

大東市住宅・建築物
耐震改修促進計画

令和8年3月

 大東市

【目次】

第1章	はじめに	1
1.	計画の背景・目的	1
2.	計画の位置づけ	2
3.	計画の期間	3
4.	計画の対象とする建築物	3
第2章	耐震化に係る現状と課題	4
1.	地震による被害想定	4
2.	住宅	6
3.	耐震化の現状	7
4.	これまでの取組み	13
5.	今後の課題	15
第3章	耐震化の目標	16
1.	住宅の耐震化の目標	16
2.	民間の特定既存耐震不適格建築物の耐震化の目標	18
3.	指定道路沿道の建築物の耐震化の目標	19
4.	市有建築物の耐震化の目標	20
第4章	取組みの基本的な方針	21
1.	取組みの視点	21
2.	役割分担	21
第5章	目標達成のための具体的な取組み	23
1.	住宅	23
2.	民間の特定既存耐震不適格建築物	28
3.	指定道路沿道の建築物	29
4.	市有建築物	29
第6章	耐震化の促進への社会環境整備	30
1.	耐震改修以外の除却や住替え等による促進	30
2.	税制の抜本改正や支援制度の拡充	30
3.	中古住宅対策の促進	30

第7章 その他関連施策の促進	31
1. 居住空間の安全性の確保	31
2. ブロック塀等の安全対策	31
3. 非構造部材の安全対策	32
4. 超高層建築物等における長周期地震動対策	33
5. 総合防災マップの活用	33
6. 空家対策との連携	33
第8章 推進体制の整備	34
1. 関係部局との連携	34
2. 大阪府との連携	34
3. 大阪建築物震災対策推進協議会との連携	34
4. 関係団体との連携	35
5. 自主防災組織、自治会等との連携	35
参 考 資 料	37
資料1. 関係法令	39
資料2. 用語の解説	60
資料3. 特定既存耐震不適格建築物の要件	67
資料4. 大東市の補助制度（令和7年度末時点）	70
資料5. 税制優遇制度（令和7年度末時点）	72
資料6. 耐震診断及び耐震改修促進に関するパンフレット等	73

第1章 はじめに

1. 計画の背景・目的

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災では、住宅・建築物の倒壊等により多数の人命が失われました。

これを教訓に、住宅・建築物の地震に対する安全性の向上を促進するため、平成7年に「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、全国的に耐震化の取組みが進められてきました。

大阪府では、平成18年の法改正により、耐震改修促進法^{*}に基づく耐震改修促進計画^{*}として、「大阪府住宅・建築物耐震10ヵ年戦略プラン」が策定され、その背景のもと大東市では平成20年3月に「大東市住宅・建築物耐震改修促進計画」を策定しました。

その後、平成23年に発生した東日本大震災などによって甚大な被害がもたらされ、大阪府は平成28年に後継となる「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪（大阪府耐震改修促進計画）」を策定し、それに伴い大東市は、平成29年3月に「大東市住宅・建築物耐震改修促進計画」の改訂を行い、耐震化に対する様々な取組みを進めてきました。

こうした取組みにより耐震化は着実に進んできてはいるものの、依然として耐震性の不十分な住宅・建築物が多く残されており、令和6年に発生した能登半島地震では当該地域に甚大な被害がもたらされるなど、耐震化の促進が急務の中、令和7年7月に、耐震改修促進法^{*}に基づく基本方針の見直しが行われ、それに伴い、令和8年3月に大阪府は、「新 住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪（大阪府耐震改修促進計画）」が改訂され、住宅・建築物の耐震化に向けた取組みの強化が図られました。

このような背景のもと、近い将来に高い確率で発生すると想定されている南海トラフ巨大地震^{*}や、生駒断層帯などの大地震から、市民の生命・財産を守るために、大阪府及び関係団体等と連携し、住宅・建築物の耐震化をより一層進めていくために「大東市住宅・建築物耐震改修促進計画」を改訂するものです。

※ 参考資料 P60～「資料 2. 用語の解説」参照。

2. 計画の位置づけ

本計画は、耐震改修促進法[※]第6条の規定により、国の基本方針に基づき作成された大阪府の「新 住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪(大阪府耐震改修促進計画)」(計画期間：令和8年度～令和17年度末)に基づき策定するものです。

なお、計画の策定にあたっては、「第5次大東市総合計画」、「大東市地域防災計画」、「大東市都市計画マスタープラン」、「大東市住宅マスタープラン」等との整合を図ります。

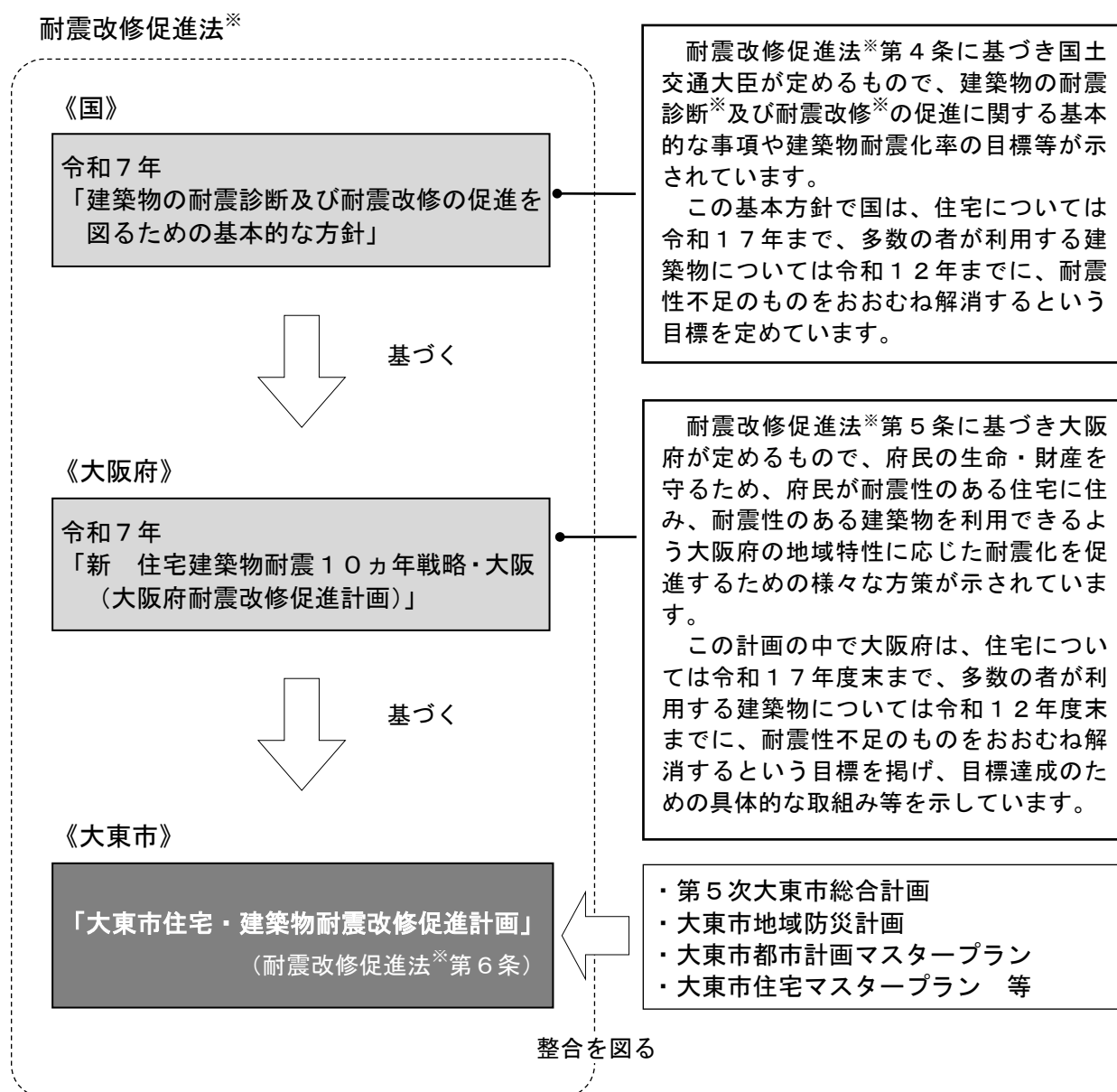


図 1-1 大東市住宅・建築物耐震改修促進計画の位置づけ

※ 参考資料 P60～「資料 2. 用語の解説」参照。

3. 計画の期間

計画期間は、国の基本方針や大阪府の耐震改修促進計画[※]との整合を図るため、令和8年度～令和17年度末までとします。

今後、法律の改正や社会経済情勢の変化により必要がある場合は、計画の見直しを行います。

4. 計画の対象とする建築物

本計画では、表1-1に示す建築物を対象とします。

表1-1 計画の対象とする建築物

建築物名称	説明	掲載ページ 現状/目標/取組み
住 宅	戸建て住宅、長屋住宅 [※] 、共同住宅（賃貸、分譲）を含むすべての住宅	P8/P16/P23
民間の特定既存耐震不適格建築物 [※]	多数の者が利用する特定の用途かつ一定規模以上の建築物 (例：階数3以上、かつ1,000㎡以上の病院・店舗・事務所等)	P10/P18/P28
	危険物を一定の数量以上貯蔵又は処理する建築物 (例：10t以上の火薬を貯蔵、処理する建築物等)	
指定道路沿道の建築物	大阪府及び大東市が指定する道路沿道の建築物のうち、地震による倒壊で、通行を妨げるおそれのあるもの (例：市の防災拠点等へと連絡する避難路沿道の建築物で、高さが6m以上のもの等)	P11/P19/P29
市有建築物	市有建築物のうち、多数の者が利用する特定の用途かつ一定規模以上の建築物 (例：市民体育館、文化ホール、市庁舎等)	P13/P20/P29

※ 参考資料 P60～「資料2. 用語の解説」及び
P67～「資料3. 特定既存耐震不適格建築物の要件」参照。

第2章 耐震化に係る現状と課題

1. 地震による被害想定

大東市総合防災マップ（令和7年9月更新）では、以下のとおり地震による被害を想定しています。

これらの地震により、建築物の倒壊や人命に係る甚大な被害が想定されていることから、今後も住宅・建築物の耐震化に向けた取組みが求められます。

（1）海溝型地震※（南海トラフ巨大地震※）の被害想定

海溝型地震※のうち、大東市域に最も甚大な被害を及ぼすと想定されているのが南海トラフ巨大地震※です。

南海トラフ巨大地震※は、今後30年以内に60～90%程度以上の確率で発生し、地震の規模はマグニチュード9、震度は6弱にも達すると予測されています。

表 2-1 南海トラフ巨大地震※による被害想定

想定地震	全壊建物	半壊建物	死者数	負傷者数	避難所生活者数
南海トラフ巨大地震※	1,762 棟	5,695 棟	21 人	483 人	23,276 人

（資料：大東市総合防災マップ（令和7年9月更新））

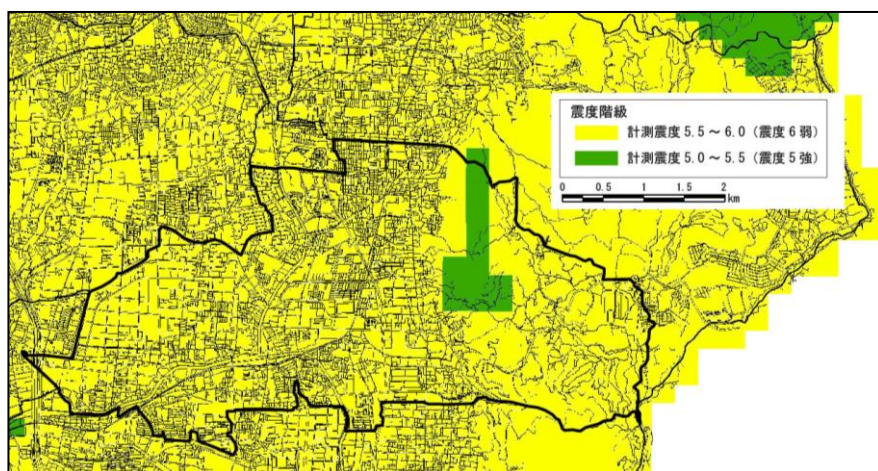


図 2-1 南海トラフ巨大地震※による震度分布

（資料：大阪府 HP 南海トラフ巨大地震※による震度分布の詳細図）



図 2-2 南海トラフの位置

※ 参考資料 P60～「資料 2. 用語の解説」参照。

(2) 直下型地震* (生駒断層帯地震) の被害想定

直下型地震*のうち、大東市域に最も甚大な被害を及ぼすと想定されているのが生駒断層帯地震です。

生駒断層帯地震は、今後30年以内にほぼ0~0.2%の確率で発生し、地震の規模はマグニチュード7.3~7.7、震度は7にも達すると予測されています。

表 2-2 生駒断層帯地震による被害想定

想定地震	全壊建物	半壊建物	死者数	負傷者数	避難所生活者数
生駒断層帯地震	13,566 棟	8,512 棟	445 人	1,264 人	23,494 人

(資料：大東市総合防災マップ (令和7年9月更新))

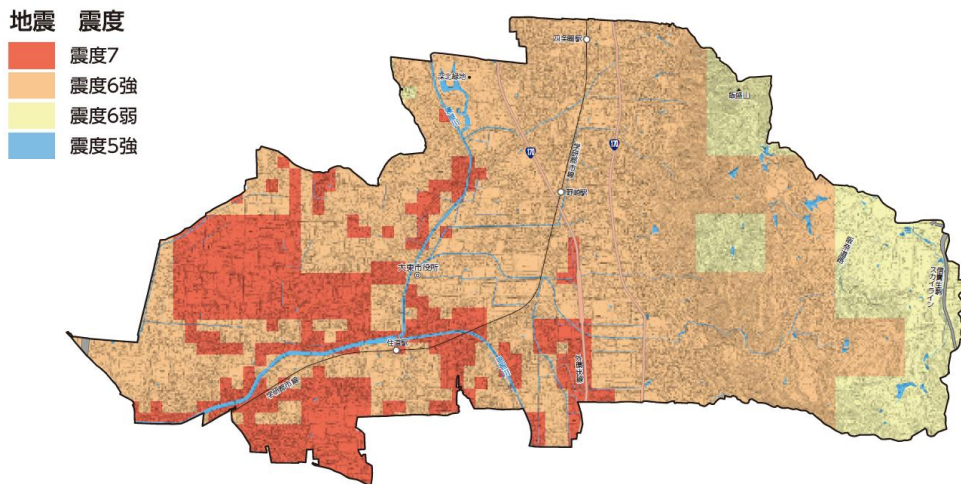


図 2-3 生駒断層帯地震による震度分布

(資料：大東市総合防災マップ (令和7年9月更新))



図 2-4 断層帯の位置

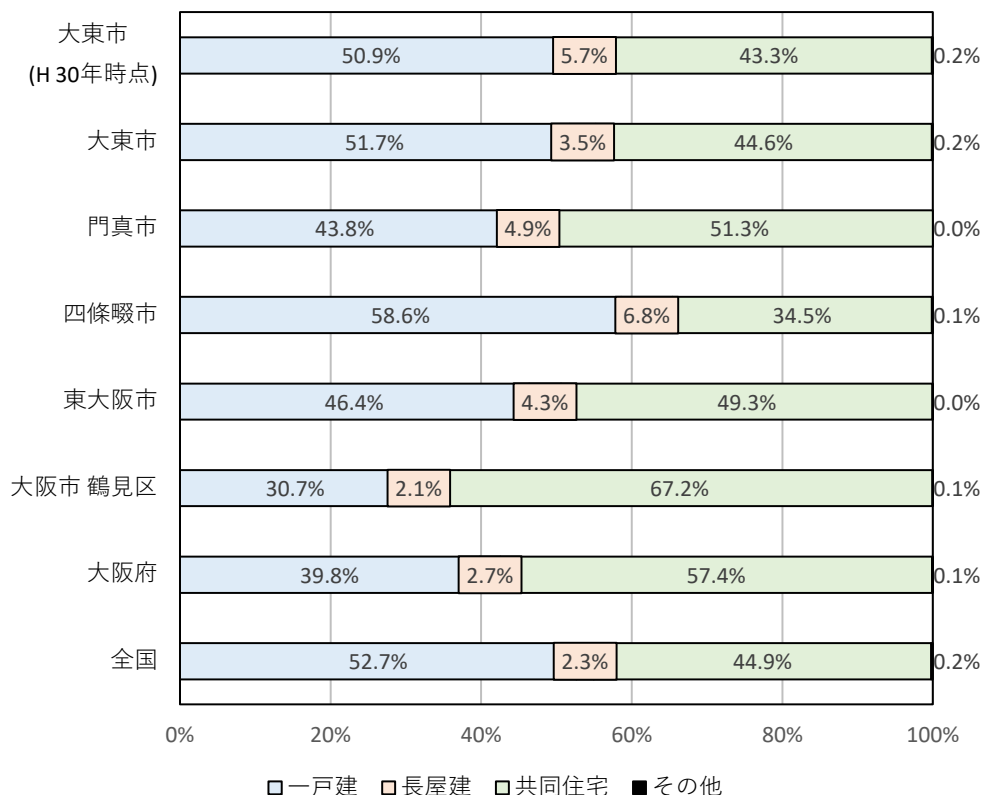
※ 参考資料 P60~「資料 2. 用語の解説」参照。

2. 住宅

(1) 住宅の建て方

大東市の建て方別住宅数の割合をみると、令和5年では「一戸建」が51.7%と最も高く、平成30年から増加し、大阪府の値を上回っています。

また、「長屋建」は平成30年から減少しているものの、令和5年では3.5%を占め、大阪府の値を上回っています。



※小数点第2位を四捨五入しているため合計が100%とならない場合がある

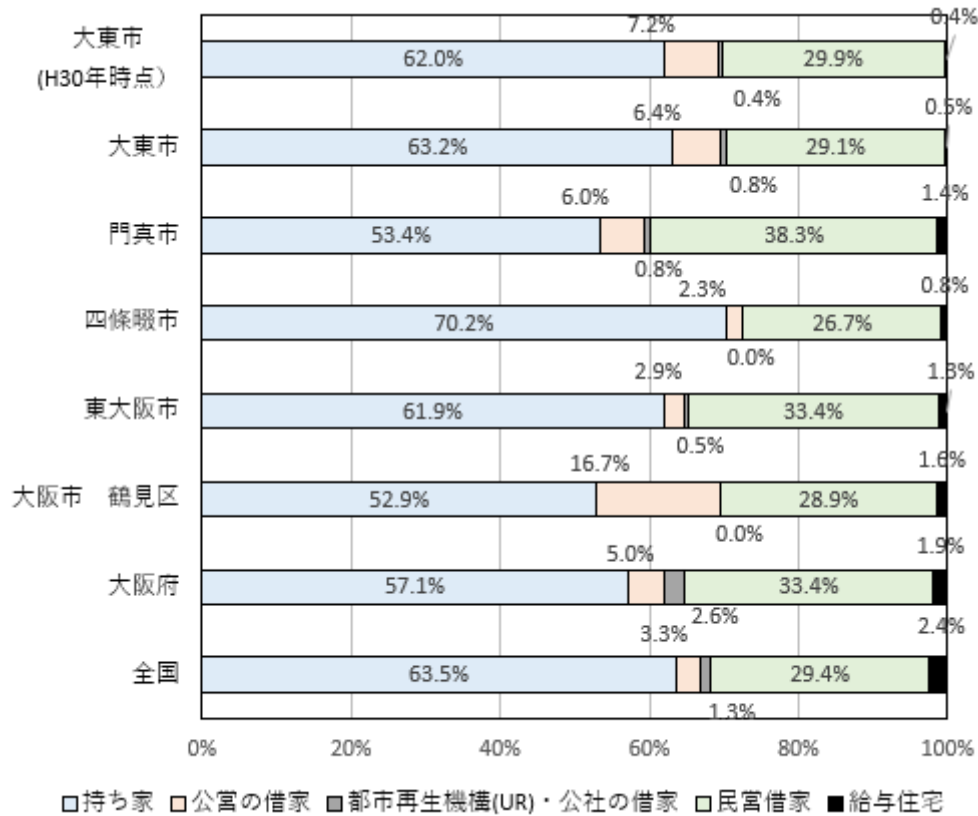
図 2-5 建て方別住宅割合

(資料：平成30年、令和5年住宅・土地統計調査※)

※ 参考資料 P60～「資料 2. 用語の解説」参照。

(2) 住宅の所有関係

大東市の所有関係別住宅数の割合をみると、令和5年では「持ち家」が63.2%と最も高く、平成30年から増加し、大阪府の値を上回っています。



□持ち家 □公営の借家 ■都市再生機構(UK)・公社の借家 □民営借家 ■給与住宅

※小数点第2位を四捨五入しているため合計が100%とならない場合がある

図 2-6 所有関係別住宅割合

(資料：平成30年、令和5年住宅・土地統計調査※)

3. 耐震化の現状

建築物の地震に対する安全性を確保するために、建築基準法により耐震基準※が定められています。現行の耐震基準（以下、「新耐震基準※」という）は、昭和56年6月に大幅に改正されたもので、新耐震基準※により建築された建築物は、阪神・淡路大震災においても倒壊等の被害が少なかったと報告されています。

これを踏まえ、本計画では、新耐震基準※により建築された建築物は「耐震性を満たす」、旧耐震基準※（昭和56年5月31日までに建築確認を受けた建物に適用された基準）により建築された建築物は「耐震性が不十分」として取り扱います。ただし、旧耐震基準※で建築された建築物のうち、耐震改修※や耐震診断※の結果により、耐震性があると判断される建築物については、「耐震性を満たす」ものとして取り扱います。

※ 参考資料 P60～「資料 2. 用語の解説」参照。

(1) 住宅の耐震化の現状

① 住宅数等の推移

大東市の人口は、平成12年の128,917人をピークとして減少に転じ、令和2年時点で119,367人となっています。

世帯数は、平成22年まで増加傾向を示していましたが、平成22年から令和2年ではおおむね52,000世帯となっています。

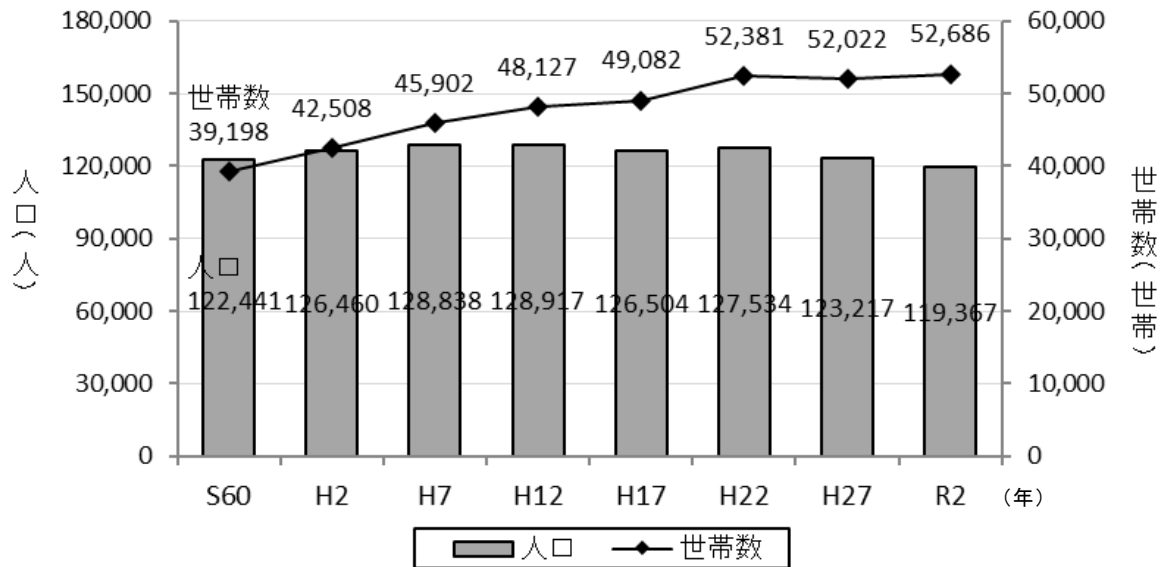


図 2-7 大東市における人口・世帯数の推移 (資料：国勢調査)

居住住宅数※(居住世帯ありの住宅数)は、図2-8に示すとおり、令和5年時点で52,280戸となっています。

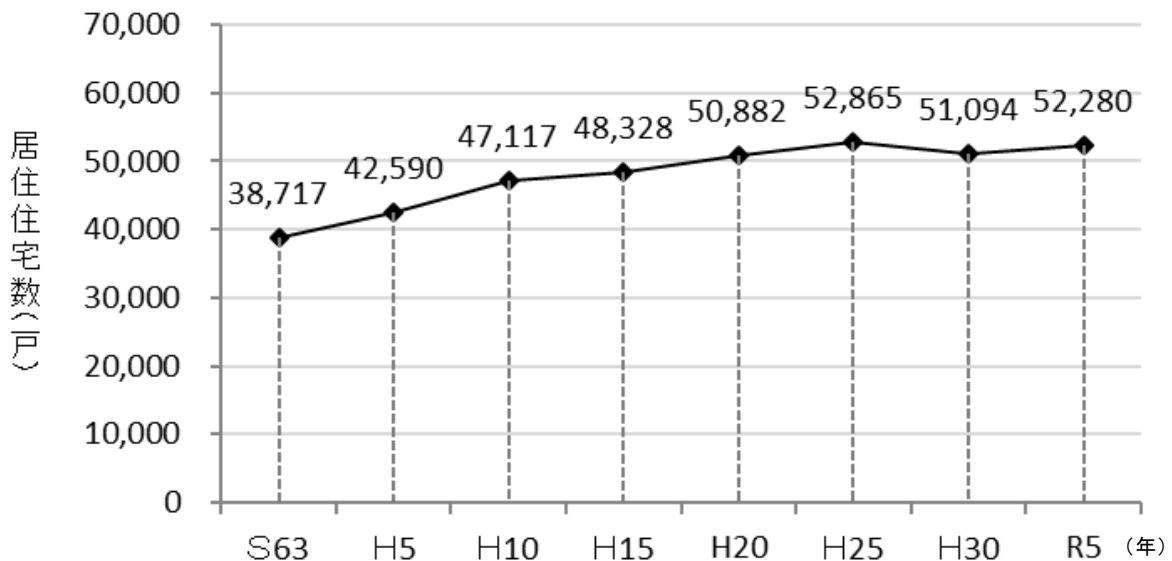


図 2-8 大東市における居住住宅数※の推移 (資料：住宅・土地統計調査※)

※ 参考資料 P60～「資料 2. 用語の解説」参照。

② 住宅の耐震化の現状

住宅の建替えや新築に伴い、耐震性が不十分な住宅は減少し、耐震性を満たす住宅は増加する傾向にあります。

それに伴い、耐震化率も改善しており、令和7年度現在の耐震化率は表2-3、図2-10に示すとおり88.4%となっています。

表 2-3 住宅の耐震化の現状

	総戸数	耐震性を満たす住宅	耐震性が不十分な住宅	耐震化率
前々回計画策定時 (平成19年度)	48,840戸	35,714戸	13,126戸	73.1%
前回計画策定時 (平成27年度)	54,810戸	43,833戸	10,977戸	80.0%
現在 (令和7年度)	52,296戸	46,228戸	6,068戸	88.4%

前回計画策定時（平成27年度）と比較すると8.4ポイント改善しています。

しかしながら、耐震性が不十分な住宅が11.6%残っており、今後も住宅の耐震化に向けた取組みが求められます。

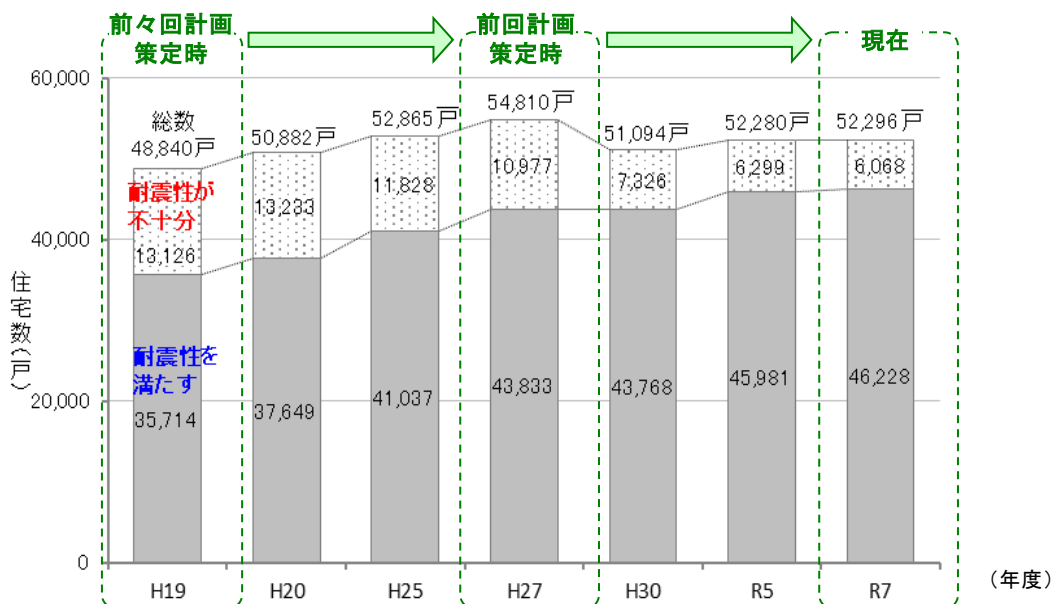


図 2-9 住宅戸数の推移

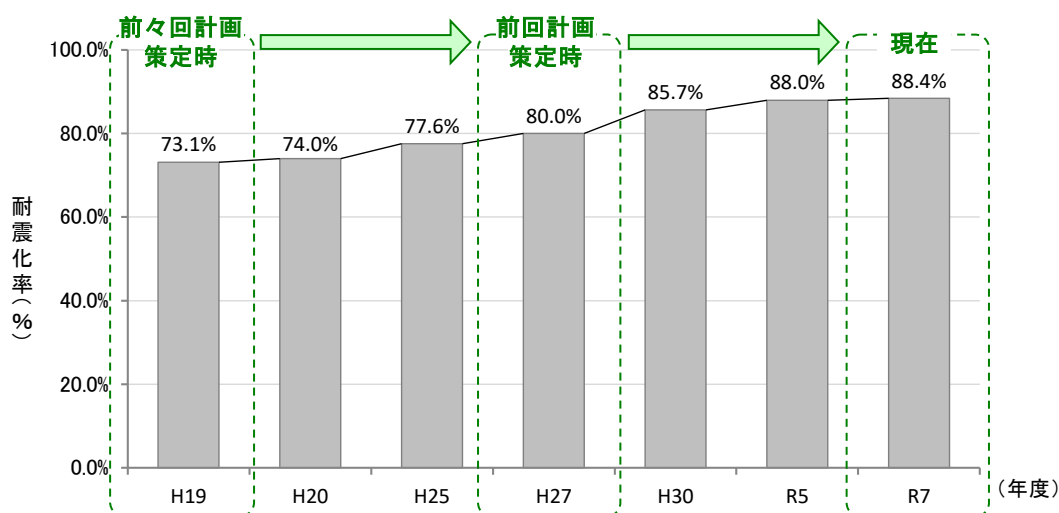


図 2-10 住宅の耐震化率の推移

→グラフに使用したデータは、5年ごとに実施される住宅・土地統計調査[※]の結果をもとに算定したものです。

(2) 民間の特定既存耐震不適格建築物[※]の耐震化の現状

民間の特定既存耐震不適格建築物[※]における令和7年度現在の総棟数は404棟となっています。そのうち、耐震性を満たすものが396棟、耐震性が不十分なものが8棟です。

耐震化率は、令和7年度現在98.0%となっています。前回計画策定時（平成27年度）と比較すると、5.3ポイント改善しています。

しかしながら、耐震性が不十分な建築物が2.0%残っており、今後も建築物の耐震化に向けた取組みが求められます。

表 2-4 民間の特定既存耐震不適格建築物[※]の耐震化の現状

	総棟数	耐震性を満たす建築物	耐震性が不十分な建築物	耐震化率
前々回計画策定時 (平成19年度)	410棟	354棟	56棟	86.3%
前回計画策定時 (平成27年度)	426棟	395棟	31棟	92.7%
現在 (令和7年度)	404棟	396棟	8棟	98.0%

→「耐震性を満たす建築物」及び「耐震性が不十分な建築物」の棟数は、大阪府が令和7年3月に実施した特定既存耐震不適格建築物[※]（民間）に関する補助制度・耐震化状況調査の用途別の耐震化率をもとに推計したものです。

※ 参考資料 P60～「資料2. 用語の解説」参照。

(3) 指定道路沿道の建築物の耐震化の現状

災害時において、広域緊急交通路[※]及び地域緊急交通路[※]は、市の防災拠点等へと連絡する極めて重要な道路であることから、耐震化を促進する路線を図2-11のとおり指定しています。

指定道路沿道の建築物における令和7年度現在の総棟数は174棟となっています。そのうち、耐震性を満たすものが170棟、耐震性が不十分なものが4棟です。

耐震化率は、令和7年度現在97.7%となっています。前回計画策定時(平成27年度)と比較すると、8.9ポイント改善しています。

しかしながら、耐震性が不十分な建築物が2.3%残っており、今後も建築物の耐震化に向けた取組みが求められます。

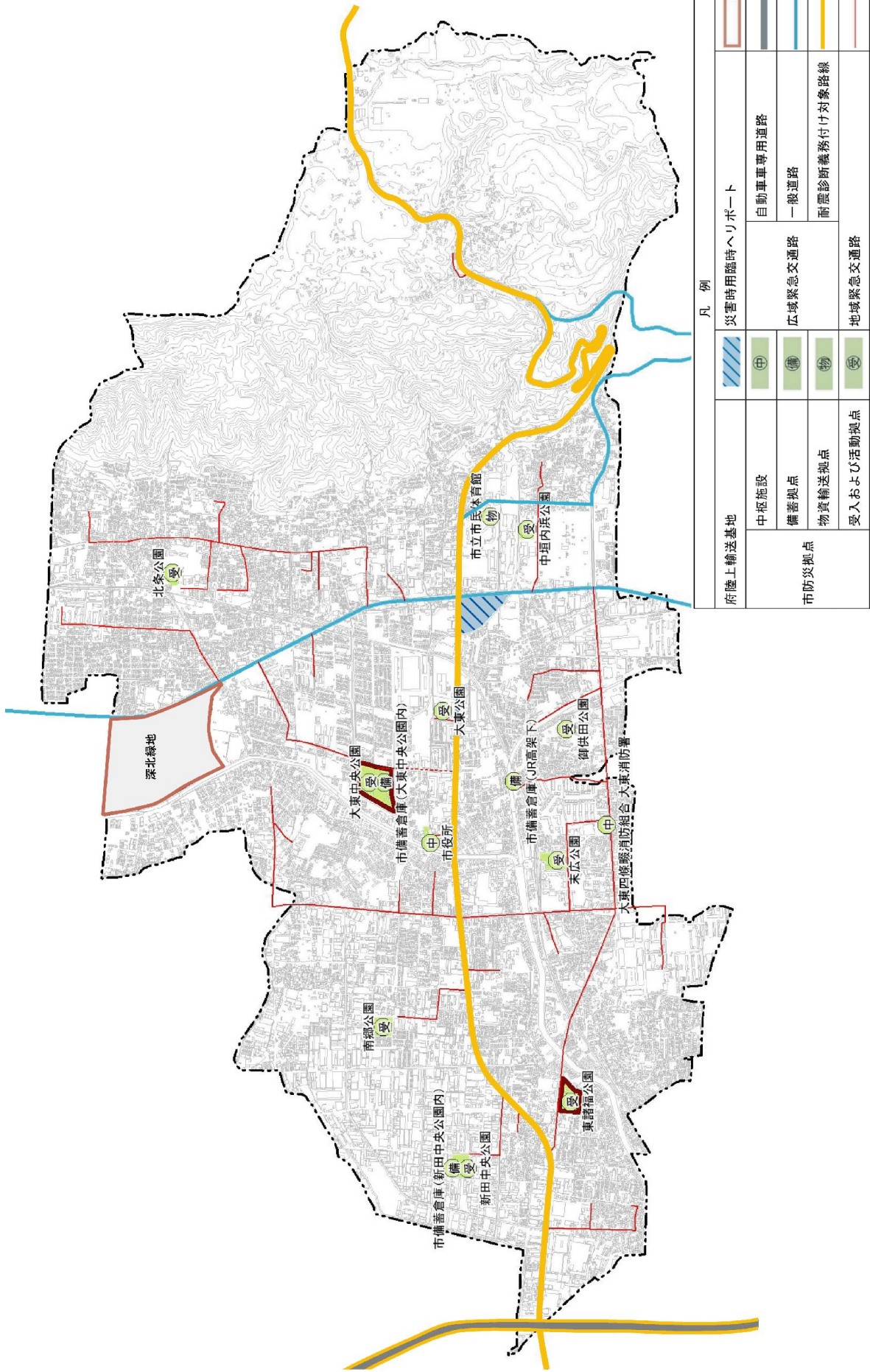
表 2-5 指定道路沿道の建築物の耐震化の現状

	総棟数	耐震性を満たす建築物	耐震性が不十分な建築物	耐震化率
前々回計画策定時 (平成19年度)	77棟	66棟	11棟	85.7%
前回計画策定時 (平成27年度)	80棟	71棟	9棟	88.8%
現在 (令和7年度)	174棟	170棟	4棟	97.7%

→上記は、(2)に示す民間の特定既存耐震不適格建築物[※]と重複する建築物を除いた数。

総棟数の増加は、図2-11 指定道路の位置図に示す対象とする路線の増加に伴うもの。

※ 参考資料 P60～「資料2. 用語の解説」参照。



注：- - - - -については道路整備予定を示す。

図 2-11 指定道路の位置図

(4) 市有建築物の耐震化の現状

市有建築物における令和7年度現在の総棟数は233棟となっています。そのうち、耐震性を満たすものが217棟、耐震性が不十分なものが16棟です。

耐震化率は、令和7年度現在93.1%となっています。前回計画策定時（平成27年度）と比較すると、2.1ポイント改善しています。

しかしながら、耐震性が不十分な建築物が6.9%残っており、今後も建築物の耐震化に向けた取組みが求められます。

表 2-6 市有建築物の耐震化の現状

	総棟数	耐震性を満たす建築物	耐震性が不十分な建築物	耐震化率
前々回計画策定時 (平成19年度)	190棟	89棟	101棟	46.8%
前回計画策定時 (平成27年度)	188棟	171棟	17棟	91.0%
現在 (令和7年度)	233棟	217棟	16棟	93.1%

※対象となる総棟数等の増加は、大阪府営住宅の市営住宅への移管による

※耐震性が不十分な建築物は、耐震診断[※]や改修工事等が棟毎に実施されたことなどを加味し再整理を行った

4. これまでの取組み

(1) これまでの取組み

これまで、大東市では、住宅や民間建築物の耐震化を促進するため、耐震化に関する啓発・知識の普及や耐震化に対する支援等に取り組んできました。

代表的なものとしては、市のウェブサイトや窓口、関係団体と連携した講習会等において、耐震化に関する啓発・知識の普及に取り組んできました。

あわせて、耐震化に対する支援として、耐震診断[※]、耐震設計、耐震改修[※]への補助に加え、平成30年からは耐震性の低い木造住宅の除却[※]に対する補助を実施してきました。令和6年度末までに、耐震診断[※]補助が431件、耐震設計補助が32件、耐震改修[※]補助が41件、耐震シェルター[※]設置補助が9件、除却[※]が153件の実績があります。現在のところ、費用負担の少ない耐震診断[※]補助については活用されていますが、それが費用負担の大きい耐震設計及び耐震改修[※]につながっていないのが現状です。

※ 参考資料 P60～「資料2. 用語の解説」参照。

表 2-7 耐震化に関する補助の実施状況

種 類	補助件数 (令和 6 年度末までの合計)
耐震診断※補助	431 件
木造住宅	424 件
非木造住宅	0 件
特定既存耐震不適格建築物※	7 件
耐震設計補助	32 件
耐震改修※補助	41 件
耐震シェルター※設置補助	9 件
除却※	153 件

→現行の補助制度については、参考資料 P70～「資料 4. 大東市の補助制度（令和 7 年度末時点）」参照。

(2) 前回の計画における目標の達成状況

前回の計画では、住宅・建築物の耐震化率を95%、市有建築物の耐震化率を100%にすることを目標にしていました。

それぞれの目標達成状況は、図2-12のとおりです。

住宅及び市有建築物は、目標を達成できていない状況です。

住宅の目標が達成できなかった原因として、建築物の所有者における「危険の認識不足」、「耐震化の情報不足」、「費用や労力の負担の大きさ」等が考えられます。今後、これらを踏まえた耐震化の取組みが求められます。

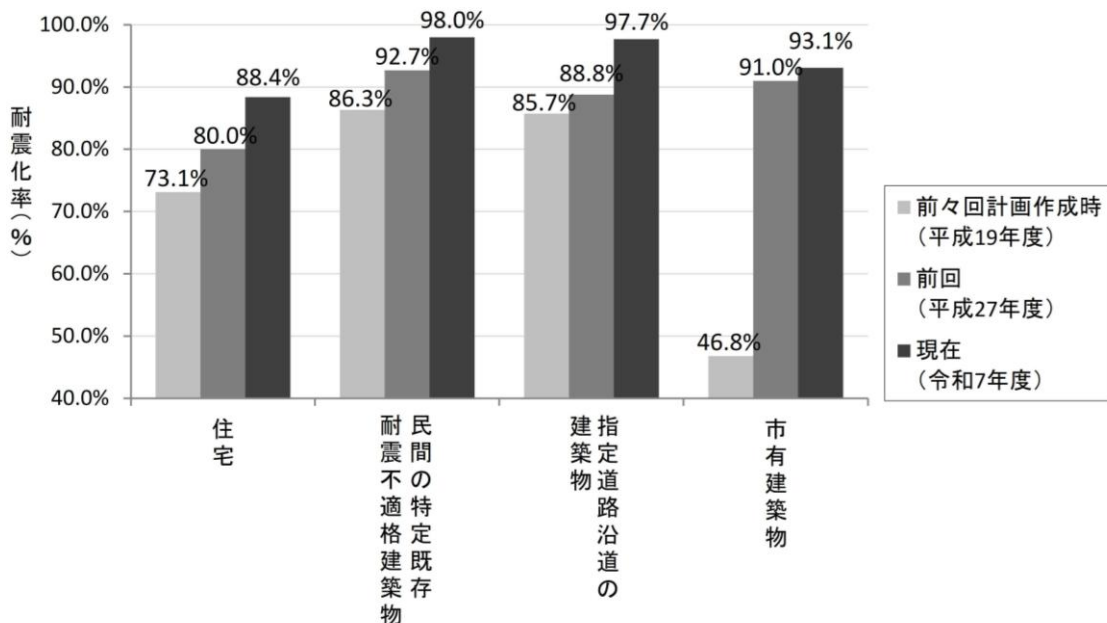


図 2-12 耐震化率の目標達成状況

※ 参考資料 P60～「資料 2. 用語の解説」参照。

5. 今後の課題

今後、生駒断層帯地震や南海トラフ巨大地震※が発生した際には、建築物の倒壊や人命に係る甚大な被害が想定されます。

市内の住宅・建築物の耐震化については進んできてはいるものの、耐震性が不十分な建築物も一定量存在することや、災害時の応急活動（救助・救急、医療、消火、緊急物資の供給）を迅速かつ的確に実施するため、大阪府の地域防災計画に定める広域緊急交通路※などの沿道建築物の耐震化に向けたさらなる取組みが必要です。

今後の住宅・建築物の耐震化の促進にあたっては、「危険を認識するための仕組みづくり」、「安心して耐震化を行うための仕組みづくり」、「費用や労力の負担を軽減するための仕組みづくり」等の視点を織り交ぜながら、大阪府や関係団体、関係事業者などと連携し、市内各地域の特性を踏まえた取組みを進めていく必要があります。

※ 参考資料 P60～「資料 2. 用語の解説」参照。

第3章 耐震化の目標

1. 住宅の耐震化の目標

住宅の耐震化の目標は、「大阪府の目標設定（年次、耐震化率）」、「現在の大東市の耐震化の状況」、「新築、建替え等に伴う将来の耐震化率の推計」を踏まえ設定します。

（1）大阪府の目標設定

大阪府においては、令和17年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消としています。

現 状		⇒	目 標	
年 次	令和7年		年 次	令和17年度末
耐震化率	91.3%	耐震化率	おおむね解消	

（2）前々回計画策定時から現在までの耐震化の状況

前々回計画策定時 （平成19年度）	73.1%
前回計画策定時 （平成27年度）	80.0%
現 在 （令和7年度）	88.4%
差	8.4%増

（3）新築、建替え等に伴う将来の耐震化率の推計

① 将来人口

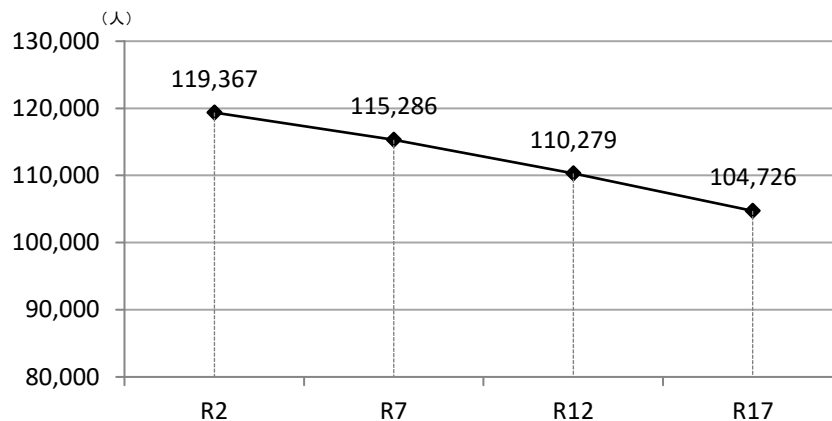


図 3-1 将来人口の推計

（参考：令和2年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推定人口（令和5年推計）」）

② 耐震化率の推計

市内の住宅については、今後も建替えや新築等により新耐震基準※に基づき建築された建築物が増えていくため、将来の住宅の耐震化率はゆるやかに増加する傾向にあります。

住宅の耐震化率の推計値は、下記のとおりです。

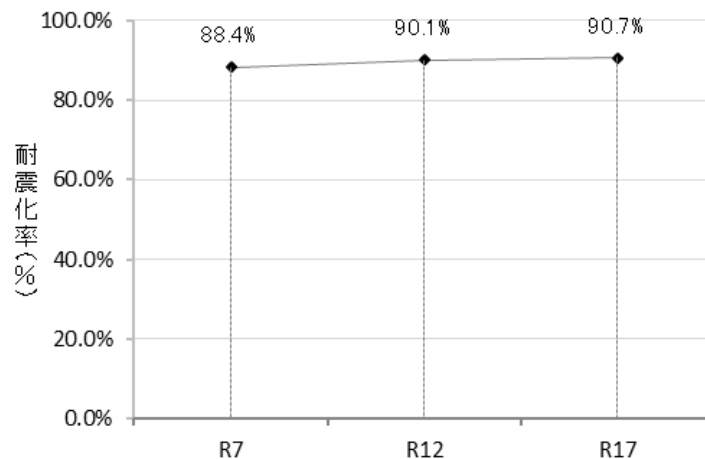


図 3-2 将来の住宅の耐震化率の推計

→グラフに示す各年度の耐震化率は、住宅・土地統計調査※の結果をもとに算出した各年度末の住宅数を踏まえ推計したものの。

(4) 住宅の耐震化の目標

大阪府が定める目標及び耐震化を促進するための具体的な取組みを実施することにより、大東市では、住宅の耐震化の目標を下記のとおり定めます。

現 状		⇒	目 標	
年 次	令和 7 年度		年 次	令和 1 7 年度末
耐震化率	88.4%		耐震化率	おおむね解消

→ 耐震改修促進法※第6条において、「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を定めるよう努めるものとする。」と規定されていることから、目標設定にあたっては大阪府の目標を勘案するものとしします。

※ 参考資料 P60～「資料 2. 用語の解説」参照。

2. 民間の特定既存耐震不適格建築物[※]の耐震化の目標

民間の特定既存耐震不適格建築物[※]の耐震化の目標は、「前々回計画策定時から現在までの耐震化の状況」を踏まえ設定します。

(1) 大阪府の目標設定

大阪府においては、「多数の者が利用する大規模建築物[※]（要緊急安全確認大規模建築物[※]）」は「令和12年度末までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消」としています。

(2) 前々回計画策定時から現在までの耐震化の状況

前々回計画策定時 (平成19年度)	86.3%
前回計画策定時 (平成27年度)	92.7%
現在 (令和7年度)	98.0%
差	5.3%増

(3) 民間の特定既存耐震不適格建築物[※]の耐震化の目標

大東市では、耐震改修促進法[※]第14条第1号（多数の者が利用する建築物等）に同2号（危険物の貯蔵場等）も含めた耐震化について、おおむね解消することを目標とします。

※ 参考資料 P60～「資料2. 用語の解説」参照。

3. 指定道路沿道の建築物の耐震化の目標

指定道路沿道の建築物の耐震化の目標は、「前々回計画策定時から現在までの耐震化の状況」を踏まえ設定します。

(1) 大阪府の目標設定

大阪府においては、「広域緊急交通路*沿道建築物（要安全確認計画記載建築物（通行障害既存耐震不適格建築物*））」は「令和17年度末までに道路を全幅閉塞する建築物を解消」としています。

(2) 前々回計画策定時から現在までの耐震化の状況

前々回計画策定時 (平成19年度)	85.7%
前回計画策定時 (平成27年度)	88.8%
現在 (令和7年度)	97.7%
差	8.9%増

(3) 指定道路沿道の建築物の耐震化の目標

大阪府においては、地域緊急交通路*沿道建築物に関する具体の目標設定はありませんが、上記を踏まえ、大東市では、指定道路沿道の建築物の耐震化の目標を下記のとおり定めます。

なお、災害時の市民の避難路等を確保するため、市の防災拠点等へと連絡する道路を指定し、その沿道の建築物について耐震化の目標を設定することとします。

現 状		⇒	目 標	
年 次	令和7年度		年 次	令和17年度末
耐震化率	97.7%		耐震化率	道路閉塞建築物* を解消

※ 参考資料 P60～「資料2. 用語の解説」参照。

4. 市有建築物の耐震化の目標

市有建築物の耐震化の目標は、「前々回計画策定時から現在までの耐震化の状況」を踏まえ設定します。

なお、大阪府では、公共建築物等（府有建築物等）の耐震化に関する具体の目標設定はありませんが、市有建築物は、災害時には災害対策や応急活動の拠点、避難場所等として活用されることを踏まえ、耐震化の目標を設定することとします。

(1) 前々回計画策定時から現在までの耐震化の状況

前々回計画策定時 (平成 19 年度)	46.8%
前回計画策定時 (平成 27 年度)	91.0%
現在 (令和 7 年度)	93.1%
差	2.1%増

(2) 市有建築物の耐震化の目標

上記及び市有建築物の建替え・改修等の状況を踏まえ、大東市では、市有建築物の耐震化の目標を下記のとおり定めます。

現 状		⇒	目 標	
年 次	令和 7 年度		年 次	令和 1 7 年度末
耐震化率	93.1%		耐震化率	100.0%

第4章 取組みの基本的な方針

1. 取組みの視点

国の基本方針によると、令和5年の住宅・土地統計調査※に基づき、我が国の住宅については総数約5,570万戸のうち、約570万戸（約10%）が耐震性が不十分であり、耐震化率は約90%と推計されています。

この推計では、耐震性が不十分な住宅は、平成15年の約1,150万戸から20年間でおおむね半減し、そのうち耐震改修※によるものは20年間で約100万戸と推計されています。

しかしながら、生駒断層帯地震や南海トラフ巨大地震※のように、一度発生すると甚大な被害が想定されるような地震の切迫性を踏まえ、「建替えの促進」、「耐震改修※の促進」、「建物除却※又は住替えの促進」等の様々な施策を並行して進めていくことが重要です。

以上を踏まえ、取組みにあたっては、最終的に市民が耐震性のある住宅に住み、耐震性のある建築物を利用できるようになるという観点から、耐震改修※だけでなく、除却※、建替え、住替え等の様々な施策について総合的に取組みます。

2. 役割分担

（1）住宅・建築物の所有者の役割

住宅・建築物の所有者は、住宅・建築物の耐震化を自らの問題として捉え、自主的に取り組むことが大切です。このため、耐震診断※及び耐震改修※、除却※、建替え等の耐震化は、原則として住宅・建築物の所有者が自らの責任で行うものとします。

（2）行政（大東市・大阪府）の役割

住宅・建築物の耐震性が向上すれば、災害に強いまちが形成され、より多くの市民の生命・財産を保護することが可能となります。

大東市は、住宅・建築物の所有者等が耐震診断※や耐震改修※を行いやすい環境整備や負担軽減のための制度など必要な施策を講じるとともに、耐震改修※の実施課題等を大阪府と連携して解決に努めます。

また、「新 住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪（大阪府耐震改修促進計画）」を踏まえて、地域特性等に応じた施策の展開や、計画的な市有建築物の耐震化を図ります。

大阪府は、大東市が耐震診断※・耐震改修※を促進していくための環境整備や住宅・建築物の所有者等の負担軽減のための支援制度、人材育成などに対して

※ 参考資料 P60～「資料2. 用語の解説」参照。

必要な施策を講じるとともに、必要に応じて取組内容の評価検証、他自治体の先進事例等の提供、取組みの見直しや体制づくり等の調整を行うものとします。

(3) 関係団体・企業・NPO法人等の役割

住宅・建築物に関わる関係団体・企業・NPO法人等は、市場において適切に住宅・建築物の耐震化（耐震改修※、除却※、建替え、住替え）が図られるよう、社会的責務を有することを認識し、住宅・建築物の所有者等から信頼される取組みを実施するものとします。

※ 参考資料 P60～「資料 2. 用語の解説」参照。

第5章 目標達成のための具体的な取組み

1. 住宅

1-1. 木造住宅

(1) 地域の特性を踏まえた耐震対策の働きかけ

大東市では、大規模地震による地域別の建物被害率などを掲載した地震ハザードマップ※を作成し、市内各地域における災害リスクを広く周知しているところ です。

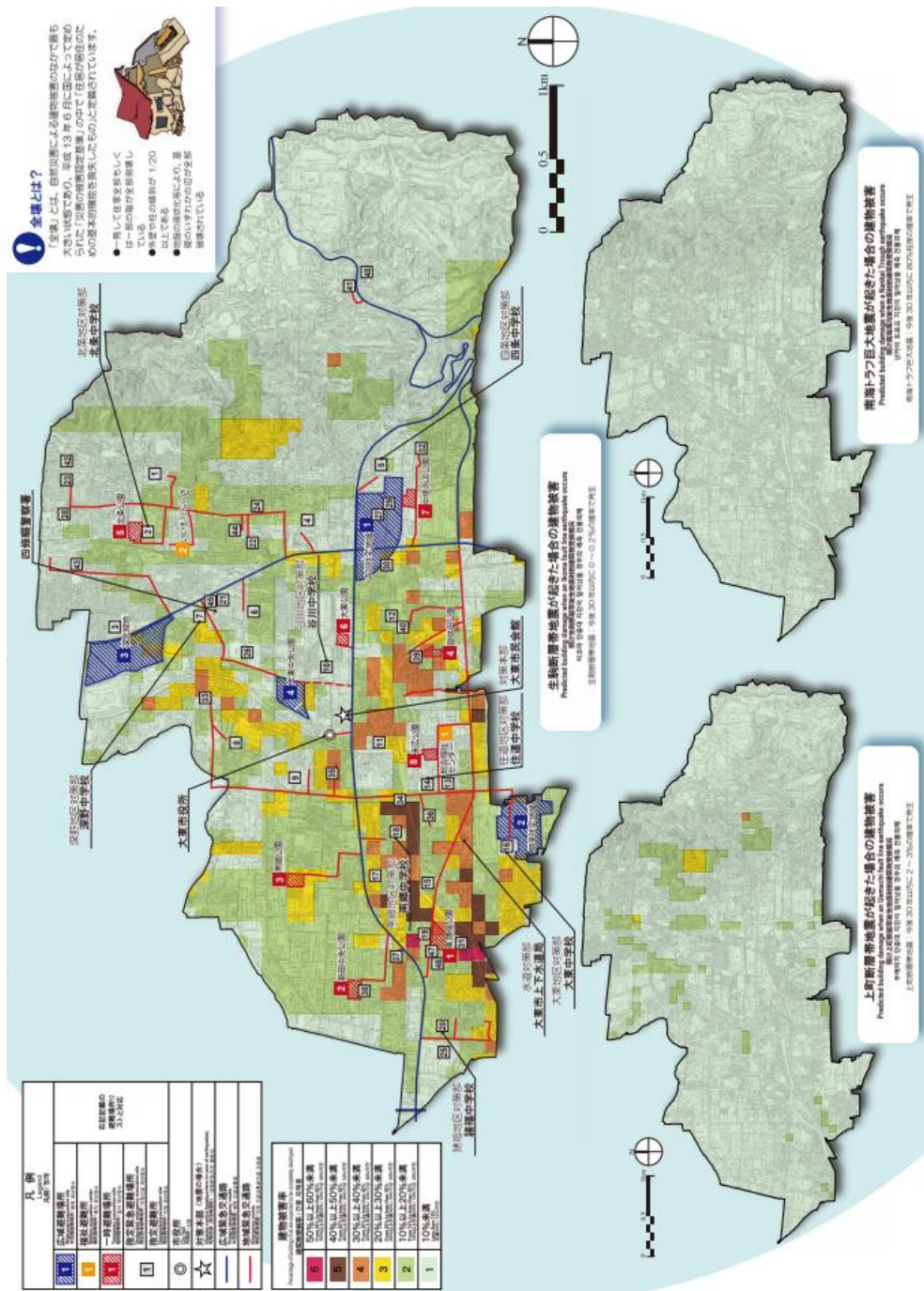


図 5-1 生駒断層帯地震が起きた場合の建物被害率の分布等（資料：大東市地震ハザードマップ）

※ 参考資料 P60～「資料 2. 用語の解説」参照。

着実に耐震性が不十分な旧耐震木造住宅※を減らすため、地震ハザードマップ※も活用しつつ地域や住宅の特性等を分析し、各地域における将来の状況を想定し、課題解決のための耐震化の促進手法や支援策を整理します。

また、大阪府との連携により、大阪府が独自事業として進めてきた「まちまるごと耐震化支援事業※（以下、「まちまる支援事業」という。）」の登録事業者や、その他関係団体等と連携した出前講座や個別訪問などの活用を検討し、地域における耐震化に向けた主体的な取組みを促す意識形成と体制づくりを継続して行います。

【取組みのフロー】

1 旧耐震木造住宅※の所在をピンポイントで把握
2 各特性に応じた支援メニューと働きかけ手法を分類・整理
3 所有者への効果的なダイレクトメール・働きかけの実施
4 意向調査等により把握した世帯特性に応じた働きかけ手法
5 各特性を分析し、各地域における将来の状況を想定
6 将来の課題解決のための支援策・取組みを検討

(2) 耐震改修※に加えて、除却※や住替え等の促進

旧耐震木造住宅※の高経年化と所有者の高齢化がより一層進む中、耐震改修※の働きかけに加えて、除却※支援による住替え等の後押しを行うとともに、所有者や子世帯などの関係者にも幅広い周知啓発を実施し、また、福祉部局等や関連団体と連携し、耐震化を促進できるよう検討していきます。

※ 参考資料 P60～「資料 2. 用語の解説」参照。

(3) 旧耐震木造住宅※所有者への周知啓発

① 耐震化に関する幅広い情報発信とわかりやすい周知

1) 耐震イベント等の実施

耐震化の必要性を所有者に理解してもらうため、大阪府及び建築関係団体等と連携して耐震イベントや耐震セミナー、相談会等を開催し、所有者の耐震化や減災化※意識の醸成に取り組めます。

また、イベント後の参加者アンケートの実施などにより効果検証を行い、効率的かつ効果的な啓発方法を検討し、ニーズに応じた普及啓発ツールや啓発手法により、耐震化の広報活動や情報発信に努めます。

2) 住まい手に合った耐震化や安全対策に関する情報を一括してわかりやすく周知

住宅の所有者は、年齢、家族構成、収入などの属性がそれぞれ異なり、将来の住まい方についても住まい手それぞれの考え方があります。

そのため、住まい手の属性や将来の住宅に関する考え方によって耐震化や安全対策の方法が選択できるように、大阪府との連携により耐震化メニューの見える化を行い、耐震イベント、ウェブサイト等を通じて周知します。

② 住宅や住まい手に合った耐震化等の手法

1) 生命重視型耐震改修※

地震に対する安全性を確保するためには、耐震改修※により耐震基準※を満たす住宅に住むことが最も重要ですが、所有者の資力をはじめ何らかの要因により、やむを得ずただちに本格的な耐震改修※ができない場合は、暫定的・緊急的な対策として、人命の安全確保につながる可能性がある生命重視型改修（住宅内の一部に強固な空間を作る耐震シェルター※の設置等）の手法があることを周知し、居住者の最低限の安全確保を行う取組みも進めていきます。

2) 住宅に合った耐震化

木造住宅の建築工法には、大きく在来工法※と伝統工法※があり、一般的な耐震診断※・耐震改修※は在来工法※を基準に構築されています。伝統工法※で建築された木造住宅においては、その特長である変形性能を適切に評価でき

※ 参考資料 P60～「資料 2. 用語の解説」参照。

る限界耐力計算による検討を行うことで、合理的・経済的な耐震改修[※]を行うこともできます。このような住宅に合った耐震化メニューを周知します。

3) 経済的な耐震改修工法・手法

所有者の費用負担の軽減につながるよう、経済設計やコストの低減を図ることができる耐震改修工法などについて周知を行います。

③ 機会を捉えた耐震化

1) 相続や売買等の機会を捉えた耐震化

旧耐震基準[※]で建設された住宅の高経年化が進んでいることから、相続や贈与で取得する所有者の増加が見込まれます。既存住宅の相続や売買等の機会を捉え、耐震改修[※]や除却[※]の働きかけを行うため、不動産業界等関係団体や空家施策との連携を強化していきます。

2) リフォームの機会を捉えた耐震化

バリアフリー化・省エネルギー化はもとより、浴室や台所等のリフォームなど、あらゆる機会に耐震改修[※]が検討されるよう、リフォーム事業者と連携するとともに、リフォームに合わせた耐震改修[※]における費用負担の軽減など、所有者にとって有利となる情報について周知を行います。

④ 安全確保の周知

1) 昭和56年6月1日から平成12年5月31日までに建築された木造住宅の耐震性能検証

建築基準法の新耐震基準[※]（昭和56年6月1日）導入後、阪神・淡路大震災による甚大な被害結果を基に耐震基準[※]の見直しが行われ、壁の配置バランスや接合部の仕様を規定するなど、構造規定の明確化に伴う改正（平成12年6月1日）が行われました。

熊本地震や能登半島地震では、昭和56年6月1日以降に建設された木造住宅の一部において倒壊等の被害が発生しています。建築基準法改正前（平成12年5月31日以前）に建築された木造住宅については、現行の耐震基準[※]に適合していないものもあります。そのため、所有者自らが耐震性を判断

※ 参考資料 P60～「資料 2. 用語の解説」参照。

できる手法として国が策定した「新耐震木造住宅検証法[※]」の周知に加えて、大阪府との連携により、具体的なチェックポイントをわかりやすく解説したパンフレットを作成し、所有者が耐震診断[※]を積極的に受けるよう、耐震化の普及啓発に取り組めます。

2) 耐震性能を維持するための適正な維持管理

耐震改修[※]等を行った住宅や新耐震基準[※]で建てられた住宅であっても、屋根や外壁からの雨漏り、台所や洗面所等の水回り部分からの水漏れ等に伴う、柱梁や土台等の腐食・蟻害等により、耐震性能が低下し、地震による被害を受ける可能性があります。また、中古住宅購入後の間取り改修等のリフォーム時において、柱や間仕切り壁を撤去することにより、耐震性能が損なわれる可能性があるため、所有者等に対し、適正な維持管理と耐震性能の維持の重要性について、周知を行います。

⑤ 耐震改修リフォーム融資[※]やリバースモーゲージ[※]、税制等の周知

旧耐震木造住宅[※]所有者の状況に応じた支援が受けられるよう、独立行政法人住宅金融支援機構[※]や金融機関と連携して耐震改修リフォーム融資[※]やリバースモーゲージ[※]型融資等の情報提供に努めます。また、固定資産税の減額制度等の特例措置を円滑に活用できるよう情報提供を行います。

1-2. その他住宅

(1) 分譲マンション

分譲マンションにおいては、区分所有者の合意形成や耐震改修[※]に必要な費用負担、改修方法、既存の修繕計画等の課題に対し、多くの時間と労力を要するため、耐震化の検討を進めていくことが困難な場合が多くあります。

そのため、大阪府とも連携を図りながら支援方法を検討し、耐震化を促進します。

(2) 非木造賃貸共同住宅

非木造賃貸共同住宅においては、大阪府とも連携を図りながら、耐震化の促進に向け、対象棟数の現状把握及び居住者属性等の把握を行い、課題等に対する取組内容の分析を進めます。また、民間不動産事業者等へのヒアリングを

※ 参考資料 P60～「資料 2. 用語の解説」参照。

施し近年の傾向を調査するなど、課題に対する研究を行っていきます。

建物所有者に対しては、耐震化の重要性を啓発する働きかけを行っていきます。

2. 民間の特定既存耐震不適格建築物*

(1) 多数の者が利用する大規模建築物*

① 確実な普及啓発

多数の者が利用する建築物は被害が生じた際に利用者や周辺へ与える影響が大きいことから、建物所有者が耐震化の重要性を理解し取組みを進められるよう、広報誌やSNS等による普及啓発を実施するとともに、その後も重ねて耐震化を働きかける等、確実な普及啓発を行います。

② 各種認定による耐震化の促進

大阪府と連携し、耐震改修促進法*に基づく各種認定制度の活用を促しながら、建築物の耐震化を促進します。

1) 耐震改修計画の認定（耐震改修促進法*第17条）

大阪府に耐震改修計画の認定を受けた建築物については、既存不適格建築物の制限の緩和等、建築基準法の規定の緩和・特例措置が受けられます（建ぺい率、容積率等）。

2) 建築物の地震に対する安全性の認定（耐震改修促進法*第22条）

大阪府に耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示できます。

3) 区分所有建築物の耐震改修*の必要性に係る認定（耐震改修促進法*第25条）

大阪府に耐震改修*の必要性の認定を受けた区分所有建築物（マンション等）について、耐震改修*を行う場合の決議要件が緩和されます（3/4→1/2）。

(2) 大規模建築物（大阪府所管）以外の多数の者が利用する建築物

多数の者が利用する建築物とは、耐震改修促進法*第14条第1号に定められている学校・病院・ホテル・事務所その他多数の者が利用する用途で、一定規模以上のものをいいます。

* 参考資料 P60～「資料2. 用語の解説」参照。

多数の者が利用する建築物は、被害が生じた際に利用者や周辺へ与える影響が大きいことから、建物所有者が耐震化の重要性を理解し取組みを進めるようにすることが大切です。

そのため、ダイレクトメール等による普及啓発を実施するとともに、建物所有者が耐震化実施の判断ができるよう、耐震診断[※]の補助制度や耐震改修促進法[※]に基づく各種認定制度などの耐震化に関する情報だけでなく、他部局が所管する補助、融資、税制など、負担軽減につながる既存制度の情報収集に努め、関連団体等と連携し周知を行います。

3. 指定道路沿道の建築物

(1) 広域緊急交通路[※]沿道の建築物及びコンクリートブロック塀

切迫する巨大地震に備え、大阪府が定める広域緊急交通路[※]のうち、大阪生駒線は、災害時における機能確保のため優先して耐震化に取り組む路線として位置付けられていることから、耐震性が不足する沿道建築物の耐震化に向けた取組みを大阪府に要請します。

また、耐震性が不足するブロック塀等の所有者に対して、個別訪問やダイレクトメール送付により働きかけ、災害時に倒壊した場合に避難路の通行に障害が生じることも含めた耐震化の必要性の周知などを要請します。

(2) 指定道路沿道の建築物

広域緊急交通路[※]及び市の防災拠点等へと連絡する地域緊急交通路[※]の指定道路沿道の建築物については、倒壊等による道路の閉塞を回避するため、耐震性が不十分な建築物の所有者に対して広報誌等による普及啓発を行い、耐震化を働きかけます。

4. 市有建築物

市有建築物については、これまで災害時に重要な機能を果たす建築物、市立学校、市営住宅、避難に配慮を要する者が利用する建築物及び不特定多数の者が利用する建築物等の耐震化に取り組んできており、耐震化が完了していない建築物については、個別計画等に基づき耐震化を図ります。

また、非構造部材[※]の耐震化として、平成26年4月の建築基準法の改正で脱落対策に係る基準が定められた「脱落によって重大な危害を生ずるおそれのある天井」（特定天井）について、基準に適合させる改修工事等により脱落対策の実施に努めます。

※ 参考資料 P60～「資料 2. 用語の解説」参照。

第6章 耐震化の促進への社会環境整備

1. 耐震改修以外の除却[※]や住替え等による促進

耐震改修[※]だけでなく、将来の住まい方によっては、高齢者向け住宅への住替え支援や除却[※]を促進することも耐震化を進める有効な手段であることから、高齢者向け住宅や福祉施策を所管する部署と連携した促進策を検討します。

2. 税制の抜本改正や支援制度の拡充

耐震改修[※]を行った場合の所得税及び固定資産税の税控除額の拡大、その他耐震化の促進に直結するような新たな税制改正、耐震改修[※]にかかる国庫補助の拡充や新たな補助の創設等について、大阪府と連携して国へ提案・要望を行います。

3. 中古住宅対策の促進

空家を含む中古住宅の所有者及び関連事業者等に対し、耐震診断[※]・改修の必要性や適正な維持管理と耐震性能の維持の重要性について普及啓発を行い、中古住宅の流通促進を図ります。

※ 参考資料 P60～「資料 2. 用語の解説」参照。

第7章 その他関連施策の促進

地震による人的・経済的被害を軽減するためには、過去の地震における被害等を踏まえた総合的な安全対策が求められます。

住宅や建築物の耐震化に加え、必要最低限の安全空間の確保やブロック塀等の安全対策、非構造部材^{*}や建築設備の耐震対策などについて、建物所有者に対して必要な対策を講じるよう指導を行うとともに、近年多発している災害からの知見等も活かしながら、市民への減災化^{*}に関する情報提供により、危機意識を喚起するなどの取組みを大阪府と連携して進めます。

1. 居住空間の安全性の確保

地震による被害を最小限にするためには、居住空間における生命重視の減災化^{*}対策を行っていくことが重要です。特に、滞在時間の長い居間や寝室などの居住空間において地震の揺れに対する安全な空間を確保することは、命を守る有効な手段となります。

(1) 家具の転倒防止の促進

地震によってたとえ建物が倒壊しなくても、家具の転倒が避難の妨げとなり、延焼火災からの避難が遅れるなどの被害が発生するおそれがあります。家具固定材の設置や屋外への避難経路に留意した家具配置の工夫などについて、まちなまる支援事業^{*}やウェブサイト、パンフレット等により情報提供していきます。

(2) 防災ベッド^{*}や耐震テーブル^{*}活用の促進

住宅の耐震改修^{*}が困難な場合、防災ベッド^{*}や耐震テーブル^{*}などの地震リスクを低減するための家具の導入が有効です。地震により住宅が倒壊しても就寝スペースを守ることができる防災ベッド^{*}や、日常的に家具として使用しながら倒壊時に命を守ることができる耐震テーブル^{*}は、建物全体の改修に比べ、比較的簡易に実施できる地震対策であり、ウェブサイト、パンフレット等により情報提供していきます。

2. ブロック塀等の安全対策

平成30年6月の大阪府北部における地震では、ブロック塀等の倒壊によって人命に関わる被害が発生しました。ブロック塀等の危険性や安全対策については、所有者自身の適正な維持管理により安全性が確保されるよう、引き続き安全点検の周知啓発と相談支援を行うとともに、大阪府と連携し、危険なブロック塀等について総合的な対策を進めます。

※ 参考資料 P60～「資料 2. 用語の解説」参照。

3. 非構造部材*の安全対策

東日本大震災や熊本地震では、大規模空間の天井の脱落、窓ガラスの破損、内外壁の脱落等の非構造部材*の被害が多くありました。非構造部材*の安全対策には、建物所有者等による定期的な点検・補修を第一に、部材の軽量化や内外装材の脱落防止等、非構造部材*の種類や箇所に応じた対策があります。

(1) 屋根瓦・窓ガラス、外壁等の脱落防止対策

屋根瓦・窓ガラス・外壁等は、中規模の地震でも相当の被害が発生し、道路通行者に負傷者等が発生する事態が想定されます。

建物所有者や管理者に対して、屋根改修時の軽量化や窓への飛散防止フィルムの貼付け、外壁改修時の脱落防止対策の重要性などの普及啓発に取組みます。

また、脱落により危害を加えるおそれのある建築物については、建物所有者等に対して、大阪府と連携し建築基準法に基づく定期報告などにおいて安全性の確保が図られるよう、脱落防止対策の重要性の周知に努めます。

(2) 天井の脱落防止対策

東日本大震災では、体育館、劇場、商業施設などの大規模な集客施設の天井が脱落し、人的・物的被害が発生し、これを受け、平成26年4月に建築基準法関係法令が改正され、一定規模の天井高さと空間を有する建築物の地震時の天井脱落対策が義務付けられました。

脱落により、危害を加えるおそれのある建築物については、建物所有者等に対して、大阪府と連携し建築基準法に基づく定期報告などにおいて安全性の確保が図られるよう、天井等の脱落防止対策の重要性の周知に努めます。

(3) エレベーターの閉じ込め防止対策・エスカレーターの脱落防止対策

大阪府北部を震源とした地震の発生時には、約66,000台のエレベーターが緊急停止し、339件のエレベーター内への閉じ込めが発生しました。

これを受け、国において、閉じ込め対策として早期救出や安全確保、停止したエレベーターの早期復旧、故障、損傷の抑止について、エレベーター業界を中心とした取組みの方向性が示されました。

今後は、大阪府と連携し定期検査等の機会を捉え、建物所有者等に対して、現行基準に適合しないエレベーターの地震時のリスクや閉じ込め防止対策、エスカレーターの脱落防止対策などの重要性を周知し、安全性の確保を促進します。

※ 参考資料 P60～「資料2.用語の解説」参照。

(4) 給湯設備の転落防止・配管等の設備の落下防止対策

地震時における給湯設備などの転落防止対策やそれらに付随する配管等の落下防止対策に関する周知啓発を進めていきます。

4. 超高層建築物等における長周期地震動*対策

東日本大震災において、首都圏や大阪湾岸の超高層建築物で大きな揺れが観測され、この要因である長周期かつ長時間継続する地震動に対して、国は「超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動*への対策について」を示しました。

同対策は、南海トラフ沿いで約100～150年の間隔で発生しているとされるM8～9クラスの巨大地震に備えて、超高層建築物等を新築する際の大臣認定の運用を強化するとともに、同区域内の既存の超高層建築物等について、今回対策を求める地震動の大きさが設計時の想定を上回る場合には、大きな揺れによる家具の転倒、内外装材や設備の損傷等による危害が発生するおそれがあることから、大阪府と連携し、自主的な検証や必要に応じた補強等の措置を促進します。

5. 総合防災マップの活用

大東市では、地震の被害想定、地震災害の特徴、避難場所などを示した総合防災マップを作成し、市のウェブサイトに掲載しています。今後も引き続き総合防災マップを活用し、市民の住宅・建築物に対する耐震化意欲の向上を図ります。

6. 空家対策との連携

空家の倒壊による道路の閉塞等は、緊急車両等の通行・活動を妨げるなど地震による人的被害を拡大させる可能性があるため、大東市空家等対策計画と連携を図りながら、空家の適正な管理や除却*等を進めることで、まちの安全・安心を確保します。

特に保安上の危険性や衛生上の問題を有する旧耐震基準*の特定空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第2項）については、災害時の被害軽減のため、建物所有者・管理者に対する除却*や耐震化促進の必要性の啓発、耐震改修*や除却*の補助制度等に関する情報提供、相談会の実施などを進めます。

※ 参考資料 P60～「資料2. 用語の解説」参照。

第8章 推進体制の整備

目標の達成には、さまざまな分野の連携による施策の展開が必要なことから、関係部局を横断した体制づくりや、大阪府や国はもちろんのこと、市民、関係団体等が協同して、安心して耐震化に取り組むことができる環境を整備します。

1. 関係部局との連携

木造住宅や分譲マンションについては、建築物の高経年化と所有者の高齢化が一層進む中、今後は耐震改修^{*}だけでなく、建替え、除却^{*}、住替えなど、さまざまな施策による耐震化の促進が必要なため、高齢者向け住宅や福祉施策を所管する部局などとの連携を図ります。

また、多数の者が利用する建築物については、学校や病院、社会福祉施設などを所管する部局、広域緊急交通路^{*}や地域緊急交通路^{*}の沿道建築物については、危機管理部局や道路管理部局など、横断的に連携を図ります。

2. 大阪府との連携

耐震改修^{*}を促進していくためには、建物所有者等の負担軽減を図るための支援制度や、効果的な働きかけ手法の検討、専門的な人材育成など、自治体単独では克服することが困難な状況にもあり、大阪府と連携してこれら諸課題の解決に努めます。

3. 大阪建築物震災対策推進協議会との連携

公共・民間の団体が連携して、府内の建築物等の震災対策を推進するため、同協議会が平成10年に設立され、これまで、各種講習会の開催、技術者の育成、耐震改修マニュアルの作成など耐震性向上に資するさまざまな事業に取り組んできました。

大阪建築物震災対策推進協議会における各事業は、民間団体の協力を得ながら実施しており、今後も引続き関係団体と連携を図りながら、事業推進に努めるものとします。

(主な事業内容)

- 耐震診断^{*}・耐震改修相談窓口の開設
- 技術者向け耐震診断^{*}・耐震改修講習会の開催
- 建物所有者向け耐震診断^{*}・耐震改修説明会の開催

※ 参考資料 P60～「資料 2. 用語の解説」参照。

- 被災建築物応急危険度判定士講習会による判定士の養成
- ビデオ、パンフレットの作成及び配布

4. 関係団体との連携

木造住宅については、大阪府などと連携を図り、まちまる支援事業[※]の登録事業者と連携した取組みを進めるとともに、大阪の住まい活性化フォーラム[※]、Osaka あんしん住まい推進協議会[※]等とも連携し、耐震化の働きかけや住替え物件の情報提供等により、ニーズに応じた耐震化の促進を図ります。

また、リフォームや既存住宅の売買時にあわせた耐震改修[※]の普及啓発についても、不動産関係団体等と連携を図ります。

分譲マンションについては、区分所有者間の合意形成などの円滑化を図るため、分譲マンションサポート事業者や建築関係団体等との連携を強化します。

5. 自主防災組織、自治会等との連携

建物の耐震化を含めた防災意識の向上や防災情報の共有を行い、地域に根ざした対策を講じることが重要だと考えられます。そのため、自主防災組織、地元自治会などと連携した取組みを検討します。

※ 参考資料 P60～「資料 2. 用語の解説」参照。

参 考 资 料

資料1. 関係法令

1. 建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）

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。

（定義）

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っ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っ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っ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っ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。

(一定の既存耐震不適格建築物の所有者の努力等)

第十六条 要安全確認計画記載建築物及び特定既存耐震不適格建築物以外の既存耐震不適格建築物の所有者は、当該既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、必要に応じ、当該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。

- 2 所管行政庁は、前項の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、当該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、当該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。

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。
- 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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認定の取消し)

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ると認めるときは、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項の規定の適用については、同項中「区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議」とあるのは「集会の決議」とし、同項ただし書の規定は、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（平成七年法律第二百二十三号）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（昭和四十年法律第二百二十四号）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（平成七年法律第二百二十三号）第三十条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人住宅金融支援機構の資金の貸付けについての配慮）

第三十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、法令及びその事業計画の範囲内において、計画認定建築物である住宅の耐震改修が円滑に行われるよう、必要な資金の貸付けについて配慮するものとする。

第八章 耐震改修支援センター

（耐震改修支援センター）

第三十二条 国土交通大臣は、建築物の耐震診断及び耐震改修の実施を支援することを目的とする一般社団法人又は一般財団法人その他営利を目的としない法人であって、第三十四条に規定する業務（以下「支援業務」という。）に関し次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、耐震改修支援センター（以下「センター」という。）として指定することができる。

- 一 職員、支援業務の実施の方法その他の事項についての支援業務の実施に関する計画が、支援業務の適確な実施のために適切なものであること。
- 二 前号の支援業務の実施に関する計画を適確に実施するに足る経理的及び技術的な基礎を有するものであること。
- 三 役員又は職員の構成が、支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 四 支援業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 五 前各号に定めるもののほか、支援業務を公正かつ適確に行うことができるものであること。

(指定の公示等)

- 第三十三条 国土交通大臣は、前条の規定による指定（以下単に「指定」という。）をしたときは、センターの名称及び住所並びに支援業務を行う事務所の所在地を公示しなければならない。
- 2 センターは、その名称若しくは住所又は支援業務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。
 - 3 国土交通大臣は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公示しなければならない。

(業務)

- 第三十四条 センターは、次に掲げる業務を行うものとする。
- 一 認定事業者が行う計画認定建築物である要安全確認計画記載建築物及び特定既存耐震不適格建築物の耐震改修に必要な資金の貸付けを行った国土交通省令で定める金融機関の要請に基づき、当該貸付けに係る債務の保証をすること。
 - 二 建築物の耐震診断及び耐震改修に関する情報及び資料の収集、整理及び提供を行うこと。
 - 三 建築物の耐震診断及び耐震改修に関する調査及び研究を行うこと。
 - 四 前三号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。

(業務の委託)

- 第三十五条 センターは、国土交通大臣の認可を受けて、前条第一号に掲げる業務（以下「債務保証業務」という。）のうち債務の保証の決定以外の業務の全部又は一部を金融機関その他の者に委託することができる。
- 2 金融機関は、他の法律の規定にかかわらず、前項の規定による委託を受け、当該業務を行うことができる。

(債務保証業務規程)

- 第三十六条 センターは、債務保証業務に関する規程（以下「債務保証業務規程」という。）を定め、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。
- 2 債務保証業務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。

- 3 国土交通大臣は、第一項の認可をした債務保証業務規程が債務保証業務の公正かつ適確な実施上不適当となったと認めるときは、その債務保証業務規程を変更すべきことを命ずることができる。

(事業計画等)

第三十七条 センターは、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業計画及び収支予算を作成し、当該事業年度の開始前に（指定を受けた日の属する事業年度にあつては、その指定を受けた後遅滞なく）、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

- 2 センターは、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業報告書及び収支決算書を作成し、当該事業年度経過後三月以内に、国土交通大臣に提出しなければならない。

(区分経理)

第三十八条 センターは、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる業務ごとに経理を区分して整理しなければならない。

- 一 債務保証業務及びこれに附帯する業務
- 二 第三十四条第二号及び第三号に掲げる業務並びにこれらに附帯する業務

(帳簿の備付け等)

第三十九条 センターは、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

- 2 前項に定めるもののほか、センターは、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する書類で国土交通省令で定めるものを保存しなければならない。

(監督命令)

第四十条 国土交通大臣は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、センターに対し、支援業務に関し監督上必要な命令をすることができる。

(センターに係る報告、検査等)

第四十一条 国土交通大臣は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、センターに対し支援業務若しくは資産の状況に関し必要な報告を求め、又はその職員に、センターの事務所に立ち入り、支援業務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

- 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。

(指定の取消し等)

第四十二条 国土交通大臣は、センターが次の各号のいずれかに該当するときは、その指

定を取り消すことができる。

- 一 第三十三条第二項又は第三十七条から第三十九条までの規定のいずれかに違反したとき。
 - 二 第三十六条第一項の認可を受けた債務保証業務規程によらないで債務保証業務を行ったとき。
 - 三 第三十六条第三項又は第四十条の規定による命令に違反したとき。
 - 四 第三十二条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。
 - 五 センター又はその役員が、支援業務に関し著しく不適当な行為をしたとき。
 - 六 不正な手段により指定を受けたとき。
- 2 国土交通大臣は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

第九章 罰則

第四十三条 第八条第一項の規定による命令に違反した者は、百万円以下の罰金に処する。

第四十四条 第十三条第一項、第十五条第四項又は第二十七条第四項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又はこれらの規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、五十万円以下の罰金に処する。

第四十五条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

- 一 第十九条、第二十四条第一項又は第四十一条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者
 - 二 第二十二条第四項の規定に違反して、表示を付した者
 - 三 第二十四条第一項又は第四十一条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者
 - 四 第三十九条第一項の規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかった者
 - 五 第三十九条第二項の規定に違反した者
 - 六 第四十一条第一項の規定による質問に対して答弁せず、又は虚偽の答弁をした者
- 第四十六条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前三条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても各本条の刑を科する。

附則

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(機構の業務の特例に係る委託契約を締結する期限)

第二条 第二十九条の規定により機構が委託に基づき行う業務は、当該委託に係る契約が平成二十七年十二月三十一日までに締結される場合に限り行うことができる。

(要緊急安全確認大規模建築物の所有者の義務等)

第三条 次に掲げる既存耐震不適格建築物であって、その地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模なものとして政令で定めるもの(要安全確認計画記載建築物で

あって当該要安全確認計画記載建築物に係る第七条各号に定める期限が平成二十七年十二月三十日以前であるものを除く。以下この条において「要緊急安全確認大規模建築物」という。)の所有者は、当該要緊急安全確認大規模建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を同月三十一日までに所管行政庁に報告しなければならない。

- 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既存耐震不適格建築物
 - 三 第十四条第二号に掲げる建築物である既存耐震不適格建築物
- 2 第七条から第十三条までの規定は要安全確認計画記載建築物である要緊急安全確認大規模建築物であるものについて、第十四条及び第十五条の規定は要緊急安全確認大規模建築物については、適用しない。
 - 3 第八条、第九条及び第十一条から第十三条までの規定は、要緊急安全確認大規模建築物について準用する。この場合において、第八条第一項中「前条」とあり、並びに第九条及び第十三条第一項中「第七条」とあるのは「附則第三条第一項」と、第九条中「前条第三項」とあるのは「同条第三項において準用する前条第三項」と、第十三条第一項中「第八条第一項」とあるのは「附則第三条第三項において準用する第八条第一項」と読み替えるものとする。
 - 4 前項において準用する第八条第一項の規定による命令に違反した者は、百万円以下の罰金に処する。
 - 5 第三項において準用する第十三条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、五十万円以下の罰金に処する。
 - 6 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前二項の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても当該各項の刑を科する。

2. 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（※抜粋）

（多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物の要件）

第六条 法第十四条第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 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
- 二 診療所
- 三 映画館又は演芸場
- 四 公会堂
- 五 卸売市場又はマーケットその他の物品販売業を営む店舗
- 六 ホテル又は旅館
- 七 賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舍又は下宿
- 八 老人短期入所施設、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
- 九 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
- 十 博物館、美術館又は図書館
- 十一 遊技場
- 十二 公衆浴場
- 十三 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
- 十四 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
- 十五 工場
- 十六 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いの用に供するもの
- 十七 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
- 十八 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

2 法第十四条第一号の政令で定める規模は、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階数及び床面積の合計（当該各号に掲げる建築物の用途に供する部分の床面積の合計をいう。以下この項において同じ。）とする。

- 一 幼稚園、幼保連携型認定こども園又は保育所 階数二及び床面積の合計五百平方メートル
- 二 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（以下「小学校等」という。）、老人ホーム又は前項第八号若しくは第九号に掲げる建築物（保育所を除く。） 階数二及び床面積の合計千平方メートル
- 三 学校（幼稚園、小学校等及び幼保連携型認定こども園を除く。）、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所又は前項第一号から第七号まで若しくは第十号から第十八号までに掲げる建築物 階数三及び床面積の合計千平方メートル
- 四 体育館 階数一及び床面積の合計千平方メートル

3 前項各号のうち二以上の号に掲げる建築物の用途を兼ねる場合における法第十四条第一号の政令で定める規模は、同項の規定にかかわらず、同項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階数及び床面積の合計に相当するものとして国土交通省令で定める階数及び床面積の合計とする。

(危険物の貯蔵場等の用途に供する特定既存耐震不適格建築物の要件)

第七条 法第十四条第二号の政令で定める危険物は、次に掲げるものとする。

- 一 消防法（昭和二十三年法律第百八十六号）第二条第七項に規定する危険物（石油類を除く。）
- 二 危険物の規制に関する政令（昭和三十四年政令第三百六号）別表第四備考第六号に規定する可燃性固体類又は同表備考第八号に規定する可燃性液体類
- 三 マッチ
- 四 可燃性のガス（次号及び第六号に掲げるものを除く。）
- 五 圧縮ガス
- 六 液化ガス
- 七 毒物及び劇物取締法（昭和三十五年法律第三百三号）第二条第一項に規定する毒物又は同条第二項に規定する劇物（液体又は気体のものに限る。）

2 法第十四条第二号の政令で定める数量は、次の各号に掲げる危険物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める数量（第六号及び第七号に掲げる危険物にあつては、温度が零度で圧力が一気圧の状態における数量とする。）とする。

一 火薬類 次に掲げる火薬類の区分に応じ、それぞれに定める数量

イ 火薬 十トン

ロ 爆薬 五トン

ハ 工業雷管若しくは電気雷管又は信号雷管 五十万個

ニ 銃用雷管 五百万個

ホ 実包若しくは空包、信管若しくは火管又は電気導火線 五万個

ヘ 導爆線又は導火線 五百キロメートル

ト 信号炎管若しくは信号火箭又は煙火 二トン

チ その他の火薬又は爆薬を使用した火工品 当該火工品の原料となる火薬又は爆薬の区分に応じ、それぞれイ又はロに定める数量

二 消防法第二条第七項に規定する危険物 危険物の規制に関する政令別表第三の類別の欄に掲げる類、品名の欄に掲げる品名及び性質の欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量の欄に定める数量の十倍の数量

三 危険物の規制に関する政令別表第四備考第六号に規定する可燃性固体類 三十トン

四 危険物の規制に関する政令別表第四備考第八号に規定する可燃性液体類 二十立方メートル

五 マッチ 三百マッチトン

六 可燃性のガス（次号及び第八号に掲げるものを除く。） 二万立方メートル

七 圧縮ガス 二十万立方メートル

八 液化ガス 二千トン

九 毒物及び劇物取締法第二条第一項に規定する毒物（液体又は気体のものに限る。） 二十トン

十 毒物及び劇物取締法第二条第二項に規定する劇物（液体又は気体のものに限る。） 二百トン

3 前項各号に掲げる危険物の二種類以上を貯蔵し、又は処理しようとする場合においては、同項各号に定める数量は、貯蔵し、又は処理しようとする同項各号に掲げる危険物の数量の数値をそれぞれ当該各号に定める数量の数値で除し、それらの商を加えた数値が一である場合の数量とする。

(所管行政庁による指示の対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件)

第八条 法第十五条第二項の政令で定める特定既存耐震不適格建築物は、次に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物とする。

- 一 体育館（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
- 二 病院又は診療所
- 三 劇場、観覧場、映画館又は演芸場
- 四 集会場又は公会堂
- 五 展示場
- 六 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗
- 七 ホテル又は旅館
- 八 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
- 九 博物館、美術館又は図書館
- 十 遊技場
- 十一 公衆浴場
- 十二 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
- 十三 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
- 十四 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いの用に供するもの
- 十五 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で、一般公共の用に供されるもの
- 十六 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
- 十七 幼稚園、小学校等又は幼保連携型認定こども園
- 十八 老人ホーム、老人短期入所施設、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
- 十九 法第十四条第二号に掲げる建築物

2 法第十五条第二項の政令で定める規模は、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床面積の合計(当該各号に掲げる建築物の用途に供する部分の床面積の合計をいう。以下この項において同じ。)とする。

- 一 前項第一号から第十六号まで又は第十八号に掲げる建築物(保育所を除く。) 床面積の合計二千平方メートル
- 二 幼稚園、幼保連携型認定こども園又は保育所 床面積の合計七百五十平方メートル
- 三 小学校等 床面積の合計千五百平方メートル
- 四 前項第十九号に掲げる建築物 床面積の合計五百平方メートル

3 前項第一号から第三号までのうち二以上の号に掲げる建築物の用途を兼ねる場合における法第十五条第二項の政令で定める規模は、前項の規定にかかわらず、同項第一号から第三号までに掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ同項第一号から第三号までに定める床面積の合計に相当するものとして国土交通省令で定める床面積の合計とする。

3. 建築基準法（※抜粋）

（用語の定義）

第二条 この法律において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 建築物

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

（建築物の建築等に関する申請及び確認）

第六条 建築主は、第一号若しくは第二号に掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号又は第二号に規定する規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第三号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事又は建築副主事（以下「建築主事等」という。）の確認（建築副主事の確認にあつては、大規模建築物以外の建築物に係るものに限る。以下この項において同じ。）を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号若しくは第二号に掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号又は第二号に規定する規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第三号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

- 一 建築士法第三条第一項、第三条の二第一項、第三条の三第一項、第二十条の二第一項若しくは第二十条の三第一項の規定又は同法第三条の二第三項の規定に基づく条例の規定に違反するとき。
- 二 構造設計一級建築士以外の一級建築士が建築士法第二十条の二第一項の建築物の構造設計を行つた場合において、当該建築物が構造関係規定に適合することを構造設計一級建築士が確認した構造設計によるものでないとき。
- 三 設備設計一級建築士以外の一級建築士が建築士法第二十条の三第一項の建築物の設備設計を行つた場合において、当該建築物が設備関係規定に適合することを設備設計一級建築士が確認した設備設計によるものでないとき。

（保安上危険な建築物等に対する措置）

第十条 特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により次章の規定又はこれに基

づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。)について、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り、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

- 2 特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。
- 4 第九条第二項から第九項まで及び第十一項から第十五項までの規定は、前二項の場合に準用する。

資料2. 用語の解説

【あ】

○大阪の住まい活性化フォーラム

既存住宅の質やイメージの向上、府民が安心して住める市場の環境整備の観点から、既存住宅流通・リフォーム・リノベーション市場の活性化を図り、もって府民の住生活の向上と大阪の地域力や安全性の向上に資することを目的として、既存住宅流通やリフォーム・リノベーションに関わる民間団体・事業者、公的団体により設立されたもの。

○Osaka あんしん住まい推進協議会

不動産関係団体や民間賃貸住宅の賃貸人、UR都市機構や住宅供給公社等の公的賃貸住宅事業者、府、市町村等が正会員となる協議会。住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅などの情報提供などを行う。

【か】

○海溝型地震

海のプレート（岩盤）と陸のプレートの境界に位置する海溝沿いで発生する地震。海溝型地震には、海のプレートと陸のプレートとの間のずれによって生じる地震（プレート間地震）と、海のプレート内部の破壊によって発生する地震（スラブ内地震）がある。

海溝型地震の震央（地震の震源の真上の地点）は海の中である場合が多く、地震発生に伴う巨大津波にも警戒する必要がある。

○旧耐震基準

昭和56年5月31日までに建築確認を受けた建物に適用された基準のことである。この基準においては、震度5程度の地震に耐える強さを想定しており、震度6強～7の大規模地震では倒壊の危険性が高いとされている。

P62「○耐震基準（■耐震基準に係る法令の制定・改正の概要）」を参照。

○旧耐震木造住宅

昭和56年5月31日までの基準により建てられた木造住宅。

○居住住宅数

通常（日常）、人が住んでいる住宅のことで、空家や一時居住者住宅（通常居住しているものがない住宅）は除く。

○減災化

災害による人命、財産並びに社会的・経済的混乱を減らすための試み。

○建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）

阪神・淡路大震災の教訓をもとに平成7年12月25日に「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」が施行され、新耐震基準を満たさない建築物について積極

的に耐震診断や改修を進めることとされた。

その後、平成 17 年 11 月 7 日に改正耐震改修促進法が公布され、平成 18 年 1 月 26 日に施行された。大規模地震に備えて学校や病院等の建築物や住宅の耐震診断・改修を早急に進めるため、数値目標を盛り込んだ計画の作成が都道府県に義務づけられ、市町村においては努力義務が規定された。

さらに東日本大震災を受け、再度、平成 25 年 11 月 25 日に施行された改正耐震改修促進法では、病院、店舗、旅館等の不特定多数の方が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難に配慮を必要とする方が利用する建築物のうち大規模なものや、都道府県等が指定する避難路沿道建築物等について、耐震診断を行い報告することを義務付けし、その結果を公表することとしている。また、耐震改修を円滑に促進するために、耐震改修計画の認定基準が緩和され、対象工事が拡大され新たな改修工法も認定可能となり、容積率や建ぺい率の特例措置が講じられた。

○広域緊急交通路

災害発生時に救助・救急、医療、消火並びに緊急物資の輸送等を迅速かつ的確に実施するためにあらかじめ大阪府地域防災計画で位置づけられている道路。(おおむね広域幹線道路が指定されている。)

【さ】

○在来工法

柱と梁を主とし、筋交いや構造用合板等で構造的な壁をつくる一般的な工法。

○住宅・土地統計調査

我が国の住宅に関する最も基礎的な統計調査。住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を、全国及び地域別に明らかにすることを目的に、総務省(旧総務庁)統計局が 5 年ごとに実施している。(最新の調査年次は令和 5 年)

○除却

耐震性が不足する住宅を、建替え等のために解体し、全て除去すること。

○新耐震木造住宅検証法

昭和 56 年 6 月から平成 12 年 5 月までに建てられた木造住宅を対象として、耐震診断よりも効率的に耐震性能を検証する方法(新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法)

○新耐震基準

昭和 56 年 6 月 1 日以降の建築基準法改正に基づく耐震基準のこと。この改正では、地震発生時の人的被害を最小限に抑えるため、新震度 6 強～7 程度の大地震に対しても建物が倒壊や大破しないことを基準としている。

P62「○耐震基準(■耐震基準に係る法令の制定・改正の概要)」を参照。

○生命重視型耐震改修

住宅内の一部に強固な空間を作る耐震シェルターの設置や耐震改修後の上部構造評点を0.7以上1.0未満とする改修等、人命の安全確保につながる可能性が高い改修手法。

【た】

○耐震化

住宅や建築物において、耐震診断の結果、耐震補強・耐震改修の必要があると診断された場合、地震に強い構造に建替えたり、必要な補強・改修工事を行い、耐震性を強化すること。

○耐震改修

現行の耐震基準に適合しない建築物の地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕若しくは模様替え又は敷地の整備（擁壁の補強等）を行うこと。

○耐震改修促進計画

都道府県は、国の基本方針に基づき、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を定めるものとしている。

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を定めるよう努めるものとされている。

○耐震改修リフォーム融資

主に住宅金融支援機構などの公的機関が提供する、既存の住宅に耐震改修工事または耐震補強工事を行うための資金を融資する制度。

○耐震基準

建築物等の構造物が地震の力に対して安全であるように設計する（耐震設計）ための基準が「耐震基準」である。

現行の耐震基準は「新耐震基準」と呼ばれ、主に昭和53年の宮城県沖地震後の抜本の見直しを受けて、昭和56年6月に大改正され、旧来の基準に比べ耐震性の向上を図っている。この「新耐震基準」による住宅・建築物は、阪神・淡路大震災でも被害が少なかったと報告されており、地震に対する一定の強さが確保できていると考えられている。

一方、昭和56年5月31日以前の「旧耐震基準」による住宅・建築物は、耐震性が不十分な可能性があると考えられている。

■耐震基準に係る法令の制定・改正の概要

昭和25年 建築基準法 制定	建築基準法施行令に構造基準が定められる。 (許容応力度設計が導入される)
昭和34年 建築基準法 改正	防火規定が強化 ・木造住宅においては、壁量規定が強化された。 床面積あたりの必要壁長さや、軸組の種類・倍率が改定された。

昭和 46 年 建築基準法 施行令改正	昭和 43 年の十勝沖地震を教訓に、鉄筋コンクリート造の柱のせん断補強筋規定が強化 ・木造住宅においては、基礎はコンクリート造又は鉄筋コンクリート造の布基礎とする。風圧力に対し、見附面積に応じた必要壁量の規定が設けられた。
昭和 56 年 建築基準法 施行令改正	新耐震基準 昭和 53 年の宮城県沖地震後、耐震設計基準が大幅に改正され、新耐震設計基準が誕生した。 この、新耐震設計基準による建築物は、阪神・淡路大震災においても被害は少なかったとされている。 これを境に、「昭和 56 年 5 月以前の耐震基準の建物」や「昭和 56 年 6 月以降の新耐震基準による建物」といった表現がされるようになる。 ・木造住宅においては、壁量規定の見直しが行われた。 構造用合板やせっこうボード等の面材を張った壁などが追加され、床面積あたりの必要壁長さや、軸組の種類・倍率が改定された。
昭和 62 年 建築基準法 改正	準防火地域での木造 3 階建ての建築が可能となる。
平成 7 年 建築基準法 改正	接合金物等の奨励
平成 7 年 耐震改修促進法 制定	平成 7 年の兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）を契機に、現行の耐震基準に適合しない既存建築物の耐震改修を促進させるために制度化された法律
平成 12 年 建築基準法 改正	一般構造に関する基準の性能規定化や構造強度に係る基準の整備、防火に関する基準の性能規定化等が行われる木造住宅においては 1) 地耐力に応じて基礎を特定。地盤調査が事実上義務化 2) 構造材とその場所に応じて継手・仕口の仕様を特定 3) 耐力壁の配置にバランス計算が必要となる。
平成 18 年 耐震改修促進法 改正	国の基本方針に基づき、都道府県耐震改修促進計画の策定が義務づけ、市町村には努力義務
平成 25 年 耐震改修促進法 改正	大規模な建築物の耐震診断の義務化など、耐震化の促進に向けた取組みが強化
平成 31 年 耐震改修促進法 改正	避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について診断義務付けなど、耐震化の促進に向けた取組みを強化
令和 7 年 耐震改修促進法 施行令改正	改正建築基準法（4 号特例の縮小や省エネ基準の適合義務化）との整合性を確保

○耐震シェルター

住宅等の一部屋を鉄骨等で補強して、地震の際の緊急避難場所とし、建築物が倒壊した場合においても、安全な空間を確保する。

○耐震診断

住宅や建築物が地震に対してどの程度被害を受けるのかといった地震に対する強さ、地震に対する安全性を評価すること。

○耐震テーブル

普段はテーブルとして、いざというときはテーブル型シェルターとして、地震の際の落下物等から身を守ることができる。

○多数の者が利用する大規模建築物

平成25年11月の耐震改修促進法の改正により、同法附則第3条において、現行の建築基準法の耐震関係規定に適合しない建築物（＝既存耐震不適格建築物）で、病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難に配慮を要する者が利用する建築物等で大規模なもの。

○地域緊急交通路

災害発生時に広域緊急交通路と災害時用臨時ヘリポート、市内の備蓄倉庫、緊急医療機関（市災害医療センター、災害医療協力病院等）及び指定避難所等を連絡する道路として大東市地域防災計画で位置づけられている道路。

○長周期地震動

大きな地震で生じる、周期（揺れが1往復するのにかかる時間）が長い大きな揺れのこと。

○直下型地震

内陸部等の地中の浅い場所で発生する地震。活断層（約200万年前から現在までの間に動いたとみなされ、将来も活動することが推定される断層）において、地球を殻のように覆うプレート（岩盤）内部に圧力がかかってひずみが蓄積、一部が破壊して起きる。大阪府周辺の活断層には、「上町断層帯」、「生駒断層帯」、「有馬高槻断層帯」、「中央構造線断層帯」等がある。

日本列島近くの太平洋海底でプレートが跳ね上がって起きる「海溝型地震」に比べると一般的に規模は小さいが、震源に近い地域では被害が大きくなりやすい。

○通行障害既存耐震不適格建築物

地震により建物が倒壊した場合、地方自治体が指定する「災害時に通行を確保すべき道路」の通行を妨げるおそれのある、前面道路幅員の1/2以上の高さの建築物（道路幅員が12m以下の場合は6m以上）

○伝統工法

昔の農家・町屋などに用いられている日本の伝統的技術が生かされた工法。地域の機構・風土に適應してわが国の木造建築物の主要な工法として発展した。土壁が基本で、貫（ぬき）や差し鴨居（かもい）等が多く用いられる。

○道路閉塞建築物

倒壊した場合に道路を閉塞するおそれがある建築物。

○特定既存耐震不適格建築物

耐震改修促進法で定められている、一定規模の多数の人々が利用する建築物（学校、病院、百貨店等）、危険物の貯蔵場・処理場及び、地震発生時に通行を確保すべき道路に面する建築物のこと。また、特定既存耐震不適格建築物のうち、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要件（用途や規模）を満たす建築物の所有者に対し、必要な指示や耐震診断の義務を課すこととなっている。

○独立行政法人住宅金融支援機構

平成19年4月に住宅金融公庫より移行した独立行政法人のこと。自立的経営のもと、住宅購入や建築、増改築に対し融資業務を行っている。

【な】

○長屋住宅

2以上の住戸又は住室を有する建築物で、隣接する住戸又は住室が開口部のない壁又は床を共有し、廊下、階段等の共用部分を有しないものをいう。

○南海トラフ巨大地震

南海トラフ巨大地震とは、駿河湾から東海地方、紀伊半島、四国にかけての南方沖約100kmの海底をほぼ東西に走る長さ700kmの細長い溝「南海トラフ」を震源域として発生が想定されるマグニチュード9クラスの巨大地震をいう。

【は】

○ハザードマップ

地震災害などによる被害を予測し、その被害範囲を地図化したもので、予測される災害の発生地点、被害の拡大範囲及び被害程度、さらには避難経路、避難場所などの情報が既存の地図上に図示されているもの。

○非構造部材

柱、梁、床などの構造体ではなく、天井材や外壁（外装材）など、構造体と区分された部材のこと。

○防災ベッド

就寝中に地震により家屋が倒壊しても、生命を守ることができる安全な空間を確保することを目的とした、鋼製の防護フレーム等が取り付けられているベッド。

【ま】

○まちまるごと耐震化支援事業（まちまる支援事業）

府民が安心して木造住宅の耐震診断、耐震設計及び耐震改修を一括して行えるよう、要件を満たす登録事業者を公表するとともに、自治会等、事業者等、府及び市町村が一体となって、木造住宅の耐震化の普及啓発を行い、府民による自主的な耐震化を促進することを目的としたもの。

【や】

○要緊急安全確認大規模建築物

「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」で定められている、一定規模以上の不特定多数の者が利用する大規模建築物、避難に配慮が必要とされる人が利用する建築物及び危険物の貯蔵場・処理場のうち、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着手されたもの。

また、この建築物には耐震診断の結果の報告が義務づけられている。

【ら】

○リバースモーゲージ

高齢者が自宅を担保にして生活資金を借り入れ、契約者（所有者）の死亡時に担保不動産を売却して一括返済する融資制度。自宅に住み続けながら老後資金を確保でき、毎月の支払いは利息分のみとなる。

資料3. 特定既存耐震不適格建築物の要件

下記①から③に該当する建築物は、耐震改修促進法における特定既存耐震不適格建築物となり、その建築物の所有者は耐震診断、耐震改修を行うよう努めなければなりません。

特定既存耐震不適格建築物における規模等の要件は、次頁の一覧表のとおりです。

なお、平成 25 年 11 月の耐震改修促進法の改正を機に、特定既存耐震不適格建築物の規模要件として規定される延床面積の考え方が明確化されました。

前回計画策定時は、渡り廊下等で連結された建築物は、一体（一棟）の建築物として取り扱っていましたが、今回の計画では、渡り廊下等で連結されていても、建築基準法上それぞれ別棟として取り扱う場合は、別個の建築物として取り扱います。（例：渡り廊下で連結された学校の校舎等）

①多数の者が利用する建築物（耐震改修促進法第 14 条第 1 項第 1 号）

学校、体育館、病院、集会場、展示場、事務所、老人ホームその他多数の者が利用する、一定規模以上の建築物

②危険物の貯蔵庫又は処理場（耐震改修促進法第 14 条第 1 項第 2 号）

火薬類や消防法に規定する危険物、可燃性ガス等の危険物を一定の数量以上貯蔵又は処理する建築物

③地震発生時に通行を確保すべき道路に面する建築物（耐震改修促進法第 14 条第 1 項第 3 号）

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として一定の基準により定める建築物

特定既存耐震不適格建築物の要件（※面積は延床面積）

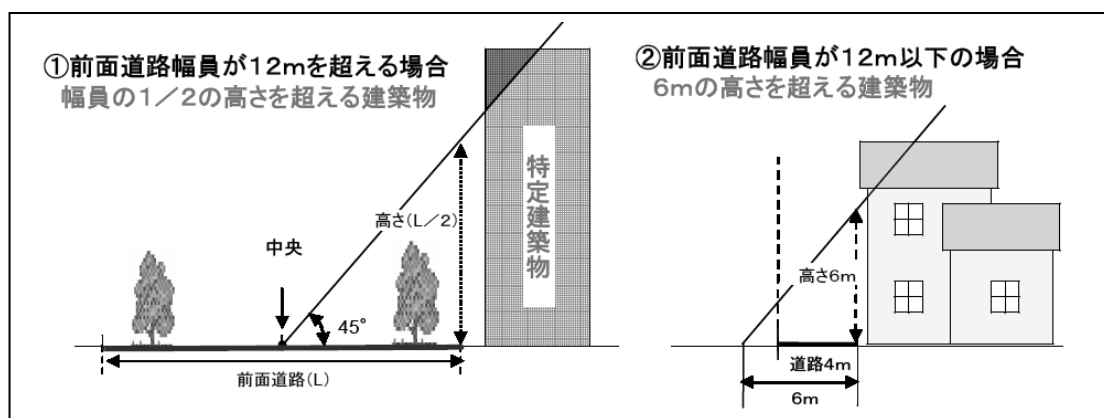
耐震改修促進法	用途		特定既存耐震不適格建築物		
			法第14条の所有者の努力義務及び法第15条第1項の指導・助言対象建築物	法第15条第2項の指示対象となる規模	法第7条及び附則第3条の耐震診断義務建築物
法第14条第1項第1号	幼稚園、保育所		階数2以上かつ500㎡以上	750㎡以上	階数2以上かつ1,500㎡以上
	小学校等	小学校、中学校、中等教育学校の前期過程、特別支援学校	階数2以上かつ1,000㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む	1,500㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む	階数2以上かつ3,000㎡以上
	老人ホーム、老人短期入所施設、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの		階数2以上かつ1,000㎡以上	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				
	学校	第2号以外の学校		—	—
	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	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				
	百貨店、マーケットその他の物品販売業を含む店舗				
	ホテル、旅館				
	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				
	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				
	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				
	郵便局、保健所、税務署その他これに類する公益上必要な建築物				
卸売市場					
賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿舎、下宿					
事務所					
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。)					
	体育館(一般公共の用に供されるもの)		階数1以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上	階数が1以上かつ5,000㎡以上
法第14条第1項第2号	危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物		表1「法第14条第1項第2号に該当する建築物の要件に関する政令で定める数量」参照	500㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上(敷地境界線から一定距離以内に存する建築物に限る)
法第14条第1項第3号	敷地が法第5条第3項第2号若しくは第3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6条第3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		図1「法第14条第1項第3号に該当する建築物の高さの要件」参照	図「法第14条3号に該当する建築物の高さの要件」参照	敷地が法第5条第3項第2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6条第3項第1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建築物

表1 法第14条第1項2号に該当する建築物の要件に関する政令で定める数量

危険物の種類	危険物の数量
①火薬類（法律で規定） イ 火薬 ロ 爆薬 ハ 工業雷管及び電気雷管 ニ 銃用雷管 ホ 信号雷管 ヘ 実包 ト 空包 チ 信管及び火管 リ 導爆線 ヌ 導火線 ル 電気導火線 ヲ 信号炎管及び信号火箭 ワ 煙火 カ その他の火薬を慣用した火工品 その他の爆薬を使用した火工品	10t 5t 50万個 500万個 50万個 5万個 5万個 5万個 500km 500km 5万個 2t 2t 10t 5t
②消防法第2条第7項に規定する危険物	危険物の規制に関する政令別表第三の指定数量の欄に定める数量の10倍の数量
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 20m ³
④マッチ	300 マッチトン（※）
⑤可燃性のガス（⑦及び⑧を除く。）	2万m ³
⑥圧縮ガス	20万m ³
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る。）	毒物 20t 劇物 200t

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

図1 法第14条第1項3号に該当する建築物の高さの要件



資料4. 大東市の補助制度(令和7年度末時点)

(1) 耐震診断補助

■対象建築物

- ・所在・所有—市内に存する民間の住宅・建築物
- ・建築時期 —原則、昭和56(1981)年5月31日以前に建築主事の建築確認を受けた建築物
- ・用途・構造—①住宅(戸建住宅、長屋住宅、共同住宅、併用住宅を含む)に該当し、現に居住または使用しているもの
②特定既存耐震不適格建築物に該当し、現に使用しているもの
- ・補助対象者—対象建築物の所有者(区分所有建築物にあっては、区分所有者の団体が対象となる)。

■補助内容

用途	補助金額	限度額
木造住宅 (一戸建て、併用住宅)	耐震診断に要した費用の10/11以内の額 または、補助対象建築物の延べ床面積1,100円/㎡のいずれか低い方の額	50,000円/戸
木造住宅 (長屋、共同住宅)	耐震診断に要した費用の10/11以内の額 または、補助対象建築物の延べ床面積1,100円/㎡のいずれか低い方の額	50,000円/戸
非木造住宅 (専用、併用住宅)	耐震診断に要した費用の1/2以内の額 または、補助対象建築物の延べ床面積1,100円/㎡のいずれか低い方の額	27,000円/戸
非木造住宅 (長屋、共同住宅)	耐震診断に要した費用の1/2以内の額 または、次に定める費用の1/2を超えない額のいずれか低い方の額 ①延べ床面積1,000㎡未満：3,670円/㎡以内 ②延べ床面積1,000㎡以上、2,000㎡未満：1,570円/㎡以内 ③延べ床面積2,000㎡以上：1,050円/㎡以内	1,000,000円/棟
特定建築物	耐震診断に要した費用の1/2以内の額 または、次に定める費用の1/2を超えない額のいずれか低い方の額 ①延べ床面積1,000㎡未満：3,670円/㎡以内 ②延べ床面積1,000㎡以上、2,000㎡未満：1,570円/㎡以内 ③延べ床面積2,000㎡以上：1,050円/㎡以内	1,000,000円/棟

※補助制度の内容等については、今後変更する可能性があります。

(2) 既存木造住宅耐震改修補助

■対象建築物

- ・所在・所有—市内に存する木造住宅
- ・建築時期—原則、昭和56(1981)年5月31日以前に建築主事の建築確認を受けた木造住宅
- ・用途・構造—木造住宅(戸建住宅、長屋住宅、共同住宅、併用住宅を含む)に該当し、現に居住しているもの
- ・対象工事—①耐震診断の結果、総合評価における上部構造評点が1.0未満で、1.0以上に高めるために必要なもの
②総合評価における上部構造評点が1.0未満の木造住宅に耐震シェルターを設置するための工事
③耐震改修技術者が耐震改修計画を策定するための設計

■補助内容

補助内容	限度額
耐震設計	耐震設計に要した費用の7割と、1戸あたり100,000円のうち、低い方の額(ただし、耐震改修工事を行う場合のみ)
耐震改修工事・耐震シェルター工事	耐震改修(耐震シェルター設置工事を含む)に要する費用と950,000円のうち、低い方の額

※補助制度の内容等については、今後変更する可能性があります。

資料5. 税制優遇制度(令和7年度末時点)

(1) 固定資産税の減額措置

■対象建築物

- 制度期間—平成 18 年 1 月 1 日～制度期間については、お問い合わせ下さい。
- 建築時期—昭和 57 年 1 月 1 日以前から存在する住宅
- 補助要件—建築基準法に基づく現行の耐震基準に適合させた一定の改修工事

※減額を受けようとする対象住宅の所有者の方は、建築士、登録住宅性能評価機関または指定確認検査機関が発行した証明書を添付して、耐震改修工事後 3 ヶ月以内に市に申告する必要があります。

※税制優遇制度の内容等については、今後変更する可能性があります。

(2) 所得税額の控除

■対象建築物

- 制度期間—平成 18 年 4 月 1 日～制度期間については、お問い合わせ下さい。
- 建築時期—昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された住宅
- 補助要件—改修工事前は現行の耐震基準に適していないもので、建築基準法に基づく現行の耐震基準に適合させた一定の改修工事

※減額を受けようとする対象住宅の所有者の方は、耐震改修証明書（住宅瑕疵担保責任保険法人が証明したものを含む）を添付して税務署長に申告する必要があります。

※税制優遇制度の内容等については、今後変更する可能性があります。

資料6. 耐震診断及び耐震改修促進に関するパンフレット等

名 称	内 容
誰でもできるわが家の耐震診断	一般財団法人 日本建築防災協会 http://www.kenchiku-bosai.or.jp/taishin_portal/daredemo_sp/
大阪府 耐震化啓発パンフレット等	大阪府 http://www.pref.osaka.lg.jp/o130040/kenshi_kikaku/kikaku_bousai/mokuzoupanf.html
新耐震木造建物所有者等による検証法	一般財団法人 日本建築防災協会 https://www.kenchiku-bosai.or.jp/nwcon017/wp-content/uploads/2017/11/8100check2.pdf



大東市 都市経営部 都市政策課

TEL : 072-872-2181 (代表)

FAX : 072-871-7926

〒574-8555 大阪府大東市谷川一丁目1番1号

印刷物番号

07-79