

薩摩川内市建築物耐震改修促進計画 (概要版)

令和7年11月14日

鹿児島県 薩摩川内市 建設部建築住宅課



目次

第1章 建築物の耐震改修計画の概要

1. 計画策定の目的	3
2. 耐震改修促進法改正の概要	3
3. 計画の位置付け	3
4. 計画期間及び対象建築物	3
5. 地震発生時に通行を確保すべき道路の指定	4

第2章 建築物の耐震化の現状及び目的設定

1. 住宅	5
2. 要緊急安全確認大規模建築物	5
3. 要安全確認計画記載建築物	5
4. 特定既存耐震不適格建築物	6
5. 市有建築物	6

第3章 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

1. 施策を実施するにあたっての基本的な考え方	7
2. 耐震診断及び耐震改修の費用負担の軽減のための施策	7
3. 既存耐震不適格建築物の所有者に対する啓発のための施策	7
4. 地震に対する総合的な安全対策	8
5. 優先的に耐震化を進める区域	9

第4章 耐震改修促進法による指導及び助言等

1. 耐震改修等の指導及び助言の実施	10
2. 耐震改修等の指示等の実施	10
3. 保安上著しく危険な建築物への措置	10

第1章 建築物の耐震改修計画の概要

1. 計画策定の目的

平成7年1月の阪神・淡路大震災では、6,434名の尊い命が奪われ、このうち4,831名が住宅・建築物の倒壊等によるものであった。この教訓を踏まえて、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（平成7年法律第123号。以下「法」という。）が制定された。

鹿児島県では、法第5条第1項の規定に基づく「鹿児島県建築物耐震改修促進計画」（以下、「県促進計画」という。）を平成19年7月に策定し、耐震改修等の実施に関する具体的な目標、耐震改修の促進を図るための施策等を定めた。さらに、平成25年の法改正やそれに伴う国の基本方針の改正、その後に発生した熊本地震を踏まえて、令和5年に県促進計画の改定が行われた。

本市においても、耐震化の現状を把握するとともに、いつ発生するかわからない大規模な地震に対し、住宅や建築物の耐震化をこれまで以上の迅速さで促進し、市民の生命や財産を守るために、具体的な耐震化の目標及び目標達成のために必要な施策等を示した「薩摩川内市建築物耐震改修促進計画」（以下、「本計画」という。）を平成20年3月に策定し（平成30年3月改定）、更に、国の基本方針の改正、その後の県促進計画の改定を踏まえ、本計画を改定するものである。

2. 耐震改修促進法改正の概要

改正の概要は、「計画的な耐震化の推進」「建築物に対する指導等の強化」「支援措置の拡充」がポイントとしてあげられている。

令和7年7月国の基本方針の見直し

○ 住宅、多数の者が利用する建築物の耐震化の目標

- ・住宅については令和17年までに、おおむね解消。
- ・耐震改修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については令和12年までに、概ね解消。
- ・要安全確認計画記載建築物については、早期に解消
建築物の耐震診断及び耐震改修に関する基本的な事項
- ・高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン等の融資制度の普及。
- ・省エネ改修やバリアフリー改修の機会を捉えた耐震改修の実施。
- ・昭和56年の耐震基準導入以降で平成12年より前に建築された木造住宅について、耐震性能検証の実施に努める。

3. 計画の位置付け

本計画は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第6条並びに国の基本方針に基づき策定する。

また、「鹿児島県建築物耐震改修促進計画」を勘案しつつ、「第3次薩摩川内市総合計画」及び「薩摩川内市地域防災計画」を上位計画として整合性を図る。

4. 計画期間及び対象建築物

(1) 計画期間

本計画の計画期間は、国の基本方針や県促進計画に基づき、令和17年度までとする。

なお、計画の達成のため、計画期間中における進捗状況の確認及び計画内容の検証を行い、必要に応じて計画の見直しを行う。

(2) 対象建築物

本計画では、すべての住宅・建築物を対象とする。

(3) 耐震診断・耐震改修等の目標設定を行う建築物

本計画において、耐震診断・耐震改修等の目標設定を行う対象建築物は、1981年（昭和56年6月）に大改正された建築基準法の「新耐震基準」と呼ばれる耐震基準の適用を受けない下記に定めるものとする。

- ① 住宅・・・戸建て住宅、長屋、共同住宅（賃貸・分譲）を含む全ての住宅
- ② 要緊急安全確認大規模建築物・・・法附則第3条第1項に示される建築物で、特定既存耐震不適格建築物のうち、政令で定める規模以上のもの
- ③ 要安全確認計画記載建築物・・・法第7条により耐震診断を義務付ける建築物。これは、法第5条第3項第1号の規定による、次の1）、2）に掲げる既存耐震不適格建築物のうち、対象建築物として県促進計画に示された建築物
 - 1) 災害時に災害対策の拠点となる庁舎
 - 2) 地域防災計画に定められた避難所又は避難場所で延べ面積が1,000 m²以上の建築物
- ④ 特定既存耐震不適格建築物・・・法第14条に示される建築物で1)～3）に示す建築物のうち、政令で定める規模以上で、建築基準法の耐震関係規定に適合せず、建築基準法第3条第2項（既存不適格）の適用を受けている建築物
 - 1) 多数の者が利用する建築物で一定規模以上のもの（法第14条第1号）
 - 2) 一定の数量以上の危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物（法第14条第2号）
 - 3) 県又は市町村の耐震改修促進計画に記載された道路に敷地が接する通行障害建築物（以下「地震発生時に通行を確保すべき道路沿道の通行障害建築物」という。）（法第14条第3号）
- ⑤ 市有建築物
 - 1) 多数の者が利用する建築物
 - 2) 上記以外の建築物

5. 地震発生時に通行を確保すべき道路の指定

前述の、本計画の対象建築物となる特定既存耐震不適格建築物のうち、地震発生時に通行を確保すべき道路沿道の通行障害建築物における、通行を確保すべき道路とは、次のとおりである。

ア. 県指定の緊急輸送道路（法第5条第3項第3号）〈県促進計画に記載〉

【1次緊急輸送道路】 【2次緊急輸送道路】

イ. 本市指定の緊急輸送道路（法第6条第3項第2号）〈本計画に記載〉

法第6条第3項第2号の規定に基づき、市が定める緊急輸送道路は、本市地域防災計画による避難場所や防災拠点等を連絡し、物資等を輸送する道路とする。

第2章 建築物の耐震化の現状及び目標設定

建築物の構造耐力に関しては、建築基準法で定められており、逐次法令は改正されてきたが、特に耐震規定については、昭和56年6月に大きく改正されている。これは、昭和53年の宮城県沖地震後の抜本見直しを受けて、大きく耐震性の向上が図られたものである。

この基準によって建築された建築物（以下、「新耐震建築物」という。）は、阪神・淡路大震災等、その後の大きな地震でもおおむね耐震性を有するとされている。

一方、この改正前に建築された建築物（以下、「旧耐震建築物」という。）は、阪神・淡路大震災等の地震で大きな被害を受けたものが多い。

そこで、本市における住宅、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、特定既存耐震不適格建築物の現況を以下に整理する。

1. 住宅

本市における令和5年の住宅の耐震化率は86.2%と推計される。平成29年度（前回策定期）において、住宅の耐震化率は77.3%であり、8.9ポイントの増にとどまっている。

内訳としては、戸建て住宅の耐震化率は80.7%、共同住宅その他の住宅の耐震化率は97.3%と推計される。

国の基本方針により、令和17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。

表2-1 住宅の耐震化の現状

(単位：戸)

区分	戸数(戸)	耐震化率 (推計)
住宅総数	41,000	86.2%
	耐震性を有する住宅	
	耐震性が不十分な住宅	
内訳	戸建て住宅	80.7%
	耐震性を有する住宅	
	耐震性が不十分な住宅	
共同住宅その他の住宅	13,560	97.3%
	耐震性を有する住宅	
	耐震性が不十分な住宅	

※総務省実施の「令和5年住宅・土地統計調査」を基に推計

2. 要緊急安全確認大規模建築物

平成25年の法改正により、要緊急安全確認大規模建築物（地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模なものとして政令で定める旧耐震建築物）の所有者は、当該建築物の耐震診断を行い、その結果を平成27年12月末までに所管行政庁（鹿児島県）に報告することが義務付けられた。

本市における法附則第3条第1項に規定する、要緊急安全確認大規模建築物は2棟である。2棟とも旧耐震建築物であるが、すでに耐震改修工事が完了している。

3. 要安全確認計画記載建築物

平成25年の法改正により、要安全確認計画記載建築物の所有者は、法第7条により当該建築物の

耐震診断を行い、その結果を令和2年3月21日までに所管行政庁（鹿児島県）に報告することが義務付けられた。

本市における要安全確認計画記載建築物は3棟であり、耐震対策済は100%である。

4. 特定既存耐震不適格建築物

(1) 多数の者が利用する建築物で一定規模以上のもの（法第14条第1号）

本市における法第14条第1号に規定する多数の者が利用する建築物の耐震化率は87.4%である。

国の基本方針を勘案し、令和17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。

(2) 一定の数量以上の危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物（法第14条第2号）

本市における法第14条第2号に規定する一定の数量以上の危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物の耐震化率は87.5%である。

国の基本方針を勘案し、令和17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。

(3) 地震発生時に通行を確保すべき道路沿道の通行障害建築物（法第14条第3号）

本市における法第14条第3号に規定する地震発生時に通行を確保すべき道路沿道の通行障害建築物の耐震化率は63%と推計される。

国の基本方針を勘案し、令和17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。

5. 市有建築物

(1) 多数の者が利用する建築物

市有建築物のうち、多数の者が利用する建築物の耐震化率については、100%となっている。

(2) 上記以外の建築物

本市における市有建築物は2,387棟であり、耐震化率は74.3%である。

施設の利用度、老朽度及び建物規模、構造等を勘案し、計画的に耐震診断を実施し、必要に応じて耐震改修等を行うことにより耐震化の促進を図る。

第3章 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

1. 施策を実施するにあたっての基本的な考え方

(1) 住宅・建築物の所有者などの役割

住宅・建築物の耐震化を促進するためには、まず、住宅・建築物の所有者などが自らの問題として意識を持ち自発的に取り組むことを基本とする。

(2) 市の役割

本計画で示している耐震化目標を実現するため、所有者にとって耐震化を行いやすい環境の整備に取り組むことを基本とする。また、昭和56年から平成12年までの木造戸建て住宅について、所有者からの依頼があれば、職員において簡易的に診断を行う。

2. 耐震診断及び耐震改修の費用負担の軽減のための施策

耐震診断及び耐震改修に係る費用は、建築物の状況や工事の内容により様々であるが、相当の費用を要することから、所有者等の費用負担の軽減を図ることが課題となっている。そのため、本市においても耐震診断及び耐震改修に係る以下に示す取り組み等について、一部については実施済であり、さらなる支援の充実に向けて一部検討を行っている。

また、税制優遇措置（耐震改修促進税制）の情報提供に努めることとする。

(1) 木造住宅の耐震診断・耐震改修工事の補助金制度（市）

(2) 既存住宅改修環境整備事業の補助金制度（市）

(3) 所得税の特例措置（国）

(4) 固定資産税の特例措置（市）

(5) 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 耐震改修利子補給制度）

（住宅金融支援機構）

耐震改修利子補給制度	概要	<ul style="list-style-type: none">耐震改修を含む住宅のリフォームの為の資金調達に活用可能。毎月の支払は利息のみとし、元本は利用者の死亡時に担保物件の売却代金等により一括返済となる。住宅耐震改修証明書等の必要書類を添付して申し込む。
	条件	木造住宅の耐震診断・耐震改修工事の補助金制度（市）と同様。

出典：住宅金融支援機構ホームページ

3. 既存耐震不適格建築物の所有者に対する啓発のための施策

(1) 相談体制の整備

本市では、建築住宅課において、住宅・建築物の耐震化をはじめ、建築全般について相談窓口を設置しており、今後さらに市民の相談に対して、適切に応じていくこととする。

また、建築関係団体等と連携して相談体制の充実に努める。

(2) 自治会等との連携

本市では、これまで自治会や自主防災組織等と連携した活動や、自治会からの要請に応じて出前講座を行うようにしている。今後これらの機会をとらえ、建築物の耐震診断及び耐震改修の必要性について普及啓発を図る。中でも、地域における住民間の連携や、日ごろからの地震に対する意識などの備えのためには、住民に最も身近な地域の自治会等と連携しての対策が必要である。その活動として、地震時の危険箇所の点検等を通じて、地震防災の啓発・普及を行い、また、地域全体での耐震化の促進や危険なブロック塀の改修・撤去、家具の転倒防止等の取り組みを行うことが重要である。

(3) 建築関係団体等との連携

鹿児島県では、市町村、建築・住宅行政連絡協議会、建築物安全安心推進協議会、関係団体等と連携して、耐震化促進に向けた広報・意識啓発活動を推進している。

本市においても、建築関係団体等が行う各種行事やイベントの機会をとらえ、建築物の耐震診断及び耐震改修の必要性について普及啓発を図る。

(4) 地震防災マップの公表

ホームページ等を通じて地震防災マップを市民に公表し、地震防災に対する意識啓発を図る。また、すべての地区コミュニティセンター等に改めて掲示を依頼し、地域での活用を図る。

(5) パンフレットの配布

耐震化に関するパンフレットを作成し、相談窓口、各種行事及びイベント等でも配布し耐震に対する意識の普及啓発を図る。

(6) 住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

本計画に定めた目標の達成に向けて、特に住宅の耐震化について引き続き促進に取り組むため、具体的な行動計画として「薩摩川内市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」を策定する。

4. 地震に対する総合的な安全対策

(1) ブロック塀の安全対策

ブロック塀が倒壊すると、その下敷きになり死傷者が発生したり、道路を閉塞したりすることにより、避難や救援活動に支障をきたすことになるため、市民に対しブロック塀の危険性及び補強方法等について周知を図る。

(2) エレベーター・エスカレーターの安全対策

地震発生時のエレベーターの閉じ込め防止対策及びエスカレーターの脱落防止対策が適切に実施されるよう、施設の所有者及び管理者に注意喚起を行い、必要に応じた適切な対策を行うように指導する。また、市民に対し、地震時のエレベーターの運行方法や閉じ込められた場合の対処方法について周知を図る。

(3) 家具の転倒防止対策

建築物に十分な耐震化が実施されていても、家具等の転倒防止策が行われていない場合、死傷の原因となったり、避難等に支障が生じたりすることが考えられる。そのため、市民に対し、だれでもすぐに取り組める地震対策として、家具の転倒防止に関する知識の周知を図る。

(4) 天井・窓ガラス・内外壁等の非構造部材の安全対策

平成28年熊本地震において、学校の体育館など避難所の天井等の非構造部材が多数被災し、使用不能となつた。それを踏まえ、不特定多数の者が利用する大規模空間を持つ建築物においては、構造部材のほか、天井材、窓ガラス、照明設備、外壁等の非構造部材についても落下防止対策など、必要に応じた適切な対策を行うように指導する。

(5) 屋外広告物の落下対策

広告塔、看板等の屋外広告物や街路灯、道路灯、道路標識等の道路付帯構造物等が落下、飛散し、被害を拡大させることが予想されるため、施設管理者に、点検、補修、補強を図るよう普及啓発するとともに、落下防止措置等の周知を図る。

(6) 地震に伴うがけ崩れ等による建築物の被害の軽減対策

地震に伴うがけ崩れ等による被害を受けるおそれがある建築物の敷地については、擁壁の設置や当該敷地内の建築物について、がけから安全上支障がない距離を確保するよう所有者へ指導、

助言を行う。

また、がけ地に近接した危険住宅については、「がけ地近接等危険住宅移転事業」により、県と連携し、移転の促進に努める。

5. 優先的に耐震化を進める区域

(1) 優先的に耐震化を進める区域の基準

本計画において、以下の評価項目により優先的に耐震化を進める区域を検討する。

- ① 建築物密度が 30 戸/ha 以上
- ② 老朽化率が 50% 以上
- ③ 耐震化率が 50% 未満
- ④ 建築物全壊率（県想定最大）が市の平均値以上
- ⑤ 耐震化に対して熟度・意識の高い区域もしくは耐震化に向けて社会的要請が高い区域

(2) 優先的に耐震化を進める区域での取り組み方針

上記評価結果より評価点の高い区域については、改めて優先的に耐震化を進めるべき区域として、前述の「住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」に基づき、ポスティングや戸別訪問の実施等を行い、耐震化の必要性・補助制度について周知し、住宅の耐震化に向けた積極的な普及啓発に努める。

第4章 耐震改修促進法による指導及び助言等

国の基本方針では、所管行政庁はすべての既存耐震不適格建築物の所有者に対して法に基づく指導・助言を実施するよう努めることとしている。

※本市は、建築基準法第97条の2の規定により建築主事を置く、限定特定行政庁であることから、同法第6条第1項第二号（建築基準法施行令第148条第1項一号に掲げる建築物に限る）もしくは三号に規定される建築物（以下「限定特定行政庁所管物件」という。）に係る所管行政庁である。その他の建築物については、県が所管行政庁となる。

1. 耐震改修等の指導及び助言の実施

本市は、既存耐震不適格建築物のうち「限定特定行政庁所管物件」の建築物の所有者に対して、指導・助言を実施することとする。その他の建築物については、県が所管行政庁として、指導・助言を実施することとなるが、その際、市は県と連携して取り組むものとする。

2. 耐震改修等の指示等の実施

特定既存耐震不適格建築物のうち、法第15条第2項に規定する、地震に対する安全性の向上を図る必要があるものについて、必要な耐震診断又は耐震改修が行われていないと認めるときは、所有者に対し、県が必要な指示を行うことができ、その際、市は県と連携して取り組むものとする。

3. 保安上著しく危険な建築物への措置

法第15条第3項の公表を行ったにもかかわらず、建築物の所有者が耐震改修等を行わない場合には、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について著しく保安上危険であると認められる建築物については建築基準法第10条第3項による命令を県が行うこととされている。

また、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれがあると認められる建築物については、同条第1項の規定に基づく勧告や同条第2項の規定に基づく命令を県が行うこととされており、その際、市は県と連携して取り組むものとする。

「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」一部改正の概要
(令和7年7月17日改正)

- 1 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する基本的な事項の中に、次の取組に係る事項を新たに位置づけることとした。 (第一5、9関係)
 - ・ 地方公共団体は、高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン等の耐震改修に関する融資制度の普及に努めること。
 - ・ 地方公共団体は、省エネ改修やバリアフリー改修の機会を捉えた耐震改修、段階的な耐震改修の実施等に関する取組を行うことも考えられること。
 - ・ 地方公共団体及び関係団体は、昭和56年の耐震基準導入以降で平成12年より前に建築された木造住宅について、耐震性能検証の実施に努めるよう促すこと。
- 2 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定に関する事項に、次のとおり定めることとした。 (第二2関係)
 - ・ 住宅については令和17年までに、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については令和12年までに、要安全確認計画記載建築物については早期にそれぞれ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。
- 3 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項の中に、次の取組に係る事項を新たに位置づけることとした。 (第四関係)
 - ・ 地方公共団体による、耐震改修の有効性の啓発及び普及や、要安全確認計画記載建築物のうち緊急輸送道路・避難路沿いの建築物の耐震化の状況を記載した地図（避難路沿道耐震化状況マップ）の作成及び活用の普及を図ること。
- 4 都道府県耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する重要事項に、次のとおり定めることとした。 (第五関係)
 - ・ 国が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及び要安全確認計画記載建築物それについて目標を定めることとしたことを踏まえ、都道府県及び市町村において、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それについて、地域の実情に応じて目標を定めるべきであること。
- 5 その他、次のとおり改正することとした。 (第五関係)
 - ・ 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（平成7年政令第429号）第4条第2号に規定する組積造の構に関して、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令（平成30年政令第323号）の施行に関する記載を削除する。
- 6 公布・施行日は、令和7年7月17日とする。