

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
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
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
4. 地震に対する総合的な安全対策
5. 優先的に耐震化を進める区域

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。（建設当時の図面があるものに限る）

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みあり、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）

概要	地震による木造住宅の倒壊等の被害を防ぎ、安全な建築物の整備を促進するため、耐震診断及び耐震改修工事の費用に対し、補助金を交付する。
条件	<ul style="list-style-type: none">耐震診断及び耐震改修工事を行う木造住宅の居住者または所有者であること。市税の滞納がないこと。昭和56年5月31日以前に着工された、専用住宅、長屋及び共同住宅で、2階建て以下かつ延面積500㎡以下のもの。
診断補助金の額	交付対象経費の3分の2で、1棟につき9万円限度
改修補助金の額	交付対象経費の10分の8で、1棟につき100万円限度(令和7年度)

出典：薩摩川内市木造住宅耐震診断補助金交付要綱、薩摩川内市木造住宅耐震改修工事補助金交付要綱

(2) 既存住宅改修環境整備事業の補助金制度（市）

概要	市民の居住環境の維持・向上を図り、安全・安心な住まいづくりの促進に資することを目的に、市内の施工業者で既存住宅の改修工事（耐震性能向上工事を含む）を行う市民の方に対し、補助金を交付する。
条件	<ul style="list-style-type: none"> 本市の住民基本台帳に記載されている方。 改修工事を行う住宅の所有者。 改修工事を行う住宅に居住もしくは居住する予定であり、又は二親等以内の者が居住または居住する予定であること。 市税等の滞納がないこと。 改修工事に要する費用が20万円以上であること。 別に定める要件を満たす者が施工すること。
補助金の額	交付対象経費の100分の20で、15万円限度又は20万円限度

出典：薩摩川内市既存住宅改修環境整備事業補助金交付要綱 ※令和7年度

(3) 所得税の特例措置（国）

所得税	概要	耐震改修工事を行った、その年分の所得税額から耐震改修に要した費用から補助金等の金額を差し引いた額の10%（上限25万円）を控除。
	条件	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸ではない、所有する住宅の所有者。 昭和56年5月31日以前に着工された住宅について、現行の耐震基準に適合させるための耐震改修工事を行う方。 住宅耐震改修証明書などの必要書類を添付して確定申告を行う方。

出典：国土交通省ホームページ ※令和7年度

(4) 固定資産税の特例措置（市）

固定資産税	概要	一定の耐震改修工事を行った場合、住宅に係る固定資産税（120㎡相当部分まで）を、1/2に減額。 一定の耐震改修工事に伴い、増改築による認定長期優良住宅となった場合は2/3を減額
	減額期間	1年間（耐震の完了前に通行障害既存耐震不適合建築物であった場合には2年間）
	条件	<ul style="list-style-type: none"> 昭和57年1月1日以前に建てられた住宅で、耐震基準に適合させるよう一定の改修工事（1戸当たり工事費50万円超）を実施した場合。 地方公共団体、建築士等公的機関が発行した証明書が必要。 改修後3月以内に申告すること。

出典：薩摩川内市ホームページ ※令和7年度

(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に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。

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、これまでも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。

耐震化を促進する取組としては、①住宅所有者に直接的に耐震化を促すポスティングや戸別訪問等の実施 ②耐震診断実施者に対し耐震改修を促す取組の実施 ③改修事業者等の技術力向上に向けた取組の実施 ④一般市民に対する耐震化の必要性・補助制度に関する普及・啓発活動の実施 であり、これらについて実施しつつ、達成状況を把握・検証・公表しながら取り組んでいくものとする。

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、使用不能となった。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。

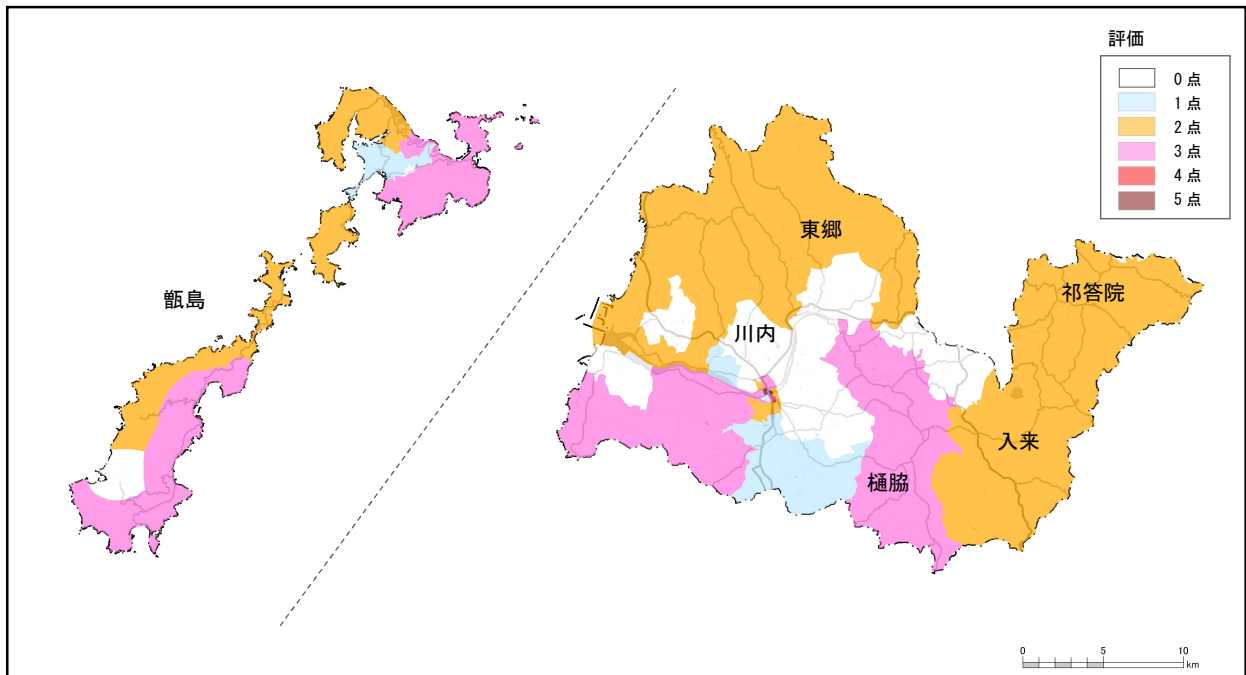
5. 優先的に耐震化を進める区域

(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

図 3-1 優先的に耐震化を進める区域の評価結果



(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

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

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。さらに、下記の区分により、指導・助言に従わない者に対しては必要な指示、あるいは耐震診断の結果の公表、指導内容の公表を行うことができる。

また、指示、公表や建築基準法による勧告、命令を行うに当たっては、明確な根拠が必要とされており、所管行政庁である鹿児島県及び市は、必要な情報共有を図る。

※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。

表4-1 指導等規制対象一覧

	耐震診断			耐震改修			
	所有者	所管行政庁			所有者	所管行政庁	
		指導・助言	指示・公表	報告命令結果公表		指導・助言	指示・公表
要緊急安全確認大規模建築物※1 （法附則第3条、法第8条、第9条、第11条、第12条）	義務	/	/	○	努力義務※3	○	○
要安全確認計画記載建築物※1 （法第7条、第8条、第9条、第11条、第12条）		/	/	○		○	○
特定既存耐震不適格建築物 （法第14条、第15条）	努力義務	○	○※2	/		○	○※2
既存耐震不適格建築物 （法第16条）		○	/	/		努力義務※4	○

※1 本市における該当物件については、耐震対策済である

※2 地震に対する安全性向上が特に必要な一定の用途及び規模以上のものに限る

※3 地震に対する安全性の向上を図る必要があるとき

※4 必要に応じ

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。

また、それらの指導・助言にあたっては、耐震診断、耐震改修の必要性を説明して、耐震診断等の実施を促し、その実施に関し、具体的に相談に応じる方法で行うこととする。

2. 耐震改修等の指示等の実施

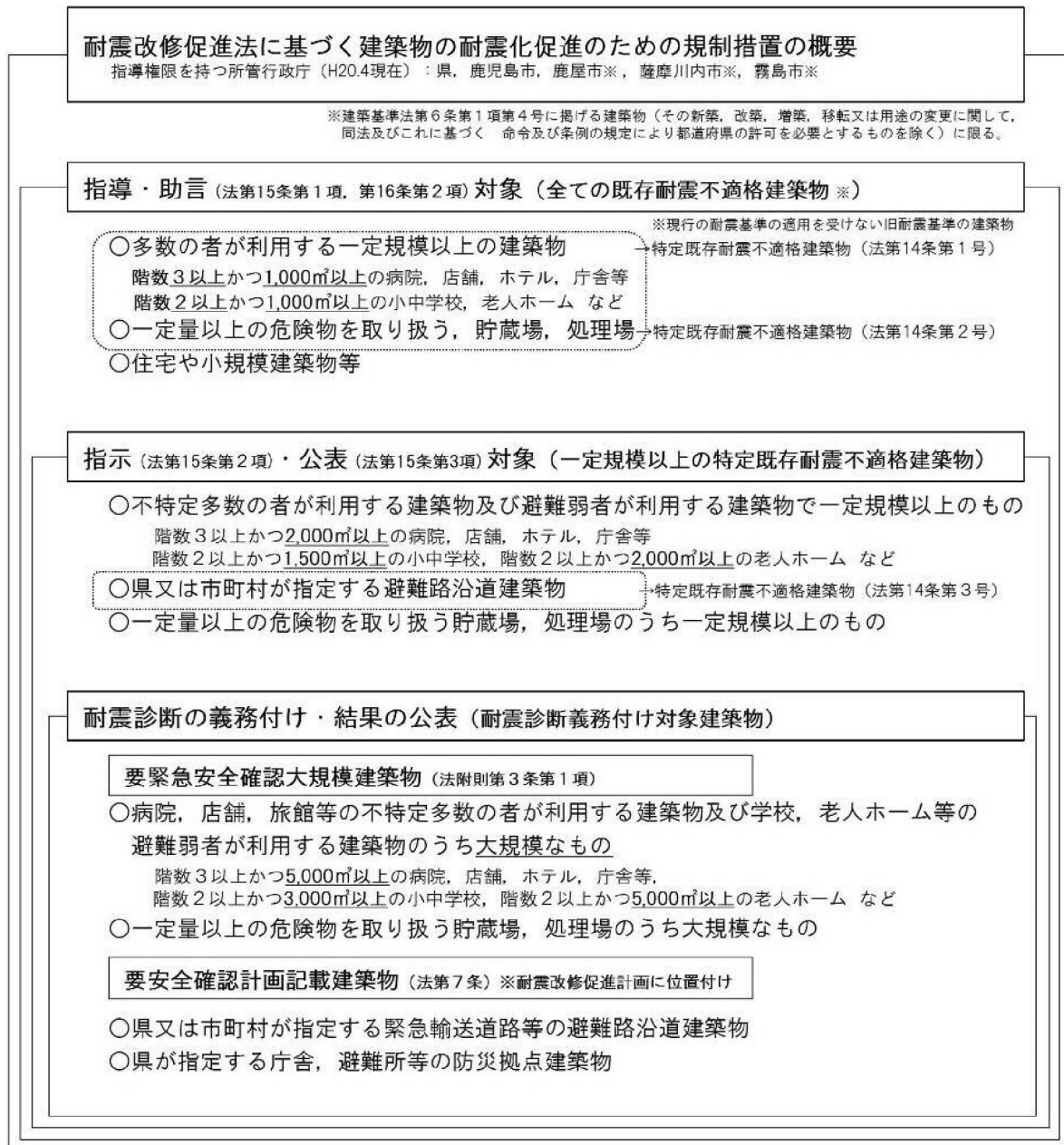
特定既存耐震不適格建築物のうち、法第 15 条第 2 項に規定する、地震に対する安全性の向上を図る必要があるものについて、必要な耐震診断又は耐震改修が行われていないと認めるときは、所有者に対し、県が必要な指示を行うことができ、その際、市は県と連携して取り組むものとする。

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。

図4-1 法に基づく建築物の耐震化促進のための規制措置の概要



出典：鹿児島県建築物耐震改修促進計画

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
2. 耐震改修等の指示等の実施
3. 保安上著しく危険な建築物への措置

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。さらに、下記の区分により、指導・助言に従わない者に対しては必要な指示、あるいは耐震診断の結果の公表、指導内容の公表を行うことができる。

また、指示、公表や建築基準法による勧告、命令を行うに当たっては、明確な根拠が必要とされており、所管行政庁である鹿児島県及び市は、必要な情報共有を図る。

※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。

表 4-1 指導等規制対象一覧

	耐震診断			耐震改修			
	所有者	所管行政庁			所有者	所管行政庁	
		指導・助言	指示・公表	報告命令結果公表		指導・助言	指示・公表
要緊急安全確認大規模建築物※1 （法附則第 3 条、法第 8 条、第 9 条、第 11 条、第 12 条）	義務	/	/	○	努力義務※3	○	○
要安全確認計画記載建築物※1 （法第 7 条、第 8 条、第 9 条、第 11 条、第 12 条）		/	/	○		○	○
特定既存耐震不適格建築物 （法第 14 条、第 15 条）	努力義務	○	○※2	/		○	○※2
既存耐震不適格建築物 （法第 16 条）		○	/	/		○	/

※1 本市における該当物件については、耐震対策済である

※2 地震に対する安全性向上が特に必要な一定の用途及び規模以上のものに限る

※3 地震に対する安全性の向上を図る必要があるとき

※4 必要に応じ

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。

また、それらの指導・助言にあたっては、耐震診断、耐震改修の必要性を説明して、耐震診断等の実施を促し、その実施に関し、具体的に相談に応じる方法で行うこととする。

2. 耐震改修等の指示等の実施

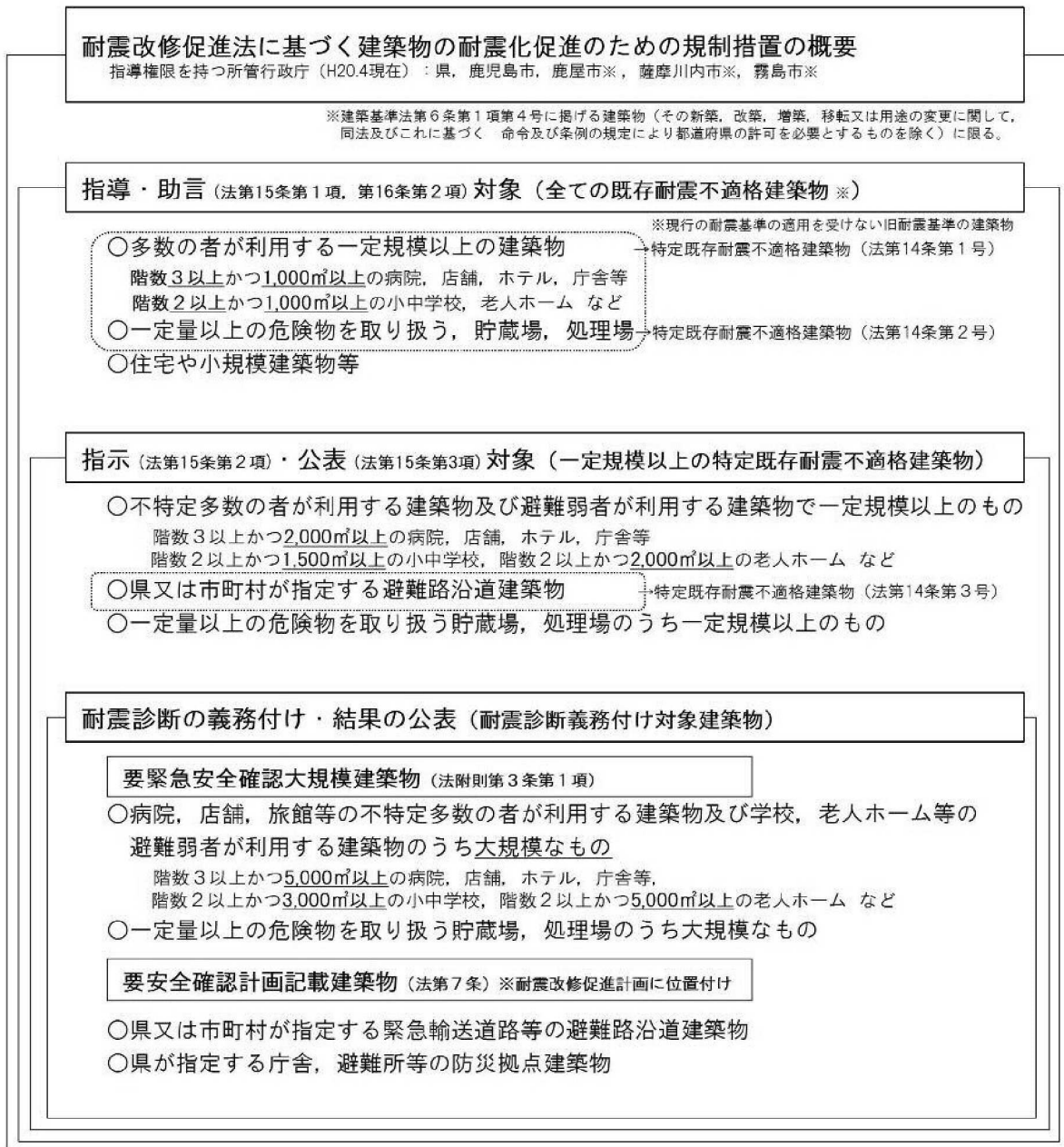
特定既存耐震不適格建築物のうち、法第 15 条第 2 項に規定する、地震に対する安全性の向上を図る必要があるものについて、必要な耐震診断又は耐震改修が行われていないと認めるときは、所有者に対し、県が必要な指示を行うことができ、その際、市は県と連携して取り組むものとする。

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。

図4-1 法に基づく建築物の耐震化促進のための規制措置の概要



出典：鹿児島県建築物耐震改修促進計画

