

住宅・建築物における耐震改修等の促進への取り組み

藁科浩志¹・渡邊栄二²

¹ 建政部 住宅整備課（〒460-8514 名古屋市中区三の丸2-5-1）

² 建政部 住宅整備課（〒460-8514 名古屋市中区三の丸2-5-1）

平成28年4月に発生した熊本地震とその後の地震活動により、多くの住宅被害が発生し、災害時の防災拠点となる地方公共団体の庁舎などにも大きな被害が発生しました。また、南海トラフの海溝型巨大地震や首都直下地震については甚大な被害が予想され、その対策が急がれています。本論文においては、平成25年に改正された住宅や建築物の耐震化の推進を目的とする「耐震改修促進法」にもとづき、耐震化事業を進める地方公共団体への財政支援の制度とその取り組みを紹介します。

キーワード：耐震化の促進、交付金などの財政支援

1. 耐震改修の必要性

平成7年1月の阪神・淡路大震災では、地震により多くの命が奪われました。地震による直接的な死者数は5,502人であり、このうち約9割が住宅・建築物の倒壊等によるものでした（表－1）。また、平成16年10月の新潟県中越地震、平成17年3月の福岡県西方沖地震、そして平成23年3月におきた東日本大震災では津波被害者も加わり、死者・行方不明者1万8千人以上、全壊12万棟以上、半壊27万棟以上の大きな被害が発生しました。このように、わが国において、大地震はいつどこで発生してもおかしくない状況にあるとの認識が広がっています。さらに、南海トラフの海溝型巨大地震や首都直下地震については甚大な被害が予想され、その対策が急がれています。

	死者数
家屋、家具類等の倒壊による圧迫死と思われるもの	4,831（88%）
焼死体（火傷死体）及びその疑いのもの	550（10%）
その他	121（2%）
合計	5,502（100%）

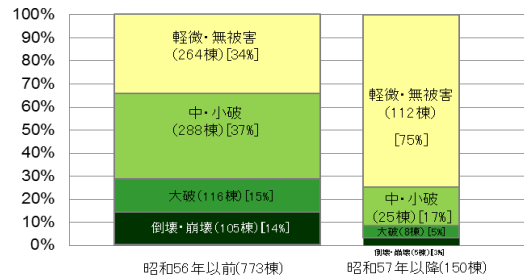
※平成7年度版「警察白書」より（平成7年4月24日現在警察庁調べ）

※平成15年12月25日現在の死者数は6434名、全壊住家数は約10万5千戸（消防庁）

表-1 死者数の約9割が住宅等の倒壊によるもの

現在の建築基準法における耐震基準は昭和56年6月に導入され、中規模の地震動でほとんど損傷せず、大

規模の地震動では倒壊・崩壊しないことを目標としています。阪神・淡路大震災では、この耐震基準が導入される昭和56年以前に建てられた建物に大きな被害が出ました（図－1）。



（出典）平成7年阪神淡路大震災建築震災調査委員会中間報告

図-1 建築年別の被害状況

これらを踏まえ、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」）が制定され、平成7年12月に施行されました。その後、

- ・「地震防災戦略」（中央防災会議策定（H17年））にて、住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化目標を平成27年までに90%。（H17年時点：75%）
- ・南海トラフの巨大地震や首都直下地震の被害想定で、これらの地震が最大クラスの規模で発生した場合、東日本大震災を超える甚大な人的・物的被害が発生することがほぼ確実視。

などの建築物の安全性を取り巻く情勢の大きな変化を踏まえ、耐震化をより強化すべく平成25年11月に耐震改修促進法が改正されました（図－2）。

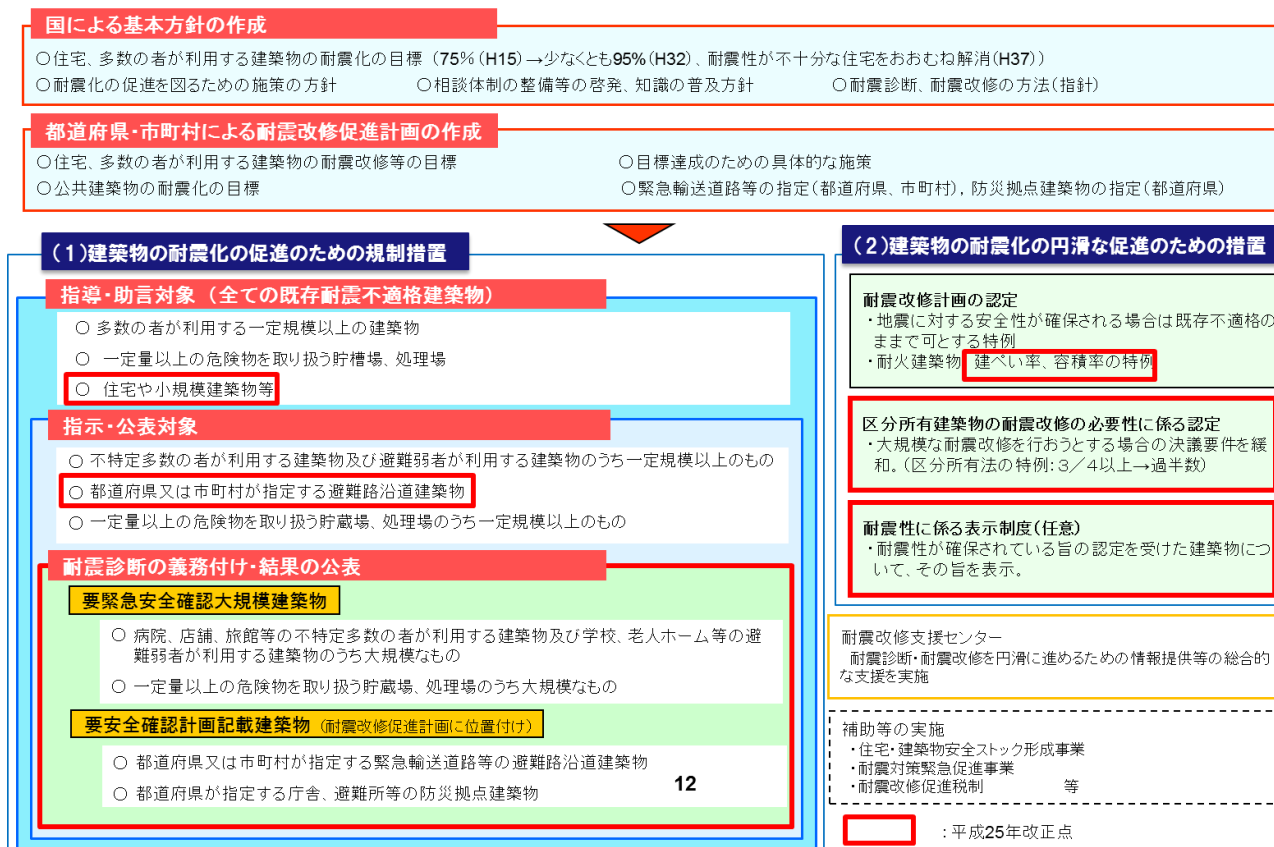


図-2 改正耐震改修促進法の概要

2. 耐震化の状況と耐震化促進のための規制強化

耐震改修促進法の改正に基づく、国の基本方針において、住宅や多数の者が利用する建築物の耐震化率を平成15年の75%から平成27年までに、少なくとも9割とする目標を定めるとともに、さらに平成32年までに95%とする目標を定めています（図-3）。

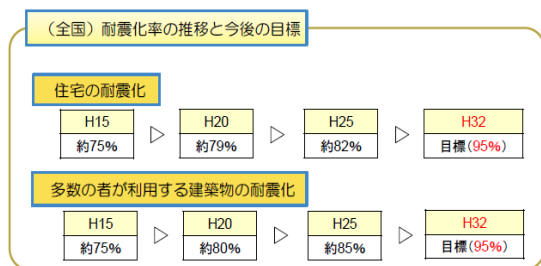


図-3 全国の耐震化率の推移と今後の目標

そこで、同法の主な改正点でもあり、耐震化の促進を目的として、「耐震診断の義務化」、「耐震診断結果の公表」が規制強化として追加されました。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弱者が利用する建築物のうち大規模なもの（以下「要緊急安全確認大規模建築物」図-4）については、耐震診断の実施とその結果の報告を義務付け、

所管行政庁においては当該結果の公表を行うこととなりました。

また、地方公共団体が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物、都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物などについては将来的に耐震診断の結果の公表が義務付けられました。

用 途	対象建築物の規模
小学校、中学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校	階数2以上かつ3,000㎡以上
体育館（一般公共の用に供されるもの）	階数1以上かつ5,000㎡以上
ボウリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設	
病院、診療所	
劇場、観覧場、映画館、演芸場	
集会場、公会堂	階数3以上かつ5,000㎡以上
展示場	
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	
ホテル、旅館	
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	
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2以上かつ5,000㎡以上
幼稚園、保育所	
博物館、美術館、図書館	階数2以上かつ1,500㎡以上
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	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積荷の用に供するもの	
自動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	
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	
一定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	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）

図-4 要緊急安全確認大規模建築物の規模要件

これを受けて、要緊急安全確認大規模建築物に該当する建築物の耐震診断とその結果について、中部地方の4県では、静岡県と三重県が平成29年1月6日に、また岐阜県と愛知県が平成29年3月28日にそれぞれ新聞やインターネット等で公表されました。

その他、同法の改正に基づき、耐震の円滑な促進のための措置として、耐震改修計画の認定基準の緩和、容積率・建ぺい率の特例や耐震性に係る表示制度の創設などが新たに盛り込まれました。

3. 耐震化への財政支援

1) 社会資本整備総合交付金による財政支援

現在、国土交通省所管の社会資本整備総合交付金において住宅・建築物の最低限の安全性の確保を図るため、「住宅・建築物ストック形成事業」として、地方公共団体が行う以下の3つの事業に対し、国が支援を行う制度を確立しています。

- ・耐震改修等事業
- ・アスベスト改修事業
- ・がけ地に近接等の危険住宅移転事業

このうち耐震改修事業等においては、建物所有者が実施する住宅・建築物の耐震診断、耐震改修に対し、補助を行っています(図-6)。また、耐震診断や耐震改修以外にも、地方公共団体が各々で策定している耐震改修促進計画等に基づく各種事業(耐震診断等のPRパンフレットの作成、耐震化促進のためのイベントの開催、耐震診断への専門家の派遣など(図-5))を行う場合も補助の対象としています。

表-2に平成27年度末時点の支援制度の実績を示します。

耐震診断等のPRパンフレットの作成

耐震診断や耐震改修を進めるための各種啓発パンフレットやホームページの作成



耐震化に関するイベントの開催

耐震化に関する展示会やフォーラムといったイベントの開催



図-5 地方公共団体が進める各種事業

(全国)支援制度の実績

(平成27年度末)

	住宅 (共同住宅含む)	多数の者が利用する建築物 (危険物貯蔵場等除く)
全 数 (うち耐震性が不足するもの)	約5,200万戸 (約900万戸)	約42万棟 (約6万棟)
耐震診断実績累積	約108万戸	約8万5千棟
うち国庫補助	約99万8千戸	約2万4千棟
耐震改修実績累積	約20万5千戸	約3万3千棟
うち国庫補助	約17万5千戸 (戸建住宅: 約6万9千戸) (共同住宅: 約10万7千戸)	約1万5千棟

※ 一定規模以上の劇場、店舗、ホテル、学校、病院等の多数の者が利用する建築物

表-2 全国の支援制度の実績

住宅・建築物安全ストック形成事業 (H29年度)

住宅

(対象となる住宅)

マンションを含む全ての住宅を対象

(交付率)

	交付率
耐震診断	国1/3, 地方1/3
耐震改修	国11.5%, 地方11.5%

※緊急輸送道路沿いの住宅等の改修は、国1/3, 地方1/3

※地方公共団体が区域を定め戸別訪問を行う場合、耐震改修に対して、国と地方で30万/戸を加算(平成29年度末までの時限措置)

(その他)

- ・耐震改修の補助限度額(国+地方):
✓戸建て住宅: 82.2万円/戸
✓マンション: 補助対象単価(49,300円/㎡)×床面積×交付率
※30万円/戸の加算を行う場合、上記の補助限度額に30万円/戸
- ・建替え・除却工事は、改修工事費用相当額を助成
- ・戸建て住宅の耐震改修は、定額補助を選択することが可能。

建築物

(対象となる建築物)

耐震診断は、全ての建築物。耐震改修は、以下の建築物

- ・多数の者が利用する建築物(商業施設、ホテル・旅館、病院、オフィスビル等(3階建て&1,000㎡以上等))
- ・緊急輸送道路沿いの建築物、避難所等

(交付率)

	交付率
耐震診断	国1/3, 地方1/3
耐震改修	国11.5%, 地方11.5%

※緊急輸送道路沿いの建築物等の改修は、国1/3 地方1/3

※公共建築物は、診断: 国1/3, 改修: 国11.5%(緊急輸送道路沿い等: 国1/3)

(その他)

- ・耐震改修の補助限度額(国+地方):
✓建築物: 補助対象単価(50,300円/㎡)×床面積×交付率
併せて天井・設備を改修する場合加算(設備加算は防災拠点に限る)
- ・建替え・除却工事は、改修工事費用相当額を助成

耐震対策緊急促進事業（平成30年度末までの時限の補助金）

民間の不特定多数利用大規模建築物（ホテル・旅館、デパート等）等に適用する場合の原則形は、以下のとおり。

耐震設計への支援

現行の住宅・建築物安全ストック形成事業（交付金）

国 交付金 1/3	地方 1/3	事業者 1/3
-----------------	-----------	------------



通常の交付金に加え、補助金を追加し、
国費による実質補助率を 1/2 に拡充する。

国 1/2	補助金	地方 1/3~1/2	事業者 1/6~0
----------	-----	---------------	--------------

(1/2 = 交付金1/3 + 補助金1/6)

※ 地方公共団体が国と同額の負担による1/2の
支援を行えば、全額公費負担とすることができる。

耐震改修等への支援

現行の住宅・建築物安全ストック形成事業（交付金）

国 交付金 11.5%	地方 11.5%	事業者 7.7%
-------------------	-------------	-------------



通常の交付金に加え、補助金を追加し、
国費による実質補助率を 1/3 に拡充する。

国 1/3	補助金	地方 11.5%~1/3	事業者 55.2%~1/3
----------	-----	-----------------	------------------

(1/3 = 交付金11.5% + 補助金21.8%)

都道府県が改正耐震改修促進法に基づき避難所等に位置づけられれば（要安全確認計画記載建築物）、国費による実質補助率を 2/5 に拡充する。

国 2/5	補助金	地方 1/3~2/5	事業者 4/15~1/5
----------	-----	---------------	-----------------

(2/5 = 交付金1/3 + 補助金1/15)

図-7

2) 耐震対策緊急促進事業による財政支援

耐震対策緊急促進事業は、耐震改修促進法の改正により耐震診断を義務付けられた建築物の所有者である民間事業者が実施する耐震設計・耐震改修等に対し、緊急的・重点的に国が事業に要する費用の一部を補助する制度です。地方公共団体による補助制度（前出の「社会資本整備総合交付金」を活用したもの）がある場合には、これらの補助制度とあわせて適用することにより、より多くの補助を受けることが可能になります。

この制度を活用することによって、例えば、図-7に示すように、耐震診断の義務付け対象となる民間の不特定多数利用大規模建築物（ホテル・旅館等）における耐震設計については、通常の交付金（住宅・建築物安全ストック形成事業）の補助率（1/3）に対し、設計費用の1/2まで嵩上げすることが可能となります。耐震改修への補助についても、避難所等に位置付けされた建物であれば、国費による補助率を2/5（通常は11.5%）まで、それ以外の建築物は1/3まで嵩上げすることができる仕組みとなっており、事業者の実質負担が軽減でき、耐震化の促進につながります。

4. 地方公共団体との連携

これらの制度・施策に対し各地方公共団体が具体的な仕組みを構築し、住民や団体・企業へ様々な方法で伝達・宣伝して申請者を募り、工夫しながら耐震化の促進

を図っています。しかし、各地域で事情が異なる反面、共通する部分や応用できる部分も多く存在します。そこで、中部地方整備局建政部では、平成25年の耐震改修促進法の改正以降、制度の最新情報や、各地方公共団体の事業状況等の情報を共有し、効率的に耐震化の促進が図られるための情報交換の場として、中部地方の4県（岐阜県、静岡県、愛知県、三重県）及び政令指定都市（静岡市、浜松市、名古屋市）を対象として「耐震関係ブロック会議」を平成25年から4年間で計14回実施してきました。また、逐次の意見交換に加え、本省担当部局を交えた個別の意見交換会も毎年実施しています。

今年度も引き続き、計3回のブロック会議と意見交換会を計画しており、安全・安心な街づくり、地域防災や耐震化推進に向け、地方公共団体と連携して事業を進めていきます。



写真 地方公共団体との意見交換の様子