

北九州市耐震改修促進計画

(改定案)

(文字色・囲みの注記)

赤囲み (赤字) : 市民意見の反映箇所 [p29]

緑囲み : 市民意見の該当箇所 (反映なし)
[p22、24、31、32]

令和8年6月

北九州市

目 次

第1章 耐震改修促進計画の位置づけ	1
1-1. 計画の目的と位置づけ	1
(1)計画の目的	1
(2)計画の位置づけ	2
(3)耐震改修促進法の概要	3
1-2. 計画の期間と構成	4
(1)計画期間	4
(2)計画の構成	4
第2章 建築物の耐震化の現状と課題	5
2-1. 想定される地震と被害の想定	5
(1)福岡県(北九州市)の地震災害履歴	5
(2)北九州市に大きな被害を与える可能性のある地震	6
(3)熊本地震及び能登地震による被害状況	9
2-2. 耐震化の現状	10
(1)住宅の耐震化の現状	10
(2)特定既存耐震不適格建築物の耐震化の状況	11
2-3. 耐震改修促進に向けた課題	13
(1)耐震化の取組	13
(2)耐震化の課題	14
第3章 建築物の耐震化の目標	16
3-1. 耐震化の目標	16
(1)目標設定の方針等	16
(2)耐震化の目標設定	17
3-2. 目標達成に向けた耐震化への取組	18
(1)施策展開の基本方針	18
(2)目指す姿の実現に向けた施策等の体系	18
第4章 建築物の耐震化を促進するための施策	19
4-1. 建築物の耐震化への取組	20
(1)住宅の耐震化	20
(2)特定既存耐震不適格建築物の耐震化	24
(3)市有建築物の耐震化	25
(4)法律による耐震化の促進	26
4-2. 耐震改修促進のための普及・啓発	27
(1)防災意識の向上	27
(2)耐震改修促進に関する情報の提供	29
(3)研修等による人材の確保と活用	29

4-3. 耐震改修促進に向けた指導等.....	30
(1)法に基づく適切な指導・助言等の実施.....	30
4-4. その他の施策.....	31
(1)建築物の総合的な安全対策の実施.....	31
第5章 計画の実現に向けて.....	33
5-1. 関係主体の役割分担及び計画の進行管理.....	33
資料編.....	35
1 施策の変遷と主な地震.....	37
2 熊本地震及び能登半島地震の被害状況.....	38
(1)熊本地震の被害状況.....	38
(2)能登半島地震の被害状況.....	39
3 関係法令(耐震改修促進法ほか).....	40
(1)耐震改修促進法.....	40
(2)耐震改修促進法施行令.....	51
(3)耐震改修促進法施行規則.....	57
(4)北九州市耐震改修促進法施行細則.....	68
4 耐震改修促進法の対象建築物一覧.....	70
5 用語の解説.....	71
6 参考リンク集.....	74

第1章 耐震改修促進計画の位置づけ

1-1. 計画の目的と位置づけ

(1) 計画の目的

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災では、建築物の倒壊や火災等により、多くの人命や財産が失われました。その教訓を踏まえ、同年10月に「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）」が制定されました。以降、数次にわたる法令改正により、都道府県・市町村の耐震改修促進計画の策定（平成18年1月）や不特定多数の者が利用する大規模建築物等を対象とした耐震診断の義務化（平成25年11月）、ブロック塀安全対策の強化（平成31年1月）などが盛り込まれ、現在に至っています。また、同法に基づく国の「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（以下、「基本方針」という）」についても、適宜、見直しが行われ、令和7年7月に新たな基本方針が示されました。

この間、新潟県中越地震（平成16年）、福岡県西方沖地震（平成17年）、東日本大震災（平成23年）、熊本地震（平成28年）、大阪府北部地震（平成30年）、能登半島地震（令和6年）など、巨大地震・大地震が全国各地で発生しており、甚大な被害をもたらす地震が、いつ・どこで発生してもおかしくない状況であると考えられます。

一方、海溝型地震として、全国的に大きな注目を集めている南海トラフ巨大地震については、令和7年3月に国の中央防災会議から、新たな被害想定が公表され、より切迫性が高まった予測が示されました。また、北九州市に影響のある小倉東断層、福智山断層帯を含む県内の活断層型の地震については、令和7年9月に福岡県から新たな被害想定が公表されました。

北九州市では、耐震改修促進法に基づき、平成21年3月に「北九州市耐震改修促進計画」を策定し、平成28年4月に改定を行い、住宅・建築物の耐震化の取組を進めてきました。これまでの取組により、住宅の耐震化率は、73.6%（H20）から94.0%（R5）へ、不特定多数が利用する建築物は、56.5%（H20）から95.8%（R5）へと、大きく向上しました。しかしながら、住宅の中でも、特に木造戸建て住宅の耐震化率は、87.1%（R5）と進捗に課題があります。

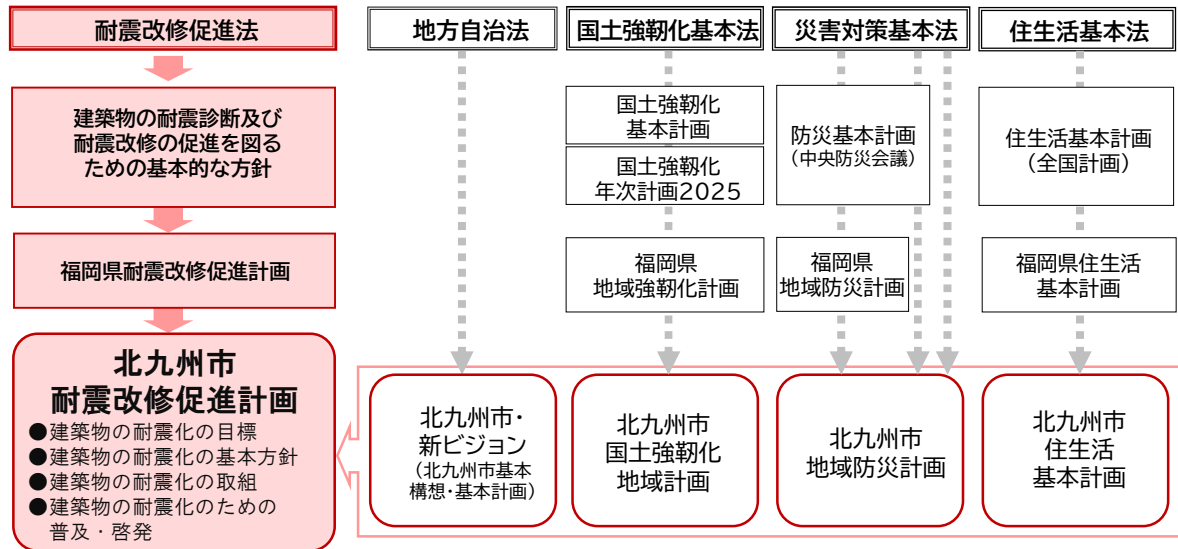
こうした地震・防災を取り巻く状況や北九州市の現状を踏まえ、今後も引き続き、住宅・建築物の地震に対する安全性の向上を総合的かつ計画的に促進し、「ミライの安心につなげる」ため、「北九州市耐震改修促進計画」の見直し・再構築を行い、新たな計画に改定するものです。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、耐震改修促進法第6条に基づいて策定するものであり、同法に基づく基本方針を踏まえ、「福岡県耐震改修促進計画」（令和8年4月）とも整合を図るものとします。

また、「北九州市・新ビジョン（北九州市基本構想・基本計画）」や「北九州市国土強靱化地域計画」、「北九州市地域防災計画」、「北九州市住生活基本計画」などと連携した計画とします。

■計画の位置づけ



●北九州市・新ビジョン（北九州市基本構想・基本計画）（令和6年3月策定）

- ・今後の北九州市の目指す都市像や重点戦略を掲げた基本構想、及びその実現に向けた主要な政策を体系的に掲げた、2040年を目標年次とする基本計画。
- ・目指す都市像は「つながりと情熱と技術で、「一歩先の価値観」を体現する グローバル挑戦都市・北九州市」。
- ・目指す都市像実現に向けた3つの重点戦略のうち、『「安らぐまち」の実現』において、「災害などに強いまちづくりの推進」を掲げ、地域全体で防災力を高める取組を推進することとしている。

●北九州市国土強靱化地域計画（令和2年2月改定）

- ・あらゆる自然災害から市民の生命と財産を守り、被害を最小限に抑え、迅速な復旧復興を目指した計画。
- ・基本目標として「人命の保護が最大限図られること」、「市及び社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること」、「市民の財産及び公共施設に係る被害の最小化」、「迅速な復旧復興」を掲げ、強靱な北九州市の実現を目指している。

●北九州市地域防災計画（令和8年2月修正）

- ・災害の予防、災害応急対策及び災害復旧・復興についての事項を定め、防災活動を総合的、かつ効果的に実施することにより、防災の万全を期するとともに、社会秩序の維持及び公共福祉の確保に資することを目的とする計画。

●北九州市住生活基本計画（令和5年1月改定）

- ・住宅や居住環境といったハード整備とソフト施策に総合的に取り組み、「市民の住生活の質」の更なる向上を目指した計画。
- ・施策として「耐震診断や耐震改修の促進」、「老朽空き家の除却等の促進」、「マンションの防災力の向上」、「災害に強いまちづくりの推進」、「街なかの安全・安心な住環境づくり」を掲げ、耐震化等の取組を総合的に実施することとしている。

(3) 耐震改修促進法の概要

耐震改修促進法は、平成7年1月の阪神・淡路大震災での死亡（約6,500人）の原因の多くが、建築物や家具類などの倒壊による圧迫や窒息が原因であったことを受け、同年10月に制定されました。

平成18年には、新潟県中越地震や福岡県西方沖地震などの大規模地震を踏まえ、基本方針の作成や地方公共団体における耐震改修促進計画の作成などが位置づけられる改正が行われました。

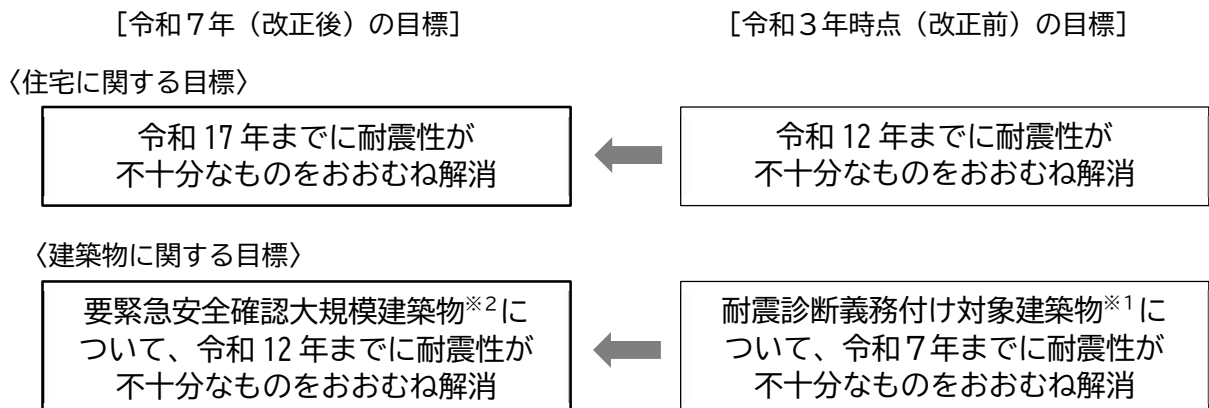
また、平成25年11月には、南海トラフの海溝型巨大地震や首都直下地震で、最大クラスの規模のものが発生した場合、東日本大震災を超える甚大な被害の発生がほぼ確実であることから、建築物の耐震改修を一層促進するため、法改正が行われ、昭和56年5月以前の旧耐震基準で建築された不特定多数や避難弱者が利用する大規模建築物や、地方公共団体が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物などについて、耐震診断の結果を所管行政庁に報告することが義務付けられました。

さらに、平成30年6月の大阪府北部地震での被害などを踏まえ、平成31年1月に施行令が改正され、避難路沿道のブロック塀等について取組が強化されました。

この間、同法第4条に基づく「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」についても、住宅・建築物の耐震化の現状等を踏まえた改正が適宜行われ、令和7年7月に住宅等の耐震化の目標や取組内容が新たに示されました。

■耐震改修促進法第4条に基づく基本方針（令和7年7月改正）のポイント

①目標の見直し



②新たに示された取組内容

- [住宅]利息の返済を不要とする高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローンの活用
- [住宅]省エネ改修等と合わせた耐震改修の促進
- [住宅]新耐震基準導入以降の木造住宅の耐震性能検証の普及促進
- [建築物]地方公共団体が指定する診断義務付け建築物に関する目標の設定 等

※1：要緊急安全確認大規模建築物^{※2}及び要安全確認計画記載建築物（地方公共団体が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物及び都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物）

※2：不特定多数の者が利用する大規模建築物等（病院、店舗、旅館、学校等）

1-2. 計画の期間と構成

(1) 計画期間

本計画の期間は令和17年度までとし、5年を目途に計画の見直しを行います。

(2) 計画の構成

本計画は、「耐震改修促進計画の位置づけ」、「建築物の耐震化の現状と課題」、「建築物の耐震化の目標」、「建築物の耐震化を促進するための施策」、「計画の実現に向けて」で構成します。

■計画の構成

第1章	耐震改修促進計画の位置づけ	<ul style="list-style-type: none"> ○計画の目的と位置づけ ○計画の期間と構成
第2章	建築物の耐震化の現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> ○想定される地震と被害の想定 <北九州市に大きな被害を与える可能性のある地震> <ul style="list-style-type: none"> 小倉東断層による地震 福智山断層帯による地震 南海トラフによる地震 ○耐震化の現状 <ul style="list-style-type: none"> 住宅 特定既存耐震不適格建築物 ○耐震改修促進に向けた課題
第3章	建築物の耐震化の目標	<ul style="list-style-type: none"> ○耐震化の目標 <ul style="list-style-type: none"> 住宅 要緊急安全確認大規模建築物 ○目標達成に向けた耐震化への取組
第4章	建築物の耐震化を促進するための施策	<ul style="list-style-type: none"> ○建築物の耐震化への取組 ○耐震改修促進のための普及・啓発 ○耐震改修促進に向けた指導等 ○その他の施策
第5章	計画の実現に向けて	<ul style="list-style-type: none"> ○関係主体の役割分担及び計画の進行管理

第2章 建築物の耐震化の現状と課題

2-1. 想定される地震と被害の想定

(1) 福岡県（北九州市）の地震災害履歴

福岡県の地震被害履歴は以下のとおりです。平成17年3月20日に発生した福岡県西方沖地震においては、福岡市で死者1名、負傷者1,038名、家屋全壊141棟、半壊315棟、一部損壊4,756棟等の被害を受けています。北九州市でも、最大震度5弱が観測され、負傷者3名、一部損壊5棟等の被害を受けています。

■福岡県の主な地震の被害履歴

年	月日	震央地名 地震名	深さ (km)	M	被害の概要
679		筑紫		6.5-7.5	家屋倒壊、幅2丈(6m)、長さ3千余丈(10km)の地割れ。 (水縄断層の活動と考えられる)
1706	11.26	筑紫			7回地震、うち2回強く、久留米、柳川で強い揺れの為、堀の水の揺り上げ、魚死す。
1848	1.10	筑後		5.9	柳川で家屋倒壊あり。
1872	3.14	浜田		7.1	久留米で液状化による被害。
1898	8.10	糸島半島		6.0	糸島半島で負傷者3名、家屋、神社、土蔵損壊。8.12にも余震(M5.8)。福岡市で家屋、土蔵の壁に亀裂。 早良郡杵岐、金武村で土蔵被害。
1929	8.8	福岡県西部 (福岡県福岡地方)	9	5.1	雷山付近。震央付近で壁亀裂、崖崩れ。 震度Ⅲ 福岡、佐賀、厳原
1930	2.5	福岡県西部 (佐賀県南部)	0	5.0	雷山付近。小崖崩れ、地割れ。 震度Ⅲ 福岡、佐賀、平戸、厳原、防府
1941	11.19	日向灘	33	7.2	宮崎県を中心に大分、熊本、愛媛で被害。宮崎では殆どの家の壁に亀裂。人吉で死者1名、負傷者5名、 家屋全壊6棟、半壊11棟等の被害。日向灘沿岸では津波最大1mで船舶に若干の被害。 震度Ⅴ 宮崎、延岡、人吉、浜町 震度Ⅳ 福岡、熊本、牛深、大分、日田、都城 震度Ⅲ 飯塚、佐賀、長崎、雲仙岳、油津、鹿児島、枕崎、阿久根
1966	11.12	有明海	14	5.5	屋根瓦や壁の崩壊。震度Ⅲ 福岡、熊本、人吉、佐賀、佐世保、平戸、雲仙岳、日田
1968	8.6	愛媛県西岸 (豊後水道)	39	6.6	愛媛県を中心に、船舶、通信、鉄道に小被害。宇和島で重油タンクのパイプが切損し、重油170klが海上に 流出。 震度Ⅴ 大分 震度Ⅳ 福岡、山口、宮崎、延岡、油津、熊本、阿蘇山、人吉、鹿児島 震度Ⅲ 飯塚、下関、佐賀、雲仙岳、日田、都城
1991	10.28	周防灘	19	6.0	文教施設に若干の被害。 震度Ⅳ 福岡 震度Ⅲ 飯塚、大分、佐賀、下関、山口、萩
1996	10.19	日向灘	34	6.9	震度4 久留米市 震度3 夜須町、大牟田市(以上、福岡県内に限る)
1997	6.25	山口県 中部	8	6.6	震度4 久留米市 震度3 北九州市 、福岡市、志摩町、苅田町、飯塚市、夜須町(以上、福岡県内に限る)
2005	3.20	福岡県西方沖 (福岡県北西沖)	9	7.0	震度6弱 福岡市、前原市 震度5強 新宮町、志摩町、春日市ほか 震度5弱 北九州市 、大野城市、福津市ほか(以上、福岡県内に限る)
2009	6.25	大分県西部	12	4.7	震度4 東峰村 震度3 福岡市、春日市、宗像市、行橋市、豊前市、飯塚市、嘉麻市ほか(以上、福岡県内に限る)
2014	3.14	伊予灘	78	6.2	震度4 水巻町、遠賀町、みやこ町 震度3 北九州市 、福岡市、筑紫野市、春日市、大野城市、宗像市ほか(以上、福岡県内に限る)
2015	7.13	大分県南部	58	5.7	震度4 久留米市 震度3 福岡市、豊前市、柳川市、八女市、筑後市、大川市、うきは市、朝倉市(以上、福岡県内に限る)
2016	4.14	熊本県 熊本地方	11	6.5	震度4 福岡市、大野城市、宗像市、古賀市、大牟田市、久留米市、柳川市、八女市、筑後市、朝倉市、み やま市ほか(以上、福岡県内に限る)
2019	1.3	熊本県 熊本地方	10	5.1	震度4 大牟田市、柳川市、みやま市 震度3 久留米市、八女市、筑後市、大川市、大木町、広川町、うきは市、朝倉市(以上、福岡県内に限る)
2022	1.22	日向灘	45	6.6	震度4 宗像市、新宮町、水巻町、遠賀町、久留米市、柳川市、大川市、大木町、筑前町、みやま市 震度3 福岡市、福津市、糸島市、 北九州市 、行橋市、豊前市、中間市、大牟田市、八女市、筑後市、朝倉 市ほか(以上、福岡県内に限る)
2024	8.8	日向灘	31	7.1	震度4 柳川市、大川市 震度3 新宮町、中間市、水巻町、遠賀町、嘉麻市、大牟田市、久留米市、筑後市、小郡市、大刀洗町ほか (以上、福岡県内に限る)
2025	1.13	日向灘	36	6.6	震度4 久留米市 震度3 水巻町、遠賀町、大牟田市、柳川市、八女市、筑後市、大川市、小郡市、大刀洗町、大木町ほか (以上、福岡県内に限る)

資料：北九州市地域防災計画（災害対策編）R8.2 修正

(2) 北九州市に大きな被害を与える可能性のある地震

北九州市に影響のある地震として、国の地震調査研究推進本部（以下、「地震本部」という）の長期評価や福岡県の「地震に関する防災アセスメント調査」（以下、「県アセス調査」という）などにおいて、「小倉東断層」及び「福智山活断層帯」が震源となる活断層型の地震、「南海トラフ」が震源となる海溝型の地震について、調査報告がされています。

1) 小倉東断層による地震の被害想定結果

地震本部の長期評価結果では、小倉東断層は断層長さが23kmで、区間単独による地震の規模はマグニチュード7.1程度とされています。

県アセス調査において、北九州市の最大の被害は、地震動が震度7、全壊・全焼が約9,500棟、死者数が約500人と想定されています。

■地震本部による活断層ごとの長期評価結果（算定基準日：令和7年1月1日）

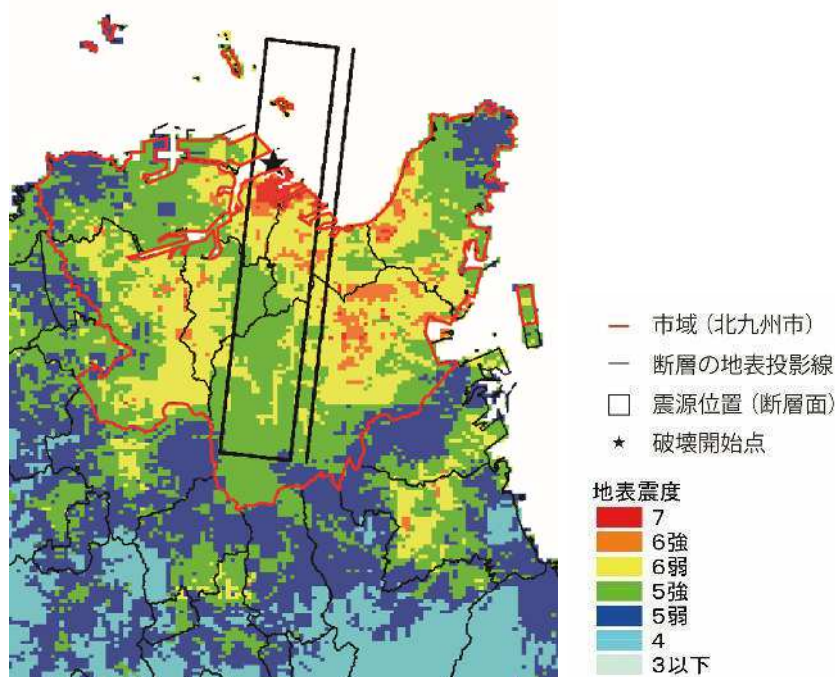
活断層 (評価単位区間)	断層 長さ	区間単独による地震の 規模(M)	区間連動による地震の 規模(M)	30年以内の 地震発生確率	平均活動間隔 【最新活動時期】
小倉東断層	23km	7.1程度	—	不明	不明 【約4,600年前以後、 約2,400年前以前】

■北九州市の被害想定（小倉東断層（北側））

最大震度	全壊・全焼(棟)	半壊(棟)	死者数(人)	負傷者数(人)	避難者(人)
7	約9,500	約25,000	約500	約4,300	約64,000

※地震の発生時刻・季節は冬18時、被害想定範囲は、基本的に250mメッシュと想定。

■小倉東断層 地表震度分布図（破壊開始点 北側）



資料：地震に関する防災アセスメント調査報告書 R7.9（福岡県）
被害想定については、北九州市地域防災計画（災害対策編）R8.2 修正

2) 福智山断層帯による地震の被害想定結果

地震本部の長期評価結果では、福智山断層帯は断層長さが 28km で、区間単独による地震の規模は、マグニチュード 7.2 程度とされています。

県アセス調査において、北九州市の最大の被害は、地震動が震度7、全壊・全焼が約 6,800 棟、死者数が約 300 人と想定されています。

■地震本部による活断層ごとの長期評価結果（算定基準日：令和7年1月1日）

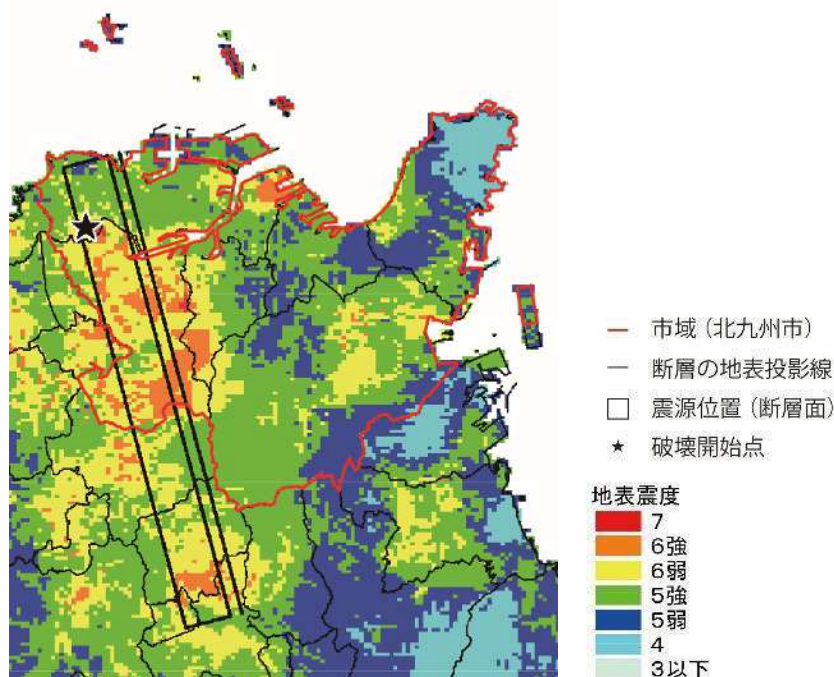
活断層 (評価単位区間)	断層 長さ	区間単独に よる地震の 規模(M)	区間連動に よる地震の 規模(M)	30年以内の 地震発生確率	平均活動間隔 【最新活動時期】
福智山断層	28km	7.2 程度	—	ほぼ0～ 3%	約9,400年-32,000年 【約28,000年前以後、 約13,000年前以前】

■北九州市の被害想定（福智山断層帯（北側））

最大震度	全壊・全焼(棟)	半壊(棟)	死者数(人)	負傷者数(人)	避難者(人)
7	約6,800	約17,000	約300	約2,600	約41,000

※地震の発生時刻・季節は冬 18 時、被害想定範囲は、基本的に 250m メッシュと想定。

■福智山断層帯 地表震度分布図（破壊開始点 北側）

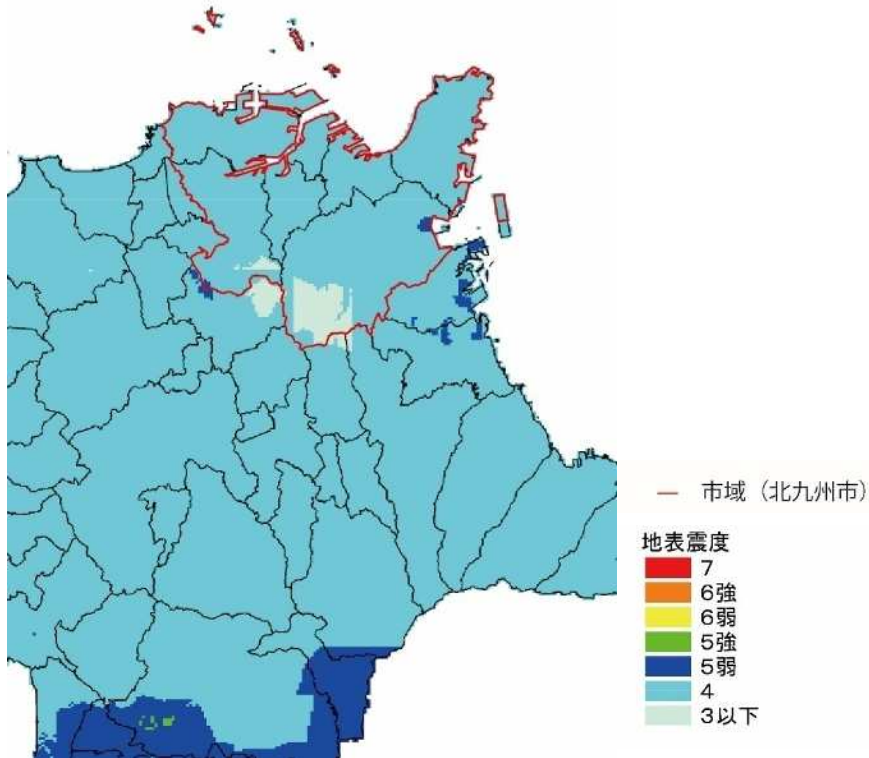


資料：地震に関する防災アセスメント調査報告書 R7.9（福岡県）
被害想定については、北九州市地域防災計画（災害対策編）R8.2 修正

3) 南海トラフによる地震の被害想定結果

国の「南海トラフ巨大地震モデル・被害想定手法検討会」(令和7年3月31日)の検討では、北九州市における想定震度は、陸側ケースで最大5弱、福岡県の被害として、全壊約410棟、死者約200人と想定されています。

■南海トラフ地震 地表震度分布図(陸側ケース)



資料：地震に関する防災アセスメント調査報告書 R7.9 (福岡県)
被害想定については、北九州市地域防災計画(災害対策編) R8.2 修正

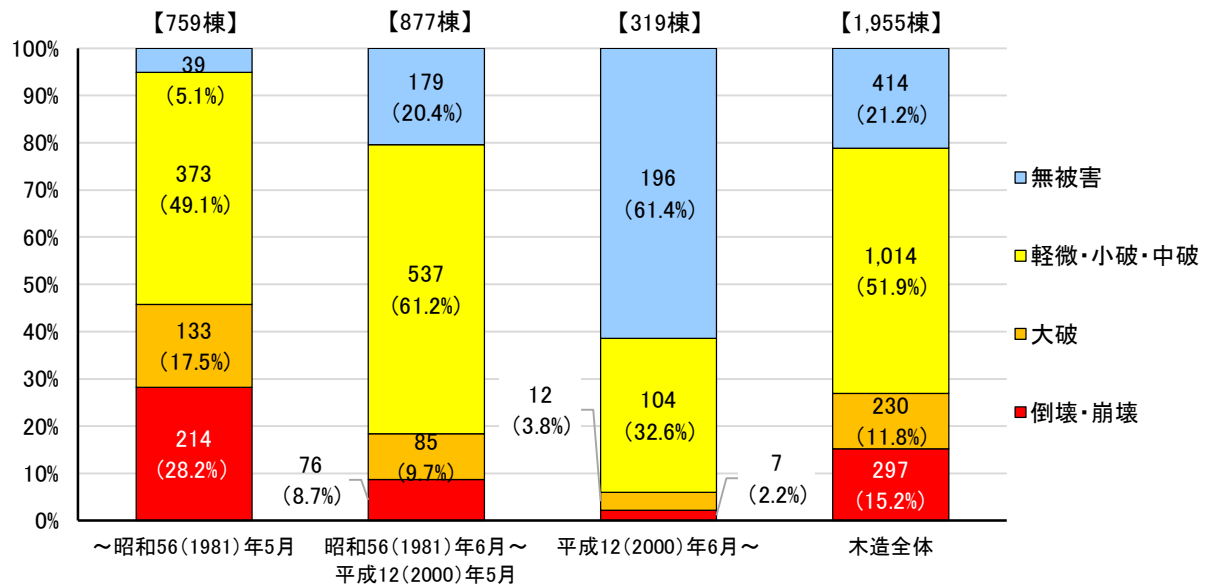
(3) 熊本地震及び能登地震による被害状況

平成28年熊本地震（平成28年4月）や能登半島地震（令和6年1月）では、最大震度7を観測するなど、強い揺れにより、建築物に甚大な被害が発生しました。

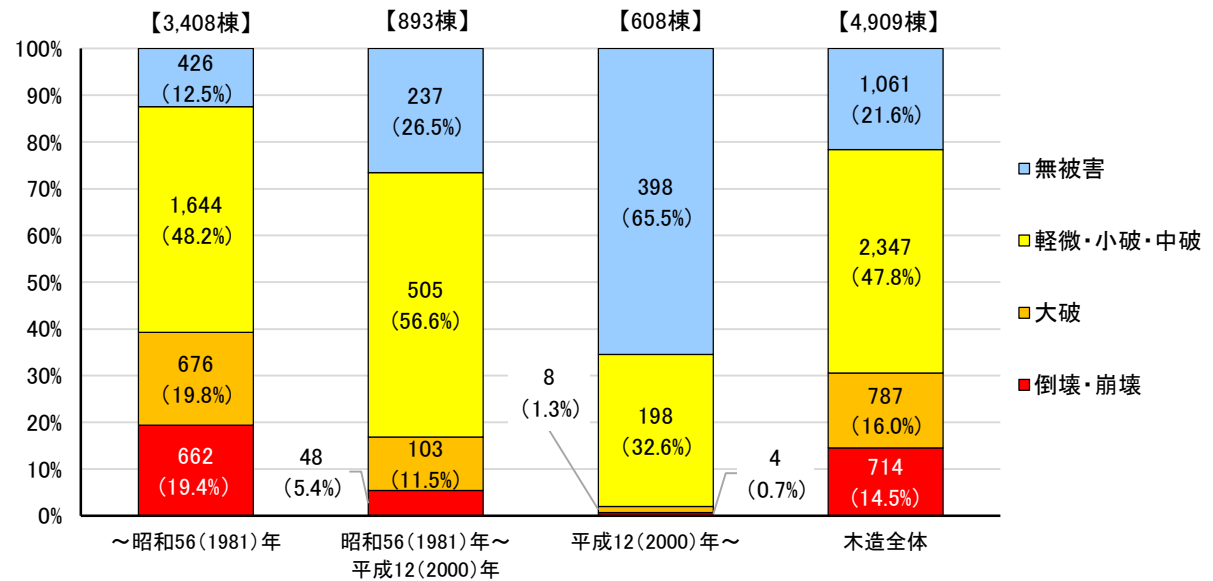
日本建築学会による建築物の被害状況に関する調査の結果、木造建築物については、旧耐震基準のものが新耐震基準のものと比較して倒壊・崩壊の割合が高くなっています。また、新耐震基準のものの中では、接合部等の基準が明確化される平成12年前後で、大破及び倒壊・崩壊の割合に大きな差が生じています。

■木造建築物の建築時期別の被害状況（日本建築学会調査）

〔熊本地震（益城町中心部のみ）〕



〔能登半島地震〕



資料：熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会報告書 H28.9

令和6年能登半島地震における建築物構造被害の原因分析を行う委員会 最終とりまとめ R7.12

2-2. 耐震化の現状

(1) 住宅の耐震化の現状

平成21年3月の当初計画策定時点、平成28年4月の改定計画策定時点、及び今回改定時点(現在)の住宅の耐震化率は、以下のとおりです。それぞれ、当時最新の住宅・土地統計調査をもとに、住宅の耐震化率を推計したものです。

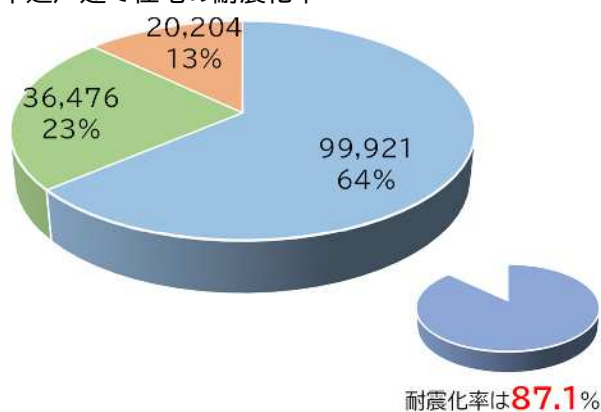
計画当初からの約15年で、住宅全体の耐震化率は、20ポイント以上向上し、約94%となっています。内訳では、木造戸建て住宅が約87%、共同住宅等が約98%であり、木造戸建て住宅の耐震化に課題があります。

■住宅の耐震化率の変遷

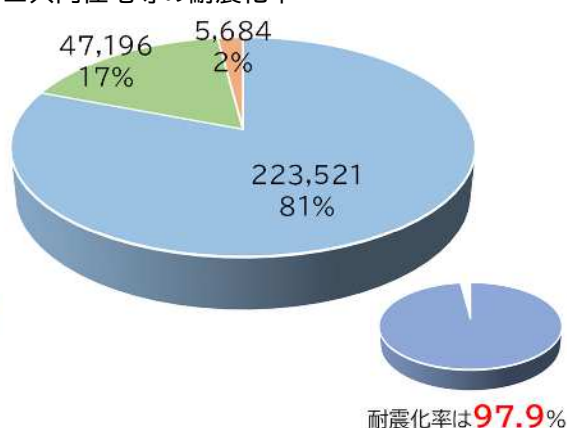
(単位:戸)		昭和57年 以降の 建築物 [A]	昭和56年 以前の建築 物 [B]	うち 耐震性あり [C]	建築物数 [D=A+B]	耐震性あり 建築物数 [E=A+C]	耐震化率 [F=E/D× 100]
平成20 年度末 当初計画	木造戸建て住宅	72,000	101,000	15,000	173,000	87,000	50.3%
	共同住宅等	143,000	89,000	68,000	232,000	211,000	90.9%
	住宅計	215,000	190,000	83,000	405,000	298,000	73.6%
平成26 年度末 改定計画	木造戸建て住宅	91,400	80,500	34,700	171,900	126,100	73.4%
	共同住宅等	182,200	71,300	54,200	253,500	236,400	93.3%
	住宅計	273,600	151,800	88,900	425,400	362,500	85.2%
令和5 年度末 現在	木造戸建て住宅	99,921	56,679	36,476	156,600	136,396	87.1%
	共同住宅等	223,521	52,879	47,196	276,400	270,716	97.9%
	住宅計	323,441	109,559	83,672	433,000	407,113	94.0%

※木造以外の戸建て住宅は共同住宅等を含む。

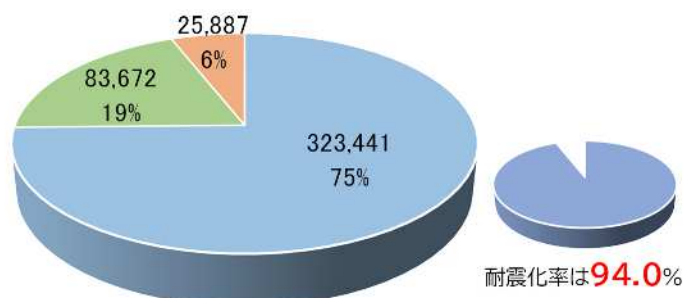
■木造戸建て住宅の耐震化率



■共同住宅等の耐震化率



■住宅全体の耐震化率



■ 昭和57年以降建築
■ 昭和56年以前の建築(うち耐震性あり)
■ 昭和56年以前の建築(うち耐震性なし)

(2) 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の状況

①多数の者が利用する建築物（一般の特定建築物）

令和5年度末における多数の者が利用する建築物の耐震化の現状は以下のとおりです。

全体の耐震化率は令和5年度末で95.8%と当初計画時点の56.5%から40ポイント近く上昇しています。

■一般の特定建築物の耐震化率の変遷

(単位:棟)		昭和57年 以降の 建築物 [A]	昭和56年 以前の建築 物 [B]	うち 耐震性あり [C]	建築物数 [D=A+B]	耐震性あり 建築物数 [E=A+C]	耐震化率 [F=E/D× 100]
平成20 年度末 当初計画	民間	1,643	2,019	901	3,662	2,544	69.4%
	市有	565	1,348	40	1,913	605	31.6%
	全体	2,208	3,367	941	5,575	3,149	56.5%
平成26 年度末 改定計画	民間	2,947	1,846	1,095	4,793	4,042	84.3%
	市有	532	1,006	864	1,538	1,396	90.8%
	全体	3,479	2,852	1,959	6,331	5,438	85.9%
令和5 年度末 現在	民間	3,965	1,399	1,124	5,364	5,089	94.9%
	市有	548	923	908	1,471	1,456	99.0%
	全体	4,513	2,322	2,032	6,835	6,545	95.8%

※国及及び県有は民間に含む。

■（参考）上表の市有建築物の内訳

(単位:棟)		昭和57年 以降の 建築物 [A]	昭和56年 以前の建築 物 [B]	うち 耐震性あり [C]	建築物数 [D=A+B]	耐震性あり 建築物数 [E=A+C]	耐震化率 [F=E/D× 100]
令和5 年度末	市営住宅	319	513	499	832	818	98.3%
	学校等	163	372	372	535	535	100.0%
	上記以外	66	38	37	104	103	99.0%
	市有建築物計	548	923	908	1,471	1,456	99.0%

②耐震診断義務付け対象建築物（要緊急安全確認大規模建築物）

昭和56年5月以前の旧耐震基準で建築された病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物又は学校、老人ホーム等の地震の際に避難確保上特に配慮を要する者が利用する建築物のうち、一定規模以上の建築物については、耐震診断結果を所管行政庁に報告する義務があります。市内の対象建築物は74棟であり、診断結果の報告は全て完了しています。

対象74棟のうち、耐震性が不十分な建築物については、順次、耐震改修等により改善を図っています。令和7年4月1日時点では、用途廃止予定のものを除き、耐震性が不十分なものが6棟あります。

③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（通行障害建築物）

地震により建築物が倒壊すると、市民の円滑な避難や緊急車両の通行を妨げるなど、多大な影響を及ぼすことになります。福岡県耐震改修促進計画に指定された道路の沿道にあり、地震時の倒壊により、その道路を閉塞させるおそれのある建築物は、耐震改修促進法第5条の通行障害建築物に該当し、その要件は、同施行令第4条に示されています。

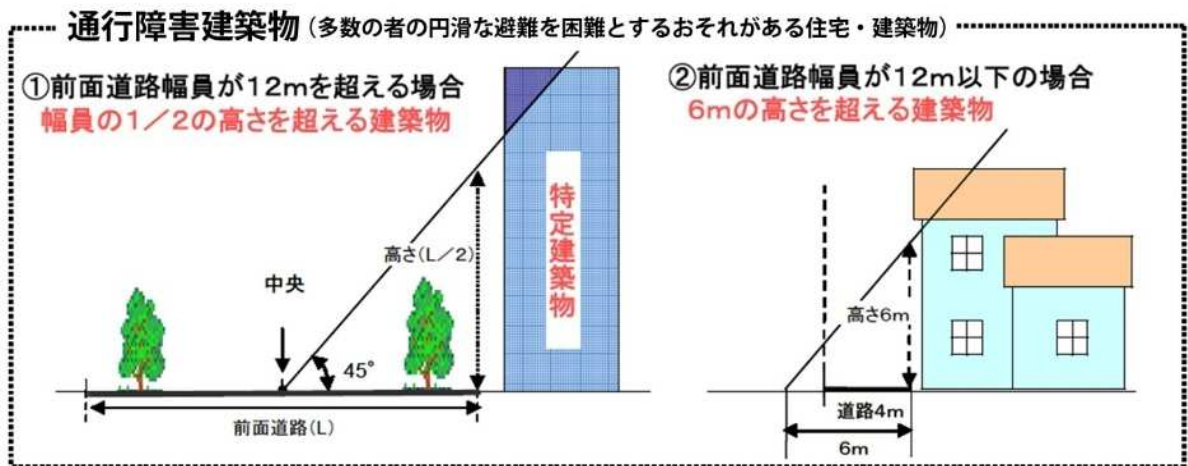
市内の通行障害建築物のうち、特定既存不適格建築物は、令和8年4月時点で313棟（建築年次が不明なものを含む）あります。

なお、用途や規模の要件はないため、①に該当しない建築物も含まれます。

●耐震改修促進法施行令 第4条

法第5条第3項第2号の政令で定める建築物は、そのいずれかの部分の高さが、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に、次の各号に掲げる当該前面道路の幅員に応じ、それぞれ当該各号に定める距離を加えたものを超える建築物。

- 一 12メートル以下の場合 6メートル
- 二 12メートルを超える場合 前面道路の幅員の2分の1に相当する距離



2-3. 耐震改修促進に向けた課題

(1) 耐震化の取組

令和7年度現在の耐震化の取組は、以下のとおりです。

■耐震化の取組（令和7年度現在）

施策		具体的な内容
建築物の耐震化への取組	住宅の耐震化	市政だよりやホームページ等での情報提供
		耐震セミナーの開催
		耐震改修工事費等補助事業の実施
		一般的リフォームとの一体的な耐震化の誘導
		耐震診断アドバイザー派遣制度の活用
		住まいの安全・耐震に関する相談窓口の設置
特定既存耐震不適格建築物の耐震化	北九州市耐震推進協議会での相談の受付	
	診断結果等のホームページへの掲載	
	耐震セミナーの開催	
	耐震改修工事費等補助事業の実施	
市有建築物の耐震化	特定既存耐震不適格建築物に対する法に基づく指導等	
	定期報告の通知時に啓発パンフレットの配布	
法律による耐震化の促進	市有建築物の耐震化の促進	
耐震改修促進のための普及・啓発	防災意識の向上	法改正の周知(相談時の説明やパンフレットの配布)
		分譲マンション管理組合に対するパンフレットの配布
		パンフレットの戸別配布
		出前講演の実施
		市内学校での防災授業の開催
		地震体験車を活用した防災講演の開催
	耐震改修促進に関する情報の提供	地域防災計画に基づくまちづくり事業の実施
		県事業(防災情報サービスや防災メール)の周知
		耐震セミナーの開催
		パンフレット等による各種支援の情報提供
研修等による人材の確保と活用	市政だよりやPR動画による発信	
	耐震セミナーの開催	
耐震改修促進に向けた指導等	融資制度等に関する周知	
	市内の不動産事業者等に対する補助金関係の情報提供	
その他の施策	建築物の総合的な安全対策の実施	耐震診断義務化対象建築物のうち耐震性が不足する建築物に対する改修等の指導等
		ブロック塀の安全性の向上のための啓発及び補助事業の実施
		窓ガラス等の破損・落下防止対策の啓発
		天井等の非構造部材の安全性の向上のための啓発
		建築設備全般の安全性の向上のための啓発
		関係機関との協力による安全対策の推進
		老朽危険家屋の解消の促進
がけ地近接等危険住宅移転事業の実施		
液状化予測結果に関する情報提供		

(2) 耐震化の課題

北九州市の住宅・建築物の耐震化の状況、耐震化に対する取組状況や耐震改修促進法に基づく基本方針や福岡県耐震改修促進計画の改定等を踏まえ、耐震化の課題を以下のとおり設定します。

①建築物の耐震化

1) 住宅の耐震化

- ・住宅の耐震化は着実に進んでいますが、木造戸建て住宅については、所有者の高齢化や資金調達などの課題があり、耐震化の進捗が遅れが見られます。そのため、更なる住宅の耐震化の促進のためには、木造戸建て住宅に対する取組を重点的に進める必要があります。
- ・近年の地震被害では、新耐震基準の住宅であっても、接合部等の仕様が明確化された平成 12 年前後の木造住宅で被害状況に差があることが分かっています。そのため、平成 12 年以前の新耐震基準の木造住宅の耐震性能について、所有者による確認を促進することが求められます。
- ・耐震化に要する費用は、一般的に建物の規模や状態により大きく異なるため、耐震改修に関する補助事業に加え、資金調達にかかる融資制度や税の軽減措置等、所有者の費用負担の軽減に関する周知や環境整備が引き続き求められます。
- ・耐震化率向上のためには、耐震改修だけでなく、建替えや住み替えといった視点から、耐震性の不足する住宅の除却を促進することも重要です。

2) 特定既存耐震不適格建築物の耐震化

- ・公共建築物に限らず、店舗やホテルなどの多数の者が利用する建築物、高齢者施設や学校など避難に通常より多くの時間を要する方が利用する建築物で大規模なものについては、公共性の高さや倒壊等による影響の大きさを勘案し、引き続き、耐震化を進めることが求められます。
- ・特に、耐震診断が義務付けされた建築物のうち、耐震性が不十分なものは、着実に耐震化を促進することが求められます。
- ・倒壊により道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある建築物については、災害発生時の避難・救助などの応急活動の妨げとならないよう、実態を把握し、耐震化を進めることが求められます。
- ・耐震化に要する費用は、一般的に建物の規模や状態により大きく異なるため、耐震改修に関する補助事業に加え、資金調達にかかる融資制度や税の軽減措置等、所有者の費用負担の軽減に関する周知や環境整備が引き続き求められます。

3) 市有建築物の耐震化

- ・市有建築物の耐震化は順調に進んでおり、そのうち、特定建築物の耐震化率は約 99%まで向上しています。今後も引き続き、着実に耐震化を進めることが求められます。

4) 法律や制度の周知

- ・住宅・建築物の耐震化を円滑に進めるため、住宅・建築物の所有者等に対し、耐震改修促進法などの関係法令や補助金などの各種制度に関する最新の情報を的確に周知することが求められます。

②耐震改修促進のための普及・啓発

1) 防災意識の向上

- ・住宅・建築物の耐震化については、市民や住宅・建築物の所有者が地域の防災対策を自らの問題、地域の問題として意識を持って取り組むことが重要です。そのため、市民や住宅・建築物の所有者に対し、地震発生によるリスクを周知し、防災意識を高めるための取組が求められます。

2) 耐震改修促進に関する情報の提供

- ・所有者自らが耐震化に向けた行動を起こす第一歩として、関係法令や各種制度等の周知・啓発に加え、相談体制の充実や専門家や事業者、助成制度等に関する情報提供の充実が求められます。

3) 研修等による人材の確保と活用

- ・住宅・建築物の所有者が安心して耐震化を行えるよう、引き続き、関連業界と連携し、専門家や事業者の育成など耐震診断・耐震改修の質の向上に努めることが求められます。

③法に基づく適切な指導・助言等の実施

- ・住宅・建築物の耐震化の促進にあたっては、法に基づく指導・助言などや耐震改修の計画認定などの諸制度の適切な運用が求められます。

④その他

1) 建築物全体の安全対策

- ・地震発生時には、建物の倒壊以外にも、仕上げ材の落下やブロック塀の倒壊などにより、人命に危険が及ぶおそれがあります。そのため、構造躯体の耐震化に加え、天井などの非構造部材や建築設備、ブロック塀などを含む建築物全体の安全対策が求められます。

2) 屋内空間の安全性確保に対する知識の普及

- ・地震時の被害を最小限に抑えるため、建築物の安全対策に加え、家具の転倒防止等、屋内空間の安全確保に対する知識の普及啓発が求められます。

3) 他部局と連携した取組の推進

- ・住宅・建築物の耐震化をより効果的に進めるため、老朽化した住宅の除却や防災対策としての住宅の移転などの取組とも連携することが求められます。

第3章 建築物の耐震化の目標

3-1. 耐震化の目標

(1) 目標設定の方針等

①基本方針

本計画の目標設定の基本的な方針は次のとおりです。

- 北九州市の現状を踏まえ、基本方針及び福岡県耐震改修促進計画と整合させ、目標を設定する。
- 目標は、特に重点的な取組が必要な「住宅」及び「要緊急安全確認大規模建築物」について設定する。

②目標設定の考え方

基本方針及び福岡県耐震改修促進計画において、耐震化の目標は次のとおり設定されています。

■基本方針における耐震化の目標

	目 標
住宅	令和17年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消
要緊急安全確認大規模建築物	令和12年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消
要安全確認計画記載建築物	早期にそれぞれ※耐震性が不十分なものをおおむね解消

※「それぞれ」とは、①福岡県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物、②福岡県または北九州市が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物を指します。

■福岡県耐震改修促進計画における耐震化の目標（暫定）

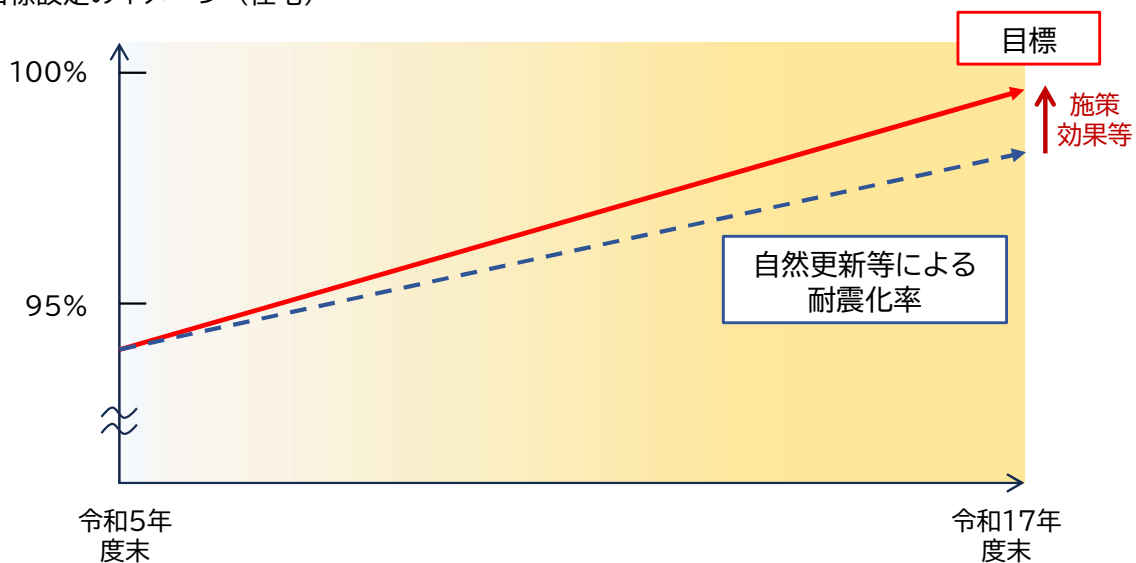
	目 標
住宅	令和17年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消
要緊急安全確認大規模建築物	令和12年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消

北九州市の住宅の耐震化率は、令和5年度末で全国平均を上回る94.0%ですが、木造戸建て住宅の耐震化率は87.1%であり、更なる耐震化の促進が必要です。そのため、引き続き、耐震化の目標を設定し、耐震性の不十分な住宅の解消に努めていくこととします。

特定建築物の耐震化率は、令和5年度末で95.8%であり、これまで掲げていた目標を上回っています。このため、特定建築物については、継続して耐震化を促進しつつ、そのうち、特に、大地震発生時に倒壊した場合に影響が大きく、耐震改修促進法でも診断結果の報告が義務化されている「要緊急安全確認大規模建築物」について、目標を設定し、重点的に耐震化に努めていくこととします。

また、耐震化の目標は、自然更新等によって到達する耐震化率に、施策効果等による上乗せ効果を加味し、目標を達成できるレベルに設定します。

■目標設定のイメージ（住宅）



(2) 耐震化の目標設定

北九州市における「住宅」及び「要緊急安全確認大規模建築物」について、耐震化の現状を踏まえ、今後の達成すべき目標を以下のとおり設定します。

■耐震化の目標

	現在の耐震化の状況 [令和5年度末]	➔	耐震化の目標 [令和17年度末]
住宅	耐震化率 94.0%		耐震性が不十分なものを おおむね解消

	現在の耐震化の状況 [令和6年度末]	➔	耐震化の目標 [令和12年度末]
要緊急安全確認 大規模建築物	耐震性が不十分なものの棟数 6棟		耐震性が不十分なものを おおむね解消

3-2. 目標達成に向けた耐震化への取組

(1) 施策展開の基本方針

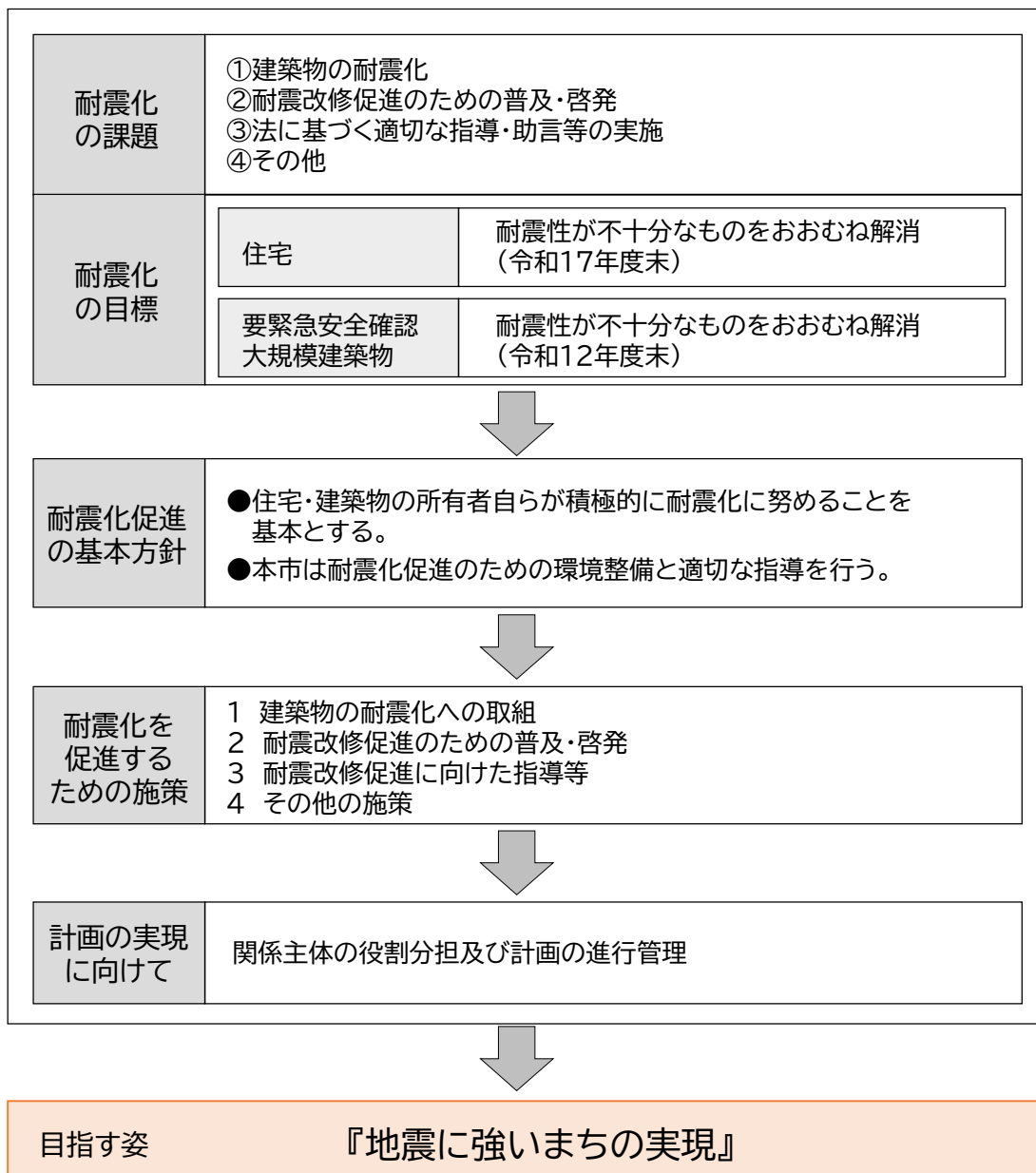
住宅・建築物の耐震化については、所有者等が自らの問題、地域の問題という意識を持って取り組む必要があります。そのため北九州市は、所有者等が安心して耐震診断・耐震改修等に取り組むことができるよう、環境整備と適切な指導及び助言を行い、耐震化を促進します。

■目標達成に向けた耐震化の基本方針

- 住宅・建築物の所有者自らが積極的に耐震化に努めることを基本とする。
- 北九州市は耐震化促進のための環境整備と適切な指導を行う。

(2) 目指す姿の実現に向けた施策等の体系

「地震に強いまちの実現」を目指し、耐震化の課題や目標を踏まえて、次のような体系で施策等を構成します。



第4章 建築物の耐震化を促進するための施策

建築物の耐震化を促進するための施策は次のとおりです。

また、全市的・長期的な視点から、耐震化の促進が北九州市の更なる魅力向上につながるよう、関係部局等とも連携しながら、更なる取組も柔軟に検討していきます。

■施策一覧

施策	取り組み内容	
建築物の耐震化への取組	(1)住宅の耐震化	① 建築物所有者への啓発
		② 耐震診断及び耐震改修工事等への支援
		③ リフォーム時における耐震化の誘導
		④ 相談体制の充実・強化
	(2)特定既存耐震不適合建築物の耐震化	① 適切な指導等による耐震化の促進
		② 耐震診断及び耐震補強工事等への支援
		③ 建築物の定期報告制度等の活用による耐震化の促進
		④ 防災拠点建築物等の耐震化の促進
	(3)市有建築物の耐震化	
	(4)法律による耐震化の促進	① 耐震改修促進法による耐震化の促進
② マンション関係法による耐震化の促進		
耐震改修促進のための普及・啓発	(1)防災意識の向上	① 北九州市防災ガイドブックを活用した普及啓発
		② 北九州市防災教育プログラムを活用した普及啓発
		③ 地震体験車を活用した普及啓発
		④ 地域ぐるみの防災活動の促進
		⑤ 防災情報の提供
	(2)耐震改修促進に関する情報の提供	① 情報の提供
		② 耐震改修に関するセミナー等の開催
	(3)研修等による人材の確保と活用	① 専門技術者や耐震診断アドバイザー等の育成
② 地域に根ざした専門的技術者の養成		
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	
その他の施策	(1)建築物の総合的な安全対策の実施	① ブロック塀の安全性の向上
		② 窓ガラス等の破損・落下防止
		③ 天井等の非構造部材の安全性の向上
		④ 建築設備全般の安全性向上
		⑤ 関係機関との協力による安全対策の推進
		⑥ 老朽危険家屋に対する取組
		⑦ 空き家の発生抑制につなげる取組
		⑧ 自然災害に配慮した防災対策
		⑨ 地震による地盤の液状化災害予防対策

4-1. 建築物の耐震化への取組

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及び市有建築物について、以下のように取り組みます。

(1) 住宅の耐震化

① 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、様々な媒体を通じ、耐震改修促進のためのPR活動を行います。北九州市によるホームページでの情報提供やリーフレット等の作成・配布、各種セミナーでの情報提供、動画の作成・配信のほか、国が開設した特設サイト「家族を思う、強い家～大地震に備える耐震改修～」に関する情報提供などを行うことに加え、より一層効果的な普及啓発も検討し取り組みます。
- （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。
- 新耐震基準であっても、接合部等の規定が明確化される前の木造住宅（昭和56年から平成12年までに建築）は、地震発生時の倒壊のリスクが、それ以降に建築された住宅より大きいとされています。そのため、接合部や劣化の状況等を確認することにより耐震性能を検証する「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法」について、住宅所有者に対して周知し、活用を促します。
- 戸建て住宅等が密集するエリアについては、地震火災などに対する街区での防災の視点から、耐震化の重要性などについて周知を図ります。

■ 新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法に関するリーフレット

—昭和56年6月から平成12年5月までに建築された—

木造住宅の耐震性能チェック (所有者等による検証)

本協会では、昭和56年6月から平成12年5月までに建てられた木造住宅を対象として、効果的に耐震性能を検証する方法（新耐震木造住宅検証法）を作成いたしました。
本リーフレットでは、新耐震木造住宅検証法のうち、「所有者等による検証」を行うことができるとともに、「専門家による効率的な検証」に必要な追加のチェックもできるようになっています。

※ 本リーフレットの対象となるかどうかをチェックし、対象となる場合は、「所有者等による検証」(チェック1からチェック4)を行い、耐震性能を判定します。
判定の結果、専門家に依頼が必要となり、専門家による効率的な検証を希望する場合には、3階の建物チェック(チェック5とチェック6)に集まり、チェック1からチェック6までの結果など(図解・写真を含む)を専門家に提供してください。
リフォームなどを希望する場合には、図解、本リーフレットを添付して、お住まいの住宅の耐震性能をチェックしてみてください。

このリーフレットは専門家に依頼する際にも活用することができます。
専門家に依頼する際は、本リーフレットを添付して、以下の順序で行ってください。

氏名		住所	
連絡先	()		

一般財団法人 日本建築防災協会

「所有者等による検証」

チェック1 平面の形状、立面の形状は整形ですか？

はい (比較的形状です)
 いいえ (不整形・よくわからない)

以上の検査を行い、かつ、市町村が建設済みの確認が必要です。
1階がレールなどで、2階が分断されているような形状は不整形とみなす。

チェック2 柱と柱の接合部に接合金物が使われていますか？

はい (接合金物が使われている)
 いいえ (接合金物が使われていない・よくわからない)

◎接合金物の例
接合金物は以下のような金物です。(下の図は柱の下部ですが、柱の上部にも同様に金物が使用されます。)
かすがいや釘打ちのみの接合は接合金物に該当しませんのでご注意ください。

※より耐震性能が向上する場合がありますが、図解がない場合は、実物や写真で下部の図例、上部の図例と照合し、接合金物が使われているかどうかを確認してください。(図7参照)

チェック3 1階の外壁面(4面)で、窓やドアなどの開口のない壁の長さの割合は0.3以上ですか？

はい (すべての面で0.3以上である)
 いいえ (ひとつの面でも0.3未満がある・よくわからない)

◎計算方法
1 階の外壁面について4面とも個別に計算します。
窓やドアなどの開口のない壁(右の図のク)の割合(1)の長さの割合(窓やドアなどの開口のない壁の長さ/1階の外壁全長)が0.3
の時は、開口部を除いた長さです。窓やドアなどの開口のない壁の長さの割合として0.3以上が0.3以上です。

出典：一般財団法人日本建築防災協会

②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

○北九州市では、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を対象に、耐震診断や耐震改修工事等にかかる費用の一部を補助します。また、地震により倒壊の危険があるブロック塀等の除却費用の一部も補助します。

■補助対象（下記以外にも要件があります）

補助対象者	建物所有者又は所有者の同意を得て補助対象事業を行う者 (分譲マンションの場合は管理組合も可)	
補助対象建築物	現行の耐震基準を満たさない住宅・建築物で以下の要件に該当するもの。	
	木造住宅	2階建て以下のもの
	マンション (分譲及び賃貸)	延べ面積が1,000㎡以上かつ地階を除く階数が3以上の耐火建築物、準耐火建築物
昭和56年5月以前に建築又は工事着手された一定要件を満たすもの	特定建築物	耐震改修促進法第14条に規定する特定既存耐震不適格建築物。ただし、賃貸マンション、児童福祉法に基づき市長が設置を認可した保育所、大規模な事業者が所有する工場を除く。

■補助対象となる内容と金額（令和8年度現在）

建築物の種類	耐震診断	耐震設計	耐震改修工事
木造住宅	①簡易診断:3,000円 ②一般診断:6,000円	—	上限115万円 (補助率4/5) +6千円
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)	上限50万円/戸 (補助率1/3)
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)	上限30万円/戸 (補助率1/3)
特定建築物	上限150万円/棟 (補助率2/3)	上限1,200万円/棟 (補助率2/3)	上限1,200万円/棟 (補助率23%)

※木造住宅耐震診断は、福岡県耐震診断アドバイザー派遣制度を活用した場合の自己負担額。なお、北九州市の補助を受ける場合は、②の利用が必須。

※設計及び工事においては、合わせての補助限度額。(木造住宅除く)

※大規模特定建築物については、耐震設計及び耐震改修工事に関する補助限度額を別途設定。

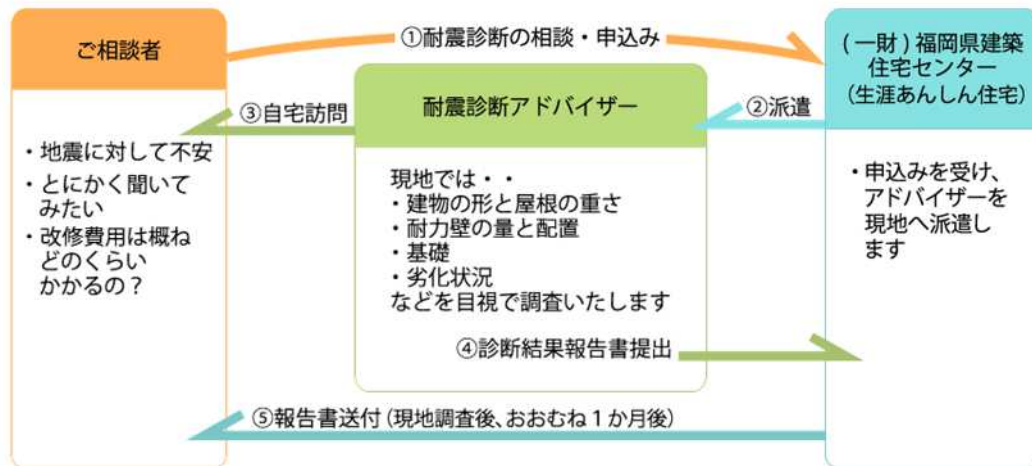
※補助額については、上限額や補助率のほか延床面積による上限を設定。

2) 耐震診断アドバイザー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、耐震性の不足する住宅については、「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利用イメージ

- 対 象 : 福岡県内にある昭和 56 年 5 月以前に建築された平屋または 2 階建の木造戸建て住宅
費 用 : 耐震診断 6,000 円 (税込)、簡易耐震診断 3,000 円 (税込)
問合せ先 : (一財) 福岡県建築住宅センター 生涯あんしん住宅 (TEL: 092-582-8061)



出典：福岡県建築住宅センターホームページ

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案内し、所有者が改修を行う動機付けを行います。
- 耐震改修に係る融資制度については、一般的な融資に加え、無利子（低利子）で利用可能な高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン（「リ・バース 60（住宅金融支援機構）」）も創設されており、所有者それぞれの事情に応じた資金調達を手助けできるよう周知し、活用と普及を図ります。また、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するほか、建築事業者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。

市民意見 No. 2

4) 建替えや住み替えに伴う除却の支援

- 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住宅を対象に、新たに住宅を建設する場合又は耐震性を有する住宅への住み替えを行う場合に、住宅の除却費用の一部を補助します。特に、高齢者世帯の所有する住宅については、補助金額を上乗せして、除却を促進します。

③リフォーム時における耐震化の誘導

- 高齢者対応や省エネ化等の一般的な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。
- 北九州市の既存補助制度である「空き家リノベーション補助事業」などと連携し、耐震化を促進します。

④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、適切な情報の提供と、充実した相談体制の構築に取り組みます。北九州市が、(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る住宅にかかる耐震診断や耐震改修の相談窓口に加え、さらにきめ細かなサービスを提供するため、必要に応じ、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おり、相談対応などの際に周知を図ります。
- 国(国土交通省)が主導する以下の取組も活用しながら、市民が安心して耐震改修を進められる環境を整えます。

【住宅リフォーム事業者団体登録制度】

- ・平成26年に住宅リフォーム事業者団体登録制度を創設し、団体を通じた住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営を確保、消費者への情報提供等を行い、消費者が住宅リフォーム事業者の選択の際の判断材料とできるなど、安心してリフォームを行うことができる市場環境の整備を図っている。

【住まいるダイヤル(住宅専門の相談窓口)】

- ・「住まいるダイヤル」(公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター)における電話相談業務及び具体的な見積書について相談を行う「リフォーム無料見積チェックサービス」を実施するとともに、各地の弁護士会における「専門家相談制度」等の取組を進めている。

【リフォーム用の保険制度(リフォームかし保険)】

- ・消費者が安心してリフォームができるよう、リフォーム時の検査と保証がセットになった保険制度が用意されている。リフォーム瑕疵保険では、後日、工事に欠陥が見つかった場合に、補修費用等の保険金が事業者(事業者が倒産時の場合は発注者)に支払われ、無償で直してもらうことができる。

(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」、「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」などは、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、これらの建築物は、所管行政庁（市）による「指導及び助言」の対象とされ、さらに、一定規模以上のものは「指示」の対象とされています。

また、要緊急安全確認大規模建築物については、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ています。

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

○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 条等に基づき、適切な指導等を実施し、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化の促進

○要緊急安全確認大規模建築物については、法に基づき、建築物の概要や耐震診断結果、耐震改修の予定等について、用途毎にとりまとめてホームページにて公表しています。

○令和 7 年 4 月 1 日時点で、耐震改修が必要な要緊急安全確認大規模建築物は 6 棟あり、引き続き目標達成に向けて耐震化を促します。

②耐震診断及び耐震補強工事等への支援

○昭和 56 年 5 月以前の旧耐震基準で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、安全で安心に暮らせる住まいづくり、まちづくりを支援します。（(1) 住宅の耐震化参照）

市民意見 No. 5

③建築物の定期報告制度等の活用による耐震化の促進

○規模や用途に関わらず、建築物が被災すると利用者や周辺環境に被害を及ぼすおそれがあることから、日常的な建築物の点検や事前対策の重要性について周知を図ります。

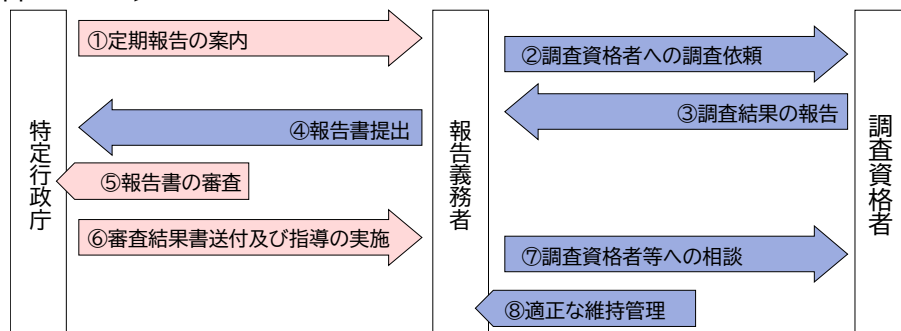
○地震被害から人命や財産を保護するためには、建築物の耐震化だけでなく敷地や防火・避難施設、建築設備等を安全な状態に保つことが重要であるため、建築物の定期的な健康診断にあたる「定期報告制度」を積極的に活用し、適切な改修等による建築物の安全対策を実施します。

■定期報告制度

劇場や映画館、ホテル、病院、百貨店、飲食店、地下街、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おそれがあります。

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付けられています。

〔定期報告のフロー〕



〔定期報告制度等に関するパンフレット（建物もあなたと同じ健康診断）〕



出典：国土交通省・建築物防災推進協議会

④防災拠点建築物等の耐震化の促進

- 防災拠点建築物や通行障害建築物については、道路関係部局と連携を図りつつ、福岡県耐震改修促進計画とも足並みを揃え、耐震化を促進します。
- 防災拠点建築物に対しては、大地震後に防災拠点として機能が継続できるよう企画、設計、運用の各段階における基本的な考え方をまとめた「防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドライン」について情報提供を行います。

（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、市有建築物の耐震化に計画的に取り組んできた結果、特に大地震時の市民の生命の保護や機能の維持が最優先となる特定建築物については、おおむね耐震化が図られたところです。

今後も引き続き、計画的な耐震化を着実に進めます。

(4) 法律による耐震化の促進

耐震改修促進法等により、耐震性が不十分な建築物の改修や建替え等の促進を図るための枠組みが整備されており、これらの内容を周知し、耐震化の促進を図ります。

①耐震改修促進法による耐震化の促進

○耐震改修促進法に基づき、各種制度等について周知を図ります。

制度等	内容
耐震改修計画の認定制度 [耐震改修促進法第17条第1項]	建築基準法の規定の緩和・特例措置（耐火建築物に係る制限の特例・容積率に係る制限の特例・建ぺい率に係る制限の特例等）を受けることができます。
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22条]	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、所定のマークを建築物等に表示することができます。 ※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。

②マンション関係法による耐震化の促進

○建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）やマンションの再生等の円滑化に関する法律（マンション再生法）などで定められた耐震化についての議決要件や緩和措置などについて、管理者や区分所有者の理解が深まるよう周知を行い、耐震化を促進します。

制度等	内容
区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定 [耐震改修促進法第25条・区分所有法第17条]	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議決要件を、区分所有法の特例として、集会に出席した区分所有者及び議決権の各過半数に引き下げることが可能としています。
区分所有建築物の建替え議決要件の引き下げ [区分所有法第62条]	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について、建替えに加え、建物敷地売却や一棟リノベーション、建物の取崩しなどの議決要件を、「所在等不明区分所有者」を除く区分所有者及び議決権の各4分の3以上に引き下げることが可能としています。
マンションの建替えにおける隣接地等の権利変換 [マンション再生法第58条第1項第5号・第8号、第71条第2項他]	容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進するため、隣接地の所有者権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することが可能となります。
除却等の必要性に係る認定 [マンション再生法第163条の59]	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高さ制限及び容積率規制の緩和ができることとしています。

4-2. 耐震改修促進のための普及・啓発

市民や建物所有者の防災に関する意識の向上と知識の普及啓発を図るため、防災教育や情報提供、人材育成等に取り組みます。

(1) 防災意識の向上

①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」を活用し、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）

家具の転倒、落下を防ぐポイント

Check Point **タンス・本棚**
 1. 字金具や支え棒などで固定する。2. 設置時の場合は、必ず字金具を金具でしっかり連結しておく。

Check Point **冷蔵庫**
 1. ペルトの取付口や取っ手にペルトを通して字金具などで固定する。

Check Point **テレビ**
 フックとロープで固定
 1. テレビ台や壁などにテレビを固定しておく。

Check Point **食器棚**
 1. 字金具などで固定し、扉には滑りにくい材質のシートやさんなどを敷く。扉は扉の下の方に置く。扉が閉かないように止め金具をつける。

※東日本大震災で「家具類の転倒・落下防止対策」ハンドブックを参考に作成

このチェックポイントは一般的なものを示しています。それぞれのご家庭の状況に応じて危険な箇所がないかご確認ください。
 下記のチェックリストに基づいた点などを記入して活用してください。

自己チェックリスト

チェック欄	わが家で対策が足りていない箇所	備考
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		

②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に作成した教員向けの指導書「北九州市防災教育プログラム」を活用した授業を実施します。

③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。

④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、多様な主体が協働を図りながら防災対策に取り組む地域社会の構築に努めます。

⑤防災情報の提供

○北九州市では、市ホームページに「防災情報」サイトを設け、防災・災害に関する情報を提供しています。また、災害情報の伝達手段の一つとして、事前の登録やアプリのダウンロードにより利用できる、市独自の「もらって安心災害情報配信サービス」や防災アプリ「ハザードン」を活用し、避難情報や危険度情報をプッシュ型で一斉配信しています。このほか、緊急速報メール、LINE、X、KBCテレビの「dボタン広報誌」など、多様な媒体を活用した情報発信に努めています。

■北九州市ホームページ内の「防災情報」サイト



○福岡県では、県の防災・災害に関し、ホームページで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」やスマートフォン用防災アプリ「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。北九州市からも、これらの情報を周知し、活用を促します

○室内を頑丈な空間化する耐震シェルターや通電火災対策に有効な感震ブレーカーなど、平時から災害に備える重要性について情報提供を行い、普及啓発に努めます。

(2) 耐震改修促進に関する情報の提供

①情報の提供

- (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ます。さらにきめ細かなサービスを提供するため、必要に応じ、関係機関の協力を得ながら相談体制の充実を図ります。

市民意見 No. 3、4

- 建物所有者だけでなく、その家族・親類などに対しても、情報が広く周知されるよう市政だよりや各種メディア等、様々な媒体や場面を活用し、周知対象となる世代に応じた工夫を行いながら、情報提供します。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、官民連携のもと、有益な情報を提供していきます。

- 耐震改修の必要性や耐震改修促進法の内容について、国や福岡県が作成したパンフレット・リーフレット等も活用して、その内容について、わかりやすく情報提供していきます。
- 税の減額措置等を積極的に紹介し、所有者が改修を行う動機付けを行います。(再掲)
- 耐震改修に係る融資制度については、一般的な融資に加え、無利子(低利子)で利用可能な高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン(「リ・バース60(住宅金融支援機構)」)も創設されており、所有者それぞれの事情に応じた資金調達を手助けできるよう周知し、活用と普及を図ります。また、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。(再掲)
- 宅地建物取引業法において、重要事項説明に耐震性能を表示することが義務づけられていることを踏まえて、耐震性能の確保が資産価値の向上につながる点の周知に努めます。
- (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おり、相談対応などの際に周知を図ります。(再掲)

②耐震改修に関するセミナー等の開催

- 福岡県と共催で耐震改修セミナーを開催するほか、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。(再掲)
- 市民からの依頼により市政を分かりやすく説明する「出前講演」において、住宅・建築物の地震対策について啓発を行います。

(3) 研修等による人材の確保と活用

①地域に根ざした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の養成を行います。

4-3. 耐震改修促進に向けた指導等

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目的とした適切な指導を行います。

(1) 法に基づく適切な指導・助言等の実施

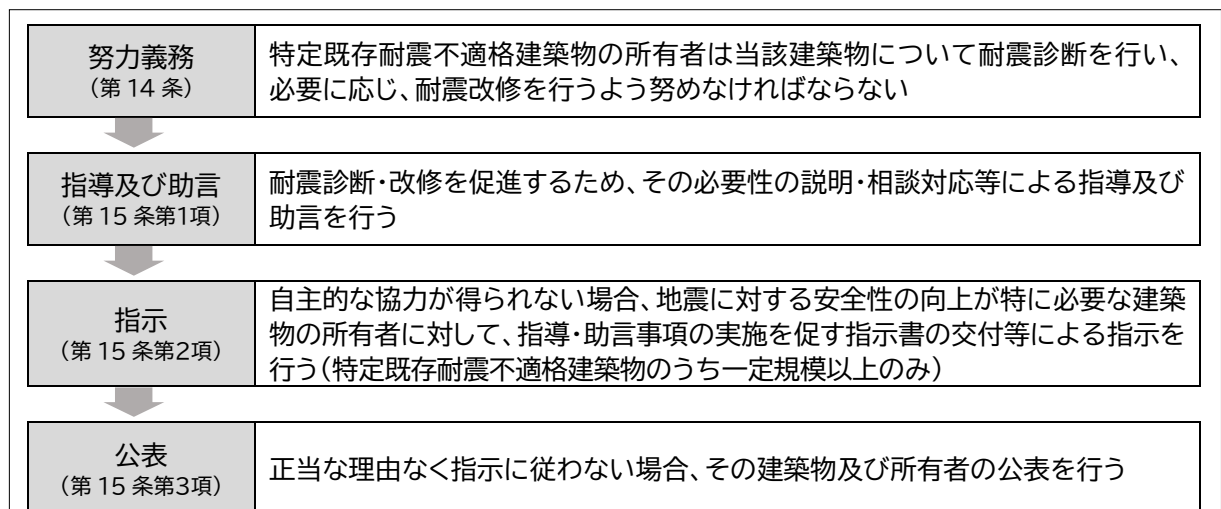
- 特定既存耐震不適格建築物（耐震改修促進法第14条）に対し、必要に応じ、耐震改修促進法第12条第1項、第15条1項及び第16条2項に基づく指導・助言を行います。
- 要安全確認計画記載建築物及び一定規模以上の特定既存耐震不適格建築物に対し、必要に応じ、耐震改修促進法第12条第2項及び第15条2項に基づく指示を行います。

■指導・助言及び指示対象の建築物の概要

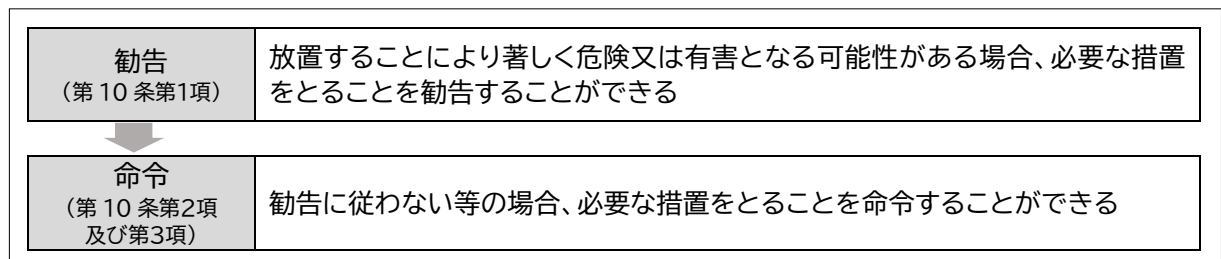
	対象となる建築物
努力義務	特定既存耐震不適格建築物
指導及び助言	(法第12条第1項、法第14条、法第15条第1項、法第16条)
指示	要安全確認計画記載建築物(法第12条第2項) 特定既存耐震不適格建築物のうち一定規模以上(法第15条第2項)
公表	指示を受けた所有者が正当な理由がなくその指示に従わなかった建築物 (法第15条第3項)

■法に基づく指導等のフロー

<耐震改修促進法>



<建築基準法>



4-4. その他の施策

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て、建築物の総合的な安全対策や地震防災対策に取り組みます。

(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、所有者や管理者等に対し、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。

①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組を実施するとともに、除却費用の一部を補助します。

②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。

③天井等の非構造部材の安全性の向上

○建築基準法施行令等により、天井の脱落対策の基準が定められており、新築建築物等への対応が求められています。既存建築物についても、規定に適合しない場合は、その対策が望まれるため、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。

市民意見 No. 5

④建築設備全般の安全性向上

○エレベーター設置管理者等に対して、エレベーター閉じ込め防止対策として、地震発生時に速やかに最寄り階で停止し乗客の避難を誘導するための地震時管制運転装置の設置をはじめとした防災改修等を促すとともに、閉じ込め等からの早期救出、早期復旧のための人員確保、復旧優先順位の検討等を保守点検会社に促し、地震発生時の利用者の安全性確保に努めます。

⑤関係機関との協力による安全対策の推進

○建築物の総合的な安全対策として、防災査察、建築パトロール等を実施し、建築物所有者による安全対策と日常の適切な維持管理を促します。

⑥老朽危険家屋に対する取組

○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、家屋の所有者等に対して、建築基準法に基づいた改善指導を行います。

⑦空き家の発生抑制につなげる取組

- 活用できる空き家については、ライフステージの変化に伴うリフォームの機会を捉えた耐震化を促進します。
- 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住宅を対象に、新たに住宅を建設する場合又は耐震性を有する住宅への住み替えを行う場合に、住宅の除却費用の一部を補助します。特に、高齢者世帯の所有する住宅については、補助金額を上乗せして、除却を促進します。
(再掲)
- 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。

⑧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、土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域等からの住宅の移転を支援します。

⑨地震による地盤の液状化災害予防対策

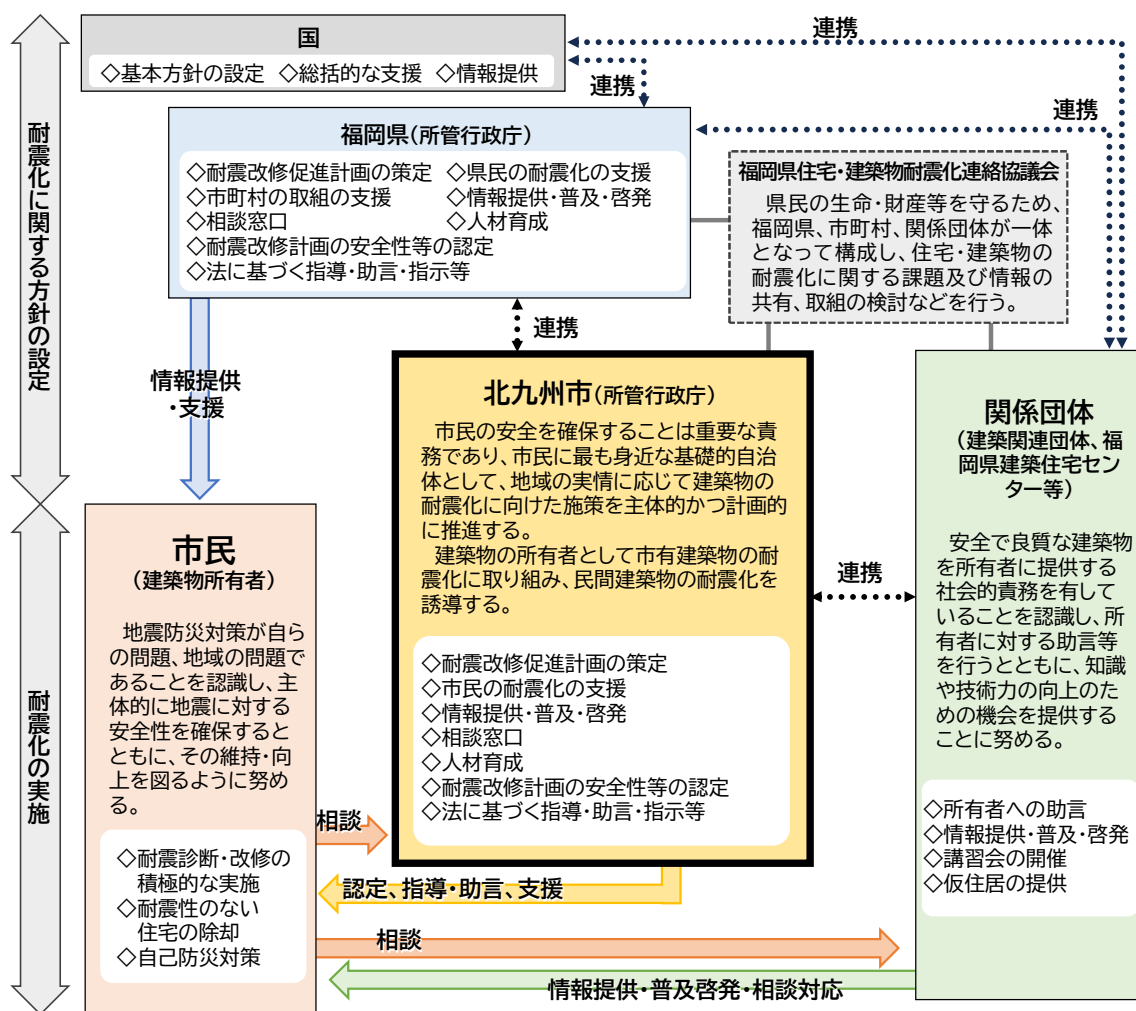
- 建築物の耐震化と併せ、地震による液状化への対策を考慮することも重要です。福岡県では、地震に関する防災アセスメント調査において各想定地震の液状化の予想結果を公表しており、こうした情報を用い、液状化に関するリスク等について普及・啓発を図ります。

第5章 計画の実現に向けて

5-1. 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する必要があります。
- 関係主体の主な役割を以下のとおり設定し、北九州市は、国や福岡県と連携を図りながら様々な取組を行うことにより、一体的な計画の推進を図ります。
- 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を行い、必要に応じ、取組の見直しを行うこととします。

■計画実現に向けた各主体の役割分担のイメージ



余白