

湯前町 建築物耐震改修促進計画

策定：平成 2 5 年 3 月

変更：平成 2 8 年 3 月

改訂：令和 元年 7 月

改訂：令和 8 年 3 月

湯 前 町

目 次

湯前町建築物耐震改修促進計画策定の背景

- 1 計画の目的
- 2 計画の位置付け
- 3 計画期間
- 4 対象建築物

建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

- 1 耐震化の現状
- 2 耐震改修等の目標の設定
- 3 湯前町有建築物の耐震化の情報公開

建築物の耐震化を促進するための施策に関する事項

- 1 耐震診断・改修の促進に係る基本的な取り組み方針
- 2 耐震診断・改修の促進を図るための支援策の概要
- 3 地震時の建築物の総合的な安全対策に関する事業の概要
- 4 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項

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に関する事項

- 1 被害予測調査及び地震防災マップの作成
- 2 相談体制の整備及び情報提供の充実
- 3 町民への啓発及び情報提供
- 4 地域住民との連携に関する事項

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 計画実現に向けての取組
- 2 計画の見直し

湯前町建築物耐震改修促進計画策定の背景

1 計画の目的

平成 7 年 1 月の阪神・淡路大震災では、地震により多数の尊い命が奪われ、このうちの 9 割の方々が住宅・建築物の倒壊等によるものであった。そして、この倒壊した住宅・建築物の多くは、昭和 56 年以前に建設された現行の新耐震基準に適合していない住宅・建築物であった。

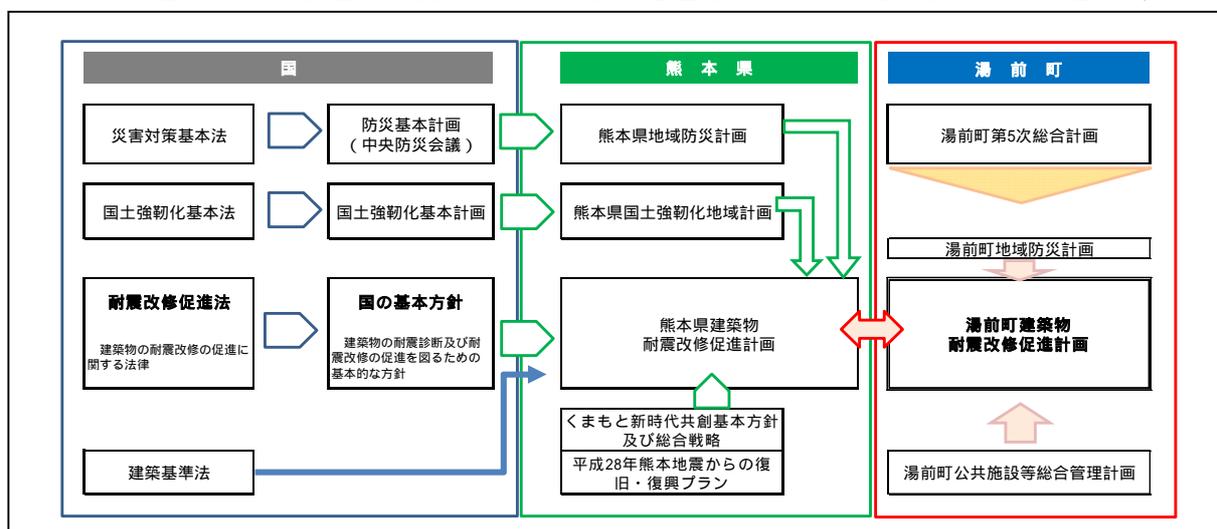
また、近年では熊本地震や令和 6 年能登半島地震など大規模地震が相次いで発生し、複数の活断層が存在する県内においては、耐震化の重要性と切迫性は一層高まっている。

住宅・建築物の耐震化の促進のためには、まず、住宅・建築物の所有者等が、地域防災対策を自らの問題、地域の問題として取り組むことが不可欠であり、本町では、こうした所有者等の取組をできる限り支援するという観点から、耐震診断及び耐震改修を行いやすい環境整備づくりを行い、地震による人的被害及び経済的被害を防止・軽減することを計画の目的とする。

2 計画の位置付け

湯前町耐震改修促進計画(以下「湯前町計画」という。)では、湯前町地域防災計画並びに「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。)第 4 条の規定に基づき、国土交通大臣が定める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(平成 18 年国土交通省告示第 184 号。以下「基本方針」という。)を踏まえ、法第 5 条第 7 項に基づき策定する。

また、「湯前町地域防災計画」に定められている防災関連施策など既往計画との整合のもとに、特に既存建築物の耐震性の向上に向けた改修の促進を図るための施策を具体的に定める。



3 計画期間

湯前町計画の計画期間は、法第 4 条の規定に基づき、国土交通大臣が定める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(平成 18 年国土交通省告示第 184 号。以下「基本方針」という。)及び熊本県建築物耐震改修促進計画に合わせて計画期間を令和 8 年度から令和 17 年度(2035 年度)までの 10 年間とする。

4 対象建築物

湯前町計画が対象とする建築物は、「住宅」及び「特定既存耐震不適格建築物」「通行障害既存耐震不適格建築物」及び「町有建築物」とする。

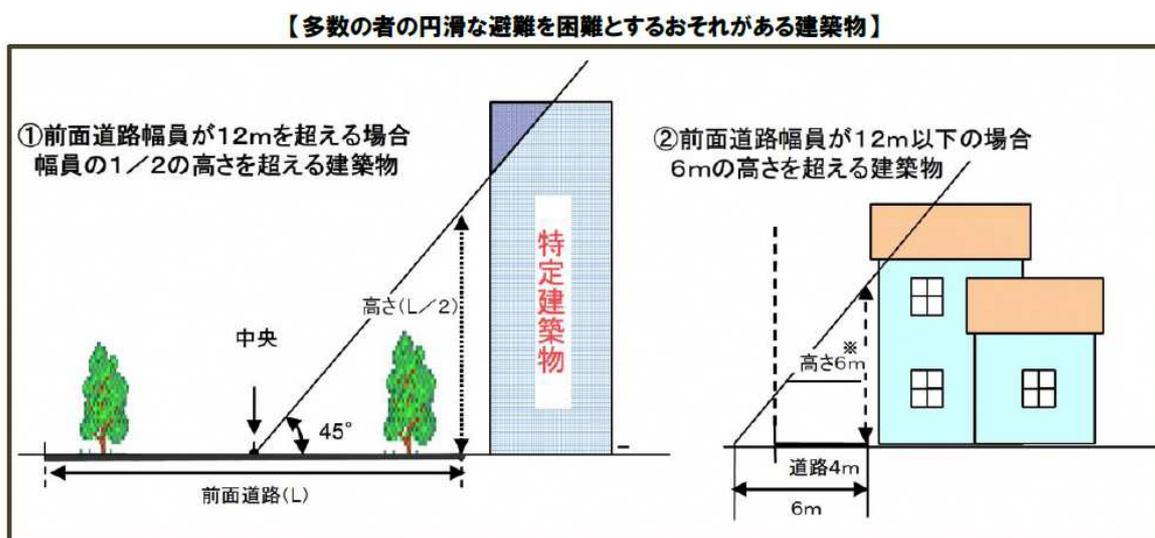
表 - 1 湯前町計画が対象とする建築物の分類

| 分類 | 対象建築物 |
|----------------|--|
| 住宅 | 戸建て住宅、長屋、共同住宅（賃貸・分譲）を含む全ての住宅（町有建築物のうち町営住宅も含める） |
| 特定既存耐震不適格建築物 | 旧耐震設計基準により建設された建築物のうち、より大きな規模で安全確認等が義務づけられている建築物（表 - 2 参照） |
| 通行障害既存耐震不適格建築物 | 倒壊した場合、避難路等の通行を確保すべき道路を閉塞する恐れのある建築物（図 - 1 参照） |
| 町有建築物 | 湯前町が管理する建築物 |

図 - 1

■ 緊急輸送道路沿道の対象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るものとして、耐震改修促進法第 14 条第 3 号により政令で定める建築物に規定される規模要件は下図に示すとおりです。



※ 前面道路の境界から建築物が後退している場合は、6mに後退距離を加えた高さとする。

表 - 2 特定既存耐震不適格建築物等の用途・規模

| 特定建築物区分 | | 用途 | | 規模等 | |
|--|---|---|----------------------------|---|-----------------|
| 法 | 政令 | | | | |
| 法第14条 第1号 | 第6条第2項第1号 | 幼稚園、保育所 | | 階数2以上かつ500㎡以上 | |
| | 第6条第2項第2号 | 学校 | 小学校、中学校、中等教育学校の前期課程、特別支援学校 | 階数2以上かつ1,000㎡以上 屋内運動場の面積を含む | |
| | | 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2以上かつ1,000㎡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 | | | | |
| | 第6条第2項第3号 | 学校 | 上記以外の学校 | | 階数3以上かつ1,000㎡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 | | | |
| | | 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 | | | |
| | | 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 | | | |
| | | ホテル、旅館、賃貸住宅(共同住宅に限る)、寄宿舎、下宿 | | | |
| | | 事務所、博物館、美術館、図書館、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 | | | | | |
| 自動車車庫、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 | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 第6条第2項第4号 | 体育館(一般公共の用に供されるもの) | | 階数1以上かつ1,000㎡以上 | | |
| 法第14条 第2号 | 第7条 | 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 | |
| 法第14条 第3号 | 第4条 | 避難路沿道建築物 | | 耐震改修等促進計画で指定する 避難路の沿道建築物であって、前面 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) | |

建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

1 耐震化の現状

(1) 住宅の耐震化率について

湯前町課税台帳等からの推計によると、本町の住宅で耐震性を有する住宅は、住宅総数 2,295 棟のうち 989 棟で、耐震化率は約 43%と推計される。

木造住宅で耐震性を有する住宅の棟数は、木造住宅全数 2,238 棟のうち 971 棟で、耐震化率は 43%と推計される。

非木造住宅で耐震性を有する住宅の棟数は、非木造住宅全数 57 棟のうち 18 棟で、耐震化率は 32%と推計される。

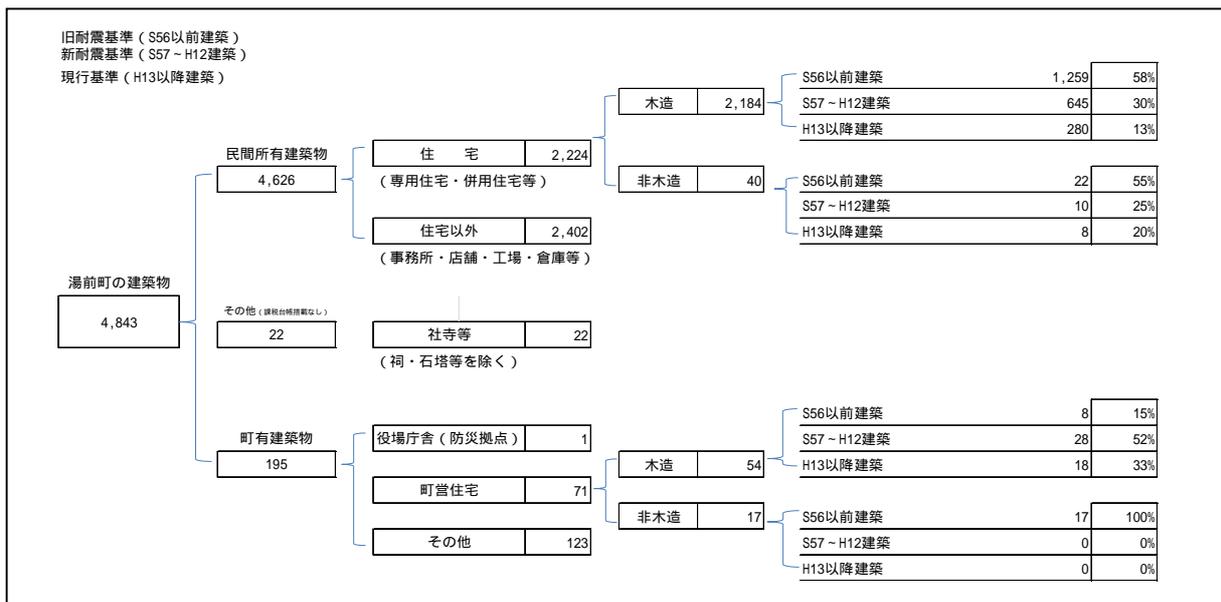
表 - 2 住宅の耐震化率

単位：棟・%

| 区 分 | 木造住宅 | 非木造住宅 | 計 |
|----------------|--------|--------|--------|
| a+b 耐震化住宅 | 971 | 18 | 989 |
| c 未耐震住宅 | 1,267 | 39 | 1,306 |
| d 合 計 | 2,238 | 57 | 2,295 |
| 耐震化率 $A = a/d$ | 43.39% | 31.58% | 43.09% |

- ・令和 7 年度湯前町課税台帳等をもとに推計
- ・耐震化住宅は建築年が昭和 57 年（1982 年）以降、未耐震の住宅は昭和 56 年（1981 年）以前で区分

参考資料：湯前町の建築物棟数



(2) 特定建築物の耐震化率について

本町の特定建築物の耐震化率は、令和7年度（2025年度）時点で表-3のとおり民間・町有を併せて8棟、耐震化率は100%で多数の者が利用する建築物は全てが耐震性を有しているが、町有施設1棟は特定天井（脱落によって重大な危害を生ずるおそれがある天井）であり、その対策が必要となっている。

また、地震発生時に通行を確保すべき道路沿道の建築物は、詳細未調査となっているため併せて調査・対策に取り組む必要がある。

表 - 3 特定建築物の耐震化率

| 区 分 | | 対象数（棟） | 耐震化率 | 備 考 |
|--------------|----------|--------|------|----------|
| 民間特定建築物 | | 2 | 100% | |
| 耐震性を有する特定建築物 | | 2 | | |
| 内訳 | 法第14条第1号 | 1 | 100% | 棟 |
| | 法第14条第2号 | 0 | | |
| | 法第14条第3号 | 1 | 100% | 棟 |
| 町有特定建築物 | | 6 | 100% | |
| 耐震性を有する特定建築物 | | 6 | | |
| 内訳 | 法第14条第1号 | 6 | 100% | うち特定天井1棟 |
| | 法第14条第2号 | 0 | | |
| | 法第14条第3号 | 0 | | |
| 町有外公共特定建築物 | | 0 | | |
| 耐震性を有する特定建築物 | | 0 | | |
| 内訳 | 法第14条第1号 | 0 | | |
| | 法第14条第2号 | 0 | | |
| | 法第14条第3号 | 0 | | |
| 合 計 | | 8 | 100% | |
| 耐震性を有する特定建築物 | | 8 | | |
| 内訳 | 法第14条第1号 | 7 | 100% | うち特定天井1棟 |
| | 法第14条第2号 | 0 | 0% | 箇所 |
| | 法第14条第3号 | 1 | 100% | |

主な特定建築物 法第14条第1号 保育所・学校・体育館など多数の者が利用する建築物
 法第14条第2号 危険物の貯蔵・処理場の用途に供する建築物
 法第14条第3号 地震発生時に通行を確保すべき道路沿道の建築物

2 耐震改修等の目標の設定

(1) 住 宅

熊本県における令和 5 年度末の住宅耐震化率 89.5% (下図参照) に対し、本町の住宅耐震化率は 43%と低位にある。この背景には、本町では持ち家率が高いこと、過疎化や少子高齢化による人口減少からの新築戸数の減少、空き家の増加といった要因も考えられるが、住宅については、住生活基本計画(全国計画:令和 3 年 3 月閣議決定)等の国の基本方針や熊本県建築物耐震改修促進計画(令和 8 年 3 月)の目標値を踏まえ令和 17 年度(2035 年度)までに、現に居住の用に供する住宅の耐震性の不十分な住宅をおおむね解消することを目標とする。

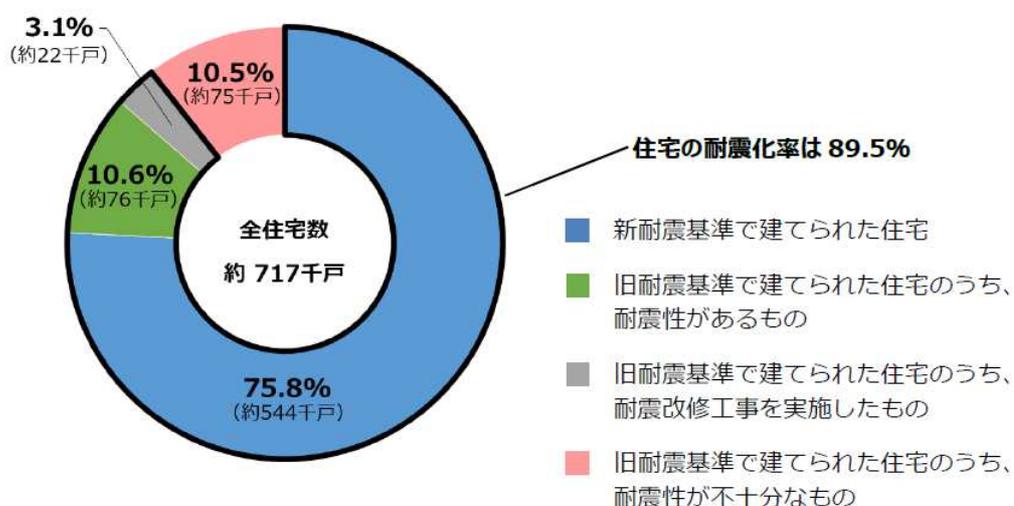


図 2.2.1 県内の住宅の耐震化率
(令和 5 年住宅・土地統計調査を基に国の推計方法により算出)

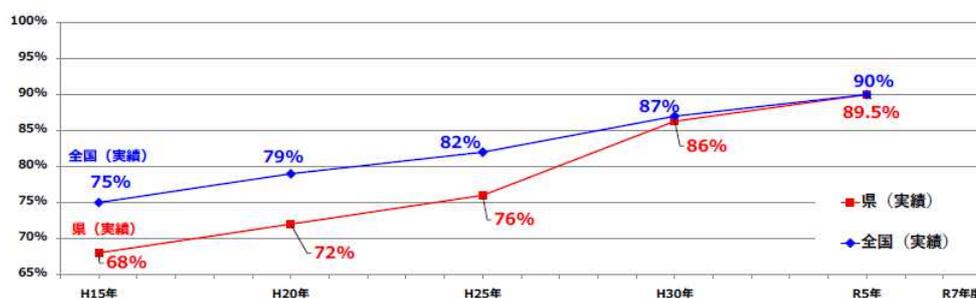


図 2.2.2 住宅の耐震化率の推移(県及び全国)

(出典:「熊本県建築物耐震改修促進計画」(令和 8 年 3 月))

(2) 特定建築物

特定建築物について、町有建築物、民間建築物共に耐震化率 100%で目標を達成している。

特定建築物以外であっても町が所有する公共建築物(以下「町有建築物」という。)の耐震化の向上については積極的に取り組むこととし、特に被害情報収集や災害対策指示を行う庁舎や避難場所等として活用する学校、災害による負傷者の治療を行う病院など、防災拠点として重要な役割を果たす施設について耐震化を優先的に図る。

3 湯前町有建築物の耐震化の情報公開

町有建築物については、町営住宅を除き災害時の救助・避難拠点として重要な役割を果たす施設が多く、不特定多数の地域住民等が利用する。令和 5 年 3 月に策定した『湯前町公共施設等総合管理計画』で各施設の耐震化の状況を示しており、湯前町ホームページへの掲載などにより情報公開を図る。

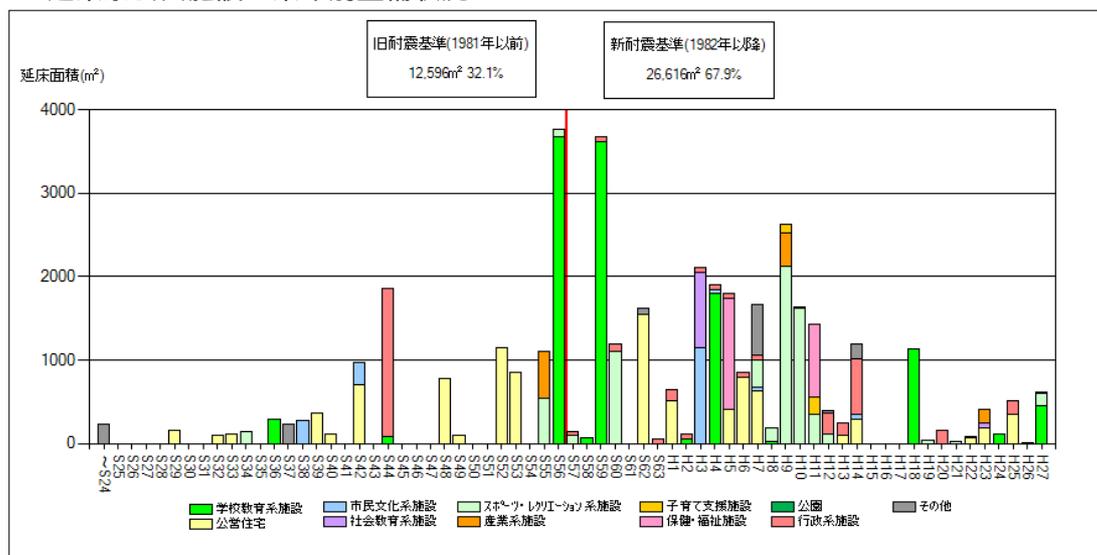
湯前町公共施設等総合管理計画(抜粋)

(1) 建築系公共施設

本町の公共建築物は、令和 7 年度末時点で、約 4.0 万㎡あります。建築年別の面積をみると、施設の建設は、学校教育系施設が建設された昭和 56 年(1981 年)と昭和 59 年(1984 年)に整備面積が大きくなっています。

また、昭和 56 年(1981 年)以前に建設された旧耐震基準の施設は、全体の 32.1%と約 3 割を占めています。

建築系公共施設 築年別整備状況



(一般財団法人地域総合整備財団 公共施設等更新費用試算ソフトにて算定)

建築物の耐震化を促進するための施策に関する事項

1 耐震診断・改修の促進に係る基本的な取り組み方針

- (1) 住宅・建築物の耐震化を促進するためには、住宅・建築物の所有者等が自発的・主体的に取り組むことを基本としながら、行政は所有者等の役割を支援する観点から、国県との適切な役割分担により、民間建築物の耐震化の促進を図るための政策を展開する。
- (2) 町は、建物の用途や立地条件による緊急性及び公益性等の優先順位に配慮した耐震化の促進施策を展開する。
- (3) 町有施設については、防災拠点として重要な役割を果たす庁舎、病院等の施設、地震被災時に避難・救援等で重要な役割を果たす学校等の施設を最優先と位置付け計画的な改修を図る。
- (4) 避難路等沿道の住宅・建築物等は、大規模地震の発生後、倒壊して避難路等を閉塞することがないように、耐震化の促進を重点的に図る。

2 耐震診断・改修の促進を図るための支援の概要

町では、「湯前町耐震化緊急促進アクションプログラム」を策定し、住民等に対し建築物の耐震診断及び耐震改修の必要性、重要性について普及啓発に積極的に取り組み、建築物の耐震改修の促進を図る。

また、建築物の耐震化を推進するため、国県の補助制度（「社会資本整備総合交付金」など）や、耐震改修促進税制上の特例措置等の情報提供を行う。

3 地震時の建築物の総合的な安全対策に関する事業の概要

過去の地震災害においては、窓ガラス等の落下、ブロック塀の倒壊やエレベーター内の閉じ込めの被害が発生しているため、町は県と連携し、これらの被害が発生するおそれのある建築物の所有者等に対し、必要な措置を講じるよう普及・啓発を図る。

(1) エレベーターの地震対策

地震発生時にエレベーターの緊急停止により人が閉じ込められてしまうなどの被害を避けるため、安全対策について建築物所有者等に対し普及・啓発を図る。

(2) 屋外広告物、ガラス、外壁材、天井等の落下防止対策

設置者等に対し、業界団体にも協力を求め、屋外広告物の適切な設計・施工や、維持管理についての啓発、安全性についての注意喚起を行う。

窓ガラス、外壁等の落下防止対策や、不特定多数の者が利用する大規模空間を持つ建築物の天井等の崩落防止対策を行うよう施設の所有者等に注意喚起を行う。

(3) ブロック塀の安全対策

倒壊の危険性があるブロック塀の所有者等に注意喚起を行い、改修の促進を図る。特に、通学路や避難路沿いを重点的に実施するなど、優先度、危険度に応じた改善を国県の補助制度（「社会資本整備総合交付金」など）を活用しながら対策推進を図る。

4 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項

(1) 避難路等の指定

社会資本整備総合交付金事業等の対象とする避難路等は、緊急輸送道路、通学路交通安全プログラム対象の通学路、住宅から避難地、避難施設までの最短経路とし、大規模地震の発生後、避難路沿道の住宅・建築物等が倒壊して、避難路を閉塞することがないように、避難路等沿道建築物の耐震化の促進を図る。

(2) 緊急輸送道路の指定

大規模地震の発生後、救援・復興活動の骨格となる路線で、避難路と同様に沿道の建築物の耐震化を促進しておくことが重要な道路として、熊本県では耐震改修促進法第5条第3項第3号の規程に基づき緊急輸送道路が耐震化努力義務路線として指定されている。町内では、国道219号線、国道388号線、県道43号錦湯前線が指定されており、非常時に機能を果たせ得るような環境づくりに努めていく必要がある。



（出典：「熊本県建築物耐震改修促進計画」（令和8年3月）資料編）

(3) 避難路等・広域避難地周辺の不燃化の促進

緊急輸送道路や避難路の機能を十分に確保するため、沿道の耐震化促進と併せて不燃化促進等を図るよう誘導を図る。

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

及に関する事項

1 被害予測調査及び地震防災マップの作成

- (1) 県は、平成8年度に作成した「熊本県震災対策指針」で、過去の地震被害及び近年の地震活動に基づき想定地震を設定し、各想定地震の地震動そして人的被害や建物被害等について予測し、その結果を公表している。
- (2) 町は、地域住民の地震防災に対する意識啓発と、避難情報の提供を目的に、地震による危険性の程度、避難場所や危険箇所等を表示した地図（地震防災マップ）を作成するように努める。

2 相談体制の整備及び情報提供の充実

町は、耐震診断、耐震改修や住宅リフォームの相談窓口の設置を図るとともに、地域住民の幅広い相談に対応できる体制と仕組みづくりに努める。

また、建築関係団体等との連携により、リフォームに併せて耐震改修を実施できるよう誘導する仕組みづくりに努める。

3 町民への啓発及び情報提供

町は、建物の耐震化を促すため、広報誌、パンフレット、ホームページ等を活用し、普及啓発に努める。

4 地域住民との連携に関する事項

町は、地区や自主防災組織等と連携することで幅広く町民に対し、建物の耐震化のほか、倒壊の危険性のあるブロック塀の改修・撤去及び家具の転倒防止等のさまざまな地震防災対策の必要性について普及啓発に努める。また、地区や自主防災組織等が自主的に行う防災活動に関し、地震防災対策活動の普及についての育成に努める。

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 計画実現に向けての取組

- (1) 本計画の確実な実施により、湯前町における住宅・特定建築物の耐震化が促進されるよう取り組む。
- (2) 建築・住宅行政連絡協議会、建築物安全安心推進協議会、関係団体等と連携して、耐震化促進に向けた広報・意識啓発活動等を実施する。

2 計画の見直し

本計画による諸事業の実施は、社会情勢や財政状況を勘案し、随時見直しを行うものとする。

参考資料

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

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001470933.pdf>

熊本県建築物耐震改修促進計画

<https://www.pref.kumamoto.jp/soshiki/115/4362.html>

湯前町地域防災計画

https://www.town.yunomae.lg.jp/bousai/kiji0034236/3_4236_up_w07z2m4g.pdf

湯前町公共施設等総合管理計画

https://www.town.yunomae.lg.jp/kiji0032957/3_2957_up_cgcbhus.pdf