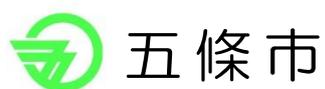


五條市耐震改修促進計画

令和3年3月

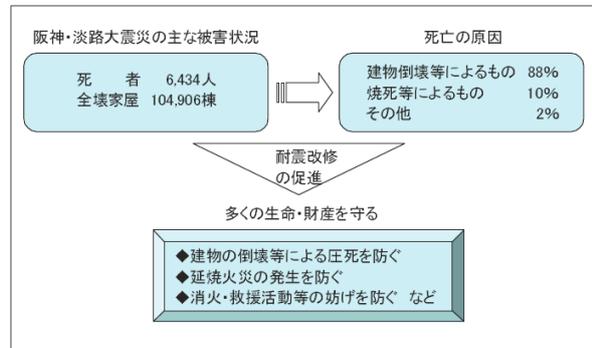


目 次

1	基本方針	1
1-1	目的	1
1-2	位置づけ	1
1-3	計画期間	1
1-4	耐震化の促進を図る建築物	1
1-5	耐震改修促進法改正の概要	2
2	本市で想定される地震	6
2-1	第2次奈良県地震被害想定調査の概要	6
2-2	南海トラフ巨大地震の被害想定(奈良県)の概要	11
3	建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標	12
3-1	既存建築物の耐震化の現状	13
3-2	住宅及び民間建築物の耐震化の目標	19
3-3	市有建築物(特定既存耐震不適格建築物)の耐震化の現状と目標	22
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	23
4-1	耐震診断・改修に係る基本的な取組み方針	23
4-2	耐震診断・改修の促進を図るための支援策の概要	24
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	34
4-4	地震に備えた建築物の総合的な安全対策	34
4-5	優先的に耐震化に着手すべき住宅・建築物の設定	37
4-6	重点的に耐震化すべき区域の設定	38
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	38
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	40
5-1	地震ハザードマップの作成・公表	40
5-2	相談体制の整備及び情報提供の充実	40
5-3	パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催等	41
5-4	リフォームにあわせた耐震改修の誘導	41
5-5	建築物の建替えの促進	41
5-6	地震保険加入によるメリットの普及・啓発	42
5-7	自主防災会・自治会等との連携(取組み支援策)	42
5-8	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	42
6	所管行政庁との連携	43
7	その他耐震診断及び耐震改修の促進	44
7-1	庁内での推進体制の確立	44
7-2	関係団体との協働による推進体制の確立	44
	参考資料	45

はじめに

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 8 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。



出典：奈良県耐震改修促進計画

その後、阪神・淡路大震災以来の観測史上 2 回目の最大震度 7 を観測した平成 16 年の新潟県中越地震、観測史上最大のマグニチュード 9.0 が発生した平成 23 年の東日本大震災、最大震度 7 が連続発生した平成 28 年 4 月の熊本地震等、これら地震による被害は甚大なものとなりました。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、切迫性が指摘されている東海地震、東南海・南海地震等の大規模地震が発生すると被害は甚大になることが想定されています。特に、南海トラフの巨大地震については、東日本大震災を上回る被害が想定されています。加えて、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、ほぼ 0~5%(文部科学省地震調査研究推進本部「主要活断層の長期評価結果一覧」令和 3 年 1 月 1 日発表基準より)であり、発生確率の高いグループに属しているほか、発生確率は低いとされている中央構造線断層帯による地震についても、発生時には大きな被害が起こることが予想されます。

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・建築物の耐震化を進めることが必要です。

なお、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 月に建築物の耐震改修の促進に関する法律(以下、「耐促法」という。)が改正(平成 25 年 11 月施行)され、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を講じるよう規定されました。

また、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。

1 基本方針

1-1 目的

今後発生すると考えられる大地震から市民の生命と財産を保護するため、また、想定される被害のさらなる軽減を目指し、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かつ総合的に促進し、災害に強いまちづくりを実現することを目的とします。

1-2 位置づけ

五條市ビジョン(令和2年3月)の基本理念には第2条として「安心して定住できるまちをつくる」が位置づけられています。

五條市耐震改修促進計画は、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)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であり、「奈良県耐震改修促進計画(令和3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」及び住宅行政の行政計画である「地域住宅計画」との調整を図りつつ策定するものとします。

なお、本計画は、耐震化の進捗状況や社会経済情勢の変化等に応じて、適宜必要な検証・見直しを行います。

1-3 計画期間

本計画の実施は、令和7年度までとします。

1-4 耐震化の促進を図る建築物

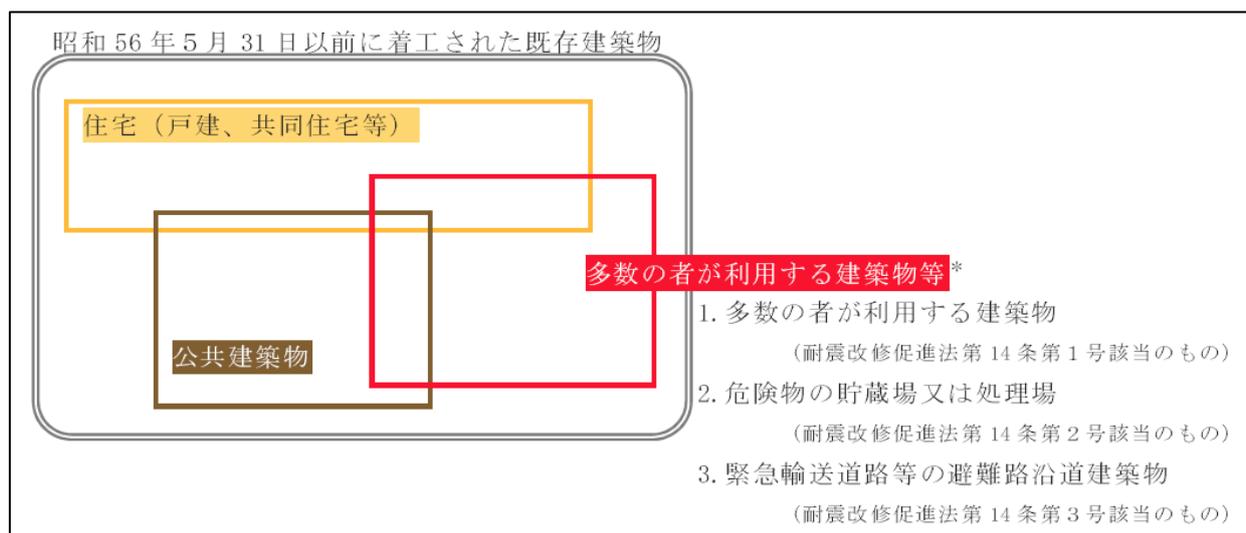
過去の震災においては、特に昭和55年以前に建築された古い建築物の被害が顕著に見られたことを踏まえ、本計画の重点対象建築物は昭和56年6月の新耐震基準適用以前の構造基準で設計・建築された既存建築物で「住宅」「多数の者が利用する建築物等」及び「市有建築物」を対象とします。

また、これら重点対象建築物のほか、昭和56年6月以降に建築された建築物のうち、その後の耐震基準改正により現行基準に適合していない「多数の者が利用する建築物等」についても本計画の対象とするとともに、地震時の建築物の総合的な安全対策を図るため、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ることとします。

1 基本方針

- 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

図 1-4-1 本計画の重点対象建築物



出典：奈良県耐震改修促進計画(令和 3 年 3 月)

1-5 耐震改修促進法改正の概要

平成 25 年に改正された耐促法により、耐震診断が義務づけられた建築物は以下のとおりです。

(1) 要緊急安全確認大規模建築物

病院・店舗・旅館等の不特定多数の者が利用する建築物、学校・老人ホーム等の要配慮者が利用する建築物のうち、大規模なもの及び一定以上の危険物を扱う大規模な貯蔵場等について、平成 27 年 12 月 31 日までに耐震診断の実施と、その結果の報告が義務付けられました。

要緊急安全確認大規模建築物に該当する建築物の規模要件は次表(最右欄)に示すとおりです。

表 1-5-1 特定既存耐震不適格建築物一覧表

用途		多数の者が利用する建築物等の規模要件(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)	要緊急安全確認大規模建築物の規模要件(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
ポーリング場、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	

出典：奈良県耐震改修促進計画(令和3年3月)

1 基本方針

(2) 要安全確認計画記載建築物

庁舎・病院・体育館等災害時に防災拠点となる建築物について、都道府県が指定することで耐震診断の義務付けを行うことができるようになりました。

また、緊急輸送道路等の避難路沿道建築物について、都道府県又は市町村が、通行を確保すべき道路として指定することで耐震診断の義務付けを行うことができるようになりました。

図 1-5-1 特定既存耐震不適格建築物等の概要



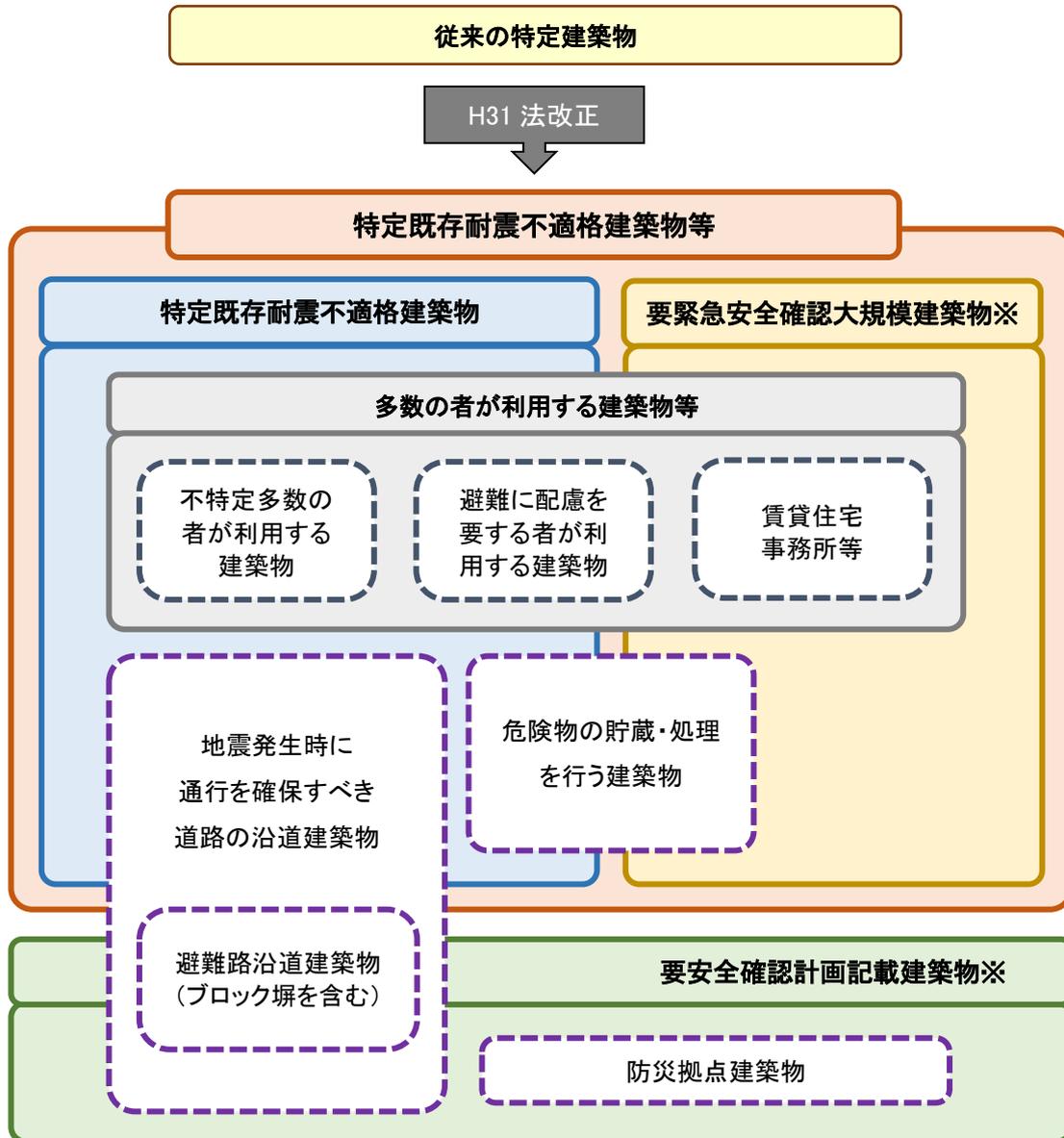
出典：国土交通省

(3) 建築物の耐震化の円滑な促進のための措置

耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物(マンション等)が大規模な耐震改修を行うおとする場合の決議要求の緩和や、新たな耐震改修工法も認定可能になるよう、耐震改修計画の認定制度について、対象工事の拡大及び容積率・建ぺい率の特例措置が設けられました。

(4) 対象建築物の構成イメージ

図 1-5-2 対象建築物の構成イメージ



※耐震診断が義務化された建築物

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、奈良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、本市において大きな被害が予想される内陸型地震(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・南海地震同時発生の場合を想定します。

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



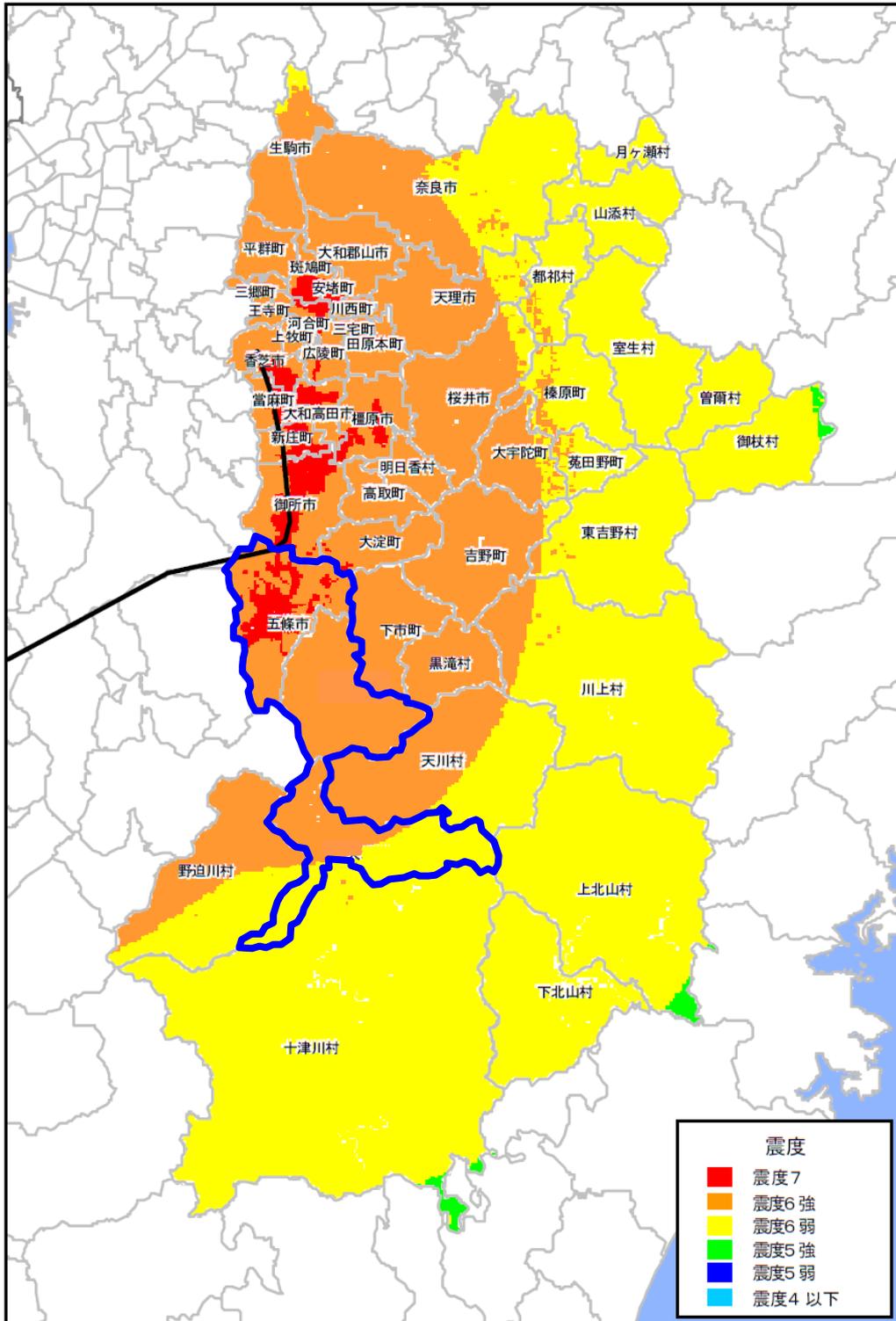
出典：五條市防災ガイドブック

① 中央構造線断層帯

本市北部で震度 7 から震度 6 強、奈良県の北西部で震度 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)

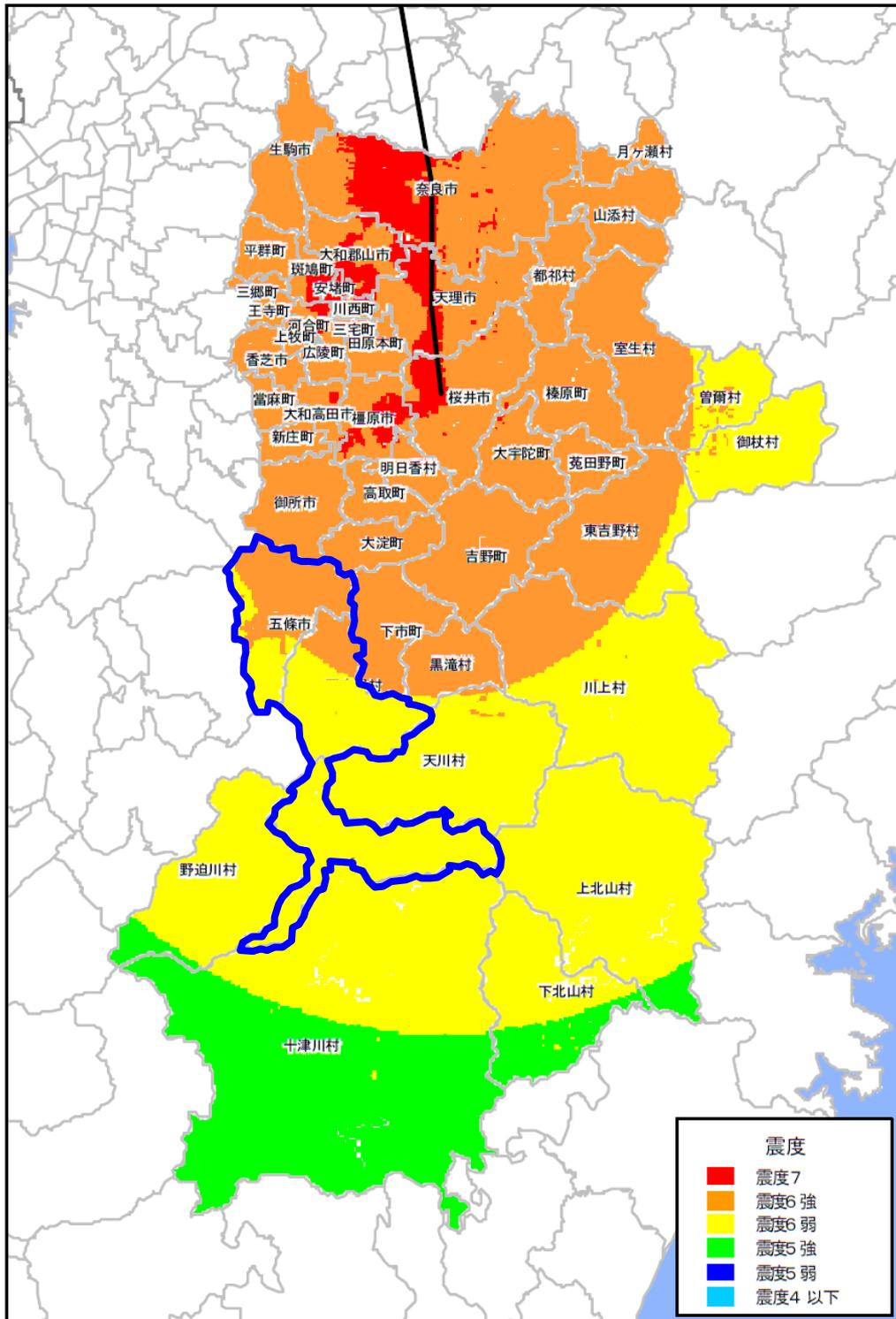
2 本市で想定される地震

② 奈良盆地東縁断層帯

奈良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。

奈良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

(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。

(3) 想定される建物被害

想定地震における被害想定では、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	焼失棟数
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(奈良県)の概要

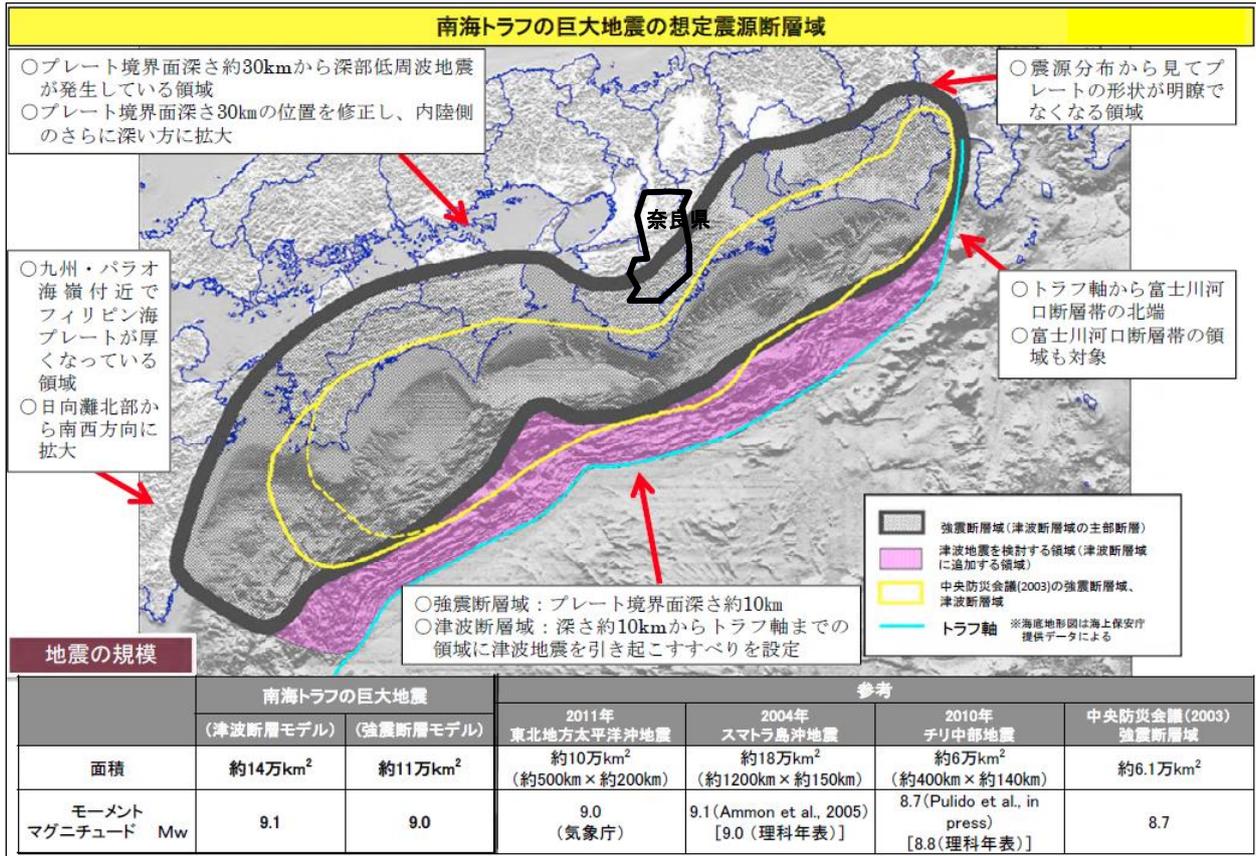
令和元年 6 月に内閣府より発表された「南海トラフ巨大地震の被害想定について(建物被害・人的被害)」は、最新の科学的知見に基づき、南海トラフの巨大地震対策を検討する際に想定すべき最大クラスの地震・津波の検討を進め、その推計結果がとりまとめられています。

奈良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 21,000 棟、人的被害は死者約 1,300 人で、そのうちのほとんど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。

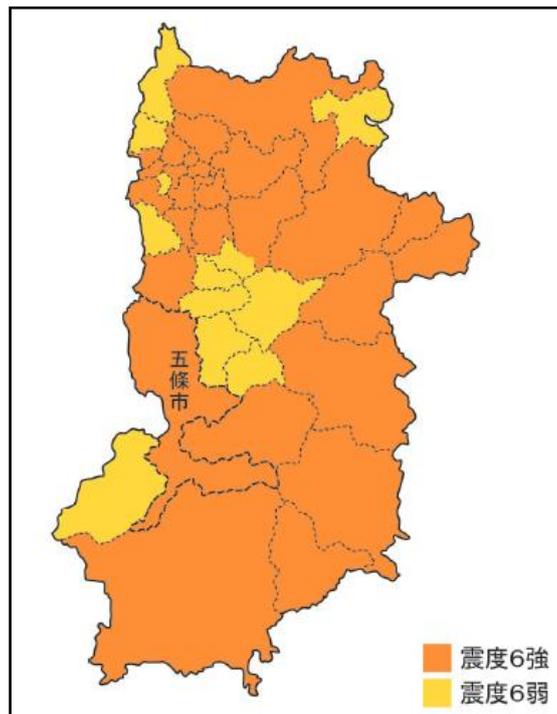
2 本市で想定される地震

図 2-2-1 南海トラフ巨大地震の被害想定



出典：文部科学省 地震調査研究推進本部事務局

図 2-2-2 最大震度分布図



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 既存建築物の耐震化の現状

(1) 計画策定における表現について

建築基準法の耐震基準に関する改正が昭和56年6月1日から施行され新耐震設計法が導入されたことから、本計画では、これ以降建築された住宅等の建築物を「新基準住宅」「新基準建築物」、これより前に建築された住宅等の建築物を「旧基準住宅」「旧基準建築物」といいます。

「建築物の耐震化」とは、建築物の地震に対する安全性を確保することであり、「耐震化されている建築物」とは、新基準により建築された建築物、耐震診断結果により耐震性を満たす建築物及び耐震改修・建替えにより耐震化した建築物をいいます。

この「耐震化されている建築物」の「建築物の全数」に対する割合を「耐震化率」といいます。

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

「耐震改修」とは、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をすることであり、このうち増築、改築を伴わない修繕もしくは模様替えを「耐震補強」といいます。

「建替え」とは、耐震性が不十分な建築物を除却し、新築することをいいます。

「耐震性が不十分な建築物」とは、旧基準により建築された建築物のうち、耐震診断結果から耐震性が不十分であるもの及び耐震改修が行われていないもののどちらにも該当するものをいいます。

(2) 耐震化の促進を図る建築物

本計画では、次に示す建築物を対象とし、特に住宅では既存耐震不適合建築物、特定既存耐震不適合建築物等を対象に耐震化を促進します。

① 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

② 特定既存耐震不適合建築物(要安全確認計画記載建築物を除く)

耐促法第14条に示される次のア)～ウ)に示す建築物のうち、政令で定める規模以上で、既存耐震不適合建築物(建築基準法の耐震関係規定に適合せず、建築基準法第3条第2項(既存不適合)の適用を受けている建築物)であるもの

ア)多数の者が利用する建築物(耐促法第14条第1号)

イ)危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物(耐促法第14条第2号)

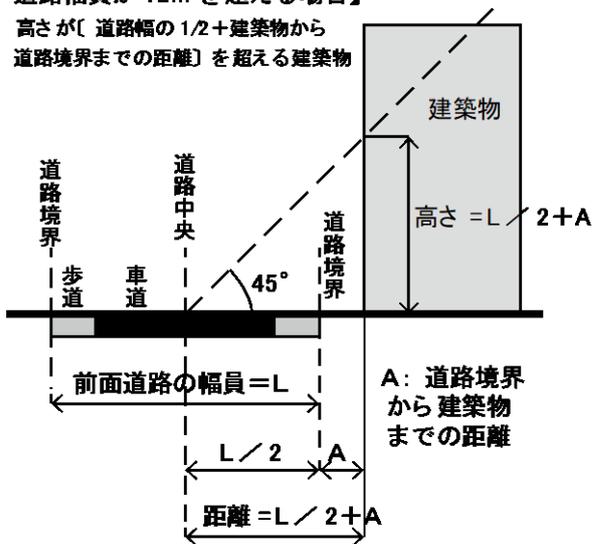
ウ)地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある建築物(以下、「通行障害建築物」という。耐促法第14条第3号)

3 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

図 3-1-1 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)

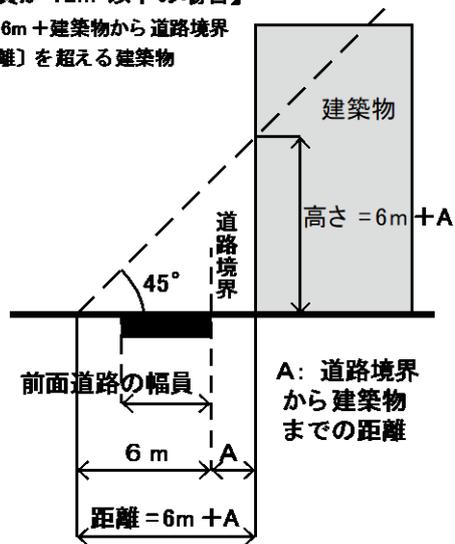
【道路幅員が12mを超える場合】

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



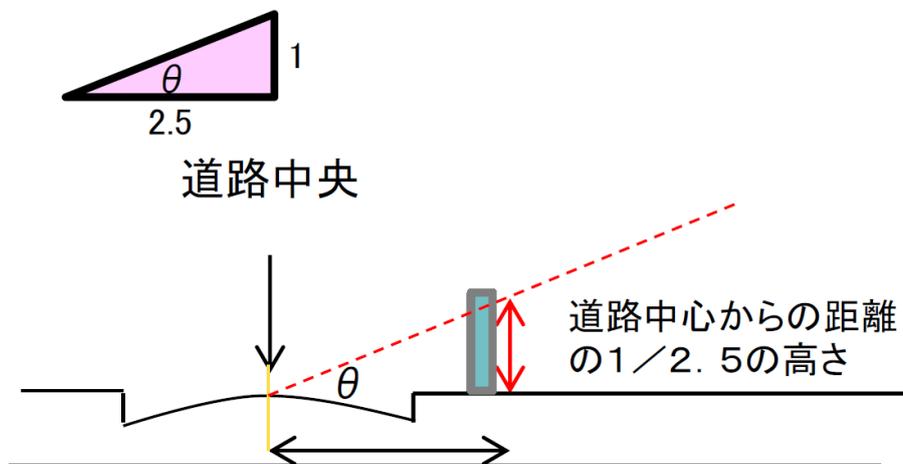
【道路幅員が12m以下の場合】

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 3-1-2 耐震診断義務付け対象となる塀のイメージ



(3)住宅

平成 30 年の住宅・土地統計調査によると、本市の住宅(居住者がある住宅)の総数は 10,860 戸となっています。旧基準住宅は約 4,700 戸あり、このうち約 94%が木造住宅(防火木造を含む)となっています。

表 3-1-1 年代別・構造別住宅数(平成 30 年) (単位：戸)

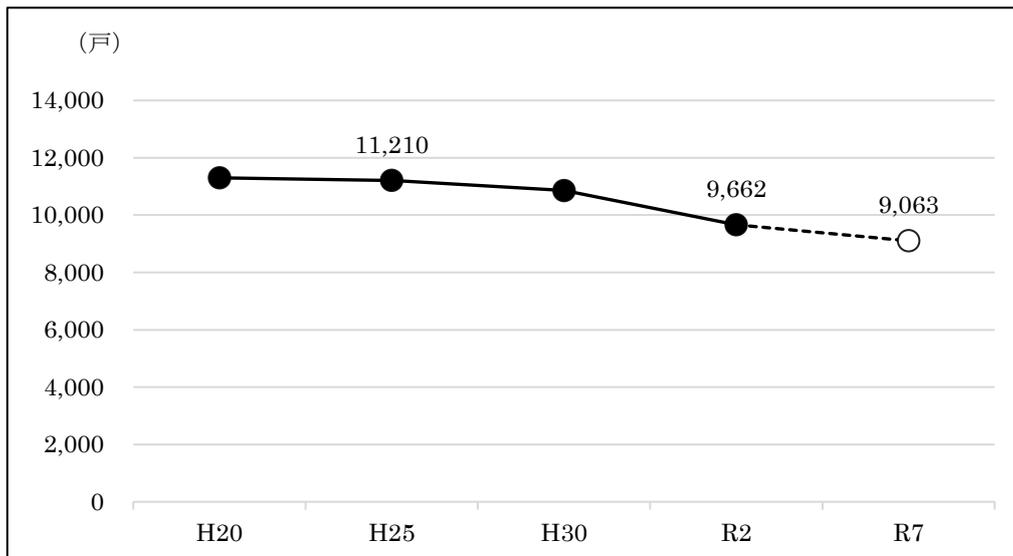
区 分	総 数	構 造			
		木 造	防火木造	鉄骨・鉄筋 ｺﾝｸﾘｰﾄ造	鉄骨造
旧基準住宅 (昭和 55 年以 前)	4,677	3,771	618	226	64
新基準住宅 (昭和 56 年以 降)	6,183	3,109	1,612	914	536
合 計	10,860	6,880	2,230	1,140	600

注) 建築時期不詳は昭和 55 以前と昭和 56 以降の構成比より配分している

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

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)にあることから、令和 7 年に向けて漸減傾向で推移するものと想定されます。

図 3-1-3 住宅数の推移



注) 平成 30 年以降は推計値

出典：住宅・土地統計調査(平成 20 年、平成 25 年、平成 30 年)

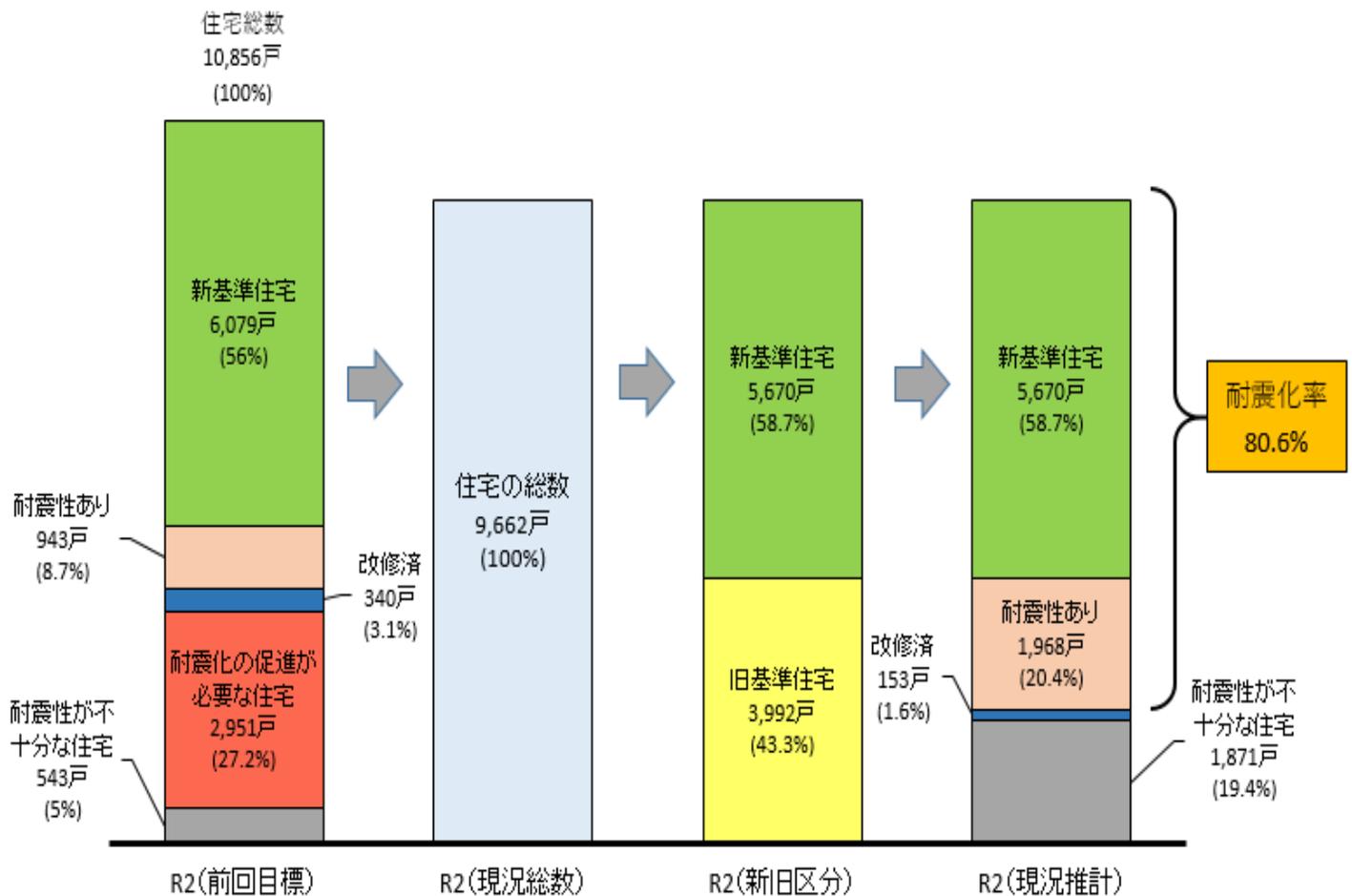
3 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

住宅の耐震化の現状(令和2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5,670戸(全戸数の約59%)で、同調査からの推計により「旧基準住宅」のうち耐震改修工事を行った住宅は153戸、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、1,968戸となります。

よって、本市内の住宅総数約9,700戸のうち、約7,800戸(約80%)が耐震性を有している住宅と推計できます。

図3-1-4 住宅の耐震化の現状(令和2年推計)



注) (%)は構成比率

※ 本推計は国の推計方法で算出しているものであり、平成30年から同推計方法が一部変更となったため、「耐震診断結果により耐震性を有する住宅」の住宅戸数が大幅に増加しています。

(4) 民間建築物の耐震化の状況

耐促法第 14 条各号に該当する民間建築物(特定既存耐震不適格建築物)で、学校、病院、ホテル等の一定規模以上で多数の人々が利用する建築物、危険物の貯蔵場・処理場及び地震により倒壊し道路を閉塞させるおそれのある建築物は次表のとおりです。

表 3-1-2 特定既存耐震不適格建築物一覧表(耐促法第 14 条)

用 途		規 模
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 m ² 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 m ² 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 m ² 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 m ² 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		
多数の者が利用する建築物 (耐促法第 14 条第 1 号)	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 m ² 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 m ² 以上
博物館、美術館、図書館		階数 3 以上かつ 1,000 m ² 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		
危険物を取り扱う建築物(耐促法第 14 条第 2 号)		
緊急輸送路沿道の建築物(耐促法第 14 条第 3 号)		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)

出典：奈良県耐震改修促進計画(令和 3 年 3 月)より作成

3 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

特定既存耐震不適格建築物のうち、耐促法第14条第1号に定める学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホームその他多数の者が利用する建築物等を「1号建築物」、同条第2号に定める火薬類、石油類その他政令で定める危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を「2号建築物」、同条第3号に定める県又は市が指定する道路に接する通行障害建築物を「3号建築物」といいます。

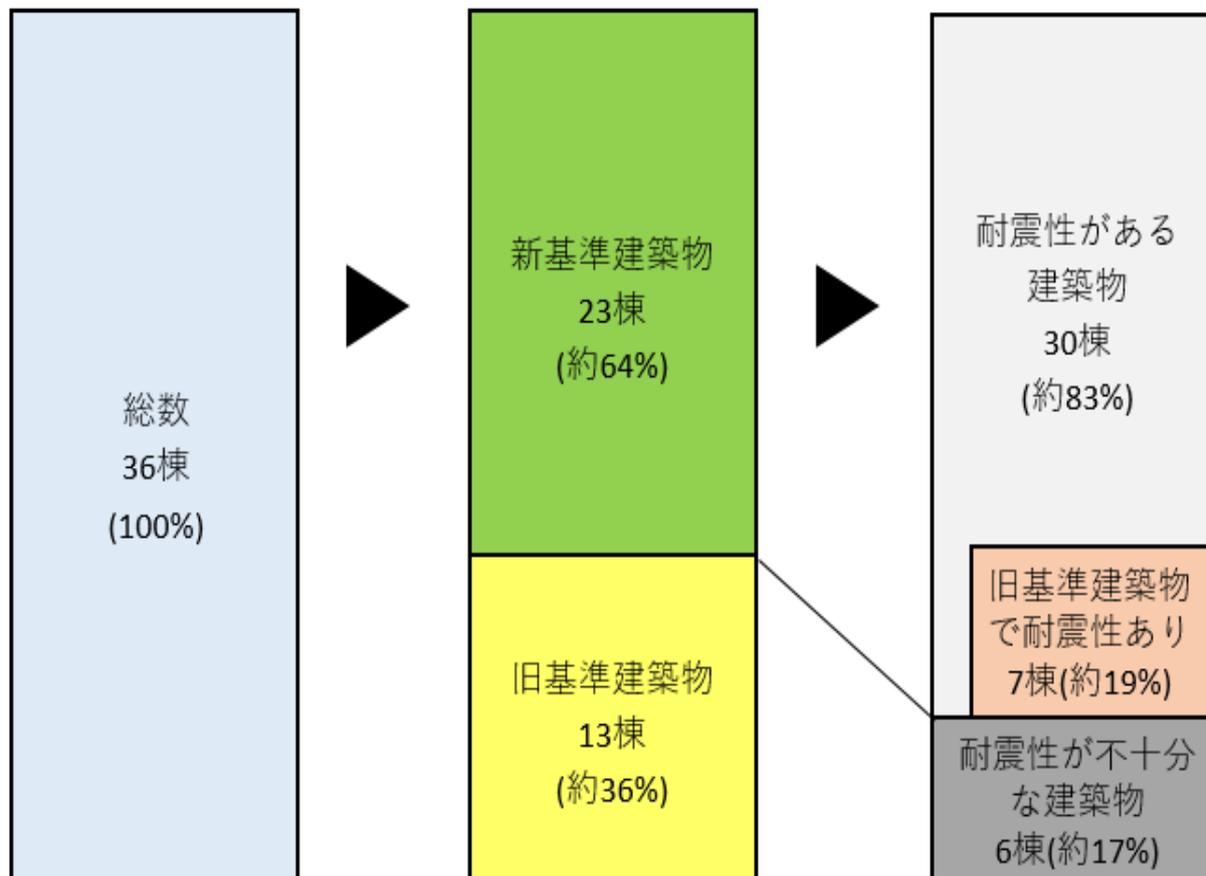
市と県で令和2年度に行った特定既存耐震不適格建築物の実態調査によると、現在の本市の特定既存耐震不適格建築物に係る民間建築物の棟数は、次のとおりです。

1号建築物については、「新基準建築物」が23棟、「旧基準建築物」13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、耐震診断結果で耐震性があるとされた1棟と、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6棟を合わせて7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36棟のうち約83%が耐震化されていると推計できます。

2号建築物については、「旧基準建築物」5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3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」5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3棟である推計されます。

図 3-1-5 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

3-2 住宅及び民間建築物の耐震化の目標

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ていくものとします。

これまでの本市の取組

平成 18 年の耐促法の改正に伴い、平成 20 年 3 月に「五條市耐震改修促進計画」を策定、平成 29 年 3 月には同計画を改定し、既存木造住宅耐震診断支援事業に取り組んできた。また、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り組み、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。

県の耐震改修促進計画(抜粋)

建築物の耐震化の目標

国の目標、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、目標達成のための施策を展開する。

＜住宅・多数の者が利用する民間建築物の目標耐震化率＞

- ・令和 7 年度までに 95%を目指す。

＜県有建築物の目標耐震化率＞

- ・令和 7 年度までには 98%以上を目指す。

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 平成 30 年 12 月 21 日 告示第 1381 号 抜粋)

建築物の耐震診断及び耐震改修の目標の設定

南海トラフ地震防災対策推進基本計画、首都直下地震緊急対策推進基本計画及び住生活基本計画(平成 28 年 3 月閣議決定)における目標を踏まえ、住宅の耐震化率及び多数の者が利用する建築物の耐震化率について、平成 32 年までに少なくとも 95%にすることを目標とするとともに、平成 37 年までに耐震性が不十分な住宅を、同年を目途に耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象建築物を、それぞれおおむね解消することを目標とする。

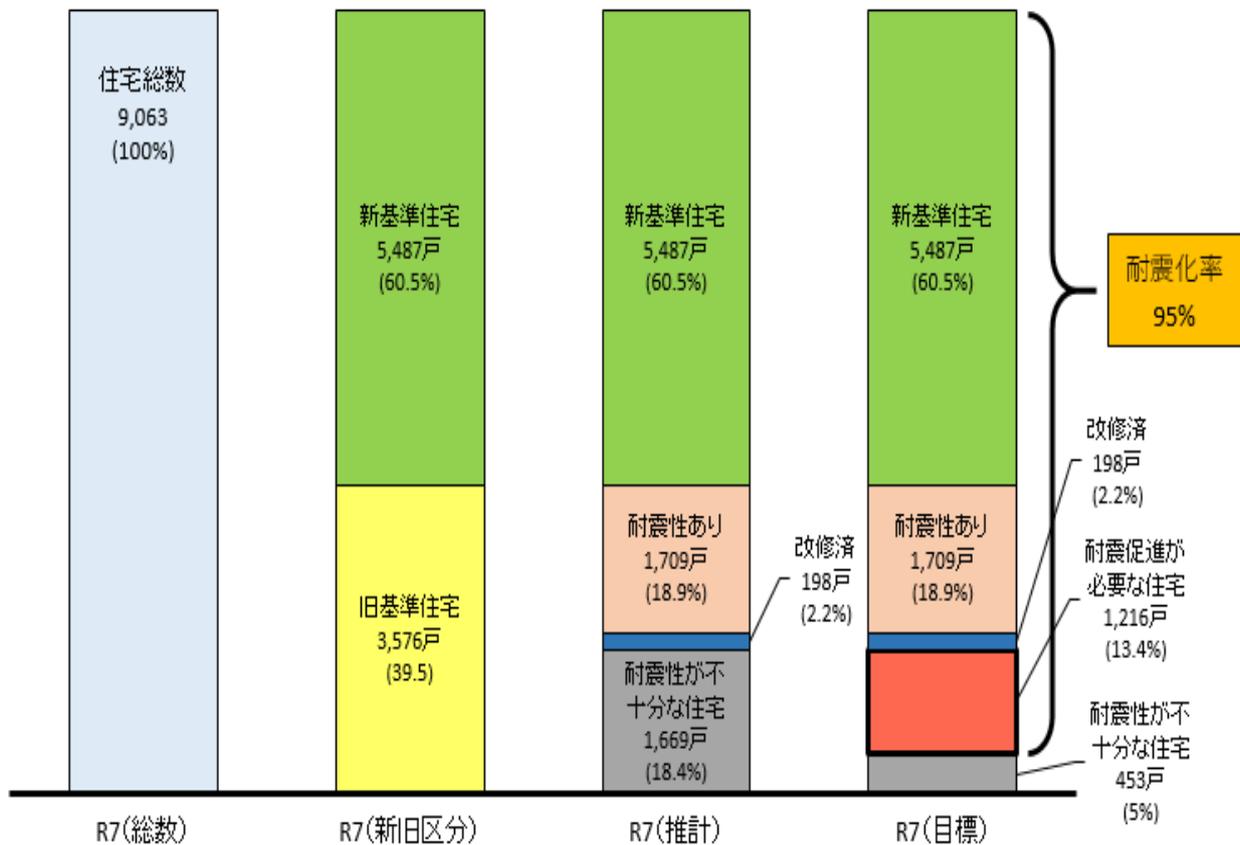
3 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

住宅及び民間建築物の耐震化の現状、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、住宅及び多数の者が利用する建築物等の耐震化率を令和7年度までに95%にすることを目標とします。

耐震化率95%を達成するため、住宅については、令和7年の推計で耐震性があるとする7,394戸(うち新基準の住宅が5,487戸、旧基準で耐震性がある住宅が1,709戸、旧基準で耐震改修及び補強済みの住宅が198戸)では耐震化率が約82%であることから、さらに耐震性が不十分な旧基準住宅1,669戸のうちの1,216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。

図3-2-1 住宅の耐震化の目標（令和7年推計）

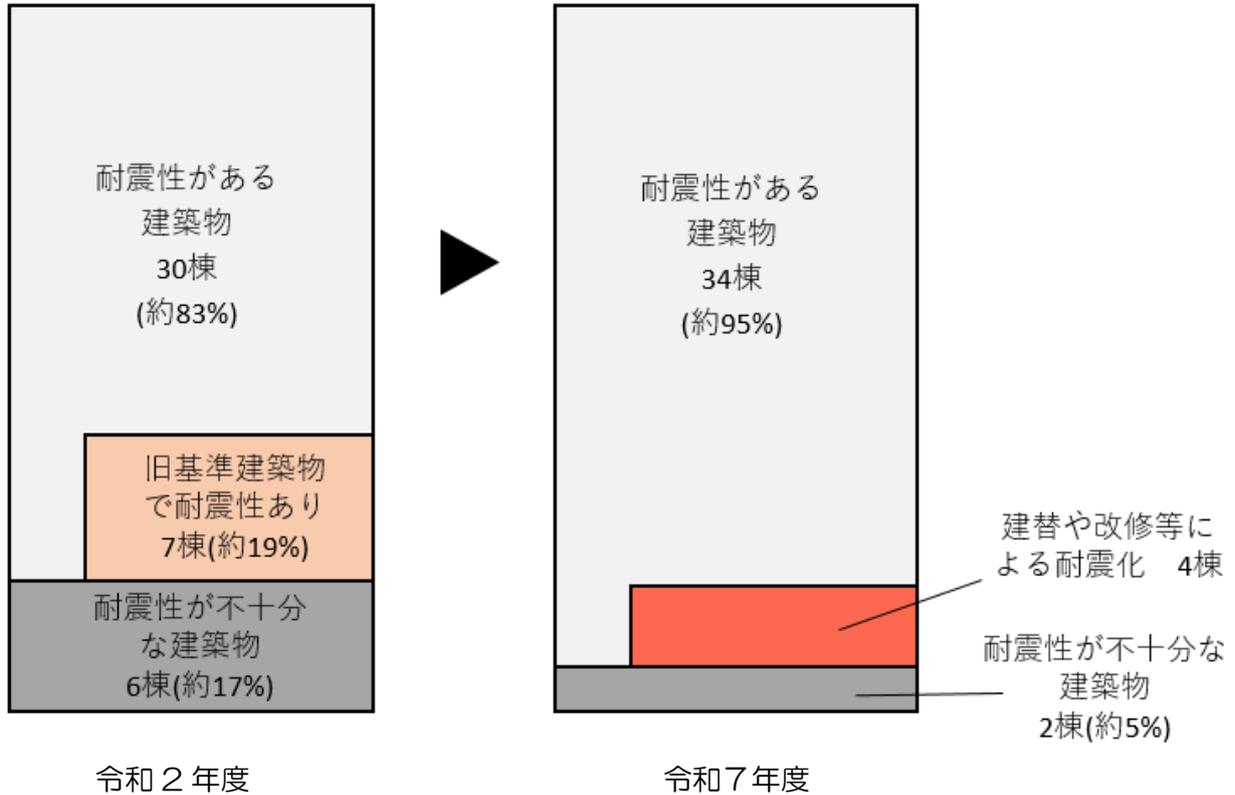


注) (%)は構成比率

また、特定既存耐震不適格建築物については、令和7年度までに4棟の耐震化が必要になります。

このため、建築物の耐震化の重要性・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、耐震改修の促進を図ります。

図 3-2-2 特定既存耐震不適格建築物(民間)の耐震化の目標 (令和7年度)



注) (%)は構成比率

3-3 市有建築物(特定既存耐震不適格建築物)の耐震化の現状と目標

災害時に庁舎は災害対策本部、病院は医療救護活動の拠点、警察や消防署は応急活動拠点、学校は避難収容拠点として、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。

(1)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25棟、「旧基準建築物」16棟のうち、9棟が耐震改修により耐震性があり、耐震性の有無が不明な7棟については耐震性がないものとみなすため、総数41棟のうち約82%が耐震化されています。

(2)市有建築物(特定既存耐震不適格建築物)における耐震化率の目標

市有建築物(特定既存耐震不適格建築物)については、市は所有者として耐震改修を行うよう努めることとされており、さらに施設所有者として市民、施設利用者の生命(安全)を守る責務があります。

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7年度までに耐震化率98%以上とすることを目標とします。

また、市有建築物は、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組み方針

本市は、これまで災害対策基本法等に基づき、五條市地域防災計画等を策定し、地震対策を積極的に推進してきました。

しかし、平成7年の阪神・淡路大震災をはじめ、平成23年の東日本大震災や平成28年の熊本地震等の地震は、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。

新基準住宅や新基準建築物についても、構造種別に応じた法改正、告示基準の制定がなされており、また、耐震強度偽装問題に端を発した建築物の安全性の確保が求められています。

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) 建築関係技術者の役割

建築関係技術者は、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・建築物の所有者等に耐震性向上の必要性を説明し、合理的かつ実現可能な耐震改修メニューを提示する等、建築物の耐震性向上に貢献する役割が求められます。

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、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、耐震化により住宅・建築物の被害が軽減されることにより、仮設住宅やがれきの減少が図られ、早期の復旧・復興に寄与すること、避難路が確保されること等から、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・建築物の耐震性を満たすために行う耐震改修工事を促進するため、その費用の一部を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融資制度等の活用、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、奈良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)市の事業

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および耐震化を促進する取組を実施していきます。

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ることとします。

本市が実施している助成・補助事業および普及啓発事業については、次のとおりです。

表 4-2-1 木造住宅耐震診断助成事業(令和2年度)

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 日以前に建てられた在来軸組工法の木造住宅 ・延べ床面積が 250 m²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 20 件・先着順)

表 4-2-2 木造住宅耐震改修工事補助事業(令和 2 年度)

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 日以前に建てられた在来軸組工法の木造住宅 ・市内の木造住宅で、耐震診断を行った住宅の耐震改修工事 ・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 ・工事前の構造評点が 1.0 未満のものを 1.0 以上の数値になる改修工事又は 0.7 未満のものを 0.7 以上の数値になる改修工事 ・補助金交付決定後、工事に着手し、令和 2 年 12 月 25 日までに完了するもの ・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"> ・耐震改修工事費が 50 万円以上 87 万円以下：一律 20 万円 ・耐震改修工事費が 87 万円を超えるもの：50 万円を限度として工事費の 23% ・募集件数 3 件(先着順)

表 4-2-3 普及啓発事業(令和 3 年度)

耐震化を促進する取組	①戸別訪問等の方法により住宅所有者に対して直接的に耐震化を促す取組
	②耐震診断支援した住宅に対して耐震改修を促す取組
	③改修事業者等への技術力向上を図る取組及び住宅所有者から改修事業者等への接触が容易になる取組
	④耐震化の必要性に係る周知・普及

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

(2) その他の補助事業

その他補助事業等については、次のとおりです。

表 4-2-4 既存木造住宅耐震診断支援事業(令和 2 年度)

事業名	既存木造住宅耐震診断支援事業
内 容	古い木造住宅の所有者からの申請を受けて、耐震診断員を派遣する場合に、国、県もその経費の一部を助成する。
事業主体	市町村
事業対象区域	1) 県の指定する緊急輸送道路沿道区域 2) 市町村が以下の要件に該当する区域として指定する区域 ① 避難地、避難路を含む市街地の区域 ② 世界遺産及び文化財建造物等を含む市街地の区域 ③ 木造住宅が密集する区域 ④ その他市が防災上特に重要と考える区域 ※2) に係る市町村は財政力指数 0.7 未満に限る
対象建築物	昭和 56 年の新耐震基準以前に建てられた木造住宅
費用負担 ※今後変更となる 場合があります。	耐震診断技術者派遣費用 50,000 円/戸 ・所有者 住民負担無し ・国・県・市町村 1/1 (50,000 円) うち国 1/2 (25,000 円) 県 1/4 (12,500 円) 市町村 1/4 (12,500 円)

出典：奈良県耐震改修促進計画(令和 3 年 3 月)

表 4-2-5 既存木造住宅耐震改修支援事業(令和 2 年度)

事業名	既存木造住宅耐震改修支援事業
内 容	耐震診断の次のステップとして、住民が行う既存木造住宅の耐震工事に要する費用に補助を行う市町村に対し県が助成を行う。
事業主体	市町村
事業対象区域	財政力指数 0.7 未満の市町村 ただし、緊急輸送道路沿道は全市町村が対象
対象建築物	昭和 56 年 5 月 31 日以前に工事着工した木造住宅
対象となる 耐震改修工事	耐震診断の構造評点が 1.0 未満である住宅における耐震改修工事で、改修後の構造評点を 1.0 以上に高めるために必要な工事、又は構造評点が 0.7 未満である住宅における耐震改修工事で、改修後の構造評点を 0.7 以上に高めるために必要な工事
費用負担 ※今後変更となる 場合があります。	① 個別支援 交付対象：耐震改修工事費 交付率：耐震改修工事費の 23%かつ最低 20 万円 限度額は 50 万円以内で市町村が設定 ・所有者 77%、国 11.5%、県 5.75%、市町村 5.75% ② 総合支援

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

事業名	既存木造住宅耐震改修支援事業
	交付対象：補強設計等費及び耐震改修工事費 交付額：定額 100 万円（上限額は市町村が設定） ただし、補助対象工事費の 8 割を限度

出典：奈良県耐震改修促進計画(令和 3 年 3 月)

表 4-2-6 奈良県耐震シェルター設置補助事業(令和 2 年度)

事業名	奈良県耐震シェルター設置補助事業
内容	地震による住宅の倒壊等の被害から県民の命を守るため、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、県が助成を行う。
事業主体	市町村
事業対象区域	国庫補助を受けて事業を実施する市町村
対象建築物	昭和 56 年 5 月 31 日以前に工事着工された県内に所在する個人用住宅
費用負担 ※今後変更となる 場合があります。	市町村が県民に対して行う、耐震シェルターの本体に係る費用及びその設置費の補助に要する経費 (補助率(例)住民への補助率 100%のパターン) ・国 1/2 ・県 1/4 ・市町村 1/4 補助率の交付は 1 回に限るものとし、1 戸当たり 125 千円を限度とする。

出典：奈良県耐震改修促進計画(令和 3 年 3 月)

表 4-2-7 特殊建築物等耐震診断支援事業(令和 2 年度)

事業名	特殊建築物等耐震診断支援事業(精密な耐震診断を要する費用の助成制度)
内容	全ての住宅と多数の者が利用する建築物について、精密な耐震診断を実施する所有者に対して市町村が補助(県が助成)を行う。
事業主体	市町村
事業対象区域	助成対象は財政力指数 0.7 未満の市町村 ただし、緊急輸送道路沿道は全市町村が対象
対象建築物	全ての住宅と多数の者が利用する建築物(昭和 56 年以後の建築物)
費用負担 ※今後変更となる 場合があります。	1)住宅(共同住宅、長屋を除く) 136 千円かつ 1,050 円/㎡以内 2)多数の者が利用する建築物(共同住宅、長屋を除く) 2,000 千円かつ以下の額以内 ・延べ面積 1,000 ㎡以内の部分 3,670 円/㎡以内 ・延べ面積 1,000 ㎡超えて 2,000 ㎡以内の部分 1,570 円/㎡以内 ・延べ面積 2,000 ㎡超えの部分 1,050 円/㎡以内 (補助率) ・国 1/3(666 千円)、県 1/6(333 千円)、市町村 1/6(333 千円) 所有者 1/3(668 千円) (多数の者が利用する建築物(限度額 200 万円)を想定して算出) ※多数の者が利用する建築物は、個人が利用する倉庫等を除き、全ての建物が対象

出典：奈良県耐震改修促進計画(令和 3 年 3 月)

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 4-2-8 耐震診断義務化建築物に対する耐震改修補助事業(令和 2 年度)

事業名	住宅・建築物耐震対策補助事業（耐震診断義務化建築物に対する耐震改修補助）
内 容	耐促法の改正(平成 25 年 11 月 25 日施行)により、不特定多数の者が利用する大規模建築物等の要緊急安全確認大規模建築物について、耐震診断の実施とその結果の報告が義務づけられたことを受けて、これら診断義務化建築物のうち、緊急性が高く、かつ、避難所としての機能を有する建築物が耐震改修を行う場合、国庫補助金を活用して、耐震改修に要する費用の補助を行う市町村に県が助成する。
事業主体	市町村
対象建築物等	耐促法に基づく要緊急安全確認大規模建築物であって、被災後の避難生活者を受け入れることについて市町村と協定を締結している建築物の耐震改修を実施する所有者等に対して補助を行う市町村に対して助成 (耐震診断の結果、倒壊の危険性があると判断された建築物が対象)
補助対象事業費	建築物の耐震改修工事費は、51,200 円/m ² を限度とする
補助率 ※今後変更となる 場合があります。	所有者等が行う耐震改修に要する費用に対し、国と協調して市町村を支援 <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者 55.2% ・ 補助金(国費) 21.8% ・ 交付金(国費) 11.5% ・ 県 5.75% ・ 市町村 5.75%

出典：奈良県耐震改修促進計画(令和 3 年 3 月)

(3) 税制・融資制度

耐震改修に対する税制や低融資制度については、次のとおりです。

表 4-2-9 耐震改修に係る税制度

<p>○耐震改修促進税制</p> <p><住宅></p> <ul style="list-style-type: none"> ・所得 税：令和 3 年 12 月 31 日までにを行った耐震改修工事に係る標準的な工事費用相当額(上限 250 万円)の 10%相当額を所得税から控除 ・固定資産 税：令和 4 年 3 月 31 日までに工事費 50 万円以上の耐震改修工事を行った住宅の固定資産税額(120 m²相当部分まで)を翌年分より 1 年間 1/2 に減額 (ただし、通行障害既存耐震不適格建築物である住宅の耐震改修は 2 年間 1/2 に減額) <p><建築物></p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産 税：耐促法により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、固定資産税額を 2 年間 1/2 に減額(改修工事費の 5%が限度) <p>○住宅ローン減税</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所得 税：耐震改修工事を行い、令和 3 年 12 月 31 日までに自己の居住の用に供した場合、10 年間、ローン残高の 1%を所得税額から控除(現行の耐震基準に適合させるための工事で、100 万円以上の工事が対象) 	
---	--

出典：内閣府、国土交通省

表 4-2-10 耐震改修の融資制度

個人向け	<p>住宅金融支援機構</p> <ul style="list-style-type: none"> ・融資限度額：1,000 万円(住宅部分の工事費の 80%が上限) ・金 利：償還期間 10 年以内 0.59%、11 年以上 20 年以内 0.90% (平成 29 年 3 月 1 日現在) ・保 証 人：不要 死亡時一括償還型融資の場合 融資限度額：1,000 万円(住宅部分の工事費が上限) 金 利：0.91% 保 証 人：(一財)高齢者住宅財団による保証
マンション 管理組合向け	<p>住宅金融支援機構</p> <ul style="list-style-type: none"> ・融資限度額：500 万円/戸(共用部分の工事費の 80%が上限) ・金 利：償還期間 10 年以内 0.36% (平成 29 年 3 月 1 日現在) ・保 証 人：必要 <p>※上記は、(公財)マンション管理センターの保証を利用する場合</p>

出典：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

(4) リバースモーゲージ制度

リバースモーゲージ制度は、一般に住宅ローンで購入する土地建物を担保に資金を一括して借入れし、月々返済することにより最終的に借入れがなくなるのとは逆に、現在居住する土地建物を担保に月々資金を借入れし、最終的に土地の売却等により、それまでの借入れを一括して返済する仕組みのことをいいます。

このような仕組みを利用した融資は、公的機関や都市銀行や信用金庫等の民間金融機関で実施されており、住宅金融支援機構による住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローン(平成 28 年 11 月)についてみると、次表のようになっています。

表 4-2-11 リバースモーゲージ型住宅ローン(住宅金融支援機構)

名称	仕組み	対象年齢	資金使途	融資の限度額
特定個人 ローン保険(一 括返済融資 型)	毎月の返済額 は利息のみ 死亡時に元金 を一括返済	満 60 歳 以上	住宅の建 設・購入、 リフォーム 等	次のうち最も低い額 ・ 8,000 万円 ・ 所要金額の 100% ・ 担保評価額の 50%または 60%

(5) リフォームに併せた耐震改修

耐震改修の実施にあたっては、増改築やリフォームにあわせ行うことが、費用及び手間の軽減、工期の短縮等ができるという面で有効です。増改築やバリアフリー化等の他の目的のリフォームに併せて、耐震改修を実施するよう啓発、誘導に努めます。

県やリフォーム事業者等の団体と協力して耐震改修に併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。

なお、次表に示すように、住宅金融支援機構のリフォーム融資は、耐震改修工事や耐震補強工事を行う場合に利用することができます。

表 4-2-12 住宅金融支援機構のリフォーム融資

区分	住宅金融支援機構における対象
耐震 改修	「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)」に定める計画の認定を受けた改修計画に従って行う耐震工事*。 ※融資住宅の所在地の地方公共団体から「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に定める計画の認定を受け、「認定通知書」の交付を受ける必要がある。
耐震 補強	住宅金融支援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。 (1)建物の形・壁の配置等に関して、住宅金融支援機構が定める基準に適合するための工事 (2)「木造住宅の耐震診断と補強方法」((一財)日本建築防災協会)に定める方法により地震に対する安全性が確認できた住宅の耐震性をさらに向上させる工事で、リフォーム工事前の住宅のバランスを維持又は向上させるもの (3)「木造住宅の耐震診断と補強方法」((一財)日本建築防災協会)等の耐震診断の結果に基づき行う壁の補強工事等 (4)「住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成 11 年法律第 81 号)」に基づく評価方法基準の耐震等級を向上させる工事

また、満 60 歳以上であれば「高齢者向け返済特例制度」を利用することができます。

図 4-2-1 高齢者向け返済特例制度

高齢者向け返済特例とは？

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、通常の返済方法(元利均等返済又は元金均等返済)と比べて月々のご負担を低く抑えられます。借入金の元金は、申込人(連帯債務者を含みます。)全員が亡くなられたときに、相続人の方から、融資住宅及び土地の売却、機構からの借換融資、自己資金等により、一括してご返済いただきます。

【高齢者向け返済特例を利用した場合の返済額(試算例)】
 融資額1,000万円を借り入れた場合の毎月のご返済額(試算)は、次のとおりとなります。

<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; background-color: #e0f0ff;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">高齢者向け返済特例を利用される場合 (年0.84%[全期間固定金利])</p> <div style="background-color: #333; color: white; padding: 5px; text-align: center; margin: 5px 0;">利息のみ</div> <p style="text-align: center;">(毎月7,000円/年間8.4万円)</p> </div>	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; background-color: #ffe0e0;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">高齢者向け返済特例を利用されない場合 (元利均等返済、年0.93%、返済期間20年)</p> <div style="background-color: #333; color: white; padding: 5px; text-align: center; margin: 5px 0;">元金+利息</div> <p style="text-align: center;">(毎月45,677円/年間約54.8万円)</p> </div>
--	---

※1 返済額は、令和2年10月現在の金利で試算しています。なお、高齢者向け返済特例を利用されない場合の返済額は、新機構団信に加入される方に適用される金利で試算しています。
 ※2 返済期間中は、利息のみのお支払となり、元金が減少しないので、総返済額(利息の返済総額と一括返済する元金の合計額)は元利均等返済又は元金均等返済の場合の総返済額(毎月の返済額の合計)を上回ります。
 ※3 高齢者向け返済特例を利用される場合は、別途保証料等が必要となります。詳細は、3ページをご覧ください。

出典：住宅金融支援機構

なお、住宅金融支援機構が取り扱っているリフォーム融資(耐震改修)は、以下のようになっています。

図 4-2-2 住宅金融支援機構が取り扱っているリフォーム融資(耐震改修)

	対象	融資メニュー
<div style="background-color: #336699; color: white; padding: 2px 5px; font-weight: bold;">個人 (一戸建等)</div>	<div style="text-align: center;">住宅に耐震改修工事を行う場合</div>	<p>リフォーム融資(耐震改修工事)</p> <p>このリーフレットでは、「リフォーム融資(耐震改修工事)」について記載しています。</p>
	<div style="text-align: center;">住宅借上機関を利用して第三者に賃貸する住宅</div>	<p>リフォーム融資(住みかえ支援(耐震改修))</p> <p>(一社)移住・住みかえ支援機構が行う住宅借上制度を利用し、第三者に賃貸する住宅をリフォームするため必要な資金をご融資します。</p> <p>※ 詳しくは、機構ホームページをご覧ください。機構お客様コールセンターへお問合せください。</p>
<div style="background-color: #6aa84f; color: white; padding: 2px 5px; font-weight: bold;">分譲マンション</div>		<p>マンション共用部分リフォーム融資</p> <p>マンション管理組合(法人格の有無は問いません。)のみなさまがマンションの共用部分のリフォームを行うときに借入れが可能な融資です。このほか、区分所有者の方が利用できる融資もあります。</p> <p>※ 詳しくは、機構ホームページをご覧ください。</p>
<div style="background-color: #e69d00; color: white; padding: 2px 5px; font-weight: bold;">賃貸アパート・マンション</div>		<p>賃貸住宅リフォーム融資</p> <p>賃貸住宅をリフォームする資金又は賃貸住宅とするためにリフォームする資金をご融資します。</p> <p>※ 詳しくは、機構ホームページをご覧ください。</p>

出典：「リフォーム融資(耐震改修工事)のご案内」パンフレット(住宅金融支援機構)

(6)住宅・建築物安全ストック形成事業

住宅・建築物ストックの安全性の確保を図るため、建物所有者が実施する住宅・建築物の耐震診断、耐震改修等について、国が地方公共団体と連携し、次図の枠組みのもと財政的支援を行うものです。

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

図 4-2-3 住宅・建築物安全ストック形成事業

住宅		建築物									
耐震診断	民間実施：国と地方で2/3	耐震診断	民間実施：国と地方で2/3								
個別支援		補強設計等	民間実施：国と地方で2/3								
補強設計等	民間実施：国と地方で2/3	耐震改修等、建替え又は除却									
耐震改修等、建替え又は除却		対象となる建築物	<ul style="list-style-type: none"> ○多数の者が利用する建築物 <ul style="list-style-type: none"> ・商業施設、ホテル・旅館、事務所、飲食店、幼稚園、保育所（公立を除く）、工場等 ・3階建て&1,000㎡（幼稚園、保育所）にあっては500㎡以上等 ○緊急輸送道路沿いの建築物、避難所等 								
対象となる住宅	マンションを含む全ての住宅を対象	交付率									
交付率		<table border="1"> <thead> <tr> <th>建物の種類</th> <th>交付率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・緊急輸送道路沿道 ・密集市街地、津波浸水区域等の避難路沿道</td> <td>国と地方で2/3</td> </tr> <tr> <td>・マンション</td> <td>国と地方で1/3</td> </tr> <tr> <td>・その他</td> <td>国と地方で23%</td> </tr> </tbody> </table>	建物の種類	交付率	・緊急輸送道路沿道 ・密集市街地、津波浸水区域等の避難路沿道	国と地方で2/3	・マンション	国と地方で1/3	・その他	国と地方で23%	
建物の種類	交付率										
・緊急輸送道路沿道 ・密集市街地、津波浸水区域等の避難路沿道	国と地方で2/3										
・マンション	国と地方で1/3										
・その他	国と地方で23%										
対象となる住宅	マンションを除く住宅	対象となる市区町村									
交付対象	<ul style="list-style-type: none"> 補強設計等費及び耐震改修工事費（密集市街地等で防火改修も行う場合は防火改修工事費を含む）を合算した額（建替えは改修工事費用相当額に対して助成） 	以下の取組を行うとともに、毎年度、取組状況について検証・見直しを行う地方公共団体。									
交付額 （ただし、補助対象工事費の8割を限度）		① 戸別訪問等の方法による住宅所有者に対する直接的な耐震化促進取組									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>耐震改修の種類</th> <th>交付額 (国と地方で定額)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・密集市街地等 (防火改修含む)</td> <td>150万円</td> </tr> <tr> <td>・多雪区域</td> <td>120万円</td> </tr> <tr> <td>・その他</td> <td>100万円</td> </tr> </tbody> </table>	耐震改修の種類	交付額 (国と地方で定額)	・密集市街地等 (防火改修含む)	150万円	・多雪区域	120万円	・その他	100万円		② 耐震診断支援した住宅に対して耐震改修を促す取組	
耐震改修の種類	交付額 (国と地方で定額)										
・密集市街地等 (防火改修含む)	150万円										
・多雪区域	120万円										
・その他	100万円										
		③ 改修事業者等の技術力向上を図る取組及び住宅所有者から事業者等への接触が容易となる取組									
		④ 耐震化の必要性に係る普及・啓発									
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修の補助限度額（国+地方）： <ul style="list-style-type: none"> ✓ 戸建住宅：83.8万円/戸（多雪区域の場合：100.4万円/戸） ✓ マンション：補助対象単価(50,200円/㎡※) × 床面積 × 交付率 ※倒壊の危険性が高いマンション：55,200円/㎡ ・建替え、除却は改修工事費用相当額に対して助成 	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修の補助限度額（国+地方）： <ul style="list-style-type: none"> ✓ 建築物：補助対象単価(51,200円/㎡※) × 床面積 × 交付率 ※倒壊の危険性が高い建築物：56,300円/㎡ ・建替え、除却は改修工事費用相当額に対して助成 								

出典：国土交通省

(7) 耐震診断義務づけ対象建築物への補助制度

耐震診断が義務づ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補強設計や耐震改修に対して、国が事業に要する費用の一部を助成する「耐震対策緊急促進事業」があります。制度の適用は令和4年度末までとなっています。

この事業には、国が単独で直接的に補助を行う場合と、地方公共団体と国があわせて補助する場合があります。今後の国や県の動向を踏まえながら、本市においても適切な支援制度について検討します。

なお、耐震対策緊急促進事業と地方公共団体による補助制度についての概要は、次のとおりです。

■ 耐震対策緊急促進事業（令和4年度末までの時限の補助金）：補助制度①

改正耐促法により、耐震診断の義務付け対象となる不特定多数の者が利用する民間の大規模建築物（ホテル・旅館・デパート等）等に適用する場合は次のとおりです。

図 4-2-4 耐震対策緊急促

耐震対策緊急促進事業（令和4年度末までの時限の補助金） 令和2年度当初予算案:国費115億円

●改正耐震改修促進法により、耐震診断の義務付け対象となる民間の不特定多数利用大規模建築物(ホテル・旅館、デパート等)等に適用する場合の原則形は、以下のとおり。

補強設計への支援

現行の住宅・建築物安全ストック形成事業（交付金）

国 交付金 1/3	地方 1/3	事業者 1/3
-----------------	-----------	------------



※ 地方公共団体が支援策を整備していない場合でも、国単独で交付金の場合と同じ補助率1/3の補助を行う。

国 補助金 1/3	事業者 2/3
-----------------	------------

※ 通常の交付金に加え、補助金を追加し、国費による実質補助率を1/2に拡充する。

国 1/2	補助金	地方 1/3~1/2	事業者 1/6~0
----------	-----	---------------	--------------

(1/2=交付金1/3+補助金1/6)

※ 地方公共団体が国と同額の負担による1/2の支援を行えば、全額公費負担とすることができる。

耐震改修等への支援

現行の住宅・建築物安全ストック形成事業（交付金）

国 交付金 11.5%	地方 11.5%	事業者 77%
-------------------	-------------	------------



※ 地方公共団体が支援策を整備していない場合でも、国単独で交付金の場合と同じ補助率11.5%の補助を行う。

国 補助金 11.5%	事業者 88.5%
-------------------	--------------

※ 通常の交付金に加え、補助金を追加し、国費による実質補助率を1/3に拡充する。

国 1/3	補助金	地方 11.5%~1/3	事業者 55.2%~1/3
----------	-----	-----------------	------------------

(1/3=交付金11.5%+補助金21.8%)

※ 都道府県が改正耐震改修促進法に基づき避難所等に位置づければ(要安全確認計画記載建築物)、国費による実質補助率を2/5に拡充する。

国 2/5	補助金	地方 1/3~2/5	事業者 4/15~1/5
----------	-----	---------------	-----------------

(2/5=交付金1/3+補助金1/15)

令和4年度内に設計着手したもので対象

出典：国土交通省

■耐震対策緊急促進事業（令和4年度末までの時限の補助金）：補助制度②

改正耐促法により、耐震診断の義務付け対象となる民間の避難路沿道建築物、避難所等の防災拠点に適用する場合は次のとおりです。

図 4-2-5 耐震対策緊急促進事業②

耐震対策緊急促進事業（令和4年度末までの時限の補助金） 令和2年度当初予算案:国費115億円

●改正耐震改修促進法により、耐震診断の義務付け対象となる民間の避難路沿道建築物、避難所等の防災拠点に適用する場合の原則形は、以下のとおり。

耐震診断、補強設計への支援

現行の住宅・建築物安全ストック形成事業（交付金）

国 交付金 1/3	地方 1/3	事業者 1/3
-----------------	-----------	------------



※ 地方公共団体が交付金による補助制度を整備している場合に限り、国としての追加支援策を講じる。

※ 通常の交付金に加え、補助金を追加し、国費による実質補助率を1/2に拡充する。

国 1/2	補助金	地方 1/3~1/2	事業者 1/6~0
----------	-----	---------------	--------------

(1/2=交付金1/3+補助金1/6)

※ 避難路沿道建築物については、補償規定により全額公費負担とする。

※ 避難所等の防災拠点については、地方公共団体が国と同額の負担による支援を行えば、全額公費負担とすることができる。

耐震改修等への支援

現行の住宅・建築物安全ストック形成事業（交付金）

国 交付金 1/3	地方 1/3	事業者 1/3
-----------------	-----------	------------



※ 地方公共団体が交付金による補助制度を整備している場合に限り、国としての追加支援策を講じる。

※ 通常の交付金に加え、補助金を追加し、国費による実質補助率を2/5に拡充する。

国 2/5	補助金	地方 1/3~2/5	事業者 4/15~1/5
----------	-----	---------------	-----------------

(2/5=交付金1/3+補助金1/15)

令和4年度内に設計着手したもので対象

出典：国土交通省

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、相談窓口の充実を図ります。

また、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、奈良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共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。

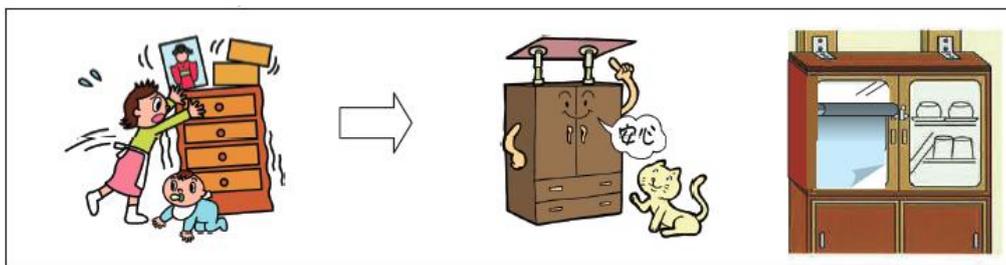
また、ブロック塀の倒壊対策、窓ガラス・天井の落下防止対策、エレベーターの閉じ込め防止対策等の総合的な安全対策については、市の広報誌・パンフレットの作成と配布等による啓発活動に努めます。

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住宅宅地基盤特定治水施設等整備事業等の活用を促進し、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3年3月)

(2) ブロック塀等の安全対策

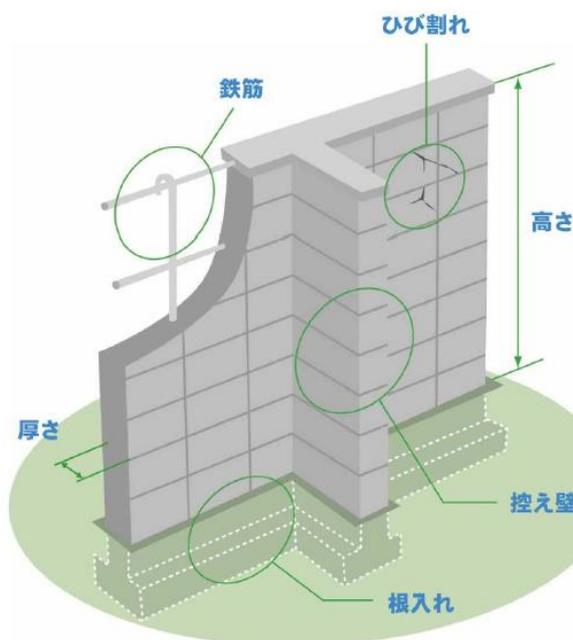
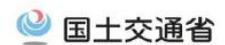
昭和 53 年の宮城県沖地震では、ブロック塀等の下敷きとなって多くの犠牲者がでました。近年では、平成 30 年の大阪府北部地震で耐震対策が不十分なブロック塀の倒壊による複数の死傷者が発生し、その危険性が再認識されました。

ブロック塀や擁壁等の倒壊は、死傷者が出る恐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



出典：
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より一部改

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以下の場合には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. 塀に鉄筋は入っているか
 - ・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ぎ掛けされているか。
 - ・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。

(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。

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

図 4-4-1 天井崩落対策

奈良県 ようこそ
Nara Prefecture

トップページ 奈良県の紹介 <暮らし・環境 教育・人材・交流 保健・医療・福祉 しごと・産業 県政情報 県の組織

トップページ > 県の組織 > 県土マネジメント部 まちづくり推進局 > 建築行政 > 天井崩落対策

天井崩落対策

大規模空間を持つ建築物の天井の崩落対策について

去る平成15年9月26日に発生した2003年十勝沖地震による空港ターミナルビル等の天井の崩落被害に関して、国土技術政策総合研究所及び独立行政法人建築研究所により、「2003年十勝沖地震における空港ターミナルビル等の天井の被害に関する現地調査報告」（別紙1）がとりまとめられました。

また、これを承けて、国土交通省建築指導課長より、別紙2のとおり都道府県建築主務部長あて、及び別紙3のとおり関係機関あて通知されました。

大規模空間を持つ建築物の所有者・管理者におかれましては、天井の崩落対策についてご留意下さいますようお願いいたします。

構造体 (屋根等)

構造体 (壁、柱等)

天井面

揺れ止め

クリアランス (隙間)

〔空予地震後の通知(技術的助言)〕

- ・構造体と天井材の間にクリアランスを採る
- ・吊ボルトにプレースを設ける。(揺れ止めの) 等

天井面が構造体に押し下がる

揺れ

剛性が異なる部分

〔十勝沖地震の現地調査〕

- ・天井の段差がある部分で、剛性の高い部分と低い部分があり、また天井面の一部が構造体に押し下がるため、地震時の揺れで当該部分の天井材に局所的な力が作用した可能性。等
- 〈※空港空港ターミナルは空予の動前以前の建設〉

構造体

クリアランス (隙間)

揺れ

〔今回の技術的助言〕

- ・剛性の異なる部分にも構造的にクリアランスをとる等の措置が必要。等

イメージ図

出典：奈良県ホームページ

(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。

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。

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

耐促法により耐震診断の実施とその結果の公表が義務づけられている要緊急安全確認大規模建築物については、地震発生時の建物倒壊による周辺市街地への影響や人的被害発生拡大が懸念されること等から、「より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

耐促法により耐震診断の実施とその結果の公表が義務づけられている要安全確認計画記載建築物で、地震が発生した際に応急対策活動の拠点となる災害対策本部及び支部の庁舎、並びに警察及び消防の庁舎、医療活動拠点となる病院・診療所、避難収容拠点となる学校、要介護施設である社会福祉施設等その他の防災上重要な建築物については、「より重点的に耐震化を図る建築物」とします。

4-6 重点的に耐震化すべき区域の設定

奈良県の全域が、「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、市域全体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。

なお、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。

4-7 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

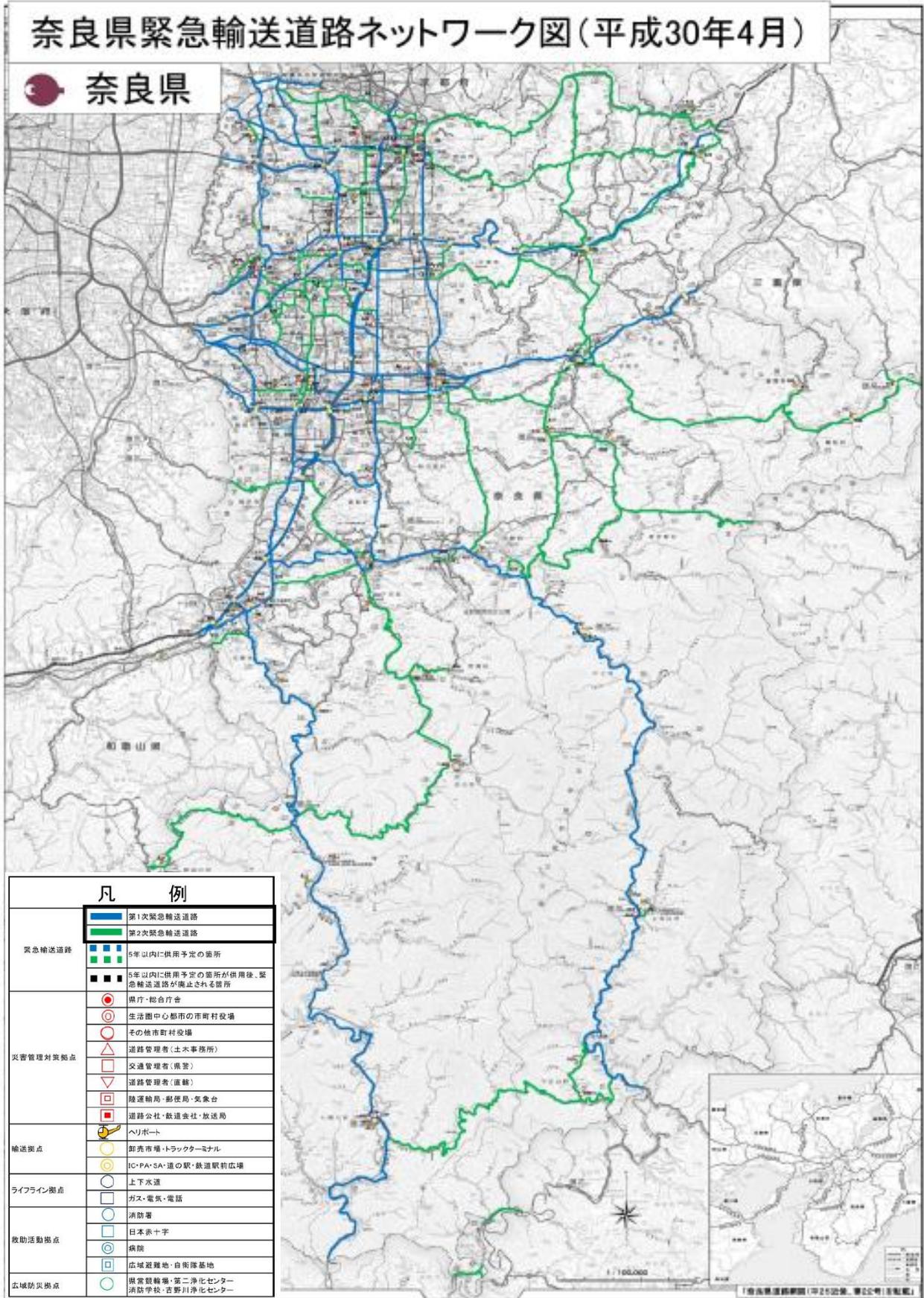
県は、地震発生時に通行を確保すべき道路として、第 1 次及び第 2 次緊急輸送道路を指定しています。

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「耐促法第 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



出典：奈良県ホームページ

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（「防災ガイドブック」平成27年1月）を作成し、市民への配布やインターネットによる公表を行っています。

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。



出典：五條市

5-2 相談体制の整備及び情報提供の充実

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を設置する等、相談体制の整備や情報提供(耐震改修工法、費用、事業者情報、標準契約書、助成制度の概要、税制等)に関する事業等の実施に努めます。

また、住宅・建築物の耐震化や老朽化した住宅の除却等について、国や県及び建築関係団体から多くの情報提供が行われていることから、さまざまなメディアを活用して、さらに情報提供機会の充実に努めます。

5-3 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) 情報提供による周知等

市は、市民向けの相談会、パンフレット、インターネット、広報等により、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。

また、住宅設備の更新や、バリアフリーリフォーム(高齢者向け住宅改修)等の機会を捉えて耐震改修の実施を促すことが重要で効果的であるため、リフォーム等とあわせて耐震改修が行われるよう普及・啓発を図ります。

(2) 各種広報媒体を活用した周知

新聞広告や広報誌、インターネット等を活用し、広く市民に対し制度の周知、耐震化の普及・啓発を実施します。

また、市広報、自治会回覧板を活用した普及・啓発を実施します。

(3) 市及び関係団体等主催の説明会の開催

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。

5-4 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、バリアフリーリフォーム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、リフォームとあわせて耐震改修が行われるよう、県や建築関係団体、リフォーム事業者等との連携策を推進します。

5-5 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

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

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。

5-6 地震保険加入によるメリットの普及・啓発

地震により住宅等が倒壊したり損壊したりした場合に補償を得ることができる地震保険に加入することは、住宅再建の一助となります。

住宅所有者等が耐震診断・耐震改修を行うことにより、地震保険加入に際して有利になることや、建替えも対象となること等について広報を行い、耐震化の促進を図ります。

5-7 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、市は消防署等と連携して、自主防災会・自治会等に対して地震防災対策の啓発・普及に努めます。

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。

5-8 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、耐促法第 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、耐促法第 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

【居住住宅数】

通常（日常）人が住んでいる住宅のことで、空家や一時居住者住宅（通常居住しているものがない住宅）は除きます。

【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（旧耐促法）」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 日に耐促法が公布され、平成 18 年 1 月 26 日に施行された。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づけられました。加えて、平成 25 年 5 月 29 日に改正耐促法が公布され、平成 25 年 11 月 25 日に施行された。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。

【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。

【要緊急安全確認大規模建築物】

改正耐促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】

改正耐促法に基づき、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。

【特定既存耐震不適格建築物】

改正耐促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。

平成 25 年の法改正以前は「特定建築物」とされていました。

【特定行政庁】

建築主事を置く地方公共団体及びその長のことで、建築の確認申請、違反建築物に対する是正命令等の建築行政全般を司る行政機関のことです。

建築主事を置かない市町村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。

【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ことです。

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ことです。

五條市耐震改修促進計画

令和3年3月改定

五條市役所 危機管理課

〒637-8501 奈良県五條市本町1丁目1番1号

電話 0747-22-4001（代） Fax 0747-25-0629