

H25改正

建築物の耐震改修の促進に関する法律について

# 耐震改修 促進法

建築物の耐震改修の促進に関する  
法律の一部が改正されました  
(平成25年11月25日施行)



診断して  
みましようよ!

# H25耐震改修促進法 改正のポイント

次の大地震が起こる前に  
なんとかしておかなくちゃね。



## 耐震改修促進法とは

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、地震に対する安全性が明らかでない建築物の耐震診断の実施の義務付けなど、耐震化促進のための制度を強化するとともに、耐震改修計画の認定基準の緩和など建築物の耐震化の円滑な促進を図るため、耐震改修促進法（建築物の耐震改修の促進に関する法律）が改正されました（平成25年11月25日施行）。

Point

## I. 大規模建築物等に係る耐震診断 結果の報告の義務付け

対象建築物		耐震診断結果 の報告期限
<b>【耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表】</b>		
要緊急安全確認大規模建築物	<p>病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物および学校、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（次ページの表をご覧ください。）</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <p>幼稚園・保育園</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>小・中学校</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>老人ホーム</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> <p>ホテル・旅館</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>美術館・図書館など</p> </div> </div>	<p><b>【期限】</b> 平成27年 12月31日</p>
要安全確認計画記載建築物	<p>都道府県または市町村が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物であって一定の高さ以上のもの</p> <div style="text-align: center;"> </div>	<p><b>【期限】</b> 地方公共団体の 耐震改修促進計 画に記載された 期限</p>
防災拠点建築物	<p>都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <p>小・中学校</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>ホテル・旅館</p> </div> </div>	
<p><b>【全ての建築物の耐震化の促進】</b> マンションを含む住宅や小規模建築物についても、耐震診断及び必要に応じた耐震改修の努力義務を創設。</p>		

ここを  
Check

# 耐震診断及び診断結果の報告 が必要な建築物一覧

詳しくは各自治体にお問い合わせください。

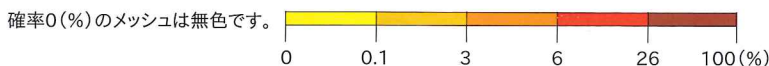
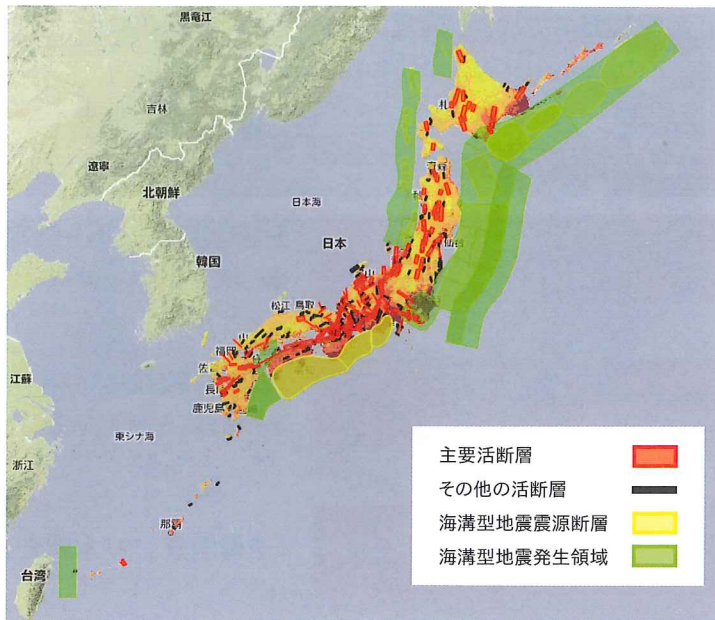
用途		所管行政庁の指導・助言対象 建築物の要件 ※	所管行政庁の 指示対象建築物の要件	耐震診断義務付け 対象建築物の要件
学校	小学校、中学校、中等教育学校の 前期課程若しくは特別支援学校	階数2以上かつ1,000㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上かつ1,500㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上かつ3,000㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。
	上記以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上	—	—
体育館（一般公共の用に供されるもの）		階数1以上かつ1,000㎡以上	階数1以上かつ2,000㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上
ボーリング場、スケート場、水泳場 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、芸芸場				
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。）、寄宿舎、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				
幼稚園、保育所		階数2以上かつ500㎡以上	階数2以上かつ750㎡以上	階数2以上かつ1,500㎡以上
博物館、美術館、図書館		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
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。）				
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			階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
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				
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				
危険物の貯蔵場又は 処理場の用途に供する建築物			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㎡以上
避難路沿道建築物		耐震改修促進計画で指定する避難 路の沿道建築物であって、前面道路 幅員の1/2超の高さの建築物（道路 幅員が12m以下の場合は6m超）	左に同じ	耐震改修促進計画で指定する重要な避 難路の沿道建築物であって、前面道路幅 員の1/2超の高さの建築物（道路幅員が 12m以下の場合は6m超）
防災拠点である建築物		—	—	耐震改修促進計画で指定する大規模な 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、病院、官 公署、災害応急対策に必要な施設等の 建築物

※ 上記のほか、今回、マンションを含む住宅や小規模建築物についても所管行政庁の指導・助言対象となりました。

# いつでもどこでも起こりうる 大地震による被害

平成23年3月11日に起こった東日本大震災では、津波等による被害で18,000名を超える人命が失われました。これまでもわが国は大地震により度重なる大きな被害に見舞われており、いつでもどこでも大地震が発生してもおかしくない地震大国であると言えます。

現在、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。

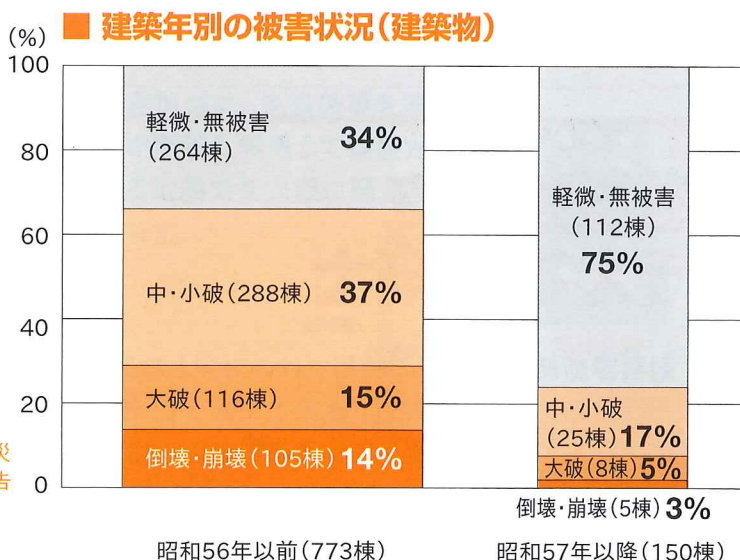


資料：独立行政法人防災科学技術研究所「J-SHIS 地震ハザードステーション」

# 昭和56年5月31日以前の建物は 耐震性が不足している 可能性があります

阪神・淡路大震災では、旧耐震基準で建てられた建築物に大きな被害が出ました。耐震診断を行い、耐震性が不足している場合は、耐震改修を進めることにより、大震災による被害を大幅に軽減することが可能となります。

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



## Ⅱ. 耐震改修の円滑化のための新制度

### 耐震改修計画の認定基準の緩和および容積率・建ぺい率の特例

新たな耐震改修工法も認定可能となるよう、耐震改修計画の認定制度について対象工事を拡大するとともに、増築に係る容積率・建ぺい率の特例措置が講じられました。

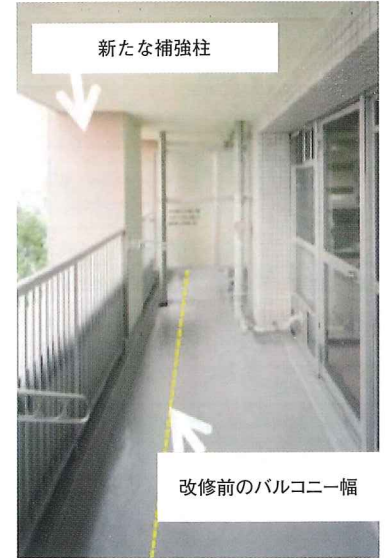
#### 認定対象となる工事の拡大

##### ■ 現行

建物形状の変更を伴わない改築や、柱・壁の増設による増築などに対象工事が限定

##### ■ H25改正後

増築や改築の工事範囲の制限を撤廃(これにより耐震改修計画の認定を受けられる工事範囲が拡張され、外付けフレーム工法などの床の増築を伴う耐震改修工法も耐震改修計画の認定対象となる)



<H25改正により耐震改修計画の認定対象になる改修工法の例>

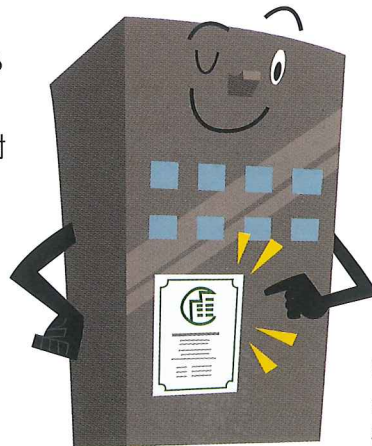
#### 耐震改修に係る容積率、建ぺい率の特例について

耐震性を向上させるために増築を行うことで容積率・建ぺい率制限に適合しないこととなる場合に、所管行政庁(都道府県・市・特別区)がやむを得ないと認め、耐震改修計画を認定したときは、当該制限は適用されません。

### 耐震性に係る表示制度「基準適合認定建築物マーク」

建築物の所有者が所管行政庁(都道府県・市・特別区)に申請し、耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物は、右のようなマークを建築物等に表示することができます。

この制度は、昭和56年6月以降に新耐震基準により建てられた建築物も含め、全ての建築物が対象です。



(注意)このマークは、建築物の所有者からの申請により任意に表示されるものです。したがって、マークが表示されていない建築物であっても耐震性が確保されていないというものではありません。

### 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

#### 「建物の区分所有等に関する法律」(区分所有法)

区分所有建築物は、大規模な耐震改修工事により共用部分を変更する場合、区分所有者および議決権の各3/4以上の集会の決議が必要。



所管行政庁から「耐震改修の必要性に係る認定」を受けた区分所有建築物は、大規模な耐震改修工事により共用部分を変更する場合の決議要件を**区分所有者および議決権の各1/2超に緩和**(区分所有法の特例)

# まずは耐震診断をしましょう

## 建築物の耐震診断について

建築物の耐震性能を評価し、耐震改修が必要かどうか判断するのが耐震診断です。耐震基準が大きく変わった昭和56年(1981年)5月以前に建てられた建築物は、耐震診断が必要です。

耐震診断の方法は、耐震改修促進法に基づく告示(平成18年国土交通省告示第184号)によって定められ、構造ごとの耐震診断基準が使われています。

## 耐震診断の流れ

予備調査  
(1~2週間程度)※

耐震診断レベルを設定するために必要な情報を集めます。設計図書や計算書、増改築の履歴などがわかる資料を準備することが必要です。

本調査  
(3~6週間程度)※

現地で構造躯体や非構造部材・設備機器等の現況を調査します。コンクリートや鉄筋を採取するコア抜き調査などを行います。

耐震性能の評価  
(1~3ヶ月程度)※

「予備調査」や「本調査」の情報をもとに、建築物の耐震性能を評価します。

※建築物の規模や形状により異なります。構造図等がない場合は、図面の復元に時間がかかります。

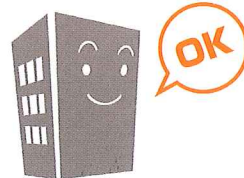
### 耐震診断費用事例

東京都において耐震診断補助の対象となった建築物の耐震診断費用の事例  
5000㎡以上の場合 約400円/㎡~約1,800円、平均で約1,100円/㎡程度(東京都平成24年度 補助実績)

## 鉄筋コンクリート造の場合

### 耐震性能(Is値)

建築物の耐震性能を表す指標を「Is値(アイエスチ)」といい、耐震診断の結果、算出されます。



$Is \geq 0.6$

危険性が低い

(想定する地震動に対して  
所要の耐震性を確保している。)



$Is < 0.6$

危険性がある/高い

## 耐震診断を行える建築士

耐震診断結果の報告の義務づけの対象となる建築物の耐震診断を行う場合には、建築士であって、国土交通省に登録された講習を受けている者により、耐震診断が行われることが必要となります。



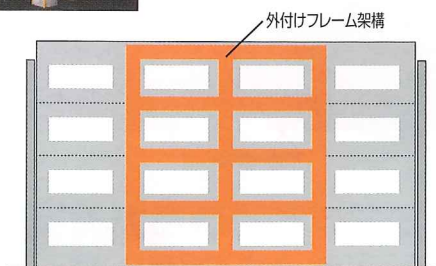
耐震改修支援センターのホームページに耐震診断・改修の設計に応じることができる建築士事務所が公開されています。

# 耐震改修方法の紹介(非木造)

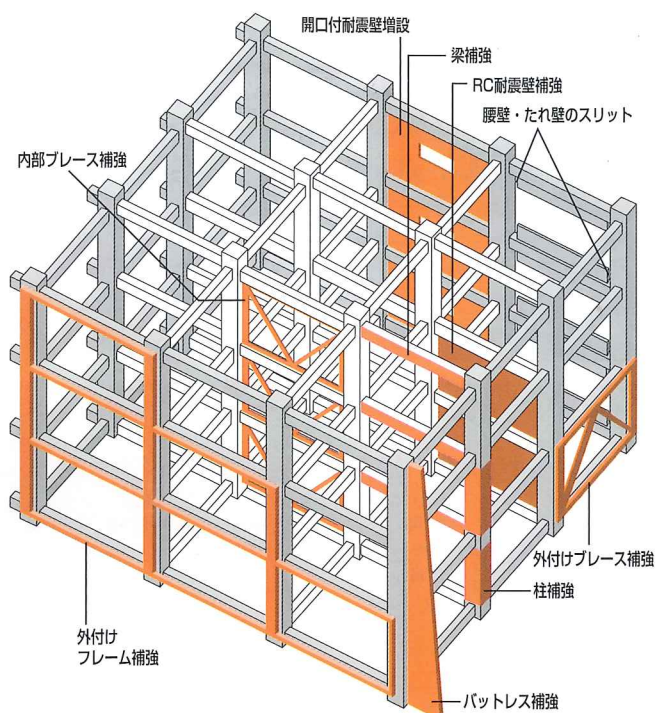
## 耐震補強

耐震補強は、耐震壁の増設、ブレースや外付けフレームの新設、柱・梁の補強を行う方法です。

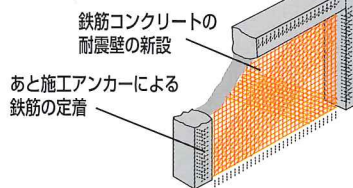
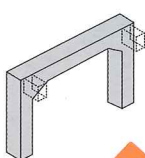
### 外付けフレーム



建物を使いながら改修が可能で使い勝手の影響が少ない方法です。

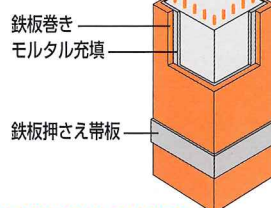


### 補強耐震壁の新設

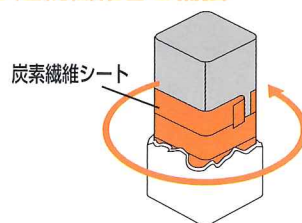


### 柱の鉄板巻き補強

#### ■ 鉄板巻き補強

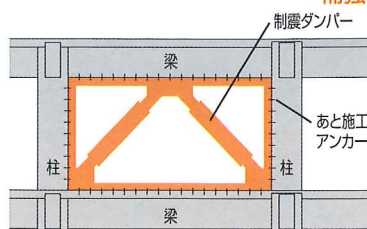
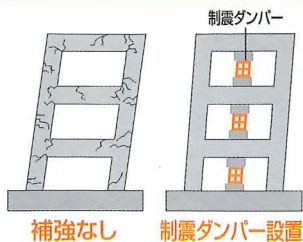


#### ■ 連続繊維巻き補強



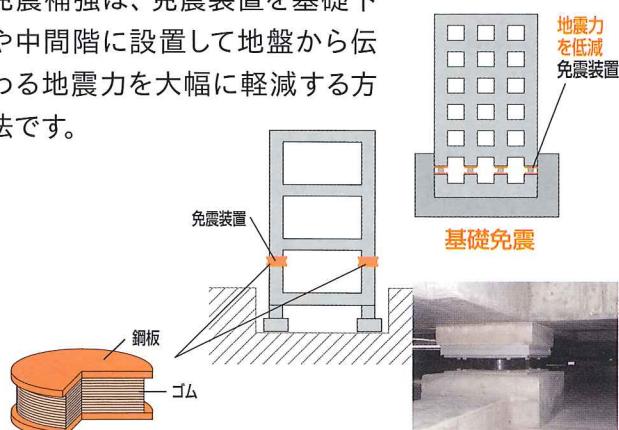
## 制震補強

制震補強は、制震ダンパーなどの制震装置により建物に伝わる地震力を軽減する方法です。

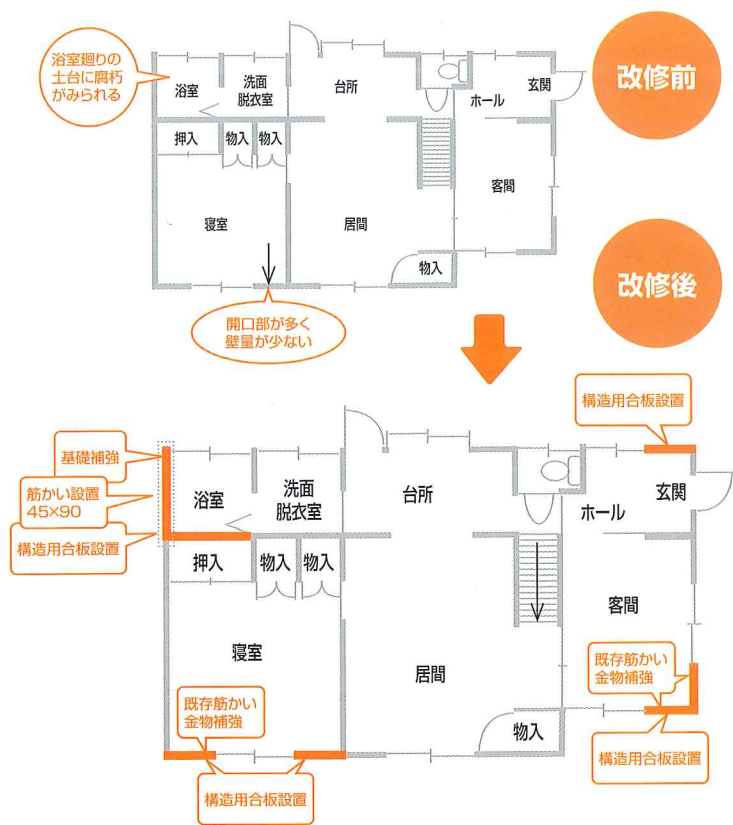


## 免震補強

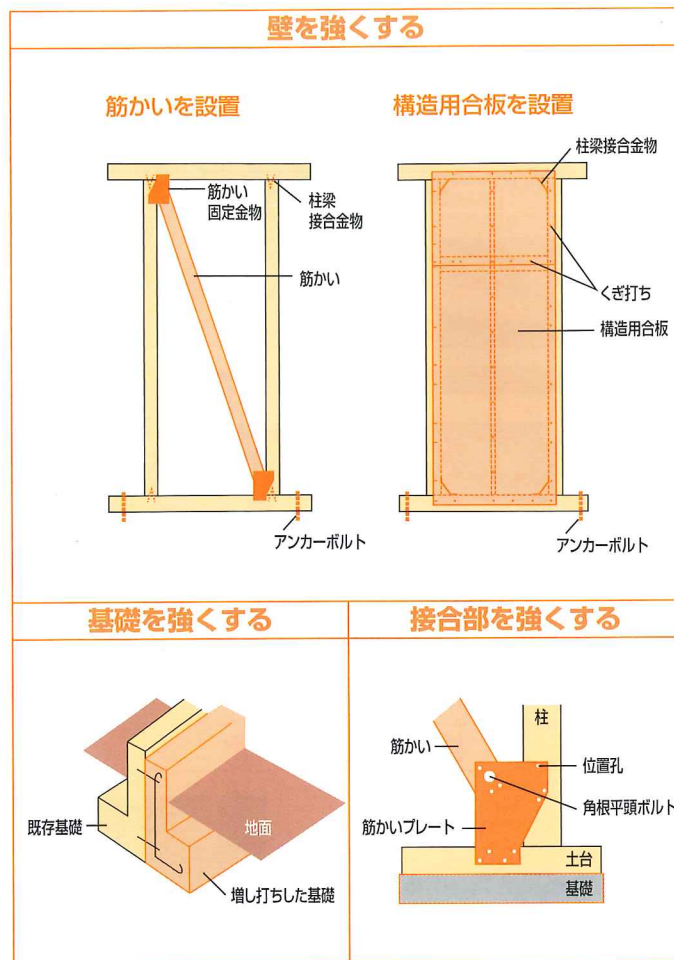
免震補強は、免震装置を基礎下や中間階に設置して地盤から伝わる地震力を大幅に軽減する方法です。



# 耐震改修工法の紹介(木造)



※木造住宅については耐震診断の義務付け対象となる建築物への補助制度ではなく、通常の交付金による助成制度が利用できる場合がありますので、各地方公共団体にお問い合わせください。



## 無料で耐震診断・改修に関する技術的なアドバイスを受けられます！

○耐震診断・改修に関する無料の技術アドバイザー制度の相談窓口一覧  
<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic/advisor.html>

### 支援制度などに関する詳しい情報は次のホームページをご参照ください。

- 法令制度や支援制度に関する相談窓口一覧  
<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic/soudan.html>
- 地方公共団体における耐震診断・改修に関する支援制度一覧  
<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic/shien.html>
- 耐震診断・改修設計に応じることができる建築士事務所一覧  
<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/seismic/jimusyo.html>

