

第3章 住宅・建築物の耐震化の促進を図るための施策

1 耐震化の取組み基本方針

これまで多数の者が利用する建築物を対象に、耐震診断及び耐震改修の努力義務が所有者に課せられていたが、平成25年の耐震改修促進法の改正により、地震に対する安全性が確保されていない住宅・建築物すべてについて、耐震診断及び必要に応じて耐震改修の努力義務が課せられた。

このことから、既存建築物の耐震化を促進していくには、まず住宅・建築物の所有者等が、自らの問題、地域の問題として考え、町民ひとりひとりが自発的かつ積極的に、防災の役割を果たしていくことが極めて重要になる。

住宅・建築物の所有者等が耐震診断及び耐震改修を計画的に実施できるような環境の整備や必要な施策を検討し、本計画により町内全域において、一層の耐震化が促進されるよう努めるものとする。

(1) 所有者等の役割

住宅・建築物の所有者等は、自らの管理する住宅・建築物を適正に管理することが基本であり、耐震化による施設の安全性確保は、利用者の生命を守るだけでなく地域の防災上においても大変重要であることを認識し、耐震化に努めることが必要である。

特に、要緊急安全確認大規模建築物等の所有者は、義務付けされた耐震診断の結果に基づき、必要に応じて耐震化に努めることが求められている。

(2) 町の役割

県は、所有者等が耐震化を実施しやすい環境の整備や必要な施策の展開に努めており、町としては、住民に最も近い基礎自治体として、地域防災に必要な住宅・建築物の耐震化状況の情報収集及び県と連携した施策の展開等に努めるものとする。

- ① 県計画、市町村計画の改定
- ② 耐震化支援策の実施
- ③ 相談窓口の設置、情報提供・普及啓発等の実施
- ④ 建築関係団体・自治会などの地域との連携・調整

(3) 建築関係団体の役割

建築関係団体は、耐震化に必要な技術者の確保のための技術的な支援に努め、行政と連携し、情報提供、啓発等を実施し、耐震化の促進に努めるものとする。

2 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための支援

住宅・建築物の所有者等に対して、住宅・建築物の耐震化の必要性、重要性に関する普及・啓発に積極的に取り組むと共に、耐震化に対する補助や税の優遇措置の活用を進めながら、住宅・建築物の耐震化の促進を図る。

○耐震診断・耐震改修に対する支援制度

事業名	対象		内容		補助	
	住宅	非住宅	診断	改修	国庫	その他
木造住宅耐震診断支援事業(県)	○		○		○	
木造住宅耐震改修支援事業(県・町)	○			○	○	
住みよい家づくり資金融資制度(県)	○					○
住宅・建築物安全ストック形成事業(県)		○	○	○	○	

(1) 住宅の耐震化支援

① 木造住宅耐震診断支援事業

県では、平成 15 年度より耐震診断を希望する木造住宅の所有者の要望に応じて、富山県から委託を受けた(一社)富山県建築士事務所協会が建築士を派遣して、調査・診断を行うと共に、その結果を住宅所有者に報告することにより、耐震化を支援している。

○木造住宅耐震診断支援事業の制度概要

対象建築物	申込者負担	補助率
<ul style="list-style-type: none"> ・木造一戸建てで、階数が2階以下 ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工して建てられたもの ・在来軸組み工法であるもの 	延べ面積 280 m ² 以下 図面有 2,000 円 " " 図面無 4,000 円 延べ面積 280 m ² 超 図面有 3,000 円 " " 図面無 6,000 円	県 約 9 割
○問合せ先：(一財) 富山県建築士事務所協会		

② 木造住宅耐震改修支援事業

平成 17 年度より耐震改修を希望する木造住宅の所有者等に対し、県と市町村が連携して耐震改修工事に対して補助金を交付し、耐震化を支援している。なお、1 住宅あたりの延べ面積が全国 1 位である状況等をふまえ、建物の倒壊から人命を守る可能性を高めることを目的とした、部分的な改修への支援も平成 26 年度より行っている。

○木造住宅耐震改修支援事業の制度概要

対象工事	補助金額	補助率
以下の3つのメニューのいずれかに該当する工事 I 建物全体(1階+2階)をIw値 1.0 以上に改修 II 1階の主要居室(寝室・居間等)だけをIw値 1.5 以上に改修 III 1階(全体)だけをIw値 1.0 以上に改修	限度額 60 万円	【2/3】 県 1/3 市町村 1/3
○問合せ先：上市町建設課		

③ 住みよい家づくり資金融資制度（県融資制度）

耐震化リフォームの利率優遇や、三世帯同居向け融資利率等を実質無利子化する。

融資額	融資利率	償還期間
500 万円以内	1.7% (固定金利)	15 年以内
○申込み先：県内各金融機関 ○問合せ先：(一財) 富山県建築住宅センター		

④ 木造住宅耐震化支援事業の推進

耐震診断実施後の耐震改修をより推進するため、県や建築関係団体と連携し、診断実施者への個別フォローアップの充実を図る。また、耐震改修を実施するにあたり、阻害要因となっている項目やニーズに対するアンケート調査等を実施し、住宅の耐震化のために必要な施策について検討する。

(2) 建築物の耐震化支援

① 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化支援

耐震診断が義務付けされた民間の大規模建築物の所有者に対し、県と市町村が連携して耐震診断・耐震改修工事費に対して補助金を交付し、耐震化を支援する。

なお、町内に該当する建築物はない。

○住宅・建築物安全ストック形成事業(要緊急安全確認大規模建築物の耐震化支援)の概要

対象事業	対象建物	補助率
耐震診断	要緊急安全確認大規模建築物	【5/6】
		国 1/2(※) 県・市町村 1/3
耐震改修	災害時の活用等の協定を市町村と締結する不特定多数が利用する要緊急安全確認大規模建築物	【44.8%】
		国 1/3(※) 県・市町村 5.75%
○問合せ先：上市町建設課（富山県土木部建築住宅課）		

(※) 耐震対策緊急促進事業補助金を含む

②多数の者が利用する建築物等の耐震化支援

多数の者が利用する建築物の耐震化を促進するため、県の助言指導のもと、国の住宅・建築物安全ストック形成事業を活用する。

○住宅・建築物安全ストック形成事業（耐震改修事業）の概要

対象事業	対象建物	補助率
耐震診断	災害時に重要な機能を果たす建築物又は避難所等	【2/3】
	地方公共団体が実施する建築物	国 1/3 地方公共団体 1/3
耐震改修	災害時に重要な機能を果たす建築物の耐震改修、天井の脱落対策(除却を含む)、エレベーターの防災対策改修、エスカレーターの脱落対策	【23%】
	地方公共団体が実施する避難所の耐震改修	国 11.5% 地方公共団体 11.5%
○問合せ先：上市町建設課（富山県土木部建築住宅課）		

(3) 国等による住宅・建築物に係る税制・融資制度の周知

国や住宅金融支援機構が実施している税金や融資の制度について建築物の所有者への周知を図る。

① 耐震改修促進税制 (※)

対象	対象となる税	内容
住宅	所得税	現行の耐震基準に適合させる耐震改修工事にかかる標準的な工事費要相当額の10%相当額(上限25万円)を所得税から控除
	固定資産税	固定資産税額(120㎡相当分まで)を1年間1/2に減額
建築物	所得税 法人税	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について、平成27年3月31日までに耐震診断結果の報告を行った者が、その報告を行った日以後5年を経過する日までに耐震改修により取得等をする建築物の部分について、その取得価額の25%の特別償却
	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日から平成32年3月31日までの間に交付決定をう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(改修工事費の2.5%が限度)

② 住宅ローン減税 (※)

10年間、ローン残高の1%を所得税額から控除。

(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)

③ 住宅金融支援機構による融資制度 (※)

対象	融資限度額	金利
個人	1,000万円(住宅部分の工事費の80%が上限)	償還期間 10年以内:0.59% 11年以上20年以内:0.90% 高齢者向け返済特例の利用が可能 (一財)高齢者住宅財団による保証)
マンション 管理組合	500万円/戸(共用部分の工事費の80%が上限)	償還期間 10年以内 0.30% (公財)マンション管理センターの保証)

(※) 支援、融資、税制いずれも平成29年4月現在の制度

3 大地震に備えた事前対策の推進

(1) 地震時の総合的な安全対策

住宅・建築物の耐震化に加え、地震時の総合的な安全性を確保するため、以下の取り組みを推進する。

① 窓ガラス、外壁、屋外看板等の落下防止対策

大規模な地震が発生した際には、建築物の倒壊だけでなく、窓ガラスや外壁、看板など、建築物の外装材の損壊・落下による被害も懸念される。

このため、地震発生時の建築物からの落下物による通行人への危害を防ぎ、安全性を確保するために、建築物の所有者等に対して適正な維持管理の啓発及び指導を図る。特に、建築物の敷地に余裕がない繁華街や通学路等の建築物について、落下防止対策の実施状況を把握すると共に、未対策建築物について、その所有者等に安全性を確保するよう改善指導を行う。

② ブロック塀等の倒壊防止対策

地震時において、コンクリートブロック塀等は倒壊しやすく、通行人に危害を加えることや道路を塞ぐことがある。県と連携し、パンフレットの配布等を通じて知識の普及に努め、危険なブロック塀の撤去、改善の指導を行う。

③ エレベーター・エスカレーターの防災安全対策

エレベーター・エスカレーターのある建築物所有者等に、地震時のリスク等を周知することで、耐震安全性の確保を促進する。平成17年7月の千葉県北西部地震では、首都圏でエレベーターが緊急停止し、人が閉じ込められる事故が多数発生したことから、地震時に最寄り階に自動的に停止する装置の設置やエレベーターの運行方法、閉じ込められた場合の対処方法等について助言及び周知徹底を図る。また、エスカレーターの脱落による死傷や、避難の妨げとなることを防止するため、かかり代を十分に設ける等の落下防止対策の必要性を周知し、改善の指導を行う。

④ 天井等の落下防止対策

平成23年の東日本大震災で、比較的新しい建築物も含め、体育館や劇場等の大規模空間を有する建築物の天井が脱落し、甚大な被害が多数発生したため、天井の脱落対策に係る新たな基準が定められた。

そこで、既存建築物について情報把握を行い、建築物の所有者等に基準を周知すると共に、脱落防止措置を講じて安全性の確保を図るよう指導する。

⑤ 家具の転倒防止対策等

家具の転倒等が地震時の死傷の原因となったり、避難通路の妨げとなるおそれがあるため、家具の転倒防止対策の重要性や、その対策ともなる耐震シェルターや耐震ベッドの設置、居間・寝室などの部分的な改修について周知し、対策を促進する。

⑥ 感震ブレーカー等の設置による震災時の火災対策

過去の大震災における火災の原因の多くが電気に関係するものとされており、設定値以上の震度の地震発生時に自動的に電気の供給を遮断する感震ブレーカーは、その有効な対策とされているため、設置の重要性を周知し対策を促進する。

(2) 被災建築物応急危険度判定等の体制の整備

大規模な地震が発生した際に、被災した建築物を調査し、その後に発生する余震等による倒壊の危険性や外壁・窓ガラス・屋根瓦の落下、附属設備等の危険性を判定する『応急危険度判定士』や『被災宅地危険度判定士』の確保と人材育成のため、建築関係団体と連携して登録講習会や現場研修会への町内技術者の参加を促す。また、判定時に連絡調整の役割を果たす、判定コーディネーターの養成や避難施設の優先的な判定体制の整備など、被災建築物応急危険度判定等体制の整備を進める。

(3) 応急仮設住宅の供給体制整備

大規模な地震が発生した際に、家屋に被害を受け、自らの資力では住宅を確保できない被災者のため、応急仮設住宅を供給する体制を整備する。建設候補地として、弓庄公園及び南加積地区小運動公園用地（花子田）を設定する。また、敷地整備に関して上市町建設業協会との連携体制を形成する。



図 応急仮設木造住宅建設に係る施工技術講習会

(4) 倒壊等により周囲に危害を及ぼす恐れのある空家への対策

少子高齢化の進行に伴い、今後、大規模な地震が発生した際に、倒壊等により、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがある空家の増加が懸念される。

その除却等を適切に進めるため、県と連携し「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「上市町空家等対策計画」に基づき、特定空家(※)等への措置等の取組みを行う。

また、空家が放置されないよう、県や不動産等の関係団体と定期的な情報交換や関係団体が実施する県民向けセミナー等の普及啓発への参加支援を行うなど、より一層の連携・協力を図り、官民が一体となった総合的な空家対策に取り組む。

(※)特定空家：「空家等対策の推進に関する特別措置法」による、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態等にあると認められる空家等

(5) 地震に伴うがけ崩れ等による建築物被害の軽減対策

現在、町内には災害危険箇所が下表のとおり存在する。町としては、土砂災害等から町民の生命・財産を守るため、砂防、地すべり・急傾斜地崩壊対策施設の整備を推進する。特に、人家密集地や災害時要援護者施設等を保全する土砂災害対策を重点的に進める。

【災害危険箇所地域一覧】

	箇所数
急傾斜地崩壊危険箇所	46
急傾斜地崩壊危険区域指定地	12
災害危険区域（建築基準法第 39 条）	1
地すべり危険箇所（建設）	7
地すべり発生危険箇所（林野）	7
土石流危険溪流箇所	67
崩壊土石流出危険地区	53
山腹崩壊危険地区	33
土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域	10
砂防指定地	94
重要水防箇所	3
老朽ため池危険箇所	11
雪崩危険箇所（国土交通省分）	30
雪崩危険箇所（林野庁分）	11
孤立予想地区	13

（出典：上市町地域防災計画）

① がけ地近接等危険住宅移転事業の活用

地震時におけるがけ地付近に位置する住宅は、住宅そのものの倒壊等だけではなく、がけ地の崩壊などによる被害が想定されるため、住民の生命に危険を及ぼすおそれのある区域に所在する住宅の移転を推進することにより、地震に伴う崖崩れ等による住宅の災害防止に努める。今後、本町においては、県との連携を図り、事業の活用を検討し、災害による住宅地の被害の軽減を図る。

② 土砂災害対策改修に関する事業

地震等の災害時にがけ崩れ等の被害が発生する恐れのある土砂災害特別警戒区域内の住宅について、国の支援制度を活用し、土砂災害に対して安全な構造とする改修工事を推進し、防護壁を設置する所有者等に対して助言・支援などを行う。

4 改正耐震改修促進法に伴う耐震化促進策の周知等

(1) 耐震診断が義務付けられた大規模な建築物(※1)について

これらの建築物については、義務付けされた耐震診断の結果、耐震改修が必要とされた場合は、早急に耐震改修や建替えが出来るよう、県や関係機関等と連携して必要な環境整備を進める。なお、町内に該当する建築物はない。

(2) 防災拠点施設(※2)について

防災拠点施設(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)として指定された場合、耐震診断が義務付けられる一方、耐震改修工事を実施する際の国からの補助率が上がる(1/3から2/5へ)メリットがある。

今後、県の動向を確認しつつ、必要に応じて防災拠点施設の指定に向けた検討を行う。

(3) 避難路沿道建築物(※2)について

県計画において、富山県地域防災計画に定める緊急通行確保路線について、

- ① 相当数の建築物が集合する地域を通過すること
- ② 市町村の区域を越える相当数の者の円滑な避難を困難とすること
- ③ 迂回路の有無

などの観点から検証し、富山県が道路整備率が日本一である状況などをふまえた結果、その沿道建築物について耐震診断を義務化等する避難路として指定する必要がある第1次緊急通行確保路線はないとしている。

町としても、第2次緊急通行確保路線及び第3次緊急通行確保路線について、

- ① 相当数の建築物が集合する地域を通過すること
- ② 相当数の者の円滑な避難を困難とすること

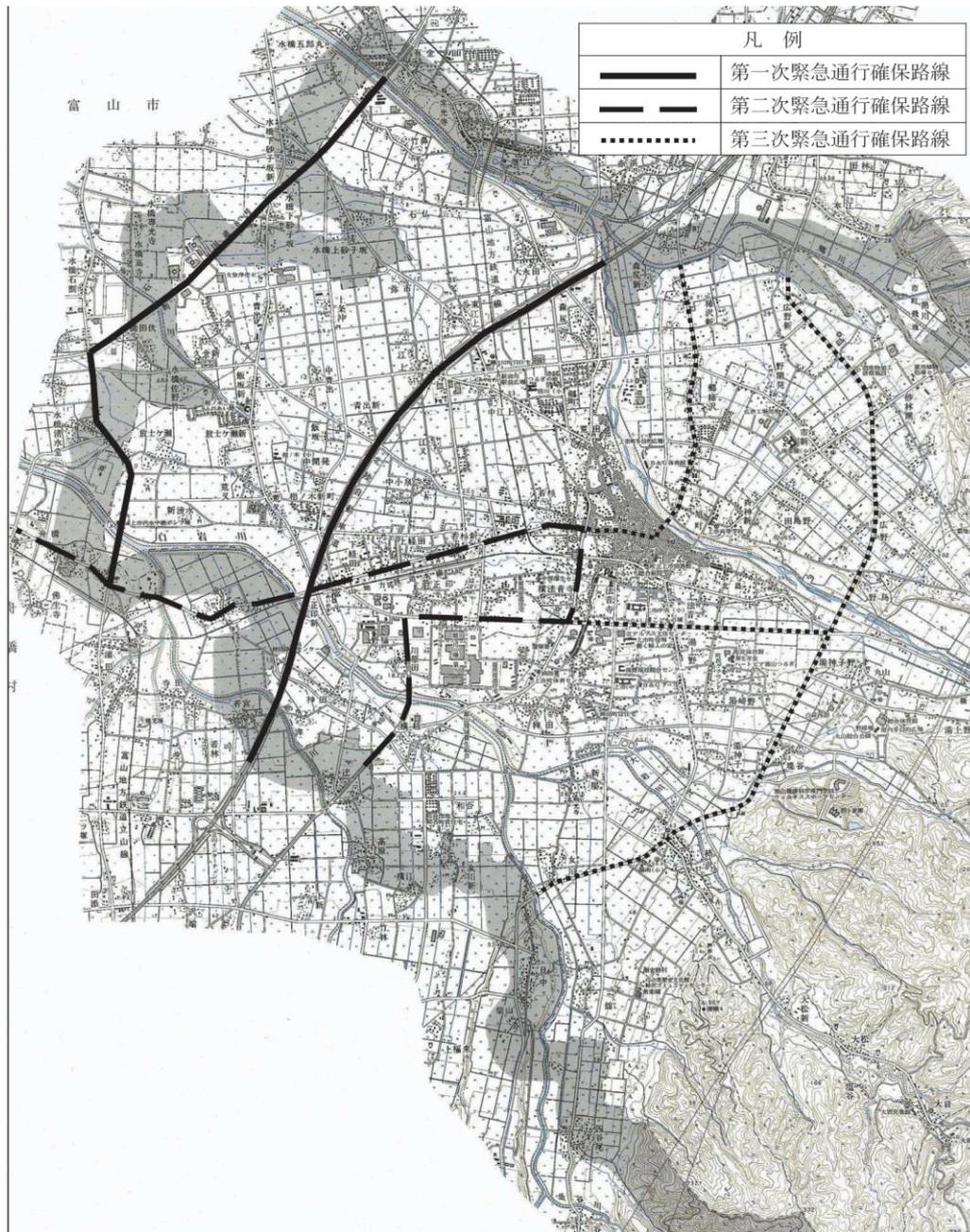
などの観点から検証した結果、その沿道建築物について耐震診断を義務化等する避難路として指定する必要がある路線はないと判断した。

ただし、地震発生時における交通の確保は救出・救助活動、消火活動、救援物資・要員輸送等の各種応急対策活動の基盤として極めて重要な課題であるため、地震が発生した場合の緊急通行確保路線の通行の確保について、その重要性を周知する。

また、緊急通行確保路線については、広域的な避難・物資搬送等の観点から、橋梁の耐震化や長寿命化が進められているところであり、道路の整備・維持管理を担う建設課を始めとして、災害時に実際に使用する立場である警察・消防等の関係部局との連携体制を整備する。

※1 要緊急安全確認大規模建築物(P2参照)、※2 要安全確認計画記載建築物(P2参照)

緊急通行確保路線図



(出典：上市町地域防災計画)

第1次緊急通行確保路線：県内外の広域的な輸送に不可欠な、北陸自動車道等の高速道路、一般国道（指定区間）とインターチェンジ及び輸送拠点（空港、重要港湾）を結ぶ幹線道路。

第2次緊急通行確保路線：第1次緊急通行確保路線とネットワークを構築し、市町村対策本部や主要な防災拠点（行政機関、主要駅、警察署、消防署、災害医療センター、自衛隊等）を連絡する幹線道路。

第3次緊急通行確保路線：上位路線を相互に補完する幹線道路。

(4) 各種認定制度等による耐震化の促進

「耐震改修計画の認定」や、新たに創設された「建築物の地震に対する安全性の認定」及び「区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定」については、以下のとおりの特例措置やメリットがあることから、建築物の所有者や利用者等へ周知し制度活用の普及促進を図る。



国指定認定マーク

○認定制度の特例措置等の概要

認定	特例措置やメリット等
耐震改修計画の認定 (耐震改修促進法 第 17 条)	耐震性を向上させるために増築を行うことで、容積率・建ぺい率制限に適合しないこととなる場合に、所管行政庁(※)がやむを得ないと認め、耐震改修計画を認定したときは、当該制限は適用されない。
建築物の地震に対する安全性の認定 (耐震改修促進法 第 22 条)	建築物の所有者が所管行政庁(※)に申請し、耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物は、上記のようなマークを建築物等に表示することが出来る。
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)	「耐震改修の必要性に係る認定」を受けた区分所有権建築物(マンション等)は、大規模な耐震改修工事により共用部分を変更する場合の決議要件を区分所有者及び議決権の各 1/2 超に緩和。(区分所有法の特例で、特例が無い場合は 3/4 以上)

※ 所管行政庁とは、耐震改修促進法第2条第3項の「所管行政庁」をいう。(町の区域においては県)

第4章 住宅・建築物の地震に対する安全性向上に関する啓発等

1 相談体制の充実

町の建築担当窓口において、建築物の耐震化についての窓口を設置すると共に、木造住宅の耐震に関する点検方法や補強方法の概要等の耐震化促進へ向けての普及啓発に努める。また、建築関係団体で構成している「とやま住まい情報ネットワーク(※)」が設置する「とやま住宅相談所」を情報提供の場として活用していく。

更に、建築防災週間等の各種行事やイベントの際には、町民に対して建築物の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、建築関係団体に対しても耐震化に向けての普及啓発活動を促進する。

※ とやま住まい情報ネットワークとは、(一社) 富山県建設業協会、(公社) 富山県建築士会、(一社) 富山県建築士事務所協会、富山県優良住宅協会及び(一財) 富山県建築住宅センターを正会員とし、富山県土木部建築住宅課及び富山県消費生活センターを協力会員とした住まいづくりに対する意識の向上や支援を行うと共に、住宅相談や住情報の提供を行うことにより、豊かな住生活の実現に貢献することを目的としている団体。

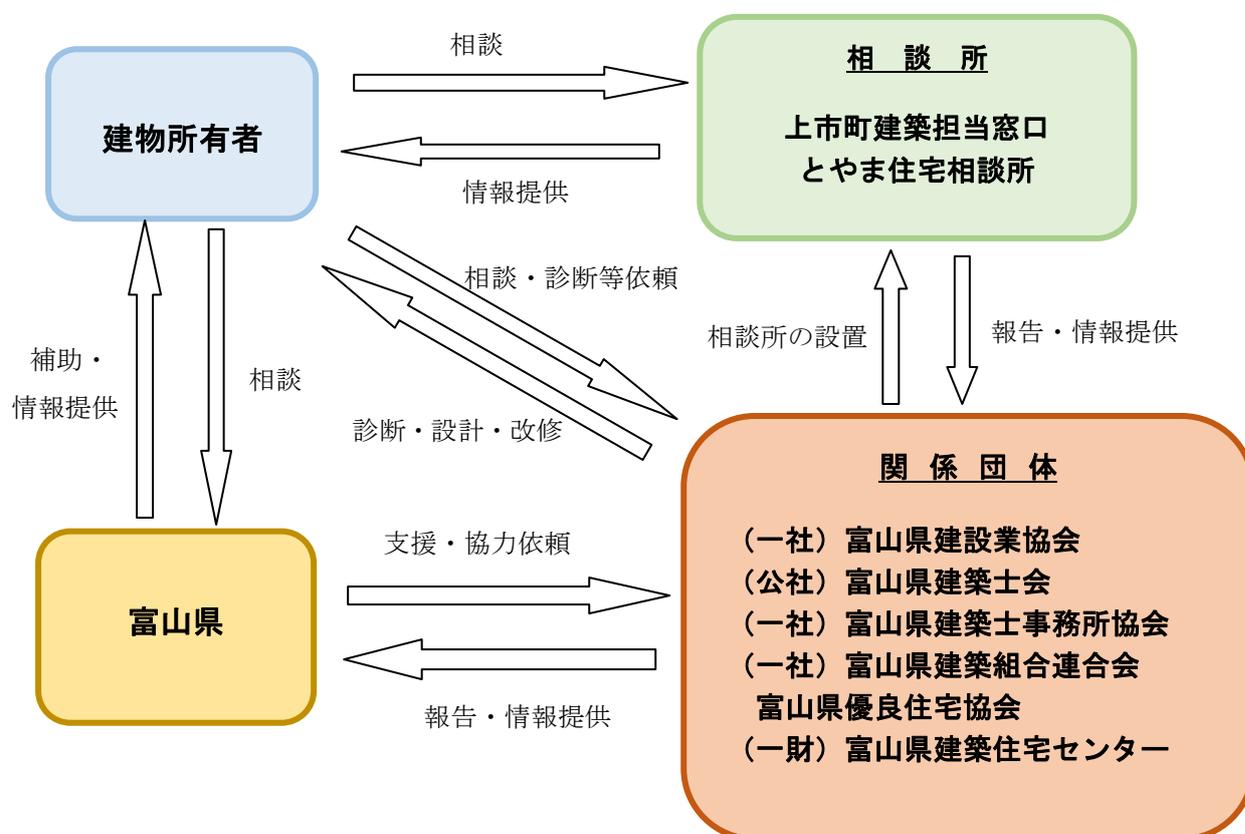


図 関係機関と連携した相談体制イメージ図

2 パンフレット等の配布やセミナー等への参加の促進

(1) パンフレット等の配布

木造住宅の耐震診断・改修方法について、あまり普及していない現実を踏まえ、(財)日本建築防災協会が作成した「誰にでもできるわが家の耐震診断」や、富山県が作成した「耐震診断・改修で安心な住まい！」や「わが家は地震に大丈夫？」などのパンフレットを建設課の窓口で配布し、耐震診断や改修の普及啓発に努める。

(2) 適切な情報提供やセミナー等への参加促進

相談窓口では、耐震化に関する情報提供の充実を図り、行政広報誌やホームページ、新聞広報、ケーブルテレビ等を活用し、建築物の所有者や施工業者へ適切に情報を提供する。

また、県と協力して、町民向けに出前講座を実施し、耐震化の重要性を周知するよう努めるものとする。また、県をはじめ関係団体と連携を図り、セミナー等への参加を促し、耐震化の促進に努める。

3 リフォームにあわせた耐震改修の推進

住宅相談窓口、建築関係団体において、リフォームに関する相談時等を活用し、リフォームにあわせた耐震改修の推進を図る。また、各種行事やイベント等の際には、快適な住環境は、居住性と共に安全性の確保（耐震化）が重要であることを普及啓発し、リフォームにあわせた耐震改修の誘導を図る。

4 高齢者等に対する啓発

高齢者が住む住宅は一般的に、旧耐震基準（昭和 56 年 5 月以前に着工）で建てられた住宅で、耐震化が必要な住宅が多いことから、ホームページやパンフレットなどの広報だけでなく、よりきめ細やかで充実した啓発活動が必要となる。

県や建築関係団体と連携した戸別連絡、訪問や、高齢者の自主組織である老人クラブ等と連携した周知活動を行う等、きめ細やかな啓発活動を行う。

また、引き続き、ホームページ等による全ての人に対する啓発に加え、高齢者を含め、耐震化が必要な住宅の所有者を対象としたピンポイントでの啓発活動のあり方など、より効果的な啓発手法を検討し実施する。

第5章 関係機関等との連携

1 県との連携

(1) 建築基準法による勧告又は命令等の実施

建築基準法第10条では、特定行政庁は、同法第6条第1項1号に掲げる建築物その他政令で定める建築物について、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と認める場合において、保安上必要な措置をとることを勧告することができる。また、場合によっては命ずることができることとなっている。

県(特定行政庁)では、耐震改修促進法に基づく指示に従わなかった旨の公表を行った建築物について、著しく保安上危険であると認める場合において、除却・移転・改築・増築、修繕、模様替、使用停止などの措置が必要と認められる場合は、勧告を行うとしている。

勧告を受けたものが正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合は、特に必要があると認めるときに、その者に対し相当の猶予期限をつけて、その勧告に係る措置をとることを命じることとしている。

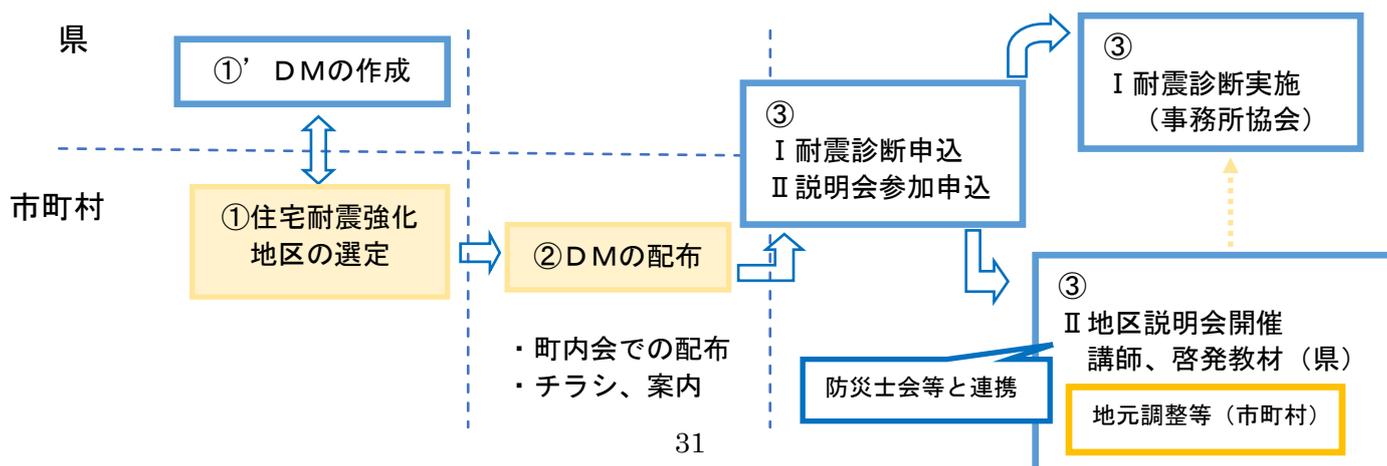
町としても県と連携を取りながら、保安上危険な建築物への対応を進めていくこととする。

(2) 情報共有

県及び市町村の建築行政担当者(耐震担当者)で構成する「富山県耐震改修支援事業担当者連絡会議」を活用し、耐震化の促進に関する情報の共有に努めることとする。

(3) 住宅耐震化啓発事業

県と市町村が共同で実施する、住宅耐震化地区を選定し、ダイレクトメールによる啓発や地区説明会の開催により重点的に耐震化を進める住宅耐震化啓発事業の検討を行う。



2 建築関係団体との連携

町は、必要に応じて設計事務所や施工業者の団体と連携し、相談会の開催等を通して、町民が適切に耐震化に取り組めるよう努める。

3 町内会との連携

地域防災体制の整備の観点から災害に強いまちづくりが重要であり、自主防災組織として位置付けられる町内会・自治会等の防災活動の一環として、地震災害時において倒壊等の恐れがある危険な建築物の把握や災害時の避難場所までの避難路沿いの危険箇所の点検等、協力をお願いすると共に地震災害を未然に防止する活動を連携して行う。

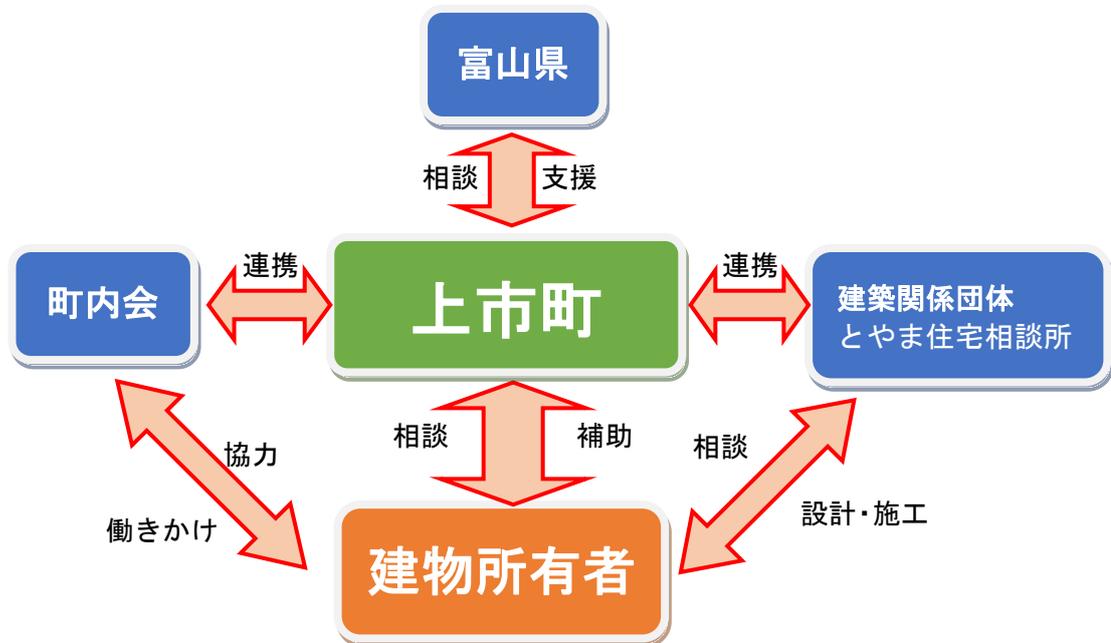


図 関係機関等と連携した取り組みイメージ

第6章 耐震改修促進計画の適切な実施

本計画は、平成30年及び平成35年の「住宅・土地統計調査」を踏まえて、その都度、耐震化の目標の達成度合を検証し、必要に応じて計画の見直しを行うこととし、平成38年度末の目標を達成できるよう適切に実施していくものとする。(なお、耐震化促進に関する内容の変更は県と打合せの上、随時行うものとする。)

