

第7章 鹿児島県と連携した耐震改修促進法による指導・助言等

国の基本方針では、所管行政庁はすべての特定建築物の所有者に対して法に基づく指導・助言を実施するよう努めるとともに、指導に従わない者に対しては必要な指示を行い、その指示に従わなかったときは、公表すべきであるとしています。

なお、指示、公表や建築基準法による勧告、命令を行うに当たっては、明確な根拠が必要とされています。

1. 耐震改修等の指導、助言の実施

本市においては、地震発生時に通行を確保すべき道路沿いにある特定建築物の所有者に対して、重点的に県と連携して指導・助言を実施することとする。

指導・助言にあたっては、耐震診断、耐震改修の必要性を説明して、耐震診断等の実施を促し、その実施に関し、具体的に説明に応ずる方法で行うこととする。

2. 耐震改修等の指示等の実施

特定建築物のうち地震に対する安全性の向上を図ることが特に必要なものとして建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（平成7年政令第429号。以下「政令」という。）で定めるものであって政令で定める規模以上のものについて必要な耐震診断又は耐震改修が行われていないと認めるときは、特定建築物の所有者に対し、必要な指示をすることを検討する。

また、必要な耐震診断及び耐震改修が行われなかった場合には、その利用者や周辺の住民に対しその危険性を明らかにする必要がある、そのことが指示の実効性を確保する上で有効であることから、特定建築物の所有者が正当な理由がなく指示に従わなかった場合には、社会的責任を果たさなかったものとしてその旨を公表することを検討する。

公表の方法は、公報への掲載や、庁舎前の掲示板への掲示などに加えて、ホームページ等も活用することとする。

3. 保安上著しく危険な建築物への措置

法第7条第3項の公表を行ったにもかかわらず、建築物の所有者が耐震改修等を行わない場合には、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について著しく保安上危険であると認められる建築物については建築基準法第10条第3項による命令を行うことを検討する。また、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがあると認められる建築物については、同条第1項の規定に基づく勧告や同条第2項の規定に基づく命令を行うことを検討する。

表 7 - 1 法による指導・助言等の対象建築物

区 分	新耐震基準に適合しない特定建築物の所有者の努力 (法第 6 条)			指導権限を持つ 所管行政庁 (法第 2 条第 3 項)
	指導及び助言 (法第 7 条第 1 項)	指 示 (法第 7 条第 2 項)	公 表 (法第 7 条第 3 項)	
対象となる建築物	新耐震基準に適合しない特定建築物 (階数 3 以上かつ 1,000 m ² 以上等)	新耐震基準に適合しない特定建築物 (階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上等)	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新耐震基準に適合しない特定建築物	鹿児島県(建築基準法第 6 条第 1 項第 4 号以外) 薩摩川内市(建築基準法第 6 条第 1 項第 4 号)

【用語説明】

新耐震基準

住宅・建築物を建築する時に考慮しなければならない基準は建築基準法によって定められており、地震に対して安全な建築物とするための基準を「耐震基準」と呼ぶ。現在の耐震基準は、1981年（昭和56年）の建築基準法の改正によるもので、それ以前の耐震基準と区別するために「新耐震基準」と呼ばれている。新耐震基準では、中程度の地震に対しては建築物に被害が起こらないことを、強い地震に対しては建築物の倒壊を防ぎ、建築物内もしくは周辺にいる人に被害が及ばないことを基準としている。

耐震改修促進計画

住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修等の耐震化の取り組みを計画的に進めることを目的とし、耐震化の数値目標や具体的な施策を盛り込んだ計画。2006年（平成18年）1月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が改正施行され、都道府県に対して策定が義務付けられるとともに、市町村に対しても策定の努力義務が課せられた。

耐震診断

地震の揺れによって住宅・建築物が受ける被害がどの程度なのかを調べ、地震に対する安全性を評価すること。住宅・建築物の形状や骨組（構造躯体）の粘り強さ、老朽化の程度、ひび割れや変形等による損傷の影響等を総合的に考慮して判断する。

例として、木造住宅であれば一般診断法というものがあり、壁材等をはがしたりすることせず、主に建物の形状、壁量、壁の材質、建物の劣化状況等により診断するものです。また、壁材等をはがすなどして壁の中の状況や天井裏、床下などを確認して精密に判断するものもあります。当然、精密に診断を行うとそれに伴う復旧費用が必要となります。

耐震改修

現行の耐震基準に適合しない建築物の地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕もしくは模様替えまたは敷地の整備（擁壁の補強など）を行うこと。

例として、木造住宅であれば必要とされる場所へ筋違い（横からの力に対応する斜めに取り付けた部材）や構造用合板を壁に設置すること。また、建物基礎が独立基礎となっていたり束石等であるものを鉄筋の入ったコンクリート製の布基礎と呼ばれるものに改善することで、耐震化が図られることとなります。

耐震改修促進税制

2006年の税制改正で創設された税の特例制度。1981年（昭和56年）5月以前に着工した住宅を、新耐震基準に適合するようにリフォームした場合に、耐震改修工事費用の10%（上限20万円）を所得税から税額控除される。自治体の耐震改修促進計画など、一定の対象区域内にある住宅で、2008年末までに工事する場合に適用される。固定資産税については2015年末までの期間で、工事時期に応じて1～3年間、税額が最大半分になる。

既存不適格

現在の建築基準法に適合していないが、特例により違法建築ではないとされている建築物。建築基準法第3条第2項では、建築基準法及び同施行令等が施行された時点で、既に存在していた建築物等や、その時点で既に工事中であった建築物等については、建築基準法及び同施行令等の規定に適合しない部分を持っていたとしても、これを違法建築としないとしている。従って現況のまま使用し続けることは可能であるが、大規模修繕や建て替え時にはその時点の建築基準法に従うことを求められる。たとえ使用されていてもその地域に求められる建築の技術水準に達していないので注意が必要。

地域防災計画

地震や風水害などの大きな被害の発生に備え、災害の予防や災害が発生した場合の応急対策、復旧対策を行うため、「災害対策基本法」に基づき、地方公共団体等が処理すべき防災上の業務や事務を定めた計画。