

耐震改修促進法の概要

国土交通省住宅局建築指導課 建築物防災対策室防災企画係長 本橋 真也子

1 今回の改正に至る背景

阪神・淡路大震災を受けて平成7年に制定された、建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「耐震改修促進法」）においては、建築物の地震に対する安全性の向上の促進を図るため、倒壊等のおそれがある多数の者が利用する建築物等に対して努力義務を課し、所管行政庁が指導や助言などを行うことにより、建築物の耐震化を促進することとしてきました。

しかし今般、

- ①「地震防災戦略」（平成17年中央防災会議決定）において、平成27年に住宅・建築物の耐震化率を90%とする目標を設定しているが、平成20年時点での耐震化率は、住宅では約79%、多数の者が利用する建築物では約80%と、平成20年までに本来達成すべき数値よりも約2%マイナスの状況であり、目標達成のためには一層の耐震化の促進が必要であること
- ②東日本大震災を踏まえて、南海トラフの巨大地震や首都直下地震の被害想定の見直し作業が進められ、従前よりもはるかに大きな被害が想定されることとなり、これらの地震が想定される最大規模で発生した場合、東日本大震災を超える甚大な人的・経済的被害が発生することが想定されていること

などの建築物の安全性を取り巻く情勢の大きな変化を踏まえて、建築物の耐震化を着実に進め、人

的・経済的被害を可能な限り軽減する必要性が再認識されたところです。

そこで予算、税制等の支援措置と相まって、建築物の耐震化を強力に促進するべく、第183回通常国会において耐震改修促進法の一部を改正する法律が成立し、施行されたところです（公布：5月29日、施行：11月25日）。

2 改正の概要（図1）

（1）耐震化の促進のための規制強化

ⅰ 耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表

今回の改正により、次のイからハまでの建築物のうち、昭和56年以前のいわゆる旧耐震基準により建築等が行われたものの所有者には、耐震診断を行い、その結果を報告する義務が課され、報告された耐震診断の結果については、所管行政庁が公表することとなります。

イ 病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難確保上特に配慮を要する者が主に利用する建築物のうち大規模なもの等（図2・表1）

耐震改修促進法第15条第2項各号に規定する
○病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物

○小学校、老人ホーム等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建築物

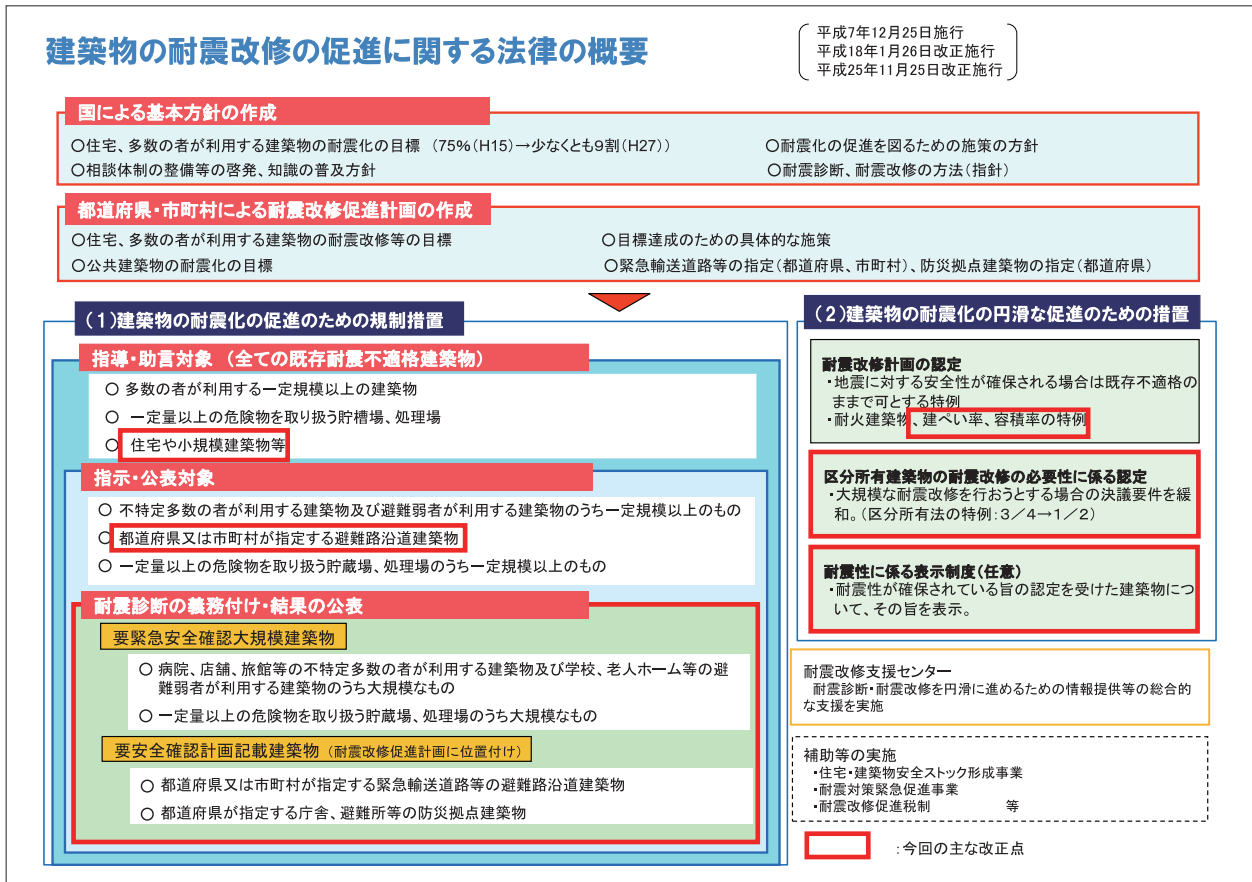


図1 耐震改修促進法の改正点

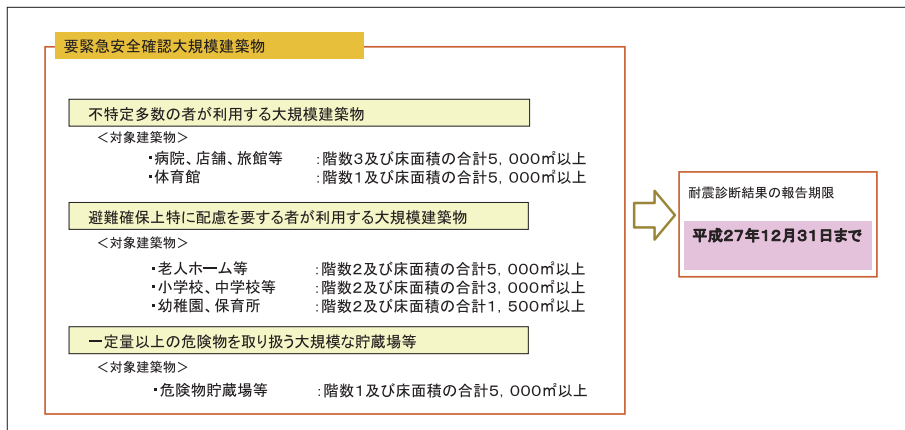


図2 要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断結果の報告期限

○火薬、石油等の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物
 の中で、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時に所管行政庁の必要な指示が可能となるもののうち、原則として床面積5,000㎡以上（小・中学校等は3,000㎡、幼稚園・

保育所は1,500㎡）の大規模なものが対象となります。
 これらの建築物は、利用者数や危険物の貯蔵容量が多くなることが想定され、地震によって倒壊等した場合の被害も甚大なものとなることから、耐震診断の義務付けを行うこととしたも

のです。

これらの建築物の耐震診断結果の所管行政庁への報告期限は、平成27年12月31日までとしています。

□ 地方公共団体が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物（図3）

都道府県又は市町村が耐震改修促進計画において記載する、特に耐震化を促進することが必要な避難路の沿道建築物が対象となります。これらの建築物は、地震時の倒壊により道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがあるため、政府の東日本大震災を踏まえた検討において耐震化が必要とされており、耐震化について社会的な認識が高まっていることから、耐震診断の義務付けを行うこととしたものです。

なお、義務付けの対象となるのは、従来の努力義務対象と同様に、原則として地震によって倒壊した場合において、前面道路の幅員の過半を閉塞するおそれのある建築物に限られます。

これらの建築物の耐震診断結果の報告期限は、地方公共団体が耐震改修促進計画に記載する期限までとしており、地方公共団体や避難路ごとに異なることとなります。

八 都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物（図3）

都道府県が耐震改修促進計画において記載する庁舎、避難所等の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（防災拠点建築物）が対象となります。これらの建築物は、東日本大震災において大きな被害を受け、その後の災害応急対策に重大な支障を来すこととなるなど、地震によって倒壊等した場合には被災者の救援・救護活動、消火活動等の活動に大きな支障を生じさせるため、耐震診断を義務付けることとしたものです。また、大規模地震発生時に利用する必要性は平常時の用途や規模で一律に判断できないため、対象となる建築物は都道府県が耐震改修促進計画に記載することとしております。

なお、具体的には、官公署、病院、電気通信事業の用に供する施設、電気事業の用に供する施設、鉄道事業の用に供する施設等の他、災害時には避難所として活用することを予定している旅館やホテルなど、地方公共団体が策定する地域防災計画、地方公共団体と建築物所有者とが締結する防災協定等において、国又は地方公共団体が地震発生時に利用を確保することが必要な建築物として公的に位置付けた建築物を耐震改修促進計画に記載することが可能です。

こちらも口と同様、耐震診断結果の報告期限

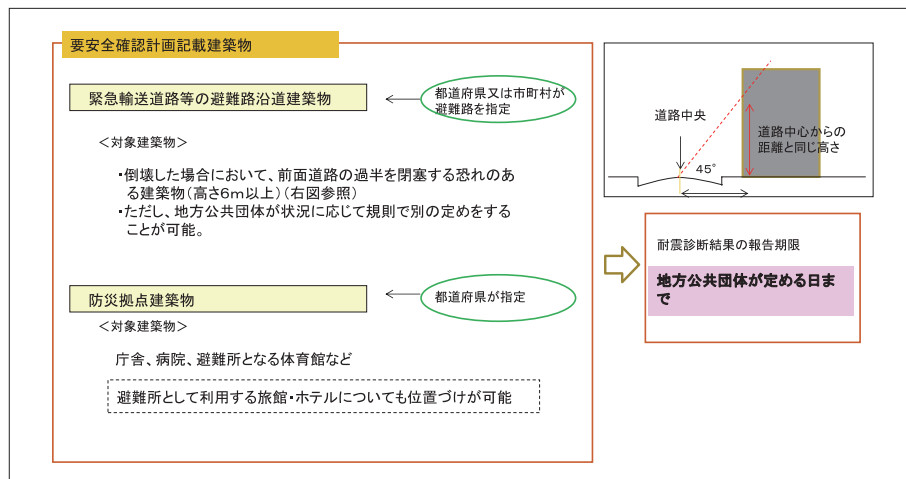


図3 緊急輸送道路等の避難路沿道建築物等の耐震診断結果の報告期限

表1 耐震改修促進法における規制対象一覧

※義務付け対象は旧耐震建築物

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

は、都道府県が耐震改修促進計画に記載する期限までとしており、都道府県や防災拠点ごとに異なることとなります。

ii すべての建築物の耐震化の促進

これまで耐震改修促進法においては、マンションを含む住宅や小規模な建築物については、地震によって倒壊等したとしても、所有者以外の他者に対して多大な被害を及ぼすものではないことから、これまで努力義務の対象とはされていませんでした。

しかし、東日本大震災の発生以降その教訓を踏まえた検討が行われ、南海トラフ巨大地震の被害想定が見直され、最大で死者数32万3,000人、建築物全壊消失棟数238万6,000棟というこれまで想定されなかった甚大な被害が発生しうることが明らかになりました。

このような極めて甚大な被害を広域的にもたらす巨大地震が発生した場合、住宅を始めとした小規模な建築物であっても、その多数が倒壊等することによって、多数の死傷者が発生することに加えて、避難所や救護施設の不足、応急仮設建築物の建設等により、地域全体における災害復旧・復

興の停滞といった大きな社会経済的コストとなることから、切迫する大地震の発生に備えて、すべての建築物の耐震化を促していく必要があります。そこで、現行の建築基準法令の耐震関係規定に適合しないすべての建築物の所有者に対して、耐震診断と必要に応じた耐震改修の努力義務を創設することとしました。

(2) 耐震化の円滑な促進のための措置 (図4)

i 耐震改修計画の認定基準の緩和と容積率・建ぺい率の特例

現行制度においては、既存不適格建築物を増改築する際には現行基準に適合させることが必要となりますが、認定を受けた耐震改修計画に係る増改築の場合は、当該増改築に係る建築物をその工事後も引き続き既存不適格建築物として取り扱うことが可能となっています。

この認定の対象となる増改築工事は、当時想定されていた耐震改修工法を踏まえて限定していましたが、近年、従来想定されていなかった合理的な耐震改修工法が開発されてきており、また、今後も現在は想定できない新たな耐震改修工法が開発される可能性があることから、新しい耐震改修

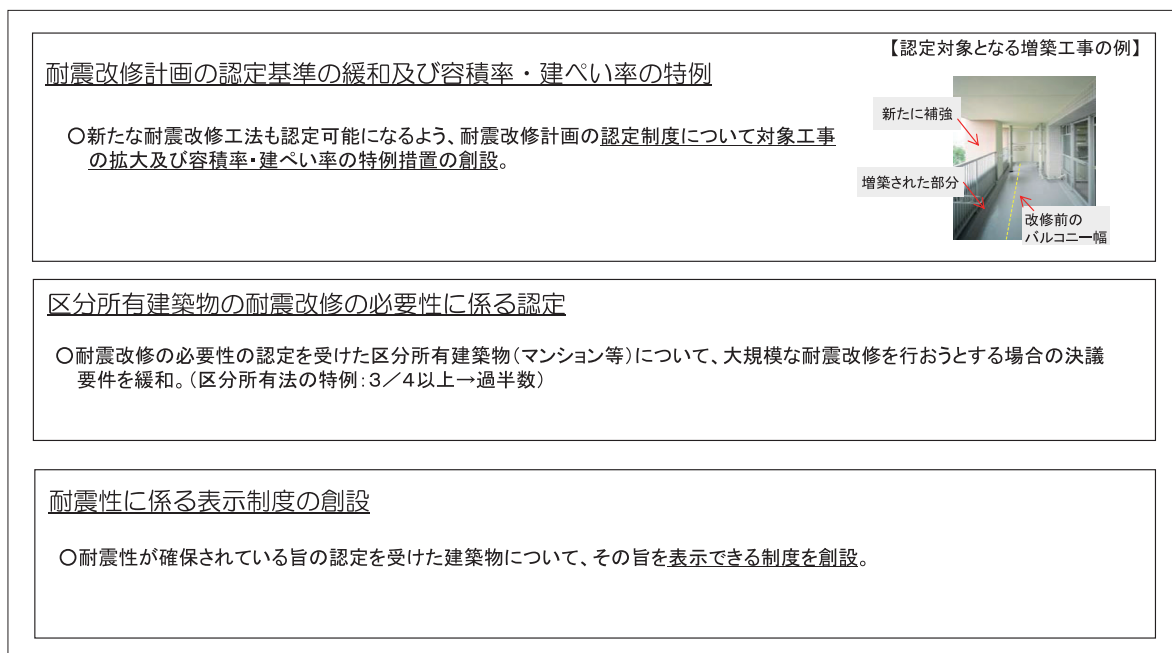


図4 耐震化の円滑な促進のための措置

工法の迅速な活用を可能とするため、認定対象となる増改築工事の範囲の限定をなくすこととしました。

また、耐震改修工法によっては、増築となる場合がありますが、既に容積率又は建ぺい率の規制の限度一杯に建てられている場合には、容積率規制又は建ぺい率規制に適合しないこととなり、耐震改修自体を断念せざるを得ないケースがあります。このため、耐震改修のためやむを得ない範囲で容積率又は建ぺい率を緩和する特例を設けることとしました。具体的には、耐震関係規定に関して既存不適格である建築物について、耐震改修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、かつ、当該工事により容積率又は建ぺい率制限に適合しないこととなることやむを得ないものであり、また、当該工事の計画に係る建築物が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認め、所管行政庁が耐震改修計画の認定をした時は、当該認定を受けた建築物について容積率又は建ぺい率の規制を適用しないこととしました。

本特例により、耐震改修計画の認定を受けることによりやむを得ない範囲で容積率及び建ぺい率を緩和することができるようになり、耐震改修工事の選択肢を広げることが可能となります。例えば、建築物の耐震改修工事においては、既存の建物の外側に新たな柱・梁・床を増設し、壁面に斜めのブレースを設けない外付けフレーム工法が有力な工法のひとつと考えられます。外付けフレーム工法は、採光や眺望を損なわず、主にマンションや学校、病院等のように、建築物の使用を継続しながら耐震改修をせざるを得ない場合などにおいて有効と考えられます。本特例により、こうした建築物の耐震改修がより促進されるものと考えられます。

ii 耐震性に係る表示制度の創設（図5）

建築物の耐震化の重要性が高まっており、建築物が耐震性を有するか否かについての利用者の関心が高くなっています。しかし、一般的には、耐

震性の有無を建築物の外観から判断することは困難であることから、耐震性がない又は耐震性があるか否かが不明な建築物についても、利用者がその耐震性を認識しないまま、広く利用を行っている現状があります。

そのため、利用者が建築物を利用するに当たり、容易に耐震性があることを認識できるよう、全国共通の制度として、すべての建築物を対象に、建築物が耐震性を有している場合に、その旨を利用者の視認しやすい場所や広告に任意に表示することができる制度を創設することとしました。これにより、利用者に耐震性があることの適切な情報提供を行うことで、建築物所有者に耐震性確保に対するインセンティブが働き、建築物の耐震改修が促進されることも期待されます。

なお、この制度を活用し、建築物に表示するかどうかはあくまで任意とされているため、耐震性を有している旨の表示がされていない建築物であっても、必ずしも耐震性を有していないとは限らない点には留意が必要です。



図5 表示様式

(3) 区分所有建築物（マンション等）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においては、耐震診断の他、柱の鉄板巻きによる補強やスリット、壁や筋かいを設置する工事の一部等の工法について、現在も、決議要件は過半数での解釈・運用がなされています。他方、形状又は効用の著しい変更を伴う工事は、区分所有法上、決議要件は区分所有者及び議決権の4分の3とされているところであり、耐震改修工事の中には、「形状又は効用の著しい変更を伴う」工事に該当するものも相当程度あります。

こうした中で、今般、近い将来発生する可能性のある大地震から居住者等の生命・身体の保護を迅速に図るため、下記 i の認定を受けた区分所有建築物については、耐震改修の決議要件を過半数にそろえ、区分所有者が、最も適切な耐震化の手段を選択できるようにしました。

i 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

区分所有建築物の管理者等は、所管行政庁に対し、当該区分所有建築物の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ものとなりました。所管行政庁は、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時は、その旨の認定をすることができるものとなりました。

上記認定を受けた区分所有建築物については、区分所有者の集会の普通決議（区分所有者及び議決権の各過半数）により耐震改修を行うことができますこととなります。

ii 区分所有者の要耐震改修の努力

上記認定を受けた区分所有建築物の区分所有者は、耐震改修を行うよう努めなければならないものとなりました。

iii 耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等

所管行政庁は、上記認定を受けた区分所有建築物の区分所有者に対し、耐震改修について必要な指導及び助言並びに指示ができるものとし、指示を受けた当該区分所有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時は、その旨を公表することができるものとなりました。

また、所管行政庁は、必要な限度において、報告徴収又は立入検査ができるものとなりました。

3 支援措置の拡充（図6）

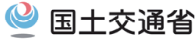
(1) 補助制度

阪神・淡路大震災において、住宅・建築物の倒壊等により、多数の犠牲者が生じたことを踏まえ、平成7年度に建築物の耐震診断・改修に対する補助制度を創設しました。

その後、新潟県中越地震等、各地の大規模地震における被害状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、順次、補助対象・地域の拡大、補助率の見直しなどを行ってきましたが、さらなる耐震化の向上には、規制のみならず、補助制度の整備・充実が不可欠となることから、今般の改正耐震改修促進法により耐震診断の義務付け対象となる建築物について、法改正と併せて重点的かつ緊急的に支援できるように、平成25年度予算において耐震対策緊急促進事業を創設しました。

具体的には、耐震診断義務付け対象となる建築物について、通常の住宅・建築物安全ストック形成事業等の補助に加え、国の補助率を、耐震診断については、診断費用の2分の1（通常3分の1）まで、耐震改修については、避難路沿道建築物や避難所等の防災拠点建築物は、工事費用の5分の2（通常3分の1）、それ以外の建築物は、3分の1（通常11.5%）まで通常より嵩上げしています。

また、民間の住宅・建築物の耐震化への支援は、地域の建築物の状況と防災対策を熟知した自治体が所有者等への指導・助言等と併せて実施することが基本であるとの考えから、従来、住所地を所



住宅・建築物の耐震改修の支援策(平成25年度補正予算案、26年度予算案)

◇住宅・建築物安全ストック形成事業<平成26年度予算案:社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金の基幹事業>

※住宅・建築物の耐震化に係る事業については、地域住宅計画に基づく事業、社会資本整備総合交付金等の効果促進事業においても実施可能。

住宅(共同住宅を含む)

○耐震診断
・民間実施:国と地方で2/3
・地方公共団体実施:国1/2

○耐震改修、建替え等
(緊急輸送道路沿道・避難路沿道の住宅は除却費も交付対象)

建物の種類	交付率
・緊急輸送道路沿道 ・密集市街地、津波浸水区域等の避難路沿道	国と地方で2/3
・その他	国と地方で23%

国と地方で30万円/戸を加算(平成25年度補正予算案で平成26年度末まで延長)

建築物

○耐震診断
・民間実施:国と地方で2/3
・地方公共団体実施:国1/3(緊急輸送道路沿道の場合は1/2)

○耐震改修、建替え等(緊急輸送道路沿道・避難路沿道の建築物は除却費も交付対象)

建物の種類	交付率
・緊急輸送道路沿道 ・密集市街地、津波浸水区域等の避難路沿道 ・避難所等の防災拠点	公共建築物:国1/3 民間建築物:国と地方で2/3
・多数の者が利用する建築物 (3階建、1,000㎡以上の百貨店等) ・大規模な危険物処理・貯蔵場 ・避難路沿道(密集市街地、津波浸水区域等に 係るもの以外)	公共建築物:国11.5% 民間建築物:国と地方で23%

◇耐震対策緊急促進事業等<平成26年度予算案:国費200億円>

○改正耐震改修促進法により、耐震診断の義務付け対象となる建築物に対し、通常の助成に加え、重点的・緊急的に支援
耐震診断:国1/3 ⇒ 1/2 耐震改修:国11.5%、1/3 ⇒ 1/3、2/5
(通常の社会資本整備総合交付金等による国費分を含む助成率。上記の他、社会資本整備総合交付金等を活用した既存の耐震補助制度がない地方公共団体の区域においても一定の支援)
(地方公共団体の施設については、社会資本整備総合交付金等において同等の支援)

◇耐震改修促進税制(住宅・建築物)の拡充

住宅

○所得税
【H26.3まで】耐震改修に要した費用と当該事業に係る標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額の10%相当額(上限20万円)を所得税から控除
【H26.4からH29.12まで】耐震改修に要した費用と当該事業に係る標準的な工事費用相当額の10%相当額(上限25万円)を所得税から控除
○固定資産税(H27.12まで) 一定期間固定資産税額(120㎡相当部分まで)を1/2に減額
※特に重要な避難路沿道にある住宅は、2年間1/2減額に拡充(一般住宅は1年間)

建築物(耐震診断義務付け対象)<H26年税制改正大綱(H25.12.24閣議決定)>

○法人税・所得税 取得価額の25%の特別償却(H27.3.31までに耐震診断の結果報告を行った者が、報告日以後5年間までに耐震改修を行った場合)
○固定資産税 2年間1/2減額(耐震診断の結果報告を行った者が、政府の補助を受けて、H26.4.1~H29.3.31の間に耐震改修を行った場合)

◇住宅金融支援機構による融資制度

個人向け

○融資限度額:1,000万円(住宅部分の工事費の80%が上限)
○金利:償還期間10年以内1.36%、11年以上20年以内1.59%(H26.3.1現在)

マンション管理組合向け

○融資限度額:原則として500万円/戸(共用部分の工事費の80%が上限)
○金利:原則として償還期間10年以内1.09%(H26.3.1現在)

図6 耐震改修支援策

管する自治体が補助を行う場合に、国と地方が応分の負担をしながら補助する仕組みとしていましたが、不特定多数の者が利用する建築物や避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する建築物等は、法令で国が一律に義務付けをする一方、必ずしもすべての地方自治体で補助制度が整備されていない現状を踏まえ、地方自治体に補助制度が整備されていなくとも、国が単独で一定額を補助できるように措置を行いました。

(2) 税制

耐震改修を強力に推進するためにも、規制、予算制度と併せて、平成25年度に住宅の税制の特例が拡充されたほか、平成26年度から、住宅以外の建築物においても、法人税・所得税・固定資産税において、既存建築物の耐震改修投資促進のための特例措置が創設されます。具体的には、耐震診断が義務付けられる建築物について耐震改修工事

を行った場合は、

○法人税・所得税

耐震診断が義務付けられる建築物について、平成27年3月31日までに耐震診断結果の報告を行った者が、平成26年4月1日からその報告を行った日以後5年を経過する日までに耐震改修により取得等をする建築物の部分について、その取得価額の25%の特別償却

○固定資産税

耐震診断が義務付けられる建築物で耐震診断結果が報告されたものについて、平成26年4月1日から平成29年3月31日までの間に政府の補助を受けて改修工事を行った場合、工事完了年の翌年度分から2年度分の固定資産税について、固定資産税額の2分の1に相当する額を減額(ただし、改修工事費の2.5%を限度とする)を行うことができることとされます。

(3) 融資制度について

i 住宅の融資制度

住宅の耐震改修については、一定の条件を満たす場合、耐震改修に要する経費について、独立行政法人住宅金融支援機構による融資制度が用意されています。

個人向けの融資では、融資限度額1,000万円かつ住宅部分の工事費の80%が上限で、マンション管理組合向けの融資では、融資限度額1戸につき原則として500万円かつ共用部分の工事費の80%が上限となります。

ii 住宅以外の融資制度

住宅以外の建築物の耐震改修についても、耐震診断や耐震改修のために活用できる融資があります。

例えば、日本政策金融公庫の融資（防災・環境対策資金（環境対策関連貸付）〈特例貸付〉）は、生活衛生関係営業を営む会社・個人等が、耐震診断や耐震改修を行う場合に融資を行います。中小企業が対象となります。

また都道府県で融資制度がある場合もありますが、それぞれ融資の対象要件等がありますので確認する必要があります。

診断を行い、結果を報告する義務が課された所有者を始めとして、広く建築物の所有者及び利用者の方々に、耐震診断及び耐震改修の必要性について知っていただくために、様々な周知活動を行っています。

国土交通省のホームページにおいて、耐震改修促進法の改正概要を紹介している他、耐震改修ポータルサイトを開設して、耐震診断・耐震改修の詳しい情報提供を行い、各地方自治体で設置する相談窓口や、建築関係団体で開設している無料相談窓口を紹介しています。

また、耐震改修促進法の改正概要を分かりやすく解説したパンフレットや、耐震改修事例を紹介した各種パンフレットを作成し、地方公共団体の窓口などで配布しています。このパンフレットは、インターネットからもダウンロードできるようにしていますので是非ご覧ください。

●国土交通省ホームページ

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_fr_000054.html

●耐震改修ポータルサイト

<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/portal/index.html>

4 耐震化に係る情報提供等（図7）

耐震改修促進法の改正法が施行されて、3ヵ月あまりが経ちました。今回の法改正により、耐震



図7 耐震改修に関する各種パンフレット