

藤沢市耐震改修促進計画の改定について（中間報告）

1 改定の趣旨

本市では、建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「法」という。）、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（以下「国の基本方針」という。）及び神奈川県耐震改修促進計画（以下「県計画」という。）に基づき、藤沢市耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）を平成20年10月に策定し、平成28年4月及び令和4年4月に改定しました。

その後、令和7年7月に国の基本方針が改定され、耐震化の目標とする対象建築物が、従来の「住宅」と耐震診断が義務付けされた「要緊急安全確認大規模建築物（不特定多数が利用する大規模建築物）」に加え、新たに耐震診断が義務付けされた「※要安全確認計画記載建築物（緊急輸送道路沿道の建築物）」が追加されました。

このことから、令和8年4月施行に向けて本計画の改定作業を進めています。

なお、県計画は令和8年3月に改定される予定です。

※「要安全確認計画記載建築物」は、耐震診断が義務付けされた「緊急輸送道路沿道の建築物」及び「広域防災拠点建築物」に定義されていますが、旧耐震建築物の「広域防災拠点建築物」は本市にはないため、「要安全確認計画記載建築物」は「緊急輸送道路沿道の建築物」に限定しています。

2 改定された国の基本方針

（1）国の基本方針の目標

国の基本方針については、「住宅」の耐震化の目標年次が令和12年から令和17年に、「要緊急安全確認大規模建築物」は令和7年から令和12年に変更されました。

また、「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」（以下、「耐震診断義務付け対象建築物」という。）の指標は、耐震性不足解消率（以下「解消率」という。）を用いることとなりました。

	住宅	要緊急安全確認大規模建築物	要安全確認計画記載建築物
目標年次	令和17年まで	令和12年まで	早期に（地域で定める）
指標	耐震化率	耐震性不足解消率	耐震性不足解消率
内容	おおむね解消	おおむね解消	おおむね解消

(2) 耐震性不足解消率（資料 2 P9）

「耐震化率」は算出時点に存在する建築物の中で、耐震性が確保されたものの割合を算出したものです。

改正された国の基本方針で示された「解消率」では、公表された建築物の耐震化の進捗を正確に表すことができるようになりました。

$$\text{解消率} = \frac{\text{耐震性のある建築物棟数} + \text{除却・建替えられた棟数}}{\text{耐震診断結果が公表された建築物の棟数}}$$

※「耐震診断結果が公表された建築物の棟数」は、要緊急安全確認大規模建築物は平成 29 年 3 月時点、要安全確認計画記載建築物は令和 5 年 3 月時点の棟数であり、耐震診断結果未報告の棟数を含みます。

3 主な本計画の改定内容

(1) 建築物の耐震化目標（資料 2 P10）

対 象	現計画（藤沢市）	国基本方針	改定計画（藤沢市）	現状の耐震化率 （解消率）
住 宅	令和12年度までに 概ね解消 （耐震化率）	令和17年までに おおむね解消 （耐震化率）	令和17年度までに おおむね解消 （耐震化率）	91.5%
耐震診断義務付け対象建築物				
要緊急安全確認大規模建築物	令和12年度までに 大方解消 （耐震化率）	令和12年までに おおむね解消 （解消率）	令和12年度までに おおむね解消 （解消率）	89.6%
要安全確認計画記載建築物		早期に おおむね解消 （解消率）	令和12年度までに 40%解消 （解消率）	25.0%

ア 住宅の耐震化目標（資料 2 P10）

令和 7 年 1 月時点で耐震化率 91.5%である「住宅」について、令和 17 年度までにおおむね解消を目指します。

イ 耐震診断義務付け対象建築物の耐震性不足解消率（資料 2 P9）

（令和 7 年 4 月現在）

耐震診断義務付け 対象建築物	耐震診断の結果が 公表された建築物の棟数 (A)	耐震性を有する 建築物の棟数 (B)	除却された 建築物の棟数 (C)	耐震性不足 解消率 (D) = (B + C) / A
要緊急安全確認 大規模建築物	48棟	37棟	6棟	89.6%
要安全確認 計画記載建築物	28棟	6棟	1棟	25.0%

※要緊急安全確認大規模建築物の「除却」には、建築物が店舗の閉鎖等により、「不特定多数が利用しない状況」になった場合を含みます。

ウ 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化目標（資料 2 P10）

令和 7 年 4 月時点で解消率が 89.6%である「要緊急安全確認大規模建築物」について、令和 12 年度までにおおむね解消を目指します。

エ 要安全確認計画記載建築物の耐震化目標（資料 2 P10）

令和 7 年 4 月時点で解消率が 25.0%である「要安全確認計画記載建築物」について、令和 12 年度までに 40%を目指します。

（2）計画期間（資料 2 P2）

令和 8 年度から令和 12 年度までの 5 年間

（3）その他

ア 独立行政法人住宅金融支援機構と提携する民間金融機関が提供する高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン「リ・バース 60」を利用した利子補給制度について、本市でもこの制度の導入について検討していきます。（資料 2 P14）

イ 耐震診断義務付け路線以外の補助対象の緊急輸送道路については、法第 6 条第 3 項第 2 号に基づく耐震化努力義務路線として位置づけ、対象となる建築物の所有者等に対し、個別通知の送付等により、耐震化を促進していきます。（資料 2 P17）

ウ 津波避難路については、法第 6 条第 3 項第 2 号に基づく耐震化努力義務路線として位置づけ、優先的に耐震化を促進する沿道建築物を選定の上、必要な支援を検討していきます。（資料 2 P20）

エ 補助対象外の緊急輸送道路や避難路の沿道建築物については、既存制度により耐震化の支援を図っていきます。（資料 2 P17、P20）

4 スケジュール

令和 7 年 12 月 12 月市議会定例会に本計画の改定について中間報告

令和 8 年 3 月 改定本計画確定

4 月 改定本計画施行

以 上

（計画建築部 住まい暮らし政策課）