

第3章 建築物耐震改修促進計画

I. 耐震化の目標

1. 目標設定の考え方

1) 目標設定の考え方

本市においては、建替え及び耐震改修による建築物の耐震化を促進することを前提に耐震化の目標を設定する。

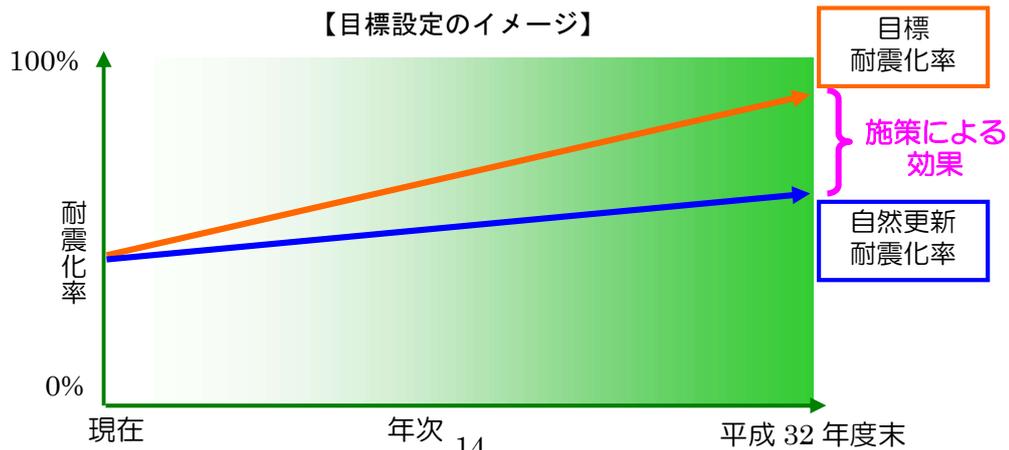
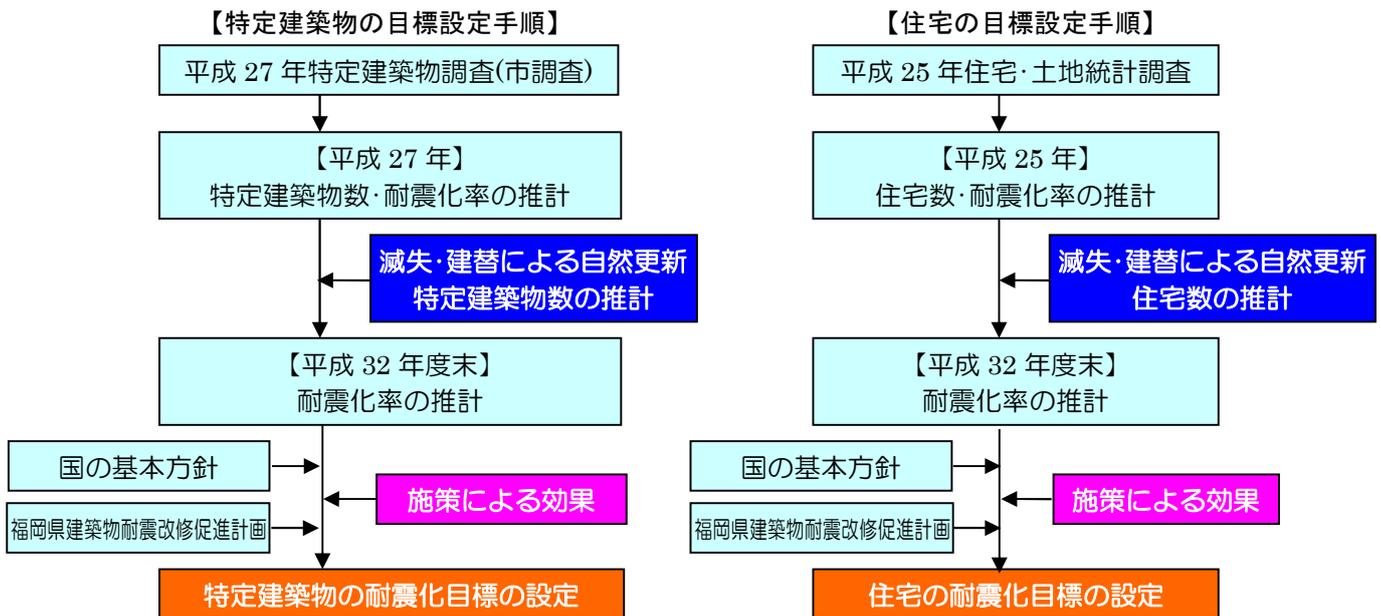
目標設定の基本的な考え方は以下のとおりである。

【目標設定の基本的な考え方】

- 耐震改修促進法に基づく国の基本方針において、住宅及び特定建築物の耐震化率について平成32年までに95%にすることを目標とするとともに、平成37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を目標としている。
- 本市においては、耐震化の現状や自然更新のペース、施策による効果及び国の目標を考慮し、耐震化率の目標を住宅と特定建築物に区分して設定する。

2) 目標設定の手順

目標設定は、住宅及び特定建築物毎におおむね以下の手順で実施しており、自然更新によって到達する耐震化率の推計値に、施策による効果及び国の目標を考慮し、耐震化率の目標を設定している。



2. 耐震化目標の設定

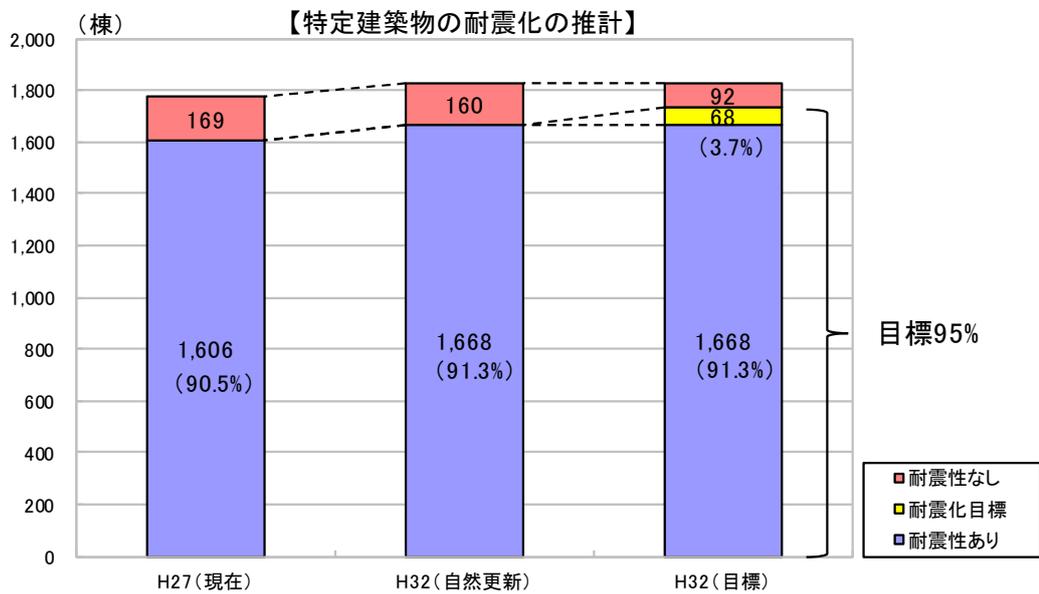
本市では、特定建築物及び住宅の耐震化の現状に鑑み、目標として平成32年度末までに達成すべき耐震化率を以下のとおり設定する。さらに、平成37年度までに耐震化が不十分な特定建築物及び住宅をおおむね解消することを目指すものとする。

■ 特定建築物・住宅〔共通〕

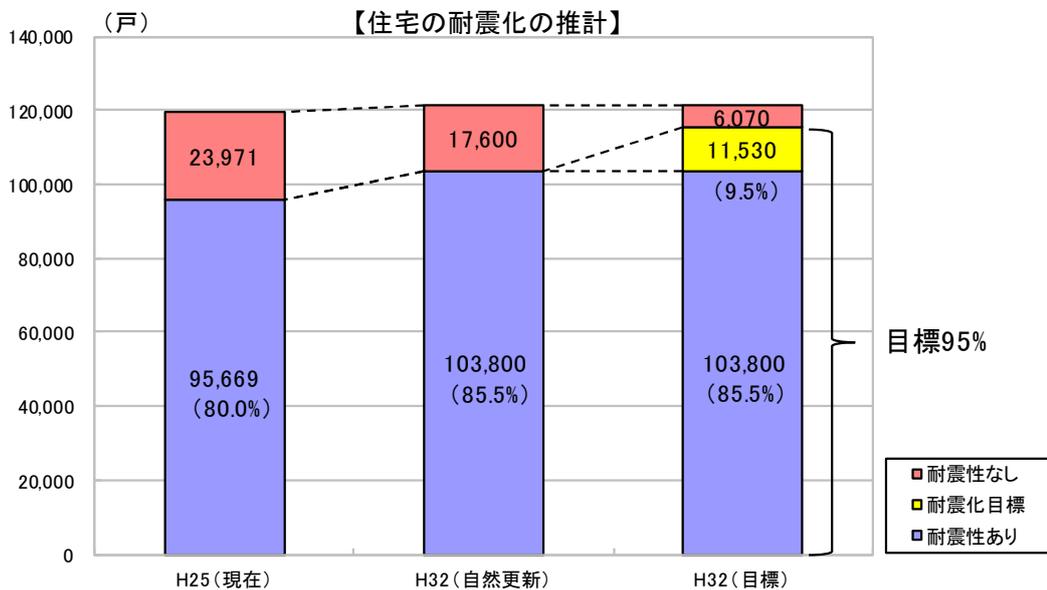
耐震化率＝95%〔平成32年度末〕

● 平成32年度の目標達成のため、特定建築物の耐震改修を68棟、住宅の耐震改修を11,530戸実施する必要がある。

| | 全棟数 | S57以降の建築棟数 | S56以前建築 | | | 現状の耐震化率 (%) | 耐震化率の目標 [平成32年度末] (%) |
|-------|-------|------------|---------|---------|---------|-------------|-----------------------|
| | | | 棟数 | 耐震性あり棟数 | 耐震性なし棟数 | | |
| 特定建築物 | 1,775 | 1,215 | 560 | 391 | 169 | 90.5% | 95% |



| | 全戸数 | S56以降の建築戸数 | S55以前建築 | | | 現状の耐震化率 (%) | 耐震化率の目標 [平成32年度末] (%) |
|----|---------|------------|---------|---------|---------|-------------|-----------------------|
| | | | 戸数 | 耐震性あり戸数 | 耐震性なし戸数 | | |
| 住宅 | 119,640 | 83,878 | 35,762 | 11,791 | 23,971 | 80.0% | 95% |



H25 住宅・土地統計調査より推計

II. 計画の骨子

1. 耐震化の基本方針

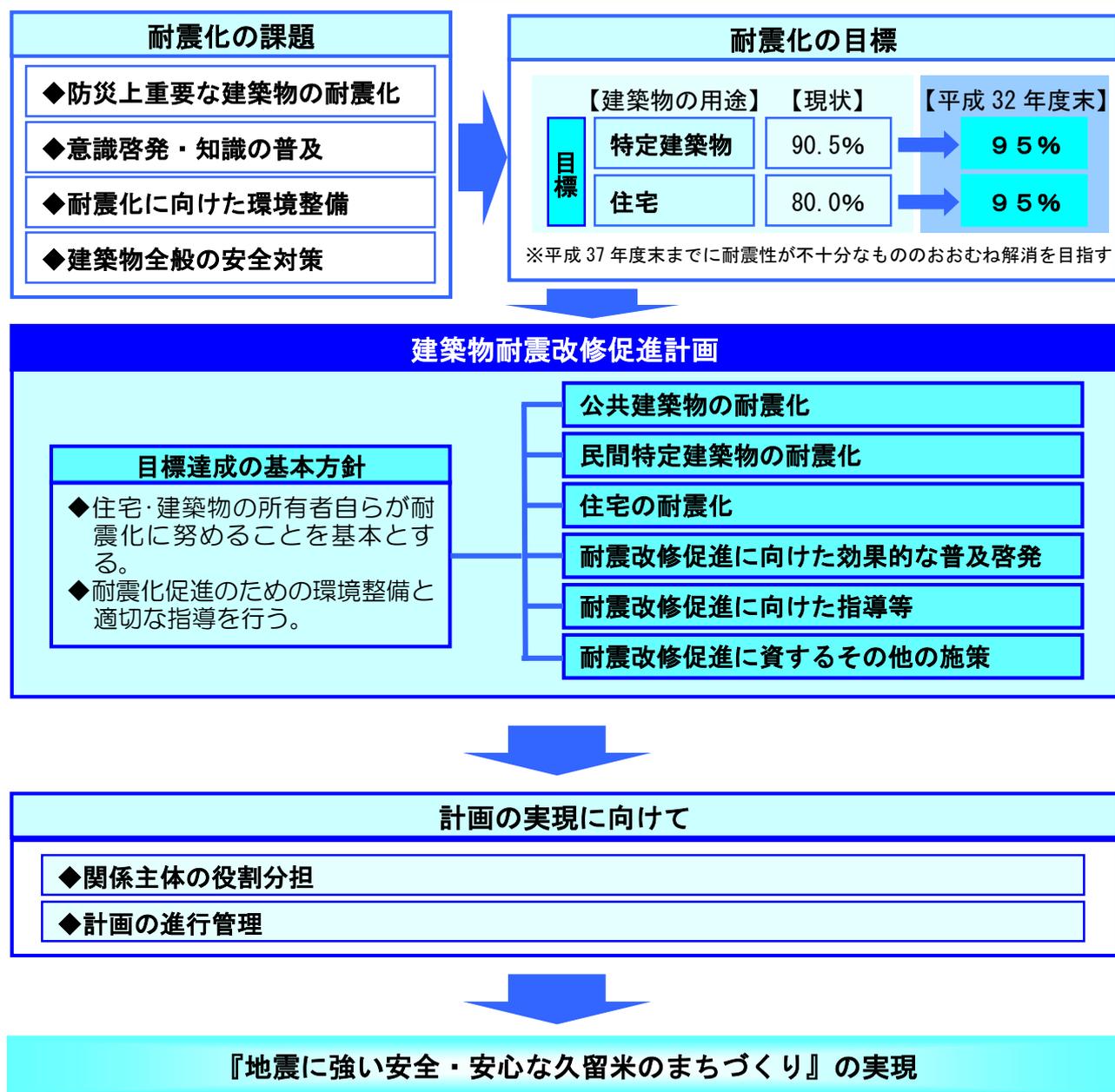
住宅・建築物の耐震化については、所有者等が自らの問題、地域の問題という意識を持って取り組む必要がある。そのため、本市は、所有者等が安心して耐震診断・耐震改修等に取り組むことができるような環境整備等を講じるものとする。

以下に、目標達成に向けた耐震化の基本方針を示す。

- ◆ 住宅・建築物の所有者自らが耐震化に努めることを基本とする
- ◆ 耐震化促進のための環境整備と適切な指導を行う

地震に強い安全・安心な久留米のまちづくり 《建築物の耐震化の促進》

2. 施策の体系



Ⅲ. 施策の概要

1. 公共建築物の耐震化

取り組み方針

公共建築物は、災害時の活動拠点として有効に機能することが重要であるとともに、行政サービスを継続的に提供することが必要な施設である。このため、久留米市では、公共建築物が被害を受けた場合の社会的影響及び建築物が立地する地域的条件を考慮し、市民の生命の保護を最優先に考えた公共建築物の計画的な耐震化を推進する。

具体的な施策

1) 重点的かつ計画的な耐震化の促進

(1) 公共建築物の耐震化の考え方

- ◇ 多数の者が利用するケースが多い公共建築物は、倒壊による被害が甚大となることが懸念されるとともに、災害時の対策において重要な役割を果たす必要があることから、重点的に耐震化を図るものとする。

(2) 公共建築物の耐震化の優先度分類による効果的な耐震化の促進

- ◇ 公共建築物については、災害時の防災拠点としての機能や災害弱者や不特定多数の者の利用、及び老朽度等を考慮し、耐震化の優先度を分類した上で、同分類に沿った計画的な耐震化を進めていく。

| 分 類 | | 対象建築物 |
|-------------------|---------------|------------------|
| 防災拠点建築物 | 災害時の情報収集・指令等 | 市役所、総合支所、市民センター等 |
| | 医療・保健活動、被災者支援 | 病院、保健所、消防署等 |
| | 避難活動支援 | 避難所（学校、体育館、公民館等） |
| 災害弱者の安全確保に必要な建築物 | | 社会福祉施設、幼稚園・保育園等 |
| 不特定かつ多数の者が利用する建築物 | | 文化施設、社会教育施設等 |
| 多数の者が利用する建築物 | | 学校、その他建築物 |

2) 市有建築物の耐震化の推進

(1) 市有建築物の耐震化の考え方

- ◇ 本計画に基づいて、市有建築物の管理部局が主体となり、耐震診断・耐震改修の実施部局などの横断的な取り組みにより耐震化を推進する。

(2) 市有建築物の耐震対策

- ◇ 耐震改修促進法第14条に規定される特定建築物、災害応急対策活動に必要な建築物又は多数の市民が利用する建築物で、階数2以上又は面積200㎡を超える建築物を対象に、建築物の用途、今後の利用計画及び保有している耐震性能等を考慮し耐震化を進めている。
- ◇ 対象建築物は平成28年度までに全て耐震診断を実施し、施設の利用計画等の理由によるものを除き、耐震改修を完了している。今後は、耐震改修を実施していない建築物について、建替え、解体等を含めた検討を行い、早期に方針を定めることとする。
- ◇ 耐震性能は、「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(平成18年国土交通省告示第184号)」に示される技術上の指針によるものとし、災害応急対策活動に必要な建築物及び多数の市民が利用する建築物については、地震時及び震後の用途に応じて保有すべき耐震性能の確保を目指している。

(3) 市有建築物の特定天井の脱落防止対策

- ◇ 地震等の災害時に、天井の脱落により建築物及び人的被害が大きいと想定される大規模空間の天井の脱落防止対策を推進する。
- ◇ 対象は、建築基準法施行令第39条第3項に規定される特定天井で、建築基準法第3条第2項に規定される既存不適格の建築物とする。

(4) 耐震対策の推進

- ◇ 市有建築物の所管課は本計画の円滑な実施に努め、建築指導課は所管課に対し必要な情報提供及び指導助言を行い、建築課および設備課は技術的な支援を行うものとする。



▲耐震改修(ブレース補強)を行った市立小学校の校舎



▲耐震改修(ブレース補強)を行った市立中学校の屋内運動場

2. 民間特定建築物の耐震化

取り組み方針

耐震改修促進法第14条では、「多数の者が利用する建築物」「危険物の貯蔵場等の用途に供する建築物」「県または市町村に記載された道路に接する通行障害建築物」を特定建築物として規定し、所有者の耐震化への努力義務を課し、耐震改修促進法第15条において「指導及び助言並びに指示」の対象としている。

久留米市では、法改正の趣旨を踏まえて、特定建築物の積極的な耐震化を促進するとともに、大規模な民間特定建築物について重点的な対策を講じるものとする。

具体的な施策

1) 適切な指導等による耐震化の促進

(1) 適切な指導等の実施

- ◇ 民間特定建築物については、耐震改修促進法第15条等の法制度に基づいて、適切な指導等を実施し、耐震化を促進する。
- ◇ 指導等にあたっては、関係団体との連携について検討し一体的に耐震化を促進する。
〔※「耐震改修促進に向けた指導等」の詳細については、P26 参照〕

(2) 大規模な民間特定建築物への補助等の実施

- ◇ 耐震改修促進法附則第3条の規定により、不特定多数の者が利用する建築物及び避難弱者が利用する建築物のうち大規模なものについては、耐震診断の実施とその結果の報告が義務付けられ(報告期限：平成27年12月31日)、報告された耐震診断結果を公表している。
- ◇ 当該建築物の耐震化を促進するため、県による耐震診断の補助や県と市による補強設計及び耐震改修の補助を実施することで耐震化を促進する。

(3) 建築物所有者へのメリットの提示

- ◇ 宅地建物取引業法の改正により、重要事項説明において耐震性能を表示することが義務づけられたことを踏まえて、耐震性能の確保が資産価値の向上に繋がる点を関係団体等と連携して広く周知する。
- ◇ 税の減免措置や融資制度等の活用による耐震化のメリットについて建築物所有者に理解を求め耐震化を促進する。

2) 建築物の定期報告制度の活用による耐震化の促進

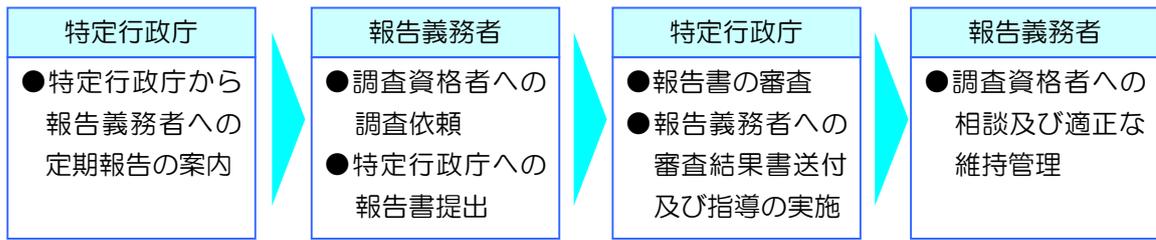
- ◇ 不特定多数の者が利用する建築物が被災すると非常に大きな被害に発展する恐れがあり、建築物所有者や管理者の責任が問われることとなるため、日常的な建築物の点検や事前対策が重要であり、建築物の定期的な健康診断にあたる「定期報告制度」を積極的に推進し、適切な改修等による建築物の安全対策を実施する。

【定期報告制度】

劇場や映画館、ホテル、病院、百貨店、飲食店、地下街、共同住宅などは、火災・地震などの災害や建築物の老朽化による外壁の落下などが起こると大きな被害が発生する恐れがある。

このような危険をさけるため、建築基準法第12条により、政令等で定める建築物及び建築設備や昇降機等について、その所有者(管理者)は、定期的に専門の技術者に調査・検査を行わせその結果を報告することが義務づけられている。

【定期報告のフロー】



【定期報告の調査内容】

| | | |
|------|----------|---|
| 建築物 | 敷地の状態 | 地盤・周囲の地形・擁壁・避難通路などの調査 |
| | 防火・避難の状態 | 外壁の防火構造、防火区画、防火戸、内装材料、廊下、階段、通路、扉、出入口、排煙口、バルコニー、非常用進入口等の調査 |
| | 衛生の状態 | 採光、換気などの調査 |
| | 耐震に関する状況 | 耐震診断および耐震改修の状況調査、特定天井の調査 |
| 建築設備 | 機械換気設備 | 換気設備の設置、機械換気設備、空気調和設備に関する検査 |
| | 機械排煙設備 | 排煙口、排煙風道、排煙機、排煙出口、自家用発電装置の検査など |
| | 非常用照明設備 | 照度測定、照明器具、分電盤、切替回路、蓄電池、充電器、自家用発電装置の検査 |
| | 防火設備 | 防火扉、防火シャッター等の検査 |
| 昇降機等 | エレベーター | かご室内、かご上、ピット、乗り場、中央管理室等での各検査 |
| | エスカレーター | 機械室、上下乗り場、踏み段での各検査 |
| | 遊戯施設 | 基礎、構造部、走路、機械装置、制動装置、乗り場での各検査 |

3) 通行障害建築物の耐震化の促進

- ◇ 耐震改修促進法第6条第3項第2号の規定により、本計画で指定する道路(沿道の通行障害建築物の耐震化を図る道路)は、「福岡県緊急輸送道路ネットワーク計画」(平成26年11月見直し)に定められた第1次、第2次緊急輸送道路ネットワークのうち、久留米市内にあるものとする。〔P10 参照〕
- ◇ 広域的な避難や緊急輸送手段を確保するため、指定された道路の沿道の通行障害建築物については、所有者等への周知・啓発に努めるとともに、必要な指導、助言、指示を行い、耐震化を促進する。

3. 住宅の耐震化

取り組み方針

住宅の耐震化については、所有者自らの問題として主体的に取り組めるための環境整備等を充実させ、関係する業界との連携を図ることにより、耐震化を誘導する。

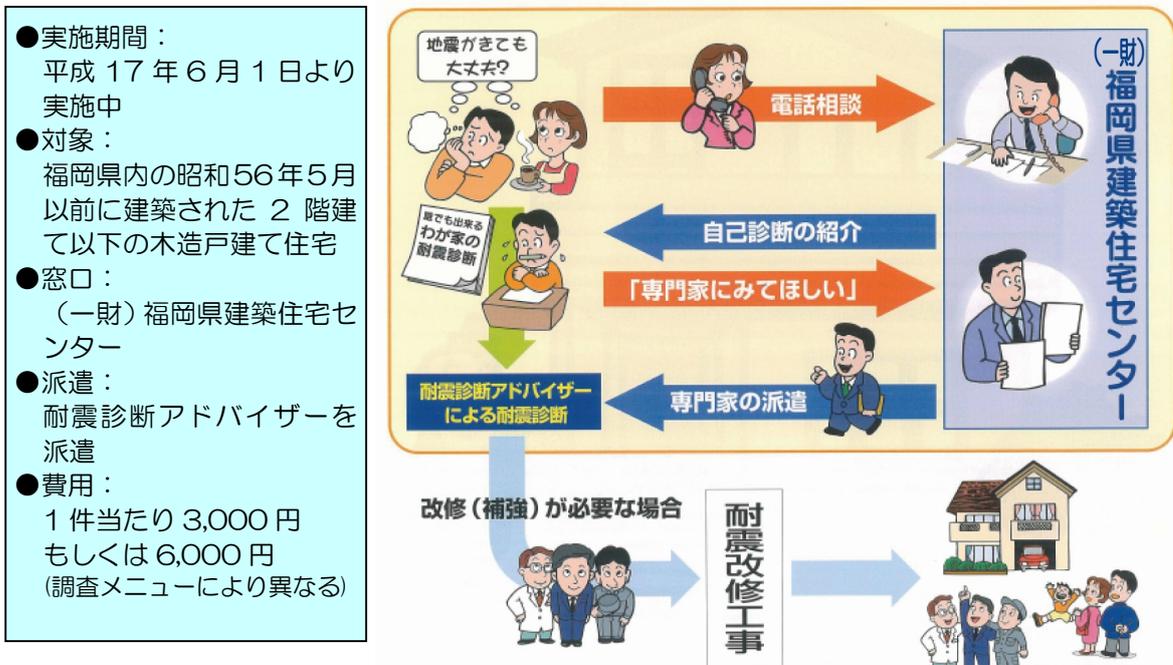
具体的な施策

1) 耐震診断・耐震改修等への支援

(1) 耐震診断アドバイザーによる耐震診断の実施

- ◇ 木造戸建て住宅所有者に対して、『福岡県耐震診断アドバイザー制度』の活用を促し、住宅の耐震性への理解を求め、また、診断の結果、耐震性の劣る住宅については、耐震改修の補助制度などの各種情報提供等により耐震化を誘導する。

【福岡県耐震診断アドバイザー制度の概要】



- 実施期間：
平成17年6月1日より実施中
- 対象：
福岡県内の昭和56年5月以前に建築された2階建て以下の木造戸建て住宅
- 窓口：
(一財)福岡県建築住宅センター
- 派遣：
耐震診断アドバイザーを派遣
- 費用：
1件当たり3,000円
もしくは6,000円
(調査メニューにより異なる)

(2) 建築物所有者への支援

- ◇ 耐震改修の促進を図るため、木造戸建て住宅の耐震改修の補助制度や、税の減免措置、融資制度等の活用を紹介し、周知に努める。



▲ 周知に活用するパンフレット、チラシ (平成29年度)



▲ 柱に筋交いを入れた耐震改修

(3) 建替えと耐震改修両面での耐震化の促進

- ◇ 耐震化目標の達成に向けて、本市は耐震改修が必要な所有者に対し、建替えと耐震改修の両面での耐震化の促進を誘導する。
- ◇ 所有者が建て替えと耐震改修の選択を自ら判断し、安全な居住環境を手に入れることができるように、適切な情報を提供する。

2) リフォーム時における耐震化の誘導

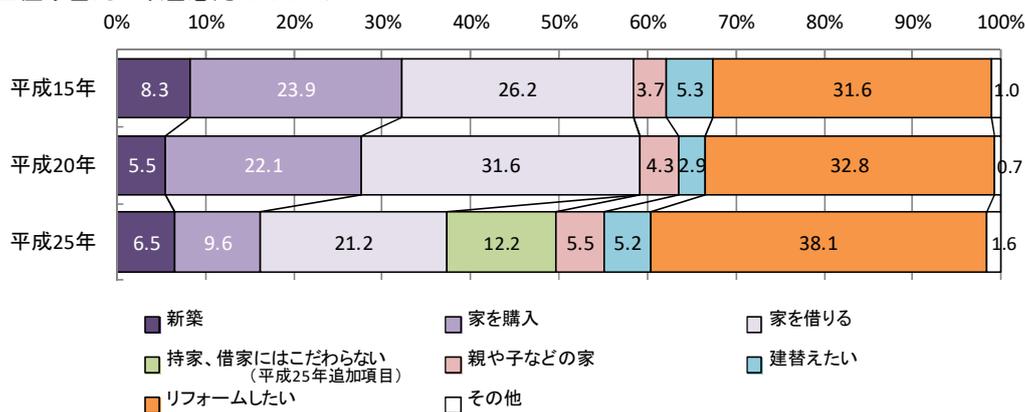
(1) リフォームと一体となった耐震改修工事の促進

- ◇ 耐震性能の向上のみを目的とした改修工事は、一朝一夕には進まないことが想定されるため、近年のリフォーム市場活性化の動向を踏まえ、リフォームと一体となったスケールメリットのある改修工事を促進する。

(2) リフォーム業界と連携した耐震化の誘導

- ◇ 平成 25 年住宅需要実態調査においても、近年リフォームに対する潜在的需要が増加していることが読みとれることから、これらの需要と供給者であるリフォーム業界との連携により、リフォームと一体となった耐震改修工事を誘導する。

■ 住み替え・改善意向について



出典：平成 15 年住宅需要実態調査、平成 20・25 年住生活総合調査

(3) 安心してリフォームが行える環境整備

- ◇ リフォームと一体となった耐震改修の誘導に向けて、悪質リフォーム業者による被害を未然に防止し、住宅所有者が安心してリフォームが行える環境整備を行う。
- ◇ 福岡県が住宅市場を構成する関係団体に呼びかけて設立した「住宅市場活性化協議会」での検討をもとに、安心して工事を依頼できるリフォーム事業者を紹介する仕組みとして平成 19 年 10 月に「福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会」が組織されている。

3) 関係機関との相談ネットワークの充実・強化

- ◇ エンドユーザーである建築物所有者が安心してリフォームや耐震改修を行うにあたっては、適正な情報にアクセスし、充実した相談体制の構築により不安を取り除くことが重要である。
- ◇ 本市では、耐震診断や耐震改修の相談窓口を設置し、所有者からの相談を受け付けているが、さらにきめ細かなサービスを提供する必要があることから、相談窓口とアドバイザー派遣制度や福岡県リフォーム推進ネットワーク協議会等の組織、関係団体等を有機的に連携させ、窓口機能の充実を図る。