

# 小千谷市耐震改修促進計画（改訂版）

令和5年3月  
（令和8年3月一部改訂）

小千谷市

## 目 次

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 第1 総則                                | 1  |
| 1. 計画の目的                             | 1  |
| 2. 小千谷市耐震改修促進計画の位置づけ                 | 1  |
| 3. 計画の期間                             | 2  |
| 4. 計画の対象                             | 2  |
| 第2 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標           | 3  |
| 1. 想定される地震の規模、被害の状況                  | 3  |
| 2. 耐震化の現状                            | 7  |
| 3. 建築物の耐震化の目標設定                      | 11 |
| 第3 住宅及び特定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   | 15 |
| 1. 耐震診断及び耐震改修に係る基本的な取組み方針            | 15 |
| 2. 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための支援策の概要         | 17 |
| 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     | 19 |
| 4. 建築物の総合的な地震対策に関する事業の概要             | 19 |
| 5. 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項            | 21 |
| 6. 特定優良賃貸住宅の空き家の活用                   | 23 |
| 7. 地震に伴うがけ崩れ等による建築物の被害の軽減            | 23 |
| 8. 建築物の安全性に関する表示制度                   | 23 |
| 第4 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ついて | 24 |
| 1. 地震に関するハザードマップの活用                  | 24 |
| 2. 情報提供の充実及び相談体制の整備等                 | 24 |
| 3. パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催          | 24 |
| 4. リフォームに合わせた耐震改修の誘導                 | 25 |
| 5. 町内会等との連携                          | 25 |
| 6. 耐震改修促進税や地震保険料割引等の周知               | 25 |
| 第5 耐震診断及び耐震改修の法による指導等                | 26 |
| 1. 法に基づく指導等の実施に関する所管行政庁との連携          | 26 |
| 2. 建築基準法による勧告又は命令等の実施                | 26 |
| 第6 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      | 28 |
| 1. 関係団体による協議会の参加                     | 28 |
| 附則                                   | 29 |

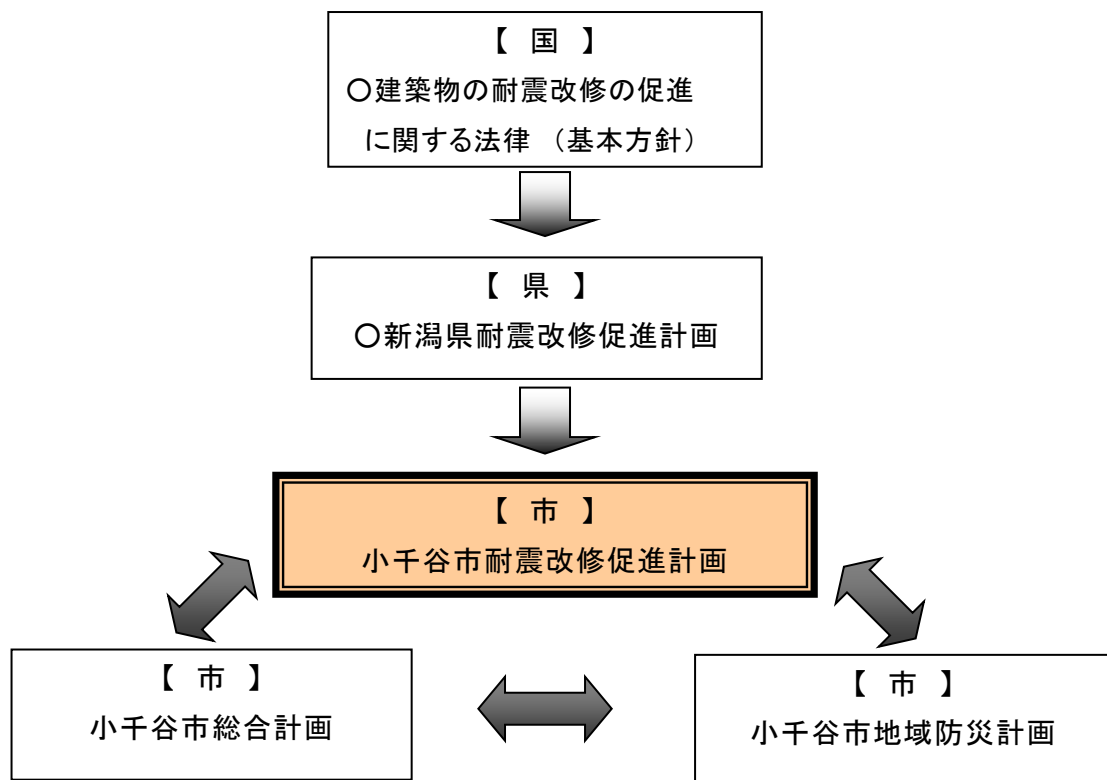
# 第 1 総 則

## 1 計画の目的

小千谷市耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）は、市内の既存建築物の耐震性を確保するため、耐震診断とその結果に基づく耐震改修を促進することにより、既存建築物の耐震性能の向上を図り、今後予想される地震災害に対して市民の生命、財産を守ることを目的として策定しました。

## 2 小千谷市耐震改修促進計画の位置づけ

本計画は、平成 25 年 5 月 29 日に改正された、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。）第 6 条に基づく市町村の耐震改修促進計画として策定しています。また、法第 4 条の規定により国土交通大臣が定めた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（以下「基本方針」という。）及び新潟県耐震改修促進計画を勘案するとともに、当市における他の計画（小千谷市総合計画や小千谷市地域防災計画）との整合を図りながら、建築物の耐震化を推進するために必要な事項に関し、より具体的に定めることとしています。



小千谷市建築物耐震改修促進計画の位置づけ

### 3 計画の期間

本計画の計画期間は、国の基本方針及び新潟県耐震改修促進計画と同様に、令和7年度までとします。

ただし、施策の基礎資料となる新たな統計調査の実施や社会情勢の変化等に対応を図るため定期的に検証を行い、必要に応じて計画内容の見直しを行うものとします。

### 4 計画の対象

本計画の対象地域は小千谷市全域とし、耐震改修の対象とする建築物は、昭和56年に導入された現行の耐震基準（※1）を満たさない「旧耐震基準」に基づいて設計されたものとします。

また、公共建築物については各々の施設設置者による計画に基づき耐震改修が進められるものであり、本耐震改修計画においては、民間建築物及び市有建築物について対象とします。

※1 「現行の耐震基準」

中規模の地震（震度5強程度）に対してほとんど損傷を受けず、大規模地震（震度6強から震度7程度）に対して、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としています。昭和56年の改正建築基準法の施行を境に「旧耐震基準」と「新耐震基準」に大別されます。

## 第2 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

### 1 想定される地震の規模、被害の状況

令和4年3月に示された新潟県地震被害想定調査報告書では、県内の主要な活断層及び津波を発生させるおそれのある海域断層等の中から、被害が甚大となると考えられる地震として以下の内陸型6断層、海域型3断層を選定しています。

これは、前回の報告から20年以上経過したことから、学術的な想定技術の進歩や新たな知見の蓄積等を踏まえ、2度目の調査を実施したものの結果となります。

想定地震の諸元

| 区分               | 震源諸元 | 地震の規模 | 長さ<br>km | 幅<br>km | 傾斜度  | 上端深<br>km |
|------------------|------|-------|----------|---------|------|-----------|
| 楡形山脈断層帯（内陸）      |      | 6.40  | 18.0     | 18.0    | 45.0 | 3.0       |
| 月岡断層帯（内陸）        |      | 6.80  | 32.0     | 18.0    | 55.0 | 3.0       |
| 長岡平野西縁断層帯（内陸）    |      | 7.50  | 22.0     | 24.0    | 45.0 | 6.0       |
|                  |      | 7.50  | 28.0     | 24.0    | 55.0 | 6.0       |
|                  |      | 7.50  | 20.0     | 24.0    | 55.0 | 6.0       |
|                  |      | 7.50  | 16.0     | 24.0    | 55.0 | 6.0       |
| 十日町断層帯西部（内陸）     |      | 6.80  | 24.0     | 18.0    | 45.0 | 5.0       |
|                  |      | 6.80  | 10.0     | 18.0    | 45.0 | 5.0       |
| 高田平野西縁断層帯（内陸）    |      | 6.80  | 14.0     | 18.0    | 45.0 | 5.0       |
|                  |      | 6.80  | 18.0     | 18.0    | 45.0 | 5.0       |
| 六日町断層帯南部（内陸）     |      | 6.80  | 24.0     | 18.0    | 50.0 | 5.0       |
|                  |      | 6.80  | 8.0      | 18.0    | 50.0 | 5.0       |
| F34（県北・山形沖）（海域）  |      | 7.71  | 71.9     | 19.7    | 45.0 | 6.0       |
|                  |      | 7.71  | 52.0     | 19.7    | 45.0 | 6.0       |
| F38（越佐海峡）（海域）    |      | 7.46  | 62.6     | 23.6    | 45.0 | 4.0       |
| F41（上越・糸魚川沖）（海域） |      | 7.60  | 51.5     | 22.7    | 45.0 | 6.0       |
|                  |      | 7.60  | 34.1     | 22.7    | 45.0 | 6.0       |

（出典：新潟県地震被害想定調査報告書）



長岡平野西縁断層の位置と大きさ

### 《被害の概要》

各想定地震における県全体の被害等の一覧は次のとおりです。  
 また、想定した地震以外にも、県内に被害を引き起こす地震が本県やその周辺において発生する可能性があります。

## 被害想定（建築物被害）

（単位：棟）

| 区分           | 木造建築物   |         | 非木造建築物 |        | 合計      |         |
|--------------|---------|---------|--------|--------|---------|---------|
|              | 全壊      | 半壊      | 全壊     | 半壊     | 全壊      | 半壊      |
| 櫛形山脈断層帯      | 2,225   | 18,770  | 114    | 1,491  | 2,339   | 20,261  |
| 月岡断層帯        | 63,824  | 105,943 | 1,840  | 7,403  | 65,664  | 113,346 |
| 長岡平野西縁断層帯    | 110,471 | 195,408 | 3,950  | 14,694 | 114,421 | 210,102 |
| 十日町断層帯西部     | 31,798  | 71,741  | 1,416  | 7,235  | 33,214  | 78,976  |
| 高田平野西縁断層帯    | 9,087   | 34,858  | 317    | 2,394  | 9,404   | 37,252  |
| 六日町断層帯南部     | 25      | 134     | 945    | 5,629  | 970     | 5,763   |
| F34（県北・山形沖）  | 18,468  | 96,073  | 645    | 6,318  | 24,786  | 102,391 |
| F38（越佐海峡）    | 31,215  | 45,903  | 666    | 3,915  | 31,881  | 49,818  |
| F41（上越・糸魚川沖） | 39,982  | 79,768  | 1,798  | 7,373  | 41,780  | 87,141  |

※複数の要因により被害を受ける建物（例えば、地震動により半壊した建物で、火災により焼失するもの）の被害棟数は重複して計上してあるため、結果として被害棟数はこれらを足し合わせた数値にはなりません。

（出典：新潟県地震被害想定調査報告書）

## 被害想定（人的被害）

（単位：人）

| 区分           | 死者数   | 重傷者数   | 軽傷者数   | 避難者数    |
|--------------|-------|--------|--------|---------|
| 想定地震名        |       |        |        |         |
| 櫛形山脈断層帯      | 133   | 217    | 1,880  | 7,077   |
| 月岡断層帯        | 4,998 | 6,864  | 18,930 | 186,808 |
| 長岡平野西縁断層帯    | 7,580 | 11,730 | 37,179 | 435,270 |
| 十日町断層帯西部     | 2,122 | 3,381  | 12,607 | 56,856  |
| 高田平野西縁断層帯    | 598   | 941    | 5,534  | 22,769  |
| 六日町断層帯南部     | 981   | 1,590  | 7,800  | 5,534   |
| F34（県北・山形沖）  | 1,201 | 1,888  | 12,238 | 289,333 |
| F38（越佐海峡）    | 2,068 | 3,191  | 6,162  | 230,682 |
| F41（上越・糸魚川沖） | 2,662 | 4,242  | 12,734 | 91,251  |

※ 表中の数値は、想定される人的被害が最大となる場合（冬深夜、強風時）の想定被害

## 被害想定（建築物被害）

(例：地震により倒壊した家屋)



(新潟県中越地震被害の状況)

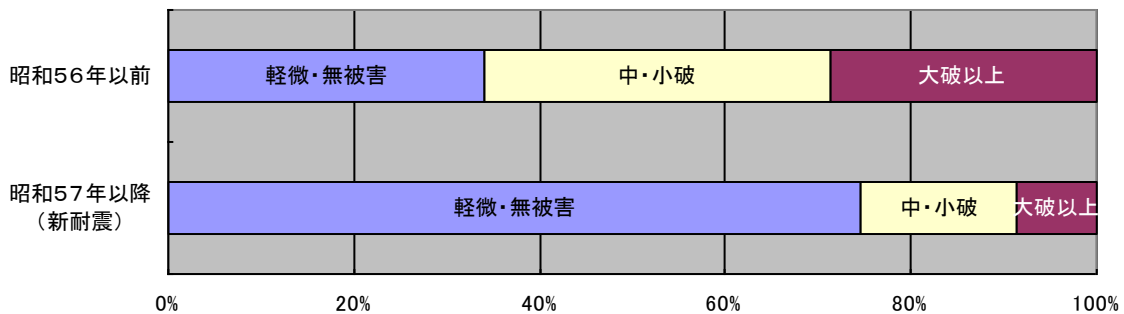
大地震は、いつどこで発生してもおかしくない状況にあります。  
そのため、今後、耐震化の促進を通して建築物の被害を減少させていく  
ことが、安心・安全なまちづくりの喫緊の課題とされています。

## 2 耐震化の現状

### (1) 建築基準法における構造基準の改正

昭和 53 年の宮城県沖地震等の被害状況を受け、昭和 56 年に建築基準法の耐震関係規定が見直されました（昭和 56 年 6 月 1 日施行、新耐震基準）。その後、発生した阪神・淡路大震災において、昭和 56 年以前に建築されたもの（旧基準による）について被害が大きかったことがわかっています（昭和 57 年以降の建築物では、大破及び中・小破の被害があったものが全体の約 1/4 であったのに対し、昭和 56 年以前に建築したものでは約 2/3 に達しています。）。

《阪神・淡路大震災における建築時期による被害状況》



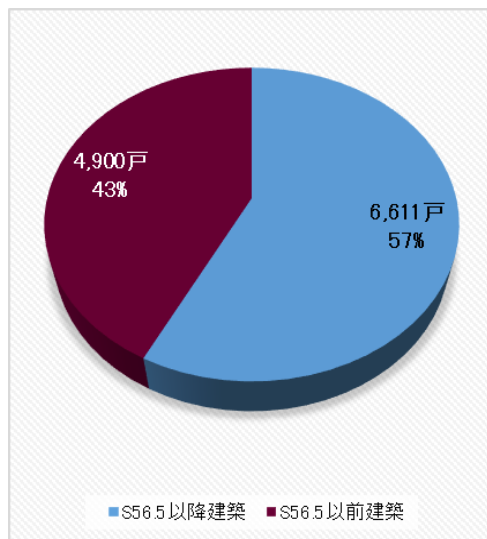
(出典：平成 7 年阪神・淡路大震災建築震災調査委員会の中間報告)

### (2) 建築時期別の住宅の状況等

令和 2 年 1 月 1 日現在の小千谷市固定資産台帳によると、市内の住宅総数は、11,511 戸であり、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された住宅は、4,900 戸で全体の 43% を占めています。

《住宅における耐震化の現状》

建築時期別住宅戸数 (単位：戸)



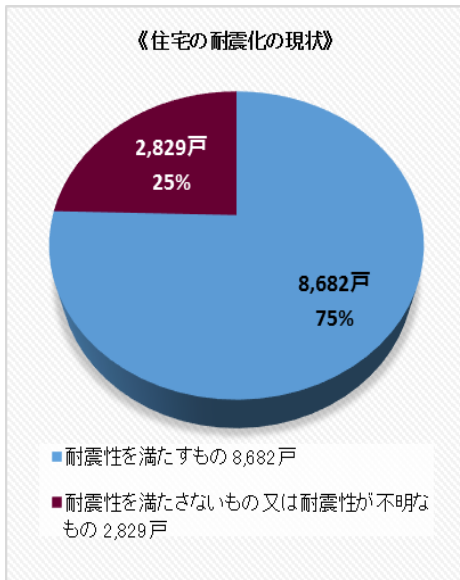
| 住宅総数          | 11,511      |
|---------------|-------------|
| うち昭和56年5月以前建築 | 4,900 (43%) |
| ~S25          | 645         |
| S26~35        | 391         |
| S36~45        | 1,528       |
| S46~55        | 2,336       |
| うち昭和56年6月以降建築 | 6,611 (55%) |
| S56~H2        | 1,593       |
| H3~12         | 2,033       |
| H13~H22       | 2,149       |
| H23~          | 836         |

(出典：R2 小千谷市固定資産台帳)

### (3) 住宅の耐震化の現状

耐震性を有している住宅は、新耐震基準で建築された昭和56年6月以降の住宅数に、旧耐震基準である昭和56年5月末以前に建築された住宅のうち耐震性を満たしているもの（一部損壊以下）を加えると、8,415戸となり、市内における住宅の耐震化率は、現状で74%と推計されます。

住宅における耐震化率の現状（単位：戸）

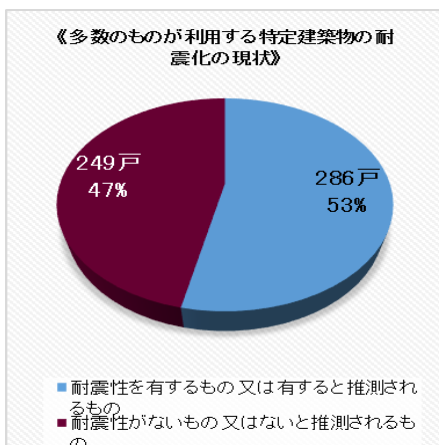


|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| 住宅総数 (a)                           | 11,511 |
| 耐震性を満たすもの (b=d+f+g)                | 8,682  |
| 耐震化率 (c=b/a)                       | 75.4%  |
| 昭和56年6月以降に建てられたもの (d)              | 6,611  |
| 昭和56年5月以前に建てられたもの (e)              | 4,900  |
| 既に耐震性を満たしているもの又は満たしていると推測されるもの (f) | 2,035  |
| 耐震改修を実施したことにより耐震性を満たしているもの (g)     | 36     |
| 耐震性を満たさないもの又は耐震性が不明なもの (h)         | 2,829  |

(出典：「小千谷市固定資産台帳」から推計)

### (4) 多数の者が利用する特定建築物の耐震化の現状

小千谷市には、多数の者が利用する特定建築物が535棟あります。このうち昭和56年5月以前に建築された269棟のうち、耐震性を有するもの又は耐震性を有すると推測されるもの20棟に昭和56年6月以降に建築されたもの266棟を加えた、286棟が耐震性を有すると考えられます。従って、多数の者が利用する特定建築物の耐震化率は現状で53%と推計されます。



特定建築物における耐震化率の現状（単位：棟）

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| 特定建築物総数 (a)                    | 535 |
| 耐震性を満たすもの (b=d+f)              | 286 |
| 耐震化率 (c=b/a)                   | 53% |
| 昭和56年6月以降に建てられたもの (d)          | 266 |
| 昭和56年5月以前に建てられたもの (e)          | 269 |
| 耐震性を有しているもの又は有していると推測されるもの (f) | 20  |
| 耐震性がないもの又はないと推測されるもの (g)       | 249 |

(特定建築物内訳)

| 多数の者が利用する<br>特定建築物の区分          | 学校・病院・社会福祉施設等                 | 不特定多数の住民等が利用する施設     | 特定多数の住民が利用する施設 | その他の建築物       | 合計    |
|--------------------------------|-------------------------------|----------------------|----------------|---------------|-------|
| 具体的な用途                         | 幼稚園、小学校、中学校、病院、診療所、老人ホーム、保育所等 | 宿泊施設、物品販売業を営む店舗、集会場等 | 賃貸住宅、寄宿舎、下宿等   | 事務所、工場、自動車車庫等 |       |
| 合計 (b)                         | 40                            | 262                  | 31             | 202           | 535   |
| 耐震性を満たすもの (c=e+g)              | 36                            | 105                  | 27             | 118           | 286   |
| 耐震化率 (d=c/b)                   | 90%                           | 40.1%                | 87.1%          | 58.4%         | 53.5% |
| 昭和57年6月以降に建築された棟数 (e)          | 24                            | 104                  | 21             | 117           | 266   |
| 昭和56年5月以前に建築された棟数 (f)          | 16                            | 158                  | 10             | 85            | 269   |
| 耐震性を有しているもの又は有していると推測されるもの (g) | 12                            | 1                    | 6              | 1             | 20    |
| 耐震性がないもの又はないと推測されるもの (h)       | 4                             | 157                  | 4              | 84            | 249   |

多数の者が利用する特定建築物の耐震化の現状 (詳細)

(単位:棟)

(公共建築物内訳)

| 建築物の分類                     | 指定避難所 | 病院施設、社会福祉施設等 | 幼稚園、小・中学校等(避難所以外) | 庁舎、消防署等 | 市町村営住宅等 | 左記以外の用途 | 合計    |
|----------------------------|-------|--------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|
| 総棟数 (a=d+e)                | 66    | 3            | 6                 | 6       | 57      | 32      | 170   |
| 耐震性があると判断されるもの (b=d+f)     | 45    | 3            | 6                 | 5       | 53      | 24      | 136   |
| 耐震化率 (c=b/a)               | 68.2% | 100.0%       | 100.0%            | 83.3%   | 93.0%   | 75.0%   | 74.3% |
| 昭和57年6月以降に建築された棟数 (d)      | 33    | 1            | 5                 | 3       | 46      | 23      | 111   |
| 昭和56年5月以前に建築された棟数 (e)      | 33    | 2            | 1                 | 3       | 11      | 9       | 59    |
| 耐震性を有するもの又は有すると推測されるもの (f) | 12    | 2            | 1                 | 2       | 7       | 1       | 25    |
| 耐震化が必要なもの (g)<br>※         | 21    | 0            | 0                 | 1       | 4       | 8       | 34    |



|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| 住宅の耐震化率目標  | 令和12年までに耐震性の不足する住宅を概ね解消           |
| 建築物の耐震化率目標 | 令和7年までに耐震性の不足する耐震診断義務付け対象建築物を概ね解消 |

※ 上記、耐震化には、除却・改築等を含む。

### 3 建築物の耐震化の目標設定

#### (1) 住宅の耐震化の現状

固定資産税台帳(※3)を基に推計した令和2年1月1日現在の小千谷市の住宅総数は11,511戸です。そのうち、耐震性のある住宅は8,682戸とされ、耐震化率は約75%になります。

#### 住宅の耐震化率の推移

| 住宅の耐震化率 | 平成15年 | 平成20年 | 平成25年 | 平成30年 | 記事              |
|---------|-------|-------|-------|-------|-----------------|
| 小千谷市    | —     | 68%   | 71%   | 74%   | 小千谷市固定資産台帳から推計  |
| 新潟県     | 71%   | 76%   | 80%   | 83%   | 新潟県耐震改修促進計画より抜粋 |
| 全国      | 75%   | 79%   | 82%   | 87%   | 新潟県耐震改修促進計画より抜粋 |

#### 住宅の耐震化の現状（令和2年度）

|      | 総戸数<br>(戸) | 耐震性のある<br>もの(戸) | 耐震性の劣る<br>もの(戸) | 耐震化率<br>(%) |
|------|------------|-----------------|-----------------|-------------|
| 全国   | —          | —               | —               | 89          |
| 新潟県  | —          | —               | —               | 85          |
| 小千谷市 | 11,511     | 8,682           | 2,829           | 75          |

小千谷市：固定資産税台帳（令和2年）をもとに推計

#### (2) 住宅の耐震化の目標

国の基本方針では、令和2年度の時点で89%であった住宅の耐震化率を令和12年度までに概ね解消とすることを目標(※4)にしています。

また、新潟県では、令和7年度までに85%の耐震化率を93%とする目標を設定しています。

これらと市内の現状を踏まえ、小千谷市では計画期間内（令和7年度末）における住宅の耐震化率の目標を85%とします。

#### ※3 【住宅・土地統計調査】

統計法に基づく調査。わが国の住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態等を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明かにし、住宅・土地関連諸施策の基礎資料を得ることを目的に昭和23年以来5年ごとに実施しています。直近では、平成25年に実施されています。

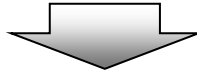
#### ※4 【国の耐震化率の目標】

東海、東南海・南海地震に関する地震防災戦略（平成17年3月 中央防災会議）の「10年後に死者数及び経済被害額を被害想定から半減させる。」の目標を踏まえ定められました。

#### 参考

新潟県の耐震改修促進計画では、耐震性の劣る住宅戸数を平成27年度までの10年間で半減することを目標にして、耐震化率の目標を87%としています。

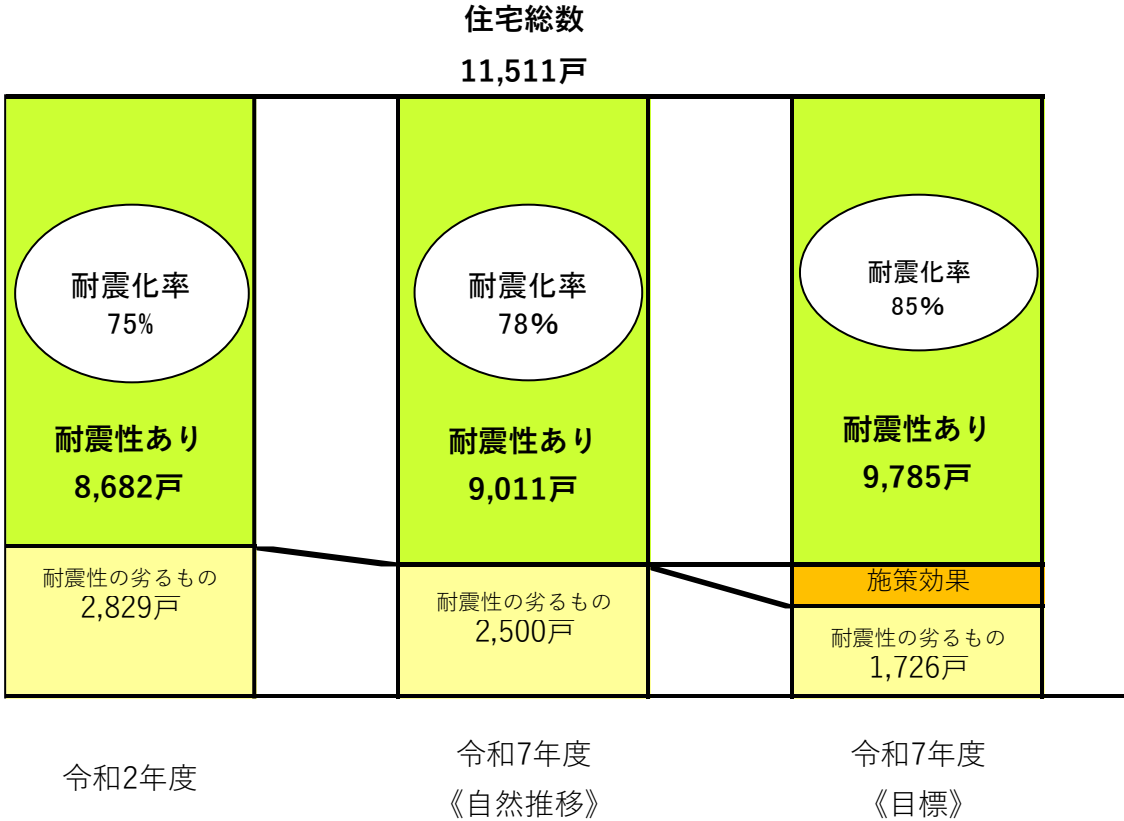
**住宅の耐震化率の現状**  
75% (令和2年度)



**住宅の目標耐震化率**  
目標値 85% (令和7年度末)

令和2年度時点における住宅の戸数は11,511戸と推計されます。  
そのうち耐震性が劣ると推計される2,829戸について、目標年次までの間に約1,103戸の耐震改修を政策的に誘導する必要があります。

**住宅の耐震化の推移**



### (3) 特定建築物の耐震化の目標

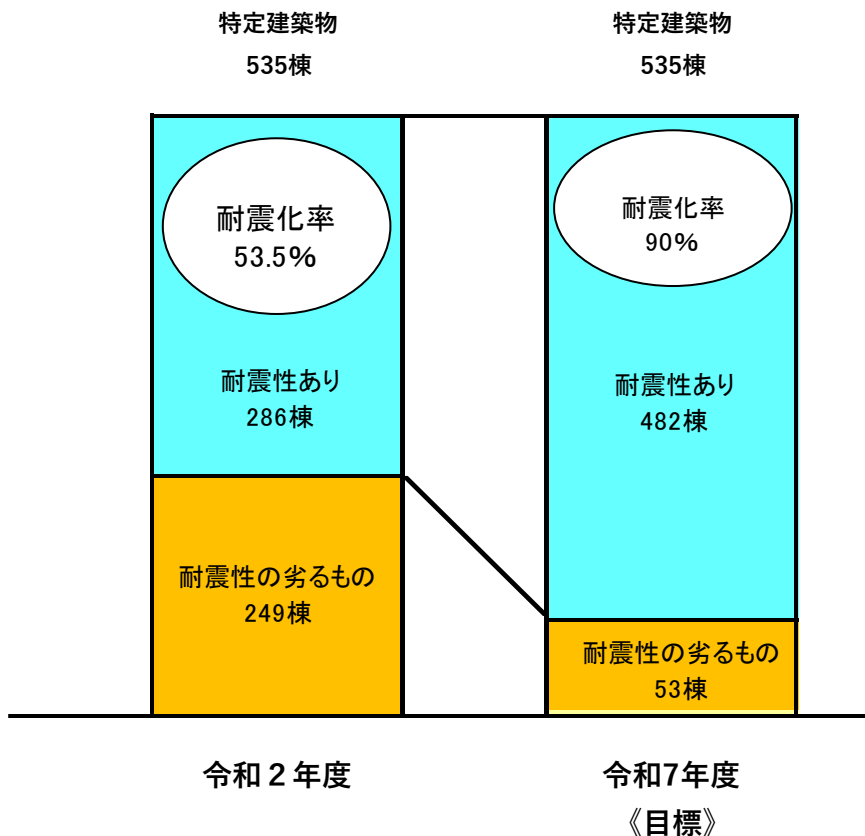
特定建築物（※5）は、住宅と同様に積極的な耐震改修の促進が重要となります。

このため、耐震化率の目標を国は令和12年度までにおおむね解消、県は令和7年度末までに95%としています。

小千谷市では現状を踏まえ、令和7年度末までの耐震化率の目標を、前回同様90%とします。

令和2年度末時点における特定建築物の数は535棟と推計されます。そのうち耐震性が劣ると推計される249棟のうち196棟について、目標年次までの間に耐震改修を施策的に誘導する必要があります。

#### 特定建築物の耐震化の推移



※5 [特定建築物]

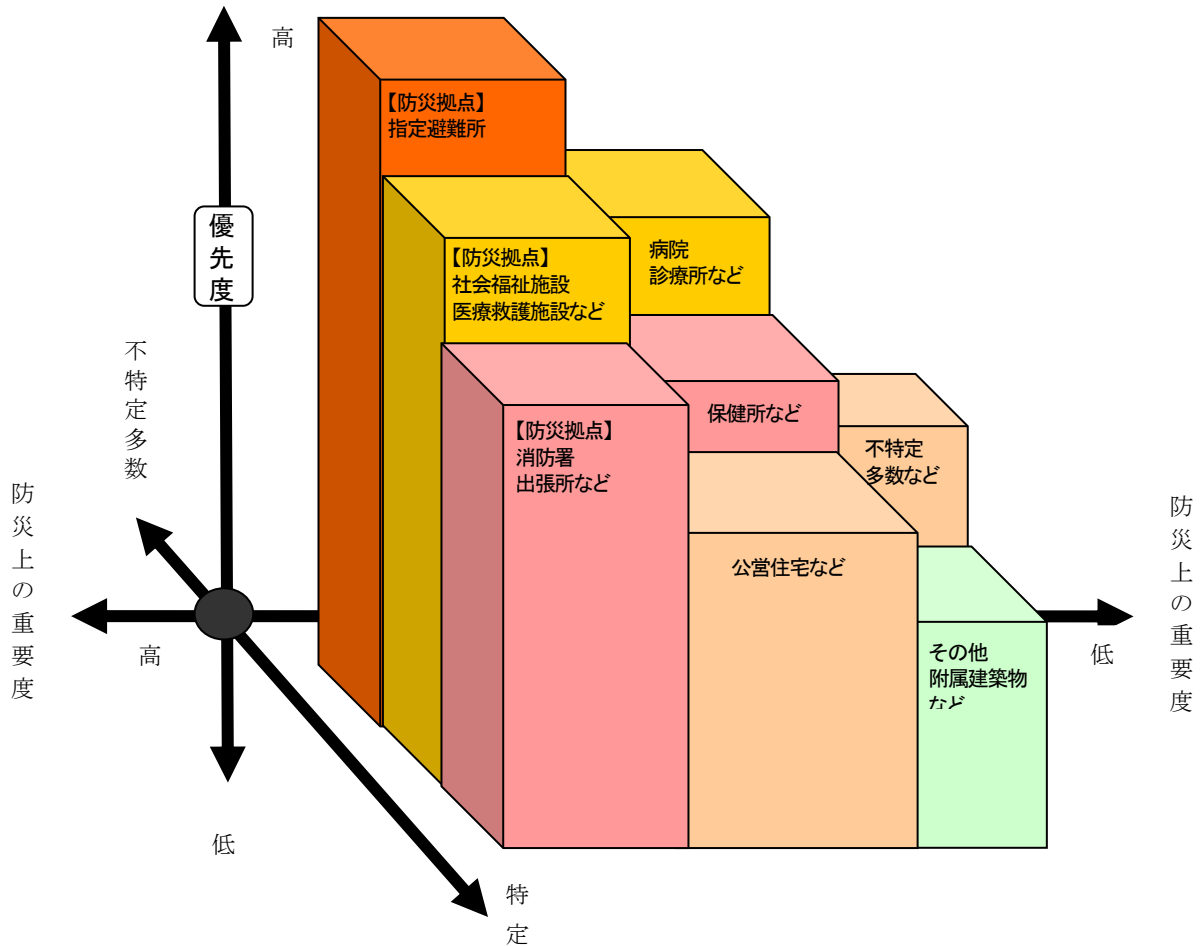
以下に掲げる建築物で、現行の耐震関係規定に適合しないもの（法第14条に掲げる特定既存耐震不適格建築物）をいいます。

- ① 学校、体育館、病院、劇場、百貨店など、多数のものが利用する建築物で政令で定める規模以上のもの
- ② 火薬類、石油類等の危険物で政令で定める数量以上のものの貯蔵又は処理の用途に供する建築物
- ③ 地震によって倒壊した場合において道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難にするおそれがあるとして政令で定める建築物

#### (4) 小千谷市が所有する特定建築物の耐震化の目標

特定建築物のうち小千谷市が所有するものについては災害時に重要な役割を担う施設が多く存在することから、特に率先した耐震化の促進が必要です。

そのため、優先度(※6)を考慮した耐震化に関する耐震化事業計画の策定や耐震診断結果の公表などに努めます。



小千谷市有特定建築物耐震化の優先度のイメージ

- ※6 [市有建築物耐震化の優先度] (目標年次：令和7年度末)
- ① 防災上重要な建築物は、耐震化率100%を目指します。
  - ② その他、不特定の者が利用する施設は、90%以上を目指します。

### 第3 住宅及び特定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 耐震診断及び耐震改修に係る基本的な取り組み方針

##### (1) 耐震化の推進のための役割分担

###### ア 住宅や建築物の所有者（以下「所有者」という。）

現在、コスト問題のほか、信頼できる事業者が分からない等の情報不足や自分だけは大丈夫という思いもあって、耐震診断や耐震改修は進んでいない状況にあります。

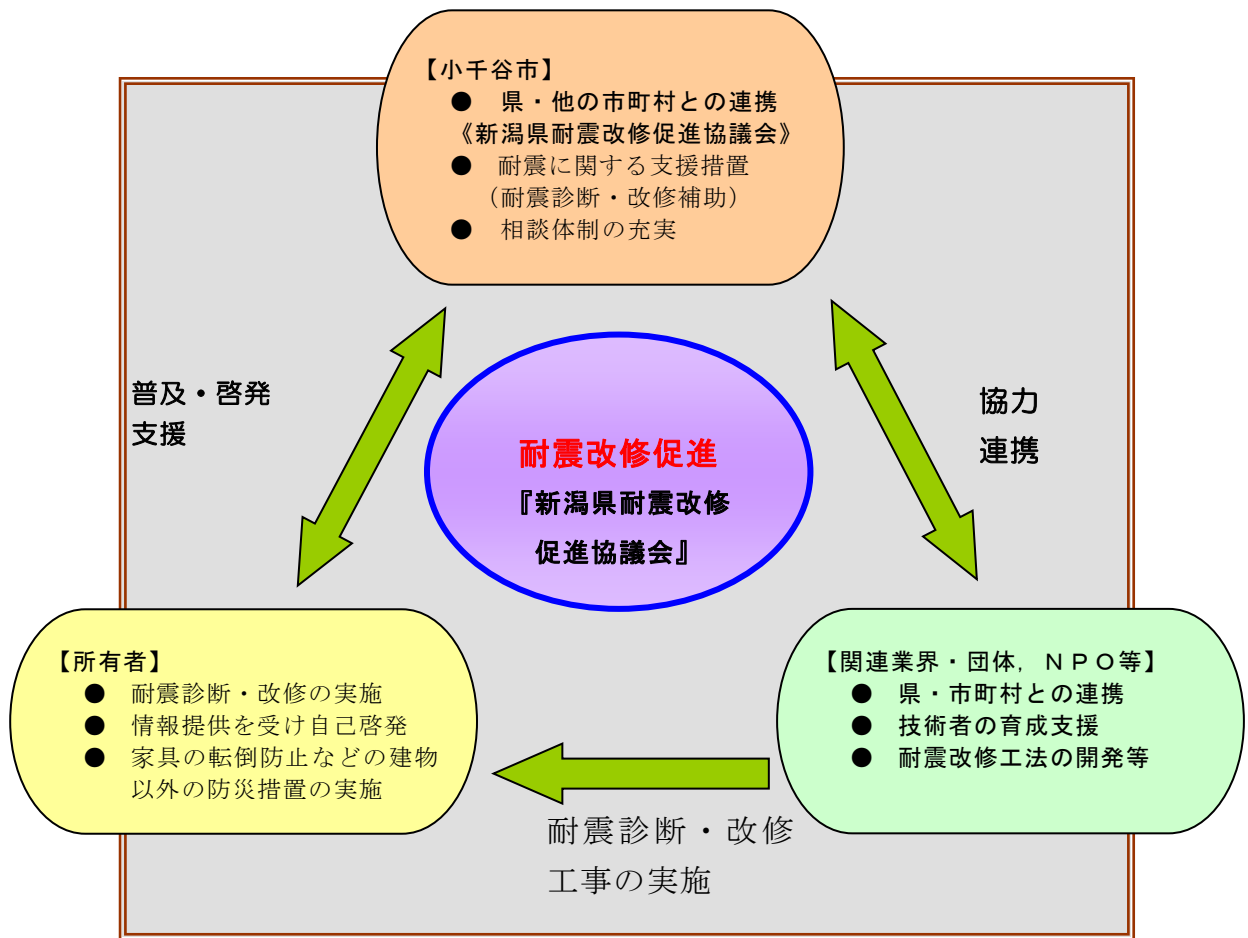
住宅や建築物の耐震化を進めるためには、所有者が、建築物の耐震化や防災対策を自らの問題又は地域の問題としてとらえ、自助努力により取り組むことが不可欠です。耐震診断や耐震改修を積極的に行うことのほか、地震保険への加入や耐震改修促進税制の活用等も考えられます。

###### イ 関係団体等

建築関係団体や NPO にあっては、市民が自ら耐震化を行う際、専門家としての立場から適切なアドバイスを行うとともに、行政と連携を図り、耐震化の推進を技術的な側面からサポートすることが必要です。

###### ウ 小千谷市

小千谷市は、住民に最も身近な地方公共団体として、地域の実状に応じて、所有者にとって耐震診断や耐震改修を行いやすい環境を整え、負担軽減のための支援策の構築など必要な施策を県や関係団体等と連携しながら実施するものとします。



### 耐震改修の基本的な取組

## 2 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための支援策の概要

### (1) 補助・融資制度

建築物の耐震化を促進するため、耐震診断や耐震改修等に要する費用について、次のような補助・融資制度が用意されています。

これら制度の更なる充実及び積極的な普及・周知啓発を図り活用を促して行きます。

#### ① 補助制度

小千谷市木造住宅耐震改修工事等補助事業

・耐震診断

| 区分   | 耐震診断対象延べ床面積    | 耐震診断に要する費用 |         | 補助要件   |
|------|----------------|------------|---------|--|
|      |                | 自己負担額      | 補助額     |  |
| 耐震診断 | 70㎡以下          | 10,000円    | 60,000円 | 昭和56年5月31日以前に建築された木造個人住宅<br>併用住宅の場合は、住居部分が過半以上のものに限る |
|      | 70㎡超<br>175㎡以下 | 10,000円    | 70,000円 |  |
|      | 175㎡超          | 10,000円    | 90,000円 |  |

・耐震改修設計・耐震改修工事

| 区分        | 内容   | 補助額                          |
|-----------|--|------------------------------|
| 耐震改修設計費   | 上部構造評点が1.0未満と診断された住宅を1.0以上にする設                               | 設計費の1/2(上限10万円)の額            |
| 全体耐震改修工事費 | 上部構造評点が1.0未満と診断された住宅を1.0以上にする工事                              | 工事費の1/3(上限50万円に最大15万円を加算した額) |
| 部分耐震改修工事費 | 上部構造評点が0.7未満と診断された住宅について、全体を0.7以上、または2階建ての住宅の1階部分を1.0以上にする工事 | 工事費の4/9(上限40万円)に最大10万円を加算した額 |
| シェルター工事   | 上部構造評点が1.0未満と診断された住宅について、耐震シェルターを対象住宅の1階部分に設置する工事            |                              |

その他、独立行政法人住宅金融支援機構や日本政策投資銀行等の融資も用意されています。

### (2) 税制の優遇策

住宅・建築物の耐震化率の向上のため以下のような税の特例措置がとられています。

#### ① 住宅に係る特例措置（所得税、固定資産税）

【所得税】

個人が令和5年12月31日までに小千谷市において旧耐震基準により建設された住宅の耐震改修工事を行った場合、一定の金額を当該耐震改修工事に要した費用と改修に係る標準的な工事費用とのいずれか少ない金額の10%相当額と住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額のうち控除対象限度額を超える部分の額と住宅耐震改修に係る耐震工事と併せて行う増築、改築その他の一定の工事に要した費用の額の合計額の5%を併せた額（上限あり）を所得税から控除

ただし令和3年12月31日以前に住宅耐震改修をした場合には、前者に対するのみの控除

#### 【固定資産税】

個人が令和6年3月31日までに小千谷市において旧耐震基準により建設された住宅について一定の耐震改修工事を行った場合、当該住宅に係る固定資産税額（120㎡相当分まで）について、工事完了年の翌年度分から1年度分の固定資産税について、固定資産税額の2分の1に相当する額を減額

- ② 改正耐震改修促進法（平成25年11月25日施行）に基づき耐震診断が義務付けられる建築物に係る特例措置

#### 【固定資産税】

耐震診断が義務付けられる建築物で耐震診断結果が報告されたものについて、平成26年4月1日から令和5年3月31日までの間に政府の補助を受けて改修工事を行った場合、工事完了年の翌年度分から2年度分の固定資産税について、固定資産税額の2分の1に相当する額を減額

### (3) 関係団体の連携

建築物の耐震化を促進するため、関係団体と連携を図りながら普及啓発活動の実施や技術者の育成支援など各種の取り組み（※7）に努めます。

#### ※7 [各種の取り組み]

「新潟県耐震改修促進協議会」（平成19年7月設置）への参加

##### ☆ 協議会の概要

- ① 構成：新潟県、県内市町村、目的に賛同して入会する関係団体
- ② 協議会の所掌事項
  - a 法第5条第7項に規定する市町村耐震改修促進計画の作成の支援、指導等に関すること
  - b 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に関すること
  - c 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こと
  - d その他耐震化の促進に関して必要な事項

### 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

近年、リフォーム工事契約に伴う消費者被害が社会問題化しており、所有者が安心して建築物の耐震化を適切かつ円滑に進められるように、相談体制の整備や制度等の普及啓発、耐震診断技術者の養成等に取り組みます。

#### (1) 耐震改修等に関する周知徹底の推進

個人住宅にあっては、全世帯を対象とした広報紙の活用や耐震に関する啓発のためのパンフレット等を配布し、耐震化を認知してもらうとともに必要性について周知についても積極的に図ります。

#### (2) 耐震改修等に関する相談窓口の設置

耐震改修等に関する相談に対応するため、相談窓口を設置する。各市町村において単独に設置できない場合は、新潟県耐震改修促進協議会で設置する木造住宅等の耐震診断や耐震改修等に関する相談を活用し、住民ニーズに対応します。

#### (3) 耐震診断技術者の養成

建築技術者に対して、木造住宅等の耐震診断及び耐震改修に必要な知識の習得を図り、住民の耐震に対するニーズに対応させるため耐震診断技術者のための講習会に参加を呼びかけ技術力向上を支援します。

### 4 建築物の総合的な地震対策に関する事業の概要

建築物の耐震化のほか、以下の事項を含めた総合的な地震対策を推進します。

#### (1) ブロック塀等の転倒防止

地震時にブロック塀や擁壁が転倒するとその下敷きになり大きな被害が予想されます。このことから、建築物防災週間等の機会をとおして、通学路などを中心に危険箇所の把握・指導に努めます。

また、地域住民が自ら地域内の危険箇所の点検を行う活動を支援します。

#### (2) 窓ガラスや外壁・屋外看板等の落下防止

窓ガラスの破損や外壁・屋外看板等の落下は、人的被害を発生させるだけでなく、がれきによって避難・救援活動を妨げることとなります。このため窓ガラス等の破損や外壁・屋外看板等の落下の危

険性が認められる場合には、周知するとともに必要に応じて改修指導を行います。

### (3) 天井等の非構造部材の安全確認

大規模な空間を有する建築物の天井等の非構造部材については、地震時には落下・崩壊崩落等の被害発生が想定されます。このため建築物の所有者等に定期的な点検を促すとともに、適切な施工技術及び補強方法の普及啓発を図ります。また必要に応じて改修指導を行います。

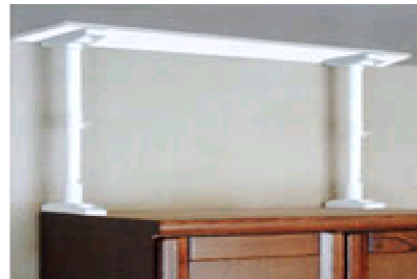
### (4) エレベーターの安全対策

安全点検の励行による適正な維持管理と共に、エレベーターの緊急停止によるカゴ内への閉じ込め防止のため、地震時のエレベーターの運行方法や閉じ込めが発生した際の対処方法等について、建築物の所有者及び利用者に周知を図ります。

### (5) 家具の転倒防止

家具の転倒は、人的被害や避難・救助活動の妨げになります。このため身近な住宅内部での地震対策として、家具の転倒防止を呼びかけると共に家具の固定方法の普及啓発を図ります。

突っ張り棒タイプ



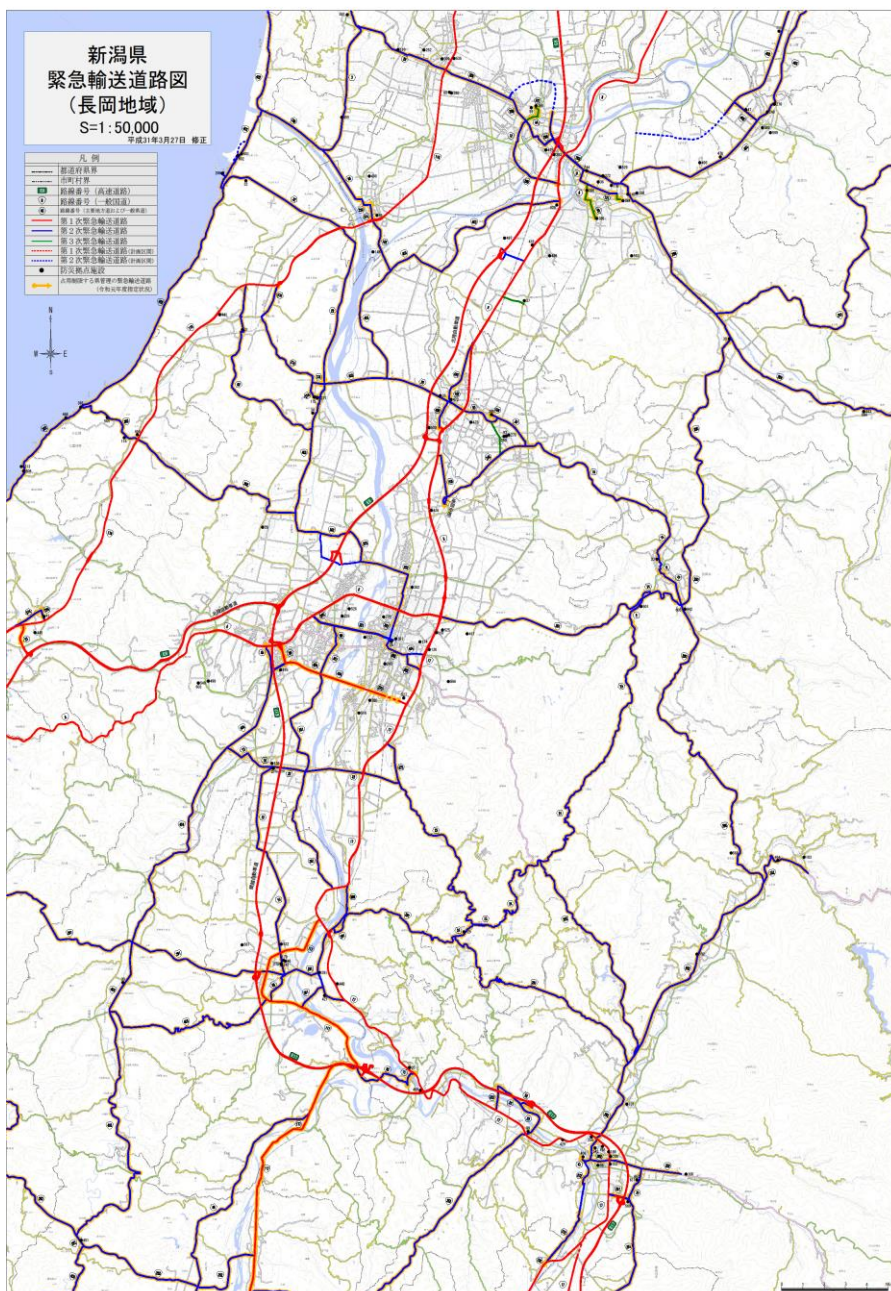
ベルト連結タイプ

## 5 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項

地震時には、住民の円滑な避難、救急・消防活動の実施、緊急物資の輸送等を確実にを行うため、道路機能を確保することが非常に重要になります。

新潟県の耐震改修促進計画では、地震時に通行を確保すべき「緊急輸送道路」を新潟県地域防災計画に示す「新潟県緊急輸送道路ネットワーク計画」に基づき指定しています。

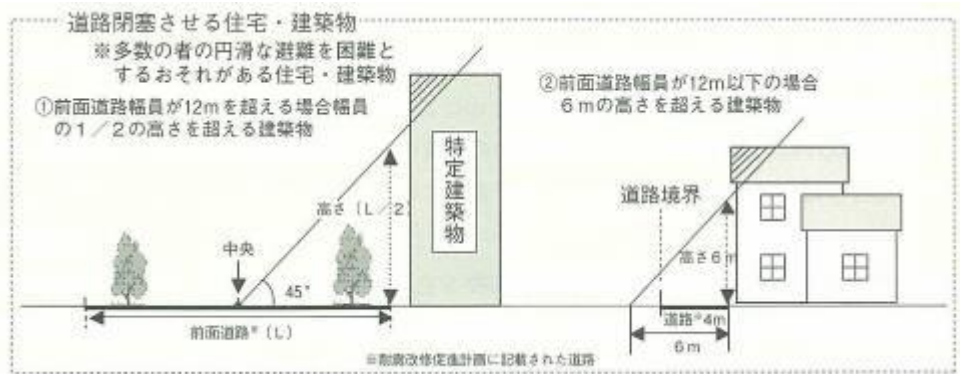
小千谷市では県で指定された緊急輸送道路のうち本市の行政区域に係る区間と小千谷市地域防災計画に掲載された道路を「緊急輸送道路」として位置付け、沿道建築物の耐震化に取り組むものとします。



## 緊急輸送道路



## 地震後の道路閉塞の状況



多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある特定建築物の要件

※小千谷市の場合、緊急輸送道路に接する建築物について、道路中心線から概ね10m以内で2階以上の建築物について対象としています。

## **6 特定優良賃貸住宅の空き家の活用**

住宅の耐震改修工事の実施に伴い仮住居が必要となる場合、次の規定により特定優良賃貸住宅の空き家への入居を認めるものとします。

(法第5条第3項第4号)

## **7 地震に伴うがけ崩れ等による建築物の被害の軽減**

### **(1) がけ地近接等危険住宅移転事業の活用**

がけ地の崩壊等により住民の生命に危険を及ぼすおそれのある区域内の住宅について、がけ地近接等危険住宅移転事業を活用して移転を促進します。

### **(2) 宅地耐震化推進事業の活用**

大規模な盛土による造成宅地では、大地震時に地滑りの崩壊を起こし、多くの宅地や建築物、公共施設等に甚大な被害をもたらすことがあります。その被害を軽減するため必要に応じて宅地耐震化推進事業を活用し宅地防災対策に努めます。

## **8 建築物の安全性に関する表示制度**

建築物の所有者や管理者に対して防災に対する意識の向上を図ること等を目的として、法第22条の規定により認定を受けた建築物について、認定を受けている旨の表示の掲示を促進します。

## 第4 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ついて

建築物の耐震化を図り、市民が安心して暮らせる安全なまちづくりを推進するため、一般市民や建築物の所有者等に対して、安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に努めます。

### 1 地震防災マップの活用

住宅や建築物の所有者が耐震化を自らの問題又は地域の問題としてとらえ、所有者又は地域の耐震化に関する取り組みに活用することができるよう、今後、県又は市において地震に関するハザードマップ作成に努め、ホームページ等で公表できる体制づくりを進めていきます。

### 2 情報提供の充実及び相談体制の整備等

耐震診断及び耐震改修の普及・啓発を図るため以下の取り組みを行います。

- ① 経常的な耐震診断及び耐震改修の相談窓口の設置
- ② 建築の設計、施工関係団体と連携した相談窓口の設置の検討
- ③ 木造アパートや木造共同住宅の所有者・管理者等に対する情報提供
- ④ 耐震診断、耐震改修に係る支援制度の紹介
- ⑤ 各種業界への横断的な協力要請（普及・啓発）

### 3 パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催

- ① 本耐震改修促進計画の概要や耐震診断・耐震改修の支援制度に関するパンフレット等の作成及びホームページへの掲載
- ② 窓口相談や防災訓練、講習会などでのパンフレットの配布
- ③ 小千谷市の実施する住宅建築相談会や地震対策セミナーなどについての広報やポスター、パンフレット等による積極的な案内
- ④ 公的施設等におけるパンフレットの配置

#### **4 リフォームにあわせた耐震改修の誘導**

住宅の増改築やキッチン・バスルームの改修等リフォーム工事に合わせて耐震改修を行うことは、費用面や施工面で効率的であることから、このタイミングに耐震改修の重要性を周知し、耐震化の誘導を図ります。

具体的には、公報や民間事業者等の行う住宅関連フェア等の機会をみて、住民に啓発を行います。

#### **5 町内会等との連携**

大規模災害発生時には、公的機関による支援とともに、地域住民による自主的かつ組織的な活動が非常に重要になります。地域において地震防災対策に取り組むことは、地震発生時の適切な対応に効果的であるばかりでなく、平常時の防災訓練や地域における危険箇所の改善等の点検活動にもつながることから、市においても啓発や必要な支援を行います。

#### **6 耐震改修促進税や地震保険料割引等の周知**

個人が一定の区域内において住宅の耐震改修を行った場合の耐震改修促進税や地震保険における耐震診断割引について、今後の耐震改修の促進につながるため、制度の周知を徹底します。

## 第5 耐震診断及び耐震改修の法による指導等

### 1 法に基づく指導等の実施に関する所管行政庁との連携

県計画において、所管行政庁は、すべての特定建築物の所有者に対して法に基づく指導及び助言を行うこととしていることから、小千谷市においても市内の特定建築物の耐震化を促進するため、所管行政庁と連携して対応します。」

#### ○ 指導・助言

所管行政庁（※8）は、耐震診断及び耐震改修の適格な実施のため必要があると認めるときは、特定建築物の所有者に対して、耐震診断や耐震改修について必要な指導・助言を行います。

（法第15条第1項）

#### ○ 指示

所管行政庁は、指導に従わなかった者のうち不特定かつ多数の者が利用する一定規模以上の特定建築物の所有者に対して、耐震診断又は耐震改修が行なわれていないと認めるときは、必要な指示を行います。

（法第15条第2項）

#### ○ 公表

所管行政庁は、指示を受けた建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表します。

（法第15条第3項）

#### ※8 [所管行政庁]

建築主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、その他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいいます。（法第2条第3項）

### 2 建築基準法による勧告又は命令等の実施

法第15条第3項による公表を行なったにも関わらず、当該建築物の所有者が必要な措置を行なわなかった場合、特定行政庁（※9）は、建築基準法の規定に基づき勧告又は命令等を行います。その場合小千谷市は特定行政庁と連携して対応します。」

○ 勧告

特定行政庁は、当該建築物が損傷、腐食その他劣化が進み、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るときは、当該建築物の除却、改築、修繕等を行なうよう勧告を行います。

(建築基準法第10条第1項)

○ 命令

特定行政庁は、正当な理由がなく勧告に係る措置をとらなかった場合は、その勧告に係る措置をとることを命令します。

(建築基準法第10条第2項)

特定行政庁は、当該建築物が著しく保安上危険であると認めるときは、当該建築物の除却、改築、修繕等を行なうよう命令します。

(建築基準法第10条第3項)

※9 [特定行政庁]

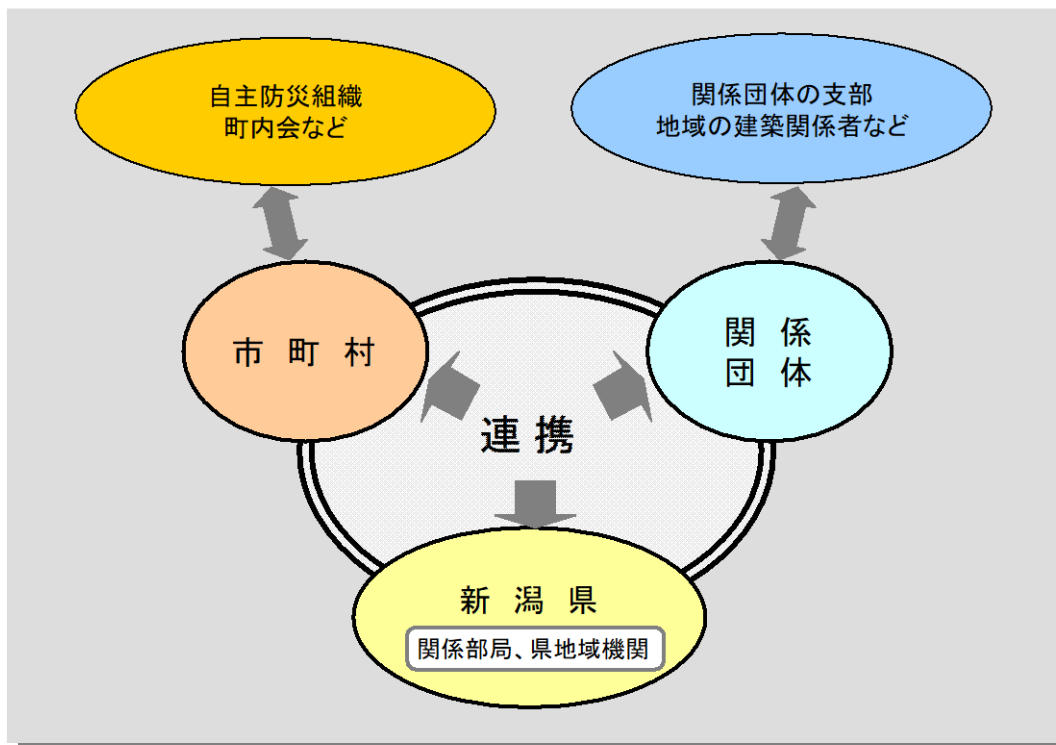
建築基準法に基づき、違反建築物に対する是正命令、不適格建築物に対する命令、用途地域内の建築制限に関する許可等を行なう権限を有する機関。建築主事を置く市町村の区域については当該市町村の長をいい、その他の市町村の区域については都道府県知事をいいます。

(建築基準法第2条第35号)

## 第6 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 新潟県耐震改修促進協議会の参加

本計画を実施するにあたり、小千谷市以外の市町村及び関係団体等と連携し新潟県耐震改修促進協議会に参加し、耐震化を促進していきます。



新潟県耐震改修促進協議会のイメージ

(県、市町村及び関係団体が連携)

## 附則

本計画の計画期間を令和 8 年度末まで延長し、引き続き既存建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るものとする。