

# 檣原市耐震改修促進計画 (案)

令和8年3月

檣原市



# 目次

1. 計画策定の背景と目的等 .....	1
1-1 計画策定の背景 .....	1
1-2 目的 .....	3
1-3 位置付け .....	3
1-4 計画期間 .....	4
1-5 対象建築物 .....	4
1-6 想定される地震の規模・被害の状況 .....	5
1-7 耐震化に向けた取り組み .....	12
2. 建築物の耐震化の現状及び目標 .....	13
2-1 住宅の耐震化の現状と目標 .....	14
2-2 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状と目標 .....	16
2-3 要緊急安全確認大規模建築物の現状と目標 .....	21
2-4 要安全確認計画記載建築物の現状 .....	22
2-5 公共建築物(市有建築物)の耐震化の現状 .....	22
2-6 耐震化への課題 .....	23
3. 方針と施策 .....	25
3-1 基本的な取り組み方針 .....	25
3-2 耐震化の促進を図るための支援策 .....	26
3-3 地震時の建築物の総合的な安全対策に関する事業の概要 .....	28
3-4 安心して耐震診断・耐震改修を行うことができる環境整備 .....	29
3-5 伝統的・歴史的な建造物に配慮した取り組みの実施 .....	32
3-6 その他建築物の耐震化の促進に関し必要な事項 .....	32
4. 指導・勧告又は命令等に関する事項 .....	33
4-1 耐震改修促進法に基づく指導等の実施 .....	33
4-2 建築基準法に基づく指導、助言、勧告又は命令の実施 .....	34
4-3 耐震改修促進法に基づく計画の認定等の実施 .....	34
4-4 所管行政庁との連携 .....	35
5. その他関連事項 .....	36
5-1 庁内での取り組み .....	36
5-2 関係団体との協働による促進体制の確立 .....	36
6. 参考資料 .....	37



# 1. 計画策定の背景と目的等

## 1-1 計画策定の背景

### (1) 住宅・建築物の耐震化の重要性

平成 7 年(1995 年)1 月に発生した阪神・淡路大震災では、約 25 万棟の家屋が全壊・半壊し、6,434 人の尊い命が失われた。このうち地震による直接的な死者数は 5,502 人に上り、その多くは建物の倒壊による圧死や、倒壊によって避難できず火災に巻き込まれての焼死であった。

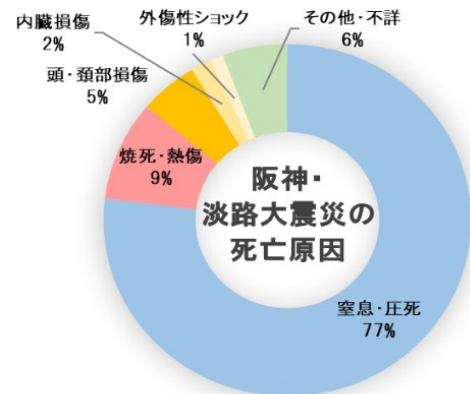
その後も、新潟県中越地震(平成 16 年)、中越沖地震(平成 19 年)、東日本大震災(平成 23 年)、熊本地震(平成 28 年)、大阪府北部地震(平成 30 年)、能登半島地震(令和 6 年)など、全国各地で大規模地震が相次いで発生している。

これらの地震被害の調査からは、旧耐震基準(昭和 56 年 5 月以降)で建築された建物において倒壊率が高く、耐震性能が不十分な住宅・建築物が人的被害の主因となることが明らかとなった。さらに、熊本地震や能登半島地震では、新耐震基準(昭和 56 年 6 月以降)であっても平成 12 年の建築基準法改正以前に建築された木造建築物に被害が発生しており、これらも建築物の耐震化が課題となった。

大阪府北部地震では、ブロック塀等の倒壊により歩行者に被害が発生し、能登半島地震では、道路の崩落や建物の倒壊等による緊急輸送道路の閉塞等が確認されており、建築物本体にとどまらない地震対策の必要性が改めて認識された。

今後発生が想定される南海トラフ巨大地震においては、国の調査により本市でも震度 6 弱から 6 強程度の強い揺れが想定され、「南海トラフ地震防災対策推進地域」に指定されているほか、県の地震被害想定調査では、奈良盆地東縁断層帯や中央構造線断層帯による地震により市内の一部地域で震度 7 の揺れが予測されており、今後の地震リスクにも備える必要がある。

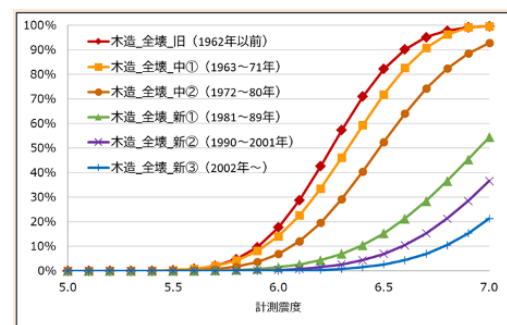
このため大規模地震発生に対する対策は、社会全体(共助)で、かつ事前から事後も重視した防災対策が求められている。地震による死者や経済被害を減らす対策として、住宅・建築物の耐震化を図るとともに、震災後も継続可能な地域コミュニティ防災の視点での耐震化事業の推進が重要となる。



阪神・淡路大震災による人的被害  
出典：『国民衛生の動向』；厚生統計協会，1996



能登半島地震(令和 6 年)



木造建物の全壊率曲線

出典：『南海トラフ巨大地震被害想定』；

## 1. 計画策定の背景と目的等

### (2) 計画策定の過程

本計画の策定に至るまでの主な経過は、次のとおりである。

昭和 25 年	建築基準法制定	数十年に 1 度程度発生する中地震に対してほとんど損傷しないことを検証
昭和 53 年 宮城県沖地震（最大震度 5）		
昭和 56 年 6 月	建築基準法改正	中規模・大規模の地震に対して損傷・倒壊・崩壊しないことを検証する新耐震基準の導入
平成 7 年 1 月 阪神・淡路大震災（最大震度 7）		
平成 7 年 12 月	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」）施行	数値目標を盛り込んだ耐震計画の作成を都道府県及び各自自治体で策定
平成 12 年 6 月	建築基準法改正	技術基準性能規定化（限界耐力計算等）等の導入
平成 16 年 10 月 新潟中越地震（最大震度 7）		
平成 18 年 1 月	耐震改修促進法改正法施行 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の告示（以下「基本方針」）	国の基本方針に基づき、都道府県耐震改修促進計画の策定が義務づけ、市町村には努力義務。
平成 19 年 3 月	奈良県耐震改修促進計画策定	平成 27 年度の耐震化率の目標設定 （住宅：90% 多数の者が利用する建築物：90%）
平成 20 年 3 月	<b>橿原市耐震改修促進計画策定</b>	平成 27 年度の耐震化率の目標設定 （住宅：90% 多数の者が利用する建築物：90%）
平成 23 年 3 月 東日本大震災（最大震度 7）		
平成 25 年 10 月	基本方針の改正告示	令和 2 年までに住宅耐震化率 95%の目標明示
平成 25 年 11 月	耐震改修促進法改正法施行	大規模な建築物の耐震診断の義務化など、耐震化の促進に向けた取組が強化される。
平成 28 年 3 月	奈良県耐震改修促進計画（平成 29 年に一部改正）	令和 2 年度の耐震化率の目標設定 （住宅：95% 多数の者が利用する建築物：95%）
平成 28 年 4 月 熊本地震（最大震度 7）		
平成 28 年 10 月	<b>橿原市耐震改修促進計画改定</b>	令和 2 年度の耐震化率の目標設定 （住宅：95% 多数の者が利用する建築物：95%）
平成 30 年 6 月 大阪府北部の地震（最大震度 6 弱）		
平成 30 年 12 月	基本方針の改正告示	住宅及び多数の者が利用する建築物、耐震診断義務付け対象建築物の耐震化率を設定
令和 3 年 3 月	奈良県耐震改修促進計画	令和 7 年度の耐震化率の目標設定 （住宅：95% 多数の者が利用する建築物：95%）
	<b>橿原市耐震改修促進計画改定</b>	令和 7 年度の耐震化率の目標設定 （住宅：95% 多数の者が利用する建築物：95%）
令和 6 年 1 月 能登半島地震（最大震度 7）		
令和 6 年 4 月 令和 7 年 5 月	耐震改修促進法改正法施行	地域の自主性及び自立性を高めるための改革推進老朽マンション等の管理及び再生の円滑化
令和 7 年 7 月	基本方針の改正告示	住宅の耐震化は令和 17 年までにおおむね解消等、目標が掲げられる
令和 8 年 3 月	奈良県耐震改修促進計画	令和 17 年度の耐震化率の目標設定 （住宅等：おおむね解消）
	<b>橿原市耐震改修促進計画改定</b>	令和 17 年度の耐震化率の目標設定 （住宅等：おおむね解消）

## 1-2 目的

本計画の目的は、災害に強い、安全・安心なまちづくりの推進に向けて、日常最も滞在時間の長い住宅、不特定多数の人が利用する建築物や緊急輸送道路等を閉塞する恐れのある特定既存耐震不適格建築物及び防災拠点となる市有建築物等で、旧耐震基準で建築された既存建築物のうち耐震化されていない建築物について、地震に対する安全性の向上を計画的に促進して本市における地震災害による被害を減少することとする。

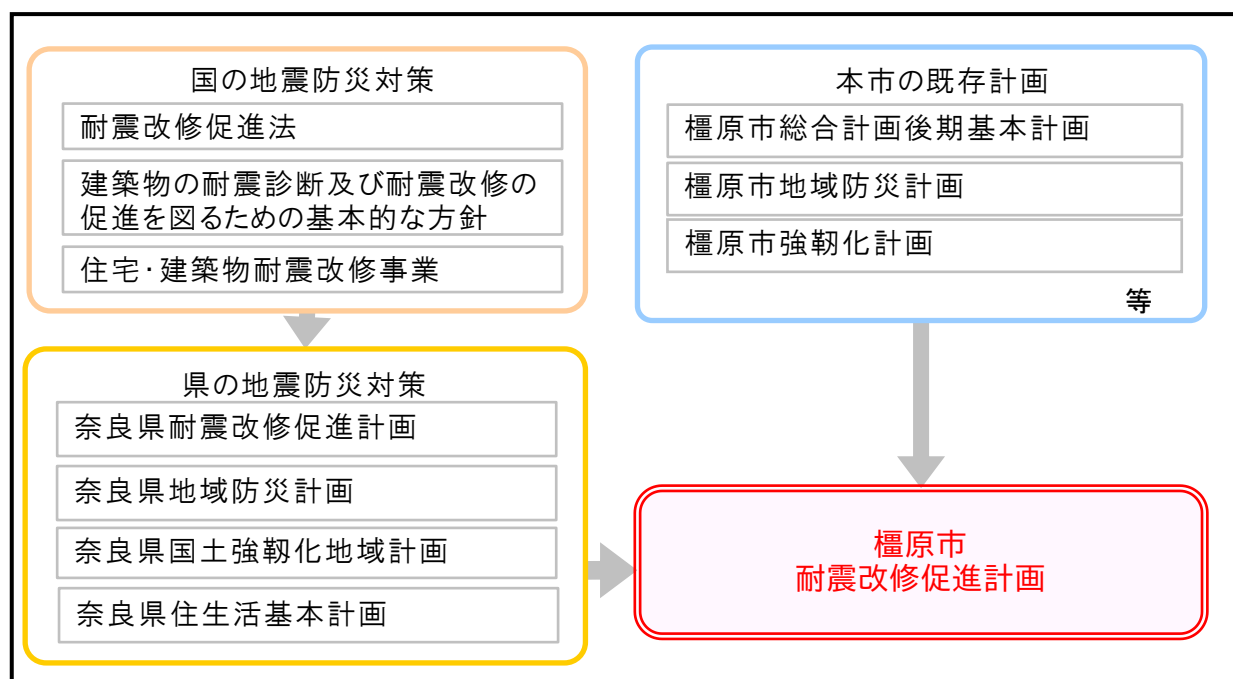
## 1-3 位置付け

阪神・淡路大震災を教訓として、平成 7 年(1995 年)3 月に「特定行政庁は、計画的に耐震改修を進めるため、都道府県が定める耐震改修促進計画との整合性を確保しつつ、耐震改修促進実施計画を作成するものとする。」旨の通達(建設省住防発第 11 号)が出され、同年 12 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)」が施行された。

これを受けて本市では、平成 20 年 3 月に耐震改修促進計画を策定し、平成 28 年 10 月、令和 3 年の改定を経て、市域の建築物の耐震化促進を進めてきたところである。

本計画は、市の総合計画である「橿原市総合計画後期基本計画」(令和 8 年 3 月)をはじめ、「橿原市地域防災計画」(令和 8 年 3 月)や「橿原市強靱化計画」(平成 30 年 3 月)等との整合を図りつつ、「耐震改修促進法」第 6 条の規定に基づき、耐震化促進の実施状況を検証し、今後の効果的な耐震化施策を図るために、「橿原市耐震改修促進計画」の改定を行うものである。

### ■本計画の位置づけ



## 1. 計画策定の背景と目的等

### 1-4 計画期間

本計画の実施期間は、国の基本的な方針の住宅の耐震診断及び耐震改修の目標年度及び県計画と整合を図り、令和 8 年(2026 年度)から 17 年度(2035 年度)までの 10 年間とし、本計画の実施状況や社会ニーズ等を踏まえつつ、必要に応じて目標や計画内容を見直すこととする。

また、それ以外にも、制度の見直しや大規模な災害の発生等により、必要に応じて見直すこととする。

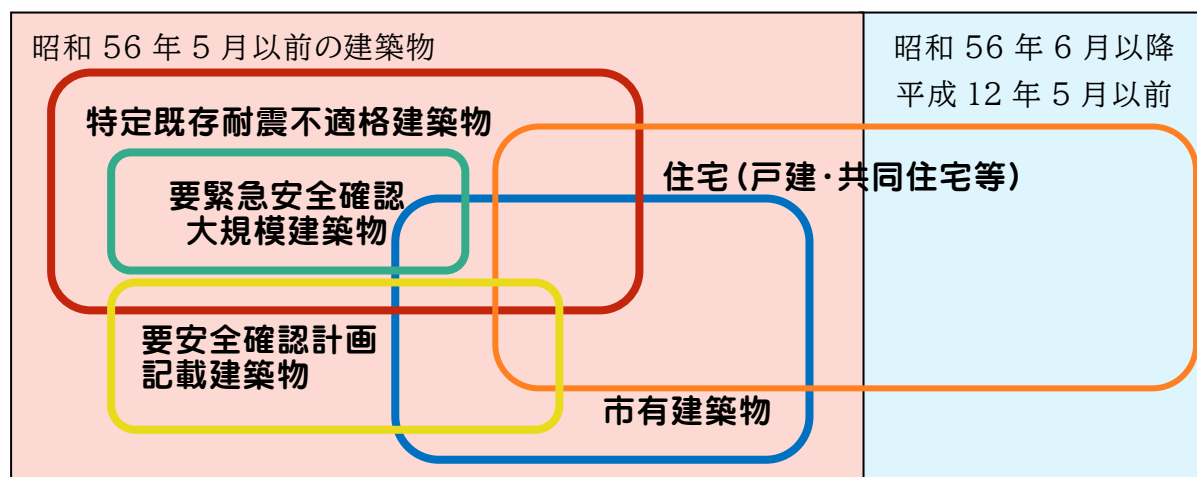
### 1-5 対象建築物

本計画で対象とする建築物は、次のとおりである。

表 1-1 対象とする建築物

種 類		備 考
住 宅	戸建て住宅	併用住宅を含む。
	共同住宅	賃貸共同住宅、分譲共同住宅、長屋住宅を含む。
特定既存耐震不適格建築物	法第 14 条第 1 号	◆多数の者が利用する建築物 学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、社会福祉施設、賃貸共同住宅、その他多数の者が利用する建築物で一定規模のもの
	法第 14 条第 2 号	◆危険物の貯蔵または処理場の用途に供する建築物 一定数量以上の火薬類、石油類その他の危険物の貯蔵場等
	法第 14 条第 3 号	◆緊急輸送道路等の避難路沿道建築物 地震により倒壊した場合において、その敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある建築物
要緊急安全確認大規模建築物	法附則第 3 条	法第 14 条第 1 号、第 2 号に規定される建築物のうち、地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模なもの
要安全確認計画記載建築物	法第 7 条第 1 号	防災拠点建築物
	法第 7 条第 2 号	耐震診断義務化路線沿道建築物
市有建築物		特定既存耐震不適格建築物の規模要件、用途にあたらないうが、一定以上の規模(延べ床面積 300 ㎡以上)の建築物

※この表において、「法」とは耐震改修促進法をいう。





## 1-6 想定される地震の規模・被害の状況

### (1) 地震の災害履歴

本市を含む奈良県は、奈良盆地東縁断層帯、生駒断層帯、中央構造線断層帯（金剛山地東縁区間）をはじめ、内陸活断層による地震や南海トラフの活動による巨大地震による被害は、古文書や明治期以降の記録にも残されている。

阪神・淡路大震災や大阪府北部地震等においては、本市で大きな被害は発生しなかったが、南海トラフ巨大地震の発生も懸念されており、今後も地震に注意が必要である。

表 1-2 奈良県の地震災害履歴

発生年	地震名(地域)	被害状況
慶長元年(1596年)	伏見桃山地震	寺社倒壊などの被害
宝永4年(1707年)	宝永地震(南海トラフ)	県内で死者、家屋被害多数。
享和2年(1802年)	畿内・名古屋	春日大社の石灯籠かなり倒れる。
文政2年(1819年)	近江・伊勢・美濃	奈良で春日大社の灯籠8分どおり倒れる。
嘉永7年(1854年)	伊賀上野地震	県内で死者、家屋被害多数
安政元年(1854年)	安政南海地震(南海トラフ)	寺社に破損等の被害あり。
明治32年(1899年)	紀伊大和地震	南部を中心に被害。家屋全壊あり。
昭和11年(1936年)	河内大和地震(二上山付近)	八木で震度Ⅴ。今井町の家屋に被害あり。
昭和19年(1944年)	東南海地震(南海トラフ)	橿原で震度Ⅴ
昭和21年(1946年)	南海地震(南海トラフ)	橿原で震度Ⅴ
昭和27年(1952年)	吉野地震	橿原で震度Ⅳ
平成7年(1995年)	兵庫県南部地震	奈良で震度Ⅳ
平成30年(1998年)	大阪府北部地震	橿原市で震度4

※「奈良県地域防災計画(日本地震被害総覧を集約)」及び「奈良県の地震活動の特徴」(地震調査研究推進本部 HP)を参考で作成

※震度の表示について:計測震度計で自動的に震度を観測するようになった平成8年4月から10階級となり、表示方法はローマ数字からアラビア数字となった



## 1. 計画策定の背景と目的等

### (2) 想定される地震の規模、想定される被害の状況

#### 1) 想定される地震の規模

県が平成 16 年 10 月に公表した「第 2 次奈良県地震被害想定調査」では、県周辺における被害地震発生の履歴及び活断層の分布を踏まえ、内陸型地震として 8 つの震源断層を設定している。また海溝型地震として、中央防災会議の「東南海、南海地震等に関する専門調査会」で想定された、東海、東南海及び南海地震の 5 つの組み合わせのケースを想定している。

これらのうち、本市において、最大震度 7 で大きな被害を及ぼすと予想される奈良盆地東縁断層帯の地震及び中央構造線断層帯の地震（内陸型地震）と、東南海・南海地震の同時発生（海溝型地震）のケースでの被害状況を以下に示す。

表 1-3 想定される地震の規模

区分	奈良盆地東縁断層帯の地震	中央構造線断層帯の地震	東南海・南海地震の同時発生※ <sup>1</sup> (南海トラフ沿いの地震)
地震の規模※ <sup>2</sup> (マグニチュード)	M7.5	M8.0	M8.6
震源断層の長さ※ <sup>2</sup>	約 35km	約 74km	—
今後 30 年以内の発生確率※ <sup>3</sup>	ほぼ 0～5%	ほぼ 0%	①60～90% ②20～50%
※地震発生時    — 予測時期：冬季 — 予測時間：早朝 5 時（全被害）、夕刻 6 時（火災による被害）			

※<sup>1</sup> 令和 7 年時点で「東南海・南海地震」は、「南海トラフ地震」と表記される

※<sup>2</sup> 想定マグニチュード、震源断層の長さは、第 2 次奈良県地震被害想定調査報告書（平成 16 年 10 月公表）

※<sup>3</sup> 今後 30 年以内の発生確率は、地震調査研究推進本部による長期評価結果（令和 7 年 1 月 24 日公表）

中央構造線断層帯の地震の今後 30 年以内の発生確率は、金剛山地東縁区間の確率

南海トラフ地震の発生確率は、令和 7 年 9 月に第三版に改訂、①すべり量と時間間隔をもとに推定②時間間隔をもとに推定

発生確率が低いものであっても、活断層が存在すること自体当該地域で大きな地震が発生する可能性がある。

なお、県では第 2 次奈良県地震被害想定調査の公表から 20 年以上が経過していること、想定地震に対する考え方や建物や人口分布等の社会構造の変化、被害想定手法の見直しが行われていることを踏まえ、令和 7、8 年にかけて第 3 次地震被害想定調査をまとめる予定であるため、表 1-3 に示した予測条件等は変更される可能性がある。

① 奈良盆地東縁断層帯の地震

本市をはじめ、奈良市や天理市、桜井市及び安堵町等で震度 7 の揺れが予測されている。この震度 7 の区域を中心として、県中央から北側の市町では震度 6 強の分布域が広がるほか、県中央から南部にかけて震度 6 強の揺れが予測されている。県南部になるに従い揺れは小さくなり、十津川村等では震度 5 強の範囲が広がる。

本市での計測震度(\*:次ページ参照)は、最大で 6.6 と予測されている。

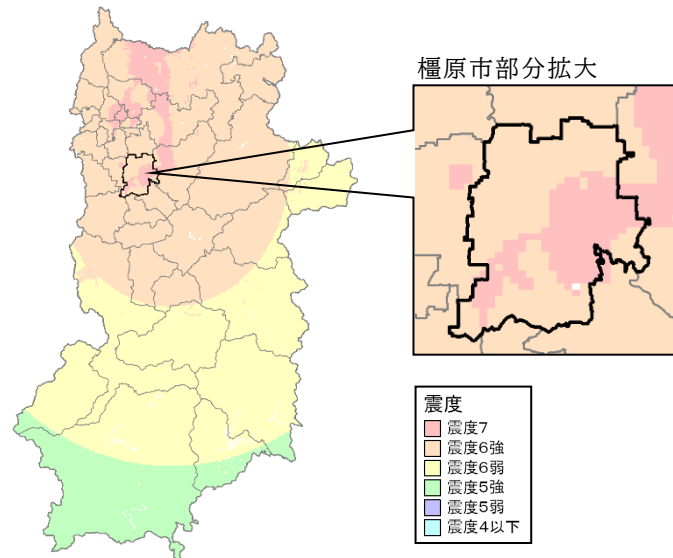


図 1-2 奈良盆地東縁断層帯の地震の震度分布

出典:第2次奈良県地震被害想定調査報告書(奈良県,H16.10)

② 中央構造線断層帯の地震

本市をはじめ、県西部の断層帯近辺に位置する市町において震度 7 の揺れが予測されている。また、県西部から県東南部に向かって震度は低くなるが、震度 6 強から 6 弱と強い揺れのある分布域が大きく広がる。

本市での計測震度(\*:次ページ参照)は、最大で 6.5 と予測されている。

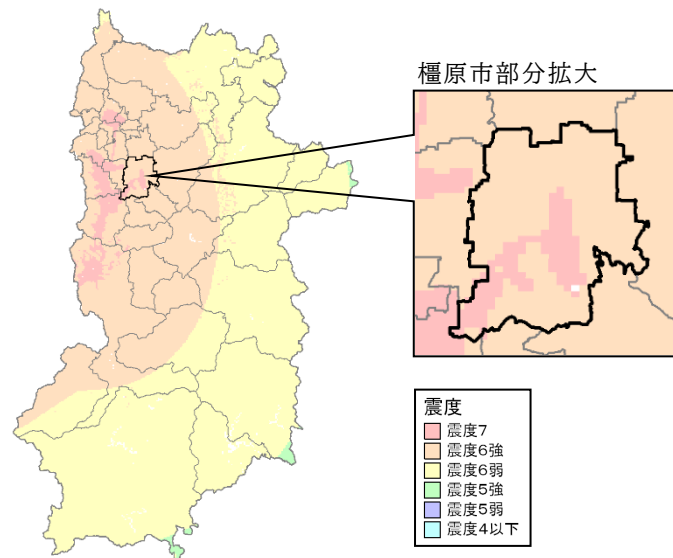


図 1-3 中央構造線断層帯の地震の震度分布

出典:第2次奈良県地震被害想定調査報告書(奈良県,H16.10)

## 1. 計画策定の背景と目的等

### ③ 東南海・南海地震の同時発生

県中央部の五條市、大淀町、下市町及び吉野町の一部、県南東部の下北山村、上北山村及び十津川村の一部で震度 6 弱の揺れが予測されている。また、本市をはじめ、特に県外縁部等で震度 5 強となっているが、県全体をみると概ね震度 5 弱の分布域が大きく広がる。

本市での計測震度(\*)は、最大で 5.4 と予測されている。

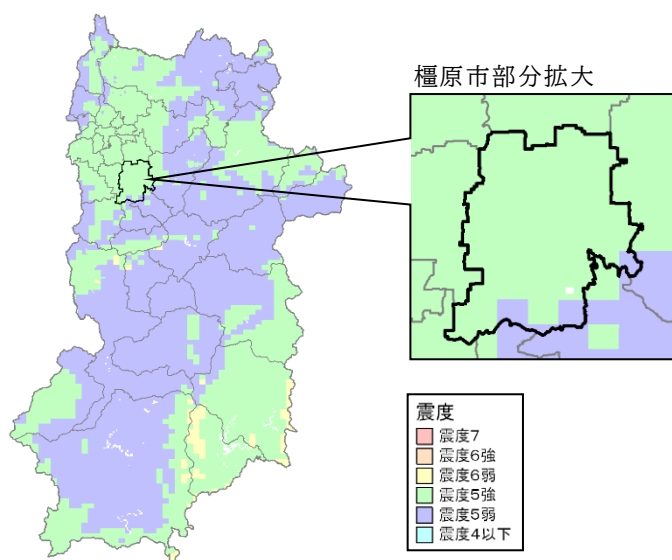


図 1-4 東南海・南海地震の震度分布

出典：第 2 次奈良県地震被害想定調査報告書(奈良県,H16.10)

\*)計測震度：気象庁が使用している指標である。計測震度計(広い意味で地震計の一種)で機械的に計測され被害や体感との相関を目指したもので、震度階級との関係は以下のとおりである。

震度階級	0	1	2	3	4	5 弱	5 強	6 弱	6 強	7
計測震度	0.5 未満	0.5 以上 1.5 未満	1.5 以上 2.5 未満	2.5 以上 3.5 未満	3.5 以上 4.5 未満	4.5 以上 5.0 未満	5.0 以上 5.5 未満	5.5 以上 6.0 未満	6.0 以上 6.5 未満	6.5 以上

## 2) 想定される人的被害

想定される地震の規模で述べた想定地震ごとの人的被害は、以下のとおり予測されている。県の調査では地震発生時間を冬の平日午後 6 時(火気器具の使用率が高く、乾燥・強風のため出火・延焼被害が大きくなる。)とした場合と、冬の平日午前 5 時(建物内人口が最も多く、建物倒壊による人的被害が大きくなる。)とした場合の 2 パターンを想定しているが、以下では最も人的被害の大きい冬の午前 5 時のパターンについて記載する。

表 1-4 想定される人的被害(本市での被害量)

(単位:人)

区分	死者数	負傷者数	死者＋ 負傷者	避難者数 (地震発生直後)	避難所生活者 (地震発生1週間後)
奈良盆地東縁断層帯の地震	642	1,639	2,281	33,202	40,114
中央構造線断層帯の地震	594	1,581	2,175	32,753	39,983
東南海・南海地震の同時発生	0	96	96	899	1,106

出典: 第 2 次奈良県地震被害想定調査報告書(奈良県,H16.10)

## ① 奈良盆地東縁断層帯の地震

奈良盆地東縁断層帯の地震は、県全体での被害が想定地震の中で最も大きい。被害は全市町村に及び、建物倒壊による人的被害が多く、全県で 4,498 名(斜面崩壊・火災による死者を含まない)の死者が予測されている。

本市でもこの地震による被害が最も大きく、死者数が 642 名、負傷者数は 1,639 名、災害直後の避難者数は 33,202 名と予測されている。避難所生活者は、地震発生から 1 週間後で 40,114 名と予測されている。

## ② 中央構造線断層帯の地震

中央構造線断層帯の地震では、全県で 3,686 名の死者が予測されている。

本市では、死者数が 594 名、負傷者数は 1,581 名、災害直後の避難者数は 32,753 名、1 週間後の避難所生活者においては 39,983 名と予測されている。

## ③ 東南海・南海地震の同時発生

東南海・南海地震の同時発生のケースでは、全県で見ても揺れによる死者の発生はなく、斜面崩壊による死者数 4 名が予測されている。

本市では、死者はなく、負傷者数が 96 名、災害直後の避難者数は 899 名、1 週間後の避難所生活者は 1,106 名と予測されている。

## 1. 計画策定の背景と目的等

### 3) 想定される建物被害

想定地震ごとの建物被害は、以下のとおり想定されている。

焼失棟数については、最も焼失棟数が大きくなる冬の平日午後 6 時(火気器具の使用率が高く、乾燥・強風のため出火・延焼被害が大きくなる)に地震が発生した場合を記載する。

市域の低地全域で、地質・地盤等の特性による液状化危険度が高いために建物被害が発生する。

表 1-5 想定される建物被害(本市での被害量)

(単位:棟)

区分	全壊		半壊		焼失	被害棟数計
奈良盆地東縁断層帯の地震	13,938	揺れ:13,559	8,483	揺れ:8,152	2,315	24,736
		液状化:379		液状化:331		
中央構造線断層帯の地震	12,714	揺れ:12,420	8,985	揺れ:8,728	2,360	24,059
		液状化:294		液状化:257		
東南海・南海地震の同時発生	247	揺れ:0	219	揺れ:0	0	466
		液状化:247		液状化:219		

出典:第2次奈良県地震被害想定調査報告書(奈良県,H16.10)

#### ① 奈良盆地東縁断層帯の地震

最も被害の大きい奈良盆地東縁断層帯の地震では、揺れ、液状化及び斜面崩壊による住家の全半壊棟数が全県で 202,977 棟に達し、被害は全ての市町村に及ぶと予測されている。この被害量の大半は、揺れによる全半壊である。地域的には、本市の他、奈良市、大和郡山市及び天理市等で被害が大きい。

本市では、揺れ、液状化及び斜面崩壊による全壊棟数が 13,938 棟、半壊棟数が 8,483 棟と予測されている。

#### ② 中央構造線断層帯の地震

中央構造線断層帯の地震においては、揺れ、液状化及び斜面崩壊による住家の全半壊棟数が全県で 183,059 棟に達すると予測されている。この地震でも、揺れによる被害量が多い。

本市では、揺れ、液状化及び斜面崩壊による全壊棟数が 12,714 棟、半壊棟数が 8,985 棟と予測されている。

#### ③ 東南海・南海地震の同時発生

東南海・南海地震同時発生においては、揺れ、液状化及び斜面崩壊による全半壊棟数が全県で 2,437 棟と予想されている。この地震では、液状化による建物被害が多い。

本市では、揺れ、液状化及び斜面崩壊による全壊棟数が 247 棟、半壊棟数が 219 棟と予測されている。



### (3) 南海トラフ巨大地震の被害想定(令和 7 年 3 月中央防災会議発表)

令和 7 年 3 月に中央防災会議より発表された「南海トラフ巨大地震の被害想定」は、令和5年2月に内閣府に設置された「南海トラフ巨大地震モデル・被害想定手法検討会」において、科学的知見に基づき、南海トラフの巨大地震対策を検討する際に想定した最大クラスの地震・津波である。

その発生頻度は千年に一度あるいはそれよりも発生頻度が低いものであるが、仮に発生すれば、西日本を中心に甚大な被害をもたらすだけでなく、人的損失や国内生産・消費活動、日本経済のリスクの高まりを通じて、影響は我が国全体に及ぶ可能性がある。

奈良県における被害予測は、近畿地方が大きく被災するケース(陸側ケース、津波ケース③、冬・夕、風速 8m/s)の場合で、最大震度6強の揺れが予測され、建物の全壊・焼失は約 44,000 棟、そのうち揺れによる全壊は約 26,000 棟で、建物倒壊による人的被害(死者)は約 1,500 人と予測されている。

なお、橿原市における震度も 6 弱から6強と予測されている。

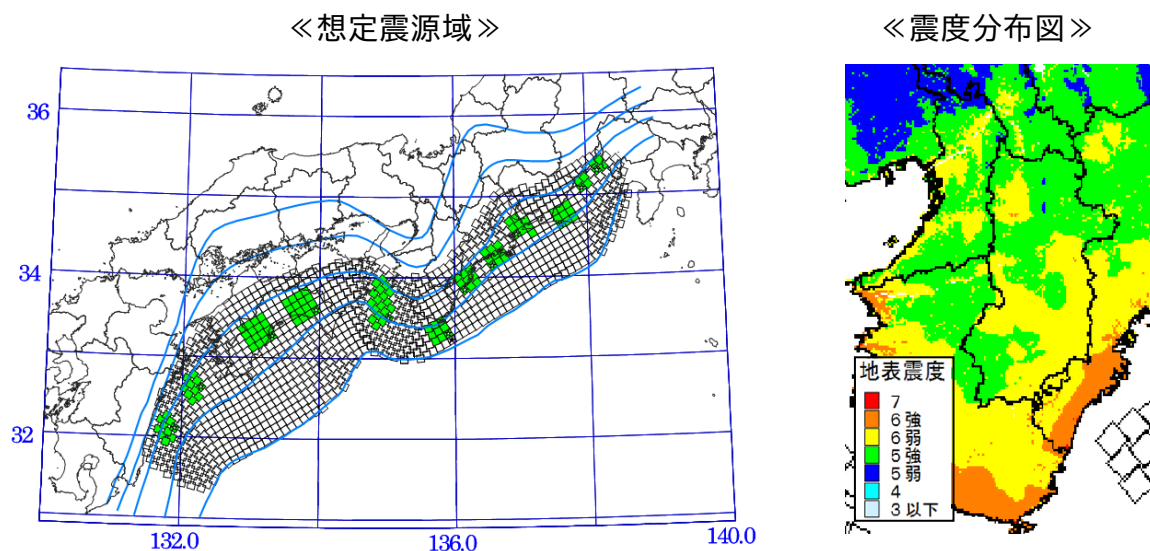


図 1-5 南海トラフ巨大地震の想定震源域と震度分布

出典：中央防災会議防災対策推進検討会議、2025

## 1-7 耐震化に向けた取り組み

### (1) 本市のこれまでの取り組み

本市は、耐震化に関わる事業について、平成 15 年度から事業を実施し、令和3年度から「橿原市住宅耐震化緊急アクションプログラム」に基づき毎年度、取り組み内容と目標を位置づけ、その進捗状況を把握、評価するとともに、プログラムの充実、改善を図り住宅の耐震化を促進している。

#### 【耐震化に関わる事業】

- 既存木造住宅耐震診断事業 : 平成 15 年度～令和6年で 791 件
- 住宅精密耐震診断補助事業 : 平成 19 年度～令和6元年度の間に 39 件
- 特殊建築物等※耐震診断時補助事業 : 平成 19 年度～令和6年度の間に 10 件
- 既存木造住宅耐震改修補助事業 : 平成 20 年度～令和6年度の間に 112 件
- 市有特定既存不適格建築物の耐震化事業 : 耐震改修及び除却によって耐震化率 100%

- ・小中学校: 耐震診断を実施し、耐震性能を満たさない建築物は耐震改修を実施
- ・本庁舎(本館)(西館)、中央公民館、中央公民館分館: 除却

なお、本庁舎(本館)は、要安全確認計画記載建築物(防災拠点建築物)も兼ねていた。

- その他: 危険ブロック塀等撤去費補助制度、所有者等への直接的な周知啓発のための個別訪問、ダイレクトメールやアンケートによる周知、地震災害及び耐震診断・改修に関するミニ講演会、チラシの配布、YouTubeやSNSを利用した周知啓発等に取り組んだ。

※特殊建築物等: 地震時において倒壊して避難路等をふさぎ、避難、救命、消火等の活動の妨げになる危険性が高いマンション、ホテルをはじめとする建築物。このうち、補助金の交付対象となる既存建築物は、住宅を含み多数の者が利用する全ての建築物(個人の利用を目的とする倉庫等を除く。)とする。

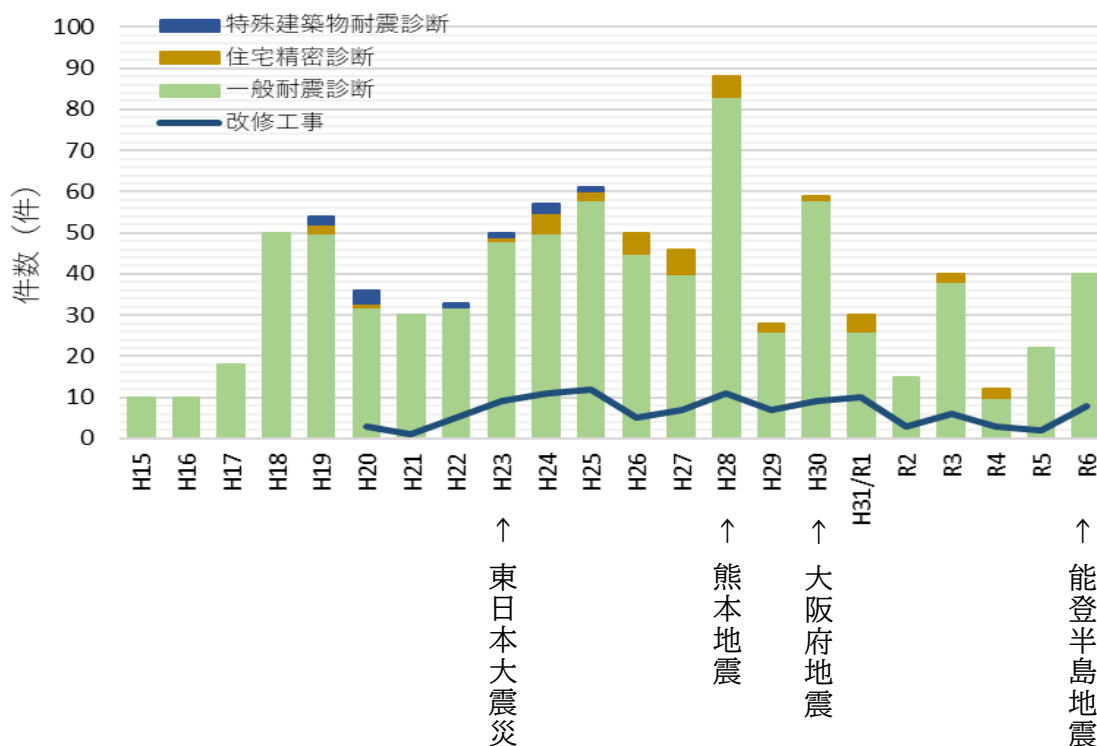


図 1-6 橿原市耐震化対策事業の実施状況



## 2. 建築物の耐震化の現状及び目標

### 【県の基本方針(抜粋)】

県は、国の目標や奈良県国土強靱化地域計画、奈良県地域防災計画、奈良県住生活基本計画等を踏まえ、住宅(戸建て住宅、共同住宅等)、多数の者が利用する民間建築物、県有建築物のそれぞれについて耐震化の現状を踏まえて目標を設定している。

#### ■計画期間:令和 8 年～令和 17 年(10 年計画)

※中間年度(令和 12 年度)に進捗状況の点検を来ない、必要に応じて改定等を行う。

#### ■対象とする建築物

(1)昭和 56 年 5 月以前に着工された既存建築物

①住宅(戸建て、共同住宅等)

②要緊急安全確認大規模建築物

③要安全確認計画記載建築物

・防災拠点建築物      ・耐震診断義務化路線沿道建築物

④多数の者が利用する建築物等

・多数の者が利用する建築物   ・危険物の貯蔵場又は処理場

・緊急輸送道路等の避難路沿道建築物

⑤公共建築物

(2)その他

平成 12 年 5 月 31 日までに建築された木造住宅、

エレベーター、ブロック塀など

#### ■耐震化率等の目標

【住宅】令和 17 年までにおおむね解消(R17)

中間目標:令和 12 年までに 95%

【要緊急安全確認大規模建築物】令和 12 年までにおおむね解消(R12)

【要安全確認計画記載建築物】 令和 17 年までにおおむね解消(R17) ※防災拠点建築物

### 【国の基本方針<建築物の耐震化の目標>(令和 7 年 7 月)(抜粋)】

#### ■耐震化率等の目標

【住宅】令和 17 年までにおおむね解消

【要緊急安全確認大規模建築物】令和 12 年までにおおむね解消

【要安全確認計画記載建築物】 早期におおむね解消

※県の方針は、11 月末現在の検討段階のものであり、改正時(令和 8 年 3 月)には変更される可能性がある。

## 2-1 住宅の耐震化の現状と目標

## (1) 住宅の現状

令和 5 年(2023 年)の住宅・統計調査をもとに令和7年(2025年)現在の住宅戸数を推計したところ、住宅数は 53,264 戸である。旧耐震基準の住宅が 10,246 戸あるが、このうち 6,632 戸は耐震性があると推定される。新耐震基準の住宅の 43,018 戸を含めると、住宅の耐震化率は 93.2%である。

表 2-1 市域の年代別住宅の状況(令和7年(2025 年)10 月推計)

(単位:戸)

		昭和 55 年以前		昭和 56 年 以降 平成 11 年以前	平成 12 年以降	計	耐震化率
		耐震性 なし	耐震性 あり				
戸建て	木造	3,165	4,197	9,333	11,811	53,264	93.2%
	非木造	342	162	1,135	1,520		
共同 住宅等	木造	12	260	1,168	1,129		
	非木造	95	2,013	9,374	7,548		
合計		3,614	6,632	21,010	22,008		
建築年代別合計		10,246		43,018		53,264	-

注 1)「木造」は、防火木造を含む、「建築時期不詳」は年代のわかっている住宅の分布に合わせて按分した  
「共同住宅等」は長屋、共同住宅、その他を指す

注 2)耐震性ありの住宅は、奈良県の平成 20 年、25 年、30 年、令和 5 年の住宅・土地統計調査から、昭和 55 年以前の建築で耐震診断を行った住宅のうち、耐震性があつた住宅の比率から推計した。  
(戸建て住宅 32.1%、共同住宅等 95.5%)

注 3)耐震改修済みの住宅は、平成 20 年、25 年、30 年、令和 5 年の住宅・土地統計調査から推計した。

## (2) 耐震化の目標

住宅の耐震化の現状、将来の推計、国の目標、県の耐震改修促進計画を踏まえ、地震による人的被害及び経済被害を削減するために、耐震性が不十分な住宅について令和 17 年度までにおおむね解消することを目標とする。

○令和 17 年度における耐震性が不十分な住宅：おおむね解消（目標）

市の令和 7 年における推計人口及び平成 20 年、平成 25 年、平成 30 年、令和 5 年の住宅・土地統計調査から、檀原市の将来における住宅の耐震化率を推定した。

これまでの推移※で耐震化が進むと、令和 17 年度の耐震性が不十分な住宅は 1,922 戸と推定される。耐震性が不十分な住宅をおおむね解消するためには、これらの住宅に関して耐震化を誘導し促進する必要がある。

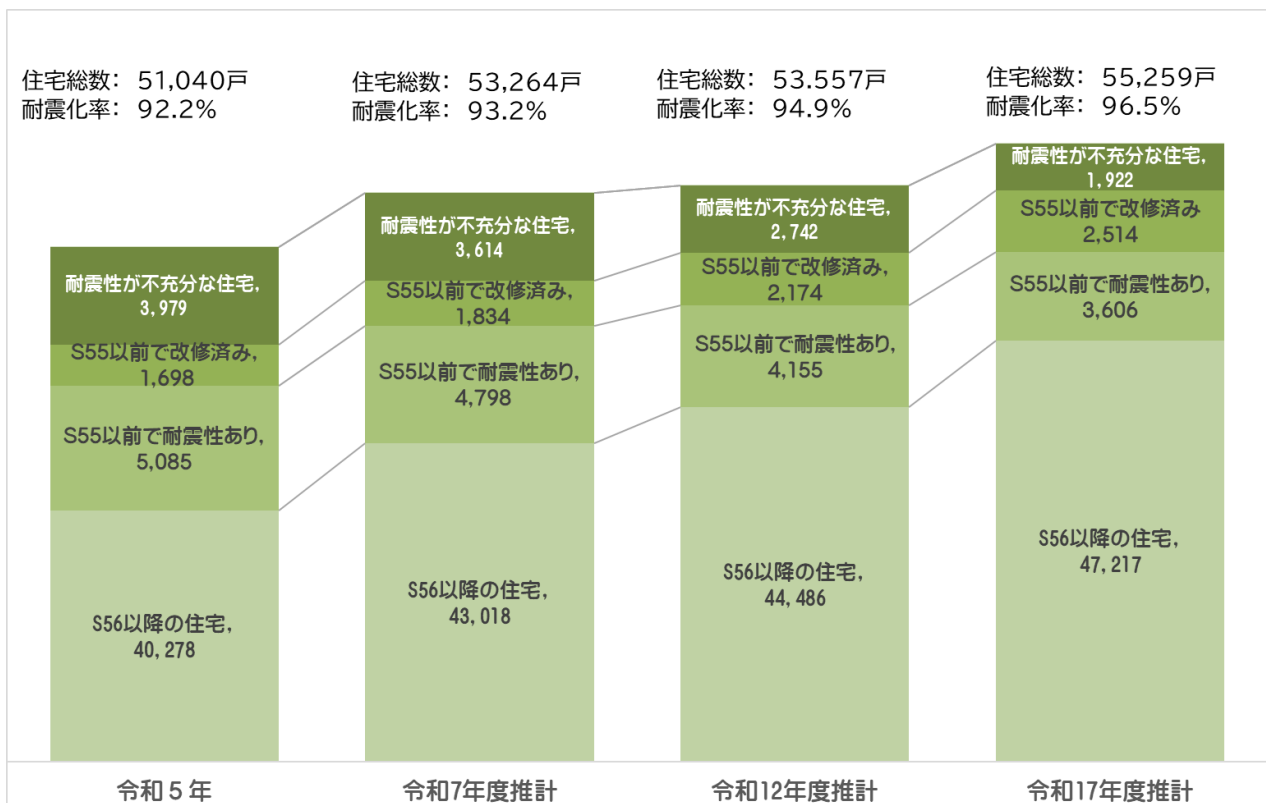


図 2-1 耐震化の推移

※平成 20 年から令和 5 年の間の耐震化工事の実施状況や昭和 55 年以前の住宅の除却、建替えの傾向から推定

## 2-2 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状と目標

## (1) 多数の者が利用する建築物(耐震改修促進法第14条第1号)

## 1) 該当基準

「多数の者が利用する建築物」の用途、規模の要件は以下のとおりである。

表 2-2 多数の者が利用する建築物(耐震改修促進法第14条第1号)

用途区分	耐震改修促進法での 規模要件	
	階数	床面積
学校(小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校)	2 階以上	1,000 ㎡以上 (屋内運動場の面積を含む)
学校上記以外	3 階以上	1,000 ㎡以上
体育館(一般公共の用に供されるもの)	1 階以上	
ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設	3 階以上	
病院、診療所		
劇場、観覧場、映画館、演芸場		
集会場、公会堂		
展示場		
卸売市場		
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗		
ホテル、旅館		
賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿舍、下宿		
事務所		
老人ホーム、老人短期入所施設、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの	2 階以上	
老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの		
幼稚園、幼保連携型認定こども園又は保育所		
博物館、美術館、図書館	3 階以上	500 ㎡以上
遊技場		1,000 ㎡以上
公衆浴場		
飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの		
理髪店、質屋、貸衣装店、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗		
工場(危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く)		
車両の停止場又は船舶もしくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの		
自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設		
保健所、税務署その他これに類する公益上必要な建築物		

## 2) 耐震化の現状

令和 7 年度(2025 年度)で、市域における多数の者が利用する建築物(民間)に該当する建築物のうち昭和 56 年以前の建築物は 50 棟あり、このうちの 18 棟で耐震化が必要とされている。

令和 7 年度(2025 年度)において、多数の者が利用する建築物(民間)の耐震化率は、93.8%である。

表 2-3 多数の者が利用する建築物(民間)の耐震化の現状

(単位:棟、%)

用途	全棟数 A(=B+C+D)	新基準 建築物 B(S57~)	旧基準建築物 (~S56)		耐震化 されている 建築物 E(=B+D)	耐震化率 F(=E+A)
			耐震性を 満たさない C	耐震性を 満たす D		
学校	13	10	0	3	13	100.0%
幼稚園・保育所	11	10	0	1	11	100.0%
病院	11	9	0	2	11	100.0%
社会福祉施設	19	19	0	0	19	100.0%
ホテル・旅館	8	6	2	0	6	75.0%
店舗・百貨店	10	9	1	0	9	90.0%
賃貸共同住宅	174	144	8	22	166	95.4%
事務所・工場等	39	29	6	4	33	84.6%
駐車場	2	2	0	0	2	100.0%
遊技場	3	2	1	0	2	66.7%
計	290	240	18	32	272	93.8%

(令和 7 年 11 月現在)

## 3) 耐震化の目標

多数の者が利用する建築物の現状、これまでの本市の取り組みを踏まえて、地震による人的被害及び経済被害を半減させるために、耐震性が不十分な多数の者が利用する建築物について、令和 17 年度までにおおむね解消することを目標として設定する。

○令和 17 年度における耐震性が不十分な多数の者が利用する建築物：  
おおむね解消（目標）

## 2.建築物の耐震化の現状及び目標

### (2) 危険物の貯蔵または処理場の用途に供する建築物(耐震改修促進法第 14 条第 2 号)

#### 1) 該当基準

「危険物の貯蔵または処理場の用途に供する建築物」の用途、規模の要件は以下のとおりである。

表 2-4 一定規模以上の危険物を取り扱う建築物の該当基準

危険物の種類	危険物の数量
①火薬類(法律で規定) イ 火薬 ロ 爆薬 ハ 工業雷管及び電気雷管又は信号雷管 ニ 銃用雷管 ホ 実包、空包、信管及び火管、電気導火線 ヘ 導爆線、導火線 ト 信号炎管及び信号火箭、煙火 チ その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	10 t 5 t 50 万個 500 万個 5 万個 500 k m 2 t 10 t 又は 5 t
②消防法第 2 条第 7 項に規定する危険物	危険物の規制に関する政令別表第 3 の指定数量の欄に定める数量の 10 倍の数量
③危険物の規制に関する政令別表第 4 備考第 6 号に規定する可燃性固体類及び同表備考第 8 号に規定する可燃性液体類	可燃性固体類 30t 可燃性液体類 20m <sup>3</sup>
④マッチ	300 マッチトン(※)
⑤可燃性のガス(⑥及び⑦を除く。)	2 万 m <sup>3</sup>
⑥圧縮ガス	20 万 m <sup>3</sup>
⑦液化ガス	2,000t
⑧毒物及び劇物取締法第 2 条第 1 項に規定する毒物又は同条第 2 項に規定する劇物(液体又は気体のものに限る。)	毒物 20t 劇物 200t

(※)マッチトンはマッチの計量単位。1 マッチトンは、並型マッチ(56×36×17mm)で 7,200 個、約 200kg

#### 2) 耐震化の現状

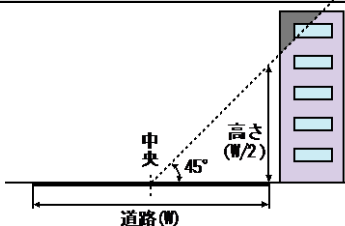
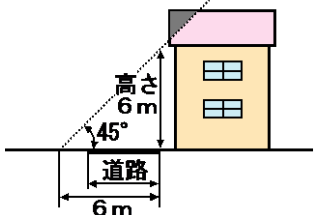
令和 7 年度(2025 年度)現在、市域には、旧耐震基準の建築物が 3 棟分布している。これらの建築物は、全て民間のものである。

## (3) 道路を閉塞させるおそれのある建築物(耐震改修促進法第 14 条第 3 号)

## 1) 該当基準

道路を閉塞させるおそれのある建築物の該当基準は以下のとおりである。

表 2-5 道路を閉塞させるおそれのある建築物の該当基準(耐震改修促進法第 14 条第 3 号)

耐震改修促進法での区分	建築物の高さ	解説図
面している緊急輸送道路※の幅員が 12m を超える場合	道路幅員の 1/2 より高い建築物	
面している緊急輸送道路※の幅員が 12m 以下の場合	6m より高い建築物	

※緊急輸送道路とは

地震発生時に通行を確保すべき道路は、橿原市地域防災計画に定める図 2-2 の道路とする。今後、見直しの可能性がある。

## 2) 道路を閉塞させるおそれのある建築物の現状

平成7年、奈良県緊急輸送道路ネットワーク計画が策定されたが、今後高い確率で発生が予測されている南海トラフ巨大地震に備え、県外からの支援を受ける路線や防災拠点にアクセスする路線強化のため、令和 7 年 3 月に奈良県緊急輸送道路ネットワーク計画の見直しが行われた。この見直しに伴い、道路を閉塞させるおそれのある建築物の見直しを行った。また、市の指定する緊急輸送道路沿いの対象建築物についても同様に見直しを行った。

この結果、耐震改修が必要とされる対象建築物は、県の指定及び市の指定する緊急輸送道路沿いには、それぞれ 32 棟、43 棟がある。

表 2-6 路線別対象建築物

県の指定する緊急輸送道路沿い		市の指定する緊急輸送道路沿い	
路線名	対象建築物数	路線名	対象建築物数
国道 24 号	19 棟	県道	4 棟
国道 165 号	2 棟	市道	39 棟
国道 169 号	11 棟		
計	32 棟	計	43 棟



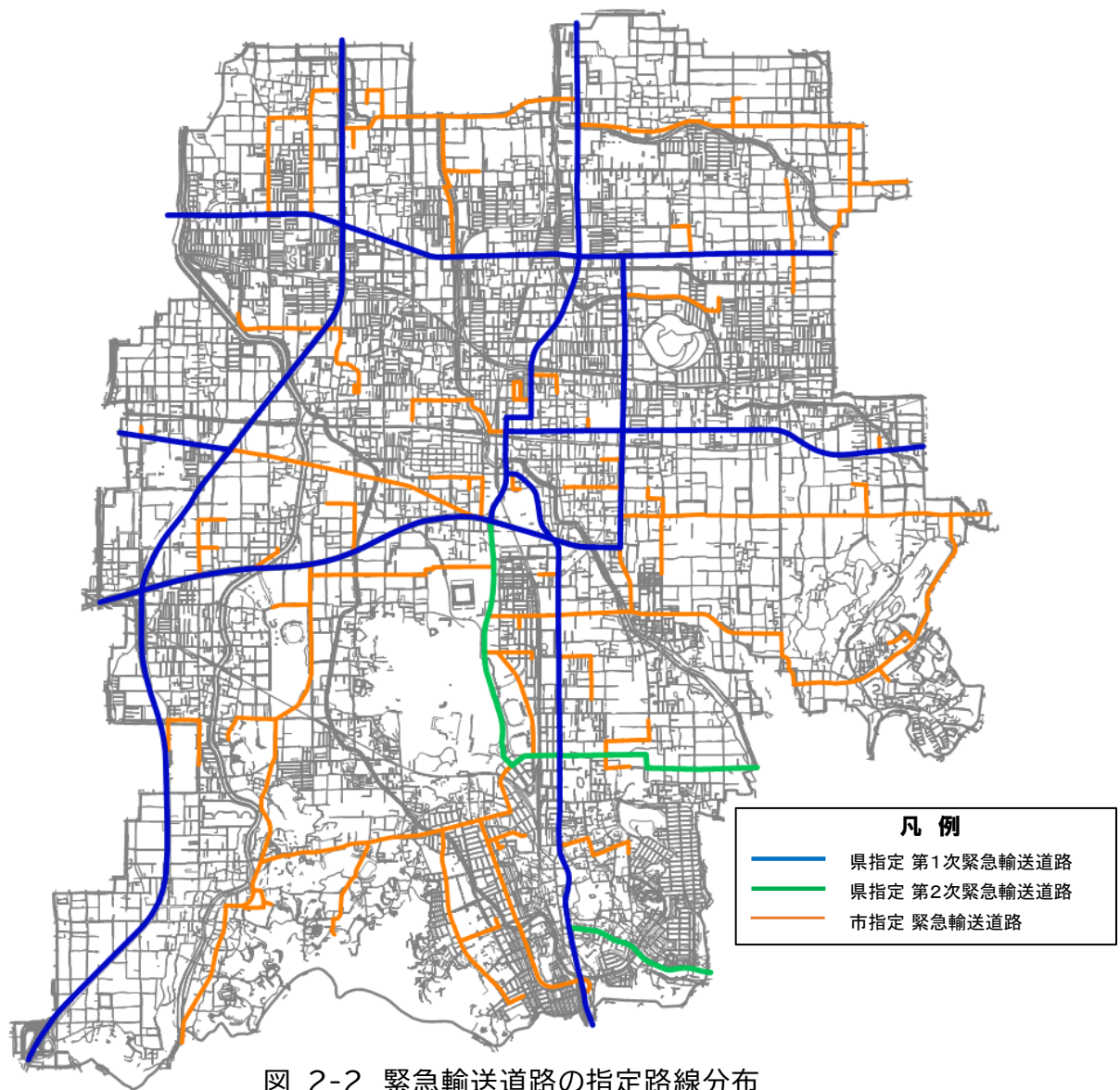


図 2-2 緊急輸送道路の指定路線分布

県指定(令和7年3月現在)・市指定路線(令和2年12月現在)



## 2-3 要緊急安全確認大規模建築物の現状と目標

### 1) 該当基準

要緊急安全確認大規模建築物の該当基準は以下のとおりである。

#### ■要緊急安全確認大規模建築物に該当する建築物

<不特定多数の者が利用する大規模建築物>

- ・病院、店舗、旅館等 : 階数 3 以上かつ床面積の合計 5,000 ㎡以上
- ・体育館 : 階数 1 以上かつ床面積の合計 5,000 ㎡以上

<避難確保上特に配慮を要する者が利用する大規模建築物>

- ・老人ホーム : 階数 2 以上かつ床面積の合計 5,000 ㎡以上
- ・小学校、中学校等 : 階数 2 以上かつ床面積の合計 3,000 ㎡以上
- ・幼稚園、保育所 : 階数 2 以上かつ床面積の合計 1,500 ㎡以上

<一定量異常の危険物を取り扱う大規模な貯蔵所>

- ・危険物貯蔵所等 : 階数 1 以上かつ床面積の合計 5,000 ㎡以上  
(敷地境界線から一定距離以内の存する建築物に限る)

### 2) 耐震化の現状

本市には該当する用途、規模の建築物が 21 施設存在するが、これらは、既に耐震診断が実施され、そのうち 20 施設は耐震性が確認されている。

なお、該当建築物については、橿原市ホームページにて公表している。

### 3) 目標設定

○令和 17 年度における耐震性が不十分な要緊急安全確認大規模建築物：  
おおむね解消（目標）

## 2-4 要安全確認計画記載建築物の現状

---

防災拠点となる大規模な病院・庁舎など、公益上重要な建築物または、大規模地震時に避難路（緊急輸送道路など）を閉塞する恐れがある建築物のうち、旧耐震基準（昭和56年5月31日以前）で建てられた建築物のことで、県が定める「耐震改修促進計画」に基づき指定されている。

### （1）防災拠点建築物

防災拠点建築物としては、1棟が該当していたが、すでに解消している。

### （2）耐震診断義務化路線沿道建築物

県は、能登半島地震災害時では緊急輸送道路が閉鎖され、救助・救援活動に支障をきたしたことや、南海トラフ巨大地震の切迫性などを踏まえ、災害時に基幹となる道路※を段階的に耐震診断義務化路線として指定し、当該道路沿いにおいて災害時、道路を閉塞するおそれのある通行障害既存不適格建築物所有者に対して耐震化の重要性について理解を求めていく方向を示している、今後、指定されるものと思われるため、市も県と連携しながら計画の重点対策として取り組んでいく。

※基幹となる道路：救助・救援、応急復旧活動の実施のため、72時間以内に道路啓開の必要がある道路

## 2-5 公共建築物（市有建築物）の耐震化の現状

---

災害時には多くの公共施設が被災後の応急対策活動の拠点として活用されることから、公共施設の耐震化を進めることは被災時の利用者の安全確保ばかりでなく、防災拠点としての迅速な対応にもつながり大変重要である。

### （1）市有建築物の耐震化の現状

#### 1）市有の特定既存耐震不適格建築物における耐震化の現状

市有特定不適格建築物はすべて耐震性を満たしている。

#### 2）市有の特定既存耐震不適格建築物以外の施設における耐震化の目標

特定建築物に該当しない市所有の建築物についても、平常時の利用者の安全確保並びに災害時には避難、救護等の防災拠点といった用途等になりうることを考慮し、必要に応じて耐震化を進める。

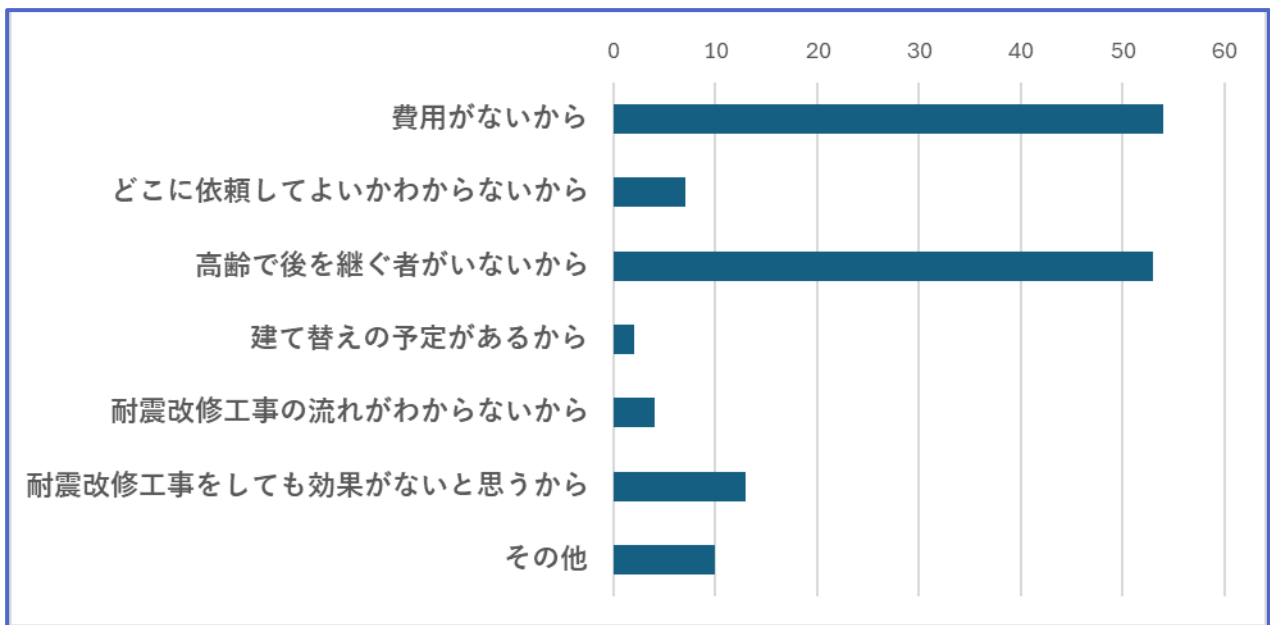
## 2-6 耐震化への課題

本促進計画では、市民や建築物所有者が自主的に耐震化へ取り組み、行政はそれを支援することを基本とするが、現在、耐震化への取り組みは思うように進んでいない状況にある。

市では、令和7年に住宅所有者に対して、「住宅の耐震化等に関する意識調査」を実施した。

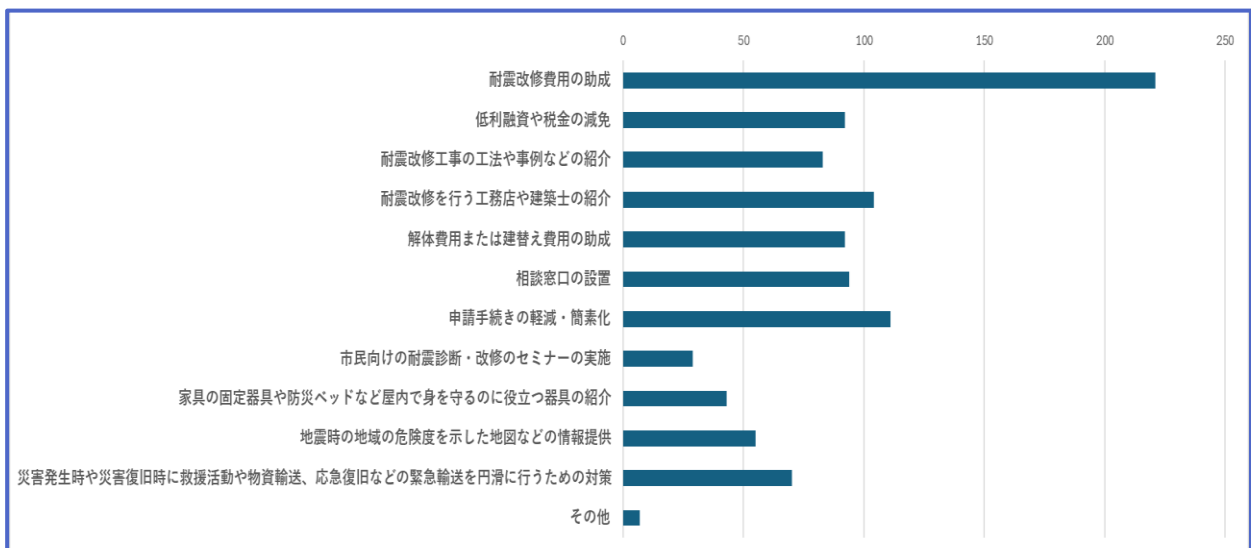
### ■耐震改修を行わない理由

「改修費用がない」、「高齢で後を継ぐ者がいない」という理由が多くを占めた。



### ■耐震化にあたり、行政に期待すること

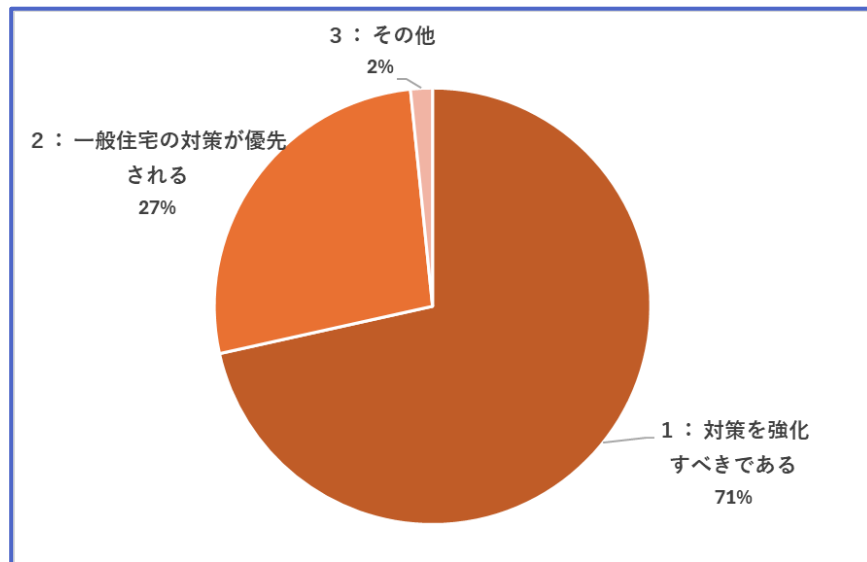
耐震改修費用の助成が多く、次いで耐震改修工事の工法や工事を行う工務店等の紹介等、工事を実施するための手続きへの助けが求められている。



## 2.建築物の耐震化の現状及び目標

### ■避難路や緊急輸送道路に面する建築物の耐震化について

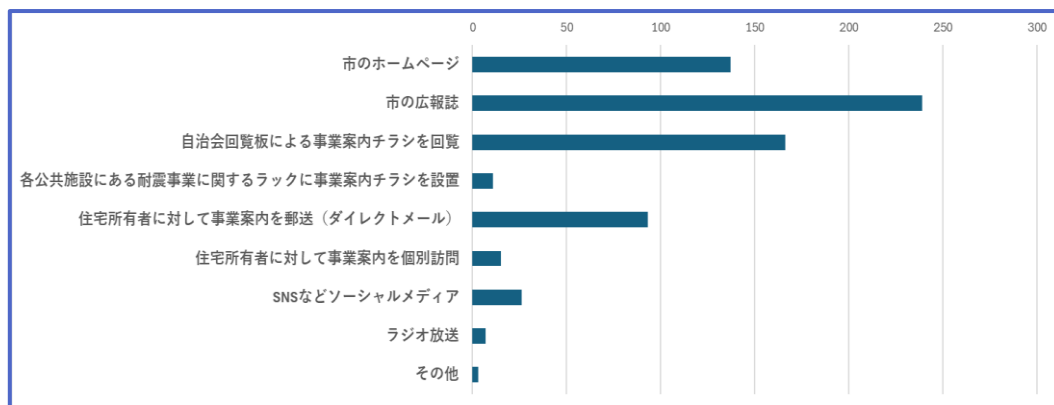
70%以上が対策を強化すべきという回答であった。



### ■事業の情報や案内等の周知方法

「市の広報誌」、「自治体回覧版によるチラシの配布」、「ダイレクトメール」等紙媒体を希望する意見が多い。また、市のホームページでの広報も希望されている。

一方、本アンケートでは「SNS等での周知」の要望の割合は低い。なお、回答者の95%以上が50歳以上であるため、より若い世代の意見は反映されていない。



## 3. 方針と施策

### 3-1 基本的な取り組み方針

橿原市総合計画の政策目標である『みんなが安全に、快適な環境で生活できるまち』を目指し、行政のみならず、所有者、建築技術者・建築関係団体と手を取り合い、それぞれの役割を果たすことにより耐震化に取り組んでいく。

市では、平成15年度より約20年間、市内一般住宅に重点を置いた耐震化を促進してきたが、近年の地震災害の教訓に学び、一般住宅と共に防災上重要な道路の沿道建築物及び防災コミュニティの中心となり得る特定既存耐震不適格建築物について、耐震化はもちろん減災化にも取り組んでいく。

また、耐震診断や耐震改修に対する融資制度や税の優遇措置、耐震改修促進法による建築基準法の特例措置といった支援策等の情報提供を行い、制度活用への誘導を積極的に推進する。

#### ○住宅・建築物の所有者等の役割

建築物を耐震化することは、自身や家族の生命や生活基盤を保全するためだけでなく、周辺の道路や建築物へ及ぼす被害の未然防止にもつながる。そのため所有者は、その地域の防災対策という意識を持ち、主体的に建築物の耐震化に取り組む必要がある。

多数の者が利用する建築物及び防災上重要な道路の沿道や防災時の避難路、避難所周辺の建築物など、災害発生時の避難や救助、復旧・復興活動等に大きな支障を及ぼす可能性のある建築物については、対策を講じることが求められる。

#### ○建築技術者・建築関係団体等の役割

建築技術者・建築関係団体等は、建築物を通じて市民の生命や生活基盤の保全に重要な関りを持って事業活動を行っていることを十分認識し、設計、建設、販売、管理ではそれぞれ建築物の「安全性」、「品質」、「性能」を確保する責務がある。

事業活動を行う際には、建築物の安全性に関する情報提供を行うなど、地域社会との信頼関係の構築を図るよう努めることが求められる。また、他の改修工事に併せた耐震改修など、建築物の所有者を耐震化へ誘導することが期待される。

#### ○橿原市の役割

市有の建築物（公共建築物）については、今後の施設のあり方や利活用計画に基づき、耐震改修だけでなく、建替えや除却を視野に入れ耐震化を進める。また、市民や市内事業者が所有する建築物の耐震化の促進に向け、国及び県と連携しながら、その必要性に関する普及・啓発や相談体制の充実、さらには耐震性の向上に関わる制度の充実など、市民が耐震化に取り組みやすい環境づくりを進めていく。

## 3-2 耐震化の促進を図るための支援策

市民に対し、住宅・建築物の耐震化の必要性や重要性について普及啓発に積極的に取り組むとともに、国や県の耐震診断及び耐震改修の補助制度を活用しながら、住宅・建築物の耐震化の促進を行っていく。

### (1) 住宅

平成12年以前の木造住宅については、所有者の負担のない一般耐震診断を実施する事業に重点をおいてきた。しかし、一般耐震診断は耐震性を安全側に評価するため、耐震改修工事費用が過大となる懸念がある。今度は精密診断の補助事業を促進し、耐震改修工事の補助事業と併せて、住宅の耐震化を図る。

また、昭和56年以前の木造住宅については、すでに耐用年数を超えているため、耐震改修工事の補助だけでなく、建て替えの補助を利用した耐震化事業を進めていく。

#### 1) 耐震化の支援

耐震化目標を達成する手法として、毎年度「橿原市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」を策定し、住宅耐震化にかかる取組を設定、その実施、達成状況を把握・検証・公表する。

表 3-1 「住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」取組内容

項目	取組内容
財政的支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅の耐震診断に対する全部補助を実施</li> <li>● 住宅の精密耐震診断に対する一部補助を実施</li> <li>● 住宅の耐震改修・建替費用に対する一部補助を実施</li> <li>● ブロック塀等の撤去費用に対する一部補助</li> </ul>
普及啓発等	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅所有者に対する直接的な耐震化促進</li> <li>● 耐震診断実施済み所有者に対する耐震化促進</li> <li>● 建築技術者・建築関係団体等の技術力向上等</li> <li>● 市民への耐震化周知普及及び啓発</li> </ul>

令和7年度時点

#### 2) 低コスト工法の普及による耐震改修の促進

木造住宅の耐震改修の多くは、筋かい梁や土台に繋ぐ在来工法が用いられる。この工法は壁の他、床と天井を一旦撤去し、復旧させる必要があるため、工期を必要とし、工事費用も必然的に高額となる。所有者の経済的負担を軽減し、耐震化促進のため、建築技術者・建築関係団体等や県と連携のもと、合理的な耐震改修専用工法、低コスト工法の普及や活用、補助制度を検討する。

3) リフォーム、省エネ・バリアフリー改修にあわせた耐震改修の誘導

リフォームや省エネ・バリアフリー改修を行う際は、建物を大規模に改修する機会である。リフォーム等と一体的に耐震改修を行うことで住環境の改善と耐震化につながることを周知する。

(2) 建築物

「多数の者が利用する建築物」の所有者・管理者等に対し状況確認とアンケートを兼ねた直接的な普及啓発により、耐震化への誘導を実施する。また、「危険物の貯蔵または処理場の用途に供する建築物」、「緊急輸送道路等の避難路沿道建築物」、特に通行障害建築物となった建築物の所有者・管理者等に対しては、耐震化の重要性を理解してもらうため、周知啓発を進める。

今後、県が指定を行う予定の要安全確認計画記載建築物(耐震診断義務化路線沿道建築物)については、県と連携し、本計画の重点対策として取り組んでいく。



### 3-3 地震時の建築物の総合的な安全対策に関する事業の概要

---

令和6年能登半島地震等の近年の地震被害の状況から、住宅・建築物の耐震化とあわせて、ブロック塀等の倒壊防止対策、窓ガラス等の落下防止対策、大規模空間の天井の落下防止対策など非構造部材の安全対策や、エレベーターの耐震・閉じ込め防止対策、エスカレーターの安全対策を実施することの必要性が指摘されている。

このため、県と連携して被害の発生するおそれのある建築物の所有者に対して必要な措置を講じるよう指導・啓発し、地震時の総合的な建築物の安全対策を推進する。

#### (1) ブロック塀等の安全対策

地震によってブロック塀等が倒れると、死傷者が出るおそれがあるばかりでなく、地震後の避難や救助・消火活動にも支障が生じる可能性があるため、ブロック塀等の点検方法について情報提供を行い、所有者・管理者等による地震に対する安全の確認を促すとともに、防災意識の向上を図る。

具体的な取り組みとして、住宅や事業所等から避難地に至る経路※である道路や通路沿いにある危険ブロック等の撤去費用に対して一部補助を行う、危険ブロック塀等撤去費補助事業を実施している。

※避難地に至る経路：建築基準法条第 42 条に規定する道路、学校保健安全法第 27 条の規定により定められた通学路、不特定多数が通行の用に供している通路

#### (2) 窓ガラス、天井落下防止対策等

人の通行が多い道路沿いに建つ建築物や、避難路沿いにある建築物の窓ガラスの地震対策、外壁に使われているタイルや屋外広告物等の落下防止対策、また、大規模空間を持つ建築物の天井崩落対策等について、建築物の所有者及び管理者等に対し、安全対策措置を講じるよう啓発・指導を図る。

#### (3) エレベーターの地震防災対策

エレベーターの定期検査報告の機会を捉え、現行基準に適合しないエレベーターについて、以下に示す地震時のリスク等を建物所有者に周知し、耐震安全性の確保の促進を図る。

東日本大震災の被害をもとに改正された建築基準法施行令(平成 26 年)に基づくエレベーター脱落防止対策について、建築物の所有者・管理者等に対し周知する。

また、平常時から乗り場やかご内における掲示、地域の防災訓練の活用等により、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等について利用者に周知する。



#### (4) エスカレーターの地震防災対策

東日本大震災の被害をもとに改正された「建築基準法施行令(平成 26 年)に基づくエスカレーターの脱落防止対策に関する規定を建築物の所有者、管理者に対し周知しする。

#### (5) 家具の転倒防止対策

家具の転倒は、居住者の負傷の原因となる他、避難や救助の妨げになることが考えられる。

このため、住宅内部での身近な地震対策として、家具の転倒防止に関するパンフレット等を配布し市民に周知するとともに、効果的な家具の固定方法の普及啓発を図る。

### 3-4 安心して耐震診断・耐震改修を行うことができる環境整備

---

#### (1) 専門家と連携した相談体制及び情報提供

悪質な住宅リフォーム事業者による消費トラブルが社会問題になっていることを踏まえ、建物所有者等が安心して耐震改修を実施できる環境整備に取り組む。

また、「誰に相談すればよいか」「誰に頼めばよいか」「工事費用は適正か」「工事内容は適切か」等の、耐震化に取り組む市民の不安を解消することが急務である。

本市においては、円滑に耐震診断及び耐震改修の相談が行えるように、民間の専門家と連携して、市民が気軽に相談できる耐震相談窓口を充実するほか、情報提供(耐震改修工法、費用、助成制度の概要及び税制等)を実施する。

さらに、県や関係団体と連携して建築技術者等の専門家向け講習会を実施し、耐震診断技術者の育成・登録及び耐震改修を行う事業者の育成に努める。

なお、関係団体が安心して頼める体制整備を行った場合、その内容について積極的に紹介するとともに、その活用等についても検討する。

#### (2) 耐震診断・改修に関する普及・啓発の促進

耐震診断・改修に関する事業の促進に資するパンフレットを作成・配付し、補助制度、融資制度の普及啓発に努め、既存建築物の耐震診断及び耐震改修の必要性について啓発している。

今後も、耐震化等に関する情報提供を行い、各種補助制度、融資制度並びに耐震化の必要性・重要性について啓発すると共に、耐震改修事例集の作成、SNS・メディアを利用した耐震化促進や地震時の安全対策に関する情報の発信や、市の広報誌・パンフレットの作成と配布等による啓発等について、県と連携して実施する。

### 3.方針と施策

#### 1) 地震ハザードマップの作成・公表

地震ハザードマップは、地震による被害の発生見通しとその対策等に係る情報を、住民にわかりやすく事前に提供することによって、平常時から防災意識の向上と、住宅・建築物の耐震化を促進する効果が期待できる。

このため本市は、発生のおそれがある地震の概要と、地震による危険性の程度等を記載した地震ハザードマップを作成しホームページで公表している。また、県の地震被害想定調査に伴い、最新の情報への更新を検討している。

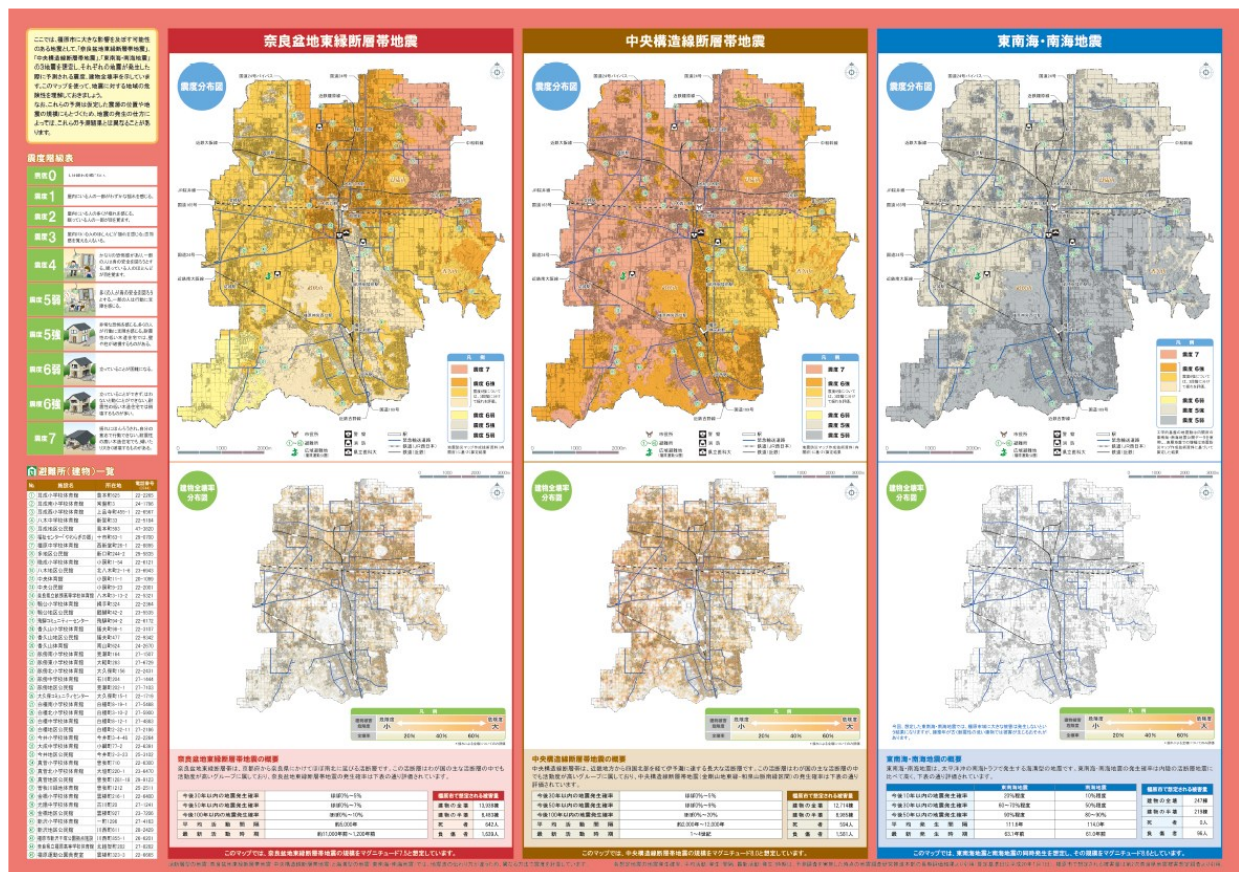


図 3-1 地震ハザードマップ

令和2年度改定

## 2) パンフレットの作成・配付等

パンフレットや補助制度に関する案内を作成し、自治会を通じて住民への声掛け、周知チラシの回覧等を行い、耐震化の必要性・重要性について啓発する。

## 3) 各種広報媒体を活用した周知

市の広報、自治会の回覧板及びホームページ、SNS 等を活用し、所有者だけでなく子世代・孫世代まで広く市民に対し制度の周知、耐震化の普及・啓発を継続して実施する。

## 4) 説明会等の開催

自治会等は地域の災害時対応はもちろん、平常時においても地震時の危険箇所の点検や、防災訓練を通じて耐震化の啓発活動を行う等重要な役割を果たしている。

市等主催の説明会の開催だけでなく、自治会単位等で開催される説明会及び講習会等へ講師を派遣し、耐震化の促進を支援する施策を講じる。

また、所有者等からの相談体制の整備、情報提供に関する施策等を実施する。

## ① 市主催・共催のイベント

- ・住宅・建築に関する相談会
- ・啓発用パネルの展示、耐震に関する住宅簡易相談、ミニ講演会(わが家の耐震について)等による耐震診断・耐震改修の情報提供

## ② 住宅・建築無料相談会

- ・建築士に直接相談できる様に、奈良県建築士会橿原支部より相談員を派遣し、定期的に無料相談会を実施

このほか、県等が設置している住宅相談窓口の活用に向けて、県との連携を強化していく。

## 5) 防災教育の推進

小中学生を対象にした、地震被害の様子や耐震の重要性を伝える防災教育に取り組み、あわせて保護者への浸透を図る。

## 6) 耐震改修事例の紹介

耐震改修事例について、ホームページ等で紹介し、耐震改修工事に対する情報を提供し、耐震改修を促進する。

## 7) 各種優遇制度の周知

## ① 高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン

「高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン」は、60 歳以上の高齢者が自己所有の住宅を担保に、住み続けながら資金を借り入れることができる制度となり、通常のローンと異なり、借入金の返済は契約者の死亡後に行われ、相続人が売却などで一括返済する仕組みとなっている。耐震改修やバリアフリー改修など、住まいの安全性や快適性を高める工事に利用でき、年金生活者や現金収入の少ない高齢者にとって、老後の住環境を維持・改善できることから、所有者への情報提供・普及啓発に努める。

### 3.方針と施策

#### ② 耐震化に関する優遇税制等

個人が旧耐震基準の住宅の耐震改修を行った場合に、税制優遇について情報提供を行う。

### 3-5 伝統的・歴史的な建造物に配慮した取り組みの実施

---

文化財建造物等の耐震対策は、文化財的価値の保護と人的安全性の確保の両面から検討する必要がある。文化財建造物等は構造・材料を変更せずに旧来の形状を保存維持することを旨としているため、現行の建築基準法に基づいた補強策を採用しがたい現状にある。

このため、文化庁の「文化財建造物等の地震時における安全性確保に関する指針」(平成8年1月)や「重要文化財(建造物)耐震診断指針」(平成11年4月、平成24年6月改訂)に則し、建造物の構造特性に応じた診断・補強方法を用い、耐震性能の確保と防災対策の強化を図る。

また、今井町伝統的建造物群保存地区においては、原則建築基準法の適用を受けるが、文化庁の「伝統的建造物群の耐震対策の手引」(令和2年1月)を鑑み、檀原市今井町伝統的建造物群保存地区保存計画に基づき、伝統的建造物群の町並の保全を図りつつ、建造物の特性にあった効率的な耐震手法の選択を行い、市民の貴重な歴史的資産として次世代に継承するよう努める。

### 3-6 その他建築物の耐震化の促進に関し必要な事項

---

関係団体、地域住民等との連携を図り、円滑かつ適切な耐震診断・改修が行われるようにする観点から、事業の実施を検討する。

また、地域の状況に応じた耐震化の促進を支援する施策について検討する。

## 4. 指導・勧告又は命令等に関する事項

### 4-1 耐震改修促進法に基づく指導等の実施

次の(1)から(3)までに掲げる建築物の区分に応じ、所有者に対して適切に指導等を行う。

#### (1) 耐震診断義務付け対象建築物

要緊急建築物については耐震診断の結果の取りまとめを行った後に公表していますが、要安全建築物についても同様に、所有者に対して、所有する建築物が耐震診断の実施及び耐震診断の結果の報告義務の対象建築物となっている旨の十分な周知を行い、その確実な実施を図る。

また、期限までに耐震診断の結果を報告しない所有者に対しては、耐震診断結果の報告をするように促し、それでもなお報告しない場合にあっては、法第8条第1項の規定に基づき、当該所有者に対し、相当の期限を定めて、耐震診断結果の報告を行うべきことを命ずるとともに、その旨をホームページ等で公表する。

報告を受けた耐震診断の結果についてとりまとめた上で、ホームページ等で公表します。当該公表後に耐震改修等により耐震性が確保された建築物については、公表内容にその旨を付記するなど、迅速に耐震改修等に取り組んだ建築物所有者が不利になることのないよう、営業上の競争環境等にも十分に配慮し、丁寧な運用を行う。

また、報告された耐震診断の結果を踏まえ、建築物の所有者に対して、指導及び助言を実施するよう努め、指導に従わない者に対しては必要な指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨をホームページ等で公表する。

#### (2) 指示対象建築物

耐震改修促進法第15条第2項に規定する特定既存耐震不適格建築物(以下「指示対象建築物」という。)の所有者に対して、所有する建築物が指示対象建築物である旨の周知を図ります。また、耐震化の必要性、耐震診断及び耐震改修の実施に関する説明や啓発を行う。

指導に従わない者に対しては必要な指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、法に基づく公表であることを明確にするとともに、指示に従わなかった旨を、ホームページ等で公表する。

#### (3) 指導・助言対象建築物

耐震改修促進法第14条に規定する特定既存耐震不適格建築物(指示対象建築物を除く。)及び同法第16条第1項に規定する既存耐震不適格建築物の所有者に対して、耐震診断及び耐震改修について必要な指導・助言を実施するよう努める。



#### 4. 指導・勧告又は命令等に関する事項

### 4-2 建築基準法に基づく指導、助言、勧告又は命令の実施

---

耐震改修促進法の規定に基づく指導・助言、指示等を行ったにもかかわらず、建築物の所有者が必要な対策をとらなかった場合、次の措置を行う。

なお、勧告や命令については、県知事と市長が協議し、耐震診断及び耐震改修を行わないことが、その利用者やその周辺住民の生命や財産を守る上で危険であることについて周知を図りつつ、実施する。

また、耐震改修促進法に基づく指示等と建築基準法に基づく指示等は、整合を図りつつ行う。

#### (1) 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

4-1の(1)、(2)の公表を行ったにもかかわらず、当該建築物の所有者が耐震改修等を行わない場合であって、当該建築物の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場合は、当該建築物の所有者に対して、当該建築物の除却、改築、修繕等を行うよう命令を行う。[建築基準法第10条第3項の規定に基づく命令]

#### (2) 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建築物

さらに当該建築物が、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られる場合については、当該建築物の除却、改築、修繕等を行うよう勧告やその勧告に係る措置をとるよう命令を行う。[建築基準法第9条の4の規定に基づく指導、助言又は同法第10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]

### 4-3 耐震改修促進法に基づく計画の認定等の実施

---

耐震改修促進法第17条第3項の計画の認定、法第22条第2項の認定、法第25条第2項の認定について、建築物の所有者に周知し、適切かつ速やかな認定が行われるよう努める。

#### (1) 計画の認定(耐震改修促進法第17条第3項)

耐震改修を行おうとする建築物の所有者は、その耐震改修の計画について、市に対し、計画の認定を申請することができる。その耐震改修計画の内容が、耐震改修促進法の基準に適合している場合は、その耐震改修の計画を認定する。

認定を受けた建築物は、建築基準法の規定の特例を受けることができる。

(2) 建築物の地震に対する安全性に係る認定(耐震改修促進法第 22 条第2項)

建築物の所有者は、市に対し、当該建築物について地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を申請することができる。

認定された場合は、当該建築物や広告、契約に係る書類、宣伝用物品などに認定を受けている旨の表示ができることになり、建築物の利用者が、容易に当該建築物の耐震性の有無を確認することができる。

新耐震基準・旧耐震基準の別、用途、規模を問わず、全ての建築物が認定申請の対象となっている。



#### 4-4 所管行政庁との連携

建築物の耐震化の促進を図るための指導等を行うには、所管行政庁相互の整合性を確保した上で、指導等の内容、実施方法を定め、効果的な実施を図る必要がある。

そのため、所管行政庁である県及び本市において、書式の整備、具体的な取組方針等について協議を行い、連携を図りながら指導等を進める。

## 5. その他関連事項

### 5-1 庁内での取り組み

災害時には、庁内、各部局との横断的な連携が必須になるため、平時から部局を超え情報共有を図り、全庁一体となって、施設耐震化や減災対策を進めていく。

被災建築物応急危険度判定・被災宅地危険度判定は、震災後の二次被害防止及び被災住民の安全確保を目的として実施する業務となることから、橿原市に大きな被害をもたらすと予測されている地震災害時や、他府県との相互応援による判定士の支援要請を円滑に実施するため、市の技術職員を中心に判定実施に必要な知識や技術の習得し、奈良県の被災建築物応急危険度判定士、被災宅地危険度判定士に登録するよう努めている。

また、被災建築物応急危険度判定業務については、実施体制や判定資機材の備蓄等について、震災前に事前に準備すべき事項をあらかじめ把握しておく必要があると考え、令和4年に被災建築物応急危険度判定の的確な実施を確保するための基本的な方針を策定し、実施計画の策定へと進めている。

### 5-2 関係団体との協働による促進体制の確立

県、市、関係機関及び建築関係団体等で組織する、「奈良県住宅・建築物耐震化等促進協議会」を活用し、耐震化への取り組みの情報交換等による連携を行い、建築物の耐震化を促進する。



## 6. 参考資料

### ■用語の解説

本計画で使用している用語の定義は以下のとおりである。

耐震改修促進法	「建築物の耐震改修の促進に関する法律」のこと。本計画中で単に「法」と省略する場合も同法律のことをいう。
耐震改修	既存の建築物の地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替え若しくは一部の除却又は敷地の整備をすること。
耐震基準	建築物が地震の力に耐えるために必要な構造耐力上の基準のこと。建築基準法の耐震基準に関する大きな改正があり、昭和 56 年 6 月 1 日に施行され、新しい耐震基準が定められた。これにより、この基準日以降に建築された建築物を、「新耐震建築物」、基準日以前に建築された建築物を、「旧耐震建築物」と呼ぶ。
耐震性がある	新耐震基準を満たす耐震性能を持つこと。 本計画では、昭和 56 年 6 月 1 日の建築基準法改正以降に建てられた建築物及びそれ以前に建てられた建築物で同法改正以降の耐震性能(新耐震基準)を満たしているものを指す。
耐震性が不十分	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建設された建築物のうち、耐震診断の結果、新耐震基準と同レベルの耐震性能を持たないことが判定されたもの、及び耐震診断が未実施であるために耐震性能が不明なもの。
耐震化	耐震性が不十分な建築物を、耐震改修等により耐震性がある建築物とすること。
耐震化率	すべての建築物のうちの、耐震性がある建築物(新耐震基準によるもの、耐震診断で耐震性ありとされたもの、耐震改修を実施したもの)の割合。
特定既存耐震不適格建築物	「多数の者が利用する建築物」、「危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物」、「緊急輸送道路等の避難路沿道建築物」の規模等要件を満たす建築物のうち、地震に対する安全性に係る建築基準法等の耐震関係規定に適合しない建築物。
所管行政庁	法で、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うとしており、檀原市は所管行政庁に該当。

## 5. その他関連事項

## 橿原市耐震改修促進計画

令和 8 年 3 月

発 行 橿原市都市マネジメント部 建築安全推進課  
〒634-0002 奈良県橿原市東竹田町 1 番 1 号  
TEL 0744-47-3517 FAX 0744-24-9718