

第5章 住宅・建築物の耐震化の促進を図るための施策

○施策体系

<具体的な施策>	< 施 策 内 容 >
<p>1 住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策</p>	<p>(1)耐震対策の支援事業 (2)住宅耐震化・耐震対策の施策 ①住宅耐震化・耐震対策及び感震ブレーカー設置の加速化 ②住宅無料耐震診断の普及 ③総合支援メニューによる耐震化の促進 ④耐震化重点区域の設定 ⑤耐震ケースマネジメントによるフォローアップ ⑥低コスト工法の普及 ⑦所有者等の負担額軽減措置 ⑧命を守る耐震対策 ⑨空き家の倒壊対策 ⑩住替等による耐震化の促進 ⑪屋根瓦の耐震・耐風対策 (3)建築物耐震化の施策 ①県有施設の耐震化 ②要緊急安全確認大規模建築物の対策 ③エレベーター及びエスカレーターの地震対策の推進 ④大規模空間の天井崩落対策 (4)コンクリートブロック塀耐震化の施策 ①危険なブロック塀の撤去・改修の促進 ②木塀の普及</p>
<p>2 住宅・建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及</p>	<p>(1)地震ハザードマップの作成・公表 (2)耐震化の相談体制及び情報提供 (3)耐震対策等の普及啓発 (4)自主防災組織等との連携 (5)木造住宅耐震化技術者の育成及び公表 (6)住宅耐震化の促進に係る相互協力に関する協定 (7)非構造部材の落下防止対策 (8)地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項 (9)地震発生時に利用を確保することが公益上必要な建築物に関する事項 (10)吹付けアスベストの飛散防止対策 (11)地震に伴うがけ崩れ等による建築物等被害の軽減対策</p>
<p>3 その他住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項</p>	<p>(1)鳥取県建築物安全安心推進協議会の活動強化 (2)省エネ改修と併せて行う耐震改修の実施 (3)被災建築物応急危険度判定士・判定コーディネーターの養成・訓練 (4)住宅性能表示制度の活用・普及 (5)耐震改修による優遇措置の周知 (6)家具の固定及び感震ブレーカーによる地震防災対策 (7)耐震改修促進法及び建築基準法に基づく措置に関する事項 (8)耐震化に関する認定制度等の活用</p>

1 住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

(1) 耐震対策の支援事業

住宅・建築物の耐震化は所有者等が自らの問題として取り組むことが基本ですが、費用負担、工法・効果が適切であるかなどの判断がしにくいなどの理由から耐震化が進んでいないのが現状です。

○県は、震災に強いまちづくりを促進するため、所有者等が行う耐震診断、耐震改修等の耐震化などの費用を補助する市町村の支援を行うなど、所有者が震災に強いまちづくりに取り組みやすい環境整備を進めます。

事業名	担当課	事業内容
震災に強いまちづくり促進事業	生活環境部住宅政策課	<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断、改修設計、耐震改修、除却等の補助 耐震改修と併せた省エネ改修補助 屋根瓦耐震・耐風対策に伴う改修補助 危険ブロック塀の除却・軽量なフェンス・生垣等への改修補助 居室単位改修、耐震シェルター、耐震ベッドの補助
がけ地近接等危険住宅移転事業		<ul style="list-style-type: none"> がけ付近に建築された住宅の除却に要する費用と新築住宅の建設、土地の取得に要する経費の補助
土砂災害特別警戒区域内住宅建替等事業	県土整備部治山砂防課	<ul style="list-style-type: none"> 土砂災害特別警戒区域(通称「レッド区域」)内の住宅や避難所の建替え等における外壁の強化又は防護壁の設置への補助
新規需要開拓設備資金融資	商工労働部企業支援課	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修等の設備投資を行う中小企業者等への融資

震災による被害を軽減するためには、建築物の耐震化に加えて、耐震対策に必要な技術者の育成及び所有者等が安心して耐震改修を行うことができる環境整備等が必要です。

○県は、耐震化など地震防災対策を総合的に推進するために必要な事業を行います。また、宅地の崩壊により緊急輸送道路が閉鎖されるおそれのある地域で土砂災害を防止する事業を実施します。

事業名	事業内容
応急危険度判定士養成事業	<ul style="list-style-type: none"> 応急危険度判定士養成講習会の開催 判定コーディネーターの養成講習会の開催 判定実施訓練講習会の開催
耐震化支援環境整備事業	<ul style="list-style-type: none"> 所有者等への耐震化に関する建築技術の普及・啓発等 設計者、施工者等への耐震化に関する建築技術や低コスト工法の普及・啓発等 耐震化専門業者登録制度の実施、耐震診断・補強セミナーの実施 市町村が行う所有者等への学習会、出張説明会、戸別訪問等への支援
地震防災対策関連事業	<ul style="list-style-type: none"> 建築防災関係パンフレットの配布等 その他地震防災対策に関連する事業の実施
空き家除却等支援事業等	<ul style="list-style-type: none"> 倒壊すれば前面道路を封鎖し災害時の避難等に支障がある空き家又はそのような事態になることが将来的に見込まれる空き家の除却費支援 耐震工事など空き家の利活用に必要な改修費支援
住宅宅地基盤特定治水施設等整備事業	<ul style="list-style-type: none"> 被害が生じる恐れのある地域における住宅・建築物の保全を図る

(2) 住宅耐震化・耐震対策の施策

① 住宅耐震化・耐震対策及び感震ブレイカー設置の加速化

令和8年度の「ぼうさいこくたい」の目指す自助を進めるため、3年間の限定措置(R8～R10)として県は市町村と協調して補助率を嵩上げし、耐震化等を抜本的に加速させます。

○住宅耐震化・耐震対策

経済的な理由などで耐震化が困難な住宅においても耐震対策を実施できるよう、補助率を10/10に引き上げます。

項目	補助率	補助上限額
耐震診断	10/10	204千円
設計		320千円
耐震改修		1,750千円
居室単位改修		1,250千円
耐震ベッド		625千円
耐震シェルター		1,000千円

○感震ブレイカー

地震による建物の出火・延焼防止に資する感震ブレイカーの設置を広く進めるため、補助率を10/10に引き上げます。

区分	補助率	補助上限額
工事なしの場合	10/10	20千円
工事ありの場合		60千円

② 住宅無料耐震診断の普及

住宅の耐震化を進めるには、入口となる耐震診断件数の増加が不可欠であり、耐震診断の無料化の拡大など所有者の負担軽減を図る必要があります。

○県は、市町村に無料耐震診断制度の創設や予算の拡充を働きかけます。

○県及び市町村は、耐震化に要する予算確保に努めるとともに、無料耐震診断等の周知を図り、住宅の耐震化を進めます。

○耐震診断の申請書類の簡素化により、申請者の負担軽減を図ります。

○市町村による戸別訪問、ダイレクトメールや学習会等により、所有者に対して無料耐震診断制度を周知し、耐震診断の実施を働きかけます。

③ 総合支援メニューによる耐震化の促進

ア)住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの的確な実施

国は、住宅耐震化を促進するため、設計及び耐震改修を一体的に支援する「住宅耐震化総合支援メニュー」(以下「総合支援メニュー」といいます。)による支援制度を創設し、耐震改修費補助の補助率を引き上げています。

総合支援メニューの要件として、実施する市町村は、「住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」(以下「アクションプログラム」といいます。)を作成し、住宅耐震化の促進のため、「戸別訪問・ダイレクトメール送付等」、「耐震診断済みの所有者への働きかけ」、「技術者の育成と技術力向上」、「普及・啓発」などの取組を規定し、PDCAサイクルにより運用していく必要があります。

○市町村は、耐震化に係る支援目標を設定するとともに、実施・達成状況を確認・検証するアクションプログラムを作成しホームページで公表し、耐震化に取り組みます。

○県は、技術者育成など耐震化業者の登録・公表を行うとともに、建築技師の不足する市町村に建築技術のサポートを行います。

イ)総合支援メニューによる耐震化の促進

住宅耐震化を進めるためには、補助率及び補助上限が高い総合支援メニューにより、設計及び耐震改修を一体的に支援する必要があります。

○市町村は、耐震化補助制度を総合支援メニューに移行し、アクションプログラムの目標を達成するために必要な予算の確保に努めます。

○県は、市町村の総合支援メニューへの移行・実施を支援するとともに、必要な予算確保に努め

ます。

○県及び市町村は、耐震診断を行ったが改修に至っていない所有者に、総合支援メニューの周知を図り、耐震化を働きかけます。

④ 耐震化重点区域の設定

更なる耐震化の促進のためには、地震発生時に被害が大きくなるおそれのある住宅密集市街地や高齢化率の高い地域、自主防災活動に積極的に取り組む地域等、個々の地域の地形的特性、地域住民の属性、地域経済活動や暮らしに与える影響等を踏まえながら、特に住宅の耐震化を促進すべき地域を設定し、耐震化に係る支援や普及啓発を重点的に実施することが有効だと考えられます。

○市町村は、地域の実情に応じた耐震化重点区域の設定を検討します。

⑤ 耐震ケースマネジメントによるフォローアップ

残り13%の住宅の耐震化を進めるためには、住宅所有者が抱える個々の事情に応じた耐震化のフォローアップを行うことが必要です。

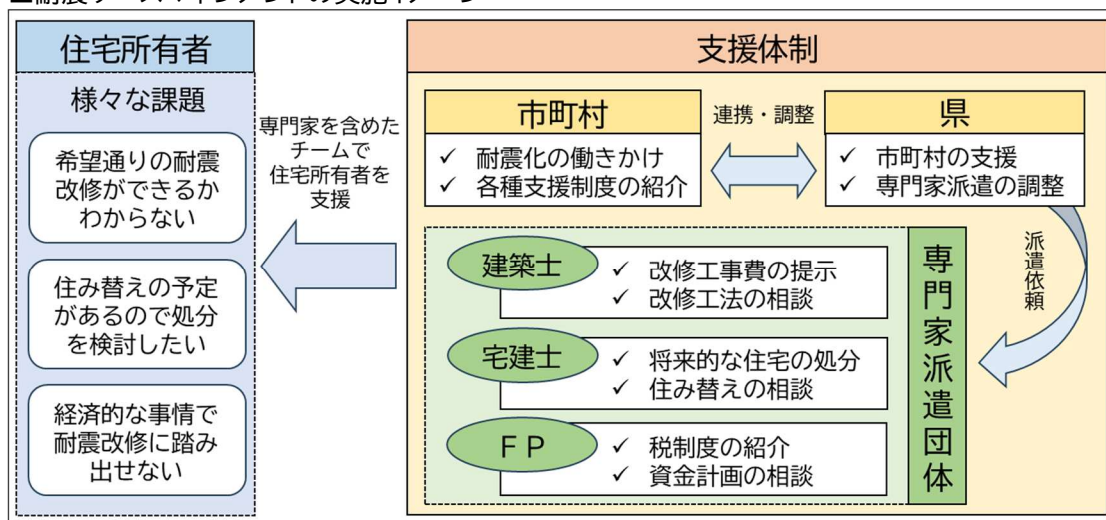
○県は、市町村と連携して、耐震化に進めない住宅所有者の抱える課題の把握、専門家派遣等による相談等の支援を行う「耐震ケースマネジメント」を、全市町村を対象に実施します。

○県は、「一般社団法人鳥取県建築士事務所協会」、「公益社団法人鳥取県宅地建物取引業協会」、「特定非営利活動法人日本ファイナンシャル・プランナーズ協会」の4者で耐震ケースマネジメントの実施の協力に関する連携協定を締結して専門家派遣に取り組んでいます。

■耐震ケースマネジメントの実施の協力に関する連携協定の概要

専門家派遣団体	相談範囲、内容
一般社団法人鳥取県建築士事務所協会	○安価な改修工法や概算費用等の相談
公益社団法人鳥取県宅地建物取引業協会	○住宅の処分や住替の相談
特定非営利活動法人日本ファイナンシャル・プランナーズ協会	○資金計画や融資、税制制度の相談

■耐震ケースマネジメントの実施イメージ



⑥ 低コスト工法の普及

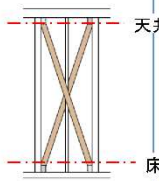
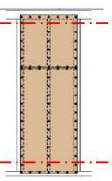
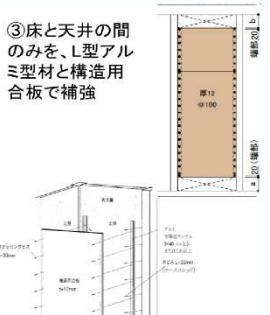


低コスト工法による耐震改修を進めていくためには、技術者の育成、工法の普及が必要になります。しかし、低コスト工法用の耐震診断ソフトで算出した工事費が高額となるものが見られるため、その結果を分析して要因を明らかにし、対策を講じる必要があります。

○県は、鳥取県版の低コスト工法を認定し、県内で活用しやすい工法の普及に取り組むとともに、低コスト工法の設計及び施工に関する講習会を開催し、住宅耐震化に係る技術者育成と低コスト工法の効果の周知を図ります。

○県及び市町村は、耐震診断を行った建築士が所有者に診断結果の説明を行う際に、併せて低コスト工法による概算工事費の提示、補助制度の説明を行うことができるように取り組みます。

○県は、耐震診断ソフトの診断結果、改修案をもとに概算改修費用が高額となった案件については、ソフト開発者とその要因を分析し、対策を検討するとともに、診断・設計事例を教材として低コスト工法を学ぶスキルアップ研修を行います。

■低コスト耐震改修工法の概要

一般的な工法		低コスト工法		
		天井・床を壊さず補強	外から補強	
① 柱と柱の間に筋交いを入れて補強	② 構造用合板で補強	③ 床と天井の間のみを、L型アルミ型材と構造用合板で補強	④ 床と天井の間のみを、ガラス繊維不織布入り石膏板で補強	⑤ 外壁の上に金属の筋交いを入れて補強
				
①	②	③	④	⑤
1,664,000円	1,215,000円	616,000円	1,181,000円	765,000円
①に対する割合	73%	37%	71%	46%

※金額等の各数字は、愛知建築地震災害軽減システム研究協議会作成「木造住宅低コスト耐震補強の手引き」を参考



低コスト工法講習会（ベーシックコース）



低コスト工法講習会（施工編）

⑦ 所有者等の負担額軽減措置

耐震改修等における所有者等の負担を軽減するため、代理受領制度や請求書による補助金相当額の受領ができる仕組みづくりや、耐震改修リバースモーゲージの活用促進が有効だと考えられます。

○市町村は補助金の支払いについて、代理受領制度※1や、請求書払い※2を導入して所有者負担の軽減を行うことを進めます。

○県は、市町村に上記の仕組や支援制度の創設を働きかけます。

○県及び市町村は、リフォーム融資におけるリバースモーゲージ制度の活用について、住宅所有者に周知を図ります。

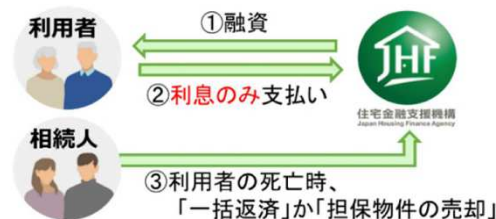
※1. 代理受領制度とは、所有者の委任を受けた施工業者が、補助金の受領を代理で行うことができる制度です。所有者は工事費と補助金の差額を用意すればよいため、所有者の負担が軽減されます。

※2. 請求書払いとは、所有者は請求書の提出により補助金を受け取ることができる制度です。所有者は工事費と補助金の差額を用意すればよいため、負担が軽減されます。

■ リバースモーゲージ制度の概要

① リフォーム融資(耐震改修)における高齢者向け返済特例

- 住宅金融支援機構の戸建て住宅(個人向け)リフォーム融資(耐震改修)のメニューには、満60歳以上の方を対象にした高齢者向け返済特例がある。この場合、毎月の支払いが利息のみとなるため、月々の負担を低く抑えることができる。また、元金は利用者の死亡時に、相続人の方が一括して返済するか、担保物件(住宅及び土地)の売却代金により返済するかを選択できる。
- ノンリコース型(保証なしコース)とリコース型(保証ありコース)がある。ノンリコース型は、担保物件(住宅及び土地)の売却代金により返済した場合で、債務が残ったときは、残った債務について相続人が支払う必要はない。
(金利はリコース型より高く設定)。



② 「リバース60」における耐震改修融資の利子補給制度

- 住宅金融支援機構と提携している金融機関が提供するリバースモーゲージ型住宅ローン「リバース60」においては、住宅金融支援機構の高齢者向け返済特例と同様に、債務者死亡時の担保物件の売却による返済とすることで、月々の利払いのみで融資を受けられる。

※①の住宅金融支援機構が自ら提供するリフォーム融資とは別の制度となります。

- これに加え、令和6年度補正予算において、「リバース60」による耐震改修融資(ノンリコース型)を無利子化・低利子化する制度拡充を実施(住宅金融支援機構から取扱金融機関に対し、減額分の利子を別途補給)。地方公共団体の耐震改修補助を受けて耐震改修を実施する場合、月々の利払いも0円※とすることができ、自己負担実質ゼロで耐震改修が可能となる。

※申込年齢が70歳以上の場合

出典：国土交通省住宅局「木造住宅の安全確保方策マニュアル」

⑧ 命を守る耐震対策

高齢者等が経済的な理由等で全体改修を実施できない場合でも、命だけは守られるように耐震対策の実施につなげることが必要です。

- 県及び市町村は、居室単位改修や耐震シェルター・耐震ベッド設置といった命を守る耐震対策を実施する住宅の所有者に対して支援を行います。
- 特に、高齢者、障がい者等の即時避難を行うことが困難な方に対して、戸別訪問や福祉施設、防災関係のイベント等を通じた働きかけを行います。
- 県は、地方公共団体等で一定の評価を受けた耐震シェルター及び耐震ベッドについて、県内に設置可能な製品を紹介するカタログを作成し、周知を図ります。

出典：耐震シェルター・耐震ベッドカタログ
(一部屋からできる耐震対策カタログ)



⑨ 空き家の倒壊対策

令和5年の住宅・土地統計調査によると、鳥取県の空き家数は41,3千戸、空き家率は15.7%で前回の調査から0.2ポイント上昇し過去最高となり、管理が不十分な空き家の防災、衛生、景観等が問題となっています。

長年利用されず放置されている空き家等は、地震により倒壊した場合前面道路の封鎖や通行人等に被害を与えるおそれがあります。

- 市町村は、老朽化した危険な状態にある空き家について、除却等を進めると共に、空き家所有に対する建物の適正管理や災害発生時の被害リスク等の周知、除却等への支援を行います。
- 県は、補助金による支援を行いながら、利活用計画の立案及び除却の促進を市町村と連携して行います
- 県は、危険空き家対策を進める市町村に支援を行うとともに、建築技師の少ない市町村に対して、技術支援を行うなど連携して取り組みます。

⑩ 住替等による耐震化の促進

住継ぎ手がない住宅の所有者や、まちなかから離れた地域では、耐震性のない住宅を除却又は売却し、耐震性のある別の住宅に住み替えてもらうことも1つの選択肢となります。

- 県及び市町村は、耐震性が不足する住宅の建替えや除却の支援により住替を促進します。
- 県及び市町村は、中古住宅の流通のタイミングで耐震化を促進できるよう、不動産業者等が中古住宅を買取再販する際の耐震改修を支援します。

⑪ 屋根瓦の耐震・耐風対策

屋根瓦の耐震・耐風対策は、「ガイドライン工法」による改修が有効であるので、地震による被害を受けやすい土葺き屋根瓦の改修を特に進めていく必要があります。

また、地震対策では、屋根瓦を鋼板等の軽量屋根葺き材に改修することも有効な地震対策になります。

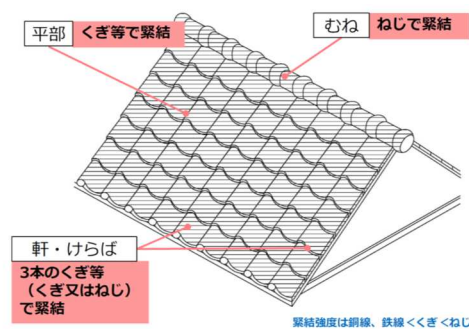
近年は大型台風の上陸により、瓦の脱落被害が発生しています。強風による被害対策として瓦を屋根に強固に留め付けることが重要になり、このことは、屋根瓦の耐震対策にもつながります。

- 県及び市町村は、地震・強風による屋根瓦の被害を軽減するため、ガイドライン工法により屋根瓦の改修又は、屋根の軽量化に取り組む住宅の所有者に対して支援を行います。
- 屋根の耐風対策にも市町村と協調して支援を行うため、屋根瓦の耐風対策を特に重点的・緊急的に実施する必要がある区域(社会資本整備総合交付金交付要綱第Ⅱ編イ-16-(12)第4の第12項第一号口に定める地域防災計画等の区域)として、県全域を指定することを本計画に位置付けます。
- 県は、ガイドライン工法の普及を図るため、業界団体と連携して施工業者を対象とした研修会等を開催して、施工技術力の向上を図ります。

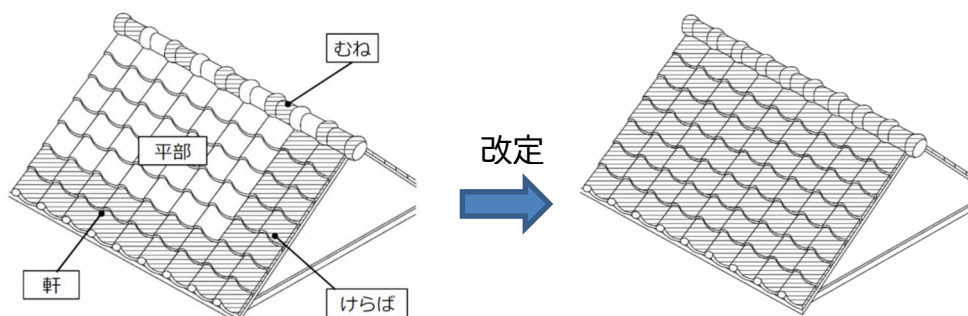
■瓦屋根標準設計・施工ガイドライン工法の概要

強風対策（緊結強化）が求められる瓦		改正前の告示基準 （昭和46年建告109号）	瓦屋根標準設計・施工ガイドライン （ガイドライン工法）
瓦屋根 粘土瓦 セメント瓦 		概要 ・建築基準法に基づく告示基準 ・全ての建築物に義務化されている基準 ・昭和31年から同じ基準	・業界団体による法的な強制力のないガイドライン ・(国研) 建築研究所が監修 ・H13年8月に策定。最近の新築住宅で相当程度活用
緊結箇所		軒、けらば（端部から2枚までの瓦） むね（1枚おきの瓦）	原則として 全ての瓦
緊結方法	軒、けらば	鋼線、鉄線又はくぎ等で緊結	ねじ及び2本のくぎ で緊結
	むね	鋼線、鉄線又はくぎ等で緊結	ねじ で緊結
	平部	規定なし	くぎ で緊結等

<緊結方法の改正：瓦の種類、部位、基準風速に応じた緊結方法を規定>



<緊結箇所の改正：軒、けらば、むね、平部、全ての瓦>



出典：(国資料)令和4年1月1日から瓦屋根の緊結方法が強化されました

(3) 建築物耐震化の施策

① 県有施設の耐震化

県有施設は、災害時に防災上重要な役割を果たすことから、特定既存耐震不適格建築物に加え耐震性の不足が確認されている施設の耐震化を進めていく必要があります。

耐震化にあたっては、県有施設としての維持管理し続ける期間などを考慮する必要があることから公共施設等総合管理計画並びに施設ごとの中長期保全計画及び長寿命化計画等を踏まえた上で、県有施設・資産有効活用戦略会議で耐震化の検討を行うことにします。

また防災拠点として重要な施設は、窓ガラス、吊り天井、外壁、照明器具などの非構造部材の耐震化を進めることとします。

- 特定既存耐震不適格建築物(多数の者が利用する床面積1,000㎡以上の建築物等)の耐震化を進めます。
- 旧耐震基準の中規模県有施設(多数の者が利用する床面積200㎡以上の非木造建築物等)は、施設の集約、廃止、維持を検討し、今後も存続させる施設については、速やかに耐震改修又は建替え等の計画を策定し、耐震化を進めます。
- 防災上重要な施設、学校、不特定多数の者が利用する施設などを優先して、窓ガラス、外壁などの非構造部材の耐震化を進めます。非構造部材の耐震化にあたっては、中長期保全計画に基づく改修計画、省エネ改修などに合わせて行うなど、効率的な改修方法を検討します。

② 要緊急安全確認大規模建築物の対策

要緊急安全確認大規模建築物の所有者は、耐震改修促進法で耐震診断の実施及び診断結果の報告義務が定められています。また、特定既存耐震不適格建築物の所有者は、耐震診断・耐震改修の努力義務が定められており、適切に実施していく必要があります。

- 所管行政庁は、要緊急安全確認大規模建築物を含む特定既存耐震不適格建築物の所有者等に対して、耐震改修促進法に基づく指導・指示等を実施します。
- 所管行政庁は、民間の要緊急安全確認大規模建築物の所有者に対して、バリアフリー改修等の機会を捉えた耐震化について促すなど、継続的な働きかけを行います。

③ エレベーター及びエスカレーターの地震対策の推進

大規模地震により頻発するエレベーターの閉じ込め事故、東日本大震災で発生したエレベーター及びエスカレーターの脱落事故は、震災が起こる都度、報道などで取り上げられ社会問題となることから、既存のエレベーター及びエスカレーターの耐震対策を講じていく必要があります。

- 県は、ホームページや講習会等において、耐震対策を推進するパンフレット等を配布するなど安全対策の普及を図ります。
- 特定行政庁は、既存不適格となるエレベーター及びエスカレーターについて、建築基準法第12条に基づく定期報告に際して指導する等により、改善等の対策を講じるよう促していきます。
- 県有施設及び市町村有施設の既存エレベーターの防災対策改修を進めるため、社会資本整備総合交付金交付要綱付属第Ⅱ編イ-16-(12)第4の第7項第一号ホの規定に基づき、既設エレベーターの防災対策改修を特に重点的・緊急的に実施する必要がある区域として鳥取県全域を指定します。

④ 大規模空間の天井崩落対策

大規模地震による、大規模空間における天井の落下事故が発生を受け、国は建築基準法を改正して大規模な天井に対する規制を強化しています。

既存建築物では、増改築時に適用できるネットやワイヤーを活用した改修の基準を定めている他、防災拠点施設など特に早急に改善すべき建築物に対する行政指導、定期報告制度の活用による状況把握、社会資本整備総合交付金の活用による改修費用への支援などの対策を講じています。

- 県は、ホームページやパンフレットを配布するなど大規模空間の天井の落下防止対策について、普及を図ります。
- 特定行政庁は、既存不適格となる大規模空間の天井について、建築基準法第12条に基づく定期報告に際して指導する等により、改善等の対策を講じるよう促していきます。

(4) コンクリートブロック塀耐震化の施策

① 危険なブロック塀の撤去・改修の促進

大阪府北部地震のブロック塀被害を受け、通学路をはじめとする国道、県道、市町村道沿いの危険ブロック塀の点検を進めています。

- 市町村は、危険ブロック塀の点検を進めるとともに、所有者等に対する補助により撤去・改修を促進します。
- 県は、建築技術者職員が少ない町村の技術支援を行うとともに、補助制度により、危険ブロック塀の撤去・改修を進める市町村に対して支援を行います。
- 特定行政庁は、建築基準法に違反するブロック塀に対して、指導・監督を行います。

■ブロック塀の点検のポイント

ブロック塀について、以下の項目を点検し、ひとつでも不適合があれば危険なので改善しましょう。
まず外観で1～5をチェックし、ひとつでも不適合がある場合や分からないことがあれば、専門家に相談しましょう。

- 1. 塀は高すぎないか
・塀の高さは地盤から2.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か
・塀の厚さは10cm以上か。(塀の高さが2m超2.2m以下の場合は15cm以上)
- 3. 控え壁はあるか。(塀の高さが1.2m超の場合)
・塀の長さ3.4m以下ごとに、塀の高さの1/5以上突出した控え壁があるか。
- 4. 基礎があるか
・コンクリートの基礎があるか。
- 5. 塀は健全か
・塀に傾き、ひび割れはないか。
- 6. 塀に鉄筋が入っているか
・塀の中に直径9mm以上の鉄筋が、縦横とも 80cm間隔以下で配筋されており、縦筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれかぎ掛けされているか。
・基礎の根入れ深さは30cm以上か。(塀の高さが1.2m超の場合)

組積造(れんが造、石造、鉄筋のないブロック造)の塀の場合

- 1. 塀の高さは地盤から1.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か。
- 3. 塀の長さ4m以下ごとに、塀の厚さの1.5倍以上突出した控え壁があるか。
- 4. 基礎があるか。
- 5. 塀に傾き、ひび割れはないか。
- 6. 基礎の根入れ深さは20cm以上か。

<専門家に相談しましょう>

出典：(日本建築防災協会)パンフレット「地震からわが家を守ろう」

② 木塀の普及

危険なブロック塀の撤去・改修を促進していく中で、安全面などに優れ、軽量かつ多彩なデザインの金属製フェンスや木塀、街並みに溶け込む生垣などの普及を図ります。特に、県産木材を活用した木塀は、防災・減災に寄与するだけでなく、地域の木材利用の促進、良好な景観形成にもつながることから普及を促進します。

- 地域の安全性向上と良好な景観形成に寄与する木塀の設置を支援し、普及を図ります。
- 県産材を使用した木塀への改修に対する補助を通じて、地場産業の振興を図ります。



2 住宅・建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及

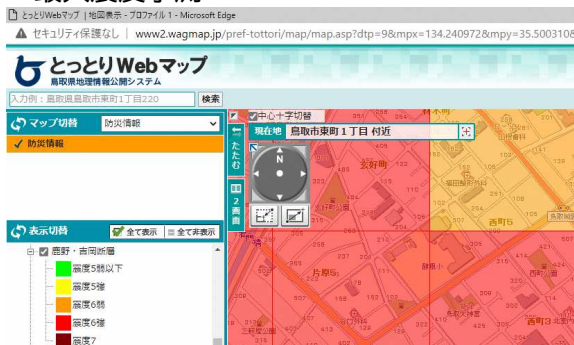
(1) 地震ハザードマップの作成・公表

住宅・建築物の所有者等に地震に対する危険性を認識していただくためには、想定される地震における危険性を示したハザードマップを活用することが有効です。

○県では、県内で想定される地震の最大震度及び液状化のハザードマップを「とっとりWebマップ」で公開し、耐震化の普及・促進を図ります。

○地域の揺れやすさ及び液状化、がけ崩れ、避難の困難さなどの地域の危険性については、市町村で作成・公開します。

<最大震度予測>



<液状化危険度予測>





■とっとりWebマップの表示例
(鹿野・吉岡断層の場合)



(2) 耐震化の相談体制及び情報提供

住宅・建築物の所有者等は、悪質リフォーム工事に伴う消費者被害などから、耐震診断、耐震改修にあたり「どこに頼めばよいか」、「工事費用は適切か」、「改修の効果はあるか」等の不安を感じており、耐震改修の阻害要因になっていると考えられます。

県、市町村及び建築関係団体は、こうした不安を解消するため、相談窓口を開設して所有者等が安心して耐震化に取り組むことができるように情報提供、相談の環境を整えています。

○県及び市町村は、所有者等に対して耐震診断及び耐震改修等の実施に関して必要な情報提供を行うとともに、各種相談を受け付けるための窓口を設置します。住宅の耐震化に係る技術的な相談等にも対応するため、建築関係団体と連携した総合相談窓口の開設や支援体制の構築について検討します。また、家具の固定については県の危機管理政策課、契約や金銭上のトラブルについては、鳥取県の消費生活センター、
国民生活センター→  住まいるダイヤルにて対応します。 

○県は、耐震化に関するパンフレットを作成し、相談窓口やホームページにおいて公表するとともに、市町村の補助制度一覧、低コスト工法、耐震化費用、事業者情報、標準契約書、支援制度、税制の優遇措置について情報提供・周知を行います。

○市町村は、耐震改修税制に係る証明書の発行等を行います。

区分	県	市町村	建築関係団体
相談窓口	○住宅政策課 ○各総合事務所建築環境局 建築住宅課(東部圏域においては、生活環境部東部建築住宅事務所)	○住民相談窓口担当課 ○建築及び防災担当課	○各団体事務局 ○東部、中部、西部等の支部
提供情報	○耐震化に係る補助、税制、技術に関する情報 ○耐震診断、耐震改修の実施可能な業者に関する情報 ○地震保険耐震改修工事に係る住宅ローン優遇制度の情報	○耐震化に係る補助、税制、証明書発行、技術に関する情報 ○耐震診断、耐震改修の実施可能な業者に関する情報 ○地震保険、耐震改修工事に係る住宅ローン優遇制度の情報	○設計、施工の専門業者に関する情報 ○耐震化の新技术、工法に関する情報

(3) 耐震対策等の普及啓発

耐震改修は、住宅設備改修、バリアフリー改修、省エネ改修等の機会を捉えて実施を促すことが効果的であり、費用面でのメリットもあります。

また、耐震診断を実施した建築士等による耐震改修工事の概算費用の提示、市町村、事業者、教育機関や福祉施設等と連携して補助制度等の情報を提供することにより耐震対策の検討のきっかけとなります。

- 県及び市町村は、パンフレット、広報誌、ダイレクトメール、戸別訪問、テレビ、ソーシャルネットワークサービス、動画等の様々なツールの活用を検討し、耐震対策等の分かりやすい普及啓発に取り組みます。
- 県及び市町村は、耐震診断を行った建築士等が診断結果を所有者に説明する際に、低コスト工法による概算工事費、補助制度などの説明を行うように建築士事務所協会等に働きかけます。
- 県は、県内の耐震改修事例や、改修費用の実績一覧を紹介する事例集を作成し、市町村や事業者を通じて耐震化の流れや低コスト工法の活用について情報提供を行います。また、住宅の条件等により診断時に概算費用の提示が困難な場合にも、費用の目安として紹介します。
- 県は、他県等の取り組みを参考にして、低コスト工法の講習会に参加する工務店等に対して、リフォームの機会に行う耐震改修が、大工の手間待ちの解消など、経営的にもメリットがあることを伝えていきます。また、リフォーム工事業者等住宅関連の事業者や団体から住宅所有者に対して積極的に耐震改修を提案いただけるよう普及啓発と環境整備に取り組みます。
- 県及び市町村は、高齢者等に対して、福祉施設と連携した耐震対策の普及啓発を行います。また、空き家の活用や若年層の移住・定住化に併せた耐震化の促進を図ります。
- 県は、防災や住宅に関するイベント等を通じて、広く県民に対して、耐震対策の重要性や支援制度の周知を図ります。また、次世代を担う若年層に対して、過去に県内で発生した地震被害の歴史を通じて耐震の重要性を伝える取り組みを教育機関と連携して実施します。
- 県及び市町村は、耐震改修工事を行う住宅所有者や施工業者に耐震改修PRのぼり旗を配布し、改修工事中の現場に設置していただくことで、周辺住民等に耐震化を周知します。



出典：耐震改修促進普及啓発パンフレット
(はじめてよう!お家の耐震化!)



出典：木造住宅耐震改修事例集



耐震改修PRのぼり旗

(4) 自主防災組織等との連携

震災の被害を抑えるためには、住宅・建築物の所有者等が自らの問題として取り組む耐震化とともに、避難、消火活動の援助等地域で助け合い、地域を守る体制が重要です。ブロック塀、擁壁、がけ等の防災点検、避難する要援護者の支援、物資保管などの対策の中心となる地域における自主防災組織を強化するため、市町村、自治会との連携を進めていく必要があります。

- 県は、建築関係団体と連携して、地域の自主防災の取組に対し、技術者の派遣等、負担軽減のための支援を行います。
- 県は、市町村と連携して、自治会、自主防災組織等に住宅耐震化の必要性に関して、出前説明会などを開催して耐震化の促進を図ります。
- 市町村は、出前説明会等に参加した住民が、その場で手軽に耐震診断の申込みできるように申請手続きの簡素化に取り組めます。

(5) 木造住宅耐震化技術者の育成及び公表

耐震診断・耐震改修は、施工性・現場状況の問題から、建築士等の設計者や工事業者等の施工者から敬遠されがちで、リフォーム等の機会があっても実施されない場合があります。

耐震化を推進するためには、設計者・施工者に正しい知識を身に付けてもらい、耐震化に関する技術力の向上を図るとともに、県民が耐震化を依頼するにあたって「どの業者に頼めばいいかわからない」という不安を解消していく必要があります。

- 県は、住宅耐震化に関して、講習会及び考査を行い一定の知識を有する建築士等が所属する建築士事務所や建設業者を公表することで、所有者等の耐震化への取組を支援する仕組みを構築します。
- 県では、ホームページにおいて「耐震診断、耐震改修設計を実施する建築士事務所」、「耐震改修工事の施工可能な事業者」及び「技術者の雇用状況・低コスト工法の実績」など一覧にしたリストを掲載します。



耐震技術者養成のための講習会の実施状況

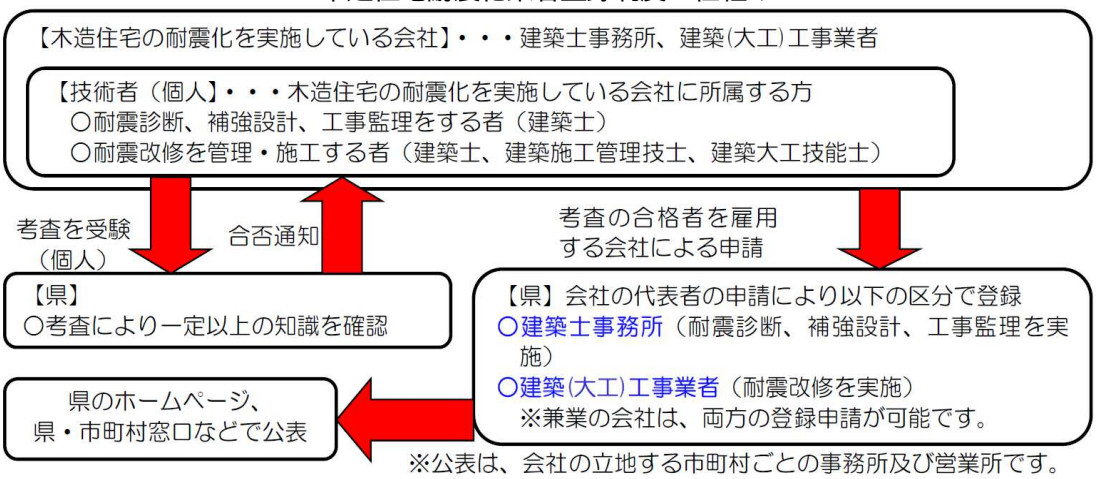
■木造住宅耐震化業者登録制度

- ・県は、耐震に関する考査を実施し、一定の基準以上に達した建築士・建築施工管理技士・大工技能士を耐震技術者として登録します。
- ・県は、耐震技術者の属する業者からの申請があれば、その業者を木造住宅耐震化業者として登録し、耐震技術者の氏名、木造住宅耐震化実績と併せて公表します。

詳細はこちらから確認できます→



木造住宅耐震化業者登録制度の仕組み



(6) 住宅耐震化の促進に係る相互協力に関する協定

住宅耐震化率の目標を達成するため、補助制度の拡充、低コスト耐震改修工法の普及等の現状の取組に加え、民間事業者と協力し、県民に対し住宅耐震化の重要性や耐震改修補助制度を広く普及啓発することが必要です。

住宅耐震化が進んでいる他県等では、金融機関と連携してリフォームに併せて住宅耐震化を行った場合、リフォームローンの金利を引き下げる取組があります。県では、この事例を参考に「株式会社鳥取銀行」、「損害保険ジャパン株式会社」を含め3者で住宅耐震化に向け相互協力する協定を締結して住宅耐震化に取り組んでいます。

○県、株式会社鳥取銀行及び損害保険ジャパン株式会社は、協定に基づき下記の4点について相互協力を行い住宅耐震化の促進に取り組めます。

- ①住宅耐震化、補助制度の普及啓発
- ②リフォーム融資等に係る情報提供及び相談
- ③地震保険の普及啓発
- ④上記目的の達成に関すること

■住宅耐震化の推進に係る相互協力に関する協定の概要

区分	具体的な取組
鳥取県	○補助制度に合わせた地震保険、リフォーム融資の情報提供 ・住宅耐震化普及啓発パンフレット等の作成 ・自治会等での住宅耐震化出前説明会の開催
株式会社鳥取銀行	○耐震改修補助対象住宅のリフォーム融資の金利優遇(▲0.3%) ○住宅耐震化補助制度に関する情報提供、普及啓発への協力 ・各支店で県が作成したパンフレットの配布 ・リフォーム融資相談における補助制度の情報提供
損害保険ジャパン株式会社	○耐震改修補助対象住宅の地震保険の割引(現在も実施中) ○住宅耐震化補助制度に関する情報提供、普及啓発への協力 ・各保険代理店で県が作成したパンフレットの配布 ・保険相談における耐震化補助制度の情報提供

(7) 非構造部材の落下防止対策

地震発生により、窓ガラスの破損や外壁タイル、屋外広告物等の落下が発生した場合、人的被害や、避難・救助活動のための道路の通行に支障が及ぶため、地震に対する安全性の確保は、建築物の耐震化に限らず、外壁、窓ガラス、屋根、屋外広告物などの非構造部材、エアコン室外機、電気温水器等設備機器類の落下、転倒等の安全対策を進めていくことが重要です。

○県及び市町村は、非構造部材及び設備機器類の落下、転倒の防止対策を促すため、ホームページやパンフレット等により、建築物の所有者等に安全対策の周知を図ります。

○県は、条例により安全点検を義務化した屋外広告物について、所有者等からの報告に基づき、安全対策を講じるよう指導監督を行います。屋外広告物条例を制定している鳥取市、倉吉市においては、それぞれの条件に基づき取組を進めます。

(8) 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項

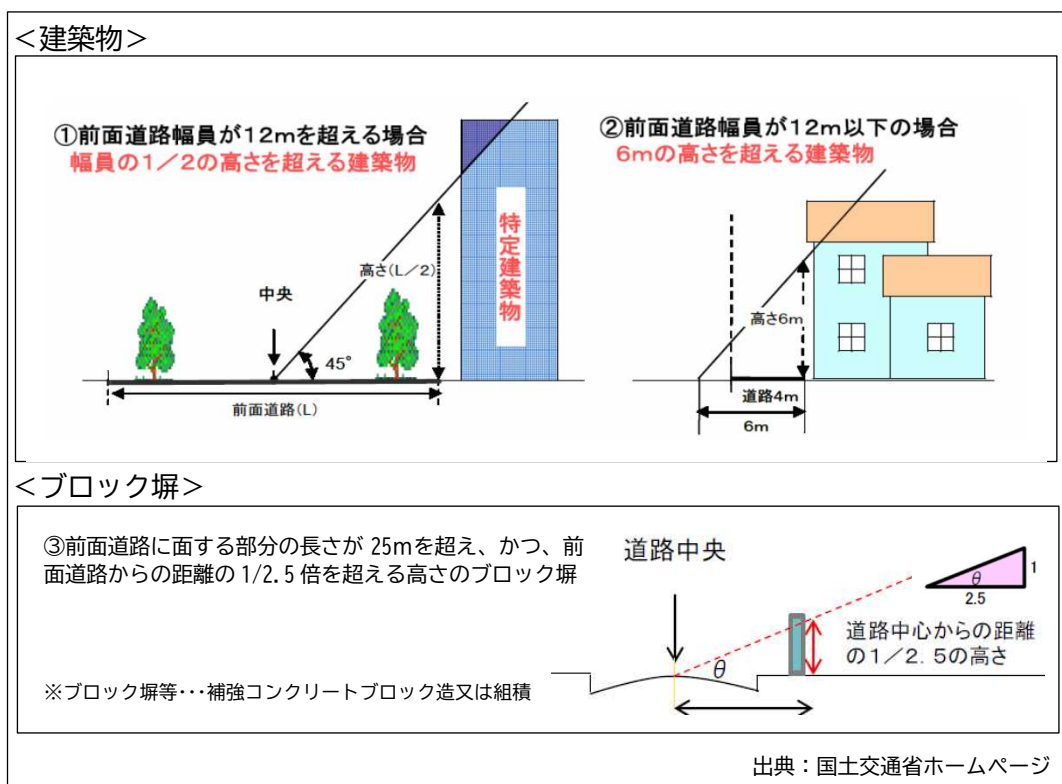
道路に面した建築物が地震による倒壊で引き起こす道路閉塞は、避難、消火、救急、支援物資の輸送等の妨げとなり、その後の市街地の復旧の支障になります。

一方、県及び市町村の地域防災計画では、県内外の中心都市、防災拠点、県庁及び市町村役場を連絡する重要かつ地震時に最優先で通行を確保すべき道路を緊急輸送道路として指定しています。

また平成25年に道路法が改正され、防災上の観点から重要な道路について、その緊急輸送道路や避難路としての効用を全うさせるために必要と認める場合に、道路管理者が区域を指定して道路の占有を禁止し、又は制限することができるようになりました。

○県は、耐震改修促進法第5条第3項第3号に基づく、沿道の建築物の耐震化が必要な「地震時に通行を確保すべき道路」として、鳥取県地域防災計画で定める緊急輸送道路を指定します。また緊急輸送道路沿道建築物に係る耐震改修等補助制度の周知等を行い、沿道建築物の耐震化を促進します。

■道路閉塞の恐れがある通行障害建築物の要件



(9) 地震発生時に利用を確保することが公益上必要な建築物に関する事項

耐震改修促進法では、大規模な地震発生時に応急対策活動の拠点や避難所となるものなど利用を確保することが公益上必要な建築物であって、既存耐震不適格建築物について耐震改修促進計画に記載し、耐震化の促進を図ることができます。

○県及び市町村は、耐震改修促進法第5条第3項第1号に基づく建築物として指定した建築物について、耐震性により安全性を確認しましたので、耐震改修促進計画において指定する建築物はありません。

(10) 吹付けアスベストの飛散防止対策

吹付けアスベストによる健康被害が社会的に問題となり、平成18年10月に建築基準法が改正され、建築物等に使用された吹付けアスベストについて、増改築時に除去等の措置が義務付けられ、アスベスト使用規制が強化されましたが、建築物等に残ったままのアスベストが、地震被災で飛散する危険性が指摘されています。

吹付けアスベストが使用された建築物の対策は、アスベストが使用されている可能性がある建築物(昭和31年から平成元年までに施工され不特定多数の者が利用する300㎡以上の建築物)の台帳を整備して市町村と協働で所有者等に撤去を要請していますが、所有者が不明な施設、吹付けアスベストの含有調査ができていない施設がまだあります。

アスベストの飛散を防止するためには、事前調査(アスベストの含有建材の有無に関する調査)を適切に実施した後、解体等の工事を行う必要があります。

大気汚染防止法及び石綿健康被害防止条例により、建築物等を解体・改修する際には、事前調査の実施に加えて、一定要件の建築物等については、事前調査結果の都道府県への報告を義務付けています。その他、調査結果の記録の保存、元請業者等による調査結果の県への報告、作業の実施の届出、廃棄予定量の届出を行うほか、飛散防止に係る基準(作業基準)を遵守し、アスベストの大気中への飛散を防ぐことが必要です。

- 市町村は、アスベスト台帳に掲載された建築物の所有者等に吹付けアスベストの使用調査について働きかけを進め、県は、建築技師の少ない町村に対して技術支援を行います。
- 県及び市町村は、建築物等の所有者等が除去等の措置を行う場合に、必要な支援を行います。
- 特定行政庁は、建築基準法第12条に基づく定期報告に際しての指導概要をホームページで県民に公開すること等により、アスベストの除去等の飛散防止対策を促していきます。
- 県は、アスベストによる健康被害を防止するため、石綿健康被害防止条例に基づき、建築物等の所有者や解体等工事を行う元請業者等にアスベスト飛散防止の対策を求めています。



参考：吹付けアスベスト



参考：アスベスト問題への対応について（国土交通省 HP）

<参考>

大気汚染防止法、県条例により、下表の手続きが必要です

事前調査結果の報告	大気汚染防止法	鳥取県石綿健康被害防止条例
	一定規模以上の解体等工事について、都道府県知事への報告を元請業者に義務付け	吹付けアスベストが使用されている可能性が高い建築物等について、知事への報告を元請業者に義務付け

(11) 地震に伴うがけ崩れ等による建築物等被害の軽減対策

地震に伴うがけ崩れ等による建築物等の被害を防止するためには、安全な場所への移転や土砂災害の発生のおそれのある区域内の建物の補強、造成された宅地の崩壊防止対策等が必要です。

- 県及び市町村は、「がけ地近接等危険住宅移転事業」を活用して、危険ながけ付近に建築された住宅の移転促進に取り組めます。
- 県及び市町村は、「鳥取県土砂災害特別警戒区域内住宅建替等事業」を活用して、土砂災害特別警戒区域内に建築される住宅・避難所の外壁の強化又は防護壁の設置に対して支援を行い、土砂災害の被害軽減に取り組めます。
- 県は、大規模地震等により宅地が被害を受け、緊急輸送道路を閉塞させる土砂災害を起こすおそれが認められる場合は、「住宅宅地基盤特定治水施設等事業」を活用して、必要な砂防施設、地すべり防止施設及び急傾斜地崩壊防止施設を整備することを検討します。

3 その他住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項

(1) 鳥取県建築物安全安心推進協議会の活動強化

県及び市町村は、平成30年に住宅・建築物の耐震化、アスベスト調査・除去等、バリアフリー化などの課題について、協議及び情報共有並びに関係機関等の連携を行うことを目的に「鳥取県建築物安全安心推進協議会」を設立し取組を進めています。

○県及び市町村は、鳥取県建築物安全安心推進協議会による取組体制を強化し、住宅・建築物の耐震化等の安全安心対策を総合的に進めます。

(2) 省エネ改修と併せて行う耐震改修の実施

県では、脱炭素社会の実現に向け、とっとり健康省エネ住宅性能基準(NE-ST)を定め、認定・補助制度により、高性能な省エネ住宅の普及を推進しています。既存住宅の省エネ化についても、カーボンニュートラルに向けた重要な課題であり、省エネ改修の促進にも取り組むこととして令和4年度に新たな補助制度を設けたところです。既存住宅の屋根・壁の断熱改修等の大規模な省エネ改修工事に併せて耐震改修を行うことは、住宅全体の性能向上につながり、一体的に行うことで、コスト負担を軽減することができる有効な手法です。

○断熱と耐震の性能向上を一体的に行う住宅リフォーム・全面改修について、健康省エネ住宅改修(Re-NEST)に取り組む事業者と連携して普及・促進を図ります。

○耐震改修と併せて省エネ改修を行う所有者に対し省エネ改修工事費を加算して支援します。

(3) 被災建築物応急危険度判定士・判定コーディネーターの養成・訓練

災害時に効率よく判定活動を行うためには応急危険度判定士だけでなく、判定活動を指揮する判定コーディネーターが不可欠なことから、県・市の建築技術者職員を中心に、早急に養成する必要があります。

○県は登録した判定士を対象に解体前の住宅等を活用した判定訓練を隔年で実施しています。



養成講習会風景



実地訓練風景

(4) 住宅性能表示制度の活用・普及

住宅の品質確保の促進等に関する法律による住宅性能表示制度は、住宅の構造・環境・高齢者への配慮等について評価する制度で、平成14年度に既存住宅が性能表示の対象に加えられ、耐震性能(構造躯体の倒壊防止、地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法)について性能評価を受けることができます。

また、長期優良住宅の普及に関する法律による長期優良住宅認定制度は、省エネ性能、劣化対策等について評価する制度で、既存住宅の増改築等リフォームにおいても耐震性の評価を受けることができ、税の特例措置、国補助金、住宅ローンの金利引下げ等の優遇措置を受けることができます。

○県は、住宅ストックの品質向上を図るため、住宅性能表示制度及び長期優良住宅認定制度を活用して、耐震性の高い良質な住宅ストックの形成を進めます。

○これらの制度を活用して受けることができる税制、国補助金、住宅ローン等の優遇措置について、住宅所有者への周知を図ります。

(5) 耐震改修による優遇措置の周知

住宅・建築物の耐震化を進めるために、耐震化に要する費用等の補助制度に加え、法人税、所得税、固定資産税などの税制、改修工事費用の借り入れに伴うローン金利の引下げなどの優遇措置があります。

- 県は、耐震化と併用できる県産材活用補助金「とっとり住まいる支援事業」、税制、ローン金利などの優遇措置を一覧にまとめたパンフレットを作成して、ホームページ等で周知を図ります。
- 県及び市町村は、耐震化の窓口において、優遇措置の一覧を掲示するとともに、パンフレットの配布を行い、所有者等への周知に取り組みます。

(6) 家具の固定及び感震ブレーカーによる地震防災対策

地震に対する安全性の向上のためには、住宅・建築物の耐震化以外にも家具の固定や感震ブレーカーの設置といった地震防災対策が必要です。県では、「鳥取県感震ブレーカー設置事業補助金」により、市町村を通じて感震ブレーカーの設置に対する支援を行っています。

- 「ぼうさいこくたい」の目指す自助を進めるため、3年間の限定措置(R8～R10)として、県は市町村と協調して補助率を嵩上げし、感震ブレーカーの設置を抜本的に加速させます。

区分	補助率	補助上限額
工事なしの場合	10/10	20 千円
工事ありの場合		60 千円

- 県及び市町村は、家庭における地震対策を進めるために、家具の固定及び感震ブレーカーの設置について、普及・啓発に取り組みます。
- 県は市町村と連携して、感震ブレーカーの設置に対する補助制度の周知を図ります。

■家庭の地震対策

①ご自宅の家具類の固定をしましょう。

近年発生している地震では、家具類の転倒や落下物により多数の負傷者が出ています。家具や家電を固定する器具などを使った対策を行い、安全性を高めましょう。

ボール式器具、家具連結金具、L字金具固定、落下防止バー、滑り止めマット、吊り下げ照明の固定、ガラス飛散防止フィルム、扉開放防止器具

ラッチ付の引出し

②感震ブレーカーの設置により電気火災を防ぎましょう。

感震ブレーカーとは？
地震発生時に設定値以上の揺れを感じたときに、ブレーカーやコンセントなどの電気を自動的に止める器具です。地震による電気火災を防止する有効な手段です。

分電盤タイプ(内蔵型)	分電盤タイプ(後付型)	コンセントタイプ	簡易タイプ
<p>※電気工事必要</p> <p>費用：約5～8万円(標準的※のもの)</p> <p>分電盤に内蔵されたセンサーが揺れを感じ、ブレーカーを切って電気を遮断します。</p>	<p>※電気工事必要</p> <p>費用：約2万円</p> <p>分電盤に感震機能を外付けするタイプで、センサーが揺れを感じ、ブレーカーを切って電気を遮断します。</p>	<p>※電気工事不要</p> <p>費用：約5千円～2万円程度</p> <p>コンセントに内蔵されたセンサーが揺れを感じ、コンセントから電気を遮断します。</p>	<p>※電気工事不要</p> <p>費用：約2～4千円程度</p> <p>ばねの作動やおもりの落下などによりブレーカーを切って電気を遮断します。</p>

出典：(危機管理政策課) 鳥取県震災対策アクションプラン (概要版)

(7) 耐震改修促進法及び建築基準法に基づく措置に関する事項

① 特定既存耐震不適格建築物の指導等

耐震改修促進法に基づき、特定既存耐震不適格建築物の所有者等は、耐震診断・耐震改修の努力義務が定められています。

○所管行政庁(特定行政庁)は、耐震化に取り組まない特定既存耐震不適格建築物の所有者等に対して、耐震改修促進法に基づく指導・指示の措置を行います。

② 建築基準法による勧告及び命令の実施

建築基準法では、保安上危険なおそれがあると認められる建築物に対して、修繕、使用制限・中止などの措置について、勧告・命令を行うことができます。

保安上危険なおそれがあると特定行政庁が認めた建築物の耐震性については、平成18年国土交通省告示第184号(別添)による構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性が「地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い」と評価するものとします。

○特定行政庁は、建築物の耐震性が、保安上危険なおそれがあると認める場合、建築基準法に基づく勧告・命令等の措置を行います。

○耐震改修促進法に基づく指導・指示等が行われていない特定既存耐震不適格建築物についても、必要に応じて行います。

建築基準法による保安上危険な建築物に対する勧告及び命令等の実施

法第10条	用途	規模	状況	勧告	命令
第1項 及び 第2項	劇場、観覧場、映画館、演芸場、集会場、公会堂その他これらに類するもの	200㎡超 又は 階数3以上かつ 100㎡超	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について、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こと。	○	○
	病院、診療所、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎その他これらに類するもの				
	学校、体育館その他これらに類するもの				
	百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場その他これらに類するもの				
	倉庫その他これらに類するもの				
	自動車車庫、自動車修理工場その他これらに類するもの				
	事務所その他これらに類するもの	階数3以上かつ 200㎡超			
第3項	全ての用途	全ての規模	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こと。	○	○

耐震改修促進法及び建築基準法の指導等一覧

順番	項目	内容	根拠法令
1	指導・助言	・耐震診断、耐震改修の必要性を説明し、相談に応じるなどの方法で実施します。	耐震改修促進法
2	指示	・指導後も、耐震診断、耐震改修を実施しない場合は、書面の交付による指示を実施します。	
3	公表	・正当な理由もなく指示に従わない場合は、建物利用者及び近隣の住民への周知のため、所有者氏名、建物名称等を公表します。	
4	勧告	・公表後も耐震診断、耐震改修が実施されず、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場合は、勧告を行います。	建築基準法
5	命令	・正当な理由もなく勧告に従わない場合は、耐震診断、耐震改修を行うよう命令します。 ・著しく保安上危険と認められる場合は、指導から勧告までの措置がとられていなくても命令を行います。	

(8) 耐震化に関する認定制度等の活用

○所管行政庁(特定行政庁)は、耐震改修促進法及び建築基準法による認定制度による緩和措置により、所有者等の負担軽減を図り、建築物の耐震化を促進します。

項目	認定による措置
耐震改修計画の認定 (耐震改修促進法17条)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存不適格建築物(建築基準法の不適合)の制限の緩和 既存不適格建築物において、耐震改修を行うことで床面積が増え、増築等に該当する場合(建築基準法の適合が義務付け)に、引き続き既存不適格建築物として取り扱うことができます。 ・ 耐火建築物に係る制限の緩和 耐震改修に伴い柱壁を新設・補強を行う場合に、建築基準法の耐火建築物の規定等が適用されません。 ・ 容積率、建蔽率の緩和 増築を伴う耐震改修において、建築基準法の容積率、建蔽率の規定が適用されません。 ・ 建築確認の手続きとの調整 建築確認が必要になる耐震改修を行う場合、計画認定をもって建築確認があったものとみなします。
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22条)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認定を受けた建築物は、利用者が耐震性を有することを確認でき、地震の安全性が判断できます。 ・ また建築物やその利用に関する広告等に、認定を受けている旨を表示することができます。
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25条)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 認定を受けた区分所有建築物は、共用部分の変更にあたる耐震改修(区分所有者の4分の3以上の議決が必要)を、過半数の議決で行うことができます。
全体計画認定制度 (建築基準法86条の8)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 増改築等により、建築基準法に適合が義務付けされる建築物は、認定により、最終的に建築物全体で建築基準法令に適合するよう、段階的に改修工事を行うことができます。