青梅市耐震改修促進計画

（計画期間　令和３年度～令和７年度）

令和３年３月

青　　梅　　市

― 目 次 ―

第１章　はじめに 1

1　背景と目的 1
2　位置づけ 2
3　計画期間 3
4　対象区域および対象建築物 3

第２章　建築物の耐震診断および耐震改修の実施に関する目標 7

1　想定する地震の規模・被害の状況 7
2　耐震化の現状 9
3　耐震化の目標 13

第３章　建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための取組 18

1　基本的な取組方針 18
2　重点的に取り組むべき住宅・建築物および地域 18

第４章　建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための施策 21

1　耐震診断および耐震改修の促進を図るための支援策 21
2　啓発および知識の普及に関する施策 25
3　地震時の総合的な安全対策の推進 28

第５章　耐震化を促進するための指導や助言への協力 32

1　耐震改修促進法による指導等の実施 32
2　建築基準法による勧告または命令等の実施 34
3　所管行政庁をはじめとする関係機関・関係団体との連携 34

巻　末　資　料 35

第１章　はじめに

１　背景と目的

(1) 背　景

ア　耐震改修促進法の制定

平成７年１月の阪神・淡路大震災では、地震により6,434人の尊い命が奪われ、約25万棟におよぶ住宅・建築物の倒壊等甚大な被害をもたらしました。このうち地震による直接的な死者数は5,502人であり、さらに、この約９割の4,831人が住宅・建築物の倒壊等（10万棟を超える家が全壊）によるものでした。この教訓を踏まえて、国は、平成７年10月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（平成７年12月施行。以下「耐震改修促進法」という。）を制定し、建築物の耐震化に取り組んできました。

イ　耐震改修促進法の改正

建築物の地震対策が緊急の課題とされる中、中央防災会議による「地震防災戦略」および国土交通省の「住宅・建築物の地震防災推進会議」での提言等を踏まえ、国は、平成17年11月に耐震改修促進法を改正、さらに平成18年１月に基本方針を定めました。

その後、平成23年３月11日に発生した東日本大震災などを背景に、国は「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」を平成25年11月に施行し、市町村耐震改修促進計画に関する条文の新設や、不特定多数の者が利用する大規模建築物および特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断を義務付けるなど、大きな改正をしました。

さらに、平成30年６月の大阪府北部を震源とする地震等におけるブロック塀の倒壊被害を踏まえ、平成31年１月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令等の改正」を施行し、建築物に附属する組積造の塀についても耐震診断を義務付けました。

なお、現時点における基本方針の目標としては、住宅および多数の者が利用する建築物の耐震化率を令和2年末までに少なくとも95パーセントにすることと、令和7年までに耐震性が不十分な住宅を、同年を目途に耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物を、それぞれおおむね解消することとしています。

ウ　東京都耐震改修促進計画の改定

このような国の動きを受けて、東京都では平成28年３月に「東京都耐震改修促進計画」（以下「都計画」という。）を改定し、令和7年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することを目標としています。

さらに、令和２年３月には、特定緊急輸送道路沿道建築物・組積造の塀に関する一部改定を行い、令和７年度末までの目標を、沿道建築物については総合到達率99％以上かつ区間到達率95％未満の区間を解消、および耐震性が不十分な組積造の塀についてはおおむね解消とすることとし、耐震化施策を総合的に進めています。

(2) 目　的

市は、平成26年度に改定した「青梅市耐震改修促進計画」（以下「本計画」という。）にもとづいて、住宅・建築物の耐震化を推進してきました。

現行計画における計画期間である令和２年度を迎えるにあたり、より一層、耐震化を促進し、地震による建築物の被害・損傷を最小限にとどめることにより、住民の生命、身体および財産の保護、郷土の保全、都市機能の維持を図ることを目的に、耐震化に向けた新たな目標や施策を示すこととしました。

併せて、国や東京都の動きなどの背景を踏まえ、法改正や都計画の改定との整合を図るため、本計画の見直しを行います。

2　位置づけ

本計画は、耐震改修促進法第６条の規定にもとづき策定するもので、青梅市総合長期計画に掲げる「安全で快適に暮らせるまち」の実現を図るため、東京都防災関連計画や青梅市地域防災計画、青梅市都市計画マスタープラン、青梅市住宅マスタープラン等の分野別施策との整合を図りながら定めるものとします。

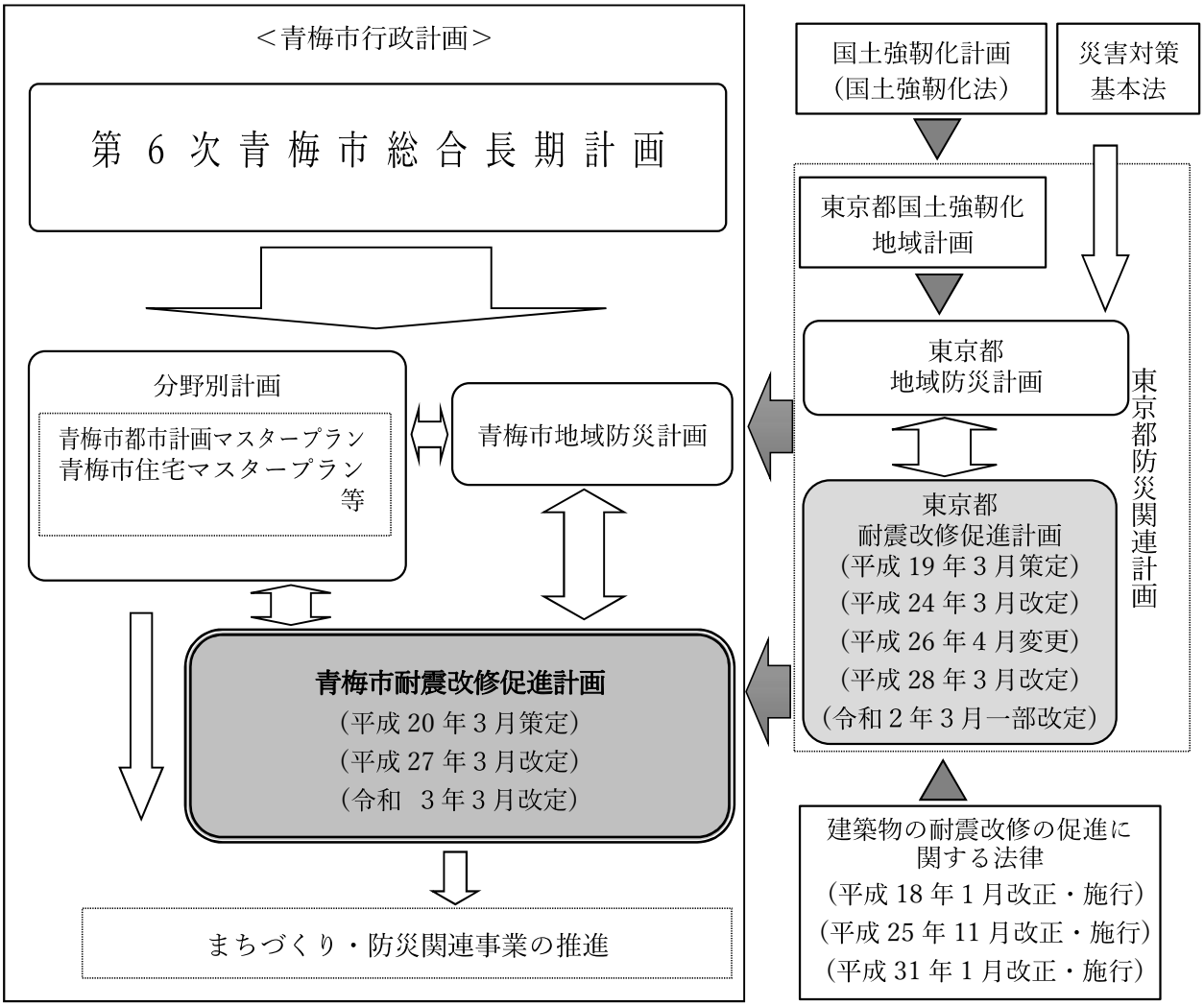


図１－１　耐震改修促進計画の位置づけ

３　計画期間

本計画の期間は、令和３年度から令和７年度までとします。

社会経済状況や関連計画の改定等に対応するため、必要に応じて実績等の検証を行うとともに、計画内容の見直しを検討します。

４　対象区域および対象建築物

本計画の対象区域は、青梅市全域とします。

対象とする建築物は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号）における新耐震基準（昭和56年６月１日施行）導入以前に建築された住宅・建築物のうち以下に示すものとします。

表１－１　青梅市耐震改修促進計画の対象建築物

種類		内容	耐震改修促進法上の取り扱い
(1)	住宅	○一般住宅（戸建住宅、共同住宅） ○市営住宅	
(2)	特定建築物※1	［本計画においては、多数の者が利用する建築物を特定建築物とする］	
	特定既存耐震不適格建築物（民間所有）	○多数の者が利用する一定規模以上の建築物（民間所有）	○耐震改修促進法14条第1項第1号、第2号および第3号
	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および学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの等	○耐震改修促進法附則第3条第1項 ◆耐震診断義務付建築物
(3)	要安全確認計画記載建築物※2	○倒壊した場合において、前面道路の過半を閉塞する恐れのある建築物、組積造の塀 ○防災拠点建築物	○耐震改修促進法第7条第1項第1号、第2号 ◆耐震診断義務付建築物
(4)	市所有建築物		
	特定既存耐震不適格建築物（市所有）※1	○多数の者が利用する一定規模以上の建築物（市所有）	○耐震改修促進法第14条第1項第1号、第2号および第3号
	防災上重要な市所有建築物	○学校、病院等	○耐震改修促進法第7条第1項第1号を含む
	その他の市所有建築物	○文化・生涯学習施設、公園施設等	

※１　「特定建築物」および「特定既存耐震不適格建築物（市所有）」の内容については、表１－２を参照
※２　「要安全確認計画記載建築物」の内容については、表１－４を参照

表１－２　特定建築物および特定既存耐震不適格建築物（市所有）
（耐震改修促進法第 14･15 条、附則第３条）

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">用途</th><th colspan="2">特定既存耐震不適格建築物
（民間・市所有）</th><th>要緊急安全確認
大規模建築物</th></tr>
<tr><th>規模要件
（耐震改修促進法
第 14 条）</th><th>指示※対象となる
規模要件（耐震改修促
進法第 15 条）</th><th>規模要件
（耐震改修促進法
附則第３条）</th></tr>
<tr><td rowspan="2">学校</td><td>小学校、中学校、中等教育学校の前期課程、特別支援学校</td><td>階数２以上かつ1,000㎡以上
（屋内運動場の面積を含む。）</td><td>階数２以上かつ1,500㎡以上
（屋内運動場の面積を含む。）</td><td>階数２以上かつ3,000㎡以上
（屋内運動場の面積を含む。）</td></tr>
<tr><td>上記以外の学校</td><td>階数３以上かつ1,000㎡以上</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">体育館(一般公共の用に供されるもの)</td><td>階数１以上かつ1,000㎡以上</td><td>階数１以上かつ2,000㎡以上</td><td>階数１以上かつ5,000㎡以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">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</td><td rowspan="9">階数３以上かつ1,000㎡以上</td><td rowspan="6">階数３以上かつ2,000㎡以上</td><td rowspan="6">階数３以上かつ5,000㎡以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">病院、診療所</td></tr>
<tr><td colspan="2">劇場、観覧場、映画館、演芸場</td></tr>
<tr><td colspan="2">集会場、公会堂</td></tr>
<tr><td colspan="2">展示場</td></tr>
<tr><td colspan="2">卸売市場</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗</td><td rowspan="2">階数３以上かつ2,000㎡以上</td><td rowspan="2">階数３以上かつ5,000㎡以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">ホテル、旅館</td></tr>
<tr><td colspan="2">賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舎下宿</td><td rowspan="2"></td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">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</td><td rowspan="2">階数２以上かつ1,000㎡以上</td><td rowspan="2">階数２以上かつ2,000㎡以上</td><td rowspan="2">階数２以上かつ5,000㎡以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td colspan="2">幼稚園、保育所</td><td>階数２以上かつ500㎡以上</td><td>階数２以上かつ750㎡以上</td><td>階数２以上かつ1,500㎡以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">博物館、美術館、図書館</td><td rowspan="9">階数３以上かつ1,000㎡以上</td><td rowspan="5">階数３以上かつ2,000㎡以上</td><td rowspan="5">階数３以上かつ5,000㎡以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">遊技場</td></tr>
<tr><td colspan="2">公衆浴場</td></tr>
<tr><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td colspan="2">工場（危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物を除く。）</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">車両の停車場または船舶もしくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降または待合の用に供するもの</td><td rowspan="3">階数３以上かつ2,000㎡以上</td><td rowspan="3">階数３以上かつ5,000㎡以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">自動車車庫その他の自動車または自転車の停留、または駐車のための施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">保健所、税務署その他これに類する公益上必要な建築物</td></tr>
<tr><td colspan="2">危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物</td><td>政令で定める数量以上の危険物を貯蔵し、または処理するすべての建築物</td><td>500㎡以上</td><td>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）</td></tr>
<tr><td colspan="2">避難路沿道建築物</td><td>耐震改修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の幅員の１／２超の高さの建築物（道路幅員が 12ｍ以下の場合は６ｍ超）</td><td>左に同じ</td><td></td></tr>
</table>

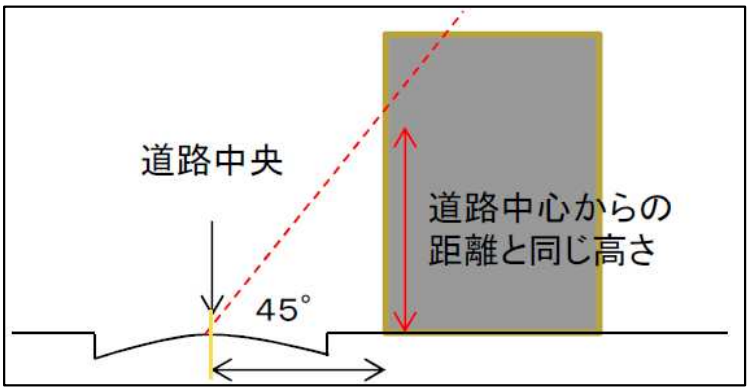
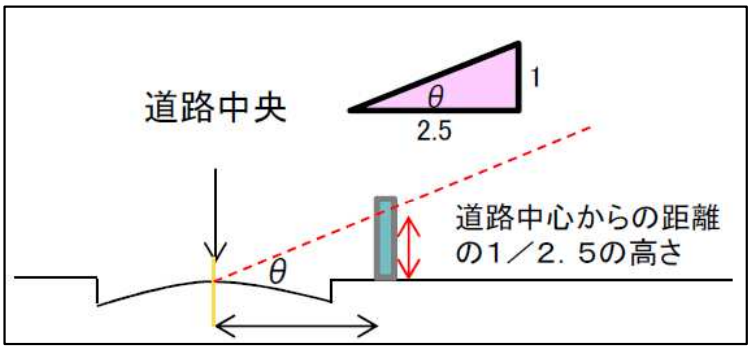
※　耐震改修促進法第 15 条第２項にもとづく指示

表１－３　危険物の貯蔵場等の用途に供する特定既存耐震不適格建築物
（耐震改修促進法施行令第７条）

危険物の種類	危険物の数量
(1) 火薬類（法律で規定） イ　火薬 ロ　爆薬 ハ　工業雷管若しくは電気雷管または信号雷管 ニ　銃用雷管 ホ　実包若しくは空包、信管若しくは火管または電気導火線 ヘ　導爆線または導火線 ト　信号炎管若しくは信号火箭または煙火 チ　その他の火薬を使用した火工品 リ　その他の爆薬を使用した火工品	 10ｔ 5ｔ 50万個 500万個 5万個 500km 2ｔ 10ｔ 5ｔ
(2) 消防法第２条第７項に規定する危険物（石油類を除く。）	危険物の規制に関する政令別表第三の類別の欄に掲げる類、品名の欄に掲げる品名および性質の欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量の欄に定める数量の10倍の数量
(3) 危険物の規制に関する政令別表第４備考第６号に規定する可燃性固体類	30ｔ
(4) 危険物の規制に関する政令別表第４備考第８号に規定する可燃性液体類	20m^3
(5) マッチ	300マッチトン（※）
(6) 可燃性のガス（(7)および(8)を除く。）	2万m^3
(7) 圧縮ガス	20万m^3
(8) 液化ガス	2,000ｔ
(9) 毒物および劇物取締法第２条第１項に規定する毒物（液体または気体のものに限る。）	20ｔ
(10) 毒物および劇物取締法第２条第２項に規定する劇物（液体または気体のものに限る。）	200ｔ

※　１マッチトンは、並型マッチ（56ｍｍ×36ｍｍ×17ｍｍ）で7,200個、約120ｋｇ

表１－４　要安全確認計画記載建築物
（耐震改修促進法第７条）

名称	指定機関	対象建築物
①特定緊急輸送道路の沿道建築物	都道府県または市町村が対象路線を指定	◆倒壊した場合において、前面道路の過半を閉塞する恐れのある建築物（高さ６ｍ以上）  ただし、地方公共団体が状況に応じて規則で別の定めをすることが可能。
②特定緊急輸送道路の沿道建築物に附属する組積造の塀	都道府県または市町村が対象路線を指定	◆倒壊した場合において、前面道路の通行障害となる恐れのある組積造の塀（長さ８ｍ以上、高さ下図）  ただし、地方公共団体が状況に応じて規則で別の定めをすることが可能。（法：25m→都規則：８ｍ）
③防災拠点建築物	都道府県が指定	◆庁舎、病院、避難所となる体育館など （避難所として利用する旅館・ホテルについても位置づけが可能）

第２章　建築物の耐震診断および耐震改修の実施に関する目標

１　想定する地震の規模・被害の状況

本計画では、都計画との整合を図るため、首都直下地震等による東京の被害想定（平成24年４月公表、東京都防災会議発表。以下「都被害想定」という。）から、本市に最も大きな建物の被害をもたらす立川断層帯地震（マグニチュード7.4）を想定します。

都被害想定では、東京湾北部地域、多摩直下、元禄型関東および立川断層帯の地震が発生した場合を想定し、その時の風速や発災時間によって建物の被害や火災の状況、死傷者数、避難者数、帰宅困難者数、ライフラインの復旧見込みなどが示されています。

立川断層帯地震が発生した場合の青梅市における被害想定は、表２－２のとおりです。

表２－１　本市において想定される４地震の影響（マグニチュードおよび最大震度の予測）

	東京湾北部地震	多摩直下地震	元禄型関東地震	立川断層帯地震
マグニチュード	7.3	7.3	8.2	7.4
本市の最大震度	５強	６強	６弱	7

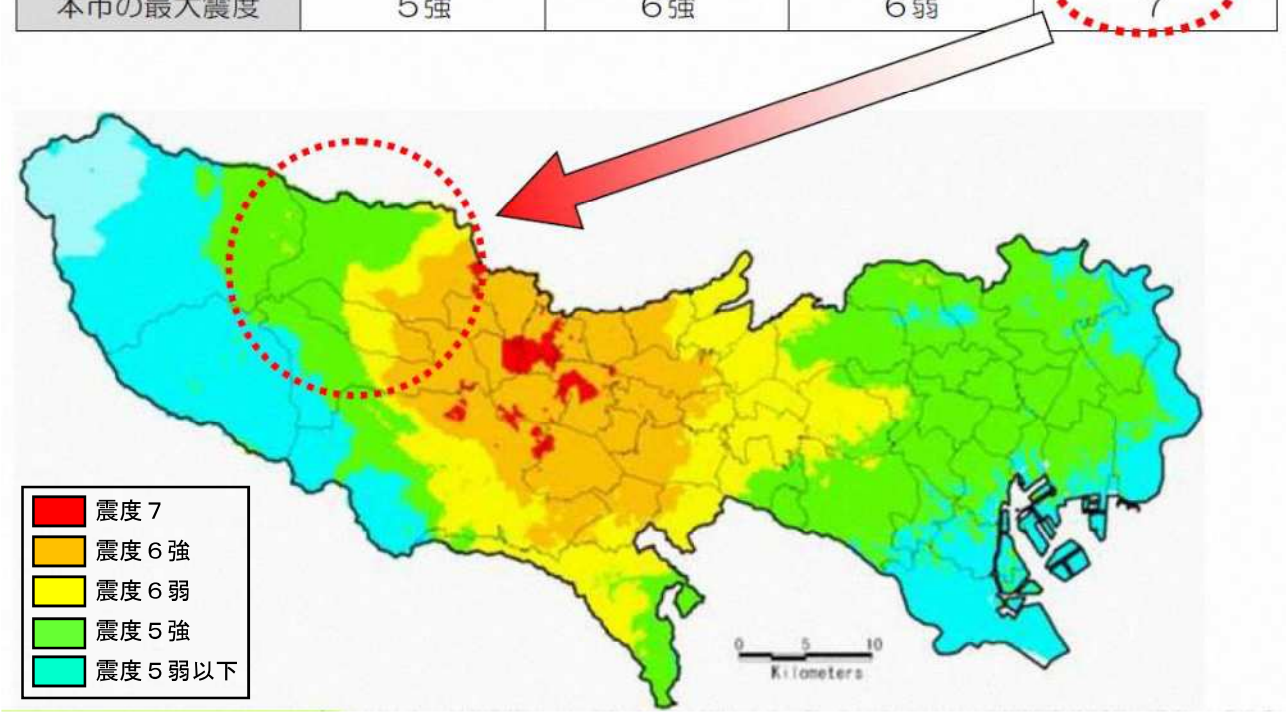


図２－１　立川断層帯地震（破壊開始点が南側の場合）

（出典）青梅市地域防災計画

※首都直下地震等による東京の被害想定にもとづき市が作成

立川断層帯地震による本市の被害想定をみると、建物被害として、揺れによる建物の全壊は1,359棟、半壊は3,439棟となっています。また、火災による焼失棟数は、冬・夕18時に発生した場合に最大となり、1,012棟と想定されています。

なお、人的被害としては、最大となる冬・朝５時に発生した場合、死者104人、負傷者1,148人となり、そのうち、揺れによる建物全壊を要因とするものが大半（死者81人、負傷者1,109人）となっています。

表２－２　立川断層帯地震による被害想定

■建物被害

条件	風速：８m/s	時期および時刻	冬・朝５時	冬・昼 12 時	冬・夕 18 時
火災	焼失棟数		354	501	1,012
	焼失率		0.8	1.1	2.1
揺れ等による建物被害	全壊		1,527		
		揺れ	1,359		
		液状化	0		
		急傾斜地崩壊	168		
	半壊		3,859		
		揺れ	3,439		
		液状化	0		
		急傾斜地崩壊	420		

■人的被害

条件	風速：８m/s	時期および時刻	冬・朝５時	冬・昼 12 時	冬・夕 18 時
死者			104	75	93
原因別	揺れによる建物全壊		81	54	61
	急傾斜地崩壊による建物全壊		14	10	11
	地震火災		9	10	21
	ブロック塀		0	0	0
	落下物		0	0	0
災害時要援護者死者数			41	37	45
負傷者			1,148	889	972
原因別	揺れによる建物全壊		1,109	851	893
	急傾斜地崩壊による建物全壊		17	13	14
	地震火災		14	17	57
	ブロック塀		8	8	8
	落下物		0	0	0
うち、重傷者			141	111	128
原因別	揺れによる建物全壊		126	97	102
	急傾斜地崩壊による建物全壊		9	6	7
	地震火災		4	5	16
	ブロック塀		3	3	3
	落下物		0	0	0

（出典）青梅市地域防災計画

２　耐震化の現状

(1) 住宅

ア　一般住宅

令和２年現在、市内の住宅総数は43,471棟であり、このうち耐震性を有する住宅は36,221棟で、耐震化率83.3パーセントとなっています。

戸建住宅は41,678棟であり、このうち耐震性を有する住宅は34,485棟で、耐震化率82.7パーセントとなっています。

共同住宅は1,793棟であり、このうち耐震性を有する住宅は1,736棟で、耐震化率96.8パーセントとなっています。

表２－３　住宅の耐震化の現状　（単位：棟）

建て方	構　造	旧耐震基準住宅			新耐震基準住宅	住　宅（合計）	耐震性を有する住　宅	耐震化率
		総　数 a=b+c	耐震性有 b	耐震性無 c	d	e=a+d	f=b+d	g=f/e
戸建住宅	木　造	13,977	7,136	6,841	24,535	38,512	31,671	82.2%
	非木造	720	368	352	2,446	3,166	2,814	88.9%
	小　計	14,697	7,504	7,193	26,981	41,678	34,485	82.7%
共同住宅	木　造	69	44	25	730	799	774	96.9%
	非木造	88	56	32	906	994	962	96.8%
	小　計	157	100	57	1,636	1,793	1,736	96.8%
住宅総数		14,854	7,604	7,250	28,617	43,471	36,221	83.3%

※　平成 25 年、30 年住宅・土地統計調査から、「耐震改修を行った住宅の割合」、「耐震診断を行った結果耐震性を有していた住宅の割合」により推計

現行の耐震基準は新耐震基準と呼ばれ、主に昭和 53 年の宮城県沖地震後の抜本的見直しを受けて、昭和 56 年６月に大きく改正され、必要壁量の見直しなどにより、旧来の基準に比べ建築物の耐震性の向上が図られました。

この新耐震基準による建築物は、阪神・淡路大震災においても被害が少なかったことから、地震に対する一定の強さが確保できていると考えられています。

よって、必要な耐震性の有無を想定する基準として、新耐震基準が制定された昭和 56 年６月を境に、新耐震基準導入前の建築物と新耐震基準導入以降の建築物を区分することにより、必要な耐震性を満たしていない住宅と耐震性を満たしている住宅とを区分しています。

イ　市営住宅

令和２年現在、市内には25団地の市営住宅があり、このうち、耐震性を有する市営住宅は19団地で、耐震化率76.0パーセントとなっています。

表２－４　市営住宅等の耐震化の現状　（単位：団地）

区　　分	昭和56年５月以前の建築物			昭和56年６月以降の建築物	団地（合計）	耐震性を有する団　地	耐震化率
	総　数 a=b+c	耐震性有 b	耐震性無 c	d	e=a+d	f=b+d	g=f/e
市営住宅	17	11	6	8	25	19	76.0%

※　「青梅市営住宅長寿命化計画」における用途廃止予定５団地を含む。

(2) 特定建築物

令和２年現在、特定建築物の規模要件に合致する建築物は316棟であり、このうち耐震性を有する建築物が260棟で、耐震化率82.3パーセントとなっています。

表２－５　特定建築物の耐震化の現状　（単位：棟）

用　　途	昭和56年５月以前の建築物 a	昭和56年６月以降の建築物 b	建築物（合計） c=a+b	耐震性を有する建築物 d=b	耐震化率 e=d/c
防災上特に重要な建築物（学校・病院等）	5	27	32	27	84.4%
要配慮者が利用する建築物（老人ホーム・養護所等）	0	35	35	35	100.0%
不特定多数の者が利用する建築物（店舗・ホテル等）	7	40	47	40	85.1%
その他の施設	44	158	202	158	78.2%
総　　数	56	260	316	260	82.3%

※　耐震改修促進法第 14 条第１項第２号および第３号は除く。

(3) 要安全確認計画記載建築物

ア　特定緊急輸送道路沿道建築物

令和２年現在、東京都で指定した「特定緊急輸送道路」の沿道建築物のうち、昭和56年以前の建築物は35棟あります。特定緊急輸送道路全体の通行機能を評価する指標の総合到達率は70.5%であり、青梅街道の一部では区間到達率が60%未満となっています。

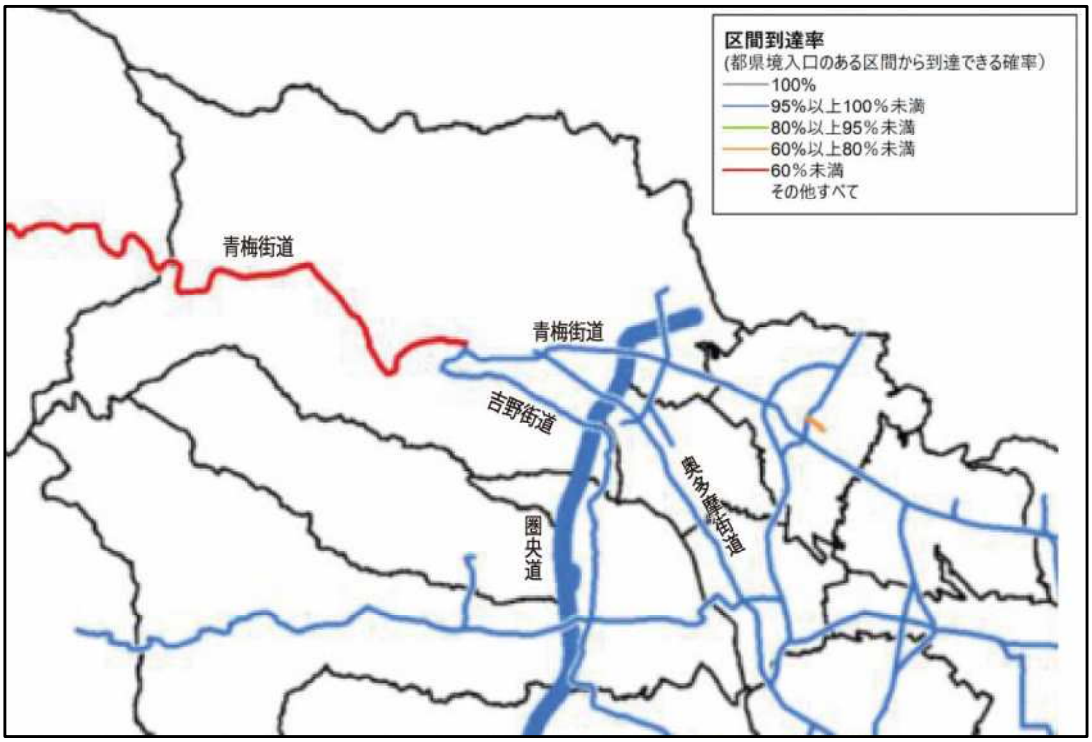


図２－２　区間到達率の状況

（出典）東京都耐震ポータルサイト（令和２年６月現在）

【東京都における、緊急輸送道路指定の考え方】

緊急輸送道路は、救急救命・消火活動、物資の輸送、復旧復興の生命線・大動脈であり、沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防ぐことは、都民の生命と財産を守るとともに、首都機能を維持するために極めて重要です。

このため、東京都は、「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」を施行し、「特定緊急輸送道路」として指定し、その沿道建築物に耐震診断を義務づけました。これに合わせて、耐震化に関する助成制度を拡充しています。

市では、耐震改修促進法第６条第３項第１号に規定される「地震発生時に閉塞を防ぐべき道路」は指定していませんが、東京都が指定する緊急輸送道路を地震発生時に閉塞を防ぐべき道路として本計画に位置づけます。

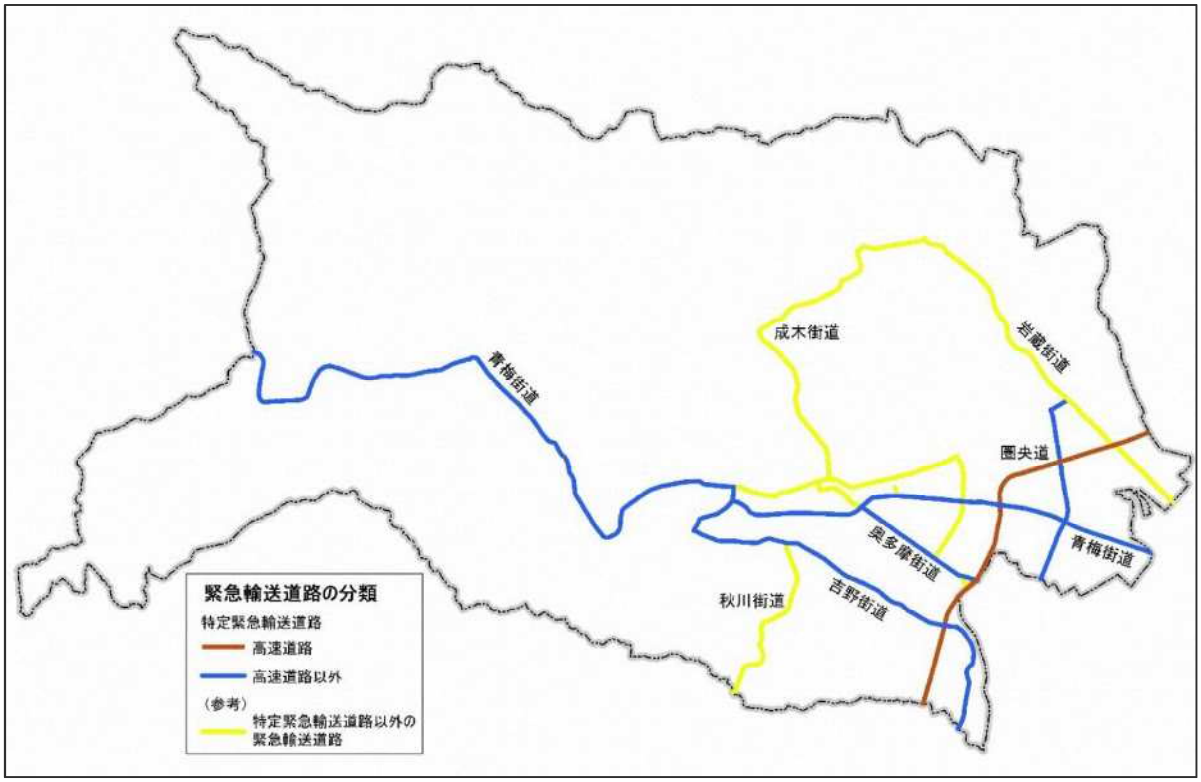


図２－３　緊急輸送道路網図（東京都指定）

（出典）東京都耐震ポータルサイト（令和２年６月現在）

イ　特定緊急輸送道路沿道建築物に附属するブロック塀等

特定緊急輸送道路沿道建築物に附属するブロック塀等の総数と耐震性の有無について、今後、東京都に協力し、現況を把握していきます。

(4) 市所有建築物

令和２年現在、市所有建築物（市営住宅を除く。）は285棟あり、このうち耐震性を有する建築物は234棟で、耐震化率82.1パーセントとなっています。

市庁舎等のほか小・中学校、市民センター等の災害時に拠点・避難所として利用される防災上重要な市所有建築物は186棟であり、このうち耐震性を有する建築物は159棟、耐震化率85.5パーセントとなっています。

また、特定既存耐震不適格建築物の規模要件に合致する建築物は57棟であり、このうち耐震性を有する建築物は56棟で、耐震化率98.2パーセントとなっています。

表２－６　市所有建築物の耐震化の現状　（単位：棟）

区分	用途	昭和56年５月以前の建築物			昭和56年６月以降の建築物	建築物（合計）	耐震性を有する建築物	耐震化率（%）
		総数 a=b+c	耐震性有 b	耐震性無 c	d	e=a+d	f=b+d	g=f/e
防災上重要な市所有建築物※		84(32)	57(31)	27(1)	102(25)	186(57)	159(56)	85.5% (98.2%)
	市庁舎等	0	0	0	2(2)	2(2)	2(2)	100.0%
	小・中学校（校舎・体育館）	37(28)	37(28)	0	16(12)	53(40)	53(40)	100.0%
	市民センター施設	14	14	0	7(1)	21(1)	21(1)	100.0%
	文化・生涯学習施設	0	0	0	2(1)	2(1)	2(1)	100.0%
	スポーツ施設	2(1)	1(1)	1	0	2(1)	1(1)	50.0%
	福祉施設	2(1)	1	1(1)	5(4)	7(5)	6(4)	85.7%
	病院・診療所	3(1)	1(1)	2	3(1)	6(2)	4(2)	66.7%
	医師・看護師寮等	0	0	0	2(2)	2(2)	2(2)	100.0%
	学童保育所	0	0	0	6	6	6	100.0%
	消防・防災施設	20	0	20	34	54	34	63.0%
	浄水場・ポンプ場	6(1)	3(1)	3	14	20(1)	17(1)	85.0%
	環境施設	0	0	0	5	5	5	100.0%
	葬祭場	0	0	0	2(1)	2(1)	2(1)	100.0%
	その他	0	0	0	4(1)	4(1)	4(1)	100.0%
その他の市所有建築物		26	2	24	73	99	75	75.8%
	文化・生涯学習施設	7	2	5	3	10	5	50.0%
	スポーツ施設	5	0	5	4	9	4	44.4%
	医師・看護師寮等	2	0	2	1	3	1	33.3%
	公園施設（管理棟等）	3	0	3	4	7	4	57.1%
	公園施設等公衆便所	1	0	1	46	47	46	97.9%
	その他	8	0	8	15	23	15	65.2%
総数		110(32)	59(31)	51(1)	175(25)	285(57)	234(56)	82.1% (98.2%)

注：表の（　）内の数値は、特定既存耐震不適格建築物の規模要件に合致する建築物について表す。
※　都計画の分類にもとづく。

３　耐震化の目標

(1) 住宅

ア　一般住宅

住宅については、令和７年度末までに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します。

〔住宅の耐震化の目標〕

現状　83.3%　⇒　目標　おおむね解消

令和２年度		令和７年度
住宅総数（現状）43,471 棟	⇒	（推計）44,780 棟
耐震性有（現状）36,221 棟	⇒	（推計）38,350 棟
		（目標）おおむね 44,780 棟

目標達成のために今後耐震化が必要な住宅数　おおむね 6,000 棟

令和７年度末の住宅数は44,780棟、そのうち耐震性を有する住宅数は38,350棟で、耐震化率は85.6パーセントと推計されます。（推計方法については、巻末資料資１参照）

目標を達成するためには、令和７年度末までにおおむね6,000棟の耐震化が必要になります。

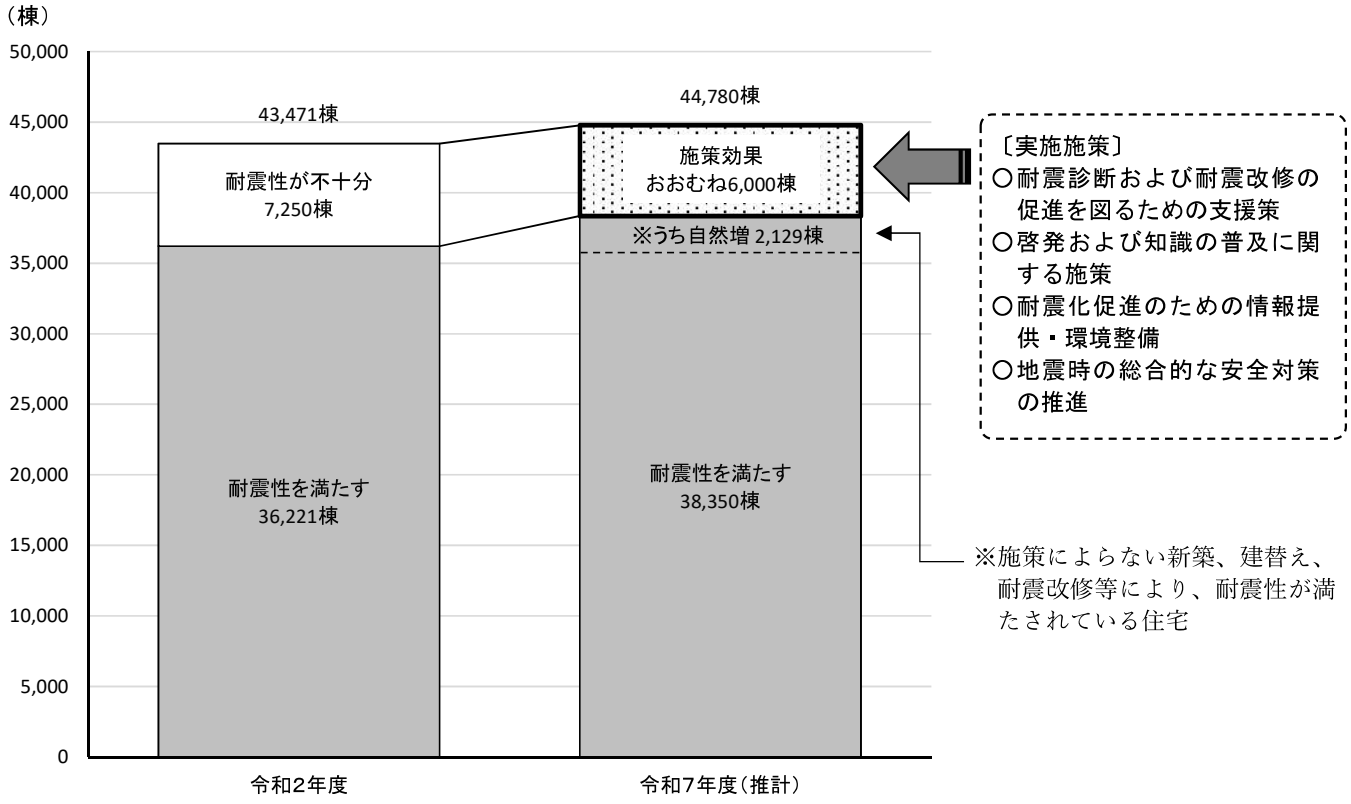


図２－４　住宅の耐震化の目標

表２－７　令和７年における住宅の耐震化率（推計）　（単位：棟）

建て方	構　造	旧耐震基準住宅			新耐震基準住宅	住　宅（合計）	耐震性を有する住　宅	耐震化率
		総　数 ※1 a=b+c	耐震性有 ※2 b	耐震性無 c	d	e=a+d	f=b+d	g=f/e
戸建住宅	木　造	12,930	6,860	6,070	26,740	39,670	33,600	84.7%
	非木造	670	350	320	2,600	3,270	2,950	90.2%
	小　計	13,600	7,210	6,390	29,340	42,940	36,550	85.1%
共同住宅 ※3	木　造	60	40	20	750	810	790	97.5%
	非木造	70	50	20	960	1,030	1,010	98.1%
	小　計	130	90	40	1,710	1,840	1,800	97.8%
住宅総数		13,730	7,300	6,430	31,050	44,780	38,350	85.6%

※1　昭和56年以前に建築された住宅の減少数は、平成26年改定計画から令和２年までの減少率（実績）を用いて推計している。

※2　昭和56年以前に建築された住宅における耐震性を有する住宅数は、平成25年、平成30年住宅・土地統計調査結果報告から、「耐震改修を行った住宅の割合」、「耐震診断を行った結果耐震性を有していた住宅の割合」により推計している。

※3　共同住宅には、特定既存耐震不適格建築物である賃貸共同住宅を含んでいる。

イ　市営住宅

市営住宅については、令和７年度末までに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します。

〔市営住宅の耐震化の目標〕

現状　76.0%　⇒　目標　おおむね解消

令和２年度		令和７年度
住宅総数（現状）25 団地	⇒	25 団地
耐震性有（現状）19 団地	⇒	（現状維持で推移）19 団地

令和２年現在の市営住宅の耐震化率は76.0パーセントであり、目標の達成に向け、耐震化を進めます。

昭和56年以前に建築された市営住宅については、耐震診断等の実施状況を公表するとともに、計画的な耐震化と施設の長寿命化を図ります。

(2) 特定建築物

特定建築物については、令和７年度末までに耐震化率を95パーセント以上とすることを目標とします。

〔特定建築物の耐震化の目標〕

現状　82.3%　⇒　目標　95%以上

令和２年度		令和７年度
建築物総数（現状）316 棟	⇒	316 棟
耐震性有　（現状）260 棟	⇒	（現状維持で推移）260 棟
		（目標）301 棟

目標達成のために今後耐震化が必要な特定建築物数 41 棟

令和２年における特定建築物の耐震化率は82.3パーセントであり、目標の耐震化率達成のためには41棟の耐震化が必要になります。

特定建築物の耐震化については、不特定多数の者が利用する建築物や災害時に要配慮者が利用する建築物は、震災による建築物の倒壊やこれにともなう人的被害が大きくなる恐れがあるため、重点的に耐震化を図るものとします。

また、火薬類、石油類その他法で定める危険物の貯蔵施設および地震発生時に通行を確保すべき道路沿道の建築物についても、重点的に耐震化の促進を図るものとします。

(3) 要安全確認計画記載建築物

ア　特定緊急輸送道路沿道建築物

特定緊急輸送道路沿道建築物については、令和７年度までに総合到達率を99パーセント以上、かつ区間到達率95パーセント未満の区間を解消することを目標とします。

〔特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の目標〕

〈総合到達率〉

現状　70.5%　⇒　目標　99%以上

〈区間到達率〉

現状　60%未満　⇒　目標　95%未満の区間を解消

令和２年度　　令和７年度

耐震性が不十分な特定緊急輸送道路沿道建築物については、所有者等への働きかけを行い、耐震化を促進します。

イ　特定緊急輸送道路沿道建築物に附属するブロック塀等

特定緊急輸送道路沿道建築物に附属するブロック塀等については、令和７年度末までに耐震性が不十分なものをおおむね解消することとします。

耐震性が不十分なブロック塀等については、所有者等への働きかけを行い、耐震化を促進します。

(4) 市所有建築物

市所有建築物については、施設の重要性等を考慮して、令和７年度末までに耐震化率を95パーセント以上（特定既存耐震不適格建築物は100パーセント）とすることを目標とします。

〔市所有建築物の耐震化の目標〕

現状　82.1%　⇒　目標　95%以上

令和２年度		令和７年度
建築物総数（現状）285 棟	⇒	285 棟
耐震性有　（現状）234 棟	⇒	（現状維持で推移）234 棟
		（目標）　271 棟

目標達成のために今後耐震化が必要な市所有建築物数　37 棟

〔市所有特定既存耐震不適格建築物の耐震化の目標〕

現状　98.2%　　目標　100%

令和２年度		令和７年度
建築物総数（現状）57 棟	⇒	57 棟
耐震性有　（現状）56 棟	⇒	（現状維持で推移）　56 棟
		（目標）　57 棟

目標達成のために今後耐震化が必要な市所有特定既存耐震不適格建築物　１棟

（上記内数）

令和２年調査にもとづく市所有建築物の耐震化率は82.1パーセントであり、目標の耐震化率達成のためには37棟の耐震化が必要になります。

また、市所有特定既存耐震不適格建築物の耐震化率は98.2パーセントであり、目標の耐震化率達成のためには１棟の耐震化が必要になります。

市所有建築物の耐震化にあたっては、施設の重要度や老朽度等を踏まえながら計画的に耐震化を実施するものとします。

特に、災害時において防災拠点や避難所等の役割を果たす防災上重要な建築物については、市地域防災計画との整合を図りながら、早期の耐震化実現に向けて取り組みます。

第３章　建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための取組

１　基本的な取組方針

(1) 住宅・建築物所有者の主体的な取組

住宅・建築物の耐震化は、その所有者が自らの責任で行うことを基本とします。

住宅･建築物の所有者は､地震災害対策を自らの問題のみならず､地域全体の問題として認識し、主体的に耐震化に取り組むものとします。特に旧耐震基準によって建てられた住宅・建築物の耐震改修等（耐震診断・耐震改修、建替え、除却）に努めるものとします。

多数の者が利用する建築物の所有者については、耐震診断の実施と必要に応じ耐震改修を行うよう努めるものとします。

(2) 市の取組

市は、市民の生命・財産を守るために、住宅・建築物の所有者が主体的に耐震化の取り組みができるよう、東京都や関係機関と協力して耐震化促進のための環境整備や耐震改修等（耐震診断・耐震改修、建替え、除却）に関する助成等の支援を行います。

また、関係機関等で実施している耐震化に関する支援や融資制度等の紹介など、情報提供を行います。

なお、住宅の耐震化を緊急的に促進するため、社会資本整備総合交付金交付要綱に規定する「耐震化緊急促進アクションプログラム」を新たに作成し、耐震化を推進します。

市所有建築物については、消防・防災施設等の防災上重要な建築物に重点を置き、耐震化に取り組みます。その他の市所有建築物については、災害対策の位置づけや老朽度等を勘案しながら耐震化を進めます。

２　重点的に取り組むべき住宅・建築物および地域

(1) 重点的に耐震化を図るべき建築物

住宅（木造住宅）、特定緊急輸送道路沿道建築物（要安全確認計画記載建築物）、特定既存耐震不適格建築物（民間所有）については、優先的・段階的に耐震化を図るべき建築物として効果的な耐震改修の促進を図るものとします。

ア　住宅（木造住宅）

木造住宅は、倒壊や火災の延焼による人的、経済的被害の大きな原因となりうることから、広報やパンフレット等を活用し、耐震化に対する財源支援策や、固定資産税の減額制度等の優遇税制の周知を図るとともに、関係機関等とも連携しながら耐震診断の普及、耐震改修の促進を図ります。

イ　特定緊急輸送道路沿道建築物（要安全確認計画記載建築物）

特定緊急輸送道路は、災害時の緊急車両の通行や広域連絡機能など、果たす役割が大きいことから、倒壊した場合に道路を閉塞させる恐れのある沿道建築物については、優先的に耐震化を図る必要があります。そのため、沿道建築物の所有者に対しての耐震診断・耐震改修の取り組みを東京都と連携・協力しながら促進します。

また、特定緊急輸送道路沿道建築物に附属するブロック塀等についても、除却や耐震化に関する支援を行い、耐震化を促進します。

なお、本計画においては、東京都が指定する特定緊急輸送道路についても避難路と位置づけることとします。

ウ　特定既存耐震不適格建築物（民間所有）

特定既存耐震不適格建築物（民間所有）と判断された昭和56年以前の建築物の所有者には、関係機関等と連携し、各種広報手段により耐震化の周知を図るとともに、耐震診断や耐震改修に向けての相談に対応していきます。また、必要に応じて所管行政庁が行う耐震改修促進法にもとづく指導・助言に協力し、耐震化を促進します。

(2) 木造建築物が密集する地域における建築物の耐震化

木造住宅の分布状況を地区別にみると、面積当たりの木造住宅数は、天ヶ瀬町、住江町、師岡町などで多く、面積当たりの旧耐震基準木造住宅数は、住江町、上町、仲町などで多くなっています。

これらの地区は市街地にあたり、地震による建築物の倒壊などが発生した場合の被害が大きいと予想されます。

こうした大きな被害が想定される地域などを優先して、建築物の耐震化に合わせた不燃化を順次促進します。

また、緊急車両が進入困難な住宅地の解消を図るため、建築物の壁面後退などにより、十分な道路空間の確保を促進します。

さらに、主要な道路の沿道建築物の不燃化・耐震化を促進します。

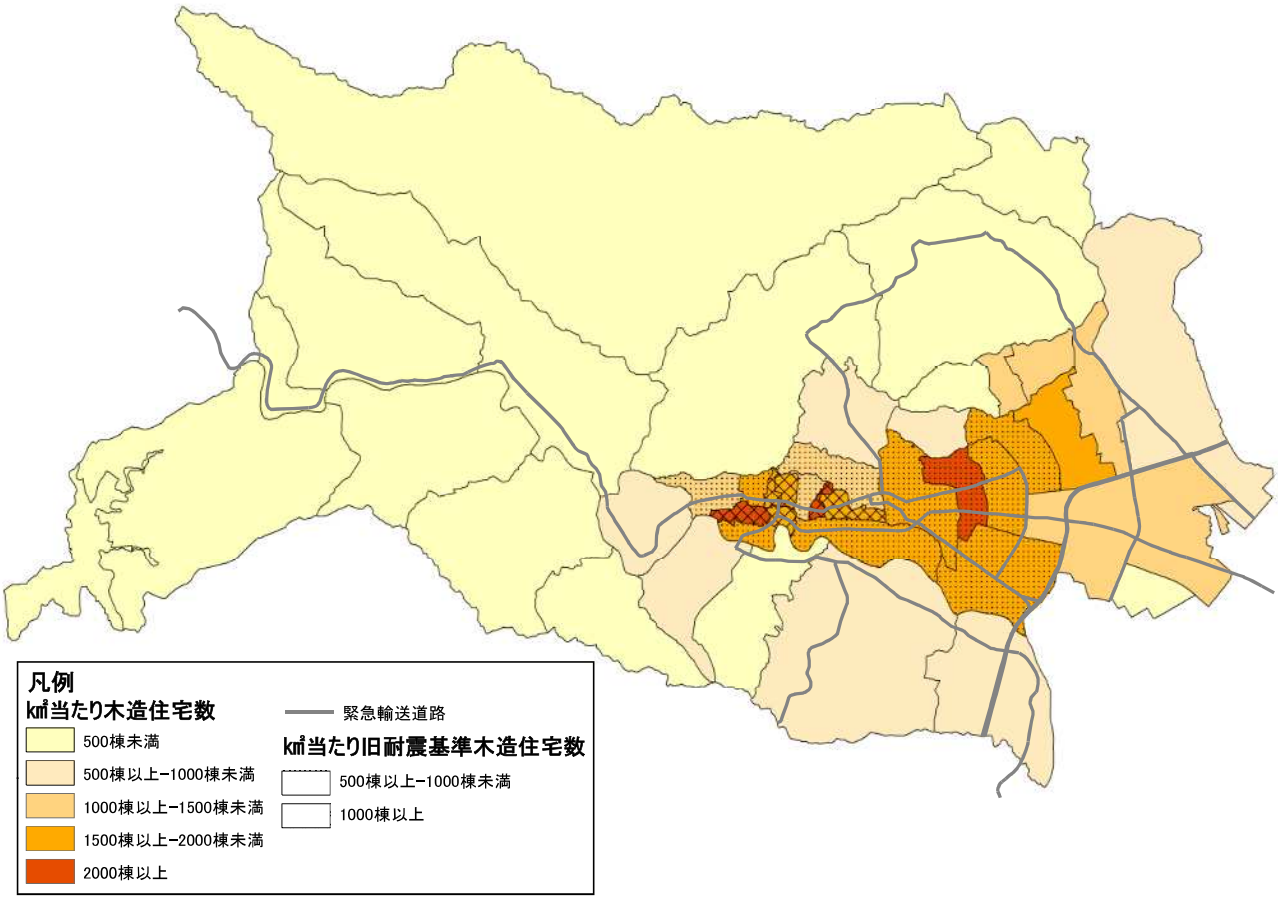


図３－１　面積当たり木造住宅分布状況

第４章　建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための施策

１　耐震診断および耐震改修の促進を図るための支援策

市では、市民に対し、住宅・建築物の耐震診断および耐震改修の必要性や重要性について普及・啓発に積極的に取り組むとともに、耐震診断・耐震改修に対する市の補助制度、国や東京都の補助制度や税制等を活用しながら、住宅・建築物の耐震化を促進します。

(1) 住宅に関する市の支援

住宅所有者が、耐震診断・耐震改修を実施しない理由として、住宅の老朽化に加え、所有者の高齢化による費用負担の問題が大きな要因に挙げられます。このことから、費用補助事業の実施や税制優遇措置の周知を行うことが有効であり、現在実施している耐震診断・耐震改修にかかる費用の補助事業について、引き続き実施するとともに事業の周知を行います。

市では、青梅市木造住宅耐震診断補助金交付要綱にもとづき、木造住宅の耐震診断を実施する方に対して、その費用の一部を補助します。

さらに、木造住宅の耐震改修を実施する方に対しては、青梅市木造住宅耐震改修補助金交付要綱にもとづき、その費用の一部を補助します。

◆木造住宅耐震診断補助

補助対象	○補助対象住宅は、市内にある住宅のうち昭和56年５月以前の耐震基準で建築された軸組工法による２階建て以下の一戸建て木造住宅（延べ面積の１／２以上を住宅の用途に供しているもので、賃貸を目的とする住宅を除く。） ○補助対象者は、市内に住所を有し補助対象住宅を所有し自ら居住する個人で、補助対象住宅の耐震診断を市の指定する診断機関に依頼する者。ただし、共有の場合は、共有者の全員によって合意された代表者。なお、補助対象者（共有の場合は共有者全員）は、納期が到来している市税等を完納していること。
補 助 額	耐震診断に要する経費の１／２以内（千円未満の端数は切捨て）で、５万円を限度とする。

◆木造住宅耐震改修補助

補助対象	○補助対象住宅は、市内にある住宅のうち昭和56年５月以前の耐震基準で建設された軸組工法による２階建て以下の一戸建て木造住宅（延べ面積の１／２以上を住宅の用途に供しているもので、賃貸を目的とする住宅を除く。）であって、次の１.および２.のいずれにも該当するもの。 １.㈶日本建築防災協会発行の「木造住宅の耐震診断と補強方法」に定める一般診断法または精密診断法（時刻歴応答計算による方法を除く。）による診断の評点が1.0未満の住宅で、改修後の評点が1.0以上となることを確認した住宅 ２.耐震改修が建築基準法および耐震改修促進法の規定に違反していないもの。 ○補助対象者は、市内に住所を有し補助対象住宅を所有し自ら居住する個人。ただし、共有の場合は、共有者の全員によって合意された代表者。なお、補助対象者（共有の場合は共有者全員）は、納期が到来している市税等を完納していること。
補 助 額	耐震改修に要する経費の１／２以内（千円未満の端数は切捨て）で、１棟につき１回限り、50万円を限度とする。

(2) 緊急輸送道路沿道建築物等に関する支援

緊急輸送道路は、地震発生時の建築物の倒壊等によって、市民の避難や緊急車両の通行の妨げとならないよう、沿道建築物の耐震化を促進する必要があります。

市では、東京都が指定する緊急輸送道路を本計画に位置づけ、東京都と連携・協力しながら沿道建築物の耐震化を促進します。

なお、特定緊急輸送道路沿道建築物については、青梅市特定緊急輸送道路沿道建築物耐震改修補助金交付要綱等にもとづき、耐震化を実施する方に対して、その費用の一部を補助します。

◆青梅市特定緊急輸送道路沿道建築物耐震補強設計補助

対象建物	○特定緊急輸送道路にかかる沿道建築物で、平成28年度までの青梅市特定緊急輸送道路沿道建築物耐震診断補助金交付要綱にもとづく補助を受け、耐震診断を実施した結果、耐震性が劣ると判断された建築物
補 助 額	○補助対象建築物の補強設計に要する経費の額（ただし、次に掲げる額を限度額とする。）に、補助率（２／３）を乗じて得た額 ［限度額］ ○面積1,000㎡以内の部分は5,000円／㎡以内 ○面積1,000㎡を超えて2,000㎡以内の部分は3,500円／㎡以内 ○面積2,000㎡を超える部分は2,000円／㎡以内

◆青梅市特定緊急輸送道路沿道建築物耐震改修補助

対象建物	○特定緊急輸送道路にかかる沿道建築物で、平成28年度までの青梅市特定緊急輸送道路沿道建築物耐震診断補助金交付要綱にもとづく補助を受け、耐震診断を実施した結果、耐震性が劣ると判断された建築物
補 助 額	○補助対象建築物の耐震改修等に要する経費の額（ただし、次に掲げる額を限度額とする。）に、補助率（２／３）を乗じて得た額 ［限度額］ ア　耐震改修の場合 （ア）（イ）以外の建築物 51,200円／㎡以内（512,000,000円／棟以内）とし、マンションの場合は50,200円／㎡以内（502,000,000円／棟以内）とする。 ただし、免震工法等を含む特殊な工法による場合は83,800円／㎡以内（838,000,000円／棟以内）を限度とする。 （イ）住宅（マンションを除く。） 34,100円／㎡以内（341,000,000円／棟以内）とする。 イ　建替えの場合 アに定める額または耐震改修に要する費用相当額のいずれか少ない額かつ建替えに要する費用を限度とする。 ウ　除却の場合 アに定める額または耐震改修に要する費用相当額のいずれか少ない額かつ除却に要する費用を限度とする。

◆特定緊急輸送道路の沿道建築物に関する相談窓口

目　　的	○特定緊急輸送道路沿道建築物の所有者が円滑に建築物の耐震化に取り組めるよう、条例や助成制度の内容のほか、耐震化に関する技術的な相談を気軽にできる専用の相談窓口を設置し、所有者からの相談問い合わせに総合的に対応することにより、当該沿道建築物の耐震化を促進し、災害に強いまちづくりを推進することを目的とする。
所 在 地	公益財団法人　東京都防災・建築まちづくりセンター内
相談業務内　　容	・条例の概要説明 ・建物が条例の対象となる場合、必要となる手続き ・助成制度のしくみについて ・耐震診断などの実施にあたり、建築士団体の紹介 ・建築士や弁護士などの耐震化アドバイザーの派遣

◆緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修等支援融資制度

目　　的	○地震発生時に都内の緊急輸送道路沿道建築物の倒壊による道路の閉塞を防ぎ、広域的な避難路および輸送路を確保するため、沿道建築物の耐震化にかかる費用を補助することにより、当該沿道建築物の耐震化を促進し、災害に強いまちづくりを推進することを目的とする。	
対象費用	耐震診断費用	耐震改修等工事費用
対象建物	○特定緊急輸送道路沿道建築物 ○敷地が特定緊急輸送道路に接すること ○昭和56年６月１日施行の耐震基準改正前に建築されたもの ○道路幅員のおおむね1/2以上の高さ	○すべての緊急輸送道路沿道建築物 ○敷地が緊急輸送道路に接すること ○昭和56年６月１日施行の耐震基準改正前に建築されたもの ○道路幅員のおおむね1/2以上の高さ ○延べ面積10,000㎡以下
対 象 者	上記建築物の所有者	上記建築物を所有する個人、中小企業者※ ※従業員数や資本金等の規模が中小企業基本法（昭和38年法律第154号）第２条第１項各号のいずれかに該当する者
融　　資限 度 額	３億円以内	
融資期間	10年以内	
融資利率	取扱金融機関の通常利率より低減した利率	

(3) 税制に関する支援

平成18年度税制改正において耐震改修促進税制が創設され、既存住宅を耐震改修した場合、所得税額の特別控除や固定資産税の減額措置を受けられるようになりました。

市は、この制度の周知を行い、住宅・建築物の耐震化の促進を図ります。

◆所得税額の特別控除

条　　件	個人が住宅耐震改修を行うもので、以下の条件を満たす場合 1　令和３年12月31日までに耐震改修をした場合 2　昭和56年５月31日以前に建築された、自己の居住の用に供する住宅 3　耐震改修（地震に対する安全性の向上を目的とした増築、改築、修繕または模様替え）をした家屋が、現行の耐震基準に適合するものであること
控　除　額	○住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額（補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額を控除した金額）の10%（上限25万円）
手　　続	必要事項を記載した確定申告書に、次に掲げる書類を添付して、納税地（原則として住所地）の所轄税務署長に提出 1　住宅耐震改修特別控除額の計算明細書 2　増改築等工事証明書または住宅耐震改修証明書 3　家屋の登記事項証明書など、家屋が昭和56年５月31日以前に建築されたものであることを明らかにする書類

◆固定資産税の減額措置

対　　象	一般住宅	要安全確認計画記載建築物
条　　件	○令和４年３月31日までに耐震改修が完了した場合	○令和５年３月31日までに耐震改修が完了した場合
減額の内容	○現行の耐震基準に適合するよう一定の改修工事を行った場合、翌年度から一定期間の固定資産税は１戸当たり120㎡を限度に、１／２（長期優良住宅の認定を受けた場合は２／３）を減額	○耐震改修工事が完了した日の属する年の翌年度から２年度分の固定資産税額を、１／２減額（耐震改修工事費の2.5%を上限）
減額を受けられる家屋の条件	1　昭和57年１月１日以前に建築された住宅（併用住宅の場合は、居住部分の割合が１／２以上） 2　現行の耐震基準に適合すること 3　耐震改修に要した費用が１戸当たり50万円超であること 4　原則として、工事完了後３か月以内に申告すること	1　耐震改修促進法に規定する要安全確認計画記載建築物 2　政府の補助を受けて耐震改修が行われたもの 3　現行の耐震基準に適合することが証明されるもの
手　　続	必要事項を記載した固定資産税減額申告書に、次に掲げる書類を添付して、青梅市資産税課 家屋係に提出 1　固定資産税（住宅耐震改修）減額申告書 2　増改築等工事証明書（耐震改修が行われたことの証明書） 3　工事費用の内訳が確認できる見積書の写し等 4　工事費用の支払額が確認できる領収証の写し等 5　長期優良住宅認定通知書の写し（長期優良住宅の認定を受けた場合のみ必要）	

２　啓発および知識の普及に関する施策

市は、耐震改修等に関する知識の普及を図るとともに、市民の地震に対する防災意識の啓発に努めます。

なお、住宅の耐震化を緊急的に促進するため、別に定める「耐震化緊急促進アクションプログラム」にもとづき、情報提供の充実を図ります。

(1) 防災意識の普及・啓発

市では、市民が自ら災害に備えられるよう、日頃の災害への備えや、災害発生時のとるべき応急活動、避難行動などを分かりやすく解説した「青梅市民防災ハンドブック」を市内全戸に配布するとともに、市ホームページで公表し、市民の自助・共助を中心とした防災意識の啓発を図っていきます。

また、東京都が策定した地震に関する地域危険度測定調査（第８回：平成30年３月公表）等を活用し、地震に関する地域の危険度を市民に周知し、耐震診断や耐震改修等をはじめとする防災意識の普及・啓発を図ります。

(2) リフォームに併せた耐震改修の誘導

耐震改修においては、住宅設備の更新やバリアフリー化等を目的としたリフォームと併せて行うことが費用や手間の面で効果的であり、耐震改修を行うきっかけの一つであることから、リフォーム工事と併せた耐震改修の普及は一定の効果があると考えられます。

市は、リフォームに関する情報提供や耐震改修事例等の紹介等を行うなどしてリフォーム工事と併せた耐震改修が行われるよう次の施策の実施に向けた検討を進めます。

《検討施策》

◆リフォーム融資の周知と活用

住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）では、耐震改修工事または耐震補強工事を行った住宅に対して、融資額および金利の優遇を行っています。制度の周知と活用促進を図ることで、リフォーム工事と併せた耐震改修工事の促進を図ります。

(3) 木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及の促進

耐震改修の促進を阻害する要因として、工事に要する期間や工事費の負担などが挙げられます。また、様々な耐震改修工法や技術が開発されているにもかかわらず、どの程度有効な改修工法なのか不安があるなどの理由から、木造住宅の耐震化が十分に進んでいない状況にあります。

市は、市民が安価で住宅の耐震化に取り組むことができるよう建築関係団体等と連携し耐震改修工法等の情報収集を行い、安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及促進を図る次の施策の実施に向けた検討を進めます。

《検討施策》

◆耐震改修工法紹介事業

比較的安価で有効な耐震改修工法等を紹介することにより、耐震改修の知識を高めることによる促進を目指します。

(4) 高齢者世帯への支援

本計画策定にあたって実施したアンケート調査では、昭和56年以前の旧耐震基準で建てられた住宅所有者の約９割が60歳以上の高齢者となっています。

旧耐震基準の住宅所有者の多くを占める高齢者世帯への啓発は、耐震化促進を図る上で重要であることから、高齢者世帯への支援を充実する次の施策の実施に向けた検討を進めます。

《検討施策》

◆高齢者への周知活動

高齢者の防災および地震被害の備えに対する意識の向上を図る啓発活動により高齢者の防災意識を向上させるとともに、既存の補助事業、税制優遇などの周知を行うことにより、住宅の耐震化促進を目指します。

◆バリアフリー改修・介護保険制度の住宅改修の機会に併せた耐震改修の PR

高齢者が居住する住宅等で、バリアフリー改修等を実施する機会に併せて耐震改修を促進していくことを目指します。

◆住宅金融支援機構による高齢者向け返済特例制度の周知と活用

住宅金融支援機構の制度について、制度の周知活動と活用促進を図り、高齢者の耐震改修への意欲の向上を図ります。

～高齢者向け返済特例制度の概要～

満 60 歳以上の方が自ら居住する住宅にバリアフリー工事または耐震改修工事を施すリフォームを行う場合に、返済期間を申込人（連帯債務者を含む）全員の死亡時までとし、毎月の返済は利息のみを支払い、借入金の元金は申込人（連帯債務者を含む）全員が亡くなられたときに一括して返済する制度

(5) 木造住宅における耐震化の促進

ア　木造住宅密集地域での耐震化の促進

昭和56年以前の木造住宅が密集する地域では、震災に対する危険性が高く、早急な耐震化の促進が求められます。

市では、天ヶ瀬町、住江町、師岡町などの地区で面積当たりの木造住宅戸数が多く、住江町、上町、仲町などの地区で面積当たりの旧耐震木造住宅戸数が多いため、地震による建築物の倒壊などの被害が大きいと予想されます（P20、図３－１）。

そこで、該当地域の耐震化を優先的に促進することとし、次の施策の実施に向けた検討を進めます。

《検討施策》

◆木造住宅の段階的な耐震化促進

木造住宅が密集する地域など、危険性の高い地域を優先して耐震化を進めることとし、段階的な取り組みを行います。対象地域では、住宅所有者に直接働きかけを行うことで、耐震化の必要性や市の支援事業等の効果的な普及・啓発を行います。

イ　住宅の耐震化を緊急的に促進するための普及・啓発

「耐震化緊急促進アクションプログラム」にもとづき、木造住宅の耐震化の普及・啓発を進めることとします。

(6) 相談窓口の設置

建築物所有者等が安心して耐震診断・耐震改修を実施できるよう相談窓口を市に設置するとともに、助成制度や耐震改修促進税制等の支援策についても、適切な情報を提供します。

(7) ホームページやパンフレット、自治会回覧等による情報提供

住宅・建築物の耐震化を促進するには、まず建築物所有者等が耐震化の必要性や重要性について十分に認識することが必要です。このため、ホームページやパンフレット、自治会回覧等を活用し、耐震診断・耐震改修に関する事業や具体的な耐震改修工法の情報提供を積極的に行います。

(8) 専門技術者の紹介

安心して住宅・建築物の耐震化に取り組むためには、身近で信頼できる設計者や施工者の役割が重要です。

東京都は、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターを指定登録機関として、平成18年度から東京都木造住宅耐震診断事務所登録制度を実施しています。本制度では、建築士を対象として講習会を行い、終了考査に合格したものが所属する建築士事務所の登録・公表を行っています。

市では、この修了者の名簿閲覧を行っており、市民が安心して耐震診断や耐震改修を行うことができる環境整備に努めるとともに、専門技術者を紹介する次の施策の実施に向けた検討を進めます。

《検討施策》

◆信頼できる専門技術者の紹介

「耐震化緊急促進アクションプログラム」にもとづき、耐震診断・耐震改修に関連する講習を受講した技術者名簿を作成し、公表を行います。

(9) 耐震マーク表示制度の活用

東京都は、耐震性のある都内すべての建築物を対象に、東京都独自の耐震マークを表示する制度を設けています。これによって、耐震性のあることが一目でわかり、建築物利用者や住民等の安全意識の向上が図られ、耐震化を促進する効果が期待されます。

市でも耐震マークの表示の普及を促進し、市民の耐震化への意識や気運を高め、耐震化の促進に努めます。（問い合わせ先：東京都耐震マーク事務局）

耐震診断等により耐震性が確認された建築物

昭和 56 年 6 月以降に建てられた建築物

耐震改修により耐震性が確保された建築物

図４－１　東京都耐震マーク

３　地震時の総合的な安全対策の推進

地震被害から生命と財産を守るためには、建築物の耐震化だけでなく、家具の固定や落下物防止対策、屋外工作物の倒壊防止等の総合的な安全対策が必要です。

市では、地震時の総合的な安全対策を推進します。

(1) 家具転倒防止対策

市および関係機関では、公共施設の書庫やＯＡ機器等の転倒・落下・移動を防止する措置を行うとともに、家具類の転倒による市民の被害を防ぐため、家具転倒防止対策の啓発に努めます。

また、市が実施している、家具転倒防止器具等支給取付事業についても、広報やホームページによる周知およびパンフレットの配布等により一層の普及に努めるものとします。

(2) 落下物防止対策

ア　窓ガラスの落下防止対策

平成17年３月に発生した福岡県西方沖地震において市街地にあるビルのガラスが割れ、道路に大量に落下する事態が発生し、地震発生時の窓ガラスの落下、飛散による人身事故の危険性が改めて問題となりました。

窓ガラス等の落下防止については、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第39条、３階建て以上の建築物の外壁等の落下防止の技術基準（昭和53年国土交通省告示第162号）、高さ31ｍを超える建築物の屋外に面する帳壁についての技術基準（昭和46年国土交通省告示第109号）、東京都屋外広告物条例（昭和24年東京都条例第100号）および東京都震災予防条例により、所有者に対する建築物の外壁や広告物等の落下防止に関する規定が定められています。

市は関係機関と協力し、建築物の所有者・管理者等に対して、目視での確認や建築士等の専門家を活用した定期点検の実施、必要に応じた補修・補強等の建築物の外壁や広告物等の落下防止のための施策を講ずるよう対応していきます。また、強化ガラスの設置が義務付けられていない旧耐震基準の建築物を中心に関係団体等と連携し、中高層建築物へのガラス飛散防止対策についても同様に対応するものとします。

イ　外壁タイル等の落下防止対策

平成23年３月に発生した東日本大震災において、外壁タイル等の落下が数多く発生しています。また、平成26年３月に横浜の繁華街においても、外壁タイルの落下により負傷者を出す事故が発生しました。

市は、東京都と協力して外壁タイル等の落下により危害を与える恐れのある危険性を有する建築物の所有者に対する指導等により、適切に対応していきます。

ウ　屋外広告物に対する規制

平成17年７月に発生した千葉県北西部地震では、震度５強の揺れで屋外広告物が落下するという被害が発生しました。

広告物および看板等の屋外広告物については、落下・倒壊等を防止するため、東京都屋外広告物条例および道路法（昭和27年法律第180号）にもとづき、設置者に対し、設置時の許可申請および設置後の維持管理の際に改善指導を行います。

エ　学校施設の天井等落下防止対策

平成23年３月に発生した東日本大震災では、学校の屋内運動場等の天井材落下など、非構造部材の被害が多数発生しました。これらの被害は、致命的な事故に繋がる可能性も高く、優先的に対策を実施する必要があります。

市では、文部科学省で策定された「学校施設における天井等落下防止対策のための手引」を活用し、学校施設等における天井等の点検・対策を行い、その結果、安全性の確保がされていない天井施設については、必要な対策を進めています。

今後は、すべての施設で落下防止対策を完了させるとともに、定期的な点検を継続することにより安全性の確認を行います。

(3) ブロック塀の倒壊防止対策

平成30年６月に発生した大阪北部地震では、ブロック塀が倒壊し、尊い命が失われる痛ましい事故が発生しています。都被害想定によると、市内におけるブロック塀等の倒壊によって、負傷者等の人的被害の発生が想定されており、人的被害の防止と避難路や消防車等の緊急車両の通行の確保が急務となっています。

国土交通省では、ブロック塀の安全点検チェックポイントを作成・公表しています。

市では、これを活用し、塀の設置者へ安全点検の実施について普及・啓発を行います。また、道路に面したブロック塀の撤去や、生け垣化にかかる費用の補助制度を実施しており、その周知・活用を図ることで安全対策を促進します。

なお、本市における特定緊急輸送道路を除く避難路の詳細については、別途、他の計画等で定めるものとします。

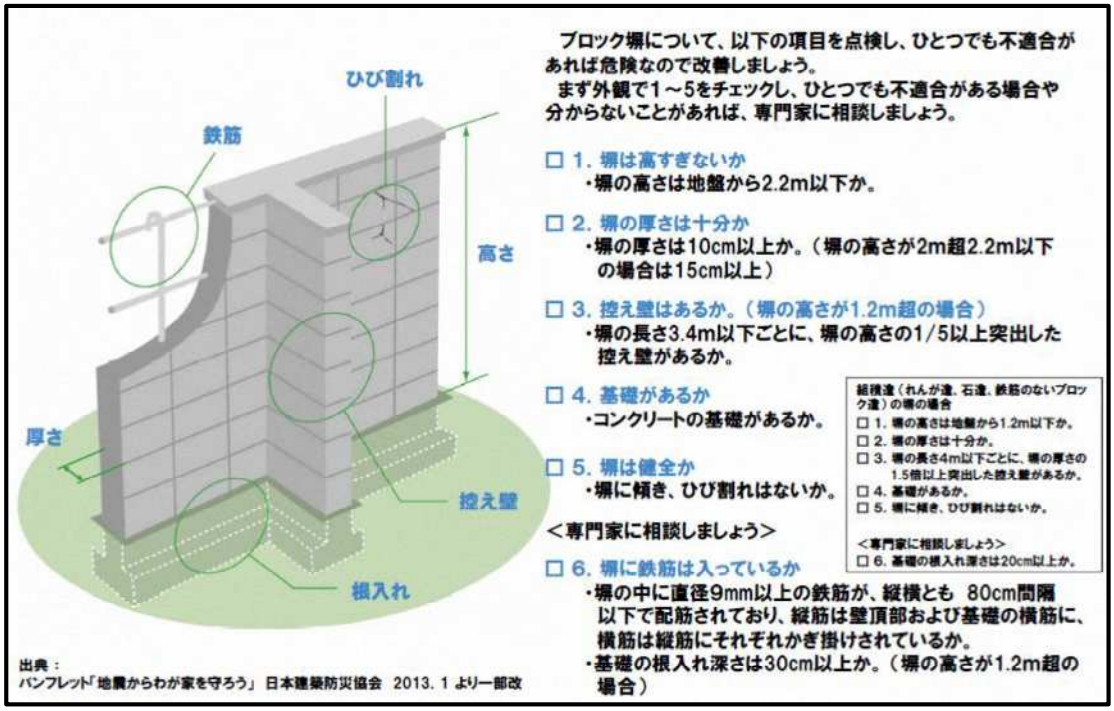


図４－２　ブロック塀の安全点検チェックポイント

（出典）国土交通省ホームページ（ブロック塀等の安全点検等について）

◆　ブロック塀等撤去費補助制度

制度の概要	ブロック塀を撤去する場合に費用の一部を補助
対　　象	○市内の道路に面し、地盤面からブロック塀等の頂部までの高さが１メートルを超え、かつ、当該ブロック塀等の構造部の高さが60センチメートルを超えるもの ○ブロック塀等の所有者または管理者 ○市税等に滞納がない者
補　助　額	○限度額18万円（撤去工事費の10分の９またはブロック塀等の長さ6,000円/ｍのいずれか少ない額）

◆　生け垣設置費補助制度

制度の概要	生け垣を設置する場合に費用の一部を補助
対　　象	次のすべてに該当する生け垣 ○新たに設置 ○高さおおむね１ｍ以上、総延長３ｍ以上 ○原則、接する道路が幅員４ｍ以上、道路に面した敷地に設置 ○建築物の敷地内に設置 ○５年以上保存
補　助　額	○設置 …１ｍ当たり4,000円（25ｍを限度） ○ブロック塀などの撤去（生け垣設置に伴うもの） …１ｍ当たり2,500円（設置する生け垣の範囲内で25ｍを限度）

(4) エレベーターに対する安全対策

平成23年３月に発生した東日本大震災では、約200件のエレベーター閉じ込め事故が発生しました。都内でも少なくとも84件の閉じ込めが発生し、救出まで最大９時間以上を要するなど、エレベーター利用者に不安や混乱を生じさせることになりました。

さらに、都被害想定では、立川断層帯地震が発生した場合、本市で閉じ込めにつながり得るエレベーター停止台数は12台（冬18時 風速8m/s）を想定しています。

このような観点から、市は既設エレベーターに対する安全対策にかかる情報提供や、必要に応じて、閉じ込め防止装置の積極的な設置や復旧体制の整備について、東京都と協力し関係団体等に働きかけていきます。

(5) がけ崩れ等における建築物の被害の軽減対策

東京都では、土砂災害から住民の生命を守るために、土砂災害が発生する恐れのある区域を明らかにし、市区町村長の意見を聴いた上で、土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域等を指定しています。（東京都建設局ホームページにて閲覧可能）

市では今後も、東京都や関係機関が行っている土砂災害防止法等にもとづく規制・勧告、支援策などの周知を図っていきます。

※本章記載の補助制度等の内容は、令和２年度現在の情報にもとづきます。

第５章　耐震化を促進するための指導や助言への協力

市は、建築物の耐震化を促進するため、所管行政庁が実施する建築物の所有者に対する指導および助言、公表等について積極的に協力していきます。

１　耐震改修促進法による指導等の実施

耐震改修促進法第14条において、「特定既存耐震不適格建築物の所有者は、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」と定められています（特定既存耐震不適格建築物の所有者の努力）。

また、所管行政庁は、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対して、耐震改修促進法の規定にもとづき、以下の指導等を実施することとされています。

表５－１　耐震改修促進法による特定既存耐震不適格建築物に係る指導等

区分	内容	指導等の方法
指導・助言 （耐震改修促進法第15条第1項、第16条第2項、耐震診断が義務付けられる建築物については第12条第1項、附則第3条第3項）	所管行政庁は、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断および耐震改修の的確な実施を確保するために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および耐震改修について必要な指導および助言をすることができる。	○指導・助言文書の送付等
指示 （耐震改修法第15条第2項、耐震診断が義務付けられる建築物については第12条第2項、附則第3条第3項）	所管行政庁は、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について、相当の猶予期限を越えても、正当な理由がなく、必要な耐震診断または耐震改修が行われ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。	○実施すべき具体的な事項を明示した指示書の交付
公表 （耐震改修促進法第15条第3項、耐震診断が義務付けられる建築物については第12条第3項、附則第3条第3項）	所管行政庁は、指示を受けた特定既存耐震不適格建築物の所有者が、相当の猶予期限を越えても、正当な理由がなく、指示に従わない場合は建物名称と建物所有者の名称を公表することができる。	○耐震ポータルサイトでの公表等

耐震改修促進法第７条において、「要安全確認計画記載建築物の所有者は、当該建築物について、耐震診断を行い、その結果を所管行政庁に報告しなければならない」と定められています（要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震診断の義務）。併せて、同法第11条において、「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」と定められています（要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震改修の努力）。

さらに、所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物の所有者に対して、耐震改修促進法の規定にもとづき、以下の指導等を実施することとされています。

表５－２　耐震改修促進法による要安全確認計画記載建築物に係る指導等

区分	内容	指導等の方法
公表 （耐震改修促進法第9条）	所管行政庁は、建築物の所有者から耐震診断結果の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。第８条第三項の規定により耐震診断を行い、または行わせたときも、同様とする。	○耐震ポータルサイトでの公表等
報告命令 （耐震改修促進法第8条）	所管行政庁は、建築物の所有者が耐震診断結果の報告をせず、また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、また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。 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。	○耐震診断等実施の啓発文書の送付等 ○耐震ポータルサイトでの公表等
指導・助言・指示等 （耐震改修促進法第12条）	所管行政庁は、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、建築物の所有者に対し、基本方針を勘案して、建築物の耐震改修について必要な指導および助言をすることができる。 所管行政庁は、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、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。	○実施すべき具体的な事項を明示した指示書の交付
報告・検査等 （耐震改修促進法第13条）	所管行政庁は、法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、所有者に対し、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、またはその職員に、建築物、建築物の敷地若しくは建築物の工事現場に立ち入り、検査させることができる。	○要安全確認計画記載建築物の建築物、敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件の立入検査

２　建築基準法による勧告または命令等の実施

耐震改修促進法にもとづく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で、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については、下表に示した建築基準法第10条の規定にもとづく勧告･命令の実施についての基準、方法を明確にし、これらの手続きにもとづき勧告・命令を確実に行うことで耐震化を促進します。

表５－３　建築基準法による勧告または命令

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		
勧告	命令	命令
建築基準法第 10 条第 1 項	建築基準法第 10 条第 2 項	建築基準法第 10 条第 3 項
特定行政庁は、（中略）損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、または著しく衛生上有害となる恐れがあると認める場合においては、当該建築物またはその敷地の所有者、管理者または占有者に対して､相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上または衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。	特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。	前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造または建築設備が著しく保安上危険であり、または著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物またはその敷地の所有者、管理者または占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上または衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。

３　所管行政庁をはじめとする関係機関・関係団体との連携

市は、関係機関・関係団体と連携し、所管行政庁が実施する、耐震改修促進法にもとづく指導・助言、指示、公表および建築基準法にもとづく勧告、命令等について、積極的に協力していきます。

巻　末　資　料

－ 目　次 －

1　耐震化率の推計 ..... 資　1

（1）令和２年の住宅耐震化率の推計 ..... 資　1

（2）令和７年の住宅耐震化率の推計 ..... 資　6

2　特定建築物の現状 ..... 資 13

3　市所有建築物の現状 ..... 資 15

（1）市所有建築物 ..... 資 15

（2）市所有特定既存耐震不適格建築物 ..... 資 15

（3）市営住宅 ..... 資 19

4　木造住宅耐震診断・耐震改修補助事業の実績 ..... 資 21

5　アンケート調査結果分析（課題およびニーズの抽出） ..... 資 22

（1）調査概要 ..... 資 22

（2）調査結果の分析 ..... 資 22

6　策定の経緯 ..... 資 34

7　関係法令等 ..... 資 35

資料１　耐震化率の推計

(1) 令和２年の住宅耐震化率の推計

図１－１のとおり、住宅耐震化率を推計する。

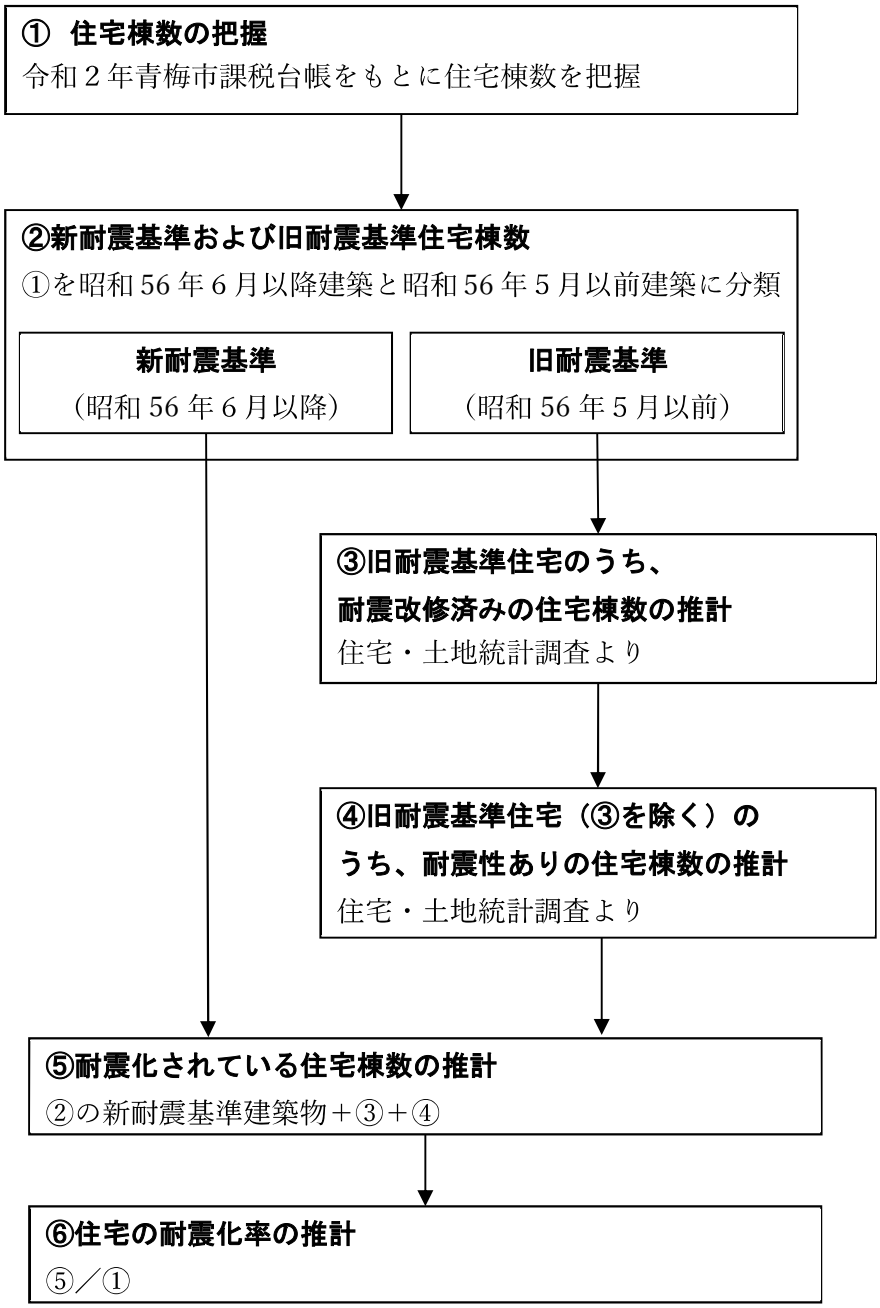


図１－１　令和２年の住宅耐震化率の推計フロー

①住宅棟数の把握

家屋課税データの「種類」より、住宅系用途の棟数を把握した。全棟数 54,724 棟のうち、43,471 棟が住宅であり、戸建て住宅が 41,678 棟、共同住宅が 1,793 棟であった。

表１－１　種類別棟数

住宅	用途	棟数	住宅	用途	棟数
共同住宅	共同住宅	1,619	非住宅	事務所	534
	共同住宅・車庫	10		事務所・その他	16
	共同住宅・店舗	164		事務所・工場	107
共同計		1,793		事務所・作業場	27
戸建て	住宅・その他	8		事務所・車庫	34
	住宅・工場	45		事務所・倉庫	140
	住宅・作業場	113		事務所・店舗	80
	住宅・事務所	229		児童福祉施設	11
	住宅・車庫	272		車庫	1,178
	住宅・診療所	73		車庫・工場	1
	住宅・倉庫	54		車庫・作業場	11
	住宅・店舗	1,051		車庫・倉庫	44
	住宅・物置	191		車庫・物置	342
	専用住宅	39,490		守衛所	17
	農家用住宅	19		集会所	19
	併用住宅	132		障がい者支援施設	13
	養蚕住宅	1		診療所	55
戸建て計		41,678		倉庫	1,243
非住宅	その他	40		倉庫・その他	2
	プロパン庫	109		堆肥舎	55
	ボイラー室	61		畜舎	27
	ホテル	4		茶室	7
	ポンプ室	39		停車場	19
	駅舎	23		店舗	807
	園舎	24		店舗・その他	15
	温室	8		店舗・工場	19
	簡易旅館	48		店舗・車庫	3
	寄宿舎	72		店舗・倉庫	26
	機械室	109		渡廊下	26
	休憩所	81		土蔵	63
	給油所	17		湯殿	393
	境内建物	17		納屋	23
	教習所	16		病院	66
	銀行	14		附属家	345
	鶏舎	16		複合福祉施設	3
	劇場	1		物置	2,880
	研究所	37		変電所	18
	庫裏	3		便所	137
	娯楽場	4		保養所	6
	公共施設	1		本堂	2
	工場	881		油庫	11
	工場・倉庫	34		遊技場	10
	更衣室	6		酪農舎	6
	校舎	3		旅館料亭	66
	高齢者福祉施設	45		冷蔵倉庫	2
	作業場	614		練習所	7
	蚕室	9	非住宅計		11,253
	市場	1	総計		54,724

②新耐震基準および旧耐震基準住宅棟数

家屋課税データの「建築年月日」より、新耐震基準と旧耐震基準に分類した。

表１－２　新耐震基準および旧耐震基準住宅棟数

（単位：棟）

建て方	構　造	旧耐震基準住宅（昭和56年5月以前）	新耐震基準住宅（昭和56年6月以降）	合計
戸建住宅	木　造	13,977	24,535	38,512
	非木造	720	2,446	3,166
	計	14,697	26,981	41,678
共同住宅	木　造	69	730	799
	非木造	88	906	994
	計	157	1,636	1,793
総　　数		14,854	28,617	43,471

③旧耐震基準住宅のうち、耐震改修済みの住宅棟数の推計

住宅・土地統計調査を用いて、本市の旧耐震基準住宅で、耐震改修をした住宅数を把握する。

平成30年住宅・土地統計調査では、本市の旧耐震基準持ち家数7,260戸のうち、耐震改修工事済み住宅は650戸で、そのうち230戸が平成26年以降に耐震改修工事済みとなっている。

なお、平成20年、平成25年の調査では建築時期別の集計が行われていないため、東京都の結果を用いて旧耐震基準住宅のうち、耐震改修工事済み住宅数を算出した。

その結果、本市の旧耐震基準住宅で、平成30年までに耐震改修済みの住宅数は834戸と推計された。

表１－３　耐震改修済み住宅のうち、旧耐震基準住宅数

（単位：戸）

	東京都耐震改修済み住宅 (a)	東京都耐震改修済み住宅(a)のうち、旧耐震基準住宅 (b)	東京都の旧耐震基準住宅の割合 (c)=(b)/(a)	市の耐震改修済み住宅 (d)	市の耐震改修済み住宅のうち、旧耐震基準住宅 (c)×(d)
H20	88,900	35,800	40.3%	1,000	403
H25	63,500	26,600	41.9%	480	201
H30					230
H20-H30合計					834

前述の推計結果から、平成30年住宅・土地統計調査の旧耐震基準持ち家数7,260戸のうち、834戸（11.5パーセント）が耐震改修工事をしたものとする。

この結果を用いて、耐震改修済み住宅数を推計した。

表１－４　旧耐震基準住宅のうち、耐震改修済みの住宅棟数の推計

（単位：棟）

建て方	構　造	旧耐震基準住宅 (a)	耐震改修済み率 (b)	耐震改修済み住宅数 (a)×(b)
戸建住宅	木　造	13,977	11.5%	1,607
	非木造	720		83
	計	14,697		1,690
共同住宅	木　造	69		8
	非木造	88		10
	計	157		18
総　　数		14,854		1,708

④旧耐震基準住宅（③を除く）のうち、耐震性ありの住宅棟数の推計

東京都の旧耐震基準住宅のうち、平成30年住宅・土地統計調査での「平成26年以降の耐震診断の結果」によると、耐震性が確保されていた割合は、戸建て住宅44.7パーセント、共同住宅59.3パーセントと推計される。これを用いて、旧耐震基準住宅のうち、耐震性ありの住宅棟数を推計した。

表１－５　旧耐震基準住宅のうち、耐震性ありの住宅棟数の推計

（単位：棟）

建て方	構　造	旧耐震基住宅 (a)	耐震改修済み住宅数 (b)	耐震性あり (c)	耐震性ありと推される住宅数 （(a－b) ×c）
戸建住宅	木　造	13,977	1,607	44.7%	5,529
	非木造	720	83	44.7%	285
	計	14,697	1,690		5,814
共同住宅	木　造	69	8	59.3%	36
	非木造	88	10	59.3%	46
	計	157	18		82
総　　数		14,854	1,708		5,896

⑤耐震化されている住宅棟数の推計

①～④を踏まえ、耐震化されている住宅棟数を推計した。

表１－６　耐震化されている住宅棟数の推計

（単位：棟）

建て方	構　造	新耐震基準住宅（a）	耐震改修済み住宅数（b）	耐震性ありと推測される住宅数（c）	耐震化されている住宅数（a+b+c）
戸建住宅	木　造	24,535	1,607	5,529	31,671
	非木造	2,446	83	285	2,814
	計	26,981	1,690	5,814	34,485
共同住宅	木　造	730	8	36	774
	非木造	906	10	46	962
	計	1,636	18	82	1,736
総　　数		28,617	1,708	5,896	36,221

⑥まとめ

家屋課税データによると、令和２年度現在の本市の住宅総数は 43,471 棟であり、そのうち新耐震基準は 28,617 棟、旧耐震基準は 14,854 棟となっている。また、旧耐震基準住宅のうち、耐震性があると推定される住宅は 7,604 棟となる。

以上から、本市の耐震化の現状は、住宅総数 43,471 棟のうち、36,221 棟が耐震性を有しており、耐震化率は 83.3 パーセントとなる。

表１－７　住宅の耐震化の現状（令和２年度）

（単位：棟）

建て方	構　造	旧耐震基準住宅			新耐震基準住宅	住　宅（合計）	耐震性を有する住　宅	耐震化率
		総　数	耐震性有	耐震性無				
		a=b+c	b	c	d	e=a+d	f=b+d	g=f/e
戸建住宅	木　造	13,977	7,136	6,841	24,535	38,512	31,671	82.2%
	非木造	720	368	352	2,446	3,166	2,814	88.9%
	小　計	14,697	7,504	7,193	26,981	41,678	34,485	82.7%
共同住宅	木　造	69	44	25	730	799	774	96.9%
	非木造	88	56	32	906	994	962	96.8%
	小　計	157	100	57	1,636	1,793	1,736	96.8%
住宅総数		14,854	7,604	7,250	28,617	43,471	36,221	83.3%

(2) 令和７年の住宅耐震化率の推計

※令和７年の推計値については、１の位を四捨五入して推計した。

①令和２年における住宅の現状

家屋課税データから、令和２年の住宅の現状は表１－８の結果となる。

表１－８　住宅の現状

（単位：棟）

建て方	構　造	旧耐震基準住宅（昭和55年以前）	新耐震基準住宅（昭和56年以降）	合計
戸建住宅	木　造	13,977	24,535	38,512
	非木造	720	2,446	3,166
	計	14,697	26,981	41,678
共同住宅	木　造	69	730	799
	非木造	88	906	994
	計	157	1,636	1,793
総　　数		14,854	28,617	43,471

②令和７年における旧耐震基準住宅数の推計

令和７年における旧耐震基準住宅数を推計する。推計に用いる旧耐震基準住宅数の減少率については、家屋課税データにおける平成 26 年（現行計画より把握）から令和２年までの減少率（実績）を用いて推計する。

表１－９　減少率（市の実績）

	H26 (a)	R2 (b)	H26-R2減少率 (c)=(a-b)/(a)	年間減少率 (c)/6
旧耐震戸建て住宅数	16,152	14,697	9.0%	1.5%
旧耐震共同住宅数	192	157	18.2%	3.0%

減少率（表１－９）を用い、建て方別・構造別の旧耐震基準住宅数を算出すると、表１－10 の結果となる。

表１－10　建て方別・構造別住宅数の推計結果

（単位：戸）

建て方	構　造	R2旧耐震基準住宅数 (a)	5年間減少率 (b)	R7旧耐震基準住宅数 (a)-(a×b)
戸建住宅	木　造	13,977	7.5%	12,930
	非木造	720	7.5%	670
	計	14,697		13,600
共同住宅	木　造	69	15.0%	60
	非木造	88	15.0%	70
	計	157		130
総　　数		14,854		13,730

③令和７年における新耐震基準住宅数の算出

新耐震基準住宅数は、令和７年における住宅総数から旧耐震基準住宅数を差し引くことによって求める。

(ｱ)住宅総数の算出

令和７年度住宅数は、令和２年世帯数（実績）に対する令和７年世帯数（推計値）の伸び率を、令和２年住宅数に乗じることで推計する。

平成 23 年から令和２年の世帯数推移は次のとおり。

表１－11　世帯数の推移

（単位：世帯）

	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2
世帯数	59,872	60,259	60,483	60,810	61,130	61,897	62,306	62,882	63,142	63,432

出典：青梅市統計書（各年１月１日現在）

これをもとに、回帰式により令和７年までの世帯数を推計し、令和２年度に対する令和７年度の伸び率を算出する。

ここでは、過去の推移と傾向が同様で、決定係数 0.9857 と推計精度の高い直線式で算出した値を用いる。

関数式：直線	y＝ax+b	
係数	a	421.0364
決定項	b	59305.6
決定係数		0.9857

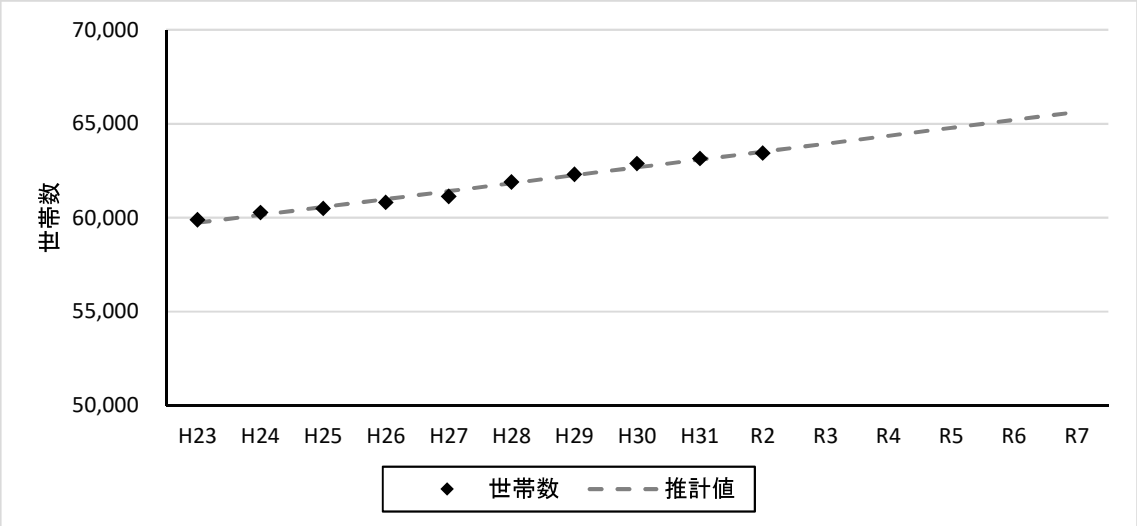


図１－２　令和７年までの世帯数推計

令和７年度世帯数は 65,621 世帯と推計され、令和２年度の 63,432 世帯に対する伸び率は 1.03 と算出される。

その結果、令和７年住宅数は 44,780 棟と推計される。

R2世帯数 (a)	R7推計世帯数 (b)	増減率 c=(b/a)	R2住宅数 (d)	R7推計住宅数 (d)×(c)
63,432	65,621	1.03	43,471	44,780

また、令和２年度の家屋課税データにおける住宅数は、木造住宅 39,311 棟、非木造住宅 4,160 棟であり、その比率は木造住宅 90.4 パーセント、非木造住宅 9.6 パーセントとなる。

令和７年においても、構造別住宅の割合は同様に推移するものとし、木造住宅 40,481 棟、非木造住宅 4,299 棟と推計する。

表１－12　住宅総数の推計結果

区分	R2	R7
総住宅数（棟）	43,471	44,780
木造住宅数（棟）	39,311	40,481
非木造住宅数（棟）	4,160	4,299
総住宅数に対する木造住宅数の割合	90.4%	90.4%
総住宅数に対する非木造住宅数の割合	9.6%	9.6%

(ｲ) 戸建住宅および共同住宅の住宅数の算出

次に、令和７年における構造別の戸建住宅および共同住宅の棟数を算出する。

算出については、令和２年における構造別（木造・非木造）住宅数に対する戸建住宅および共同住宅の棟数の割合をもとに算出する。

表１－13　令和２年の構造別・建て方別住宅数の割合

建て方	構　造	R2住宅数（棟）	割合（%）
木造住宅	戸建住宅	38,512	98.0%
	共同住宅	799	2.0%
	計	39,311	
非木造住宅	戸建住宅	3,166	76.1%
	共同住宅	994	23.9%
	計	4,160	
総　　数		43,471	

前述の割合から、令和７年における建て方別構造別の住宅数は、表１－14 のとおりとなる。

表１－14　令和７年の構造別・建て方別住宅数

建て方	構　造	R7住宅数（棟）	算出方法（※）
木造住宅	戸建住宅	39,670	40,481×98.0%
	共同住宅	810	40,481×2.0%
	計	40,480	
非木造住宅	戸建住宅	3,270	4,299×76.1%
	共同住宅	1,030	4,299×23.9%
	計	4,300	
総　　数		44,780	

※　表１－12 において推計された令和７年の住宅数に表１－13 の割合を乗じて算出し、１の位を四捨五入している。

(ｳ) 令和７年における住宅の状況

これまでの結果を整理すると、令和７年における新耐震基準住宅数は、表１－15 のとおり推計される。

表１－15　令和７年の住宅の状況

（単位：棟）

建て方	構　造	住宅数 (a)	旧耐震基準住宅数 (b)	新耐震基準住宅数 (a-b)
戸建住宅	木　造	39,670	12,930	26,740
	非木造	3,270	670	2,600
	計	42,940	13,600	29,340
共同住宅	木　造	810	60	750
	非木造	1,030	70	960
	計	1,840	130	1,710
総　　数		44,780	13,730	31,050

④耐震性を有する住宅数の算出

(ｱ) 令和７年における耐震改修済みの住宅棟数の推計

令和２年時点での耐震改修済み住宅は、そのまま残るものと仮定し、令和２年から令和７年の耐震改修済み住宅数を算出する。

平成 30 年住宅・土地統計調査によると、平成 26 年から５年間で、本市の旧耐震基準住宅 7,260 戸のうち、230 戸（3.17%）が耐震改修工事済みとなっている。

これを用いて、一年あたり耐震改修工事率（0.63%）を算出し、令和７年までの耐震改修工事済み住宅数を推計する。

表１－16　昭和 56 年以前の住宅で耐震改修工事済みの住宅数（令和 7 年）

（単位：棟）

建て方	構　造	旧耐震基準住宅 (a)	R2耐震改修済み住宅数 (b)	年間耐震改修工事済み率 (c)	R2-R7耐震改修工事済み住宅数 (d)=(a-b)×(c×5)	R7耐震改修工事済み住宅数 (b+d)
戸建住宅	木　造	12,930	1,607	0.63%	357	1,960
	非木造	670	83		18	100
	計	13,600	1,690		375	2,060
共同住宅	木　造	60	8		2	10
	非木造	70	10		2	10
	計	130	18		4	20
総　　数		13,730	1,708		379	2,080

(ｲ) 令和７年における耐震性ありの住宅棟数の推計

東京都の旧耐震基準住宅のうち、平成 30 年住宅・土地統計調査での「平成 26 年以降の耐震診断の結果」によると、耐震性が確保されていた割合は、戸建て住宅 44.7 パーセント、共同住宅 59.3 パーセントと推計される。これを用いて、旧耐震基準住宅のうち、耐震性ありの住宅棟数を推計する。

以上の考え方をもとに、令和７年において、旧耐震基準住宅のうち耐震性を有する住宅数は、表１－17 および表１－18 のとおりとなる。

表１－17　旧耐震基準住宅のうち、耐震性を有する住宅数（令和７年）

（単位：棟）

建て方	構　造	旧耐震基準住宅 (a)	耐震改修工事済み住宅数 (b)	耐震性あり率 (c)	耐震性ありと推測される住宅数 ((a－b) ×c)
戸建住宅	木　造	12,930	1,960	44.7%	4,900
	非木造	670	100	44.7%	250
	計	13,600	2,060		5,150
共同住宅	木　造	60	10	59.3%	30
	非木造	70	10	59.3%	40
	計	130	20		70
総　　数		13,730	2,080		5,220

表１－18　耐震性を有する住宅数（令和７年）

（単位：棟）

建て方	構　造	新耐震基準住宅 (a)	耐震改修工事済み住宅 (b)	耐震性ありと推測される住宅数 (c)	耐震化されている住宅数 (a+b+c)
戸建住宅	木　造	26,740	1,960	4,900	33,600
	非木造	2,600	100	250	2,950
	計	29,340	2,060	5,150	36,550
共同住宅	木　造	750	10	30	790
	非木造	960	10	40	1,010
	計	1,710	20	70	1,800
総　　数		31,050	2,080	5,220	38,350

⑤住宅の耐震化率

これまでの結果から、令和７年における住宅の耐震化率は、85.6%と推計される。

表１－19　住宅の耐震化率（令和７年）

（単位：棟）

建て方	構　造	旧耐震基準住宅			新耐震基準住宅	住　宅（合計）	耐震性を有する住　宅	耐震化率
		総　数 a=b+c	耐震性有 b	耐震性無 c	d	e=a+d	f=b+d	g=f/e
戸建住宅	木　造	12,930	6,860	6,070	26,740	39,670	33,600	84.7%
	非木造	670	350	320	2,600	3,270	2,950	90.2%
	小　計	13,600	7,210	6,390	29,340	42,940	36,550	85.1%
共同住宅	木　造	60	40	20	750	810	790	97.5%
	非木造	70	50	20	960	1,030	1,010	98.1%
	小　計	130	90	40	1,710	1,840	1,800	97.8%
住宅総数		13,730	7,300	6,430	31,050	44,780	38,350	85.6%

資料２　特定建築物の現状

令和２年現在、特定建築物の規模要件に合致する建築物は 316 棟であり、このうち耐震性を有する建築物が 260 棟で、耐震化率は、82.3 パーセントとなっている。

表２－１　特定建築物の耐震化の現状

（単位：棟）

用　　途	昭和56年５月以前の建築物 a	昭和56年６月以降の建築物 b	建築物（合計） c=a+b	耐震性を有する建築物 d=b	耐震化率 e=d/c
防災上特に重要な建築物（学校・病院等）	5	27	32	27	84.4%
要配慮者が利用する建築物（老人ホーム・養護所等）	0	35	35	35	100.0%
不特定多数の者が利用する建築物（店舗・ホテル等）	7	40	47	40	85.1%
その他の施設	44	158	202	158	78.2%
総　　数	56	260	316	260	82.3%

※　耐震改修促進法第 14 条第 1 項第 2 号および第 3 号は除く。

（参考）特定建築物の規模要件に合致する建築物一覧

分類		用途	総計
旧耐震基準	防災上特に重要な建築物（病院等）	病院	5
	不特定多数の者が利用する建築物（店舗・事務所・ホテル等）	ホテル	1
		銀行	1
		事務所・店舗	1
		住宅・店舗	1
		店舗	3
	その他の施設	共同住宅	28
		研究所	2
		事務所	6
		事務所・工場	1
		事務所・倉庫	2
		工場	4
		工場・倉庫	1
旧耐震基準　集計			56
新耐震基準	防災上特に重要な建築物（学校・病院等）	校舎	2
		病院	24
		診療所	1
	災害時に要援護者が利用する建築物（老人ホーム・養護所等）	園舎	16
		高齢者福祉施設	16
		障がい者支援施設	1
		児童福祉施設	1
		複合福祉施設	1
	不特定多数の者が利用する建築物（店舗・事務所・ホテル等）	住宅・店舗	4
		店舗	4
		店舗・車庫	1
		遊技場	2
		旅館料亭	1
		ホテル	2
		共同住宅・店舗	24
		銀行	1
		娯楽場	1
	その他の施設	寄宿舎	13
		共同住宅	67
		共同住宅・車庫	3
		研究所	4
		工場	20
		工場・倉庫	1
		住宅・事務所	1
		事務所	11
		事務所・工場	18
		事務所・車庫	1
		事務所・倉庫	10
		事務所・店舗	4
		車庫	4
		車庫・工場	1
新耐震基準　集計			260
総計			316

資料３　市所有建築物の現状

(1) 市所有建築物

令和２年現在、市所有建築物（市営住宅を除く。）は285棟あり、このうち耐震性を有する建築物は234棟で、耐震化率は、82.1パーセントとなっている。

市庁舎等のほか小・中学校、市民センター等の災害時に拠点・避難所として利用される防災上重要な市所有建築物は186棟であり、このうち耐震性を有する建築物は159棟、耐震化率は、85.5パーセントとなっている。

(2) 市所有特定既存耐震不適格建築物

「防災上重要な市所有建築物」および「その他の市所有建築物」のうち、特定既存耐震不適格建築物の規模要件に合致する建築物が 57 棟であり、このうち耐震性を有する建築物が 56 棟で、耐震化率は、98.2 パーセントとなっている。

表３－１　市所有建築物耐震化の現状

（単位：棟）

区分	用途	昭和56年５月以前の建築物 総数 a=b+c	耐震性有 b	耐震性無 c	昭和56年６月以降の建築物 d	建築物（合計） e=a+d	耐震性を有する建築物 f=b+d	耐震化率（%） g=f/e
防災上重要な市所有建築物※		84(32)	57(31)	27(1)	102(25)	186(57)	159(56)	85.5% (98.2%)
	市庁舎等	0	0	0	2(2)	2(2)	2(2)	100.0%
	小・中学校（校舎・体育館）	37(28)	37(28)	0	16(12)	53(40)	53(40)	100.0%
	市民センター施設	14	14	0	7(1)	21(1)	21(1)	100.0%
	文化・生涯学習施設	0	0	0	2(1)	2(1)	2(1)	100.0%
	スポーツ施設	2(1)	1(1)	1	0	2(1)	1(1)	50.0%
	福祉施設	2(1)	1	1(1)	5(4)	7(5)	6(4)	85.7%
	病院・診療所	3(1)	1(1)	2	3(1)	6(2)	4(2)	66.7%
	医師・看護師寮等	0	0	0	2(2)	2(2)	2(2)	100.0%
	学童保育所	0	0	0	6	6	6	100.0%
	消防・防災施設	20	0	20	34	54	34	63.0%
	浄水場・ポンプ場	6(1)	3(1)	3	14	20(1)	17(1)	85.0%
	環境施設	0	0	0	5	5	5	100.0%
	葬祭場	0	0	0	2(1)	2(1)	2(1)	100.0%
	その他	0	0	0	4(1)	4(1)	4(1)	100.0%
その他の市所有建築物		26	2	24	73	99	75	75.8%
	文化・生涯学習施設	7	2	5	3	10	5	50.0%
	スポーツ施設	5	0	5	4	9	4	44.4%
	医師・看護師寮等	2	0	2	1	3	1	33.3%
	公園施設（管理棟等）	3	0	3	4	7	4	57.1%
	公園施設等公衆便所	1	0	1	46	47	46	97.9%
	その他	8	0	8	15	23	15	65.2%
総数		110(32)	59(31)	51(1)	175(25)	285(57)	234(56)	82.1% (98.2%)

注：表の（　）内の数値は、特定既存耐震不適格建築物の規模要件に合致する建築物について表す。
※　都計画の分類にもとづく。

表３－２　特定既存耐震不適格建築物の規模要件に合致する市所有建築物一覧（参考）

番号	用　途	施設名称	所在地	構造区分(造)	階数(階)	延床面積(㎡)	建設年度(年)	防災上重要な施設	新耐震基準	旧耐震基準	旧耐震基準のうち耐震性有
1	市庁舎等	庁舎(青梅市役所)	東青梅 1-11-1	ＳＲＣ造	地下 1 地上 7	22,098	2010	○	○		
2	市庁舎等	東青梅センタービル分室	東青梅 1-2-5	ＲＣ造	16 階(3 階のみ)	1,159	1997	○	○		
3	福祉施設	健康センター	東青梅 1-174-1	ＲＣ造	3 階	2,380	1985	○	○		
4	福祉施設	福祉センター	東青梅 1-177-3	ＲＣ造	4 階	6,830	1971	○		○	
5	文化・生涯学習施設	文化交流センター	上町 374	鉄骨造	地下 1 地上 4	3,119	2018	○	○		
6	葬祭場等	市民斎場	長淵 5-698-2	ＲＣ造	3 階	2,098	1998	○	○		
7	スポーツ施設	総合体育館	河辺町 4-16-1	ＲＣ造	2 階	6,842	1980	○		○	○
8	病院・診療所	総合病院	東青梅 4-16-5	ＲＣ造	6 階	26,816	1979	○		○	○
9	病院・診療所	救命救急センター	東青梅 4-16-5	ＲＣ造	6 階	18,063	2000	○	○		
10	福祉施設	障がい者サポートセンター	大門 2-261-1	ＲＣ造	2 階	1,117	1991	○	○		
11	医師・看護師寮等	臨床研修医宿舎	東青梅 4-16-5	ＲＣ造	4 階	1,574	2006	○	○		
12	医師・看護師寮等	看護職員住宅	東青梅 4-18-6	ＲＣ造	6 階	1,174	1998	○	○		
13	下水ポンプ場	北部中継ポンプ場	今井 2-772	ＲＣ造	4 階	1,239	1979	○		○	○
14	学校校舎	第一小学校校舎	本町 223	ＲＣ造	4 階	6,303	1967	○		○	○
15	学校校舎	第二小学校校舎	長淵 4-437	ＲＣ造	3 階	7,692	2011	○	○		
16	学校校舎	第三小学校校舎	大門 2-317	ＲＣ造	3 階	5,810	1967	○		○	○
17	学校校舎	第四小学校校舎	東青梅 6-1-1	ＲＣ造	4 階	6,873	1971	○		○	○
18	学校校舎	第五小学校校舎	梅郷 3-765-1	ＲＣ造	4 階	6,067	1970	○		○	○
19	学校校舎	第六小学校校舎	二俣尾 3-903-1	ＲＣ造	4 階	4,862	1976	○		○	○
20	学校校舎	第七小学校校舎	小曽木 3-1880-1	ＲＣ造	3 階	4,051	1973	○		○	○
21	学校校舎	成木小学校校舎	成木 3-423-1	ＲＣ造	3 階	3,318	1974	○		○	○
22	学校校舎	河辺小学校校舎	河辺町 5-24	ＲＣ造	4 階	6,897	1971	○		○	○
23	学校校舎	新町小学校校舎	新町 5-21-1	ＲＣ造	4 階	6,193	1973	○		○	○
24	学校校舎	霞台小学校校舎	新町 1-35-1	ＲＣ造	3 階	6,660	1975	○		○	○
25	学校校舎	友田小学校校舎	友田町 5-332	ＲＣ造	3 階	4,583	1977	○		○	○
26	学校校舎	今井小学校校舎	今井 2-947-1	ＲＣ造	3 階	5,857	1978	○		○	○
27	学校校舎	若草小学校校舎	新町 1-15-1	ＲＣ造	3 階	6,312	1978	○		○	○
28	学校校舎	藤橋小学校校舎	藤橋 3-13-1	ＲＣ造	4 階	5,031	1983	○	○		
29	学校校舎	吹上小学校校舎	吹上 176-1	ＲＣ造	3 階	4,994	1984	○	○		
30	学校校舎	第一中学校校舎	裏宿町 615	ＲＣ造	4 階	6,920	1968	○		○	○
31	学校校舎	第二中学校校舎	千ヶ瀬町 2-155	ＲＣ造	4 階	8,140	1970	○		○	○

番号	用　途	施設名称	所在地	構造区分（造）	階数（階）	延床面積（㎡）	建設年度（年）	防災上重要な施設	新耐震基準	旧耐震基準	旧耐震基準のうち耐震性有
32	学校校舎	第三中学校校舎	大門 2-301	ＲＣ造	3 階	7,175	1969	○		○	○
33	学校校舎	西中学校校舎	梅郷 6-1460-1	ＲＣ造	4 階	6,307	1973	○		○	○
34	学校校舎	第六中学校校舎	小曾木 4-2040	ＲＣ造	4 階	4,526	1977	○		○	○
35	学校校舎	第七中学校校舎	成木 4-544-2	ＲＣ造	4 階	3,670	1976	○		○	○
36	学校校舎	霞台中学校校舎	師岡町 4-6-1	ＲＣ造	4 階	6,718	1974	○		○	○
37	学校校舎	吹上中学校校舎	吹上 1	ＲＣ造	4 階	6,585	1980	○		○	○
38	学校校舎	新町中学校校舎	新町 5-20-1	ＲＣ造	3 階	7,065	1981	○		○	○
39	学校校舎	泉中学校校舎	新町 1-37	ＲＣ造	3 階	7,544	1983	○	○		
40	学校体育館	第一小学校体育館	本町 223	鉄骨造	2 階	1,202	1971	○		○	○
41	学校体育館	第二小学校体育館	長淵 4-437	ＲＣ造	4 階	1,826	2002	○	○		
42	学校体育館	第七小学校体育館	小曾木 3-1880-1	鉄骨造	2 階	1,135	1993	○	○		
43	学校体育館	成木小学校体育館	成木 3-423-1	鉄骨造	2 階	1,085	1998	○	○		
44	学校体育館	若草小学校体育館	新町 1-15-1	鉄骨造	2 階	1,034	1978	○		○	○
45	学校体育館	吹上小学校体育館	吹上 176-1	鉄骨造	2 階	1,051	1984	○	○		
46	学校体育館	第一中学校体育館	裏宿町 615	鉄骨造	2 階	1,168	1968	○		○	○
47	学校体育館	第一中学校格技棟	裏宿町 615	ＲＣ造	3 階	1,144	1994	○	○		
48	学校体育館	第二中学校体育館	千ヶ瀬町 2-155	ＲＣ造	3 階	1,363	1984	○	○		
49	学校体育館	第三中学校体育館	大門 2-301	鉄骨造	1 階	1,174	2015	○	○		
50	学校体育館	西中学校体育館	梅郷 6-1460-1	鉄骨造	1 階	1,027	1978	○		○	○
51	学校体育館	霞台中学校体育館	師岡町 4-6-1	鉄骨造	2 階	1,035	1974	○		○	○
52	学校体育館	新町中学校体育館	新町 5-20-1	鉄骨造	2 階	1,120	1981	○		○	○
53	学校体育館	泉中学校体育館	新町 1-37	鉄骨造	2 階	1,055	1983	○	○		
54	福祉施設	自立センター就労棟	今井 5-2434	ＲＣ造	3 階	1767	1987	○	○		
55	福祉施設	自立センター生活棟	今井 5-2434	ＲＣ造	2 階	1524	1989	○	○		
56	市民センター施設	天ヶ瀬体育館（青梅市民センター）	天ヶ瀬町 1111-1	鉄骨造	1 階	1459	1982	○	○		
57	その他	旧沢井中継ポンプ場（沢井市民センター多目的室・沢井市民プール監視室含む）	沢井 2-727-1	ＲＣ造	3 階	1063	1996	○	○		

(3) 市営住宅

令和２年現在、市内には25団地の市営住宅があり、このうち、耐震性を有する市営住宅は19団地で、耐震化は、76.0パーセントとなっている。

表３－３　市営住宅等の耐震化の現状

（単位：団地）

区　　分	昭和56年５月以前の建築物			昭和56年６月以降の建築物	団地（合計）	耐震性を有する団地	耐震化率
	総　数 a=b+c	耐震性有 b	耐震性無 c	d	e=a+d	f=b+d	g=f/e
市営住宅	17	11	6	8	25	19	76.0%

※　「青梅市営住宅長寿命化計画」における用途廃止予定５団地を含む。

表３－４　市営住宅一覧表(参考)

番号	市営住宅名	所　在　地	建築年度	階数	床 面 積	耐震診断	補強設計	耐震改修
1	東青梅	東青梅５－１８－１０	昭和30年	1	141.09	平成20年度	実施済	未実施
2	梅園第２	裏宿町８７９	昭和32年	1	33.10		未実施	未実施
3	畑中第２	畑中２－２５６－１	昭和37年	2	435.24	平成20年度	実施済	未実施
4	畑中第３	畑中２－２２８－１	昭和37年	2	509.12	平成20年度	実施済	未実施
5	千ヶ瀬第２	千ヶ瀬町１－２５－１	昭和38年	2	864.00	平成20年度	実施済	未実施
6	千ヶ瀬第３	千ヶ瀬町１－１０５	昭和39年	4	1,486.00	平成20年度	平成28年度	H29・30年度実施済
7	大門第５	大門１－３７６	昭和40年	4	2,133.70	平成20年度	平成25年度	H27実施済
8	大門第６	大門１－３７６	昭和41年	4	2,726.70	平成20年度	平成24・25年度	H27実施済
9	河辺第１	河辺町６－１４－４	昭和42年	4	1,845.52	平成12年度	平成20年度	H21実施済
10	長淵第４	長淵１－１０２９	昭和43年	4	1,824.36	平成20年度	平成26・27年度	H28実施済
11	富岡第１	富岡３－１１７２	昭和44年	4	1,605.50	平成19年度	平成24年度	未実施
12	富岡第２	富岡３－１１７２	昭和44年	4	1,831.72	平成12年度	平成22年度	平成23年度
13	河辺第２	河辺町６－１４－４	昭和45年	4	1,825.40	平成12年度	平成21年度	平成22年度
14	藤橋第１	藤橋１－４０８－１	昭和48年	3	1,469.15	平成19年度	平成23年度	平成24年度
15	藤橋第２	藤橋１－４０８－１	昭和49年	3	964.11	平成19年度	平成23年度	平成24年度
16	大門第７	大門１－４０７	昭和52年	2	721.06	平成19年度	耐震性あり	－
17	柚木	柚木町３－６２１－１	昭和53年	2	631.34	平成19年度	耐震性あり	－
18	裏宿（１号棟）	裏宿町７１１－１	昭和61年	5	2,165.75			
	裏宿（２号棟）	裏宿町７１１－１	昭和61年	5	1,275.35			
19	畑中第１（１号棟）	畑中２－２５６－１	昭和62年	3	1,115.46			
	畑中第１（１号棟）	畑中２－２５６－１	平成元年	3	1,015.00			
	畑中第１（２号棟）	畑中２－２５６－１	平成元年	3	1,076.00			
20	千ヶ瀬第１	千ヶ瀬町１－４４－５	平成元年	2	1,026.00			
21	日向和田（１号棟）	日向和田１－２５３	平成3年	3	1,426.77			
	日向和田（２号棟）	日向和田１－２５３	平成3年	3	673.47			
22	和田第１（１号棟）	和田町２－２６８－１	平成3年	3	1,130.10			
	和田第１（２号棟）	和田町２－２６８－１	平成3年	2	438.28			
23	吹上	吹上２８０	平成4年	2	919.82			
24	駒木（１号棟）	駒木町２－４４６－２	平成6年	3	1,327.12			
	駒木（２号棟）	駒木町２－４４６－２	平成6年	3	1,284.07			
25	友田	友田町５－２９９	平成8年	3	1,738.03			

資料４　木造住宅耐震診断・耐震改修補助事業の実績

市では、青梅市木造住宅耐震診断補助金交付要綱にもとづき、木造住宅の耐震診断を実施する方に対して、その費用の一部を補助している。

さらに、木造住宅の耐震改修を実施する方に対しては、青梅市木造住宅耐震改修補助金交付要綱にもとづき、その費用の一部を補助している。

令和元年度までの事業実績は以下のとおり。

表４－１　木造住宅耐震診断・耐震改修補助事業の実績

年 度	平成23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	令和元年度
耐震診断	11件	19件	21件	12件	3件	8件	6件	5件	1件
耐震改修	4件	10件	11件	3件	4件	4件	4件	2件	1件

資料５　アンケート調査結果分析（課題およびニーズの抽出）

(1) 調査概要

◆調査の目的

本調査は、平成 26 年度に改定した「青梅市耐震改修促進計画」の見直しに際し、住宅の耐震化に対する市民の意識・意向を分析し、効果的な施策を構築するための参考資料とすることを目的に実施した。

◆調査設計

①調査対象者

市内の昭和 56 年以前に建築した建築物所有者から、1,500 人の方を無作為抽出

②調査方法

郵送法（郵送配布－郵送回収）

③調査期間

令和２年８月１日（土）～８月 18 日（火）

◆回収結果

○標本数：1,500 票　　○回収数：　779 票　　○回収率：　51.9％

(2) 調査結果の分析

◆回答者属性について

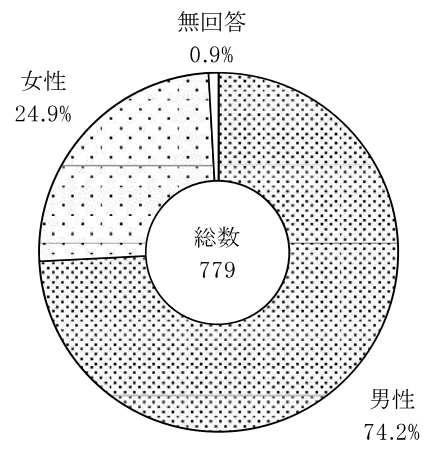
○回答者の約９割の方が「世帯主ご本人」で、性別は「男性」が全体の７割以上となっている。

○年齢では「70～79 歳」が全体の４割以上、次いで、「80 歳以上」が約３割、「60～69 歳以上」が２割弱と、回答者の９割以上が 60 歳以上の方となっている。また、職業も全体の約６割が「無職」と回答している。

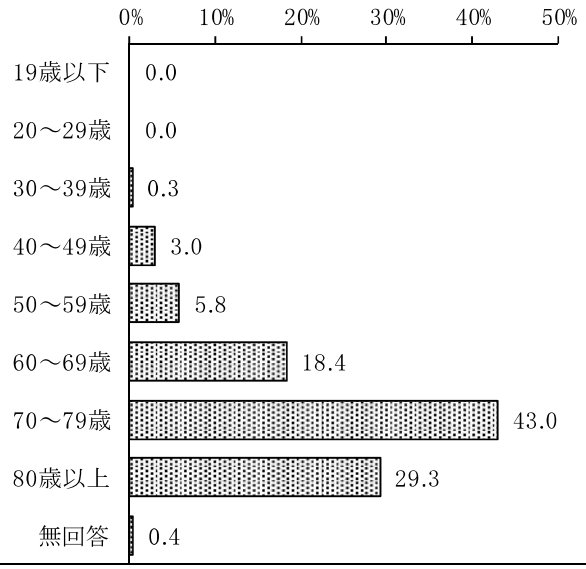
○居住地については、おおむねそれぞれの地区で４割以上の回答が得られた。

○同居人については、「本人のみの単身世帯」が約３割、次いで、「ご夫婦世帯」が約２割となっている。

○性別



○年齢（総数：779）



○住宅形態は、大半の方が「持ち家の一戸建て」と回答している。

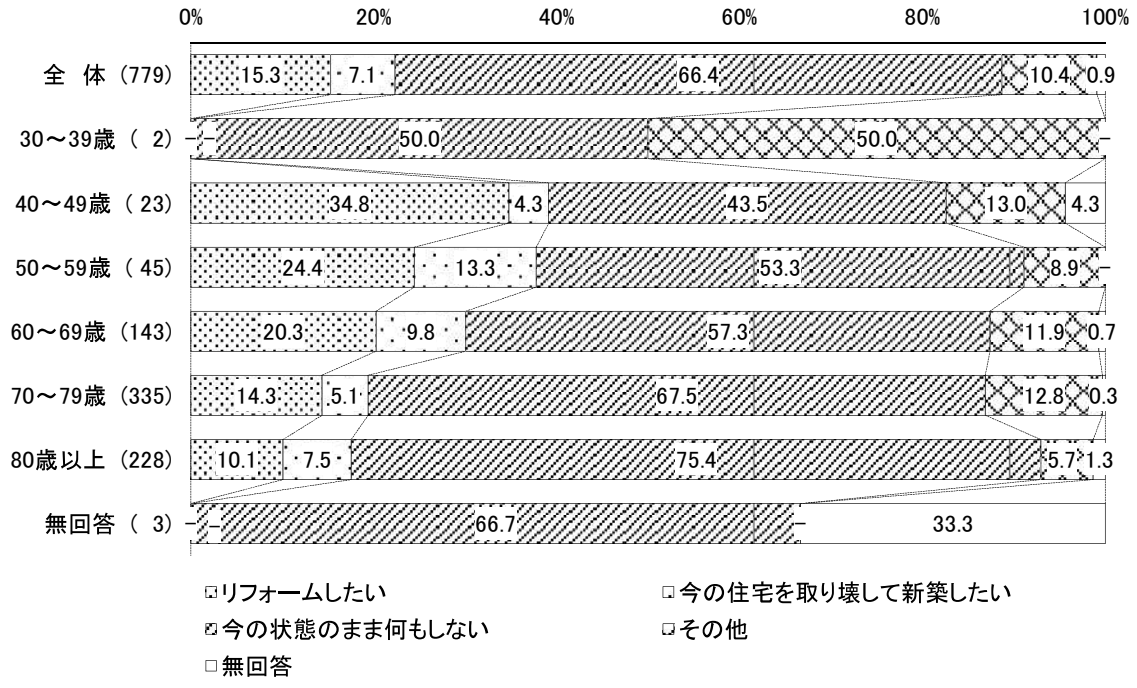
○住宅の今後の維持管理に対する意識としては、「今の状態のまま何もしない」が全体の約７割と最も多くなっている。

○高齢になるほど「現状で住み続けたい」と回答した方が多いことから、『高齢者への耐震化に向けた働きかけが必要である』ことが伺える。

反映

第４章　建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための施策
⇒２ 啓発　および知識の普及に関する施策［(4)高齢者世帯への支援 → 計画書 P26］

○所有している住宅の今後の維持管理（年齢別）



◆地震被害に対する不安について

○地震による住宅への被害について、「かなり不安がある」と「少し不安がある」を合わせると約７割の方が不安を感じており、前回の調査時よりも不安度が増している。

○不安を感じる理由はとしては、「老朽化しているから」が前回の調査時よりも倍増している。他方で、不安を感じない理由としては、「揺れにくい地域だから」が約４割、「十分な維持管理を実施した住宅だから」が約３割となっている。

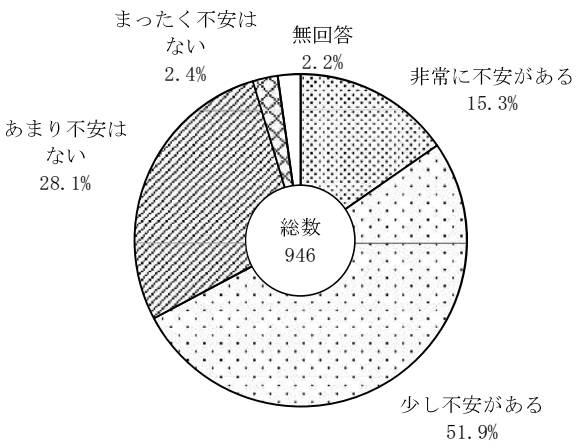
○これらのことから、『大地震はいつどこで起きるか分からないことや旧耐震基準で建てられた住宅の危険性とともに耐震改修により地震被害の軽減を周知することが必要である』ことが伺える。

反映

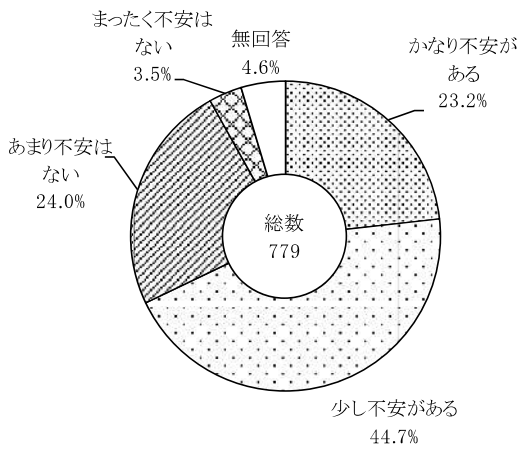
第４章　建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための施策
⇒２ 啓発　および知識の普及に関する施策［(1)防災意識の普及・啓発 → 計画書 P25］

○地震被害に対する不安

平成 26 年調査結果

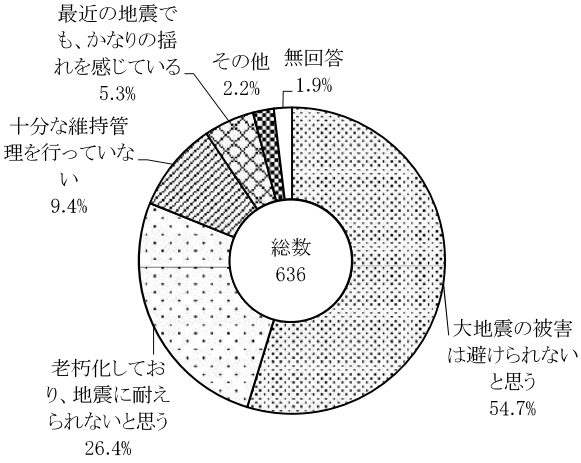


令和 2 年調査結果

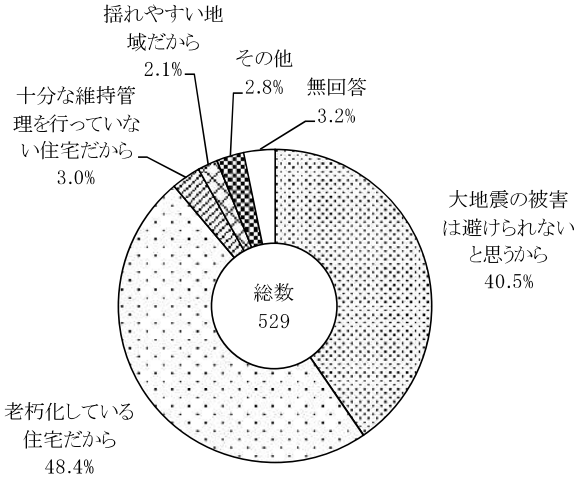


○地震被害に対する不安

平成 26 年調査結果



令和 2 年調査結果



◆耐震診断・耐震改修補助事業について

○耐震診断・耐震改修やそれに関する補助事業についての認知度は、「知らない」と回答した方がそれぞれ約６割以上を占めている。

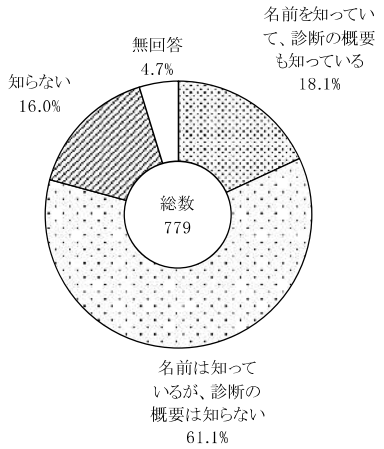
○補助事業を知ったきっかけは、約８割の方が「市の広報誌」と回答している。

○これらのことから、『耐震診断・耐震改修の具体的な内容の周知を拡充し、耐震診断・耐震改修の促進を図る必要がある』ことが伺える。

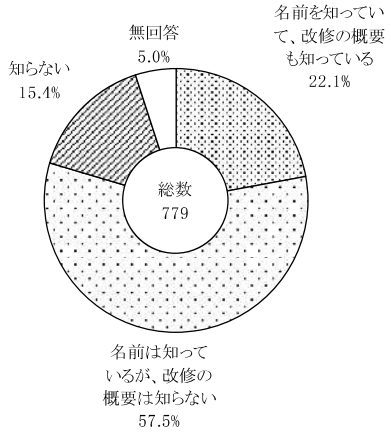
反映

第４章　建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための施策
⇒２ 啓発および知識の普及に関する施策において、全般的に反映

○耐震診断の認知度

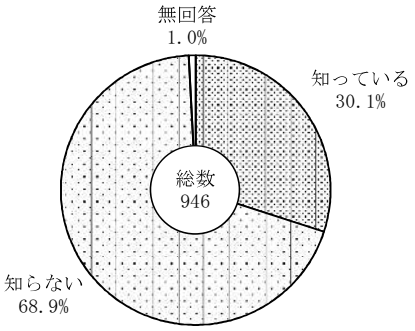


○耐震改修の認知度

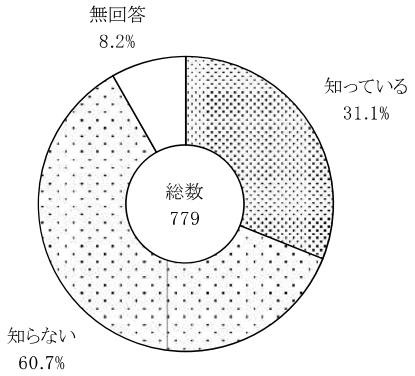


○耐震診断・耐震改修にかかる費用の一部を補助する事業の認知度

平成 26 年調査結果



令和 2 年調査結果



○補助事業を知ったきっかけ（年齢別）

		回答数	市のホームページ	市のパンフレット	知り合いの専門家など	市の広報誌	その他	無回答
	全体	242	12	13	6	77.7	3.7	2.1
年齢	40～49歳	7	14.3	14.3	14.3	57.1	－	－
	50～59歳	11	27.3	－	18.2	81.8	－	－
	60～69歳	42	19.0	9.5	2.4	81.0	4.8	2.4
	70～79歳	116	12.9	16.4	6.0	73.3	6.0	2.6
	80歳以上	65	4.6	12.3	6.2	84.6	－	1.5
	無回答	1	－	－	－	100.0	－	－

◆耐震診断・耐震改修に関する意識について

○耐震診断・耐震改修に関する意識については、耐震改修（補強）による地震被害の低減に関する設問において、「かなり思う」と「少し思う」が約８割となっており、前回の調査時と比較すると、耐震改修の実施により地震による被害を防ぐことができると思う方が多くなっている。

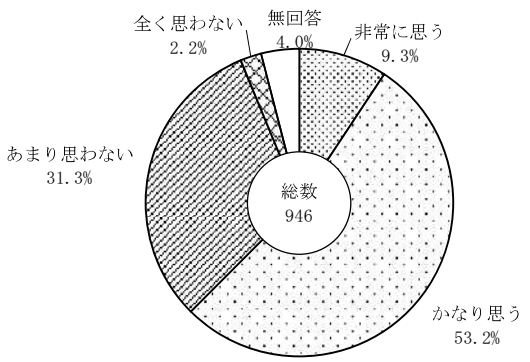
○他方で、改修に掛けられる予算は、「100 万円程度」までが約６割を占め、改修の費用負担が主な耐震化促進の阻害要因となっており、『比較的安価で効果的な耐震改修工法の普及』が求められていることが伺える。

反映

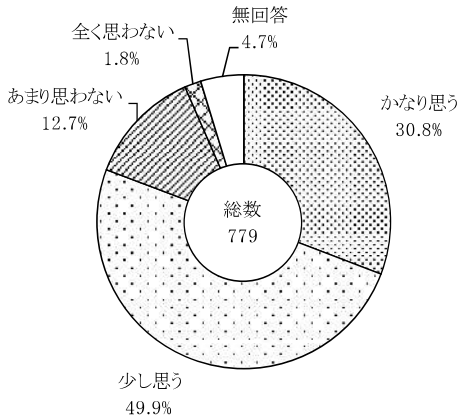
第４章　建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための施策
⇒２ 啓発　および知識の普及に関する施策［(3)木造住宅の安価で信頼できる耐震改修工法・装置の普及の促進 → 計画書 P25］

○耐震改修による地震被害を防ぐことの可能性について

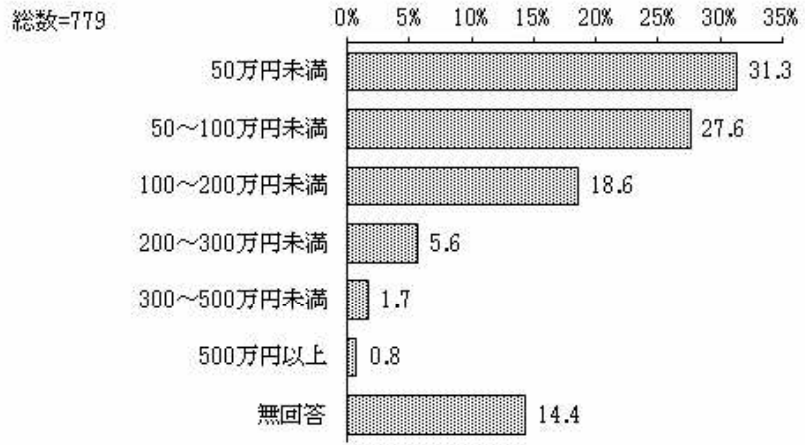
平成 26 年調査結果



令和 2 年調査結果



○耐震改修に掛けられる費用



◆耐震診断・耐震改修を行う環境について

○耐震診断・耐震改修を行う環境については、身近に相談できる専門家がいない方や、業者等への不信感がある方が多いことから、住宅のことについて気軽に相談できる窓口の設置や、信頼できる業者の紹介など、『安心して耐震改修に取組める環境整備』が求められていることが伺える。

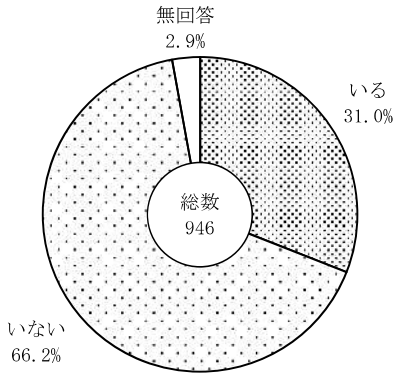
○これまでも実施している「東京都木造住宅耐震診断事務所登録制度」の名簿閲覧や市民が安心して耐震化ができる環境整備に努めるとともに『専門技術者を紹介する』施策が求められている。

反映

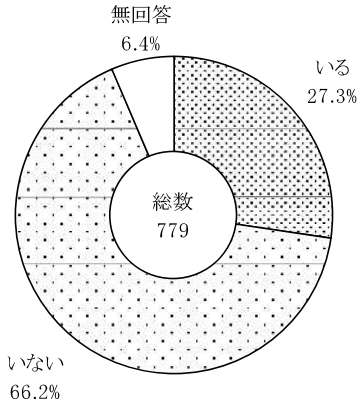
第４章　建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための施策
⇒２ 啓発　および知識の普及に関する施策［専門技術者の紹介 → 計画書 P27］

○信頼して相談できる専門家の有無について

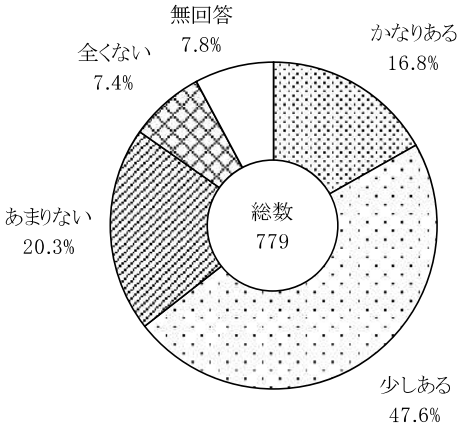
平成 26 年調査結果



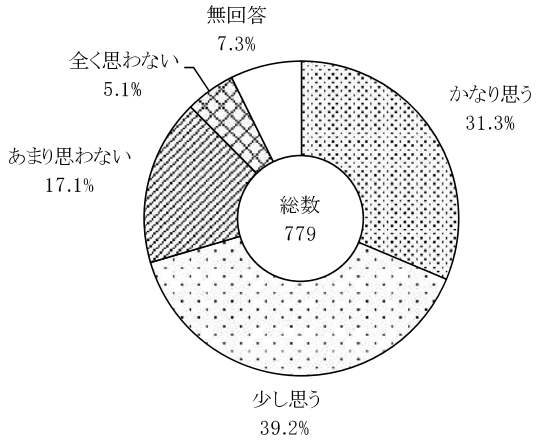
令和 2 年調査結果



○耐震改修業者等に対しての不信感



○建築事務所の登録・公表情報の活用



◆耐震診断・耐震改修の実施について

【耐震診断について】

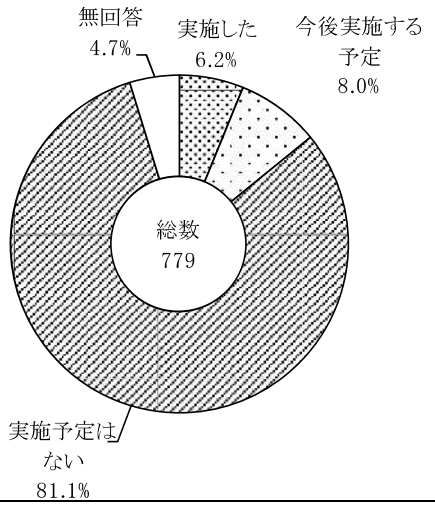
○耐震診断の実施については、「実施予定はない」が全体の８割以上となっている。

○実施しない理由としては、「診断の結果“改修が必要”と判定されても、改修費用の負担が大きいから」が約５割と最も多く、次いで「耐震診断にかかる費用を負担しなければならないから」が３割強となっている。

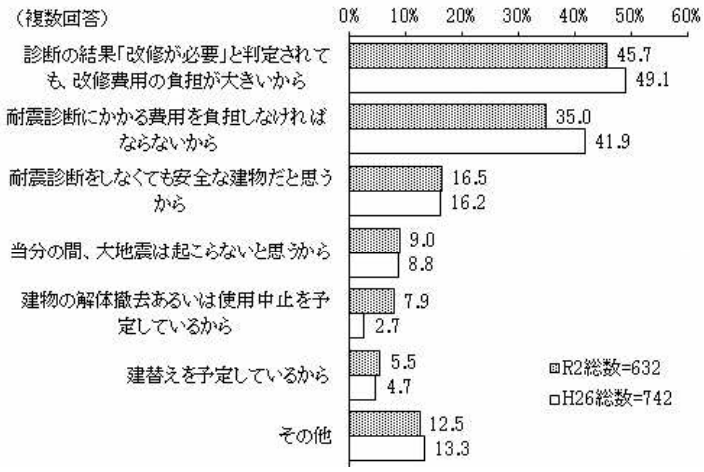
○地震被害の不安別にみると、地震被害に対してかなり不安があると回答した方で、「診断の結果『改修が必要』と判定されても、改修費用の負担が大きい」が約６割で最も多く、次いで、「耐震診断にかかる費用を負担しなければならないから」も約４割を占めている。このように、費用負担が大きな阻害要因になっていることから、『負担を軽減するための施策の実施や周知』が求められる。また、地震被害の不安を感じている方が、耐震診断を実施するきっかけとして『費用負担の軽減策が有効』であることが伺える。

○一方で、耐震診断を実施した方のきっかけとしては、地震に対する不安の理由が多いことから、近い将来大地震が発生する可能性や、旧耐震基準建築物の危険性などの情報提供を通じて、『耐震診断の必要性を周知することが有効』であることが伺える。

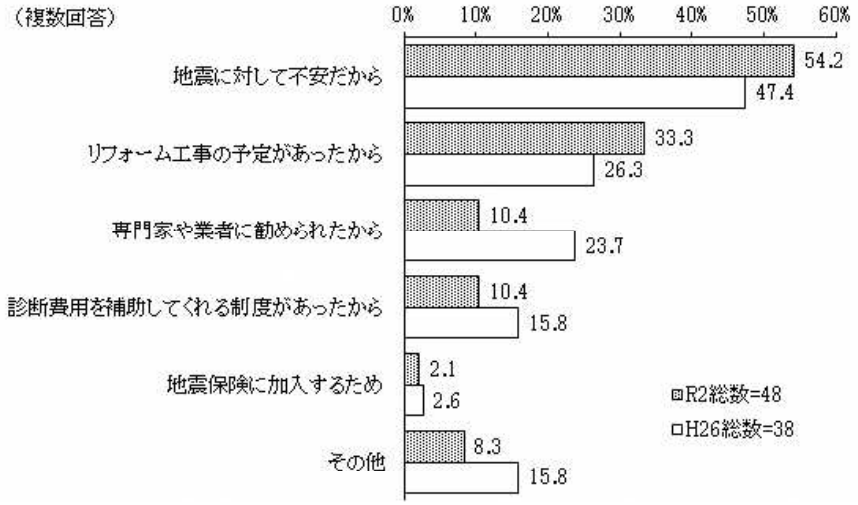
○耐震診断の実施・予定について



○耐震診断を実施しない理由について



○耐震診断を実施した理由（きっかけ）について



【耐震改修について】

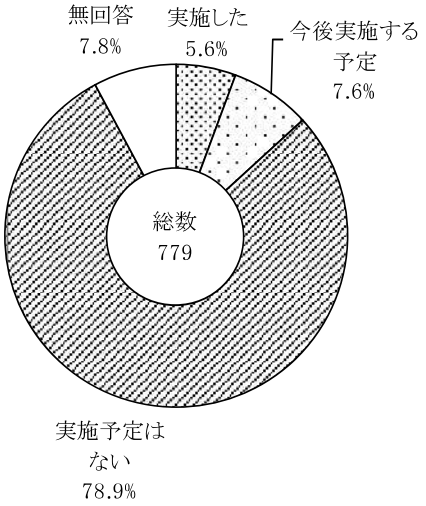
○耐震改修の実施については、「実施予定はない」が全体の約８割となっている。

○実施しない理由としては、耐震診断の回答と同様に、「改修の費用負担が大きいから」が約６割と最も多く、次いで、「工事期間中の生活が不便になるから」が２割弱となっている。

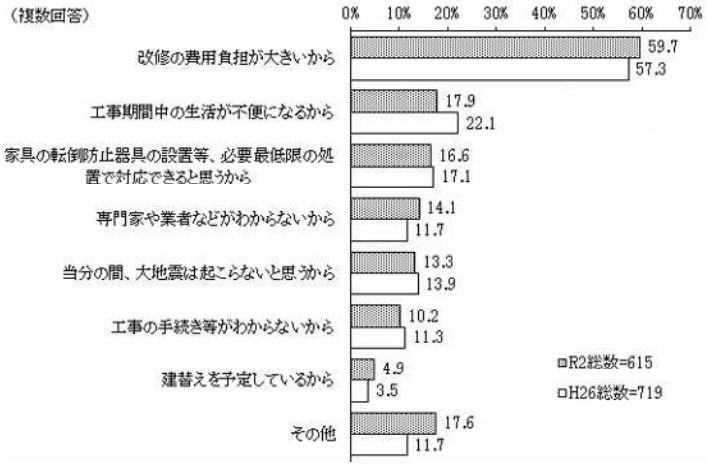
○他方で、耐震改修を実施された方のきっかけとしては、「リフォームを行う予定があったから」が全体の３割強となっている。

○このことから、金銭的負担を軽減するための施策やリフォーム等と合わせた耐震改修の実施による費用や手間の軽減といった『費用負担の軽減策』が有効であることが伺える。また、『安価で信頼できる耐震改修工法の活用』などが求められている。

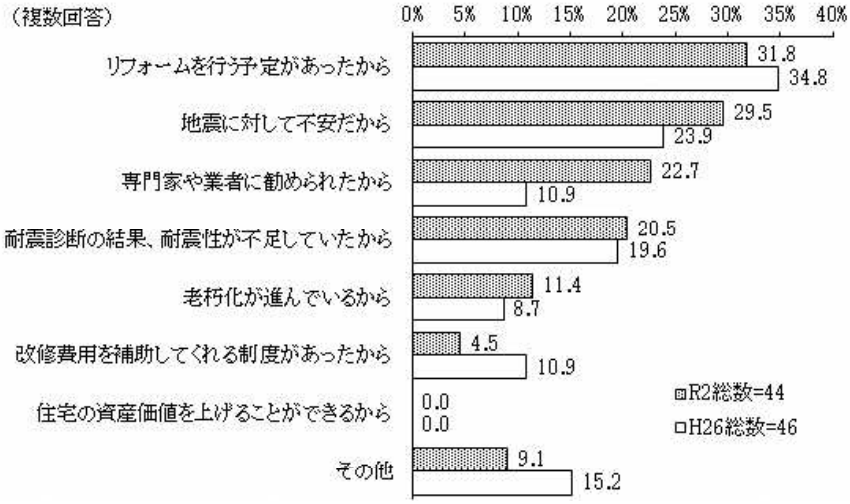
○耐震改修の実施・予定について



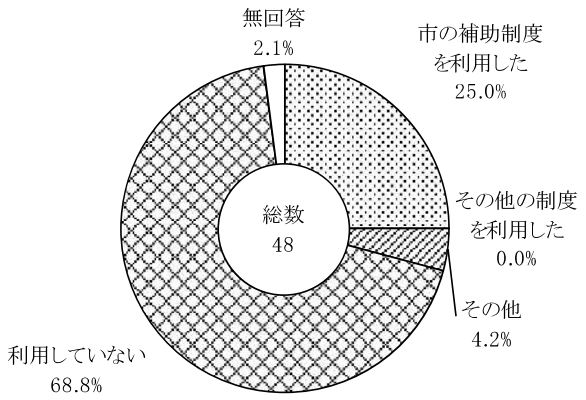
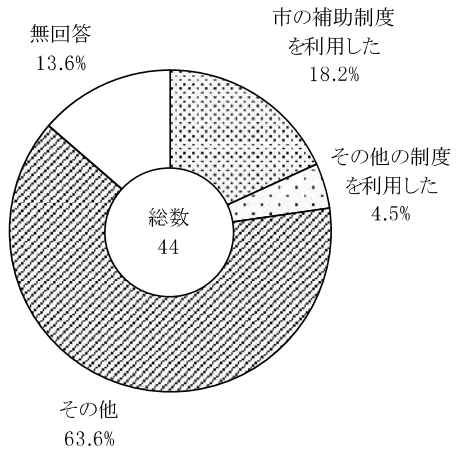
○耐震診断を実施しない理由について



○耐震改修を実施したきっかけについて



○耐震診断、耐震改修ともに、実施した住宅のうち市の補助制度を利用した件数は約１／５程度となっていることから、『補助制度の周知』が必要であることが伺える。

○補助制度等の利用（耐震診断）	○補助制度等の利用（耐震改修）
	

反映

第４章　建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための施策
⇒１　耐震　診断および耐震改修の促進を図るための支援策
［(1)住宅に関する市の支援 → 計画書 P21］
［(3)税制等に関する支援　 → 計画書 P24］

反映

第４章　建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための施策
⇒２　啓発および知識の普及に関する施策
［(2)リフォームに併せた耐震改修の誘導 → 計画書 P25］

◆市の耐震化施策について

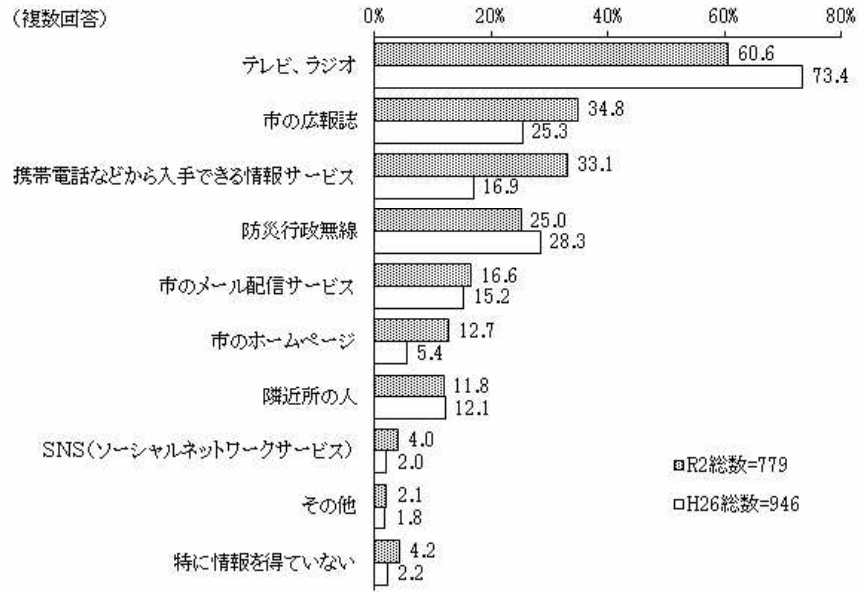
○災害時に必要な情報の入手方法については、「テレビ・ラジオ」を活用している方が多く、市の情報媒体の中では「広報誌」や「防災行政無線」がそれぞれ約３割の方に活用されている。

○年齢別で利用している媒体の傾向が異なることから、『多様な手段を活用した情報提供を行う』とともに、『ターゲットに合わせた発信方法を選ぶ』などの工夫をする必要がある。

反映

第４章　建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための施策
⇒２ 啓発　および知識の普及に関する施策[(7)ホームページやパンフレット、自治会回覧　等による情報提供 → 計画書 P27]

○災害時に情報を得ている媒体について



○災害時に情報を得ている媒体について（年齢別）

		回答数	市のホームページ	市の広報誌	市のメール配信サービス	防災行政無線	テレビ、ラジオ	携帯電話などから入手できる情報サービス	SNS（ソーシャルネットワークサービス）	隣近所の人	その他	特に情報を得ていない	無回答
	全体	779	13	35	17	25.0	60.6	33.1	4.0	11.8	2.1	4.2	7.4
年齢	30～39歳	2	50.0	-	-	-	50.0	100.0	50.0	-	-	-	-
	40～49歳	23	26.1	21.7	8.7	8.7	60.9	52.2	39.1	-	-	4.3	-
	50～59歳	45	20.0	17.8	17.8	22.2	53.3	48.9	6.7	6.7	-	6.7	6.7
	60～69歳	143	16.8	30.8	19.6	21.7	60.8	44.1	4.9	6.3	0.7	4.2	7.7
	70～79歳	335	11.6	34.9	20.6	28.4	61.8	33.4	2.1	11.6	2.4	3.6	6.6
	80歳以上	228	8.8	42.1	9.2	24.6	60.1	20.2	1.8	17.5	3.1	4.8	9.6
	無回答	3	-	33	33	33.3	66.7	33.3	-	33.3	-	-	-

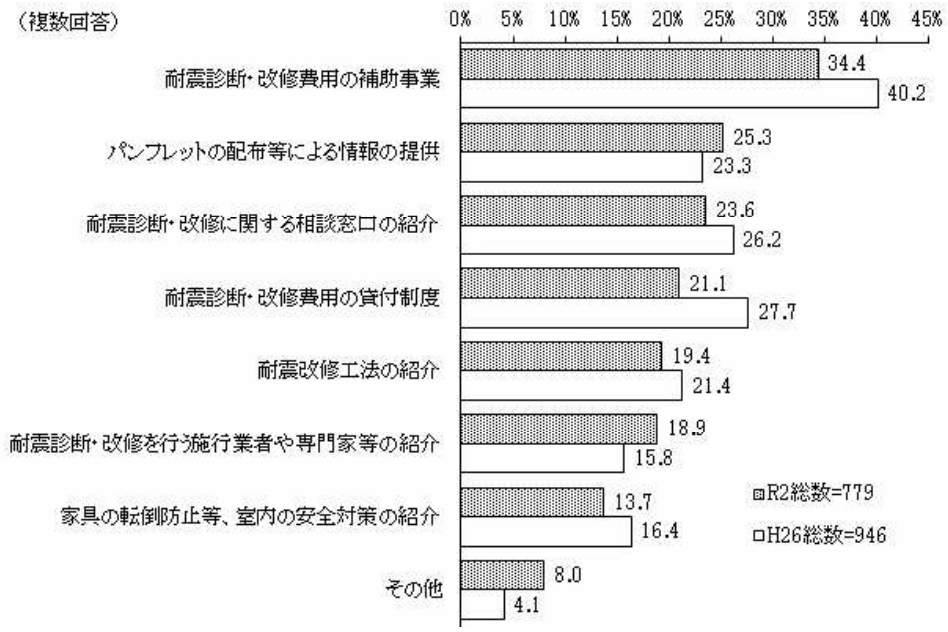
○耐震改修等に関する施策で利用したい取り組みについては、「耐震診断・改修費用の補助事業」が全体の３割以上と『金銭的負担の軽減に関する施策』への高い要望が伺える。

○また、相談窓口やパンフレットの配布、工法紹介など、『耐震診断・改修に関する情報提供』への要望も高いことが伺える。

反映

第４章　建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための施策
⇒２ 啓発および知識の普及に関する施策［⑹相談窓口の設置、⑻専門技術者の紹介→ 計画書 P27］

○耐震改修等について利用したい施策



◆ブロック塀等について

○回答者である旧耐震基準住宅所有者の方の４割以上が「道路に面するブロック塀を所有している」ことから、住宅と同様に「耐震性の有無を確認」する必要があることが伺える。

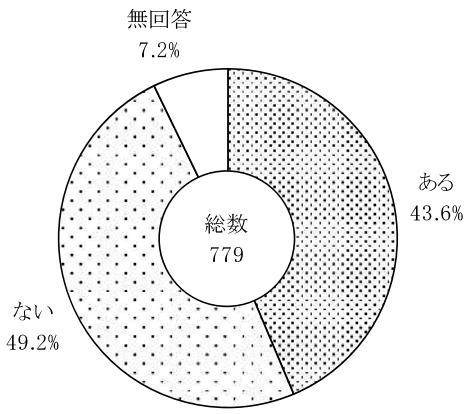
○「ブロック塀等の撤去」については、「撤去する考えはない」が大半となっており、今後、『危険性の周知や安全確保に向けた情報提供』が必要であることが伺える。

○「ブロック塀等の撤去にかかる費用について条件付きで補助する事業を実施」についての認知度としては、「知らない」が約７割と大半であることから、『制度の周知を図る』必要がある。

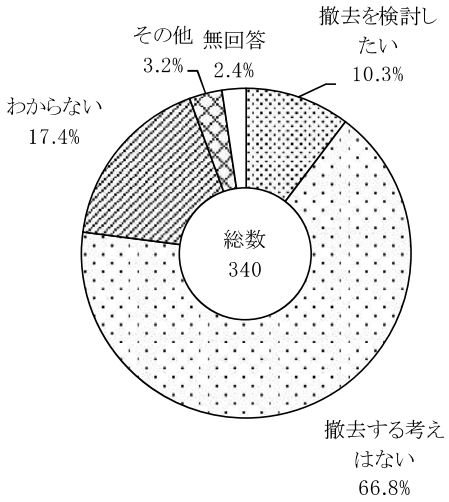
反映

第４章　建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための施策
⇒３ 地震　時の総合的な安全対策の推進［(3)ブロック塀の倒壊防止対策 → 計画書 P30、31］

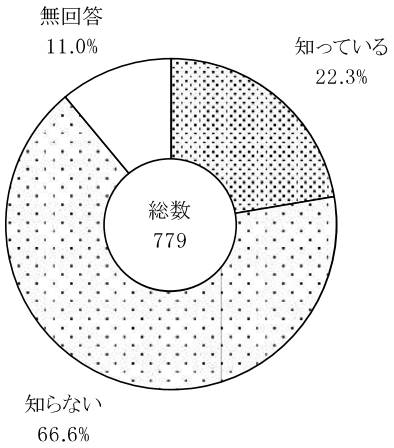
○道路に面したブロック塀等の有無



○ブロック塀等の撤去に関する考え



○撤去費用の補助事業（条件付き）の認知度



資料６　策定の経緯

本計画の策定にあたっては、住宅政策に関連の深い庁内の各部局から選出した委員５名（表６－１参照）で構成される「青梅市耐震改修促進計画検討委員会」を設置し、横断的な検討を行った。

また、建築物所有者へのアンケート（巻末資料P22資料５参照）に加え、パブリックコメントを実施し、計画内容の充実に努めた。

表６－１　青梅市耐震改修促進計画検討委員会

区　分	役　職
委 員 長	都市整備部長
副委員長	住宅課長
委　　員	施設課長
	防災課長
	都市計画課長

表６－２　策定までの流れ

日　程	経　過
令和2年7月7日	第1回検討委員会の開催
令和2年8月1日～8月18日	「住宅の耐震化に関するアンケート」の実施
令和2年11月25日	第2回検討委員会の開催
令和3年1月6日～20日	パブリックコメントの実施(意見なし)
令和3年2月17日	第3回検討委員会の開催

資料７　関係法令等

(1) 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成７年法律第１２３号）

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（同条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ら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　第二十二条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。

附　則　（平成八年三月三一日法律第二一号）　抄

（施行期日）

1　この法律は、平成八年四月一日から施行する。

附　則　（平成九年三月三一日法律第二六号）　抄

（施行期日）

1　この法律は、平成九年四月一日から施行する。

（経過措置）

2　住宅金融公庫の貸付金の利率及び償還期間に関しては、第一条の規定による改正後の住宅金融公庫法第二十一条第一項の表一の項及び四の項から六の項まで、第三条の規定による改正後の北海道防寒住宅建設等促進法第八条第二項の表一の項並びに第八条の二第二項の表二の項及び三の項並びに第四条の規定による改正後の建築物の耐震改修の促進に関する法律第十条の規定は、住宅金融公庫が平成九年四月一日以後に資金の貸付けの申込みを受理したものから適用するものとし、住宅金融公庫が同日前に資金の貸付けの申込みを受理したものについては、なお従前の例による。

4　この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附　則　（平成一一年一二月二二日法律第一六〇号）　抄

（施行期日）

第一条　この法律（第二条及び第三条を除く。）は、平成十三年一月六日から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一　第九百九十五条（核原料物質、核燃料物質及び原子炉の規制に関する法律の一部を改正する法律附則の改正規定に係る部分に限る。）、第千三百五条、第千三百六条、第千三百二十四条第二項、第千三百二十六条第二項及び第千三百四十四条の規定　公布の日

附　則　（平成一七年七月六日法律第八二号）　抄

（施行期日）

第一条　この法律は、平成十九年四月一日から施行する。

附　則　（平成一七年一一月七日法律第一二〇号）　抄

（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。

（処分、手続等に関する経過措置）

第二条　この法律による改正前の建築物の耐震改修の促進に関する法律（次項において「旧法」という。）の規定によってした処分、手続その他の行為であって、この法律による改正後の建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「新法」という。）の規定に相当の規定があるものは、これらの規定によってした処分、手続その他の行為とみなす。

２　新法第八条及び第九条の規定は、この法律の施行後に新法第八条第一項又は第九条第一項の規定により申請があった認定の手続について適用し、この法律の施行前に旧法第五条第一項又は第六条第一項の規定により申請があった認定の手続については、なお従前の例による。

（罰則に関する経過措置）

第三条　この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第四条　前二条に定めるもののほか、この法律の施行に関して必要な経過措置は、政令で定める。

（検討）

第五条　政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、新法の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附　則　（平成一八年六月二日法律第五〇号）　抄

この法律は、一般社団・財団法人法の施行の日から施行する。

附　則　（平成二三年六月二四日法律第七四号）　抄

（施行期日）

第一条　この法律は、公布の日から起算して二十日を経過した日から施行する。

附　則　（平成二三年八月三〇日法律第一〇五号）　抄

（施行期日）

第一条　この法律は、公布の日から施行する。

（罰則に関する経過措置）

第八十一条　この法律（附則第一条各号に掲げる規定にあっては、当該規定。以下この条において同じ。）の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第八十二条　この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

附　則　（平成二五年五月二九日法律第二〇号）　抄

（施行期日）

第一条　この法律は、公布の日から起算して六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。

（処分、手続等に関する経過措置）

第二条　この法律による改正前の建築物の耐震改修の促進に関する法律の規定によってした処分、手続その他の行為であって、この法律による改正後の建築物の耐震改修の促進に関する法律（附則第四条において「新法」という。）の規定に相当の規定があるものは、これらの規定によってした処分、手続その他の行為とみなす。

（政令への委任）

第三条　前条に定めるもののほか、この法律の施行に関して必要な経過措置は、政令で定める。

（検討）

第四条　政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、新法の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附　則　（平成二六年六月四日法律第五四号）　抄

（施行期日）

第一条　この法律は、公布の日から起算して一年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。

附　則　（平成三〇年六月二七日法律第六七号）　抄

（施行期日）

第一条　この法律は、公布の日から起算して一年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。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

一　附則第四条の規定　公布の日

二　第一条の規定並びに次条並びに附則第三条、第九条及び第十五条（高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成十八年法律第九十一号）第二十四条の改正規定に限る。）の規定　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

（経過措置）

第二条　第一条の規定の施行の際現に存する同条の規定による改正前の建築基準法（次項において「旧法」という。）第四十二条第一項第三号に掲げる道に該当するものは、第一条の規定による改正後の建築基準法（次項において「新法」という。）第四十二条第一項第三号に掲げる道に該当するものとみなす。

２　第一条の規定の施行の際現に存する旧法第四十二条第二項に規定する道に該当するものは、新法第四十二条第二項に規定する道に該当するものとみなす。

（罰則に関する経過措置）

第三条　この法律（附則第一条第二号に掲げる規定については、当該規定）の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第四条　前二条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第五条　政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律による改正後の建築基準法の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

（建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部改正）

第十条　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）の一部を次のように改正する。

第十七条第三項第四号中「、第六十一条又は第六十二条第一項」を削り、同項第六号中「の建ぺい率」を「の建蔽率」に、「「建ぺい率関係規定」を「「建蔽率関係規定」に改め、同号イ中「建ぺい率関係規定」を「建蔽率関係規定」に改め、同条第七項中「、第六十一条又は第六十二条第一項」を削り、同条第九項中「建ぺい率関係規定」を「建蔽率関係規定」に改める。

(2) 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（平成７年政令第４２９号）

（抜粋）

（都道府県知事が所管行政庁となる建築物）

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

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

一　延べ面積（建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第二条第一項第四号に規定する延べ面積をいう。）が一万平方メートルを超える建築物

二　その新築、改築、増築、移転又は用途の変更に関して、建築基準法第五十一条（同法第八十七条第二項及び第三項において準用する場合を含む。）（市町村都市計画審議会が置かれている特別区にあっては、卸売市場、と畜場及び産業廃棄物処理施設に係る部分に限る。）並びに同法以外の法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により都知事の許可を必要とする建築物

（都道府県耐震改修促進計画に記載することができる公益上必要な建築物）

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

一　診療所

二　電気通信事業法（昭和五十九年法律第八十六号）第二条第四号に規定する電気通信事業の用に供する施設

三　電気事業法（昭和三十九年法律第百七十号）第二条第一項第十六号に規定する電気事業の用に供する施設

四　ガス事業法（昭和二十九年法律第五十一号）第二条第十一項に規定するガス事業の用に供する施設

五　液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律（昭和四十二年法律第百四十九号）第二条第三項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設

六　水道法（昭和三十二年法律第百七十七号）第三条第二項に規定する水道事業又は同条第四項に規定する水道用水供給事業の用に供する施設

七　下水道法（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第三号に規定する公共下水道又は同条第四号に規定する流域下水道の用に供する施設

八　熱供給事業法（昭和四十七年法律第八十八号）第二条第二項に規定する熱供給事業の用に供する施設

九　火葬場

十　汚物処理場

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

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

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

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

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

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

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

十八　港湾法（昭和二十五年法律第二百十八号）第二条第五項に規定する港湾施設

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

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

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

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

（耐震不明建築物の要件）

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

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

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

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

（通行障害建築物の要件）

第四条　法第五条第三項第二号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

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

イ　当該前面道路の幅員が十二メートル以下の場合　六メートル

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

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

（要安全確認計画記載建築物に係る報告及び立入検査）

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

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

（多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物の要件）

第六条　法第十四条第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一　ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設

二　診療所

三　映画館又は演芸場

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

2　法第十四条第一号の政令で定める規模は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める階数及び床面積の合計（当該各号に掲げる建築物の用途に供する部分の床面積の合計をいう。以下この項において同じ。）とする。
一　幼稚園、幼保連携型認定こども園又は保育所　階数二及び床面積の合計五百平方メートル
二　小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校（以下「小学校等」という。）、老人ホーム又は前項第八号若しくは第九号に掲げる建築物（保育所を除く。）　階数二及び床面積の合計千平方メートル
三　学校（幼稚園、小学校等及び幼保連携型認定こども園を除く。）、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所又は前項第一号から第七号まで若しくは第十号から第十八号までに掲げる建築物　階数三及び床面積の合計千平方メートル
四　体育館　階数一及び床面積の合計千平方メートル

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

（危険物の貯蔵場等の用途に供する特定既存耐震不適格建築物の要件）

第七条　法第十四条第二号の政令で定める危険物は、次に掲げるものとする。
一　消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第二条第七項に規定する危険物（石油類を除く。）
二　危険物の規制に関する政令（昭和三十四年政令第三百六号）別表第四備考第六号に規定する可燃性固体類又は同表備考第八号に規定する可燃性液体類
三　マッチ
四　可燃性のガス（次号及び第六号に掲げるものを除く。）
五　圧縮ガス
六　液化ガス
七　毒物及び劇物取締法（昭和二十五年法律第三百三号）第二条第一項に規定する毒物又は同条第二項に規定する劇物（液体又は気体のものに限る。）

2　法第十四条第二号の政令で定める数量は、次の各号に掲げる危険物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める数量（第六号及び第七号に掲げる危険物にあっては、温度が零度で圧力が一気圧の状態における数量とする。）とする。
一　火薬類　次に掲げる火薬類の区分に応じ、それぞれに定める数量
イ　火薬　十トン
ロ　爆薬　五トン
ハ　工業雷管若しくは電気雷管又は信号雷管　五十万個
ニ　銃用雷管　五百万個
ホ　実包若しくは空包、信管若しくは火管又は電気導火線　五万個
ヘ　導爆線又は導火線　五百キロメートル

ト　信号炎管若しくは信号火箭（せん）又は煙火　二トン

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

二　消防法第二条第七項に規定する危険物　危険物の規制に関する政令別表第三の類別の欄に掲げる類、品名の欄に掲げる品名及び性質の欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量の欄に定める数量の十倍の数量

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

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

五　マッチ　三百マッチトン

六　可燃性のガス（次号及び第八号に掲げるものを除く。）　二万立方メートル

七　圧縮ガス　二十万立方メートル

八　液化ガス　二千トン

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

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

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

（所管行政庁による指示の対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件）

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

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

二　病院又は診療所

三　劇場、観覧場、映画館又は演芸場

四　集会場又は公会堂

五　展示場

六　百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗

七　ホテル又は旅館

八　老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの

九　博物館、美術館又は図書館

十　遊技場

十一　公衆浴場

十二　飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの

十三　理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗

十四　車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合いの用に供するもの

十五　自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設で、一般公共の用に供されるもの

十六　保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物

十七　幼稚園、小学校等又は幼保連携型認定こども園

十八　老人ホーム、老人短期入所施設、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの

十九　法第十四条第二号に掲げる建築物

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

一　前項第一号から第十六号まで又は第十八号に掲げる建築物（保育所を除く。）　床面積の合計二千平方メートル

二　幼稚園、幼保連携型認定こども園又は保育所　床面積の合計七百五十平方メートル

三　小学校等　床面積の合計千五百平方メートル

四　前項第十九号に掲げる建築物　床面積の合計五百平方メートル

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

（特定既存耐震不適格建築物に係る報告及び立入検査）

第九条　所管行政庁は、法第十五条第四項の規定により、前条第一項の特定既存耐震不適格建築物で同条第二項に規定する規模以上のもの及び法第十五条第二項第四号に掲げる特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、これらの特定既存耐震不適格建築物につき、当該特定既存耐震不適格建築物の設計及び施工並びに構造の状況に係る事項のうち地震に対する安全性に係るもの並びに当該特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の状況に関し報告させることができる。

2　所管行政庁は、法第十五条第四項の規定により、その職員に、前条第一項の特定既存耐震不適格建築物で同条第二項に規定する規模以上のもの及び法第十五条第二項第四号に掲げる特定既存耐震不適格建築物、これらの特定既存耐震不適格建築物の敷地又はこれらの特定既存耐震不適格建築物の工事現場に立ち入り、当該特定既存耐震不適格建築物並びに当該特定既存耐震不適格建築物の敷地、建築設備、建築材料及び設計図書その他の関係書類を検査させることができる。

（基準適合認定建築物に係る報告及び立入検査）

第十条　所管行政庁は、法第二十四条第一項の規定により、法第二十二条第二項の認定を受けた者に対し、当該認定に係る基準適合認定建築物につき、当該基準適合認定建築物の設計及び施工並びに構造の状況に係る事項のうち地震に対する安全性に係るもの並びに当該基準適合認定建築物の耐震診断の状況に関し報告させることができる。

2　所管行政庁は、法第二十四条第一項の規定により、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又は基準適合認定建築物の工事現場に立ち入り、当該基準適合認定建築物並びに当該基準適合認定建築物の敷地、建築設備、建築材料及び設計図書その他の関係書類を検査させることができる。

（要耐震改修認定建築物に係る報告及び立入検査）

第十一条　所管行政庁は、法第二十七条第四項の規定により、要耐震改修認定建築物の区分所有者に対し、当該要耐震改修認定建築物につき、当該要耐震改修認定建築物の設計及び施工並びに構造の状況に係る事項のうち地震に対する安全性に係るもの並びに当該要耐震改修認定建築物の耐震診断及び耐震改修の状況に関し報告させることができる。

2　所管行政庁は、法第二十七条第四項の規定により、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又は要耐震改修認定建築物の工事現場に立ち入り、当該要耐震改修認定建築物並びに当該要耐震改修認定建築物の敷地、建築設備、建築材料及び設計図書その他の関係書類を検査させることができる。

（独立行政法人都市再生機構の業務の特例の対象となる建築物）

第十二条　法第二十九条の政令で定める建築物は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第三項第二号の住宅（共同住宅又は長屋に限る。）又は同項第四号の施設である建築物とする。

(3) 建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）（抜粋）

（著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令）

第十条　特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

２　特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

３　前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。

４　第九条第二項から第九項まで及び第十一項から第十五項までの規定は、前二項の場合に準用する。

(4) 建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号）（抜粋）

第三節の六　勧告の対象となる建築物

第十四条の二　法第十条第一項の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一　法別表第一（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物のうち階数が三以上でその用途に供する部分の床面積の合計が百平方メートルを超え二百平方メートル以下のもの

二　事務所その他これに類する用途に供する建築物（法第六条第一項第一号に掲げる建築物を除く。）のうち階数が五以上で延べ面積が千平方メートルを超えるもの

(5) 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

国土交通省告示第百八十四号

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）第四条第一項の規定に基づき、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、同条第三項の規定により告示する。

平成十八年一月二十五日

国土交通大臣　北側一雄

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

平成七年一月の阪神・淡路大震災では、地震により六千四百三十四人の尊い命が奪われた。

このうち地震による直接的な死者数は五千五百二人であり、さらにこの約九割の四千八百三十一人が住宅・建築物の倒壊等によるものであった。この教訓を踏まえて、建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「法」という。）が制定された。

しかし近年、平成十六年十月の新潟県中越地震、平成十七年三月の福岡県西方沖地震、平成二十年六月の岩手・宮城県内陸地震、平成二十八年四月の熊本地震、平成三十年九月の北海道胆振東部地震など大地震が頻発しており、特に平成二十三年三月に発生した東日本大震災は、これまでの想定をはるかに超える巨大な地震・津波により、一度の災害で戦後最大の人命が失われるなど、甚大な被害をもたらした。また、東日本大震災においては、津波による沿岸部の建築物の被害が圧倒的であったが、内陸市町村においても建築物に大きな被害が発生した。さらに、平成三十年六月の大阪府北部を震源とする地震においては塀に被害が発生した。このように、我が国において、大地震はいつどこで発生してもおかしくない状況にあるとの認識が広がっている。また、南海トラフ地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震及び首都直下地震については、発生の切迫性が指摘され、ひとたび地震が発生すると被害は甚大なものと想定されており、特に、南海トラフ巨大地震については、東日本大震災を上回る被害が想定されている。

建築物の耐震改修については、建築物の耐震化緊急対策方針（平成十七年九月中央防災会議決定）において、全国的に取り組むべき「社会全体の国家的な緊急課題」とされるとともに、南海トラフ地震防災対策推進基本計画（平成二十六年三月中央防災会議決定）において、十年後に死者数を概ね八割、建築物の全壊棟数を概ね五割、被害想定から減少させるという目標の達成のため、重点的に取り組むべきものとして位置づけられているところである。また、首都直下地震緊急対策推進基本計画（平成二十七年三月閣議決定）においては、十年後に死者数及び建築物の全壊棟数を被害想定から半減させるという目標の達成のため、あらゆる対策の大前提として強力に推進すべきものとして位置づけられているところである。特に切迫性の高い地震については発生までの時間が限られていることから、効果的かつ効率的に建築物の耐震改修等を実施することが求められている。

この告示は、このような認識の下に、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、基本的な方針を定めるものである。

一　建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する基本的な事項

１　国、地方公共団体、所有者等の役割分担

住宅・建築物の耐震化の促進のためには、まず、住宅・建築物の所有者等が、地域防災対策を自らの問題、地域の問題として意識して取り組むことが不可欠である。国及び地方公共団体は、こうした所有者等の取組をできる限り支援するという観点から、所有者等にとって耐震診断及び耐震改修を行いやすい環境の整備や負担軽減のための制度の構築など必要な施策を講じ、耐震改修の実施の阻害要因となっている課題を解決していくべきである。

２　公共建築物の耐震化の促進

公共建築物については、災害時には学校は避難場所等として活用され、病院では災害による負傷者の治療が、国

及び地方公共団体の庁舎では被害情報収集や災害対策指示が行われるなど、多くの公共建築物が応急活動の拠点として活用される。このため、平常時の利用者の安全確保だけでなく、災害時の拠点施設としての機能確保の観点からも公共建築物の耐震性確保が求められるとの認識のもと、強力に公共建築物の耐震化の促進に取り組むべきである。具体的には、国及び地方公共団体は、各施設の耐震診断を速やかに行い、耐震性に係るリストを作成及び公表するとともに、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22条第3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7条に規定する要安全確認計画記載建築物及び法附則第3条第1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8条第1項（法附則第3条第3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9条（法附則第3条第3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7年建設省令第28号。以下「規則」という。）第22条（規則附則第3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12条第1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2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1第1号又は第2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25年法律第201号）第10条第3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べきである。

ロ　指示対象建築物

法第15条第2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1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2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10条第3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べきである。

ハ　指導・助言対象建築物

法第14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15条第1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16条第1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2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17条第3項の計画の認定、法第22条第2項の認定、法第25条第2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32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、悪質なリ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、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5条に規定する登録資格者講習をいう。以下同じ。）の十分な頻度による実施、建築士による登録資格者講習の受講の促進のための情報提供の充実を図るものとする。

また、簡易な耐震改修工法の開発やコストダウン等が促進されるよう、国及び地方公共団体は、関係団体と連携を図り、耐震診断及び耐震改修に関する調査及び研究を実施することとする。

８　地域における取組の推進

地方公共団体は、地域に根ざした専門家・事業者の育成、町内会や学校等を単位とした地震防災対策への取組の推進、ＮＰＯとの連携や地域における取組に対する支援、地域ごとに関係団体等からなる協議会の設置等を行うことが考えられる。国は、地方公共団体に対し、必要な助言、情報提供等を行うこととする。

９　その他の地震時の安全対策

地方公共団体及び関係団体は、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 3 条第 2 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。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 27 年 12 月）を踏まえて、長周期地震動対策を推進すべきである。国は、地方公共団体及び関係団体に対し、必要な助言、情報提供等を行うこととする。

二　建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定に関する事項

１　建築物の耐震化の現状

平成 25 年の統計調査に基づき、我が国の住宅については総数約 5,200 万戸のうち、約 900 万戸（約 18 パーセント）が耐震性が不十分であり、耐震化率は約 82 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 15 年の約 1,150 万戸から 10 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あり、耐震改修によるものは 10 年間で約 55 万戸に過ぎないと推計されている。

また、法第 14 条第 1 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 42 万棟のうち、約 6 万棟（約 15 パーセント）が耐震性が不十分であり、耐震化率は約 85 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

南海トラフ地震防災対策推進基本計画、首都直下地震緊急対策推進基本計画及び住生活基本計画（平成二十八年三月閣議決定）における目標を踏まえ、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とともに、平成三十七年までに耐震性が不十分な住宅を、同年を目途に耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物を、それぞれおおむね解消することを目標とする。耐震化率を九十五パーセントとするためには、平成二十五年から平成三十二年までの間に、少なくとも住宅の耐震化は約六百五十万戸（うち耐震改修は約百三十万戸）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、現在の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 25 年から平成 32 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 130 万戸、多数の者が利用する建築物については約 3 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施行令の一部を改正する政令（平成三十年政令第三百二十三号。以下「改正令」という。）の施行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、二２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。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、二２の目標を踏まえ、耐震診断義務付け対象建築物の耐震化の目標を設定すべきである。また、耐震診断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、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。加えて、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 5 条第 3 項第 1 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 36 年法律第 223 号）第 2 条第 10 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 5 条第 4 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5条第3項第2号又は第3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。

改正令の施行の際、現に同号の規定に基づき通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。以下同じ。）に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項が都道府県耐震改修促進計画に記載されている場合においては、必要に応じて、当該都道府県耐震改修促進計画を速やかに改定し、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（平成七年政令第四百二十九号）第四条第二号に規定する組積造の塀に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項を別に記載すべきである。ただし、やむを得ない事情により当該都道府県耐震改修促進計画を速やかに改定することが困難な場合においては、改正令の施行の際現に法第五条第三項第二号の規定に基づき当該都道府県耐震改修促進計画に記載されている通行障害既存耐震不適格建築物に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項は、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令第四条第一号に規定する建築物に係るものであるとみなす。また、同条第二号に規定する組積造の塀については、規則第四条の二の規定により、地域の実情に応じて、都道府県知事が耐震診断義務付け対象建築物となる塀の長さ等を規則で定めることができることに留意すべきである。

さらに、同項第四号の規定に基づく特定優良賃貸住宅に関する事項は、法第二十八条の特例の適用の考え方等について定めることが望ましい。

加えて、同項第5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。

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

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、町内会や学校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12条第3項（法附則第3条第3項において準用する場合を含む。）又は法第15条第3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10条第1項の規定による勧告、同条第2項又は第3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、改正令の施行前に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、当該市町村耐震改修促進計画を改正令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べきである。

特に耐震診断義務付け対象建築物については、早急に耐震化を促進すべき建築物である。このため、市町村耐震改修促進計画に法第六条第三項第一号に定める事項を記載する場合においては早期に記載するとともに、二２の目標を踏まえ、耐震診断義務付け対象建築物の耐震化の目標を設定すべきである。また、耐震診断の結果の報告を踏まえ、耐震化の状況を検証すべきである。

さらに、庁舎、病院、学校等の公共建築物については、関係部局と協力し、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。加えて、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６条第３項第１号又は第２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。

改正令の施行の際、現に同号の規定に基づき通行障害既存耐震不適格建築物に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項が市町村耐震改修促進計画に記載されている場合においては、必要に応じて、当該市町村耐震改修促進計画を速やかに改定し、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令第四条第二号に規定する組積

造の塀に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項を別に記載すべきである。ただし、やむを得ない事情により当該市町村耐震改修促進計画を速やかに改定することが困難な場合においては、改正令の施行の際現に法第六条第三項第一号の規定に基づき当該市町村耐震改修促進計画に記載されている通行障害既存耐震不適格建築物に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項は、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令第四条第一号に規定する建築物に係るものであるとみなす。また、同条第二号に規定する組積造の塀については、地域の実情に応じて、市町村長が耐震診断義務付け対象建築物となる塀の長さ等を規則で定めることができることに留意すべきである。

ニ　建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及

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

また、地域における地震時の危険箇所の点検等を通じて、住宅・建築物の耐震化のための啓発活動や危険なブロック塀の改修・撤去等の取組を行うことが効果的であり、必要に応じ、町内会や学校等との連携策についても定めることが考えられる。

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 12 条第 3 項（法附則第 3 条第 3 項において準用する場合を含む。）又は法第 15 条第 3 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 10 条第 1 項の規定による勧告、同条第 2 項又は第 3 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 17 条第 3 項の計画の認定、法第 22 条第 2 項の認定、法第 25 条第 2 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 22 条第 2 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 17 年法律第 120 号）の施行の日（平成 18 年 1 月 26 日）から施行する。

2　平成 7 年建設省告示第 2089 号は、廃止する。

3　この告示の施行前に平成 7 年建設省告示第 2089 号第 1 ただし書の規定により、国土交通大臣が同告示第 1 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 1 ただし書の規定により、国土交通大臣が同告示第 1 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。

附　則（平成 25 年 10 月 29 日国土交通省告示第 1055 号）

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の施行の日（平成 25 年 11 月 25 日）から施行する。

附　則（平成 28 年 3 月 25 日国土交通省告示第 529 号）この告示は、公布の日から施行する。

附　則（平成 30 年 12 月 21 日国土交通省告示第 1381 号）

この告示は、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令の施行の日（平成 31 年 1 月 1 日）から施行する。

（別添資料略）

青梅市耐震改修促進計画

令和 3 年 3 月（改定）

青梅市 都市整備部 住宅課

〒198-8701　東京都青梅市東青梅 1-11-1

TEL：0428-22-1111　内線 2533（住宅政策係）

FAX：0428-22-3508