

令和3年1月28日

まちづくり委員会資料

所管事務報告

川崎市耐震改修促進計画改定案の策定及び耐震化に向けた助成制度の見直し（案）について

- 資料 1 川崎市耐震改修促進計画改定案の策定について
- 資料 2 耐震化に向けた助成制度の見直し（案）について
- 資料 3 川崎市耐震改修促進計画改定案の策定 及び 耐震化に向けた助成制度の見直し（案）に対する意見募集について
- 参考資料 川崎市耐震改修促進計画改定案

まちづくり局

1 背景と目的

「川崎市耐震改修促進計画（以下、「促進計画」という。）」では、地震による既存建築物の倒壊等の被害を未然に防止し、市民の生命及び財産を保護するため、災害に強いまちづくりを推進することを目的として本市の基本的な耐震対策を定めている。今回、促進計画の計画期間が令和2年度末に満了するため、現計画期間中に改正された国の「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。）」や、耐震化の現状と課題等を踏まえ、新たな計画期間、目標等を定めた改定を行う。

- 平成 18 年 1 月 耐震改修促進法の改正及び基本方針の策定
- 平成 19 年 3 月 促進計画策定（計画期間：平成 19 年～平成 27 年度）
- 平成 25 年 11 月 耐震改修促進法及び基本方針の改正
特定建築物^{※1}のうち大規模建築物及び沿道建築物^{※2}の耐震診断義務化
※1 特定建築物とは、多数利用建築物、危険物貯蔵場等建築物及び通行障害建築物の総称
※2 沿道建築物とは、通行障害建築物のうち平成 27 年 5 月に市が指定した道路沿いにある建築物
- 平成 28 年 3 月 促進計画改定（現計画期間：平成 28 年～令和 2 年度）
- 平成 31 年 1 月 耐震改修促進法施行令及び基本方針の改正
- 令和 2 年 5 月 国土交通省による「住宅・建築物の耐震化率のフォローアップのあり方に関する研究会」において、耐震化の目標変更に係る提言がなされたことにより、今後、基本方針の改正が予定されている

2 現状と課題

(1) 耐震化の現状

① 現計画の目標値

住宅及び特定建築物の耐震化の目標値を令和2年度までに耐震化率95%と定め、耐震化を推進。

② 目標達成状況

(ア) 住宅

住宅総数における耐震化の状況は、令和2年度末に95.6%となると推計され、目標を達成見込み。

【表1 住宅の現状】

建築物の種類	平成27年度末		令和2年度末（見込）	
	耐震性あり／全戸数	耐震化率	耐震性あり／全戸数	耐震化率
住宅総数	632,700戸／684,100戸	92.4%	683,500戸／714,400戸	95.6%
木造戸建住宅	118,200戸／153,200戸	77.1%	139,100戸／159,900戸	86.9%
共同住宅等	514,500戸／530,900戸	96.9%	544,400戸／554,500戸	98.1%

〔住宅・土地統計調査に基づくまちづくり局調べ〕

(イ) 特定建築物

特定建築物の総数における耐震化の状況は、令和2年度末95.2%となると推計され、目標を達成見込み。

【表2 特定建築物の現状】

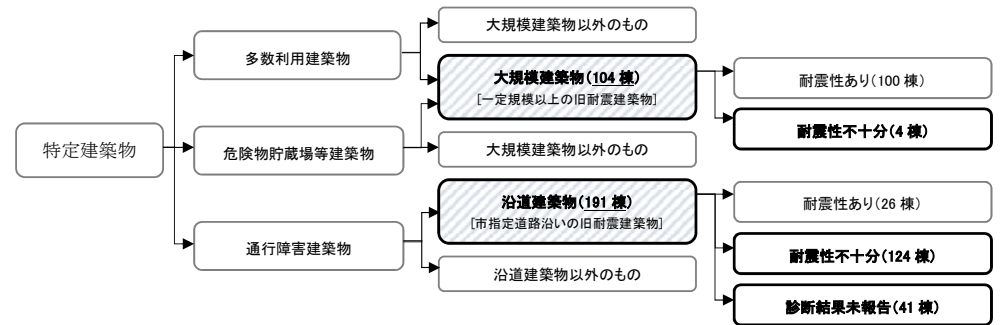
建築物の種類	平成27年度末		令和2年度末（見込）	
	耐震性あり／全棟数	耐震化率	耐震性あり／全棟数	耐震化率
特定建築物総数	11,552棟／12,501棟	92.4%	12,862棟／13,502棟	95.2%

〔まちづくり局調べ〕

③ 耐震診断義務付け対象建築物の状況

特定建築物のうち耐震診断義務付け対象建築物の現状は、令和2年12月末時点で対象295棟、耐震性が不十分なもの128棟、耐震診断結果未報告により耐震性が不明なもの41棟。

【図1 耐震診断義務付け対象建築物（網掛け）の現状（令和2年12月末時点）】



〔まちづくり局調べ〕

(2) 耐震化の課題

① 住宅

(ア) 木造住宅

- ・住宅全体の耐震化率は目標を達成見込みだが、木造戸建住宅の耐震化率は低い状況にある。
- ・耐震性が不十分なものの中には、現支援制度対象外のものや、所有者等が居住していないものがあると想定される。
⇒ 耐震化支援制度対象の見直しや空き家活用等の取組との連携による耐震化の促進など、多角的な視点からの対策も必要。
- ・ダイレクトメール送付による個別周知など、一定の周知を行っているものの、各支援制度の利用数は少ない。
- ・耐震診断を行ったものの、耐震化や助成制度に対する疑問・不安などにより耐震改修につながらないケースが多くある。
⇒ 耐震化に対する関心をさらに高めるとともに、耐震化に確実につなげる工夫が必要。

(イ) 分譲マンション

- ・耐震化は進んでいるものの、耐震性が不十分な高経年分譲マンションが残り続けることが懸念される。
⇒ 管理適正化に向けた取組の一環として耐震化に係る支援や相談・助言、情報提供を行うなど、住宅政策と連携して管理組合を継続的に支援する必要がある。

② 特定建築物

(ア) 特定建築物

- ・耐震性の不十分な特定建築物は、多数利用建築物の倒壊による市民への被害や、緊急輸送道路等の道路閉塞を引き起こす要因となる。
⇒ まち全体の耐震化に向けて、引き続き耐震化を促進する必要がある。

(イ) 沿道建築物

- ・平成31年3月を報告期限とした耐震診断結果の報告をいまだ行っていない所有者が残っている。
⇒ 未報告の所有者に対して、法に基づく報告命令等の措置が必要である。
- ・経済的負担や工事中の生活への影響等の理由により耐震化が進んでいない状況にある。
⇒ 耐震化実施の妨げとなっている要因を解消するとともに、建築物所有者が個々の事情に応じた耐震化を行えるよう新たな施策が必要である。

川崎市耐震改修促進計画改定案の策定について

3 改定の概要

(1) 基本的な考え方

- 市民の生命や財産を守る観点から、所有者等による耐震化の取組を引き続き支援し、耐震化を促進する。
- 耐震化率が低い木造戸建住宅、及び耐震化の重要性の高い沿道建築物については、効果的な普及啓発、支援制度とするための見直しや拡充を図るなど、重点的に取組を進める。

(2) 計画期間及び耐震化の目標

○計画期間は国の基本方針を踏まえ、令和3年度から令和7年度までの5年間とする。

① 住宅の目標

令和7年度までに住宅の耐震化率を98%とする。

(目標設定の理由)

- ・国の基本方針における住宅の目標値が変更(令和7年までに耐震化率95%、令和12年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消)となる見込みであるが、本市においては、令和2年度末時点で、国の令和7年までの目標値を達成見込み。
- ・令和12年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見据えた令和7年度までの目標値として、これまでの耐震化率の進捗状況や、木造住宅に対する今後の重点的な取組を踏まえるとともに、本市の国土強靱化に係る計画等の指針である「かわさき強靱化計画(案)」における減災目標の考え方も踏まえて設定する。

② 特定建築物の目標

令和7年度までに特定建築物の耐震化率を97%とする。

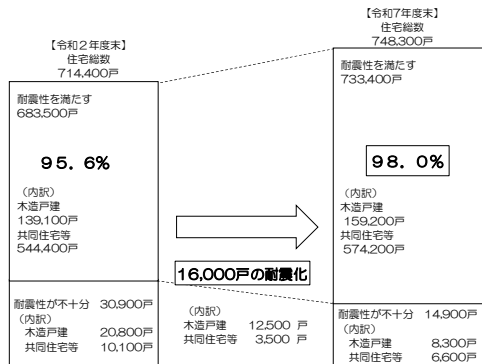
令和7年度を目途に耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物をおおむね解消する。

(目標設定の理由)

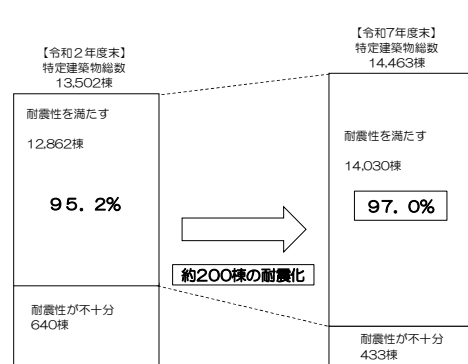
- ・これまでの耐震化率の進捗状況や、沿道建築物に対する今後の重点的な取組を踏まえた上で、特定建築物全体としての目標値を設定する。
- ・国の基本方針に基づき、耐震化の重要性の高い耐震診断義務付け対象建築物に特化して目標を新たに設定する。

③ 耐震化目標を達成するための必要数

【図2 耐震化が必要な住宅戸数】



【図3 耐震化が必要な特定建築物棟数】



(3) 基本的な考え方に基づく主な施策の方向性

① 木造住宅における重点的な取組の推進

(ア) 助成制度等の拡充、見直し

- ・これまで耐震診断士派遣制度、耐震改修助成制度及び耐震シェルター等設置助成制度の対象外であった店舗等の割合が過半を超えるもの、法人所有の住宅、及び所有者等から委任を受けた者からの申請を対象に追加する。
- ・国の制度を活用した効果的な支援を行うにあたり、耐震改修助成制度の補助率を一部見直す。

(イ) 所有者等に対する働きかけの強化

- ・耐震診断済みの所有者に対して、建築士派遣による個別の相談体制を強化する。
- ・これまでの取組に加えて、所有者以外をターゲットとした、こどもから高齢者まで幅広い世代へ向けた普及啓発や、町内会等と連携した出前講座への建築士派遣を行う。
- ・所有者が居住していないものについても、空き家活用等の取組と連携し、耐震化への働きかけを行う。

② 沿道建築物における重点的な取組の推進

(ア) 助成制度の拡充

- ・所有者等が個々の事情に応じた耐震化を行えるよう、新たに除却及び段階的改修に対する支援制度を創設する。

(イ) 所有者等に対する働きかけの強化

- ・耐震診断実施を促す建築士派遣について、耐震化に向けた働きかけや相談対応を行うものに見直し、耐震化への相談体制を強化する。
- ・なお、耐震診断結果を未報告である所有者に対しては、法に基づく報告命令を行い、報告済みの診断結果とあわせて令和3年度早期に公表する。

③ その他の取組

(ア) 分譲マンションにおける継続的な取組

- ・管理適正化に向けた取組の一環として、マンション管理組合をサポートする制度等と連携しながら、引き続き耐震化の情報提供や支援を行う。

(イ) 特定建築物における継続的な取組

- ・引き続き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や支援を行う。

(4) 公共建築物における一層の安全性の確保

- 特定建築物及び重要建築物に該当する公共建築物については、平成27年度に耐震対策を完了。一方で、資産マネジメントの観点から、施設の長寿命化を見据えた新たな取組方針を策定し、長寿命化の計画的な推進や施設のさらなる強靱化を図るなど、一層の安全性の確保に向けた取組を実施する。

4 今後のスケジュール

- 令和3年1月29日 促進計画改定案のパブリックコメントの実施
- 令和3年3月末 促進計画改定、各支援制度要綱等の改正
- 令和3年4月～ 促進計画に基づく各支援制度要綱等の運用開始及び耐震施策の推進

1 現行制度の見直しの概要及び基本的な考え方

○市民の生命や財産を守る観点から、所有者等による耐震化の取組を引き続き支援するとともに、耐震化率が低い木造戸建住宅、及び耐震化の重要性の高い沿道建築物については、効果的な普及啓発、支援制度とするための見直しや拡充を図るなど、重点的に取組を進める。

		現行	改正
住宅	木造住宅	耐震診断士派遣制度	制度対象の拡充
		耐震診断・設計・改修助成制度	一部補助率の見直し・制度対象の拡充
		耐震シェルター等設置助成制度	制度対象の拡充
	分譲マンション	予備診断士派遣制度	継続
		耐震診断・設計・改修助成制度	継続
特定建築物	特定建築物	耐震診断・設計・改修助成制度	継続
	沿道建築物	耐震診断・設計・改修助成制度	耐震改修助成制度メニューの拡充

2 具体的な内容

(1) 木造住宅の制度対象の拡充及び耐震改修助成制度補助率の見直し

○現支援制度で対象外であった申請を対象に追加するとともに、空き家活用等の取組と連携した耐震化対策を行い、耐震化を促進する。

<現行>

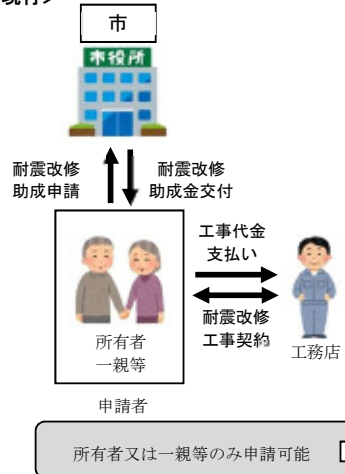
制度対象（派遣制度、助成制度）
○店舗等が全体の1/2以下のもの
○過半の所有が法人でないもの
○所有者又は一親等以内の親族のみ

<改正>

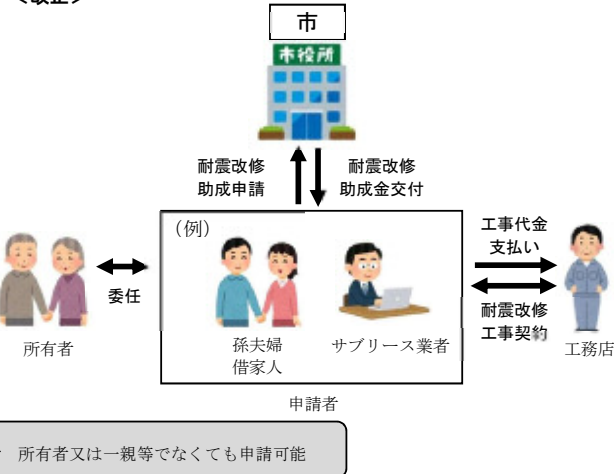
制度対象（派遣制度、助成制度）
○店舗等の割合は問わない
○個人、法人は問わない
○所有者等又は委任を受けた者*

※所有者等から委任を受けた者のイメージ

<現行>



<改正>



○促進計画改定のタイミングを捉え、国の支援メニューを活用した効果的な支援を行うことで、木造住宅の耐震化をより一層促進するとともに、補助率を一部見直す。

<現行>

		補助率	限度額	
全体改修 一般世帯	補強計画	2/3	15万円	合計 100万円
	補強工事	2/3	85万円	
全体改修 非課税世帯	補強計画	3/4	15万円	合計 150万円
	補強工事	3/4	135万円	

<改正>

		補助率	限度額	
		4/5	15万円	合計
		4/5	85万円	100万円
		4/5	15万円	合計
		4/5	135万円	150万円

※部分改修の補助率は現行のまま

(2) 沿道建築物の耐震改修助成制度メニューの拡充

○耐震化の新たな選択肢として除却への助成を行うとともに、所有者の負担を少しでも軽減し耐震改修に踏み出しやすくするため、段階的な耐震改修についても助成対象とすることにより、令和7年度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のおおむね解消に向けて、耐震化を促進する。

<現行>

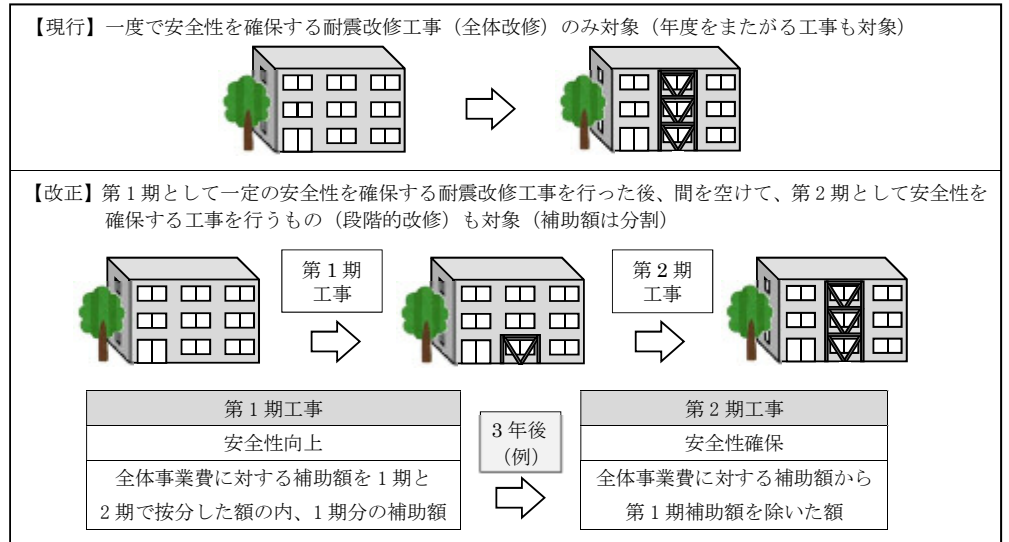
		補助率	限度額
耐震改修	木造	3/4	135万円
	非木造	2/3	4,000万円
除却	木造	制度なし	
	非木造	制度なし	

<改正>

		補助率	限度額
		3/4	135万円
		段階的改修も対象*	
		2/3	4,000万円
		段階的改修も対象*	
		3/4	100万円
		2/3	2,000万円

※沿道建築物については、国から申請者への直接補助がある。しかし、令和3年度より間接補助となることが予定されていることから、市の補助率及び限度額は今後変更の可能性はある。なお、申請者の負担割合は変わらない。

※段階的な耐震改修のイメージ



川崎市耐震改修促進計画改定案の策定及び耐震化に向けた助成制度の見直し（案） に対する意見募集について

平成 18 年 1 月に耐震改修促進法が改正施行され、これを受け川崎市では、平成 19 年 3 月に川崎市耐震改修促進計画（以下「促進計画」という。）を策定しました。

その後、平成 28 年 3 月に促進計画の改定を行い、国の基本方針（「住宅の耐震化率及び特定建築物の耐震化率を、令和 2 年度までに少なくとも 95%にする」）に基づき、住宅、特定建築物について、令和 2 年度までに耐震化率 95%の目標を掲げ、取組を進めてまいりました。

今回、促進計画の計画期間満了に伴い、国の基本方針等に基づき、令和 7 年度までを計画期間とする促進計画改定案及び耐震化に向けた助成制度の見直し（案）を取りまとめましたので、幅広く市民の皆様からの御意見を募集します。

1 意見募集期間

令和 3 年 1 月 29 日(金)から令和 3 年 3 月 1 日(月)まで

2 閲覧場所

川崎市ホームページ、かわさき情報プラザ（川崎市役所第 3 庁舎 2 階）、各区役所（市政資料コーナー）、各支所・出張所、各市民館、各図書館、まちづくり局市街地整備部防災まちづくり推進課（明治安田生命ビル 8 階）

3 意見書の提出方法

次のいずれかの方法により提出してください。

なお、様式は自由ですが、別添の「意見書」を御活用ください。

(1) 郵送（当日消印有効）又は持参

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町 1 番地

川崎市まちづくり局市街地整備部防災まちづくり推進課（明治安田生命ビル 8 階）

(2) FAX

FAX 番号 044-200-3967

(3) 電子メール

市ホームページのパブリックコメント専用ページから、所定の方法により送信

※ (1)、(2) については意見書の書式は自由です。必ず「題名」、「氏名（法人又は団体の場合は、名称及び代表者の氏名）」及び「連絡先（電話番号、FAX 番号、メールアドレス又は住所）」を明記してください。

※ 電話や来庁による口頭での御意見はお受けできませんので御了承ください。

4 その他

お寄せいただいた御意見は、個人情報を除き、類似の内容を整理又は要約した上で、御意見とそれに対する本市の考え方を取りまとめて、ホームページ等で公表する予定です。

5 問合せ先

川崎市まちづくり局市街地整備部防災まちづくり推進課

電話 044-200-3017