

広島市建築物耐震改修促進計画（第4期）（素案）〔概要版〕

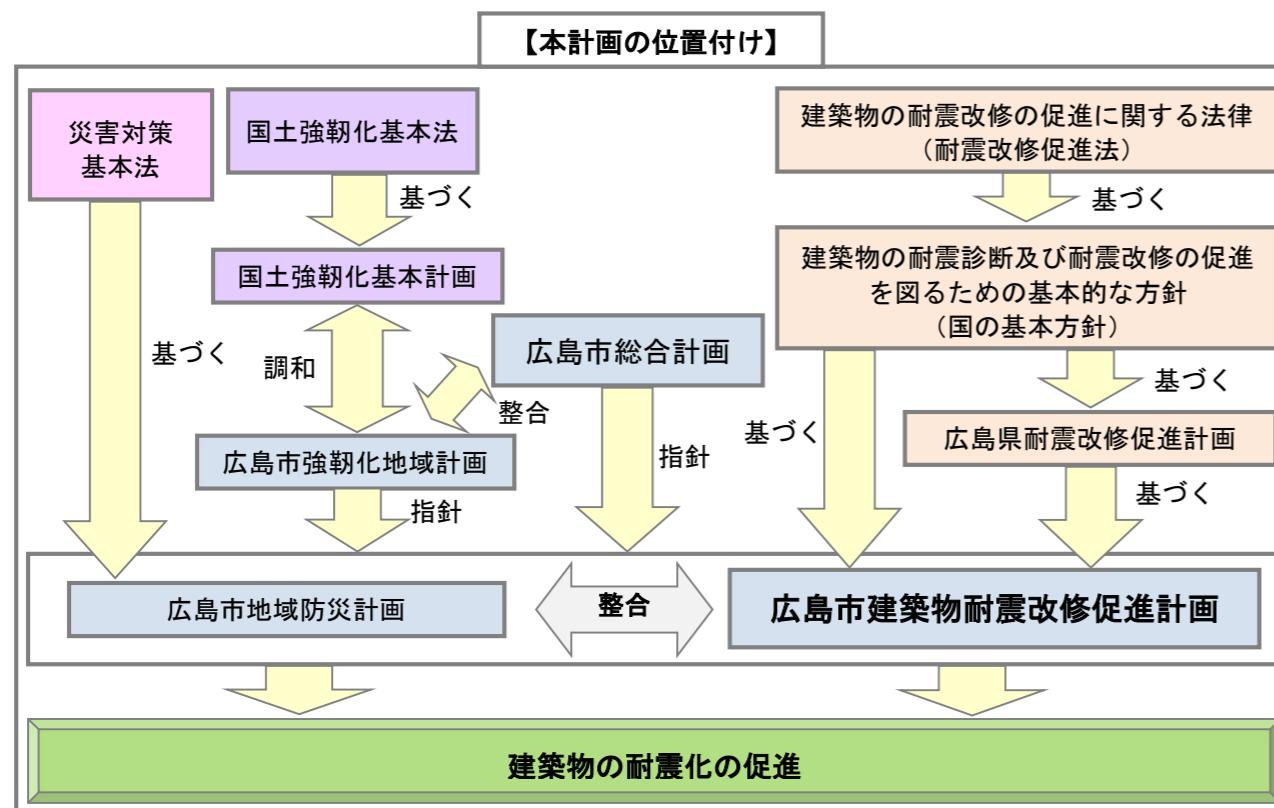
第1章 計画策定の目的等

1-1 目的

地震発生時における建築物の倒壊等の被害から市民の生命・身体及び財産を守るために、建築物の耐震化に関する目標、基本方針及びその取組・支援などを定めることにより、災害に強いまちづくりを進めることを目的とする。

1-2 位置付け

建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「耐震改修促進法」という。）に規定する市町村耐震改修促進計画として、国の「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。）及び広島県耐震改修促進計画に基づき策定し、「広島市地域防災計画」と整合を図る。



第2章 計画の基本的事項

2-1 計画期間

令和8年度から令和12年度までの5年間とする。

2-2 対象区域

広島市全域とする。

2-3 対象建築物

既存耐震不適格建築物を対象とする。

建築物の区分	定義
多数の者が利用する建築物	
耐震診断義務付け建築物 (耐震改修促進法に基づき耐震診断の実施とその結果の本市への報告が義務付けられた建築物)	不特定、多数の者が利用する大規模な建築物 (例:百貨店、ホテル等で階数3以上かつ延べ面積5,000m ² 以上)
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	
避難路等沿道建築物	地震により倒壊し、避難路等を閉塞させるおそれのある建築物
防災拠点建築物	大規模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必要な建築物 (例:避難所（公民館、スポーツセンター等）、病院、官公署等)
特定既存耐震不適格建築物	定められた規模以上の学校、病院等 (例:学校で階数2以上かつ延べ面積1,000m ² 以上)
その他の特定既存耐震不適格建築物 ほか	小規模の事務所等
住宅	一戸建て、長屋、共同住宅

第3章 建築物の耐震化の現状と課題

3-1 広島市における想定地震及び被害の状況

広島市地震被害想定調査（平成25年度）では、各想定地震による本市の建物被害及び人的被害が次のように想定されている。

主な想定地震	建物被害 (揺れ、地盤の液状化等による全壊)	人的被害 (建物倒壊、津波等による死者)
南海トラフ巨大地震	18,696棟	3,907人
日向灘及び南西諸島海溝周辺の地震	9,290棟	4,592人
己斐-広島西縁断層による地震	6,335棟	246人

3-2 建築物の耐震化の現状と課題

広島市建築物耐震改修促進計画（第1期～第3期）により、所有者自らの責任と負担において取り組むことが原則であり、耐震化に関する意識啓発、耐震改修促進法に基づく指導、所有者の費用負担を軽減するための補助制度による支援等を通じて、耐震化、すなわち、耐震診断等の調査及び耐震改修等の促進に取り組んでいる。

これらの現状と課題は、次のとおりである。

（1）多数の者が利用する建築物

ア 耐震診断の現状と課題

「耐震診断義務付け建築物」の耐震診断は対象となる231棟のうち、96%の224棟が報告されており、未報告の建築物は、4%の7棟（避難路等沿道建築物）である。

未報告のものにあっては、報告が耐震改修促進法に基づく所有者の義務とされた社会的な要請の趣旨である速やかな取組の重要性が、その所有者に十分に浸透していないことが原因と考えられる。そのため、期限を経過しても耐震診断結果の報告をしていない所有者が、耐震診断に前向きに取り組むよう、必要性や重要性についての認識を高める必要がある。

イ 耐震改修等による耐震化の現状と課題

現行の「広島市建築物耐震改修促進計画（第3期）」（以下「第3期計画」という。）において、「多数の者が利用する建築物」の令和7年度末における耐震化率目標値を96%と設定しているところ、令和7年度末の見込みでは、7,189棟のうち92%の6,629棟が耐震性を有し、耐震性の不足するものは8%の560棟である。

このうち、「耐震診断義務付け建築物」では、目標値75%と設定しているところ、231棟のうち64%の148棟が耐震化され、「特定既存耐震不適格建築物」では、1,855棟のうち74%の1,378棟が耐震化されている。

「耐震診断義務付け建築物」の内訳を見ると、「要緊急安全確認大規模建築物」では133棟のうち91%の122棟、「要安全確認計画記載建築物」では98棟のうち26%の26棟が耐震化され、さらにその内訳として、「避難路等沿道建築物」では87棟のうち19%の17棟、「防災拠点建築物」では11棟のうち81%の9棟が耐震化されている。

これらのとおり、「多数の者が利用する建築物」全体の耐震化率は、目標値に若干達しないものの着実に進んでいるが、このうち「避難路等沿道建築物」の耐震化率は目標値を下回っており、このことが「耐震診断義務付け建築物」全体の耐震化率を低下させている。こうした傾向は全国的に同様に見られる。

「避難路等沿道建築物」にあっては、まず、耐震化の必要性や重要性についての認識が所有者に十分に浸透していないこと、また、そうした認識があつても、例えば、地震被害時の建物所有者の責任は限定的と考えられていること、耐震性がないにもかかわらず安定的に賃借人が確保できていること、耐震化を行おうとする場合の賃借人との合意形成に懸念を持っていること、耐震化工事の費用負担が相当に大きいことなどにより、耐震化への動機付けが乏しいことが原因と考えられる。

そのため、所有者が耐震化を進めるよう、まずは必要性や重要性についての認識を高めるとともに、賃借人等との合意形成に係る費用の補助や耐震化工事の費用負担の軽減といった所有者への支援を行う必要がある。

また、「要緊急安全確認大規模建築物」は、不特定かつ多数の市民が利用する大規模な建築物として、迅速な耐震化が求められることから、引き続き重点的に取り組む必要がある。

【耐震改修等による耐震化の現状（令和7年度末の見込み）】

建築物の区分	全棟数	耐震診断結果		耐震化		
		報告済	未報告	耐震性を有する建築物	耐震性の不足する建築物	耐震化率
実績	第3期計画での目標					
多数の者が利用する建築物 (新耐震基準(昭和56年6月1日以降の耐震設計基準)による建築物を含む)	7,189	224 (96%)	7 (4%)	6,629 (92%)	560 (8%)	92% [90%]
耐震診断義務付け建築物						
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						
避難路等沿道建築物						
防災拠点建築物						
特定既存耐震不適格建築物	1,855	1,378 義務付けなし		477 (74%)	2 (26%)	74% 設定なし

※()内は、全棟数に対する割合を示す。また、[]内は、第3期計画始期の耐震化率を示す。

(2) 住宅

第3期計画において、令和7年度末における耐震化率目標値を95%と設定しているところ、56万2,200戸のうち52万8,500戸が耐震性を有し、耐震化率は94%であり、目標値に若干達しないものの、耐震改修や新築、建設年次の古い耐震性の不足する住宅の建替えにより着実に進んでいる。

こうした中、更なる意識啓発及び知識の普及により耐震化の必要性や重要性についての認識を高めるとともに、新耐震基準によらない住宅の所有者には高齢者が多く、耐震化に要する費用の調達などが困難になると考えられることから、これらの者に対する支援を行う必要がある。

建築物の区分	総戸数	耐震化率			
		うち耐震性を有する住宅数	うち耐震性の不足する住宅数	実績	第3期計画での目標
住宅	562,200	528,500 (94%)	33,700 (6%)	94% [92%]	95%

※住宅・土地統計調査等より算出した令和7年度末の推計値

※()内は、総戸数に対する割合を示す。また、[]内は、第3期計画始期の耐震化率を示す。

第4章 建築物の耐震化に関する基本的な方針

4-1 基本的な方針

建築物の耐震診断・耐震改修等は、所有者自らの責任と負担において取り組むことが原則であり、耐震化の現状と課題を踏まえ、耐震化の目標を定め、耐震化に取り組む建築物の所有者に引き続き、啓発、指導及び支援等を行うことにより、更なる耐震化の促進を図る。

第4期計画においては、特に、「耐震診断義務付け建築物」（「要緊急安全確認大規模建築物」、「避難路等沿道建築物」）の耐震化に重点的に取り組むことで、地震の深刻な被害、すなわち、不特定かつ多数の者が利用する建築物等の倒壊による人的被害の拡大や避難、救急、消火活動、緊急物資輸送などをを行うための避難路等の閉塞による災害対応や復旧活動への影響等の軽減を図る。

4-2 耐震化の目標

国の基本方針及び本市の耐震化の実状を踏まえ、本市の耐震化の目標を次のとおり設定する。

建築物の区分	目標（耐震化率）		国
	本市	国	
耐震診断義務付け建築物	79% (204/258)	残りの83棟のうち 29棟を耐震化	設定なし
要緊急安全確認大規模建築物	95% (142/149)	残りの11棟のうち 4棟を耐震化	
要安全確認計画記載建築物	56% (62/109)	残りの72棟のうち 25棟を耐震化	
避難路等沿道建築物	51% (50/ 97)	残りの70棟のうち 23棟を耐震化	
防災拠点建築物	100% (12/ 12)	残りの2棟のうち 2棟を耐震化	
住宅	97%	残りの約3.4万戸のうち 約1.6万戸を耐震化	

※()内は、耐震化実施済棟数／全棟数を示す。

なお、耐震化実施済棟数、全棟数には、これまで建替えと除却を行った棟数も含んでいる。

※住宅については、住宅・土地統計調査等より算出した推計値

第5章 耐震化の促進を図るための取組・支援

5-1 市民及び建築物所有者の意識啓発及び知識の普及

(1) 情報発信の充実

ホームページ・広報紙・SNSの活用、啓発冊子の配布、講習会、本市耐震相談窓口等、様々な機会を活用して、耐震診断・耐震改修等に関する情報発信を行う。

ア 地域の危険性の周知 [継続]

発生のおそれがある地震の概要と地震による危険性の程度、必要な防災対策など、多角的な情報発信のできる地震防災マップを活用し、地域の危険性を我がこととして認識できるよう周知を図る。

イ 「避難路等沿道建築物」の耐震化の意識啓発を図る取組の充実 [新規]

避難路等沿道の耐震化傾向を表す地図を公表するとともに、「避難路等沿道建築物」のうち耐震化未実施のものを表示した地図を作成・活用し、所有者・管理者の当事者意識の向上を図るとともに市民へ避難路等に関わる危険性を広く周知し、危機意識の共有を図る。

ウ 建築物に付属するものの安全対策の周知 [継続]

建築物の内外における建築物に付属するもの（窓ガラス、天井等）の落下などによる被害を防止するため、所有者に対する適正な維持管理・点検等の意識啓発や情報提供を行う。

エ 耐震性能検証の手法の周知 [新規]

平成28年4月に発生した熊本地震では、接合部等の規定が明確化された平成12年以前に建築された木造住宅についても、倒壊等の被害が見られたため、所有者自らにより行える昭和56年6月から平成12年5月までに建築された木造住宅を対象とする耐震性能検証の手法を周知する。

(2) 関係機関・団体と連携した技術者の養成等の環境整備 [継続]

広島県、建築関係団体及び特定非営利活動法人（NPO）等と連携して、建築技術者の耐震診断・耐震改修等に関する講習会参加を促し、専門的知識の涵養を促進するとともに、耐震診断技術と耐震改修等の工法の普及等を行う。

(3) 建築物の所有者等への働きかけ

ア 耐震化の呼びかけ [継続]

「耐震診断義務付け建築物」の所有者・管理者、特に「避難路等沿道建築物」に係る者のうち、耐震化の取組が遅れている者に対し、改めて取組を呼びかける。これらのうち、特に対策が急がれる建築物にあっては、架電や訪問等の個別の働きかけによる意識啓発、耐震化の動機付けを促す。

イ 法に基づく指導等の実施 [継続] [新規]

建築物の用途、規模、耐震診断結果及び管理状況などに応じ、所有者に対し個別の働きかけを行った上で、なお必要があると認める場合は、耐震改修促進法に基づく指導・助言、指示及び公表を実施し、又は建築基準法に基づく勧告・命令を実施する。[継続]

耐震改修促進法に基づき義務付けられた耐震診断結果の本市への報告を行わない者に対し、診断及び報告を行うよう指導を行う。指導に従わない旨を明らかにする場合には、同法に基づく命令及び公表を行うなど、診断及び報告がなされるよう措置する。[新規]

5-2 建築物の所有者への支援等

(1) 多数の者が利用する建築物の耐震化への支援等

ア 「要緊急安全確認大規模建築物」の耐震化への支援 [重点] [継続]

耐震改修・建替え等の補助制度を継続して支援を行う。

※耐震診断結果の報告はすべて完了している。

イ 「要安全確認計画記載建築物」の耐震化への支援等

(ア) 「避難路等沿道建築物」の耐震化への支援 [重点] [拡充]

耐震診断の補助制度について、拡充の検討を行いながら継続して支援を行う。

また、耐震改修・建替え等の補助制度については、拡充（補助限度額の引上げ、合意形成に対する補助項目の追加）して支援を行う。

(イ) 「防災拠点建築物」の耐震化への取組 [継続]

耐震化未実施の公共建築物2棟については、当該所有・管理機関に耐震化の的確な推進を働きかける。

ウ 「特定既存耐震不適格建築物」の耐震化への支援 [継続]

耐震診断の補助制度を継続して支援を行う。

(2) 住宅の耐震化への支援 [継続] [拡充]

「広島市住宅耐震診断補助制度」及び「広島市住宅耐震改修等補助制度」並びに「広島市耐震シェルター等設置補助制度」を継続して支援を行う。

さらに、「広島市住宅耐震改修等補助制度」については、高齢の所有者を念頭に住宅金融支援機構の「リ・バース60」※を活用した、国の耐震改修利子補給制度も利用できるよう拡充して支援を行う。

※住宅金融支援機構と提携する民間金融機関が高齢者を対象に提供する住宅ローンであり、毎月の支払いは利息のみとし、元金は利用者の死亡時に相続人が一括返済（担保物件の売却代金など）するもの。

(3) ブロック塀等への支援 [継続]

「広島市民間ブロック塀等撤去補助事業」を継続して支援を行う。

5-3 震災後の緊急対策

余震等により建築物の倒壊や外壁・窓ガラスの落下など、また、余震等により宅地の擁壁が更に転倒するなどによる人的被害を防止するため、被災建築物応急危険度判定や被災宅地危険度判定を実施し、市民の安全の確保を図る。

第6章 役割分担と計画のフォローアップ

6-1 役割分担

- (1) 建築物の所有者は、耐震改修促進法に基づき耐震診断や耐震改修等の実施に努める。
- (2) 本市は、市民や所有者・管理者へ情報提供を行うとともに所有者へ指導・助言・支援を行う。その際、建築関係団体と連携するとともに、必要に応じ耐震改修促進法等に基づく措置を行う。
- (3) 建築関係団体は、本市と連携し、耐震化の相談や情報提供、知識の普及、技術力の向上を図る。

6-2 計画のフォローアップ

(1) 耐震化の進行管理

「耐震診断義務付け建築物」について、所有者に対し耐震化の進捗状況を定期的に確認するとともに、補助制度の活用意向等を詳細に聞き取り、円滑な制度運用を通じて、耐震化を着実に促進する。

(2) 計画の見直し

本計画は、国の基本方針や広島県耐震改修促進計画、広島市地域防災計画、社会情勢の変化、耐震化の目標達成状況等により、必要に応じて見直しを行う。