

加西市耐震改修促進計画

令和8年3月改定

加西市

目 次

1 本計画の概要	2
1-1 改定の趣旨	2
1-2 計画の位置づけ	3
1-3 目標年次	3
2 耐震化に係る現況の整理	4
2-1 加西市における地震災害の想定規模	4
2-2 施策への取組状況	7
2-3 耐震化の状況	10
3 耐震化促進の方針と目標	14
3-1 耐震化の促進に係る方針	14
3-2 住宅の耐震化率の目標	14
3-3 多数利用建築物の耐震化率の目標	16
3-4 意識啓発活動の目標	16
4 住宅の耐震化施策	17
4-1 施策の基本的な方向性	17
4-2 普及啓発	18
4-3 住宅の耐震化促進支援策	19
4-4 環境整備	21
5 多数利用建築物の耐震化施策	22
5-1 施策の基本的な方向性	22
5-2 民間建築物の耐震化に関する支援	22
5-3 意識啓発・環境整備	23
6 防災拠点建築物及び 地震発生時に通行を確保すべき道路の指定	24
6-1 防災拠点建築物の指定	24
6-2 地震発生時に通行を確保すべき道路の指定	24
7 その他の施策	26
7-1 地震時の建築物の総合的な安全対策等の実施	26
7-2 新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法の周知	26
7-3 地震保険等の加入促進	27
8 資料編	28
8-1 用語解説	28
8-2 関係法令等	31
8-3 《参考》多数利用建築物の耐震化状況と目標の内訳	52

1 本計画の概要

1-1 改定の趣旨

(1) 当初計画の策定経緯

我が国は世界でも有数の地震国であり、今日までに発生した多くの地震によって国民の生活は多大な被害を受けてきました。平成7（1995）年の阪神・淡路大震災による死者はその約9割が住宅・建築物の倒壊等によるもので、建築物の耐震化の重要性が強く認識されました。これを受け、同年12月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「耐震改修促進法」という。）」が制定されました。

その後も平成16（2004）年の新潟県中越地震など頻発する大規模地震の教訓を反映し、平成18（2006）年1月には耐震改修促進法の第一回改正が行われるとともに、国土交通省による「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（以下「基本方針」という。）」が示されました。これを受けて兵庫県は平成19（2007）年3月に「兵庫県耐震改修促進計画（以下「県計画」という。）」を策定、本市においても平成20（2008）年3月に当初の「加西市耐震改修促進計画」を策定しています。

(2) 前回改定（平成29年）の経緯

平成23（2011）年3月に発生した東日本大震災における甚大な被害を受け、平成25（2013）年11月に耐震改修促進法の第二回改正が行われました。この改正では、不特定多数の者が利用する大規模建築物等への耐震診断や結果公表の義務付けが盛り込まれ、国は基本方針において「住宅の耐震化率及び多数の者が利用する建築物の耐震化率を令和2（2020）年度までに少なくとも95%とし、耐震性が不十分な住宅を令和7（2025）年度までにおおむね解消する」ことを目標として掲げました。

一方で兵庫県は、耐震性のない住宅34.6万戸全てに対する草の根意識啓発などで住宅の耐震化ペースを従来の2倍に高めることで「令和7（2025）年度における住宅・多数利用建築物の耐震化率を97%とする」目標を掲げたことから、本市においてもこれらの方針との整合を図り、平成29（2017）年10月に第一回の計画改定を行いました。

(3) 今回改定（令和8年）の背景と意図

平成28（2016）年4月の熊本地震では、平成12（2000）年5月31日以前の基準で建築された木造住宅において耐震性が不足する可能性が確認されました。また、平成30（2018）年の大阪府北部地震では、ブロック塀の倒壊による人的被害を受けて翌年に建築基準法施行令の改正が行われています。こうした情勢を踏まえ、国は令和7（2025）年7月に基本方針を改正し、住宅の耐震化目標を令和17（2035）年度までに見直すとともに、平成12（2000）年建設省告示の規定に適合しない木造住宅への性能検証などを盛り込みました。

令和8年3月改定の県計画においても「令和17（2035）年度までの耐震性不足をおおむね解消（100%に近い状態）」とされたことから、本市においても、これまでの施策の進捗を検証し、耐震性が不十分な全ての建築物所有者に対する「プッシュ型意識啓発」の実施や安全な住環境の確保を加速させるため、本計画を改定するものです。

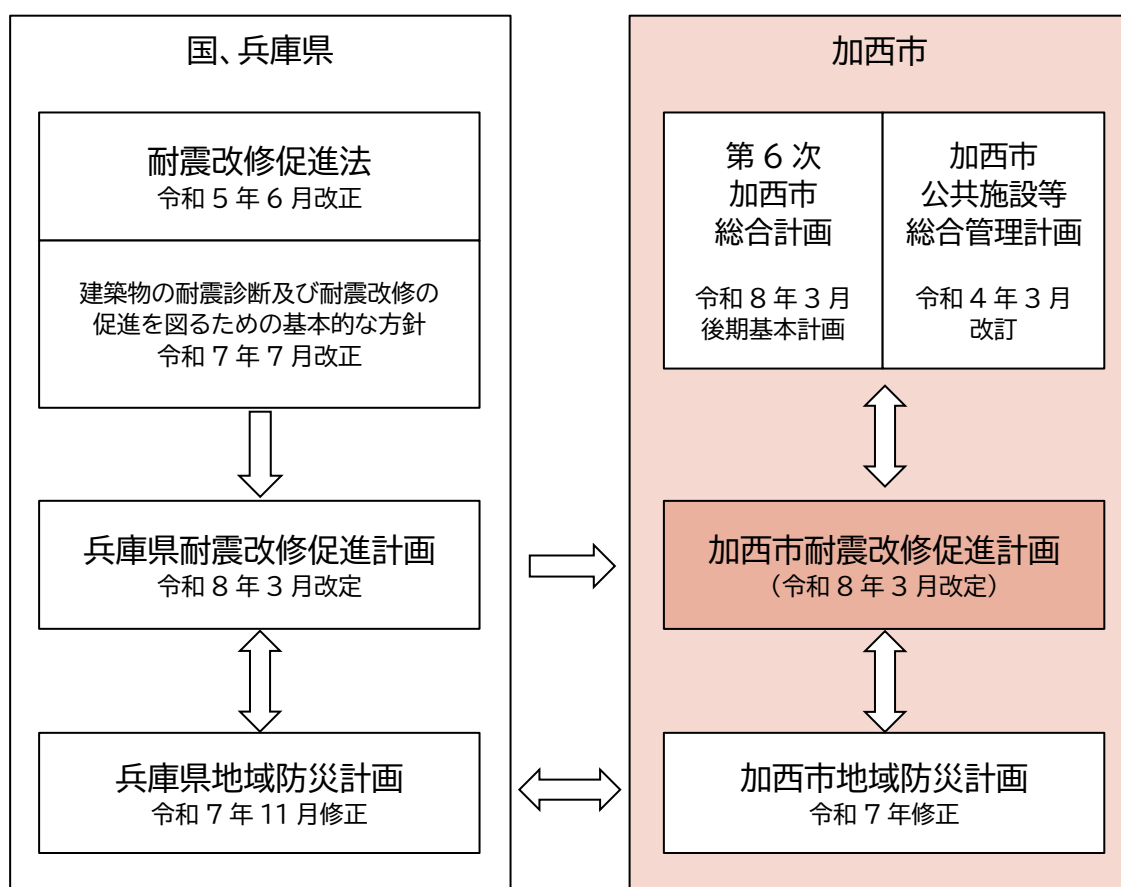
1-2 計画の位置づけ

本計画は、耐震改修促進法第6条第1項の規定により、県計画（令和8（2026）年3月改定）に基づいて定めるものです。

また、本計画は地震災害に備えることを目的とした、住宅及び建築物の防災・減災対策を推進するための計画であることから、「加西市地域防災計画（令和7年修正）」との整合を図りつつ改定します。

さらに、本市の長期的なまちづくりの基本的な方向性を定め、市政運営の指針となる「第6次加西市総合計画 後期基本計画（令和8年3月）」及び公共施設等の管理の基本方針となる「加西市公共施設等総合管理計画（令和4年3月改訂）」とも整合を図ります。

図1 加西市耐震改修促進計画の位置づけ



1-3 目標年次

本計画の目標年次は、県計画との整合を図り、令和17年度とします。

また、社会情勢の変化や事業の進捗状況等を勘案し、必要に応じて本計画の見直しを行います。

2 耐震化に係る現況の整理

2-1 加西市における地震災害の想定規模

(1) 過去の地震被害

兵庫県内で震度 6 以上の揺れがあったと推定される地震は以下の通りです。

図 2 地震災害の履歴

番号	発生年月日	推定規模	備考
1	868 年 8 月 3 日	M 7.0 以上	播磨国地震（姫路、加古川、高砂市接合地点付近）
2	887 年 8 月 26 日	M 8.0~8.5	
3	1864 年 3 月 6 日	M 6 $\frac{1}{4}$	加古川上流杉原谷付近
4	1916 年 11 月 26 日	M 6.1	明石海峡付近
5	1925 年 5 月 23 日	M 6.8	北但馬地震（豊岡付近）
6	1927 年 3 月 7 日	M 7.3	北丹後地震
◎7	1995 年 1 月 17 日	M 7.3	兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災、淡路島北端部海域）
[参考]8	2011 年 3 月 11 日	M 7.9	東北地方太平洋沖地震（東日本大震災、三陸沖）
9	2013 年 4 月 13 日	M 6.3	淡路島地震（淡路島付近）
[参考]10	2016 年 4 月 14 日	M 6.5	熊本地震(2016 年)（熊本県熊本地方）
[参考]11	2016 年 4 月 16 日	M 7.3	熊本地震(2016 年)（熊本県熊本地方）
[参考]12	2018 年 9 月 6 日	M 6.7	北海道胆振東部地震（胆振地方中東部）
[参考]13	2024 年 1 月 1 日	M 7.6	能登半島地震(2024 年)（石川県能登地方）

◎は県内で震度 7 以上、[参考]は県外で震度 7 以上の推定

なお、「鎮増私聞記」によると、1412 年に播磨国で大きな地震が発生したとされている。

出典：加西市地域防災計画（令和 7 年修正）に一部加筆

(2) 今後想定される地震の規模と被害

加西市地域防災計画では、兵庫県の地震被害想定に基づき、市内で甚大な被害が発生する可能性がある地震とその被害について下記の通り想定しています。

想定される被害を軽減させるために、計画的に耐震化を促進する必要があります。

① 内陸型地震

比較的活動度の高い断層を中心に、県内への影響が大きいと考えられる 4 つの活断層（内陸型地震）の地震被害を予測しており、これらの地震が発生した場合の市域で想定される被害等は、次のようになっています。

ア 想定される震度

加西市で想定される震度は、山崎断層による地震が発生した場合が最も大きく、最大で震度 7 の揺れが想定されています。

イ 想定される被害

建物被害、出火・延焼被害の想定のほか、季節、時刻等の条件の違いを考慮した人的被害の想定が行われています。

このうち、人的被害が最も大きい山崎断層帯主部南東部・草谷断層の被害想定では、「冬の早朝（5 時）」に地震が発生した場合、建物倒壊により 302 人の死者、937 人の

負傷者（うち 137 人が重傷者）が発生するものとされています。また、揺れ・液状化による全壊棟数は 4,957 棟と予想されています。

図 3 断層モデル図

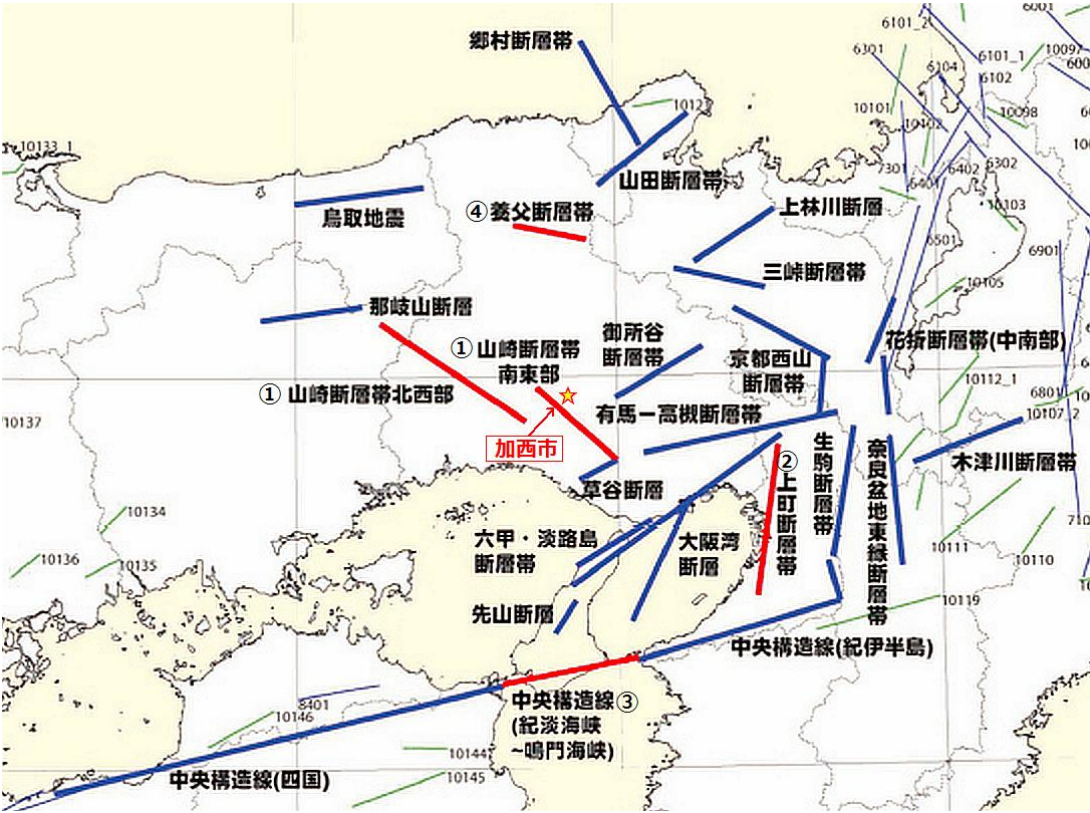


図 4 想定地震の諸元（内陸型地震）

想定地震	想定震源地	想定規模
山崎断層帯地震	①山崎断層帯 (北西部・南東部)	M 8.0
上町断層帯地震	②上町断層帯	M 7.5
中央構造線断層帯地震	③中央構造線断層 (紀淡海峡～鳴門海峡)	M 7.7
養父断層帯地震	④養父断層帯	M 7.0

図 5 被害想定（内陸型地震）

想定地震	建物被害				避難者 (人)	人的被害*			
	揺れ		液状化	火災		建物倒壊		火災	
	全壊 (棟)	半壊 (棟)	全壊 (棟)	焼失 (棟)		死者 (人)	負傷者 (人)	重傷者 (人)	焼死者 (人)
山崎断層帯地震	4,864	7,528	93	5	12,032	302	937	137	1

* 人的被害については建物倒壊が冬早朝 5 時、焼死者が冬夕方 18 時を想定している

出典：加西市地域防災計画（令和 7 年修正）

② 海溝型地震

南海トラフ地震は、静岡県の駿河湾から九州東方沖の日向灘までの地域並びにその周辺地域における地殻の境界を震源とする大規模な地震であり、今世紀前半での発生が懸念されています。また、同時又は時間差をもって発生するケースも懸念されています。

ア 想定される震度

中央防災会議では、南海トラフ地震が同時に発生した場合、地震の規模はマグニチュード 9.1 となり、本市では震度 6 弱の揺れが予想されます。強い揺れは 1 分以上続き、数分間続くこともあると想定しています。

イ 想定される被害

被害が最も大きくなる冬の早朝 5 時を想定した被害の見込みは以下の通りです。

図 6 南海トラフ地震による想定震度分布図

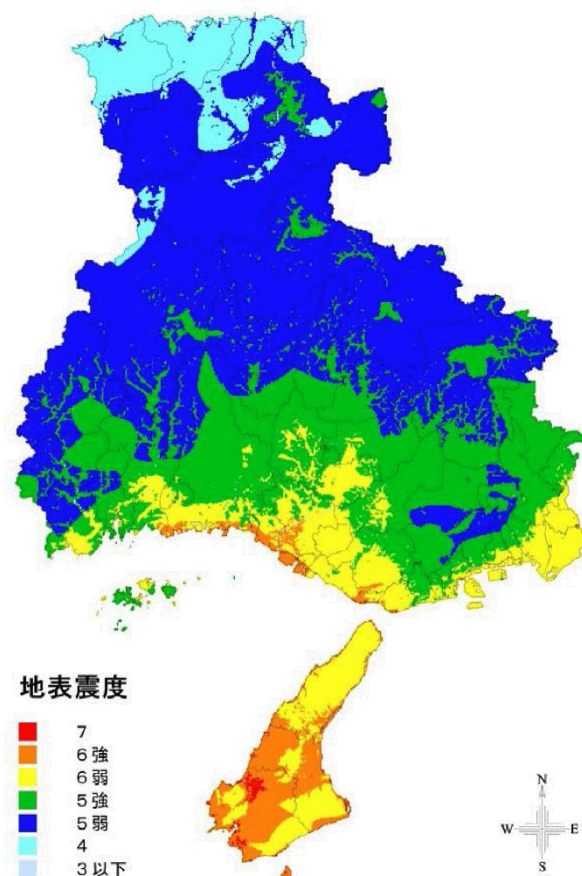


図 7 被害想定（海溝型地震）

想 定 地 震	建物被害						避難者 (人)	人的被害		
	揺れ		液状化		土砂災害			死者 (人)	負傷者 (人)	避難者 (人)
	全壊 (棟)	半壊 (棟)	全壊 (棟)	半壊 (棟)	全壊 (棟)	半壊 (棟)				
南海トラフ地震	30	868	8	277	1	3	165	1	154	165

出典：加西市地域防災計画（令和 7 年修正）

2-2 施策への取組状況

加西市では、平成 29 年（2017 年）10 月に策定した耐震改修促進計画に基づき、兵庫県等と連携しながら耐震率の向上に努めています。

平成 30～令和 6 年度における取組状況の確認と所管部署による自己評価を行うとともに、計画の改定にあたり考慮すべき課題・方向性を整理しました。

前回計画の施策体系		平成 30～令和 6 年度の取組	評価*	今後の課題、方向性
4-2 耐震化支援策の推進	(1) 住宅の簡易耐震診断の推進	耐震診断については、住宅所有者に対し、無料で簡易耐震診断員を派遣し支援を行った。 実施件数 182 件	○ 継続	今後も簡易耐震診断の無料化を継続する。
	(2) 耐震改修促進事業の推進	計画策定 実施件数 12 件 改修工事 実施件数 9 件 建替工事 実施件数 20 件 防災ベッド 実施件数 1 件 除却工事 (R3 年度より) 実施件数 17 件	◎ 拡大	簡易耐震診断の受診後、改修工事等に繋がるケースは増加傾向にある。また、除却工事においては令和 3 年度から実施しているが、毎年、一定数の申し込みがある。 引き続き助成制度の情報発信を行い、申請数を向上できるように努める。
	(3) 耐震改修促進税制の周知	固定資産税の控除 計 2 件	○ 継続	市ホームページ等で情報発信を行い、この制度を広く市民に周知し活用を促進する。
	(4) 住宅耐震改修工事利子補給事業の周知	パンフレット常置による市民周知を行った。	▲ 要改善	令和 4 年 3 月 31 日をもって当該事業の新規受け付けを終了していることから、耐震化にかかる住宅所有者の費用負担を軽減する方策について、所管行政庁である県との調整を進める。
	(5) バリアフリーリフォーム補助との連携	「人生 80 年いきいき住宅助成事業」への申請 38 件のうち、旧耐震基準の住宅 36 件に対して簡易耐震診断員を派遣した。一方で、バリアフリー化に伴うリフォーム工事から耐震改修工事等には繋がらなかった。	▲ 要改善	令和 8 年度から当該事業において簡易耐震診断の実施が要件から外されることから、バリアフリー化以外の施策との連携についても模索していく。
	(6) 多数利用建築物（民間）の耐震診断の推進	民間が所有する耐震性のない多数利用建築物について、意識調査を実施。	▲ 要改善	所有者は改修工事もしくは除却をしないといけないという認識はあるが、次のステップに繋がらない。 少しでも耐震化への意識を高めるため、必要に応じて補助制度を検討する。
4-3 草の根意識啓発活動の実施		住宅耐震化の普及活動として、令和 3 年度より毎年加西市耐震化緊急促進アクションプログラムを実施。広報誌・ホームページによる周知活動、庁舎内における耐震模型展示ブースの設置、中学校区毎にパンフレットの全戸配布を行って、耐震化に関する情報提供を行っている。	○ 継続	引き続き、地震の危険性や耐震化の必要性について周知していく。

* ◎拡大：取組を強化／○継続：従来の取組を踏襲／▲要改善：取組を見直し

前回計画の施策体系		概要	評価*	今後の課題、方向性
4-4 安心して耐震改修を行うことができる環境整備	(1) 相談体制の強化	耐震改修の知識を共有し、複数人が窓口対応できるようにした。県やひょうご住まいサポートセンター等と連携して相談体制の強化に努めた。	○ 継続	引き続き関係機関との連携し、耐震診断や耐震改修を希望する市民の相談に迅速かつ的確に対応する。
	(2) 耐震診断員の養成・活用	耐震診断時に、診断員による耐震化に関するアドバイス等を行い、耐震改修工事などに繋げている。	○ 継続	引き続き診断員による耐震化に関するアドバイス等を行い、耐震改修工事などに繋げていく。
	(3) 住宅改修業者登録制度の周知	平成 29 年度から「ひょうご住まいの耐震化促進事業」において、工事施工業者の「住宅改修業者登録制度」への登録が義務付けされており、この制度の周知を図っている。	○ 継続	引き続き改修工事業者の選定が安心してできるよう、住宅改修業者登録制度の説明を行う。
4-5 大地震時に備えた建築物の予防策	(1) 被災建築物応急危険度判定体制の整備	県において、左記の被災建物応急危険度判定士を養成する等の取組が行われており、市としては、災害時における受入れ体制の整備について進めてきた。 (加西市地域防災計画参照)	○ 継続	災害時に備え、県や建築士協会等の関係機関との連携による応急危険度判定士派遣の受入れ体制の整備を継続する。
	(2) 兵庫県住宅再建共済制度（フェニックス共済）の加入促進	左記の制度への加入については「ひょうご住まいの耐震化推進事業」の補助要件であったことから、一般住宅の加入促進も含め、県と連携して制度の普及啓発活動を行った。	▲ 要改善	令和 8 年度からフェニックス共済への加入が補助要件から外されたことから、民間の地震保険や他の共済制度も含めた加入の促進に取り組む。
4-6 地震発生時に通行を確保すべき道路の指定	(1) 通行障害既存耐震不適格建築物の耐震化の促進	通行障害既存耐震不適格建築物の沿道建築物の状況把握ができていない。	▲ 要改善	通行障害既存耐震不適格建築物の状況調査にあたり、所管行政庁である県との調整を進める。
	(2) 緊急輸送道路の指定	緊急輸送道路の沿道建築物の状況把握ができていない。	▲ 要改善	緊急輸送路の沿道施設の状況調査にあたり、所管行政庁である県との調整を進める。
5-1 情報提供の推進	(1) 市民、業界関係者への情報提供	普及活動の結果、簡易耐震診断の申し込み件数は、当初は 20 件程度ではあったが、近年は 40 件前後まで増えている。	○ 継続	普及活動を継続し、市民や事業者、関係団体等に対して、耐震診断及び耐震改修に関する知識の普及、啓発に努める。
	(2) 住宅耐震化相談会の実施等	住宅耐震化の普及活動として、令和 3 年度より毎年加西市耐震化緊急促進アクションプログラムを実施。広報誌・ホームページによる周知活動、庁舎内における耐震模型展示ブースの設置、中学校区毎にパンフレットの全戸配布を行って、耐震化に関する情報提供を行っている。	○ 継続	普及活動を継続し、市民や事業者、関係団体等に対して、耐震診断及び耐震改修に関する知識の普及、啓発に努める。
	(3) 加西市地震防災マップ等の更新、活用促進	地震想定図も含めた加西市防災マップ令和 3 年 3 月に作成（更新）し、市内全戸及び小中学校等へ配付した。	○ 継続	パンフレット、市ホームページ等で情報発信を行い、この制度を広く市民に周知し活用を促進する。

* ①拡大：取組を強化／○継続：従来の取組を踏襲／▲要改善：取組を見直し

前回計画の施策体系		概要	評価*	今後の課題、方向性
5-2 自治会や関係団体との連携	(1) 自治会との連携	住宅耐震化の普及活動として、令和3年度より毎年加西市耐震化緊急促進アクションプログラムを実施。広報誌・ホームページによる周知活動、庁舎内における耐震模型展示ブースの設置、中学校区毎にパンフレットの全戸配布を行って、耐震化に関する情報提供を行っている。	○ 継続	普及活動を継続し、市民や事業者、関係団体等に対して、耐震診断及び耐震改修に関する知識の普及、啓発に努める。
	(2) 関係団体との連携	特に取組なし。	▲ 要改善	上記(1)の活動にあたり、関係団体とも連携を図りながら対応を進める。
6-1 法に基づく指示・指導等と勧告・命令等	(1) 耐震改修促進法第12条又は第15条に基づく指示・指導等	本計画の推進のため、兵庫県と連携して、耐震化について必要がある場合は、指導・助言を行う必要がある。	○ 継続	引き続き、所管行政庁である兵庫県と連携して取り組む。
	(2) 建築基準法第10条に基づく勧告又は命令	本計画の推進のため、兵庫県と連携して、耐震化について必要がある場合は、指導・助言を行う必要がある。	○ 継続	引き続き、所管行政庁である兵庫県と連携して取り組む。

* ◎拡大：取組を強化／○継続：従来の取組を踏襲／▲要改善：取組を見直し

また、令和3年度からは「加西市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」に基づく取組を進めており、国の定めに基づく進捗状況の把握・検証・公表を行っています。

内容		令和2	令和3	令和4	令和5	令和6	令和7	累計** (件)
簡易耐震診断推進事業	目標		20	20	20	20	38	118
	実績	20	20	23	44	35	38	180
耐震改修計画策定費補助	目標		2	2	2	2	2	10
	実績	2	1	0	1	4	2	10
耐震改修工事費補助	目標		2	2	2	2	2	10
	実績	2	1	0	1	1	1	6
建替工事費補助	目標		2	4	6	3	2	17
	実績	2	3	5	1	1	0	12
除却工事費補助	目標			2	4	4	3	13
	実績		2	2	7	6	3	20
防災ベッド等設置助成	実績	0	0	0	0	1	0	1
合計(件)	目標		26	30	34	31	47	168
	実績	26	27	30	54	48	44	229

** 上表の累計件数は令和2～6年度分であり、平成30～令和6年度の実績とは差異があります。

2-3 耐震化の状況

(1) 住宅

令和5年10月1日時点で**居住のある住宅総数**は17,330戸であり、その1/3を超える6,118戸が旧耐震基準の住宅と推計されます。

旧耐震基準の住宅のうち耐震性の不十分なものは2,742戸と推計され、耐震化率は84.2%となります。

同時点の住宅の耐震化率は全国平均が約90%、兵庫県平均が91.7%であり、加西市の耐震化率は全国平均に比べ約6%、県平均に比べて7.5%低い水準となっています。

また、耐震性のある住宅を建て方別に見ると、一戸建住宅では11,602戸（耐震化率83.4%）、それ以外の共同住宅等では2,986戸（同87.3%）となっています。

図8 住宅の耐震化の状況（令和5年10月1日時点）

建て方	住宅 総数 (戸)	新耐震 の住宅	旧耐震 の住宅	耐震性		耐震性 のある 住宅	耐震化率
	A	B	C	耐震性 あり	耐震性 なし		
一戸建住宅	13,910	8,464	5,446	3,138	2,308	11,602	83.4%
共同住宅等	3,420	2,748	672	238	434	2,986	87.3%
居住のある住宅	17,330	11,212	6,118	3,376	2,742	14,588	84.2%

注1：令和5（2023）年住宅・土地統計調査を基にした推計による

注2：建て方の「共同住宅等」とは、一戸建住宅以外の住宅をいう

【参考】建築物の耐震性

耐震性のある建築物は「新耐震基準建築物」、「旧耐震基準建築物のうち耐震診断で耐震性ありとされたもの」、「旧耐震基準建築物のうち耐震診断で耐震性不足とされ耐震改修を実施したもの」に区分され、いずれにも該当しないものが耐震性のない建築物となる。

○新耐震基準建築物：昭和56年6月1日（建築基準法の改正による新耐震基準の施行日）

以降に着工した建築物

○旧耐震基準建築物：昭和56年5月31日以前に着工した建築物

(2) 多数利用建築物（民間）

令和 7 年 10 月 1 日時点で耐震改修促進法に定められている民間の多数利用建築物は 71 棟あり、このうち新耐震基準建築物は 59 棟（83.1%）、旧耐震基準建築物は 12 棟（16.9%）となります。

このうち、旧耐震基準建築物はいずれも耐震性が確認できておらず、全体の耐震化率は 83.1%となっています。

(3) 多数利用建築物（公共）

令和 7 年 10 月 1 日時点で耐震改修促進法に定められている公共の多数利用建築物は 63 棟あり、このうち新耐震基準建築物は 39 棟（61.9%）、旧耐震基準建築物は 24 棟（38.1%）となります。

このうち、改築や耐震改修の完了によって 22 棟が耐震性を有しており、全体の耐震化率は 96.8%となります。

図 9 多数利用建築物の耐震化の状況（令和 7 年 10 月 1 日時点）

区分		公共	民間	合計
庁舎		100.0%	-	100.0%
学校・病院・福祉施設		97.5%	100.0%	98.0%
その他施設（ホテル・旅館・物販店舗等）		88.9%	92.1%	91.5%
旧耐震基準建築物の規模別耐震化率*	大規模多数利用建築物	-	100.0%	100.0%
	中規模多数利用建築物	100.0%	100.0%	100.0%
	小規模多数利用建築物	0.0%	91.2%	88.6%
賃貸住宅		100.0%	62.5%	73.5%

出典：兵庫県、加西市調べ

【参考】多数利用建築物

耐震改修促進法第 14 条第 1 号に掲げる建築物をいう。また、本計画においては、県計画と同様に、同法附則第 3 条第 1 項に規定する要緊急安全確認大規模多数利用建築物を「大規模多数利用建築物」、同法第 15 条第 2 項に規定する特定既存耐震不適格建築物を「中規模多数利用建築物」、同法第 14 条に規定する特定既存耐震不適格建築物（中規模多数利用建築物を除く。）を「小規模多数利用建築物」とする。

- 大規模多数利用建築物：耐震診断が義務付けされた建築物
- 中規模多数利用建築物：所管行政庁が必要な指示をすることができる建築物
- 小規模多数利用建築物：所管行政庁が必要な指導及び助言をすることができる建築物
- 多数利用建築物の用途の例：

学校、病院、劇場、映画館、集会場、ホテル、保育所、老人ホーム、体育館、図書館、ボーリング場、百貨店等の物品販売業を営む店舗、飲食店、銀行等のサービス業を営む店舗、展示場、遊技場、保健所等の公益上必要な建築物、賃貸住宅（共同住宅に限る）、事務所、工場

《解説》住宅の耐震化率の推計データについて

① 概要

令和 5 年住宅・土地統計調査（以下「住調」という。）の本市データには、

ア 居住のある住宅の所有関係「不詳」が平成 30 年調査の 200 戸から 1,350 戸に急増

イ 旧耐震の住宅（昭和 56 年より前の建築）が平成 25 年調査時点よりも多い

など、統計的な信頼性に欠ける値が見られます。

上記アは無回答の増加傾向という近年の統計調査で広範にみられる現象が反映されたものと考えられますが、上記イはサンプル（抽出）調査の統計限界付近で発生する小規模自治体に特有の現象と考えられます。

② 検証の目的

令和 5 年住調データを含めた場合と含めない場合について、それぞれの「令和 5 年までの推移」との整合性をチェックし、より実態に即した推計結果としていずれを採用するのか判断します。

③ 比較の結果

パターン 検証内容	A：令和 5 年住調を 推計に含める場合	B：令和 5 年住調を 含めず推計する場合	C：旧耐震住宅の推 計のみ令和 5 年住調 を除外する場合
[1] 住宅総数	令和 5 年 17,330 戸で 住基台帳の日本人世 帯 17,320 世帯と概ね 整合	令和 5 年 15,592 戸で 住基台帳の日本人世 帯と整合しない	住基台帳世帯数と概 ね整合（Aと同様）
[2] 耐震性あり（新耐 震）ストック数	平成 25～令和 5 年の 10 年間に 1,725 戸増 加で、新設着工の約 150 戸/年と概ね整合	10 年間に 356 戸で、 新設着工のペースと 整合しない	新設着工数と概ね整 合（Aと同様）
[3] 耐震性なし（旧耐 震）ストック数	退居・除却や耐震化 改修などによって減 少するはずが、940 戸 ほど増加	5 年間に▲614 戸で、 H20～H30 の減少ペー ス▲128 戸/年と概ね 整合	平成 20～30 年の減少 ペースと概ね整合 （Bと同様）
【参考】耐震化率の 考え方とデータ範囲	県推計及び前回計画 の算出方法と同じ	直近 5 年間の動向を 示すデータが丸ごと 欠損	直近 5 年間の動向を 示すデータのうち異 常値である旧耐震住 宅のみトレンド補完
【参考】推計結果	76.9%で北播磨管内 では多可町(73.8%) に近い	82.4%で北播磨管内 では西脇市(82.6%) に近い	84.2%で北播磨管内 では三木市(83.6%) に近い
総合評価	△	×	○

④ 採用する推計パターンと耐震化率

本計画においては、パターンCを採用（異常値である令和 5 年住調の旧耐震住宅データのみ推計から除外）し、令和 5 年における住宅の耐震化率を 84.2%と設定します。

図 10 【参考】耐震改修促進法における規制対象一覧

※義務付け対象は旧耐震建築物

用途		特定既存耐震不適格建築物の要件	指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件	耐震診断義務付け対象建築物の要件
学校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校	階数2以上かつ1,000㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上かつ1,500㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上かつ3,000㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。
	上記以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上		
体育館（一般公共の用に供されるもの）		階数1以上かつ1,000㎡以上	階数1以上かつ2,000㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上
ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
病院、診療所				
劇場、観覧場、映画館、演芸場				
集会場、公会堂				
展示場				
卸売市場				
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗			階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
ホテル、旅館				
賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舎、下宿事務所				
老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの		階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上	階数2以上かつ5,000㎡以上
老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの				
幼稚園、保育所		階数2以上かつ500㎡以上	階数2以上かつ750㎡以上	階数2以上かつ1,500㎡以上
博物館、美術館、図書館		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
遊技場				
公衆浴場				
飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの				
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗				
工場（危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く。）				
車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの			階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設				
保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物				
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物		政令で定める数量以上の危険物を貯蔵又は処理するすべての建築物	500㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上 （敷地境界線から一定距離以内に存する建築物に限る）
避難路沿道建築物		耐震改修等促進計画で指定する避難路の沿道建築物であって、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物（道路幅員が12m以下の場合は6m超）	左に同じ	耐震改修等促進計画で指定する重要な避難路の沿道建築物であって、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物（道路幅員が12m以下の場合は6m超）
防災拠点である建築物				耐震改修等促進計画で指定する大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な、病院、官公署、災害応急対策に必要な施設等の建築物

出典：国土交通省ホームページ

3 耐震化促進の方針と目標

3-1 耐震化の促進に係る方針

令和 17 年度末における将来推計と国の基本方針を踏まえた上で、原則として上位計画となる兵庫県耐震改修促進計画の目標に準拠します。

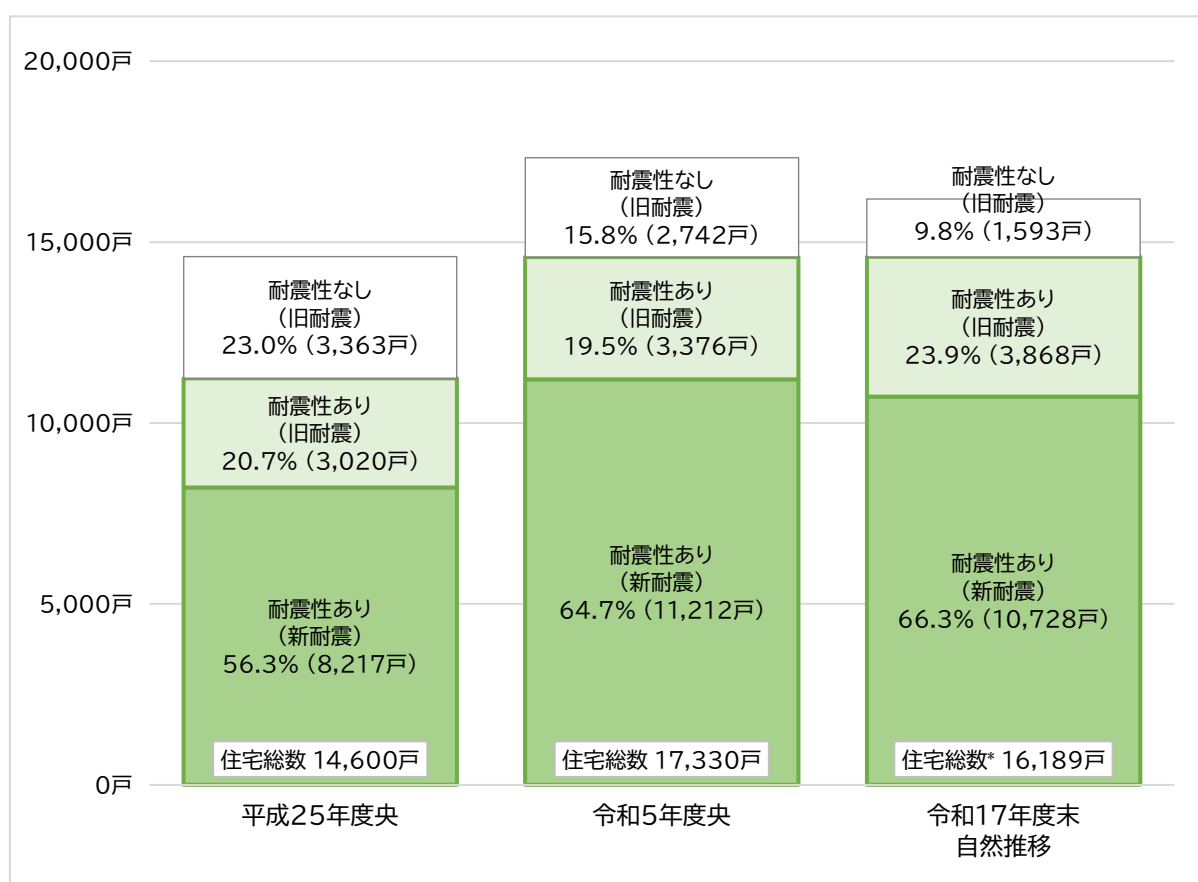
3-2 住宅の耐震化率の目標

(1) 耐震化率の将来見込み

居住のある住宅のうち耐震性がない住宅は令和 5 年 10 月 1 日（以下「年度央」という。）の時点で 2,742 戸ありますが、建替や除却により令和 17 年度末までに 657 戸が滅失すると予想されます。

耐震改修の実施件数が従来のペースと変わらなかった場合、耐震性がない住宅は令和 17 年度末において 1,593 戸となり、新築や建替で増加する新耐震基準の住宅を加えた耐震化率は約 90.2%に止まると予測されます。

図 11 住宅の耐震化の現状と将来の見込み



* 令和 17 年度末の住宅総数は将来世帯数（国立社会保障・人口問題研究所「地域別将来推計人口（令和 5 年推計）」と「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）令和 6 年推計」より算出）と連動して推移するものとした

(2) 令和 17 年度末における耐震化率の目標

令和 17 年度末において、住宅の耐震化率の目標を 97.0%とします。

耐震化の目標を達成するためには、従来の耐震改修のペースに加え、令和 17 年度末までに計 1,107 戸の耐震化を上乗せする必要があります。

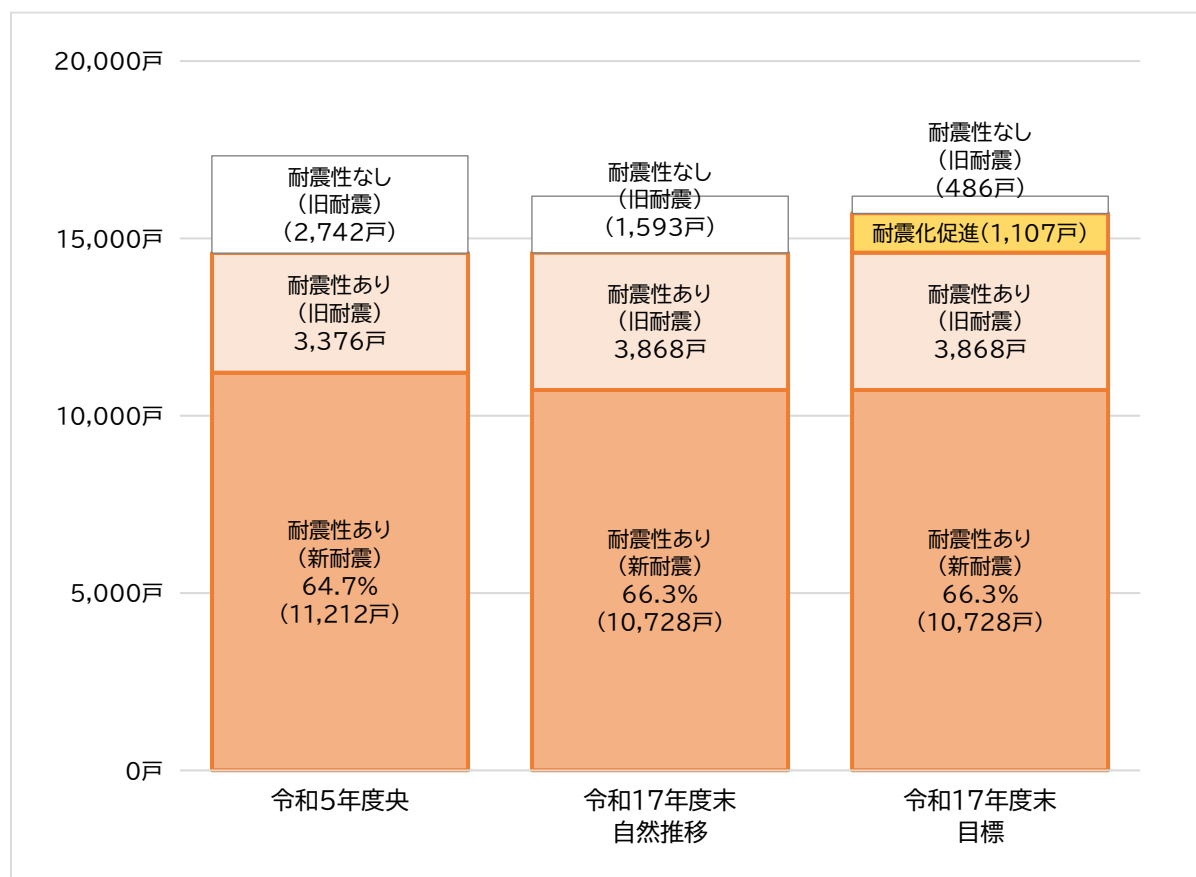
なお、旧耐震基準住宅リストの整備後、実態に即した見直しを行うものとします。

図 12 住宅の耐震化率の目標

区分	現況 (令和 5 年度末)	自然推移 (令和 17 年度末)	目標 (令和 17 年度末)
住宅総数(A)	17,330 戸	16,189 戸	16,189 戸
耐震性あり(B)	14,588 戸	14,596 戸	15,703 戸
うち旧耐震基準	3,376 戸	3,868 戸	4,975 戸 (+1,107 戸)
耐震性なし	2,742 戸	1,593 戸	486 戸
耐震化率(B÷A)	84.2%	90.2%	97.0%

* ()内は耐震化の促進により耐震性を確保する旧耐震基準建築物の数

図 13 住宅の耐震化に向けた取り組みと目標



3-3 多数利用建築物の耐震化率の目標

令和 17 年度末において、耐震性がない多数利用建築物をおおむね解消することを目指します。

用途・規模別耐震化率の目標は、下表の通りとします。

図 14 多数利用建築物の耐震化の目標

区分		現況 (令和 7 年度末)	目標 (令和 17 年度末)
庁舎		100.0%	耐震性がない 多数利用建築物を おおむね解消
学校・病院・福祉施設		98.0%	
その他施設（ホテル・旅館、物販店舗等）		91.5%	
旧耐震基準建築物の 規模別耐震化率*	大規模多数利用建築物	100.0%	
	中規模多数利用建築物	100.0%	
	小規模多数利用建築物	88.6%	
賃貸住宅		73.5%	

【参考】

○県計画における住宅及び多数利用建築物の耐震化の目標

- ・令和 17 年度に耐震性が不十分な住宅をおおむね解消
- ・令和 17 年度に耐震性が不十分な多数利用建築物をおおむね解消
- ・耐震性が不十分な全ての住宅・多数利用建築物に対する「プッシュ型意識啓発」の実施

3-4 意識啓発活動の目標

住宅の耐震化に係る意識啓発活動について、これまでも相談・支援体制の強化に取り組んできたところですが、耐震化のペースをこれまで以上に上げる必要があることから、旧耐震住宅ならびに多数利用建築物の所有者に対して「プッシュ型意識啓発」を実施します。

4 住宅の耐震化施策

4-1 施策の基本的な方向性

住宅・建築物の耐震化の目標を達成するためには、耐震診断や改修を担う地域の事業者の活動を活性化することに加え、所有者・居住者が地震災害対策を自らの問題として考え、主体的に判断し取り組める条件づくりを市が責任を持って進めていく必要があります。

ついては、耐震化に消極的な居住者への意識啓発を最重点化するとともに、施策の実効性を高める民間事業者との連携強化、支援制度の活用促進に向けた負担軽減や制度の簡素化・見直しに取り組みます。

また、計画の着実な推進に向け、住宅部局だけでなく道路・防災・福祉・教育等の関係部局が一体となり耐震化を推進する《横断的な連携体制》を確立するとともに、各年度におけるアクションプログラムの進行管理に加え、計画の中間年度において《目標の進捗管理と施策の見直し》に取り組みます。

4-2 普及啓発

(1) 耐震性が不明な住宅・耐震性が不十分な住宅の把握

固定資産税台帳や不動産登記の情報等を活用し、旧耐震基準住宅リストの整備に取り組みます。

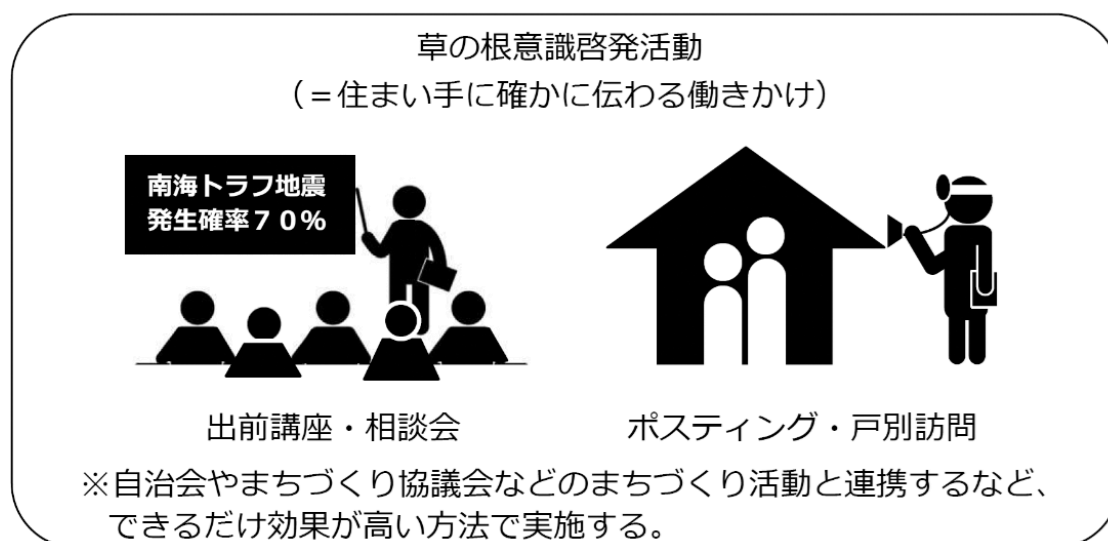
(2) 旧耐震基準住宅居住者へのプッシュ型意識啓発

従来の広報主体から、ダイレクトメールや戸別訪問、個別相談会の開催など、行政から所有者へ直接働きかける手法への転換を図ります。

旧耐震基準住宅リストを活用し、地震の危険性や耐震化の必要性についてわかりやすく示した啓発用パンフレットを作成・配付します。

また、建築関係団体の建築士等と連携した住宅耐震化相談会や早かごセミナー制度を活用した出前講座について、県および近隣自治体との連携による実施を検討します。

図 15 意識啓発活動



(3) 市全体への幅広い周知

市の公式 SNS 等を通じた PR、中学・高校での災害図上訓練（DIG）や防災訓練を通じた家庭へのフィードバックなど様々な手段や機会を通じた普及啓発活動を推進します。

また、小・中・高校における「住まいの地震対策講座」など次世代への啓発を通じて、子どもから親・祖父母へ耐震性の確認を促す取組を検討します。

(4) 自治会・関係団体との連携

住宅・建築物の耐震化は地域の防災活動の一環であり、地域の安全・安心という観点から自治会等の自主防災組織等と連携し、市民への啓発活動に取り組みます。

4-3 住宅の耐震化促進支援策

(1) 簡易耐震診断の推進

住宅の安全性に対する市民の意識を高め、耐震化への動機付けを行うため、簡易耐震診断推進事業を推進します。

【概要：加西市】

- ・対象住宅 昭和 56 年 5 月以前着工の木造住宅
- ・補助基本額 戸建住宅：31,500 円
- ・負担割合 国 1/2、県 1/4、市 1/4

(2) ひょうご耐震改修促進事業の推進

簡易耐震診断の結果、耐震性が不足すると判定された住宅について、市が耐震改修計画策定費や耐震改修工事費、建替工事費への補助を行い、既存民間住宅の耐震化を促進します。

また、多額の費用負担が困難な世帯等に対しては、比較的低コストで地震対策が可能な、部分型改修工事費や防災ベッド等設置費への補助を行います。《プッシュ型意識啓発》を通じた段階的な改修のすすめや、認知度が低い補助制度の重点周知により「できるところから始める改修」「いのちを守る改修」を促進します。

あわせて、代理受領制度の活用や2親等以内の親族による申請の許可、計画策定と工事のパッケージ申請など、利用しやすさに配慮した制度の周知に努めます。

【概要】

- ・住宅耐震改修計画策定費補助：計画策定に要する費用の 2/3（上限 20 万円）
- ・住宅耐震改修工事費補助：工事に要する経費の 4/5（上限 130 万円）
- ・簡易耐震改修工事費補助：診断、計画策定、工事に要する費用の 4/5（上限 50 万円）
- ・シェルター型工事費補助：設置費用および高齢者の居住状況に応じて 10～115 万円
- ・屋根軽量化工事費補助：定額 50 万円
- ・住宅建替補助：現地建替えに要する費用の 4/5（除却費を含む、上限 115 万円）
- ・防災ベッド等設置助成：1 台あたり定額 10 万円
- ・除却費助成：除却に要する費用の 23%（上限 50 万円）

(3) 耐震改修促進税制の周知

耐震改修促進税制により、住宅の耐震改修を行い現行の耐震基準に適合することが確認できた場合、所得税額の控除と固定資産税の減額を受けることができます。この制度を広く市民に周知し活用を促進します。

【概要】

- ・ 所得税額の控除：

昭和 56 年 5 月 31 年以前に建てられた自らが所有する住宅を現行の耐震基準に適合させる工事を行った場合、対象工事費の 5～10%相当額を控除。（上限 62.5 万円）

- ・ 固定資産税の減額：

昭和 57 年 1 月 1 日以前から存在する住宅の耐震リフォームで工事費が 50 万円を超える場合、翌年に住宅へ課税される固定資産税の 1/2 を減額。（店舗等併用家屋の場合、床面積の 1/2 が居住用であること）

(4) 高齢者のみ住宅の耐震化促進

一人暮らしや夫婦のみ高齢者世帯の自己負担を軽減するため、リバースモーゲージ型住宅ローンなど耐震改修に関わる融資制度の情報提供を強化します。

4-4 環境整備

(1) 相談体制の確保

住宅・建築物の耐震化を希望する市民の相談に対応するため、相談窓口（建設部建築課）の強化を図ります。

相談窓口においては、耐震診断及び耐震改修に関する知識の普及、啓発に努めるとともに、耐震改修促進税制等の耐震化に関わる制度の周知、活用促進を図ります。

また、県やひょうご住まいサポートセンター等と連携して相談体制の強化に努めます。

(2) 安心して事業者を選択できる環境の整備

市民が耐震改修の実施にあたり安心して業者を選択できる環境を整備するため、県の「住宅改修業者登録制度」の啓発に取り組み、市民や耐震改修に係る補助事業を実施する事業者への周知に努めます。

また、県においても、住宅の簡易耐震診断推進事業を実施する簡易耐震診断員を養成しており、協力事業者グループの登録・公表を進めていることから、それら事業者情報の周知を図ります。

(3) 他分野施策との連携

耐震改修の効果を高めるためには、住宅所有者や中古住宅購入者が改修に着手する機会を捉えていくことが重要です。省エネ設備の導入や介護保険を活用したリフォーム工事などとのパッケージ化やケアマネージャーを通じた高齢者への呼びかけ、「人生 80 年いきいき住宅助成事業」を利用する旧耐震基準の住宅居住者に対する簡易耐震診断の推奨など、複合改修を支援する取り組みを進めます。

また、「空き家バンク」の利用者に耐震診断を促します。

(4) 事業者との連携

国・県のアドバイザー派遣制度を活用し、耐震診断・改修にかかる住民説明会において協力を依頼するとともに、市が実施する耐震改修関連の事業や県の協力事業者制度のPRにおける連携を検討します。

(5) 低コスト工法の普及・活用促進

一般診断法と比べて補強箇所が少なく工事費用を削減できる「精密診断法」による設計の普及に努めるとともに、低コスト工法の効果検証において事業者と連携し、結果の周知に努めます。

(6) 事業者の育成

設計者や施工者の育成・支援を行うため、県と連携して事業者向け講習会を実施するほか、設計者と施工者のマッチングを促進し、県の協力事業者グループへの登録を後押しします。

5 多数利用建築物の耐震化施策

5-1 施策の基本的な方向性

民間が所有する耐震性のない多数利用建築物について、耐震診断や耐震化の実施を啓発します。加えて、避難弱者等が利用する多数利用建築物等については、民間事業者が耐震化を行うために要する費用の負担を軽減する補助制度を検討します。

特に、民間の共同住宅の所有者に対しては、耐震診断・改修の実施状況について引き続き確認を進めるとともに、直接指導・助言を強化していきます。

【参考】多数利用建築物に係る県の施策

県は、民間の多数利用建築物の耐震化施策について、事業主体を市町として、中規模多数利用建築物の耐震診断費への補助のほか、次の補助制度を実施している。

- 大規模多数利用建築物に対する耐震改修工事費等への補助
- 中規模多数利用建築物のうち一定のものに対する耐震改修工事費等への補助
- 小規模多数利用建築物に対する耐震診断費への補助 等

5-2 民間建築物の耐震化に関する支援

(1) 耐震改修計画策定費及び耐震改修工事費への補助

耐震性が不十分な大規模多数利用建築物に対し、耐震改修計画策定費及び耐震改修工事費への補助を検討します。

(2) 耐震診断費への補助

旧耐震基準の多数利用建築物に対し、耐震診断費への補助を検討します。

(3) 避難生活拠点となる施設への重点支援

被災後の避難生活者を長期間受け入れることができるホテルや旅館、賃貸住宅団地について、災害時に空室を避難所や仮住居として活用できるよう県又は市と協定を締結することを条件に、重点的な支援を行うことを検討します。

5-3 意識啓発・環境整備

(1) 県や近隣市町との連携強化

課題の共有や対応策の検討等、具体的な取組方針を協議するため、以下に掲げる措置について、県の「所管行政庁連絡会議」を活用し、県及び近隣市町との緊密な情報共有に基づく連携体制を構築します。

- ① 耐震改修促進法第 12 条又は第 15 条に基づく指示・指導等
- ② 建築基準法第 10 条に基づく勧告又は命令
- ③ 新たな補助金や既存制度の拡充
- ④ 所有者の意向把握の手法 等

【参考】特定行政庁(兵庫県)による指導及び助言並びに指示、勧告又は命令等

○耐震改修促進法

第 12 条：大規模多数利用建築物に対する指導及び助言並びに指示等

第 15 条：中規模多数利用建築物に対する指導及び助言並びに指示等

小規模多数利用建築物に対する指導及び助言

○建築基準法

第 10 条：指導及び助言並びに指示等の措置をとったにも係わらず、建築物の所有者が必要な対策をとらなかった場合において、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るおそれがある建築物については勧告を、著しく保安上危険と認める建築物については命令することができる。

(2) 所有者の意識啓発、相談体制の強化

国の基本方針において、耐震診断結果の報告義務を怠った所有者に対しては「所管行政庁が個別の通知等により報告を促し、それでも報告しない場合は法に基づき報告を命じるとともに、その旨を公表すべき」とされました。

これを受けた未報告者への対応強化として、診断結果の報告義務を怠る所有者に対する個別通知での催告、法に基づく報告命令、及びその旨の公表を所管行政庁である県が適切に実施できるよう連携体制を整えます。

6 防災拠点建築物及び

地震発生時に通行を確保すべき道路の指定

6-1 防災拠点建築物の指定

法第5条第3項第1号に規定する以下の建築物を要安全確認計画記載建築物として指定し、定める期限までに所管行政庁である県へ耐震診断の結果を報告するよう促します。

【参考】要安全確認計画記載建築物

耐震改修促進法第5条第3項第1号に規定する建築物をいう。

- 耐促法附則第3条に規定する要緊急安全確認大規模建築物のうち、被災後の避難生活者を長期間受け入れることができるホテル・旅館等であって、災害時に避難所として活用することについて県または市町と協定を締結しているもの
- 地域防災計画に災害応急対策に必要な施設として位置付けられた官公署または指定緊急避難場所等のうち、特に市町が耐震性を確保する必要があると認めるものとして知事が定めるもの

6-2 地震発生時に通行を確保すべき道路の指定

(1) 沿道の建築物の耐震化を促進する必要がある道路の指定

緊急車両の通行や市民の避難を確保するため、耐震改修促進法第5条第3項第3号に基づき、沿道の建築物（耐震改修促進法第5条第3項第2号に規定する通行障害既存耐震不適格建築物に限る。）の耐震化を図る必要がある道路を「兵庫県地域防災計画」で緊急輸送道路として指定しています。

当該道路の通行の確保のために耐震化が必要な建築物については、県と連携して実態把握の協力や耐震改修等に係る費用に補助する制度等の検討を行います。

(2) 避難路沿道耐震化状況マップの作成及び活用

市民の自己予防意識の高揚を図り、所有者自らによる住宅・建築物の耐震化を促進するため、地震が発生した場合の市域における最大の震度等を示す揺れやすさや危険度、避難経路における沿道の建築物の耐震化状況を掲載した「加西市地震防災マップ」の活用に努めます。

図 16 市内の緊急輸送道路

種別	路線名	起点の地名	終点の地名	管理者名
一般緊急輸送路	一般国道 372 号	篠山市古市 147 (古市交差点)	姫路市野里 109-10 (二本松交差点)	兵庫県
	三木穴栗線	小野市浄谷町 2983-1 (国道 175 号交差点)	加西市中野町 53-2 (加西中野交差点)	
		加西市下宮木町 413 (下宮木交差点)	姫路市安富町安志 1047 (国道 29 号交差点)	
	多可北条線	多可郡多可町中区糺屋 54-1 (糺屋交差点)	加西市北条町北条 93-1 (三木穴栗線交差点)	
	高砂北条線	高砂市荒井町小松原 3 丁目 17-16 (小松原交差点)	加西市北条町西高室 (西高室交差点)	
	高岡北条線	加東市高岡 673-8 (高岡交差点)	加西市玉野町 245 (玉野交差点)	
	玉野倉谷線	加西市玉野町 236-1 (玉野交差点)	加西市倉谷町 (倉谷西交差点)	
	上宮木鶉野線	加西市鶉野町 2430-17	加西市鶉野町 2274-11	加西市
	中野家塚線	加西市鶉野町 1121-1	加西市鶉野町 2430-17	
	古坂高室線	加西市北条町東高室 873-7	加西市北条町東高室 884-1	
幹線緊急輸送路	中国自動車道	北区・三木市境	兵庫県岡山県境	西日本高速道路(株)

出典：兵庫県地域防災計画（資料編）令和 8 年 3 月修正

7 その他の施策

7-1 地震時の建築物の総合的な安全対策等の実施

(1) 住宅・建築物の安全対策

家具の転倒防止対策や感震ブレーカーなど、生活空間における地震火災を防止する対策の事例を紹介し、自ら身を守る取り組みの啓発を進めます。

また、エレベーターへの閉じ込めや、屋根瓦、窓ガラス、天井、外壁など非構造部材の脱落を防止する対策への対策を周知します。

(2) 住環境の減災対策

平成 30 年大阪府北部地震では、ブロック塀の脱落などで地震発生時に二次災害が発生することが明らかになりました。国も令和 3 年 12 月の法改正で対策を位置づけています。

避難路を閉塞するブロック塀や擁壁、屋根瓦、外壁等の脱落防止について対策の指導を進めるとともに、長周期地震動への対応についても引き続き周知・啓発を進めます。

(3) 被災建築物応急危険度判定体制の整備

大規模な地震が発生した際に、被災した建築物を調査し、その後に発生する余震等による倒壊の危険性や外壁・窓ガラスの落下、付属設備等の危険性を判定する専門家を確保するなど、被災建築物応急危険度判定体制の整備を県と連携して進めます。

7-2 新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法の周知

平成 28 年の熊本地震では、新耐震基準で建てられた木造住宅においても、2000 年以前の建築については複数回の地震動により安全性が確保できなくなることが明らかになりました。

昭和 56 年 6 月から平成 12 年 5 月に建築された木造住宅については、リフォーム時などに耐震性能検証を推奨するなど、啓発を進めます。

7-3 地震保険等の加入促進

住宅の耐震化等の事前の備えに加えて、共済制度や民間の地震保険等の事後の備えについて引き続き周知を進めます。

阪神・淡路大震災の教訓を生かし、全国に先駆けて県単独で創設した「兵庫県住宅再建共済制度」についても、住宅の所有者同士が助け合いの精神に基づいて負担金を出し合い、自然災害発生時に被災した住宅の再建・補修を支援しあう相互扶助の取組を推進するため、県と連携して引き続き加入促進に努めます。

図 17 兵庫県住宅再建共済制度

兵庫県が実施する安心の制度

フェニックス共済

【兵庫県住宅再建共済制度】

重要なお知らせ

県ではフェニックス共済について、近年の自然災害の頻発化・激甚化、南海トラフ地震の被害想定の見直しなど、創設以来の状況変化を踏まえて、制度のあり方を改めて検討することになりました。

このため、共済期間が翌年度以降に及ぶ複数年一括支払による新規加入の受付を、令和7年4月1日から停止することとしました。

検討結果については改めてお知らせしますので、ご理解くださいますようお願いいたします。

小さな負担で、大きな安心。

年額 **5,000円** の掛金で
最大 **600万円** の給付!

フェニックス
サポーター
はばタン

自然災害で被災した住まいの建築・購入・補修に備える

1

地震・津波・豪雨・台風・地すべり・洪水など、あらゆる自然災害による被害が対象です。



2

住宅の築年数・規模・構造等に関係なく、**定額負担で定額給付**です。



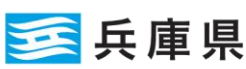
3

地震保険・他の共済に加入していても加入でき、給付が受けられます。

フェニックス共済

+

地震保険・他の共済



公益財団法人 兵庫県住宅再建共済基金

☎ **078-371-1000** (平日9:00～17:00)

神戸市中央区北長狭通5丁目5番12号 兵庫県土地改良会館2階 FAX078-371-1010

URL: <https://www.jutakusaiken.jp> [フェニックス共済](#) [検索](#)

制度に関するお問い合わせは
兵庫県危機管理部防災支援課 ☎078-362-9226

QRコードよりアクセスしていただくこともできます。



8 資料編

8-1 用語解説

(1) 耐震改修に関する法制・基準等

●新耐震基準

昭和 56 年の建築基準法改正による現在の耐震基準を新耐震基準といい、中規模地震（震度 5 強程度）に対してほとんど損傷を受けず、大規模地震（震度 6 強～震度 7 程度）に対して人命に危害を及ぼす倒壊等の被害を生じないことを目標として定められた基準。対して、現行基準を満たさない建築物を旧耐震（基準）建築物と称する。

●耐震改修促進法（建築物の耐震改修の促進に関する法律）

新耐震基準に適合していない建築物の耐震診断・改修の促進を目的として、平成 7 年 12 月 25 日に施行された法律。平成 18 年 1 月の改正では数値目標等を盛り込んだ計画の策定が都道府県に義務付けられた。最終改正は令和 7 年 5 月 30 日。

●耐震改修促進計画

建築物の耐震診断・改修等の耐震化の取組を計画的に進めることを目的として、耐震化の数値目標や具体的な施策を盛り込んだ計画。都道府県については策定が義務付けられており、市町村についても策定の努力義務が課せられている。

●耐震化率

耐震性を満たしている建築物（新耐震基準建築物、旧耐震基準建築物で耐震性のあるもの及び耐震改修実施済のもの合計）が、建築物の総数に占める割合。

●耐震診断

地震の揺れによって建築物がどの程度の被害を受けるのかを調べ、地震に対する強さや安全性を評価すること。建築物の形状や骨組みの粘り強さ、老朽化の程度、ひび割れや変形等による損傷の影響等を総合的に考慮して判断する。

●被災建築物応急危険度判定

地震後、余震等による建築物の倒壊や落下物、転倒物による二次災害を防止するため、できる限り早く、短時間で建築物の被災状況を調査し、当面の使用の可否について判定するもの。

●耐震改修

新耐震基準に適合していない建築物の地震に対する安全性の向上を図るため、増築・改築、修繕・模様替え、及び敷地の整備（擁壁の補強等）を行うこと。

●緊急輸送道路

震災発生後の救助・救急・医療・消火活動を迅速に行い被災者に緊急物資を供給するため、兵庫県及び加西市の地域防災計画に位置付けられている道路。

●多数利用建築物

耐震改修促進法第 14 条第 1 号に掲げる建築物をいう。また、本計画においては、県計画と同様に、同法附則第 3 条第 1 項に規定する要緊急安全確認大規模多数利用建築物を「大規模多数利用建築物」、同法第 15 条第 2 項に規定する特定既存耐震不適格建築物を「中規

模多数利用建築物」、同法第 14 条に規定する特定既存耐震不適格建築物（中規模多数利用建築物を除く。）を「小規模多数利用建築物」とする。

図 18 多数利用建築物の規模、区分、用途

	大規模多数利用建築物	中規模多数利用建築物	小規模多数利用建築物
規模	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上（一部用途を除く）	階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上（一部用途を除く）	階数 3 以上かつ 1,000 m ² 以上（一部用途を除く）
区分	耐震診断が義務付けられる	所管行政庁が必要な指示をすることができる	所管行政庁が必要な指導及び助言をすることができる
用途	学校、病院、劇場、映画館、集会場、ホテル、保育所、老人ホーム、体育館、図書館、ボーリング場、百貨店等の物品販売業を営む店舗、飲食店、銀行等のサービス業を営む店舗、展示場、遊技場、保健所等の公益上必要な建築物、賃貸住宅（共同住宅に限る）、事務所、工場		

(2) 防災・耐震改修に係る施策・調査

●中央防災会議

災害対策基本法に基づき設置される、国の防災対策の基本となる防災基本計画の策定と実施、非常災害の際の緊急措置等を担う内閣府の機関。

●兵庫県地震被害想定調査（内陸型活断層）

県内外の 26 の内陸活断層地震と、どこでも起こりうる M7 未満の断層（伏在断層）地震による被害を想定したもの。平成 21～22 年度に実施され、主要 4 地震（山崎断層帯地震・上町断層帯地震・中央構造線断層帯地震・養父断層帯地震）については建物、交通施設、ライフライン、人的・経済等の被害について算出している。

●兵庫県地震被害想定調査（南海トラフ）

平成 24 年 8 月と平成 25 年 3 月に公表された国による被害想定を受け、県で実施した津波浸水シミュレーションの結果を基礎に独自の被害想定としてとりまとめたもの。平成 26 年 6 月公表。

●加西市総合計画

市の長期的なまちづくりの基本的な方向性を示したもので、市政運営の指針となる計画。現行の総合計画は令和 12 年を目標年次としている。基本構想（10 年間）、基本計画（前期・後期各 5 年間）、実施計画（3 年間）の三層構造からなる。

●加西市地域防災計画

地震等の大規模な災害の発生に備え、災害の予防や災害が発生した場合の応急対策・復旧対策を行うため、災害対策基本法に基づき加西市その他防災上重要な施設管理者等が処理すべき防災上の業務や事務を定めた計画。最終改定は令和 3 年 4 月。

●加西市公共施設等総合管理計画

老朽化する公共施設の更新問題に対応するため、「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」（総務省）に基づき、本市が所有する公共施設の今後のあり方について基本的な方向性を定めるもの。令和 4 年 3 月改訂。

(3) 耐震改修に係る事業・制度

●住宅耐震改修工事利子補給事業

金融機関から融資を受けて耐震改修工事を含む住宅リフォームを実施する場合に利子補給を行う兵庫県の制度。1,000万円までを対象に最大約50万円の補助を受けることができる。令和4年3月31日をもって新規受付を終了している。

【申し込み要件】

- ・県内に昭和56年5月以前に建築された住宅を所有している方
- ・所得が1,200万円（給与収入のみの場合は、給与収入が14,421,053円）以下の方
- ・「ひょうご住まいの耐震化促進事業」による工事費の補助を受けている方
- ・「住宅改修業者登録制度」の登録を受けた住宅改修業者によって、工事を実施した方

●ひょうご住まいサポートセンター

公益財団法人兵庫住宅建築総合センターが運営する、住まいに関する様々な相談や住まいづくりの支援・住まいの情報提供を行う機関。

【事業内容】

- ・住まいの相談事業（一般相談、建築士による専門相談）
- ・住まいづくりの支援事業（マンションアドバイザー派遣、安全・安心リフォームアドバイザー派遣）
- ・住まいの情報提供事業（住宅改修業者の登録情報提供、ひょうごあんしん住宅ネットの登録情報提供、田舎暮らしを支援する各種情報の提供、その他、住まいに関する行政情報等の提供）
- ・住まいに関する普及・啓発事業（住まいに関する関係団体のネットワーク形成支援と連携・調整及び市町における住宅施策の推進支援）

●住宅改修業者登録制度

悪質な住宅改修による被害の多発を受け、営業所ごとに契約主任者と技術主任者を選定するなど一定の要件を満たす住宅改修業を営む者を登録し、住宅改修工事の請負の実績その他の情報を県民に公開することにより、安心して住宅改修業者を選択できる環境を整備することを目的に創設された兵庫県の制度。ひょうご住まいサポートセンターのホームページで登録業者を検索することができる。

●兵庫県住宅再建共済制度（フェニックス共済）

阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、貯蓄・地震保険などの《自助》や《公助》の限界を埋める新しい《共助》による住宅再建支援の仕組みとして、全国に先駆け平成17年9月にスタートした兵庫県の共済制度。5,000円/年で半壊以上の住宅再建に最大600万円を給付。

【制度の特色】

- ・財産の損失補てんの考え方に基づく地震保険と異なり、被災後の住宅の再建を支援する仕組みで、地震保険等との併用が可能。（※地震保険料控除の対象外）
- ・住宅の規模や構造、老朽度に関係なく定額負担で、共済金は積立資産の範囲内で給付（令和8年4月より）。
- ・暴風、豪雨、豪雪、洪水、高潮、地震、津波、噴火など多くの自然災害が対象。

(1) 建築物の耐震改修の促進に関する法律

平成7年10月27日法律第123号
(最終改正：令和5年6月16日法律第58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、過失がなくて当該報告を命ずべき者を確知することができず、かつ、これを放置することが著しく公益に反すると認められるときは、その者の負担において、耐震診断を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該報告をすべき旨及びその期限までに当該報告をしないときは、所管行政庁又はその命じた者若しくは委任した者が耐震診断を行うべき旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

（耐震診断の結果の公表）

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

（通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断に要する費用の負担）

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

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

（要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震改修の努力）

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

（要安全確認計画記載建築物の耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等）

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

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

（要安全確認計画記載建築物に係る報告、検査等）

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

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

（特定既存耐震不適格建築物の所有者の努力）

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

努めなければならない。

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

(特定既存耐震不適格建築物に係る指導及び助言並びに指示等)

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

- 2 所管行政庁は、次に掲げる特定既存耐震不適格建築物（第一号から第三号までに掲げる特定既存耐震不適格建築物にあつては、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つては、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、第一号及び第二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。
 - イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事により、当該建築物が建築基準法第二十七条第二項の規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。
 - ロ 次に掲げる基準に適合し、防火上及び避難上支障がないと認められるものであること。
 - （１） 工事の計画に係る柱、壁又ははりの構造が国土交通省令で定める防火上の基準に適合していること。
 - （２） 工事の計画に係る柱、壁又ははりに係る火災が発生した場合の通報の方法が国土交通省令で定める防火上の基準に適合していること。
 - 五 第一項の申請に係る建築物が既存耐震不適格建築物である場合において、当該建築物について増築をすることにより当該建築物が建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。）に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定（イ及び第八項において「容積率関係規定」という。）に適合しないこととなるものであるときは、第一号及び第二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。
 - イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事により、当該建築物が容積率関係規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。
 - ロ 工事の計画に係る建築物について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものであること。
 - 六 第一項の申請に係る建築物が既存耐震不適格建築物である場合において、当該建築物について増築をすることにより当該建築物が建築物の建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定（イ及び第九項において「建蔽率関係規定」という。）に適合しないこととなるものであるときは、第一号及び第二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。

イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事により、当該建築物が建蔽率関係規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。

ロ 工事の計画に係る建築物について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものであること。

4 第一項の申請に係る建築物の耐震改修の計画が建築基準法第六条第一項の規定による確認又は同法第十八条第二項の規定による通知を要するものである場合において、計画の認定をしようとするときは、所管行政庁は、あらかじめ、建築主事又は建築副主事の同意を得なければならない。

5 建築基準法第九十三条の規定は所管行政庁が同法第六条第一項の規定による確認又は同法第十八条第二項の規定による通知を要する建築物の耐震改修の計画について計画の認定をしようとする場合について、同法第九十三条の二の規定は所管行政庁が同法第六条第一項の規定による確認を要する建築物の耐震改修の計画について計画の認定をしようとする場合について準用する。

6 所管行政庁が計画の認定をしたときは、次に掲げる建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分（以下この項において「建築物等」という。）については、建築基準法第三条第三項第三号及び第四号の規定にかかわらず、同条第二項の規定を適用する。

一 耐震関係規定に適合せず、かつ、建築基準法第三条第二項の規定の適用を受けている建築物等であって、第三項第一号の国土交通大臣が定める基準に適合しているものとして計画の認定を受けたもの

二 計画の認定に係る第三項第三号の建築物等

7 所管行政庁が計画の認定をしたときは、計画の認定に係る第三項第四号の建築物については、建築基準法第二十七条第二項の規定は、適用しない。

8 所管行政庁が計画の認定をしたときは、計画の認定に係る第三項第五号の建築物については、容積率関係規定は、適用しない。

9 所管行政庁が計画の認定をしたときは、計画の認定に係る第三項第六号の建築物については、建蔽率関係規定は、適用しない。

10 第一項の申請に係る建築物の耐震改修の計画が建築基準法第六条第一項の規定による確認又は同法第十八条第二項の規定による通知を要するものである場合において、所管行政庁が計画の認定をしたときは、同法第六条第一項又は第十八条第三項の規定による確認済証の交付があったものとみなす。この場合において、所管行政庁は、その旨を建築主事又は建築副主事に通知するものとする。

（計画の変更）

第十八条 計画の認定を受けた者（第二十八条第一項及び第三項を除き、以下「認定事業者」という。）は、当該計画の認定を受けた計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、所管行政庁の認定を受けなければならない。

2 前条の規定は、前項の場合について準用する。

（計画認定建築物に係る報告の徴収）

第十九条 所管行政庁は、認定事業者に対し、計画の認定を受けた計画（前条第一項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの。次条において同じ。）に係る建築物（以下「計画認定建築物」という。）の耐震改修の状況について報告を求めることができる。

（改善命令）

第二十条 所管行政庁は、認定事業者が計画の認定を受けた計画に従って計画認定建築物の耐震改修を行っていないと認めるときは、当該認定事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

（計画の認定の取消し）

第二十一条 所管行政庁は、認定事業者が前条の規定による処分に違反したときは、計画の認定を取り消すことができる。

第五章 建築物の地震に対する安全性に係る認定等

（建築物の地震に対する安全性に係る認定）

第二十二條 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）

第二十三條 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）

第二十四條 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、第二十二條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 第十三條第一項ただし書、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）

第二十五條 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（同法第二十五條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、同法第三十四條の規定による集会において指定された区分所有者）又は同法第四十九條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項の規定の適用については、同項中「区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議」とあるのは「集会の決議」とし、同項ただし書の規定は、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）

第二十六條 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）

第二十七條 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、技術指針事項を勧案して、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、技術指針事項を勧案して、必要な指示をすることができる。

3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた要耐震改修認定建築物の区分所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

- 4 所管行政庁は、前二項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、要耐震改修認定建築物の区分所有者に対し、要耐震改修認定建築物の地震に対する安全性に係る事項に関し報告させ、又はその職員に、要耐震改修認定建築物、要耐震改修認定建築物の敷地若しくは要耐震改修認定建築物の工事現場に立ち入り、要耐震改修認定建築物、要耐震改修認定建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。
- 5 第十三条第一項ただし書、第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

第七章 建築物の耐震改修に係る特例

（特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例）

- 第二十八条 第五条第三項第四号の規定により都道府県耐震改修促進計画に特定優良賃貸住宅の特定入居者に対する賃貸に関する事項を記載した都道府県の区域内において、特定優良賃貸住宅法第五条第一項に規定する認定事業者は、特定優良賃貸住宅の全部又は一部について特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する資格を有する入居者を国土交通省令で定める期間以上確保することができないときは、特定優良賃貸住宅法の規定にかかわらず、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。第三項において同じ。）の承認を受けて、その全部又は一部を特定入居者に賃貸することができる。
- 2 前項の規定により特定優良賃貸住宅の全部又は一部を賃貸する場合においては、当該賃貸借を、借地借家法（平成三年法律第九十号）第三十八条第一項の規定による建物の賃貸借（国土交通省令で定める期間を上回らない期間を定めたものに限る。）としなければならない。
 - 3 特定優良賃貸住宅法第五条第一項に規定する認定事業者が第一項の規定による都道府県知事の承認を受けた場合における特定優良賃貸住宅法第十一条第一項の規定の適用については、同項中「処分」とあるのは、「処分又は建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第二百二十三号）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りる経理的及び技術的な基礎を有するものであること。
- 三 役員又は職員の構成が、支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 四 支援業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 五 前各号に定めるもののほか、支援業務を公正かつ適確に行うことができるものであること。

（指定の公示等）

第三十三条 国土交通大臣は、前条の規定による指定（以下単に「指定」という。）をしたときは、センターの名称及び住所並びに支援業務を行う事務所の所在地を公示しなければならない。

- 2 センターは、その名称若しくは住所又は支援業務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。
- 3 国土交通大臣は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公示しなければならない。

（業務）

第三十四条 センターは、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 認定事業者が行う計画認定建築物である要安全確認計画記載建築物及び特定既存耐震不適格建築物の耐震改修に必要な資金の貸付けを行った国土交通省令で定める金融機関の要請に基づき、当該貸付けに係る債務の保証をすること。
- 二 建築物の耐震診断及び耐震改修に関する情報及び資料の収集、整理及び提供を行うこと。
- 三 建築物の耐震診断及び耐震改修に関する調査及び研究を行うこと。
- 四 前三号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。

（業務の委託）

第三十五条 センターは、国土交通大臣の認可を受けて、前条第一号に掲げる業務（以下「債務保証業務」という。）のうち債務の保証の決定以外の業務の全部又は一部を金融機関その他の者に委託することができる。

- 2 金融機関は、他の法律の規定にかかわらず、前項の規定による委託を受け、当該業務を行うことができる。

（債務保証業務規程）

第三十六条 センターは、債務保証業務に関する規程（以下「債務保証業務規程」という。）を定め、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 2 債務保証業務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。
- 3 国土交通大臣は、第一項の認可をした債務保証業務規程が債務保証業務の公正かつ適確な実施上不適当となったと認めるときは、その債務保証業務規程を変更すべきことを命ずることができる。

（事業計画等）

第三十七条 センターは、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業計画及び収支予算を作成し、当該事業年度の開始前に（指定を受けた日の属する事業年度にあっては、その指定を受けた後遅滞なく）、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 2 センターは、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業報告書及び収支決算書を作成し、当該事業年度経過後三月以内に、国土交通大臣に提出しなければならない。

(区分経理)

第三十八条 センターは、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる業務ごとに経理を区分して整理しなければならない。

- 一 債務保証業務及びこれに附帯する業務
- 二 第三十四条第二号及び第三号に掲げる業務並びにこれらに附帯する業務

(帳簿の備付け等)

第三十九条 センターは、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

- 2 前項に定めるもののほか、センターは、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する書類で国土交通省令で定めるものを保存しなければならない。

(監督命令)

第四十条 国土交通大臣は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、センターに対し、支援業務に関し監督上必要な命令をすることができる。

(センターに係る報告、検査等)

第四十一条 国土交通大臣は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、センターに対し支援業務若しくは資産の状況に関し必要な報告を求め、又はその職員に、センターの事務所に立ち入り、支援業務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

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

(指定の取消し等)

第四十二条 国土交通大臣は、センターが次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消すことができる。

- 一 第三十三条第二項又は第三十七条から第三十九条までの規定のいずれかに違反したとき。
- 二 第三十六条第一項の認可を受けた債務保証業務規程によらないで債務保証業務を行ったとき。
- 三 第三十六条第三項又は第四十条の規定による命令に違反したとき。
- 四 第三十二条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。
- 五 センター又はその役員が、支援業務に関し著しく不適当な行為をしたとき。
- 六 不正な手段により指定を受けたとき。

- 2 国土交通大臣は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

第九章 罰則

第四十三条 第八条第一項の規定による命令に違反した者は、百万円以下の罰金に処する。

第四十四条 第十三条第一項、第十五条第四項又は第二十七条第四項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又はこれらの規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、五十万円以下の罰金に処する。

第四十五条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 第十九条、第二十四条第一項又は第四十一条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
- 二 第二十二條第四項の規定に違反して、表示を付した者
- 三 第二十四条第一項又は第四十一条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者
- 四 第三十九条第一項の規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかった者
- 五 第三十九条第二項の規定に違反した者
- 六 第四十一条第一項の規定による質問に対して答弁せず、又は虚偽の答弁をした者

第四十六条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又

は人の業務に関し、前三条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても各本条の刑を科する。

附 則

(施行期日)

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

(機構の業務の特例に係る委託契約を締結する期限)

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

(要緊急安全確認大規模建築物の所有者の義務等)

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

一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する既存耐震不適格建築物

二 小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する既存耐震不適格建築物

三 第十四条第二号に掲げる建築物である既存耐震不適格建築物

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

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

4 前項において準用する第八条第一項の規定による命令に違反した者は、百万円以下の罰金に処する。

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

6 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前二項の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても当該各項の刑を科する。

(2) 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針

平成18年1月25日国土交通省告示第184号
(最終改正：令和7年7月17日国土交通省告示第535号)

平成七年一月の阪神・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二百一十号）第十条第三項の規定に基づく命令を、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがあると認められる建築物については、同条第一項の規定に基づく勧告や同条第二項の規定に基づく命令を行うべきである。

ロ 指示対象建築物

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

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

ハ 指導・助言対象建築物

法第十四条に規定する特定既存耐震不適格建築物（指示対象建築物を除く。）につい

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

4 計画の認定等による耐震改修の促進

所管行政庁は、法第十七条第三項の計画の認定、法第二十二条第二項の認定、法第二十五条第二項の認定について、適切かつ速やかな認定が行われるよう努めるべきである。国は、これらの認定について、所管行政庁による適切かつ速やかな認定が行われるよう、必要な助言、情報提供等を行うこととする。

5 所有者等の費用負担の軽減等

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

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

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

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

6 相談体制の整備及び情報提供の充実

近年、悪質なりフォーム工事詐欺による被害が社会問題となっており、住宅・建築物の所有者等が安心して耐震診断及び耐震改修を実施できる環境整備が重要な課題となっている。特に、「どの事業者に頼めばよいか」、「工事費用は適正か」、「工事内容は適切か」、「改修の効果はあるのか」等の不安に対応する必要がある。このため、国は、センター等と連携し、耐震診断及び耐震改修に関する相談窓口を設置するとともに、耐震診断及び耐震改修の実施が可能な建築士及び事業者の一覧や、耐震改修工法の選択や耐震診断・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、NP0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。

ニ 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及

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

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

ホ 建築基準法による勧告又は命令等の実施

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

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

3 計画の認定等の周知

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

附則（以下略）

(3) 国の基本方針の改正ポイント（前回計画以降）

①耐震化目標の再設定と期限の延長・細分化（主に令和 3 年 12 月、令和 7 年 7 月改正）

目標期限の見直しと細分化

○住宅：平成 28 年改正では「令和 7 年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消」としていましたが、令和 3 年 12 月改正で「令和 12 年まで」に期限を延長し、さらに令和 7 年 7 月改正では「令和 17 年まで」と再々延長されています。

○耐震診断義務付け対象建築物（要緊急安全確認大規模建築物）：令和 3 年 12 月改正で「令和 7 年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消」という新たな目標が設定されましたが、令和 7 年 7 月改正では「令和 12 年まで」に期限が延長されました。

目標設定の地方公共団体への義務付け

○令和 7 年 7 月改正により、国が定めた目標を踏まえ、都道府県及び市町村においても、地域の実情に応じて要緊急安全確認大規模建築物と要安全確認計画記載建築物のそれぞれについて目標を定めるべきと明確化されました。

②非構造部材の対策強化（主に令和 3 年 12 月改正）

平成 30 年の大阪府北部地震におけるブロック塀の倒壊被害などを踏まえ、ブロック塀や非構造部材（窓ガラス、天井、外壁など）の脱落・倒壊防止対策の重要性が強調され、地方公共団体に対して、これらの対策の促進に関する事項を計画に定めるよう促す記載が追加されました。

特に、通学路等の沿道におけるブロック塀等については、市町村耐震改修促進計画の見直しにおいて耐震診断義務付けの検討を含めるよう促されました。

③木造住宅の耐震性能検証の促進（主に令和 7 年 7 月改正）

昭和 56 年の新耐震基準以降かつ平成 12 年以前に建築された木造住宅について、耐震性能検証の実施に努めるよう地方公共団体及び関係団体が促すことが盛り込まれました。

④耐震改修の促進手法の多様化（主に令和 7 年 7 月改正）

他の改修との連携

○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、あるいは段階的な耐震改修の実施に関する取り組みを地方公共団体が行うことが考えられる旨が明記され、耐震改修の実施機会を増やすための工夫が促されました。

融資制度の普及

○高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン等の耐震改修に関する融資制度の普及に努めることが促されました。

⑤情報提供・啓発活動の強化（主に令和 7 年 7 月改正）

地方公共団体による、耐震改修の有効性の啓発・普及や、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（避難路沿道耐震化状況マップ）の作成及び活用が普及されるよう取り組みが強化されました。

8-3 《参考》多数利用建築物の耐震化状況と目標の内訳

図 19 耐震化状況の内訳（令和 7 年 10 月 1 日時点）

区分			耐震性のある棟数/全棟数、割合					
			公共		民間		合計	
庁舎			4/4 棟	100%	-	-	4/4 棟	100%
学校・病院・福祉施設			39/40 棟	98%	9/9 棟	100%	48/49 棟	98%
その他施設（ホテル・旅館、物販店舗等）			8/9 棟	89%	35/38 棟	92%	43/47 棟	92%
旧耐震基準建築物の規模別耐震化状況*	大規模		-		1/1 棟	100%	1/1 棟	100%
			2/2 棟	100%	3/3 棟	100%	5/5 棟	100%
			0/1 棟	0%	31/34 棟	91%	31/35 棟	89%
賃貸住宅			10/10 棟	100%	15/24 棟	63%	25/34 棟	74%

図 20 耐震化目標の内訳（令和 17 年度末）

区分			耐震性のある棟数/全棟数、割合					
			公共		民間		合計	
庁舎			4/4 棟	100%	-	-	4/4 棟	100%
学校・病院・福祉施設			40/40 棟	100%	9/9 棟	100%	49/49 棟	100%
その他施設（ホテル・旅館・物販店舗等）			9/9 棟	100%	38/38 棟	100%	47/47 棟	100%
旧耐震基準建築物の規模別耐震化状況*	大規模		-		1/1 棟	100%	1/1 棟	100%
	中規模		2/2 棟	100%	3/3 棟	100%	5/5 棟	100%
	小規模		1/1 棟	100%	34/34 棟	100%	35/35 棟	100%
賃貸住宅			10/10 棟	100%	24/24 棟	100%	34/34 棟	100%

加西市耐震改修促進計画

発行：令和８年３月

編集：加西市建設部建築課

〒675-2395

兵庫県加西市北条町横尾 1000 番地

電 話：0790-42-8757

F A X：0790-42-1998

メール：kenchiku@city.kasai.lg.jp