

宅地防災工事等資金融資制度のご案内

1 宅地防災工事等資金融資とは

(令和2年5月現在)

宅地を土砂の流出などによる災害から守るため、防災工事を行うよう市から改善勧告又は改善命令などを受けた方等に必要な資金を融資するもので、独立行政法人住宅金融支援機構が行うものと北九州市が行うものがあります。

2 融資を受けることができる工事（減災工事を除く）

①のり面の保護 ②排水施設の設置 ③整地 ④擁壁の設置（旧擁壁の除去を含みます）

※応急措置や仮復旧のための工事は、融資の対象にはなりません。

※工事の内容が、宅地造成等規制法第9条の「技術的基準」に適合していることが必要です。

3 融資の種類

(1) 住宅金融支援機構の融資

お申し込みができる方	融資額	貸付利率	償還期間
「宅地造成等規制法」、「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」または「建築基準法」に基づく改善勧告を受けてから2年以内、若しくは改善命令を受けてから1年以内に申し込みをする場合	10万円～1,170万円 (工事費の90%以内)	0.46% (※令和2年5月 月1日から適用。)	15年以内

○担保 「工事を行う土地」と「その土地に建つ家屋等」に第1順位の抵当権を設定します。

(2) 北九州市の融資

お申し込みができる方	融資額	貸付利率	償還期間
住宅金融支援機構の融資を受けることが決定した方が、機構の貸付限度額以上の工事を行う場合	10万円～ 200万円 (工事費の90%以内)	住宅金融支援機構（以下機構） の利率と同じ（0.46%※1）	10年以内
「災害対策基本法」に基づく事前措置の指示または事前措置予告通知を受けてから1年以内に工事を行う場合や「宅地造成等規制法」、「急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律」、「建築基準法」のいずれかで勧告を受けた日から2年以内または改善命令を受けた日から1年以内に工事を行う場合	10万円～ 380万円 (工事費の90%以内)		
復旧工事	10万円～ 1,000万円 (工事費の90%以内)	0.35%/ただし、機構の利率が0.8%を超える場合は、その金利から▲ 0.45%/機構の金利が0.35%未満の場合はその金利と同率	15年以内 (300万円以下 の場合は 10年以内)
減災工事	10万円～ 200万円 (工事費の90%以内)	幹事行が定める長期プライムレートに0.05%を加えた利率 (1.10%※2)	10年以内

○担保 「防災工事」「減災工事」の場合 取扱金融機関が定める担保（連帯保証人が必要な場合があります。）
「復旧工事」の場合 保証会社の保証を受けられることが必要です。（保証会社の保証料は、貸付利率に含まれています。）

※1 利率は1か月程度の周期で変動しますので、住宅金融支援機構のホームページでご確認ください。

※2 利率は変動しますので、北九州市開発指導課へお尋ねください。

○取扱金融機関 みずほ銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行、北九州銀行、福岡ひびき信用金庫
(融資の種類によってはお取り扱いできないことがあります。詳細はお尋ねください。)

<お問合せ先>

住宅金融支援機構の融資	お客様コールセンター	0120-0860-35	(通話無料)
北九州市の融資	北九州市建築都市局開発指導課	093-582-2644	

北九州市宅地防災工事等資金融資制度の紹介

	イメージ写真	融資制度
<p style="writing-mode: vertical-rl; color: blue;">防災工事 (既設擁壁撤去後、擁壁新設等を行なう工事)</p>	<div style="text-align: center;"> <p>既設擁壁撤去後 又は崩壊後</p>  <p>擁壁工事完了</p>  </div>	<p style="color: blue;">防災工事融資</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>○住宅金融支援機構の融資</p> <ul style="list-style-type: none"> ・融資額：10万円～1170万円 (工事費の90%以内) ・貸付利率：0.46% (R2.5.1) ・償還期間：15年以内 *市から200万円までの追加融資有 (市の場合の償還期間は10年以内) </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>○北九州市の融資</p> <ul style="list-style-type: none"> ・融資額：10万円～380万円 (工事費の90%以内) ・貸付利率：0.46% (R2.5.1) ・償還期間：10年以内 </div> <p>*工事の内容が、技術基準に適合していること</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; color: red;">復旧工事 (既に崩壊した擁壁の復旧工事)</p>	<div style="text-align: center;">  </div>	<p style="color: red;">復旧工事融資</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>○北九州市の融資</p> <ul style="list-style-type: none"> ・融資額：10万円～1000万円 (工事費の90%以内) ・貸付利率：0.35% ただし、機構の利率が0.8%を超える場合は、その金利から▲0.45% /機構の金利が0.35%未満の場合はその金利と同率 </div> <p>*工事の内容が、技術基準に適合していること</p>
<p style="writing-mode: vertical-rl; color: green;">減災工事</p>	<div style="text-align: center;"> <p>減災工事施工前</p>  <p>減災工事施工後</p>  </div>	<p style="color: green;">減災工事融資</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>○北九州市の融資</p> <ul style="list-style-type: none"> ・融資額：限度額200万円 (工事費の90%以内) ・貸付利率：1.10% (R2.5.8) ・償還期間：10年以内 </div> <p>*減災効果が適当であると市長が認める工事</p>

※いずれの工事も、①自己居住していること、②土地と擁壁の所有者であること、③年齢上限70歳以下であること等、一定の条件がありますので、業者見積書、図面、写真等を持参の上、一度開発指導課までご相談ください。

あなたの宅地の石積は大丈夫ですか？

簡単に石積のチェックができますよ。



この2枚の写真は、近年の豪雨による石積の崩壊です。
2カ所に共通していることは、

- ①「石積が老朽化していること」
- ②「空石積であること」
- ③「水抜き穴（パイプ）が無い」等です。

この石積が崩壊した原因として考えられるのは、
宅地の土砂は、その内部摩擦による抵抗と粘着力により崩壊しようとする力に抵抗しているのですが、多量の雨水が浸透することによって飽和状態になるため粘着力が殆どなくなります。これにより宅地の土砂が崩壊すると共に石積が崩壊したと考えられます。

このような状態を作った元々の原因が、上記の①、②、③と考えられます。

石積が崩壊した場合、重機やトラックが使用できるかで変わってきますが、百万円台の復旧費用がかかります。

さらに、崩壊カ所の現状を見てみると、隣接家屋への被害も発生しています。被害者の方の中には復旧までの間、避難が必要となることもあり、家も含めた被害者への補償費が別途必要になると思われます。

また、崩壊状態によっては、復旧工事のためにあなたの家の解体が必要となることもあり、千万円単位の費用が必要になると思われます。

このため、現在の石積の補修や補強などの減災対策が重要と思われますが、まずは、今の石積の状況をご自分でチェックしてみましょう。

では、あなたの宅地の石積の状態をチェックしてみましょう。

インターネットを利用できる方は、北九州市のホームページから「宅地防災のポイント」で検索してみてください。まず、あなたの宅地の擁壁が危険な擁壁の形式かどうか確認してください。次に、擁壁チェックシートで石積の状態を確認してください。

インターネットを利用できない方は、各区役所又は出張所等にチェックシートを備えていますので、ご利用ください。

結果について不安な場合や疑問を感じた時は、開発指導課までご連絡ください。

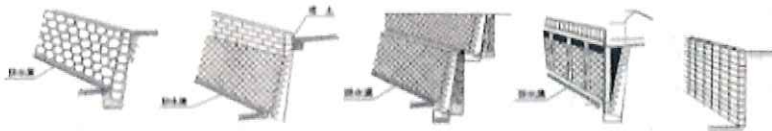
連絡先 北九州市建築都市局開発指導課 電話582-2644

ホームページの「宅地防災のポイント」画面

宅地防災のポイント

あなたの家の擁壁は大丈夫でしょうか？(危険な擁壁)

あなたの宅地の擁壁は以下の形式に含まれていませんか？もし、これらが含まれていれば、従来、宅地の擁壁として適さないものです。現在、変状がない場合でも構造上の問題について専門家に相談しましょう。さらに、変状が見られる場合は、非常に危険な状態ですので早急な対応が必要です。



1. 空石積み擁壁
2. 増し積み擁壁
3. 2段擁壁
4. 張出し床板付擁壁
5. 空洞ブロック積み擁壁

まず、あなたの宅地の擁壁の形式を確認しましょう。

あなたにもできる擁壁のチェック

チェックの対象となるのは、以下の種類の擁壁(高さ1m以上)です。



1. 練石積みコンクリートブロック擁壁
2. 重力式コンクリート擁壁
3. 鉄筋コンクリートL型擁壁

チェックシートはこちらからダウンロードしてください。

 [擁壁チェックシート\(PDF形式:508KB\)](#)

擁壁のチェックシートはこちらから。

擁壁のある敷地をお持ちの皆様へ

敷地の安全を確認し、崖崩れを防ぎましょう

ここ数年の大雨では、古くなった擁壁（特に石積み）が壊れることによる崖崩れが多発しています。石積みの中には、一見大丈夫そうに見えても、劣化の進行や排水機能の低下に加えて、ひずみが蓄積して壊れる寸前のものもあります。ご自宅などの擁壁や敷地を見回り、排水処理や擁壁補修をして災害を未然に防ぎましょう。

また、「空き家等の除却により更地になった敷地」や「古い擁壁をそのままにして家だけを新築した場合」でも、大雨等の影響による崖崩れが発生しています。

空き家等の除却や家を新築する時に、敷地に不安定な擁壁や古い擁壁などがある場合は、設計する建築士や工事を行う会社等に、必ず擁壁が安全かを確認しましょう。

まず、ご自身で次のことを確認しましょう。

いずれか1つでも当てはまれば、崖崩れのおそれがあります。

① 擁壁は不安定な構造形式か？

例：空積み、空洞ブロック、増し積み、二段擁壁、張出床板付き

② 擁壁に変状が生じているか？

例：ひび割れ、ふくらみ、石の抜け落ち

③ 擁壁の排水機能が低下しているか？

例：水抜きパイプ（穴）がない、水抜きパイプ（穴）が詰まっている

④ 擁壁周辺の地盤に変状が生じているか？

例：背面地盤のひび割れ、陥没、沈下

⑤ 敷地に降った雨水が擁壁側に流れ地盤にしみ込んでいるか？

例：溝などの排水施設がなく、水が擁壁側に垂れ流し

なお、擁壁が古い場合（造ってから50年以上）も、安全性に問題があることが多いので、建築士等に相談しましょう。

お問い合わせ先

北九州市建築都市局 監察指導課 電話 093-582-2918

開発指導課 電話 093-582-2644

しきち ようへき **あんぜん** 敷地の擁壁は**“安全”**ですか？

じゅうたく 住宅の敷地をささ える石積み（擁壁）がふる 古くなると、

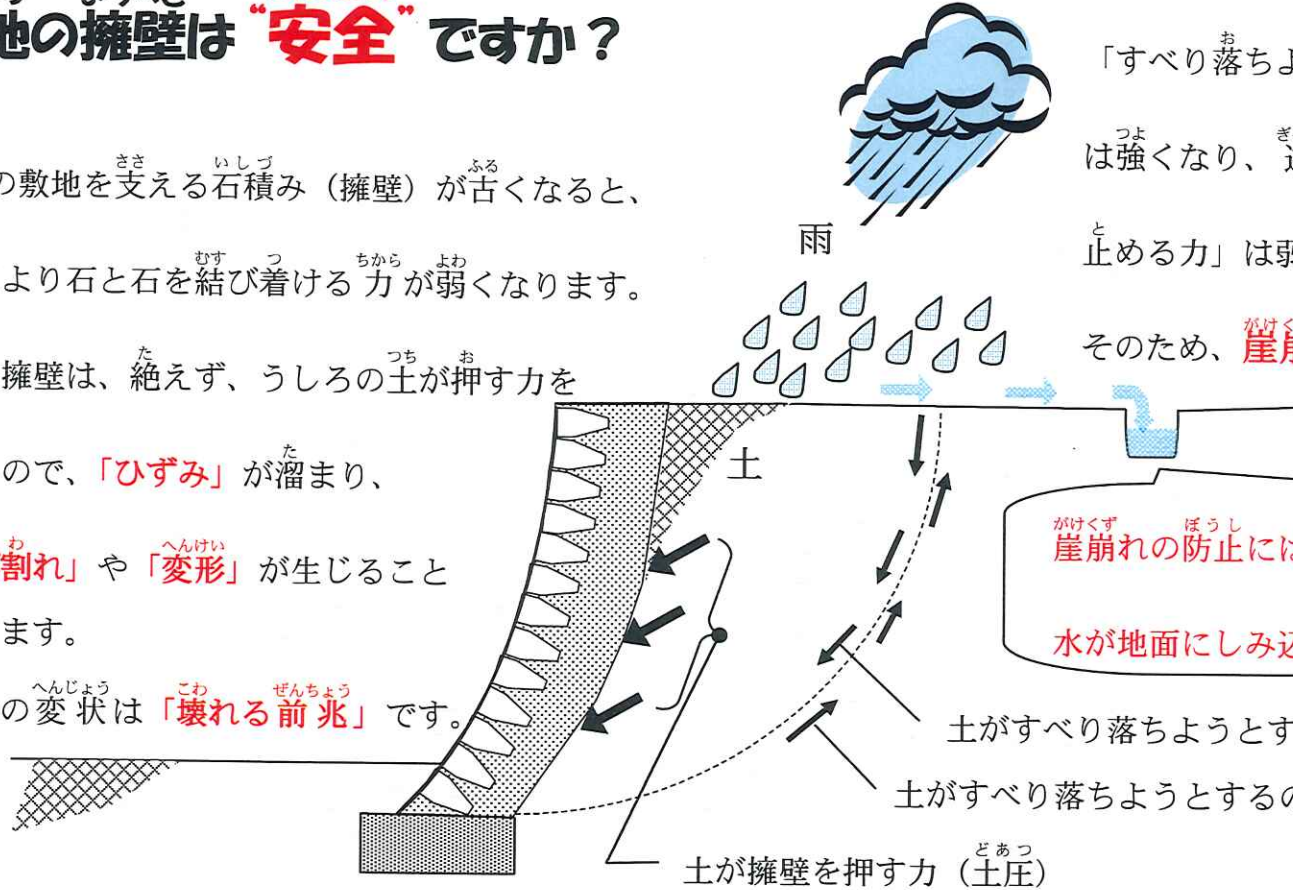
れっか 劣化により石と石をむす っ 結び着ける ちから 力が弱くなります。

また、擁壁は、たえず、うしろのつち 土が押し 力を

う 受けるので、「ひずみ」がた 溜まり、

「ひび割れ」や「へんけい 変形」が生じること
があります。

これらの変状は「へんじょう 壊れる前兆」です。



おおあめ じめん 大雨が地面にしみ込むと

「すべり落ちようとする力」と「土が擁壁を押し力」
は強くなり、逆に、「土がすべり落ちようとするのを
とめる力」は弱くなります。

そのため、**崖崩れが起きやすくなります！！**

崖崩れの防止には、排水をしっかりと行い、
水が地面にしみ込むのを少なくすることが大切です。

擁壁のひび割れや変形が進み、土の押し力に抵抗できなくなると、崖崩れが起きます！！
ひび割れや変形がないか、しっかり排水がされているか、日ごろから点検しておきましょう！！

我が家の安全を考えてみませんか？ ～減災工事のポイント～

減災工事への融資始めました

大雨などによる宅地被害を防止するためには、擁壁等が壊れる前の対策が重要です。基本的には、防災工事（技術基準に基づいた工事）が有効ですが、下表のとおり工事費が多額となり、防災対策が進まないのが現状です。

そこで、宅地の災害リスク軽減に一定の効果がある減災工事への融資を開始しました。是非、宅地の防災対策に新たな融資制度をご活用ください。

大雨による被害

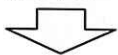
平成29年7月の大雨により崩壊した石積擁壁です。

隣接家屋への影響もありますが、工事費だけでも数千万円掛かる見込みです。

他の事例でも、崩壊した後では多額の費用が必要となっています。



そこで・・・



壊れる前の対策が重要 !!

融資を活用した減災工事による我が家の安全を考えてみませんか？

融資を活用した防災工事と減災工事の比較例

	防災工事	減災工事
施工事例	<p>施工前</p> <p>施工後</p>	<p>施工前</p> <p>施工後</p>
	施工事例 幅 20m×高さ 3m＝面積 60 m ²	
	工事費 約 600 万円 *1	工事費 約 180 万円 *3
	最終支払金額 約 639 万円 *2	最終支払金額 約 189 万円 *4

*1) 工事費は施工条件により増減

*2) 融資制度借入 540 万円（利率 0.6%）、他行借入 60 万円（利率 3.0%）と仮定して計算

*3) 工事費は施工条件、専用充填材の注入量により増減

*4) 融資制度借入 162 万円（利率 1.05%）、他行借入 18 万円（利率 3.0%）と仮定して計算

減災工事融資についての詳細は裏面へ



“減災工事への融資始めました”

1 減災工事融資とは

宅地の擁壁などの崩壊による災害を未然に防ぐため、擁壁などの補修・補強等の工事に対し、北九州市が融資を行うものです。

2 融資を受けることができる条件

■ 融資を受けることができる工事

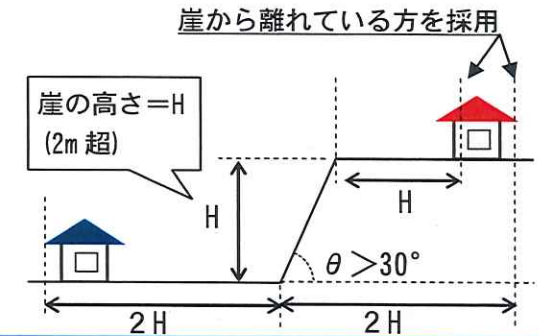
擁壁などの崖崩れ災害を未然に防ぐために行う、擁壁の補強工事や法面保護工事等で工事による減災効果が適当であると市長が認める工事。

■ 融資を受けることができる土地

- ・ 自己居住 ・ 親族居住 ・ 自己が所有する空き家

■ 融資を受けることができる崖 (基本として、次の全てに該当する必要があります。)

- ・ 地盤面からの高さが2mを超える崖地
- ・ 崖の下端から2H以内、又は上端から1H以内に家屋、公共施設又は私道が存し、崖崩れによる被害が及ぶおそれがある崖



3 融資額等

- ・ 融資額 : 工事費用の90% (上限200万円)
- ・ 利率 : 1.05% (※令和元年5月現在)
利率は変動しますので、開発指導課にお尋ねください。
- ・ 償還期間 : 10年以内
- ・ 償還方法 : 元利均等月賦償還 (繰上げ償還可能)
- ・ 担保 : 必要に応じて
- ・ 保証人 : 必要に応じて
- ・ 年齢制限 : 上限70歳以下

4 融資工事例



石積補強



石積表面保護



簡易吹付法枠

問い合わせ先 北九州市小倉北区城内1番1号
北九州市建築都市局計画部開発指導課
電話 582-2644 FAX 582-2503