

# 境港市耐震改修促進計画

平成20年3月

(平成29年3月改定版)

(令和2年7月改訂版)

(令和3年3月改訂版)

(令和5年5月改訂版)

境 港 市

# 目 次

|     |                                     |    |
|-----|-------------------------------------|----|
| 1   | 境港市耐震改修促進計画策定の背景                    | 1  |
| 1-1 | 建築物の耐震化の必要性                         | 1  |
| (1) | 大規模地震による危険性                         | 1  |
| (2) | 建築基準法による建築物等の耐震基準                   | 1  |
| (3) | 建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）の概要       | 2  |
| 2   | 境港市耐震改修促進計画                         | 3  |
| 2-1 | 境港市耐震改修促進計画の目的等                     | 3  |
| (1) | 目的                                  | 3  |
| (2) | 耐震改修促進計画の位置付け                       | 3  |
| (3) | 計画の実施期間                             | 3  |
| (4) | 耐震化の取り組み方針                          | 3  |
| 2-2 | 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標             | 4  |
| (1) | 境港市で発生した地震被害                        | 4  |
| (2) | 発生が想定される地震規模及び被害の状況                 | 4  |
| (3) | 建築物の耐震化の現状と目標                       | 5  |
| (4) | 市有施設の耐震化の目標                         | 6  |
| 2-3 | 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策           | 8  |
| (1) | 耐震診断・改修に係る基本的な取り組み方針                | 8  |
| (2) | 適切な役割分担                             | 8  |
| (3) | 優先的に耐震化すべき建物等の設定                    | 8  |
| (4) | 耐震診断・耐震改修の促進を図るための支援策               | 9  |
| (5) | 安心して耐震改修等を行うことができる環境の整備             | 11 |
| (6) | 地震時の建築物の総合的な安全対策に関する事業の概要           | 12 |
| (7) | 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項              | 13 |
| (8) | 避難路等の現況把握及び沿道住宅・建築物耐震化基礎資料の整備       | 14 |
| 2-4 | 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項 | 16 |
| (1) | 相談体制の整備及び情報提供の充実                    | 16 |
| (2) | パンフレットの配布、セミナー・講習会の開催               | 16 |
| (3) | リフォームにあわせた耐震改修の誘導                   | 16 |
| (4) | 市と自治会、消防団、NPO等との連携                  | 16 |
| 2-5 | 建築基準法による勧告又は命令等について所管行政庁との連携に関する事項  | 17 |
| (1) | 法に基づく特定既存耐震不適格建築物の指導等               | 17 |
| (2) | 建築基準法に基づく指導及び助言並びに指示等の実施            | 17 |
| (3) | 耐震改修促進法及び建築基準法の指導等一覧                | 18 |
| 2-6 | その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項        | 19 |
| (1) | 関係団体による協議会                          | 19 |
| (2) | 住宅性能表示制度の利用促進                       | 19 |

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 3   | 参考資料   | 20 |
| 3-1 | 想定される地震被害を半減させるために必要な耐震化率の推計                             | 20 |
| 3-2 | 建築物の耐震化の現状   | 20 |
|     | (1) 住宅の現状  | 20 |
|     | (2) 民間特定既存耐震不適格建築物の用途に供する建築物の耐震化の現状                      | 21 |
| 3-3 | 耐震化のための支援制度  | 23 |
|     | 税制   | 24 |
| 4   | 関係法令等  | 26 |
| 4-1 | 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）（抜粋）                       | 26 |
| 4-2 | 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（平成7年政令第429号）（抜粋）                    | 34 |
| 4-3 | 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針<br>（平成18年国土交通省告示第184号）（抜粋） | 41 |
| 4-4 | 建築基準法（昭和25年法律第201号）（抜粋）                                  | 51 |
| 4-5 | 建築基準法施行令（昭和25年11月16日政令第338号）抜粋                           | 53 |

# 1 境港市耐震改修促進計画策定の背景

## 1-1 建築物の耐震化の必要性

### (1) 大規模地震による危険性

政府の地震調査研究推進本部地震調査委員会によると、南海トラフ沿いの地域におけるマグニチュード8～9クラス地震の今後30年以内の発生確率は70%～80%（2021年1月1日現在）と推計され、想定される被害が死者数約33万人、全壊棟数約250万棟に及ぶことが言われており、これまでの記録に残る地震災害とは次元の異なる巨大地震の発生が高まっていると言われています。

南海トラフ地震が発生すると、鳥取県では揺れが最大震度5強、建物倒壊が約300棟に及ぶとの被害が想定されています。また、さらに東日本大震災をはるかに超える巨大地震となるため、全国的に製造ラインや物流ルートが閉ざされ、市民生活に混乱が生じることが推測されます。

平成28年に発生した鳥取県中部地震では、約1万6千棟の建物に被害が生じ、鳥取県被災者住宅再建支援制度の拡充や災害ケースマネジメントを実施し、被災者に寄り添いながら住宅や生活の再建を支援することで、震災から早期に復興することができました。

しかし、大規模地震はいつ、どこで発生するのか分からず、救助・救急活動、避難者への対応、経済・社会への影響をもたらすため、人的・物的被害の絶対量を減らす、事前防災の取組として建築物の耐震化が極めて重要になります。

### (2) 建築基準法による建築物等の耐震基準

建築物の耐震性能は、昭和56年6月1日に建築基準法の耐震基準が大きく改正されたことから、建築基準法改正以前の基準を旧耐震基準、これ以降の基準を新耐震基準と区分しています。

阪神・淡路大震災では、犠牲者のうち8割以上が住宅の倒壊による圧死で、倒壊した建築物の多くが旧耐震基準による建築物であったことから、住宅・建築物の耐震性能を引き上げる耐震化の推進が急務となりました。

木造住宅では、平成12年6月1日に建築基準法が改正され、耐震壁のバランスのとれた配置や柱梁等接合部の緊結などの基準が追加され耐震基準が強化されました。熊本地震では、新耐震基準による住宅のうち、倒壊した住宅の9割以上が平成12年以前の耐震基準による住宅が占めるなど、耐震壁のバランスのリスクが顕在化しました。

#### ■主な地震被害を受けて改正された建築基準法の耐震基準の変遷

| 改正時期                      | 改正内容   |
|---------------------------|--|
| 昭和25年建築基準法制定              | 十数年に一度発生する中地震に対してほとんど損傷しないことを検証                      |
| 昭和34年政令改正                 | 木造建築物の必要壁量基準の強化等                                     |
| 昭和39年新潟地震                 | 液状化被害が発生   |
| 昭和43年十勝沖地震                | 鉄筋コンクリート造建築物の被害が多数発生                                 |
| 昭和46年政令改正<br>(靱性確保とせん断補強) | 鉄筋コンクリート造の柱帯筋の基準強化<br>木造建築物の必要壁量基準の強化、基礎の布基礎化等       |
| 昭和53年宮城県沖地震               | ピロティ形式や偏心の著しい建築物等に被害が発生                              |
| 昭和56年政令改正<br>(新耐震基準)      | 数百年に一度発生する大地震に対して倒壊・崩壊しないことを検証<br>木造建築物の必要壁量基準の強化等   |
| 平成7年阪神・淡路大震災              | 新耐震基準以前や施工不良の建築物の多くが倒壊、崩壊                            |
| 平成12年法律・政令改正(性能規定)        | 限界耐力計算の導入、木造建築物の耐震壁をバランスよく配置、接合金物の適切な使用等             |
| 平成19年法律・政令改正              | 構造計算書偽装問題を受け建築確認等を厳格化<br>構造計算適合性判定制度の導入、構造計算の基準を明確化等 |

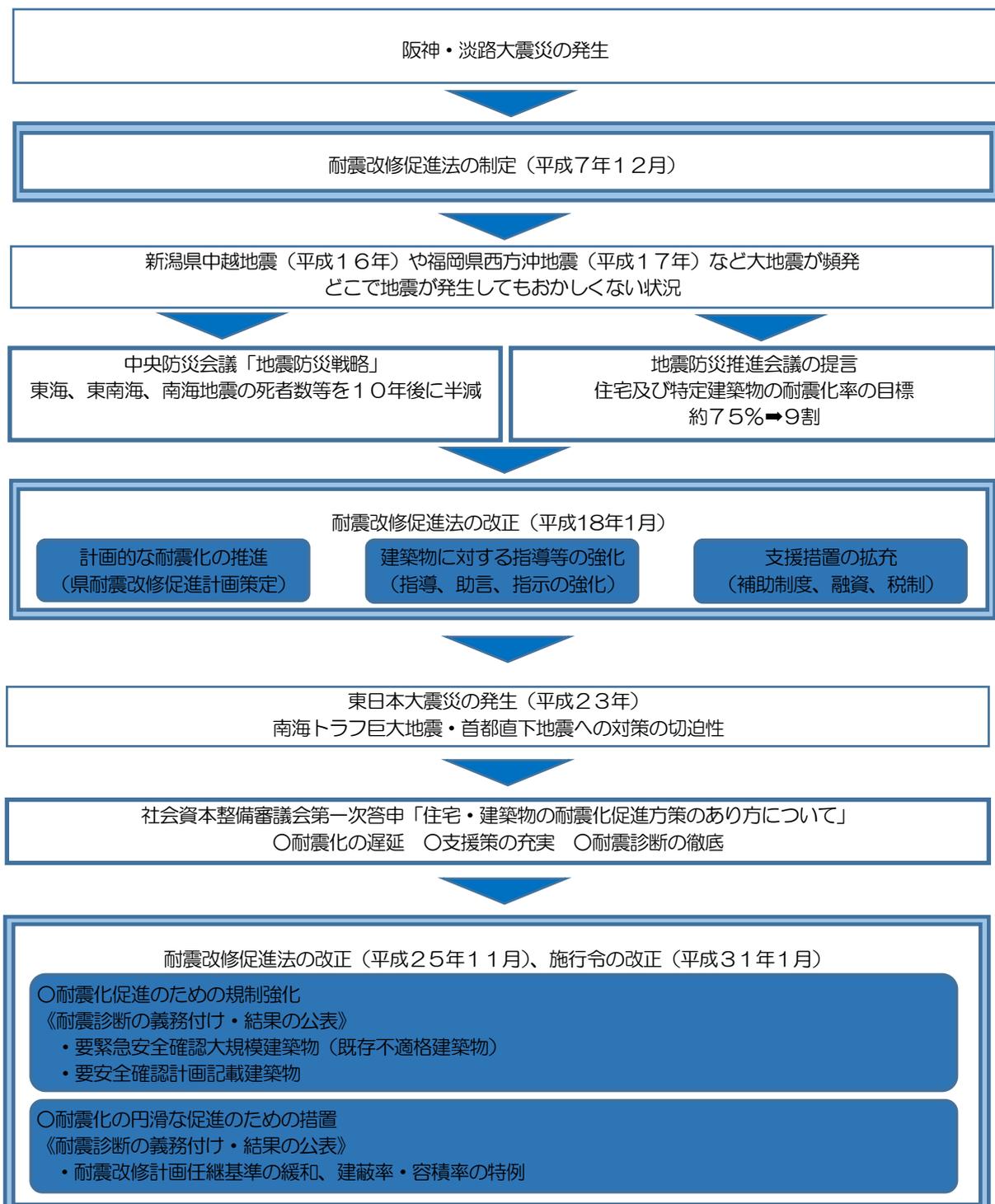
### (3) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）の概要

耐震改修促進法は、阪神・淡路大震災による建築物の被害を教訓に、地震に対する建築物の耐震化・安全性の向上を目的に、平成7年12月に制定されました。

平成18年1月の改正では、都道府県による耐震改修促進計画の策定義務化、耐震改修の促進を図る建築物の要件・規模の拡充に加え、指導等の権限が強化されました。

平成25年11月の改正では、不特定多数の者が利用する大規模な耐震不適格建築物等について耐震診断を行うことが義務化され、その耐震診断の結果を公表することとされました。

また平成31年1月には、大阪北部地震のブロック塀の倒壊による事故を受け、一定規模以上のブロック塀は、通行障害既存不適格建築物（対象道路を指定）に含むこととされ、耐震診断が義務付けられました。



## 2 境港市耐震改修促進計画

### 2-1 境港市耐震改修促進計画の目的等

#### (1) 目的

震災における被害から、市民の生命・財産を保護し生活環境の保全に資するため、建築物の計画的な耐震化を促進することを目的とします。

#### (2) 耐震改修促進計画の位置付け

本計画は、耐震改修促進法（法第6条）に基づく「市町村耐震改修促進計画」であり、鳥取県耐震改修促進計画（令和4年度改正）に基づき策定するものです。また、「境港市地域防災計画（震災対策計画）（令和3年度修正）」を補完するものとして位置付けます。

#### (3) 計画の実施期間

本計画の期間は、令和5年度から令和9年度末での5カ年としました。ただし、次期計画が策定されるまでは継続実施します。

本計画については、他の計画との整合を図りつつ評価・検証を行いながら、必要に応じて見直しを行うものとします。

#### (4) 耐震化の取り組み方針

市は、「自らの安全は自らが守る」、「わがまちは、わが手で守る」という自助・共助の取り組みに対し、費用の助成・技術支援などの公助を県と協力して行います。

## 2-2 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

### (1) 境港市で発生した地震被害

平成12年10月に発生した鳥取県西部地震の規模は、マグニチュード7.3、最大震度6強で、市内の住家被害は、全壊71棟、半壊287棟、一部損壊1,228棟で、人的被害は、重傷者11名、軽傷者75名の計86名でしたが、幸いにも死者はありませんでした。また、平成28年10月には鳥取県中部地震が発生し、屋根瓦落下等の多くの家屋被害が発生しました。

「地震被害」

| 西 暦       | 年 号                | 被害状況 鳥取県内 (境港市内)   |
|-----------|--------------------|--|
| 2000.10.6 | 平成12年<br>(鳥取県西部地震) | 地震規模：マグニチュード7.3、震度：6強<br>重傷31(11)、軽傷110(75)<br>住家：全壊394(71)、半壊2,494(287)、一部損壊14,134(1,228) |

### (2) 発生が想定される地震規模及び被害の状況

県内で発生が想定される地震及び被害は、「鳥取県地震・津波想定調査報告書」において、主に4つの地震が想定されています。

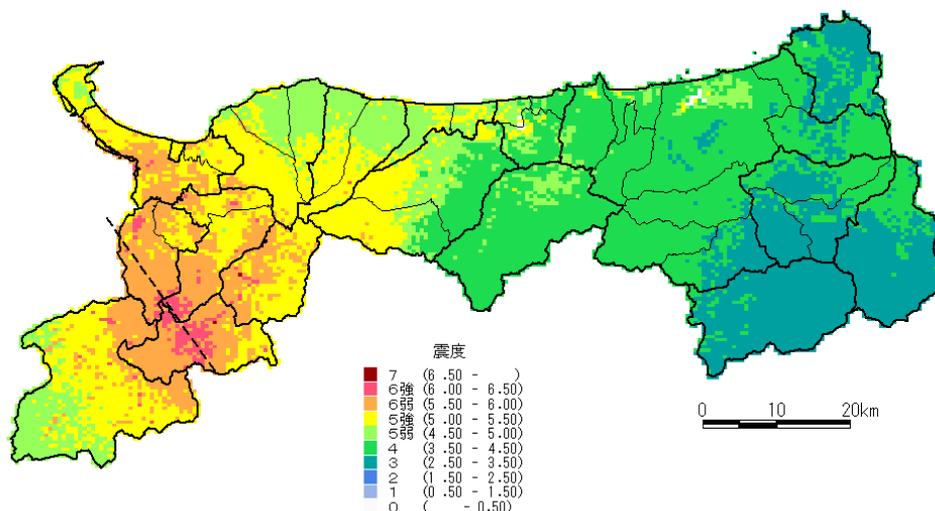
#### ■想定される被害の概要

| 想定地震断層<br>(地区)        | マグニ<br>チュー<br>ド | 人的被害(人)<br>(冬期18時) |       | 建物被害 (冬期18時) |        |       | 生活支障<br>(冬18時) |
|-----------------------|-----------------|--------------------|-------|--------------|--------|-------|----------------|
|                       |                 | 死者数                | 負傷者数  | 破損(棟)        |        | 火災(棟) | 避難者(人)         |
|                       |                 |                    |       | 全壊           | 半壊     |       |                |
| 鳥取県西部地震の断層<br>(西部)    | 7.3             | 200                | 810   | 980          | 3,800  | 4,400 | 28,000         |
| 倉吉南方の推定断層<br>(中部)     | 7.3             | 350                | 1,600 | 4,000        | 6,200  | 1,200 | 14,000         |
| 鹿野・吉岡断層<br>(東部)       | 7.4             | 790                | 3,500 | 7,700        | 12,000 | 7,200 | 40,000         |
| F55断層による地震※<br>(鳥取県沖) | 8.1             | 70                 | 890   | 500          | 3,800  | 10    | 19,000         |

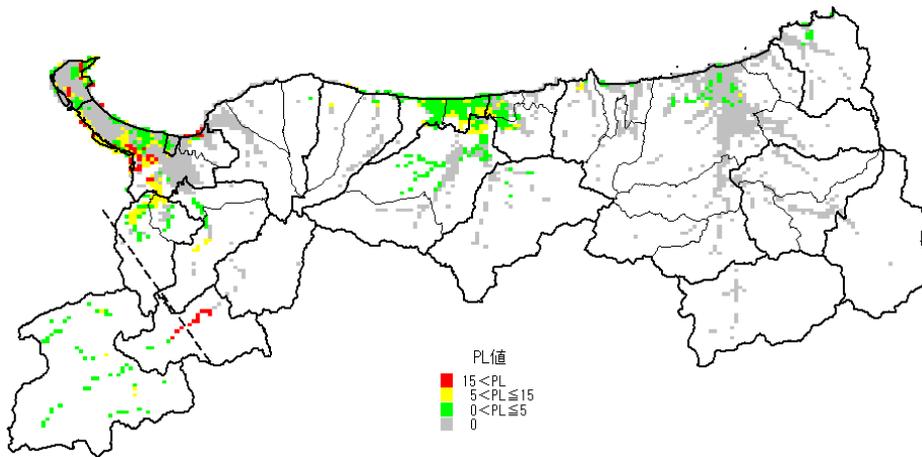
出典：令和元年8月改定版鳥取県震災対策アクションプランより

※令和4年3月に地震調査研究推進本部（文部科学省）により示された「伯耆沖断層帯」は、断層の位置及び地震の規模が既知の「F55断層」とほぼ同じであることから、県専門家会議（日本海南西部の海域活断層の長期公表に係る比較検証会議）において、当該断層で想定される地震被害について見直しの必要はないと判断された。

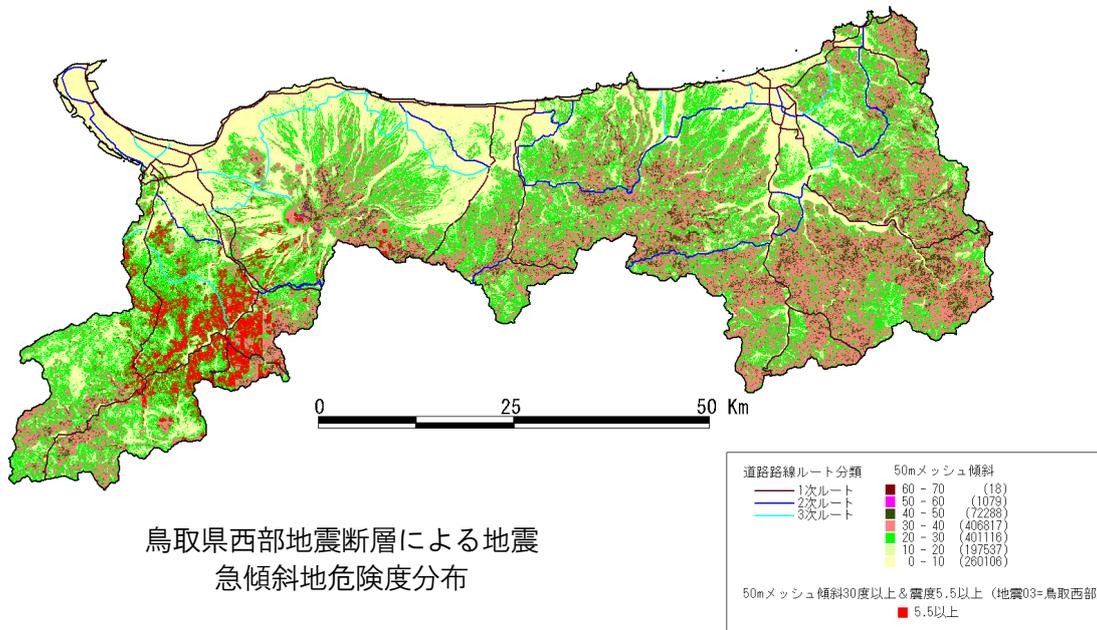
#### ● 鳥取県西部地震断層による地震の予測結果



鳥取県西部地震断層による地震 震度分布



鳥取県西部地震断層による地震 液状化危険度分布



### (3) 建築物の耐震化の現状と目標

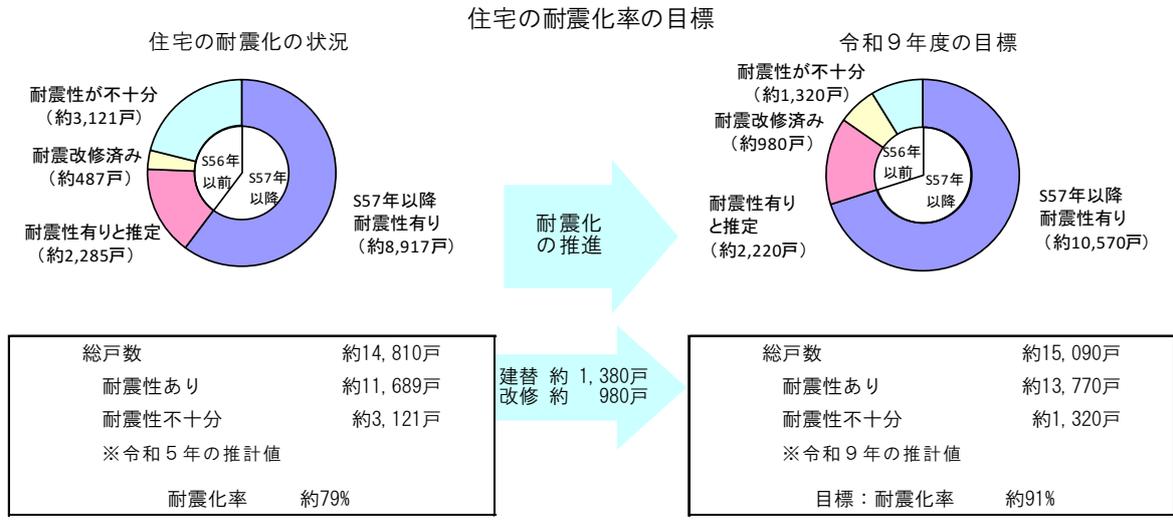
#### ① 建築物の耐震化の目標設定の考え方

鳥取県耐震改修促進計画（令和3年改定版）では、早期に耐震化のおおむね完了をすることを原則とし、当初計画に引き続き「想定される地震被害を現在より半減」させることを目標とし、令和7年度末の住宅の耐震化率の目標値を92%と設定しています。

#### ② 住宅の耐震化率の目標

境港市においても鳥取県の計画等に基づき、耐震性が不十分な住宅を半減させることを目標とし、住宅耐震化率の目標値を設定します

**住宅の耐震化率の目標： 現況耐震化率 79% ⇒ 令和9年度末 91%**



③ 耐震診断義務付け対象建築物の耐震化目標

前期計画では、建築物の耐震化率目標を特定既存不適格建築物の耐震化としていましたが、国の耐震化率の目標の変更に合せて、特に耐震化の重要性の高い耐震診断義務付け対象建築物（耐震診断義務付け対象建築物）を対象として耐震化率の目標を設定します。

※境港市内に耐震診断義務付け対象建築物に該当する建築物はありません。

(4) 市有施設の耐震化の目標

① 市有施設の耐震化の必要性

市有施設は、利用する市民の安全確保のためだけでなく、災害時に避難場所として利用される学校や体育館及び公民館、被害情報の収集や災害対策指示が行われる庁舎等、災害時に重要な役割を果たすものが多いことから、重点的に耐震性の確保に取り組むことが必要です。

② 市有施設の耐震化の現状と目標

市有施設の耐震化率は、令和4年12月現在、89%となっています。施設の耐震化にあたっては、耐震性の程度や施設の重要度等を勘案して緊急性の高い施設から順次改修を進め、耐震改修促進法で耐震化に努めることと規定されている特定既存耐震不適格建築物(多数の者が利用する一定規模以上の建築物)については、耐震化率97%です。(未改修の施設についても令和5年度には解消される計画で耐震化率100%となります。)

単位：棟

| 区 分                                       | ①<br>合計 | 旧耐震基準            |                      |                       | ⑤<br>新耐震基準 | ⑥<br>耐震性<br>あり<br>(③+④+⑤) | 耐震化率<br>(⑥/①) |
|---|---------|------------------|----------------------|-----------------------|------------|---------------------------|---------------|
|   |         | ②<br>耐震性が<br>不十分 | ③<br>診断により<br>耐震性を確認 | ④<br>改修等により<br>耐震性を確認 |            |                           |               |
| 特定既存耐震不適格建築物<br>(多数の者が利用する一定<br>規模以上の建築物) |         |                  |                      |                       |            |                           |               |
| 学校  | 12      | 0                | 0                    | 9                     | 3          | 12                        | 100%          |
| 体育館                                       | 2       | 0                | 0                    | 1                     | 1          | 2                         | 100%          |
| 集会場、公会堂                                   | 2       | 0                | 0                    | 0                     | 2          | 2                         | 100%          |
| 共同住宅                                      | 11      | 0                | 3                    | 0                     | 8          | 11                        | 100%          |
| 事務所                                       |         |                  |                      |                       |            |                           |               |
| 老人福祉センター等                                 |         |                  |                      |                       |            |                           |               |
| 保育園                                       |         |                  |                      |                       |            |                           |               |
| 博物館、図書館                                   | 1       | 1                | 0                    | 0                     | 0          | 0                         | 0%            |
| 工場  |         |                  |                      |                       |            |                           |               |
| 車庫  |         |                  |                      |                       |            |                           |               |
| 庁舎、消防署                                    | 1       | 0                | 0                    | 1                     | 0          | 1                         | 100%          |
| 計   | 29      | 1                | 3                    | 11                    | 14         | 28                        | 97%           |
| その他建築物                                    |         |                  |                      |                       |            |                           |               |
| 学校  | 21      | 0                | 3                    | 0                     | 18         | 21                        | 100%          |
| 体育館                                       | 2       | 0                | 0                    | 0                     | 2          | 2                         | 100%          |
| 水泳場                                       | 1       | 0                | 0                    | 0                     | 1          | 1                         | 100%          |
| 集会場、公会堂                                   |         |                  |                      |                       |            |                           |               |
| 共同住宅                                      | 2       | 0                | 2                    | 0                     | 0          | 2                         | 100%          |
| 事務所                                       | 1       | 0                | 0                    | 0                     | 1          | 1                         | 100%          |
| 老人福祉センター等                                 | 3       | 0                | 1                    | 0                     | 2          | 3                         | 100%          |
| 保育園                                       | 3       | 0                | 2                    | 0                     | 1          | 3                         | 100%          |
| 博物館、図書館                                   | 1       | 0                | 0                    | 0                     | 1          | 1                         | 100%          |
| 工場  | 1       | 0                | 0                    | 0                     | 1          | 1                         | 100%          |
| 自動車車庫                                     | 2       | 1                | 0                    | 0                     | 1          | 1                         | 50%           |
| 庁舎、消防署                                    | 8       | 2                | 1                    | 0                     | 5          | 6                         | 75%           |
| その他                                       | 48      | 11               | 5                    | 4                     | 28         | 37                        | 77%           |
| 計   | 93      | 14               | 14                   | 4                     | 61         | 79                        | 85%           |
| 合計  | 122     | 19               | 17                   | 15                    | 76         | 108                       | 89%           |

## 2-3 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

### (1) 耐震診断・改修に係る基本的な取組み方針

震災の被害を最小限に抑えるためには、所有者等の自らの問題としての取組み（自助）、地域で助け合いまちを守る取組み（共助）、公共における地震対策や施設整備等の取組み（公助）のそれぞれが対応能力を高め、連携することが重要です。

市は、震災に強いまちづくりを促進する観点から、自助に取り組む市民、共助に取り組む地域に対し、負担軽減のための支援を行います。

### (2) 適切な役割分担

市、市民及び建築関係団体がそれぞれ役割分担し、効率的な耐震化を促進します。

|  |
|--|
| ① 市の役割   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>○ 境港市耐震改修促進計画の策定、補助事業、耐震改修を行ったことの証明書の発行など耐震化を促進するための施策を実施</li><li>○ 耐震化のための相談窓口の開設、耐震化のための情報提供、自治会などとの協力による地震防災対策の取り組みを実施</li><li>○ 市有施設の耐震診断、耐震改修を計画的に実施し、その状況・結果を公表</li><li>○ 県及び建築関係団体との連携体制を構築し、情報提供、技術的支援、耐震化の知識の普及・啓発を実施</li></ul> |
| ② 市民の役割  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>○ 自らが所有又は管理する建築物の耐震性を確認するため、耐震診断を実施</li><li>○ 耐震診断の結果により耐震性の不足しているものは、耐震改修、又は建替えを実施</li><li>○ 地震に備えて、地震保険の加入、家具の転倒防止対策等を実施</li><li>○ 町内会等で擁壁、ブロック塀の倒壊の恐れのある箇所を点検し、危険箇所を把握するための防災マップを作成</li></ul>   |
| ③ 建築関係団体の役割  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>○ 耐震化のための専門業者の紹介窓口の設置、情報の普及・啓発活動を実施</li><li>○ 耐震診断、耐震改修に関する講習会を開催し、会員等の技術を向上</li><li>○ 耐震化業務の適切な実施により、所有者等が安心して取り組むことができる環境整備を推進</li><li>○ 複数の建築関係団体による協議会を設置し、市の行う事業に連携、協力</li></ul>  |

### (3) 優先的に耐震化すべき建物等の設定

#### ① 優先的に耐震化する建築物

- ア 地震発生時の避難、救護、応急対策活動拠点となる防災上重要な建築物(避難所等という)
- ・ 市役所
  - ・ 病院、診療所
  - ・ 消防署、下水道管理施設、消防団車庫等
  - ・ 避難所（小・中学校、幼稚園、保育園、公民館等）
- イ 高齢者・乳幼児等の災害時要援護者が利用する建築物

- ウ 多数の者が利用する建築物（法の特定既存耐震不適格建築物）
- エ 地震時に通行を確保すべき道路沿いで、倒壊により道路閉塞の恐れのある建築物（法の特定既存耐震不適格建築物）
- オ 在来（昭和56年5月以前）軸組工法で建てられた戸建木造住宅

#### （４）耐震診断・耐震改修の促進を図るための支援策

##### ① 建築物の所有者等が行う耐震診断・耐震改修等への支援事業

耐震化は建築物の所有者等が自らの問題として取り組むことが基本ですが、費用負担の問題から耐震化が進んでいないのが現状です。

市は、震災に強いまちづくりを推進するため、所有者等が行う耐震診断、耐震改修等を支援する事業の取り組みを行うなど、所有者が耐震改修に取り組みやすい環境づくりを進めます。

##### ○ 境港市震災に強いまちづくり促進事業

###### 建築物

|         | 耐震診断補助 | 改修設計補助 | 耐震改修補助 |
|---------|--------|--------|--------|
| 一戸建ての住宅 | 実施     | 実施     | 実施     |
| 建築物等    | 実施     | 実施     | 実施     |

###### ブロック塀等

|         | 耐震診断補助 | 除去補助 | 改修補助 |
|---------|--------|------|------|
| 避難路沿い※  | 実施     | 実施   | 実施   |
| 民地と民地の間 | 未実施    | 未実施  | 未実施  |

※避難路（住宅及び事業所等から避難所及び避難地等へ至る私道を除く経路、並びに建築基準法第42条の規定に基づく道路）

##### ② 総合的な地震防災対策事業

耐震化の目標を達成するため、建築物の耐震化以外にも、震災に備えた耐震対策に必要な技術者の育成及び所有者等が安心して耐震改修を行うことができる環境整備等が必要です。

市は、それらの地震防災対策を総合的に推進するために必要な事業に対して、県及び周辺市町村と連携しながら取り組みます。

##### ③ 市有施設耐震化促進事業

市有施設の耐震化目標達成のため、耐震診断及び耐震改修並びに耐震化に関する検討を定期的に行い、計画的な耐震改修を行います。

実施する事業の内容、スケジュール等については、別に定めます。

#### ④ 低コスト耐震化工法の普及

住宅や建築物の耐震改修を促進するためにはその所要コストを下げ、低廉な費用負担で実施できるようにすることが肝要であり、低コストの耐震改修工法の開発及び普及が強く望まれます。

市は、低コストの耐震改修工法開発の先進地から情報を入手し、普及に努めます。

#### ⑤ 狭い道路に接する建築物の耐震化促進

建築基準法第42条第2項により、建築基準法上の道路とみなされる道路（以下、「2項道路」という。）等の狭い道路に接して建築されている建築物は、防災上も危険であるため、耐震化を進めていくとともに、建替え等も促進する必要があります。このため、この2項道路沿いの建築物（主に住宅）の耐震化を促進します。

#### ⑥ 部分的・段階的な耐震補強の推進

耐震改修を実施しない理由としては、耐震改修に要する費用負担が大きくなることが要因としてあげられます。

そこで、住宅の所有者の費用負担を軽減するため、部分的・段階的な耐震補強を推進していきます。

#### ⑦ 既存建築物の耐震診断・耐震改修に関する相談窓口の充実

##### ア 簡易耐震診断の実施

住宅の耐震性向上についての相談を希望する市民に対し、「誰でもできるわが家の耐震診断（監修：国土交通省住宅局）」リーフレットを使った簡易耐震診断を行い、詳細な耐震診断の必要性や耐震改修に向けた助言を行います。

##### イ 相談会の開催

昭和56年以前に建築された住宅について、町内会等を通じ耐震診断・改修の必要性や助成について公民館祭り等に相談ブースを設け、耐震診断及び耐震改修の意義や方法等について、気軽に質問・相談できる場を設けます。また、旧耐震基準の住宅の割合が高い地域は優先的に取り組むよう努めます。

## (5) 安心して耐震改修等を行うことができる環境の整備

### ① 相談体制の整備、情報提供の充実

近年、リフォーム工事に伴う消費者被害が社会問題となっており、建築物の所有者等が安心して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ます。

所有者等が耐震診断、耐震改修を行うにあたって感じる「どこに頼めばよいか」、「工事費用は適切か」、「改修の効果はあるか」等の不安が耐震改修の阻害要因となっていることから、市及び建築関係団体は、そうした不安を解消するため、相談窓口を通して、情報提供等を行います。

| 区分   | 県・市  | 建築関係団体   |
|------|--|--|
| 相談窓口 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 鳥取県住まいまちづくり課</li> <li>○ 西部総合事務所環境建築局建築住宅課</li> <li>○ 境港市建築営繕課</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 各団体事務局</li> </ul>                                       |
| 提供情報 | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 耐震化に係る補助、税制、証明書発行、技術に関する情報</li> <li>○ 市有施設の診断、改修の実績のある業者に関する情報</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 設計、施工の専門業者に関する情報</li> <li>○ 耐震化の新技术、工法に関する情報</li> </ul> |

### ② 専門家・事業者向け講習会の開催、受講者の登録・紹介体制の整備

耐震診断・耐震改修は、施工性・現場状況の問題から、建築士等の設計者や工事業者等の施工者から敬遠されがちで、リフォーム等の機会があっても実施されない場合があります。

そこで、耐震化促進のため、設計者・施工者に正しい知識を身に付けてもらい、耐震化に関する技術力の向上を図るための講習会を建築関係団体と協力して実施します。

併せて、耐震化に関し一定の知識を有する建築士が所属する建築士事務所を公表するなど、所有者等の耐震化への取組みを支援する仕組みを県が構築するため、市も協働します。

### ③ 防災教育の普及促進

小中学校と連携して、子供たちに地震についての学習の機会を設け、それに併せて家族で避難所の確認など話し合い、建物の耐震に対する意識向上を図るよう努めます。

### ④ 木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法

木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法について、優れたアイデアや事例を市民に紹介することにより、木造住宅の耐震化を促進します。

### ⑤ 新たな耐震改修工法の開発

近年、構造用合板や筋交いによる壁の補強、基礎の補強、屋根の軽量化といった従来の方法による補強方法だけでなく、耐震改修における様々な技術開発が行われています。これらの新たな補強方法について事例収集を行い、市民が耐震改修する際の有効な情報として、工事内容・工事費用・工事期間・改修効果等について窓口やホームページ等により情報提供を行います。

また、「簡易な耐震改修方法」や「低コスト工法」、について窓口やホームページ等で推奨工法としてPRを行います。

## (6) 地震時の建築物の総合的な安全対策に関する事業の概要

### ① 総合的な安全対策の必要性

地震による被害を軽減するためには、建築物の耐震化に限らず、コンクリートブロック塀の倒壊、天井の崩落、窓ガラスの落下、被災建築物からのアスベストの飛散、エレベーターの閉じ込め事故、家具の転倒などに対する総合的な対策が必要です。

### ② 擁壁・コンクリートブロック塀の危険箇所の調査及び倒壊防止対策

平成17年の新潟県中越地震では、がけ崩れ、擁壁の崩壊による宅地被害が社会的に問題となりました。昭和53年の宮城県沖地震、平成17年の福岡県西方沖地震では、コンクリートブロック塀の倒壊で死傷者がありました。

宮城県沖地震の被害を踏まえて建築基準法が改正され、コンクリートブロック塀の構造基準が強化されましたが、福岡県西方沖地震の被害の原因となった既存不適格のもの、経年劣化したものへの対応が求められています。

擁壁の崩壊、コンクリートブロック塀の倒壊に対しては、地域の自治会と市が、危険の予測される箇所を点検し、所有者等に安全確保を呼びかけるとともに、「地域の危険箇所マップ」を作成するといった対策が必要です。

そのため、市は、地域の自治会、子供会と連携し、危険箇所を把握し安全対策を進めます。

市では、相談窓口において、築造や改修等の相談の際、現行の基準に適合していないブロック塀については、生け垣等に改修するなど指導しています。避難路（住宅及び事業所等から避難所及び避難地等へ至る私道を除く経路、並びに建築基準法第42条の規定に基づく道路）等のブロック塀等の安全対策について、引き続き指導・啓発を図っていくとともに国や県の補助制度を利用しながら推進していきます。

### ③ 大規模空間を持つ建築物の天井の崩落対策

平成13年の芸予地震、平成15年の十勝沖地震、平成17年の宮城県沖地震では、また、平成23年3月の東日本大震災においては、大規模空間を有する建築物の天井が脱落する事案が多数発生しました。また、平成28年に発生した熊本地震では、天井、照明等の落下により避難所の多くが使用できない状況となりました。こうした状況踏まえ、建築基準法に基づく新しい技術基準が平成26年4月1日に施行されたことから、基準に適合しない建物の所有者・管理者に対し改善指導を行っていきます。

### ④ 瓦、窓ガラス等の落下防止対策

昭和53年の宮城県沖地震、平成17年の福岡県西方沖地震では、窓ガラスの落下による被害がありました。

宮城県沖地震の被害を踏まえて建築基準法が改正され、窓ガラスとサッシをとめる材料としての硬化性のパテの使用が禁止されましたが、福岡県西方沖地震の被害を踏まえれば、既存不適格建築物について対策を進めることが必要です。

市は、建築基準法第12条に基づく定期報告に際して県と連携して指導する等、硬化性パテから弾性シーリングへの改善等の対策を講じるよう促していきます。

また、東日本大震災では、建物の外装材が剥離・落下する被害が多数確認されたことから、外

壁の落下防止についても改善等の対策を講じるよう促していきます。

さらに平成28年に発生した熊本地震、鳥取県中部地震では屋根瓦、窓ガラスの落下等の被害が多く発生したことから、これらの非構造部材の落下防止対策を講じるよう促していきます。

#### ⑤ アスベストの飛散防止対策

アスベストの健康被害が社会的に問題となっており、平成18年10月に改正された建築基準法でも、建築物に使用されたアスベストの除去等の措置が義務づけられるなど、規制が強化されました。

しかし、囲い込みによる処置で建築物に残ったアスベストは、地震による被災で飛散する可能性があります。

市は、県と連携して指導する等、アスベストの除去等の飛散防止対策を促していきます。

#### ⑥ エレベーター及びエスカレーターの地震対策の推進

大規模地震により頻発するエレベーターの閉じ込め事故、東日本大震災で発生したエレベーター及びエスカレーターの脱落事故は、震災が起こる都度、報道などで取り上げられ社会問題となることから、既存のエレベーター及びエスカレーターの耐震対策を講じていく必要があります。

#### ⑦ 空き家等対策

平成30年の住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は849万戸、空き家率は13.6%で前回の調査から3.6%上昇し過去最高となり、管理が不十分な空き家の防災、衛生、景観等が問題となっています。

長年利用されず放置されている空き家等は、地震により倒壊した場合前面道路の封鎖や通行人等に被害を与えるおそれがあります。

### (7) 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項

道路に面した建築物が、地震による倒壊で引き起こす道路閉塞は、避難、消火、救急、支援物資の輸送等の妨げとなり、その後の市街地の復旧の支障になります。

一方、地域防災計画（災害対策基本法に基づき県、市で策定する防災計画）で定める緊急輸送道路は、県内外の中心都市、防災拠点、県庁及び市町村役場を連絡する重要な道路で、地震時の通行確保を最優先で行う必要があるものです。

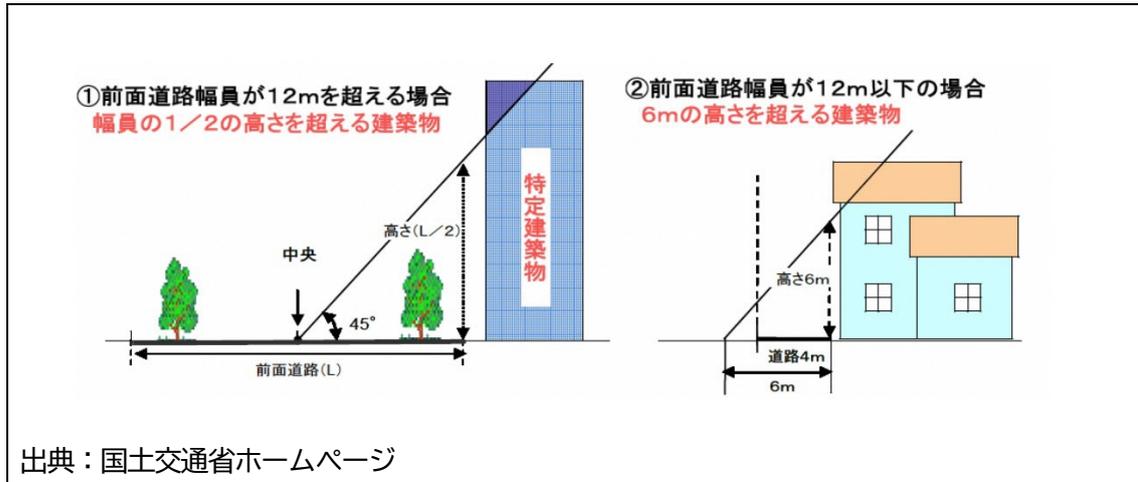
そこで、耐震改修促進法第6条第3項第2号の規定に基づき、沿道の建築物の耐震化が必要な「地震時に通行を確保すべき道路」として、地域防災計画で定める緊急輸送道路を指定します。

また、当該建築物の耐震化を促進するため、緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修、建替え又は除却に係る補助制度の創設について検討します。

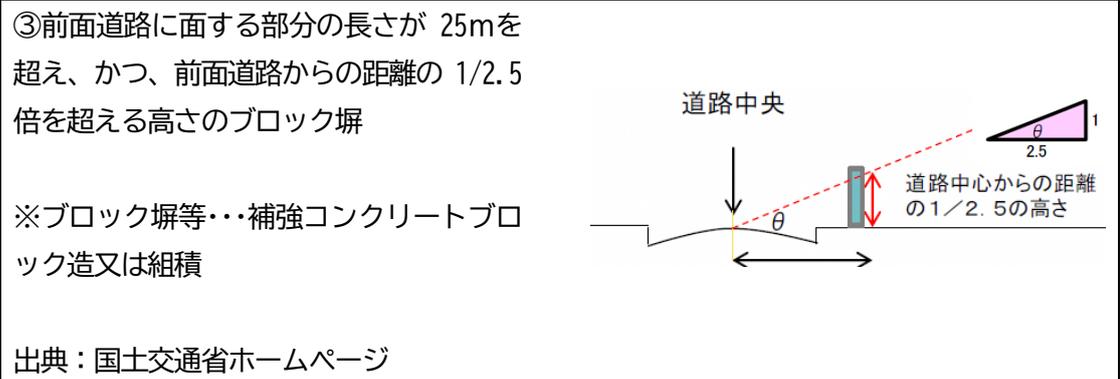
また、平成25年に道路法が改正され、防災上の観点から重要な道路について、その緊急輸送道路や避難路としての効用を全うさせるために必要と認める場合に、道路管理者が区域を指定して道路の占有を禁止し、又は制限することができるようになりました。

# ① 道路閉塞の恐れがある通行障害建築物の要件

## <建築物>



## <ブロック塀>



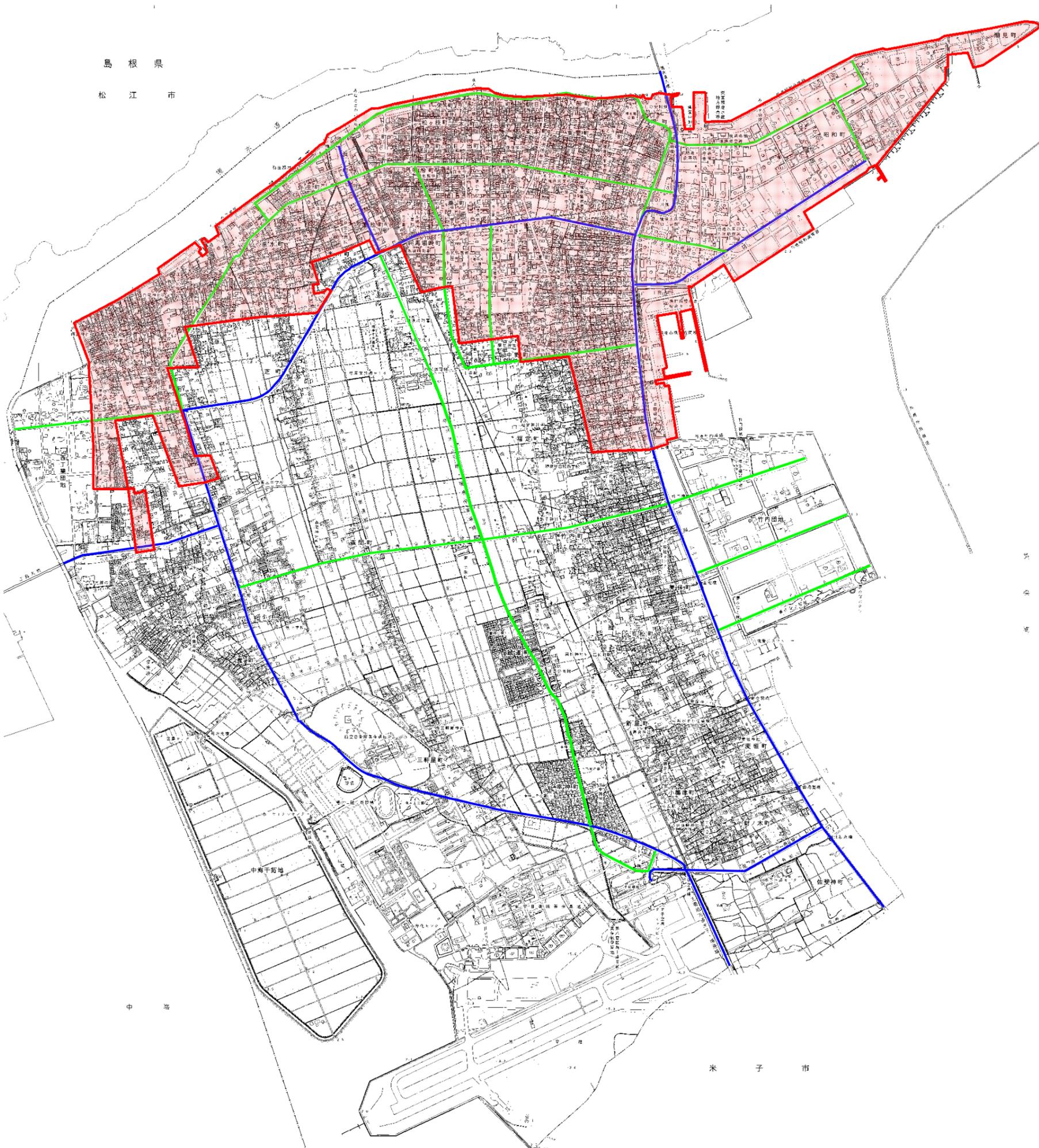
## (8) 避難路等の現況把握及び沿道住宅・建築物耐震化基礎資料の整備

避難地や防災拠点施設等に通じる避難路及びこの避難路に通じる細街路等の幅員等、避難路等沿道住宅の耐震化状況を建築物耐震化基礎資料として整備することに努めます。この資料に基づき、これらの道路等を閉塞する恐れのある住宅・建築物について、建築指導とも連携を図りつつ、耐震診断及び耐震改修の促進を図ります。

# 通行を確保すべき道路位置図



島根県  
松江市



## 凡例

|   |             |
|---|-------------|
|  | 緊急輸送道路（県指定） |
|  | 緊急輸送道路（市指定） |
|  | DID地区       |



## 2-4 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項

### (1) 相談体制の整備及び情報提供の充実

市は、市民への耐震診断、耐震改修にかかる補助事業等の周知・情報提供及び耐震改修税制に係る証明書の発行等を行います。

### (2) パンフレットの配布、セミナー・講習会の開催

#### ① パンフレットの作成・配布

県では、国、他の都道府県及び建築関係団体等が認定した耐震改修工法について情報を収集し、耐震診断、耐震改修に関するパンフレットを作成しており、市では相談窓口で配布を行います

#### ② セミナー・講習会の開催

市は、自治体等の要請に応じて不特定多数の者が利用する集客施設等で広域的な耐震診断、耐震改修の無料相談会を行います。

### (3) リフォームにあわせた耐震改修の誘導

耐震改修は、設備のリフォーム、バリアフリー化等の機会に併せて行うことが、費用面、工事中の居住性からも効果的です。

リフォームに併せた耐震改修が促進されるよう、建築物の所有者等や工事施工者を啓発し、情報提供を行います。

また近年、比較的低廉な費用負担で耐震改修を実施できる工法の開発が行われ、耐震化の促進に有効であると考えられることから、これらの低コストの耐震改修工法についても普及・啓発を行います。

### (4) 市と自治会、消防団、NPO等との連携

震災の被害を最小限に抑えるためには、建築物の所有者等が自らの問題として取り組む（自助）とともに、避難、消火活動の援助など地域で助け合い、まちを守る（共助）体制が重要です。

ブロック塀等の防災点検、避難する要援護者の支援、物資保管などの対策の中心となる地域における自主防災組織の強化のため、市は、自治会と連携して取り組みます。

## 2-5 建築基準法による勧告又は命令等について所管行政庁との連携に関する事項

### (1) 法に基づく特定既存耐震不適格建築物の指導等

特定既存耐震不適格建築物の所有者等は、耐震改修法で耐震診断・耐震改修の努力義務が定められています。

市は、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し指導及び助言並びに指示等を鳥取県と連携して、民間の特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に努めます。

### (2) 建築基準法に基づく指導及び助言並びに指示等の実施

#### ① 勧告又は命令を行う建築物

建築基準法に基づき、次のとおり保安上危険な建築物に対して必要な措置を勧告・命令します。

| 法第10条    | 用途  | 規模                | 状況   | 勧告 | 命令 |
|----------|---|-------------------|--|----|----|
| 第1項及び第2項 | 劇場、観覧場、映画館、演芸場、集会場、公会堂その他これらに類するもの                        | 100㎡を超える          | 構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について、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こと。 | ○  | ○  |
|          | 病院、診療所、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎その他これらに類するもの                     | 100㎡を超える          |  |    |    |
|          | 学校、体育館その他これらに類するもの  | 100㎡を超える          |  |    |    |
|          | 百貨店、マーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場その他これらに類するもの | 100㎡を超える          |  |    |    |
|          | 倉庫その他これらに類するもの  | 100㎡を超える          |  |    |    |
|          | 自動車車庫、自動車修理工場その他これらに類するもの                                 | 100㎡を超える          |  |    |    |
|          | 事務所その他これらに類するもの   | 階数5以上かつ1,000㎡を超える |  |    |    |
| 第3項      | 全ての用途   | 全ての規模             | 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こと。                | ○  | ○  |

#### ② 勧告及び命令の方法等

保安上危険となるおそれがあると認められる建築物は、平成18年国土交通省告示第184号別添により算定された、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性が「地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い」と評価されるものとしします。

建築基準法に基づく勧告・命令は、必要があれば耐震改修促進法に基づく指導・指示等が実施されていない特定既存耐震不適格建築物についても必要に応じて行います。

(3) 耐震改修促進法及び建築基準法の指導等一覧

| 順番 | 項目    | 内容   | 根拠法令    |
|----|-------|--|---------|
| 1  | 指導・助言 | ○ 耐震診断、耐震改修の必要性を説明し、相談に応じるなどの方法で実施します。   | 耐震改修促進法 |
| 2  | 指示    | ○ 指導後も、耐震診断、耐震改修を実施しない場合は、書面の交付による指示を実施します。  |         |
| 3  | 公表    | ○ 正当な理由もなく指示に従わない場合は、建物利用者及び近隣の住民への周知のため、所有者氏名、建物名称等を公表します。                                    |         |
| 4  | 勧告    | ○ 公表後も耐震診断、耐震改修が実施されず、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場合は、勧告を行います。                                   | 建築基準法   |
| 5  | 命令    | ○ 正当な理由もなく勧告に従わない場合は、耐震診断、耐震改修を行うよう命令します。<br>○ 著しく保安上危険と認められる場合は、指導から勧告までの措置がとられていなくても命令を行います。 |         |

## 2-6 その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項

### (1) 関係団体による協議会

#### ① 関係団体による協議会の設置

建築物の耐震化等の地震防災対策を促進するためには、建築物の所有者等や行政の取組みに加えて、耐震診断、耐震改修を行う専門業者等の所属する建築関係団体の協力が不可欠です。

鳥取県では、昭和53年に発生した宮城県沖地震によるブロック塀の倒壊被害を受けて、過去にはコンクリートブロックの安全対策を推進するために県及び建築関係団体による「鳥取県コンクリートブロック塀等安全対策推進協議会」が設置され、ブロック塀の倒壊防止に取り組んでいましたが、今後もブロック塀に限らず総合的な地震防災対策を行うため、行政と建築関係団体との協議会を設置し、耐震化に取り組むことが必要です。

市は、このような協議会に参加するなど、建築関係団体と協力して耐震化を促進します。

#### ② 協議会による事業の概要

協議会で行う事業としては、次のようなものが考えられます。

- 地震の総合防災対策
- 建築物の耐震化に関する普及・啓発活動
- 建築物の所有者等の相談会の開催
- 耐震診断、耐震改修を行う技術者等の講習会の開催
- 耐震診断、耐震改修を行う設計事務所、施工会社の紹介体制の整備
- 県、市町村の実施する耐震化事業への協力
- 地域の自治会が行う防災対策（ブロック塀、擁壁の調査等）への協力
- 震災後の被災建築物の復旧・復興活動

### (2) 住宅性能表示制度の利用促進

住宅性能表示制度は、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく制度で、住宅の構造・環境・高齢者への配慮等について評価するものです。

平成14年度から既存住宅も対象に加えられましたが、新築に比べて評価の対象項目が限定されています。

しかし、耐震性能（構造躯体の倒壊防止、地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法）について評価を受けることができるので、耐震性の高い住宅ストックの形成を進めるため、住宅性能表示制度の利用を促進します。

また、長期優良住宅の普及に関する法律に基づく長期優良住宅認定制度が平成28年4月に改正され、既存住宅の増築・改築に係る認定基準が追加される予定であり、その中で耐震性能について認定を受けることができるため、長期優良住宅認定制度についても利用を促進していきます。

### 3 参考資料

#### 3-1 想定される地震被害を半減させるために必要な耐震化率の推計

鳥取県地震防災調査研究報告書では、旧耐震基準の木造建築物の耐震化率と被害軽減率が試算されています。

被害軽減率を50%とするために必要な耐震化率を試算すると下表のとおりとなります。

| 区分   | 被害軽減率50%とするために必要な建築物の耐震化率 |           |           |     |
|------|---------------------------|-----------|-----------|-----|
|      | 鹿野・吉岡断層                   | 倉吉南方の推定断層 | 鳥取県西部地震断層 | 平均  |
| 人的被害 | 92%                       | 69%       | 61%       | 74% |
| 建物被害 | 87%                       | 63%       | 57%       | 69% |
| 平均   | 90%                       | 66%       | 59%       | 72% |

よって、想定被害を半減させるためには、旧耐震基準の72%を耐震化（耐震性の不十分を28%以下）することが必要となります。

#### 3-2 建築物の耐震化の現状

##### (1) 住宅の現状

住宅の耐震化の状況は、税務課提供戸数をもとに、県の旧耐震の未改修・改修済の割合を用いて推計すると、下表のとおりとなります。

県と同様に市内の住宅の耐震化の現状を推計すると下表のとおりです。

| 全体      | 合計     | 旧耐震   |                  |                         |                 | ④<br>S57年以降耐震性<br>有り | ⑥<br>耐震性有り(②+<br>③+④) | 耐震化率<br>(⑥/①) |
|---------|--------|-------|------------------|-------------------------|-----------------|----------------------|-----------------------|---------------|
|         |        | 計     | ①<br>耐震性が<br>不十分 | ②<br>耐震性を<br>有すると<br>推定 | ③<br>耐震改修<br>済み |                      |                       |               |
| 住宅      | 14,810 | 5,893 | 3,121            | 2,285                   | 487             | 8,917                | 11,689                | 79%           |
| 戸建住宅    | 11,936 | 5,511 | 2,930            | 2,094                   | 487             | 6,425                | 9,006                 | 75%           |
| 長屋・共同住宅 | 2,874  | 382   | 191              | 191                     | 0               | 2,492                | 2,683                 | 93%           |

## (2) 民間特定既存耐震不適格建築物の用途に供する建築物の耐震化の現状

市内の特定既存耐震不適格建築物の用途に供する建築物の耐震化状況は下表のとおりです。

| 全体                                       | ①<br>合計 | 旧耐震              |                         |                       | ⑤<br>新耐震 | ⑥<br>耐震性<br>あり(③+<br>④+⑤) | 耐震化率<br>(⑥/①) |
|--|---------|------------------|-------------------------|-----------------------|----------|---------------------------|---------------|
|  |         | ②<br>耐震性が<br>不十分 | ③<br>耐震性を<br>有すると<br>推定 | ④<br>改修・<br>建替・<br>除却 |          |                           |               |
| 多数の者が利用する建築物 (①)                         | 46      | 11               | 1                       | 3                     | 31       | 35                        | 76.1%         |
| 小学校、中学校、中等教育学校の前期過程、盲学校、聾学校若しくは養護学校      | -       | -                | -                       | -                     | -        | -                         | -             |
| 上記以外の学校(学校の体育館は学校に含む)                    | -       | -                | -                       | -                     | -        | -                         | -             |
| 体育館(一般公共の用に供されるもの)                       | -       | -                | -                       | -                     | -        | -                         | -             |
| 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           | -       | -                | -                       | -                     | -        | -                         | -             |
| 病院、診療所                                   | 4       | 0                | 1                       | 1                     | 2        | 4                         | 100.0%        |
| 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、マーケットその他物品販売業を営む店舗                   | 3       | 2                | 0                       | 0                     | 1        | 1                         | 33.3%         |
| ホテル、旅館                                   | 2       | 0                | 0                       | 0                     | 2        | 2                         | 100.0%        |
| 賃貸住宅(共同住宅に限る)、寄宿舎、下宿                     | 11      | 6                | 0                       | 2                     | 3        | 5                         | 45.5%         |
| 事務所                                      | 4       | 2                | 0                       | 0                     | 2        | 2                         | 50.0%         |
| 老人ホーム、老人短期入所施設、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの    | 8       | 0                | 0                       | 0                     | 8        | 8                         | 100.0%        |
| 老人福祉センター、児童更正施設、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                                  | 2       | 0                | 0                       | 0                     | 2        | 2                         | 100.0%        |
| 博物館、美術館、図書館                              | -       | -                | -                       | -                     | -        | -                         | -             |
| 遊技場                                      | 1       | 0                | 0                       | 0                     | 1        | 1                         | 100.0%        |
| 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      | 1       | 1                | 0                       | 0                     | 0        | 0                         | 0%            |

| 全体  | ①<br>合計 | 旧耐震              |                         |                       | ⑤<br>新耐震 | ⑥<br>耐震性<br>あり(③+<br>④+⑤) | 耐震化率<br>(⑥/①) |
|---|---------|------------------|-------------------------|-----------------------|----------|---------------------------|---------------|
|   |         | ②<br>耐震性が<br>不十分 | ③<br>耐震性を<br>有すると<br>推定 | ④<br>改修・<br>建替・<br>除却 |          |                           |               |
| 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)                   | 8       | 0                | 0                       | 0                     | 8        | 8                         | 100.0%        |
| 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 | 1       | 0                | 0                       | 0                     | 1        | 1                         | 100.0%        |
| 自動車車庫その他自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設                   | -       | -                | -                       | -                     | -        | -                         | -             |
| 郵便局、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                  | 1       | -                | -                       | -                     | 1        | 1                         | 100.0%        |
| 危険物貯蔵・処理する建築物(②)                                | 51      | 16               | 0                       | 0                     | 35       | 35                        | 68.6%         |
| 道路閉塞のおそれのある建築物(③)                               | 18      | 18               | 0                       | 0                     | 0        | 0                         | 0%            |
| 県指定道路   | 3       | 3                | 0                       | 0                     | 0        | 0                         | 0%            |
| 市指定道路   | 15      | 15               | 0                       | 0                     | 0        | 0                         | 0%            |
| 合計(①+②+③)                                       | 115     | 45               | 1                       | 3                     | 66       | 70                        | 60.9%         |

### 3-3 耐震化のための支援制度

境港市の支援事業（令和5年3月現在）

#### 代表的な建築物の補助事業一例

| 区分   | 対象               | 補助限度額                               | 補助割合                            |
|------|------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| 耐震診断 | 一戸建て住宅<br>(木造)   | 市が全額補助                              |                                 |
|      | 一戸建て住宅<br>(木造以外) | 補助対象経費に3分の2を乗じた額<br>最大：13.6万円       | 国1/3、県1/6、市1/6、所有者1/3           |
|      | 建築物              | 補助対象経費に3分の2を乗じた額<br>※面積に応じて限度額あり    | 国1/3、県1/6、市1/6、所有者1/3           |
| 補強設計 | 一戸建て住宅           | 補助対象経費に2分の1を乗じた額<br>最大：12万円         | 県1/4、市1/4、所有者1/2                |
|      | 建築物              | 補助対象経費に3分の2を乗じた額                    | 国1/3、県1/6、市1/6、所有者1/3           |
| 耐震改修 | 一戸建て住宅           | 補助対象経費に5分の4を乗じた額<br>最大：100万円        | 国2/5、県1/5、市1/5、所有者1/5           |
|      | 建築物              | 補助対象経費に100分の23を乗じた額<br>※面積に応じて限度額あり | 国11.5%、県5.75%、市5.75%、<br>所有者77% |
| 除却   | 一戸建て住宅           | 補助対象経費に100分の23を乗じた額<br>最大：83.8万円    | 国11.5%、県5.75%、市5.75%、<br>所有者77% |

#### 代表的な危険ブロック塀の補助事業一例

| 区分 | 対象                | 補助限度額           | 補助割合                    |
|----|-------------------|-----------------|-------------------------|
| 除去 | 避難路沿ブロック<br>塀耐震対策 | 30万円 (18,000/m) | 国1/3、県1/6、市1/6、所有者1/3   |
| 改修 | 避難路沿ブロック<br>塀耐震対策 | 20万円 (25,000/m) | 国1/6、県1/12、市1/12、所有者2/3 |

## 税制

住宅・建築物の耐震改修実施者に対して、税制上以下のような控除等の措置があります。

令和5年3月現在

| 区分   | 対象                               | 種別  | 税  | 主な内容  |
|------|----------------------------------|---|--|---|
| 耐震改修 | 住宅                               | 住宅ローン減税（租41）  | 所得税  | 控除期間：最大13年間<br>控除率：ローン残高の最大1%を控除<br>※新型コロナウイルス感染症関係の適用<br>要件弾力化措置の適用を受ける場合は13年間<br>※契約期限（R2.12～R3.11）と入居期限（R4.12）を満たす場合、控除期間は13年間 |
|      |                                  | 耐震改修税制<br>（租41の19の2）<br>（地附15の9）<br>（租11の2、43の2、68の17）<br>（地附15の10） | 所得税  | 標準的な住宅耐震改修工事費用額の0.7%を所得税から控除<br>対象限度額：250万円<br>最大控除額：25万円   |
|      | 固定資産税                            |   | 固定資産額の一定割合を減額<br>減額割合：1/2<br>減額期間：1年<br>特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の耐震改修は2年間1/2 減額 |   |
|      | 所得税<br>法人税                       |   | 耐震改修工事の費用の25%について特別償却  |   |
|      | 要緊急安全確認大規模建築物 又は<br>要安全確認計画記載建築物 | 固定資産税   | 固定資産額を2年間1/2 減額<br>（耐震改修工事費の2.5%が限度）<br>期間：令和2年4月1日～令和5年度3月31日                       |   |
| 関連   | 住宅                               | 住宅ローン減税制度（租41）  | 所得税  | 耐震改修を行った中古住宅を取得した場合の税制特例措置  |
|      |                                  | 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例（租36の2）                             | 所得税<br>住民税   |   |
|      |                                  | 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税（租70の2）                               | 贈与税  |   |
|      |                                  | 特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例（租70の3）                          | 贈与税  |   |
|      |                                  | 住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減（租73）   | 登録免許税  |   |
|      |                                  | 住宅取得資金の貸付け等の抵当権設定登記の税率の軽減（租75）                                      | 登録免許税  |   |

|  |  |        |  |
|--|--|--------|--|
|  | <p>特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減（租74の3）</p>                | 登録免許税  |  |
|  | <p>中古住宅の取得に係る中古住宅及び中古住宅用の土地に対する不動産取得税の特例措置（地73の14、73の24）</p> | 不動産取得税 |  |

## 4 関係法令等

### 4-1 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）（抜粋）

関係法令は、令和4年8月現在です。

#### (1) 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）（抜粋）

##### （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、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第九十七条の二第一項又は第九十七条の三第一項の規定により建築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、資金の融通又はあつせん、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。

##### （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。

#### （要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震診断の義務）

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

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

#### (要安全確認計画記載建築物に係る報告命令等)

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

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

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

#### (耐震診断の結果の公表)

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

#### (通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断に要する費用の負担)

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

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

#### (要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震改修の努力)

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

#### (要安全確認計画記載建築物の耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等)

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

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

#### (要安全確認計画記載建築物に係る報告、検査等)

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

- 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。
- 3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

#### (特定既存耐震不適格建築物の所有者の努力)

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

- 一 学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホームその他多数の者が利用する建築物で政令で定めるものであって政令で定める規模以上のもの
- 二 火薬類、石油類その他政令で定める危険物であって政令で定める数量以上のものの貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物
- 三 その敷地が第五条第三項第二号若しくは第三号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路又は第六条第三項の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害建築物

#### (特定既存耐震不適格建築物に係る指導及び助言並びに指示等)

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

2 所管行政庁は、次に掲げる特定既存耐震不適格建築物（第一号から第三号までに掲げる特定既存耐震不適格建築物にあっては、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。

#### （要緊急安全確認大規模建築物の所有者の義務等）

附則 抄

第三条 次に掲げる既存耐震不適格建築物であって、その地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模なものとして政令で定めるもの（要安全確認計画記載建築物であって当該要安全確認計画記載建築物に係る第七条各号に定める期限が平成二十七年十二月三十日以前であるものを除く。以下この条において「要緊急安全確認大規模建築物」という。）の所有者は、当該要緊急安全確認大規

模建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を同月三十一日までに所管行政庁に報告しなければならない。

- 一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する既存耐震不適格建築物
- 二 小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する既存耐震不適格建築物
- 三 第十四条第二号に掲げる建築物である既存耐震不適格建築

## 4-2 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（平成7年政令第429号）（抜粋）

（都道府県知事が所管行政庁となる建築物）

第一条 建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「法」という。）第二条第三項ただし書の政令で定める建築物のうち建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第九十七条の二第一項の規定により建築主事を置く市町村の区域内のものは、同法第六条第一項第四号に掲げる建築物（その新築、改築、増築、移転又は用途の変更に関して、法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により都道府県知事の許可を必要とするものを除く。）以外の建築物とする。

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

- 一 延べ面積（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第二条第一項第四号に規定する延べ面積をいう。）が一万平方メートルを超える建築物
- 二 その新築、改築、増築、移転又は用途の変更に関して、建築基準法第五十一条（同法第八十七条第二項及び第三項において準用する場合を含む。）（市町村都市計画審議会が置かれている特別区にあっては、卸売市場、と畜場及び産業廃棄物処理施設に係る部分に限る。）並びに同法以外の法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により都知事の許可を必要とする建築物

（都道府県耐震改修促進計画に記載することができる公益上必要な建築物）

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

- 一 診療所
- 二 電気通信事業法（昭和五十九年法律第八十六号）第二条第四号に規定する電気通信事業の用に供する施設
- 三 電気事業法（昭和三十九年法律第七十号）第二条第一項第十六号に規定する電気事業の用に供する施設
- 四 ガス事業法（昭和二十九年法律第五十一号）第二条第十一項に規定するガス事業の用に供する施設
- 五 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和四十二年法律第四百十九号）第二条第三項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設
- 六 水道法（昭和三十三年法律第七十七号）第三条第二項に規定する水道事業又は同条第四項に規定する水道用水供給事業の用に供する施設
- 七 下水道法（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第三号に規定する公共下水道又は同条第四号に規定する流域下水道の用に供する施設
- 八 熱供給事業法（昭和四十七年法律第八十八号）第二条第二項に規定する熱供給事業の用に供する施設
- 九 火葬場

十 汚物処理場

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

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

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

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

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

十六 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第八十三号）第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供する施設

十七 自動車ターミナル法（昭和三十四年法律第百三十六号）第二条第八項に規定する自動車ターミナル事業の用に供する施設

十八 港湾法（昭和二十五年法律第二百十八号）第二条第五項に規定する港湾施設

十九 空港法（昭和三十一年法律第八十号）第二条に規定する空港の用に供する施設

二十 放送法（昭和二十五年法律第百三十二号）第二条第二号に規定する基幹放送の用に供する施設

二十一 工業用水道事業法（昭和三十三年法律第八十四号）第二条第四項に規定する工業用水道事業の用に供する施設

二十二 災害対策基本法（昭和三十六年法律第二百二十三号）第二条第十号に規定する地域防災計画において災害応急対策に必要な施設として定められたものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるもの

（耐震不明建築物の要件）

第三条 法第五条第三項第一号の政令で定めるその地震に対する安全性が明らかでない建築物は、昭和五十六年五月三十一日以前に新築の工事に着手したものとする。ただし、同年六月一日以後に増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事（次に掲げるものを除く。）に着手し、建築基準法第七条第五項、第七条の二第五項又は第十八条第十八項の規定による検査済証の交付（以下この条において単に「検査済証の交付」という。）を受けたもの（建築基準法施行令第百三十七条の十四第一号に定める建築物の部分（以下この条において「独立部分」という。）が二以上ある建築物にあっては、当該二以上の独立部分の全部について同日以後にこれらの工事に着手し、検査済証の交付を受けたものに限る。）を除く。

一 建築基準法第八十六条の八第一項の規定による認定を受けた全体計画に係る二以上の工事のうち最後の工事以外の増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事

二 建築基準法施行令第百三十七条の二第三号に掲げる範囲内の増築又は改築の工事であって、増築又は改築後の建築物の構造方法が同号イに適合するもの

三 建築基準法施行令第百三十七条の十二第一項に規定する範囲内の大規模の修繕又は大規模の模様替の工事

### (通行障害建築物の要件)

第四条 法第五条第三項第二号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一 そのいずれかの部分の高さが、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に、次のイ又はロに掲げる場合の区分に応じ、それぞれ当該イ又はロに定める距離（これによることが不相当である場合として国土交通省令で定める場合においては、当該前面道路の幅員が十二メートル以下のときは六メートルを超える範囲において、当該前面道路の幅員が十二メートルを超えるときは六メートル以上の範囲において、国土交通省令で定める距離）を加えた数値を超える建築物（次号に掲げるものを除く。）

イ 当該前面道路の幅員が十二メートル以下の場合 六メートル

ロ 当該前面道路の幅員が十二メートルを超える場合 当該前面道路の幅員の二分の一に相当する距離

二 その前面道路に面する部分の長さが二十五メートル（これによることが不相当である場合として国土交通省令で定める場合においては、八メートル以上二十五メートル未満の範囲において国土交通省令で定める長さ）を超え、かつ、その前面道路に面する部分のいずれかの高さが、当該部分から当該前面道路の境界線までの水平距離に当該前面道路の幅員の二分の一に相当する距離（これによることが不相当である場合として国土交通省令で定める場合においては、二メートル以上の範囲において国土交通省令で定める距離）を加えた数値を二・五で除して得た数値を超える組積造の塀であって、建物（土地に定着する工作物のうち屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）をいう。）に附属するもの

### (要安全確認計画記載建築物に係る報告及び立入検査)

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

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

### (多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物の要件)

第六条 法第十四条第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設

二 診療所

三 映画館又は演芸場

四 公会堂

五 卸売市場又はマーケットその他の物品販売業を営む店舗

六 ホテル又は旅館

- 七 賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舍又は下宿
- 八 老人短期入所施設、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
- 九 老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの
- 十 博物館、美術館又は図書館
- 十一 遊技場
- 十二 公衆浴場
- 十三 飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
- 十四 理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 十五 工場
- 十六 車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合いの用に供するもの
- 十七 自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設
- 十八 保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物

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

- 一 幼稚園、幼保連携型認定こども園又は保育所 階数二及び床面積の合計五百平方メートル
- 二 小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校（以下「小学校等」という。）、老人ホーム又は前項第八号若しくは第九号に掲げる建築物（保育所を除く。） 階数二及び床面積の合計千平方メートル
- 三 学校（幼稚園、小学校等及び幼保連携型認定こども園を除く。）、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所又は前項第一号から第七号まで若しくは第十号から第十八号までに掲げる建築物 階数三及び床面積の合計千平方メートル
- 四 体育館 階数一及び床面積の合計千平方メートル

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

（危険物の貯蔵場等の用途に供する特定既存耐震不適格建築物の要件）

第七条 法第十四条第二号の政令で定める危険物は、次に掲げるものとする。

- 一 消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第二条第七項に規定する危険物（石油類を除く。）
- 二 危険物の規制に関する政令（昭和三十四年政令第三百六号）別表第四備考第六号に規定する可燃性固体類又は同表備考第八号に規定する可燃性液体類
- 三 マッチ
- 四 可燃性のガス（次号及び第六号に掲げるものを除く。）
- 五 圧縮ガス
- 六 液化ガス

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

2 法第十四条第二号の政令で定める数量は、次の各号に掲げる危険物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める数量（第六号及び第七号に掲げる危険物にあつては、温度が零度で圧力が一気圧の状態における数量とする。）とする。

一 火薬類 次に掲げる火薬類の区分に応じ、それぞれに定める数量

イ 火薬 十トン

ロ 爆薬 五トン

ハ 工業雷管若しくは電気雷管又は信号雷管 五十万個

ニ 銃用雷管 五百万個

ホ 実包若しくは空包、信管若しくは火管又は電気導火線 五万個

ヘ 導爆線又は導火線 五百キロメートル

ト 信号炎管若しくは信号火箭せん又は煙火 二トン

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

二 消防法第二条第七項に規定する危険物 危険物の規制に関する政令別表第三の類別の

欄に掲げる類、品名の欄に掲げる品名及び性質の欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量の欄に定める数量の十倍の数量

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

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

五 マッチ 三百マッチトン

六 可燃性のガス（次号及び第八号に掲げるものを除く。） 二万立方メートル

七 圧縮ガス 二十万立方メートル

八 液化ガス 二千トン

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

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

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

（所管行政庁による指示の対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件）

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

一 体育館（一般公共の用に供されるものに限る。）、ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設

二 病院又は診療所

三 劇場、観覧場、映画館又は演芸場

四 集会場又は公会堂

- 五 展示場
- 六 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗
- 七 ホテル又は旅館
- 八 老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの
- 九 博物館、美術館又は図書館
- 十 遊技場
- 十一 公衆浴場
- 十二 飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
- 十三 理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 十四 車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合いの用に供するもの
- 十五 自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設で、一般公共の用に供されるもの
- 十六 保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物
- 十七 幼稚園、小学校等又は幼保連携型認定こども園
- 十八 老人ホーム、老人短期入所施設、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
- 十九 法第十四条第二号に掲げる建築物

2 法第十五条第二項の政令で定める規模は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める床面積の合計（当該各号に掲げる建築物の用途に供する部分の床面積の合計をいう。以下この項において同じ。）とする。

- 一 前項第一号から第十六号まで又は第十八号に掲げる建築物（保育所を除く。）床面積の合計二千平方メートル
- 二 幼稚園、幼保連携型認定こども園又は保育所 床面積の合計七百五十平方メートル
- 三 小学校等 床面積の合計千五百平方メートル
- 四 前項第十九号に掲げる建築物 床面積の合計五百平方メートル

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

（地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模な既存耐震不適格建築物の要件）

附 則 抄

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

- 一 第八条第一項各号に掲げる建築物であること。ただし、同項第十九号に掲げる建築物（地震による当該建築物の倒壊により当該建築物の敷地外に被害を及ぼすおそれが大きいものとして国土交通大臣が定める危険物を貯蔵し、又は処理しようとするものに限る。）にあつては、その外壁又はこれに

代わる柱の面から敷地境界線までの距離が、当該危険物の区分に応じ、国土交通大臣が定める距離以下のものに限る。

二 次のイから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階数及び床面積の合計(当該イからハまでに掲げる建築物の用途に供する部分の床面積の合計をいう。以下この項において同じ。)以上のものであること。

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

ロ 体育館 階数一及び床面積の合計五千平方メートル

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

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

ホ 小学校等 階数二及び床面積の合計三千平方メートル

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

三 第三条に規定する建築物であること。

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

## 4-3 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針

(平成18年国土交通省告示第184号) (抜粋)

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。また、東日本大震災においては、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。さらに、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。このように、我が国において、大地震はいつでもどこで発生してもおかしくない状況にあるとの認識が広がっている。また、南海トラフ地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震及び首都直下地震については、発生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。

建築物の耐震改修については、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、南海トラフ地震防災対策推進基本計画(令和三年五月中央防災会議決定)において、十年後に死者数をおおむね八割、建築物の全壊棟数をおおむね五割、被害想定から減少させるという目標の達成のため、重点的に取り組むべきものとして位置づけられているところである。また、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)においては、十年後に死者数及び建築物の全壊棟数を被害想定から半減させるという目標の達成のため、あらゆる対策の大前提として強力に推進すべきもの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。

#### □ 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。このため、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の普及に努め、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。国は、地方公共団体に対し、必要な助言、補助・交付金、税の優遇措置等の制度に係る情報提供等を行うこととする。

また、法第三十二条の規定に基づき指定された耐震改修支援センター(以下「センター」という。)

が債務保証業務、情報提供業務等を行うこととしているが、国は、センターを指定した場合においては、センターの業務が適切に運用されるよう、センターに対して必要な指導等を行うとともに、地方公共団体に対し、必要な情報提供等を行うこととする。

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

## 6 相談体制の整備及び情報提供の充実

近年、悪質なりフォーム工事詐欺による被害が社会問題となっており、住宅・建築物の所有者等が安心して耐震診断及び耐震改修を実施できる環境整備が重要な課題となっている。特に、「どの事業者に頼めばよいか」、「工事費用は適正か」、「工事内容は適切か」、「改修の効果はあるのか」等の不安に対応する必要がある。このため、国は、センター等と連携し、耐震診断及び耐震改修に関する相談窓口を設置するとともに、耐震診断及び耐震改修の実施が可能な建築士及び事業者の一覧や、耐震改修工法の選択や耐震診断・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、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

平成三十年の統計調査に基づき、我が国の住宅については総数約五千三百六十万戸のうち、約七百万戸(約十三パーセント)が耐震性が不十分であり、耐震化率は約八十七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十五年間で約四百五十万戸減少し、そのうち耐震改修によるものは十五年間で約七十五万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、令和三年四月一日時点で耐震診断結果が公表されている約一万千棟のうち、約千百棟(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である。なお、要安全確認計画記載建築物を含めた場合の耐震化率は、約七十三パーセントとなっている。

### 2 建築物の耐震診断及び耐震改修の目標の設定

南海トラフ地震防災対策推進基本計画、首都直下地震緊急対策推進基本計画及び住生活基本計画(令和三年三月閣議決定)における目標を踏まえ、令和十二年までに耐震性が不十分な住宅を、令和七年までに耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物を、それぞれ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、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。)、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、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(平成三十年政令第三百二十三号。以下「改正令」という。)の施行に伴う改定を行っていない都道府県にあっては、改正令の趣旨を踏まえ、できるだけ速やかに改定すべきである。

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、耐震診断義務付け対象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。

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。改正令の施行の際、現に同号の規定に基づき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。以下同じ。)に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項が都道府県耐震改修促進計画に記載されている場合においては、必要に応じて、当該都道府県耐震改修促進計画を速やかに改定し、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係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項を別に記載すべきである。ただし、やむを得ない事情により当該都道府県耐震改修促進計画を速やかに改定することが困難な場合においては、改正令の施行の際現に法第五条第三項第二号の規定に基づき当該都道府県耐震改修促進計画に記載されている通行障害既存耐震不適格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は、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令第四条第一号に規定する建築物に係るものであるとみなす。また、同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となる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、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、改正令の施行前に市町村耐震改修促進計画を策定しているが、改正令の施行に伴う改定を行っていない市町村は、改正令の趣旨を踏まえ、できるだけ速やかに改定すべきである。また、市町村耐震改修促進計画に基づく施策が効果的に実現できるよう、法に基づく指導、助言、指示等を行う所管行政庁と十分な調整を行うべきである。

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

### ロ 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

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

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。

改正令の施行の際、現に同号の規定に基づき通行障害既存耐震不適格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が市町村耐震改修促進計画に記載されている場合においては、必要に応じて、当該市町村耐震改修促進計画を速やかに改定し、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係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項を別に記載すべきである。ただし、やむを得ない事情により当該市町村耐震改修促進計画を速やかに改定することが困難な場合においては、改正令の施行の際現に法第六条第三項第一号の規定に基づき当該市町村耐震改修促進計画に記載されている通行障害既存耐震不適格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は、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令第四条第一号に規定する建築物に係るものであるとみなす。また、同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となる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、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。—

#### 4-4 建築基準法（昭和25年法律第201号）（抜粋）

##### （違反建築物に対する措置）

第9条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

2 特定行政庁は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対して、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

3 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から3日以内に、特定行政庁に対して、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

4 特定行政庁は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第1項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

5 特定行政庁は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1項の規定によつて命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の2日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

6 第四項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

7 特定行政庁は、緊急の必要がある場合においては、前5項の規定にかかわらず、これらに定める手続によらないで、仮に、使用禁止又は使用制限の命令をすることができる。

8 前項の命令を受けた者は、その命令を受けた日から3日以内に、特定行政庁に対して公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。この場合においては、第4項から第6項までの規定を準用する。ただし、意見の聴取は、その請求があつた日から5日以内に行わなければならない。

9 特定行政庁は、前項の意見の聴取の結果に基づいて、第7項の規定によつて仮にした命令が不当でないと認めた場合においては、第1項の命令をすることができる。意見の聴取の結果、第7項の規定によつて仮にした命令が不当であると認めた場合においては、直ちに、その命令を取り消さなければならない。

10 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反することが明らかな建築、修繕又は模様替の工事中の建築物については、緊急の必要があつて第2項から第6項までに定める手続によることができない場合に限り、これらの手続によらないで、当該建築物の建築主又は当該工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者に対して、当該工事の施工の停止を命ずることができる。この場合において、これらの者が当該工事の現場にいないときは、当該工事に従事する者に対して、当該工事に係る作業の停止を命ずることができる。

11 第1項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができず、かつ、その違反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、特定行政庁は、その者の負担において、その措置を自ら行い、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、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、特定行政庁又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 12 特定行政庁は、第1項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、みずから義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 13 特定行政庁は、第1項又は第10項の規定による命令をした場合（建築監視員が第10項の規定による命令をした場合を含む。）においては、標識の設置その他国土交通省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第1項又は第10項の規定による命令に係る建築物又は建築物の敷地内に設置することができる。この場合においては、第1項又は第10項の規定による命令に係る建築物又は建築物の敷地の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第1項、第7項又は第10項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

#### （保安上危険な建築物等に対する措置）

第10条 特定行政庁は、第6条第1項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第3条第2項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）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となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

- 2 特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第3条第2項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。
- 4 第9条第2項から第9項まで及び第11項から第15項までの規定は、前2項の場合に準用する。

#### 4-5 建築基準法施行令（昭和25年11月16日政令第338号）抜粋

（勧告の対象となる建築物）

第14条の2 法第10条第1項の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 法別表第1（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物のうち階数が3以上でその用途に供する部分の床面積の合計が100平方メートルを超え200平方メートル以下のもの
- 二 事務所その他これに類する用途に供する建築物（法第6条第1項第一号に掲げる建築物を除く。）のうち階数が5以上で延べ面積が1000平方メートルを超えるもの