

5 建築基準法による勧告または命令等に関する事項

5-1 耐震改修促進法による指導・助言、指示、公表等の実施

＜優先的に耐震化を図る建築物に対する耐震化の指導を強化＞

(1) 耐震診断が義務付けられている建築物

本市では、市内の特定既存耐震不適格建築物、要安全確認計画記載建築物及び要緊急安全確認大規模建築物について調査し、その状況を把握すると共に、耐震診断が義務付けられている要緊急安全確認大規模建築物と要安全確認計画記載建築物の所有者からの耐震診断の報告の結果を受け、結果を公表します。

また、必要に応じて、これらの所有者に対して、耐震改修促進法に基づく指導・助言を実施します。さらに、指導・助言に従わない場合については、必要に応じて指示を行います。なお、指示を受けた所有者が正当な理由がなく、その指示に従わなかった場合には、公表を行う等所要の措置を講じることとします。

① 耐震診断命令

診断に対する「命令」は、耐震改修促進法第8条第1項及び第2項及び附則第3条第3号に基づき、対象となる建築物の所有者に対し、診断を実施しない場合、診断結果を報告するよう命令し、命令したことは耐震改修促進法第8条第2項及び附則第3条第3項に基づく公表であることを明確にするとともに、市民に広く周知するため、市の広報やホームページ、掲示板への記載などにより行います。

② 耐震診断または耐震改修の指導・助言

「指導」及び「助言」は、耐震改修促進法第12条第1項および附則第3条第3項に基づき、既存建築物の耐震診断、耐震改修の必要性を説明して、耐震診断等の実施を促し、その実施に関し相談に応じる方法で行います。

③ 耐震診断または耐震改修の指示

「指示」は、耐震改修促進法第12条第2項および附則第3条第3項に基づき、指導及び助言のみでは耐震診断、耐震改修を実施しない場合においては、その実施を促し、さらに協力が得られない場合には、具体的に実施すべき事項を明確にした指示書の交付等を行います。

④ 耐震診断または耐震改修の指示に従わないときの公表

「公表」は、耐震改修促進法第12条第3項および附則第3条第3項に基づき、「正当な理由」がなく、耐震診断または耐震改修の「指示」に従わないときに行います。

なお、建築物の所有者が指示を受けて直ちに指示の内容を実施しない場合があっても、耐震診断や耐震改修の実実施計画を策定し、計画的な判断、改修が確実に進む見込みがある場合などについては、その計画等を考慮し、公表するか否かを判断します。

「公表の方法」は、耐震改修促進法に基づく公表であることを明確にするとともに、市民に

広く周知するため、大津市の広報やホームページ、掲示板への記載などにより行います。

(2) 特定既存耐震不適格建築物

① 耐震診断または耐震改修の指導・助言

「指導」及び「助言」は、耐震改修促進法第 15 条第 1 項および第 16 条第 2 項に基づき、既存建築物の耐震診断、耐震改修の必要性を説明して、耐震診断等の実施を促し、その実施に関し相談に応じる方法で行います。

② 耐震診断または耐震改修の指示

「指示」は、下記の建築物について、指導及び助言のみでは耐震診断、耐震改修を実施しない場合において、その実施を促し、さらに協力が得られない場合には、具体的に実施すべき事項を明確にした指示書を交付する等の方法で行います。

(耐震診断の指導・助言及び指示を行う建築物)

「耐震診断の指導・助言及び指示対象建築物一覧表」に示す建築物 (図表 5-1 参照)

(耐震改修を指示する建築物)

「耐震改修促進法第 15 条第 2 項に掲げられる建築物の指示等を行う建築物の選定基準」に示す建築物 (図表 5-2 参照)

③ 耐震診断または耐震改修の指示に従わないときの公表

「公表」は、下記の建築物について、「正当な理由」がなく、耐震診断または耐震改修の「指示」に従わないときに行います。

なお、建築物の所有者が指示を受けて直ちに指示の内容を実施しない場合があっても、耐震診断や耐震改修の実実施計画を策定し、計画的な判断、改修が確実に行われる見込みがある場合などについては、その計画等を考慮し、公表するか否かを判断します。

「公表の方法」は、耐震改修促進法に基づく公表であることを明確にするとともに、市民に広く周知するため、市の広報やホームページ、掲示板への記載などにより行います。

(耐震診断の指示に従わないために公表する建築物)

昭和 56 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

市長 (所管行政庁の長) が特に必要と認めた建築物

(耐震改修の指示に従わないために公表する建築物)

ランク 2・3 の①災害時に重要な機能を果たす建築物

ランク 3 の②不特定多数の者が利用する建築物と③危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物

図表 5-1 耐震診断の指導・助言及び指示対象建築物一覧表

番号	用途	法第14条の所有者の努力義務及び法第15条第1項の「指導・助言」対象建築物	法第15条第2項の「指示」対象建築物
1	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2以上かつ1,000㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む	1,500㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む
2	上記以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上	
3	体育館(一般公共の用に供されるもの)	階数1以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
4	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	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
5	病院，診療所	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
6	劇場，観覧場，映画館，演芸場	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
7	集会場，公会堂	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
8	展示場	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
9	卸売市場	階数3以上かつ1,000㎡以上	
10	百貨店，マーケットその他の物品販売業を営む店舗	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
11	ホテル，旅館	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
12	賃貸住宅(共同住宅に限る)，寄宿舎，下宿	階数3以上かつ1,000㎡以上	
13	事務所	階数3以上かつ1,000㎡以上	
14	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2以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
15	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	階数2以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
16	幼稚園，保育所	階数2以上かつ500㎡以上	750㎡以上
17	博物館，美術館，図書館	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
18	遊技場	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
19	公衆浴場	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
20	飲食店，キャバレー，料理店，ナイトクラブ，ダンスホールその他これらに類するもの	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
21	理髪店，質屋，貸衣装屋，銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
22	工場(危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く)	階数3以上かつ1,000㎡以上	
23	車両の停車場又は船舶若しくは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	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
24	自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
25	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	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
26	危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	政令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	500㎡以上
27	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，その敷地が都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する建築物	建築物のいずれかの部分の高さが次のいずれかを超えるもの ①前面道路の幅員が12m以下の場合，6m ②前面道路の幅員が12m超の場合，その1/2	

図表 5-2 耐震改修促進法第 15 条第 2 項に掲げられる建築物の指示等を行う建築物の選定基準

法	用途		指示する建築物	公表する建築物 (指示したものに限り)	建築基準法に基づき勧告・命令する建築物 (原則、公表したものに限り)	
旧法第7条第2項の特定建築物	① 災害時に重要な機能を果たす建築物	ア 災害応急対策全般の企画立案、調整等を行う施設	県庁、市役所、消防署、警察署、郵便局、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	診断 旧法第7条第2項の特定建築物	昭和56年以前の建築物 所管行政庁の長が特に必要と認めた建築物	—
		イ 住民の避難所等として使用される施設	小・中学校、特別支援学校			
			集会所・公民館・体育館 幼稚園、保育所など			
	ウ 救急医療等を行う施設	病院、診療所				
	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	改修 ランク2・3の建築物	ランク2・3の建築物	ランク3の建築物	
		オ 交通の拠点となる施設				車両の停車場または船舶の発着場を構成する建築物で旅客の乗降また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	ホテル・旅館	診断 旧法第7条第2項の特定建築物	昭和56年以前の建築物 所管行政庁の長が特に必要と認めた建築物	
			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	改修 ランク2・3の建築物	ランク2・3の建築物	ランク3の建築物
ボーリング場、スケート場、水泳場等						
公衆浴場						
自動車車庫または自転車の停留または駐車のための施設						
—						
③ 危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物	—	—	—	—		

図表 5-3 各ランクの建築物の耐震性能

区分	耐震性能		基準
ランク1	所要の耐震安全性が確保されているが、防災拠点としての機能確保が困難	震度6強程度の地震で倒壊は免れる	Is値が0.6以上、0.75未満かつ、qが1.0以上、1.25未満
ランク2	地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性がある	震度6強程度の地震で倒壊するおそれ	ランク3以外で、Is値が0.6未満の場合、またはqが1.0未満の場合
ランク3	地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が高い	震度5強程度の地震で倒壊するおそれ	Is値が0.3未満の場合 またはqが0.5未満

注1 Is: 耐震診断で算出する構造耐震指標。建物の耐震性能をあらわす数値。0.6 以上は震度 6 強程度まで安全と判断されるが、震度7の場合は 0.75~0.9 程度必要となる。

注2 q: 必要な保有水平耐力に対する保有水平耐力の比率。

注3 耐震性能の震度表記は、現行建築基準法の保有水平耐力の検討が、300~400gal(震度 6 強)であること、構造耐震指標 Is=0.6 は現行建築基準法とほぼ同等であることから、一般に分かり易い震度表記とした。

5-2 建築基準法による勧告または命令等の実施

建築基準法第10条では、建築基準法第6条第1項第1号に掲げる建築物や一定規模以上の事務所その他これに類する用途に供する建築物について、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り、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合において、保安上または衛生上必要な措置をとることを勧告、場合によっては命令することができるとしています。

耐震改修促進法に基づく耐震改修の指示に従わないために公表した建築物で、建築基準法第6条第1項第1号に掲げる建築物または一定規模以上の事務所その他これに類する用途に供する建築物のうち、耐震性能ランク3のものについては、建築基準法第10条に基づく勧告に従わない場合は同法に基づく命令等により是正を求める対象とします。

5-3 所管行政庁との連携

建築物の耐震化の促進を図るための指導等を行うには、本市と県及び他の各所管行政庁間の整合性を確保した上で、指導等の内容、実施方法を定め、効果的な実施を図る必要があります。

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、県及び他の各所管行政庁と連携して行います。

また、建築基準法の勧告、命令制度についても、その実施にあたって、明確な根拠が必要となることから県及び他の各所管行政庁と連携して行います。