

栃木市建築物耐震改修促進計画（四期計画）

令和8年度～令和12年度

（素案）



令和8年 月

栃木市

はじめに

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災による被害を教訓として、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号。以下「耐震改修促進法」という。）が制定されました。本市では、栃木県が平成19年より、耐震改修促進法に基づく「栃木県建築物耐震改修促進計画」を策定したことを受け、平成20年より「栃木市建築物耐震改修促進計画」を策定し、住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に取り組んできました。

また、令和6年1月に発生した能登半島地震では、住宅の耐震化の遅れが被害拡大の要因の一つとして指摘されており、耐震化の必要性が再認識されました。

首都直下地震等の大規模地震の発生が切迫していると指摘される中、本市の耐震化施策をより実効性の高いものとするため、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（平成18年国土交通省告示第184号。以下「国の基本方針」という。）及び「栃木県建築物耐震改修促進計画」（以下「県計画」）に基づき、「栃木市建築物耐震改修促進計画（四期計画）」（以下「本計画」という。）を策定しました。

今後、本計画に基づき、市内の住宅及び建築物の耐震化に取り組み、市民の皆さまが安心して暮らすことができる栃木市を目指し、より一層耐震化の促進に努めます。

栃木市建築物耐震改修促進計画

目 次

第1章 基本方針

1. 計画の目的	1
2. 計画の位置付け	1
3. 計画期間	2
4. 耐震改修促進法の改正等	2

第2章 住宅・建築物等の耐震化の目標等

1. 地震被害の想定	3
2. 住宅・建築物等の耐震化の現状及び課題	5
3. 住宅・建築物等の耐震化の目標	7

第3章 住宅・建築物等の耐震化を促進するための施策

1. 基本的な取組	11
2. 役割分担	11
3. 住宅・建築物等の耐震化の促進	12
4. 地震時の被害を軽減するための安全対策	16

第4章 計画の推進に向けて

1. 計画のフォローアップ	17
2. 法に基づく指導・助言等	17
3. その他関連施策の推進について	17

資料編

資料1 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	19
資料2 栃木県建築物耐震改修促進計画（四期計画）の概要	30
資料3 耐震改修促進法における規制対象一覧	31
資料4 耐震改修に関する所有者アンケート結果	32
資料5 緊急輸送道路ネットワーク計画図	33

第1章 基本方針

1. 計画の目的

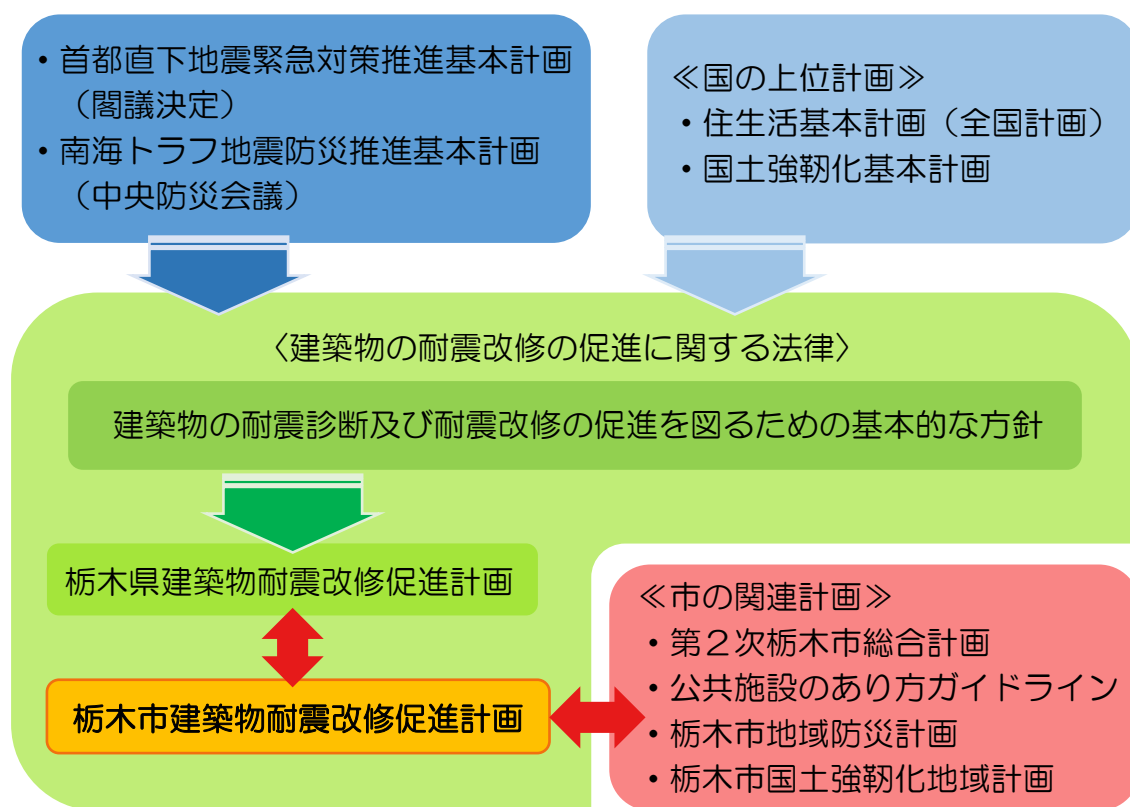
本計画は、市内における住宅・建築物の耐震化を計画的に促進することにより、市民の生命や財産を保護することを目的とします。

2. 計画の位置付け

本計画は、耐震改修促進法、国の基本方針及び県計画に基づき令和3年に策定した三期計画を見直し、四期計画として定めたものです。

また、市政推進の指針となる「第2次栃木市総合計画」や公共施設の適切な維持管理の指針となる「公共施設のあり方ガイドライン（栃木市公共施設等総合管理計画）」、災害・危機管理対策の基本となる「栃木市地域防災計画」等との整合を図りながら、住宅・建築物の耐震化を促進するための計画として位置付けます。

■計画の位置付けイメージ図



本計画に掲げた取組を着実に推進し、建築物の耐震化を促進させ、災害に強いまちづくりの実現に取り組むことで、SDGsのゴール「11 住み続けられるまちづくりを」の達成に貢献し、持続可能なまちを目指します。

11 住み続けられる
まちづくりを



3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和8年度から令和12年度までの5年間とします。

4. 耐震改修促進法の改正等

耐震改修促進法は、東日本大震災の発生、首都直下地震及び南海トラフ地震等の発生の切迫性等から、平成25年11月に大きく改正され、住宅・建築物の耐震化の促進のための規制強化等がなされました。また、平成30年6月の大阪府北部地震において、ブロック塀の倒壊による死亡事故が発生したことを契機として、避難路等の安全性確保のための政令改正等がなされました。

規制強化等の主な内容は、以下のとおりです。

- 一定規模以上の多数の者が利用する建築物等^{※1}の耐震診断の実施と所管行政庁^{※2}への結果報告の義務付け
- 避難路沿道について、一定規模以上の危険ブロック塀^{※3}の耐震診断を実施し、所管行政庁への結果報告の義務付け
- すべての既存耐震不適格建築物^{※4}の耐震化の努力義務
- 建築物の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、その旨の表示
- 耐震改修における容積率・建ぺい率の特例措置
- 区分所有建築物（マンション等）の耐震改修を行おうとする場合の決議要件の緩和（区分所有法の特例：3/4→1/2）

※1 耐震改修促進法第14条に定義された建築物。所有者は耐震診断や耐震改修の実施に努めなければならない。また、一定規模以上の建築物は耐震診断の実施とその報告が義務化された。資料3参照

※2 原則、建築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長又は特別区の長、その他の市町村又は特別区の区域内については都道府県知事（栃木市は建築主事を置く市町村に該当）

※3 耐震改修促進法施行令第4条第1項第二号に規定する組積造の塀

※4 地震に対する安全性に係る建築基準法（昭和25年法律第201号）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、法第3条第2項の規定に適合するもの。

第2章 住宅・建築物等の耐震化の目標等

1. 地震被害の想定

(1) 過去の主な地震被害

栃木市を含めた栃木県とその周辺において発生し、被害を及ぼした主な地震は、以下のとおりです。地震による被害の発生頻度は低いものの、過去には大規模地震による被害が発生しています。

発生年	地震名	震災地	地震の規模	主な被害
1923年 9月 1日 (大正12年)	関東地震 (関東大震災)	関東南部	M 7.9	県内の最大震度 5 負傷者3人、家屋全壊16棟、 半壊 2棟
1949年12月26日 (昭和24年)	今市地震	今市地域	M 6.2 (8時17分) M 6.4 (8時25分)	死者10人、負傷者163人、 家屋全壊290棟、 半壊2,994棟、 一部破損1,660棟
2011年 3月11日 (平成23年)	平成23年東北地方 太平洋沖地震 (東日本大震災)	東北から関東北部の 太平洋沿岸	M 9.0	死者4人、負傷者133人、 家屋全壊261棟、住家半壊 2,118棟(平成29年9月1日 現在、消防庁調べ)
2013年 2月25日 (平成25年)	栃木県北部地震	日光	M 6.2	人的被害無し 温泉宿泊施設一部破損 6棟

(2) 想定される今後の地震の規模、被害状況

栃木市では、想定すべき地震として活断層等の地震、どこでも起こりうる直下の地震として複数の地震による被害想定を行っております。

ここでは「栃木市地域防災計画」に被害状況の概要が示されている下記の想定条件における被害について記載します。

ア 想定条件

想定地震名	地震の規模
栃木県庁直下に震源を仮定した地震	M7.3
栃木市直下に震源を仮定した地震	M6.9

イ 発災ケース

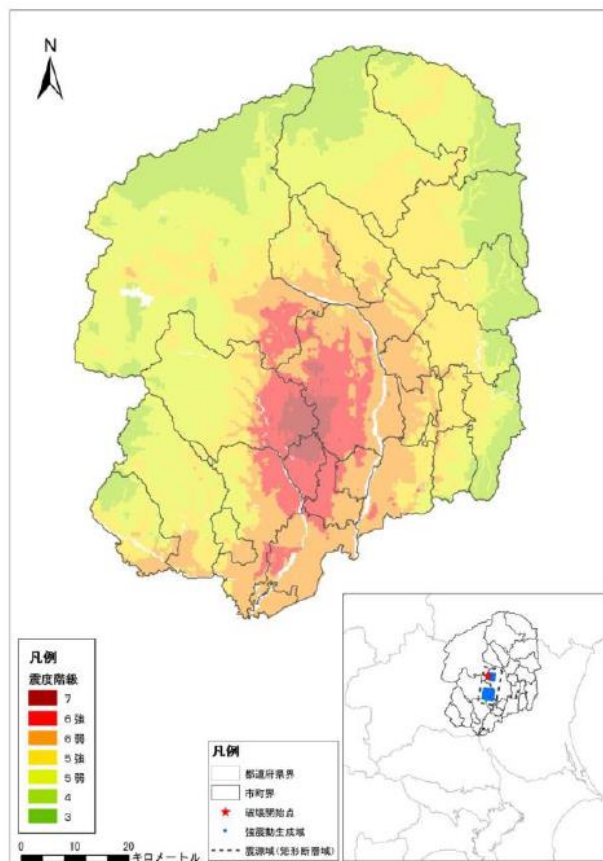
地震が発生する季節や時刻に応じて人的被害や火災による被害の様相が異なることから、以下のケースを設定しています。

冬 深夜	<ul style="list-style-type: none">・多くが自宅で就寝中のため、建物倒壊による死者が発生する可能性が高い。・オフィスや繁華街の滞留者や鉄道・道路の利用者が少ない。
夏 12時	<ul style="list-style-type: none">・オフィスや繁華街に多数の滞留者があり、自宅外で被災するケースが多い。・木造建物の滞留者は、最も少ない時間帯で建物倒壊による死者は比較的少ない。
冬 18時	<ul style="list-style-type: none">・住宅、飲食店などで火気使用が最も多い時間帯で、出火件数が最も多くなる。・オフィスや繁華街周辺のほか、ターミナル駅にも滞留者が多数存在する。

ウ 想定される被害の状況※1

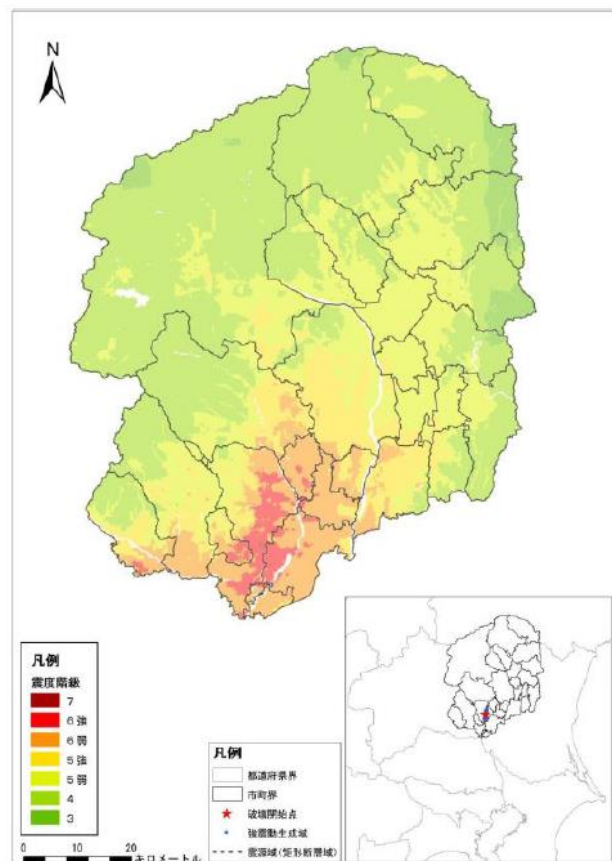
想定地震		栃木県庁直下に震源を仮定した地震			栃木市直下に震源を仮定した地震		
想定シーン		冬深夜	夏12時	冬18時	冬深夜	夏12時	冬18時
風 速		10m/s	10m/s	10m/s	10m/s	10m/s	10m/s
建物被害	全壊	4,848棟			10,738棟		
	半壊	15,958棟			22,921棟		
人的被害	死者数	301人	227人	245人	695人	508人	582人
	負傷者数	3,986人	2,977人	3,104人	6,507人	4,838人	5,003人
避難者数	避難所	—	—	8,269人	—	—	18,108人

住宅・建築物の耐震化を促進し、地震発生時の建物の倒壊等を防ぐことで、予測される建物被害及び人的被害等を最小限にすることができます。



震度分布図

（栃木県庁直下に震源を仮定した地震）



震度分布図

（栃木市直下に震源を仮定した地震）

※1 「栃木市地域防災計画」より一部抜粋

2. 住宅・建築物等の耐震化の現状及び課題

三期計画（令和3年度～令和7年度）で設定した耐震化推進の対象と目標及び実績は、以下のとおりです。

■耐震化の状況

種 類	耐震化率		
	R2年度末 実績	R7年度末 目標	R7年度末 実績
住宅	87.0%	95%	92.2%
多数の者が利用する建築物	84.0%	おおむね解消	94.6%
	学校（民間を含む）		99.2%
	病院・診療所		77.8%
	社会福祉施設		97.5%
	賃貸共同住宅		95.2%
防災上重要な市有建築物※1	87.3%	おおむね解消	94.8%

耐震化率＝新耐震建築物÷（新耐震建築物＋旧耐震建築物）※2

（1）住宅

耐震性を有する住宅が約 7,700 戸増加したこと等により、耐震化率は 87.0%から 92.2%となりました。※3 多くは建替えや新築によるものです。

令和7年度の耐震化率の目標である95%を達成できなかった主な理由は、住宅に居住する方々の高齢化、家族構成の変化により後継者がいないこと、さらに物価高による耐震改修工事費の高騰が影響し費用を捻出することが困難であったこと等が考えられます。※4

予算や家族構成により、やむを得ず住宅を耐震化できない場合に、居住者が家屋の倒壊から命を守る手立てがないことは問題です。今後の市民の安全・安心のためには、これらを踏まえた住宅の耐震化の促進が必要です。

（2）多数の者が利用する建築物

耐震性を有する建物が 36 棟増加したこと等により、耐化率は 84%から 94.6%と向上しましたが、依然として耐震性が不十分な建築物が一定数残っています。

目標が達成できなかった主な理由として、所有者に対する働きかけが不十分であったこと等が挙げられます。

耐震化されていない施設の中には病院やホテル等が含まれており、大規模地震時の影響によっては被害が甚大となることから、耐震化の促進は喫緊の課題です。

※1 災害時の拠点となる建築物（庁舎・学校等）又は多くの市民が利用する建築物（美術館等）若しくは比較的用户の滞在時間が長い建築物（市営住宅・宿舍等）等

※2 新耐震建築物：昭和56年6月1日に導入された耐震基準で建てられた建築物
旧耐震建築物：昭和56年5月31日以前に用いられていた耐震基準で建てられた建築物

※3 令和5年総務省が実施した住宅・土地統計調査の結果に基づく推計値

※4 耐震診断士派遣制度の完了報告時に併せて実施したアンケート及び住宅の耐震普及ローラー作戦に併せて実施したアンケートの回答結果 アンケート結果については、資料編 資料4参照

（３）防災上重要な市有建築物

施設の建替えや今後の統合・複合化、廃止の方針が定まったこと等により耐震化率は87.3%から94.8%と向上しましたが、依然として耐震性が不十分な建築物が一定数残っています。

防災上重要な市有建築物は、災害の拠点施設としての機能を有する建築物であるため、公共施設のあり方ガイドラインを踏まえ、計画的な建替えや耐震改修を実施していく必要があります。

（４）避難路沿道建築物

避難路沿道建築物とは市が指定する緊急輸送道路等※¹の路線沿いの建築物のうち、昭和56年5月31日以前に着工して建てられた一定の高さ以上の建築物です。避難路沿道建築物の耐震化は、地震被害の軽減や発災後の対応の円滑化につながるため喫緊の課題です。

（５）危険なブロック塀等

平成30年6月に発生した大阪府北部地震によるブロック塀の倒壊事故による人的被害を踏まえ、令和元年度に支援制度を創設しました。また、令和6年度には通学路沿道（各小学校から周囲500m程度）の実態把握調査を実施したところ、危険なブロック塀等が確認されました。

危険なブロック塀等は、通行者に対する人的被害や災害時における避難の妨げになるため、除却等による安全確保は喫緊の課題です。

（６）建築物の構造体以外の耐震化

東日本大震災において劇場や体育館などの大規模空間を有する建築物の天井が脱落する被害やエレベーターの釣合いおもりの脱落被害が発生しました。地震時の人的被害を防ぐためには、これらの対策に加え、建築物の総合的な安全対策を併せて行うことが重要です。

※1 平成7年の阪神淡路大震災を契機として地震防災対策特別措置法に規定された「緊急輸送を確保するため必要な道路」。資料5参照

3. 住宅・建築物等の耐震化の目標

〈国の基本方針による目標〉

国では、令和5年住宅・土地統計調査の結果から、住宅については、令和5年時点の全国の住宅の耐震化率を90%と推計しました。これを受け、これまで掲げていた令和12年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消するという目標達成は困難であるとの見方を示しており、耐震化率目標を5年間スライドし、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目標としています。

また、住宅以外の建築物については、多数の者が利用する建築物のうち、特に要緊急安全確認大規模建築物の耐震化に重点を置き、耐震性が不十分な建築物を令和12年までにおおむね解消することを目標としています。

〈栃木市の目標〉

栃木市においても、早急に耐震化を促進し、大規模地震における被害を最小限とし、市民の安全・安心を確保することとします。

そのため、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という国の目標を踏まえ、令和12年度までに耐震化率を96%とすることを目標とします。

また、住宅以外の耐震性が不十分な建築物については、令和12年度までにおおむね解消することを目標とします。

■耐震化の目標

種 別	耐 震 化 率	
	現状（R7）	目標（R12）
住 宅	92.2%	96%
多数の者が利用する建築物	94.6%	おおむね解消
防災上重要な市有建築物	94.8%	

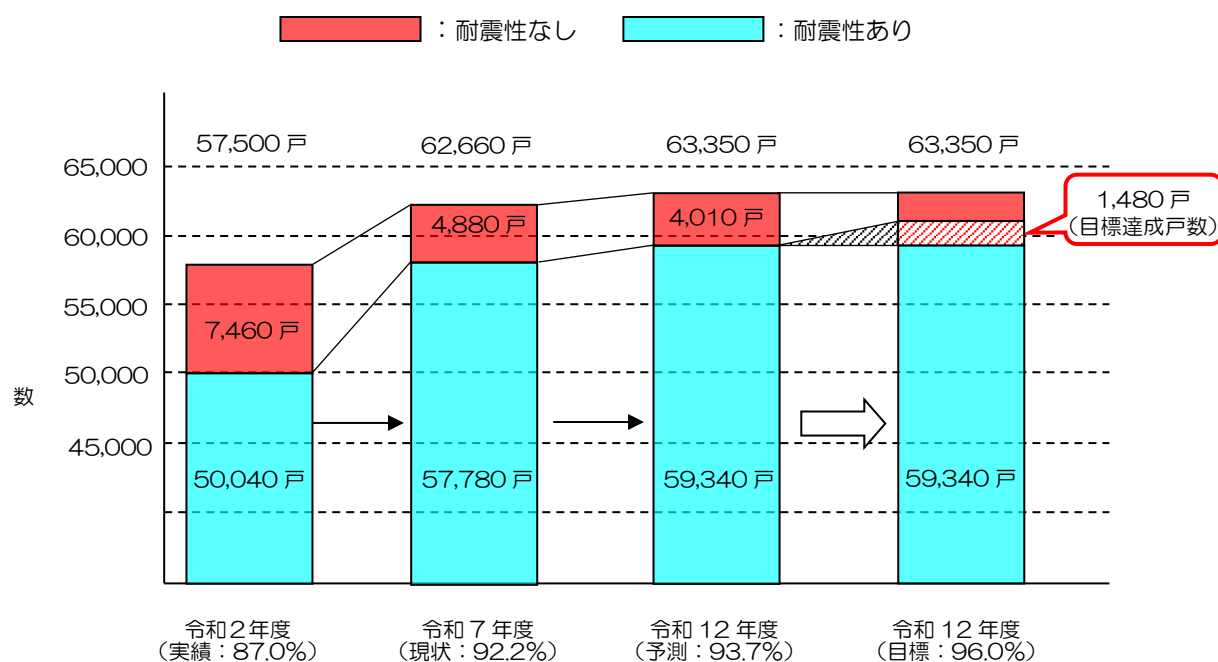
(1) 住宅

令和7年度における耐震化率は、約92.2%であり、耐震改修を必要とする住宅は、約4,880戸と推計されます。

今後の住宅の戸数は、令和12年度で約63,350戸と推計され、現在のペースで住宅の建替え及び除却等が進むと仮定すると、令和12年度における耐震性のある住宅戸数は、約59,340戸になると推計されます。

計画期間中は約1,480戸に対して耐震化を促進し、耐震化率96%を目標とします。

■住宅の耐震化の現状、予測及び目標

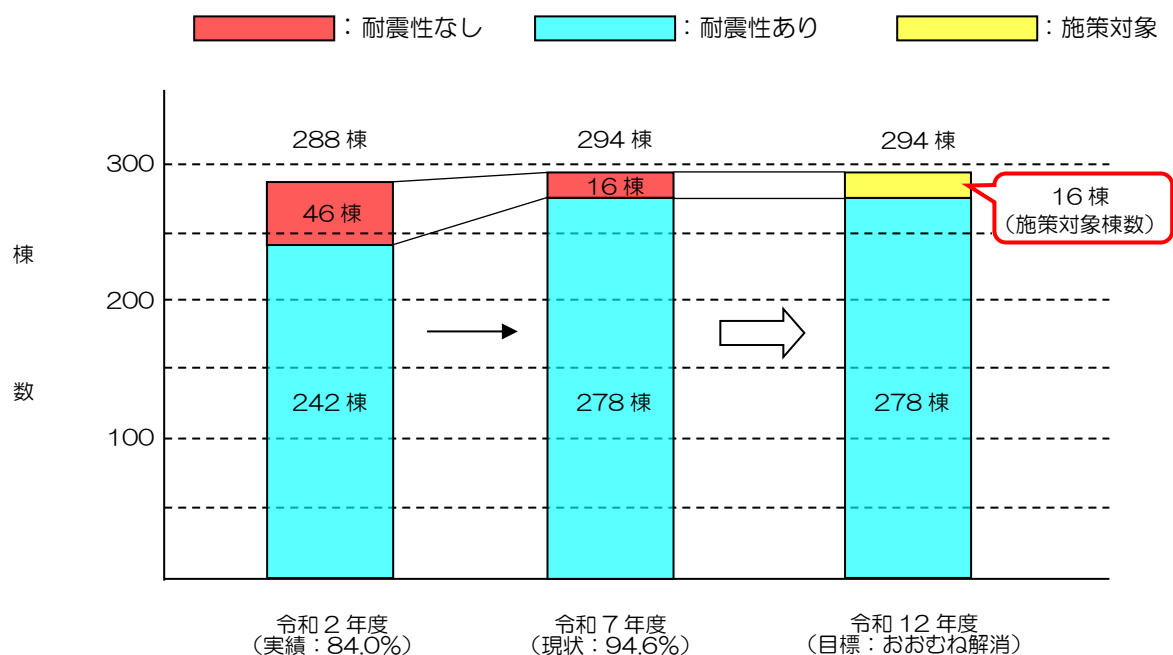


（２）多数の者が利用する建築物

令和 7 年度の耐震化の状況は、対象の 294 棟のうち、耐震性が不十分な建築物は 16 棟であり、耐震化率は約 94.8%です。

計画期間中はこれら 16 棟の耐震化を促進し、耐震性が不十分な建築物をおおむね解消させることを目標とします。

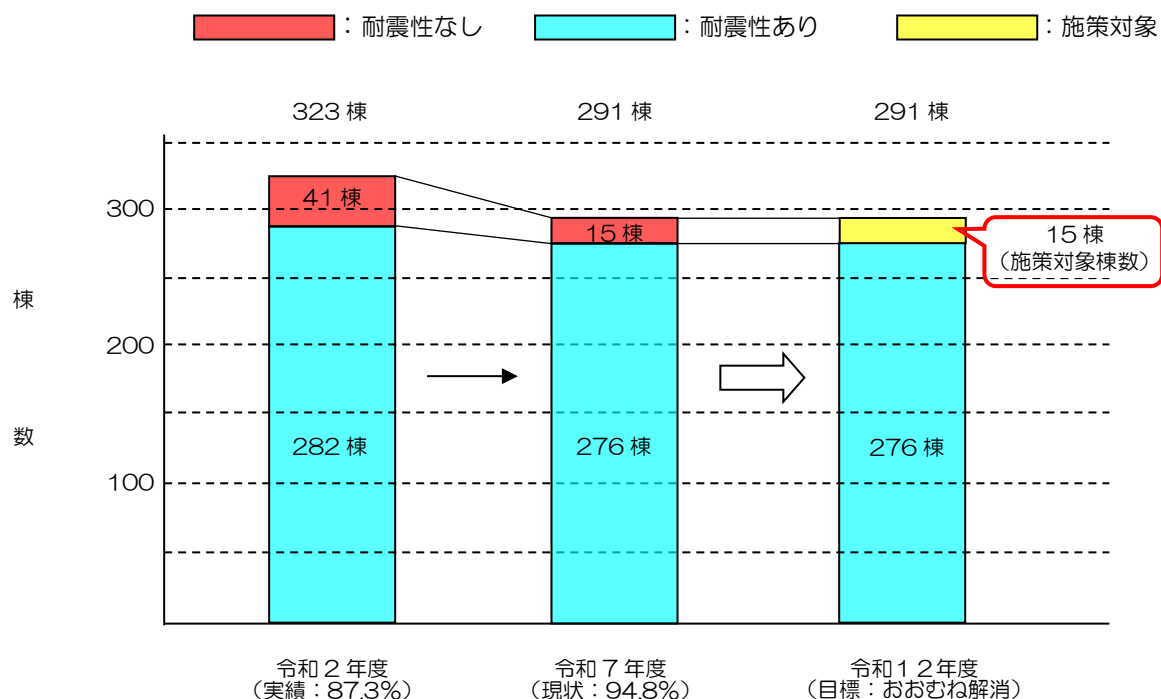
■多数の者が利用する建築物の耐震化の現状、予測及び目標



（３）防災上重要な市有建築物

令和 7 年度の耐震化の状況は、対象の 291 棟のうち、耐震性が不十分な建築物は 15 棟であり、耐震化率は約 94.8%です。公共施設のあり方ガイドラインや栃木市公共施設適正配置計画等を踏まえながら耐震化を推進し、耐震性が不十分な市有建築物をおおむね解消することを目指す。

■防災上重要な市有建築物の耐震化の現状及び目標



（４）避難路沿道建築物

大規模地震発生時において、市が指定する緊急輸送道路等に面する耐震性が不十分な建築物が倒壊した場合、その通行が妨げられ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがあります。これらの建築物については、実態把握に努め、早期の耐震化を図ることを目標とします。

（５）危険なブロック塀等

通学路沿道（各小学校から周囲 500m 程度）のブロック塀等実態把握の結果、危険なブロック塀等があることを確認しました。通学路沿道等にある危険なブロック塀等については改善に向けた普及啓発を行うとともに、除却等により早期の安全確保を図ることを目標とします。

第3章 住宅・建築物等の耐震化を促進するための施策

1. 基本的な取組

住宅については、耐震化の重要性に関する普及啓発や耐震化に要する費用の助成支援を引き続き実施します。

その他の建築物については、倒壊した場合に周辺に及ぼす影響が大きいことから、所有者等への働きかけを基本的な施策とします。また、防災上重要な市有建築物については、公共施設のあり方ガイドライン等との整合を図りながら、早急な耐震化を目指します。

2. 役割分担

住宅・建築物の耐震化の促進のためには、所有者等が、地域防災対策を自らの問題、地域として意識して取り組むことが不可欠です。本市では、国及び県と連携して、耐震化の促進に関する普及啓発、環境の整備及び負担軽減等の施策によって、所有者等の取組を支援します。

また、効果的かつ着実に耐震化を促進するため、それぞれの適切な役割分担のもと、耐震化に取り組むこととします。

〈住宅・建築物の所有者等の役割〉

住宅・建築物の地震に対する安全性を確保するとともに、その維持に努めます。特に、多数の者が利用する建築物等の所有者等は、利用者の人命を預かっていること、また、当該建築物が倒壊することによって周辺に与える影響が特に大きいことについて、自覚と責任感をもって、できるだけ早期に耐震診断及び耐震改修等の実施に努めます。

〈市の役割〉

住宅・建築物の所有者が耐震化を図れるよう、県との連携を図りながら、旧耐震基準の住宅・建築物の所有者等に直接的に働きかける住宅の耐震普及ローラー作戦や住宅の耐震無料相談会の実施など、地域の実情に配慮した効果的な施策を講じることに努めます。

3. 住宅・建築物等の耐震化の促進

(1) 住宅

①安心して相談できる環境整備

ア 相談窓口の設置

市の建築指導課を窓口として位置づけ、市民からの相談体制を整えるとともに、耐震化に係る費用や工事期間の目安が把握できる資料等の充実を図り、所有者等が知りたい情報の整備に努めます。

イ 耐震アドバイザーの派遣

耐震診断、耐震改修等に関する不安や悩みなどを解消するため、建築に関し豊富な経験、技術的な知識を有する耐震アドバイザーの派遣制度を行います。

また、耐震診断を実施したものの、耐震化に踏み切れない住宅所有者等に対しては、行政主導による耐震アドバイザーの派遣を通じて、耐震化に関する不安の解消を図る等、所有者が必要な情報を適切に得られる情報提供体制の整備に努めます。

ウ 関係団体との連携

耐震診断、耐震改修等の技術的な内容に関する相談、費用に関する相談、専門技術者の紹介に関する相談等について、「一般社団法人栃木県建築士事務所協会」、「一般社団法人栃木県建築士会」等と連携します。

エ 住宅の耐震無料相談会の実施

県と連携し、住宅の耐震化に関する無料相談会を実施します。来場者の相談内容を聞き取るとともに、簡易診断の実施や助成制度等を周知します。

また、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化を促進するため、耐震性能検証^{※1}実施を所有者等に促します。

オ 事業者向け講習会の実施

住宅の耐震化に係る事業者（設計者、施工者）に対して、地震による住宅被害の実態や耐震診断・耐震改修における技術的なポイント、さらに市内外での耐震化の取り組み等に関する情報を提供する講習会を実施します。この講習会により、市内事業者の技術力向上に寄与します。

カ 所有者向け講習会の実施

耐震改修等へ踏み出せない住宅の所有者に対して、耐震化の不安を払拭するため、所有者向け講習会を実施します。

※1 「所有者等による検証」と、これにより判断ができなかった場合に実施する、「専門家による効率的な検証」（一般診断法に準じた方法）の2段階で行う検証法。

②普及啓発

ア 住宅の所有者に対する直接的な普及啓発の実施

住宅の耐震化をより一層促進するため、栃木市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、耐震化促進事業の具体的な取り組みと支援目標を設定します。

その取り組みの一つとして、固定資産税の納税通知書に啓発用チラシを同封する等の方法により、住宅の所有者に直接的な働きかけを実施します。

イ パンフレット等の作成・配布

木造住宅の耐震診断、耐震改修等の助成制度について身近でわかりやすい資料を作成配布し、その必要性や効果を広く市民に周知します。

また、イベント等での配布の他、空き家バンク制度に登録した物件を扱う不動産業者にパンフレット等を設置してもらい、多方面からの普及啓発を行います。

ウ 出前講座の実施

地震に対して備えることの重要性を伝えるため、「地震に強い住まいづくり」をテーマに出前講座を実施し耐震化の促進を図ります。



イ：イベント出展の様子



ウ：出前講座の様子

エ 住宅の耐震普及ローラー作戦の実施

耐震アドバイザーと連携し、対象となる住宅の所有者等に対し、住宅の耐震普及ローラー作戦による直接的な働きかけを実施します。

オ ホームページ、コミュニティFM放送局等の活用

栃木市のホームページやコミュニティFM放送局等により、耐震診断、耐震改修等に関する各種支援制度の情報について広く市民に情報を発信します。



栃木市木造住宅耐震診断・耐震改修費等の支援制度

<https://www.city.tochigi.lg.jp/soshiki/44/1840.html>



栃木市ブロック塀等撤去改修工事費補助金

<https://www.city.tochigi.lg.jp/soshiki/44/18645.html>

③各種支援の実施

ア 耐震診断、耐震改修等に対する支援

旧耐震基準で建築された民間木造住宅について、国及び県と連携し、耐震診断士の無料派遣制度及び耐震改修等の費用の一部について助成を行います。

イ 所有者の費用負担軽減

所有者が安心して耐震化に踏み切れるように、耐震化に係る費用負担を軽減する取組の検討を行います。

④その他の施策

ア リフォームに併せた耐震化の取り組み

リフォームやバリアフリー改修を行う際は、耐震改修を実施する好機であるため、栃木市空き家バンクリフォーム補助制度や介護保険制度の住宅改修等との連携を強化し、リフォームに併せた耐震改修の有効性の周知を図ります。

個人住宅向け支援制度について（栃木市）※1

http://www.pref.tochigi.lg.jp/h111/town/jyuutaku/jyuutaku/05_sien03tochigi.html



イ 各種認定制度の活用

平成 25 年の耐震改修促進法の改正により、新たに設けられた、耐震性に係る表示制度等を周知し、活用を図ります。



ウ 税制優遇等

一定の耐震改修工事を実施した所有者等が、所得税等の特別控除「住宅に係る耐震改修促進税制」の手続きを円滑に実施できるよう情報提供を行います。

また、所有者等に対して耐震化に関する融資制度の情報提供を行います。

※1 各支援制度で対象者や補助要件が異なることがあります。

（２）多数の者が利用する建築物

多数の者が利用する建築物の耐震化を促進するため、耐震化の必要性に関する普及啓発を行い、所有者等に対する耐震診断等の実施を呼びかけながら、必要に応じて、耐震改修等に関する指導及び助言を行います。

（３）防災上重要な市有建築物

防災上重要な市有建築物の耐震化に積極的に取り組むとともに、特に防災活動拠点施設や避難者収容施設となる施設は、利用者の安全確保に加え、災害時における重要な機能も有していることから、公共施設のあり方ガイドラインや栃木市公共施設適正配置計画等を踏まえ、耐震性が不十分な建築物の早期の耐震化完了を目指します。

（４）避難路沿道建築物

地震発生時に閉塞を防ぐべき路線として以下のとおり既に指定しています。

■耐震改修促進法（第6条第3項第2号）の規定に基づく、地震発生時に閉塞を防ぐべき路線として指定する道路

種別	説明
第1次緊急輸送道路	・県庁所在地、地方中心都市を連絡する道路 ・県内を縦貫し、隣接県に連絡する広域幹線道路
第2次緊急輸送道路	・第1次緊急輸送道路と市町役場、地方合同庁舎等の主要な施設を連絡する道路

耐震化を促進するため、沿道建築物の所有者等に対し耐震化の必要性を周知します。

さらに、一定高さ以上の既存耐震不適格建築物の実態把握を行いながら、耐震診断を義務付ける路線（耐震改修促進法第6条第3項第1号）について、指定の必要性を検討していきます。

（５）危険なブロック塀等

栃木市ブロック塀等撤去改修工事費補助金交付要綱に位置付けられた通学路を含む避難路^{※1}沿道にある、危険なブロック造等に対して、国及び県と連携し、改善に向けた普及啓発に努め、また除却に要する費用の一部について助成を行います。

※1 栃木市建築物耐震改修促進計画に定めるブロック塀等安全確保に関する事業の対象となる道路で、市内の建築基準法第42条に規定する道路及び通学路とする。

4. 地震時の被害を軽減するための安全対策

建築物の安全を確保するための施策を総合的に実施します。

・天井脱落対策

東日本大震災において、劇場や体育館などの大規模空間を有する建築物の天井が脱落する被害が発生したため、大規模な天井※¹の脱落対策に係る新たな基準が定められたことから、県と連携して、新しい基準や脱落の危険性を所有者等に対し周知するとともに、必要に応じて改善の指導を行います。

・エレベーター等の安全対策

東日本大震災において、エレベーターの釣合いおもりの脱落や、エスカレーターが脱落する被害が発生したことから、エレベーター及びエスカレーターの脱落防止対策に関する基準が改正されました。

また、近年、地震発生時にエレベーターが緊急停止し、人が閉じ込められる被害が発生しています。

このため、県と連携して、新しい基準や脱落等の危険性を所有者等に対し周知するとともに、必要に応じて改善の指導を行います。

・外壁、窓ガラス等の落下防止対策

外壁や窓ガラス、家具等の非構造部材は、建築物本体の耐震性に関わらず、大規模地震による落下等の被害が発生する恐れがあります。

このため、外壁や窓ガラスの落下等の危険性を周知するとともに、必要に応じて改善の指導を行います。

・住宅、建築物の点検

耐震改修の実施や、新耐震基準で建てられた住宅・建築物であっても、老朽化等により、地震時に被害を受ける可能性があります。

所有者等は、住宅・建築物を建築基準法に適合した状態に維持するように努めなければならないことから、定期的に点検を行うことの必要性について周知します。

・住まいの減災化の普及・促進

地震時に命を守る方策として耐震シェルター※²の設置や部分的な耐震改修等により、住宅の脆性的な破壊を抑制する減災化の普及・促進を図ります。

※1 6メートル超の高さにある、面積200平方メートル超、1平方メートル当たりの質量が2キログラム超の吊り天井で、人が日常的に利用する場所に設置されている天井

※2 耐震補強の代替措置として、住宅の一部屋（寝室、介護居室）に頑丈な箱を設置することにより、無防備な就寝中に地震に襲われ住宅が倒壊しても最低限、命だけは守り一時的に安全を確保するもの。

第4章 計画の推進に向けて

1. 計画のフォローアップ

本計画に掲げる目標を達成するためには、耐震化の進捗状況を把握し、課題に的確に対応する必要があります。

このため、耐震化の進捗状況や施策の実施状況について、一定期間ごとに検証し、必要に応じて見直すなど、フォローアップを行います。

また、栃木県建築物耐震改修促進連絡協議会※¹での情報共有や議論を活用し、県及び県内市町と適切な連携を図ります。

2. 法に基づく指導・助言等

平成25年の耐震改修促進法の改正により、耐震基準に適合していない全ての住宅・建築物に対して、耐震化の努力義務が課せられました。

市は、住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修の適切な実施について、必要があると認めるときは、所有者等に対し指導及び助言を行います。

特に、耐震診断の結果、耐震性が不足していると判定されたものの、耐震改修が行われていない建築物については、耐震改修の実施状況について定期的な把握に努めるとともに、所有者等に対し、早期の耐震化を促します。

3. その他関連施策の推進について

住宅・建築物の耐震化や災害時の防災拠点及び避難場所となる公共施設等の耐震化については、今後の施設のあり方の検討等も踏まえ、積極的に取り組むことが必要不可欠となります。

このため、市は県から栃木県建築物耐震改修促進計画連絡協議会等を通じて、必要な情報提供や助言等を得ながら、住宅・建築物の耐震化の現状等を踏まえて、耐震改修促進計画の見直しに努めることとします。

※1 栃木県及び県内市町の意見を調整するための組織

資料編

資料1	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 . . .	19
資料2	栃木県建築物耐震改修促進計画（四期計画）の概要	30
資料3	耐震改修促進法における規制対象一覧	31
資料4	耐震改修に関する所有者アンケート結果	32
資料5	緊急輸送道路ネットワーク計画図	33

資料1 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

(平成18年1月25日 国土交通省告示第184号)

改正 平成25年10月29日 同第1055号

改正 平成28年 3月25日 同第 529号

改正 平成30年12月21日 同第1381号

改正 令和 3年12月21日 同第1537号

改正 令和 6年 7月10日 同第1012号

改正 令和 7年 7月17日 同第 535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、堀に被害が発生した。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。

□ 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、悪質なり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、「どの事業者に頼めばよいか」、「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、NPO 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、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。

二 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。

□ 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。

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

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。

二 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。

（平二五国交告一〇五五・平二八国交告五二九・平三〇国交告一三八一・令三国交告一五三七・一部改正）

附 則

- 1 この告示は、建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律（平成十七年法律第二十号）の施行の日（平成十八年一月二十六日）から施行する。
- 2 平成七年建設省告示第二千八十九号は、廃止する。
- 3 この告示の施行前に平成七年建設省告示第二千八十九号第一ただし書の規定により、国土交通大臣が同告示第一の指針の一部又は全部と同等以上の効力を有すると認めた方法については、この告示の別添第一ただし書の規定により、国土交通大臣が同告示第一の指針の一部又は全部と同等以上の効力を有すると認めた方法とみなす。

附 則（平成二五年一〇月二九日国土交通省告示第一〇五五号）

この告示は、建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律の施行の日（平成二十五年十一月二十五日）から施行する。

附 則（平成二八年三月二五日国土交通省告示第五二九号）

この告示は、公布の日から施行する。

附 則 （平成三〇年一二月二一日国土交通省告示第一三八一号）

この告示は、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令の施行の日（平成三十一年一月一日）から施行する。

附 則 （令和三年一二月二一日国土交通省告示第一五三七号）

この告示は、公布の日から施行する。

附 則 （令和六年七月一〇日国土交通省告示第一〇一二号）

この告示は、脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律の施行の日（令和七年四月一日）から施行する。

附 則 （令和七年七月一七日国土交通省告示第五三五号）

この告示は、公布の日から施行する。

作成中

資料3 耐震改修促進法における規制対象一覧

用途		特定既存耐震不適格建築物 (法第 14 条)	指示対象特定既存耐震不適格建築物（法第 15 条第 2 項）	耐震診断義務付け対象建築物 (法附則第 3 条、法第 7 条等)
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 m ² 以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数 2 以上かつ 1,500 m ² 以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数 2 以上かつ 3,000 m ² 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 m ² 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 m ² 以上	階数 1 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 1 以上かつ 5,000 m ² 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 m ² 以上		
病院、診療所				
劇場、観覧場、映画館、演芸場			階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
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				
ホテル、旅館			階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
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 m ² 以上	階数 2 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 2 以上かつ 5,000 m ² 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 m ² 以上	階数 2 以上かつ 750 m ² 以上	階数 2 以上かつ 1,500 m ² 以上
博物館、美術館、図書館		階数 3 以上かつ 1,000 m ² 以上		
遊技場				
公衆浴場			階数 3 以上かつ 2,000 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
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いの用 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 m ² 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m ² 以上
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 m ² 以上	階数 1 以上かつ 5,000 m ² 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）
避難路沿道建築物		耐震改修等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	耐震改修等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				耐震改修等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

資料4 耐震化に関する所有者アンケート結果

住宅の耐震普及ローラー作戦及び耐震診断士派遣において実施した、耐震改修に関する所有者アンケート（栃木県）の結果は以下のとおりです。

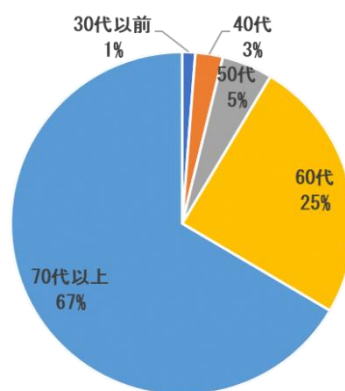
対象期間 令和5年～令和6年

1 住宅の耐震普及ローラー作戦 総回答数：759人

2 耐震診断士派遣 総回答数：595人

① ローラー作戦 年齢層

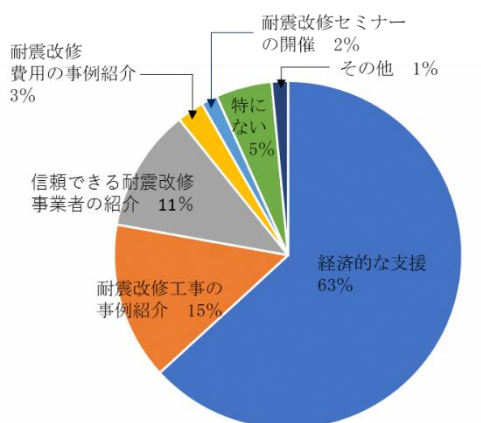
	人数
30代以前	8
40代	19
50代	38
60代	190
70代以上	505



②-1 耐震診断士派遣

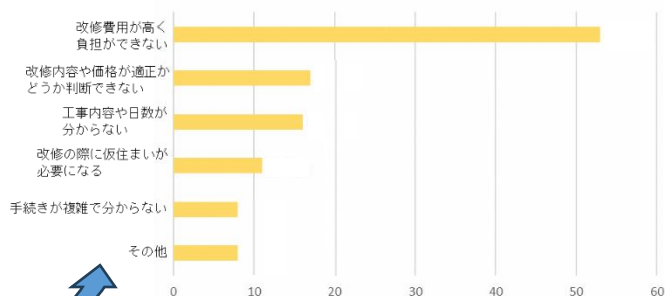
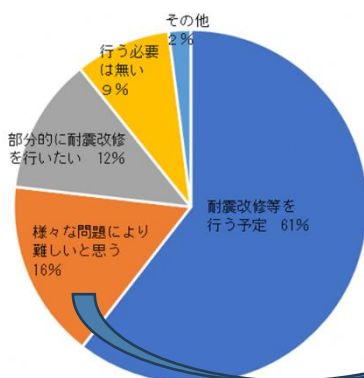
行政に行ってほしいこと

	人数
経済的な支援	375
耐震改修工事の事例紹介	89
信頼できる耐震改修事業者の紹介	65
耐震改修費用の事例紹介	18
耐震改修セミナーの開催	12
特になし	30
その他	6

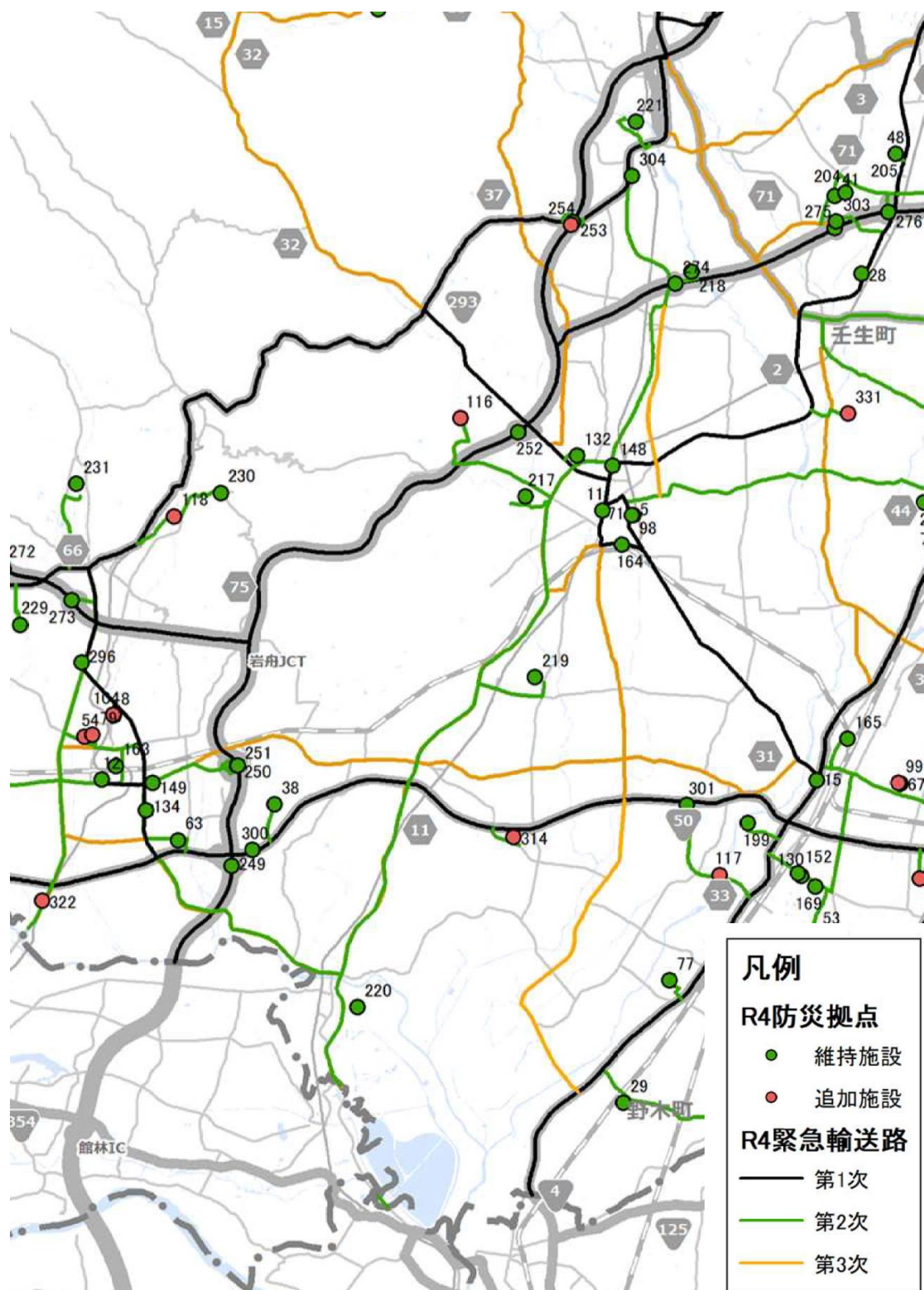


②-2 耐震診断士派遣

耐震性が無い場合、耐震改修を行いますか。



耐震改修促進法第6条第3項第2号に基づく路線として指定する第1次緊急輸送道路及び第2次緊急輸送道路は次のとおりです。



※1「令和4年度栃木県緊急輸送道路ネットワーク計画図」より一部抜粋

市に指定されている緊急輸送道路※1

第1次緊急輸送道路

道路種別	路線名	指定区間
高速自動車国道	東北自動車道	佐野市高山町～那須町豊原乙
	北関東自動車道	足利市鹿島町～真岡市水戸部
国道 (国管理)	国道 50 号	足利市南大町～小山市犬塚
国道 (県管理)	国道 293 号	鹿沼市磯町～足利市通 1 交差点
主要地方道	宇都宮栃木線	壬生町淀橋南交差点～栃木市平柳町東口交差点 栃木市日の出町交差点～栃木市万町交番前交差点
	宇都宮亀和田栃木線	栃木市新栃木駅入口交差点～栃木市万町交番前交差点 栃木市大町交差点～栃木市新栃木駅入口交差点
	栃木藤岡線	栃木市万町交番前交差点～栃木市室町交差点
	栃木小山線	栃木市河合町～小山市城山町2丁目
	栃木粕尾線	栃木市尻内橋東交差点～栃木市新栃木駅入口交差点
	栃木二宮線	栃木市日の出町交差点～栃木市日の出町
一般県道	南小林立栃木線	栃木市室町交差点～栃木市河合町
	栃木環状線	栃木市平柳町東口交差点～栃木市大町交差点
市道	1030 号線、1035 号線	栃木市日ノ出町～栃木市城内町 2 丁目
	11181 号線	栃木市神田町～栃木市神田町

第2次緊急輸送道路

道路種別	路線名	指定区間
主要地方道	宇都宮亀和田栃木線	栃木市西方町元～栃木市大町交差点
	佐野古河線	佐野市高萩交差点～栃木市新開橋北交差点 栃木市高間交差点～栃木市藤岡町藤岡 栃木市藤岡町下宮～栃木市藤岡町下宮
	栃木藤岡線	栃木市川連交差点～栃木市高間交差点
	栃木栗野線	栃木市箱森町～栃木市大町交差点
	栃木二宮線	栃木市日ノ出町～下野市小金井北交差点
	藤岡乙女線	栃木市藤岡大橋北交差点～栃木市新開橋北交差点
	栃木佐野線	栃木市箱森町～栃木市皆川城内町
一般県道	金崎停車場線	栃木市小倉橋西交差点～栃木市西方町金崎
	和泉間々田線	栃木市鯉ヶ島交差点～栃木市大平町伯仲
	蛭沼川連線	栃木市大平町西野田～栃木市大平町真弓
	中藤岡線	栃木市大田和西交差点～栃木市岩舟町下津原
	栃木環状線	栃木市箱森町～栃木市箱森町交差点 栃木市箱森町交差点～栃木市大平町川連交差点
	小山大平線	栃木市大平総合支所入口交差点～栃木市大平町西野田

※1 「栃木県地域防災計画」より一部抜粋

道路種別	路線名	指定区間
市道	1002 号線、52011 号線	栃木市小倉橋西交差点～栃木市西方町金崎
	1010 号線、42059 号線	栃木市都賀町家中～栃木市都賀町家中
	13449 号線、13379 号線	栃木市箱森町～栃木市箱森町
	1030 号線	栃木市城内町 1 丁目～栃木市城内町 1 丁目
	1032 号線、14310 号線	栃木市箱森町～栃木市岩出町
	2053 号線	栃木市皆川城内町～栃木市宮町
	1005 号線	栃木市西方総合支所西交差点～栃木市西方町本城
	31071 号線	栃木市藤岡町大田和～栃木市藤岡町大田和
	52200 号線	栃木市西方町元～栃木市西方町元
	53111 号線	栃木市西方町元～栃木市西方町元



栃木市マスコットキャラクター

とち介

栃木市建築物耐震改修促進計画（四期計画）

発 行 令和8年3月

問合せ先 栃木市都市建設部建築指導課

（相談窓口） ☎328-8686

栃木市万町9番25号

TEL 0282（21）2441

FAX 0282（21）2686