

4 住宅・建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための施策に関する事項

(1) 耐震化促進に係る基本的な取組方針

住宅・建築物の耐震化を促進するためには、まず、建築物の所有者等が、地域防災対策を自らの問題、地域の問題として意識して取り組むことが不可欠です。本市は、こうした所有者等の取組をできる限り支援する観点から、所有者等にとって耐震診断および耐震改修を行いやすい環境の整備や費用負担の軽減のための制度の構築など必要な施策を講じ、耐震改修の実施の阻害要因となっている課題を解決していくことを基本的な取組方針とします。

(2) 耐震化促進に向けた各主体の役割

ア 所有者の役割

住宅・建築物の所有者等が、安全・安心に暮らすためには、自らの問題・地域の問題としての意識をもって、地震防災対策としての耐震化に取り組む必要があります。

イ 建築士・建築業者の役割

建築士・建築業者は、地震に対する安全性を確保した良質な住宅・建築物のストック形成に取り組むこととして、耐震化に関する技術力向上に努め、また地震防災対策のため、住宅・建築物の耐震化の普及・啓発等に取り組む必要があります。

ウ 大学等の役割

大学等の研究者および学生は、市と連携して耐震改修の促進に関する調査・研究に取り組み、住宅・建築物の耐震化の普及および啓発に努める必要があります。

エ 本市の役割

住民の安全・安心については、地方公共団体の重要な責務であり、住宅・建築物の地震に対する安全性向上に関する啓発および情報提供、相談体制の充実、また耐震化に資する助成制度の整備等により、誰もが耐震診断および耐震改修を行うことができる環境整備に努めます。

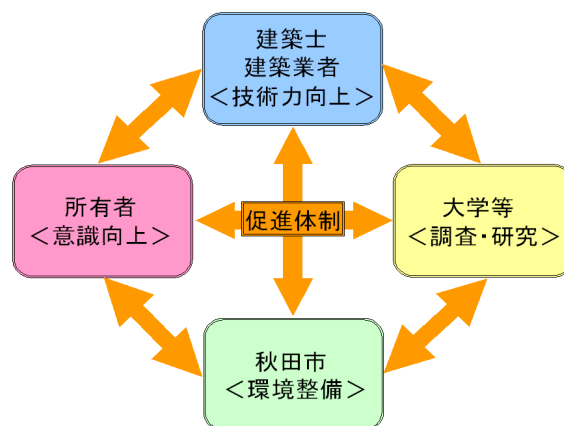


図4-1 耐震化促進の概念図

(3) 優先的に耐震化に着手すべき建築物の設定

優先的に耐震化に着手すべき建築物として、以下のアからエの建築物を設定します。

ア 指定拠点施設と避難施設

市内の指定拠点施設と避難施設は、災害時に重要な機能を果たす建築物として、大部分の施設が耐震化されています。民間および市が所有する指定拠点施設と避難施設のうち耐震化が未了のものは、令和2年度末時点で10箇所となる見込みです。これらの施設も早期に耐震化の促進を図るよう努めます。

表4-1 指定拠点施設と避難施設

秋田県地域防災計画で指定する拠点施設	計	94箇所（5箇所）
第1次拠点施設 [県庁・市役所・空港・重要港・秋田駅]		5箇所（0箇所）
第2次拠点施設 [行政機関・公共機関・医療施設・自衛隊等]		83箇所（5箇所）
第3次拠点施設 [指定避難所等]		6箇所（0箇所）
市防災計画で指定した避難施設 [令和2年11月30日時点]	計	151箇所（5箇所）
小学校		40箇所（0箇所）
中学校		23箇所（0箇所）
高等学校		11箇所（0箇所）
大学・各種学校・その他		77箇所（5箇所）

*）（ ）は、民間および市が所有する施設のうち耐震化未了のもの（内数）

*）指定拠点施設と避難施設には重複するものがある。（2箇所）

イ 昭和56年5月以前に建築された木造住宅

阪神・淡路大震災において被害が集中した昭和56年5月以前の基準により建築された木造住宅の耐震化の促進を図ります。

ウ 耐震改修促進法第14条各号に規定する特定建築物

多数の者が利用するなどの特定建築物について、災害時の安全確保のため耐震化の促進を図ります。

エ 要緊急安全確認大規模建築物および要安全確認計画記載建築物

市内の耐震診断義務付け対象建築物である要緊急安全確認大規模建築物および要安全確認計画記載建築物（防災拠点建築物）は、既に、平成29年10月時点で耐震化率100%を達成しています。全国の耐震化率は令和2年4月時点で約74%であり、本市は全国平均よりも早く耐震化が進みました。

表4-2と表4-3に、本市の耐震診断義務付け対象建築物の耐震化と公表の状況を示します。

表4-2 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化と公表の状況

	総数 a	aのうち			aのうち 公表済の 件数 e	耐震化率 c+d/a	公表率 e/a
		耐震診断 実施件数 b	bのうち 耐震性が 確認され た件数 c	bのうち 除却され た件数 d			
学校	3	3	3	0	3	100%	100%
体育館	1	1	1	0	1	100%	100%
病院	3	3	3	0	3	100%	100%
集会場	3	3	2	1	3	100%	100%
物販店	3	3	3	0	3	100%	100%
ホテル	3	3	3	0	3	100%	100%
博物館	1	1	1	0	1	100%	100%
銀行	2	2	2	0	2	100%	100%
駐車場	2	2	2	0	2	100%	100%
官庁	5	5	4	1	5	100%	100%
裁判所	1	1	0	1	1	100%	100%
計	27	27	24	3	27	100%	100%

*) 令和3年2月時点

*) 「耐震性が確認された件数」には耐震改修を実施したものを含み、除却したものを除く。

表4-3 要安全確認計画記載建築物(防災拠点建築物)の耐震化と公表の状況

	総数 a	aのうち			aのうち 公表済の 件数 e	耐震化率 c+d/a	公表率 e/a
		耐震診断 実施件数 b	bのうち 耐震性が 確認され た件数 c	bのうち 除却され た件数 d			
体育館	2	2	2	0	2	100%	100%
ホテル	1	1	1	0	1	100%	100%
計	3	3	3	0	3	100%	100%

*) 令和3年2月時点

*) 「耐震性が確認された件数」には耐震改修を実施したものを含み、除却したものを除く。

(4) 重点的に耐震化すべき区域の設定

市防災計画で定める「火災危険区域」を「木造住宅が密集している地区」と位置付け、地区内に存する建築物にあっては、早期に耐震化を図るよう努めます。

表4-4 木造住宅が密集している地区一覧

番号	区 域 名
1	土崎港中央五丁目、七丁目
2	土崎港南一丁目
3	東通観音前、東通館ノ越
4	檜山南中町、檜山本町、檜山共和町
5	大町五丁目、大町六丁目、旭南二丁目
6	新屋表町

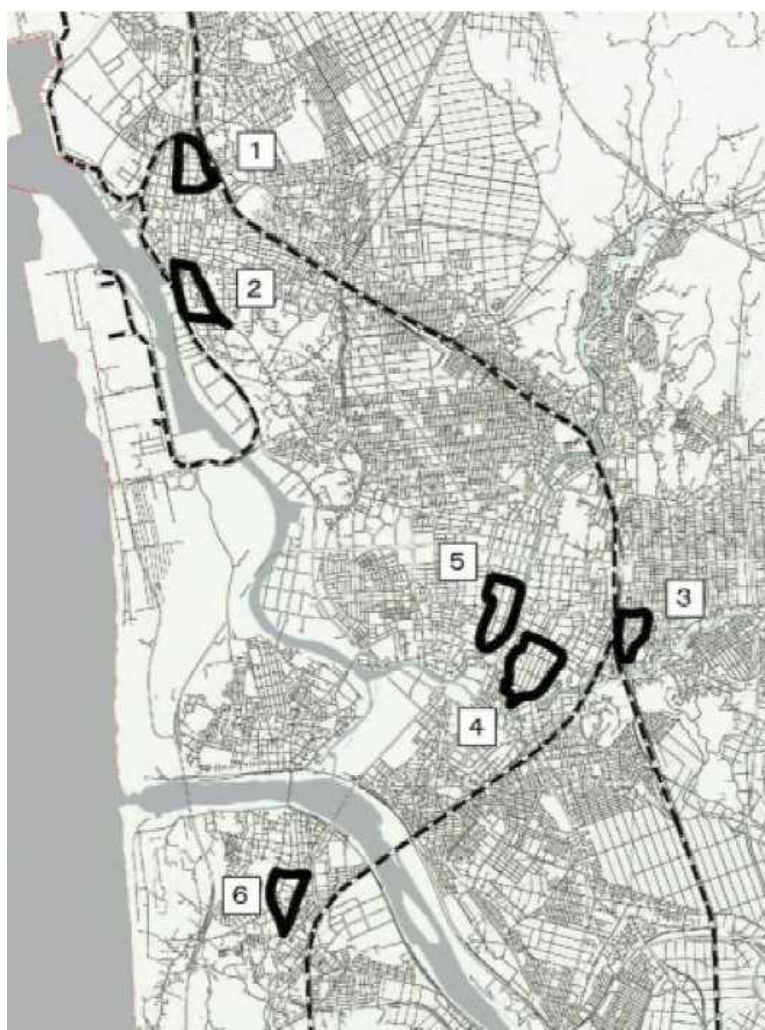


図4-2 木造住宅が密集している地区

(5) 民間建築物の耐震化の促進を図るための施策

住宅・建築物の耐震化は、所有者等の責任において実施するべきことですが、耐震診断および耐震改修に要する費用は、建築物の状況や工事の内容により様々であり、相当の費用を要します。そのため、耐震化を促進するうえでは、所有者等の費用負担の軽減を図る方策が有効であるとされています。

ア 住宅の耐震診断および耐震改修に対する施策

(7) 秋田市木造住宅耐震改修等事業

木造住宅の耐震化を推進するため、本市は耐震診断を行う者に対し耐震診断士を派遣し、耐震改修設計および耐震改修工事にかかる費用の一部の補助を実施しています。

平成20年度から本事業を実施してきましたが、特に耐震改修工事補助の利用実績が少ないことから、随時、本事業の検証を行い、見直しおよび変更を行ってきました。

令和3年度の補助制度の内容は、表4-6に示します。

今後も、耐震化が促進されるよう、順次、制度の見直しを行います。

表4-5 秋田市木造住宅耐震改修等事業の見直し・変更の経緯

平成20年度	・耐震診断（上限3万円）と耐震改修（上限30万円）に係る補助制度を創設
平成23年度	・耐震改修工事に対する補助率の変更（23%→50%） ・耐震改修計画に係る補助制度の創設（上限20万円）
平成24年度	・耐震改修計画および耐震改修工事の補助対象要件を緩和 [改正前] 上部構造評点0.7未満 →[改正後] 上部構造評点1.0未満
平成26年度	・「耐震診断等」として、①耐震診断のみを行うコース（上限3万円）と、②耐震診断と概略的な計画（耐震改修方針計画）を併せて行うコース（上限5万円）の選択制に再編 ・「耐震改修等」として、耐震改修設計と耐震改修工事の補助金を統合し、手続を一本化（上限50万円）
平成30年度	・耐震診断について、診断費用を補助する制度から耐震診断士を派遣する制度に変更（自己負担1万円）
令和3年度	・耐震改修設計と耐震改修工事に対する補助率を変更（合わせて上限50万円）（国の制度変更によるもの） [耐震改修設計] 補助率2/3 [耐震改修工事] 補助率23%

表4-6 秋田市木造住宅耐震改修等事業の概要(令和3年度)

■秋田市木造住宅耐震診断支援事業	
支援対象	木造戸建住宅の耐震診断（一般診断法）
支援要件	次の全ての要件に該当する場合 ①対象：昭和56年5月以前に着工 ②構造：木造在来工法、桝組壁工法、伝統的工法 ③用途：一戸建ての住宅
自己負担	1万円
■秋田市木造住宅耐震改修等補助事業	
補助対象	耐震診断の結果、「倒壊する可能性が高い（上部構造評点1.0未満）」とされたものを、「一応倒壊しない（上部構造評点1.0以上）」まで補強する工事
補助額	耐震改修設計費の2/3相当額と耐震改修工事費の23%相当額の合算額（上限50万円）

*）詳細は各事業の要綱により定めます。

表4-7 秋田市木造住宅耐震改修等事業の実績

事業内容	耐震診断 ^{*3}		耐震改修計画 ^{*1}		耐震改修 ^{*1}	
	募集(戸)	実績(戸)	募集(戸)	実績(戸)	募集(戸)	実績(戸)
平成20年度	50	40	—	—	5	1
平成21年度	30	8	—	—	3	0
平成22年度	25	12	—	—	3	0
平成23年度	11	11	3	3	2	2
平成24年度	15	5	3	1	3	1
平成25年度	14	8	5	3	4	2
平成26年度	14	1(0) ^{*2}	(耐震改修に統合)		3	0
平成27年度	12	3(1) ^{*2}	(耐震改修に統合)		3	1
平成28年度	12	4(2) ^{*2}	(耐震改修に統合)		2	1
平成29年度	7	1(0) ^{*2}	(耐震改修に統合)		2	0
平成30年度	10	10	(耐震改修に統合)		2	1
令和元年度	8	8	(耐震改修に統合)		4	2
令和2年度 ^{*4}	20	8	(耐震改修に統合)		2	0
計	228	119(3) ^{*2}	11	7	38	11

* 1) 「耐震改修計画」は、平成26年度から「耐震改修」に統合

* 2) () は、概略的な計画を併せて実施した実績戸数(内数)

* 3) 平成30年度からの耐震診断は、耐震診断士派遣制度に変更

* 4) 令和3年1月時点の実績

(イ) 住宅の耐震改修等に対する施策の検討

a 実施している事項

- ・住宅の部分的、段階的な耐震改修工事等に対する補助制度
→木造住宅の部分的な耐震改修工事や、耐震改修後の上部構造評点が現行の補助基準未満である工事であっても、工事費が一定の金額(50万円)以上の場合、秋田市住宅リフォーム支援事業を活用することができます。
- ・耐震診断の申請手続の負担軽減の取組
→耐震診断を希望する住宅所有者に対して、職員による戸別訪問を行い、書類の説明や受領など、申請者の負担軽減に取り組んでいます。
- ・耐震診断実施者に対する耐震化促進の取組
→耐震診断を実施した住宅所有者に対して、耐震診断結果報告時に、リーフレットの配布や改修費用目安の提示などを行い、耐震改修を促しています。また、耐震診断後一定期間経過しても耐震改修を行っていない住宅所有者に対して、ダイレクトメール・電話連絡等の方法により耐震改修を促進しています。

b 今後検討する事項

- ・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の向上に係る支援制度の拡充
→昭和56年6月の建築基準法の改正により壁量規定が大幅に強化されました。平成12年6月の一部改正では、壁量規定に変更はありませんが、壁のバランスや金物等に関する規定が明確化されました。
- ・分譲マンションの管理組合を通じた耐震化の必要性等についての周知
→耐震改修促進法第25条「区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定」を受けることにより、共用部分の変更を伴う耐震改修を行う際に必要な区分所有者等の議決要件が、4分の3以上から過半数に緩和され、円滑な耐震改修の促進が期待できることから、この認定制度の周知を検討します。

イ 民間特定建築物の耐震診断および耐震改修に対する施策

(ア) 民間特定建築物所有者への意識啓発

民間特定建築物については、建築物の所有者等が自己の責任において、自ら建築物の安全性を確保することが原則です。

特に耐震改修促進法に規定される各特定建築物の所有者は、自ら耐震診断を実施し、必要に応じて耐震改修を行うよう努めることが重要です。

本市はこうした自助努力を促進していくため、その所有者等に対して耐震化の必要性や効果についての意識啓発を行っていきます。

(イ) 秋田市要緊急安全確認大規模建築物耐震化促進事業

平成25年11月の耐震改修促進法の改正施行により、不特定多数の者等が利用する大規模な建築物（要緊急安全確認大規模建築物）の所有者に対し、平成27年12月までの耐震診断の実施と、特定行政庁への報告が義務付けられました。

本市では、所有者の行う耐震化を支援するため、この耐震診断義務付け対象建築物の耐震診断と耐震改修に対する補助を、平成26年度から平成27年度にかけて実施しました。その結果、市内にある全ての要緊急安全確認大規模建築物が耐震化されています。

(ウ) 民間特定建築物の耐震診断および耐震改修に対する施策の検討

a 実施している事項

- ・ 特定建築物の所有者に対するダイレクトメール発送
→ 建築基準法第12条による定期報告制度の対象の建築物について、耐震診断や耐震改修を促す通知をしています。
- ・ 耐震診断等判定委員会による判定制度の周知
→ 法第17条「建築物の耐震改修の計画の認定」、法第22条「建築物の地震に対する安全性の認定」、ならびに法第25条「区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定」については、秋田市耐震改修促進法施行細則において、判定の取得を義務づけています。

b 今後検討する事項

- ・ 特定建築物の耐震化を促すリーフレットの作成、配布
- ・ 定期報告対象以外の特定建築物所有者に対するダイレクトメール発送

c 今後検討が考えられる事項

- ・ 耐震診断が義務付けられていない特定建築物に対する耐震診断等に関する補助制度の創設

ウ 耐震改修促進税制の活用

建築物の耐震化を促進するための施策として、平成18年度の税制改正により「住宅・建築物に係る耐震改修促進税制」が創設されました。これは、昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建築された建築物の耐震改修を行った個人や法人が受けることができる特別控除や減額措置を定めたものです。

(ア) 住宅に係る所得税減税

個人が昭和56年5月31日以前の耐震基準により建築された住宅を、現行の基準に適合させるための耐震改修を行った場合、当該耐震改修に要した費用の10%相当額（25万円を上限）を所得税額から控除できます。ただし、

特別控除を受けようとするものが自ら居住の用に供するものに限り、

期間：平成21年1月1日～令和3年12月31日

(イ) 住宅に係る固定資産税の減額

昭和57年1月1日以前から所在する住宅を、現行の基準に適合する耐震改修を行い、当該耐震改修に要した費用が1戸あたり50万円以上であった場合、当該住宅に係る固定資産税額（120㎡相当分まで）が工事の翌年度の1年間に限り2分の1に減額されます。

期間：平成25年1月1日～令和4年3月31日

(ウ) 耐震診断義務付け建築物に係る固定資産税の減額

耐震診断の結果の報告を特定行政庁に対し行った者が、令和5年3月31日までの間に、国の補助（耐震対策緊急促進事業）を受けて、現行の耐震基準に適合させる耐震改修を実施した場合、工事が完了した年の翌年度から2年間分の固定資産税について、耐震改修工事費の2.5%を上限として税額の2分の1が減額されます。

エ 地震保険の活用

地震保険は、住宅が地震で被災した場合に生活の安定に寄与します。

建築年または耐震性能により、居住用建物およびこれに收容される家財について地震保険料の割引制度があります。

- ・住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する住宅性能評価書を取得すると、評価された耐震性能の等級に応じ、10～50%の割引を受けることができます。
- ・住宅建物が耐震診断または耐震改修の結果、耐震性能を有することが確認できた場合や昭和56年6月以後に新築されたものである場合は、10%の割引を受けることができます。

(6) 公共建築物の耐震化の推進

公共建築物は、災害時に学校は避難場所等として、病院は災害による負傷者の治療する場所として、庁舎では被害情報収集や災害対策等が行われるなど、多くの公共建築物が応急活動の拠点として活用されます。このため、平常時の利用者の安全確保だけでなく、災害時の拠点施設としての機能確保の観点からも、公共建築物の耐震化を速やかに進める必要があります。

このことから、被災時の影響が大きい市所有特定建築物の耐震診断および耐震改修を速やかに行う必要があり、耐震化の実施に努めてきました。

今後は、令和2年度末時点で耐震化が未了の1棟について、計画的に耐震化を行い、全ての市所有特定建築物の耐震化を目指します。

また、特定建築物以外の市所有建築物についても、平常時の利用者の安全確保、ならびに災害時には避難、救護等の防災拠点施設といった用途等になりうることを考慮し、耐震診断の実施に努め、必要に応じて耐震改修等を実施するなど耐震化を図ります。

(7) 地震時の総合的な安全対策に関する施策

ア 危険なブロック塀等の対策

(ア) 秋田市危険ブロック塀等除却支援事業

危険な状態のブロック塀等の解消を促進するため、本市では、小学校の通学路に面する倒壊の危険性のあるブロック塀等の除却工事に対し費用の一部を補助しています。

補助対象路線については、「秋田市立小・中学校通学路設定に係る事務取扱要領」により定められた小学校の通学路を、この補助制度の対象となる避難路として位置づけます。

表4-8 秋田市危険ブロック塀等除却支援事業の概要

■秋田市危険ブロック塀等除却支援事業	
補助対象	小学校の通学路に面し、道路からの高さが60cm以上であって、耐震診断等により倒壊の危険性があると判断されたブロック塀等を除却する工事
補助額	除却工事費の2/3、上限20万円

*) 詳細は事業の要綱により定めます。

表4-9 秋田市危険ブロック塀等除却支援事業の実績

	ブロック塀等除却	
	募集 (件)	実績 (件)
令和元年度	30	17
令和2年度	40	33
計	70	50

*) 令和3年1月時点の実績

(イ) 危険なブロック塀等に対する施策の検討

a 実施している事項

- ・危険なブロック塀等の所有者に対するダイレクトメール発送等
→小学校の通学路沿いにおけるブロック塀等で、危険性のあるものについては、教育委員会と連携を図りながら、所有者等に対して除却、改修等の指導を行っています。

b 今後検討する事項

- ・補助などの施策対象とする路線の拡大（中学校通学路等）

イ 窓ガラス、外壁、天井等非構造部材の脱落防止対策

地震時における建築物の窓ガラスの飛散、大規模空間を有する建築物の天井落下、外装タイルの剥落、広告看板等の工作物の破損落下による被害を防止するため、被害発生のおそれのある建築物を把握するとともに、建築物の所有者に必要な対策を行うよう指導しています。今後も定期的に防災査察を実施する等、改善指導を行います。

また、平成23年の東日本大震災では、比較的新しい建築物も含め、体育館、劇場などの大規模空間を有する建築物の天井が脱落して、甚大な被害が発生しました。この被害を受け、建築基準法において天井の脱落対策に係る新たな基準が定められ、平成26年4月に改正施行されました。

市所有建築物においては、利用者の安全確保のため、脱落によって重大な危害を生ずるおそれがある天井（特定天井）について、早期に耐震化が図られるように努めます。

※ 特定天井とは、6 m超の高さにある、水平投影面積200㎡超、単位面積質量2 kg/㎡超の吊り天井で、人が日常利用する場所に設置されているものと規定されています。

ウ エレベーター等の安全対策

これまで、地震発生時にエレベーターが緊急停止し、内部に長時間閉じ込められる事例が発生しており、平成21年9月の建築基準法の改正により、地震時管制運転装置の設置が義務付けられました。

また、平成23年の東日本大震災では、エスカレーターの脱落等が複数確認されたことから、エスカレーターおよびエレベーターの脱落防止装置について、平成26年4月に建築基準法施行令の一部が改正されています。

市内の建築物のエレベーターやエスカレーターの大部分は、旧基準により設置されていることから、それらが設置されている建築物の所有者・管理者に対し、定期報告の機会を捉えて、地震時のリスクを周知し、安全性の確保を図るよう指導および助言を行います。