

岡山県耐震改修促進計画

令和8年3月

岡山県

目次

はじめに

1 計画の背景等	1
2 計画の位置付け	2
3 計画の目的等	2

第1章 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

1 想定される地震の規模、想定される被害の状況	5
2 耐震化の現状と目標	7

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	8
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	8
3 耐震改修の実施を促すための環境整備	9
4 地震時の総合的な安全対策に関する事項	11
5 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項	13
6 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	15
7 特定優良賃貸住宅等の仮住居としての活用に関する事項	15
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	15
9 その他	16

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 地震防災マップ（揺れやすさマップ）等の作成・公表	17
2 相談体制の整備及び情報提供の充実	17
3 パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催	17
4 リフォームにあわせた耐震改修の誘導	17
5 町内会等の取組の推進	18
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	18
7 耐震化のさらなる促進に向けた対応	19

第4章 耐震改修促進法及び建築基準法に基づく指導、勧告等の実施

1 耐震改修促進法に基づく指導等の実施	20
2 建築基準法に基づく指導、助言、勧告又は命令の実施	21
3 耐震改修促進法に基づく計画の認定等の実施	21

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 市町村が定める耐震改修促進計画に関する事項	23
2 岡山県建築物耐震対策連絡会議による本計画の着実な推進	23
3 関係団体等との連携	23
4 その他	23

資料編

資料1 想定される地震の規模、想定される被害の状況	資1
資料2 特定建築物一覧表	資2
資料3 災害に強い官公庁施設づくりガイドライン(抜粋)	資3

はじめに

1 計画の背景等

(1) 計画の背景

平成7年1月の阪神・淡路大震災では、地震により6,434人の尊い生命が奪われました。このうち地震による直接的な死者は5,502人であり、さらにこの約9割の4,831人が住宅・建築物の倒壊等によるものであったとされています。

国は、この教訓を踏まえ、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）（以下「耐震改修促進法」という。）を平成7年10月に公布し、同年12月に施行しました。

しかし近年、平成16年10月の新潟県中越地震、平成17年3月の福岡県西方沖地震、平成20年6月の岩手・宮城県内陸地震、平成28年4月の熊本地震、平成30年6月の大阪府北部を震源とする地震、平成30年9月の北海道胆振東部地震、令和4年3月の福島県沖地震など大地震が頻発しており、特に平成23年3月に発生した東日本大震災は、これまでの想定をはるかに超える巨大な地震・津波により、一度の災害で戦後最大の人命が失われるなど、甚大な被害をもたらしました。また、令和6年1月の能登半島地震においては、耐震化率が低い地域で多くの住宅が倒壊する等の被害が生じました。

このように、大地震はいつどこで発生してもおかしくない状況であり、また、南海トラフ地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震及び首都直下地震については発生切迫性が指摘され、ひとたび地震が発生すると被害は甚大なものになると想定されています。特に、南海トラフ巨大地震については、東日本大震災を上回る被害が想定されており、本県においても甚大な被害をもたらすことが想定されています。

本県では、平成17年11月に改正（平成18年1月施行）された耐震改修促進法第5条第1項の規定に基づき、平成19年1月に「岡山県耐震改修促進計画」を策定しました。その後、平成25年5月の同法改正（平成25年11月施行）を受け、平成28年3月に本計画を改定し、要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物の耐震診断の義務付けや、更なる耐震診断等の促進を図るための施策等を定めました。また、令和3年3月に緊急輸送道路沿道建築物に附属する塀等の耐震診断義務付けを含む改定を行い、令和7年度を目標年次として住宅・建築物の耐震化の取組みを進めてきました。

(2) 建築物の耐震化の重要性

大地震の発生を阻止することは困難ですが、大地震による人的、経済的被害を軽減することは可能です。とりわけ、建築物の倒壊等の被害は、その倒壊等が人的被害を引き起こすだけでなく、①火災の発生、②多数の避難者の発生、③救助活動の妨げ、④がれきや廃材の大量発生等の、被害拡大及び事後対策の増大の要因であることが判明しています。建築物の耐震化などの地震防災対策の充実・促進が何よりも重要であるという理由がここにあります。

2 計画の位置付け

本計画は、「岡山県国土強靱化地域計画」及び「第4次晴れの国おかやま生き生きプラン」を上位計画として、「耐震改修促進法」及び国が策定した「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（以下「国の基本的な方針」という。）」に基づき、岡山県における建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画として策定するものです。

また、本計画に関連する計画として、「岡山県地域防災計画」、「岡山県緊急輸送道路ネットワーク計画」、「中国地方道路啓開計画岡山県計画」及び「岡山県住生活基本計画」があります。

なお、本計画は、各市町村が策定する耐震改修促進計画の指針としての性格を併せて有しています。

3 計画の目的等

(1) 計画の目的

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

国の基本的な方針では、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。

本計画では、上位計画である岡山県国土強靱化地域計画や国が掲げる耐震化の目標並びに県内で想定される地震規模・被害状況及び耐震化の現状等を踏まえて、住宅・建築物等の所有者等が、自らの問題として、また、地域の問題として意識し、地震防災対策に取り組むための目標を定めるとともに、県及び市町村が、このような所有者等にとって耐震診断及び耐震改修を行いやすい環境の整備や負担軽減のための制度の構築等の必要な施策を示し、もって耐震化の促進を図ることとします。

(2) 計画期間

平成17年の耐震改修促進法の改正を受け、平成18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、県内の建築物の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て設定しています。

なお、本計画については、耐震化の進捗状況、事業進捗状況、社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて耐震化の目標等の見直しを行います。

H18～27年度 (当初策定)	H28～R2年度 (改定)	R3～7年度 (改定)	R8～12年度 (改定)
計画期間(10年)	(5年)	(5年)	(5年)

(3) 耐震化を図る建築物

県では、建築基準法等の耐震関係規定に適合していない全ての「耐震強度が不足する建築物」の耐震化を促進します。

特に、昭和56年5月31日以前に着工した、次の①～⑤に掲げる建築物の耐震化に取り組みます。

① 住宅

住宅は、人生の大半を過ごす、欠くことのできない生活の基盤であり、県民の生命、身体及び財産を守ることはもとより、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促進します。

② 特定建築物（耐震改修促進法第14条第一号から第三号まで※）

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

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、強力に耐震化を促進します。

ア 多数の者が利用する建築物

イ 地震発生時に倒壊等により多大な被害につながるおそれがある危険物を取り扱う建築物

ウ 地震発生時に倒壊した場合、通行を確保すべき道路を閉塞させることとなる沿道の建築物

※資料編 資料2「特定建築物一覧」

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、高い耐震安全性を確保します。

※資料編 資料3「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条第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、ホテルなどの不特定多数の者が利用する建築物、学校、老人ホームなどの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。

県では、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、要緊急安全確認大規模建築物の耐震化を促進します。

※資料編 資料2「特定建築物一覧」

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条第一号）

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附属する組積造の塀（法第7条第二号（令第4条第一号の建築物、同条第二号の組積造の塀））

（※ア、イを総称して要安全確認計画記載建築物という。）

要安全確認計画記載建築物については、本計画の第2章に記載し、これらの建築物の耐震化を促進します。

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、想定される被害の状況

県内に大き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、南海トラフを震源とする地震（南海トラフ巨大地震）、断層を震源とする地震（断層型地震）があります。想定される地震の規模、想定される被害の状況は以下のとおりです。

(1) 南海トラフ巨大地震

① 想定される地震の規模

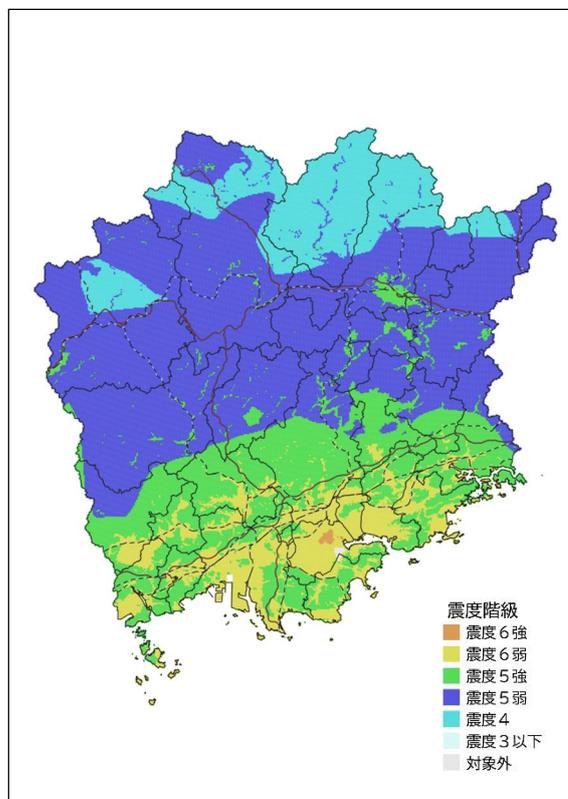
震度6強	岡山市(南区)、倉敷市	2市
震度6弱	岡山市(北区、中区、東区)、玉野市、笠岡市、井原市、総社市、備前市、瀬戸内市、赤磐市、浅口市、和気町、早島町、里庄町、矢掛町	9市4町
震度5強	津山市、高梁市、新見市、真庭市、美作市、新庄村、勝央町、久米南町、美咲町、吉備中央町	5市4町 1村
震度5弱	鏡野町、奈義町、西粟倉村	2町1村

② 想定される被害の状況

建物被害	冬/夕に発生した場合
	全壊・焼失棟数
揺れによる全壊	3,240
液状化による全壊	2,644
急傾斜地崩壊による全壊	172
津波による全壊	9,470
地震火災による焼失	6,216
合計(棟)	21,742

人的被害	冬/深夜に発生した場合
	死者数
建物倒壊によるもの	177
急傾斜地崩壊によるもの	16
津波によるもの	3,585
地震火災によるもの	0
屋外落下物等によるもの	0
合計(人)	3,778

・津波は、地震動により堤防等が機能しなくなる場合



南海トラフ巨大地震による震度分布図

※想定される地震の規模及び被害の状況は令和8年2月の岡山県想定です。(資料編 資料1)

(2) 断層型地震

①想定される地震の規模

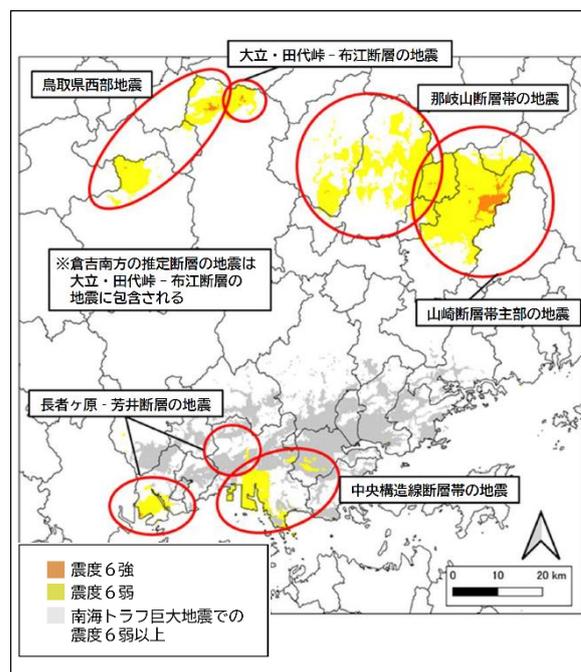
断層名	①山崎断層帯主部	②那岐山断層帯	③中央構造線断層帯	④長者ヶ原-芳井断層	⑤倉吉南方の推定断層	⑥大立・田代峠-布江断層	⑦鳥取県西部地震
マグニチュード	8.0	7.3	8.3	7.3	7.3	7.3	7.3
発生確率	0.1~1%	0.06~0.1%	1%以下	不明	推計なし	推計なし	推計なし
県内最大震度	6強	6強	6弱	6強	6弱	6強	6強
震度6弱以上の市町村 (太字は震度6強)	岡山市 津山市 備前市 美作市 鏡野町 勝央町 奈義町 西粟倉村	津山市 鏡野町 勝央町 奈義町	岡山市 倉敷市 玉野市 笠岡市	倉敷市 笠岡市 井原市	真庭市	真庭市	新見市 真庭市 新庄村

- ・マグニチュードは地震の規模を表し、被害想定に用いたもの。
- ・発生確率は今後30年間に地震が発生する確率（地震調査推進研究本部）

②想定される被害の状況

断層名	建物全壊 (棟)	死者数 (人)
山崎断層帯主部	849	23
那岐山断層帯	96	5
中央構造線断層帯	1,560	19
長者ヶ原-芳井断層	872	6
倉吉南方の推定断層	3	0
大立・田代峠-布江断層	33	2
鳥取県西部地震	62	3

- ・被害想定は、4種類の季節・時間帯で被害が最大となるケースを表示する。（建物全壊は冬夕、死者数は冬深夜又は正月夕）
- ・建物全壊、死者数は、揺れ、液状化、火災等の合計値を表す。



断層型地震による震度6弱以上の分布図

※想定される地震の規模及び被害の状況は令和8年2月の岡山県想定です。（資料編 資料1）

2 耐震化の現状と目標

(1) 住宅

耐震化率の推移 ※1				<p>耐震性不十分 約 11.8 万戸 耐震性あり以前 約 10.1 万戸 耐震性あり 約 68.1 万戸 居住世帯のある住宅総数 約 79.9 万戸</p>	目 標
当 初 (H17年度末)	H28改定時 (H26年度末)	R3改定時 (R元年度末)	現 状 (令和6年度末)		(令和12年度末) 95%
67%	75%	82%	85%	(令和17年度末) 耐震性が不十分なものを おおむね解消 ※2	

※1 耐震化率 : 総務省住宅・土地統計調査の結果を基に国の推計手法により算出
R6年度末 85.2%、R7年度末 85.8%

※2 おおむね解消: 100%に近い状態

(2) 耐震診断義務付け対象建築物

区 分		現 状 ※1 (令和6年度末)	目 標 (令和12年度末)
要緊急安全確認大規模建築物		86% 〔 108棟 / 126棟 〕	耐震性が不十分なものを おおむね解消 ※2
要安全確認計画記載 建築物	防災拠点建築物 (県指定)	85% 〔 17棟 / 20棟 〕	100%
	緊急輸送道路沿道建築物 (県・市協調指定)	38% 〔 37棟 / 97棟 〕	耐震性が不十分なものを 半数解消

※1 耐震性不足の解消状況: 「耐震性不足が解消した棟数」 / 「耐震診断を義務付けた棟数」

耐震性不足が解消した棟数 (以下の合計)

- ・耐震診断を義務付けた後、耐震診断結果の公表までに除却された棟数
- ・耐震診断の結果、耐震性ありとされた棟数
- ・耐震診断の結果、耐震性不足とされ、耐震改修、除却・建替等により耐震性不足が解消された棟数

※2 おおむね解消: 100%に近い状態

(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。

※資料編 資料2「特定建築物一覧」

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。

県及び市町村は、このような建築物の所有者等の取組を支援する観点から、耐震診断及び耐震改修に伴う所有者等の負担軽減のための制度の構築や、耐震化を行いやすい環境の整備など必要な施策を講じることとします。あわせて、耐震改修等を行うことができない場合でも、県民の命の安全確保につながる可能性のある暫定的・緊急的な対策も積極的に促進することとします。また、所有する公共建築物の耐震化に取り組むこと、さらに、県は市町村の取組を促進することとします。

また、県は上位計画である岡山県国土強靱化地域計画において設定した「起きてはならない最悪の事態」を回避することを最優先として、耐震化を推進します。

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

広く県民に対して建築物の耐震診断及び耐震改修の必要性や重要性について周知・徹底を図るため、普及啓発に積極的に取り組むとともに、耐震診断及び耐震改修等の補助制度、国の税制（耐震改修促進税制等）、融資制度等を活用しながら、建築物の耐震化の促進を図ります。

(1) 補助制度の概要

以下の補助を実施する市町村に対して、県が助成を行っております。

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	旧耐震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	上記の木造住宅以外の戸建て住宅・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
緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断・耐震改修等	耐震改修促進法第5条第3項第二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

※補助制度の有無や補助内容は市町村によって異なります。

(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
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（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> 〕

3 耐震改修の実施を促すための環境整備

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の策定及び耐震改修又は建替えを総合的に行う事業（総合的支援メニュー）」を活用する条件として、市町村は「住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」を策定することとされています。策定したプログラムに基づき、戸別訪問や文書郵送等により耐震診断未実施の住宅所有者に対して耐震化を促す取組や、耐震診断を支援した住宅に対して耐震改修を促す取組等、耐震化を緊急的に促進する取組を行います。

取組の一環として、耐震改修事業者の技術力の向上を図るための講習会を実施するとともに、住宅所有者から改修事業者等への接触が容易となる取組として、施工受注の可否を記載した木造住宅耐震診断員のリストを公表します。また、県内建築関係団体等と連携し、講習会を通じて耐震化の必要性に係る普及啓発を行います。

(1) 専門技術者の養成・紹介体制の整備

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を整備して公表しています。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。

引き続き、建築物の所有者等が耐震診断を安心して実施できるよう、診断員の養成、登録状況の情報提供等を行います。

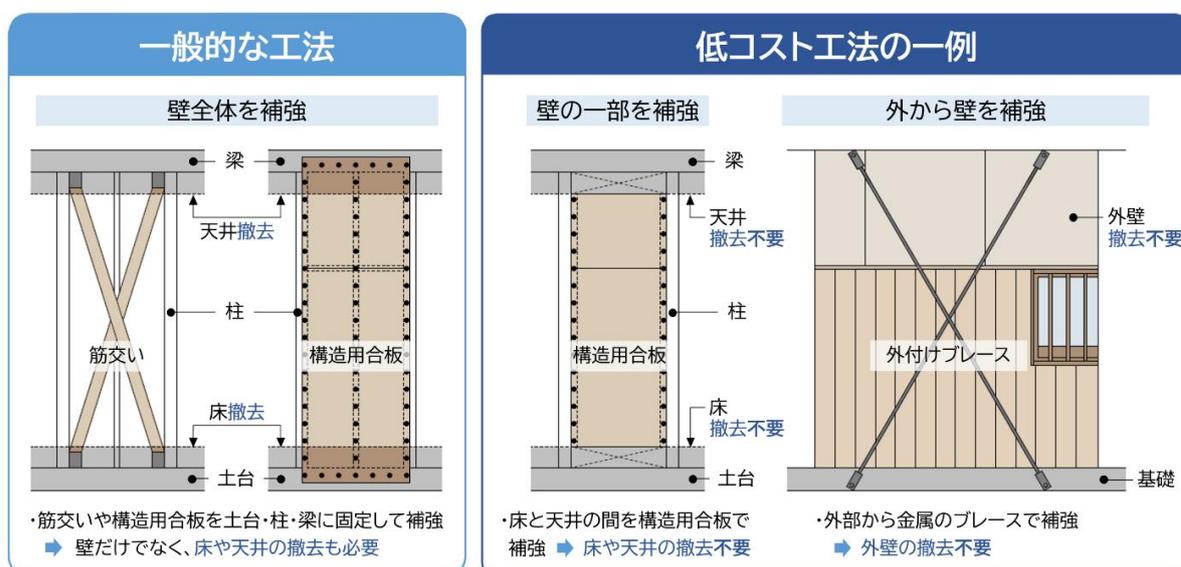
(2) 講習会等による普及啓発

市町村、(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。

(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。



4 地震時の総合的な安全対策に関する事項

(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事前の対策

平成17年3月の福岡県西方沖地震や同年8月の宮城県沖地震、更に平成23年3月の東日本大震災、平成28年4月の熊本地震及び平成30年6月の大阪府北部を震源とする地震の被害の状況から、ブロック塀の安全対策、ガラスの破損や天井の落下防止対策等の必要性が指摘されています。このため市町村と連携し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、避難路の閉塞による避難・救援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、県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、倒壊の危険性を県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、がれきによる避難・救援活動への支障が引き起こされることとなります。このため、窓ガラス等の破損や落下の危険性を県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県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。

(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、県及び市町村に被災建築物・被災宅地の判定実施本部等を設置するなどの必要な措置を講じます。

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5条第3項第二号、三号により都道府県耐震改修促進計画に、また、法第6条第3項第一号、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ものと規定されています。

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ます。

また、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）」において啓開ルートを定めています。啓開ルートは、南海トラフ巨大地震によって想定される津波により大量のがれきが発生し、救援・救護、救出活動に必要な緊急輸送道路を閉塞させることから、人命救助に重要な72時間を意識した道路啓開が必要となるために定められています。

このことから、これらの路線を法第5条第3項第二号、三号の規定に基づき、次の考え方により指定していくこととしています。

（1）県が耐震診断を義務付ける緊急輸送道路（法第5条第3項第二号）

【要安全確認計画記載建築物：緊急輸送道路沿道建築物及び沿道ブロック塀等】

県は、緊急輸送道路のうち、市町村の区域を越えて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、県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。

県では、市町村に耐震診断を義務付ける緊急輸送道路の指定を促していくとともに、市町村と連携して指定を行っていきます。

（2）その他の緊急輸送道路等（法第5条第3項第三号）

県は、耐震改修促進法第5条第3項第三号の規定に基づき、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（耐震改修促進法第5条第3項第二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。

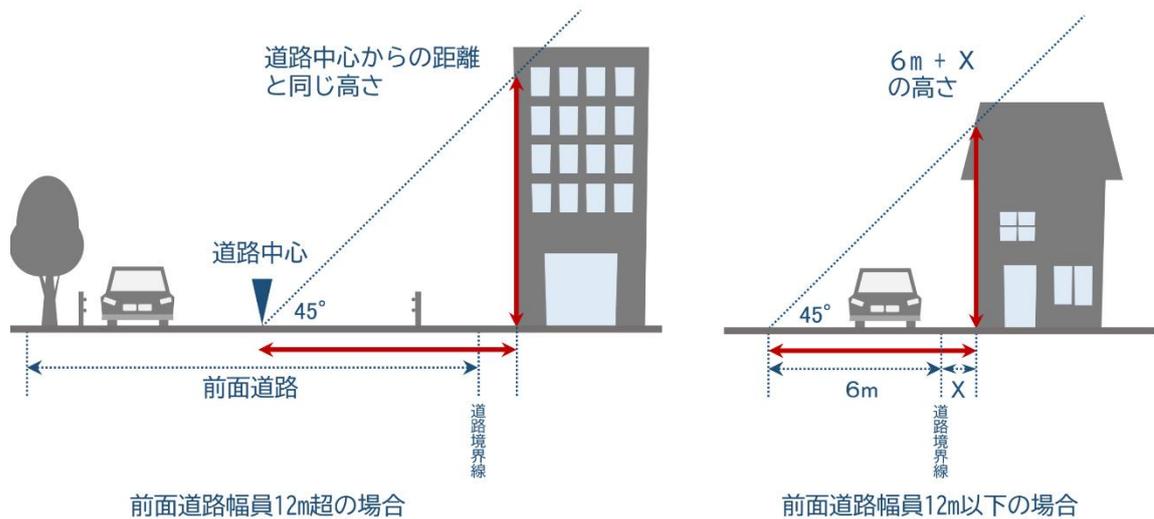
指定を受けた当該路線における一定の高さ以上の沿道建築物及び沿道ブロック塀等（耐震関係規定に適合していないものに限る。）の所有者は、耐震診断を行い、その結果に応じて耐震改修を行うよう努めることが求められます。

なお、市町村が別途、法第6条第3項第一号の規定に基づいて耐震診断を義務付ける道路を指定した場合は、市町村の義務付けが優先適用されます。

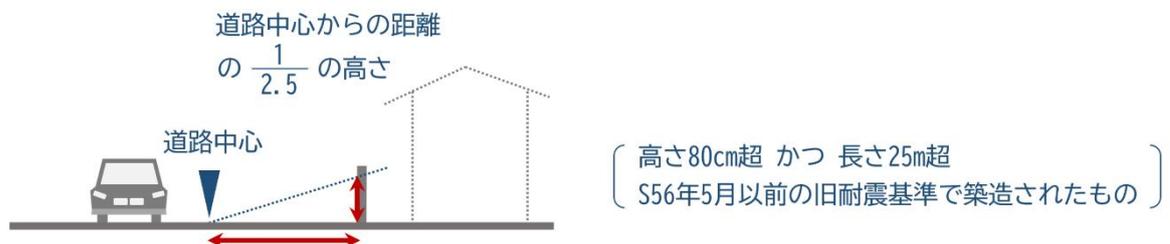
(3) 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化状況マップの作成・公表

緊急輸送道路沿道建築物については、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。

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)



6 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

県が耐震診断を義務付ける防災拠点建築物（法第5条第3項第一号）

【要安全確認計画記載建築物：防災拠点建築物】

耐震改修促進法第5条第3項第一号に基づき定める、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は、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（既存耐震不適格建築物であって耐震不明建築物であるものに限る。）です。

県は、これらの建築物に耐震診断の実施と報告を義務付けることとし、その対象となる建築物と報告期限は、別途定めます。

7 特定優良賃貸住宅等の仮住居としての活用に関する事項

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、下記の条件が整った場合には、特例として特定優良賃貸住宅の空き家への入居が可能となります。

(条件)

ア 対象者

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

イ 仮住居として提供できる特定優良賃貸住宅

県内に所在する特定優良賃貸住宅で、入居者の募集をしたにもかかわらず3か月以上継続して入居者がなく、例外的に入居者を入居させることについて、知事（市の区域内にあっては、当該市の長）の承認を得た住戸であること。

ウ 仮住居として賃貸できる期間及び賃貸借の形態

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

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。

9 その他

岡山県住生活基本計画（令和4年3月改定）では、計画の基本理念である「誰もが生き生きと暮らせる住生活の実現」を達成するため、8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。

岡山県住生活基本計画の目標設定

- 安全・安心な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保
- 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成
- 空き家等の有効活用と解体・撤去の推進
- 多様な世代が生き生きと暮らせる居住環境の実現
- 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現
- 居住ニーズに応える住宅市場の環境整備
- 高齢者の居住の安定確保【高齢者居住安定確保計画】
- 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備【賃貸住宅供給促進計画】

本計画においても、岡山県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）の耐震化の促進に加えて、以下の取組を推奨します。

（1）空き家の耐震化等

耐震性のある安全な住宅への住み替えを促進するため、空き家の耐震化や高齢者世帯が入居出来るサービス付き高齢者向け住宅等の供給を促進します。

- ① 空き家の利活用のための各種支援情報の提供
- ② 空き家の耐震診断や劣化診断
- ③ 空き家のリフォームや耐震改修
- ④ 耐震性のない空き家の除却
- ⑤ 耐震性のあるサービス付き高齢者向け住宅やグループホームの供給

（2）住み替えの促進

耐震性が低い住宅から、耐震性のある次の住宅等への住み替えを促進します。

- ① 耐震性のある空き家等の情報提供
- ② 空き家や賃貸住宅への住み替え
- ③ 高齢者世帯の二世帯住宅への住み替え（子世帯との同居）
- ④ 高齢者世帯のサービス付き高齢者向け住宅やグループホームへの住み替え

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進めるため、県民や移住希望者の皆様、更には耐震診断や耐震改修を行う専門家（建築士、工務店の技術者等）に向けて、次のような取組や啓発事業を積極的に推進します。

1 地震防災マップ（揺れやすさマップ）等の作成・公表

県は、緊急輸送道路沿道揺れやすさマップ(平成20年度作成)を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。

市町村は、地震による揺れやすさだけでなく、地域の状況に応じて、地盤の液状化や崩壊の危険性、市街地の火災の危険性、避難の困難さ等に関する地域の地震防災マップ、また、緊急輸送道路・避難路沿道建築物の耐震化状況マップを活用して、県民の防災意識の向上を図ります。

2 相談体制の整備及び情報提供の充実

県と市町村で相談窓口を設置し、耐震診断方法、耐震改修工法、事業者、費用、助成制度及び税制等に関する情報提供を行います。また、県や市町村のホームページで、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

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作成し、住宅の耐震診断等の普及啓発に努めます。

また、市町村や関係団体と連携した、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、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、リフォームにあ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への普及啓発を行います。

5 町内会等の取組の推進

地震による被害を最小限に食い止めるには、日頃から地域における地震時の危険箇所を確認し、地域で情報を共有しておくことが重要であり、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、市町村、NPO等の協力のもと、町内会、自主防災組織等の地域住民の協働による街区防災マップの作成を推進します。

6 耐震性能の高い建築物の整備促進、地震保険の普及啓発

(1) 耐震性能の高い建築物の整備促進

新たに建築される建築物については、現行の耐震基準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補償が得られる地震保険に加入していれば、その再建が円滑に進むことが期待できます。パンフレットの配布等により地震保険の普及啓発に努めます。

7 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。

① 新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法の普及

平成12月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・崩壊のおそれと低いとされています。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です。

② 幅広い普及啓発

現在建築物を所有している県民のみならず、県内の建築物を所有する可能性のある移住希望者に対しても情報を届けるよう、講習会やパンフレット、動画等に加えて、県や市町村が様々な情報を発信しているSNS等を活用し普及啓発を行います。

(参考) 県や市町村が情報を発信している SNS (ソーシャル・ネットワーキング・サービス) 等

- ・岡山県公式 YouTube チャンネル「晴れの国おかやまチャンネル」
- ・岡山県土木部 facebook 「おかやまの土木・建築」
- ・岡山県移住ポータルサイト 「おかやま晴れの国ぐらし※」

※県内 27 市町村と県から、移住・定住を検討されている皆様へ情報を提供しています。

③ 指定・登録文化財等の歴史的建築物の耐震化の取組み

指定・登録文化財等の歴史的建築物は、地震時において人的安全性の確保と文化的価値の保存がなされる必要があります。このため、耐震診断、また、歴史的建築物の特性に応じた耐震補強の実施が重要であり、文化庁の指針に則した耐震性能を確保する取組みを促します。

(2) 耐震診断の実施が義務付けられた建築物の耐震化の促進

平成25年の耐震改修促進法の改正により、要緊急安全確認大規模建築物と要安全確認計画記載建築物の所有者には、耐震診断を行い、その結果を報告する義務が課され、報告された耐震診断の結果については、所管行政庁が公表することとされました。

県では、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。

1 耐震改修促進法に基づく指導等の実施

所管行政庁（耐震改修促進法第2条第3項の「所管行政庁」をいう。以下同じ。）である岡山県、岡山市、倉敷市、津山市、玉野市、笠岡市、総社市及び新見市は、次の（1）から（3）までに掲げる建築物の区分に応じ、所有者に対して適切に指導等を行います。

（1）耐震診断義務付け対象建築物

要緊急安全確認大規模建築物については耐震診断の結果の取りまとめを行った後に公表していますが、要安全確認計画記載建築物についても同様に、所有者に対して、所有する建築物が耐震診断の実施及び耐震診断の結果の報告義務の対象建築物となっている旨の十分な周知を行い、その確実な実施を図ります。

また、期限までに耐震診断の結果を報告しない所有者に対しては、耐震診断結果の報告を行うよう促し、それでもなお報告しない場合にあっては、耐震改修促進法第8条第1項の規定に基づき、当該所有者に対し、相当の期限を定めて、耐震診断結果の報告を行うべきことを命ずるとともに、その旨をホームページ等で公表します。

報告を受けた耐震診断の結果について、取りまとめた後、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るとともに、指導及び助言を実施するよう努め、指導に従わない者に対しては必要な指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨をホームページ等で公表します。

（3）指導・助言対象建築物

耐震改修促進法第14条に規定する特定既存耐震不適格建築物（指示対象建築物を除く。）及び同法第16条第1項に規定する既存耐震不適格建築物（以下「指導・助言対象建築物」という。）の所有者に対して、耐震診断及び耐震改修について必要な指導・助言を実施します。

2 建築基準法に基づく指導、助言、勧告又は命令の実施

耐震改修促進法の規定に基づく指導・助言、指示等を行ったにもかかわらず、建築物の所有者が必要な対策をとらなかった場合には、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保安上危険若しくは著しく保安上危険となるおそれがある建築物

建築基準法第9条の4の規定に基づく指導、助言又は同法第10条第1項の規定に基づく勧告や同条第2項の規定に基づく命令

3 耐震改修促進法に基づく計画の認定等の実施

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

(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）によることができます。

建物の区分所有等に関する法律第17条第1項では、耐震改修工事等により、共用部分において形状又は効用の著しい変更を伴う場合、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。

1 市町村が定める耐震改修促進計画に関する事項

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

すでに全市町村において市町村耐震改修促進計画を策定していますが、本計画を踏まえて早急に市町村耐震改修促進計画の見直し等を行うことが求められます。特に住宅に関しては耐震化を加速するため、住宅耐震化緊急促進アクションプログラムを策定し、積極的な取組を推進することが望まれます。

なお、市町村耐震改修促進計画における公共建築物の耐震化目標の設定に際しては、本計画を踏まえ目標を設定することとします。

特に所管行政庁である市においては、要緊急安全確認大規模建築物や要安全確認計画記載建築物の耐震化について、適切な取り組みが求められます。

県は、市町村耐震改修促進計画の策定にあたり必要な助言や支援を行います。

2 岡山県建築物耐震対策連絡会議による本計画の着実な推進

建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図り、もって地震から県民の尊い生命を守るとともに、経済的被害の防止を図ることを目的として岡山県建築物耐震対策連絡会議を設置しています。この連絡会議において、本計画の目標達成状況を把握し、施策の検討や見直しを行い、着実な計画の推進を図ります。

3 関係団体等との連携

(一社)岡山県建築士会、(一社)岡山県建築士事務所協会、(一社)日本建築構造技術者協会中国支部、県内建築関係団体や岡山県住宅リフォーム推進協議会等の各種協議会、NPO、町内会、自主防災組織等と協力・連携して耐震診断及び耐震改修の促進をするとともに、連携体制の維持・発展に努めます。

4 その他

- (1) 県は、市町村耐震改修促進計画、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) 本計画を実施するに当たり、必要な事項は別途定めます。