

八頭町耐震改修促進計画

平成20年12月

平成28年6月改定

平成29年4月改定

令和元年8月改定

令和4年3月改定版

八 頭 町

目 次

第1章 はじめに	1
1 耐震化の必要性	1
(1) 大規模地震による被害	
(2) 建築基準法による建築物等の耐震基準	
(3) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）の概要	
2 計画の位置付け	3
3 計画の実施期間	3
第2章 建築物の耐震化における現状	3
1 地震被害	3
(1) 県内で発生した主な地震被害	
(2) 発生が想定される地震規模及び被害の状況	
2 建築物耐震化の状況	4
第3章 耐震化の課題	5
1 住宅の課題	5
(1) 住宅耐震化に関する意識	
(2) 高齢者が居住する住宅の耐震化	
(3) 耐震診断による耐震性能の確認	
(4) 平成12年以前に建築された住宅の耐震性	
(5) 耐震改修工事の費用	
(6) 住宅耐震化総合支援メニューへの移行など耐震化の促進	
(7) 家具の転倒防止対策及び感震ブレーカーの普及	
2 建築物の課題	6
(1) 町有施設の対策	
(2) エレベーター閉じ込め防止、エスカレーターの落下対策	
(3) 特定天井の耐震化	
(4) 非構造部材等の落下物対策	
3 ブロック塀の課題	8
(1) ブロック塀の耐震診断義務付け	
(2) 通学路、避難所等における危険なブロック塀の把握と対策	
4 その他の課題	8
がけ崩れ等の対策	
第4章 建築物耐震化の基本方針と目標	9
1 基本方針と役割分担	9
(1) 基本的な取り組み方針	
(2) 役割分担	

2 建築物耐震化の目標	10
3 耐震化率の目標	10
第5章 建築物の耐震化の促進を図るための施策	12
1 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	12
(1) 耐震対策の支援事業	
(2) 住宅耐震化の施策	
① 住宅無料耐震診断の普及	
② 総合支援メニューによる耐震化の促進	
③ 低コスト耐震改修工法の普及	
④ 空き家の倒壊対策	
(3) 建築物耐震化の施策	
① 町有施設の耐震化の必要性	
② エレベーター及びエスカレーターの地震対策の推進	
(4) コンクリートブロック塀耐震化の施策	
① コンクリートブロック塀の撤去・改修の促進	
② ブロック塀の木塀改修の普及	
2 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	15
(1) 地震ハザードマップの作成・公表	
(2) 耐震化の相談体制及び情報提供	
(3) 耐震改修への誘導	
(4) 自主防災組織等との連携	
(5) 木造住宅耐震化技術者の育成及び公表	
(6) 住宅耐震化の促進に係る相互協力に関する協定	
(7) 非構造部材の落下防止対策	
(8) 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項	
(9) 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	
(10) 吹付けアスベストの飛散防止対策	
(11) 地震に伴うがけ崩れ等による建築物等被害の軽減対策	
3 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	20
(1) 鳥取県建築物安全安心推進協議会の活動強化	
(2) 省エネ改修と併せて行う耐震改修の実施	
(3) 住宅性能表示制度の活用・普及	
(4) 耐震改修による優遇措置の周知	
(5) 家具の固定及び感震ブレーカーによる地震防災対策	
(6) 耐震改修促進法及び建築基準法に基づく措置に関する事項	
(7) 耐震化に関する認定制度等の活用	
第6章 参考資料	24
1 用語の定義	24

2 県内で発生が予想される主な地震	25
(1) 鹿野・吉岡断層による地震の予測結果	
(2) 倉吉南方の推定断層による地震の予測結果	
(3) 鳥取県西部地震断層による地震の予測結果	
(4) F55断層による地震の予測結果	
3 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指導等	29
(1) 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指導等の実施	
(2) 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結果の公表	
(3) 指導・助言の方法	
(4) 指示の方法	
(5) 指示に従わない場合の公表の方法	
(6) 優先的に指導・助言等をすべき特定既存耐震不適格建築物の選定	
(7) 特定既存不適格建築物の指導・助言、指示・公表、耐震診断義務付けの対象一覧	
4 耐震化のための支援制度	32
(1) 補助制度	
(2) 税制	

第1章 はじめに

1 耐震化の必要性

(1) 大規模地震による被害

平成7年度の阪神・淡路大震災では、地震により6,434人の人命が失われました。このうち地震による直接死因となった人数は、5,502人であり、さらにこの約9割にあたる4,831人が住宅の倒壊・家具の転倒などによるものでした。また、倒壊した建築物が引き起こした道路閉塞は、避難、消火、救急、物資の輸送等を妨げ、被災地の復旧に支障が生じました。

大規模地震は、本県で平成12年10月に鳥取県西部地震、平成28年10月に鳥取県中部地震が発生し多くの建築物に被害が生じたほか、平成28年4月の熊本地震、平成30年9月の北海道胆振東部地震で死傷者や建物被害が多くありました。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と津波が発生し、死者19,335人（平成27年9月9日現在、消防庁）、建物の全壊半壊39万戸以上におよぶなど、戦後最大の人命が失われる未曾有の大災害となりました。

平成30年6月の大阪府北部地震では、ブロック塀の倒壊に巻き込まれた児童が死亡したことが大きな社会問題となり、建築基準法に適合していない危険なブロック塀の安全対策を促進する要因となりました。

我が国は、いつどこで大地震が発生してもおかしくない状況にあると考えられており、人命を守るために、地震被害を軽減する震災対策を促進していくことが必要になっています。

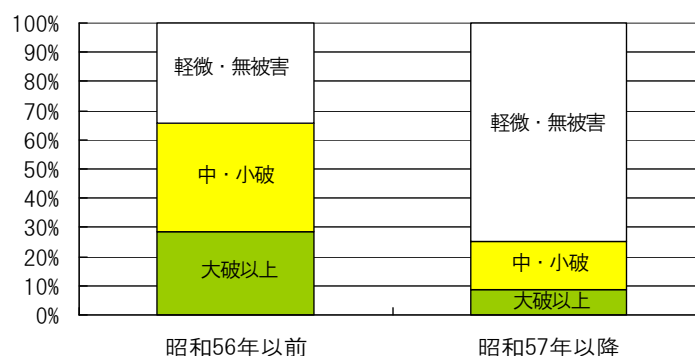
(2) 建築基準法による建築物等の耐震基準

建築基準法の耐震基準は、昭和56年6月1日に大きく改正されました。この改正以降に建築された建物を新耐震基準、それ以前に建築された建物を旧耐震基準と区分しています。

阪神・淡路大震災では、倒壊した建築物の多くが旧耐震基準であったことから、新耐震基準に適合するまで耐震性能を引き上げる耐震改修が重要と考えられるようになりました。

阪神・淡路大震災の建物被害（平成7年阪神・淡路大震災建築震災調査委員会報告書）

建築年別の被害状況（建築物）



また木造住宅では、平成12年6月1日に建築基準法が改正され、耐震壁の配置や柱梁等接合基準が明確化され耐震性能が向上しました。平成12年以前に建築された住宅は、新耐震基準であっても耐震壁配置等に課題があるといったことが指摘されていましたが、熊本地震では、日本建築学会の被害調査により、新耐震基準の住宅の3割以上が倒壊や大破、倒壊した住宅の9割以上が平成12年以前の新耐震基準の住宅であったと報告され、耐震壁配置等のリスク問題が顕在化しました。

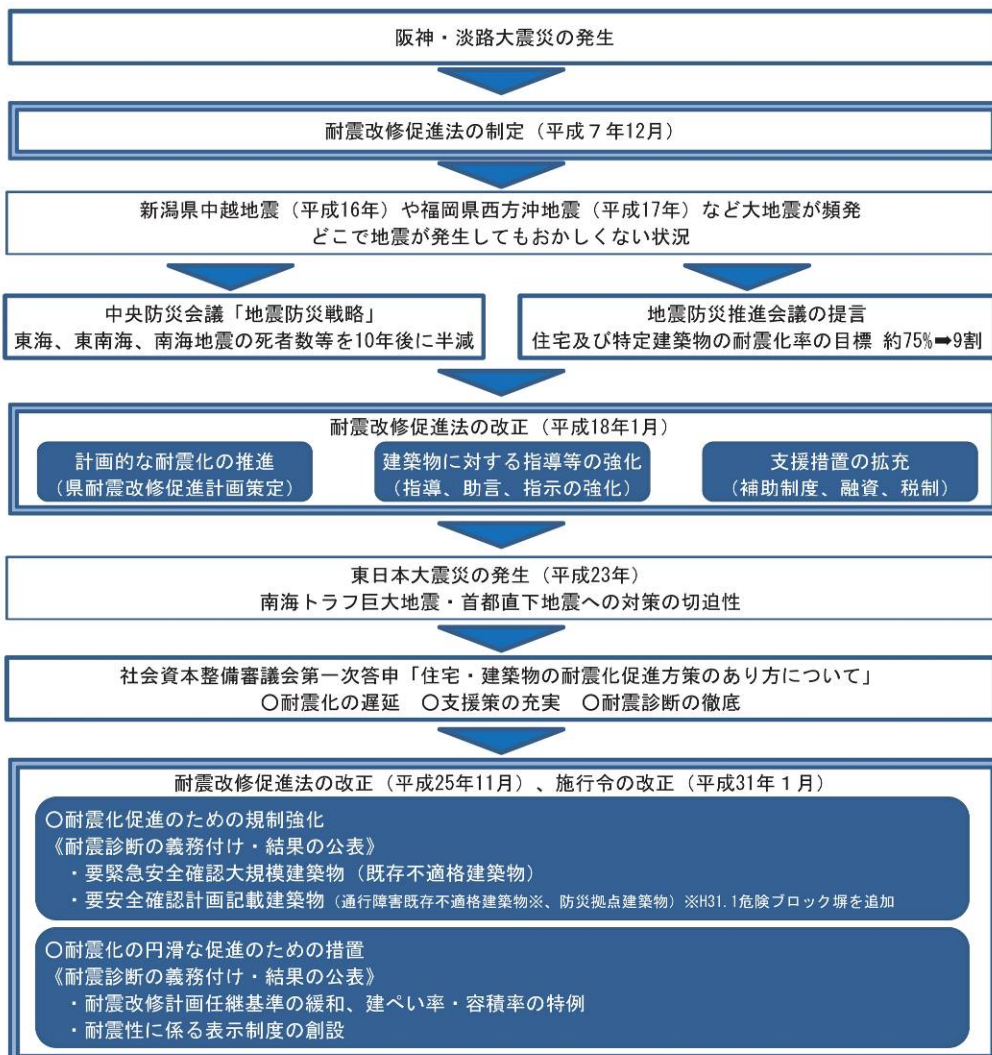
(3) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）の概要

耐震改修促進法は、阪神・淡路大震災による建築物の被害を教訓に、地震に対する建築物の耐震化・安全性の向上を目的に、平成7年12月に制定されました。

平成18年1月の改正では、県による耐震改修促進計画の策定義務化、耐震改修の促進を図る建築物の要件・規模の拡充に加え、指導等の権限が強化されました。

平成25年11月の改正では、不特定多数の者が利用する大規模な耐震不適格建築物等について耐震診断を行うことが義務化され、その耐震診断の結果を公表することとされました。

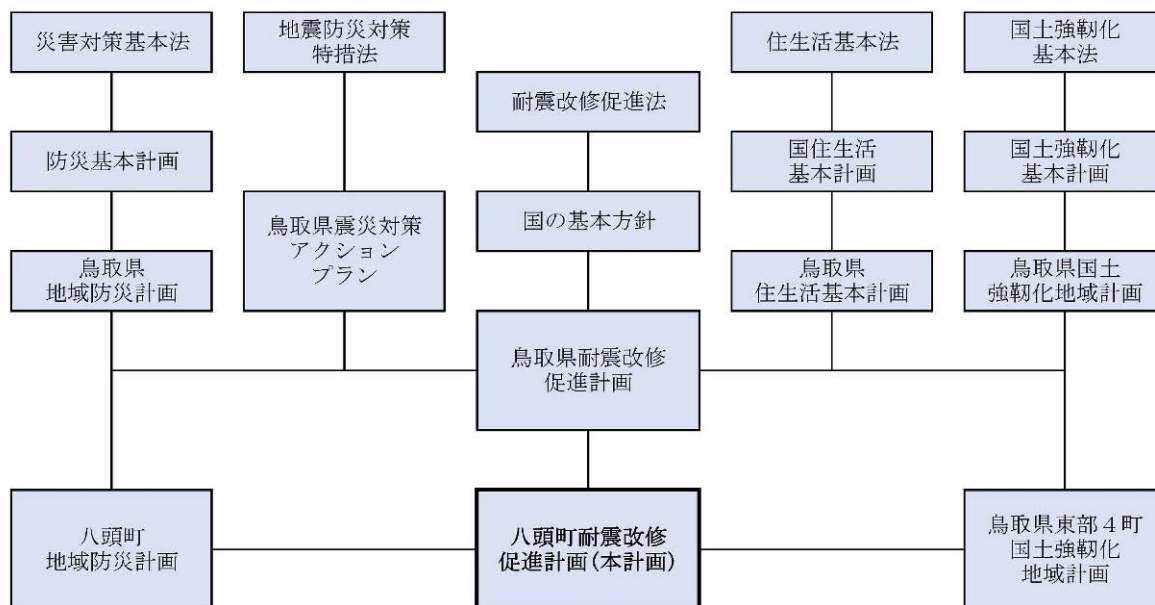
また平成31年1月には、大阪北部地震のブロック塀の倒壊による事故を受け、一定規模以上のブロック塀は、通行障害既存不適格建築物（対象道路を指定）に含むこととされ、耐震診断が義務付けられました。



2 計画の位置付け

本計画は、耐震改修促進法第6条第1項に基づく、八頭町の区域内の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に位置付けます。

策定にあたっては、国の定める基本方針に基づき、鳥取県耐震改修促進計画を勘案し、八頭町の地域防災計画との整合を図ります。



3 計画の実施期間

本計画の実施期間は、鳥取県国土強靱化地域計画と整合を図ることとし、令和7年度末までとします。

また、本計画は、耐震化の進捗状況、関連計画の改定などを踏まえ、本計画に掲げる施策の達成状況などを検討して必要に応じて見直しを行います。

第2章 建築物の耐震化における現状

1 地震被害

(1) 県内で発生した主な地震被害

鳥取県西部地震は、マグニチュード7.3、最大震度6強の規模で発生しました。住家被害は、全半壊・一部損壊が16,058棟、人的被害は重軽傷者141名でしたが、死者はありませんでした。

鳥取県中部地震は、最大震度6弱、短周期レベル0.4秒以下と大被害が生じる地震動に匹敵し、構造的に弱い古い家屋に棟瓦の落下、外壁の亀裂・崩壊などが広範囲に生じられたと考えられるが、地震周期0.5秒以上の地震動が小さいことから倒壊に至った建物が少なく、住家全壊18棟、一部損壊被害が15,078棟と9割以上といった特徴がありました。

■県内で発生した主な地震被害

西 暦	年 号	被害状況
1943. 9. 10	昭和18年 (鳥取地震)	死者1,210、重傷828、軽傷3,032、 住家：全壊7,164、半壊6,901、全焼183、半焼7 非住家：全壊6,131、半壊7,201、全焼106、半焼3
1983. 10. 31	昭和58年 (鳥取県中部地震)	地震規模：マグニチュード6.2、震度：4 軽傷13、住家：一部損壊689、非住家：一部損壊98
2000. 10. 6	平成12年 (鳥取県西部地震)	地震規模：マグニチュード7.3、震度：6強 重傷31、軽傷110 住家：全壊391、半壊2,472、一部損壊13,195
2016. 10. 21	平成28年 (鳥取県中部地震)	地震規模：マグニチュード6.6、震度：6弱 重傷8、軽傷17 住家：全壊18、半壊290、一部破損14,651

(2) 発生が想定される地震規模及び被害の状況

県内で発生が想定される地震及び被害は、「鳥取県地震・津波想定調査報告書」において、主に4つの地震を想定しています。

「鳥取県震災対策アクションプラン」では、鹿野・吉岡断層による地震を最大被害と予測しており、冬期18時に地震が発生すると、建築物の全壊7,700棟、死者790人に達することを想定しています。

■想定される被害の概要

想定地震断層 (地区)	マグニチュード	人的被害(人) (冬18時)		建物被害(冬18時)			生活支障 (冬18時)
		死者数	負傷者数	破損(棟)		火災 (棟)	避難者 (人)
				全壊	半壊		
鹿野・吉岡断層 (東部)	7.4	790	3,500	7,700	12,000	7,200	40,000
倉吉南方の推定 断層(中部)	7.3	350	1,600	4,000	6,200	1,200	14,000
鳥取県西部地震 の断層(西部)	7.3	200	810	980	3,800	4,400	28,000
F55断層による 地震(鳥取県沖)	8.1	70	890	500	3,800	10	19,000

(出典：令和元年8月改定版鳥取県震災対策アクションプランより)

2 建築物耐震化の状況

当初計画では、想定する地震被害を半減させることとして、平成27年度の耐震化率を住宅については86%、特定既存耐震不適格建築物については90%とすることを目標としていましたが、平成27年度末時点では、目標としていた耐震化率に届かず、令和2年度

の目標を83%に見直しを行いました。

そして、令和2年度末に家屋固定資産台帳に基づく推計を行いました。目標の83%には届いていない状況であり、未だ耐震性が不十分な住宅は、約2,030戸と推計されました。

また、特定既存耐震不適格建築物についても、令和2年度の耐震化率は約86%と推計され、目標に届きませんでした。

第3章 耐震化の課題

1 住宅の課題

(1) 住宅耐震化に関する意識

平成30年の鳥取県住生活総合調査によると、耐震性に対する不安を感じつつも、耐震改修に踏み切れない理由として「資金がない」、「後継者がいない」といったことが分かりました。また「補助制度を知らない」回答が7割あり、耐震化の意識向上、補助制度の普及啓発を図る必要があります。

(2) 高齢者が居住する住宅の耐震化

世帯分離により住宅を引き継ぐ者がいない高齢者は、耐震改修に踏み切れず、耐震性のない古い住宅に住み続けているといった課題があります。

さらに悪質業者によるリフォーム詐欺などが社会問題となり、高齢者世帯が安心して依頼できる業者が分からないといったことも耐震化が進まない要因になっていると考えられます。

(3) 耐震診断による耐震性能の確認

旧耐震基準で建築された住宅は、所有者自身が耐震性能を把握して、耐震改修などの取り組みを講じていくことが重要です。

耐震化は、入り口となる耐震診断の実績を増やしていくことが重要であることから、無料診断等の制度を周知する必要があります。

(4) 平成12年以前に建築された住宅の耐震性

平成12年に建築基準法が改正され、木造建築物については、バランスがよい壁量の配置、適切な接合金物の品質基準及び使用義務が定められました。

平成28年の熊本地震では、新耐震基準（昭和56年6月）以降に建築されたにもかかわらず倒壊した住宅の9割以上が現行の接合金物の規定を満たしていないといった調査結果が日本建築学会から公表されています。平成12年以前に建築された住宅は、耐震性を確認し、耐震性が不足する住宅は耐震改修していく必要があります。

(5) 耐震改修工事の費用

耐震改修が進まない要因には、工事費が高いといったことも要因としてあります。所有者等に自己資金が十分あればよいのですが、屋根、外壁、水回り等のリフォームが優先され、耐震改修に至らないといったことがあります。

町では、従来の耐震改修工法より工事費が6割程度削減でき、工期を半分程度に縮減できる低コスト耐震改修工法（以下「低コスト工法」）の普及に取り組んでいます。工事の影響による生活への負担を考慮すると、リフォームに併せた耐震改修が効果的であり、さらに耐震診断を行った建築士やリフォームを請け負った施工業者からの働きかけが有効だと考えられます。

また、一度の耐震改修で、現行の耐震基準を満たすことが難しい場合は、段階的な耐震改修により倒壊のリスクを軽減することも有効であり補助金の対象にはしていますが、設計者、施工者に十分浸透していないと考えられますので、広く周知を図っていくことが必要です。

(6) 住宅耐震化総合支援メニューへの移行など耐震化の促進

国は、住宅耐震化を促進するため、「住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」（以下「アクションプログラム」）を策定し、所有者に戸別訪問、ダイレクトメールの発送などにより耐震化の働きかけを行い、進捗管理に取り組む市町村に対して、補強設計及び耐震改修を一体的に支援する「住宅耐震化総合支援メニュー」（以下「総合支援メニュー」）による支援制度を創設し、耐震改修助成制度の補助率及び補助限度額を引き上げています。

この「総合支援メニュー」を最大限に活用し耐震化を図るため、耐震化の必要性、補助制度、低コスト工法等について、町民に周知する必要があるとあり、町報、住宅関連イベントとの連携、自治会組織など建築以外の団体の活用とPRなど様々なチャンネルを通じて周知活動を強化することが必要です。

(7) 家具の転倒防止対策及び感震ブレイカーの普及

近年発生している地震では、家具類の転倒や落下により多数の負傷者が生じています。平成7年の阪神・淡路大震災では、家具の転倒による圧死、散乱による怪我・延焼火災からの逃げ遅れといった問題が生じております。

また、大地震による火災の発生は、停電からの復旧によるショートによることが多く、東日本大震災の火災の発生要因の5割が電気関係からの出火でした。

家具の転倒防止対策、感震ブレイカーの設置は費用負担も少なく、所有者等の積極的な取組みが最も期待できる場所です。

2 建築物の課題

(1) 町有施設の対策

町有施設は、利用する町民の安全確保のためだけでなく、避難場所として利用される

学校、被害情報の収集や災害対策指示が行われる庁舎など重要な役割を果たす建築物が多いことから、重点的に耐震化に取り組むことが必要です。

特定既存耐震不適格建築物（多数の者が利用する一定の用途と一定の規模以上の建築物）となる町有施設は、既に耐震化が完了しています。

しかし、町有施設全体では、約88%の耐震化率であるため、全ての施設の耐震化を計画的に図っていく必要があります。

「町有施設全体の耐震化の現状」（特定建築物を含む）

施設	旧耐震			新耐震	耐震性あり	合計	耐震化率
	耐震性が不十分	診断により確認	改修により確認				
小学校、中学校	0	-	-	13	9	22	100.0%
体育館	0	-	-	9	1	10	100.0%
運動施設	0	-	-	6	-	6	100.0%
劇場、観覧場等	0	-	-	1	-	1	100.0%
集会場、公会堂	18	-	-	53	6	77	76.6%
ホテル、旅館	0	-	-	19	-	19	100.0%
事務所	0	-	-	4	4	8	100.0%
福祉施設	0	-	-	9	3	12	100.0%
幼稚園、保育所	0	-	-	5	-	5	100.0%
博物館、美術館、図書館	0	-	-	2	2	4	100.0%
工場	0	-	-	-	1	1	100.0%
車庫	0	-	-	4	1	5	100.0%
その他（観光）	0	-	-	13	1	14	100.0%
共同住宅	15	-	-	70	-	85	82.4%
合計	33	-	-	208	28	269	87.7%

【以下の①及び②の要件を満たす施設について重要度が高いと判断】

- ①不特定の多数の者が利用する施設及び災害時に使用するなど重要な施設等
- ②非木造で床面積 200 m²以上又は2階建て以上

(2) エレベーター閉じ込め防止、エスカレーターの落下対策

平成17年の千葉県北西部を震源とする地震では首都圏のエレベーターが緊急停止して閉じ込め事故が発生したことを受け、平成21年9月に建築基準法施行令等が改正され、P波感知型地震時管制運転装置の設置が義務化されました。

また、平成23年の東日本大震災におけるエレベーター等(エスカレーター含む)の落下事故を受け、平成25年7月にはエレベーター等の脱落防止措置の基準が定められました。

新設エレベーター等は建築基準法により耐震対策が義務化されていますが、基準改正前に設置された既存エレベーター等の耐震化を進めていく必要があります。

(3) 特定天井の耐震化

大規模空間を持つ建築物の天井は、平成 13 年の芸予地震、平成 15 年の十勝沖地震、平成 17 年の宮城県沖地震、平成 23 年の東日本大震災等において、比較的新しい建築物も含めて落下等の被害が多くありました。

こうした被害状況を踏まえ、「建築物の天井脱落対策に係る基準」が新設され、平成 26 年 4 月に建築基準法施行令等が改正されたことで新築建築物等には当該基準への適合が義務化されました。

(4) 非構造部材等の落下物対策

地震被害では、建築物の倒壊等に限らず、屋根（瓦含む）、外壁、窓ガラス、屋外広告物等の脱落・落下による死傷者が生じています。また住宅では、屋根（瓦含む）・地上に設置した給湯設備の落下・転倒による通行人への被害が懸念されています。

平成 28 年の熊本地震では、天井、照明等の落下により、避難所が使用できなくなる等の課題も生じています。建築物の安全性は、こうした非構造部材、設備機器類の落下、転倒等の安全対策を進めていく必要があります。

3 ブロック塀の課題

(1) ブロック塀の耐震診断義務付け

大阪府北部地震では、倒壊したブロック塀に通学中の児童が巻き込まれ死亡したことから、大きな社会問題となりました。国は耐震改修促進法を改正し、地方公共団体が指定する避難路沿道等の既存耐震不適格ブロック塀（道路閉塞のおそれがあり延長 25m 以上）の耐震診断を義務付けできることとなりました。

(2) 通学路、避難路等における危険なブロック塀の把握と対策

町は、県と連携して通学路、避難路をはじめとする国道、県道沿いのブロック塀を点検・診断し、所有者等に撤去・改修を働きかけています。今後は、点検が終わっていない町道の沿道ブロック塀調査を進めるとともに、所有者へ補助制度による撤去・改修を働きかけていく必要があります。

4 その他の課題

がけ崩れ等の対策

大規模な地震では、がけ崩れ、擁壁の崩壊等により宅地や急傾斜地等の崩壊が引き起こす住宅等の被害が多数報告されており、住宅の耐震化に加えて自然災害に配慮した防災対策が必要になります。

町と関係集落で、がけ崩れ、擁壁の崩壊の危険場所の安全確保を呼びかけ対策を立てる必要があります。

第4章 建築物耐震化の基本方針と目標

1 基本方針と役割分担

(1) 基本的な取り組み方針

地震による建築物の被害を最小限に抑えるためには、所有者等が「自らの安全は自らが守る」と問題意識を持つことで耐震化に取組み（自助）、「わがまちは、わが手で守る」という地域で助け合う取組み（共助）に対して、地震対策、耐震化の費用負担軽減・技術支援、施設整備などの施策に取り組む（公助）ということが重要です。

(2) 役割分担

町、県、町民及び建築関係団体は、役割を分担して効率的に取り組むことで、建築物の耐震化を促進します。

■各実施主体の役割分担

【町民】

耐震化が自らの生命や財産を守るだけでなく、倒壊による道路閉塞を防ぐなど隣接する地域の防災上においても大変重要であることを認識し、自らの問題、地域の問題として考え、自発的かつ積極的に耐震化に努めるものとする。

【地方公共団体】

所有者の取組をできる限り支援するという観点から、所有者にとって耐震化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などに取り組む、耐震化の実施の阻害要因となっている課題を解決していくものとする。

県	市町村が実施する取組を積極的に支援するとともに、広域的・総合的な普及啓発や所有者が耐震化しやすい環境の整備、技術者の育成等の施策を実施するものとする。
町	所有者に最も身近な基礎自治体として、地域の実情に応じた普及啓発や所有者が耐震化しやすい環境の整備、技術者の育成等の施策を実施するものとする。
所管行政庁 (県など)	耐震改修促進法・建築基準法に基づき対象建築物の所有者に対する周知、指導、助言を行い耐震化に関する施策を実施するものとする。

【地域】

「わがまちは、わが手で守る」という認識の下、地域内の住民への防災知識の普及啓発等を実施するなど、住宅の耐震化が促進されるよう積極的に取り組むものとする。

【建築関係団体】

所有者への耐震化の働きかけ、情報提供や相談対応など、組織力を活用した耐震化の需要拡大に努めるほか、建築技術者の技術力向上等に関する支援など、耐震化の促進を技術的な側面からサポートするものとする。

■各実施主体の主な取組み

県	<ul style="list-style-type: none"> ・県耐震改修促進計画の策定、補助事業など耐震化を促進するための施策を実施 ・耐震化のための相談窓口の開設、技術的な情報提供、安心して耐震化に取り組むことができる環境整備など総合的な地震防災対策を実施 ・県有施設の耐震化を計画的に実施し、その状況・結果を公表 ・市町村及び建築関係団体との連携体制を構築し、情報提供、技術的支援、耐震化の知識の普及・啓発を実施 ・低コスト工法等耐震化促進に関する講習会の開催と工法の普及・啓発を実施 ・市町村と連携し危険ブロック塀の除却・改修を促進するための施策を実施
町	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修促進計画の策定、詳細な地震ハザードマップの作成、補助事業、耐震改修を行ったことの証明書の発行など耐震化を促進するための施策を実施 ・耐震化のための相談窓口の開設、耐震化のための情報提供、戸別訪問・ダイレクトメールの送付等による所有者への直接的な耐震化の必要性の周知、自治会などとの協力による地震防災対策の取組みを実施 ・耐震診断を支援した所有者に対して、戸別訪問などで耐震改修を促す取組の実施 ・市町村有施設の耐震診断、耐震改修を計画的に実施し、その状況結果を公表 ・県及び建築関係団体との連携体制を構築し、情報提供、技術的支援、耐震化の知識の普及・啓発を実施 ・県と連携し危険ブロック塀の除却・改修を促進するための施策を実施
所管行政庁	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修計画の認定（法 17 条）、建築物の地震に対する安全性に係る認定（法 22 条）、区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定（法 25 条） ・指示対象建築物の所有者に対する周知及び指導、助言（指導に従わない者に対する必要な指示、正当な理由がなく、その指示に従わない場合の公表） ・耐震診断義務付け対象建築物の所有者に対する耐震診断の実施及び耐震診断の結果の報告の周知とその確実な実施 ・耐震診断結果のとりまとめ・公表（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必要な措置を講じる） ・段階的な耐震改修実施のための建築基準法に基づく全体計画を認定 ・耐震性が著しく不足した危険な建築物に対し、建築基準法に基づく勧告・命令を実施 ・市町村と連携し危険ブロック塀の除却・改修を促進するための施策を実施
町民	<ul style="list-style-type: none"> ・自らが所有又は管理する建築物の耐震性を確認するため、耐震診断を実施 ・耐震診断の結果により耐震性の不足しているものは、耐震改修、又は建替えを実施 ・がけ崩れ等による建物被害を防止するためがけ付近に建築された住宅を移転 ・地震に備えて、地震保険の加入、家具の転倒防止対策を実施 ・擁壁、ブロック塀、がけ崩れの恐れのある箇所の点検を実施 ・市町村・町内会が実施する防災訓練及び防災講習会への参加による、防災知識の習得
建築関係団体	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震化のための専門業者の紹介窓口の設置、情報の普及・啓発活動を実施 ・耐震診断、耐震改修に関する講習会を開催し、会員等の技術を向上 ・耐震化業務の適切な実施により、所有者等が安心して取り組める環境整備を推進 ・複数の建築関係団体による協議会を設置し、県及び市町村の行う事業に連携、協力

2 建築物耐震化の目標

早期の耐震化のおおむね完了を基本としつつ、令和2年度時点の進捗状況に鑑みて、当初計画に引き続き「想定される地震被害を現在より半減」させるよう、令和7年度末の耐震化率の目標を設定し、震災に強いまちづくりを推進していきます。

3 耐震化率の目標

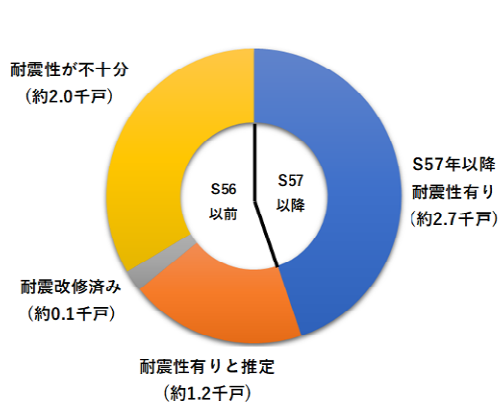
住宅の耐震化率	令和7年度までに約 84 % (令和2年 66.4%)
特定既存耐震不適格建築物の耐震化率	令和7年度までに約 92 % (令和2年 86.1%)

今後の新築による増加、現存する建物の除却・建替えを勘案の上、住宅（戸建、共同住宅、長屋）の耐震改修済の戸数を現在の1.7倍、特定既存耐震不適格建築物の耐震改修済の棟数を現在の1.2倍まで促進することとし、今後の新築による増加、現存する建物の除却・建替えを勘案して、住宅については約84%、特定既存耐震不適格建築物については約92%と定めます。

目標を達成することにより、耐震性の不十分な住宅が約940戸、特定既存耐震不適格建築物が3棟となります。

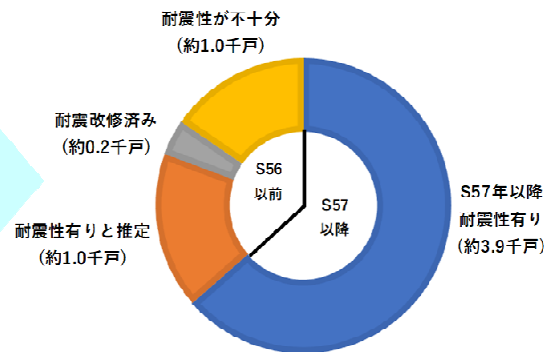
住宅の耐震化の目標（改訂計画）

令和2年度の住宅の耐震化の状況



総戸数	約6.0千戸
耐震性あり	約4.0千戸
耐震性不十分	約2.0千戸
※令和2年度の耐震化率	約66%

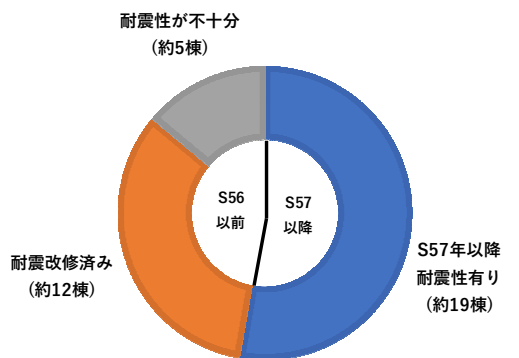
令和7年度の目標



総戸数	約6.1千戸
耐震性あり	約5.1千戸
耐震性不十分	約1.0千戸
※令和7年度の耐震化率	約84%

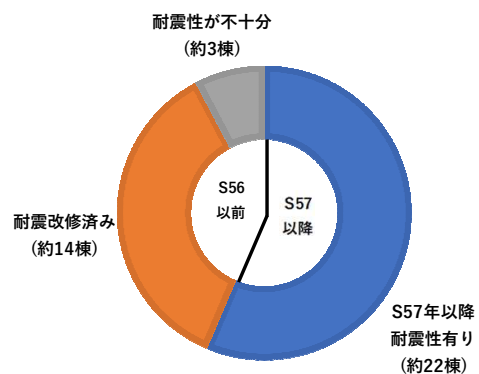
特定既存耐震不適格建築物の耐震化の目標（改訂計画）

令和2年度の建築物の耐震化の状況



総戸数	約36棟
耐震性あり	約31棟
耐震性不十分	約5棟
※令和2年度の耐震化率	約86%

令和7年度の目標



総戸数	約39棟
耐震性あり	約36棟
耐震性不十分	約3棟
※令和7年度の耐震化率	約92%

第5章 建築物の耐震化の促進を図るための施策

○施策体系

具体的な施策	施策内容
1 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) 耐震対策の支援事業 (2) 住宅耐震化の施策 ① 住宅無料耐震診断の普及 ② 総合支援メニューによる耐震化の促進 ③ 低コスト耐震改修工法の普及 ④ 空き家の倒壊対策 (3) 建築物耐震化の施策 ① 町有施設の耐震化 ② エレベーター及びエスカレーターの地震対策の推進 (4) コンクリートブロック塀耐震化の施策 ① コンクリートブロック塀の撤去・改修の促進 ② ブロック塀の木塀改修の普及
2 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) 地震ハザードマップの作成・公表 (2) 耐震化の相談体制及び情報提供 (3) 耐震改修への誘導 (4) 自主防災組織等との連携 (5) 木造住宅耐震化技術者の育成及び公表 (6) 住宅耐震化の促進に係る相互協力に関する協定 (7) 非構造部材の落下防止対策 (8) 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項 (9) 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 (10) 吹付けアスベストの飛散防止対策 (11) 地震に伴うがけ崩れ等による建築物等被害の軽減対策
3 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) 鳥取県建築物安全安心推進協議会の活動強化 (2) 省エネ改修と併せて行う耐震改修の実施 (3) 住宅性能表示制度の活用・普及 (4) 耐震改修による優遇措置の周知 (5) 家具の固定及び感震ブレーカーによる地震防災対策 (6) 耐震改修促進法及び建築基準法に基づく措置に関する事項

1 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) 耐震対策の支援事業

住宅・建築物の耐震化は所有者等が自らの問題として取り組むことが基本ですが、費用の負担、工法・効果が適切であるかなどの判断がしにくいなどの理由から耐震化が進

んでいないのが現状です。

○町は、震災に強いまちづくりを促進するため、所有者等が行う耐震診断、耐震改修等の耐震化などの費用を助成し、所有者が震災に強いまちづくりに取り組みやすい環境整備を進めます。

事業名	事業内容
震災に強いまちづくり促進事業	・耐震診断、改修設計、耐震改修等の補助 ・危険ブロック塀の除却・軽量のフェンス・生垣等への改修補助
がけ地近接等危険住宅移転事業	・がけ付近に建築された住宅の除却に要する費用と新築住宅の建設、土地の取得に要する経費の補助
土砂災害特別警戒区域内住宅建替等事業	・土砂災害特別警戒区域（通称「レッド区域」）内の住宅や避難所の建替え等における外壁や基礎の強化等への補助

震災による被害を軽減するためには、建築物の耐震化に加えて、耐震対策に必要な技術者の育成及び所有者等が安心して耐震改修を行うことができる環境整備等が必要です。

(2) 住宅耐震化の施策

① 住宅無料耐震診断の普及

住宅の耐震化を進めるには、入口となる耐震診断実績の増加が不可欠であり、それには耐震診断の無料化を進めることが有効な手段と言えます。

○町は、耐震化に要する予算確保に努めるとともに、無料診断等の耐震化制度の周知を図り、住宅の耐震化を進めます。

② 総合支援メニューによる耐震化の促進

ア) 住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの的確な実施

総合支援メニューを実施するため町は、アクションプログラムを作成し、住宅耐震化の促進のため、「戸別訪問等」、「耐震診断済みの所有者への働きかけ」、「技術者の育成と技術力向上」、「普及・啓発」などの取り組みを規定し、PDCAサイクルにより運用していく必要があります。

○町は、耐震化に係る支援目標を設定するとともに、実施・達成状況を確認・検証するアクションプログラムを作成しホームページで公表し、耐震化に取り組みます。

○町は、補強設計及び耐震改修の補助制度を総合支援メニューに移行して、住宅耐震化の促進を図ります。

イ) 総合支援メニューによる耐震化の促進

住宅耐震化を進めるためには、補助率及び補助上限が高い総合支援メニューにより、

補強設計及び耐震改修を総合的に支援する必要があります。

○町は、耐震化補助制度を総合支援メニューに移行し、アクションプログラムの目標を達成するために必要な予算の確保に努めます。

○町は、総合支援メニューの普及を図るとともに、住宅所有者に耐震化の働きかけを行います。

③ 低コスト耐震改修工法の普及

低コスト工法による耐震改修を進めていくためには、技術者の育成、工法の普及が必要になります。しかし、低コスト工法用の耐震診断ソフトで算出した工事費が高額となるものが見られるため、その結果を分析して要因を明らかにし、対策を講じる必要があります。

○町は、耐震診断を行った建築士が所有者に診断結果の説明を行う際に、併せて低コスト工法による概算工事費の提示、補助制度の説明を行うことができるよう取り組みます。

④ 空き家の倒壊対策

平成30年の住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は849万戸、空き家率は13.6%で前回の調査から3.6%上昇し過去最高となり、管理が不十分な空き家の防災、衛生、景観等が問題となっています。

長年利用されず放置されている空き家等は、地震により倒壊した場合前面道路の封鎖や通行人等に被害を与えるおそれがあります。

○町は、老朽化した危険な状態にある空き家について、除却を進めると共に、空き家所有者に対する建物の適正管理や災害発生時の被害リスク等の周知、除却等への支援を行います。

○事業者が耐震性又は断熱性の無い空き家住宅を買い取り、効率的・効果的に耐震改修や省エネ改修を行い、住宅ストックの質の向上、耐震化・断熱化の促進を図ることで、新築住宅同等の性能の高い買取再販住宅を提供することで中古住宅流通や耐震リフォーム市場の活性化を進めます。

(3) 建築物耐震化の施策

① 町有施設の耐震化の必要性

町有施設は、利用する町民の安全確保のためだけでなく、災害時に避難場所として利用される学校、被害情報の収集や災害対策指示が行われる庁舎等、災害時に重要な役割を果たすものが多いことから、重点的に耐震性の確保に取り組むことが必要です。

② エレベーター及びエスカレーターの地震対策の推進

大規模地震により頻発するエレベーターの閉じ込め事故、東日本大震災によるエレベーター及びエスカレーターの脱落事故は、震災が起こる都度、報道などで取り上げられ

社会問題となり、既存のエレベーター及びエスカレーターの耐震対策は喫緊の課題です。

(4) コンクリートブロック塀耐震化の施策

① コンクリートブロック塀の撤去・改修の促進

大阪府北部地震のブロック塀被害を受け、通学路などの危険ブロック塀の調査を進めています。

〇町は、危険ブロック塀の調査を進めるとともに、所有者等に対する助成により撤去・改修を促進します。

② ブロック塀の木塀改修の普及

危険なブロック塀の撤去・改修を促進していく中で、安全面などに優れ、軽量かつ多彩なデザインのある金属製フェンスや、街並みに溶け込む生垣などの改修の促進を図っています。さらに、間伐材・県内産の木材を活用した環境に優しい木塀の普及を行うことで、防災・減災に寄与するだけでなく、地域の木材利用の促進にもつながります。

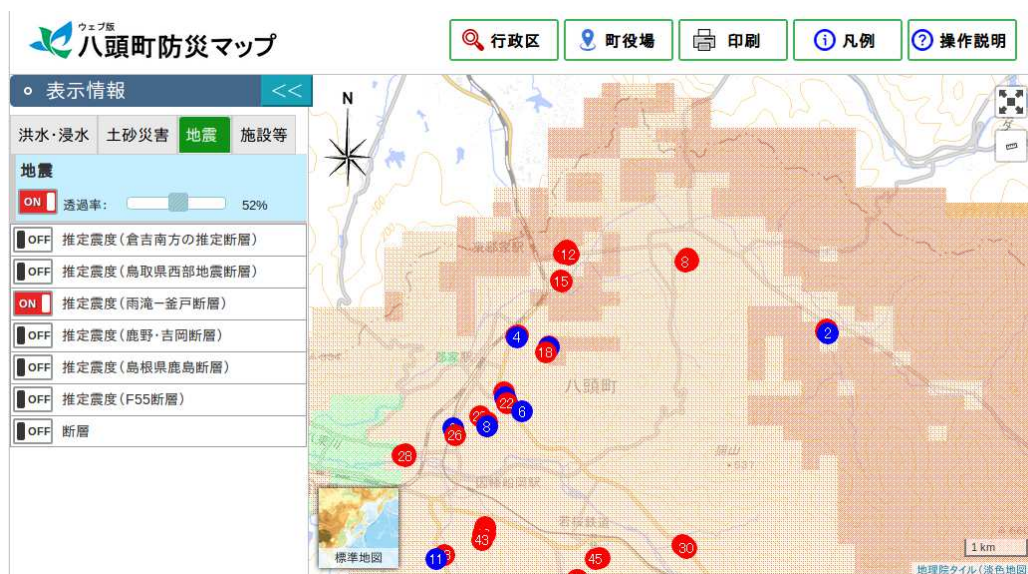
2 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及

(1) 地震ハザードマップの作成・公表

建築物の所有者等に自分の建築物の建築された場所の地震に対する危険性を認識してもらうためにも、想定される地震における危険性を示したハザードマップが必要になります。

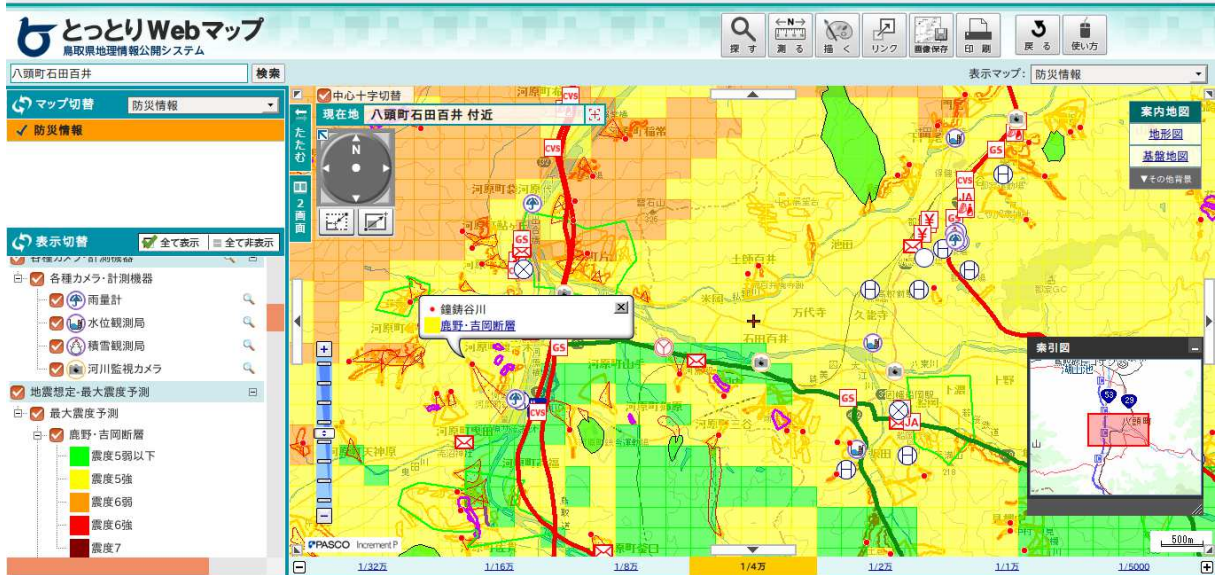
町では、本計画策定にあたり、町内のハザードマップを作成しており、これらを町内全戸に配布するとともに、有効活用を図ります。

<ウェブ版八頭町防災マップ <http://www.town.yazu.tottori.jp/bousai/>>



県は、県内で想定される地震の最大震度及び液状化のハザードマップを「とっとりWebマップ（<http://www2.wagamachi-guide.com/pref-tottori/index.asp>）」で公開しています。

「とっとりWebマップの表示例（鹿野・吉岡断層の最大震度予測）」



(2) 耐震化の相談体制及び情報提供

建築物の所有者等は、悪質リフォーム工事に伴う消費者被害などから、耐震診断、耐震改修にあたり「どこに頼めばよいか」、「工事費用は適切か」、「改修の効果はあるか」等の不安を感じており、耐震改修の阻害要因になっていると考えられます。

こうした不安を解消するため、相談窓口を開設して所有者等が安心して耐震化に取り組むことができるように情報提供等の環境を整えています。

○県及び町は、所有者等に呈して耐震診断及び耐震改修等の実施に関して必要な情報提供を行うとともに、各種相談を受け付けるための窓口を設置します。建築物の耐震化に係る技術的な相談については、建築住宅課等（総合事務所建築住宅課及び東部圏域においては東部建築住宅事務所）、家具の固定については危機管理局、契約や金銭上のトラブルについては、消費生活センターにて対応します。

(参考) 鳥取県の消費生活センター (http://www.kokusen.go.jp/map/ncac_map31.html)

○町は、耐震改修税制に係る証明書の発行等を行います。

区分	県	町	建築関係団体
相談窓口	<ul style="list-style-type: none"> ○住まいまちづくり課 ○各総合事務所建築環境局建築住宅課（東部圏域においては 東部建築住宅事務所） 	<ul style="list-style-type: none"> ○総務課防災室 	<ul style="list-style-type: none"> ○各団体事務局 ○東部、中部、西部等の支部

提供 情報	○耐震化に係る補助、税制、技術に関する情報 ○耐震診断、耐震改修の実施可能な業者に関する情報 ○地震保険耐震改修工事に係る住宅ローン優遇制度の情報	○耐震化に係る補助、税制、証明書発行、技術に関する情報 ○耐震診断、耐震改修の実施可能な業者に関する情報 ○地震保険、耐震改修工事に係る住宅ローン優遇制度の情報	○設計、施工の専門業者に関する情報 ○耐震化の新技術、工法に関する情報
----------	---	--	--

(3) 耐震改修への誘導

耐震改修の促進を図るためには、診断を行った建築士から耐震改修の概算工事費を説明するとともに、居室、水回り等のリフォーム等の機会に併せて工事を行うことが有効だと考えられます。

○町は、耐震診断を行った建築士が診断結果を所有者に説明する際に、低コスト工法による概算工事費、補助制度などの説明を行うように建築士事務所協会等に働きかけます。

(4) 自主防災組織等との連携

震災の被害を抑えるためには、建築物の所有者等が自らの問題として取り組む耐震化（自助）とともに、避難、消火活動の援助など地域で助け合い、まちを守る（共助）体制が重要です。

住宅耐震化の学習会を行ったところ、「耐震化の補助制度があるとは知らなかった」といった声が聞かれ、耐震化の必要性、補助制度の周知が不十分であり、こういった学習会の開催が耐震化を進める有効な手段であることが分かりました。

住宅耐震化に加え、ブロック塀、擁壁、がけ等の防災点検、避難する要配慮者等の支援、物資保管などの対策の中心となる地域における自主防災組織の強化にもつながることから、町、自治会との連携による取組みを進めていく必要があります。

○町は、自治会、自主防災組織等に住宅耐震化の必要性に関して、学習会・説明会などを開催して耐震化の促進を図ります。

○町は、学習会及び説明会等に参加した住民が、その場ですぐに無料耐震診断の申込できるように申請手続きの簡素化に取り組むを検討します。

(5) 木造住宅耐震化技術者の育成及び公表

耐震診断・耐震改修は、施工性・現場状況の問題から、建築士等の設計者や工事業業者等の施工者から敬遠されがちで、リフォーム等の機会があっても実施されない場合があります。

耐震化促進のため、設計者・施工者に正しい知識を身に付けてもらい、耐震化に関する技術力の向上を図るとともに、町民が耐震化を依頼するにあたって「どの業者に頼めばいいかわからない」という不安を解消していく必要があります。

○(一財)日本建築防災協会では、ホームページ (<https://www.kenchiku-bosai.or.jp>) において「耐震診断、耐震改修設計を実施する建築士事務所」及び「耐震改修工事の施工可能な事業者」一覧を掲載しています。

○県は、耐震に関する考査を実施し、一定の基準以上に達した建築士・建築施工管理技士・大工技能士を耐震技術者として登録します。

○県は、耐震技術者の属する業者からの申請があれば、その業者を木造住宅耐震化業者として登録し、耐震技術者の氏名、木造住宅耐震化実績と併せて公表します。

(<https://www.pref.tottori.lg.jp/94360.htm>)

(6) 住宅耐震化の促進に係る相互協力に関する協定

本計画で目標としている住宅耐震化率を達成するため、補助制度の拡充、低コスト耐震改修工法の普及等の現状の取組に加え、住宅耐震化の重要性や耐震改修補助制度を広く普及啓発することが必要です。

住宅耐震化が進んでいる他県等では、金融機関と連携してリフォームに併せて住宅耐震化を行った場合、リフォームローンの金利を引き下げる取り組みがあります。県では、この事例を参考に(株)鳥取銀行、損害保険ジャパン日本興亜(株)を含め3者で住宅耐震化に向け相互協力する協定を締結して住宅耐震化に取り組んでいます。

■住宅耐震化の推進に係る相互協力に関する協定書の概要

区分	具体的な取組
鳥取県	○補助制度に合わせた地震保険、リフォーム融資の情報提供 ・住宅耐震化普及啓発パンフレット等を作成 ・自治会等での住宅耐震化出前説明会の開催
株式会社鳥取銀行	○耐震改修補助対象住宅のリフォーム融資の金利優遇(▲0.2%) ○住宅耐震化補助制度に関する情報提供、普及啓発への協力 ・各支店で県が作成したパンフレットを配布 ・リフォーム融資相談における補助制度の情報提供
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	○耐震改修補助対象住宅の地震保険の割引(現在も実施中) ○住宅耐震化補助制度に関する情報提供、普及啓発への協力 ・各保険代理店で県が作成したパンフレットを配布 ・保険相談における耐震化補助制度の情報提供

(7) 非構造部材の落下防止対策

地震に対する安全性の確保は、建築物の耐震化に限らず、外壁、窓ガラス、屋外広告

物などの非構造部材、エアコン室外機、電気温水器等設備機器類の落下、転倒等の安全対策を進めていくことが重要です。

○町は、非構造部材及び設備機類の落下、転倒の防止するため、ホームページやパンフレット等により、建築物の所有者等に安全対策の周知を図ります。

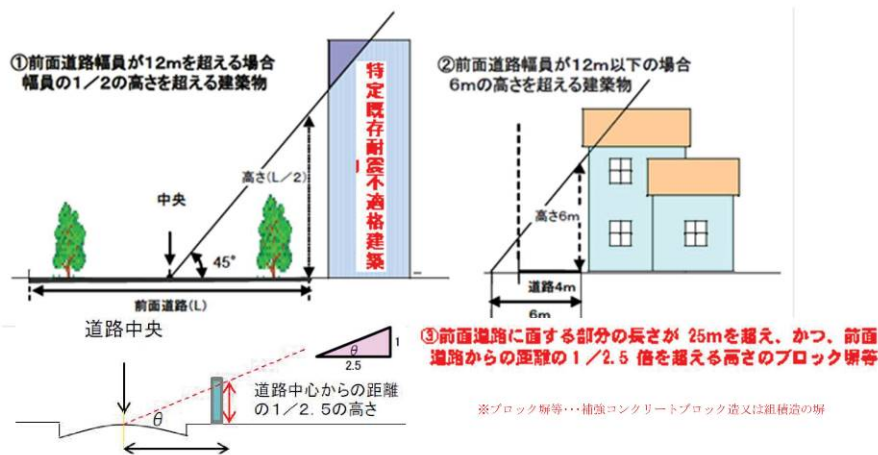
(8) 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項

道路に面した建築物が地震による倒壊で引き起こす道路閉塞は、避難、消火、救急、支援物資の輸送等の妨げとなり、その後の復旧の支障になります。

一方、県及び町の地域防災計画では、県内外の中心都市、防災拠点、県庁及び市町村役場を連絡する重要かつ地震時に最優先で通行を確保すべき道路を緊急輸送道路として指定しています。

また平成 25 年に道路法が改正され、防災上の観点から重要な道路について、その緊急輸送道路や避難路としての効用を全うさせるために必要と認める場合に、道路管理者が区域を指定して道路の占有を禁止し、又は制限することができるようになりました。

○県は、耐震改修促進法第 5 条第 3 項第 3 号に基づく、沿道の建築物の耐震化が必要な「地震時に通行を確保すべき道路」として、鳥取県地域防災計画で定める緊急輸送道路を指定します。また緊急輸送道路沿道建築物に係る耐震改修等補助制度の周知等を行い、沿道建築物の耐震化を促進します。



(9) 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

耐震改修促進法では、大規模な地震発生時に応急対策活動の拠点や避難所となるものなど利用を確保することが公益上必要な建築物であって、既存耐震不適格建築物について耐震改修促進計画に記載し、耐震化の促進を図ることができます。

○県及び市町村は、耐震改修促進法第 5 条第 3 項第 1 号に基づく建築物として指定した建築物について、耐震性により安全性を確認しましたので、耐震改修促進計画において指定する建築物はありません。

(10) 吹付けアスベストの飛散防止対策

吹付けアスベストによる健康被害が社会的に問題となっており、平成18年10月に建築基準法が改正され、建築物に使用された吹付けアスベストの除去等の措置が義務づけられるなど、規制が強化されましたが、囲い込みによる処置で建築物に残ったアスベストは、地震による被災で飛散する可能性が考えられます。

吹付けアスベストは、昭和31年から平成元年までに施工され不特定多数の者が利用する300㎡以上の建築物を吹き付けアスベストが使用されている可能性があるものとして、アスベスト台帳を作成していますが、所有者不明、吹付けアスベスト施工の不明な施設も多くあり、調査をする必要があります。

○町は、アスベスト台帳に基づき、所有者等に吹付けアスベストの使用の確認を進めます。県は、建築技師の少ない市町村に対して技術支援を行います。

○県及び町は、吹付けアスベストの使用が判明した所有者等が除去等を行うにあたり必要な支援を行います。

○特定行政庁は、建築基準法第12条に基づく定期報告に際しての指導概要をホームページで県民に公開すること等により、アスベストの除去等の飛散防止対策を促していきます。

(11) 地震に伴うがけ崩れ等による建築物等被害の軽減対策

地震に伴うがけ崩れ等による建築物等の被害を防止するためには、安全な場所への移転や土砂災害の発生のおそれのある区域内の建物の補強、造成された宅地の崩壊防止対策等が必要です。

○県及び町は、「がけ地近接等危険住宅移転事業」を活用して、危険ながけ付近に建築された住宅の移転促進に取り組みます。

○県及び町は、「鳥取県土砂災害特別警戒区域内住宅建替等事業」を活用して、土砂災害特別警戒区域内に建築される住宅・避難所の壁や基礎の強化等に対して支援を行い、土砂災害の被害軽減に取り組みます。

○県は、大規模地震等により宅地が被害を受け、緊急輸送道路を閉塞させる土砂災害を起こすおそれが認められる場合は、「住宅宅地基盤特定治水施設等事業（国庫補助事業）」を活用して、必要な砂防施設、地すべり防止施設及び急傾斜地崩壊防止施設を整備することを検討します。

3 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) 鳥取県建築物安全安心推進協議会の活動強化

県及び町は、平成30年に建築物の耐震化、アスベスト調査・除去等、バリアフリー化などの課題について、協議及び情報共有並びに関係機関等の連携を行うことを目的に「鳥取県建築物安全安心推進協議会」を設立し取り組みを進めています。

○県及び町は、鳥取県建築物安全安心推進協議会による取り組み体制を強化し、建築物の耐震化等の安全安心対策を進めます。

(2) 省エネ改修と併せて行う耐震改修の実施

県では、脱炭素社会の実現に向け、とっとり健康省エネ住宅性能基準を定め、認定制度助成を設けている。高性能な省エネ住宅の普及を推進しています。既存住宅の省エネ化が重要であり、省エネ改修の促進にも取り組むことにしています。既存住宅の省エネは大規模な改修を伴うことがあるので、省エネ改修に併せて耐震改修を行うことは耐震化を促進する手段の一つとなります。

○改修における標準コストや補助金、税制優遇等の各種支援制度の周知を図り、普及を進めます。

(3) 住宅性能表示制度の活用・普及

住宅の品質確保の促進等に関する法律による住宅性能表示制度は、住宅の構造・環境・高齢者への配慮等について評価する制度で、平成14年度に既存住宅が性能表示の対象に加えられ、耐震性能（構造躯体の倒壊防止地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法）について性能評価を受けることができます。

また、長期優良住宅の普及に関する法律による長期優良住宅認定制度は、省エネ性能、劣化対策等について評価する制度で、既存住宅の増改築等リフォームにおいても耐震性の評価を受けることができ、税の特例措置、国補助金、住宅ローンの金利引き下げ等の優遇措置を受けることができます。

○県は、住宅ストックの品質向上を図るため、住宅性能表示制度及び長期優良住宅認定制度を活用して、耐震性の高い良質な住宅ストックの形成を進めます。

○これらの制度を活用して受けられる税制、国補助金、住宅ローン等の優遇措置について、住宅所有者への周知を図ります。

(4) 耐震改修による優遇措置の周知

建築物の耐震化を進めるために、耐震化に要する費用を助成する補助制度に加え、法人税、所得税、固定資産税などの税制、改修工事費用の借りに伴うローン金利に引き下げなどの優遇措置があります。

○県及び町は、耐震化の窓口において、優遇措置の一覧を掲示するとともに、パンフレット等の配布を行い、所有者への周知に取り組みます。

(5) 家具の固定及び感震ブレイカーによる地震防災対策

地震に対する安全性の向上のためには、建築物の耐震化以外にも家具の固定や感震ブレイカーの設置といった地震防災対策が必要です。

○県及び町は、家庭における地震対策を進めるために、家具の固定及び感震ブレイカーの設置について、普及・啓発に取り組みます。

(6) 耐震改修促進法及び建築基準法に基づく措置に関する事項

①特定既存耐震不適格建築物の指導等

耐震改修促進法に基づき、特定既存耐震不適格建築物の所有者等は、耐震診断・耐震改修の努力義務が定められています。

○所管行政庁（特定行政庁）は、耐震化に取り組まない特定既存耐震不適格建築物の所有者等に対して、耐震改修促進法に基づく指導・指示の措置を行います。

②建築基準法による勧告及び命令の実施

建築基準法では、保安上危険なおそれがあると認められる建築物に対して、修繕、使用制限・中止などの措置について、勧告・命令を行うことができます。

保安上危険なおそれがあると認める建築物の耐震性については、平成18年国土交通省告示第184号による構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性が「地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い」と評価されるものとします。

○特定行政庁は、建築物の耐震性が、保安上危険なおそれがあると認める場合、建築基準法に基づく勧告・命令等の措置を行います。

○耐震改修促進法に基づく指導・指示等が行われていない特定既存耐震不適格建築物についても、必要に応じて行います。

建築基準法による保安上危険な建築物に対する勧告及び命令等の実施

法第10条	用途	規模	状況	勧告	命令
第1項及び第2項	劇場、観覧場、映画館、演芸場、集会場、公会堂その他これらに類するもの	100㎡を超える	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について、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こと。	○	○
	病院、診療所、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎その他これらに類するもの	100㎡を超える			
	学校、体育館その他これらに類するもの	100㎡を超える			
	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場その他これらに類するもの	100㎡を超える			
	倉庫その他これらに類するもの	100㎡を超える			
	自動車車庫、自動車修理工場その他これらに類するもの	100㎡を超える			
	事務所その他これらに類するもの	階数5以上かつ1,000㎡			

第3項	全ての用途	全ての規模	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こと。	○	○
-----	-------	-------	---	---	---

建築基準法による保安上危険な建築物に対する勧告及び命令等の実施

順番	項目	内容	根拠法令
1	指導・助言	○耐震診断、耐震改修の必要性を説明し、相談に応じるなどの方法で実施します。	耐震改修促進法
2	指示	○指導後も、耐震診断、耐震改修を実施しない場合は、書面の交付による指示を実施します。	
3	公表	○正当な理由もなく指示に従わない場合は、建物利用者及び近隣の住民への周知のため、所有者氏名、建物名称等を公表します。	
4	勧告	○公表後も耐震診断、耐震改修が実施されず、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場合は、勧告を行います。	建築基準法
5	命令	○正当な理由もなく勧告に従わない場合は、耐震診断、耐震改修を行うよう命令します。 ○著しく保安上危険と認められる場合は、指導から勧告までの措置がとられていなくても命令を行います。	

(7) 耐震化に関する認定制度等の活用

○所管行政庁（特定行政庁）は、耐震改修促進及び建築基準法による認定制度による緩和措置により、所有者等の負担軽減を図り、建築物の耐震化を促進します。

項目	認定による措置
耐震改修計画の認定（促進法17条）	<ul style="list-style-type: none"> ・既存不適格建築物（建築基準法の不適合）の制限の緩和と既存不適格建築物において、耐震改修を行うことで床面積が増え、増築等に該当する場合（建築基準法の適合が義務付け）に、引き続き既存不適格建築物として取り扱うことができます。 ・耐火建築物に係る制限の緩和 耐震改修に伴い柱壁を新設・補強を行う場合に、建築基準法の耐火建築物の規定等が適用されません。 ・容積率、建ぺい率の緩和 増築を伴う耐震改修において、建築基準法の容積率、建ぺい率の規定が適用されません。 ・建築確認の手続きとの調整 建築確認が必要になる耐震改修を行う場合、計画認定をもって建築確認があったものとみなします。
建築物の地震に対する安全性に係る認定（促進法22条）	認定を受けた建築物は、利用者が耐震性を有することを確認でき、地震の安全性が判断できます。 また建築物やその利用に関する広告等に、認定を受けている旨を表示することができます。
区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定（促進法25条）	認定を受け区分所有建築物は、共用部分の変更にあたる耐震改修（区分所有者の4分の3以上の議決が必要）を、過半数の議決で行うことができます。
全体計画認定制度（建築基準法86条の8）	増改築等により、建築基準法に適合が義務付けされる建築物は、認定により、最終的に建築物全体で建築基準法令に適合するよう、段階的に改修工事を行うことができます。

第6章 参考資料

1 用語の定義

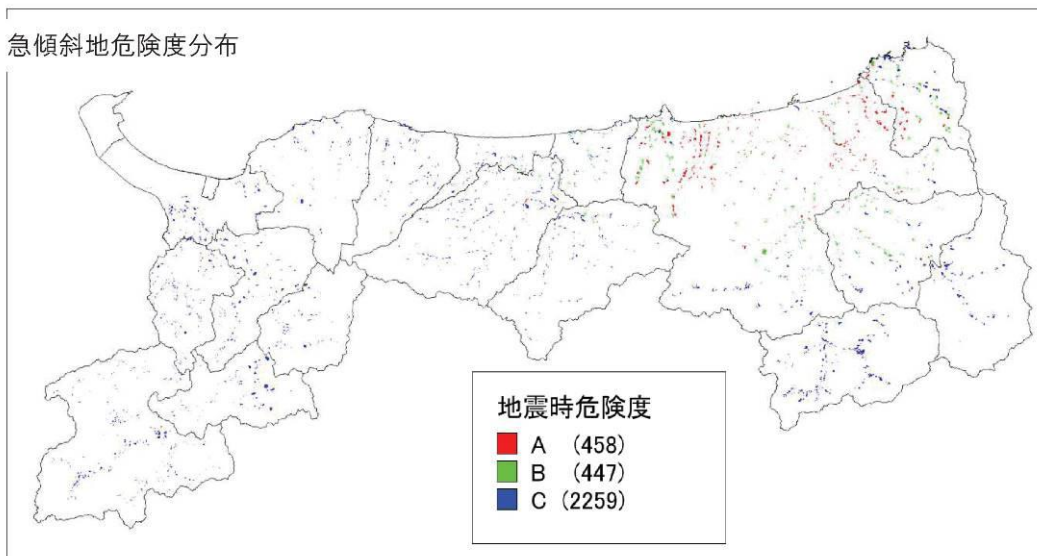
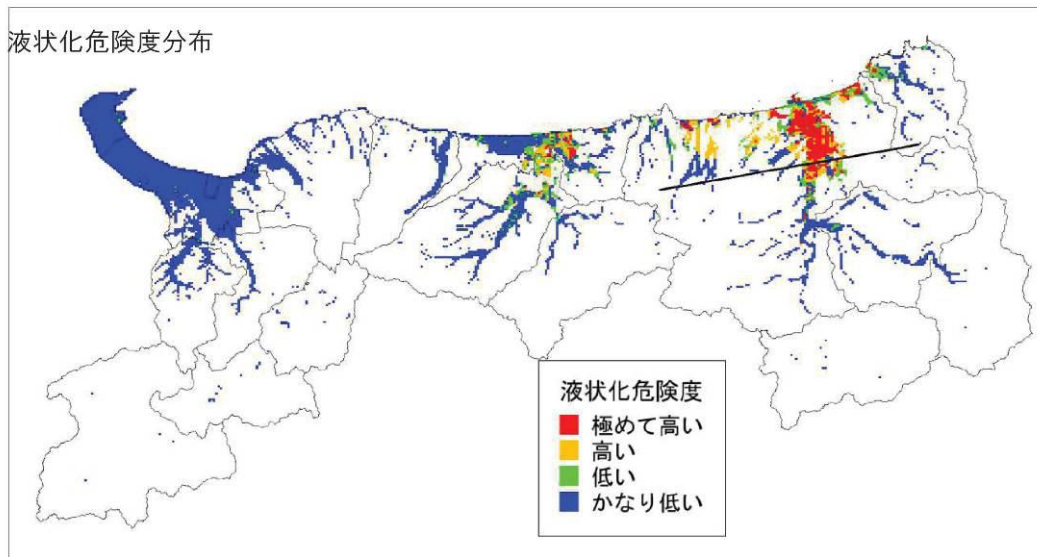
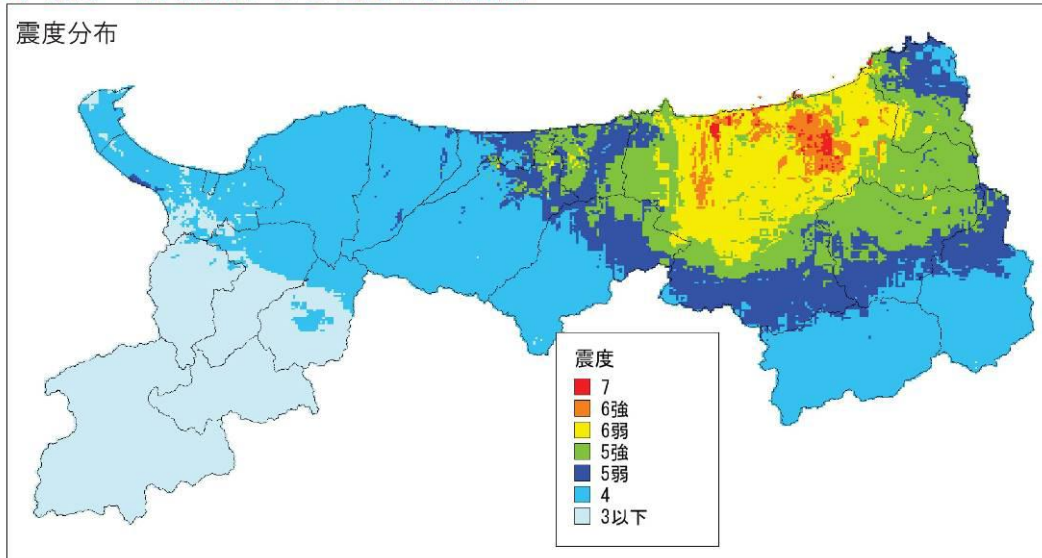
本計画における主な用語の定義は、以下のとおりです。

用語	定義
耐震改修促進法	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）
特定行政庁、所管行政庁	建築主事を置く市町村の長及びその他の市町村の区域については都道府県知事 建築基準法では特定行政庁といい、耐震改修促進法では所管行政庁という。 ・耐震改修促進法に基づき、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、指導・助言・指示等を行うことができる。 ・鳥取県では、県・鳥取市・米子市・倉吉市・境港市（一定規模以下に限る）
旧耐震基準	昭和56年5月31日以前に着工した建築物に適用されていた耐震基準新耐震基準
新耐震基準	昭和56年6月1日以降に着工した建築物に適用されている耐震基準
特定既存耐震不適格建築物	新耐震基準に適合しない建築物で、多数の者が利用するなど一定の用途と一定の規模に該当するもの（耐促法第14条）
通行障害建築物	地震によって倒壊した場合に、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建築物（耐促法第5条第3項第2号）
要緊急安全確認大規模建築物	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旧耐震基準で建築された大規模な建築物（耐促法附則第3条）
要安全確認計画記載建築物	都道府県又は市町村が指定する旧耐震基準で建築された通行障害建築物、都道府県が指定する旧耐震基準で建築された防災拠点建築物（耐促法第7条）
耐震診断義務付け対象建築物	上記「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」

2 県内で発生が予想される主な地震

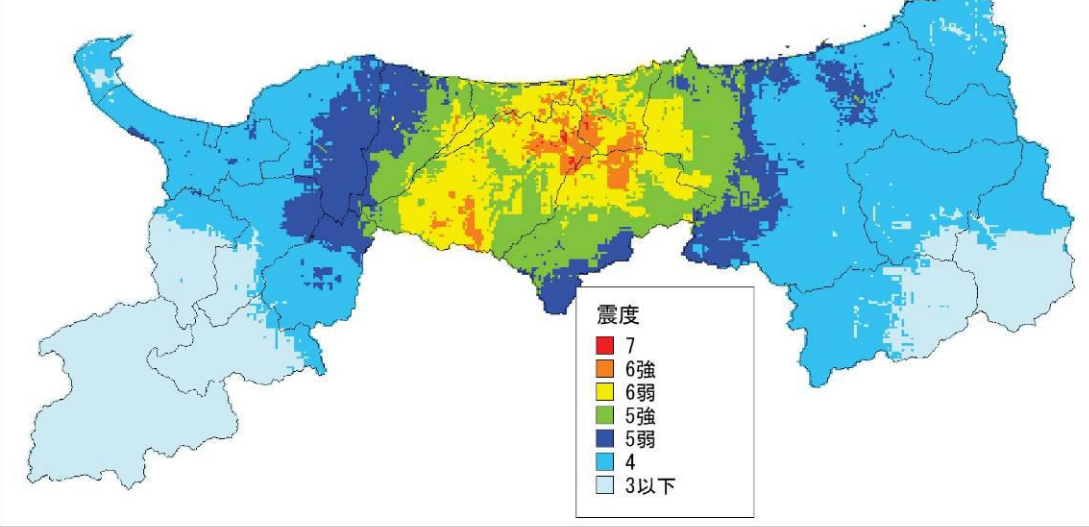
県内で過去に発生した地震から再び発生の蓋然性が高い地震被害を想定しています。

(1) 鹿野・吉岡断層による地震の予測結果

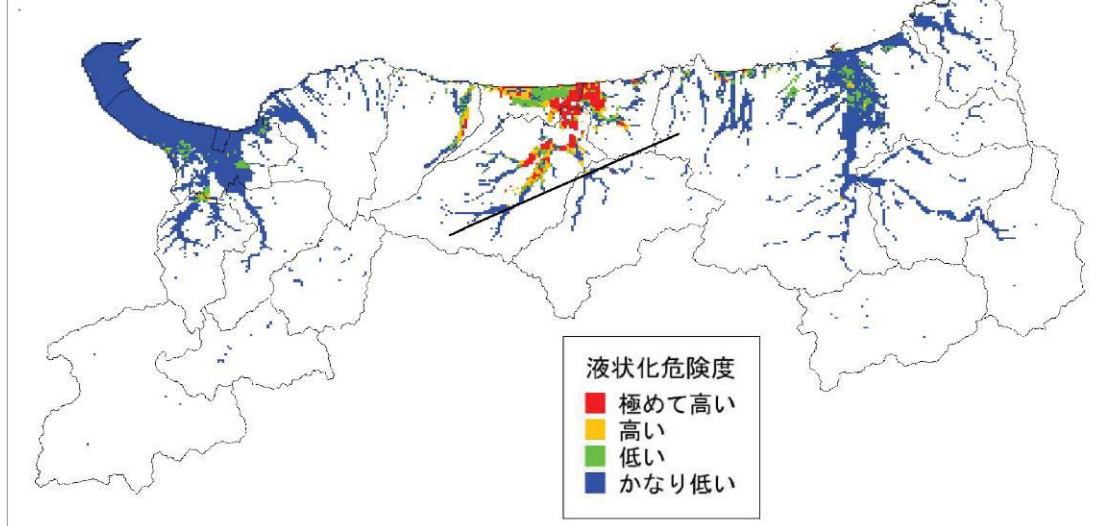


(2) 倉吉南方の推定断層による地震の予測結果

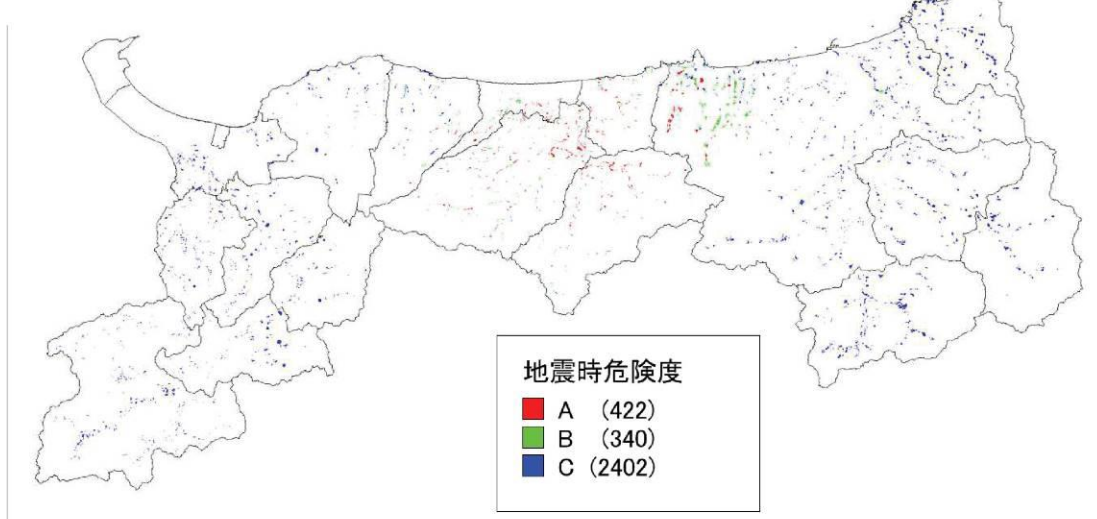
震度分布



液状化危険度分

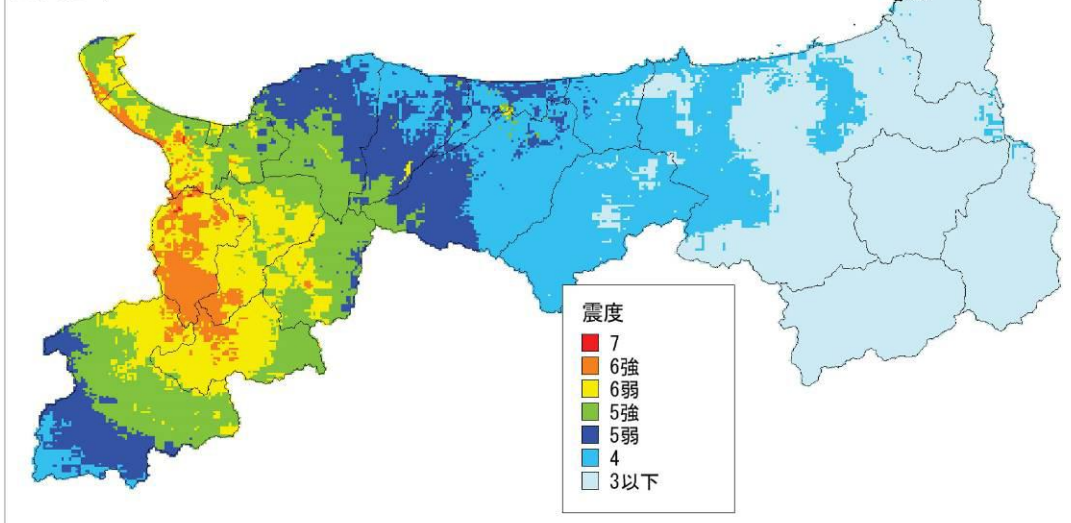


急傾斜地危険度分布

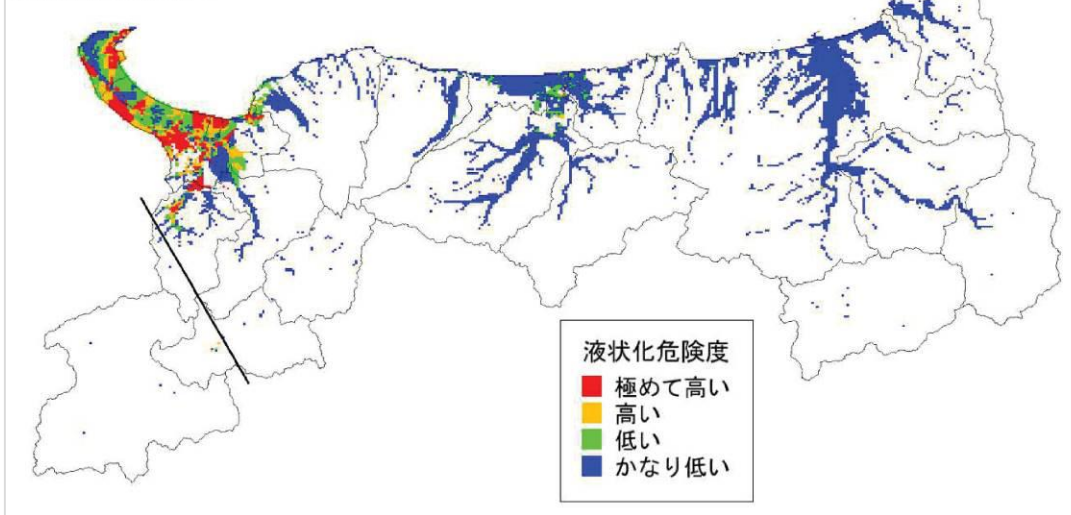


(3) 鳥取県西部地震断層による地震の予測結果

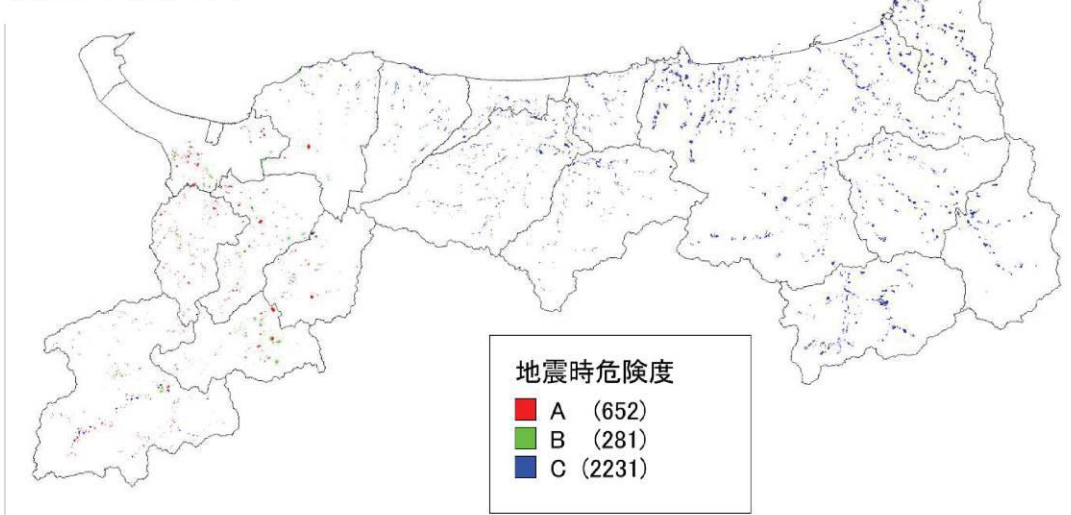
震度分布



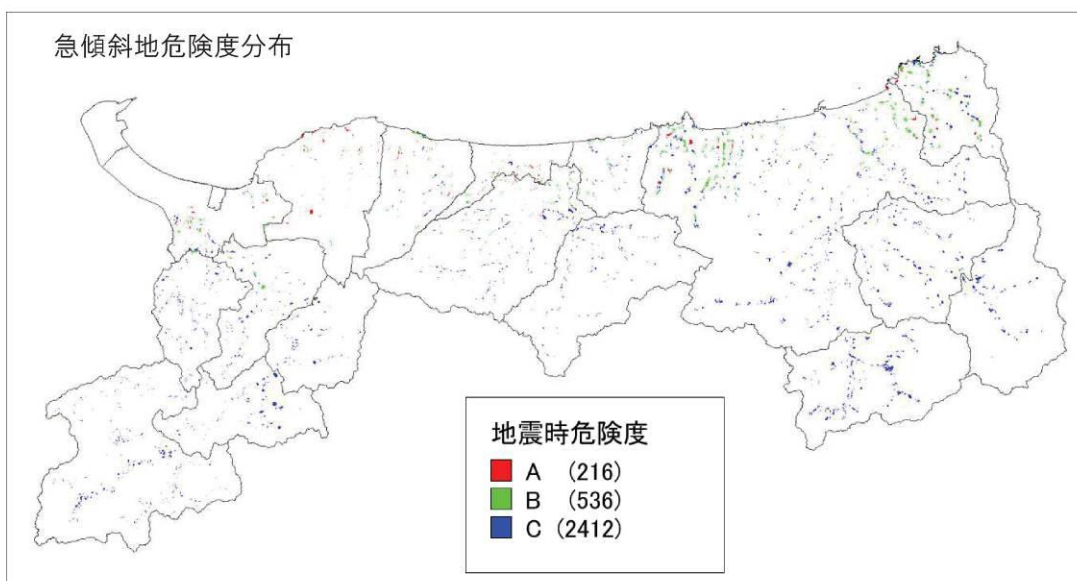
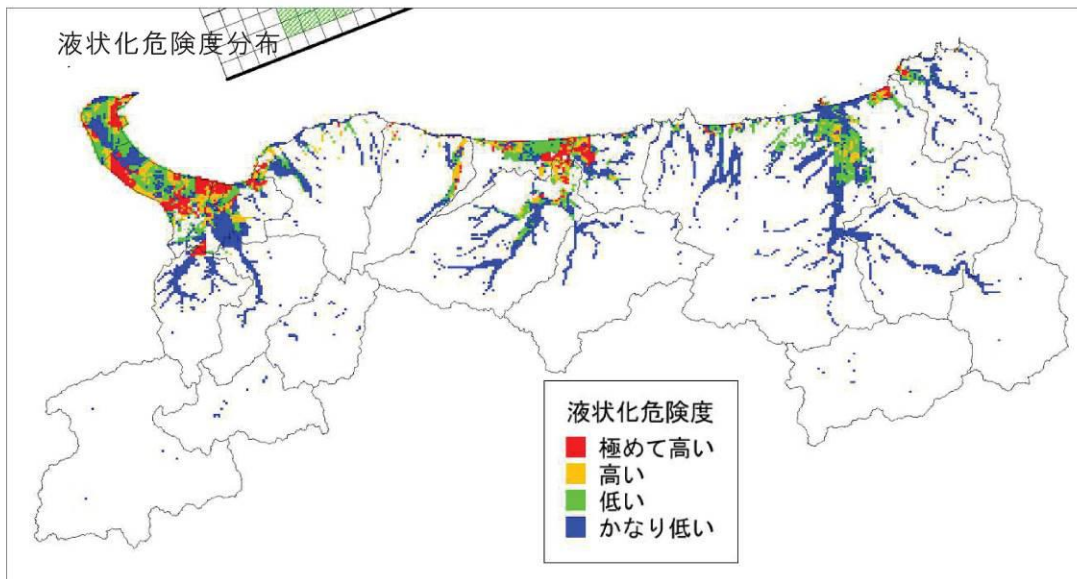
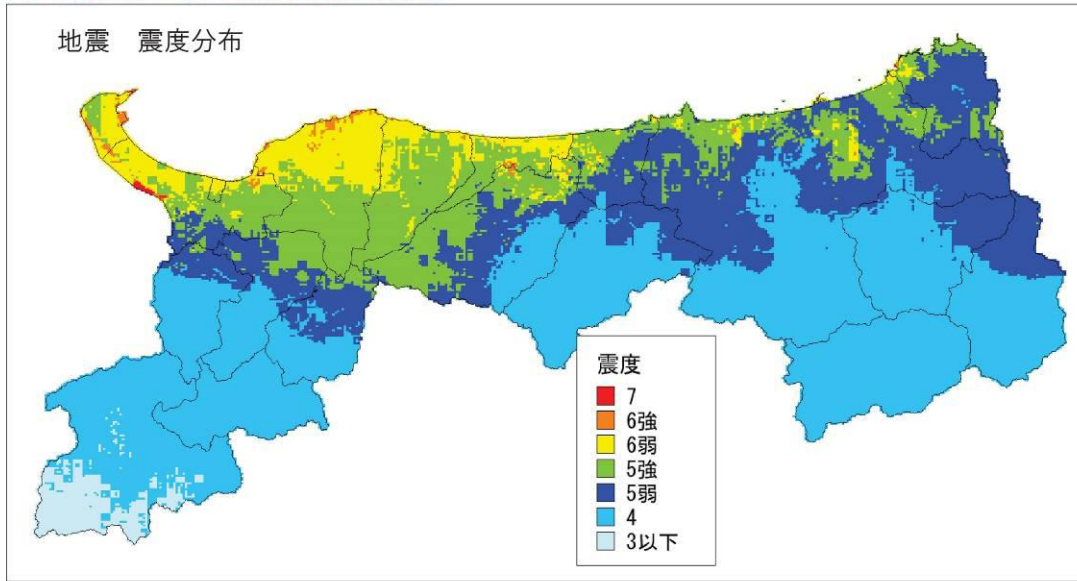
液状化危険度分布



急傾斜地危険度分布



(4) F55断層による地震の予測結果



3 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指導等

(1) 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指導等の実施

所管行政庁は、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ことについて十分な周知を行うとともに、確実な実施を図り、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、個別の通知等を行うなど、耐震診断結果の報告をするように促します。

耐震診断の結果を報告しない場合は、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、耐震診断の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により公表されます。

(2) 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結果の公表

耐震診断結果は、ホームページ等により公表されます。なお、耐震診断の結果、耐震性がないと判定された建築物について、迅速に診断を実施し、その結果を報告した所有者が不利になることがないよう、公表時期を設定します。

また、耐震性がないと公表された建築物について、公表後に耐震改修等により耐震性が確保された場合には、迅速に耐震改修に取り組んだ所有者が不利になることがないよう、公表内容を速やかに更新します。

※要緊急安全確認大規模建築物については、平成29年2月3日（令和元年10月18日更新）に公表

(3) 指導・助言の方法

所管行政庁が行う指導及び助言は、特定既存耐震不適格建築物の所有者等に耐震診断、耐震改修の必要性を説明し、耐震診断及び耐震改修の実施についての相談に応じる形で行います。

平成19年4月1日から建築物の耐震診断、耐震改修の状況が建築基準法第12条に基づく定期報告の対象になっていることから、特定行政庁は、特定既存耐震不適格建築物について定期報告を受けた際にも必要に応じて指導・助言を行います。

(4) 指示の方法

所管行政庁は、指導及び助言を行った特定既存耐震不適格建築物の所有者が、耐震診断・耐震改修を実施しない場合、その実施を促しても協力を得られないときに、実施すべき事項を具体的に明示した指示書を交付する等の方法で行います。

また指示は、指導・助言の実施の有無にかかわらず、必要に応じて行います。

(5) 指示に従わない場合の公表の方法

所管行政庁は、建築物の所有者等が正当な理由がなく耐震診断・耐震改修の指示に従

わない場合に建築物等の公表が行われます。

公表は、建物の利用者及び周囲の住民等にも周知する必要があるため、特定既存耐震不適格建築物の所有者の氏名、特定既存耐震不適格建築物の名称・位置等を公報に登載するとともに、所管行政庁及び建築物の所在する市町村のホームページに掲載し、その窓口で閲覧に供することにより行われます。

(6) 優先的に指導・助言等をすべき特定既存耐震不適格建築物の選定

所管行政庁は、次の特定既存耐震不適格建築物については、優先して耐震化の指導等を実施します。

優先的に指導・助言を行う特定既存耐震不適格建築物	
○防災上重要な建築物	・防災拠点となる庁舎、病院、避難所等
○不特定多数の者が利用する建築物	・旅館・ホテル、百貨店、映画館、集会場等
○避難要援護者の利用する建築物	・老人福祉施設、障害者福祉施設、幼稚園・保育所、小中学校、盲・聾・養護学校
○被災による倒壊で周囲に与える影響が大きい建築物	・地震時に通行を確保すべき道路沿いで、倒壊により道路閉塞のおそれのある建築物

(7) 特定既存不適格建築物の指導・助言、指示・公表、耐震診断義務付けの対象一覧

用途		階数	床面積		
			○所有者の努力義務(法第14条) ○指導・助言(法第15条第1項)	指示・公表対象要件(法第15条第2項)	耐震診断義務付け対象要件(法附則第3条)
学校	小学校、中学校、中等教育学校の前期過程若しくは特別支援学校	2以上	1,000 m ² 以上 ※ 屋内運動場の面積を含む	1,500 m ² 以上 ※ 同左	3,000 m ² 以上 ※ 同左
	上記以外の学校	3以上	1,000 m ² 以上		
体育館(一般公共の用に供されるもの)		1以上	1,000 m ² 以上	2,000 m ² 以上	5,000 m ² 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		3以上	1,000 m ² 以上	2,000 m ² 以上	5,000 m ² 以上
病院、診療所					
劇場、観覧場、映画館、演芸場					
集会場、公会堂					
展示会					
卸売市場					
百貨店、マーケットその他物品販売業を営む店舗				2,000 m ² 以上	5,000 m ² 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		2以上	1,000 m ² 以上	2,000 m ² 以上	5,000 m ² 以上
老人福祉センター、児童更正施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの					
幼稚園、幼保連携型認定こども園又は保育所		2以上	500 m ² 以上	750 m ² 以上	1,500 m ² 以上

博物館、美術館、図書館	3以上	1,000 m ² 以上	2,000 m ² 以上	5,000 m ² 以上
遊技場				
公衆浴場	3以上		2,000 m ² 以上	5,000 m ² 以上
飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール、その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				
自動車車庫その他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 m ² 以上	5,000 m ² 以上で敷地境界線から一定距離以内
避難路沿建築物	耐震改修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以下の場合には6m超)	同左	同左	
防災拠点である建築物			耐震改修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病院、官公署、災害応急対策に必要な施設等の建築物	

4 耐震化のための支援制度

(1) 補助制度

① 鳥取県震災に強いまちづくり促進事業

概要	補助対象		補助率	負担割合			上限 (千円)
				国	地方公共 団体	所有者	
戸建住宅 (一戸建ての住 宅・長屋及び 共同住宅)	診断(所有者負担なし)		10/10	1/2	1/2	-	134
	診断(所有者負担あり)		2/3	1/3	1/3	1/3	89
	総合支援メニュー	設計	1/2	-	1/2	1/2	120
		改修	4/5	2/5	2/5	1/5	1,000
	改修		23%	11.50%	11.50%	77.00%	1,000
	※1	省エネ基準適合	23%	11.50%	11.50%	77.00%	766
		ZEH/ZEB	23%	11.50%	11.50%	77.00%	1,025
	除却		23%	11.50%	11.50%	77.00%	837
	耐震シェルター		23%	11.50%	11.50%	77.00%	837
	非構造部材対策	避難所等	1/3	1/6	1/6	2/3	900
避難所以外		23%	11.50%	11.50%	77.00%	600	
屋根瓦耐震対策		1/3	1/6	1/6	2/3	300	
一般建築物	診断・設計		2/3	1/3	1/3	1/3	なし
(戸建住宅・大 規模建築物等 以外の建築物)	耐震改修・建替・除却		23%	11.50%	11.50%	77.00%	なし
※1	省エネ基準適合	23%	11.50%	11.50%	77.00%	※2	
	ZEH/ZEB	23%	11.50%	11.50%	77.00%	※2	
大規模建築物 等 (耐震改修促進 法における規 制対象建築物)	不特定多数大規 模建築物	設計	10/10	1/2	1/2	-	なし
		改修	2/3	1/3	1/3	1/3	なし
	避難路沿道建築物	診断・設計	5/6	1/2	1/2	-	なし
		改修	23%	1/5	1/5	19/30	なし
	防災拠点建築物	診断・設計	5/6	1/2	1/2	1/6	なし
		改修	23%	1/5	1/5	19/30	なし
	緊急輸送道路、 避難路沿道等建 築物・住宅		改修	23%	1/6	1/6	2/3
避難所等		改修	23%	1/6	1/6	2/3	なし
ブロック塀	診断		10/10	1/2	1/2	-	
	除却	診断義務付け	2/5	2/5	1/5	1/5	400
		避難路沿い	2/3	1/3	1/6	1/3	300
		不特定の者が通行	2/3	1/3	1/3	1/3	150
	改修	診断義務付け	2/5	1/5	1/5	1/5	250
		避難路沿い	1/3	1/6	1/6	2/3	200
不特定の者が通行		1/3	1/6	1/6	2/3	100	

※1：耐震改修と併せて行う省エネ改修の場合。R4年度制度拡充予定

※2：補助限度額は省エネ基準適合（5,600円/㎡）、ZEH・ZEB（9,700円/㎡）

② かけ地近接等危険住宅移転事業

間接補助対象経費	算定基準額の算定方法
住宅の除却等に要する経費	1戸当たり975千円を限度とする。
除却等をした住宅に代わる住宅の建設、購入（これに必要な土地の取得を含む。）及び改修に必要な資金を金融機関等から借り入れた場合において、当該借入金利子（年利率8.5%を限度とする）に相当する額の費用	1戸当たり4,210千円（建物3,250千円、土地960千円）を限度とする。ただし、特殊土壌地帯、地震防災対策強化地域及び保全人家10戸未満の急傾斜地崩壊危険区域及び出水による災害危険区域（以下「特殊土壌地帯等」という。）については、1戸当たり7,318千円（建物4,650千円、土地2,060千円、敷地造成608千円）を限度とする。

③ アスベスト撤去支援事業

補助対象について

(1) 対象建築物 ①～②の全てに該当するもの

①吹付けアスベスト等（吹付けアスベスト又はアスベスト含有吹付けロックウール）が施工されたもの（本事業以外で国庫補助を受けていないもの）

②建築基準法第9条に基づく措置が命じられていないもの

(2) 対象事業

・吹付けアスベスト等が施工された部分（露出、隠蔽部共）

(3) 対象事業

①吹付けアスベスト等の除去等（除去、封じ込め、囲い込み）

（アスベスト処分費、耐火被覆材、断熱材等の代替工事を含む）

②吹付けアスベスト等の使用された建築物の除去（アスベスト対策費用相当額を限度とする）

※【アスベスト調査について】

吹付け建材のアスベスト含有調査については、25万円/棟を限度額として国から全額補助金が交付されますので、建物の立地する市町村にお問い合わせください。

(4) 補助内容について

・吹付けアスベスト等の除去等に係る費用（補助対象事業費）の3分の2を補助します。ただし、補助対象事業費は2,000万円/棟を限度とし、それを超えた額は所有者負担となります。

<負担の割合>

補助 2/3 (国：1/3、県：3/12、市町村：1/12)	所有者負担 1/3
限度額2,000万円/棟	

④ 市町村の補助制度創設状況

(令和4年1月時点)														
市町村名	補助制度創設状況													
	戸建住宅			その他の耐震対策				建築物			大規模建築物 (要緊急・要安全他)		アスベスト 撤去支援	がけ地近 接等危険 住宅移転 事業
	診断		設計 ・ 改修	ブロック塀 耐震対策	屋根瓦 耐震対策	耐震 シェルター	非構造部 材耐震対 策	診断	設計	改修	設計	改修		
	所有者 負担あり	所有者 負担なし												
鳥取市	○	○	○	○	-	-	-	○	○※共同住宅	-	○	○	○	○
米子市	○	○	○	○	-	-	-	○	-	-	○	○	○	○
倉吉市	○	○	○	○	○	○	-	○	○	○	-	-	○	○
境港市	○	○	○	○	-	-	-	○	○	○	-	-	○	-
岩美町	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	○	○
若桜町	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	-	○	○
智頭町	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○
八頭町	○	○	○	○	-	○	-	-	-	-	-	-	○	○
三朝町	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
湯梨浜町	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
琴浦町	○	○	○	○	-	-	-	○	-	-	-	-	○	○
北栄町	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-
日吉津村	○	○	○	○	-	-	-	○	○	○	-	-	○	○
大山町	○	※	○	○	-	-	-	○	○	○	-	-	○	○
南部町	○	※	○	○	○	○	-	○	○	○	-	-	○	-
伯耆町	○	○	○	○	○	○	-	○	○※公民館	-	-	-	○	-
日南町	○	※	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○	-
日野町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
江府町	○	※	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	○	-

○八頭町のブロック塀耐震対策（補助率等）

撤去：国・地方 2/3、所有者 1/3

改修：国・地方 1/3、所有者 2/3

※対象となるブロック塀は避難路沿い又は不特定多数の者が通る道路とし、避難路沿いの道路とは、国道、県道、町道、通学路、集落公民館又は公園等の一時避難所への道路、指定緊急避難場所又は指定避難所への道路、避難行動要支援者個別計画で定める避難経路、わが町支え愛事業で集落が定めた避難経路の他、別に定める道路とする。

(2) 税制

※令和3年6月時点

区分	対象	種別	税	主な内容
耐震改修	住宅	住宅ローン減税（租41）	所得税	控除期間：最大13年間 控除率：ローン残高の最大1%を控除 ※2021年中に入居の場合は10年間 ※新型コロナウイルス感染症関係の適用要件弾力化措置の適用を受ける場合は13年間。 ※契約期限（R2.12～R3.11）と入居期限（R4.12）を満たす場合、控除期間は13年間
		耐震改修促進税制 （租41の19の2） （地附15の9） （租11の2、43の2、68の17） （地附15の10）	所得税	標準的な工事費用額の10%を所得税から控除 対象限度額：250万円 最大控除額：25万円
	固定資産税		固定資産額の一定割合を減額 減額割合：1/2 減額期間：1年 ※特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の耐震改修は2年間1/2減額	
	所得税 法人税		耐震改修工事の費用の25%について特別償却	
	要緊急安全確認大規模建築物 又は 要安全確認計画記載建築物	固定資産税	固定資産額を2年間1/2減額 （耐震改修工事費の2.5%が限度） 期間：令和2年4月1日～令和5年3月31日	
関連	住宅	住宅ローン減税制度（租41）	所得税	耐震改修を行った中古住宅を取得した場合の税制特例措置
		特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例（租36の2）	所得税 住民税	
		直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税（租70の2）	贈与税	
		特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例（租70の3）	贈与税	
		住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減（租73）	登録免許税	
		住宅取得資金の貸付け等の抵当権設定登記の税率の軽減（租75）	登録免許税	
		特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減（租74の3）	登録免許税	
中古住宅の取得に係る中古住宅及び中古住宅用の土地に対する不動産取得税の特例措置（地73の14、73の24）	不動産取得税			