

耐震改修促進法における要安全確認計画記載建築物
(避難路沿道建築物)

の耐震化に係る指導・指示等に関するガイドライン

令和6年12月

山梨県県土整備部建築住宅課

はじめに

県では、これまで、平成 28 年 3 月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（以下「法」という。）に基づき、市町村耐震改修促進計画において指定した道路に面する建築物のうち、地震による倒壊により当該道路の過半を閉塞するおそれのある建築物（以下「避難路沿道建築物」という。）について、市町村と連携して耐震診断や耐震改修等の実施を所有者に働きかけてきたところである。

今般、県が所管（甲府市を除く 26 市町村）する全ての避難路沿道建築物の耐震診断結果が報告され、法第 9 条に基づき当該建築物の位置や用途・耐震診断結果の安全性の評価等について、公表したところである。

耐震診断の結果、耐震性が不足している避難路沿道建築物が多数あり、本県に影響のある南海トラフの巨大地震や首都直下地震の切迫性が指摘される中、これらの耐震化をさらに促進する必要がある。

このことから、法に基づく指導及び助言、さらに指示・公表に関する基本的な考え方及び進め方を本ガイドラインに定め、耐震化への取り組みをより一層促していくこととする。

なお、本ガイドラインは、今後の耐震化の進捗状況や、新たな課題等に適切に対応していくため、必要に応じて見直すこととする。

1. 耐震診断結果の公表内容

避難路沿道建築物は、市町村が指定した道路に面し、昭和56年5月以前に着工して建築された一定以上の高さの建築物173棟を対象としており、報告された耐震診断結果をもとに各建築物の位置・用途や名称、耐震診断の方法や構造上主要な部分の地震に対する安全性の評価結果等について、公表を行った。

(1) 安全性の評価区分

耐震診断における安全性の評価は、国土交通省発出の技術的助言「耐震診断義務付け対象建築物の耐震診断の結果の公表について」（平成31年1月1日、国住指第3209号）により、次の区分に分類される。

安全性の評価	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性
I	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する <u>危険性が高い</u>
II	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する <u>危険性がある</u>
III	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する <u>危険性が低い</u>

上記は、震度6強から7に達する程度の大規模の地震に対する安全性を示しており、いずれの区分に該当する場合であっても、震度5強程度の中規模地震に対しては損傷が生ずるおそれは少なく、倒壊するおそれはないとされている。

なお、本ガイドラインにおいて、『耐震性が不足している建築物』とは、耐震診断の結果から『安全性の評価I』と『安全性の評価II』の建築物のことをいう。

(2) 耐震診断結果

耐震診断結果の内訳（「安全性の評価」ごとの総数）は次のとおり。

建築物数	安全性の評価 (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)		
	I (高い)	II (ある)	III (低い)
173棟	127棟	26棟	20棟

2. 所有者に対する耐震化の指導及び助言 (法第12条第1項)

2-1. 「指導及び助言」の基本的な考え方

法第12条第1項では、「要安全確認計画記載建築物の耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、(中略)要安全確認計画記載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。」としている。

南海トラフの巨大地震や首都直下地震の切迫性が指摘される中で、避難路沿道建築物は、地震により倒壊した場合、当該建築物を利用する者だけでなく、多数の者の円滑な避難を妨げるなど県民の生命・財産保護に大きな影響を与えるため、今般の耐震診断の結果、耐震性が不足している建築物すべてを指導及び助言の対象とする。

特に、耐震診断の結果において、耐震性が不足している建築物のうち約8割をしめる「安全性の評価Ⅰ」の建築物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高いことから、優先的に指導及び助言を実施する。

2-2. 「指導及び助言」の進め方

① 助言

法第12条第1項に基づく指導に先立ち、まず助言として対象建築物の所有者に対して、耐震化の啓発を書面（様式1）により行う。また、今後、法に基づいた指導・指示等を実施していくことを周知するため、本ガイドラインを併せて送付する。

② 状況報告

法第12条第1項に基づく助言を実施した所有者に対し、耐震化への対応状況を確認するため、「耐震化対応報告書」（様式2）の提出を求める。

③ 指導

「耐震化対応報告書」により耐震化の取組みへの進捗が確認できない場合、又は報告がない場合は、地震に対する安全性の確保を図るよう法第12条第1項に基づく指導を、書面（様式3）により行う。

※指導及び助言の実施の際には、各市町村と連携して個々の状況に応じて戸別訪問等を実施するとともに、助成制度の案内を併せて実施することにより、耐震化の促進を図る。

3. 所有者に対する耐震改修等の指示・公表（法第12条第2項、第3項）

3-1. 「指示・公表」の基本的な考え方

- (1) 法第12条第2項では、「要安全確認計画記載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、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、（中略）必要な指示をすることができる。」としている。

『必要な耐震改修が行われていないと認める』ことについては、法第12条第1項に基づく指導を実施した後においても耐震改修等の取組みについての進捗が見られない場合とする。

『必要な指示』については、期日を設けてそれまでに耐震改修等を実施し、その旨を報告するよう指示を行うこととする。

- (2) 法第12条第3項では、「指示を受けた要安全確認計画記載建築物の所有者が、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。」こととしている。

法第12条第3項に基づく公表は、法第12条第2項に基づく指示を2回実施した後に、指定の期日を超えても耐震改修等が実施されない場合に行う。

※指示・公表についても、指導及び助言と同様に耐震性が不足している建築物すべてを対象とし、特に「安全性の評価Ⅰ」の建築物を優先的に実施する。

3-2. 「指示・公表」の進め方

① 状況報告

法第12条第1項に基づく指導を実施した建築物の所有者に対して、指導に対する対応状況を確認するため、「耐震化対応報告書」（様式2）の提出を求める。

② 指示（1回目）

法第12条第1項に基づく指導を実施した後、「耐震化対応報告書」により、耐震化への取組み内容の進捗が見られない場合、又は報告がない場合は、当該所有者に対して、期限を定めて耐震改修等を実施しその旨を報告するよう、法第12条第2項に基づく指示を書面（様式4）により行う。

③ 状況報告

法第12条第2項に基づく指示を実施した建築物の所有者に対して、指示に対する対応状況を確認するため、「耐震化対応報告書」（様式2）の提出を求める。

④ 指示（2回目）

法第12条第2項に基づく指示（1回目）後、「耐震化対応報告書」により、耐震化への取組み内容の進捗が見られない場合、又は報告がない場合は、改めて、当該所有者に対して1回目の指示で定めた期限までに耐震改修等を実施しその旨を報告するよう、法第12条第2項に基づく指示を書面（様式4）により行う。

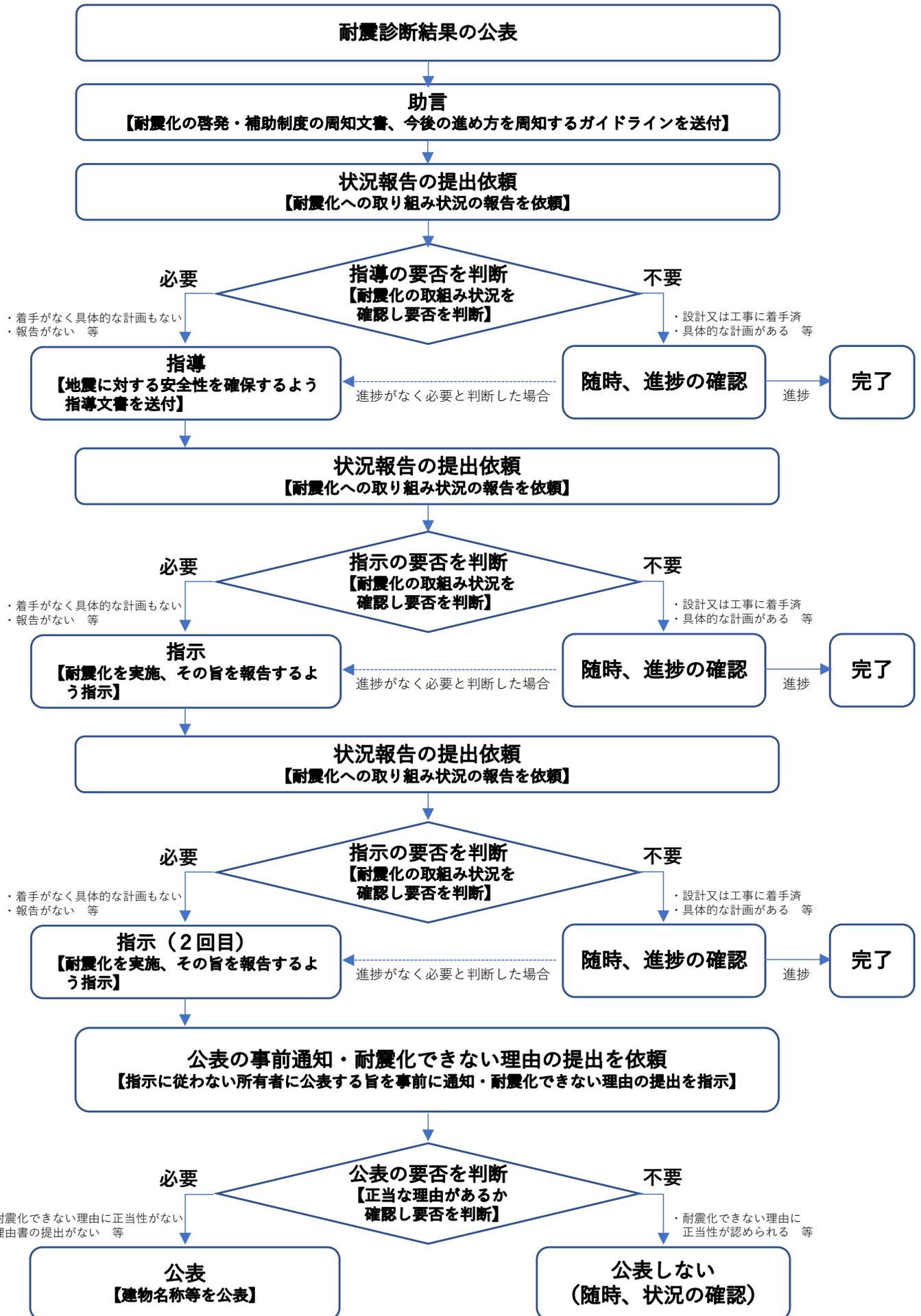
⑤ 公表の事前通知及び実施できない理由の説明の機会の付与

法第12条第2項に基づく指示を2回実施した後も、耐震化への取組み内容の進捗が見られない場合、公表する旨を事前に知らせるため、公表の事前通知を書面（様式-5）により行うとともに、実施できない理由の説明の機会を付与するため耐震化できない理由の報告（様式6）の提出を求める。

⑥ 公表

耐震化できない正当な理由が確認できない場合、又は理由の報告書の提出がない場合には、法第12条第3項に基づく公表を行う。

■避難路沿道建築物の指導・指示等の流れ



(様式1)

第 号
令和 年 月 日

(所有者)

住所

氏名

殿

山梨県知事

要安全確認計画記載建築物の耐震改修等に係る助言について

あなたが所有する次の建築物は、建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「法」という。）第7条第1項第三号に規定する要安全確認計画記載建築物に該当し、耐震診断の結果、地震に対する安全性の基準に適合しておらず、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められます。また、法第11条により、当該建築物の所有者は耐震改修を行うよう努めなければならないと定められています。

つきましては、法第12条第1項の規定に基づき、耐震化に関する情報を提供しますので、計画的な耐震改修等の実施に努めるようお願いいたします。

なお、今後耐震改修等が行われていないと認めるときは、法第12条第1項に基づき、必要な指導を行なうことがあります。

【対象となる建築物】

建物名称

所在地

【同封資料】

- ・耐震改修促進法（抜粋）
- ・補助制度パンフレット

【この文書に関する問合せ先】

山梨県甲府市丸の内1-6-1

山梨県 県土整備部 建築住宅課 建築防災担当 電話 055-223-1734

注1) 既に耐震改修等を行っている場合は、上記の問合せ先までご連絡ください。

注2) 耐震改修等とは、「耐震改修」「建替え」「解体（除却）」などのことを示します。

(様式2)

令和 年 月 日

山梨県知事 殿

建物所有者 住所
氏名
担当者氏名
担当者連絡先
(電話番号)

耐震化対応報告書

建築物の耐震化への対応状況について、下記のとおり報告します。

建物概要	建物名称	
	所在地	
	用途	
対応状況	耐震化進捗状況	・耐震化検討中 ・設計中 ・工事中 ・その他 ()
	現在の取組内容 (具体的に記入してください。)	
備考		

【添付書類】(現在の取組内容が分かる資料)

[]

※ 耐震改修等の設計への着手が確認できない場合、今後、必要な指導(指示)を行う予定です。

※ 取組内容の確認のため、連絡する場合があります。

※ 一敷地に複数の建物がある場合には、棟ごとに作成してください。

(様式3)

第 号
令和 年 月 日

(所有者)

住所

氏名

殿

山梨県知事

要安全確認計画記載建築物の耐震改修等に係る指導について

あなたが所有する次の建築物について、令和〇年〇月〇日付けで提出のあった耐震化対応報告書を確認したところ、耐震化の対応状況に進捗がみられないため、（令和〇年〇月〇日までに報告がなかったため、）建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「法」という。）第12条第1項に基づき、地震に対する安全性の確保を図るよう求めます。

なお、今後必要な耐震改修等が行われていないと認めるときは、法第12条第2項に基づき、必要な指示を行うことがあります。さらに、指示を受けたにもかかわらず、正当な理由がなくその指示に従わなかったときは、法第12条第3項に基づき、その旨を公表することがあります。

【対象となる建築物】

建物名称

所在地

【この文書に関する問合せ先】

山梨県甲府市丸の内1-6-1

山梨県 県土整備部 建築住宅課 建築防災担当 電話 055-223-1734

注1) 既に耐震改修等を行っている場合は、上記の問合せ先までご連絡ください。

注2) 耐震改修等とは、「耐震改修」「建替え」「解体（除却）」などのことを示します。

(様式4)

第 号
令和 年 月 日

指示書

(所有者)

住所

氏名

山梨県知事

あなたが所有する次の建築物は耐震改修等の実施が必要と認められるため、建築物の耐震改修の促進に関する法律第12条第2項に基づき、次のとおり指示します。

なお、正当な理由がなく、本指示に従わなかった場合には、その旨を公表することがあります。

耐震改修等を行い、別添様式「建築物の耐震改修工事の施工状況報告書」を令和 年 月 日までに提出してください。

1. 建物名称
2. 所在地
3. 構造
4. 階数
5. 用途

【この書面についての連絡先】

山梨県甲府市丸の内1-6-1

山梨県 県土整備部 建築住宅課 建築防災担当 電話 055-223-1734

(様式5)

第 号
令和 年 月 日

公表の事前通知書

(所有者)

住所
氏名

山梨県知事

建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「法」という。）第12条第3項に基づき、次のとおり公表を行うので、事前に通知します。

対象建築物	建物名称	
	所在地	
	構造/回数	造/地上 階・地下 階
	用途	
公表	公表の事由	法に基づく耐震改修等の実施指示に従わなかったため
	公表の内容	耐震改修等を実施しなかった旨及び当該建築物の所在地、名称（所有者の氏名が含まれるものを除く。）、構造、階数、用途
備考		

耐震改修等の予定があるなど正当な理由があるときは、それを記した別紙の理由書を次のとおり送付することができます。

1. 理由書の送付先（この書面についての連絡先）

住所
部署
連絡先

2. 送付期限

本通知を受け取ってから 30 日以内に返送してください。

注) 耐震改修等とは、「耐震改修」「建替え」「解体(除却)」などのことを示します。

(様式6)

令和 年 月 日

山梨県知事 殿

理由書

建物所有者 住所
氏名

建築物の耐震改修の促進に関する法律第12条第3項に関する理由書として、下記のとおり報告します。

建物名称	
建物所在地	
耐震改修等を実施しない・できない理由	
耐震改修等を実施するための解決案・要望等	
耐震改修等実施予定	令和 年 月 日までに実施予定

*所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載の上、これを添付してください