

最上町建築物耐震改修促進計画

最 上 町

平成 21 年 6 月（策定）
平成 26 年 3 月（改定）
令和 2 年 3 月（修正）
令和 3 年 3 月（改定）

目 次

第1章 目的.....	1
第2章 計画の位置づけ.....	1
1 計画の位置づけ.....	1
2 計画期間.....	1
第3章 住宅・建築物の耐震化等の実施に関する目標.....	1
1 想定される地震の規模及び被害状況.....	1
2 耐震化の現状と課題.....	2
3 耐震化率の目標.....	4
4 県、市町村、所有者等の役割.....	5
第4章 住宅・建築物の耐震化等の促進を図るための施策.....	6
1 耐震化等の促進に向けた支援策.....	6
2 住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの策定.....	6
3 耐震化等実施への環境整備.....	6
4 地震時の住宅・建築物の総合的な安全対策.....	6
5 避難路沿道建築物の状況把握.....	6
6 その他の促進策.....	7
第5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.....	7
1 地震ハザードマップの活用.....	7
2 相談体制整備・情報提供の充実.....	7
3 広報、講習会、啓発活動の実施.....	7
4 自治会との連携.....	8
第6章 法に基づく指導等.....	8
1 耐震改修促進法による指導、助言等の実施.....	8
2 建築基準法による勧告、命令等の実施.....	8
第7章 その他関連施策の推進.....	9
1 空き家の耐震化.....	9
2 住宅性能表示制度の活用.....	9
3 地震保険の加入推進.....	9
別表 1.....	10
別表 2.....	11

第1章 目 的

「最上町建築物耐震改修促進計画」（以下「促進計画」という。）は、地震による住宅・建築物の倒壊等の被害を最小限に抑え、町民の人命や財産を保護するため、県、市町村及び関係団体が連携して耐震診断・改修等を促進することを目的とする。

第2章 計画の位置づけ

1 計画の位置づけ

本計画は、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。）第5条第1項に基づき策定し、最上町地域防災計画（震災対策編）、事前防災及び減災等のための最上町強靱化計画を上位計画として、住宅・建築物の耐震改修に関する施策の基本的な方向性を示す。

2 計画期間

計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とする。

第3章 住宅・建築物の耐震化等の実施に関する目標

1 想定される地震の規模及び被害状況

県内には、主要な4断層帯があり、平成14年から政府の地震調査委員会による長期評価が公表されている。特に山形盆地断層帯、長井盆地西縁断層帯、庄内平野東縁断層帯の長期評価においては、想定される地震のマグニチュードがそれぞれ7.8、7.7、7.5程度と示され、阪神・淡路大震災を上回ると見込まれている。

また、今後30年以内に地震が発生する確率は、山形盆地断層帯（北部）が0.003～8%、新庄盆地断層帯（東部）が5%以下、庄内平野東縁断層帯（南部）がほぼ0～6%と、全国の主な活断層の中では発生確率が高いグループに属する。

（表－1） 想定地震の長期評価

区分	震源	地震の規模	位置	長さ	30年以内発生確率	
内陸	山形盆地断層帯	全体	M7.8程度	大石田町～上山市	約60km	
		北部	M7.3程度	大石田町～寒河江市	約29km	0.003～8%
		南部	M7.3程度	寒河江市～上山市	約31km	1%
	長井盆地西縁断層帯		M7.7程度	朝日町～米沢市	約51km	0.02%以下
	庄内平野東縁断層帯	全体	M7.5程度	遊佐町～旧藤島町	約38km	
		北部	M7.1程度	遊佐町～庄内町	約24km	ほぼ0%
		南部	M6.9程度	庄内町～旧藤島町	約17km	ほぼ0～6%
	新庄盆地断層帯	東部	M7.1程度	新庄市～舟形町	約22km	5%以下
西部		M6.9程度	鮭川村～大蔵村	約17km	0.6%	
海溝型	日本海東縁部 (山形県沖)	M7.7前後	山形県沖	北側 50km 南側 70km	ほぼ0%	

出典：地震調査研究推進本部による長期評価、発生確率の算定基準日：令和3年1月1日

県が調査した、想定される地震における被害想定について表－2に示す。

被害想定が最大で広範囲にわたる山形盆地断層帯を震源域とする地震では、県内全域で被害が予想されており、全壊・半壊する建物約 89,000 棟、死者約 2,000 名、負傷者約 22,000 人、建物被害による避難者約 95,000 人と見込まれている。

(表－2) 県内断層帯の被害想定調査結果 (発生ケースは冬季の早朝を想定)

断層名	山形盆地断層帯	長井盆地西縁断層帯	庄内平野東縁断層帯	新庄盆地断層帯
公表年月日	平成14年12月	平成18年6月	平成18年6月	平成10年3月
想定マグニチュード	M7.8	M7.7	M7.5	M7.0
建物全壊	34,792棟	22,475棟	10,781棟	1,295棟
建物半壊	54,397棟	50,926棟	23,618棟	5,342棟
死者	2,114人	1,706人	915人	110人
負傷者	21,887人	16,405人	9,694人	2,585人
避難者	94,688人	78,849人	41,044人	7,776人

出典：山形県地域防災計画（震災対策編）

2 耐震化の現状と課題

(1) 住宅

① 耐震性の不足する住宅の現状

昭和 55 年以前に旧耐震基準により建てられた住宅は耐震性の不足するものが多く、平成 15 年から平成 30 年までの 15 年間で約 5 百戸減少している。

耐震化率は、耐震性の不足する住宅の解体又は建て替えにより上昇したと考えられる。

(表－3) 住宅の耐震化率の推移

		平成 15 年	平成 30 年
住宅総数	A	3,978	2,874
昭和 56 年以降に建築	B	1,536	950
昭和 55 年以前に建築		2,442	1,924
うち、耐震性あり	C	732	947
うち、耐震性不足		1,710	977
耐震化率 (B + C) / A		57%	66%

「平成 15 年、平成 30 年住宅土地統計調査」(総務省統計) 及び町民税務課提供資料を加工して作成

② 建て方別耐震化の状況

住宅の耐震化の状況は、戸建住宅と共同住宅で進捗状況に差が生じている。

共同住宅（アパート、マンション等）の耐震化率が93.3%とほぼ終了しつつあるのに対し、戸建住宅は65%にとどまっている。

今後の対策は、戸建住宅を中心に実施する必要がある。

(表-4) 平成30年住宅・土地統計調査結果

区分	総戸数	昭和56年以降 の住宅	昭和55年以前 の住宅	うち耐震性あり	耐震化率
	A	B		C	(B+C)/A
住宅全体	2,874	950	1,924	947	66%
戸建住宅	2,859	936	1,923	947	65%
共同住宅	15	14	1	0	93.3%

注)・「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計)及び町民税務課提供資料を加工して作成

- ・建築年代不詳戸数は、昭和55年以前と昭和56以降との割合で按分
- ・耐震性有の割合は、平成20～30年住宅・土地統計調査(総務省)から得られる耐震診断を実施し、「耐震性が確保されていた」住宅の割合
- ・共同住宅は、戸建て以外の共同住宅、長屋建て、その他

③ 住宅の改修等に対する経済的負担

①で述べたように、昭和55年以前に建てられた住宅は耐震性の不足しているものが多く、築40年以上経過している。

築40年以上の住宅に住む世帯のうち、6割以上で65歳以上の者が家計を支えている。また、55歳以上の割合は8割を超えている。このことから、耐震性向上が必要な住宅ほど、そこに居住する世帯の経済的負担が重くなると想定される。

(参考1) 県内の耐震改修に要した費用の平均：約260万円

(H29～R1耐震改修補助実績値)

(参考2) 耐震改修の予定がない世帯における耐震改修をしない理由

- ・費用負担が大きいため (74.4%)
- ・古い家にお金をかけたくないから (44%)

出典：国土交通省住宅局建築指導課建築物防災対策室「住宅の耐震化に関するアンケート調査」(令和元年10月～11月実施、全国調査)

【課題】

高齢化などにより建替えや耐震改修の費用負担が難しい住宅の所有者が多くいることから、耐震性が不足する住宅の減少は今後鈍化すると見込まれる。

【今後の方向性】

住宅の建替えや改修を支援するとともに、古い住宅を耐震化する費用負担が難しい世帯に対しては、「生命を守る」対策を講じる必要がある。

(2) 非住宅

① 民間建築物

民間建築物の耐震化率は、50%にとどまっており、伸び悩みの兆候が見られる。主な要因は、工事に多額の費用がかかることや、営業しながら工事を行うことが困難であることなどが考えられる。

令和3年2月現在で、耐震化未対応施設の状況は次のとおりである。

- a) 大規模ホテル・大規模旅館は、3施設で未対応。令和2年2月頃から国内で広がった新型コロナウイルス感染症の影響で先行きが見えず、設備投資が困難な状況となっている。

② 公共建築物

町有施設はほぼ耐震化が完了しており、2施設が未対応であるものの概ね計画どおり建替えや改修が進んでいる。

【課題】

公共建築物は地震で被災した際の影響が大きいことから、早急に対応する必要があるが、大規模ホテル・大規模旅館については、コロナ禍の影響により耐震化への見通しが不透明。

【今後の方向性】

引き続き耐震化を促進する取組みを進めるが、大規模ホテル・大規模旅館については、コロナ禍の影響を考慮する。

3 耐震化率の目標

(1) 住宅

耐震化率を次のとおり定める。

(実績) 平成 30 年度	(目標) 令和 12 年度
66 %	90.0 %

(2) 非住宅

耐震化率を次のとおり定める。

ホテル・旅館については、コロナ禍の状況が改善した後、改めて目標を設定する。

(実績) 令和元年度	(目標) 令和7年度
97.5 %	概ね完了

4 町、所有者等の役割

(1) この計画に基づいて建築物の耐震化を促進するためには、町、建築物の所有者、建築関係団体が各々以下に示す役割を十分に認識し、実行することが重要である。

① 町

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・建築物の耐震化等状況の情報収集に努める。また、所有者等が耐震化等を実施しやすい環境の整備や必要な施策の展開に努める。

a) 市町村計画の策定・改定

b) 耐震化等支援策の実施

c) 相談窓口の設置、情報提供・啓発等の実施

d) 木造住宅の耐震化に必要な技術者の養成

② 所有者

所有する住宅・建築物の耐震化等に努める。

③ 建築関係団体

県、町が実施する町民への情報提供、各種啓発に協力する等、行政と連携し耐震化等の促進に努める。

第4章 住宅・建築物の耐震化等の促進を図るための施策

1 耐震化等の促進に向けた支援策

住宅・建築物の耐震化等を促進するため、耐震診断及び耐震改修事業について、県と協力・連携して円滑な事業推進に努める。

また、支援制度や税制度の活用が図られるよう、県や建築関係団体と連携し所有者等への周知に努める。

2 住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの策定

町は、耐震化の目標達成を目指し、住宅の耐震化の促進を図るための具体的な年度計画となる住宅耐震化緊急促進アクションプログラムを策定し、耐震化の事業推進を図る。

3 耐震化等実施への環境整備

(1) 町民が安心して耐震化等の工事を行えるよう、県・市町村の連絡会議を定期的に行うほか、建築関係団体との情報共有、意見交換を随時実施する。

(2) 建築士・工事事業者を対象に、診断や改修設計技術に係る講習会を開催する。
また、受講者の名簿は、町民からの相談・照会に活用する。

4 地震時の住宅・建築物の総合的な安全対策

建築物の耐震化等と合わせて以下の取組みを推進する。

(1) 家具等の転倒防止

地震時における家具の転倒防止策についてパンフレット・DVDを活用して町民に対策事例を紹介し、自らできる取組みを勧める。

(2) ブロック塀の倒壊防止

危険なブロック塀の解消を図るため所有者に除却等について指導する。また、町内の危険ブロック塀解消を促進させるため除却に係る補助制度の創設に努める。

5 避難路沿道建築物の状況把握

地震時において、住宅・建築物の倒壊が緊急車両の通行や県民の避難の妨げにならないよう、下記の道路に関して、沿道の状況を把握する。

①緊急輸送道路

山形県地域防災計画（震災対策編）に記載された緊急輸送道路（1次、2次）

②避難所に通ずる避難道路

町が地域防災計画において指定する地域の避難所に通ずる避難道路

6 その他の促進策

(1) 計画の認定等の周知

耐震改修促進法第 17 条第 3 項（容積率等の特例）、第 22 条第 2 項（表示制度）、第 25 条第 2 項（区分所有建築物の決議要件の緩和）の認定について、県と連携し、建築物所有者へ周知を図る。

(2) がけ地近接等危険住宅の移転促進

地震に伴うがけ崩れ等による住宅の被害を軽減するため、がけ地近接等の危険住宅について、国の制度を活用し、移転を促進する。

第 5 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 地震ハザードマップの活用

住宅・建築物の耐震化等促進のためには、その地域で発生が予測されている地震や地震による被害の可能性を県民に伝え、耐震化等への意識を啓発することが重要である。

このことから、県が作成した山形県内 4 断層帯被害想定資料等を活用して、地震ハザードマップを作成・公表するとともに、必要に応じて更新し、地震による危険性の周知に努める。

2 相談体制整備・情報提供の充実

相談窓口では、耐震診断及び耐震改修についての情報を提供し、技術的な事項については、協議会等専門機関の窓口を紹介する。

3 広報、講習会、啓発活動の実施

(1) パンフレットの配付・活用

町民向けに耐震化等への意識向上を図るためのパンフレットを作成する。このパンフレットは、町民に向けて広く配布するほか、住宅のリフォーム工事に合わせて耐震改修を一緒に行えるよう、建築関係団体から活用していただく。

(2) 広報誌等による啓発

県と連携し、広報誌やラジオ、テレビ、インターネットを活用し、耐震化等に係る支援事業や融資制度の活用等を広く町民に啓発を行う。

(3) イベントの機会を利用した啓発活動

県と連携し、住宅関連のイベントで無料相談を実施する。

(4) 講習会の開催

住宅・建築物の耐震診断士を養成する講習会及び耐震改修の工法や事例紹介等技術者向けの講習会を県及び建築関係団体の協力を得て開催する。

(5) 建築物防災週間における取組み

町は、年2回実施している建築物防災週間^{*}における取組みの一環として、建築物の所有者に対し以下の事項を周知する。

- ①地震時の窓ガラスや天井落下の危険性
- ②エレベーターの地震管制運転装置・エスカレーター脱落防止のための安全装置の設置

※建築物防災週間

火災、地震、がけ崩れ等による建築物の被害や人的被害を防止し、安心して生活できる空間を確保するために、建築物に関連する防災知識の普及や防災関係法令・制度の周知徹底を図り、建築物の防災対策の推進に寄与することを目的として設けられるもの。

期間中は、建築物への立入調査をはじめ、建築物の安全対策に係る普及啓発を行っている。

4 自治会との連携

県と連携し、自治会の自主防災活動を通じて、自宅の耐震化や危険ブロック塀の撤去を要請する。また、町内会公民館・集会場において映像や模型も活用した耐震相談会を実施する。

第6章 法に基づく指導等

1 耐震改修促進法による指導、助言等の実施（対象建築物は別表1を参照）

所管行政庁^{*}は、耐震改修促進法第15条第1項及び第16条により、耐震診断及び耐震改修の的確な実施を確保するため必要があると認めるときは、所有者等に対して指導及び助言を行う。

さらに、所管行政庁は、耐震改修促進法第15条第2項により、政令で定める特定既存耐震不適格建築物について、必要な耐震診断及び耐震改修が行われていないと認めるときは、所有者等に対し必要な指示を行う。なお、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公表する。

2 建築基準法による勧告、命令等の実施

所管行政庁は、特定既存耐震不適格建築物の所有者が耐震改修促進法に基づく指導・助言及び指示等に従わずに必要な対策をとらなかった際に、構造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た場合、建築基準法第10条の規定に基づく勧告、命令を行う。

※建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。ただし、建築基準法第97条の2第1項の規定により建築主事を置く市町村の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。

第7章 その他関連施策の推進

1 空き家の耐震化

地震時に倒壊の恐れのある老朽化した空き家の住宅・共同住宅についても、周囲に影響を与えることが危惧されるため、所有者に対して除却を促す。

2 住宅性能表示制度の活用

耐震性の高い住宅のストック形成のため、住宅性能表示制度を活用して耐震建て替えの促進を図るため普及啓発を行う。

3 地震保険の加入推進

住宅の耐震化等とともに、地震保険加入の推進を図るため普及啓発を行う。

別表 1

「耐震改修促進法」に基づく特定建築物一覧

用途		特定既存耐震不適格建築物の要件	指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件	耐震診断義務付け対象建築物の要件		
学校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校	階数2以上かつ1,000㎡以上※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上かつ1,500㎡以上※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上かつ3,000㎡以上※屋内運動場の面積を含む。		
	上記以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上				
体育館（一般公共の用に供されるもの）		階数1以上かつ1,000㎡以上	階数1以上かつ2,000㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡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		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上		
病院、診療所						
劇場、観覧場、映画館、演芸場						
集会場、公会堂						
展示場						
卸売市場						
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗					階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡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		階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上	階数2以上かつ5,000㎡以上		
老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センター他これらに類するもの						
幼稚園、保育所		階数2以上かつ500㎡以上	階数2以上かつ750㎡以上	階数2以上かつ1,500㎡以上		
博物館、美術館、図書館		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上		
遊技場						
公衆浴場						
飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール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					階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
自動車車庫その他の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㎡以上
避難路沿道建築物		耐震改修等促進計画で指定する避難路の沿道建築物であつて、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物（道路幅員が12m以下の場合は6m超）	左に同じ	耐震改修等促進計画で指定する重要な避難路の沿道建築物であつて、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物（道路幅員が12m以下の場合は6m超）		
防災拠点である建築物				耐震改修等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建築物で政令で定めるもの		

別表 2

要安全確認計画記載建築物一覧

1 地域防災計画に定められた県及び市町村の災害対策本部の設置場所となる庁舎等

耐震診断結果の報告期限：平成27年12月31日

所有者等	対象施設	所在地	耐震性 ^{※1}	改修等状況
山形県	県庁舎	山形市松波二丁目8番1号	○	—
	村山総合支庁西庁舎	寒河江市大字西根字石川西355	○	改修済
	置賜総合支庁西庁舎	長井市高野町2-3-1	○	改修済
	庄内総合支庁本庁舎	三川町大字横山字袖東19番1	○	改修済
米沢市	米沢市庁舎	米沢市金池五丁目2番25号		建替中
鶴岡市	鶴岡市庁舎	鶴岡市馬場町9-25		改修中
新庄市	新庄市庁舎	新庄市沖の町10番37号	○	改修済
寒河江市	寒河江市庁舎	寒河江市中央一丁目9番45号	○	改修済
上山市	上山市役所本庁舎	上山市河崎一丁目1番10号	○	改修済
村山市	村山市庁舎	村山市中央一丁目3番6号	○	改修済
長井市	長井市役所本庁舎	長井市ままの上5番1号	○	改修済
天童市	天童市庁舎	天童市老野森一丁目1番1号	○	改修済
尾花沢市	尾花沢市役所	尾花沢市若葉町一丁目1番3号	—	建替済
南陽市	南陽市庁舎	南陽市三間通436-1	○	—
中山町	中山町役場庁舎	中山町大字長崎120番地	○	改修済
河北町	河北町役場庁舎	河北町谷地戊81番地		建替中
西川町	西川町役場庁舎	西川町大字海味510番地	○	改修済
朝日町	朝日町役場庁舎	朝日町大字宮宿1115	○	改修済
大江町	大江町役場庁舎	大江町大字左沢882-1	○	改修済
舟形町	舟形町役場庁舎	舟形町舟形263番地	○	改修済
最上町	最上町役場庁舎	最上町大字向町644	○	改修済
金山町	金山町役場庁舎	金山町大字金山324番地1	○	改修済
真室川町	真室川町役場庁舎	真室川町大字新町127-5		建替済
戸沢村	戸沢村役場庁舎	戸沢村大字古口270番地	○	改修済
大蔵村	大蔵村役場本庁舎	大蔵村大字清水2528		
川西町	川西町中央公民館	川西町大字上小松1559-3		
白鷹町	白鷹町役場本庁舎	白鷹町大字荒砥甲833番地	—	建替済
飯豊町	飯豊町役場庁舎	飯豊町大字椿2888		
三川町	三川町役場庁舎	三川町大字横山字西田85	○	改修済
庄内町	庄内町役場立川総合支庁 ^{※2}	庄内町狩川字大釜22	○	改修済

(耐震性及び改修等状況は、令和3年2月末時点)

※1 ○：耐震性あり、—：解体済

※2 災害対策本部は新庁舎へ移転済（令和2年5月）