

# 合志市建築物耐震改修促進計画

## 概 要

### 1. 計画の背景と目的

阪神・淡路大震災（平成 7 年 1 月発生）、新潟県中越地震（平成 16 年 10 月発生）、福岡県西方沖地震（平成 17 年 3 月発生）、東北地方太平洋沖地震（平成 23 年 3 月 11 日発生）などの地震が頻発し、近年急速に「大地震は、いつどこで発生してもおかしくない」との認識が高まってきている中、平成 28 年 4 月には熊本地震が発生しました。この地震による合志市の被害は、死者 7 人、重軽傷者 83 人、住家の全壊 47 棟、半壊 862 棟、一部損壊 7,041 棟に上りました。

これらの被害は、益城町、西原村等との比較では相対的に軽いものでしたが、今後も地震が起きる可能性は否定できず、速やかな地震防災策の推進が望まれます。地震による死者や経済被害を減らす対策として、建築物倒壊等の被害の防止、倒壊した住宅等からの出火・延焼の防止、倒壊した住宅や建築物が道路を塞ぐことの防止が求められています。

また、平成 30 年の大阪北部地震では、コンクリートブロック塀の倒壊によって児童が死亡するという痛ましい事故が発生し、身近な所での危険性に対する目配りの必要性が改めて認識されるようになりました。

このような背景のもと、各公共団体においては、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に準拠して策定している「耐震改修促進計画」を見直し、計画的な耐震化の促進・建築物に対する指導の強化・耐震化に係る支援措置の拡充が求められるようになりました。

合志市では、これまでに「合志市地域防災計画」のほか、令和 2 年 3 月に「国土強靱化地域計画」、平成 31 年 3 月に「住宅マスタープラン」を策定し、防災への意識啓発や耐震改修促進に関する対策を講じているところです。

今後さらに住宅や建築物の耐震化を促進し、市民の生命や財産を守るため、「熊本県建築物耐震改修促進計画（平成 29 年 3 月改訂）」の内容を踏まえ、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定める「合志市建築物耐震改修促進計画（平成 19 年度策定）」の見直しを行ないます。

## 2. 改定の概要

平成 19 年度に策定した当初計画においては、計画期間を平成 27 年度までとし、平成 27 年度までの耐震化率の目標を住宅全体で 90%、特定建築物の①、②、③（資料 1）は、すべて 90%以上としていました。

この度の改定では、その後の本市における耐震改修実績等を踏まえて、住宅全体の目標を 95%、特定建築物のうち、①多数の者が利用する民間建築物の目標を 100%（市有建築物はすでに 100%達成済み）、③地震発生時に通行を確保すべき道路沿道の建築物の目標を 95%以上としています（資料 1）。

項目	当初計画	改定計画
対象区域	合志市全域	
計画期間	平成 20 年度～平成 27 年度	令和 3 年度～令和 9 年度
対象建築物	住宅及び特定建築物を含む建築物	

### 【資料 1：耐震化のこれまでの推移と目標】

住宅	平成 19 年	平成 30 年	目標(令和 9 年)	
	耐震化率:68.2% (総戸数:15,287)	耐震化率:81.6% (総戸数:17,080)	耐震化率:95.0% (総戸数:24,092)	
特定建築物	平成 20 年	平成 30 年 (③は 29 年)	目標(令和 9 年)	
	① 多数の者が利用する建築物	耐震化率:86.3% (市有:95.2%) (民間:82.7%)	耐震化率:93.2% (市有:100%) (民間:91.5%)	耐震化率:100% (市有:100%) (民間:100%)
	② 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	耐震化率:85.7% 耐震性の無い建物:1棟	耐震化率:100% 耐震性の無い建物:0棟	耐震化率:100% 耐震性の無い建物:0棟
	③ 地震発生時に通行を確保すべき道路沿道の建築物	耐震化率:60.8% 耐震性の無い建物:40棟	耐震化率:61.6% 耐震性の無い建物:38棟	耐震化率:95.0%以上

### 3. 住宅の耐震化促進施策

令和9年度での住宅の耐震化率95%達成に向けて、以下のような耐震化促進施策を実施していきます。

#### 体制整備

- 耐震診断・耐震改修の相談窓口の充実
- 熊本県との連携（「熊本県建築物耐震対策市町村連絡会議」など）
- 県建築士事務所協会など県内各協会との連携（「熊本県建築安全安心推進協議会」の取組の充実）

#### 支援制度の活用

- 合志市による耐震診断・耐震改修に係る補助・助成制度の活用（資料2）
- 住宅耐震改修に伴う固定資産税の減額（資料2）
- 危険ブロック塀等安全確保支援事業（補助事業）の活用

#### 普及啓発

- インターネットによる情報提供
- パンフレットの作成や講習会等の開催
- 耐震診断ローラー作戦
- 福祉と連携した取り組み
- 防災訓練と連携した取り組み
- 低コスト耐震化工法の普及

#### 安全対策の指導や働きかけ

- ブロック塀の安全対策
- 建築物の敷地の安全対策
- 家具の転倒防止対策
- 窓ガラス・天井の落下防止対策
- エレベーターの安全対策

### 4. 住宅以外の建築物の耐震化促進施策

住宅以外では、地震発生時に通行を確保すべき道路沿道の建築物の耐震化率95%以上の達成に向けて、以下のような耐震化促進施策を実施していきます。

#### 耐震診断を促進する支援制度の活用と充実

- 熊本県の実施する「熊本県緊急輸送道路沿道建築物耐震診断事業（診断事業費補助金）」の活用（緊急輸送道路沿道建築物の所有者に対して耐震診断補助が行える市補助制度新設の検討。）

【資料 2 : 住宅の耐震診断・耐震改修に係る補助・助成制度】

① 戸建て木造住宅耐震改修等事業

補助対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成 28 年熊本地震で被災したものまたは昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工したもの</li> <li>・在来軸組構法、枠組壁工法または伝統的構法で地上階数が 3 階以下のもの</li> <li>・合志市内に存在する戸建て木造住宅で、住宅所有者が居住しているもの</li> <li>・住宅所有者が市税等を滞納していないもの</li> </ul>
補助内容	<p><b>【耐震改修設計費及び耐震改修工事費の一括補助】</b> 耐震改修工事費に要する費用の 5 分の 4 以内（上限 100 万円） ただし、耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断されていることが条件となります。</p> <p><b>【耐震改修設計費補助】</b> 耐震改修設計費に要する費用の 3 分の 2 以内（上限 20 万円）</p> <p><b>【耐震改修工事費補助】</b> 耐震改修工事費に要する費用の 2 分の 1 以内（上限 60 万円）</p>

② 建築物耐震診断事業

補助対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・合志市内にある戸建て木造住宅</li> <li>・昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した建築物</li> <li>・建築基準法に違反のない建築物など</li> </ul> <p>ただし、昭和 56 年 6 月 1 日以降に増築した部分の面積が延床面積の 1/2 を超えている建築物は対象外です。</p>
補助内容	費用の 2/3 以内（限度額 8 万 6 千円）

③ 住宅金融支援機構のリフォーム融資

<p><b>対象者</b></p>	<p>以下の条件を満たす方</p> <p>1) 住宅に耐震改修工事を行う方</p> <p>2) 借入申込時の年齢が満 79 歳未満の方 (※)</p> <p>※借入申込時の年齢が満 79 歳以上の方でも、親子リレー返済を利用される方はお申込みいただけます。</p> <p>3) 年収に占める全てのお借入れの年間合計返済額の割合 (総返済負担率) が次の基準を満たす方 (※)</p> <p>(1) 年収が 400 万円未満の場合 30%以下</p> <p>(2) 年収が 400 万円以上の場合 35%以下</p> <p>※申込本人の収入だけでは総返済負担率の基準を満たさない場合は、同居予定者等の収入を合算できる場合があります。</p> <p>4) 日本国籍の方または永住許可等を受けている外国人の方</p>
<p><b>融資を受けることができる住宅</b></p>	<p>次のいずれかの方が所有または共有している住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・申込本人</li> <li>・申込本人の配偶者(内縁関係にある方および婚約者を含みます)</li> <li>・申込本人の親族(配偶者を除きます)</li> </ul>
<p><b>対象となる工事</b></p>	<p>1) 認定耐震改修工事</p> <p>建築物の耐震改修の促進に関する法律 (平成 7 年法律 123 号) の規定により計画の認定を受けた耐震改修計画に従って行う工事 (※)</p> <p>※物件検査時に、融資住宅の住所地のある地方公共団体から建築物の耐震改修の促進に関する法律の規定による耐震改修計画の認定を受け、「認定通知書」の交付を受けていただく必要があります。</p> <p>2) 耐震補強工事</p> <p>機構の定める耐震性に関する基準などに適合するよう行う工事</p>
<p><b>融資限度額</b></p>	<p>1,500 万円 (10 万円以上 1 万円単位) (※)</p> <p>※住宅部分の工事費が上限となります。</p>
<p><b>返済期間</b></p>	<p>次の 1 または 2 のいずれか短い年数の範囲内で、1 年単位で設定していただきます。</p> <p>1. 20 年</p> <p>2. 年齢による最長返済期間</p> <p>「80 歳」－申込本人 (注 1・注 2) の申込時の年齢 (1 歳未満切上げ)</p> <p>(注 1) 収入合算をする場合で、収入合算を希望する金額が収入合算者の収入の 50%を越えるときは、収入合算者となります。</p> <p>(注 2) 親子リレー返済を利用される場合は、後継者の年齢となります。</p>
<p><b>融資金利</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借入申込み時に返済期間のすべての金利が確定する全期間固定金利型です。</li> <li>・原則として、毎月見直します。</li> <li>・加入する団体信用生命保険の種類等に応じて融資金利が異なります。</li> </ul>

④ 住宅耐震改修に伴う固定資産税の減額

対象住宅	昭和 57 年 1 月 1 日以前から所在する住宅について、令和 4 年 3 月 31 日までに耐震改修工事が完了したもの
減額される額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該家屋の税額の 2 分の 1 に相当する額</li> <li>・認定長期優良住宅に該当することとなった場合は、3 分の 2 に相当する額 (ただし、対象となるのは 1 戸あたりの床面積の 120 平方メートルまで)</li> </ul>
減額される期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改修工事が完了した年の翌年度の固定資産税に 1 年間適用されます。(※)</li> <li>※建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定する通行障害既存耐震不適格建築物であった場合は、2 年間適用されます。</li> </ul>
要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1)耐震基準に適合する改修工事を施したもの</li> <li>(2)改修工事に要した費用が 50 万円を超えること</li> <li>(3)人の居住の用に供する部分の床面積が当該家屋の床面積の 2 分の 1 以上であること</li> </ul>
減額の手続	<p>耐震改修工事終了後 3 ヶ月以内に、以下の書類を添付して税務課へ申告してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1)住宅耐震改修に伴う固定資産税の減額申告書</li> <li>(2)耐震基準適合証明書</li> <li>(3)耐震改修工事の領収書</li> <li>(4)耐震診断の結果の報告書の写し (通行障害既存耐震不適格建築物の場合のみ)</li> <li>(5)認定長期優良住宅の場合は認定通知書の写し</li> </ul>