

川崎市耐震改修促進計画改定(案)の概要について

1 計画の背景・目的、位置づけ及び計画期間

(1)計画の背景・目的

○「**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。))が平成7年12月に制定され、平成18年1月に耐震改修促進法の改正及び「**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。))が策定された。

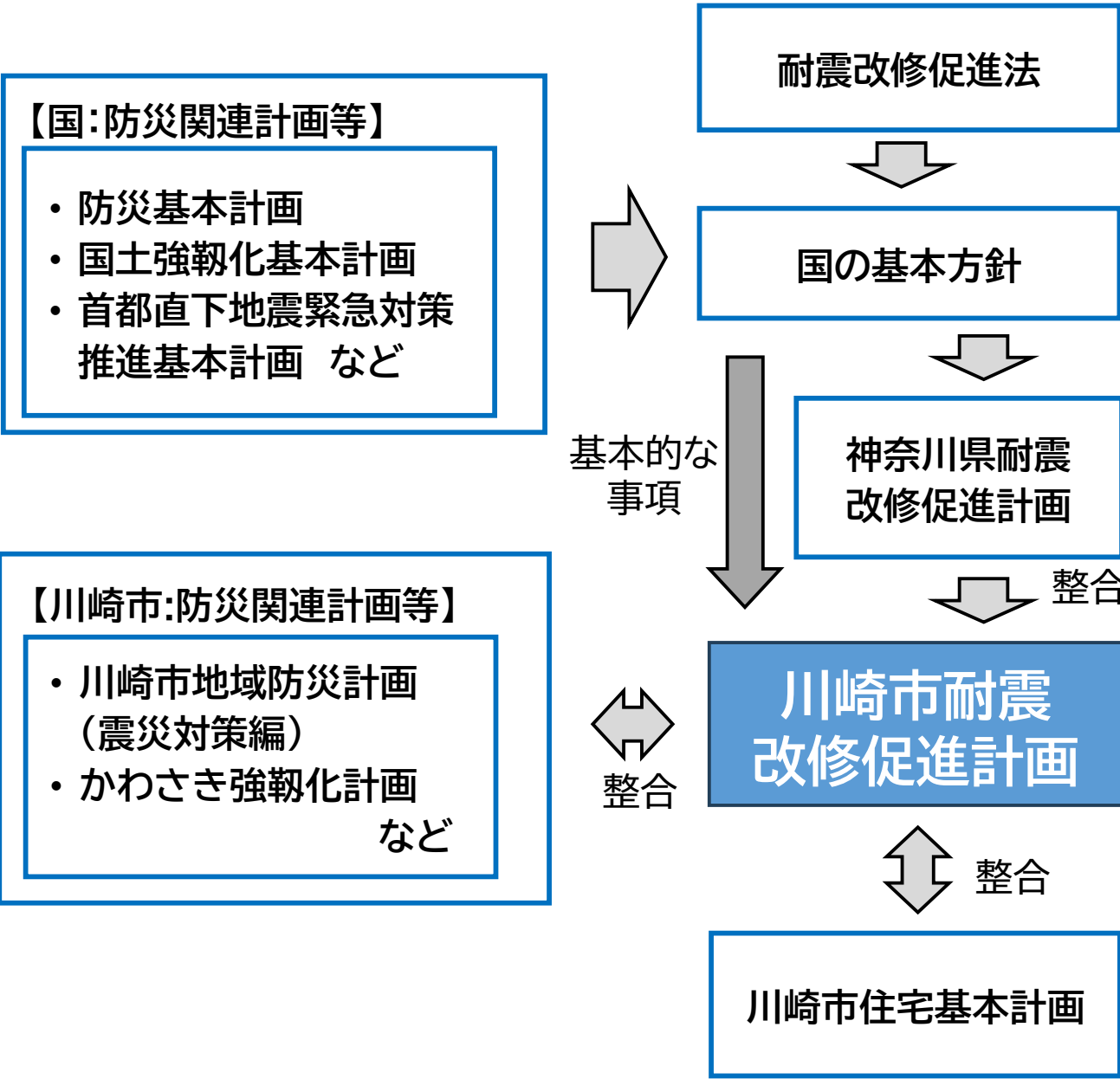
○本市において、地震による既存建築物の倒壊等の被害を未然に防止し、市民の生命及び財産を保護するため、災害に強いまちづくりを推進することを目的として、**平成19年3月に「川崎市耐震改修促進計画」**(以下「促進計画」という。))を策定した。

平成23年3月	東日本大震災
平成25年11	耐震改修促進法及び国の基本方針の改正 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
平成28年3月	促進計画改定(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国の基本方針の改正
令和3年3月	促進計画改定(現計画期間:令和3年～令和7年度)
令和6年1月	能登半島地震
令和7年7月	国の基本方針の改正

※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(以下、「指定道路」という。)沿いにある建築物

(2)計画の位置づけ



(3)計画期間

本計画の計画期間は、国の基本方針を踏まえ、**令和8年度から令和12年度までの5年間**とする。

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する。

川崎市耐震改修促進計画改定(案)の概要について

(4)国の基本方針(令和7年7月)の改正概要

① 目標の見直し

< 従来目標 >

住宅

令和12年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消

耐震診断義務付け対象建築物 ※

令和7年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消

< 見直し後 >

住宅

令和17年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消

大規模建築物

令和12年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消

沿道建築物

早期に耐震性が不十分なものをおおむね解消

※耐震診断義務付け対象建築物とは、特定建築物のうち、一定規模以上のもの（大規模建築物）や指定道路沿いのもの（沿道建築物）で、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もの

② 取組内容の充実(抜粋)

住宅

- ・ 昭和56年の耐震基準導入以降で平成12年より前に建築された木造住宅について、耐震性能検証の実施に努めるよう促すこと

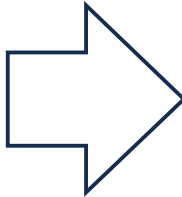
耐震診断義務付け建築物

- ・ 沿道建築物のうち緊急輸送道路・避難路沿いの建築物の耐震化の状況を記載した地図（避難路沿道耐震化状況マップ）の作成及び活用の普及を図ること
- ・ 大規模建築物及び沿道建築物それぞれについて、地域の実情に応じて目標を定めるべきこと

川崎市耐震改修促進計画改定(案)の概要について

2 建築物の耐震化の現状

① 現行計画の目標及び実績(推計)

現計画		令和2年度末	目標 (令和7年度末まで)		実績 (令和7年度末推計)
耐震化率	住宅全体	95.6%	98.0%		97.0%
	特定建築物	95.2%	97.0%		97.0%

【住宅・土地統計調査結果をもとにまちづくり局作成】

② 住宅の現状

住宅全体における耐震化率は、令和7年度末で97.0%に到達(見込み)し、目標値の98%には到達しないものの、堅調に推移している。なお、住宅の種類別では、木造戸建住宅は91.6%、共同住宅は98.4%。

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
住宅全体総数	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】

③ 特定建築物の現状

特定建築物の総数における耐震化率は97.0%に到達(見込み)し、目標を達成。

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%

【まちづくり局調べ】

2 建築物の耐震化の現状

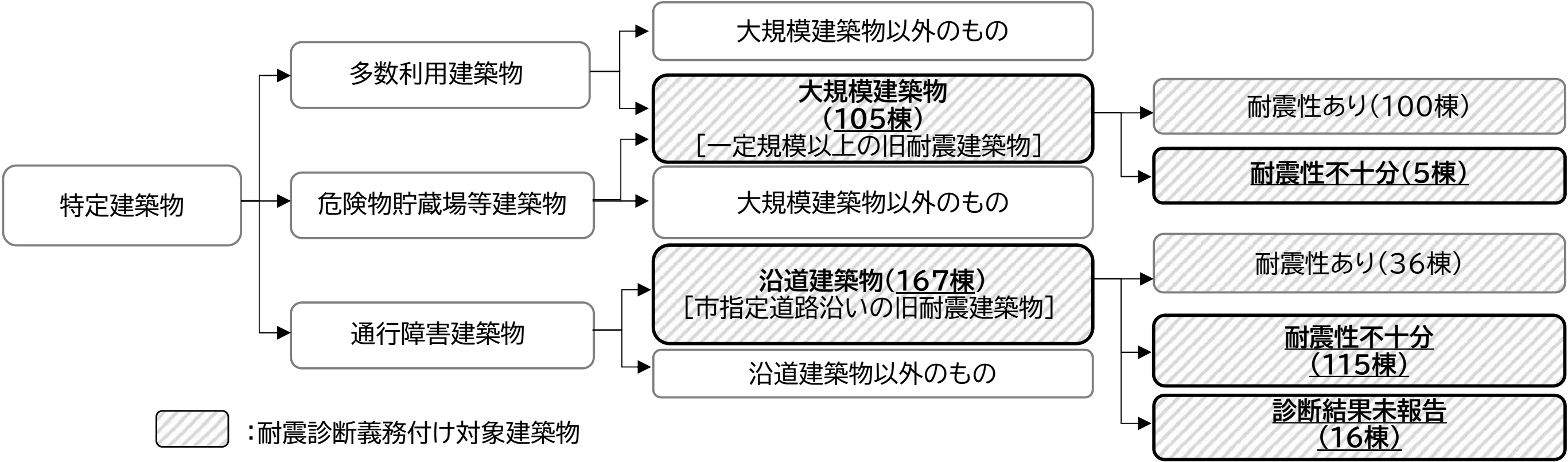
④ 耐震診断義務付け対象建築物の現状

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7年度末時点推計で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。

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	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】

■耐震診断義務付け対象建築物の位置づけ【まちづくり局調べ】



川崎市耐震改修促進計画改定(案)の概要について

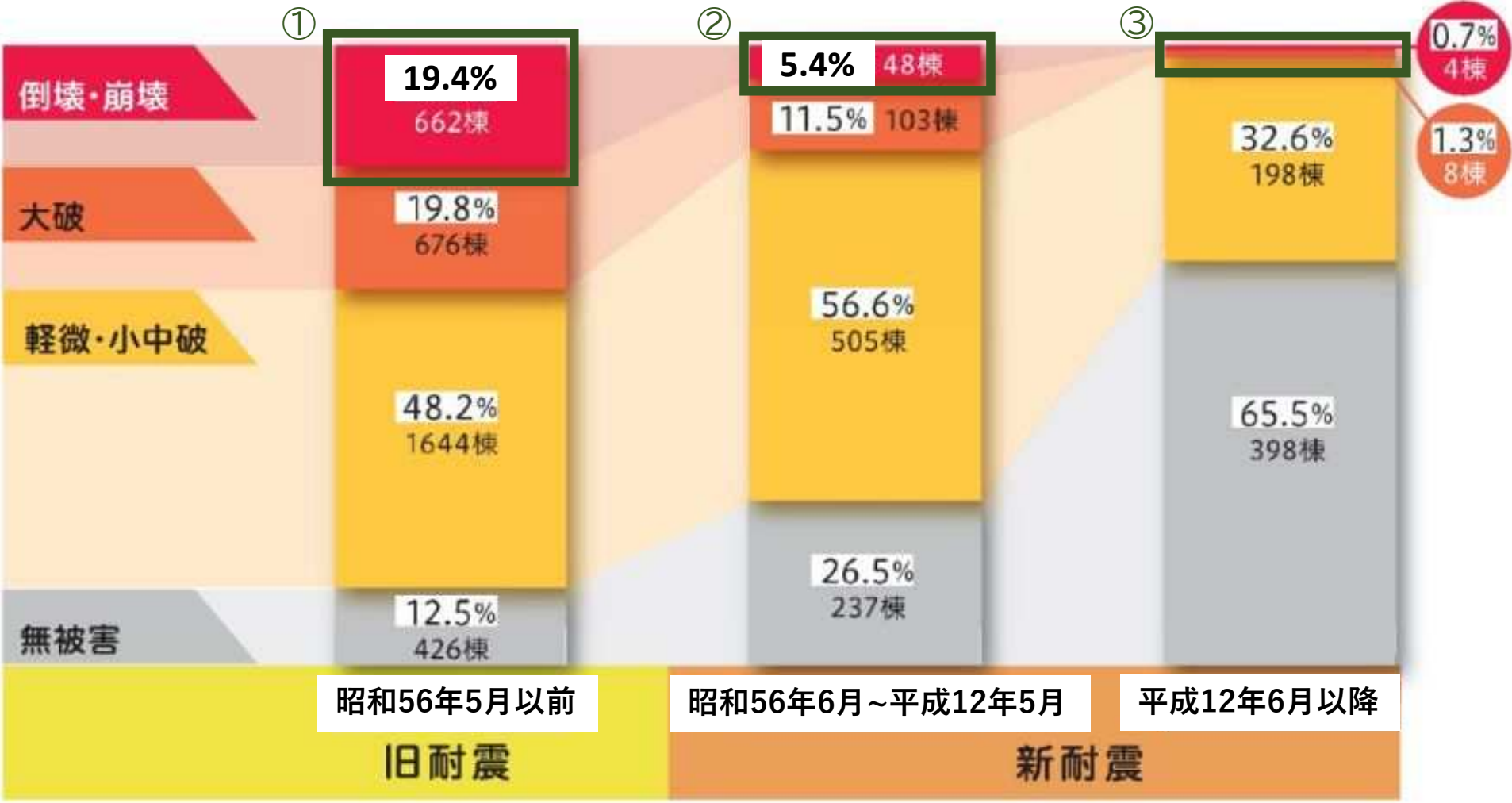
3 耐震化の課題

(1)住宅の課題

- ① 木造住宅
 - ・ 長期的にみると、各支援制度の利用数は減少傾向。
 - ・ 令和6年能登半島地震において、昭和56年5月以前に建てられた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。
 - ・ また、平成12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た。【図1参照】
- ② 分譲マンション
 - ・ 耐震化は進んでいるが耐震性不十分な高経年分譲マンションが残ることに懸念がある。

(2)特定建築物の課題

- ① 大規模建築物
 - ・ 不特定多数の利用に供するため、建築物の倒壊による市民への被害や影響が大きい。
- ② 沿道建築物
 - ・ 耐震性の不十分な沿道建築物は、指定道路の道路閉塞を引き起こす要因となる。
 - ・ 経済的負担や区分所有者間の合意形成が困難等の理由により耐震化が進んでいない。



- ① 旧耐震基準の倒壊率 19.4%
- ② 新耐震基準(昭和56年～平成12年)の倒壊率 5.4%
- ③ 新耐震基準(平成12年以降)の倒壊率 0.7%

【図1 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の割合(%)】
【出典:国土交通省・建築研究所】

川崎市耐震改修促進計画改定(案)の概要について

4 耐震化の基本的な考え方

(1) 継続的な耐震化の推進

地震被害から市民の生命及び財産を守るため、引き続き従来の施策に取り組むとともに、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する。

(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る。

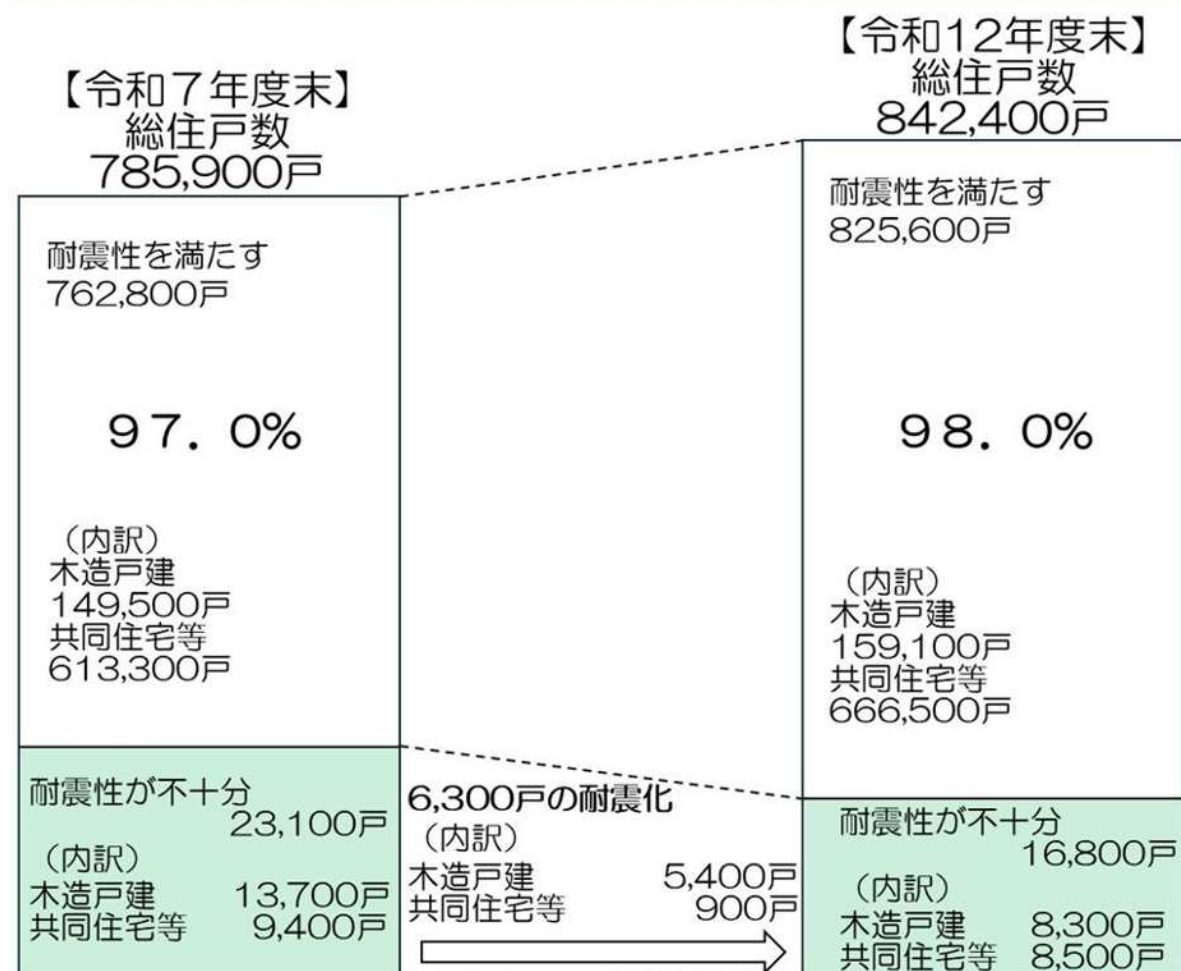
5 建築物の耐震化の目標

(1) 住宅

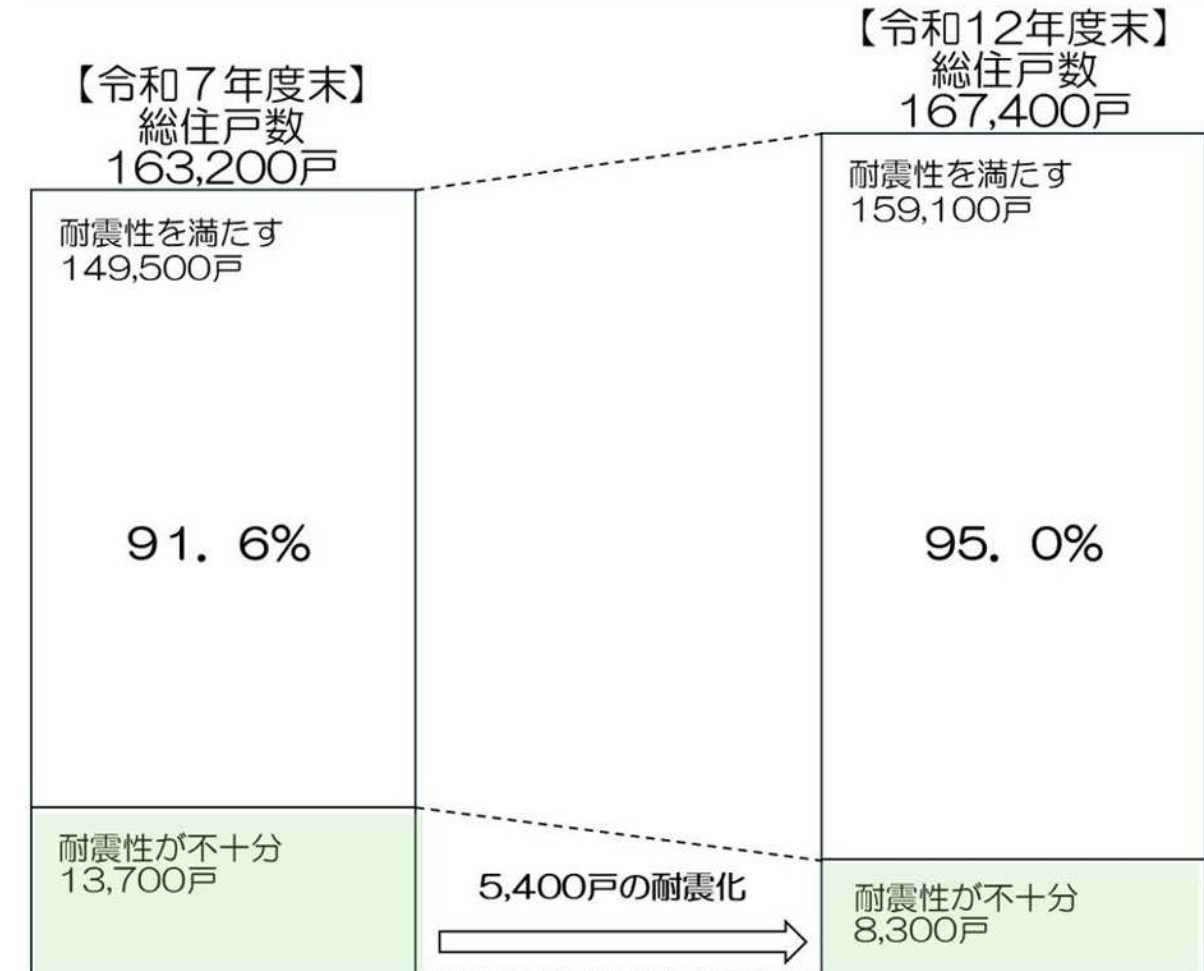
① 住宅全体：令和12年度までに住宅全体の耐震化率を98%とする。【図2参照】

② 木造戸建住宅：令和12年度までに木造戸建住宅の耐震化率を95%とする。【図3参照】

・国の基本方針による「令和17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12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て設定。



【図2 耐震化が必要な住宅戸数(①住宅全体)】
【住宅・土地統計調査結果をもとに推計】



【図3 耐震化が必要な住宅戸数(②木造戸建住宅)】
【住宅・土地統計調査結果をもとに推計】

5 建築物の耐震化の目標

(2) 特定建築物

- ① 大規模建築物：令和12年度までに耐震性が不十分なものを~~おおむね~~解消する。
 - 令和7年度末時点において、耐震性が不十分な大規模建築物の残りの棟数は5棟。
 - 国の基本方針に基づき、耐震化の重要性の高い不特定多数の者が利用する大規模建築物に特化した目標を設定する。
- ② 沿道建築物：令和12年度までに通行障害解消率※を86%とする。

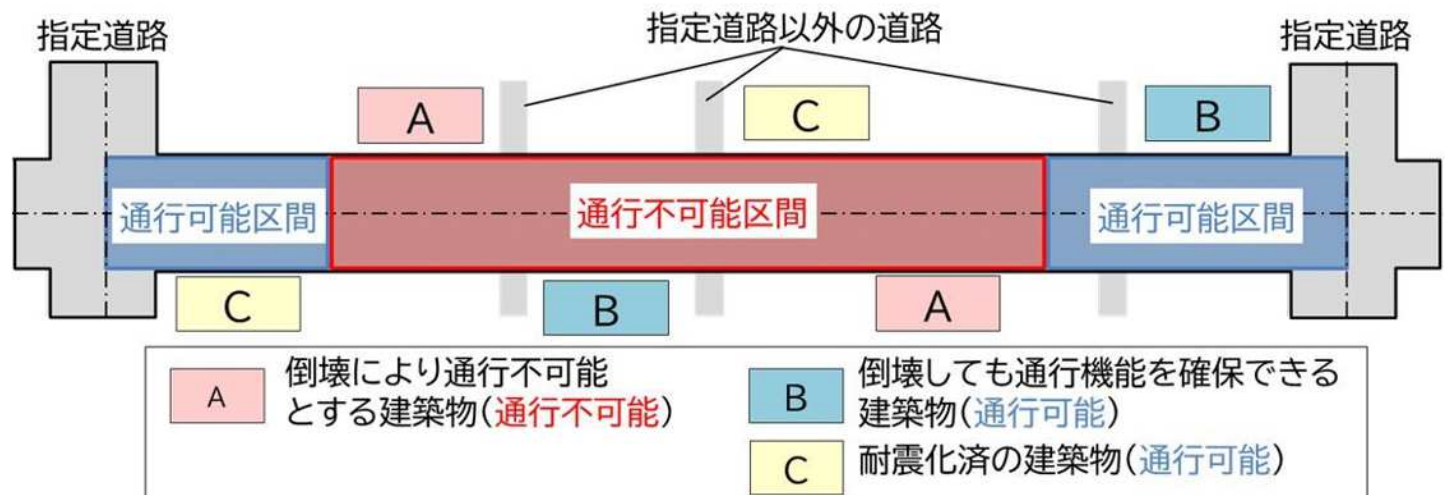
※通行障害解消率とは、指定道路の総延長に対する建築物が倒壊した場合でも通行可能（片側通行等）な距離の割合

 - 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主旨から、通行障害区間の距離から現状を整理し、進捗を管理する。
 - 棟数による耐震化の状況は、総棟数167棟に対して耐震性が不十分な建物が115棟。

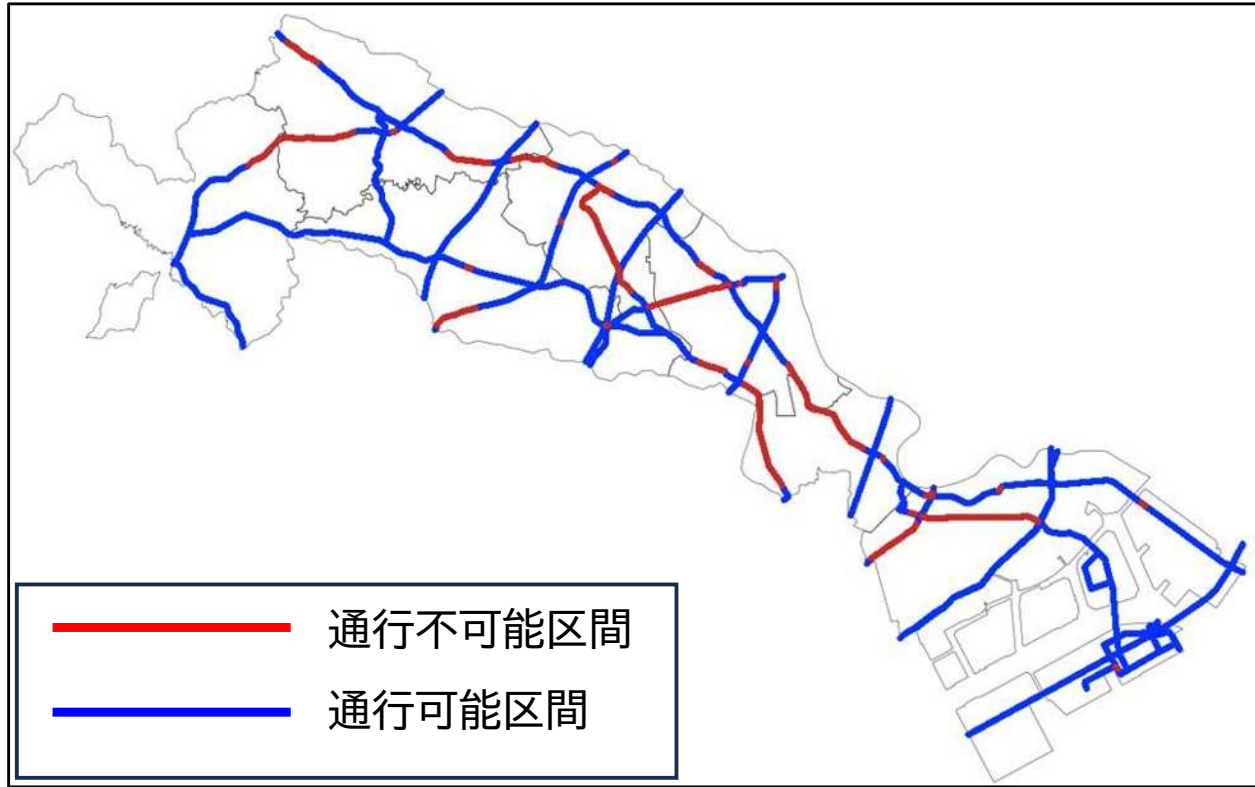
■通行障害解消率について

建築物が倒壊した場合における通行の可否を「閉塞リスク」として判定し、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う。

分類	定義
閉塞リスクA	倒壊により通行不可能とする建物(通行不可能)
閉塞リスクB	倒壊しても通行機能を確保できる建物(通行可能)
閉塞リスクC	耐震化済の建物(通行可能)



■指定道路の通行可能区間（令和7年度末時点想定）



■沿道建築物の通行障害区間の現状(令和7年度末推計)

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

■沿道建築物の通行障害区間の目標(令和12年度末)

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

・目標設定については、国の基本方針に基づくとともに、これまでの耐震化の進捗状況や、沿道建築物に対する今後の取組内容を踏まえて設定

川崎市耐震改修促進計画改定(案)の概要について

6 建築物の耐震化を促進するための主な施策

(1) 耐震化を促進するための普及・啓発等

① 木造住宅

- ダイレクトメールの送付による支援制度の個別周知や分かりやすいパンフレットの作成など、耐震改修等の必要性を重点的に普及・啓発する。
- 過去の震災において、一部倒壊等の被害が生じている平成12年5月以前に建築された新耐震基準の木造住宅※について耐震性能の検証が必要であることの意識啓発を行う。

※平成12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
(令和7年度末推計)

② 分譲マンション

- 専門家派遣を通じて、耐震化のコストや工法など建物ごとに適切に情報提供を行う。
- 住宅施策と連携し、管理組合の合意形成が円滑に進むよう支援する。

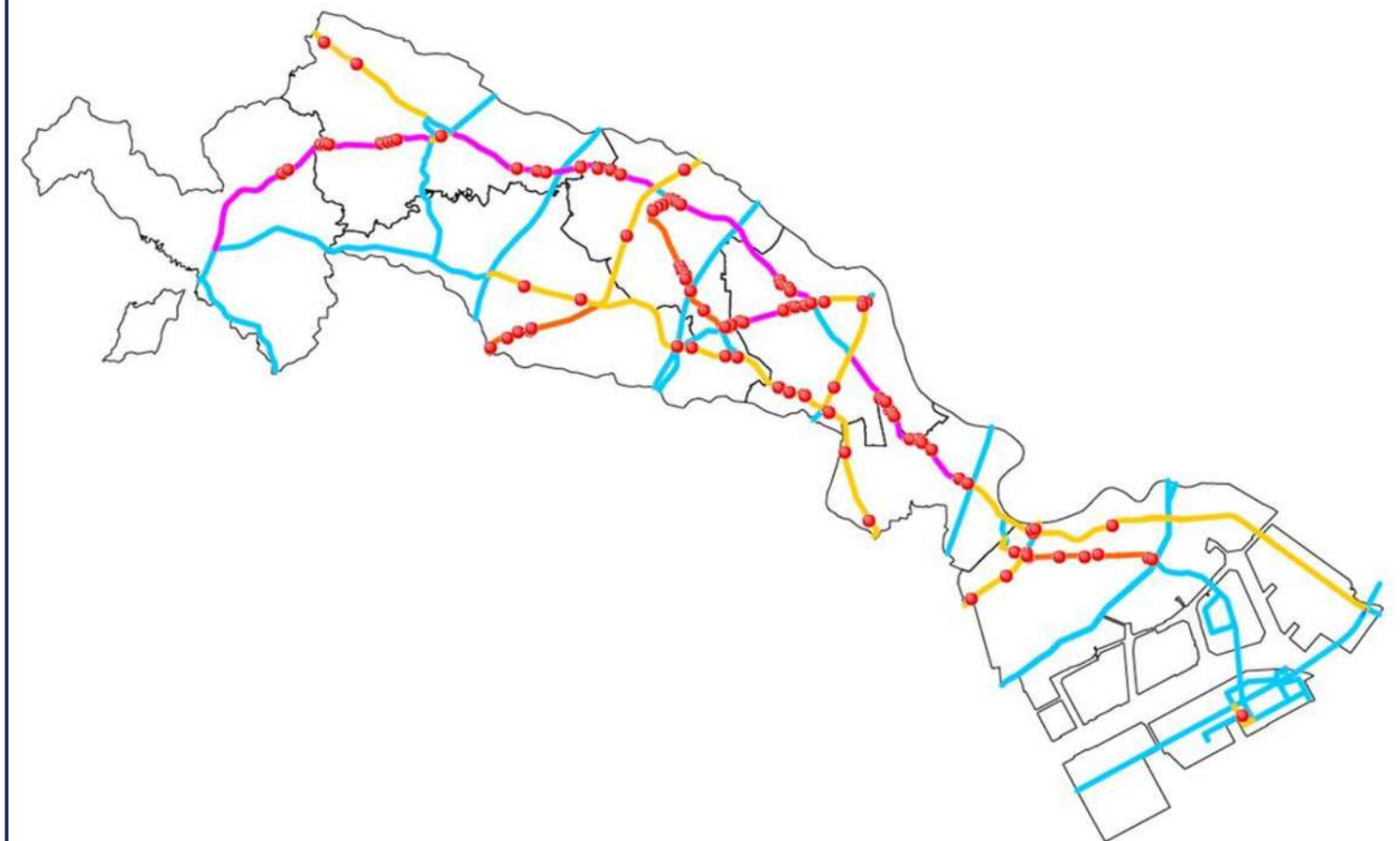
③ 大規模建築物

- 所有者等へ個別に対応を行うなど、耐震化への相談体制を強化する。

④ 沿道建築物

- 発災後の迅速な避難や物資輸送等の機能に着目した、指定道路に対する新たな指標(通行障害解消率)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る。
- 指定道路沿いの建築物の耐震化の状況を記載した地図(避難路沿道耐震化マップ(公開イメージ図)図4参照)を作成・公表することで、耐震化に関する啓発及び知識の普及を図る。
- 緊急輸送道路の機能の確保については、沿道建築物の耐震化や道路環境の整備等について関係機関と連携を図りながら一体的に推進することが重要であるため、道路部局等と密に連携し、緊急輸送道路の強化に向けた取組を推進する。

【図4 避難路沿道耐震化マップ(公開イメージ図)】



沿道建築物の耐震化状況

凡例

- 0棟
- 1棟～5棟
- 6棟～10棟
- 11棟～20棟
- 耐震性不足の建築物

川崎市耐震改修促進計画改定(案)の概要について

6 建築物の耐震化を促進するための主な施策

(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、引き続き、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する。

【参考】(各助成制度要綱より抜粋)

		現行補助メニュー	概要	助成制度要綱改正(検討中)
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	制度対象の拡充 (平成12年5月以前に建築された木造住宅を追加)
		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	制度対象の拡充 (平成12年5月以前に建築された木造住宅を追加) 補助額の拡充(R7.4月実施済み)
		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	継続
	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	継続
		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	補助額の拡充
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	継続
	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	補助額の拡充

7 今後のスケジュール

- 令和7年12月～1月 促進計画改定案のパブリックコメントの実施
- 令和8年3月末 促進計画改定、各支援制度要綱等の改正
- 令和8年4月1日～ 促進計画に基づく耐震施策の推進及び各支援制度要綱等の運用開始