

山元町耐震改修促進計画

令和 7 年 1 月

宮城県山元町

1	計画策定の背景	1
(1)	住宅・建築ストックの耐震化の現状	1
①	住宅及び建築物のストック数	
②	住宅の耐震化の現況	
③	多数の者が利用する特定建築物の耐震化の状況	
④	耐震診断義務付け対象建築物の耐震化の状況	
2	計画の目的	5
(1)	計画期間	5
3	基本方針・計画の目標	6
(1)	主体別役割	6
①	山元町	
②	建築関係団体	
③	建築物所有者等	
(2)	対象地域・対象建築物	7
①	対象地域	
②	対象建築物	
(3)	耐震化の目標	8
①	住宅	
②	町有特定建築物	
4	耐震化促進施策の内容	9
(1)	住宅	9
①	普及・啓発	
②	耐震診断の促進	
③	耐震改修の促進	
(2)	町有特定建築物	9
(3)	地震時に通行を確保すべき道路	9

5	啓発及び知識の普及に関する施策	10
(1)	地震防災マップ等を活用した普及・啓発.....	10
(2)	相談窓口の設置	10
(3)	啓発及び知識の普及	10
(4)	町内会、N P O等との連携に関する方針	10
6	関連施策	11
(1)	宮城県建築物等地震対策推進協議会	11
(2)	ブロック塀等の倒壊防止対策	12
(3)	被災建築物応急危険度判定・被災宅地危険度判定	12

山元町耐震改修促進計画

山元町耐震改修促進計画（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（以下「法」という。）第6条第1項に基づき、町内の耐震診断及び耐震改修の促進を図るために策定する。

1 計画策定の背景

(1) 住宅・建築ストックの耐震化の現状

① 住宅及び建築物のストック数

固定資産税概要調書によれば、町内の住宅戸数は5,077戸であり、その構造別の内訳は表1の通りである。木造が全体の92.9%を占めている。

表1 (単位：戸)

	木造	非木造	合計
構造別住宅戸数	4,718 (92.9%)	359 (7.1%)	5,077 (100%)

資料：令和5年度固定資産概要調書

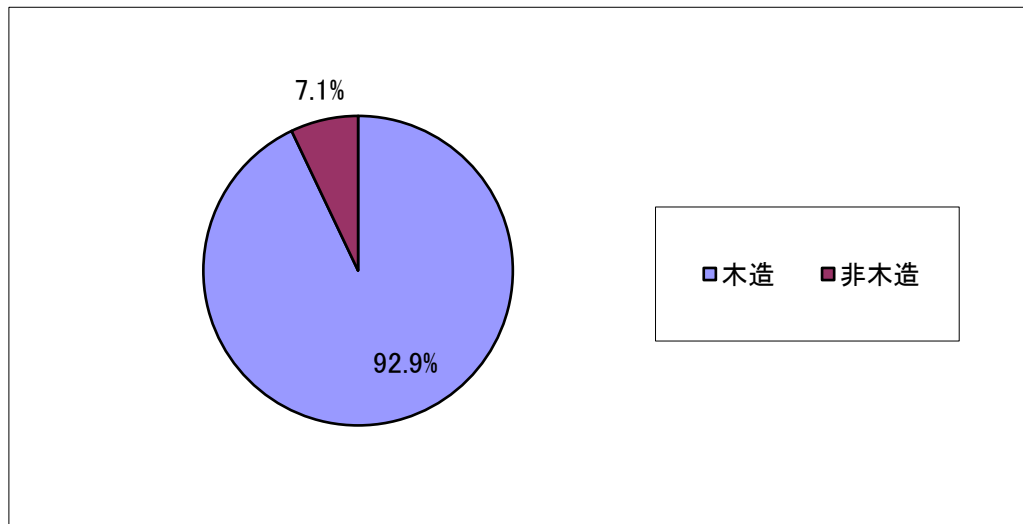


図1 構造別住宅戸数

また、令和 5 年 1 月現在の町内の住宅戸数 5,077 戸のうち、時期別、構造別の内訳は、表 2 のとおりである。建築時期的にみると、建築基準法に定める新耐震基準施行(昭和 56 年 6 月 1 日)より前に建設された住宅（旧耐震基準の住宅）が 21.9%を占める。それより以前の耐震基準(昭和 45 年)により建設されたものも、全体の 12.6%を占めている。

表 2 建築時期別・構造別住宅比率（単位：％）

建築時期	昭和45年以前	昭和46年～昭和 55年5月まで	昭和56年6月 以降	合計
木造 (比率)	634 (13.4%)	1,043 (22.1%)	3,041 (64.5%)	4,718 (100%)
非木造 (比率)	5 (1.4%)	67 (18.7%)	287 (79.9%)	359 (100%)
合計 (比率)	639 (12.6%)	1,110 (21.9%)	3,328 (65.5%)	5,077 (100%)

資料：令和 5 年度固定資産概要調書等

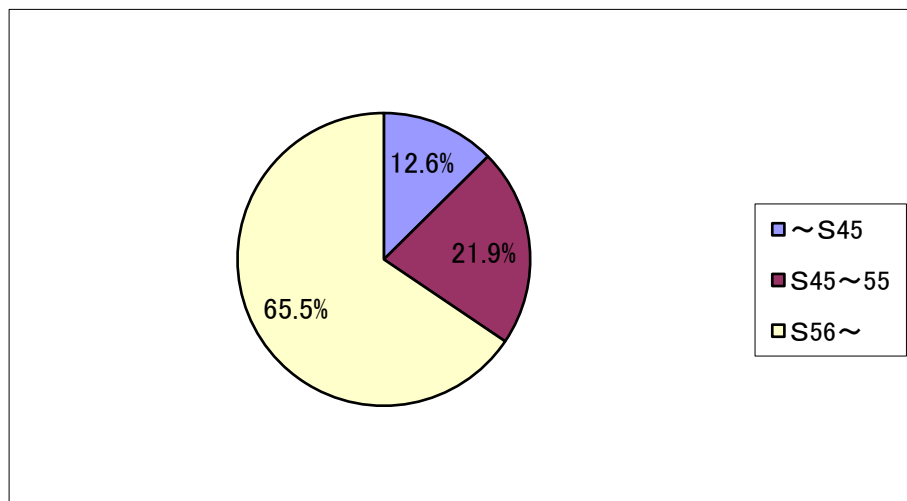


図 2 建築時期別住宅棟数

② 住宅の耐震化の現況

住宅の耐震化の状況について、平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）を基に推計した結果は、表 3 のとおりである。

町内の住宅総数 5,077 戸のうち、耐震化を満たしていると推計される住宅は 3,328 戸あり、耐震化率は 65.5%となっている。一方、耐震化が不十分なものは 1,749 戸（34.5%）と推計され、その内訳は、戸建木造住宅 1,677 戸、戸建木造住宅以外が 72 戸存在する。

表 3 住宅の耐震化の状況

分類		山元町	宮城県（令和 3 年 3 月）
全 数		5,077 戸 (100%)	527,500 戸 (100%)
	うち戸建木造	4,718 戸 (100%)	512,400 戸 (100%)
	うち戸建非木造	359 戸 (100%)	15,100 戸 (100%)
耐震化を満たすと推計 (全数に対する割合：%)		3,328 戸 (65.5%)	463,500 戸 (約 88%)
	うち戸建木造	3,041 戸 (64.5%)	448,800 戸 (約 88%)
	うち戸建非木造	287 戸 (79.9%)	14,700 戸 (約 97%)
耐震化が不十分と推計 (全数に対する割合：%)		1,749 戸 (34.5%)	64,000 戸 (約 8%)
	うち戸建木造	1,677 戸 (35.5%)	63,600 戸 (約 12%)
	うち戸建非木造	72 戸 (20.1%)	400 戸 (約 3%)

※共同住宅を除く

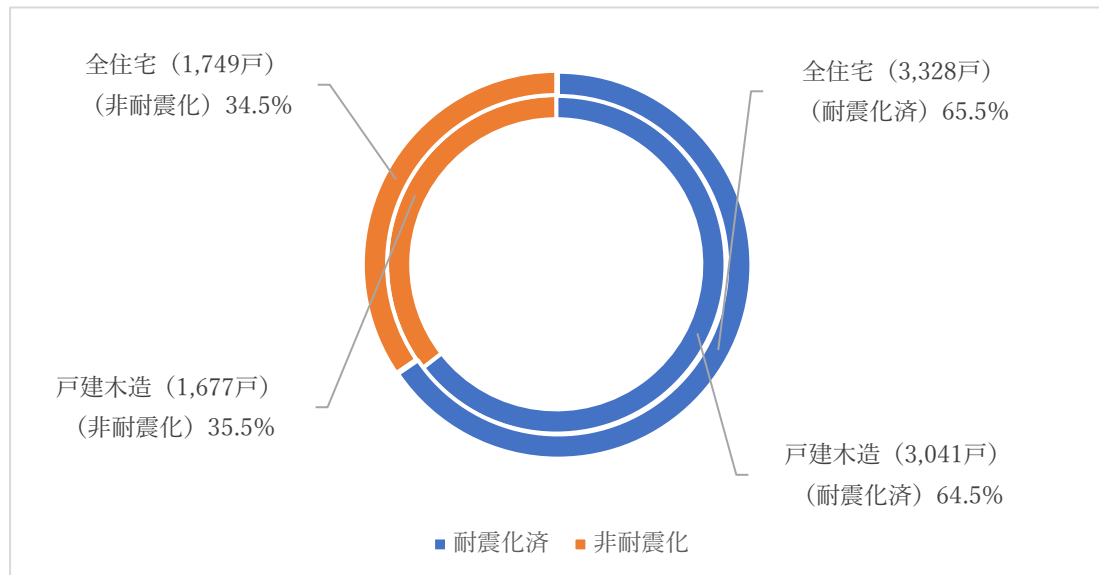


図 3 住宅の耐震化の状況（山元町）

③ 多数の者が利用する特定建築物の耐震化の状況

法では、庁舎、学校、病院・診療所、劇場・集会場、店舗、ホテル・旅館、事務所、共同賃貸住宅など多数の者が利用する建築物で一定規模以上のもの（以下「多数の者が利用する特定建築物」という。）を想定している。

町内の「多数の者が利用する特定建築物」の耐震化の状況を建築物が持つ機能、性質から「防災対策施設」「避難施設等」「医療施設」「社会福祉施設等」「不特定多数人員収容施設」「特定多数人員収容施設」の各用途に分類した上で表4に示す。なお、「避難施設等」とは、避難場所指定の有無にかかわらず、大規模震災時において避難場所として使用される可能性がある、または、児童、生徒等の安全を確保すべき施設をいう。これらについては、東日本大震災後に建替え等により耐震化が図られている。

なお、ここでいう対象建築物とは、旧耐震設計基準による建築物（昭和56年5月以前に建築された建築物で、現行の耐震基準に適合しない建築物）及び昭和56年6月以降に建築された建築物のことであり、耐震化済みの建築物とは、旧耐震設計基準による建築物で耐震診断により補強不要と診断されたもの、同じく旧耐震設計基準による建築物で耐震診断により補強必要と診断されたもののうち補強を行ったもの及び昭和56年6月以降に建築された建築物等の合計である。

表4 多数の者が利用する特定建築物の耐震化の状況

分類		非耐震化 棟 数 A	耐震化済 棟 数 B	合計 C=A+B	耐震化率 B/C
防災対策施設	町役場、公民館、地域交流センター等	0	4 (4)	4 (4)	100% (100%)
避難施設等	学校、体育館	0	7 (7)	7 (7)	100% (100%)
医療施設	病院・診療所	0	1	1	100%
社会福祉施設等	老人ホーム・福祉関連施設等	0	0	0	0%
不特定多数人員収容施設	劇場、百貨店、飲食店 ホテル・旅館、遊技場等	0	0	0	0%
特定多数人員収容施設	事務所、工場 共同施設等	0	2	2	100%
	うち、共同住宅	0	1	1	100%
合 計		0	14 (11)	14 (11)	100% (100%)

() 内は町有 令和6年3月末現在

④ 耐震診断義務付け対象建築物の耐震化の状況

法では、要緊急安全確認大規模建築物（不特定多数の方が利用する大規模建築物等）、及び要安全確認計画記載建築物（町が指定する避難路沿道建築物、都道府県が指定する防災拠点建築物）の所有者に対し、耐震診断を実施し、その診断結果の報告を義務付け、所管行政庁がその結果を公表することとしており、県内の所管行政庁（宮城県）では、ホームページ等で公表している。

本町の耐震診断義務付け対象建築物の耐震化率は、令和 6 年 3 月時点で、要緊急安全確認大規模建築物が 100%となっている。

表 5 耐震診断義務付け対象建築物の耐震化の状況

<令和 6 年 3 月現在>

分類	非耐震化棟数	耐震化済棟数	合計	耐震化率
要緊急安全確認大規模建築物 (法附則第 3 条)	0	3	3	100%
a 不特定多数の者が利用する大規模建築物（※ 1）	0	1	1	100%
b 避難上特に配慮を要する者が利用する大規模建築物（※ 2）	0	2	2	100%
c 一定量以上の危険物を取り扱う大規模な貯蔵場等	0	0	0	—

注）耐震診断義務付け対象建築物は旧耐震基準で建築されたもののみが対象であり、新耐震基準の建築物は含まれない。

（※ 1）国立病院機構宮城病院

（※ 2）山元町立山下小学校、山元町立坂元小学校

2 計画の目的

本計画は、地震による建築物の倒壊等の被害から町民の生命、身体及び財産を保護するため、県・町及び建築関係団体等が連携して、既存建築物の耐震診断、耐震改修を総合的かつ計画的に促進するための枠組みを定めることを目的とする。

(1) 計画期間

計画期間を、令和 6 年度から令和 10 年度までに延長することとする。

3 基本方針・計画の目標

(1) 主体別役割

建築物の所有者又は管理者が自らの責任においてその安全性を確保することが、建築物の防災対策上の原則である。特に、災害応急対策において利用される公共建築物や多数の者が利用する建築物については、耐震性を含めた安全性を確保する社会的責任がその所有者等にあると考えられる。

このような基本的認識に基づき、本町、建築関係団体及び建築物所有者等は、既存建築物の耐震診断・改修の促進のため、以下の事項の実施に努めることとする。

① 山元町

- a 地域固有の課題を勘案のうえ、計画を策定する。
- b 宮城県建築物等地震対策推進協議会（以下〔協議会という〕）活動への参画と地域に設立される宮城県住宅耐震隊と連携により、建築物の耐震化の促進を図る。
- c 住民に対し、地域の防災性や建築物の耐震診断・耐震改修に関する知識の普及・啓発、情報提供、相談窓口の設置を行う。
- d 町有建築物の耐震診断・耐震改修を計画的に実施する。
- e 耐震診断・耐震改修に係る助成措置の充実に努める。

② 建築関係団体

- a 耐震診断・耐震改修の相談窓口を設ける。
- b 協議会活動への参画と町と連携した宮城県住宅耐震隊の活動により、建築物の耐震化の促進を図る。
- c 耐震診断・耐震改修に係る講習会の開催等、建築技術者の技術向上に努めるとともに、当該講習会の受講者の活用促進を図る。

③ 建築物所有者等

- a 建築物（住宅を含む）の所有者又は管理者は、建築物の耐震診断を行い、必要に応じ耐震改修を行うよう努める。

(2) 対象地域・対象建築物

① 対象地域

町内全域を対象とする。

優先的に耐震診断・耐震改修の促進に努める地域は、別途作成した地震防災マップの結果に基づき、危険度が高いと判定された地域とする。その中で避難場所・避難道路・緊急輸送道路に沿った地区を優先する。

② 対象建築物

建築物の用途、規模、構造及び建設年度等を踏まえ、震災時における必要性や緊急性を勘案し、優先的に耐震改修等を行う必要のある建築物は以下のとおりとする。

a 住宅

原則として、いわゆる新耐震設計基準の施行日（昭和 56 年 6 月 1 日）より前に建築確認を得て建築された建築物を対象とする。

b 町有特定建築物

法第 6 条第 1 項、第 2 号及び第 3 号に規定する建築物で、法施行令第 2 条、第 3 条及び第 4 条で定める規模等の要件に該当するものである。

- ・多数の者が利用する建築物（学校、病院、劇場、集会場、百貨店、事務所、ホテル、老人ホーム、賃貸住宅（共同住宅に限る。）等）で一定規模以上のもの
- ・一定数量以上の危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物
- ・地震によって倒壊した場合において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恐れがある建築物

c 特定建築物以外の町有建築物

以下の施設用途区分等を勘案して、優先順位を定める。

- ・防災拠点となる施設
- ・被災時における避難、救護に必要な施設・高齢者、身体障害者等災害弱者が利用する施設

〔その他の施設〕

- ・原則として、非木造で 2 階以上又は延べ面積 200 平方メートル超の建築物
- ・多数の者が利用する施設
- ・災害発生時の防災対策施設、避難施設、医療施設等大規模災害時において重要度が高い施設とするほか、不特定多数の人々が集まる建築物等、災害発生時に甚大な人的被害の恐れのある建築物
- ・昭和 56 年 5 月 31 日以前の建築基準で建設された建築物

(3) 耐震化の目標

① 住宅

本町の住宅の耐震化の状況は表 6 のとおりである。令和 10 年度末までに、住宅の耐震化率を 80% 以上にすることを目標とする。(建替え含む。)

表 6 住宅の耐震化率の目標

	現況の耐震化率	目標とする耐震化率 (令和 10 年度末)
住 宅	65.5%	80% 以上

資料：令和 5 年度固定資産概要調書等

② 町有特定建築物

町有の特定建築物及び不特定多数のものが利用する建築物のうち、多数の者が利用する建築物の耐震化の状況は表 7 のとおりである。防災上重要な拠点施設及び多数の町民が利用する施設等については、建替え等により概ね耐震化が図られている。

表 7 多数の者が利用する町有特定建築物等の耐震化率の目標

分類		現況の耐震化率 (令和 5 年度末)	目標とする耐震化率 (令和 10 年度末)
防災対策施設	町役場、公民館、地域交流センター等	100% (4/4)	100% (4/4)
避難施設等	学校、体育館	100% (7/7)	100% (7/7)
医療施設	病院・診療所	—	—
社会福祉施設等	老人ホーム・福祉関連施設等	—	—
不特定多数人員 収容施設	劇場、百貨店、飲食店 ホテル・旅館、遊戯場、美術館等	—	—
特定多数人員 収容施設	事務所、工場、共同住宅 寄宿舎等	—	—
	うち、共同住宅等	—	—
合 計		100% (11/11)	100% (11/11)

4 耐震化促進施策の内容

(1) 住宅

① 普及・啓発

町では、宮城県沖地震、東日本大震災、利府一長町断層帯の地震による地域毎の予測震度、被害想定等について情報提供するとともに、耐震化技術、法律・税制、融資制度など地震対策に関する情報をパンフレット、ホームページなど多様な手段により、所有者、居住者等に提供する。また、「山元町住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」を策定し、様々な機会に耐震化の必要性について普及活動を行う。

特に、大規模地震への対応の緊急性、耐震診断・耐震改修の必要性については、十分に周知する。

② 耐震診断の促進

町は、耐震診断の促進を図るため、助成事業を実施するとともに、助成制度の充実に努める。

③ 耐震改修の促進

町は、耐震改修の促進を図るため、助成事業を実施するとともに、助成制度の拡充に努める。

特に高齢者のみの住宅や身体障害者等が同居する住宅をはじめ、避難場所・避難道路・緊急輸送道路等に沿った住宅について耐震改修の促進を図る。

(2) 町有特定建築物

町は、町有建築物について耐震診断・改修の進行管理を行う。

(3) 地震時に通行を確保すべき道路

町は、沿道の建築物の耐震化を図ることが必要な道路として建築物の倒壊によって緊急作業車両の通行や住民の避難の妨げになるおそれのある道路、例えば緊急輸送道路、避難路、通学路等避難場所に通ずる道路等を定めるものとする。

このうち、「宮城県地域防災計画（地震災害対策編）」及び「山元町地域防災計画」において選定している地震発生後の避難、救助をはじめ物資の輸送、諸施設の復旧など応急対策活動を実施するための重要な道路（以下「緊急輸送道路」という。）に沿う建築物等について、その所有者・占有者に対し、耐震性の確保に努めるよう、町は県と協力して、情報の提供、知識の普及、啓発などに努める。

5 啓発及び知識の普及に関する施策

(1) 地震防災マップ等を活用した普及・啓発

町は、建築物の所有者等が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出来るよう、発生の恐れのある地震の概要と地震による危険性の程度等を記載した地図（以下「地震ハザードマップ」という。）を活用し、啓発及び知識の普及を図るよう努める。

(2) 相談窓口の設置

近年、悪質なリフォーム工事詐欺による被害が社会問題になっており、住宅・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が重要な課題となっている。特に「どの業者に頼めばよいか」「工事費用は適正か」「工事内容は適切か」「改修の効果はあるのか」等の不安に対応する必要がある。

このため、町では県及び土木事務所並びに一般社団法人宮城県建築士事務所協会に設置している建築相談窓口等において、また住民からの耐震診断・耐震改修に係る相談をするように促す。また、町においても、建築相談窓口において、住民からの耐震診断・耐震改修に係る相談に応じる。

(3) 啓発及び知識の普及

町は県と協力して、耐震診断・改修に関する事業の推進に資するためのパンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催、町内会・企業等への出前講座の実施を行う他、先進的な取組事例、耐震改修事例、一般的な工事費用、専門家・事業者情報、助成制度概要等について、町の広報誌やホームページ等を活用し情報提供の充実を図る。

(4) 町内会、NPO等との連携に関する方針

町は県と協力して、地域に根ざした専門家・事業者の育成、町内会等を単位とした地震防災対策への取組の推進、NPOとの連携や地域における取組に対する支援等を行うよう努める。

6 関連施策

(1) 宮城県建築物等地震対策推進協議会

宮城県建築物等地震対策推進協議会は、近い将来発生すると予想されている大規模地震に向けて、建築物の耐震化や地震により被害を受けた建築物の早期復旧など地震による被害を軽減するための様々な課題に対して、学識経験者・県・市町村・建築関係団体が連携して取り組んでいる。

東日本大震災を踏まえ、大規模地震はいつ来るか分からないという認識のもと、安全な町土を形成するために、県及び市町村は、協議会を活用し、産学官による建築物の耐震化の推進方策等の検討・情報交換を行うとともに、産学官一体となった推進体制の整備・拡充を行い、本計画の推進を図る。

宮城県建築物等地震対策推進協議会会員（順不同）

■学識経験者 東北工業大学 名誉教授 田中礼治

東北大学大学院工学研究科都市・建築学専攻 教授 前田匡樹

■行政団体

宮城県（関係各課）

県内全市町村関係各課

（ 仙台市、石巻市、塩竈市、気仙沼市、白石市、名取市、角田市、多賀城市、岩沼市、登米市、栗原市、東松島市、大崎市、蔵王町、七ヶ宿町、大河原町、村田町、柴田町、川崎町、丸森町、亘理町、山元町、松島町、七ヶ浜町、利府町、大和町、大郷町、富谷町、大衡村、色麻町、加美町、涌谷町、美里町、女川町、南三陸町 ）

■建築物所有者団体

（一社）日本旅館協会東北支部連合会

（一社）宮城県専修学校各種学校連合会

仙台ビルディング協会

日本チェーンストア協会東北支部

宮城県商工会議所連合会仙台商工会議所

宮城県私立中学高等学校連合会

宮城県病院協会

■建築関係公益法人

（一財）宮城県建築住宅センター

（公社）空気調和・衛生工学会東北支部

（一社）建築設備技術者協会東北支部

（公社）全国宅地擁壁技術協会東北支部

（一社）電気設備学会東北支部

（公社）日本技術士会東北支部

（衛生工学・環境・上下水道部会）

（公社）日本建築家協会東北支部宮城地域会

（一社）日本建築構造技術者協会東北支部

（一社）東北建築構造設計事務所協会

（公社）日本建築積算協会東北支部

（一社）宮城県建設業協会

（一社）宮城県建築士会

（一社）宮城県建築士事務所協会

（独法）住宅金融支援機構

東日本構造物調査診断協会

宮城県瓦工事業組合

（一社）宮城県建設職組合連合会

（一社）宮城県優良住宅協会

宮城県住宅供給公社

（令和3年4月1日現在）

(2) ブロック塀等の倒壊防止対策

町は県と協力して、大規模地震時のコンクリートブロック塀等の倒壊防止に努めることとし、その危険性についてパンフレット等により啓発するとともに、スクールゾーン等におけるコンクリートブロック塀等の耐震安全性についての実態調査を行い、危険性のあるものについてはその結果を所有者等に通知し、できるだけ早期にその改善を図るよう指導する。

特に、通学路や避難路沿いを重点的に県及び関係団体と連携して危険なブロック塀等の所有者に対して注意喚起を実施するなど、優先度、危険度に応じた計画的な改善を促進し、あわせて安全な工法を普及・促進する。

※避難路とは、町道に認定されている道路及び建築基準法(昭和 25 年 5 月 24 日 第 201 号)第 42 条に定義されている道路、第 43 条第 2 項第 2 号に定義されている道路、敷地をいう。

(3) 被災建築物応急危険度判定・被災宅地危険度判定

町は、大規模震災発生時における余震などによる倒壊や外壁等の落下等による二次災害を防止することを目的に、建築物及び宅地の応急危険度判定実施に係る体制の整備を図る。

建築物の応急危険度判定については、東日本大震災での経験から、停電等で県と市町村の連絡が取れない場合においても町が地域の建築関係団体の協力を受けて速やかに判定を開始できる「地域主導型応急危険度判定等実施体制」の整備を県とともに推進していく。