

早川町耐震改修促進計画 改定版

令和8年3月 改定

早 川 町

< 目 次 >

序 章	1
1 計画の目的	1
2 本計画の位置づけと他計画との関係	2
3 計画の期間	2
第1章 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標	3
1 想定される地震の規模・被害の状況	3
(1) 想定される地震の規模	3
(2) 人的被害	4
(3) 建物被害	6
2 耐震化の現状	7
(1) 住宅建築時期別の状況等	7
(2) 住宅の耐震化の現状	9
(3) 特定既存耐震不適格建築物等の耐震化の現状	10
3 耐震改修等の目標設定	13
(1) 住宅の耐震化率の目標設定	13
(2) 多数の者が利用する建築物の耐震化率の目標設定	14
第2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	16
1 耐震診断及び耐震改修に係る基本的な取組み方針	16
(1) 町の役割	16
(2) 住宅・建築物の所有者等の役割	16
(3) 建築関係団体	16
2 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための支援策	17
(1) 住宅に関する支援策	17
(2) 特定建築物に関する支援策	18
(3) 住宅の段階的改修に関する支援策	18
(4) 耐震改修と併せて行う改修等への支援	18
3 各種認定制度等による耐震化促進	18
(1) 耐震改修工事に係る容積率、建ぺい率等の緩和(法第17条)	18
(2) 建築物の地震に対する安全性の表示制度(法第22条)	18
4 安心して耐震改修を行うことができるようにするための環境整備	19
(1) 専門技術者紹介体制の整備	19
(2) 町民への住宅耐震化の啓発	19
5 地震時の建築物の総合的な安全対策の推進	19
(1) 地震発生前の対策	19
(2) 地震発生後の対応	20
6 地震発生時に通行を確保すべき道路	20
第3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	21
1 相談体制の整備及び情報提供の充実	21
2 パンフレットの作成・配布や講習会の開催	21
3 リフォームにあわせた耐震改修の誘導	21
4 自治会等との連携に関する事項	21
5 税制の周知・普及	22
6 木造住宅の耐震性能検証法の周知等	22
7 高齢者向け耐震改修融資制度の普及・啓発	22
8 より高い性能を有した災害時の拠点づくり	23
第4章 その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項	23
1 県、町、関係団体による体制の整備	23
2 本町内での耐震化促進体制の整備	23

早川町耐震改修促進計画

序 章

1 計画の目的

早川町耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）は、町内の建築物の耐震診断及び耐震改修を促進し、建築物の地震に対する安全性を向上させることにより、今後予想される地震災害から町民の生命と財産を守ることを目的として、令和3年3月に現行計画として改定しました。

令和7年7月には「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」（令和7年国土交通省告示第535号）（以下、「基本方針」という。）が改正され、耐震化に向けた新たな取組みや目標が示されています。また、現行計画は令和7年度に目標年次を迎え、計画期間が満了します。

このため、基本方針の改正内容及び現行計画の計画期間満了を踏まえ、現行計画を見直し、次期計画期間に対応する新たな目標と施策の方向性を示すものとします。

耐震化の必要性について

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災では、地震により6,434人の尊い命が奪われました。このうち、地震による直接的な死者数は5,502人であり、さらにこの約9割の4,831人が住宅・建築物の倒壊等によるものでした

その後も、新潟県中越地震（平成16年）、福岡県西方沖地震（平成17年）など大規模地震が発生し、特に平成23年3月の東日本大震災では、津波被害を含め甚大な人的被害が生じました。

これらの教訓を踏まえ、国は「いかなる大規模な地震や津波が発生しても、人命を守り、経済社会が致命的な影響を受けないようにする」ことを目的として、ハード面とソフト面の両方から総合的な防災・減災対策を推進するものとしています。平成25年11月には「南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法」が改正され、同年12月に施行されました。これに基づき、平成26年3月には「南海トラフ地震防災対策推進基本計画」が策定され、建築物の耐震化を国や地方公共団体が連携して進めることが示されています。

一方、東日本大震災以降も、熊本地震（平成28年）、大阪府北部地震（平成30年）、北海道胆振東部地震（平成30年）、能登半島地震（令和6年）など、大規模地震が相次いで発生しています。特に南海トラフ地震や首都直下地震は切迫性が高く、発生までの時間は限られています。このため、建築物の耐震改修を効果的かつ効率的に進めることが求められています。

本計画は、これらの背景を踏まえ、町内の住宅や建築物の耐震化を計画的に促進し、地震災害による町民の生命と財産への被害を最小限に抑える安全・安心な減災社会の実現を目的としています。

2 本計画の位置づけと他計画との関係

本計画は、「耐震改修促進法」第6条第1項の規定に基づき策定したものです。

また、早川町地域防災計画、山梨県耐震改修促進計画などの計画との整合を図りながら、建築物の耐震化を促進するために必要な事項に関し、定めたものです。

3 計画の期間

本計画は、令和8年度から令和17年度までの10年間を計画期間とし、社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて目標や計画内容、施策の見直しを行います。

第1章 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

1 想定される地震の規模・被害の状況

山梨県は、山梨県地域防災計画（令和7年3月）において、山梨県に被害を及ぼす地震として、以下の9種類を想定しています。

- ① 南海トラフの巨大地震（東側ケース）
- ② 首都直下地震M7（立川市直下）
- ③ 糸魚川—静岡構造線断層帯中南部区間
- ④ 糸魚川—静岡構造線断層帯南部区間
- ⑤ 曾根丘陵断層帯
- ⑥ 扇山断層
- ⑦ 身延断層
- ⑧ 塩沢断層帯
- ⑨ 富士川河口断層帯

なお、③～⑨は、活断層による地震です。

（1）想定される地震の規模

想定される地震の規模、地震の位置は、次のとおりです。（表1-1・図1-1）

表1-1 想定される地震一覧

想定される地震	想定される地震の規模
① 南海トラフの巨大地震 （東側ケース）	震源は遠いものの、県中心部～南部にかけて揺れが大きく、一部の地域で最大震度7の揺れが想定される。
② 首都直下地震M7 （立川市直下）	震源に近い、県東部及び富士五湖地域の一部で最大震度6強の揺れが想定される。
③ 糸魚川—静岡構造線 断層帯中南部区間	震源が位置する県北西部で震度6強から震度7、甲府盆地の一部地域で最大震度6弱が想定される。
④ 糸魚川—静岡構造線 断層帯南部区間	震源が位置する県西部で広範囲に震度6弱以上となり、一部地域で震度7が想定される。
⑤ 曾根丘陵断層帯	震源が位置する県中心部において震度7の揺れが広く発生することが想定される。
⑥ 扇山断層	震源が位置する県東部を中心に揺れが大きく、一部の地域で最大震度7の揺れが想定される。
⑦ 身延断層	震源の真上にあたる県南西部の揺れが大きく、一部の地域で最大震度6強の揺れが想定される。
⑧ 塩沢断層帯	震源付近で揺れが大きく富士五湖地域では最大震度7の揺れが想定される。
⑨ 富士川河口断層帯	震源の近い県南部において最大震度7の揺れが想定される。

出典：山梨県地域防災計画（令和7年3月）

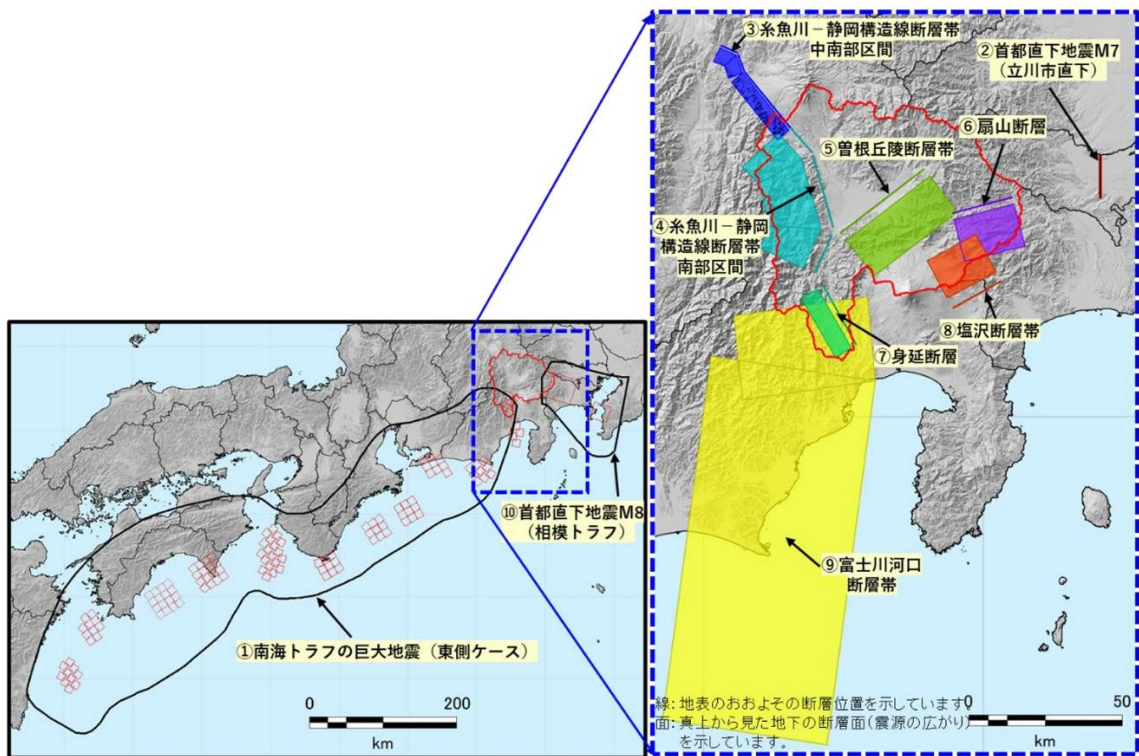


図 1 - 1 想定地震の位置

出典：山梨県地域防災計画（令和 7 年 3 月）

(2) 人的被害

山梨県地震被害想定調査結果（令和 5 年 5 月 26 日発表）によると、本町の人的被害は、次のとおりです。なお、被害が最大となる冬 5 時、風速 8 m を想定したものです。（表 1 - 2）

表 1 - 2 想定される地震による人的被害想定

(単位：人)

各種想定地震	死 者	負傷者		合 計
		うち、重傷者		
①南海トラフの巨大地震 (東側ケース)	52	259	79	311
②首都直下地震M7 (立川市直下)	0	0	0	0
③糸魚川—静岡構造線 断層帯中南部区間	0	1	0	1
④糸魚川—静岡構造線 断層帯南部区間	14	98	20	112
⑤曾根丘陵断層地震	0	1	0	1
⑥扇山断層	0	0	0	0
⑦身延断層	0	2	0	2
⑧塩沢断層帯	0	0	0	0
⑨富士川河口断層帯	5	45	6	50

出典：山梨県地震被害想定調査結果（令和5年5月26日発表）

(3) 建物被害

また、山梨県地震被害想定調査結果（令和5年5月26日発表）によると、早川町の建物被害は、次のとおりです。なお、被害が最大となる冬18時、風速8mを想定したものです。（表1-3）

表1-3 想定される地震による建物被害想定

（単位：棟）

各種想定地震		全 壊	半 壊	合 計
①南海トラフの巨大地震 （東側ケース）		823	733	1,556
②首都直下地震M7 （立川市直下）		0	0	0
③糸魚川—静岡構造線 断層帯中南部区間		1	4	5
④糸魚川—静岡構造線 断層帯南部区間	（Case 2）	246	442	688
⑤曾根丘陵断層地震	（Case 1）	4	14	18
⑥扇山断層	（Case 1）	0	0	0
⑦身延断層	（Case 2）	23	63	86
⑧塩沢断層帯	（Case 独自）	0	0	0
⑨富士川河口断層帯		109	289	398

出典：山梨県地震被害想定調査結果（令和5年5月26日発表）

2 耐震化の現状

(1) 住宅建築時期別の状況等

令和7年1月1日現在の家屋課税台帳によると、早川町内の住宅総数は、1,189棟であり、昭和55年以前※に建築された住宅は、1,004棟で全体の84.4%を占めています。

(表1-4)

表1-4 建築時期別住宅数

住宅総数 棟数(棟)	昭和55年以前の住宅 ※		昭和56年以降の住宅 ※	
	棟数(棟)	割合(%)	棟数(棟)	割合(%)
1,189	1,004	84.4	185	15.6

※ 昭和56年6月1日に建築基準法の耐震関係規定が改正された(新耐震基準)ため、昭和56年5月31日以前と同年6月1日以降に分けることが必要ですが、根拠としている住宅・土地統計調査が昭和55年と昭和56年で分かれているため、便宜上この区分を採用しています。

早川町内の住宅を建て方別にみると、戸建住宅が全体の99.5%を占めています。また、戸建住宅の84.6%が昭和55年以前に建築されています。

一方、共同建て住宅においては、昭和55年以前に建築された割合が50.0%となっており、戸建住宅に比べ割合が低くなっています。また、住宅総数に対する割合は0.5%となっています。（表1-5）

表1-5 建て方別建築時期別住宅数

住宅総数 ①		昭和55年以前の住宅 ※		昭和56年以降の住宅 ※		
1,189						
建て方	棟数(棟) ②	割合(%) ②/①	棟数(棟) ③	割合(%) ③/②	棟数(棟) ④	割合(%) ④/②
戸建住宅	1,183	99.5	1,001	84.6	182	15.4
共同住宅	6	0.5	3	50.0	3	50.0

住宅の構造別にみると、木造住宅は1,165棟あり、全体の98.0%を占めています。

また、昭和55年以前に建築された住宅でみると木造住宅が995棟あり、昭和55年以前に建築された住宅全体の99.1%を占めています。（表1-6）

表1-6 構造別建築時期別住宅数

住宅総数 ①		昭和55年以前の住宅 ※		昭和56年以降の住宅 ※		
1,189		③ 1,004		⑤ 185		
構造	棟数(棟) ②	割合(%) ②/①	棟数(棟) ④	割合(%) ④/③	棟数(棟) ⑥	割合(%) ⑥/⑤
木造	1,165	98.0	995	99.1	170	91.9
非木造	24	2.0	9	0.9	15	8.1

(2) 住宅の耐震化の現状

新耐震基準で建築された昭和56年以降の住宅数に、旧耐震基準である昭和55年以前に建築された住宅のうち、耐震性を有するもの及び既に耐震改修を実施したものを加えると、耐震性のある住宅数は651棟になり、町内における住宅の耐震化率は、令和7年度末で54.8%と推計されます。(表1-7)

また、木造住宅の戸建住宅1,161棟のうち、平成13年以降に建築され、2000年基準¹の耐震性を満たす住宅棟数は54棟、それより前に建築された住宅のうち2000年基準の耐震性を有するものが452棟、耐震改修を実施したものが106棟であることから、合計612棟の住宅が2000年基準の耐震性を満たしていると見込まれ、耐震化率は52.7%と推計されます。(表1-8)

以上より、今後も積極的な住宅の耐震化促進を図る必要があるとともに、特に木造住宅については、より安全性の高い2000年基準の耐震性を確保するよう努める必要があるといえます。

表1-7 住宅の耐震化の現状

(単位：棟)

住宅総数 ① (②+⑥)	昭和55年以前の住宅					昭和56年 以降の住宅 ⑥	耐震性有 の住宅数 ⑦ (③+④+⑥)	耐震化率 ⑧ (⑦/①)
	②	耐震性を 有するもの	耐震改修を 実施したもの	耐震性が ないもの	⑤			
		③	④	⑤				
1,189	1,004	368	98	538	185	651	54.8%	

表1-8 2000年基準の木造戸建住宅の耐震化の現状

住宅総数 ① (②+⑥)	平成12年以前の住宅					平成13年 以降の住宅 ⑥	耐震性有 の住宅数 ⑦ (③+④+⑥)	耐震化率 ⑧ (⑦/①)
	②	耐震性を 有するもの	耐震改修を 実施したもの	耐震性が ないもの	⑤			
		③	④	⑤				
1,161	1,107	452	106	549	54	612	52.7%	

¹ 本計画では、平成12年6月1日に導入された耐震基準のうち、木造建築物を対象にしたものをいいます。木造建築物に関しては、壁の配置バランスや接合部の仕様を規定するなど、構造関係規定が明確化されています。

(3) 特定既存耐震不適格建築物等^{*}の耐震化の現状

①多数の者が利用する建築物

「多数の者が利用する建築物」は、7棟あります。このうち昭和55年以前に建築された中で、耐震改修を実施したもの1棟と昭和56年以降に建築された5棟を加えた6棟が耐震性を有すると考えられます。

したがって、「多数の者が利用する建築物」の耐震化率は、令和7年度末で85.7%となります。(表1-9)

表1-9 「多数の者が利用する建築物」の耐震化の現状

(単位：棟)

多数の者が利用する建築物						耐震性ありの建築物 ⑦ (③+④+⑥)	耐震化率 〔令和7年度末現在〕 ⑧ (⑦/①)
① (②+⑥)	昭和55年以前の建築物			昭和56年以降の建築物 ⑥	耐震性がないもの ⑤		
	②	耐震性を有するもの ③	耐震改修を実施したもの ④				
7	2	-	1	1	5	6	85.7%

※特定既存耐震不適格建築物とは

次に掲げる建築物のうち、建築基準法等の耐震関係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(建築基準法等の適用の除外)をうけている建築物を示します。なお、特定既存耐震不適格建築物の所有者は、耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行うよう努めなければならないとされています。

- 一. 耐震改修促進法第14条第1号に定める特定既存耐震不適格建築物:学校や体育館、病院、百貨店、ホテル等、多数の者が利用する建築物で耐震改修促進法施行令(平成7年政令第429号。以下、「政令」という。)第6条により定める規模以上の建築物
- 二. 耐震改修促進法第14条第2号に定める特定既存耐震不適格建築物:政令第7条により定める数量以上の消防法(昭和23年法律第186号)や危険物の規制に関する政令(昭和34年政令第306号)に規定する危険物等の貯蔵場及び処理場
- 三. 耐震改修促進法第14条第3号に定める特定既存耐震不適格建築物:地震によって倒壊した場合に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おそれがあるとして政令で定める建築物であって、その敷地が県耐震改修促進計画に記載された道路に接する建築物

また、「多数の者が利用する建築物」を用途の特性に応じ次の3つに区分すると、耐震化の現状は下表のとおりです。（表1-10）

- ・ 災害時の拠点となる建築物
- ・ 不特定多数の者が利用する建築物
- ・ 特定多数の者が利用する建築物

表1-10 「多数の者が利用する建築物」の耐震化の現状

（単位：棟）

区分	用途	昭和55年 以前の 建築物	昭和56年 以降の 建築物	建築物数	耐震性有 建築物数	耐震化率 (令和7年度末)
		①	②	③ (①+②)	④	⑤ (④/③)
災害時の 拠点とな る建築物	県庁舎、市役所、町村役場、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、老人福祉施設、体育館等	1	4	5	5	100.0%
	公共建築物	-	-	-	-	-
	民間建築物	1	3	4	4	100.0%
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	1	1	2	1	50.0%
	公共建築物	-	-	-	-	-
	民間建築物	1	1	2	1	50.0%
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	-	-	-	-	-
	公共建築物	-	-	-	-	-
	民間建築物	-	-	-	-	-
計		2	5	7	6	85.7%
	公共建築物	-	-	-	-	-
	民間建築物	1	3	4	4	100.0%
	民間建築物	1	2	3	2	66.7%

②地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道に立地する建築物

地震発生時に通行を確保すべき道路として、山梨県地域防災計画（令和7年3月）において緊急輸送道路が位置づけられており、町内では南アルプス公園線が第二次緊急輸送道路に該当します。

耐震改修促進法第14条第3号に基づき、南アルプス公園線の沿道で、前面道路の幅員の1/2を超える高さの建築物（道路幅員が12m以下の場合は高さ6m超）は、地震時に道路を閉塞するおそれのある建築物と位置づけられます。

町内には、この条件に該当する建築物はありません。

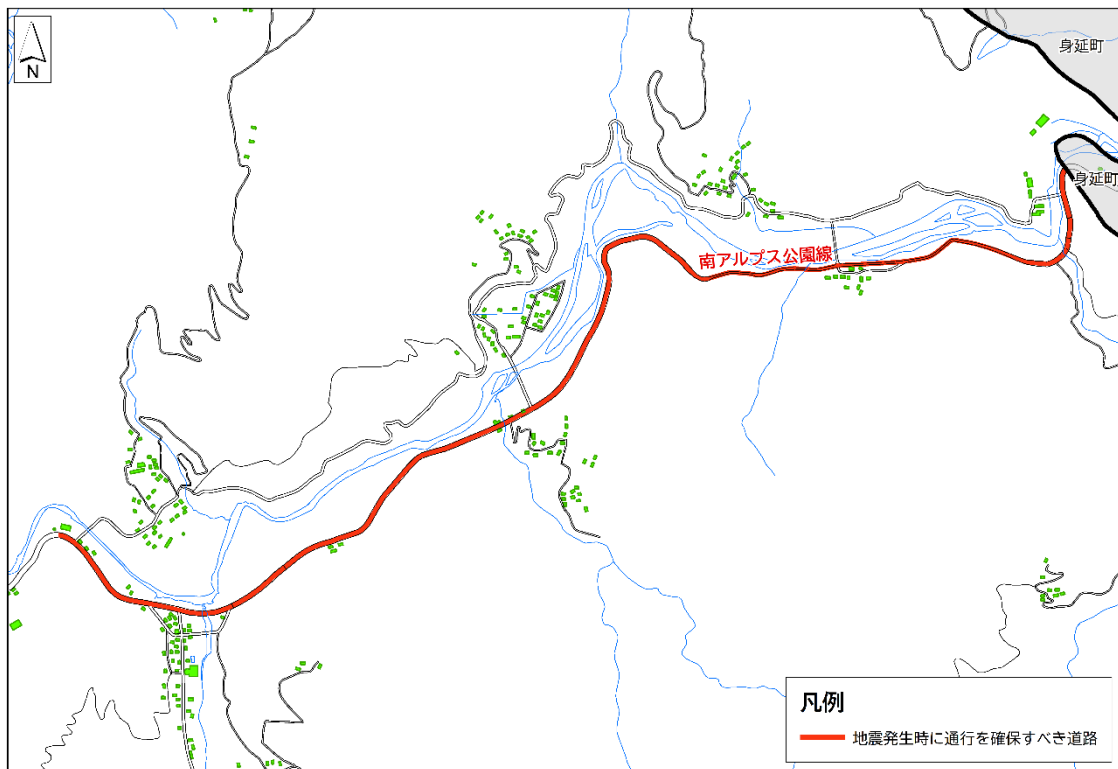


図1-2 地震発生時に通行を確保すべき道路

出典：山梨県地域防災計画（令和7年3月）

3 耐震改修等の目標設定

耐震改修等の目標については、国の基本方針及び県計画を踏まえ、「住宅」及び「多数の者が利用する建築物」を対象とします。

国の基本方針では、住宅について、令和17年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消することを目標としています。

また、多数の者が利用する建築物のうち、耐震診断が義務付けられている建築物（要緊急安全確認大規模建築物²）については、令和12年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消することとしています。

(1) 住宅の耐震化率の目標設定

早川町においては、東海地震に係る地震防災対策強化地域に指定され、想定震度も7が想定されていることから、町民と危機意識を共有し、住宅の耐震化を推進することにより、令和17年度末における住宅の耐震化率の目標を65%とします。

現状のまま推移すると、建替え等により、令和17年度末には、耐震化率60.5%と推計されます。目標耐震化率65%を達成するためには、今後10年間で更なる施策の推進により44棟の耐震化が必要になります。（表1-11）

表1-11 令和17年度末における住宅の耐震化率の目標

（単位：棟）

建て方	構造	旧耐震基準住宅			新耐震基準住宅 (d)	住宅数 (合計) (e=a+d)	耐震性を 有する住宅 (f=b+d)	耐震化率 (g=f/e)	耐震化率の目標 (令和17年度末) (f/e)	
		総数 (a=b+c)	耐震性有 (b)	耐震性無 (c)						
戸建住宅	木造	745	387	358	169	914	556	60.8%	/	
	非木造	5	3	2	13	18	16	88.9%		
	小計	750	390	360	182	932	572	61.4%		
共同住宅	木造	12	0	12	1	13	1	7.7%		
	非木造	4	0	4	2	6	2	33.3%		
	小計	16	0	16	3	19	3	15.8%		
住宅数		766	390	376	185	951	575	60.5%		65.0%

² 昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建築された建築物で、病院、物販店、ホテル等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物、一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場、処理場のうち一定規模以上の大規模なものをいいます。

- ・ 小学校、中学校：階数2以上かつ3,000㎡以上
- ・ 病院：階数3以上かつ5,000㎡以上
- ・ 集会場：階数3以上かつ5,000㎡以上
- ・ 物品販売業を営む店舗：階数3以上かつ5,000㎡以上
- ・ ホテル：階数3以上かつ5,000㎡以上
- ・ 危険物の貯蔵場の用途に供する建築物：階数1以上かつ5,000㎡以上（敷地境界線から一定距離以内に存する建築物に限る）

(2) 多数の者が利用する建築物の耐震化率の目標設定

町有建築物については、既に目標の100%を達成しています。

民間建築物については、耐震性が確保されていない1棟の耐震化を指導することにより、令和17年度末の目標を100%とします。

以上により、「多数の者が利用する建築物」の令和17年度末における耐震化率の目標を100%とします。(表1-12)

表1-12 令和17年度末における「多数の者が利用する建築物」の耐震化率の目標

(単位：棟)

	多数の者が利用する建築物				昭和56年以降の建築物 ⑤	耐震性あり ⑥ (③+⑤)	耐震化率 〔令和7年度末推計値〕 ⑦ (⑥/①)	耐震化率 〔令和17年度末推計値〕 ⑧ (⑥/①)
	① (②+⑤)	昭和55年以前の特定既存耐震不適格建築物等 ②	耐震性を有するもの ③	耐震性がないもの ④				
令和2年度	7	3	2	1	4	6	85.7 %	
令和12年度	7	3	3	-	4	7		100.0 %

また、「多数の者が利用する建築物」の用途の特性に応じ次の3つに区分すると、耐震化の目標は下表のとおりです。（表1-13）

- ・ 災害時の拠点となる建築物
- ・ 不特定多数の者が利用する建築物
- ・ 特定多数の者が利用する建築物

表1-13 令和17年度末における「多数の者が利用する建築物」の耐震化率の目標

（単位：棟）

区分	用途	昭和55年 以前の 建築物	昭和56年 以降の 建築物	建築物数	耐震性有 建築物数	耐震化率 (令和7年度末)	耐震化率 (令和17年度末)
		①	②	③ (①+②)	④	⑤ (④/③)	
災害時の 拠点となる 建築物	県庁舎、市役所、町村役場、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、老人福祉施設、体育館等	1	4	5	5	100.0 %	100.0 %
	公共建築物	-	-	-	-	-	-
	民間建築物	1	3	4	4	100.0 %	100.0 %
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	2	-	2	1	50.0 %	100.0 %
	公共建築物	-	-	-	-	-	-
	民間建築物	2	-	2	1	50.0 %	100.0 %
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）、寄宿舍、下宿、事務所、工場等	-	-	-	-	-	-
	公共建築物	-	-	-	-	-	-
	民間建築物	-	-	-	-	-	-
計		3	4	7	6	85.7 %	100.0 %
	公共建築物	-	-	-	-	-	-
	民間建築物	1	3	4	4	100.0 %	100.0 %
	民間建築物	2	1	3	2	66.7 %	100.0 %

第2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み方針

住宅・建築物の耐震化の促進のためには、住宅・建築物の所有者等が、地域の防災対策を自らの問題、地域の問題として意識し建築士等専門家の意見を聞きながら取り組むことが不可欠であり、県と町は、こうした所有者等の取組みを支援するために必要な施策を講じます。

住宅・建築物の所有者、県、町、建築関係団体は、相互に連携を図りながら、次に掲げるそれぞれの役割を分担し、本計画を着実に実施することとします。

※詳細は、住宅耐震緊急促進アクションプログラムによるものとします。

(1) 町の役割

基礎自治体として、地域の特性に配慮した建築物等の耐震化の促進を図ることとします。

このため、県と連携しながら住宅・建築物の所有者等にとって耐震診断や耐震改修を行いやすい環境を整えるとともに、自らが所有する建築物の耐震化を積極的に推進します。

(2) 住宅・建築物の所有者等の役割

住宅・建築物の所有者等は、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、耐震改修促進法第14条第1号から第3号に規定する建築物で耐震関係規定に適合しない建築物（特定既存耐震不適格建築物）の所有者等は、建築物利用者の人命を預かっているという自覚と責任を持って、積極的に耐震診断及び耐震改修の実施に努めることとします。

(3) 建築関係団体

建築の専門知識を有しており、住宅・建築物の所有者等に直接接する機会が多いことから、耐震診断及び耐震改修の普及・啓発に積極的に取り組むほか、耐震診断及び耐震改修を希望する者の相談等に応じるものとします。

2 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための支援策

町民に対し、住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修の必要性や重要性について普及・啓発に積極的に取り組むとともに、国の耐震診断及び耐震改修の補助制度や税制を活用しながら、住宅・建築物の耐震化を促進します。

(1) 住宅に関する支援策

現在、早川町では耐震診断事業及び木造住宅居住安心支援事業補助制度を実施しており、その支援事業の概要は、次のとおりです。

引き続きこうした支援事業を実施し、住宅の耐震化を促進します。

表 2-1 耐震診断事業の概要

事業	耐震診断事業
区分	耐震診断
対象建築物	○木造戸建住宅で、自己が所有し居住するもの ○昭和56年5月31日以前に着工した住宅(昭和56年6月1日以降増築を行った場合も可能) ○在来工法(軸組み工法・伝統工法)で2階建て以下の住宅
助成内容	○町が耐震診断技術者を派遣して耐震診断を実施する
補助限度額	無料

※社会経済情勢の変化によって、内容が変更される場合があります。

表 2-2 木造住宅居住安心支援事業

区分	耐震改修事業	建替え工事	耐震シェルター設置
	設計+耐震改修	除却+建替え、新築	
対象建築物	○町が行う木造住宅の耐震診断を受診し、評点が1.0未満と診断された住宅であること	○容易な耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断された既存木造住宅	○木造住宅耐震診断の結果、総合評価が0.7未満の既存木造住宅
要件	○改修及び建替え後の住宅の所有者が、既存木造住宅を所有する者であること又は同居する者が所有する住宅となること		○1階に設置し既存木造住宅に緊結する ○住宅1戸に1箇所 ○過去に補助を受けていない住宅
助成内容	○耐震改修設計費及び耐震改修工事費に対する経費に助成	○建替え工事費に対する経費に助成(新築の設計費も含む)	○既存木造住宅の所有者が行う耐震シェルターの設置の要する経費
補助限度額	1,437千円		36万円

※社会経済情勢の変化によって、内容が変更される場合があります。

(2) 特定建築物に関する支援策

多数の者が利用する建築物の耐震化を促進するため、今後、県と町の適切な役割分担を踏まえ、耐震診断等に関する支援制度について検討を進めます。

(3) 住宅の段階的改修に関する支援策

耐震改修は、住宅全体の耐震性能を一度に向上させることが望ましいものの、費用や工期の負担から実施が難しい場合があります。このため、まずは倒壊を防ぐ程度まで補強し、その後、必要に応じて住宅全体の耐震性能を満たす改修を行う「段階的改修」という方法があります。

段階的改修は、地震時の被害軽減に有効であり、また改修を複数回に分けることで所有者の費用負担を分散することも可能です。

本町では、耐震化の促進と安全確保のため、この段階的改修についても支援対象とすることを検討します。

(4) 耐震改修と併せて行う改修等への支援

耐震改修を進める際には、省エネ改修やバリアフリー改修など、他の工事と併せて実施することで、工事の効率化や費用の低減が図られます。こうした取組みは、耐震化の促進にも有効といえることから、本町においても、耐震改修と他の改修を併せて行う場合の支援について検討します。

3 各種認定制度等による耐震化促進

平成 25 年の耐震改修促進法の改正では、建築物の耐震改修の促進策が複数設けられました。本町では、これらの耐震改修促進法の各種認定制度を活用して建築物の耐震化を促進していきます。

(1) 耐震改修工事に係る容積率、建ぺい率等の緩和(法第 17 条)

これまで、耐震改修を行う際に、床面積が増加することから、有効に活用できない耐震改修工法がありました。法改正により、建築物の耐震改修の計画を作成し、所管行政庁の認定を受けることで、耐震改修でやむを得ず増築するものについて、容積率、建ぺい率の特別措置が認められたことにより、活用できる耐震改修工法の選択肢が広がりました。

(2) 建築物の地震に対する安全性の表示制度(法第 22 条)

建築物の所有者は、所管行政庁から、建築物が地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を受けることができるようになりました。認定を受けた建築物は、広告等に、認定を受けたことを表示することができます。このため、本町においては安全性の表示制度を整備していきます。

4 安心して耐震改修を行うことができるようにするための環境整備

(1) 専門技術者紹介体制の整備

町内には、耐震化を図るべき住宅等が相当数存在することから、これらの耐震化を円滑かつ適切に促進するためには、専門技術者に関する紹介体制の整備が必要不可欠です。このため、(一般社団法人)山梨県建築士事務所協会等が実施した、耐震診断や耐震改修に関する技術的な講習会を受講した建築士の名簿の閲覧を実施していきます。

(2) 町民への住宅耐震化の啓発

町民に対し、住宅耐震化の啓発のため、耐震診断や耐震改修等に関する情報を容易にわかりやすく解説し、ホームページやパンフレット等に掲載、公開、配布するとともに、県庁(建築住宅課及び各建設事務所)や(一般社団法人)山梨県建築士事務所協会等の無料相談窓口を紹介しています。

今後もこうした活動を継続し、安心して耐震改修を行うことができるような環境整備に努めることとします。

5 地震時の建築物の総合的な安全対策の推進

(1) 地震発生前の対策

これまでに発生した大地震等による被害の状況から、ブロック塀の安全対策、窓ガラスの飛散防止対策、大空間を持つ建築物の天井、建築物の外壁、商店街のアーケードなどの落下防止対策の必要性が改めて指摘されています。特にブロック塀については、平成30年に発生した大阪府北部を震源とする地震において、塀の倒壊により、小学生を含む2名の尊い命が失われる大変痛ましい事故が発生しました。

このため、早川町では、県と連携し被害の発生するおそれのある建築物を把握するとともに、こうした建築物の所有者等に対しては、適正な維持管理に向け必要な対策を講じるよう指導しており、今後も引き続き、適切に指導します。

① ブロック塀等の倒壊防止対策

地震時のブロック塀や擁壁の倒壊により、死傷者が発生することがあります。このため、今後も通学路等を中心に危険箇所の点検を実施するとともに、倒壊する危険性のある箇所については、改修工事がなされるよう引き続き指導します。

② 家具等の転倒防止

地震が発生すると家具等が転倒し、これにより負傷したり、避難等の妨げになったりします。

このため、身近な地震対策として、家具等の転倒防止についてパンフレット等による普及・啓発に努めていきます。

③ 窓ガラスや外壁タイル

窓ガラスなどについては、飛散防止フィルムを貼る等の対策を促進するとともに、外壁の改修工事による落下防止対策について普及・啓発を行います。

④屋外広告物の安全性

屋外広告物については、適切な設計・施工や、維持管理についての啓発に努めるほか、関係団体にも協力を求め、広く屋外広告物の安全性の注意喚起を行います。

⑤天井等の崩落防止対策

不特定多数の者が利用する大規模空間の天井は、崩落防止対策を行うよう施設の所有者及び管理者に注意喚起を行います。

(2) 地震発生後の対応

大規模地震等により建築物が被害を受けた場合には、余震等から人命等を守るため、被災建築物応急危険度判定制度³に基づき、速やかに判定実施本部を設置し、県に対し被災建築物の判定活動を要請します。

6 地震発生時に通行を確保すべき道路

耐震改修促進法第6条第3項第1号に基づき、緊急車両の通行や住民の避難路として通行を確保すべき道路を指定します。本町においては、山梨県地域防災計画（令和7年3月）において第二次緊急輸送道路に定められる南アルプス公園線が該当します。

沿道建築物のうち、地震により倒壊した場合に当該道路を閉塞するおそれのある、一定高さ以上の建築物について、耐震診断及び耐震改修の促進を図り、耐震化に努めることとします。なお令和7年度時点において、この要件に合致する建築物は町内には存在しません。

加えて、平成31年の法改正により、避難路沿道の一定規模以上のブロック塀についても耐震診断の実施が義務付けられていることから、国や県の補助制度等を活用しながら、耐震化の促進に努めていきます。

³ 被災建築物応急危険度判定制度は、大規模地震が発生した後の余震等から人命等を守るため、応急危険度判定士（専門の講習会を受講し、登録を申し出た建築士）が、被災した建築物の危険度を判定する制度です。

第3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

耐震化を促進するために、町民に対する地震災害の情報や耐震化の重要性、耐震改修に関する様々な情報を発信し、意識の啓発及び知識の普及に努めます。

1 相談体制の整備及び情報提供の充実

町では、県や（一般社団法人）山梨県建築士事務所協会等と連携を図りつつ、町民からの耐震診断や耐震改修等の相談に対応します。また、県と連携のもと、耐震改修工事の実例集などを拡充整備し、耐震改修を実施しようとする町民に対し、わかりやすい情報の提供に努めることとします。

2 パンフレットの作成・配布や講習会の開催

町では、耐震診断及び耐震改修を促進するため、耐震診断等に関するパンフレットの他、耐震改修工事の実例集などを整備し、相談窓口等において配布しています。

今後も、建築物の耐震化を促進するため、ホームページ等への掲載やパンフレットの作成・配布等により、町民に対し各種の情報の提供に努めることとします。

3 リフォームにあわせた耐震改修の誘導

住宅設備の更新やバリアフリー化等を目的としたリフォームに併せて耐震改修工事を行うことは効果的であり、これを普及させるため、早川町では県と協力のもと耐震改修工事の実例集等のパンフレットを整備し、配布しています。

今後も一般的なリフォーム工事と併せて耐震改修工事が実施されるよう、パンフレットの作成・配布やホームページへの掲載等による情報提供等に努めます。

なお、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営するリフォーム支援ネット「リフォネット」(<http://www.refonet.jp/>)等の活用を通じて、リフォームに関する情報を町民に紹介します。

4 自治会等との連携に関する事項

地震防災対策の基本は、「自分たちの地域は、自分たちで守る」であることから、早川町では各自治会と連携して地域ぐるみで意識啓発や耐震診断及び耐震改修の実施に向けた情報提供等を実施しています。

今後も、地域の自治会や自主防災組織等を巻き込む中で住宅等の耐震化が促進されるよう、引き続き情報提供等に努めます。

5 税制の周知・普及

耐震改修促進税制が創設され、所得税や固定資産税の優遇措置を実施しています。その概要は、次のとおりです。（表3-1）
今後も、県と連携し、税制の周知・普及に努めます。

表3-1 税制の概要

項目	内容
所得税	個人が、令和10年12月31日までに、旧耐震基準である昭和56年5月31日以前に建設された住宅の耐震改修工事を行った場合、当該耐震改修工事に要した費用の10%相当額（250万円を限度）が所得税額から控除されます。ただし、住宅耐震改修に関する補助事業を制度化した市町村の区域内に限ります。
固定資産税	令和13年3月31日までに、旧耐震基準である昭和56年5月31日以前に建設された住宅について、一定の耐震改修工事を行った場合、当該住宅に係る翌年分の固定資産税額（120㎡相当分まで）が1/2減額されます。
固定資産税 （要安全確認計画記載建築物等）	令和11年3月31日までに、旧耐震基準である昭和56年5月31日以前に建設された要安全確認計画記載建築物、又は要緊急安全確認大規模建築物について、一定の耐震改修工事を行った場合、工事を行った翌年度から、2年度分の当該建築物に係る固定資産税額（工事費用の2.5%を上限）が1/2減額されます。

※この内容は、税制改正等に変更されることがあります。

6 木造住宅の耐震性能検証法の周知等

平成28年に発生した熊本地震の倒壊等の被害状況を受けて、国では、昭和56年から平成12年までに新築された木造住宅について「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法」を取りまとめています。

町では、当該対象となる木造住宅の所有者に対して「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法」を案内し、所有者自らによる耐震性能の検証を行うように働きかけていくとともに、国や山梨県の補助制度等の動向に注視し、必要に応じて昭和56年から平成12年までに建てられた木造住宅を対象とする、新たな支援制度の導入を検討していきます。

7 高齢者向け耐震改修融資制度の普及・啓発

所有者等が高齢者である住宅の耐震化においては、自己資金の調達について課題があることを踏まえ、高齢者世帯の耐震化を促進するため、リバースモーゲージ型住宅ローン（住宅金融支援機構の「リ・バース60」）を活用した高齢者向けの耐震改修融資を無利子化・低利子化する制度が、国により創設されています。

町は、県と協力して、当該制度の普及・啓発を検討します。

8 より高い性能を有した災害時の拠点づくり

災害時の拠点となる建築物においては、大地震に対して倒壊・崩壊しないだけでなく、大地震後に防災拠点として機能継続できるためのより高い性能が求められます。

町では、引き続き、適切な維持管理に努めるとともに、改修や建替えにおいては、国の「防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドライン」を踏まえ、より高い性能を有した災害時の拠点づくりに取り組みます。

第4章 その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項

1 県、町、関係団体による体制の整備

円滑かつ適切な耐震化を促進するため、県、町及び町内建築関係団体による体制を整備し、耐震診断及び耐震改修の促進に関する情報交換等を行うこととします。

2 本町内での耐震化促進体制の整備

本町内での適切な耐震化を促進させるため、積極的に耐震診断及び耐震改修に関する情報提供等を行う地域の自治会や自主防災組織等と協調し、引き続き耐震化の促進に努めます。

早川町耐震改修促進計画

改定版

令和8年3月改定

発行 早川町役場 振興課

住所 〒150-8010 山梨県南巨摩郡早川町高住 758 番地

電話 0556-45-2511 (代表)