

**海田町耐震改修促進計画（第3期計画）**  
**概要版**

**令和4年3月**

**海 田 町**

## 1. 計画策定の背景と目的

我が国では、大地震はいつでも発生しうる状況にあり、住宅・建築物の耐震化は一層急務な状況である。このため、国では平成 25 年 11 月に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。）を改正し、不特定多数の方が利用する建築物及び避難に配慮を必要とする方が利用する建築物のうち大規模なものなどについて、耐震診断の実施、報告を義務付けるなど、建築物の耐震化の促進の取組みが強化されたところであり、平成 31 年には、ブロック塀等の安全対策についても一定の強化がなされた。

本計画は、こうした状況を踏まえ、大地震等による建築物の倒壊等の被害から町民の生命、身体及び財産を保護するため、町内の住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修を促進し、災害に強いまちづくりの推進に資することを目的とする。

【計画の位置づけ】（耐震改修促進法第 6 条 1 項）

「市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画」

## 2. 計画期間

令和 4 年度から令和 8 年度（5 年間）

## 3. 想定される地震の規模、被害の状況

本町で想定される主な地震により想定される被害の状況は以下のとおりである。

|           | 最大震度 | 建物被害（棟） |       | 人的被害（人） |     | 被害の主要因 |
|-----------|------|---------|-------|---------|-----|--------|
|           |      | 全壊      | 半壊    | 死者      | 負傷者 |        |
| 南海トラフ巨大地震 | 6 弱  | 1,429   | 4,347 | 1,039   | 858 | 津波     |
| 海田町直下型地震  | 7    | 2,089   | 2,383 | 124     | 815 | 揺れ     |

「広島県地震被害想定調査報告書（H25.10）」（広島県）より

## 4. 耐震化の現状と課題

（耐震化率）

### 住宅

耐震性が不十分な住宅は 1,376 戸程度ある。旧耐震基準の木造住宅は築 40 年以上のため、今後は、「除却」や「建替え」も積極的に促す必要がある。

### 多数の者が利用する建築物等

町有建築物については、役場庁舎 1 棟を除いて耐震化が完了しており、今後は民間建築物の耐震化の促進が必要である。

|                                                             |                                                              |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 住宅総戸数<br>14,275 戸<br><br>戸建住宅<br>6,226 戸<br>共同住宅<br>8,049 戸 | 昭和 56 年以降<br>10,482 戸（73.4%）<br>戸建住宅 3,860 戸<br>共同住宅 6,622 戸 | 耐震性を満たす住宅<br>12,899 戸 約 90.4%<br>戸建住宅<br>5,236 戸 約 84.1%<br>共同住宅<br>7,663 戸 約 95.2% |
|                                                             | 昭和 55 年以前<br>3,793 戸（26.6%）<br>戸建住宅 2,366 戸<br>共同住宅 1,427 戸  | 耐震性が不十分な住宅<br>1,376 戸 約 9.6%                                                        |
|                                                             |                                                              |                                                                                     |
| 多数の者が利用する建築物等総数<br>159 棟                                    | 昭和 57 年以降 120 棟<br>（町：18 棟 民：102 棟）                          | 耐震性を満たす建築物<br>147 棟 約 92.5%                                                         |
|                                                             | 昭和 56 年以前 39 棟<br>（町：18 棟 民：21 棟）                            | 耐震性が不十分な建築物<br>12 棟 約 7.5%                                                          |

町：町有建築物 民：民間建築物

## 5. 建築物の耐震化に関する基本方針・基本目標

### 1) 基本方針

地震発生時に迅速な対応を図るため、加えて多くの人命の安全を確保するため、以下の基本方針に基づき、耐震化を進める。

- 「住宅」と「多数の者が利用する建築物」の2つの軸を基本とした耐震化。
- 県や関係団体等と連携：住宅・建築物の耐震化を含めた総合的な安全対策の計画的な促進。
- 町民の耐震化の必要性の認識が向上するような意識啓発、自主的な耐震化を促進。

### 2) 優先的に耐震化を推進すべき建築物

基本方針等を踏まえ、優先的に耐震診断・耐震改修等に着手すべき建築物を以下とする。

|                            |                                                                                                                                           |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 住宅                         | 戸建て住宅及び共同住宅                                                                                                                               |
| 特定既存耐震不適格建築物※ <sup>1</sup> | ※多数の者が利用する建築物等（耐震改修促進法第14条各号に基づく建築物）<br>○一号特定建築物：多数のものが利用する建築物で一定規模以上のもの<br>○二号特定建築物：危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物<br>○三号特定建築物：避難路沿道建築物（通行障害建築物） |
| 耐震診断義務付け対象建築物              | ○要安全確認計画記載建築物※ <sup>2</sup><br>・防災業務等の中心となる建築物※ <sup>3</sup> 、<br>・広島県広域緊急輸送道路沿道建築物※ <sup>4</sup>                                         |

※<sup>1</sup> 多数の者が利用する建築物等のうち、既存耐震不適格建築物であるもの。

※<sup>2</sup> 昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建築された建築物で、大規模な地震が発生した場合にその利用を確保することが公益上必要な建築物として、都道府県の耐震改修促進計画において、耐震診断の実施及び診断結果の報告を義務付けられた建築物。

※<sup>3</sup> 防災拠点建築物のうち、県耐震改修促進計画で指定した官公署、空港、病院、避難所等の建築物。

※<sup>4</sup> 耐震改修促進計画の記載により、耐震診断を義務付ける広域緊急輸送道路沿道に敷地が接する一定高さ以上の建築物。

### 3) 重点的に耐震化を促進する区域

全町的な視点から耐震改修の促進、安全な場所への居住の移転・住宅の建替えの促進などに取り組むため、本町全域を「重点的に耐震化すべき区域」として定める。

### 4) 耐震化の目標

「住宅」・「多数の者が利用する建築物等」については、計画計画期間等を踏まえ、令和8年度末の目標を定める。「耐震診断義務付け建築物」については、国・県の目標を踏まえて令和7年度末時点での目標を設定する。

| 対象            | 目標（第3期計画期間）               | 目指す姿              |
|---------------|---------------------------|-------------------|
| 住宅            | 95%<br>(令和8年度末)           | 100%<br>(令和17年度末) |
| 多数の者が利用する建築物等 | 97%<br>(令和8年度末)           | 100%<br>(令和12年度末) |
| 耐震診断義務付け建築物   | 耐震性不足建築物の概ね解消<br>(令和7年度末) |                   |

## 6. 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) 耐震診断・改修に関わる取組みの方向性（施策体系・取組主体）

住宅・建築物の耐震診断・改修については、以下の方向性に基づき、各種施策を実施する。

- ・ 重点的・優先的に耐震化を推進すべき建築物の耐震化を進める。
- ・ 住宅の耐震化を重点的な取組みに据え、さらなる耐震化の促進に取り組む。
- ・ 特定既存耐震不適格建築物（多数の者が利用する建築物等）の耐震化については、民間建築物を中心に県や関係団体等と連携して、総合的な安全対策を計画的に促進する。
- ・ 町民の耐震化の必要性の認識向上に資する意識啓発を行い、自主的な耐震化を促進する。

### ■第3期計画 施策体系

| 【重点】…重点的に耐震化の促進に取り組む住宅・建築物      |                      |                  | 取組主体 |   |
|---------------------------------|----------------------|------------------|------|---|
|                                 |                      |                  | 町    | 県 |
| 住宅【重点】                          |                      | 補助制度の改善、創設の促進    | ●    | ● |
|                                 |                      | 所有者への意識啓発        | ●    |   |
| 特定既存耐震不適格建築物<br>(多数の者が利用する建築物等) |                      | 補助制度の継続、創設の促進    | ●    | — |
|                                 |                      | 所有者への意識啓発        | ●    | ● |
|                                 |                      | 計画的な耐震化に向けた指導    | —    |   |
| 耐震診断義務付け対象建築物                   | 防災業務等の中心となる建築物【重点】   | 公共建築物の計画的な耐震化    | ●    | ● |
|                                 |                      | 公表した耐震化状況の更新     | —    |   |
|                                 | 広島県広域緊急輸送道路沿道建築物【重点】 | 民間建築物の耐震改修への支援   | ●    |   |
|                                 |                      | 建築物の耐震化に向けた指導等   | —    |   |
|                                 |                      | 公表した耐震化状況の更新     |      |   |
| 全体事項                            |                      | 相談体制の整備や情報提供の充実  | ●    | ● |
|                                 |                      | 関係団体との連携等による普及啓発 | ●    |   |

### 2) 耐震診断・改修の促進を図るための取組み

#### (1) 住宅の耐震化促進に向けた支援

町民の補助制度の活用を促進するため、効果的な耐震化への支援に繋がる国の補助制度（平成30年に創設された「総合支援メニュー」）や、県の「住宅耐震化促進支援制度」と連携した新たな支援制度「海田町木造住宅耐震促進支援事業」を改善し、耐震改修、建替え工事、除却工事等に対して、5年間で15件程度の支援を行う。

■耐震診断・改修等に係る補助制度（海田町木造住宅耐震改修促進支援制度の創設）

| 項目                | 現行制度                                                                                          | 総合支援メニュー移行後（案）                                                                                                                                                 |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 耐震診断              | 診断費用の 50% 上限額 6 万円                                                                            | 診断費用の 50% 上限額 6 万円                                                                                                                                             |
| 耐震設計              | 対象外                                                                                           | 補強設計等費及び耐震改修工事費を合算した額の 80% 【パッケージ支援】<br>上限額 100 万円（居住誘導区域）<br>60 万円（居住誘導区域外）                                                                                   |
| 耐震改修工事<br>（一般改修）  | 耐震改修工事費の 23%<br>上限額 60 万円                                                                     | 《1 段階目》<br>補強設計等費及び耐震改修工事費を合算した額の 80% 上限額 40 万円<br>《2 段階目》<br>補強設計等費及び耐震改修工事費を合算した額の 80%<br>※上記の各区域で定める上限額 60 万円～100 万円を基本とし、この上限額から 1 段階目の補助額を控除した額を上限額として想定。 |
| 耐震改修工事<br>（段階的改修） | 《1 段階目》<br>耐震改修工事の 23%<br>上限額 40 万円<br>《2 段階目》<br>耐震改修工事費の 23%<br>上限額 60 万円から 1 段階目の補助額を控除した額 | 建替え工事費の 80% 上限額 100 万円（居住誘導区域のみ）                                                                                                                               |
| 現地建替え工事           | 対象外                                                                                           | 除却工事費の 23% 上限額 83.8 万円（新築する住宅が居住誘導区域のみ）                                                                                                                        |
| 非現地建替え工事          | 対象外                                                                                           | 除却工事費の 23% 上限額 83.8 万円（町内の耐震性を有する住宅等に住替える場合のみ）                                                                                                                 |
| 除却工事              | 対象外                                                                                           |                                                                                                                                                                |

また、国の補助制度（総合支援メニュー）の導入とあわせて、町内の全住宅の所有者への個別訪問等による直接的な働きかけなど、住宅の耐震化に向け効果的な支援につながる取組み・施策を重点的に実施する。

- ① 戸別訪問等の方法等による住宅所有者に対する直接的な働きかけの取組み
- ② 耐震診断支援した住宅に対して耐震改修を促す取組み
- ③ 改修事業者等の技術力向上及び事業者情報の周知の取組み
- ④ 耐震化の必要性に係る普及・啓発

（２）税制上の優遇制度・耐震改修に対するリフォーム融資

耐震改修工事に要する費用負担の軽減などに関し、国等では以下のような制度が設けられている。町では、耐震改修を推進するための国等による支援制度の周知・充実に努める。

| 制度（控除・融資等）      | 問い合わせ先・事業主体      |
|-----------------|------------------|
| 所得税額の特別控除       | 国税庁（国税局電話相談センター） |
| 固定資産税の特別控除      | 海田町税務課           |
| 住宅ローン減税         | 国税庁（国税局電話相談センター） |
| 耐震改修に対するリフォーム融資 | （独）住宅金融支援機構      |

### （３）防災業務等の中心となる建築物に関する事項

令和５年度までに町役場庁舎（旧耐震基準）の新築移転・現施設の解体に取り組む。

### （４）広島県広域緊急輸送道路沿道建築物に関する事項

「海田町建築物耐震改修促進事業」に基づき、広島県広域緊急輸送道路沿道建築物等の耐震改修等に必要となる工事費の一部を補助する。

| 事業名  | 海田町建築物耐震改修促進事業                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 事業概要 | <b>【補助対象建築物】</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 要緊急安全確認大規模建築物（大規模建築物）<br/>※耐震改修促進法附則第３条の規定により耐震診断を義務付けられたもの</li> <li>・ 広島県広域緊急輸送道路沿道建築物（緊急輸送道路沿道建築物）<br/>※耐震改修促進法第５条第３項の規定に基づき、広島県が耐震診断を義務付けた建築物</li> </ul>                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                    |
|      | <b>【補助対象工事】</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                    |
|      | 耐震改修                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 耐震診断判定書の交付を受けた耐震補強設計に基づき行うものまたは建築確認を受ける必要がある場合に検査済証の交付を受けたもの</li> <li>・ 基礎の形式が杭基礎である場合は、基礎の安全性について耐震診断資格者等によって確認されたもの</li> <li>・ 耐震改修促進法施行令第３条各号に掲げる工事でないもの建替え</li> </ul> |
|      | 建替え                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 確認済証の交付を受けたもの</li> <li>・ 建替え後の延べ面積が、建替え前よりも著しく小さくなるものでないもの</li> </ul>                                                                                                     |
|      | 除却                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物の全部の除却を行うもの（建築物の一部の除却を行う場合は耐震改修の適用を受ける）</li> </ul>                                                                                                                     |
|      | <b>【補助金の額（上限）】</b> <p>以下のいずれか低い額に対し、建築物種別ごとに定める補助率を乗じて得た額</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 耐震改修等の対象となる部分の面積に 51,200 円※を乗じて多額<br/>※Is 値が 0.3 未満相当である場合は 56,300 円、<br/>免震工法等特殊な工法による場合などは 83,800 円</li> <li>・ 耐震改修等に要する工事費の額<br/>（補助率）※令和３年７月時点</li> <li>・ 要緊急安全確認大規模建築物 269/600 （国 1/3、県 23/400、町 23/400）</li> <li>・ 広島県広域緊急輸送道路沿道建築物 11/15 （国 2/5、県 1/6、町 1/6）</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                    |

### ３）安心して耐震改修を行うことができるようにするための環境整備

住宅・建築物の耐震改修工事の依頼先や工事費用、工事内容、工事の効果などの不安を解消するために、町登録の木造住宅耐震診断資格者名簿の公表、耐震診断・改修に係る支援制度などについての相談窓口の設置などの環境整備に努める。

#### 4) 建築物の総合的な安全対策に関する事項

住宅・建築物の総合的な安全対策として、以下に示す取組みを推進する。

##### ●ブロック塀等の安全対策

- ・ ブロック塀等の危険性解消に向けた所有者の自主的な取り組みの促進
- ・ ブロック塀等の耐震改修等の支援制度の創設検討

##### ●窓ガラス、外壁タイル、屋外広告物等の落下防止対策

- ・ 落下防止対策の重要性の周知や点検等に係る普及・啓発

##### ●大規模空間を持つ建築物の天井の崩落対策

- ・ 建築物所有者等に対する天井の構造、施工状況、維持管理状況等の点検の促進

##### ●エレベーター・エスカレーターの安全対策

- ・ 建築物所有者等に対するエレベーター・エスカレーターの地震による被害等の周知、地震時の安全対策に係る普及啓発

##### ●家具の転倒防止

- ・ 家具固定による安全確保の重要性についての意識啓発

##### ●風水害等による建築物被害の防止

- ・ 建築物所有者等に対する風水害等による住宅・建築物の被害等の周知、安全性の確保

##### ●不燃化の推進や火災事故の防止

- ・ 市街地や木造住宅密集地の不燃化の推進

#### 5) 地震に伴うがけ崩れ等による建築物の被害の軽減対策に関する事項

「海田町がけ地近接等危険住宅移転事業」や「建築物土砂災害対策改修事業」などの町の補助制度について、利用普及等により耐震化との連携が図れるよう、県と連携し普及啓発に努める。

| 事業名               | 概要                                                            | 補助額（上限）                                                                                                                               |
|-------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 海田町がけ地近接等危険住宅移転事業 | 土砂災害警戒区域等の既存住宅の除却費や移転先の住宅の建設費又は購入費（借入金利子相当額）に要する費用の一部を補助する制度。 | 危険住宅の除却等<br>1戸あたり78万円<br>危険住宅に代わる住宅の建設（購入を含む）<br>[住宅の建設・購入等に要する借入金の利子相当額の経費]<br>1戸あたり406万円（建物・土地）<br>708万円※（建物・土地・敷地造成）<br>※特殊土壌地帯の場合 |
| 建築物土砂災害対策改修事業     | 土砂災害警戒区域内等で既存不適格住宅・建築物に対して、安全を守るために土砂災害対策を行う場合の補助制度。          | 土砂災害対策改修にかかる工事費の23%<br>または75.9万円（いずれか低い額）                                                                                             |

## 6) その他の取組み

|                                  |                                                                                        |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 被災建築物<br>応急危険度判定                 | 県や関係団体と連携被災建築物の危険度の判定を的確に行う技術者の養成と登録、現地で判定士を指揮監督するコーディネーターの養成など、地震発生時に迅速に対応できる体制を整備する。 |
| 特定優良賃貸住宅の<br>入居資格に係る認定<br>の基準の特例 | 住宅の耐震改修の実施に伴い仮住居が必要となる場合、一定の期間、県内の特定優良賃貸住宅を賃貸することができる。                                 |

## 7. 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

「地震防災マップの作成・公表」、「相談体制の整備及び情報提供の充実」、「パンフレットの作成・配布」、「セミナー・講習会の開催」、「リフォームにあわせた耐震改修の誘導」など、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努める。

## 8. 所管行政庁との連携に関する事項

耐震改修促進法に基づく指導・助言等の実施<sup>※1</sup>や建築基準法による勧告又は命令等の実施<sup>※2</sup>について、県（耐震改修促進法における所管行政庁及び建築基準法における特定行政庁）と連携し、建築物の耐震化を促進する。

※1：耐震改修促進法第 12 条第 2 項、15 条第 2 項及び 27 条第 2 項

※2：建築基準法第 10 条

## 9. その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項

### 1) 関係団体等との連携

- ・ 県が行う「耐震診断・改修を担う人材の育成や技術力の向上」、「経済性に優れた耐震改修工法の情報提供」など、建築関係団体、特定非営利活動法人（NPO）等と連携に努める。
- ・ 計画的な耐震化の促進のための情報共有や制度改善、建築物の安心安全の質の向上に向けた継続的な取り組みを実行するため、「耐震改修促進計画市町調整会議」や「広島県建築安全安心マネジメント推進協議会」との連携を強化する。
- ・ 県と連携し、地震保険の保険料、補償内容、地震保険料控除などの情報提供など、地震保険の加入促進、普及・啓発に努める。

### 2) 計画の検証・見直し

おおむね 5 年後を目途に、耐震化の目標の達成状況について検証を行う。また、必要に応じて、新たな施策の実施等にあわせた計画の見直しを行う。