

## 改正耐震改修促進法に应运っていくための準備と課題

大國道夫（大國道夫・都市・建築総合研究所代表）

### 1、耐震改修促進法に基づく診断等の実施状況

#### （1）現状

耐震改修促進法が平成25年5月29日に改正、公布され11月25日に施行された。以来5年経過している。平成30年4月現在、国土交通省より公表された資料によると延べ面積5,000㎡以上の病院、旅館等の要緊急安全確認大規模建築物については全国の46都道府県約10,600棟について耐震診断が公表済みで、耐震性が不十分と判断されたものは約1,800棟(約17%)となっている。報告期限は平成27年12月31日までとなっており、未報告は100棟約1%とされている。

#### （2）国土交通省の方針

2020年度までに耐震化率95%、2025年を目途に耐震性の不足するストックを概ね解消することを目指すとしている。そのため、耐震性が不足する建築物について地方公共団体による指導・助言・改修支援など計画的な取り組みを要請するとともに、重点的な支援を行うとしている。

### 2、耐震改修の取り組みのための支援制度

#### （1）支援制度

建築物耐震化の円滑な促進のための措置として建蔽率、容積率の特例やマンションなどの改修決議要件を従来の3/4から過半に緩和している。また補助制度、融資制度や耐震改修促進税制等がある。

#### （2）補助制度の状況

補助制度として住宅・建築物安全ストック形成事業(社会資本整備総合交付金・防災・安全交付金の基幹事業)、耐震対策緊急促進事業がある。これらの制度は国と都道府県、市区町村の各レベルで重層的に積上げられているが、地方公共団体によって内容は様々である。また地方公共団体による制度が準備されていない場合は国が直接補助する仕組みとなっている。

#### （3）耐震対策緊急促進事業 国レベル

耐震対策緊急促進整備事業は平成30年度末までの時限の補助金となっている。平成29年度当初予算は国費120億円となっている。対象は耐震診断、設計、改修工事の3段階であるが、耐震診断については報告期限が過ぎているので終了している。設計、工事については地方公共団体が支援策を整備していない場合でも、通常の交付金に補助金を追加し直接補助を行うこととしている。

#### （4）耐震対策緊急促進事業 地方公共団体レベル

地方公共団体の支援策は各自治体による耐震改修促進計画に基づいている。補助の内容は特定建築物に対する補助と改正耐震改修促進法に基づく耐震義務化建築物に分かれる。静岡県の場合は耐震義務化建築物の分類の中にさらに中小企業ホテル・旅館耐震化助成事業を設け手厚い補助としている。

### 3、耐震改修とはどのような工事を行うのか。

#### （1）耐震診断

昭和56年（1981年）以前に建てられた建築物は耐震診断が必要である。報告義務付けの対象となる建築物の耐震診断は建築士であって国土交通省に登録された講習を受けている者により行うことが必要である。

#### （2）耐震診断結果の評価

結果は耐震診断指標（Is値）で表され、3段階で公表される。

I、危険性が高い。II、危険性がある。III、危険性が低い。

### (3) 耐震改修の方法

#### 1) 非木造（鉄筋コンクリート造など）

耐震補強—補強耐震壁増設、鉄骨ブレースの新設、外付けフレーム、柱の鉄板巻き、梁補強などがある。  
制震補強—制震ダンパーなどにより建物に伝わる地震力を軽減する。

免震補強—ゴム、鉄板などで出来た免震装置を基礎下等に入れて地震力を大幅に軽減する方法である。

#### 2) 木造

新たに壁を作ったり、筋交いなどで壁を強くする、柱と土台、筋交いの接合部を強くする、コンクリート打ちましにより基礎を強くするなどの方法がある。

### 4、どのくらいの費用がかかるのか

東京建設業協会の試算によると、一般の鉄筋コンクリート造建物の場合、耐震改修工事（躯体工事のみ）総延べ面積に対して、15,000円/㎡～50,000円/㎡程度で、5,000㎡の建物の場合7,500万円～25,000万円程度かかると試算されている。

### 5、今後どのような対応をしたら良いか。

#### (1) 耐震診断をしていない事業者

昭和56年5月31日以前の建物で3階以上かつ5,000㎡以上の旅館等の報告義務付け建物の事業者は早急に診断をする必要がある。診断費用は平均で1,100円/㎡程度（東京都平成24年度補助実績）、5,000㎡の場合500万円程度とされている。現在は補助制度は終了しているが、新たに発生した場合の対応を予定している自治体もあるので相談することを推奨する。

#### (2) 耐震改修を予定している事業者

1) 耐震改修計画作成と工事費の算定を行う。

2) 地元自治体等での相談や国の指定を受けている一般財団法人日本建築防災協会で相談出来る。

3) 新規経営計画を立案の上、経営上のリスクを分析し改修工事の妥当性について経営上の判定を行う。場合によっては巨額の費用になるためそれなりの対応が求められる。

### 6、今後の方向性

#### (1) 社会経済の潮流

少子高齢化と国際化は温泉地や観光地にも及んできている。伝統的な建物やインフラ、自然環境を活かし、海外の方々の要望にも応えられる地域づくり、観光地作りが求められている。これまでの蓄積をいかに活かしていくかが重要でそのために既存旅館やホテルの改修を促進することが必要であり、それらを促進するための支援策についても行政等に積極的に要望していく必要がある。

#### (2) 新たなニーズに応える契機とする

耐震改修には相当な費用がかかるので、これらに合わせて建物のリニューアルなど新たな経営課題に応えられるようにすべきであろう。

#### (3) 社会的責任の重要性

地域にこられた方々や建物を使われる方々の安全性を確保することは建物所有者として当然のことであり、耐震改修促進法の報告義務建物だけではなく、それ以外の建物についても常に安全性の点検を行っていくことが望まれる。そのためには経営、技術などの専門家の支援を受けることも必要である。