

熱海市耐震改修促進計画

(第4期・令和8年度～令和12年度)

令和8年3月

熱海市

目次

はじめに

- 1 計画策定の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 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
- 3 想定される地震の規模と被害・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

第1章 計画の概要

- 1 計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 2 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 3 計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

第2章 基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

第3章 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定

- 1 耐震化を図る対象建築物・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 2 耐震化の現状と課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 3 耐震化の目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10

第4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 耐震診断及び耐震改修に係る基本的な取組方針・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- 2 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための支援策・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- 3 安心して耐震改修を行うことができる環境の整備・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- 4 地震時の総合的な安全対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- 5 地震時における道路の通行の確保・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

第5章 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 ハザードマップの活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- 2 相談体制の整備・情報の充実・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- 3 パンフレット等の作成とその活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- 4 リフォームにあわせた耐震改修の誘導・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- 5 自主防災組織・地域福祉との連携・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- 6 所有者の状況を踏まえた啓発・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18
- 7 建築関係団体との連携・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18

熱海市耐震改修促進計画

はじめに

1. 計画策定の背景

我が国における建築物の耐震基準は、明治 24 年濃尾地震による被害を受け明治 27 年に発表された「木造耐震家屋構造要領（案）」がはじめとされ、市街地建築物法を経て、昭和 25 年に建築基準法へ引き継がれた。その後、昭和 43 年 5 月の十勝沖地震等の大地震が発生するたびに強化され、昭和 56 年 6 月にいわゆる「新耐震基準」となった。しかし、既存建築物の耐震化は既存不適格建築物との位置付けにより進まなかった。

そうした中、平成 7 年 1 月に発生した兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）において、多くの旧耐震基準（昭和 56 年 5 月以前）の建築物が倒壊し、多数の尊い命が奪われた。これにより、既存建築物の耐震化の重要性が認識され、国は平成 7 年 10 月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（耐震改修促進法。以下「法」という。）を制定、平成 17 年 10 月の法改正では、都道府県に耐震改修促進計画の作成を義務付けた。

本市では、平成 13 年度から木造住宅の耐震化プロジェクト「TOUKAI-0」を実施していたことから、法改正を受け、これを計画に位置付け、平成 19 年 2 月に「熱海市耐震改修促進計画（第 1 期）」を策定した。その後、令和 3 年 4 月の第 3 期計画まで逐次改定を重ねている。

この間、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は高まっている。

2. 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

平成7年1月17日 阪神・淡路大震災

耐震改修促進法の制定（平成7年10月）	
概要	<p>建築物に対する指導等</p> <ul style="list-style-type: none"> ○建築物所有者に対する耐震診断及び改修の努力義務（特定建築物） ○所管行政庁による指導・助言及び指示（特定建築物）
	<p>耐震化の円滑な促進のための措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ○耐震改修計画の認定（既存不適格建築物の耐震改修に係る建築基準法の緩和）

平成16年10月23日 新潟県中越地震
平成17年3月20日 福岡県西方沖地震

耐震改修促進法の改正（平成17年11月）	
改正概要	<p>計画的な耐震化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ○国が耐震化に係る基本方針を作成し、地方公共団体は耐震改修促進計画を作成
	<p>建築物に対する指導等の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ○所管行政庁による指導・助言等の対象拡充（道路を閉塞させるおそれのある建築物） ○所管行政庁による指示等の対象拡充（学校、老人ホーム等） ○所管行政庁の指示に従わない特定建築物の公表
	<p>耐震化の円滑な促進のための措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ○耐震改修計画の認定対象を拡充（一定の改築を伴う耐震改修工事等） ○耐震改修支援センターによる耐震改修に係る情報提供等

平成23年3月11日 東日本大震災

耐震改修促進法の改正（平成25年5月）	
改正概要	<p>耐震化促進のための規制強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ○耐震診断の義務付け・結果の公表 <ul style="list-style-type: none"> 【要緊急安全確認大規模建築物】 <ul style="list-style-type: none"> ・不特定多数の者が利用する大規模建築物及び避難弱者が利用する大規模建築物 ・一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場、処理場のうち大規模なもの 【要安全確認計画記載建築物】 <ul style="list-style-type: none"> ・都道府県又は市町村が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物 ・都道府県が指定する防災拠点建築物
	<p>耐震化の円滑な促進のための措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ○耐震改修計画の認定基準の緩和、容積率・建ぺい率の特例 ○区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定 ○耐震性に係る表示制度の創設等

平成30年6月18日 大阪府北部地震

耐震改修促進法の改正（平成31年1月）	
改正概要	<p>耐震化促進のための規制強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ○耐震診断の義務付け・結果の公表（拡大） <ul style="list-style-type: none"> 【要安全確認計画記載建築物】 <ul style="list-style-type: none"> ・都道府県又は市町村が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物に附属する組積造の塀

3. 想定される地震の規模と被害

平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災を教訓として平成 25 年に策定された「静岡県第 4 次地震被害想定」では、想定されるレベル 1 とレベル 2 の二つのレベルの地震・津波による被害想定が取りまとめられている。

本市では、第 4 次地震被害想定において推計された被害をできる限り軽減するため、平成 25 年に「地震・津波対策アクションプログラム 2013 (AP2013)」を策定し、想定される犠牲者を令和 4 年度までに 8 割減少させることを目標に掲げ、建物被害、火災、山・がけ崩れ等の広範な地震対策及び津波対策に全庁を挙げて取り組んでいる。

表 1-1 想定される地震の規模

区 分	内 容	
レベル 1 の地震・津波	本県がこれまで地震被害想定の対象としてきた東海地震のように、発生頻度が比較的高く（駿河トラフ・南海トラフ沿いではおおむね 100～150 年に 1 回）、発生すれば大きな被害をもたらす地震・津波	
	駿河トラフ・南海トラフ沿い	相模トラフ沿い
	東海地震 東海・東南海地震 東海・東南海・南海地震 （マグニチュード 8.0～8.7 程度）	大正型関東地震 （マグニチュード 8.2 程度）
レベル 2 の地震・津波	内閣府（2012）により示された南海トラフ巨大地震のように、発生頻度は極めて低い、発生すれば甚大な被害をもたらす、あらゆる可能性を考慮した最大クラスの地震・津波	
	駿河トラフ・南海トラフ沿い	相模トラフ沿い
	南海トラフ巨大地震 （マグニチュード 9.0 程度）	元禄型関東地震 （マグニチュード 8.5 程度） 相模トラフ沿いの最大クラスの地震 （マグニチュード 8.7 程度）

表 1-2 第 4 次地震被害想定【平成 25 年時点】

想定地震	建物被害	人的被害
①レベル 1 の地震・津波 東海地震 東海・東南海地震 東海・東南海・南海地震	全壊・焼失棟数：約 70 棟 （うち地震動・液状化：約 10 棟） ※冬・夕方、地震予知なしの場合	重傷者数：約 10 人 ※冬・夕方、早期避難率低、地震予知なしの場合
②レベル 1 の地震・津波 相模トラフ沿い地震 （大正型関東地震）	全壊・焼失棟数：約 2,500 棟 （うち地震動・液状化：約 10 棟） ※冬・夕方の場合	死者数：約 1,100 人 （うち津波：約 1,100 人） ※冬・夕方、早期避難率低の場合
③レベル 2 の地震・津波 南海トラフ巨大地震	全壊・焼失棟数：約 100 棟 （うち地震動・液状化：約 10 棟） ※東側ケース、冬・夕方、地震予知なしの場合	重傷者：約 10 人 ※陸側ケース、冬・夕方、早期避難率低、地震予知なしの場合
④レベル 2 の地震・津波 相模トラフ沿い地震 （元禄型関東地震）	全壊・焼失棟数：約 4,300 棟 （うち地震動・液状化：約 10 棟） ※冬・夕方の場合	死者数：約 1,700 人 （うち津波：約 1,700 人） ※冬・夕方、早期避難率低の場合

第1章 計画の概要

1. 計画の目的

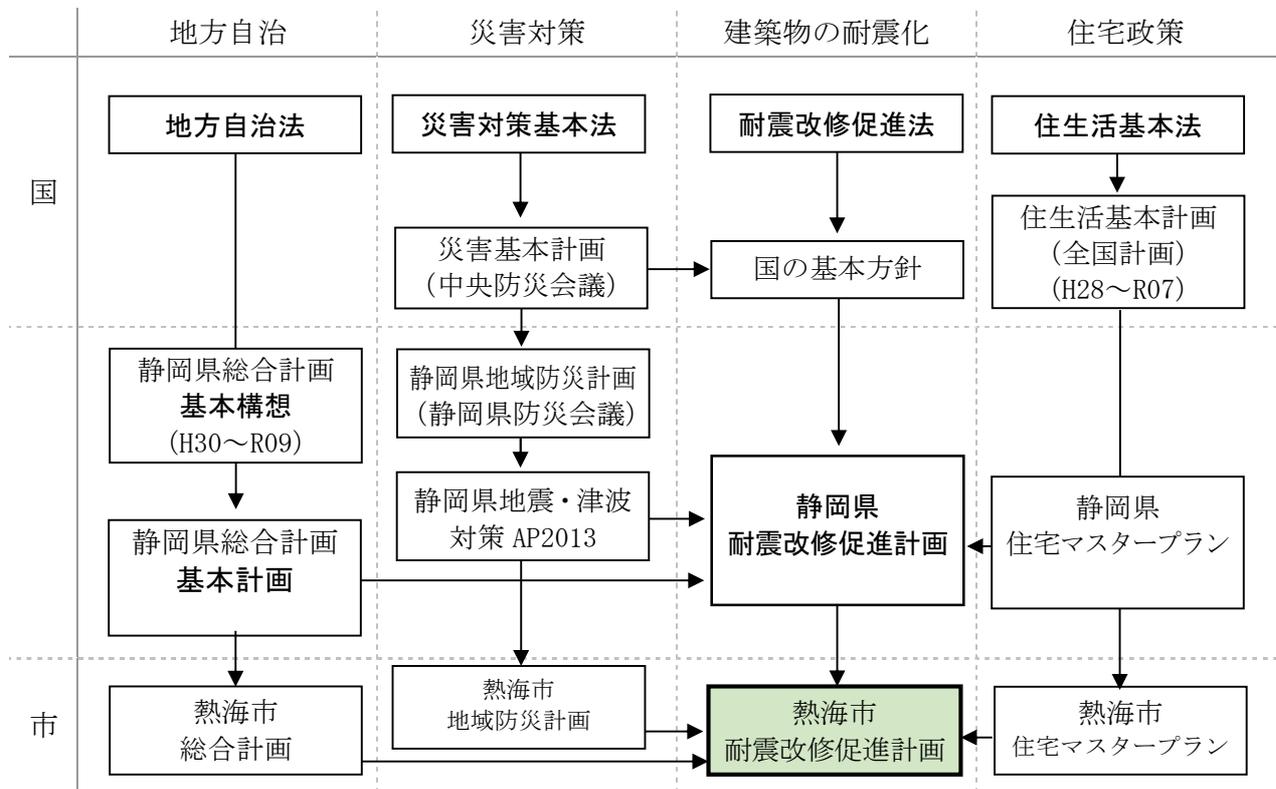
地震による建築物の倒壊等の被害から一人でも多くの市民の命を守るため、市内の既存建築物の耐震診断及び耐震改修を効果的かつ効率的に促進することを目的とする。

2. 計画の位置付け

本計画は、建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「法」という。）第5条第1項に基づき、国が定めた基本方針を踏まえて作成するもので、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、耐震化の目標や施策、地震に対する安全性の向上に関する啓発や措置等の事項を定め、市内の耐震診断及び耐震改修の促進に関する施策の方向性を示すマスタープランとして位置付ける。

また、策定においては、「静岡県地域防災計画」、「熱海市地域防災計画」「熱海市住宅マスタープラン」等の関連する各種計画との整合を図るものとする。

■ 計画の位置付け



3. 計画の期間

本計画の計画期間は、令和8年度から令和12年度までの5年間とする。なお、今後の社会情勢の変化等を考慮し、計画期間中であっても必要に応じて計画の見直しを行うものとする。

第2章 基本方針

「建築物の耐震化」と「命を守る対策」を総合的に取り組むことによって、地震による建築物の倒壊等の被害から「一人でも多くの市民の命を守る」ことを基本方針として定める。

建築物の耐震化

地震被害の低減

「住宅」や「多数の者が利用する建築物」の耐震性を確保

【重点的に取り組むもの】

- ・ 木造住宅
- ・ 耐震診断義務付け対象建築物（要緊急安全確認大規模建築物）

発災後の対応の円滑化

「防災上重要な施設」の耐震化により、地震発生後の利用を確保
「避難路沿道建築物」の耐震化により、地震発生後の多数の者の円滑な避難を確保

【重点的に取り組むもの】

- ・ 耐震診断義務付け対象建築物（緊急輸送道路等の避難路沿道建築物）



命を守る対策

耐震化に取り組むことが難しい世帯は、
住み替え等の「命を守る対策」を実施



一人でも多くの市民の命を守る

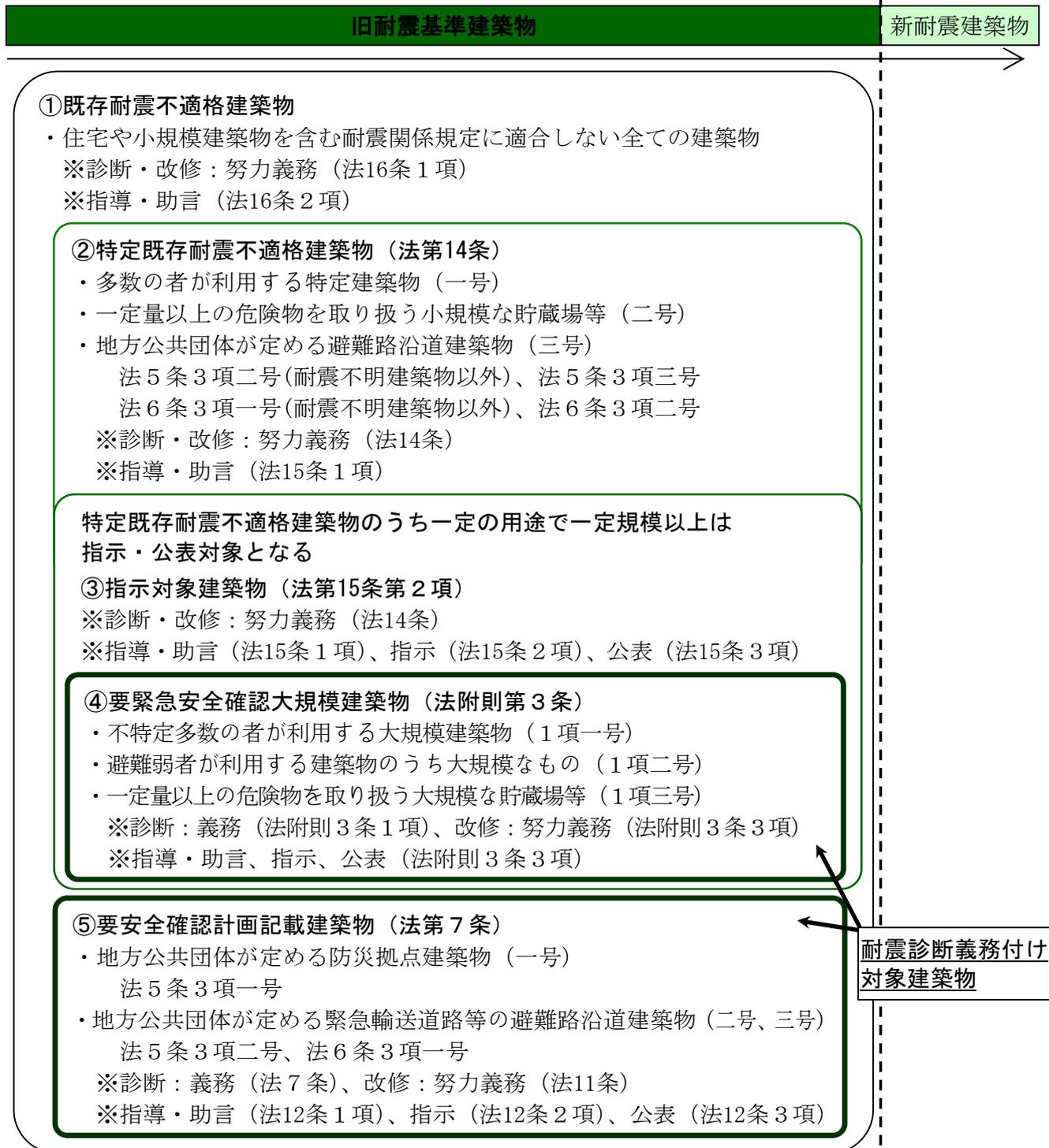
第3章 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定

1. 耐震化を図る対象建築物

本計画で対象とする建築物は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号）における新耐震基準（昭和56年6月1日施行）導入以前に建築された図3-1に示す旧耐震基準建築物とする。

図3-1 耐震改修促進法における建築物の概念図

工事着手 S56.6.1



2. 耐震化の現状と課題

(1) 住宅

「令和5年住宅・土地統計調査（総務省調査）」によると、本市の住宅の耐震化の状況は、居住世帯のある住宅18,240戸のうち、耐震性がある住宅は15,578戸で、耐震化率は85.4%となり、第3期計画策定時（令和3年）の耐震化率83.8%から1.6%向上した。

耐震化率の向上に大きく寄与する建替えが当初の想定より進まなかったことや、資金面や高齢等の理由から耐震改修に取り組むことが難しい世帯が多く残っており、第3期計画の目標に対して進捗が遅れている。

住宅の耐震化は、住宅の倒壊を防ぐとともに津波からの早期避難が可能となることにより、市民の命を守るのはもちろん、負傷者や避難者を減少させ、発災後の応急対応や復興における社会全体の負担を軽減する効果がある。また、地震後の避難生活は在宅避難が基本であり、新型コロナウイルス感染症を踏まえた避難所での3密対策も必要なことから、避難所への集中を抑制するためにも、引き続き耐震化を促進する必要がある。

表 3-1 住宅の耐震化の現状と目標（令和5年住宅・土地統計調査より推計）（単位：戸）

区分	昭和56年以降の住宅 ①	昭和55年以前の住宅②	住宅数 ④ (①+②)	耐震性有住宅数 ⑤ (①+③)	現状の耐震化率 (令和5年) ⑤/④	【参考】 第3期計画の耐震化率の目標 (令和7年度末)
		うち耐震性有③				
木造	4,459	2,891	7,350	5,745	78.2%	—
		1,286				
非木造	6,940	3,950	10,890	9,833	90.3%	—
		2,893				
合計	11,399	6,841	18,240	15,578	85.4%	95%
		4,179				

表 3-2 プロジェクト「TOUKA I—0」総合支援事業の実績（単位：戸）

事業名	～R2	R3	R4	R5	R6	R7	合計
わが家の専門家診断事業 (木造住宅の耐震診断)	663	8	9	37	36	11	764
木造住宅耐震補強助成事業(耐震改修)	206	12	11	9	14	13	265

(2) 多数の者が利用する特定建築物

「令和6年度末の特定建築物の耐震化に係る実態調査（静岡県建築安全推進課調査）」の結果によると、本市の法第14条第1号に規定する多数の者が利用する特定建築物（以下「特定建築物」という。）の耐震化の状況は、表3-3のとおり、全棟数283棟のうち、耐震性がある棟数は221棟で、耐震化率（令和6年度末）は78.1%となり、第3期計画策定時の耐震化率（令和元年度末）74.8%から3.3%向上した。

想定される巨大地震による被害を軽減させるためには、減災効果の大きい特定建築物の耐震化を継続的に取り組んでいく必要がある。

表3-3 特定建築物の耐震化の現状と目標（単位：棟）（令和7年3月末現在）

区分	昭和56年6月以降の建築物①	昭和56年5月以前の建築物②	建築物数④ (①+②)	耐震性有建築物数⑤ (①+③)	耐震化率 (令和7年3月) ⑤/④	【参考】 第3期計画耐震化率の目標 (令和7年度末)
		うち耐震性有③				
多数の者が利用する特定建築物 (法第14条第1号)	126	157	283	221	78.1%	95%
		28				

※静岡県調査（一部推計を含む）

表3-4 用途別の特定建築物の耐震化の現状（単位：棟、上段：公共、下段：民間）（令和7年3月末現在）

用途		昭和56年6月以降の建築物①	昭和56年5月以前の建築物②	建築物数③ (①+②)	耐震性有建築物数④	耐震化率 (令和7年3月末) (④/③)	【参考】 第3期計画耐震化率の目標 (令和7年度末)
災害時の拠点となる建築物	県庁、市役所、町役場、警察署、消防署、幼稚園、小・中学校、高校、病院、診療所、老人ホーム、老人福祉センター、体育館等	27	15	42	37	88.1%	100%
		15	9	24	20	83.3%	100%
		12	6	18	17	94.4%	100%
不特定多数の者が利用する建築物	百貨店、飲食店、ホテル・旅館、映画館、遊技場、美術館、博物館、銀行等	63	81	144	102	70.8%	92%
		0	1	1	1	100%	100%
		63	80	143	101	70.6%	92%
特定多数の者が利用する建築物	賃貸住宅（共同住宅に限る）、寄宿舎、下宿、事務所、工場等	36	61	97	82	84.5%	95%
		4	29	33	30	90.9%	100%
		32	32	64	52	81.3%	95%
計	公共	126	157	283	221	78.1%	95%
		19	39	58	51	87.9%	100%
		107	118	225	170	75.6%	93%

※静岡県調査（一部推計を含む）

(3) 耐震診断義務付け対象建築物

ア 要緊急安全確認大規模建築物

平成 25 年の法改正により、耐震診断及び診断結果の報告が義務付けられた要緊急安全確認大規模建築物（以下、「大規模建築物」という。）については、全棟の耐震診断が完了しており、平成 29 年 1 月に静岡県が耐震診断結果を公表している。

当初の公表時点で耐震化率は 42.8%であったが、その後耐震化の支援を行い、令和 7 年度末時点では耐震性のある建築物は 4 棟に増え、耐震化率は 57.1%となった。

表 3-5 大規模建築物の耐震化の現状（単位：棟）（令和 7 年 9 月末現在）

区 分	当初公表時 (平成 29 年 1 月)		現状 (令和 7 年度末)	
	対象棟数	耐震化率	対象棟数	耐震化率
	うち 耐震性有		うち 耐震性有	
要緊急安全確認 大規模建築物 (法附則第 3 条第 1 号)	7	42.8%	7	57.1%
	3		4	

イ 要安全確認計画記載建築物

(ア) 地方公共団体が指定する防災拠点建築物

県及び市町の災害対策本部の運営において重要となる公共建築物は既に耐震診断が実施され耐震化も進んでおり、県及び各市町で耐震性の公表を行っているため、本市では法に基づく指定を行っていない。

(イ) 地方公共団体が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物

【建築物】

地震時に通行を確保すべき道路として緊急輸送ルート等を指定した平成 31 年 4 月 1 日以降、増改築や地盤面の高さを確認しながら、耐震診断義務付け対象建築物の精査を静岡県が進めている。耐震診断の結果の報告期限である令和 3 年度末までに所有者が報告できるよう、静岡県が診断費用の補助や耐震診断の代理実施を行っている。

表 3-6 沿道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	当初公表時 (令和 5 年 1 月)		現状 (令和 7 年度末)	
	対象棟数	耐震性不足 解消率	対象棟数	耐震性不足 解消率
	うち 耐震性有		うち 耐震性有	
要緊急安全確認 計画記載建築物 (沿道建築物) (法第 7 条)	26	15.38%	23	17.39%
	4		4	

3. 耐震化の目標

(1) 目標設定の対象とする建築物

本計画では、静岡県耐震改修促進計画を踏まえ、住宅については令和12年度末までに、耐震化率を95%以上にすることを目標とする。

大規模建築物については、令和12年度末までに、耐震性が不十分なものをおおむね解消ことを目標とする。

表 3-7 耐震化率等と現状と目標

建築物の種類	現状	本計画における目標
住宅	令和5年 85.4%	令和12年度末 95%
大規模建築物	令和7年3月 57.1%	令和12年度末 耐震性が不十分なものを おおむね解消

第4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. 耐震診断及び耐震改修に係る基本的な取組方針

(1) 基本的な取組方針

所有者、県、市町、自主防災組織、建築技術者、建築関係団体が、それぞれの役割分担のもと、相互に連携を図りながら取り組むことによって、住宅・建築物の耐震改修を促進するものとする。

ア 住宅

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、令和8年度から耐震診断、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、高齢などによる資金不足や跡継ぎ不在のため耐震改修が難しい世帯にも取り組みやすいよう、簡易補強・部分補強などの新たな減災化メニューにより施策を展開する。

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。

イ 特定建築物（大規模建築物を含む）

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、特に大規模建築物については、通常の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。

また、耐震化が遅れている中小企業のホテル・旅館については、補助金額の割り増し等の支援制度により耐震化を促進する。

ウ 緊急輸送道路等の避難路沿道建築物

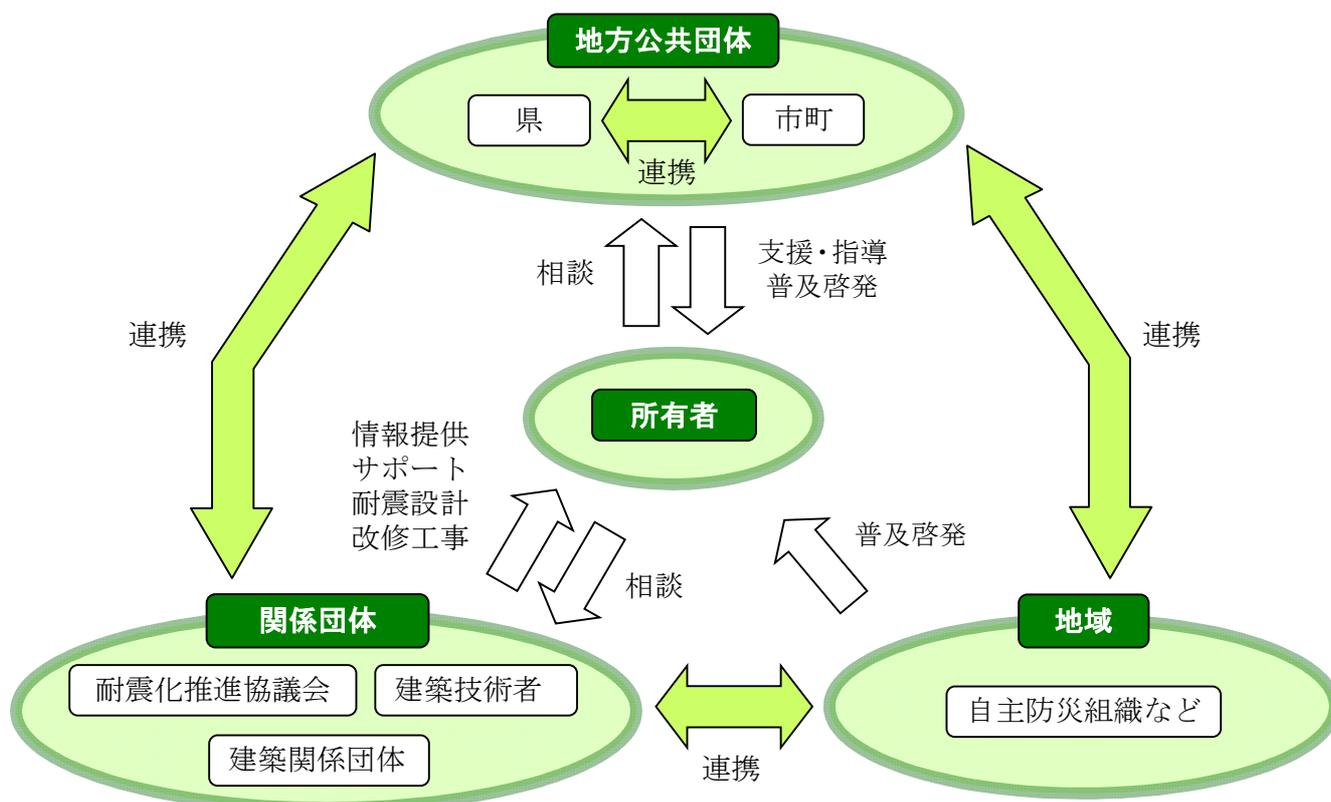
報告期限である令和4年3月末までに、対象となる建築物の耐震診断を確実に完了させるため、県と連携して道路機能を確保することの重要性を所有者に丁寧に説明するとともに、所有者に代わって県が耐震診断を実施する制度の利用を所有者へ働きかけた。

令和5年1月に県が耐震診断の結果を公表したことを受け、耐震性のない建物所有者等に個別訪問を行い、耐震改修の状況を確認するほか、そ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する。

(2) 各実施主体の役割分担

実施主体	役割分担の考え方
所有者	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み、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。
	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、負担軽減のための施策を主体的に実施するものとする。
	市町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。
自主防災組織	「自らの地域は皆で守る」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。
建築技術者	耐震診断・改修に係る知識及び技術力の向上に努め、所有者の取組に対して専門家として適切なアドバイスを行うとともに、耐震診断及び耐震改修の業務を適切に行い、地震に対する安全性を確保した良質な住宅・建築物の提供に努めるものとする。
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。

■役割分担、連携のイメージ



2. 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための支援策

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、所有者等の費用負担の軽減を図ることが課題となっている。

このため、市民に対し建築物の耐震診断及び耐震改修の必要性、重要性について周知啓発に積極的に取り組むとともに、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）を活用しながら、建築物の耐震改修の促進を図っていく。

(1) 補助制度

建物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、県とともにプロジェクト「TOUKAI-0+（プラス）」により耐震診断及び耐震改修事業による支援を実施する。

木造住宅については、一層の耐震化が図られるよう、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補助については、低コスト工法の推奨を図り耐震化の加速を目指す。また、高齢などによる資金不足や跡継ぎ不在のため耐震改修が難しい世帯にも取り組みやすいよう、部分補強などの新たな減災化メニューを追加するなどして、耐震化率や高齢化率など地域の実情に応じて施策を展開していく。また、建物所有者等がこれらの補助制度を活用できるよう取り組んでいく。

(2) 耐震改修促進税制等

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いる。

ア 住宅

住宅の耐震化を促進するための耐震改修促進税制は表4-1のとおりである。

表4-1 住宅の耐震改修促進税制（令和7年12月時点）

	所得税	固定資産税
概要	耐震補強工事費の10% 最大25万円が所得税から控除	翌年度の固定資産税が半額 (1戸当たり120㎡相当分まで)
特例期間	令和10年12月31日までに耐震補強が完了	令和13年3月31日までに耐震補強が完了

※ 税制改正で延長があった場合はそれに準ずる。

イ 大規模建築物・要安全確認計画記載建築物

耐震診断義務付け対象建築物で耐震診断結果が報告されたもののうち、政府の補助を受けて耐震改修工事を完了したものについて、工事完了翌年度分から2年間、固定資産税額を1/2に軽減される。（令和7年12月時点）

(3) 住宅ローンの優遇制度

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。

(4) 防災・減災強化資金（中小企業のホテル・旅館の耐震化に係る制度融資）

県は、県内の中小企業経営者が金融機関から融資を受けて耐震診断及び耐震改修を実施する際に、金融機関の融資利率に対し利子補給を行うなどの優遇を受けられる制度融資（「防災・減災強化資金」経済産業部所管）を行っている。

特に、ホテル・旅館（延べ床面積が 1,000 m²以上、かつ階数が 3 以上のものに限る。）に対しては、災害時に当該施設への避難者の収容や災害支援作業の宿泊に関する協定を締結した場合、融資利率等を更に優遇する制度を設けている。

3. 安心して耐震改修を行うことができる環境の整備

耐震診断及び耐震改修が適切に行われるためには、建築技術者が耐震診断及び耐震改修について必要な知識、技術等の更なる習得に努め、資質の向上を図ることが必要である。

県は、建築技術者の技術力向上を図るため、建築関係団体や静岡県住宅・建築物耐震化推進協議会、法第 32 条の規定に基づき指定された耐震改修支援センター等と連携して、講習会や研修会の開催、受講者の登録・紹介等を行っている。

特に木造住宅については、安心して耐震改修が行われるよう、耐震診断の実施及び耐震改修に係る相談等に対応する専門家「静岡県耐震診断補強相談士」を養成し、登録している。

静岡県耐震診断補強相談士は、「わが家の専門家診断」を受診した市民に対して、耐震診断の結果の報告の際に、安心して耐震補強工事が行われるよう、耐震補強の方法や事例、補助制度や今後の手続き等について、分かりやすく丁寧な説明を行っている。

4. 地震時の総合的な安全対策

過去の地震における被害等から、家具等の固定、ブロック塀の安全対策、非構造部材や建築設備の耐震対策が求められている。

このため、市は県と連携し、建築物の所有者等に必要な対策を講じるよう指導していく。

(1) 家具等の転倒防止対策

建物が倒壊しなくても、家具等が固定されていないと、地震による転倒による怪我や、避難の妨げにもなることから、戸別訪問等により耐震化とあわせて家具等の転倒防止や配置の工夫等を周知する。

(2) 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、避難や救助・消火活動にも影響を及ぼすことから、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不適格なブロック塀等については、補助制度を活用して撤去、改善するよう働きかけていく。

また、改善に当たっては、単なる塀やフェンスに造り替えるのではなく、植栽の設置や生け

垣に替えるなど、安全で美しい「緑のいえなみ」の整備を促進する。

(3) 特定天井の落下防止対策

平成 23 年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。このことから、国土交通省の基準等に基づき、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などにおいて、安全性の確保を図るよう指導していく。

(4) 屋外広告物等の落下防止対策

地震によって屋外広告物や窓ガラス、外装材等が落下すると、通行人等に死傷者がでるおそれがあるだけではなく、避難や救助・消火活動にも影響を及ぼすことから、屋外広告物・外装材等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、県が行う指導に協力していく。

(5) エレベーターの閉じ込め防止対策

度重なるエレベーター事故の発生や過去の地震による被害等を踏まえ、平成 20 年 9 月に建築基準法が改正され、地震時のエレベーターの閉じ込め防止対策として、戸開走行保護装置及び地震時管制運転装置の設置が義務付けられている。

また、東日本大震災における釣合おもりの脱落やレールの変形等の被害を踏まえ、平成 25 年 9 月に釣合おもりの脱落防止措置やかご・主要な支持部分の耐震計算などの技術基準が改正されている。

既設エレベーターの防災対策改修を進めるため、特定行政庁である県が行う指導に協力していく。

5. 地震時における道路の通行の確保

県の広域受援計画に位置付けられた緊急輸送ルート等や、県や市町の地域防災計画に位置付けられた緊急輸送路・避難路は、地震後の避難・救急・消火・緊急物資の輸送機能等を担う重要な道路であり、その沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防止し、道路機能を確保していくことは非常に重要である。

(1) 耐震診断義務付け対象道路

防災上特に重要な道路について、沿道建築物が地震によって倒壊することを防止し、自衛隊や消防、警察などの広域応援部隊の緊急車両の通行を確保するとともに、原子力災害による相当多数の県民の円滑な避難が困難になることを防止するため、法第5条第3項第2号の規定に基づき、沿道建築物の所有者に耐震診断の実施及び結果の報告を義務付ける道路を、平成31年4月1日に表4-3のとおり静岡県が定めた。

また、政令第4条第1号に規定する建築物の耐震診断の結果の報告期限は、令和4年3月31日と定めた。

なお、第2号に規定する組積造の塀については、対象となる塀がないため、報告期限を定めない。

表 5-1 耐震診断義務付け対象道路

計 画	法第5条第3項第2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））
県の浜岡地域原子力災害広域避難計画	PAZ・UPZ内の避難経路

(2) 耐震化努力義務対象道路

避難路沿道建築物の耐震化を促進するため、法第5条第3項第3号の規定に基づき、建築物の所有者等に耐震化の努力義務を課す道路を、表4-4のとおりとする。

表 5-2 耐震化努力義務対象道路

地域防災計画の位置付け	道路の種類	法第5条第3項第3号の規定による耐震化の努力義務を課す道路
県の地域防災計画	緊急輸送路	第1次～第3次の緊急輸送路（（1）の道路を除く）

第5章 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

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. ハザードマップの活用

「静岡県第4次地震被害想定」に関する情報については、「ハザードマップ（震度分布図、液状化危険度図、津波浸水域図等）」として、総合防災アプリ「静岡県防災」や県のホームページで公開しており、戸別訪問等の機会を通じて、発生のおそれがある地震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。

2. 相談体制の整備・情報の充実

まちづくり課を建築相談窓口として各種補助事業の申請のほか、住民からの建築相談に応じている。また、技術的な相談は静岡県本庁又は静岡県土木事務所、家具の固定等については静岡県地震防災センターや各地域危機管理局、契約や金銭上のトラブルについての相談は静岡県民生活センターと連携をとって対応する。

さらに、静岡県のホームページ内の「耐震ナビ」において、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はなく、市民にもわかりやすく解説している。

3. パンフレット等の作成とその活用

県と連携し、市の広報誌等により、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、木造住宅の耐震化の流れを説明したパンフレット『『自分の命は自分で守る』今こそ耐震補強を！』、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」等を作成し、配布している。

また、新型コロナウイルス感染症を踏まえた避難所での3密対策が必要なことから、今後は、地震後の長期にわたる避難生活をイメージできるパンフレットを作成し、地震後に住み慣れた自宅で避難生活を送れるよう、耐震化の必要性を周知していく。また、自宅で避難生活を送るためには、通常より高い耐震性を確保することが望ましいことをあわせて周知していく。

4. リフォームにあわせた耐震改修の誘導

耐震改修の実施に当たっては、リフォーム工事に併せて行うことが費用及び手間を軽減できるという面で有効であるため、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あわせた耐震改修の実施を促進する。

5. 自主防災組織・地域福祉との連携

地震防災対策の基本は、「自らの命は自ら守る」、「自らの地域は皆で守る」であり、地域が連携して地震対策を講じることが重要である。市内には83の自主防災組織があり、県と連携して防災知識の普及、防災訓練の実施などの活動を継続的に行っている。

今後は、地域防災力を高めるため、町内会、自主防災組織等に対して、建築物の耐震診断及び耐震改修の必要性を周知・啓発し、知識の普及を図るため、必要な支援を行う。

6. 所有者の状況を踏まえた啓発

(1) 住宅

耐震診断の受診を促進し、耐震補強工事の実施へ誘導していくため、県と連携して、耐震診断未実施の住宅に対して、診断の申し込みが可能な往復はがきによるダイレクトメールを送付している。

今後は、住宅耐震化の周知啓発を効果的に実施するとともに、命を守る対策を総合的に推進していくため、アンケート、ダイレクトメール、戸別訪問等により耐震改修に至っていない理由や世帯の状況等を把握して、各世帯の事情に応じて住み替えや命を守る対策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。

(2) 特定建築物及び緊急輸送道路等の避難路沿道建築物

市は県と連携して、特定建築物（大規模建築物を含む）や緊急輸送道路等の避難路沿道建築物の所有者等に対して、耐震化の必要性を周知・啓発するため、耐震診断や耐震改修の実施を促すダイレクトメールを送付するとともに、必要に応じて個別訪問を実施し、支援制度等を説明しながら耐震化を促している。

7. 建築関係団体との連携

建築関係団体の活動を通じたプロジェクト「TOUKAI-0+」の啓発、推進及び既存木造住宅等の耐震性能の向上により県民の生命、財産の保護を図ることを目的に、平成15年度に、県内の民間建築団体による静岡県住宅・建築物耐震化推進協議会（旧静岡県木造住宅耐震化推進協議会）が設立され、住宅・建築物の耐震化を促進している。

今後も、協議会と連携して、県民や事業者への働きかけや市町の相談業務を補完するとともに、耐震化の阻害要因となっている課題の解消など新たな促進策を検討していく。

【協議会における事業】

- ・住宅・建築物の地震対策に関する普及、啓発活動
- ・住宅・建築物の耐震診断、耐震改修の促進
- ・住宅・建築物の耐震に関する研修会、講習会等の開催
- ・耐震関連業務の受託
- ・ブロック塀の安全対策や家具等の転倒防止対策の促進
- ・会員の交流及び業務活性化
- ・震後の被災建築物の復旧・復興活動

第6章 その他耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項

1. 公共建築物の耐震化の取組

公共建築物については、不特定多数の者の利用が見込まれるほか、地震発生時には災害応急対策の実施拠点や避難所になるなど、防災拠点としても重要な役割を果たしている。そこで、円滑な災害応急対策を実施するためには、防災拠点となる庁舎、消防署、病院、避難所となる学校施設などの公共建築物の耐震化が非常に重要である。

本市では、学校、庁舎等の公共建築物について、耐震診断を行い、その結果等を公表するとともに、具体的な耐震化の目標と整備プログラムを策定することに取り組んでいる。

令和8年3月末現在、市有建築物の耐震化率は71.1%（県が想定している東海地震に対する耐震化率）である。東海地震に対して耐震性能がやや劣るランクⅡ、耐震性能が劣るランクⅢの建築物及び未診断建築物の計45棟については、耐震診断及び耐震化を実施していく。

表6-1 市有建築物の耐震性能

(令和8年3月末現在)

建築物の用途※1	東海地震に対する耐震性能 を表わすランク※2				非診断 (解体、用途廃止等)	計
	Ⅰ		Ⅱ	Ⅲ		
	Ia	Ib				
(1) 災害時の拠点となる建築物	25棟	4棟	0棟	0棟	0棟	29棟
(2) 多数の者が利用する建築物	30棟	2棟	1棟	5棟	6棟	44棟
(3) 市営住宅	6棟	29棟	2棟	7棟	3棟	47棟
(4) その他の主要な建築物	12棟	1棟	2棟	3棟	13棟	31棟
計	73棟	36棟	5棟	15棟	22棟	151棟
構成割合	48.3%	23.8%	3.3%	9.9%	14.6%	100%
東海地震に対する耐震化率※3	72.1%					
(参考)建築基準法上の耐震化率※4	75.4%					

※1,2 東海地震に対する耐震性能を表すランクは静岡県が独自に定めたものであり、耐震性能を表わすランク（Ⅰ～Ⅲ）及び建築物の用途（(1)～(4)）の内容について資料編参照

※3 東海地震に対して耐震性を有するとされる建築物はランクⅠ

※4 建築基準法上で耐震性を有するとされる建築物はランクⅠとランクⅡ

2. その他

本計画は、原則5年ごとに検証するが必要に応じて適宜見直すこととする。

耐震改修促進計画を実施するに当たり、必要な事項は別途定める。