

葛城市耐震改修促進計画

令和 8 年 3 月 改定



葛城市

目 次

1 基本方針	1
1.1 計画の目的	1
1.2 計画の位置づけ	1
1.3 計画の期間及び対象区域	1
1.4 対象とする建築物等	1
2 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標	3
2.1 想定される地震の規模、被害の状況	3
2.2 耐震化の現状	6
2.3 多数の者が利用する建築物等（公共）の耐震化	10
2.4 耐震改修等の目標の設定（住宅・多数の者が利用する建築物等）	11
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に関する事項	13
3.1 役割分担	13
3.2 耐震診断・改修に係る基本的な取組方針	13
3.3 耐震診断・改修を図るための支援策の概要	16
3.4 安心して耐震改修を行うことができるようにするための環境整備	20
3.5 地震時の建築物の総合的な安全対策に関する事業の概要	21
3.6 優先的に耐震化に着手すべき建築物	23
3.7 重点的に耐震化を図る地域	25
3.8 文化財建造物等の対応	25
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	26
5 所管行政庁との連携に関する事項	28
6 その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する事項	29
◆ 参考資料	

1

基本方針

1.1 計画の目的

今後発生すると考えられる大地震により想定される被害のさらなる軽減を目指し、市民の生命・身体と財産を保護するため、市内の建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的かつ総合的に促進するための方策及び基本的な枠組みを定めることを目的とします。

1.2 計画の位置づけ

本計画は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）第6条、国土強靱化基本計画（閣議決定）、国土交通大臣が定めた基本方針（平成18年国土交通省告示第184号）及び奈良県耐震改修促進計画（令和8年3月）に基づき耐震改修の促進に関する総合的な計画として作成します。

具体的には、本計画の上位計画にあたる「葛城市第2次総合計画（平成29年3月）」や「葛城市国土強靱化地域計画（令和7年3月）」、「災害対策基本法（昭和36年法律第223号）」に基づく「葛城市地域防災計画（令和7年2月）」を踏まえ、防災上重要な建築物や公共建築物について重点的に耐震化を進めるとともに、耐震化の必要性に関する啓発を行い、市内にある建築物の耐震診断・耐震改修を計画的に促進するための指針として位置づけます。

1.3 計画の期間及び対象区域

本計画の実施期間は、令和8年度から令和12年度までの5年間とします。

また、本計画の対象区域は葛城市内全域とします。

1.4 対象とする建築物等

(1) 法改正

耐震改修促進法は、本計画の関連上位法であり、平成7年10月公布、平成18年1月の耐震改修促進法施行によって、都道府県の耐震改修促進計画の策定が義務付けられました。その後、平成25年11月25日に改正された耐震改修促進法が施行され、建築物の耐震改修を促進する取組みを強化する措置が講じられ、市町村においても耐震改修促進計画を定めるよう努めることとされました。また、旧耐震改修促進法第6条の特定建築物は、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及び特定既存耐震不適格建築物に再分割されました。

さらに、平成30年の大阪府北部の地震におけるブロック塀等の倒壊被害を背景に、

「建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令等の改正」が平成 31 年 1 月に施行され、通行障害となる建築物として、一定の長さ及び高さを超える組積造の塀に係る事項が追加されました。改正された耐震改修促進法の概要は図 1-1 に示すとおりです。



図 1-1 耐震改修促進法の概要

(2) 耐震化の促進を図る建築物

本計画では、特に旧耐震（昭和 56 年 5 月 31 日以前着工）の住宅及び多数の者が利用する建築物等を重点対象とし耐震化を図っていきます。

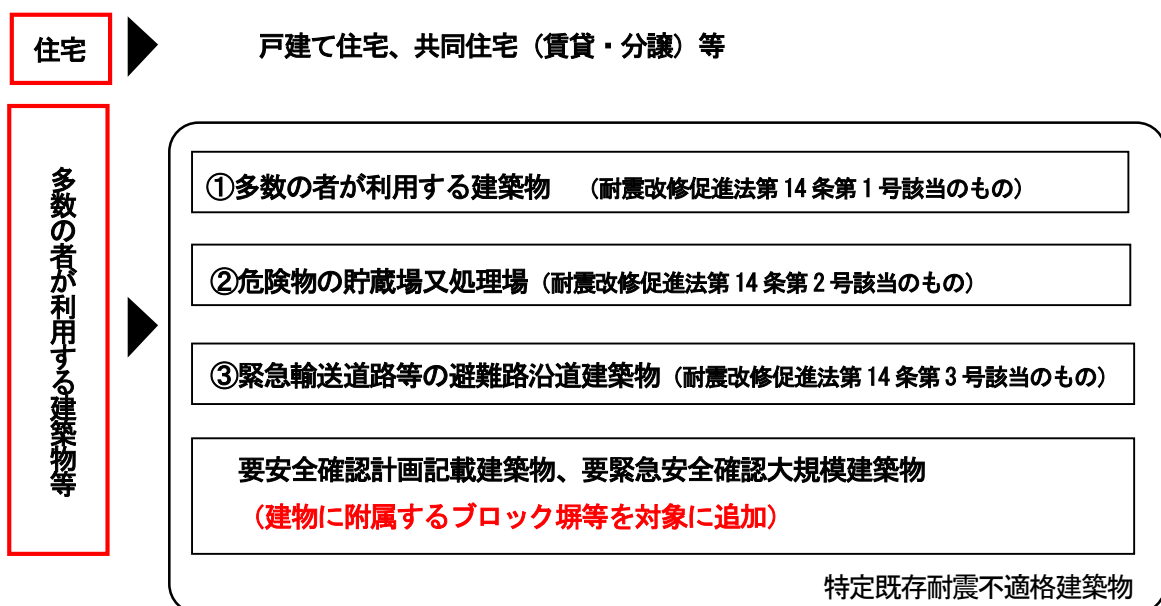


図 1-2 重点的に耐震化を図る建築物

2

建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

2.1 想定される地震の規模、被害の状況

(1) 想定される地震の規模

県が平成16年10月に公表した「第2次奈良県地震被害想定調査報告書」では、県周辺における被害地震発生の履歴及び活断層の分布を踏まえ、内陸型地震として8つの活断層帯による地震を想定しています。また、海溝型地震として、中央防災会議「東南海、南海地震等に関する専門調査会」は東海、東南海、南海地震について発生時期を5つの組み合わせパターンとする地震を想定しています。

このうち、表2-1に示すとおり、本市において最も大きな被害が予想されるのは、内陸型地震では中央構造線断層帯です。一方、海溝型地震では東南海・南海地震同時発生時が、規模として最も大きいとされますが、本市における影響は小さいと想定されています。

表2-1 想定される地震の規模

	中央構造線断層帯	東南海・南海地震 同時発生時
地震の規模 (マグニチュード)	8.0	8.6

※ 地震発生時 予測時期：冬季

予測時間：早朝5時（全被害）、夕刻6時（災害による被害）

資料：第2次奈良県地震被害想定調査報告書（平成16年10月）

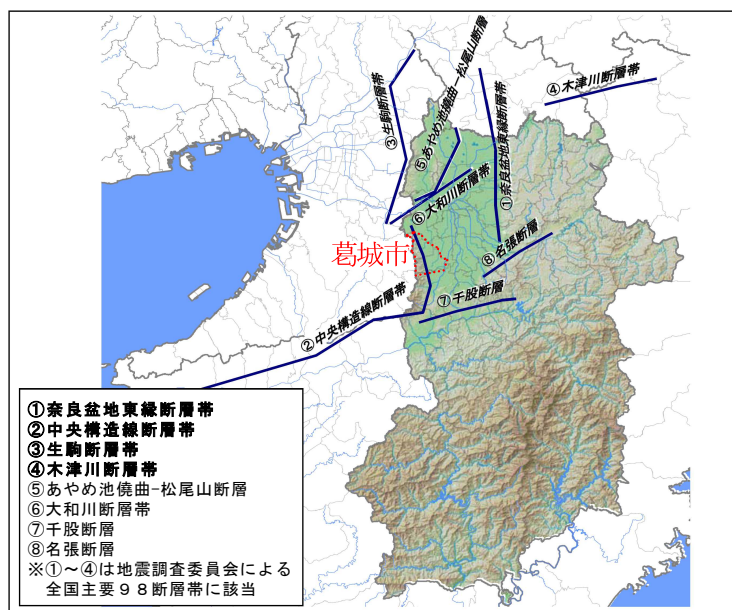


図2-1 内陸型地震8断層

①中央構造線断層帯

本市では、震度 6 強～震度 7 の強い揺れが予想されています。

②東南海・南海地震同時発生時

本市では、震度 5 弱～震度 5 強の強い揺れが予測されています。

(2) 想定される被害の状況

地震発生時間を冬の平日午後 6 時（火気器具の使用率が高く、乾燥・強風のため出火・延焼被害が大きくなる。）と、冬の平日は午前 5 時（建物内人口が最も多く、建物倒壊による人的被害が大きくなる。）を想定していますが、ここでは最も被害の大きい冬の平日午前 5 時を記載します。

①想定地震における人的被害

本市で最も人的被害が大きいのは、内陸型地震の中央構造線断層帯で、死者数 248 名、負傷者数 461 名と予測されています。一方、海溝型地震では、東南海・南海地震同時発生時が規模として最も大きく、死者 0 名、負傷者数 36 名と想定されています。

表 2-2 想定される人的被害

(単位：人)

想定地震		死者 (うち「揺れ」による死者)		負傷者 (うち「揺れ・液状化」による負傷者)	
内陸型	中央構造線断層帯	248	(228)	461	(391)
海溝型	東南海・南海地震同時発生	0	(0)	36	(36)

資料：第 2 次奈良県地震被害想定調査報告書（平成 16 年 10 月）

②想定地震における建物被害

本市で最も建物被害が大きいのは、内陸型地震の中央構造線断層帯で、全壊棟数は 5,879 棟、半壊棟数は 2,749 棟で合計 8,628 棟が被害を受けると想定されています。一方、海溝型地震では、東南海・南海地震同時発生時が規模としては最も大きく、全壊棟数は 117 棟、半壊棟数は 108 棟で合計 225 棟と想定されています。

表 2-3 想定される建物被害

(単位：棟)

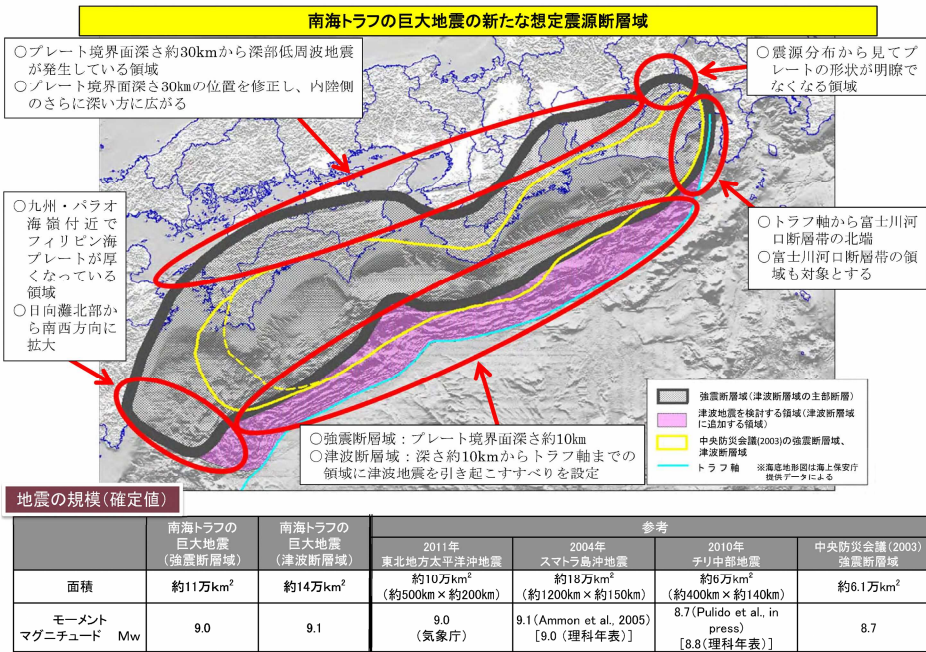
想定地震		全壊棟数 (うち「揺れ」による全壊棟数)		半壊棟数 (うち「揺れ」による半壊棟数)		全・半壊棟数 (うち「揺れ」による全・半壊棟数)	
内陸型	中央構造線断層帯	5,879	(5,586)	2,749	(2,459)	8,628	(8,045)
海溝型	東南海・南海地震同時発生	117	(0)	108	(0)	225	(0)

資料：第 2 次奈良県地震被害想定調査報告書（平成 16 年 10 月）

(3)南海トラフ巨大地震の被害想定

令和7年3月に内閣府より発表された「南海トラフ巨大地震最大クラス 地震における被害想定」では、南海トラフ巨大地震対策を検討する際に想定すべき最大クラスの地震・津波に対する被害想定がとりまとめられています（令和7年3月に発表された被害想定は、平成25年3月に公表された前回の被害想定について、想定手法の見直し、再計算されたもの）。

奈良県においては、最大震度6強で、揺れによる建物倒壊は最大26,000棟で人的被害は死者約1,600人、そのうち建物倒壊による死者は約93%と想定されています。



出典：「南海トラフの巨大地震モデル・被害想定手法検討会 地震モデル報告書、令和7年3月」資料

表2-4 南海トラフ地震による各市町村の最大震度一覧

市町村	最大震度	市町村	最大震度	市町村	最大震度
奈良市	6 強	平群町	6 弱	広陵町	6 強
大和高田市	6 強	三郷町	6 強	河合町	6 強
大和郡山市	6 強	斑鳩町	6 強	吉野町	6 弱
天理市	6 強	安堵町	6 強	大淀町	6 弱
橿原市	6 強	川西町	6 強	下市町	6 弱
桜井市	6 強	三宅町	6 強	黒滝村	6 弱
五條市	6 強	田原本町	6 強	天川村	6 強
御所市	6 強	曾爾村	6 強	野迫川村	6 弱
生駒市	6 弱	御杖村	6 強	十津川村	6 強
香芝市	6 強	高取町	6 弱	下北山村	6 強
葛城市	6 弱	明日香村	6 弱	上北山村	6 強
宇陀市	6 強	上牧町	6 弱	川上村	6 強
山添村	6 弱	王寺町	6 強	東吉野村	6 強

出典：「南海トラフの巨大地震モデル・被害想定手法検討会 地震モデル報告書、令和7年3月」資料

2.2 耐震化の現状

「建築物の耐震化」とは、建築物の地震に対する安全性を確保することであり、「耐震化されている建築物」とは、新耐震基準^{※1}により建築された建築物、耐震診断結果により耐震性を満たす建築物（以下「耐震性を満たしている建築物」という。）及び耐震改修^{※2}・建て替え^{※3}により耐震化した建築物（以下「耐震化した建築物」という。）をいいます。

この「耐震化されている建築物」の「建築物の全数」に対する割合を「耐震化率」といいます。

※1：「新耐震基準建築物」とは、建築基準法の耐震基準に関する改正が昭和56年6月1日から施行され新耐震設計法が導入されたことから、これ以降建築された建築物をいい、これより前に建築された建築物を「旧耐震基準建築物」といいます。

※2：「耐震改修」とは、地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕若しくは模様替え又は敷地の整備をすることであり、このうち増築、改築を伴わない修繕若しくは模様替えを「耐震補強」といいます。

※3：「建て替え」とは、耐震性が不十分な建築物を除却し、新築することです。「耐震性が不十分な建築物」とは旧耐震基準により建築された建築物のうち、耐震診断結果から耐震性が不十分であるものであって耐震改修が行われていないもののどちらにも該当するものをいいます。

(1) 住宅

① 公的補助を活用した住宅の耐震診断等の状況

本市は県と協力して平成18年度から既存木造住宅耐震診断事業、及び平成21年度からは既存木造住宅耐震改修工事補助事業を実施しています。これらの過去5年間の実施状況は下表のとおりで令和7年度末で耐震診断は8戸、耐震改修は3戸の実績があります。

表 2-5 耐震診断等の状況

(単位：戸)

	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度
耐震診断数	3	1	1	0	3
耐震改修数	0	2	1	0	0

資料：本市の耐震診断実施数

②住宅の耐震化率

令和5年の住宅・土地統計調査と本市の世帯数との相関関係から算出した令和7年の住宅総数は14,200戸で、そのうち耐震性のある住宅は12,905戸と推計され、耐震化率は90.9%です。

表2-6 年代別住宅数（令和7年）

（単位：戸）

	総数	構 造		耐震性	
		木造	非木造	有り	無し
S55 年以前	3,560	3,364	196	2,265	1,295
S56 年以降	10,640	8,773	1,867	10,640	—
合計	14,200	12,137	2,063	12,905	1,295

資料：令和5年 住宅・土地統計調査より推計

住宅の耐震化目標と現状の耐震化率の進捗状況は図2-2に示すとおりです。住宅の耐震化率は令和7年3月時点で90.9%であり、令和7年度末の目標値である95%には達成していません。

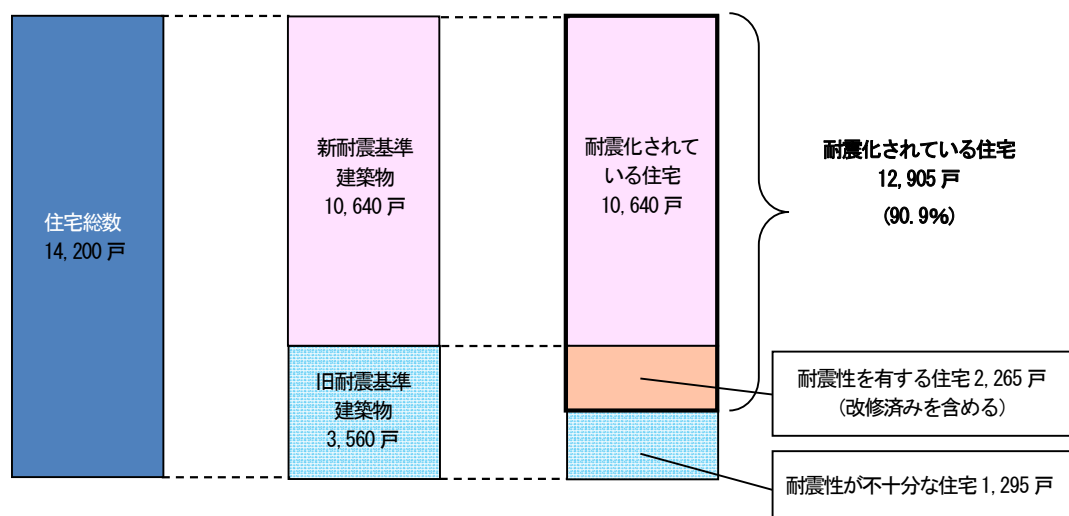


図2-2 住宅の耐震化の現状（令和7年推計）

(2) 多数の者が利用する建築物等

本市の多数の者が利用する建築物等（民間）の戸数は、表 2-7 及び図 2-3 に示すとおり、現状（令和 7 年 3 月末）で合計 153 棟（重複 2 棟含む）で、このうち耐震性のある建築物数は 137 棟です。これを耐震化率でみると 89.3%で、令和 7 年度末の目標値である 95%には達成していません。

表 2-7 多数の者が利用する建築物等（民間）の耐震化の現状

（単位：棟）

		全棟数 (A) A=B+C	新耐震基準 建築物 (B)	旧耐震基準建築物 (C)		耐震化されて いる建築物 (E) E=B+D	現状の 耐震化率 (F) F=E/A (％)
					耐震性を※1 満たす (D)		
1号	①防災上重要な建築物 (学校、病院、社会福祉施設など)	13	13	0	0	13	100
	②不特定多数の者が利用する建築物 (劇場、集会場、店舗、ホテルなど)	2	1	1	0	1	50
	③特定多数の者が利用する建築物 (賃貸住宅、事務所、工場など)	48	31	17	12	43	89.6
	計	63	45	18	12	57	90.5
2号	危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	60 ※2	43 ※3	17 ※4	12	55	91.7
3号	地震によって倒壊した場合において道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とする建築物	30 ※2	19 ※3	11 ※4	6	25	83.3
	合計	153	107	46	30	137	89.5

※1 耐震性を満たす建築物の値は国による都道府県アンケート調査結果からの推計値とする

※2 2 棟の 1 号建築物と重複 ※3 1 号③と重複 ※4 1 号②と重複

資料：令和 7 年度葛城市多数の者が利用する建築物等調査結果より

①多数の者が利用する建築物（耐震改修促進法第 14 条第 1 号の用途・規模に該当する建築物）

本市内の不特定多数または特定多数の者が利用する建築物等は、耐震性を有する新耐震基準建築物が 45 棟、旧耐震基準建築物のうち耐震性を有する建築物は 12 棟、耐震性を有しない既存耐震不適格建築物は 6 棟です。

②危険物の貯蔵場又は処理場（耐震改修促進法第 14 条第 2 号の用途・規模に該当する建築物）

本市内の危険物を取り扱う建築物（危険物の貯蔵場等）は、耐震性を有する新耐震基準建築物が 43 棟、旧耐震基準建築物のうち耐震性を有する建築物は 12 棟、耐震性を有しない既存耐震不適格建築物は 5 棟です。

③緊急輸送道路等の避難路沿道建築物（耐震改修促進法第 14 条第 3 号の規定に該当する建築物）

本市内の地震によって倒壊した場合において道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とする建築物（奈良県が指定する緊急輸送道路）のうち耐震性を有する新耐震基準建築物が 19 棟、旧耐震基準建築物のうち耐震性を有する建築物は 5 棟、耐震性を有しない既存耐震不適格建築物は 5 棟です。

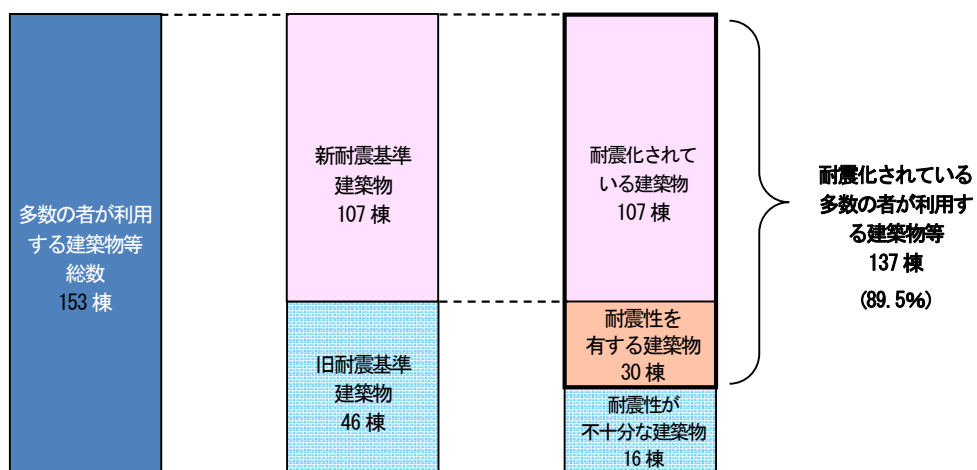


図 2-3 多数の者が利用する建築物等（民間）の耐震化現状

2.3 多数の者が利用する建築物等（公共）の耐震化

本市の多数の者が利用する建築物等（公共）の戸数は、表 2-8 に示すとおりで、現状（令和 7 年 3 月末時点）で合計 33 棟（重複 1 棟含む）で、このうち耐震性のある建築物数は 33 棟です。令和 7 年度末の目標値である耐震化率 100%を達成しました。

表 2-8 多数の者が利用する建築物等（公共）の耐震化の現状

（単位：棟）

		全棟数 (A) A=B+C	新耐震基準 建築物 (B)	旧耐震基準建築物 (C)		耐震化されて いる建築物 (E) E=B+D	現状の 耐震化率 (F) F=E/A（％）
				耐震性を 満たす（D）			
1号	①住民の生活の場となる施設 （公営住宅、学校、社会福祉施設）	21	6	15	15	21	100
	②多くの住民が利用する施設 （文化会館、図書館、公民館など）	10	7	3	3	10	100
	③災害時に防災拠点になる施設 （庁舎、消防署、病院など）	1	1	0	0	1	100
3号	地震によって倒壊した場合において道路の通行を妨げ、多数の 者の円滑な避難を困難とする建築物	※1 1	※2 1	0	0	1	100
合計		33 ※1	15 ※2	18	18	33	100

※1 1号②と重複

※2 1号②と重複

資料：令和 7 年度葛城市多数の者が利用する建築物等調査結果より

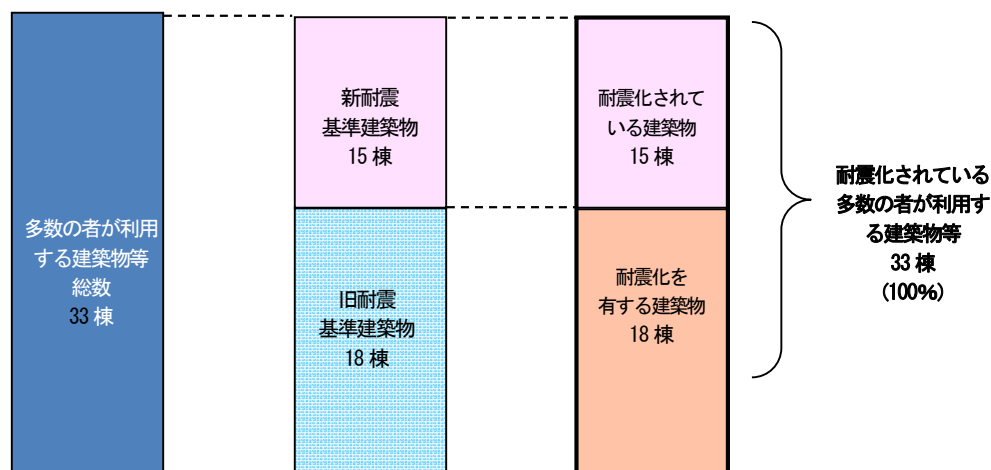


図 2-4 多数の者が利用する建築物等（公共）の耐震化現状

2.4 耐震改修等の目標の設定（住宅・多数の者が利用する建築物等）

平成7年に発生した阪神・淡路大震災では、建築物の倒壊による「圧死」で多くの尊い命が犠牲となりました。また、平成16年の新潟県中越地震においても人的被害は少ないものの、多くの建築物において倒壊あるいは損壊といった被害が発生しました。

また、平成20年6月の岩手・宮城内陸地震などの大地震も発生し、特に平成23年3月に発生した東日本大震災は、これまでの想定をはるかに超える巨大な地震・津波により、一度の災害で戦後最大の人命が失われるなど、甚大な被害をもたらしました。近年においても、平成28年4月の熊本地震や平成30年6月の大阪府北部の地震、平成30年9月の北海道胆振東部地震、令和6年1月の能登半島地震などの大地震が発生し大きな被害が出ています。

このように、日本ではいつ、どこで大地震が発生してもおかしくない状況にあり、市民の安全、安心を確保し、地震被害の軽減を図るため、建築物の耐震化は重要かつ緊急的な課題であり、総合的な建築物の耐震化対策を、計画的かつ効果的に推進していきます。

【これまでの葛城市の取組】

本市では、平成18年1月31日に『葛城市住宅・建築物耐震化促進計画』を策定し、平成19年5月に修正を行っています。また、平成20年3月に「葛城市耐震改修促進計画」を策定し、平成28年3月及び令和3年3月に改定しています。

【県の耐震改修促進計画（抜粋）】

建築物の耐震化の目標

国の目標、奈良県国土強靱化地域計画、奈良県住生活基本計画を踏まえ、住宅（戸建て住宅、共同住宅等）、多数の者が利用する民間建築物、県有建築物の耐震化の現状を踏まえて目標を設定する。

令和12年度における耐震化率：住宅95%、多数の者が利用する民間建築物95%、県有建築物99%以上を目指す。

【国の基本方針（抜粋）】

令和7年6月
第1次国土強靱化実施中期計画

建築物の耐震診断及び耐震改修の目標の設定

第1次国土強靱化実施中期計画（閣議決定）において、住宅の耐震化率について、令和17年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消することを目標に、令和12年度までに耐震化率を95%にすることを目標とする。多数の者が利用する建築物の耐震化率について、令和12年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消することを目標とする。（以下省略）

★本市の耐震化率の目標設定（住宅・多数の者が利用する建築物等）

住宅及び多数の者が利用する建築物等の耐震化の現状、これまでの葛城市の取り組み、県の耐震改修促進計画、国の基本方針を踏まえ、地震による人的被害を軽減するために、令和12年度までに住宅の耐震化率を95%、多数の者が利用する建築物等（民間）の耐震化率を95%、多数の者が利用する建築物等（公共）の耐震化率を100%を維持することを目標とします。

目標の達成に向けた、耐震性を有しない建築物の建替・耐震改修の促進を図るため、耐震化の重要性・必要性についての普及啓発、耐震化を支援する施策の一層の推進が求められます。

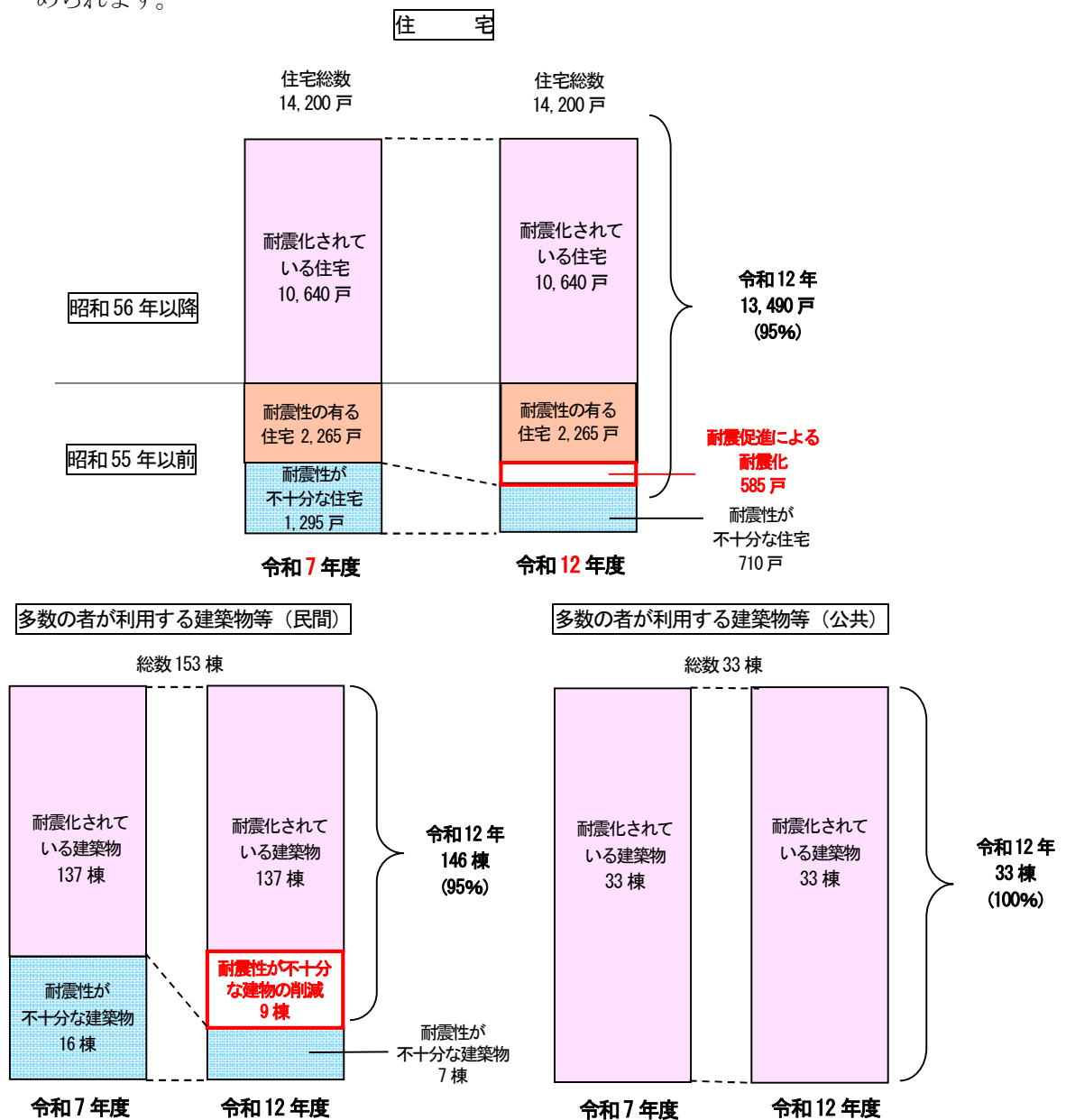


図2-5 住宅・多数の者が利用する建築物等の耐震化目標

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に関する事項

3.1 役割分担

(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、地震防災対策を自らの問題、地域の問題として捉え、住宅・建築物の地震に対する安全性を確保するとともに、その向上を図るため、耐震診断・耐震改修や建て替え等に努め、自ら「生命・財産を守る」ことを基本とします。

(2) 市の役割

市は、「住民の生命・財産を守る」ことを基本とし、住宅建築物の耐震化を促進し、地震に強いまちづくりに努めることを基本とします。

(3) 建築関係団体等の役割

建築関係団体等は、住宅・建築物の耐震化に関する技術の向上・開発に努め、住宅・建築物の所有者等が気軽に相談等できる体制の構築に協力し、耐震化の促進に寄与することを基本とします。

3.2 耐震診断・改修に係る基本的な取組方針

本市は、これまで災害対策基本法等に基づき、「葛城市地域防災計画」等を策定し、地震対策を積極的に推進してきました。

しかし、平成7年1月17日に発生した阪神・淡路大震災や平成23年に発生した東日本大震災、平成28年に発生した熊本地震では、大地震の脅威を認識させられるとともに、平成30年に発生した大阪府北部の地震ではブロック塀対策の重要性が明らかになり、改めて大地震の脅威を認識させられ、地震対策に対する貴重な教訓をもたらしました。また、令和7年3月に国により南海トラフ巨大地震の被害想定が見直され、これまで想定されなかった甚大な被害が発生しうることが明らかになりました。大地震による災害から市民の生命、身体及び財産を守り、被害を最小限にとどめるためには、行政はもとより市民一人ひとりが自発的かつ積極的に防災の役割を果たしていくことが極めて重要であり、市民は『自らの命は自ら守る』『自らの地域は皆で守る』という地震対策の基本に立ち、家庭や事業所における地震対策、地域における住民相互の協力による防災活動を行う必要があります。

これらを踏まえ、本市の既存建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的かつ総合的に進めていきます。

新耐震基準建築物についても、構造種別に応じた法改正、告示基準の制定がなされており、また耐震強度偽装問題に端を発した建築物の安全性の確保が求められています。国・県の動きに呼応し、市民の安全安心に向けた対策を推進し、さらなる建築物の安全性の確保に取り組んでいきます。

葛城市では、下記の役割分担で耐震化に取り組んでいきます。

○総務部 生活安全課	……………	総合的な進捗状況の把握、 葛城市耐震診断、耐震改修工事補助事業 等
○総務部 管財課	……………	公共建築物の進捗状況の把握

表 3-1 耐震診断・改修促進施策の取り組み

施 策	機 関	内 容
普及・啓発	県	・パンフレットの設置 ・情報の提供（わが家の耐震改修に関するガイドブック等） ・防災関連機関との連携
	市	・パンフレットの設置 ・広報等（市報）による啓発 ・情報提供（地震防災マップ等）の活用 ・所管行政庁や大字との連携
	大字	・各種情報の周知（パンフレットの配布） ・広報等による啓発・周知 ・地域の危険箇所の点検等防災活動の推進
	建築関係団体 （葛城市建築組合）	・パンフレットの設置 ・既存建築物の耐震相談窓口
耐震診断	県	・耐震診断に関する情報提供 ・市町村が行う耐震診断補助の支援
	市	・既存木造住宅耐震診断事業
耐震改修	県	・耐震改修の支援制度等の情報提供 ・市町村が行う耐震改修補助の支援 ・市町村が行う耐震シェルター設置補助の支援
	市	・既存木造住宅耐震改修工事補助事業
	建築関係団体	・パンフレットの設置
ブロック塀等 耐震対策	市	・ブロック塀等撤去改修工事補助事業
多数の者が利用する 建築物等の 耐震性能の向上	市	・公共建築物の台帳整備（進捗の管理） ・多数の者が利用する建築物等の台帳整理（進捗の管理）
優遇措置	市	・住宅ローン減税・耐震改修費の一部に係る所得税控除等の減税

3.3 耐震診断・改修を図るための支援策の概要

耐震診断・改修を図るにあたり、建築物所有者の耐震診断・改修に対する関心を持つようになることや建築物所有者の費用面の負担の軽減が課題となっています。

そこで本市では建築物所有者による耐震化への取り組みを促進するため、既存建築物の耐震診断の普及・啓発に積極的に取り組むとともに、葛城市耐震診断・改修工事補助事業を活用しながら、既存建築物の耐震改修の促進を図ります。

(1)住宅耐震化に係る支援メニュー

住宅の耐震化を促進し、災害に強い安全・安心なまちづくりを進め、市民の生命及び財産の保護を図ることを目的に、葛城市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム（別紙）に沿って住宅の耐震改修に要した費用の一部を補助する事業を実施します。住宅耐震化に係る支援メニューには、以下の2つの事業が該当します。

・既存木造住宅耐震診断事業

多くの犠牲者を出した平成7年の阪神・淡路大震災における犠牲者の9割近くが住宅の倒壊による圧死・窒息死によるものでした。地震から家族と財産を守るには、強い家が家にすることが不可欠で、その第一歩が、わが家の健康診断ともいえる「耐震診断」です。葛城市では、「耐震診断」にかかる費用を全額補助する事業を実施しています。

【補助対象住宅】

次のすべてを満たすものが対象となります。

- ・昭和56年5月31日以前に着工した、市内に存する木造の一戸建住宅、長屋及び共同住宅または併用住宅（店舗等用に供する部分の床面積が、延べ床面積の2分の1未満のもの）
- ・延床面積が250平方メートル以下のもの
- ・階数が2以下のもの（地階を除く）

・既存木造住宅耐震改修工事補助事業

住宅の耐震化を促進し、災害に強い安全・安心なまちづくりを進め、市民の生命及び財産の保護を図ることを目的に、木造住宅の耐震改修に要した費用の一部を補助する事業を実施しています。

【補助対象住宅】

- ・昭和56年5月31日以前に着工した、市内に存する木造の一戸建住宅または併用住宅（店舗等用に供する部分の床面積が、延べ床面積の2分の1未満のもの）
- ・耐震診断の結果、構造評点が1.0未満の住宅

【補助対象工事】

耐震診断の結果、耐震改修前の構造評点 1.0 未満の住宅を改修工事後の構造評点 1.0 以上の数値となる改修工事が対象です。

【補助額】

(令和 8 年 3 月現在)

耐震改修工事費	補助金額
50 万円以上 200 万円以下	20 万円
200 万円超 300 万円以下	左額に 0.1 を乗じた額 (千円未満の端数は切り捨て)
300 万円超	30 万円

(2) ブロック塀等撤去改修工事補助金（住宅・建築物安全ストック形成事業）

自然災害及び老朽化に伴うブロック塀等の倒壊による事故の未然防止及び道路等の安全確保に資するため、ブロック塀等の撤去等を促進し、災害に強い安心で安全なまちづくりを推進するため、ブロック塀等撤去改修工事にかかる費用の一部について補助を行います。

ブロック塀等撤去改修工事補助金（住宅・建築物安全ストック形成事業）の対象となる道路は、学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する学校により定められた通学路及び住宅や事業所等から避難所や避難地等へ至る私道を除く経路とします。

【補助対象工事】

- ・ブロック塀等の撤去工事
- ・軽量フェンス等の設置工事

※詳細は次頁、表 4-2 参照

【補助対象経費及び補助額】

(令和 8 年 3 月現在)

	ブロック塀等の撤去工事	軽量フェンス等の設置工事
対象経費	撤去費、廃棄物積込費、廃棄物運搬費、廃棄物処分費、仮設費及び諸経費	軽量フェンス等の設置費、仮設費及び諸経費
補助金の額	補助対象経費の 1/2 (千円未満端数切捨て)	
補助限度額	100,000 円	200,000 円

表 3-2 ブロック塀等撤去改修工事補助対象工事 (令和 8 年 3 月現在)

ブロック塀等の 撤去工事	次のいずれにも該当する工事 1. 市内に設置されたもの。 2. 道路等の路面または地表面からブロック塀等の上端部までの高さが 80cm 以上のもので道路等に面しているもの。 3. ブロック塀等の高さがブロック塀等と道路境界までの水平距離より高いもの。
軽量フェンス等の 設置工事	上記のブロック塀等の撤去工事によりブロック塀等が撤去された後に、軽量フェンス等を設置する工事であって、次のいずれにも該当するもの。 1. ブロック塀等の撤去工事と一体となって行うもの 2. 軽量フェンス等の設置場所が建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路でないこと。 3. 軽量フェンス等の設置方法がメーカー仕様に基づき、安全性を確保されたものであること。 4. 新設する塀の上部に軽量フェンスを設置するときは、次のいずれにも該当すること。 ・ 鉄筋コンクリート造又は補強コンクリートブロック造の塀であること。 ・ 補強コンクリートブロック造の塀に設置する場合は、当該塀の高さが申請地の地盤面（基礎部分含む）から 80cm 未満のものであること。 ・ 軽量フェンスの高さが塀（補強コンクリートブロック造にあって、基礎部分の高さ含む）の高さ以上であること。 ・ 建築基準法施行令、その他関係法令及び一般社団法人日本建築学会が定める基準に基づき、安全に設置すること。

(3) 感震ブレーカー等設置事業補助金

感震ブレーカーは、地震時に一定以上の揺れを感知した場合に自動的に通電を遮断する機器です。不在時やブレーカーを切って避難する余裕がない場合に、電気火災を防止する有効な手段となります。本市では、感震ブレーカー等の普及及び啓発を図り、災害に強い安心で安全なまちづくりを推進するため、感震ブレーカー等を設置する方に費用の一部を補助します。

【補助対象者】

感震ブレーカー等を設置する者で、次の要件を全て満たす者

- ・市内の自ら所有する住宅に居住している者
- ・本人および同一世帯に属する者が市税等を滞納していない
- ・本人および同一世帯に属する者が既に当該補助金の交付を受けていない

【補助額】

種類		補助額	上限額
分電盤タイプ	内蔵型	設置に要した費用の 2 分の 1 を乗じた額 ※100 円未満の端数切り捨て	3 万円
	後付型		1 万円
簡易タイプ			3 千円

3.4 安心して耐震改修を行うことができるようにするための環境整備

近年、リフォーム工事契約に伴う消費者被害が社会問題となっており、建物所有者等が安心して耐震改修を実施できる環境整備が求められています。特に「だれに相談すればよいか」「だれに頼めばよいか」「工事費用は適正か」「工事内容は適切か」等の耐震化に取り組む人々の不安を解消することが急務となっています。

(1) 相談体制の充実

本市においては、耐震改修の必要な所有者に対し、的確かつきめ細かな対応のできる相談窓口として、総務部生活安全課が耐震診断・耐震改修工事補助事業等、利用者が安心して相談できるよう充実を図ります。また、葛城市建築組合による増改築・耐震相談が行われています。

(2) 情報の発信

奈良県や関係団体において、ローン・税制・助成制度等の説明や、専門家・事業者の斡旋・紹介等についても対応できる環境が整えられています。また、相談窓口やその内容等の情報について積極的に紹介すると共に、その情報の活用を図っています。

3.5 地震時の建築物の総合的な安全対策に関する事業の概要

平成23年に発生した東日本大震災や平成28年熊本地震、平成30年の大阪府北部の地震における倒壊被害等の被害状況から、住宅・建築物の耐震化と併せて、ブロック塀の倒壊防止対策、窓ガラス等の落下防止対策、天井の落下防止対策、エレベーターの閉じ込め防止対策、家具の転倒防止対策の必要性が指摘されています。

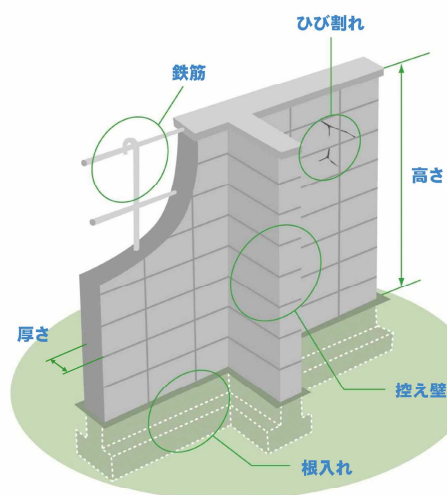
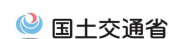
本市では、奈良県と連携し、被害の発生するおそれのある建築物の所有者に対し、必要な措置を講じるよう指導・啓発し、地震時の総合的な建築物の安全対策の推進を行います。

また、ブロック塀の倒壊対策、窓ガラス・天井の落下防止対策、エレベーターの閉じこめ防止対策等の総合的な安全対策については、本市のホームページ、広報誌・パンフレット等による啓発活動を行います。

(1) ブロック塀等の安全対策

地震によって塀が倒れると、死傷者の恐れだけでなく、地震後の避難や救助・消火活動にも支障が生じる可能性があるため、ブロック塀等の安全対策を行う必要があります。本市の具体的な取り組みとしては、市民にブロック塀、窓ガラス、ベランダ、屋根等、所有住宅の危険度の自己チェックを行うよう啓発・指導し、また、点検や補強手法、簡易耐震診断方法に関する情報提供を行うことで、市民自身による地震に対する意識の向上を図っていきます。ブロック塀の適正な施工方法については、施工者団体に要請します。

ブロック塀等の点検のチェックポイント



ブロック塀について、以下の項目を点検し、ひとつでも不適合があれば危険なので改善しましょう。
まず外観で1～5をチェックし、ひとつでも不適合がある場合や分からないことがあれば、専門家に相談しましょう。

- ☐ 1. 塀は高すぎないか
・塀の高さは地盤から2.2m以下か。
- ☐ 2. 塀の厚さは十分か
・塀の厚さは10cm以上か。(塀の高さが2m超2.2m以下の場合は15cm以上)
- ☐ 3. 控え壁はあるか。(塀の高さが1.2m超の場合)
・塀の長さ3.4m以下ごとに、塀の高さの1/5以上突出した控え壁があるか。
- ☐ 4. 基礎があるか
・コンクリートの基礎があるか。
- ☐ 5. 塀は健全か
・塀に傾き、ひび割れはないか。
- ☐ 6. 塀に鉄筋は入っているか
・塀の中に直径9mm以上の鉄筋が、縦横とも 80cm間隔以下で配筋されており、縦筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれかぎ掛けされているか。
・基礎の根入れ深さは30cm以上か。(塀の高さが1.2m超の場合)

細粒造(れんが造、石造、鉄筋のないブロック造)の塀の場合

- ☐ 1. 塀の高さは地盤から1.2m以下か。
- ☐ 2. 塀の厚さは十分か。
- ☐ 3. 塀の長さ4m以下ごとに、塀の厚さの1.5倍以上突出した控え壁があるか。
- ☐ 4. 基礎があるか。
- ☐ 5. 塀に傾き、ひび割れはないか。
- ☐ 6. 基礎の根入れ深さは20cm以上か。

出典：
パンフレット「地震からわが家を守ろう」日本建築防災協会 2013.1 より一部改

図 3-1 ブロック塀等の安全点検等について(国土交通省)

(2) 居住空間内の安全確保

地震時における家具・食器棚・冷蔵庫等の転倒は、それによる人の負傷に加え、避難や救助活動の支障となります。このため、家具等の転倒防止対策やガラス等の飛散防止対策等に関するパンフレット等による、居住空間の安全確保に関する知識の普及・啓発に努めます。また、住宅の耐震改修が困難な住宅所有者に対して、地震により住宅が倒壊しても安全な空間を確保でき、命を守ることができるよう、防災ベッドや耐震テーブルの活用を啓発します。

(3) 窓ガラス、天井落下防止対策等について

人の通行が多い沿道に建つ建築物や避難路沿いにある建築物の窓ガラスの地震対策や外壁に使われているタイルや屋外広告物等の落下防止対策、また大規模空間を持つ建築物の天井崩落対策等について、建築物の所有者、管理者等に対し安全対策措置を講じるよう、啓発・指導を図っていきます。

(4) エレベーターの耐震対策・閉じこめ防止とエスカレーターの耐震対策

建築基準法によるエレベーターの定期検査の機会を捉え、現行法に適合しないエレベーターについて、

- ①エレベーターの耐震安全性の確保
- ②地震時管制運転装置の設置
- ③閉じこめが生じた場合に早期に救出できる体制整備
- ④平常時における地震時のエレベーターの運行方法等の情報提供や地震時の閉じ込めが生じた際におけるかご内や乗り場での適切な情報提供

など、地震時のリスク等を建物所有者に周知し、耐震安全性の確保の促進を図ります。その他に、平常時からかご内や乗り場における掲示、地域の防災訓練の活用等により、地震時のエレベーターの運行方法や閉じ込められた場合の対処方法などについて利用者に周知します。

また、東日本大震災での被害を受けて平成 26 年 4 月施行の建築基準法施行令等の改正により、新設エレベーター及びエスカレーターについては、それぞれ脱落防止対策が義務化されています。そのため、エレベーター及びエスカレーターが設置された建築物の所有者等に対しても地震時のリスクなど周知を図ります。

3.6 優先的に耐震化に着手すべき建築物

地震に伴う倒壊等による被害を減少させる観点から、優先的に耐震化に着手すべき建築物を設定します。

ア) 住宅については、旧耐震基準建築物の木造住宅の過去の地震における被害状況、新耐震基準建築物の構造種別に応じた法改正、告示基準の制定等を踏まえ、全ての住宅を「重点的に耐震化を図る建築物」とします。このうち旧耐震基準建築物に該当する木造住宅については、その耐震性について特に問題があると考えられることから「より重点的に耐震化を図る建築物」とします。

イ) 耐震改修促進法第14条第1号に該当する建築物については多数の者が利用する建築物であり地震発生時に利用者の安全を確保する必要性が高いこと、耐震改修促進法第14条第2号に該当する建築物については危険物を取り扱う建築物であり倒壊した場合多大な被害につながるおそれがあること、耐震改修促進法第14条第3号に該当する建築物については倒壊した場合に道路を閉塞し多数の者の円滑な避難を妨げるおそれがあることから全ての建築物を「重点的に耐震化を図る建築物」とします。

このうち、地震が発生した際に応急対策活動の拠点となる災害対策本部及び消防庁舎、医療活動拠点となる病院・診療所、避難収容拠点となる学校、要介護施設である社会福祉施設等その他の防災上重要な建築物については、「より重点的に耐震化を図る建築物」とします。

また、地震発生時の建築物の倒壊による周辺市街地への影響や人的被害発生の懸念等から、不特定多数が利用する建築物については、「より重点的に耐震化を図る建築物」とします。

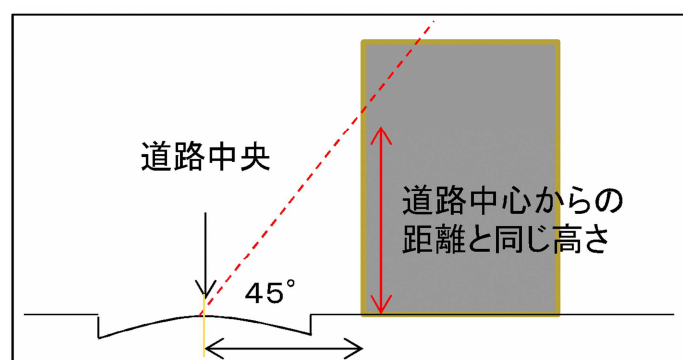


図 3-2 多数の者の円滑な避難を妨げるおそれがある住宅・建築物（国土交通省）

ウ) 多数の者が利用する建築物等に該当しない市有建築物についても、市民の安全の確保、地震時における応急対策活動の拠点施設や避難施設としての利用の観点から「重点的に耐震化を図る建築物」とします。

エ) 大阪府北部の地震等を踏まえ、倒壊による道路の閉塞や歩行者に危害を与えるおそれのあるブロック塀等の組積造の塀については、耐震性が確保されていることが必要です。避難路沿道のブロック塀所有者に対して安全性の確認や改修、除却等の必要な指導・助言を行うことで耐震化を促進します。

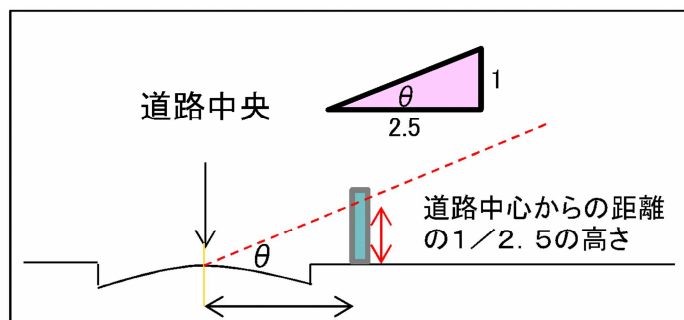


図 3-3 道路の閉塞や歩行者に危害を与えるおそれのあるブロック塀等（国土交通省）

3.7 重点的に耐震化を図る地域

奈良県の全域が『南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法』に基づく南海トラフ地震防災対策推進地域内にあることから、本市域全体を重点地区と位置づけます。また、人口集中地区（D. I. D）や密集市街地、緊急輸送道路や避難路沿道等を早急に対応すべき地区とします。特に、下記の区域において、重点的に耐震化を図ることとし、当該地域に存する建築物を対象に早急に耐震診断等を普及させていきます。

- ①奈良県地域防災計画に定める第1次、第2次緊急輸送道路に沿う区域
- ②市地域防災計画に定める避難場所及び避難施設の周辺で避難誘導や救護活動の観点から耐震性の向上が必要な区域
- ③文化財建造物等の周辺で、それらの保護の観点から耐震性の向上が必要な区域
- ④令和2年国勢調査結果に基づく人口集中地区のうち、木造住宅の割合が高く耐震性の向上が必要な区域

3.8 文化財建造物等の対応

本市には白鳳時代の創建と伝えられる當麻寺や中将姫の伝説で知られている石光寺をはじめとして、歴史的な文化財や伝統的建造物等があります。これらの耐震性能の確保と防火対策の強化を図り、国宝等、市民の貴重な歴史遺産を次世代に継承するよう努めます。

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

本市内の住宅・建築物の所有者に対し幅広く耐震への意識を芽生えさせるために、次のような啓発活動や知識の普及に取り組みます。

(1) 相談体制の整備及び情報提供の充実に関する事項

本市では、耐震改修の必要な所有者に対して、建て替えと耐震改修の選択について、建て替え費と改修費及びそれぞれの維持管理費のライフサイクルコストを考慮した客観的な判断材料も提供できるよう相談・紹介体制の向上に努めます。

また、住宅・建築物の耐震化について、本市のホームページ等、様々なメディアを活用して情報提供の充実を図ります。

(2) パンフレット作成・配布、セミナー・講習会等の開催に係る事項

本市では、住宅の適正な維持管理による住宅の長寿命化が促進されるよう、県・建築関係団体等と連携し、耐震診断・耐震改修に限らず、住宅情報全般に関する広報活動を推進します。

また、耐震診断の受診とその結果を踏まえて必要な耐震改修の実施が促進されるよう、耐震診断・耐震改修に関する技術的・制度的な情報について、パンフレットやセミナー、講習会等の開催を通じ提供します。

(3) リフォームに併せた耐震改修の誘導

住宅設備のリフォーム、バリアフリーリフォーム等の機会を捉えて耐震改修の実施を促すことが効果的であり、また、併せて工事を行うことにより建築物所有者にとっても費用面でのメリットが期待できます。

このため、リフォームと併せて耐震改修が行われるよう、リフォーム事業者等との連携を推進します。また、家具が転倒することにより負傷したり、避難や救助の妨げになることが考えられます。住宅内部での身近な地震対策として、家具の転倒防止に関するパンフレット等の配布により市民に周知するとともに、効果的な家具の固定方法の普及徹底を図ります。

(4) 建築物の建て替えの促進

建築物の耐震化促進においては、耐震改修と併せて、耐震性のない建築物を建て替えて地震災害に強いまちづくりを進めていくことも効果的です。これまでの耐震診断・耐震改修に関する取組を促進するとともに、個別の建築物の建て替えを促進する仕組みづくりをはじめ、密集市街地での空家対策など、地域の状況に応じた建築物の建て替えの促進に努めます。

(5) 大字等との連携や取り組み支援策に関する事項

地震防災対策では、『自らの地域は自ら守る』という共助の考え方が重要になります。大字等は地域の災害時対応において重要な役割を果たすほか、平常時においても地震時の危険箇所の点検や、耐震化の啓発活動を行うことが期待されます。

本市では、大字等との連携を強化し、地域全体としての減災効果を高められるよう努め、また、県や各種関係団体とも連携することで、大字等が主体的に住宅・建築物の耐震化のための取り組みを行える体制づくりを推進します。

(6) 戸別訪問やダイレクトメールの実施

耐震化のための普及啓発は、所有者に直接的に耐震化を促す取り組みが効果をあげていることから、耐震診断を実施した住宅の所有者や昭和 56 年 5 月以前に建築された住宅の所有者への戸別訪問やダイレクトメールなどの取り組みを実施します。

5

所管行政庁との連携に関する事項

建築物の耐震化の促進を図るためには、所管行政庁と十分調整を行い、効果的な指導を行っていく必要があります。

国の基本方針では、所管行政庁は、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の的確な実施を確保する必要があると認めるときは、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、耐震改修促進法第15条第1項の規定に基づき必要な指導・助言を実施するよう努めるべきであるとし、所有者が正当な理由なく、その指示に従わなかった場合は、その旨を公表できるとしています。また、要安全確認計画記載建築物及び特定既存耐震不適格建築物以外の既存耐震不適格建築物の所有者が耐震診断及び耐震改修の的確な実施を確保する必要があると認めるときは、既存耐震不適格建築物の所有者に対し、耐震改修促進法第16条第2項に基づき、必要な指導及び助言を実施するよう努めるべきであるとされています。

このように、本市内の建築物の耐震化促進に所管行政庁が果たす役割は非常に大きいため、今後、所管行政庁である県と十分連絡調整を行い連携・協力体制を築きながら指導等を進め、建築物の耐震化が円滑に進むように努めます。

6

その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する事項

(1) 庁内での推進体制の強化

災害に強いまちづくりを実現するための建築物の耐震化促進は、防災、福祉、保健、医療、教育、文化、産業等、市政の広範囲に関係する課題です。そのため、庁内の関係各課と耐震化促進の課題の共有化および相互の連絡調整を密に図っていく必要があるため、全庁的な推進体制を強化し、総合的・計画的に本計画を推進します。

(2) 関係団体との協働による推進体制の強化

本市は、災害に強い、安心して安全な地域の実現に向けて、所管行政庁である奈良県、各種関係団体等と連携・協力し、住宅・建築物の所有者等が様々な取り組みを行える推進体制を強化し、建築物の耐震化の促進に取り組みます。

(3) その他

①地震保険の加入促進

地震により建築物が倒壊や損壊した場合、補償が得られる地震保険に加入しておくことは住宅再建の一助となります。地震保険料の割引制度に新たに免震建築物割引・耐震診断割引が導入され、また、地震災害への国民の自助努力を支援するため、地震保険料控除が創設されたこと等を受け、住宅等の所有者が耐震診断・耐震改修を実施することで地震保険加入等に際してメリットがあることを普及・啓発することで、耐震化の促進を図ります。

②計画の検証・見直し

耐震化を促進する取り組みを規定した葛城市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム(別紙)を策定し、毎年度耐震改修等に係る支援目標を設定するとともに、実施・達成状況を把握・検証・公表し対策を進めます。

また、本計画は、耐震化の進捗状況や社会経済情勢の変化等に応じて、適宜必要な検証・見直しを行います。

参考資料

1. 用語集

【か行】

○活断層

最近の地質時代（第四紀：約 260 万年前以後）に繰り返し動き、将来も活動するすると考えられる断層です。

○既存不適格建築物

建築した時には建築基準法などの法律に適合していたのに、その後の法律や条例の改正、新しい都市計画の施行などによって、改正後の法律等に適合しなくなってしまった建築物のことを示します。違反建築物ではありませんが、一定規模以上の建て替えや増改築をする場合は改正後の法律等に合わせる必要があります。

○緊急輸送道路

災害時の拠点施設を連結する道路であり、災害時における多数の者の円滑な避難・救助、消防活動の実施、避難者への緊急物資の輸送等の観点から重要な道路です。 [資-図 1 参照]

○建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）

阪神・淡路大震災の教訓をもとに平成 7 年 12 月 25 日に「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」が施行され、新耐震基準を満たさない建築物について積極的に耐震診断や改修を進めることとされました。さらに、平成 17 年 11 月 7 日に改正耐震改修促進法が公布され、平成 18 年 1 月 26 日に施行されました。大規模地震に備えて学校や病院などの建築物や住宅の耐震診断・改修を早急に進めるため、数値目標を盛り込んだ計画の作成が都道府県に義務付けられました。

○葛城市地域防災計画

災害対策基本法（昭和 36 年 法律第 223 号）第 42 条の規定に基づき、葛城市防災会議が葛城市にかかる防災に関し、市及び関係機関が処理すべき事務又は業務について総合的な運営を計画化したものであり、これを効果的に活用し、市の地域並びに住民の生命、身体及び財産を災害から保護し、もって社会の秩序の維持と公共の福祉の確保を図ることを目的として策定されています。

○構造評点

上部構造の地震に対する耐力を診断する際の評価で、必要とされる耐力（必要耐力）と実際に建築物が有している耐力（保有耐力）との比較（構造評点＝保有耐力／必要耐力）で行われます。なお、総合的な評価は、地盤、地形、基礎の評価を加えて行われることになります。

評点	判定
1.5 以上	◎ 倒壊しない
1.0 以上～1.5 未満	○ 一応倒壊しない
0.7 以上～1.0 未満	△ 倒壊する可能性がある
0.7 未満	× 倒壊する可能性が高い

【さ行】

○所管行政庁

耐震改修促進法第 2 条第 3 項に定められているもので、葛城市における所管行政庁は、奈良県です。

○住宅・土地統計調査

わが国の住宅に関するもっとも基礎的な統計調査です。住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を、全国及び地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が 5 年ごとに実施しています。

○新耐震基準

住宅・建築物を建築する際に考慮しなければならない基準は「建築基準法」によって定められており、地震に対して安全な建築物とするための基準を「耐震基準」と呼びます。現在の耐震基準は、1981 年（昭和 56 年）の建築基準法の改正によるもので、それ以前の耐震基準と区別するために「新耐震基準」と呼ばれています。新耐震基準では、中程度の地震（震度 5 強程度）に対しては建築物には被害が起こらないこと、強い地震（震度 6 強～7 程度）に対しては、建築物の倒壊を防ぎ、建築物内もしくは周辺にいる人に被害が及ばないことを基準としています。

【た行】

○耐震診断

住宅や建築物が地震に対してどの程度被害を受けるかといった地震に対する強さ、地震に対する安全性を評価することです。

○耐震改修

現行の耐震基準に適合しない建築物の地震に対する安全性の向上を目的に、増築、改築、修繕若しくは模様替え、又は敷地の整備（擁壁の補強など）を行うことです。

【は行】

○ハザードマップ

災害予測図、危険範囲図、災害危険箇所分布図ともいい、ある災害に対して危険なところを地図上に示したものです。地震ハザードマップ、洪水ハザードマップ等、それぞれの災害の種類に応じて作成されています。通常は、危険度を色分け表示した地図に、避難所、病院等の情報をわかりやすく表現しています。

○避難路沿道通行障害建築物（耐震改修促進法第14条第3号）

地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物は、県もしくは市が指定した道路の沿道建築物のうち、一定以上の高さを持つ建築物です。[資-図2・資-表1参照]

【や行】

○要安全確認計画記載建築物

耐震基準について既存不適格であり、改正耐震改修促進法により耐震診断が義務付けられました。また、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）（耐震改修促進法）の改正法が、2019年（平成31年）1月1日に施行され、建築物に付随する塀についても耐震診断が義務付けられました。対象は以下の通りです。

イ 緊急輸送道路等の避難路沿道建築物

- ・倒壊した場合において、避難路の過半を閉塞するおそれのある建築物（高さ6mを超えるもの）（図-2参照）
- ・以下の1及び2を満たす塀
 1. 倒壊した場合において、避難路の過半を閉塞するおそれのある組積造（補強コンクリートブロック造を含む）の塀（前面道路中心線からの距離の1/2.5倍を超える高さのもの）（図-3参照）
 2. 過大な規制となることを避ける観点から、一定の長さを超える塀（25mを超える長さのもの）

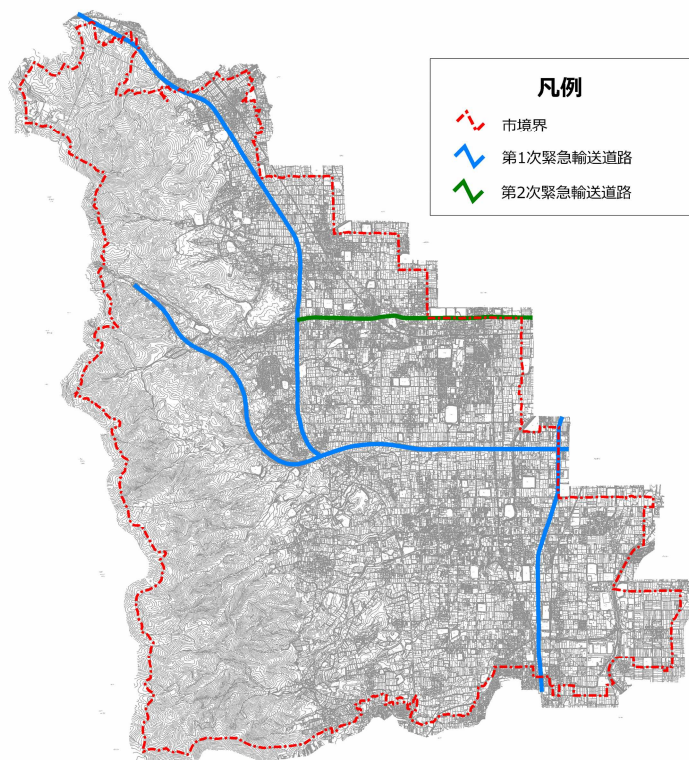
ロ 防災拠点建築物

- ・庁舎、病院、避難所となる体育館など

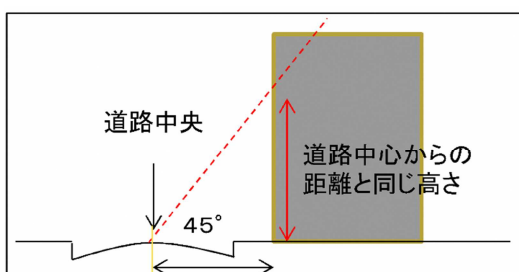
○要緊急安全確認大規模建築物

建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）（耐震改修促進法）の改正法が、2013 年（平成 25 年）11 月 25 日に施行され、大規模な建築物について、耐震診断を実施し、2015 年（平成 27 年）12 月 31 日までにその結果を報告することが義務付けられました。

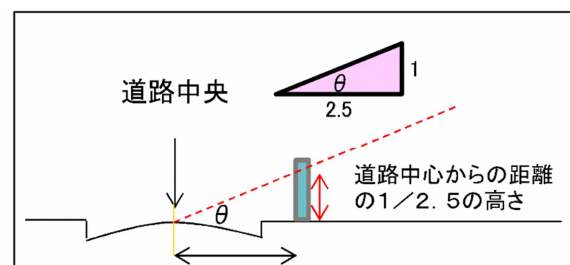
該当する建築物は、特定多数の者が利用する建築物、避難弱者が利用する建築物及び危険物の貯蔵場、処理場の用途に供する建築物のうち大規模なものが耐震診断の義務付け対象となっています。[表 1 参照]



資-図 1 地震発生時に通行を確保すべき道路



資-図 2 道路をふさぐおそれのある住宅・建築物



資-図 3 道路の閉塞や歩行者に危害を与えるおそれのあるブロック塀等

資-表 1 多数の者が利用する建築物等一覧

法	用途	多数の者が利用する建築物等の規模要件(法第14条)	指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の規模要件(法第15条)	要緊急安全確認大規模建築物の規模要件(附則第3条)
法第14条第1号	学校 小学校、中学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校	階数2以上かつ1,000㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上かつ1,500㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上かつ3,000㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。
	上記以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上		
	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	階数1以上かつ2,000㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上
	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	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
	病院、診療所			
	劇場、観覧場、映画館、演芸場			
	集会場、公会堂			
	展示場			
	卸売市場			
	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2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
	ホテル、旅館	階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上	階数2以上かつ5,000㎡以上
	賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿舎、下宿			
	事務所			
	老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの			
	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			
	幼稚園、保育所			
	博物館、美術館、図書館	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
	遊技場			
	公衆浴場			
	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			
	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			
	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。)			
	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		階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
	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			
	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			
法第14条第2号	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又は処理するすべての建築物	500㎡以上	5,000㎡以上かつ敷地境界線から一定距離以内に存する建築物
法第14条第3号	避難路沿道建築物	耐震改修促進計画で指定する避難路の沿道建築物であって、全面道路幅員の1/2超の高さの建築物(道路幅員が12m以下の場合は6m超)	左に同じ	

2. 建築物の耐震改修の促進に関する法律

(平成七年十月二七日法律第百二三号 最終改正：令和七年五月三十日法律第四七号)

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「耐震診断」とは、地震に対する安全性を評価することをいう。

2 この法律において「耐震改修」とは、地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替若しくは一部の除却又は敷地の整備をすることをいう。

3 この法律において「所管行政庁」とは、建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいう。ただし、同法第九十七条の二第一項若しくは第二項又は第九十七条の三第一項若しくは第二項の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村又は特別区の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。

(国、地方公共団体及び国民の努力義務)

第三条 国は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に資する技術に関する研究開発

を促進するため、当該技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

2 国及び地方公共団体は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、資金の融通又はあっせん、資料の提供その他の措置を講ずるよう努めるものとする。

3 国及び地方公共団体は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する国民の理解と協力を得るため、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努めるものとする。

4 国民は、建築物の地震に対する安全性を確保するとともに、その向上を図るよう努めるものとする。

第二章 基本方針及び都道府県耐震改修促進計画等

(基本方針)

第四条 国土交通大臣は、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「基本方針」という。)を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する基本的な事項

二 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定に関する事項

三 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項

四 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基本的な事項

五 次条第一項に規定する都道府県耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する重要事項

3 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(都道府県耐震改修促進計画)

第五条 都道府県は、基本方針に基づき、該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画（以下「都道府県耐震改修促進計画」という。）を定めるものとする。

2 都道府県耐震改修促進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

二 当該都道府県の区域内の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に関する事項

三 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

四 建築基準法第十条第一項から第三項までの規定による勧告又は命令その他建築物の地震に対する安全性を確保し、又はその向上を図るための措置の実施についての所管行政庁との連携に関する事項

五 その他当該都道府県の区域内の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

3 都道府県は、次の各号に掲げる場合には、前項第二号に掲げる事項に、当該各号に定める事項を記載することができる。

一 病院、官公署その他大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な建築物で政令で定めるものであって、既存耐震不適格建築物（地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定（以下「耐震関係規定」という。）に適合しない建築物で同法第三条第二項の規定の適用を受けているものをいう。以下同じ。）であるもの（その地震に対する安全性が明らかでないものとして政令で定める建築物（以下「耐震不明建築物」という。）に限る。）について、耐震診断を行わせ、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該建築物に関する事項及び当該建築物に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項

二 建築物が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（相当数の建築物が集合し、又は集合することが確実と見込まれる地域を通過する道路その他国土交通省令で定める道路（以下「建築物集合地域通過道路等」という。）に限る。）の通行を妨げ、市町村の区域を越える相当多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物（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るものとして政令で定める建築物（第十四条第三号において「通行障害建築物」という。）であって既存耐震不適格建築物であるものをいう。以下同じ。）について、耐震診断を行わせ、又はその促進を図り、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接

する道路に関する事項及び当該通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項

三 建築物が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（建築物集合地域通過道路等を除く。）の通行を妨げ、市町村の区域を越える相当多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項

四 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成五年法律第五十二号。以下「特定優良賃貸住宅法」という。）第三条第四号に規定する資格を有する入居者をその全部又は一部について確保することができない特定優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅法第六条に規定する特定優良賃貸住宅をいう。以下同じ。）を活用し、第十九条に規定する計画認定建築物である住宅の耐震改修の実施に伴い仮住居を必要とする者（特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する資格を有する者を除く。以下「特定入居者」という。）に対する仮住居を提供することが必要と認められる場合 特定優良賃貸住宅の特定入居者に対する賃貸に関する事項

五 前項第一号の目標を達成するため、当該都道府県の区域内において独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）又は地方住宅供給公社（以下「公社」という。）による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施が必要と認められる場合 機構又は公社による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する事項

4 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画に前項第一号に定める事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該建築物の所有者（所有者以外に権原に基づきその建築物を使用する者がいるときは、その者及び所有者）の意見を聴かなければならない。

5 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画に第三項第五号に定める事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、機構又は当該公社の同意を得なければならない。

6 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。

7 第三項から前項までの規定は、都道府県耐震改修促進計画の変更について準用する。

（市町村耐震改修促進計画）

第六条 市町村は、都道府県耐震改修促進計画に基づき、当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画（以下「市町村耐震改修促進計画」という。）を定めるよう努めるものとする。

2 市町村耐震改修促進計画においては、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

二 当該市町村の区域内の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に関する事項

三 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

四 建築基準法第十条第一項から第三項までの規定による勧告又は命令その他建築物

の地震に対する安全性を確保し、又はその向上を図るための措置の実施についての所管行政庁との連携に関する事項

五 その他当該市町村の区域内の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

3 市町村は、次の各号に掲げる場合には、前項第二号に掲げる事項に、当該各号に定める事項を記載することができる。

一 建築物が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（建築物集合地域通過道路等に限る。）の通行を妨げ、当該市町村の区域における多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物について、耐震診断を行わせ、又はその促進を図り、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項及び当該通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項

二 建築物が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（建築物集合地域通過道路等を除く。）の通行を妨げ、当該市町村の区域における多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項

4 市町村は、市町村耐震改修促進計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

5 前二項の規定は、市町村耐震改修促進計画の変更について準用する。

第三章 建築物の所有者が講ずべき措置

(要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震診断の義務)

第七条 次に掲げる建築物（以下「要安全確認計画記載建築物」という。）の所有者は、当該要安全確認計画記載建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める期限までに所管行政庁に報告しなければならない。

一 第五条第三項第一号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限

二 その敷地が第五条第三項第二号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限

三 その敷地が前条第三項第一号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限り、前号に掲げる建築物であるものを除く。）同項第一号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された期限

(要安全確認計画記載建築物に係る報告命令等)

第八条 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物の所有者が前条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたときは、当該所有者に対し、相当の期限を定めて、そ

の報告を行い、又はその報告の内容を是正すべきことを命ずることができる。

2 所管行政庁は、前項の規定による命令をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公表しなければならない。

3 所管行政庁は、第一項の規定により報告を命じようとする場合において、過失がなく、当該報告を命ずべき者を確知することができず、かつ、これを放置することが著しく公益に反すると認められるときは、その者の負担において、耐震診断を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該報告をすべき旨及びその期限までに当該報告をしないときは、所管行政庁又はその命じた者若しくは委任した者が耐震診断を行うべき旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

(耐震診断の結果の公表)

第九条 所管行政庁は、第七条の規定による報告を受けたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該報告の内容を公表しなければならない。前条第三項の規定により耐震診断を行い、又は行わせたときも、同様とする。

(通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断に要する費用の負担)

第十条 都道府県は、第七条第二号に掲げる建築物の所有者から申請があったときは、国土交通省令で定めるところにより、同条の規定により行われた耐震診断の実施に要する費用を負担しなければならない。

2 市町村は、第七条第三号に掲げる建築物の所有者から申請があったときは、国土交通省令で定めるところにより、同条の規

定により行われた耐震診断の実施に要する費用を負担しなければならない。

(要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震改修の努力)

第十一条 要安全確認計画記載建築物の所有者は、耐震診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、当該要安全確認計画記載建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

(要安全確認計画記載建築物の耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等)

第十二条 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物の耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、基本方針のうち第四条第二項第三号の技術上の指針となるべき事項（以下「技術指針事項」という。）を勘案して、要安全確認計画記載建築物の耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

2 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物について必要な耐震改修が行われていないと認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。

3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた要安全確認計画記載建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

(要安全確認計画記載建築物に係る報告、検査等)

第十三条 所管行政庁は、第八条第一項並びに前条第二項及び第三項の規定の施行に

必要な限度において、政令で定めるところにより、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、要安全確認計画記載建築物の地震に対する安全性に係る事項（第七条の規定による報告の対象となる事項を除く。）に関し報告させ、又はその職員に、要安全確認計画記載建築物、要安全確認計画記載建築物の敷地若しくは要安全確認計画記載建築物の工事現場に立ち入り、要安全確認計画記載建築物、要安全確認計画記載建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(特定既存耐震不適格建築物の所有者の努力)

第十四条 次に掲げる建築物であって既存耐震不適格建築物であるもの（要安全確認計画記載建築物であるものを除く。以下「特定既存耐震不適格建築物」という。）の所有者は、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、その結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

一 学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホームその他多数の者が利用する建築物で政

令で定めるものであって政令で定める規模以上のもの

二 火薬類、石油類その他政令で定める危険物であって政令で定める数量以上のものの貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物

三 その敷地が第五条第三項第二号若しくは第三号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路又は第六条第三項の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害建築物

(特定既存耐震不適格建築物に係る指導及び助言並びに指示等)

第十五条 所管行政庁は、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

2 所管行政庁は、次に掲げる特定既存耐震不適格建築物（第一号から第三号までに掲げる特定既存耐震不適格建築物にあつては、地震に対する安全性の向上を図ることが特に必要なものとして政令で定めるものであって政令で定める規模以上のものに限る。）について必要な耐震診断又は耐震改修が行われていないと認めるときは、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。

一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物

二 小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する特定既存耐震不適格建築物

三 前条第二号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物

四 前条第三号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物

3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた特定既存耐震不適格建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

4 所管行政庁は、前二項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、特定既存耐震不適格建築物の地震に対する安全性に係る事項に関し報告させ、又はその職員に、特定既存耐震不適格建築物、特定既存耐震不適格建築物の敷地若しくは特定既存耐震不適格建築物の工事現場に立ち入り、特定既存耐震不適格建築物、特定既存耐震不適格建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。

5 第十三条第一項ただし書、第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

(一定の既存耐震不適格建築物の所有者の努力等)

第十六条 要安全確認計画記載建築物及び特定既存耐震不適格建築物以外の既存耐震不適格建築物の所有者は、当該既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、必要に応じ、当該既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

2 所管行政庁は、前項の既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、当該既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、当該既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

第四章 建築物の耐震改修の計画の認定

(計画の認定)

第十七条 建築物の耐震改修をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、建築物の耐震改修の計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

2 前項の計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

一 建築物の位置

二 建築物の階数、延べ面積、構造方法及び用途

三 建築物の耐震改修の事業の内容

四 建築物の耐震改修の事業に関する資金計画

五 その他国土交通省令で定める事項

3 所管行政庁は、第一項の申請があった場合において、建築物の耐震改修の計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その旨の認定(以下この章において「計画の認定」という。)をすることができる。

一 建築物の耐震改修の事業の内容が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こと。

二 前項第四号の資金計画が建築物の耐震改修の事業を確実に遂行するため適切なものであること。

三 第一項の申請に係る建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定及び耐震関係規定以外の建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合せず、かつ、同法第三条第二項の規定の適用を受けているものである場合において、当該建築物又は建築物の部分の増築、改築、大規模の修繕(同法第二条第十四号に規定する大規模の修繕をいう。)又は大規模の模様替(同法第十五号に規定する大規模の模様替をいう。)をしようとするものであり、かつ、当該工事後も、引き続き、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定以外の同法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しないこととなるものであるときは、前二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。

イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事後も、引き続き、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定以外の建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。

ロ 工事の計画(二以上の工事に分けて耐震改修の工事を行う場合にあつては、それぞれの工事の計画。第五号ロ及び第六号ロにおいて同じ。)に係る建築物及び建築物の敷地について、交通上の支障の度、安全上、防火上及び避難上の危険の度並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害の度が高くないものであること。

四 第一項の申請に係る建築物が既存耐震不適格建築物である耐火建築物(建築基準法第二条第九号の二に規定する耐火建築物

をいう。)である場合において、当該建築物について柱若しくは壁を設け、又は柱若しくははりの模様替をすることにより当該建築物が同法第二十七条第二項の規定に適合しないこととなるものであるときは、第一号及び第二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。

イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事により、当該建築物が建築基準法第二十七条第二項の規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。

ロ 次に掲げる基準に適合し、防火上及び避難上支障がないと認められるものであること。

(1) 工事の計画に係る柱、壁又ははりの構造が国土交通省令で定める防火上の基準に適合していること。

(2) 工事の計画に係る柱、壁又ははりに係る火災が発生した場合の通報の方法が国土交通省令で定める防火上の基準に適合していること。

五 第一項の申請に係る建築物が既存耐震不適格建築物である場合において、当該建築物について増築をすることにより当該建築物が建築物の容積率(延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。)に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定(イ及び第八項において「容積率関係規定」という。)に適合しないこととなるものであるときは、第一号及び第二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。

イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事により、当該建築物が容積

率関係規定に適合しないこととなることやむを得ないと認められるものであること。

ロ 工事の計画に係る建築物について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものであること。

六 第一項の申請に係る建築物が既存耐震不適格建築物である場合において、当該建築物について増築をすることにより当該建築物が建築物の建蔽率(建築面積の敷地面積に対する割合をいう。)に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定(イ及び第九項において「建蔽率関係規定」という。)に適合しないこととなるものであるときは、第一号及び第二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。

イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事により、当該建築物が建蔽率関係規定に適合しないこととなることやむを得ないと認められるものであること。

ロ 工事の計画に係る建築物について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものであること。

4 第一項の申請に係る建築物の耐震改修の計画が建築基準法第六条第一項の規定による確認又は同法第十八条第二項の規定による通知を要するものである場合において、計画の認定をしようとするときは、所管行政庁は、あらかじめ、建築主事又は建築副主事の同意を得なければならない。

5 建築基準法第九十三条の規定は所管行政庁が同法第六条第一項の規定による確認又は同法第十八条第二項の規定による通知を要する建築物の耐震改修の計画について計画の認定をしようとする場合について、同法第九十三条の二の規定は所管行政庁が

同法第六条第一項の規定による確認を要する建築物の耐震改修の計画について計画の認定をしようとする場合について準用する。

6 所管行政庁が計画の認定をしたときは、次に掲げる建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分(以下この項において「建築物等」という。)については、建築基準法第三条第三項第三号及び第四号の規定にかかわらず、同条第二項の規定を適用する。

一 耐震関係規定に適合せず、かつ、建築基準法第三条第二項の規定の適用を受けている建築物等であって、第三項第一号の国土交通大臣が定める基準に適合しているものとして計画の認定を受けたもの

二 計画の認定に係る第三項第三号の建築物等

7 所管行政庁が計画の認定をしたときは、計画の認定に係る第三項第四号の建築物については、建築基準法第二十七条第二項の規定は、適用しない。

8 所管行政庁が計画の認定をしたときは、計画の認定に係る第三項第五号の建築物については、容積率関係規定は、適用しない。

9 所管行政庁が計画の認定をしたときは、計画の認定に係る第三項第六号の建築物については、建蔽率関係規定は、適用しない。

10 第一項の申請に係る建築物の耐震改修の計画が建築基準法第六条第一項の規定による確認又は同法第十八条第二項の規定による通知を要するものである場合において、所管行政庁が計画の認定をしたときは、同法第六条第一項又は第十八条第三項の規定による確認済証の交付があったものとみなす。この場合において、所管行政庁は、その旨を建築主事又は建築副主事に通知するものとする。

(計画の変更)

第十八条 計画の認定を受けた者（第二十八条第一項及び第三項を除き、以下「認定事業者」という。）は、当該計画の認定を受けた計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、所管行政庁の認定を受けなければならない。

2 前条の規定は、前項の場合について準用する。

(計画認定建築物に係る報告の徴収)

第十九条 所管行政庁は、認定事業者に対し、計画の認定を受けた計画（前条第一項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの。次条において同じ。）に係る建築物（以下「計画認定建築物」という。）の耐震改修の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

第二十条 所管行政庁は、認定事業者が計画の認定を受けた計画に従って計画認定建築物の耐震改修を行っていないと認めるときは、当該認定事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(計画の認定の取消し)

第二十一条 所管行政庁は、認定事業者が前条の規定による処分に違反したときは、計画の認定を取り消すことができる。

第五章 建築物の地震に対する安全性に係る認定等

(建築物の地震に対する安全性に係る認定)

第二十二条 建築物の所有者は、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁に

対し、当該建築物について地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を申請することができる。

2 所管行政庁は、前項の申請があった場合において、当該申請に係る建築物が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るときは、その旨の認定をすることができる。

3 前項の認定を受けた者は、同項の認定を受けた建築物（以下「基準適合認定建築物」という。）、その敷地又はその利用に関する広告その他の国土交通省令で定めるもの（次項において「広告等」という。）に、国土交通省令で定めるところにより、当該基準適合認定建築物が前項の認定を受けている旨の表示を付することができる。

4 何人も、前項の規定による場合を除くほか、建築物、その敷地又はその利用に関する広告等に、同項の表示又はこれと紛らわしい表示を付してはならない。

(基準適合認定建築物に係る認定の取消し)

第二十三条 所管行政庁は、基準適合認定建築物が前条第二項の基準に適合しなくなったと認めるときは、同項の認定を取り消すことができる。

(基準適合認定建築物に係る報告、検査等)

第二十四条 所管行政庁は、前条の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、第二十二条第二項の認定を受けた者に対し、基準適合認定建築物の地震に対する安全性に係る事項に関し報告させ、又はその職員に、基準適合認定建築物、基準適合認定建築物の敷地若しくは基準適合認定建築物の工事現場に立ち入り、基準適合認定建築物、基準適合認定建築物の敷

地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。

2 第十三条第一項ただし書、第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

第六章 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定等

(区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定)

第二十五条 耐震診断が行われた区分所有建築物（二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建築物をいう。以下同じ。）の管理者等（同法第二十五条第一項の規定により選任された管理者（管理者がないときは、同法第三十四条の規定による集会において指定された区分所有者）又は同法第四十九条第一項の規定により置かれた理事をいう。）は、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁に対し、当該区分所有建築物について耐震改修を行う必要がある旨の認定を申請することができる。

2 所管行政庁は、前項の申請があった場合において、当該申請に係る区分所有建築物が地震に対する安全上耐震関係規定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ないと認めるときは、その旨の認定をすることができる。

3 前項の認定を受けた区分所有建築物（以下「要耐震改修認定建築物」という。）の耐震改修が建物の区分所有等に関する法律第十七条第一項に規定する共用部分の変更に該当する場合における同項の規定の適用については、同項中「区分所有者及び議

決権の各四分の三以上の多数による集会の決議」とあるのは「集会の決議」とし、同項ただし書の規定は、適用しない。

(要耐震改修認定建築物の区分所有者の耐震改修の努力)

第二十六条 要耐震改修認定建築物の区分所有者は、当該要耐震改修認定建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

(要耐震改修認定建築物の耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等)

第二十七条 所管行政庁は、要耐震改修認定建築物の区分所有者に対し、技術指針事項を勘案して、要耐震改修認定建築物の耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

2 所管行政庁は、要耐震改修認定建築物について必要な耐震改修が行われていないと認めるときは、要耐震改修認定建築物の区分所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。

3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた要耐震改修認定建築物の区分所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

4 所管行政庁は、前二項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、要耐震改修認定建築物の区分所有者に対し、要耐震改修認定建築物の地震に対する安全性に係る事項に関し報告させ、又はその職員に、要耐震改修認定建築物、要耐震改修認定建築物の敷地若しくは要耐震改修認定建築物の工事現場に立ち入り、要耐震改修認定建築物、要耐震改修認定建

築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。

5 第十三条第一項ただし書、第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

第七章 建築物の耐震改修に係る特例

(特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例)

第二十八条 第五条第三項第四号の規定により都道府県耐震改修促進計画に特定優良賃貸住宅の特定入居者に対する賃貸に関する事項を記載した都道府県の区域内において、特定優良賃貸住宅法第五条第一項に規定する認定事業者は、特定優良賃貸住宅の全部又は一部について特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する資格を有する入居者を国土交通省令で定める期間以上確保することができないときは、特定優良賃貸住宅法の規定にかかわらず、都道府県知事(市の区域内にあっては、当該市の長。第三項において同じ。)の承認を受けて、その全部又は一部を特定入居者に賃貸することができる。

2 前項の規定により特定優良賃貸住宅の全部又は一部を賃貸する場合においては、当該賃貸借を、借地借家法(平成三年法律第九十号)第三十八条第一項の規定による建物の賃貸借(国土交通省令で定める期間を上回らない期間を定めたものに限る。)としなければならない。

3 特定優良賃貸住宅法第五条第一項に規定する認定事業者が第一項の規定による都道府県知事の承認を受けた場合における特定優良賃貸住宅法第十一条第一項の規定の適用については、同項中「処分」とあるの

は、「処分又は建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成七年法律第二百二十三号)第二十八条第二項の規定」とする。

(機構の業務の特例)

第二十九条 第五条第三項第五号の規定により都道府県耐震改修促進計画に機構による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する事項を記載した都道府県の区域内において、機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十一条に規定する業務のほか、委託に基づき、政令で定める建築物(同条第三項第二号の住宅又は同項第四号の施設であるものに限る。)の耐震診断及び耐震改修の業務を行うことができる。

(公社の業務の特例)

第三十条 第五条第三項第五号の規定により都道府県耐震改修促進計画に公社による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する事項を記載した都道府県の区域内において、公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、委託により、住宅の耐震診断及び耐震改修並びに市街地において自ら又は委託により行った住宅の建設と一体として建設した商店、事務所等の用に供する建築物及び集団住宅の存する団地の居住者の利便に供する建築物の耐震診断及び耐震改修の業務を行うことができる。

2 前項の規定により公社の業務が行われる場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成七年法律第二百二十三号)第三十条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人住宅金融支援機構の資金の貸付けについての配慮)

第三十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、法令及びその事業計画の範囲内において、計画認定建築物である住宅の耐震改修が円滑に行われるよう、必要な資金の貸付けについて配慮するものとする。

第八章 耐震改修支援センター

(耐震改修支援センター)

第三十二条 国土交通大臣は、建築物の耐震診断及び耐震改修の実施を支援することを目的とする一般社団法人又は一般財団法人その他営利を目的としない法人であつて、第三十四条に規定する業務（以下「支援業務」という。）に関し次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、耐震改修支援センター（以下「センター」という。）として指定することができる。

一 職員、支援業務の実施の方法その他の事項についての支援業務の実施に関する計画が、支援業務の適確な実施のために適切なものであること。

二 前号の支援業務の実施に関する計画を適確に実施するに足る経理的及び技術的な基礎を有するものであること。

三 役員又は職員の構成が、支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。

四 支援業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。

五 前各号に定めるもののほか、支援業務を公正かつ適確に行うことができるものであること。

(指定の公示等)

第三十三条 国土交通大臣は、前条の規定による指定（以下単に「指定」という。）をしたときは、センターの名称及び住所並びに支援業務を行う事務所の所在地を公示しなければならない。

2 センターは、その名称若しくは住所又は支援業務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。

3 国土交通大臣は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公示しなければならない。

(業務)

第三十四条 センターは、次に掲げる業務を行うものとする。

一 認定事業者が行う計画認定建築物である要安全確認計画記載建築物及び特定既存耐震不適格建築物の耐震改修に必要な資金の貸付けを行った国土交通省令で定める金融機関の要請に基づき、当該貸付けに係る債務の保証をすること。

二 建築物の耐震診断及び耐震改修に関する情報及び資料の収集、整理及び提供を行うこと。

三 建築物の耐震診断及び耐震改修に関する調査及び研究を行うこと。

四 前三号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。

(業務の委託)

第三十五条 センターは、国土交通大臣の認可を受けて、前条第一号に掲げる業務（以下「債務保証業務」という。）のうち債務の保証の決定以外の業務の全部又は一部を金融機関その他の者に委託することができる。

2 金融機関は、他の法律の規定にかかわらず、前項の規定による委託を受け、当該業務を行うことができる。

(債務保証業務規程)

第三十六条 センターは、債務保証業務に関する規程（以下「債務保証業務規程」という。）を定め、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 債務保証業務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。

3 国土交通大臣は、第一項の認可をした債務保証業務規程が債務保証業務の公正かつ適確な実施上不適当となったと認めるときは、その債務保証業務規程を変更すべきことを命ずることができる。

(事業計画等)

第三十七条 センターは、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業計画及び収支予算を作成し、当該事業年度の開始前に（指定を受けた日の属する事業年度にあっては、その指定を受けた後遅滞なく）、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 センターは、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業報告書及び収支決算書を作成し、当該

事業年度経過後三月以内に、国土交通大臣に提出しなければならない。

(区分経理)

第三十八条 センターは、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる業務ごとに経理を区分して整理しなければならない。

一 債務保証業務及びこれに附帯する業務

二 第三十四条第二号及び第三号に掲げる業務並びにこれらに附帯する業務

(帳簿の備付け等)

第三十九条 センターは、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

2 前項に定めるもののほか、センターは、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する書類で国土交通省令で定めるものを保存しなければならない。

(監督命令)

第四十条 国土交通大臣は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、センターに対し、支援業務に関し監督上必要な命令をすることができる。

(センターに係る報告、検査等)

第四十一条 国土交通大臣は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、センターに対し支援業務若しくは資産の状況に関し必要な報告を求め、又はその職員に、センターの事務所に立ち入り、支援業務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(指定の取消し等)

第四十二条 国土交通大臣は、センターが次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消すことができる。

一 第三十三条第二項又は第三十七条から第三十九条までの規定のいずれかに違反したとき。

二 第三十六条第一項の認可を受けた債務保証業務規程によらないで債務保証業務を行ったとき。

三 第三十六条第三項又は第四十条の規定による命令に違反したとき。

四 第三十二条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。

五 センター又はその役員が、支援業務に関し著しく不適当な行為をしたとき。

六 不正な手段により指定を受けたとき。

2 国土交通大臣は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

しくは忌避した者は、五十万円以下の罰金に処する。

第四十五条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

一 第十九条、第二十四条第一項又は第四十一条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

二 第二十二条第四項の規定に違反して、表示を付した者

三 第二十四条第一項又は第四十一条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

四 第三十九条第一項の規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかった者

五 第三十九条第二項の規定に違反した者

六 第四十一条第一項の規定による質問に対して答弁せず、又は虚偽の答弁をした者

第四十六条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前三条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても各本条の刑を科する。

第九章 罰則

第四十三条 第八条第一項の規定による命令に違反した者は、百万円以下の罰金に処する。

第四十四条 第十三条第一項、第十五条第四項又は第二十七条第四項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又はこれらの規定による検査を拒み、妨げ、若

3. 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

(平成 18 年 1 月 25 日 国土交通省告示第 184 号)

(最終改正 令和 7 年 7 月 17 日 国土交通省告示第 535 号)

平成七年一月の阪神・淡路大震災では、地震により六千四百三十四人の尊い命が奪われた。このうち地震による直接的な死者数は五千五百二人であり、さらにこの約九割の四千八百三十一人が住宅・建築物の倒壊等によるものであった。この教訓を踏まえて、建築物の耐震改修の促進に関する法律(以下「法」という。)が制定された。

しかし近年、平成十六年十月の新潟県中越地震、平成十七年三月の福岡県西方沖地震、平成二十年六月の岩手・宮城県内陸地震、平成二十八年四月の熊本地震、平成三十年九月の北海道胆振東部地震など大地震が頻発しており、特に平成二十三年三月に発生した東日本大震災は、これまでの想定をはるかに超える巨大な地震・津波により、一度の災害で戦後最大の人命が失われるなど、甚大な被害をもたらした。この震災においては、津波による沿岸部の建築物の被害が圧倒的であったが、内陸市町村においても建築物に大きな被害が発生した。

また、平成三十年六月の大阪府北部を震源とする地震においては、塀に被害が発生した。さらに、令和六年一月の能登半島地震においては、耐震化率が低い地域で多くの住宅が倒壊する等の被害が生じた。このように、我が国において、大地震はいつどこで発生してもおかしくない状況にあるとの認識が広がっている。また、南海トラフ地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震及び首都直下地震については、発生の切迫性が指摘され、ひとたび地震が発生すると被害は甚大なものと想定さ

れており、特に、南海トラフ巨大地震については、東日本大震災を上回る被害が想定されている。

建築物の耐震化については、建築物の耐震化緊急対策方針(平成十七年九月中央防災会議決定)において、全国的に取り組むべき「社会全体の国家的な緊急課題」とされるとともに、災害対策の推進等に係る基本的な事項を定めた国土強靱化基本計画(令和五年七月閣議決定)及び防災基本計画(昭和三十八年六月中央防災会議決定。令和六年六月修正)、今後の発生が懸念される大規模地震への対策をとりまとめた南海トラフ地震防災対策推進基本計画(令和七年七月中央防災会議決定)、首都直下地震緊急対策推進基本計画(平成二十七年三月閣議決定)及び日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進基本計画(令和四年九月中央防災会議決定)においても推進すべき施策として位置づけられているところである。特に切迫性の高い地震については発生までの時間が限られていることから、効果的かつ効率的に建築物の耐震改修等を実施することが求められている。

この告示は、このような認識の下に、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、基本的な方針を定めるものである。

一 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する基本的な事項

1 国、地方公共団体、所有者等の役割分担

住宅・建築物の耐震化の促進のためには、まず、住宅・建築物の所有者等が、地域防災

対策を自らの問題、地域の問題として意識して取り組むことが不可欠である。国及び地方公共団体は、こうした所有者等の取組をできる限り支援するという観点から、所有者等にとって耐震診断及び耐震改修を行いやすい環境の整備や負担軽減のための制度の構築など必要な施策を講じ、耐震改修の実施の阻害要因となっている課題を解決していくべきである。

2 公共建築物の耐震化の促進

公共建築物については、災害時には学校は避難場所等として活用され、病院では災害による負傷者の治療が、国及び地方公共団体の庁舎では被害情報収集や災害対策指示が行われるなど、多くの公共建築物が応急活動の拠点として活用される。このため、平常時の利用者の安全確保だけでなく、災害時の拠点施設としての機能確保の観点からも公共建築物の耐震性確保が求められるとの認識のもと、強力に公共建築物の耐震化の促進に取り組むべきである。具体的には、国及び地方公共団体は、各施設の耐震診断を速やかに行い、耐震性に係るリストを作成及び公表するとともに、構造耐力上主要な部分に加え、非構造部材及び建築設備に係るより高い耐震性の確保に配慮しつつ、整備目標及び整備プログラムの策定等を行い、計画的かつ重点的な耐震化の促進に積極的に取り組むべきである。

また、公共建築物について、法第二十二条第三項の規定に基づく表示を積極的に活用すべきである。

3 法に基づく指導等の実施

所管行政庁は、法に基づく指導等を次のイからハまでに掲げる建築物の区分に応じ、そ

れぞれ当該イからハまでに定める措置を適切に実施すべきである。

イ 耐震診断義務付け対象建築物

法第七条に規定する要安全確認計画記載建築物については、所管行政庁は、その所有者に対して、所有する建築物が耐震診断の実施及び耐震診断の結果の報告義務の対象建築物となっている旨の十分な周知を行い、その確実な実施を図るべきである。また、期限までに耐震診断の結果を報告しない所有者に対しては、個別の通知等を行うことにより、耐震診断結果の報告をするように促し、それでもなお報告しない場合にあっては、法第八条第一項の規定に基づき、当該所有者に対し、相当の期限を定めて、耐震診断の結果の報告を行うべきことを命ずるとともに、その旨を公報、ホームページ等で公表すべきである。

法第九条(法附則第三条第三項において準用する場合を含む。)の規定に基づく報告の内容の公表については、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行規則(平成七年建設省令第二十八号。以下「規則」という。)第二十二条(規則附則第三条において準用する場合を含む。)の規定により、所管行政庁は、当該報告の内容をとりまとめた上で公表しなければならないが、当該公表後に耐震改修等により耐震性が確保された建築物については、公表内容にその旨を付記するなど、迅速に耐震改修等に取り組んだ建築物所有者が不利になることのないよう、営業上の競争環境等にも十分に配慮し、丁寧な運用を行うべきである。

また、所管行政庁は、報告された耐震診断の結果を踏まえ、耐震診断義務付け対象建築物(法第七条に規定する要安全確認計画記載

建築物及び法附則第三条第一項に規定する要緊急安全確認大規模建築物をいう。以下同じ。)の所有者に対して、法第十二条第一項(法附則第三条第三項において準用する場合を含む。)の規定に基づく指導及び助言を実施すべきである。また、指導に従わない者に対しては同条第二項の規定に基づき必要な指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公報、ホームページ等を通じて公表すべきである。

さらに、指導・助言、指示等を行ったにもかかわらず、当該耐震診断義務付け対象建築物の所有者が必要な対策をとらなかった場合には、所管行政庁は、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について著しく保安上危険であると認められる建築物(別添の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項(以下「技術指針事項」という。))第一第一号又は第二号の規定により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高いと判断された建築物をいう。以下同じ。)については速やかに建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第十条第三項の規定に基づく命令を、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るおそれがあると認められる建築物については、同条第一項の規定に基づく勧告や同条第二項の規定に基づく命令を行うべきである。。

ロ 指示対象建築物

法第十五条第二項に規定する特定既存耐震不適格建築物(以下「指示対象建築物」という。)については、所管行政庁は、その所有者

に対して、所有する建築物が指示対象建築物である旨の周知を図るとともに、同条第一項の規定に基づく指導及び助言を実施するよう努め、指導に従わない者に対しては同条第二項の規定に基づき必要な指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公報、ホームページ等を通じて公表すべきである。

また、指導・助言、指示等を行ったにもかかわらず、当該指示対象建築物の所有者が必要な対策をとらなかった場合には、所管行政庁は、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について著しく保安上危険であると認められる建築物については速やかに建築基準法第十条第三項の規定に基づく命令を、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るおそれがあると認められる建築物については、同条第一項の規定に基づく勧告や同条第二項の規定に基づく命令を行うべきである。。

ハ 指導・助言対象建築物

法第十四条に規定する特定既存耐震不適格建築物(指示対象建築物を除く。)については、所管行政庁は、その所有者に対して、法第十五条第一項の規定に基づく指導及び助言を実施するよう努めるべきである。また、法第十六条第一項に規定する既存耐震不適格建築物についても、所管行政庁は、その所有者に対して、同条第二項の規定に基づく指導及び助言を実施するよう努めるべきである。

4 計画の認定等による耐震改修の促進

所管行政庁は、法第十七条第三項の計画の認定、法第二十二条第二項の認定、法第二十五条第二項の認定について、適切かつ速やかな認定が行われるよう努めるべきである。

国は、これらの認定について、所管行政庁による適切かつ速やかな認定が行われるよう、必要な助言、情報提供等を行うこととする。

5 所有者等の費用負担の軽減等

耐震診断及び耐震改修に要する費用は、建築物の状況や工事の内容により様々であるが、相当の費用を要することから、所有者等の費用負担の軽減を図ることが課題となっている。特に、所有者等が高齢者である住宅の耐震化においては、自己資金の調達についても課題となっている。

こうしたことを踏まえ、地方公共団体は、所有者等に対する耐震診断及び耐震改修に係る助成制度等の整備や耐震改修促進税制、高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン等の耐震化に関する融資制度の普及に努めることで、密集市街地や緊急輸送道路・避難路沿いの建築物の耐震化、所有者等が高齢者である住宅の耐震化を促進するなど、重点的な取組を行うことが望ましい。特に、耐震診断義務付け対象建築物については早急な耐震診断の実施及び耐震改修の促進が求められることから、特に重点的な予算措置が講じられることが望ましい。また、省エネ改修やバリアフリー改修の機会を捉えた耐震改修の実施、段階的な耐震改修の実施等の取組を行うことも考えられる。国は、地方公共団体に対し、必要な助言、補助・交付金、税の優遇措置等の制度に係る情報提供等を行うこととする。

また、法第三十二条の規定に基づき指定された耐震改修支援センター(以下「センター」という。)が債務保証業務、情報提供業務等を行うこととしているが、国は、センターを指定した場合においては、センターの業務が適切に運用されるよう、センターに対して必要な指導等を行うとともに、地方公共団体に対し、必要な情報提供等を行うこととする。

さらに、所有者等が耐震改修工事を行う際に仮住居の確保が必要となる場合については、地方公共団体が、公共賃貸住宅の空室の紹介等に努めることが望ましい。

6 相談体制の整備及び情報提供の充実

近年、悪質なリフォーム工事詐欺による被害が社会問題となっており、住宅・建築物の所有者等が安心して耐震診断及び耐震改修を実施できる環境整備が重要な課題となっている。特に、「どの事業者に頼めばよいか」、「工事費用は適正か」、「工事内容は適切か」、「改修の効果はあるのか」等の不安に対応する必要がある。このため、国は、センター等と連携し、耐震診断及び耐震改修に関する相談窓口を設置するとともに、耐震診断及び耐震改修の実施が可能な建築士及び事業者の一覧や、耐震改修工法の選択や耐震診断・耐震改修費用の判断の参考となる事例集を作成し、ホームページ等で公表を行い、併せて、地方公共団体に対し、必要な助言、情報提供等を行うこととする。また、地方公共団体は、耐震診断及び耐震改修に関する窓口を設置し、所有者等の個別の事情に応じた助言を行うよう努めるべきであるとともに、関係部局、センター等と連携し、先進的な取組事例、耐震改修事例、一般的な工事費用、専門家・事業者情報、助成制度概要等について、情報提供の充実に努めることが望ましい。

7 専門家・事業者の育成及び技術開発

適切な耐震診断及び耐震改修が行われるためには、専門家・事業者が耐震診断及び耐震改修について必要な知識、技術等の更なる習得に努め、資質の向上を図ることが望ましい。国及び地方公共団体は、センター等の協力を得て、講習会や研修会の開催、受講者の登録・紹介制度の整備等に努めるものとする。特に、耐震診断義務付け対象建築物の耐震診断が円

滑に行われるよう、国は、登録資格者講習(規則第五条に規定する登録資格者講習をいう。以下同じ。)の十分な頻度による実施、建築士による登録資格者講習の受講の促進のための情報提供の充実を図るものとする。

また、簡易な耐震改修工法の開発やコストダウン等が促進されるよう、国及び地方公共団体は、関係団体と連携を図り、耐震診断及び耐震改修に関する調査及び研究を実施することとする。

8 地域における取組の推進

地方公共団体は、地域に根ざした専門家・事業者の育成、町内会や学校等を単位とした地震防災対策への取組の推進、NPO との連携や地域における取組に対する支援、地域ごとに関係団体等からなる協議会の設置等を行うことが考えられる。国は、地方公共団体に対し、必要な助言、情報提供等を行うこととする。

9 その他の地震時の安全対策

地方公共団体及び関係団体は、ブロック塀等の倒壊防止、昭和五十六年六月一日から平成十二年五月三十一日までに建築された木造住宅の耐震性能検証、屋根瓦、窓ガラス、天井、外壁等の非構造部材の脱落防止、地震時のエレベーター内の閉じ込め防止、エスカレーター等の脱落防止、給湯設備の転倒防止、配管等の設備の落下防止等の対策を所有者等に促すとともに、自らが所有する建築物についてはこれらの対策の実施に努めるべきである。さらに、これらの対策に係る建築基準法令の規定に適合しない建築物で同法第三条第二項の適用を受けているものについては、改修の実施及びその促進を図るべきである。

また、南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動に関する報告(平成二十七年十二月)を踏まえて、長周期地震動対策を推進すべ

きである。国は、地方公共団体及び関係団体に対し、必要な助言、情報提供等を行うこととする。

二 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定に関する事項

1 建築物の耐震化の現状

令和五年の統計調査に基づき、我が国の住宅については総数約五千五百七十万戸のうち、約五百七十万戸(約十パーセント)が耐震性が不十分であり、耐震化率は約九十パーセントと推計されている。この推計では、耐震性が不十分な住宅は、平成十五年の約千百五十万戸から二十年間でおおむね半減し、そのうち耐震改修によるものは二十年間で約百万戸と推計されている。

また、耐震診断義務付け対象建築物のうち、要緊急安全確認大規模建築物については、令和六年三月三十一日時点で耐震診断結果が公表された約一万千棟のうち、約八百二十棟が耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率(耐震診断結果が公表された建築物の棟数のうちに耐震診断により耐震性を有することが確認された建築物、耐震改修、建替え等により耐震性が不十分な状態が解消された建築物及び除却された建築物の棟数が占める割合をいう。以下同じ。)は約九十三パーセントである。

要安全確認計画記載建築物のうち、法第七条第一号に掲げるものについては、令和六年三月三十一日時点で耐震診断結果が公表された約千六百棟のうち約二百四十棟が耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率は約八十五パーセントである。また、要安全確認計画記載建築物のうち、法第七条第二号及び第三号に掲げるものについては、令和六年三月三十一日時点で耐震診断結果が公表された約七千三百棟のうち、約四千百棟が耐震性が不十分

であり、耐震性不足解消率は約四十四パーセントである。

2 建築物の耐震診断及び耐震改修の目標の設定

住宅については令和十七年までに、要緊急安全確認大規模建築物については令和十二年までに、要安全確認計画記載建築物については早期に、いずれも耐震性が不十分なものをおおむね解消することを目標とする。

三 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項

建築物の耐震診断及び耐震改修は、既存の建築物について、現行の耐震関係規定に適合しているかどうかを調査し、これに適合しない場合には、適合させるために必要な改修を行うことが基本である。しかしながら、既存の建築物については、耐震関係規定に適合していることを詳細に調査することや、適合しない部分を完全に適合させることが困難な場合がある。このような場合には、建築物の所有者等は、技術指針事項に基づいて耐震診断を行い、その結果に基づいて必要な耐震改修を行うべきである。

四 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基本的な事項

建築物の所有者等が、地震防災対策を自らの問題、地域の問題として意識することができるよう、地方公共団体は、過去に発生した地震の被害と対策、耐震改修の有効性、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等を記載した地図(以下「地震防災マップ」という。)、要安全確認計画記載建築物で緊急輸送道路・避難路沿いの建築物の耐震化の状況を記載した地図(以下「避難路沿道耐震化状況マップ」という。)、建築物の耐震性

能や免震等の技術情報、地域での取組の重要性等について、関係部局と連携しつつ、町内会等や各種メディアを活用して啓発及び知識の普及を図ることが考えられる。国は、地方公共団体に対し、必要な助言及び情報提供等を行うこととする。

また、地方公共団体が適切な情報提供を行うことができるよう、地方公共団体とセンターとの間で必要な情報の共有及び連携が図られることが望ましい。

五 都道府県耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する重要事項

1 都道府県耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項

イ 都道府県耐震改修促進計画の基本的な考え方

都道府県は、法第五条第一項の規定に基づく都道府県耐震改修促進計画(以下単に「都道府県耐震改修促進計画」という。)の改定に当たっては、道路部局、防災部局、衛生部局、観光部局、商工部局、福祉部局、教育委員会等とも連携するとともに、都道府県内の市町村の耐震化の目標や施策との整合を図るため、市町村と協議会を設置する等の取組を行いながら、市町村の区域を超える広域的な見地からの調整を図る必要がある施策等を中心に見直すことが考えられる。

また、都道府県耐震改修促進計画に基づく施策が効果的に実現できるよう、その改定に当たっては、法に基づく指導・助言、指示等を行う所管行政庁と十分な調整を行うべきである。なお、都道府県は、耐震化の進捗状況や新たな施策の実施等にあわせて、適宜、都道府県耐震改修促進計画の見直しを行うことが望ましい。

ロ 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

都道府県耐震改修促進計画においては、二2の目標を踏まえ、各都道府県において想定される地震の規模、被害の状況、建築物の耐震化の現状等を勘案し、目標を定めることとする。なお、都道府県は、定めた目標について、一定期間ごとに検証すべきである。特に耐震診断義務付け対象建築物については、早急に耐震化を促進すべき建築物である。このため、都道府県耐震改修促進計画に法第五条第三項第一号及び第二号に定める事項を記載する場合においては早期に記載するとともに、二2の目標を踏まえ、要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物の耐震化の目標を設定すべきである。また、耐震診断結果の報告を踏まえ、耐震化の状況を検証すべきである。

さらに、庁舎、病院、学校等の公共建築物については、関係部局と協力し、可能な限り用途ごとに目標を設定すべきである。このため、国土交通省は関係省庁と連携を図り、都道府県に対し、必要な助言及び情報提供を行うこととする。

ハ 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

都道府県耐震改修促進計画においては、都道府県、市町村、建築物の所有者等との役割分担の考え方、実施する事業の方針等基本的な取組方針について定めるとともに、具体的な支援策の概要、安心して耐震改修等を行うことができるようにするための環境整備、地震時の総合的な安全対策に関する事業の概要等を定めることが望ましい。

また、庁舎、病院、学校等の公共建築物については、関係部局と協力し、耐震診断を行い、その結果の公表に取り組むとともに、重

点化を図りながら着実な耐震化を推進するため、具体的な整備プログラム等を作成することが望ましい。

さらに、緊急輸送道路については、沿道の建築物の耐震化や橋梁の耐震補強、高盛土の対策、無電柱化等について連携を図りながら一体的に推進することが重要であり、道路部局等関係機関と密に連携し、施策の推進を図ることが考えられる。

法第五条第三項第一号の規定に基づき定めるべき公益上必要な建築物は、地震時における災害応急対策の拠点となる施設や避難所となる施設等であるが、例えば庁舎、病院、学校の体育館等の公共建築物のほか、病院、ホテル・旅館、福祉施設等の民間建築物のうち、災害対策基本法(昭和三十六年法律第二百二十三号)第二条第十号に規定する地域防災計画や防災に関する計画等において、大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な建築物として定められたものについても、積極的に定めることが考えられる。なお、公益上必要な建築物を定めようとするときは、法第五条第四項の規定に基づき、あらかじめ、当該建築物の所有者等の意見を勘案し、例えば特別積合せ貨物運送以外の一般貨物自動車運送事業の用に供する施設である建築物等であって、大規模な地震が発生した場合に公益上必要な建築物として実際に利用される見込みがないものまで定めることがないよう留意すべきである。

法第五条第三項第二号又は第三号の規定に基づき定めるべき道路は、沿道の建築物の倒壊によって緊急車両の通行や住民の避難の妨げになるおそれがある道路であるが、例えば緊急輸送道路、避難路、通学路等避難場所と連絡する道路その他密集市街地内の道路等を定めることが考えられる。特に緊急輸送道路

のうち、市町村の区域を越えて、災害時の拠点施設を連絡する道路であり、災害時における多数の者の円滑な避難、救急・消防活動の実施、避難者への緊急物資の輸送等の観点から重要な道路については、沿道の建築物の耐震化を図ることが必要な道路として定めるべきである。

このうち、現に相当数の建築物が集合し、又は集合することが確実と見込まれる地域を通過する道路、公園や学校等の重要な避難場所と連絡する道路その他の地域の防災上の観点から重要な道路については、同項第二号の規定に基づき早期に通行障害建築物の耐震診断を行わせ、耐震化を図ることが必要な道路として定めることが考えられる。

また、通学路等の沿道のブロック塀等の実態把握を進め、住民の避難等の妨げとなるおそれの高い道路についても、沿道のブロック塀等の耐震化を図ることが必要な道路として定めるべきである。

この場合、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令(平成七年政令第四百二十九号)第四条第二号に規定する組積造の塀については、規則第四条の二の規定により、地域の実情に応じて、都道府県知事が耐震診断義務付け対象建築物の塀の長さ等を規則で定めることができることに留意すべきである。

さらに、同項第四号の規定に基づく特定優良賃貸住宅に関する事項は、法第二十八条の特例の適用の考え方等について定めることが望ましい。

加えて、同項第五号の規定に基づく独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社(以下「機構等」という。)による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する事項は、機構等が耐震診断及び耐震改修を行う地域、建築物の種類等について定めることが考えられ

る。なお、独立行政法人都市再生機構による耐震診断及び耐震改修の業務及び地域は、原則として都市再生に資するものに限定するとともに、地域における民間事業者による業務を補完して行うよう留意する。

ニ 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

都道府県耐震改修促進計画においては、四を踏まえ、個々の建築物の所在地を識別可能とする程度に詳細な地震防災マップや避難路沿道耐震化状況マップの作成について盛り込むとともに、相談窓口の設置、パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催、耐震診断及び耐震改修に係る情報提供等、啓発及び知識の普及に係る事業について定めることが望ましい。特に、地震防災マップの作成及び相談窓口の設置は、都道府県内の全ての市町村において措置されるよう努めるべきである。

また、住宅の建て方別の耐震化の状況の把握、地域における地震時の危険箇所の点検等を通じて、住宅・建築物の耐震化のための啓発活動や危険なブロック塀の改修・撤去等の取組を行うことが効果的であり、必要に応じ、市町村との役割分担のもと、町内会や学校等との連携策についても定めるべきである。

ホ 建築基準法による勧告又は命令等の実施

法に基づく指導・助言、指示等について、所管行政庁は、優先的に実施すべき建築物の選定及び対応方針、公表の方法等について定めることが望ましい。

また、所管行政庁は、法第十二条第三項(法附則第三条第三項において準用する場合を含む。)又は法第十五条第三項の規定による公表を行ったにもかかわらず、建築物の所有者が耐震改修を行わない場合には、建築基準法第十条第一項の規定による勧告、同条第二項又

は第三項の規定による命令等を実施すべきであり、その実施の考え方、方法等について定めることが望ましい。

２ 市町村耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項

イ 市町村耐震改修促進計画の基本的な考え方

平成十七年三月に中央防災会議において決定された地震防災戦略において、東海地震及び東南海・南海地震の被害を受けるおそれのある地方公共団体については地域目標を定めることが要請され、その他の地域においても減災目標を策定することが必要とされている。こうしたことを踏まえ、法第六条第一項において、基礎自治体である市町村においても、都道府県耐震改修促進計画に基づき、市町村耐震改修促進計画を定めるよう努めるものとされたところであり、可能な限り全ての市町村において市町村耐震改修促進計画が策定されることが望ましい。

市町村耐震改修促進計画の策定及び改定に当たっては、道路部局、防災部局、衛生部局、観光部局、商工部局、福祉部局、教育委員会等とも連携するとともに、都道府県の耐震化の目標や施策との整合を図るため、都道府県と協議会を設置する等の取組を行いながら、より地域固有の状況に配慮して作成することが考えられる。

また、市町村耐震改修促進計画に基づく施策が効果的に実現できるよう、法に基づく指導、助言、指示等を行う所管行政庁と十分な調整を行うべきである。

なお、市町村は、耐震化の進捗状況や新たな施策の実施等にあわせて、適宜、市町村耐震改修促進計画の見直しを行うことが望ましい。

ロ 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

市町村耐震改修促進計画においては、都道府県耐震改修促進計画の目標を踏まえ、各市町村において想定される地震の規模、被害の状況、建築物の耐震化の現状等を勘案し、目標を定めることを原則とする。なお、市町村は、定めた目標について、一定期間ごとに検証すべきである。特に耐震診断義務付け対象建築物については、早急に耐震化を促進すべき建築物である。このため、市町村耐震改修促進計画に法第六条第三項第一号に定める事項を記載する場合においては早期に記載するとともに、二２の目標を踏まえ、要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物の耐震化の目標を設定すべきである。また、耐震診断の結果の報告を踏まえ、耐震化の状況を検証すべきである。

さらに、庁舎、病院、学校等の公共建築物については、関係部局と協力し、可能な限り用途ごとに目標を設定すべきである。このため、国土交通省は関係省庁と連携を図り、市町村に対し、必要な助言及び情報提供を行うこととする。

ハ 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

市町村耐震改修促進計画においては、都道府県、市町村、建築物の所有者等との役割分担の考え方、実施する事業の方針等基本的な取組方針について定めるとともに、具体的な支援策の概要、安心して耐震改修等を行うことができるようにするための環境整備、地震時の総合的な安全対策に関する事業の概要等を定めることが望ましい。

また、庁舎、病院、学校等の公共建築物については、関係部局と協力し、耐震診断を行い、その結果の公表に取り組むとともに、重

点化を図りながら着実な耐震化を推進するため、具体的な整備プログラム等を作成することが望ましい。

さらに、緊急輸送道路については、沿道の建築物の耐震化や橋梁の耐震補強、高盛土の対策、無電柱化等について連携を図りながら一体的に推進することが重要であり、道路部局等関係機関と密に連携し、施策の推進を図ることが考えられる。

法第六条第三項第一号又は第二号の規定に基づき定めるべき道路は、沿道の建築物の倒壊によって緊急車両の通行や住民の避難の妨げになるおそれがある道路であるが、例えば緊急輸送道路、避難路、通学路等避難場所と連絡する道路その他密集市街地内の道路等を定めることが考えられる。特に緊急輸送道路のうち、市町村の区域内において、災害時の拠点施設を連絡する道路であり、災害時における多数の者の円滑な避難、救急・消防活動の実施、避難者への緊急物資の輸送等の観点から重要な道路については、沿道の建築物の耐震化を図ることが必要な道路として定めるべきである。

このうち、現に相当数の建築物が集合し、又は集合することが確実と見込まれる地域を通過する道路、公園や学校等の重要な避難場所と連絡する道路その他の地域の防災上の観点から重要な道路については、同項第一号の規定に基づき早期に通行障害建築物の耐震診断を行わせ、耐震化を図ることが必要な道路として定めることが考えられる。

また、通学路等の沿道のブロック塀等の実態把握を進め、住民の避難等の妨げとなるおそれの高い道路についても、沿道のブロック塀等の耐震化を図ることが必要な道路として定めるべきである。

この場合、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令第四条第二号に規定する組積造の塀については、地域の実情に応じて、市町村長が耐震診断義務付け対象建築物の塀の長さ等を規則で定めることができることに留意すべきである。

ニ 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

市町村耐震改修促進計画においては、四を踏まえ、個々の建築物の所在地を識別可能とする程度に詳細な地震防災マップや避難路沿道耐震化状況マップの作成について盛り込むとともに、相談窓口の設置、パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催、耐震診断及び耐震改修に係る情報提供等、啓発及び知識の普及に係る事業について定めることが望ましい。特に、地震防災マップの作成及び相談窓口の設置は、全ての市町村において措置されるよう努めるべきである。

また、住宅の建て方別の耐震化の状況の把握や地域における地震時の危険箇所の点検等を通じて、住宅・建築物の耐震化のための啓発活動や危険なブロック塀の改修・撤去等の取組を行うことが効果的であり、必要に応じ、町内会や学校等との連携策についても定めるべきである。

ホ 建築基準法による勧告又は命令等の実施

法に基づく指導・助言、指示等について、所管行政庁である市町村は、優先的に実施すべき建築物の選定及び対応方針、公表の方法等について定めることが望ましい。

また、所管行政庁である市町村は、法第十二条第三項(法附則第三条第三項において準用する場合を含む。)又は法第十五条第三項の規定による公表を行ったにもかかわらず、建築物の所有者が耐震改修を行わない場合には、建築基準法第十条第一項の規定による勧告、

同条第二項又は第三項の規定による命令等を実施すべきであり、その実施の考え方、方法等について定めることが望ましい。

3 計画の認定等の周知

所管行政庁は、法第十七条第三項の計画の認定、法第二十二条第二項の認定及び法第二十五条第二項の認定について、建築物の所有者へ周知し、活用を促進することが望ましい。なお、法第二十二条第二項の認定制度の周知に当たっては、本制度の活用は任意であり、表示が付されていないことをもって、建築物が耐震性を有さないこととはならないことについて、建築物の利用者等の十分な理解が得られるよう留意すべきである。

附則

1 この告示は、建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律(平成十七年法律第百二十号)の施行の日(平成十八年一月二十六日)から施行する。

2 平成七年建設省告示第二千八十九号は、廃止する。

3 この告示の施行前に平成七年建設省告示第二千八十九号第一ただし書の規定により、国土交通大臣が同告示第一の指針の一部又は全部と同等以上の効力を有すると認めた方法については、この告示の別添第一ただし書の規定により、国土交通大臣が同告示第一の指針の一部又は全部と同等以上の効力を有すると認めた方法とみなす。

附則 (平成二五年一〇月二九日国土交通省告示第一〇五五号)

この告示は、建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律の施行の日(平成二十五年十一月二十五日)から施行する。

附則 (平成二八年三月二五日国土交通省告示第五二九号)

この告示は、公布の日から施行する。

附則 (平成三〇年一二月二一日国土交通省告示第一三八一号)

この告示は、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令の施行の日(平成三十一年一月一日)から施行する。

附則 (令和三年一二月二一日国土交通省告示第一五三七号)

この告示は、公布の日から施行する。

附則 (令和六年七月一〇日国土交通省告示第一〇一二号)

この告示は、脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律の施行の日(令和七年四月一日)から施行する。

附則 (令和七年七月一七日国土交通省告示第五三五号)

この告示は、公布の日から施行する。