

# 建築物の耐震改修の促進に関する 法律について

建設省住宅局建築指導課

建築物防災対策室長 佐々木 宏

## I 法律制定の背景・趣旨

平成 7 年 1 月に発生した阪神・淡路大震災においては、建築物に多数の被害が生じ、多くの貴重な人命が失われました。

5,500 名余の死者の大半は、戸建て住宅又は共同住宅の中で死亡されたものであり、60 歳以上の高齢者が半数以上を占めています。また、死者の 9 割が建築物の倒壊等による圧迫死や窒息死によるものです。これにより、地震に対する建築物の安全性の向上を図ることの重要性が改めて強く認識されているところです。

今回の大震災における建築物の被害状況をみますと、特に昭和 56 年以前に建築された現行の耐震基準を満たさない建築物の被害が顕著にみられます。一方、それ以後に建築された新しい建築物の被害程度は軽く、現行の耐震基準はおおむね妥当なものであると考えられます。

このため、国民の生命、身体及び財産を保護するため、現行の耐震基準に適合しない建築物の耐震改修を全国的な課題として早急に推進することが是非とも必要となっています。

これらの状況にかんがみ、建築物の耐震

改修を重要な施策として推進するため、法的な枠組みを整備するとともに、その円滑な推進のために建築基準法の特例措置や金融上の支援措置を講ずる必要があると考えられ、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が制定されました。

当該法律は、平成 7 年 10 月 6 日の閣議決定を経て、第 134 回国会（臨時会）に提出され、同月 19 日に衆議院建設委員会及び本会議並びに参議院建設委員会において全会一致で可決され、同月 20 日に参議院本会議において全会一致で可決・成立した後、同月 27 日に法律第 123 号として公布されました。この法律は、12 月 25 日から施行されたところです。

## II 法律の概要

### (1) 特定建築物に係る措置

#### ① 特定建築物の所有者の努力義務（第 2 条）

学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所等多数の者が利用する一定の規模以上の建築物で耐震関係規定について建築基準法上の既

存不適格建築物であるもの(以下「特定建築物」という。)の所有者は、耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行うよう努めなければならないこととしています。

これらの建築物は、当該建築物の所有者以外の多数の者が利用するものであり、当該建築物の所有者には、これらの利用者が地震による建築物の倒壊等により危害を被ることのないよう、当該建築物の地震に対する安全性を確保する社会的責任があると考えられます。

そこで、これらの建築物の所有者に対して、努力義務を課すことにより、耐震診断及び耐震改修を自主的に行うよう促すこととしています。

#### ②建設大臣による耐震診断及び耐震改修の指針の策定・公表(第3条)

建設大臣は、耐震診断及び耐震改修の指針を定め、これを公表することとしています。

これは、特定建築物の所有者に対して耐震診断及び耐震改修の努力義務を課しているため、当該所有者が自主的に耐震診断及び耐震改修を行う際の基準や指標を示す必要があることから、耐震診断及び耐震改修の客観的な指針を建設大臣が定め、公表することとしています。

#### ③所管行政庁による指導及び助言(第4条第1項)

所管行政庁(建築主事を置く市町村の長又は都道府県知事のこと、意味するところは建築基準法上の特定行政庁と同じです。)は、特定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こととしています。

これは、地震が生じた場合の被害が大きい特定建築物については、その所有者が所管行政庁の指導及び助言により適切な措置をとることができるようにするため規定されています。

#### ④不特定多数の者が利用する特定建築物に対する措置(第4条第2項)

所管行政庁は、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店等不特定かつ多数の者が利用する一定の規模以上の特定建築物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、当該特定建築物の所有者に対し、必要な指示をすることができることとしています。

特定建築物の中でも不特定かつ多数の者が利用するものについては、公共的な性格が強く、それらの利用者の安全性を確保する社会的要請が特に強いと考えられるので、指示、つまり、個々の事例に応じて具体的な指摘を行い、適切な耐震診断又は耐震改修を行うよう求めることができる旨規定しています。

#### (2)住宅をはじめとする建築物全般に対する措置

##### ①耐震改修の計画の認定(第5条)

建築物の耐震改修をしようとする者は、建築物の耐震改修の計画について所管行政庁の認定を申請することができることとし、所管行政庁は、当該計画が耐震関係規定等に適合していると認めるときは、認定をすることができることとしています。

②計画の認定を受けた建築物についての  
建築基準法の特例

イ 既存不適格建築物の制限の緩和(第5  
条第3項第3号及び第6項)

既存不適格建築物について耐震性の向上のための一定の条件を満たす増築(ピロティ部分に壁を設ける場合に限られます。),大規模の修繕又は大規模の模様替をしようとする場合には,建築基準法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず,工事後も引き続き既存不適格建築物として取り扱うこととしています。

建築基準法第3条第3項第3号及び第4号は,既存不適格建築物について,増築,改築,大規模の修繕又は大規模の模様替を行う場合には,すべての不適格事項を適法にすべきことを求めています。

ところが,この原則に従って耐震改修を行おうとすると,耐震関係以外の他の不適格事項をすべて適法にしなければならず,結果として耐震改修を中止したり,あるいは,当該規定が適用されないように工事を小規模の修繕又は小規模の模様替に縮小して行うことになり,地震に対する安全性を確保するための措置が十分に講じられないおそれがあるので,耐震性の向上を目的とする一定の増築,大規模の修繕又は大規模の模様替に限り行うことができるよう既存不適格建築物の制限の緩和を行うこととしています。

その場合には,耐震関係以外の不適格事項について不適合の程度が工事前と比較して大きくならず,かつ,適法な事

項が違法にならないことが求められます。

ロ 耐火建築物に係る制限の緩和(第5  
条第3項第4号及び第7項)

耐震性向上のため耐火建築物に壁を設け,又は柱の模様替を行う結果,耐火建築物に係る規定に適合しないこととなる場合において,火災の早期覚知のための措置を講ずること等一定の条件を満たすときは,当該規定は適用しないこととしています。

建築基準法では,耐火構造としなければならない建築物について,鉄筋コンクリート造の柱に鉄板等を巻き付けて補強する場合や,鉄板の耐力壁を設ける場合には,工事後もその柱や壁は耐火構造としなければならないだけでなく,その鉄板等の上に耐火被覆をしなければならないことになっています。

しかし,耐火被覆により建築物の重量が大幅に増加するため,その柱や壁を支える床,はり,柱又は基礎の補強や,新たな柱又は壁の増設が必要となるので,空間が制約され,建築物の利用上の障害となり,また,大幅なコストアップにつながるため,その結果として耐震改修自体が行われなくおそれがあります。

そこで,耐震改修を促進するため,火災の早期覚知のための必要な措置等を講ずることにより防火上の安全性を確認した上で,耐火被覆をせずに鉄板を巻き付ける等の工夫を認めることとしています。

ハ 建築確認の特例(第5条第8項)

計画の認定をもって建築確認又は適

合通知があったものとみなすこととし、建築基準法の手続を簡素化しています。

建築基準法上は、認定の申請に係る計画が建築基準法の建築確認又は計画通知を要するものである場合、認定の申請者は、計画の認定申請書と併せて確認申請書又は計画通知書を建築主事に提出することが求められています。

しかし、認定の申請と確認申請又は計画通知とは、いずれも同一の建築物に対するものであり、その内容の変更が建築物の敷地、構造又は建築設備に関するものであり、一方の変更が他方の変更をもたらすものであることから、同一の主体によって同一の時期に審査され、必要な場合には計画の修正を行うことが申請者にとって最も効率的です。

このため、建築確認又は計画通知が必要な耐震改修計画については、所管行政庁があらかじめ建築主事の同意を得た上で建築確認又は計画通知の内容を含んだ計画の審査を行い、所管行政庁による計画の認定をもって建築確認又は適合通知があったものとみなして、手続の簡素化を図ることとしています。

### ③住宅金融公庫の資金の貸付けの特例(第10条)

計画の認定を受けて住宅の耐震改修を行う者に対する住宅金融公庫の貸付金の利率は、当初期間につき年5.5%以内で政令で定める率とすることとしています。

阪神・淡路大震災における死亡者のほとんどが倒壊した住宅内で死亡していることや、木造戸建て住宅では老朽化し

た場合に耐震性の著しい低下がみられたことから、住宅の耐震改修の推進が急務であると考えられています。

一方、住宅を改修する場合には、現在でも住宅金融公庫の住宅改良に係る資金の貸付けを受けることができますが、住宅の耐震改修を促進するためには、費用の負担軽減を図るため、貸付金利を引き下げる必要があります。

このため、住宅の耐震改修について、住宅金融公庫の貸付金利の特例を設け、法律上定められている貸付金利の上限を引き下げ、新規の住宅建設の場合と同様の取扱いをすることにしています。

なお、この規定は、住宅についてのみ適用されますので念のため。

### (3)その他

#### ①国・地方公共団体の努力義務

##### イ 国及び地方公共団体の資金の融通等の努力義務(第11条)

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されています。

これは、建築物の耐震性の向上を図ることは重要な課題であり、国及び地方公共団体においても、法令上の特例措置のみならず、資金面等からの耐震改修の促進のための支援を行うよう努めるべきことから規定されたものです。

##### ロ 国の研究開発の促進のための情報の収集及び提供等の努力義務(第12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されています。

これは、建築物の耐震診断及び耐震改修を促進するためには、新たな施工方法の開発、建築材料等の最新の技術開発等が積極的に行われることが重要であることから、このような技術開発の促進のために、施工方法の調査、研究、建築材料の開発等に資する情報を収集し、提供することを国の義務としているものです。

ハ 国及び地方公共団体の教育活動、広報活動等の努力義務(第13条)

国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動等を通じて、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を深めるとともに、その実施に関する国民の協力を求めるよう努めるものとされています。

建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図る上で、建築物の所有者等国民の一人一人の意識の啓発を行っていくことが重要です。

しかしながら、現状においては、耐震診断及び耐震改修に対する国民の理解が不十分であること、耐震診断及び耐震改修に関する必要な情報が不足しているため耐震診断及び耐震改修を行う意思があってもその方法について知識がないこと並びに国民一般においても耐震診断及び耐震改修の必要性に関する理解が十分でないことから、建築物の所有者等に対し、その必要性や手法について理解を深める措置を講じ、その協力を得ることが不可欠です。

このため、教育活動、広報活動等を行う努力義務を国及び地方公共団体に課しています。

②罰則(第14条～第16条)

この法律の適確な施行のために必要な罰則を設けています。