八幡市建築物耐震改修促進計画改定案（中間案）

令和８年１１月

八　　幡　　市

目　次

１．　はじめに 1

（１）　計画の位置づけ 1
（２）　耐震化の必要性 2
（３）　耐震改修促進法の改正 3

２．　耐震化の現状と目標 4

（１）　想定される地震の規模と被害の状況 4
①　想定される地震の規模等 4
②　想定される被害の状況 6
（２）　耐震化の現状 7
①　計画の対象建築物 7
②　住宅の耐震化の現状 10
③　多数の者が利用する建築物の耐震化の現状 12
④　公共建築物の耐震化の現状 13
（３）　耐震化の目標 14
①　住宅 14
②　多数の者が利用する建築物 15
③　公共建築物 16
④　緊急輸送道路等沿道建築物 16

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 18

（１）　基本的な取り組み方針 18
（２）　耐震診断・耐震改修の促進を図るための支援 18
①　住宅の耐震診断・耐震改修の支援 18
②　公共建築物の耐震診断・耐震改修の推進 20
（３）　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
（４）　地震に備えた建築物の総合的な安全対策の推進 20

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 22

５．　その他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 23

（１）　所管行政庁との連携 23
（２）　計画の推進 23

資料編

１．はじめに

(１)　計画の位置づけ

八幡市建築物耐震改修促進計画は、「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。）第 6 条第 1 項の規定に基づき策定しています。

本市では、平成 17 年の耐震改修促進法の改正を受け、平成 20 年 5 月に「八幡市建築物耐震改修促進計画」を策定しました。

また、本計画は、平成 25 年の耐震改修促進法の改正において、一定規模・用途等の建築物に耐震診断が義務付けられるなど、建築物の耐震改修の促進に向けた取り組みが更に強化されたこと等を受け、平成 28 年度に改定を行いました。

さらに、国の「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（平成 18 年国土交通省告示第 184 号＜令和 7 年最終改正＞。以下「基本方針」という。）及び「京都府建築物耐震改修促進計画」（令和 8 年 1 月改定）における耐震化の目標等の改正に合わせ改定するもので、八幡市内の住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的に促進することにより、建築物の地震に対する安全性の継続的な向上を図ることを目的として、耐震化の目標や施策等を定めるものです。

計画期間は、国の基本方針や京都府計画の計画期間を踏まえ、令和 17 年度末を計画期限とします。なお、社会情勢の変化や関連計画の状況等を踏まえ、必要に応じて計画内容を見直すものとします。

(２)　耐震化の必要性

平成 7 年の阪神・淡路大震災では、数多くの住宅・建築物が倒壊し、6,434 人(消防庁「阪神・淡路大地震について（確定報)」2006.5.19、災害関連死を含む。)もの尊い命が奪われました。このうち地震による直接的な死者数は 5,502 人で、その約 9 割が家屋の倒壊や家具等の転倒による圧迫死と思われるものでした。

また、この時大きな被害を受けた住宅・建築物の多くは、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建設された、新耐震基準に適合していない住宅・建築物でした。

また、その後に発生した熊本地震や能登半島地震においても同様の傾向が見られました。

阪神・淡路大震災では初めて災害関連死という概念が生まれましたが、これは、避難生活の過酷な環境やストレス等が原因とされています。住宅の耐震化によって、自宅に住み続けられるようにすることは、家屋の倒壊等による直接的な死者だけでなく、災害関連死を減らすことにもつながると考えられます。

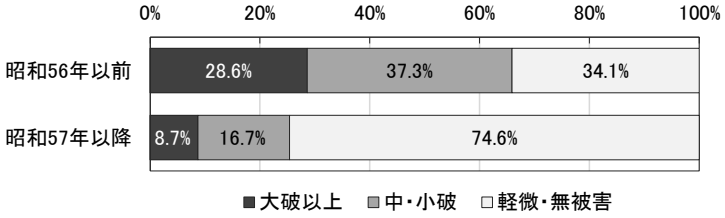


図 1　阪神・淡路大震災における建築年別被害状況

資料：「平成 7 年阪神・淡路大震災建築震災調査委員会中間報告」（建設省）をもとに作成

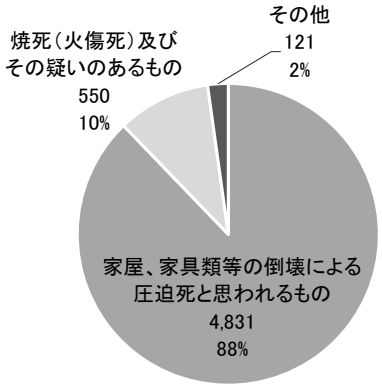


図 2　阪神・淡路大震災における死亡者の死因

※その他とは、落下物による脳挫傷、骨折、車両転落による全身打撲等

資料：「警察白書」（平成 7 年）をもとに作成

阪神・淡路大震災以降も新潟県中越沖地震（平成 19 年)、岩手・宮城内陸地震（平成 20 年)、東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）（平成 23 年)、熊本地震（平成 28 年)、大阪府北部地震（平成 30 年)、北海道胆振東部地震（平成 30 年)、能登半島地震（令和 6 年)、熊本地震（令和 8 年）等が発生するなど、大地震がいつどこで発生してもおかしくない状況にあります。

さらに、日向灘を震源とする地震（令和 6 年）では初めて南海トラフ地震臨時情報（巨大地震注意)が発表されるなど南海トラフを震源域とする巨大地震等の発生の切迫性も指摘されており、本市における最大震度は 6 強と予想され、地震防災対策は喫緊の課題となっています。

令和 7 年 9 月に地震調査研究推進本部地震調査委員会が公表した「南海トラフの地震活動の長期評価（第二版一部改訂)」では、今後 30 年以内の発生確率について二種類のモデルによる発生確率が示されており、より高い確率では「60～90%程度以上」と予測されています。

また、国の中央防災会議においても南海トラフ地震や首都直下地震への対策が検討されており、津波による浸水地域以外では建築物の被害が死傷者発生の主要因であることや、出火・火災延焼、避難者の発生、救助活動の妨げ、災害廃棄物の発生等の抑制には建築物の耐震性の向上が重要であることから、引き続き耐震化を推進することが必要であると指摘されています。

※新耐震基準：昭和 25 年に建築基準法が制定されて以降、大規模な地震の教訓を踏まえて昭和 46 年・昭和 56 年・平成 12 年に構造に関する規定が強化されてきたが、特に昭和 56 年 6 月 1 日の建築基準法施行令の改正において耐震設計基準が大幅に改正され、これ以降を一般的に「新耐震基準」と称している。この、新耐震基準による建築物は、阪神・淡路大震災においても被害は少なかったとされている。

※旧耐震基準：上記の新耐震基準に対し、昭和 56 年 5 月 31 日以前の耐震基準を「旧耐震基準」と称している。阪神・淡路大震災では、旧耐震基準によって設計された建築物の被害が顕著であった。

※ 震 度 ：我が国で用いられている震度（階級）は、気象庁震度階級と呼ばれるもので、計測震度計を用いて観測し、さらにそれを 10 階級の震度階級に変換して発表している。一方、地震の大きさを表す単位としてよく使われているマグニチュードは地震そのものの規模（エネルギー）を表す単位であり、マグニチュードが大きくても震源が遠ければ震度は小さくなる。

(3) 耐震改修促進法の改正

平成 7 年 1 月に発生した阪神・淡路大震災の教訓を踏まえて、同年 10 月に耐震改修促進法が制定されました。その後、地震防災推進会議の提言を踏まえ、平成 17 年 10 月に改正耐震改修促進法が成立し、平成 18 年 1 月に施行されました。

さらに平成 23 年には東日本大震災が発生し、社会資本整備審議会による答申に基づき、平成 25 年に再び改正（平成 25 年 5 月 29 日公布、平成 25 年 11 月 25 日施行）されました。主な改正内容は以下のとおりです。

- 不特定かつ多数の者が利用する大規模な建築物等に対する耐震診断の義務化及び耐震診断結果の公表
- 地方公共団体が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物に対する耐震診断の義務化及び耐震診断結果の公表
- 住宅や小規模建築物等を含む全ての建築物に対する耐震診断及び耐震改修の努力義務の創設
- 耐震改修計画の認定基準の緩和と容積率・建ぺい率の特例措置の創設
- 耐震性に係る表示制度の創設
- 区分所有建築物（マンション等）の耐震改修に係る認定制度の創設　等

また、耐震診断・改修を促進するため、助成の拡充や税の軽減等も行われました。

２．耐震化の現状と目標

（１） 想定される地震の規模と被害の状況

① 想定される地震の規模等

京都府では、平成 20 年に京都府域への影響が懸念される活断層（22 断層）による地震及び東南海・南海地震の地震被害想定調査結果を公表されました。

令和 5 年度には、府内で最大の被害をもたらすと想定される花折断層帯地震の被害想定の見直しが実施され、令和 6 年度には、府内市町村で最大の被害が想定される主要な活断層（10 断層）の地震被害想定が見直されました。さらに、令和 7 年 3 月には内閣府より、新たな南海トラフ地震の被害想定が公表されました。

これらの結果より、本市に最も大きな被害をもたらす地震と想定されているのが、有馬－高槻断層帯及び生駒断層帯です。また、今後 30 年以内にマグニチュード 8～9 クラスの規模の地震発生確立が「60～90%程度以上」とされている南海トラフ地震が発生した場合、本市の最大震度は 6 強と想定されています。

なお、最大予測震度 6 クラス以上の地震は京都府内のいずれの地域でも発生する可能性があり、局所的な被害をもたらすことに留意が必要です。

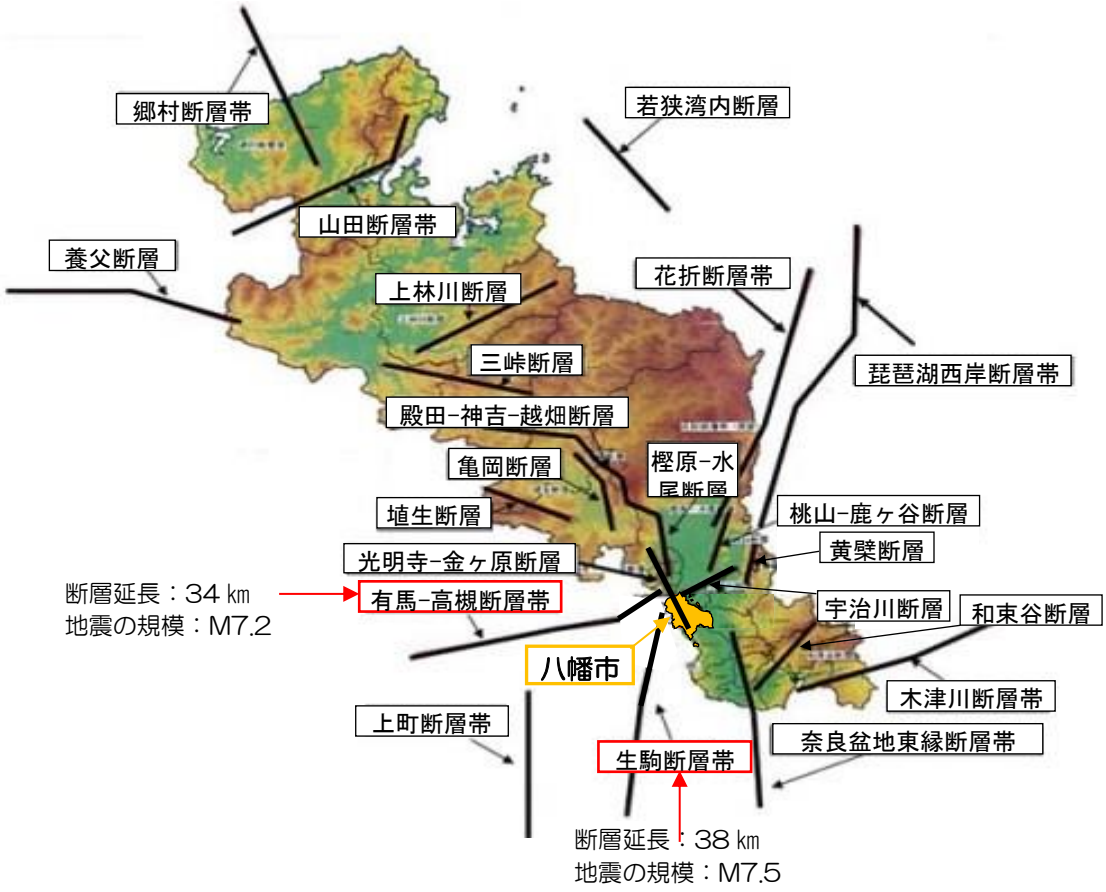
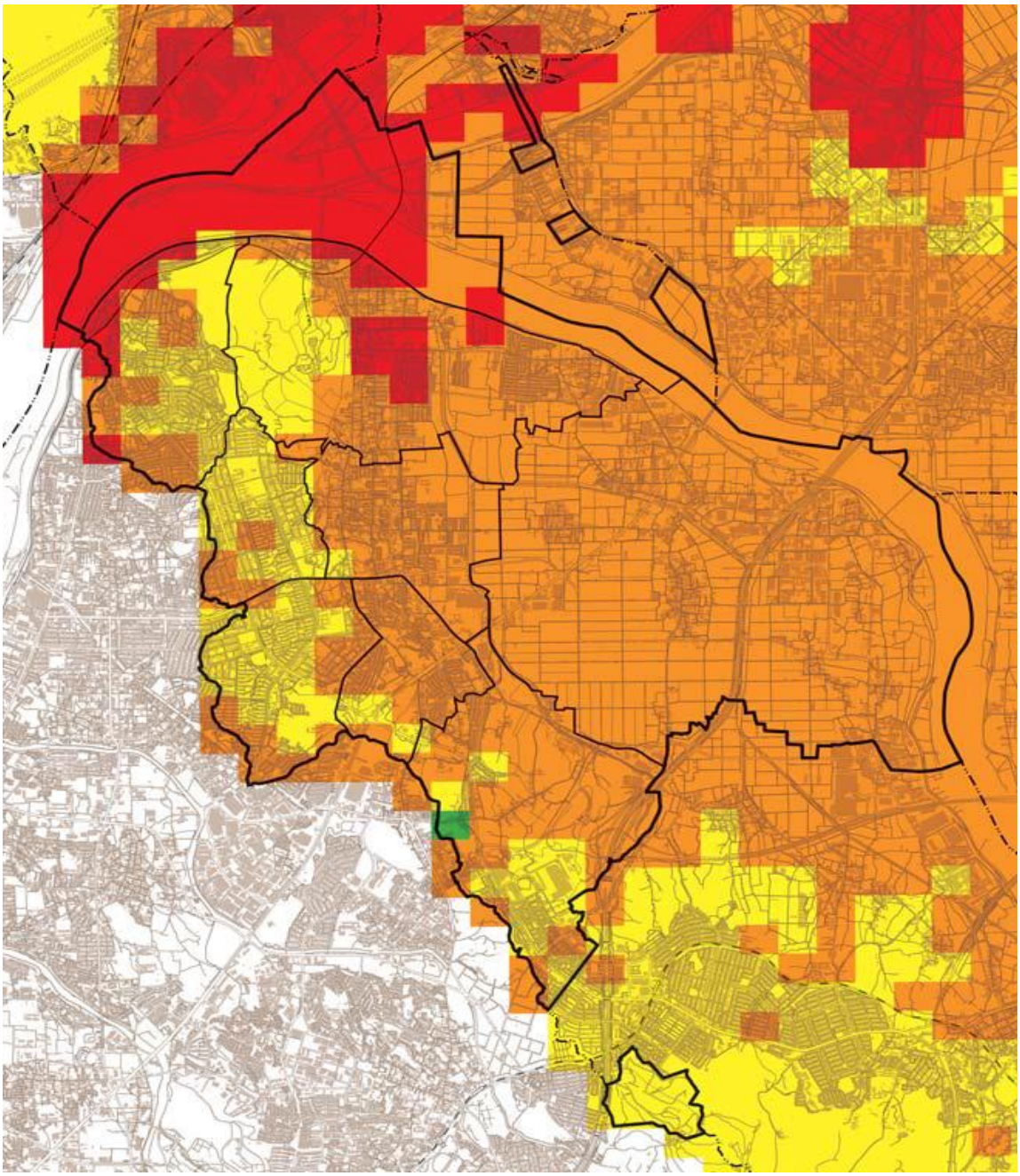


図 1　京都府内の主な活断層

資料：「京都府地震被害想定調査結果」（2008）に加筆



資料提供：京都府地震被害想定調査委員会

有馬－高槻断層が震源地となった場合、八幡市に大きな揺れをもたらします。

この図は、有馬－高槻断層（マグニチュード7.2、最大震度7）が震源地になったときに発生する震度をシミュレーションにより求めた結果です。なお、このシミュレーション結果は、想定規模以上の震度を考慮していないため、実際の災害発生時と一致しない場合があります。

図 2　有馬－高槻断層の地震による想定震度分布図

資料：「八幡市防災ハザードマップ」（令和４年 10 月作成）

② 想定される被害の状況

「京都府地震被害想定調査」（平成 20 年、令和 6 年、令和 7 年）によると、本市における地震による人的被害と建物被害は、以下のように予想されています。最も影響が大きい有馬－高槻断層を震源とする地震では、134 人の死者、1,042 人の負傷者が出る人的被害のほか、4,019 棟が全壊、4,872 棟が半壊・一部半壊などの建物被害が出ると想定されています。

表 1　地震想定被害（八幡市）

断層名		最大予測震度	人的被害					建物被害		
			死者数	負傷者数		要救助者数	短期避難者数	全壊	半壊・一部半壊	焼失建物
					重傷者数					
			（人）	（人）	（人）	（人）	（人）	（棟）	（棟）	（棟）
花折断層帯	花折断層帯（R6）	6 強	48	608	81	153	2,032	1,007	2,790	129
	桃山－鹿ヶ谷断層（H20）	6 弱	-	110	-	20	1,550	130	780	-
黄檗断層（H20）		6 弱	-	130	-	20	1,620	140	850	-
奈良盆地東縁断層帯（R7）		6 強	12	244	21	49	702	467	1,908	8
西山断層帯	亀岡断層（H20）	5 強	-	20	-	-	450	20	200	-
	樫原－水尾断層（H20）	6 強	30	610	30	210	7,030	950	2,910	-
	殿田-神吉-越畑断層（R7）	6 弱	3	101	5	11	254	129	869	8
	光明寺－金ヶ原断層（H20）	6 強	140	1,540	160	730	16,260	3,020	5,320	260
三峠断層（R7）		5 弱	-	-	-	-	1	-	1	-
上林川断層（R7）		5 弱	-	-	-	-	1	1	2	1
若狭湾内断層（H20）		5 弱	-	-	-	-	20	-	-	-
山田断層帯（R7）		5 弱	-	-	-	-	-	-	-	-
郷村断層帯（R7）		5 強	-	2	-	-	5	26	17	2
上町断層帯（H20）		6 弱	10	340	10	90	4,070	410	1,820	-
生駒断層帯（R7）		7	125	958	223	588	6,337	3,882	4,492	404
琵琶湖西岸断層帯（H20）		6 弱	10	360	10	90	4,110	460	1,900	-
有馬－高槻断層帯	有馬－高槻断層（R7）	7	134	1,042	241	697	7,476	4,019	4,872	508
	宇治川断層（H20）	6 弱	-	240	-	60	2,960	310	1,430	-
木津川断層帯（R7）		6 強	13	254	22	51	752	475	1,975	8
埴生断層（R7）		6 弱	2	90	4	9	229	112	782	8
養父断層（H20）		5 強	-	10	-	-	300	10	120	-
和束谷断層（H20）		6 弱	-	140	-	20	1,650	150	890	-
東南海・南海地震（H20）		6 弱	-	220	-	60	2,990	270	1,370	-
南海トラフ地震＊1		6 強	20	340	40	110		480		450

資料：京都府地震被害想定調査結果(2008、2024、2025)

＊1 は内閣府のデータをもとにした京都府被害想定(2014)

(２)　耐震化の現状

① 計画の対象建築物

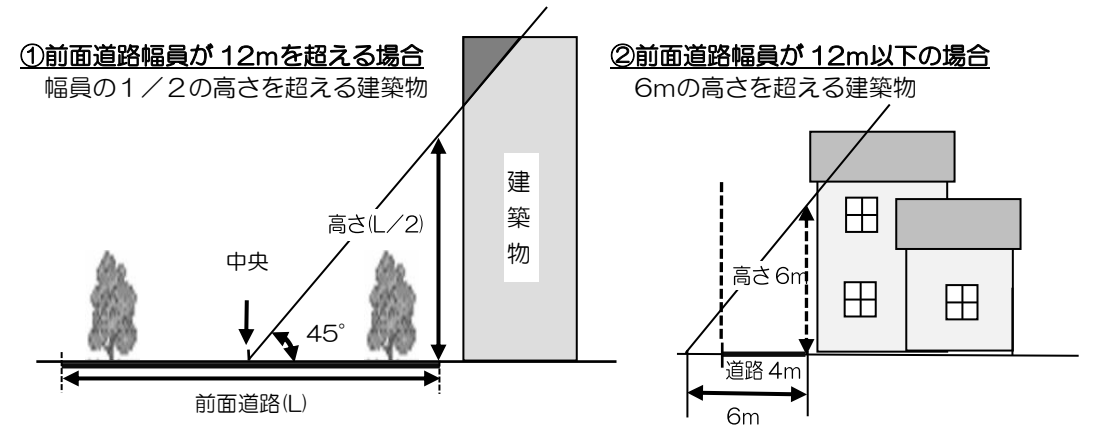
本計画では、市内の全ての建築物を対象とします。

これらの中でも特に、以下の新耐震基準適用以前（昭和 56 年 5 月 31 日以前）に着工された建築物については人命確保等の点から重要であり、具体的な耐震化の目標や目標達成のために必要な施策等を定めます。

対　　象	内　　容
１．住宅	戸建て、長屋、共同住宅等の全ての住宅
２.多数の者が利用する建築物等	耐震改修促進法第 14 条に揚げる建築物 ①学校、体育館、病院、劇場、集会場、展示場、百貨店、ホテル、賃貸住宅、事務所、社会福祉施設等、多数の者が利用する特定の用途かつ一定規模以上のもの （例：階数 3 以上、かつ 1,000 ㎡以上の病院・店舗・事務所等） ②一定量以上の火薬類、石油類、その他の危険物を貯蔵又は処理する建築物 ③京都府が指定する緊急輸送道路の沿道建築物であって、一定の高さを超え道路を閉塞させるおそれがある建築物
３．公共建築物	①八幡市が保有する公共建築物 （公営住宅及び機械室や倉庫等の小規模なものを除く） ②八幡市が保有する公営住宅

※ 公共建築物①は、「防災拠点施設に関する耐震改修状況調査」（総務省消防庁）の対象となっている非木造で床面積 200 ㎡超または 2 階建以上の施設及び防災上重要な施設を対象とする

＜緊急輸送道路等を閉塞させるおそれがある建築物＞



資料：国土交通省ホームページの資料に加筆

表 2　多数の者が利用する建築物等　耐震改修促進法における規制対象一覧

＊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（法第 14 条）	指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件（法第 15 条第 2 項）	耐震診断義務付け対象建築物の要件（附則第 3 条及び法第 7 条）	
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。	要緊急安全確認大規模建築物
	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					
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 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	
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 2 以上かつ 500 ㎡以上	階数 2 以上かつ 750 ㎡以上	階数 2 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			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					
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全ての建築物	500 ㎡以上	階数 1 以上かつ 5,000 ㎡以上（敷地境界線から一定距離以内に存する建築物に限る）	
避難路沿道建築物		耐震改修等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	耐震改修等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）	要安全確認記載建築物計画

※耐震改修促進法第 14 条に規定する「特定既存耐震不適格建築物」の所有者は、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、耐震改修を行うよう努めなければならない。

※同法第 15 条第 2 項に規定する特定既存耐震不適格建築物（一定規模以上のもの）について、所管行政庁は、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、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。

※同法附則第 3 条に規定する「要緊急安全確認大規模建築物」の所有者は、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を平成 27 年 12 月 31 日までに所管行政庁に報告しなければならない。

※同法第 7 条に規定する「要安全確認計画記載建築物」の所有者は、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。

② 住宅の耐震化の現状

平成 30 年及び令和 5 年の住宅・土地統計調査をもとに、令和 8 年の本市の住宅の耐震化率を推計すると、94.3%となります。

住宅の種類別では、木造戸建て住宅の耐震化率が 92.6%と目標値より低くなっており、その他の共同住宅等の耐震化率は 96.0%となっています。

平成 20 年から令和 8 年にかけての耐震化率の推移をみると、平成 20 年時点で 79.9%であった耐震化率が、令和 8 年では 94.3%であると見込まれます。耐震化率は上昇していますが、前計画で令和 7 年度末目標としていた耐震化率 95%の達成には至りませんでした。共同住宅等については 96.0%にまで達しており、耐震化率をあげる余地があまり残されていないのに対し、木造戸建て住宅は 92.6%と目標値より耐震化率が低いことから、木造戸建て住宅の耐震化をより一層促進していくことが求められます。

表 3　住宅の耐震化率（推計）

		平成 30 年 (H30.10.1 時点)	令和 5 年 (R5.10.1 時点)	令和 7 年 (前計画の目標年 R7 年度末時点)	令和 8 年 (R8.10.1 時点)
住宅総戸数		29,630	30,860	31,313	31,285
	S55 以前	12,691	11,425	10,792	10,665
	S56 以降	16,949	19,435	20,521	20,620
耐震性を有する住宅戸数		26,153	28,473	29,472	29,517
耐震化率		**88.3%**	**92.3%**	**94.1%**	**94.3%**
木造戸建て住宅戸数		15,450	15,020	15,240	15,226
	S55 以前	4,171	3,630	3,359	3,305
	S56 以降	11,279	11,390	11,881	11,921
耐震性を有する住宅戸数		12,898	13,384	14,062	14,104
耐震化率		83.5%	89.1%	92.3%	92.6%
その他共同住宅等戸数		14,180	15,840	16,073	16,059
	S55 以前	8,520	7,795	7,433	7,360
	S56 以降	5,660	8,045	8,640	8,699
耐震性を有する住宅戸数		13,255	15,089	15,410	15,413
耐震化率		93.5%	95.3%	95.9%	96.0%

※平成 30 年及び令和 5 年は住宅・土地統計調査の調査期日である各年 10 月 1 日時点、令和 7 年は前計画の目標年である令和 7 年度末時点、令和 8 年は住宅・土地統計調査日と同じ 10 月 1 日時点の数値。

※平成 30 年及び令和 5 年の住宅戸数は、住宅・土地統計調査結果による数値。年代不詳戸数は昭和 56 年以降と昭和 55 年以前の戸数割合で按分して加算。

※令和 7 年及び令和 8 年の住宅戸数は、住宅・土地統計調査結果を用いて推計した数値。

※木造戸建て住宅は木造・防火木造の戸建て及び長屋、その他共同住宅等は非木造の戸建て・長屋、木造・非木造の共同住宅・その他の合計。

※その他共同住宅等の耐震性を有する住宅戸数には、UR 都市機構の賃貸住宅における耐震診断結果、全ての棟が耐震性能を有すると判定されている 4,582 戸を含む（令和 8 年）

●住宅の耐震化率の推計方法

耐震化率　＝　耐震性を有する住宅戸数 ／ 全住宅戸数

※1　耐震性を有する住宅戸数
　　＝昭和 56 年以降に建築された住宅戸数＋昭和 55 年以前に建築された耐震性を有する住宅戸数
※2　昭和 55 年以前に建築された耐震性を有する住宅戸数
　　＝耐震性能を満たす住宅戸数＋耐震改修を行った住宅戸数

「耐震性能を満たす住宅戸数」:
　　前計画と同様の値を用い、戸建て住宅 12%、その他 76%

「耐震改修を行った住宅戸数」:
　　平成 30 年、令和 5 年の住宅・土地統計調査で耐震工事をした戸数の和

③ 多数の者が利用する建築物の耐震化の現状

多数の者が利用する建築物（耐震改修促進法第 14 条第 1 号に掲げる建築物）は、304 棟（公共 68 棟、民間 236 棟）です。旧耐震基準のものは 183 棟（公共 39 棟、民間 144 棟）で、そのうち耐震改修促進法附則第 3 条により耐震診断を義務付けられた建築物は、公共建築物 2 棟、民間建築物 2 棟あります。これらは全て耐震診断が完了し、そのうち、公共建築物 1 棟、民間建築物 2 棟は、耐震改修済みで、公共建築物 1 棟は除却済みです。

耐震化率は、公共建築物では賃貸住宅（共同住宅）が 89.5%、民間建築物では事務所が 40.0%と低くなっています。

表 4　多数の者が利用する建築物の耐震化の現状（公共＋民間）

		総棟数 A=B+C	新耐震 棟数 B	旧耐震 棟数 C	耐震性を有する建築物 D	耐震化率 (%) (B+D)/A
小・中学校	公共	21	5	16	16	100.0
上記以外の学校	公共	6	3	3	3	100.0
	民間	3	3	0	-	100.0
体育館	公共	1	1	0	0	100.0
病院、診療所	民間	11	10	1	-	90.9
社会教育、文化施設（劇場、集会場、博物館、図書館等）	公共	10	5	5	4	90.0
店舗	民間	8	7	1	-	87.5
ホテル、旅館	民間	2	2	0	-	100.0
賃貸住宅（共同住宅）	公共	19	11	8	6	89.5
	民間	153	20	133	122	92.8
事務所	民間	5	2	3	-	40.0
福祉施設	公共	5	2	3	3	100.0
	民間	6	6	0	-	100.0
幼稚園・保育園・認定こども園	公共	6	2	4	4	100.0
	民間	9	5	4	3	88.9
工場	民間	39	37	2	-	94.8
計	公共	68	29	39	36	95.6
	民間	236	92	144	125	91.9

※公共建築物の耐震化率は、新耐震基準で建てられたものに、旧耐震基準で建てられたもので耐震性が確認されているもの及び耐震改修を行っているものを加えた棟数の全体棟数に占める割合としている。

※民間建築物については、庁内資料を用いて棟数等を算出している。耐震性の確認が難しいため、旧耐震基準で建てられたものは耐震性が不十分として耐震化率を求めている（幼稚園・保育園・認定こども園除く）。ただし、賃貸住宅のうち UR 都市機構男山団地の 122 棟については耐震性有りとしている。

④ 公共建築物の耐震化の現状

八幡市が保有する公共建築物は 219 棟で、そのうち 107 棟（48.8%）が旧耐震基準で建てられた建築物となっています。

新耐震基準で建てられたものと、旧耐震基準で建てられたもので耐震性が確認されているもの及び、耐震改修を行っているものを合わせて、耐震化している施設は 190 棟あり、耐震化率は 86.8%となっています。

小、中学校・幼稚園・保育園・認定こども園の耐震化率は 100%に達しています。

また、「八幡市地域防災計画」において、震災時の収容避難所に指定されている小・中学校、幼稚園・保育園・認定こども園、社会福祉施設、その他公民館等の公共建築物は 87 棟で、収容避難所全体の耐震化率は 100 %となっており、前計画の目標値を達成しています。

表 5　公共建築物の耐震化率

施設種類	総棟数 A=B+C	新耐震 棟数 B	旧耐震 棟数 C	耐震性を有する建築物　D	耐震化率 (%) (B+D)/A
小・中学校	55	18	37	37	100.0
幼稚園・保育園・認定こども園	11	3	8	8	100.0
社会福祉施設	18	9	9	9	100.0
庁舎・消防署	6	5	1	1	100.0
その他	47	18	29	15	70.2
市営住宅等	82	59	23	8	81.7
総計	219	112	107	78	86.8
うち収容避難所指定施設	87	30	57	57	100.0

(３) 耐震化の目標

① 住宅

住宅の耐震化率については、国の基本方針において、令和 17 年までに耐震性が不十分なものを概ね解消すると目標が定められています。

本市では、住宅耐震化の現状を考慮しながら、より実現性の高い目標を目指して耐震化を促進するため、「京都府建築物耐震改修促進計画」で示された目標を踏まえて、住宅の耐震化率を令和 17 年度末までに耐震性が不十分なものを概ね解消することを目標とします。

特に、耐震性が不十分と考えられる建築物数が多い木造戸建て住宅の耐震化の向上に重点的に取り組みます。

今後も、耐震化の重要性や必要性についての普及啓発をはじめ、耐震化を支援する施策に取り組み耐震診断の実施を促し、住宅の建て替えや耐震改修の促進を図ることにより、耐震化率の向上に努めます。

表 6　住宅の耐震化率の推計値

		令和 8 年	令和 17 年度末 (現行のまま推移した場合)
住宅総戸数		31,285	27,983
	S55 以前	10,665	8,260
	S56 以降	20,620	19,723
耐震性を有する住宅戸数		29,517	27,623
耐震性が不十分な住宅戸数		1,768	360
耐震化率		**94.3%**	**98.7%**
木造戸建て住宅戸数		15,226	13,619
	S55 以前	3,305	2,276
	S56 以降	11,921	11,343
耐震性を有する住宅戸数		14,104	13,570
耐震性が不十分な住宅戸数		1,122	49
耐震化率		92.6%	99.6%
その他共同住宅等戸数		16,059	14,364
	S55 以前	7,360	5,984
	S56 以降	8,699	8,380
耐震性を有する住宅戸数		15,413	14,053
耐震性が不十分な住宅戸数		646	311
耐震化率		96.0%	97.8%

※住宅総数は、世帯数×1 世帯あたり戸数 で推計。世帯数は、八幡市人口集計表及び日本の世帯数の将来推計（国立社会保障・人口問題研究所）から推計。1 世帯あたり戸数は、令和 5 年の数値を使用。

※S55 年以前の住宅戸数は、H30 年及び R5 年住宅・土地統計調査による 5 年間の滅失数を 1 年あたりで換算して推計。

※木造戸建て住宅及びその他共同住宅等の戸数は、R5 年と同比率として算出。

※耐震性を有する住宅戸数は P11※1 により算定。

② 多数の者が利用する建築物

多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物（耐震改修促進法第 14 条第 1 号）については、その所有者に対して耐震診断の努力義務及び地震に対して安全性の向上を図る必要があると認められるときに耐震改修の努力義務が課せられていることから、所有者に対し、耐震化の推進を働きかけていきます。

また、多数の者が利用する全ての建築物について、一律に耐震化率の向上を目指すのではなく、災害時の救護・避難施設として活用が期待される病院や集会所など耐震化が求められる建築物について、重要性等を考慮しながら優先的に耐震化の促進に努めます。

③ 公共建築物

公共建築物（公営住宅除く）については、不特定多数の利用者があり、庁舎や学校など震災時に救護・避難等の拠点として重要な機能を果たす施設が多く、耐震化を促進する必要性が高いことから、耐震化率 100%を目指し、早期の耐震化を図ります。

また、「八幡市公共施設等総合管理計画」（令和 4 年 3 月改訂）を踏まえ、建築物の利用状況等を考慮し、優先順位をつけ、効果的な耐震化を進めます。

公営住宅については、「八幡市営住宅等長寿命化計画」（平成 31 年 3 月）及び「八幡市住宅基本計画（後期計画）第 2 編　八幡市営住宅等ストック総合活用計画」（平成 31 年 3 月）等に基づき、計画的な修繕・補修を進め、耐震化の促進を図ります。

④ 緊急輸送道路等沿道建築物

「京都府建築物耐震改修促進計画（令和 8 ～17 年度)」では、「京都府地域防災計画」で定めている緊急輸送道路のうち、災害時における広域的な緊急車両の通行を確保するため、優先して沿道建築物の耐震化に取り組む道路として、耐震改修促進法第 5 条第 3 項第 2 号に基づき耐震診断義務化道路（約 290 ㎞）を平成 29 年 2 月に指定されています。そのうち、八幡市域にかかる道路は以下のとおりです。

●京都府の指定道路

対象	道路種別	路線名
高速道路	高速自動車国道	新名神高速道路
高速道路	その他有料道路	第二京阪道路
高速道路	その他有料道路	京滋バイパス

※「京都府建築物耐震改修促進計画（令和 8～17 年度)」における指定道路より、八幡市域にかかるものを抜粋

「八幡市地域防災計画」において位置づけられている防災拠点等を連絡する道路や避難路等の防災上特に重要な道路は、「京都府建築物耐震改修促進計画」で位置付けられた耐震診断義務道路ではないものの、地震直後においても救助活動等の通路を確保するため、道路沿道建築物の耐震化の促進について検討を行います。

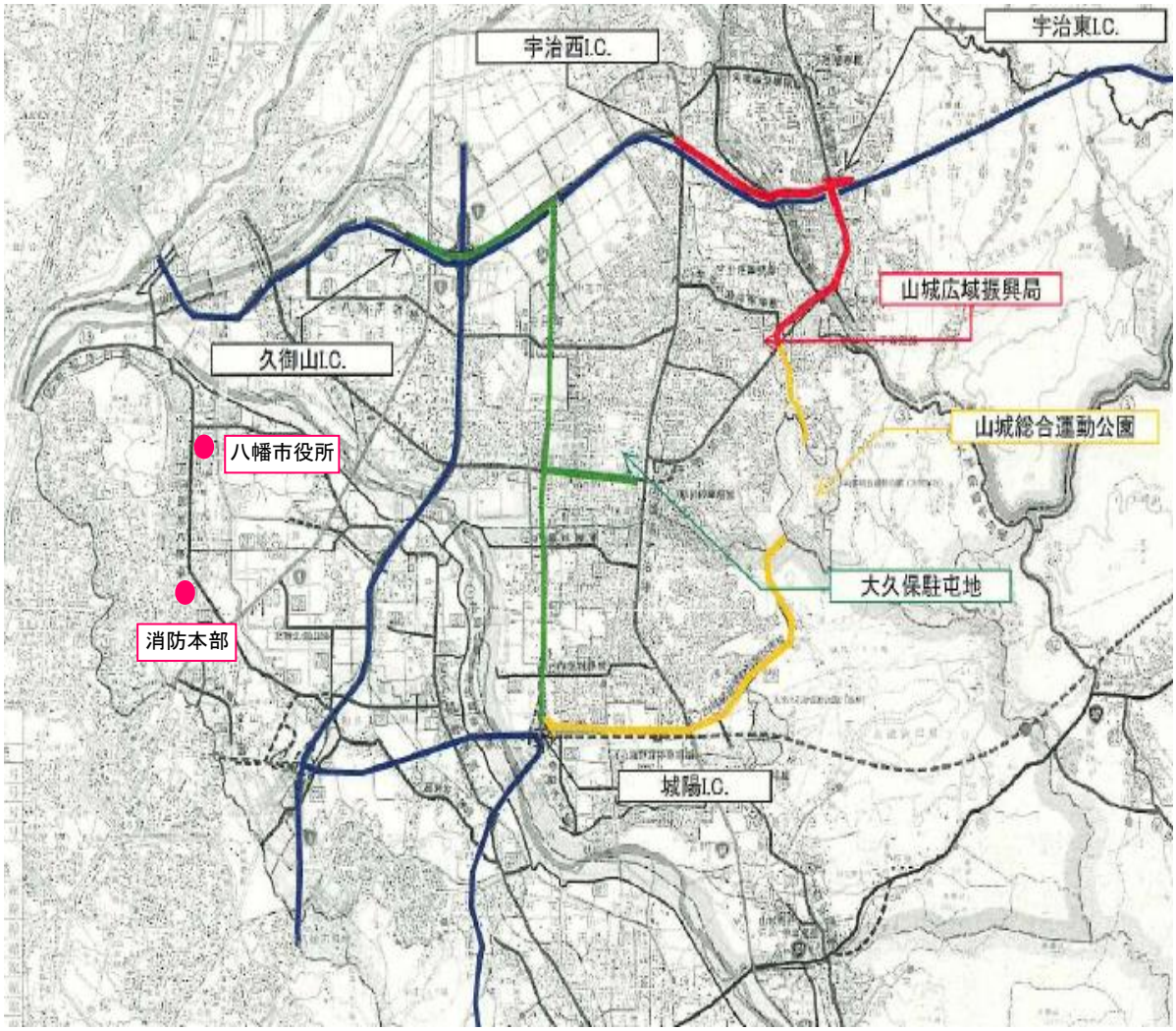


図 5　京都府指定道路図

資料：「京都府建築物耐震改修促進計画（令和 8～17 年度）」を加工し作成

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

(１) 基本的な取り組み方針

住宅・建築物の耐震化の促進は、その所有者等が耐震対策を自らの問題のみならず、地域全体の問題として認識し、自発的・主体的に取り組むことを基本とします。

そのために市は、国、京都府と連携しながら住宅・建築物の所有者が耐震化に積極的に取り組むことができるよう、所有者が安心して耐震診断・耐震改修を行えるための環境整備や負担を軽減する仕組みづくり、耐震化に関する啓発及び知識の普及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消又は軽減するとともに、自ら所有する公共建築物の耐震化を積極的に推進します。

(２) 耐震診断・耐震改修の促進を図るための支援

① 住宅の耐震診断・耐震改修の支援

■住宅の耐震診断の支援

木造住宅の耐震診断については、平成 17 年度から「八幡市木造住宅耐震診断士派遣事業」を実施しています。本事業は、地震時において危険性が高いと予想される昭和 56 年 5 月以前に着工された市内の木造住宅を対象に、耐震診断を希望する建物の所有者等に対して耐震診断士の派遣を行う事業で、より利用されやすい制度とするため、要綱の改正を行いながら支援を続けています。

また、この耐震診断結果を建物の所有者等に報告する際には市の職員が同行し、耐震改修に関する補助事業等の説明を行うことで、診断結果を受けて耐震改修を実施されるよう取り組んでいます。

今後、診断士派遣事業のさらなる活用促進に向けて取り組みを進めていくとともに、共同住宅の耐震性の向上に向けて、耐震診断に対する支援（八幡市マンション耐震診断助成事業）を行うことを検討し、相談を受け付けています。

表 7　木造住宅耐震診断士派遣事業の実績

年度	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
件数	24	12	21	12	17	21	33	31	29	26	23	30	26
年度	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	計				
件数	106	52	44	38	35	16	71	20	687				

■住宅の耐震改修の支援

木造住宅の耐震改修については、平成 20 年度から「八幡市木造住宅耐震改修費助成事業」を実施しています。昭和 56 年 5 月以前に着工された市内の木造住宅のうち、耐震性の低いものを対象として、耐震改修経費の一部を助成しています。また、平成 24 年度からは簡易耐震改修助成制度を、平成 28 年 10 月からは、地震による家屋等の倒壊から居住者の生命を守るため、木造住宅に、耐震シェルターを設置する費用の一部を補助する「八幡市木造住宅耐震シェルター設置費助成事業」を実施しています。

これらの補助については、国・京都府と連携しながら、耐震改修を行う所有者等の負担ができるだけ少なくなるように努め、耐震改修の促進を図ります。

さらに、所有者等の経済的な負担をさらに軽減し、耐震改修に取り組みやすくするため、助成金を市から直接業者に支払う代理受領制度についても導入しています。

表 8　木造住宅耐震改修費助成事業の実績

	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29
本格改修	4	6	5	29	19	20	16	20	25	17
簡易改修	–	–	–	–	0	0	5	4	2	2
	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	計	
本格改修	59	27	30	16	16	11	22	26	368	
簡易改修	114	43	16	12	8	3	7	2	218	

※ 評点（上部構造評点）：木造建築物を対象とした、耐震診断基準により建築物の耐震安全性を評価する指標。一般的な指標の目安は以下のとおりである。

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

※代理受領制度：耐震改修や簡易耐震改修、耐震シェルターの設置にかかった費用を補助制度の利用者である住宅所有者等が業者に支払う際に、要した費用から補助金額を差し引いた残額を業者に支払う制度である。助成金は市町村から直接業者に支払われるため、住宅所有者等が補助金相当額の現金を用意する必要がない。

② 公共建築物の耐震診断・耐震改修の推進

公共建築物については、当該建築物を所管する関係部署において、「八幡市公共施設等総合管理計画」等に基づき適切な管理を行う中で、耐震性が不十分なものについては必要性・緊急性を考慮したうえで効果的な耐震化を進めます。

(3) 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

■木造住宅耐震診断士養成・登録制度の活用

京都府では、平成 16 年度から木造住宅の調査・耐震性診断等を行う木造住宅耐震診断士の養成・登録を行っています。本市では、平成 17 年度より登録された耐震診断士の派遣事業を実施しており、今後もその活用を図ります。

■事業者等の情報提供

京都府が情報提供を行っている「京都府の補助金を受けた耐震改修工事実績のある施工業者リスト」を活用し、市の窓口での情報提供を行います。

また、ホームページを充実し、耐震改修に係る最新の情報（耐震改修工法、税制、補助制度等）の発信に努めます。

■相談体制の整備

耐震診断及び耐震改修の実施に関することや補助事業に関することなど、市役所の窓口において相談体制の充実を図るとともに、各種団体との連携について検討します。

(4) 地震に備えた建築物の総合的な安全対策の推進

■減災に関する幅広い対策の推進

地震時に京都府民の命を守ることを最優先として、耐震化を含め、耐震シェルター、耐震ベッド、感震ブレーカーや家具の転倒防止等、地震に対する安全性が向上する取り組みを支援する施策について検討し、減災化を推進します。

さらに、耐震診断や耐震改修、簡易改修に加えて、耐震シェルターの設置による地震に対する安全性を向上する取り組みを支援し、減災化の促進を図ります。また、家具の転倒防止等の普及啓発にも努めます。

■屋外広告物や窓ガラス、外壁材等の落下防止対策

屋外広告物の掲出許可時点、定期報告や講習会等の機会を捉え、適切な設計・施工や、維持管理についての啓発に努めるほか、関係団体にも協力を求め、安全性の注意喚起を行います。

また、窓にガラス飛散防止用フィルムを貼ることや外壁の改修工事による落下防止対策について、建築物の所有者等に対する普及啓発も行います。

■ブロック塀の安全対策

住宅地の敷地境界に設置されているブロック塀は、地震時に倒壊する危険性があり、人命に危害を加えたり、避難の妨げになったりするおそれがあります。

平成 30 年の大阪府北部地震では、小学生がブロック塀の崩落に巻き込まれ死亡しており、地震等による災害を未然に防止し、災害時の避難路を確保する目的で創設した「八幡市ブロック塀等対策補助金交付制度」の活用の促進を図ります。

■宅地の安全対策

土砂災害特別警戒区域内の既存不適格の住宅及び建築物について、土砂災害に対して安全な構造となるよう、土砂災害対策改修を行う所有者等に対し、国や京都府と連携を図りながら各種補助事業の啓発等に努めます。

※土砂災害特別警戒区域とは、「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づいて京都府によって指定・公示された区域のことです。八幡市内では、3 地区 46 箇所が指定（R8.10.1 現在　京都府土砂災害警戒区域等指定箇所情報より）されています。

■平成 12 年までに着工した木造住宅の安全性の向上

建築基準法施行令に基づく構造関係規定は、昭和 56 年に大幅な改正（必要耐力壁量規定の見直し等）が行われ、この改正以降を新耐震基準と呼んでいます。その後、阪神・淡路大震災での被害状況を踏まえ、平成 12 年改正（木造住宅の耐力壁の配置バランスや仕口金物等の仕様の明確化等）により強化されてきました。本計画においては、旧耐震基準の建築物を対象としていますが、令和 6 年の能登半島地震では平成 12 年 5 月 31 日までに着工された木造建築物にも被害が確認されたため、このような住宅の所有者に対しても耐震診断の実施に努めるよう促すなど、国・京都府と連携を図りながら、啓発に努めます。

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

耐震化が必要な住宅や多数の者が利用する建築物の所有者等が、耐震化の必要性に対する知識や認識を深め、耐震化に取り組もうとする意識啓発を図るため、次のような取り組みを行います。

■防災ハザードマップの活用

本市では、必要の都度、防災ハザードマップを改訂し、市内の全世帯に配布するとともに、ホームページで公表しています。

防災ハザードマップは、浸水被害想定区域や震度分布図のほか、校区ごとの避難場所や避難経路等の防災関係施設の位置、危険を回避するための情報、日頃の備えなどを掲載しており、身近に保管し、活用されるよう啓発します。また、これらの情報や、「京都府マルチハザード情報提供システム」により、自分の家の被害想定を認識してもらい、耐震化を進めるきっかけとなるよう活用を促進します。

■パネルやチラシ等を活用した情報提供

各種イベントに積極的に参加し、住宅の耐震診断や耐震改修に関するパネル展示や、耐震化のための支援制度の紹介等を記したチラシの配布などにより、市民への情報提供に努めます。

今後も、京都府と連携し、各種制度の普及啓発に努め、住宅の耐震化が促進されるよう努めます。

■リフォームに合わせた耐震改修の誘導

増改築やリフォームに合わせて耐震改修を行うことにより、工事費用や手間が軽減されることを広く周知し、リフォームに合わせた耐震改修を促進するよう努めます。

関係部局と連携しながら、省エネルギー化やバリアフリー化、空き家の活用等の各種施策と幅広く連携し、住宅の改修に合わせて耐震化が行われるように努めます。

■自治会・町内会等との連携

地域の防災意識を高め住宅の耐震化を促進するため、自治会・町内会等と連携しながら、市職員による耐震に関する出前講座を開催するなど、耐震化の普及・啓発活動を行います。

５．その他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

(１) 所管行政庁との連携

国の基本方針や京都府の耐震改修促進計画との整合に配慮して計画を進めるとともに、所管行政庁である京都府と十分な連絡調整を行い、連携しながら効果的な指導や対策を行います。

(２) 計画の推進

京都府、市町村、関係団体等との連携を図り、円滑かつ適切な耐震診断・耐震改修が行われることを目的として設置された「京都府住宅耐震化促進連絡会議」や、「京都府耐震改修促進会議」等に参加し、耐震化を促進するための方策について意見交換を行うなど連携しながら、耐震化の推進に努めます。

また、今後実施予定の令和 10 年及び令和 15 年の住宅・土地統計調査結果の分析等を行い、耐震化の進捗状況の把握に努め、必要に応じて目標数値等について検証を行いながら、目標達成に向けて施策を展開していきます。

資　料　編

１．耐震改修促進計画に関する法令等（抜粋）

（１）建築物の耐震改修の促進に関する法律

（２）建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令

（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

１．耐震改修促進計画に関する法令等（抜粋）

（１）建築物の耐震改修の促進に関する法律

（平成７年 10 月 27 日法律第 123 号）
最終改正：令和７年５月 30 日法律第 47 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、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あるときは、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、過失がなくて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っては、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（同条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っては、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ら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条の規定の適用については、同項中「集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項及び第三項において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三（これを下回る割合（二分の一を超える割合に限る。）を規約で定めた場合にあつては、その割合）以上の多数による決議」とあり、及び同条第三項中「集会において、区分所有者の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三（これを下回る割合（二分の一を超える割合に限る。）を規約で定めた場合にあつては、その割合）以上の多数による決議」とあるのは、「集会の決議」とし、同条第五項の規定は、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って、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り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。

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。

附　則

（施行期日）

第一条　この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

〔平成七年一二月政令四二八号により、平成七・一二・二五から施行〕

（機構の業務の特例に係る委託契約を締結する期限）

第二条　第二十九条の規定により機構が委託に基づき行う業務は、当該委託に係る契約が平成二十七年十二月三十一日までに締結される場合に限り行うことができる。

（要緊急安全確認大規模建築物の所有者の義務等）

第三条　次に掲げる既存耐震不適格建築物であって、その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ものとして政令で定めるもの（要安全確認計画記載建築物であって当該要安全確認計画記載建築物に係る第七条各号に定める期限が平成二十七年十二月三十日以前であるものを除く。以下この条において「要緊急安全確認大規模建築物」という。）の所有者は、当該要緊急安全確認大規模建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を同月三十一日までに所管行政庁に報告し

なければならない。

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既存耐震不適格建築物

三　第十四条第二号に掲げる建築物である既存耐震不適格建築物

２　第七条から第十三条までの規定は要安全確認計画記載建築物である要緊急安全確認大規模建築物であるものについて、第十四条及び第十五条の規定は要緊急安全確認大規模建築物については、適用しない。

３　第八条、第九条及び第十一条から第十三条までの規定は、要緊急安全確認大規模建築物について準用する。この場合において、第八条第一項中「前条」とあり、並びに第九条及び第十三条第一項中「第七条」とあるのは「附則第三条第一項」と、第九条中「前条第三項」とあるのは「同条第三項において準用する前条第三項」と、第十三条第一項中「第八条第一項」とあるのは「附則第三条第三項において準用する第八条第一項」と読み替えるものとする。

４　前項において準用する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。

５　第三項において準用する第十三条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、五十万円以下の罰金に処する。

６　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、前二項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当該各項の刑を科する。

（２）建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令

（平成７年 12 月 22 日政令第 429 号）
最終改正：令和６年 10 月 11 日政令第 312 号

内閣は、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第百二十三号）第二条、第四条第一項から第三項まで及び第十条の規定に基づき、この政令を制定する。

（都道府県知事が所管行政庁となる建築物）

第一条　建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「法」という。）第二条第三項ただし書の政令で定める建築物のうち建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第九十七条の二第一項又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の区域内のものは、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第百四十八条第一項第一号又は第二号に掲げる建築物（その新築、改築、増築、移転又は用途の変更に関して、法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により都道府県知事の許可を必要とするものを除く。）以外の建築物とする。

２　法第二条第三項ただし書の政令で定める建築物のうち建築基準法第九十七条の三第一項又は第二項の規定により建築主事又は建築副主事を置く特別区の区域内のものは、次に掲げる建築物（第二号に掲げる建築物にあっては、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十七の二第一項の規定により同号に規定する処分に関する事務を特別区が処理することとされた場合における当該建築物を除く。）とする。

一　延べ面積（建築基準法施行令第二条第一項第四号に規定する延べ面積をいう。）が一万平方メートルを超える建築物

二　その新築、改築、増築、移転又は用途の変更に関して、建築基準法第五十一条（同法第八十七条第二項及び第三項において準用する場合を含む。）（市町村都市計画審議会が置かれている特別区にあっては、卸売市場、と畜場及び産業廃棄物処理施設に係る部分に限る。）並びに同法以外の法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により都知事の許可を必要とする建築物

（都道府県耐震改修促進計画に記載することができる公益上必要な建築物）

第二条　法第五条第三項第一号の政令で定める公益上必要な建築物は、次に掲げる施設である建築物とする。

一　診療所

二　電気通信事業法（昭和五十九年法律第八十六号）第二条第四号に規定する電気通信事業の用に供する施設

三　電気事業法（昭和三十九年法律第百七十号）第二条第一項第十六号に規定する電気事業の用に供する施設

四　ガス事業法（昭和二十九年法律第五十一号）第二条第十一項に規定するガス事業の用に供する施設

五　液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和四十二年法律第百四十九号）第二条第三項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設

六　水道法（昭和三十二年法律第百七十七号）第三条第二項に規定する水道事業又は同条第四項に規定する水道用水供給事業の用に供する施設

七　下水道法（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第三号に規定する公共下水道又は同条第四号に規定する流域下水道の用に供する施設

八　熱供給事業法（昭和四十七年法律第八十八号）第二条第二項に規定する熱供給事業の用に供する施設

九　火葬場

十　汚物処理場

十一　廃棄物の処理及び清掃に関する法律施行令（昭和四十六年政令第三百号。次号において「廃棄物処理法施行令」という。）第五条第一項に規定するごみ処理施設

十二　廃棄物処理法施行令第七条第一号から第十三号の二までに掲げる産業廃棄物の処理施設（工場その他の建築物に附属するもので、当該建築物において生じた廃棄物のみの処理を行うものを除く。）

十三　鉄道事業法（昭和六十一年法律第九十二号）第二条第一項に規定する鉄道事業の用に供する施設

十四　軌道法（大正十年法律第七十六号）第一条第一項に規定する軌道の用に供する施設

十五　道路運送法（昭和二十六年法律第百八十三号）第三条第一号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業の用に供する施設

十六　貨物自動車運送事業法（平成元年法律第八十三号）第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供する施設
十七　自動車ターミナル法（昭和三十四年法律第百三十六号）第二条第八項に規定する自動車ターミナル事業の用に供する施設
十八　港湾法（昭和二十五年法律第二百十八号）第二条第五項に規定する港湾施設
十九　空港法（昭和三十一年法律第八十号）第二条に規定する空港の用に供する施設
二十　放送法（昭和二十五年法律第百三十二号）第二条第二号に規定する基幹放送の用に供する施設
二十一　工業用水道事業法（昭和三十三年法律第八十四号）第二条第四項に規定する工業用水道事業の用に供する施設
二十二　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において災害応急対策に必要な施設として定められたものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるもの

（耐震不明建築物の要件）
第三条　法第五条第三項第一号の政令で定めるその地震に対する安全性が明らかでない建築物は、昭和五十六年五月三十一日以前に新築の工事に着手したものとする。ただし、同年六月一日以後に増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事（次に掲げるものを除く。）に着手し、建築基準法第七条第五項、第七条の二第五項又は第十八条第二十二項若しくは第二十六項の規定による検査済証の交付（以下この条において単に「検査済証の交付」という。）を受けたもの（建築基準法施行令第百三十七条の十四第一号に定める建築物の部分（以下この条において「独立部分」という。）が二以上ある建築物にあっては、当該二以上の独立部分の全部について同日以後にこれらの工事に着手し、検査済証の交付を受けたものに限る。）を除く。
一　建築基準法第八十六条の八第一項の規定による認定を受けた全体計画に係る二以上の工事のうち最後の工事以外の増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事
二　建築基準法施行令第百三十七条の二第三号に掲げる範囲内の増築又は改築の工事であって、増築又は改築後の建築物の構造方法が同号イに適合するもの
三　建築基準法施行令第百三十七条の十二第一項に規定する範囲内の大規模の修繕又は大規模の模様替の工事

（通行障害建築物の要件）
第四条　法第五条第三項第二号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。
一　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、次のイ又はロに掲げる場合の区分に応じ、それぞれ当該イ又はロに定める距離（これによることが不適当である場合として国土交通省令で定める場合においては、当該前面道路の幅員が十二メートル以下のときは六メートルを超える範囲において、当該前面道路の幅員が十二メートルを超えるときは六メートル以上の範囲において、国土交通省令で定める距離）を加えた数値を超える建築物（次号に掲げるものを除く。）
イ　当該前面道路の幅員が十二メートル以下の場合　六メートル
ロ　当該前面道路の幅員が十二メートルを超える場合　当該前面道路の幅員の二分の一に相当する距離
二　その前面道路に面する部分の長さが二十五メートル（これによることが不適当である場合として国土交通省令で定める場合においては、八メートル以上二十五メートル未満の範囲において国土交通省令で定める長さ）を超え、かつ、その前面道路に面する部分のいずれかの高さが、当該部分から当該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の二分の一に相当する距離（これによることが不適当である場合として国土交通省令で定める場合においては、二メートル以上の範囲において国土交通省令で定める距離）を加えた数値を二・五で除して得た数値を超える組積造の塀であって、建物（土地に定着する工作物のうち屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）をいう。）に附属するもの

（要安全確認計画記載建築物に係る報告及び立入検査）
第五条　所管行政庁は、法第十三条第一項の規定により、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、当該要安全確認計画記載建築物につき、当該要安全確認計画記載建築物の設計及び施工並びに構造の状況に係る事項のうち地震に対する安全性に係るもの並びに当該要安全確認計画記載建築物の耐震診断及び耐震改修の状況（法第七条の規定による報告の対象となる事項を除く。）に関し報告させることができる。

２　所管行政庁は、法第十三条第一項の規定により、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又は要安全確認計画記載建築物の工事現場に立ち入り、当該要安全確認計画記載建築物並びに当該要安全確認計画記載建築物の敷地、建築設備、建築材料及び設計図書その他の関係書類を検査させることができる。

（多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物の要件）

第六条　法第十四条第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一　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

二　診療所

三　映画館又は演芸場

四　公会堂

五　卸売市場又はマーケットその他の物品販売業を営む店舗

六　ホテル又は旅館

七　賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舎又は下宿

八　老人短期入所施設、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの

九　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

十　博物館、美術館又は図書館

十一　遊技場

十二　公衆浴場

十三　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

十四　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

十五　工場

十六　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いの用に供するもの

十七　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

十八　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

２　法第十四条第一号の政令で定める規模は、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階数及び床面積の合計（当該各号に掲げる建築物の用途に供する部分の床面積の合計をいう。以下この項において同じ。）とする。

一　幼稚園、幼保連携型認定こども園又は保育所　階数二及び床面積の合計五百平方メートル

二　小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校（以下「小学校等」という。）、老人ホーム又は前項第八号若しくは第九号に掲げる建築物（保育所を除く。）　階数二及び床面積の合計千平方メートル

三　学校（幼稚園、小学校等及び幼保連携型認定こども園を除く。）、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所又は前項第一号から第七号まで若しくは第十号から第十八号までに掲げる建築物　階数三及び床面積の合計千平方メートル

四　体育館　階数一及び床面積の合計千平方メートル

３　前項各号のうち二以上の号に掲げる建築物の用途を兼ねる場合における法第十四条第一号の政令で定める規模は、同項の規定にかかわらず、同項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階数及び床面積の合計に相当するものとして国土交通省令で定める階数及び床面積の合計とする。

（危険物の貯蔵場等の用途に供する特定既存耐震不適格建築物の要件）

第七条　法第十四条第二号の政令で定める危険物は、次に掲げるものとする。

一　消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第二条第七項に規定する危険物（石油類を除く。）

二　危険物の規制に関する政令（昭和三十四年政令第三百六号）別表第四備考第六号に規定する可燃性固体類又は同表備考第八号に規定する可燃性液体類

三　マッチ

四　可燃性のガス（次号及び第六号に掲げるものを除く。）

五　圧縮ガス

六　液化ガス

七　毒物及び劇物取締法（昭和二十五年法律第三百三号）第二条第一項に規定する毒物又は同条第二項に規定する劇物（液体又は気体のものに限る。）

２　法第十四条第二号の政令で定める数量は、次の各号に掲げる危険物の区分に応じ、それぞれ当該各号に

定める数量（第六号及び第七号に掲げる危険物にあっては、温度が零度で圧力が一気圧の状態における数量とする。）とする。

一　火薬類　次に掲げる火薬類の区分に応じ、それぞれに定める数量

イ　火薬　十トン

ロ　爆薬　五トン

ハ　工業雷管若しくは電気雷管又は信号雷管　五十万個

ニ　銃用雷管　五百万個

ホ　実包若しくは空包、信管若しくは火管又は電気導火線　五万個

ヘ　導爆線又は導火線　五百キロメートル

ト　信号炎管若しくは信号火箭(せん)又は煙火　二トン

チ　その他の火薬又は爆薬を使用した火工品　当該火工品の原料となる火薬又は爆薬の区分に応じ、それぞれイ又はロに定める数量

二　消防法第二条第七項に規定する危険物　危険物の規制に関する政令別表第三の類別の欄に掲げる類、品名の欄に掲げる品名及び性質の欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量の欄に定める数量の十倍の数量

三　危険物の規制に関する政令別表第四備考第六号に規定する可燃性固体類　三十トン

四　危険物の規制に関する政令別表第四備考第八号に規定する可燃性液体類　二十立方メートル

五　マッチ　三百マッチトン

六　可燃性のガス（次号及び第八号に掲げるものを除く。）　二万立方メートル

七　圧縮ガス　二十万立方メートル

八　液化ガス　二千トン

九　毒物及び劇物取締法第二条第一項に規定する毒物（液体又は気体のものに限る。）　二十トン

十　毒物及び劇物取締法第二条第二項に規定する劇物（液体又は気体のものに限る。）　二百トン

３　前項各号に掲げる危険物の二種類以上を貯蔵し、又は処理しようとする場合においては、同項各号に定める数量は、貯蔵し、又は処理しようとする同項各号に掲げる危険物の数量の数値をそれぞれ当該各号に定める数量の数値で除し、それらの商を加えた数値が一である場合の数量とする。

（所管行政庁による指示の対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件）

第八条　法第十五条第二項の政令で定める特定既存耐震不適格建築物は、次に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物とする。

一　体育館（一般公共の用に供されるものに限る。）、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

二　病院又は診療所

三　劇場、観覧場、映画館又は演芸場

四　集会場又は公会堂

五　展示場

六　百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗

七　ホテル又は旅館

八　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

九　博物館、美術館又は図書館

十　遊技場

十一　公衆浴場

十二　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

十三　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

十四　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いの用に供するもの

十五　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で、一般公共の用に供されるもの

十六　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

十七　幼稚園、小学校等又は幼保連携型認定こども園

十八　老人ホーム、老人短期入所施設、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの

十九　法第十四条第二号に掲げる建築物

２　法第十五条第二項の政令で定める規模は、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

定める床面積の合計（当該各号に掲げる建築物の用途に供する部分の床面積の合計をいう。以下この項において同じ。）とする。

一　前項第一号から第十六号まで又は第十八号に掲げる建築物（保育所を除く。）　床面積の合計二千平方メートル

二　幼稚園、幼保連携型認定こども園又は保育所　床面積の合計七百五十平方メートル

三　小学校等　床面積の合計千五百平方メートル

四　前項第十九号に掲げる建築物　床面積の合計五百平方メートル

３　前項第一号から第三号までのうち二以上の号に掲げる建築物の用途を兼ねる場合における法第十五条第二項の政令で定める規模は、前項の規定にかかわらず、同項第一号から第三号までに掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ同項第一号から第三号までに定める床面積の合計に相当するものとして国土交通省令で定める床面積の合計とする。

（特定既存耐震不適格建築物に係る報告及び立入検査）

第九条　所管行政庁は、法第十五条第四項の規定により、前条第一項の特定既存耐震不適格建築物で同条第二項に規定する規模以上のもの及び法第十五条第二項第四号に掲げる特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、これらの特定既存耐震不適格建築物につき、当該特定既存耐震不適格建築物の設計及び施工並びに構造の状況に係る事項のうち地震に対する安全性に係るもの並びに当該特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の状況に関し報告させることができる。

２　所管行政庁は、法第十五条第四項の規定により、その職員に、前条第一項の特定既存耐震不適格建築物で同条第二項に規定する規模以上のもの及び法第十五条第二項第四号に掲げる特定既存耐震不適格建築物、これらの特定既存耐震不適格建築物の敷地又はこれらの特定既存耐震不適格建築物の工事現場に立ち入り、当該特定既存耐震不適格建築物並びに当該特定既存耐震不適格建築物の敷地、建築設備、建築材料及び設計図書その他の関係書類を検査させることができる。

（基準適合認定建築物に係る報告及び立入検査）

第十条　所管行政庁は、法第二十四条第一項の規定により、法第二十二条第二項の認定を受けた者に対し、当該認定に係る基準適合認定建築物につき、当該基準適合認定建築物の設計及び施工並びに構造の状況に係る事項のうち地震に対する安全性に係るもの並びに当該基準適合認定建築物の耐震診断の状況に関し報告させることができる。

２　所管行政庁は、法第二十四条第一項の規定により、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又は基準適合認定建築物の工事現場に立ち入り、当該基準適合認定建築物並びに当該基準適合認定建築物の敷地、建築設備、建築材料及び設計図書その他の関係書類を検査させることができる。

（要耐震改修認定建築物に係る報告及び立入検査）

第十一条　所管行政庁は、法第二十七条第四項の規定により、要耐震改修認定建築物の区分所有者に対し、当該要耐震改修認定建築物につき、当該要耐震改修認定建築物の設計及び施工並びに構造の状況に係る事項のうち地震に対する安全性に係るもの並びに当該要耐震改修認定建築物の耐震診断及び耐震改修の状況に関し報告させることができる。

２　所管行政庁は、法第二十七条第四項の規定により、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又は要耐震改修認定建築物の工事現場に立ち入り、当該要耐震改修認定建築物並びに当該要耐震改修認定建築物の敷地、建築設備、建築材料及び設計図書その他の関係書類を検査させることができる。

（独立行政法人都市再生機構の業務の特例の対象となる建築物）

第十二条　法第二十九条の政令で定める建築物は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第三項第二号の住宅（共同住宅又は長屋に限る。）又は同項第四号の施設である建築物とする。

附　則

（施行期日）

第一条　この政令は、法の施行の日（平成七年十二月二十五日）から施行する。

（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既存耐震不適格建築物の要件）

第二条　法附則第三条第一項の政令で定める既存耐震不適格建築物は、次の各号に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。

一　第八条第一項各号に掲げる建築物であること。ただし、同項第十九号に掲げる建築物（地震による当該建築物の倒壊により当該建築物の敷地外に被害を及ぼすおそれが大きいものとして国土交通大臣が定める危険物を貯蔵し、又は処理しようとするものに限る。）にあっては、その外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離が、当該危険物の区分に応じ、国土交通大臣が定める距離以下のものに限る。

二　次のイからへまでに掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該イからへまでに定める階数及び床面積の合計（当該イからへまでに掲げる建築物の用途に供する部分の床面積の合計をいう。以下この項において同じ。）以上のものであること。

イ　第八条第一項第一号から第七号まで又は第九号から第十六号までに掲げる建築物（体育館（一般公共の用に供されるものに限る。ロにおいて同じ。）を除く。）　階数三及び床面積の合計五千平方メートル

ロ　体育館　階数一及び床面積の合計五千平方メートル

ハ　第八条第一項第八号又は第十八号に掲げる建築物（保育所を除く。）　階数二及び床面積の合計五千平方メートル

ニ　幼稚園、幼保連携型認定こども園又は保育所　階数二及び床面積の合計千五百平方メートル

ホ　小学校等　階数二及び床面積の合計三千平方メートル

ヘ　第八条第一項第十九号に掲げる建築物　階数一及び床面積の合計五千平方メートル

三　第三条に規定する建築物であること。

２　前項第二号イからホまでのうち二以上に掲げる建築物の用途を兼ねる場合における法附則第三条第一項の政令で定める既存耐震不適格建築物は、前項の規定にかかわらず、同項第一号及び第三号に掲げる要件のほか、同項第二号イからホまでに掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ同号イからホまでに定める階数及び床面積の合計以上のものであることに相当するものとして国土交通省令で定める要件に該当するものとする。

（要緊急安全確認大規模建築物に係る報告及び立入検査）

第三条　第五条の規定は、要緊急安全確認大規模建築物について準用する。この場合において、同条中「法第十三条第一項」とあるのは「法附則第三条第三項において準用する法第十三条第一項」と、同条第一項中「法第七条」とあるのは「法附則第三条第一項」と読み替えるものとする。

（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７年１月の阪神・淡路大震災では、地震により 6434 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 5502 人であり、さらにこの約９割の 4831 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 16 年 10 月の新潟県中越地震、平成 17 年３月の福岡県西方沖地震、平成 20 年６月の岩手・宮城県内陸地震、平成 28 年４月の熊本地震、平成 30 年９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 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、１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 30 年６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６年１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 17 年９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５年７月閣議決定）及び防災基本計画（昭和 38 年６月中央防災会議決定。令和６年６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７年７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 27 年３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４年９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 22 条第３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７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８条第１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９条（法附則第３条第３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７年建設省令第 28 号。以下「規則」という。）第 22 条（規則附則第３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７条に規定する要安全確認計画記載建築物及び法附則第３条第１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 12 条第１項（法附則第３条第３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２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１第１号又は第２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 25 年法律第 201 号）第 10 条第３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１項の規定に基づく勧告や同条第２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 15 条第２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１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２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 10 条第３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１項の規定に基づく勧告や同条第２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 14 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 15 条第１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 16 条第１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２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 17 条第３項の計画の認定、法第 22 条第２項の認定、法第 25 条第２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 32 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、情報提供の充実を図ることが望ましい。

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 5 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 56 年６月１日から平成 12 年５月 31 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３条第２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 27 年 12 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５年の統計調査に基づき、我が国の住宅については総数約 55700000 戸のうち、約 5700000 戸（約 10 パーセント）が耐震性が不十分であり、耐震化率は約 90 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 15 年の約 11500000 戸から 20 年間でおおむね半減し、そのうち耐震改修によるものは 20 年間で約 1000000 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６年３月 31 日時点で耐震診断結果が公表された約 11000 棟のうち、約 820 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 93 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７条第１号に掲げるものについては、令和６年３月 31 日時点で耐震診断結果が公表された約 1600 棟のうち約 240 棟が耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率は約 85 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７条第２号及び第３号に掲げるものについては、令和６年３月 31 日時点で耐震診断結果が公表された約 7300 棟のうち、約 4100 棟が耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率は約 44 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 17 年までに、要緊急安全確認大規模建築物については令和 12 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５条第１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、22 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５条第３項第１号及び第２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、22 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５条第３項第１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 36 年法律第 223 号）第２条第 10 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５条第４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５条第３項第２号又は第３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２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７年政令第 429 号）第４条第２号に規定する組積造の塀については、規則第４条の２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４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 28 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５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、4 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 12 条第３項（法附則第３条第３項において準用する場合を含む。）又は法第 15 条第３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 10 条第１項の規定による勧告、同条第２項又は第３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 17 年３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６条第１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６条第３項第１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、22 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６条第３項第１号又は第２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１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４条第２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、４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 12 条第３項（法附則第３条第３項において準用する場合を含む。）又は法第 15 条第３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 10 条第１項の規定による勧告、同条第２項又は第３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 17 条第３項の計画の認定、法第 22 条第２項の認定及び法第 25 条第２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 22 条第２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。

（付則　略）