

岡山市耐震改修促進計画（第4期） （改定案）

令和8年度～令和12年度

岡山市

目 次

第1章 計画の目的等

1. はじめに - 1-
2. 計画の目的 - 2-
3. 計画の位置付け及び期間 - 2-
4. 用語の定義 - 3-
5. 対象建築物 - 5-
6. 岡山市における地震被害 - 6-

第2章 前計画の取組と課題

1. 前計画の取組の実施状況 - 8-
2. 建物所有者への意識調査 - 9-
3. 耐震化の促進に向けた主な課題 -11-

第3章 建築物の耐震化の実施に関する目標

1. 耐震化の目標設定の考え方 -12-
2. 住宅及び建築物の耐震化の現状と目標 -13-

第4章 建築物の耐震化の促進を図るための施策

1. 耐震化に係る基本的な取組方針 -15-
2. 建築物の耐震化の促進を図るための支援策 -15-
3. 耐震化促進のための環境整備 -17-
4. 地震時の総合的な安全対策に関する事項 -19-
5. 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項 -21-
6. 地震に伴うがけ崩れ等による建築物の被害の軽減対策に関する事項 -23-
7. その他取組事項 -23-

第5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. 地震防災マップ（揺れやすさマップ）等の作成・公表 -24-
2. 相談体制の整備及び情報提供の充実 -25-
3. パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催等による広報 -25-
4. リフォーム等にあわせた耐震改修の誘導 -26-
5. 町内会等の取組の推進 -26-
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 -26-
7. さらなる耐震化の促進に向けた対応 -27-

第6章 耐震改修促進法及び建築基準法に基づく指導、勧告

1. 耐震改修促進法に基づく指導等の実施 -29-
2. 建築基準法に基づく指導、助言、勧告又は命令の実施 -30-
3. 耐震改修促進法に基づく計画の認定等の実施 -30-

第7章 その他、建築物の耐震化の促進に関し必要な事項

1. 計画推進に向けた連携体制 -32-
2. その他 -32-

資料編

第1章 計画の目的等

1. はじめに

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、6,434人の尊い命が失われました。地震による直接的な死者は5,502人ですが、このうちの約9割となる4,831人の方は住宅・建築物の倒壊によって亡くなっています。

この災害を教訓に、平成7年に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（以下、「耐震改修促進法」という）が制定され、平成17年11月（平成18年1月施行）の法改正では、耐震改修促進計画を策定することが、都道府県においては義務化され、また、市町村においては努力義務化されました。これを受けて、岡山県では平成19年1月に「岡山県耐震改修促進計画」（以下、「県計画」という）が定められ、本市においても平成20年3月に「岡山市耐震改修促進計画」を策定し、その後2度の改定（平成28年3月：第2期計画、令和3年3月：第3期計画）を行い、耐震化のための目標を定め、目標達成に向けた施策に取り組んできました。

しかしながら、この間には、平成23年の東日本大震災をはじめ、平成28年の熊本地震、平成30年の大阪北部地震、令和6年の能登半島地震などの大地震が国内で相次いで発生しており、人命や住宅・建築物に多くの被害が出ています。また、令和6年8月には「南海トラフ臨時情報」が初めて発表されるなど、南海トラフ巨大地震の発生する可能性がこれまで以上に高まっており、本市においても耐震化の促進に向けた取組をさらに進める必要があります。

「岡山市耐震改修促進計画」（第3期）では、計画期間を令和7年度までとしていることから、国の定める「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」（以下、「国の基本的な方針」という）の改正及び県計画の改定に基づき、また、本市の耐震化の現状や耐震化を取り巻く状況などを踏まえて、この度、「岡山市耐震改修促進計画（第4期）」（以下、「本計画」という）を策定するものです。

◆耐震改修促進法の改正 及び「岡山市耐震改修促進計画」（市計画）の変遷

H7.10	耐震改修促進法制定
H17.11	耐震改修促進法改正（耐震改修促進計画を規定（県：義務、市：努力義務））
H20.3	市計画（第1期）策定（計画期間H20～H27）
H25.5	耐震改修促進法改正（要緊急・要安全の診断義務化（診断義務付け建築物））
H28.3	市計画（第2期）策定（計画期間H28～R2）
H30.6	耐震改修促進法改正（緊急輸送道路沿道の一定規模以上の組積造が診断義務対象）
R3.3	市計画（第3期）策定（計画期間R3～R7）
R8.3	市計画（第4期）策定（計画期間R8～R12）

2. 計画の目的

本計画は、岡山市において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、地震による建築物の倒壊など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することを目的としています。

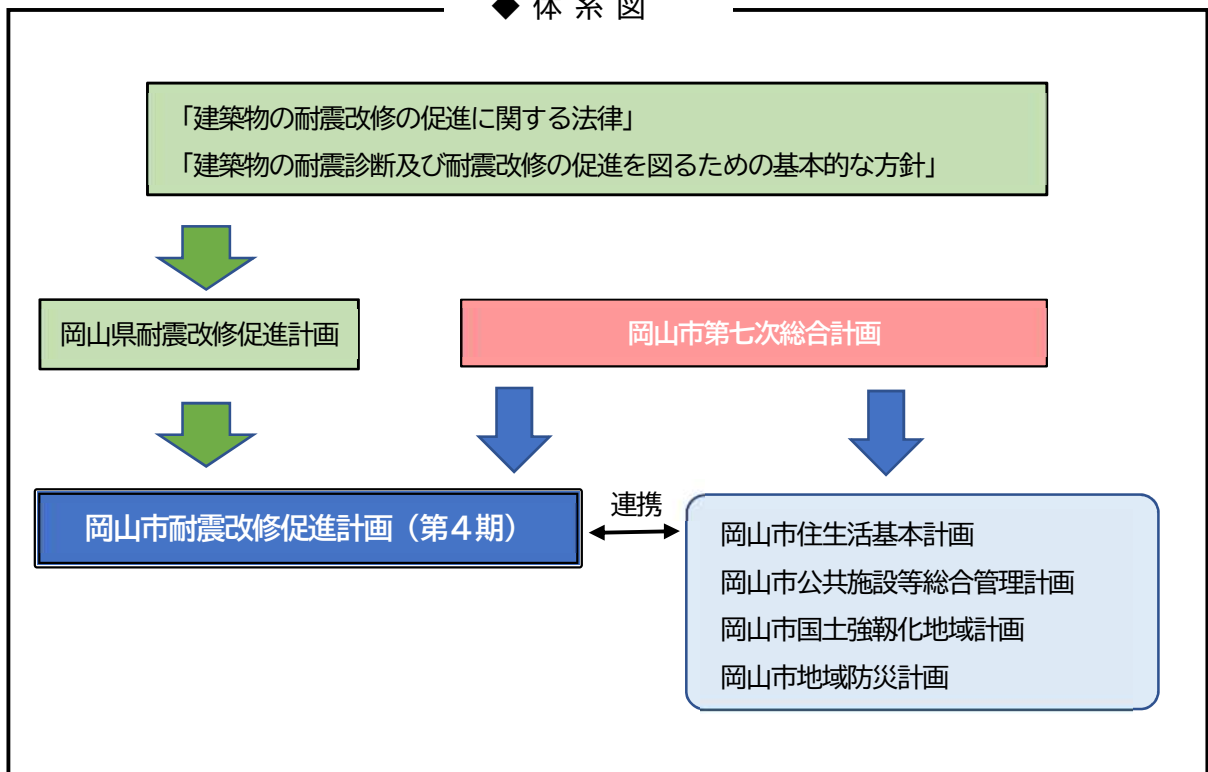
3. 計画の位置付け及び期間

本計画は、耐震改修促進法、国の基本的な方針及び県計画に基づき、本市における耐震化の目標と目標達成に向けた施策等を示すものです。

「岡山市第七次総合計画」を上位計画とし、建築物の耐震化に関連する本市の各種計画と連携して定めます。

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て設定された県計画の計画期間と同様とし、令和8年度から令和12年度までの5年間とします。

◆ 体系図



4. 用語の定義

本計画における主な用語の定義は、下記のとおりです。

用 語	定 義
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、模様替えもしくは一部の除却又は敷地の整備を行うことです。
既存耐震不適格建築物	耐震改修促進法第5条第3項1号に規定された、地震に対する安全性に係る建築基準法又は命令もしくは条例の規定（耐震関係規定）に適合しない建築物で、同法第3条第2項の規定の適用を受けているものです。
特定建築物	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。
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、耐震改修促進法第16条第1項に規定する「既存耐震不適格建築物」とします。
指示対象建築物	耐震改修促進法第15条第2項に規定する建築物とします。所管行政庁は、特定既存耐震不適格建築物（一定のもの）について、必要な耐震診断又は耐震改修が行われていないと認めるときは、所有者に対し、技術指針事項を勧告して必要な指示をすることができるものです。
通行障害建築物	耐震改修促進法第5条第3項第2号若しくは第3号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路、又は、耐震改修促進法第6条第3項の規定により、市耐震改修促進計画に記載された道路に敷地が接する建築物で、地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがあるものとして耐震改修促進法施行令第4条で定めるものをいいます。
新耐震基準及び旧耐震基準	新耐震基準とは、昭和53年の宮城県沖地震後に見直され、昭和56年6月1日に施行された新しい耐震基準を指します。旧耐震基準とは、それより以前に用いられていた耐震基準です。阪神・淡路大震災では、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一方で、旧耐震基準による建築物は被害が顕著であり、その危険性が指摘されていました。
耐震診断義務付け対象建築物	耐震改修促進法第7条に規定する「要安全確認計画記載建築物」及び、法附則第3条に規定する「要緊急安全確認大規模建築物」とします。 「要安全確認計画記載建築物」の所有者は、耐震診断を行い、その結果を定める期限までに所管行政庁に報告しなければなりません。
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項に規定するもので、耐震改修促進法の改正により、病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホームなど避難弱者が利用する建築物、一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場、処理場のうち大規模なものをいいます。
要安全確認計画記載建築物	耐震改修促進法第7条の規定で、耐震診断を行い、耐震改修の促進を図ることが必要なものとして、県耐震改修促進計画または市耐震改修促進計画に記載された次の建築物を「要安全確認計画記載建築物」とします。 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既存耐震不適格建築物のうち、県が指定するもの（庁舎、避難所等の防災拠点建築物）（耐震改修促進法第5条第3項1号）（以下、「防災拠点建築物」という。） イ 建築物が地震によって倒壊した場合において、県または市が指定する相当数の建築物が集合し、また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通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とする既存耐震不適格建築物（以下「避難路沿道建築物」という。）（耐震改修促進法第5条第3項2号、第6条第3項1号、令第4条第1号の建築物、同条第2号の組構造の塀）
所管行政庁	本計画の「所管行政庁」は、耐震改修促進法第2条第3項に規定するものをいい、岡山市になります。なお、岡山県内では、岡山市のほか、岡山県、倉敷市、津山市、玉野市、笠岡市、総社市及び新見市があります。
耐震性の有無	耐震性の有無の指標は、新耐震基準を満たす耐震性能を持つかどうかによります。 新耐震基準を満たし、中小規模（震度5弱）の地震に耐えること、あるいは若干の修理で建物が再利用可能であること、極まれに発生する大地震（震度6強）に対しても重大な被害・崩壊がないことが、耐震性があることとされています。

用 語	定 義								
耐震化率	耐震化率とは、下式によって求められる数値を指し、全ての建物数に対する耐震性のある建物の割合を指します。 $(A + B + C) \div \text{全建物数} \times 100 (\%)$ A：新耐震基準の建物数 B：旧耐震基準の建物のうち、耐震改修済の建物数 C：旧耐震基準の建物のうち、耐震診断で耐震性有と評価された建物数								
おおむね解消	耐震化の目標に規定される「耐震性が不十分なものをおおむね解消」について、国は具体的な数値を示していません。耐震化は所有者の判断で行われるものであるとして、100%に近い状態を目指すことを意図し、「おおむね解消」としています。								
耐震性不足解消率	耐震診断結果が公表された建築物棟数に占める、耐震性のある建築物棟数及び耐震性が不十分な建築物の解消棟数※の割合 ※耐震性が不十分な建築物の解消に有効な取組である除却や建替えを含む								
2000年基準	平成12年（2000年）6月1日に導入された木造建築物を対象とした耐震基準。木造建築物に関して壁の配置バランスや接合部の仕様を規定するなど構造関係規定が明確化されました。								
緊急輸送道路及び啓開ルート	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、高速自動車国道、一般国道及びこれらを連絡する幹線的な道路並びにこれらの道路と都道府県知事が指定する防災拠点を連絡し、防災拠点を相互に連絡する道路を「緊急輸送を確保するため必要な道路」（緊急輸送道路）と呼びます。 岡山県緊急輸送道路ネットワーク計画策定協議会では、第1次～第3次の緊急輸送道路を設定しています。 ○緊急輸送道路の種類 <table border="1"> <thead> <tr> <th>緊急輸送道路ネットワーク</th><th>主な道路の種類</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第1次</td><td>県庁所在地、地方中心都市及び重要港湾、空港等を連絡する道路</td></tr> <tr> <td>第2次</td><td>第1次緊急輸送道路と市区町村役場、主要な防災拠点（行政機関、公共機関、主要駅、港湾、ヘリポート、災害医療拠点、自衛隊等）を連絡する道路</td></tr> <tr> <td>第3次</td><td>岡山市・倉敷市の支所、消防分署、ヘリポート、医療機関及び広域避難所など、第1次・第2次防災拠点を補完する施設</td></tr> </tbody> </table> また、中国地方道路啓開等協議会岡山県部会が示している「中国地方道路啓開計画岡山県計画」（令和6年7月）では、南海トラフ巨大地震等において、津波による大量のがれきの発生が懸念され、救援・救護、救出活動に必要な緊急輸送道路の早期確保が必要になることから、広域支援ルートの確保や道路啓開の考え方、事前に備えるべき事項等を定めたものです。この計画で示される啓開ルートについては耐震化努力義務路線とし、路線については別途定めます。	緊急輸送道路ネットワーク	主な道路の種類	第1次	県庁所在地、地方中心都市及び重要港湾、空港等を連絡する道路	第2次	第1次緊急輸送道路と市区町村役場、主要な防災拠点（行政機関、公共機関、主要駅、港湾、ヘリポート、災害医療拠点、自衛隊等）を連絡する道路	第3次	岡山市・倉敷市の支所、消防分署、ヘリポート、医療機関及び広域避難所など、第1次・第2次防災拠点を補完する施設
緊急輸送道路ネットワーク	主な道路の種類								
第1次	県庁所在地、地方中心都市及び重要港湾、空港等を連絡する道路								
第2次	第1次緊急輸送道路と市区町村役場、主要な防災拠点（行政機関、公共機関、主要駅、港湾、ヘリポート、災害医療拠点、自衛隊等）を連絡する道路								
第3次	岡山市・倉敷市の支所、消防分署、ヘリポート、医療機関及び広域避難所など、第1次・第2次防災拠点を補完する施設								
避難路	耐震改修促進法第6条第3項第1号に規定される路線であり、岡山市では、緊急輸送道路のうち、「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特に重要である路線」を基本として、「市内の防災拠点」が連絡できるように、地震発生時に通行を確保すべき道路を避難路に位置付けます。								
住宅耐震化緊急促進アクションプログラム	地方公共団体が耐震改修促進計画に位置付けたプログラムで、緊急的に耐震化を促進すべき区域を定めて、耐震対策を重点的に実施するための計画を指します。								

5. 対象建築物

本計画では、建築基準法の耐震関係規定に適合していないすべての「耐震強度が不足する建築物」を対象としています。特に、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工している下記の建築物について耐震化の促進を図ります。

(1) 住宅

戸建て住宅、長屋、共同住宅（分譲・賃貸）を含むすべての住宅

(2) 耐震診断義務付け対象建築物

①要緊急安全確認大規模建築物（以下、「要緊急建築物」という）【耐震改修促進法附則第 3 条第 1 項】

- ・病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する大規模建築物
- ・学校、老人ホーム等の避難確保上特に配慮を要する者が利用する大規模建築物
- ・一定量以上の危険物を取り扱う大規模な貯蔵場等

②要安全確認計画記載建築物（以下、「要安全建築物」という）【耐震改修促進法第 7 条】

- ・都道府県が指定する災害時に公益上必要な防災拠点建築物 【同条第一号】
- ・地方公共団体が指定する避難路沿道にある避難路沿道建築物 【同条第二号、第三号】

(3) 特定建築物

①多数の者が利用する一定規模以上の建築物 【耐震改修促進法第 14 条第一号】

②一定数量以上の危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物 【同条第二号】

③避難路及びその他の緊急輸送道路に接する通行障害建築物 【同条第三号】

6. 岡山市における地震被害

(1) これまでに発生した地震による被害（明治 35 年以降、震度 4 以上）

本市では、下表に示す通り、明治期以降において地震による被害を複数回経験しています

表 1-6-1 本市における震度 4 以上の地震履歴とその被害（明治 35 年以降）

発生日月日	震 度	被 害	震央地名 (地震名)	規模
1905. 06. 02 (明治 38 年)	岡山 4	被害なし	安芸灘 (芸予地震)	7. 6
1909. 08. 14 (明治 42 年)	岡山 4	建物その他に若干の被害あり。 ただし人的被害なし。	滋賀県北東部 (姉川地震)	7. 4
1909. 11. 10 (明治 42 年)	岡山 5	県南部、特に都窪郡瀬川町で被害大。 死者 2 人、建物全・半壊 6 戸。 ひさし・壁破損 29 戸等。	足摺岬沖	7. 9
1927. 03. 07 (明治 2 年)	岡山 4	県南部で家屋の小破損・屋根瓦の墜落 20 数件 煉瓦煙突の上部破損（上道郡平井村）	京都府北部 (北丹後地震)	7. 3
1934. 01. 09 (明治 9 年)	岡山 4	県南部を中心に強く揺れ吉備郡庭瀬町では壁に亀裂 を生じ土壁が倒壊した程度で県下全般に大きな被害 なし	徳島県西部	5. 6
1943. 09. 10 (明治 18 年)	岡山 5	北東部県境付近で小規模な山崩れ、崖崩れ、地割 れ、落石等あり	鳥取県東部 (鳥取地震)	7. 2
1943. 09. 10 (明治 18 年)	岡山 4	(被害については、どちらの地震によるものか判別 できない)	鳥取県沖 (鳥取地震余震)	6. 0
1946. 12. 21 (明治 21 年)	岡山 4 西大寺 6	県南部、特に児島湾北岸、高梁川下流域の新生地の 被害が甚大であった。死者 52 人、負傷者 157 名、 建物全壊 1200 戸、建物半壊 2346 戸、その他堤防・ 道路の損壊多し	紀伊半島沖 (南海道地震)	8. 0
1952. 07. 18 (明治 27 年)	岡山 4	被害なし	奈良県中部 (吉野地震)	6. 8
1968. 08. 06 (明治 43 年)	岡山 4	被害なし	愛媛県西岸	6. 6
1995. 01. 17 (平成 7 年)	岡山 4 津山 4	軽傷 1 人	淡路島 (兵庫県南部地震)	改 7. 3 (7. 2)
2000. 10. 06 (平成 12 年)	新見・大佐・哲 多・落合・美甘 5 強 岡山 5 弱	震源に近い阿新・真庭地方及び岡山市の軟弱地盤地 域を中心に被害が多かった。重傷 5 人、軽傷 13 人、建物全壊 768 棟、その他水道被害、道路破損多 し 【岡山市の被害：軽傷 6 人、全壊 1 戸、半壊 7 戸】	鳥取県西部 平成 12 年 鳥取県西部地震	7. 3
2001. 03. 24 (平成 13 年)	御津・灘崎 4 岡山 3	軽傷 1 人、住家一部破損 18 棟 【岡山市 被害無し】	安芸灘 平成 13 年芸予地震	6. 7
2006. 06. 12 (平成 18 年)	岡山(南区) 4	被害なし	大分県西部	6. 2
2013. 04. 13 (平成 25 年)	岡山(南区) 4	軽傷 1 人 ため池等調査するも異常なし	淡路島付近	6. 3
2014. 03. 14 (平成 26 年)	岡山(北区・ 東区・南区) 4	重傷 1 人(倉敷市) 軽傷 4 人(岡山市 3 人、玉野市 1 人)	伊予灘	6. 2
2016. 10. 21 (平成 28 年)	岡山(北区・ 南区) 4	重傷 1 人(岡山市) 軽傷 2 人(岡山市 1 人、美作市 1 人)	鳥取県中部	6. 6

(2) これから想定される地震による被害

岡山県では平成 25 年度に「岡山県地震・津波被害想定調査」を、平成 26 年度に「岡山県に被害の発生が懸念される断層型地震の被害想定」を行っています。

岡山県における地震被害の想定（南海トラフ巨大地震における被害想定、断層型地震の被害想定）では、岡山県内に大きな被害をもたらすことが想定される8つの地震を取り上げています。（資料編4）

その中でも、本市において特に大きな被害をもたらすことが想定されるのは「南海トラフ巨大地震」です。発生すればM8からM9クラスの大規模な地震が想定され、本市でも最大震度6強の揺れが想定されています。

表1-6-2 南海トラフ巨大地震の被害想定数量（揺れ・液状化被害のみ抜粋）

算定項目			被害想定数量	
建物被害 (住家)	揺れ	全壊棟数(棟)※	約 4, 400	(約 13, 000)
		半壊棟数(棟)※	約 33, 000	(約 75, 000)
	液状化	全壊棟数(棟)※	約 400	(約 900)
		大規模半壊＋半壊棟数(棟)	約 15, 000	(約 19, 000)
人的被害 (冬深夜)	揺れ＋液状化	死者数(人)	約 400	
		負傷者数(人)	約 8, 300	
		重傷者数(人)	約 500	

※岡山市国土強靱化地域計画（令和7年3月）参照

()内は非住家含む。

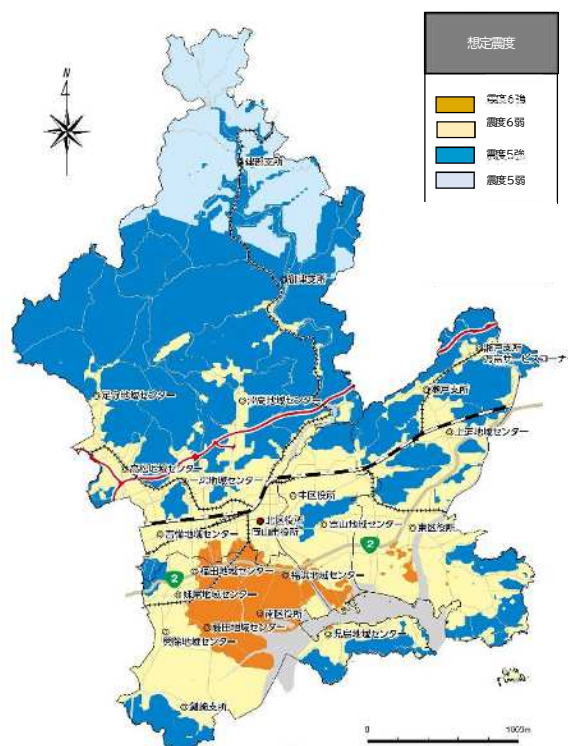


図 1-6-1 南海トラフ巨大地震の震度階分布

第2章 前計画の取組と課題

1. 前計画の取組の実施状況

前計画（第3期計画）では、令和7年度末までに住宅の耐震化率を95%、特定建築物の耐震化率を95%（被災時に避難者及び傷病者の救援活動の拠点となる建築物はおおむね解消）、要緊急建築物は耐震化のおおむね解消をそれぞれの目標として、耐震化の促進に係る補助制度の実施や普及啓発活動などに取り組んできました。

（1）補助制度の実施実績

表 2-1-1 補助実施件数

補助制度		実施件数					(令和2年時点目標) 令和7度末
	年度	3	4	5	6	7	
木造住宅							
耐震診断・補強計画		109	147	155	297	230	95%
耐震改修		13	19	18	26	40	
その他の改修等（シェルター・ベッド）		0	0	0	1	3	－
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							おおむね解消
補強計画		0	0	1	1	0	
耐震改修		0	0	0	0	1	
要安全確認計画記載建築物							－
補強計画		0	1	0	0	0	
除却・耐震改修		3	1	5	2	2	
特定建築物（上記を除く）							
耐震診断		1	1	0	2	1	95%

（2）主な普及啓発活動の取組実績

木造住宅

◆「住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」の実施

（i）住宅所有者に対する直接的に耐震化を促す取組

- ・広報紙に耐震化補助等に関する折込みチラシを入れて配布（約29万部／年）
- ・戸別訪問を実施（約125件／年）
令和3年度：藤田地区、令和4年度：興除地区、令和5年度：妹尾地区、
令和6年度：香和地区、令和7年度：高松地区

（ii）耐震診断実施者に対する耐震改修の実施を促す取組

- ・耐震診断等の結果報告にあわせて耐震改修促進のリーフレット等を送付（約230件／年）
- ・耐震診断を実施した後に、耐震改修を実施していない者に耐震改修促進のリーフレット等を送付（約180件／年）

(iii) 耐震改修事業者の技術力向上等に係る取組

- ・県が主催する耐震改修事業者向けの技術講習会開催への参画（1回／年）
- ・ホームページにおいて耐震改修事業者リストを公開

(iv) その他耐震化の促進に向けた普及啓発の取組

- ・広報紙に耐震診断及び耐震改修等の促進及び補助制度の内容を掲載（1回／年）
- ・木造住宅耐震化促進のパネル展を実施（1回程度／年）
- ・各窓口（本庁、区役所等）においてリーフレット等を配布
- ・市政広報テレビやラジオによる補助制度の周知

耐震診断義務付け対象建築物

◆ 建物所有者等に対する直接的な啓発活動の実施

- ・要緊急建築物及び要安全建築物の所有者または管理者に対して、耐震改修等の実施に向け、電話連絡による直接的な啓発活動を実施

2. 建物所有者への意識調査

木造住宅

(i) 調査概要

【調査期間】 令和3年度から令和7年度

【調査対象】 旧耐震基準の木造住宅所有者 計約550名

【調査方法】 戸別訪問時にヒアリングシートをもとに、聞き取り調査を実施

(ii) 調査結果

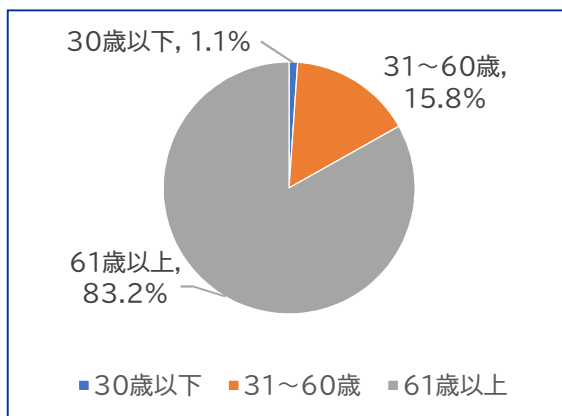


図 2-2-1 回答者の年齢

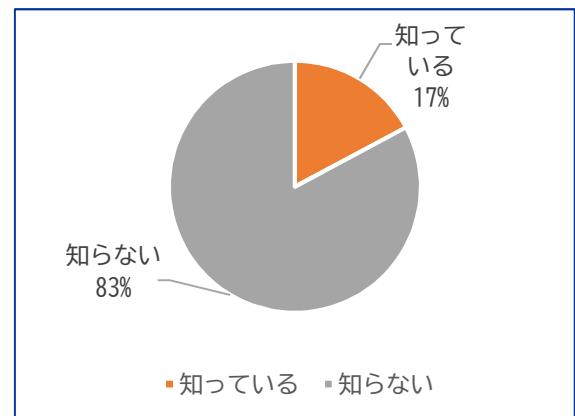


図 2-2-2 制度の認知度

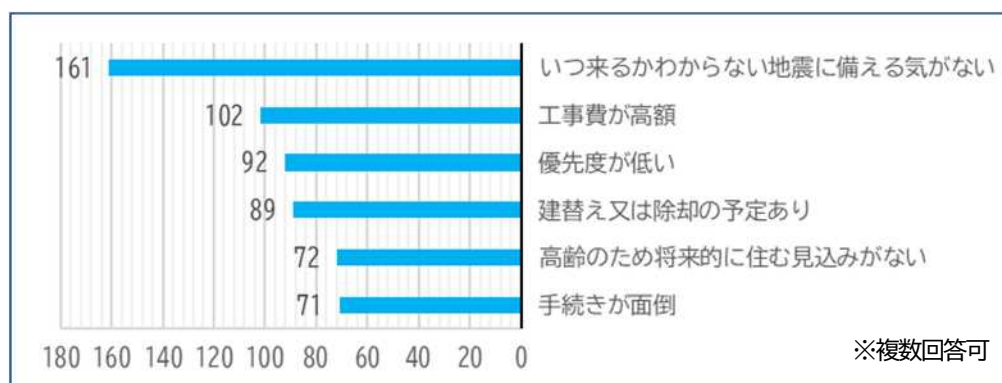


図 2-2-3 耐震改修を行わない理由

耐震診断義務付け対象建築物

(i) 調査概要

- 【調査期間】 令和3年度から令和7年度
- 【調査対象】 耐震診断義務付け対象建築物所有者
- 【調査方法】 電話による聞き取り調査を実施

(ii) 調査結果

- ・人件費や物価高騰などによる費用負担が大きい
- ・区分所有者など関係者の合意が得られない
(建物規模が大きいことなどから占有者等との工事期間や退去の調整が難航している)
などの意見が多数であった。

3. 耐震化の促進に向けた主な課題

□ 耐震診断実施後の耐震改修の未実施

- ・木造住宅については耐震診断や補強計画の実施件数に対する耐震改修の実施件数が少ない。
- ・所有者にとって改修費用の負担が大きいことやいつ発生するかわからない地震への備えに対する意識不足が耐震改修未実施の主な要因。
- ・耐震診断実施者に対して耐震化の重要性について、引き続き啓発が必要。
- ・費用負担を軽減するための補助制度の拡充や多様な需要に対応するために建替えや除却等の新たな支援制度について検討が必要。

□ 住宅所有者の高齢化

- ・意識調査を行った住宅所有者の約8割が 60 歳以上であり、「工事費が高額」、「将来的に住む見込みがない」といった回答が多くあり、建物全体改修に対する費用が経済的負担となっている。負担軽減策として高齢者向け融資制度創設の検討が必要。また、耐震改修に比べて安価な耐震シェルターや防災ベッドなどの補助制度の周知がさらに必要。

□ 耐震診断義務付け対象建築物の耐震化の促進

- ・近年の建築資材や人件費の高騰などにより、改修工事に係る費用負担が増加。
- ・建物規模が大きいことなどから、占有者や区分所有者との改修工事に係る費用や工事時期等の調整が大きな負担。
- ・要安全建築物については、所有者等に対して倒壊時のリスク等を意識づける啓発活動が必要。

□ 耐震化に係る補助制度の認知度、耐震化の重要性の認識

- ・広報紙やリーフレット送付により、木造住宅の耐震診断申請数が増加するなど効果は高いが、認知度については依然低い数値となっている。
- ・住宅所有者への意識調査結果においても「いつ来るかわからない地震に備える気がない」、「優先順位が低い」といった回答があり、耐震化の重要性について認識が完全に浸透しているとは言えない状況。

□ 特定建築物に対する耐震化の状況把握

- ・耐震診断後の耐震化の進捗について確認を行うなど、民間建築物に対しては引き続き、耐震化の状況把握に努める必要がある。

第3章 建築物の耐震化の実施に関する目標

1. 耐震化の目標設定の考え方

(1) 国・県の目標設定

国の基本的な方針（令和7年7月改正）では、住宅については令和17年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消、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としています。

また、岡山県が令和8年3月に改定した「岡山県耐震改修促進計画」においても、国の基本的な方針を踏まえて、以下のように目標を掲げています。

表 3-1-1 国・県の耐震化の目標

対象		国		県	
		令和12年	令和17年	令和12年度	令和17年度
住 宅		—	おおむね解消	95%	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		おおむね解消	—	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	—	早期に解消※	100%	—
	避難路沿道建築物	—	早期に解消※	半数解消	—
特定建築物		—	—	—	
公共施設		—	—	早期に耐震化完了を目指す	
民間建物		—	—	耐震化の状況把握を継続	

※国は目標年次を定めず、早期に解消とし、地方公共団体において目標を設定する

※住宅、特定建築物についての目標の指標は耐震化率

耐震診断義務付け対象建築物についての目標の指標は耐震性不足解消率

耐震性不足解消率

耐震診断結果が公表された建築物棟数に占める、耐震性のある建築物棟数及び耐震性が不十分な建築物の解消棟数※の割合

※耐震性が不十分な建築物の解消に有効な取組である除却や建替えを含む

(2) 市の目標設定

本計画においても国の指針に基づき、県と同様に現状を踏まえ、目標設定を行います。

2. 住宅及び建築物の耐震化の現状と目標

(1) 住宅

現状 令和5年の住宅・土地統計調査等をもとに令和6年度末における耐震化の現状を推計すると、住宅の住戸総数は約33.3万戸で、このうち耐震性能を有するものが約29.6万戸(88.9%)、耐震性能を有しないものが約3.7万戸(11.1%)であり、耐震化率は88.9%となる。前回の住宅・土地統計調査を行っている平成30年と比較して、86.8%であった住宅の耐震化率は、毎年確実に向上しています。

目標 令和12年度末までに95%、令和17年度までに「おおむね解消」として達成に向けて、引き続き耐震化に取り組みます。

表3-2-1 耐震化率の現状と目標 (単位：戸)

対象	平成30年度末	令和6年度末	目標	
			令和12年度末	令和17年度末
住宅	86.8%	88.9% (29.6万/33.3万)	95%	おおむね解消

(2) 耐震診断義務付け対象建築物

① 要緊急安全確認大規模建築物

現状 令和6年度末時点で、対象とされる建築物は50件あり、そのうち耐震性の不足している建築物は8件で耐震性不足解消率は84.0%です。平成29年3月の診断結果公表時から8件の耐震性の不足している建築物が解消しています。

目標 令和12年度末までに耐震性の不足している建築物の「おおむね解消」を達成を目指し、引き続き耐震化に取り組みます。

表3-2-2 耐震性不足解消率の現状と目標 (単位：棟)

対象	平成28年度末 (棟数)	令和6年度末 (棟数)	目標
			令和12年度末
要緊急安全確認 大規模建築物	68.0% (34/50)	84.0% (42/50)	おおむね解消

② 要安全確認計画記載建築物

(i) 防災拠点建築物

現状 県庁が該当していましたが、令和5年度に耐震改修工事を完了しています。

(ii) 避難路沿道建築物

現状 令和6年度末時点で、対象とされる建築物は91件あり、そのうち耐震性の不足が解消された建築物は28件です。令和4年3月の診断結果公表時から7件が除却され、1件が耐震改修を実施しており、耐震性のある建築物棟数及び耐震性が不十分な建築物の解消棟数の合計は28件となっています(耐震性不足解消率30.7%)。

目標 令和12年度末における耐震性不足解消率を半減させることを目標に、引き続き耐震化に取り組みます

表 3-2-3 耐震性不足解消率の現状と目標

(単位：棟)

対象	令和3年度末 (棟数)	令和6年度末 (棟数)	目標
			令和12年度末
要安全確認計画記載建築物	22.2% (20/90)	31.5% (29/92)	—
防災拠点建築物	0% (0/1)	100% (1/1)	解消済
避難路沿道建築物	22.4% (20/89)	30.7% (28/91)	耐震性が不十分なものを半数解消

(3) 特定建築物

特定建築物全体の令和6年度末における耐震化率は92%となっています。そのうち、公共施設の耐震化率は99%（県有施設99%、市有建築物98%）、民間建築物の耐震化率は89%となっています。

残る耐震性が不十分な市有建築物について、「岡山市公共施設等総合管理計画（R8.3 策定）」及び各施設所管課で策定した「個別施設計画」に基づき、早期に耐震化が完了するよう目指します。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重要性の周知啓発を行い、耐震化の状況把握を継続して行います。

(4) 市有施設（特定建築物以外）

早急に対応が必要な施設は概ね耐震化が完了していますが、その他の施設についても「岡山市公共施設等総合管理計画（R8.3 策定）」及び各施設所管課で策定した「個別施設計画」に基づき、早期に耐震化が完了を目指します。

第4章 建築物の耐震化の促進を図るための施策

1. 耐震化に係る基本的な取組方針

耐震改修促進法において、既存耐震不適格建築物や特定既存耐震不適格建築物の建物所有者は、当該建築物について耐震診断を行い、必要に応じ耐震改修を行うよう努めなければならないとされています。これら耐震性の不足している建物の所有者は耐震対策を自らの問題として捉え、主体的に取り組む必要があります。

本市では、建物所有者の耐震対策に伴う負担軽減となる制度の構築や、耐震化を行いやすい環境整備など、耐震化の促進を図るために次に示す施策に取り組みます。

2. 建築物の耐震化の促進を図るための支援策

(1) 補助制度の概要

- ① 岡山市では、耐震化の促進を図るために下記の補助制度を設けており、今後も制度の継続に努めます。また、市民の経済的負担を軽減するため、必要に応じて補助率の見直しや建替えや除却等の補助制度創設を検討していきます。

表 4-2-1 補助制度一覧

項目	対象	補助（下記費用の一部）
木造住宅の耐震診断・耐震改修等	旧基準で建てられた耐震性のない2階建て以下の木造住宅	耐震診断 全体耐震改修工事 部分耐震改修工事 耐震シェルター設置工事 防災ベッド設置工事
戸建て住宅・建築物の耐震診断	上記の以外の戸建て住宅・建築物	耐震診断
要緊急安全確認大規模建築物の耐震改修等	耐震改修促進法附則第3条第1項により耐震診断が義務付けられた建築物	補強設計 耐震改修工事
要安全確認計画記載建築物（避難路沿道建築物）の耐震診断・耐震改修等	耐震改修促進法第7条第1項第二号及び第三号により耐震診断が義務付けられた建築物	耐震診断 補強設計 耐震改修工事 除却工事
ブロック塀等	危険なブロック塀等	除却工事

代理受領制度

補助金を市から施工業者に直接支払うことで、申請者の一時的な金銭負担を軽減する制度を導入しています。

補助制度の優遇

部分改修、耐震シェルター及び防災ベッドについて、高齢者等（65歳以上の方、障がい者の方、収入分位25%以下の世帯）が居住する世帯は補助額の優遇が受けられます。

(2) 税制の特例措置及び融資制度の概要

①税制の特例措置の概要

耐震改修工事を実施した住宅や建築物には、所得税や固定資産税、住宅ローン減税などの支援制度があります

国土交通省 HP <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001732362.pdf>

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001732312.pdf>

国税庁 HP <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/1222.htm>

②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（満 60 歳以上）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、無利子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）を耐震補助と合わせて利用できるものとします。

住宅金融支援機構 HP https://www.jhf.go.jp/kojin/yushihoken_revmo/index.html

3. 耐震化促進のための環境整備

(1) 住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの策定

本市では、国の助成制度である社会資本整備総合交付金において、「住宅の耐震化のための計画策定及び耐震改修又は建替えを総合的に行う事業（総合支援メニュー）」の活用条件である「住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」を策定し、耐震化を行いやすい環境整備に努めています。

策定したプログラムに基づき、下記の内容に取り組めます。

(i) 住宅所有者に対する直接的に耐震化を促す取組

- ・ 広報紙に耐震診断及び耐震改修補助等に関する折込みチラシを入れて配布を行い、市民に広く耐震化に関する意識を普及します。
- ・ 耐震診断及び耐震改修補助等についての啓発のため、耐震化率の状況を加味し、計画的に戸別訪問を実施します。

(ii) 耐震診断実施者に対する耐震改修の実施を促す取組

- ・ 耐震診断等の結果報告時にリーフレット等を配布し、耐震改修を促します。
- ・ 過去に耐震診断を行ったが、耐震改修工事まで至っていない建物所有者に対し、耐震改修促進のリーフレットを送付します。

(iii) 耐震改修事業者の技術力向上等に係る取組

- ・ 県主催の建築士を対象とした講習会に職員を講師として派遣し、建物所有者等が安心して耐震化を図れるよう「木造住宅耐震診断員」の養成を行う。
- ・ 市ホームページに県で公表している「木造住宅耐震改修事業者リスト」を紹介し、建物所有者等が安心して改修事業者を選択できる環境を作ります。

(iv) その他耐震化の促進に向けた普及啓発の取組

- ・ 木造住宅耐震化啓発パネル展の実施において、耐震シェルターや防災ベッドなどの実物を展示し、耐震化がより身近になるような環境整備に取り組めます。



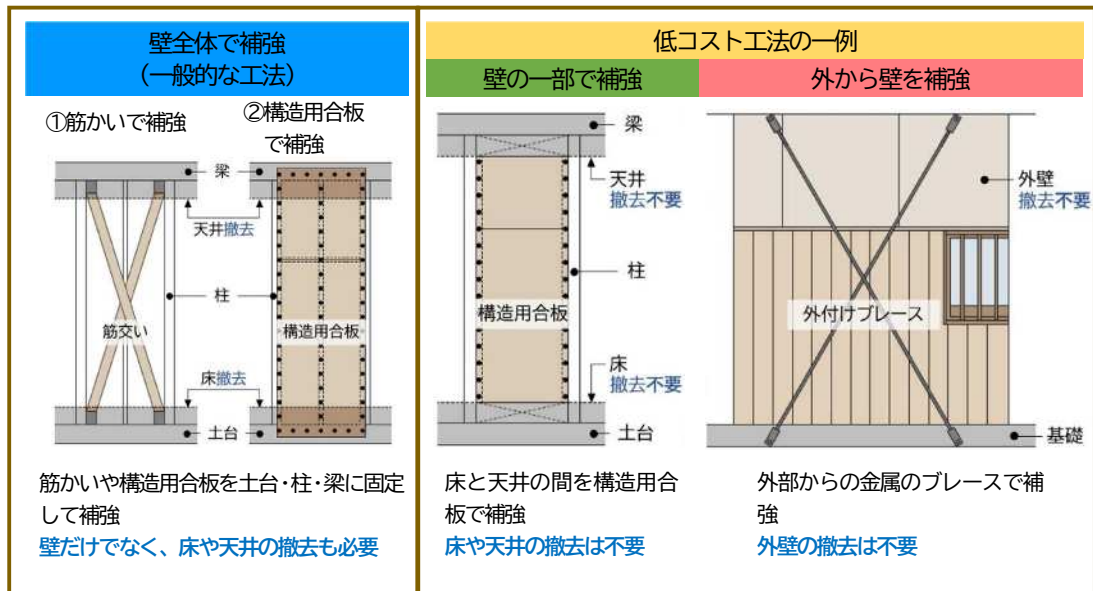
写真 4-3-1 令和7年度 木造住宅耐震化啓発のパネル展

(2) 木造住宅の安価な耐震改修工法の普及促進

木造住宅の耐震改修工事では、近年、安価な耐震改修工法（低コスト工法）が実用化されています。従来用いられてきた一般的な工法では、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。

新たな改修工法は、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削減を図りながら耐震性を向上させる工法であるため、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ます。

県や(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工法について、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、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. 地震時の総合的な安全対策に関する事項

(1) 地震時の命を守るための対策と支援

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暫定的・緊急的な方策も有効であるため、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事前の対策

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。また、平成 31 年 1 月に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改修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 条第二号（令第 4 条第二号）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。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、市ではこれらのブロック塀等の耐震化を促進し、また、これら以外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などの落下防止

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 6 m 超、水平投影面積 200 m² 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徹底を図ります。

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。

5. 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、多数の者の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6条第3項第一号、第二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。

岡山県緊急輸送道路ネットワーク計画策定協議会では、平成8年10月に「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）」を策定し、緊急輸送を確保するために必要な道路（緊急輸送道路）を定めています。

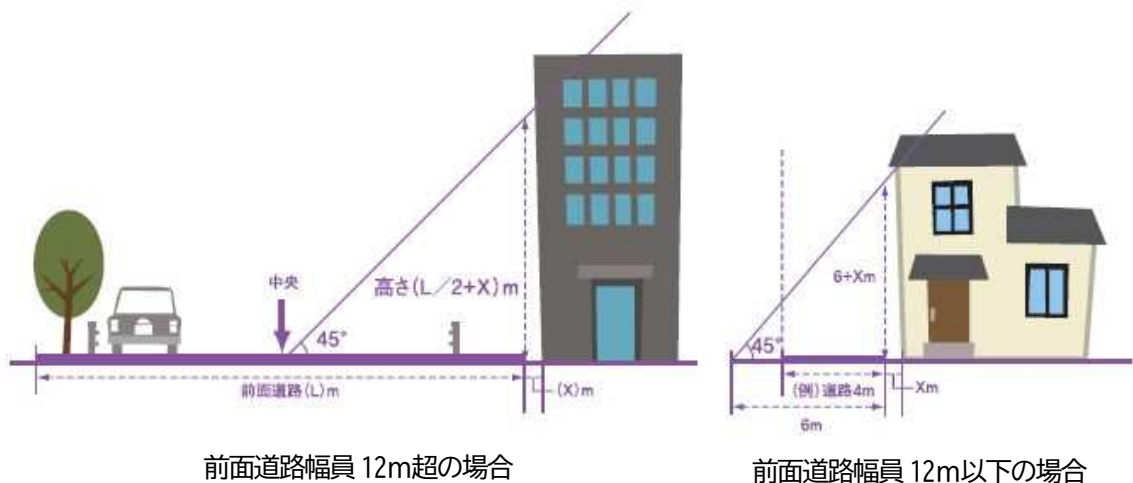
また中国地方道路啓開等協議会岡山県部会が令和元年8月に策定した「中国地方道路啓開計画岡山県計画」（令和6年7月改定）では、啓開ルートを定めています。

（1）耐震診断を義務付ける緊急輸送道路（避難路）（法第6条第3項第一号）

【要安全確認計画記載建築物：避難路沿道建築物及び沿道ブロック塀等】

本市では、緊急輸送道路のうち「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特に重要である路線」を基本として、市内の防災拠点が連絡できるように、道路を避難路（地震発生時に通行を確保すべき道路）として指定を行います。（資料編 7）

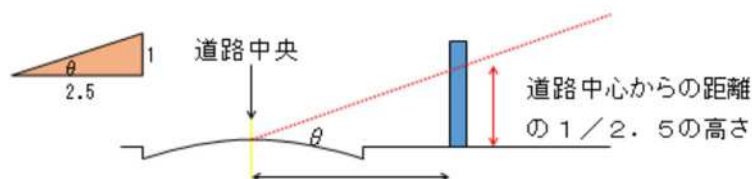
対象となる沿道建築物



対象となるブロック塀等（建物に附属するもの）

高さ 80cm かつ長さ 25m 超

S56 年 5 月以前の旧耐震基準で築造されたもの



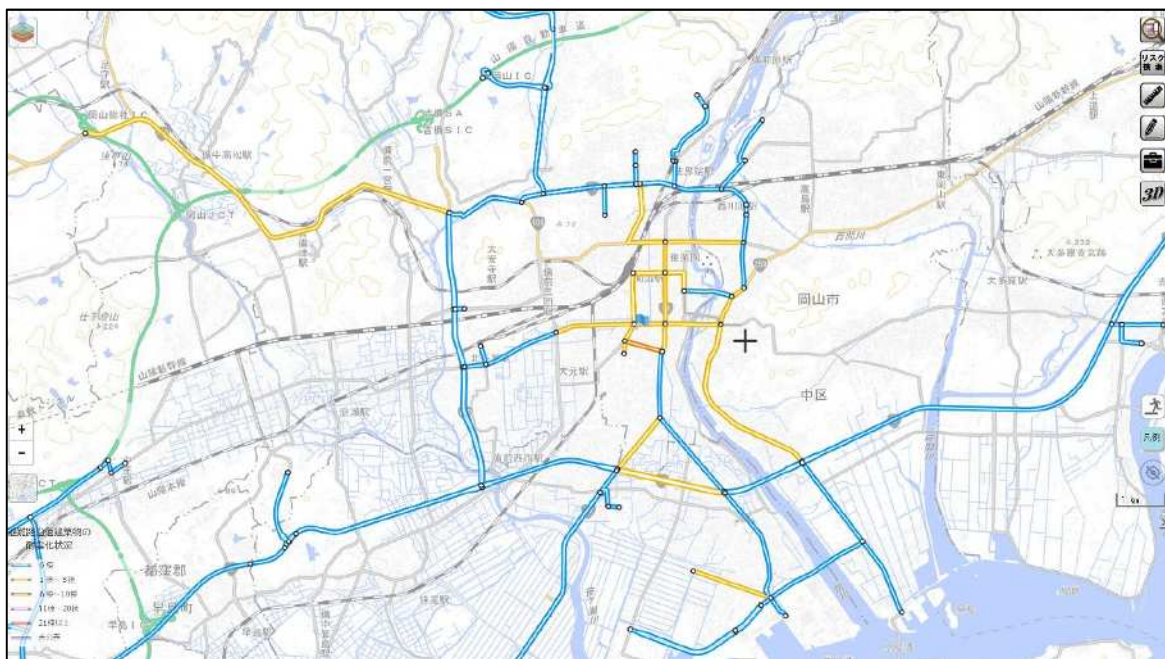
(2) その他の緊急輸送道路等（法第6条第3項第二号）

本市では、岡山県緊急輸送道路ネットワーク計画における緊急輸送道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（法第6条第3項第一号の規定に基づき定められた緊急輸送道路を除く）を耐震化努力義務路線として定めます。（資料編 7）

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。

(3) 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況マップの作成・公表

緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の状況を記載した地図を作成し、ハザードマップへの表示などにより耐震化の現状を公表しながら、耐震改修の必要性等の普及啓発を行います。



国土地理院 HP 重ねるハザードマップ <https://disaportal.gsi.go.jp/index.html>

6. 地震に伴うがけ崩れ等による建築物の被害の軽減対策に関する事項

(1) がけ地近接等危険住宅移転事業

がけ地の崩壊等により、住民の生命に危険を及ぼすおそれのある区域等に建っている危険住宅の安全な場所への移転を促進するため、危険住宅（土砂災害特別警戒区域に建っている既存不適格住宅）を除却や新築する住宅の建設等に助成を行います。

(2) 盛土緊急対策事業

盛土による災害防止のための総点検を踏まえ、人家・公共施設等に被害を及ぼすおそれのある盛土について、安全性把握のための調査や対策工事を推進する事業で、国の交付金を活用して実施します。当該事業は大規模盛土造成地以外の盛土が対象となります。

(3) 宅地耐震化推進事業

大地震時等における大規模盛土造成地の滑動崩落による被害を防止するため、大規模盛土造成地等の変動予測調査及び防止対策を推進する事業で、当該事業も国の交付金を活用して実施します。また、当該事業は大規模盛土造成地が対象となります。

7. その他取組事項

(1) 市有施設の耐震化の徹底

市が所有する公共建築物の耐震化を計画的に進め、市民が利用するものは未耐震の施設がない状態を目指します。

避難所となる学校施設は既に耐震化が完了していますが、引き続き、災害時拠点としての機能を確保するために必要な公共施設について、特に優先して耐震化を進めます。

第5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進めるため、市民や耐震診断等を行う専門家（建築士、工務店の技術者等）に向けて、以下に示す取組により周知・啓発を図ります。

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

『岡山県防災マップ』において、『おかやま全県統合型 GIS』に搭載された、南海トラフ巨大地震が発生した場合の震度及び液状化危険度（平成 25 年 2 月公表）を公表しています。

県では、こうした危険度情報の公表と合わせて、啓発資料『おかやまの木造住宅の耐震化のすすめ』なども公表することで、県民の防災意識の向上を図り、耐震診断及び耐震改修に向けた啓発を行っています。

（2）岡山市による取組み

南海トラフ巨大地震を想定した「ゆれやすさマップ」（平成 25 年 9 月更新）、「地震危険度マップ」（平成 25 年 9 月更新）、「液状化危険度マップ」（平成 25 年 9 月作成）を作成し、市民の皆さんが、自らの地域で想定される地震の規模や危険度を知る資料として活用できるよう、岡山市のホームページで公開しています。また、これらの情報を電子地図上に重ねて示す「岡山市防災情報マップ」を『岡山市地図情報』であわせて公開しています。

今後はさらに、要安全確認計画記載建築物のうち緊急輸送道路・避難路沿いの建築物の耐震化の状況を記載した地図（避難路沿道耐震化状況マップ）を活用し、防災意識の向上を図ります。

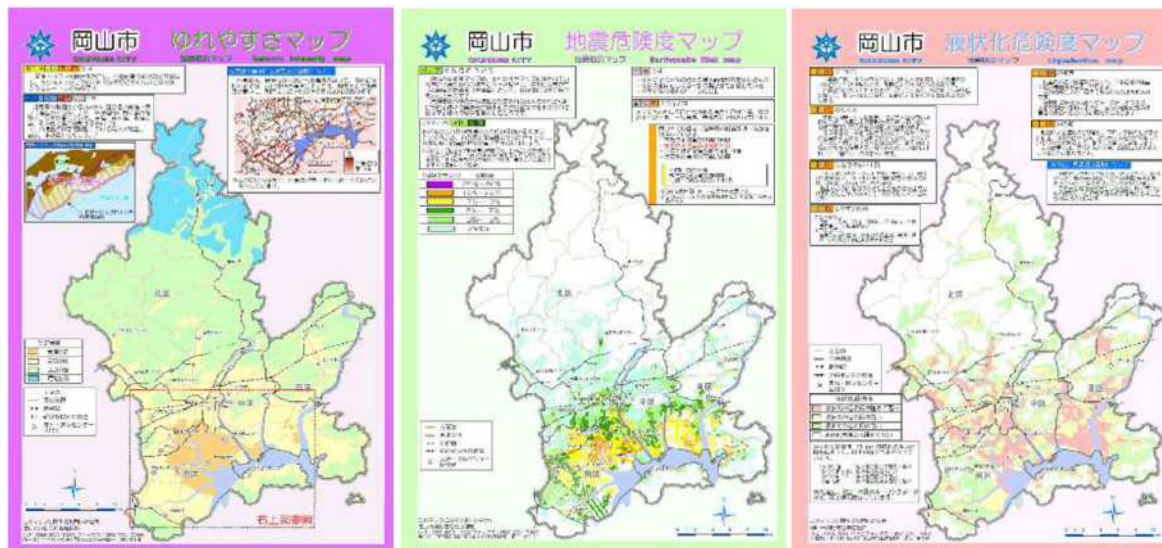


図 5-1-1 岡山市の地震防災マップ
(左：ゆれやすさマップ、中：地震危険度マップ、右：液状化危険度マップ)

2. 相談体制の整備及び情報提供の充実

本市では、耐震診断等に関する相談窓口を設置し、補助事業への市民の理解を深め、耐震診断及び耐震改修を促進していくために、耐震診断方法、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います。

併せて（一財）日本建築防災協会の『誰でもできるわが家の耐震診断（監修：国土交通省住宅局）』などの啓発サイトをホームページ等で紹介等し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。

また、専門家による耐震診断・改修に関する無料相談会を定期的に開催します。

3. パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催等による広報

（１）パンフレットの作成・配布等による情報発信

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等を配布することで耐震化に関する情報発信を行っています。

本市においても、これらの資料を積極的に活用するとともに、岡山県や関係団体と連携し、耐震診断及び耐震改修に関するパンフレットを作成・配布するほか、ホームページ、SNS、イベントなどを通じた情報発信を行うなど、効果的な耐震診断及び耐震改修の促進に繋がるものとなるよう、研究していきます。

（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・講習会等の開催

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、耐震シエルターや防災ベッドの展示会などを通じて、耐震に関する正しい知識を提供するとともに、耐震を身近に感じられるように努めます。

（３）補助制度や耐震化の啓発活動

市民一人ひとりが耐震化について身近に考えやすい環境とするため、複数の媒体や取組により周知を図り、耐震化の重要性について普及啓発を行います。

本市では、以下の取組を重点的にを行います。

- ・ ホームページや広報誌、折込みチラシによる啓発
- ・ 木造住宅については「岡山市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」に定める啓発活動
- ・ 特定既存耐震不適格建築物の所有者に対するダイレクトメールの送付

4. リフォーム等に合わせた耐震改修の誘導

住宅設備の省エネ改修やバリアフリーのリフォーム等の工事に合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住宅情報誌への情報記事の掲載、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、リフォームに合わ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、地域住民自らが日ごろより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す。

そこで、岡山市では地震防災対策の普及啓発のために、地震時の危険箇所の確認などを行い、地域住民による地震時の危険箇所の確認や地域防災マップの作成を推進しています。

また、町内会等と連携して、住民向けに、地域の地震リスクと耐震化の重要性を啓発する出前講座を実施するとともに、地域防災訓練への積極的な参加を促します。

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、現行の新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、ホームページ等を利用した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、必要に応じて公共性の高い一般建築物についても、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、一定額の補償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。

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窓口での案内や広告物等により啓発を進めていきます。

7. さらなる耐震化の促進に向けた対応

(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せられました。

現行基準では、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に合わせた耐震性能検証の実施に努めるよう、所有者等へ窓口等で普及啓発に努めます。

そのため、市内の平成 12 年 6 月 1 日以降に建築された木造住宅（以下、「2000 年基準の耐震性能を有する住宅」という。）についても現行基準に適合する割合を算出し、耐震化の進捗状況を試算しました。

令和 5 年の住宅・土地統計調査等をもとに令和 6 年度末における耐震区別住宅戸数を推計すると、住宅の住戸総数約 33.3 万戸のうち 2000 年基準の耐震性能を有するものが約 28.2 万戸（84.7%）、2000 年基準の耐震性能を有しないものが約 5.1 万戸（15.3%）となりました。

表 5-7-1 耐震区別住宅戸数の現状（令和 6 年度末時点）

住宅総数	区別住宅戸数		区別割合
333,550 戸	新耐震基準	296,480 戸	88.9%
	2000 年基準（H12～）	282,440 戸	84.7%
	S56～H12	13,920 戸	4.2%
	旧耐震基準（S56.5 以前）	37,080 戸	11.1%

（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、平屋建て又は 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

◆旧耐震（昭和 56 年以前）基準と現在の木造住宅の主な相違点

耐力壁の量	構造部材の接合部の緊結	耐力壁の配置バランス
<p>地震力に耐えるため、筋交いなどで補強した壁（耐力壁）の量</p>  <p>筋交い補強 構造用合板補強 昭和 56 年改正</p>	<p>柱などの構造部材の接合部を金物により補強</p>  <p>金物による接合部補強 2000 年改正</p>	<p>地震の際、偏った力が働かないように住宅全体に耐力壁をつり合い良く配置</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0; text-align: center;"> 配置バランス × </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0; text-align: center;"> 配置バランス ○ </div> <p>2000 年改正</p>

(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、要緊急建築物と要安全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。

市では、これまで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、補助額の算定基準の見直しなどを行ってきました。今後も国等の動向に注視し、補強設計や耐震改修及び除却の補助制度の変更等に対し、柔軟な対応を図ります。

また建物の区分所有等に関する法律等のマンション関係法が令和 8 年 4 月に改正され、耐震改修促進法の改正も行われました。耐震性不足マンションの耐震改修や再生・建替手法等に係る制度の見直しが図られたことを受け、さらなる耐震化の普及啓発を行っていきます。

第6章 耐震改修促進法及び建築基準法に基づく指導、勧告

1. 耐震改修促進法に基づく指導等の実施

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、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、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ります。また、耐震化の必要性、耐震診断及び耐震改修の実施に関する説明や啓発を行います。

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、法に基づく公表であることを明確にするとともに、指示に従わなかった旨を、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、次の措置を行います。

なお、勧告や命令については、岡山県知事と岡山市長が協議し、耐震診断及び耐震改修を行わないことが、その利用者やその周辺住民の生命や財産を守る上で危険であることについて周知を図りつつ、実施します。

また、耐震改修促進法に基づく指示等と建築基準法に基づく指示等は、整合を図りつつ行います。

(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

1の(1)、(2)の公表を行ったにもかかわらず、当該建築物の所有者が耐震改修等を行わない場合であって、当該建築物の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場合は、当該建築物の所有者に対して、当該建築物の除却、改築、修繕等を行うよう命令を行います。

[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

さらに当該建築物が、損傷、腐食その他劣化が進み、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と認められる場合については、当該建築物の除却、改築、修繕等を行うよう勧告やその勧告に係る措置をとるよう命令を行います。

[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、岡山市に対し、計画の認定を申請することができます。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。

(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、岡山市に対し、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。



図 6-3-1 認定プレートの例

(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）

令和 8 年 4 月に建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）が改正され、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ことになりました。

区分所有法（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、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ます。法改正により、所在等不明の区分所有者は、裁判所が認定すれば、決議の母数から除外され、集会における議決権を有しないこととなりましたが、依然として耐震改修の必要性はあっても、議決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。

このほか、耐震性不足マンションの耐震改修や再生・建替手法等に係る制度の見直し・充実も行われています。

（参考）マンションの再生等の円滑化等に関する法律（令和 8 年 4 月施行）

耐震性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。

また、容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進するため、隣接地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することも可能となりました。

第7章 その他、建築物の耐震化の促進に関し必要な事項

1. 計画推進に向けた連携体制

岡山県ならびに(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、岡山県建設労働組合や、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、引き続き協力・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。

2. その他

- ① 市は、耐震化の進捗状況、事業の進捗状況、社会情勢の変化、各年度の予算状況等に合わせ、必要に応じて、本計画に定めた耐震改修等の目標数値等について必要な検証を行います。
- ② 計画の円滑な推進には、市民一人ひとりの耐震化への理解と協力が不可欠であることから、市民参加型の計画策定プロセスを重視します。
- ③ 社会情勢の変化、新たな知見、国の動向などを踏まえ、必要に応じて計画を弾力的に見直します。特に、南海トラフ巨大地震に関する最新の被害想定や研究成果については、常に反映できるよう情報収集に努めます。