



第4期沼津市耐震改修促進計画

【目 次】

第1章 基本的事項

1	背景と目的	1
2	基本的事項	2
3	地震による被害	2

第2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	現状と課題	6
2	目 標	11

第3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	支援制度	14
2	啓発及び知識の普及	16
3	関係者との連携促進等	19

第1章 基本的事項

1 背景と目的

(1) 背景

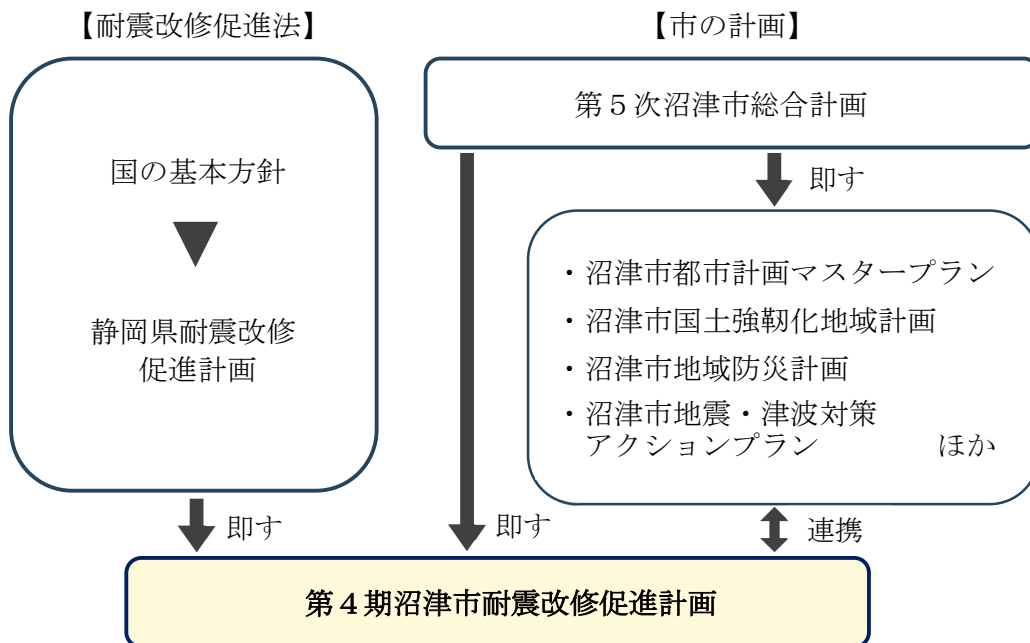
「沼津市耐震改修促進計画」（以下、「本計画」という。）は「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（以下、「法」という。）第6条第1項に基づき、平成19年3月に策定（平成28年4月、令和3年4月更新）され、本計画に基づき建築物等の耐震診断及び耐震改修工事の促進を図ってきたところ、令和7年度末で計画期間が終了する。

本計画策定以降、平成23年3月の東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）をはじめ、平成28年4月の熊本地震や平成30年6月の大阪府北部地震等により、新たな課題が次々と明らかになるとともに、甚大な被害が想定される南海トラフ巨大地震や相模トラフ沿いの地震の切迫性が高まり、耐震化の必要性が増している。

(2) 目的

本計画は、巨大地震による大きな被害が想定される本市において、市民の生命と財産を保護するとともに、本市の継続的な維持発展を図るため、国の「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」（平成18年1月25日、国土交通省告示第184号）（以下、「国の基本方針」という。）及び第4期静岡県耐震改修促進計画（以下、「県計画」という。）と整合性を図りながら、建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進することを目的とする。

(3) 計画の位置付け



2 基本的事項

(1) 対象地区

対象区域は「沼津市全域」とする。

(2) 計画期間

計画期間は「令和8年度から令和12年度」の5年間とする。

(3) 対象建築物

これまでの計画では、「1981年(昭和56年)5月以前の旧耐震基準の建築物」のみを対象としてきたが、本計画では、平成28年4月の熊本地震や令和6年1月の能登半島地震において一定の被害が生じた「2000年(平成12年)5月以前の耐震基準の木造建築物」(以下、「2000年基準以前の木造建築物」という。)を対象に加える。

また、複数回に及ぶ地震や群発地震と呼ばれる活発な地震活動によってダメージが蓄積された建築物は、被害拡大の可能性が指摘されていることから、「地震により被害を受けた建築物」も対象とする。

さらに、新築時は耐震性能が確保されていても、その後の適切なメンテナンスが行われていない建築物は、時間の経過とともに、ひび割れや変形、老朽化等が進み、耐震性能の低下が懸念されることから、「経年劣化が進んだ建築物」も対象とする。

表 1-1 本計画における対象建築物の区分と年代

区分/年代		1981年5月31日	2000年5月31日	
構造種別	木造	対象 (旧耐震基準)	対象 (新耐震基準)	対象外 (現行耐震基準)
	非木造	対象 (旧耐震基準)	対象外 (現行耐震基準)	
劣化等	地震により被害を受けた建築物	対象		
	経年劣化が進んだ建築物	対象		

3 地震による被害

(1) 過去の大規模地震による被害

平成23年3月の東日本大震災は、千年に1度と言われる巨大地震で、大規模な津波の発生や、遠距離地域において長周期地震動により高層ビル等に被害が生じた。

平成28年4月の熊本地震では、震度7が2回観測されるなど、過去に例を見ない大きな地震により、新耐震基準適用以降に建てられた住宅にも被害が生じた。

平成30年6月の大阪府北部地震では、通学中の小学生が倒壊したブロック塀の下敷

きになるという被害が生じた。

平成30年9月の北海道胆振東部地震では、広範囲の大規模な斜面崩壊により、住宅が倒壊するとともに、地盤の隆起や液状化による宅地被害が生じた。

令和6年1月の能登半島地震では、杭頭の破壊が主な原因としてビルが倒壊するとともに、大規模な市街地火災、津波、地盤の隆起や液状化による宅地被害、道路被害による山間地の孤立など多くの事象が発生した。また、震災後の調査により高齢化率の高い地域において相対的に耐震化率が低いことが明らかになった。



平成28年熊本地震
(出典：国土交通省)



令和6年能登半島地震
(出典：国土交通省)

(2) 想定される地震の規模等（静岡県第4次被害想定）

ア 南海トラフ巨大地震、相模トラフ沿いの地震

下表1-2のとおり甚大な被害が想定される。

表1-2 想定される地震の規模

区分		南海トラフ巨大地震	相模トラフ沿いの地震 (元禄型関東地震)
震源		駿河湾から日向灘に掛けての南海トラフに沿った領域の全部	相模トラフ沿い
規模		マグニチュード 9.0 程度	マグニチュード 8.2 程度
被害想定	建物被害	全壊・焼失棟数：約 6,000 棟 *東側ケース、冬・夕方、地震予知なし	全壊・焼失棟数：約 1,200 棟 *冬・夕方
	人的被害	死者数：約 13,000 人 *東側ケース、冬・深夜、早期避難率低、地震予知なし	死者数：約 40 人 *冬・深夜、早期避難率低

*第4次被害想定において、それぞれ被害が最大となるケースを示す。

イ その他の地震

静岡県においては、比較的発生頻度が高いとされる地震として、富士川河口断層帯における地震が想定されている。

当該地震は、駿河トラフで発生する海溝型地震と連動して同時に活動すると推定されており、この場合、海溝型地震と併せてマグニチュード8程度の地震となる可能性がある。

一方、陸上部で認められている断層が単独で活動する可能性もあり、その状況について留意すべきである。

(3) 地震動の周期特性の違いによる被害の特徴

ア 長周期地震動

一般に、大きな地震で生じる周期が2から20秒の振動が主成分を占める地震動は長期地震動と呼ばれている。

地震による建物の被害は、発生した地震の卓越周期[※]と、建物が持つ固有周期とが一致し、共振することで被害が大きくなる。

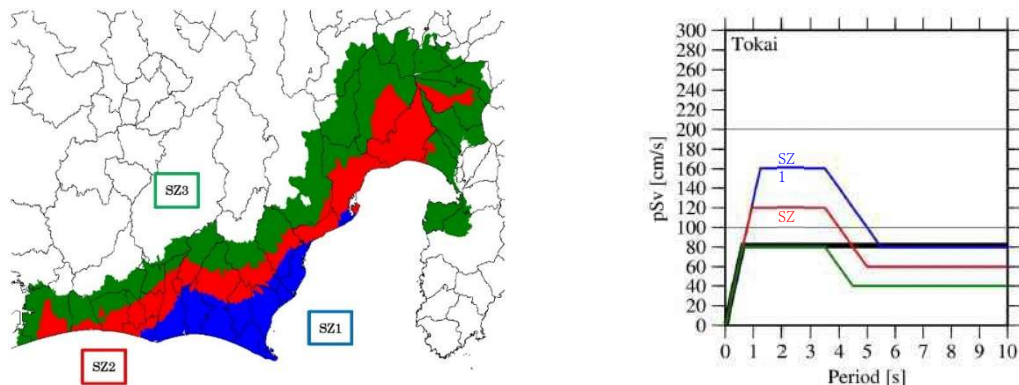
例えば、木造住宅の固有周期である1秒から2秒程度の周期成分が多く含まれる地震動の発生によって、平成7年1月の阪神・淡路大震災や平成28年4月の熊本地震では木造住宅の被害が大きくなったと言われている。

一方、木造住宅よりも長い固有周期を持つ超高層建築物や免震建築物は、長周期の地震動の影響を受けることから、長周期地震動が発生しやすい軟弱な堆積層で覆われている地域では特に注意が必要となる。また、震源地が遠隔の地震であっても減衰しにくく、その揺れが長時間継続することが長周期地震動の特徴となっている。

想定される南海トラフ巨大地震において、国は長周期地震動の対策が必要な区域として、下図1-1のとおりとしている。

※卓越周期：地盤の最も揺れやすい周期。軟らかい地盤ほど長くなり、硬い地盤ほど短くなる。

図 1-1 長周期地震動対策の対象区域



<区域分けと各区域の長周期地震動による擬似速度応答スペクトル>

- ・SZ1 建設時の想定を上回る可能性が非常に高い地域
- ・SZ2 建設時の想定を上回る可能性が高い地域
- ・SZ3 建設時の想定を上回る可能性がある地域

イ 短周期地震動

一般に、周期が2秒以下の振動が主成分を占める地震動は短周期地震動と呼ばれている。そのうち、周期1秒から2秒の地震動は、いわゆる「キラーパルス」と称され、この周期帯を固有周期に持つ木造住宅などの建物に大きな被害を及ぼす。阪神・淡路大震災や熊本地震等では、このキラーパルスにより木造住宅に甚大な被害が発生した。

一方、平成23年3月の東日本大震災の地震動は、周期1秒以下の周期が主成分であり、「キラーパルス」の成分は少なかったことから、地震の震度の割に建物被害は比較的少なかった。

第2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 現状と課題

(1) 住宅

ア これまでの取組

本市は、静岡県が平成13年度に全国に先駆けて立上げた、旧耐震基準の木造住宅の耐震化を重点的に支援するプロジェクト「TOUKAI-0」に基づき、静岡県と一体となって耐震化を推進してきた。

第3期計画では、令和7年度末の住宅の耐震化率を95%とすることを目標に、計画の終了を一つの区切りとするため、プロジェクト「TOUKAI-0」の総仕上げに取り組んできた。

これまで、プロジェクト「TOUKAI-0」では、ホームページや広報誌などによる広報のほか、新聞等のメディアの活用、出前講座、市民への啓発チラシの配布など、様々な手段を通じて、市民に木造住宅の耐震化を呼び掛けてきた。

また、戸別訪問やダイレクトメールにより、耐震化を実施していない世帯に直接働き掛ける取組を重点的に進めてきた。

助成実績については、下表2-1のとおり、令和6年度末までに耐震診断が5,923件、耐震改修が1,488件に上った。

表 2-1 耐震化助成実績（単位：件）（令和7年3月末現在）

区分	～R2	R3	R4	R5	R6	合計
耐震診断	4,874	110	156	145	638	5,923
耐震改修	1,329	46	25	25	63	1,488

イ 現状

令和5年の本市における住宅の耐震化の状況は、居住世帯のある住宅約8.3万戸のうち、耐震性がある住宅は約7.6万戸で、耐震化率は91.9%となり、令和元年の耐震化率89.0%から2.9%向上したが、第3期計画の目標である令和7年度末の耐震化率95%には満たない状況である。

表 2-2 住宅の耐震化率（令和5年住宅・土地統計調査より推計）（単位：戸）

区分	耐震性なし①	耐震性あり②		総数③ (①+②)	耐震化率 (②/③)	
		S55年以前	S56年以降			
木造	5,156	37,024	6,453	30,571	42,180	87.8%
非木造	1,514	38,846	4,460	34,386	40,360	96.2%
合計	6,670	75,870	10,913	64,957	82,540	91.9%

ウ 課題

昭和55年以前の木造住宅の所有者等の高齢化が進み、費用負担や将来的に活用の見込みがないといった理由で、耐震化に踏み出せない世帯が多くある。

また、借家や共同住宅では、所有者と居住者の両方で耐震化への意向を合わせる必要があるため、耐震化があまり進んでいない。

(2) 建築物

ア 特定建築物

(ア) これまでの取組

耐震性のない建築物の所有者に対し、耐震化状況に関するヒアリングを実施し、耐震改修の状況を確認するほか、耐震改修の必要性や支援制度を丁寧に説明し、早期の耐震化へ誘導した。

(イ) 現状

本市の法第14条第一号に規定する多数の者が利用する建築物（以下、「特定建築物」という。）の耐震化率（令和6年度末）は86.8%となり、令和2年度末の85.6%から1.2%向上したが、第3期計画の目標である令和7年度末の耐震化率95%には満たない状況である。

表 2-3 特定建築物の耐震化の現状（単位：棟）（令和7年3月末現在）

区分	耐震性なし①	耐震性あり②		総数③ (③+②)	耐震化率 (②/③)	
		S56.5以前	S56.6以降			
多数の者が利用する特定建築物 (法第14条第一号)	121	794	208	586	915	86.8%

(ウ) 課題

厳しい経営状況や多額の費用負担等の課題により、民間建築物の耐震化が遅れている。特に物品販売業を営む店舗等は、耐震化のために、営業規模を縮小しなければならないといった大きな課題がある。

イ 大規模建築物

(ア) これまでの取組

要緊急安全大規模建築物（以下、「大規模建築物」という。）とは、地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある不特定多数の者が利用する大規模建築物等で、政令で定める規模以上のものをいう。

平成25年の法改正により、耐震診断の実施及び診断結果の報告が義務付けられ

た大規模建築物について、耐震診断の結果を、法附則第3条第3項の規定に基づき平成29年1月に公表した。

耐震性のない建築物の所有者等に耐震改修の状況を確認するほか、耐震改修の必要性や一般建築物より手厚い支援制度を丁寧に説明し、早期の耐震化へ誘導した。

(イ) 現状

本市の法附則第3条に規定する大規模建築物の耐震性不足解消率[※]（令和7年3月末）は88.2%となり、平成29年1月の公表時の76.5%から11.7%向上した。
[※]耐震性不足解消率：「耐震性不足解消棟数（耐震性のある建築物棟数及び除却棟数）」を「当初公表時の対象棟数」で除した値

表 2-4 大規模建築物の耐震化の現状（単位：棟）（令和7年3月末現在）

区分	時点	対象棟数	耐震性あり	耐震性なし	耐震性不足解消率
要緊急安全確認 大規模建築物 (法附則第3条第1項)	当初公表時 (H29.1)	17	13	4	76.5%
	現状 (R7.3末)	14	12	2	88.2%

(ウ) 課題

特定建築物と同様に、多額の費用負担や耐震化のための営業規模の縮小等の課題により、耐震化が進んでいない建築物が存在する。

ウ 沿道建築物

(ア) これまでの取組

要安全確認計画記載建築物（以下、「沿道建築物」という。）とは、耐震診断を義務づける道路に接し、地震によって倒壊した場合に前面道路の幅員の過半を閉塞するおそれがある建築物をいう。

地震による建築物の倒壊等により緊急時の通行障害が生じないように、法第5条第3項第二号の規定に基づき、沿道建築物の耐震診断の実施を義務付ける道路（表 2-5）（以下、「緊急輸送ルート等」という。）を静岡県が平成31年4月1日に定めた。その後、耐震診断の実施及び診断結果の報告が義務付けられた沿道建築物の耐震診断の結果を、法第9条の規定に基づき令和5年1月に公表した。

公表後、耐震性のない建築物の所有者等にヒアリングを行い、耐震改修の状況を確認するほか、耐震改修の必要性や一般建築物より手厚い支援制度を丁寧に説明し、早期の耐震化へ誘導した。

表 2-5 耐震診断義務付け対象道路（緊急輸送ルート等）

計 画	法第 5 条第 3 項第二号の規定による耐震診断の実施及び結果の報告を義務付ける道路
県の広域受援計画	緊急輸送ルート(東名・新東名のそれぞれの IC から県・市町災害対策本部(40拠点)、災害拠点病院(22拠点)、航空搬送拠点(3拠点)を結ぶルート(計65拠点)

(イ) 現 状

沿道建築物の耐震性不足解消率（令和 7 年 3 月末）は30.0%となり、当初公表時（令和 5 年 1 月）の20.0%から10.0%向上した。

表 2-6 沿道建築物の耐震化の現状（単位：棟）（令和 7 年 3 月末現在）

区分	時点	対象棟数	耐震性あり	耐震性なし	耐震性不足解消率
要安全確認 計画記載建築物 (沿道建築物) (法第 7 条)	当初公表時 (R5.1)	10	2	8	20.0%
	現状 (R7.3末)	9	2	7	30.0%

(ウ) 課 題

除却により、耐震性不足解消率が上昇したが、多額の費用負担や居住者・テナント等との調整等が課題となり、耐震性のない沿道建築物が多数存在する。

(3) その他の建築物

ア これまでの取り組み

道路に面した倒壊の危険性のあるブロック塀等の所有者等に耐震改修の必要性や支援制度を丁寧に説明し、早期の耐震化へ誘導した。

また、平成30年 6 月の大阪府北部地震での倒壊被害を受け、ブロック塀の実態調査や所有者に対し点検方法等を周知し、危険性が高いものに対し必要な補強を行うよう改善指導した。

イ 現 状

令和6年度末までのブロック塀撤去等の助成実績は表2-7のとおりである。

表 2-7 ブロック塀の助成実績（単位：件）（令和7年3月末現在）

区分	～R2	R3	R4	R5	R6	合計
除却	837 (28)	36 (1)	24 (0)	25 (1)	19 (1)	941 (31)
耐震改修	435 (25)	19 (1)	14 (0)	7 (0)	9 (1)	484 (27)

() 内は、津波避難路沿道

ウ 課 題

通学路や避難路沿道の除却が進んでいる一方で、津波避難路沿道は、道路幅が狭く施工条件が厳しい等の理由から施工費用が多額となり、耐震化が進んでいないブロック塀が多数存在する。

2 目 標

(1) 基本方針

国が令和7年7月に公表した「南海トラフ地震防災対策推進基本計画」では、「命を守る」対策と「命をつなぐ」対策の重点化が示された。

これを踏まえ本計画では、「**地震による倒壊から命を守り、地震後に住み慣れた住宅での生活を継続するための耐震性の確保**」を基本方針とする。

本市においては、地震による死者を一人でも減らすため、静岡県と連携し、住宅の「耐震化」と「減災化」の両輪で、所有者等の実情にあった施策を展開していく。

命を守るためには、まず耐震化が第一であるが、費用その他の理由により耐震化に取り組むことが難しい世帯に対しては、最低限命を守るということに主眼を置き、耐震性のある住宅への住み替えや、耐震シェルター・防災ベッド等の「減災化」も提案していく。

ただし、減災化は、一時的に命は守れるが、住宅が大きく損傷し、その後の生活が困難になるとともに住宅再建は容易ではないため、やむを得ない場合の選択肢であるほか、メニューごとに特徴が異なるため、その選択においては留意する必要がある。

(2) 数値目標

住宅は、国の基本方針で定める目標「令和17年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消」を踏まえ、令和12年度末までに、耐震化率95%達成を目標とする。

特定建築物は、国では耐震化の目標を設定していないが、多数の者が利用し、重要な建築物であることから、令和12年度末での耐震化率95%達成を目標とする。

大規模建築物は、国の基本方針で定める目標に合わせて、令和12年度末までに、耐震性不足解消率をおおむね解消*することを目標とする。

沿道建築物は、現状の進捗状況を踏まえ、令和12年度末までに、耐震性不足解消率を少なくとも50%にすることを目標とする。

※おおむね解消：耐震化は所有者の判断でおこなわれるものであり、100%に近い状態を目指す

表 2-9 現状と目標

建築物の種類	前計画の目標	現 状	本計画の目標	国の方針
住宅	95% (R7年度末)	91.9% (R5)	95% (R12年度末)	おおむね解消 (R17)
特定建築物	95% (R7年度末)	86.8% (R7.3末)	95% (R12年度末)	—
大規模建築物	—	88.2% (R7.3末)	おおむね解消 (R12年度末)	おおむね解消 (R12)
沿道建築物	—	30.0% (R7.3末)	50% (R12年度末)	早期に おおむね解消

(3) 定性的な目標

ア 現行の耐震性能の確保

熊本地震や能登半島地震において一定の被害が生じた、2000年基準以前の木造建築物については、精密な耐震診断や必要な耐震改修を実施し安全性確保を目指す。

なお、建築基準法はこれまで数次にわたり構造規定の強化を図ってきたが、この法律の基準は基本的に最低水準のものである。これを前提とした耐震化も同水準としているため、一回の大地震に対しては倒壊しないが損傷はするものであり、継続使用を担保するものではない。そこで、住宅での在宅避難や事業所でのBCPによる早期の事業再開のために、耐震化にあたっては大地震後も継続使用が可能となる余裕のある耐震性能の確保が望まれる。

超高層建築物や免震建築物については、固有周期が長く長周期地震動により共振し、被害を受けるおそれがあるため、国が平成28年に新たな考え方を示しており、地震動の大きさが建設時の想定を上回る場合、スクリーニングや詳細診断、補強等を実施し、安全性確保を目指す。

イ 新築時の耐震性能の維持・回復

地震による被害を受けた建築物は、耐震性の低下の有無を調査し、必要な耐震改修をする等、繰り返される地震への安全性確保を目指す。

経年劣化が進んだ建築物は、定期的な調査により劣化状況を把握し、必要な対策を講じる等、安全性確保を目指す。

ウ 屋内における安全性確保

(ア) 家具等の転倒防止対策

建築物等の耐震性が十分であっても、家具等が転倒することにより、死傷者の発生や避難・救助活動の妨げになることから、家具の転倒に対する安全性確保を目指す。

(イ) 天井の落下防止対策

平成23年3月の東日本大震災では、体育館や劇場など比較的新しい建築物も含めて大規模空間の天井が脱落する被害が発生したため、天井の落下に対する安全性確保を目指す。

(ウ) 建築設備の安全対策

平成23年3月の東日本大震災では、エレベーターの釣合いおもりやエスカレーターの落下被害が発生するとともに、平成30年6月の大阪府北部地震では、多くのビルのエレベーターの緊急異常停止により、エレベーター内に人が閉じこめられるなどの事案が発生したため、エレベーター、エスカレーターの安全性確保を目指す。また、給湯設備やそれらに付随する配管等の安全性確保を目指す。

エ 屋外における安全性確保

(ア) 倒壊の危険性のあるブロック塀等の安全対策

地震によってブロック塀等が倒壊すると、死傷者が出るおそれがあるだけでなく、道路通行の妨げとなり避難や救助・消火活動にも影響を及ぼすことから、倒壊の危険性のあるブロック塀等の安全性確保を目指す。

(イ) 非構造部材等の落下防止対策

地震によって瓦屋根、窓ガラス、外装材等（以下、「非構造部材等」という。）や屋外広告物が落下すると、通行人等に死傷者が出るおそれがあるだけでなく、道路通行の妨げとなり避難や救助・消火活動にも影響を及ぼすことから、非構造部材等や屋外広告物の安全性確保を目指す。

オ 地域における安全性確保

(ア) 空き家

空き家が倒壊することにより、道路閉塞や隣地への影響、延焼の拡大等が懸念されるため、空き家の安全性確保を目指す。

(イ) 緊急輸送路等の確保

沼津市地域防災計画に記載する緊急輸送路や避難路等を、地域の実情に応じて耐震診断義務付け対象道路に指定することで、津波や火災からの避難や緊急車両等の通行について、更なる安全性確保を目指す。

第3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 支援制度

耐震診断及び耐震改修に要する費用は、建築物の状況や工事の内容により様々であるが、相当の費用を要することから、所有者の費用負担の軽減が求められている。

このため、耐震診断及び耐震改修の補助制度と国の支援制度（耐震改修促進税制、住宅ローン減税やリバースモーゲージ等）を活用しながら、建築物の耐震改修の促進を図っていく。なお、補助制度については、国及び県の支援を活用する。

(1) 住宅

ア 補助制度

建築物の所有者等の耐震化に要する費用負担の軽減を図り、耐震化を促進するため、静岡県が立ち上げるプロジェクト「TOUKAI-0+（プラス）」を積極的に活用し、耐震診断及び耐震改修の支援をする。

旧耐震基準の木造住宅については、一層の耐震化を図られるよう、制度を見直した上で令和8年度からの耐震化事業を実施する。耐震診断、耐震改修といった基本的な耐震化助成については、低コスト工法^{*}の推奨を図り耐震化の加速を目指す。また、費用負担や将来的な活用の見込みがない等の理由により耐震改修が難しい世帯にも取り組みやすいよう、従来からの耐震シェルター、防災ベッドといった減災化メニューを推進する。

さらに、補助事業の実施における申請者の一時的な費用負担を軽減するため、工事施工者等が申請者の委任を受け、補助金を代理受領できる代理受領制度の導入を検討する。これにより、耐震改修をした場合、申請者は工事費等と補助金の差額分のみを工事施工者等に支払えばよいことから、耐震化に取り組みやすくなる。

^{*}低コスト工法：床や天井の撤去・復旧を最小限に抑え、N値計算により合理的な補強を行うなどコストの削減を図りながら、耐震性能を向上させる工法

なお、2000年基準以前の木造建築物については、国の動向や令和8年度策定予定の静岡県第5次地震被害想定に注視しつつ、支援の在り方について研究していく。



耐震シェルター
(出典：静岡県)



防災ベッド
(出典：静岡県)

イ 税制優遇

住宅の所有者等の耐震改修に要する費用負担の軽減を図り、耐震改修を促進するため、国は耐震改修に係る税の優遇措置を講じており、市としても普及促進に努める。

ウ 融資関係

静岡県と県内金融機関は、「耐震性の低い木造住宅の耐震化の促進」等を図るため、平成18年度に協定を締結し、各金融機関では住宅ローンの優遇制度を設けている。

昭和56年5月以前に建築された木造住宅で、耐震評点1.0未満のものを建替える場合、各金融機関の定める金利の優遇、手数料の割引などの優遇措置を受けられる。

国は高齢者世帯の耐震化を促進するため、住宅金融支援機構の「リバース60」を活用した耐震改修融資について、提携金融機関への利子補給を実施することにより、利用者に対して無利子又は低利子となる優遇措置の普及を進めており、市としても普及促進に努める。

(2) 建築物

ア 補助制度

特定建築物等については、個別訪問等により耐震改修の必要性を丁寧に説明するとともに、大規模建築物や沿道建築物については、一般建築物より手厚い支援制度により早期の耐震化へ誘導する。

イ 税制優遇

建築物の所有者等の耐震改修に要する費用負担の軽減を図り、耐震改修を促進するため、国は耐震改修に係る税の優遇措置を講じており、市としても普及促進に努める。

(3) その他の建築物

ア 補助制度

ブロック塀等については、地震による倒壊から人命を守り、緊急輸送路等の通行を妨げることを防ぐため、倒壊の危険性のあるブロック塀等の耐震改修、建替え、除却に対して補助を設けている。また、災害時に多数の避難者が使用することが予想される津波避難路等は、一般の道路よりも高い補助率とし、積極的な活用を促進する。さらに、新たに作られるブロック塀がより安全なものとなるよう、建築基準法の仕様規定を基に静岡県が独自に設定した基準で指導を行う。

空き家については、国の補助事業を活用し、不良住宅等の除却や市外からの移住者が空き家を取得及びリフォームした場合の補助制度を設けている。昭和56年5月以前の空き家のリフォーム等に補助金を交付する際には、耐震性を確保することを条件としている。

2 啓発及び知識の普及

建築物の耐震化を促進するためには、建築物の所有者等の防災に対する意識の向上が必要不可欠であり、地震防災対策を自らの問題、地域の問題として意識することができるよう、建築物の地震に対する安全性の向上に関する情報を市民にわかりやすく伝えるとともに、建築物の所有者等が安心して耐震改修を実施できる環境整備に積極的に取り組んでいく。

(1) 所有者への情報提供

ア 所有者の状況を踏まえた啓発

耐震化の周知・啓発を効果的に実施するため、ダイレクトメール、戸別訪問等を実施し、支援制度等を説明しながら耐震化を促進する。また、旧耐震基準の住宅・建築物は築40年以上経過しており、耐震改修より建替えが現実的な場合もあることから、建替えも併せて提案する。

住宅では、各世帯の事情に応じて住み替えや減災化も含めて幅広い対策を提案するなど、きめ細かに対応していく。なお、建築物の地震対策の基本は耐震化であり、減災化はやむを得ない場合の暫定的・緊急的な措置であり、自宅で避難生活を送るためには、継続使用が可能となる余裕のある耐震性能を確保することが望ましいことを併せて周知・啓発していく。

大規模建築物及び沿道建築物については、対象建築物を把握できていることから、耐震化に係る阻害要因や要望等について所有者等と意見交換しながら、耐震化に向けた具体的な方策を所有者等とともに検討していく。

イ 相談体制の整備及び情報提供の充実

建築相談窓口を置き、専門家診断の申し込みや耐震補強工事等の補助申請のほか、住宅に関する各種補助制度を紹介し、市民からの建築相談に応じる。

ホームページにおいて、建築物の耐震化に必要な情報を公開し、想定される地震や各種補助制度について、設計者や施工者だけでなく、市民にもわかりやすく解説する。

また、「建築物防災週間」、「地震防災強化月間」等の各種行事やイベントの機会をとらえ、建築物の耐震診断及び耐震改修に係る出前講座や相談会等を実施する。

ウ 適切かつ幅広い改修・補強方法の提示

建築物の所有者等に対して、経済的で実現可能な改修・補強方法や落下・倒壊防止対策の方法等、適切かつ幅広いメニューを提示するよう、建築関連団体や建築技術者等に対して要請する。

(ア) ハザードマップ等の活用

「静岡県第4次地震被害想定」に関する情報やその他の自然災害については、「静岡県 GIS」や「沼津市公式防災アプリ」で公開している。また、沿道建築物の耐震化に関する情報については、国土地理院が作成している「重ねるハザード

マップ」上で公開されている。

戸別訪問等の機会を通じて、発生のおそれがある地震や各種ハザード等による危険性の程度等について周知・啓発し、知識の普及を図る。

(イ) パンフレット等の活用

市広報誌の「広報ぬまづ」により、木造住宅の耐震診断及び耐震改修に対する補助制度等の紹介を行うとともに、国作成の命を守るための取組を説明したパンフレット「あなたと家族の命を守る耐震対策」、静岡県作成の耐震改修工法の選択や耐震改修費用の判断の参考となる「木造住宅耐震リフォーム事例集」、耐震改修に踏み出した方の思いを掲載した「きっかけリーフレット」等を活用し、耐震化の必要性の周知や知識の醸成を図る。



(ウ) リフォームに併せた耐震化の促進

耐震改修の実施に当たっては、構造部材の補強のために内装工事を伴うことが多く、リフォーム工事に併せて耐震改修工事を行うことは、所有者にとって費用及び手間を軽減できるという面で有効である。また、2000年基準以前の木造建築物の耐震性能検証を行うことも有効である。

このことから、リフォームを検討する所有者やリフォーム事業者、不動産仲介業者などに耐震改修の必要性と補助制度を周知し、住宅のリフォームと併せた耐震改修等の実施を促進する。

(2) その他周知及び啓発する事項

ア 現行の耐震性能の確保

(ア) 2000年基準以前の木造建築物

国が公表した「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法」は、所有者等が接合部等の仕様や劣化状況等を確認することで容易に耐震性能を検証することが可能となっているため、リフォームやインスペクション※等の機会における検証の実施を推奨し、これを周知・啓発する。

※インスペクション：建築士（既存住宅状況調査技術者）が、構造耐力上主要な部分と雨水の侵入を防止する部分について目視や計測、非破壊検査を行う（建物状況調査）

(イ) 継続使用が可能となる余裕のある耐震性能

所有者等に対し、大地震後も継続使用が可能となるような余裕のある耐震性能の確保の普及や周知・啓発を図る。また、建築士等に対し、地盤種別や構造特性に留意し継続使用が可能となる余裕のある設計をするよう周知する。

住宅については、関係団体と連携し、長期優良住宅の認定取得を働き掛けていく。事業所については、BCPの実効性向上に向け、継続使用が可能となる余裕のある耐震性能の確保を関係部局に働き掛けていく。

(ウ) 長周期地震動

長周期地震動への対応が必要な建築物の所有者等に対し、国より示された対策「超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動対策について（技術的助言）」に基づき、指導、助言等を行うとともに、国の支援制度を周知する。

イ 新築時の耐震性能の維持・回復

経年劣化による耐震性能の低下を防ぐための適切な維持管理の必要性や、地震を受けた建築物に対する点検及び状況に応じた改修の必要性を周知・啓発する。

ウ 屋内における安全性確保

(ア) 家具等の転倒防止対策

戸別訪問等により耐震化と併せて家具等の転倒防止や配置の工夫等を周知・啓発するほか、ホームページ等により幅広く情報提供していく。また、耐震改修やリフォーム工事では、家具の移設や再設置を伴うことから、工事と併せた転倒防止対策を啓発する。さらに、本市では、静岡県危機管理部が所管する地震・津波対策交付金を活用し、住宅内の家具転倒防止対策に補助制度を設けているため、積極的な活用を働きかけていく。

(イ) 特定天井の落下防止対策

国の基準等に基づき、公共建築物の対策を講じるとともに、建築基準法に基づく所有者による定期報告制度等において、安全性の確保を図るよう指導していく。

(ウ) 建築設備の安全対策

静岡県・関係団体と連携して、エレベーターの支持部材の耐震化、釣合いおもりの脱落対策やエスカレーター落下防止対策などの防災対策改修や、地震時のエレベーターの運行方法や閉じこめられた場合の対処方法について周知・啓発を図るとともに、エレベーター及びエスカレーターの所有者や管理者に対して定期検査等に併せ、改善を促す取組を促進していく。

また、地震時における給湯設備など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・啓発を進めていく。

エ 屋外における安全性確保

(ア) 倒壊の危険性のあるブロック塀の安全対策

ブロック塀等の所有者に安全点検の実施を促すとともに、倒壊の危険性のあるブロック塀等については、補助制度を活用して撤去、建替えるようパンフレット「ブロック塀の点検と改善」を活用するなどして働き掛けていく。

(イ) 非構造部材等の落下防止対策

非構造部材等や屋外広告物で落下のおそれがあるものについては、建築基準法に基づく所有者による定期報告制度などにおいて、安全性の確保を図るよう指導していく。

オ 地域における安全性確保

(ア) 空き家

長期間空き家になっている住宅等は、適切なメンテナンスが実施されていない可能性が高く、住宅等の管理状態に応じた対策を提案する。また、適切な管理がされていない空き家は、倒壊や屋根材、外壁材の落下等の危険があるため、所有者等に対して、適正な管理が行われるように指導する。

(イ) 緊急輸送路等の確保

緊急輸送路等の更なる安全性確保に向け、沼津市地域防災計画に記載する緊急輸送路や避難路等について、実情に応じて耐震診断義務付け対象道路の指定に努める。

3 関係者との連携促進等

(1) 静岡県との連携

静岡県と連携し、耐震化の促進を図るため、法による指導等を行う建築物の情報共有に努め、指導等が円滑に行われるよう取り組むこととする。また、指導等に従わずに、建築基準法による勧告、命令を行うこととなった場合にも、静岡県と連携して取り組むこととする。

ア 耐震診断義務付け対象建築物に対する耐震診断又は耐震改修の指導等の実施

耐震診断義務付け対象建築物（大規模建築物及び沿道建築物）については、その所有者に対して、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る。

法第9条（法附則第3条第3項において準用する場合を含む。）の規定に基づく報告の内容の公表については、法施行規則（平成7年建設省令第28号。以下「規則」という。）第22条（法附則第3条において準用する場合を含む。）の規定により、所管行政庁は、当該報告の内容をとりまとめた上で公表しなければならないが、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、速やかに公表内容にその旨を付記するなど、耐震改修等に取り組んだ建築物の所有者等に不利益となること

のないよう十分に配慮し、丁寧な運用を行っていく。

また、報告された耐震診断の結果を踏まえ、当該耐震診断義務付け対象建築物の所有者に対して、法第12条第1項（法附則第3条において準用する場合を含む。）の規定に基づく指導及び助言を実施していくとともに、指導に従わない者に対しては同条第2項（規則附則第3条において準用する場合を含む。）の規定に基づき必要な指示を行い、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により公表していく。

イ 法と条例による耐震診断又は耐震改修の指導等の実施（耐震診断義務付け対象建築物を除く）

（ア）法と条例による耐震診断又は耐震改修の指導等の対象建築物

法と静岡県地震対策推進条例（以下、「条例」という。）では、現行の耐震基準の施行以前に建築に着手された全ての建築物（条例の場合は、昭和56年5月以前に建築された建築物）の所有者に対して、耐震診断及び必要に応じた耐震改修を行うよう努力義務を課し、耐震診断又は耐震改修について必要な指導及び助言を実施していく。

また、法第15条第2項に規定する特定既存耐震不適格建築物及び条例第15条第5項に規定する緊急輸送路等に面した既存建築物（以下、「指示対象建築物」という。）については、指導に従わない者に対して必要な指示を行っていくとともに、法第15条第2項に規定する特定既存耐震不適格建築物の所有者が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により公表していく。

表 3-1 法及び条例による耐震診断又は耐震改修の指導等の対象建築物

区分	努力義務	指導及び助言	指示	公表	指導権限を持つ者
法	全ての既存耐震不適格建築物※ ¹ (法第16条ほか)		特定既存耐震不適格建築物のうち一定の用途・規模 (法第15条第2項)	正当な理由がなく、左記の指示に従わなかった建築物 (法第15条第3項)	市長 (法第2条第3項)
条例	全ての既存建築物※ ² (条例第15条)		緊急輸送路、避難路又は避難地等に面する既存建築物※ ³ (条例第15条第5項)	(公表の規定なし)	市長

※1：地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の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

※2：昭和56年5月31日以前に建築された建築物等及び同日において工事中であった建築物

※3：法による指示を行った建築物を除く。

(イ) 建築基準法による勧告又は命令の実施

特定行政庁は、建築基準法第10条において、同法第6条第1項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物（同法第3条第2項の規定により第2章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定を受けないものに限る。）について、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（建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項第1第一号又は第二号の規定により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高いと判断された建築物をいう。）については、同法第10条第3項の規定に基づく命令ができることとなっている。

また、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られる建築物についても、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ができることとなっている。

表 3-2 耐震診断又は耐震改修の指示等を行う建築物

法・条例	用途				指示する建築物	公表する建築物 (指示したものに 限る)	建築基準法第10条 により勧告・命令 する建築物 (原則、公表したも に限る)									
法第15条第2項の 特定既存耐震不 適格建築物	(1) 災害時の 拠点となる建 築物	ア	災害応急対策 全般の企画立 案、調整等を行 う施設	県庁、市役所、町役場、警察 署、消防署、郵便局、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	耐 震 診 断	全て	昭和46年 以前の 建築物	-								
		イ	住民の避難所 等として使用 される施設	小・中学校、義務教育学校、 特別支援学校 体育館 幼稚園、保育所など												
		ウ	救急医療等を行 う施設	病院、診療所												
		エ	災害時要援護 者を保護、入所 している施設	老人ホーム、老人短期入所施 設、児童厚生施設、福祉ホーム 等	耐 震 改 修	ランクⅢの 建築物 又は ランクⅡの 公共建築物	ランクⅢの 建築物	ランクⅢの 建築物のうち $I_s/E_T < 0.3$ 又は $I_s < 0.3$ の建築物								
		オ	交通の拠点と なる施設	車両の停車場又は船舶、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												
	(2) 不特定多数の者が 利用する建築物	百貨店、マーケットその他物 品販売業を営む店舗 ホテル・旅館 集会場・公会堂 劇場、観覧場、映画館、演芸 場 博物館、美術館、図書館 展示場	飲食店、キャバレー、料理店、 ナイトクラブ等 理髪店、質屋、貸衣装屋、銀 行等 遊技場 ボーリング場、スケート場、 水泳場等 公衆浴場 自動車車庫又は自転車の停 留又は駐車のための施設	-	耐 震 診 断	全て	昭和46年 以前の 建築物	-								
									耐 震 改 修	ランクⅢの 建築物 又は ランクⅡの 公共建築物	ランクⅢの 建築物のうち $I_s/E_T < 0.3$ 又は $I_s < 0.3$ の建築物	ランクⅢの 建築物のうち $I_s/E_T < 0.3$ 又は $I_s < 0.3$ の建築物				
													(3) 危険物の貯蔵場又は 処理場の用途に供 する建築物	-		
															耐 震 診 断	全て
									条例第 15条 第5項 の 建築物	(4) 緊急輸送路、避難路、避難地等に面する 既存建築物	耐 震 診 断	全て				
耐 震 改 修		ランクⅢの 建築物又は ランクⅡの 公共建築物														

(注1) 上表において、指示または公表をする建築物の優先順位については、用途欄の「(1)災害時の拠点となる建築物」、「(2)不特定多数の者が利用する建築物」、「(3)危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物」の順とし、耐震改修において同じ用途の場合は、耐震性能が低いものを優先して実施する。

(注2) 上表におけるランクは表3-3による。

表 3-3 各ランクの建築物の耐震性能

	最大クラスの地震に対する耐震性能		基準
ラ ン ク Ⅱ	<p>想定される南海トラフ巨大地震等の最大クラスの地震に対して、耐震性能がやや劣る建物。 倒壊する危険性は低い、かなりの被害を受けることも想定される。</p>		$I_s / E_T < 1.0$ かつ $I_s \geq 0.6$
ラ ン ク Ⅲ	①	震度 6 強～7 程度の地震で倒壊する恐れのある建築物	$I_s / E_T < 1.0$ かつ $I_s < 0.6$
	②	震度 5 強程度の地震で倒壊する恐れのある建築物	$I_s / E_T < 0.3$ 又は $I_s < 0.3$

第4期沼津市耐震改修促進計画

沼津市 都市計画部 建築住宅局 住宅政策課

〒410-8601 静岡県沼津市御幸町1-6-1

TEL 055-934-4885 FAX 055-934-2310

MAIL juutaku@city.numazu.lg.jp