

壬生町建築物耐震改修促進計画  
(四期計画)

令和 8(2026)年度～令和 12(2030)年度

令和 8(2026) 年 3 月

壬 生 町



# 目 次

第1章	基本方針 .....	1
1	計画の背景と目的 .....	1
2	計画の位置付け .....	2
3	計画の期間及び対象とする建築物 .....	3
4	耐震改修促進法の改正等 .....	3
5	計画のフォローアップ .....	4
6	耐震診断・耐震改修の基準 .....	4
第2章	本町における住宅・建築物の耐震化の現状 .....	5
1	住宅の耐震化の現状 .....	5
2	多数の者が利用する建築物等の耐震化の現状 .....	6
3	防災上重要な町有建築物の耐震化の現状 .....	9
4	ブロック塀等の状況 .....	10
5	耐震診断・耐震改修の実施の現状と分析 .....	10
第3章	想定される地震の規模、被害の状況 .....	11
1	被害履歴 .....	11
2	地震被害想定 .....	11
第4章	耐震診断・耐震改修の目標 .....	14
1	目標値についての基本的な考え方 .....	14
2	住宅の耐震化の目標値 .....	15
3	多数の者が利用する建築物の耐震化の目標値 .....	16
4	防災上重要な町有建築物の耐震化 .....	17
5	緊急輸送道路沿道建築物の耐震化 .....	17
6	ブロック塀等の安全対策 .....	18
第5章	建築物の耐震診断・耐震改修の促進を図るための施策 .....	19
1	基本的な考え方 .....	19
2	施策の柱 .....	20

## 【資料編】

- ・ 資料1. 耐震化に関する法令と耐震改修促進計画の変遷
- ・ 資料2. 耐震改修促進法改正の概要
- ・ 資料3. 耐震改修促進法における規制対象一覧
- ・ 資料4. 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



# 第1章 基本方針

---

## 1 計画の背景と目的

平成7（1995）年1月17日に発生した阪神・淡路大震災では、地震による被害者の8割が建築物の倒壊によるものでした。これを教訓に同年10月、住宅・建築物の耐震化を促進するために「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。）が制定されました。

国内においてはその後も、新潟県中越地震（平成16（2004）年10月23日に発生）や東日本大震災（平成23（2011）年3月11日に発生）、熊本地震（平成28（2016）年4月14日、16日に発生）、大阪府北部を震源とする地震（平成30（2018）年6月18日に発生）、令和6年能登半島地震（令和6（2024）年1月1日発生）など、大きな被害をもたらす地震が相次いで発生しました。さらに、地震によっては複数回の揺れによる建物倒壊等の二次被害やブロック塀の倒壊による被害などが生じており、こうした被災状況を踏まえて耐震改修促進法や同施行令の改正が行われてきました。

本町においては、耐震改修促進法に基づき、平成27（2015）年度までの7年間を計画期間とする「壬生町建築物耐震改修促進計画」を平成21（2009）年3月に策定し、平成29（2017）年1月には続く5年間を計画期間とする同二期計画を策定、令和2（2020）年3月には二期計画の一部改訂を行い、令和3（2021）年3月には続く5年間を計画期間とする同三期計画（以下「三期計画」という。）を策定しました。

計画の実現に向けた具体的な耐震改修促進施策としては、耐震アドバイザー派遣事業や耐震診断士派遣事業、耐震改修補助制度を実施してきたほか、住宅耐震化緊急促進アクションプログラムにおいて、住宅耐震化に係る取組みを位置付け、その進捗状況を把握・評価するとともに、プログラムの充実・改善を図り、住宅の耐震化を強力的に推進しています。

こうした状況の中、三期計画の目標年次を迎え、今後も継続的な住宅・建築物の耐震化を促進することが必要であることから、本町における耐震化の現状や課題等を踏まえ、令和8（2026）年度から令和12（2030）年度までの5年間を計画期間とする「壬生町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、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、町民のより一層の安全・安心の確保に努めます。

## 2 計画の位置付け

本計画は、耐震改修促進法に基づく法定計画として、令和3（2021）年3月に策定した三期計画を見直し、改定したものです。

改定に際し、「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。）を始め、「壬生町第7次総合振興計画」及び「壬生町地域防災計画」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。

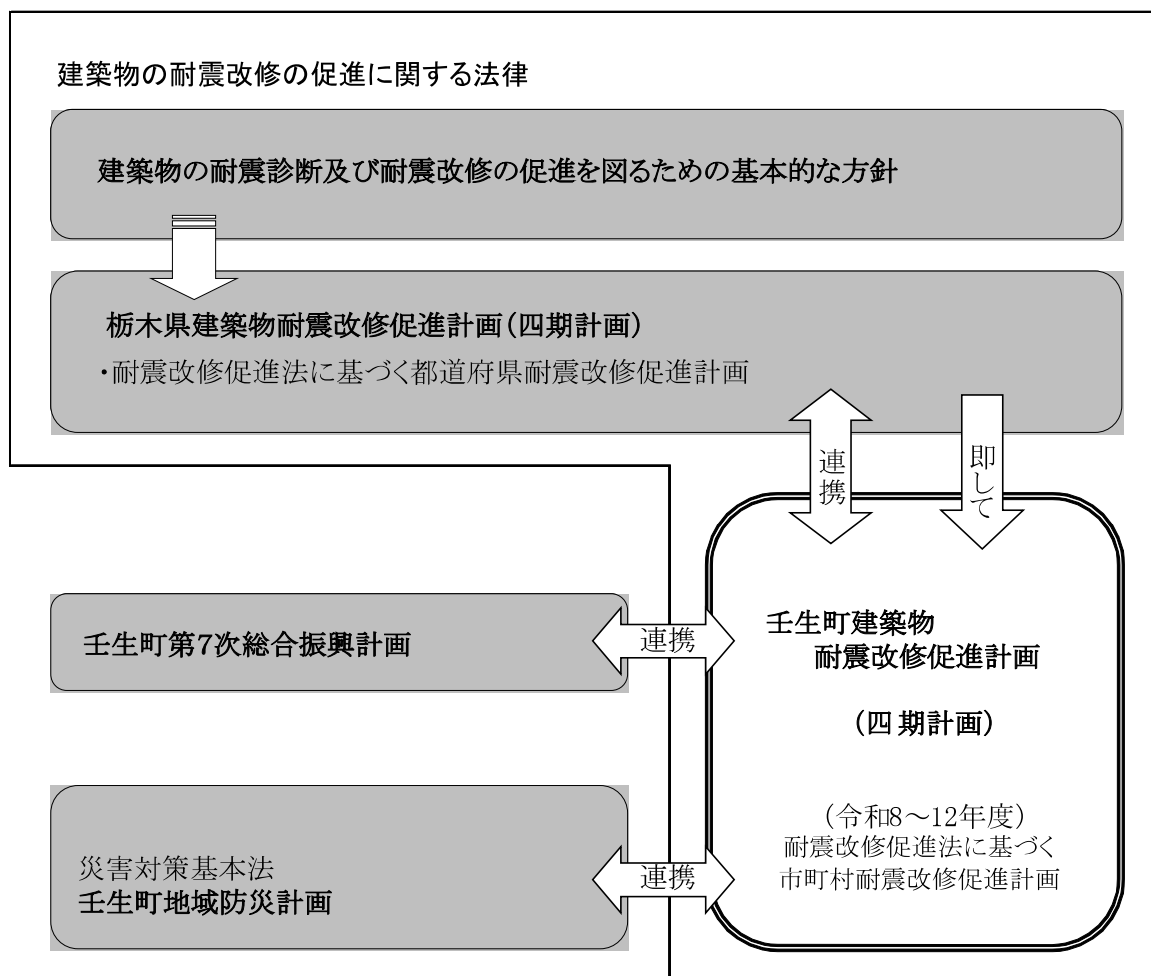


図 1-1 耐震計画の位置付け

### 3 計画の期間及び対象とする建築物

#### (1) 計画期間

令和 8（2026）年 4 月 1 日～令和 13（2031）年 3 月 31 日（5 年間）

#### (2) 対象建築物

##### ① 住宅

##### ② 多数の者が利用する建築物等<sup>\*1</sup>

次に掲げるもので、耐震改修促進法で定められた用途・規模等の要件に該当する建築物をさします。

(ア) 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）

(イ) 被災時に甚大な被害が発生することが想定される危険物を取り扱う建築物

（耐震改修促進法第 14 条第 2 号）

(ウ) 地震発生時に通行を確保すべき道路に面する建築物（耐震改修促進法第 14 条第 3 号）

##### ③ 防災上重要な町有建築物

「壬生町地域防災計画」で定めている「災害対策活動拠点」、「避難拠点」、「広域物流拠点」、「物資集積拠点」、「消防活動拠点」等をさします。

##### ④ ブロック塀等（通行障害建築物となる基準不適合のブロック塀等組積造の塀）

### 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、首都直下地震及び南海トラフ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。

規制強化等の主な内容は、次のとおりです。

- ・一定規模以上の多数の者が利用する建築物の耐震診断の実施と所管行政庁（壬生町

---

<sup>\*1</sup> 「多数の者が利用する建築物等」…耐震改修促進法第14条に定める用途・規模要件に該当する建築物。病院、店舗、旅館等の不特定多数の方が利用する建築物や危険物の貯蔵場、処理場などの建築物がある。詳細は巻末資料編の資料 3 を参照。

の区域は栃木県) への結果報告の義務付け

- ・一定規模以上で、避難路沿道にある既存耐震不適格のブロック塀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
- ・全ての既存耐震不適格建築物の耐震化の努力義務
- ・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
- ・所管行政庁の認定を受けた耐震改修における容積率・建蔽率の特例措置
- ・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）

## 5 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、町は計画全体の進捗状況を定期的に把握するよう努めます。その上で、進捗状況や社会状況の変化、関係法令・制度の変更があった場合は、必要に応じて本計画の見直しを行います。

## 6 耐震診断・耐震改修の基準

建築物は、建築基準法に基づき、現行の耐震基準<sup>※2</sup>に適合させることが基本です。しかし、既存建築物の中には当該適合性を詳細に調査することや、不適合部分を改修工事により完全に適合させることが困難な場合があります。

その場合は現行の耐震関係規定に準ずる基準として国が定める、耐震改修促進法第4条に基づく基本方針の技術指針<sup>※3</sup>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ものとします。

---

※2 「現行の耐震基準」…現行の耐震基準は昭和56（1981）年6月1日に大幅に改正施行されたもの。法的には昭和56（1981）年6月1日以降に着工した建築物に適用されている。

※3 「技術指針」…「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」（最終改正令和7年7月17日、国土交通省告示第535号）の中で示されている。

## 第2章 本町における住宅・建築物の耐震化の現状

令和7（2025）年度までの耐震化の実績（見込み）は、以下のとおりです。

表 2-1 耐震化の状況

種 別	耐震化率		
	基準年度※	2025年度 (令和7年度) 目 標	2025年度 (令和7年度) 見込み
住宅	78.1%	95.0%	88.3%
多数の者が利用する建築物	61.5%	100.0%	94.9%
学校	61.1%	100.0%	100.0%
病院・診療所	0.0%	100.0%	100.0%
社会福祉施設	50.0%	100.0%	100.0%
賃貸共同住宅	100.0%	100.0%	90.9%
その他	50.0%	100.0%	84.6%
防災上重要な町有建築物	62.1%	100.0%	95.2%

※基準年度については、住宅は平成17（2005）年度、多数の者が利用する建築物及び防災上重要な町有建築物は平成18（2006）年度です。

### 1 住宅の耐震化の現状

本町の住宅の耐震化の現状は、図 2-1 に示すとおり、令和7（2025）年度現在、全戸数は15,840戸あり、このうち昭和56（1981）年の建築基準法改正前に建築されたものが3,420戸、改正後に建築されたものが12,420戸となっています。

建築基準法改正前に建築された住宅の中には、耐震改修済の住宅、もしくは国の推計方法（戸建木造住宅の28.3%、共同住宅等の72.7%に耐震性能が有ると仮定）に基づき耐震性を有すると推計される住宅があります。これらを合算すると、3,420戸のうち、1,570戸に耐震性能があると認められることから、耐震性能を有する住宅の合計は、13,990戸となり、耐震化の現状は、約88.3%になると推計されます。

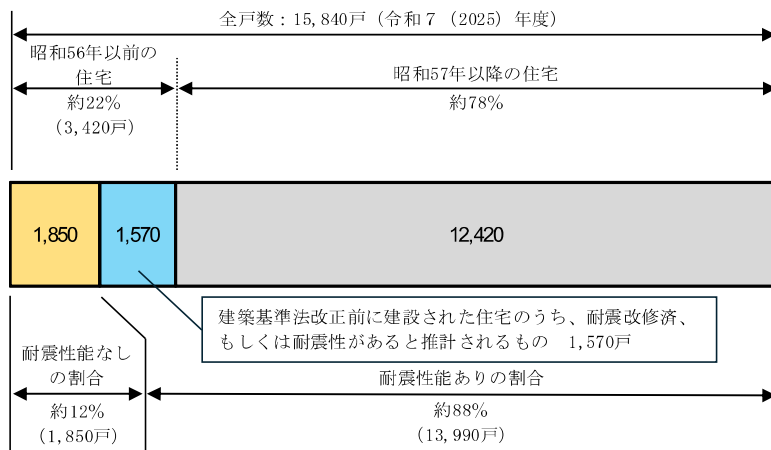


図 2-1 住宅の耐震化の現状（令和 7（2025）年度現在）

## 2 多数の者が利用する建築物等の耐震化の現状

### (1) 多数の者が利用する建築物（耐震改修促進法第 14 条第 1 号）

当該建築物の総数は 59 棟で、このうち昭和 56（1981）年の建築基準法改正前に建築されたものが 14 棟、改正後に建築されたものが 45 棟となっています。昭和 56（1981）年以前の建築物のうち、9 棟は耐震改修等により耐震化が図られており、2 棟は国の推計値から耐震性を有していると推計できることから、耐震化の現状は、94.9%となります。

表 2-2 多数の者が利用する建築物の耐震化の現状

単位：棟

区分		S56以前	S57以降	計	S56以前建築物のうち		耐震性を有する建築物 (実績+推計値)	耐震化率
					耐震改修等 実施建築物 (実績値)	耐震性を 有する建築物 (推計値)		
		a	b	c=a+b	t1	t2	d=b+t1+t2	e=d/c
学校	公有	7	11	18	7	0	18	100.0%
	民有	0	3	3	0	0	3	100.0%
	小計	7	14	21	7	0	21	100.0%
病院・診療所	公有	0	0	0	0	0	0	0.0%
	民有	1	1	2	1	0	2	100.0%
	小計	1	1	2	1	0	2	100.0%
社会福祉施設	公有	0	1	1	0	0	1	100.0%
	民有	0	11	11	0	0	11	100.0%
	小計	0	12	12	0	0	12	100.0%
賃貸共同住宅	公有	1	0	1	0	0	0	0.0%
	民有	3	7	10	1	2	10	100.0%
	小計	4	7	11	1	2	10	90.9%
その他	公有	1	2	3	0	0	2	66.7%
	民有	1	9	10	0	0	9	90.0%
	小計	2	11	13	0	0	11	84.6%
合計	公有	9	14	23	7	0	21	91.3%
	民有	5	31	36	2	2	35	97.2%
	計	14	45	59	9	2	56	94.9%

## (2) 危険物の貯蔵庫又は処理場（耐震改修促進法第14条第2号）

危険物の貯蔵庫又は処理場の用途に供する建築物が地震により倒壊した場合には、多大な被害につながるおそれがあります。耐震改修促進法では、火薬類や消防法に規定する危険物、可燃性ガスなどの危険物を一定の数量以上貯蔵又は処理する建築物を規制対象建築物として、耐震化に努めるべき建築物に位置付けられています。

令和7（2025）年度現在、町内には特定既存耐震不適格建築物の要件に該当するガソリンスタンドや石油製品工場等が11棟あります。

表 2-3 特定既存耐震不適格建築物の該当数（危険物の貯蔵庫又は処理場）

単位：棟

区分	火薬類	可燃性ガス等の危険物	合計
昭和56年以前建築物	0	11	11

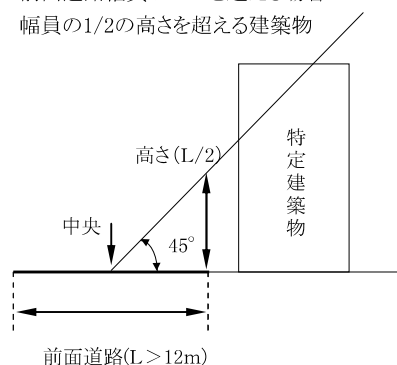
（令和7年度現在）

## (3) 地震発生時に通行を確保すべき道路に面する建築物

### （耐震改修促進法第14条第3号）

建築物が地震時に倒壊することにより、住民の円滑な避難や消火・救助等の係る緊急車両の通行を妨げるおそれがある場合は、第三者に対して多大な影響を及ぼすことになります。県計画において、耐震改修促進法第5条第3項第3号の規定に基づき指定された道路<sup>※4</sup>について、その沿道にあり、一定の高さ以上の既存耐震不適格建築物の所有者等に対し、耐震化の必要性を周知することとしています。

ア 前面道路幅員が12mを超える場合  
幅員の1/2の高さを超える建築物



イ 前面道路幅員が12m以下の場合  
6mの高さを超える建築物

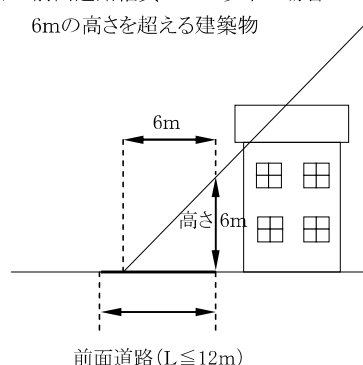


図 2-2 地震発生時に通行を確保すべき道路に面する建築物

※4 「耐震改修促進法第5条第3項第3号の規定に基づき指定された道路」…県計画においては、栃木県地域防災計画に位置づけられた第1次及び第2次緊急輸送道路を、耐震改修促進法第5条第3項第3号に基づく「地震発生時に閉塞を防ぐべき路線として指定する道路」として指定している。

表 2-4 防災上重要な道路

区分	設定基準	指定路線(町内区間)
第1次緊急輸送道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>県庁所在地、地方中心都市を連絡する道路</li> <li>県内を縦貫し隣接県に連絡する広域幹線道路</li> </ul>	北関東自動車道(全部)
		主要地方道 宇都宮栃木線(全部)
第2次緊急輸送道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>第1次緊急輸送道路と市町役場、地方合同庁舎等の主要な施設を連絡する道路</li> </ul>	国道352号(宇都宮栃木線交点～下野市との境まで)
		主要地方道 小山壬生線(下野壬生線交点～国道352号交点まで、宇都宮栃木線交点～一般町道3-239号線交点まで)
		主要地方道 羽生田上蒲生線(上田壬生線交点～下野市との境まで、道の駅みぶ前～宇都宮栃木線交点まで)
		一般県道 上田壬生線(羽生田上蒲生線交点～国谷家中停車場線交点まで)
		一般県道 下野壬生線(下野市との境～小山壬生線交点まで)
		一般県道 壬生インター線(全部)
		一般町道3号線(宇都宮栃木線交点～壬生町役場前まで)
		一般町道2-183号線(羽生田上蒲生線交点～壬生総合運動公園前まで)
		一般町道2-504号線(宇都宮栃木線交点～獨協医科大学病院前まで)
		一般町道11号線、一般町道2-279号線、一般町道2-280号線、一般町道2-282号線、一般町道2-284号線、一般町道2-305号線、一般町道2-306号線、一般町道2-307号線、一般町道2-308号線(羽生田上蒲生線交点～おもちゃ園地まで)
		一般町道3-239号線、一般町道3-189号線(小山壬生線交点～春妻工業団地前まで)

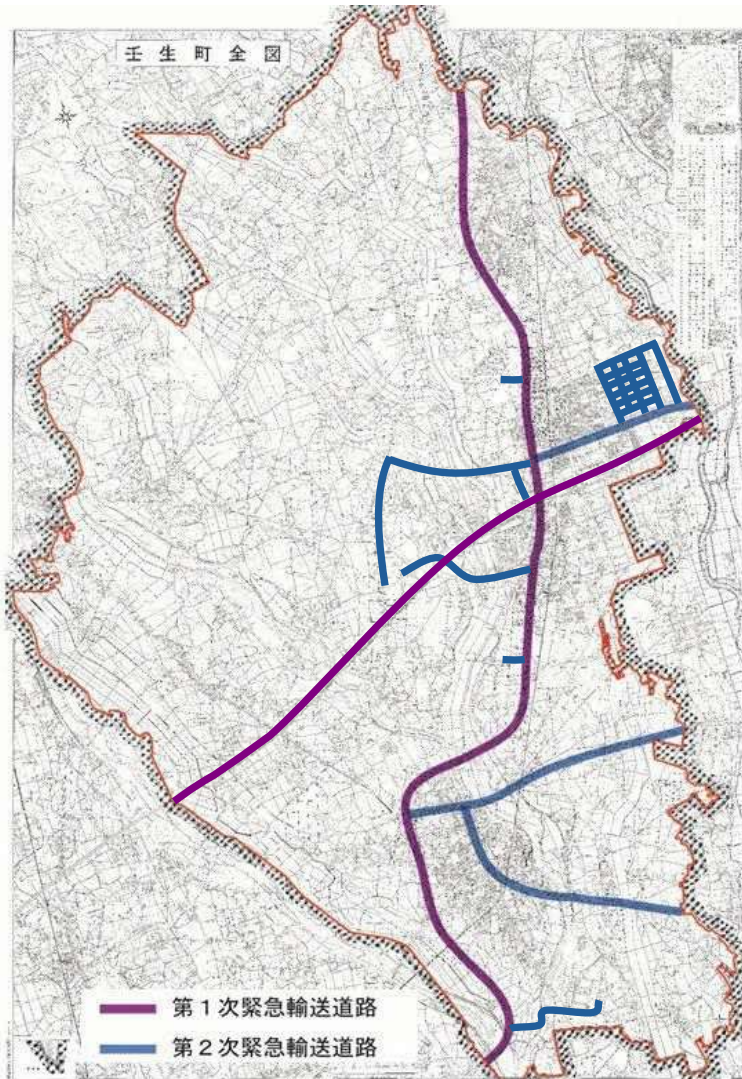


図 2-3 緊急輸送道路位置図

令和7（2025）年度現在、地震発生時に通行を確保すべき道路に面する建築物のうち、特定既存耐震不適格建築物の要件に該当するものが11棟あります。

**表 2-5 特定既存耐震不適格建築物の該当数**  
（地震発生時に通行を確保すべき道路に面する建築物）

単位：棟

道路種別	第1次緊急輸送道路	第2次緊急輸送道路	合計
昭和56年以前建築物	0	11	11
地上階数3以上	0	4	4

### 3 防災上重要な町有建築物の耐震化の現状

町有建築物は災害時に拠点施設としての機能も求められることから、耐震化を着実に進めることが県計画に示されています。

本町では壬生町地域防災計画の中で防災上重要な公共建築物として以下の項目を挙げています。

- ・ 防災拠点（災害対策活動拠点、災害拠点病院）
- ・ 医療救護活動の施設（病院等）
- ・ 応急対策活動の拠点（警察署、消防署等）
- ・ 避難収容施設（学校、体育館、文化施設等）
- ・ 社会福祉施設（養護老人ホーム、身体障がい者療護施設等）

令和7（2025）年度現在、防災上重要な公共建築物として定められている建築物の総数は62棟となります。このうち昭和56（1981）年以前の旧耐震基準により建築されたものが21棟、昭和57（1982）年以降に建築されたものが41棟あります。昭和56（1981）年以前の建築物のうち、18棟は耐震改修等により耐震化が図られていることから、実数値による耐震化の現状は95.2%となります。

表 2-6 防災上重要な町有建築物の耐震化の現状（令和 7（2025）年度）

単位：棟

区 分	S56以前	S57以降	計	耐震改修等 実施建築物 (S56年以前建築物)	耐震性を有する 建築物	耐震化率
	a	b	c=a+b	t	d	e=d/c
災害対策活動拠点	0	4	4	0	4	100.0%
避難拠点	21	21	42	18	39	92.9%
広域物流拠点	0	1	1	0	1	100.0%
物資集積拠点	(4)	(3)	(7)	(4)	(7)	100.0%
消防活動拠点	0	15	15	0	15	100.0%
合 計	21	41	62	18	59	95.2%

#### 4 ブロック塀等の状況

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 年度に町内全小学校の通学路におけるブロック塀等の実態調査を実施したところ、1 千箇所を超える基準不適合なブロック塀等があることを確認しました。

これらの基準不適合なブロック塀等は、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が必要です。

#### 5 耐震診断・耐震改修の実施の現状と分析

本町における町有建築物の耐震診断・耐震改修は、優先度の高い建築物について計画的に進めていますが、民間の建築物については、耐震診断・耐震改修の実績は少なく、特に住宅においては、目標としていた耐震化率 95%に到達できませんでした。

理由としては、東日本大震災以降、住民の地震に対する警戒心は高まっているものの、耐震性能を満たしていない住宅が町内に 1,800 戸以上あるという現状認識が浸透していないことや、あるいは耐震化の必要性を知らながら「我が家は大丈夫」といった当事者意識が伴っていないことなどが考えられます。

また、高齢者や独居世帯が増えており後継者がいないこと、耐震診断・耐震改修に相応な費用を要すること、「信頼できる事業者が分からない」等の耐震化に対する不安などが耐震化を遅らせている原因の一つと考えられます。

## 第3章 想定される地震の規模、被害の状況

### 1 被害履歴

近年、栃木県に被害を及ぼした主な地震は、以下のとおりです。

栃木県は、地震の発生頻度が低いものの、過去には大規模地震による被害が発生しています。

表 3-1 栃木県に被害を及ぼした主な地震

和暦（西暦）	地震名	震災地	マグニチュード	主な被害
大正12年9月1日 (1923年)	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。
昭和24年12月26日 (1949年)	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。
平成23年3月11日 (2011年)	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)。
平成25年2月25日 (2013年)	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。

※「栃木県地震減災行動計画（令和7（2025）年3月）」（資料編資料4参照）より

### 2 地震被害想定

栃木県は、県内における最も甚大な被害を及ぼす可能性が高い地震として「県庁直下に震源を仮定した地震」を想定し、平成25（2013）年度に学識経験者から構成される検証委員会の検証を受け、自然事象の予測、被害想定などの調査を実施し、「栃木県地震被害想定調査」（栃木県・2013）を公表しました。

町はこの調査結果を踏まえ、壬生町地域防災計画に反映させ、一層の防災対策を推進することとしていることから、本計画においてもこれを踏まえて、計画の策定を行うこととします。

#### (1) 想定条件

想定条件は以下のとおりです。

表 3-2 想定条件

想定地震名	地震規模	断層長さ	地震深さ
県庁直下に震源を仮定した地震	M7.3	30 km	18 km

## (2) 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  
ことが考えられるため、以下の3つのケース（季節・時刻）を想定しました。

- ① 冬 深夜：多くの人が自宅就寝中、建物倒壊による死者が発生する可能性が高い
- ② 夏 昼12時：会社や学校にいる人が多い時間帯
- ③ 冬 夕刻18時：帰宅ラッシュと重なる時間帯、出火危険性の高い時間帯

## (3) 予測結果の概要

想定条件では震度7となる地域は全く発生しませんが、宇都宮市から小山市までの広  
いエリアで震度6強、本町も震度6強～6弱となると予測されます。

表 3-3 壬生町における地震被害予測結果<sup>※5</sup>

発災ケース: 栃木県庁直下 M7.3			A. 冬深夜 風速 7m/s	B. 夏 12時 風速 6m/s	C. 冬 18時 風速 7m/s
建物被害	全壊	合計(棟)	6,144		
	半壊	合計(棟)	5,276		
	火災による 建物被害	出火件数(件)	9	11	24
		焼失棟数(棟)	218	173	564
人的被害	死者	合計(人)	401	221	300
	負傷者	合計(人)	2,183	1,843	1,643
	要救助者	合計(人)	1,239	779	918

<sup>※5</sup> 被害予測は、栃木県が調査した平成25（2013）年当時のデータを基に行われており、本計画における調査結果とは異なる。

#### (4) 予測結果の分布

県庁直下に震源を仮定した地震に関する予測結果は図 3-1～4のとおりです。

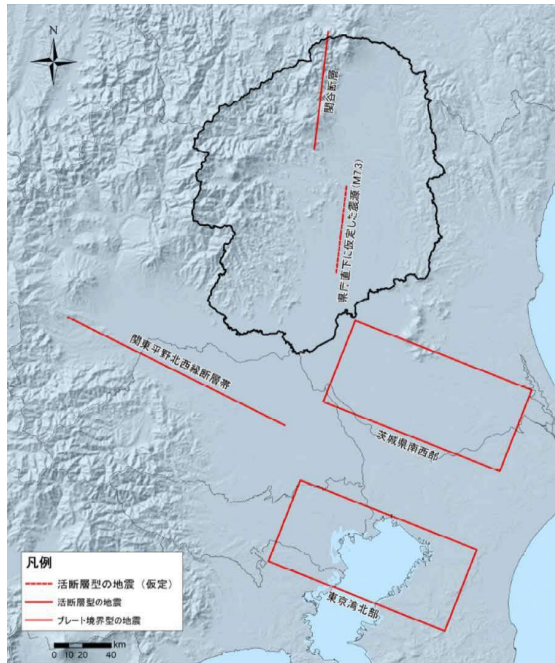


図 3-1 想定震源の位置図

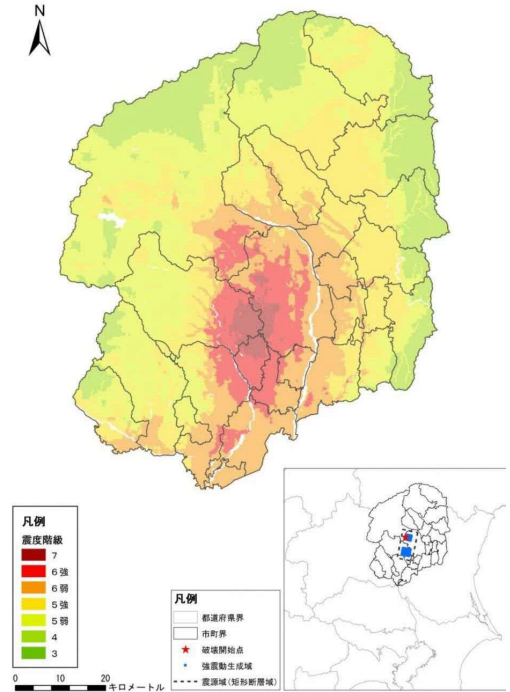


図 3-2 震度分布図

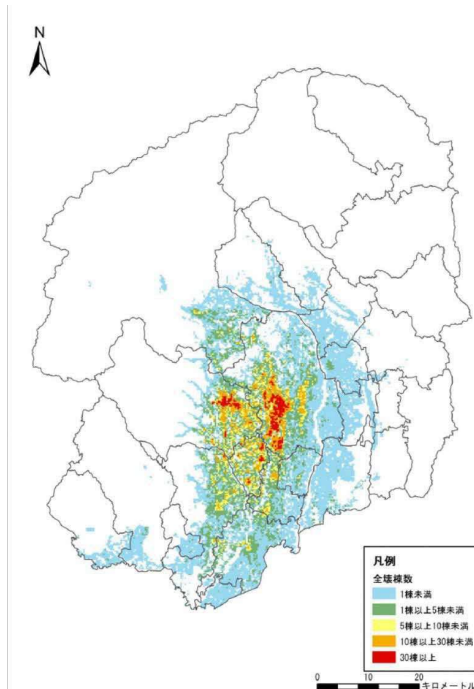


図 3-3 地震動による全壊棟数

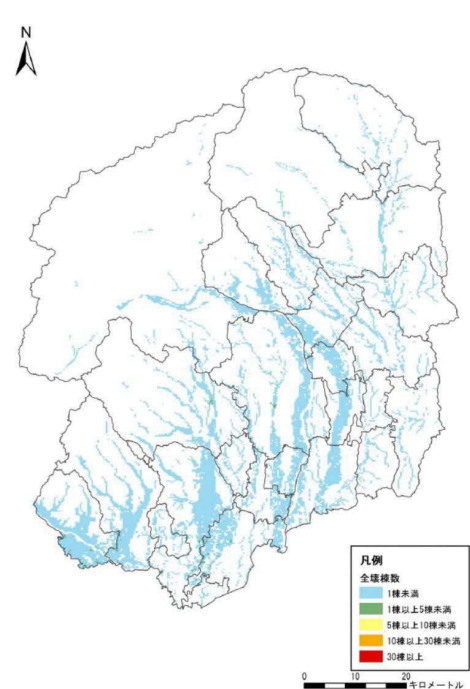


図 3-4 液状化による全壊棟数

## 第4章 耐震診断・耐震改修の目標

### 1 目標値についての基本的な考え方

国では、令和5（2023）年住宅・土地統計調査の結果から、住宅については、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12（2030）年度までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消するという目標達成は困難であるとの見方を示しており、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、特に要緊急安全大規模建築物の耐震化に重点を置き、耐震性が不十分な建築物を、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。

県計画においては、令和12（2030）年度末までの住宅耐震化率の目標を96%とし、令和17（2035）年度末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、多数の者が利用する建築物及び防災上重要な公共建築物などの耐震性が不十分な建築物については、令和12（2030）年度末までにおおむね解消することを目標としています。

これらの国及び県の目標や本町の耐震化の現状を踏まえ、本計画における住宅の耐震化率は、令和12（2030）年度末までに三期計画に引き続き95%以上とすることを目標とし、多数の者が利用する建築物及び防災上重要な町有建築物については、県計画と同様におおむね解消することを目標とします。

表 4-1 建築物種別毎の耐震化の現状と目標一覧

種 別	現 状	目 標
住宅	88%	95%
多数の者が利用する建築物	95%	おおむね解消
防災上重要な町有建築物	95%	

## 2 住宅の耐震化の目標値

本町における令和7（2025）年度の耐震化率は88.3%であり、耐震改修を必要とする住宅は約1,850戸あると推計されます。

今後の住宅戸数は、厚生労働省の世帯推計を加味して推計すると、令和12（2030）年度で約16,010戸となります。また、今までのペースで住宅の建替えが進むと仮定すると、令和12年（2030）年度における耐震化率は88.6%となる見通しで、耐震改修を必要とする住宅は約1,830戸と推計されます。

本町における令和12（2030）年度の住宅の耐震化率の目標値を「95%」とした場合、目標達成のためには、全戸数に占める割合で約6.4%、戸数にして約1,030戸（1年で206戸）について、建替えを含め、耐震改修を促進する必要があります。

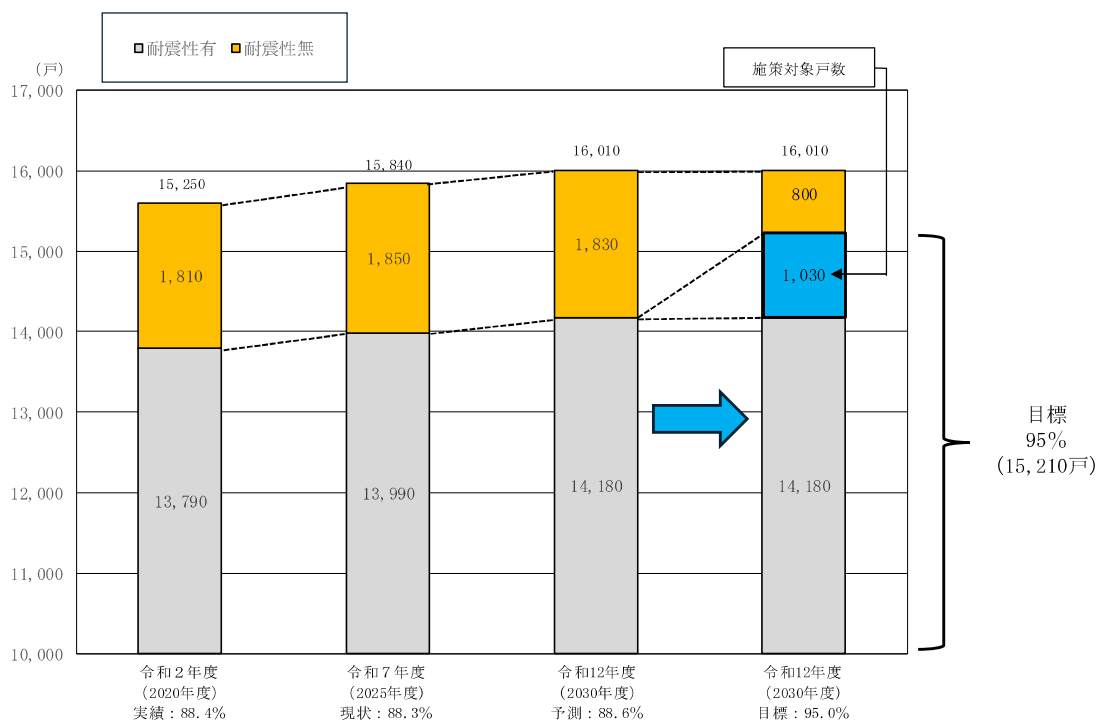


図 4-1 住宅の耐震化の現状・予測・目標

### 3 多数の者が利用する建築物の耐震化の目標値

多数の者が利用する建築物が耐震化されない状態で大地震に遭った場合には、被害が極めて大きなものとなることが予想されます。こうした既存建築物の地震による被害を最小限に抑えるため、種類や用途毎に分類し、それぞれに目標を定め、建築物の所有者等に対する耐震化の啓発及び指導により、多数の者が利用する建築物の耐震化を促進することとします。

本計画では、国や県の目標や耐震化の現状を踏まえ、本町の多数の者が利用する建築物全体の耐震化の目標を「おおむね解消」することとし、用途毎に耐震化が必要な建築物を算出するとその内訳は表 4-2 のとおりとなります。

これによると耐震化が必要な建築物は、賃貸共同住宅に区分される1棟とその他に区分される2棟の合計3棟となります。

表 4-2 多数の者が利用する建築物の耐震化の現状と目標

単位：棟

区 分		総 数	耐震性を有する建築物 (実績+推計値)	耐震化率	目 標	耐震性を有する建築物 (目標値)	耐震化が必要な建築物
		a	b	c=b/a		t	d=a×t
学校	公有	18	18	100.0%	おおむね解消 (t≒100%)	18	0
	民有	3	3	100.0%		3	0
	小計	21	21	100.0%		21	0
病院・診療所	公有	0	0	-		-	-
	民有	2	2	100.0%		2	0
	小計	2	2	100.0%		2	0
社会福祉施設	公有	1	1	100.0%		1	0
	民有	11	11	100.0%		11	0
	小計	12	12	100.0%		12	0
賃貸共同住宅	公有	1	0	0.0%		1	1
	民有	10	10	100.0%	10	0	
	小計	11	10	90.9%	11	1	
その他	公有	3	2	66.7%	3	1	
	民有	10	9	90.0%	10	1	
	小計	13	11	84.6%	13	2	
合 計	公有	23	21	91.3%	23	2	
	民有	36	35	97.2%	36	1	
	計	59	56	94.9%	59	3	

## 4 防災上重要な町有建築物の耐震化

### (1) 防災上重要な町有建築物の耐震化の目標値

多数の者が利用する建築物と同様に、本計画の令和12(2030)年度における防災上重要な町有建築物の耐震化の目標を「おおむね解消」することとし、耐震化が必要な建築物を算出するとその内訳は表4-3のとおりとなります。

これによると耐震化が必要な建築物は避難拠点3棟となります。

目標達成のために、防災上重要な町有建築物については、国庫補助事業等の活用を検討し、計画的に耐震化を図ります。

表 4-3 防災上重要な町有建築物の耐震化の現状と目標

単位：棟

区分	総数	耐震性を有する建築物	耐震化率	目標	耐震性を有する建築物 (目標値)	耐震化が必要な建築物
	a	b	c=b/a	t	e=a×t	f=e-b
災害対策活動拠点	4	4	100.0%	おおむね解消 (t≒100%)	4	0
避難拠点	42	39	92.9%		42	3
広域物流拠点	1	1	100.0%		1	0
物資集積拠点	(7)	(7)	100.0%		(7)	0
消防活動拠点	15	15	100.0%		15	0
合計	62	59	95.2%		62	3

### (2) 耐震化の進捗状況の把握・フォローアップ

本計画において耐震化の目標を定めた町有建築物については、その進捗状況等について定期的に把握します。また、耐震化が進んでいない町有建築物については、庁内関係部署と連携して進んでいない理由の把握や耐震化の代替となる方策の検討など、フォローアップを行います。

## 5 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

耐震改修促進法第5条第3項第3号の規定に基づき指定された道路について、その沿道にあり一定の高さ以上の建築物の所有者等に対し、耐震化の必要性を啓発周知します。また、既存耐震不適格建築物の実態把握の実施や耐震診断を義務付ける路線（耐震改修促進法第5条第3項第2号）の指定の検討について県と連携を図ります。

## 6 ブロック塀等の安全対策

町内全小学校の通学路沿道のブロック塀等実態把握の結果、約 2,400 箇所のブロック塀等があり、そのうち約 1,000 箇所が基準に適合していないことが判明しました。

これらの基準不適合なブロック塀等に関しては、除却等により早期の安全対策が図られるよう所有者への啓発を推進します。

## 第5章 建築物の耐震診断・耐震改修の促進を図るための施策

### 1 基本的な考え方

県計画では、住宅・建築物の耐震化の促進のために、地域防災対策を地域住民自らの問題として意識することが不可欠としており、県及び市町はこうした取組みを支援するために必要な施策を講じると記されています。

これを踏まえ、町は耐震診断や耐震改修を行いやすい環境づくりや費用負担軽減につながる制度構築に努め、建築物の耐震化の促進を図ります。また、町及び地域住民は以下に掲げる内容をそれぞれが分担し、計画的に実行していくこととします。

#### (1) 地域住民（建築物所有者）の役割

地域住民は、自身の安全性は自らが確保するという自覚を持つとともに、居住者や利用者を始め、周辺の安全にも支障を来すことがないように、以下のような安全対策により建築物の耐震化に積極的に努めることとします。

- ① 住宅等、建築物の所有者や管理者等は、建築物の地震に対する安全性を耐震診断等により確認し、必要に応じて耐震改修を行うこととします。
- ② 多数の者が利用する建築物の所有者や管理者等は、不特定多数の人命を預かっているという自覚と責任を持って耐震診断や耐震改修を行い、建築物の地震に対する安全性を確保することとします。

#### (2) 壬生町の役割

町は、地域の実情に配慮した建築物等の耐震化促進のために以下のような安全対策を実施することとします。

- ① 地域住民に地震防災対策の重要性を認識してもらえよう、普及啓発活動に努めると共に、多数の者が利用する建築物等の所有者等に対しては耐震診断や耐震改修への早急な取組みの必要性を働きかけていくこととします。
- ② 建築物の所有者等が耐震診断や耐震改修を安心して行えるように県や建築関係団体等と連携を図りながら環境づくりに努めると共に、耐震診断や耐震改修の際の費用負担軽減に関する情報提供や制度拡充に努めます。
- ③ 町有建築物の多くが防災対策上重要な役割を担うことから、町有建築物の耐震化に対

する積極的な取り組みが普及啓発の観点からも重要となります。特に耐震化の優先度の高い町有建築物については早期に耐震診断・耐震改修に取り組むこととします。

## 2 施策の柱

町は、建築物の耐震化を促進するために、次のような施策を行います。

### (1) 安心して相談できる環境の整備

#### ① 相談窓口の設置・住宅耐震化無料相談会の開催

地域住民からの耐震診断や耐震改修に関する相談に対応できるよう、相談窓口の設置を継続し、耐震化に必要な情報提供や助言・普及啓発を行います。

また、県等と連携して、住宅の耐震無料相談会を開催し、簡易診断や耐震化の助成制度等を周知します。

#### ② 耐震アドバイザーの派遣

町から専門家の派遣を依頼し、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にするなどし、所有者等が安心して利用できる制度となるよう適時改善を図ります。

#### ③ 事業者向け講習会の実施

事業者向け講習会は、地震による住宅被害の実態や、耐震診断・耐震改修における技術的なポイント、さらに本町の耐震化の取り組みなどに関する情報を提供する講習会です。この講習会の実施により、事業者の技術力向上に寄与します。

### (2) 普及・啓発

#### ① 地域住民向けパンフレット等の作成・配布

建築物の耐震改修の必要性やその効果について、明確でわかりやすい資料（パンフレット等）を作成し配布することにより、住民の防災意識を高めます。また、建築物本体のみではなく、寝室の耐震化や家具の固定、店舗における商品陳列棚の転倒防止対策の重要性についても普及啓発を行います。

さらに、補助を受けて実施する耐震化工事の現場等に耐震化の重要性に関する広報を掲示します。

## ② 広報紙・ホームページの活用

耐震診断・耐震改修に関する情報を迅速に提供するために広報紙やホームページを活用し、広く啓発周知を図ります。

## ③ 自治会や関係団体との連携

自治会や関係団体と連携した講習会等を開催することにより、耐震診断・耐震改修を促進するための普及活動を行い、住宅や建築物の所有者が安心して耐震改修に取り組めるような環境づくりに努めます。

## ④ 耐震普及ローラー作戦の実施

県、耐震アドバイザーと連携し、直接住宅を訪問して普及啓発を行います。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。

## ⑤ 出前講座の開催

地震に対して備えることの重要性を伝えるための出前講座の開催など、地域住民の要望に応えられるよう態勢を整えるとともに、周知活動等により活用の促進を図ります。

## (3) 耐震診断・耐震改修及び除却を図るための支援策

これまで建築物の耐震化の必要性を述べてきましたが、耐震診断や耐震改修には相当の費用を要することが大きな課題となっています。また、更新予定のない耐震化の必要な住宅や工作物が、隣地や通行者等に倒壊被害を引き起こすことも懸念されています。

ここでは課題の解消に向けた、助成制度の創設等の取り組みを検討します。

### ① 木造住宅への取り組み

#### (ア) 補助制度の拡充

本町では、パンフレットの配布や広報活動等により耐震化の普及・啓発や耐震診断、耐震改修に対する補助制度の実施等に取り組んできましたが、より一層の耐震化促進に向けて、補助制度の拡充について、国や県の補助事業の活用も含めて検討します。

#### (イ) 木造住宅の除却助成

耐震化の必要な木造住宅が、更新予定がないことなどの理由から手つかずのまま残されると、倒壊等により隣地や通行者に思わぬ被害をもたらすおそれがあります。このようなことがないよう、木造住宅を除却することも広い意味での耐震化であるといえます。

今後、このような木造住宅の除却に対する助成についても検討します。

#### ② 多数の者が利用する建築物等への取り組み

多数の者が利用する建築物等には公共性・公益性が高い建築物や、倒壊した場合に周辺の市街地に及ぼす影響が大きい建築物等があり、一般の建築物と比べてその影響範囲が大きいことから、その重要性や優先度により必要に応じて補助制度を検討します。

#### ③ 避難路沿道建築物等の耐震化

災害時には町内の道路の中でも特に重要な路線の通行を確保することが必要なことから、耐震改修促進法第6条第3項第2号に基づく路線を以下のとおり指定し、当該路線におけるブロック塀等の耐震診断の促進及び、基準不適合なブロック塀等の撤去支援対策を行っていきます。

表 5-1 耐震改修促進法第6条第3項第2号に基づく路線

種別	説明
住民避難道路	壬生町ブロック塀等撤去費補助金交付要綱第3条各号に定める地域の道路で、次の各号のいずれかに該当するもの。 (1) 壬生町地域防災計画の指定避難所周辺で町長が定める区域内の道路等 (2) 都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められた区域内の道路等 (3) 町内各小学校の通学路に指定されている道路等

#### ④ 税制優遇等

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）の手続きを円滑に実施できるよう情報提供を行います。

また、所有者等に対して耐震化に関する融資制度の情報提供を行います。

### (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、構造体以外の安全対策を併せて行うことが重要です。このため、以下のような対策を検討します。

#### ① 耐震シェルター等設置の促進

地震災害に備えて、耐震化の促進を図ることが不可欠ですが、耐震改修は住宅所有者にとって検討に要する労力や費用の面で負担が大きく、様々な要因から実行に移せない場合もあります。こうした実情を踏まえ、高齢者や障害者の居住世帯等を中心に、耐震

シェルター等の設置費用の助成について検討します。

## ② 外壁、窓ガラス等の落下防止対策

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周知するとともに、必要に応じて改善の指導を行います。

## ③ 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ました。これを機に、新築建築物等の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。そこで、新しい基準や脱落の危険性を周知するとともに、必要に応じて改善の指導等に取り組みます。

## 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ました。これを機に、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。そこで、新しい基準や危険性を周知するとともに、必要に応じて改善の指導を行います。

## (5) 法に基づく指導等の実施

耐震改修促進法や建築基準法に基づき、特定行政庁（所管行政庁）<sup>※6</sup>は必要に応じて指導・助言や指示、公表、勧告等を行うことができます。

参考までに法的に定められている手続きについて、以下に示します。

### ① 耐震改修促進法に関する手続き

#### (ア) 耐震改修促進法に基づく指導・助言の実施

平成 25（2013）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すべての住宅・建築物に対して、耐震化の努力義務が課せられました。所管行政庁は、住宅・建築物の耐震診断、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。

---

<sup>※6</sup> 特定行政庁…建築基準法第3条に基づくもので、原則、建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長、その他の市町村の区域については、都道府県知事（栃木県においては、県のほか宇都宮市、足利市、栃木市、佐野市、鹿沼市、日光市、小山市、大田原市、那須塩原市が該当）。壬生町における特定行政庁、所管行政庁は栃木県知事となる。

(4) 耐震診断義務付け対象建築物への指導・助言等の実施

耐震診断義務付け対象建築物について、期限までに耐震診断の結果の報告がない場合は、所有者に対し、通知等により耐震診断の結果を報告するよう指導します。それでも報告がない場合は、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命令し、併せて、その旨をホームページ等で公表します。なお、建築物の所有者から報告を受けた耐震診断の結果については、国土交通省令に基づき、ホームページ等で公表します。

② 建築基準法に関する手続き

(7) 勧告（建築基準法第 10 条第 1 項）

特定行政庁は、耐震改修促進法第 15 条第 3 項に基づく公表後においても、正当な理由なく同法第 15 条第 2 項に基づく指示に従わない建築物について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険であると認められる場合は、建築基準法第 10 条第 1 項に基づいて、当該建築物の所有者等に対し、相当の期限を定めて、当該建築物の除却、移転、改築、使用中止等の必要な措置をとることを勧告することができます。

(4) 命令（建築基準法第 10 条第 2 項・3 項）

特定行政庁は、建築基準法第 10 条第 1 項に基づく勧告を受けた建築物の所有者等が、正当な理由なくその勧告に係る措置を行わなかった場合は、建築基準法第 10 条第 2 項に基づいて、その者に対し、相当の期限を定めて、勧告に係る措置をとることを命ずることができます。

また、特定行政庁は、耐震改修促進法第 15 条第 3 項に基づく公表を行った建築物のうち、著しく保安上危険であると認められる建築物に対しては、建築基準法第 10 条第 3 項に基づいて、当該建築物の所有者に対し、相当の期限を定めて、当該建築物の除却、移転、改築、使用禁止等の必要な措置をとることを命ずることができます。



図 5-1 指示等の手続きフロー

## 資 料 編

---

資料1.	耐震化に関する法令と耐震改修促進計画の変遷.....	1
資料2.	耐震改修促進法の概要.....	2
資料3.	耐震改修促進法における規制対象一覧.....	3
資料4.	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.....	4



## 資料1. 耐震化に関する法令と耐震改修促進計画の変遷

耐震化に関する法令と本町における耐震改修促進計画の変遷は以下のとおりです。

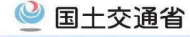
	被害の大きかった地震等	法律改正等	壬生町耐震化施策
昭和50年以前	<b>昭和39年 新潟地震</b> ○液状化被害 <b>昭和43年 十勝沖地震</b> ○鉄筋コンクリート造建造物の被害多数	<b>昭和46年 建築基準法・政令改正</b> ○靱性（粘り強さ）の確保とせん断補強 ○木造建築物の必要壁量の基準の強化等	
昭和51～63年	<b>昭和53年 宮城県沖地震</b> ○ピロティ形式や偏心の著しい建築物等に被害	<b>新耐震設計法の開発（～昭和52年）</b> <b>昭和56年 建築基準法・政令改正</b> <b>新耐震基準の導入</b> ○大規模な地震動に対する検証を行う2次設計の導入 ○木造建築物の必要壁量の基準の強化等	
平成元～10年	<b>平成7年 阪神・淡路大震災</b> ○新耐震基準以前の建築物や施行不良建築物の多くが倒壊・崩壊	<b>平成7年 耐震改修促進法制定</b> ○多数の者が利用する建築物への指導・助言、指示 ○耐震改修計画の認定制度等	
平成11～20年	<b>平成16年 新潟県中越地震</b> <b>平成17年 構造計算書偽装問題</b>	<b>平成12年 建築基準法・政令改正</b> ○技術基準の性能規定化（限界耐力計算の導入）等 <b>平成18年 耐震改修促進法改正</b> ○耐震改修促進計画の策定（耐震化率目標の導入） ○指示に従わない場合の公表等 <b>平成19年 建築基準法・政令改正</b> ○建築確認・検査の厳格化	
平成21年～	<b>平成23年 東日本大震災</b> <b>平成28年 熊本地震</b> <b>平成30年 大阪府北部を震源とする地震</b> <b>令和6年 能登半島地震</b>	<b>平成25年 耐震改修促進法改正</b> ○耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表等 <b>平成31年 耐震改修促進法政令等改正</b> ○避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等を耐震診断の義務付け対象に追加等	<b>平成21年3月</b> ○耐震改修促進計画策定  <b>平成29年3月</b> ○耐震改修促進計画（二期計画）策定  <b>令和2年3月</b> ○耐震改修促進計画一部改訂 耐震化の新たな目標と施策の追加 <b>令和3年3月</b> ○耐震改修促進計画（三期計画）策定

## 資料2. 耐震改修促進法の概要

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。

### 建築物の耐震改修の促進に関する法律の概要

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25年11月25日改正法施行  
平成31年1月1日改正政令施行



#### 国による基本方針の作成

- 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

- 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

##### 所管行政庁による指導・助言

- 住宅や小規模建築物を含む、全ての既存不適格建築物

##### 所管行政庁による指示・公表

- 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

##### 耐震診断の義務付け・結果の公表

- 要緊急安全確認大規模建築物
  - ・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）
  - ・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

##### ○耐震改修計画の認定

- ・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

- ・大規模な耐震改修を行うお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）

- ・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

- ・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

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

資料3. 耐震改修促進法における規制対象一覧

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	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㎡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。
	上記以外の学校	階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ3,000㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。
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
ポーリング場、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すべての建築物	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）
防災拠点である建築物			耐震改修等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

## 資料4. 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

### ○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(平成七年法律第二百二十三号)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、大地震はいつどこで発生してもおかしくない状況にあるとの認識が広がっている。また、南海トラフ地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震及び首都直下地震については、発生の切迫性が指摘され、ひとたび地震が発生すると被害は甚大なものと想定されており、特に、南海トラフ巨大地震については、東日本大震災を上回る被害が想定されている。

建築物の耐震化については、建築物の耐震化緊急対策方針(平成十七年九月中央防災会議

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

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

#### 一 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する基本的な事項

##### 1 国、地方公共団体、所有者等の役割分担

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

##### 2 公共建築物の耐震化の促進

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

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

すべきである。

### 3 法に基づく指導等の実施

所管行政庁は、法に基づく指導等を次のイからハまでに掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該イからハまでに定める措置を適切に実施すべきである。

#### イ 耐震診断義務付け対象建築物

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

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

また、所管行政庁は、報告された耐震診断の結果を踏まえ、耐震診断義務付け対象建築物（法第七条に規定する要安全確認計画記載建築物及び法附則第三条第一項に規定する要緊急安全確認大規模建築物をいう。以下同じ。）の所有者に対して、法第十二条第一項（法附則第三条第三項において準用する場合を含む。）の規定に基づく指導及び助言を実施すべきである。また、指導に従わない者に対しては同条第二項の規定に基づき必要な指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公報、ホームページ等を通じて公表すべきである。

さらに、指導・助言、指示等を行ったにもかかわらず、当該耐震診断義務付け対象建築物の所有者が必要な対策をとらなかった場合には、所管行政庁は、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について著しく保安上危険であると認められる建築

物(別添の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項(以下「技術指針事項」という。))第一第一号又は第二号の規定により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高いと判断された建築物をいう。以下同じ。)については速やかに建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第十条第三項の規定に基づく命令を、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがあると認められる建築物については、同条第一項の規定に基づく勧告や同条第二項の規定に基づく命令を行うべきである。

ロ 指示対象建築物

法第十五条第二項に規定する特定既存耐震不適格建築物(以下「指示対象建築物」という。)については、所管行政庁は、その所有者に対して、所有する建築物が指示対象建築物である旨の周知を図るとともに、同条第一項の規定に基づく指導及び助言を実施するよう努め、指導に従わない者に対しては同条第二項の規定に基づき必要な指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公報、ホームページ等を通じて公表すべきである。

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

ハ 指導・助言対象建築物

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

4 計画の認定等による耐震改修の促進

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

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

#### 5 所有者等の費用負担の軽減等

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

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

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

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

#### 6 相談体制の整備及び情報提供の充実

近年、悪質なリフォーム工事詐欺による被害が社会問題となっており、住宅・建築物の所有者等が安心して耐震診断及び耐震改修を実施できる環境整備が重要な課題となっている。特に、「どの事業者頼ればよいか」、「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（規則第五条に規定する登録資格者講習をいう。以下同じ。）の十分な頻度による実施、建築士による登録資格者講習の受講の促進のための情報提供の充実を図るものとする。

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

#### 8 地域における取組の推進

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

#### 9 その他の地震時の安全対策

地方公共団体及び関係団体は、ブロック塀等の倒壊防止、昭和五十六年六月一日から平成十二年五月三十一日までに建築された木造住宅の耐震性能検証、屋根瓦、窓ガラス、天井、外壁等の非構造部材の脱落防止、地震時のエレベーター内の閉じ込め防止、エスカレーターの脱落防止、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年間で約百万戸と推計されている。

また、耐震診断義務付け対象建築物のうち、要緊急安全確認大規模建築物については、令和六年三月三十一日時点で耐震診断結果が公表された約一万千棟のうち、約八百二十棟が耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率(耐震診断結果が公表された建築物の棟数のうち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。

## 二 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。

※別添省略