

新潟県耐震改修促進計画
改定検討委員会
報 告 書

令和8年8月

目 次

はじめに

1	住宅の耐震化率の目標	・・・ 1
2	建築物の耐震化率の目標	
(1)	特定建築物	・・・ 3
(2)	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	・・・ 5
3	沿道建築物の耐震化を優先的に進めるべき 道路の選定に関する考え方	・・・ 6

おわりに

はじめに

令和6年1月1日、石川県能登地方を震源とするマグニチュード7.6の地震が発生し、同県輪島市及び志賀町で最大震度7を記録した。県内においても長岡市で震度6弱、新潟市や三条市など12市町村で震度5強を観測し、液状化による被害を含め約2万棟の住宅が被災した。

地震が多い我が国では、その後も青森県東方沖や岩手県沖を震源とする最大震度6強の地震が相次ぎ、令和8年7月には熊本県で最大震度7を観測する令和8年熊本地震が発生するなど、各地で甚大な被害をもたらしている。さらに、南海トラフ地震や日本海溝・千島海溝周辺の海溝型地震など、近い将来における大規模地震の発生も懸念されている。

県内においては、平成16年の新潟県中越地震を始め、平成19年の新潟県中越沖地震や平成23年の長野県北部地震のほか、近年では令和元年の山形県沖地震など、度重なる地震に見舞われてきた。加えて、令和4年3月に県が公表した「新潟県地震被害想定調査」では、長岡平野西縁断層帯を震源とする地震が発生した場合、最大で死者7,920人、建物全壊約17万1,000棟という甚大な被害が想定されており、住宅・建築物の耐震性確保が急務となっている。

県では、平成18年度に「新潟県耐震改修促進計画」を策定した以降、これまで3回にわたり改定を行い、市町村や関係団体などと連携して住宅・建築物の耐震化を推進してきた。

本委員会では、こうした状況を踏まえ、「第四期新潟県耐震改修促進計画」の策定に向けてこれまでの取組を検証するとともに、県内における住宅・建築物の耐震化率の目標等について、当初予定していた3回の開催を4回に延長し、慎重に議論を重ねて意見を取りまとめた。

新型コロナウイルス感染症拡大に伴う県内経済への影響を始め、不安定な国際情勢に起因する資材価格高騰の長期化や、全国を上回る速さで進む人口減少など、今後の耐震化促進を取り巻く環境には一層の困難が想定されるが、県民が安全で安心して暮らせる住宅・建築物の確保に向け、本委員会の報告が有効に活用されることを期待する。

令和8年8月26日

新潟県耐震改修促進計画改定検討委員会

(委員長) 長岡造形大学 建築・環境デザイン学科 准教授	福本 壘
公益社団法人 新潟県建築士会 専務理事	相田 幸一
新潟ビルディング協会 会長	木山 光
公益社団法人 新潟県宅地建物取引業協会 理事	高橋 達平
元新潟職業能力開発短期大学校 特任教授	時田 一雄
平山建築設計事務所 主宰	平山 圭子

1 住宅の耐震化率の目標

- 県内の住宅について、令和 12 年度末における耐震化率の目標は、達成すべき目標を 90%、目指すべき目標を 94%とすべきである。

(令和 7 年度末の耐震化率：88%)

- 住宅の倒壊から生命を守るための施策に関する成果指標として、引き続き「耐震シェルターの支援に取り組む市町村数」を設定し、令和 12 年度末までに全市町村へと拡大していくことが望ましい。

(令和 7 年度末に耐震シェルター支援を実施している自治体数：16 市町村)

県内では、全国平均よりも早いペースで進む人口減少に加え、不安定な経済情勢や資材価格の高騰などの影響により、新設住宅着工戸数の減少傾向が続き、住宅の更新が更に鈍化している。耐震化に関する意向調査では、高齢者の回答において「リフォーム・建替えのいずれも考えていない」が最も多く、耐震性を満たしていない住宅の所有者の中には、耐震化への意欲が低下した高齢者が多く存在すると想定される。

このように、耐震関連施策を実施しても従来どおりの効果が見込みにくい状況にある中で、耐震化率が令和 2 年度末の 85%から令和 5 年度末には 87%と 2 ポイント上昇し、現行計画における 2 つの目標のうち「達成すべき目標」である 87%を計画終期の令和 7 年度より 2 年前倒しで達成したことは評価できる。

県内における住宅の耐震化促進には継続的な取組が必要であり、現行計画の目標達成状況を踏まえると、次期計画においても従来どおり二つの目標を設定することが望ましい。

このため、「達成すべき目標」は、新設住宅着工戸数の更なる減少が見込まれる厳しい状況を踏まえつつ、耐震関連施策が従来どおり効果を発揮した場合に到達すると想定される水準として、令和 12 年度末までに 90%とすべきと考える。

また、「目指すべき目標」については、令和 7 年度末における県内の耐震化率の推計値 88%と令和 17 年における全国目標の「おおむね解消」を結んだ直線上に位置する令和 12 年度末 94%とすべきと考える。

住宅の耐震改修の促進に関しては、高齢者世帯を中心に、耐震診断を実施したものの資金面などの課題から耐震改修に至らない状況が見受けられる。高齢者世帯では将来の居住方法に不安を感じている者が多いため、耐震改修に限らずに不安そのものを解消する方法を検討することが、住宅の耐震性向上につながるものと考ええる。

これらの課題に対応するため、令和7年7月に改定された国の基本方針において新たな耐震化支援策として示された「リバースモーゲージ型耐震改修ローン」は、高齢者世帯の住宅耐震化を推進する上で有効な手段の一つと期待される。

しかし、本ローンは不動産を担保とする性質上、金融機関の取扱状況や物件の評価額などによっては利用が制限される場合も想定されるため、今後は金融機関との連携を図りながら、利用環境の整備を進めることが望まれる。

また、県が令和5年度に創設した耐震性を満たしていない住宅の建替えを対象とした除却補助事業は、普及に伴い住宅更新が進むことで耐震化率の向上が期待されるため、実施市町村数の拡大が望まれる。

なお、住宅の倒壊から生命を守るための施策に関する成果指標については、引き続き耐震シェルター支援に取り組む市町村数を設定し、未実施の市町村に対しては、新潟県耐震改修促進協議会を通じて制度創設を働きかけていくことが望まれる。

2 建築物の耐震化率の目標

(1) 特定建築物

県内の特定建築物について、令和 12 年度末における耐震化率の目標は、95%とすべきである。

(令和 7 年度末の耐震化率：90%)

県内における多数の者が利用する特定建築物（概ね 3 階以上かつ延べ床面積 1,000 m²以上）の耐震化率は、令和 2 年度末の 89%から令和 7 年度末には 90%と 5 年間で 1 ポイントの上昇にとどまり、目標としていた 95%には到達しなかった。

耐震化が必要な建築物数が平成 18 年度の第 1 期計画策定時の約 3,000 棟から約 700 棟へと 4 分の 1 程度まで減少し、学校や庁舎などの公共建築物では耐震化率がほぼ 100%に達するなど対策が進んでいる一方で、民間の特定建築物においては店舗や共同住宅などの特定用途で依然として耐震化が進んでいない状況である。

一般社団法人日本ビルディング協会連合会が全国の事務所ビル所有者を対象とした調査では、「建替え予定による二重投資の回避」が耐震改修を実施しない主な理由として挙げられている。また、県が民間の特定建築物所有者を対象とした調査においても、耐震診断を実施しない理由として「費用の問題」が最も多くを占めている。

民間の特定建築物においては、耐用年数の過半である築後 45 年以上が経過したことで所有者の建替え意識が高まりつつあるものの、高額な費用負担や二重投資に対する懸念が、結果として耐震化の停滞につながっているものと推測される。

令和 7 年度末までの目標として掲げてきた耐震化率 95%は、平成 28 年度策定の第二期計画以降から継続して設定しているものの、未だに達成に至っていない。

大規模地震等の発生時における利用者の安全確保には、継続的な取組が不可欠である。このため、次期計画においても引き続き耐震化率の目標を設定することとし、その目標値については現行計画と同水準の令和 12 年度末までに 95%と設定すべきと考える。

耐震化の促進に向けては、今回の分析によって未耐震施設が多い店舗や共同住宅が都市部に集中しているといった地域的な課題が明確となった。これを踏まえ、対象となる建築物の用途や地区を適切に見極め、優先度を定めて重点的に取り組む視点が必要である。

また、地震に対する安全性を示す構造耐震指標（Is 値）と耐震改修費用との相関

関係进行分析し、その結果を啓発資料等に分かりやすく反映させるなど、所有者の行動変容を導く論理的なアプローチが重要である。あわせて、未耐震施設の老朽化が進行している状況を踏まえ、耐震改修に加え、建替えや除却を促していく視点も有効である。

このほか、減価償却期間を終えた中小規模ビルにおける耐震改修の資金調達や、耐震化の遅れている店舗・事務所等の特定用途が集積する市町村へのヒアリングなど、課題解決に向けたアプローチも明確になりつつある。今後は、新潟県耐震改修促進協議会における活動を通じて、実践的な取組方法を具体化していくことが望まれる。

(2) 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

- 県内の要緊急安全確認大規模建築物の耐震化目標は、「令和 12 年度末おおむね解消」とすべきである。
- 県内の要安全確認計画記載建築物の耐震化目標は、「できるだけ早期に解消」とすべきである。

(耐震診断義務付け対象建築物の令和 7 年度末の耐震化率：95%)

現行計画においては、改定前の国の基本方針に基づき、「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」の総称として「耐震診断義務付け対象建築物」を設定している。その耐震化率は、令和 4 年度末の 92%から令和 7 年度末には 95%へと 3 年間で 3 ポイント向上したものの、計画目標である「おおむね解消」の達成には至っていない。

「耐震診断義務付け対象建築物」のうち「要緊急安全確認大規模建築物」は、大規模地震時における甚大な被害を防止する観点から、特定建築物の中でも特に重点的に耐震化が求められる建築物であり、平成 25 年に改正された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」という。）の規定に基づき、所有者に対して耐震診断の実施が義務付けられている。

一方で、「要安全確認計画記載建築物」は、大規模地震の発生時においても機能を維持し利用を確保することが公益上不可欠な防災拠点施設等であり、市町村等からの申し出に基づき県計画に随時位置付けを行ってきたものである。

このように、両建築物は耐震化を促進する背景や防災上の果たす役割が大きく異なる。令和 7 年 7 月に改定された国基本方針に基づき、それぞれ異なる耐震化の目標を設定することは合理的であり、妥当な対応と考える。

「要緊急安全確認大規模建築物」の耐震化目標については、国の基本方針に準じ、「令和 12 年度末までにおおむね解消」と設定すべきである。

なお、耐震性を満たしていない建築物においては、耐震診断の実施から相当年数が経過し、老朽化の進行が懸念されることから、耐震化への継続的な啓発とともに、進捗状況の把握に努めることが重要である。

一方で、「要安全確認計画記載建築物」の耐震化目標については、県計画への位置付けを通じて耐震改修等に係る支援措置が拡充される点などを考慮し、一律の達成期限は設定せず、「できるだけ早期に解消」とすべきと考える。

3 沿道建築物の耐震化を優先的に進めるべき道路の選定に関する考え方

沿道建築物の耐震化を優先すべき道路は、第1次緊急輸送道路のうち人口集中地区（D I D地区）を通過する区間を対象とし、合理的な迂回路を考慮して選定するといった事務局案に賛同する。

沿道建築物の耐震化を優先すべき道路は、耐震改修促進法の規定に基づき、当該建築物の耐震化を促進することで災害発生時における機能を確保すべき道路として、耐震改修促進計画に位置付けられるものである。県が指定する道路については、同法において「市町村の区域を超える相当多数の者の円滑な避難に資する道路」であり、かつ「相当数の建築物が集合している地域」に該当するものと規定されている。

これらを前提とし、沿道建築物の耐震化を優先すべき道路の選定に当たり、「市町村の区域を超える相当多数の者の円滑な避難に資する道路」については、災害時における緊急輸送を確保するための「新潟県緊急輸送道路ネットワーク」のうち、広域輸送を担う第1次緊急輸送道路を対象とする事務局案を妥当と認め、これに賛同する。

また、「相当数の建築物が集合している地域」については、国勢調査に基づく人口集中地区（D I D地区）を設定した上で、他県の先進事例を踏まえ、迂回路の有無等を考慮して対象区間を選定する事務局案について、妥当なものとして賛同する。

なお、迂回路の選定要件に関しては、単に代替路の有無を確認するのみならず、災害時において実効的に機能し、避難や緊急輸送の支障をきたさないかを精査することが極めて重要である。したがって、具体的な道路区間の選定に当たっては、現地の地形や交通実態を熟知している市町村と密接に連携を図りながら進めることが望まれる。

おわりに

本委員会における検討の結果、次期計画における住宅・建築物の耐震化目標については、これまでの関連施策の評価に加え、令和7年7月に改定された国の基本方針を踏まえて設定することとした。

住宅の耐震化に関しては、全国より高齢化が進行している本県の実情を踏まえ、耐震化率の目標を補完する「住宅の倒壊から生命を守るための施策に関する成果指標」についても、継続して設定すべきとの結論に至った。

また、沿道建築物の耐震化を優先的に進めるべき道路に関する検討においては、新潟県緊急輸送道路ネットワークのうち第1次緊急輸送道路を対象とし、そのうち人口集中地区を通過する区間を選定の上、迂回路の有無等を考慮して選定するといった事務局案に対し、妥当なものとして賛同した。

全国平均を上回る人口減少と少子高齢化の進行に加え、建設資材価格や労務費の上昇、さらには建設業における技術者・技能者不足といった要因が重なり、本県における住宅・建築物の新設及び改修を取り巻く環境は一層厳しさを増している。

このため、住宅においては、これまでの耐震化の取組を継続するとともに、耐震シェルターの設置など、地震による住宅の倒壊から生命を守るための取組を一層推進することが望まれる。

また、特定建築物については、耐震化が遅れている店舗や共同住宅などの用途別の実態を十分に踏まえ、対象となる建築物を適切に特定した上で、優先度を定めて重点的に耐震化を推進することが重要である。これらの取組を着実に実行に移すためには、新潟県耐震改修促進協議会を通じ、県及び市町村の建築部局に加え、施設所管部局や金融機関などの関係先との一層の連携強化が不可欠である。

最後に、本報告書が、県民のみならず本県を訪れる全ての人々を建築物の地震被害から守る確実な一歩となり、安全・安心な地域社会の構築に寄与することを切に期待し、委員会の報告とする。

令和8年8月26日

新潟県耐震改修促進計画改定検討委員会

委員長 福本 壘