

第3期池田市住宅・建築物耐震改修促進計画

目次

第1章 計画策定の背景と目的	1
1-1 計画策定の背景	1
1-2 計画の目的と位置付け	2
1-3 過去の地震被害	3
1-4 本市で想定される地震及び被害	4
第2章 計画の基本的事項	9
2-1 対象区域	9
2-2 対象建築物	9
2-3 計画期間	9
第3章 耐震化の現状と目標	10
3-1 住宅の耐震化の現状	10
3-2 多数の者が利用する建築物(大規模建築物を含む)の現状	14
3-3 広域緊急交通路沿道建築物の現状	16
3-4 耐震化の目標	19
第4章 住宅・建築物の耐震化の促進を図るための施策	22
4-1 施策の取組み方針	22
4-2 役割分担	22
4-3 木造住宅の耐震化	23
4-4 共同住宅の耐震化	25
4-5 多数の者が利用する建築物(大規模建築物を含む)の耐震化	26
4-6 広域緊急交通路沿道建築物の耐震化	26
4-7 市有建築物の耐震化	26
4-8 特定既存耐震不適格建築物の所有者への指導・助言等	27

第5章 関連する地震時の安全対策	28
5-1 ブロック塀等の安全対策	28
5-2 窓ガラス、天井、外壁、屋外広告物等の落下防止対策	28
5-3 エレベーターの地震対策	28
5-4 家具類の転倒防止・地震火災対策	28
第6章 その他計画の推進に向けて必要な事項	29
6-1 関係団体との連携	29
6-2 計画の進行管理	29
参考資料	30

第1章 計画策定の背景と目的

1-1 計画策定の背景

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災では、6,434人の尊い命が奪われました。地震による直接的な原因で亡くなられた方は5,502人で、このうち約9割の4,831人が住宅・建築物の倒壊等によるものであったことから、住宅等の耐震化促進の重要性が認識され、全国的に耐震化の取組みが進められてきました。

本市では、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。)に基づく市町村耐震改修促進計画として「池田市住宅・建築物耐震改修促進計画」を平成20年10月に策定し、住宅・建築物の耐震化の促進に取り組んできました。その後、東日本大震災をはじめとした大規模地震の発生や耐震改修促進法の改正など、建築物の耐震化を取り巻く社会動向を踏まえ、平成29年4月には、後継となる「第2期池田市住宅・建築物耐震改修促進計画」(以下「第2期計画」という。)を策定し、一層の耐震化を促進するため取組みを進めてきました。

その後も大阪府北部地震(平成30年6月発生)、令和6年能登半島地震(令和6年1月発生)など大規模地震が各地で発生しており、令和6年能登半島地震においては、住宅の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ています。

このような背景のもと、令和7年7月には、国において「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「国の基本方針」という。)が改正され、住宅については令和17年までに、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それぞれ耐震性が不十分なものをおおむね解消するという目標が示されました。また、本年3月には大阪府において「新 住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪(大阪府耐震改修促進計画)」が策定され、大阪府内の耐震化に向けた次期目標が定められました。

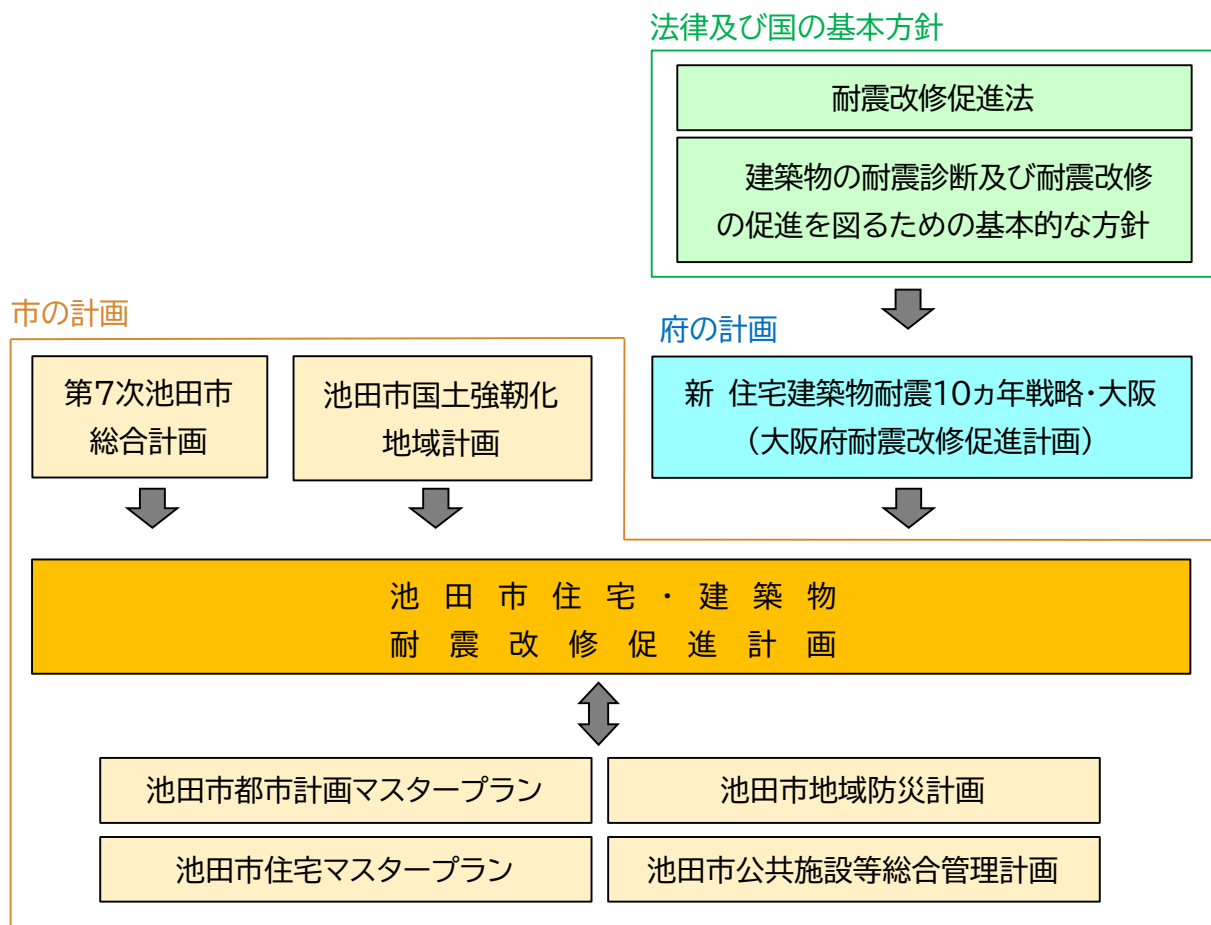
本市においては、第2期計画の計画期間が令和7年度末に満了を迎えますが、今後高い確率で発生が予想される南海トラフ巨大地震等の被害から市民の安全を守るため、引き続き住宅・建築物の耐震化に向けた取組みを進めていく必要があることから、「第3期池田市住宅・建築物耐震改修促進計画」(以下「本計画」という。)を策定します。

1-2 計画の目的と位置付け

本計画は、市内の住宅・建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進することにより、今後発生が予測される大規模地震による住宅・建築物の被害の軽減を図り、市民の生命、身体及び財産を保護することを目的とします。

また、本計画は、耐震改修促進法第6条第1項の規定に基づき策定するものであり、計画策定にあたっては、国の基本方針及び「新 住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪」の内容を踏まえ、「第7次池田市総合計画」及び「池田市国土強靱化地域計画」に即し、さらに「池田市都市計画マスタープラン」や「池田市住宅マスタープラン」、「池田市地域防災計画」、「池田市公共施設等総合管理計画」等の関連する計画との整合を図りつつ策定するものとしてします。

■池田市住宅・建築物耐震改修促進計画の位置付け



1-3 過去の地震被害

明治時代以後、大阪府内に被害を生じた地震の発生状況は次の表のとおりです。平成7年1月の阪神・淡路大震災では、本市においても多くの建物被害が発生しました。

また、平成30年6月の大阪府北部地震では、本市で震度5弱を観測し、住家の半壊1棟、一部損壊283棟(平成31年1月7日時点の罹災証明申請)のほか、五月山体育館の天井が落下するなどの被害が発生しました。

■大阪府における主な地震の記録

発生年月日	名称又は震央の地名	地震規模及び震源	災害の種類	被害地域	被害状況
明治24年 (1891年) 10月28日	濃尾地震	規模:M8.0 震度:7 震源:北緯 35.6° 東経 136.6°	地震	全国的な被害	・大阪府下では死者24人、負傷者94人、家屋全壊1,911棟、半壊708棟 ・全国で死者7,273人、負傷者17,175人、家屋全壊142,177棟、日本の内陸地震で最大の地震
明治32年 (1899年) 3月7日	紀伊大和地震	規模:M7.0 震度:4 震源:北緯 34.1° 東経 136.1°	地震	近畿地方南部	・大阪では負傷者20人、大阪市内砲兵工廠、小学校等損傷
昭和2年 (1927年) 3月7日	北丹後地震	規模:M7.3 震度:6 震源:北緯 35.5° 東経 135.2°	地震	京都、大阪	・大阪府下で死者21人、負傷者126人、家屋全壊127棟 ・京都では死者2,881人、家屋全壊4,899棟、家屋全焼2,091棟 ・液状化現象
昭和11年 (1936年) 2月21日	河内大和地震	規模:M6.4 震度:5 震源:北緯 34.6° 東経 135.7°	地震	大阪	・大阪府下では死者8人、負傷者52人、破損家屋約1,600棟、道路堤防等の破損74箇所 ・大和川流域で液状化現象
昭和19年 (1944年) 12月7日	昭和東南海地震	規模:M7.9 震度:7 震源:北緯 33.8° 東経 136.6°	地震 津波	大阪、静岡、愛知、三重	・大阪市内では死者6人、負傷者120人、半壊小破2,500棟、浸水2,100棟、火災7棟 ・大正区で液状化現象
昭和21年 (1946年) 12月21日	昭和南海地震	規模:M8.0 震度:6 震源:北緯 33.0° 東経 135.6°	地震 津波	四国、九州、近畿、中国地方の一部	・大阪府下では死者32人、負傷者46人、半壊217棟、(津波被害は無し) ・全国では死者1,330人、家屋全壊9,000棟、家屋半壊20,000棟
昭和27年 (1952年) 7月18日	吉野地震	規模:M6.7 震度:4 震源:北緯 34.5° 東経 135.8°	地震	大阪、京都、奈良	・大阪府下では死者2人、負傷者75人、家屋全壊9棟、半壊7棟
平成7年 (1995年) 1月17日	兵庫県南部地震 (阪神・淡路大震災)	規模:M7.3 震度:7 震源:北緯 34.6° 東経 135.2°	地震	大阪、兵庫	・大阪府下では死者31人、負傷者3,589人、家屋全壊895棟、家屋半壊7,232棟
平成30年 (2018年) 6月18日	大阪府北部地震	規模:M6.1 震度:6弱 震源:北緯 34.8° 東経 135.6°	地震	大阪、京都、滋賀、兵庫、奈良、三重、徳島	・大阪府を中心に死者6人、重傷者22人、軽症者347人、全壊18棟、半壊512棟、一部損壊55,081棟(H30.11.2現在) ・池田市:震度5弱 軽傷7人、半壊1棟、一部損壊247棟(H31.1.7現在罹災証明申請)

出典:「池田市地域防災計画(関係資料)令和7年版」を一部修正

池田市地域防災計画(令和7年度修正版)では大阪府の被害想定に基づき、本市に大きな被害をもたらすと考えられる地震とその被害を下表のとおり想定しています。被害想定で全壊・半壊すると想定されている建物の多くは、現在の耐震基準に適合していない住宅や建築物であり、それらの耐震化が進むと、想定されている被害を軽減することができます。また、人的・経済的被害の軽減のためには、住宅・建築物の耐震化の推進が喫緊の課題となります。

■池田市における地震の被害想定

【断層型地震災害】

(前提条件:冬季 18時、北西の風 2.9m/s)

種 類		有馬・高槻断層帯	上町断層帯
推定震度		6弱～6強	5強～6強
建物被害	全 壊	2,403棟	3,340棟
	半 壊	3,398棟	4,040棟
人的被害	死 者	16人	26人
	負 傷 者	1,313人	1,510人
	避難生活者	6,671人	8,101人
地震火災被害	炎上出火件数	2(3)件	4(4)件

(注)炎上出火件数は1日間の合計値、()内は3日間の合計値

出典:池田市地域防災計画(関係資料)令和7年度修正版

【海溝型地震被害】

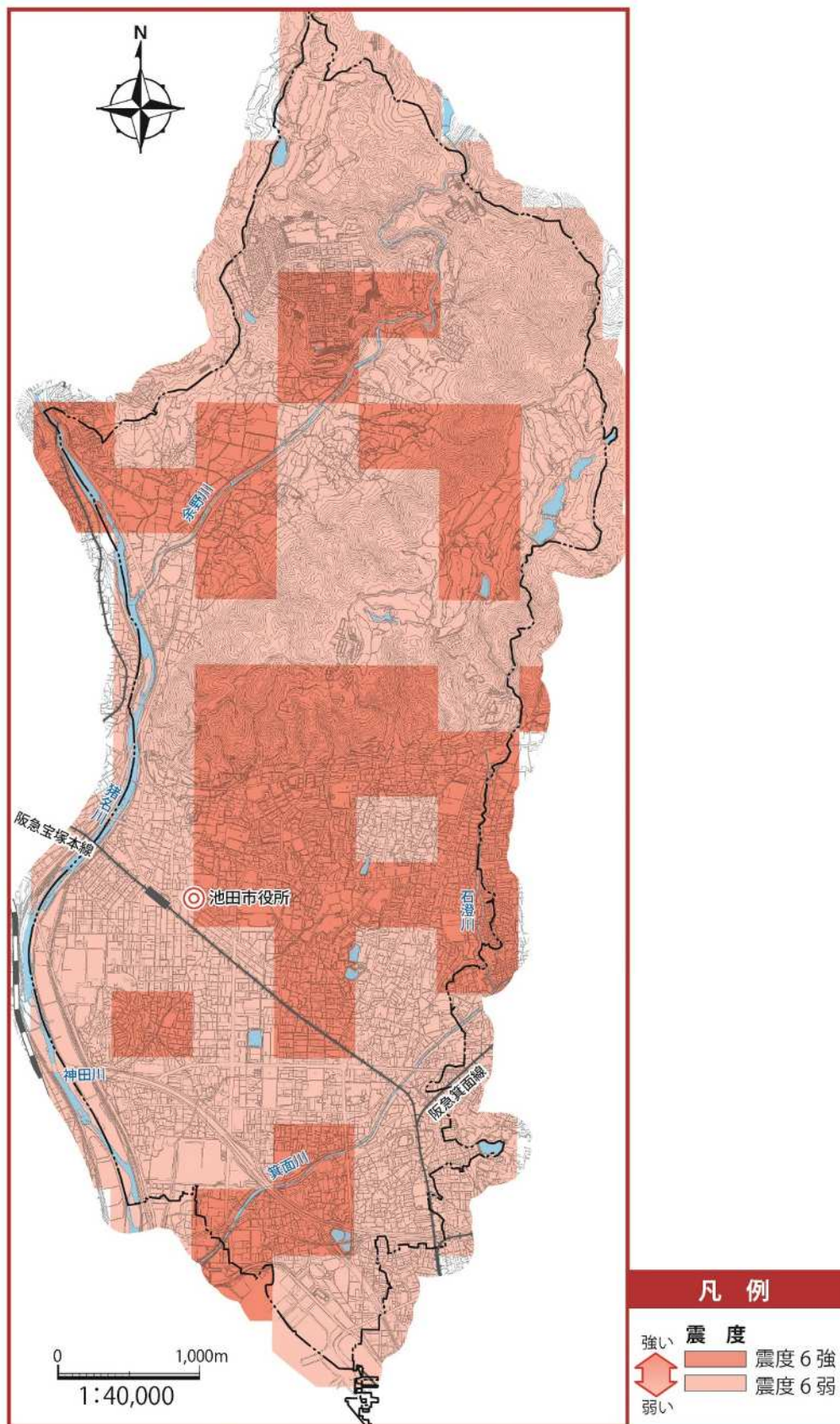
(前提条件:冬季 18時、1%超過確率風速)

種 類		南海トラフ
推定震度		6弱
建物被害	全 壊	91棟
	半 壊	1,306棟
	地震火災被害	0棟
人的被害	死 者	3人
	負 傷 者	209人
	避難所避難者	2,813人

(注)避難所避難者は1週間後の数

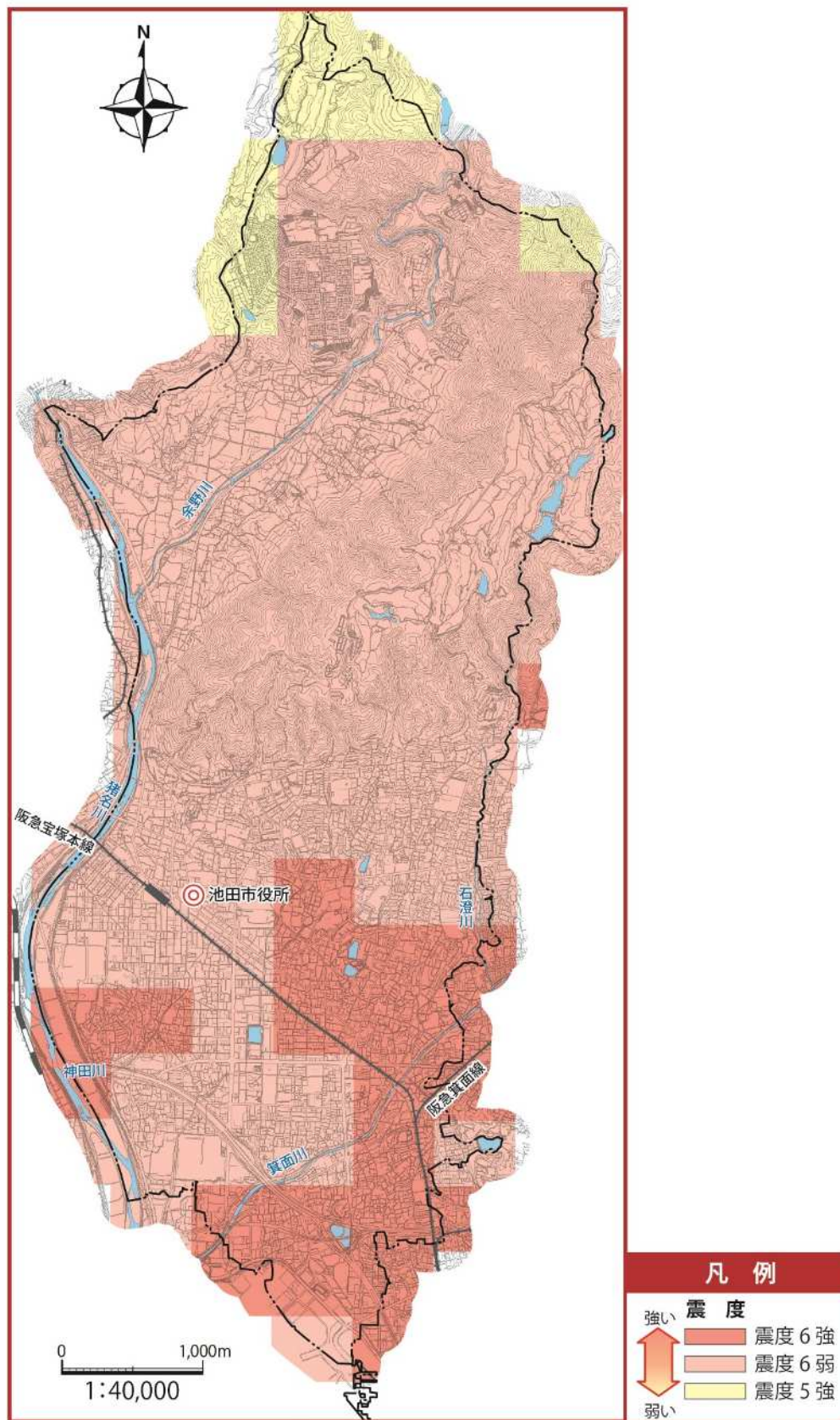
出典:池田市地域防災計画(関係資料)令和7年度修正版

■有馬高槻断層帯地震による震度予想図



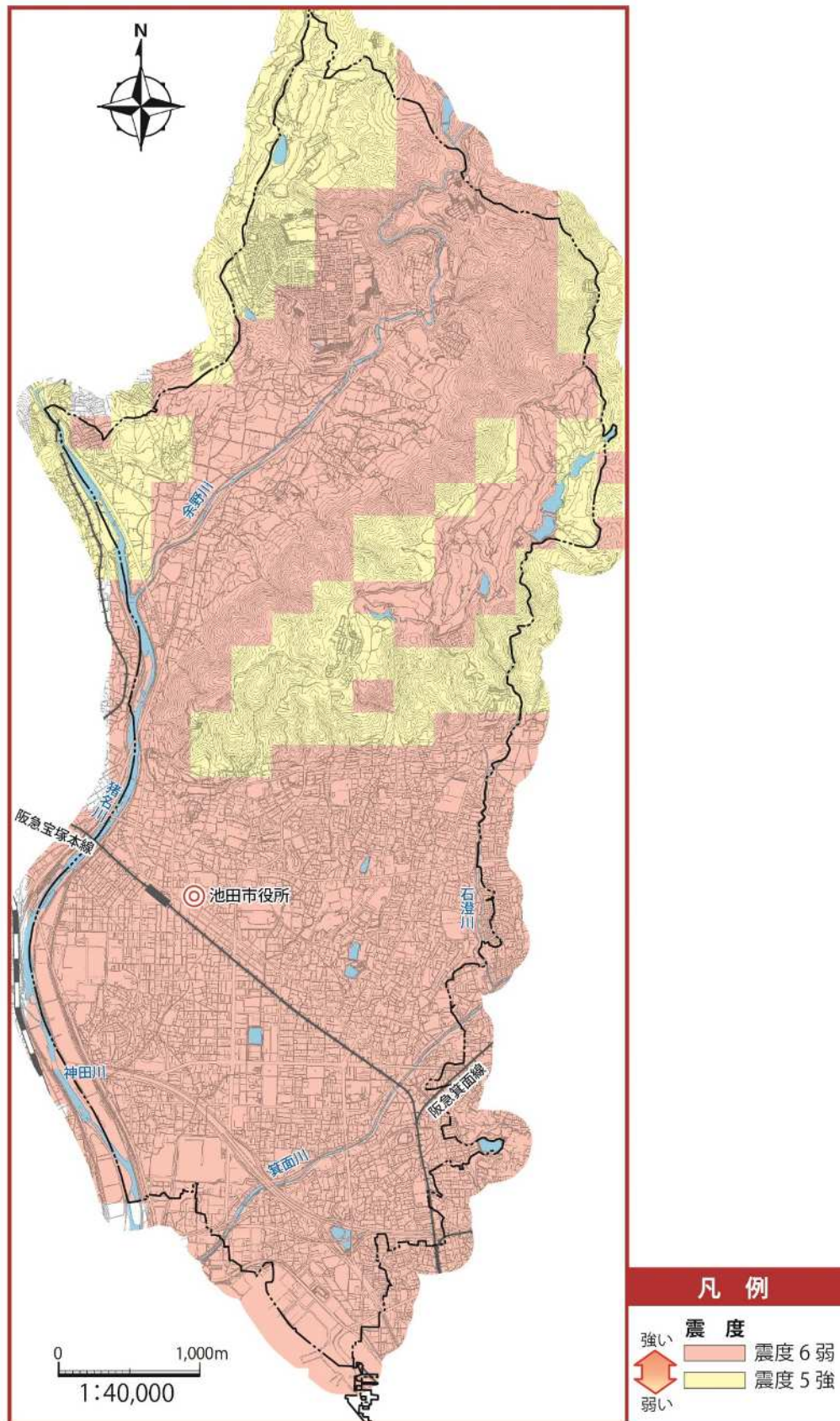
出典：大阪府【大阪府自然災害総合防災対策検討(地震被害想定)報告書(平成19年3月)】

■上町断層帯地震による震度予想図



出典:大阪府【大阪府自然災害総合防災対策検討(地震被害想定)報告書(平成19年3月)】

■南海トラフ地震による震度予想図



出典:大阪府【大阪府震度分布図(南海トラフの最大クラスの地震)(平成25年8月)】

第2章 計画の基本的事項

2-1 対象区域

本計画の対象区域は、池田市全域とします。

2-2 対象建築物

本計画の対象とする建築物は、昭和56年5月31日以前に着工して建築された建築物のうち、必要な耐震性能を有していない市内すべての建築物とします。なお、とりわけ以下に示す建築物については、重点的に耐震化に取り組むこととし、進捗状況の管理を行います。

■重点的に耐震化に取り組む建築物

建築物の種類	説明
住宅	戸建住宅、長屋、共同住宅等
多数の者が利用する民間建築物	学校、病院、ホテル、事務所その他多数の者が利用する一定規模以上の建築物
要緊急安全確認大規模建築物	不特定多数の者等が利用する大規模建築物等 【耐震診断義務付け対象建築物】
多数の者が利用する市有建築物	市庁舎、市立小・中学校、市営住宅等の市が所有する一定規模以上の建築物
要緊急安全確認大規模建築物	不特定多数の者等が利用する大規模建築物等 【耐震診断義務付け対象建築物】
広域緊急交通路沿道建築物 (要安全確認計画記載建築物)	新 住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪に規定する耐震診断義務付け対象路線にその敷地が接する通行障害建築物 【耐震診断義務付け対象建築物】

2-3 計画期間

本計画の計画期間は、「新 住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪」との整合を図るため令和8年度から令和17年度までの10年間とします。なお、今後の社会動向や関連する計画の進捗状況により、必要に応じて計画の修正、施策内容の見直しを行います。

第3章 耐震化の現状と目標

3-1 住宅の耐震化の現状

(1) 住宅を取り巻く状況(人口と世帯数)

本市の人口は、令和2年の国勢調査によると104,993人で、世帯数は48,611世帯となっています。人口について経年的にみると、昭和50年に10万人を突破して以来、現在に至るまでの間、ほぼ10万人余りで推移しています。

また、世帯数については年々増加傾向にあり、世帯当たりの人員は減少傾向にあります。

■本市の人口と世帯数の推移

	S50	S55	S60	H 2	H 7	H12	H17	H22	H27	R 2
	(1975)	(1980)	(1985)	(1990)	(1995)	(2000)	(2005)	(2010)	(2015)	(2020)
人口総数(人)	100,268	101,121	101,683	104,218	104,293	101,516	101,616	104,229	103,069	104,993
世帯数(世帯)	30,990	35,939	36,629	39,631	41,278	41,801	43,401	45,661	45,777	48,611
1世帯当たり 人員(人)	3.23	2.81	2.77	2.62	2.52	2.42	2.34	2.28	2.25	2.15

出典：国勢調査(総務省統計局)

(2) 住宅の耐震化の現状と推移

令和5年に実施された住宅・土地統計調査(総務省統計局)^{※1}を基に推計した令和7年における住宅の耐震化の現状は、居住世帯のある住宅総数48,992戸のうち耐震性がある住宅が45,419戸で、令和7年度までに95%とする第2期計画の目標に対する耐震化率は約92.7%となっており、当該年度中の目標達成には至らない見込みです。

耐震化の状況を建て方別にみると、共同住宅等では耐震化率が約98.2%となっているのに対し、木造戸建住宅では約82.2%にとどまっています。なお、木造住宅については、所有者への啓発活動や耐震診断、耐震設計及び耐震改修に対する補助を行うなど、耐震化の促進に取り組んでいます。

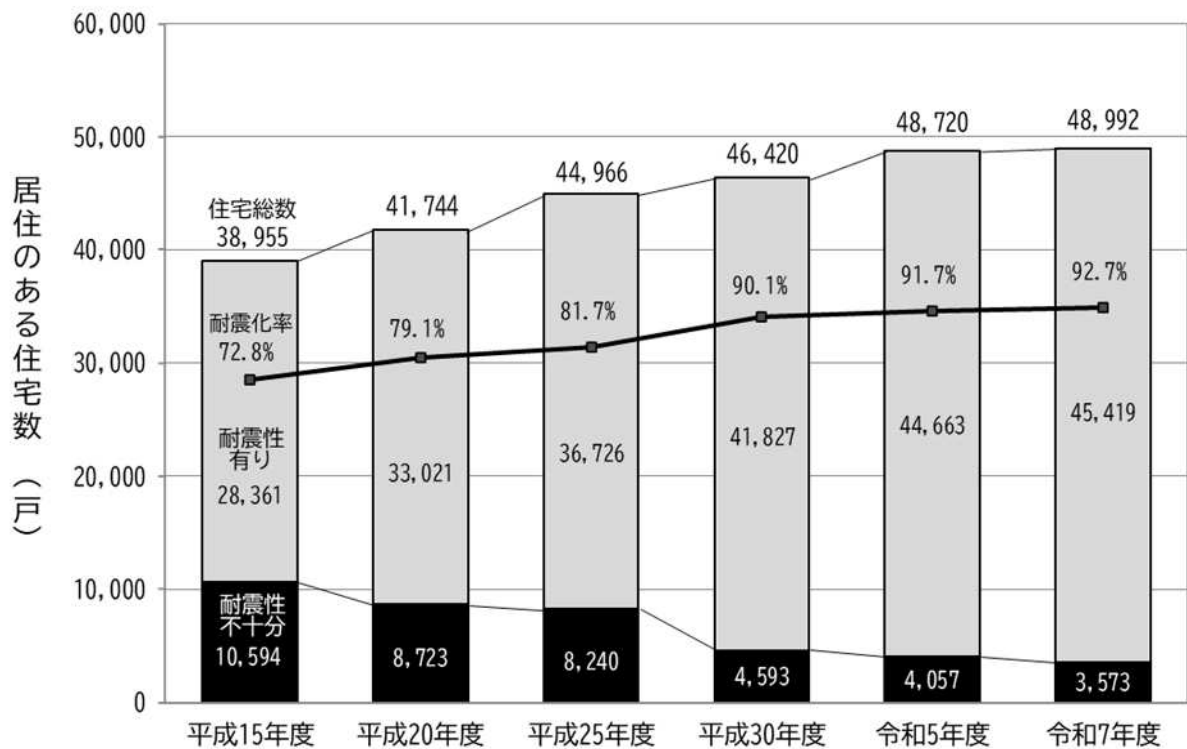
■住宅の耐震化の現状

	総数 (a+b+c)	昭和 55 年以前		昭和 56 年以降 (耐震性あり) c	耐震化率 (b+c) /(a+b+c)
		耐震性不十分 a	耐震性あり b		
居住住宅	48,992 戸	3,573 戸	4,106 戸	41,313 戸	92.7 %
木造戸建住宅	16,759 戸	2,986 戸	1,856 戸	11,917 戸	82.2 %
共同住宅等	32,233 戸	587 戸	2,250 戸	29,396 戸	98.2 %

(注)端数処理の関係により、各項目の合計値と総数は一致しない場合があります。

R5住宅・土地統計調査から推計※2

■住宅戸数と耐震化率の推移



※ 国の指針に基づき平成 30 年より耐震化率の推計方法を変更しています。

※1) 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、統計法(国の統計に関する基本的な法律)に基づく調査です。わが国の住宅及び世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連施策の基礎資料を得ることを目的とするものです。昭和23年以来5年ごとに実施されており、直近では令和5年に実施されました。

※2) 住宅の耐震化率の算出方法について

本市における住宅の耐震化率については、国及び府の推計方法に準じて算出しています。

$$\text{耐震化率} = \frac{\text{耐震性のある住宅}(b+c)}{\text{住宅の総数}(a+b+c)}$$

b:昭和55年以前に建築された住宅のうち、「耐震性があると推計される住宅」と「耐震改修済みと推計される住宅」を合計した住宅の数。

c:昭和56年以降に建築された住宅(新耐震基準を満たすため、耐震性があると考え)。

(3) 旧耐震木造住宅の世帯主の年齢別割合

平成25年度と令和5年度について、木造住宅の世帯主(家計を主に支える者)の年齢別割合を比較すると、耐震診断及び耐震改修の必要性が高いとされる昭和55年以前建築の旧耐震の木造住宅における65歳以上の世帯主の割合が約67.2%から約73.2%に増加しています。

■旧耐震木造住宅の世帯主(家計を主に支える者)の年齢別世帯数と割合

		総数	25歳未満	25~34歳	35~44歳	45~54歳	55~64歳	65歳以上	不詳
平成25年度	世帯数	8,260	40	80	280	660	1,330	5,550	320
	割合	100%	0.5%	0.9%	3.4%	8.0%	16.1%	67.2%	3.9%
令和5年度	世帯数	5,820	30	60	100	440	750	4,260	180
	割合	100%	0.5%	1.0%	1.7%	7.6%	12.9%	73.2%	3.1%

出典:住宅・土地統計調査

(4) 住宅の耐震化の課題

本市における令和5年時点の住宅耐震化率は91.7%であり、国が推計した令和5年時点の全国平均の耐震化率(90%)より若干上回る数値となっています。しかし、令和6年能登半島地震では特に昭和56年以前の旧耐震基準で建てられた木造住宅で甚大な被害が発生しており、近い将来の発生が予想される南海トラフ巨大地震等の大規模地震に備えるためには耐震化されていない住宅の耐震化が求められます。

また、建築物の所有者の高齢化がより一層進んでおり、耐震化の意欲がますます低下してしまうことが懸念されることから、耐震化に消極的な高齢世帯に対して、耐震化の必要性を確実に伝えることが必要であると考えます。

3-2 多数の者が利用する建築物(大規模建築物を含む)の現状

多数の者が利用する建築物とは、耐震改修促進法第14条第1号に定められている学校、病院、ホテル、事務所その他多数の者が利用する用途で、一定規模以上のものをいい、建築物の所有者に対しては、耐震診断、改修実施の努力義務が課されています。

令和7年12月末現在、本市で耐震改修促進法第14条第1号に規定された耐震性が不十分、又は耐震性が確認されていない既存耐震不適格建築物は、民間建築物が38棟(うち要緊急安全確認大規模建築物が5棟)、市有建築物(市が所有する建築物)が2棟(秦野住宅 G 棟、五月山児童文化センター)となります。

■多数の者が利用する民間建築物の耐震化の現状(令和7年12月末現在)

建築物の機能	総数	耐震化状況		耐震化率
		耐震性あり	耐震性不十分	
避難に配慮を要する者が利用する建築物等(学校、病院、診療所、幼稚園、保育所、老人ホーム等)	60棟 (7棟)	54棟 (2棟)	6棟 (5棟)	90.0%
不特定多数の者が利用する建築物(物販店舗、遊技場、ホテル等)	13 棟	9 棟	4 棟	69.2%
特定多数の者が利用する建築物(賃貸共同住宅、事務所、工場等)	311棟	284 棟	27棟	91.3%
その他(複合建築物等)	3 棟	2 棟	1 棟	66.7%
合計	387棟 (7棟)	349棟 (2棟)	38棟 (5棟)	90.2%

※表中()内の棟数は要緊急安全確認大規模建築物の棟数を示す。

■多数の者が利用する市有建築物の耐震化の現状(令和7年12月末現在)

建築物の機能	総数	耐震化状況		耐震化率
		耐震性あり	耐震性不十分	
応急対策上、地域の拠点となる建築物(小中学校、庁舎等)	56棟 (9棟)	56棟 (9棟)	0 棟 (0棟)	100%
その他多数の者が利用する建築物	31棟 (3棟)	29棟 (3棟)	2 棟 (0棟)	93.5%
合計	87棟 (12棟)	85棟 (12棟)	2 棟 (0棟)	97.7%

※表中()内の棟数は要緊急安全確認大規模建築物の棟数を示す。

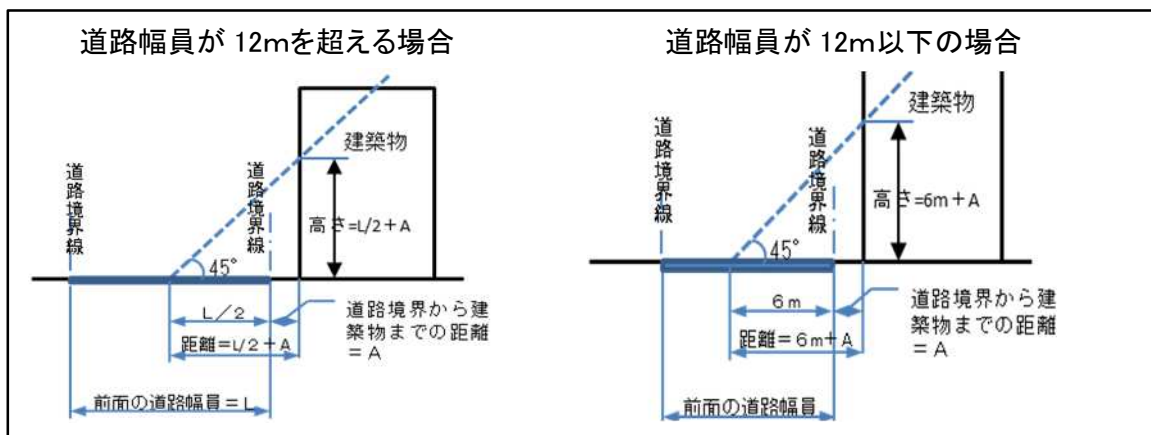
■耐震改修促進法における規制対象一覧(多数の者が利用する建築物)

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 m ² 以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上 かつ 1,500 m ² 以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上 かつ 3,000 m ² 以上 ※屋内運動場の面積を含む。
	上記以外の学校	階数3以上 かつ 1,000 m ² 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 m ² 以上	階数1以上 かつ 2,000 m ² 以上	階数1以上 かつ 5,000 m ² 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 m ² 以上	階数3以上 かつ 2,000 m ² 以上	階数3以上 かつ 5,000 m ² 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				
ホテル、旅館		階数3以上 かつ 2,000 m ² 以上	階数3以上 かつ 5,000 m ² 以上	
賃貸住宅(共同住宅に限る)、寄宿舎、下宿				
事務所				
老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの		階数2以上 かつ 1,000 m ² 以上	階数2以上 かつ 2,000 m ² 以上	階数2以上 かつ 5,000 m ² 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 m ² 以上	階数2以上 かつ 750 m ² 以上	階数2以上 かつ 1,500 m ² 以上
博物館、美術館、図書館		階数3以上 かつ 1,000 m ² 以上	階数3以上 かつ 2,000 m ² 以上	階数3以上 かつ 5,000 m ² 以上
遊技場				
公衆浴場				
飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの				
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗				
工場(危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く。)				
車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの				
自動車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		階数3以上 かつ 2,000 m ² 以上	階数3以上 かつ 5,000 m ² 以上	
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				

3-3 広域緊急交通路沿道建築物の現状

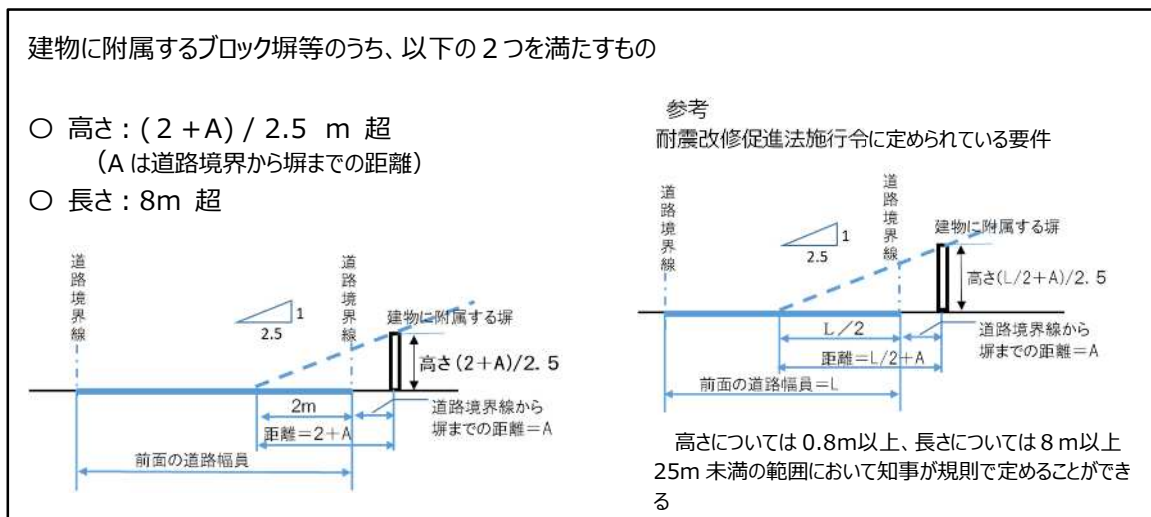
広域緊急交通路沿道建築物とは、地震によって倒壊した場合において、道路(耐震診断義務付け対象路線)の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難にするおそれがある建物及びブロック塀等のことです(下図参照)。

■対象となる建物(建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令第4条第1号)



出典:大阪府都市防災課 HP

■対象となるブロック塀等(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)



出典:大阪府都市防災課 HP

住宅建築物耐震 10 年戦略・大阪では、大阪府地域防災計画において定められた、災害発生時に救助・救急、医療、消火、緊急物資の供給を迅速かつ的確に実施するための道路である広域緊急交通路のうち、災害時における機能確保のため、優先して耐

震化に取り組む路線として、耐震診断義務付け対象路線（下図参照）を指定しています。

■耐震診断義務付け対象路線図



出典:大阪府都市防災課 HP

池田市域では、国道176号、大阪中央環状線(府道2号)、大阪池田線(府道10号)が耐震診断義務付け対象路線として指定されており、耐震診断義務付け対象となる建築物(広域緊急交通路沿道建築物)については耐震改修促進法に基づき、耐震診断の結果を市のホームページにて公表しています。

令和7年12月末現在、市内には22棟の広域緊急交通路沿道建築物(建物)があり、そのうち耐震性ありの建物が8棟、耐震性が不十分な建物が14棟(耐震診断未報告1棟含む)となっています。なお、耐震性が不十分な建物は、除却や建替えなどが進んだ結果、平成30年3月末時点(耐震診断結果当初公表時点)の24棟(耐震診断未報告含む)から、14棟まで減少しました。未だ耐震性が不十分であり、道路を閉塞する恐れがある建物の所有者等に対しては重点的に耐震化を働きかけることが必要であると考えます。

また、広域緊急交通路沿道建築物のうちブロック塀については、市内に該当するブロック塀が3箇所(いずれも耐震診断基準に適合しない)存在します。

■広域緊急交通路沿道建築物(建物)の現状

	総数	耐震性あり	耐震性不十分	未報告
平成30年3月末 (耐震診断結果当初公表時点)	33 棟	9 棟	18 棟	6 棟
令和7年 12 月末	22 棟	8 棟	13 棟	1 棟

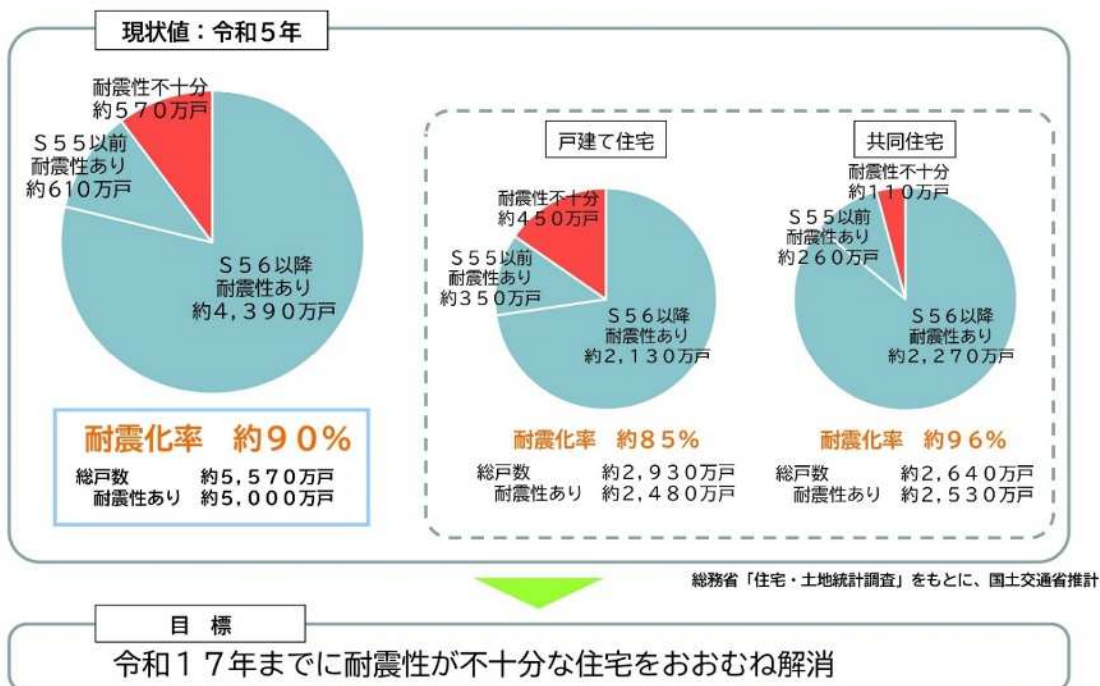
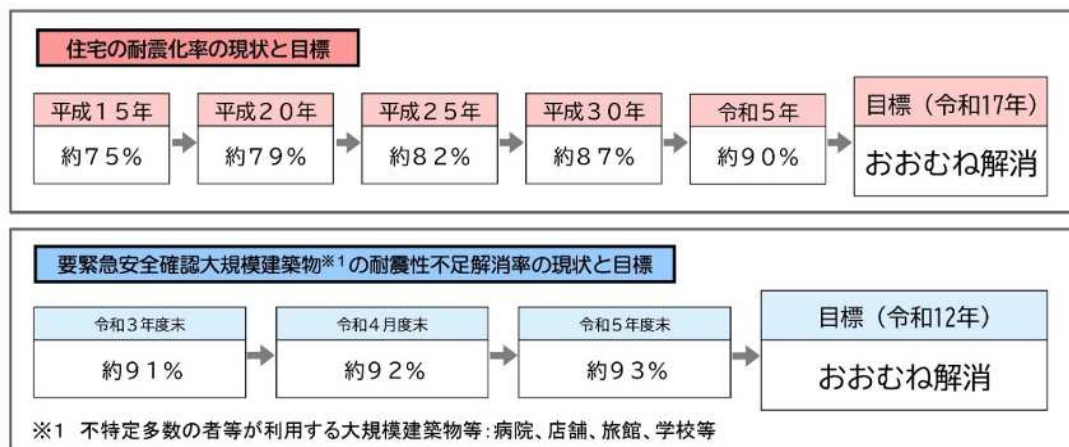
3-4 耐震化の目標

(1) 国及び大阪府の目標

国は、令和5年の住宅・土地統計調査に基づく全国の住宅の耐震化率を90%と推計し、国の基本方針において、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しています。

また、大阪府計画では、住宅及び要緊急安全確認大規模建築物、広域緊急交通路沿道建築物の耐震化率(府民みんなでめざそう値)の目標を次ページのとおり設定しています。

■住宅・建築物の耐震化の現状と目標(国土交通省)

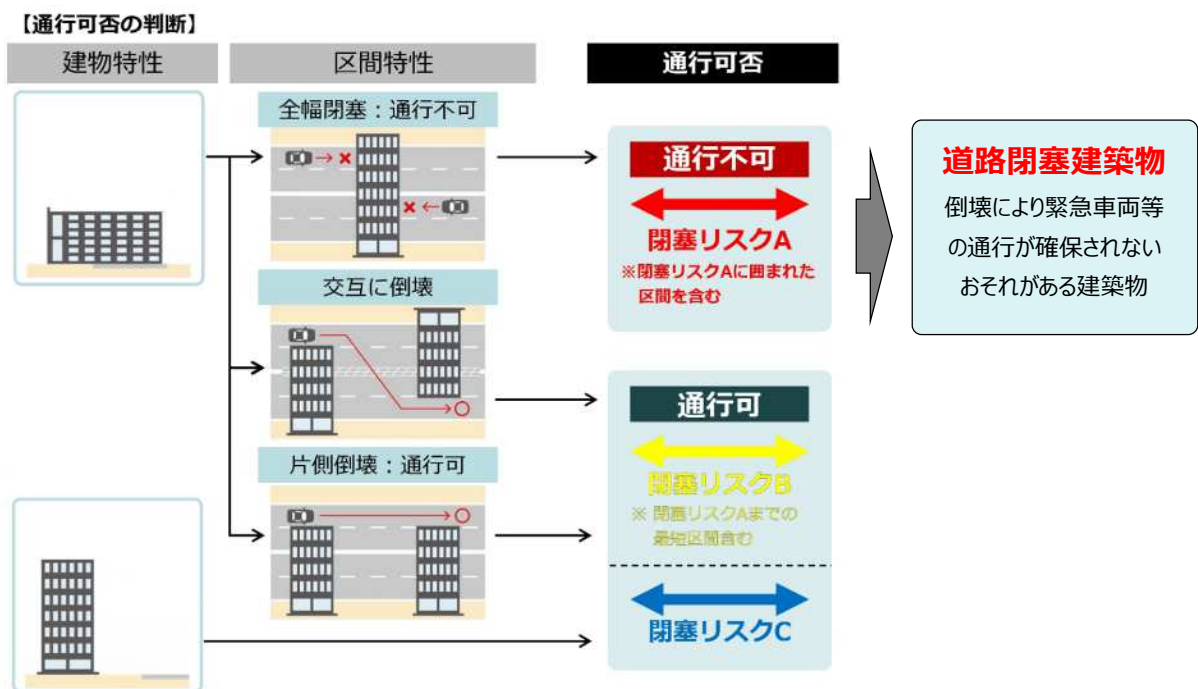


出典:国土交通省 HP「住宅・建築物の耐震化について」

■大阪府計画における耐震化の目標

建物種別	耐震化の目標
住宅	令和17年度末までに耐震性が不十分なものをおおむね解消
要緊急安全確認大規模建築物	令和12年度末までに耐震性が不十分なものをおおむね解消
広域緊急交通路沿道建築物	令和17年度末までに道路閉塞建築物※を解消 ※倒壊により緊急車両等の通行が確保されないおそれがある建築物

※道路閉塞建築物のイメージ



※ 池田市内の広域緊急交通路沿道建築物は、すべて2車線の道路に面するため、いずれも道路閉塞建築物(上図の閉塞リスク A)となります。

(2) 本市の耐震化の目標

本計画では、引き続き住宅・建築物の耐震化を促進し、地震による被害の軽減を図るため、耐震化の現状、国の基本方針や大阪府計画の目標を踏まえ、建築物の種別ごとの耐震化の目標を新たに設定します。

■本計画(池田市)における耐震化の目標

建物種別	耐震化の目標
住宅	令和17年度末までに耐震性が不十分なものをおおむね解消
要緊急安全確認大規模建築物	令和12年度末までに耐震性が不十分なものをおおむね解消
広域緊急交通路沿道建築物	令和17年度末までに道路閉塞建築物※を解消 ※倒壊により緊急車両等の通行が確保されないおそれがある建築物

第4章 住宅・建築物の耐震化の促進を図るための施策

4-1 施策の取組み方針

本計画においては、住宅・建築物の耐震化及び減災化を促進するため、耐震性が不足する建築物の耐震化の状況を把握し、大阪府と連携して、地域特性、建物特性、世帯特性に着目した取組みを実施することを基本方針とし、次のように施策を進めていくこととします。

取組み方針

- 耐震化の目標を達成するため、耐震性が不足する住宅・建築物を減らすための様々な施策を継続して展開する。
- 耐震性が不足する建築物の状況を、より詳細に把握し、地域特性、建物特性、世帯特性に着目した新たな取組みを推進する。
- 建築物の高経年化等が進む現状をふまえ、耐震改修だけでなく、住替え・建替え・除却等の様々な手法の取組みを総合的に推進する。

4-2 役割分担

市内の住宅・建築物の耐震化を促進するためには、住宅・建築物の所有者等、市及び各種関係団体がそれぞれの役割を自覚し、相互に連携を図ることが重要です。

住宅・建築物の所有者等は、地域防災対策を自らの問題、地域の問題として意識して取り組むことが不可欠です。

また、市は、住宅・建築物の所有者等の取組みをできる限り支援するという観点から、所有者等が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対策を講じ、大阪府と連携して耐震改修の実施課題等に対して解決に取り組んでいきます。

4-3 木造住宅の耐震化

(1) 耐震化に関する支援策

① 耐震診断補助制度

本市では平成9年度より、耐震基準が強化される前の、昭和56年5月31日以前に着工して建築された木造住宅について、住宅所有者等が実施する耐震診断に要する費用の一部を補助する制度を設けています。

② 耐震設計補助制度

本市では平成23年度より、耐震基準が強化される前の、昭和56年5月31日以前に着工して建築された木造住宅について、住宅所有者等が実施する耐震設計に要する費用の一部を補助する制度を設けています。

③ 耐震改修補助制度

本市では平成20年度より、耐震基準が強化される前の、昭和56年5月31日以前に着工して建築された木造住宅について、住宅所有者等が実施する耐震改修に要する費用の一部を補助する制度を設けています。

(2) 耐震化促進のための普及啓発

① 住宅所有者に対する直接的な啓発活動

第2期計画では住宅耐震化の普及啓発を計画的かつ積極的に行うため、池田市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムに基づき、住宅所有者の方へのダイレクトメールの送付等により耐震化の必要性や補助制度に関する情報提供を行っています。本計画においても引き続き、耐震化に向けた住宅所有者への意識啓発に取り組みます。

② 市民相談窓口の設置と情報提供

耐震補助制度をはじめとする市民からの住宅・建築物の耐震化に関する相談に対応するため、審査指導課に相談窓口を設置しています。また、補助金を活用した実績のある事業者リストや耐震補強工法の紹介、地震防災マップの作成など、大阪府と連携し、耐震改修を検討する市民に対して、わかりやすい情報提供に努めます。

③ リフォームの機会を捉えた耐震化の周知

耐震改修の促進においては、住宅設備の更新やバリアフリー化を目的としたリフォーム工事とあわせて耐震改修工事を実施することで、費用の軽減や手間の面で効率化を図ることが出来ます。

リフォームの機会を捉えた耐震化の周知を図るため、建築関係団体と連携して、耐震・リフォーム個別相談会を開催し、リフォームとあわせて耐震改修を実施することのメリットやその手法に関する情報提供を行います。



④ 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化

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については、接合部の仕様等が現行の耐震基準に適合していないものがあるため、所有者自らが耐震性を判断できる手法として国が策定した「新耐震木造住宅検証法」の周知など、大阪府と連携して耐震化の普及啓発に取り組めます。

⑤ 税制優遇措置の情報提供

旧耐震基準で建築された住宅等について、耐震基準に適合する改修工事を行った場合、一定の要件を満たすものについては、所得税の特別控除と固定資産税の減額を受けることができます。住宅所有者の負担を軽減するための税制優遇措置について、ホームページやパンフレット等により周知を図ります。

⑥ 住替えや建替えの促進

住宅の高経年化と所有者の高齢化がより一層進む中、耐震改修への誘導だけでなく、将来の住まい方によっては、高齢者向け住宅等への住替えや建替えを促進することも耐震化を進めるうえで有効な手段となります。関係機関と連携した促進策を検討します。

⑦ 自主防災組織との連携

池田市地域防災計画において、市は、大阪府と連携し地域の住民、事業所による自主的な防災活動が被害の拡大の防止に果たす役割をふまえ、その土台となる自主防災組織の活性化を促進することとしています。住宅の耐震化についても地域の防災活動の一環として捉え、地域住民による自主防災組織と連携した啓発活動に取り組みます。

(3) 地域特性・世帯特性等に応じた働きかけの実施

今後、着実に危険な住宅を減らすための取組みとして、旧耐震木造住宅の実数と位置をピンポイントで把握し、地域特性や建物特性、集積度を分析して、優先度を整理します。その上で、ダイレクトメール等により所有者の意向調査を含めた耐震化の周知啓発を行い、耐震改修に至っていない理由や世帯の特性等を把握し、所有者のニーズに応じた支援メニューと働きかけの手法を検討します。

4-4 共同住宅の耐震化

(1) 分譲マンション

本市には旧耐震の分譲マンションが約20棟あります。分譲マンションの耐震化の推進にあたっては、区分所有者の合意形成や、費用負担区分、既存の修繕計画との調整など、多くの課題を抱えています。そのため、複雑な課題に対し、大阪府と連携して多方面からの支援を検討し、耐震化を促進します。

① 初動期の支援

初動期の支援策として耐震診断実施の合意形成を促進させるため、マンション管理組合等からの事前相談等に対してサポートできる仕組づくりについて、大阪府

と連携して検討します。

② マンションに対する耐震に関する普及啓発

旧耐震基準の分譲マンションの管理組合などに、耐震化の重要性を啓発するパンフレットやサポート事業者制度、WEB セミナーの案内などをダイレクトメールで送付し、耐震性確保の重要性について確実な周知啓発を大阪府と連携して行います。

(2) 非木造賃貸共同住宅

非木造賃貸共同住宅についても、耐震化を促進するため、今後対象棟数の把握と課題等に対する取組内容の検討について、大阪府と連携して行います。

4-5 多数の者が利用する建築物(大規模建築物を含む)の耐震化

多数の者が利用する建築物は、大規模地震の際の利用者の安全を確保する観点から、建築物の所有者等が耐震化の重要性を理解し、取組みを進められるよう耐震診断及び耐震改修に関する情報を提供するなど、耐震化への働きかけを行います。

また、要緊急安全確認大規模建築物のうち、耐震性が不十分な5棟については、所有者等に対して、引き続き耐震化に向けた個別の対応を行います。

4-6 広域緊急交通路沿道建築物の耐震化

災害発生時に救助、物資輸送等重要な役割を果たす広域緊急交通路の機能を確保するため、沿道建築物のうち耐震性が不十分な建築物については、所有者等に対して早期の耐震化を促すため、具体的な耐震改修工法、各工法の概算費用、補助制度の活用等に関する情報を提供するなど、大阪府と連携してプッシュ型による後押しを行います。

4-7 市有建築物の耐震化

市有建築物については、これまで学校や保育所、災害拠点施設等について、耐震化を進めてきました。今後は、その他の建築物についても「池田市公共施設等総合管理計画」の方針に基づき、耐震化に要する費用や利用状況を考慮しつつ、耐震化あるいは更新等の対応手法を総合的に判断して進めます。

4-8 特定既存耐震不適格建築物の所有者への指導・助言等

特定既存耐震不適格建築物に関しては、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、耐震改修促進法による指導及び建築基準法による勧告又は命令を行います。

■特定既存耐震不適格建築物に係る指導・助言等の流れ

耐震改修促進法	【指導・助言】 (法第 15 条第 1 項)	○対象建築物 ・耐震改修促進法第 14 条で定める建築物 ○方法 ・特定既存耐震不適格建築物所有者への啓発文書の送付 ・大阪建築物震災対策推進協議会による特定既存耐震不適格建築物所有者を対象とした耐震診断・耐震改修説明会の開催
	【指 示】 (法第 15 条第 2 項)	○対象建築物 ・耐震改修促進法第 15 条第 2 項に定める建築物 ○方法 ・実施すべき具体的事項を明示した指示書の交付
	【公 表】 (法第 15 条第 3 項)	○対象建築物 ・耐震改修促進法第 15 条第 2 項により指示をうけた所有者が正当な理由なく、その指示に従わなかった建築物 ○方法 ・公報、ホームページ等で公表



建築基準法	【勧告又は命令】 (法第 10 条)	○対象建築物 ・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、そのまま放置すれば保安上危険となる建築物 ○方法 ・勧告書又は命令書の交付
-------	-----------------------	---

第5章 関連する地震時の安全対策

5-1 ブロック塀等の安全対策

平成30年6月に発生した大阪府北部地震では、ブロック塀が倒壊し、人命が失われる事故が発生しています。ブロック塀等が倒壊すると、通行人に危害を及ぼすだけでなく、道路をふさぐことにより避難や救助活動を妨げる場合があります。

本市では、地震などの自然災害や老朽化に伴うブロック塀等の倒壊による被害を軽減し道路利用者等の安全を確保するため、平成30年度より、ブロック塀等の撤去費用の一部を補助する制度を創設しました。対象となるブロック塀等は、避難路沿道等(国、府又は市が管理する道路)に存する安全が確保されていない既存のブロック塀等となります。

5-2 窓ガラス、天井、外壁、屋外広告物等の落下防止対策

大規模な地震では、建築物の倒壊だけではなく、窓ガラスや天井、外壁、屋外に取り付けられている袖看板等の落下による被害も懸念されます。建築物からの落下のおそれのあるものについて、必要な点検や改修、適切な維持保全を行うよう建築物所有者等への周知・啓発を行います。

5-3 エレベーターの地震対策

平成30年6月に発生した大阪府北部地震では、近畿2府3県を中心に広範囲にわたって約63,000台のエレベーターが運転停止し、そのうち346台の閉じ込めが発生しました。平成21年9月以降に設置されたエレベーターには地震時管制運転装置(地震を感知した時に、自動的に最寄りの階に停止し、利用者の閉じ込めを防止する装置)の設置が義務付けられていますが、それ以前に設置されたエレベーターには装置が未設置のものもあるため、閉じ込め防止対策の普及啓発を行います。

5-4 家具類の転倒防止・地震火災対策

地震の際、たとえ建築物が無事でも、室内で家具類の転倒や落下により負傷したり、

避難や救助活動の妨げになるおそれがあります。家具の固定等の安全対策や感震ブレイカーの設置等について、関係機関と連携して情報提供と意識啓発を行います。

第6章 その他計画の推進に向けて必要な事項

6-1 関係団体との連携

本市は、大阪府、府内市町村、建築団体及び事業者団体により、公共・民間の団体が連携して府内の建築物等の震災対策を推進することを目的とする大阪建築物震災対策推進協議会に加盟しています。協議会での活動を通じて、府や府内市町村、関係団体と連携して、建築物等の震災対策の推進に取り組めます。

6-2 計画の進行管理

建築物等の耐震化の進捗状況については、一定期間ごとに検証し、適切な進行管理を行います。また、進行管理にあわせて、必要に応じて計画の修正、施策内容の見直しを行います。

参考資料

資料1 用語の解説

P1

○建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)

阪神・淡路大震災の教訓をもとに平成7年12月25日に「耐震改修促進法」が施行され、新耐震基準を満たさない建築物について積極的に耐震診断や改修を進めることとされました。

その後、平成17年11月7日に改正耐震改修促進法が公布され、平成18年1月26日に施行されました。大規模地震に備えて学校や病院などの建築物や住宅の耐震診断・改修を早急に進めるため、数値目標を盛り込んだ計画の作成が都道府県に義務づけられ、市町村においては努力義務が規定されました。

さらに東日本大震災を受け、再度、平成25年11月25日に改正され、建築物の耐震改修を促進する取組みを強化する措置が講じられました。

○耐震診断

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

○耐震改修

現行の耐震基準に適合しない建築物の地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替え若しくは一部の除却又は敷地の整備を行うことです。

○南海トラフ巨大地震

南海トラフ巨大地震とは、駿河湾から東海地方、紀伊半島、四国にかけての南方沖約100kmの海底をほぼ東西に走る長さ700kmの細長い溝「南海トラフ」を震源域として発生が想定されるマグニチュード9クラスの巨大地震をいいます。

P2

○第7次池田市総合計画

本市が「住みやすい」、「住んでみたい」、「住んでよかった」と感じられるまちであり続けるために、目指すべき中長期的な将来像を描き、その将来像を実現するためのまちづくりの基本的な目標や必要となる施策を明らかにすることを目的とする計画です。本市の将来を展望した総合的かつ計画的な都市経営の根幹をなす計画であり、関連計画や各分野の個別計画の策定、事業の実施にあたっての指針となるものです。令和5年3月に策定しています。

○池田市国土強靱化地域計画

国土強靱化基本法第13条に規定する「国土強靱化地域計画」として策定した計画で、「池田市世界に誇れる安全で安心なまちづくり条例」の理念の下、広範に「市民の安全・安心に対する脅威」を視野に入れた施策を総合的かつ計画的に推進するため、「安全で安心なまちづくり」に関する各種取組をまとめたものです。令和6年5月に改定しています。

○池田市都市計画マスタープラン

都市計画法第18条の2の規定に基づき定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」に該当する計画で、住民の意見を反映して策定するものです。本市が定める個々の都市計画は、都市計画マスタープランに即して定めることとなっています。令和5年4月に改定しています。

○池田市住宅マスタープラン

本市の住宅政策の目標や施策展開を明確にし、福祉政策や都市政策などと連携した総合的な住宅政策の展開を図るために策定した計画です。令和5年4月に改定しています。

○池田市地域防災計画

災害対策基本法第42条の規定に基づき、本市の地域に係る防災に関して定めた計画です。計画では、本市域において過去に発生した災害の状況及び諸対策を基礎資料とし、想定される最大規模の災害を基準として、市、防災関係機関等の責務と処理すべき事務又は業務の大綱、災害予防計画、災害応急計画、災害復旧・復興計画について定めています。

○池田市公共施設等総合管理計画

本市が保有している公共施設等の全体像とその更新費用の把握、今後の公共施設等の総合管理について本市のとるべき方向性に関し定めた計画です。平成28年3月に策定しています。

P9

○要緊急安全確認大規模建築物

昭和56年5月31日以前に建築された建築物で、不特定多数かつ多数の者が利用する建築物、避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する建築物などのうち一定規模以上の大規模なものです。耐震改修促進法に基づき、建築物の所有者には耐震診断の実施とその結果の報告が義務付けられています。

○要安全確認計画記載建築物

昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された建築物で、都道府県又は市町村が指定する緊急輸送道路に接する建築物のうち一定の高さ以上のもの、都道府県が指定する庁舎、避難上などの防災拠点建築物をいいます。池田市域においては、大阪府が指定する道路に接する広域緊急交通路沿道建築物が該当し、耐震改修促進法に基づき、建築物の所有者には耐震診断の実施とその結果の報告が義務付けられています。

P12

○新耐震基準

昭和56年の建築基準法改正により導入された現行の耐震基準です。新耐震基準の考え方は、中規模の地震(震度5強程度)に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震(震度6強から震度7程度)に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としたものです。

P16

○ブロック塀等

補強コンクリートブロック造の塀及び組積造(コンクリートブロック造、石造、れんが造)の塀をいいます。

P25

○自主防災組織

地域住民が「自分たちの地域は自分たちで守る」という意識に基づき自主的に結成する防災組織をいいます。

○区分所有者

分譲マンションのように、構造上区分された専有部分について所有する権利を持っている人のことをいいます。

P29

○感震ブレーカー

地震時に設定以上の揺れを感知した時に電気を自動的に止める機器をいいます。

資料2 本計画策定までの主な経過

年月	経過	概要
昭和 56 年 6 月	建築基準法改正法の施行	数十年に 1 度発生する中地震に対してほとんど損傷しないことの検証に加え、数百年に 1 度発生する大地震に対して倒壊・崩壊しないことを検証する新耐震基準の導入
平成 7 年 1 月	兵庫県南部地震 (阪神・淡路大震災)	最大震度7 死者・行方不明者 6,437 人 住宅全壊 104,906 棟、半壊 144,274 棟 (内閣府HPより) 昭和 56 年以前の建物に被害が集中
平成 7 年 12 月	耐震改修促進法の施行	
平成 12 年 6 月	建築基準法改正法の施行	木造建築物の金物、壁量などの基準を強化
平成 16 年 10 月	新潟県中越地震	最大震度7 死者 68 人 住宅全壊 3,175 棟、半壊 13,810 棟、 一部損壊 105,682 棟(内閣府 HP より)
平成 18 年 1 月	耐震改修促進法改正法の施行 国の基本方針の告示	国の基本方針に基づき、地方公共団体による耐震改修促進計画の策定を規定
平成 18 年 12 月	大阪府住宅・建築物耐震10ヵ年戦略 プラン(大阪府耐震改修促進計画) の策定	平成 27 年までの耐震化率の目標 住宅 90% 特定建築物(民間)90% 府有建築物 90%
平成 20 年 10 月	池田市住宅・建築物耐震改修促進 計画の策定	平成 27 年までの耐震化率の目標 住宅 90% 特定建築物(民間)90%
平成 23 年 3 月	東北地方太平洋沖地震 (東日本大震災)	最大震度7 死者 19,782 人、行方不明者 2,550 人 住宅全壊 122,053 棟、半壊 284,074 棟、 一部損壊 750,069 棟(内閣府HPより)
平成 25 年 11 月	耐震改修促進法改正の施行	建築物の耐震診断結果の報告の義務付けや耐震改修計画の認定基準の緩和等を措置
平成 28 年 1 月	住宅建築物耐震 10 ヵ年戦略・大阪 (大阪府耐震改修促進計画)の策定	耐震化率の目標 住宅 95%(令和 7 年まで) 多数の者が利用する建築物 95%(令和 2 年まで)
平成 28 年 3 月	国の基本方針の改正	令和 2 年までに住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率 95%、令和 7 年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消する目標を設定
平成 28 年 4 月	熊本地震	最大震度7(2 回観測) 死者 273 人 住宅全壊 8,667 棟、半壊 34,719 棟、 一部損壊 163,500 棟(内閣府HPより)

平成 29 年 4 月	第2期池田市住宅・建築物耐震改修促進計画の策定	耐震化率の目標 住宅 95%(令和 7 年まで) 多数の者が利用する建築物 95%(令和 2 年まで)
平成 30 年 3 月	住宅建築物耐震 10 カ年戦略・大阪(大阪府耐震改修促進計画)の改定	新たに分譲マンションの耐震化促進を位置付け
平成 30 年 6 月	大阪府北部地震	最大震度 6 弱 死者 6 人 住宅全壊 9 棟、半壊 87 棟、 一部損壊 27,096 棟(内閣府HPより)
平成 30 年 12 月	国の基本方針の改正	令和 7 年を目途に耐震診断義務付け建築物について耐震性の不足するものを概ね解消する目標を設定
平成 31 年 1 月	耐震改修促進法施行令の改正	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
平成 31 年 3 月	住宅建築物耐震 10 カ年戦略・大阪(大阪府耐震改修促進計画)の改定	令和 7 年を目途に要緊急安全確認大規模建築物及び広域緊急交通路沿道建築物について耐震性の不足するものを概ね解消する目標を設定
令和 2 年 3 月	住宅建築物耐震 10 カ年戦略・大阪(大阪府耐震改修促進計画)の改定	広域緊急交通路沿道のブロック塀等の耐震化に係る取組みを追加
令和 3 年 3 月	住宅建築物耐震 10 カ年戦略・大阪(大阪府耐震改修促進計画)の改定	大阪府耐震改修促進計画審議会の答申を踏まえ、基本方針、具体的な取組み等を改定
令和 6 年 1 月	令和6年能登半島地震	最大震度 7 死者 634 人 住宅全壊 6,532 棟、半壊 23,680 棟、 一部損壊 134,949 棟(内閣府HPより)
令和 7 年 7 月	国の基本方針の改正	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それぞれ耐震性が不十分なものを概ね解消する目標を設定
令和 8 年 3 月	新 住宅建築物耐震10カ年戦略・大阪(大阪府耐震改修促進計画)の策定	

資料3 関係法令等

1. 建築物の耐震改修の促進に関する法律（抜粋）

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いるときは、その者及び所有者）の意見を聴かなければならない。

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

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

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

（市町村耐震改修促進計画）

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

- 2 市町村耐震改修促進計画においては、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標
 - 二 当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策に関する事項
 - 三 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項
 - 四 建築基準法第十条第一項から第三項までの規定による勧告又は命令その他建築物の地震に対する安全性を確保し、又はその向上を図るための措置の実施についての所管行政庁との連携に関する事項
 - 五 その他当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項
- 3 市町村は、次の各号に掲げる場合には、前項第二号に掲げる事項に、当該各号に定める事項を記載することができる。
 - 一 建築物が地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路（建築物集合地域通過道路等に限る。）の通行を妨げ、当該市町村の区域における多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物について、耐震診断を行わせ、又はその促進を図り、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項及び当該通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項
 - 二 建築物が地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路（建築物集合地域通過道路等を除く。）の通行を妨げ、当該市町村の区域における多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項
- 4 市町村は、市町村耐震改修促進計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 5 前二項の規定は、市町村耐震改修促進計画の変更について準用する。

第三章 建築物の所有者が講ずべき措置

（要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震診断の義務）

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

- 一 第五条第三項第一号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物 同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限
- 二 その敷地が第五条第三項第二号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限

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

（要安全確認計画記載建築物に係る報告命令等）

第八条 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物の所有者が前条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたときは、当該所有者に対し、相当の期限を定めて、その報告を行い、又はその報告の内容を是正すべきことを命ずることができる。

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

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

（耐震診断の結果の公表）

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

（通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断に要する費用の負担）

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

2 市町村は、第七条第三号に掲げる建築物の所有者から申請があったときは、国土交通省令で定めるところにより、同条の規定により行われた耐震診断の実施に要する費用を負担しなければならない。

（要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震改修の努力）

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

（要安全確認計画記載建築物の耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等）

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

とができる。

- 2 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物について必要な耐震改修が行われていないと認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。
- 3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた要安全確認計画記載建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。
(要安全確認計画記載建築物に係る報告、検査等)

第十三条 所管行政庁は、第八条第一項並びに前条第二項及び第三項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、要安全確認計画記載建築物の地震に対する安全性に係る事項（第七条の規定による報告の対象となる事項を除く。）に関し報告させ、又はその職員に、要安全確認計画記載建築物、要安全確認計画記載建築物の敷地若しくは要安全確認計画記載建築物の工事現場に立ち入り、要安全確認計画記載建築物、要安全確認計画記載建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。

- 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。
- 3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。
(特定既存耐震不適格建築物の所有者の努力)

第十四条 次に掲げる建築物であつ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つ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つ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（同法第十五号に規定する大規模の模様替をいう。）をしようとするものであり、かつ、当該工事後も、引き続き、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定以外の同法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しないこととなるものであるときは、前二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。

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

ロ 工事の計画（二以上の工事に分けて耐震改修の工事を行う場合にあっては、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之三(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之三(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(市の区域内にあつては、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は、当該賃貸借を、借地借家法（平成三年法律第九十号）第三十八条第一項の規定による建物の賃貸借（国土交通省令で定める期間を上回らない期間を定めたものに限る。）としなければならない。
- 3 特定優良賃貸住宅法第五条第一項に規定する認定事業者が第一項の規定による都道府県知事の承認を受けた場合における特定優良賃貸住宅法第十一条第一項の規定の適用については、同項中「処分」とあるのは、「処分又は建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第二百二十三号）第二十八条第二項の規定」とする。

（機構の業務の特例）

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

（公社の業務の特例）

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

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

（独立行政法人住宅金融支援機構の資金の貸付けについての配慮）

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

第八章 耐震改修支援センター

（耐震改修支援センター）

第三十二条 国土交通大臣は、建築物の耐震診断及び耐震改修の実施を支援することを目的とする一般社団法人又は一般財団法人その他営利を目的としない法人であって、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（略）

2. 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（抜粋）

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

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、平成十五年の約千百五十万戸から二十年間でおおむね半減し、そのうち耐震改修によるものは二十年間で約百万戸と推計されている。

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

要安全確認計画記載建築物のうち、法第七条第一号に掲げるものについては、令和六年三月三十一日時点で耐震診断結果が公表された約千六百棟のうち約二百四十棟が耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率は約八十五パーセントである。また、要安全確認計画記載建築物のうち、法第七条第二号及び第三号に掲げるものについては、令和六年三月三十一日時点で耐震診断結果が公表された約七千三百棟のうち、約四千百棟が耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率は約四十四パーセントである

2 建築物の耐震診断及び耐震改修の目標の設定

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

三 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項

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

四 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項

建築物の所有者等が、地震防災対策を自らの問題、地域の問題として意識することができるよう、地方公共団体は、過去に発生した地震の被害と対策、耐震改修の有効性、発生のおそれがある地震の概要と地震による危険性の程度等を記載した地図（以下「地震防災マップ」という。）、要安全確認計画記載建築物で緊急輸送道路・避難路沿いの建築物の耐震化の状況を記載した地図（以下「避難路沿道耐震化状況マップ」という。）、建築物の耐震性能や免震等の技術情報、地域での取組の重要性等について、関係部局と連携しつつ、町内会等や各種メディアを活用して啓発及び知識の普及を図ることが考えられる。国は、地方公共団体に対し、必要な助言及び情報提供等を行うこととする。

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

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

1 都道府県耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項

イ 都道府県耐震改修促進計画の基本的な考え方

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

また、都道府県耐震改修促進計画に基づく施策が効果的に実現できるよう、その改定に当たっては、法に基づく指導・助言、指示等を行う所管行政庁と十分な調整を行うべきである。

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

ロ 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

都道府県耐震改修促進計画においては、二二の目標を踏まえ、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、二二の目標を踏まえ、要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物の耐震化の目標を設定すべきである。また、耐震診断結果の報告を踏まえ、耐震化の状況を検証すべきである。

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

ハ 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

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

また、庁舎、病院、学校等の公共建築物については、関係部局と協力し、耐震診断を行い、その結果の公表に取り組むとともに、重点化を図りながら着実な耐震化を推

進するため、具体的な整備プログラム等を作成することが望ましい。

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

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

法第五条第三項第二号又は第三号の規定に基づき定めるべき道路は、沿道の建築物の倒壊によって緊急車両の通行や住民の避難の妨げになるおそれがある道路であるが、例えば緊急輸送道路、避難路、通学路等避難場所と連絡する道路その他密集市街地内の道路等を定めることが考えられる。特に緊急輸送道路のうち、市町村の区域を越えて、災害時の拠点施設を連絡する道路であり、災害時における多数の者の円滑な避難、救急・消防活動の実施、避難者への緊急物資の輸送等の観点から重要な道路については、沿道の建築物の耐震化を図ることが必要な道路として定めるべきである。

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

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

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

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

加えて、同項第五号の規定に基づく独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公

社（以下「機構等」という。）による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する事項は、機構等が耐震診断及び耐震改修を行う地域、建築物の種類等について定めることが考えられる。なお、独立行政法人都市再生機構による耐震診断及び耐震改修の業務及び地域は、原則として都市再生に資するものに限定するとともに、地域における民間事業者による業務を補完して行うよう留意する。

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おいては早期に記載するとともに、二二の目標を踏まえ、要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物の耐震化の目標を設定すべきである。また、耐震診断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。

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

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

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

ホ 建築基準法による勧告又は命令等の実施

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

また、所管行政庁である市町村は、法第十二条第三項（法附則第三条第三項において準用する場合を含む。）又は法第十五条第三項の規定による公表を行ったにもかかわらず、建築物の所有者が耐震改修を行わない場合には、建築基準法第十条第一項の規定による勧告、同条第二項又は第三項の規定による命令等を実施すべきであり、その実施の考え方、方法等について定めることが望ましい。

3 計画の認定等の周知

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

附 則 （略）

（別添） （略）

第3期池田市住宅・建築物耐震改修促進計画

発行日：令和8年3月

発行：池田市都市整備部審査指導課

〒563-8666 大阪府池田市城南1丁目1番1

TEL(072)752-1111(代表) FAX(072)752-6572

<https://www.city.ikeda.osaka.jp>
