

## 第6章 所有者に対する耐震診断・耐震改修の指導等

### 1. 所有者に対する指導等の考え方

耐震改修促進法第14条に定める特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、同法第15条の規定に基づき耐震診断及び耐震改修の実施について指導・助言、指示を行い、指示に従わない場合の公表の措置を「公益性、緊急性、必要性」を勘案して行います。

#### (1) 耐震改修促進法による指導等の実施

##### ① 指導及び助言

特定既存耐震不適格建築物を対象建築物とし、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て、パンフレットを用いるなど建築物の耐震診断・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ついて指導及び助言を行います。また、所有者の耐震に関する理解を求めるために、啓発・指導文書等の送付を行います。

##### ② 指示

以下に示す対象建築物に対し、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、具体的に実施すべき事項を明示した指示書を交付するなど、必要な指示を行う場合があります。

##### ○ 耐震診断の場合の指示対象建築物

耐震改修促進法第15条第2項の規定に基づく指示対象建築物は表6-2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。)

##### ○ 耐震改修の場合の指示対象建築物

耐震診断を指示する建築物のうち、表6-3に示すランクⅡ、ランクⅢの建築物とします。

##### ③ 指示に従わない場合の公表

耐震診断の指示及び以下に示す建築物に対する耐震改修の指示に従わない場合は、所有者に説明を求め、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。なお公表は、市のホームページへの掲載等により行います。

- ・ 表6-3に示すランクⅡ、ランクⅢに該当する表6-2「①災害時の拠点となる建築物」に示す建築物
- ・ 表6-3に示すランクⅢに該当する表6-2「②不特定多数の者が利用する建築物」と同表「③危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物」に示す建築物

表 6-1 耐震改修促進法による耐震診断・耐震改修の指導等

努力義務	指導及び助言	指示	公表
耐震改修促進法 第14条	耐震改修促進法 第15条第1項	耐震改修促進法 第15条第2項	耐震改修促進法 第15条第3項
耐震関係規定に適合しない特定既存耐震不適格建築物*1の所有者は、耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修を行うよう努めなければならない。	所管行政庁は、特定既存耐震不適格建築物*1の所有者に対し、耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。	所管行政庁は、地震に対する安全性の向上を図ることが特に必要な特定既存耐震不適格建築物*2の所有者に対し、必要な指示をすることができる。	所管行政庁は、指示を受けた特定既存耐震不適格建築物*2の所有者が正当な理由がなく、指示に従わない場合はその旨を公表することができる。

\*1：表 2-1 に示す特定既存耐震不適格建築物

\*2：表 6-2 に示す特定既存耐震不適格建築物

表 6-2 耐震改修促進法第15条第2項の特定建築物の耐震診断又は耐震改修の指示等を行う建築物

	用途	規模	
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	①災害時に拠点となる建築物	市役所、消防署、郵便局、保健所、税務署その他これに類する公益上必要な建築物	2,000㎡以上
		小・中学校、盲学校、聾学校若しくは養護学校等	1,500㎡以上
		体育館（一般公共の用に供されるもの）	2,000㎡以上
		幼稚園、保育所など	750㎡以上
		病院、診療所	
	②不特定多数の者が利用する建築物	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その他これらに類するもの	2,000㎡以上
		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	
		百貨店、マーケットその他物品販売業を営む店舗	2,000㎡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危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	500㎡以上		
④地震時に通行を確保すべき道路の沿道で道路閉塞のおそれのある建築物			

表 6-3 各ランクの建築物の耐震性能

	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	$0.3 \leq I_s < 0.6$ かつ $0.5 \leq q$ 又は $0.3 \leq I_s$ かつ $0.5 \leq q < 1.0$
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

※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)

## (2) 建築基準法による勧告又は命令等の実施

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で、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 6-3 に示す耐震性能ランクⅢの建築物に対して、建築基準法第 10 条の規定に基づき、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。なお、実施にあたっては、熊本県と緊密に連携して行います。

表 6-4 建築基準法による勧告又は命令等

勧告	命令	命令
建築基準法第 10 条第 1 項	建築基準法第 10 条第 2 項	建築基準法第 10 条第 3 項
特定行政庁は、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場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上必要な措置をとることを勧告することができる。	特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があるとき、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。	特定行政庁は、前項の規定による場合のほか、建築物の敷地、構造又は建築設備が著しく保安上危険であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上必要な措置をとることを命ずることができる。

※なお、耐震改修促進法の規定による義務付け対象建築物(要緊急安全確認大規模建築物・要安全確認計画記載建築物)の所有者に対する指導等については、必要に応じて法令等に基づき行います。