

佐野市建築物耐震改修促進計画 (四期計画)

令和8(2026)年度～令和12(2030)年度

令和8(2026)年3月
栃木県佐野市

目 次

第1 基本方針	
1 耐震計画の背景と目的	1
2 耐震計画の位置付け	1
3 耐震計画の期間及び対象とする建築物	2
4 耐震診断・耐震改修の基準	3
5 耐震改修促進法の改正等	3
第2 本市における住宅・建築物の耐震化の現状	
1 住宅の耐震化の現状	4
2 多数の者が利用する特定建築物の耐震化の現状	5
3 地震時に通行を確保すべき道路に面する建築物の耐震化の現状	6
4 市有建築物の耐震化の現状	8
5 危険なブロック塀等の耐震化の現状	9
第3 想定される地震の規模、被害の予測	
1 これまでに発生した震災と被害の履歴	10
2 想定される地震	10
3 被害の想定	12
第4 住宅・建築物の耐震化の目標	
1 国及び栃木県の目標	13
2 本市の目標	13
3 住宅の耐震化の目標	14
4 特定建築物の耐震化の目標	14
5 市有建築物の耐震化の目標	17
第5 住宅・建築物の耐震化を促進するための施策	
1 基本的な取り組み	18
2 役割分担	18
3 住宅の耐震化の促進	19
4 特定建築物の耐震化の促進	20
5 地震時の被害を軽減するための安全対策	21
6 計画の推進に向けて	22
資料編	23
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	24
2 耐震改修促進法における規制対象一覧	35
3 緊急輸送道路ネットワーク計画図	36

第1 基本方針

1 耐震計画の背景と目的

平成7(1995)年1月17日に発生した阪神・淡路大震災や、平成16(2004)年10月23日に発生した新潟県中越地震などの大規模地震による被害があったことから、本市においては、住宅・建築物の耐震化を促進するため、「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。)に基づき、平成20(2008)年度に「佐野市建築物耐震改修促進計画」を策定し、令和2(2020)年度には三期計画として見直しを行い、これまで、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(2024)年1月1日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、本市においても、住宅・建築物の耐震化を計画的に推し進めることが必要です。耐震化の現状や課題等を踏まえ、「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。)に基づき、令和8(2026)年度から令和12(2030)年度までの5年間を計画期間とする「佐野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。

今後とも、本計画に基づき、住宅・建築物の一層の耐震化に取り組み、市民の安全・安心の確保に努めます。

2 耐震計画の位置付け

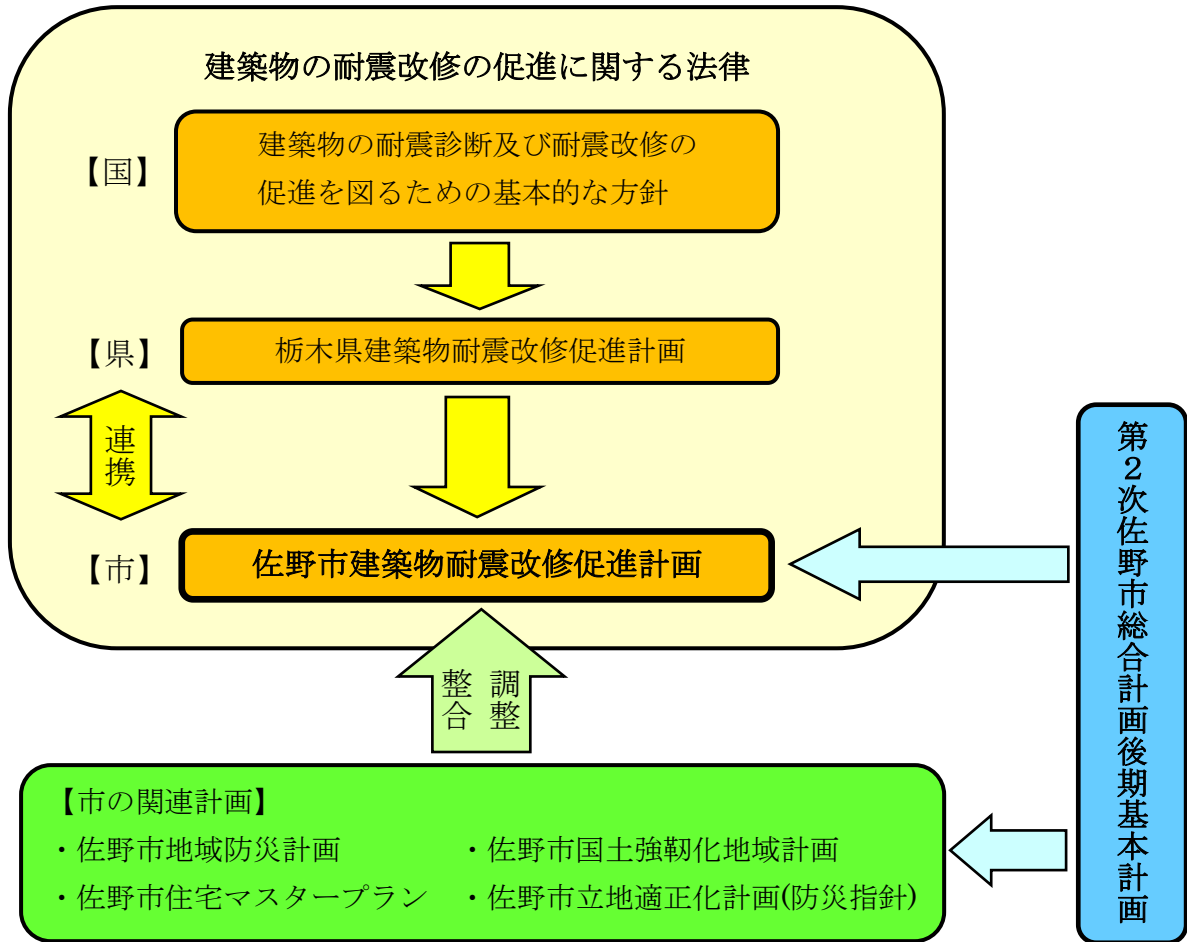
(1) 法的な位置付け

耐震改修促進法では、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画策定を市町村の努力義務としています(耐震改修促進法第6条)。地震災害からの市民の安全確保は本市の重要な責務であることから、耐震改修促進法に基づき、国の基本方針及び「栃木県建築物耐震改修促進計画(四期計画)」(以下「県計画」という。)を勘案し、本計画を定め、建築物の耐震化の促進に努めます。

(2) 市施策上の位置付け

第2次佐野市総合計画後期基本計画においては、市民の地震に関する意識の向上を図り、既存住宅の耐震化を促進するものとして方針付けられています。また、「災害対策基本法」に基づき、市民の生命、身体及び財産を守ることを目的とする「佐野市地域防災計画」を策定し、災害に適応できる市民の育成、災害に対する適切な対応力の向上、災害に強い都市づくりを進めてきたところです。本計画はこの「第2次佐野市総合計画」及び「佐野市地域防災計画」等の地震防災に係わる内容との整合を図るとともに、震災被害の軽減対策の中で最も効果的な建築物の耐震化を促進するための計画として策定します。

■計画の位置付けイメージ図



また、本市では、第2次佐野市総合計画後期基本計画において、SDGsの達成に向けてその理念を踏まえ、経済・社会・環境が調和したまちづくりを積極的に進めていくこととしており、本計画もSDGsの目標11「住み続けられるまちづくりを」の目標達成に資する取り組みとして推進していきます。



3 耐震計画の期間及び対象とする建築物

(1) 計画期間 令和8(2026)年度～令和12(2030)年度

(2) 対象建築物

- ア 戸建て住宅
- イ 多数の者が利用する特定建築物^{※1}
- ウ 地震時に通行を確保すべき道路に面する建築物
- エ 防災上重要な市有建築物
- オ 危険なブロック塀等^{※2}

※1 本計画においては、耐震改修促進法第14条第1号及び同施行令第6条に定める用途・規模を満たす建築物を総称して「多数の者が利用する特定建築物」と表記します。「資料編 資料2」参照
 ※2 地震により倒壊してしまった場合、通行人が被害を受けるとともに、倒壊による道路の閉塞により避難や救急・消火活動に支障を来すおそれがあるブロック塀等

4 耐震診断・耐震改修の基準

建築物は、建築基準法に基づき、現行の耐震基準に適合させることが基本です。しかし、改修工事により完全に適合させることが困難な場合があり、その場合は現行の耐震関係規定に準ずる基準として、国の基本方針に基づいて耐震診断、耐震改修を行います。

5 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や首都直下地震及び南海トラフ地震等の大規模地震の発生切迫性などから、平成 25(2013)年 11 月に改正され、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(2018)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、平成 31(2019)年 1 月に政令改正等がなされました。規制強化の主な内容は以下のとおりです。

- ・多数の者が利用する特定建築物のうち、一定規模以上の建築物^{※3}の耐震診断の実施と所管行政庁^{※4}への結果報告の義務付け
- ・避難路沿道にある一定規模以上の危険なブロック塀等の耐震診断の実施と所管行政庁への結果報告の義務付け
- ・全ての既存耐震不適格建築物^{※5}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
- ・所管行政庁の認定を受けた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）

※3 耐震改修促進法第 14 条により定義される建築物。所有者等は耐震診断や耐震改修等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。「資料編 資料 2」参照

※4 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（佐野市は建築主事を置く市町村に該当）

※5 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同法第 3 条第 2 項の規定の適用を受けているもの

第2 本市における住宅・建築物の耐震化の現状

1 住宅の耐震化の現状

本市の住宅（居住者のいる住宅）について、令和7（2025）年度末で推計すると、約48,000戸となり、このうち昭和56（1981）年の建築基準法改正前の基準（以下「旧耐震基準」という。）で建築されたものが、約11,100戸、改正後の基準（以下「新耐震基準」という。）で建築されたものが、約36,900戸となります。

旧耐震基準で建築された住宅であっても、新耐震基準を満たすものもあるため、それらを推計すると約6,400戸に耐震性能があると認められ、また、耐震改修済の家屋が約200戸あることから、約11,100戸のうち、約6,600戸は耐震性能を有すると考えられます。

以上のことから、旧耐震基準の建築物の約11,100戸について、耐震性を有しない建築物は約4,500戸、耐震性を有する建築物が約6,600戸、新耐震基準の建築物が約36,900戸となり、本市の住宅の耐震化率は約91%になると推計されます。^{※6}

三期計画では令和7（2025）年度末の耐震化率の目標を95%としておりました。目標を達成できなかった主な要因は、住宅に居住する方々の高齢化とともに、耐震化が必要な住宅の老朽化が進んだためです。

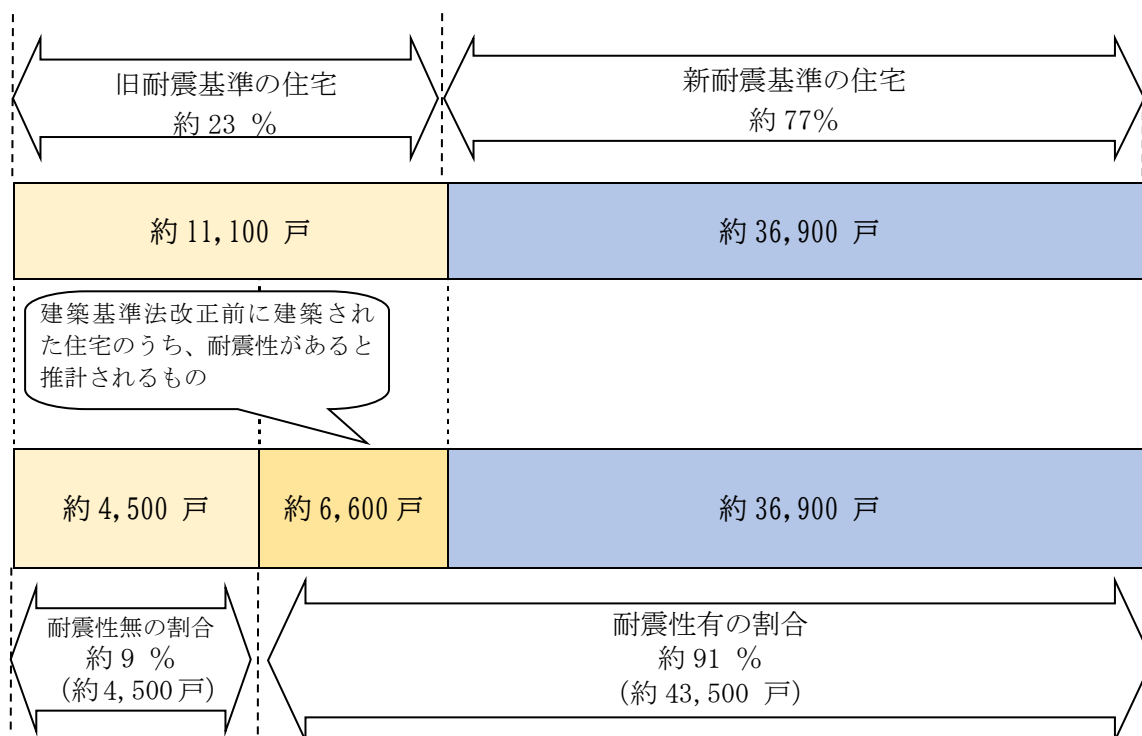
家族構成の変化により後継者がいないため、耐震改修等の対策を実施できなかったことに加え、物価高による耐震改修工事費の高騰が影響し、住宅所有者が限られた収入から耐震化に係る費用を捻出することが困難であったことや、「信頼できる事業者が分からない」等の耐震化に対する不安から耐震改修に踏み切れなかったことが課題となっています。^{※7}

今後の市民の安全・安心のためには、これらの課題を踏まえた住宅の耐震化促進が必要です。

※6 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。住宅の耐震化率については空き家を除いて推計

※7 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

【住宅の耐震化の現状 全戸数：約 48,000 戸（令和 7 (2025)年度末現在）】



- ・ 国は住宅・土地関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として 5 年毎に住宅に関する実態等の全国調査（住宅・土地統計調査）を実施しています。住宅の耐震化については、この全国調査を基に推計しており、直近の調査は令和 5 (2023)年度でした。
- ・ 上図については、令和 5 (2023)年度に実施した全国調査を基に、令和 7 (2025)年度末現在の戸数を推計しています。

2 多数の者が利用する特定建築物の耐震化の現状

多数の者が利用する特定建築物は、県有・市有・民間を合わせて市内に 302 棟あり、このうち旧耐震基準で建築されたものが 105 棟、新耐震基準で建築されたものが 197 棟です。

旧耐震基準の建築物のうち、県有及び市有建築物については耐震診断及び耐震改修の実数、民間建築物については、国の推計法を用いて推計した結果、89 棟に耐震性があると認められ、新耐震基準の建築物と合わせて 286 棟に耐震性能があると考えられることから、本市の耐震化の現状は令和 7 (2025)年度末で約 95%になると推計されます。

三期計画に設定した耐震化率の目標「おおむね解消」へ向上しておりますが、多数の者が利用する特定建築物は大規模地震による被害が甚大となることが懸念されることから、耐震化の促進は喫緊の課題となります。

【多数の者が利用する特定建築物の耐震化の現状】

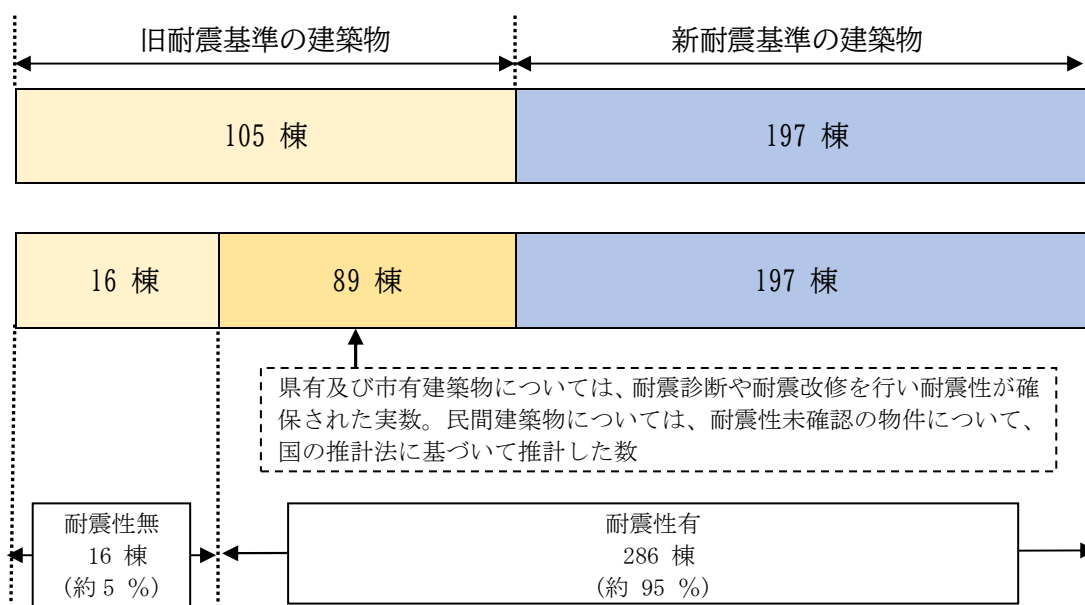
(単位：棟)

分類	学校	病院 診療所	社会福祉 施設	賃貸共同 住宅	その他	合計
総数	82	7	34	96	83	302
旧耐震基準の 建築物	44	2	2	32	25	105
耐震性あり	42	1	2	19	4	68
耐震性無	0	1	0	0	0	1
耐震性未確認	2	0	0	13	21	36

- ・耐震性あり：耐震性有と診断、または改修されたもの
- ・耐震性無：耐震性無と判断され、未改修のもの
- ・耐震性未確認：耐震性が不明のもの（耐震診断そのものを行っていない等）

※耐震化率算出方法

国土交通省における耐震化率算定方法にならい、以下のように耐震化率を算出しています。

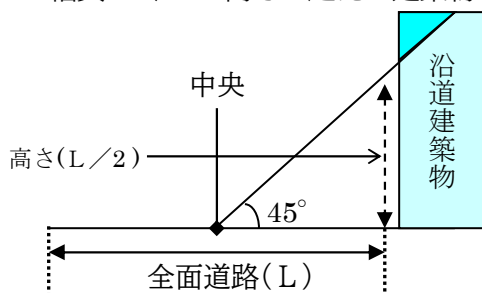


3 地震時に通行を確保すべき道路に面する建築物の耐震化の現状

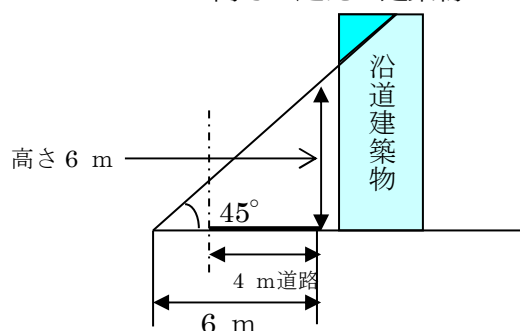
建築物が地震時に倒壊することにより市民の円滑な避難や消火・救助等に係る緊急車両の通行を妨げるおそれがある場合は、第三者に対して多大な影響を及ぼすこととなります。耐震改修促進法では、県や市の耐震改修促進計画において指定された防災上重要な道路の沿道にあり、地震時の倒壊により道路が閉塞されるおそれのある建築物は、耐震化に努めなければならないこととされています（耐震改修促進法第14条第3号）。

【地震時に通行を確保すべき道路に面する建築物の説明図】

ア 前面道路幅員が12 mを超える場合
幅員の1/2の高さを超える建築物



イ 前面道路幅員が12 m以下の場合
6 mの高さを超える建築物



佐野市地域防災計画では、県指定の緊急輸送道路の状況を踏まえ、防災拠点や主要公共施設、警察署、自衛隊等を結ぶ有機的な道路ネットワークとして緊急輸送道路^{※8}を指定しています。

災害時には、これらの道路の通行を確保することが必要なことから、地震時に通行を確保すべき道路を以下のとおり指定します（耐震改修促進法第6条第3項第2号）。

また、地震時に通行を確保すべき道路のうち、耐震診断を義務付ける道路（建築物集合地域通過道路）については、県の計画での指定道路（耐震改修促進法第5条第3項第2号）や、市の計画での指定道路（耐震改修促進法第6条第3項第1号）はありませんが、県により第1次及び第2次緊急輸送道路が耐震診断促進路線（耐震改修促進法第5条第3項第3号）として指定されております。

【地震時に通行を確保すべき道路の指定】

種 別	説 明
第1次緊急輸送道路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県庁と中心都市を連絡する道路 ・ 本県と隣接県を連絡する幹線道路
第2次緊急輸送道路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第1次緊急輸送道路と市町役場、土木事務所等の主要な防災拠点を連絡する道路 ・ 本県と隣接県を連絡する幹線道路
第3次緊急輸送道路	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第1次、第2次緊急輸送道路の機能を補完する道路

県指定の緊急輸送道路は、栃木県緊急輸送道路ネットワーク計画（令和4（2022）年度改訂）において、平時・災害時を問わず安定的な輸送を確保する「重要物流道路」が追加され、国道及び県道その他、市道も追加されました。道路ネットワークが拡充されたことにより、該当する沿道建築物も大幅に増加することが推測できるので、従来の調査結果との比較が行えず、改めての調査が必要になります。

※8 緊急輸送道路ネットワーク計画図については「資料編 資料3」参照

4 市有建築物の耐震化の現状

市有建築物の中には、用途や規模などから法令上特定建築物に指定されるものや、災害時に拠点施設として大きな役割を果たす建築物など、数多くの重要な建築物がありますが、本計画ではこれらを耐震化すべき建築物として位置付けます。

特定建築物の総数は 98 棟であり、このうち旧耐震基準により建築されたものが 48 棟ありましたが、その全ての建築物で耐震改修が行われたため、耐震化率は 100%となりました。

次に防災上重要な市有建築物^{※9}の総数は 66 棟であり、そのうち旧耐震基準により建築されたものが 30 棟あります。このうち、耐震性能が認められる建築物及び耐震改修が行われた建築物は 26 棟であり、耐震化の現状は 94%となります。

特定建築物については三期計画に設定した目標の 100%を達成することができましたが、防災上重要な市有建築物は目標を達成できませんでした。防災上重要な市有建築物については、災害時の拠点施設としての機能を有する建築物であるため、耐震化を図る必要があります。

【特定建築物と防災上重要な市有建築物の種別】

	種 別	具体的用途の例
特定建築物	多数の者が利用する施設等	学校
		病院・診療所
		社会福祉施設
		賃貸共同住宅
防災上重要な市有建築物	災害対策本部が設置される施設	市役所
	医療救護活動施設	病院等
	応急対策活動の拠点施設	学校等
	避難収容施設	体育館、公民館等
	社会福祉施設等	

【市有建築物の耐震化の現状】

・市有の特定建築物

(単位：棟)

施設種別	総 数	新耐震基準	旧耐震基準		耐震化率	
			耐震性有	耐震性無		
学校	45	16	29	29	0	100%
病院・診療所	1	1	0	0	0	100%
社会福祉施設	2	0	2	2	0	100%
賃貸共同住宅	37	23	14	14	0	100%
その他	13	10	3	3	0	100%
合計	98	50	48	48	0	100%

※9 佐野市地域防災計画に定める「防災拠点」一覧に表記された市有施設

・防災上重要な市有建築物

(単位：拠点施設数)

種 別	総 数	新耐震基準	旧耐震基準		耐震化率
			耐震性有	耐震性無	
災害対策活動拠点	4	4	0	0	100%
避難拠点	55	26	29	25	93%
救急物資集積拠点 物資輸送拠点	3	2	1	1	100%
消防活動拠点	4	4	0	0	100%
合計	66	36	30	26	94%

5 危険なブロック塀等の耐震化の現状

平成 30 (2018) 年 6 月 18 日に発生した大阪府北部地震の事故を契機に支援制度を創設するとともに、令和 6 (2024) 年度末までに市内小学校及び義務教育学校の主要な通学路における危険なブロック塀等の実態把握^{※10}を実施したところ、各所で危険なブロック塀等があることを確認しました。

これらの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。

※10 危険なブロック塀等の実態把握とは、国のチェックリストをもとに外観調査を実施し、ひび割れ等により明らかに危険と判断されたブロック塀のほか、基礎及び控え壁等が確認できず、不明と判断された「危険のおそれのあるブロック塀等」を含む。

第3 想定される地震の規模、被害の予測

本市では令和7(2025)年3月に「佐野市地域防災計画」を改訂し、本市における災害について様々な想定及びその対策を計画しています。本計画における想定についても、「佐野市地域防災計画」に倣った内容とし、以下のとおり想定します。

1 これまでに発生した震災と被害の履歴

本市の近隣で発生した強い地震は、昭和6(1931)年西埼玉地震と昭和24(1949)年今市地震だけでした。

平成23(2011)年3月に発生した東日本大震災では、地震に加えて津波により東北地方から関東の沿岸に甚大な被害をもたらしました。この地震で、本市域では震度5弱から5強が観測され、住宅被害として全壊(1件)、半壊(2件)のほか、800件を超える一部損壊がありました。

2 想定される地震

(1) 国の想定

首都直下地震対策検討ワーキンググループの最終報告において19通りの地震を示しており、うち最大の被害を及ぼす地震について次のとおり想定しています。

想定地震名	地震規模	震源
都心南部直下	M7.3	フィリピン海プレートと地殻内地震

上記表の地震について調査会が取りまとめた被害想定結果において、栃木県全体の被害について、次のとおり被害を予測しています。

- ・液状化による建物全壊：約80戸
- ・火災による消失戸数：約10戸
- ・人的被害、建物倒壊、急傾斜地崩壊：なし

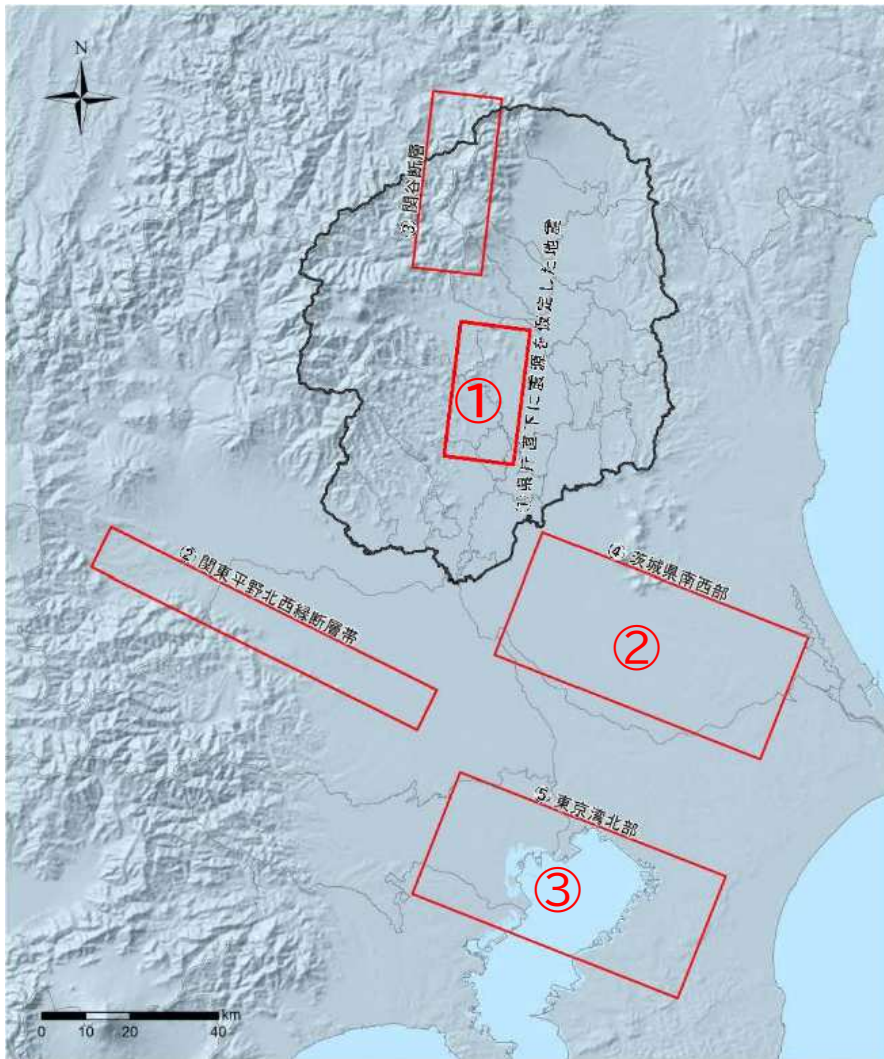
首都直下地震緊急対策区域について

国は、首都直下地震が発生した際に震度6弱以上になる地域を首都直下地震緊急対策区域として指定し、県内では本市を含む6市1町が指定されました。

(2) 栃木県の想定

県では、最も甚大な被害を及ぼす可能性が高い地震を想定するため、以下のとおり地震規模、震源等を設定しています。

	想定地震名	地震規模	断層長さ	断層幅
①	県庁直下に震源を仮定した地震	M7.3	30 km	18 km
②	茨城県南西部を震源とする地震	M7.3	64 km	32 km
③	東京湾北部を震源とする地震	M7.3	64 km	32 km



(出典：栃木県建築物耐震改修促進計画（四期計画）)

(3) 佐野市の想定

本市では、佐野市地域防災計画において市域の人口が集中している南部の大部分で、震度6強の揺れが想定される深谷断層帯・綾瀬川断層を震源とするマグニチュード8.0の地震を想定しています。

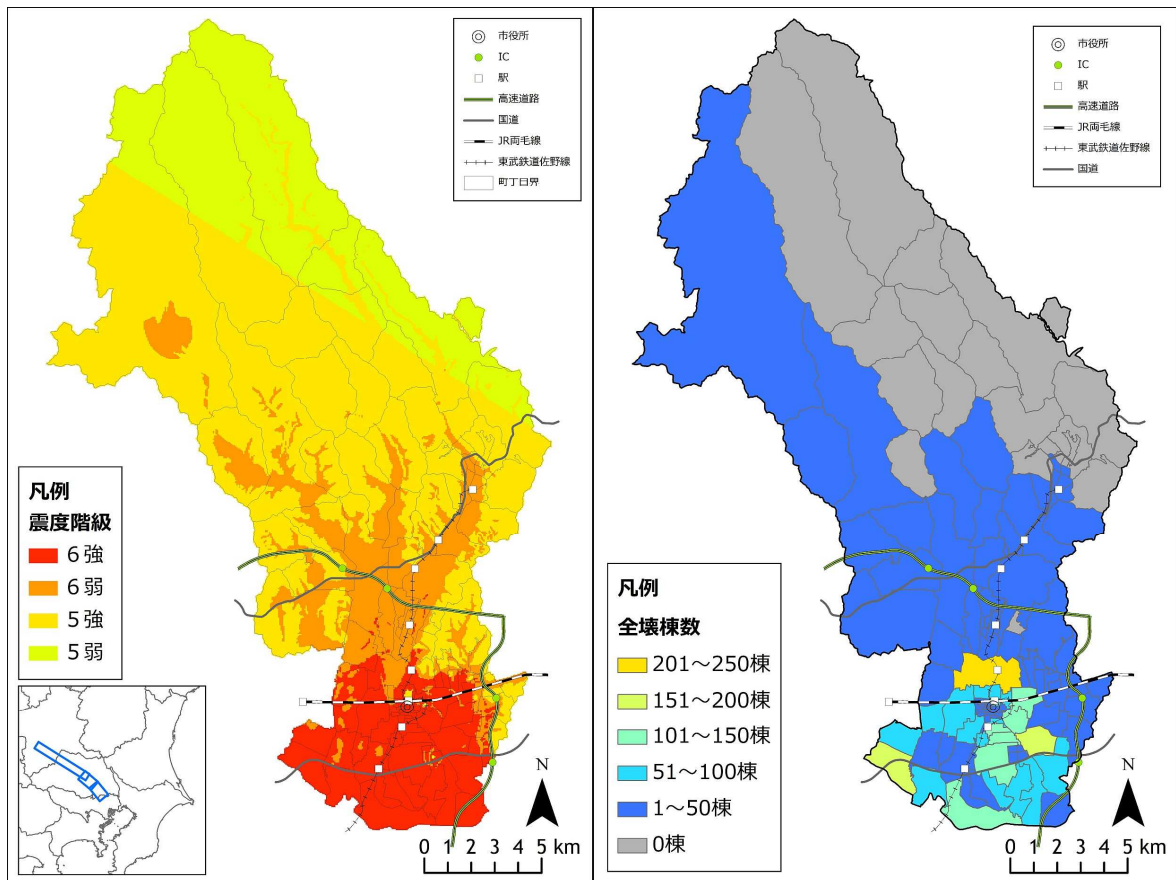
本計画においても、地域防災計画に倣い、深谷断層帯・綾瀬川断層を震源とするマグニチュード8.0の地震を被害想定のための想定地震とします。

3 被害の想定

深谷断層帯・綾瀬川断層の地震（M8.0）の冬18時・強風時の建物及び人的被害想定結果は以下のとおりです。

項目		被害量
全壊棟数	液状化	176 棟
	地震動	3,445 棟
	土砂災害	13 棟
	火災	1,779 棟
半壊棟数	液状化	425 棟
	地震動	8,553 棟
	土砂災害	29 棟
死者数		222 人
負傷者数		1,748 人
	うち重傷者数	290 人

佐野市の震度と建物被害の想定図



(出典：佐野市地域防災計画及び令和4(2022)年度佐野市防災アセスメント調査報告書)

第4 住宅・建築物の耐震化の目標

1 国及び栃木県の目標

国では、令和5(2023)年住宅・土地統計調査の結果から、令和5(2023)年時点の全国の住宅の耐震化率を90%と推計し、これまで掲げていた令和12(2030)年度末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解を示しました。これを受け、耐震化率目標を5年間スライドし、令和17(2035)年度末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特定建築物のうち、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、令和12(2030)年度末までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標としています。

栃木県においても、国の目標を踏まえ、令和8(2026)年3月に県計画を策定し、令和17(2035)年度末までに住宅の耐震化目標を国と同様に設定し、令和12(2030)年度末までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消とする目標を設定しています。

2 本市の目標

本市においては、引き続き耐震化を促進し、大規模地震における被害を減少させ、市民の安全・安心を確保することとします。

そのため、耐震化の現状や国及び県の目標を踏まえ、令和17(2035)年度末までに耐震性が不十分な住宅を、令和12(2030)年度末までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目指します。

【建築物種別毎の耐震化の現状と目標】

種 別	令和7(2025)年度末 (現状)	令和12(2030)年度末 (目標)
住 宅	91 %	96 %
多数の者が利用する特定建築物	95 %	おおむね解消
要緊急安全確認大規模 建築物	91 %	100 %
防災上重要な市有建築物	94 %	100 %

3 住宅の耐震化の目標

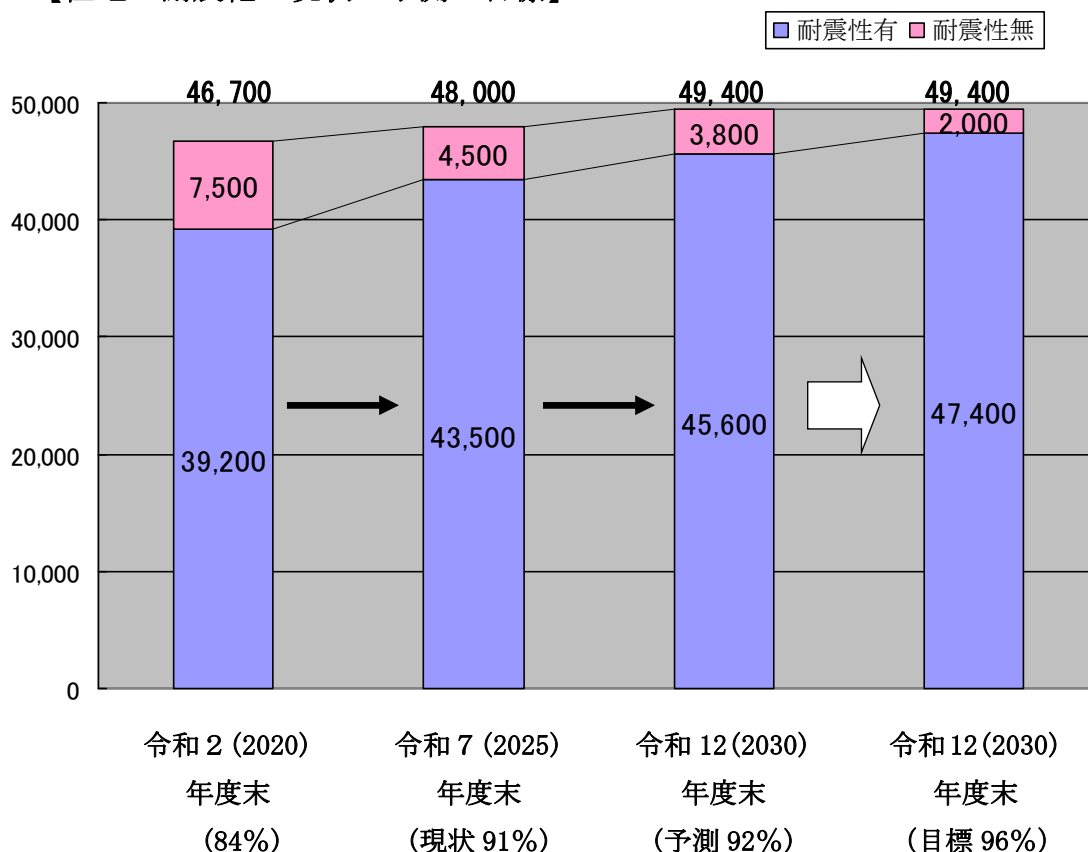
国の基本方針や県計画を踏まえ、令和 12(2030)年度末までに耐震化率を 96 %とすることを目標とします。

本市の令和 7 (2025)度末の耐震化率は約 91%であり、耐震改修を必要とする住宅は約 4,500 戸あると推計されます。

今後、建替え等により、令和 12(2030)年度末の耐震化の状況は、約 49,400 戸の全戸数のうち、耐震性が不十分な住宅が約 3,800 戸となり、耐震化率は約 92%になると推計されます。

目標である耐震化率 96%を達成するためには、全戸数に占める割合で約 4%、戸数にして約 1,800 戸について、耐震化を促進するための施策を実施していく必要があります。

【住宅の耐震化の現状・予測・目標】



4 特定建築物の耐震化の目標

多数の者が利用する特定建築物が耐震化されない状態で大規模地震に遭った場合には、被害が極めて大きなものとなることが予想され、市民の円滑な避難を困難とするおそれのある特定建築物が、耐震化されない状態で大規模地震に遭った場合にも、これと同様に大きな被害が予想されます。こうした特定建築物の地震による被害を減少させるため、特定建築物を種類や用途毎に分類し、それぞれに目標を定め、所有者等に対する耐震化の啓発及び指導により、特定建築物の耐震化を促進します。

また、要緊急安全確認大規模建築物については、地震時に倒壊等により甚大な被害が生じるおそれがあるため、特に耐震化を促進する必要があります。

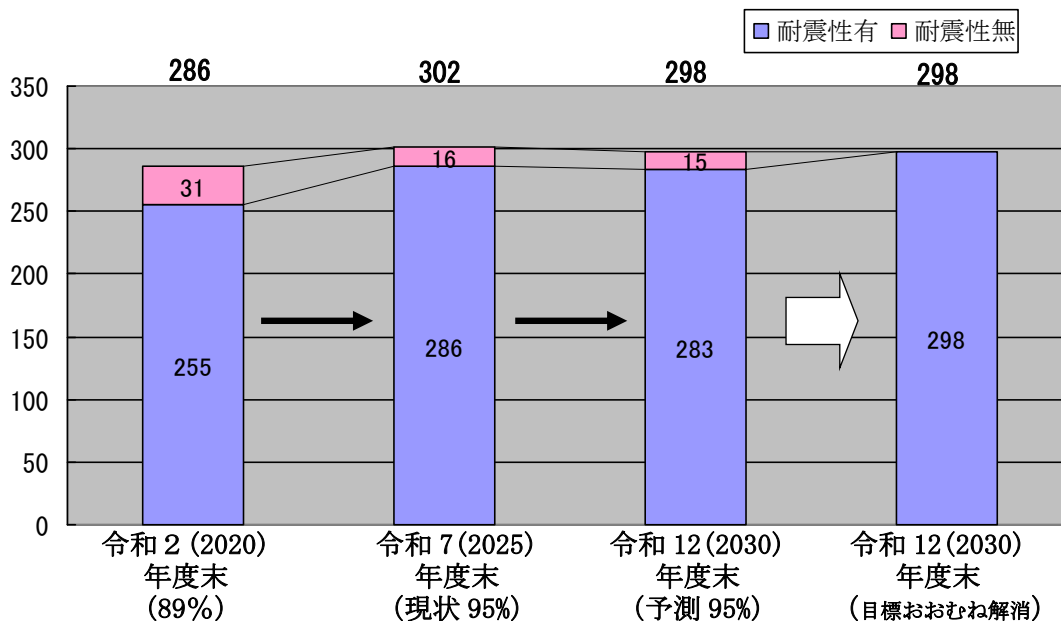
(1) 多数の者が利用する特定建築物

多数の者が利用する特定建築物の目標は、耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標とします。

種 別		耐 震 化 率	
		令和 7 (2025)年度末 (現 状)	令和 12(2030)年度末 (目 標)
多数の者が利用する特定建築物		95 %	おおむね解消
用途毎に目標を設定する特定建築物	学校	97 %	
	病院・診療所	86 %	
	社会福祉施設	100 %	
	賃貸共同住宅	97 %	
	その他(工場・事務所等)	87 %	

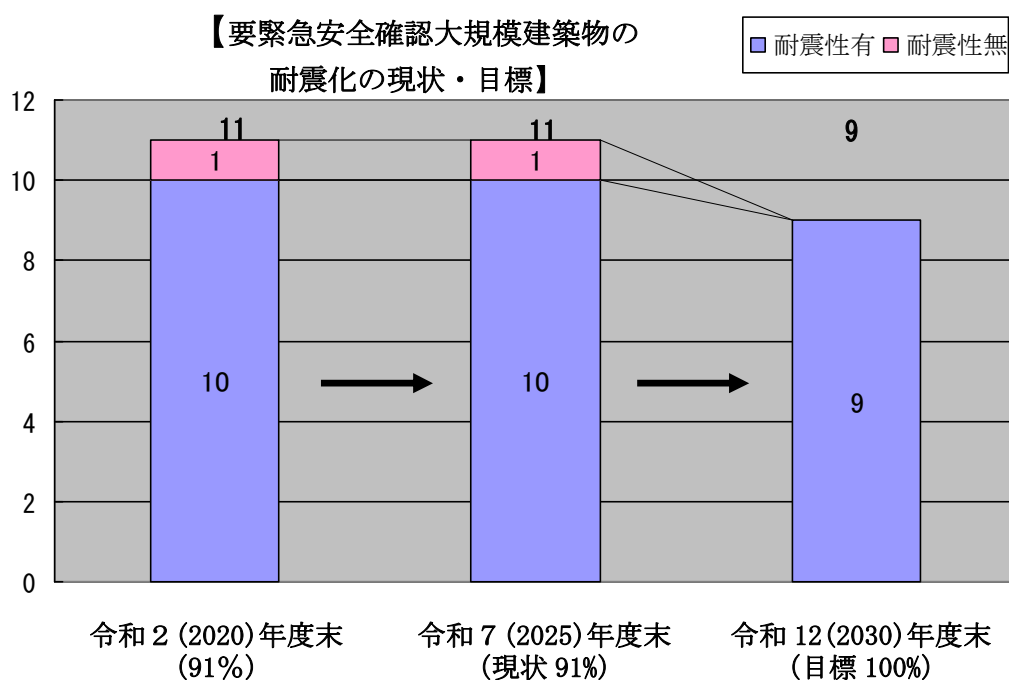
※市有建築物を含む。

【多数の者が利用する特定建築物の耐震化の現状・予測・目標】



(2) 要緊急安全確認大規模建築物

要緊急安全確認大規模建築物の耐震化率は91%であり、令和12(2030)年度末までに100%とすることを目標とします。



(3) 地震時に通行を確保すべき道路の沿道建築物

地震時における物資や応援人員の緊急輸送や避難に用いる道路は、その重要性から通行を確保する必要性が高く、倒壊した場合に当該道路に及ぼす影響が特に大きい建築物については、早期に耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標とします。

(4) 危険なブロック塀等の安全対策

市内小学校及び義務教育学校の主要な通学路沿道のブロック塀等実態把握の結果、各所で危険なブロック塀等があることを確認しました。当該通学路沿道のブロック塀等に関しては、危険なブロック塀等の除却等により早期の安全確保を図ります。

5 市有建築物の耐震化の目標

公共建築物は、利用者の安全確保に加え、災害時の拠点施設としての機能を有していることから、耐震性が不十分な市有建築物についても早急に耐震化を図る必要があります。

(1) 市有の特定建築物

市有建築物で「多数の者が利用する特定建築物」の耐震化率は 100%を達成しました。

【市有の特定建築物の耐震化の現状】

施設種別	総 数	耐震性有	耐震性無	耐震化率	
				令和 7 (2025)年度末 (現 状)	
学校	45	45	0	100%	
病院・診療所	1	1	0	100%	
社会福祉施設	2	2	0	100%	
賃貸共同住宅	37	37	0	100%	
その他	13	13	0	100%	
合計	98	98	0	100%	

(2) 防災上重要な市有建築物

市有建築物で、佐野市地域防災計画に明記された「防災上重要な市有建築物」の耐震化率は 94%であり、令和 12(2030)年度末までに 100%となるよう目標を定めま

【防災上重要な市有建築物の耐震化の現状と目標】

種 別	総 数	耐震性有	耐震性無	耐震化率	
				令和 7 (2025) 年度末 (現 状)	令和 12(2030) 年度末 (目 標)
災害対策活動拠点	4	4	0	100%	100%
避難拠点	55	51	4	93%	100%
救急物資集積拠点 物資輸送拠点	3	3	0	100%	100%
消防活動拠点	4	4	0	100%	100%
合計	66	62	4	94%	100%

第5 住宅・建築物の耐震化を促進するための施策

1 基本的な取り組み

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費用の助成支援を行います。

また、住宅所有者からの「信頼できる事業者が分からない」等の不安を払拭するため、県の事業者登録制度を活用した所有者と事業者のマッチング環境の形成に向けた取り組みを行います。

防災上重要な市有建築物については、安全に配慮した施設管理の中で、耐震化を含めた施設のあり方や災害時の運営方針に基づき、早期の耐震化を目指します。

また、通学路沿道にある危険ブロック塀等は普及啓発を行い、安全確保を図ります。

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、地域の問題として意識して取り組むことが不可欠です。本市は、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、所有者等の取り組みを支援します。

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。

(1) 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。

(2) 本市の役割

住宅・建築物の所有者等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^{※11}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) 県の役割

県内自治体のまとめ役として、国及び市町との連携を図りながら、必要な施策を講じるとともに、市町が実施する施策の支援等に努めます。

※11 旧耐震基準で建てられた住宅に直接訪問し、住宅の耐震化の必要性を啓発するとともに助成制度を周知し申し込みを促す普及啓発活動

3 住宅の耐震化の促進

(1) 安心して相談できる環境の整備

市の建築指導課を窓口として、市民からの相談への対応体制を整えるとともに、相談内容に応じた適切な案内等が行えるよう努めます。

また、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。

(2) 普及啓発

本計画における住宅の耐震化率の目標達成に向け、住宅の耐震化をより一層促進するため、佐野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、その実施、達成状況を把握、検証、公表し、対策を進めます。なお、具体的な取り組みについては、主に以下の内容となります。

ア パンフレット等の配布

木造住宅の耐震診断、耐震改修及び耐震建替えの助成制度を周知するパンフレット等を作成し、窓口やイベント開催時等に配布するなど効果的な普及啓発を図ります。

また、ホームページや配布物の情報が届いていない市民に対しても、興味を持っていただくよう、補助を受けて実施する耐震化工事の現場等に耐震化の重要性に対する広報を掲示するなど、県と連携して取り組みます。

イ 住宅の耐震普及ローラー作戦の実施

県や耐震アドバイザーと連携し、直接住宅を訪問する等の普及啓発を行います。実施にあたっては、旧耐震基準で建てられた住宅が密集している地区などを優先するなど、引き続き効果的な方法で実施します。

ウ ホームページ等の活用

市のホームページを活用するなどにより、耐震化に関する取り組みについてわかりやすく情報提供します。

特に、耐震診断及び耐震改修等の実施の流れや、助成制度、税制優遇、講習会の開催案内等の情報にアクセスしやすいホームページ作りを進めるとともに、SNS等を活用した積極的な情報発信についても検討し、普及啓発に努めます。

(3) 各種支援の実施

ア 耐震診断、耐震改修及び耐震建替えに対する助成

木造戸建て住宅の耐震診断、耐震改修及び耐震建替えに対して、国及び県と連携して助成を行います。

イ 危険ブロック塀等の除却等に対する助成

避難路として「佐野市危険ブロック塀等安全対策工事補助金交付要綱」に位置付けている道路等の沿道にある危険ブロック塀等の除却等に対して、国及び県と連携して助成を行います。

(4) その他の施策

ア リフォームに併せた耐震改修の有効性の周知

公益財団法人 リフォーム・紛争処理支援センターの運営するリフォーム支援ネット「リフォネット」 (<http://www.refonet.jp/>) の紹介等を通じ、リフォームに併せた耐震改修の有効性を周知します。

イ 各種認定制度の活用

平成25(2013)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。



基準適合認定建築物

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。

4 特定建築物の耐震化の促進

耐震性が不十分な建築物は、大規模地震の発生による甚大な被害が懸念されていることから、今後、より一層の耐震化を促進するため、基本的な施策に加え、以下の施策を講じます。

(1) 多数の者が利用する建築物の耐震化

多数の者が利用する建築物の耐震化を促進するため、県と連携して、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、助言を行います。

(2) 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化

耐震性が不十分であると判定されたものの、耐震改修等が行われていない建築物については、耐震改修等の状況について定期的な把握に努めながら、適切な耐震改修等の実施について、必要な指導や助言を行います。

(3) 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化

地震時に通行を確保すべき道路沿道の既存耐震不適格建築物で一定の高さ以上の住宅・建築物^{※12}の所有者等に対し、耐震化の必要性を周知します。

また、地震時に通行を確保すべき道路のうち、耐震診断を義務付ける道路（耐震改修促進法第6条第3項第1号）の指定については、緊急輸送道路、避難時に必要な道路などの状況の把握に努めながら、必要性を検討していきます。

地震時に通行を確保すべき道路の沿道建築物の耐震改修を促進するための施策についても検討していきます。

5 地震時の被害を軽減するための安全対策

地震時の人的被害を防ぐためには、構造体以外についても対策が必要です。

このため、以下の対策を行います。

(1) 通学路等にある危険なブロック塀等の安全対策

通学路等にある危険なブロック塀等の所有者等に対し、安全対策における普及啓発を実施するとともに、国及び県と連携してブロック塀等の除却費用等の助成を行います。

(2) 外壁、窓ガラス等の落下等防止対策

外壁や窓ガラス等の脱落、家具の倒壊により、利用者や周囲の歩行者へ被害がおよぶ可能性があるため、県と連携して、外壁の落下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。

(3) 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。

(4) 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。

※12 一定の高さ以上の住宅・建築物については、本編 P7 参照。

(5) 住宅・建築物の点検

耐震改修等を行った住宅・建築物や新耐震基準で建てられた住宅・建築物であっても、老朽化等によって、地震による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。

6 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、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。

計画に位置付けた主な施策等については、その実施状況や社会背景等を一定期間ごとに検証し、必要に応じて計画を見直すなどのフォローアップを行います。

(2) 法に基づく指導・助言等

ア 耐震改修促進法に基づく指導・助言の実施

平成25（2013）年の耐震改修促進法の改正により、新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。

本市では、住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修等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、耐震性が不十分であると判定されたものの、耐震改修等が行われていない建築物については、耐震改修等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。

イ 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を促進するためには、基礎自治体である市が積極的に取り組むことが必要不可欠です。

このため、本市は国の基本方針及び県計画に基づき、住宅・建築物の耐震化の現状や地域特性等を踏まえ、県から栃木県建築物耐震改修促進連絡協議会^{※13}等を通して、必要な情報提供や助言等を得ながら本計画の見直しに努めることとします。

※13 市町の意見を調整するための組織

資料編

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

資料 1

発令 　　：平成18年1月25日号外国土交通省告示第184号

最終改正：令和7年7月17日号外国土交通省告示第535号

改正内容：令和7年7月17日号外国土交通省告示第535号[令和7年7月17日]

○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

[平成十八年一月二十五日号外国土交通省告示第百八十四号]

建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第百二十三号）第四条第一項の規定に基づき、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を次のように策定したので、同条第三項の規定により告示する。

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、塀に被害が発生した。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 of 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、災害対策の推進等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つては、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。

ロ 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、法第二十二條第二項の認定、法第二十五條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、悪質なリ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。

ロ 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。

ニ 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。

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（平成十七年法律第二百十号）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〔平成二五年五月法律第二〇号〕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〔平成三〇年一二月政令第三二三号〕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〔令和四年六月法律第六九号〕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〕

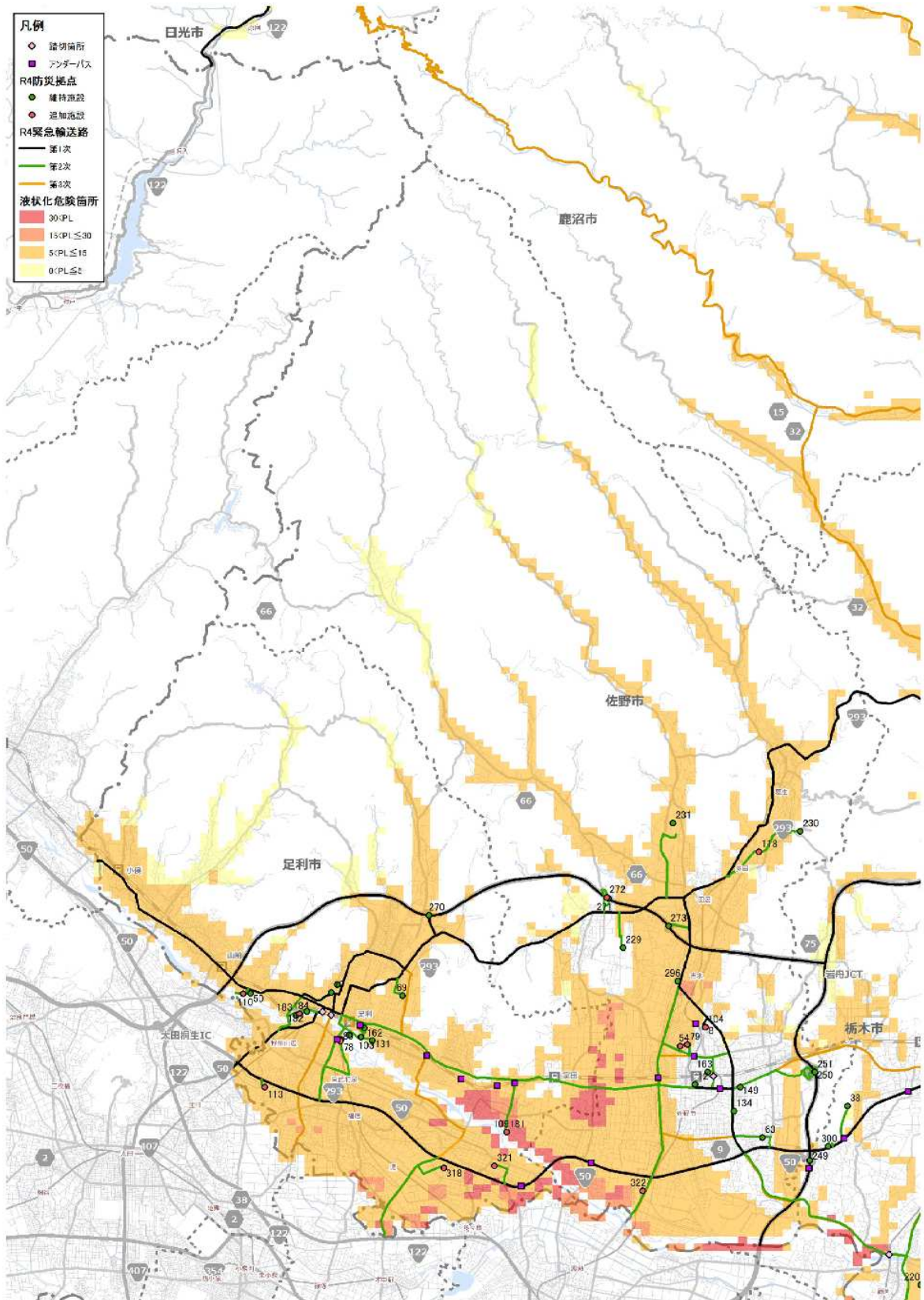
この告示は、公布の日から施行する。

資料2 耐震改修促進法における規制対象一覧

多数の者が利用する特定建築物とは下表の「特定既存耐震不適格建築物」のとおりです。

用途		【A】 特定既存耐震不適格建築物	【B】 内、技術上の指針事項に関する 指示対象建築物	【C】 内、耐震診断義務が義務付けられ た建築物
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、演芸場				
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				
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		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
幼稚園、保育所				
博物館、美術館、図書館				
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				
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		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	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。）
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供す る建築物				
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
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）

資料3 緊急輸送道路ネットワーク計画図



(出典：栃木県緊急輸送道路ネットワーク計画)

佐野市建築物耐震改修促進計画
(四 期 計 画)

令和8(2026)年3月

発行 佐野市

編集 佐野市都市建設部建築指導課

〒327-8501 栃木県佐野市高砂町1番地

TEL 0283-20-3104

FAX 0283-20-3035

E-mail kenchikusidou@city.sano.lg.jp

URL <https://www.city.sano.lg.jp>