

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく  
**八代市建築物耐震改修促進計画**

|       |    |    |
|-------|----|----|
| 平成20年 | 3月 | 策定 |
| 平成26年 | 3月 | 改定 |
| 平成30年 | 3月 | 改定 |
| 令和8年  | 4月 | 改定 |

八 代 市

八代市建築物耐震改修促進計画（本編）

|            |                               |           |
|------------|-------------------------------|-----------|
| <b>第1章</b> | <b>はじめに</b>                   | <b>1</b>  |
| 1          | 計画策定の背景と目的                    |           |
| 2          | 計画変更の背景                       |           |
| 3          | 計画の位置づけ                       |           |
|            | 〔参考〕改正耐震改修促進法の近年の主な改正点等       |           |
| 4          | 市及び所有者等との役割                   |           |
| <b>第2章</b> | <b>耐震化の現状・課題と目標の設定</b>        | <b>6</b>  |
| 1          | 住宅の耐震化の現状と目標設定                |           |
| 2          | 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状・課題と目標設定   |           |
| 3          | 市有建築物の耐震化の現状・課題と目標設定          |           |
|            | （1）市有建築物の耐震化の現状・課題            |           |
|            | （2）市有建築物の耐震化の目標設定             |           |
| <b>第3章</b> | <b>変更の基本方針</b>                | <b>9</b>  |
| 1          | 計画変更の基本方針                     |           |
| 2          | 基本方針を踏まえた戦略                   |           |
|            | （1）戦略1：熊本地震を踏まえた耐震化の促進        |           |
|            | （2）戦略2：防災上重要な公共建築物の更なる耐震化     |           |
|            | （3）戦略3：非構造部材を含めた安全対策の充実       |           |
|            | （4）戦略4：耐震化に係る体制整備及び人材育成       |           |
| <b>第4章</b> | <b>耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策</b>  | <b>11</b> |
| 1          | 民間建築物の耐震化に関する基本的な考え方          |           |
| 2          | 民間建築物の耐震化を促進するための支援           |           |
|            | （1）住宅の耐震化に関する施策               |           |
|            | （2）特定既存耐震化不適格建築物の耐震化に関する施策    |           |
|            | （3）要緊急安全確認大規模建築物の耐震化に関する施策    |           |
| 3          | 防火上重要な施設の優先的な耐震化及び指定          |           |
| 4          | 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化及び道路の指定        |           |
| 5          | 非構造部材等を含めた安全対策                |           |
|            | （1）非構造部材・建築設備等に対する安全対策指導      |           |
|            | （2）文化財建造物の安全対策                |           |
|            | （3）被災建築物応急危険度判定体制             |           |
| <b>第5章</b> | <b>建築物の耐震性向上に関する啓発及び知識の普及</b> | <b>17</b> |
| 1          | 相談体制の整備・情報提供の充実               |           |
|            | （1）相談体制の充実                    |           |
|            | （2）情報提供の充実                    |           |
| 2          | 身近にできる耐震対策の普及促進               |           |
|            | （1）リフォームに併せた耐震改修の促進           |           |
|            | （2）自主防災組織や自治会などとの連携による普及啓発    |           |
|            | （3）住宅の耐震性低下の防止                |           |
|            | （4）自主対策（家具転倒防止対策等）の推進         |           |
| 3          | 耐震化に係る人材育成の施策の充実              |           |

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| <b>第6章 所管行政庁としての耐震診断・耐震改修の指導等</b>       | <b>22</b> |
| 1 特定既存耐震不適格建築物の所有者等に対する耐震診断・耐震改修の指導等の実施 |           |
| （1）耐震診断及び耐震改修の指導等                       |           |
| （2）耐震診断・耐震改修の指導等を行うべき建築物の選定             |           |
| 2 建築基準法による勧告又は命令の実施                     |           |
| 3 その他の所管行政庁（熊本県・熊本市・天草市）との連携            |           |
| <b>第7章 関係団体等との連携等</b>                   | <b>25</b> |
| 1 熊本県建築物安全安心推進協議会                       |           |
| 2 熊本県建築物耐震対策市町村連絡会議                     |           |
| 3 各種組合との耐震化の促進に関する連携                    |           |
| <b>第8章 耐震改修促進計画の見直し等</b>                | <b>25</b> |

---

---

資料編

# 八代市建築物耐震改修促進計画（本編）

## 1 計画改定の背景

大規模地震に対する対策は、平成7年1月に発生した阪神淡路大震災を契機として、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(平成7年法律第123号、以下「耐震改修促進法」という。)が施行され、既存建築物の耐震診断、耐震改修の促進を図ってきましたが、その後の新潟県中越地震、福岡県西方沖地震等大地震が頻発、東海地震、東南海・南海地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震及び首都直下地震の発生の切迫性を受けて、平成18年の法改正により、建築物の所有者等に対する耐震化の努力義務や指導等の拡充が行われました。さらに、平成23年



図 1.1.1 熊本地震の状況

の東日本大震災により甚大な被害が発生したことにより、平成25年の法改正において、一定規模以上の多数の者が利用する建築物等の耐震診断の義務付け等の措置が講じられました。

熊本県(以下「県」という。)においては、平成19年3月に「熊本県建築物耐震改修促進計画」(以下「県促進計画」という。)が策定され、本市においても平成20年3月に「八代市建築物耐震改修促進計画」(以下「市促進計画」という。)を定め、県及び建築関係団体と連携しながら建築物の耐震化を図るとともに、建築基準法第12条の規定に基づく定期報告制度や建築物防災週間で実施している建築物防災査察、建築士等を対象とした講習会等の機会を捉え、建築物の所有者や管理者、建築技術者に対し、耐震診断・耐震改修の促進について周知・啓発活動を行っています。

しかしながら、危機意識の低さや費用・技術的な問題などによって、住宅・建築物の耐震化が思うように進んでいなかった状況下で熊本地震が発生しました。

本市では、最大震度6弱と最大震度5強の2回の大きな揺れが観測され、その後も震度4以上の大きな揺れが16回観測され、2,400棟を超える建築物に被害が及んでいます。

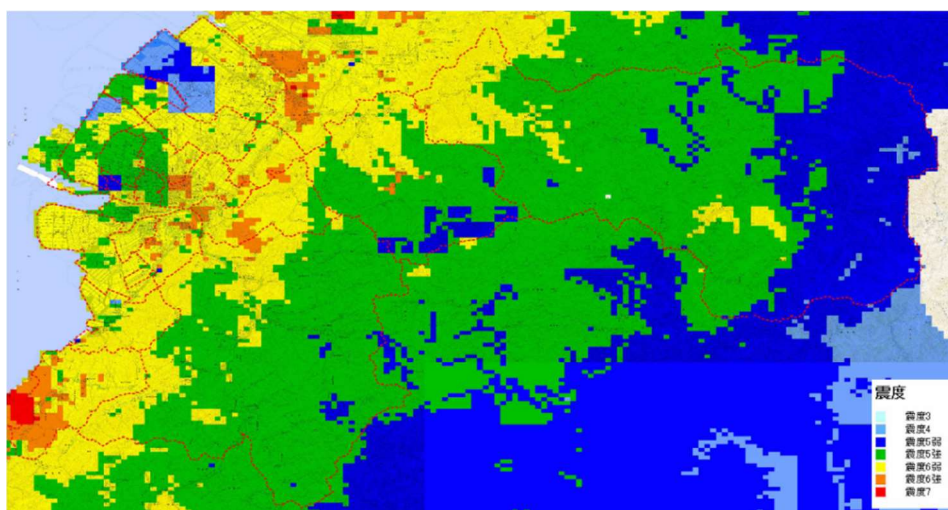


図 1.1.2 布田川・日奈久断層帯(中部・南西部連動)を震源とした地震における震度想定  
(八代市建築物耐震促進計画資料編より)

国の「地震調査研究推進本部 地震調査委員会」による令和8年1月1日を基準日として算定した活断層の長期評価による地震発生率の更新においては、本市を縦断する「日奈久断層帯（八代海区间）」及び「日奈久断層帯（日奈久区间）」は、我が国の主な活断層の中でも地震発生確率が高いグループ（Sランク）に属しており、大規模な地震がいつ発生してもおかしくない状況にあり、早急かつ計画的に建築物の耐震化を促進する必要があります。

## 2 計画改定の目的

市では、耐震改修促進法の規定に基づいて、平成20年3月に市促進計画を策定し、既存建築物の耐震診断や耐震改修の促進を同計画に基づき進めてきたところで

す。その後、わが国において未曾有の被害をもたらした「東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）」を経験し、また南海トラフの海溝型巨大地震の発生の切迫性が指摘され、その被害は東日本大震災を上回るものと想定されていたことから、平成26年3月、平成30年3月に市促進計画の見直しを行い、平成37年（令和7年）度末までに耐震性が不十分な住宅及び特定既存耐震不適格建築物を概ね解消することを目標に掲げて、市内の建築物の耐震化の促進に取り組んできました。

令和7年7月には、「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、「国の基本方針」という。）が改正され、耐震性が不足する住宅を令和17年までにおおむね解消する等の目標とされました。

このような中、「熊本地震」や「令和6年能登半島地震」など大規模な地震が相次いで発生しており、今後も大規模な地震が憂慮され、建築物の耐震化の重要性及び緊急性が更に高まっています。

今回の市促進計画変更においては、国の基本方針並びに県促進計画を踏まえ、今後地震による建築物の倒壊等の更なる被害を未然に防止し、市民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物の耐震化をより一層促進することを目的とします。

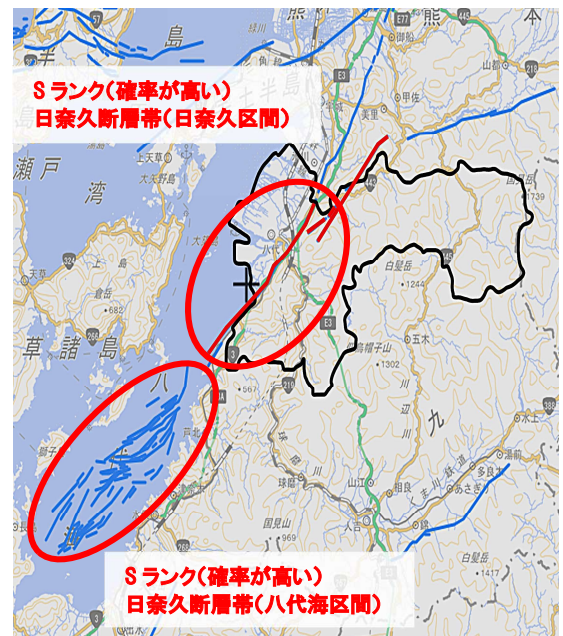


図 1.1.3 布田川断層帯・日奈久断層帯の活断層の位置  
（「地図・活断層データ」（国土地理院）  
（<https://maps.gsi.go.jp/>）をもとに  
八代市建築指導課作成）

### 3 計画の位置づけ

市促進計画は、耐震改修促進法第6条に規定する市町村耐震改修促進計画として位置づけるとともに、市地域防災計画における災害予防計画の防災まちづくりのための計画として位置づけます。

また、「平成28年熊本地震 八代市復旧・復興プラン ～八代の魅力ある未来づくり～」を踏まえ県と連携を図り、市内の建築物の耐震化の促進に向けて取組みを進めます。

市促進計画の計画期間は、令和8年度から令和17年度までとします。

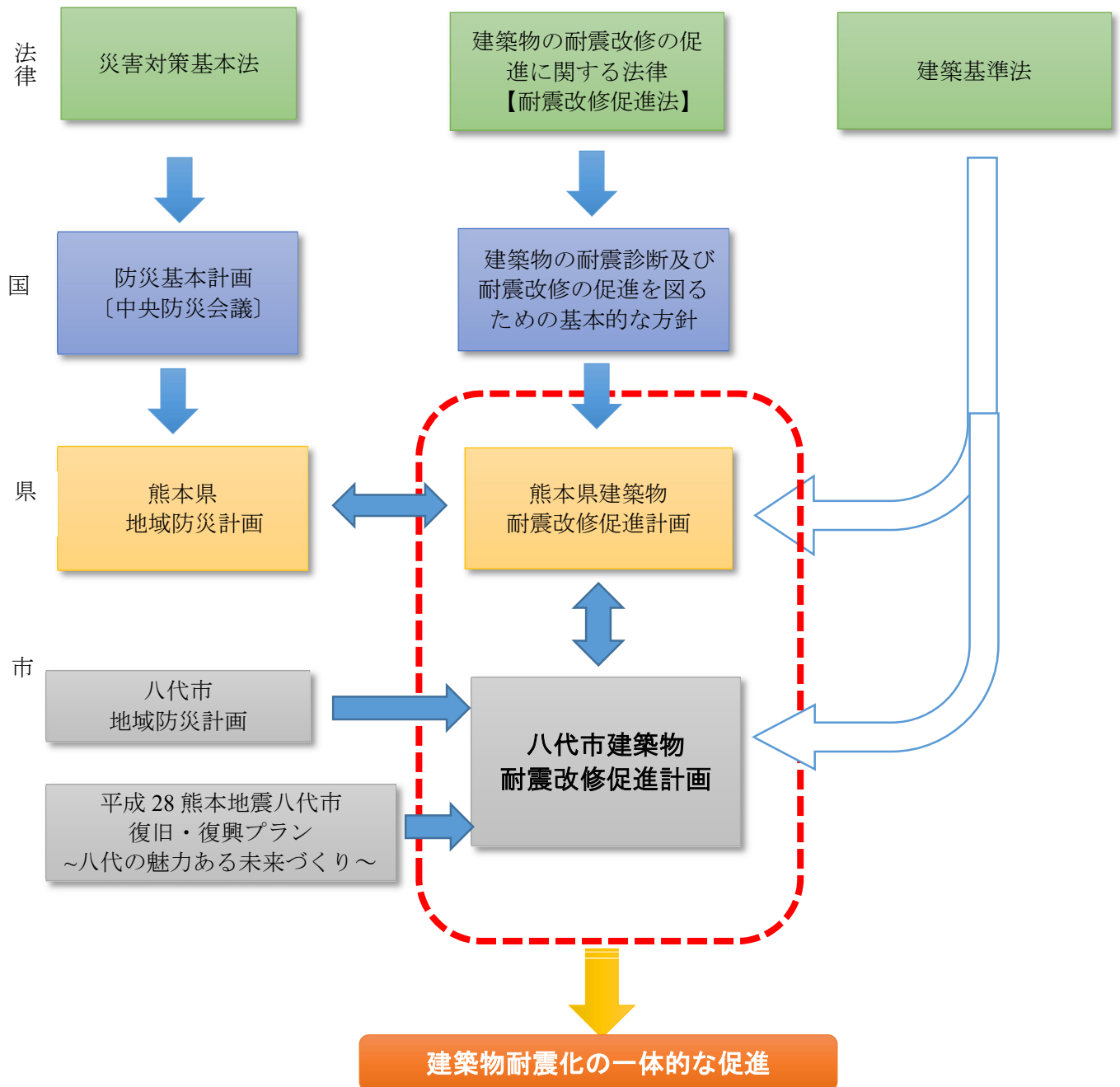


図 1.3.1 各法令と促進計画の関係

## 〔参考〕改正耐震改修促進法の近年の主な改正点

【平成25年11月25日施行】

### ○建築物の耐震化の促進のための規制強化

以下の建築物について、所有者は耐震診断を行い、その結果を一定の期間までに所管行政庁に報告することを義務付け。

#### ① 要緊急安全確認大規模建築物

- ・ 不特定多数の者が利用する大規模建築物(病院、店舗、旅館等)
- ・ 避難確保上特に配慮を要する者が利用する大規模建築物(老人ホーム、小学校、幼稚園等)
- ・ 一定量以上の危険物を取り扱う大規模な貯蔵場等

#### ② 要安全確認計画記載建築物(耐震改修促進計画に位置付け)

- ・ 官公署や病院などの防災拠点建築物
- ・ 緊急輸送道路等の避難路沿道建築物

【平成31年1月1日施行】

### ○耐震診断義務付け対象の拡大

要安全確認計画記載建築物(避難路沿道建築物)については、その付属する危険な塀について、耐震診断の義務付け対象を拡大。

## 〔参考〕令和7年 改正耐震改修促進法の主な改正点

【令和7年7月17日施行】

### ○住宅、建築物の耐震化の目標の見直し

住宅については、令和17年までに、要緊急安全確認大規模建築物については令和12年までに、要安全確認計画記載建築物については早期にそれぞれ耐震性が不十分なものをおおむね解消することを目標とする。

## 4 市及び所有者等の役割

耐震改修促進法第3条には、国、県、市及び国民のそれぞれの努力義務が規定されています。市及び住宅・建築物の所有者（以下「建築物所有者等」という。）は、以下の施策、項目について取り組むものとします。

### 市の役割

市は、地域と一体となった地震防災対策の取り組みや地域の自主防災組織などとの連携による建築物所有者等に対する防災意識の普及啓発のため、以下の施策に取り組みます。

- (ア) 市が所有する公共建築物（以下「市有建築物」という。）の耐震化
- (イ) 市促進計画の的確な運用
- (ウ) 県と連携した住宅・建築物の耐震化の促進
- (エ) 地域地震防災マップの作成
- (オ) 耐震診断及び耐震改修の指導・助言等
- (カ) 町内会活動などの活用と市報、ホームページ等による普及啓発活動

### 建築物所有者等の役割

建築物所有者等は、地域防災対策（防火訓練、地域による地震時の危険箇所の点検、災害時要援護者の把握、地域連絡体制の構築など）を自らの問題または地域の問題として意識し、防災対策に取り組むことが重要です。自らの生命や財産を守るためには、自らが耐震化に向けて以下の項目を勘案して行動することが必要です。

- (ア) 耐震改修による被害の軽減、生命・財産の保護
- (イ) 震災後の生活空間の確保
- (ウ) 震災後の地域協力体制の確保
- (エ) 地域防災活動への積極的な参加
- (オ) 家具転倒防止策による室内での震災事故防止
- (カ) 窓ガラスの飛散、ブロック塀の倒壊などによる第三者への危害防止

## 第2章 耐震化の現状・課題と目標の設定

### 1 住宅の耐震化の現状と目標設定

市内の住宅の耐震化の状況は、5年ごとに行われている「令和5年住宅・土地統計調査（総務省統計局）」及び国の推計方法を基にした市の推計によると下図に示すとおり、居住世帯のある住宅約48.3千戸のうち耐震性があると推定される住宅の耐震化率は約81%となっております。

前回の「平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）」を基に推計した耐震化率が64%であったことから17%上昇していますが、全国の90%と比較して耐震化が低い状況となっております。また、国の基本方針を踏まえ、平成37年（令和7年）度末までに耐震性が不十分な住宅を概ね解消することを目標に取り組んできましたが、目標達成には至っておりません。

市においては、国の基本方針を踏まえ、令和17年度末までに耐震性が不十分な住宅を概ね解消することを目標とします。

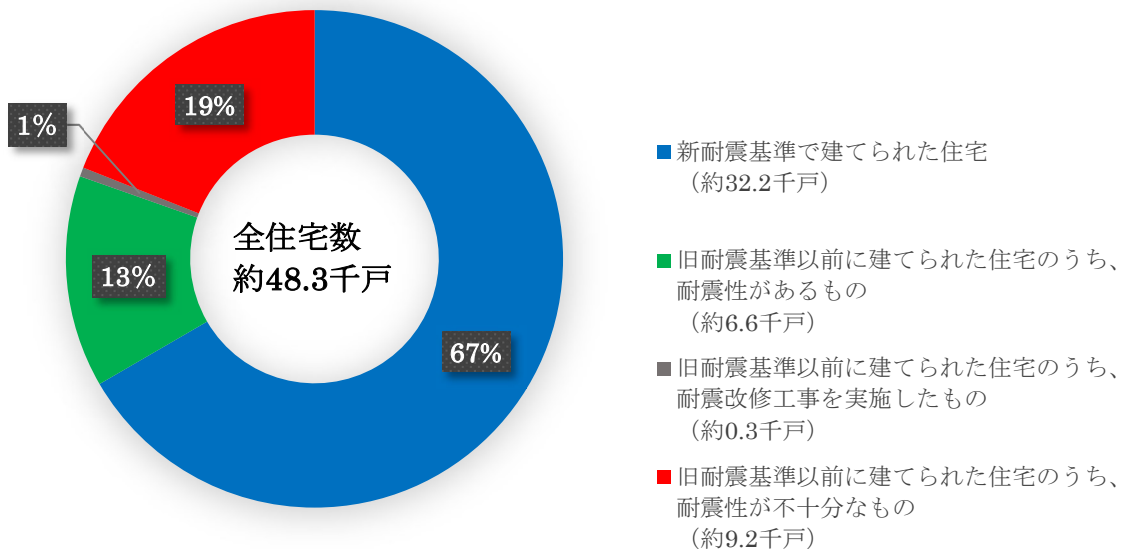


図 2.1.1 市内の住宅の耐震化の状況（推計値）  
（令和5年住宅・土地統計調査及び国土交通省推計方法を基に推計）

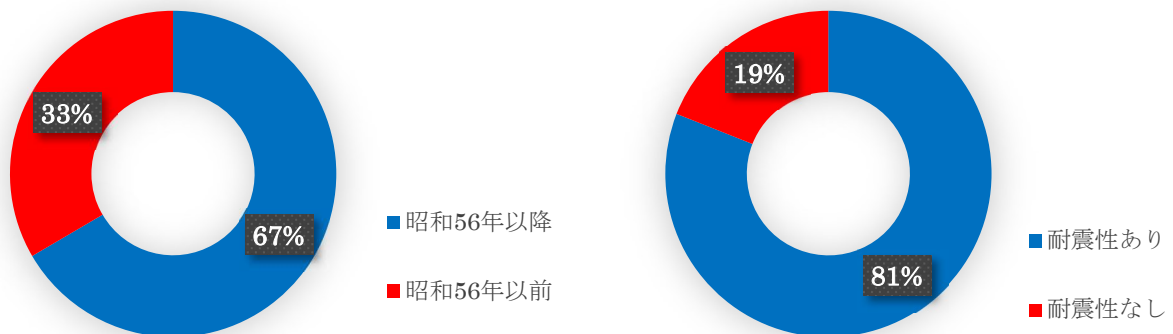


図 2.1.2 市内の住宅の建築年の割合

図 2.1.3 市内の住宅の耐震性の有無の割合（推計値）  
（令和5年住宅・土地統計調査及び国土交通省推計方法を基に推計）

## 2 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状・課題と目標設定

耐震改修促進法及び同施行令では、特定既存耐震不適格建築物の用途、規模等の要件が表 2.2.1 のとおり定められており、特定既存耐震不適格建築物のうち「多数の者が利用する一定規模以上の建築物」を法第 14 条第 1 号（以下「第 1 号特定既存耐震不適格建築物」という。）、「一定数量以上の危険物の貯蔵所等」を同条第 2 号（以下「第 2 号特定既存耐震不適格建築物」という。）、「緊急輸送道路沿道の一定規模以上の建築物」を同条第 3 号（以下「第 3 号特定既存耐震不適格建築物」という。）建築物として区分されています。

表 2.2.1 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

| 法                         | 政令※                                     | 用 途                                                                                      | 規模等                                 |                                      |
|---------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 第 1 号特定<br>既存耐震不<br>適格建築物 | 第 6 条<br>第 2 項<br>第 1 号                 | 幼稚園、保育所                                                                                  | 階数が 2 以上かつ 500㎡以上                   |                                      |
|                           | 第 6 条<br>第 2 項<br>第 2 号                 | 小学校等                                                                                     | 小学校、中学校、中等教育学校の前期課程、特別支援学校          | 階数が 2 以上かつ 1,000㎡以上<br>(屋内運動場の面積を含む) |
|                           |                                         | 老人ホーム、老人短期入所施設、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの                                                    |                                     | 階数が 2 以上かつ 1,000㎡以上                  |
|                           | 老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの |                                                                                          |                                     |                                      |
|                           | 第 6 条<br>第 2 項<br>第 3 号                 | 学校                                                                                       | 第 6 条第 2 項第 2 号以外の学校                | 階数が 3 以上かつ 1,000㎡以上                  |
|                           |                                         | 病院、診療所                                                                                   |                                     |                                      |
|                           |                                         | 劇場、観覧場、映画館、演芸場                                                                           |                                     |                                      |
|                           |                                         | 集会場、公会堂                                                                                  |                                     |                                      |
|                           |                                         | 展示場                                                                                      |                                     |                                      |
|                           |                                         | ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設                                                           |                                     |                                      |
|                           |                                         | 卸売市場                                                                                     |                                     |                                      |
|                           |                                         | 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗                                                                  |                                     |                                      |
|                           |                                         | ホテル、旅館                                                                                   |                                     |                                      |
|                           |                                         | 賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舎、下宿                                                                    |                                     |                                      |
|                           |                                         | 事務所                                                                                      |                                     |                                      |
|                           |                                         | 博物館、美術館、図書館                                                                              |                                     |                                      |
|                           |                                         | 遊技場                                                                                      |                                     |                                      |
| 公衆浴場                      |                                         |                                                                                          |                                     |                                      |
| 第 6 条<br>第 2 項<br>第 4 号   |                                         | 体育館（一般公共の用に供されるもの）                                                                       |                                     |                                      |
|                           | 第 7 条                                   | 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物                                                                   | 政令（第 7 条）で定める数量以上の危険物を貯蔵、処理する全ての建築物 |                                      |
|                           | 第 4 条                                   | 地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがあり、その敷地が県促進計画又は市促進計画に記載された道路に接する建築物 | 政令（第 5 条）で定める高さを超える建築物              |                                      |

令和6年度末時点での市の実態調査及び国の推計方法を基にした推計値によると、表2.2.2のとおり、第1号特定既存耐震不適格建築物、第2号特定既存耐震不適格建築物、第3号特定既存耐震不適格建築物の耐震化率は、それぞれ92.6%、84.0%、71.4%、特定既存耐震不適格建築物全体の耐震化率は85.4%となっており、耐震化率は概ね解消とまでには至っていません。

大規模な地震による人的・経済的被害を減少させるためには、減災効果の大きな特定既存耐震不適格建築物の耐震化に取り組んでいく必要があります。市においては、国の基本方針を踏まえ、令和17年度までに耐震性が不十分な住宅を概ね解消することを目標としますが、特に第1号特定既存耐震不適格建築物は、災害時の拠点となる施設等が多く含まれるため、できる限り早急な対策が必要となります。

|                 | 全棟数<br>A | 昭和56年6月以降建築の棟数<br>B | 昭和56年5月以前建築の棟数<br>C |                      |                  |             | 耐震性有の棟数<br>G=B+D | 耐震化率<br>H=G/A |
|-----------------|----------|---------------------|---------------------|----------------------|------------------|-------------|------------------|---------------|
|                 |          |                     |                     | 耐震性有の棟数(推計)<br>D=E+F | 改修不要の棟数(推計)<br>E | 改修済の棟数<br>F |                  |               |
| 1号特定既存耐震不適格建築物  | 418      | 277                 | 141                 | 110                  | 67               | 43          | 387              | 92.6%         |
| 第2号特定既存耐震不適格建築物 | 25       | 17                  | 8                   | 4                    | 4                | 0           | 21               | 84.0%         |
| 第3号特定既存耐震不適格建築物 | 213      | 91                  | 122                 | 61                   | 61               | 0           | 152              | 71.4%         |
| 合計              | 656      | 385                 | 271                 | 175                  | 132              | 43          | 560              | 85.4%         |

表2.2.2 市内の特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状(推計値)  
(令和6年度建築指導課調査及び国土交通省推計方法を基に推計)

### 3 市有建築物の耐震化の現状・課題と目標設定

#### (1) 市有建築物の耐震化の現状・課題

市有建築物のうち耐震改修促進法第14条第1号に規定する特定既存耐震不適格建築物の令和6年度末の耐震化率は、98.1%であり、前回計画の目標である概ね完了することについて達成しましたが、熊本地震では防災拠点となる本庁舎が被災し、閉鎖することとなりました。

公共建築物は、建築物の規模や用途、防災上の観点からも、大規模な地震の際、安全性や防災機能等を確保する必要があるため、早急な耐震化に取り組んでいく必要があります。

#### (2) 市有建築物の耐震化の目標設定

市有建築物のうち、防災拠点施設や多数の者が利用する第1号特定既存耐震不適格建築物については、耐震化を概ね完了していますが、避難所に位置付けられている施設についてはできるだけ早い時期に耐震化を終えるように努めるものとします。

特定既存耐震不適格建築物以外の市有建築物についても機能や利用形態等を考慮し、必要に応じ耐震化を図ります。また、熊本地震の被害状況を踏まえ、非構造部材や建築設備等の安全対策に取り組むこととし、このうち、脱落により重大な危害を生じるおそれのある天井については重点的な安全対策を図ります。

## 第3章 改定の基本方針

### 1 計画改定の基本方針

市では、平成20年3月策定の市促進計画に基づき耐震診断及び耐震改修等に係る様々な施策をこれまでに実施しています。

本計画の変更(見直し)においては、これまでの計画内容を踏まえた上で熊本地震の被害の状況、本市の建築物の耐震化の現状を勘案し、以下の4つの基本方針を策定し、建築物の更なる耐震化の促進に取り組みます。

#### ■基本方針1：大規模地震被害から市民の生命財産を守るための建築物耐震化の加速化

●熊本地震の教訓を踏まえ、「地震はいつ、どこで発生してもおかしくない。」という前提に立ち、今後想定される大規模地震に備えて、補助制度の強化等、耐震化の加速に向けてこれまでの建築物の耐震化の取組みを更に加速します。

#### ■基本方針2：建築物の耐震改修に向けた優先的な施策の推進

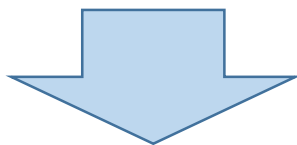
●災害時の活動拠点施設となる庁舎等や緊急避難施設となる学校等の防災上重要な公共建築物等については、優先的な耐震化の取組みを行います。

#### ■基本方針3：非構造部材等を含めた安全対策

●大規模地震発生時においては、天井脱落や外壁落下、エレベーター閉じ込め等の非構造部材及び建築設備に関する被害が多発していることから、非構造部材等を含めた安全対策に取り組みます。さらに、ブロック塀の安全対策にも取り組みます。

#### ■基本方針4：耐震化向上のための防災意識の向上、人材育成

●建築物の耐震化は所有者自らの問題であるという基本に則り、耐震診断及び耐震改修等に係る意識の啓発及び知識の普及を前提として、相談体制の整備や情報提供の更なる充実を図ります。  
●建築物の耐震化に必要な根本的な推進力は人材であり、専門的技術の蓄積が不可欠であることから、人材育成に係る取組みを更に強化します。



■上記の基本方針に加え、これまでに実施した施策の更なる拡充を図ります。

## 2 基本方針を踏まえた戦略

計画（改定）においては、基本方針を踏まえた戦略を立案し、耐震化目標の達成に向けた施策の創出及び拡充を図ります。

### （1）戦略1：熊本地震を踏まえた耐震化の促進（基本方針1に対応）

#### ■建築物に強い「すまい」・まちづくりのための重点的な取組み

熊本地震では、度重なる強烈な揺れにより多くの建築物が倒壊する等の被害を受けました。

この地震により、住宅を含む建築物の耐震化の重要性が全国的に再認識され、同時に全国的な課題であることが浮き彫りになりました。市ではこれまでの市地域防災計画の被害想定を反映した重点的な耐震化の取組みに加え熊本地震を教訓に取組みを行います。

#### 住宅の耐震化対策

●今後起こりうる地震等に備え、住宅所有者の意識啓発や支援施策を検討し、耐震化の加速に向けて取り組めます。

#### 安全確認を要する大規模建築物対策・緊急輸送道路沿道対策

●大規模な建築物が倒壊した場合、人的・経済的被害が拡大することが予想されるとともに、大きな揺れが予測される地域においては、緊急輸送道路沿道建築物の倒壊により、多数の者の円滑な避難が阻害されるおそれがあるため、対象となる建築物及び路線に対して重点的に耐震化に向けて取り組めます。

### （2）戦略2：防災上重要な公共建築物の耐震化（基本方針2に対応）

#### ■防災拠点となる施設の更なる耐震化・機能強化による耐災性の向上

熊本地震では、指定避難所の小中学校等が被災したことで、十分に機能しなかった事例がありました。

また、本市においては震災後の活動拠点である本庁舎が、損壊や倒壊の危険性が生じたことにより、行政機能の移転を余儀なくされました。これらのことを踏まえ、防災拠点となる庁舎及び学校等の構造体の耐震化に加えて非構造部材の耐震性、老朽化に対する健全性の確保の観点から優先的に耐震対策に取り組めます。

### （3）戦略3：非構造部材等を含めた安全対策の充実（基本方針3に対応）

#### ■天井、外壁等の非構造部材に係る安全対策

#### ■エレベーター等の建築設備に対する安全対策

#### ■その他建築設備に対する安全対策

#### ■ブロック塀に対する安全対策

地震時の揺れによる建築物の倒壊や崩壊、構造部材のせん断破壊、座屈等の被害以外にも、熊本

地震などの大規模地震発生時においては、天井脱落や外壁落下、エレベーター閉じ込め、エスカレーター落下、ブロック塀倒壊、給湯器の貯湯タンク転倒などの被害の事例がありました。

また、東日本大震災においては、天井脱落による死傷事故も報告されており、人的被害を軽減する上では、非構造部材や建築設備等の建築物全般に係る安全対策が重要です。

本計画においては、非構造部材等を含めた安全対策の充実を戦力として掲げ、これらの対策の取り組みを強化します。

#### (4) 戦略4：耐震化に係る体制整備及び人材育成（基本方針4に対応）

- 建築物所有者への意識啓発の強化
- 相談体制整備や情報提供の充実（分かりやすい情報発信）
- 支援策の普及啓発（建築物所有者への動機付け）
- 専門技術者の養成等（継続的な対策）

建築物所有者等が防災意識を高め、地震による建築物の倒壊等の被害から生命、身体及び財産を守ることを自らの問題として捉えることが耐震化の第一歩であることから、意識啓発に向けた情報提供は重要です。

近年、耐震改修を名目とした悪質なりフォーム被害が増加するなか、市民が安心して耐震診断・耐震改修等を実施できるよう相談体制整備及び情報提供の更なる充実を図るとともに、住宅耐震化等をテーマにした講演会の開催等により建築物所有者の耐震化に向けた動機付けを図る施策を県と連携等を図りながら推進します。

また、耐震診断や耐震改修に係る人材確保のため、建築関係団体等と連携した専門技術者の養成等に引き続き取り組みます。

## 第4章 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

### 1 民間建築物の耐震化に関する基本的な考え方

民間建築物の耐震化を促進するためには、民間の建築物所有者等が、地域防災対策等を自らの問題として意識し、市民自ら民間建築物の耐震化の促進に取り組むことが重要です。

県と連携を図り、住宅については、行政や専門家がサポートすることを基本に、普及・啓発、相談窓口の充実など、特定既存耐震不適格建築物については、指導、指示等を行うとともに、普及・啓発、相談窓口の充実などの支援等を講じ、耐震化の促進を図っています。

また、民間建築物の中で特定既存耐震不適格建築物の所有者は、耐震改修促進法第14条の規定により、当該建築物の耐震化に努めることとなっております。市は、地震被害時の被害の大きさや人命への影響を勘案し、法に基づく指導、指示等を行うとともに、普及啓発、相談窓口の充実などの支援等を講じ、特定既存耐震不適格建築物の耐震化を図ります。

なお、耐震性が十分でない全ての建築物の所有者は、耐震改修促進法第16条の規定により当該建築物の耐震化に努めることとなっているため、市は、これらの建築物についても耐震化に向けた取組みを促進します。

## 2 民間建築物の耐震化を促進するための支援

### (1) 住宅の耐震化に関する施策

市民にもっとも身近な住宅の耐震化は、市民の生命や財産を保護するとともに、地域の防災機能を高めることに大きく貢献します。しかしながら、本市には、耐震性が不十分な住宅が多数存在します。住宅の耐震化を進めるにあたっては、まず所有者自らが住宅耐震性について意識することが重要です。

熊本地震においても、わが国の過去の地震と同様に、屋根が重くかつ現行の耐震基準を満たしていない多くの木造住宅が被災しました。

市は、これまで行ってきた耐震化の促進ための支援策を見直し、県と連携を図り地震で傷んだ住宅を含む木造戸建て住宅の耐震化に係る市民の負担を軽減するため耐震診断、耐震改修等への補助制度の強化に取り組みます。

#### 耐震化の必要性・重要性の啓発

#### 今後起こりうる地震等に備え、住宅の耐震診断や耐震改修等に対する公的支援等を強化

### (2) 特定既存耐震不適格建築物の耐震化に関する施策

特定既存耐震不適格建築物については、地震災害の際生ずる人的被害や経済的被害が甚大となる可能性や地震災害の避難やその後の救援活動に支障を来す恐れがあります。

市は、これらの特定既存耐震不適格建築物を対象に県や関係団体と連携し、耐震診断や耐震改修について建築物所有者への働きかけや、法令に基づく指導・指示等により耐震化を促進します。



図 4.2.1 学校の耐震改修状況

#### 建築物所有者への耐震診断や耐震改修の働きかけ

#### 法令に基づく指導・指示等により耐震診断や耐震改修等の促進

### (3) 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化に関する施策

耐震改修促進法附則第3条では、病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物、学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物及び危険物の貯蔵等の用途に供する建築物のうち、既存耐震不適格建築物で大規模なものを「要緊急安全確認大規模建築物」と規定し、その所有者に耐震診断が義務付けています。(耐震診断結果の報告期限：平成27年12月31日)

市は、県と連携して、耐震改修促進法に基づく指導・助言等により耐震診断の実施を促すとともに、国の制度を利用した支援策や耐震診断に係る情報提供を行います。

また、要緊急安全確認大規模建築物の所有者から報告を受けた耐震診断の結果については、耐震改修促進法に基づき公表し、市民への情報提供を行います。

#### 建築物所有者に対する耐震診断実施の促進

#### 法令に基づく指導・指示等による耐震改修等の促進

### 3 防災上重要な施設の優先的な耐震化及び指定

震災後の活動拠点となる庁舎等及び緊急避難施設となる学校施設の耐震化は防災対策上重要であるとともに、人的被害軽減等の観点からも優先的な取組みが求められます。

市においては、これまでの取組みにより、市立学校施設の構造体の耐震化は概ね完了していますが、指定避難所である施設の非構造部材も含めた耐震化をはじめ、防災拠点となる庁舎、医療機関、社会福祉施設及び学校施設等の重要な施設の耐震化を促進します。

また、市地域防災計画において大規模な地震が発生した場合にその利用を確保することが公益上重要な建築物として特に指定した既存耐震不適格建築物については、市は県及び建築物所有者と協議の上、耐震改修促進法第5条第3項第1号に基づき耐震診断を行うことを個別に義務付け、同所有者は、耐震改修促進法第7条第1項第1号に基づき耐震診断結果を個別に定める期限までに市に報告することとします。

市は、これらの建築物所有者に対して指導・助言を行います。



図 4.3.1 耐震改修状況

### 4 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化及び道路の指定

緊急輸送道路は、地震直後から発生する緊急輸送を円滑、かつ確実に実施するために必要な道路です。県では、県地域防災計画策定の基礎となる緊急輸送道路ネットワーク計画を策定しており、県促進計画において、耐震改修促進法第5条第3項第3号の規定に基づく道路として指定しています。

市促進計画においても、当該緊急輸送道路は地震直後の円滑な避難や救援活動等の機能の確保するための重要な道路であることから、耐震改修促進法第6条第3項第2号の規定に基づく道路として位置付けしています。

また、耐震改修促進法第6条第3項第1号の規定に基づく道路を指定する場合には、地域の実情を勘案して別途市長が定めることとしています。

### 5 非構造部材等を含めた安全対策

#### (1) 非構造部材・建築設備等に対する安全対策指導

##### (ア) 天井・窓ガラス・内外壁等の非構造部材の安全対策

東日本大震災においては、多数の建築物において天井の脱落、窓ガラスの破損、内外壁の脱落等が発生し、特に大規模空間に有する建築物の天井脱落事故においては死傷者も発生していることから、非構造部材に係る安全対策は喫緊の課題となっています。

建築基準法施行令第39条においては、「屋根ふき材、内装材、外装材、帳壁その他これらに類する建築物の部分及び広告塔、装飾塔その他建築物屋外に取り付けるものは、風圧並びに地震その他の振動及び衝撃によって脱落しないようにしなければならない。」としており、地震時の非構造部材に起因する被害の軽減に向けて、適切な安全対策の指導等を行います。



図 4.5.1 非構造部材の被害【天井・窓ガラス・外壁】  
 (写真：(左) 国土交通省、(中、右) 仙台市)

i 天井の安全対策

国土交通省では、地震時における天井脱落による被害を防止するために、平成25年7月の建築基準法施行令の一部改正及び同年8月、天井脱落対策に係る一連の技術基準告示（平成25年国土交通省告示第777号他）が公布され、平成26年4月1日から施行されています。これにより、「特定天井」（脱落により重大な危害を生ずるおそれのある天井）に該当する場合、これらの技術的基準に基づき脱落防止対策を行うことが義務付けられました。市では、これらの基準や最新の知見等を踏まえて、点検・調査や安全対策の指導を行います。

特に、既存建築物については、定期報告制度等の活用による状況把握や特に早急に改善すべき建築物の改修等について適切な指導を実施します。

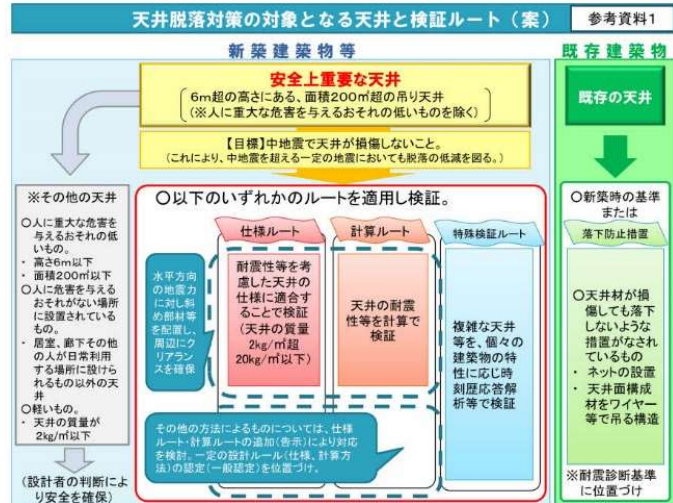


図 4.5.2 天井脱落対策の対象となる天井と検証ルート

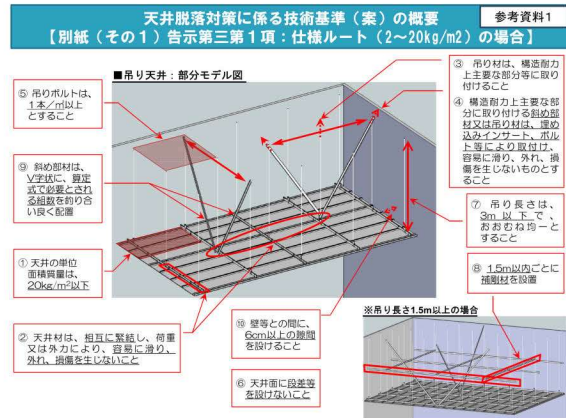


図 4.5.3 天井脱落対策の技術基準の概要

ii 窓ガラスの安全対策

硬化パテ止めのはめ殺し窓や大きなガラスのはめ殺し窓、三連以上の連続した窓などは地震時に割れやすく、特に昭和54年以前着工の建築物では、窓ガラスの取り付けに硬化パテを使用しているケースが多いため、建築物所有者等に対する点検・調査を促し、危険性が高い場合は、改善に係る情報提供等を行いながら適切な指導等を行います。



図 4.5.4 窓ガラスの地震対策の要点・危険性の高い窓（出典：一般財団法人日本建築防災協会）

### iii 内外壁の安全対策

階高の高い空間等における内装材の脱落は、大規模空間の天井脱落と同様の被害となることが想定されます。また、外装材については、外壁パネルやタイルの落下によって通行人へ危害を加える可能性があるとともに、道路を閉塞させることにより緊急輸送活動等に支障をきたすおそれがあります。

市では、地震時における内外装脱落等による被害を未然に防止するために、建築物の所有者または管理者に対して、適切な安全点検を促し、劣化や損傷が発見された場合には早期に対策を講じるよう指導を行います。

安全点検については、建築基準法第12条に規定される定期報告制度に基づく外壁の全面打診検査の実施や特殊建築物等調査資格者・建築仕上診断技術者（ビルディングドクター）の活用等の紹介を行うとともに、対策に係る技術や工法等については、関係団体との連携による関連情報の周知に努めます。

### iv ブロック塀対策 他

地震時のブロック塀の倒壊は、人的被害だけでなく円滑な避難活動や緊急輸送活動にも影響を及ぼすことから、構造安全性の確認を促すとともに、安全性を満足しない無筋ブロック塀等については、補強、撤去、生け垣への変更の手法等、関連する情報の提供並びに適切な指導等を実施します。

また、建築物に取り付けられた屋外広告物や屋上突出物等の非構造部材についても、安全性の確認を促し、適切な措置を講じるよう指導等を実施します。



図 4.5.5 ブロック塀の倒壊(熊本大学減殺型社会システム実践研究センター)

## (イ) エレベーター・エスカレーター等の建築設備の安全対策

### i エレベーターの安全対策

東日本大震災では、エレベーター停止による閉じ込め被害が数多く発生し、救出までに最大9時間以上かかるケースもあったことから、地震時の混乱を早期に解消する上でもエレベーターの安全確保は重要です。

建築基準法施行令改正（平成21年9月施行）によって、新たに設置されるエレベーターについては安全装置（地震時管制運転装置、戸開走行保護装置等）の設置が義務づけられています。

すが、既設エレベーターについても、改修を進めることが必要なため関係団体とともに当該装置の設置を推進します。

本計画においては、既設エレベーターについて定期検査報告制度等の活用により安全性を把握した上で、建築物所有者等への当該基準の周知を図ります。

## ii エスカレーターの安全対策

東日本大震災では、商業施設3箇所において計4台のエスカレーターの落下事故が発生しました。また、熊本地震においてもエスカレーター接続部の被害が報告されています。エスカレーターは、不特定多数の利用が想定される建築物等に設置されることが多く、落下防止等に係る安全対策は喫緊の課題となっています。

国土交通省では、現行の「昇降機耐震設計・施工指針（財団法人日本建築設備・昇降機センター等）」を基本として、落下対策等の必要事項を追加・修正することにより「エスカレーターの落下防止対策に係る技術原案」を策定しています。

技術基準原案に示される主な対策は、落下防止のための十分な「かかり代」の確保、ワイヤーロープ等による落下防止措置の2点であり、新設エスカレーターへの適合を義務づけることとしています。

本計画においては、既設エスカレーターについても定期検査報告制度等の活用により安全性を把握した上で、建築物所有者等への当該基準の周知を図ります。

## iii その他の建築設備の安全対策

建築基準法第2条第3号に定義づけられる建築設備のうち、電気、ガス、暖房、消火、排煙に係る設備については、漏電や火災等の地震発生後の二次災害等に繋がる可能性があるとともに、消火や救助、避難等の円滑な活動に支障をきたすおそれがあることから、十分な安全対策が必要です。

特に、地震時の設備機器の転倒・脱落による人的被害を防止するために、建築基準法施行令第129条の2の3の規定に基づく「建築設備の構造耐力上安全な構造方法」に規定する支持構造部及び緊結金物等の基準に従い適切な措置を講ずる必要があります。

なお、東日本大震災では、電気給湯器がアンカーボルト等による固定不足や、不適切なアンカーボルトの使用等が主な転倒原因であったことから、その対策強化のために給湯設備の転倒防止策に係る関係告示の改正が行われ、平成25年4月1日より施行されています。熊本地震でも、給湯設備の転倒被害が多発しており、依然として、しっかりとアンカーボルト等により固定されていない例が目立ちました。

建築設備については、関係する法令や告示等を踏まえ、電気・ガス等の関連する事業者、並びに設備機器メーカーとの連携を図りながら、安全対策の重要性について周知するとともに、点検や改善の手法等に関する知識の普及を図り、保安上危険なものについては、対策を講じるよう適切な指導を行います。

## (2) 文化財建築物の安全対策

熊本地震では多数の文化財建築物が被害を受けましたが、文化財建築物は、構造・材料を変更せず旧来の形状を保存維持することを旨としているため、現行の建築基準法に基づいた補強策を採用しがたい状況にあります。

このため、平成8年1月、文化庁において策定された「文化財建築物等の地震時における安全確保に関する指針」及び平成11年4月、文化庁において策定された「重要文化財（建築物）耐震診断指針」に則した文化財建造物の耐震性を確保するための取組みを支援します。

## (3) 被災建築物応急危険度判定体制

熊本地震では、余震等による二次被害を防止するため、被災した建築物の応急危険度判定を

57,570件実施されました。

市においても余震等の二次被害防止及び市民の心のケアを目的として、希望者に対し、建築物の被災状況の確認と将来的な建て替え等アドバイスを行う緊急被災調査を401件実施しました。

地震により市内の住宅及び建築物、宅地等が被害を受け、被災建築物等の応急危険度判定が必要な場合は、県と連携し、熊本県被災建築物応急危険度判定要項に基づき必要な措置を講じます。

今後の地震に備え、引き続き被災建築物応急危険度判定士の要請、応急危険度判定の実施の目的等の市民への十分な周知に努めます。

被災建築物のうち、補修することにより継続使用可能な建築物については、「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針（一般財団法人日本建築防災協会発行）」に基づき建築物の応急復旧を行うための情報提供等を行います。



図 4.5.6 被災建築物応急危険度判定のイメージ（写真：独立行政法人建築研究所）

## 第5章 建築物の耐震性向上に関する啓発及び知識の普及

### 1 相談体制の整備・情報提供の充実

#### (1) 相談体制の充実

建築物所有者等からの地震に対する建築物の安全性や改修技術について、気軽に相談できるよう市 建築指導課が相談窓口となり、耐震関係情報の提供の充実を図ります。

また、必要に応じて建物の所有者等からの相談体制として、（一社）熊本県建築士事務所協会、（一社）熊本県建設業協会、（公社）熊本県建築士会に対し協力を要請し、建築技術者による相談窓口を開設します。

#### (2) 情報提供の充実

建築物所有者等からの様々な情報の要請に適切に対応するため、県及び建築関係団体と連携して、情報提供の充実を図ります。

また、県と連携を図り、耐震診断・耐震改修設計等業務を担う建築士の技術力向上や人材育成・確保を目的とした講習会の開催、建築物所有者等を対象とした講習会の開催し、防災に対する意識の醸成に努め、建築物の耐震診断及び耐震改修の必要性について普及啓発を図ります。

建築関係団体においても、情報提供の充実が図られるよう引き続き要請します。

#### (3) 建築物所有者等に対する支援策の啓発

##### (ア) 国・県・市の支援策（助成制度等）の普及・啓発

住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修を促進するためには、建築物所有者への支援策が重要です。

国土交通省では、建築物所有者等の経済的負担を軽減するために、社会資本整備総合交付金による支援制度を準備し、地方公共団体と一体となって、建築物所有者等に対する耐震診断・耐震改修等を後押しすることとしており、市においても国の支援制度を活用し、支援策を講じています。

今後も、県と連携しながら、国の施策に沿った支援策の拡充を検討していきます。

### (イ) 税制・融資制度等の各種支援策の情報提供の充実

社会資本整備総合交付金による支援以外にも、税制、融資や保険制度等における優遇措置が用意されていることから、建築物所有者等に対する各種支援策の情報提供を充実させ、耐震化に向けた機運を醸成します。

#### i 税制面の優遇措置

耐震に関するリフォームを行うことにより、所得税の控除や固定資産税の減免が受けられることから、制度の周知を目的として国土交通省が作成したガイドブック等を活用し、情報の提供に努めます。

| 種別       | 名称                | 概要                                                                                                          |
|----------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所得税の控除   | 住宅耐震改修特別控除        | 控除額は、以下①②のいずれか少ない額に10%を乗じた額<br>①国土交通大臣が定める耐震改修の標準的な工事費用相当額－補助金等<br>③250万円（控除対象度額）<br>※控除期間は1年<br>[令和8年3月現在] |
|          | 耐震改修に係る住宅借入金特別控除  | リフォームローン等の年末残高の0.7%が10年にわたり控除される<br>[令和8年3月現在]                                                              |
| 固定資産税の減免 | 耐震改修に係る固定資産税の減額措置 | 当該家屋に係る固定資産税額の1/2を軽減<br>*減額期間は1年度分<br>*緊急輸送道路等の沿道にある住宅の場合は2年度分<br>[令和8年3月現在]                                |

表 5.1.1 耐震リフォームに係る税制優遇措置の概要



図 5.1.1 住宅リフォームガイドブック

(資料：一般社団法人住宅リフォーム推進協議会)

#### ii 耐震改修に係る融資制度

最近では、住宅金融支援機構をはじめとする金融機関において、新築だけでなく、耐震改修を伴うリフォーム工事に適用できる商品を用意していることから、関係機関と連携しながら当該商品の情報提供による耐震化を促進します。

表 5.1.2 住宅金融支援機構の耐震工事に係る融資制度

| 事業名                  | 対象               | 内容                                                                                  |
|----------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| リフォーム融資<br>(耐震改修工事)  | 戸建て住宅<br>所有者向け   | 工事内容や審査基準が明確に定められており、一般のリフォームよりも融資を受けやすい仕組み<br>[令和8年3月現在]                           |
| リ・バース60              | 高齢者向け<br>(60歳以上) | 高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローンで、住宅や土地を担保に毎月の支払は利息のみとなるなど、一般の住宅ローンよりも支払いの負担が少ない。<br>[令和8年3月現在] |
| マンション共用部分<br>リフォーム融資 | マンション<br>管理組合向け  | 管理組合が借入れ主体となる融資制度で、区分所有者全員が個別に借り入れる必要がない。<br>[令和8年3月現在]                             |

### iii 耐震化の円滑な促進のための措置に係る情報提供

昭和56年以前の建築物であっても耐震改修を行うことにより、地震保険の割引が受けられることや耐震基準を満足していることを対外的にアピールすることが、耐震化に向けたインセンティブになると考えられます。

耐震改修促進法の一部が改正（平成25年11月25日施行）され、耐震性に係る表示制度が新たに定められました。これは耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示することができる制度です。この表示制度についての周知や情報提供を行います。



### iv 地震防災マップの作成・配布

地域における地震対策として、地震時の避難所となる公共施設、教育施設、都市公園等の位置や発生のおそれのある地震、また、その被害等の可能性を市民に示すことにより、被害時における避難を容易にするとともに、耐震対策の重要性等の意識啓発を図り、建物の耐震化をより一層推進するため地震防災マップを作成し、市のホームページに公開します。

## 2 身近にできる耐震対策の普及促進

### (1) リフォームに併せた耐震改修の促進

住まいの家族構成や生活スタイルが変わることにより、増改築等のリフォームが必要になる場合に、これらと併せて耐震改修を行うと、耐震改修工事を単独で行うよりも安価にできる場合があります。

このようなことから、県や建築関係団体と連携をとりながらリフォームに併せた耐震改修の促進を耐震相談やパンフレット等の配布を通じ建築物所有者等に対して普及・啓発を行います。

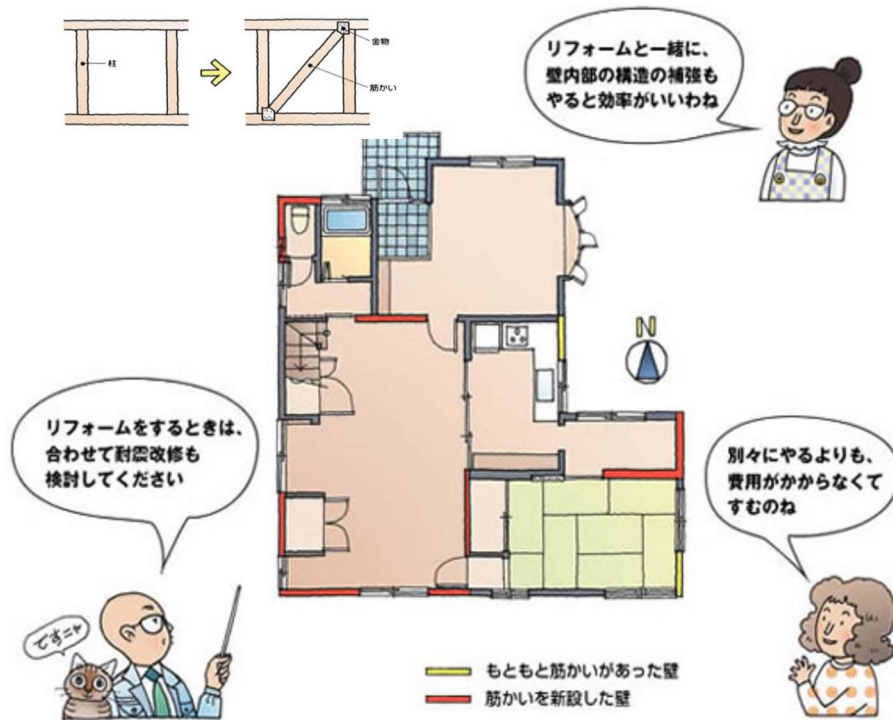


図 5. 2. 1 リフォームに併せた耐震改修のメリット (出典：リフォネットHP)

### (2) 自主防災組織や自治会などとの連携による普及啓発

地震防災対策として、「自らの命は自らで守る」「自分たちの地域は自分たちで守る」という共通の目的を持って住民が自発的に結成する組織である自主防災組織の活動は非常に有効であると言われています。市内においても多数の自治会や町内会等が自主防災組織として市と連携した活動を行っています。

市は、県や建築関係団体と連携して、自主防災組織や住民等に対して、耐震診断や耐震改修等の普及・啓発のため、パンフレットの配布、専門家や建築技術者の派遣、補助制度に関する情報提供等の必要な支援を行います。

### (3) 住宅の耐震性低下の防止

木造住宅の柱や梁等の構造部材の腐朽やシロアリ被害等による耐震性の低下を防止するため、日頃から屋根、外壁、基礎のひびや欠け、内装のシミ等の雨漏りの兆候、床下等に蟻道(ぎどう。シロアリの分泌物等でできた通り道)が見られないか等の点検、床下等の換気、点検で異常のあった場合の適切な補修等の対策を行うことが重要です。

市は、情報提供や建築相談窓口でのアドバイス等による普及啓発を図ります。



### 3 耐震化に係る人材育成施策の充実

建築物の耐震化を進めるためには、耐震診断や耐震改修等に携わる建築関係者が専門的な知識と技術を習得していることが重要です。

また、技術者の不足や高齢化が進んでおり、担い手の育成が喫緊の課題となっています。

このため、県と連携し、建築関係団体の協力のもと耐震診断等に対する講習会等についてより参加しやすく、実践的な内容を取り入れる等の拡充を行い、積極的な人材育成を図ります。

## 第6章 所管行政庁としての耐震診断・耐震改修の指導等

### 1 特定既存耐震不適格建築物の所有者等に対する耐震診断・耐震改修の指導等の実施

市は所管行政庁として、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、耐震改修促進法第15条の規定に基づき耐震診断及び耐震改修について以下の措置を講じます。

#### (1) 耐震診断及び耐震改修の指導等

##### (ア) 指導及び助言

市は、防災立入調査などの機会を通じて特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、パンフレットを用いるなど建築物の耐震診断や耐震改修の必要性について説明を行い、耐震診断及び耐震改修の実施に向けて「指導」及び「助言」を行います。

また、所有者の耐震に関する意識を促すため、啓発文書等の送付を行います。

##### (イ) 指示

「指導」及び「助言」を行っても耐震診断や耐震改修が実施されない場合には、具体的な実施すべき事項を明示した「指示書」を交付するなど必要な「指示」を行います。

##### (ウ) 指示に従わない場合の公表

耐震診断や耐震改修の「指示」に従わない場合は、所有者に事情聴取を行い、「正当な理由」がないと判断された場合は、「公表」を行います。

なお、特定既存耐震不適格建築物の所有者が指示を受けて、直ちに指示内容を実施しない場合であっても、耐震診断や耐震改修の実施計画を策定し、計画的な診断や改修が行われる見込みがある場合は、その計画内容等を勘案して「公表」の判断を行います。

「公表」は、法に基づく公表であることから市のホームページへの掲載等により、市民へ周知します。

#### (2) 耐震診断・耐震改修の指導等を行うべき建築物の選定

特定既存耐震不適格建築物の指導等は、表 6.1.1 及び表 6.1.2 により、以下の建築物について、緊急性、必要性を勘案して重点的に行います。

##### (ア) 指導及び助言の対象建築物

法第15条第1項の規定に基づく指導・助言対象建築物は、表 2.2.1 に示す特定既存耐震不適格建築物とします。

## (イ) 指示の対象建築物

### i 耐震診断の場合

法第15条第2項の規定に基づく指示対象建築物は、表6.1.1に示す特定既存耐震不適格建築物とします。(以下「耐震診断を指示する建築物」という。)

### ii 耐震改修の場合

耐震診断を指示する建築物のうち、表6.1.2に示すランクⅡ、ランクⅢの建築物とします。

## (ウ) 公表の対象建築物

### i 耐震診断の場合

昭和46年に改正された建築基準法の構造基準を満足していない建築物とします。(阪神・淡路大震災建築震災調査委員会の報告により、建築年と被害状況との関係から昭和56年より更に古い昭和46年以前の建築物は倒壊等の甚大な被害が大きいことが報告されているため。)

### ii 耐震改修の場合

- ・表6.1.2に示すランクⅡ、ランクⅢに該当する表6.1.1①に示す建築物
- ・表6.1.2に示すランクⅢに該当する表6.1.1②と表6.1.1③に示す建築物

## 2 建築基準法による勧告又は命令等の実施

上記の耐震改修の指示に従わないために公表を行ったにもかかわらず、当該建築物の所有者が耐震改修等を行わない場合、建築基準法第10条の規定に基づき、建築物の敷地、構造又は建築設備について、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と認められる建築物のうち、中規模程度の地震で倒壊するおそれのある表6.1.2に示す耐震性能ランクⅢの建築物に対して、保安上必要な措置をとることを勧告し、場合によっては命令を行います。

## 3 その他の所管行政庁（熊本県・熊本市・天草市）との連携

所管行政庁が優先的に指導等を行うべき建築物の選定及び実施の手順、公表のあり方等については、耐震改修促進法の規定に基づいて、その他の所管行政庁である県、熊本市及び天草市と連携して行います。

また、勧告、命令等の実施にあたっては、建築基準法の規定に基づいて、県、熊本市及び天草市と連携して行います。

表 6.1.1 耐震改修促進法第 15 条第 2 項の特定既存耐震不適格建築物等の耐震診断又は耐震改修の指示等を行う建築物

| 法                                                                                          | 用途               |                         | 規模                                                               |                         |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 法第 15 条第 2 項の特定既存耐震不適格建築物                                                                  | ① 災害時の拠点となる建築物   | ア                       | 災害応急対策全般の企画立案、調整等を行う施設<br>市役所、消防署、警察署、保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物 | 2,000 m <sup>2</sup> 以上 |                         |
|                                                                                            |                  | イ                       | 住民の避難場所等として使用される施設                                               | 小・中学校、特別支援学校等           | 1,500 m <sup>2</sup> 以上 |
|                                                                                            |                  |                         |                                                                  | 体育館（一般公共の用に供されるもの）      | 2,000 m <sup>2</sup> 以上 |
|                                                                                            |                  |                         |                                                                  | 幼稚園、保育所等                | 750 m <sup>2</sup> 以上   |
|                                                                                            |                  | ウ                       | 救急医療等を行う施設                                                       | 病院、診療所                  | 2,000 m <sup>2</sup> 以上 |
|                                                                                            | エ                | 災害時要援護者を保護・入所している施設     | 老人ホーム、老人短期入所施設、児童厚生施設、身体障害者福祉ホーム等                                |                         |                         |
|                                                                                            | オ                | 交通の拠点となる施設              | 車両の停車場又は船舶、航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの                     |                         |                         |
|                                                                                            | ②不特定多数の者が利用する建築物 |                         |                                                                  | 百貨店、マーケットその他物品販売業を営む店舗  | 2,000 m <sup>2</sup> 以上 |
|                                                                                            |                  |                         |                                                                  | ホテル、旅館                  |                         |
|                                                                                            |                  |                         |                                                                  | 集会場、公会堂                 |                         |
|                                                                                            |                  |                         |                                                                  | 劇場、観覧場、映画館、演芸場          |                         |
|                                                                                            |                  |                         |                                                                  | 博物館、美術館、図書館             |                         |
|                                                                                            |                  |                         |                                                                  | 展示場                     |                         |
|                                                                                            |                  |                         |                                                                  | 飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ等   |                         |
|                                                                                            |                  |                         |                                                                  | 理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行等         |                         |
|                                                                                            |                  | 遊技場                     |                                                                  |                         |                         |
|                                                                                            |                  | ボーリング場、スケート場、水泳場等       |                                                                  |                         |                         |
|                                                                                            |                  | 公衆浴場                    |                                                                  |                         |                         |
|                                                                                            |                  | 自動車車庫又は自転車の停留又は駐車のための施設 |                                                                  |                         |                         |
| ③危険物の貯蔵又は処理場の用途に供する建築物                                                                     |                  |                         | 500 m <sup>2</sup> 以上                                            |                         |                         |
| ④地震によって倒壊した場合において、その敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがあり、その敷地が県又は市耐震改修促進計画に掲載された道路に接する建築物 |                  |                         | 政令第 4 条で定める高さを超える建築物                                             |                         |                         |

表 6.1.2 各ランクの建築物の耐震性能（国土交通省告示第 184 号 H18.1.25）

| ランク     | 耐震性能                                        | 構造耐震指標等                        |
|---------|---------------------------------------------|--------------------------------|
| ランク I   | 耐震性能が良い建築物。地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。   | $0.6 \leq I_s$ かつ $1.0 \leq q$ |
| ランク II  | 耐震性能がやや劣る建築物。地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。 | ランク I 及びランク III 以外             |
| ランク III | 耐震性能が劣る建築物。地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い。   | $I_s < 0.3$ 又は $q < 0.5$       |

$I_s$  : 各階の構造耐震指標

$q$  : 各階の保有水平耐力に係る指標

## 第7章 関係団体等との連携等

### 1 熊本県建築物安全安心推進協議会

(一社)熊本県建築士事務所協会、(一社)熊本県建設業協会、(公社)熊本県建築士会、(一財)熊本県建築住宅センター等の県内の建築関係団体及び関係行政機関等で構成されている熊本県建築物安全安心推進協議会が平成11年9月に設置され、建築物の安全性等を適確に確保するための施策が策定・実施されています。

平成18年4月に専門部会(耐震改修等促進部会)が新たに設置され、市では引き続き連携をとって耐震診断及び耐震改修の促進に努めます。

### 2 熊本県建築物耐震対策市町村連絡会議

市では、平成17年度から県と県内市町村による熊本県建築物耐震対策市町村連絡会議に参加し、耐震対策の普及に努めています。この連絡会議を通じて市民に対する耐震対策の普及・啓発に努めていくとともに、市有建築物の計画的な耐震化及び民間建築物の耐震化に対する支援等に努めます。

### 3 各種組合等との耐震化の促進に関する連携

市では、建築関係団体との連携のほかに学校、病院、旅館・ホテル、店舗等の各種組合等とも連携して耐震診断及び耐震改修に関する知識の普及や啓発を行うなど、特定既存耐震不適格建築物や多数の者が利用する施設等の耐震化の促進に努めます。

## 第8章 耐震改修促進計画の見直し等

市は、県及び関係団体と連携し、耐震対策に関する検討・調整を行いながら本計画を推進していきます。

また、社会情勢の変化や耐震診断及び耐震改修の状況を勘案し、必要に応じて検証及び見直しを行います。

なお、本計画を実施するに当たり必要な事項は、別途定めることとします。

## 八代市建築物耐震改修促進計画

策定 平成 20 年 3 月

改定 平成 26 年 3 月

改定 平成 30 年 3 月

改定 令和 8 年 4 月

発行：八代市 建設部 建築指導課

〒866-8601 熊本県八代市松江城町 1-25  
TEL 0965-33-4750 FAX 0965-33-4461