日
	岡山県備中県民局水島港湾事務所（別館）	

（「岡山県耐震改修促進計画における別途定める事項（令和3年3月改定）」より）

## 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関係機関・部署と連携してすすめます。

# 指定図



	耐震改修促進法第6条第3項第一号に基づき指定する道路(沿道建築物の耐震診断の義務付等を行う道路)
耐震改修促進法第6条第3項第二号に基づき指定する道路(その他の道路)	
① 沿道建築物の耐震診断の義務付等を行う道路を除く、第1次～第3次緊急輸送道路	
②  ①以外の耐震改修促進法第6条第3項第二号に基づき指定する道路	
第1次緊急輸送道路	
第2次緊急輸送道路	
第3次緊急輸送道路	

## ■指定する道路の一覧

### ○耐震改修促進法第6条第3項第一号に基づく道路 (沿道建築物の耐震診断の義務付等を行う道路)

(別表1)

・指定日:平成29年(2017年)8月

・耐震診断結果の報告期限:令和4年(2022年)3月31日

路線	区間	緊急輸送道路区分
国道2号の一部	倉敷市内の区間	第1次緊急輸送道路
国道429号の一部	倉敷IC～平田交差点経由～市道三田五軒屋海岸通2号線交差 浜ノ茶屋交差点～大島交差点	第1次緊急輸送道路
国道430号の一部	広江1丁目交差点～開進橋交差点	第1次緊急輸送道路
県道21号岡山児島線の一部	水島インター西交差点～水島IC	第1次緊急輸送道路
県道22号倉敷玉野線の一部	大島交差点～市道旭町西田線交差	第1次緊急輸送道路
県道24号倉敷清音線の一部	市道三田五軒屋海岸通2号線交差～市道寿町17号線交差	第1次緊急輸送道路
県道54号倉敷美袋線の一部	玉島IC～国道2号交差	第1次緊急輸送道路
県道60号倉敷笠岡線の一部	市道三田五軒屋海岸通2号線交差～老松西交差点	第1次緊急輸送道路
県道62号玉野福田線の一部	水島インター西交差点～広江1丁目交差点	第1次緊急輸送道路
県道162号岡山倉敷線の一部	松島交差点～中庄駅入口交差点	第2次緊急輸送道路
県道274号藤戸連島線の一部	県道275号福田老松線交差～市道三田五軒屋海岸通4号線交差	第1次緊急輸送道路
県道275号福田老松線の一部	大高交差点～県道274号藤戸連島線交差	第1次緊急輸送道路
市道駅前古城池霞橋線の一部	倉商東交差点～笹沖交差点	第1次緊急輸送道路
市道羽島四十瀬線	市道三田五軒屋海岸通3号線交差～小町トンネル経由～市道生坂二日市線交差	第1次緊急輸送道路
市道生坂二日市線	市道羽島四十瀬線交差～市道三田五軒屋海岸通1号線交差	第1次緊急輸送道路
市道三田五軒屋海岸通1号線	市道富本町三田線交差～平田交差点	第1次緊急輸送道路
市道酒津大島1号線の一部	浜ノ茶屋北交差点～浜ノ茶屋交差点	第1次緊急輸送道路
市道三田五軒屋海岸通2号線	国道429号交差～県道60号倉敷笠岡線交差	第1次緊急輸送道路
市道寿町17号線	県道24号倉敷清音線交差～市道寿町11号線交差	第1次緊急輸送道路
市道富本町三田線の一部	二子西交差点～市道三田五軒屋海岸通1号線交差	第1次緊急輸送道路
市道三軒地大砂線	二子西交差点～松島交差点	第3次緊急輸送道路
市道旭町西田線	県道22号倉敷玉野線交差～市道生坂二日市線交差	第1次防災拠点へ至る道路

市道三田五軒屋海岸通 3 号線	老松西交差点～大高交差点	第 1 次緊急輸送道路
市道三田五軒屋海岸通 4 号線	県道 274 号藤戸連島線交差～川崎通 1 丁目交差点	第 1 次緊急輸送道路
市道三田五軒屋海岸通 6 号線	川崎通 1 丁目交差点～開進橋交差点	第 1 次緊急輸送道路
市道三田五軒屋海岸通 5 号線	開進橋交差点～水島港臨港道路(水島地区) 交差	第 1 次緊急輸送道路
市道北畝南畝線の一部	中畝 7 丁目交差点～市道五軒屋王島線交差	南海トラフ地震における具体的な応急対策活動に関する計画に定める緊急輸送ルート
市道五軒屋王島線	市道北畝南畝線交差～潮通 3 丁目(JXTG 水島製油所)	南海トラフ地震における具体的な応急対策活動に関する計画に定める緊急輸送ルート
市道堀貫線の一部	国道 2 号交差～坂田町交差点	第 1 次緊急輸送道路
水島港臨港道路(水島地区) (西幹線港湾道路)	市道三田五軒屋海岸通 5 号線交差～水島港(水島地区)	第 1 次緊急輸送道路
水島港臨港道路(玉島地区) (位置指定道路 H17-67 の一部, H19-15)	坂田町交差点～水島港(玉島地区東側)	第 1 次緊急輸送道路
水島港臨港道路(玉島地区)	玉島ハーバーブリッジ北の交差点～水島港(玉島地区西側)	第 1 次緊急輸送道路

※路線名等については指定時のものであり、これ以降に所管替え等による名称変更が生じた場合も、耐震改修促進法第6条第3項第一号に基づく指定は継続するものとする。

## ○耐震改修促進法第6条第3項第二号に基づく道路 (その他の道路 [沿道建築物の耐震診断の努力等を行う道路] ) (別表2)

路線	区間
第 1 次～第 3 次緊急輸送道路(ただし、耐震改修促進法第6条第3項第 1 号に基づく道路 (沿道建築物の耐震診断の義務付等を行う道路)を除く。)	
県道 24 号線倉敷清音線の一部	市道寿町 17 号線～昭和町交差点
市道船倉曾原線の一部	粒江小東交差点～市道粒江福江線交差
市道粒江福江線の一部	市道船倉曾原線交差～水島インター西交差点
市道曾原 97 号線	市道粒江福江線交差～水島インター西交差点
市道連島呼松線	大江交差点～市道北畝南畝線交差
市道北畝南畝線の一部	市道連島呼松線交差～中畝 7 丁目交差点

## 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 防災マップ

本市では、総務局防災危機管理室が公表している「防災マップ」を活用して、地震、津波等被害に対する市民の防災意識の高揚を図ります。

### 2 相談体制の整備及び情報提供の充実

相談窓口は、本市建築指導課に設置し、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、税制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誌を通じて、最新の情報を提供するよう努めます。

### 3 パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会等の開催

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活用し、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出前講座・セミナー・講習会等を開催します。

### 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 町内会等による取組の推進

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・啓発が効果的です。今後、各町内会が主体的に取り組む仕組みづくりを検討していきます。

## 6 建築物の定期報告制度との連携

建築基準法第12条では一定の用途・規模以上の建築物は、定期的に点検を行い、その結果を報告するように定められています（定期報告制度）。この定期報告制度を活用し、特定建築物の耐震診断・耐震改修の状況の把握に努めるとともに、この内旧耐震建築物の所有者や調査を行う建築士に対し、耐震化の重要性や補助制度等に関する情報提供・普及啓発を行います。

## 7 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完了検査等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。

## 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

所管行政庁である本市は、次に掲げる建築物について、所有者に対して適切に指導等を行います。

#### (1) 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

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所有者は、当該建築物について耐震診断を実施し、その結果を倉敷市に報告することが義務付けられています。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を取りまとめて公表していますが、要安全確認計画記載建築物についても耐震診断及びその結果の報告の確実な実施を図ります。

報告を行わない所有者に対しては、耐震改修促進法に基づく命令等を行うことにより報告を促します。

#### (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<sup>\*</sup>（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となる建築物である旨の周知を図るとともに、必要に応じて指導及び助言を行います。

#### (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<sup>\*</sup>（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、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

本市は、耐震改修促進法第17条第3項の計画の認定、同法第22条第2項及び第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）

耐震改修を行う建築物の所有者は、その耐震改修の計画について、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。（図2参照）

（受けすることができる建築基準法の規定の特例）

- ア 既存不適格建築物の制限の特例
- イ 耐火建築物の制限の特例
- ウ 容積率の制限の特例
- エ 建蔽率の制限の特例
- オ 建築確認申請の特例

（図2）

#### (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、本市に対し、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」第17条第1項の規定では、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決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 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を促進します。また、耐震化が円滑に進むよう、関係団体との協定など、サポート体制について検討します。

### 2 計画の進行管理

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、国及び岡山県との連携並びに庁内関係部署との連絡体制を整備します。また、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年度末の耐震化率の目標に向けて、本計画の適切な進行管理を行います。

### 3 国・県等との連携

国・県が行う補助・融資・税制等の支援制度を活用するとともに、県内の他の所管行政庁との連携を図りながら、耐震化の支援等をすすめていきます。

### 4 その他

#### (1) 本計画に定めた耐震化の目標等についての検証

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

#### (2) 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家への入居を認める制度があります。関係部署との連携を図り、制度の活用の周知に努めます。

#### (3) その他

本計画を実施するに当たり、必要な事項は別途定めます。

## 用語解説

本計画で使用する主な用語は、耐震改修促進法において使用する用語の例のほか、以下のとおり定義することとします。

P1 建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）

建築物の地震に対する安全性の向上の促進を図るために、阪神・淡路大震災を受けて平成7年に制定された法律。

P1 耐震診断

地震に対する安全性を評価すること。

P1 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。

P2 倉敷市第七次総合計画

倉敷市が策定する全ての計画の基本となる計画で、めざすまちの姿を掲げ、それを実現するために取り組む内容をあらわしたものの。計画期間は令和3年度から令和12年度とし、「基本構想」「基本構想の推進」「構想実現計画」で構成されている。

P2 倉敷市国土強靱化地域計画

「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法」第13条に基づき策定。国・県・民間事業者などの関係者相互の連携のもと、倉敷市における強靱化に関する施策を総合的、計画的に推進する指針となるもの。

P2 倉敷市地域防災計画

倉敷市及び防災関係機関、団体等が処理すべき事務または業務の大綱、さらには市民の皆様の役割について総合的な運営計画を作成したもの。

P2 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

（国が定めた基本方針）

耐震改修促進法に基づき国土交通省が定める、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。建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する基本的な事項等が定められている。

P2 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。

## P2 特定建築物

耐震改修促進法第14条の規定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。 ※別紙1（31ページ）参照

### P2,9,11 耐震診断義務付け対象建築物

#### ア 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）

不特定多数の者が利用する建築物や、避難時に特に配慮を要する者が利用する建築物、危険物貯蔵場等のうち、大規模かつ旧耐震基準で建てられた建築物等。  
※これらの所有者は平成27年末までに耐震診断の結果を報告することが義務付けられ、その結果は所管行政庁である倉敷市が公表しています。

#### イ 要安全確認計画記載建築物（耐震改修促進法第7条）

次の(ア)から(ウ)のいずれかに該当するもので、旧耐震基準で建てられた建築物等。

(ア) 岡山県耐震改修促進計画により「地震発生時に利用を確保することが公益上必要な建築物」として定められた建築物。（耐震改修促進法第5条第3項第一号）

(イ) 岡山県耐震改修促進計画により「地震発生時に通行を確保すべき」として「沿道建築物の耐震診断の義務付等を行う道路」に指定された道路に接する建築物・ブロック塀等で、一定の高さ以上のもの。（耐震改修促進法第5条第3項第二号）

(ウ) 倉敷市耐震改修促進計画により「地震発生時に通行を確保すべき」として「沿道建築物の耐震診断の義務付等を行う道路」に指定された道路に接する建築物・ブロック塀等で、一定の高さ以上のもの。（耐震改修促進法第6条第3項第一号）

※これらの所有者は、岡山県又は倉敷市の耐震改修促進計画で定めた期限までに耐震診断の結果を報告することを義務付けられており、その結果は所管行政庁である倉敷市が公表します。

#### ウ 防災拠点となる公共建築物

##### （区分1）

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

## P3 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、強・弱の2段階に分

かれる)の震度階級となっている。

P3 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。

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

P10 耐震シェルター

地震発生時の緊急避難場所として、住宅内の一部に木材や鉄骨で強固な箱型の空間(シェルター)を造り、住宅が倒壊した場合でも安全な空間を確保するもの。

P10 防災ベッド

睡眠中に発生した地震から身を守るベッドであり、住宅が倒壊した場合でも安全な空間を確保するもの。

P24 既存耐震不適格建築物

昭和56年5月31日以前の旧耐震基準により建築された、用途や規模によらず、現行の耐震関係規定に適合しない全ての建築物。

P24 特定既存耐震不適格建築物

既存耐震不適格建築物のうち、特定建築物に該当するもの。

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
	ホーリング場、スケート場、水泳場その他こ れらに類する運動施設		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上		階数3以上かつ5,000㎡以上
	病院、診療所					
	劇場、観覧場、映画館、演芸場					
	集会場、公会堂					
	展示場					
	卸売市場					
	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営 む店舗			階数3以上かつ2,000㎡以上		階数3以上かつ5,000㎡以上
	ホテル、旅館					
	賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舎、下 宿					
	事務所					
	老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホーム その他これらに類するもの		階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上		階数2以上かつ5,000㎡以上
	老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害 者福祉センターその他これらに類するもの					
	幼稚園、保育所		階数2以上かつ500㎡以上	階数2以上かつ750㎡以上		階数2以上かつ1,500㎡以上
	博物館、美術館、図書館		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						
工場（危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供 する建築物を除く。）						
車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着 場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の 用に供するもの			階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上		
自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留 又は駐車のための施設						
保健所、税務署その他これらに類する公益上 必要な建築物						
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物			政令で定める数量（別紙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。

政令 第7条 第2項	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の種別の欄に掲げる類、品名の欄に掲げる品名及び性質の欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量の欄に定める数量の10倍の数量
	消防法第2条第7項に規定する危険物（石油類を除く）		
第3号	危険物の規制に関する政令別表第4備考第6号に規定する可燃性個体類		30トン
第4号	危険物の規制に関する政令別表第4備考第8号に規定する可燃性液体類		20立方メートル
第5号	マッチ		300マッチトン※
第6号	可燃性ガス（第7号、第8号に掲げるものを除く）		2万立方メートル
第7号	圧縮ガス		20万立方メートル
第8号	液化ガス		2,000トン
第9号	毒物及び劇物取締法第2条第1項に規定する毒物（液体又は気体のものに限る）		20トン
第10号	劇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。

平成8年8月策定  
平成16年5月一部改訂

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ピロティ形式や壁, 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。



