

大田原市建築物耐震改修促進計画 (四期計画)

令和 8 年度～令和 12 年度

令和 8 年 3 月

大田原市

はじめに

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災による被害を教訓として、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。）が制定され、栃木県においても平成19年に耐震改修促進法に基づく「栃木県建築物耐震改修促進計画」を策定されました。これらを受け、本市におきましても平成21年に「大田原市建築物耐震改修促進計画」を策定し、住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に取り組んできました。

その結果、耐震化率（昭和56年に定められた「新耐震基準」を満たす住宅・建築物の割合）は緩やかに上昇しておりますが、目標値には届いてない状況にあり、特に住宅の耐震化が遅れております。

また、令和6年1月に発生した能登半島地震におきましても、住宅の耐震化の遅れが被害拡大の要因の一つとして指摘されたことから、耐震化の重要性が再認識されたところでありますので、より一層の取り組みを推進する必要があります。

政府の専門機関等において、首都直下地震等の大規模地震の発生が切迫していると指摘される中、本市の耐震化施策をより実効性の高いものとするため、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年国土交通省告示第184号。以下「国の基本方針」という。）及び「栃木県建築物耐震改修促進計画（四期計画）」に基づき、「大田原市建築物耐震改修促進計画（四期計画）」（以下「本計画」という。）を策定いたしました。

今後とも、本計画に基づき、住宅・建築物に係る耐震化の取り組み、安全・安心な地域社会の実現を目指します。

【目次】

第1 基本方針

- 1 計画の目的 1
- 2 計画の位置づけ 1
- 3 耐震改修促進法の改正等 2
- 4 計画期間及び対象とする建築物 2

第2 建築物の耐震化の目標等

- 1 住宅・建築物の耐震化の現状及び課題 3
- 2 住宅・建築物の耐震化の目標 4

第3 住宅・建築物の耐震化を促進するための施策

- 1 基本的な取組み 8
- 2 住宅の耐震化の促進 8
- 3 建築物の耐震化の促進 9
- 4 地震時の被害を軽減するための安全対策 9

第4 計画の推進

- 1 推進体制 12
- 2 計画のフォローアップ 12
- 3 法に基づく指導・助言等 12

第1 基本方針

1 計画の目的

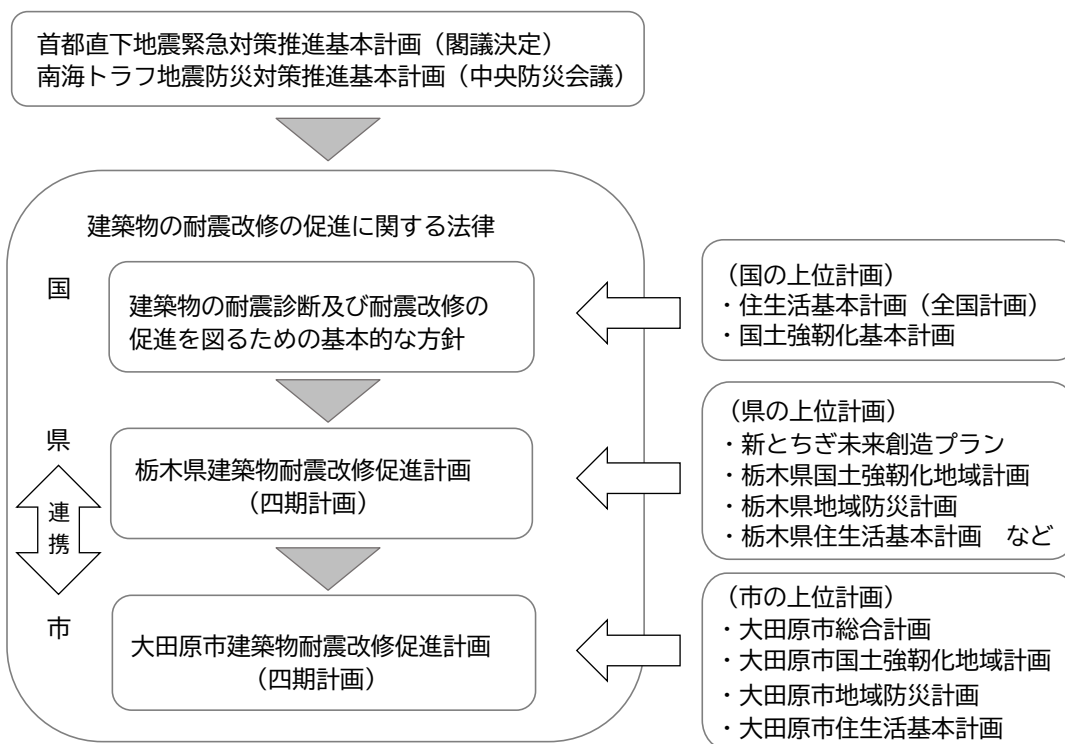
本計画は、市内における住宅・建築物の耐震化を計画的に促進することにより、市民の生命や財産を保護することを目的とします。

2 計画の位置づけ

本計画は、国の基本方針及び県の耐震改修促進計画に基づき、令和3年に策定した計画を見直し、四期計画として定めたものです。

また、「大田原市総合計画」、「大田原市国土強靱化地域計画」、「大田原市地域防災計画」、「大田原市住生活基本計画」と整合を図りながら、住宅・建築物の耐震化を促進するための計画として位置づけます。

【計画の位置づけイメージ図】



大田原市は、人材育成や地域資源等を活用した地域活力の向上につながる取組を積極的に推進し、人口減少社会に耐え得る持続可能な地域社会の形成を実現し、ひいてはSDGsの17のゴールを達成するため、様々な取組を推進しています。

本計画は、目標11「住み続けられるまちづくりを」の目標達成に資する取り組みとして推進していきます。



3 耐震改修促進法の改正等

耐震改修促進法は、東日本大震災の発生、首都直下地震及び南海トラフ地震等の発生の切迫性などから、平成25年11月に大きく改正され、住宅・建築物の耐震化の促進のための規制強化等がなされました。また、平成30年6月の大阪府北部地震において、ブロック塀の倒壊による死亡事故が発生したことを契機として、避難路等の安全性確保のための政令改正等がなされました。

規制強化の主な内容は、以下のとおりです。

- 一定規模以上の多数の者が利用する建築物等の所有者に対し、耐震診断の実施と所管行政庁^{※1}への結果報告を義務付け
- 一定規模以上で避難路沿道にある危険なブロック塀の所有者に対し、耐震診断の実施と所管行政庁への結果報告を義務付け
- すべての既存耐震不適格建築物^{※2}について、耐震化の努力義務を創設
- 建築物の耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示できる制度を創設
- 耐震改修における容積率・建ぺい率の特例措置を創設
- 区分所有建築物の耐震改修を行おうとする場合の決議要件を緩和（区分所有法の特例：3/4→1/2）

4 計画期間及び対象とする建築物

(1) 計画期間

令和8年度から令和12年度までの5年間

(2) 対象とする建築物

ア 住宅

戸建て住宅（空き家を除く）

イ 多数の者が利用する建築物^{※3}

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^{※4}

ウ 防災上重要な市有建築物

災害時の拠点となる建築物、多くの者が利用する建築物及び比較的用户の滞在時間が長い建築物等で市が所有する公共建築物^{※5}

エ 危険なブロック塀等

地震により倒壊してしまった場合、通行人が被害を受けるとともに、倒壊による道路の閉塞により避難や救急活動に支障を来すおそれがあるブロック塀等

※1 建築主事を置く市町村の長（大田原市も該当）

※2 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三条第二項の規定の適用を受けているもの

※3 多数の者が利用する特定の用途かつ一定規模以上の建築物（例：階数3以上かつ1,000㎡以上の病院・店舗等）

※4 既存耐震不適格建築物のうち、ある一定の用途及び規模に該当する建築物

※5 建築基準法に基づき、構造計算により安全性を確認しなければならない規模を対象

木造：階数3以上又は延床面積500㎡を超えるもの 木造以外：階数2以上又は延床面積200㎡を超えるもの

第2 建築物の耐震化の目標等

1 住宅・建築物の耐震化の現状及び課題

前期計画（令和3年度～令和7年度）に設定した、耐震化推進の対象と目標及び実績は、以下のとおりです。

【耐震化の状況】

種 別	耐 震 化 率			
	R2 年度末 実 績	R7 年度 目 標	R7 年度末 実 績	R2→R7
住 宅 ※6	86.7%	95%	88.3%	+1.6%
多数の者が利用する建築物	88.2%	概ね解消	93.5%	+5.3%
防災上重要な市有建築物	92.8%	100%	96.3%	+3.5%

(1) 住宅

令和7年度末における住宅の耐震化率は86.7%から88.3%となりました。

目標を達成できなかった要因としては、住宅所有者の高齢化や家族構成の変化が考えられます。後継者がいないため、耐震改修等の対策を実施できなかったことに加え、物価高による耐震改修工事費の高騰が影響し、住宅所有者が限られた収入から耐震化に係る費用を捻出することが困難であったことや、「信頼できる事業者が分からない」等の耐震化に対する不安から耐震改修に踏み切れなかったことが考えられます。※7

(2) 多数の者が利用する建築物

令和3年度から令和7年度までの間で、多数の者が利用する建築物の耐震化率は88.2%から93.5%※8となりましたが、依然として耐震性が不十分な建築物が一定数残っています。

耐震化が進まない主な要因は、建築コストの高騰や経営事情によるものが主な要因として考えられますが、多数の者が利用する建築物は、今後発生が予測される大規模地震時において甚大な被害が懸念されており、耐震化の促進は喫緊の課題です。

(3) 防災上重要な市有建築物

令和3年度から令和7年度までの間で、防災上重要な市有建築物の耐震化率は92.8%から96.3%となりましたが、依然として耐震性が不十分な建築物が一定数残っています。

利用者の安全確保に加え、災害時の避難所としての機能を有する建築物であるため、耐震性が不足している残りの市有建築物については、施設の統廃合を踏まえ、引き続き耐震化を進める必要があります。

※6 固定資産課税台帳に基づく推計値

※7 耐震診断士派遣制度の完了報告時に合わせて実施したアンケート及び住宅の耐震普及ローラー作戦に併せて実施したアンケートの回答結果（県集計）

※8 三期計画においては、多数の者が利用する建築物は民有のみを対象

(4) 危険なブロック塀等

平成30(2018)年6月18日に発生した大阪府北部地震の事故を契機に支援制度を創設するとともに、令和6年度までに市内の通学路における危険なブロック塀等の実態把握^{※9}を実施したところ、市内全域で約500箇所の危険なブロック塀等があることを確認しました。

これらの危険なブロック塀等は、通行者に対する人的被害や災害時における避難の妨げになるため、除却等による安全確保は喫緊の課題です。

2 住宅・建築物の耐震化の目標

(1) 国の基本方針による目標

国では、令和5年住宅・土地統計調査の結果から、住宅については、令和5年時点の全国の住宅の耐震化率を90%と推計しました。この結果から、これまで掲げていた令和12年度までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消するという目標達成は困難であるとの見方を示しており、耐震化率目標を5年間スライドし、令和17年度までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することを目標としています。

また、住宅以外の建築物については、多数の者が利用する建築物のうち、特に要緊急安全大規模建築物の耐震化に重点を置き、耐震性が不十分な建築物を、令和12年度までにおおむね解消することを目標としています。

(2) 本市の目標

本市においては、耐震化を促進し、大規模地震における被害を最大限減少させ、市民の安全・安心を確保することとします。

そのため、耐震化の現状や国、県の目標を踏まえ、耐震性が不十分な住宅を令和17年度末、耐震性が不十分な住宅以外の建築物を令和12年度末までにおおむね解消することを目指し、住宅・多数の者が利用する建築物・防災上重要な市有建築物について、今後5年間の目標を以下のとおり定めます。

※四期計画からは、国・県と同じ基準で耐震化率の算定するため、算定方法を以下のとおり変更します。

- 住宅の耐震化率について、「住宅・土地統計調査」に基づき耐震化率を算定
- 多数の者が利用する建築物について、民有建築物に加え、市有建築物及び県有建築物も対象として算定

※9 国のチェックリストをもとに外観調査を実施し、ひび割れ等により明らかに危険と判断されたブロック塀のほか、基礎及び控え壁等が確認できず、不明と判断された「危険のおそれのあるブロック塀等」を含む。

【耐震化の目標】

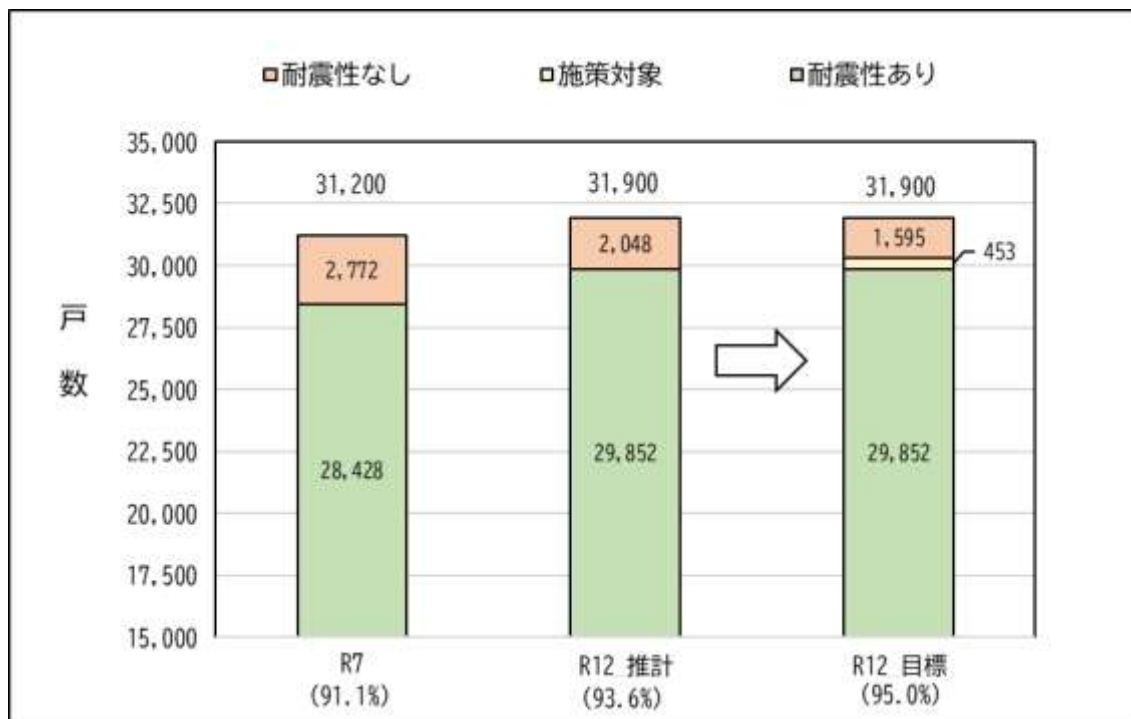
種 別	耐 震 化 率	
	現 状 (R7 年度末)	目 標 (R12 年度末)
住 宅	91.1%	95%
多数の者が利用する建築物	95.9%	おおむね解消
防災上重要な市有建築物	96.3%	おおむね解消

ア 住宅

今後、建替えや新築等により、令和12年度において居住世帯のある住宅戸数は約32,000戸に増加し、そのうち耐震性を有する住宅戸数は約30,000戸となり、耐震化率は93.6%になると予測されます。

計画期間中において、さらに約500戸の耐震化を促進し、目標を95%に設定します。

【住宅の耐震化の現状・予測と目標】



種 別	R12 戸数	R12 耐震化率 (予測)		R12 耐震化率 (目標)	耐震化 促進戸数
		S57 以降	S56 以前		
住 宅	31,900	29,852	2,048	95.0%	453

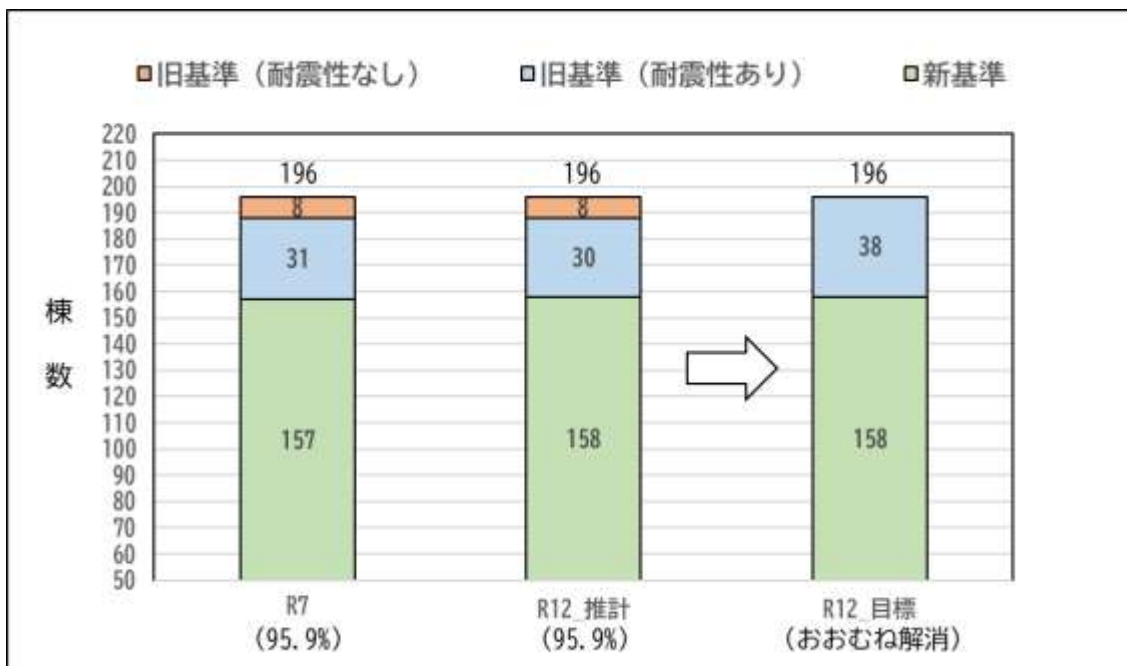
イ 多数の者が利用する建築物の耐震化

不特定多数の者や高齢者、障害者等が利用する建築物であり、施設利用者の安全確保の観点から耐震化を促進する必要があります。

今後、多数の者が利用する建築物は、建替えが見込まれますが、計画期間中に大きな増減はないものとし、総数は令和7年度と同程度になるものと想定しています。

昭和56年以前の建築物38棟のうち、耐震性が不十分な建築物が8棟残るため、耐震化率は約95.9%になると推計されます。計画期間中に耐震化を促進し、耐震性が不十分な建築物がおおむね解消されることを目標とします。

【多数の者が利用する建築物の耐震化の現状と目標】



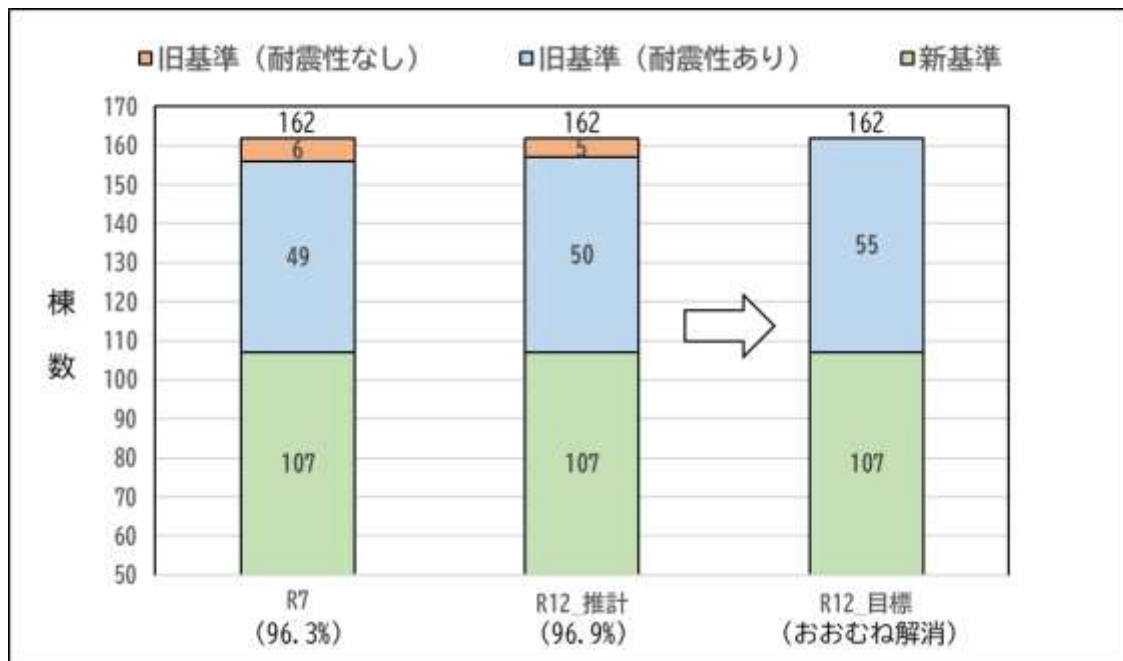
種別	R12棟数	R12耐震化率(予測)			R12耐震化率(目標)	耐震化促進棟数
		S57以降	S56以前	耐震性有		
多数の者が利用する建築物	196	158	38	30	おおむね解消	8

ウ 防災上重要な市有建築物の耐震化

災害時の拠点施設としての機能を確実に確保するため、防災上重要な市有建築物の耐震化は必要不可欠です。

令和7年度末において、防災上重要な市有建築物の総数は約162棟で、耐震性が不十分な建築物が6棟残っているため、耐震化率は96.3%となっています。これらの建築物については、大田原市公共施設等総合管理計画に基づき、施設の統廃合や長寿命化と合わせ、令和12年度までに耐震性が不十分な建築物について、おおむね解消することを目標とします。

【防災上重要な市有建築物の現状と目標】



種別	R12棟数	R12耐震化率			R7耐震化率(現状)	R12耐震化率(目標)
		S57以降	S56以前	耐震性有		
市有建築物	214	145	69	56		
防災上重要な建築物	162	107	55	50	96.3%	おおむね解消

エ 危険なブロック塀等の安全対策

通学路沿道のブロック塀等実態把握の結果、約500箇所の危険なブロック塀等があることを確認しました。通学路沿道のブロック塀等に関しては、危険なブロック塀等の除却等により早期の安全確保を図ります。

第3 住宅・建築物の耐震化を促進するための施策

1 基本的な取組み

住宅・建築物の耐震化の目標を達成するため、耐震化の促進に関する普及啓発をはじめ、環境の整備や負担軽減等の施策を講じることにより、所有者等の取組みを支援していきます。また、緊急輸送道路や通学路沿道にある耐震性が不足している建築物の耐震化や危険ブロック塀等の除却の促進を行い、安全確保を図ります。

2 住宅の耐震化の促進

(1) 安心して相談できる環境の整備

ア 相談窓口の整備

市に窓口を設置し、市民からの相談への対応体制を整えるとともに、相談内容に応じた適切な相談先の案内等が行えるよう、庁内の情報共有を図ります。

イ 住宅の耐震無料相談会の実施

無料相談会を実施し、簡易診断の実施や木造住宅の耐震化の助成制度等を周知します。

また、昭和56年6月1日から平成12年5月31日までに建築された木造住宅の所有者等からの相談に対して、耐震性能検証^{※10}の活用を促します。

ウ 事業者向け講習会の実施

地震による住宅被害の実態や、耐震診断・耐震改修における技術的なポイント、さらに耐震化の取組みなどに関する情報を提供する講習会を県と連携して実施し、事業者の技術力向上に寄与します。

エ 所有者向け講習会の実施

耐震改修等へ踏み出せない住宅の所有者に対して、耐震化の不安を払拭するため、所有者向け講習会を実施します。

また、所有者の求めに応じ、「地震に強い住まいづくり」をテーマとする出前講座を実施します。

(2) 普及啓発

ア パンフレット等の作成・配布

木造住宅の耐震診断、耐震改修及び耐震建替えの助成制度等を周知するリーフレットを作成し、周知活動を行います。

イ ホームページ等の活用

市ホームページにおいて、引き続き、耐震化に関する情報提供を行います。今後も、耐震診断、耐震改修及び耐震建替えの助成制度や税制優遇の情報など、充実していきます。

※10 「所有者等による検証」と「専門家による効率的な検証」の2段階で行う検証法（平成29年5月 一般財団法人日本建築防災協会により公表）

ウ 住宅の耐震普及ローラー作戦

旧耐震基準で建てられた住宅の所有者等に対し、建築団体や市内建築事業者と連携して、市内全域において戸別訪問等による直接的に働きかけを行っていきます。

(3) 各種支援の実施

ア 耐震診断、耐震改修・建替えに対する助成

木造戸建て住宅の耐震診断、耐震改修及び耐震建替えに対して、国及び県と連携して助成を行います。

イ 危険なブロック塀等の除却・改修等に対する助成

市内の通学路に指定されている道路や用途地域内の市道に面している危険なブロック塀や組積造の塀の除却、改修及び建替えに対して、国及び県と連携して助成を行います。

ウ 所有者の費用負担軽減

所有者が安心して耐震化に踏み切れるように、耐震化に係る費用負担を軽減する取組の検討を行います。

エ 税制優遇

一定の耐震改修工事を実施した所有者等が、所得税額の特別控除の手続きを円滑に活用できるよう情報提供を行います。

また、所有者等に対して耐震化に関する融資制度の情報提供を行います。

(4) 大田原市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

住宅の耐震化をより強力に推進するため、「大田原市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」という。）」を策定します。アクションプログラムには、住宅の耐震化に係る取組や目標等を位置づけ、その進捗状況について、毎年度、評価・検証を行うとともに、必要に応じて見直しを行い、施策の充実及び改善を図ります。

3 建築物の耐震化の促進

耐震性が不十分な建築物は、大規模地震の発生による甚大な被害が懸念されており、より一層の耐震化を促進するため、基本的な施策に加え、以下の施策を講じます。

(1) 多数の者が利用する建築物の耐震化

多数の者が利用する建築物の耐震化を促進するため、耐震化の必要性について普及啓発を行い、所有者に対する耐震診断等の実施を呼びかけるとともに、必要に応じて、耐震改修に関する指導及び助言を行います。

(2) 防災上重要な市有建築物の耐震化

防災上重要な市有建築物の耐震化に積極的に取り組むとともに、防災活動拠点施設や避難者収容施設となる施設は、利用者の安全確保に加え、災害時における重要な機能も有していることから、耐震性が不足している建築物の早期の耐震化完了に努めます。

(3) 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

栃木県地域防災計画では、防災拠点や主要公共施設、警察署等を有機的な道路ネットワークとして緊急輸送道路を指定しています。

災害時には、これらの道路の中でも地震発生時に閉塞を防ぐべき路線を以下のとおり指定しており、耐震化を促進するため、沿道建築物の耐震化の必要性を周知します。

地震発生時に閉塞を防ぐべき路線として指定する道路

種 別	説 明
第1次緊急輸送道路	・ 県庁所在地、地方中心都市を連絡する道路 ・ 県内を縦貫し隣接県に連絡する広域幹線道路
第2次緊急輸送道路	・ 第1次緊急輸送道路と市町役場、地方合同庁舎等の主要な施設を連絡する道路

さらに、地震発生時に閉塞を防ぐべき路線の沿道にある、一定の高さを超える^{※11} 既存耐震不適格建築物の実態把握を行いながら、耐震診断を義務付ける路線（耐震改修促進法第5条第3項第二号）について、指定の必要性を検討していきます。

4 地震時の被害を軽減するための安全対策

地震時の人的被害を防ぐためには、構造体以外についても対策が必要です。このため、以下の対策を行います。

(1) 通学路等にある危険なブロック塀等の安全対策

通学路等にある危険なブロック塀等の所有者等に対し、安全対策における普及啓発を実施するとともに、国及び県と連携してブロック塀等の除却費用等の助成を行います。

(2) 外壁、窓ガラス等の落下等防止対策

外壁や窓ガラス等の脱落により、利用者や周囲の歩行者へ被害がおよぶ可能性があるため、危険性を所有者等に周知するとともに、必要に応じて改善の指導を行います。

※11 建築物のいずれかの部分の高さが、道路幅員が12m以上の場合、当該部分から前面道路の中心線までの水平距離を、道路幅員が12m未満の場合、当該部分から前面道路の境界線までの距離に6mを加えたものを超えるもの

(3) 家具等の転倒防止対策

家具等の転倒による被害を軽減するため、建物の所有者や居住者に対し、家具等の固定方法について普及啓発を図ります。

(4) 天井脱落対策

東日本大震災において、劇場や体育館などの大規模空間を有する建築物の天井が脱落する被害が発生しましたため、大規模な天井の脱落対策に係る新たな基準が定められました。

新しい基準や脱落の危険性を周知するとともに、必要に応じて改善の指導を行います。

(5) エレベーター等の安全対策

東日本大震災において、エレベーターの釣合いおもりの脱落や、エスカレーターが脱落する被害が発生したことから、エレベーター及びエスカレーターの脱落防止対策に関する基準が改正されました。

また、近年、地震発生時にエレベーターが緊急停止し、人が閉じ込められる被害が発生しています。このため、県と連携して、新しい基準や危険性の周知をするとともに、必要に応じて改善の指導を行います。

(6) 住宅・建築物の点検等の周知

耐震改修を行った住宅・建築物や新耐震基準で建てられた住宅・建築物であっても、老朽化等によって、地震による被害を受ける可能性があります。所有者等は、住宅・建築物を建築基準に適合した状態に維持するように努めなければならないことから、定期的に点検を行うことの必要性について周知します。

(7) 空き家等対策との連携

通学路や避難路等に面する耐震性が不足している空き家等については、空き家対策事業と連携を図り、改修や除却等を促進し安全性の向上を図ります。

第4 計画の推進

1 推進体制

住宅・建築物の耐震化の促進のためには、所有者等が地域防災対策を自らの問題、地域の問題として意識して取り組むことが不可欠です。

また、効果的かつ着実に耐震化を促進するため、それぞれの適切な役割分担のもと、耐震化を推進することとします。

(1) 住宅・建築物の所有者等の役割

住宅・建築物の地震に対する安全性を確保するとともに、その維持に努めます。特に、多数の者が利用する建築物等の所有者等は、建物利用者の人命を預かっていること、また、当該建築物が倒壊することによって周辺に与える影響が特に大きいことについて、自覚と責任感をもって、積極的に耐震診断及び耐震改修の実施に取り組むものとします。

(2) 市の役割

市は住宅・建築物の所有者に最も近い自治体として、地域の実情に配慮し、国及び県と連携を図りながら、耐震化の促進に関する普及啓発、環境の整備や負担軽減等の施策によって、所有者等の取り組みを支援します。また、市内の建設業団体等の連携し、耐震化の普及啓発及び相談体制の強化を図ります。

2 計画のフォローアップ

本計画に掲げる目標を達成するためには、耐震化の進捗状況を把握し、課題に的確に対応する必要があります。

計画に位置づけた主な施策等については、その実施状況や社会背景等を一定期間ごとに検証し、栃木県建築物耐震改修促進連絡協議会を活用した連携のもと、必要に応じて計画を見直すなど、フォローアップを行います。

3 法に基づく指導・助言等

(1) 耐震改修促進法に基づく指導・助言の実施

平成25年の耐震改修促進法の改正により、耐震基準に適合していないすべての住宅・建築物に対して、耐震化の努力義務が課せられました。

市は、住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修の適切な実施について、必要があると認めるときは、所有者等に対し指導及び助言を行います。

(2) 耐震診断義務付け対象建築物への指導・助言等の実施

耐震診断義務付け対象建築物について、建築物の所有者が期限までに耐震診断の結果の報告がない場合は、通知等により耐震診断の結果を報告するよう指導します。

大田原市建築物耐震改修促進計画（四期計画）
（令和 8 年 3 月）

発 行 大田原市

編 集 大田原市建設部建築住宅課

〒324-8641 栃木県大田原市本町 1 丁目 4 番 1 号

TEL 0287-23-1178 FAX 0287-23-1186