

第3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に関する事項

第1節 耐震診断及び耐震改修に係る基本的な取組方針

市、建築物の所有者等、建築関係技術者、住宅・建築関係団体、自主防災組織・自治会等（以下「自治会等」という。）は、以下に示す役割のもと、連携を図りながら、耐震診断及び耐震改修を進める。

1 役割分担

(1) 市の役割

市は、市民が所有する建築物の耐震化の促進に向けて、その必要性に関する普及啓発や相談体制の充実、さらには耐震性の向上に関わる制度の整備など、市民の最も身近な立場として、市民が耐震化に取り組みやすい環境づくりを進める。また、所管行政庁として、以下のことを実施する。

① 耐震診断及び耐震改修を促進するための計画の策定

- ・耐震改修促進計画の策定、見直し

② 耐震改修等の実施、促進

- ・市有建築物について耐震診断・改修の具体的な計画を策定し、計画的な耐震化の促進
- ・民間建築物の耐震診断・耐震改修の促進
- ・特に耐震改修の必要な建築物の設定及び耐震改修等の誘導
- ・耐震診断等に対する専門家の派遣や、各種補助事業の実施の他、税制補助のための証明等
- ・耐震改修促進法第7条第3号の規定に基づく要安全確認計画記載建築物の指定及び耐震診断結果の報告期限の指定
- ・耐震改修促進法第6条第3項第1号及び第2号の規定に基づく通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路の指定
- ・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耐震診断結果の公表
- ・耐震改修促進法第14条の規定に基づく特定既存耐震不適格建築物に対す

る指導・助言・指示・公表

- ・耐震改修促進法第17条第3項の規定に基づく計画の認定
- ・耐震改修促進法第22条第2項の規定に基づく建築物の地震に対する安全性に係る認定
- ・耐震改修促進法第25条第2項の規定に基づく区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

③ 所有者等に対する耐震性向上に関する情報提供等

- ・耐震診断・耐震改修等相談窓口の設置・運営
- ・所有者等に対する耐震性向上に関する情報提供等
- ・自治会組織との連携による建築物の耐震性向上、家具の転倒対策、ブロック塀の転倒対策等の実施
- ・地震ハザードマップの策定による注意喚起

④ 県、建築関係団体との連携

- ・県、建築関係団体等との連携体制の構築

(2) 建築物の所有者等

建築物の耐震化は所有者等が自らの問題として取り組むことが不可欠であり、所有者等は以下のことを実施する。

《建築物の耐震化の促進等》

- ・自らが所有又は管理する建築物の耐震性を確認するための耐震診断の実施
- ・耐震診断の結果を踏まえた建替又は耐震改修の実施

(3) 建築関係技術者

県及び市が実施する耐震改修等を促進するための施策への協力や、専門的知識を有する建築関係技術者として建築物の所有者等への適切なアドバイス等、以下のことを実施する。

《所有者等に対する普及啓発、情報提供》

- ・所有者等に対する耐震性向上に関する適切な助言

《耐震改修等の実施》

- ・耐震改修等の業務の適切な実施

《技術の向上、研鑽》

- ・耐震診断、耐震改修等の講習会等の受講及び受講者名簿への登録

- ・耐震診断、耐震改修等に関する技術の向上及び研鑽

(4) 住宅・建築関係団体

県及び市が実施する建築物の耐震化を促進するための施策への協力や、中立的な立場から建築物の所有者等への適切なアドバイスや所有者、技術者及び行政等と連携し、以下のことを実施する。

《所有者等に対する普及啓発、情報提供》

- ・耐震改修等相談窓口の設置・運営
- ・耐震講習会等の実施

《技術者の養成》

- ・耐震診断、耐震改修等に関する技術者研修の実施等

《耐震診断業務の促進》

- ・耐震診断を行う者に対する情報提供
- ・耐震診断アドバイザー派遣等

《県、市との連携》

- ・耐震診断及び耐震改修の促進のための県、市への協力

(5) 自主防災組織・自治会等

建築物の耐震化の促進については、地域自らの問題として自治会等は、以下のことを実施する。

《普及啓発、情報提供》

- ・建築物の耐震性向上のための自治活動等、家具の転倒対策、ブロック塀の転倒対策等の実施

2 事業の実施方針

住宅及び建築物の耐震化の促進のためには、まず、住宅及び建築物の所有者等が自らの問題として取り組むことが不可欠である。

市は、こうした所有者等の取組みを支援するという観点から、県と連携して所有者等が耐震診断及び耐震改修を行いやすい環境の整備や負担軽減のための制度などにより、住宅及び建築物の耐震化を進めるものとする。

3 地震時の建築物の総合的な安全対策の方針

平成17年の福岡県西方沖地震や宮城県沖地震などでみられるように、地震の発生により窓ガラスや天井といった建築物の2次部材の落下等による人身事故や、ブロック塀の倒壊、エレベーター内の閉じ込め等事故が起きている。地震による被害を防止するためには、建物本体の耐震化だけでなくこれらの2次部材等の耐震化も図る必要がある。

このため、建築基準法に基づく定期報告（注1）対象建築物については、定期報告の提出時や防災査察等の機会をとらえて、現行基準に適合していないと考えられる建築物に対して、耐震改修等を行うように指導・助言するなどの措置を講じる。

注1） 定期報告

病院、劇場、映画館、店舗等の建築物のうち、建築基準法施行令及び特定行政庁（注2）が規則で指定する一定規模以上の建築物の所有者等は、一級建築士等の有資格者に建物の状況（損傷、腐食その他の劣化の状況の点検等）の調査をさせ、その結果を特定行政庁に報告する制度

注2） 特定行政庁

全ての建築物の建築確認・検査及び許可・承認業務等を行う行政庁で山口県の場合、山口県、下関市、宇部市、山口市、萩市、防府市、岩国市及び周南市が該当。

第2節 耐震改修促進法に基づく耐震診断及び耐震改修の促進の概要

1 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指導等の実施

市は、所管行政庁として、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所有者に対して、所有する建築物が耐震診断の実施及び耐震診断の結果の報告義務の対象建築物となっている旨の十分な周知を行い、その確実な実施を図り、期限までに耐震診断の結果を報告しない所有者に対しては、個別の通知等を行うことにより、耐震診断結果の報告をするように促す。それでもなお報告しない場合にあっては、耐震改修促進法第8条第1項の規定に基づき、当該所有者に対し、相当の期限を定めて、耐震診断の結果の報告を行うべきことを命ずるとともに、その旨をホームページ等により公表することとする。

2 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耐震診断結果の公表

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耐震診断結果の公表は、ホームページ等により公表することとする。

また、耐震性がないと公表された建築物について、公表後に耐震改修等により耐震性が確保された場合には、迅速に耐震改修等に取り組んだ所有者が不利になることがないように、公表内容を速やかに更新する。

公表に当たっては、このように、営業上の競争環境等にも十分に配慮することとする。

3 耐震改修促進法第14条の規定に基づく特定既存耐震不適格建築物の指導等の実施

市は、昭和56年5月以前に建築された特定既存耐震不適格建築物の所有者や管理者に対して、耐震診断等を行い耐震化の状況調査をするなどの指導をし、耐震診断の結果、耐震性が無い建築物については、その所有者や管理者に対して、耐震改修等の対策を行うよう指導することとする。

指導に当たっては、優先的に指示を行うべき建築物から順に立入調査等適切な指導を行い、耐震化についての助言等を行うこととする。

また、その建築物の耐震化に係る計画等の報告を受け、進捗状況について管理し、適切な指導を継続して行うこととする。

4 耐震改修促進法第15条第2項の規定に基づく特定既存耐震不適格建築物の指示の実施

特定既存耐震不適格建築物について、①災害時の避難施設や防災上重要な建築物、②地震時にその入居者等が自力で避難することが困難な建築物、③不特定多数の者が利用する建築物、④危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物の順に指示を行うこととする。

また、指導及び助言を行っても耐震診断・耐震改修が実施されない場合においては、その実施を促し、さらに協力が得られない場合には、具体的に実施すべき事項を明示した指示書の交付等を行うこととする。

5 耐震改修促進法第15条第3項の規定に基づく特定既存耐震不適格建築物の公表

市は、特定既存耐震不適格建築物について、指示を行ったにもかかわらず、その指示に従わずに、耐震診断・耐震改修が実施されない場合には、その旨をホームページ等により公表することとする。

第3節 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための支援策の概要

平成32年度までの今後2年間で耐震化率を目標数値までに引き上げるためには、昭和56年5月以前に建築された耐震性が不十分な建築物の耐震改修や建替を促進させる必要がある。

昭和56年5月以前の建築物の中には、耐震性を有する建築物もあると想定されるものの、耐震診断を行っていないためにその実態が不明なものがあることから、耐震性の判断がされずに、耐震改修や建替が進んでいないと推測される。

このため、耐震診断及び耐震改修をより一層促進するために、市は県と協力して、国の補助事業等を活用した助成制度により住宅及び建築物の耐震化の促進を図る。

1 現在実施している支援策

大地震による被害が大きいとされる昭和56年5月以前の木造住宅、公共的な建築物及びブロック塀等を対象に、国及び県の協力のもと耐震診断及び耐震改修の補助事業等を実施している。（表13）

表13 補助制度の概要

区分		事業概要	対象建築物	補助額等
木造住宅	耐震診断	木造住宅の耐震診断員の派遣	昭和56年5月31日以前に着工された一戸建ての木造住宅	所有者等の費用負担はなし
	耐震改修 ※1	木造住宅の耐震改修費の助成 (限度額あり)	昭和56年5月31日以前に着工され、現行の耐震基準を満たさない一戸建ての木造住宅	耐震改修費の一部 (限度額あり)
建築物	耐震診断	多数利用建築物の耐震診断費の助成 (限度額あり)	昭和56年5月31日以前に着工された民間が所有する学校、病院等の公共的な建築物	耐震診断費の一部 (限度額あり)

※(一財)日本建築防災協会発行の「木造住宅の耐震診断と補強方法」による耐震診断の結果、上部構造評点が1.0未満と診断された木造住宅を0.7以上とし、かつ、上部構造評点が向上する耐震改修であること。

また、要緊急安全確認大規模建築物等のうち、避難弱者や不特定多数の者が利用するものや要安全確認計画記載建築物のうち、地震発生時に利用を確保することが公益上必要な建築物の耐震診断、補強設計及び耐震改修に要する費用について、国及び県の協力のもと財政支援を行う。

※各事業は、社会資本整備総合交付金及び山口県民間建築物耐震改修等推進事業費補助金を活用し、行う。

2 住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

住宅の耐震化を緊急的に促進するための具体的な行動計画をアクションプログラムとして定める。

3 その他の支援策

(1) 私立学校耐震化促進事業

私立学校（幼稚園・中・高）が行う耐震診断及び耐震補強工事又は改築工事に要する費用の一部を山口県が助成する。

(2) 所得税額の特別控除の実施

自ら居住の用に供する昭和56年5月31日以前に着工された住宅（現行基準に適合しないものに限る。）について、平成33年12月31日までの間に一定の耐震改修を行った場合に、その年分の所得税額から控除対象額の10%に相当する額の控除が受けられる。

※木造住宅耐震改修事業に対する補助金額の算定にあたっては、あらかじめ当該特別控除の額を差し引くこととする。

(3) 固定資産税額の減額措置の実施

昭和57年1月1日以前から所在する住宅について、平成32年3月31日までの間に一定の耐震改修を行った場合、当該住宅に係る固定資産税額（1戸当たり120㎡相当分までに限る。）の減額が受けられる。

第4節 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 市民への情報提供

(1) パンフレットの活用

国、県及び関係団体が作成した地震被害の状況や耐震診断問診票、安心できる住まい方の提案等を掲載したリーフレット、リフォームにあわせた住宅の耐震改修の方法を紹介する事例集など、各種のチラシ、パンフレットを活用し市民への啓発に努める。

(2) 優良技術者及び事業者の情報提供

県及び関係団体が行う耐震診断等の講習会を受講された技術者について、その受講修了者を掲載した「山口県木造住宅耐震診断・耐震改修技術者名簿」を、相談窓口を設置し、閲覧等により優良な技術者の情報提供を行う。

また、やまぐち住宅リフォーム事業者登録制度に登録された事業者の名簿を、相談窓口を設置し、閲覧等により事業者の情報提供を行う。

2 相談窓口の設置

相談窓口を設置し耐震診断、耐震改修、助成制度、税制等耐震についての各種相談、情報提供等を行う。

第5節 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

1. 窓ガラスの落下防止対策

昭和53年6月に発生した宮城県沖地震における窓ガラスの落下による人身事故の発生を受け、窓ガラスの固定方法等の建築基準法関連告示が改正（注）された。

その後、平成17年3月に発生した福岡県西方沖地震において、繁華街にある既存不適格の商業施設の窓ガラスが落下したことにより、この問題が再認識された。

さらに、東日本大震災では、建物の外装材が剥離・落下する被害が多数確認されたことから、現行の基準に適合しない窓ガラスの落下防止と併せて、外壁の落下防止について、定期報告の提出時や防災査察、防災パトロール等の実施時に改修・改善等指導する。

注）建築基準法関連告示改正

昭和53年に屋外に面したはめころし窓のガラス施工の場合、硬化性シーリング材を使用しないような基準が改正された。

2. 大規模建築物における天井崩落対策

平成14年に発生した芸予地震により、学校の体育館の天井が崩落したことを受けて、天井の触れ止めの設置やクリアランスなどに関する基準（「大規模建築物の天井崩落対策について（技術基準）」（平成15年10月15日付け国住指発第2402号））が作成された。

その後、平成17年8月の宮城県沖地震において、技術基準に適合していない屋内プールの天井が崩落し、負傷者が出たことを受け、体育館などの大規模空間を有する建築物について国から再度技術基準への適合が求められた。

さらに、平成23年3月に発生した東日本大震災において、大規模空間を有する建築物の天井が脱落した事案が多数生じたことから、平成25年7月に、建築基準法施行令が改正され、天井の脱落防止措置の基準が定められたことに伴い、建築物の定期調査

報告に係る調査方法が見直された。

このことから、基準に適合していない建築物については、耐震改修等の大規模な修繕や定期調査時を捉え、基準に適合するように既存建築物の所有者や管理者に対して必要な指導・助言を行うこととする。

3 地震時におけるエレベーターの閉じ込め等防止対策

平成17年7月に発生した千葉県北西部を震源とする地震において、エレベーターの故障・損傷等や閉じ込め事故が発生したことを踏まえ、エレベーターの地震対策について早急に取り組む必要がある。

この地震では、人身危害の可能性のある故障・損傷も報告されているが、1998年以降の「昇降機耐震設計・施工指針」注)によるエレベーターでの故障等は発生していなかったことが報告されている。

さらに、東日本大震災における被災状況に鑑み、平成25年7月には、建築基準法施行令が改正され、エレベーター、エスカレーター等の脱落防止措置の基準が定められた。

このため、この基準に適合しない既存エレベーターの所有者等に対して、基準と同等の耐震化を図る改修・改善等を行うよう啓発するとともに、閉じ込め事故防止のため地震時管制運転装置の設置も合わせて指導する。

また、東日本大震災では、住宅に設置されていた電気給湯器の転倒被害が多数発生したことから、建築設備の構造耐力上安全な構造方法を定める件（平成12年建設省告示第1388号）に基づき給湯設備の転倒防止の指導を行う。

注) 昇降機耐震設計・施工指針

建設省（現国土交通省）から委託を受けた（一財）日本建築センターに設置された「昇降機耐震設計・施工指針検討委員会」が昇降機の耐震設計・施工についての一般的な指針を定めたもの。

4 ブロック塀の倒壊対策

昭和53年6月に発生した宮城県沖地震において、ブロック塀の倒壊により死傷者が出たことなどによりブロック塀に関する基準が改正された。

ブロック塀は、住宅密集地等に設置される事例が多く、地震時に倒壊した場合、

人的被害が発生する可能性があることから、その対策を講じる必要がある。

このため、自治会等の組織を通じ、ブロック塀の安全対策についての周知や、自主防災組織等による危険マップの作成に対し、市が協力を行うなど危害防止対策を講じる。

また、ブロック塀の代わりに生け垣等を設置するなど、地震時に倒壊しないような工法への転換をPRする。

5 被災建築物の応急危険度判定制度の普及啓発

県や建築関係団体と協力し、地震により被災した建築物が引き続き安全に居住できるか、また余震等による二次被害に対して安全であるかの判定活動を行う被災建築物応急危険度判定の普及啓発に努める。また、地震発生後に迅速に判定活動ができるよう、判定実施本部の設置等の体制整備を図る。

6 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項

耐震改修促進法第5条第3項第2号及び第3号の規定に基づく道路は、地震による建築物の倒壊・閉塞によって緊急車両の通行や住民の避難の妨げにならないよう通行を確保すべき道路を都道府県耐震改修促進計画で定めることとなっている。

市においても県計画で定められた道路以外に、耐震改修促進法第6条第3項第1号及び第2号の規定に基づき、地域防災計画で指定された避難路等を中心に人口集中地域、密集市街地等で地震時に避難路等の確保を必要とする道路の調査を行い、避難路等の構造や周辺状況等を勘案した上で、県と協議し、本計画に位置づけることを検討するものとする。

また、本計画で位置づけた避難路等は、その沿道の建築物の耐震化を促進する。

第6節 重点的に耐震化に着手すべき建築物等の設定等

1 重点的に耐震化に着手すべき建築物等の設定

(1) 市有施設

◇災害対策本部組織が設置される施設（本庁舎、総合支所庁舎、支所庁舎、消防庁舎等）

- ◇医療救護活動施設（保健センター、新南陽市民病院、診療所等）
- ◇応急対策活動施設（総合スポーツセンター、体育館等）
- ◇避難収容施設（学校、市民センター等）
- ◇社会福祉施設等（社会福祉センター等）
- ◇不特定多数の者が利用する施設・ライフライン関係施設等（社会教育施設、上下水道施設等）

(2) 旧耐震基準で建築された一戸建ての木造住宅

(3) 多数の者が利用する建築物等で、かつ、公共的な用途の建築物

2 優先的に耐震化を図る公共建築物の選定方針

市有施設の耐震化については、耐震診断の結果、施設の利用形態等を総合的に判断した上で、計画的に耐震化を実施する必要がある。

このため、本計画とは別に、市有施設の耐震化の基本計画を策定し、優先的に耐震化を図る市有施設の選定方針を定め、本計画及び周南市幼稚園・学校施設耐震化基本計画との整合を図りながら耐震化を実施する。

第7節 地震発生時に利用を確保することが公益上必要な建築物に関する事項

耐震改修促進法第5条第3項第1号には、大規模な地震発生時に利用を確保することが公益上必要な建築物が規定されており、これらは、応急対策活動の拠点や避難所となるもの等である。

市内では、県計画において、下表に記載している建築物が耐震改修促進法第5条第3項第1号に基づく建築物として指定されている。

表14 耐震改修促進法第5条第3項第1号に基づく建築物

建築物名称	耐震診断結果の報告期限
大河内市民センター	平成30（2018）年度末
徳山ポートビル	
戸田市民センター	

第8節 特定優良賃貸住宅の空き家の活用に関する事項

耐震改修促進法第17条第3項に規定する耐震改修の認定を受けた建築物に居住している者が、その工事の期間中に仮住居を探すことが困難な場合においては、市長の承認を得て、3ヶ月以上空き家となっている特定優良賃貸住宅に入居することができることとする。

第9節 建築物の地震に対する安全性に係る認定に関する事項

市は、地震に対する安全性について判断できるように、耐震改修促進法第22条第2項の規定に基づく建築物の地震に対する安全性に係る認定を促進する。

また、公共建築物について、耐震改修促進法第22条第3項の規定に基づく表示を積極的に活用することを促進する。

第10節 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定に関する事項

市は、円滑な耐震改修の実施を促進するため、耐震改修促進法第25条第2項の規定に基づく区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定を促進する。