

奥出雲町建築物耐震改修促進計画

平成 29 年 8 月

奥出雲町

目次

第 1 章 建築物耐震改修促進計画の概要.....	1
1. 計画策定の背景と目的	
2. 計画の位置付け等	
第 2 章 奥出雲町の概況.....	5
1. 奥出雲町の地勢と地質	
2. 地震災害の履歴	
第 3 章 想定地震と被害予測	10
1. 島根県における地震被害想定	
2. 奥出雲町における地震被害想定	
3. 地震防災マップによるゆれやすさ等の想定	
第 4 章 建築物の耐震化の現状	17
1. 住宅の耐震化の現状	
2. 特定建築物の耐震化の現状	
3. 通行を確保すべき道路沿いの建築物	
4. 建築物の耐震化における問題点及び今後の課題	
第 5 章 建築物の耐震化の目標	26
1. 目標設定における基本的な考え方	
2. 耐震化の目標	
第 6 章 建築物の耐震化目標を達成するための施策.....	29
1. 施策の基本的な取り組み方針	
2. 基本施策	
3. 計画の推進体制整備等に関する方針	
参考資料	39
1. 用語集	
2. 建築物の耐震改修の促進に関する法律	
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	
4. 耐震改修促進法における規制対象一覧	

第1章 建築物耐震改修促進計画の概要

1. 計画策定の背景と目的

1-1. 計画策定の背景

平成7年1月17日未明に発生した兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）では、現行の建築基準法の構造基準を満たしていない昭和56年5月以前に建築された建築物に倒壊などの被害が多く発生し、6,400 名を超える尊い命が奪われた。この地震を教訓とし、昭和56年5月以前に建築された建築物について現行基準と同等の耐震性能とすることを目的として、「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。）」が同年12月に施行され、耐震診断や改修を積極的に進めることとなった。

その後、鳥取県西部地震（平成12年）、新潟県中越地震（平成16年）、福岡県西方沖地震（平成17年）など各地で大規模な地震が立て続けに発生したこと、及び東海地震や東南海・南海地震発生の切迫性が高くなっていることなどから、平成17年9月の中央防災会議において“建物の耐震化”は『社会全体の国家的な緊急課題』とされ、全国的な規模で緊急かつ強力に取り組むべきものとして位置付けられた。平成18年1月には耐震改修促進法が改正され、各自治体による耐震改修促進計画の策定責務などが盛り込まれた。

平成23年3月には東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）が発生し、地震とそれによって引き起こされた津波及びその後の余震により、東日本一帯に甚大な被害が及んだ。マグニチュード Mw 9.0 という日本の観測史上最大規模となったこの地震では、東日本を中心に北海道から九州地方にかけての広い範囲で揺れが観測された。今後も各地において大規模な地震が発生することが予想されており、建築物の地震に対する安全性の向上を一層促進するため、大規模で多数の人が利用する建築物や緊急輸送道路等沿道の建築物などに対し耐震診断実施の義務付け、耐震改修計画の認定基準の緩和の措置などを盛り込んだ2度目の耐震改修促進法の改正が平成25年11月に行われ、建築物の耐震化の促進が図られている。

奥出雲町においては、平成12年の鳥取県西部地震で震度5強の強い揺れが観測されており、平成28年10月に発生した鳥取県中部を震源とする地震でも震度3の揺れを観測した。また、平成24年に島根県が行った被害想定調査においては、最大震度5強の地震の発生が想定されている。平成20年度に「奥出雲町建築物耐震改修促進計画」を策定し、建築物の耐震診断や改修を目的とした施策に取り組んできたが、依然として町内には現行の耐震基準を満たしていない建築物が多数存在しており、地震による建築物の被害や、これに起因する生命や財産の損害を未然に防止するため、建築物の耐震化をさらに進める必要がある。

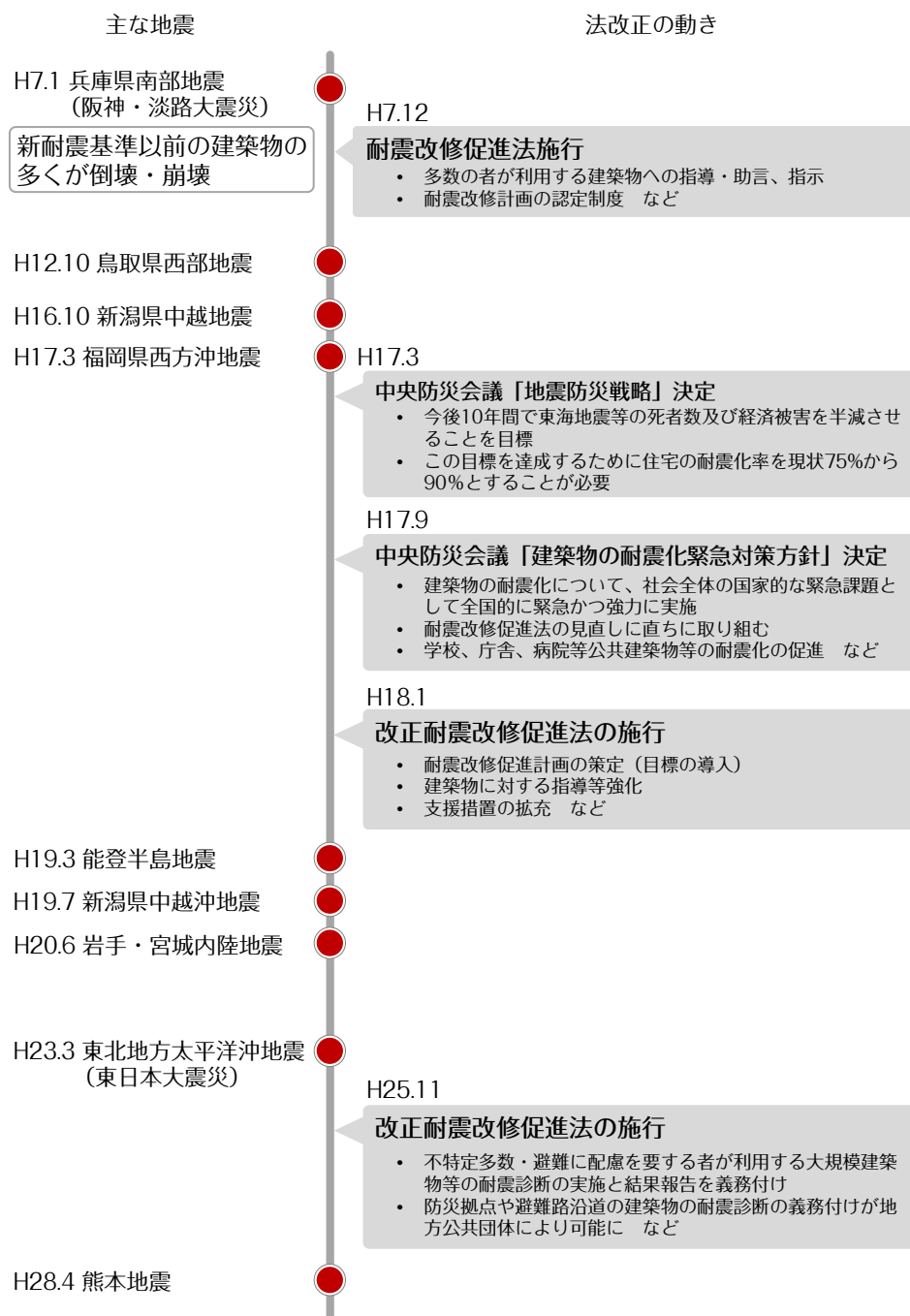


図1 主な地震と法改正の動き

1-2. 計画の目的

奥出雲町建築物耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）は、建築物の耐震化の実施に関する目標を定め、国や県、町及び建築物の所有者等が連携を図り、本町における建築物の耐震診断及び耐震改修等を計画的かつ総合的に推進することにより、地震による建築物の倒壊による被害を軽減し、町民の生命、身体及び財産を保護する等、災害に強い安全で安心なまちづくりを進めることを目的とする。

2. 計画の位置付け等

2-1. 計画の位置付け

奥出雲町建築物耐震改修促進計画は、耐震改修促進法第6条の規定に基づき、耐震改修促進法第4条の規定により定められた「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。）」をふまえて、町内の建築物の耐震診断及び耐震改修を促進するための方針、耐震化率の目標値、目標を達成するために必要な施策等を定めるものである。

奥出雲町においては、国の基本方針や島根県建築物耐震改修促進計画に基づき、平成20年度に平成20年度～平成27年度を実施期間とする奥出雲町建築物耐震改修促進計画を策定し、耐震化の促進に向けた施策に取り組んできた。本計画は、前計画の実施期間が経過したことや、平成25年11月に改正耐震改修促進法が施行されたことに伴う国の基本方針の改定、平成29年3月に島根県耐震改修促進計画が策定されたこと等を受けて新たに策定するものであり、奥出雲町地域防災計画（地震災害対策編）の関連計画と位置付ける。

なお、本計画の策定にあたっては、奥出雲町の上位計画である奥出雲町総合計画や奥出雲町総合戦略とも整合性を図っており、関連する計画の改定等が行われた際には、必要に応じて計画の見直しを行うものとする。

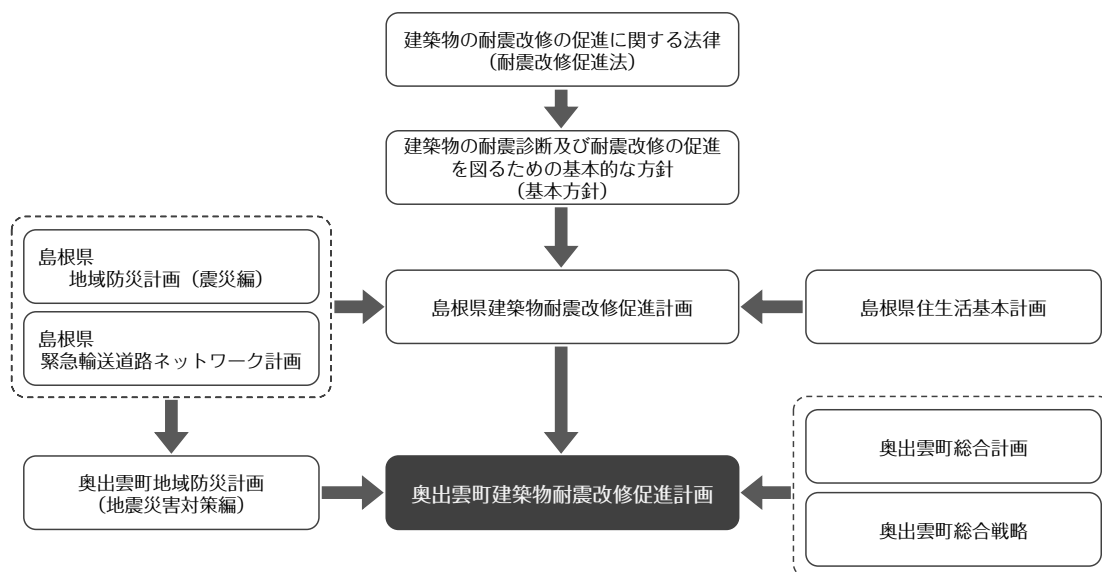


図2 計画の位置付けのイメージ

2-2. 計画の期間

本計画の計画期間は平成29年度から平成37年度までの9年間とする。

なお、耐震化の進捗状況及び施策の取り組み状況等について定期的に点検を行い、必要があれば見直しを行う。また、社会情勢が大きく変化するなど、本計画の見直しの必要性が高まった場合にも、適宜見直しを行うこととする。

2-3. 計画の対象区域及び対象建築物

本計画の対象区域は、奥出雲町全域とする。

耐震化の目標を設定する建築物は、昭和56年5月以前に建築された新耐震基準に適合しない建築物で、居住世帯のある住宅及び多数の者が利用する等の特定建築物（耐震改修促進法第14条による特定既存耐震不適格建築物と同等の用途・規模のもの）とする。

第2章 奥出雲町の概況

1. 奥出雲町の地勢と地質

1-1. 地勢概要

本町は、島根県東南端、山陰と山陽とを結ぶルート上に位置し、県庁所在地の松江市より43 km の地点に位置している。

東は鳥取県日南町、南は中国山地の峻嶺を隔て広島県庄原市に、西は雲南市吉田町、北は雲南市大東町にそれぞれ接しており、豊かな緑と美しい自然に囲まれている。

広さは、東西 27.2 km、南北 20.9 km、総面積 368.06 km² で地形的には中国山地の連なる中山間地域にあり、町の中央を流れる一級河川斐伊川とその支流の流域に農地が拓け、市街地や集落が散在している。

標高は、平坦部概ね 200 m から 400 m、県境部の高所では 1,200 m を超える峰が続き、約 1,000 m の標高差がある。

1-2. 地質概要

仁多地域における広島花崗岩類は閃緑岩～花崗閃緑岩が主体で、深層風化が非常に顕著であり、風化した基盤岩は「マサ土」と呼ばれている。三成の小盆地群はこれら閃緑岩～花崗閃緑岩が浸食されて形成された浸食盆地となっている。因美花崗岩類や田万川深成岩は主に花崗岩から形成される。

中～細粒花崗岩は粗粒花崗岩に比べて風化に対する抵抗性が大きく、起伏の大きい地形や「鬼の舌震」にみられるような峡谷を形成している。田万川深成岩は磁鉄鉱の含有量が大きく、閃緑岩～花崗閃緑岩も深層風化によって掘削が容易なことから、両者の分布地域では古来より、「鈦」の原料の山砂鉄が広く採掘されてきた。

横田地域については、河川沿いのわずかな沖積地（およそ 11 km²）を除き、吾妻山～三井野～船通山一体の山岳部は流紋岩・石英安山岩・玄武岩・火山碎屑岩類で構成される。これらの岩石が風化しマサ土化した崖錐性堆積物で覆われる急傾斜地や勾配の急な小溪流も多く、土砂災害等が起こりやすい地質条件にある。

1-3. 奥出雲町周辺の活断層と地震の可能性

島根県には、宍道湖周辺に活動度の低い活断層が分布するほかは活断層はほとんど知られていないが、奥出雲町内に分布する活断層の疑いがある断層としては烏帽子山北方断層と毛無山断層が確認されている。これらの断層は、确实度、活動度ともに小さいとされているが、鳥取県西部地震の起震断層が予め確認されていなかったこと等も含め、一連の活断層群に関する調査結果に沿い、地震発生の対応について備えておく必要がある。

奥出雲町地域防災計画（地震災害対策編）によると、奥出雲町周辺で確認されている断層は、中国山地の脊梁に沿う東西南北に分布する「木次南」「鎌倉山南方」「烏帽子山北方」「毛無山」断層となっており、その特徴は表1のとおりである。

表1 奥出雲町周辺の活断層とその特徴

断層名	确实度※1	長さ (km)	走向※2	変位方向・量		活動度※4
				隆起側※2	横ずれ※3	
①鎌倉山南方	Ⅲ	8.0	ENE		R 100 m	—
②木次南	Ⅲ	20.0	NE		R 1000 m	—
③烏帽子山北方	Ⅲ	10.0	EW	S		—
④毛無山	Ⅲ	8.0	NS	E		—

（資料：活断層研究会編「新編 日本の活断層」）

※1 Ⅰ：活断層であることが确实なもの、Ⅱ：活断層であると推定されるもの、Ⅲ：活断層の疑いのある形状

※2 E・W・S・Nはそれぞれ東西南北を意味する。 ※3 R・Lはそれぞれ右ずれ・左ずれを意味する。

※4 第四紀における平均変位速度※ A：1～10 m/千年、B：0.1～1 m/千年、C：0.1 m以下/千年

※活断層の累積変位量をその変位量を得た断層変位基準の形式年代で割り算したものをいう。



図3 奥出雲町周辺の活断層

2. 地震災害の履歴

2-1. 全国で発生した近年の大規模地震

近年、全国で発生した大規模な地震は、表2のとおりである。大規模な地震だけみても、北海道から九州地方にかけての広い範囲で発生していることがわかる。

また、発生 of 切迫性が指摘される地震（東海地震、東南海・南海地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震及び首都圏直下地震）をみてもわかるように、大規模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認識されている。

表2 近年の大規模地震

発生年月日	名称	地震の規模 (マグニチュード)	死者／不明【負傷者】 (人)
平成 7 (1995) 年 1 月 1 7 日	兵庫県南部地震	7.3	6,434 [43,792]
平成 1 2 (2000) 年 1 0 月 6 日	鳥取県西部地震	7.3	0 [182]
平成 1 3 (2001) 年 3 月 2 4 日	広島県芸予地震	6.7	2 [288]
平成 1 5 (2003) 年 9 月 2 6 日	十勝沖地震	8.0	1 [849]
平成 1 6 (2004) 年 1 0 月 2 3 日	新潟県中越地震	6.8	67 [4,805]
平成 1 7 (2005) 年 3 月 2 0 日	福岡県西方沖地震	7.0	1 [1,087]
平成 1 9 (2007) 年 3 月 2 5 日	能登半島地震	6.9	1 [356]
平成 1 9 (2007) 年 7 月 1 6 日	新潟県中越沖地震	6.8	15 [2,346]
平成 2 0 (2008) 年 6 月 1 4 日	岩手・宮城内陸地震	7.2	17/6 [426]
平成 2 3 (2011) 年 3 月 1 1 日	東北地方太平洋沖地震	9.0 ^{※1}	19,225/2,614 [6,219] ^{※2}
平成 2 3 (2011) 年 4 月 7 日	宮城県沖	7.2	4 [296]
平成 2 6 (2014) 年 1 1 月 2 2 日	長野県北部	6.7	0 [46]
平成 2 8 (2016) 年 4 月 1 4 日	熊本地震	7.3	88 [2,173]
平成 2 8 (2016) 年 1 0 月 2 1 日	鳥取県中部地震	6.6	0 [23] ^{※3}

(資料：気象庁HP「日本付近で発生した主な被害地震」より作成
兵庫県南部地震の負傷者は、総務省消防庁による)

※1 モーメントマグニチュード

※2 人的被害及び物的被害については、平成23年3月11日に発生した「平成23年（2011年）東北地方太平洋沖地震」の余震による被害および3月11日以降に発生した余震域外の地震で被害の区別が不可能なものも含む。

※3 平成29年1月4日時点。

2-2. 阪神・淡路大震災及び熊本地震における建築物の被害状況

これまでの耐震関係の法整備は、主に大規模な地震被害を教訓に行われてきた。特に平成7年に発生した兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）では、地震による死者数の約9割が住宅や建築物、家具類の倒壊等に起因するものであったことから、建築物の地震に対する安全性の向上を図ることの重要性が認識され、耐震改修促進法が施行された。このように兵庫県南部地震は、耐震改修促進の基本となっていることから、その被害状況を表3及び図4にまとめる。

この地震では、昭和56年以前に建築された新耐震基準に適合しない建築物に多くの被害がみられた。中央区の特定地域の悉皆調査では、建築物の約30%が大破以上の被害を受けており、無被害は約10%であった。これに対し、昭和57年以降に建築された建築物は、大破以上の被害を受けたものが約10%にとどまっており、昭和56年以前に建築された建築物の被害が顕著であったことが明らかとなっている。

また、平成28年に発生した熊本地震においても同様に昭和56年以前に建築された建築物の被害が大きかったことが報告されているため、表4及び図5に被害をまとめる。地震による建築物の被害を未然に防止するため、これら現行の建築基準に適合しない建築物の耐震改修を早急に推進することが必要であることがわかる。

表3 兵庫県南部地震の建築物の被害のまとめ

建築年／被害	無被害	軽微／小破／中破	大破	倒壊	総計
昭和56年以前	96	456	116	105	773
昭和57年以降	54	83	8	5	150

（資料：「平成7年 阪神・淡路大震災 建築震災調査委員会中間報告（建築震災調査委員会）」より作成
※中央区の特定の地域を対象とした悉皆調査の分析）

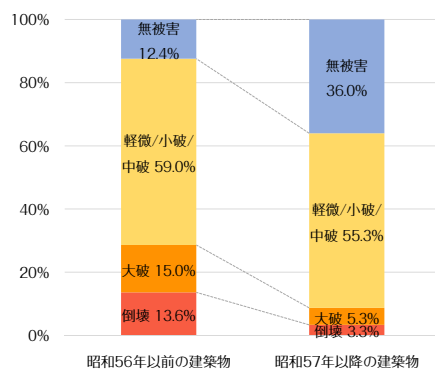


図4 兵庫県南部地震の建築物の被害のまとめ

表4 熊本地震の建築物の被害のまとめ

建築年／被害	無被害	軽微／小破／中破	大破	倒壊	総計
昭和56年以前	73	415	142	220	850
昭和57年以降	558	729	113	90	1,490

（資料：「平成28年（2016年）熊本地震建築物被害調査報告（速報）（国土技術政策総合研究所・国立研究開発法人建築研究所）」より作成
※益城町中心部における建築物の被害状況の悉皆調査）

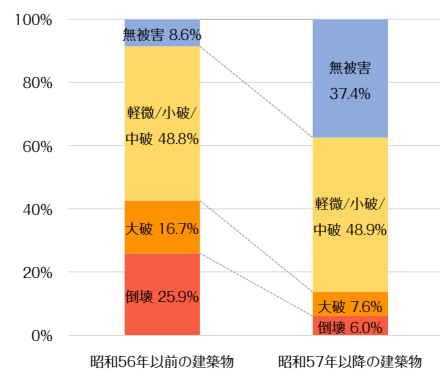


図5 熊本地震の建築物の被害のまとめ

2-3. 県内におけるこれまでの地震被害

島根県で発生又は島根県に影響を及ぼした主な地震とその被害は、表5のとおりである。

歴史資料によると、奥出雲町周辺では880年の出雲を震源とする地震（M7.4）、1872年の石見浜田地震（M7.1）の大規模な地震が発生している。近年では、平成12年に発生した鳥取県西部地震（M7.3）において本町でも震度5強の強い揺れを観測し、1棟の建築物が全壊している。さらに、この地震の2日後には島根県東部を震源とする地震が発生しており、本町では震度3を観測し、住宅半壊、一部損壊、軽傷者2名、がけ崩れなどの被害を受けた。また、平成28年に発生した鳥取県中部を震源とする地震（M6.6）でも、震度3を観測している。

表5 島根県内の地震被害

発生年月日	名称 (震央地名)	地震の規模 (マグニチュード)	被害状況
880年11月23日	出雲	7.4	神社仏閣家屋転倒
1026年 6月16日	石見	不明	万寿の大津波、石見地方沿岸に大被害
1872年 3月14日	石見浜田地震	7.1	死者804人、負傷者702人
1914年 5月23日	島根県東部	6.3	外壁の亀裂、土地の崩壊・亀裂等
1943年 9月10日	鳥取地震	7.2	外壁の亀裂、屋根瓦の落下、煙突が折れる
2000年10月 6日	鳥取県西部地震	7.3	全半壊610棟、一部損壊3,456棟
2001年 3月24日	芸予地震	6.7	文教施設9棟、社会福祉施設3棟等で被害

(出典：島根県地域防災計画（震災編）（平成26年3月）)

第3章 想定地震と被害予測

1. 島根県における地震被害想定

1-1. 想定する地震の規模

島根県では、地震・津波に対する防災対策を計画するため、大きな被害が予想される地震に対して科学的・客観的手法により被害を想定する「島根県地震被害想定調査」を平成22年11月から平成24年6月にかけて実施している。

島根県地震被害想定調査報告書では、島根県への影響や地域性を考慮して表6に示した9つの地震が選定され、地震動及び地盤災害の想定について表7のように公表されている。

これらの想定地震のうち、本町に大きな影響を及ぼすと考えられるのは②の「宍道湖南方の地震」である。

表6 島根県想定地震一覧

想定地震名		マグニチュード(M)	地震動の想定※1	津波の想定※1	地震のタイプ	想定理由
陸域の地震	① 宍道断層の地震	7.1	○	—	内陸の浅い地震	断層
	② 宍道湖南方の地震	7.3	○	—	内陸の浅い地震	微小地震発生領域
	③ 大田市西南方の地震	7.3	○	—	内陸の浅い地震	断層
	④ 浜田市沿岸の地震	7.3	○	—	内陸の浅い地震	歴史地震
	⑤ 弥栄断層帯の地震	7.6	○	—	内陸の浅い地震	断層
海域の地震	⑥ 佐渡島北方沖の地震 【参考】佐渡島北方沖の地震 (M8.01) ※2	7.85及び8.01	—	○	プレート境界の地震	国の調査
	⑦ 出雲市沖合の地震 (断層北傾斜及び南傾斜)	7.5	○	○	海域の浅い地震	断層
	⑧ 浜田市沖合の地震	7.3	○	○	海域の浅い地震	歴史地震
	⑨ 隠岐北西沖の地震※2	7.4	—	○	海域の浅い地震	海底地形

※1 ○：想定対象、—：想定対象外
※2 【参考】佐渡島北方沖の地震 (M8.01) 及び 隠岐北西沖の地震 については、津波浸水想定区域の調査のみ行われている。

(出典：奥出雲町地域防災計画（地震災害対策編）（平成27年6月））

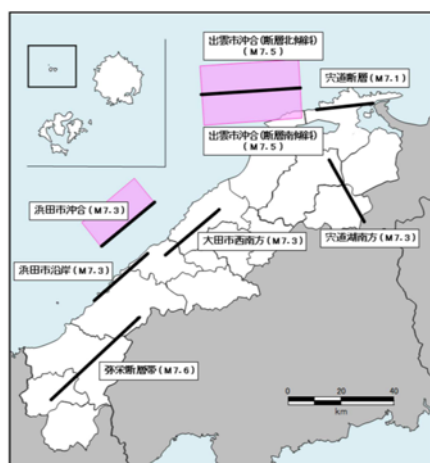


図6 地震動の想定を対象とした地震の断層位置

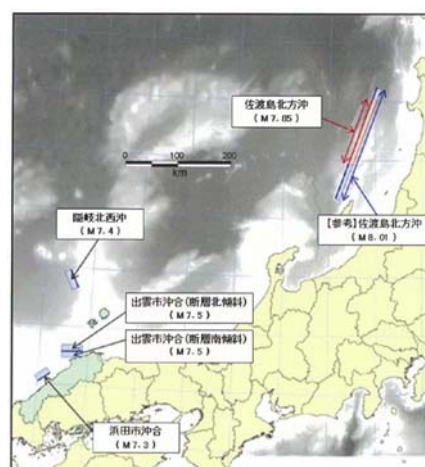
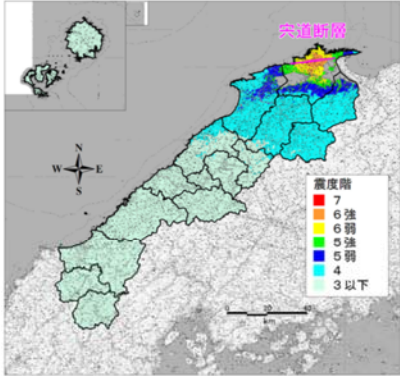
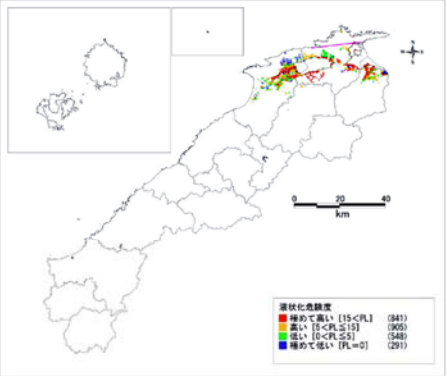
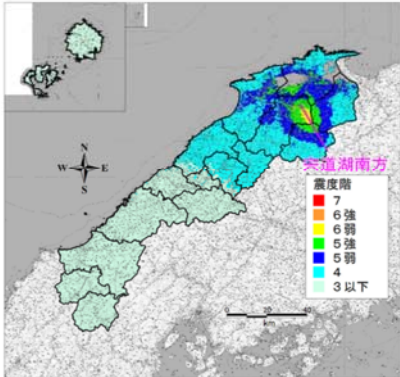
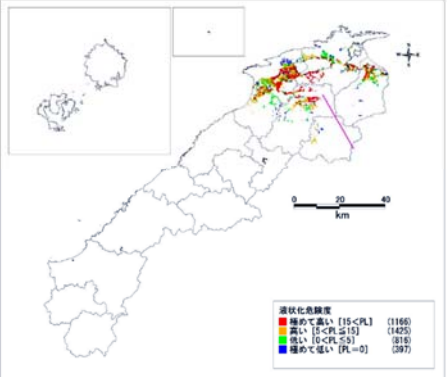
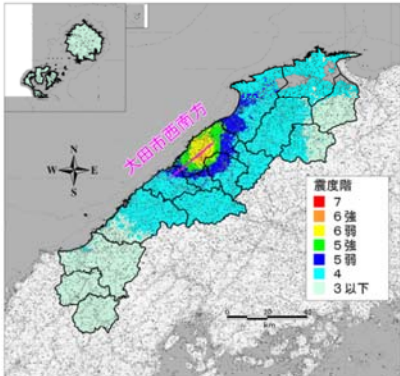
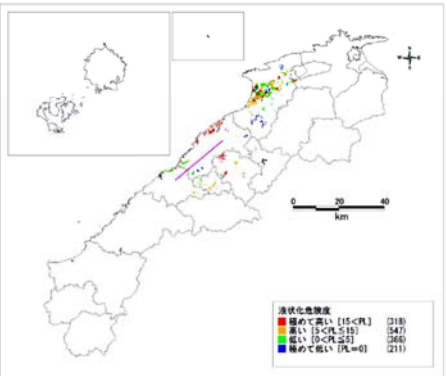
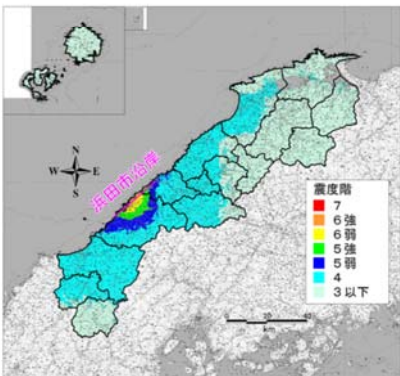
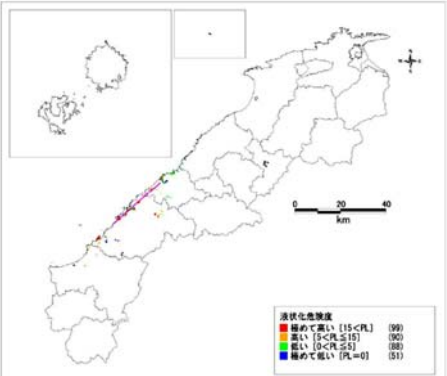


図7 津波の想定を対象とした地震の断層位置

表 7 島根県地震動及び地盤災害の想定一覧

	震度分布	液状化危険度分布
① 宍道断層 (M7.1)	最大震度7 	
② 宍道湖南方 (M7.3)	最大震度6弱 	
③ 大田市西南 方 (M7.3)	最大震度7 	
④ 浜田市沿岸 (M7.3)	最大震度7 	

	震度分布	液状化危険度分布
⑤ 弥栄断層帯 (M7.6)	最大震度6弱	
⑦-1 出雲市沖合 (断層北傾斜) (M7.5)	最大震度6強 出雲市沖合(断層北傾斜)	
⑦-2 出雲市沖合 (断層南傾斜) (M7.5)	最大震度6強 出雲市沖合(断層南傾斜)	
⑧ 浜田市沖合 (M7.3)	最大震度6強 浜田市沖合	

(出典：島根県地震被害想定調査（概要版）（平成24年6月）)

1-2. 被害の概要

「宍道湖南方の地震」では、最大震度6弱の地震動が雲南市の一部で予測されており、震度5強は松江市、出雲市、安来市、奥出雲町の一部にも分布している。液状化危険度については、出雲平野を中心に危険度が極めて高くなっており、松江市、安来市、雲南市においても危険度が極めて高い箇所がみられる。

また、全県の被害は表8のように予測されており、人的被害は100人程度、建物被害は3,300棟程度と予測されている。

表 8 島根県全体の被害想定結果一覧

種別	被害項目	被害単位	発生時期		
			冬5時	秋12時	冬18時
斜面・ため池	斜面崩壊	危険性が高い急傾斜地（箇所）	39	39	39
		危険性が高い地すべり地（箇所）	87	87	87
	ため池危険度	危険性が高いため池（箇所）	-	-	-
建物	揺れによる被害	全壊数（棟）	31	28	31
		半壊数（棟）	873	857	873
	液状化による被害	全壊数（棟）	623	623	623
		半壊数（棟）	1,639	1,639	1,639
	急傾斜地崩壊による被害	全壊数（棟）	51	51	51
		半壊数（棟）	120	120	120
	津波による被害	全壊数（棟）	想定なし		
		半壊数（棟）	想定なし		
	被害合計	全壊数（棟）	705	702	705
		半壊数（棟）	2,632	2,616	2,632
地震火災	出火	出火件数（件）	-	0	0
	延焼	焼失棟数（棟）	-	0	0
人的被害	建物倒壊による死傷者	死者数（人）	1	1	1
		負傷者数（人）	47	49	47
	急傾斜地崩壊による死傷者	死者数（人）	3	1	2
		負傷者数（人）	66	25	36
	屋内収容物転倒による死傷者	死者数（人）	1	0	0
		負傷者数（人）	10	6	6
	ブロック塀倒壊による死傷者	死者数（人）	0	0	1
		負傷者数（人）	0	10	12
	津波による死者	死者数（人）	想定なし		
		負傷者数（人）	-	0	0
	火災による死傷者	死者数（人）	-	0	0
		負傷者数（人）	-	0	0
	被害合計	死者数（人）	5	2	4
		負傷者数（人）	123	90	101

種別	被害項目	被害単位	想定被害
ライフライン	上水道	断水世帯数（世帯）（1日後）	3,893
	下水道	影響人口（人）	1,850
	通信	不通回線数（件）	93
	電力	停電件数（件）	196
	都市ガス	供給支障件数（件）	-
	LPガス	供給支障件数（件）	25
交通	道路橋	大規模損傷（箇所）	-
	鉄道	不通区間（駅間数）	-
	港湾・漁港	被害岸壁・物揚場（箇所）	2
生活支障等	避難者	避難者数（人）（1～3日後）	4,661
	疎開者	疎開者数（人）（1～3日後）	2,510
	帰宅困難者	（人）	41,182
	食料不足	食料（食／日）	16,780
	震災廃棄物	発生量（千トン）	148
	災害用トイレ	必要個数（基）	34
	エレベーター停止	停止台数（基）	646
	医療機能	入院・重傷者数（人）	3
	重要施設	危険性が高い施設（件）	-
	孤立集落の発生	（地区）	-
経済被害	直接経済被害	（億円）	909
	間接経済被害	（億円）	1,792

（出典：奥出雲町地域防災計画（地震災害対策編）（平成27年6月））

- ※ 建物倒壊による死傷者と火災による死傷者は重複しないよう考慮
※ ライフライン、交通、生活支障等及び経済被害の想定被害は発生時期共通

2. 奥出雲町における地震被害想定

2-1. 被害の概要

「宍道湖南方の地震」では、隣接する雲南市で最大震度6弱の地震動が予測されており、奥出雲町においても、震度5強の強い揺れになると予測されている。また、液状化危険度予測では、三沢地区及び阿井地区の一部で危険度が高い箇所がみられる。

奥出雲町における被害想定結果は表9のようになっている。建物被害では揺れによる全壊はないものの、半壊は14棟、そのうち13棟が木造の建物であると予測されている。また、液状化による被害は全壊が1棟、半壊が3棟となっており、そのいずれもが木造の建物であると予測されている。

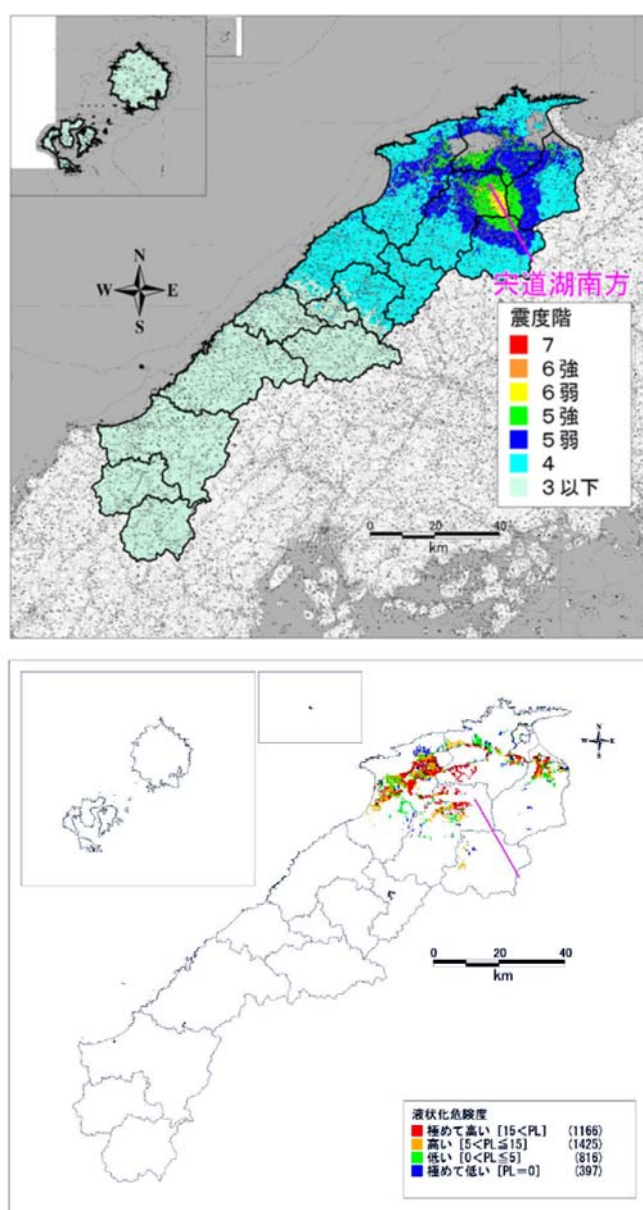


図8 宍道湖南方の地震を想定したときの震度分布（上）と液状化危険度分布（下）

表 9 宍道湖南方の地震を想定したときの奥出雲町における被害想定一覧

地震時危険度ランク予測※1	A	B	C
急斜面（箇所）	7	22	50
地すべり地（農地整備課）（箇所）	2	3	1
地すべり地（森林整備課）（箇所）	-	-	-
地すべり地（砂防課）（箇所）	1	4	-
ため池（箇所）	-	-	3

建物被害		発生時期	発生時期			合計
			木造	RC造	S造、軽S造	
揺れによる被害	全壊（棟）	秋	0	0	0	0
		冬	0	0	0	0
	半壊（棟）	秋	13	0	1	14
		冬	13	0	1	14
液状化による被害	全壊（棟）	-	1	0	0	1
	半壊（棟）	-	3	0	0	3
急傾斜地崩壊による被害	全壊（棟）	-	/	/	/	6
	半壊（棟）	-	/	/	/	14
地震火災による被害	焼失棟数（棟）	冬5時	/	/	/	-
		秋12時	/	/	/	-
		冬18時	/	/	/	-

人的被害		発生時期		
		冬5時	秋12時	冬18時
建物倒壊による死傷者	死者数（人）	0	0	0
	負傷者（人）	1	0	0
急傾斜地崩壊による死傷者	死者数（人）	0	0	0
	負傷者（人）	7	3	4
屋内収容物転倒による死傷者	死者数（人）	0	0	0
	負傷者（人）	0	0	0
ブロック塀倒壊による死傷者	死者数（人）	0	0	0
	負傷者（人）	0	0	0
火災による死傷者	死者数（人）	-	-	-
	負傷者（人）	-	-	-
屋外落下物による死傷者	死者数（人）	-	-	-
	負傷者（人）	-	-	-

※1 <急斜面・地すべり地>

A：崩壊の危険性が相対的に高い

B：崩壊の危険性が平均的

C：崩壊の危険性が相対的に低い

<ため池>

A：破壊による災害発生危険性が高い

B：破壊による災害発生危険性がやや高い

C：破壊による災害発生危険性は低い

ライフライン	被害単位	想定被害		
水道	被害数（世帯）	4		
	被害率（箇所/km）	0.01		
	支障率（%）	1日後	2日後	7日後
		1	1	0
下水道	被害延長（km）	1		
	影響人口（人）	70		
通信	被害本数（本）	0		
	不通回線（件）	0		
電力	被害本数（本）	0		
	停電件数（件）	0		
LPガス	家庭用	0		
	業務・農業・工業用	0		

生活支障等	被害単位	想定被害		
避難者	避難者数	1～3日後	7日後	1ヶ月後
	避難所（人）	49	23	7
	疎開先（人）	27	13	4
帰宅困難者	奥出雲町が居住地（人）	630		
	奥出雲町が従業・通学地（人）	476		
食料	避難所生活者（人）	49		
	避難所生活0歳児（人）	0		
	食料需要量（食分）	177		
	粉ミルク需要量（g）	65		
給水	需要量（トン）	1日後	2日後	7日後
		1	0	0
災害廃棄物	可燃物発生量（千トン）	0		
	不燃物発生量（千トン）	1		
	合計（千トン）	1		
災害用トイレ	需要量（基）	1		
エレベーター停止	故障台数（基）	0		
	停電停止台数（基）	0		
	管制運転装置作動による停止台数（基）	7		
	合計（基）	8		
生活必需品	ほ乳瓶需要量（個）	1		
	生理用品需要量（個）	69		
	毛布需要量（枚）	98		
	大人紙おむつ需要量（個）	20		
	子供紙おむつ需要量（個）	37		

（出典：島根県地震被害想定調査（概要版）（平成24年6月））

3. 地震防災マップによるゆれやすさ等の想定

地震時の地盤の揺れの大きさは、主に震源断層に関する「震源特性」、震源からの地震波の伝播経路に関する「伝播特性」、表層地盤のかたさ・やわらかさに関する「地盤特性」の3つに関係している。地震の規模や震源からの距離が同じであっても、表層地盤の違いによって揺れの強さは大きく異なるため、国の地震調査研究推進本部によって地震に対する地盤の弱さが調べられており、表層地盤の地震時の揺れの大きさを数値化し「表層地盤のゆれやすさ」として表現されている。約 250 m メッシュに細分化した数値が独立行政法人防災科学技術研究所が運営する地震ハザードステーションにて公表されており、奥出雲町における結果を図9に示す。

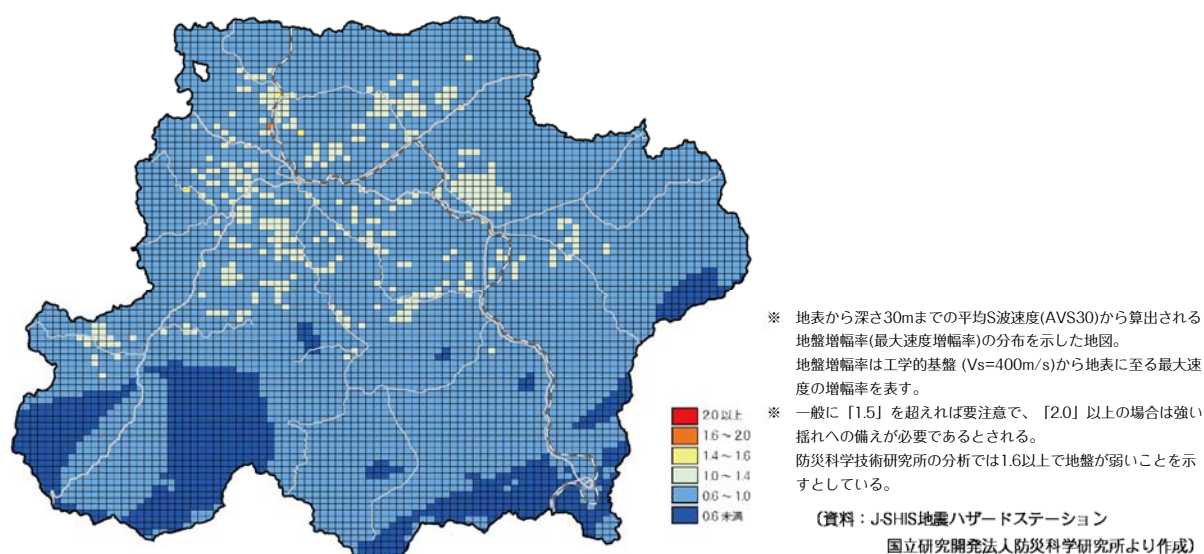


図9 表層地盤の地震時の揺れの大きさ（表層地盤増幅率）の分布

また、すべての地震の位置・規模・確率に基づき各地点がどの程度の確率でどの程度揺れるのかについてまとめて計算し、その分布を地図上に示した、地震動予測地図も公表されている。本町における今後30年間に震度5弱以上の揺れに見舞われる確率（平均ケース・全地震）を図10に示す。

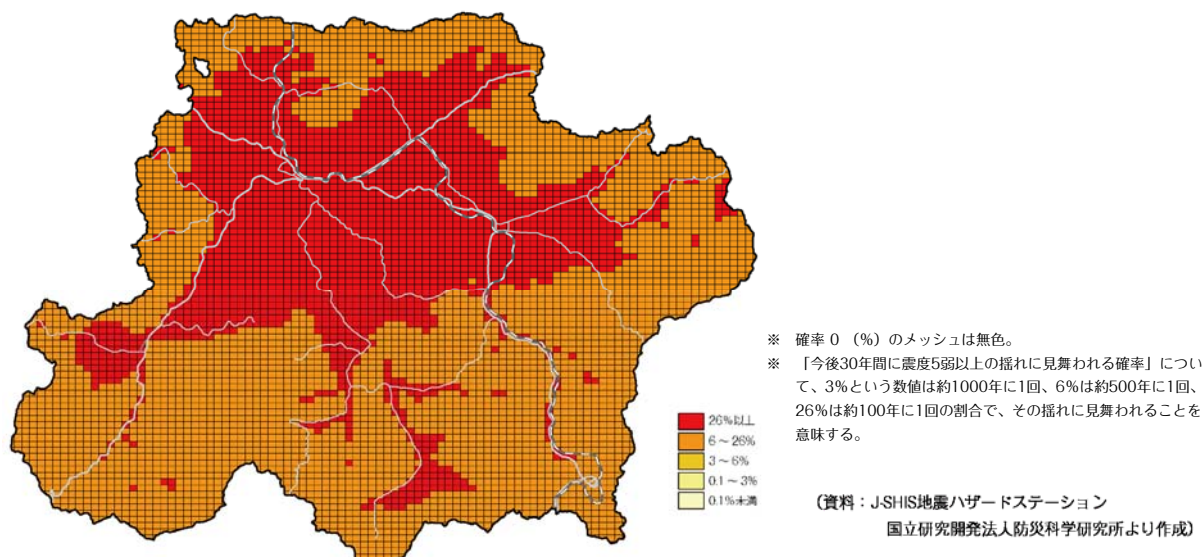


図10 今後30年間に震度5弱以上の揺れに見舞われる確率の分布

第4章 建築物の耐震化の現状

1. 住宅の耐震化の現状

1-1. 住宅ストックの状況

全国、島根県、奥出雲町の住宅ストックの状況は表10のとおりである。

新耐震基準施行前の昭和55年以前の住宅の割合は、奥出雲町で 62.5 % であり、全国 (27.2 %)、島根県 (40.1 %) と比べて高くなっている。

本町の住宅を構造別にみると木造住宅が 94.8 % を占めており、昭和56年以前の住宅に限ってみると、木造住宅が 98.0 % となり、ほぼすべての住宅が木造であることがわかる。

表 10 建築時期別住宅数

建築時期 ^{※1}	全国		島根県		奥出雲町	
	戸数 (戸)	割合 (%)	戸数 (戸)	割合 (%)	戸数 (戸)	割合 (%)
昭和55年以前	14,190,700	27.2%	103,500	40.1%	4,314	62.5%
昭和56年以降	33,798,700	64.9%	137,400	53.2%	2,586	37.5%
不詳	4,112,800	7.9%	17,500	6.8%	-	-
住宅総数 ^{※2}	52,102,200	100.0%	258,400	100.0%	6,900	100.0%

(資料：全国、島根県は平成25年住宅・土地統計調査、奥出雲町は固定資産税課税台帳データより作成)

※1 奥出雲町は昭和56年以前／昭和57年以降で集計を行っている。

※2 住宅総数と、建築時期別の合計は一致しない場合がある。また、全国、島根県は居住世帯がある住宅のみを集計し、奥出雲町は固定資産税課税台帳に載っている全ての住宅を集計している。

表 11 建築時期別・構造別住宅数

建築時期 ／構造	奥出雲町	
	木造	非木造
昭和56年以前	4,227	87
昭和57年以降	2,316	270

(資料：固定資産税課税台帳データより作成)

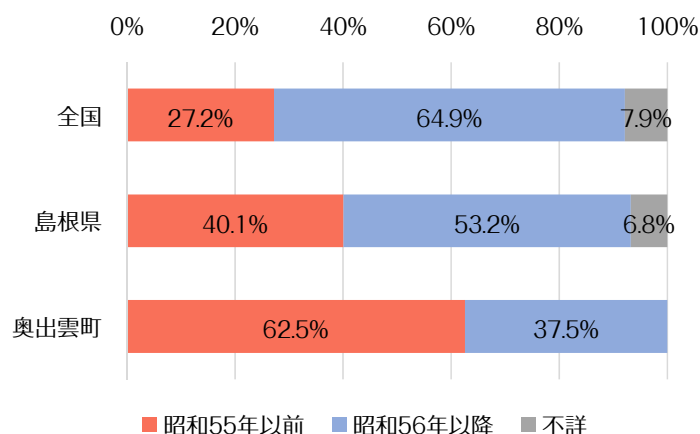


図 11 建築時期別の住宅の割合

1-2. 住宅の耐震化の現状

住宅は、町民の生活の基盤であり、町民の生命、身体及び財産を守ることはもちろん、地域全体が被災することを防ぐという観点からもその耐震化を積極的に促進する必要がある。表12及び図12に全国、島根県及び奥出雲町の住宅の耐震化の状況を示す。本町における住宅の耐震化率は 54.1 % となり、これは島根県の 70.4 %、全国の 83 % と比較して非常に低くなっている。耐震化率を上げるためには、新耐震基準施行前の木造住宅を中心に耐震診断及び耐震改修の実施を進めていく必要がある。

なお、本町の住宅の耐震化率については、固定資産税課税台帳データと、平成25年住宅・土地統計調査結果から得られる島根県の空き家率を用いて居住世帯がある住宅数を推計した後、島根県建築物耐震改修促進計画記載の耐震化の現状を基に推計している。

表 12 住宅の耐震化の現状（平成 27 年度末推計）

	全国	島根県		奥出雲町 ^{※1}	
	割合（%）	戸数（戸）	割合（%）	戸数（戸）	割合（%）
昭和56年以降	72%	156,600	59.7%	2,206	37.5%
昭和55年以前	28%	105,700	40.3%	3,680	62.5%
耐震性あり	9%	21,000	8.0%	732	12.4%
耐震改修済み	2%	7,100	2.7%	247	4.2%
耐震性が劣る	17%	77,600	29.6%	2,701	45.9%
合計	100%	262,300	100.0%	5,886	100.0%
耐震化率	83%	70.4%		54.1%	

（資料：全国、島根県は島根県建築物耐震改修促進計画より抜粋、奥出雲町は固定資産税課税台帳データ等を用いて推計）

※1 奥出雲町は昭和56年以前／昭和57年以降で集計を行っている。

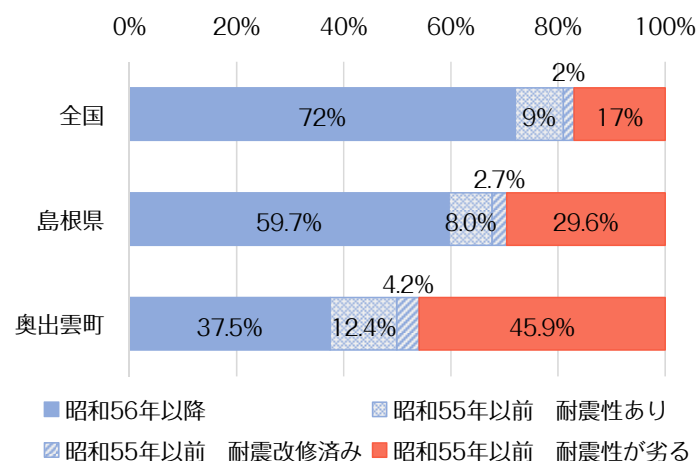


図 12 住宅の耐震化の現状

2. 特定建築物の耐震化の現状

2-1. 多数の者が利用する建築物の耐震化の現状

多数の者が利用する建築物には庁舎や病院、学校等の公共建築物や、病院、ホテル・旅館、福祉施設等の民間建築物が含まれる。これらの建築物においては、所有者以外の多数の第三者が危害を被ることがないように、利用者の安全性を確保するだけでなく、災害時の緊急対策や被災後の避難活動・復旧活動の拠点となる施設として耐震化を進めていく必要がある。

多数の者が利用する建築物のうち、一定規模以上のもの（特定建築物）は、奥出雲町内に67棟あり、そのうち新耐震基準施行後に建築された建築物は41棟であった。昭和56年以前に建築された26棟については、耐震性があるとされる建築物が17棟あり、耐震化率は86.6 % となっている。

また、これらの建築物を「災害時の拠点となる建築物」、「不特定多数の者が利用する建築物」、「特定多数の者が利用する建築物」に区分して、それぞれの用途ごとの耐震化率を把握したところ、「災害時の拠点となる建築物」の耐震化率が 86.7 %、「不特定多数の者が利用する建築物」の耐震化率が 100.0 %、「特定多数の者が利用する建築物」の耐震化率が 75.0 % となっている。

表 13 多数の者が利用する特定建築物の耐震化の現状

(単位：棟)

	建築物数	昭和57年 以降の 建築物	昭和56年 以前の 建築物	耐震診断実施					耐震化率
				耐震診断実施 耐震性あり	耐震診断実施 耐震性なし	耐震改修済	耐震診断 未実施	耐震改修済	
多数の者が利用する 特定建築物	67	41	26	3	17	13	6	1	86.6%
災害時の拠点となる建築物	60	35	25	3	17	13	5	1	86.7%
不特定多数の者が利用する建築物	3	3	0	0	0	0	0	0	100.0%
特定多数の者が利用する建築物	4	3	1	0	0	0	1	0	75.0%

(資料：島根県の調査結果より作成)

- 災害時の拠点となる建築物：県庁、市役所、町役場、警察署、消防署、幼稚園、小・中学校、高校、病院、診療所、老人ホーム、老人福祉センター、体育館等
- 不特定多数の者が利用する建築物：百貨店、飲食店、ホテル・旅館、映画館、遊技場、美術館、博物館、銀行等
- 特定多数の者が利用する建築物：賃貸住宅（共同住宅に限る）、寄宿舍、下宿、事務所、病院等

建築物の所有別にみると、町有建築物の耐震化率が 86.3 % となっている。「災害時の拠点となる建築物」で耐震性が不足している建築物が7棟あるため、計画的に耐震診断及び耐震改修を行っていく必要がある。一方、民間建築物の耐震化率は 71.4 % となっている。

表 13-1 多数の者が利用する特定建築物の耐震化の現状（町有建築物のみ）

（単位：棟）

	建築物数	昭和57年 以降の 建築物	昭和56年 以前の 建築物						耐震化率
				耐震診断実施 耐震性あり	耐震診断実施 耐震性なし		耐震診断 未実施	耐震改修済	
					耐震改修済				
多数の者が利用する 特定建築物	51	30	21	3	14	10	4	1	86.3%
災害時の拠点となる建築物	50	29	21	3	14	10	4	1	86.0%
不特定多数の者が利用する建築物	1	1	0	0	0	0	0	0	100.0%
特定多数の者が利用する建築物	0	0	0	0	0	0	0	0	-

（資料：島根県の調査結果より作成）

表 13-2 多数の者が利用する特定建築物の耐震化の現状（民間建築物のみ）

（単位：棟）

	建築物数	昭和57年 以降の 建築物	昭和56年 以前の 建築物						耐震化率
				耐震診断実施 耐震性あり	耐震診断実施 耐震性なし	耐震改修済	耐震診断 未実施	耐震改修済	
多数の者が利用する 特定建築物	7	5	2	0	0	0	2	0	71.4%
災害時の拠点となる建築物	3	2	1	0	0	0	1	0	66.7%
不特定多数の者が利用する建築物	2	2	0	0	0	0	0	0	100.0%
特定多数の者が利用する建築物	2	1	1	0	0	0	1	0	50.0%

（資料：島根県の調査結果より作成）

2-2. 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物の耐震化の現状

危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物は、倒壊に至った場合、多大な被害につながるおそれがあるため、耐震性の確保に努める必要がある。

島根県では危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物について調査しており、奥出雲町において14棟がこれに該当する建築物とされている。また、政令で定める数量以上の危険物を取り扱う建築物（特定建築物）についても調査しており、本町には該当建築物はないとされている。

特定建築物に該当する建築物はないものの、政令で定める数量の危険物を取り扱う建築物についても耐震化を進めていく必要がある。本町にある14棟の建築物のうち、昭和56年以前に建築されたものは5棟あり、そのうち耐震診断の実施等により耐震性がありとされる建築物は0棟となっている。5棟の中に耐震診断実施済みのものがないため、すべての建築物で耐震性の確認を行う必要がある。

表 14 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物の耐震化の現状

(単位：棟)

	建築物数	昭和57年 以降の 建築物	昭和56年 以前の 建築物	耐震診断実施					耐震化率
				耐震診断実施 耐震性あり	耐震診断実施 耐震性なし	耐震改修済 (工事中含)	耐震診断 未実施	耐震改修済	
危険物の貯蔵場又は 処理場の用途に 供する建築物	14	9	5	0	0	0	5	0	64.3%

(資料：島根県の調査結果より作成)

3. 通行を確保すべき道路沿いの建築物

地震によって沿道の建築物が倒壊した場合、緊急車両の通行や住民の円滑な避難が妨げられる危険性がある。そのため、そのような建築物は耐震性の確保に努める必要がある。

島根県では、「島根県緊急輸送道路ネットワーク計画（平成25年6月）」に第1次～第3次の緊急輸送道路（総延長：1,942.3 km、283 路線）を定めており、これらを地震時に通行を確保すべき道路としている。

■第1次緊急輸送道路

県内及び隣接県との広域的な連携を確保する緊急輸送道路ネットワークの骨格となる道路

- ・東西、南北方向の広域的な連携を確保する高規格幹線道路、及び主要な一般国道を設定
- ・上記の路線と第1次防災拠点を連絡する路線を設定

■第2次緊急輸送道路

県内市町村相互の連携の確保及び第1次緊急輸送道路を補完し、緊急輸送道路ネットワークを形成する道路

- ・第1次緊急輸送道路と第2次防災拠点を連絡する路線を設定
- ・第1次緊急輸送道路を補完する路線を設定

■第3次緊急輸送道路

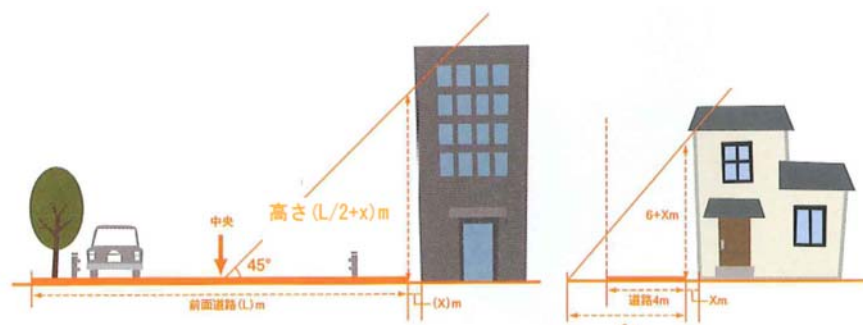
- ・第1次及び第2次緊急輸送道路と第3次防災拠点を連絡する路線を設定

県ではこれらの道路を閉塞するおそれのある住宅・建築物（通行障害建築物）について調査しており、その結果、奥出雲町には通行を確保すべき道路を閉塞するおそれのある住宅・建築物のうち、昭和56年以前に建築された建築物に該当するものはなかった。道路を閉塞するおそれのある建築物はないものの、新耐震基準を満たしていない住宅や建築物は倒壊等により交通に支障をきたすおそれがあるため、耐震化を進めていく必要がある。

表 15 通行を確保すべき道路を閉塞するおそれのある建築物の耐震化の現状

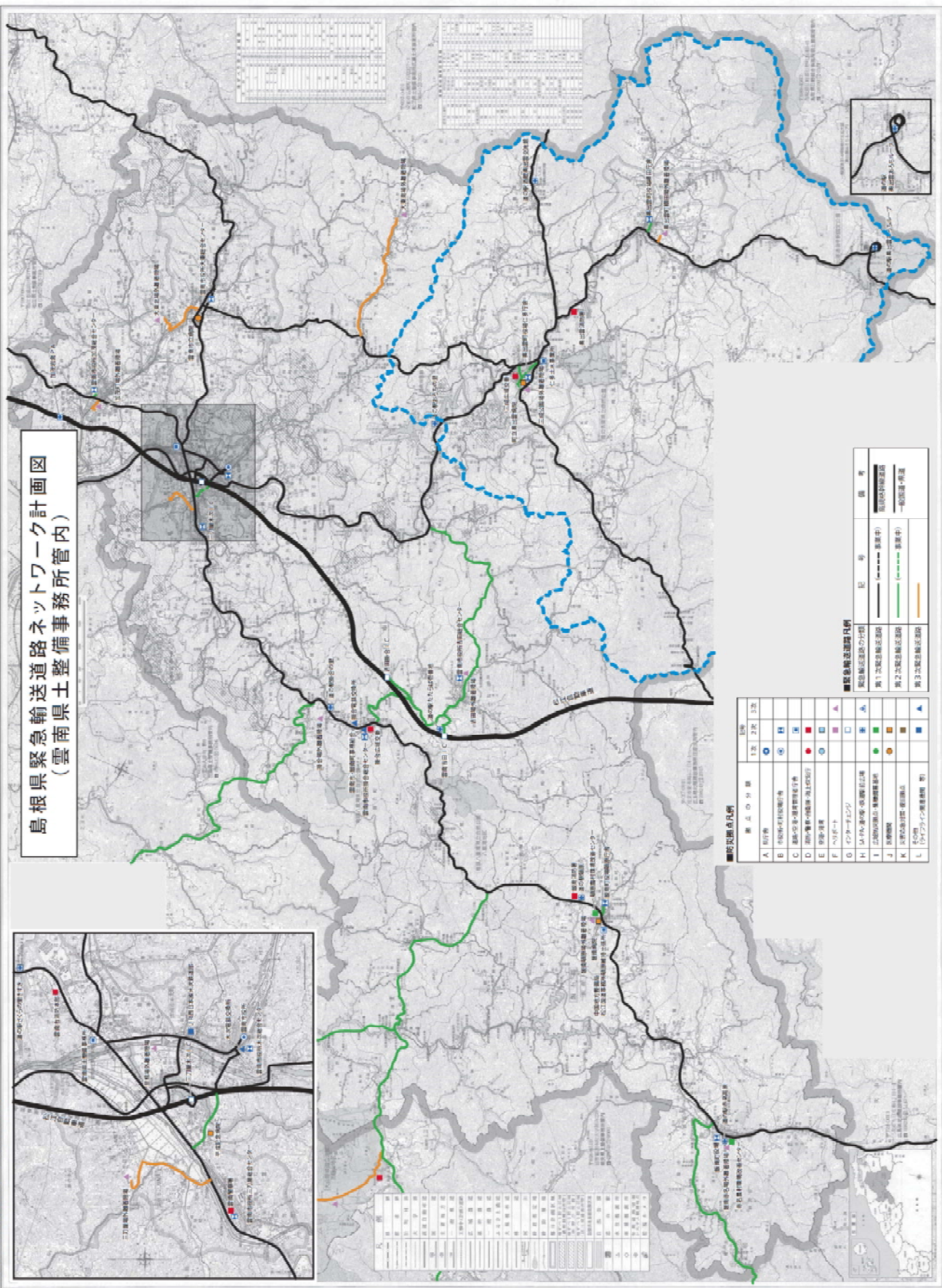
(単位：棟)

	S56年までの建築物	耐震化率
通行を確保すべき道路を閉塞するおそれのある建築物	0	-
第1次緊急輸送道路	0	-
第2次緊急輸送道路	0	-
第3次緊急輸送道路	0	-



(出典：建築物の耐震改修の促進に関する法律に関連するパンフレット
(一般財団法人日本建築防災協会))

図 13 通行を確保すべき道路を閉塞するおそれのある建築物



4. 建築物の耐震化における問題点及び今後の課題

4-1. 問題点の整理

(1) 住宅

現行の耐震基準を満たさない可能性がある昭和56年以前の住宅が2,700戸と、本町にある住宅数の約 45 % を占めており、耐震化が遅れている。そのほとんどが木造住宅であり、築35年以上が経過する今、大規模な地震が起きると多数の住宅が被害を受ける可能性がある。

耐震化が進まない要因として、本町では大規模な地震の経験が少なく、さらに地震発生の切迫性も高くないため、比較的高額な費用を必要とする耐震診断及び耐震改修に消極的な傾向があることが考えられる。また、所有者の高齢化が進んでおり、費用の面はもちろんのこと、工事自体の煩わしさ等生活への影響も懸念されていることが予想される。さらに耐震診断・改修について、その進め方や費用の想定、相談先・依頼先がわからないなど、耐震化の検討に必要な情報が不足していることも考えられる。

(2) 多数の者が利用する特定建築物

多数の者が利用する施設であるにもかかわらず、耐震診断及び耐震改修を実施していない建築物が5棟ある。特に災害時に重要な役割を果たす災害拠点建築物は、重要施設であるにもかかわらず耐震化率が 100 % に至っておらず、災害時の機能確保のために早急に耐震化に取り組む必要がある。

また、計画的に町有建築物の耐震化を進めているものの、耐震化率は 100 % に届いておらず、民間建築物の耐震化を着実に進めるためにも耐震化が急がれる。

民間建築物の耐震化が進まない要因としては、住宅の場合と同様に、所有者の認識が不十分であることや耐震化の検討に必要な情報の不足、費用負担等の懸念が考えられる。

4.2. 課題の整理

(1) 所有者の状況に応じた施策の展開

現行の耐震基準を満たさない可能性がある住宅の所有者の高齢化が進み資金面の見通しが立ちにくいケースや、今後の住宅の利用の見込みがなく耐震改修を実施できないケース、若い世代が所有していても子育て等に費用がかかるため耐震改修に費用をかけることができないケース等、様々な要因があることをふまえて支援策を検討する必要がある。

また、旧耐震の住宅は築35年以上が経過しており、建て替えやリフォーム・修繕が検討される時期になっていることもふまえた対応を検討する必要がある。

(2) 多数の者が利用する特定建築物の耐震化の促進

耐震性の有無が災害時に大きな影響を与えるため、早急に耐震化を進めることが必要である。特に災害時に重要な役割を果たす災害拠点建築物について、災害時の機能確保のために早急に耐震化に取り組む必要がある。

また、民間建築物の耐震化を先導する立場からも、町有建築物の耐震化には率先して取り組むことが重要である。

(3) 建築物以外の安全対策への対応

大規模な地震発生時には、家具の転倒やブロック塀の倒壊など、建築物以外の被害によって生じた死傷者も確認されている。また、医療機関における機器等の転倒は、負傷者の救急活動の妨げになる可能性がある。そのため、家具類や機器類の転倒防止対策等、非構造部材等の安全対策にも積極的に取り組む必要がある。

また、地震では土砂災害の発生が予想されており、がけ地付近等では土砂災害に備えた家屋の安全対策を進める必要もある。

(4) 所有者等の地震防災意識の啓発

所有者等による自主的な耐震化を促進するためには、想定される地震の規模や被害への理解、建築物の安全性の確保及び耐震化の必要性について認識を広めるとともに、支援制度の認知度を高めることが重要となる。対象者に効率的・効果的に伝えるため、様々な機会や手段を用いて普及・啓発に取り組むことが必要である。

第5章 建築物の耐震化の目標

1. 目標設定における基本的な考え方

国においては、平成18年の国の基本方針において、住宅や多数の者が利用する建築物の耐震化率を平成15年の 75 % から10年間で 90 % とする目標が設定された。その後、新成長戦略（平成22年6月閣議決定）、住生活基本計画（平成23年3月閣議決定）及び日本再生戦略（平成24年7月閣議決定）を受け、基本方針を改正し、耐震化率を平成32年までに 95 % とする目標を定め、建築物に対する指導等の強化や計画的な耐震化の促進を図っている。

また、平成29年3月に策定された「島根県建築物耐震改修促進計画」では、平成37年までに住宅の耐震化率を 90 %、多数の者が利用する建築物の耐震化率を 95 % とすることとしている。

これら国及び島根県の目標に加えて、奥出雲町の耐震化率の現状をふまえ、住宅及び多数の者が利用する建築物の平成37年度末における耐震化率の目標を設定する。

2. 耐震化の目標

2-1. 住宅の耐震化の目標

住宅の耐震化率については、基本的な考え方及び島根県の目標等をふまえて、現状の耐震化率 54.1 % を平成37年度末までに 80 % まで引き上げることを目標とし、住宅のさらなる耐震化の促進に取り組むこととする。

耐震化の取り組みを行わない場合、すなわち、現状の住宅数の増減や自然更新、耐震改修がこれまでのペースで進むと仮定すると、平成37年度末における住宅数は5,641戸、そのうち耐震性があるとされる住宅は3,388戸となり、耐震化率は 60.1 % まで上昇すると見込まれる。

平成37年度末に耐震化率 80 % を達成するためには、耐震性がないとされる住宅を1,128戸まで減少させる必要があり、的確な施策の推進により耐震改修を促進する必要がある住宅は約1,100戸と推計できる。

なお、住宅数及び耐震化率の推移については、国勢調査や住宅・土地統計調査、住宅着工統計調査等の調査結果を用いて推計している。

表 16 住宅の耐震化率の推移と目標

	現状 (平成27年度末)	平成37年度末 (耐震化促進なし)		平成37年度末 (目標)
昭和57年以降	2,206	2,461	耐震化 促進 ➡	2,461
昭和56年以前	3,680	3,180		3,180
耐震性あり	732	610		610
耐震改修済み	247	317		1,442
耐震性が劣る	2,701	2,253		1,128
合計	5,886	5,641		5,641
耐震化率	54.1%	60.1%		80.0%

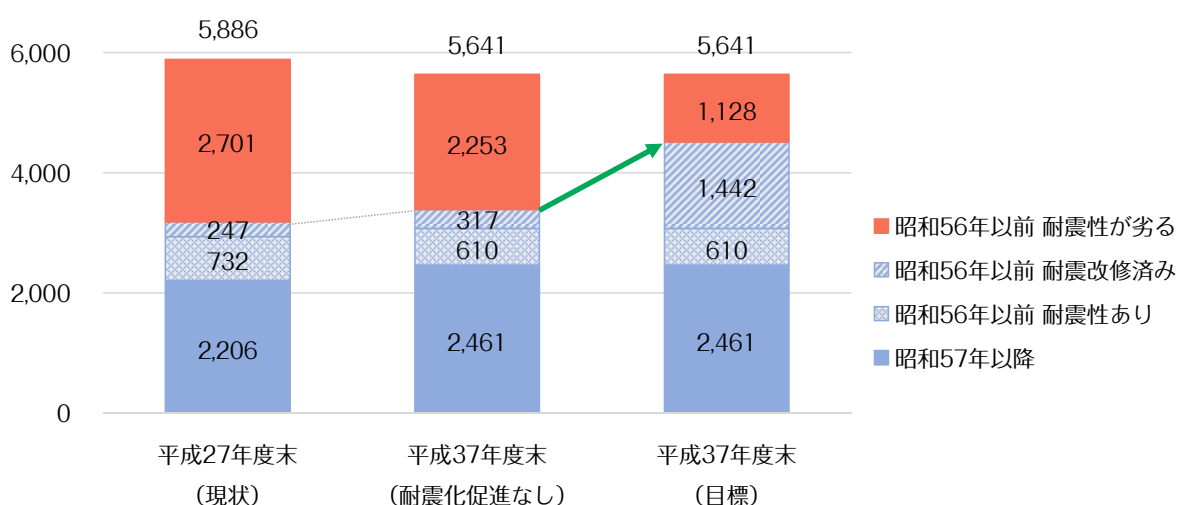


図 14 住宅の耐震化の現状

2-2. 多数の者が利用する建築物の耐震化の目標

多数の者が利用する建築物の耐震化率については、国及び島根県の目標をふまえて、現状の耐震化率 86.6 % を平成37年度末までに 95 % まで引き上げることが目標とする。また、これらの建築物の区分別の目標は、「災害時の拠点となる建築物」の耐震化率を 100 %、「不特定多数の者が利用する建築物」の耐震化率を 95 %、「特定多数の者が利用する建築物」の耐震化率を 95 % に設定する。

本町ではこれまでに学校等の教育施設を最優先に耐震診断・耐震改修を行ってきており、町有建築物については現状の耐震化率は 86.3 % となっているが、耐震化がされていない建築物7棟はいずれも「災害時の拠点となる建築物」に区分されており、町民の生命・財産を守るほか、災害対策や避難救護を行ううえで重要な役割があり、また、民間建築物の耐震化を先導する意味も含めて、平成37年度末における耐震化率の目標を 100 % と設定し、早期に耐震化の完了を目指す。町有建築物の耐震化の完了により、多数の者が利用する建築物の耐震化率は 97.0 % となり、目標の達成が見込める。

表 17 多数の者が利用する特定建築物の耐震化率の目標

	現在の耐震化率	町有建築物	目標耐震化率	目標耐震診断実施率
		民間建築物		
多数の者が利用する建築物	86.6%	86.3%	95%	80.0% → 100%
		71.4%		
災害時の拠点となる建築物	86.7%	86.0%	100%	84.0% → 100%
		66.7%		
不特定多数の者が利用する建築物	100.0%	100.0%	95%	-
		100.0%		
特定多数の者が利用する建築物	75.0%	-	95%	0.0% → 100%
		50.0%		

町有建築物の耐震化の完了により、区分別の耐震化率は「災害時の拠点となる建築物」で 98.3 %、「不特定多数の者が利用する建築物」で 100.0 %、「特定多数の者が利用する建築物」では 75.0 % となり、各区分別の目標を達成するためには、民間建築物の耐震化を進める必要がある。各区分別の目標を達成するために必要な民間建築物の耐震化棟数を推計すると、「災害時の拠点となる建築物」1棟、及び「特定多数の者が利用する建築物」1棟となり、本町における多数の者が利用する建築物のうち、耐震性を満たしていないすべての建築物を耐震化する必要があることがわかる。しかし、大規模な建築物においては、耐震改修費用が多額で耐震改修が進まないことが考えられる。耐震化率の推計においては、昭和56年以前に建築された建築物のうち、耐震診断が実施されていない建築物について「耐震性がない」建築物として扱っており、耐震診断の実施により耐震化率が向上する可能性があることから、民間建築物については、まずは耐震診断の実施を平成37年度末までに 100 % とすることを目標とする。

第6章 建築物の耐震化目標を達成するための施策

1. 施策の基本的な取り組み方針

1-1. 耐震化促進における役割分担

建築物の倒壊は、その建築物を使用する者に対して大きな被害を引き起こす。また、個々の建築物の耐震化が進んでも周辺の建築物の耐震化が進んでいなければ、地震発生時にその地域全体が大きな被害を受ける危険性がある。そのため、建築物の耐震診断及び耐震改修は、その所有者が自らの問題・地域の問題という意識を持ち、自らの命は自らが守り（自助）、地域社会が自らの地域は自らで守る（共助）という認識のもとで取り組まれることを基本とする。奥出雲町による支援（公助）は、所有者等が主体的に耐震化の取り組みができるように必要な情報提供と適切な誘導に努める一方、民間では十分な対応がされにくい分野等を補完するものとし、各々が役割と責務を果たすことにより建築物の耐震化を図る。

各々の役割についての考え方は、表18のとおりである。毎年行われている「町政座談会」等を通してお互いの役割を確認しながら、協働して地震に強いまちづくりを目指す。

表 18 耐震化促進における役割分担の考え方

関係主体	役割分担の考え方
建築物所有者 (町民)	建築物所有者は、建築物を適切に保全する義務を有する。地域防災対策が自らの問題、地域の問題といった意識を持ち、自己ならびに家族、利用者等の生命及び財産を守るため、主体的に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。
自治会	自治会には、災害時、相互扶助の役割が期待される。地域の安全は地域住民自らが守るという認識のもと、自主防災活動の一環として、地震時の危険箇所の点検、危険の除去、地域の建築物の耐震化等に積極的に取り組む。
建築事業者等	安全で良質な建築物を所有者に提供する社会的責務を有する。良質な建築物の建築、改修、維持管理の他、所有者に対する適切な情報提供や助言等を行うとともに、知識や技術力の向上及び価格の適正化に努める。また、耐震化工事の市場開拓にも努める。
奥出雲町	町民の安全を確保することは重要な責務であり、町民に最も身近な基礎的自治体として、耐震診断や耐震改修の実施等、建築物の耐震化に向けた町民の取り組みを支援するための施策を主体的・計画的に推進する。また、町内の耐震化を先導する立場として、自ら管理する建築物の耐震化に率先して取り組む。
島根県 (所管行政庁)	県民の安全を確保することは重要な責務であり、広域的・総合的な観点から、建築物の耐震化に向けた施策を計画的に推進する。また、県内の耐震化を先導する立場として、自ら管理する建築物の耐震化に率先して取り組む。

1-2. 耐震診断・耐震改修の促進に係る基本的な取り組み方針

建築物の所有者等が、自らの問題として耐震化に取り組むことを支援するため、奥出雲町では「耐震診断・改修の促進を図るための施策」、「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」、「法に基づく措置についての県との連携」の3つを基本方針とし、耐震化を促進するための取り組みを進める。

また、町民が安全に安心してくらすことのできるまちを目指し、地震災害時における町民の円滑な避難や、迅速な被災者救援・救護活動を確保するため及びまちの防災機能を強化するために、特に耐震診断・耐震改修を進めるべき重点建築物及び重点地域を以下のとおり設定し、重点的に必要な建築物の耐震性の向上を図る。

重点建築物

- ・地震による倒壊等で人的被害の発生する可能性が高い住宅
- ・要安全確認計画記載建築物（防災拠点、避難所）
- ・災害時に救護施設となる病院
- ・災害時に要援護者施設となる社会福祉施設等
- ・災害時に一時居住施設となる公営住宅等

重点地域

- ・地域防災計画に定める緊急輸送道路及び避難路の沿道地域
- ・避難・救助活動が困難で延焼拡大の危険性がある老朽木造住宅密集地域

2. 基本施策

2-1. 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

住宅・建築物の耐震化の促進を図るためには、所有者等が耐震化に取り組みやすい環境を整えることが重要となる。そこで奥出雲町では、所有者等が安心して相談できる相談体制の構築や、耐震化に関わる取り組みへの支援の充実及び支援に関する情報提供等を積極的に行う。

(1) 耐震診断及び耐震改修の誘導・支援

建築物の耐震化の促進を図るため、補助制度や国の税制、融資制度等の活用を促す。

● 建築物の耐震診断・耐震改修等に対する補助事業の継続

本町では平成23年より、民間の木造住宅について耐震改修等を行う者に対し、その耐震改修等に要する費用の一部を補助する「奥出雲町木造住宅耐震化等促進事業費補助金」制度を実施している。

今後もこの制度による耐震化の支援を継続して行うとともに、木造住宅の耐震化をこれまで以上に促進するため、助成額のより一層の拡充等についても検討する。

● リフォームに併せた耐震改修の誘導

住宅のバリアフリー化や設備の更新等のリフォームと併せて耐震改修を行うことは、費用面から効率的であり所有者の負担軽減につながるため、リフォームと併せた耐震改修の経済的メリットについて町民に情報提供を行い、耐震改修の積極的な誘導を図る。

また、リフォーム工事に対する耐震改修を実施する建築主及び建築事業者に対する措置等を検討し、建築事業者と連携を図りながら耐震化工事への誘導を図る。

● 耐震改修促進税制等の周知

住宅については、耐震改修を行った場合に耐震改修費用の10%相当額の所得税特別控除や、固定資産税の減額措置、地震保険の割引といった税制等の特例措置が受けられることについて普及・啓発に努めるとともに、町民がこれらの措置に係る手続きを円滑に実施できるよう、ホームページ等を用いて情報公開を行う。

(2) 安心して耐震診断及び耐震改修ができる環境整備

住宅や建築物の耐震化を図る第一歩として、町民や事業者が気軽に相談できるよう、耐震診断・耐震改修に係る相談窓口を設置し、建築技術者のいる県地方機関と連携し、町民や事業者からの相談などに対して適切な対応を行う。

相談窓口では、耐震診断や耐震改修に関する相談だけでなく、国や県・町が実施する耐震化に係る施策や助成事業、耐震改修工事の事例等の紹介、パンフレット等の配布を行う。

(3) 地震時の建築物の総合的な安全対策

地震被害から町民の生命や財産を保護するため、建築物の総合的な安全対策を推進する。

● ブロック塀の安全対策

ブロック塀の倒壊の危険性ととともに、適切な維持管理や安全対策の必要性について積極的に啓発を図り、改善を促す。自治会活動を通して危険箇所を防災マップに表示するなど、自治会レベルでの被害防止対策を検討する。

また、ブロック塀の代わりに景観の向上にも役立つ生け垣等を設置するよう啓発を行い、地震時の地域の安全性を高める。

● 窓ガラス・外壁・天井等の落下防止

窓ガラスや外壁タイルの落下、天井の崩落、屋外広告物の落下等の危険性を周知するとともに、補強や落下防止等に関する普及徹底を図る。

● エレベーター等の安全対策

地震時のエレベーターの運行方法や閉じ込められた際の対処方法について知識の普及を図るとともに、建築物の管理者や所有者に対し、エレベーター等の改修、地震対策、管制運転・安全装置等の整備や改良の必要性について周知する。また、町有建築物についても早期の対応を検討する。

● 住宅の家具転倒防止対策

家具・家電製品等の家財が凶器とならないよう、固定方法など転倒・移動防止対策や配置方法について耐震化の啓発に併せて必要な情報提供を積極的に行う。

また、特に高齢者に対して、居間や寝室等の滞在時間が長い部屋の安全対策が早急に行われるよう、自治会による支援方法を検討する。

2-2. 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

住宅及び建築物の耐震化は、所有者等の防災意識の向上から始まる。そのため奥出雲町では、所有者等の防災意識の向上及び防災に関する知識の普及に向けて、様々な機会や手段を用いて普及・啓発に取り組む。これにより、所有者等の主体的な耐震化の促進を図る。

(1) 地震防災マップの作成・公表・活用

自治会において、危険／安全な施設・場所・道路等を記載した身近な地震防災マップの作成を依頼し、自治会の自主的な点検活動、マップ作成作業、これを活用した耐震診断や改修等の啓発活動及び危険箇所の改善等の取り組みを支援する。

また、想定する大規模地震の概要、地震による危険性の程度等を記載した地震防災ハザードマップを作成し、公表することを検討する。

(2) パンフレット等の作成・配布

建築物の耐震化の必要性や普段からの安全対策の取り組み、支援制度等について広く普及を行うため、町民向けのパンフレットを作成し、町のホームページや広報奥出雲、ジョーホー奥出雲、住宅関連行事等、様々な機会を活用して配布及び情報提供を行う。

(3) 学習機会の提供

町民の地震防災に関する意識啓発と知識普及を図るため、県や建築関係団体と連携し、町民や特定建築物所有者向けのセミナー・講習会等を開催するとともに、自治会等に対する出前講座・学習会も実施する。学習会では、住宅の耐震化や家具等の転倒防止策の必要性、自治会レベルの地震防災マップの作成の重要性について説明し、意識啓発を行うとともに、自治会により高齢者世帯の家具転倒防止の取り組みが進められるような仕組みを検討する。

2-3. 法に基づく措置の実施

耐震改修促進法で規定される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、その結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは耐震改修を行うよう努めなければならないとされている。一方、所管行政庁である島根県は、既存耐震不適格建築物の所有者に対する措置として、耐震改修促進法に基づく指導・助言及び指示、並びに指示に従わない旨の公表を実施することができるとされている。

また、耐震改修促進法に基づく公表を行ったにもかかわらず、耐震改修が行われない場合の措置として、特定行政庁である島根県は、建築基準法第10条に規定されている勧告、命令等を実施できるとされている。

奥出雲町では、町における住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修を総合的に推進するため、周辺への影響等を勘案して必要と認めるときは、所管行政庁・特定行政庁である島根県と積極的に連携を図りながら対応することとする。

以下には、所管行政庁・特定行政庁である島根県によって行われる、法的措置等について整理する。

(1) 耐震改修促進法に基づく法的措置

耐震改修促進法では、既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の的確な実施を確保するため必要があると認められるときは、所管行政庁から既存耐震不適格建築物の所有者に対する措置として、次に示す指導等の措置を段階的に行うことができるとされている。

- ・ 耐震診断及び耐震改修について必要な「指導及び助言」
- ・ 必要な耐震診断又は耐震改修が行われていないと認められるときの必要な「指示」
- ・ 正当な理由がなく上記の「指示」に従わなかったときの「公表」

これに加え、耐震診断結果の報告を義務付けられた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所有者に対しては、次の命令等を行うことされている。

- ・ 報告された耐震診断の結果の「公表」
- ・ 耐震診断の結果が報告されなかった場合に報告を行うこと、又は虚偽の報告がされた場合に報告の内容を是正すべきことを命じる「命令」
- ・ 上記の「命令」がされた場合の「公表」

なお、耐震診断結果の報告の義務付け対象は、島根県建築物耐震改修促進計画にて指定されている。

島根県建築物耐震改修促進計画では、大規模な地震の発生により建築物が倒壊等した場合に被災者救援・救護活動、消火活動等の災害応急対策に重大な支障を来すことがないように、耐震改修促進法第5条第3項第1号及び第2号に基づく要安全確認計画記載建築物を指定し、対象建築物の耐震診断結果の報告を義務付けることにより、重点的な耐震化の促進を図っている。

- **防災拠点及び避難所（要緊急安全確認大規模建築物に限る）**

指定年月日：平成28年3月15日 診断結果の報告期限：平成27年12月31日

- ◆奥出雲町における指定建築物

- ・なし

- **防災拠点すべて及び避難所**

（平常時の用途が耐震改修促進法第14条第1項に掲げる用途に供するものに限る）

指定年月日：平成29年4月1日 診断結果の報告期限：平成33年3月31日

- ◆奥出雲町における指定建築物

（※指定時点において、耐震診断の実施により「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低い。」とされている建築物は除外されている。）

- ・三成中央公民館
- ・奥出雲町立町民体育館
- ・横田コミュニティセンター

また、「島根県緊急輸送道路ネットワーク計画（平成25年6月）」に定める緊急輸送道路の中から、耐震診断結果の報告の義務付け対象となる道路を指定しており、この指定により、沿道の通行障害既存耐震不適格建築物の所有者に対して耐震改修促進法に基づく法的措置を可能にすることで、当該道路の通行及び円滑な避難の確保を図っている。

- **診断結果の報告の義務付け対象となる道路**

指定日：平成29年4月1日 診断結果の報告期限：平成38年3月31日

- ◆奥出雲町における指定道路

- ・国道314号

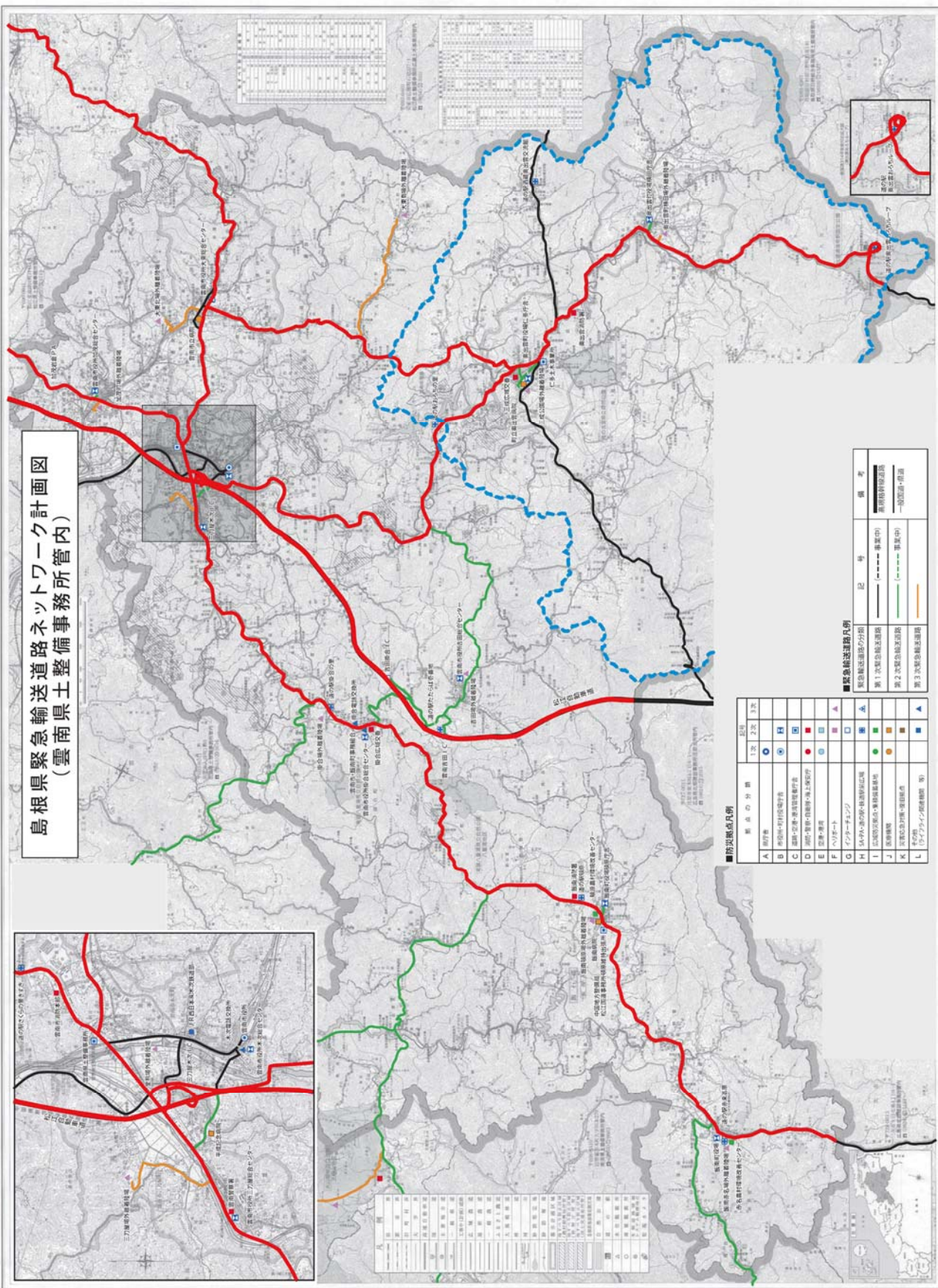
【道路種別：一般国道（指定外）、区間：国道54号交点～広島県境】

- ・県道25号（玉湯吾妻山線）

【道路種別：主要地方道、区間：県道24号（松江木次線）交点～国道314号交点】

- ◆奥出雲町における指定建築物

- ・なし



耐震改修促進法第15条第3項の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、特定行政庁は建築基準法第10条第1項の規定に基づき、次のような勧告等を行うことができるとされている。

- ・ 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又は衛生上有害となるおそれがあると認める場合の保安上又は衛生上必要な措置をとることの「勧告」、及び正当な理由がなく「勧告」に係る措置をとらなかった場合の「命令」
- ・ 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の保安上又は衛生上必要な措置をとることの「命令」

島根県建築物耐震改修促進計画では、島根県は、建築基準法に基づき、相当な猶予期間を付けて保安上必要な措置をとるとしている。なお、「勧告」の方法は、具体的に実施すべき事項及び勧告に従わない場合には命令を発する旨を明示した勧告書を交付する等の方法で行い、「命令」は、具体的に措置すべき事項及び命令に従わない場合は告発する旨等を明示した命令書を公布する方法で行われる。

3. 計画の推進体制整備等に関する方針

3-1. 県との連携

建築物の耐震化の促進を図るためには、所管行政庁である島根県との連携・協力が不可欠である。奥出雲町では、島根県と連携し、町民の防災意識の啓発や耐震化の取り組み支援などを積極的に行うとともに、十分に情報交換を行いながら耐震改修を進めていく。

3-2. 建築関係団体・建築事業者等との連携

耐震化の促進には、耐震化に関する専門的・技術的な知識や情報が必要となる。そのため、それらを有している建築関係団体や建築事業者等と連携して、建築物の耐震化の促進に向けた普及・啓発を進められるよう、積極的に働きかけを行う。

3-3. 庁内における連携

耐震診断や耐震改修の促進、県や建築事業者との連携、町民への対応等、本計画を効果的に進めるためには、庁内においても関係部局の連携が必要となる。窓口の一元化や情報共有体制など推進体制の確立に向けた取り組みを進める。

参考資料

1. 用語集

- 既存耐震不適格建築物 すべての旧耐震基準建築物をいう。
- 所管行政庁 建築主事を置く市町村の区域においては当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域においては都道府県知事をいう。（奥出雲町はその他の市町村に該当する。）
- 新耐震基準 昭和53年の宮城県沖地震後、従来の耐震基準が抜本的に見直され、昭和56年6月1日に改正施行された建築基準法に規定されている耐震基準のこと。それ以前に用いられていた耐震基準は「旧耐震基準」と呼ばれる。
- 耐震化 耐震性が不十分な建築物を、耐震改修等により耐震性のある建築物にすること。
- 耐震改修 地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕もしくは模様替え又は敷地の整備をすること。
- 耐震化率 すべての建築物のうちの、耐震性がある建築物の割合。耐震性がある建築物とは、①昭和56年6月以降に建築された新耐震基準の建築物、②昭和56年5月以前に建築された建築物のうち、耐震診断で耐震性があると判定された建築物、③耐震改修を実施した建築物のこと。
- 耐震診断 地震に対する安全性を評価すること。
- 特定既存耐震不適格建築物 特定建築物のうち、昭和56年5月以前に建築され、新耐震基準に適合しない建築物をいう。
- 特定行政庁 建築主事を置いて建築基準法関係の事務を行う市町村については当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいう。（奥出雲町はその他の市町村に該当する。）
- 特定建築物 本計画では、「多数の者が利用する建築物」、「危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物」のうち、耐震改修促進法第14条に定められる一定の規模等要件を満たす建築物をいう。
- 要安全確認計画記載建築物 都道府県または市町村が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物であって一定の高さ以上のものや、都道府県が指定する庁舎や避難所等の防災拠点建築物等をいう。
- 要緊急安全確認大規模建築物 病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物等のうち、耐震改修促進法附則第3条に定め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をいう。

2. 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：平成 26 年 6 月 4 日法律第 54 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、資金の融通又はあっせん、資料の提供その他の措置を講ずるよう努めるものとする。

3 国及び地方公共団体は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する国民の理解と協力を得るため、建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に努めるものとする。

4 国民は、建築物の地震に対する安全性を確保するとともに、その向上を図るよう努めるものとする。

第二章 基本方針及び都道府県耐震改修促進計画等

（基本方針）

第四条 国土交通大臣は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する基本的な事項
- 二 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定に関する事項
- 三 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項
- 四 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項
- 五 次条第一項に規定する都道府県耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する重要事項

3 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（都道府県耐震改修促進計画）

第五条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画（以下「都道府県耐震改修促進計画」という。）を定めるものとする。

2 都道府県耐震改修促進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標
- 二 当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策に関する事項
- 三 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項

- 四 建築基準法第十条第一項 から第三項 までの規定による勧告又は命令その他建築物の地震に対する安全性を確保し、又はその向上を図るための措置の実施についての所管行政庁との連携に関する事項
- 五 その他当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項
- 3 都道府県は、次の各号に掲げる場合には、前項第二号に掲げる事項に、当該各号に定める事項を記載することができる。
- 一 病院、官公署その他大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な建築物で政令で定めるものであって、既存耐震不適格建築物（地震に対する安全性に係る建築基準法 又はこれに基づく命令若しくは条例の規定（以下「耐震関係規定」という。）に適合しない建築物で同法第三条第二項 の規定の適用を受けているものをいう。以下同じ。）であるもの（その地震に対する安全性が明らかでないものとして政令で定める建築物（以下「耐震不明建築物」という。）に限る。）について、耐震診断を行わせ、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該建築物に関する事項及び当該建築物に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項
 - 二 建築物が地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路（相当数の建築物が集合し、又は集合することが確実と見込まれる地域を通過する道路その他国土交通省令で定める道路（以下「建築物集合地域通過道路等」という。）に限る。）の通行を妨げ、市町村の区域を越える相当多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地に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に接する通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項
- 四 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成五年法律第五十二号。以下「特定優良賃貸住宅法」という。）第三条第四号 に規定する資格を有する入居者をその全部又は一部について確保することができない特定優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅法第六条 に規定する特定優良賃貸住宅をいう。以下同じ。）を活用し、第十九条に規定する計画認定建築物である住宅の耐震改修の実施に伴い仮住居を必要とする者（特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する資格を有する者を除く。以下「特定入居者」という。）に対する仮住居を提供することが必要と認められる場合 特定優良賃貸住宅の特定入居者に対する賃貸に関する事項
- 五 前項第一号の目標を達成するため、当該都道府県の区域内において独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）又は地方住宅供給公社（以下「公社」という。）による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施が必要と認められる場合 機構又は公社による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する事項
- 4 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画に前項第一号に定める事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該建築物の所有者（所有者以外に権原に基づきその建築物を使用する者があるときは、その者及び所有者）の意見を聴かなければならない。
- 5 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画に第三項第五号に定める事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、機構又は当該公社の同意を得なければならない。
- 6 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。
- 7 第三項から前項までの規定は、都道府県耐震改修促進計画の変更について準用する。

(市町村耐震改修促進計画)

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

2 市町村耐震改修促進計画においては、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標
- 二 当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策に関する事項
- 三 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- 四 建築基準法第十条第一項 から第三項 までの規定による勧告又は命令その他建築物の地震に対する安全性を確保し、又はその向上を図るための措置の実施についての所管行政庁との連携に関する事項
- 五 その他当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項

3 市町村は、次の各号に掲げる場合には、前項第二号に掲げる事項に、当該各号に定める事項を記載することができる。

- 一 建築物が地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路（建築物集合地域通過道路等に限る。）の通行を妨げ、当該市町村の区域における多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物について、耐震診断を行わせ、又はその促進を図り、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項及び当該通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項
- 二 建築物が地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路（建築物集合地域通過道路等を除く。）の通行を妨げ、当該市町村の区域における多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項

4 市町村は、市町村耐震改修促進計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

5 前二項の規定は、市町村耐震改修促進計画の変更について準用する。

第三章 建築物の所有者が講ずべき措置

(要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震診断の義務)

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

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

(要安全確認計画記載建築物に係る報告命令等)

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

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

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

（耐震診断の結果の公表）

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

（通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断に要する費用の負担）

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

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

（要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震改修の努力）

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

（要安全確認計画記載建築物の耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等）

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

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

（要安全確認計画記載建築物に係る報告、検査等）

第十三条 所管行政庁は、第八条第一項並びに前条第二項及び第三項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、要安全確認計画記載建築物の地震に対する安全性に係る事項（第七条の規定による報告の対象となる事項を除く。）に関し報告させ、又はその職員に、要安全確認計画記載建築物、要安全確認計画

記載建築物の敷地若しくは要安全確認計画記載建築物の工事現場に立ち入り、要安全確認計画記載建築物、要安全確認計画記載建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。

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

（特定既存耐震不適格建築物の所有者の努力）

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

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

(特定既存耐震不適格建築物に係る指導及び助言並びに指示等)

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

2 所管行政庁は、次に掲げる特定既存耐震不適格建築物（第一号から第三号までに掲げる特定既存耐震不適格建築物にあっては、地震に対する安全性の向上を図ることが特に必要なものとして政令で定めるものであって政令で定める規模以上のものに限る。）について必要な耐震診断又は耐震改修が行われていないと認めるときは、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。

- 一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物
- 二 小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する特定既存耐震不適格建築物
- 三 前条第二号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物
- 四 前条第三号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物

3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた特定既存耐震不適格建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

4 所管行政庁は、前二項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、特定既存耐震不適格建築物の地震に対する安全性に係る事項に関し報告させ、又はその職員に、特定既存耐震不適格建築物、特定既存耐震不適格建築物の敷地若しくは特定既存耐震不適格建築物の工事現場に立ち入り、特定既存耐震不適格建築物、特定既存耐震不適格建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。

5 第十三条第一項ただし書、第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

(一定の既存耐震不適格建築物の所有者の努力等)

第十六条 要安全確認計画記載建築物及び特定既存耐震不適格建築物以外の既存耐震不適格建築物の所有者は、当該既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、必要に応じ、当該既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

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

第四章 建築物の耐震改修の計画の認定

(計画の認定)

第十七条 建築物の耐震改修をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、建築物の耐震改修の計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

2 前項の計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 建築物の位置
- 二 建築物の階数、延べ面積、構造方法及び用途
- 三 建築物の耐震改修の事業の内容

四 建築物の耐震改修の事業に関する資金計画

五 その他国土交通省令で定める事項

3 所管行政庁は、第一項の申請があった場合において、建築物の耐震改修の計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その旨の認定（以下この章において「計画の認定」という。）をすることができる。

一 建築物の耐震改修の事業の内容が耐震関係規定又は地震に対する安全上これに準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していること。

二 前項第四号の資金計画が建築物の耐震改修の事業を確実に遂行するため適切なものであること。

三 第一項の申請に係る建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定及び耐震関係規定以外の建築基準法 又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合せず、かつ、同法第三条第二項 の規定の適用を受けているものである場合において、当該建築物又は建築物の部分の増築、改築、大規模の修繕（同法第二条第十四号 に規定する大規模の修繕をいう。）又は大規模の模様替（同法第十五号 に規定する大規模の模様替をいう。）をしようとするものであり、かつ、当該工事後も、引き続き、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定以外の同法 又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しないこととなるものであるときは、前二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。

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

ロ 工事の計画（二以上の工事に分けて耐震改修の工事を行う場合にあっては、それぞれの工事の計画。第五号ロ及び第六号ロにおいて同じ。）に係る建築物及び建築物の敷地について、交通上の支障の度、安全上、防火上及び避難上の危険の度並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害の度が高くないものであること。

四 第一項の申請に係る建築物が既存耐震不適格建築物である耐火建築物（建築基準法第二条第九号の二 に規定する耐火建築物をいう。）である場合において、当該建築物について柱若しくは壁を設け、又は柱若しくははりの模様替をすることにより当該建築物が同法第二十七条第二項 、第六十一条又は第六十二条第一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 、第六十一条又は第六十二条第一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ぺい率（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「建ぺい率関係規定」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、当該建築物が建ぺい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、第六十一条又は第六十二条第一項の規定は、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、建ぺい率関係規定は、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違反したときは、計画の認定を取り消すことができる。

第五章 建築物の地震に対する安全性に係る認定等

（建築物の地震に対する安全性に係る認定）

第二十二条 建築物の所有者は、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁に対し、当該建築物について地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を申請することができる。

2 所管行政庁は、前項の申請があった場合において、当該申請に係る建築物が耐震関係規定又は地震に対する安全上これに準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していると認めるときは、その旨の認定をすることができる。

3 前項の認定を受けた者は、同項の認定を受けた建築物（以下「基準適合認定建築物」という。）、その敷地又はその利用に関する広告その他の国土交通省令で定めるもの（次項において「広告等」という。）に、国土交通省令で定めるところにより、当該基準適合認定建築物が前項の認定を受けている旨の表示を付することができる。

4 何人も、前項の規定による場合を除くほか、建築物、その敷地又はその利用に関する広告等に、同項の表示又はこれと紛らわしい表示を付してはならない。

（基準適合認定建築物に係る認定の取消し）

第二十三条 所管行政庁は、基準適合認定建築物が前条第二項の基準に適合しなくなったと認めるときは、同項の認定を取り消すことができる。

（基準適合認定建築物に係る報告、検査等）

第二十四条 所管行政庁は、前条の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、第二十二条第二項の認定を受けた者に対し、基準適合認定建築物の地震に対する安全性に係る事項に関し報告させ、又はその職員に、基準適合認定建築物、基準適合認定建築物の敷地若しくは基準適合認定建築物の工事現場に立ち入り、基準適合認定建築物、基準適合認定建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。

2 第十三条第一項ただし書、第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

第六章 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定等

（区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定）

第二十五条 耐震診断が行われた区分所有建築物（二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建築物をいう。以下同じ。）の管理者等（同法第二十五条第一項の規定により選任された管理者（管理者がないときは、同法第三十四条の規定による集会において指定された区分所有者）又は同法第四十九条第一項の規定により置かれた理事をいう。）は、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁に対し、当該区分所有建築物について耐震改修を行う必要がある旨の認定を申請することができる。

2 所管行政庁は、前項の申請があった場合において、当該申請に係る区分所有建築物が地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認めるときは、その旨の認定をすることができる。

3 前項の認定を受けた区分所有建築物（以下「要耐震改修認定建築物」という。）の耐震改修が建物の区分所有等に関する法律第十七条第一項に規定する共用部分の変更に該当する場合における同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)

第二十六条 要耐震改修認定建築物の区分所有者は、当該要耐震改修認定建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

(要耐震改修認定建築物の耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等)

第二十七条 所管行政庁は、要耐震改修認定建築物の区分所有者に対し、技術指針事項を勘案して、要耐震改修認定建築物の耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

2 所管行政庁は、要耐震改修認定建築物について必要な耐震改修が行われていないと認めるときは、要耐震改修認定建築物の区分所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。

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

4 所管行政庁は、前二項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、要耐震改修認定建築物の区分所有者に対し、要耐震改修認定建築物の地震に対する安全性に係る事項に関し報告させ、又はその職員に、要耐震改修認定建築物、要耐震改修認定建築物の敷地若しくは要耐震改修認定建築物の工事現場に立ち入り、要耐震改修認定建築物、要耐震改修認定建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。

5 第十三条第一項ただし書、第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

第七章 建築物の耐震改修に係る特例

(特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例)

第二十八条 第五条第三項第四号の規定により都道府県耐震改修促進計画に特定優良賃貸住宅の特定入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 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（平成七年法律第百二十三号）第三十条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人住宅金融支援機構の資金の貸付けについての配慮）

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

第八章 耐震改修支援センター

（耐震改修支援センター）

第三十二条 国土交通大臣は、建築物の耐震診断及び耐震改修の実施を支援することを目的とする一般社団法人又は一般財団法人その他営利を目的としない法人であって、第三十四条に規定する業務（以下「支援業務」という。）に関し次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、耐震改修支援センター（以下「センター」という。）として指定することができる。

- 一 職員、支援業務の実施の方法その他の事項についての支援業務の実施に関する計画が、支援業務の適確な実施のために適切なものであること。
- 二 前号の支援業務の実施に関する計画を適確に実施するに足る経理的及び技術的な基礎を有するものであること。
- 三 役員又は職員の構成が、支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 四 支援業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 五 前各号に定めるもののほか、支援業務を公正かつ適確に行うことができるものであること。

（指定の公示等）

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

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

（業務）

第三十四条 センターは、次に掲げる業務を行うものとする。

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

（業務の委託）

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

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

（債務保証業務規程）

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

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

(事業計画等)

第三十七条 センターは、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業計画及び収支予算を作成し、当該事業年度の開始前に（指定を受けた日の属する事業年度にあつては、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 第二十四條第一項又は第四十一條第一項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者
 - 四 第三十九條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 第三十九條第二項の規定に違反した者
 - 六 第四十一條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
- 第四十六條 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、前三條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條の刑を科する。

附 則（抄）

（施行期日）

第一條 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）

第二條 第二十九條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）

第三條 次に掲げる既存耐震不適格建築物であつて、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つて当該要安全確認計画記載建築物に係る第七條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 第十四條第二号に掲げる建築物である既存耐震不適格建築物
- 2 第七條から第十三條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、第十四條及び第十五條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 第八條、第九條及び第十一條から第十三條までの規定は、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、第八條第一項中「前條」とあり、並びに第九條及び第十三條第一項中「第七條」とあるのは「附則第三條第一項」と、第九條中「前條第三項」とあるのは「同條第三項において準用する前條第三項」と、第十三條第一項中「第八條第一項」とあるのは「附則第三條第三項において準用する第八條第一項」と読み替えるものとする。
- 4 前項において準用する第八條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條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。

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（国の基本方針）

平成 18 年 1 月 25 日国土交通省告示第 184 号

最終改正：平成 25 年 10 月 29 日国土交通省告示第 1055 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・宮城内陸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。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。

さらに、東海地震、東南海・南海地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震及び首都圏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、南海トラフの海溝型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、中央防災会議で決定された建築物の耐震化緊急対策方針（平成十七年九月）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、東海、東南海・南海地震に関する地震防災戦略（同年三月）において、十年後に死者数及び経済被害額を被害想定から半減させるという目標の達成のための最も重要な課題とされ、緊急かつ最優先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。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、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（以下「耐震診断義務付け対象建築物」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（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、当該耐震診断義務付け対象建築物の所有者に対して、法第十二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とともに、指導に従わない者に対しては同条第二項の規定に基づき必要な指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公報、ホームページ等を通じて公表すべきである。

さらに、指導・助言、指示等を行ったにもかかわらず、当該耐震診断義務付け対象建築物の所有者が必要な対策をとらなかった場合には、所管行政庁は、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について著しく保安上危険であると認められる建築物（別添の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項（以下「技術指針事項」という。）第一第一号又は第二号の規定により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高いと判断された建築物をいう。以下同じ。）については速やかに建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第十条第三項の規定に基づく命令を、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがあると認められる建築物については、同条第一項の規定に基づく勧告や同条第二項の規定に基づく命令を行うべきである。

ロ 指示対象建築物

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

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

ハ 指導・助言対象建築物

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

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

4 計画の認定等による耐震改修の促進

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

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

5 所有者等の費用負担の軽減等

耐震診断及び耐震改修に要する費用は、建築物の状況や工事の内容により様々であるが、相当の費用を要することから、所有者等の費用負担の軽減を図ることが課題となっている。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、都道府県に対し、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、公共賃貸住宅の空家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、耐震診断の実施が可能な建築士の一覧や、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、全ての市町村は、耐震診断及び耐震改修に関する相談窓口を設置するよう努めるべきであるとともに、地方公共団体は、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、耐震改修と併せて、ブロック塀の倒壊防止、窓ガラス、天井、外壁等の非構造部材の脱落防止対策についての改善指導や、地震時のエレベーター内の閉じ込め防止対策、エスカレーターの脱落防止対策、給湯設備の転倒防止対策、配管等の設備の落下防止対策の実施に努めるべきであり、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、改修の促進を図るべきである。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

平成二十年の統計調査に基づき、我が国の住宅については総数約四千九百五十万戸のうち、約千五十万戸（約二十一パーセント）が耐震性が不十分であり、耐震化率は約七十九パーセントと推計されている。この推計では、耐震性が不十分な住宅は、平成十五年の約千五百五十万戸から五年間で約百二十万戸減少しているが、大部分が建替えによるものであり、耐震改修によるものは五年間で約三十万戸に過ぎないと推計されている。

また、法第十四条第一号に掲げる建築物（以下「多数の者が利用する建築物」という。）については、約四十一万棟のうち、約八万棟（約二十パーセント）が耐震性が不十分であり、耐震化率は約八十パーセントと推計されている。

2 建築物の耐震診断及び耐震改修の目標の設定

東海、東南海・南海地震に関する地震防災戦略（中央防災会議決定）において、十年後に死者数及び経済被害額を被害想定から半減させることが目標とされたことを踏まえ、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について、平成二十七年までに少なくとも九割にすることを目標とするとともに、住宅については平成三十二年までに少なくとも九十五パーセントにすることを目標とする。

耐震化率を九割とするためには、平成二十年から平成二十七年までの間に、少なくとも住宅の耐震化は約五百五十万戸（うち耐震改修は約百四十万戸）とする必要があり、建替え促進を図るとともに、耐震改修のペースを約三倍にすることが必要である。また、多数の者が利用する建築物の耐震化は少なくとも約四万棟（うち耐震改修は約三万棟）とする必要があり、建替え促進を図るとともに、耐震改修のペースを約二倍にすることが必要となる。

また、建築物の耐震化のためには、耐震診断の実施の促進を図ることが必要であり、平成二十年から平成二十七年までの間に、耐震化率の目標達成のために必要な耐震改修の戸数又は棟数と同程度の耐震診断の実施が必要となると考えて、少なくとも住宅については約百四十万戸、多数の者が利用する建築物については約三万棟の耐震診断の実施を目標とすることとする。

特に、公共建築物については、各地方公共団体において、できる限り用途ごとに目標が設定されるよう、国土交通省は、関係省庁と連携を図り、必要な助言、情報提供を行うこととする。

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、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。）を、建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律（平成二十五年法律第二十号。以下「改正法」という。）の施行後できるだけ速やかに改定すべきである。

都道府県耐震改修促進計画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、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、二二のうち、平成二十七年までの目標を踏まえ、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、可能な限り建築物の用途ごとに目標を定めることが望ましい。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るべきである。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ため、耐震診断結果の報告を踏まえ、耐震化の状況を検証するべきである。

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、今後速やかに耐震診断を行い、その結果の公表に取り組むとともに、具体的な耐震化の目標を設定すべきである。

さらに、重点化を図りながら着実な耐震化を推進するため、都道府県は、公共建築物に係る整備プログラム等を作成することが望ましい。

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。

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るべきである。

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、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について定めることが望ましい。

さらに、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、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、町内会等との連携策についても定めることが考えられる。

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、命令等について、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。また、改正法による改正前の法第五条第七項に基づき、市町村耐震改

修促進計画を策定している市町村にあっては、当該計画を改正法の施行後できるだけ速やかに改定すべきである。

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、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、可能な限り建築物の用途ごとに目標を定めることが望ましい。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るべきである。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り、耐震診断の結果の報告を踏まえ、耐震化の状況を検証するべきである。

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、今後速やかに耐震診断を行い、その結果の公表に取り組むとともに、具体的な耐震化の目標を設定すべきである。

さらに、重点化を図りながら着実な耐震化を推進するため、市町村は、公共建築物に係る整備プログラム等を作成することが望ましい。

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。

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ことが考えられる。

二 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及

市町村耐震改修促進計画においては、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、町内会等との連携策についても定めることが考えられる。

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、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あたっては、本制度の活用が任意であり、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るべきである。

附 則

- 1 この告示は、建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律（平成十七年法律第百二十号）の施行の日（平成十八年一月二十六日）から施行する。
- 2 平成七年建設省告示第二千八十九号は、廃止する。
- 3 この告示の施行前に平成七年建設省告示第二千八十九号第一ただし書の規定により、国土交通大臣が同告示第一の指針の一部又は全部と同等以上の効力を有すると認めた方法については、この告示の別添第一ただし書の規定により、国土交通大臣が同告示第一の指針の一部又は全部と同等以上の効力を有すると認めた方法とみなす。

（別添資料）略

4. 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		階数2以上かつ500㎡以上 階数3以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ750㎡以上 階数3以上かつ2,000㎡以上	階数2以上かつ1,500㎡以上 階数3以上かつ5,000㎡以上			
幼稚園、保育所							
博物館、美術館、図書館							
遊技場							
公衆浴場							
飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの							
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗							
工場（危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く。）							
車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの					階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上	
自動車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設							
保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物							
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物		政令で定める数量以上の危険物を貯蔵又は処理するすべての建築物	500㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上 （敷地境界線から一定距離以内に存する建築物に限る）			
避難路沿道建築物		耐震改修等促進計画で指定する避難路の沿道建築物であって、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物 （道路幅員が12m以下の場合は6m超）	左に同じ	耐震改修等促進計画で指定する重要な避難路の沿道建築物であって、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物（道路幅員が12m以下の場合は6m超）			
防災拠点である建築物				耐震改修等促進計画で指定する大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な、病院、官公署、災害応急対策に必要な施設等の建築物			