

(案)

白岡市建築物耐震改修促進計画

令和8年度～令和12年度



令和8年3月



目 次

第1 計画の基本的事項	1
1 計画の目的	1
2 計画策定の背景	1
3 想定される地震の規模と被害の状況	4
4 他計画との整合	5
5 計画期間	6
6 対象区域及び対象建築物	6
第2 建築物の耐震化の現状と今後の目標	7
1 建築物の耐震化の現状	7
2 建築物の耐震化の目標設定	8
第3 建築物の耐震化の促進を図るための施策	9
1 住宅の耐震化を促進するための施策	9
2 多数の者が利用する市有建築物の耐震化に対する取組	12
3 耐震化を促進するための環境整備の取組	12
4 その他の安全対策の取組	13
第4 その他の建築物の耐震化の促進に関して必要な事項	15
1 耐震化促進の体制整備	15
2 被災建築物応急危険度判定体制の整備	16

第1 計画の基本的事項

1 計画の目的

白岡市建築物耐震改修促進計画（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（平成7年法律第123号。以下「耐震改修促進法」という。）第6条第1項の規定により、埼玉県建築物耐震改修促進計画に基づき策定するものです。

本計画は、地震による建築物の倒壊等の被害から市民の生命、身体及び財産を保護するため、市内の建築物の耐震診断※1及び耐震改修※2を計画的かつ総合的に促進するための措置を講じることにより、建築物の地震に対する安全性の向上を図り、災害に強い安全で安心して暮らせるまちづくりを推進することを目的としています。

※1 耐震診断：地震に対する安全性を評価すること。

※2 耐震改修：地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替え若しくは一部の除却又は敷地の整備をすること。

2 計画策定の背景

本計画の策定に至るまでの主な経過は表1のとおりです。

表1 本計画策定に係る主な経過

年月	経過	備考
昭和56年6月	建築基準法改正	中規模の地震に対してほとんど損傷しないことの検証や、大規模な地震に対して倒壊・崩壊しないことを検証する新耐震基準※3の導入
平成7年1月	平成7年兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）	最大震度7 死者・行方不明者6,437人 住宅全壊104,906棟、半壊144,274棟 一部破損390,506棟 (内閣府HP災害情報より) 旧耐震基準※4の建物に大きな被害が発生
平成7年10月	耐震改修促進法制定	
平成12年6月	建築基準法改正	木造住宅の接合部の仕様を明示

平成 18 年 1 月	耐震改修促進法改正 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の告示（以下「国の方針」という。）	国の方針に基づき、都道府県耐震改修促進計画の策定を規定
平成 19 年 3 月	埼玉県建築物耐震改修促進計画策定	平成 27 年度までの耐震化率 ^{※5} の目標 住宅 90%、 多数の者が利用する建築物 県有建築物 100%、市長村有建築物 99%、 民間建築物 90%
平成 22 年 2 月	白岡町建築物耐震改修促進計画策定	平成 27 年度までの耐震化率の目標 住宅 90%、 多数の者が利用する建築物 町有建築物 95%、民間建築物 90%
平成 23 年 3 月	平成 23 年東北地方太平洋沖地震 (東日本大震災)	最大震度 7 死者 19,782 人、行方不明者 2,550 人 住宅全壊 122,053 棟、半壊 284,074 棟 一部破損 750,069 棟 (内閣府 HP 災害情報より)
平成 25 年 10 月	国の方針の改正	令和 2 年までに住宅の耐震化率 95% の目標を明示
平成 25 年 11 月	耐震改修促進法改正	大規模な建築物の耐震診断の義務化など、耐震化の促進に向けた取組を強化
平成 27 年 3 月	首都直下地震緊急対策推進基本計画閣議決定	令和 2 年までに住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率 95% の目標を明示
平成 28 年 3 月	国の方針の改正	令和 7 年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消する目標を明示
平成 28 年 3 月	埼玉県建築物耐震改修促進計画改定	令和 2 年度までの耐震化率の目標 住宅 95% 多数の者が利用する建築物 市町村有建築物 100%、民間建築物 95% (県有建築物は 100% 耐震化済 (移転解体等計画が決定したものを含む))
平成 28 年 3 月	白岡市建築物耐震改修促進計画改定	令和 2 年度までの耐震化率の目標 住宅 95% 多数の者が利用する建築物 市有建築物 100%、民間建築物 95% (市有建築物は、100% 耐震化済)
平成 28 年 4 月	平成 28 年熊本地震	最大震度 7 (2 回記録) 死者 273 人、 住宅全壊 8,667 棟、半壊 34,719 棟 一部破損 163,500 棟 (内閣府 HP 災害情報より) 昭和 56 年 6 月から平成 12 年 5 月までに建築された新耐震基準の住宅にも倒壊被害が発生
平成 30 年 6 月	大阪府北部地震	最大震度 6 弱 死者 4 人 (うちブロック塀崩壊により 2 人死亡) 住宅全壊 9 棟、半壊 87 棟、一部破損 27,096 棟 (内閣府 HP 災害情報より)
平成 30 年 12 月	国の方針の改正	令和 7 年を目途に耐震性が不十分な診断義務付け対象建築物をおおむね解消すると目標を明示

平成 31 年 1 月	耐震改修促進法施行令改正	避難路沿道の一定規模以上のブロック屏等について診断の義務付けなど、耐震化の促進に向けた取組を強化
令和 3 年 3 月	埼玉県建築物耐震改修促進計画改定	令和 7 年度までの耐震化率の目標 住宅 95% 耐震診断義務化建築物 おおむね解消 多数の者が利用する建築物 市町村有建築物 100%、民間建築物 おおむね解消
令和 3 年 3 月	白岡市建築物耐震改修促進計画改定	令和 7 年度までの耐震化率の目標 住宅 95% 多数の者が利用する建築物 市有建築物 100% (市有建築物は、100%耐震化済)
令和 3 年 12 月	国の基本方針の改正	令和 12 年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消とする目標を明示 令和 7 年までに耐震性が不十分な診断義務付け対象建築物をおおむね解消とする目標を明示
令和 6 年 1 月	令和 6 年能登半島地震	最大震度 7 死者 672 人 住宅全壊 6,536 棟、半壊 23,693 棟 一部破損 135,122 棟 (内閣府HP災害情報より) 昭和 56 年 6 月から平成 12 年 5 月までに建築された新耐震基準の住宅にも倒壊被害が発生
令和 7 年 7 月	国の基本方針の改正	令和 17 年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消とする目標を明示 耐震性が不十分な診断義務付け対象建築物のうち要緊急安全確認大規模建築物については令和 12 年までに、要安全確認計画記載建築物については早期におおむね解消する目標を明示

※3 新耐震基準：昭和 56 年 6 月 1 日に施行された耐震基準。建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模程度の地震（震度 5 強程度）に対しては構造体を無被害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震（震度 6 強程度）に対しては人命に被害を及ぼす倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

※4 旧耐震基準：昭和 56 年 5 月 31 日以前に用いられていた耐震基準。平成 7 年阪神・淡路大震災では、旧耐震基準による建築物の被害が顕著であった。

※5 耐震化率：全ての建築物のうち、耐震性がある建築物（新耐震基準で建築された建築物又は耐震診断・耐震改修工事の結果耐震性が確保された建築物）の割合。

3 想定される地震の規模と被害の状況

本市に大きな被害をもたらす地震は、表2及び図1の関東平野北西縁断層帯地震及び茨城・埼玉県境地震で揺れ及び液状化による被害が想定されています。

本市における各想定地震の被害想定については、表3のとおりです。

表2 想定震源の概要（白岡市地域防災計画より抜粋）

想定地震	マグニチュード	地震のタイプ	説明
関東平野北西縁断層帯地震	8.1	活断層型	深谷断層と綾瀬川断層を一体の断層帯として想定 埼玉県地震被害想定（2014）の想定地震の一つで、市域の3/4 の地域で震度6弱、市西側では震度6強が想定される ※今後30年以内の地震発生確率：ほぼ0%～0.008%
茨城・埼玉県境地震	7.3	海溝型	内閣府首都直下地震モデル検討会（2013）の想定地震の一つで、フィリピン海プレートと北米プレート境界に想定する地震として、震源断層域を「茨城・埼玉県境」に設定 ※今後30年以内に南関東地域でM7級の地震が発生する確率：70%

図1 各想定地震の震源断層位置図（白岡市地域防災計画より抜粋）

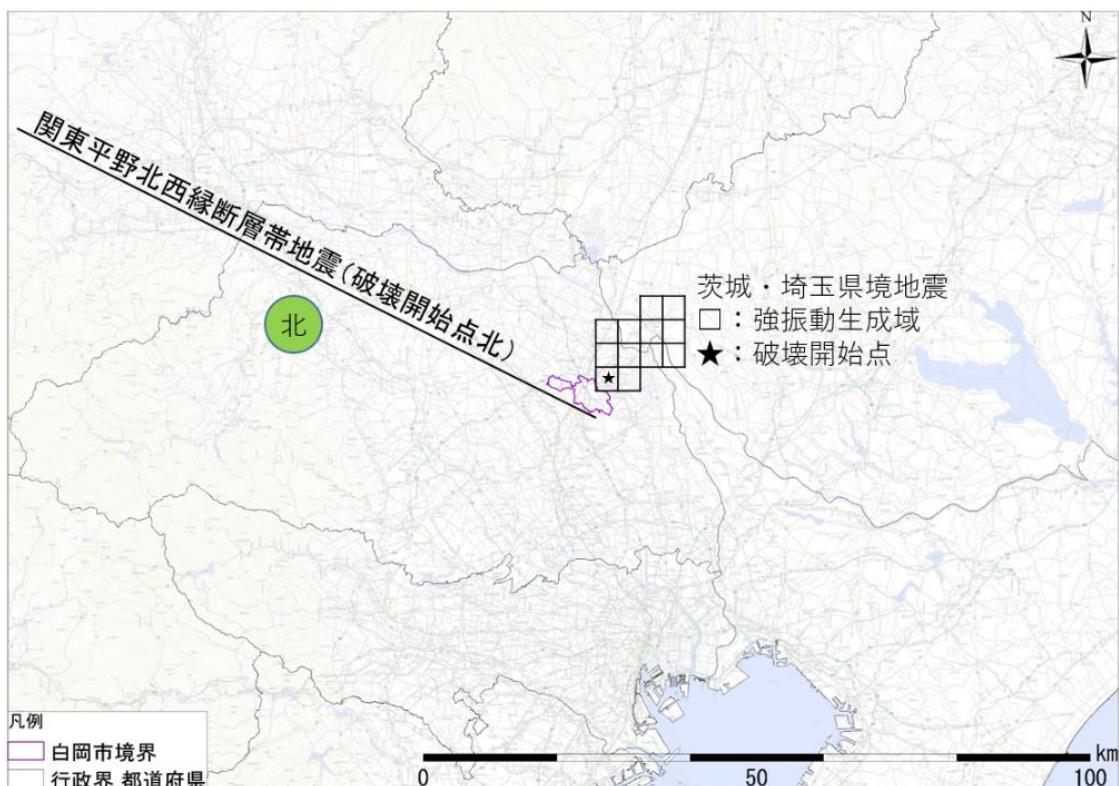


表3 各想定地震における被害想定結果（白岡市地域防災計画より抜粋）

想定項目		関東平野北西縁断層帯地震 (破壊開始点北)	茨城・埼玉県境地震
白岡市の最大震度		6強	6強
建物被害	全壊数 (揺れ+液状化)	99棟	329棟
	半壊数 (揺れ+液状化)	629棟	1,316棟
人的被害	死 者	2人	7人
	重傷者	7人	16人
	軽傷者	76人	144人

4 他計画との整合

本計画は、第6次白岡市総合振興計画など、次に掲げる市の関連計画と整合を図ります。

（1） 第6次白岡市総合振興計画

本市の目指すべき将来像を明らかにし、各分野にわたって特に取り組むべき施策の方針と具体的な内容を明らかにしています。また、分野別の施策として、住宅の耐震化の促進に係る成果指標や取組を明記しています。

（2） 白岡市地域防災計画

地震などの災害に対し、迅速かつ的確に対応するため、災害に対する事前対策、応急対策及び災害復旧などを定めています。

建築物の耐震化については、耐震診断及び耐震改修等の重要性について啓発を行うとともに、建築物の耐震化のために必要な情報の提供を行うことを明記しています。

（3） 白岡市環境基本計画

環境分野における目標や具体的な施策の方向性などを明らかにし、各種計画及び施策の環境に関する分野を立案・実施するにあたっての基本的な事項を定めています。快適環境に関することとして、住宅の耐震化率の数値目標を明記しています。

5 計画期間

本計画の期間は、令和8年度から令和12年度までの5年間とします。

期間中、社会情勢の変化や法令等の改正などに適切に対応するために、必要に応じて見直し等を行うものとします。

6 対象区域及び対象建築物

本計画では、以下の区域及び建築物について、目標を設定して耐震化の促進に取り組みます。

(1) 対象区域

白岡市全域

(2) 対象建築物

昭和56年5月31日以前に工事着手し建築された旧耐震基準の建築物で、次の用途及び規模に該当するもの

ア 住宅（居住世帯のある住宅に限る。）

イ 多数の者が利用する市有建築物

・小中学校（2階以上かつ1,000m²以上の建築物に限る。）

・集会所（3階以上かつ1,000m²以上の建築物に限る。）

第2 建築物の耐震化の現状と今後の目標

1 建築物の耐震化の現状

本市における、住宅及び多数の者が利用する市有建築物の耐震化状況は次のとおりです。

(1) 住宅

住宅の耐震化については、支援制度の創設や所有者への啓発活動により、耐震化の促進を図ってきました。

近年の耐震化率の推移は、表4のとおりです。

表4 住宅の耐震化の推移（単位：戸）

	昭和56年5月までの旧耐震基準の住宅		昭和56年6月 以降の新耐震 基準の住宅	計	耐震化率 (%)
	耐震性なし	耐震性あり			
a	b	c	d	e (=a+d)	f (=c+d)/e)
平成30年10月1日	2,750	1,542	1,208	16,507	19,257 91.9%
平成31年3月31日	2,670	1,431	1,239	16,917	19,587 92.6%
令和5年10月1日	2,351	1,026	1,325	18,559	20,910 95.0%
令和6年3月31日	2,271	935	1,336	18,969	21,240 95.6%
令和7年3月31日	2,191	847	1,344	19,379	21,570 96.0%

※住宅の耐震化の推移は、総務省統計局で公表している住宅・土地統計調査を基に算出

※令和5年10月1日以外の耐震化率は、住宅・土地統計調査からの推計値

(2) 多数の者が利用する市有建築物

地震発生時の避難場所など応急活動の拠点となることから、計画的な耐震化への取組の結果、平成26年度末までに耐震化を完了しています。

令和7年度末時点の用途別の耐震化状況は表5のとおりです。

表5 多数の者が利用する市有建築物の耐震化の状況

(単位：棟)

耐震改修促進法第14条第1項（施行令第6条）による分類	昭和56年5月までの旧耐震基準の建築物			昭和56年6月以後の新耐震基準の建築物	計	耐震化率（%）
		耐震性なし	耐震性あり			
	a	b	c	d	e(=a+d)	f(=(c+d)/e)
学校（旧大山小学校を含む）	10	0	10	6	16	100%
集会所 (中央公民館、生涯学習センター (こもれびの森))	1	0	1	1	2	100%
社会福祉施設 (健康福祉総合センター (はぴすしらおか))	0	0	0	1	1	100%
その他一般庁舎（市役所本庁舎）	0	0	0	1	1	100%
その他（勤労者体育センター）	0	0	0	1	1	100%
合 計	11	0	11	10	21	100%

2 建築物の耐震化の目標設定

本計画における住宅及び多数の者が利用する市有建築物の耐震化の目標は、国が定める「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図る基本的な方針」及び県が策定する「埼玉県建築物耐震改修促進計画」に基づき、表5のとおり設定します。

住宅については、令和5年度の実績で前計画の目標に達しています。本計画における目標は、国の基本方針及び県計画の目標並びに現状を踏まえて設定しています。

多数の者が利用する市有建築物は、全ての建築物で耐震化が完了しているため、本計画では目標を設定していません。

表5 耐震化率の目標

	実績 令和5年度	前計画の目標 令和7年度	本計画の目標 令和12年度
住 宅	95%	95%	98%
多数の者が利用する 市有建築物	100% (達成済み)	—	—

第3 建築物の耐震化の促進を図るための施策

建築物の耐震化を促進するためには、建築物の所有者等が、地震防災対策を自らの問題、さらには地域全体の課題として認識し、積極的に取り組むことが不可欠です。

本市は、こうした所有者等の取組を最大限に支援するため、耐震診断や耐震改修に関する情報の発信や負担軽減のための支援措置の構築など、必要な施策を講じることで、耐震化の促進に取り組んでいきます。

また、必要に応じて、耐震改修促進法や建築基準法に基づく指導を関係機関と連携しながら、効果的に実施します。

1 住宅の耐震化を促進するための取組

住宅の耐震化は、地震による人的被害の軽減に加え、災害時の避難場所の確保やがれき処理等の負担軽減など、総合的に被害を減少させる効果が大きいと考えられます。

一方で、住宅所有者の防災意識の問題や改修工事に係る費用の問題など、耐震化を妨げる要因も多く存在するため、耐震化への意識啓発に加えて、耐震化に関する情報提供や補助制度の充実が必要です。

これらの課題を踏まえ、本市では、旧耐震基準で建築された住宅の所有者に対し適切な支援を行い、継続的に住宅の耐震化の促進に努めます。

(1) 木造住宅の無料簡易耐震診断^{※6}

本市では、木造住宅の所有者に耐震化の必要性を認識してもらうため、旧耐震基準で建築された2階建て以下の木造住宅を対象に、市職員による無料簡易耐震診断を実施します。

※6 簡易耐震診断：提出された図面や写真をもとにコンピューターソフトを利用して診断を行う、簡易的な耐震診断方法。

(2) 耐震化に関する補助制度

本市では、木造住宅の所有者の負担を軽減することを目的として、次の耐震診断や耐震改修等に係る費用について補助制度を創設し、費用面での支援を実施します。

ア 木造住宅の耐震診断に関する補助制度

平成20年度に策定した「白岡市既存建築物耐震診断補助金交付要綱」に基づき、旧耐震基準で建築された2階建て以下の木造住宅の耐震診断に対して補助を実施します。

イ 木造住宅の耐震改修に関する補助制度

平成21年度に策定した「白岡市既存建築物耐震改修補助金交付要綱」に基づき、木造住宅の耐震改修に対して補助を実施します。

ウ 耐震シェルター^{※7}に関する補助制度

平成27年度に策定した「白岡市既存建築物耐震シェルター設置補助金交付要綱」に基づき、耐震シェルターの購入及び設置に対して補助を実施します。

※7 耐震シェルター：住宅内に設置し、地震により住宅が倒壊した場合に、安全な空間を確保することで居住者の生命を守る装置。

(3) 高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン^{※8}等の融資制度の普及促進

高齢者世帯の住宅の耐震化を促進するため、高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン等の耐震改修に関する融資制度の普及に努めます。

※8 高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン：独立行政法人住宅金融支援機構と提携する民間の金融機関が提供する住宅ローン（リ・バース60）。毎月の支払いは利息のみとし、元金は利用者の死亡時に担保物件の売却代金等により一括返済することとしており、通常の住宅ローンと比較して、毎月の負担が軽減される。

(4) 住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの策定

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、耐震化事業の推進を図ります。

住宅耐震化緊急促進アクションプログラムでは、毎年度、住宅の耐震化に係る取組を位置づけ、その進捗状況を把握・評価することで、取組の充実・改善を図ります。

(5) 木造住宅の耐震診断促進に関する民間建築士団体との協定

木造住宅の所有者が抱える耐震診断の費用や業者選びなどの不安を解消するため、民間の建築士団体と費用等に関する協定を締結し、木造住宅の所有者が安心して耐震診断に取り組む環境を整備します。

(6) リフォームに合わせた耐震改修の誘導

リフォーム工事は、耐震改修工事を実施するための絶好の機会であり、これらの工事を別々に行う場合と比較して、工事費用の節約や工期の短縮が期待できます。

本市は、リフォーム工事に併せた耐震改修工事の実施を促進するとともに、リフォームに関する各種補助制度と耐震改修に関する補助制度を併せて活用できるよう、関係各課と連携して情報提供や普及活動を行います。

(7) 税制に関する措置の活用

旧耐震基準で建築された住宅を耐震改修した場合、一定の金額をその年分の所得税額から控除することができる制度（住宅耐震改修特別控除）が創設されています。

本市は、固定資産税の減税をはじめ、住宅の所有者が税制に関する措置を活用できるよう情報の収集に努めるとともに、住宅の所有者に対し情報提供を行います。

2 多数の者が利用する市有建築物の耐震化に対する取組

市有建築物は、不特定多数の者が利用するとともに、災害時には応急活動の拠点として活用されるなど、耐震性を確保する必要があります。このため、本市では、総合的かつ計画的に耐震化に取り組み、多数の者が利用する市有建築物については、耐震化が完了しています。

なお、白岡市地域防災計画に位置付けられた避難場所や消防団機械器具置場などの小規模な市有建築物についても、災害活動時の必要性等を考慮し、関係課に耐震化に係る情報提供を行うなど、建築物の耐震性の確保に努めます。

3 耐震化を促進するための環境整備の取組

建築物の所有者等が建築物の耐震化を安心して実施できる環境整備が重要な課題となっています。このため、本市は、耐震化に関する情報を収集するとともに、所有者等に対して積極的に情報提供を行います。また、関係団体等と協力して、耐震診断や耐震改修工事等を行う業者の信頼性の確保に努めます。

(1) 相談体制の整備

住宅リフォーム工事等に伴う消費者被害を防ぎ、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を整備するため、耐震化に関する相談窓口を設置します。

(2) 情報提供の充実

耐震化の必要性や施策等の概要、耐震改修の具体的な事例について、リーフレットの配布や市ホームページでの公開などを通じて、建築物の所有者等に対し積極的に情報提供を行います。また、必要に応じて自治会などを対象に説明会(出前講座)を開催し、建築物の所有者等が耐震化についてより深く理解できるように努めます。

(3) 民間建築士団体との連携

民間の建築士団体と協定を締結し、連携を強化することで、建築物の所有者等が抱える耐震化に係る費用や業者選び、工法などの不安を解消し、安心して耐震化に取り組める環境を整備します。

4 その他の安全対策の取組

(1) ブロック塀等の安全対策

現行の建築基準法の規定に適合しない塀や、経年劣化した塀は地震時に倒壊のおそれがあり、生命に関わる被害が生じることや、災害時に道路を塞ぎ緊急車両の通行の妨げや支援物資の輸送に支障をきたします。

そのため、ブロック塀等の安全対策について、設置者等への啓発に努めます。

(2) 新耐震基準の木造住宅への対応

平成28年4月に発生した熊本地震及び令和6年1月に発生した能登半島地震では、新耐震基準の住宅のうち、木造建築物の構造に関して建築基準法が改正された平成12年5月31日以前に建築されたものについても、倒壊等の被害が確認されました。

そのため、必要に応じて、平成12年5月31日以前に建築された新耐震基準の住宅についても地震対策の促進に努めます。

(3) エレベーター等の安全対策

地震時の家具の転倒防止対策やエレベーターの閉じ込め対策などの安全対策に対し、本市は、市有建築物について対策を図るとともに、関係団体等と協力して所有者や管理者への啓発に努めます。

(4) 窓ガラス、外壁等の落下防止及び天井の脱落防止対策

地震時の建築物の窓ガラス、外壁タイル及び看板等の落下並びに天井材等の脱落による危険を防止するため、市有建築物について対策を図るとともに、建築物の所有者や管理者に対し、落下対象物の調査や、落下防止対策の啓発及び改修等の指導に努めます。

(5) 地震保険の加入促進

地震による損害を補償する地震保険については、令和5年度の世帯加入率が全国平均で約35.1%、埼玉県で約33.7%となっています。

大規模な地震災害発生後の迅速な復旧を図るために、地震保険の活用は大変効果があります。このため、県と連携し、地震保険の保険料及び補償内容などの情報提供を行い、地震保険の加入促進に努めます。

第4 その他の建築物の耐震化の促進に関する必要な事項

1 計画を推進するための体制の整備

(1) 庁内関係課との連携

本計画の施策を推進するため、必要に応じて、関係課と連携して建築物の耐震化の促進に取り組みます。

(2) 県との連携

建築物の耐震化のために、県と市は、適切な役割分担のもと、連携して建築物の耐震化の促進に取り組みます。

(3) 彩の国既存建築物地震対策協議会への加入

県、県内の市町村及び建築関連団体で構成される「彩の国既存建築物地震対策協議会」は、会員相互の綿密な連携の下、住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化の促進を図ることを目的として活動しています。

平成10年1月に創設し、会員75団体（埼玉県、63市町村及び11建築関係団体※令和7年4月時点）で構成されています。

※11建築関係団体

一般社団法人埼玉建築士会、一般社団法人埼玉県建築士事務所協会、一般社団法人埼玉県建築安全協会、一般社団法人埼玉建築設計監理協会、一般社団法人埼玉県建設業協会、一般社団法人日本建築構造技術者協会 関東甲信越支部 埼玉サテライト（JSCA埼玉）、公益財団法人埼玉県住宅センター、埼玉土建一般労働組合、建設埼玉、埼玉県住まいづくり協議会、一般財団法人さいたま住宅検査センター

2 被災建築物応急危険度判定体制の整備

被災建築物応急危険度判定は、地震により多くの建築物が被災した場合に、余震等による建築物の倒壊及び部材の落下等から生ずる二次災害を防止し、住民の安全の確保を図る活動です。本活動は、平成4年に発足し、平成7年の阪神・淡路大震災で初めて判定活動が実施されています。

本市では、平成25年度に「白岡市被災建築物応急危険度判定要綱」を定め、災害発生時の的確な応急危険度判定活動ができる体制を整えるとともに、応急危険度判定の模擬訓練や連絡訓練を実施するなど災害発生に備えています。