

# 建築物の耐震改修の促進に関する 法律改正概要

国土交通省住宅局建築指導課  
はしもと けいいちろう  
法規係長 橋本 恵一郎

## 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」という）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耐震診断および耐震改修の努力義務を課し、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、現在、

- 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 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

ぼ确实視されていること

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、建築物の耐震化をさらに加速するための施策の強化が喫緊の課題となっています。

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：公布後6カ月以内）。

## 2. 改正の概要

(1) 耐震化の促進のための規制強化

- ① 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1)から3)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を課すこととしました。また、建築物の耐震性は、建築物の外観から知り得ることは困難であることから、危険性を周知するため、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。

- 1) 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

改正前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・石油等の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物の中で、必要な耐震診断また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5,000m<sup>2</sup>以上（小学校、保育所等についてはより小さな規模を設定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などが想定され、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。

なお、これらの建築物の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。

2) 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

都道府県また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、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いるなど、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。

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。

3) 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



図 1 耐震改修促進法改正の概要

診断を義務付けることとしたものです。

こちら、2)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。

## ② 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、こうした建築物であっても、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、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化を促していくべく、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

#### ① 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

建築基準法上、既存不適格建築物を増改築する際には原則として現行基準への適合が必要となっていますが、認定を受けた耐震改修計画に基づく増改築の場合は、地震に対する安全性を確保すれば当該増改築を行う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になっています。

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、今後も現在は想定され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、新たな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、既に容積率また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、容積率規制また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また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または建ぺい率制限に適合しないこととなるの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、防火上およ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または建ぺい率の規制を適用しないこととしました。

#### ② 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、耐震性がないまたは耐震性があるかない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確認できるよう、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。

#### ③ 区分所有法上の決議要件の特例

区分所有建築物の耐震改修においては、耐震診断のほか、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などの工法について、現在も、決議要件は過半数での解釈・運用がされています。他方、形状また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、耐震改修の必要性に係る認定を受けた建築物については、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こととしました。

(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補助制度の拡充を行います。

具体的には、国の補助率を、耐震診断については、診断費用の1/2(通常1/3)まで、耐震改修については、緊急輸送道路沿いや密集市街地の避難路周辺にある建築物などは、工事費用の2/5(通常1/3)、それ以外の建築物は、1/3(通常11.5%)まで、通常よりかさ上げすることとしています。

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す。

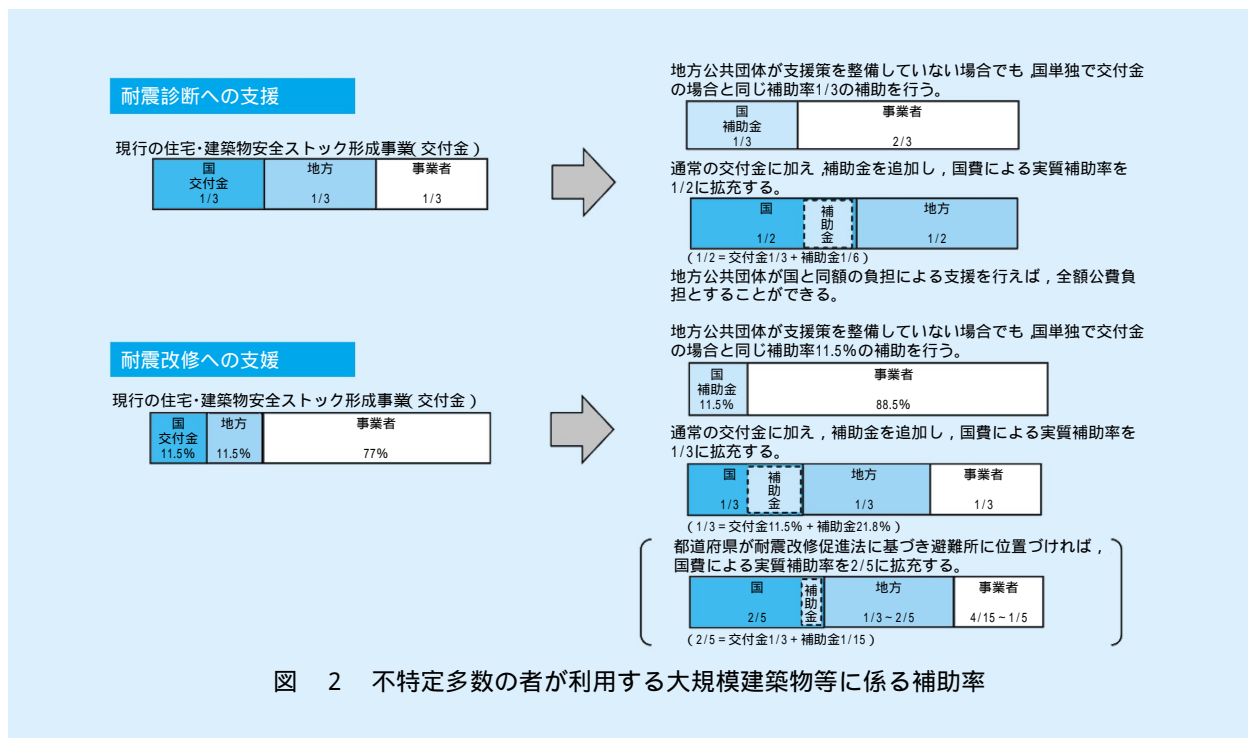


図 2 不特定多数の者が利用する大規模建築物等に係る補助率