

3. 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

3-1 耐震診断・耐震改修に係る基本的な取組方針

建築物の耐震化を促進するうえで、建築物の所有者又は管理者等（以下「所有者等」という。）が、地震対策を自らの問題のみならず、地域の問題として捉え、自主的に安全性の確保に取り組むことが重要です。本市は、こうした所有者等の取り組みをできる限り支援する観点から、相談窓口の整備や負担軽減のための制度構築などに努め、耐震診断・耐震改修を行いやすい環境を整備し、耐震化を行ううえで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。

3-1-1 住宅・建築物の所有者等の役割

住宅・建築物の所有者等は、「自らの生命は自らが守る」という自助の考え、「自分たちのまちは自分たちで守る」という共助の考えに基づき、地震対策を自らの問題、地域の問題として捉え、主体的に住宅・建築物の地震に対する安全性の確保に取り組むことが重要です。

特に昭和 56 年以前に建築された住宅・建築物については、耐震診断・耐震改修や建替等に努め、地震時に自分の身に危険を及ぼす可能性があることを十分に認識し、主体的に耐震化に取り組まなければなりません。

3-1-2 役割分担

（１）市の役割

本市は、「市民の生命と財産を守る」ことを基本とし、本計画に基づき、地震に強いまちづくりを推進します。そのため市民に対して、建築物の地震に対する安全性の向上や防災意識の高揚に関する啓発及び知識の普及に努め、国や県、関係団体や住宅・建築物所有者等と連携し、適切な役割分担のもとに耐震化に取り組めます。

（２）市民（建築物の所有者等）の役割

建築物の地震に対する安全性の向上とその維持に努めていただくことになります。特に特定建築物の所有者等は、建物利用者の人命を預かっており、また当該建築物が倒壊することによって周辺に与える影響を理解し、自覚と責任をもって、積極的に耐震診断をおこない、耐震改修化に取り組んでいただかなければなりません。

3-2 耐震診断・耐震改修を図るための支援策

3-2-1 住宅の耐震診断・耐震改修助成制度

市民に対して、住宅の耐震診断及び耐震改修の必要性等について、積極的に啓発・普及を行うとともに、国及び県で行っている耐震化のための支援制度を活用し、耐震診断・耐震改修を行おうとする市民を支援する制度を創設します。

また、緊急輸送道路及び避難路となる道路沿いにある既存ブロック塀等の安全性確保のため、改修の必要な所有者等に対し、塀の撤去や適切な補強の相談や啓発、改善指導、ブロック塀等撤去に対する支援を行い、改修の促進を図ります。

3-2-2 住宅耐震化に関連する減税制度の活用

住宅の新築・増改築等にかかる費用の一部が、所得税から控除される住宅ローン減税制度及び昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された、現行の耐震基準に適合しない自ら居住する住宅の耐震補強を行った場合に、工事費用の一部を所得税から控除する制度や、固定資産税を減額する制度等、住宅耐震化に関連するさまざまな減税制度を国で行っていることから、市民への周知等による制度の活用促進を図り、耐震化を進めます。

3-2-3 住宅ローン減税制度

金融機関等から返済期間 10 年以上の住宅ローンを受けて、住宅の新築・取得又は増改築等をした場合に、居住の年から一定期間、住宅ローン残高の一定割合を税額から控除する制度があります。市民からの問い合わせに制度を紹介するなど耐震改修に係る情報提供を図ります。

3-2-4 リフォーム融資

住宅の耐震改修工事を伴うリフォームの工事を対象に、工事費用を融資する制度が独立行政法人住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）において実施されていることから、制度の周知など、活用促進を図ります。

【 解 説 】

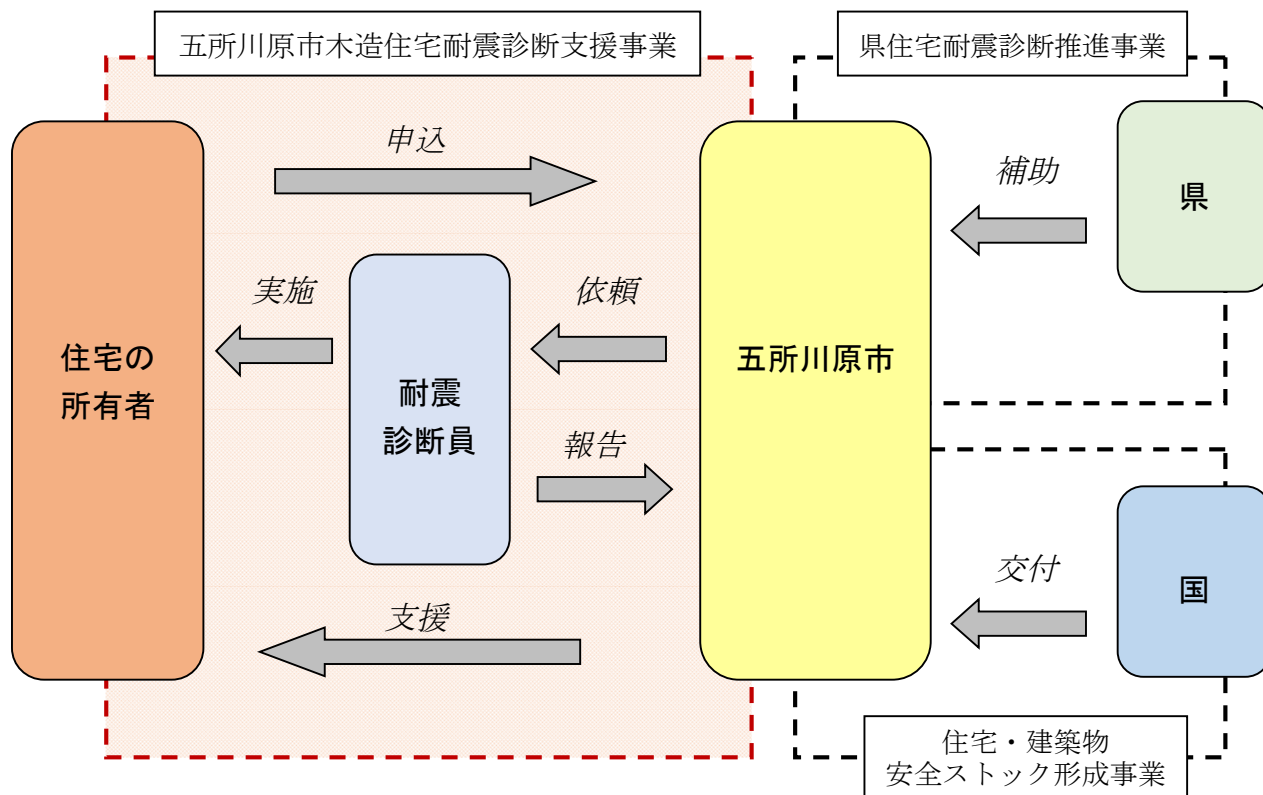
「市の耐震診断助成制度」

○ 五所川原市木造住宅耐震診断支援事業（平成 30 年度～）

昭和 56 年以前に建築された木造住宅の耐震化を促進するため、五所川原市が実施する耐震診断事業に対して費用の一部を補助する。

五所川原市木造住宅耐震診断支援事業の概要

対象住宅	<ul style="list-style-type: none"> (1) 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築され、かつ同年 6 月以降増改築していないこと。 (2) 一戸建ての専用住宅または併用住宅（延べ面積の 2 分の 1 以上を住宅の用に供し、かつ住宅以外の用途に供する部分の床面積が 50 平方メートル以下であるものに限り）で、地上階数が 2 以下であること。 (3) 在来軸組構法または伝統的構法によって建築された木造住宅であること。 (4) 現に所有している住宅であること。 (5) 原則として延べ床面積が 200 平方メートル以下であること。 (200 平方メートルを超える場合は申込者負担の増額で対応) (6) 建築基準法に違反していないこと。
------	---



＜ 五所川原市木造住宅耐震診断支援事業イメージ ＞

○ 五所川原市ブロック塀等耐震改修促進支援事業（令和５年度～）

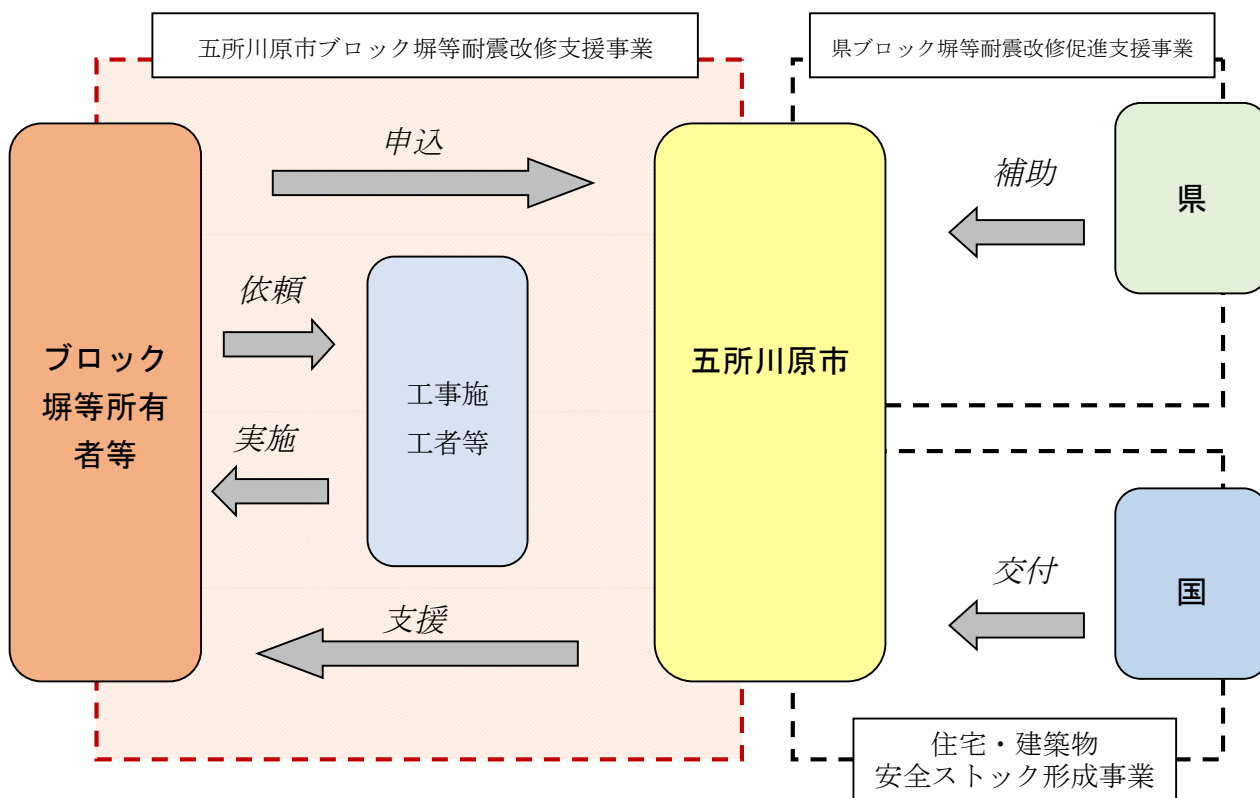
地震発生時におけるブロック塀等の倒壊による人身事故の防止及び緊急輸送道路・避難路の通行障害の防止を図るため、避難路沿道に存する危険性のあるブロック塀等の所有者等が行う耐震改修工事又は除却工事に要する経費の一部を補助する。

五所川原市ブロック塀等耐震改修促進支援事業の概要

補助対象となる塀	<p>(1) ※避難路の沿道に存するものであること。</p> <p>(2) 耐震診断の結果、不適合の項目があったもの。</p> <p>(2) 地盤面からの高さが 80 センチメートルを超え、かつ 3 段積み以上のもの。</p> <p>(3) 過去に市の補助を受けて耐震改修を行っていないもの。</p>
----------	--

※避難路

- ・ 緊急輸送道路
- ・ 地震時発生時に通行を確保すべき道路
- ・ 建築基準法第 4 2 条に規定する道路
- ・ 市教育委員会が認めた通学路
- ・ 一般の通行の用に供しており、ブロック塀等が倒壊した場合において避難所へ至る経路の過半が閉塞される恐れがある道路



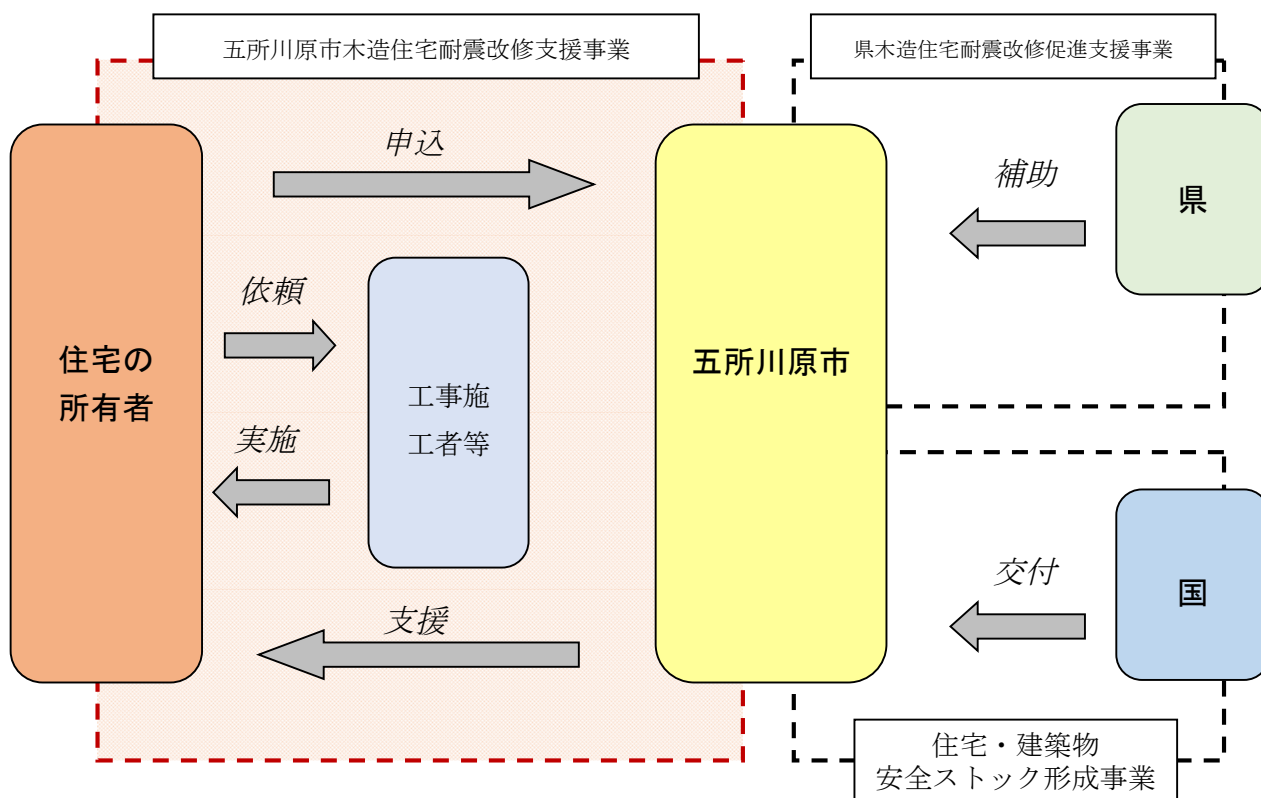
＜ 五所川原市ブロック塀等耐震改修促進支援事業イメージ ＞

○ 五所川原市木造住宅耐震改修促進支援事業（令和7年度～）

昭和56年以前に建築された木造住宅の耐震化を促進するため、耐震改修工事、建替え工事又は除却工事に要する経費の一部を補助する。

五所川原市木造住宅耐震改修促進支援事業の概要

対象住宅	<ol style="list-style-type: none"> (1) 昭和56年5月31日以前に建築され、かつ同年6月以降増改築していないこと。 (2) 一戸建ての専用住宅または併用住宅（延べ面積の2分の1以上を住宅の用に供し、かつ住宅以外の用途に供する部分の床面積が50平方メートル以下であるものに限り）で、地上階数が2以下であること。 (3) 在来軸組構法または伝統的構法によって建築された木造住宅であること。 (4) 現に所有している住宅であること。 (5) 耐震診断の結果、上部構造評点のうち最小の値が1.0未満と判定されたもの（建替え工事又は除却工事を行う場合は、簡易耐震診断の結果、第2条第2号アに規定する方法による評点7以下とされたもの又は同号イに規定する方法により倒壊の危機性があると判断されたものを含む。）であること。 (6) 建築基準法に違反していないこと。 (7) 過去に五所川原市木造住宅耐震改修促進支援事業補助金交付要綱、青森県住宅耐震リフォーム促進支援事業費補助金交付要綱、青森県安全安心住宅リフォーム促進支援事業費補助金交付要綱、五所川原市安全安心住宅リフォーム促進支援事業費補助金交付要綱又は五所川原市住宅リフォーム助成金交付要綱に基づく補助の対象となった耐震改修工事又は建替え工事を行っていない住宅であること。
------	---



＜ 五所川原市木造住宅耐震改修促進支援事業イメージ ＞

3-3 安心して耐震改修を行うことができる環境整備

本市では市民が安心して耐震診断・耐震改修を依頼できるように、国・県が実施する木造住宅耐震改修に係る技術者向けの講習会を受講した技術者の紹介や、耐震改修についての各種相談に応じていきます。今後も県と連携をし、耐震改修の重要性を周知するための情報提供を積極的に行い、安心して建築物の耐震診断及び耐震改修が行える環境整備を図ります。

3-4 地震時の総合的な安全対策

3-4-1 室内の安全対策

地震による建物被害がない場合でも、室内における家具の転倒やガラスの飛散によって、深刻な人的被害の発生や、避難・救助の妨げが予想されます。

本市では、室内の食器棚、本棚などの転倒防止対策の方法を紹介するわかりやすい案内などを地震ハザードマップ内にレイアウトするなど、被害の軽減に繋がる市民への啓蒙活動を行います。

3-4-2 ブロック塀等の安全対策

ブロック塀の倒壊は、通行人への被害のほか、崩れたブロック塀が道路を塞ぎ、避難活動や救助活動、消防活動の妨げとなることが予想されます。

そのため、ブロック塀の耐震診断・耐震改修の相談時には、改修等安全面に関する助言やアドバイスだけでなく環境や騒音対策効果にも繋がる生垣への造成などの情報提供を行います。

3-4-3 地震保険の普及

大規模な震災が発生した場合には、その後の生活再建までに多額の費用と時間を費やすことが予測されます。震災後の迅速な復旧を目指して、被災者の費用面での負担を軽減することが期待される地震保険について、市民からの相談の際には、情報を提供します。

また、平成 19 年 1 月より地震保険料控除が創設され、地震保険への加入により、所得税及び住民税の控除を受けることができます。さらに、耐震性を満たす住宅にお住まいの場合、保険料が減額されることから、地震保険加入の促進とあわせて、耐震診断・耐震改修の実施が期待されます。

3-4-4 エレベーターの閉じこめ防止対策

地震時におけるエレベーターの閉じ込め等を防止するため、地震時でも機能を維持し、安全に運転継続できるよう、エレベーターの耐震安全性を確保するとともに、安全装置等の設置や改良などによる安全対策が必要です。一方で、近年のエレベーター事故から、国においても通常時から定期検査による安全確保の重要性が喚起されており、緊急点検などの指示も出ています。

エレベーターの耐震診断・耐震改修の相談時には、必要に応じて定期点検や安全装置等の設置の確認などの情報提供を行います。

3-4-5 耐震シェルター等の設置

住宅の耐震改修が困難な住宅所有者や、地震発生時の迅速な避難が難しい高齢者等に対して、震災により家屋が倒壊しても安全な空間を確保できるように、2階に寝室を置くことや、耐震シェルターや耐震ベッド、耐震テーブル等の設置についての情報提供を行います。

【 解 説 】

建物の倒壊があってもその部屋やベッドに入れば、安全が確保できる構造をもった部屋の内側へ設置する骨組み等を耐震シェルター、耐震ベッドと言います。耐震改修よりも廉価で、建物自身を守ることはできませんが、生命の安全を確保します。



耐震シェルターの例
(東京都耐震ポータルサイト参照)

3-4-6 積雪時の雪対策

積雪時に地震が発生した際は、屋根雪の重さにより、建築物の倒壊被害が拡大する恐れがあります。市民からの相談の際には、必要に応じて屋根融雪設備等の設置された雪に強い住宅などの情報提供を行います。

3-5 地震発生時に通行を確保すべき道路

地震発生時に通行を確保すべき道路は、震災時の建築物の倒壊によって、住民の避難や緊急車両の通行の妨げにならないよう、沿道建築物の耐震化を優先的に進める必要があります。

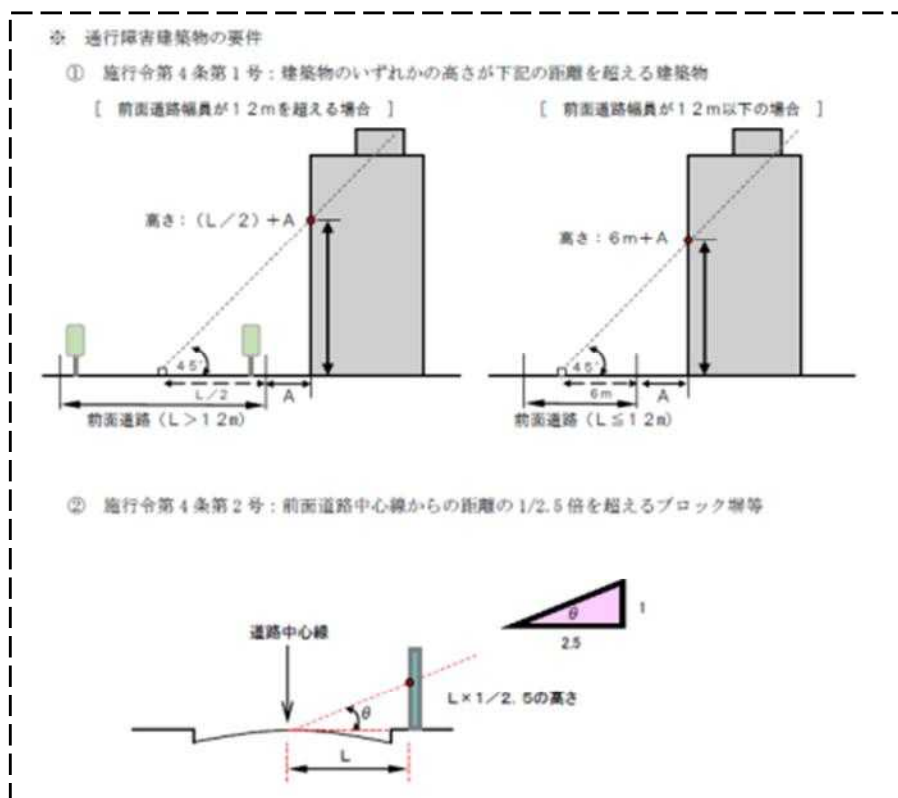
県計画で定められた「地震発生時に通行を確保すべき道路（※1）」を、本計画においても同様に位置づけ、本市における県指定第1次、第2次緊急輸送道路の沿道を閉塞するおそれのある特定既存耐震不適格建築物（法第14条第3号に規定する建築物）について、耐震診断及び耐震改修の啓発に努めます。

※1 県計画では、青森県地域防災計画及び市町村地域防災計画に定められた緊急輸送道路を「地震発生時に通行を確保すべき道路」に位置づけています。なお、本市地域防災計画には市指定の緊急輸送道路の位置づけはありません。

「地震発生時に通行を確保すべき道路」対象路線

種別		路線名
県指定 緊急輸送道路	第1次	津軽自動車道
		国道101号
		国道339号
	第2次	国道339号
		県道青森五所川原線
		県道五所川原金木線
		県道五所川原岩木線
		県道五所川原浪岡線
		県道五所川原車力線
		県道福山五所川原線
		県道鰺ヶ沢蟹田線
		県道屏風山内真部線

「青森県耐震改修促進計画」に定められた青森県緊急輸送道路ネットワーク計画図(平成29年10月)より抽出



出典：青森県耐震改修促進計画



3－6 重点的に耐震化すべき区域

五所川原市の中心市街地や、金木地区、市浦地区などの人口や建築物（財産）が集積する地区、緊急輸送道路や避難路沿道等を早急に対応すべき地域とし、耐震化の必要性などの情報提供などに努めます。

3－7 優先的に耐震化に着手すべき建築物

優先的に耐震化に着手すべき建築物は、地震災害の発生時に災害応急対策の実施拠点や避難所となる公共施設のうち、法第 14 条に規定された特定建築物とします。

4. 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に関する事項

4-1 パンフレットの紹介

本市では、耐震化の重要性について啓発・普及を行うために、地震の危険性や耐震診断・耐震改修の手法を記載した県のパンフレットを紹介します。

【 解 説 】

県では、「青森県木造住宅耐震化マニュアル」を作成しています。



4-2 相談体制の整備及び情報提供の充実

耐震診断・耐震改修に関する相談窓口を設置し、県や青森県建築士事務所協会などの建築関係団体と連携しながら、市民の身近な相談窓口として情報提供を行います。

また、地震ハザードマップや県が作成した「青森県木造住宅耐震改修ガイドブック」等を活用し、地震被害に対する安全性についての知識の普及を図ります。

4-3 地震ハザードマップの作成・配布

地震による被害の発生予測や避難方法等に係る情報等を記載した地震ハザードマップを作成・配布して、住民に情報提供することで、防災意識の向上や住宅・建築物の耐震化促進などの効果が期待できます。

本市では地震ハザードマップを作成の上、全世帯に配布することで、地震に関する地域の危険度の周知を図り、耐震診断及び耐震改修の啓発・普及に努めます。

4-4 リフォームにあわせた耐震改修の誘導

耐震改修工事は内外装材の撤去等を伴うことが多く、住宅のバリアフリー化や、他の目的のリフォームにあわせて実施することで、費用や工期の面で効率的に行うことができます。そのため建築関係団体・リフォーム事業者等との連携や、県で作成したガイドブックを利用した啓発・普及により、リフォームとあわせて耐震改修を実施するよう誘導し、耐震化の促進を図ります。

4-5 計画の認定等の周知

本市では、法第17条第3項に規定する「建築物の耐震改修の計画の認定」、法第22条第2項に規定する「建築物の地震に対する安全性に係る認定」、法第25条第2項に規定する「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、県と協力して建築物の所有者へ周知し活用を促進します。なお、法第22条第2項の認定制度の周知にあたっては、本制度の活用が任意となっており、表示が付されていないことが耐震性を有さないことにはならないため、建築物の利用者等の十分な理解が得られるようにします。

【 解 説 】

耐震改修計画の認定

- ・地震に対する安全性が確保される場合は既存不適格のままで可とする特例
- ・耐火建築物 建ぺい率、容積率の特例

区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

- ・大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件を緩和。
(区分所有法の特例：3/4 以上→過半数)

耐震性に係る表示制度(任意)

- ・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。



基準適合認定建築物

この建物は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第22条第2項の規定に基づき、耐震関係規定又は地震に対する安全上これに準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していると認められます。

建築物の名称
建築物の位置
認定番号
認定年月日
認定者

5. その他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

5-1 所管行政庁との連携

国・県が行う助成・融資・税制等の支援制度を活用するとともに、耐震改修の努力義務がある民間特定建築物の所有者に対しては、法第15条の規定に基づき、この指導等を行うことができる所管行政庁である県と十分に連絡・調整・連携を図りながら耐震化の支援に努めます。

法に基づく指導及び助言、指示、公表の対象になる建築物は下表のとおりとなっています。

耐震改修促進法による耐震診断又は耐震改修の指導等の対象建築物

	努力義務 (法第14条)	指導及び助言 (法第15条第1項)	指示 (法第15条第2項)	公表 (法第15条第3項)
対 象 建築物	特定既存耐震不適格建築物 (階数3以上かつ1,000㎡以上等) ※P4の特定建築物の一覧を参照		特定既存耐震不適格建築物 (階数3以上かつ2,000㎡以上等) ※P4の特定建築物の一覧を参照	指示を受けた特定建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかった特定建築物

5-2 関係団体による協議会等の設置

県、県内市町村、一般社団法人青森県建築士会及び一般社団法人青森県建築士事務所協会にて構成される「青森県建築物等地震対策連絡協議会」を通して耐震診断・耐震改修の啓発・普及に係る協力、情報交換を行い促進計画の円滑な実施を図ります。