小田原市耐震改修促進計画

令和８年（2026 年）６月

小田原市

**第１章　はじめに・・・

（５）屋根瓦の安全対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20
（６）いのちを守ることを優先とした対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・20
（７）家具等の転倒防止対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・21
（８）2000年基準を満たさない新耐震木造住宅（グレーゾーン）の耐震化の促進 ・・・・21

第４章 計画達成に向けて ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・22

資料編

資料１　耐震改修促進法における建築物一覧 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編－1
資料２　地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物 ・・・・・・・・・・・・資料編－3
資料３　耐震診断義務付け建築物 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・資料編－4

参考資料１　神奈川県耐震改修促進計画に位置付けられた耐震診断義務化路線網図・資料編－5
参考資料２　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（抜粋）
・・・ 資料編－6
参考資料３　「神奈川県耐震改修促進計画」改定素案の概要 ・・・・・・・・・・資料編－16
参考資料４　主な震災と建築基準法（耐震改修促進法）等の改正経緯 ・・・・・・資料編－17

第１章　はじめに

１　計画策定の背景と目的

（１）計画策定の背景

平成７年（1995年）１月に発生した兵庫県南部地震（以下「阪神・淡路大震災」という。）では、地震を直接の死因とする死者数の９割近くが、家屋、家具類等の倒壊による圧迫死でした。

建築物の被害状況では、阪神・淡路大震災のほかその後に発生した大地震においても、建築基準法の耐震基準が改正された昭和56年（1981年）以前に建てられた旧耐震基準※1の建築物は、新耐震基準※2の建築物より耐震性が不十分なものが多く、大きな被害を受けたとされています。



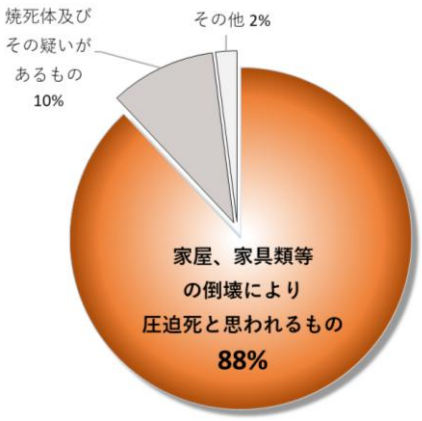
阪神・淡路大震災被災の状況
（「震災 10 年～神戸の記録～」神戸市広報課発行より）

こうした状況から旧耐震基準の建築物に対して、耐震化を促進することが重要になります。

※1 旧耐震基準：昭和56年(1981年)５月31日以前の建築基準法の耐震基準。

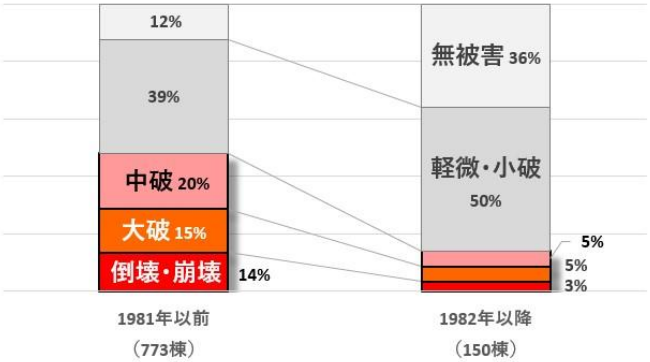
※2 新耐震基準：昭和56年(1981年)６月1日に施行された建築基準法の耐震基準。

【阪神・淡路大震災における
死因別死者数の割合】



（出典：「警察白書(平成７年度）」より）

【阪神・淡路大震災における建築物の被害状況
（新耐震基準導入前後の比較)】



（出典：平成７年阪神･淡路大震災建築震災調査委員会中間報告」より）

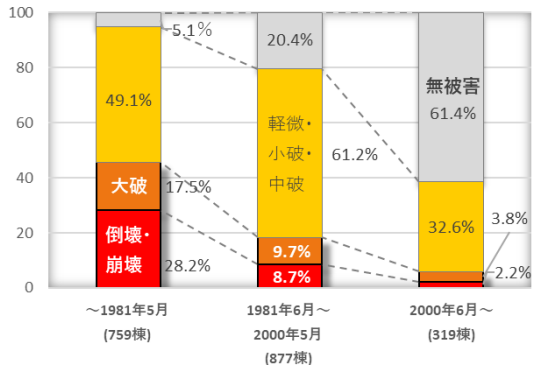
平成28年（2016年）４月に発生した熊本地震では、旧耐震基準の木造建築物は、過去の震災と同様に倒壊や大破した建築物の割合が顕著に高い状況でしたが、新耐震基準で建てられた在来軸組構法の木造住宅においても、建築基準法で接合部等の規定が明確化された平成12年（2000年）６月の基準で建築されていない建築物の一部に、倒壊等の被害が見られたと報告されています。

こうした木造住宅の被害状況については、令和６年（2024年）１月に発生した能登半島地震でも同様な傾向を示していると報告されています。このため、2000年基準※1を満たさない新耐震木造住宅（グレーゾーン）についても耐震性能を検証し、必要に応じて耐震性を確保することが重要です。

※1 2000年基準：平成12年（2000年）６月１日以降に木造建築物を対象に適用された建築基準法の耐震基準で、壁や筋交いを入れた軸組の配置や接合部の仕様等の構造関係規定について明確化された基準。

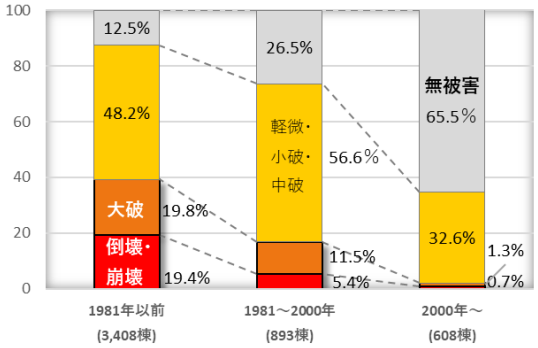
【新耐震基準導入前後の比較(木造)】

（熊本地震における建築物の被害状況）



（出典：「平成 28 年熊本地震建築物被害調査報告(速報) 」より）

（能登半島地震における建築物の被害状況）



（出典：「令和６年能登半島地震建築物被害調査等報告(速報)」より）

令和６年（2024年）１月の能登半島地震では、半島部という地理的特性から、土砂崩壊等の災害による主要な道路の寸断により、緊急車両の通行や物資の輸送等が妨げられ、集落が孤立した事例があったと報道されました。 大規模地震時には、倒壊した沿道建築物が道路を塞ぎ、緊急車両の通行等に支障をきたすことも考えられるため、アクセス道路が限られる地域につながる路線等は、沿道建築物の耐震化を促進する取組を進めることが重要です。

（2）計画の目的

本市は、将来にわたって住み続けられる、安全・安心なまちづくりを目指し、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（平成7年10月27日　法律第123号、以下「耐震改修促進法」という。）、「建築物の耐震診断及び耐震改修を図るための基本的な方針」（平成18年国土交通省告示、以下「国の基本方針」という。（参考資料２参照））及び「神奈川県耐震改修促進計画」（以下「県計画」という。）を勘案した上で、地域の状況を踏まえて、平成21年（2009年）２月に小田原市耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）を策定しました。

本計画は、耐震性が不十分な建築物の耐震化を図ることなどにより、建築物等の安全性の向上を計画的に促進することを目的としています。今回、令和７年（2025年）７月に国の基本方針が改正されたこと等を踏まえ、計画を見直すものです。

（3）取組主体

耐震改修促進法では、耐震性が不十分な建築物の所有者が、耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修等※2を行うよう努めます。

こうした所有者の取組を支援するために、本市は、国、県や建築関係団体等と連携、協働して、耐震改修等を促進するために取組を進めます。

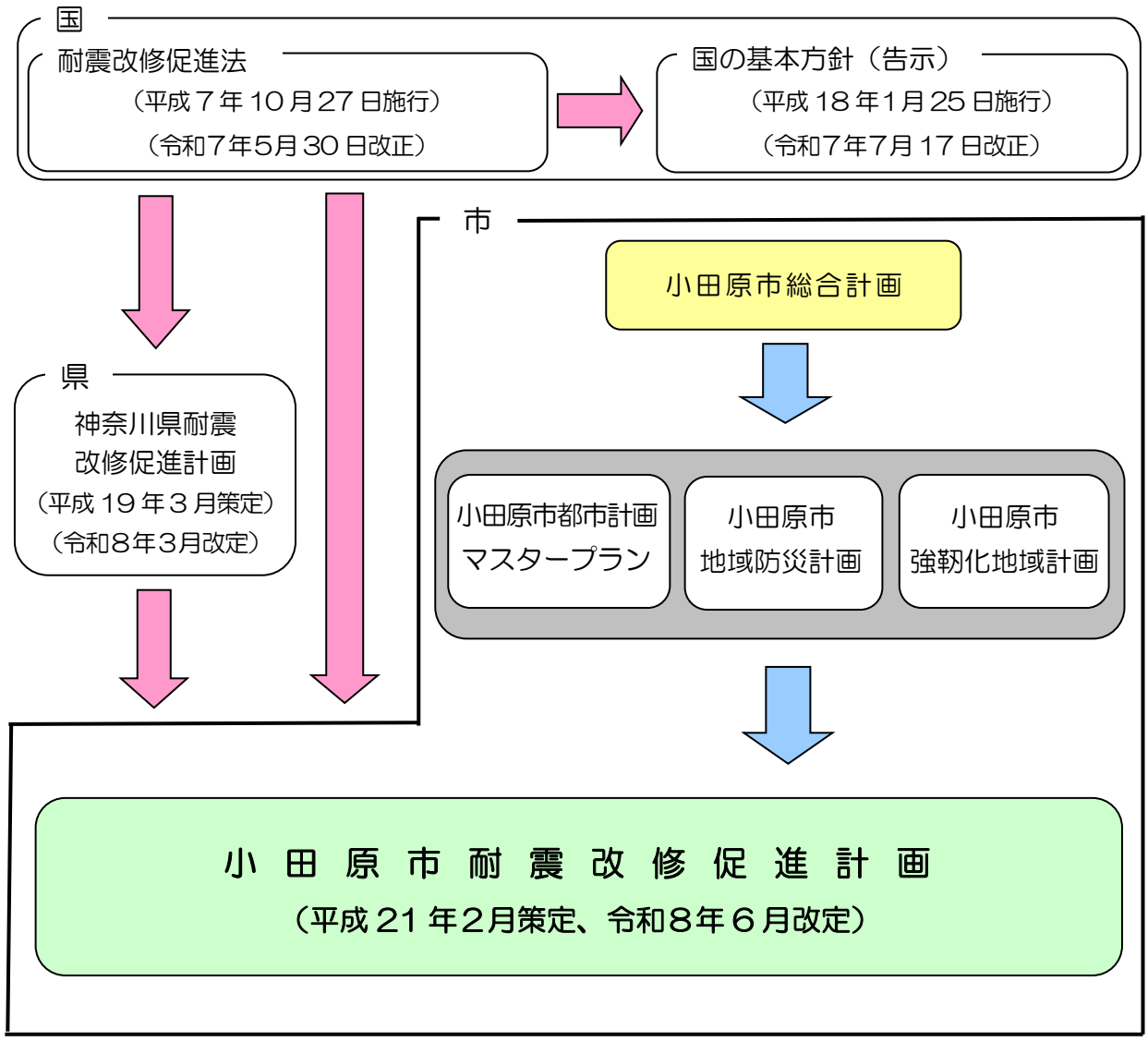
※2 耐震改修等：耐震補強設計、耐震改修工事、建替え・除却工事を指す。

２　計画の位置付け

本計画は、耐震改修促進法第６条第１項の規定に基づき策定するものであり、「県計画」、「小田原市総合計画」、「小田原市都市計画マスタープラン」、「小田原市地域防災計画」及び「小田原市強靭化地域計画」を上位計画とし、小田原市における住宅・建築物の耐震改修等を促進するために取組を進めます。

さらに、令和元年（2019 年）８月に策定された「小田原市 SDGs 未来都市計画」により取組まれている「持続可能な地域社会」を踏まえながら、建築物等の耐震化を推進します。

【小田原市耐震改修促進計画の位置付け】



（法、計画等の改正経緯：参考資料４参照）

３　小田原市における地震規模の想定

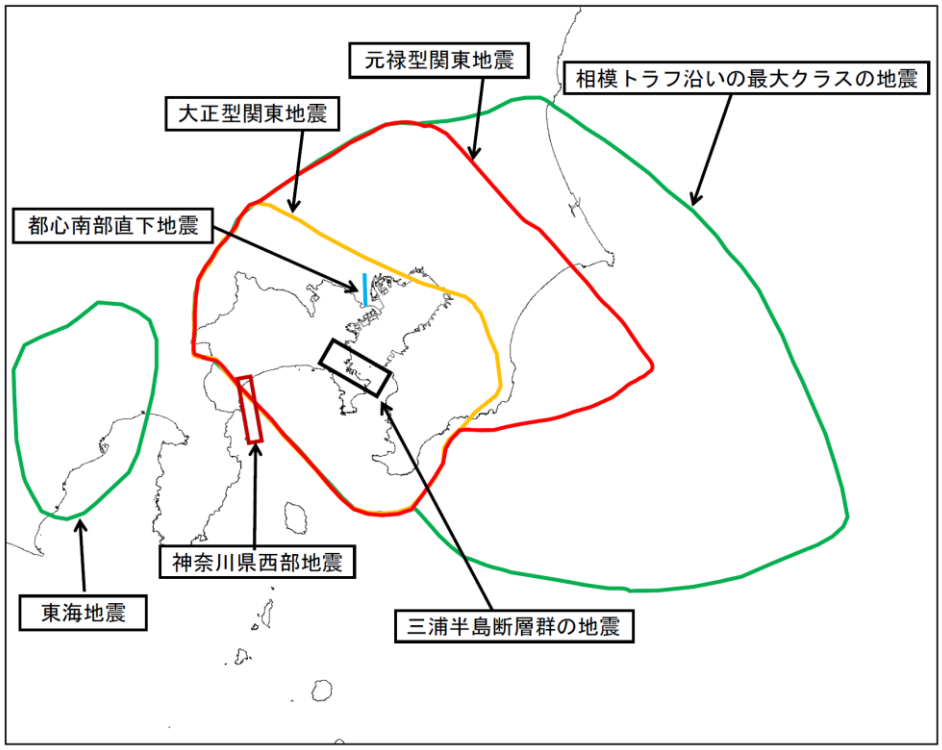
「神奈川県地震被害想定調査報告書（令和７年（2025 年）３月）」及び「小田原市強靭化地域計画（令和４年（2022 年）２月）」によると、想定される地震のうち、小田原市内の建築物の被害想定が大きい地震としては、大正型関東地震、参考地震の相模トラフ沿いの最大クラスの地震であり、このような大規模地震災害における人的・物的被害の軽減に向けた取組みは喫緊の課題となっています。

【大規模地震による揺れや液状化による建物被害想定結果】

想定地震	全壊棟数	半壊棟数	総計
都心南部直下地震	10	900	910
神奈川県西部地震	2,580	8,310	10,890
東海地震	30	990	1,020
南海トラフ巨大地震	90	1,700	1,790
大正型関東地震	17,190	15,310	32,500
（参考）相模トラフ沿いの最大クラスの地震	22,740	16,320	39,060

（出典：「神奈川県地震被害想定調査報告書（令和7年3月）」より一部加工）

【想定地震※の震源断層モデルの位置図】

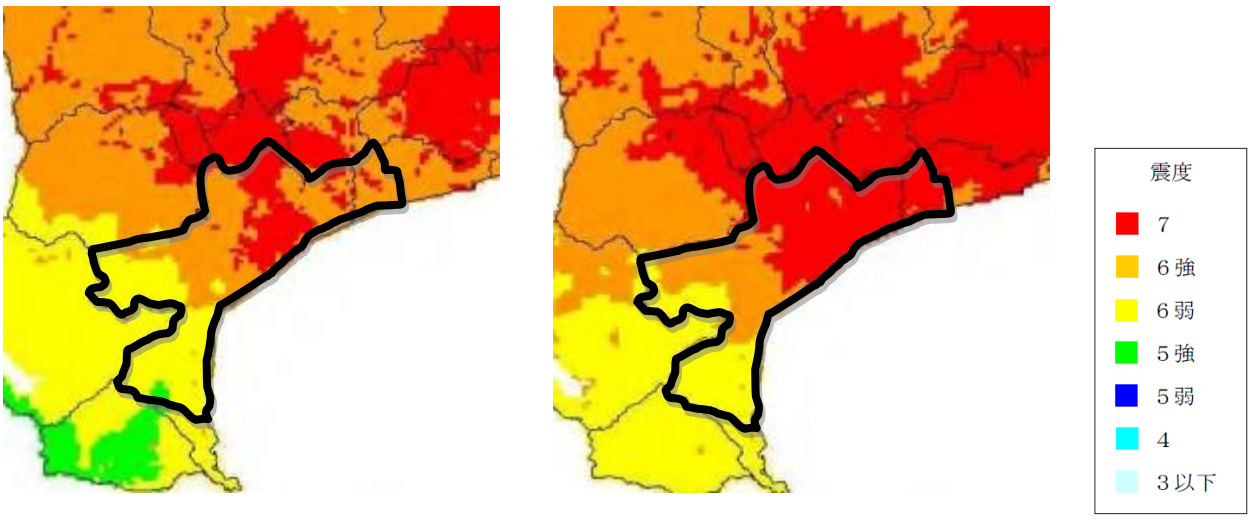


（出典：「神奈川県地震被害想定調査報告書（令和7年3月）」より）

※ 想定地震： 想定される地震には、このほかに南海トラフ巨大地震が含まれます。

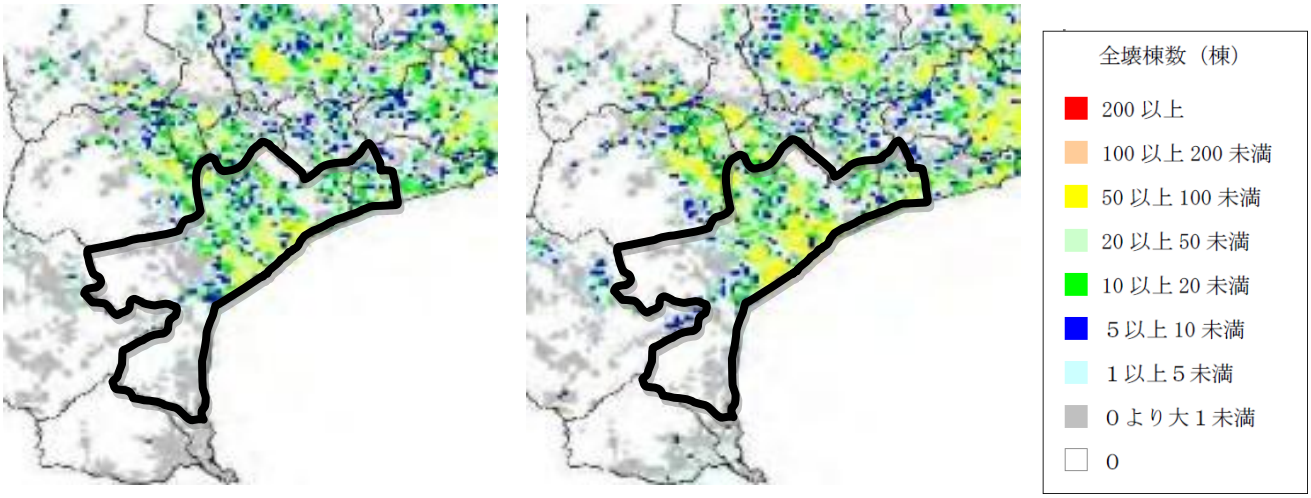
【想定震度分布図】

【大正型関東地震】　　（参考）【相模トラフ沿いの最大クラスの地震】



【全壊棟数の分布図】

【大正型関東地震】　　（参考）【相模トラフ沿いの最大クラスの地震】



（出典：「神奈川県地震被害想定調査報告書（令和7年3月）」より）

第２章　計画の基本的事項

１　対象となる区域、計画期間、対象建築物

（１）対象となる区域

本計画の対象区域は、小田原市全域とします。

（２）計画期間

本計画の計画期間は、令和８年度から令和 17 年度までの 10 年間とし、耐震化の目標の設定とその取組を行います。また、事業の進捗状況や社会情勢の変化を勘案しながら計画内容を検証し、必要に応じて見直しを行います。

（３）対象建築物

本計画の対象建築物は、次の表に掲げる建築物のうち、耐震性が不十分な建築物とします。

<table>
<tr><td>住　宅</td><td colspan="3">戸建住宅、長屋、共同住宅</td></tr>
<tr><td rowspan="6">建築物</td><td colspan="3">耐震改修促進法第 14 条に示される建築物で以下に示す建築物のうち、政令で定める規模以上で、建築基準法関係規定に適合せず、建築基準法第３条第２項（既存不適格）の適用を受けている建築物</td></tr>
<tr><td colspan="2">①　多数の者が利用する建築物（資料１参照）</td><td>法第 14 条第１号</td></tr>
<tr><td colspan="2">②　危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物（資料１参照）</td><td>法第 14 条第２号</td></tr>
<tr><td colspan="2">③　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建築物（以下「地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物」という。）（資料２参照）</td><td>法第 14 条第３号</td></tr>
<tr><td colspan="2">④　耐震診断義務付け建築物（資料３参照）</td><td></td></tr>
<tr><td>要緊急安全確認大規模建築物※1</td><td>法附則第３条</td></tr>
<tr><td>要安全確認計画記載建築物※2
（本市には、要安全確認計画記載建築物の対象となる建築物はありません。）</td><td>法第７条第１号
法第７条第２号
法第７条第３号</td></tr>
</table>

※1　要緊急安全確認大規模建築物：①多数の者が利用する建築物及び②危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物のうち、大規模な建築物で、法により耐震診断が義務付けられた旧耐震基準の建築物。

※2　要安全確認計画記載建築物：③地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物のうち、県又は市町村の耐震改修促進計画により耐震診断が義務付けられるものとして指定した沿道で、一定の高さ以上の旧耐震基準の建築物。

2　建築物の耐震化の現状と目標

（1）耐震化の現状

【住宅の耐震化の現状】

本市における耐震性のある住宅の割合（令和6年度）

分　　類	新耐震建築物数（耐震性あり）①	旧耐震建築物数		耐震性のある住宅数 ①＋②	耐震化率※1
		耐震性あり ②	耐震性なし		
木造	44,200 戸	5,800 戸	6,900 戸	50,000 戸	87.9%
非木造	23,300 戸	2,600 戸	900 戸	25,900 戸	96.6%
住宅総数※2	67,500 戸	8,400 戸	7,800 戸	75,900 戸	90.7%
	83,700 戸				

※1 耐震化率：対象の住宅（長屋、共同住宅を含む。）のうち、新耐震基準相当の耐震性能を有するものの割合。（旧耐震基準のうち、耐震改修により必要な耐震性能が確保されたものを含む。）
耐震化率は「住宅・土地統計調査（令和５年）」を基に算定。
※2 住宅総数：居住世帯のある住戸数。

住宅全体の耐震化率は、令和６年度末で 90.7%と推計し、このうち木造住宅の耐震化率は 87.9%です。前計画における目標では令和７年度までに 95%超えと定めていましたが、これを下回りました。引き続き対策が必要となりますが、耐震性が不十分な住宅の所有者等は高齢者世帯の割合が多く、耐震化の取組が進みにくい状況です。

【民間建築物の耐震化の現状】

多数の者が利用する民間建築物の現状（令和６年度）

	建築物数	新耐震建築物数（耐震性あり）①	旧耐震建築物数		耐震性のある建築物数 ①＋②	耐震化率※3
			耐震性あり ②	耐震性なし		
病院、社会福祉施設等	100 棟	82 棟	14 棟	4 棟	96 棟	96.0%
その他の施設（店舗、事務所等）	284 棟	198 棟	74 棟	12 棟	272 棟	95.8%
合　　計	384 棟	280 棟	88 棟	16 棟	368 棟	95.8%

※3 耐震化率：対象建築物のうち新耐震基準相当の耐震性能を有するものの割合。（旧耐震基準のうち、耐震改修により必要な耐震性能が確保されたものを含む。）

多数の者が利用する民間建築物（耐震診断義務付け建築物を含む。資料１）の耐震化の状況は、令和６年度末に95.8%となっています。引き続き、通知や個別訪問等の様々な機会を捉えて、耐震化の重要性についての意識啓発を行います。

【市有建築物の耐震化の現状】

多数の者が利用する市有建築物の現状（令和６年度）

		建築物数	新耐震建築物数（耐震性あり）①	旧耐震建築物数		耐震性のある建築物数 ①＋②	耐震化率
				耐震性あり ②	耐震性なし		
災害時の拠点となる建築物	市庁舎、消防本部、小・中学校、病院等	45 棟	16 棟	29 棟	０棟	45 棟	100.0%
不特定多数の者が利用する建築物	タウンセンター、生涯学習センター、総合文化体育館等	16 棟	11 棟	４棟	１棟	15 棟	93.8%
特定多数の者が利用する建築物	市営住宅、幼稚園等	44 棟	18 棟	26 棟	０棟	44 棟	100.0%
その他の施設	駐車場、清掃工場等	７棟	４棟	２棟	１棟	６棟	85.7%
合　計		112 棟	49 棟	61 棟	２棟	110 棟	98.2%

多数の者が利用する市有建築物（耐震診断義務付け建築物を含む。資料１）の耐震化の状況は、令和6年度末に98.2%となっています。引き続き、耐震化を促進する必要があります。

【要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の現状】

本市における耐震性のある要緊急安全確認大規模建築物の割合（令和6年度）

	棟数	旧耐震建築物数		耐震化率
		耐震診断済	耐震性あり	
要緊急安全確認大規模建築物	31 棟	31 棟	28 棟	90.3%

多数の者が利用する建築物の中には、耐震診断が義務付けられた要緊急安全確認大規模建築物が含まれますが、すべての要緊急安全確認大規模建築物で耐震診断は実施済みです。 令和6年度末時点で、耐震化率は 90.3%となりました。要緊急安全確認大規模建築物は、利用者数が多いなど倒壊等した場合に甚大な被害が生じるため、重点的に耐震化の対策に取り組んでいく必要があります。

（2）耐震化の目標設定の考え方

耐震化の目標設定にあたっては、いつ発生するかわからない大規模な地震災害に対応するため、優先的に耐震化すべき建築物を設定して、耐震化を推進します。

本計画では、改正された国の基本方針及び県計画を踏まえ、次のとおり「住宅」、「要緊急安全確認大規模建築物」について目標を定めます。

このうち、耐震診断義務付け建築物である「要緊急安全確認大規模建築物」は、耐震性不足解消率（以下「解消率」という。）を指標として用います。

$$\text{解消率} = \frac{\text{耐震性のある建築物棟数＋除却・建替えられた棟数}}{\text{耐震診断結果が公表された建築物の棟数}}$$

耐震化率は調査時点に存在する建築物の中で、耐震性が確保されたものの割合を算出するため、除却や建替えられた建築物は考慮されません。

そのため、改正された国の基本方針では、耐震診断を義務化した建築物に対して、耐震性が不十分な建築物が、どの程度解消されたかを評価する「解消率」の考え方が示されました。

令和6年度末時点における解消率は 90.6%となりました。

本市における耐震性のある要緊急安全確認大規模建築物の割合（令和6年度）

	棟数	旧耐震建築物数		除却棟数	解消率
		耐震診断済	耐震性あり		
要緊急安全確認大規模建築物	32 棟	32 棟	28 棟	1 棟	90.6%

（3）耐震化の目標

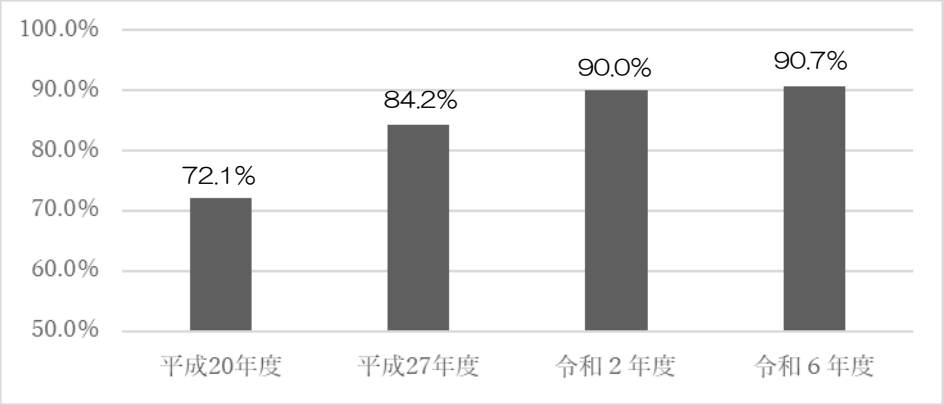
【住宅の耐震化の目標】

令和 17 年度までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消

国の基本方針において、令和17年度までにおおむね解消、県計画では、令和12年度までにおおむね解消となっていますが、本市では、これまでの住宅の耐震化率の推移を踏まえ、令和17年度までにおおむね解消とします。

おおむね解消には、令和６年度末時点からあと約6,100棟の耐震化が必要と推計します。

【住宅の耐震化率の進捗状況】



【要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の目標】

令和１２年度までに耐震性が不十分な要緊急安全確認大規模建築物をおおむね解消

国の基本方針及び県計画では、令和12年度までにおおむね解消となっています。本市でも、これまでの要緊急安全確認大規模建築物の耐震化率の推移を踏まえ、令和12年度までにおおむね解消とします。今後通知や個別訪問等の様々な機会を捉えて、耐震化の重要性についての意識啓発を行います。

（4）地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物の耐震化の現状と推進

県計画に位置付けられた本市の緊急輸送道路約 100ｋｍ（24 路線）を耐震改修促進法第６条第３項第２号に規定する努力義務路線として、沿道建築物の耐震化を推進しています。

令和６年度末時点で、対象となる沿道建築物（下記表、資料２参照）は、112 棟ありますが、約７割は国道１号、国道 255 号に集中しています。

特に、倒壊した場合の影響が大きい沿道建築物の所有者等へ直接訪問する等、個別の耐震診断や耐震改修等の課題等を踏まえた、きめ細かい支援を行います。

緊急輸送道路沿道建築物の耐震性が不十分な建築物の現状（令和６年度末）

≪第１次路線≫

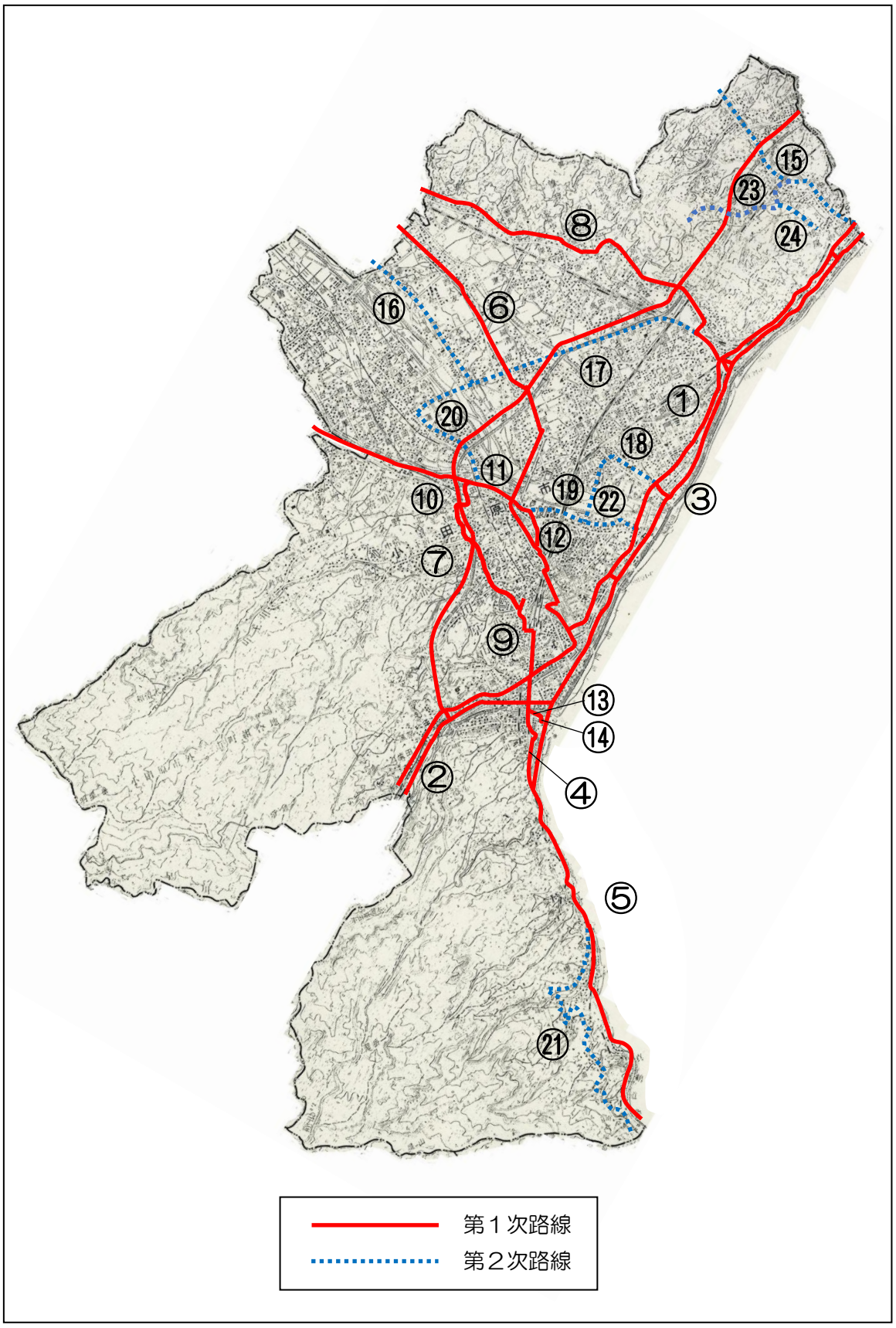
番号	道路名		件数
①	国道１号		40
②	国道１号	小田原箱根道路※	0
③	国道１号	西湘バイパス※	0
④	国道 135 号		3
⑤	国道 135 号	石橋 IC～真鶴道路※	0
⑥	国道 255 号		35
⑦	国道 271 号	小田原厚木道路※	0
⑧	県道 72 号	松田国府津線	4
⑨	県道 73 号	小田原停車場線	1
⑩	県道 74 号	小田原山北線	7
⑪	県道 720 号	怒田開成小田原線	3
⑫	市道 0086		7
⑬	東側臨港道路		1
⑭	南側臨港道路		0

※ 県指定の耐震診断義務付け路線

≪第２次路線≫

番号	道路名		件数
⑮	県道 709 号	中井羽根尾線	1
⑯	県道 711 号	小田原松田線	0
⑰	県道 717 号	沼田国府津線	0
⑱	県道 719 号	鴨宮停車場線	0
⑲	県道 720 号	怒田開成小田原線	0
⑳	県道 720 号	怒田開成小田原線	1
㉑	県道 740 号	小田原湯河原線	5
㉒	市道 0085		2
㉓	市道 0077		2
㉔	市道 5263		0

【神奈川県耐震改修促進計画に位置付けられた市内の緊急輸送道路】



第３章　耐震化を促進するための施策

住宅・建築物の耐震化を促進するためには、住宅・建築物の所有者等が自らの問題として考え、自発的かつ積極的に耐震化の役割を果たしていくことが重要です。

本市では、本計画で示している目標を実現するため、こうした所有者等の取組をできる限り支援します。さらに、これまで以上に迅速かつ確実に耐震化を実行していく必要があり、国、神奈川県及び建築関係団体と連携し、所有者等の個別の事情に応じた相談体制等、耐震化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等に取り組みます。

＜目標＞	＜施策の基本方向＞	＜施策＞
耐震化の目標	１　住宅等の耐震化の促進	（１）　情報提供と普及啓発 （２）　窓口相談と技術者養成 （３）　各種支援の実施
	２　耐震診断義務付け建築物等の耐震化の促進	（１）　耐震改修促進法による指導・助言の実施 （２）　耐震診断義務付け建築物への対応 （３）　各種認定制度等による耐震化の促進
	３　公共建築物の耐震化の促進	（１）　市有建築物の耐震化の促進
	４　その他の地震時における安全対策の推進	（１）　ブロック塀の安全対策 （２）　窓ガラス、外壁等の落下防止対策 （３）　天井脱落対策 （４）　エレベーターの安全対策 （５）　屋根瓦の安全対策 （６）　いのちを守ることを優先とした対策 （７）　家具等の転倒防止対策 （８）　2000 年基準を満たさない新耐震木造住宅（グレーゾーン）の耐震化の促進

1　住宅等の耐震化の促進

（1）情報提供と普及啓発

住宅・建築物の所有者等に対し、自らの生命・財産と建築物の地震に対する安全性を確保することの重要性を認識してもらうなど、市民の建築物の耐震化に対する意識の向上を図るため、普及・意識啓発を進めます。本市では、広報やモニター広告、ホームページ等様々な方法により、耐震診断・耐震改修等の補助制度の内容、木造住宅無料耐震セミナー・木造無料耐震相談会の開催等について、より多くの市民の方々が情報を得ることができるように努めます。

また、県と連携し市民の方が、いつでも耐震化の重要性と必要性が学べるよう、LINE 公式アカウント「かながわ防災パーソナルサポート」により災害リスク等の情報提供を行います。

引き続き、これらの情報提供を続けていくとともに、危険度情報の提供や耐震化の進捗状況等について公表するなど、市民に対して耐震化に関する様々な情報提供を行います。

ア　e-かなマップ（地震被害想定調査結果マップ）の情報提供

神奈川県ホームページ内の「e-かなマップ」では、「地震被害想定調査結果マップ」が公開されています。

地震被害想定調査結果マップでは、震度分布図、液状化想定図、建物の全壊棟数想定図、火災延焼による焼失棟数想定図（冬18時）、微地形区分図が掲載されています。

このマップで示されている震度や火災の焼失棟数などの調査結果は、実際に地震が発生した場合には異なる結果になる場合があります。あくまでも一定の条件のもとで計算した結果であることを考慮のうえ、地震防災対策の参考としてご覧ください。

居住する地域がどのような揺れやすさの場所に位置しているかを確認し役立ててもらえるよう情報提供します。

≪参考≫



液状化想定図



火災延焼による焼失棟数想定図

（出典：「e-かなマップ」より）

イ　デジタルコンテンツを活用する普及啓発

所有者等の事情に応じた相談体制の強化を図るため、耐震性が不十分な建築物の分布状況や建築物毎に戸別訪問等で得た耐震化の状況や現地写真を地理情報システム（GIS）で管理できるよう検討を進め、これにより得るデジタルコンテンツを活用し効率的な普及啓発に努めます。

また、このデジタル技術を地震発生後の応急危険度判定活動にも活用できるよう平時から検討を深めて行きます。



地理情報システム（GIS）のイメージ

ウ　定期報告制度を活用した特定建築物の耐震化の啓発

建築基準法第12条に基づく定期報告制度※1では、特定建築物※2の管理者は、一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める有資格者に建築物等の状況を調査させ、その結果を定期的に特定行政庁※3に報告することとなっており、その中で当該建築物の耐震診断及び耐震改修の実施状況も調査し、報告されます。

特定行政庁である小田原市は、この定期報告制度を活用し、特定建築物の耐震診断及び耐震改修の状況把握に努め、管理者に対して耐震化に向けた啓発を行います。



※1　定期報告制度：特定建築物及び建築設備・昇降機の管理者は、特定行政庁に対し、定期的に検査をし、その報告を行わなければならない制度。

※2　特定建築物　：特殊建築物のうち、劇場、映画館、病院、ホテル、百貨店等で建築基準法により指定された建築物。

※3　特定行政庁　：建築基準法に基づく許可や認可等の権限を持つ行政庁のことで、建築主事を置く市町村にあっては、その長を指す。小田原市では昭和60年（1985年）に設置。

エ　建築物防災週間において耐震化を啓発

建築物防災週間は、火災、地震、がけ崩れ等の災害による建築物の被害が原因で、多くの人命が失われている実情から、毎年８～９月と３月の各一週間、全国一斉に行います。

この期間、本市では本計画の対象建築物の所有者・管理者に対し、通知文の送付や直接訪問により、耐震診断・耐震改修等などの普及・啓発を行います。

オ　リフォーム等にあわせた耐震改修の誘導

耐震改修は、建築物の構造部材の補強のために内装工事を伴うことが多く、省エネ改修工事やリフォーム工事、増改築工事の機会に同時に耐震改修工事を行うことにより、それぞれの工事を別々に行うよりも効率的で、費用の面でも軽減が図れるなど有効です。

このため、リフォーム等の予定がある場合には、パンフレットやホームページ等により情報提供をすることで耐震化の重要性を周知します。

（2）窓口相談と技術者養成

ア　耐震診断・耐震改修等の相談窓口の充実

本市では、建築指導課において、住宅・建築物の耐震化についての相談に随時対応しています。また、高齢者世帯の割合が多いため、福祉部局と連携し地域包括支援センター等を通じて情報チラシの配架や相談窓口への案内を行います。



窓口相談の様子

イ　耐震技術者の養成

県と連携して、耐震診断・耐震改修に関わる建築士や耐震改修工事を行う施工会社の建築技術者を対象に、木造住宅耐震改修実務セミナーを開催し、地元の耐震技術者の養成を図ります。

これらの講習会を終了した者については、ホームページで連絡先等を情報提供します。



実務セミナーの様子

（3）各種支援の実施

ア　国や県の支援事業等の活用

本市では、国の「社会資本整備総合交付金」、「建築物耐震対策緊急促進事業」や県の「神奈川県市町村地域防災力強化事業費補助金」、「神奈川県沿道建築物耐震化支援事業費補助金」、「神奈川県要緊急安全確認大規模建築物等耐震化支援補助金」を活用し、木造住宅、地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物、要緊急安全確認大規模建築物等及び敷地の擁壁の耐震化を図るため、耐震診断、耐震改修等にかかる各種支援策を実施します。

イ　市で実施する支援事業（住宅）

(ア) 木造住宅無料耐震セミナー・無料耐震相談会の開催

木造住宅の耐震化は、建築物の耐震化を促進していく中で最も重要であることから、本市では、旧耐震建築物で耐震診断を受診していない住宅の所有者等を対象に、無料耐震セミナー・無料耐震相談会を開催し、建築関係団体と連携のうえ、耐震化の重要性や補助制度の説明を行います。





耐震セミナーの様子



耐震相談会の様子

(イ) 職員等による戸別訪問等の実施

旧耐震建築物で耐震診断を受診していない住宅の所有者等に対し、戸別訪問やダイレクトメールによる直接的な耐震化促進の取組を行います。

(ウ) 補助事業の実施

本市は、木造住宅（兼用住宅、長屋住宅、共同住宅を含む。）や非木造の分譲型共同住宅の耐震診断、耐震設計、耐震改修の補助を行います。

また、所有者の財政状況や建築物個々の事情から、建築物全体の耐震改修が困難な場合があります。このような場合には、木造住宅の改修可能な部分から順次耐震改修を進めていく段階的（部分的）な耐震改修工事の補助を行います。

加えて、耐震改修工事にあわせた省エネ改修工事等の補助制度を検討します。

さらに、住宅の耐震化を促進するには、除却や建替えを行うことも有効であると考えられるため、耐震化と併せて建替えを促すような支援も進め、耐震性の向上に努めていきます。



耐震補強工事の様子

(エ) 耐震化促進アドバイザー派遣の実施

旧耐震建築物で耐震診断を受診していない住宅の所有者等に対し、耐震化促進アドバイザーを派遣し、現地にて簡易耐震診断を行い、その結果に基づき耐震化の重要性や補助制度の説明、所有者等の個別の事情に応じた耐震化の啓発を行います。

この耐震化促進アドバイザーについては、一般社団法人神奈川県建築士事務所協会県西支部及び一般社団法人神奈川県建築士会小田原地方支部から、建築士を派遣する体制を整えています。

さらに、非木造の分譲型共同住宅の耐震化を検討している所有者や管理組合等に対しても、建築士のアドバイザーを派遣し耐震化に関する相談や情報提供などを無料で実施します。

(オ) 高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン「リ・バース 60」を活用した耐震改修に対する補助の実施

「リ・バース 60」は、高齢者が耐震改修を実施する際に、金融機関から改修費用の融資を受けた場合、独立行政法人住宅金融支援機構が利子補給を行うという耐震改修利子補給制度の仕組みです。旧耐震建築物の所有者は高齢者が多く、住宅の耐震化にあたり資金調達が課題となることがあり、所有者の負担を軽減するため「リ・バース 60」を活用した耐震改修も新たな対象に加え、補助制度についても拡充に取り組みます。

所有者が高齢者である住宅の耐震化を促進するため、本制度の活用について周知し、補助事業による支援を行います。

ウ　市で実施する支援事業（民間建築物）

（ア）補助事業の実施

地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物や多数の者が利用する建築物の耐震診断及び耐震設計、耐震改修に対して支援を行います。

（イ）耐震化促進アドバイザー派遣の実施

地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物や多数の者が利用する建築物の耐震化を検討している所有者等に、建築士のアドバイザーを派遣して、耐震化に関する相談や情報提供などを実施します。



アドバイザー派遣事業チラシ

エ　耐震改修を行った住宅の固定資産税の減税制度

昭和57年（1982年）1月1日以前に建てられた住宅で、要件を満たすものについては、固定資産税が減額されます。

要件の内容や提出書類等については、資産税課にお問い合わせください。

耐震改修を行った住宅の固定資産税の減税制度の問合せ先
資産税課　家屋評価係　　TEL：0465-33-1371～1374

２　耐震診断義務付け建築物等の耐震化の促進

（１）耐震改修促進法による指導・助言の実施

本市では、建築物の所有者に耐震診断及び耐震改修等の適切な実施を確保するために必要があると認めるときは、当該建築物の所有者に必要な指導及び助言を行います。

（２）耐震診断義務付け建築物への対応

要緊急安全確認大規模建築物の診断状況は、対象建築物 32 棟に対して、所有者が耐震診断をすべて実施しています。

建築物の所有者から報告を受けた耐震診断の結果については、国土交通省令に基づき、本市ホームページで公表します。

（3）各種認定制度等による耐震化の促進

ア 耐震改修工事に係る容積率、建蔽率等の緩和（法第17条）

耐震改修を行う際に、床面積が増加する場合、建築物の耐震改修の計画を作成し、所管行政庁の認定を受けることにより、耐震改修でやむを得ず増築するものについて、容積率、建蔽率の特例措置が認められ、耐震改修工法の選択の幅が広がります。

イ 建築物の地震に対する安全性の表示制度（法第22条）

建築物の所有者は、所管行政庁から、建築物が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受けることができます。認定を受けた建築物は、基準適合認定建築物マークを表示することにより、地震に対する安全性をＰＲすることができます。



基準適合認定建築物マーク

ウ 区分所有建築物の議決要件の緩和（3/4→1/2）（法第25条）

耐震診断を行った区分所有建築物の管理者等は、所管行政庁から、当該区分所有建築物が耐震改修を行う必要がある旨の認定を受けることができます。これにより、認定を受けた区分所有建築物は、区分所有法（建物の区分所有等に関する法律第17条）に規定する共用部分の変更決議について、3/4以上から1/2超（過半数）に緩和されます。

またこの決議は、法改正（令和８年４月施行）により、これまでの全区分所有者による決議から、集会に出席した区分所有者による決議が可能となり、耐震改修へ進みやすくなります。

エ 除却等の促進

耐震化の促進にあたっては、建築物の耐震改修を促進するとともに耐震性が不十分な建物の除却や建替えを行うことも有効です。

また、建物の区分所有等に関する法改正（令和８年４月施行）により、耐震性が不十分なものとして定められた要件を満たす場合は、建替え等の決議が、区分所有者及び議決権の各 4/5 以上から 3/4 以上に緩和され、建替え等に進みやすくなります。

３　公共建築物の耐震化の促進

（1）市有建築物の耐震化の促進

多数の者が利用する市有建築物の耐震化については、おおむね解消されましたが、耐震化が未了の建築物について、引き続き計画的な改修や建替え等を通じた耐震化に取り組みます。

４　その他の地震時における安全対策の推進

安全・安心の観点から所有者等には、地震発生時に建物内での安全確保や避難等各種対策等の耐震化に関係する情報提供を実施します。

（１）ブロック塀の安全対策

平成30年（2018年）の大阪府北部地震では、コンクリートブロック塀の倒壊による人的被害が発生しました。

ブロック塀が倒壊すると、その下敷きになり死傷者が発生し倒壊したブロックが道路を閉塞して、避難や救援活動に支障を来すことになります。ブロック塀の所有者は、維持管理の責任を認識し、日頃から安全点検を行うよう心掛けることが大切です。



ブロック塀倒壊の状況

引続き、防災部局や建築関係団体等と連携しながら、ブロック塀の安全対策の啓発を図ります。

なお、本市防災対策課では、一定条件のブロック塀などを撤去する人に必要な経費の一部を補助します。



ブロック塀等撤去費補助金の問合せ先

防災対策課　危機管理係　　TEL：0465-33-1855

（２）窓ガラス、外壁等の落下防止対策

大規模な地震が発生した際には、建築物の倒壊だけでなく、窓ガラスや外壁、袖看板など、建築物の外装材の損壊・落下による被害も懸念されます。

こうした被害は、昭和53年（1978年）の宮城県沖地震で注目され、平成23年（2011年）の東日本大震災では、広い範囲で数多くの被害が確認されました。

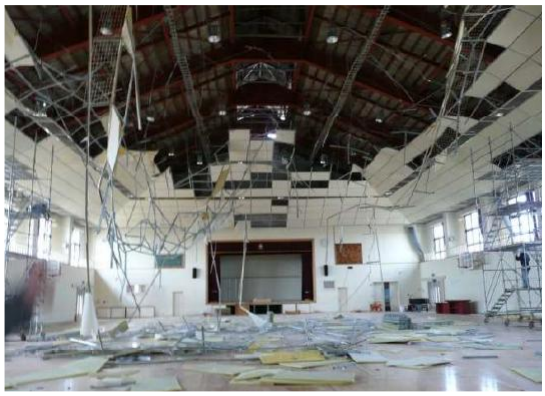
このため、地震発生時に建築物からの落下物を防ぎ、安全性を確保するために、建築物の所有者等に対して適正な維持管理の啓発及び指導を図ります。

特に、建築物の敷地に余裕がない、人通りの多い繁華街や通学路沿いの建築物について落下防止対策の実施状況を把握するとともに、未対策建築物について、その所有者等に安全性を確保するよう啓発を図ります。

（3）天井脱落対策

平成23年（2011年）の東日本大震災では、比較的新しい建築物も含め、体育館、劇場などの大規模空間を有する建築物の天井が脱落して、甚大な被害が多数発生したことを踏まえ、天井の脱落対策に係る新たな基準が定められました。

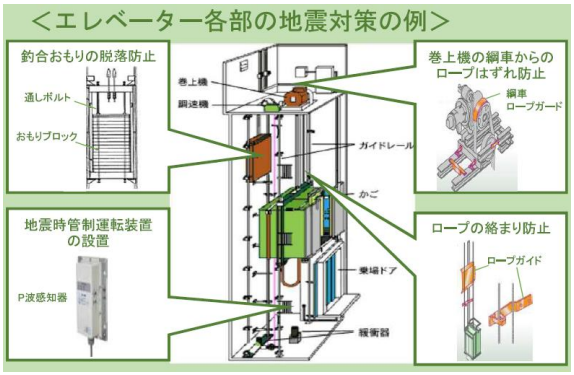
そこで、既存建築物について定期報告制度による情報把握を行い、建築物の所有者等に基準を周知するとともに、脱落防止措置を講じて安全性の確保を図るよう指導します。



天井脱落の状況

（4）エレベーターの安全対策

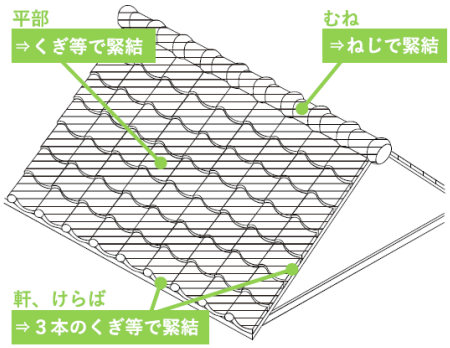
平成23年（2011年）東日本大震災では、首都圏の多くのビルでエレベーターの緊急停止がおこり、エレベーター内部に人が閉じ込められる事故が発生しました。



この問題に対して、「昇降機耐震設計・施工指針（(一財)日本建築設備・昇降機センター、(一社)日本エレベーター協会発行）」に定める地震対策がなされていない既存エレベーターについて、地震時管制運転装置の導入やエレベーターのかご、主要な支持部分等の耐震対策を行うよう、建築基準法に基づく定期報告の機会を捉え、地震時のリスク等を建築物所有者等に周知し、安全性の確保の促進を図るよう指導します。

（5）屋根瓦の安全対策

令和３年（2021 年）の福島県沖地震において、屋根瓦の脱落が発生し、修繕が必要となる事例が多数みられました。また、瓦の緊結方法等の建築基準法による告示が改正（令和４年１月１日施行）され、地震時の脱落防止を徹底することが必要となりました。具体的な緊結方法など所有者や施工者等へ周知し、安全性の確保を図るよう指導します。



全ての瓦が緊結対象

（6）いのちを守ることを優先とした対策

建築物全体の耐震化が難しい場合に耐震性が不十分な住宅の所有者等の事情に応じて、可能な部分から段階的に行う改修の支援や一部屋耐震改修等（耐震ベット、耐震シェルター）の周知を行い、命を守ることを優先とした取組も行います。



耐震シェルターの事例

（7）家具等の転倒防止対策

近年の大地震では、地震による建物被害がない場合でも、家具等の転倒による怪我や散乱による避難の遅れなどの人的被害が見受けられます。

本市では、家具の転倒防止に関する知識についての周知を図るなど、屋内での安全性確保の必要性の普及・啓発に努めます。

家具・一般家電の転倒防止対策例

家具類の転倒を防ぐ

〇鴨居や柱を利用して（あるいは横木を渡して）、ヒートンと針金（18 番線以上の太さ）またはＬ型金具で固定する。
※ポール式器具については、天井に家具を支える耐力がないと効果が薄くなります。

家具類の配置を見直す

〇家具や大型家電の転倒、移動で、ドアや戸が開けられなくならないよう、配置を工夫する。

ガラスでのけがを防ぐ

〇窓ガラスや食器棚等のガラスには、万が一割れても破片が飛び散らないよう、ガラス飛散防止フィルムを張っておく。

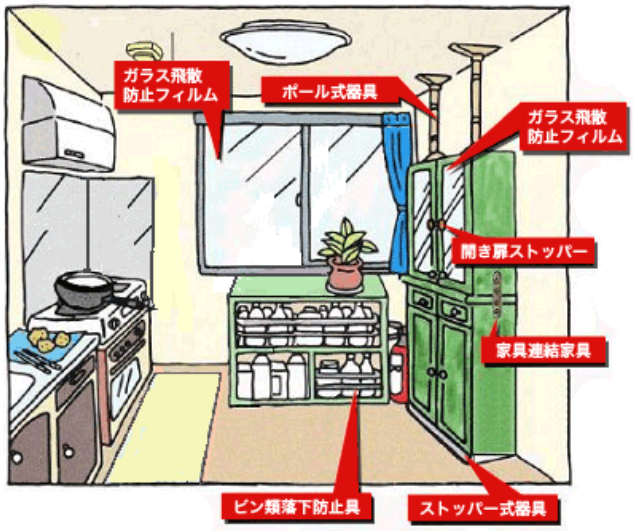
〇寝室の窓、ガラス戸にはカーテンを！

〇スリッパや厚手の靴下、懐中電灯等を手元に置いておく。

落下物をなくす

〇シャンデリア等重い照明器具は、しっかり天井に固定する。

〇居間や寝室のたんす等の上にテレビ、オーディオ、水槽等を置かない。





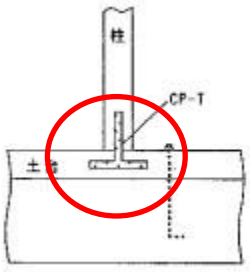
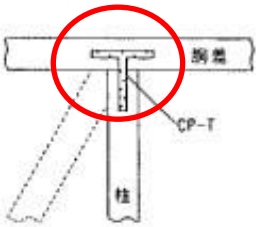
（8）2000年基準を満たさない新耐震木造住宅（グレーゾーン）の耐震化の促進

平成 28 年（2016 年）４月に発生した熊本地震や令和６年（2024 年）１月に発生した能登半島地震では、平成 12 年（2000 年）６月の基準で建築されていない木造住宅の一部に倒壊等の被害が見られました。

このため、2000 年基準を満たさない新耐震木造住宅（グレーゾーン）についても耐震性能を検証し、必要に応じて耐震改修することが重要であるため、補助制度等による支援に取り組みます。

なお、現時点で、2000 年基準を満たさない新耐震木造住宅（グレーゾーン）の棟数は約 17,000 棟です。この新耐震木造住宅（グレーゾーン）は旧耐震基準の住宅ではないため、住宅の耐震化率の計算では、耐震性ありの住宅として計上しています。

平成 12 年（2000 年）6月に改正された主な構造基準として、耐力上必要な壁を釣合良く配置し、かつ地震による柱、梁及び筋交いの脱落を防ぐため、各接合部に金物を設置する規定が明確化されました。

<table>
<tr><td colspan="3">接合金物例</td></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td><td>
</td></tr>
<tr><td>柱と土台の接合</td><td>柱と梁の接合</td><td>柱、梁と筋交いの接合</td></tr>
</table>

第４章　計画達成に向けて

本市では、「住宅」や「要緊急安全確認大規模建築物」の耐震化を優先的に促進し、目標を設定します。

「住宅」の耐震化率は、住宅・土地統計調査等を参考に進捗状況の把握に努めるとともに、「要緊急安全確認大規模建築物」の耐震化の進捗状況については、継続的にフォローアップし、耐震性が不十分な住宅・建築物の所有者等に必要な指導や助言等を行います。

また、安全確保・避難等各種対策を講じる防災部局や、高齢者世帯等への啓発を踏まえた福祉部局等を含めた庁内関係部局と連携し、耐震化の促進を図ります。

さらに県や県内市町村との連携により情報共有を進め、効率的な対策を講じることで地域全体の安全性の向上を図ります。

本市では、安全・安心を高める上で事業の実施状況や社会情勢の変化に適切に対応するため、本計画の内容を検証し、必要に応じて施策の見直しを行い、効率的かつ効果的な耐震化の促進を図ります。

資料編

資料１　耐震改修促進法における建築物一覧

資料２　地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物

資料３　耐震診断義務付け建築物

参考資料１　神奈川県耐震改修促進計画に位置付けられた耐震診断義務化路線網図

参考資料２　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（抜粋）

参考資料３　「神奈川県耐震改修促進計画」改定素案の概要

参考資料４　主な震災と建築基準法（耐震改修促進法）等の改正経緯

資料１　耐震改修促進法における建築物一覧

１　多数の者が利用する建築物

<table>
<tr><th colspan="2">用途</th><th>指導・助言対象となる特定既存不適格建築物の要件（令※1第６条）</th><th>指示対象となる特定既存不適格建築物の要件※2（令※1第８条）</th><th>要緊急安全確認大規模建築物の規模要件※3（令※1附則第２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若しくは特別支援学校</td><td>階数２以上及び1,000㎡以上</td><td>階数２以上及び1,500㎡以上</td><td>階数２以上及び3,000㎡以上</td></tr>
<tr><td>上記以外の学校</td><td>階数３以上及び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以上及び1,000㎡以上</td><td>階数１以上及び2,000㎡以上</td><td>階数１以上及び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="10">階数３以上及び1,000㎡以上</td><td rowspan="6">階数３以上及び2,000㎡以上</td><td rowspan="6">階数３以上及び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を営む店舗</td><td rowspan="2">階数３以上及び2,000㎡以上</td><td rowspan="2">階数３以上及び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></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">事務所</td><td></td><td></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以上及び1,000㎡以上</td><td rowspan="2">階数２以上及び2,000㎡以上</td><td rowspan="2">階数２以上及び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以上及び500㎡以上</td><td>階数２以上及び750㎡以上</td><td>階数２以上及び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以上及び1,000㎡以上</td><td rowspan="4">階数３以上及び2,000㎡以上</td><td rowspan="4">階数３以上及び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、貸衣裳屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗</td><td rowspan="4">階数３以上及び2,000㎡以上</td><td rowspan="4">階数３以上及び5,000㎡以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">工場(危険物の貯蔵場又は処理場を除く)</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">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</td></tr>
<tr><td colspan="2">自動車車庫その他の自動車の停留又は駐車のための施設</td></tr>
<tr><td colspan="2">保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物</td><td>階数３以上及び2,000㎡以上</td><td>階数３以上及び5,000㎡以上</td></tr>
</table>

※1 令：建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令

※2 指示対象となる規模要件：建築物の所有者が所管行政庁の指導等に従わない場合、指示することができる建物の規模を示す。

※3 要緊急安全確認大規模建築物の規模要件：平成27年12月31日までに耐震診断結果を所管行政庁に報告しなければならない建築物の規模を示す。

2　危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物

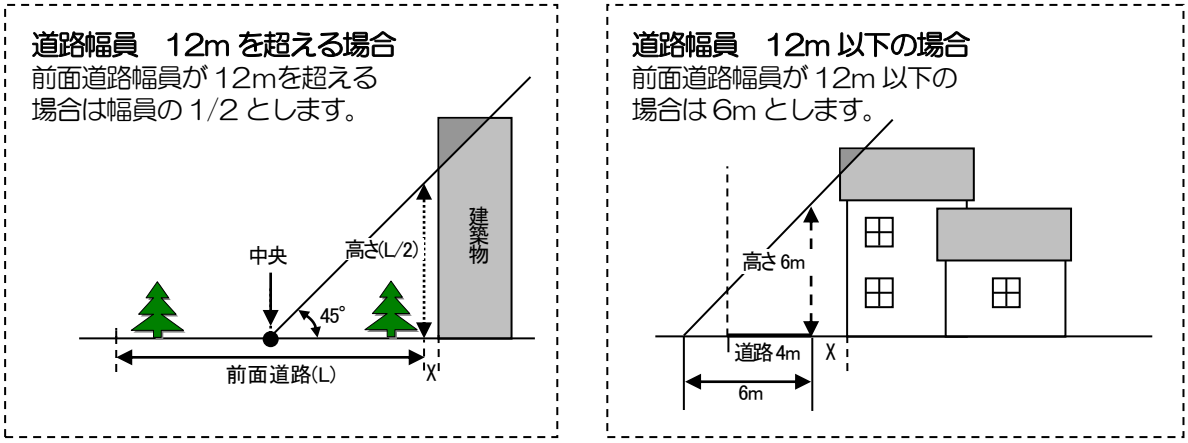
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物の危険物の種類及び数量は、法※1に基づき、以下のとおりとします。

危険物の種類		数　量 （令※2第7条）	要緊急安全確認大規模建築物の規模要件※4（階数1階以上かつ5,000㎡以上で、当該建築物の外壁又はこれにかわる柱の面から敷地境界線までの距離が下記に定める距離以下とする） （平成25年10月29日国土交通省告示第1066号）
火薬類	火薬	10ｔ	火薬類取締法施行規則で規定する火薬類の種類及び数量に応じた第１種保安距離
	爆薬	5ｔ	
	工業雷管若しくは電機雷管又は信号雷管	50万個	
	銃用雷管	500万個	
	実包若しくは空包、信管若しくは火管又は電気導火線	5万個	
	導爆線又は導火線	500㎞	
	信号炎管若しくは信号火箭又は煙火	2ｔ	
	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、それぞれ火薬、爆薬に定める数量	
消防法第２条第７項に規定する危険物		危険物の規制に関する政令別表第３の指定数量の欄に定める数量の10倍の数量	50m
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	
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		20㎥	
マッチ		300マッチトン※3	
可燃性のガス（圧縮ガス及び液化ガスを除く）		2万㎥	13.33m
圧縮ガス		20万㎥	一般高圧ガス保安規則、コンビナート等保安規則、液化石油ガス保安規則等に規定する保安距離等（コンビナート等保安規則第５条第１項第５号に規定する製造施設の場合は50m）
液化ガス		2,000ｔ	
毒物及び劇物取締法第２条第１項に規定する毒物（液体又は気体のものに限る）		20ｔ	―
毒物及び劇物取締法第２条第２項に規定する劇物（液体又は気体のものに限る）		200ｔ	

※1 法：建築物の耐震改修の促進に関する法律
※2 令：建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令
※3 マッチトン：マッチの計量単位。１マッチトンは、並型マッチ（56×36×17mm）で7,200個、約120ｋｇ
※4 要緊急安全確認大規模建築物の規模要件：平成27年12月31日までに耐震診断結果を所管行政庁に報告しなければならない建築物の規模を示す。

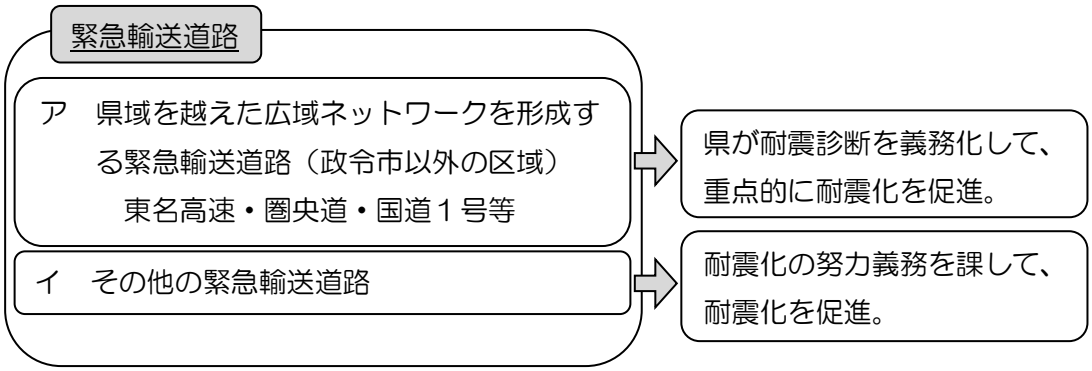
資料２　地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物

地震発生時に通行を確保すべき道路に存する建築物のうち、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Ｘに、当該前面道路の幅員に応じて定められる距離（前面道路幅員が 12mを超える場合は幅員の 1/2、前面道路幅員が 12m以下の場合は ６m）を加えたものを超える建築物を対象とします。



法※1では、建築物の倒壊により、緊急車両の通行や多数の住民の避難の妨げになるおそれのある道路について、耐震改修促進計画に位置付けることができるとされています（法第５条第３項第２号・第３号、法第６条第３項第１号・第２号）。

県計画では、県の地域防災計画で指定している大規模な地震等の災害が発生した場合に救命活動や物資輸送を行うための緊急輸送道路（第１次路線・第２次路線）のうち、県域を越えた広域ネットワークを形成する緊急輸送道路（政令市以外の区域）を法第５条第３項第２号に規定する耐震診断を義務化する路線として、その他の緊急輸送道路を法第５条第３項第３号に規定する耐震化の努力義務を課す路線として位置付けています。



法第６条第３項第１号に規定する本市が独自に指定する耐震診断を義務化する路線は、引続き、周辺のネットワーク化形成の進捗状況を注視し検討を続けながら、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の推進状況は、地図情報システム（GIS）の活用等により効率的な把握し啓発ができるよう努めます。

※1 法：建築物の耐震改修の促進に関する法律

資料３　耐震診断義務付け建築物

平成25年（2013年）11月に改正法※1が施行され、以下の建築物で新耐震基準に適合しない建築物は、定められた期限までに耐震診断を実施し、その結果を所管行政庁へ報告すること。

そして、所管行政庁はその報告内容を公表することが義務付けられました。

義務付け要件が法で指定される建築物（要緊急安全確認大規模建築物） 報告期限：平成27年12月末日		
ア	不特定多数の者が利用する建築物で、大規模なものとして政令で定めるもの（資料１参照）	法※1附則第3条第1号
イ	地震の際避難確保上特に配慮を要するものが主として利用する建築物で、大規模なものとして政令で定めるもの（資料１参照）	法※1附則第3条第2号
ウ	一定量以上の危険物を取り扱う建築物で、大規模なものとして政令で定めるもの（資料１参照）	法※1附則第3条第3号

義務付け要件が所管行政庁で指定される建築物（要安全確認計画記載建築物） 報告期限：所管行政庁が定める期限		
ア	災害時の利用確保が公益上必要な施設（都道府県指定）※3	法※1第7条第1号
イ	地震発生時に通行を確保すべき道路（法第5条第3項第2号）沿道の建築物で令※2で定めるもの（都道府県指定）※4	法※1第7条第2号
ウ	地震発生時に通行を確保すべき道路（法第6条第3項第1号）沿道の建築物で令※2で定めるもの（市町村指定）※5	法※1第7条第3号

※1 法：建築物の耐震改修の促進に関する法律

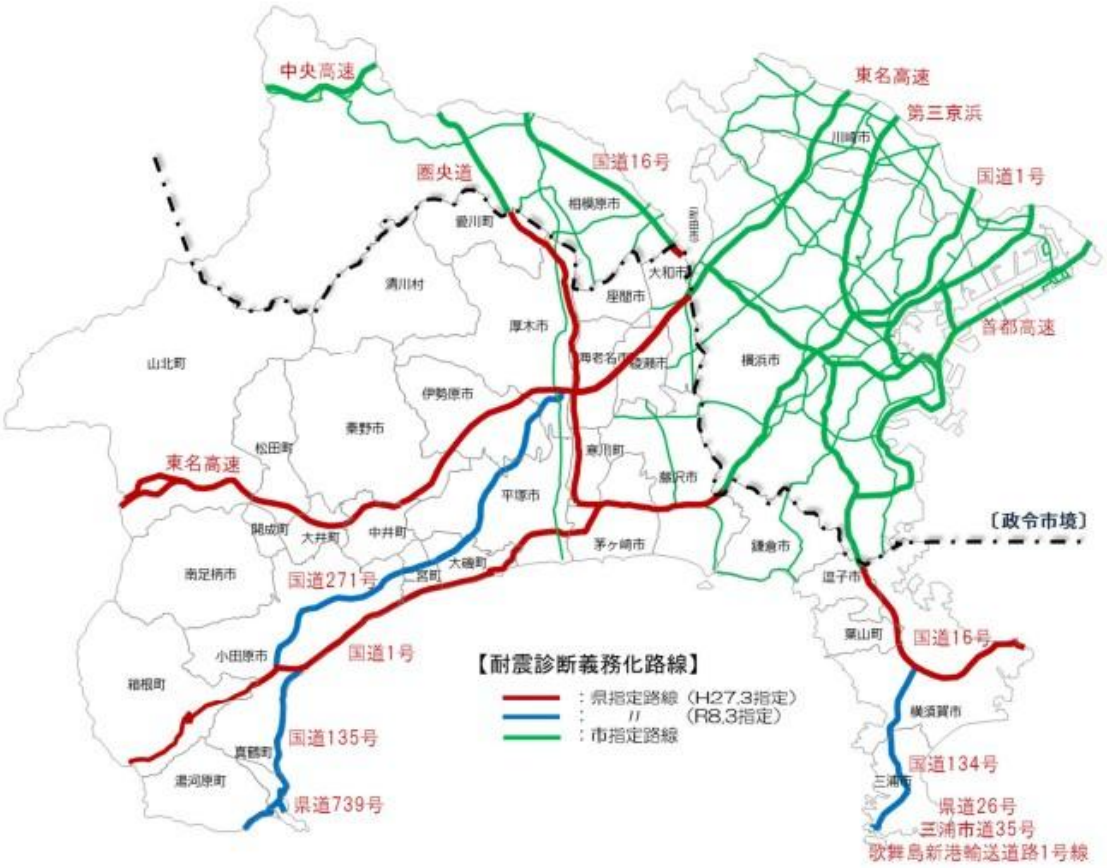
※2 令：建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令

※3 県の耐震改修促進計画に記載された建築物が対象。
現在小田原市の建築物は記載されていないため、対象建築物はありません。

※4 県の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が対象。

※5 市の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が対象。
本計画の第２章に記載されている「地震発生時に通行を確保すべき道路」は、法第6条第3項第1号に規定する道路ではありません。

参考資料１　神奈川県耐震改修促進計画に位置付けられた耐震診断義務化路線網図



参考資料２　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（抜粋）

平成十八年一月二十五日
国土交通省告示第百八十四号
改正　令和七年七月十七日号外国土交通省告示第五百三十五号

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。この震災においては、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。また、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。さらに、令和六年一月の能登半島地震においては、耐震化率が低い地域で多くの住宅が倒壊する等の被害が生じた。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。

建築物の耐震化については、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、災害対策の推進等に係る基本的な事項を定めた国土強靭化基本計画（令和五年七月閣議決定）及び防災基本計画（昭和三十八年六月中央防災会議決定。令和六年六月修正）、今後の発生が懸念される大規模地震への対策をとりまとめた南海トラフ地震防災対策推進基本計画（令和七年七月中央防災会議決定）、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）及び日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進基本計画（令和四年九月中央防災会議決定）においても推進すべき施策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、構造耐力上主要な部分に加え、非構造部材及び建築設備に係るより高い耐震性の確保に配慮しつつ、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、法第二十二条第三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

法第七条に規定する要安全確認計画記載建築物については、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、法第八条第一項の規定に基づき、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。

法第九条（法附則第三条第三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（平成七年建設省令第二十八号。以下「規則」という。）第二十二条（規則附則第三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建築物については、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、耐震診断義務付け対象建築物（法第七条に規定する要安全確認計画記載建築物及び法附則第三条第一項に規定する要緊急安全確認大規模建築物をいう。以下同じ。）の所有者に対して、法第十二条第一項（法附則第三条第三項において準用する場合を含む。）の規定に基づく指導及び助言を実施すべきである。また、指導に従わない者に対しては同条第二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。）第一第一号又は第二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（昭和二十五年法律第二百一号）第十条第三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、同条第一項の規定に基づく勧告や同条第二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

法第十五条第二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、同条第一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二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十条第三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、同条第一項の規定に基づく勧告や同条第二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

法第十四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、法第十五条第一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、法第十六条第一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、同条第二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、法第十七条第三項の計画の認定、法第二十二条第二項の認定、法第二十五条第二項の認定について、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。特に、所有者等が高齢者である住宅の耐震化においては、自己資金の調達についても課題となっている。

こうしたことを踏まえ、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、高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン等の耐震化に関する融資制度の普及に努めることで、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、所有者等が高齢者である住宅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。また、省エネ改修やバリアフリー改修の機会を捉えた耐震改修の実施、段階的な耐震改修の実施等の取組を行うことも考えられる。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、法第三十二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、地方公共団体に対し、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、公共賃貸住宅の空室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、地方公共団体は、耐震診断及び耐震改修に関する窓口を設置し、所有者等の個別の事情に応じた助言を行うよう努めるべきであるとともに、関係部局、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（規則第五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、ブロック塀等の倒壊防止、昭和五十六年六月一日から平成十二年五月三十一日までに建築された木造住宅の耐震性能検証、屋根瓦、窓ガラス、天井、外壁等の非構造部材の脱落防止、地震時のエレベーター内の閉じ込め防止、エスカレーターの脱落防止、給湯設備の転倒防止、配管等の設備の落下防止等の対策を所有者等に促すとともに、自らが所有する建築物についてはこれらの対策の実施に努めるべきである。さらに、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三条第二項の適用を受けているものについては、改修の実施及びそ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（平成二十七年十二月）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

令和五年の統計調査に基づき、我が国の住宅については総数約五千五百七十万戸のうち、約五百七十万戸（約十パーセント）が耐震性が不十分であり、耐震化率は約九十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、平成十五年の約千百五十万戸から二十年間でおおむね半減し、そのうち耐震改修によるものは二十年間で約百万戸と推計されている。

また、耐震診断義務付け対象建築物のうち、要緊急安全確認大規模建築物については、令和六年三月三十一日時点で耐震診断結果が公表された約一万千棟のうち、約八百二十棟が耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率（耐震診断結果が公表された建築物の棟数のうちに耐震診断により耐震性を有することが確認された建築物、耐震改修、建替え等により耐震性が不十分な状態が解消された建築物及び除却された建築物の棟数が占める割合をいう。以下同じ。）は約九十三パーセントである。

要安全確認計画記載建築物のうち、法第七条第一号に掲げるものについては、令和六年三月三十一日時点で耐震診断結果が公表された約千六百棟のうち約二百四十棟が耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率は約八十五パーセントである。また、要安全確認計画記載建築物のうち、法第七条第二号及び第三号に掲げるものについては、令和六年三月三十一日時点で耐震診断結果が公表された約七千三百棟のうち、約四千百棟が耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率は約四十四パーセントである。

2　建築物の耐震診断及び耐震改修の目標の設定

住宅については令和十七年までに、要緊急安全確認大規模建築物については令和十二年までに、要安全確認計画記載建築物については早期に、いずれも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、耐震改修の有効性、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。）、要安全確認計画記載建築物で緊急輸送道路・避難路沿いの建築物の耐震化の状況を記載した地図（以下「避難路沿道耐震化状況マップ」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、関係部局と連携しつつ、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。）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、福祉部局、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、目標を定めることとする。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、要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載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、可能な限り用途ごとに目標を設定すべきである。このため、国土交通省は関係省庁と連携を図り、都道府県に対し、必要な助言及び情報提供を行うこととする。

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。

また、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、耐震診断を行い、その結果の公表に取り組むとともに、重点化を図りながら着実な耐震化を推進するため、具体的な整備プログラム等を作成することが望ましい。

さらに、緊急輸送道路については、沿道の建築物の耐震化や橋梁の耐震補強、高盛土の対策、無電柱化等について連携を図りながら一体的に推進することが重要であり、道路部局等関係機関と密に連携し、施策の推進を図ることが考えられる。

法第五条第三項第一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、法第五条第四項の規定に基づき、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べきである。

法第五条第三項第二号又は第三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。

また、通学路等の沿道のブロック塀等の実態把握を進め、住民の避難等の妨げとなるおそれの高い道路についても、沿道のブロック塀等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。

この場合、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の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、同項第五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、四を踏まえ、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や避難路沿道耐震化状況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、住宅の建て方別の耐震化の状況の把握、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べきである。

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、法第十二条第三項（法附則第三条第三項において準用する場合を含む。）又は法第十五条第三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、建築基準法第十条第一項の規定による勧告、同条第二項又は第三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。

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、福祉部局、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、目標を定めることを原則とする。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、要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載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、可能な限り用途ごとに目標を設定すべきである。このため、国土交通省は関係省庁と連携を図り、市町村に対し、必要な助言及び情報提供を行うこととする。

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。

また、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、耐震診断を行い、その結果の公表に取り組むとともに、重点化を図りながら着実な耐震化を推進するため、具体的な整備プログラム等を作成することが望ましい。

さらに、緊急輸送道路については、沿道の建築物の耐震化や橋梁の耐震補強、高盛土の対策、無電柱化等について連携を図りながら一体的に推進することが重要であり、道路部局等関係機関と密に連携し、施策の推進を図ることが考えられる。

法第六条第三項第一号又は第二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。

また、通学路等の沿道のブロック塀等の実態把握を進め、住民の避難等の妨げとなるおそれの高い道路についても、沿道のブロック塀等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。

この場合、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の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、四を踏まえ、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や避難路沿道耐震化状況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、住宅の建て方別の耐震化の状況の把握や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べきである。

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、法第十二条第三項（法附則第三条第三項において準用する場合を含む。）又は法第十五条第三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、建築基準法第十条第一項の規定による勧告、同条第二項又は第三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、法第十七条第三項の計画の認定、法第二十二条第二項の認定及び法第二十五条第二項の認定について、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、法第二十二条第二項の認定制度の周知に当たっては、本制度の活用は任意であり、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べきである。

（以下省略）

参考資料３　「神奈川県耐震改修促進計画」改定素案の概要

１　計画の概要

神奈川県耐震改修促進計画は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」で定める法定計画として、国が定める基本方針等に基づき策定するもので、地震に対する耐震性が低い建築物の耐震化を図ること等により、建築物等の安全性の向上を計画的に促進することを目的としています。

２　改定の趣旨

国が令和７年７月に基本方針を改正し、建築物の耐震化の取組の方向性を示したことや、令和６年能登半島地震を踏まえ緊急輸送道路沿道建築物の耐震化をさらに促進させるため、必要な改定を行います。

３　改定素案の概要

(1) 計画期間

令和８年度から令和 17 年度までの 10 年間とします。

(2) 主な改定内容

ア　住宅や耐震診断義務付け建築物に対する耐震化の目標

<table>
<tr><th colspan="3">対　象</th><th>目標（改定素案）</th></tr>
<tr><td colspan="3">住　宅</td><td>耐震性が不十分なものを令和 12 年度までにおおむね解消</td></tr>
<tr><td rowspan="3">耐震診断義務付け建築物</td><td colspan="2">要緊急安全確認
大規模建築物</td><td>耐震性が不十分なものを令和 12 年度までにおおむね解消</td></tr>
<tr><td rowspan="2">要安全確認
計画記載
建築物</td><td>沿道建築物</td><td rowspan="2">耐震性が不十分なものを令和 12 年度までに 50%解消</td></tr>
<tr><td>広域防災拠点
建築物</td></tr>
</table>

イ　耐震診断義務付け路線の追加

令和６年能登半島地震を踏まえ、半島部などのアクセスルートが限られる重要な路線である国道134号の一部や国道135号の一部、国道271号（小田原厚木道路）など７路線を、沿道建築物に耐震診断を義務付ける路線として新たに指定します。

ウ　旧耐震基準の建物所有者に対する意識啓発の強化

・住宅所有者へ耐震化の取組を働きかけるダイレクトメールを送付します。
・要緊急安全確認大規模建築物の所有者へ直接訪問するほか、建築基準法に基づく維持管理状況等の定期報告の機会を捉えて耐震化の重要性を周知します。
・新たに指定した耐震診断義務付け路線の沿道建築物の所有者に、耐震診断の実施を働きかける説明会を開催します。

参考資料４　主な震災と建築基準法（耐震改修促進法）等の改正経緯

年	経　過	備　考
昭和25年（1950年）	建築基準法制定（旧耐震基準）	数十年に一度程度発生する中地震に対してほとんど損傷しないことを検証する。
昭和39年（1964年）	新潟地震	液状化被害
昭和43年（1968年）	十勝沖地震	鉄筋コンクリート造建築物の被害多数
昭和53年（1978年）	宮城県沖地震	ピロティ形式や偏心の著しい建築物等に被害
昭和56年（1981年）	建築基準法改正 （新耐震基準）	中規模の地震に対してほとんど損傷していないことや、大規模な地震に対して倒壊・崩壊しないことを検証する新耐震基準の導入
平成7年（1995年）	阪神・淡路大震災 （兵庫県南部地震）	新耐震基準以前の建築物等の多くが倒壊・崩壊 最大震度7 死者・行方不明者6,437人 住宅全壊 104,906 棟、半壊 144,274 棟、一部崩壊390,506棟（内閣府HPより）
平成7年	耐震改修促進法制定	多数利用建築物への指導・助言、指示 耐震改修計画の認定制度
平成12年（2000年）	建築基準法改正	木造住宅の接合部の仕様を明示
平成16年（2004年）	新潟県中越地震	
平成17年（2005年）	耐震改修促進法改正	国の基本方針に基づき、都道府県及び市町村が耐震改修促進計画策定を規定
平成18年（2006年）	国の基本方針告示制定	
平成19年（2007年）	神奈川県耐震改修促進計画策定	平成27年度までの耐震化率の目標 住宅90%、多数利用建築物90%
平成21年（2009年）	小田原市耐震改修促進計画策定	平成27年度までの耐震化率の目標 住宅90%、多数利用建築物90%
平成23年（2011年）	東日本大震災 （東北地方太平洋沖地震）	最大震度7 死者19,729人、行方不明者2,559人 住宅全壊 121,996 棟、半壊 282,941 棟、一部崩壊748,461棟（内閣府HPより）
平成25年（2013年）	国の基本方針改正	令和2年度までの住宅の耐震化率95%の目標を明示
平成25年	耐震改修促進法改正	大規模な建築物の耐震診断の義務化など、耐震化の促進に向けた取組を強化
平成26年（2014年）	神奈川県耐震改修促進計画改定	診断義務付け道路を県が指定
平成27年（2015年）	神奈川県耐震改修促進計画改定	令和２年度までに住宅及び多数利用建築物の耐震化率95%の目標を明示
平成28年（2016年）	小田原市耐震改修促進計画策定	令和２年度までに住宅及び多数利用建築物の耐震化率95%の目標を明示
平成28年	国の基本方針改正	令和７年度までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消とする目標を明示
平成28年	熊本地震	平成 12 年以前に新耐震基準により建築された住宅にも倒壊被害が発生 最大震度7（2回記録） 死者273人 住宅全壊8,667棟、半壊342,719棟、一部崩壊163,500棟（内閣府HPより）
平成30年（2018年）	大阪府北部地震	最大震度6弱 死者４人（ブロック塀の崩落により２人死亡） 住宅全壊９棟、半壊87棟、一部崩壊27,096棟（内閣府HPより）
平成30年	国の基本方針改正	令和７年度を目途に耐震性が不十分な診断義務付け対象建築物をおおむね解消とする目標を明示
平成31年（2019年）	耐震改修促進法施行令改正	避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について診断義務付けなど、耐震化の促進に向けた取組を強化
令和2年（2020年）	神奈川県耐震改修促進計画改定	国の基本方針改正に向けて計画期間を１年延長
令和3年（2021年）	小田原市耐震改修促進計画改定	国の基本方針改正及び県計画改定に向けて計画期間を１年延長
令和3年	国の基本方針改正	令和 12 年度までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消とする目標を明示
令和4年（2022年）	神奈川県耐震改修促進計画改定	令和12年度までに住宅、令和７年度までに多数利用建築物の耐震性が不十分なものをおおむね解消とする目標を明示
令和4年	小田原市耐震改修促進計画改定	令和12年度までに住宅、令和７年度までに多数利用建築物の耐震性が不十分なものをおおむね解消とする目標を明示

令和6年（2024年）	能登半島地震	緊急車両の通行や物資の輸送等が遮断され、集落が孤立した事例が発生 最大震度7 死者672人 住宅全壊6,536棟、半壊23,693棟、一部崩壊135,122棟（内閣府HPより）
令和7年（2025年）	国の基本方針改正	令和17年度までに住宅、令和12年度までに要緊急安全確認大規模建築物の耐震性が不十分なものをおおむね解消とする目標を明示
令和8年（2026年）	神奈川県耐震改修促進計画改定	令和12年度までに住宅、令和12年度までに要緊急安全確認大規模建築物の耐震性が不十分なものをおおむね解消とする目標を明示
令和8年	小田原市耐震改修促進計画改定	令和17年度までに住宅、令和12年度までに要緊急安全確認大規模建築物の耐震性が不十分なものをおおむね解消とする目標を明示

小田原市耐震改修促進計画

令和８年（2026 年）６月発行

発行　小田原市

編集　都市部建築指導課指導係

〒２５０－８５５５

神奈川県小田原市荻窪３００番地

電話　０４６５－３３－１４３３

ＦＡＸ ０４６５－３３－１５７９

ホームページ　http://www.city.odawara.kanagawa.jp

メールアドレス shido@city.odawara.kanagawa.jp