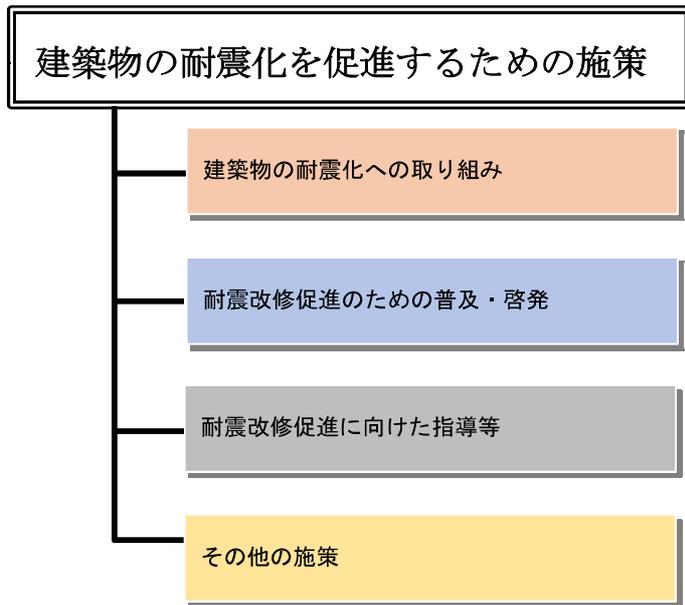


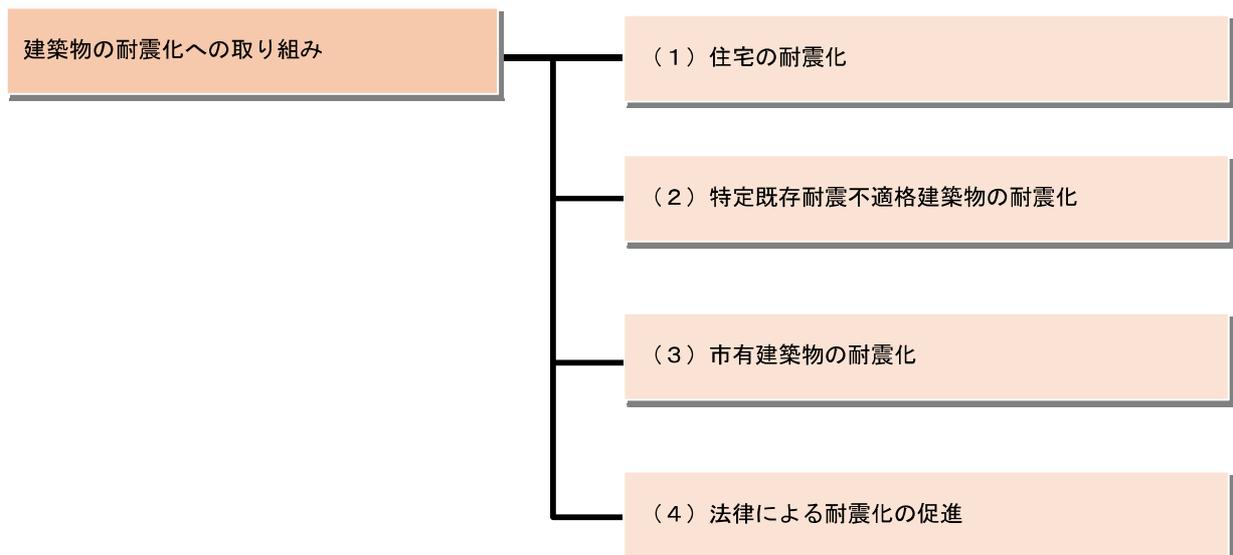
第4章 建築物の耐震化を促進するための施策



1 建築物の耐震化への取り組み

取り組み方針

建築物の耐震化を促進するため、住宅、特定既存耐震不適格建築物、市有建築物について、以下のように取り組みます。



具体的な施策

(1) 住宅の耐震化

ア 建築物所有者への啓発

- 地震発生リスクに対する市民の意識を高め、耐震化に向けた具体的な行動に結びつけるために、耐震改修促進のためのPR活動を行います。
- (一財)日本建築防災協会が作成している住宅の所有者等が自ら耐震診断する『誰でもできるわが家の耐震診断』の活用を広く市民に促します。

イ 耐震診断及び耐震改修工事等への支援

① 耐震改修工事等への支援

- 本市では、現行の耐震基準を満たさない昭和56年5月以前に建築された木造住宅、分譲・賃貸マンション、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断や耐震改修工事等に対して、費用の一部を補助することにより、安全で安心して暮らせる住まいづくり、まちづくりを支援します。

■北九州市住宅・建築物耐震改修工事費等補助事業の概要（平成28年3月現在）

- 対象：昭和56年5月以前に建築された一定要件を満たすもの
- 窓口：北九州市建築都市局住宅部住宅計画課
(Tel：093-582-2592)

■ 補助対象となる費用と金額の早見表 補助率については、上限額や補助率の範囲や区分等により異なります。

建築物の種類	耐震診断	耐震設計	耐震改修工事
木造住宅 	本市戸建て住宅の耐震診断は「福岡県耐震診断アドバイザー制度」の活用による。 1件あたり3,000円の自己負担で受けられます。 (木造戸建てのみ)	上限 80万円/戸 補助率 2/3	
分譲マンション 	上限 200万円/棟 +3万円/戸 補助率 2/3	上限 50万円/戸 補助率 2/3	補助率 23%
賃貸マンション 	上限 150万円/棟 補助率 2/3	上限 30万円/戸 補助率 2/3	補助率 23%
特定建築物 	上限 150万円/棟 補助率 2/3 義務化対象建築物* 補助率 2/3	上限 1,200万円/棟 補助率 2/3	補助率 23%

*義務化対象建築物(平成27年12月31日までに建築済建築物)に適用することが必要です。



出典：平成27年度北九州市住宅・建築物耐震改修工事費等補助事業パンフレット

② 耐震診断アドバイザー（資料編3）による耐震診断の実施と耐震改修への誘導

- （一財）福岡県建築住宅センターが行っている『耐震診断アドバイザー派遣制度』の活用を広く市民に促します。また、診断の結果、耐震性の劣る住宅については、「北九州市住宅・建築物耐震改修工事費等補助事業」の利用などを勧め、耐震化を誘導します。

■耐震診断アドバイザー派遣制度の概要（平成28年3月現在）

- 対 象：福岡県内の原則昭和56年以前に建築された木造戸建住宅
- 窓 口：（一財）福岡県建築住宅センター 企画情報部 企画課
(Tel : 092-781-5169)
- 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



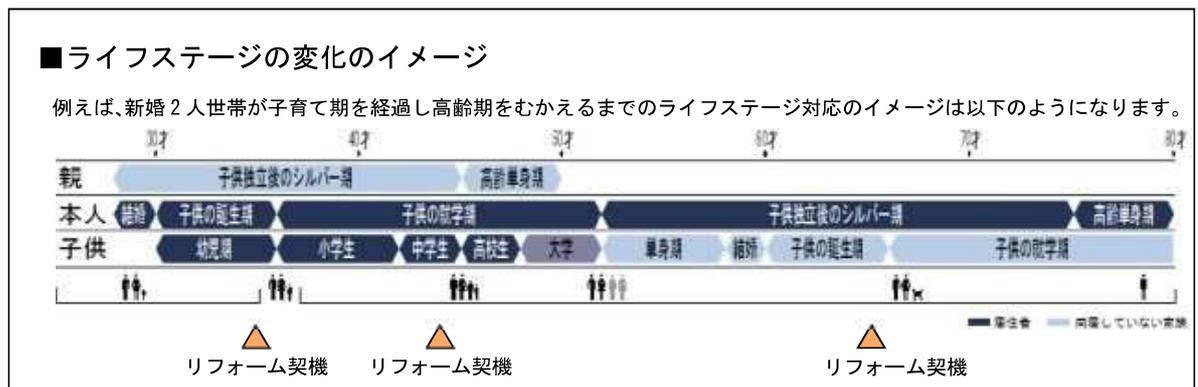
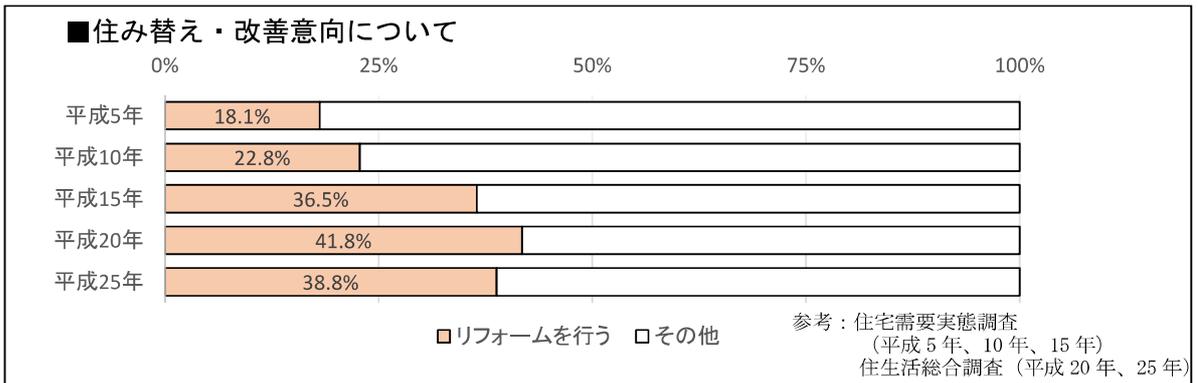
出典：福岡県耐震診断アドバイザー派遣制度リーフレット

③ 関係機関と連携した住宅所有者への支援

- 税の減額措置等を積極的に紹介し、所有者への改修を行える動機付けを行います。
- 耐震リフォームに要する費用の融資制度について情報の提供を行い、地震保険についても、耐震改修等により割引が受けられる点をメリットとして周知します。
- 福岡県と共催で耐震改修セミナーを開催します。
- 建築の専門家で構成する北九州市耐震推進協議会と連携し、耐震化に関する普及・啓発活動や、耐震化に関する相談に応じます。

ウ リフォーム時における耐震化の誘導

○耐震性能の向上のみの改修工事は、簡単には普及しないことが考えられますが、リフォームに対する潜在的需要が増加傾向にある（住宅需要実態調査、住生活総合調査／下図参照）ことから、高齢対応改修等の一般的リフォームと一体となった、費用対効果の高い改修工事の実施を誘導します。また、ライフステージの変化に伴うリフォームの機会を捉え、耐震化を促進します。



○本市では、環境対策や高齢化対応、安全・安心な住まいなどの良質な住宅ストックの形成と活用を促進するため、既存住宅における建物の断熱性向上やバリアフリー化等の住宅リフォーム工事に対して、費用の一部を補助する「住まい向上リフォーム促進事業」を行っています。これらの補助と併せて、耐震補強工事を行うことを薦め、耐震化を促進します。

■ 住まい向上リフォーム促進事業の概要
(平成28年3月現在)

○対象：市の指定する「エコ工事」、「安全・安心工事」、「高齢化対応工事」、「地元応援工事」

○窓口：NPO法人北九州市すこやか住宅推進協議会
(Tel：093-563-5056)

出典：平成27年度住まい向上リフォーム促進事業パンフレット

エ 相談体制の充実・強化

- 住宅所有者が安心してリフォームや耐震改修を行うために、適正な情報の提供と、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す。
- 本市では、耐震診断や耐震改修の相談窓口を（一財）福岡県建築住宅センター北九州事務所内に設置していますが、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、関係機関の協力を得ながら相談体制の充実を図ります。
- （一財）日本建築防災協会のホームページにて、耐震診断等を実施できる事務所を掲載しています。

■住まいの安全・耐震に関する相談窓口

- 相談日時 : 毎週金曜日 午後1時30分から午後5時まで。
 - 相談内容 : 耐震改修、維持管理、改修など安全対策について。
 - 相談方法 : 確認申請書や写真等、建物の概要が分かる図面等によって相談。
 - 申込方法 : 事前に予約が必要。
 - 申込先 : (一財)
福岡県建築住宅センター北九州事務所 (Tel : 093-533-5443)
北九州市小倉北区古船場町 1-35 北九州市立商工貿易会館 1階
- ※その他、住宅に関する民事の法律相談やマンション管理に関する相談も別途受付。

(2) 特定既存耐震不適格建築物の耐震化

「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」「多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある建築物」は、耐震改修促進法第14条において特定既存耐震不適格建築物として規定されており、所有者の耐震化への努力義務が課せられています。耐震改修促進法第15条においてこれらの特定既存耐震不適格建築物は所管行政庁^(資料編3)(市)による「指導及び助言並びに指示」の対象とされています。

さらに、特定既存耐震不適格建築物のうち、大規模な建築物(以下、要緊急安全確認大規模建築物という)については、地震に対する安全性を緊急に確かめる必要があるものとして、耐震診断が義務付けられました。

ア 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

○特定既存耐震不適格建築物については、耐震改修促進法第15条等の法制度に基づいて、適切な指導等を施し、耐震化を促進します。

② 要緊急安全確認大規模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は、耐震診断を行い、平成27年12月末までに、所管行政庁に、その結果を報告することとなりました。

○所管行政庁は、用途毎に取りまとめて、建築物の概要(名称、位置、用途等)、耐震診断結果、耐震改修等の予定を、ホームページ等で、公表することとなります。

[耐震診断義務付け対象となる大規模建築物の要件]

○以下の2つの要件を満たす建築物が対象

- ・階数3及び床面積の合計5,000㎡以上の病院、旅館等の不特定かつ多数の者が利用する建築物(※)であること。

- ・旧耐震基準により新築した建築物(新耐震基準により増築等の工事を行い、検査証の交付を受けたものを除く)であること

※小・中学校は階数2および床面積の合計が3,000㎡以上、幼稚園・保育所は階数2及び床面積の合計1,500㎡以上 等

③ 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の促進

○耐震診断の結果、補強が必要な要緊急安全確認大規模建築物は、優先して耐震化を促します。

④ 関係機関と連携した所有者へ支援

○耐震化による税の減額措置や融資制度等の活用によるメリットについて、建築物所有者に情報提供し、耐震化を促進します。

○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付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の周知に努めます。

ウ 建築物の定期報告制度等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災害に発展する恐れがあり、日常的な建築物の点検や事前対策が重要です。
- 地震被害から人命や財産を保護するためには、建築物の耐震化だけではなく敷地や防火・避難施設、建築設備等を安全な状態に保つことが重要であるため、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します。

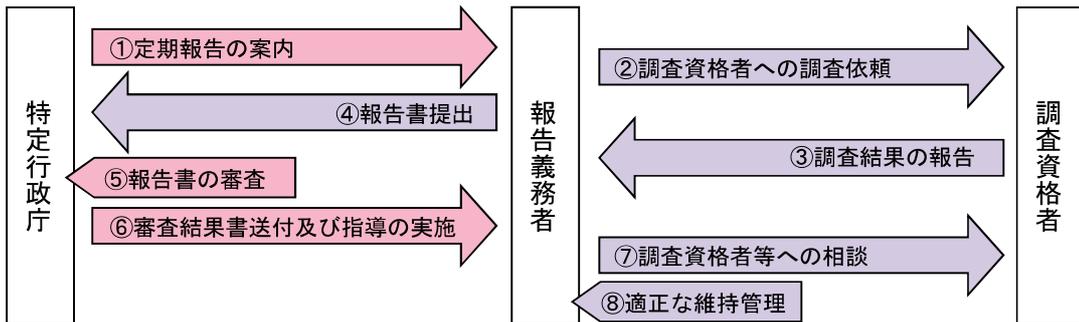
■定期報告制度

劇場や映画館、ホテル、病院、百貨店、飲食店、共同住宅等は、火災・地震等の災害や建築物の老朽化による外壁の落下等が起こると大きな被害が発生する恐れがあります。

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ます。

特定既存耐震不適格建築物については、調査項目の「耐震診断及び耐震改修の実施の有無」の報告内容に応じ指導していきます。

■定期報告のフロー



■建物もあなたと同じ健康診断（パンフレット）



出典：「建物もあなたと同じ健康診断」（パンフレット）
国土交通省、建築物防災推進協議会、（一財）日本建築防災協会

エ 防災拠点建築物等の耐震化の促進

- 防災拠点建築物^(資料編3)や通行障害建築物^(資料編3)については、優先して耐震化を促進します。

(3) 市有建築物の耐震化

市有建築物は、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、災害時にも行政サービスを継続的に提供することが必要な施設です。

このため本市では、市民の生命の保護並びにこれらの機能の維持を最優先に考え、市有建築物の耐震化に取り組みます。

ア 市有建築物の耐震化

① 耐震化の考え方

- 北九州市地域防災計画に基づき、施設の点検整備を強化するとともに、災害時に活動拠点となる建築物や多数の市民が利用する建築物について耐震化を促進します。
- 本計画に基づいて施設の各所管部局が主体になり、関係部局が連携しつつ、施設に求められる機能や利用度及び老朽度等を考慮し、計画的に耐震化を進めます。

② 耐震対策

- 耐震改修促進法第14条に規定される特定既存耐震不適格建築物の耐震化については、建替、解体等の予定施設を除き、完了を目指して、計画的に耐震化を進めています。
- その他の災害応急対策活動に必要な建築物（消防関連施設）や多数の市民が利用する建築物で階数2以上又は面積200㎡を超える市有建築物の耐震診断については、平成27年度末までに完了する予定です。耐震改修についても、令和7年(2020年)度末までの完了を目指して、計画的に耐震化を進めます。
- 市営住宅については、目標達成に向けて計画的に耐震化を進めます。

(4) 法律による耐震化の促進

地震に対する安全性が確保されていない建築物の耐震改修や建替え等の促進を図るため、法律の改正が行われており、これらの内容を周知し、耐震化の促進を図ります。

ア 耐震改修促進法（平成25年5月改正）による耐震化の促進

- 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を拡充しています。
- 建築物の所有者が所管行政庁（都道府県・市・特別区）に申請し、耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物は、下のようなマークを建築物等に表示することができます。
この制度は、昭和56年6月以降に新耐震基準により建てられた建築物を含め、全ての建築物が対象です。



- 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、大規模な改修を行おうとする場合の決議要件を、区分所有法の特例として、2分の1以上の多数としています。

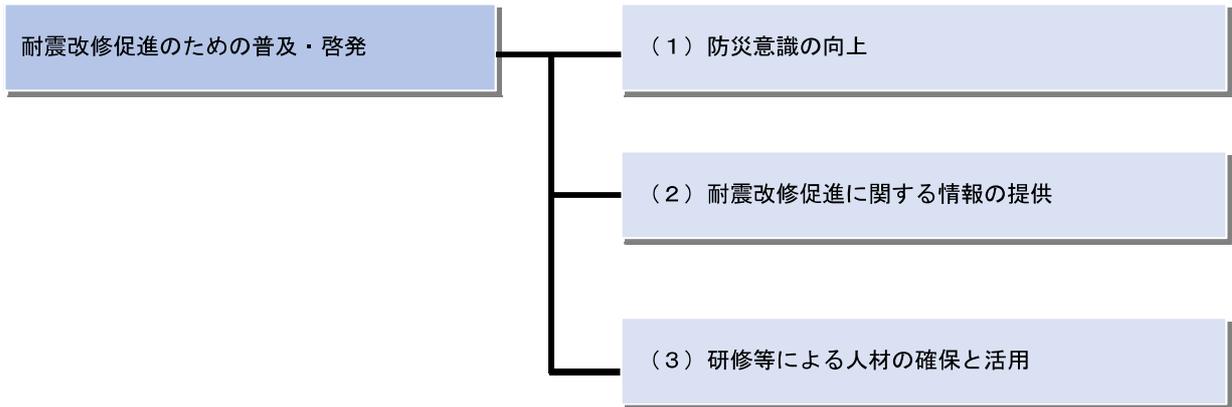
イ マンション建替え円滑化法（平成26年6月改正）による耐震化の促進

- マンション敷地売却制度が創設され、耐震性が不足していることについて認定を受けたマンションの区分所有者は、5分の4以上の多数で、マンション及びその敷地を売却する旨の決議を行い、売却に合意した区分所有者は、マンション敷地売却組合を設立して売却を行うことができます。
- 耐震性が不足していることについて認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率規制の緩和ができることとしています。

2 耐震改修促進のための普及・啓発

取り組み方針

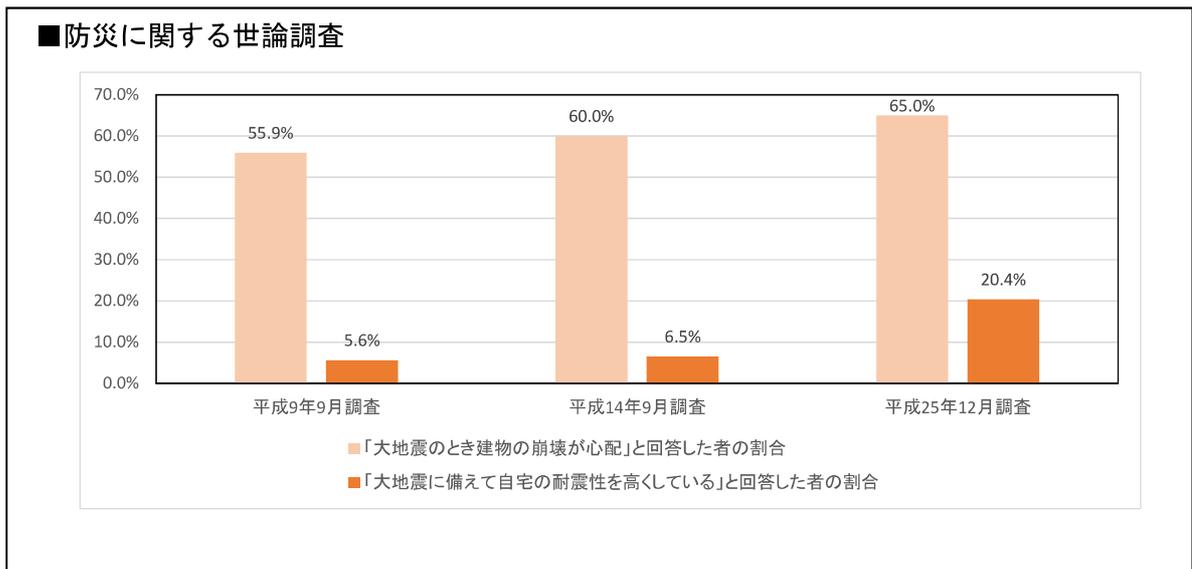
市民の防災意識向上のために、防災教育や情報提供活動等の充実を図ります。



具体的な施策

(1) 防災意識の向上

建物の倒壊に対する危機意識は高いが、具体的な行動に結びついていないことが調査で明らかになっています。（平成25年12月に内閣府が行った「防災に関する世論調査」）



ア 北九州市防災ガイドブックを活用した普及啓発

○災害から命を守ることに重点をおき、いざという時に適切な判断・行動がとれるよう、避難の心得やさまざまな災害の特徴、備えるべき災害を確認するためのハザードマップなどを掲載した「北九州市防災ガイドブック」を平成27年6月に全戸配布しました。このガイドブックを活用し、今後も防災意識の高揚を図ります。

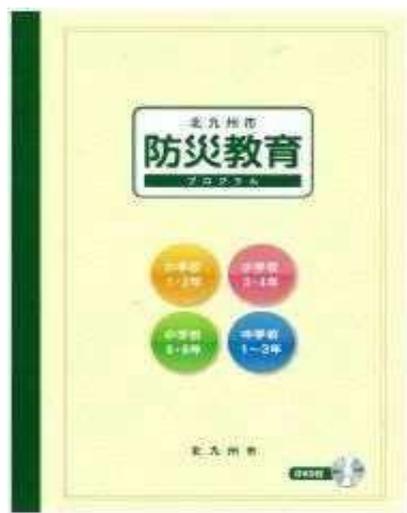
■「北九州市防災ガイドブック」抜粋



イ 北九州市防災教育プログラムを活用した普及啓発

○東日本大震災で岩手県釜石市の小中学生が日常的な訓練の成果により、とっさの判断で津波の被害から逃れたことを手本として、教員向けの指導書「北九州市防災教育プログラム（資料DVD付）」を作成しました。平成25年4月に市内小・中学校等に配布し、特別活動及び体育科・保健体育科、理科や社会科などの授業の中で引き続き活用します。

■教員向け指導書の作成



ウ 地震体験車を活用した普及啓発

○東日本大震災を教訓に、地域の防災対応力を強化するには、「市民の皆さんが『体験・実感』できる防災啓発」が効果的と言われています。

従来からの防災講演会等に加え、地震体験車を活用した地震による揺れの怖さを体験し、災害を身近に感じることで、防災意識の高揚及び災害に対する知識のより一層の向上を図ります。

■地震体験車



エ 地域ぐるみの防災活動の促進

○北九州市地域防災計画では、「住民や地域団体、企業、行政などの多様な主体がそれぞれの特徴を活かし、状況に応じて柔軟に連携しながら、総合的な防災対策に取り組んでいく地域社会を構築し、災害から命を守り抜いていくことが重要である。」としており、以下のとおり「自助」「共助」「公助」の3つを基本方針として防災対策を進めます。

■防災の心がまえ “あなたと家族の命を守るために！” 抜粋

北九州市では、「北九州市地域防災計画」を定め、次の3つの基本方針のもと、住民一人ひとりの状況に配慮した防災対策を進めます。

① 自助意識の醸成

自らの命は自らが守るという住民の「自助」意識を育み、住民の主体的な防災対策の促進。

② 共助の風土づくり

隣近所の付き合いを大切にされた地域住民が助け合う「共助」による防災対策の促進。

③ 公助の推進

防災関連行政機関、地域、企業等との連携の工夫、効果的な防災施設の整備、避難計画の策定・周知など、実効性のある「公助」の取り組みの推進。

この計画のもと、北九州市では、市民のみなさんが災害に対する意識や行動を固定化しないよう、従来のように1つの災害を想定して防災を呼びかけるのではなく、本市で発生する可能性がある複数の想定をお知らせし、想定を超える災害が発生した場合でも、**一人ひとりが「命を守り抜く」行動を率先して行うことができる防災対策を進めていきます。**

出典：「防災の心がまえ “あなたと家族の命を守るために！”

オ 防災情報の提供

○福岡県では、県民への防災・災害に関する情報について、県ホームページのトップにバナーを設け、リアルタイムに多様な情報提供を行っています。また、災害情報の伝達手段の一つとして、携帯電話のメール機能を活用した「防災メール・まもるくん」を整備し、防災情報を一斉に配信するサービスを行っています。本市においても、これらの情報を周知し、活用を促します。

■福岡県防災ホームページ



(2) 耐震改修促進に関する情報の提供

ア 情報の提供

- 耐震改修の必要性や平成 25 年耐震改修促進法の改正の内容について、国のパンフレットや市で作成したリーフレットを活用して、その内容について、わかりやすく情報提供していきます。
- 本市では、(一財)福岡県建築住宅センターと連携し、住宅相談の受付、アドバイザー派遣等、住まいづくりを総合的に支援しています。また、市民に市政を分かりやすく説明する「出前講演：住宅・建築物の地震対策～地震がおきても大丈夫～」も実施しています。
- 情報提供の手段としては、市政だよりや各種マスメディア等の活用により、情報が広く市民に周知されるよう配慮します。また、建築関係団体との連携による有機的な情報ネットワークを構築するなど、これまでの情報提供機能を充実させ、有益な情報を官民連携のもとに提供していきます。

■本市の情報提供に係る取り組みの概要

- 耐震改修促進のためのリーフレットによる情報提供
- 相談窓口の設置（(一財)福岡県建築住宅センター北九州事務所内）
- 耐震診断アドバイザーの派遣、リーフレットによる制度の紹介等
- ホームページによる様々な情報提供



北九州市 耐震改修促進のためのリーフレット



北九州市 住宅相談コーナー リーフレット

イ 耐震改修に関するセミナー等の開催

- 建築物の耐震化についての意識を一般的に定着させるため、耐震改修セミナーを実施します。
- また、官民協働で耐震改修に関するイベントなどを開催します。

(3) 研修等による人材の確保と活用

ア 専門技術者や耐震診断アドバイザー等の育成

○所有者の需要に的確に応えるために、市内の工務店や建築士を対象とした講習会等を県と共に開催することにより、専門的技術を有する人材の確保や、耐震診断や専門的なアドバイス、改修工事等のコーディネートが行える耐震診断アドバイザー養成を行います。

■耐震診断アドバイザー派遣制度のPR



耐震診断アドバイザー派遣制度リーフレット



(一財)福岡県建築住宅センターホームページ内

イ 地域に根ざした専門的技術者の養成

○専門的技術を有する人材を確保し、所有者の需要に的確に応えるために、関係団体や民間事業者との横断的な取り組みのもと、市内の工務店や建築士を対象とした講習会の開催等による技術者の養成に県と共に取り組みます。

3 耐震改修促進に向けた指導等

取り組み方針

耐震化目標の実現に向けて、普及啓発活動と連携し、市民の生命や財産の保護を前提とした適切な指導を行います。

耐震改修促進に向けた指導等

(1) 法に基づく適切な指導・助言等の実施

具体的な施策

(1) 法に基づく適切な指導・助言等の実施

- 指導・助言の対象となる建築物は、耐震改修促進法第12条第1項、第15条1項及び第16条2項に基づく全ての既存耐震不適格建築物です。
- 指示の対象となる建築物は、耐震改修促進法第12条第2項及び第15条2項に基づく要安全確認計画記載建築物及び特定既存耐震不適格建築物です。

■指導・助言及び指示対象の建築物の概要

	対象となる建築物
努力義務	全ての既存耐震不適格建築物 (法第12条第1項、法第14条、法第15条第1項、法第16条)
指導及び助言	
指示	要安全確認計画記載建築物(法第12条第2項) 特定既存耐震不適格建築物(法第15条第2項)
公表	指示を受けた所有者が正当な理由がなくその指示に従わなかった建築物

■法に基づく指導等のフロー

耐震改修促進法

努力義務	既存耐震不適格建築物の所有者は当該建築物について耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行うよう努めなければならない
指導及び助言	耐震診断・改修を促進するため、その必要性の説明・相談対応・市民への説明等による指導及び助言を行う
指示	自主的な協力が得られない場合、地震に対する安全性の向上が特に必要な建築物の所有者に対して、指導・助言事項の実施を促す指示書の交付等による指示を行う
公表	正当な理由なく指示に従わない場合、その建築物及び所有者の公表を行う

建築基準法

勧告 (建築基準法第10条第1項)	著しく危険又は有害な場合、必要な措置をとることを勧告することができる
命令 (建築基準法第10条第2項及び第3項)	勧告に従わない等の場合、必要な措置をとることを命令することができる

4 その他の施策

取り組み方針

総合的な建築物の安全対策や地震防災対策として以下の項目を実施し、地震被害から市民の生命や財産を保護することを目的とした全市的な耐震化を目指します。

その他の施策

(1) 建築物の総合的な安全対策の実施

具体的な施策

(1) 建築物の総合的な安全対策の実施

総合的な安全対策については、関係部局や関係団体と連携を図りながら、所有者や管理者へ、リーフレットの配布等により、適切な維持管理の啓発活動や適正な施工技術の普及及び改善のための指導に取り組みます。

ア ブロック塀の安全性の向上

○ブロック塀の倒壊は大変危険なものであり、その倒壊防止に向けて、指導等の継続的な取り組みを実施します。

イ 窓ガラス等の破損・落下防止

○建築物の窓ガラスの耐震対策として、問題のある建築物については改善指導を行います。
○外壁や屋外広告物等窓ガラス以外の破損・落下防止対策についても、問題のある建築物については、改善指導を行い、高層ビル等における安全確保に努めます。

ウ 天井等の非構造部材の安全性の向上

○天井の脱落対策に係る基準が定められ、建築基準法に基づき、新築建築物等への適合が義務付けられました。また既存建築物については、定期報告制度などを活用し、問題のあるものについて、改善指導を行います。

カ 老朽危険家屋に対する取り組み

○適切な維持管理がなされないまま放置されて、老朽化した建築物（いわゆる老朽危険家屋）については、効果的な対策を検討しつつ、建築基準法に基づいた改善指導を家屋の所有者等に対して強く行います。

■建築物の維持管理を啓発するチラシ



キ 老朽危険空き家等の除却促進

○旧耐震基準で建設された倒壊や部材の落下のおそれがある危険な空き家等の除却を促進し、民間建築物の耐震化率の向上に努め、市民の安全で安心な居住環境の形成を図ります。

■老朽空き家等除却促進事業のパンフレット
(平成28年3月現在)

- 対象：昭和56年5月以前に建築された空き家等で、一定要件を満たすもの
- 窓口：北九州市建築都市局 空き家対策推進室 (Tel：093-582-2918)



ク 自然災害に配慮した防災対策

○福岡県西方沖地震においては、玄界島等で敷地の崩壊による被害が多数報告されており、建築物の敷地の崩壊や崖崩れによる被害を防止する観点から、建築物の耐震化と併せた自然災害に配慮した防災対策が必要です。土砂災害から人命や財産を守るため、土砂災害防止法(資料編³⁾)に基づく土砂災害特別警戒区域においては、住宅の移転の促進に努めます。

ケ 地震による地盤の液状化災害予防対策

- 福岡県では、地震に関する防災アセスメント調査において各想定地震の液状化の予想結果を公表しています。
- 建築物の耐震化と併せ、液状化対策を考慮する必要があるため、液状化に関する情報提供により普及・啓発を図ります。

第5章 計画の実現に向けて

関係主体の役割分担及び計画の進行管理

- 本計画の実現に向けて、関係する主体の役割と責務を明確にした上で、相互に連携を図りながら計画を実行に移していく必要があります。
- 関係する主体の主な役割を以下のとおり設定し、本市は県との連携を図りながら様々な支援を行うことにより、一体的な計画の推進を図ります。
- 建築物の耐震化を推進するためには、行政と市民の連携のみならず、建築に関わる団体等との有機的な連携が不可欠であるため、その実施体制を整備します。
- 耐震化目標の達成に向けて、事業者や関係団体等との連携により住宅、建築物の耐震改修等の実績把握と進行管理に努め、必要に応じ適宜計画の見直しを行うこととします。

■関係主体の役割分担イメージ

