

川崎市耐震改修促進計画

(案)

令和 8 （ 2 0 2 6 ） 年 3 月 改 定

川崎市

目 次

第1章 計画の目的等

1－1．計画の策定及び改定の背景	1
(1) 背景	1
(2) 耐震改修促進計画の策定及び改定について	2
1－2．計画の目的と位置付け	3
1－3．計画期間	3
1－4．計画の対象地域	3
1－5．計画の対象建築物	4
1－6．震災時に通行を確保すべき道路	5
(1) 耐震診断を義務化する道路の指定（耐震改修促進法第6条第3項第1号）	5
(2) 耐震改修等の促進を図る道路の指定（耐震改修促進法第6条第3項第2号）	6
1－7．市・市民（所有者・管理者）の役割	6

第2章 想定される地震の規模・被害の状況

2－1．市内に大きな被害が想定される地震	7
2－2．地震被害想定調査結果〔平成22年報告、平成25年報告（再検証）〕	8

第3章 建築物の耐震化の現状

3－1．住宅の耐震化状況	9
3－2．特定建築物の耐震化状況	10
(1) 特定建築物全体	10
(2) 耐震診断義務付け対象建築物	11
3－3．公共建築物の耐震化状況	12

第4章 耐震化の課題と基本的な考え方

4－1．耐震化の課題	13
(1) 住宅	13
(2) 特定建築物	15
4－2．耐震化の促進に係る基本的な考え方	17

(1) 継続的な耐震化の推進	17
(2) 重点的に耐震化を促進する建築物への取組	17

第5章 建築物の耐震化の目標

5-1. 耐震化の目標	18
(1) 住宅	18
(2) 特定建築物	18
5-2. 目標設定の考え方	18
(1) 住宅	18
(2) 特定建築物	19
5-3. 耐震化目標を達成するための必要数	19
(1) 住宅	19
(2) 特定建築物	21

第6章 建築物の耐震化を促進するための施策

6-1. 耐震化にかかる普及・啓発	24
(1) パンフレットの配布及び各種広報を活用した普及・啓発	24
(2) ゆれやすさマップの活用	24
(3) 木造住宅の所有者等への個別の周知・啓発	24
(4) 町内会等と連携した出前講座	25
(5) 国の制度を活用した普及・啓発	25
(6) マンション管理組合登録・支援制度等を活用した情報提供	25
(7) 特定建築物の所有者等への耐震化の普及・啓発	25
(8) 沿道建築物の所有者等への個別の周知・啓発	25
(9) 各種認定制度による耐震化の促進	26
(10) 耐震改修に対する税の特別控除及び減額措置	26
(11) 新耐震木造住宅検証法の活用	26
(12) 沿道建築物の耐震化状況マップの作成と公表	27
6-2. 耐震化を促進するための支援策	28
(1) 木造住宅等の耐震診断及び耐震改修の促進	28
(2) 分譲マンションの予備調査、耐震診断及び耐震改修の促進	28

(3) 特定建築物等の耐震診断及び耐震改修の促進	29
(4) 沿道建築物の耐震診断及び耐震改修の促進	29
(5) 町内会・自治会会館整備のための耐震診断及び耐震改修の促進	29
(6) 耐震シェルター、防災ベッドの設置に係る支援	29
6－3．耐震化を促進するための環境整備	30
(1) 耐震相談窓口の整備	30
(2) 耐震診断士及び耐震改修施工者の養成及び名簿の作成	30
6－4．その他の地震時における安全対策	30
(1) 既存建築物からの落下物対策	30
(2) ブロック塀等の安全対策	31
(3) エレベーター等の安全対策	31
(4) 特定天井の安全対策	31
(5) 家具転倒防止による被害の軽減	31
(6) がけ崩れ防止による被害の軽減	31
(7) 密集市街地の防災対策による被害の軽減	31
(8) 緊急輸送道路の強化に向けた関係機関との連携	32
6－5．公共建築物の地震時における安全対策	33
(1) 既存建築物からの落下物対策	33
(2) ブロック塀等の安全対策	33
(3) エレベーター等の安全対策	33
(4) 特定天井の安全対策	33

第7章 耐震改修促進法等による指導等の実施

7－1．指導等を行う建築物	34
7－2．指導等の実施	35
(1) 耐震診断義務付け対象建築物	35
(2) 特定建築物	35
(3) 既存耐震不適格建築物	35

資料編

資料 1 特定建築物に該当する用途・規模要件

資料 2 耐震診断を義務化する道路及び区間

資料 3 耐震改修等の促進を図る道路及び区間

資料 4 通行障害解消率について

資料 5 用語解説（本文中*印のある語句）

資料 6 補助制度概要一覧

参考資料 1 建築物の耐震改修の促進に関する法律（抜粋）

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 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と
りまとめ参考資料（抜粋）

参考資料 4 主な震災と建築基準法構造関係規定等の改正経緯

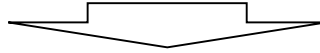
第 1 章 計画の目的等

1-1. 計画の策定及び改定の背景

(1) 背景

平成 7 (1995) 年 1 月 阪神・淡路大震災

この地震により 6,434 人の尊い命が失われました。国が、被害状況や被害原因の調査を行った結果、旧耐震基準*に基づいて建築された建築物に被害が多かったことが判明しました。



平成 7 (1995) 年 12 月 耐震改修促進法の制定

阪神・淡路大震災の被害結果をうけて、既存建築物の耐震性の強化が防災対策の中でも緊急性の高いものとして認識され、「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。）が制定されました。

平成 17 (2005) 年 3 月 減災目標・耐震化率の目標設定

中央防災会議*において「地震防災戦略*」が決定され、東海地震*及び東南海・南海地震*の被害想定死者数や経済被害額について、『今後 10 年間で半減させる』という減災目標を定めるとともに、この目標を達成するために必要となる住宅の耐震化率の目標が設定されました。



平成 18 (2006) 年 1 月 耐震改修促進法の改正及び国の基本方針の策定

中央防災会議での目標設定を踏まえ、平成 18 (2006) 年 1 月に耐震改修促進法が改正され、あわせて「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「国の基本方針」という。）」が示されました。これにより、都道府県における耐震改修促進計画の策定が義務化されるとともに、市町村においても耐震改修促進計画の策定に努めることとされました。

平成 19 (2007) 年 3 月 川崎市耐震改修促進計画（以下、「促進計画」という。）策定

平成 23 (2011) 年 3 月 東日本大震災

東日本大震災による地震被害をうけて、国は、今後発生が予想されている南海トラフの巨大地震*の被害想定を行い、甚大な人的・物的被害が発生することがほぼ確実視される結果となりました。



平成 25 (2013) 年 11 月 耐震改修促進法及び国の基本方針の改正

南海トラフの巨大地震の被害想定を受けて、耐震改修促進法が改正され、大規模地震の発生に備えて、建築物の地震に対する安全性の向上を一層促進するため、不特定かつ多数の者が利用する大規模な建築物等に対する耐震診断の義務付け等を盛り込むとともに、国の基本方針についても改正が行われました。

平成 28 (2016) 年 3 月 促進計画改定

平成 28 (2016) 年 4 月 熊本地震

国が被害原因等の調査を行った結果、阪神・淡路大震災と同様に旧耐震基準に基づいて建築された建築物に被害が多かったことが判明しました。

平成 30 (2018) 年 6 月 大阪府北部地震

この地震により 6 名の方が亡くなられ、うち 2 名は塀の倒壊によるものでした。



平成 31（2019）年 1 月 耐震改修促進法施行令及び国の基本方針の改正

大阪府北部地震におけるブロック塀等の倒壊被害を受けて、耐震改修促進法施行令が改正され、通行障害建築物として建築物に附属する組積造の塀が追加されるとともに、国の基本方針が改正され、法に基づき耐震診断が義務付けられている建築物について、『令和 7 年を目途に耐震性の不十分なものをおおむね解消する』という目標が設定されました。

令和 2（2020）年 5 月 住宅・建築物のフォローアップのあり方に関する研究会（国土交通省）

今後の目標設定と達成状況の検証のフォローアップのあり方を検討するため、専門家、有識者による研究会が設置され、住宅については現在設定されている目標を 5 年間スライドさせて設定すること、建築物については特に耐震化の重要性の高い耐震診断義務付け対象建築物に重点化して目標を設定することが提言されました。

令和 3（2021）年 3 月 促進計画改定

令和 3（2021）年 12 月 国の基本方針の改正

国の基本方針が改正され、住宅については、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、耐震診断義務付け対象建築物については、令和 7 年までに耐震性の不十分なものをおおむね解消するという目標が設定されました。

令和 6（2024）年 1 月 能登半島地震

能登半島地震を受けた国の調査報告（中間とりまとめ）において、旧耐震基準の木造建築物については、過去の震災被害と同様に倒壊率が高いこと、新耐震基準以降の木造建築物では、接合部の使用等が明確化された 2000 年以降の倒壊率が低いことが示されました。



令和 7（2025）年 7 月 国の基本方針の改正

国の基本方針が改正され、住宅については、令和 17 年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消すること、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 12 年までに耐震性の不十分なものをおおむね解消するという目標が示されました。

（２）耐震改修促進計画の策定及び改定について

川崎市では、平成 18（2006）年 1 月の耐震改修促進法の改正を踏まえて、平成 27（2015）年度までを計画期間とする促進計画を平成 19（2007）年 3 月に策定し、耐震化の促進に取り組んできました。

その後、令和 2（2020）年度までを計画期間とする改定を平成 28（2016）年 3 月に行い、また令和 7（2025）年度までを計画期間とする改定を令和 3（2022）年 3 月に行いました。

そして今回、促進計画の計画期間が令和 7 年度末に満了することから、現計画期間中に改正された国の基本方針や、耐震化の現状と課題等を踏まえ、新たな計画期間、目標を定める促進計画の改定を行うものです。

1－2．計画の目的と位置付け

促進計画は、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います。

そのため、促進計画では新耐震基準*を満足していない既存耐震不適格建築物*の耐震性の向上を計画的に促進するための、基本的な耐震対策を定めています。

促進計画の改定及び施策等の実施に際しては、「神奈川県耐震改修促進計画」や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*」、防災対策の活動指針である「川崎市地域防災計画*（震災対策編）」、及び住宅・住環境の分野別施策の基本方針である「川崎市住宅基本計画*」と整合を図ります。

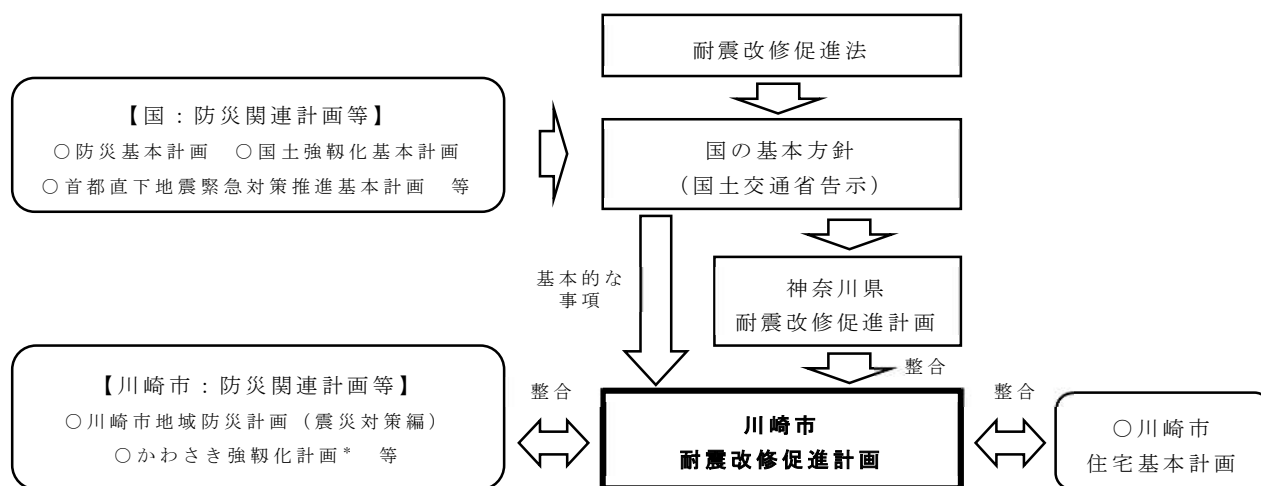


図 I－1 川崎市耐震改修促進計画の位置付け

1－3．計画期間

促進計画の計画期間は、国の基本方針を踏まえ、令和 8（2026）年度から令和 12（2030）年度までの 5 年間とします。

なお、国の基本方針や社会状況により、計画内容及び進捗状況等を検証し、必要に応じて内容の見直しを行うものとします。

1－4．計画の対象地域

促進計画の対象地域は、地震による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という促進計画の目的に鑑み、市内全域とします。

ただし、各施策において、対象地域が法律その他の規定により定められている場合は、その規定によるものとします。

1-5. 計画の対象建築物

促進計画の対象建築物は、耐震改修促進法及び国の基本方針を踏まえ、新耐震基準を満足していない既存耐震不適格建築物とし、表 I-1 のとおりとします。

表 I-1 促進計画の対象建築物

建築物名称	説明
住宅	戸建住宅、長屋、共同住宅等すべての住宅
特定建築物【資料 1～3 参照】	
多数利用建築物	学校、病院、百貨店、事務所等の多数の者が利用する建築物
危険物貯蔵場等建築物	危険物を一定数量以上貯蔵・処理する建築物
通行障害建築物	市が指定する緊急輸送道路等沿いで一定の高さ要件を満たす建築物
防災拠点建築物※ ¹	県が指定する公益上必要な防災拠点である建築物
耐震診断義務付け対象建築物	
大規模建築物	多数利用建築物及び危険物貯蔵場等建築物のうち、一定規模以上の建築物『要緊急安全確認建築物』
沿道建築物	通行障害建築物のうち、市が指定する緊急輸送道路等沿いで一定の高さ要件を満たす建築物『要安全確認計画記載建築物』
公共建築物※ ²	旧耐震基準に基づいて建築された旧耐震改修促進法※ ³ に定める「特定建築物」と、川崎市地域防災計画に定める地震防災上重要な建築物である「重要建築物*」及び市営住宅

※¹ 令和 7 年度末現在、市内において防災拠点に該当する建築物はありません。

※² その他の公共建築物については、平成 21 年に策定した「重要建築物及び特定建築物以外の庁舎等に関する耐震対策の実施方針*」に基づき、耐震化を進めることとしています。

※³ 平成 18 年の改正以前の耐震改修促進法

1-6. 震災時に通行を確保すべき道路

平成 25（2013）年 11 月に改正された耐震改修促進法では、建築物が地震によって倒壊した場合において、緊急車両等の通行を妨げ、相当多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、通行障害既存耐震不適格建築物*について、耐震診断を行わせ、又はその促進を図り、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合には、当該建築物の敷地に接する道路に関する事項について、耐震改修促進法第 6 条第 3 項第 1 号又は第 2 号により市町村耐震改修促進計画に記載できると規定しています。

本市では、耐震改修促進法第 6 条第 3 項第 1 号又は第 2 号の道路として、「川崎市地域防災計画（震災対策編）」に定められた「緊急交通路*」及び「緊急輸送道路*」内の区間を指定しています。

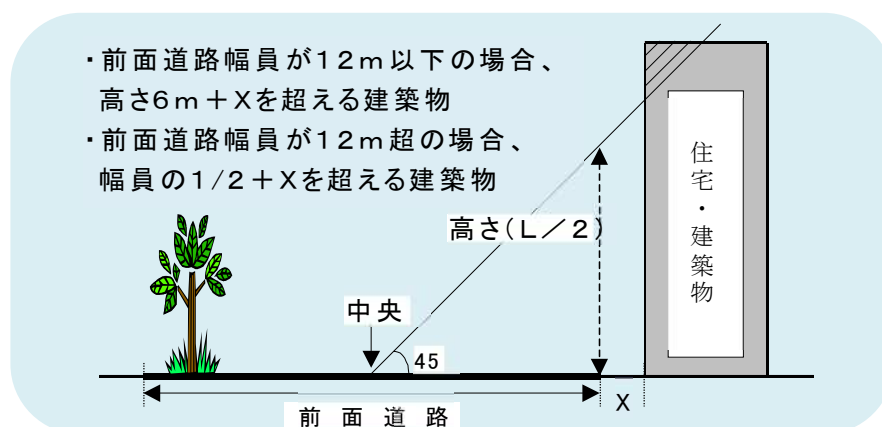


図 I-2 通行障害建築物となる一定の高さ要件

（1）耐震診断を義務化する道路の指定（耐震改修促進法第 6 条第 3 項第 1 号）

本市では平成 27（2015）年 5 月 27 日に促進計画を改定し、建築物の耐震診断を義務化する道路の指定を行いました。耐震診断を義務化する道路については、災害時に迅速かつ円滑に避難・救急活動を行うため、初動の段階で緊急車両の通行の確保が必要となる緊急交通路内の区間を指定し、また避難者への緊急物資等を届けるため、他縣市からの物資を輸送するための広域ネットワークを有する道路で、かつ市域内における重要な防災・物流拠点や災害対策本部を結ぶ道路である第 1 次緊急輸送道路内の特に重要な区間を義務化対象路線として指定しました。（以下、「指定道路」という。）【資料 2 参照】

なお、指定した路線のうち、都市計画道路の事業区間については、指定の対象外とします。ただし、耐震診断結果の報告期限以降に事業区間になったものを除きます。

○ 耐震診断の義務化の対象となる建築物（沿道建築物）

耐震診断の義務化の対象となる建築物は、耐震改修促進法に基づき、旧耐震基準で建てられた建築物で、かつ図 I-2 に示す高さを超える建築物が対象となります。

○ 沿道建築物の所有者の義務

沿道建築物の所有者は、耐震診断を行い、その結果を平成 31（2019）年 3 月 31 日までに本市に報告しなければなりません。

○ 沿道建築物の所有者の努力

沿道建築物の所有者は、耐震診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、耐震改修を行うよう努めなければなりません。

（２）耐震改修等の促進を図る道路の指定（耐震改修促進法第 6 条第 3 項第 2 号）

指定道路以外の「緊急輸送道路」については、本市域における多数の者の円滑な避難と通行を確保すべき道路として耐震化を促進する必要があるため、耐震改修促進法第 6 条第 3 項第 2 号による道路【資料 3 参照】として、対象の区間を促進計画に位置づけています。これにより、促進計画に位置づけられた道路沿いにある建築物の所有者は、耐震診断を行い、その結果に応じて耐震改修を行うよう努めることが求められます。

なお、指定した路線のうち、都市計画道路の事業区間については、指定の対象外とします。

1-7. 市・市民（所有者・管理者）の役割

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す。国の基本方針では、行政は、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ていくとともに、公共建築物の耐震化を推進することとされています。

このことから、本市は耐震診断及び耐震改修の必要性についての普及、啓発や、市民が実施する耐震診断及び耐震改修に対する指導、助言を行うほか、財政支援や情報提供、耐震診断士や耐震改修施工者の養成などの措置を講ずるよう努めます。

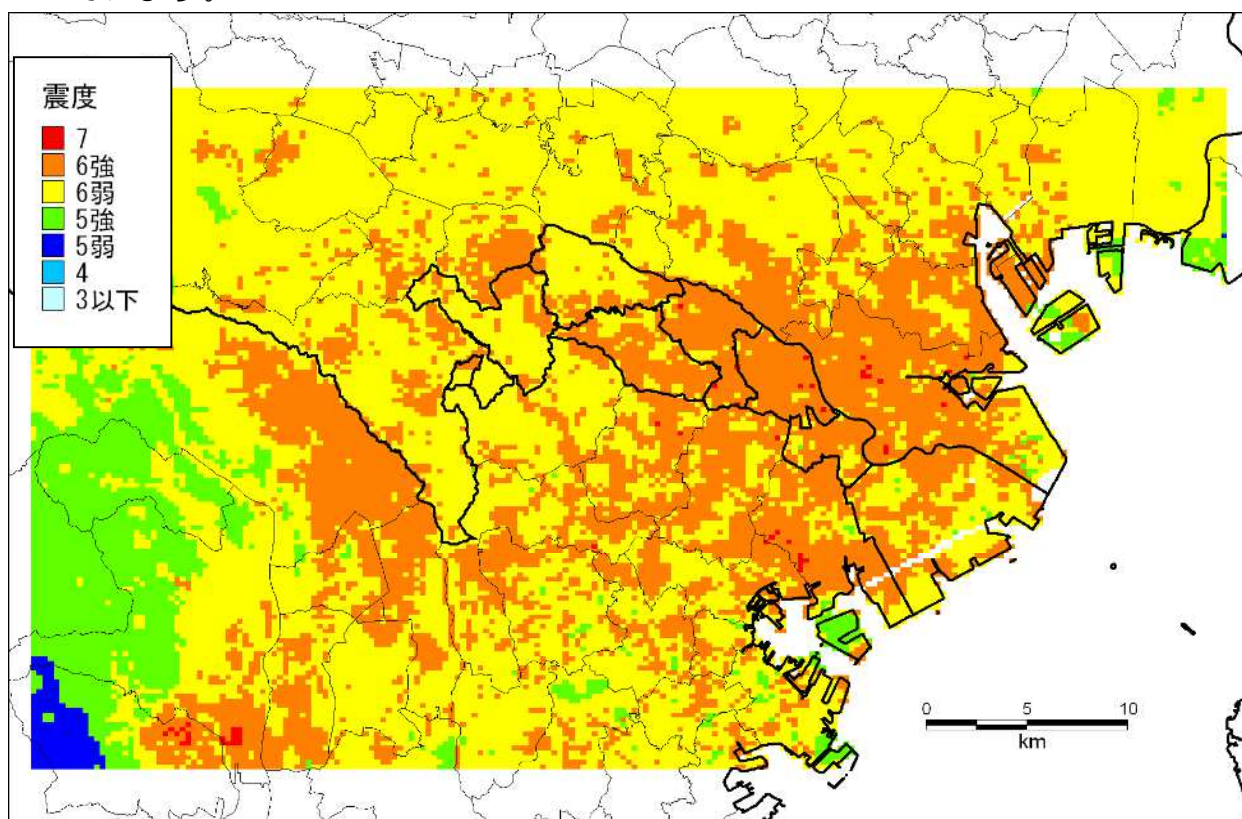
2-1. 市内に大きな被害が想定される地震

日本は大きなひずみが蓄積するプレート境界に位置し、これまでさまざまな規模の大きい地震を経験してきました。

近年では、平成 28（2016）年 4 月の熊本地震、平成 30（2018）年 9 月の北海道胆振東部地震、令和 6（2024）年 1 月の能登半島地震など大地震が頻発しており、特に平成 23（2011）年 3 月 11 日に発生した東日本大震災では、これまでの想定をはるかに上回る巨大な地震と津波により、戦後最大の被害となりました。

本市においてもさまざまな災害対策上の課題が上がり、東日本大震災の教訓を踏まえた防災対策の見直しが必要となりました。規模の大きな地震は、長期的に同じ場所で繰り返して起こる性質があり、本市に大きな被害をもたらす地震として、今後 30 年以内に 70%の確率で発生が懸念されているマグニチュード 7 級の首都直下地震*、さらには相模トラフ沿いにおける最大クラスの地震の発生が想定されています。

本市は、住宅・建築物の耐震診断・耐震改修等の取組の強化に向けて、阪神・淡路大震災の大都市の直下型地震による被害実態を踏まえながら、川崎市直下型地震*（マグニチュード 7.3）の被害想定をもとに対策の強化について取組を進めています。



図Ⅱ-1 川崎市直下の地震（M7.3）による震度分布（平成 22 年報告）

2-2. 地震被害想定調査結果[平成22年報告、平成25年報告（再検証）]

本市では、地震防災対策をより効果的に進めていくために、これまで昭和63（1988）年、平成9（1997）年、平成22（2010）年及び平成25（2013）年に地震被害想定調査を行い、調査結果を公表してきました。

平成22年調査では、「川崎市直下の地震」、「南関東地震」、「東京湾北部地震」の3地震を、平成25年調査では、平成23（2011）年に発生した東日本大震災の教訓を踏まえ、「川崎市直下の地震（再検証）」及び「元禄型関東地震」の2地震を調査し、川崎市に最大の被害をもたらす「川崎市直下の地震」を想定地震とするとともに、平成22（2010）年と平成25（2013）年の被害想定結果を比較し、安全面を考慮して被害が大きい結果をもとに施策を推進してきました。

表Ⅱ-1 木造・非木造建築物の想定被害（単位：棟）（％：全建物棟数からみた割合）
平成25年報告

構造基準	木造		RC造		S造		合計	
	大破	中破	大破	中破	大破	中破	大破	中破
H24 川崎市直下の地震	5,916 3%	7,471 4%	242 1%	676 3%	1,375 3%	2,145 4%	7,532 3%	10,293 4%
元禄型関東地震	1,544 1%	2,664 2%	90 0%	329 1%	681 1%	1,182 2%	2,315 1%	4,174 2%
自治体基準	木造		RC造		S造		合計	
	全壊	半壊	全壊	半壊	全壊	半壊	全壊	半壊
H24 川崎市直下の地震	18,019 11%	39,529 23%	586 2%	2,056 8%	2,961 5%	6,505 12%	21,566 9%	48,089 19%
元禄型関東地震	5,537 3%	23,185 14%	237 1%	1,056 4%	1,536 3%	3,865 7%	7,311 3%	28,106 11%

※元禄型関東地震、大破、中破、全壊、半壊については、資料4の用語解説を参照

平成22年報告

構造基準	木造		RC造		S造		合計	
	大破	中破	大破	中破	大破	中破	大破	中破
川崎市直下の地震	10,029 6%	10,716 6%	370 2%	875 4%	1,871 4%	2,735 5%	12,271 5%	14,326 6%
南関東地震	1,730 1%	2,815 2%	125 1%	345 1%	867 2%	1,355 3%	2,723 1%	4,514 2%
東京湾北部地震	1,378 1%	2,259 1%	84 0%	266 1%	687 1%	1,135 2%	2,149 1%	3,661 2%
自治体基準	木造		RC造		S造		合計	
	全壊	半壊	全壊	半壊	全壊	半壊	全壊	半壊
川崎市直下の地震	27,979 17%	44,583 27%	889 4%	2,540 11%	4,075 8%	7,584 14%	32,942 14%	54,707 23%
南関東地震	6,058 4%	22,971 14%	322 1%	1,045 4%	2,006 4%	3,973 8%	8,387 3%	27,988 12%
東京湾北部地震	4,838 3%	19,226 12%	229 1%	829 3%	1,605 3%	3,429 7%	6,673 3%	23,485 10%

※東京湾北部地震、南関東地震については、資料4の用語解説を参照

（川崎市地震被害想定調査*報告書より）

第3章 建築物の耐震化の現状

令和7（2025）年7月の改正以前の国の基本方針（令和6（2024）年7月）では、南海トラフ地震防災対策推進基本計画*、首都直下地震緊急対策推進基本計画*及び住生活基本計画（令和3（2021）年3月閣議決定）における目標を踏まえ、『令和12年までに耐震性が不十分な住宅を、令和7年までに耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物を、それぞれおおむね解消することを目標とする。』とされていました。

この国の基本方針を踏まえ、促進計画の前計画期間（令和2（2021）年度から令和7（2025）年度）においては、耐震化の目標値を令和7（2025）年度までに「住宅」は98%、「特定建築物」は97%と定め、耐震化を促進してきました。

3-1. 住宅の耐震化状況

住宅・土地統計調査*に基づく住宅総数における耐震化の達成状況は、令和2（2020）年度の95.6%に対して、令和7（2020）年度末で97.0%と推計され、目標値の98%には到達しなかったもののおおむね達成と判断できます。なお、住宅の種類別では、木造戸建住宅は91.6%、共同住宅等は98.4%の進捗状況となっています。

表Ⅲ-1 住宅の耐震化状況

建築物の種類	令和2年度末		令和7年度末推計	
	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	683,500戸／714,400戸	95.6%	762,800戸／785,900戸	97.0%
木造戸建住宅	139,100戸／159,900戸	86.9%	149,500戸／163,200戸	91.6%
共同住宅等	544,400戸／554,500戸	98.1%	613,300戸／622,700戸	98.4%

（住宅・土地統計調査結果に基づくまちづくり局調べ）

- ※ 「木造戸建住宅」は、木造及び防火木造の一戸建てであり、「共同住宅等」は、「木造戸建住宅」以外です。
- ※ 令和7年度末における住宅の総数と戸数については、令和5年住宅・土地統計調査をもとに、令和5年時点の戸数を算出のうえ、その後の新築・除却数等を勘案して推計しています。

3－2．特定建築物の耐震化状況

(1) 特定建築物全体

耐震改修促進法で分類される多数利用建築物、通行障害建築物等を総称する特定建築物の総数における耐震化の達成状況は、令和2（2020）年度の95.2%に対し、令和7（2025）年度末で97.0%と推計され、目標を達成と判断できます。

表Ⅲ－2 特定建築物の耐震化状況

建築物の種類	令和2年度末		令和7年度末推計	
	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	12,862 棟／13,502 棟	95.2%	13,533 棟／13,939 棟	97.0%
多数利用建築物	6,740 棟／6,968 棟	96.7%	7,145 棟／7,288 棟	98.0%
危険物貯蔵場等建築物	202 棟／244 棟	82.8%	188 棟／219 棟	85.8%
通行障害建築物	5,920 棟／6,290 棟	94.1%	6,200 棟／6,432 棟	96.3%

（まちづくり局調べ）

※ 令和7年度末における特定建築物の棟数については、令和2年度末時点の棟数をもとに、その後の新築、除却数等を勘案して推計しています。

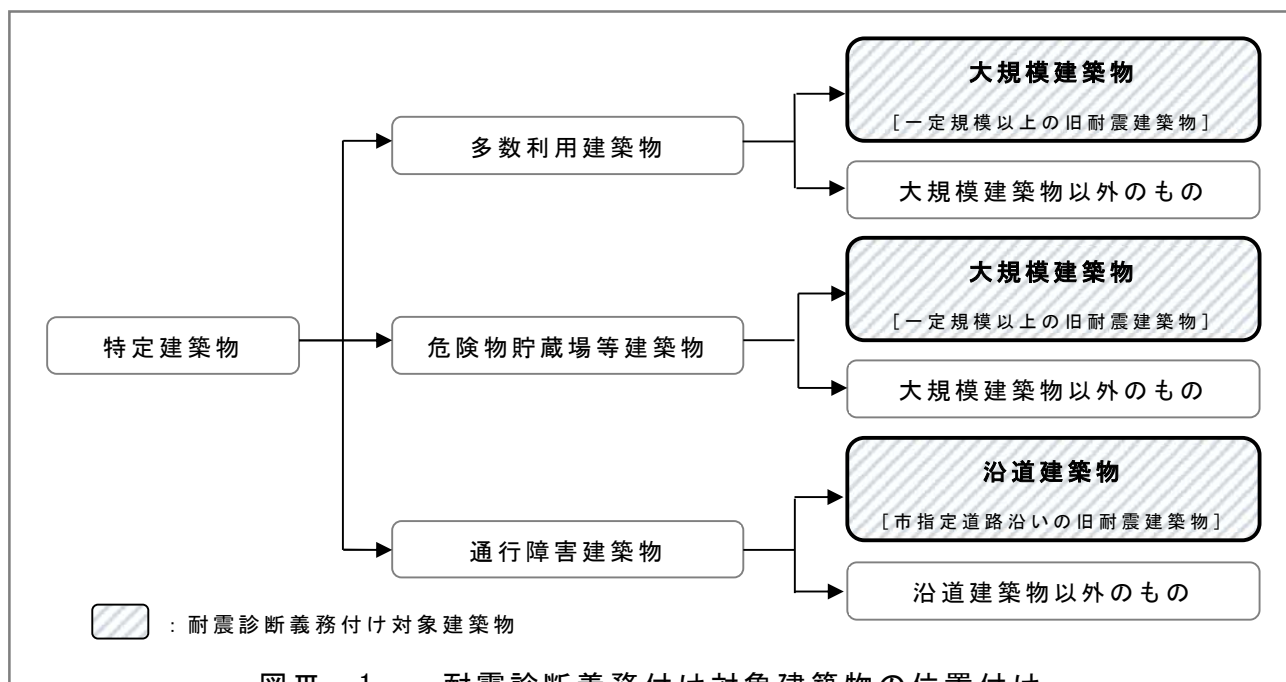
(2) 耐震診断義務付け対象建築物

特定建築物のうち、耐震改修促進法に基づき耐震診断が義務付けられている建築物の現状は、令和7（2025）年度末で対象が272棟、耐震性が不十分なものが120棟、耐震診断結果が未報告のため耐震性が不明なものが16棟となっています。

表Ⅲ－3 耐震診断義務付け対象建築物の現状

建築物の種類	令和7年度末推計			
	対象棟数			
		耐震性あり	耐震性が不十分	診断結果未報告
耐震診断義務付け対象建築物	272 棟	136 棟	120 棟	16 棟
大規模建築物	105 棟	100 棟	5 棟	0 棟
多数利用建築物	103 棟	98 棟	5 棟	0 棟
危険物貯蔵場等建築物	2 棟	2 棟	0 棟	0 棟
沿道建築物	167 棟	36 棟	115 棟	16 棟

（まちづくり局調べ）



図Ⅲ－1 耐震診断義務付け対象建築物の位置付け

3－3．公共建築物の耐震化状況

公共建築物の耐震対策については、耐震改修工事等の実施による耐震化や安全性等の観点から不特定多数の人が利用しないよう施設の使用停止をもって耐震対策の完了としています。

市営住宅を除く公共建築物については、旧耐震基準で建築された建築物のうち、平成 25（2013）年の改正以前の旧耐震改修促進法に定める「特定建築物」と、地震防災上重要な建築物である「重要建築物」に該当する 492 棟（平成 18（2006）年度時点）を対象に、平成 18（2006）年 10 月に策定した「公共建築物の耐震対策－耐震診断結果の公表と今後の対応－＊」に基づき、平成 27（2015）年度末に耐震対策を完了しました。

一方で、今般の公共施設を取り巻く社会的状況として、資産マネジメントの視点に基づき、中長期的な長寿命化・複合化等の計画的な推進や、業務継続を前提とした施設の更なる強靱化が求められていることから、公共施設の一層の安全性の確保に向けた耐震対策に取り組むため、令和 5 年 5 月に「公共建築物の耐震対策－市有 14 施設の耐震診断結果と今後の対応－＊」を策定し、対象となる施設について計画的に対策を進めています。

また、市営住宅については、平成 27（2015）年度末に耐震化率 100%となっています。

4-1. 耐震化の課題

(1) 住宅

市民の生命等を守るため、耐震化に向けた取組を進めてきた結果、住宅の耐震化率は堅調に推移し、目標の98%には到達しなかったものの、達成率97.0%と、おおむね達成となりました。今後、一層の耐震化を促進するためには、次の課題があります。

○ 木造住宅

木造住宅耐震診断士派遣制度及び木造住宅耐震改修助成制度の利用件数は、令和6（2024）年度は能登半島地震の影響により、建物の耐震化に対する関心が高まったため増加となりましたが、長期的には減少傾向にあります。【図Ⅳ-1 参照】

制度利用の促進に向けて、本市ホームページ、防災イベントや町内会回覧等のさまざまな機会を捉えて普及啓発を行うとともに、平成30（2018）年度から令和6（2024）年度に登録データ*をもとに各支援制度対象となる所有者に向けてダイレクトメールを送付し、制度の個別周知を行ってきました。また、能登半島地震後、令和5（2023）年度末から令和6（2024）年度には、市内5か所において、個別の相談会を実施してきました。こうした取組は、制度利用の促進に一定の効果がありました。

木造住宅耐震改修助成制度の制度利用者は、木造住宅耐震診断士派遣制度の制度利用者の一割程度であり、耐震診断士派遣後に耐震改修まで進む件数を増やすことが必要です。

耐震改修以外で地震への対策として、耐震シェルター・耐震ベッドの設置がありますが、平成28（2016）年の制度開始以降、耐震シェルター等設置助成制度の利用件数は低い状況に留まっています。【表Ⅳ-1 参照】

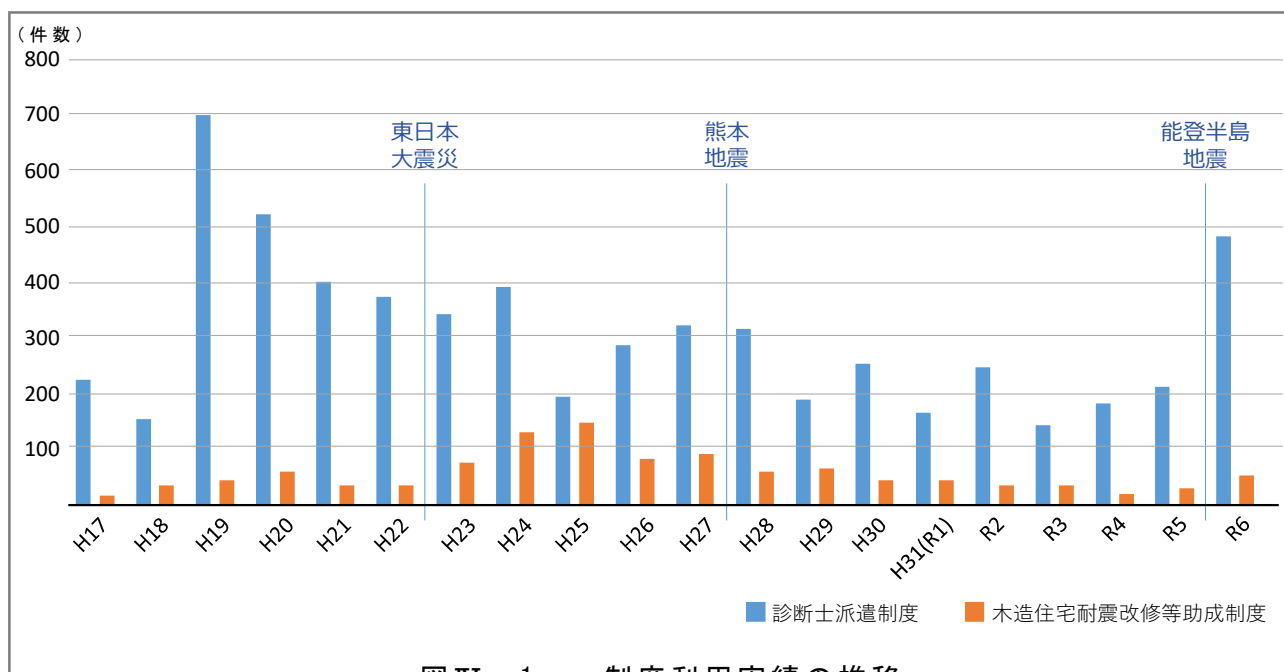
そのため、耐震シェルター等について、その費用や効果を分かりやすく周知する等、一層の普及啓発が必要です。

能登半島地震に対する国の調査報告（令和6年能登半島地震建築物被害調査等報告）では、旧耐震基準の木造建築物について、過去の震災被害と同様に倒壊率が高いことが指摘されており【図Ⅳ-2 参照】、引き続き、旧耐震木造建築物に対する耐震化を推進していく必要があります。また、平成12（2000）年5月までに建てられた新耐震基準の木造建築物の一部でも倒壊等の被害が生じたことが示されており、本市における平成12（2000）年5月以前に建築された木造住宅についても対策の検討が必要です。

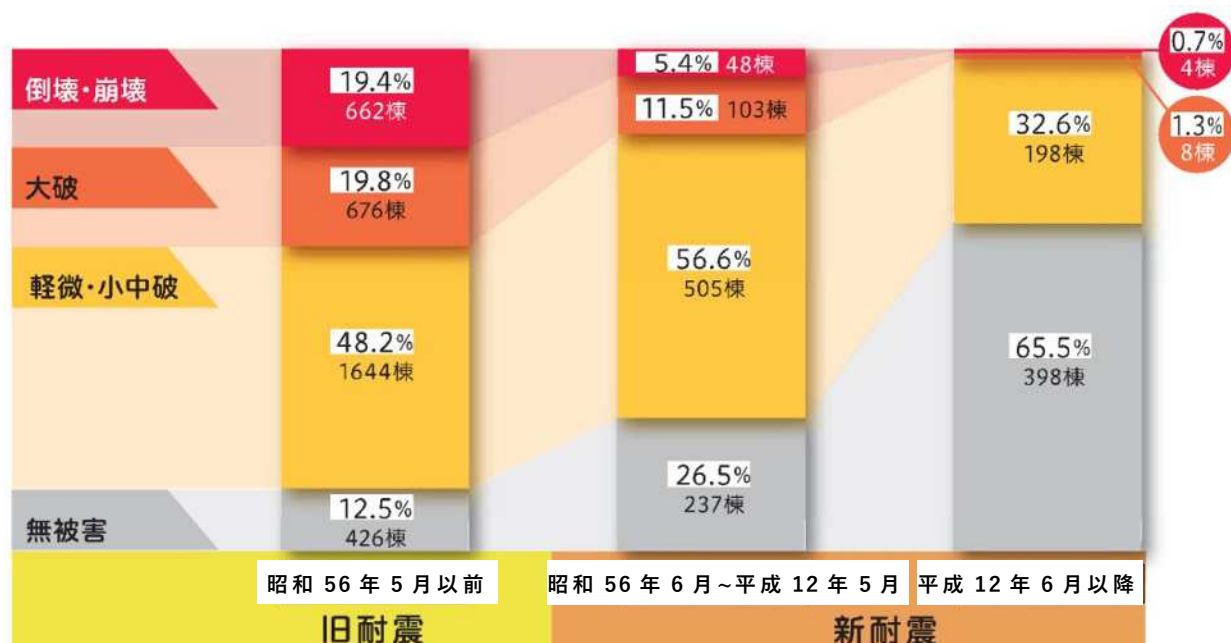
なお、耐震化が必要な住宅については、空き家や賃貸住宅といった、所有者等が居住しておらず、管理不全等により周囲に影響を及ぼす可能性があるものが残っていることも想定されるため、引き続き、住宅施策と連携をしていくことが必要です。

表Ⅳ－１ 木造住宅の耐震改修等助成の実績（単位：件）（令和７年３月末時点）

支援制度	R3	R4	R5	R6	合計
耐震診断士派遣	142	185	213	484	1,024
耐震改修助成	28	15	25	45	113
シェルター等設置助成	0	1	0	1	2



図Ⅳ－１ 制度利用実績の推移



図Ⅳ－２ 令和６年能登半島地震における木造の建築時期別の被害状況
出典：令和６年能登半島地震建築物被害調査等報告／国土交通省・建築研究所

○ 分譲マンション

耐震診断や耐震改修にかかる費用の助成や、住宅施策と連携し、川崎市マンション管理組合登録・支援制度等を活用した管理組合への情報提供、その他管理組合向けセミナー等を活用した補助制度の周知啓発等を行ってきました。

共同住宅等の耐震化率は98.4%と推計され、耐震化は進んでいるものの、令和2（2020）年5月の「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」（国土交通省）において、学識委員から「共同住宅は耐震性が不十分な建物が残る可能性がある。」、「耐震改修工事の意味合い（困難さ）が、戸建てと共同住宅ではかなり異なる。」との意見が出されているなど、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ます。

良質な住宅ストックの形成に向けた取組として、管理適正化とともに耐震化に係る支援や相談・助言、情報提供を行うなど、住宅施策と連携しながら管理組合の合意形成が円滑に進むよう支援する必要があります。

表Ⅳ－２ 分譲マンションの耐震改修等助成の実績（令和7年3月末時点）

	R3	R4	R5	R6	合計
予備調査事業（棟）	4	0	7	6	17
耐震診断助成（戸）	0	0	150	226	376
耐震設計助成（戸）	68	0	0	0	68
耐震改修助成（戸）	0	151	83	0	234

（２）特定建築物

特定建築物の目標であった耐震化率97%は達成しましたが、これまでの取組状況を踏まえ、特定建築物の倒壊等の被害を未然に防止することにより市民の生命等を守るためには、さらなる耐震化に向けて、次の課題があります。

○ 特定建築物全体

特定建築物については、本市ホームページ、防災イベントや建築基準法第12条第1項に基づく定期報告等の機会を捉えて普及啓発を行うとともに、耐震診断や耐震改修にかかる費用の助成による支援を実施してきました。しかしながら、耐震性が不十分な特定建築物はいまだ残っている状況であり、災害発生時に多数利用施設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ります。

○ 大規模建築物

平成 25（2013）年 11 月の耐震改修促進法の改正と同時に耐震診断が義務化されました。その耐震診断結果については平成 29（2017）年 3 月に市ホームページで公表し、耐震化が必要な建築物の所有者等へ個別に対応を行っているところですが、いまだ耐震性が不十分なものが 5 棟残っています。

多くの市民の被害を効果的に防止するため、不特定多数の者が利用する大規模建築物の耐震化に優先的に取り組む必要があります。

表Ⅳ－3 特定建築物（沿道建築物除く）の耐震改修等助成の実績（単位：件）

（令和 7 年 3 月末時点）

	R3	R4	R5	R6	合計
耐震診断助成	2	1	0	0	3
耐震設計助成	0	0	0	1	1
耐震改修助成	0	0	0	0	0

○ 沿道建築物

耐震診断の結果、耐震性が不十分なものが多い状況ですが、所有者等へアンケート調査を行ったところ、経済的負担や工事中の生活への影響、区分所有者間の合意形成が困難等の理由により実施に踏み出せず、耐震化が進んでいない状況にあります。

表Ⅳ－4 沿道建築物の耐震改修等助成の実績（単位：件）

（令和 7 年 3 月末時点）

	R3	R4	R5	R6	合計
耐震診断助成	10	3	1	0	14
耐震設計助成	4	1	0	1	6
耐震改修助成	2	3	2	1	8
除却助成	2	4	4	0	10

4－2．耐震化の促進に係る基本的な考え方

（１）継続的な耐震化の推進

国の基本方針において、耐震化の促進のためには、建築物の所有者等が、耐震対策を地域防災上必要な課題として捉え、意識して取り組むことが不可欠であり、行政はそうした「耐震化に取り組む所有者等をできる限り支援する」ことが求められています。そのため、市民の生命や財産を守るという観点から、本市は建築物の所有者等の取組を引き続き支援し、建物用途・規模ごとの事情に配慮したきめ細やかな耐震対策を推進していきます。

（２）重点的に耐震化を促進する建築物への取組

住戸数の多い木造戸建住宅や緊急輸送道路の道路閉塞を引き起こす要因となる沿道建築物については、効果的な普及啓発や耐震化の働きかけ、支援制度の見直し・拡充を図るなど重点的に取組を進めます。

沿道建築物については、地震に伴う建築物の倒壊による前面道路の通行障害を防止するという耐震診断義務化の趣旨から、指定道路における通行障害区間の距離により現状を整理します。また、耐震化に向けて、新たに定める指標により進捗を管理するとともに、効果の高い立地について重点的に耐震化を働きかけます。

第 5 章 建築物の耐震化の目標

住宅における令和 7（2025）年度末までの目標は、おおむね達成となったものの、依然として木造戸建住宅の耐震化率が低い状況となっています。また、特定建築物の目標は達成しましたが、特定建築物の中で特に耐震化の重要性が高いものとして耐震診断を義務付けた沿道建築物については、耐震診断後の耐震化が進んでいない状況です。

こうした耐震化の現状と課題、国の基本方針等を踏まえ、次のとおり耐震化の目標を設定します。

5－1．耐震化の目標

（１）住宅

令和 12（2030）年度までに住宅全体の耐震化率を 98%とします。

また、住宅のうち、木造戸建住宅については、令和 12 年（2030）年度までに耐震化率を 95%とします。

（２）特定建築物

大規模建築物については、令和 12（2030）年度までに耐震性が不十分なもの（5 棟）をおおむね解消します。また、沿道建築物については、令和 12（2030）年度までに通行障害解消率※を 86%とします。

※通行障害解消率については資料 4 参照。

5－2．目標設定の考え方

（１）住宅

国の基本方針の改正に伴い、住宅の目標が令和 17（2035）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に変更となったことを踏まえ、本市においても、令和 17（2035）年度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目指し、本計画の計画期間である令和 12（2030）年度までの目標値を定めます。また、耐震化率の低い木造戸建住宅については、より一層の耐震化の促進が必要であることから新たに目標値を設定します。

目標の設定にあたっては、これまでの耐震化率の進捗状況や、課題である木造戸建住宅について普及啓発等を重点的に行うなどの、今後の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」における減災目標の考え方も踏まえて設定します。

(2) 特定建築物

国の基本方針の改正に伴い、大規模建築物については耐震性が不十分なものを
おおむね解消するとされたことを踏まえ、本市においても同様の目標を設定しま
す。

また、沿道建築物については、地域の実情に応じて目標を定めるとされたこと
を踏まえ、本市においては、通行障害解消率を新たな指標とし、令和 12 年度ま
での目標値を設定します。

5-3. 耐震化目標を達成するための必要数

(1) 住宅

令和 7（2025）年度末の住宅総数は約 785,900 戸と推計されます。そのう
ち、「耐震性を満たす」ものは約 762,800 戸で耐震化率は 97.0%です。

令和 12（2030）年度末の住宅総数は約 842,400 戸まで増加が見込まれま
す。耐震化率を 98%とするために、令和 7（2025）年度末の「耐震性が不十分」
なもの約 23,100 戸に対して、約 6,300 戸の耐震化を図ります。

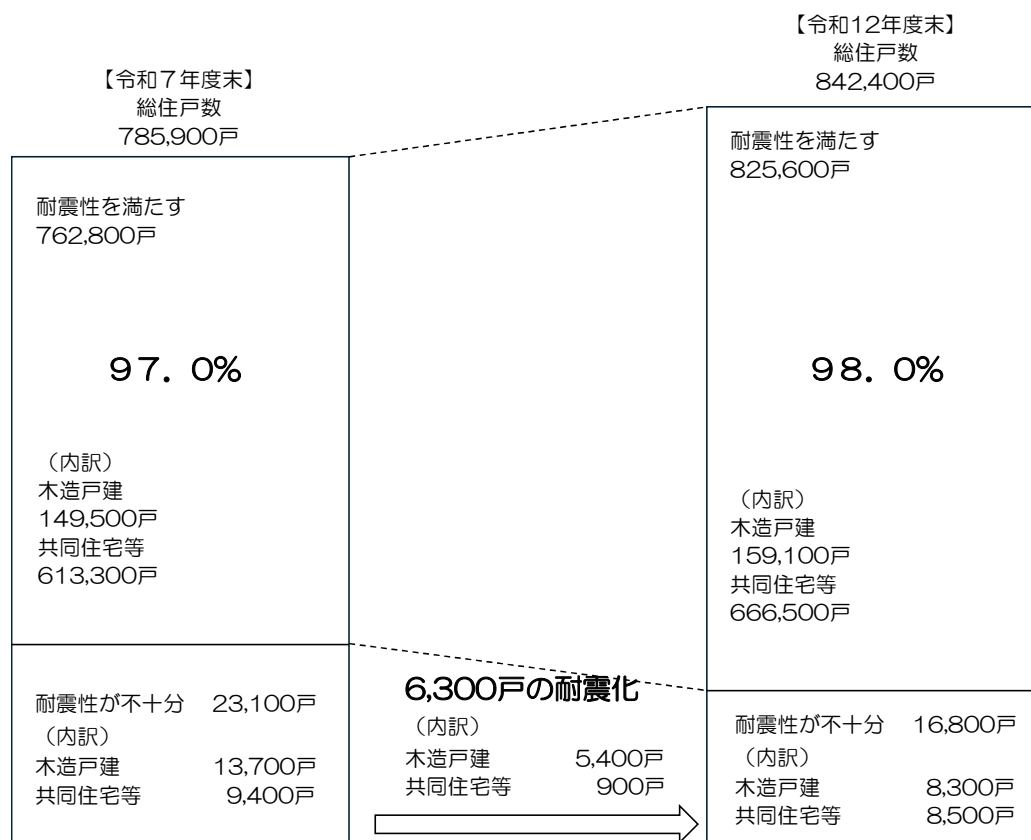


図 V-1 耐震化が必要な住宅戸数（住宅全体）

※ 住宅・土地統計調査結果をもとに推計しています。

※ 令和 12 年度末の内訳は、これまでの耐震化の進捗状況や今後の取組を勘案した推計値で
す。

また、木造戸建住宅について、令和 7（2025）年度末の総住戸数は約 163,200 戸と推計されます。そのうち、「耐震性を満たす」ものは約 149,500 戸で耐震化率は 91.6%です。

令和 12（2030）年度末の総住戸は、約 167,400 戸まで増加が見込まれます。耐震化率を 95%とするために、令和 7（2025）年度末の「耐震性が不十分」なもの約 13,700 戸に対して、約 5,400 戸の耐震化を図ります。

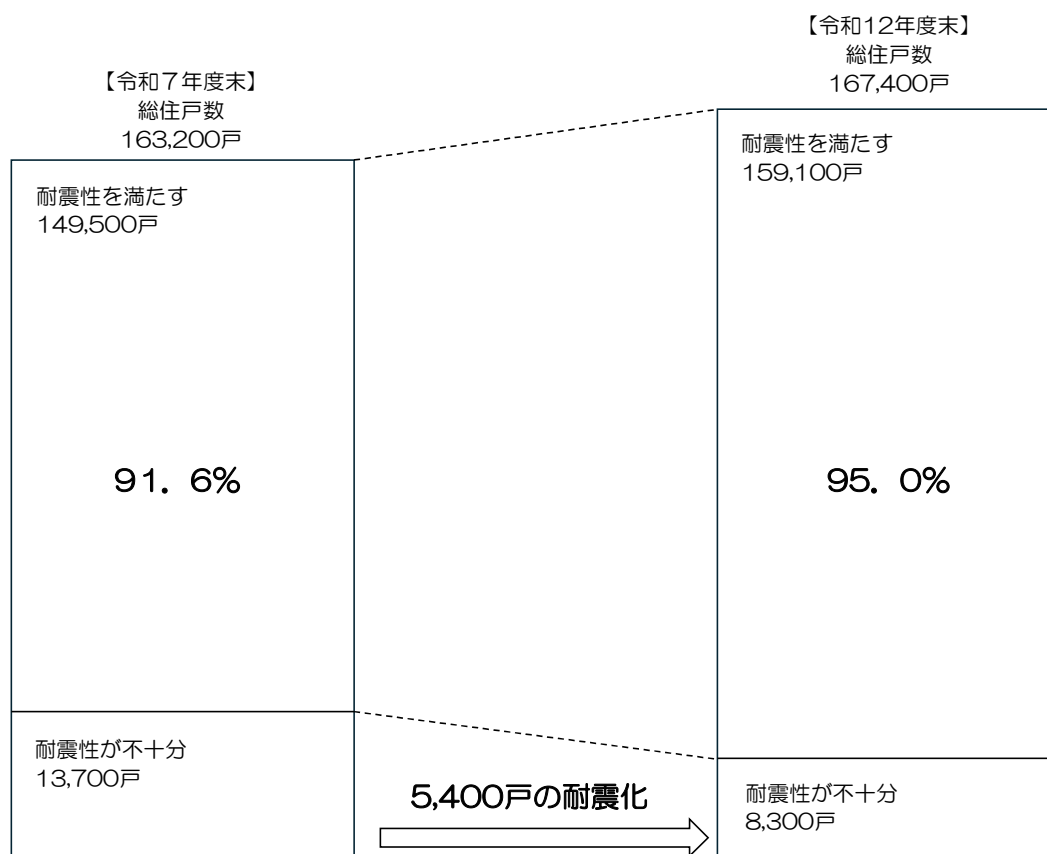


図 V - 2 耐震化が必要な住宅戸数（木造戸建住宅）

※ 住宅・土地統計調査結果をもとに推計しています。

※ 令和 12 年度末の内訳は、これまでの耐震化の進捗状況や今後の取組を勘案した推計値です。

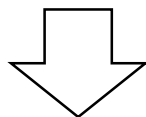
(2) 特定建築物のうち沿道建築物

特定建築物のうち沿道建築物について、令和7(2025)年度末における指定道路路線の全長は144.2kmで、そのうち通行可能区間が119.4km、通行不可能区間が24.8kmであることから、通行障害解消率は82.8%です。

令和12(2030)年度末における通行障害解消率を86.0%とするために、通行可能区間を4.7km延長するよう耐震化を図ります。

指定道路 路線の全長 A=B+C	通行可能区間	通行障害区間	通行障害解消率
	B	C	D=B/A
144.2km	119.4km	24.8km	82.8%

表V-1 沿道建築物の通行障害区間の現状（令和7年度末推計）



指定道路 路線の全長 A=B+C	通行可能区間	通行障害区間	通行障害解消率
	B	C	D=B/A
144.2km	124.1km	20.1km	86.0%

表V-2 沿道建築物の通行障害区間の目標（令和12年度末）

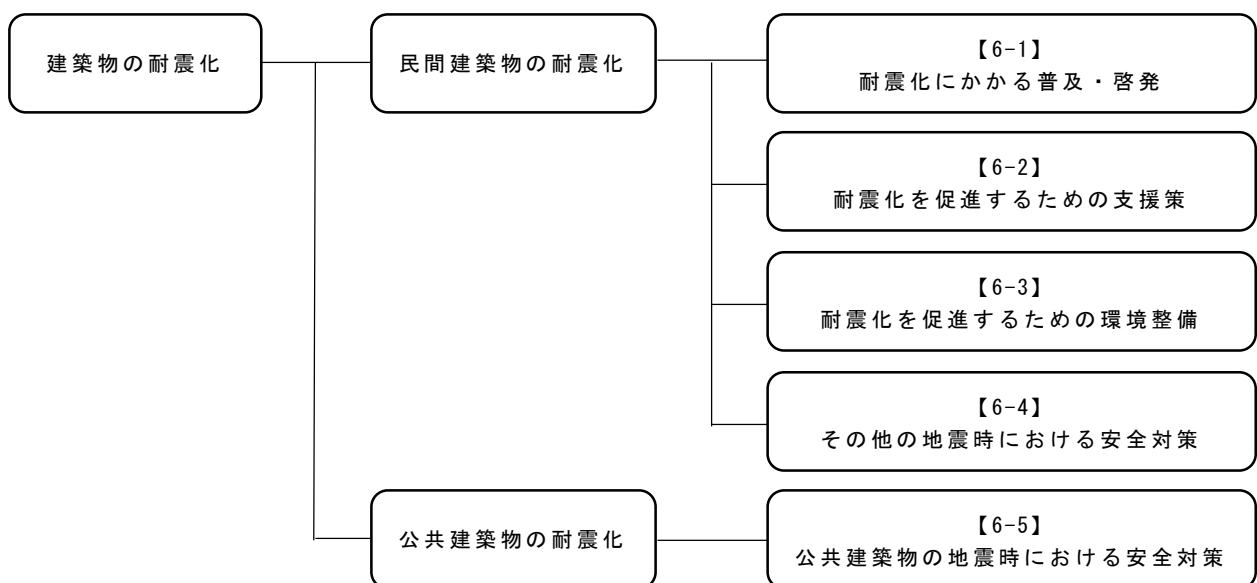
第6章 建築物の耐震化を促進するための施策

耐震化の促進に係る基本的な考え方（4-2）を踏まえ、建築物の所有者等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、重点的に取組を進めます。

また、耐震化の目標達成には、建築物の所有者等が耐震改修工事だけでなく、建替えなどの耐震対策も含めて、早期に取組を行うことが不可欠です。このことから、耐震化の支援にあたっては、耐震改修に加え、建替えや除却、災害被害の軽減に寄与する方策も含めた取組をより意識して進めます。

さらに、災害時の拠点施設となる公共建築物については、建築物の耐震性の確保だけでなく、非構造部材の脱落防止対策等を行うなど、安全性の確保に向けた取組を実施します。

これら耐震施策の実施にあたっては、国や県と連携しながら推進していくとともに、社会動向や耐震化の実態等を踏まえ、適宜支援制度の見直しを検討します。



図VI-1 耐震化を促進するための施策体系図

表Ⅵ－１ 耐震化を促進するための施策の体系

6－１．耐震化にかかる普及・啓発	住宅	特定建築物
(１)パンフレットの配布及び各種広報を活用した普及・啓発	○	○
(２)ゆれやすさマップの活用	○	○
(３)木造住宅の所有者等への個別の周知・啓発	○	
(４)町内会等と連携した出前講座	○	
(５)国の制度を活用した普及・啓発	○	
(６)マンション管理組合登録・支援制度等を活用した情報提供	○	
(７)特定建築物の所有者等への耐震化の普及・啓発		○
(８)沿道建築物の所有者等への個別の周知・啓発		○
(９)各種認定制度による耐震化の促進	○	○
(10)耐震改修に対する税の特別控除及び減額措置	○	
(11)新耐震木造住宅検証法の活用 【新規】	○	
(12)沿道建築物の耐震化状況マップの作成と公表 【新規】		○

6－２．耐震化を促進するための支援策	住宅	特定建築物
(１)木造住宅等の耐震診断及び耐震改修の促進	○	
(２)分譲マンションの予備調査、耐震診断及び耐震改修の促進	○	
(３)特定建築物等の耐震診断及び耐震改修の促進		○
(４)沿道建築物の耐震診断及び耐震改修の促進		○
(５)町内会・自治会会館整備のための耐震診断及び耐震改修の促進	-	-
(６)耐震シェルター、防災ベッドの設置に係る支援	○	

6－３．耐震化を促進するための環境整備	住宅	特定建築物
(１)耐震相談窓口の整備	○	○
(２)耐震診断士及び耐震改修施工者の養成及び名簿の作成	○	

6－４．その他の地震時における安全対策
(１)既存建築物からの落下物対策
(２)ブロック塀等の安全対策
(３)エレベーター等の安全対策
(４)特定天井の安全対策
(５)家具転倒防止による被害の軽減
(６)がけ崩れ防止による被害の軽減
(７)密集市街地の防災対策による被害の軽減
(８)緊急輸送道路の強化に向けた関係機関との連携 【新規】

6－５．公共建築物の地震時における安全対策
(１)既存建築物からの落下物対策
(２)ブロック塀等の安全対策
(３)エレベーター等の安全対策
(４)特定天井の安全対策
(５)資産マネジメントの視点に基づく公共建築物の一層の安全性の確保

6-1. 耐震化にかかる普及・啓発

民間建築物の耐震化を促進するため、地震の危険性についての注意喚起や耐震診断による安全性の確認について働きかけるとともに、耐震改修や災害被害軽減に寄与する方策、建替え等による安全確保の必要性について普及・啓発を行います。

なお、特に対策が必要な木造戸建住宅及び沿道建築物の所有者、管理者及び建築技術者等に対しては重点的に普及・啓発を実施します。

また、建築物の耐震改修等に対しては、容積率の緩和等の特例措置や税の特別措置等が設けられています。これらの措置等について広く周知し活用を促します。

(1) パンフレットの配布及び各種広報を活用した普及・啓発

地震の危険性、耐震診断や耐震改修等の必要性について啓発するため、所有者向けのパンフレットを作成し、防災訓練や防災フェア等の各種イベント及び窓口等で配布します。

また、市政だよりやホームページ等への掲載、町内会等を通じたチラシの回覧、SNSによる情報発信など、各種広報を活用し、広く市民に対し建築物の耐震化の重要性について、意識啓発を行います。

さらに、耐震化率の低い木造戸建住宅については、防災対策を身近な親族等と一緒に考えていただくため、所有者だけでなく、こどもから高齢者まで幅広い世代へ向けた啓発等も行います。

(2) ゆれやすさマップの活用

市ホームページで公開している、地震発生時に想定される地盤の違いによる地表面のゆれやすさを表した「ゆれやすさマップ*」により、地震の危険性等について意識啓発を行います。

(3) 木造住宅の所有者等への個別の周知・啓発

耐震診断後、さまざまな事情により耐震化に踏み出せない所有者等に対し、ダイレクトメールの送付による支援制度の個別周知や建築士の派遣を実施し、耐震化への疑問や不安に対する相談対応を行うことなどにより、建替え等も含めた耐震化を促進します。

さらに、さまざまな事情により耐震化を行えない所有者等に対し、耐震シェルター等の設置などの減災対策に係る支援制度についても周知します。

また、所有者等が居住していない木造住宅についても、空き家活用等の取組との連携による耐震化への働きかけを行うことにより、耐震化を促進します。

(4) 町内会等と連携した出前講座

地震発生時に大きな被害が想定される区域等を抽出し、積極的に町内会や自主防災組織等との連携の強化を図ります。その中で、出前講座を開催して専門的なアドバイスや相談対応等を行うことにより、耐震化を地域の課題として認識してもらうことで、耐震化の意識啓発を行います。

(5) 国の制度を活用した普及・啓発

木造戸建住宅の耐震化率が低いことを受け、国の制度を活用しながら効果的な普及啓発や支援制度を実施するため、次の取組等を規定した「住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」を策定し、毎年度の取組内容・目標等を定め、進捗管理を行うことにより、重点的に耐震化を促進します。

また、本プログラムについては市ホームページに掲載し、毎年度更新を行うことで進捗状況を市民へ公表します。

【耐震化を促進する取組】

- 住宅所有者に対して直接的に耐震化を促す取組
- 耐震診断を支援した住宅に対して耐震改修を促す取組
- 改修事業者等への技術力向上を図る取組及び住宅所有者から改修事業者等への接触が容易となる取組
- 耐震化の必要性に係る周知・普及

(6) マンション管理組合登録・支援制度等を活用した情報提供

耐震化の普及・啓発については、マンション管理組合をサポートする制度を担う住宅施策等と連携することにより、管理組合や区分所有者への情報提供を効果的に行います。

(7) 特定建築物の所有者等への耐震化の普及・啓発

耐震に関する相談窓口のほか、建築基準法第12条第1項に基づく定期報告に関する窓口でのパンフレットの配布など、さまざまな機会を捉えて、建築物の耐震化の重要性について意識啓発を行います。

また、大規模建築物については、所有者等へダイレクトメールの送付による支援制度の周知など、個別の相談対応を行い、耐震化を促進します。

(8) 沿道建築物の所有者等への個別の周知・啓発

耐震診断後、さまざまな事情により耐震化に踏み出せない所有者等に対し、ダイレクトメールの送付による支援制度の個別周知や建築士の派遣を実施し、耐震化への疑問や不安に対する相談対応を行うことなどにより、耐震化を促進します。

(9) 各種認定制度による耐震化の促進

建築物の耐震改修等に対して、容積率の緩和や地震に対する安全性の表示など、耐震改修促進法に基づく認定制度が設けられています。これらの認定制度について広く周知し活用を促すことで、耐震化の促進を図ります。

○ 容積率、建ぺい率の特例

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るものであり、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、当該建築物が建ぺい率関係規定、容積率関係規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められる時は、耐震改修促進法第 17 条に基づき、当該敷地に定められた建ぺい率、容積率を超えて計画することができます。

○ 建築物の地震に対する安全性の表示制度

耐震改修促進法第 22 条に基づき、地震に対する安全性が確保されている旨の認定を受けた建築物の所有者は、当該建築物やその利用に関する広告等に、認定を受けている旨を表示できます。

○ 管理組合総会の決議要件の緩和

区分所有建築物について耐震改修を行おうとする場合、耐震改修促進法第 25 条に基づく耐震改修の必要性の認定を受けることにより、建物の区分所有等に関する法律に規定する共用部分の変更決議について、管理組合総会の決議要件が、 $3/4$ 以上の多数決議から $1/2$ 以上に緩和されます。

また、区分所有法の改正（令和 8 年 4 月 1 日施行）により、決議要件が全区分所有者の $1/2$ から出席（集会）した区分所有者の $1/2$ に変更となります。

(10) 耐震改修に対する税の特別控除及び減額措置

住宅の耐震改修に対して、所得税の特別控除や固定資産税の減税措置が設けられています。これらの措置等について広く周知し活用を促すことで、耐震化の促進を図ります。

(11) 新耐震木造住宅検証法の活用 【新規】

平成 28(2016)年に発生した熊本地震では、旧耐震基準による建築物のほか、新耐震基準の在来軸組構法の木造住宅のうち、接合部等の規定が明確化される平成 12 年以前に建築された住宅についても、倒壊等の被害が見られました。

これを受けて、昭和 56（1981）年から平成 12（2000）年までに建築された木造住宅について、接合部等の状況を確認することにより耐震性能を検証する

方法として、「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法(新耐震木造住宅検証法)」がとりまとめられました。

平成 12(2000)年 5 月以前に建築された新耐震基準の在来軸組構法の木造住宅についても耐震性能の検証が適切になされるよう、当該住宅の所有者等に対して当該方法について周知し活用を促すことで、耐震化の意識啓発を行います。

なお、平成 12(2000)年 5 月以前に建築された新耐震基準の木造住宅は市内に約 48,000 戸あると推計されます。(令和 7 年度末時点)

(12) 沿道建築物の耐震化状況マップの作成と公表 【新規】

国土交通省において、令和 6(2024)年 4 月 1 日時点で沿道建築物に係る道路の指定(耐震改修促進法第 5 条第 3 項第 2 号及び第 6 条第 3 項第 1 号の規定に基づく耐震診断の義務付け対象となる道路の指定)を行っている地方公共団体がある 24 都府県を対象に、沿道建築物の耐震化状況や道路の指定状況を示したマップの作成が行われています。

作成したマップについては、令和 7(2025)年 6 月 30 日より順次国土地理院が提供する「重ねるハザードマップ」に掲載されており、今後、国土交通省の「国土数値情報ダウンロードサイト」において GIS データ*としてダウンロード可能とすることが検討されています。

提供されたマップ関連データ等を活用し、沿道建築物の耐震化の状況を記載した避難路沿道耐震化状況マップを作成及び公表することにより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を図ります。

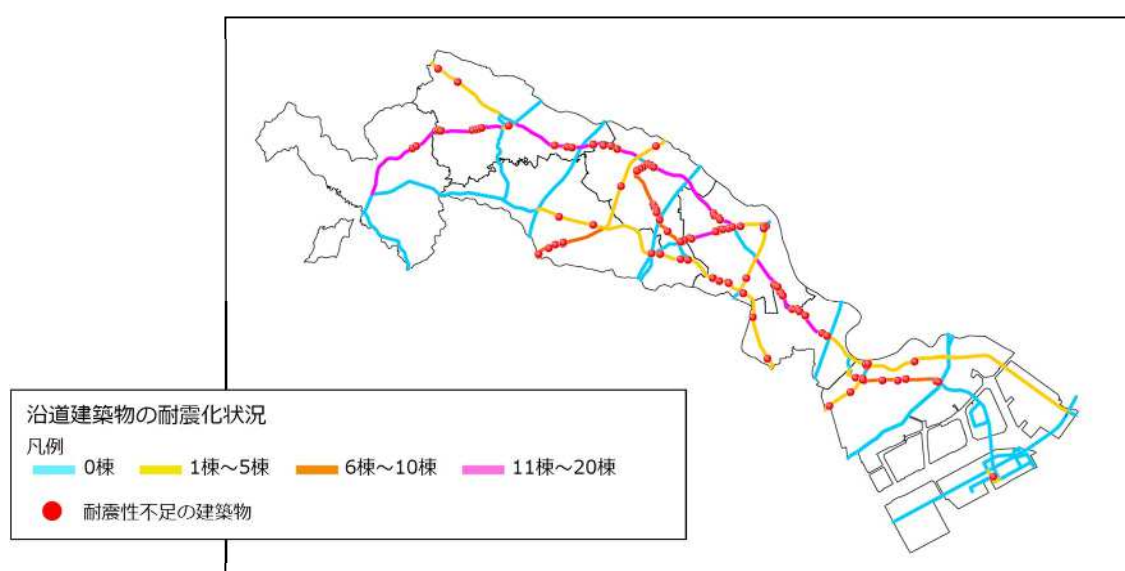


図 VI - 2 避難路沿道耐震化マップ(公開イメージ図)

6-2. 耐震化を促進するための支援策

建築物の耐震化を図るため、耐震診断や耐震改修にかかる費用の助成等の各種支援施策を実施します。また、市民の生命を守るという観点から、住宅の災害被害の軽減に寄与する支援制度により、地震から自らの身を守る選択肢を増やし、弾力的な運用を図ることで、継続的に耐震化へとつながる取組として、減災対策を推進していきます。

(1) 木造住宅等の耐震診断及び耐震改修の促進 【拡充】

○ 木造住宅耐震診断士派遣制度の実施

昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に建築の工事に着手した木造在来軸組構法の一戸建て住宅（店舗等の併用住宅を含む）、共同住宅、及び長屋で一般診断を希望する場合、所有者等の申請により、市が無料で耐震診断士を派遣し、調査・報告書作成などを行います。

さらに、平成 12（2000）年 5 月 31 日以前に建築の工事に着手した木造住宅等についても無料の診断士の派遣制度の対象とします。

○ 木造住宅耐震改修助成制度の実施

昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に建築の工事に着手した木造在来軸組構法の一戸建て住宅（店舗等の併用住宅を含む）、共同住宅、及び長屋の所有者等が精密診断・補強計画作成・工事監理及び改修工事を実施する場合、その費用の一部を助成します。また、一定の耐震性向上を図るために実施する精密診断・補強計画作成・工事監理及び部分的な改修工事を実施する場合にも、その費用の一部を助成します。

さらに、平成 12（2000）年 5 月 31 日以前に建築の工事に着手した木造住宅等についても耐震改修助成制度の対象とします。

(2) 分譲マンションの予備調査、耐震診断及び耐震改修の促進 【拡充】

○ マンション耐震診断に係る予備調査事業の実施

昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に建築の工事に着手した分譲マンションの管理組合が、当該マンションの予備調査*を実施する場合、市が無料で一級建築士を派遣し、耐震診断に向けた現況調査や診断方法などの提案を行います。

○ マンション耐震改修等事業助成制度の実施

ア 昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に建築の工事に着手した分譲マンションの管理組合が、当該マンションの耐震診断を実施する場合、その費用の一部を助成します。

イ 耐震診断の結果、改修工事が必要と判定され、耐震改修の計画を作成する場合、その費用の一部を助成します。

ウ 改修工事を実施する場合、その費用の一部を助成します。

（３）特定建築物等の耐震診断及び耐震改修の促進

○ 特定建築物等耐震改修等事業助成制度の実施

ア 昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に建築の工事に着手した特定建築物等の所有者等が、当該建築物の耐震診断を実施する場合、その費用の一部を助成します。

イ 耐震診断の結果、改修工事が必要と判定され、耐震改修の計画を作成する場合、その費用の一部を助成します。

ウ 改修工事を実施する場合、その費用の一部を助成します。

（４）沿道建築物の耐震診断及び耐震改修の促進 【拡充】

○ 耐震診断義務化沿道建築物耐震改修等事業助成制度の実施

ア 耐震診断義務化沿道建築物の所有者等が、当該建築物の耐震診断を実施する場合、その費用の一部を助成します。

イ 耐震診断の結果、改修工事が必要と判定され、耐震改修の計画を作成する場合、その費用の一部を助成します。

ウ 改修工事（段階的改修*を含む）や除却を実施する場合、その費用の一部を助成します。

（５）町内会・自治会会館整備のための耐震診断及び耐震改修の促進

○ 町内会・自治会会館整備補助金交付制度の活用

昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に建築の工事に着手した町内会・自治会会館の所有者等が耐震診断・補強計画作成・工事監理・補強工事を実施する場合、その費用の一部を助成します。

（６）耐震シェルター、防災ベッドの設置に係る支援

○ 耐震シェルター等設置助成制度の実施

昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に建築の工事に着手した木造の一戸建て住宅（店舗等の併用住宅を含む）等の所有者等が耐震シェルターや防災ベッドを設置する場合、その費用の一部を助成します。

6-3. 耐震化を促進するための環境整備

市で用意する相談窓口以外にも、建築関係団体等と連携しながら耐震改修に係る技術者に相談しやすい環境を整備します。また、技術者や耐震改修の手法についての警戒感を緩和できるよう、相談可能な技術者の名簿を作成し、公表することや、耐震改修等の手法及び一般的な費用などの情報を提供します。

(1) 耐震相談窓口の整備

マンション管理や住宅リフォームの無料相談窓口であるハウジングサロン（運営者：川崎市住宅供給公社）において実施する耐震相談に加え、必要に応じて相談会などの臨時的耐震相談窓口の開設等、建築関係団体等と連携しながら、耐震相談窓口の整備を行います。

(2) 耐震診断士及び耐震改修施工者の養成及び名簿の作成

「木造住宅耐震診断士派遣制度」及び「木造住宅耐震改修助成制度」を適切かつ円滑に行えるように、木造住宅耐震診断士・耐震改修施工者登録講習会を開催し、木造住宅の耐震診断及び耐震改修に必要な知識や技術向上を図るなど、耐震診断士及び耐震改修施工者の養成に努めます。

また、登録講習を受けて市に登録した耐震診断士及び耐震改修施工者について、耐震診断士名簿及び耐震改修施工者名簿を作成し、相談窓口等で情報提供を行います。

6-4. その他の地震時における安全対策

国の基本方針において、行政はブロック塀の倒壊防止、窓ガラス、天井、外壁等の非構造部材の脱落防止対策についての改善指導や、地震時のエレベーター内の閉じ込め防止対策、エスカレーターの脱落防止対策等の実施に努めるものとされています。

本市では、それらの改善指導を行うことに加えて、地震時における安全対策について周知啓発や支援を行います。

(1) 既存建築物からの落下物対策

建築基準法第12条第1項に基づく定期報告等の機会を捉え、建築物の所有者等に対し、外装仕上げ材や屋上等に設置された機器・工作物の定期的な調査・改修工事の実施等、安全性の確保について指導・啓発を行います。

さらに、看板等についても、適正に維持管理が行われるよう、所有者等に指導・啓発を行います。

(2) ブロック塀等の安全対策

震災後の避難所（小学校）までの避難経路の安全性を確保するため、道路及び公園等に面する安全性が確保できないブロック塀等について、塀の所有者への改善指導を行うとともに、それらの撤去を支援します。

また、ブロック塀等の安全点検等に関するリーフレットの配布や相談窓口の設置等により、安全対策について意識啓発を行います。

(3) エレベーター等の安全対策

建築基準法第 12 条第 3 項に基づく定期報告・検査の機会を捉え、エレベーターやエスカレーターを備える建築物の所有者等に対し、地震時等管制運転装置*の設置や脱落防止対策など、震災時におけるエレベーター等の安全性の確保について、指導・啓発を行います。

(4) 特定天井*の安全対策

建築基準法第 12 条第 1 項に基づく定期報告等により対象建築物の把握を行い、安全対策の実施を指導・啓発します。

(5) 家具転倒防止による被害の軽減

○ 家具転倒防止金具取付事業の活用

地震の発生時に起こる家具転倒事故を防ぐため、高齢者・障害者のみの世帯で、自ら家具転倒防止金具を取り付けることが困難な世帯を対象として、対象者が居住する家屋の家具 3 台までについて、金具を無料で取り付けます。

(6) がけ崩れ防止による被害の軽減

○ 宅地防災工事助成金制度の活用

近年、地震や大雨により、各地で老朽化した擁壁の倒壊などのがけ崩れが発生し、地域に大きな影響を与えています。このことから、擁壁等の防災・減災工事の促進を図り、地震や大雨等による宅地災害を防止し、市民が安心・安全に暮らせるまちづくりを推進するため、擁壁等における改修・復旧等を目的とした宅地防災工事、及び補修・補強等を目的とした宅地減災工事に対し、工事費用の一部を助成します。

(7) 密集市街地の防災対策による被害の軽減

老朽化した木造建築物が密集し、道路等の基盤整備が十分でない密集市街地のうち、地震による火災が発生した場合の延焼により建築物に著しい被害が生ずるおそれのある地区で、特に建築物の不燃化を推進する必要があると認めるものを

「不燃化重点対策地区」とし、川崎区の「小田周辺地区」と幸区の「幸町周辺地区」を指定しています。

不燃化重点対策地区においては、建物の新築時の耐火性能強化を義務化する防火規制条例と併せた老朽建築物の除却や建築物の耐火性能強化に要する費用への補助により不燃化を促進するとともに、共同化などによる無接道敷地の改善、区画道路の拡幅及び火災延焼の抑制等に資する公園・防災空地の整備など、災害に強く安全で快適な住環境の形成を進めるハード面の取組を実施します。

さらに、広報紙の配布などによる地域住民の防災意識醸成に向けた啓発等のソフト面の取組を実施します。

また、不燃化重点対策地区に次いで火災延焼リスクの高い防災まちづくり推進地区では、地域住民主体の防災活動の醸成に向けて、地区内の町内会を対象に防災まちづくり支援を実施します。

防災まちづくり支援では、防災アンケートやまち歩きなどを通じて、地域の防災に関するニーズを踏まえた取組を積み重ねることで、地域コミュニティを強化して地域防災力を向上させるとともに、地域に即した防災まちづくり計画を作成するなど、主にソフト面の取組を実施します。

（８）緊急輸送道路の強化に向けた関係機関との連携 【新規】

緊急輸送道路は、災害発生直後から緊急輸送を円滑かつ確実に実施するための道路ネットワークとして機能する必要があることから、沿道建築物の耐震化や道路環境の整備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す。

このため、道路部局等関係機関と密に連携し、沿道建築物の耐震化状況マップも活用しながら、緊急輸送道路の強化に向けた施策の推進を図ります。

6－5．公共建築物の地震時における安全対策

公共建築物については、災害時には避難場所や防災拠点などに使用されます。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安全性の確保が求められています。

このことから、ブロック塀の倒壊防止、窓ガラス、天井、外壁等の非構造部材の脱落防止対策、地震時のエレベーター内の閉じ込め防止対策、エスカレーターの脱落防止対策等を行うなど、一層の安全性の確保に向けた取組を実施します。

（１）既存建築物からの落下物対策

市が保有する施設について、建築基準法第 12 条第 2 項に基づき定期点検を行うなど、窓ガラス、外壁、看板等についての落下防止措置を実施します。

（２）ブロック塀等の安全対策

平成 30（2018）年 6 月に発生した大阪府北部地震を受け、市が保有する施設のブロック塀等について調査を行い、優先度の高いものについて撤去や代替柵を設置するなどの対応を行っています。

また、それ以外のブロック塀等についても、継続的に劣化状況の確認を行い、適正な管理を行っていきます。

（３）エレベーター等の安全対策

市が保有する施設のエレベーターやエスカレーターについては、エレベーター等の更新・改修にあわせて、地震時等管制運転装置の設置や脱落防止措置等を行い、安全性の確保を図っていきます。

（４）特定天井の安全対策

市が保有する施設の特定天井の脱落対策を定めた「川崎市公共建築物特定天井対応方針*」に基づき、対象施設について令和 7 年度内に全て事業に着手しました。今後は着実に対策が完了するよう、取組を進めていきます。

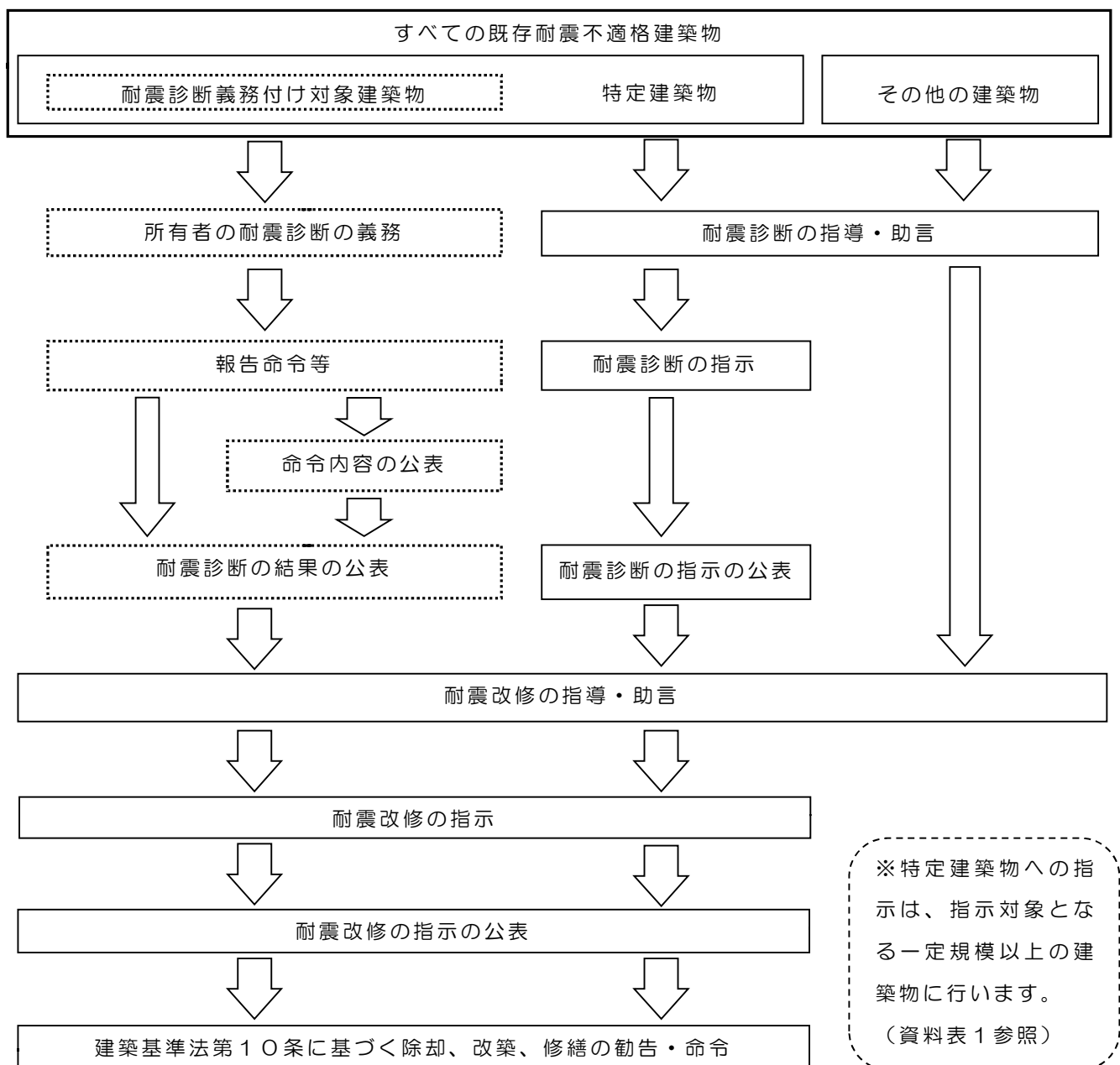
第 7 章 耐震改修促進法等による指導等の実施

7-1. 指導等を行う建築物

すべての既存耐震不適格建築物の所有者は、耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行うよう努めなければなりません。

本市は、当該建築物について、耐震診断及び耐震改修の必要性が認められるような場合は、耐震改修促進法に基づく指導、助言、指示等を行います。

なお、耐震診断義務付け対象建築物については、重点的に指導等を実施します。



本市は、上記指示を公表したにもかかわらず、当該建築物の所有者が、正当な理由がなくその指示に従わず、地震に対する安全性について、著しく保安上危険な建築物については、建築基準法第10条に基づく勧告・命令を行います。

7-2. 指導等の実施

本市では平成 18（2006）年の耐震改修促進法の改正に伴い、特定建築物の状況把握と耐震化の促進を図るため、台帳整備を行ってきました。さらに平成 25（2013）年 11 月の耐震改修促進法の改正を受け、耐震診断義務付け対象建築物について耐震化を促進するため、台帳整備を行い、耐震診断の実施及び結果の報告を求めるとともに、耐震化に係る支援を行っています。

（1）耐震診断義務付け対象建築物

耐震診断義務付け対象建築物の所有者は、耐震診断を行い、その結果を下記の報告期限までに本市に報告することとしていました。

耐震診断義務付け対象建築物の耐震診断の結果については、法に基づき、市ホームページにおいて公表しています。

耐震診断義務付け対象建築物	報告期限	結果の公表時期
大規模建築物	平成 27（2015）年 12 月 31 日	平成 29（2017）年 3 月
沿道建築物	平成 31（2019）年 3 月 31 日	令和 3（2021）年 5 月

耐震診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認めるときは、耐震改修促進法第 12 条に基づき、所有者に対し、耐震改修について必要な指導及び助言を行います。

また、必要な耐震改修が行われていないと認めるときは、所有者に対し、必要な指示を行うとともに、指示を受けた所有者が、正当な理由なく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表します。

（2）特定建築物

特定建築物（耐震診断義務付け対象建築物を除く。）について、耐震診断及び耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、耐震改修促進法第 15 条に基づき、所有者に対し、耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言を行います。

また、特定建築物のうち、指示対象となるもの（資料表 1）について、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は、所有者に対し、必要な指示を行うとともに、指示を受けた所有者が、正当な理由なく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表します。

（3）既存耐震不適格建築物

既存耐震不適格建築物（耐震診断義務付け対象建築物及び特定建築物を除く。）について、耐震診断及び耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、耐震改修促進法第 16 条に基づき、所有者に対し、耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言を行います。

資料編

資料 1 特定建築物に該当する用途・規模要件

資料 2 耐震診断を義務化する道路及び区間

資料 3 耐震改修等の促進を図る道路及び区間

資料 4 通行障害解消率について

資料 5 用語解説（本文中*印のある語句）

資料 6 補助制度概要一覧

参考資料 1 建築物の耐震改修の促進に関する法律（抜粋）

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 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とりまとめ参考資料（抜粋）

参考資料 4 主な震災と建築基準法構造関係規定等の改正経緯

【資料１】特定建築物に該当する用途・規模要件

資料表１ 特定建築物に該当する用途・規模要件

区分	用途		特定建築物の要件	指示対象となる 特定建築物の要件	耐震診断義務付け対象 となる特定建築物の要件	
多数利用建築物	学校	小学校、中学校、義務教育学校、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。）	大規模建築物	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		階数 1 以上かつ 1,000 ㎡以上	階数 1 以上かつ 2,000 ㎡以上 （一般公共の用に供されるものに限る）		階数 1 以上かつ 5,000 ㎡以上 （一般公共の用に供されるものに限る）
	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			階数 3 以上かつ 2,000 ㎡以上		階数 3 以上かつ 5,000 ㎡以上
	ホテル、旅館					
	賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舍、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		階数 3 以上かつ 1,000 ㎡以上	階数 2 以上かつ 750 ㎡以上		階数 2 以上かつ 1,500 ㎡以上
	幼稚園、幼保連携型認定こども園、保育所			階数 3 以上かつ 2,000 ㎡以上		階数 3 以上かつ 5,000 ㎡以上
	博物館、美術館、図書館					
	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。）			階数 3 以上かつ 2,000 ㎡以上		階数 3 以上かつ 5,000 ㎡以上
	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			階数 3 以上かつ 2,000 ㎡以上 （一般公共の用に供されるものに限る）		階数 3 以上かつ 5,000 ㎡以上 （一般公共の用に供されるものに限る）
	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			階数 3 以上かつ 2,000 ㎡以上		階数 3 以上かつ 5,000 ㎡以上

危険物貯蔵場等建築物	危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物 ※詳細は次表参照	政令で定める数量以上の危険物を貯蔵又は処理するすべての建築物	500 m ² 以上		階数 1 以上かつ 5,000 m ² 以上で敷地境界線から一定距離以内に存する建築物
通行障害建築物	その敷地が都道府県耐震改修促進計画に記載された道路又は市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害建築物	法第 5 条第 3 項第 2 号及び法第 6 条第 3 項第 1 号の道路の沿道建築物で一定高さ以上のもの	すべて建築物	沿道建築物	すべての建築物
防災拠点建築物		法第 5 条第 3 項第 3 号及び法第 6 条第 3 項第 2 号の道路の沿道建築物で一定高さ以上のもの			
	都道府県耐震改修促進計画に記載された公益上必要な建築物	法第 5 条第 3 項第 1 号に規定する建築物			

資料表 2 危険物貯蔵場等建築物となる危険物の数量一覧

危険物の種類	危険物の数量	耐震診断が義務化される要件 (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)
① 火薬類(法律で規定) イ 火薬 ロ 爆薬 ハ 工業雷管若しくは電気雷管又は信号雷管 ニ 銃用雷管 ホ 実包若しくは空包、 信管若しくは火管又は電気導火線 ヘ 導爆線又は導火線 ト 信号炎管及び信号火箭又は煙火 チ その他の火薬を使用した火工品 その他の爆薬を使用した火工品	10t 5t 50 万個 500 万個 5 万個 500km 2t 10t 5t	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
② 消防法第 2 条第 7 項に規定する建築物	危険物の規制に関する政令別表第三の指定数量の欄に定める数量の 10 倍の数量	50m
③ 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及び同表備考第 8 号に規定する可燃性液体類	可燃性固体類 30t 可燃性液体類 20 m ³	
④ マッチ	300 マッチトン (※)	
⑤ 可燃性のガス(⑥及び⑦を除く)	2 万 m ³	13.33m
⑥ 圧縮ガス	20 万 m ³	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)
⑦ 液化ガス	2,000t	
⑧ 毒物及び劇物取締法第 2 条第 1 項に規定する毒物又は同条第 2 項に規定する劇物(液体又は気体のものに限り)	毒物 20t 劇物 200t	—

※マッチトンはマッチの計量単位。1 マッチトンは、並型マッチ(56×36×17mm)で 7,200 個、約 120kg

i) 特定建築物の要件

上記の表の数量以上の危険物の貯蔵又は処理場の用途に供する建築物

ii) 指示対象となる特定建築物の要件

床面積の合計が 500 m²以上で上記の表の数量以上の危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物

iii) 要緊急安全確認大規模建築物で、耐震診断が義務化される特定建築物

床面積の合計が 5,000 m²以上で上記の表の数量以上の危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供しており、かつ、敷地境界線からの距離が上記の表の距離以内に存する建築物

【資料２】耐震診断を義務化する道路及び区間（耐震改修促進法第６条第３項第１号）

路線名		区間
1	東名高速道路	東京都境から横浜市境までの間
2	国道４６６号（第三京浜道路）	東京都境から横浜市境までの間
3	首都高速道路（横羽線、川崎線及び湾岸線）	東京都境から横浜市境までの間（横羽線、湾岸線） 大師ＪＣＴから川崎浮島ＪＣＴまでの間（川崎線）
4	国道１号	東京都境から横浜市境までの間
5	国道１５号	東京都境から横浜市境までの間
6	国道１３２号	国道１５号交点から川崎区夜光までの間
7	国道２４６号	東京都境から横浜市境までの間
8	国道４０９号（東京湾アクアライン及び県道９号川崎府中を含む）	川崎区浮島町（川崎浮島ＪＣＴ）から東京都境までの間（４０９号、川崎府中） 川崎浮島ＪＣＴから千葉県境までの間（東京湾アクアライン）
9	県道２号線 東京丸子横浜	東京都境から横浜市境までの間
10	県道３号線 世田谷町田	東京都境から町田市境までの間
11	県道６号線 東京大師横浜	東京都境から横浜市境までの間
12	県道１２号線 横浜上麻生	横浜市境から上麻生交差点までの間
13	県道１４号線 鶴見溝ノ口	国道４０９号交点～市道高津５号線交点 市道野川柿生線交点～横浜市境
14	県道４５号線 丸子中山茅ヶ崎	東京都境から横浜市境までの間
15	国道３５７号	東京都境～横浜市境
16	県道９号線 川崎府中	国道１５号交点から東京都境
17	県道１３号 横浜生田	県道川崎府中交点～市道尻手黒川線交点
18	市道 野川菅生線	県道丸子中山茅ヶ崎交点～県道横浜生田交点
19	市道 尻手黒川線	県道鶴見溝ノ口交点～県道丸子中山茅ヶ崎交点 県道横浜生田交点～県道世田谷町田交点
20	市道 川崎駅東扇島線	国道１３２号交点～川崎区東扇島
21	市道 千鳥町１号線	川崎区千鳥町地内
22	市道 東扇島１号線	川崎区東扇島地内
23	市道 駅前本町線	川崎区駅前本町
24	市道 野川柿生線	県道鶴見溝ノ口交点～市道高津５号線交点
25	市道 高津５号線	市道野川柿生線交点～県道鶴見溝ノ口交点
26	臨港道路 内貿６号道路	市道東扇島１号線交点～北岸２号道路交点
27	臨港道路 緑地前道路	市道東扇島１号線交点～船溜道路交点
28	臨港道路 船溜道路	緑地前道路交点～東扇島９号パース
29	臨港道路 幹線５号道路	市道東扇島１号線交点～外貿９号道路交点
30	臨港道路 外貿９号道路	幹線５号道路交点～川崎コンテナ２号岸壁
31	臨港道路 北岸２号道路	内貿６号道路交点～東扇島３１号パース
32	臨港道路 外貿５号道路	市道東扇島１号線交点～船溜道路交点

※上記路線のうち、都市計画道路の事業区間については、指定の対象外となります。ただし、耐震診断結果の報告期限以降に事業区間となったものを除きます。

東京都

横浜市



緊急交通路指定想定路線

- ① 東名高速道路
- ② 国道466号 (第三京浜道路)
- ③ 首都高速道路 (横羽線、川崎線及び湾岸線)
- ④ 国道1号
- ⑤ 国道15号
- ⑥ 国道132号
- ⑦ 国道246号
- ⑧ 国道409号 (東京湾アクアライン及び国道9号川崎府中を含む)
- ⑨ 国道2号線 東京丸子横浜
- ⑩ 国道3号線 世田谷町田
- ⑪ 国道6号線 東京大師横浜
- ⑫ 国道12号線 横浜上麻生
- ⑬ 国道14号線 鶴見溝ノ口
- ⑭ 国道45号線 丸子中山茅ヶ崎

第1次緊急輸送道路

- ⑮ 国道357号
- ⑯ 国道9号 川崎府中 (国道409号含む)
- ⑰ 国道13号 横浜生田
- ⑱ 市道 野川管生線
- ⑲ 市道 尻手黒川線 (国道鶴見溝ノ口交点～国道丸子中山茅ヶ崎交点)
- ⑳ 市道 川崎鶴見溝ノ口交点～国道世田谷町田交点)
- ㉑ 市道 川崎駅東陽島線
- ㉒ 市道 千鳥町1号線
- ㉓ 市道 東陽島1号線
- ㉔ 市道 駅前本町線
- ㉕ 市道 野川柿生線
- ㉖ 市道 荻津5号線
- ㉗ 臨港道路 内貿6号道路
- ㉘ 臨港道路 緑地前道路
- ㉙ 臨港道路 幹線5号道路
- ㉚ 臨港道路 外貿9号道路
- ㉛ 臨港道路 北岸2号道路
- ㉜ 臨港道路 外貿5号道路

※上記路線のうち、都市計画道路の事業区間については、指定の対象外となります。

ただし、耐震診断結果の報告期限以降に事業区間になったものを除きます。

資料図1 耐震診断を義務化する道路の路線図

【資料3】耐震改修等の促進を図る道路及び区間（耐震改修促進法第6条第3項第2号）

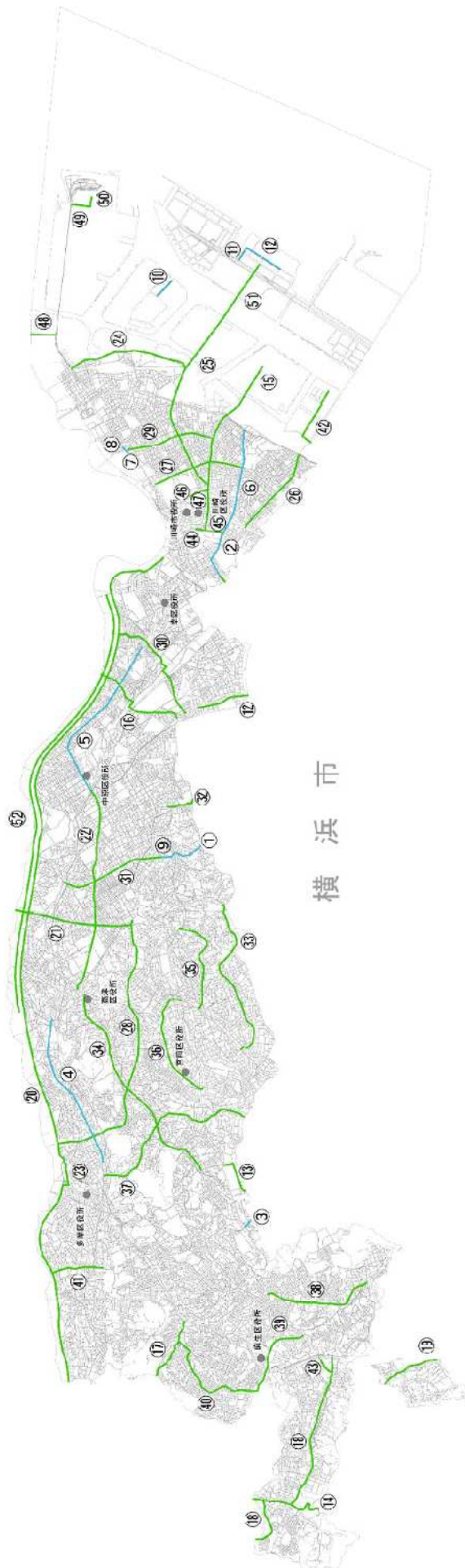
路線名		区間
1	県道106号 子母口綱島	市道宮内新横浜線交点～横浜市境
2	県道140号 川崎町田	国道15号交点～横浜市境
3	市道 稗原線	市道尻手黒川線交点～横浜市境
4	市道 鹿島田菅線	県道川崎府中交点～県道川崎府中交点
5	市道 川崎駅丸子線	国道409号交点～国道409号交点
6	市道 南幸町渡田線	国道15号交点～県道東京大師横浜交点
7	市道 鈴木町1号線	国道409号交点～川崎区中瀬2丁目地先
8	市道 中瀬1号線	川崎区中瀬2丁目地先～国道409号交点
9	市道 宮内新横浜線	尻手黒川線交点～県道子母口綱島交点
10	臨港道路 千鳥町換気所周辺道路	千鳥町地内（千鳥町7号バス～市道千鳥町1号線交点）
11	臨港道路 外貿7号道路	東扇島地内（臨港道路コンテナ道路交点～国道357号交点）
12	臨港道路 コンテナ道路	東扇島地内（川崎港コンテナターミナル～臨港道路外貿7号道路交点）
13	県道13号 横浜生田	市道尻手黒川線交点～横浜市境
14	県道19号 町田調布	稲城市境～町田市境
15	県道101号 扇町川崎停車場	川崎区駅前本町～川崎区扇町
16	県道111号 大田神奈川	東京都境～横浜市境
17	県道124号 稲城読売ランド前停車場	県道世田谷町田交点～稲城市境
18	県道137号 上麻生連光寺	県道世田谷町田交点～県道町田調布交点 県道町田調布交点～稲城市境
19	県道139号 真光寺長津田	町田市境～町田市境
20	市道 幸多摩線	国道409号交点～県道世田谷町田交点
21	市道 二子千年線	市道幸多摩線交点～市道子母口宿河原線交点
22	市道 小杉菅線	国道409号交点～県道鶴見溝ノ口交点
23	市道 多摩第3号線	県道世田谷町田交点～稲城市境
24	市道 殿町夜光線	国道409号交点～市道皐橋水江町線交点
25	市道 皐橋水江町線	県道扇町川崎停車場交点～川崎区水江町
26	市道 池田浅田線	国道15号交点～県道東京大師横浜交点
27	市道 富士見鶴見駅線	国道409号交点～市道南幸町渡田線交点
28	市道 子母口宿河原線	県道鶴見溝ノ口線交点～市道幸多摩線交点
29	市道 大師大島線	国道409号交点～県道扇町川崎停車場交点
30	市道 古市場矢上線	市道幸多摩線交点～県道鶴見溝ノ口交点
31	市道 宮内新横浜線	国道409号交点～市道尻手黒川線交点
32	市道 井田20号線	県道鶴見溝ノ口交点～井田病院前
33	市道 久末鷺沼線	県道丸子中山茅ヶ崎交点～国道246号交点
34	市道 野川柿生線	市道高津5号線交点～県道横浜生田交点
35	市道 登戸野川線	市道野川菅生線交点～国道246号交点
36	市道 梶ヶ谷菅生線	市道野川菅生線交点～市道野川菅生線交点
37	市道 向ヶ丘遊園駅菅生線	横浜市境～県道川崎府中交点
38	市道 菅早野線	市道尻手黒川線交点～麻生区下麻生2丁目 麻生区下麻生2丁目～県道横浜上麻生交点
39	市道 万福寺王禅寺線	県道世田谷町田交点～市道尻手黒川線交点
40	市道 細山線	県道稲城読売ランド前停車場交点～県道世田谷町田交点
41	市道 中野島生田線	市道多摩3号線交点～県道川崎府中交点
42	市道 白石町2号線 他3路線	横浜市境～川崎区大川町
43	市道 尻手黒川線	県道世田谷町田交点～県道上麻生連光寺交点
44	市道 駅前本町20号線	県道川崎府中交点～県道扇町川崎停車場交点
45	市道 小川町線	県道扇町川崎停車場交点～日進町交差点
46	市道 宮前町9号線	国道132号交点～川崎病院交差点
47	市道 新川通8号線	川崎病院交差点～県道扇町川崎停車場交点
48	市道 殿町羽田空港線	国道409号交点（多摩川スカイブリッジ入口）～東京都境（大田区）
49	市道 浮島町線	市道浮島町2号線交点～国道357号交点
50	市道 浮島町2号線	国道409号交点（浮島公園前）～市道浮島町線交点

51	臨港道路 東扇島水江町線	市道皐橋水江町線交点～幹線5号道路交点
52	緊急用河川敷道路	多摩川右岸

(令和8年3月31日時点)

※上記路線のうち、都市計画道路の事業区間については、指定の対象外となります。

※上記路線については、時点により変更される場合があります。



第2次緊急輸送道路

- | | | |
|------------------------|-----------------|--------------------|
| ⑬ 県道13号 横浜生田 | ②③ 市道 子母口港河原線 | ④⑤ 市道 尻手黒川線 |
| ⑭ 県道19号 町田瀬布 | ②④ 市道 大師大島線 | ④⑥ 市道 駅前本町20号線 |
| ⑮ 県道101号 瀬田川崎停車場 | ③⑤ 市道 古市場矢上線 | ④⑦ 市道 小川町線 |
| ⑯ 県道111号 太田神奈川 | ③⑥ 市道 宮内新橋浜線 | ④⑧ 市道 宮前9号線 |
| ⑰ 県道124号 稲城橋赤フランドル前停車場 | ③⑦ 市道 井田20号線 | ④⑨ 市道 新川通8号線 |
| ⑱ 県道137号 上麻生蓮光寺 | ③⑧ 市道 久末鷺沼線 | ④⑩ 市道 殿町羽田空港線 |
| ⑲ 県道139号 真光寺長津田 | ③⑨ 市道 野川柿生線 | ④⑪ 市道 浮島町線 |
| ⑳ 市道 幸多摩線 | ③⑩ 市道 登戸野川線 | ④⑫ 市道 浮島町2号線 |
| ㉑ 市道 二子千年線 | ③⑪ 市道 横ヶ谷菅生線 | ④⑬ 市道 臨港道路 東横島水江町線 |
| ㉒ 市道 小杉官線 | ③⑫ 市道 向ヶ丘道園駅前生線 | ④⑭ 緊急用河川敷道路 |
| ㉓ 市道 多摩第3号線 | ③⑬ 市道 菅平野線 | |
| ㉔ 市道 殿町夜光線 | ③⑭ 市道 万福寺王禅寺線 | |
| ㉕ 市道 幸橋水江線 | ③⑮ 市道 綱山線 | |
| ㉖ 市道 井田茂田線 | ③⑯ 市道 中野島生田線 | |
| ㉗ 市道 富士見鶴見駅線 | ③⑰ 市道 白石町2号線 | |
| | ③⑱ 市道 他3路線 | |

第1次緊急輸送道路

- | |
|-------------------------|
| ① 県道106号 子母口綱島 |
| ② 県道140号 川崎町田（一部第2次を含む） |
| ③ 市道 神原線 |
| ④ 市道 鎌倉田菅線 |
| ⑤ 市道 川崎町子線 |
| ⑥ 市道 南幸町渡田線 |
| ⑦ 市道 鈴木町1号線 |
| ⑧ 市道 中瀬1号線 |
| ⑨ 市道 宮内新橋浜線 |
| ⑩ 市道 千鳥町換気所周辺道路 |
| ⑪ 市道 外買7号道路 |
| ⑫ 市道 コンテナ道路 |

資料図2 耐震改修等の促進を図る道路の路線図

（令和8年3月31日時点）

【資料 4】 通行障害解消率について

○通行障害解消率

大地震時において、耐震性の低い沿道建築物が倒壊した場合の耐震診断義務化路線全体に対する通行可能な距離の割合を算出します。

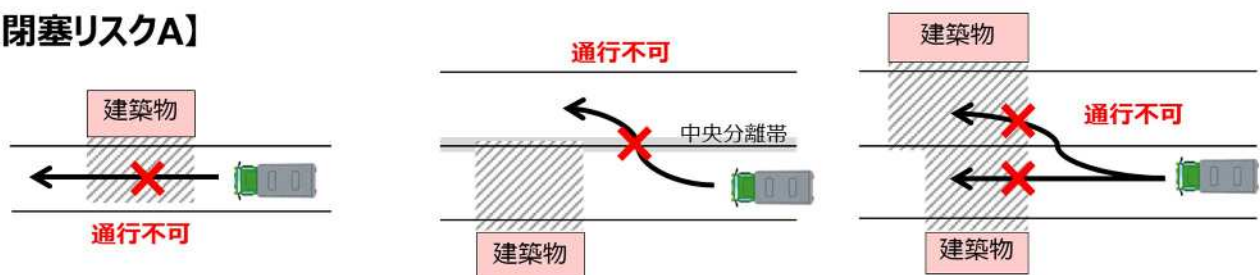
$$\text{通行障害解消率} = \frac{\text{建築物が倒壊した場合でも通行可能な距離の合計 (km)}}{\text{多数の者の円滑な避難と通行を確保すべきものとして指定した道路の総延長 (km)}}$$

○閉塞リスク

通行障害解消率を算出するにあたり、建築物が倒壊した場合における通行の可否を判定する指標であり、判定にあたっては、建築物の倒壊範囲と前面道路の状況に応じて3区分に分類します。

分 類	定 義
閉塞リスク A (通行不可能)	倒壊により通行不可能とする建築物
閉塞リスク B (通行可能)	倒壊しても通行機能を確保できる建築物
閉塞リスク C (通行可能)	耐震性を有している建築物

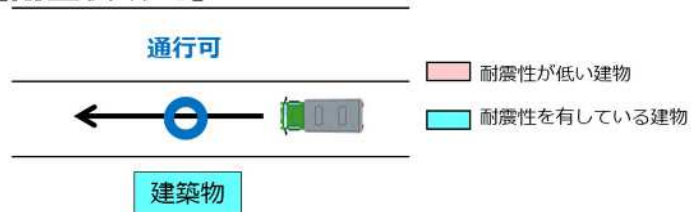
【閉塞リスクA】



【閉塞リスクB】

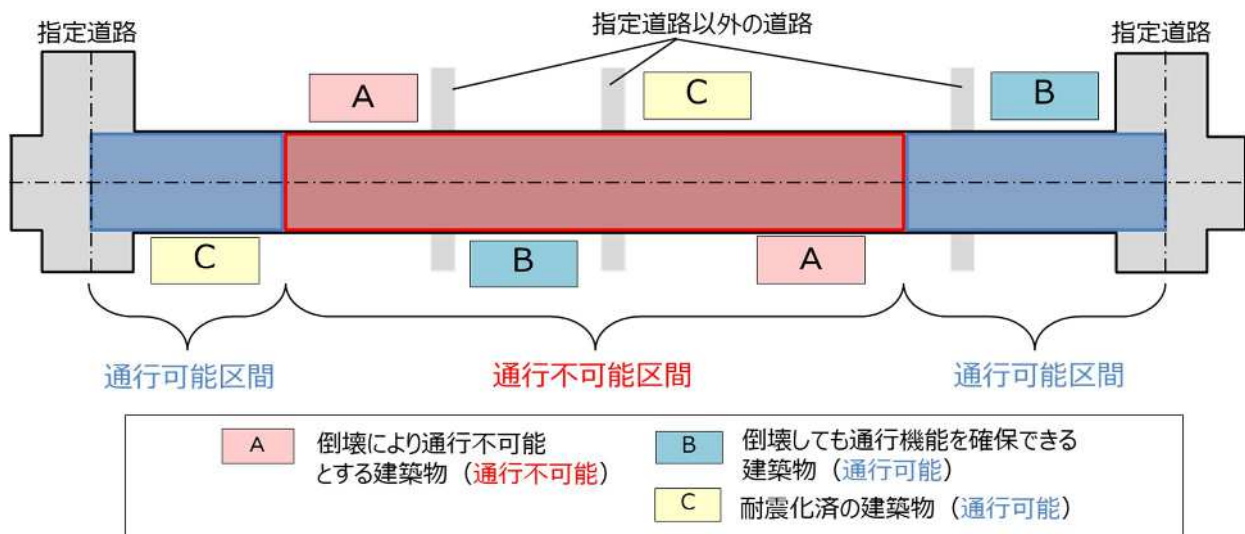


【閉塞リスクC】



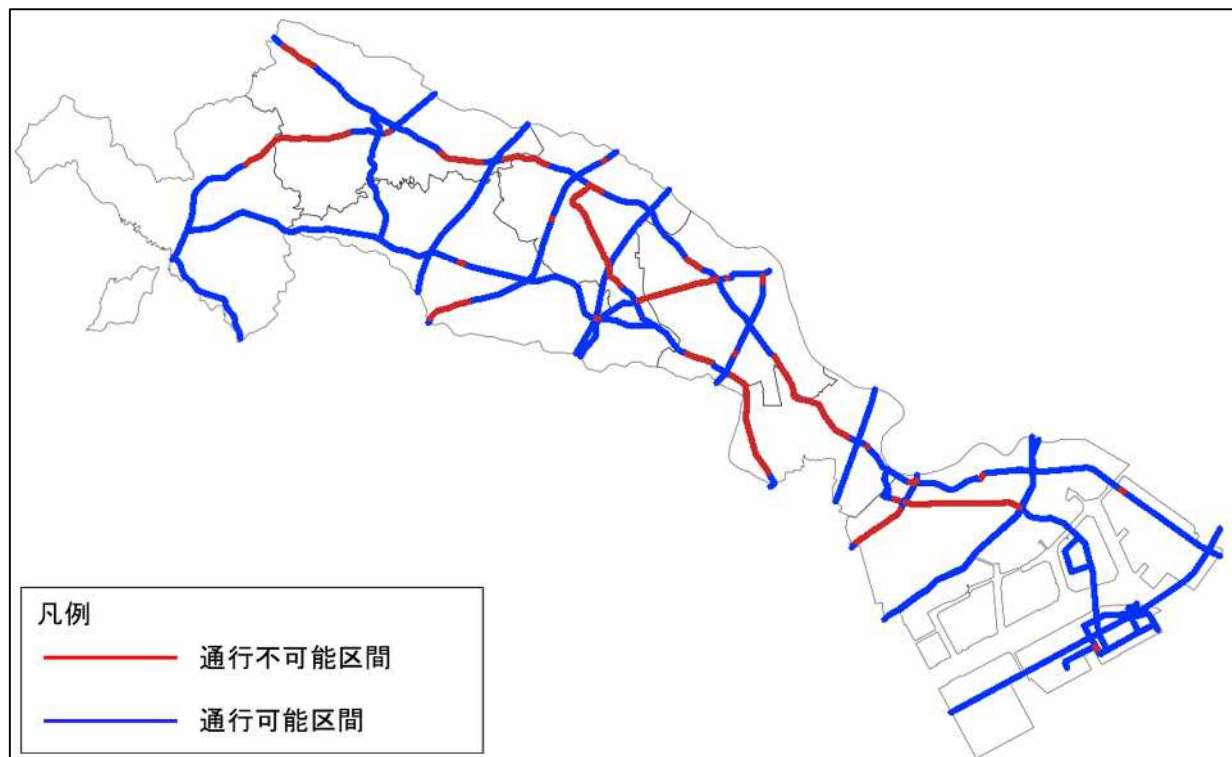
資料図 3 閉塞リスクの分類例

判定した閉塞リスクから、指定道路における通行可能区間及び通行不可能区間の色分けを行います。



資料図 4 通行可能区間・不可能区間の判定例

分 類	指定道路の色分け範囲
通行不可能区間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 閉塞リスク A の建築物の倒壊範囲に当たる区間 ・ 閉塞リスク A の建築物に相互に挟まれた区間
通行可能区間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記以外の区間



資料図 5 指定道路の通行可能区間（令和 7 年度末時点想定）

【資料 5】用語解説（本文中*印のある語句）

【か】

○ かわさき強靱化計画

国土強靱化基本法に基づく国土強靱化地域計画として、国土強靱化に係る本市の他の計画等の指針となるべきもの。国土強靱化地域計画の見直しとあわせて、地震防災戦略を統合し策定している。

○ 川崎市公共建築物特定天井対応方針

大規模地震発生時における天井脱落による被害の軽減を図るため、公共建築物の特定天井対策方針として、令和 7 年度までにすべての対象施設について事業着手するという目標を定めている。

○ 川崎市地震被害想定調査

川崎市の近距離で発生する可能性のある地震について、その人的・物的な被害を予測したもの。

○ 川崎市住宅基本計画

川崎市住宅基本条例に基づいて策定するもので、川崎市総合計画や地域包括ケアシステム推進ビジョン、都市計画マスタープラン等を上位概念とする計画であり、本市の住宅・住環境に関する基本計画として位置付けられている。

計画期間は、令和 6 年度から令和 15 年度までの 10 年間。

○ 川崎市地域防災計画

川崎市における防災対策を行う上での基本的な計画。「震災対策編」のほか、「風水害対策編」、「都市災害対策編」、「資料編」から構成されている。

○ 川崎市直下型地震

東日本大震災を踏まえて、平成 24 年度に川崎市が実施した地震被害想定調査において、最も大きな被害を及ぼす地震として想定した地震。東京湾北部地震の想定と同規模のマグニチュード 7.3 の地震が、川崎市直下で発生した場合を想定しており、市内の多くの地域が震度 6 強、一部の地域で震度 7 となると予測されている。

【き】

○ 既存耐震不適格建築物

地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しない建築物で同法第 3 条第 2 項の規定の適用を受けているもの。

《耐震改修促進法第 5 条》

○ 旧耐震基準

新耐震基準に対する俗称。建築基準法及び建築基準法施行令が改正される昭和56年5月31日以前の設計基準。

○ 緊急交通路

神奈川県公安委員会が各道路管理者との協議により大地震発生時における緊急交通路指定想定路線の中から指定する路線。

《災害対策基本法第76条第1項》

被災者の避難及び救出・救助、消火活動等に使用される緊急車両（自衛隊、消防、警察）及びこの活動を支援する車両（啓開活動作業車）のみ通行可能となる。緊急交通路は、救出・救助活動が一段落した後は「緊急輸送道路」に移行する。

○ 緊急輸送道路

災害発生時における被災者の避難及び被災者の生活を確保する物資輸送のために利用する路線として指定する路線。緊急輸送道路の骨格をなす第一次路線と補完する第二次路線で構成されている。

[け]

○ 元禄型関東地震

川崎市の地震被害想定の対象地震。神奈川県西部から房総まで伸びている相模トラフ沿いで発生した関東大震災地震（マグニチュード7.9）の震源断層域をさらに房総半島沖に広げて想定している。

[こ]

○ 公共建築物の耐震対策 ―耐震診断結果の公表と今後の対応―

平成18年10月に策定された、本市の公共建築物の耐震対策を計画的、効果的に実施するための対応方針。平成27年度までに公共建築物の耐震対策をすべて完了させることを目標として定めている。

○ 公共建築物の耐震対策 ―市有14施設の耐震診断結果と今後の対応―

耐震対策の計画的な実施による公共施設の安全性の確保を目的に、新たな検討が必要となった14施設に係る2次診断結果及び今後の耐震対策等を取りまとめたもの。

[し]

○ GIS データ

GIS（地理情報システム）とは、位置に関するさまざまな情報を持ったデータを加工・管理したり、地図の作成や高度な分析などを行うシステム技術の総称。複数のデータを地図上で重ね合わせ、視覚的に判読しやすい状態で表示できるため、分析結果の判断や管理もしやすくなる。

○ 地震時等管制運転装置

地震その他の衝撃により生じた国土交通大臣が定める加速度を検知し、自動的に、かごを昇降路の出入口の戸を開き、又はかご内の人々がこれらの戸を開くことなどができることとする安全装置。

《建築基準法施行令第 129 条の 10》

○ 地震防災戦略

国の中央防災会議において、大規模地震に関する人的被害、経済被害の軽減について達成時期を含めた具体的目標（減災目標）を定め、これを達成するために重点的かつ戦略的に取り組むべき事項を取りまとめたもの。

○ 住宅・土地統計調査

総務省統計局が 5 年ごとに実施する、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査。直近の調査は令和 5 年に実施。この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されている。

○ 重要建築物

川崎市地域防災計画に規定する地震防災上重要な建築物で、地震発災時における情報拠点、応急復旧活動の中核拠点、医療救護拠点、避難収容拠点等となる公共建築物。対象施設として、市役所、区役所、消防署、道路公園センター、川崎港管理センター、保健福祉センター、病院、学校、社会教育施設、社会福祉施設、卸売市場、競輪場を規定している。

○ 重要建築物及び特定建築物以外の庁舎等に関する耐震対策の実施方針

企業会計の施設を除く重要建築物及び特定建築物以外の公共建築物について、市民への影響度などを勘案して対策の優先順位を定め、耐震対策を推進する実施方針。

○ 首都直下地震

国で想定した、首都直下で起こるマグニチュード7クラスの地震や、神奈川県西部から房総沖まで伸びている相模トラフ沿いにおけるマグニチュード8クラス及びそれ以上の最大クラスの地震。南関東地域でマグニチュード7クラスの地震が発生する確率は今後30年間で70%以内と推定されている。

○ 首都直下地震緊急対策推進基本計画

首都直下地震対策特別措置法第4条に規定する「首都直下地震に係る地震防災上緊急に講ずべき対策の推進に関する基本的な計画」として、首都中枢機能の維持を始めとする首都直下地震に関する施策の基本的な事項を定めることにより、円滑かつ迅速な首都直下地震対策を図ることを目的として策定されている。

○ 新耐震基準

旧耐震基準に対する俗称。昭和56年6月1日に施行された建築基準法及び建築基準法施行令に定められた設計基準。中規模の地震動（震度5強程度）ではほとんど損傷しないことの検証（一次設計）と、大規模な地震動で倒壊・崩壊しないことの検証（二次設計）を行う。

[せ]

○ 全壊

内閣府が定める「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」で示されている住家の損害状況による被災状況を示す基準の1つ。住家が倒壊、流失、埋没、焼失したもの又は、その居住のための基本的機能を喪失したもの（損壊が甚だしく、補修により元通りに再使用ことが困難なもの）で、具体的には住家の損壊した部分の床面積がその住家の延床面積の70%以上に達した程度のもの、又は住家の主要構造部の被害額がその住家の時価の50%以上に達した程度のものとする。

[た]

○ 大破

構造的な被災を判断する基準の1つ。日本建築学会の被害判定基準を踏まえると、倒壊及び現状のままでは住めない状況の建築物で、具体的には次のような状態のものを言う。

- ア) 建築物が大きく傾き、修復不能な状態あるいは倒壊したもの。
- イ) 取り壊し、又は大規模な全面的補強工事を必要とするもの。
- ウ) 接合部が抜け出し、建築物の一部が鉛直荷重に対する耐力を失っているもの。
- エ) 柱、梁、筋交い等の骨組みに重大な損傷を来したもの。

○ 段階的改修

一定の安全性を確保する耐震改修工事を行った後、期間を空けて、安全性を確保する工事を行うこと。

[ち]

○ 中央防災会議

内閣の重要政策に関する会議の一つとして、内閣総理大臣をはじめとする全閣僚、指定公共機関の代表者及び学識経験者により構成されており、防災基本計画の作成や、防災に関する重要事項の審議等を行っている。

○ 中破

構造的な被災を判断する基準の1つ。日本建築学会の被害判定基準を踏まえると、そのままだも住める状態ではあるが、かなり修復を必要とする建築物で、具体的には次のような状態のものをいう。

ア) 部分的には柱、梁、筋交い等に損傷を来しているが、建築物全体として、著しい耐力の低下はないもので補強又は補修で復旧が可能なもの。

イ) 仕上げ材などにひび割れが発生し、その一部が剥離しているが、柱、梁、筋交い等の構造材には重大な損傷のないもの。

[つ]

○ 通行障害既存耐震不適格建築物

通行障害建築物であって既存耐震不適格建築物であるもの。

[と]

○ 東海地震

静岡県西部・駿河湾一帯を震源とするプレート型地震。マグニチュード8クラスの巨大地震で、神奈川県から愛知県にかけての広い範囲で強い揺れが起こり、津波による大きな被害も起きると想定されている。

○ 登記データ

不動産登記法に基づく登記内容及びその電子データ。

○ 東京湾北部地震

平成16年に国の中央防災会議の地震被害想定において選定した地震。フィリピン海プレートと北米プレートの境界で発生するタイプで、東京湾北部を震源断層域とするマグニチュード7.3の地震と想定されている。

○ 東南海・南海地震

平成25年に南海トラフ地震に名称が改められた。

○ 特定天井

人が日常立ち入る場所にある吊り天井であって、6 m を超える高さにあり、その水平投影面積が 200 m² を超え、天井部材の重さが 2 kg/m² を超えるもの。

[な]

○ 南海トラフ地震防災対策推進基本計画

南海トラフ法第 4 条の規定に基づき、国の南海トラフ地震の地震防災対策の推進に関する基本的方針及び基本的な施策に関する事項等を定め、南海トラフ地震防災対策推進地域における地震防災対策の推進を目的として策定されている。

○ 南海トラフの巨大地震

東日本大震災の発災を受けて、国の中央防災会議が今後発生が想定されるとしているマグニチュード 9 クラスの巨大地震。駿河湾から東海沖を經由して九州東方沖の日向灘まで続いている深さ 4,000 メートル級の南海トラフ沿いの広い震源域が連動して巨大地震が起きることが警戒されている。

[は]

○ 半壊

内閣府が定める「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」で示されている住家の損害状況による被災状況を示す基準の 1 つ。住家がその居住のための基本的機能の一部を喪失したもの（損壊が甚だしいが、補修すれば元通りに再使用できる程度のもの）で、具体的には、損壊部分はその住家の延床面積の 20% 以上 70% 未満のもの、または住家の主要な構成要素の経済的被害を住家全体に占める損害割合で表わし、その住家の損害割合が 20% 以上 50% 未満のものとする。

[み]

○ 南関東地震

1923 年の大正関東地震の再来型の地震。相模トラフ沿いを震源域とし、マグニチュード 8.2 の地震と想定されている。

[ゆ]

○ ゆれやすさマップ

「ゆれやすさマップ」は、市内全域の支持地盤において、同じ強さのゆれを発生させた場合に、どれだけ地表面でゆれるかを想定し、50m メッシュで相対的に表示したもの。

[よ]

○ 予備調査

一級建築士が、設計図書の有無や修繕等の管理履歴、目視による劣化状況確認等を行い、耐震診断（一般診断・精密診断等）の診断方法、診断費用を算出するもの。

【資料6】補助制度概要一覧

		補助メニュー	概要
住宅	木造住宅	耐震診断士派遣制度	旧耐震基準の木造住宅について、耐震診断を行う診断士を無料で派遣 (令和8年度より、平成12年5月以前に建築された木造住宅を制度対象に追加)
		耐震診断・設計・改修助成制度	旧耐震基準の木造住宅について、補強計画・改修工事等費用の一部を助成 (令和8年度より、平成12年5月以前に建築された木造住宅を制度対象に追加)
		耐震シェルター等設置助成制度	旧耐震基準の木造住宅について、耐震シェルターや防災ベッド設置費用の一部を助成
	分譲マンション	予備診断士派遣制度	旧耐震基準の分譲マンションについて、耐震診断に向けた現況調査や診断方法の提案などを行う診断士を無料で派遣
		耐震診断・設計・改修助成制度	旧耐震基準の分譲マンションについて、診断・設計・改修工事費用の一部を助成
特定建築物	特定建築物	耐震診断・設計・改修助成制度	旧耐震基準の特定建築物について、診断・設計・改修工事費用の一部を助成
	沿道建築物	耐震診断・設計・改修・除却助成制度	旧耐震基準の沿道建築物について、診断・設計・改修・除却工事費用の一部を助成

(各助成制度要綱より抜粋)

【参考資料 1】建築物の耐震改修の促進に関する法律（抜粋）

平成七年十月二十七日法律第百二十三号
最終改正：令和七年五月三十日法律第四十七号

- 第一章 総則（第一条—第三条）
- 第二章 基本方針及び都道府県耐震改修促進計画等（第四条—第六条）
- 第三章 建築物の所有者が講ずべき措置（第七条—第十六条）
- 第四章 建築物の耐震改修の計画の認定（第十七条—第二十一条）
- 第五章 建築物の地震に対する安全性に係る認定等（第二十二条—第二十四条）
- 第六章 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定等（第二十五条—第二十七条）
- 第七章 建築物の耐震改修に係る特例（第二十八条—第三十一条）
- 第八章 耐震改修支援センター（第三十二条—第四十二条）
- 第九章 罰則（第四十三条—第四十六条）
- 附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的とする。

第二条 この法律において「耐震診断」とは、地震に対する安全性を評価することをいう。

2 この法律において「耐震改修」とは、地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替若しくは一部の除却又は敷地の整備をすることをいう。

3 この法律において「所管行政庁」とは、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいう。ただし、同法第九十七条の二第一項若しくは第二項又は第九十七条の三第一項若しくは第二項の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村又は特別区の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。

（国、地方公共団体及び国民の努力義務）

第三条 国は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に資する技術に関する研究開発を促進するため、当該技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、資金の融通又はあっせん、資料の提供その他の措置を講ずるよう努めるものとする。
- 3 国及び地方公共団体は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する国民の理解と協力を得るため、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努めるものとする。
- 4 国民は、建築物の地震に対する安全性を確保するとともに、その向上を図るよう努めるものとする。

第二章 基本方針及び都道府県耐震改修促進計画等

（基本方針）

第四条 国土交通大臣は、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。）を定めなければならない。

- 2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 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
 - 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
 - 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
 - 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
 - 五 次条第一項に規定する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
- 3 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（都道府県耐震改修促進計画）

第五条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画（以下「都道府県耐震改修促進計画」という。）を定めるものとする。

- 2 都道府県耐震改修促進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標
 - 二 当該都道府県の区域内の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に関する事項
 - 三 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事項
 - 四 建築基準法第十条第一項から第三項までの規定による勧告又は命令その他建築物の地震に対する安全性を確保し、又はその向上を図るための措置の実施についての所管行政庁との連携に関する事項
 - 五 その他当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項
- 3 都道府県は、次の各号に掲げる場合には、前項第二号に掲げる事項に、当該各号

に定める事項を記載することができる。

- 一 病院、官公署その他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で政令で定めるものであって、既存耐震不適格建築物（地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定（以下「耐震関係規定」という。）に適合しない建築物で同法第三条第二項の規定の適用を受けているものをいう。以下同じ。）であるもの（その地震に対する安全性が明らかでないものとして政令で定める建築物（以下「耐震不明建築物」という。）に限る。）について、耐震診断を行わせ、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該建築物に関する事項及び当該建築物に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項
- 二 建築物が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（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その他国土交通省令で定める道路（以下「建築物集合地域通過道路等」という。）に限る。）の通行を妨げ、市町村の区域を越える相当多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物（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ものとして政令で定める建築物（第十四条第三号において「通行障害建築物」という。）であって既存耐震不適格建築物であるものをいう。以下同じ。）について、耐震診断を行わせ、又はその促進を図り、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項及び当該通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項
- 三 建築物が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（建築物集合地域通過道路等を除く。）の通行を妨げ、市町村の区域を越える相当多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項
- 四 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成五年法律第五十二号。以下「特定優良賃貸住宅法」という。）第三条第四号に規定する資格を有する入居者をその全部又は一部について確保することができない特定優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅法第六条に規定する特定優良賃貸住宅をいう。以下同じ。）を活用し、第十九条に規定する計画認定建築物である住宅の耐震改修の実施に伴い仮住居を必要とする者（特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する資格を有する者を除く。以下「特定入居者」という。）に対する仮住居を提供することが必要と認められる場合 特定優良賃貸住宅の特定入居者に対する賃貸に関する事項
- 五 前項第一号の目標を達成するため、当該都道府県の区域内において独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）又は地方住宅供給公社（以下「公社」

という。)による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施が必要と認められる場合
機構又は公社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

- 4 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画に前項第一号に定める事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該建築物の所有者（所有者以外に権原に基づきその建築物を使用する者があるときは、その者及び所有者）の意見を聴かなければならない。
- 5 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画に第三項第五号に定める事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、機構又は当該公社の同意を得なければならない。
- 6 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。
- 7 第三項から前項までの規定は、都道府県耐震改修促進計画の変更について準用する。

（市町村耐震改修促進計画）

第六条 市町村は、都道府県耐震改修促進計画に基づき、当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画（以下「市町村耐震改修促進計画」という。）を定めるよう努めるものとする。

- 2 市町村耐震改修促進計画においては、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標
 - 二 当該市町村の区域内の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に関する事項
 - 三 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事項
 - 四 建築基準法第十条第一項から第三項までの規定による勧告又は命令その他建築物の地震に対する安全性を確保し、又はその向上を図るための措置の実施についての所管行政庁との連携に関する事項
 - 五 その他当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項
- 3 市町村は、次の各号に掲げる場合には、前項第二号に掲げる事項に、当該各号に定める事項を記載することができる。
 - 一 建築物が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（建築物集合地域通過道路等に限る。）の通行を妨げ、当該市町村の区域における多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物について、耐震診断を行わせ、又はその促進を図り、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項及び当該通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事

項

- 二 建築物が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（建築物集合地域通過道路等を除く。）の通行を妨げ、当該市町村の区域における多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項
- 4 市町村は、市町村耐震改修促進計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 5 前二項の規定は、市町村耐震改修促進計画の変更について準用する。

第三章 建築物の所有者が講ずべき措置

（要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震診断の義務）

第七条 次に掲げる建築物（以下「要安全確認計画記載建築物」という。）の所有者は、当該要安全確認計画記載建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める期限までに所管行政庁に報告しなければならない。

- 一 第五条第三項第一号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物
同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限
- 二 その敷地が第五条第三項第二号の規定により都道府県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（耐震不明建築物であるものに限る。） 同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限
- 三 その敷地が前条第三項第一号の規定により市町村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（耐震不明建築物であるものに限り、前号に掲げる建築物であるものを除く。） 同項第一号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された期限

（要安全確認計画記載建築物に係る報告命令等）

第八条 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物の所有者が前条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたときは、当該所有者に対し、相当の期限を定めて、その報告を行い、又はその報告の内容を是正すべきことを命ずることができる。

- 2 所管行政庁は、前項の規定による命令をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公表しなければならない。
- 3 所管行政庁は、第一項の規定により報告を命じようとする場合において、過失がなく当該報告を命ずべき者を確知することができず、かつ、これを放置することが著しく公益に反すると認められるときは、その者の負担において、耐震診断を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該報告をすべき旨及びその期限までに当該報告をしないときは、所管行政庁又はその命じた者若しくは委任した者が耐震診断を行うべき旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

(耐震診断の結果の公表)

第九条 所管行政庁は、第七条の規定による報告を受けたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該報告の内容を公表しなければならない。前条第三項の規定により耐震診断を行い、又は行わせたときも、同様とする。

(通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断に要する費用の負担)

第十条 都道府県は、第七条第二号に掲げる建築物の所有者から申請があったときは、国土交通省令で定めるところにより、同条の規定により行われた耐震診断の実施に要する費用を負担しなければならない。

2 市町村は、第七条第三号に掲げる建築物の所有者から申請があったときは、国土交通省令で定めるところにより、同条の規定により行われた耐震診断の実施に要する費用を負担しなければならない。

(要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震改修の努力)

第十一条 要安全確認計画記載建築物の所有者は、耐震診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、当該要安全確認計画記載建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

(要安全確認計画記載建築物の耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等)

第十二条 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物の耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、基本方針のうち第四条第二項第三号の技術上の指針となるべき事項（以下「技術指針事項」という。）を勘案して、要安全確認計画記載建築物の耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

2 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物について必要な耐震改修が行われていないと認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。

3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた要安全確認計画記載建築物の所有者が、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。

(要安全確認計画記載建築物に係る報告、検査等)

第十三条 所管行政庁は、第八条第一項並びに前条第二項及び第三項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、要安全確認計画記載建築物の地震に対する安全性に係る事項（第七条の規定による報告の対象となる事項を除く。）に関し報告させ、又はその職員に、要安全確認計画記載建築物、要安全確認計画記載建築物の敷地若しくは要安全確認計画記載建築物の工事現場に立ち入り、要安全確認計画記載建築物、要安全確認計画記載建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。ただし、住居に立ち入

る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。

- 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。
- 3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(特定既存耐震不適格建築物の所有者の努力)

第十四条 次に掲げる建築物であつて既存耐震不適格建築物であるもの（要安全確認計画記載建築物であるものを除く。以下「特定既存耐震不適格建築物」という。）の所有者は、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、その結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

- 一 学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホームその他多数の者が利用する建築物で政令で定めるものであつて政令で定める規模以上のもの
- 二 火薬類、石油類その他政令で定める危険物であつて政令で定める数量以上のものの貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物
- 三 その敷地が第五条第三項第二号若しくは第三号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路又は第六条第三項の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害建築物

(特定既存耐震不適格建築物に係る指導及び助言並びに指示等)

第十五条 所管行政庁は、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

- 2 所管行政庁は、次に掲げる特定既存耐震不適格建築物（第一号から第三号までに掲げる特定既存耐震不適格建築物にあつては、地震に対する安全性の向上を図ることが特に必要なものとして政令で定めるものであつて政令で定める規模以上のものに限る。）について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は、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。
 - 一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物
 - 二 小学校、老人ホームその他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特定既存耐震不適格建築物
 - 三 前条第二号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物
 - 四 前条第三号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物
- 3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた特定既存耐震不適格建築物の所有

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。

- 4 所管行政庁は、前二項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、特定既存耐震不適格建築物の地震に対する安全性に係る事項に関し報告させ、又はその職員に、特定既存耐震不適格建築物、特定既存耐震不適格建築物の敷地若しくは特定既存耐震不適格建築物の工事現場に立ち入り、特定既存耐震不適格建築物、特定既存耐震不適格建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。
- 5 第十三条第一項ただし書、第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

第四章 建築物の耐震改修の計画の認定

(計画の認定)

第十七条 建築物の耐震改修をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、建築物の耐震改修の計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

- 2 前項の計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。
 - 一 建築物の位置
 - 二 建築物の階数、延べ面積、構造方法及び用途
 - 三 建築物の耐震改修の事業の内容
 - 四 建築物の耐震改修の事業に関する資金計画
 - 五 その他国土交通省令で定める事項
- 3 所管行政庁は、第一項の申請があった場合において、建築物の耐震改修の計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その旨の認定（以下この章において「計画の認定」という。）をすることができる。
 - 一 建築物の耐震改修の事業の内容が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こと。
 - 二 前項第四号の資金計画が建築物の耐震改修の事業を確実に遂行するため適切なものであること。
 - 三 第一項の申請に係る建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定及び耐震関係規定以外の建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合せず、かつ、同法第三条第二項の規定の適用を受けているものである場合において、当該建築物又は建築物の部分の増築、改築、大規模の修繕（同法第二条第十四号に規定する大規模の修繕をいう。）又は大規模の模様替（同法第十五号に規定する大規模の模様替をいう。）をしようとするものであり、かつ、当該工事後も、引き続き、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定以外の同法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しないこととなるものであるときは、前二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。

イ 当該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るものであり、かつ、当該工事後も、引き続き、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定以外の建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。

ロ 工事の計画（二以上の工事に分けて耐震改修の工事を行う場合にあっては、それぞれの工事の計画。第五号ロ及び第六号ロにおいて同じ。）に係る建築物及び建築物の敷地について、交通上の支障の度、安全上、防火上及び避難上の危険の度並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害の度が高くないものであること。

四 第一項の申請に係る建築物が既存耐震不適格建築物である耐火建築物（建築基準法第二条第九号の二に規定する耐火建築物をいう。）である場合において、当該建築物について柱若しくは壁を設け、又は柱若しくははりの模様替をすることにより当該建築物が同法第二十七条第二項の規定に適合しないこととなるものであるときは、第一号及び第二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。

イ 当該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るものであり、かつ、当該工事により、当該建築物が建築基準法第二十七条第二項の規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。

ロ 次に掲げる基準に適合し、防火上及び避難上支障がないと認められるものであること。

（１） 工事の計画に係る柱、壁又ははりの構造が国土交通省令で定める防火上の基準に適合していること。

（２） 工事の計画に係る柱、壁又ははりに係る火災が発生した場合の通報の方法が国土交通省令で定める防火上の基準に適合していること。

五 第一項の申請に係る建築物が既存耐震不適格建築物である場合において、当該建築物について増築をすることにより当該建築物が建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。）に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定（イ及び第八項において「容積率関係規定」という。）に適合しないこととなるものであるときは、第一号及び第二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。

イ 当該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るものであり、かつ、当該工事により、当該建築物が容積率関係規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。

ロ 工事の計画に係る建築物について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものであること。

六 第一項の申請に係る建築物が既存耐震不適格建築物である場合において、当該建築物について増築をすることにより当該建築物が建築物の建蔽率（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。）に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定（イ及び第九項において「建蔽率関係規定」という。）に適合しないことと

なるものであるときは、第一号及び第二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。

イ 当該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るものであり、かつ、当該工事により、当該建築物が建蔽率関係規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。

ロ 工事の計画に係る建築物について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものであること。

4 第一項の申請に係る建築物の耐震改修の計画が建築基準法第六条第一項の規定による確認又は同法第十八条第二項の規定による通知を要するものである場合において、計画の認定をしようとするときは、所管行政庁は、あらかじめ、建築主事又は建築副主事の同意を得なければならない。

5 建築基準法第九十三条の規定は所管行政庁が同法第六条第一項の規定による確認又は同法第十八条第二項の規定による通知を要する建築物の耐震改修の計画について計画の認定をしようとする場合について、同法第九十三条の二の規定は所管行政庁が同法第六条第一項の規定による確認を要する建築物の耐震改修の計画について計画の認定をしようとする場合について準用する。

6 所管行政庁が計画の認定をしたときは、次に掲げる建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分（以下この項において「建築物等」という。）については、建築基準法第三条第三項第三号及び第四号の規定にかかわらず、同条第二項の規定を適用する。

一 耐震関係規定に適合せず、かつ、建築基準法第三条第二項の規定の適用を受けている建築物等であって、第三項第一号の国土交通大臣が定める基準に適合しているものとして計画の認定を受けたもの

二 計画の認定に係る第三項第三号の建築物等

7 所管行政庁が計画の認定をしたときは、計画の認定に係る第三項第四号の建築物については、建築基準法第二十七条第二項の規定は、適用しない。

8 所管行政庁が計画の認定をしたときは、計画の認定に係る第三項第五号の建築物については、容積率関係規定は、適用しない。

9 所管行政庁が計画の認定をしたときは、計画の認定に係る第三項第六号の建築物については、建蔽率関係規定は、適用しない。

10 第一項の申請に係る建築物の耐震改修の計画が建築基準法第六条第一項の規定による確認又は同法第十八条第二項の規定による通知を要するものである場合において、所管行政庁が計画の認定をしたときは、同法第六条第一項又は第十八条第三項の規定による確認済証の交付があったものとみなす。この場合において、所管行政庁は、その旨を建築主事又は建築副主事に通知するものとする。

（計画の変更）

第十八条 計画の認定を受けた者（第二十八条第一項及び第三項を除き、以下「認定事業者」という。）は、当該計画の認定を受けた計画の変更（国土交通省令で定め

る軽微な変更を除く。)をしようとするときは、所管行政庁の認定を受けなければならない。

2 前条の規定は、前項の場合について準用する。

(計画認定建築物に係る報告の徴収)

第十九条 所管行政庁は、認定事業者に対し、計画の認定を受けた計画（前条第一項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの。次条において同じ。）に係る建築物（以下「計画認定建築物」という。）の耐震改修の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

第二十条 所管行政庁は、認定事業者が計画の認定を受けた計画に従って計画認定建築物の耐震改修を行っていないと認めるときは、当該認定事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(計画の認定の取消し)

第二十一条 所管行政庁は、認定事業者が前条の規定による処分に違反したときは、計画の認定を取り消すことができる。

第五章 建築物の地震に対する安全性に係る認定等

(建築物の地震に対する安全性に係る認定)

第二十二条 建築物の所有者は、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁に対し、当該建築物について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申請することができる。

2 所管行政庁は、前項の申請があった場合において、当該申請に係る建築物が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るときは、その旨の認定をすることができる。

3 前項の認定を受けた者は、同項の認定を受けた建築物（以下「基準適合認定建築物」という。）、その敷地又はその利用に関する広告その他の国土交通省令で定めるもの（次項において「広告等」という。）に、国土交通省令で定めるところにより、当該基準適合認定建築物が前項の認定を受けている旨の表示を付することができる。

4 何人も、前項の規定による場合を除くほか、建築物、その敷地又はその利用に関する広告等に、同項の表示又はこれと紛らわしい表示を付してはならない。

(基準適合認定建築物に係る報告、検査等)

第二十三条 所管行政庁は、基準適合認定建築物が前条第二項の基準に適合しなくなったと認めるときは、同項の認定を取り消すことができる。

(基準適合認定建築物に係る報告、検査等)

第二十四条 所管行政庁は、前条の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、第二十二条第二項の認定を受けた者に対し、基準適合認定建築物の地震に対する安全性に係る事項に関し報告させ、又はその職員に、基準適合認定建築物、基準適合認定建築物の敷地若しくは基準適合認定建築物の工事現場に立ち入り、基準適合認定建築物、基準適合認定建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。

2 第十三条第一項ただし書、第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

第六章 区分所有建築物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の必要性に係る認定)

第二十五条 耐震診断が行われた区分所有建築物（二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建築物をいう。以下同じ。）の管理者等（同法第二十五条第一項の規定により選任された管理者（管理者がないときは、同法第三十四条の規定による集会において指定された区分所有者）又は同法第四十九条第一項の規定により置かれた理事をいう。）は、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁に対し、当該区分所有建築物について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。

2 所管行政庁は、前項の申請があった場合において、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。

3 前項の認定を受けた区分所有建築物（以下「要耐震改修認定建築物」という。）の耐震改修が建物の区分所有等に関する法律第十七条第一項に規定する共用部分の変更に該当する場合における同条の規定の適用については、同項中「集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除く。以下この項及び第三項において同じ。）の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三（これを下回る割合（二分の一を超える割合に限る。）を規約で定めた場合にあつては、その割合）以上の多数による決議」とあり、及び同条第三項中「集会において、区分所有者の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）の者であつて議決権の過半数（これを上回る割合を規約で定めた場合にあつては、その割合以上）を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各四分の三（これを下回る割合（二分の一を超える割合に限る。）を規約で定めた場合にあつては、その割合）以上の多数による決議」とあるのは、「集会の決議」とし、同条第五項の規定は、適用しない。

（要耐震改修認定建築物の区分所有者の耐震改修の努力）

第二十六条 要耐震改修認定建築物の区分所有者は、当該要耐震改修認定建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

（要耐震改修認定建築物の耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等）

第二十七条 所管行政庁は、要耐震改修認定建築物の区分所有者に対し、技術指針事項を勘案して、要耐震改修認定建築物の耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

2 所管行政庁は、要耐震改修認定建築物について必要な耐震改修が行われていないと認めるときは、要耐震改修認定建築物の区分所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。

3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた要耐震改修認定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。

4 所管行政庁は、前二項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、要耐震改修認定建築物の区分所有者に対し、要耐震改修認定建築物の地震に対する安全性に係る事項に関し報告させ、又はその職員に、要耐震改修認定建築物、要耐震改修認定建築物の敷地若しくは要耐震改修認定建築物の工事現場に立ち入り、要耐震改修認定建築物、要耐震改修認定建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。

5 第十三条第一項ただし書、第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

第七章 建築物の耐震改修に係る特例

（特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例）

第二十八条 第五条第三項第四号の規定により都道府県耐震改修促進計画に特定優良賃貸住宅の特定入居者に対する賃貸に関する事項を記載した都道府県の区域内において、特定優良賃貸住宅法第五条第一項に規定する認定事業者は、特定優良賃貸住宅の全部又は一部について特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する資格を有する入居者を国土交通省令で定める期間以上確保することができないときは、特定優良賃貸住宅法の規定にかかわらず、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。第三項において同じ。）の承認を受けて、その全部又は一部を特定入居者に賃貸することができる。

2 前項の規定により特定優良賃貸住宅の全部又は一部を賃貸する場合においては、当該賃貸借を、借地借家法（平成三年法律第九十号）第三十八条第一項の規定による建物の賃貸借（国土交通省令で定める期間を上回らない期間を定めたものに限る。）としなければならない。

3 特定優良賃貸住宅法第五条第一項に規定する認定事業者が第一項の規定による都

道府県知事の承認を受けた場合における特定優良賃貸住宅法第十一条第一項の規定の適用については、同項中「処分」とあるのは、「処分又は建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第百二十三号）第二十八条第二項の規定」とする。

（機構の業務の特例）

第二十九条 第五条第三項第五号の規定により都道府県耐震改修促進計画に機構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を記載した都道府県の区域内において、機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条に規定する業務のほか、委託に基づき、政令で定める建築物（同条第三項第二号の住宅又は同項第四号の施設であるものに限る。）の耐震診断及び耐震改修の業務を行うことができる。

（公社の業務の特例）

第三十条 第五条第三項第五号の規定により都道府県耐震改修促進計画に公社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を記載した都道府県の区域内において、公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、委託により、住宅の耐震診断及び耐震改修並びに市街地において自ら又は委託により行った住宅の建設と一体として建設した商店、事務所等の用に供する建築物及び集団住宅の存する団地の居住者の利便に供する建築物の耐震診断及び耐震改修の業務を行うことができる。

2 前項の規定により公社の業務が行われる場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第百二十三号）第三十条第一項に規定する業務」とする。

（以下省略）

【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

最終改正 令和七年七月一七日 国土交通省告示第五三五号

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、大地震はいつでも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2/38 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靱化基本計画（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、NP0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、二二の目標を踏まえ、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、可能な限り建築物の用途ごとに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、二二の目標を踏まえ、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、二二の目標を踏まえ、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。

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】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とりまとめ参考資料（抜粋）

住宅・建築物の耐震化率の 推計方法及び目標について

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とりまとめ参考資料
令和2年5月

4. 今後の耐震化目標のあり方について（1）今後の目標の検討

住宅について、平成30年の耐震化率及び南海トラフ地震等の発生の切迫性を踏まえ、従来以上に所管行政庁等関係者の積極的な取り組みがなされることを求めるとともに、現在設定されている目標を5年間スライドさせて設定（令和7年95%、令和12年耐震性を有しない住宅のおおむね解消）することとしてはどうか。

建築物について、他の所管省庁において学校、病院等の施設について個別に耐震化率の目標の公表が進んできていることを踏まえれば、従来の目標での継続性に固執することなく、特に耐震化の重要性の高い耐震診断義務付け対象の建築物に重点化して、建築物の耐震化の目標を設定することが適当ではないか。その上で、令和7年までに耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物の概ね解消を引き続き目標とするとともに、他の所管省庁が公表している各施設の耐震化目標（国土強靱化年次計画2019に掲載されているもの）も併せて示すことが適当ではないか。

これまでの目標

- 住宅
 - ・令和2年までに住宅の耐震化率 95%
 - ・令和7年までに耐震性が不十分な住宅を概ね解消
- 建築物
 - ・令和2年までに多数の者が利用する建築物の耐震化率 95%
 - ・令和7年までに耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物を概ね解消

※住宅：平成30年の耐震化率は約87%であり、これまでの傾向を踏まえると、達成は困難。

※建築物：多数の者が利用する建築物については、他の所管省庁において各施設の目標を公表し耐震化を図っているところである。

新たな目標（住宅は5年間延長、建築物は耐震診断義務付け対象建築物に絞る）

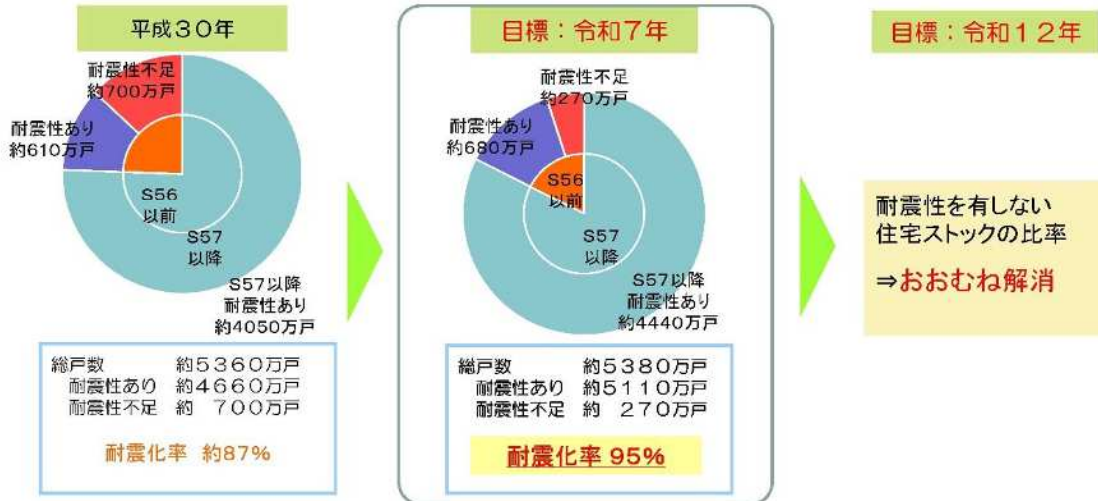
- 住宅
 - ・令和7年までに住宅の耐震化率 95%
 - ・令和12年までに耐震性が不十分な住宅を概ね解消
- 建築物
 - ・令和7年までに耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物を概ね解消

※住宅：これまでの目標は達成困難であることを踏まえ、5年間延長する。

※建築物：今後フォローアップしていく対象を耐震診断義務付け対象建築物に絞る。

4. 今後の耐震化目標のあり方について（1）今後の目標の検討

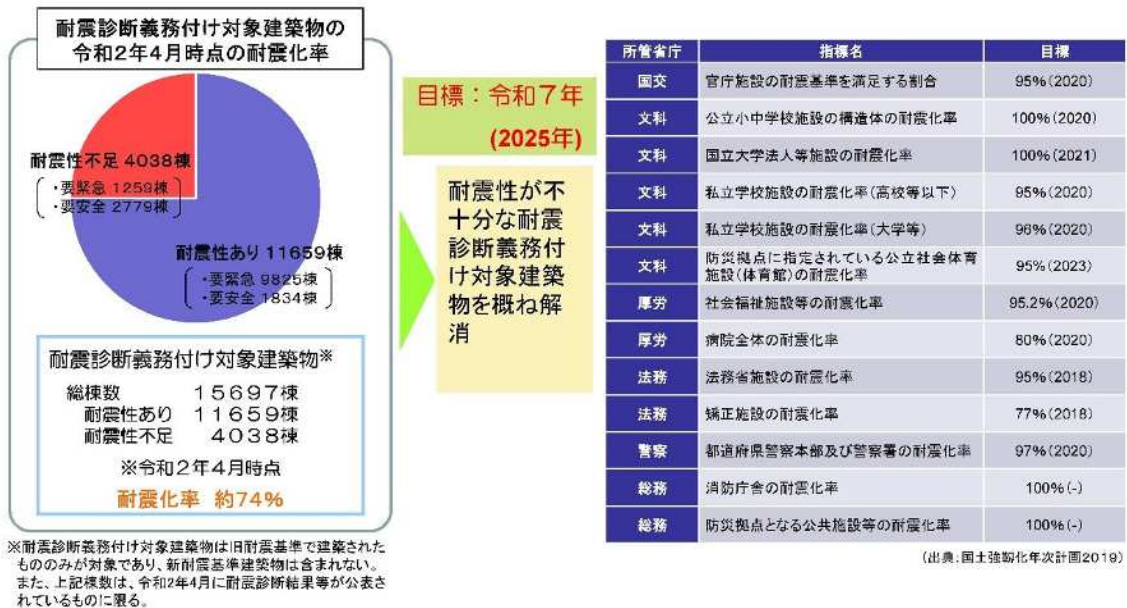
今後の住宅の目標



12

4. 今後の耐震化目標のあり方について（1）今後の目標の検討

今後の建築物の目標



13

【参考資料 4】主な震災と建築基準法構造関係規定等の改正経緯

年	主な震災と改正経緯等	
昭和 25 年 (1950)	建築基準法制定（旧耐震基準）	数十年に 1 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 34 年 (1959)	建築基準法施行令改正 法施行後約 10 年経過を踏まえた法令全体の見直し	・木造建築物の必要壁量の強化 等
昭和 39 年 (1964)	新潟地震 ⇒ 液状化被害	
昭和 43 年 (1968)	十勝沖地震 ⇒ 鉄筋コンクリート造建築物の被害多数	
昭和 46 年 (1971)	建築基準法施行令改正 靱性（粘り強さ）の確保とせん断補強	・鉄筋コンクリート造の柱の帯筋の基準の強化 ・木造建築物の必要壁量の基準の強化 等
昭和 53 年 (1978)	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)	建築基準法施行令改正（新耐震基準）	数十年に 1 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 ・1 次設計としての旧耐震基準からの許容応力度 数百年に 1 度発生する大地震に対して倒壊・崩壊しないことを検証する ・大規模な地震に対する検証を行う 2 次設計（許容応力度等計算、保有水平耐力計算の導入） ・木造建築物の必要壁量の基準の強化 等
平成 7 年 (1995)	阪神・淡路大震災 ⇒ 新耐震基準以前の建築物等の多くが倒壊・崩壊	
	耐震改修促進法制定	・多数の者が利用する建築物への指導・助言、指示 ・耐震改修計画の認定制度 等
平成 10 年 (1998) 平成 12 年 (2000)	建築基準法、施行令改正 性能規定化	・技術基準の性能規定化（限界耐力計算の導入） 等
平成 16 年 (2004)	新潟県中越地震	
平成 17 年 (2005)	構造計算書偽装問題	
平成 18 年 (2006)	耐震改修促進法改正	・耐震改修促進計画の策定（耐震化率目標の導入） ・指示に従わない場合の公表 等
平成 19 年 (2007)	建築基準法、施行令改正 建築確認・検査の厳格化	・構造計算適合性判定制度の導入 ・構造計算の基準の明確化 等
	新潟中越沖地震	
平成 20 年 (2008)	岩手・宮城内陸地震	

平成 23 年 (2011)	東日本大震災	
平成 25 年 (2013)	耐震改修促進法改正	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不特定多数の者が利用する大規模な建築物等の耐震診断の義務付け、結果の公表 ・ 住宅や小規模建築物への指導・助言 等
平成 28 年 (2016)	熊本地震	
平成 30 年 (2018)	大阪北部地震	
	耐震改修促進法施行令改正	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地方公共団体が計画に位置付ける避難路の沿道の一定規模以上のブロック塀等の耐震診断の義務付け
平成 6 年 (2024)	能登半島地震	
令和 7 年 (2025)	建築基準法、施行令改正	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直し（4号特例の対象を縮小） ・ 木造建築物の仕様の実況に応じた壁量基準、柱の小径の算定方法等の見直し ・ 階高の高い3階建て木造建築物等の構造計算の合理化、構造計算が必要な木造建築物の規模の引下げ 等



Colors, Future!

川崎市

川崎市耐震改修促進計画

改 定：令和 8（2026）年 3 月

問合せ先：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

F A X：044-200-0984

E-mail：50bomati@city.kawasaki.jp