

## 山形市建築物耐震改修促進計画

### SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



この計画の推進により、SDGsのこのゴールの達成に貢献することを目指します

山形市

令和4年3月

## 目 次

<b>I 計画の概要</b> .....	<b>1</b>
1 計画の目的	
2 計画の位置づけ	
3 計画の期間等	
4 対象地域・対象建築物	
5 市・市民（所有者、管理者）の役割	
<b>II 建築物の耐震診断・改修の実施に関する目標</b> .....	<b>3</b>
1 想定される地震の規模、被害状況	
2 耐震化の現状と課題	
3 耐震化目標の設定	
<b>III 建築物の耐震診断・改修の促進を図るための施策</b> .....	<b>7</b>
1 基本的な取組方針	
2 促進を図る支援策	
3 住宅耐震化を促進する取組	
4 改修実施への環境整備	
5 地震時の建築物の総合的な安全対策	
6 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化	
7 要安全確認計画記載建築物（避難路沿道建築物）の状況把握	
8 その他の促進策	
<b>IV 建物の地震に対する安全性向上に関する啓発等</b> .....	<b>9</b>
1 地震ハザードマップの活用	
2 相談体制整備・情報提供の充実	
3 耐震改修に関する啓発・講習会の実施	
4 自治会等との連携	
<b>V 耐震改修促進法、建築基準法に基づく指導等</b> .....	<b>11</b>
1 指導・助言、指示、公表の実施	
2 建築基準法による勧告、命令の実施	
<b>VI その他関連施策の推進</b> .....	<b>11</b>
1 空き家の耐震化	
2 住宅性能表示制度の活用	
3 地震保険の加入推進	
<b>別表 1</b> .....	<b>12</b>

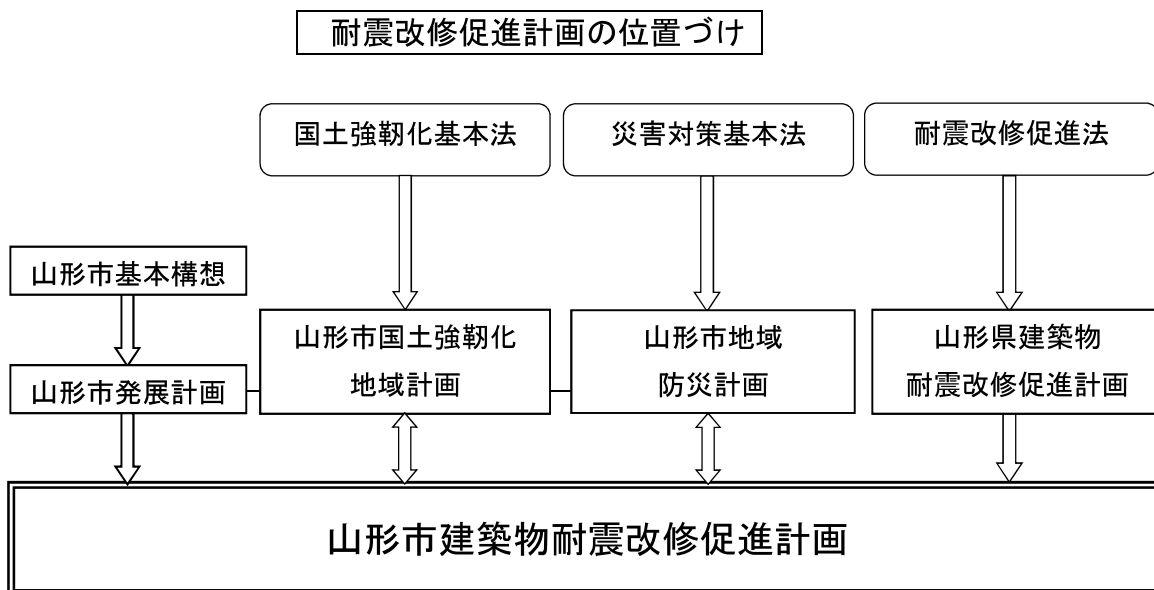
# I 計画の概要

## 1 計画の目的

「山形市建築物耐震改修促進計画」（以下「本促進計画」という。）は、市民の生命や財産を保護するため、国及び県と協調し、地震による建築物の倒壊等の被害を最小限に抑え、既存建築物の耐震化を総合的、計画的に促進していくことを目的とします。

## 2 計画の位置づけ

- ・ 本促進計画は、「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。）第6条第1項に基づき策定します。
- ・ 本促進計画は、「山形県建築物耐震改修促進計画」（以下「県促進計画」という。）及び「山形市地域防災計画」、「山形市国土強靱化地域計画」等との整合性を図ります。



## 3 計画の期間等

本促進計画の計画期間は、令和3年度から令和12年度までとし、定期的に点検・検証を行い、必要に応じて目標や計画内容を見直すこととします。

また、それ以外にも制度の見直しや大規模な災害の発生等により、見直す必要が生じた場合には見直すこととします。

#### 4 対象地域・対象建築物

- ・ 本促進計画の対象地域は、市内全域とします。
- ・ 対象建築物は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号）において新耐震基準<sup>\*</sup>が施行された昭和56年6月1日より前に建築された建築物全てとします。ただし、木造建築物については、平成12年5月31日までに建築された建築物とします。

※新耐震基準とは、中地震（震度5強程度）では構造体が損傷せず、大地震（震度6強程度）では崩壊から人命を保護することを目的とした現行の建築基準法における耐震構造設計基準をいう。

表1 対象建築物の一覧表

対象建築物の分類	内容
住宅	◆住宅（戸建住宅、併用住宅、共同住宅、長屋）
「山形市発展計画」、「山形市地域防災計画」に基づく防災上の重要な建築物（市所有）	◆災害対策本部や防災活動の拠点となる建築物。 （庁舎、消防施設等） ◆児童生徒の安全と地域の避難所となる建築物。 （小中学校、商業高校、体育館、公民館等） ◆市民の生活の基盤となっている建築物。 （市営住宅） ◆不特定多数の児童生徒、市民が利用する建築物。 （図書館、福祉施設等）
特定既存耐震不適格建築物（市所有・民間）	◆耐震改修促進法第14条に定める建築物。
上記以外で防災上重要な建築物（市所有・民間）	◆特定既存耐震不適格建築物より規模は小さいが、多数の市民が利用する建築物。（物販店舗、福祉施設、事務所他）
その他	◆上記のいずれにも該当しない建築物。

#### 5 市・市民（所有者、管理者）の役割

新耐震基準以前に建築された住宅や建築物の所有者、管理者は、耐震診断および耐震改修の促進を、自らの問題として、意識して取組むものとします。

本市は、その所有者、管理者の取組みに対し、耐震診断及び耐震改修の必要性について普及、啓発を図り、あわせて市民が実施する耐震診断及び耐震改修に対する支援等、必要な措置を講じるよう努めます。

## II 建築物の耐震診断・改修の実施に関する目標

### 1 想定される地震の規模、被害状況

「山形盆地断層帯」について、国の「地震調査研究推進本部地震調査委員会」が令和3年1月1日に公表した長期評価によれば、大石田町から上山市までの約60kmにおよぶ断層帯を震源域としたマグニチュード7.3クラスの地震が起こる確率は、今後30年以内に北部で最大8%（Sランク）、南部で1%（Aランク）となっており、全国の断層帯と比較しても高い数値で想定されています。被害想定は、被害が最も大きくなるのは冬季早朝で、死者596名、負傷者3,296名、建物全壊11,707棟、建物半壊14,097棟となっております。

同じく、隣接する宮城県沖地震（マグニチュード7.7）の発生する確率は、今後30年以内に99%と非常に高く、山形市内に与える影響も懸念されている現状です。

表2 「山形盆地断層帯の被害想定（山形市）」山形市地域防災計画より

発災ケース	地震規模	震度	最大被害想定時期	建物全壊(棟)	建物半壊(棟)	出火(件)	建物焼失(棟)	死者(人)	負傷者(人)
	M7.8	6~7	冬期(早朝)	11,707 10.7%	14,097 12.9%	51	144 0.13%	596 0.24%	3,296 1.32%

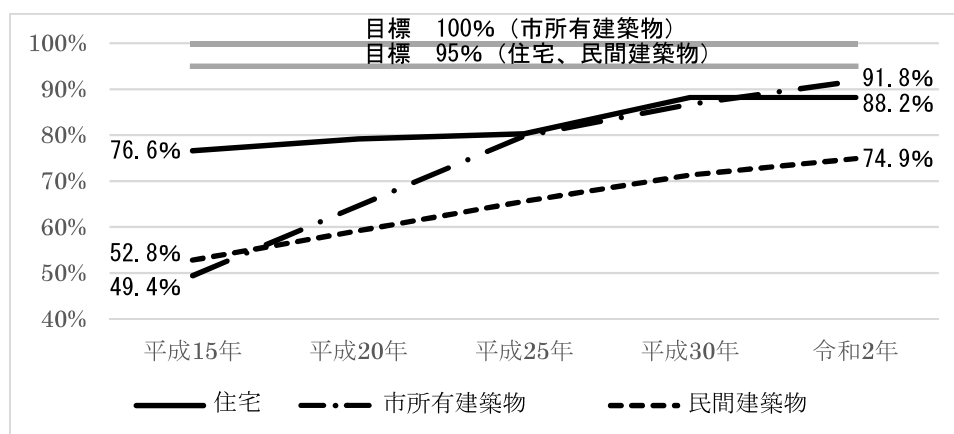
### 2 耐震化の現状と課題

#### (1) 耐震化の進捗状況

当初促進計画（平成20年3月策定）以降の耐震化率の推移と目標を以下のグラフに示します。

住宅、民間建築物は、令和2年度末の耐震化率の目標95%に対し、実績値は、住宅が88.2%（平成30年度）、民間建築物（特定既存耐震不適格建築物）が74.9%（令和2年度）となっております。また、市所有建築物は令和2年度末の耐震化率の目標100%に対し実績値91.8%（令和2年度）となっております。

(図-1) 耐震化の推移



## (2) 住宅

### ① 耐震性の不足する住宅の現状

昭和55年以前に旧耐震基準により建てられた住宅は耐震性の不足するものが多く、平成15年から平成30年までの15年間で約9千4百戸減少しています。

耐震化率は、耐震性の不足する住宅の解体又は建て替えにより上昇したと考えられます。

表3 住宅の耐震化率の推移

		平成15年	平成30年
住宅総数	A	90,740	100,690
昭和56年以降に建築	B	35,810	76,320
昭和55年以前に建築		54,930	24,360
うち、耐震性あり	C	33,660	12,530
うち、耐震性不足		21,270	11,830
耐震化率 (B+C)/A		76.56%	88.24%

「平成15年、平成30年住宅土地統計調査」(総務省統計)を加工して作成

### ② 建て方別耐震化の状況

住宅の耐震化の状況は、戸建住宅と共同住宅で進捗状況に差が生じています。

共同住宅(アパート、マンション等)の耐震化率が98.6%とほぼ終了しつつあるのに対し、戸建住宅は81.9%にとどまっています。

今後の対策は、戸建住宅を中心に実施する必要があります。

表4 平成30年住宅・土地統計調査結果

区分	総戸数	昭和56年以降 の住宅	昭和55年以前 の住宅	うち耐震性あり	耐震化率
	A	B		C	(B+C)/A
住宅全体	100,690	76,320	24,360	12,530	88.2%
戸建住宅	62,570	42,150	20,420	9,110	81.9%
共同住宅	38,110	34,170	3,940	3,420	98.6%

注)・「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計)を加工して作成

- ・建築年代不詳戸数は、昭和55年以前と昭和56以降との割合で按分
- ・耐震性有の割合は、平成20~30年住宅・土地統計調査(総務省)から得られる耐震診断を実施し、「耐震性が確保されていた」住宅の割合(国と県の推計値を引用)
- ・共同住宅は、戸建て以外の共同住宅、長屋建て、その他

### ③ 住宅の改修等に対する経済的負担

①で述べたように、昭和55年以前に建てられた住宅は耐震性の不足しているものが多く、築40年以上経過しています。

築40年以上の住宅に住む世帯のうち、6割以上で65歳以上の者が家計を支えています。また、55歳以上の割合は8割を超えています。このことから、耐震性向上が必要な住宅ほど、そこに居住する世帯の経済的負担が重くなると想定されます。

(参考1) 市内の耐震改修に要した費用の平均：約290万円

(H20～R2耐震改修補助実績値)

(参考2) 耐震改修の予定がない世帯における耐震改修をしない理由

- ・費用負担が大きいため (74.4%)
- ・古い家にお金をかけたくないから (44%)

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、全国調査)

#### 【課題】

高齢化などにより建替えや耐震改修の費用負担が難しい住宅の所有者が多いため、耐震性が不足する住宅の減少は今後鈍化すると見込まれます。

#### 【今後の方向性】

住宅の建替えや改修を支援するとともに、古い住宅を耐震化する費用負担が難しい世帯に対しては、「生命を守る」対策を講じる必要があります。

### (3) 民間建築物(特定既存耐震不適格建築物)

「耐震改修促進法」第14条に定める不特定多数の市民等が利用する民間の特定既存耐震不適格建築物の耐震化率は、74.9%にとどまっており、伸び悩みの兆候が見られます。主な要因は、工事に多額の費用がかかることや、営業しながら工事を行うことが困難であることなどが考えられます。

### (4) 市所有建築物

本市が所有する災害時において防災活動拠点や避難収容所となる施設及び多数の市民が利用する施設は、353棟あります。

新耐震基準以前に建築された本市が所有する施設は181棟で全体の約51%を占めており、耐震化率は91.8%です。なお、特定既存耐震不適格建築物のうち公民館・体育館等は、全施設で耐震化を完了しています。

## 【課題】

大規模な民間建築物・市所有建築物は地震で被災した際の影響が大きいことから早急に対応する必要があり、引き続き耐震化を促進する取り組みを進めます。

### 3 耐震化目標の設定

#### (1) 住宅

住宅全体の耐震化が難しい世帯に対しては、寝室や居間の部分補強、耐震ベッドの設置等による減災対策を進め、住宅全体の耐震化と合わせた減災対策率を次のとおり定めます。

(実績) 平成30年度	(目標) 令和12年度
89.5%	95.0%

#### (2) 耐震診断義務付け対象建築物

耐震診断義務付け対象建築物<sup>\*</sup>の耐震化率を次のとおり定めます。

(実績) 令和2年度	(目標) 令和12年度
90.3%	100%

<sup>\*</sup>耐震改修促進法により耐震診断が義務付けられた大規模な建築物（別表1参照）

#### (3) 市所有建築物

本市が所有する建築物は、多くの市民が安心して利用でき、災害時には、防災活動の拠点施設及び避難収容施設として機能する必要性があるため、それらの特定既存耐震不適格建築物については、概ね全施設の耐震化を目指すものとします。

また特定既存耐震不適格建築物に至らない規模の施設で、防災活動の拠点施設及び避難収容施設として指定されている施設や多くの市民が利用する施設においても、特定既存耐震不適格建築物に準じた耐震化を推進します。

##### ・特定既存耐震不適格建築物

##### 庁舎や消防施設、医療機関等

災害時の防災活動拠点施設であり、災害時における最大の行政サービスを提供する施設及び災害時に救助や救急救命、負傷者対応等の重要な活動拠点となる施設となるため、耐震化を急ぐ必要があります。

(実績) 令和2年度	(目標) 令和12年度
94.1%	100%



### 小中学校及び商業高校の校舎、体育館等

児童、生徒の安全確保と地域の災害時における避難所となるため、耐震化を急ぐ必要があります。

(実績) 令和2年度	(目標) 令和12年度
97.5%	100%

### 市営住宅

多数の市民の居住施設であり市民の生活の基盤となるため、耐震化を急ぐ必要があります。

(実績) 令和2年度	(目標) 令和12年度
94.0%	100%

## Ⅲ 建築物の耐震診断・改修の促進を図るための施策

### 1 基本的な取組方針

- (1) 住宅や建築物の耐震化を促進するためには、建築物の所有者が自らの生命や財産を守り、建築物の倒壊により周辺の安全を脅かすことのないように、新耐震基準以前に建築された建築物の耐震診断や耐震改修の促進を、自らの問題として意識して取組んでいくことを基本とします。
- (2) 住宅や建築物の所有者の取組みに対し、耐震改修を行いやすい環境の整備や負担軽減を図るため、国及び県と協調しながら耐震診断及び耐震改修に係る情報提供等、啓発及び知識の普及に努め、あわせて市民が実施する耐震診断及び耐震改修に対する支援等の施策を講じ、耐震化の促進を図ります。

### 2 促進を図る支援策

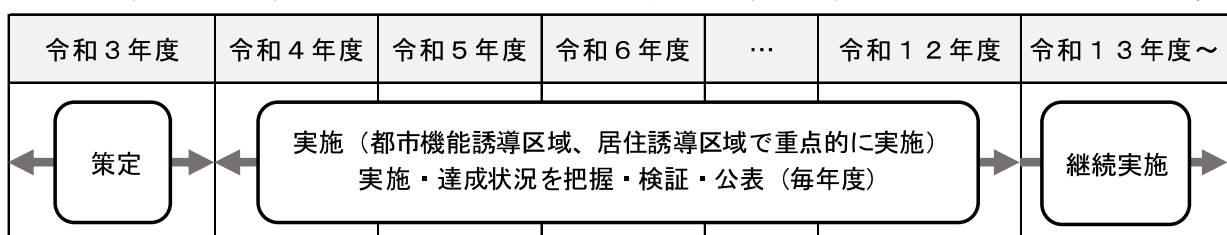
住宅・建築物の耐震化を促進するため、国及び県と協調しながら耐震化に向けた支援策を講じ、円滑な耐震化事業の促進に努めます。

また、本市は耐震診断及び耐震改修に係る国等の支援制度や税制度の活用が図られるよう、所有者等への周知に努めます。

### 3 住宅耐震化を促進する取組

「山形市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」※を策定・実施し、様々な機会に耐震化の必要性について普及啓発を行います。

※住宅の耐震化を推進するために戸別訪問等を行い、耐震化に係る普及啓発を図るもの。



#### 4 改修実施への環境整備

- (1) 市民が、耐震改修について安心して相談や改修が行えるよう、耐震相談窓口を設置し、耐震診断の重要性の周知のための情報提供を積極的に行います。
- (2) 建築士を対象とした木造住宅の「耐震診断及び耐震改修」に関する講習会の実施により、関係技術者の耐震診断や耐震改修技術の向上を図るとともに、受講者の名簿を事業者情報に活用できるよう対応します。

#### 5 地震時の建築物の総合的な安全対策

建築物の耐震化等と合わせて以下の取組みを推進します。

##### (1) 家具等の転倒防止

地震時における家具の転倒防止策についてパンフレット等を活用して市民に対策事例を紹介し、自らできる取組みを勧めます。

##### (2) ブロック塀の倒壊防止

避難路となる道路沿いにある既存ブロック塀等の安全性確保のため、改修が必要な所有者に対し、塀の撤去や適切な補強の相談や啓発、改善指導、ブロック塀等撤去に対する支援等を行い、改修の促進を図ります。

なお、ブロック塀等の安全確保に関する事業（住宅・建築物安全ストック形成事業（防災・安全交付金基幹事業））の対象となる避難路は、以下のとおりです。

- ①国道
- ②一般県道、主要地方道
- ③市道
- ④建築基準法第42条に定める道路
- ⑤上記①～④のほか、住宅又は事業所等から避難所又は避難地等へ至る私道を除く道

#### 6 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化

不特定多数及び避難弱者が利用する大規模な特定既存耐震不適格建築物の所有者は、耐震診断を行い、その結果を所管行政庁へ報告することが義務付けられています。耐震診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは耐震改修が実施されるよう、国及び県と協調しながら、啓発及び支援策を検討・実施するとともに指導及び助言を行なうこととします。

#### 7 要安全確認計画記載建築物（避難路沿道建築物）の状況把握

地震時において、住宅・建築物の倒壊が緊急車両の通行や市民の避難の妨げにならないよう、下記の道路に関して、沿道の状況を把握します。

##### ①緊急輸送道路

「山形県地域防災計画」（震災対策編）並びに「山形市地域防災計画」により緊急輸送道路として指定された道路

##### ②避難路

「山形市地域防災計画」において指定する最寄りの避難所へ至る道路

## 8 その他の促進策

### (1) 計画の認定等の周知

耐震改修促進法第17条第3項(容積率等の特例)、第22条第2項(表示制度)、第25条第2項(区分所有建築物の決議要件の緩和)の認定について、建築物所有者へ周知を図ります。

### (2) がけ地近接等危険住宅の移転促進

地震に伴うがけ崩れ等による住宅の被害を軽減するため、がけ地近接等の危険住宅について、国の制度を活用し、移転を促進します。

## IV 建物の地震に対する安全性向上に関する啓発等

### 1 地震ハザードマップの活用

山形県が作成した村山地域地震防災マップ「山形盆地断層帯地震の想定震度分布図」(平成18年)を基に作成した「ゆれやすさマップ(地震ハザードマップ)」を公表するとともに必要に応じて更新を行います。

### 2 相談体制整備・情報提供の充実

耐震改修について、市建築指導課に相談窓口を設置し、耐震改修の促進に関する情報等を提供します。

また広報誌やホームページ等を活用し耐震診断の重要性を周知する等、耐震化に向けた情報提供を積極的に行います。

### 3 耐震改修に関する啓発・講習会の実施

#### (1) パンフレットの配付・活用

建築物の耐震化意識の向上を図るため、市庁舎や市街地公民館、地区のコミュニティセンター等へ耐震改修に関するポスターを掲示するとともに、パンフレットを配布、活用し、耐震化の普及促進を図ります。

#### (2) 広報誌等による啓発

市報やホームページ、ラジオ、テレビ等の媒体を活用し、耐震診断事業や改修事業の活用等を周知し、広く市民に建築物の耐震化の啓発や知識の普及を図ります。

#### (3) イベントの機会を利用した啓発活動

住宅フェアやリフォームフェア等のイベント、催事に積極的に参加し、住宅・建築物の耐震改修の促進に関する情報提供や相談により耐震診断・改修の促進を図る啓発活動を行います。

また住宅の増築やリフォーム等の機会を捉えて、パンフレット等を活用し耐震化の重要性について啓発や知識の普及を図ります。

#### (4) 講習会の開催

住宅・建築物の耐震診断士を養成する講習会を定期的に開催し、耐震診断や耐震改修技術の向上に努め、耐震化の啓発及び知識の普及を図ります。

#### (5) 建築物防災週間における取組み

年2回実施している建築物防災週間<sup>\*</sup>における取組みの一環として、建築物の所有者に対し以下の事項を周知します。

①地震時の窓ガラスや天井落下の危険性

②エレベーターの地震管制運転装置・エスカレーター脱落防止のための安全装置の設置

##### ※建築物防災週間

火災、地震、がけ崩れ等による建築物の被害や人的被害を防止し、安心して生活できる空間を確保するために、建築物に関連する防災知識の普及や防災関係法令・制度の周知徹底を図り、建築物の防災対策の推進に寄与することを目的として設けられるもの。

期間中は、建築物への立入調査をはじめ、建築物の安全対策に係る普及啓発を行っている。

## 4 自治会等との連携

市街地公民館や地区のコミュニティセンター等において、町内会や自治会等と連携し、住宅・建築物の耐震改修の促進に関する情報提供を行います。

また町内会や自治会等のイベント、催事において、これまでに発生した震災の教訓から、地震は「いつ」発生し、「どこで」遭遇するのかわからないことを前提に、日常生活における地震の被害予防と地域における住宅・建築物耐震化の必要性を周知し、啓発及び知識の普及を図ります。

## V 耐震改修促進法、建築基準法に基づく指導等

### 1 指導・助言、指示、公表の実施

(対象建築物は別表1を参照)

特定既存耐震不適格建築物が地震に対する安全性の向上を図ることが必要と認められた場合、「耐震改修促進法」により、その所有者に対し指導・助言を行いません。

また、その指導に従わない所有者に対しては、必要な指示を行い、それでも正当な理由がなく指示に従わなければ、その旨を公表します。

### 2 建築基準法による勧告、命令の実施

特定既存耐震不適格建築物の所有者が「耐震改修促進法」に基づく指導・助言及び指示に従わず、構造上主要な部分の地震に対する安全性が著しく保安上危険であると認められた場合には、「建築基準法」第10条の規定に基づき勧告及び命令を行います。

## VI その他関連施策の推進

### 1 空き家の耐震化

地震時に倒壊の恐れのある老朽化した空き家の住宅・共同住宅についても、付近の家屋や人命に影響を与えることが危惧されるため、所有者に対して除却等の啓発や改善の指導を行います。

### 2 住宅性能表示制度の活用

耐震性の高い住宅のストック形成のため、住宅性能表示制度<sup>\*</sup>を活用した耐震建替えの周知等、その普及啓発に努めます。

<sup>\*</sup>住宅性能表示制度とは、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度で、申請登録された住宅を「登録住宅性能評価機関」が評価し、耐震性に優れた住宅として「住宅性能評価書」が交付されます。

### 3 地震保険の加入推進

住宅の耐震化とともに、いざというときの保険として地震保険の加入について普及、周知を図ります。また支払った保険料は所得税の控除対象となります。

# 別表 1

## 「耐震改修促進法」に基づく特定建築物一覧

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	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㎡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。	階数2以上かつ3,000㎡以上※屋内運動場の面積を含む。
	上記以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上		
体育館（一般公共の用に供されるもの）		階数1以上かつ1,000㎡以上	階数1以上かつ2,000㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上
ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
病院、診療所				
劇場、観覧場、映画館、演芸場				
集会場、公会堂				
展示場				
卸売市場				
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗			階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
ホテル、旅館				
賃貸住宅(共同住宅に限る。)寄宿舎、下宿				
事務所				
老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの		階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上	階数2以上かつ5,000㎡以上
老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センター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		政令で定める数量以上の危険物を貯蔵又は処理するすべての建築物	500㎡以上	5,000㎡以上、かつ、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）	左に同じ	耐震改修等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）
防災拠点である建築物				耐震改修等促進計画で指定する大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な建築物で政令で定めるもの