

耐震改修促進法の改正について

国土交通省住宅局建築指導課 課長補佐 広瀬 行久

【目次】

1 今回の改正に至る背景

2 改正の概要

(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
- ii 全ての建築物の耐震化の促進

(2) 耐震化の円滑な促進のための措置

- 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
- ii 耐震性に係る表示制度の創設

(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

- i 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定
- ii 区分所有者の要耐震改修の努力
- iii 耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等

3 支援措置の拡充

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促進が必要であること

② 一昨年に発生した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ほぼ確実視されていること

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たところです（公布：5月29日、施行：11月25日予定）。

2 改正の概要

(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弱者が利用する建築物のうち大規模なもの等

現行の耐震改修促進法第7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、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とき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5000㎡以上（小・中学校や幼稚園・保育所は、現行の指示対象建築物と同様に床面積要件を他の用途に比べて引き下げ、それぞれ3000㎡、1500㎡とすることを想定しています。）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。

ロ 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

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。

ハ 都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物

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ほか、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 全ての建築物の耐震化の促進

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32万3千人、建築全壊消失棟数238万6千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、住宅をはじ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などにより、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、全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全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

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が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ときは、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一つと考えられます。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

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。

【図1】表示様式



基準適合認定建築物

この建築物は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第22条第2項の規定に基づき、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られます。

建築物の名称
建築物の位置
認定番号
認定年月日

認定者

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全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、表示の有無に応じて建築物の利用の選別が進むことで、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。

(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3/4とされているところ、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、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そえ、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ししました。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ときは、その旨の認定をすることができるものとししました。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ることとなります。

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ししました。

iii 耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等

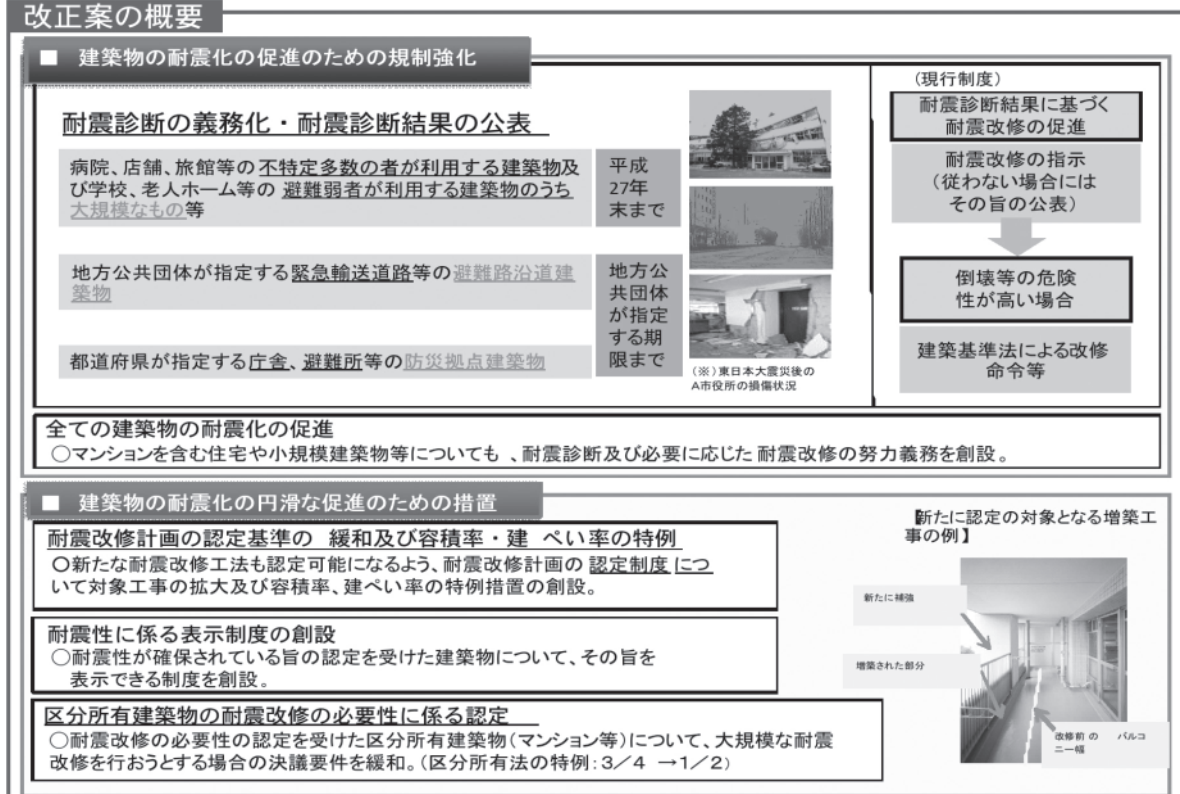
所管行政庁は、上記認定を受けた区分所有建築物の区分所有者に対し、耐震改修について必要な指導及び助言並びに指示ができるものとし、指示を受けた当該区分所有建築物の区分所有者が、正当な理由がなくその指示に従わなかったときは、その旨を公表することができるものとししました。また、所管行政庁は、必要な限度において、報告徴収又は立入検査ができるものとししました。

3 支援措置の拡充

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

【図2】耐震改修促進法改正の概要



【図3】耐震改修促進法政省令改正の概要

耐震改修促進法施行令の改正の概要

耐震診断の義務付けの対象となる不特定かつ多数の者が利用する大規模な建築物等の要件

○原則、以下の①及び②の要件を満たす建築物を、平成27年末までの耐震診断の実施及びその結果の報告義務の対象とする。

- ①階数3及び床面積の合計 5,000㎡以上の病院、店舗、旅館等の不特定かつ多数の者が利用する建築物等(※)であること
- ②旧耐震基準により新築した建築物(新耐震基準により増築等の工事を行い、検査済証の交付を受けたものを除く。)であること

(※)・病院、店舗、旅館等：階数3及び床面積の合計5,000㎡以上
 ・幼稚園、保育所：階数2及び床面積の合計1,500㎡以上
 ・小学校、中学校等：階数2及び床面積の合計3,000㎡以上 等

耐震改修促進法施行規則の改正の概要

耐震診断の結果の公表の方法

- 不特定かつ多数の者が利用する大規模な建築物等…建築物の用途ごとに取りまとめた上で公表
- 避難路沿道建築物・防災拠点建築物…期限が同一である建築物ごとに取りまとめた上で公表

表示の様式

- 右図のとおり



基準適合認定建築物

この建築物は、建築省の指定機関の検査に附する建築物の耐震性の評価に基づき、指定機関の認定を受けた建築物として、国土交通省の定める基準に適合していると認められる。

建築物の名称
 建築物の位置
 認定番号
 認定年月日
 認定者

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、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、耐震診断義務付け対象となる建築物について通常よりかさ上げしています。

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弱者が利用する建築物などは、法令で国が一律に義務付けする一方、必ずしも全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。

【図4】不特定多数の者が利用する大規模建築物等に対する支援措置（補助率）

