

I 住宅・建築物の耐震化に関する現状と課題

1 住宅・建築物の耐震化の現状

(1)耐震基準と地震の被害状況

①耐震基準の考え方

(参考1)

現行の耐震基準（新耐震基準）の昭和56年に改正され、導入されたものである。

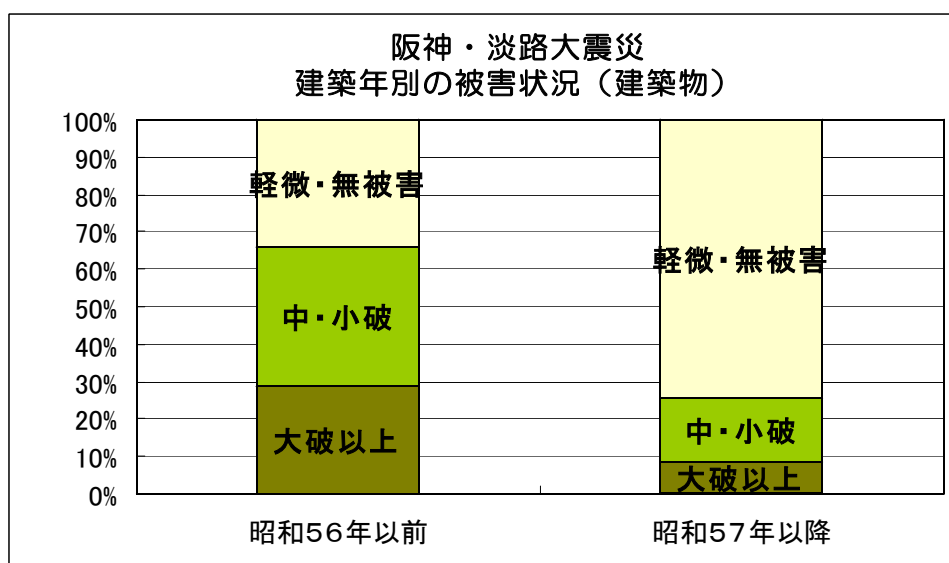
新耐震基準の考え方は、中規模の地震（震度5強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度6強から震度7程度）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としたものである。

②阪神・淡路大震災と新潟県中越地方地震の被害状況

(参考2)

阪神・淡路大震災においては、昭和56年以前の耐震性が不十分な建築物に多くの被害がみられた。また、今回の新潟県中越地震についても、国土技術政策総合研究所及び建築研究所において調査を実施され、昨年12月にとりまとめられた速報版によると、土砂崩れ等により倒壊した住宅や、現行の耐震基準に満たない古い木造住宅等に多くの被害が見られたと報告されている。

地震による被害の軽減のためには、新耐震基準の施行以前に建てられた住宅・建築物の耐震化が重要である。



阪神・淡路大震災建築震災調査委員会報告書（平成7年）より

(2)住宅・建築物の耐震化の現状

我が国の住宅については総数約 4,700 万戸のうち約 1,150 万戸（約 25%）、建築物については総数約 340 万棟のうち約 120 万棟（約 35%）が耐震性が不十分と推計される。

【住宅・建築物の耐震化の現状】

	住宅（共同住宅含む）	建築物
	うち戸建木造住宅	
総数	約 4700 万戸	約 340 万棟
	約 2450 万戸	
耐震性を満たす(割合)	約 3550 万戸（約 75 %）	約 220 万棟（約 65 %）
	約 1450 万戸（約 60%）	
耐震性が不十分(割合)	約 1150 万戸（約 25 %）	約 120 万棟（約 35 %）
	約 1000 万戸（約 40%）	

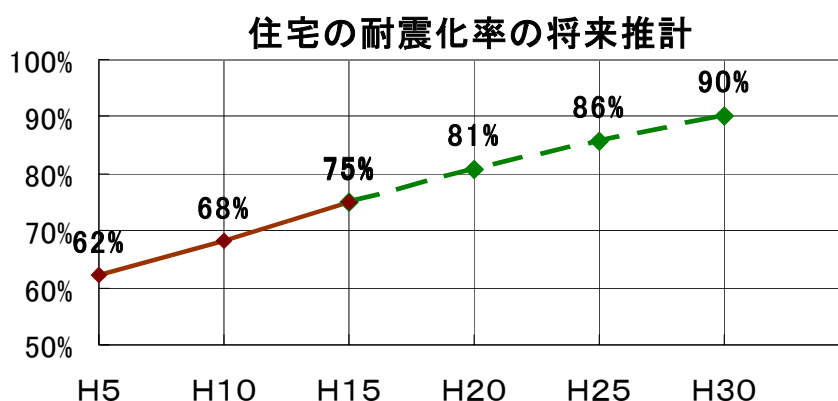
※国土交通省推計

※住宅は平成 15 年住宅・土地統計調査をもとに推計

※建築物は平成 14 年 3 月建築着工統計調査、都道府県アンケート等をもとに推計

この推計では、耐震性が不十分な住宅の戸数について、平成 10 年の約 1400 万戸から平成 15 年の約 1150 万戸へと、約 250 万戸減少しているが、大部分が建替えによるもので、耐震改修によるものは 5 年間で約 32 万戸である。

今後、建替えが 40 万戸／年、耐震改修が年間約 5 万戸／年であると仮定して、将来の耐震化率を推計すると次のグラフのとおりとなる。



また、耐震性が不十分な住宅約 1150 万戸について、持ち家と賃貸の内訳を推計すると、持ち家は約 950 万戸、賃貸住宅は約 200 万戸と推計される。（参考 3）

2 国土交通省の講じてきた施策

(参考4)

(1) 補助制度

① 補助制度の創設等

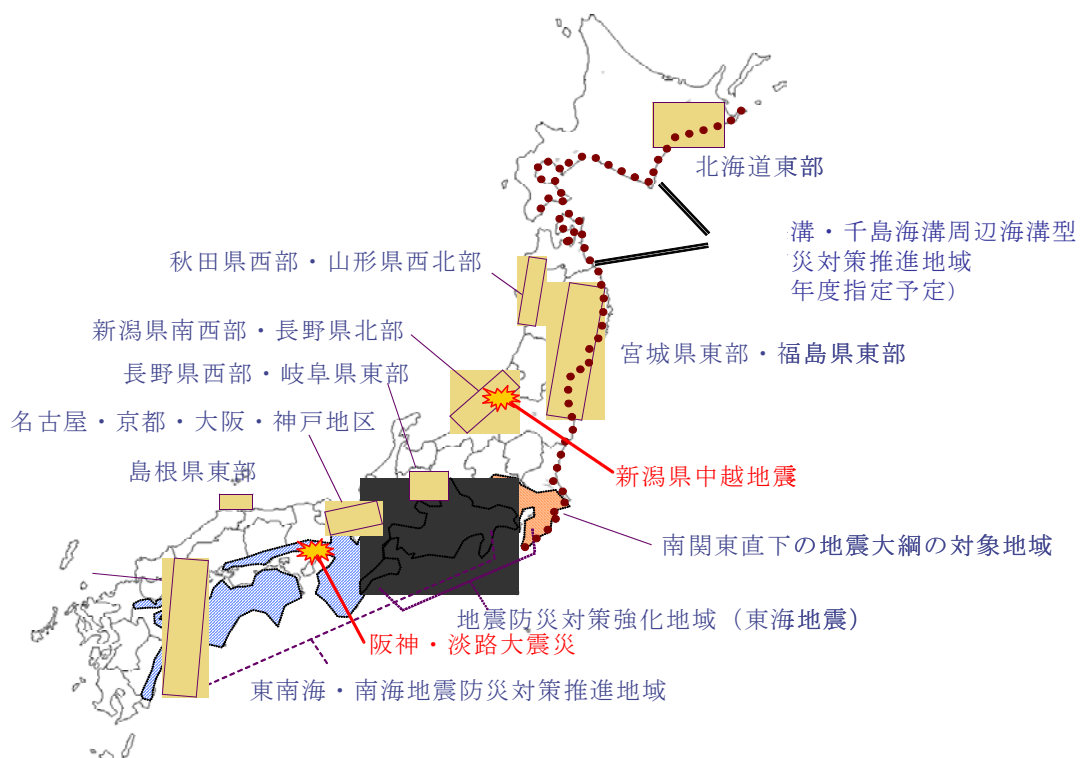
平成7年に阪神・淡路大震災が発災。これを踏まえ、同年、マンション、事務所等に対する耐震診断・改修に対する補助制度を創設した。その後も戸建住宅等の耐震診断・改修の補助制度を創設した（平成10年、14年）。さらに平成16年度には、補助対象地域を大規模地震の発生のおそれのある地域の一般的な市街地に拡大したところである。

② 補助制度の統合化（住宅・建築物耐震改修等事業）

(参考5)

平成17年度予算において、①の既存の補助制度をわかりやすくするとともに、地方公共団体の状況等に応じた柔軟な対応を容易とするため、耐震診断及び耐震改修に係る補助制度を一元化することとしている。（国費20億円）

また、17年度より、対象地域に、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域内の市町村のDID地区等を追加することとしているが、地域指定は現在なされておらず、17年度中に行われる予定である（内閣府）。



③ 地域住宅交付金制度の活用

(参考6)

地方公共団体が作成した計画に基づき実施される住宅関係事業の費用に充当するために交付する地域住宅交付金制度を創設することとしており、地方公共団体が地域の実情に応じて民間住宅の耐震改修等を行うことが可能

になる。(580億円の内数)

この結果、全国的に耐震改修等の事業を実施することができることとなる。

(2) 税制

(参考7)

平成14年度税制改正において、住宅ローン減税の適用対象に耐震改修工事を追加した。

さらに平成17年度税制改正では、住宅ローン減税等において、古くても耐震性を満たす中古住宅について、築後経過年数要件を撤廃することとしており、中古住宅の流通の促進とともに、耐震診断・改修の促進にも寄与するものと考えられる。

なお、耐震改修に要した費用の一部を税額控除する耐震改修促進税制については、今後の検討課題となっている。

耐火建築物 築後25年以内
耐火建築物以外 築後20年以内

築後年数要件の撤廃
新耐震基準への適合を要件化

(3) 融資制度

平成16年度より、住宅金融公庫融資の耐震改修工事に対する金利を優遇している。

耐震改修工事の金利＝基準金利－0.2%

【まとめ】耐震改修等の促進策の概要（平成17年度から）

制度の概要		
補助制度 (統合化)	診断	補助率：国：1/2又は1/3
	改修	対象：地震発生のおそれのある地域の市街地内で、倒壊により道路閉塞のおそれのある住宅など 補助率：戸建住宅等の場合16%（国8%、地方8%） マンション等の場合13.2%（国6.6%、地方6.6%）
交付金制度	診断・改修	地方公共団体の自主性と創意工夫に基づき助成が可能
融資制度	改修	住宅金融公庫融資（既存建築物の耐震改修工事） 融資限度額：1000万円 金利：基準金利から0.2%引いた金利
税制	改修	耐震改修工事に対する住宅ローン減税 10年間、ローン残高の1%を所得税額から控除
	(診断)	住宅ローン減税等における築後年数要件の撤廃 耐火建築物：築後25年以内 耐火建築物以外：築後20年以内 →新耐震基準への適合を要件化し、築後要件は撤廃。

(4) 耐震改修促進法の制定

(参考8)

阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、耐震改修促進法（建築物の耐震改修の促進に関する法律）が平成7年に制定された。

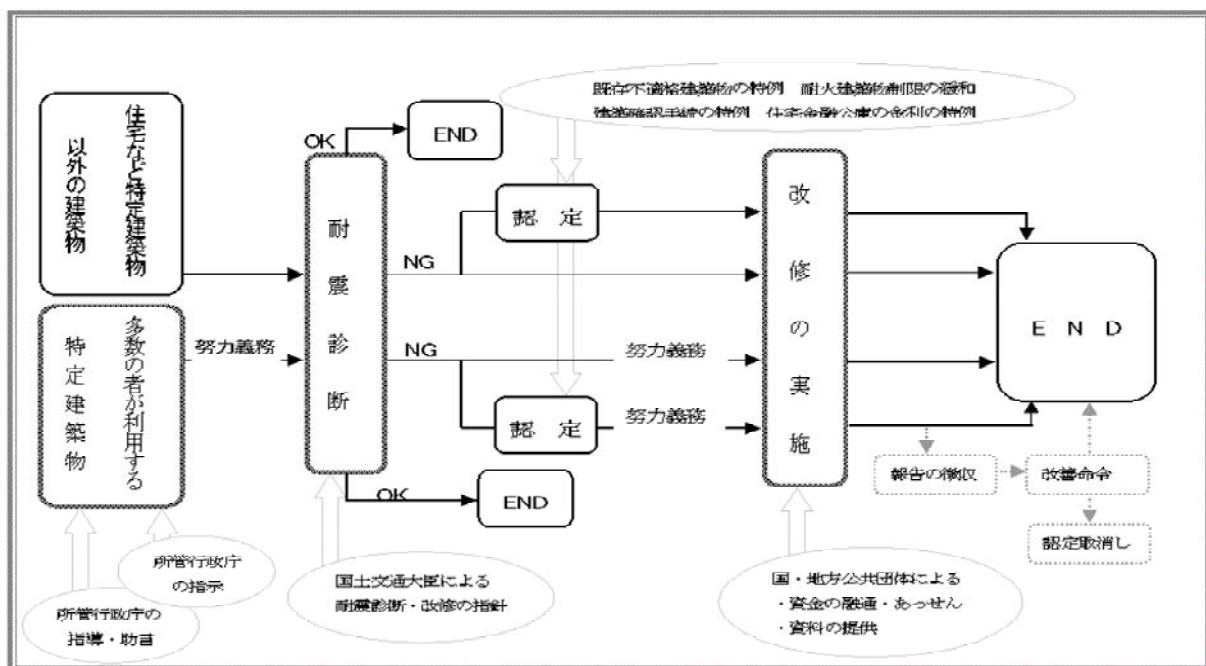
- 多数の者が利用する建築物の所有者に耐震診断・改修の努力義務
- 特定行政庁による特定建築物に対する指導、助言
- 特定行政庁による不特定多数の者が利用する特定建築物に対する指示
- 特定行政庁が認定した耐震改修工事について耐震関係規定以外の不適確事項の不遑及を規定。

【耐震改修促進法に基づく指示等の実施状況（平成15年度までの累計）】

指導助言	指示	報告徴収	立入検査
18,689	1,190	851	360

【耐震改修促進法に基づく認定件数（平成15年度までの累計）】

	合計	公共建築物	民間建築物
認定件数	2,709	2,339	370



3 耐震改修等の実績

(1) 地方公共団体の助成制度

地方公共団体における耐震診断・改修に関する助成制度の実施状況は下表のとおりである。(平成16年3月末現在)

建物種別	区分	実施市町村数
戸建住宅	耐震診断	580市町村
	耐震改修	254市町村
共同住宅	耐震診断	320市町村
	耐震改修	136市町村

※日本の全市町村数 2854市町村(平成17年1月現在)

(2) 耐震改修等の実績

(参考9)

地方公共団体が自ら実施又は補助等を行った耐震診断・改修の実績(平成15年度末までの累計)は、住宅については、耐震診断が約17万戸であるのに対し、耐震改修は約3500戸と少ない状況にある。

しかし、補助等によらないものも含めると、住宅・土地統計調査によると、平成10年から15年までの5年間で、約32万戸の耐震改修を実施していると推計されている。

4 地震保険制度

(1) 地震保険制度の概要

(参考10)

- 新潟地震を契機に、政府と民間の共同運営による保険制度として昭和41年に発足したものである。
- 地震・噴火・津波による火災、損壊等を補償(火災保険では、地震による火災は補償されない)する。
- 一定規模以上の支払い保険金が生じた場合、保険金の一部を政府が負担(政府再保険)することとしている。
- 1回の地震による総支払限度額は4兆5000億円(関東大震災クラスの大地震が発生しても対応可能)である。
- 火災保険にあわせて加入する制度(加入を希望しない場合は契約者の押印による意思表示が必要)で、火災保険の契約金額の30%~50%の範囲内で契約することとされている。

(2) 地震保険の保険料

(参考11)

- 木造と非木造の2区分、都道府県別に定める危険度が1等地から4等地の4区分により保険料が決定されている。

○割引制度は、昭和56年以降の建物は10%割引。住宅性能表示制度を活用した住宅については、性能表示の耐震等級に応じて10～30%割引される。

(3)加入率等

○地震保険の世帯加入率（全世帯数に対する契約件数）は17.2%（平成15年度末）である。また、JA建物更正共済の世帯加入率は12.7%（平成14年度末）となっており、地震保険と建物更正共済の世帯加入率を合わせると約3割となっている。（参考12・13）

○火災保険に対する地震保険の付帯率は34.9%である。

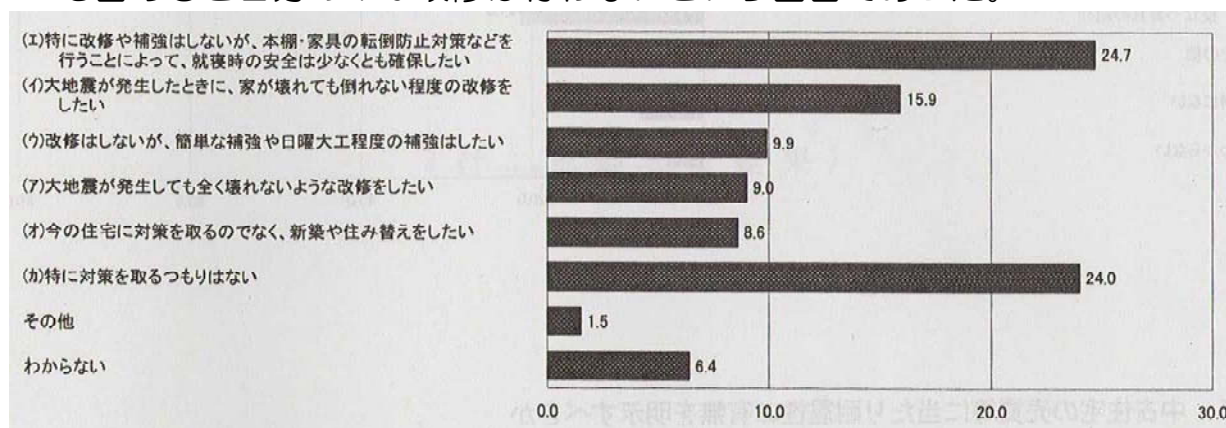
○当初は火災保険に地震保険が自動的に付帯されていたが、昭和55年の地震保険に関する法律の改正に際し、地震保険への加入が強制にわたることのないよう行政指導に万全をきするべき旨の国会の附帯決議がある。

5 普及・広報等

(1)住宅の耐震化に関する世論調査

（資料14）

○住宅の耐震性が不足している場合の対策として、どのくらいまでなら対策を取る気になるかについてきいたところ、耐震改修をするという回答は4分の1あったものの、特に対策をとるつもりはないという回答が4分の1、さらに家具の転倒防止策は行うが耐震改修はしないという回答の4分の1も含めると2分の1が改修は行わないという回答であった。



(2)地方公共団体等による相談窓口の設置等

○各地方公共団体において、相談窓口の設置、専門家の養成・派遣、講習会の開催等を実施している。

○相談窓口については47都道府県全てにおいて設置しているが、このうち、耐震診断や改修を実施する技術者の名簿を登録し、所有者等に対して情報提供することができる窓口は11都道府県、消費者行政と相互の情報交換の実施や消費者行政職員に対する講習の実施等の連携を図っているのは4

都道府県となっている。

- 静岡県においては、相談窓口の設置、専門家の養成・登録、インターネットによる情報提供、耐震技術コンクールの実施、関係団体による推進協議会の設置等を実施している。(参考15)

(3)住宅の耐震改修技術等の評価の実施

- (財)日本建築防災協会において、耐震診断、耐震改修等に関する技術の審査・評価を行っており、建築物については平成8年より、戸建住宅等については平成16年より実施(建築物については27件を評価、住宅については3件審査中)している。(参考16)
- これらの事業により、耐震診断・改修等に係る新技術の普及、建築物所有者等が安心して耐震改修等を行うことができる環境の整備に寄与している。(参考17)

(4)インターネットによる情報提供

- ①(財)日本建築防災協会ホームページ (参考18)
「誰でもできるわが家の耐震診断」や、耐震診断・耐震改修を実施する建築士事務所一覧、地方公共団体の窓口一覧など、建築物の防災対策に関連するさまざまな情報を提供している。
<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/>

- ②住まいの情報発信局ホームページ (参考19)
住まいに関する中立的で信頼性のある情報を提供するポータルサイト「住まいの情報発信局」において、「安心満足リフォーム」や「既存不適格建築物(安全・安心のまちづくり)」等に関する特集コーナーを開設している。

安心満足リフォーム特集 <http://www.sumai-info.jp/reform/>

既存不適格建築物特集 <http://www.sumai-info.jp/futeki/>

住宅ローン・税金・保険特集 <http://www.sumai-info.jp/finance/>

6 住宅・建築物の耐震化に係る今後の課題

課題1 耐震改修に関する支援策の充実について

- 耐震改修費については長期のローンを組むケースは少ない。耐震化の誘導に効果的な耐震改修税額控除制度について実現に向けた検討を行うことが必要なのではないか。
- 統合補助金や交付金により耐震改修の実績の向上が不可欠であるが、戸建住宅の耐震改修に関する助成制度を有する市町村数は254市町村にとどまり、また国の補助制度の活用状況も十分ではないことから、地方公共団体に強く働きかけを行うことが必要なのではないか。

課題2 耐震化を促進するための制度について

- 地方公共団体（特に市町村）が目標を定め、計画的な耐震診断・改修に取り組む仕組みが必要なのではないか。
- 地方公共団体が多数の者が利用する耐震性が不十分な建築物に対して、改修を命令できるようにすべきではないか。
- 住宅についても、地震による被害拡大のおそれのある地域では、地方公共団体が改修等を勧告できるようにすべきではないか。

課題3 所有者等に対する普及啓発及び専門家の育成について

- 住宅・建築物の耐震化について、居住者等の意識が低いのが課題となっている。地方公共団体や関係団体等により、詳細なハザードマップの公表などを通じて意識啓発を行うことが必要なのではないか。
- 耐震診断・改修に係る事業者情報等の提供、相談体制の整備、新技術の評価・普及等を行い、居住者等が安心して耐震改修等を行いやすい環境整備を一層進めることが必要なのではないか。
- 耐震改修以外のリフォーム工事の際にあわせて耐震改修も行われるよう、リフォーム事業者への働きかけが必要なのではないか。
- 耐震診断・改修を行う専門家・事業者の育成を図るべきではないか。

課題4 地震保険の普及について

- 住宅性能表示制度の等級割引に加え、市町村が行う耐震診断等の結果による割引制度、地域における耐震化の取り組みを支援する割引制度など、割引制度の拡充を図ることが必要なのではないか。
- 住宅性能表示の活用や、住宅ローンとの連携を通じて地震保険の普及促進を図ることが必要なのではないか。
- 住宅月間等の機会を通じて、また、インターネット等も活用して普及促進を図ることが必要なのではないか。