

那須烏山市建築物耐震改修促進計画 (四期計画)

令和8(2026)年～令和12(2030)年

令和8(2026)年4月
栃木県那須烏山市

はじめに

平成7（1995）年1月に発生した「阪神・淡路大震災」や平成16（2004）年10月に発生した「新潟県中越地震」などの大規模地震による被害があったことから、本市では、住宅・建築物の耐震化を促進するため、平成20（2008）年4月に「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。以下「耐震改修促進法」という。）に基づき、平成21（2009）年度から平成27（2015）年度までを計画期間とする「那須烏山市建築物耐震改修促進計画」を策定してまいりました。その結果、耐震化率は緩やかに上昇しておりますが、目標には届いていない状況です。

また、令和6（2024）年1月に発生した能登半島地震では、住宅の耐震化の遅れが被害拡大の要因の一つとして指摘されており、耐震化の必要性が再認識されました。さらに、南海トラフ地震や首都直下型地震等の大規模地震の発生が指摘され、東日本大震災を超える甚大な被害の発生が懸念されるため、平成25（2013）年11月に耐震改修促進法が改正され、不特定多数の者が利用する大規模建築物の耐震診断の義務化や耐震性に係る表示制度の創設など、建築物の耐震化を促進する取り組みが一層強化されました。

本市においても令和3（2021）年度から令和7（2025）年度までを計画期間とする「那須烏山市建築物耐震促進計画（三期計画）」を策定し、これまで以上に住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修の更なる促進に取り組んできたところであります。

このようなことから、今後とも、住宅・建築物の耐震化を促進することが必要であるため、耐震化の現状や課題等を踏まえ、「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図る基本的な方針」（平成18年国土交通省告示第184号。以下「国の基本方針」という。）及び「栃木県建築物耐震改修促進計画（四期計画）。以下「県計画」という。」に基づき、令和8（2026）年度から令和12（2030）年度までの5年を計画期間とする「那須烏山市建築物耐震改修促進計画（四期計画）。以下「本計画」という。」を策定しました。

今後とも、本計画に基づき、住宅・建築物の耐震化に取り組み、引き続き、市民のより一層の安全・安心の確保に努めます。

目次

第1章 計画の目的等.....	1
1 計画の背景と目的.....	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画期間	1
4 耐震改修促進法の改正等.....	2
第2章 住宅・建築物の耐震化の目標等	2
1 想定される地震被害	2
2 計画対象建築物	4
3 住宅・建築物の耐震化の現状及び課題.....	5
4 住宅・建築物の耐震化の目標.....	6
第3章 住宅・建築物の耐震化を促進するための施策	8
1 基本的な取組	8
2 住宅の耐震化の促進	8
3 建築物の耐震化の促進.....	10
4 地震時の被害を軽減するための安全対策	10
第4章 計画の推進に向けて.....	11
1 推進体制	11
2 計画のフォローアップ.....	12
3 法に基づく指導・助言等の実施.....	12
資料編.....	13

第1章 計画の目的等

1 計画の背景と目的

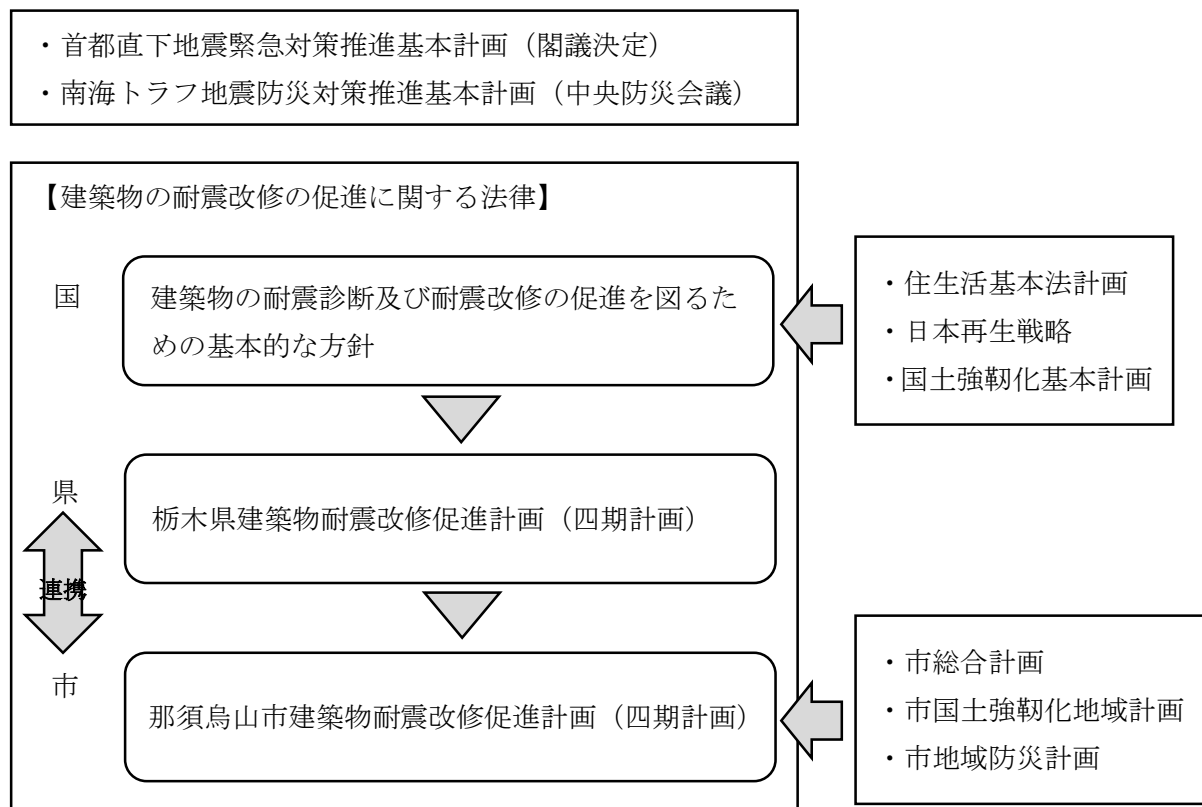
本計画は、国の基本方針に基づき、市内の公共建築物及び民間建築物の耐震化を計画的に促進することにより、市民の生命・生活の安全を確保することを目的とします。

2 計画の位置づけ

耐震改修促進法では、都道府県が策定する「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」に基づき、市町村は策定に努めるものとされていることから、国の基本方針及び県計画を勘案し、令和3（2021）年4月に策定した三期計画を見直し四期計画として定めたものです。

また、本計画は那須烏山市総合計画との整合性を図り、県計画、那須烏山市地域防災計画等との連携を図りながら、住宅・建築物の耐震化を促進するための計画として位置づけます。

●計画の位置づけイメージ図



3 計画期間

本計画は、県計画を踏まえ、令和8（2026）年度を初年度とする令和12（2030）年度までの5年を計画期間とします。

4 耐震改修促進法の改正等

耐震改修促進法は、東日本大震災の発生、南海トラフ地震及び首都直下地震等の発生の切迫性などから、平成25（2013）年11月に大きく改正され、住宅・建築物の耐震化の促進のための規制強化等がなされました。また、平成30（2018）年6月の大阪府北部地震において、ブロック塀の倒壊による死亡事故が発生したことを契機として、避難路等の安全性確保のための政令改正等がなされました。

規制強化の主な内容は、以下のとおりです。

- (1) 一定規模以上の多数の者が利用する建築物等の耐震診断の実施と所管行政庁への結果報告の義務付け
- (2) 一定規模以上の危険ブロック塀で避難路沿道にあるものの耐震診断の実施と所管行政庁への結果の義務付け
- (3) 全ての既存耐震不適格建築物の耐震化の努力義務
- (4) 建築物の耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨の表示
- (5) 所管行政庁の認定を受けた耐震改修における容積率・建ぺい率の特例措置
- (6) 区分所有建築物の耐震改修を行おうとする場合の決議要件の緩和（区分所有法の特例：3/4→1/2）

第2章 住宅・建築物の耐震化の目標等

1 想定される地震被害

- (1) 過去の主な地震被害

過去に栃木県に被害を及ぼした主な地震は以下のとおりあり、地震による被害の発生頻度は低いものの、過去には大規模地震による被害が発生しています。

西暦(和)	地震名	震災地	マグニチュード	主な被害
1923年9月1日 (大正12)	関東地震 (関東大震災)	関東南部	7.9	県内の最大震度5。負傷者3人、家屋全壊16棟、半壊2棟。
1949年12月26日 (昭和24)	今市地震	今市地方	6.2(8時17分) 6.4(8時25分)	今市を中心に被害。死者10人、負傷者163人、住家全壊290棟、半壊2,994棟、一部破損1,660棟。
2011年3月11日 (平成23)	平成23年東北地方太平洋沖地震 (東日本大震災)	東北から関東北部の太平洋沿岸	9.0	死者4人、負傷者133人、住家全壊261棟、住家半壊2,118棟(平成26年9月10日現在、消防庁調べ)。
2013年2月25日 (平成25)	栃木県北部地震	日光	6.2	人的被害無し。温泉宿泊施設一部破損6棟。

※出典：『栃木県地震減災行動計画（令和7年（2025）年3月）』（資料編資料3参照）より抜粋

- (2) 地震被害想定

令和6（2024）年5月に改訂した「那須烏山市地域防災計画」では、本市において

最も甚大な被害を及ぼす可能性が高い地震として「那須烏山市直下地震」を想定し、その被害を予測しています。

ア 想定条件

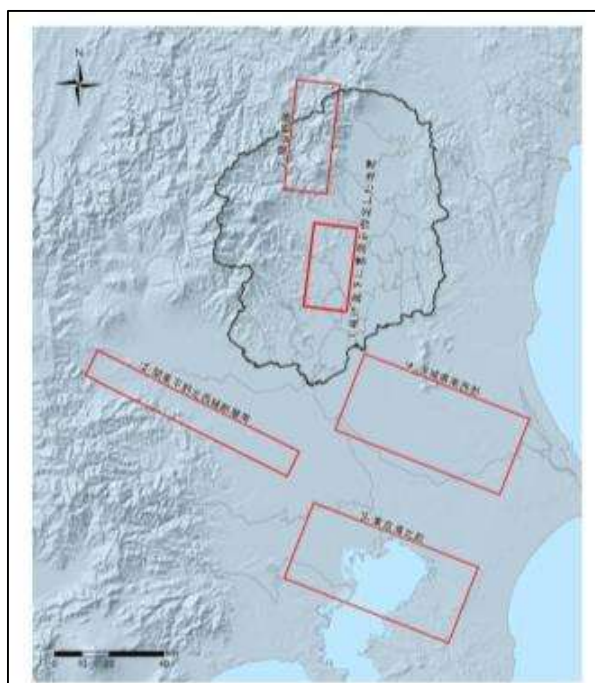
想定地震名	地震規模
想定那須烏山市直下地震	M6.9

イ 発災ケース

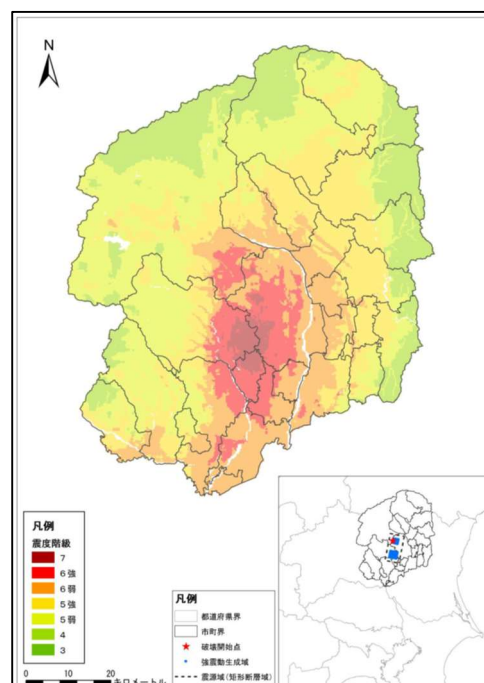
過去の地震の例などから、地震発生の季節や時刻によって被害規模等が異なってくるのが考えられるため、以下のケースを設定しています。

冬18時	住宅、飲食店などで火気使用が最も多い時間帯で、出火件数が最も多くなる。オフィスや繁華街周辺のほか、ターミナル駅にも滞留者が多数存在する。
冬深夜	多くが自宅で就寝中に被災するため、建物倒壊による死者が発生する可能性が高い。一方、オフィスや繁華街の滞留者や鉄道、道路の利用者が少ない。
夏12時	オフィスや繁華街等多数の停留者が集中しており、自宅外で被災する人が多い。木造建築物の停留人口は、一日の中で最も少ない時間帯であり、建物倒壊等による死者は冬と比べて少ない。

想定震源の位置図



震度分布図



ウ 予測結果の概要

仮定した地震において想定される被害は以下のとおりであり、建築物の耐震化を促進し、地震発生時の倒壊を防ぐことで、想定される人的被害、建物被害等を最小限にすることができます。

【人的被害及び火災による建物被害等】

項目		冬深夜	夏 12 時	冬 18 時
人的被害	死 者 (人)	83	49	61
	負 傷 者 (人)	1,097	818	789
	重 傷 者 (人)	138	101	99
	要 救 助 者 (人)	171	111	129
火災による建物被害	出 火 件 数 (件)	2	2	7
	残 出 火 件 数 (件)	0	0	1
	焼 失 棟 数 (件)	5	5	92

※出典：栃木県地震被害想定調査（H26）

2 計画対象建築物

本計画では、以下に掲げる住宅・建築物（既存不適格建築物）を中心に耐震化を促進します。

(1) 住宅

戸建て住宅

(2) 多数の者が利用する建築物

耐震改修促進法第 14 条に定める特定既存耐震不適格建築物

(3) 耐震診断義務付け建築物

- ・ 要緊急安全確認大規模建築物

耐震改修促進法附則第 3 条に定める地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模な建築物

- ・ 要安全確認計画記載建築物

耐震改修促進法第 7 条に定める防災拠点である建築物及び避難路沿道建築物

(4) 防災上重要な公共建築物

災害時の拠点となる建築物、多くの者が利用する建築物及び比較的用户の滞在時間が長い建築物等で、市が所有する公共建築物

(5) 危険なブロック塀

地震により倒壊してしまった場合、通行人が被害を受けるとともに、倒壊による道路の閉塞により避難や救急・消火活動に支障を来すおそれがあるブロック塀等

3 住宅・建築物の耐震化の現状及び課題

令和3（2021）年度から令和7（2025）年度までの5年間の耐震化の実績（見込み）は、以下のとおりです。

【耐震化の状況】

種類	R7年度目標	R7年度実績 (見込み)
住宅	95%	86%
多数の者が利用する建築物	95%	87%
学校	100%	100%
病院・診療所	100%	100%
社会福祉施設	95%	78%
賃貸共同住宅	95%	100%
防災上重要な市有建築物	95%	85%

(1) 住宅

令和7（2025）年度における耐震率は約86%と推測され全戸数約8,700戸に対し、約7,490戸が耐震性を有し、耐震化を必要とされる住宅は約1,210戸と推測されます。

本来であれば、新築（建替えを含む）によるもの、耐震改修によるものによって耐震化率が上昇すべきですが、新築戸数が想定よりも少なかったことが、令和7（2025）年度の耐震化率の目標である95%を達成できなかった要因の1つと考えられます。耐震改修、建替えを推進するためには、所有者等の費用負担の軽減を図る必要があります。

※ 住宅・土地統計調査（直近は令和5年度）の世帯数に基づく推計

※ 昭和56年以前の住宅については、国土交通省の算定方式によるものとし、昭和57年以降の住宅については、全て耐震性はあるものとして推計

(2) 多数の者が利用する建築物（私有・公有）

耐震改修促進法第14条第1号に規定する建築物の総数は32棟であり、耐震性を有する建築物は28棟となっています。したがって、耐震化率は約87%となっています。

学校や病院、賃貸共同住宅の耐震化率は100%を達成しましたが、社会福祉施設の耐震化率は78%であり、今後発生が予測されている大規模地震による甚大な被害が懸念されており、耐震化の促進は喫緊の課題です。

(3) 耐震診断義務付け建築物

要緊急安全確認大規模建築物について、防災拠点である建築物や緊急輸送道路沿

道建築物は災害対策本部である市庁舎を要安全確認計画記載建築物に指定し、耐震診断結果を県のホームページで公表しました。市内では那須烏山市役所烏山庁舎が該当しており、庁舎の耐震化は地震被害の軽減や発災後の対応の円滑化につながるため、喫緊の課題です。

(4) 防災上重要な市有建築物

市地域防災計画において、大規模災害発生時における迅速かつ的確な災害応急対策を実施するため、消火、救出、救助活動、医療活動等の面から重要な役割を担う防災拠点の計画的な整備を進めてきたところありますが、令和7（2025）年度時点の防災上重要な市有建築物の耐震化率は約85%と目標である95%を達成できませんでした。

公共施設は、災害時の拠点施設として機能を有していることから、耐震性が不足している市有建築物についても早急に耐震化を図る必要があります。

(5) 危険なブロック塀等

平成30（2018）年6月18日に発生した大阪府北部地震の事故を契機に支援制度を創設するとともに、令和6年度までに県内の通学路における危険なブロック塀等の実態把握を実施したところ、多数の危険なブロック塀があることを確認しました。

これらの危険なブロック塀等は、通行者に対する人的被害や災害時における避難の妨げになるため、除却等による安全確保は喫緊の課題です。

4 住宅・建築物の耐震化の目標

(1) 目標値の基本的な考え方

国では、令和5年住宅・土地統計調査の結果から、令和5（2023）年時点の全国の住宅の耐震化率を90%と推計しました。これを受け、これまで掲げていた令和7（2025）年度までの耐震化率目標95%の目標達成は困難であるとの見方を示しており、令和7（2025）年度の耐震化率目標を5年間スライドし、令和17（2035）年度までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することを目標としています。

また、住宅以外の建築物については、多数の者が利用する建築物のうち、特に重要性の高い診断義務付け建築物の耐震化に重点を置き、令和12（2030）年度までに耐震性が不十分な耐震診断義務付け建築物をおおむね解消することを目標としています。

県計画では、住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化の目標値を令和12（2030）年度までにおおむね解消することを目標としています。

これらを踏まえ、本市においても、大規模地震発生の可能性があることから、被害を最大限減少させ市民の安全・安心を確保するため、国の基本方針及び県計画に基づき、令和12（2030）年度における耐震化率をおおむね解消とすることを基本とします。

【耐震化の目標】

種 別	耐震化率	
	現状 (R7)	目標 (R12)
住宅	86%	95%
多数の者が利用する建築物	87%	おおむね解消
用途毎に目標を設定する特定建築物の用途	学校	100%
	病院・診療所	100%
	社会福祉施設	78%
	賃貸共同住宅	100%
防災上重要な市有建築物	85%	おおむね解消
市有建築物の特定天井に係る耐震化	0%	100%

ア 住宅

本市の令和12（2030）年度における人口は那須烏山市第三次総合計画の中で20,656人と推計され令和7（2025）年度から約3,000人減少すると見込まれており、住宅戸数についても、新築棟数より取壊し棟数が増加していることから、令和7（2025）年度の住宅総数である約8,700戸から200戸減少し、約8,500戸になるものと推測されます。

令和12（2030）年度における耐震性を有する住宅は、現在までのペースで住宅の建替え等が進むと仮定すると耐震化率89.4%と推計され、目標値を達成するためには、約470戸を耐震化（建替え含む）する必要があります。

イ 多数の者が利用する建築物の耐震化

国の基本方針及び県計画を踏まえ、地震等から市民の生命・生活の安全を確保するため、多数の者が利用する建築物についても令和12（2030）年度までにおおむね解消することを目標とします。

なお、多数の者が利用する建築物のうち、公益性が認められる建築物については、用途ごとに耐震化率の目標を定めます。

ウ 特定既存耐震不適格建築物の耐震化

平成25（2013）年の法改正により所有者に対して指導及び助言を実施するよう努めるべき建築物については、市内に残る対象建築物の耐震化を促進し、おおむね解消することを目標とします。

エ 市有建築物の特定天井に係る耐震化

国による施設管理者の点検及び安全確保の実施要請に基づき、市有施設の特定天井の耐震化に取り組んでいきます。

オ 防災上重要な公共建築物の耐震化

災害時の拠点施設として機能を確実に確保するため、防災上重要な市有建築

物の耐震化は必要不可欠です。

令和7年度末において、防災上重要な市有建築物の総数は41棟で、耐震性が不十分な建築物が6棟残っているため、耐震化率は約85%となっています。これらの建築物については、施設の統廃合や長寿命化と合わせ、令和12(2030)年度までに耐震性が不十分な建築物について、おおむね解消することを目標とします。

カ 危険なブロック塀等の安全対策

通学路沿道のブロック塀等実態把握調査の結果、相当数の危険なブロック塀等があることを確認しました。通学路のブロック塀等に関しては、危険なブロック塀等の除却等により早期の安全確保を図ります。

第3章 住宅・建築物の耐震化を促進するための施策

1 基本的な取組

耐震化の重要性を普及啓発するとともに、引き続き負担軽減等の施策に取り組みます。また、ローラー作戦でのアンケート結果等を踏まえ、住宅の減災化や、危険ブロック塀等の除却の促進に取り組み、地震時に命を守る取組や、避難路等の安全性向上に努めることを基本とします。

耐震性が不十分な防災上重要な市有建築物については、あり方や災害時の運営方針を含めた耐震化の実施方針に基づき、効率的かつ早急に耐震化を完了することを基本とします。

2 住宅の耐震化の促進

(1) 安心して相談できる環境の整備

ア 相談窓口の整備

都市建設課を窓口として位置づけ、市民からの相談への対応体制を整えるとともに、相談内容に応じた適切な窓口の案内等が行えるよう、庁内の情報共有を図ります。

今後、所有者等が知りたい情報を的確に提供できるよう、資料の充実等を図り、所有者が知りたい情報の整備に努めます。

イ 耐震アドバイザーの派遣

市から専門家を派遣し、耐震診断、耐震改修に関して技術的なアドバイスを行います。また、利用申し込みからアドバイスを行うまでの流れを明確化するなどし、所有者等にとってさらに身近な制度となるよう努めます。

(2) 普及啓発

ア 住宅の所有者に対する直接的な普及啓発の実施

本計画における住宅の耐震化率の目標達成に向け、住宅の耐震化をより一層推進するため、那須烏山市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムを策定し、毎

年度、耐震化促進事業の具体的な取組と支援目標を設定し、その実施・達成状況を把握、検証、公表し対策を進めます。

イ 普及啓発の促進

栃木県が作成する、木造住宅の耐震診断、耐震改修等の助成制度を周知するリーフレット等を、市役所窓口や市民が大勢集まるイベント会場等で配布し、普及啓発を図ります。

今後、旧耐震基準で建てられた住宅の所有者等に対し、集中的に配布するなどの、効果的な方法について検討していきます。

ウ 旧耐震基準で建てられた住宅の所有者等に対する直接的な働きかけ

県、耐震アドバイザーと連携し、対象となる住宅の所有者に対し、これまで実施している耐震ローラー作戦等により直接的な働きかけを実施します。実施に当たっては、旧耐震基準で建てられた住宅が密集する地区や、これまでに耐震普及ローラー作戦を実施していない地区、避難路沿道等を優先して行うなど、引き続き効果的な方法で実施します。

エ 出前講座の実施

県では、地震に備えることの重要性を伝えるため、「地震に強い住まいづくり」をテーマに県政出前講座を実施しています。市はこの出前講座を活用し耐震化の普及啓発を行います。

また、市独自の出前講座実施に向けた検討を行っていきます。

オ ホームページ等の活用

市のホームページ及び広報誌等を活用し、耐震化に関する取組について分かりやすく情報提供を行っていきます。

特に、耐震診断及び耐震改修等の実施の流れや、助成制度、税制優遇、講習会の開催案内等の情報にアクセスしやすいホームページ作りを進めて、普及啓発に努めます。

(3) 各種支援の実施

ア 耐震診断、補強計画策定及び耐震改修等に対する助成

木造戸建て住宅の耐震診断、補強計画、耐震改修及び耐震建替え等に対して、市民が利用しやすい制度とするために国及び県と連携して助成を行います。

イ 避難路沿線等にある危険ブロック塀等の除却等に対する助成の検討

通学路や、多くの住宅から避難所等に通じる道路沿いにある、危険なブロック塀や組積造の塀の除却及び建替え等に対して、費用対効果を考慮しつつ、国及び県と連携した助成を検討していきます。

ウ 税制優遇

一定の耐震改修工事を実施した所有者等が、所得税等の特別控除「住宅に係る耐震改修促進税制」の手続きを円滑に活用できるよう情報提供を行います。

(4) その他の施策

ア リフォームに併せた耐震改修の有効性の周知

公益財団法人 リフォーム・紛争処理支援センターの運営するリフォーム支援ネット「リフォネット」 (<http://www.refonet.jp/>) の紹介等を通じ、リフォームに併せた耐震改修の有効性を周知します。

イ 各種認定制度の活用

平成25年の耐震改修促進法の改正により、新たに設けられた、耐震性に係る表示制度等の活用を図ることで、住宅・建築物の耐震改修を促進します。

3 建築物の耐震化の促進

耐震性が不十分な建築物は、大規模地震の発生による甚大な被害が懸念されていることから、今後、より一層の耐震化を促進するため、耐震化の促進に関する普及啓発や環境の整備等の基本的な施策に加え、以下の施策を講じます。

(1) 多数の者が利用する大規模建築物等の耐震化

多数の者が利用する大規模建築物等の耐震化のため、まずは所有者に対する耐震診断等の実施を呼びかけるとともに、必要に応じて、耐震改修等に関する指導及び助言を行います。

特に、耐震診断が義務付けられた建築物については、早期に耐震改修等の対策がとれるよう、国及び県と連携して、補強計画策定及び耐震改修に対する助成を行うとともに、継続的な指導及び助言等に取り組みます。

(2) 避難路沿道建築物の耐震化

市地域防災計画では、緊急輸送路として栃木県が指定した第2次緊急輸送道路、第3次緊急輸送道路補完道路が指定されています。県計画では、耐震改修促進法第5条第3項第二号に基づく耐震診断を義務付ける路線について、指定の必要性を検討していくことから県と市で緊急輸送道路沿道建築物の実態把握及び指定の必要性を検討していきます。

4 地震時の被害を軽減するための安全対策

地震時の人的被害を防ぐためには、構造体以外についても対策が必要です。このため、所管行政庁と連携して以下のような対策を行っていきます。

(1) 外壁、窓ガラス等の落下等防止対策

外壁や窓ガラス、家具等の非構造部材及びブロック塀等は、落下等により、利用者や歩行者への被害が発生するおそれがあります。

このため、外壁や窓ガラスの落下等の危険性を所有者等に周知するとともに、必要に応じて改善の指導を行います。

(2) 天井脱落対策

東日本大震災において、劇場や体育館などの大規模空間を有する建築物の天井が

脱落する被害が発生したことから、大規模な天井の脱落対策に係る新たな基準が定められました。

このため、新しい基準や脱落の危険性を所有者等に対し周知するとともに、必要に応じて改善の指導等に取り組みます。

(3) ブロック塀等の倒壊防止対策

地震時には、建築物の倒壊だけではなく、ブロック塀等の倒壊により死傷者がでる恐れがあることや、地震後の避難や救助・消火活動にも支障が生じることが想定されるため、避難路沿道及び避難地の組積造の塀の他、市内全域における一般通行の用に供する道路や公共施設の敷地に面する塀の所有者に対し、適切な維持管理や安全対策の必要性に関する啓発や情報提供を行うとともに、地震時におけるブロック塀等の倒壊防止対策を促進するための施策を検討します。

(4) エレベーター等の安全対策

東日本大震災において、エレベーターの釣合いおもりの脱落や、エスカレーターが脱落する被害が発生したことから、エレベーター及びエスカレーターの脱落防止対策に関する基準が改正されました。

また、近年、地震発生時にエレベーターが緊急停止し、人が閉じ込められる被害が発生しています。

このため、新しい基準や脱落等の危険性を所有者等に対し周知するとともに、必要に応じて改善の指導を行います。

(5) 住宅・建築物の点検

耐震改修を行った住宅・建築物や新耐震基準で建てられた住宅・建築物であっても、老朽化等によって、地震による被害を受ける可能性があります。

所有者等は、住宅・建築物を建築基準法に適合した状態に維持するように努めなければならないことから、定期的に点検を行うことの必要性について周知します。

第4章 計画の推進に向けて

1 推進体制

住宅・建築物の耐震化の促進のためには、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す。本市は、国及び県と連携して耐震化の促進に関する普及啓発、環境の整備及び負担軽減等の施策によって、所有者等の取組を支援します。

また、効果的かつ着実に耐震化を促進するため、それぞれの適切な役割分担のもと、耐震化に取り組むこととします。

(1) 住宅・建築物の所有者等の役割

住宅・建築物の地震に対する安全性を確保するとともに、その維持に努めます。特に、多数の者が利用する建築物等の所有者等は、利用者の人命を預かっていること、

また、当該建築物が倒壊することによって周辺に与える影響が特に大きいことについて、自覚と責任感をもって、積極的に耐震診断及び耐震改修の実施に努めます。

(2) 市の役割

住宅・建築物の所有者が耐震化を図れるよう、基礎自治体として、県との連携を図りながら、旧耐震基準の住宅・建築物の所有者等に直接的に働きかける耐震ローラー作戦等の、地域の実情に配慮した効果的な施策を講じることに努めます。

2 計画のフォローアップ

本計画に掲げる目標を達成するために、耐震化の進捗状況を把握し、課題に的確に対応する必要があります。

計画に位置付けた主な施策等については、その実施状況や社会背景等を一定期間ごとに検証し、必要に応じて計画を見直すなどのフォローアップを行います。

防災上重要な市有建築物は、総合計画の実施計画と整合を図りながら、国庫補助事業等を活用し、耐震化を推進します。

3 法に基づく指導・助言等の実施

平成 25 年の耐震改修促進法の改正により、耐震基準に適合していない全ての住宅・建築物に対して、耐震化の努力義務が課せられました。

本市においても所管行政庁と連携を図りながら、住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修の適切な実施について、必要があると認めるときは、所有者等に対し指導及び助言を行います。

特に、耐震診断の結果、耐震性が不十分であると判定されたものの、耐震改修が行われていない建築物については、耐震改修の実施状況について定期的な把握に努めるとともに、所有者等に対し、早期の耐震化を促します。

資料編

○ 耐震改修促進法の改正

- 資料 1 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・・・14
- 資料 2 耐震改修促進法改正の概要・・・26
- 資料 3 耐震改修促進法における規制対象一覧・・・27

○ 耐震改修促進法第5条第3項第3号に基づく路線の指定

- 資料 4 一定の高さ以上の住宅・建築物・・・28

○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

(平成十八年一月二十五日)

(国土交通省告示第百八十四号)

改正 平成二五年一〇月二九日国土交通省告示第一〇五五号

同 二八年 三月二五日同 第 五二九号

同 三〇年一二月二一日同 第一三八一号

令和 三年一二月二一日同 第一五三七号

同 六年 七月一〇日同 第一〇一二号

同 七年 七月一七日同 第 五三五号

建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第百二十三号）第四条第一項の規定に基づき、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を次のように策定したので、同条第三項の規定により告示する。

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、大地震はいつでも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 of 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、悪質なり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、耐震改修工法を選択や耐震診断・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に努めるものとする。

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、平成十五年の約千五百五十万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、二二の目標を踏まえ、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は早期に記載するとともに、二二の目標を踏まえ、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。

(平二五国交告一〇五五・平二八国交告五二九・平三〇国交告一三八一・令三国交告一五三七・一部改正)

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（平成十七年法律第二百十号）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。

○ 耐震改修促進法改正の概要

建築物の耐震改修の促進に関する法律の概要は以下のとおりです。

平成7年12月25日施行
平成18年1月26日改正法施行
平成26年11月26日改正法施行
平成31年1月1日改正政令施行



建築物の耐震改修の促進に関する法律の概要

国による基本方針の作成	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅、耐震診断義務付け対象建築物の耐震化の目標の設定 ○相談体制の整備等の啓発、知識の普及方針 ○耐震化の促進を図るための施策の方針 ○耐震診断、耐震改修の方法（指針） ○ブロック塀等の安全対策
都道府県・市町村による耐震改修促進計画の作成	<ul style="list-style-type: none"> ○建築物の耐震診断及び改修の目標 ○目標達成のための具体的な施策 ○緊急輸送道路等の指定（都道府県、市町村） ○防災拠点建築物の指定（都道府県）
耐震化の促進のための規制措置	<div style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">所管行政庁による指導・助言</div> <ul style="list-style-type: none"> ○住宅や小規模建築物を含む、全ての既存不適格建築物 <div style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">所管行政庁による指示・公表</div> <ul style="list-style-type: none"> ○不特定多数の者が利用する建築物及び避難弱者が利用する建築物のうち一定規模以上のもの ○都道府県又は市町村が指定する避難路沿道建築物 ○一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場、処理場のうち一定規模以上のもの <div style="background-color: #e91e63; color: white; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">耐震診断の義務付け・結果の公表</div> <ul style="list-style-type: none"> ○要緊急安全確認大規模建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物のうち大規模なもの ・学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの ・一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場、処理場のうち大規模なもの ○要安全確認計画記載建築物（耐震改修促進計画に位置付け） <ul style="list-style-type: none"> ・都道府県又は市町村が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物（平成31年1月1日施行の改正政令により、建物に附属するブロック塀等を対象に追加） ・都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物
耐震化の円滑な促進のための措置	<ul style="list-style-type: none"> ○耐震改修計画の認定 <ul style="list-style-type: none"> ・地震に対する安全性が確保される場合は既存不適格のままでも可とする特例 ・耐火建築物、建ぺい率、容積率の特例 ○区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定 <ul style="list-style-type: none"> ・大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件を緩和。（区分所有法の特例：3/4以上→過半数） ○耐震性に係る表示制度（任意） <ul style="list-style-type: none"> ・耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示。 ○耐震改修支援センター <ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断・耐震改修を円滑に進めるための情報提供等の総合的な支援を実施
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: inline-block;"> 補助等の実施 ・住宅・建築物安全ストック形成事業 ・住宅・建築物防災力緊急促進事業 ・耐震改修促進税制 等 </div>	

○ 耐震改修促進法における規則対象一覧

多数の者が利用する建築物等は以下のとおりです。

耐震改修促進法における規則対象一覧

※義務付け対象は旧耐震建築物

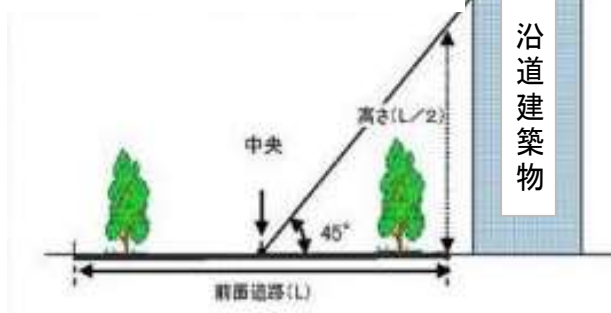
用途		特定既存耐震不適格建築物の要件	指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件	耐震診断義務付け対象建築物の要件
学校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校	階数2以上かつ1,000㎡ ※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上かつ1,500㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上かつ3,000㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。
	上記以外の学校	階数2以上かつ1,000㎡以上	—	—
体育館（一般公共の用に供されるもの）		階数1以上かつ1,000㎡以上	階数1以上かつ2,000㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上
ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設		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、演劇場				
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				
ホテル、旅館				
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		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
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		階数3以上かつ500㎡以上	階数3以上かつ750㎡以上	階数3以上かつ1,500㎡以上
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もの				
自動車庫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				
保険所、税務署、その他これらに類する公益上必要な建築物				
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物				
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、前面道路幅員の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。	耐震改修促進計画で指定する重要な避難路の沿道建築物であって、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物（道路幅員が12m以下の場合は6m超）
防災拠点である建築物				耐震改修促進計画で指定する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、病院、官公署、災害応急対策に必要な施設等の建築物

○ 一定の高さ以上の住宅・建築物

一定の高さ以上の住宅・建築物は以下のとおりです

そのいずれかの部分の高さが、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に、当該前面道路の幅員に応じて定められる距離（①前面道路幅員が 12 メートルを超える場合は幅員の 1/2、②前面道路幅員が 12 メートル以下の場合は 6 メートル）を加えたものを超える住宅・建築物

①道路幅員12メートルを超える場合
前面道路幅員が12メートルを超える場合は、幅員の1/2



②道路幅員12メートル以下の場合
前面道路幅員が12メートル以下の場合は、6メートル

