

五條市耐震改修促進計画

令和8年3月



目 次

1	基本方針	1
1-1	計画の目的	1
1-2	計画の位置づけ	2
1-3	計画期間	2
1-4	耐震化の促進を図る建築物	3
2	本市で想定される地震	7
2-1	第2次奈良県地震被害想定調査の概要	7
2-2	南海トラフ巨大地震の被害想定(国)の概要	12
3	建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標	14
3-1	耐震化の現状	14
3-2	耐震化の目標	18
4	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	21
4-1	耐震診断・改修に係る基本的な取組み方針	21
4-2	耐震診断・改修の促進を図るための支援策の概要	22
4-3	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	27
4-4	地震に備えた建築物の総合的な安全対策	27
4-5	優先的に耐震化に着手すべき住宅・建築物の設定	30
4-6	重点的に耐震化すべき区域の設定	30
4-7	地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建物に関する事項	31
5	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	32
5-1	地震ハザードマップの作成・公表	32
5-2	パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催等	32
5-3	リフォームにあわせた耐震改修の誘導	33
5-4	建築物の建替えの促進	33
5-5	自主防災会・自治会等との連携(取組み支援策)	33
5-6	新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法の普及	34
5-7	その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に必要な事項	34
6	所管行政庁との連携	35
7	その他耐震診断及び耐震改修の促進	36
7-1	庁内での推進体制の確立	36
7-2	関係団体との協働による推進体制の確立	36
	参考資料	37

1 基本方針

1-1 計画の目的

平成 7 年 1 月に発生した阪神・淡路大震災では、6,400 人を超える犠牲者を出し、そのうち約 9 割の人が住宅の倒壊等による圧死でした。その被害は特に旧耐震基準(昭和 56 年 5 月以前)の建築物に集中し、それらの建築物が集中しているような地域では、道路

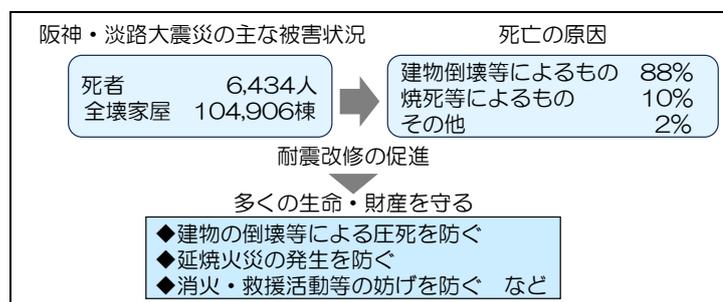
の閉塞や火災の拡大等の二次被害を招き、被害を拡大させました。これらの教訓から、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(以下「耐震改修促進法」という。)が制定され、全国的に耐震化の取組みが進められるようになりました。

その後発生した平成 16 年の新潟県中越地震、平成 23 年の東日本大震災、平成 28 年 4 月の熊本地震、平成 30 年北海道胆振東部地震、令和 6 年能登半島地震等においても甚大な被害が発生しています。このように、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、特に、南海トラフ地震については、政府の地震調査研究推進本部発表(令和 7 年 9 月)によると、今後 30 年以内での発生確率は 60~90%程度以上とされています。また、県内の活断層である奈良盆地東縁断層帯により発生する地震の今後 30 年間の発生確率は、国内の主要な活断層の中では発生確率の高いグループに属しています。

これらの地震が発生した場合には、多数の死傷者の発生や甚大な建物被害が起こることを認識し、人的・経済的被害の軽減を図るため、住宅・建築物の耐震化を促進することが必要です。

国においては、東日本大震災等を背景に、建築物の地震に対する安全性の向上をより一層促進するため、平成 25 年 5 月に耐震改修促進法を改正し、不特定多数の者が利用する大規模建築物等の耐震診断の義務化や耐震診断結果の公表等の措置が規定されました。その後、平成 31 年 1 月の改正では、避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について、建物本体と同様に耐震診断の実施及び耐震結果の報告が義務付けられました。令和 7 年には、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、「国の基本方針」という。)が改正され、建築物の耐震化に関する目標の見直しや耐震化を促進するための取組みの充実化等が盛り込まれました。

本市では、大地震から市民の生命と財産を保護するため、日常生活において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、防災拠点となる公共建築物等の耐震診断及び耐震改修を計画的に促進し、災害に強いまちづくりを実現することを目的に、耐震改修促進法に基づき平成 20 年 3 月に五條市耐震改修促進計画を策定しました。その後 2 度の改定により耐震化に係る取組みを促進してきました。この度、本計画の計画期間が令和 7 年度末で終了することから、本市における耐震化の進捗状況や社会情勢等の変化等を踏まえ、本計画の改定を



出典：奈良県耐震改修促進計画を基に作成

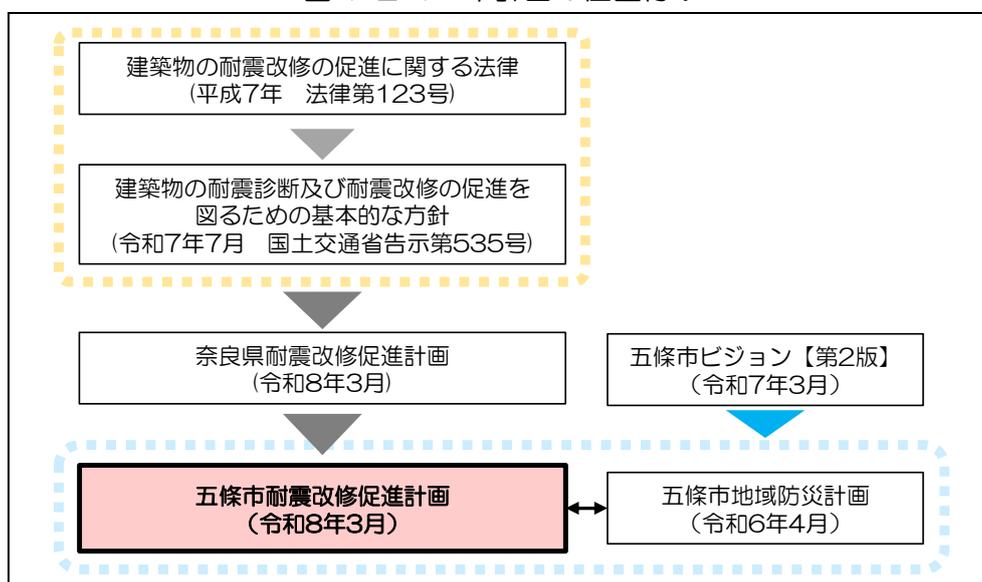
1 基本方針

行うことで、耐震化をさらに促進します。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、耐震改修促進法第6条第1項の規定に基づく、本市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となっています。また、「奈良県耐震改修促進計画(令和8年3月)」や市が目指す方向性を示した「五條市ビジョン【第2版】(令和7年3月)」を勘案するとともに、災害対策基本法(昭和36年法律第223号)に基づき、防災に係る総合的な運営を計画化した「五條市地域防災計画(令和6年4月)」との調整を図りつつ策定します。

図 1-2-1 本計画の位置付け



1-3 計画期間

本計画の実施は、令和8年度から令和17年度までの10年間とします。なお、中間年度(令和12年度)に進捗状況の点検を行い、社会情勢の変化等も踏まえ、必要に応じて改定等を行います。

1-4 耐震化の促進を図る建築物

過去の震災においては、特に昭和56年5月以前に建築された古い建築物の被害が顕著に見られたことを踏まえ、本計画の重点対象建築物は昭和56年5月以前の構造基準で設計・建築された建築物を対象とします。重点対象建築物は、「住宅」、「特定既存耐震不適格建築物」、「要緊急安全確認大規模建築物」、「要安全確認計画記載建築物」とし、表1-4-1に概要、図1-4-1に構成イメージを示します。

表 1-4-1 本計画の重点対象建築物

種類		概要
住宅		戸建て住宅、長屋、共同住宅(賃貸・分譲)を含む、居住世帯のある全ての住宅
特定 既存 耐震 不適格 建築物 (耐震改修促進法第14条)	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)	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以上のもの
	危険物の貯蔵又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)	一定数量以上の火薬類、石油類その他の危険物の貯蔵または処理する建築物
	緊急輸送道路等の避難路沿道建築物 (耐震改修促進法第14条第3号)	地震によって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 (耐震改修促進法附則第3条)		耐震改修促進法第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 (耐震改修促進法第7条)		県または本市が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物及び県が指定する防災拠点建築物

また、地震時の建築物の総合的な安全対策を図るため、これら重点対象建築物のほか、平成12年5月31日までに建築された木造住宅についても本計画の対象にするとともに、次に掲げる建築設備、工作物等も本計画の対象に加え、市内全域の建築物等の地震に対する安全性の向上を図ります。

- 居住空間内の安全対策
- エレベーター、エスカレーターの安全対策
- 工作物等の安全対策
- 大規模空間の天井崩落対策 等

1 基本方針

図 1-4-1 重点対象建築物の構成イメージ

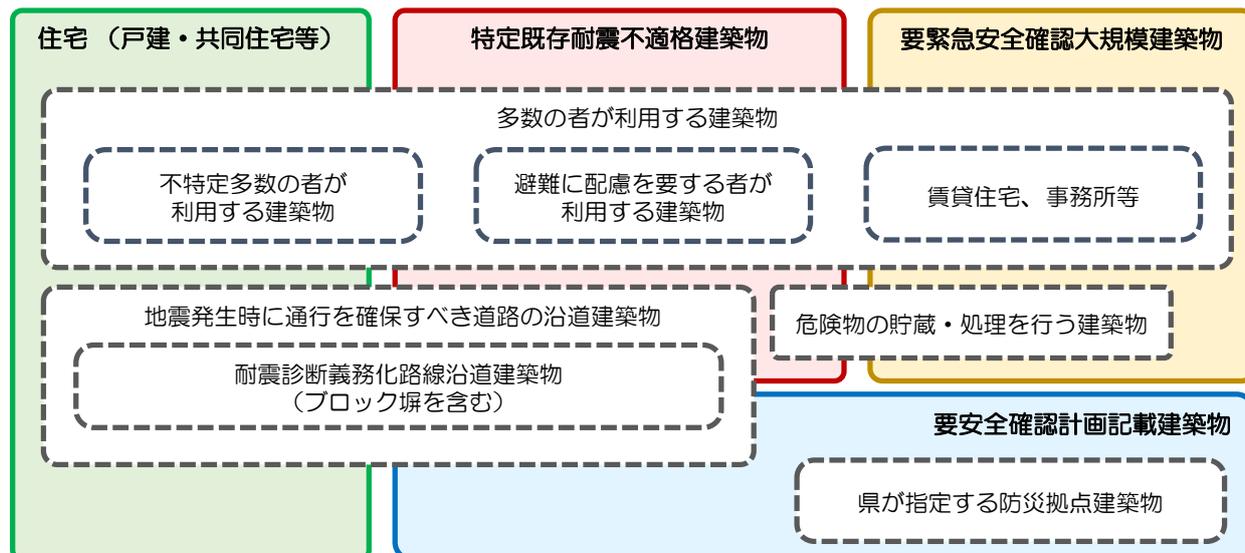


表 1-4-2 重点対象建築物の要件の一覧表

※耐震診断義務付けの対象は旧耐震建築物

用途		特定既存耐震不適格建築物の規模要件(法第14条)	指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の規模要件(法第15条)	耐震診断義務付け対象建築物*の規模要件(附則第3条)
学校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程もしくは特別支援学校	階数2以上かつ1,000㎡以上(屋内運動場の面積を含む)	階数2以上かつ1,500㎡以上(屋内運動場の面積を含む)	階数2以上かつ3,000㎡以上(屋内運動場の面積を含む)
	上記以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上	-	-
体育館(一般公共の用に供されるもの)		階数1以上かつ1,000㎡以上	階数1以上かつ2,000㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡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		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡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)、寄宿舎、下宿				
事務所				
老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの		階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上	階数2以上かつ5,000㎡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、保育所		階数2以上かつ500㎡以上	階数2以上かつ750㎡以上	階数2以上かつ1,500㎡以上
博物館、美術館、図書館		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
遊技場				
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、貸衣装屋、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)				
車輛の停車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、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物				
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物				
避難路沿道建築物		耐震改修促進計画で指定する重要な避難路の沿道建築物であって、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物(道路幅員が12m以下の場合は6m超)	左に同じ	耐震改修等促進計画で指定する重要な避難路の沿道建築物であって、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物(道路幅員が12m以下の場合は6m超、前面道路中心線からの距離の1/2.5倍を超える高さ、2.5mを超える長さの組積の塀)
防災拠点である建築物		-	-	耐震改修等促進計画で指定する大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な、病院、官公署、災害応急対策に必要な施設等の建築物

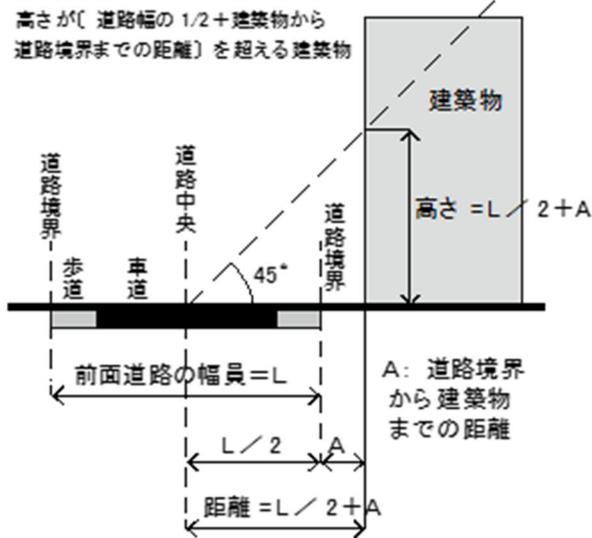
出典：奈良県を基に作成

1 基本方針

図 1-4-2 道路閉塞させる住宅・建築物(通行障害既存耐震不適格建築物)の要件

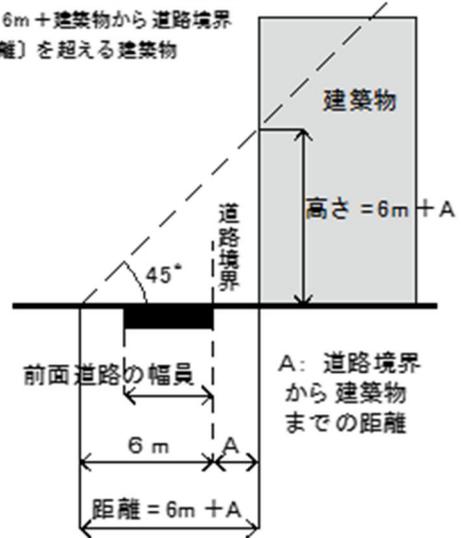
【道路幅員が 12m を超える場合】

高さが〔道路幅の 1/2 + 建築物から道路境界までの距離〕を超える建築物



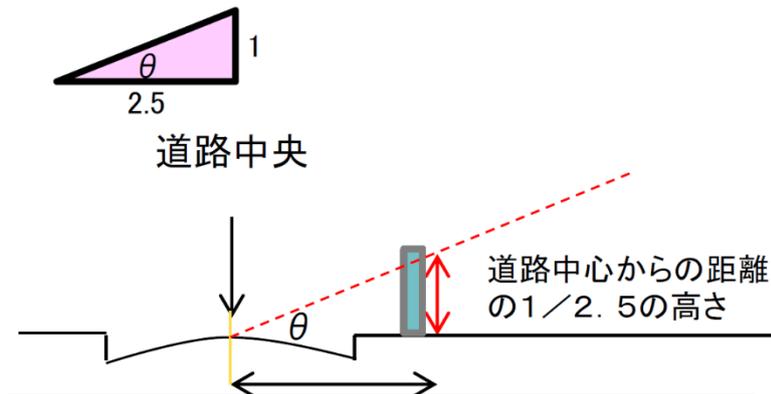
【道路幅員が 12m 以下の場合】

高さが〔6m + 建築物から道路境界までの距離〕を超える建築物



出典：国土交通省資料等より作成

図 1-4-3 耐震診断義務付け対象となる塀のイメージ



※原則 25m の長さを超えるもの

出典：国土交通省資料

2 本市で想定される地震

2-1 第2次奈良県地震被害想定調査の概要

(1) 想定される地震の規模

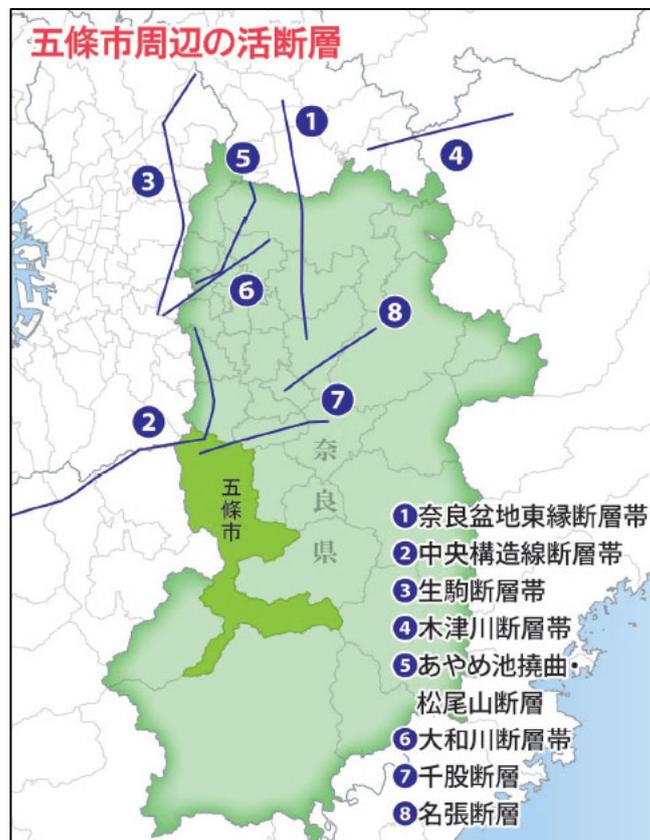
県が平成16年10月に公表した「第2次奈良県地震被害想定調査報告書」では、県周辺における被害地震発生の履歴及び活断層の分布を踏まえ、内陸型地震として8つの既断層帯を設定しています。また、海溝型地震として、中央防災会議「東南海、南海地震等に関する専門調査会」で想定された、東海、東南海、南海地震の5つの組み合わせのケースを想定しています。

このうち、表2-1-1のとおり、本市においては、内陸型地震(中央構造線断層帯、奈良盆地東縁断層帯)と海溝型地震である東南海・南海地震同時発生が大きな被害をもたらすと想定されています。

表2-1-1 想定される地震の規模

地震規模	中央構造線断層帯 (6区間)	奈良盆地東縁断層帯	東南海・南海地震 同時発生
地震の規模 (マグニチュード)	8.0相当 (6区間同時発生時)	7.5相当	8.6相当

図2-1-1 五條市周辺の活断層



出典：五條市防災ガイドブック

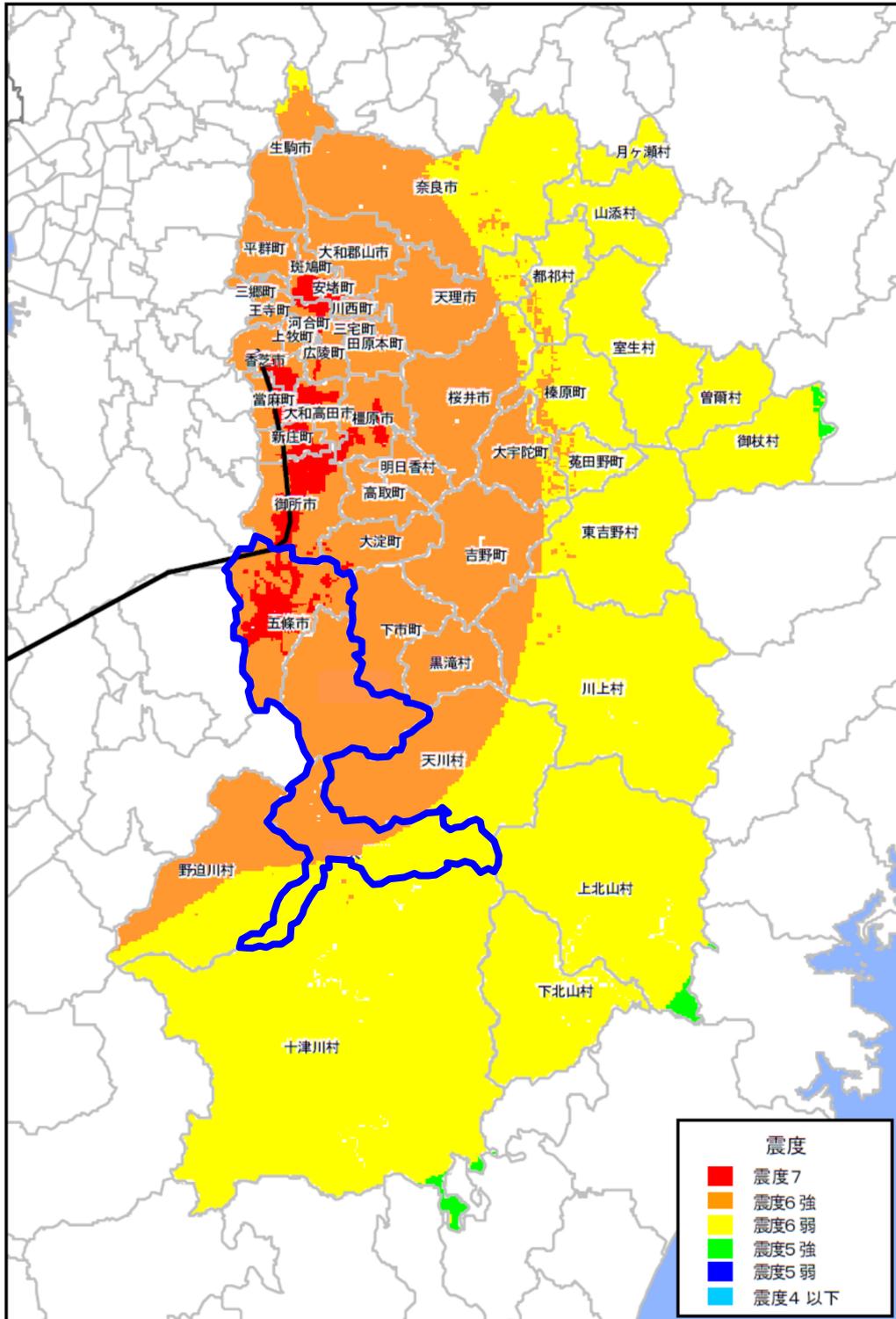
2 本市で想定される地震

① 中央構造線断層帯

本市北部で震度 7 から震度 6 強、県の北西部で震度 7 から 6 強の揺れが予測されています。

東及び南になるに従い揺れは小さくなりますが、西吉野町全域、大塔町の一部で震度 6 強の揺れが予測されています。

図 2-1-2 内陸型地震：中央構造線断層帯 震度分布図



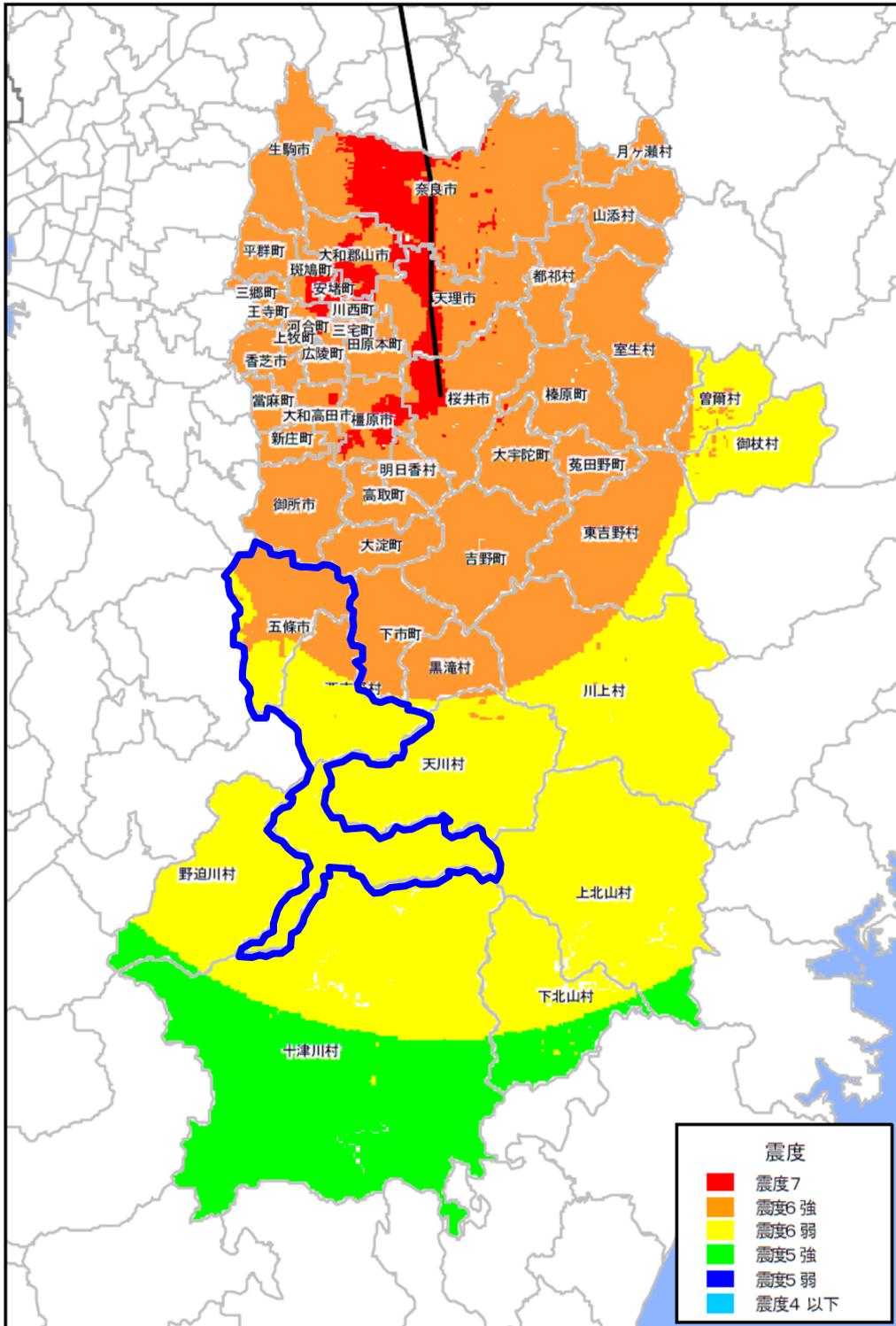
出典：第 2 次奈良県地震被害想定調査報告書(平成 16 年 10 月公表)

② 奈良盆地東縁断層帯

県内では橿原市以北で震度7の揺れが予測されています。

県南部では比較的揺れは小さいですが、本市では中央から北部と西吉野町北部にかけて震度6強、南部の大塔町は震度6弱の揺れが予測されています。

図 2-1-3 内陸型地震：奈良盆地東縁断層帯 震度分布図



出典：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)

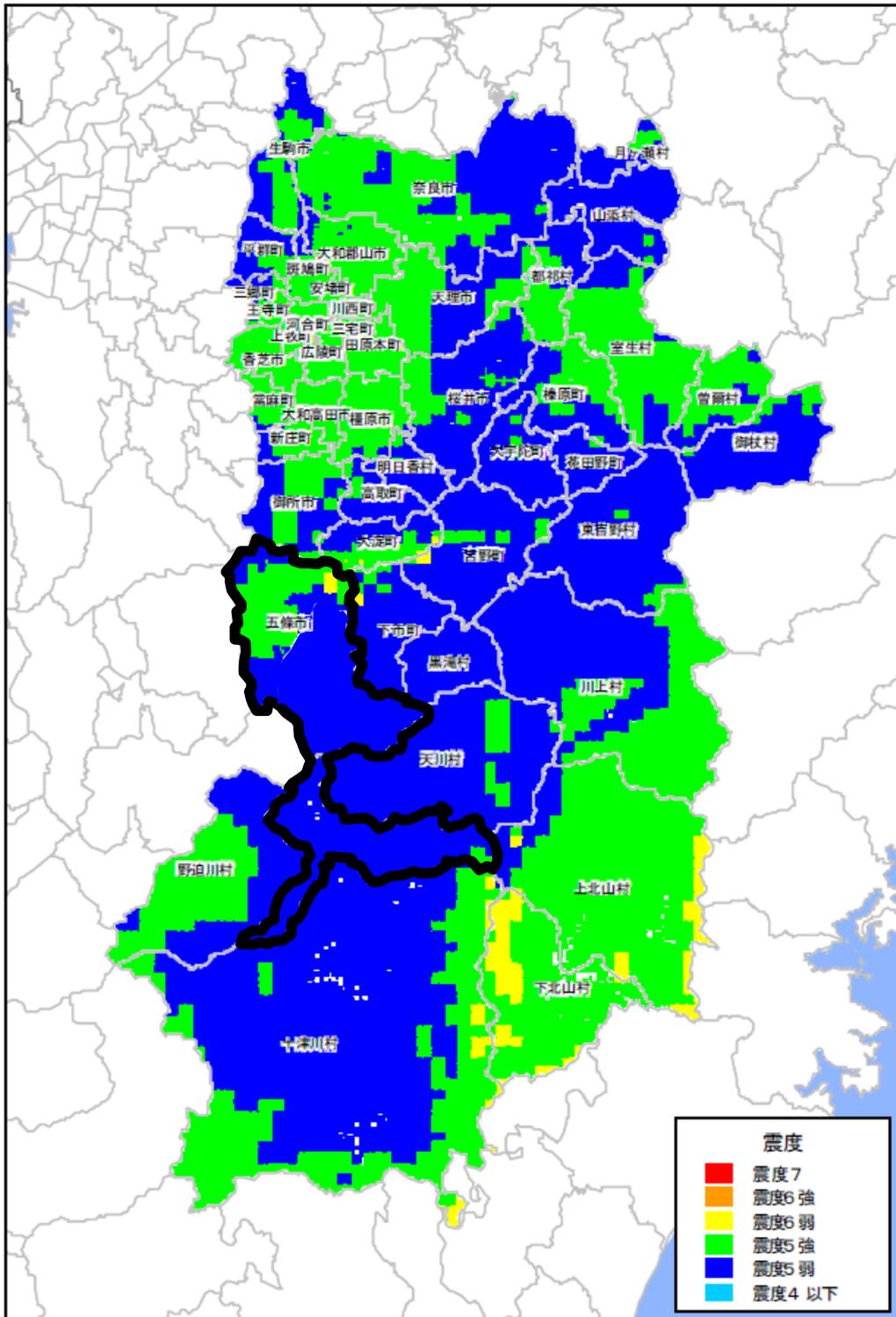
2 本市で想定される地震

③ 東南海・南海地震同時発生

本市北東部では最大震度 6 弱の揺れが予測されています。

本市北部の大半が震度 5 強、西吉野町、大塔町は震度 5 弱の揺れが予測されています。

図 2-1-4 海溝型地震：東南海・南海地震同時発生 震度分布図



出典：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)

(2) 想定される人的被害

想定地震における被害想定は、表 2-1-2 のとおりです。

地震発生時間は冬の平日午後 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、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。)が想定されていますが、ここでは最も人的被害の大きい冬の平日午前 5 時の被害想定を記載しています。

表 2-1-2 想定される人的被害

(単位：人)

想定地震	死者数	負傷者数	死者+負傷者	避難者数
中央構造線断層帯	103	503	606	13,918
奈良盆地東縁断層帯	40	487	527	6,684
東南海・南海地震同時発生	0	1	1	14

※地震発生時 予測時期：冬季
予測時間：朝 5 時

① 中央構造線断層帯

県西部を中心として、建物倒壊による人的被害が多く予測されています。

全県では約 4,300 人強の死者が予測され、本市で死者数 103 人、負傷者数 503 人、避難所生活者 13,918 人と予測されています。

② 奈良盆地東縁断層帯

県北部を中心として、建物倒壊による人的被害が多く予測されています。

全県では約 5,100 人強の死者が予測され、本市で死者数 40 人、負傷者数 487 人、避難所生活者 6,684 人と予測されています。

③ 東南海・南海地震同時発生

県内所々で揺れや液状化による人的被害が予測されています。

全県では、4 人の死者と 400 人強の負傷者が予測されていますが、本市では死者はなく、負傷者数 1 人、避難所生活者 14 人と予測されています。

2 本市で想定される地震

(3) 想定される建物被害

想定地震における被害想定は、建物被害は表 2-1-3 のとおりです。

焼失棟数については最も建物被害の大きい冬の平日午後 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。)を記載しています。

市内を流れる吉野川周辺において、全壊建物が集中していますが、これは地域の地質・地盤等の特性による液状化危険度が高いことに起因しています。

表 2-1-3 想定される建物被害 (単位：棟)

建物被害	全 壊	半 壊	焼失
中央構造線断層帯	2,424	1,934	26
奈良盆地東縁断層帯	875	1,820	9
東南海・南海地震同時発生	2	6	0

※地震発生時 予測時期：冬季
予測時間：夕刻 6 時(火災による被害)

① 中央構造線断層帯

県西部では強い地震動のため多くの市町村で 20～45%程度の建物が全壊になると予測されています。

本市では、揺れ、液状化、斜面崩壊による全壊棟数が 2,424 棟、半壊棟数が 1,934 棟と予測されており、全県では約 183,000 棟(全壊・半壊)が予測されています。

② 奈良盆地東縁断層帯

県北部では強い地震動のため多くの市町村で 30～36%程度の建物が全壊になると予測されています。

本市では、揺れ、液状化、斜面崩壊による全壊棟数が 875 棟、半壊棟数が 1,820 棟と予測されており、全県では約 203,000 棟(全壊・半壊)が予測されています。

③ 東南海・南海地震同時発生

県内では、全ての市町村で全壊家屋が 1%未満と予測されています。

本市では、液状化による全壊棟数が 2 棟、半壊棟数が 6 棟と予測されています。

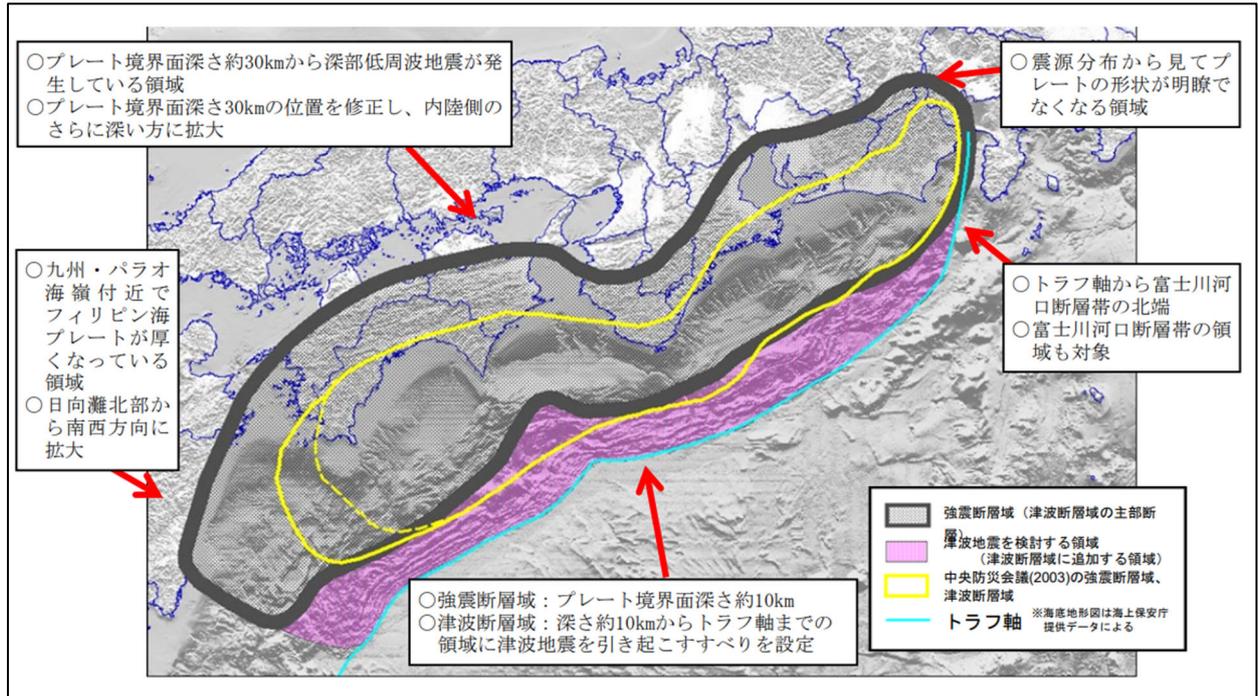
2-2 南海トラフ巨大地震の被害想定(国)の概要

令和 7 年 3 月に内閣府より発表された「南海トラフ巨大地震 最大クラス地震における被害想定について【定量的な被害量(都道府県別)】」は、最新の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すべき最大クラスの地震・津波の検討を進め、その推計結果がとりまとめられています。

県下における最大震度は 6 強で、揺れによる建物倒壊は最大約 26,000 棟、人的被害は死者約 1,600 人で、そのうちの 1,500 人が建物倒壊による死者と想定されています。

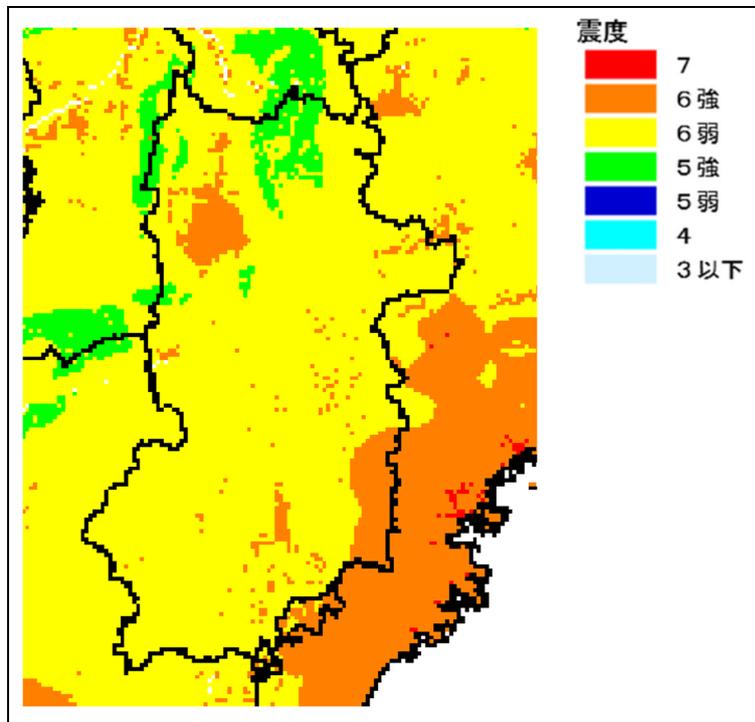
また、本市の最大震度は 6 強と想定されています。

図 2-2-1 南海トラフ巨大地震の想定震源域



出典：「南海トラフ巨大地震モデル・被害想定手法検討会 地震モデル 報告書 図表集」
(令和7年3月31日公表) に加筆

図 2-2-2 震度分布図(陸側ケース)



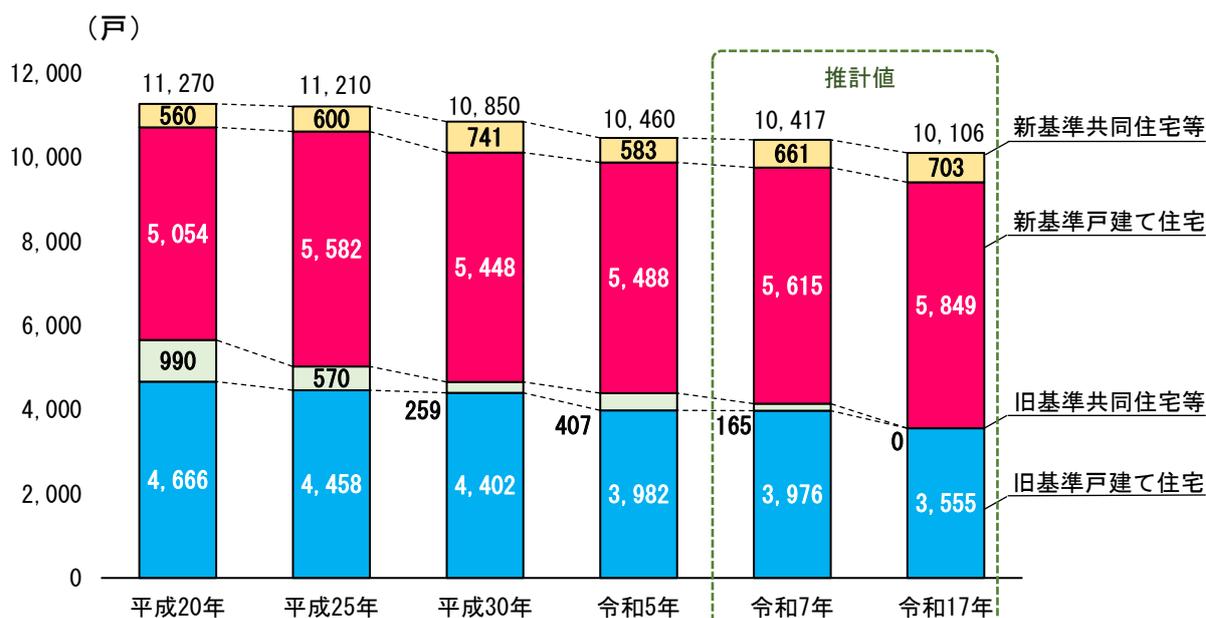
出典：「南海トラフ巨大地震モデル・被害想定手法検討会 地震モデル報告書
(計算結果集)～地域震度分布図～」(令和7年3月31日公表)

3 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 耐震化の現状

(1)住宅

住宅・土地統計調査によると、令和5年現在の本市の住宅(居住者がある住宅)の総数は10,460戸となっています。このうち旧基準住宅は4,389戸と約42%を占めています。本市の住宅数の推移をみると、本市の将来人口が今後も減少傾向(五條市ビジョン【第2版】)にあることから、令和17年に向けて漸減傾向で推移すると想定されます。



注)年代不詳の住宅は各戸数の割合に応じて按分

四捨五入により合計値が合わないことがある

出典：住宅・土地統計調査(平成20年、平成25年、平成30年、令和5年)

住宅の耐震化の現状(令和7年推計)は、次図のとおりです。

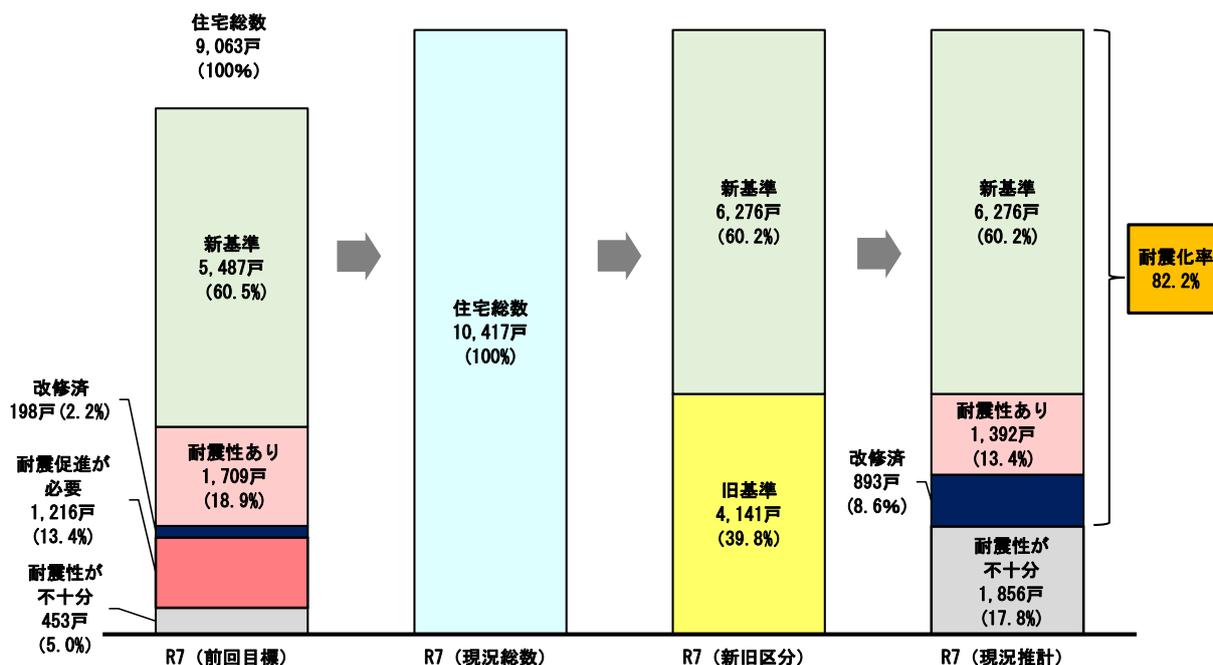
新基準住宅については、住宅・土地統計調査からの推計により6,276戸(全戸数の60.2%)で、同調査からの推計により旧基準住宅のうち「耐震診断結果により耐震性を有する住宅」については、1,392戸、旧基準住宅のうち「耐震改修工事を行った住宅」は893戸となります。

よって、本市内の住宅総数約10,417戸のうち、8,561戸(82.2%)が耐震性を有している住宅と推計できます。

表 3-1-2 住宅の耐震化の現状(令和7年推計) (単位：戸)

住宅総数 ①	旧基準 (S55年以前) ②	②のうち 耐震性あり ③	②のうち 改修済 ④	新基準 (S56年以降) ⑤	耐震性あり ⑥=③+④+⑤	耐震性が 不十分 ⑦=①-⑥	耐震化率 ⑥÷①
10,417	4,141	1,392	893	6,276	8,561	1,856	82.2%

図 3-1-2 住宅の耐震化の現状(令和7年推計)



注) (%)は構成比率

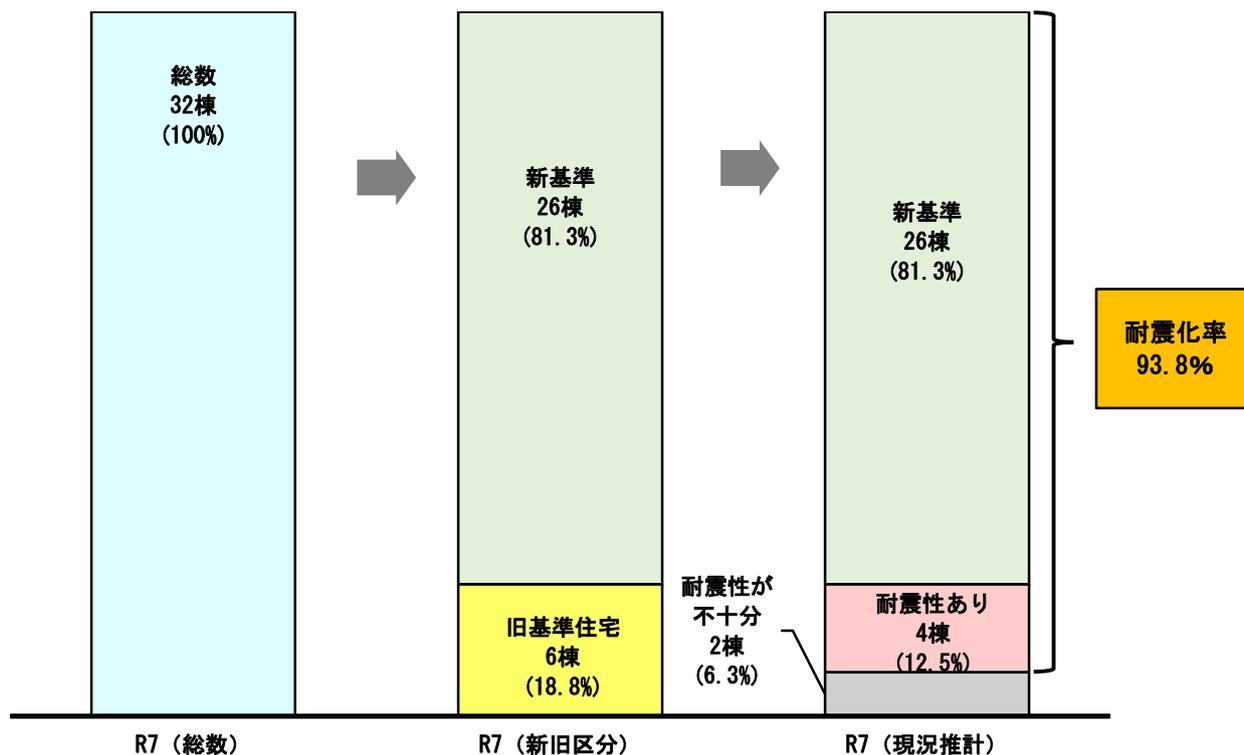
3 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

(2) 民間の特定既存耐震不適格建築物の耐震化の状況

本市で令和7年度に行った特定既存耐震不適格建築物の実態調査によると、現在の本市の特定既存耐震不適格建築物に係る民間建築物の棟数及び耐震化率は、次のとおりです。

1号建築物については、「新基準建築物」が26棟、「旧基準建築物」6棟のうち、「耐震診断結果から耐震性を満たすもの」については、国による都道府県アンケート調査結果からの推計による4棟であることから、「耐震化されている建築物」は新基準建築物との合計で30棟となり、本市内の1号建築物総数32棟のうち93.8%が耐震化されていると推計できます。

図 3-1-3 多数の者が利用する民間建築物(1号建築物)の耐震化の状況



注) (%)は構成比率

2号建築物については、「旧基準建築物」20棟のうち、国による都道府県アンケート調査結果からの推計により、耐震性がある旧基準建築物が10棟あると推計されます。

3号建築物については、「旧基準建築物」25棟のうち、国による都道府県アンケート調査結果からの推計により、耐震性がある旧基準建築物が10棟である推計されます。

(3) 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の状況

① 民間

1 棟ありましたが、除却により解消されています。

② 市有

4 棟が該当しますが、全ての建築物の耐震化が完了しています。

(4) 要安全確認計画記載建築物の耐震化の状況

① 民間

本市において該当する建築物はありません。ただし、今後、県の耐震診断義務化路線の指定状況により新たに追加される場合があります。

② 市有

防災拠点建築物が 1 棟あり、耐震性を有していません。ただし、今後、県の耐震診断義務化路線の指定状況により新たに追加される場合があります。

(5) 市有建築物(特定既存耐震不適格建築物)における耐震化の現状

1 号建築物については、「新基準建築物」が 24 棟、「旧基準建築物」7 棟のうち、5 棟が耐震改修により耐震性があり、2 棟が耐震性を有していないため、総数 31 棟のうち 93.5%が耐震化されています。

2 号建築物については、該当する建築物がありません。

3 号建築物については、「旧基準建築物」が 2 棟のうち、2 棟が耐震性を有していません。

3 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

3-2 耐震化の目標

これまでに発生した大きな地震では、多くの住宅をはじめとする建築物において倒壊あるいは損壊といった被害が発生しました。

市民の安全、安心を確保し、地震被害の軽減を図るため、建築物の耐震化は重要かつ緊急的な課題であり、総合的な建築物の耐震化対策を、計画的かつ効果的に推進します。

これまでの本市の取組み

平成 18 年の耐震改修促進法の改正に伴い、平成 20 年 3 月に「五條市耐震改修促進計画」を策定し、既存木造住宅耐震診断支援事業に取り組んでいるほか、耐震診断を委託している(一社)奈良県建築士会五條支部の協力を得て我が家の耐震診断相談会の開催、家具転倒防止や耐震診断・改修推進のパンフレットを配布する等の啓発に努めている。

公共施設の耐震化については、学校施設の耐震工事に取組み、平成 21 年度にはすべての校舎の耐震化工事を完了している。

国の基本方針(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 最終改正 令和 7 年 7 月 17 日 告示第 535 号 抜粋)

建築物の耐震診断及び耐震改修の目標の設定

住宅については令和 17 年までに、要緊急安全確認大規模建築物については令和 12 年までに、要安全確認計画記載建築物については早期に、いずれも耐震性が不十分なものをおおむね解消することを目標とする。

県の耐震改修促進計画(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：令和 17 年までにおおむね解消
- ・県有建築物の目標耐震化率：解消に向け取組みを継続

(1)住宅

令和 17 年度までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消します。

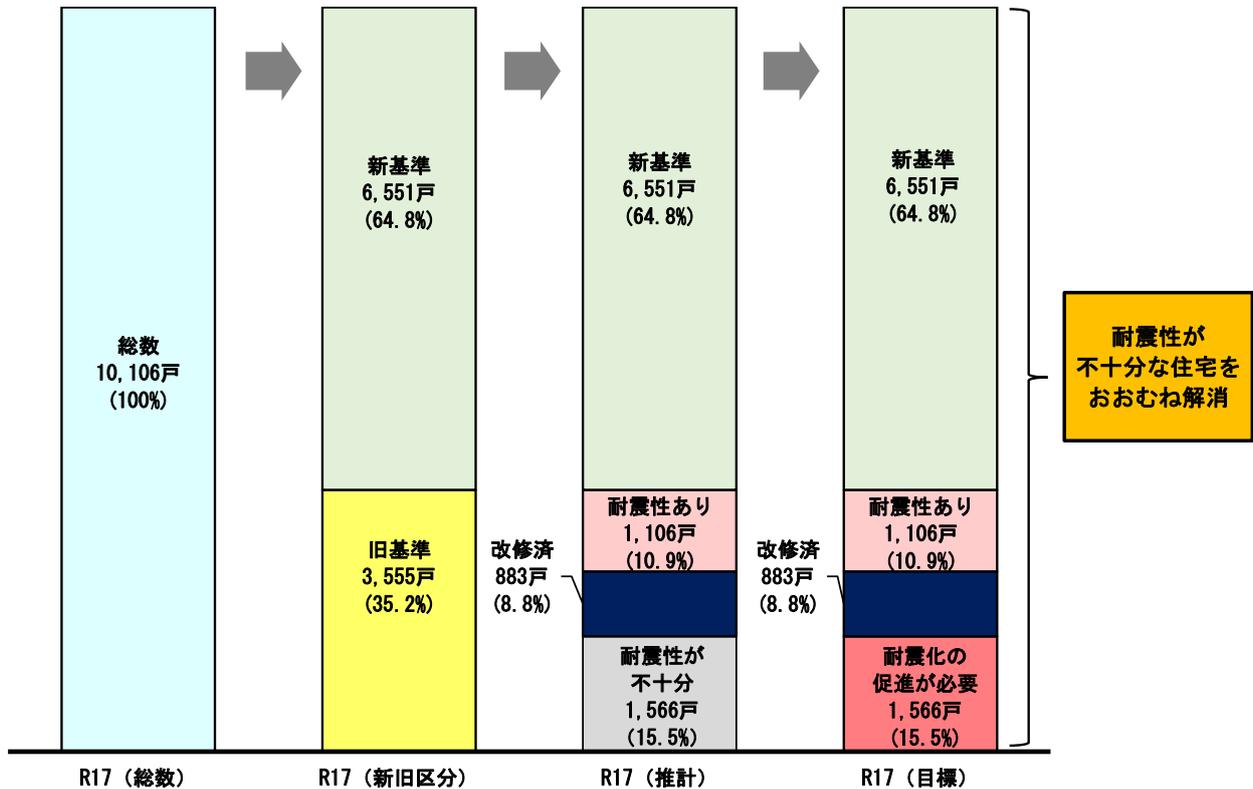
耐震化の現状、これまでの本市の取組み、県の耐震改修促進計画、国の基本方針を踏まえ、地震による人的被害を半減させるために、本市における目標は、耐震性が不十分な住宅を令和 17 年度までにおおむね解消することとします。

目標を達成するため、住宅については、令和 17 年度の推計で耐震性があるとする住宅数が、8,540 戸(うち新基準の住宅が 6,551 戸、旧基準で耐震性がある住宅が 1,106 戸、旧基準で耐震改修及び補強済みの住宅が 883 戸)、耐震化率が 84.5%であることから、さらに耐震性が不十分な旧基準住宅 1,566 戸の耐震化が必要になります。

このため、住宅耐震化の重要性・必要性についての普及・啓発、耐震化を支援する施策をより一層推進することにより、旧基準建築物の建替え、耐震改修・補強等の促進を図ります。

なお、令和 12 年度の耐震化率 90.0%を中間目標として設定します。

図 3-2-1 住宅の耐震化の目標(令和 17 年度推計)



注) (%)は構成比率

(2)要安全確認計画記載建築物

令和 17 年度までに耐震性が不十分な要安全確認計画記載建築物をおおむね解消します。

要安全確認計画記載建築物については、令和 17 年度までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標とします。

なお、県が耐震診断義務化路線を指定した場合には、県と連携しながら施策の展開を図り、耐震化の促進に取り組みます。

3 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

(3) 市有建築物（特定既存耐震不適格建築物）

令和 17 年度までに耐震性が不十分な市有建築物（特定既存耐震不適格建築物）をおおむね解消します。

多くの市有建築物（特定既存耐震不適格建築物）は、被災後の応急対策活動の拠点として活用されることとなります。

市有建築物(特定既存耐震不適格建築物)の耐震化を進めることは、被災時の利用者の安全の確保、被災後の応急対策活動の拠点施設としての機能の確保ばかりでなく、防災拠点としての迅速な対応につながり大変重要であることから、建築物の倒壊危険度及び重要度を考慮した優先順位付けを行い、緊急度の高い施設から耐震化を進めます。

よって、全ての市有建築物(特定既存耐震不適格建築物)への耐震診断を推進するとともに、その結果「耐震性が不十分」とされた建築物について効果的な耐震化を進め、建築物の倒壊危険度及び重要度を考慮した優先順位付けを行い、特に、庁舎等の防災上重要な建築物、市民会館等の不特定多数の者が利用する建築物等の緊急度の高い施設から計画的な耐震化を進め、財政事情等を十分考慮しつつ、令和 17 年度までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消することを目標とします。

また、市有建築物（特定既存耐震不適格建築物）は、施設を利用する市民に対して耐震性の周知を行う必要があるため、引き続き耐震診断結果の公表に取り組めます。

4 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

4-1 耐震診断・改修に係る基本的な取り組み方針

平成7年の阪神・淡路大震災をはじめ、平成16年の新潟県中越地震、平成23年の東日本大震災や平成28年の熊本地震、平成30年北海道胆振東部地震、令和6年能登半島地震等の地震は、改めて大地震の脅威を認識させるとともに地震対策に対する貴重な教訓をもたらしました。

大地震による災害から市民の生命、身体及び財産を守り、被害を最小限にとどめるためには、行政はもとより市民一人ひとりが自発的かつ積極的に防災の役割を果たしていくことが極めて重要であり、市民は「自らの命は自ら守る」「自らの地域は皆で守る」という地震対策の基本に立ち、家庭や事業所における地震対策、地域住民相互の協力による防災活動を行う必要があります。

これらを踏まえ、本市の既存住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修の推進に努めます。

(1) 住宅・建築物の所有者等の役割

住宅・建築物の所有者等は、住宅・建築物の耐震化の促進のためには、自助、共助の考え方を基に地域防災対策は自らの問題、地域の問題という意識を持つことが重要です。

住宅・建築物の地震に対する安全性を確保するとともに、その向上を図るため、耐震診断・耐震改修や建替等に努め、自ら「生命・財産を守る」ことを基本とします。

(2) 市の役割

市は、「市民の生命・財産を守る」ことを基本に、市民・事業者に対して、防災意識の向上と住宅・建築物の耐震化の必要性・重要性の普及・啓発に積極的に取り組みます。

また、住宅・建築物の所有者による耐震化への取り組みをできる限り支援するという観点から、所有者にとって耐震化を行いやすい環境の整備や負担軽減のための制度の実施等、耐震化の促進に必要な施策を検討します。

国・県の動きに呼応し、市民の安全、安心の確保に向けた対策を推進し、さらなる建築物の安全性の確保に取り組みます。

(3) 建築関係団体の役割

建築関係団体は、住宅・建築物の耐震化に関する技術の向上・開発に努め、住宅・建築物の所有者等が気軽に相談等できる体制の構築に協力し、耐震診断、耐震改修や建替え等による耐震化の促進に寄与することを基本とします。

4-2 耐震診断・改修の促進を図るための支援策の概要

地震時の被害が大きくなると予測される昭和56年5月以前の木造住宅について所有者等が耐震診断を希望する場合、本市が技術者を派遣し、耐震診断を行う事業を実施するとともに、耐震化の促進のためには耐震診断等による耐震性能の把握が重要なことから、全ての住宅について適切な方法による耐震性能の把握を促進する事業を検討します。

耐震改修は、個人の財産である建築物に対して施工するものであることから、基本的に所有者の責任において実施されるべきものです。

しかし、耐震化による住宅・建築物の被害の軽減は、仮設住宅やがれきの減少、早期の復旧・復興、避難路の確保に寄与します。そのため、耐震化を促進するための優遇措置として、建築物が個人財産であることや本市の財政状況等を考慮したうえで、耐震性が不十分である住宅の耐震性を満たすために行う耐震改修工事の費用を一部補助する事業を実施します。

また、耐震化を促進するため、国の耐震改修促進税制・住宅ローン減税、独立行政法人住宅金融支援機構のリフォーム融資やリ・パス60等の制度の活用、木造住宅耐震改修費補助制度の活用等を促進する施策の実施に努めます。

なお、県では相談体制の整備や耐震診断技術者の育成・登録、耐震セミナーや県政出前トークの開催等を行っており、このような県の施策と連携しつつ、事業の充実を図ります。

(1) 市の支援制度

本市が実施している助成・補助事業については、次のとおりです。

なお、木造住宅耐震改修工事補助事業は、物価や人件費等の上昇を踏まえて助成金の限度額を引き上げています。

表 4-2-1 木造住宅耐震診断助成事業(令和8年1月現在)

事業名	木造住宅耐震診断助成事業
対象建築物	助成の対象となる木造住宅は、次の条件を全て満たす住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅 ・延べ床面積が250㎡以下のもの ・地階を除く階数が2以下のもの
補助対象者	耐震診断の対象となる木造住宅の所有者
診断費用等	無料(募集件数14件・先着順)

表 4-2-2 木造住宅耐震改修工事補助事業(令和8年1月現在)

事業名	木造住宅耐震改修工事補助事業
対象建築物	補助事業の対象となる木造住宅は、次の条件を全て満たす住宅 <ul style="list-style-type: none"> ・昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅 ・補助対象となる耐震改修工事の費用が50万円以上の工事 ・工事前の構造評点1.0未満のものを1.0以上の数値にする改修工事または、工事前の構造評点0.7未満を0.7以上の数値にする改修工事 ・市税の滞納がないこと
補助対象者	耐震改修工事の対象となる住宅の所有者
補助金額等	<ul style="list-style-type: none"> ・工事費の80%(上限115万円) ・募集件数1件(先着順)

(2) 税制・融資制度

耐震改修工事を伴うリフォーム工事を行う場合、所得税や固定資産税の特別控除や独立行政法人住宅金融支援機構からの工事費用の融資を受けることができます。耐震改修に対する税制や融資制度については、次のとおりです。

表-4-2-3 所得税の特例措置の概要(令和8年1月現在)

対象住宅	・昭和56年5月31日以前に建築されたもの ・改修前の家屋が現行耐震基準に適合しないもの
特例期間	令和10年12月31日まで
対象工事	現行の耐震基準に適合させるための耐震リフォーム
控除額	耐震改修工事費の10%(上限250万円)を所得税から控除

表-4-2-4 固定資産税の減額措置の概要(令和8年1月現在)

対象建築物	昭和57年1月1日以前に所在する住宅	耐震改修が行われた耐震診断義務付け対象建築物
特例期間	令和13年3月31日まで	令和11年3月31日まで
対象工事	現行の耐震基準に適合する耐震リフォーム(耐震リフォーム費用が税込50万円超)	耐震改修
控除額	固定資産税額の1/2(上限120㎡相当分) ※翌年度、固定資産税から減額	固定資産税額の1/2(改修工事費の2.5%を限度) ※2年間、固定資産税から減額

表-4-2-5 住宅ローン減税の概要(令和8年1月現在)

対象住宅	償還期間10年以上の借入金により行う一定の耐震基準に適合させるための修繕または模様替え
特例期間	令和12年12月31日まで
対象工事	現行の耐震基準に適合させるための耐震リフォーム
優遇措置	年末ローン残高の0.7%相当分10年間の控除
優遇期間	リフォーム後居住を開始した年から10年分

出典：内閣府、国土交通省

4 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

表 4-2-6 リフォーム融資の概要(令和 8 年 1 月現在)

事業主体	独立行政法人 住宅金融支援機構	
対象住宅	申込本人が所有している住宅又は申込本人の親族等が共有している住宅	
対象工事	高齢者向け返済特例 ^{※1} を利用する場合	高齢者向け返済特例 ^{※1} を利用しない場合
	<p>■耐震改修工事 次の①または②のいずれかに該当する工事 ①認定耐震改修工事 耐震改修促進法の規定により認定を受けた耐震改修計画に従って行う工事 ※融資住宅の住所地のある地方公共団体から耐震改修促進法の規定による耐震改修計画の認定を受け、「認定通知書」の交付を受ける必要がある ②耐震補強工事 次のアまたはイのいずれかに該当する工事 ア 機構の定める耐震性に関する基準等に適合するための工事 (注)建て方が一戸建て以外の場合であっても、建築物全体としての工事が必要 イ 耐震シェルターを設置する工事※または特定の居室を補強する工事 ※住宅に一体として据付けない耐震ベッドや耐震テーブル等は、融資対象外</p>	
	<p>■部分的バリアフリー工事 次の①から③までのいずれかに該当する工事 ①床の段差解消 ②廊下および居室の出入口の幅員の確保 ③浴室および階段の手すり設置 (注)共同建てでマンションの共用部分の改良工事以外の工事を行う場合は、専有部分のみの工事で差し支えない(共用部分について部分的バリアフリー工事を行う必要はない)</p>	-
<p>■ヒートショック対策工事 次の①から⑤までのいずれかに該当する工事 (住宅全体または非居室※における工事) ①外壁、床、屋根または天井に断熱材を設置する工事 ②内窓を設置する工事または複層ガラスに取り替える工事 (非居室※における工事) ③非居室に据付け式の暖房機または熱交換型換気設備を設置する工事 ④便所に暖房便座または温水シャワー付便座を設置する工事 ⑤浴室をユニットバスにする工事 ※浴室、脱衣室、洗面所、便所および廊下をいい、これらの一箇所以上に工事を行う必要がある (注)同じ用途の非居室が2以上ある場合は、少なくとも高齢者等が主として使用するものに工事を行う</p>	-	
融資内容	1,500万円(住宅部分の工事費が上限)	

※1 満 60 歳以上の方が、ご自分が居住する住宅に部分的バリアフリー工事、ヒートショック対策工事または耐震改修工事を含むリフォーム工事を行う場合に、返済期間を申込人(連帯債務者を含みます。)全員がお亡くなりになるときまでとし、毎月のお支払を利息のみとする返済方法です。

出典：独立行政法人 住宅金融支援機構

(3) 支援制度の活用検討

① 【リ・バース60】耐震改修利子補給制度

所有者等が高齢者である住宅の耐震化においては、自己資金の調達が課題となる場合があります。独立行政法人住宅金融支援機構と提携する民間金融機関が提供する高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン「リ・バース60」は、耐震改修を含む住宅のリフォームのための資金調達にも活用可能です。「リ・バース60」では、毎月の支払いは利息のみとし、元金は利用者の死亡時に担保物件の売却代金等により一括返済することとしており、通常の住宅ローンと比較して、毎月の負担が軽減されます。

令和6年度補正予算により新設された「リ・バース60耐震改修利子補給制度」により、耐震改修を含むリフォームについて、無利子又は低利子(本来金利の1/3等)での融資を受けることが可能です(融資上限額等の要件あり)。本制度を活用した場合、月々の支払が不要となるか、低廉化されることとなります。本制度の活用にあたっては、本市から利用者に対して本制度に係る利用対象証明書の交付を行う必要があるため、本市においても本制度活用に向けて必要な取組みを検討します。

表 4-2-7 【リ・バース60】耐震改修利子補給制度の概要(令和8年1月現在)

利子補給対象	【リ・バース60】耐震改修利子補給制度を取り扱う金融機関に申込みを行い、市から本制度の利用対象証明書の交付を受けた方に対する耐震リフォーム融資 ^{※1} ・ ^{※2} が対象
融資額上限	担保評価額(住宅および土地)の50%または60% ^{※3} 融資額が1,000万円以下の融資について、利子補給を行う
利子補給金利上限	利子補給の対象となるお借入金利は、3.3%が上限(令和7年度に利用する場合)
利子補給方法	リフォーム後居住を開始した年から10年分
利子補給期間	契約者全員が亡くなられた時まで(融資終期前に繰上返済などにより完済した場合は完済時まで ^{※4})
注意事項	本制度を利用する場合は、市から受けられる耐震改修補助金が減額される

※1 耐震改修工事に合わせて水回りなどのリフォームを実施する場合も対象となります。なお、リフォーム融資の借換えは対象外です。

※2 予算によっては、補助金の受付枠に限りがある場合があります。

※3 担保評価額によっては、自己資金が必要になる場合があります。

※4 利用者の契約違反が発生した場合は、途中で利子補給を打ち切ることや利子補給金の返還を求められることがあります。

出典：独立行政法人 住宅金融支援機構

② 平成12年5月31日以前に建築された木造住宅への耐震化支援

平成28年4月に発生した熊本地震では、昭和56年6月から平成12年5月までに建てられた木造住宅に一定の被害がみられたことから、県の動向や本市の旧基準住宅の耐震化状況等を踏まえて耐震診断や耐震改修工事費用の助成対象の拡大を検討します。

4 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

③ 耐震診断義務付け対象建築物への支援

耐震診断が義務付けられた建築物に対しては、所有者である民間事業者が実施する耐震診断や耐震改修・除却・建替えや合意形成等に対して、国が事業に要する費用の一部を助成する「建築物耐震対策緊急促進事業」があります。

この事業は、地方公共団体と国があわせて補助するものであり、今後県が耐震診断義務化路線の指定を検討していることから、国や県の動向も踏まえ、本市において適切な支援制度について検討します。

④ 耐震シェルター等の設置支援

地震で住宅が倒壊しても、命を守ることができる耐震シェルターや防災ベッドは、短期間での設置が可能で、費用も抑えられます。

県では、耐震シェルターの設置費用の補助を行う各市町村に対し助成しており、本市においても本制度の活用を検討します。

⑤ 特殊建築物等の耐震診断支援

住宅及び多数の者が利用する建築物に対する精密な耐震診断の補助を、県では各市町村に助成しています。

対象の建築物の範囲を拡大することで、耐震化のさらなる促進も期待できるため、本市においても本制度の活用を検討します。

⑥ 区分所有建築物(マンション等)の耐震化への支援の検討

区分所有建築物は、価値観や経済状況等が異なる多数の所有者が居住または使用しているため、合意形成等が難しいという課題があります。

「マンションの再生等の円滑化に関する法律」及び「建物の区分所有等に関する法律」の改正により合意形成が促進され、県においてもマンションの耐震化への支援が検討されていることから、国や県の動向も踏まえ、本市において適切な支援制度について検討します。

(4) 五條市耐震化緊急促進アクションプログラム

本市では耐震化目標の達成に向け「五條市耐震化緊急促進アクションプログラム」を策定し、住宅所有者の経済的負担の軽減及び普及・啓発等の耐震化を促進する取組みを実施しています。

アクションプログラムは毎年度検証を行い、耐震改修等に係る支援目標を設定するとともに、必要に応じて見直しを図っています。

4-3 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となっており、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必要があります。特に「だれに相談すればよいか」「だれに頼めばよいか」「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方の不安を解消することが急務です。

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、耐震改修が必要な建物の所有者に対して、建物の除却や建替えと耐震改修の選択について、客観的な判断材料も提供できるように相談窓口の充実を図ります。

また、耐震改修工法、費用、事業者情報、標準契約書、ローン、税制、助成制度等の説明や、専門家・事業者の斡旋や紹介等について、県や関係団体と連携し体制の構築に努めます。

なお、関係団体が耐震診断、耐震改修の体制整備を行った場合、その内容等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を行います。

4-4 地震に備えた建築物の総合的な安全対策

これまでの地震被害の状況から、住宅・建築物の耐震化とあわせて、ブロック塀の倒壊、窓ガラスや天井等の落下、エレベーターの閉じ込め、家具の転倒等防止対策の必要性が指摘されていることから、県と連携し、被害の発生するおそれのある建築物の所有者に対し、必要な措置を講じるよう指導・啓発し、地震に備えた総合的な建築物の安全対策を推進します。

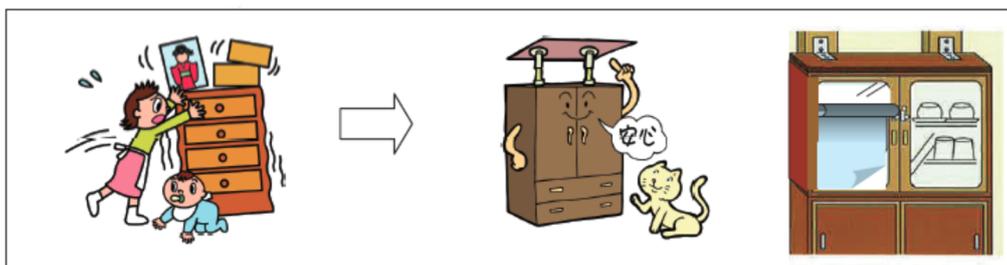
また、ブロック塀の倒壊対策、窓ガラス・天井の落下防止対策、エレベーターの閉じ込め防止対策等の総合的な安全対策については、本市の広報誌・パンフレットの作成と配布、SNSでの情報発信等による啓発活動に努めます。

さらに、地震に伴うがけ崩れ等による建築物の被害の軽減を図るため、「がけ地近接等危険住宅移転事業」及び「土砂災害特別警戒区域内の既存建築物改修支援事業」の活用を促進し、敷地の安全対策を推進します。

(1) 居住空間内の安全確保

地震時における家具・食器棚・冷蔵庫等の転倒は、それによる人の負傷に加え、避難や救助活動の支障となることから、居住空間内の安全確保に関する知識の普及・啓発に努めます。

また、住宅の耐震改修が困難な住宅所有者に対しては、地震により住宅が倒壊しても安全な空間を確保でき、命を守ることができる防災ベッドや耐震テーブル等の活用についても啓発に努めます。



出典：奈良県耐震改修促進計画(令和8年3月)

(2)ブロック塀等の安全対策

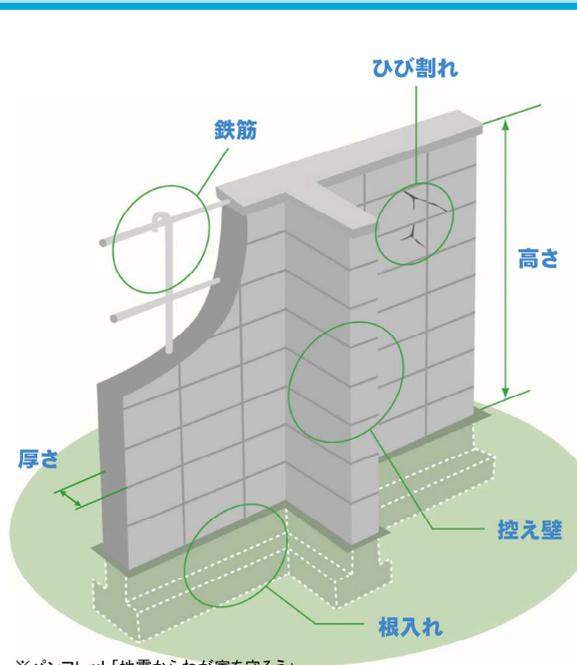
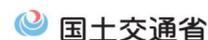
昭和 53 年の宮城県沖地震では、ブロック塀等の下敷きとなって多くの犠牲者がでました。近年では、平成 30 年の大阪府北部地震で耐震対策が不十分なブロック塀の倒壊による死傷者が発生し、その危険性が再認識されました。

ブロック塀や擁壁等の倒壊は、死傷者の出るおそれがあるばかりではなく、地震後の避難や救急・救命・消火活動等にも支障が生じる可能性があります。

耐震性が不十分なブロック塀等について、倒壊による災害を未然に防止するために、既存塀の改修も含め、県や建築関係団体等と連携してブロック塀等の耐震性向上の促進に努めます。

さらに、看板等の倒壊・落下の危険性及び点検方法や補強方法等の安全対策についてパンフレット等により普及・啓発に努めます。

ブロック塀等の点検のチェックポイント



※パンフレット「地震からわが家を守ろう」
日本建築防災協会 2013. 1 をもとに
国土交通省において一部変更

ブロック塀について、以下の項目を点検し、ひとつでも不適合があれば危険なので改善しましょう。
まず外観で1～5をチェックし、ひとつでも不適合がある場合や分からないことがあれば、専門家に相談しましょう。

- 1. 塀は高すぎないか
・塀の高さは地盤から2.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か
・塀の厚さは10cm以上か。(塀の高さが2m超2.2m以下の場合は15cm以上)
- 3. 控え壁はあるか。(塀の高さが1.2m超の場合)
・塀の長さ3.4m以下ごとに、塀の高さの1/5以上突出した控え壁があるか。

- 4. 基礎があるか
・コンクリートの基礎があるか。
- 5. 塀は健全か
・塀に傾き、ひび割れはないか。

<専門家に相談しましょう>

- 6. 塀に鉄筋が入っているか
・塀の中に直径9mm以上の鉄筋が、縦横とも 80cm間隔以下で配筋されており、縦筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれかき掛けされているか。
・基礎の根入れ深さは30cm以上か。(塀の高さが1.2m超の場合)

組積造(れんが造、石造、鉄筋のないブロック造)の塀の場合

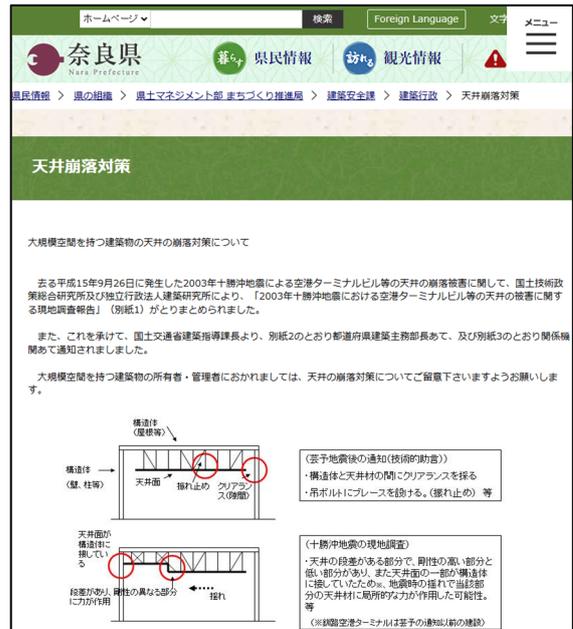
- 1. 塀の高さは地盤から1.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か。
- 3. 塀の長さ4m以下ごとに、塀の厚さの1.5倍以上突出した控え壁があるか。
- 4. 基礎があるか。
- 5. 塀に傾き、ひび割れはないか。
- 6. 基礎の根入れ深さは20cm以上か。

出典：国土交通省

(3) 窓ガラス、天井落下防止対策等について

人の通行が多い道路沿いに建つ建築物や避難路に指定されている道路沿いにある建築物においては、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、管理者等に対し安全対策措置を講じるよう、啓発・指導を図ります。

なお、大規模空間を持つ建築物の天井の崩落対策については、平成26年4月施行の建築基準法施行令等の改正により新しい技術基準が施行されており、県による崩落対策の情報等について周知を図ります。



出典：奈良県

(4) エレベーター、エスカレーターの地震防災対策

建築基準法によるエレベーターの定期検査の機会を捉え、現行指針に適合しないエレベーターについては、次のような安全対策や地震時のリスク等を建物所有者に周知し、耐震安全性の確保を促進します。

- ① エレベーターの耐震安全性の確保
- ② 地震時管制運転装置の設置
- ③ 閉じ込めが生じた場合に早期に救出できる体制整備
- ④ 平時における地震時のエレベーターの運行方法等の情報提供や地震時の閉じ込めが生じた際におけるかご内や乗り場での適切な情報提供

また、東日本大震災での被害を受けて平成26年4月施行の建築基準法施行令等の改正により、新設エレベーター及びエスカレーターについては、それぞれ脱落防止対策が義務化されたことを踏まえて、エレベーター及びエスカレーターが設置された建築物の所有者等に対しても地震時のリスク等の周知を図ります。

さらに、市民に対しては、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を図ります。

(5) 伝統的民家・文化財建造物に配慮した取組みの実施

五條新町伝統的建造物群保存地区内の伝統的建造物については、「五條市五條新町伝統的建造物群保存地区防災計画報告書」(平成26年3月)において示すように、建物の修理に併せた構造補強等の工夫により耐震性能の向上を促進します。

4-5 優先的に耐震化に着手すべき住宅・建築物の設定

本市では、地震に伴う倒壊等による被害を減少させる観点から、以下に示すように優先的に耐震化に着手すべき住宅・建築物を設定しています。

なお、耐震診断においてI s値が同じになった建築物については、それぞれの建築物が立地している場所が、想定震度でどのレベルにあるのかを比較し、想定震度の高い方において優先的に耐震化を図る建築物として判断します。

(1)住宅の耐震化施策

住宅については、旧耐震基準以前に建築された木造住宅の過去の地震における被害状況、新基準住宅の構造種別に応じた法改正、告示基準の制定等を踏まえ、全ての住宅を「重点的に耐震化を図る建築物」とします。

このうち、旧基準住宅に該当する木造住宅については、その耐震性について特に問題があると考えられることから「より重点的に耐震化を図る住宅」とします。

(2)特定既存耐震不適格建築物の耐震化の促進

多数の者が利用する建築物は、地震発生時に利用者の安全を確保する必要があること、危険物を取り扱う建築物は、倒壊した場合多大な被害につながるおそれがあること、倒壊した場合に道路を閉塞する建築物は、多数の者の円滑な避難を妨げるおそれがあることから、これら全ての建築物を「重点的に耐震化を図る建築物」とします。

なお、上記に該当しない市有建築物についても、市民の安全の確保、地震時における応急対策活動の拠点施設や避難施設としての利用の観点から「重点的に耐震化を図る建築物」とします。

(3)要安全確認計画記載建築物の耐震化の促進

耐震改修促進法により耐震診断の実施とその結果の公表が義務付けられている要安全確認計画記載建築物を「より重点的に耐震化を図る建築物」とします。

また、今後県が耐震診断義務化路線の指定を検討していることから、指定状況を踏まえて重点的な耐震化に取り組めます。

4-6 重点的に耐震化すべき区域の設定

県の全域が、「南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法」(平成 25 年 11 月改正)に基づく南海トラフ地震防災対策推進地域内にあることから、本市全域を重点地区とします。

また、人口集中地区(D I D)や密集市街地、緊急輸送道路や避難路沿道等についても早急に対応すべき地区とします。

4-7 地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建物に関する事項

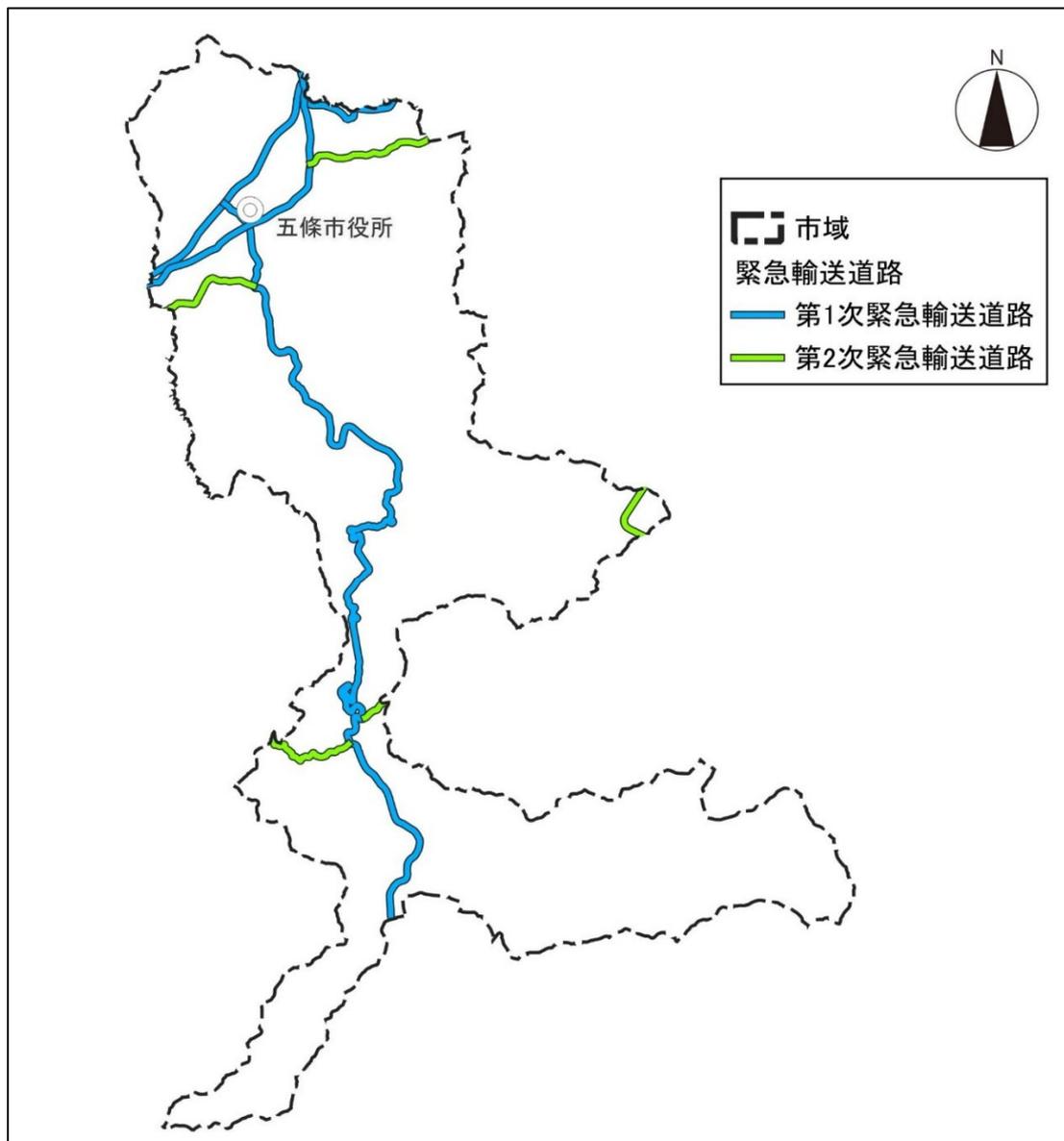
県は、地震発生時に通行を確保すべき道路として、第1次及び第2次緊急輸送道路を指定しています。

地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物(緊急輸送道路等の避難路沿道建築物)については、県が行う「第1次、第2次緊急輸送道路の見直し」や「耐震改修促進法第5条第3項第2号の規定に基づく道路の指定」の検討等の結果を踏まえ、県と連携を図りつつ耐震化の促進に努めます。

特に、県が指定する道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物については、「より重点的に耐震化を図る建築物」とします。

なお、本市は、主要な避難路や通学路を地震発生時に通行を確保すべき道路として指定しています。

図4-7-1 緊急輸送道路ネットワーク図



出典：奈良県緊急輸送道路ネットワーク図（令和7年3月）（奈良県）
 国土数値情報（緊急輸送道路データ）（国土交通省）
<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-N10-2024.html>

5 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

5-1 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、避難方法等に係る情報を市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ます。

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ハザードマップの作成を検討します。

また、県と連携しつつ最新の知見に基づく地震ハザード情報等を収集し、適宜、ホームページや広報を通じて、最新情報を公表していきます。

5-2 パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催等

耐震診断・改修に関する事業の促進に資するためのパンフレットの作成・配布や、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きます。

また、セミナー・講習会の開催、広報活動、家具等の転倒防止対策等について、県や建築関係団体等と連携して実施していきます。

(1) 各種広報媒体を活用した情報提供の充実

本市は、市民向けの相談会、パンフレット、本市の公式ホームページやLINE、広報誌等により、建築物の耐震化について市民への普及・啓発に取り組んできました。今後も県及び建築関係団体と連携して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していきます。

各種情報の普及・啓発の際には、新聞広告、広報誌、自治会回覧板、本市の公式ホームページ、各種SNS等を活用します。

(2) 市及び関係団体等主催の説明会等の開催

自治会単位等で開催される説明会、講習会等へ講師を派遣し、耐震化に係る情報提供を行います。

5-3 リフォームにあわせた耐震改修の誘導

住宅設備のリフォーム、省エネ改修、バリアフリーリフォーム、介護保険制度の住宅改修等の機会を捉えて耐震改修の実施を促すことが効果的であり、また、あわせて工事を行うことにより工期の短縮や補助の活用等による費用軽減等、住宅所有者には一定のメリットもあります。

このため、増改築、省エネ化、バリアフリー化等の他の目的のリフォームとあわせて耐震改修が行われるよう、県やリフォーム事業者等の団体と協力して耐震改修にあわせたリフォームについてイベント・PR等の実施を通じて総合的なアドバイスが可能な体制づくりに努めます。

5-4 建築物の建替えの促進

建築物の耐震化促進においては、耐震改修とあわせて、耐震性が不十分な建築物を建替えて地震災害に強いまちづくりを進めていくことも効果的です。

このため、県と連携して、これまでの耐震診断や耐震改修に関する取組みを促進するとともに、空家対策等地域の状況に応じた建築物の建替え促進を検討します。

これまでの耐震診断や耐震改修に関する取組みを促進するとともに、個別の建築物の建替えや除却を促進する仕組みについても、空き家対策など関係部局と連携を行い、地域の状況に応じた施策の促進に努めます。

5-5 自主防災会・自治会等との連携(取組み支援策)

地震防災対策は、「自らの地域は自らで守る」という共助の考え方が重要であり、地域の問題として捉え活動することは、地域全体での減災効果が期待できます。

自主防災会・自治会等は、地域の災害時対応において重要な役割を果たすほか、平常時においても地震時の危険箇所の点検や、耐震化の啓発活動を行うことが期待されます。

このため、本市は消防署等と連携した自主防災会・自治会等に対する地震防災対策の普及・啓発や、県と連携した学校等での地域防災教育に努めます。

また、地域に密着した専門家や自主防災組織の育成、NPOとの連携、地域全体での耐震化の促進に努めます。

5-6 新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法の普及

平成 12 年に木造住宅の接合部等に係る建築基準法の耐震関係規定が明確化されました。そのため、昭和 56 年 6 月以降に着工された住宅についても現行の規定を満たさない場合が報告されています。平成 28 年に発生した熊本地震では、旧耐震基準による建築物のほか、新耐震基準の在来軸組構法の木造住宅のうち、平成 12 年以前に建築された住宅についても、倒壊等の被害が見られました。

これを受け、国では、昭和 56 年から平成 12 年までに建築された木造住宅について、接合部等の状況を確認することにより耐震性能を検証する方法として、「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法（新耐震木造住宅検証法）」をとりまとめています。

平成 12 年以前に建築された新耐震基準の在来軸組構法の木造住宅についても耐震性能の検証及び必要に応じて安全性の向上が適切になされるよう、周知を図ります。

5-7 その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に必要な事項

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、協議会の設置及び協議会が行う事業の概要等について検討します。

また、地域の状況に応じ、耐震性の高い住宅ストックの形成を誘導するため、住宅性能表示制度の活用促進に関する事業等について検討します。

6 所管行政庁との連携

建築物の耐震化の促進を図るためには、所管行政庁(県)と十分調整を行い、効果的な指導を行っていく必要があります。

国の基本方針では、所管行政庁は、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の的確な実施を確保する必要があると認めるときは、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、耐震改修促進法第15条第1項の規定に基づき必要な指導・助言をすることができるものとし、所有者が正当な理由がなく、その指示に従わなかった場合は、その旨を公表できるとしています。

また、所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物及び特定既存耐震不適格建築物以外の既存耐震不適格建築物の所有者が耐震診断及び耐震改修の的確な実施を確保する必要があると認めるときは、既存耐震不適格建築物の所有者に対し、耐震改修促進法第16条第2項に基づき、必要な指導及び助言をすることができるかとされています。

このように、市内の建築物の耐震化促進に所管行政庁が果たす役割は非常に大きいため、今後、所管行政庁である県と十分連絡調整を行い、連携・協力体制を築きながら指導等を進め、建築物の耐震化が円滑に進むように努めます。

7 その他耐震診断及び耐震改修の促進

7-1 庁内での推進体制の確立

本市が震災に強いまちづくりを実現するための住宅・建築物の耐震化の促進は、防災、学校、社会・児童・障害福祉、社会教育、公営住宅等を所管する部局等と横断的な耐震化に向けた推進組織を確立する必要があります。

このため、庁内の関係各課と耐震化促進の課題の共有化及び相互の連絡調整を密にし、全庁一体となって総合的・計画的に本計画を推進します。

7-2 関係団体との協働による推進体制の確立

震災に強い、安心して安全な地域の実現に向けて、県、市町村、関係機関及び建築関係団体等で組織する「奈良県住宅・建築物耐震化促進協議会」を活用し、耐震化への取組みの情報交換等による連携を行い、住宅・建築物の耐震化を促進します。

参考資料

■用語の解説

【I s 値】

I s 値とは『構造耐震指標』と呼ばれる耐震診断で判断の基準となる値で、一般的な I s 値の目安は以下のとおりです。

- I s 値 0.3 未満 : 破壊する危険性が高い
- I s 値 0.3~0.6 未満 : 破壊する危険性がある
- I s 値 0.6 以上 : 破壊する危険性が低い

【旧基準住宅、旧基準建築物】

昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された住宅等の建築物です。

【建築物の耐震改修の促進に関する法律】

阪神・淡路大震災の教訓をもとに平成 7 年 12 月 25 日に「建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)」が施行され、新耐震基準を満たさない建築物について積極的に耐震診断や改修を進めることとされました。

さらに、平成 17 年 11 月 7 日に耐震改修促進法が公布され、平成 18 年 1 月 26 日に施行されました。大規模地震に備えて学校や病院等の建築物や住宅の耐震診断・改修を早急に進めるため、数値目標を盛り込んだ計画の作成が都道府県に義務付けられました。加えて、平成 25 年 5 月 29 日に改正耐震改修促進法が公布され、平成 25 年 11 月 25 日に施行されました。不特定多数の者が利用する建築物等のうち大規模なものや都道府県が指定する避難路沿道建築物等については耐震診断が義務付けられました。

【構造評点】

上部構造の地震に対する耐力を診断する際の評価で、必要とされる耐力(必要耐力)と実際に建築物が有している耐力(保有耐力)との比較(構造評点=保有耐力/必要耐力)で行われます。なお、総合的な評価は、地盤、地形、基礎の評価を加えて行われることとなります。

【住宅・土地統計調査】

我が国の住宅に関するもっとも基礎的な統計調査で、住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を、全国及び地域別に明らかにすることを目的に、総務省(旧総務庁)統計局が 5 年ごとに実施しています。

【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。

本市では奈良県知事になります。

【新基準住宅、新基準建築物】

新耐震設計法が導入された昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築された住宅等の建築物です。

【耐震化】

耐震性がないと判定された建築物について、改修、改築等を行い、地震に対する安全性を確保することです。

【耐震改修】

現行の耐震基準に適合しない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、修繕もしくは模様替え又は敷地の整備(擁壁の補強等)を行うことです。

【耐震化率】

「耐震化されている建築物」の「建築物の全数」に対する割合のことです。

$$\text{耐震化率 (\%)} = \frac{\text{耐震性のある建築物}}{\text{すべての建築物}} \times 100$$

【耐震診断】

住宅や建築物が地震に対してどの程度被害を受けるのかといった地震に対する強さ、地震に対する安全性を評価することです。

【耐震テーブル】

普段はテーブルとして、いざというときはテーブル型シェルターとして、地震の際の落下物等から身を守ることができる家具のことです。

【耐震補強】

耐震改修のうち増築、改築を伴わない修繕もしくは模様替えのことです。

【建替え】

耐震性が不十分な建築物を除却し、新築することです。

【特定既存耐震不適格建築物】

耐震改修促進法に定められている学校、病院、ホテル、事務所等多数の方が利用する一定規模以上の建築物、危険物の貯蔵場・処理場、地震により倒壊し道路を閉塞させる建築物のことです。

【南海トラフ巨大地震】

南海トラフ(四国の南の海底にある水深 4,000m 級の深い溝(トラフ))沿いの広い震源域で複数の大地震が連動して発生する、最新の科学的知見に基づく最大クラスの巨大地震の事です。

明確な記録が残る時代の中ではその発生が確認されていないことから、1,000年に一度あるいはそれよりもっと低い頻度で発生するものではあるが、発生すれば甚大な被害をもたらすものであり、当該地震への対策にも万全を期する必要があります。

【防災ベッド】

就寝中に地震により家屋が倒壊しても、生命を守ることができる安全な空間を確保することを目的とした、鋼製等の防護フレーム等が取り付けられているベッドの事です。

【要緊急安全確認大規模建築物】

耐震改修促進法に定められている病院、店舗等不特定多数の者が利用する建築物や小学校、老人ホーム等避難弱者の方が利用する建築物等のうち大規模なもののことです。

【要安全確認計画記載建築物】

耐震改修促進法に基づき、耐震診断の義務路線として地方公共団体の耐震改修促進計画に位置づけられた道路沿道にあり、倒壊時に道路を閉塞する可能性のある建築物及び都道府県の耐震改修促進計画に位置づけられた避難所等の防災拠点となる建築物のことです。

五條市耐震改修促進計画

令和8年3月改定

五條市役所 建築住宅課

〒637-8501 奈良県五條市岡口1丁目3番1号

電話 0747-22-4001(代) Fax 0747-25-0629