

# 藤沢市耐震改修促進計画 (素案)

2026年（令和8年）4月

藤 沢 市

# 目 次

## 第1章 計画の目的等

1 本計画の目指す姿	1
2 計画策定の趣旨	1
3 計画の目的	1
4 計画の位置付け	1
5 計画期間	2
6 市の取組	2

## 第2章 計画改定の背景と課題

1 大規模地震からの教訓	3
2 藤沢市の地震被害想定	5
3 計画の進捗状況と課題等	6

## 第3章 建築物の耐震化の目標

1 目標設定の考え方	9
2 本計画の目標	10

## 第4章 建築物の耐震化を促進するための施策

1 住宅の耐震化の促進	12
2 耐震診断義務付け対象建築物等の耐震化の促進	16
3 津波避難路及び避難路の耐震化の促進	20
4 公共建築物の耐震化の促進	20
5 その他の地震時における安全対策の推進	20

## 第5章 計画の推進に向けて

1 推進体制	22
2 耐震改修促進法に基づく指導・助言等	22
3 施策のフォローアップについて	22

資料編	23
-----	----



## 第1章 計画の目的等

### 1 本計画の目指す姿

「誰一人取り残さない防災」を目指し、一人でも多くの方を救う観点から減災の取組を進め、建築物等の耐震化を通じて、大規模地震に伴う建築物の倒壊等による人的被害の発生を防止するとともに、発災後の迅速な救助・救急活動から地域社会・経済活動の再建・回復が円滑に進む災害に強いまちづくりの実現を目指します。

### 2 計画策定の趣旨

本計画は、建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「耐震改修促進法」といいます。）、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」といいます。）及び神奈川県耐震改修促進計画に基づき、藤沢市耐震改修促進計画を策定しています。

これまで2008年（平成20年）10月に策定し、その後、耐震改修促進法の改正や国の基本方針の改定等により、順次改定を行っており、前回の改定は2022年（令和4年）4月に行いました。

今回、2025年（令和7年）7月に国の基本方針が見直されたことを踏まえ、本計画を見直すものです。

### 3 計画の目的

本計画は、地震に対する耐震性が低い建築物の耐震化を図ることなどにより、建築物等の安全性の向上を計画的に促進することを目的としています。

### 4 計画の位置付け

#### （1）関連計画との連携

本計画は、藤沢市国土強靱化地域計画や藤沢市地域防災計画等、関連する他の計画や施策と整合・連携を図りながら計画を策定し、取組を進めます。

#### （2）SDGsとの関係

SDGs（Sustainable Development Goals）とは、「持続可能な開発目標」を意味し、2015年（平成27年）の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された国際社会全体の目標です。

SDGsの基本理念である「誰一人取り残さない」社会の実現を目指し、2030年（令和12年）までに達成すべき17のゴールと169のターゲットが示され、経済・社会・環境をめぐる広範な課題に、総合的に取り組むこととされています。

## ■SDGsの17のゴール



本計画は、SDGsの17のゴールのうち「住み続けられるまちづくりを」と深い関連を持つことから、この視点を踏まえながら、本計画を推進します。

## 5 計画期間

本計画は、2026年度（令和8年度）から2030年度（令和12年度）までの5年間の計画とします。また、計画期間中の国の基本方針の見直しや計画の実施状況等を踏まえ、必要に応じて本計画を見直します。

## 6 市の取組

耐震改修促進法では、耐震関係の現行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ています。住宅・建築物の耐震化を促進するには、住宅・建築物の所有者等が、自らの問題、地域の問題として意識して取り組む必要があります。

本市は、国や県と連携して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ていきます。

## 第2章 計画改定の背景と課題

### 1 大規模地震からの教訓

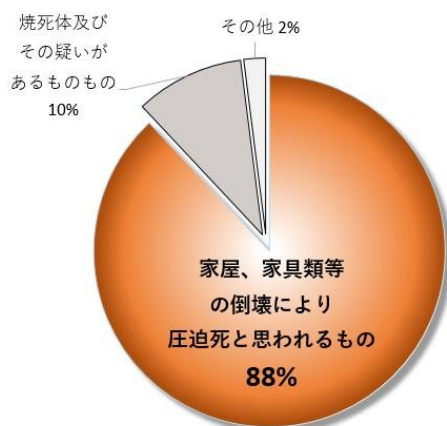
1995年(平成7年)1月に発生した阪神・淡路大震災では、地震を直接の死因とする死者数の9割近くが、家屋、家具類等の倒壊による圧迫死と思われるものでした。

建築物の被害状況では、建築基準法の耐震基準が1981年(昭和56年)に強化される前に建てられた建築物は、それ以降に建てられた建築物より耐震性が不十分なものが多く、大きな被害を受けたとされています。(以下、1981年(昭和56年)5月31日以前に着工した建築物に適用されていた建築基準法の耐震基準を「旧耐震基準」、同年6月1日に施行された建築基準法の耐震基準を「新耐震基準」といいます。)

また、2011年(平成23年)3月に発生した東日本大震災では、これまでの想定をはるかに超える巨大な津波により、建築物に甚大な被害が発生しましたが、地震の揺れによる被害としては、新耐震基準を満たす建築物では被害が限定的であったとされています。

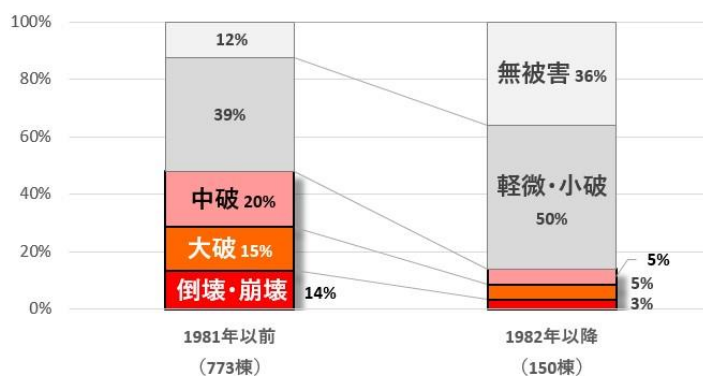
こうしたことから、旧耐震基準の建築物の耐震化を促進することは重要と考えます。

【阪神・淡路大震災における  
死因別死者数の割合】



出典：警察白書(平成7年度)

【阪神・淡路大震災における建築物の被害状況  
(新耐震基準導入前後の比較)】



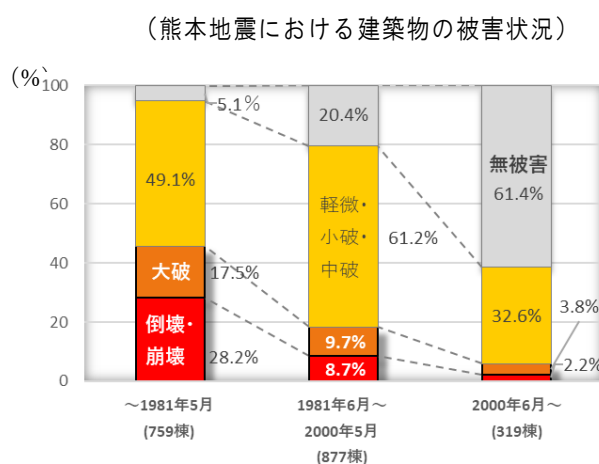
出典：平成7年阪神・淡路大震災建築震災  
調査委員会中間報告

2016年(平成28年)4月に発生した熊本地震では、旧耐震基準の木造建築物は、過去の震災と同様に倒壊や大破した建築物の割合が顕著に高い状況でしたが、新耐震基準で建てられた在来軸組構法の木造住宅においても、建築基準法で接合部等の規定が明確化された、2000年(平成12年)6月の基準で建築されていない建築物の一部に、倒壊等の被害が見られたと報告されています。(以下、2000年(平成12年)6月1日に施行された建築基準法の耐震基準を「2000年基準」といいます。)

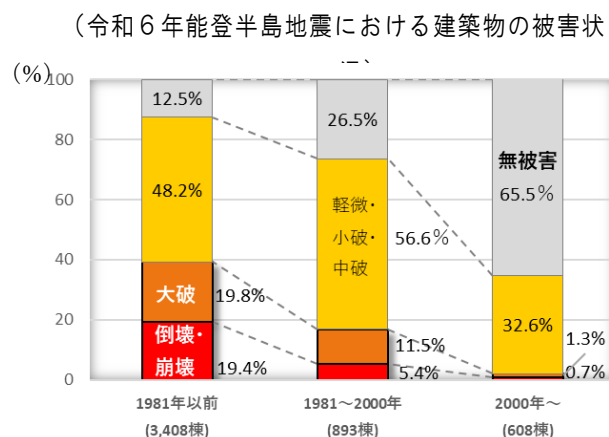
こうした木造建築物の被害状況については、2024年(令和6年)1月に発生した令和6年能登半島地震でも同様な傾向を示していると報告されています。

このため、2000年基準を満たさない木造建築物についても耐震性能を検証し、必要に応じて耐震性を確保していくことが重要です。

### 【新耐震基準導入前後の比較(木造)】



出典：平成28年熊本地震建築物被害調査報告(速報)



出典：令和6年能登半島地震建築物被害調査等報告(速報)

また、2018年(平成30年)6月に発生した大阪府北部を震源とする地震では、家具や塀が倒れやすい周期の短い地震動であったことなどから、ブロック塀の倒壊による人的被害が発生しました。このような人的被害の発生を防止するため、特に通学路等の沿道における危険性の高いブロック塀へ対策を講じることが重要です。

## 2 藤沢市の地震被害想定

県が2025年(令和7年)3月にとりまとめた神奈川県地震被害想定の結果によると、想定している地震の中でも県内最大の地震であり、あらゆる被害が想定される大正型関東地震では、本市において、全壊・半壊を合わせて4万棟以上に及ぶ被害が想定されており、このような大規模地震災害における人的・物的被害の軽減に向けた取組みは喫緊の課題となっています。

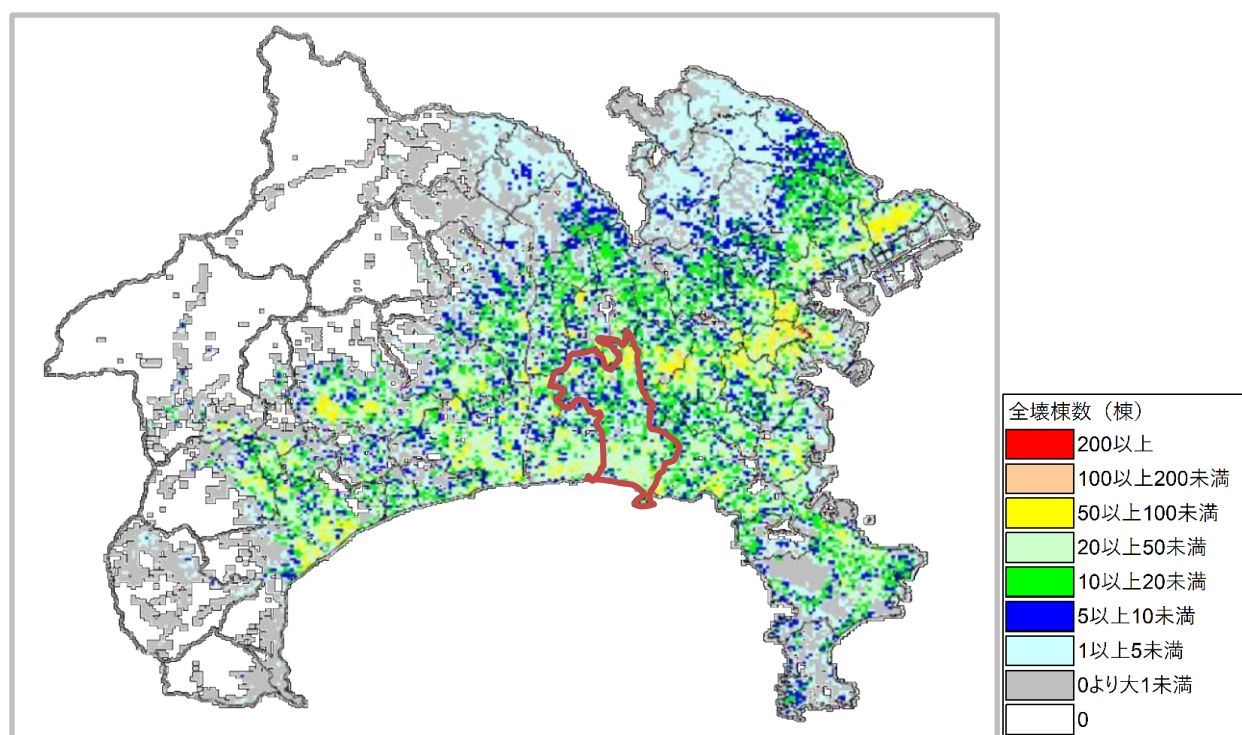
### 【大規模地震による揺れや液状化による建物被害想定結果】

(単位：棟)

地震	全壊棟数	半壊棟数	総計
都心南部直下地震	620	4,500	5,120
三浦半島断層群の地震	290	2,900	3,190
神奈川県西部地震	0	20	20
東海地震	0	100	100
南海トラフ巨大地震	0	180	180
大正型関東地震	21,160	21,620	42,780

出典：神奈川県地震被害想定調査報告書（2025年(令和7年)3月）を一部加工

### 【大正型関東地震の揺れによる全壊棟数の分布】



出典：神奈川県地震被害想定調査報告書（2025年(令和7年)3月）

### 3 計画の進捗状況と課題等

#### (1) 計画の進捗状況

2022年（令和4年）4月改定の前計画では、2021年（令和3年）12月に国の基本方針で示した目標を踏まえつつ、次の目標を定めました。

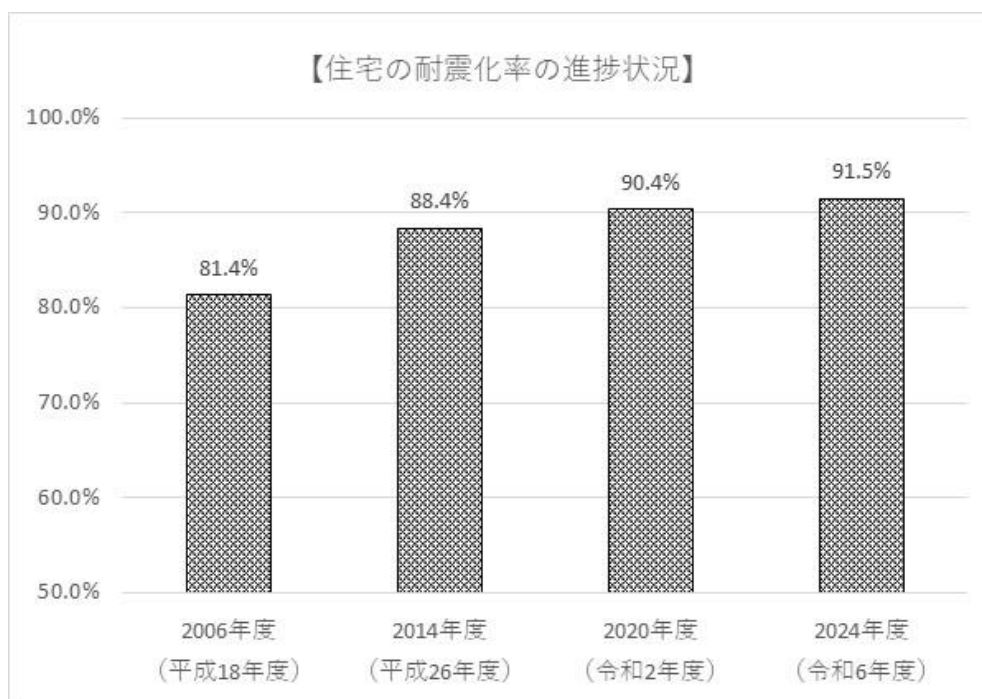
#### 【2022年（令和4年）4月改定計画】

対 象	目 標
住宅	耐震性が不十分な住宅を令和12年度末までに概ね解消
耐震診断義務付け対象建築物	耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物を令和12年度末までに大方解消

#### ア 住宅

資産税課が毎年調査する家屋課税データを基に、令和2年度の耐震化率を90.4%と推計し、耐震性が不十分な住宅を令和12年度末までに概ね解消することを目指しました。

令和6年度の推計結果では、耐震性が不足する住宅は、令和2年度の約1万9千戸から約1万7千戸にまで減少し、令和6年度の耐震化率は91.5%と推計されました。





## イ 耐震診断義務付け対象建築物

前計画では、2021年（令和3年）10月時点の耐震化率が68.9%であり、耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物を令和12年度末までに大方解消することを目指しました。

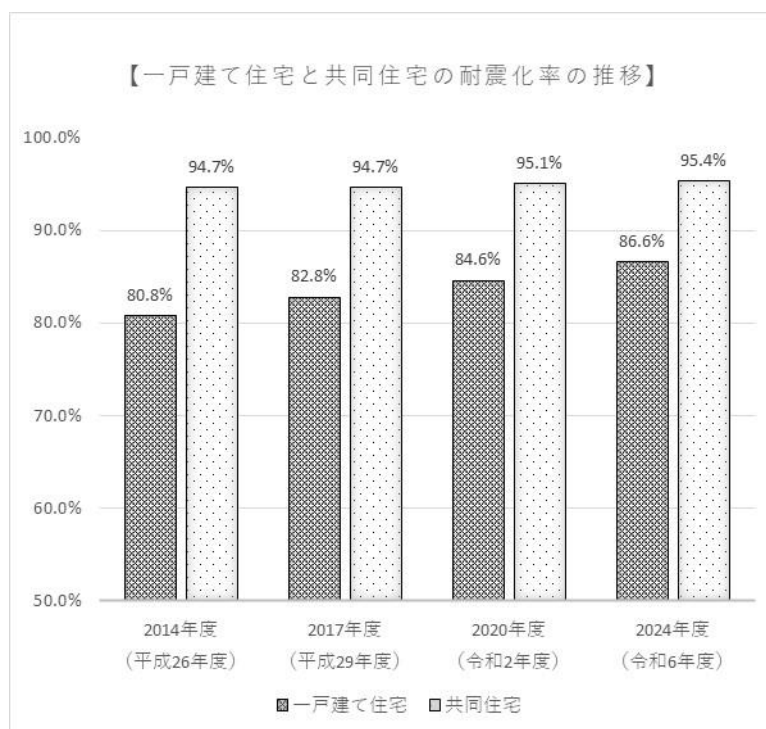
2025年（令和7年）4月1日時点の調査結果では、耐震化率は73.2%となりました。



## (2) 現状分析と課題

### ア 住宅

住宅全体の耐震化率は91.5%ですが、この内訳を一戸建て住宅、共同住宅別で見ると、一户建て住宅は86.6%、共同住宅は95.4%となっており、一户建て住宅の耐震化率は比較的低い状況です。



## イ 耐震診断義務付け対象建築物について

耐震診断が義務付けられた不特定多数の者が利用する大規模建築物等（以下「要緊急安全確認大規模建築物」といいます。）の耐震化率は9割近くとなっています。

一方、耐震診断が義務付けられた緊急輸送道路沿道の建築物等（以下「要安全確認計画記載建築物」といいます。）は、2013年（平成25年）11月の耐震改修促進法改正により耐震診断の義務付けが制度化され、本市では、2016年（平成28年）4月の本計画から耐震対策を進めてきたこともあり、耐震化率が2割程度にとどまっています。

### 【耐震診断義務付け対象建築物の耐震化率】

【2025年（令和7年）4月時点】

耐震診断義務付け対象建築物	耐震化率
要緊急安全確認大規模建築物	89.4%
要安全確認計画記載建築物	22.2%

※ 耐震診断未報告建築物は、耐震性がないものとして算出しています。

※ 要緊急安全確認大規模建築物は、構造上の棟数で算出しています。

### 第3章 建築物の耐震化の目標

#### 1 目標設定の考え方

本計画では、2025年（令和7年）7月に改正された国の基本方針を踏まえ、次のとおり「住宅」、「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」について本市の目標を定めます。

このうち、耐震診断義務付け対象建築物である「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」は、耐震性不足解消率（以下「解消率」といいます。）を指標として用います。

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

耐震化率は調査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するため、除却や建替えられた建築物は考慮されません。

そのため、改正された国の基本方針では、耐震診断を義務化した建築物に対して、耐震性が不十分な建築物がどの程度解消されたかを評価する、解消率の考え方が示されました。

2025年（令和7年）4月時点における解消率は、「要緊急安全確認大規模建築物」では89.6%、「要安全確認計画記載建築物」では25.0%です。

#### 【要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の状況】

2025年（令和7年）4月時点

	棟数	耐震診断済		除却棟数	解消率
		耐震性あり	耐震性あり		
要緊急安全確認大規模建築物	48棟	48棟	37棟	6棟	89.6%

※ 意匠上の棟数で算出しています。

#### 【要安全確認計画記載建築物の耐震化の状況】

2025年（令和7年）4月時点

	棟数	耐震診断済		除却棟数	解消率
		耐震性あり	耐震性あり		
要安全確認計画記載建築物	28棟	26棟	6棟	1棟	25.0%

## 2 本計画の目標

### (1) 住宅

**目標：耐震性が不十分な住宅を令和17年度までにおおむね解消する**

国の基本方針の目標である「2035年（令和17年）までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消する」を参考として踏まえ、2025年（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。

### (2) 要緊急安全確認大規模建築物

**目標：耐震性が不十分な要緊急安全確認大規模建築物を令和12年度までにおおむね解消する**

国の基本方針の目標である「2030年（令和12年）までに耐震性が不十分な要緊急安全確認大規模建築物をおおむね解消する」を参考として踏まえ、2025年（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することを目指します。

### (3) 要安全確認計画記載建築物

**目標：耐震性が不十分な要安全確認計画記載建築物を令和12年度までに40%解消する**

2025年（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%解消することを目指します。

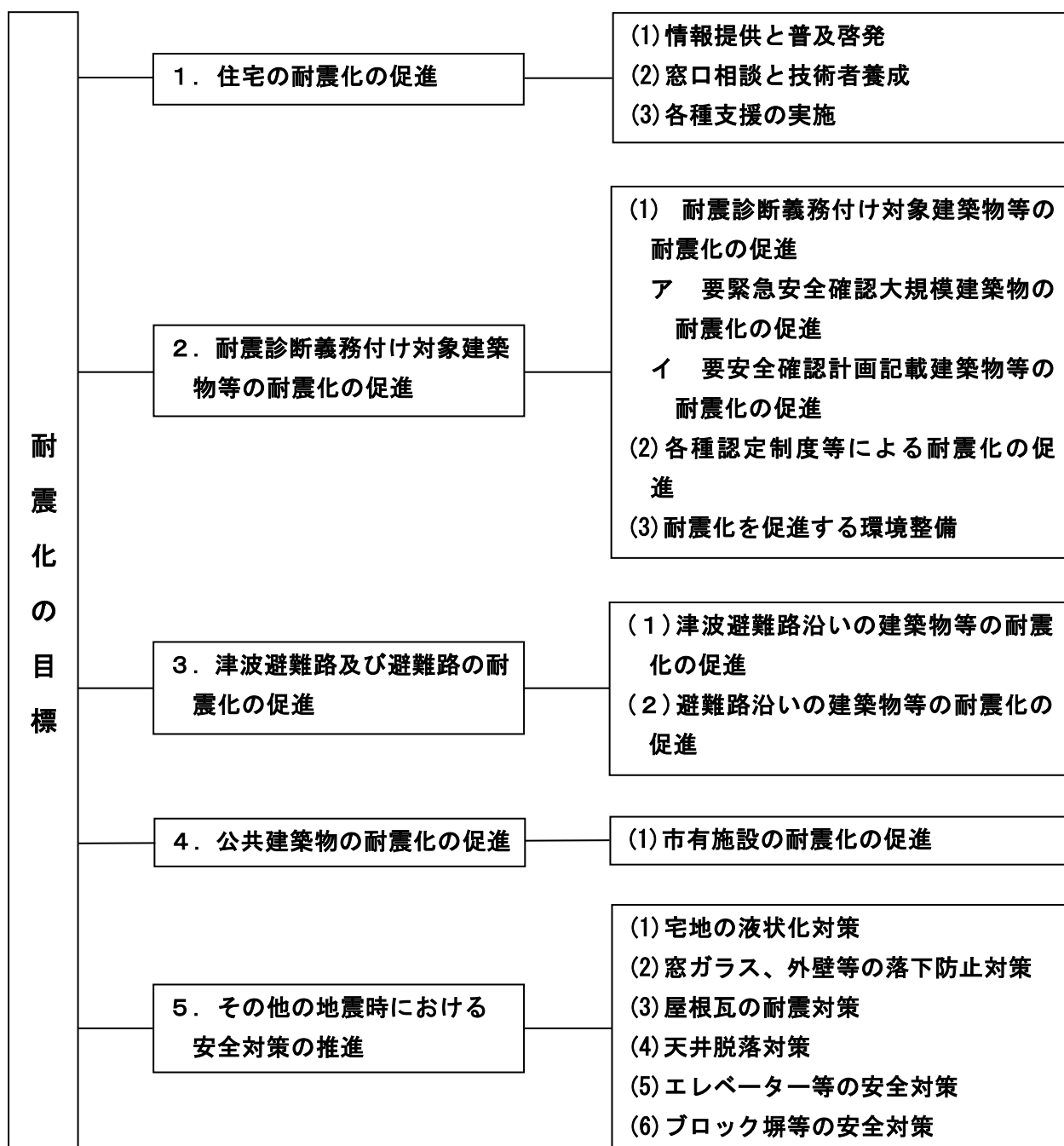
## 第4章 建築物の耐震化を促進するための施策

住宅及び耐震診断義務付け対象建築物の耐震化の目標を達成するために、本市の建築物の耐震化を促進するための施策を次のとおり定め、総合的かつ計画的に施策を展開していきます。

### <目標>

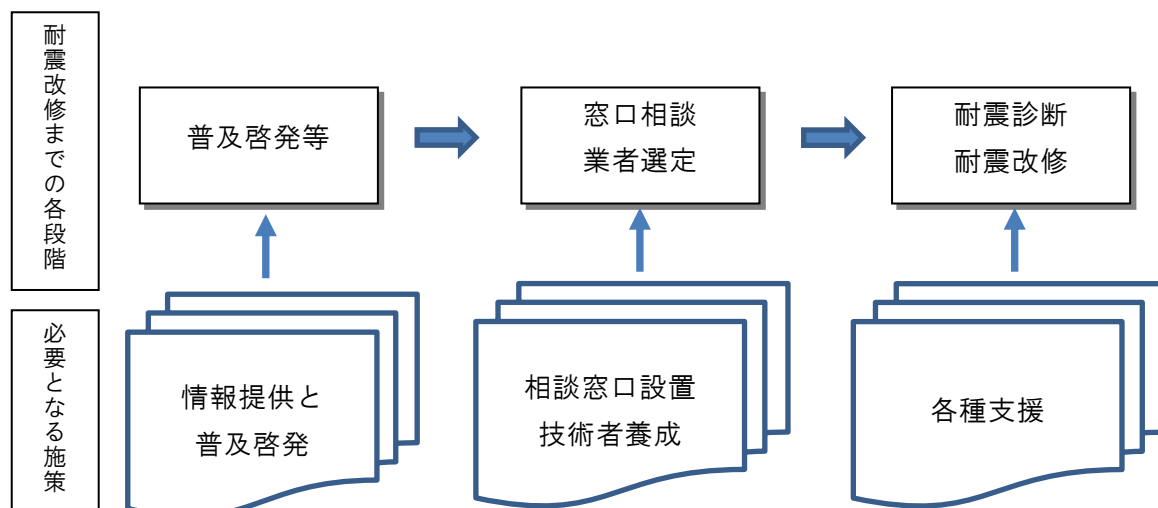
### <施策の基本方向>

### < 施 策 >



## 1 住宅の耐震化の促進

住宅（戸建て・マンション等）の耐震化を促進するために、住宅の所有者等に対して、意識啓発、窓口相談、耐震診断等の事業実施の各段階で必要となる施策を講じることにより、住宅の耐震化を総合的に支援します。施策の実施にあたっては、藤沢市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムに基づき、耐震化の促進に向けて効果的な施策展開を図るものとします。



### (1) 情報提供と普及啓発

本市では、住宅の所有者等に対して、地震に対する安全性を確保することの重要性を認識してもらうなど、建築物の耐震化に対する意識の向上を図るとともに、防災マップなどの情報提供を行います。

#### ア 資料やデジタルコンテンツを活用した普及啓発

木造住宅の耐震診断を手軽に行える耐震診断問診票等を掲載したパンフレット「地震にそなえてマイホームの点検」や、2000年基準を満たさない木造住宅の所有者等に耐震化を働きかけるチラシ「あなたの住まい、耐震性は大丈夫？」を、住宅耐震パネル展などで配布し、耐震化の重要性について意識啓発に努めます。



また、県と連携して、建築物防災週間等の各種行事やイベントの機会を捉えて、耐震診断・耐震改修の重要性や必要性について広く周知を図ります。

さらに、ホームページやSNSでの情報発信など、デジタルコンテンツを活用した意識啓発を行います。

## **イ 防災マップ等の整備と情報提供**

所有者等が災害に対する意識を深められるように、本市のホームページに「土砂災害・洪水ハザードマップ」や「津波ハザードマップ」を掲載しています。

また、要安全確認計画記載建築物である沿道建築物の耐震化の状況については、国のウェブサイト「重ねるハザードマップ」に掲載されています。

## **ウ 住宅所有者への直接的な意識啓発**

本市では、藤沢市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムにより、住宅耐震化を積極的に促進するため、耐震性が不足している恐れのある木造住宅の所有者を対象として、個別通知の送付等により、耐震化に係る補助制度等に関する情報提供を行っています。

## **(2) 窓口相談と技術者養成**

所有者等が耐震化に取り組みやすいように、相談窓口の設置や耐震技術者の養成などを進めていきます。

### **ア 市民相談窓口の設置と対応**

担当部署では、木造住宅耐震補助及びマンションの耐震補助をはじめとする市民からの耐震化に関する相談に対応します。

### **イ 耐震技術者の養成**

県と本市を含めた関係市の共催で、耐震診断・耐震改修に関わる建築士や改修事業者の建築技術者を対象に、木造住宅耐震改修実務セミナーを開催して、耐震技術者の養成を図ります。

また、セミナーを受講した技術者情報をホームページ等で市民に情報提供し、適切な耐震診断及び耐震改修を促していきます。



## **(3) 各種支援の実施**

住宅の所有者等が耐震診断や耐震改修等を実施する際の費用について各種支援を行うことにより、住宅の耐震化の促進を図ります。

## **ア 国・県の支援**

国では、「社会資本整備総合交付金」により地方自治体が住宅やその敷地の擁壁に耐震診断・耐震改修等の補助を行う場合、その一部を支援しています。

また、県では、「神奈川県市町村地域防災力強化事業費補助金」の重点事業である「住宅揺れ対策事業」により市町村の耐震補助について、その一部を支援しています。

## **イ 高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローンによる融資制度**

所有者が高齢者である場合、住宅の耐震化にあたり資金調達が課題となる場合がありますが、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、利子補給を受けることで負担を軽減することができます。

リ・バース 60 の利子補給制度は社会資本整備総合交付金と連携した制度で、市町村が所有者に利用対象証明書の交付を行う等所要の事務を行う必要があるため、本市でもこの制度の導入について検討していきます。

また、所有者が高齢者である住宅の耐震化を促進するため、資金調達を課題としている所有者に制度の周知を図ります。

## **ウ 市の支援**

本市では、国及び県の支援事業を活用し、木造住宅及び分譲マンションの耐震診断及び耐震改修に係る費用の一部を補助しており、2000年基準を満たさない木造住宅についても、令和7年度から補助対象としています。

また、分譲マンションについては、管理組合を対象としてマンション耐震アドバイザーを派遣しており、合意形成に必要な技術的支援等を行っています。

## **エ 税制優遇等**

住宅の耐震化促進を目的に、税制上の支援策として、「耐震改修促進税制」（所得税額の特別控除、固定資産税の減額）が講じられています。

所得税額の特別控除については税務署、固定資産税の減額については資産税課が窓口となっています。



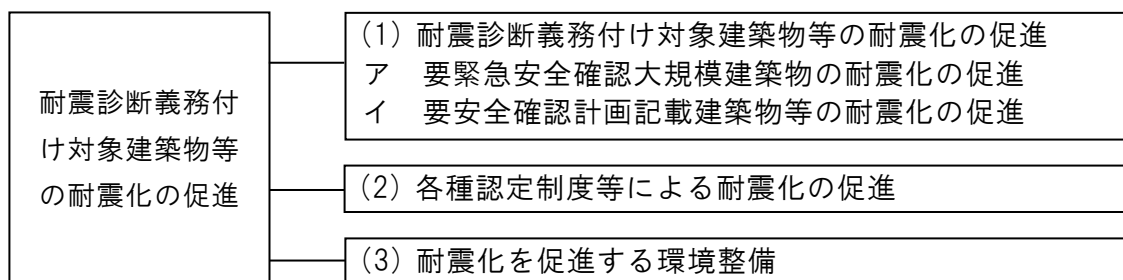
### オ いのちを守ることを優先とした対応

所有者の経済状況や建築物個々の事情から、すみやかに建築物全体の耐震改修等に着手することが困難な場合があります。このような場合には、まず当面の措置として主たる居室や寝室の構造部分のみを補強する一部屋耐震化や、家具の転倒防止を行うなど、いのちを守ることを優先した取組みを行うことは重要です。

こうしたことから、本市では、倒壊から最低限自らの命を守るために、耐震シェルター及び耐震ベッドの設置に要する費用の一部を補助しています。



## 2 耐震診断義務付け対象建築物等の耐震化の促進



### (1) 耐震診断義務付け対象建築物等の耐震化の促進

#### ア 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の促進

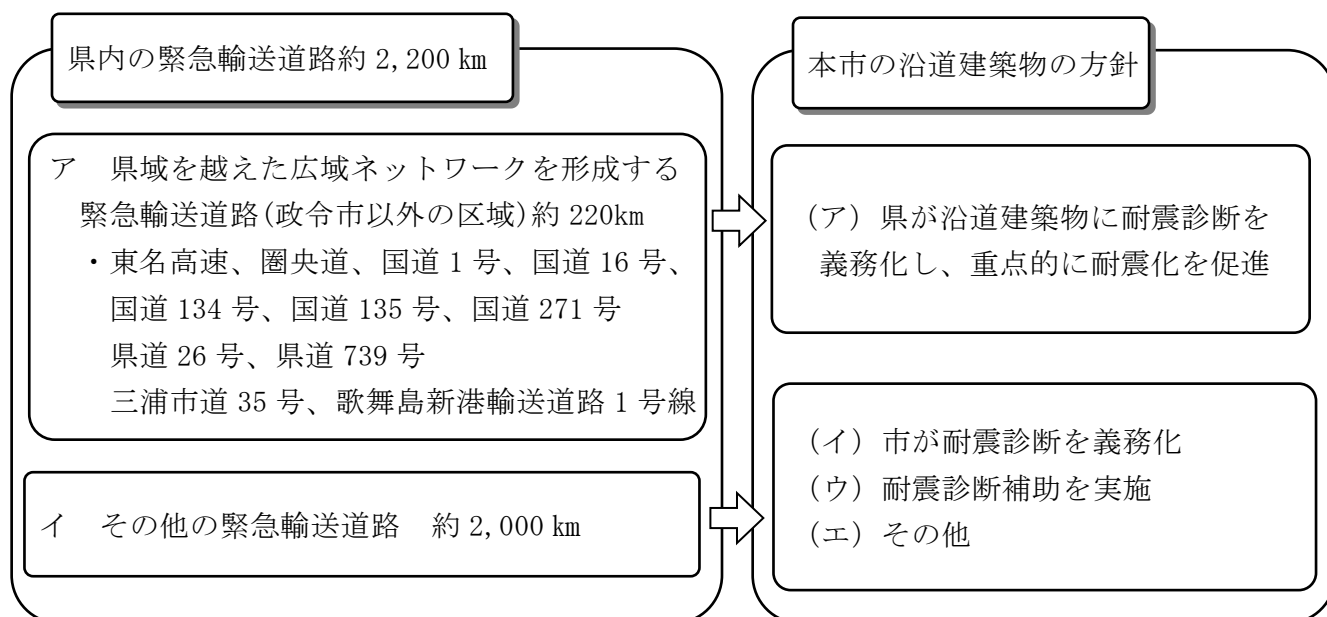
本市では、倒壊等した場合に甚大な被害につながる要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の促進に取り組みます。

建築物の所有者等に対して個別通知を送付するなど、耐震改修等の最新の支援制度について周知するとともに、建物所有者等が抱える個別の課題を踏まえた、きめ細かい対応を行います。

#### イ 要安全確認計画記載建築物等の耐震化の促進

県及び本市では、緊急輸送道路沿道の建築物について、耐震化の促進に取り組みます。

#### <耐震化の義務の考え方>



なお、県では、耐震診断義務付け路線を除く緊急輸送道路約 2,000 kmについて、耐震改修促進法第 5 条第 3 項第 3 号に基づく耐震化努力義務路線として位置づけており、本市においても、耐震診断義務付け路線を除く緊急輸送道路は、

耐震改修促進法第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ています。

**(ア) 県指定耐震診断義務付け路線（表1参照）**

県では、大規模地震による建築物の倒壊等で通行障害が起こらないよう、県域を越えた広域ネットワークを形成する緊急輸送道路（政令市以外の区域）を、耐震改修促進法第5条第3項第2号に基づき沿道建築物に耐震診断を義務付ける路線として指定し、耐震診断や耐震改修等に支援しています。

**(イ) 市指定耐震診断義務付け路線（表2参照）**

本市では、市内の物資輸送の最重要路線である国道467号、県道22号（横浜伊勢原）、県道42号（藤沢座間厚木）、県道43号（藤沢厚木）及び都市計画道路藤沢厚木線を、耐震改修促進法第6条第3項第1号に基づき沿道建築物に耐震診断を義務付ける路線として指定し、耐震改修等に要する費用の一部を補助しており、対象となる建築物（要安全確認計画記載建築物）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。

**(ウ) 耐震診断義務付け路線以外の補助対象の緊急輸送道路（表3参照）**

本市では、さらなる緊急輸送道路ネットワークの拡大に向け、令和5年度から、隣接市町と繋がる第1次緊急輸送道路沿道建築物に対して、耐震診断に要する費用の一部を補助しており、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。

**(エ) 補助対象外の緊急輸送道路（表4参照）**

市内の補助対象外の緊急輸送道路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。

**表 1 【県指定耐震診断義務付け路線（2 路線 約 5 km）】**

路線名	区間
国道 1 号	横浜市境～国道 1 号(新湘南バイパス)交点
国道 1 号(新湘南バイパス)	国道 1 号交点～茅ヶ崎市境

**表 2 【市指定耐震診断義務付け路線（5 路線 約 21 km）】**

路線名	区間
国道 467 号	国道 1 号交点～国道 134 号交点(片瀬東浜)
県道 22 号(横浜伊勢原)	横浜市境～海老名市境
県道 42 号(藤沢座間厚木)	綾瀬市境～県道 22 号交点(新東山田)
県道 43 号(藤沢厚木)	国道 1 号交点～県道 403 号交点(遠藤東)
都市計画道路 藤沢厚木線	県道 403 号交点(遠藤東)～県道 22 号交点(新東山田)

**表 3 【耐震診断義務付け路線以外の補助対象の緊急輸送道路（5 路線 約 26 km）】**

路線名	区間
国道 1 号	国道 1 号(新湘南バイパス)交点～茅ヶ崎市境
国道 134 号	鎌倉市境～茅ヶ崎市境
国道 467 号	国道 1 号交点～大和市境
県道 30 号(戸塚茅ヶ崎)	横浜市境～茅ヶ崎市境
県道 45 号(丸子中山茅ヶ崎)	綾瀬市境～寒川町境

**表 4 【補助対象外の緊急輸送道路（7 路線 約 10 km）】**

路線名	区間
県道 32 号(藤沢鎌倉)	国道 467 号交点(南藤沢)～鎌倉市境
県道 43 号(藤沢厚木)	国道 467 号交点(白旗)～県道 44 号交点(羽鳥) 県道 44 号交点～国道 1 号交点
県道 44 号(伊勢原藤沢)	国道 1 号交点(四ツ谷)～県道 43 号交点(羽鳥)
県道 403 号(菖蒲沢戸塚)	県道 43 号交点(遠藤東)～国道 467 号交点(六会)
市道長後 865 号線	国道 467 号交点(長後小入口)～市道長後 865 号線(都市計画道路 長後座間線)交点(長後駅入口)
市道長後 865 号線(都市計画道路 長後座間線)	市道長後 865 号線交点(長後駅入口)～綾瀬市境
湘南港臨港道路	全線

## **(2) 各種認定制度等による耐震化の促進**

耐震改修促進法では、建築物の耐震改修に対しての促進策が設けられています。本市では、法の各種認定制度を活用して建築物の耐震化を促進していきます。(認定制度に関しては、戸建て住宅やマンションも活用可能です。)

### **ア 耐震改修工事に係る容積率、建ぺい率等の緩和(法第 17 条)**

耐震改修を行う際、建築物の耐震改修の計画を作成し、本市の認定を受けることにより、耐火規定の緩和や容積率、建ぺい率の特例措置の適用が受けられます。

### **イ 建築物の地震に対する安全性の表示制度(法第 22 条)**

本市から、地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を受けた建築物は、広告等に認定を受けたことを表示できます。

### **ウ 区分所有建築物の議決要件の緩和(法第 25 条)**

本市から、耐震改修を行う必要がある旨の認定を受けた区分所有建築物は、建物の区分所有等に関する法律第 17 条に規定する共用部分の変更決議の要件が、「4 分の 3 以上」から「2 分の 1 を超える(過半数)」に緩和されます。

また、この決議は、法改正(令和 8 年 4 月施行)により、これまでの全区分所有者による決議から、集会に出席した区分所有者による決議が可能と緩和されます。

### **エ 除却等の促進**

耐震化の促進にあたっては、建物の耐震改修を促進するとともに耐震性が不足している建物の除却や建替えを行うことも有効です。本市では、耐震診断義務付け対象建築物に対して除却の補助制度を利用するよう支援していきます。

また、建物の区分所有等に関する法の改正(令和 8 年 4 月施行)により、耐震性が不足するものとして定められた要件を満たす場合は、建替え等の決議が、区分所有者及び議決権の各「5 分の 4 以上」から「4 分の 3 以上」に緩和されます。

## **(3) 耐震化を促進する環境整備**

### **ア 建築物の所有者への周知**

本市のホームページなどを活用し、耐震化の必要性や補助制度、マイホームの点検方法等、建築物の耐震化に関する様々な情報を周知します。

特に、耐震改修促進法によって耐震診断が義務付けられた要緊急安全確認大規模建築物や要安全確認計画記載建築物の所有者等については、個別通知などにより重点的に周知します。

### **イ 相談窓口での情報提供**

耐震診断・耐震改修に関する支援制度について、所有者等からの相談に対応するとともに、情報提供を行います。

## **ウ 有資格者の情報提供**

県では、耐震診断を実施する有資格者を一般財団法人日本建築防災協会が講習会により育成を図っていることから、育成した有資格者について県のホームページで情報提供しています。

## **3 津波避難路及び避難路の耐震化の促進**

### **(1) 津波避難路沿いの建築物等の耐震化の促進**

藤沢市津波避難計画に位置付けた津波避難路については、耐震改修促進法第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きます。

### **(2) 避難路沿いの建築物等の耐震化の促進**

藤沢市地域防災計画に位置付けた避難路については、既存制度により耐震化の支援を図っていきます。

## **4 公共建築物の耐震化の促進**

### **(1) 市有施設の耐震化の促進**

本市が所有する公共建築物の耐震化についてはおおむね達成されているところですが、耐震化が未了の施設については再整備を含め検討していきます。

## **5 その他の地震時における安全対策の推進**

建築物の耐震化と併せて、外装材等の落下防止対策、エレベーター等の安全対策について、必要な情報提供に努め、地震時における安全性の向上を図ります。

### **(1) 宅地の液状化対策**

県では、液状化現象が発生する可能性を示す指標を掲載した「液状化危険度マップ」等により、情報提供を行っています。

### **(2) 窓ガラス、外壁等の落下防止対策**

大規模な地震が発生した際には、建築物の倒壊だけでなく、窓ガラスや外壁、袖看板など、建築物の外装材の損壊・落下による被害も懸念されます。

こうした被害は、1978年（昭和53年）の宮城県沖地震で注目され、2011年（平成23年）の東日本大震災では、広い範囲で数多くの被害が確認されました。

このため、地震発生時に建築物からの落下物を防ぎ、安全性を確保するために、ホームページ等で情報提供を行います。

### **(3) 屋根瓦の耐震対策**

令和6年能登半島地震では、一般社団法人全日本瓦工事業連盟が策定したガイドラインに基づいて施工された屋根は被害を受けていないことが明らかにな

りました。

そこで、建築物の瓦屋根に係る基準について、ガイドライン工法を踏まえて告示が改正（２０２２年（令和４年）１月施行）され、地震時の脱落防止対策を講ずることが必要となりました。

具体的な緊結方法などをホームページ等で住宅所有者や施工者等へ情報提供し、安全性の確保を図るため意識啓発します。

#### **（４）天井脱落対策**

２０１１年（平成２３年）の東日本大震災では、比較的新しい建築物も含め、体育館、劇場等の大規模空間を有する建築物の天井が脱落して、甚大な被害が多数発生したことを踏まえ、天井の脱落対策に係る新たな基準が定められました。

そこで、建築物の所有者等に脱落防止措置を講じるようホームページ等で情報提供を行います。

#### **（５）エレベーター等の安全対策**

２００５年（平成１７年）の千葉県北西部の地震では、首都圏の多くのビルでエレベーターの緊急停止による閉じ込め事故が発生し、地震時管制運転装置の設置が義務付けられました。また、２０１１年（平成２３年）の東日本大震災では、エスカレーターの脱落等が複数確認されたことから、新たな基準が定められました。

そこで、地震時のリスクなどを周知するため、ホームページ等で情報提供を行います。

#### **（６）ブロック塀等の安全対策**

２０１８年（平成３０年）６月に発生した大阪府北部を震源とする地震では、ブロック塀が倒壊し、人命が失われる事故が発生しています。

本市では、公道（市道）に面した部分の既存ブロック塀等で安全が確保されていないものについて、撤去等の費用の補助制度を実施しており、これらの周知・活用により安全対策を促進します。

## 第5章 計画の推進に向けて

### 1 推進体制

#### (1) 県と本市との連携

県と本市を含めた33市町村では、県内の建築物の耐震化を計画的に促進することを目的として、「神奈川県建築物耐震化促進協議会」を設置し建築物の耐震化に向けて連携して取り組んでおり、この結果、県内のすべての市町村で耐震改修促進計画が策定されています。

なお、県では、大規模災害時に緊急輸送を速やかに行えるよう、県の道路部局が進める緊急輸送道路の取組と連携を図っています。

#### (2) 市の関係部局との連携

本市では、防災部局をはじめとする関係部局と連携して、耐震化を計画的に推進します。

### 2 耐震改修促進法に基づく指導・助言等

#### (1) 耐震改修促進法による指導・助言の実施

本市では、建築物の耐震診断及び耐震改修の適切な実施を確保するために必要があると認めるときは、当該建築物の所有者に必要な指導及び助言を行います。

#### (2) 耐震診断義務付け対象建築物への対応

要緊急安全確認大規模建築物と要安全確認計画記載建築物の耐震診断の実施状況は次のとおりです。

2025年（令和7年）4月時点

	耐震診断対象 棟数	耐震診断実施 棟数	耐震診断実施 割合
要緊急安全確認大規模建築物	42	42	100%
要安全確認計画記載建築物	27	25	92.6%

#### (3) 耐震診断の結果の公表

建築物の所有者から報告を受けた耐震診断の結果については、耐震改修促進法施行規則に基づき、ホームページで公表します。

	耐震診断結果の公表時期
要緊急安全確認大規模建築物	2017年（平成29年）3月
要安全確認計画記載建築物	2023年（令和5年）3月

### 3 施策のフォローアップについて

住宅の耐震化率の実績値は、資産税課が毎年調査する家屋課税データに基づき算出するとともに、「要緊急安全確認大規模建築物」や「要安全確認計画記載建築物」の耐震化の進捗状況について継続的にフォローアップします。



## 資料編

資料 1 緊急輸送道路

資料 2 津波避難路

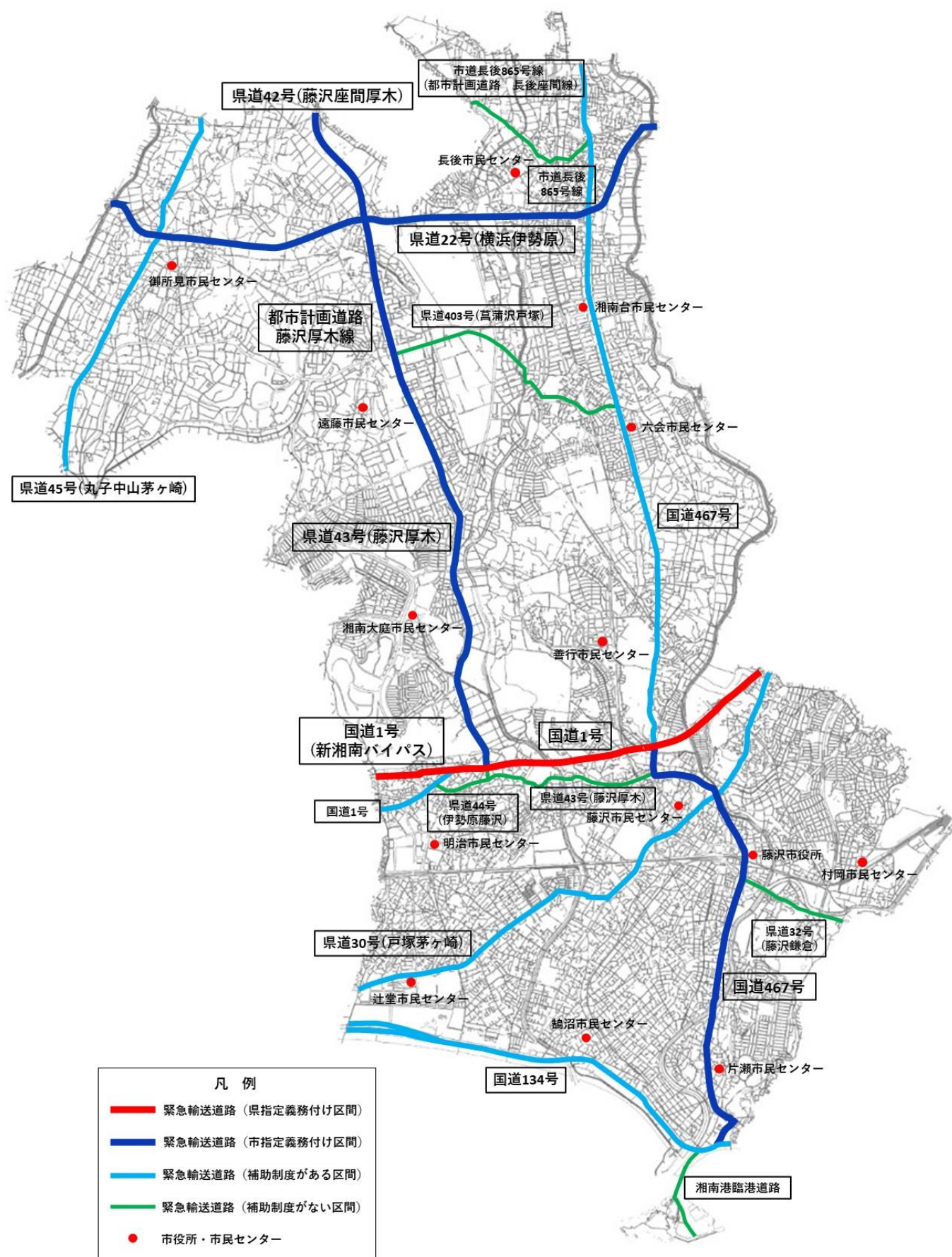
資料 3 避難路

資料 4 税制優遇等

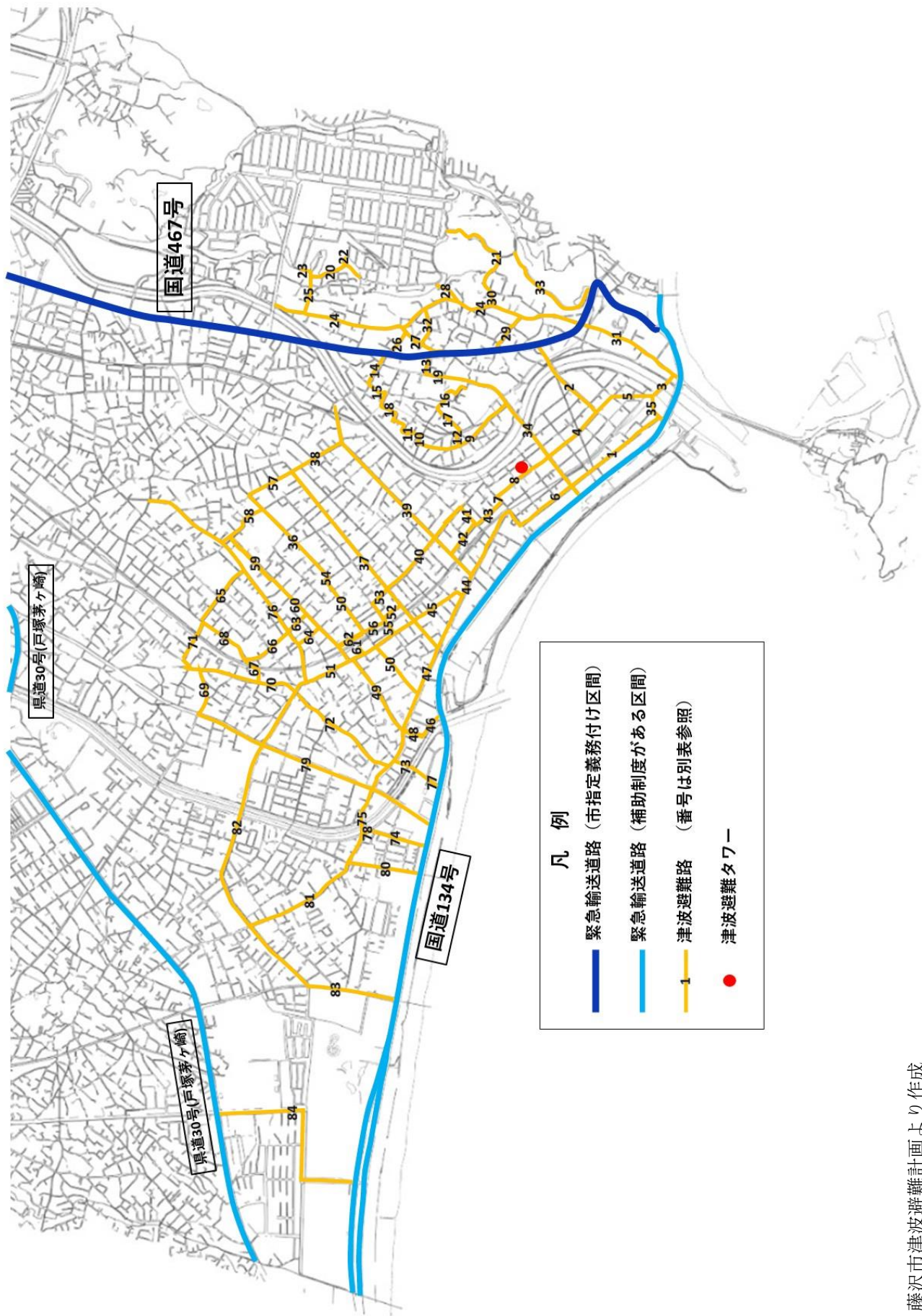
資料 5 耐震化促進を図る制度

参考資料（神奈川県耐震改修促進計画資料を追加予定）

## 資料1 緊急輸送道路



資料 2 津波避難路



## 資料2 別表

番号	道路名称	番号	道路名称	番号	道路名称
1	片瀬2号線	29	片瀬296号線	57	鵠沼266号線
2	片瀬3号線	30	片瀬300号線	58	鵠沼280号線
3	片瀬6号線	31	片瀬322号線	59	鵠沼293号線
4	片瀬9号線	32	片瀬395号線	60	鵠沼297号線
5	片瀬17号線	33	竜口寺下通り線	61	鵠沼303号線
6	片瀬32号線	34	片瀬西浜橋通り線	62	鵠沼306号線
7	片瀬36号線	35	片瀬江ノ島駅前通り線	63	鵠沼311号線
8	片瀬37号線	36	鵠沼124号線	64	鵠沼313号線
9	片瀬40号線	37	鵠沼136号線	65	鵠沼314号線
10	片瀬41号線	38	鵠沼140号線	66	鵠沼317号線
11	片瀬43号線	39	鵠沼149号線	67	鵠沼328号線
12	片瀬49号線	40	鵠沼166号線	68	鵠沼331号線
13	片瀬71号線	41	鵠沼169号線	69	鵠沼460号線
14	片瀬73号線	42	鵠沼171号線	70	鵠沼474号線
15	片瀬74号線	43	鵠沼174号線	71	鵠沼486号線
16	片瀬75号線	44	鵠沼180号線	72	鵠沼491号線
17	片瀬77号線	45	鵠沼188号線	73	鵠沼526号線
18	片瀬90号線	46	鵠沼221号線	74	鵠沼528号線
19	片瀬95号線	47	鵠沼222号線	75	鵠沼540号線
20	片瀬205号線	48	鵠沼225号線	76	鵠沼新道線
21	片瀬207号線	49	鵠沼226号線	77	鵠沼海岸駅前通り線
22	片瀬233号線	50	鵠沼229号線	78	鵠沼海岸引地線
23	片瀬252号線	51	鵠沼236号線	79	鵠沼海岸線
24	片瀬255号線	52	鵠沼244号線	80	湘洋中学校通り線
25	片瀬256号線	53	鵠沼245号線	81	上鰯辻堂出口線
26	片瀬275号線	54	鵠沼246号線	82	高根浜見山線
27	片瀬277号線	55	鵠沼251号線	83	県道辻堂停車場辻堂線
28	片瀬285号線	56	鵠沼254号線	84	辻堂駅南海岸線



### 資料3 避難路

#### 避難路及び指定緊急避難場所（大規模火災）



出典：藤沢市地域防災計画より

## 資料4 税制優遇等

制度	所得税額の特別控除（令和3年度適用期限延長）
概要	<p>個人が、昭和56年（1981年）5月31日以前の旧耐震基準により建築された住宅の耐震改修を行った場合には、標準的な工事費用相当額※の10%相当額を所得税から控除します。</p> <p>※工事に課税される消費税率が税率（8%又は10%）の場合に限り、250万円。（それ以外の場合は200万円）</p>
対象要件	<p>○その者が主として居住の用に供する家屋であること</p> <p>○昭和56年5月31日以前に着工されたものであること</p> <p>○現行の耐震基準に適合しないものであること</p>

制度	固定資産税の減額（令和3年度適用期限延長）
概要	<p>昭和57年（1982年）1月1日以前から所在していた住宅について、一定の耐震改修を行った場合には、その住宅に係る固定資産税（120㎡相当部分まで）の税額を以下のとおり減額します。</p> <p>・改修完了期間：翌年度の固定資産税額を1/2に減額</p>
対象要件	<p>○昭和57年1月1日以前から所在する住宅であること</p> <p>○現行の耐震基準に適合する耐震改修であること</p> <p>○耐震改修に係る費用が50万円以上であること</p> <p>※当該住宅が当該耐震改修の完了前に*通行障害既存耐震不適格建築物であった場合は翌年度から2年度分の固定資産税額を1/2に減額します。</p>

\*通行障害既存耐震不適格建築物・・・緊急輸送道路沿道の建築物のうち、旧耐震基準で一定の高さ以上の建築物

## 資料5 耐震化促進を図る制度

### 本市の支援の概要

制度名	藤沢市木造住宅耐震診断補助金交付制度
概要	地震災害に対する建築物の耐震性を確認するための耐震診断にかかる費用の一部を補助します。
対象要件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 平成12年（2000年）5月31日以前に建築された住宅（2世帯住宅及び事務所又は店舗を兼ねる住宅を含む。）であること</li> <li>2. 地上の階数が2以下の木造の建築物で在来軸組構法により建築されていること（枠組壁構法、プレハブ構法は対象外）</li> <li>3. 対象建築物の所有者が藤沢市内に居住していること</li> </ol>
補助額	一般診断又は精密診断に要する費用の1/2 かつ上限6万円

制度名	藤沢市木造住宅耐震改修工事等補助金交付制度
概要	建築物の耐震性能の向上を図り、災害に強い安全なまちづくりを推進するため、耐震改修工事にかかる費用の一部を補助します。
対象要件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 平成12年（2000年）5月31日以前に建築された住宅（2世帯住宅及び事務所又は店舗を兼ねる住宅を含む。）であること</li> <li>2. 地上の階数が2以下の木造の建築物で在来軸組構法により建築されていること（枠組壁構法、プレハブ構法は対象外）</li> <li>3. 耐震診断の結果、総合評点が1.0未満であること</li> <li>4. 対象建築物の所有者が藤沢市内に居住していること</li> </ol>
補助額	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 補助金交付申請手続きで定めている耐震改修工事等（補強設計、耐震改修工事、工事監理）に要する費用の1/2 かつ上限90万円</li> <li>2. 耐震診断（一般診断、精密診断）に要した費用の1/2 かつ上限6万円（市の木造住宅耐震診断補助金の交付を受けたものに限りません。）</li> </ol>

制度名	藤沢市木造住宅耐震シェルター等設置事業補助金交付制度
概要	住宅の倒壊から自らの生命を守る為の装置（耐震シェルター及び耐震ベッド）を設置するためにかかる費用の一部を補助します。
対象要件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 昭和56年（1981年）5月31日以前に建築された住宅（2世帯住宅及び事務所又は店舗を兼ねる住宅を含む。）であること</li> <li>2. 地上の階数が2以下の木造の建築物で在来軸組構法により建築されていること（枠組壁構法、プレハブ構法は対象外）</li> <li>3. 耐震診断の結果、総合評点が1.0未満であること</li> <li>4. 対象建築物の所有者が藤沢市内に居住していること</li> </ol> <p>※藤沢市耐震改修工事等補助金交付要綱に規定する補助金の交付決定がされた建築物及び現に耐震改修工事を行っている建築物を除きます。</p>
補助額	耐震シェルター等の設置にかかる費用の1/2 かつ上限20万円

制度名	藤沢市マンション耐震アドバイザー派遣事業制度
概要	市が依頼した専門家を、マンション耐震アドバイザーとして無料で派遣します。耐震診断・改修工事の検討にあたり、耐震性の説明やお住まいのマンションに適した診断法について専門家が助言を行うことにより、市民の耐震化への取組を支援します。
対象要件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 昭和 56 年（1981 年）5 月 31 日以前に建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）による建築確認を得て建築工事に着手したもの</li> <li>2. 区分所有者が 2 名以上のマンションであること</li> </ol>
派遣方法	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 1 管理組合につき 2 回又はアドバイザー 2 人まで</li> <li>2. 1 回の派遣時間は 2 時間以内</li> <li>3. 派遣場所は藤沢市内</li> <li>4. 助言の内容は、マンションの耐震診断・改修に関することに限る（耐震診断・耐震補強設計を行うものではありません）</li> </ol>

制度名	藤沢市分譲マンション耐震診断補助金交付制度
概要	分譲マンションの管理組合へ、予備診断及び本診断に要する費用の一部を補助します。
対象要件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）による確認通知書の交付を受け、昭和 56 年（1981 年）5 月 31 日以前に建築工事に着手した建築物であること</li> <li>2. 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造で、地階を除く階数が 2 以上であること</li> <li>3. 複合用途のマンションの場合、住宅部分の床面積の合計が、住宅部分と非住宅部分の床面積の合計の 2/3 以上のものであること</li> <li>4. 住宅部分の戸数のうち、1/2 以上が区分所有者又は区分所有者の 1 親等の親族の居住の用に供していること</li> <li>5. 原則として、区分所有者が異なる住宅部分の戸数が 6 以上、かつ、1 住戸あたりの床面積が 40 m<sup>2</sup>以上あること</li> <li>6. マンションの管理組合の総会等で、予備診断又は本診断を行うことの決議がなされていること</li> </ol>
補助額	<p>○予備診断 耐震診断に要する費用の 1/2、かつ 1 棟あたり 15 万円を上限とします。</p> <p>○本診断 耐震診断に要する費用の 1/2、延べ面積に応じて算定される額の 1/2、かつ 1 棟あたり 150 万円を上限とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・面積 1,000 m<sup>2</sup>以内の部分は 3,670 円/m<sup>2</sup>以内</li> <li>・面積 1,000 m<sup>2</sup>を超えて 2,000 m<sup>2</sup>以内の部分は 1,570 円/m<sup>2</sup>以内</li> <li>・面積 2,000 m<sup>2</sup>を超える部分は 1,050 円/m<sup>2</sup>以内</li> </ul>



制度名	藤沢市分譲マンション耐震改修工事等補助金交付制度
概要	分譲マンションの管理組合へ、耐震改修のための設計及び工事に要する費用の一部を補助します。
対象要件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）による確認通知書の交付を受け、昭和 56 年（1981 年）5 月 31 日以前に建築工事に着手した建築物であること</li> <li>2. 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造で、地階を除く階数が 2 以上であること</li> <li>3. 複合用途のマンションの場合、住宅部分の床面積の合計が、住宅部分と非住宅部分の床面積の合計の 2/3 以上のものであること</li> <li>4. 住宅部分の戸数のうち、1/2 以上が区分所有者又は区分所有者の 1 親等の親族の居住の用に供していること</li> <li>5. 原則として、区分所有者が異なる住宅部分の戸数が 6 以上、かつ、1 住戸あたりの床面積が 40 m<sup>2</sup>以上あること</li> <li>6. マンションの管理組合の総会で、耐震改修設計又は耐震改修工事を実施することについて、決議がなされていること</li> <li>7. 耐震診断の結果、地震に対して安全な構造でないと判定されたものであること</li> <li>8. 耐震改修工事を行うものについては、耐震改修設計が完了しているものであること</li> </ol>
補助額	<p>■一般マンション</p> <p>○耐震改修設計 耐震改修設計に要する費用の 1/2、かつ 1 住戸につき 5 万円を上限とします。</p> <p>○耐震改修工事 耐震改修工事に要する費用に 23%を乗じて得た額、1 住戸につき 30 万円、又は延べ面積に応じて算定される額のいずれか少ない額とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・面積 5,000 m<sup>2</sup>未満は、1,000 万円</li> <li>・面積 5,000 m<sup>2</sup>以上 10,000 m<sup>2</sup>未満は、1,500 万円</li> <li>・面積 10,000 m<sup>2</sup>以上は、2,000 万円</li> </ul> <p>■津波避難ビル</p> <p>○耐震改修設計 耐震改修設計に要する費用の 2/3、かつ 1 住戸につき 10 万円を上限とします。</p> <p>○耐震改修工事 耐震改修工事に要する費用の 1/2、1 住戸につき 60 万円、又は延べ面積に応じて算定される額のいずれか少ない額とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・面積 5,000 m<sup>2</sup>未満は、2,000 万円</li> <li>・面積 5,000 m<sup>2</sup>以上 10,000 m<sup>2</sup>未満は 3,500 万円</li> <li>・面積 10,000 m<sup>2</sup>以上は、5,000 万円</li> </ul>

制度名	藤沢市耐震診断義務対象沿道建築物耐震改修等補助金交付制度
概要	本市に影響のある 3 路線を耐震改修促進法第 6 条第 3 項第 2 号に基づき耐震診断義務付け路線として、本市が指定し、対象となる建築物に対して耐震改修等の支援をします。
対象要件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 耐震改修促進法第 7 条又は同法附則第 3 条第 1 項に基づき、市に耐震診断の結果を報告していること</li> <li>2. 耐震診断の結果、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険がある若しくは高いと判定された建築物であること</li> <li>3. 改修設計が完了していること（改修工事の場合）</li> </ol>
補助額	<p>■改修設計</p> <p>○耐震改修設計に要する費用の 5/6 かつ上限 175 万円（木造建築物は 12 万 5 千円）とします。</p> <p>※補助の対象となる費用は、耐震改修設計（耐震判定評価を含む）に要する費用です。</p> <p>■改修工事</p> <p>○耐震改修工事に要する費用の 11/15、上限 2,200 万円（木造建築物は 148 万 5 千円）かつ建築物の分類と延べ面積に応じて算定された事業費限度額の 11/15 のいずれか少ない額とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅：34,100 円/㎡</li> <li>・マンション：50,200 円/㎡</li> <li>・非住宅：51,200 円/㎡</li> </ul> <p>※補助の対象となる費用は、耐震改修工事（工事監理を含む）に要する費用です。</p> <p>■除却</p> <p>○除却に要する費用の 11/15、上限 1,100 万円かつ建築物の構造と延べ面積に応じて算出された事業費限度額の 11/15 のいずれか少ない額とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・木造：9,000 円/㎡</li> <li>・非木造：25,000 円/㎡</li> </ul>

制度名	藤沢市緊急輸送道路沿道建築物耐震診断補助金交付制度
概要	防災上重要な道路の沿道建築物の耐震化を促進し、災害に強いまちづくりを推進するため、緊急輸送道路（5 路線）※の沿道建築物の所有者が実施する耐震診断に要する費用の一部を補助します
対象要件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）による建築確認を得て建築工事に着手した建築物であること</li> <li>2. 緊急輸送道路（5 路線）の通行障害既存耐震不適格建築物であり、耐震診断が可能と認められるものであること</li> </ol>
補助額	<p>耐震診断に要する費用の 2/3、延べ面積に応じて算定される額の 2/3、200 万円のいずれか少ない額とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・面積 1,000 ㎡以内の部分は 3,670 円/㎡以内</li> <li>・面積 1,000 ㎡を超えて 2,000 ㎡以内の部分は 1,570 円/㎡以内</li> <li>・面積 2,000 ㎡を超える部分は 1,050 円/㎡以内</li> </ul>

※資料 1 参照

藤 沢 市 耐 震 改 修 促 進 計 画

( 2 0 2 6 年 ( 令 和 8 年 ) 4 月 改 定 )

発行・編集 藤沢市計画建築部住まい暮らし政策課

〒251-8601 藤沢市朝日町 1 - 1

TEL0466-25-1111 ( 代表 )

<http://www.city.fujisawa.kanagawa.jp/jutaku/>