

耐震改修促進法第4条第1項の規定に基づき国土交通大臣が定める基本方針（案）

建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号。以下「法」という。）第4条第1項の規定に基づき、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針を次のように策定したので、同条第3項の規定により告示する。

建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針

平成7年1月の阪神・淡路大震災では、地震により6433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5502人であり、さらにこの約9割の4831人が住宅・建築物の倒壊等によるものであった。

また、昨年10月の新潟県中越地震、本年3月の福岡県西方沖地震など大地震が頻発しており、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地震防災戦略（平成17年3月）や建築物の耐震化緊急対策方針（平成17年9月）において、10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。

本基本方針は、このような認識の下に、建築物の耐震診断及び耐震改修を促進するため、必要な事項を定めるものである。

1 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、自らの問題・地域の問題として意識をもって地震防災対策に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り組み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や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、耐震改修の阻害要因となっている課題を解決していくこととする。

（2）公共建築物の耐震化の促進

公共建築物については、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等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災害時には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等の耐震性確保が求められるとの認識のもと、強力に公共建築物等の耐震化の促進に取り組むこととする。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を図る。

(3) 法に基づく指導等の実施

所管行政庁は、全ての特定建築物に対して、法第7条の規定に基づく指導・助言を実施するとともに、指導に従わない建築物については必要な指示を行い、指示にも従わない建築物については、その旨を公報、ホームページ等を通じて公表する必要がある。

また、指導・助言、指示等を行ったにもかかわらず、必要な対策をとらなかった場合には、特定行政庁は、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危険性が高いとされた建築物（構造耐力指標 I_s 値が0.3未満の建築物）については速やかに建築基準法第10条3項の規定の規定に基づく命令を、今後劣化が進み著しく危険性が高く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1項の規定に基づく勧告や同条第2項の規定に基づく命令を行うことが必要である。

また、法第8条の耐震改修計画の認定等についても、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、国は、必要な助言、情報提供等を行う。

さらに、道路の閉塞対策として、都道府県は、法第5条第3項第1号により都道府県耐震改修促進計画において必要な道路を適切に定めるものとする。

(4) 所有者等の費用負担等の軽減

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・改修に係る助成制度等の整備に努め、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、重点的な取り組みを行うことが必要である。このため、国は地方公共団体に対し、必要な助言や、補助や交付金等の制度に係る情報提供及び活用促進を図ることとする。

また、所有者等が耐震改修に要する費用について債務保証が求められたり、耐震改修工事の期間中に仮住居を確保する必要があるなどの課題がある。

このうち債務保証については法第17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。）が業務として行うこととしているが、国は、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。また、センターと都道府県との連携が重要であることから、都道府県ごとに1法人程度指定されいてると効果的であり、国は、必要な情報提供等を行う。

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とし、国は、地方公共団体に対し、必要な助言及び情報提供を行う。

(5) 相談体制の整備及び情報提供の充実

リフォーム工事契約に伴い消費者被害が社会問題となっており、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良いか」、「工事費用が適正か」、「工事内容が適切か」、「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、全国の市町村は、耐震診断・改修に関する相談窓口が設置する必要がある。このため、国は、地方公共団体に対し必要な助言、情報提供等を行う。また、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。

(6) 専門家・事業者の育成及び技術開発

適切な耐震診断・改修が行われるためには、専門家・事業者が耐震診断・改修について、必要な心得、知識、技術等を取得し、資質の向上を図ることが必要である。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こととする。

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、国は、関係団体と連携を図り、耐震改修に関する技術の適切な評価等耐震診断・改修に関する調査及び研究を実施する。

(7) 地域における取り組みの推進

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に取り組みの推進、NPO との連携や地域における取り組みに対する支援、地域ごとに関係団体等からなる推進協議会の設置等に努めることとし、国は、必要な助言、情報提供等を行う。

(8) 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、ブロック塀の倒壊防止、窓ガラス、天井等の落下防止対策についての強力な改善指導や、地震時のエレベータ内の閉じこめ防止対策の実施に努めることとし、国は、必要な助言、情報提供等を行う。

2 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

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%）が耐震性が不十分と推計されている。この推計では、耐震性が不十分な住宅は、平成10年の約1400万戸から平成15年の約1150万戸へと、5年間で約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32万戸に過ぎないと推計されている。

また、法第6条第1号に掲げる学校、病院、劇場、百貨店、事務所、老人ホーム等で、延べ面積が1000㎡以上かつ3階建て以上の建築物（以下「多数の者が利用する建築物」）については、約36万棟のうち、約9万棟（約25%）が耐震性が不十

分と推計されている。

(2) 建築物の耐震診断及び耐震改修の目標の設定

10年後に死者数及び経済被害額を被害想定から半減（中央防災会議「地震防災戦略」）させる観点から、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、現状の75%を、平成27年までに少なくとも9割にすることを目標とする。耐震化率を9割とするためには、今後10年間で、少なくとも住宅約650万戸（うち耐震改修は約100万戸）、多数の者が利用する建築物約5万棟（うち耐震改修は約3万棟）について耐震化を進める必要があり、建て替え促進を図るとともに、現在の耐震改修のペースを2倍ないし3倍にすることが必要となる。

また、耐震化の促進を図るためには、耐震診断の実施の促進を図ることが必要であり、今後5年間で耐震化率の目標達成のため必要な耐震改修の戸数又は棟数と同数の耐震診断を行う観点から、住宅は100万戸程度、多数の者が利用する建築物は3万棟程度の耐震診断を実施することとし、さらに平成27年までに少なくとも住宅は150～200万戸程度、多数の者が利用する建築物は5万棟程度の耐震診断を実施することを目標とする。

特に、公共建築物については、各地方公共団体において、今後、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。

3 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

(1) 耐震基準の考え方

現行の耐震基準は昭和56年に導入された。この耐震基準は建築基準法上の最低限遵守すべき基準として、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ている。

阪神・淡路大震災においては、昭和56年以前に建築された耐震性が不十分な建築物に多くの被害がみられた。また、新潟県中越地震についても、国土交通省国土技術政策総合研究所及び独立行政法人建築研究所の調査によると、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、現行の耐震基準に適合する建築物の被害は少ない状況であった。

このように、建築物を現行の耐震基準に適合させることが、地震による死者数等の被害軽減のためには必要不可欠であることから、新耐震基準の施行以前に建てられた住宅・建築物の耐震化を図ることを基本とする。

(2) 耐震診断・改修の基準

建築物の耐震診断・改修は、既存の建築物について、新耐震基準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である。しかしながら、既存の建築物は、耐震基準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り、このよう

な場合には、別添の指針に基づいて、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必要がある。

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

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及びハザードマップ、建築物の耐震性能や免震等の技術情報、地域での取り組み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必要があり、国は、必要な助言及び情報提供等を行う。

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間の必要な情報の共有、連携及び体制の整備が必要である。

5 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基本的な考え方

都道府県は、法第5条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、法施行後できるだけ速やかに策定することとし、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、見直しを行うこととする。

策定に当たっては、建設部局内関係課をはじめ、防災部局、衛生部局、教育委員会等とも連携するとともに、管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り組みが必要である。なお、市町村耐震改修促進計画が定められていない場合には、都道府県が都道府県耐震改修促進計画において、当該市町村に係る必要な事項を定めることとする。

(2) 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、本基本方針の目標を踏まえ、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を勘案し、住宅及び特定建築物について耐震改修等の目標を定めるだけでなく、可能な限り建築物の用途ごとに目標を定めるものとする。なお、目標は、一定期間ごとに検証する。

特に、学校、病院、庁舎等の公共建築物等については、関係部局と協力し、今後速やかに耐震診断を行い、その結果等を公表するとともに、具体的な耐震化の目標を設定する必要がある。また、重点化を図りながら着実な耐震化を推進するため整備プログラム等を作成する。

(3) 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り組み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。

法第5条第3項第1号の道路として、その閉塞により、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を定めることとし、例えば緊急輸送道路、避難路、通学路等避難所に通ずる道路、その他密集市街地内の道路等を定める必要がある。

また、同第2号の特定優良賃貸住宅に関する事項として、特例の適用の考え方、対象地域、対象住宅等について定めることとする。

さらに、同第3号の都市再生機構又は地方住宅供給公社（以下「機構等」という。）による耐震診断・改修に関する事項等として、機構等が耐震診断・改修を行う地域、共同住宅の種類等について定める。なお、都市再生機構による耐震診断・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。

（４）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ハザードマップを盛り込むとともに、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・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とする。特にハザードマップの作成及び相談窓口の設置は、管内の全ての市町村において措置されるよう努めるものとする。

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コンクリートブロック塀の改修・撤去等の取り組みを行うことが効果的あり、必要に応じ、自治会等との連携策についても定める。

（５）建築基準法による勧告又は命令等についての所管行政庁との連携

法に基づく指導・助言、指示、公表等の実施について、特定行政庁が優先的に指導等を行う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。また、法第7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等を行わない場合には、建築基準法第10条第1項による勧告及び同第2項又は第3項による命令等を実施することとし、その実施の考え方、方法等について定める。

（６）市町村耐震改修促進計画の策定

平成17年3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を要請され、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。

また、基礎的自治体として地域の実情に応じた耐震改修の促進のための施策を講じることが必要である。

こうしたことを踏まえ、法第5条第7項において、市町村の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るが、全ての市町村において耐震改修促進計画を策定することが望ましいと考えられる。市町村の耐震改修促進計画の内容につい

ては、都道府県耐震改修促進計画の内容を参考としつつ、地域の状況を踏まえ、詳細なハザードマップの作成及び公表、優先的に耐震化に着手すべき建築物や重点的に耐震化すべき区域の設定、地域住民等との連携による普及啓発活動等について、より地域固有の状況を配慮して作成することが重要である。