

佐伯市住宅・建築物耐震改修促進計画

(第3期)

令和8年度～令和17年度(2035年度)

案

令和8年3月(改訂版)

佐伯市

目 次

1	計画策定の背景	
(1)	背景	・・・ 1
(2)	佐伯市住宅・建築物耐震改修促進計画の改訂について	・・・ 2
2	計画の目的等	
(1)	目的	・・・ 3
(2)	計画の位置付けと役割	・・・ 3
(3)	計画の内容	・・・ 4
(4)	計画の期間	・・・ 4
3	耐震化の現状と課題	
(1)	住宅の現状と課題	・・・ 5
(2)	特定既存耐震不適格建築物（民間）の現状と課題	・・・ 6
(3)	市有建築物の現状と課題	・・・ 11
(4)	要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物の現状	・・・ 12
4	耐震化の目標と基本方針	
(1)	耐震化の基本方針	・・・ 13
(2)	住宅の耐震化の目標	・・・ 13
(3)	特定既存耐震不適格建築物（民間）の耐震化の目標	・・・ 13
(4)	市有建築物の耐震化の目標	・・・ 14
5	住宅・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等	
(1)	基本的な考え方	・・・ 15
(2)	住宅の耐震化の促進	・・・ 15
(3)	特定既存耐震不適格建築物の耐震化の促進	・・・ 17
(4)	市有建築物の耐震化の促進	・・・ 17
6	地震に対する総合的な安全対策	
(1)	ゆれやすさマップの公表	・・・ 18
(2)	エレベーターの安全対策	・・・ 25
(3)	ブロック塀等の倒壊防止対策	・・・ 25
(4)	落下物防止対策	・・・ 26
(5)	大規模空間の天井の落下防止対策	・・・ 26
(6)	家具等の転倒防止対策	・・・ 27
7	関係機関及び建築物所有者等の役割分担	・・・ 28

1 計画策定の背景

(1) 背景

平成7年1月17日に発生した兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）では、関連死を含め6,434人の尊い命が失われた。このうち、地震による直接的な死者数は5,502人、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あった。これらの住宅・建築物の被害状況調査の結果、昭和56年6月1日に施行された建築基準法の「新耐震基準」の適用を受けずに建築されたものに被害が多かったことが判明した。

これを受け、「新耐震基準」を満たしていない既存不適格建築物の耐震改修を促進することを目的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「法」という。）が制定され、平成7年12月25日に施行された。

さらに、平成16年10月23日に発生した新潟県中越地震や平成17年3月20日の福岡県西方沖地震など、地震の発生の可能性が低いとされていた地域においても大地震が発生したことから、どの地域においても大地震が発生しておかしくないと認識を改めることになった。

建築物の耐震改修については、内閣府の中央防災会議で決定された地震防災戦略（平成17年3月）や建築物の耐震化緊急対策方針（平成17年9月）において、東海地震及び東南海・南海地震の被害想定死者数及び経済被害を今後10年後で半減させるという減災目標を定めるとともに、この目標を達成するために必要となる住宅の耐震化率の目標（現在の住宅の耐震化率75パーセントを10年後に90パーセントとすること。）が設定された。

この目標設定に基づき、平成17年11月7日に法が改正され、平成18年1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（以下「基本方針」という。）が示され都道府県の耐震改修促進計画の策定が義務化されるとともに、市町村における耐震改修促進計画策定の努力義務が規定されることとなった。

平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）は、これまでの想定をはるかに超えた巨大地震及びこれにより発生した巨大津波により甚大な被害（死者数19,475人、行方不明者数2,587人）をもたらした。これを踏まえ、中央防災会議防災対策推進検討会議では今後発生が予想される南海トラフ巨大地震の被害想定を行い、想定ケースに応じて死者数約32,000人から323,000人、建物全壊全焼棟数は940,000棟から2,386,000棟に達すると見込まれ、これまでの東海地震、東南海・南海地震の被害想定を大きく上回る被害が想定される結果となった。

この結果を受けて、平成25年5月29日に法が改正され、要安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物の耐震診断の義務化といった既存建築物に対する規制の強化のほか、耐震改修計画の認定基準の緩和及び容積率・建蔽率の特例

制度、区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定制度並びに耐震性に係る表示制度の創設による耐震化の円滑な促進のための措置がなされた。

これに伴い、同年 10 月 29 日には基本方針の改正がなされ、住宅の耐震化率及び多数の者が利用する建築物の耐震化率について、平成 32 年（2020 年）までに少なくとも 95 パーセントにすることを目標とするとともに、平成 37 年（2025 年）までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することが目標とされた。さらに、市町村耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項として、改正法による改正前の法第 5 条第 7 項の規定に基づき、市町村耐震改修促進計画を策定している市町村にあっては、当該計画を改正法の施行後できるだけ速やかに改定すべき旨が示された。

(2) 佐伯市住宅・建築物耐震改修促進計画の改訂について

佐伯市では、平成 17 年 11 月 7 日の法の改正に伴い、平成 20 年 3 月に佐伯市住宅・建築物耐震改修促進計画、また平成 30 年 3 月に佐伯市住宅・建築物耐震改修促進計画（第 2 期）（以下「本計画」という。）を策定し、耐震化率の低かった木造住宅の耐震改修の支援事業の実施及び市有建築物の耐震化の推進等を行ってきた。

本計画が令和 8 年 3 月に計画期間満了を迎えることから、今後においても、引き続き耐震改修の促進が必要なことを踏まえ、本計画を改訂するものとする。

2 計画策定の目的等

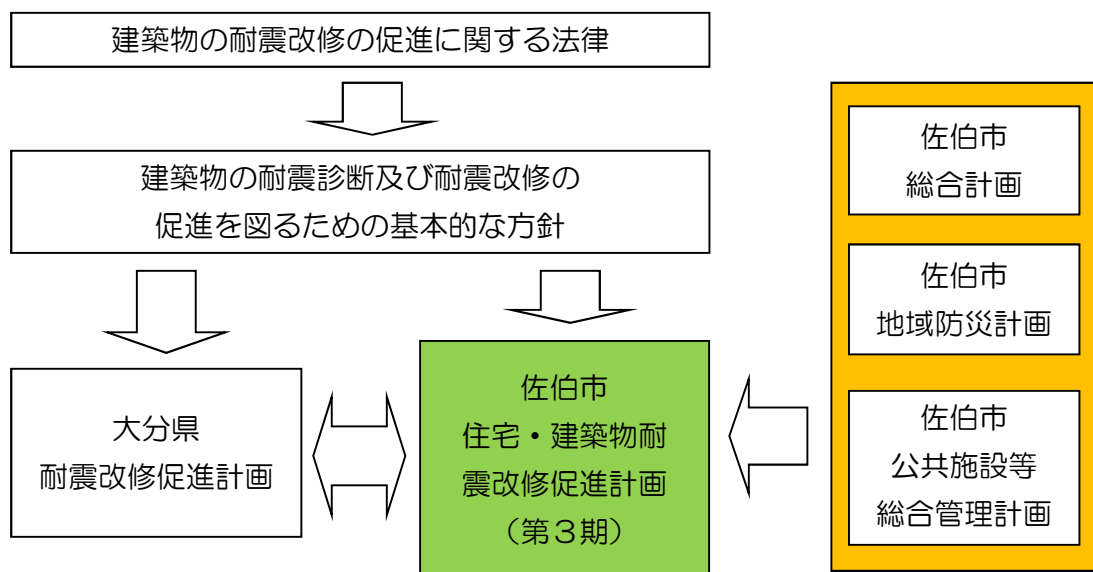
(1) 目的

佐伯市では、耐震改修促進法の改正を受けて、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、県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。

(2) 計画の位置付けと役割

本計画は、耐震改修促進法及び大分県耐震改修促進計画（以下「県計画」という。）に基づき、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普及啓発や措置等の事項を定め、佐伯市の耐震診断・改修の促進に関する施策の方向性を示す計画として位置付ける。

策定にあたっては、佐伯市総合計画、佐伯市地域防災計画及び佐伯市公共施設等総合管理計画との整合を図るものとする。



【 佐伯市住宅・建築物耐震改修促進計画の位置付け 】

(3) 計画の内容

基本方針に基づき、本計画において次に掲げる事項を定める。

ア 住宅及び建築物の耐震化の目標

イ 市有建築物の耐震化の目標

ウ 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

エ 避難路等の地震発生時に通行を確保すべき道路の位置

オ 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のための施策

(4) 計画の期間

本計画の期間は、令和8年4月から令和18年（2036年）3月までとする。なお、計画の進捗状況や社会経済状況等の変化に応じて見直しを行うものとする。

3 耐震化の現状と課題

(1) 住宅の現状と課題

佐伯市の住宅の耐震化の現状を令和5年住宅土地統計調査報告から推定する。

a 総数	区分	一戸建て	長屋建て	共同住宅	合計	A
	総数（木造+非木造）	22,510	340	4,420	27,270	
	木造	19,740	130	810	20,680	
	非木造	2,770	210	3,610	6,590	

b 旧基準総数	木造	8,020	20	92	8,132
	非木造	961	162	849	1,972

c 新基準総数	木造	11,720	110	718	12,548
	非木造	1,809	48	2,761	4,618

d 旧基準のうち 耐震性あり（※）	木造	2,943	17	78	3,038
	非木造	352	138	726	1,216

※旧基準のうち「耐震性あり」とされる戸数は国が示す算定式により大分県数値で算定した数値
（戸建て住宅は0.367、共同住宅等は0.856を乗じて算定）

e 新基準+旧基準 （耐震性あり） c + d	区分	一戸建て	長屋建て	共同住宅	合計	B
	総数（木造+非木造）	16,824	313	4,283	21,420	
	木造	14,663	127	796	15,586	
	非木造	2,161	186	3,487	5,834	

f 耐震化率（改修等による もの除く） e / a	区分	一戸建て	長屋建て	共同住宅	合計
	総数（木造+非木造）	74.7%	92.1%	96.9%	78.5%
	木造	74.3%	97.7%	98.3%	75.4%
	非木造	78.0%	88.6%	96.6%	88.5%

g 耐震改修等戸数	区分	一戸建て	長屋建て	共同住宅	合計	C
	総計	350	0	0	350	
	木造	350	0	0	350	
	非木造	0	0	0	0	

h 新基準+旧基準 （耐震性あり） e + g	区分	一戸建て	長屋建て	共同住宅	合計
	総数（木造+非木造）	17,174	313	4,283	21,770
	木造	15,013	127	796	15,936
	非木造	2,161	186	3,487	5,834

i 耐震化率 h / a	区分	一戸建て	長屋建て	共同住宅	合計
	総数（木造+非木造）	76.3%	92.1%	96.9%	79.8%
	木造	76.1%	97.7%	98.3%	77.1%
	非木造	78.0%	88.6%	96.6%	88.5%

合計耐震化率 ： （B + C） / A = 79.8%

令和5年度末における本市の住宅の耐震化の現状は、木造住宅20,680戸のうちの77.1パーセント、非木造住宅6,590戸のうちの88.5パーセントが耐震性ありとされ、住宅全体では27,270戸のうち21,770戸に耐震性がり、耐震化率は79.8パーセントとなっている。

佐伯市の住宅の耐震化の課題としては、耐震化率が全国平均の約90.0パーセントと比較して低いことにある。古い一戸建ての木造住宅の比率が多いことが原因と考えられ、これらの住宅の耐震化が課題となる。

(2) 特定既存耐震不適格建築物（民間）の現状と課題

ア 多数の者が利用する建築物（法第14条第1号特定既存耐震不適格建築物）

民間の第1号特定既存耐震不適格建築物については、107棟あり、旧耐震基準により建築されたものは32棟である。このうち大分県が推計した耐震性合格率から耐震性があると推定されるものは16棟で、新耐震基準により建築されたものと合わせると91棟が耐震性ありと考えられ、耐震化率は85.0パーセントと推定される。

建築物用途	旧耐震基準 昭和56年5月以前			新耐震 基準	耐震性 有 合計	総数	耐震 化率
	耐震性 合格率	耐震性 有	耐震性 無				
学校	0	23%	0	0	0	0	
病院、診療所	1	33%	0	1	9	10	90.0%
社会福祉施設	0	35%	0	0	25	25	100.0%
ホテル、旅館	3	29%	1	2	4	7	71.4%
物品販売店舗	0	36%	0	0	0	0	
賃貸共同住宅等	10	86%	9	1	13	23	95.7%
その他	18	32%	6	12	24	42	71.4%
合 計	32		16	16	75	107	85.0%

佐伯市の第1号特定既存耐震不適格建築物の耐震化の課題としては、耐震化率が85.0パーセントと低い水準にあることにある。特にホテル・旅館にあっては、71.4パーセントと低い水準にある。全体棟数が少ないこともあり、個別に所有者に働きかけを行ったものもあるが、資金面で耐震化が進まないことが課題となっている。

イ 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物（法第14条第2号特定既存耐震不適格建築物）

第2号特定既存耐震不適格建築物については、59棟あり、旧耐震基準により建築されたものは32棟である。このうち耐震性合格率から耐震性があると推定されるものは10棟で、新耐震基準により建築されたものと合わせると27棟が耐震性ありと考えられ、耐震化率は62.7パーセントと推定される。

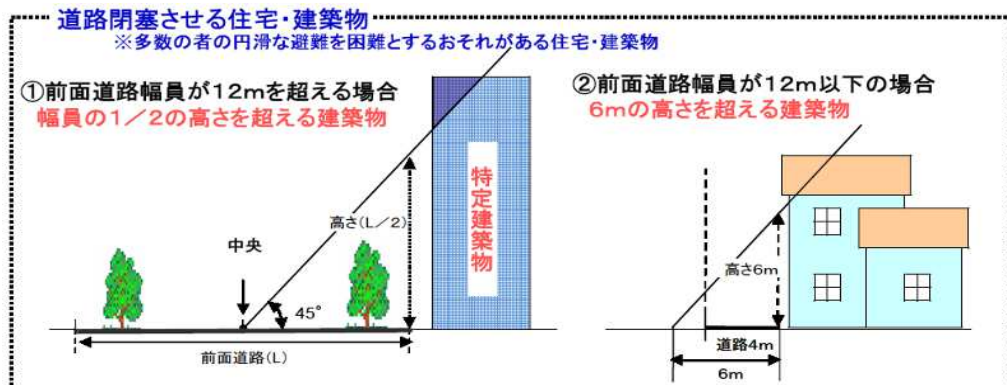
建築物用途	旧耐震基準 昭和56年5月以前			新耐震基準 昭和56年 6月以降	耐震性 有 合計	総数	耐震化率
		耐震性 合格率	耐震性 有	耐震性 無			
危険物貯蔵場等	32	32%	10	22	27	59	62.7%

佐伯市の第2号特定既存耐震不適格建築物の耐震化の課題としては、耐震化率が62.7パーセントと低い水準にあることにある。

ほとんどがガソリンスタンドであり、1・2階建ての非木造の建物が多い。

ウ 通行を確保すべき道路に接する通行障害建築物（法第14条第3号特定既存耐震不適格建築物）

地震により倒壊した場合、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にするおそれのある建築物（通行障害建築物）の要件が、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（平成7年政令第429号。以下「政令」という。）第4条に規定されている。



県計画では、その沿道の通行障害建築物の耐震診断を義務付ける道路（建築物集合地域通過道路（法第5条第3項第2号））は定められていない。

本計画においても、建築物集合地域通過道路（法第6条第3項第1号）の指定は行わないものとするが、法第6条第3項第2号の規定により、沿道の通行障害既存耐震不適格建築物の耐震化を促進し、通行を確保すべき道路（以下「緊急輸送道路」という。）として、次のものを指定する。

	道路種別	路線名	区 間
第1次緊急輸送道路	高速自動車道 国道	東九州自動車道 国道10号線 国道217号線 国道217号線バイパス 国道326号線 国道338号線	市内全区間 市内全区間 市内全区間 全区間 市内全区間 市内全区間
	主要地方道	県道36号線(佐伯津久見線) 県道37号線(佐伯蒲江線)	脇排水機場前交差点から門前交差点まで 蛇崎交差点からJAおおいだ堅田選果場前交差点まで
	一般県道	県道219号線(佐伯弥生線) 県道503号線(上岡停車場線) 県道603号線(赤木吹原佐伯線) 県道607号線(長良木立線)	門前交差点から植松交差点まで 全区間 下城交差点から観喜交差点まで 全区間
	市道	臼坪女島線 パークウェイ線 檜野須平線 檜野上城線 上岡白木線 葛原北浦線	眺め橋交差点から中央通り交差点まで
第2次緊急輸送道路	主要地方道	県道35号線(三重弥生線) 県道36号線(佐伯津久見線) 県道37号線(佐伯蒲江線) 県道39号線(小野市重岡線) 県道53号線(野津宇目線) 県道219号線(佐伯弥生線) 県道501号線(色宮港木立線) 県道605号線(床木海崎停車場線) 県道608号線(笠掛直見停車場線) 県道615号線(松浦米水津線)	弥生振興局前交差点から虫月交差点まで 門前交差点から彦岳トンネルまで 堅田選果場前交差点から道の駅かまへ前交差点まで 全区間 虫月交差点から花木交差点まで 坂の浦交差点から星宮交差点まで 全区間 全区間 全区間 全区間
	一般県道		

【 地震発生時に通行を確保すべき道路の指定 】



【 大分県緊急輸送道路ネットワーク計画図（令和5年度更新） 】

令和6年に第1次緊急輸送道路沿いの通行障害建築物（法第14条第3号特定既存耐震不適格建築物）を調査した結果は、次のとおりである。

建築物用途		旧耐震基準 昭和56年5月以前			新耐震 基準 昭和56 年 6月以降	耐震性 有 合計	総数	耐震 化率
		耐震性 合格率	耐震性 有	耐震性 無				
住宅（木造）	39	36%	14	25	45	59	84	70.2%
住宅（非木造）	12	36%	4	8	13	17	25	68.0%
病院、診療所	2	33%	1	1	2	3	4	75.0%
社会福祉施設	0	35%	0	0	1	1	1	100.0%
ホテル、旅館	4	29%	1	3	3	4	7	57.1%
物品販売店舗	38	36%	14	24	16	30	54	55.6%
賃貸共同住宅等	3	86%	3	0	3	6	6	100.0%
その他	26	32%	8	18	43	51	69	73.9%
合 計	124		45	79	126	171	250	68.4%

法第14条第3号特定既存耐震不適格建築物については、250棟あり、旧耐震基準により建築されたものは124棟である。このうち耐震性合格率から耐震性があると推定されるものは45棟で、新耐震基準により建築されたものと合わせると171棟が耐震性ありと考えられ、耐震化率は68.4パーセントと推定される。

佐伯市の第3号特定既存耐震不適格建築物の耐震化の課題としては、第2号特定既存耐震不適格建築物と同じく、耐震化率が68.4パーセントと低い水準にあることにある。

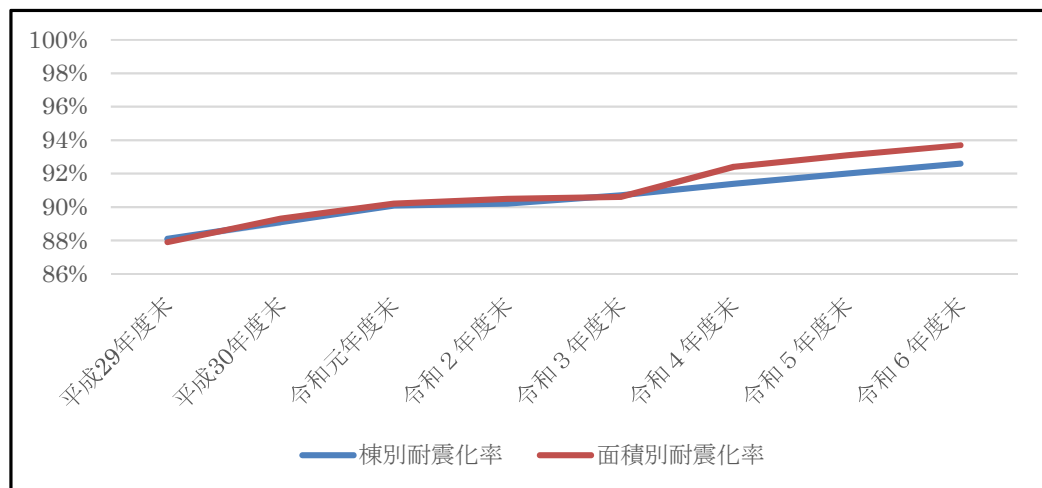
用途		建築物の規模		
		指導・助言対象	指示対象	耐震診断義務付け対象
学校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程、盲学校、聾学校若しくは養護学校	階数が2以上かつ 1,000㎡以上※屋内運動場の面積を含む	階数が2以上かつ 1,500㎡以上※屋内運動場の面積を含む	階数が2以上かつ 3,000㎡以上※屋内運動場の面積を含む
	上記以外の学校	階数が3以上かつ 1,000㎡以上	—	—
体育館(一般公共の用に供されるもの)		階数が1以上かつ 1,000㎡以上	階数が1以上かつ 2,000㎡以上	階数が1以上かつ 5,000㎡以上
ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設		階数が3以上かつ 1,000㎡以上	階数が3以上かつ 2,000㎡以上	階数が3以上かつ 5,000㎡以上
病院、診療所				
劇場、観覧場、映画館、演芸場				
集会場、公会堂				
展示場			—	—
卸売市場				
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗			階数が3以上かつ 2,000㎡以上	階数が3以上かつ 5,000㎡以上
ホテル、旅館				
賃貸住宅(共同住宅に限る)、寄宿舎、下宿			—	—
事務所				
老人ホーム、老人短期入所施設、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの		階数が2以上かつ 1,000㎡以上	階数が2以上かつ 2,000㎡以上	階数が2以上かつ 5,000㎡以上
老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの				
幼稚園、保育所		階数が2以上かつ500㎡以上	階数が2以上かつ750㎡以上	階数が2以上かつ1,500㎡以上
博物館、美術館、図書館		階数が3以上かつ 1,000㎡以上	階数が3以上かつ 2,000㎡以上	階数が3以上かつ 5,000㎡以上
遊技場				
公衆浴場				
飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの				
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗			—	—
工場(危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く)				
車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合いの用に供するもの				
自転車庫庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設			階数が3以上かつ 2,000㎡以上	階数が3以上かつ 5,000㎡以上
郵便局、保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物				
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物		政令で定める数量以上の危険物を貯蔵又は処理するすべての建築物	500㎡以上	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）
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おそれがあり、その敷地が都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する建築物		大分県及び本市の耐震改修促進計画で指定する避難路の沿道建築物であって、全面道路幅員の1/2超の高さの建築物（道路幅員が12m以下の場合は6m超）	左に同じ	大分県及び本市の耐震改修促進計画で指定する重要な避難路の沿道建築物であって、全面道路幅員の1/2超の高さの建築物（道路幅員が12m以下の場合は6m超）

【 特定既存耐震不適合建築物 】

(3) 市有建築物の現状と課題

市有建築物のうち床面積100平方メートル以上のもの（市営住宅については、100平方メートル未満のものを含む。）について、平成20年度から「佐伯市有建築物耐震化台帳」を整備し、毎年度更新をしている。

当該台帳によると、令和6年度末の市有建築物860棟のうち耐震性があるものは796棟で、棟別の耐震化率は92.6パーセントである。また、面積別の耐震化率は、93.7パーセントとなっている。



【 佐伯市有建築物の耐震化率の推移 】

市有の多数の者が利用する建築物（法第14条第1号特定既存耐震不適格建築物）は120棟あり、旧耐震基準により建築されたものは35棟である。このうち耐震診断・改修等により耐震性を確認・確保したものが30棟で、新耐震基準により建築されたものと合わせると115棟が耐震性を有しており、耐震化率は95.8パーセントである。

建築物用途	旧耐震基準 昭和56年5月以前		新耐震 基準	耐震性 有 合計	総数	耐震 化率
	耐震性 有	耐震性 無				
学校、体育館	24	20	4	52	76	94.7%
病院、診療所	0	0	0	1	1	100.0%
社会福祉施設	0	0	0	1	1	100.0%
賃貸共同住宅等	7	7	0	21	28	100.0%
その他	4	3	1	10	14	92.9%
合 計	35	30	5	85	115	95.8%

本市の市有建築物の耐震化の現状としては、概ね順調に実施されているが、耐震性のない用途廃止された建築物を未だに管理していることが、耐震化率を引き下げる要因となっている。

(4) 要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物の現状

耐震改修促進法に基づき、要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物については耐震診断を実施し、その結果を報告することが義務付けられている。現在、本市における対象建築物はすべて建替え又は耐震改修工事により耐震性が確保されている。

4 耐震化の目標と基本方針

(1) 耐震化の基本方針

国の基本方針では、南海トラフ地震防災対策推進基本計画及び首都直下地震緊急対策推進基本計画における目標を踏まえ、住宅については令和17年（2035年）までに、要緊急安全確認大規模建築物については令和12年（2030年）までに、要安全確認計画記載建築物については早期に、いずれも耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標としている。

県計画では、住宅の耐震化率を令和12年（2030年）までに95パーセント、令和17年（2035年）までにおおむね解消することを目標としている。

本市においては、国の基本方針及び県計画を踏まえ、市内の建築物の耐震化の現状を勘案して耐震化率の目標を設定する。

(2) 住宅の耐震化の目標

本市の住宅の耐震化率については、令和5年度末が79.8パーセントと推定される。自然更新による耐震化率増加と、市の政策として老朽危険家屋の除却や耐震リフォーム等を促進することにより、令和12年度（2030年度）末の耐震化率を83パーセント、令和17年度（2035年度）末の耐震化率を86パーセントとすることを目標とする。

(3) 特定既存耐震不適格建築物（民間）の耐震化の目標

ア 多数の者が利用する建築物（法第14条第1号特定既存耐震不適格建築物）

本市の多数の者が利用する民間建築物の耐震化率については、令和6年度末が85.0パーセントと推定される。令和12年度（2030年度）末の耐震化率を85.6パーセント、令和17年度（2035年度）末の耐震化率を86.1パーセントとすることを目標とする。

イ 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物（法第14条第2号特定既存耐震不適格建築物）

本市の危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する民間建築物の耐震化率については、令和6年度末が62.7パーセントと推定される。令和12年度（2030年度）末の耐震化率を63.3パーセント、令和17年度（2035年度）末の耐震化率を63.8パーセントとすることを目標とする。

ウ 通行を確保すべき道路に接する通行障害建築物（法第14条第3号特定既存耐震不適格建築物）

本市の通行を確保すべき道路に接する通行障害建築物（民間）の耐震化率については、令和6年度末で68.4パーセントと推定される。令和12年度（2030

年度）末の耐震化率を70パーセント、令和17年度（2035年度）末の耐震化率を72パーセントと
 することを目標とする。

(4) 市有建築物の耐震化の目標

本市の市有建築物の耐震化率については、令和6年度末が92.6パーセントである。

市有建築物については、建替え及び耐震改修工事と並行して廃校等の用途廃止建築物の除却を進め、令和12年度（2030年度）末の耐震化率を93.0パーセント、令和17年度（2035年度）末までに市有建築物全体の耐震化率を93.5パーセントとすることを目標とする。

国の耐震化の目標

建物種別	令和5年度末	令和12年度末	令和17年度末
住 宅	90%	—	おおむね解消

大分県の耐震化の目標

建物種別	令和5年度末	令和12年度末	令和17年度末
住 宅	88%	95%	おおむね解消

佐伯市の耐震化の目標

建物種別		令和6年度末	令和12年度末	令和17年度末
住 宅 ※		79.8%	83.0%	86.0%
特定既存耐震 不適格建築物	第1号	85.0%	85.6%	86.1%
	第2号	62.7%	63.3%	63.8%
	第3号	68.4%	70.0%	72.0%
市有建築物		92.6%	93.0%	93.5%

※ 住宅については令和5年度

【 耐震化の目標値 】

5 住宅・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等

(1) 基本的な考え方

住宅・建築物の耐震化の目標を達成するためには、市民（所有者等）自らが問題意識を持ち、耐震化の促進に取り組むことが必要である。

市は、こうした市民らの取組を出来る限り支援するため、耐震化の促進に関する普及啓発をはじめとする環境整備を行い、市民らの負担軽減のための制度の充実など、住宅・建築物の耐震化促進に関する諸施策を講じるものとする。

(2) 住宅の耐震化の促進

ア 普及・啓発

(ア) 相談窓口の充実

本市建築住宅課内に耐震診断・耐震改修の専門知識を持った職員を配置し、市民からの住宅の耐震診断・耐震改修の相談対応を行うものとする。

(イ) パンフレット等の配布

本庁及び各振興局に本計画概要版及び耐震診断・耐震改修に関する各種リーフレット等を配置するほか、各種イベントにおいて配布し、広く市民に対して住宅の耐震化の重要性についての意識啓発を行うものとする。



(ロ) ホームページ等による広報

本市ホームページに本計画概要版及び木造住宅耐震化支援事業補助金の資料を掲載し、市民が利用しやすい環境を整備するほか、市報において木造住宅耐震化支援事業補助金の申請について適正な時期に広報を行うものとする。

(ハ) 耐震アドバイザー派遣制度の周知

建築士が簡単な診断と耐震に関する相談を行う、大分県建築士事務所協会耐震アドバイザー派遣制度の周知を図るものとする。

イ 耐震診断・耐震改修を行う市民への支援

(ア) 耐震診断・耐震改修に対する助成

a 木造住宅耐震診断補助事業

市内の昭和56年以前に新築された一戸建て木造住宅の耐震診断を行う所有者等に対し、診断費用の一部を助成するものとする。

b 木造住宅耐震改修補助事業

市内の耐震性のない昭和56年以前に新築された一戸建て木造住宅の耐震改修を行う所有者等に対し、改修工事費用の一部を助成するものとする。

c 耐震シェルター補助事業

市内の耐震性のない昭和56年以前に新築された一戸建て木造住宅の寝室に耐震シェルターを設置する所有者等に対し、設置費用の一部を助成するものとする。

(イ) 税制優遇

住宅の所有者等が耐震改修を実施した場合の税制の優遇措置について、周知を図るものとする。

a 所得税

自己が所有し居住する住宅において、住宅ローン等を利用して住宅耐震改修工事をした場合、住宅借入金等の年末残高又は標準的な工事費用のいずれか少ない方の金額の0.7パーセント（最高14万円）が控除される。また、住宅ローン等を利用せずに住宅耐震改修工事をした場合は、標準的な工事費用の10%（最高25万円）が控除される。確定申告書に当該控除に関する明細書、住宅耐震改修証明書（地方公共団体、建築士、登録住宅性能評価機関、指定確認検査機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が発行するものに限る。）及び住宅耐震改修を行った家屋の登記事項証明書等の添付がある場合に適用する。

b 固定資産税

昭和57年1月1日以前から存していた住宅について、令和8年（2026年）3月31日までの間に、住宅耐震改修（1戸当たりの工事費が、50万円を超えるものに限る。）をした場合において、その旨を市町村に申告したものに限り、当該住宅に係る税額を2分の1減額するもので、減額は改修工事が完了した年の翌年度分から1年度分とし、その対象は1戸当たり120平方メートル相当分までとなる。

この場合において、減額を受けようとする対象住宅の所有者は、新耐震基準に適合した工事であることについて、地方公共団体、建築士、登録住宅性能評価機関、指定確認検査機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が発行した固定資産税減額証明書を添付して、改修後3か月以内に市町村に申告しなければならない。

(3) 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の促進

ア 指導・助言

特定既存耐震不適格建築物の所有者に対して耐震診断又は耐震改修の的確な実施確保する必要があると認めるときは、法第15条第1項の規定により耐震診断又は耐震改修についての指導・助言を行うものとする。

さらに、同条第2項各号の特定既存耐震不適格建築物のうち、地震に対する安全性の向上を図ることが特に必要なものとして政令で定めるものにあつては、必要な耐震診断又は耐震改修が行われていないと認めるときは、当該特定既存耐震不適格建築物の所有者に対して必要な指示をするものとする。

イ 普及・啓発

市内の昭和56年以前に新築された特定既存耐震不適格建築物の所有者等に対し、防災査察及び建築基準法第12条第1項の規定による定期報告制度を活用して耐震診断及び耐震改修についての普及・啓発を行うものとする。

(4) 市有建築物の耐震化の促進

ア 市有建築物耐震化

耐震性がないと判定されたものについては、佐伯市公共施設等総合管理計画に基づき、計画的に建替え、除却等による耐震化の向上を実施するものとする。

イ 市有建築物耐震化台帳の整備・更新

市有建築物耐震化台帳を整備・更新することにより、市有建築物の耐震化の進捗のほか、市有建築物の用途別の管理棟数及び管理面積等について市内の情報共有を図る。

6 地震に対する総合的な安全対策

(1) ゆれやすさマップの公表

前計画において、佐伯市に被害を及ぼす地震を想定し、当該震源モデルの地震波形を応答解析して得られる地震動と表層地盤の軟らかさに応じて、地震動がどの程度増幅するかを推定する経験的手法により佐伯市ゆれやすさマップを作成した。

これを佐伯市ホームページ等に公表することにより、市民の防災に対する意識の向上を喚起するものとする。

ア 佐伯市における過去の地震被害について

佐伯市に被害を及ぼす地震については、主に周辺海域、四国沖及び紀伊半島沖並びに日向灘といった海域のプレート境界又はプレート内で発生するものと陸域の活断層によるものとに大別される。

次に、佐伯市に過去に影響を及ぼした地震の一覧を示す。

【 佐伯市に過去に影響を及ぼした地震の一覧 】

発 生 年		推定マグニ チュード	タイプ	震 源	地震による被害
年号	西暦				
宝永 4	1707	8.4	海域	駿河湾 宝永地震	大分、木村、鶴崎、佐伯で震度5～6、津波が別府、臼杵、佐伯各湾へ来襲
明和 6	1769	7.8	海域	日向、豊後 佐伯湾沖	大分、臼杵、佐伯で震度6、佐伯城石垣崩壊、城下で家屋破損、臼杵で家屋倒壊531戸、半壊253戸、大分で大分城石垣崩れ8間、楼門破損、家屋倒壊271戸
嘉永 7	1854	8.4	海域	南海道沖 安政南海地震	別府で震度5～6、大分藩で家屋倒壊4,546戸、死者18人、臼杵藩で家屋倒壊500戸、佐伯で津波2m
嘉永 7	1854	7.3～7.5	海域	伊予西部	別府、杵築、佐伯で震度5～6、大分、臼杵で震度6
安政 4	1857	7・1/4	海域	伊予・安芸	鶴崎で震度5～6、家屋倒壊3戸
明治 24	1891	6.3	陸域	豊後水道	豊後東部の被害がひどく、家屋、土蔵の亀裂、瓦の墜落あり。

明治 42	1909	7.6	海域	宮崎県西部	南部の沿岸地方で壁の亀裂、瓦の墜落、崖崩れが発生
大正 5	1916	6.1	陸域 ?	大分県北部	大野郡三重町や直入郡宮砥村にて碑が倒れる。
大正 10	1921	5.5	海域	佐伯付近	数日前の降雨により緩んだ崖が崩れ、津久見、臼杵間で機関車が脱線
昭和 14	1939	6.5	海域	日向灘	佐伯、蒲江、津久見、臼杵町で家屋の壁の落下、土の亀裂などの小被害
昭和 16	1941	7.2	海域	日向灘	沿岸部で多少の被害が発生した。
昭和 21	1946	8.0	海域	紀伊半島沖 南海地震	西日本の太平洋側、瀬戸内に被害が及ぶ。津波も発生し、佐伯では約1m。県下では震度3～5、被害は死者4人、負傷10人、家屋倒壊36戸、半壊91戸、道路破損8か所
昭和 43	1968	7.5	海域	日向灘 日向灘地震	県下では、負傷1人、道路損壊3か所、山崩れ3か所、津波が発生し、竹野浦で1.26m、蒲江で0.96mを観測
昭和 59	1984	7.1	海域	日向灘北部	大分で震度4、日田で震度3、大分市、佐伯市でブロック塀の倒壊、屋根瓦の破損がみられた。岡城址で亀裂発生
平成 18	2006	6.2	陸域	大分県由布市 大分県西部 地震	フィリピン海プレート内部で発生した地震。負傷者8人、住家破損5戸、そのうち佐伯市では住家1戸が破損する。震度は大分、佐伯で5弱、津久見市、豊後大野市、国東市ほかで4を記録する。 震源の深さが146kmと深かったため、震央直上地域より、震源東側地域の揺れが大きいという特徴があった。

平成 26	2014	6.2	海域	伊予灘	フィリピン海プレート内部で発生した地震。大分市、佐伯市で軽症者各1人。県内で住家41棟が一部破損する。震度は、国東市、姫島村、臼杵市、佐伯市で5弱を記録する。
平成 27	2015	5.7	内陸	佐伯市南部	フィリピン海プレート内部で発生した地震。県内で住家被害3件。震度は、佐伯市で5弱を記録する。
平成 28	2016	7.3	内陸	熊本地方	フィリピン海プレート内部で発生した地震。震度は、別府市、由布市で6弱、豊後大野市、日田市、竹田市、九重町で5強、大分市、臼杵市、津久見市、佐伯市、玖珠町で5弱を記録する。
平成 29	2017	5.0	海域	豊後水道	震度は、津久見市、竹田市、豊後大野市で4、佐伯市で5強を記録する。
令和 4	2022	6.6	海域	日向灘	佐伯市で軽症者3人。震度は、大分市、佐伯市で5強を記録する。
令和 6	2024	6.6	海域	豊後水道	フィリピン海プレート内部で発生した地震。震度は、佐伯市、津久見市で5弱を記録する。
令和 6	2024	8.8	海域	日向灘	フィリピン海プレートと陸のプレートの境界で発生した地震。南海トラフ臨時情報が発表された。震度は、佐伯市で4を記録する。

イ 想定する地震のタイプ

上表に示すとおり、佐伯市管内に被害を及ぼす地震は、海域で発生する地震については、太平洋側の大陸プレート下に沈み込むフィリピン海プレート内部やプレートの境界付近にて発生するタイプと南海トラフ沿いの四国沖や紀伊半島沖で一定期間をおいて発生する巨大地震タイプとに大きく分類できる。

また、陸域で発生する地震については、別府一島原地溝帯の中に無数に存在する断層群により発生する地震のタイプと火山活動に伴った地震のタイプがある。

【 佐伯市管内での地震の主なタイプ 】

地震の 主なタイプ	タイプ	地震の規模 (マグニチュード)	平均発生間隔 (年)	今後 30 年以内の 発生確率 (%)
南海トラフを震源とする地震	海域	南海地震で 8.4	約 114 年	60～90%程度以上 または 20～50%
日向灘を震源とする地震	海域	7.6 前後クラス	約 200 年	10%程度
		7.1 前後クラス	約 20～27 年	70～80%程度
安芸灘から伊予灘・豊後水道にかけての地域を震源とする地震	海域	6.7～7.4	約 67 年	40%程度
大分県中部地震クラス	陸域	6 程度以下	^{はねやま} 別府－万年山断層帯*のどこでも発生する可能性あり。 *県中部域の「別府－島原地溝帯」内に概ね東－西方向に多数走っている活断層群。	

ウ 震度階と計測震度の関係

震度階は、体感及び被害の状況から定性的に定めるものである。これに対して震度計を用いて計測した地震動の強さから定まる計測震度がある。震度階と計測震度の関係を次に示す。



【 震度階と計測震度の関係 】

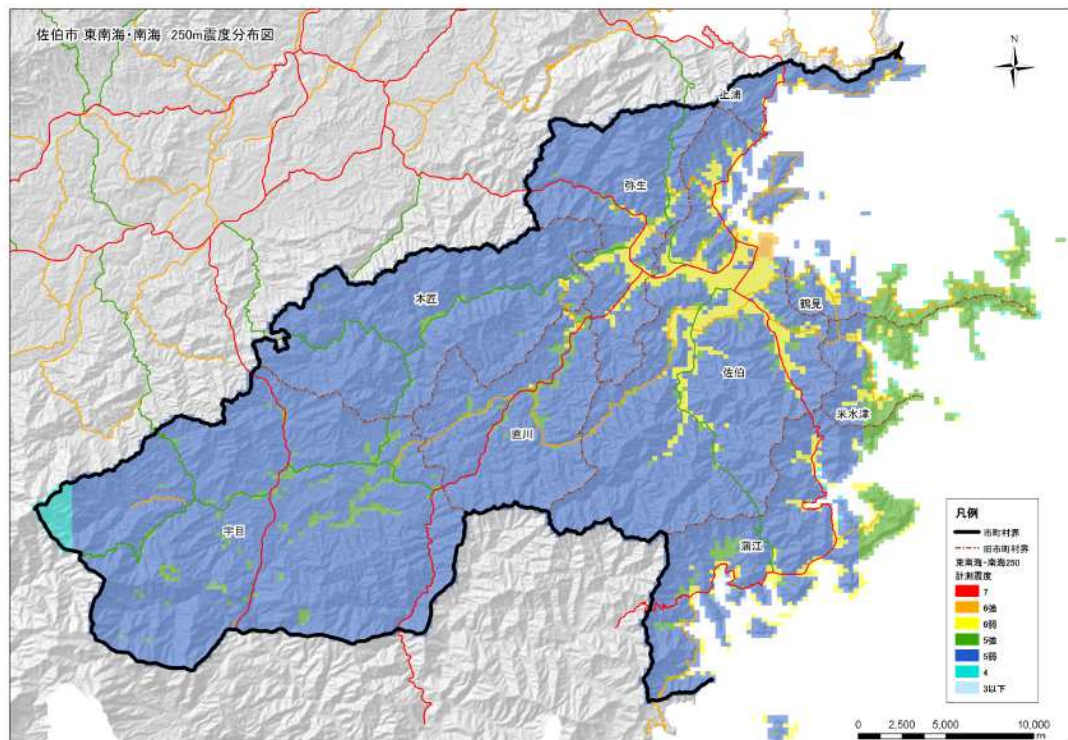
計測 震度	震度 階級	人の体感・行動	屋内の状況	屋外の状況	耐震性が低い 木造建物(住宅)	耐震性が低い鉄筋 コンクリート造建物	地盤・斜面 等の状況	ライフライン
0.5	0	人は揺れを感じないが、地震計には記録される。						
	1	屋内で静かにしている人の中には、揺れをわずかに感じる人がある。						
1.5	2	屋内で静かにしている人の大半が、揺れを感じる。眠っている人の中には、目を覚ます人もいる。	電灯などのつり下げ物が、わずかに揺れる。					
2.5	3	屋内にいる人のほとんどが、揺れを感じる。歩いている人の中には、揺れを感じる人の大半が、目を覚ます。	棚にある食器類が音を立てることがある。	電線が少し揺れる。				
3.5	4	ほとんどの人が驚く。歩いている人のほとんどが、揺れを感じる。眠っている人のほとんどが、目を覚ます。	電灯などのつり下げ物は大きく揺れ、棚にある食器類は音を立てる。座りの悪い置物が、倒れることがある。	電線が大きく揺れる。自動車を運転している、揺れに気付く人がある。				鉄道、高速道路などで、安全確認のため、運転見合わせ、速度規制、通行規制が、各事業者の判断によって行われる。
4.5	5弱	大半の人が、恐怖を覚え、物につかまりたいと感じる。	電灯などのつり下げ物は激しく揺れ、棚にある食器類、書棚の本が落ちることがある。座りの悪い置物の大半が倒れる。固定していない家具が移動することがあり、不安定なものは倒れることがある。	まれに窓ガラスが割れて落ちることがある。電柱が揺れるのがわかる。道路に被害が生じることがある。	壁などに軽微なひび割れ・亀裂がみられることがある。		亀裂や液状化が生じることがある。落石やがけ崩れが発生することがある。	安全装置のあるガスメーター(マイコンメーター)では震度5弱程度以上の揺れで遮断装置が作動し、ガスの供給を停止する。断水、停電が発生することがある。
5.0	5強	大半の人が、物につかまらないうと歩くことが難しいなど、行動に支障を感じる。	棚にある食器類や書棚の本で、落ちるものが増える。テレビが台から落ちることがある。固定していない家具が倒れることがある。	窓ガラスが割れて落ちることがある。補強されていないブロック塀が崩れることがある。据付けが不十分な自動販売機が倒れることがある。自動車の運転が困難となり、停止する車もある。	壁などにひび割れ・亀裂がみられることがある。	壁、梁(はり)、柱などの部材に、ひび割れ・亀裂が入ることがある。		家庭などにガスを供給するための導管、主要な水道管に被害が発生することがある。
5.5	6弱	立っていることが困難になる。	固定していない家具の大半が移動し、倒れるものもある。ドアが開かなくなることがある。	壁のタイルや窓ガラスが破損、落下することがある。	壁などのひび割れ・亀裂が多くなる。壁などに大きなひび割れ・亀裂が入ることがある。瓦が落下したり、建物が傾いたりすることがある。倒れるものもある。	壁、梁(はり)、柱などの部材に、ひび割れ・亀裂が多くなる。	地割れが生じることがある。がけ崩れや地すべりが発生することがある。	家庭などにガスを供給するための導管、主要な水道管に被害が発生する。
6.0	6強	立っていることができず、はたわなく動くことができない。揺れにほんろうされ、動くこともできず、飛ばされることもある。	固定していない家具のほとんどが移動し、倒れるものが増える。	壁のタイルや窓ガラスが破損、落下する建物が多くなる。補強されていないブロック塀のほとんどが崩れる。	壁などに大きなひび割れ・亀裂が入るものが増える。傾くものや、倒れるものが増える。	壁、梁(はり)、柱などの部材に、斜めやX 状のひび割れ・亀裂がみられることがある。1階あるいは中間階の柱が崩れ、倒れるものがある。	がけ崩れが多発し、大規模な地すべりや山体の崩壊が発生することがある。	地域にガスを供給するための導管、水道の排水施設に被害が発生することがある。
6.5	7		固定していない家具のほとんどが移動したり倒れたりし、飛ぶこともある。	壁のタイルや窓ガラスが破損、落下する建物がさらに多くなる。補強されているブロック塀も破損するものがある。	傾くものや、倒れるものがさらに多くなる。	壁、梁(はり)、柱などの部材に、斜めやX 状のひび割れ・亀裂が多くなる。1階あるいは中間階の柱が崩れ、倒れるものが増える。		広い地域で電気、ガス及び水道の供給が停止する。

エ 佐伯市ゆれやすさマップ

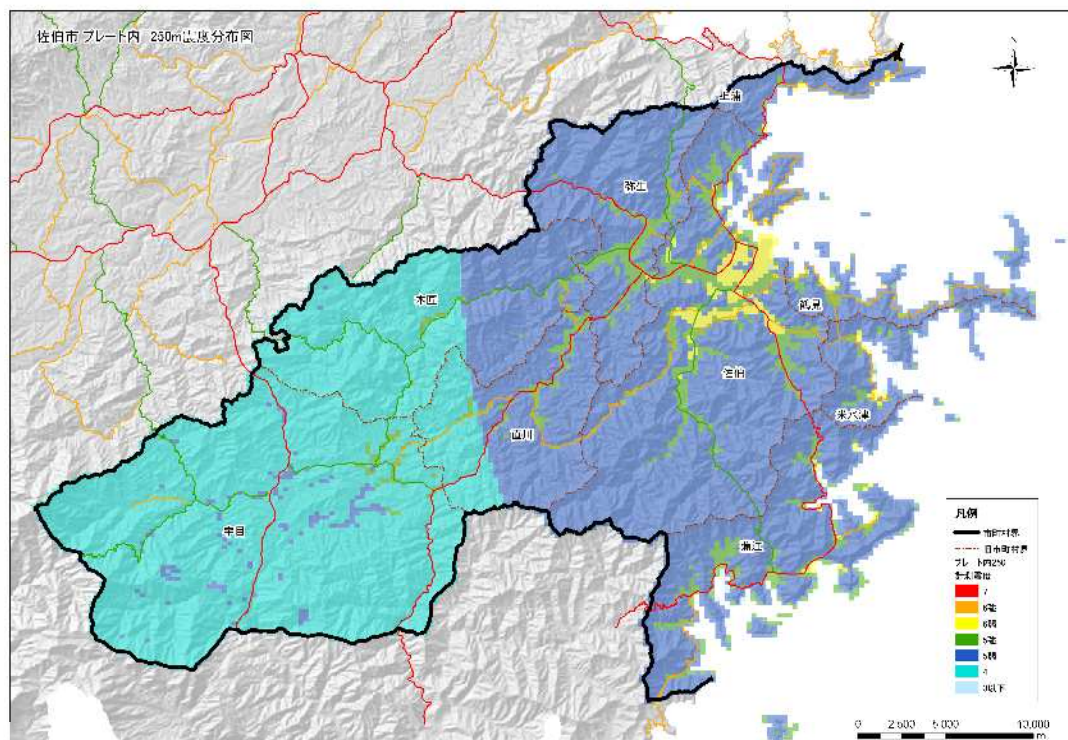
平成 19 年の大分県地震被害想定調査による 12 ケースの震源断層の情報を用いて佐伯市ゆれやすさマップを検討した結果、佐伯市域に最も大きな震度を与えるのは「東南海・南海地震」のケースであり、佐伯市街地や市の南部沿岸地域にて震度6弱～震度6強という想定がなされている。

これに続いて、震源が市域に比較的近い「プレート内地震」において、震度5強～震度6弱という想定が、また、「日向灘沖地震」において、震度5弱～震度5強という想定がなされている。

「東南海・南海地震」、「プレート内地震」及び「日向灘沖地震」の3ケースについて、ゆれやすさマップを次のとおり示す。



【 東南海・南海地震における佐伯市ゆれやすさマップ 】



【 プレート内地震における佐伯市ゆれやすさマップ 】

(2) エレベーターの安全対策

平成 17 年 7 月の千葉県北西部を震源とする地震で、首都圏にあるエレベーター約 6 万 4000 台が停止し、うち 78 台で閉じ込め事故が発生したことを受け、エレベーターの耐震安全性の確保、地震時管制運転装置の確実な作動、早期救出・復旧体制の整備、適切な情報提供・情報共有の四つの観点から、社会資本整備審議会建築分科会の建築物等事故・災害対策部会が具体的な対策を提言している。

【エレベーターの閉じ込め対策に関する提言】

ア エレベーターの耐震安全性の確保

運転休止させる必要性・閉じ込めを生じる可能性を根本的に低減するため、震度 5 程度までは地震発生後も機能を維持し、支障なく安全に運転継続できるようにエレベーターの耐震安全度を確保すること。

イ 「地震時管制運転装置」の確実な作動

初期微動（P 波）の段階で作動して安全に着床・停止し、ドアを開放する「P 波感知型地震時管制運転装置」の設置やドア開放検知による安全装置の改良の検討等を推進すること。

ウ 早期救出・復旧体制の整備等

閉じ込めからの早期救出・運転休止からの早期復旧について、通信の多様化による早期覚知、保守会社間の連携等体制の整備を推進すること。

エ 適時適切な情報提供・情報共有

地震時におけるかご内や乗り場での適切な情報提供はもとより、平常時においても地震時のエレベーターの運行方法等の情報提供を実施し、建築物管理者や利用者の安全・安心を確保すること。

建築基準法第 12 条第 3 項の規定による昇降機定期検査報告により、地震管制運転装置等の設備が未整備な既存不適格昇降機の所有者等に対し、早期の改善を指導していくものとする。

(3) ブロック塀等の倒壊防止対策

平成 28 年 4 月 14 日及び 16 日の熊本地震では、多くのブロック塀が熊本県内の広範囲で倒壊した。また、昭和 53 年 6 月 12 日の宮城県沖地震や平成 17 年 3 月 20 日の福岡県西方沖地震では、ブロック塀の倒壊による死傷者を出してい

る。

倒壊したブロック塀は、歩行者の生命を脅かすだけでなく、道路をふさぎ、被災者の避難や救助活動を妨げるものとなる。

このため、ブロック塀の危険性の認識や補強方法、生垣やフェンスへの転換などについて、パンフレットやイベントにおいて、また、建築士から施主及び施工者への啓発など、多様な方法で住民への啓発活動を進める。

市内には、狭あい道路に面したブロック塀・石塀も多く、地震時の倒壊による被害が心配される区域が多い。特に避難路や小学校の指定通学路沿いにも危険なブロック塀等が存在している可能性があり、この早急な調査とともに、危険性の高いブロック塀の補強、生垣等への転換を指導するものとする。

佐伯市ブロック塀等除却支援事業の対象となる道路は、一般の交通の用に供する道等とする。

(4) 落下物防止対策

平成 17 年 3 月に発生した福岡県西方沖地震において、市街地のビルのガラスが割れ、道路に大量に落下する事態が発生した。地震発生時の窓ガラスの落下・飛散による人身事故の危険性が改めて問題となったものである。

その後、外壁タイル落下、広告看板の落下による負傷者が出るという事故の報告もあり、佐伯市内のこれらの仕上げ材及び附属物等の落下の恐れのある建築物の調査及び所有者等に対する指導を行ってきたところであるが、是正がまだなされていないものについて、引き続き指導を行っていくものとする。

(5) 大規模空間の天井の落下防止対策

芸予地震（平成13年）、十勝沖地震（平成15年）、宮城県沖地震（平成17年）及び東日本大震災（平成23年）といった近年の地震では、体育館・プール、航空ターミナル及び劇場といった公共施設等の大規模な空間を持つ建物において、天井が破損・崩壊する被害が相次いで報告され、その安全性が大きな関心事となってきた。

宮城県沖地震（最大震度6弱）では、仙台市のスポーツ施設などでつり天井のパネルが落下した問題で、国土交通省は耐震基準を満たしていない平成13年以前に建設されたつり天井の建造物について、補強工事を行うよう義務付ける方針を決め、耐震改修促進法に盛り込まれることとなった。

さらに、平成25年国土交通省告示「特定天井及び特定天井の構造耐力上安全な構造方法を定める件」として、規定化され、地震時に落下のおそれがある大規模空間の天井として特定天井が定義付けられた。

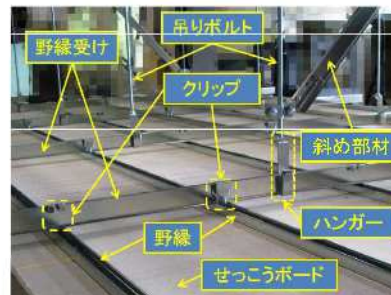
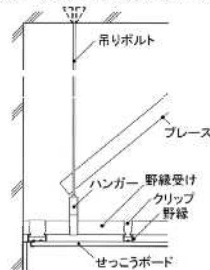
この改正以前の既存不適格の特定天井を持つ建築物は定期報告制度などを利用して捕捉し、当該建築物の所有者等に対して改修の指導を行うものとする。

天井脱落対策に係る基準

■ 天井脱落対策に係る基準

	現状	基準(仕様ルート)
クリップ、ハンガー等の接合金物	引っ掛け式等で地震時に滑ったり外れるおそれ	ねじ留め等により緊結
吊りボルト、斜め部材等の配置	設計により様々	密に配置 吊りボルト 1本/m ² 強化した斜め部材 基準に従って 算定される組数
吊り長さ	設計により様々	3m以下で、概ね均一
設計用地震力(水平方向)	実態上、1G程度	最大2.2G
クリアランス	実態上、明確に設けられていない	原則、6cm以上

■ 現状の在来工法による天井の構成例



(6) 家具等の転倒防止対策

平成7年の兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）では、住宅の倒壊による死傷者のほか、住宅内での家具の転倒等により多くの死傷者が発生した。

家具の転倒等による被害防止対策の必要性をホームページ等で市民に周知するほか、市報・防災ラジオ等で身近にできる耐震対策として家具の固定方法や配置、ガラスの飛散防止シート等について、情報提供を行っていくものとする。



取り付け用金具の例

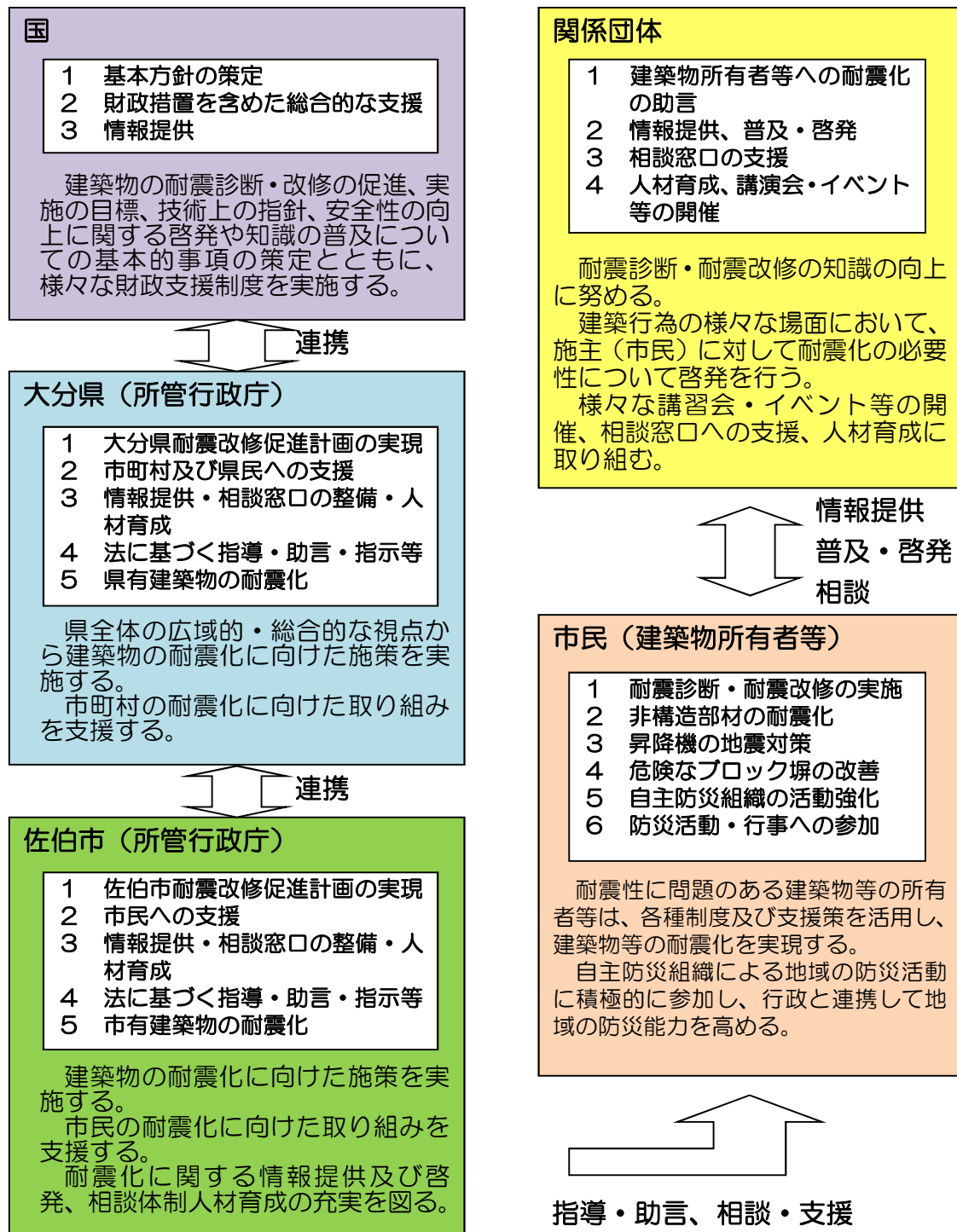
本棚などは、L型金具や支え棒でしっかり固定しましょう。

7 関係機関及び建築物所有者等の役割分担

本計画を実現していくためには、関係機関及び建築物所有者等の役割や責務を明らかにした上で、相互に連携を図りながら進めていく必要がある。

計画の策定主体である佐伯市は、国、県及び関係団体との協力により、実現者である市民への様々な支援を行っていくものとする。

【 関係機関及び建築物所有者等の役割分担のイメージ 】



佐伯市住宅・建築物耐震改修促進計画（第 3 期）

令和 8 年 3 月改訂
佐伯市建設部建築住宅課

〒876-8585

大分県佐伯市中村南町 1 番 1 号

電話 0972-22-3574 FAX 0972-24-2615

E-mail sidou@city.saiki.lg.jp