

# マンションの耐震診断・耐震改修について

木村誠司マンション管理士事務所  
平成27年9月21日

## 1 基本事項と前提条件

### (1) 構造種別

- ・建築物の構造種別は主に木造、鉄骨造（S造）、鉄筋コンクリート造（RC造）、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）等がありますが、ここでは一般的なマンションで用いられている鉄筋コンクリート造（以下「RC造」）について整理します。

### (2) 構造形式

- ・建築物の構造形式にはラーメン構造、壁構造、膜構造、吊り構造等があります。

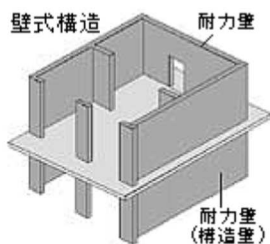
#### ○「ラーメン構造」

- ・「テーブル構造」（棒で支える構造）のこと。柱、梁及び床版（床スラブ）で構成される構造。ラーメン（rahmen）とはドイツ語で「骨組み、枠組み」の意味。

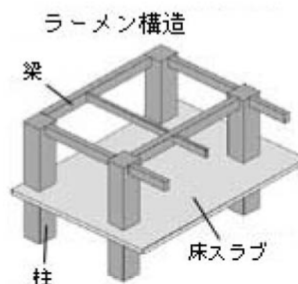
#### ○「壁構造」

- ・「段ボール構造」（面で支える構造）のこと。壁に開口部を造り、残りの壁等（壁、壁梁、床版）で構造体を構成する。

#### ■壁式構造とラーメン構造



平面的な壁面と床版で構造を支え、柱がない。RC造の5階建て以下の中低層に多い。



柱と梁で構造を支える。RC造やSRC造の低層から高層まで広く用いられる。

- ・一般的にマンションは各戸が壁で区切られており、壁構造で造られた場合、縦方向の壁の位置も同様の場所に配置されるため、耐震性は比較的強くなっています。
- ・ここでは一般的なマンションで用いられているラーメン構造を前提に整理します。

## 2 耐震診断

### (1) 耐震診断とは

- ・「耐震診断」：図面や現地での調査に基づき、建物の保有する「耐震性能」を数値（構造耐震指標  $I_s$ ）で評価するものです。
- ・「耐震性能」：地震のエネルギーを吸収できる能力のことで、建物の強さ（地震力に耐える「頑丈さ」）、建物の粘り、建物状況（平面形状、立面・断面形状、バランス）、経年状況等を考慮して決定されます。
- ・この耐震性能を判断する基準は、平成18年1月26日国土交通省告示第184号別添第一「建築物の耐震診断の指針」に定められています。

#### ○告示184号別添第一「建築物の耐震診断の指針」による基準 要約

- ・鉄筋コンクリート造等にあつては、基準第二号、第三号にそれぞれ適合する場合に、当該建築物は地震に対して安全な構造であると判断できるものとする。（基準第一号は木造）
- ・第二号：下表（別表第六）により評価した結果、（三）に該当すると判断されること。

構造耐震指標及び保有水平耐力に係る指標		構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性
(一)	$I_s < 0.3$ 又は $q < 0.5$	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。
(二)	(一)及び(三)以外	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ある。
(三)	$I_s \geq 0.6$ かつ $q \geq 1.0$	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低い。

$I_s$  : 各階の構造耐震指標                       $q$  : 各階の保有水平耐力に係る指標

- ・第三号：建築物の敷地に関する基準
  - イ 擁壁（高さ2m超）に構造耐力上支障となる損傷、変形等が生じていないこと
  - ロ がけ崩れのおそれのある敷地は、安全上適切な措置が講じられていること
  - ハ 液状化するおそれのある敷地は、適当な地盤改良等が行われていること

- ・また、平成26年11月7日国住指第2847号において、この指針（基準第二号）と同等以上の効力を有すると認める方法として、一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」を認定しています。
- ・一般的には日本防災協会の基準が広く用いられているため、ここでは以後、その基準に基づき整理をします。

### (2) 耐震診断のための調査<sup>※1</sup>

#### 【予備調査】

- ・診断の対象となる建築物の概要を把握する調査です。
- ・調査項目は、次のものなどです。
  - ①建築物の概要（用途、竣工年、階数、高さ、構造種別、構造形式、基礎形式、面積、階高、地盤、地形等）
  - ②関係図面（平面図、立面図、断面図、構造図、構造計算書、仕様書、地盤調査報告書等）

#### 【現地調査】

- ・現況の把握、設計図書等との整合性の確認を行います。

- ・具体的には、建物の使用状況、劣化状況（躯体のひび割れ状況含む）、材料、コンクリート強度・中性化深さ等の調査を行います。

※1 耐震診断のための調査は、上記の分類のほか、予備調査、1次調査、2次調査及び精密調査、という分類もあります。

予備調査・・・建築物の概要、関係図書（設計図書等）の有無等による本診断適用可否の調査

1次調査・・・主に1次診断法に必要となる材料強度、断面寸法、建物の形状・変形等の調査

2次調査・・・1次調査に加え、2次・3次診断法で必要となる情報の調査。現地調査もより詳細に行う。

精密調査・・・2次調査に加え、コンクリートコア抜きやシュミットハンマーによる強度試験等、鉄筋の強度試験等による調査

### (3) 診断レベル

#### 【第1次診断法】

- ・比較的耐震壁が多く配された建築物の耐震性能を簡略的に評価することを目的とした診断法です。（簡便な手法であり、壁の多い中低層のRC造及びSRC造の建築物以外では使えません。）

- ・対象建物の柱・壁の断面積から構造耐震指標を評価します。

#### 【第2次診断法】

- ・梁よりも、柱、壁などの鉛直部材の破壊が先行する建築物の耐震性能を簡略的に評価することを目的とした診断法です。

- ・対象建物の柱・壁の断面積に加え、鉄筋の影響も考慮し、構造耐震指標を評価します。

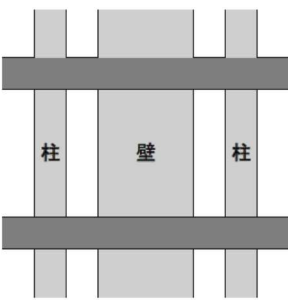
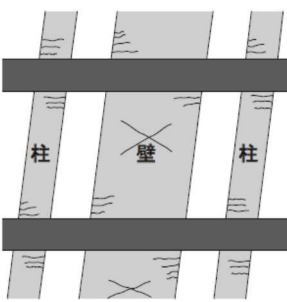
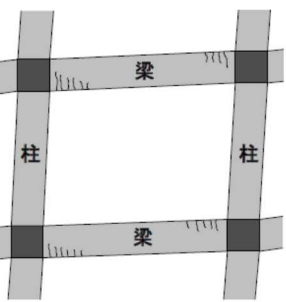
- ・一般的な建物の構造特性に適した、最も適用性の高い診断法です。

#### 【第3次診断法】

- ・柱、壁よりも、梁の破壊や壁の回転による建物の崩壊が想定される建築物の耐震性能を簡略的に評価することを目的とした診断法です。

- ・計算量が多く、解析においてモデル化の良否<sup>\*2</sup>の影響を大きく受けるため、高度な知識と慎重な判断を要する診断法です。

#### ■各診断法のイメージと適した構造特性

診断次数	第1次診断法	第2次診断法	第3次診断法
適した構造特性			
	壁の多い建築物に適する	主に柱・壁の破壊で耐震性が決まる建築物	主に梁の破壊や壁の回転で耐震性が決まる建築物
計算の難易度	易しい	難しい	非常に難しい

※2 いずれの診断法も、構造耐震指標  $I_s$  を算定して判定を行います。次数が高いほど高度で難しい計算となります。

構造計算は建築物の柱、梁等をモデルに置き換え計算を行います。このため、診断を行う専門家の工学的な判断が、診断結果に影響することとなります。

#### (4) 構造耐震指標等の評価

- ・建物の保有する耐震性能は、「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準同解説」（日本建築防災協会）では、二つの指標（構造耐震指標  $I_S$  及び非構造部材耐震指標  $I_N$ ）で耐震診断を行うとされていますが、「マンション耐震化マニュアル」では構造耐震指標  $I_S$  のみで行う記述がされています。（このレポートでも以下、 $I_S$  のみで説明します。）

なお、「非構造部材」とは、柱や梁、壁、床等といった構造体ではなく、外壁（外装材）、窓ガラス、天井材、照明器具、看板等を指します。

- ・同基準では、建物の保有する耐震性能は、構造耐震指標  $I_S$  を算出し、構造耐震判定指標  $I_{SO}$  と比較することにより評価する、としています。

$I_S$ ：構造耐震指標（耐震診断を行った建物の耐震性能を表す指標）

$I_{SO}$ ：構造耐震判定指標（現行の建築基準法等により設計される建物とほぼ同程度の耐震性能を表す指標）

- ・耐震性の判定としては、 $I_S$  が  $I_{SO}$  値以上であれば、「安全（想定する地震動に対して所要の耐振性を確保している）」とし、そうでなければ耐震性に「疑問あり」との判定となります。

$I_S \geq I_{SO}$ ：「安全（想定する地震動に対して所要の耐振性を確保している）」

$I_S < I_{SO}$ ：「耐震性に疑問あり」

#### 【構造耐震指標 $I_S$ 】

- ・構造耐震指標  $I_S$  は、次のように算定されます。

$$I_S = E_0 \times S_D \times T$$

$E_0$ （保有性能基本指標）：建物の強さと粘りの指標

$S_D$ （形状指標）：建物の形状、バランスの良さの指標

$T$ （経年指標）：建物の経年劣化の指標

- ・算定される形状指標  $S_D$  および経年指標  $T$  の値は1.0を最大値とし、建物の形状や経年劣化の度合いが耐震性能に与える影響が大きい場合は、それぞれ1.0未満となり構造耐震指標  $I_S$  が低減することとなります。

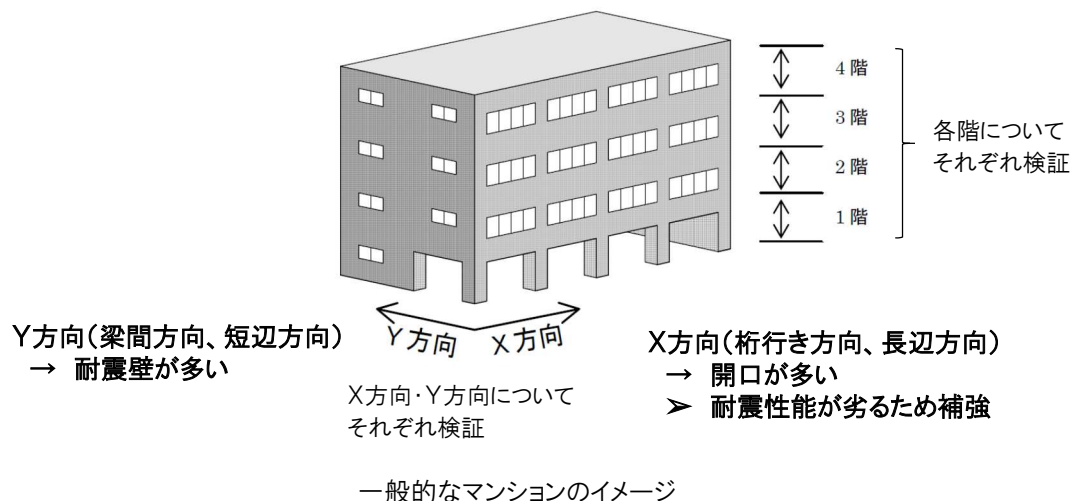
#### 【構造耐震判定指標 $I_{SO}$ 】

- ・現行の建築基準法等により設計される建物とほぼ同程度の耐震性能を表す指標であり、一般的には第1次診断法の場合は0.8、第2次診断法及び第3次診断法の場合は0.6となります。ただし、地域や地盤の状況により補正されます。
- ・このほか、第2次診断法・第3次診断法では、建物の耐震安全性を確保するために、 $I_S$  指標による判定に加えて、最低限必要な建物の頑丈さを満たしているか否かの判定を行うこととしています。その指標（累積強度指標）は  $C_{TV} \times S_D$  という算式で示され、一般的には、0.3以上であることが必要です。ただし、この指標も地域や地盤の状況により補正されます。

#### ■構造耐震指標等と耐震性能の判定との関係（RC造の場合）

	第1次診断	第2次・第3次診断	判定
構造耐震指標 $I_S$	0.8以上	<u>0.6以上</u>	<u>「安全」(想定する地震動に対して所要の耐震性を確保している)</u>
	0.8未満	0.6未満	「疑問あり」
累積強度指標 $C_{TV} \times S_D$	—	<u>0.3以上</u>	<u>「安全」(想定する地震動に対して所要の耐震性を確保している)</u>
	—	0.3未満	「疑問あり」

- これらの構造耐震指標の評価は、方向（水平面のX方向、Y方向）・階別に算定されます。全方向・全階で判定指標を満足している場合に安全（想定する地震動に対して所要の耐震性を確保している）と判断し、そうでない場合は耐震化が必要となります。



- マンションでは住戸間の壁（戸境壁）は耐震壁付きラーメン構造として設計されている場合が多いので、梁間方向（短辺方向、ここではY方向）は  $I_s$  値が  $I_{s0}$  値以上で耐震性能が十分ある場合が多いですが、桁行き方向（長辺方向、ここではX方向）は開口が多くラーメン構造（純ラーメン構造）として設計されていて昭和56年5月（旧耐震）以前の設計ではねばりが少なく耐震性能が劣るものが多く存在します。したがって、マンションの耐震改修工事は桁行き方向（長辺方向）のみ行う場合が多いです。

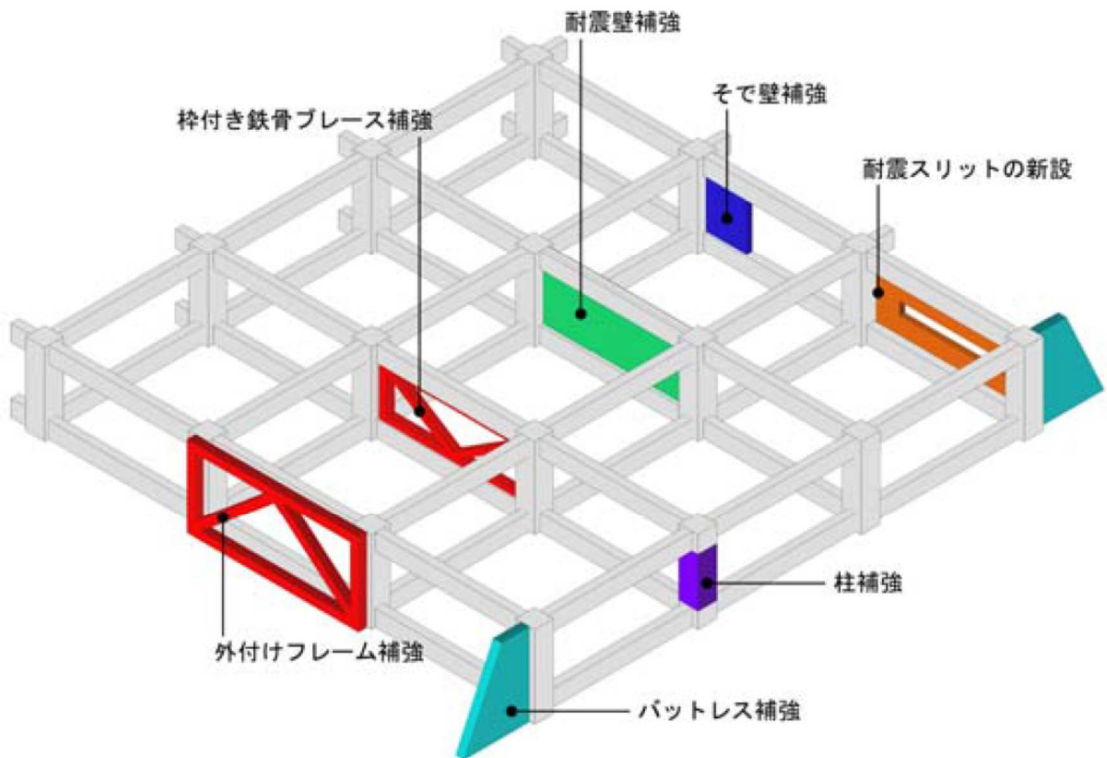
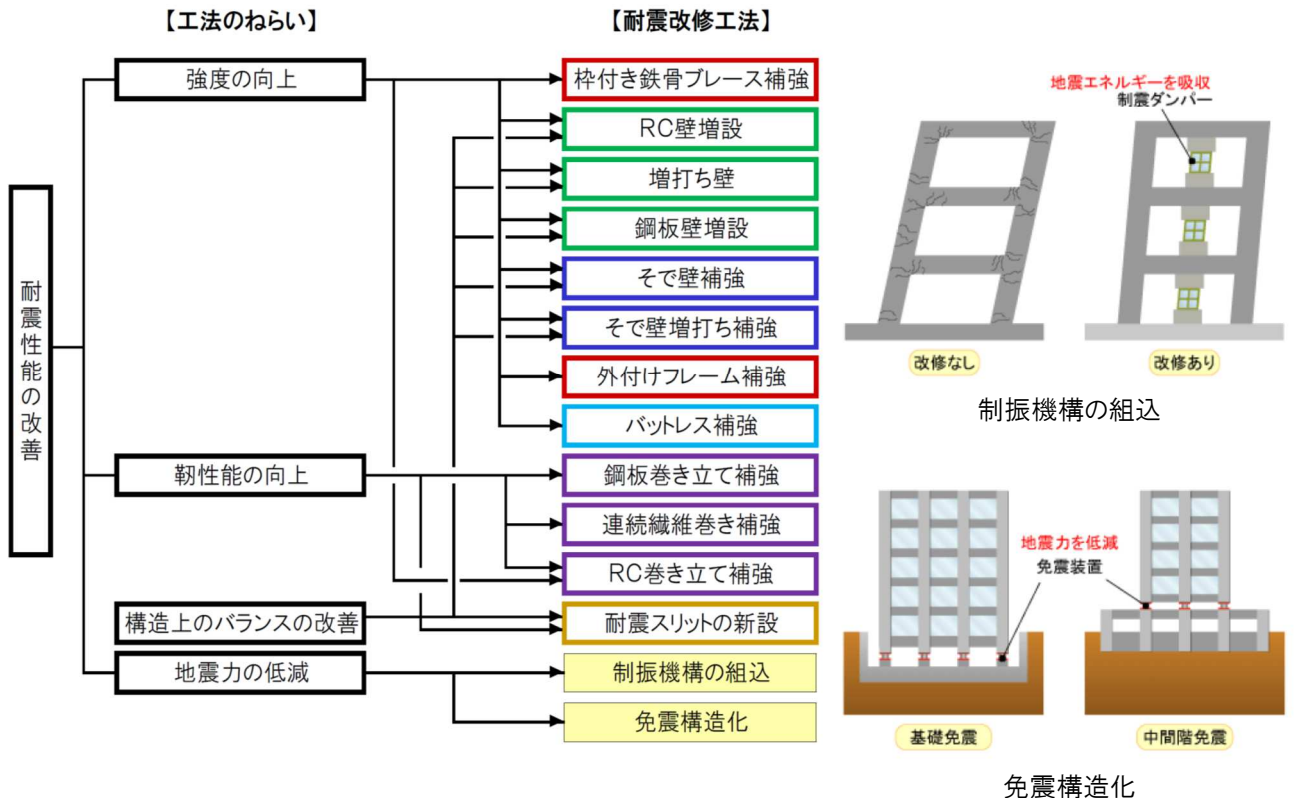
### 3 耐震改修

#### (1) 耐震改修工法

・耐震改修の工法は下図のように分類されます。

※ それぞれの耐震改修工法の詳細については、「マンション耐震化マニュアル」をご覧ください。

#### ■耐震改修工法の分類





## 4 耐震改修促進法の改正

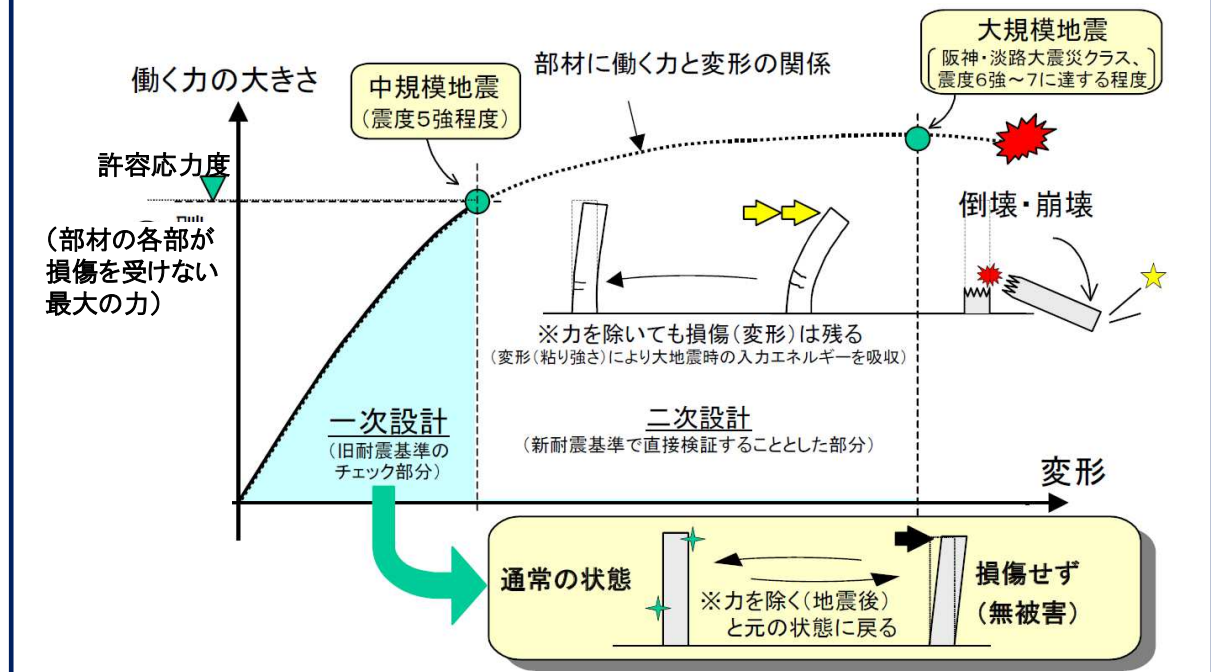
- ・建築物の地震に対する安全性の向上を一層促進するため、建築物の耐震改修の促進に関する法律（「耐震改修促進法」）が改正されました。（平成25年11月25日施行）

### ○「耐震改修促進法」

- ・平成7年に起きた阪神・淡路大震災において、いわゆる「新耐震基準」（昭和56年基準）以前の建築物や施工不良建築物の多くが倒壊・崩壊したことを受けて制定された法律。（平成7年（1995）12月25日施行）

### ○「新耐震基準」

- ・昭和56年（1981）6月に改正された建築基準法施行令により導入された、建築物の構造基準。
- ・数十年に1度程度発生する中地震（震度5強程度）に対してほとんど損傷しないこと、数百年に1度程度発生する大地震（震度6強～7以上）に対して倒壊・崩壊しないことを検証する。



### (1) 改正耐震改修促進法の概要

- ・改正された耐震改修促進法では主に次の事項が定められています。これらの改正にはマンションに関連する事項も含まれています（特にアンダーライン部分）ので、それぞれについて概要を記載します。

- ①国による基本方針の作成
- ②都道府県・市町村による耐震改修促進計画の作成
- ③建築物の耐震化の促進のための規制措置
  - ・耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表
  - ・全ての建築物の耐震化の促進
- ④建築物の耐震化の円滑な促進のための措置
  - ・耐震改修計画の認定基準の緩和及び容積率・建ぺい率の特例
  - ・耐震性に係る表示制度の創設
  - ・区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定制度の創設

## (2) 耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表

- ・ 今回の法改正では、建築物の耐震化を促進するために、規制強化の措置が取られました。具体的には次に示す建築物（既存耐震不適格建築物であるものに限る）について、一定の期限まで耐震診断の実施、所管行政庁への報告及びその結果の公表が義務付けられました。

### 【要緊急安全確認大規模建築物】（下記条件(別紙)を複合用途として含むマンションは対象）

- ・ 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
- ・ 一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場、処分場のうち大規模なもの

### 【要安全確認計画記載建築物】（耐震改修促進計画に位置付け：マンションも対象）

- ・ 都道府県又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
- ・ 都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物

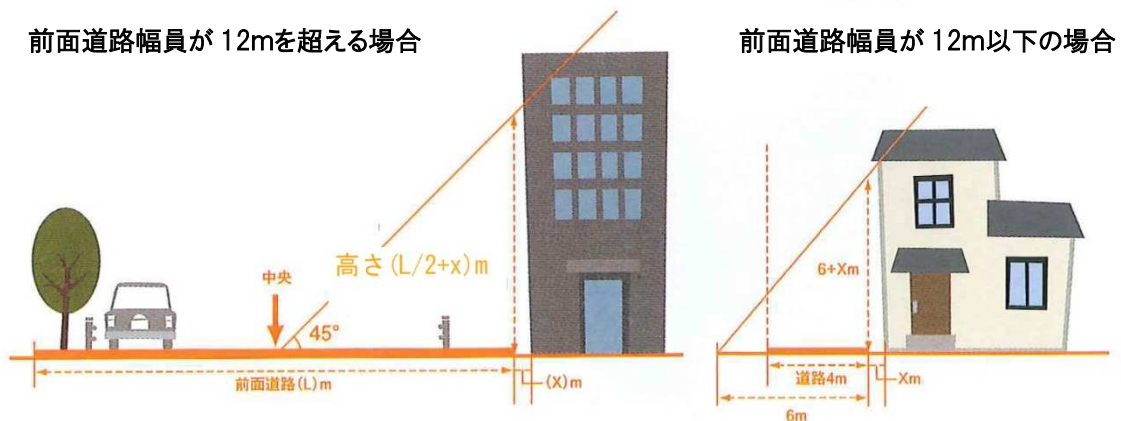
- ・ 上記のうち、二つ目の「要安全確認計画記載建築物」は行政庁が策定した「耐震改修促進計画」において指定された「緊急輸送道路等」の沿道に立っているもので、一定の要件に当てはまるもの（「通行障害既存耐震不適格建築物」）が対象となります。

#### ○ 「通行障害既存不適格建築物」

- ・ 「通行障害建築物」であって「既存耐震不適格建築物」であるもの。

#### ○ 「通行障害建築物」

- ・ 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（下図）。



#### ○ 「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令の規定（「耐震関係規定」）に関して既存不適格である建築物。

- ・ 都道府県又は市町村が指定する緊急輸送道路等ですが、例えば神奈川県の場合には、国道1号及び国道16号等をしていしています。また、他の行政庁の計画もそれぞれのホームページで閲覧できますので、ご確認ください。

（参考1 神奈川県及び政令市の耐震改修促進計画）

- ・ また、耐震診断の結果の所管行政庁への報告期限ですが、これも耐震改修促進計画に定められています。この期限は、各行政庁の計画で異なっていますので注意が必要です。（参考1）



### (3) 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定制度の創設（法第25条～27条関係）

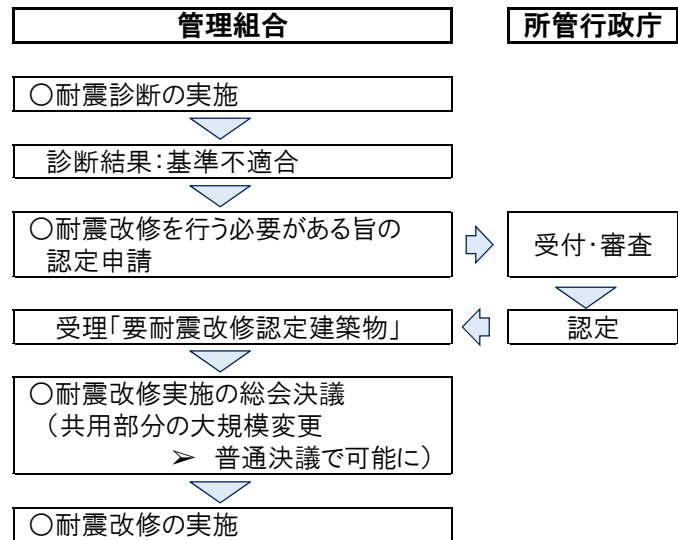
- ・上記の耐震診断の義務付けという規制強化をする一方で、マンションの耐震診断の実施を促進するための措置として、区分所有法の総会決議要件の緩和の改正も行われています。

（参考2：耐震改修促進法 区分所有建築物関係 抜粋）

具体的には、耐震診断が行われたマンションについて、その管理者が所管行政庁<sup>※3</sup>に対し、マンションの耐震改修を行う必要がある旨の認定申請をし、認定を受けた場合（そのマンションは「要耐震改修認定建築物」<sup>※4</sup>となります）、その耐震改修が区分所有法第17条1項の共用部分の変更であっても、総会の普通決議でよい、とするものです。

※3 「所管行政庁」とは、建築基準法の建築確認申請の窓口を持っている都県や市を指します。建築確認と同じ窓口でこの認定の申請を受け付けているかは、それぞれの行政庁に確認する必要があります。

※4 「要耐震改修認定建築物」：つまりは、「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低い」という基準（ $I_s \geq 0.6$  かつ 保有水平耐力  $q \geq 1$ ）に適合せず、耐震改修が必要と認定された建築物ということです。



### (4) 耐震改修計画の認定基準の緩和及び容積率・建ぺい率の特例（法第17条関係）

- ・(3)の緩和措置と併せて、耐震化促進のために創設されたのが容積率・建ぺい率の緩和措置です。
- ・耐震改修促進法には、建築物の耐震改修を行う場合、その改修の計画（「耐震改修計画」といいます。）について所管行政庁（都道府県や市）の認定を受けると、建築基準法の制限の緩和を受けられる制度が設けられています。
- ・今回の改正では、その耐震改修計画の認定基準が緩和され、容積率や建ぺい率の緩和も受けられるようになりました。
- ・具体的には、認定申請された改修計画の工事により、容積率制限や建ぺい率制限をオーバーしてしまう場合であっても、それが「地震に対する安全性の向上を図るためやむを得ないもの」である等の基準に適合しているときは、耐震改修計画として認定され、容積率制限や建ぺい率制限が適用されなくなる、という制度です。

### (5) マンションの建替え等の円滑化に関する法律との関係

- ・平成26年12月24日にマンションの建替えの円滑化等に関する法律（改正後：「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」）が改正され、新たに「マンション敷地売却制度」が創設されました。
- ・この制度は、地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替え等の円滑化を図るため、マンション及びその敷地の売却を多数決により行うことを可能としたものです。
- ・対象となるマンションは、耐震診断の結果、地震に対する安全性の基準を満たしていないマンションで、申請に基づき都道府県知事等が「要除却認定マンション」として認定したものです。
- ・この認定に係る安全性の基準は、上記、耐震診断の基準と同じとすることが告示（国住指第2848号）により定められています。

- ・また、要除却認定マンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについては、特定行政庁の（都道府県や市）の許可により、容積率制限を緩和する制度も併せて創設されています。

※ マンションの建替え等の円滑化に関する法律に関する詳細は、いずれ別稿でまとめたいと考えています。

## 5 耐震診断・耐震改修に対する補助制度等

### (1) 補助制度一覧

- ・国及び関東圏の都県、政令市で創設している耐震診断・耐震改修に関する補助制度は別添一覧表（参考3 要安全確認計画記載建築物に対する県・政令市の耐震診断・耐震改修補助 一覧）のとおりです。
- ・ここでは、マンションが対象となる可能性のある「要安全確認計画記載建築物」について記載しています。（「要緊急安全確認大規模建築物」は非掲載）
- ・この表より、耐震診断義務付け対象建築物については、東京都、神奈川県、横浜市、相模原市などで、耐震診断の費用を100%補助していることが分かります。  
（一般のマンションの耐震診断は、管理組合負担が生じる場合があるため、注意が必要です。）

※ 補助の状況は時点で異なることなどもありますので、正確にはマンション立地する場所の行政庁へ直接問い合わせることが必要です。

### (2) 相談窓口

- ・マンションの耐震性等に関する相談窓口について、下記の国土交通省のホームページに紹介されています。  
[http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071129\\_2\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071129_2_.html)
- ・また、「耐震診断・耐震改修のための支援ポータルサイト」（（一財）日本建築防災協会）には耐震診断・耐震改修設計の実施業者が掲載されています。  
<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/soudan/jimusyo.html>

## 終わりに（本レポートのまとめ）

- ・お読みいただきありがとうございます。以下にこのレポートのポイントをまとめておきます。参考にしていただければ幸いです。

### (1) 構造耐震指標 $I_s$ について

- ① 一般的に知られている構造耐震指標  $I_s$  の計算方法は2種類（告示基準、認定基準）あります。
- ② 耐震性の判断は  $I_s \geq 0.6$  だけではできません。（ $C_{TV} \times S_D$  や  $I_N$ 、敷地の安全性の判断も必要）
- ③  $I_s$  は一つの建物に一つではありません。（XY方向、階別）
- ④  $I_s$  は同じ建物でも診断方法や診断者の判断（モデル化）で異なります。

### (2) 耐震改修促進法関係について

- ⑤ 新耐震基準で設計されていても地震によっては建物は壊れます。（倒壊・崩壊はしない設計）
- ⑥ マンションで、耐震診断が義務付けられたのは、行政庁の計画に位置付けられた道路沿道の一定の高さのものです。
- ⑦ 診断結果の行政庁への報告期限は、行政庁によって異なります。
- ⑧ 義務付けられた耐震診断の費用は多くの自治体で100%補助しています。
- ⑨ 耐震改修を促進させるために、補助金以外に総会決議要件の緩和、容積率制限緩和等の措置がされています。

## 【参考資料リスト】

本レポートは一部下記の資料等から抜粋して作成しています。

- ・建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年10月27日 法律第123号）
- ・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26日 国土交通省告示第184号）
- ・建築物の耐震診断及び耐震改修に関する技術上の指針に係る認定について（技術的助言）（平成26年11月7日 国住指第2850号）
- ・認定書（平成26年11月7日 国住指第2847号）
- ・マンション耐震化マニュアル（平成26年7月再改訂版 国土交通省）
- ・2001年改訂版 既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準 改修設計指針 同解説（平成22年9月 一般財団法人日本建築防災協会）
- ・耐震改修促進法 パンフレット （一般財団法人日本建築防災協会）

[別紙]

＜要緊急安全確認大規模建築物の対象となる建築物の用途と規模要件＞

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営む店舗		
ホテル、旅館	階数 2 以上かつ5,000㎡以上	
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1,500㎡以上	
幼稚園、保育所		
博物館、美術館、図書館	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		
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		
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		
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）

- ・ マンションにおいて、上記「用途」欄に記載された用途を、「対象建築物の規模」欄の条件に該当する規模で併設する場合は、「要緊急安全確認大規模建築物」の対象となることがあります。

## [参考1]

### <神奈川県及び政令市の耐震改修促進計画>

#### ○神奈川県耐震改修促進計画 抜粋

県は、建築基準法の新耐震基準が導入される以前（昭和56年5月までに着工）の既存建築物で、緊急輸送道路沿道の一定の高さ以上の建築物について、次のとおり耐震化を促進していきます。

##### ア 県が耐震診断を義務付ける緊急輸送道路（約150km）

県は、緊急輸送道路のうち、県域を越えた広域ネットワークを形成する路線の政令市以外の区域約150キロメートルについて、耐震化を重点的に促進するため、沿道建築物に耐震診断の実施を義務付けます。また、これらの建築物で実施される耐震診断・耐震改修への支援をします。

具体的には、当該路線の一定高さ以上の沿道建築物（耐震関係の基準に適合していないもので、昭和56年5月31日以前に新築工事に着手したものに限る。）の所有者は、期限内に耐震診断を実施し、所管行政庁にその結果を報告することが義務付けられ、その結果に応じて耐震改修を行うよう努めることが求められます。

なお、必要な耐震改修が行われていない場合には、所管行政庁が建築物の所有者に対して必要な指示をします。

#### <義務付け路線網図>



県は、耐震改修促進法第5条第3項第2号に基づいて、次の路線を耐震診断義務付け路線として指定します。また、県では、沿道建築物の耐震診断・耐震改修に対する支援をします。



次に掲げる建築物の所有者は、耐震診断を行い、その結果を平成30年3月31日までに、所管行政庁（県又は特定行政庁）に報告しなければならない。

○要件：下表の路線（区間）の一定高さ以上の沿道建築物（耐震関係の基準に適合していないもので、昭和56年5月31日以前に新築工事に着手したものに限る。）

路線名		区間
東名高速	第一東海自動車道	横浜市・大和市境～静岡県境
圏央道	国道468号(さがみ縦貫道路)	相模原市・愛川町境～茅ヶ崎JCT
国道1号	国道1号	横浜市・藤沢市境～藤沢IC、茅ヶ崎西IC～大磯西IC、箱根峠IC～静岡県境
	国道1号(新湘南バイパス)	藤沢IC～茅ヶ崎西IC
	国道1号(西湘バイパス)	大磯西IC～箱根口IC
	国道1号(小田原箱根道路)	全線
	国道1号(箱根新道)	全線
国道16号	国道16号	相模原市・大和市境～大和市・東京都境、馬堀海岸インター～横須賀市走水2丁目169番地1地先
	国道16号(横浜横須賀道路)	横浜市・逗子市境～馬堀海岸インター

※ 政令市の区域は、政令市計画で義務付ける。

## ○横浜市耐震改修促進計画 抜粋

### 4-5 地震発生時に通行を確保すべき道路について

(1) 耐震改修促進法第6条第3項第1号の適用を受ける道路（耐震診断の義務付け対象道路）  
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を確保する必要があるとして、神奈川県公安委員会は「緊急交通路指定想定路線」を54路線指定し、そのうち20路線が市域に存在しています。これらの路線は、「神奈川県地域防災計画」及び「横浜市防災計画【震災対策編】2013」に記載されるのみならず、平成25年11月25日現在の県促進計画及び本改訂前の本市促進計画にも地震時に通行を確保すべき重要な路線として位置付けられています。

この緊急交通路指定想定路線の沿道建築物の耐震化を促進することは、道路閉塞を防ぎ広域的ネットワークを確保し、復旧・復興活動を円滑に進める上で重要となります。

そこで上記をふまえ、地震による倒壊によって防災上重要な道路の通行や多数の者の円滑な避難が妨げられることを防止するため、本促進計画において下記(p. 30)の通り「耐震改修促進法第6条第3項第1号の適用を受ける道路」を指定します。

この指定によって、当該道路の沿道建築物で下記(p. 30)の条件を満たす建築物の所有者は定められた報告期限までに耐震診断を行い、その結果を横浜市に報告することとなります。

ア 耐震改修促進法第6条第3項第1号の適用を受ける道路		
No.	道路名	区間
①	東名高速道路	川崎市境から大和市境までの間
②	国道466号(第三京浜道路)	川崎市境から横浜新道(三ツ沢上町交差点)までの間
③	首都高速道路	横浜市内の首都高速道路全線
④	国道1号	川崎市境から藤沢市境までの間
⑤	国道15号	川崎市境から青木通交差点までの間
⑥	国道16号(保土ヶ谷バイパス、横浜横須賀道路を含む)	東京都境から横須賀市境までの間
⑦	国道133号	桜木町一丁目交差点から開港広場前交差点までの間
⑧	国道246号	川崎市境から大和市境までの間
⑨	県道2号東京丸子横浜線	川崎市境から浦島丘交差点までの間
⑩	県道6号東京大師横浜線	川崎市境から大黒町入口交差点までの間
⑪	県道12号横浜上麻生線	東神奈川駅前交差点から青葉消防署前交差点を經由し川崎市境までの間
⑫	県道13号横浜生田線	高島町交差点から荏田町交差点までの間
⑬	県道14号鶴見溝ノ口線	鶴見警察署前交差点から三角交差点までの間、上末吉交差点から川崎市境までの間
⑭	県道21号横浜鎌倉線	吉野町三丁目交差点から鎌倉市境までの間
⑮	県道22号横浜伊勢原線	環2般若寺交差点から舞岡入口交差点までの間、バスセンター前交差点から藤沢市境までの間
⑯	県道30号戸塚茅ヶ崎線	藤沢バイパス出口交差点から藤沢市境までの間
⑰	県道45号丸子中山茅ヶ崎線	大和市境から川崎市境までの間
⑱	横浜市道みなと大通り線	県庁前交差点から扇町一丁目交差点までの間
⑲	横浜市道山下本牧磯子線	開港広場前交差点から八幡橋交差点までの間
⑳	横浜市道環状2号線	上末吉交差点から屏風ヶ浦交差点までの間

#### イ 耐震診断結果の報告期限

**平成28年12月31日(土) (消印有効)**

※ただし、附則第3条で定める規模・用途要件により義務付け対象となる建築物の報告期限は上記ではなく、【平成27年12月31日】となるので注意してください。

#### ウ 義務付け対象となる建築物の要件

以下の両方の要件を満たすもの

- ① 昭和56年5月末日以前に工事着工した建築物
- ② (ア)の道路についてp.13 の特定建築物の高さ要件を満たす建築物

※平成25年11月25日現在で道路に接するか否かを判断します。

## [参考2]

### <耐震改修促進法（建築物の耐震改修の促進に関する法律） 区分所有建築物関係 抜粋>

#### 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25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37年法律第69号）第2条第2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25条第1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34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49条第1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17条第1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26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27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13条第1項ただし書、第2項及び第3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。

[参考3]

<要安全確認計画記載建築物に対する県・政令市の耐震診断・耐震改修 補助 一覧  
平成 27 年 6 月中旬時点>

都道府県 政令市	要安全確認計画記載建築物	
	耐震診断への補助	耐震改修への補助
神奈川県	<p><b>【避難路等沿道建築物】</b>  <b>対象①:</b> 県が義務付けた対象建築物(避難路沿道)  <b>補助率:</b> 国1/2、県1/2  <b>補助対象限度額:</b> なし  <b>対象②:</b> 緊急輸送道路の第1次路線の沿道建築物  <b>補助率:</b> 国1/2、県1/6、市1/3  <b>補助対象限度額:</b> なし</p>	<p><b>【避難路等沿道建築物】</b>  <b>対象①:</b> 県が義務付けた対象建築物(避難路沿道)  <b>補助率:</b> 国1/5、県1/6  <b>補助対象限度額:</b> 47,300円/㎡                      (設計、工事監理費含む)  <b>対象②:</b> 緊急輸送道路の第1次路線の沿道建築物  <b>補助率:</b> 国2/5、県1/6、市1/6                      (政令市の場合、国2/5、県1/9、2/9)  <b>補助対象限度額:</b> 47,300円/㎡                      (設計、工事監理費含む)</p>
東京都	<p><b>【避難路等沿道建築物】</b>  <b>対象:</b> 特定緊急輸送道路沿道建築物  <b>補助率:</b> 国1/2、都1/2  <b>補助対象限度額:</b> なし</p>	<p><b>【避難路等沿道建築物】</b>  <b>対象:</b> 特定緊急輸送道路沿道建築物  <b>補助率</b>(区市町村の助成負担がある場合):                      国2/5、都1/3、区市町村1/6                      (延べ面積が5,000㎡以下の部分、分譲マンション)                      国3/10、都1/6、区市町村1/12                      (延べ面積が5,000㎡を超える部分(分譲マンションを除く))  <b>補助率</b>(区市町村の助成負担がない場合):                      国1/5、都1/6                      (延べ面積が5,000㎡以下の部分)、                      国1/10、都1/12                      (延べ面積が5,000㎡を超える部分)  <b>補助対象限度額:</b> なし  <b>【建て替え、除却も対象】</b></p>
埼玉県		
千葉県		
静岡県	<p><b>【避難路等沿道建築物】</b>  <b>対象:</b> 義務付け対象建築物  <b>補助率:</b> 国1/2、県1/4、市町1/4  <b>補助対象限度額:</b> なし</p>	<p><b>【避難路等沿道建築物】</b>  <b>対象:</b> 義務付け対象建築物  <b>補助率:</b> 国2/5、県1/5、市町1/5  <b>補助対象限度額:</b> なし  <b>【建て替えも対象】</b></p>
横浜市	<p><b>【避難路等沿道建築物】</b>  <b>対象:</b> 耐震診断義務付け対象である避難路等沿道建築物  <b>補助率:</b> 国1/2、市1/2  <b>補助対象限度額:</b> なし</p>	<p><b>【避難路等沿道建築物】</b>  <b>対象:</b> 耐震診断義務付け対象である避難路等沿道建築物  <b>補助率:</b> 国2/5、市1/3  <b>補助対象限度額:</b> 5,000㎡未満 3,000万円、                      10,000㎡未満 5,250万円、                      10,000㎡以上 7,500万円</p>
川崎市		
相模原市	<p><b>対象:</b> 耐震診断義務付け対象である避難路等沿道建築物  <b>補助率:</b> 国1/2、県1/6又は1/9、市1/3又は7/18  <b>補助対象限度額:</b> なし</p>	<p><b>対象:</b> 耐震診断義務付け対象である避難路等沿道建築物  <b>補助率:</b> 国2/5、県1/9、市2/9  <b>補助対象限度額:</b> 3,000万円</p>
さいたま市		

国土交通省 [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku\\_house\\_fr\\_000054.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_fr_000054.html) より抜粋