

「仙台市耐震改修促進計画（中間案）」に寄せられたご意見と本市の考え方（10名、22件）

- 前計画〔平成20年度～平成27年度〕の実績と課題の検証に関する意見（1件）
  - 住率：住宅の耐震化率の算出について 1件
- 建築物の耐震診断及び耐震改修等の促進を図るための施策に関する意見（10件）
  - 住耐：住宅の耐震化の助成制度について 10件
- その他の地震時の安全対策等に関する意見（1件）
  - ブ：ブロック塀等の倒壊防止対策のための助成制度について 1件
- 建築物等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意見（7件）
  - 専：専門家等による支援について 1件
  - 啓：啓発について 5件
  - 関：関係団体との連携について 1件
- その他の意見（3件）

● 前計画〔平成20年度～平成27年度〕の実績と課題の検証に関する意見（1件）

住率：住宅の耐震化率の算出について 1件

No.	ご意見	本市の考え方
1 住率	1、当連合会は分譲マンションに特化した活動を行っておりますので分譲マンションのみについてご報告いたします。 2、計画の実績について、共同住宅も含めた平成25年10月までの実績が約90%となっていますが、 <u>耐震化が未実施の分譲マンションが200棟以上、住居にして約10,000戸以上ありますが顕在化されていません。</u> 3、 <u>住宅の分類について、分譲マンションは一般戸建住宅と分割してカウントされる事を提案します。</u> 4、仙台市における分譲マンションの耐震化促進のための助成について、予備診断助成、精密診断助成、耐震化工事金助成等三つの助成制度があります。予備診断の助成は80%以上の実績がありますが、精密診断や耐震化は数棟のみとなっています。	前計画〔平成20年度～平成27年度〕では国の基本方針と同様に「住宅」と「多数のものが利用する建築物」、「公共建築物」の3種類の目標を設定しており、本計画でも同様としております。

● 建築物の耐震診断及び耐震改修等の促進を図るための施策に関する意見 (10件)

住耐：住宅の耐震化の助成制度について 10件

No.	ご意見	本市の考え方
2 住耐	<p>5、分譲マンションの耐震化が進まない理由として、イ、分譲マンション管理組合の資金不足、ロ、居住者の高齢化、ハ、意識の低下などがあります。</p> <p>6、イの資金不足については、1棟の耐震化に5～6千万円の費用が掛かります。長期の修繕積立金は月々積立てているが、耐震化の費用は準備しておらず組合としては大きな負担となります。一時金徴収や金融支援機構からの借り入れも難しい事情があります。また耐震化工事の助成金は区分所有者が1/2以上居住することの条件があり、耐震化が必要なマンションは30年以上のマンションが多く賃貸率も高くなっていて助成の対象にならないマンションもあります。</p> <p>7、ロの居住者の高齢化については、30年以上のマンションですと高齢者が多く、今更耐震化もという気持ちが強くと組合総会での合意形成が厳しい状況にあります。</p> <p>8、ハの意識の低下については、先の東日本大震災の際に居住するマンションが居住に耐えられないほどの損傷を受けなかったという安心感がどこかにあり耐震化がどうしても必要との意識が低い状況にあります。</p> <p>9、<u>イ、ロ、ハのような事情でマンションの耐震化が進まない事情があります。従って精密診断を実施しても無駄との意識があり、精密診断の実績も低下しています。</u></p> <p>10、<u>先の東日本大震災は直下型地震でなかった点を強調し、行政の支援ももう少し助成金の上乗せや条件の緩和があれば分譲マンションの耐震化も進むかと考えます。</u></p>	<p>第3章(1)①住宅の耐震化に記述しているとおり、今後とも、一層の啓発に取組むとともに、効果的な耐震化促進策の検討を行います。</p>
3 住耐	<p>2、共同住宅の診断と改修について 現在、<u>簡易診断のみ実施して補助診断のみ対象となっておりますが耐震改修工事も補助金対象にしてはどうかと考えます。</u> 賃借物件であり、個人の利益物件として、補助金対象外と思いますが、検討してほしい。</p>	<p>木造共同住宅の多くが事業用資産として賃貸住宅であることから、戸建木造住宅のような個人を対象とする助成という枠組みではなく、事業者自らが耐震改修を実施することが基本であると考えております。</p>
4 住耐	<p>2、現在の耐震診断は昭和56年以前の建物が対象ですが、<u>対象建物を昭和56年から平成12年までの建物までに診断対象の範囲を広げてみるのも良いと思う。当然、診断料金、補助金等は再考する必要があると思う。</u> 平成12年以前の建物の壁量は現行基準を満たしていますが、現行の金物が施工されていない建物なので、耐力的に不安があります。</p>	<p>これまで、旧耐震基準である昭和56年6月1日より前の基準で建築された建築物の耐震化を推進してきましたが、東日本大震災では、地震による建築物の倒壊も少なく、これまでの耐震化促進の取組みに一定の効果が認められたところから、一方で、まだ約50,000戸残っていることから、引続き旧耐震の建築物の耐震化を優先して取組んでいきます。</p>

(1) 木造 2 階建て以下の住宅耐震診断及び耐震改修の対象を昭和 56 年 6 月～平成 12 年 5 月までの着工分まで範囲を広げることがを要望致します。

(2) 理由

中間案にもあるとおり旧耐震の住宅の耐震化率は約 90%に達しており、具体的な数値は承知していませんが、この数年の耐震診断の申込数は減少しています。今後も耐震診断の申込は約 90%に達しているところから減少傾向が続くものと推測致します。

昭和 56 年 6 月着工分より新耐震基準が適用になり、柱梁の接合部金物と筋交い金物が義務付けられ、旧耐震よりは大きく進歩しましたが、柱梁の接合部の納まり上必要な金物が設置できない部分等があり、このことは、東日本大震災後において、新耐震基準の建物の耐震診断を依頼され調査をした際に金物不足があることを認識させられたものです。

平成 12 年 6 月 1 日以降着工の木造建物は筋交いや軸組の仕口の金物について平成 12 年建設省告示第 1460 号による仕様が適用され目覚ましく木造住宅の耐震化が進んでいるところですが、この日以前のもは前述のごとく金物が十分に使用されていないのが実態であり、耐震強度上からも耐震診断が必要、診断結果によっては耐震補強が必要であると考えます。

耐震診断の方法は（一財）日本建築防災協会発行の「2012 年改訂版木造住宅の耐震診断と補強方法」ですが、この第 1 章 摘要と概要の 1. 1 摘要範囲の解説（資料添付）には次のとおりの記述があります。

「対象とする木造建築物のうち、昭和 56 年以降に適法に建築され、劣化等の問題のないものは一応安全と考えられる。しかし、平成 12 年に柱の接合方法や壁の配置についての具体的な規制基準を満たす方法が明示されるまでの間に建築された建築物については、その耐震性に幅があることが考えられる。本診断法はその点について、より適正な評価を与えるものとなり、上記のような課題が懸念される木造建築物については本診断法を適用し、耐震性の確認を行うことを推奨する。」

このように、耐震改修促進法に基づき国土交通大臣が認定する耐震診断法の改訂版で平成 12 年 5 月以前の木造建築物について耐震性の確認をすることを推奨しています。

改訂版での推奨を受けてのことか全国の市町村等において昭和 56 年 6 月～平成 12 年 5 月までに着工した建物（主に木造住宅）の耐震診断が既に実施されています。インターネットのホームページによれば、現在この耐震診断が行われている市町村等は少なくとも下記のとおり確認出来ています。実施市町村等の数は前年より増えており、来年度以降も順次増えていくものと予想しています。

仙台市においても旧耐震の耐震化率が 90%を超えることを踏まえ、平成 12 年 5 月以前の耐震基準の木造住宅の耐震診断および耐震改修工事の促進を図る時期が到来しているものと考えます。

これまで、旧耐震基準である昭和 56 年 6 月 1 日より前の基準で建築された建築物の耐震化を推進してきましたが、東日本大震災では、地震による建築物の倒壊も少なく、これまでの耐震化促進の取組みに一定の効果が認められたところではあります。一方で、まだ約 50,000 戸残っていることから、引き続き旧耐震の建築物の耐震化を優先して取り組んでいきます。

	<p style="text-align: center;">記</p> <p>徳島県、阿南市、藍住町、大阪市、橿原市、北島町、甲佐町、小松島市、佐倉市、酒田市、天童市、南陽市、流山市、鳴門市、寝屋川市、三好市、宗像市、牟岐町、村山市、四街道市、八街市、(平成 27 年 11 月現在 1 県 16 市 4 町)</p> <p style="text-align: right;">以上</p>	
6 住耐	<p>平成 28 年度からの仙台市耐震改修促進計画について(特に戸建て木造住宅) 震災以降、事業の対象外の住宅でも診断してほしいという話はよくあります。改修工事まで行った事例もあります。色々都合はあると思いますが、<u>少し事業対象を広げることは検討できないのでしょうか。補助金額を小さくするとか、震災で半壊以上であるとか、新耐震以降の建物の現状も把握できるのではないのでしょうか。</u></p>	<p>これまで、旧耐震基準である昭和 56 年 6 月 1 日より前の基準で建築された建築物の耐震化を推進してきましたが、東日本大震災では、地震による建築物の倒壊も少なく、これまでの耐震化促進の取組みに一定の効果が認められたところ。一方で、まだ約 50,000 戸残っていることから、引続き旧耐震の建築物の耐震化を優先して取り組んでいきます。</p>
7 住耐	<p><u>診断対象年数の内外は問わずに行っても良いのではないかと思います。</u></p>	
8 住耐	<p>4、耐震改修工事について</p> <p>②家も古ければ、住んでいる建築主も高齢者です。2 階部分はほとんど使用していません。<u>1 階だけの耐震改修工事も、補助金対象にしてほしい。</u>建築主は年金生活が多いです。</p>	<p>第 3 章(1)①住宅の耐震化に記述しているとおり、今後とも、一層の啓発に取り組むとともに、効果的な耐震化促進策の検討を行います。</p>
9 住耐	<p>改修工事の補助制度で、現状では<u>不適格事項があればその改善をしなければ補助金が下りない制度になっておりますが、このことが原因で改修工事を見送る方が多数おりました。</u></p> <p><u>第 1 種低層住宅専用地域におきましては、耐震改修をしなければならない建物本体に瑕疵がなければ、それ以外の事項は、その工事をする時に改修をするとの誓約書で認め、補助するようにすれば、改修工事を検討される方はかなりいると思います。</u></p>	<p>耐震改修の補助は、耐震性能に関する既存不適格の改善のための制度であり、外壁の後退距離等が建築基準関連法令に違反している建築物については、まずは違反の是正が必要となります。</p>
10 住耐	<p>平成 28 年度からの仙台市耐震改修促進計画について(特に戸建て木造住宅)</p> <p>又、お願いのようになってしまいますが、<u>年度を跨いでの事業方法は検討できないのでしょうか。</u>今できないならやめる・・・というお話も何度か経験しています。</p> <p>以上、書きたいことだけ並べてしまい大変失礼いたしました。</p>	<p>地方自治体の会計は法律で年度ごととされていることから、年度を跨いでの事業は困難です。</p>
11 住耐	<p>東日本大震災が起きてからの人の反応は、「あの震災で持ちこたえたので我が家は大丈夫」と感じている方が増えて、逆に診断する人が減少したように思います。</p> <p>私個人としては、あれほどの大震災で仙台市内の住宅の損傷が思ったより少なかったのは、それまでの耐震診断促進事業が功を奏したからだと思っています。しかしながら、建物への影響は少なくないので「持ちこたえたので大</p>	<p>第 3 章(1)①住宅の耐震化に記述しているとおり、今後とも、一層の啓発に取り組むとともに、効果的な耐震化促進策の検討を行います。</p>

<p>丈夫」というよりは、「損傷したままでは危険」という考えを啓蒙し、更なる改修工事を進めるように計画して頂きたいと思えます。</p> <p>施主側の感情としては、<u>診断結果にて「改修工事が必要」との判断でも、工事費の調達に難色を示して、工事を見合わせるケースが多いです。</u></p> <p><u>市からの補助金の額が問題かもしれません。</u>補助金から設計管理料を引きますと、残りの額が、実際の工事金への充当額になりますので上限の金額を補助として受け取ることが出来ても、施主側としてのメリットは少ないと感じているようです。</p> <p>そして工事自体は、住みながら、生活しながら数週間行われますので、ストレスも多く感じるようです。工事する部屋が各所に分散することも多く、物の整理やその間の生活等問題が多く、補助金の割には大変と感じる方もいらっしゃるようです。</p> <p>設計者としては、評点（基本 1.0 を超える案件は無い）などからも、また、今後の震災の可能性などからも是非とも耐震改修工事まで進むような計画を立てて頂きたいと思えます。診断のみで終了するのは、施主にとっても意味の無いことですし、耐震改修促進事業としても税金の無駄使いになりますので、<u>改修工事までしっかり出来るようにサポートする仕組みが求められるかと思えます。</u></p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

● その他の地震時の安全対策等に関する意見 (1 件)

ブ : ブロック塀等の倒壊防止対策のための助成制度について 1 件

No.	ご意見	本市の考え方
12 <input type="checkbox"/> ブ	1、ブロック塀の安全対策について 現在、 <u>スクールゾーン道路沿いのブロック塀のみが補助金対象となっていますが、もう少し範囲を広げることも検討してほしい。</u>	「仙台市ブロック塀等除却工事補助金交付事業」では、「公道等」として、スクールゾーンにおける通学路のみならず、国道、県道、市道に面したブロック塀を補助対象としております。

● 建築物等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意見 (7 件)

専 : 専門家等による支援について 1 件

啓 : 啓発について 5 件

関 : 関係団体との連携について 1 件

No.	ご意見	本市の考え方
13 <input type="checkbox"/> 専	4、耐震改修工事について ①診断件数に対する改修工事が少ない現状です。 <u>診断士が過去に実施した診断物件に対して建築主に直接訪問営業活動する事も検討してはどうか</u> と思えます。	過去の診断で耐震改修工事が必要とされた住宅の所有者に対しては、「仙台市戸建木造住宅耐震改修工事補助金交付事業」のチラシを送付するなど、啓発に努めているところです。

<p>14 啓</p>	<p>平成 28 年度からの仙台市耐震改修促進計画について（特に戸建て木造住宅） 私の事務所では、仙台市戸建て住宅の耐震診断事業及び耐震改修事業でお世話になっています。昨年度や今年度、耐震診断や改修工事を行う件数が少なくなってきたという話はよく伺います。戸建て住宅では耐震改修が進み少なくなるのは当然であり、良い成果であると思います。ただ、今年度耐震診断を行った方の中には事業のことを知らなかったという方がほとんどです。啓発方法について、まだまだ検討しなければならないと考えます。事務所協会のイベントなどで相談会を行っても、相談者がほとんどいないのが現状となっています。予算の無い中での啓発活動は大変なことです。事務所協会や建築士会では限界の様に感じます。すでにお話はされていると思いますが、<u>他団体、建設業協会、建設職組合、不動産協会（いずれも仕事に結びつく）や市報等でのお知らせ以外にも、学校（工業高校）や老人会、町内会などで、お知らせだけではなく改修工事の現場を見て頂くことなどは考えられないでしょうか。</u></p>	<p>第 6 章 (1) ③耐震診断・耐震改修の相談体制の整備や、第 6 章 (2) ①耐震診断・耐震改修に関するパンフレットの配布等に記述している取組みに加え、今後は、より効果的な啓発の方法について検討を行うこととして追記いたします。</p>
<p>15 啓</p>	<p>1. <u>例年、仙台市が実施している年 1 回の耐震診断申し込み勧誘の戸別訪問を、年 2 回程度に増やして欲しい。</u></p>	
<p>16 啓</p>	<p><u>大震災後、何度も余震で損傷を受けている建物を改修するよう市民への啓蒙活動にさらに力を入れて、情報発信、共有、宣伝活動を行うようお願いしたいと思います。</u> この点でお手伝いできることがあれば、喜んで行いたいと思います。 ここ数年間で、診断し報告しました案件で、改修工事に至っていない件数が数多くありますので、何かと工事まで進めることが出来ればと思っています。その他、行政の立場で様々な角度から考慮しなければならない事項が沢山あるかと思いますがよろしくお願ひいたします。</p>	
<p>17 啓</p>	<p>東日本大震災から 5 年が経過した。直後は、耐震診断士を派遣することが追い付かないほどの申し込みがあり、混乱したものだ。今、まだ診断していない建物の持ち主も、高齢化とともに費用負担ものしかかるとなると、「住む建物」も「壊す建物」に代わるのではないだろうか。そこで私たち診断に関わる者としては、建物所有者と身近に積極的に話し合いのできる場を設けて頂きたいと思うのである。</p> <p><u>私は、話し合える場として、個々の住民にとっての一番身近な団体、その住民の自治組織である町内会という集まりの場にそれを求められるのではないかと思う。耐震診断の啓発活動に加え、具体的な助言をしながら、診断の必要性を理解して頂きたい。また、町内会と結びつくことによって、空き家の状況把握もでき、放置された建物の白アリ発生の有無、防犯や防災対策についての助言もできる。仙台市のハザードマップも身近な説明資料となる。</u> また個別には、診断士と施工者が組んで各家を訪問し、目視診断と同時に家</p>	<p>第 6 章 (1) ③耐震診断・耐震改修の相談体制の整備や、第 6 章 (2) ①耐震診断・耐震改修に関するパンフレットの配布等に記述している取組みに加え、今後は、より効果的な啓発の方法について検討を行うこととして追記いたします。</p>

	<p><b>具の転倒防止用金物を設置し、コミュニケーションをはかりつつ、耐震診断の必要性を理解して頂ければ幸いです。</b></p> <p>加えて目視、打音検査などにより、ブロック塀、H=2.0M以下の擁壁の調査や、違反建物、付属棟に関しての助言もできれば、診断士がもっと市民に身近な存在になれるのではないだろうか。</p> <p>単位町内会の説明会では、耐震診断調査内容と補強工事の状況、そして悪質業者による被害状況等もプロジェクターにて説明できると良いと思う。以上をまとめることで、最終的に該当建物の耐震化率を上げることを目的としたいと提言する。</p>	
<p>18 啓</p>	<p>【意見1】 中間案 P12 ((2) 情報提供・啓発 ⑤融資制度、税の特例措置及び地震保険) 部分について、項目⑥として次(赤字部分)を加えていただきたい。 ＜挿入文言(赤字部分)＞ <b>⑥地震保険の普及促進</b> <b>地震保険は、地震等による被災者の生活安定に寄与することを目的とした公的保険制度であり、被災者の住宅再建にとって有効な手段の一つであることから、民間団体等と連携の上、住宅耐震化のメリットの一つである地震保険の保険料への割引適用(最大50%割引)等を周知することで、その制度の普及促進に努めます。</b></p> <p>【理由】 ・P12⑤「融資制度、税の特例措置及び地震保険」において、地震保険加入時に・・・割引制度を受けるための証明書の交付を行います。」との文章があるが、地震保険には4種類の割引制度(免震建築物割引、耐震等級割引、耐震診断割引、建築年割引)があるうち、自治体による証明書が必要なのは「耐震診断割引」のみにもかかわらず、他の割引制度でも証明書を発行するものと読め、誤解を招く可能性がある。 したがって、地震保険部分を独立させ、別項目として扱ったほうがより、丁寧かつ分かり易いのではないかと考える。 なお、挿入文言案を検討するにあたっては、「宮城県地域防災計画〔地震災害対策編〕P315 第2節 生活再建支援 第5 地震保険の活用」を参考にしている。</p> <p style="text-align: center;">以上</p>	<p>ご意見を踏まえて⑥地震保険の普及促進を追記いたします。</p>
<p>19 関</p>	<p><b>他家族と別居し、耐震性の弱い住宅に住む多くの要介護高齢者が見られます。特に、単身者の場合病弱等から多くの時間を同じ部屋で過ごす方も見られ危険を感じますので、介護関係団体等との連携による啓発を要すると思われれます。</b></p>	<p>第6章(3)関係団体等との連携に記述しているとおり、今後とも多様な団体等との連携について努めてまいります。</p>

● その他の意見（3件）

No.	ご意見	本市の考え方
20	<p>設計者からの観察として、別の点は、<u>建物が古いため使用された材料の種類が判別できないものもあったり、途中、増改築、改修工事がなされて、材料などが混在しているために計算チェックが難しいこともあります。</u>  <u>それで、今後この計画を進めるにあたっては、こうした点も簡略化出来たらと考えています。</u></p>	<p>安全性を担保するためには、現状のチェックが必要であると考えております。</p>
21	<p>この事業に関しては、宮城県沖地震が起きると言われて間もない頃から仙台市の耐震診断に参加してきました。            当時は、起きる事への信頼というのが薄く、診断はするものの、工事は見合わせるという事が多かったようでした。            しかしながら、仙台市の宣伝や説明会などによって、宮城県沖地震の起きる確率が上がってきているという状況もあり、診断と改修工事を行う人が増えてきたように感じていました。            当時の診断から改修工事への流れは大変複雑で、時間がかかり、診断士への負担が大きく、反面、収入が少ないという問題があったかと思えます。一物件を市から依頼を受けて報告書を提出するまで約3ヶ月もかかりますので、1ヶ月の収入にしますと本当に少ないと感じていました。            改修工事に入るとしても、工事費の1割が費用として計上できるという事ですから、200万円の工事でも20万円で現場管理及び資料作成その他に掛かる手数と総日数を比較しますと、この仕事を受ける人がそれほど多くは無いではと思っています。            私は、気持ちボランティアの考えで楽しくやらせていただいています但し仙台市として今後、計画するにあたって再考して頂きたいと思えます。  <u>つまり、事務的な作業量を簡素にしてスピードアップが出来るようにするのが良いと思えますし、診断士への報酬をアップすることが必要かと思えます。</u>            窓口が建築士会から事務所協会へ変わってからチェックの時間がかなり短縮されたのと簡素になったのは大変良かったと思えます。</p>	<p>ご指摘の作業につきましては、「仙台市戸建木造住宅耐震診断支援事業」の適正な遂行に必要なものと考えております。また、個別にではなく、全体として業務を委託しており、その委託料を決定しております。</p>
22	<p>3、空き家住宅の耐震診断と改修について  <u>不動産協会とタイアップして空き家を仙台市が期間を決めて借り上げて、活用する方法も検討できないでしょうか。安心な賃借物件として活用出来ると理解させれば、空き家が減少するものと思えます。</u>（相続問題で空き家になっている物件も多いと思えます。）昭和56年5月以前対象</p>	<p>空家等中古住宅の有効活用については、空家発生抑制につながると考えており、その流通促進に取り組んでおります。</p>