

●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

<公布:平成25年5月29日、施行:11月25日>

1. 背景

- 「地震防災戦略」(中央防災会議策定(H17年))において、住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化目標を平成27年までに90%と設定(平成15年時点:75%)。(現行の耐震基準は昭和56年6月に導入)
- 耐震化率は平成20年時点で住宅が約79%、多数の者が利用する建築物が約80%となっている。平成20年までに達成すべき数値よりも約2%マイナスの状況。
- 南海トラフの巨大地震や首都直下地震の被害想定で、これらの地震が最大クラスの規模で発生した場合、東日本大震災を超える甚大な人的・物的被害が発生することがほぼ確実視。
(南海トラフの巨大地震の被害想定(H24.8内閣府):建物被害約94万棟~240万棟、死者数約3~32万人)
- 耐震改修促進法の改正や支援措置の拡充による住宅・建築物の耐震化の促進が喫緊の課題。

2. 耐震改修促進法の改正の概要

(1)建築物の耐震化の促進のための規制強化

耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表

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等

平成27年末まで

地方公共団体が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物

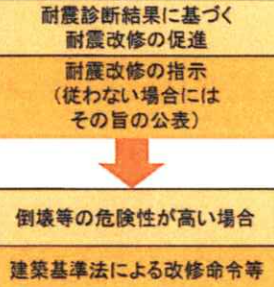
地方公共団体が指定する期限まで

都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物



(※)東日本大震災後のA市役所の損傷状況

(現行制度)



全ての建築物の耐震化の促進

○マンションを含む住宅や小規模建築物等についても、耐震診断及び必要に応じた耐震改修の努力義務を創設。

(参考)緊急輸送道路等沿道建築物関係の地方公共団体の独自の取組み

①東京都の取組み

- 緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断を義務化する条例を制定。
- 補助の実施により当該建築物の耐震診断・耐震改修を強力に推進。

「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」
(平成23年4月施行)

■ 特定緊急輸送道路沿道建築物への耐震診断の義務付け

対象建築物 ○ 特定緊急輸送道路の沿道にあるもの
○ 旧耐震基準(昭和56年5月以前)で建築されたもの
○ 道路幅員のおおむね1/2を超える高さのもの

対象者:すべての条件を満たす建築物の所有者

- 主な義務
- 耐震化状況の報告(義務)
 - 耐震診断の実施(義務)
 - 耐震改修等の実施(努力義務)

- 義務不履行の場合の措置 公表制度や過料・罰金
- 都民への情報提供 特定緊急輸送道路の主要な区間ごとの耐震化状況を公表

■ 緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業により補助を実施。

- 【補助割合(特定緊急輸送道路沿道建築物の例)】
- 耐震診断(分譲マンション及び延べ面積10,000㎡以下の建築物) 全額(上記以外の建築物) 4/5
 - 耐震改修・除却・建替え(延べ面積5,000㎡以下の部分) 5/8(延べ面積5,000㎡を超える部分) 1/2

緊急輸送道路図(東京都)



■実績(平成24年12月末)

対象建築物:4,916棟
うち報告済:4,329棟
うち診断済:1,181棟
うち耐震性あり:224棟
うち改修済み:301棟
うち耐震性なし:656棟
うち未診断:3,107棟
うち未提出:587棟

②和歌山県の取組み

- 津波発生時の避難路の沿道の建築物について、当該建築物等の所有者等に対し、耐震改修等の措置をとることを勧告・命令するなどにより、耐震化を進める条例を制定。

「津波からの円滑な避難に係る避難路沿いの建築物等の制限に関する条例」
(平成25年4月施行)

■ 制限

特定避難路沿いにおける建築物等は、倒壊により津波からの円滑な避難に支障を生じるおそれのないものとして定めた基準に適合するものでなければならない。

■ 措置

- 違反建築物等の所有者等には、耐震改修等の措置をとることを勧告・命令
- 条例施行以前から基準に適合していない建築物等であっても円滑な避難に著しく支障を生じるおそれがあると認める場合に勧告・命令
- 勧告、命令に従わない場合は公表
- 命令に従わない場合で、著しく公益に反すると認められる場合は行政執行の対象
※特定避難路:特に重要な避難路について県が指定



※特定避難路(緑色の線)沿道の建築物が規制の対象。

(2)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

○新たな耐震改修工法も認定可能になるよう、耐震改修計画の認定制度について対象工事の拡大及び容積率、建ぺい率の特例措置の創設。

区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

○耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物(マンション等)について、大規模な耐震改修を行うとする場合の決議要件を緩和。(区分所有法の特例:3/4→1/2)

耐震性に係る表示制度の創設

○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、その旨を表示できる制度を創設。

【新たに認定対象となる増築工事の例】



(参考)支援措置の拡充

【平成24年度補正予算】

■住宅の改修・建替え等に対する緊急支援

・通常の支援(補助率 国:11.5%等, 地方:11.5%等)に加え、30万円/戸を追加支援(国:15万円/戸, 地方:15万円/戸)

■密集市街地や津波浸水想定区域等に係る避難路沿道建築物の改修・建替え等に対する補助率の拡充等

・密集市街地等の避難路の補助率を拡充(国:1/6, 地方:1/6 → 国:1/3, 地方:1/3)等

【平成25年度予算】

■耐震診断の義務付け対象建築物に対する重点的・緊急的支援

耐震診断の義務付けの対象となる建築物について、通常の助成制度に加え、国が重点的・緊急的に支援する仕組みを創設

○耐震診断

国:[通常]1/3 ⇒[緊急支援]1/2

○耐震改修等

国:[通常]11.5%, 1/3 ⇒[緊急支援]1/3, 2/5

(通常の社会資本整備総合交付金等による国費分を含む助成率)

(上記の他、社会資本整備総合交付金等を活用した既存の耐震補助制度がない地方公共団体の区域においても一定の支援)

【平成25年度税制改正】

■耐震改修促進税制(住宅)の拡充

○所得税(H29まで延長) H26.4~H29.12の控除限度額を25万円に拡充

○固定資産税(H27まで) 特に重要な避難路沿道にある住宅は2年間1/2減額に拡充

居住・使用状況に大きな支障を来さない新たな耐震改修工法の活用促進

- 居住・使用状況に大きな支障を来さない新たな耐震改修工法の活用促進を図るため、耐震改修計画の認定制度の要件の緩和を図る。
- 増築をすることがやむを得ないと所管行政庁が認めた場合は、容積率制限及び建ぺい率制限を適用しないよう措置する。

耐震改修促進法による耐震改修計画の認定制度

【現行制度】

○増築を伴う耐震改修を次の場合に限定。

- ・ 柱の径を増加させる場合
- ・ 壁の厚さを増加させる場合
- ・ 柱又は壁のない部分に柱又は壁を設ける場合(ピロティ増築など)

○指定容積率、建ぺい率の範囲内での増築に限定。

【改正の内容】

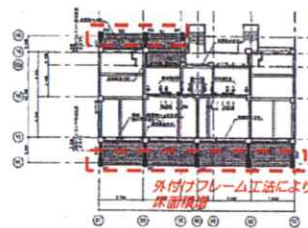
○地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものについても対象とする。

○増築をすることがやむを得ないと認める場合は、容積率制限及び建ぺい率制限を適用しないものとする。

■ 現行制度で認められない耐震改修工法の事例

現場打ち鉄筋コンクリート外付けフレーム工法(外付けフレーム工法)を採用し、現場打ち床を介して一体化する方法により、耐震補強を行うケース。

バルコニー床等の増築となるため、現行法では認定対象外。



○ 区分所有建築物の耐震化に係る意思決定の円滑化を図るため、震度6強の地震により倒壊のおそれがあると行政庁に認定された建物については、区分所有者の定数及び議決権の過半数の決議により、建物の共用部分の大規模な耐震改修を行うことを可能とする。

マンションの耐震改修の一例

	
外付けフレームを設置	補強壁を設置
	
受水槽室の壁に筋かいを設置	柱に炭素繊維シートの巻き付け

耐震改修に対する区分所有法の適用関係の整理

○ 現行の整理

集会の決議要件 ^{*1}	耐震改修工事の例 ^{*2}
3/4	・構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事 (基本的構造部分への加工が大きいもの)
1/2	・柱やはりに炭素繊維シートや鉄板を巻き付ける補修 ・構造躯体に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事 (基本的構造部分への加工が小さいもの)

耐震改修については決議要件を全て1/2とする。

※1 区分所有者の定数(議決)及び議決権(共用部分の持分の割合)
※2 マンション標準管理規約コメント

耐震診断・耐震改修マーク表示制度

既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会や各地方公共団体において、耐震性のある建築物に表示できる制度を創設(対象建築物はバラツキがある)。

旧耐震だけを対象



一般財団法人日本建築防災協会
既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会耐震マーク

プレート交付実績 (H20~H23)
建物用 219枚
施設用 106枚

旧耐震と新耐震を対象 (法律で採用する方式)



東京都耐震マーク

マーク交付実績
特定緊急輸送道路沿道建築物 約400件
公共建築物 約18,000件

改修済みだけを対象



横浜市耐震改修済証表示板

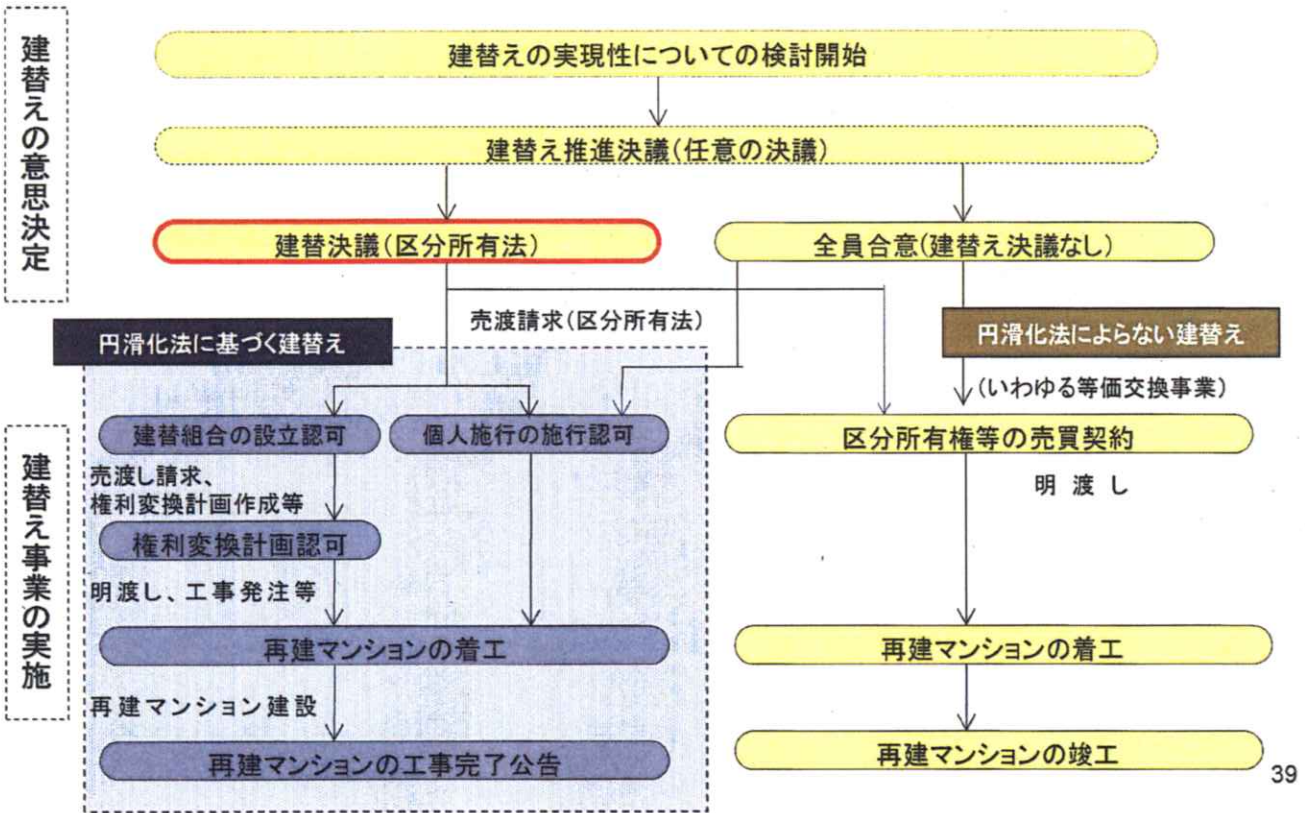
プレート交付実績 37枚
(H19~H24)

1. マンションの現状
2. マンション標準管理規約について
3. マンションの耐震改修について
4. マンションの建替えについて
5. マンション建替え法の一部改正法案について

マンションの建替えの円滑化等に関する法律

【平成14年6月19日公布 同12月18日施行】

目的	マンションの建替えの円滑化に関する措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図る
内容	<p>(1) マンション建替えの事業主体の確立（建替えを行う団体の法的位置づけや運営ルールを規定）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建替え合意者5人以上が共同で定款、事業計画を定め、建替え合意者の3/4以上の同意を得て建替組合設立が可能 ※個人施行も可能 ・ 都道府県知事等が建替組合の設立を認可 ・ 法人格の付与 ・ 民間事業者等のノウハウ、資金力を活用できる参加組合員制度 ・ 建替え不参加者に対する売渡し請求 <p>(2) 関係権利の再建マンションへの円滑な移行（区分所有権や抵当権等を、建替えられたマンションに円滑に移行するための法的な仕組み（権利変換）を規定）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 組合は権利変換計画を作成し、①建替組合の総会における5分の4以上の決議、②組合員以外の権利者の同意取付けの後、認可を申請 ・ 都道府県知事等の認可で権利変換計画を決定 ・ 権利変換期日に区分所有権、抵当権等の関係権利が再建マンションに円滑に移行 <p>(3) 登記の一括処理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 必要な土地・建物登記を一括して申請可能（不動産登記法の特例） <p>(4) 危険・衛生上有害なマンションに対する建替え勧告制度の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 危険又は有害なマンションに対して、従前居住者の居住の安定の確保のための措置や財政支援とあいまって、区分所有者の自発的な建替えを促進



マンション建替え等のための決議要件(区分所有法)

マンション建替え等	決議要件	備考
建替え決議	<p>区分所有者及び議決権の各5分の4以上の決議</p> <p>〔 団地内の建物の承認決議 特定の建物の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の決議、かつ 団地全体の土地共有者の4分の3以上の承認決議 〕</p> <p>団地内の建物の一括建替え決議 団地全体の区分所有者及び議決権の各5分の4以上の決議、かつ 各棟の区分所有者及び議決権の各3分の2以上の決議</p>	<p>区分所有法 法62条</p> <p>(法69条)</p> <p>法70条</p>
改修の決議	<p>区分所有者及び議決権の各4分の3以上の決議</p> <p>※ 共用部分の変更が専有部分の使用に特別な影響を及ぼすときには、専有部分所有者の承諾が必要</p> <p>〔 形状又は効用の著しい変更を伴わない工事の場合には、 区分所有者及び議決権の各2分の1以上の決議 〕</p>	<p>同 法18条 (法17条)</p>
区分所有関係の解消	区分所有者の 全員の同意	区分所有法に規定がないため民法による