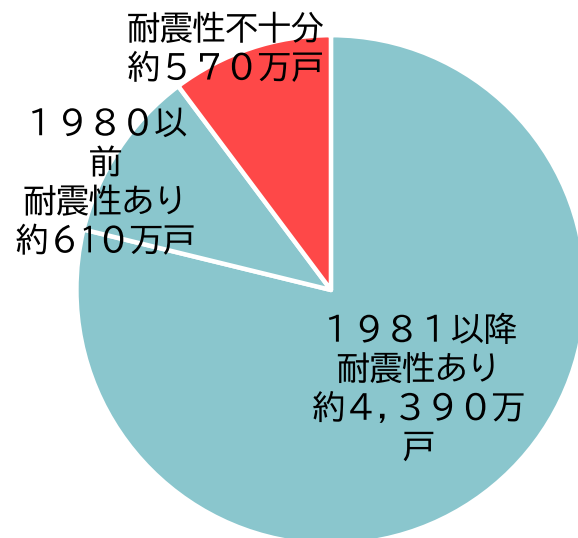


住宅の耐震化に向けた取組

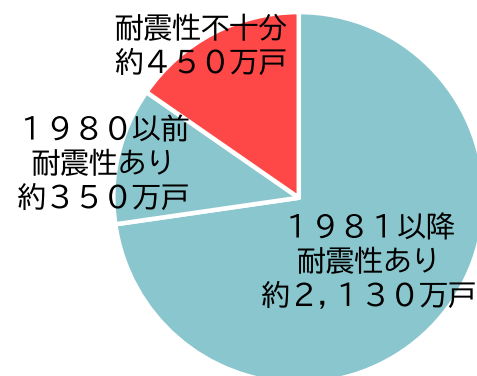
現状値：2023(R5)年



耐震化率 約90%

総戸数 約5,570万戸
耐震性あり 約5,000万戸

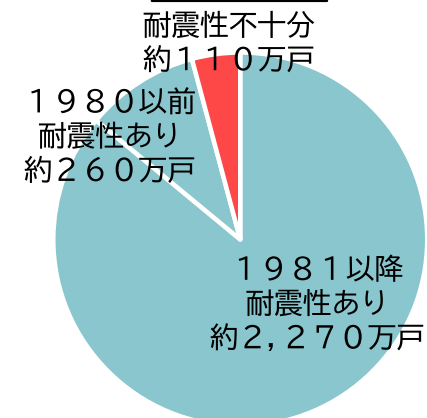
戸建て住宅



耐震化率 約85%

総戸数 約2,930万戸
耐震性あり 約2,480万戸

共同住宅

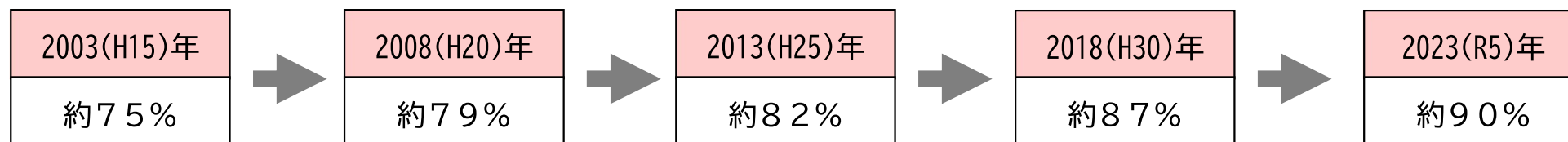


耐震化率 約96%

総戸数 約2,640万戸
耐震性あり 約2,530万戸

総務省「住宅・土地統計調査」をもとに、国土交通省推計

住宅の耐震化率の推移



第一次国土強靱化実施中期計画（住宅の耐震化関係部分）

（R7.6閣議決定）

生活の基盤となる住宅・建築物の耐震化、地域の防災性向上に資する空き家等の除却や活用の促進

推進施策41-2 住宅・建築物の耐震化

《目標》居住世帯のある住宅のストック総数のうち、大規模地震時に倒壊等しないよう耐震性が確保されているものの割合（住宅の耐震化率）

90%【R5】 → 95%【R12】 → 耐震性が不十分なものをおおむね解消【R17】 ※

※ 耐震化は所有者の判断で行われるものであり、100%に近い状態を目指す目標を設定

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 （住宅の耐震化関係部分）

（法定基本方針、R7.7最終改正）

住宅については令和十七年までに、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。

○住宅の耐震化に関する取組内容の充実

- ・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
- ・省エネ改修等と合わせた耐震改修の促進
- ・新耐震基準導入以降の木造住宅の耐震性能検証の普及促進

3. 地方公共団体における耐震改修促進計画の策定状況

1. 耐震改修促進計画の策定状況（概要）

（令和7年4月1日現在）

	策定済の地方公共団体数	今後の策定予定も含めた 策定済の地方公共団体数	令和7年度中に策定予定
都道府県	47 (100.0%)		
市区町村	1,721 (98.9%)	1,725 (99.1%)	4

2. 市区町村の耐震改修促進計画の策定状況（都道府県別総括表）

全国市区町村数 1,741市区町村（令和7年4月1日時点）

都道府県 名	市区町村数	市区町村の耐震改修促進計画の策定（予定）状況			
		策定済み		策定予定有	
		市区町村数	割合	市区町村数	割合
北海道	179	179	100%	0	0%
青森県	40	40	100%	0	0%
岩手県	33	32	97%	1	3%
宮城県	35	35	100%	0	0%
秋田県	25	23	92%	1	4%
山形県	35	35	100%	0	0%
福島県	59	58	98%	0	0%
茨城県	44	44	100%	0	0%
栃木県	25	25	100%	0	0%
群馬県	35	34	97%	0	0%
埼玉県	63	61	97%	0	0%
千葉県	54	54	100%	0	0%
東京都	62	53	85%	1	2%
神奈川県	33	33	100%	0	0%
新潟県	30	28	93%	0	0%
富山県	15	15	100%	0	0%
石川県	19	19	100%	0	0%
福井県	17	17	100%	0	0%
山梨県	27	27	100%	0	0%
長野県	77	77	100%	0	0%
岐阜県	42	42	100%	0	0%
静岡県	35	35	100%	0	0%
愛知県	54	54	100%	0	0%
三重県	29	29	100%	0	0%

都道府県 名	市区町村数	市区町村の耐震改修促進計画の策定（予定）状況			
		策定済み		策定予定有	
		市区町村数	割合	市区町村数	割合
滋賀県	19	19	100%	0	0%
京都府	26	26	100%	0	0%
大阪府	43	43	100%	0	0%
兵庫県	41	41	100%	0	0%
奈良県	39	39	100%	0	0%
和歌山県	30	30	100%	0	0%
鳥取県	19	19	100%	0	0%
島根県	19	19	100%	0	0%
岡山県	27	27	100%	0	0%
広島県	23	23	100%	0	0%
山口県	19	19	100%	0	0%
徳島県	24	24	100%	0	0%
香川県	17	17	100%	0	0%
愛媛県	20	20	100%	0	0%
高知県	34	34	100%	0	0%
福岡県	60	60	100%	0	0%
佐賀県	20	20	100%	0	0%
長崎県	21	21	100%	0	0%
熊本県	45	45	100%	0	0%
大分県	18	18	100%	0	0%
宮崎県	26	26	100%	0	0%
鹿児島県	43	40	93%	1	2%
沖縄県	41	41	100%	0	0%
合計	1,741	1,721	99%	4	0%

取組事例

- ・市内の全ての旧耐震木造住宅の**所有者に対して、意向調査アンケート**を実施。
- ・市町村及び耐震化支援事業登録事業者等による**戸別訪問の実施**。
- ・**講習会や相談会、展示イベント**による普及啓発
- ・所有者宛のダイレクトメールや、**固定資産納税通知書に同封した周知啓発**の実施。
- ・耐震化が進んでいない地域を抽出するため、**固定資産税台帳を活用した分析**を実施。
- ・**リフォーム事業者や不動産業者等と連携**した耐震化の働きかけ
- ・耐震改修事業者向け講習会で**コストの低減を図る耐震改修工法の周知**
- ・資金的な問題などで耐震化に踏み出せない方に対して、**専門家（建築士・宅建士・FP）を派遣し、個々の事情に応じたアプローチを行う耐震ケースマネジメント**の実施。
- ・耐震診断後、耐震対策を実施していない高齢者へ、**自宅に建築士を無料で派遣する「耐震アドバイザー派遣制度※」を案内**するダイレクトメールを送付。
※耐震改修工事の手順や方法、工事業者の選び方など事前に聴取した質問事項に対し丁寧な助言を行う。
- ・**住宅の無料耐震診断の実施**
- ・**「耐震診断アドバイザー」の派遣を、ふるさと納税の返礼品として登録**。

住宅・建築物ストックの最低限の安全性確保を総合的かつ効率的に促進するため、住宅・建築物の耐震性等の向上に資する取組みに対して支援を行う。

※本事業は民間事業者への直接補助ではなく、地方公共団体を通じた間接補助（地方公共団体による補助制度の整備が必要）

住宅

耐震診断

民間実施：国と地方で2／3

個別支援

補強設計等

民間実施：国と地方で2／3

耐震改修等、建替え又は除却

■ 対象となる住宅

マンションを含む全ての住宅を対象

■ 交付率

建物の種類	交付率
マンション	国と地方で1／3
その他	国と地方で23%

■ その他

- 耐震改修の補助限度額(国＋地方)：
 - ✓ 戸建住宅：97.86万円/戸
(多雪区域の場合：117.32万円/戸)
 - ✓ マンション：補助対象単価(51,700円/㎡※)×床面積×交付率
※倒壊の危険性が高いマンション：56,900円/㎡
- 建替え、除却は改修工事費用相当額に対して助成

パッケージ支援(総合支援メニュー)

■ 対象となる住宅

マンションを除く住宅

■ 交付対象

補強設計等費及び耐震改修工事費（密集市街地等で防火改修も行う場合は防火改修工事費を含む）を合算した額（建替えは改修工事費用相当額に対して助成）

■ 交付額（ただし、補助対象工事費の8割を限度）

耐震改修の種別	交付額 (国と地方で定額)
密集市街地等(防火改修含む)	175万円
多雪区域	140万円
その他	115万円

■ 対象となる市区町村

以下の取組を行うとともに、毎年度、取組状況について検証・見直しを行う地方公共団体。

- 戸別訪問等の方法による住宅所有者に対する直接的な耐震化促進取組
- 耐震診断支援した住宅に対して耐震改修を促す取組
- 改修事業者等の技術力向上を図る取組及び住宅所有者から事業者等への接触が容易となる取組
- 耐震化の必要性に係る普及・啓発

耐震改修と併せて行う省エネ改修（上記に加算）

■ 交付対象

省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を合算した額

■ 交付額（国と地方が補助する場合）

省エネ改修のレベル	交付額
省エネ基準適合レベル	30万円/戸(交付対象費用の4割を限度)
ZEHLレベル	70万円/戸(交付対象費用の8割を限度)

住宅の耐震診断・耐震改修に対する国の支援制度を活用した補助制度の整備状況(概要)

区分		補助が受けられる市区町村数及び割合	
		市区町村数	割合
耐震診断	住宅	1,480	85.0%
	戸建て住宅	1,464	84.1%
	共同住宅	578	33.2%
耐震改修	住宅	1,482	85.1%
	戸建て住宅	1,470	84.4%
	うち総合支援メニュー※	965	65.6%
	共同住宅	542	31.1%

全国市区町村数 1,741市区町村(令和6年4月1日時点)

※総合支援メニュー:補強設計等と耐震改修工事又は建替えをパッケージで行う戸建住宅等に対して、定額を補助する制度

注)住宅・建築物安全ストック形成事業の整備状況を記載

注)地方公共団体により、補助を受けられる住宅の条件が異なる。

また、国の支援によらず、市区町村が独自に補助制度を整備している場合がある。

4. 住宅の耐震化に関する課題と対応状況(その1)

○耐震化率を建て方別にみると、戸建て住宅が約85%、共同住宅が約96%であり、また、耐震性不十分な住宅の約8割※1が戸建て住宅。

※1:耐震性不十分な住宅:約570万戸、うち戸建て住宅が約450万戸

○戸建て住宅の耐震化を進めていくことが課題。

- ・耐震改修促進全国キャンペーンの実施(参考2)
- ・木造住宅の安全確保方策マニュアルの作成(参考3)

○耐震化率を市町村別にみると、約9割の市町村が耐震化率90%(全国値)を下回っており、また、耐震化率が低い市町村は高齢化率が高い傾向。

○高齢者世帯が居住する住宅の耐震化を進めていくことが課題。

- ・月々の返済をゼロ等にする高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン(住宅金融支援機構「リ・バース60」)の活用促進(参考4)

住宅の耐震化率は全国値で90%（R5年時点）であるが、地域別に見ると、耐震化率が6割に満たない地域が点在。こうした地域は、高齢化率が比較的高く、居住する高齢者世帯には、耐震改修を行うための資力不足のほか、動機不足やためらい等があると考えられるところ。

旧耐震基準の住宅に居住する高齢者やその家族（同居又は離れて暮らす子など）を主なターゲットとし、耐震改修等の安全を確保する行動を起こしていただけるよう、耐震改修促進全国キャンペーンを展開。

テレビCM

家には家族の記憶が刻まれていることを表現し、離れた場所で暮らす家族も含めて安心して暮らすためには耐震改修が必要であることを伝える。

高齢者とその家族が集まるお盆、年末年始に全国で放映。



テレビCM

特設サイト

耐震化に興味を持った人を具体的な行動に導くことを目標に、「耐震化をした方へのインタビュー」「具体的な手順」「公的支援制度」などを包括的に紹介。



特設サイト

新聞全面広告

帰省のタイミングを狙い、**新聞紙を使った「折り紙クラフト」**を新聞広告に掲載することで、耐震化に関する家族の発話のきっかけを作り、意識変容を促進。**8月上旬の全国紙朝刊に掲載。**



新聞全面広告

ポスター、チラシ配布

耐震改修の目的である「命を守る選択」が一目でわかるようなキービジュアルを打ち出したポスター、チラシを作成し、地方公共団体等に配布。

チラシについては、耐震化率が40%に満たない市町村を対象に、**8月上旬に新聞の折り込みチラシとして配布。**



チラシ

科学漫画「サバイバル」とのコラボ

小学生に人気の科学漫画「サバイバル」を活用し、祖父母宅への帰省時向けの**自主学習用ワークシート**を制作。

祖父母を交えて耐震に関して話し合い、実際に耐震診断に導くきっかけを提供。（12月配布予定）



イメージキャラクター
（3匹のこぶた）

ライフスタイルイベントへの出展

都市部ファミリー層向け国内最大級のサステナブル・ライフスタイルイベント（9月下旬開催）へ出展し、耐震化の重要性を伝えるプロモーションを実施。



イベントの様子

マニュアル作成の目的

- ・ 居住者の命を守る観点から、基本原則とする住宅の耐震化をさらに進めるための方策とともに、やむを得ず本格的な耐震改修等を行うことができない場合でも、地震からのリスクを低減することが考えられる方策を含めて普及することを目的。

基本的な考え方

- ・ まずは、**住宅の耐震化の必要性**を**所有者に理解**してもらい、**意識の向上**を図ることが重要。
- ・ その上で、住宅の**耐震診断**を行い、**耐震性や危険性の有無を確認**。
- ・ 耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断された場合は、耐震改修等を行い、**住宅の耐震性を確保することが原則**。
- ・ やむを得ない場合でも、暫定的・緊急的な対策として、人命の安全確保につながる可能性がある多様な方策を講じ、**居住者の命を守る観点から地震からのリスクを低減**する。
- ・ また、住宅の耐震化の有無に関わらず、**日ごろから災害時への備え**を行う。

I-1 耐震化の支援制度

- ① 計画策定や普及啓発、耐震診断、補強設計、耐震改修等への補助
- ② 耐震改修に必要な資金に対する融資
- ③ 税制の特例措置(所得税額の特別控除、固定資産税の減額措置)

I-2 耐震化のさらなる促進に向けた方策

- ① 様々なツールを用いた普及啓発
- ② 工事業者等の育成や参入促進
- ③ 民間の創意工夫を活かした啓発から改修まで一括実施
- ④ 福祉関係機関や自主防災組織等と連携した調査や啓発
- ⑤ リフォームや省エネ改修と合わせた耐震改修の実施の提案
- ⑥ 所有者負担の全体像を示すモデルケースの作成・提供

住宅の耐震性を確保することが原則

- ⑦ 所有者の子供世帯等による耐震改修や耐震改修リバースモゲージの活用促進
- ⑧ 所有者の状況等に着目した追加的な補助等の実施
- ⑨ 所有者の金銭準備の負担軽減
- ⑩ 耐震改修コストを下げる工法等の工夫
- ⑪ 除却や住み替え等の支援

Ⅱ編 地震からリスクを低減するための方策の実施

やむをえない場合の暫定的・緊急的な対策

- | | |
|------------------|---|
| ① 段階的な耐震改修工事の実施 | — 最終的には住宅全体を耐震改修することを想定しつつも、当面の措置として、耐震基準に満たない水準で補強する。 |
| ② 部分的な耐震改修工事の実施 | — 主たる居室や寝室の構造部分のみの補強や、屋根の軽量化のみなど部分的に改修する。 |
| ③ 命を守るための家具等の導入 | — 住宅の構造部分等の改修工事までは行わず、耐震ベッドや耐震テーブルといった家具等を導入する。 |
| ④ 命を守るための住まい方の工夫 | — 住宅の工事等をしない場合、万が一、建物が倒壊したとしても、地震からリスクを低減するため、2階建ての場合、2階を主たる居室や寝室にするなど、住まい方を工夫する。 |

Ⅲ編 日頃からの災害への備え

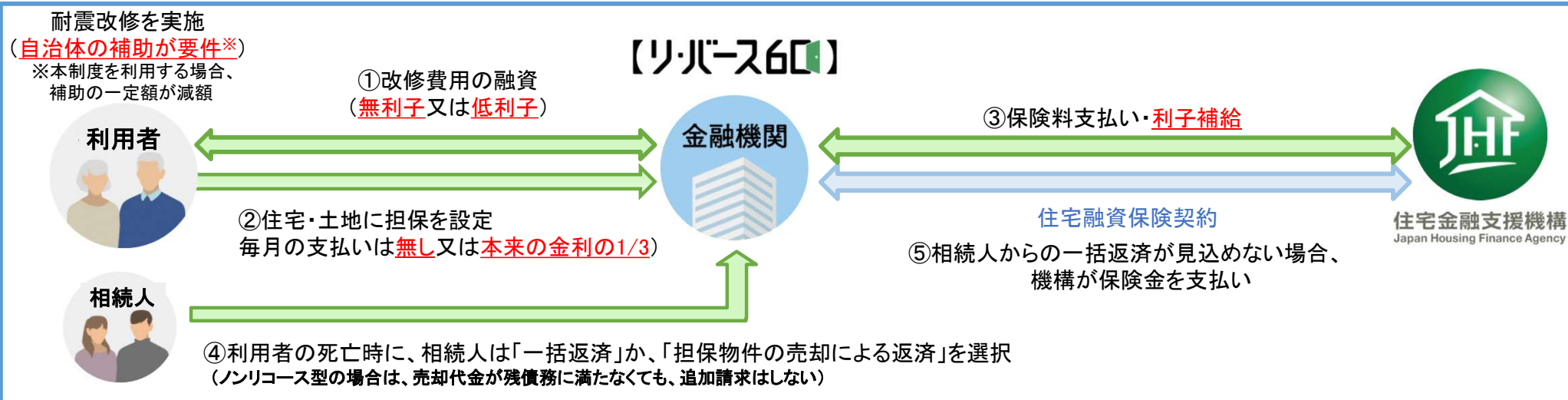
全ての住宅における安全性向上策

- 地震時の安全性を向上させる取組みとして、家具の転倒防止、ガラスの飛散防止、感震ブレーカーの設置、自動消火機能付きコンロの設置、棚ストッパーの設置等を行う。
- いざという時の備えとして、防災備蓄の確保、避難袋の用意、家族での避難場所や連絡手段の確認といった災害への備えを行う。

高齢者世帯の耐震化を促進するため、住宅金融支援機構の「リ・バース60」※¹を活用した耐震改修融資について、金融機関※²への利子補給を実施することにより、利用者に対して無利子又は低利子で提供する※³。

- ※¹ 住宅金融支援機構と提携する民間金融機関が提供する、高齢者を対象とした住宅ローン。毎月の支払いは利息のみとし、元金は利用者の死亡時に一括返済(担保物件の売却代金など)。
- ※² 【リ・バース60】の取扱金融機関のうち、本制度の適用を受けた商品を提供する金融機関。
- ※³ 申込年齢等に応じて、無利子化又は低利子化(本来の金利の1/3)。制度の対象となるローン商品において、利子補給を行う金利の上限有り。

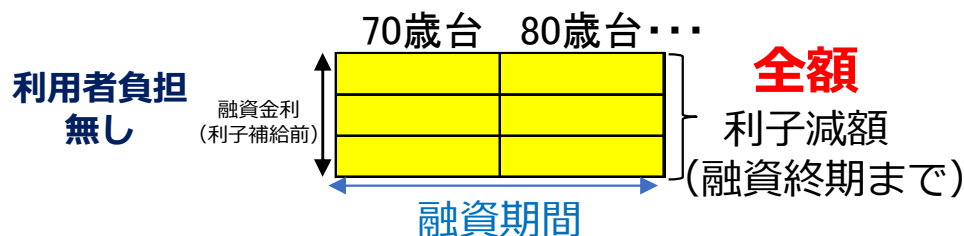
<制度のスキーム>



<利子減額幅のイメージ※> ※取扱金融機関によって、実際のローン商品において適用される減額パターンは異なる。

申込年齢が70歳以上の場合

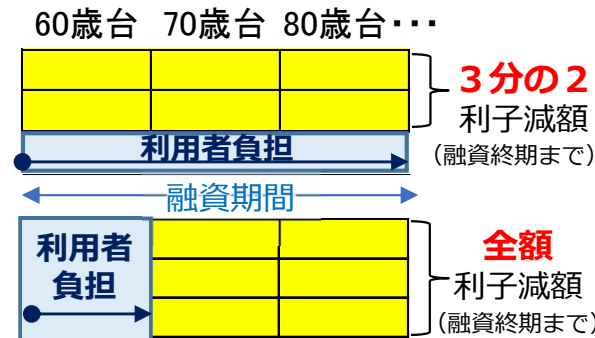
全期間、利子の全額を減額(無利子)



申込年齢が60~69歳の場合

①60歳以降、利子の2/3を減額(低利子)

②70歳以降、利子の全額を減額(無利子)



- R7.2に実施した全国市区町村への調査では「本制度を活用する、もしくは活用を検討中」と回答したのは約2割(350自治体)。
また、リ・バース60の取扱金融機関(86機関、R7.5末現在)に対し、本制度の活用意向を確認中。
- R7.9.1現在、本制度の取扱を公表している地方公共団体・金融機関は以下の通り。
⇒最新情報はJHFホームページ(https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/yushihoken_revmo/index.html#taishin)にて公開

本制度の取扱を公表している地方公共団体・金融機関(令和7年9月現在)

以下の49地方公共団体・6金融機関において取扱開始

全国展開	【金融機関】日本モーゲージサービス
------	-------------------

宮城県	利府町
秋田県	由利本荘市
福島県	福島市、須賀川市、南相馬市、本宮市
茨城県	つくばみらい市、城里町
千葉県	千葉市
神奈川県	横浜市、海老名市
	【金融機関】横浜信用金庫
富山県	富山市、高岡市、魚津市、氷見市、砺波市、小矢部市、南砺市、射水市、立山町、入善町
石川県	金沢市、小松市、羽咋市
	【金融機関】興能信用金庫
福井県	敦賀市
長野県	千曲市

岐阜県	岐阜市、大垣市
静岡県	三島市
	【金融機関】三島信用金庫
大阪府	熊取町
奈良県	田原本町
鳥取県	八頭町、三朝町、南部町
山口県	岩国市
愛媛県	松山市、今治市、新居浜市、大洲市、西予市、砥部町、内子町
高知県	高知市、土佐市
	【金融機関】四国銀行、高知銀行
福岡県	福岡市、飯塚市、糸島市
佐賀県	佐賀市、鳥栖市

4. 住宅の耐震化に関する課題と対応状況(その2)

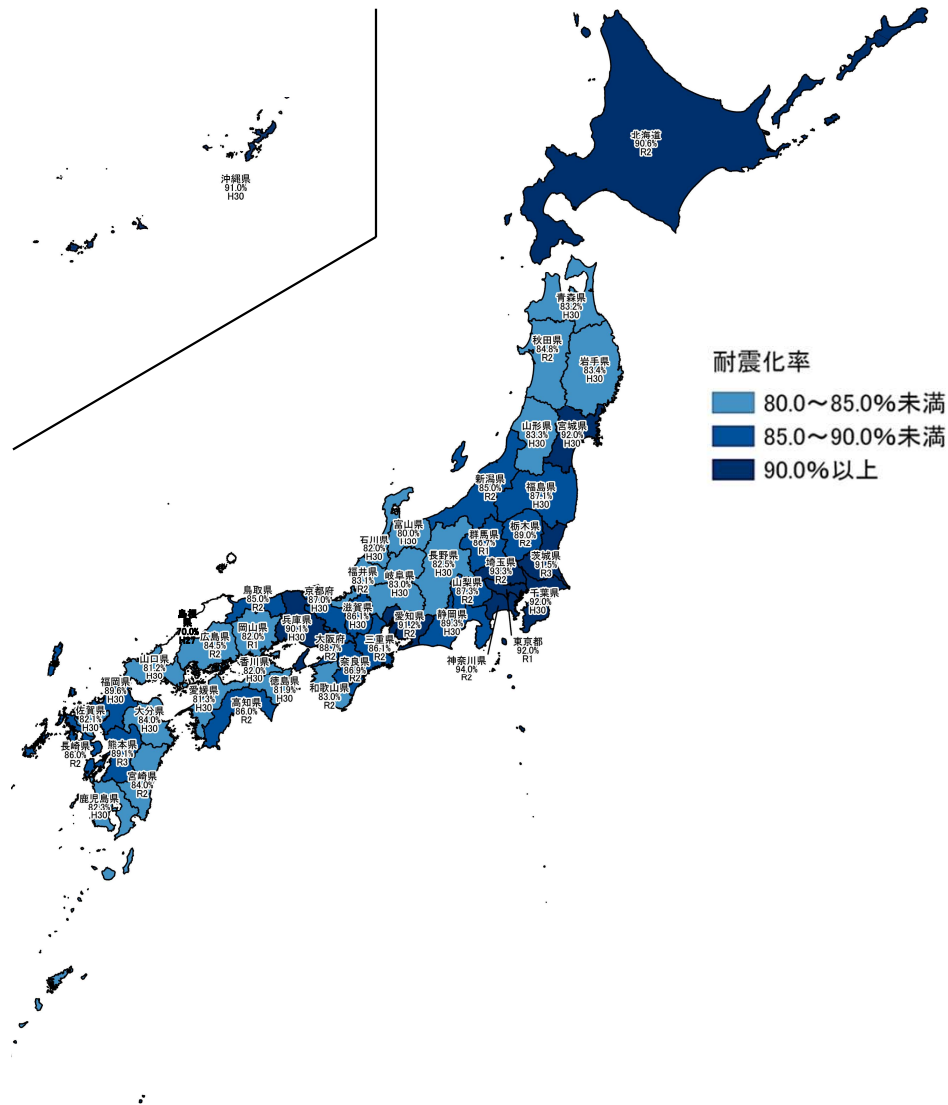
- 自治体によって耐震化率が大きく異なり、全国値(90%)と、市町村単位での耐震化率に乖離がある。
- 耐震化率を算定していない地方公共団体がある。

- ・市区町村単位の耐震化の状況を一層周知（参考5）
- ・固定資産課税台帳や、地方公共団体が実施する耐震診断補助の結果を用いた耐震化率の算定方法の周知（参考6）

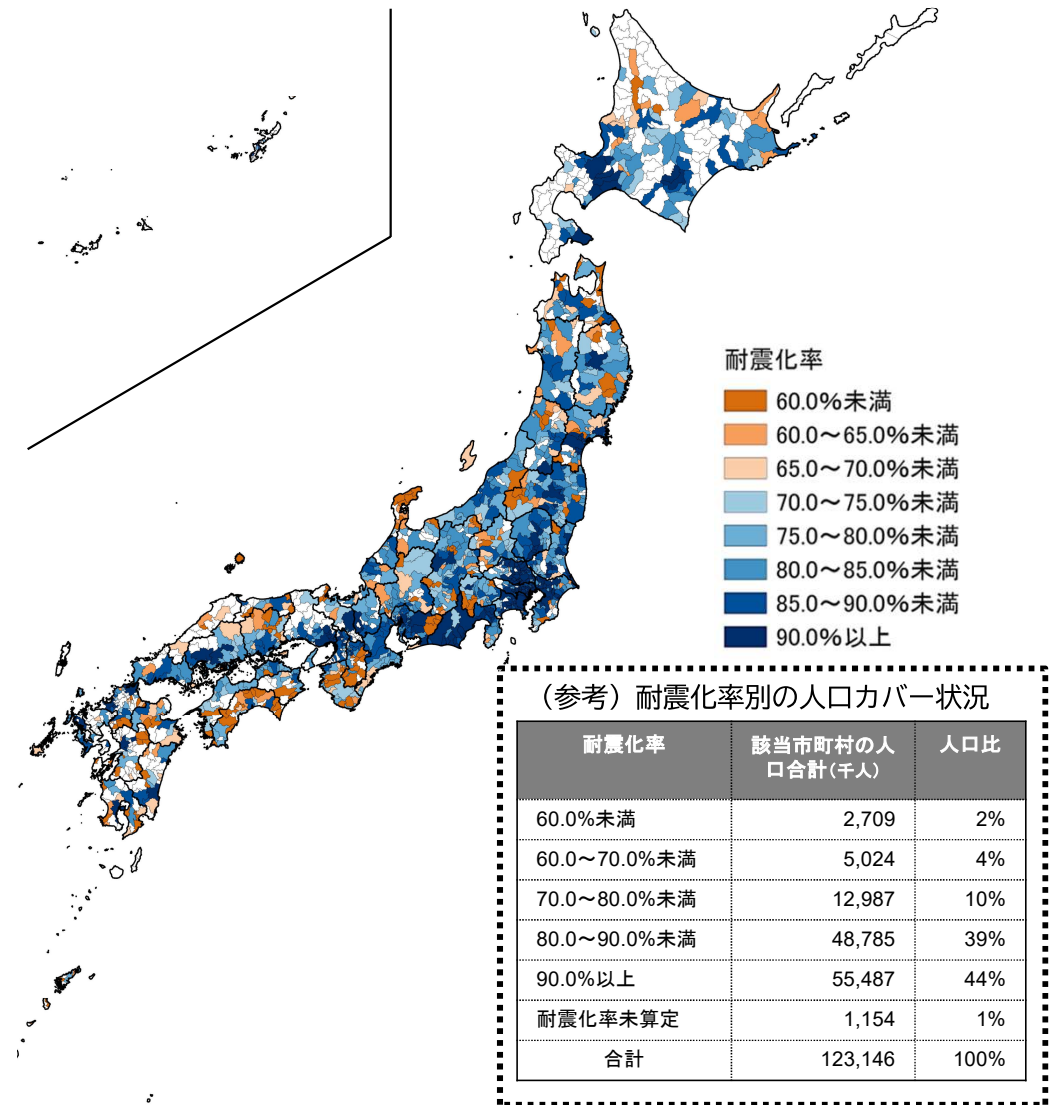
- 熊本地震や能登半島地震では、新耐震基準が導入された1981年6月以降で、現行規定（接合部の仕様等の明確化）が適用された2000年6月より前に建築された住宅について、一部倒壊・崩壊の被害が見られる。

- ・新耐震基準導入以降の木造住宅の耐震性能検証の普及促進（参考7、8）

■都道府県別の状況



■市区町村別の状況



※都道府県・市区町村の耐震化率については、国土交通省が各都道府県・市区町村に対し実施した調査をもとに整理。都道府県・市区町村によって算定年次や算定方法が異なる。

※平成30年以降の耐震化率の結果を公表している46都道府県及び1,265市区町村を着色。

※平成29年以前の耐震化率の結果を公表又は耐震化率を未算定の1県及び476市町村については白抜きとしている。

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の一部改正等を踏まえた
住宅・建築物の耐震化促進に向けたさらなる取組のお願い

(令和7年7月17日 国土交通省住宅局 建築指導課建築物事故調査・防災対策室長 市街地建築課市街地住宅整備室長 事務連絡)

1. 基本方針の改正を踏まえた耐震改修促進計画の見直し等について
2. 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に関する目標設定について
- 3. 各地方公共団体における住宅の耐震化率の算定のお願い (※)**
4. 住宅所有者等に向けた耐震化の広報の実施について
5. 高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン（住宅金融支援機構「リ・バース60」）の活用について

等の15項目について、地方公共団体に対し取組をお願いしている。

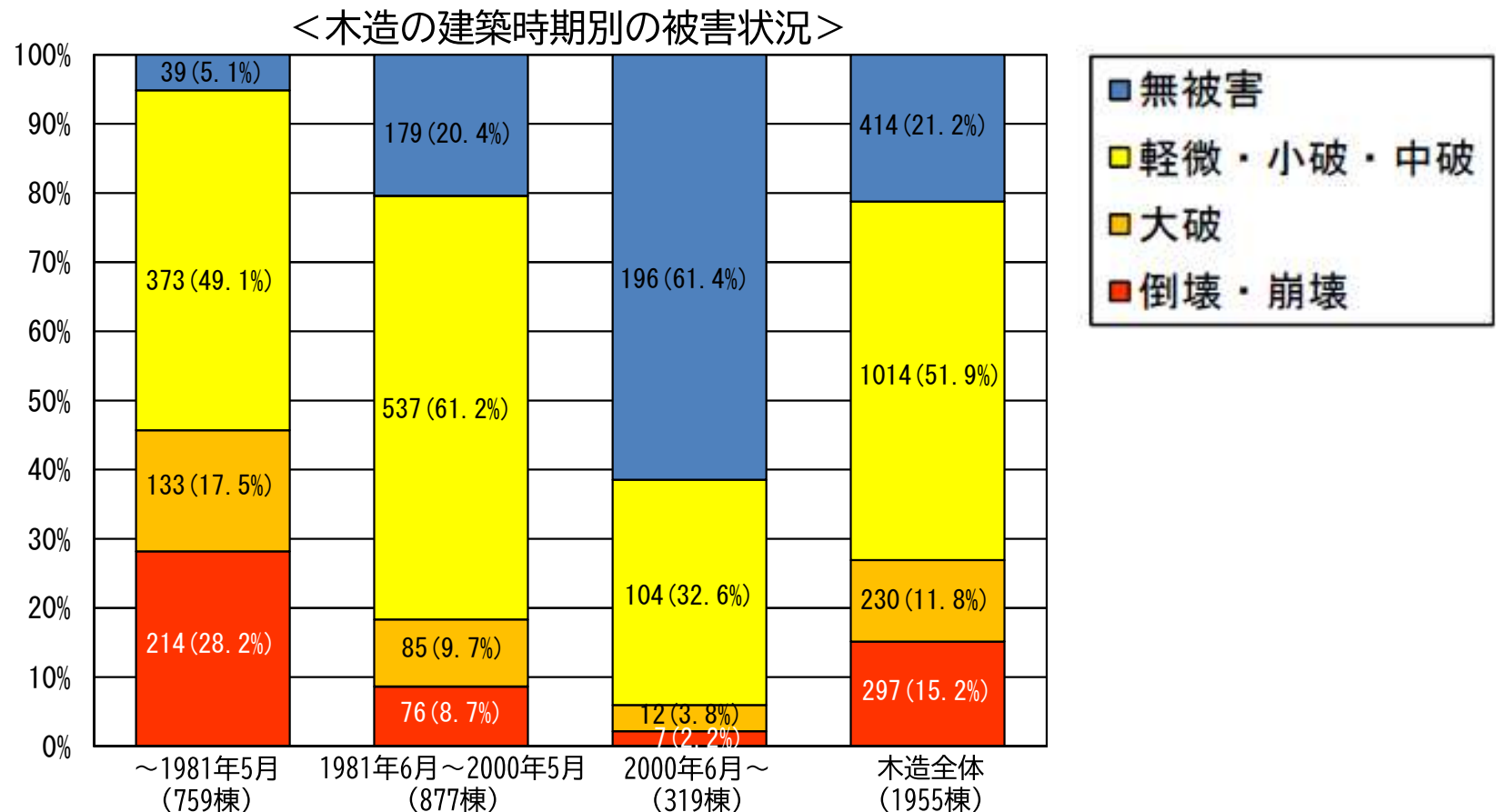
※ 耐震化率について、住宅・土地統計調査を用いない算定方法として、固定資産課税台帳や、地方公共団体が実施する耐震診断補助の結果を用いて耐震化率を推計する方法を記載。

- 日本建築学会が、益城町中心部で地震動が大きく建築物の被害が著しい地域※において悉皆調査を実施しており、その結果を分析。

※益城町で震度6強又は7が2回計測された地震計の周辺地域及び当該地域と接続して大きな被害が連担している地域を調査

※①旧耐震基準の1981年5月以前、②新耐震基準（必要壁量の強化）が導入された1981年6月以降、③現行規定（接合部の仕様等の明確化）が適用された2000年6月以降に区分して分析

- 旧耐震基準（1981年5月以前）の木造建築物の倒壊率は28.2%（214棟）に上っており、新耐震基準の木造建築物の倒壊率（1981年6月～2000年5月：8.7%（76棟）、2000年以降：2.2%（7棟））と比較して顕著に高かった。



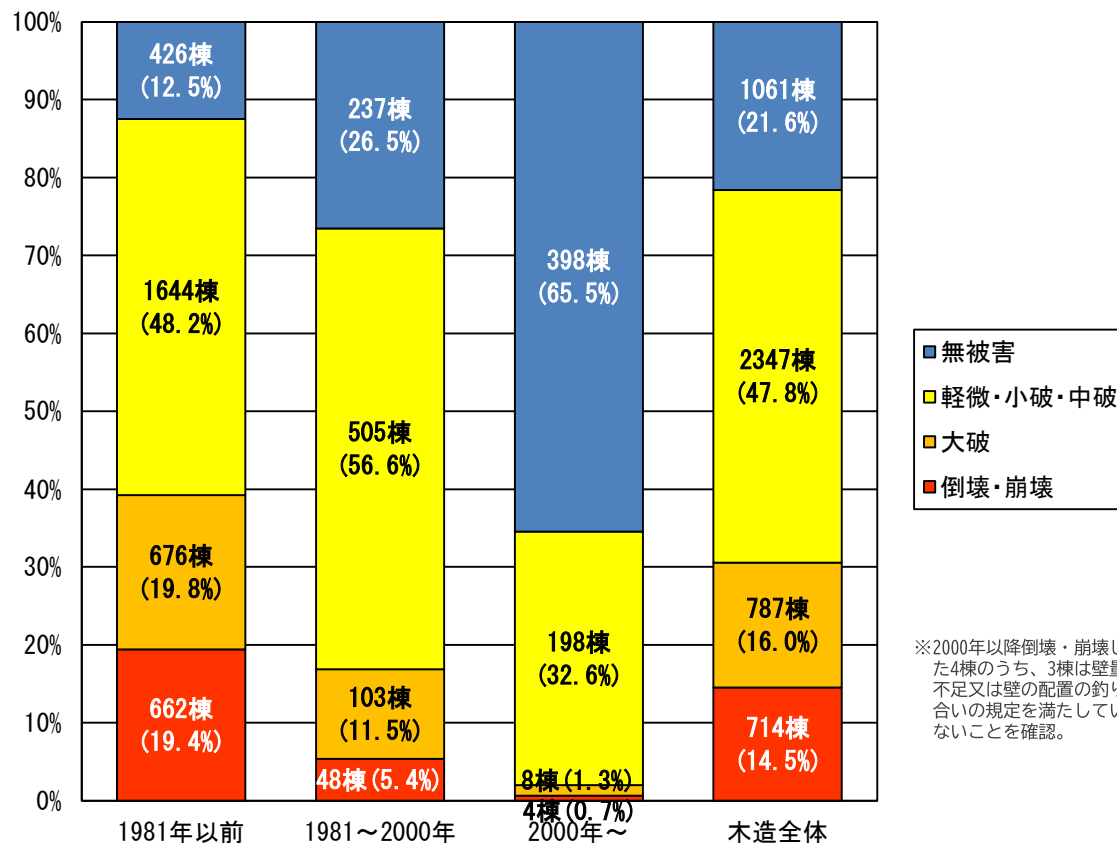
- 建築時点の建築基準の違いによる木造建築物の被害状況を把握するため、建築物被害の大きかった輪島市、珠洲市、穴水町の市街地において日本建築学会が実施した悉皆調査の結果を用いて、建築年代別の被害の傾向を分析した。

※ 建築年代は、旧耐震基準の1981年以前、新耐震基準（必要壁量の強化）が導入された1981年以降及び現行規定（接合部の仕様等の基準の明確化）が適用された2000年以降に区分。

- 旧耐震基準の木造建築物の倒壊等の割合が、新耐震基準導入以降の木造建築物と比較して顕著に高い。また、新耐震基準導入以降の木造建築物では、接合部の仕様等を明確化した2000年以降の倒壊等の割合が低い。

（参考）耐震化率：全国平均87%（2018年度）、輪島市45%（2019年）、穴水町48%（2019年）、珠洲市51%（2018年度）

建築年代別の倒壊・崩壊の割合



建築物の被害の状況



対策の方向性

○耐震化の一層の促進

- ・ 旧耐震基準の木造建築物について「[木造住宅の安全確保方策マニュアル](#)」の周知
- ・ 新耐震基準の木造建築物のうち、2000年に明確化された仕様等に適合しないものを対象とした「[効率的な耐震診断方法](#)」の周知普及
- ・ [住宅・建築物安全ストック形成事業等](#)による支援の実施

- 「熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会」の報告では、新耐震基準導入以降の木造住宅のうち、接合部の仕様などが定性的に規定されていた平成12年以前の在来軸組構法の住宅※については、被害の抑制に向けた取り組みが必要とされた。
- そのため、新耐震基準の在来軸組構法の木造住宅について、平成12年以前のものを中心に、リフォーム等の機会をとらえ、耐震性能を検証する方法を、耐震改修促進法に基づく耐震改修支援センター((一財)日本建築防災協会)において検討した。

※ 在来軸組構法以外の枠組壁工法、木質系工業化住宅については、当初より告示又は大臣認定において詳細な技術基準を適用。

- 新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法として、「所有者等による検証」と、これにより判断ができなかった場合に実施する、「専門家による効率的な検証」(一般診断法に準じた方法)を作成。
 - ・新耐震基準(昭和56年6月～)の木造住宅のうち、以下に該当するものが対象。
 - ①在来軸組構法(基礎がコンクリート造のもの) ※柱、はり、筋かい等を用いた一般的な構法
 - ②昭和56年6月～平成12年5月に建築
 - ③平家建て又は2階建て
- 「所有者等による検証」は、所有者やリフォーム業者など、耐震診断の専門家でなくとも検証可能なチェック項目を用いて耐震性能を確認する方法。
- 「専門家による効率的な検証」は、「所有者等による検証」で「耐震性あり」と判定されなかったものを対象に、耐震診断の専門家が、現地調査を行わずに図面や写真を活用し、従来の耐震診断方法(一般診断法)に準じて耐震性能を確認する方法。