

第1章 耐震改修促進計画の基本的事項

1. 計画策定にあたって

1.1. 計画策定の背景

平成7年に発生した阪神・淡路大震災において、現行の建築基準法の構造基準を満たしていない昭和56年5月以前に建築された建築物に倒壊などの被害が多く発生し、多数の死傷者が生じた。このような状況から昭和56年5月以前に建築された建築物を、現行基準と同等の耐震性能とすることを目的として、平成7年に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（以下「耐震改修促進法」という。）が施行された。

その後、近年発生した鳥取県西部地震や、新潟県中越地震など大規模地震の発生のほか、東海地震、東南海・南海地震など大きな被害が想定される地震の発生が危惧されている。この状況を踏まえ、中央防災会議「地震防災戦略」が開かれ、東海・東南海・南海地震の想定される被害の半減化や、住宅や特定建築物の耐震化率の目標を9割にする事等が議論され、平成18年1月に耐震改修促進法の改正法が施行された。

このことを受けて島根県では平成19年2月に『島根県建築物耐震改修促進計画』（以下『県計画』という。）を定めている。安来市でも平成21年3月に市の実情に応じた計画策定の必要があることから、県計画では補いきれない内容を踏まえた『安来市建築物耐震改修促進計画』を策定した。

その後、平成23年3月に「東北地方太平洋沖地震」（東日本大震災）が発生し、マグニチュードはMw9.0と日本の観測史上最大規模の地震となった。この地震とそれによって引き起こされた津波、およびその後の余震は、東北から関東にかけての東日本一帯に甚大な被害をもたらし、日本における戦後最悪の自然災害となるとともに、福島第一原子力発電所事故も引き起こすなど、地震による被害は図りしれない。しかしながら、住宅や特定建築物の耐震化率の9割の目標に対して、現状の耐震化が遅れぎみであるため、建築物の耐震化を着実に進め、人的・経済的被害を可能な限り軽減する必要性が高まっている。

そのため、平成25年の同法の改正では、不特定多数の者が利用する一定規模以上の建築物等の耐震診断が義務化されるなどの規制強化が行われた。

このような背景を踏まえ、法改正に対応するとともに、県計画改定や関連計画等との整合性を図るため、新たに平成37年度までを計画期間とした「安来市耐震改修促進計画」を策定した。

1.2. 計画の目的

「安来市建築物耐震改修促進計画」は、地震による建築物の被害及びこれに起因する人命や財産の損失を未然に防止するため、昭和56年5月以前に建築された建築物の耐震診断や現行基準を満たしていない建築物の耐震改修を総合的かつ計画的に進め、本市における建築物の耐震化を促進することを目的とする。

平成 25 年の法改正概要（耐震改修促進法）

1. 耐震診断の義務付け・結果の公表

1) 対象

①要緊急安全確認大規模建築物

- ・不特定多数の者が利用する大規模建築物(病院・店舗・旅館・体育館等)
- ・避難確保上特に配慮を要する者が利用する大規模建築物(老人ホーム・小中学校等)
- ・一定量以上の危険物を取り扱う大規模な貯蔵場等(危険物貯蔵物等)

②要安全確認計画記載建築物

- ・緊急輸送道路等の避難路沿道建築物
- ・防災拠点建築物

2) 耐震診断結果の報告期限

- ・平成 27 年 12 月 31 日

2. 耐震改修計画の認定基準の緩和

- ・認定制度についての対象工事の拡大
- ・容積率・建ぺい率の特例措置の創設

3. 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定の決議要件を緩和

- ・区分所有法における決議要件 3/4 以上から 1/2 超に改正

4. 耐震性に係る表示制度の創設

- ・耐震性の確保認定を受けた建築物について、その旨を表示できる制度を創設

建築物の耐震改修の促進に関する法律の概要

平成7年12月25日施行
平成18年1月26日改正施行
平成25年11月25日改正施行

国土交通省

国による基本方針の作成
 住宅、多数の者が利用する建築物の耐震化の目標（75%（H15）→少なくとも9割（H27））
 相談体制の整備等の啓発、知識の普及方針

耐震化の促進を図るための施策の方針
 耐震診断、耐震改修の方法（指針）

都道府県・市町村による耐震改修促進計画の作成
 住宅、多数の者が利用する建築物の耐震改修等の目標
 公共建築物の耐震化の目標

目標達成のための具体的な施策
 緊急輸送道路等の指定（都道府県、市町村）、防災拠点建築物の指定（都道府県）

(1)建築物の耐震化の促進のための規制措置
指導・助言対象（全ての既存耐震不適格建築物）
 多数の者が利用する一定規模以上の建築物
 一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場、処理場
 住宅や小規模建築物等

指示・公表対象
 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一定規模以上のもの
 都道府県又は市町村が指定する避難路沿道建築物
 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もの

耐震診断の義務付け・結果の公表
要緊急安全確認大規模建築物
 病院、店舗、旅館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のうち大規模なもの
 一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場、処理場のうち大規模なもの
要安全確認計画記載建築物（耐震改修促進計画に位置付け）
 都道府県又は市町村が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物
 都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物

(2)建築物の耐震化の円滑な促進のための措置
耐震改修計画の認定
 ・地震に対する安全性が確保される場合は既存不適格のままでも可とする特例
 ・耐火建築物、建ぺい率、容積率の特例

区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定
 ・大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件を緩和。（区分所有法の特例：3/4→1/2）

耐震性に係る表示制度（任意）
 ・耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示。

耐震改修支援センター
 耐震診断・耐震改修を円滑に進めるための情報提供等の総合的な支援を実施

補助等の実施
 ・住宅・建築物安全ストック形成事業
 ・耐震対策緊急促進事業
 ・耐震改修促進税制 等

: 今回の主な改正点

2

平成 25 年の法改正概要（耐震改修促進法）

(1) 耐震診断の義務付け・結果の公表

病院、店舗、旅館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のうち大規模なもの等について、耐震診断の実施とその結果の報告を義務付け、所管行政庁において当該結果の公表を行う。

① 要緊急安全確認大規模建築物

イ 不特定多数の者が利用する大規模建築物

<対象建築物> ※ 所管行政庁が1棟ごとに判断
 ・病院、店舗、旅館等 : 階数3以上かつ床面積の合計5,000㎡以上
 ・体育館 : 階数1以上かつ床面積の合計5,000㎡以上

ロ 避難確保上特に配慮を要する者が利用する大規模建築物

<対象建築物>
 ・老人ホーム等 : 階数2以上かつ床面積の合計5,000㎡以上
 ・小学校、中学校等 : 階数2以上かつ床面積の合計3,000㎡以上
 ・幼稚園、保育所 : 階数2以上かつ床面積の合計1,500㎡以上

ハ 一定量以上の危険物を取り扱う大規模な貯蔵場等

<対象建築物>
 ・危険物貯蔵場等 : 階数1以上かつ床面積の合計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)

耐震診断結果の報告期限

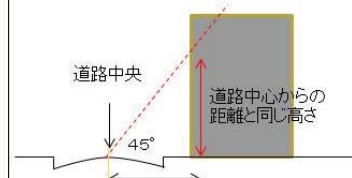
平成27年12月31日まで

② 要安全確認計画記載建築物

イ 緊急輸送道路等の避難路沿道建築物

都道府県又は市町村が避難路を指定

<対象建築物>
 ・倒壊した場合において、前面道路の過半を閉塞する恐れのある建築物(高さ6m以上)(右図参照)
 ・ただし、地方公共団体が状況に応じて規則で別の定めをすることが可能。



ロ 防災拠点建築物

都道府県が指定

庁舎、病院、避難所となる体育館など

避難所として利用する旅館・ホテルについても位置づけが可能

耐震診断結果の報告期限

地方公共団体が定める日まで

(2) 建築物の耐震化の円滑な促進のための措置

耐震改修計画の認定基準の緩和及び容積率・建ぺい率の特例

○新たな耐震改修工法も認定可能になるよう、耐震改修計画の認定制度について対象工事の拡大及び容積率・建ぺい率の特例措置の創設。

【認定対象となる増築工事の例】



区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

○耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物(マンション等)について、大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件を緩和。(区分所有法の特例:3/4→1/2)

耐震性に係る表示制度の創設

○耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示できる制度を創設。



表示の様式

2. 本計画の位置づけ及び内容等

2.1. 促進計画の位置づけ

本計画は、国が策定した基本方針（平成 18 年 1 月 25 日付け国土交通省告示第 184 号）、及び県計画に基づき、市内の建築物の耐震診断・耐震改修に関する施策の方向性を示すものであり、「安来市地域防災計画」の関連計画として、平成 21 年 3 月に作成した「安来市建築物耐震改修促進計画」の見直しを行ったものである。

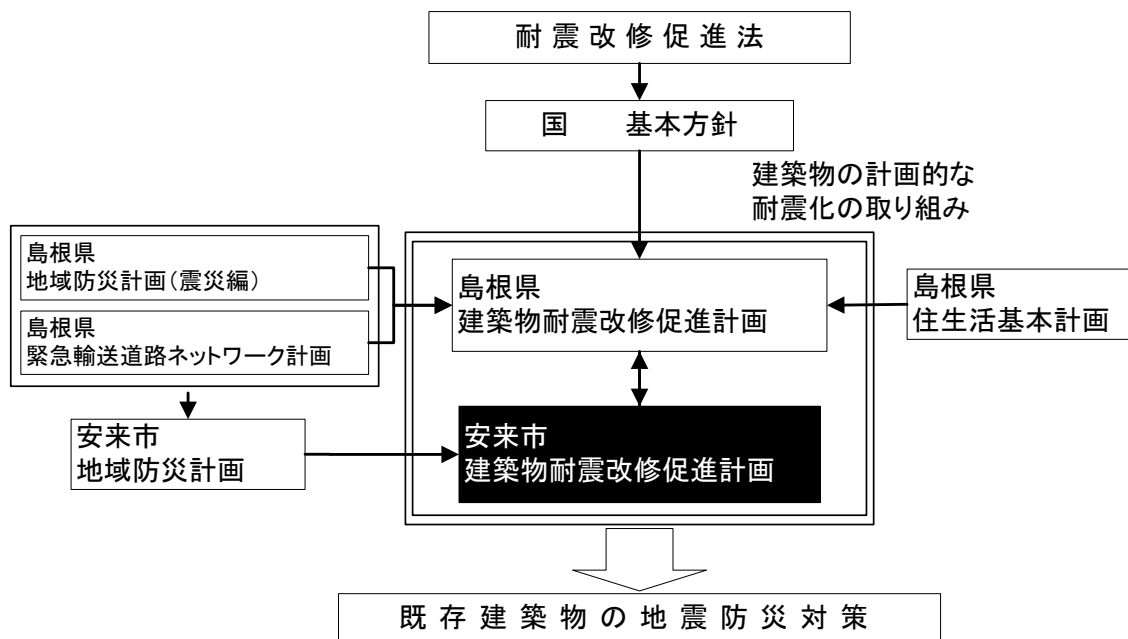


図 1-1 促進計画の位置付けイメージ

2.2. 促進計画の期間

計画期間は平成 29 年 4 月から平成 38 年 3 月までの 9 年間とする。その間に必要に応じて計画の見直しを行うものとする。

2.3. 対象建築物

本計画において対象となる建築物は、安来市内にある昭和 56 年 5 月以前に建築された現在の耐震基準（新耐震基準）に適合しない建築物で、住宅及び特定既存耐震不適格建築物とする。住宅は居住世帯のある建築物を対象とし、一戸建て、長屋、共同住宅とする。

特定既存耐震不適格建築物とは以下に示す建築物の規模を上回る建築物を対象とする。

なお昭和 56 年 6 月以降に建築された建築物については、新耐震基準で建築された建築物とみなし、耐震性があると判断されるため今回の計画の対象とはしない。

【特定既存耐震不適格建築物】

- (1) 多数のものが利用する建築物
(耐震改修促進法第 14 条第 1 号) (表 1-1)
- (2) 危険物の貯蔵場又は、処理場の用途に供する建築物
(耐震改修促進法第 14 条第 2 号) (表 1-1、表 1-2)
- (3) 地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物
(耐震改修促進法第 14 条第 3 号) (表 1-1、図 1-2)

※特定既存耐震不適格建築物は民間建築物及び市有建築物を対象とし、上記（3）の条件より一部住宅も特定建築物になる。

表 1-1 特定既存耐震不適格建築物一覧表

耐震改修促進法における規制対象一覧				
※義務付け対象は旧耐震建築物				
用途	特定既存耐震不適格建築物(法14条)		要緊急安全確認大規模建築物 (法附則3条) 要安全確認計画記載建築物(法7条)	
	指導・助言対象(法15条1項)	指示対象(法15条2項)	耐震診断義務付け対象 (法7条、法附則3条) 指導・助言・指示対象(法12条)	
学校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校	階数2以上かつ1,000㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上かつ1,500㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数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1以上かつ1,000㎡以上	階数1以上かつ2,000㎡以上	階数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				
病院、診療所				
劇場、観覧場、映画館、演芸場			階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
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				
ホテル、旅館			階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
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、福祉ホームその他これらに類するもの				
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		階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上	階数2以上かつ5,000㎡以上
幼稚園、保育所、幼保連携型認定こども園		階数2以上かつ500㎡以上	階数2以上かつ750㎡以上	階数2以上かつ1,500㎡以上
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			階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
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。)		階数3以上かつ1,000㎡以上		
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			階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
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	(法14号条)	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	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)
避難路沿道建築物	(法13号条)	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)	左に同じ	耐震改修等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、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)
防災拠点である建築物				耐震改修等促進計画で指定する大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な病院、官公署、災害応急対策に必要な施設等の建築物

多数の者が利用する建築物(法14条1号)

要緊急安全確認大規模建築物(法附則3条)

要安全確認計画記載建築物(法7条)

表 1-2 政令で定める危険物の種類と数量

危険物の種類	危険物の数量
① 火薬類(法律で規定)	
イ 火薬	10t
ロ 爆薬	5t
ハ 工業雷管及び電気雷管	50万個
ニ 銃用雷管	500万個
ホ 信号雷管	50万個
ヘ 実包	5万個
ト 空砲	5万個
チ 信管及び火管	5万個
リ 導爆線	500km
ヌ 導火線	500km
ル 電気導火線	5万個
ヲ 信号炎管及び信号火箭	2t
ワ 煙火	2t
カ その他の火薬を使用した火工品	10t
その他の爆薬を使用した火工品	5t
② 消防法第2条第7項に規定する危険物	危険物の規制に関する政令別表第三の指定数量の欄に定める数量の10倍の数量
③ 危険物の規制に関する政令別表第4備考第6号に規定する可燃性固体類及び道標備考第8号に規定する可燃性液体類	可燃性固体類30t 可燃性液体類20m ³
④ マッチ	300マッチトン (※)
⑤ 可燃性のガス(⑦及び⑧を除く。)	2万m ³
⑥ 圧縮ガス	20万m ³
⑦ 液化ガス	2,000t
⑧ 毒物及び劇物取締法第2条第1項に規定する毒物又は同条第2項に規定する劇物(液体又は気体のものに限る。)	毒物20t 劇物200t

(※) マッチトンはマッチの計量単位。1マッチトンは、並型マッチ(56×36×17mm)で7,200個、約120kg

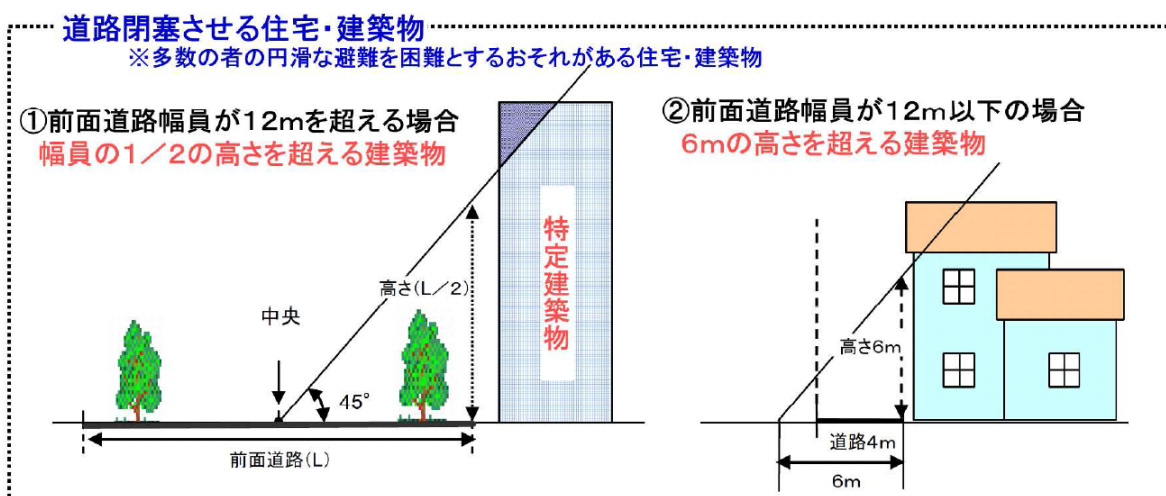


図 1-2 法第14条第3号

通行を確保すべき道路沿いの建築物の対象となる道路を閉塞させる住宅・建築物

2.4. 用語の定義

本計画において使用する主な用語は以下のとおりである。

- (1) 耐震診断 地震に対する安全性を評価することをいう。
- (2) 耐震改修 地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕若しくは模様替え、又は敷地を整備することをいう。
- (3) 新耐震基準 昭和 56 年 6 月 1 日に改正された建築基準法に規定されている耐震基準をいう。
- (4) 特定既存耐震不適格建築物（特定建築物）
耐震改修促進法で定められた昭和 56 年 5 月以前に建築され、新耐震基準に適合しない建築物で、多数の者が利用するなど一定の用途と一定の規模に該当するものをいい、平成 25 年の改正前の耐震改修促進法第 6 条各号、改正後の同法第 14 条各号に該当する建築物をいう。（表 1-1、表 1-2、図 1-2 参照）
- (5) 耐震化率 「全ての建築物」に対する「耐震性ありの建築物」の割合をいう。「全ての建築物」とは、住宅と特定建築物である。

耐震化率＝耐震性ありの建築物／全ての建築物

耐震性あり：
・昭和 56 年 6 月以降に建築された建築物
・昭和 56 年 5 月以前に建築された建築物で耐震性が確認されたもの及び耐震改修済みの建築物

- (6) 2 項道路 建築基準法第 42 条第 2 項の規定により、建築基準法上の道路とみなされる道のことである。以前の建築基準法の施行日である 1950 年（昭和 25 年）11 月 23 日において、建築物が立ち並んでいる幅員 4m 未満の道で、特定行政庁の指定した道路。2 項道路に面した敷地に建築を行う場合は、防災上等の面から原則として、その中心線から 2m 後退しなければならない。（道路の反対側が川や崖等の場合は境界線から 4m 後退する）
※都市計画区域内に限る

2.5. その他

本計画を実施するにあたり、必要事項は別途定める。