

# 奈良市耐震改修促進計画

平成 20 年 3 月策定  
平成 28 年 3 月改定  
令和 3 年 3 月改定



奈良市



## 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. 計画の位置づけ	4
1-3. 計画の目的	5
1-4. 計画期間及び検証	5
2. 本市で想定される地震	6
2-1. 地震の災害履歴	6
2-2. 想定される地震の規模、被害の状況	7
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. 耐震化に向けたこれまでの取り組み	14
3-2. 基本方針	16
3-3. 住宅の耐震化の現状と目標	17
3-4. 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の現状と目標	23
3-5. 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状と目標	24
3-6. 市有建築物の耐震化の現状と目標	28
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	29
4-1. 役割分担	29
4-2. 耐震診断及び改修に係る基本的な取り組み方針	29
4-3. 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための重点的取り組み	30
4-4. 耐震診断及び耐震改修を促進する支援策の概要	36
4-5. 安心して耐震改修を行うことができる環境整備	37
4-6. その他の取り組み	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に関する事項	41
5-1. 地震ハザードマップについて	41
5-2. 情報提供の充実	42
5-3. 自治会等との連携	43
5-4. 防災教育の推進	44
6. 指導・勧告又は命令等に関する事項	46
6-1. 建築物の耐震改修の促進に関する法律による指導等	46
6-2. 建築基準法による勧告又は命令等の実施	47
6-3. 所管行政庁との連携	47
7. 建築物の耐震化の円滑な促進のための措置	48
7-1. 耐震改修計画の認定	48
7-2. 建築物の地震に対する安全性に係る認定	48
7-3. 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定	48
8. その他耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項	49
8-1. 庁内での推進体制の確立	49
8-2. 関係団体との協働による推進体制の確立	49
9. 参考資料	50
資料-1 震度階級の解説	50
資料-2 用語解説	51

※元号表記は、平成31年5月以降のものは現元号の令和で統一しております。



# 1. 計画策定の背景と目的等

## 1-1. 計画策定の背景

### (1) 住宅・建築物の耐震化の必要性

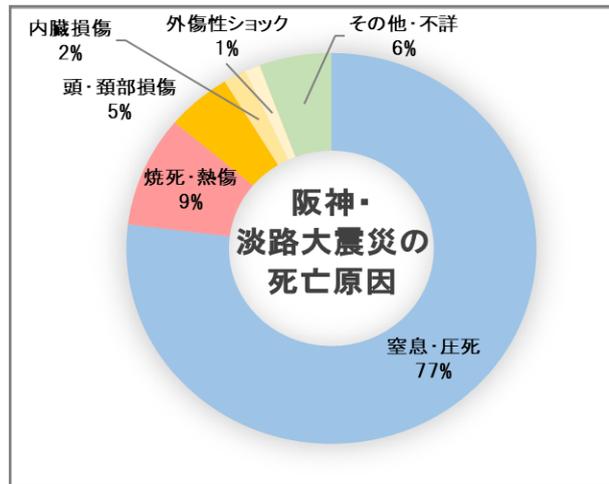
平成7年1月17日に発生した阪神・淡路大震災において、多くの建築物の倒壊や火災等により多くの人命や財産が奪われたことから、建設省（当時）は地震後直ちに「建築震災調査委員会」を設置し、被害状況や被害原因の調査を行いました。

その結果、倒壊した建物による圧死が最も多く、昭和56年5月31日以前の耐震設計基準（旧耐震設計基準）に基づいて建築された建築物に被害が多かったことから、既存建築物の耐震性の強化が防災対策の中でも緊急性の高いものとして広く認識されることとなり、平成7年12月には、「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）」（以下、「耐震改修促進法」という。）が施行されました。さらに、近年においては、平成19年3月の能登半島地震、平成19年7月の新潟県中越沖地震、平成23年3月の東日本大震災、平成28年4月の熊本地震など大地震が頻発しており、これまでに発生した地震における建築物の被害を調査したところ、古い建築物ほど全壊率が高いことが明らかとなりました。

平成30年6月に発生した大阪府北部を震源とする地震（以下「大阪府北部地震」という。）では、危険なブロック塀の倒壊により、歩行者に被害が発生し、危険なブロック塀への対応の必要性が明らかになりました。

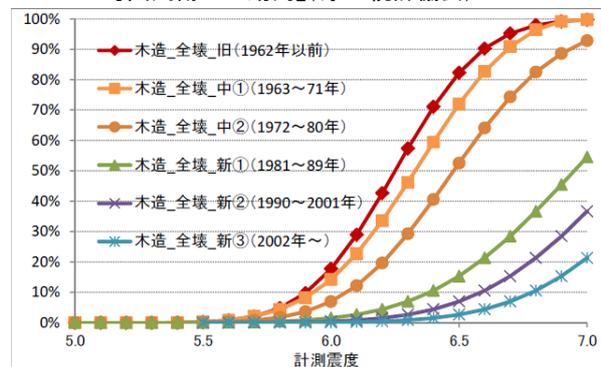
国の調査によると、今後発生が予想される南海トラフ地震等については、東日本大震災を上回る被害が想定され、今後30年以内での発生確率は70～80%と非常に高い確率であるとされています。加えて本市では、奈良盆地東縁断層帯・中央構造線断層帯による地震の今後30年間での発生確率は0～5%（中央構造線断層帯は、奈良市に最も近接する金剛山地東縁断層区間の断層を単独で考えた場合、30年間での発生確率は0%）\*であり、発生確率の高いグループに属しています。これらの地震が発生した場合には多数の死傷者の発生や甚大な建物被害が起こることを認識し、地震から人的・経済的被害の軽減を図るため住宅・建築物の耐震化を進めることが必要です。

\*文部科学省研究開発局地震防災研究課（地震調査研究推進本部事務局、2020年1月1日現在）



阪神・淡路大震災による人的被害

『国民衛生の動向』;厚生統計協会,1996



木造建築物の全壊率曲線

『南海トラフ巨大地震被害想定』;中央防災会議,2013

## (2) 計画策定の背景

本計画の策定に至るまでの主な経過は、次のとおりです。

施行日	改正法	改正内容	目標値
昭和 56 年 6 月	建築基準法政令改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模な地震動に対する検証を行う 2 次設計の導入</li> <li>・木造建築物の必要壁量の基準の強化等</li> <li>・数十年に 1 度程度発生する中地震に対して殆ど損傷しないことの検証に加えて、数百年に 1 度程度発生する大地震に対して倒壊・崩壊しないことを検証</li> </ul>	

平成 7 年 1 月 阪神・淡路大震災（最大震度 7）

施行日	改正法	改正内容	目標値
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多数の者が利用する建築物への指導、助言及び指示</li> <li>・耐震改修計画の認定制度等</li> </ul>	
平成 7 年 12 月	特定建築物の耐震診断及び耐震改修に関する指針		

平成 16 年 10 月 新潟中越地震（最大震度 7）

施行日	改正法	改正内容	目標値
平成 17 年 3 月	中央防災会議「地震防災戦略」策定		東海・東南海・南海地震による人的被害及び経済被害額の想定値を、平成 27 年（2015 年）までに半減させるという減災目標
平成 18 年 1 月	耐震改修促進法改正	都道府県耐震改修促進計画の策定が義務づけられ、市町村には努力義務が設定された等。	
平成 18 年 1 月	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方針		住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率：平成 27 年までに少なくとも 9 割を目標
平成 19 年 3 月	奈良県耐震改修促進計画策定		住宅：平成 27 年までに 90% 多数の者が利用する建築物：平成 27 年までに 90%
平成 20 年 3 月	奈良市耐震改修促進計画策定		住宅：平成 27 年までに 90% 多数の者が利用する建築物：平成 27 年までに 90%

平成 23 年 3 月 東日本大震災（最大震度 7）

(次ページへ続く)

(前ページから続く)

施行日	改正法	改正内容	目標値
平成 25 年 10 月	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方針		住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率：令和 2 年までに少なくとも 9 割を目標 住宅：令和 2 年までに 95%
平成 25 年 11 月	耐震改修促進法改正	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改正		住宅：令和 2 年までに 95% 多数の者が利用する建築物：令和 2 年までに 95% 耐震性が不十分な住宅：令和 7 年までに概ね解消
平成 28 年 3 月	奈良市耐震改修促進計画改正		住宅：令和 2 年までに 95% 多数の者が利用する建築物：令和 2 年までに 95%
平成 28 年 3 月	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方針		住宅：令和 2 年までに 95% 多数の者が利用する建築物：令和 2 年までに 95%

平成 28 年 4 月 熊本地震（最大震度 7）  
平成 30 年 6 月 大阪府北部の地震（最大震度 6 弱）

施行日	改正法	改正内容	目標値
平成 30 年 12 月	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方針		住宅：令和 2 年までに 95% 多数の者が利用する建築物：令和 2 年までに 95% 耐震性が不十分な住宅及び耐震診断義務付け対象建築物：令和 7 年までに概ね解消
平成 31 年 1 月	耐震改修促進法政令改正	避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等を耐震診断の義務付け対象に追加	
令和 3 年 3 月	奈良県耐震改修促進計画改正		
令和 3 年 3 月	奈良市耐震改修促進計画改正		住宅：令和 7 年までに 95% 要緊急安全確認大規模建築物：令和 7 年までに 95% 多数の者が利用する建築物：令和 7 年までに 95%

※改正内容は、各法律の改正内容を示す。

## 1-2. 計画の位置づけ

---

### (1) 法律の改正状況

中央防災会議では、平成17年9月に「建築物の耐震化緊急対策方針」が決定され、10年後に死者数及び経済被害額を被害想定から半減させることを目標に、国は住宅及び「多数の者が利用する建築物」（学校、病院、百貨店、事務所など）の現状（平成17年）の耐震化率75%を平成27年度までに少なくとも90%にすべきという目標を掲げました。この目標達成のため、「計画的な耐震化の推進」、「建築物に対する指導の強化」、「支援措置の拡充」を柱として「耐震改修促進法」が平成18年1月に改正され、都道府県は国が定める「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。）に基づき耐震改修促進計画の策定が義務づけられました。

### (2) 計画の位置づけ

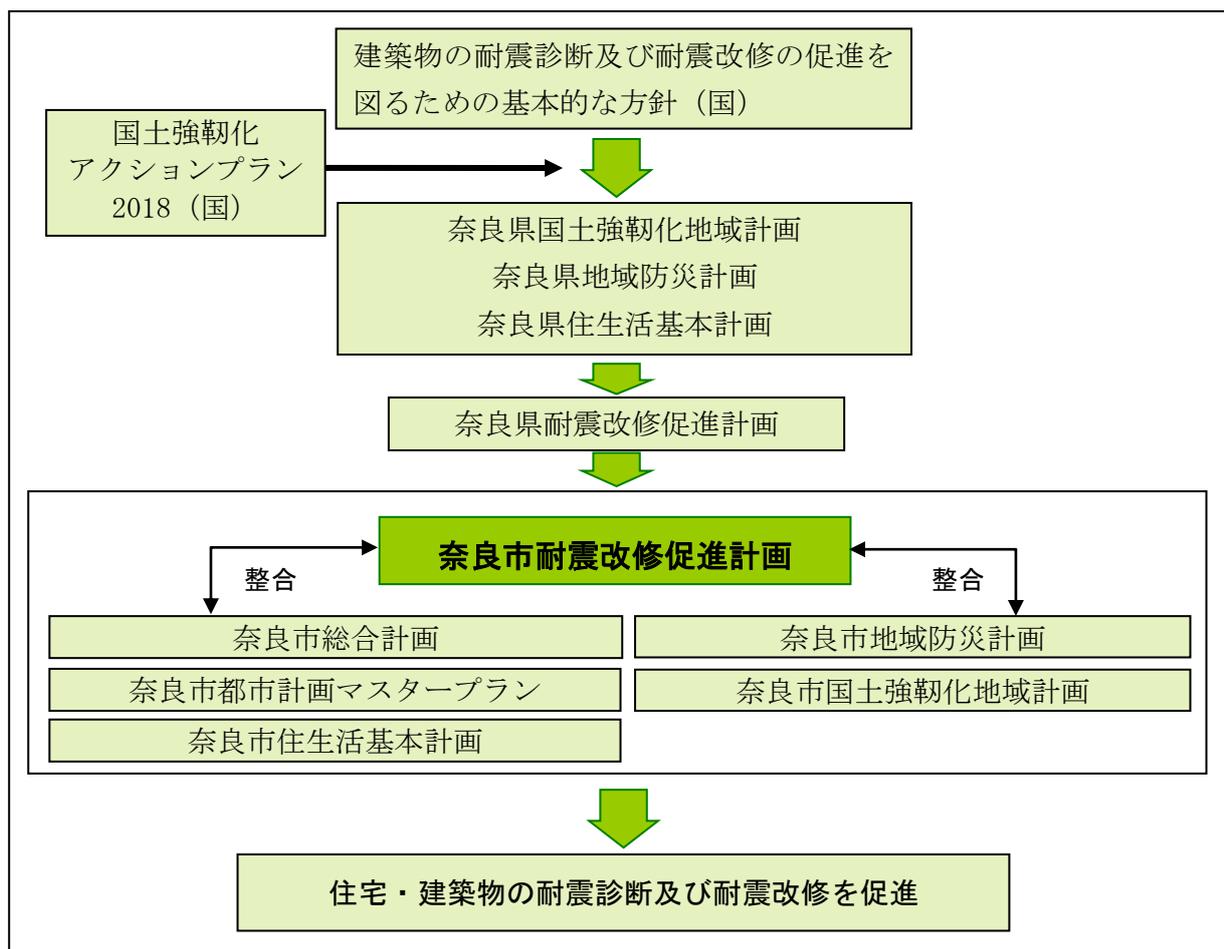
市町村においても耐震改修促進計画の策定に努めることとなり、本市においても平成20年3月に「奈良市耐震改修促進計画」を策定しました。

また、その後、平成23年3月に発生した東日本大震災などを背景に、建築物の地震に対する安全性の向上を一層促進するため、平成25年5月に耐震改修促進法が改正（平成25年11月施行）、不特定多数の者が利用する大規模建築物等の所有者は耐震診断を行い、その結果を所管行政庁に報告し、所管行政庁は耐震診断の結果を公表することなどが規定されました。

さらに、平成30年6月に発生した大阪府北部地震によるブロック塀等の倒壊を受け、平成31年1月に耐震改修促進法が改正され、ブロック塀等が倒壊した場合に通行障害が生じることを防ぐため、通行障害建築物に、建物に附属する一定の高さ、長さを有するブロック塀等が追加されました。

本計画は、このような背景から、「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」を踏まえた「奈良県耐震改修促進計画（令和3年3月）」に基づき、本市の総合計画である「奈良市総合計画」、防災に係る総合的な運営を計画化した「奈良市地域防災計画」、「奈良市住生活基本計画」との連携を図り、市内の住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修をより一層促進するため改定するものです。

## ■本計画の位置づけ



### 1-3. 計画の目的

本計画は、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及び防災拠点となる公共建築物等で、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することを目的とします。

### 1-4. 計画期間及び検証

- ・本計画の計画期間は、令和3年度から令和7年度までの5カ年の計画とします。
- ・計画終了時に検証や施策の見直しを行うこととします。

## 2. 本市で想定される地震

### 2-1. 地震の災害履歴

本市の地震災害について、最大の被害をもたらした伊賀上野地震（内陸性直下型地震）、並びに過去発生した南海トラフ系巨大地震（海溝型巨大地震）の中で最大の地震及び1900年代に発生した地震の規模は、以下に示すとおりです。なお、平成7年(1995年)の阪神・淡路大震災において大きな建物被害はありませんでした。また、平成30年(2018年)大阪府北部地震においても、大きな建物被害やブロック塀等の倒壊被害はありませんでした。

#### ■主な地震災害

<内陸性直下型地震>

伊賀上野地震	
安政元年6月15日・1854年7月9日 震源地：伊賀上野	マグニチュード7.25 市域の震度5~6
大阪府北部地震	
平成30年(2018年)6月18日 震源地：大阪府北部	マグニチュード6.1 市域の震度4

<海洋型巨大地震：南海トラフ系（最大の地震）>

五畿七道被災	
仁和3年7月30日・887年8月26日	マグニチュード8.0~8.5
東海全般被災	
明応7年8月25日・1498年9月20日	マグニチュード8.2~8.4

<海洋型巨大地震：南海トラフ系（1900年代に発生した地震）>

東南海地震	
昭和19年(1944年)12月7日 震源地：東海道沖	マグニチュード7.9 市域の震度5
南海地震	
昭和21年(1946年)12月21日 震源地：南海道沖	マグニチュード8.0 橿原市において震度5

※1925年以前の地震の規模は理科年表より

## 2-2. 想定される地震の規模、被害の状況

### (1) 想定される地震の規模

奈良県が平成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履歴及び活断層の分布をふまえ、内陸型地震として8つの地震を設定しています。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、南海地震を組み合わせた5ケースを想定しています。これらのうち、本市において大きな被害を及ぼすと考えられる地震として、内陸型地震では奈良盆地東縁断層帯、中央構造線断層帯、生駒断層帯地震の3ケースを、海溝型地震では東南海・南海地震の同時発生のケースを設定しています。想定される被害状況は以下に記載するとおりです。

#### ■想定される地震の規模

想定地震	想定 マグニチュード	震源断層 の長さ	今後30年以内の 発生確率	我が国の主な活 断層における相 対的評価
①奈良盆地東縁断層帯地震	7.5	約35km	ほぼ0～5%	高い
②中央構造線断層帯地震※ (全体区間)	8.0	約74km	ほぼ0～5%	高い
(金剛山地東縁区間)	6.8程度	約16km	ほぼ0%	—
(五条谷区間)	7.3程度	約29km	不明	—
(根来区間)	7.2程度	約27km	0.08～0.3%	やや高い
③生駒断層帯地震	7.5	約38km	ほぼ0～0.2%	やや高い
④東南海・南海地震 (南海トラフ沿いの地震)	8.6	—	70～80%程度	

※中央構造線断層帯地震の今後30年以内の発生確率は、全断層の最大値が「ほぼ0～5%」となる

括弧書きの区間は、断層帯のうち個別の区間において単独で地震が発生する場合を示す

出典：想定マグニチュード、震源断層長さは第2次奈良県地震被害想定調査報告書(平成16年10月公表)、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2年1月24日公表)我が国の主な活断層における相対的評価は同資料個別評価(平成13～30年公表)より引用

① 奈良盆地東縁断層帯地震

本市をはじめ、天理市や桜井市、大和郡山市、橿原市などで震度7の揺れが予想されています。この震度7の地域を中心として、県の中央より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は震度6弱の揺れが予想されます。本市での最大計測震度は6.6と予想されています。

② 中央構造線断層帯地震

県の西端部で震源断層に近いために震度が大きく、平野部分では震度7の揺れが予想されています。東南部に向かって震度は低くなり、本市では西部で震度6強、東部で震度6弱の揺れが予想されています。県のほぼ全域が震度6弱以上となります。本市での最大計測震度は6.3と予想されています。

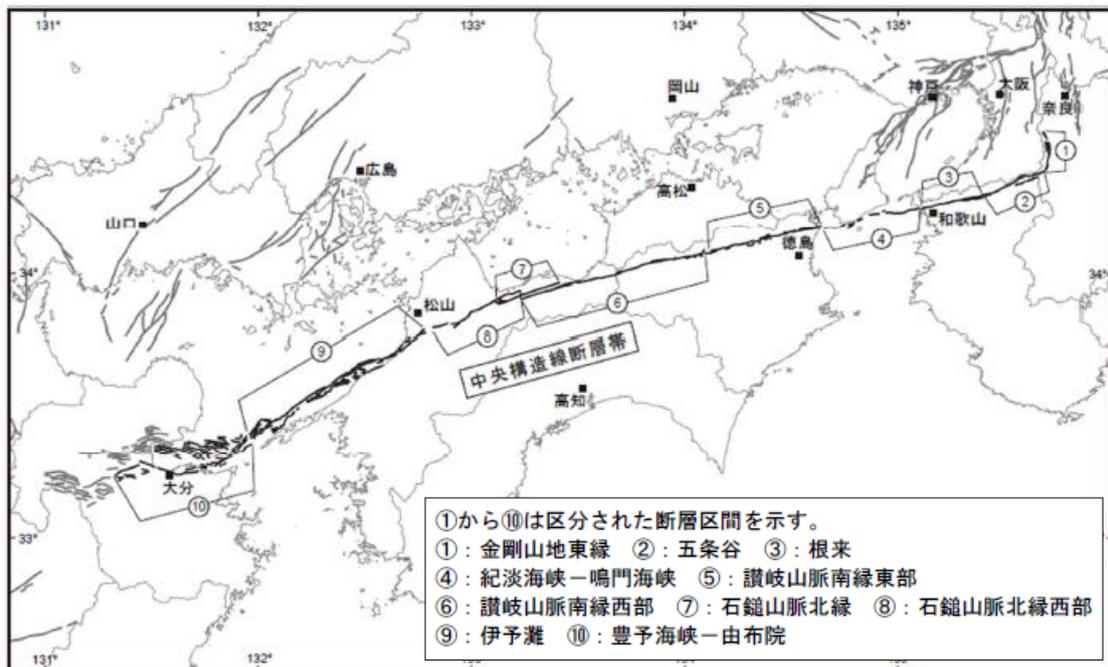
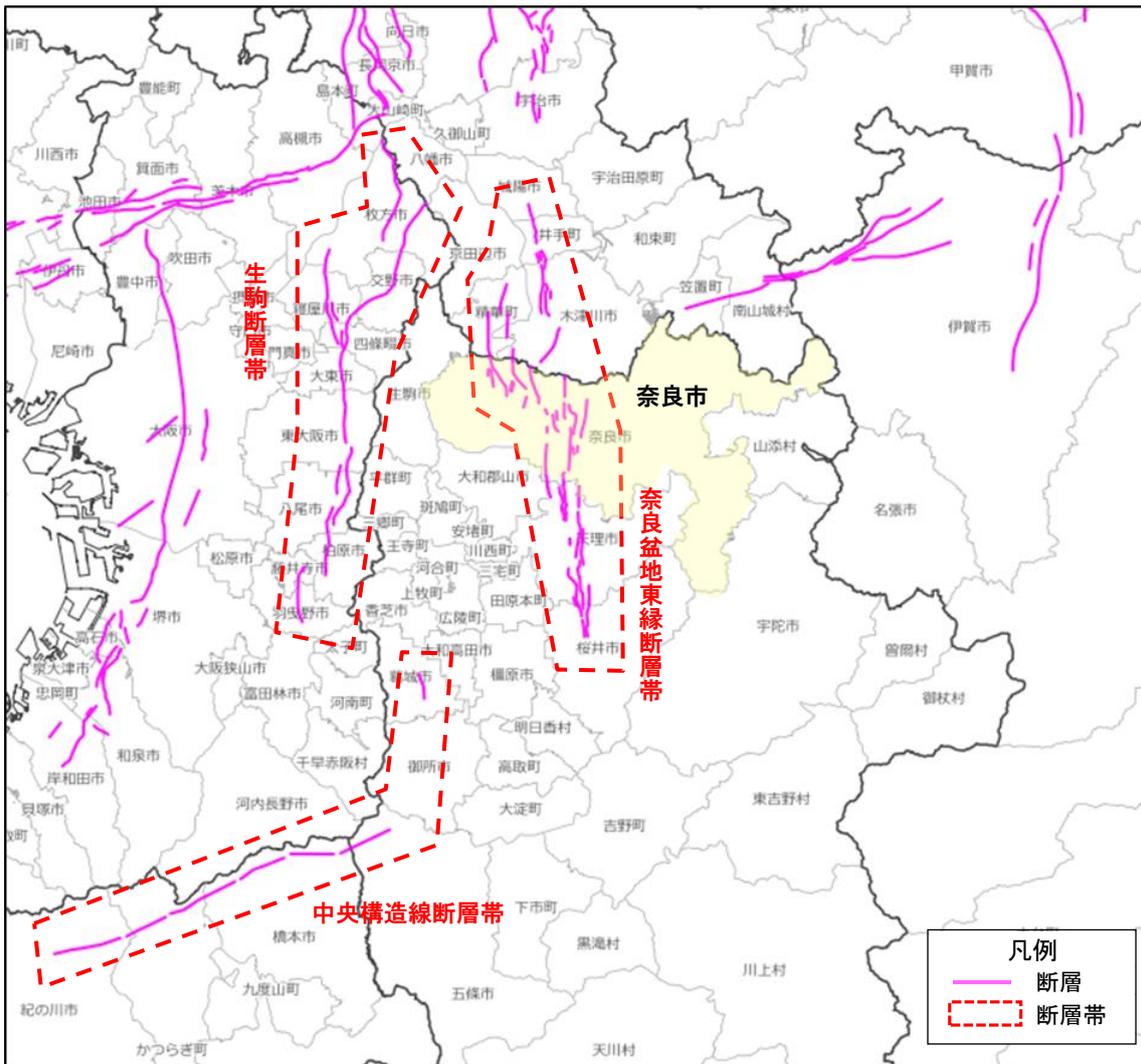
③ 生駒断層帯地震

震源断層に近い県北西部の平野部で震度7の揺れが予想されています。震源断層から遠ざかるにつれて震度は小さくなり、県南東部では震度5強となります。本市では、中央構造線断層帯地震と同様、西部で震度6強、東部で震度6弱の揺れであり、最大計測震度は6.4と予想されています。

④ 東南海・南海地震同時発生

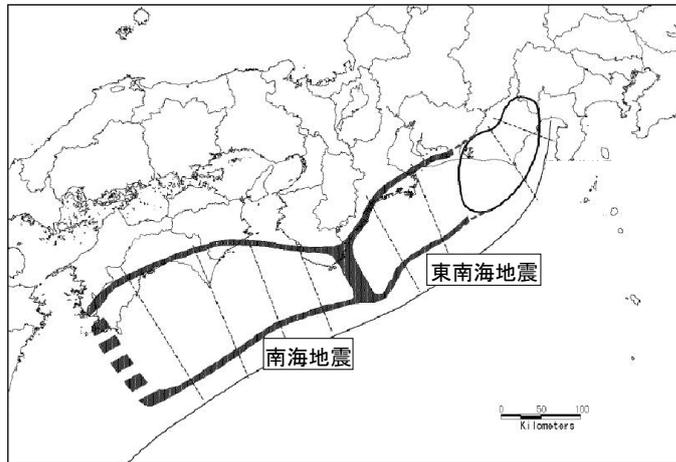
震源からの距離が大きいため、内陸型地震に比べて震度は小さく予想されています。一部では震度6弱の揺れとなりますが、全体的には震度5弱～5強の分布域が大きく広がります。本市での揺れも震度5弱～5強で、最大計測震度は5.3と予想されています。

■内陸型地震の想定震源



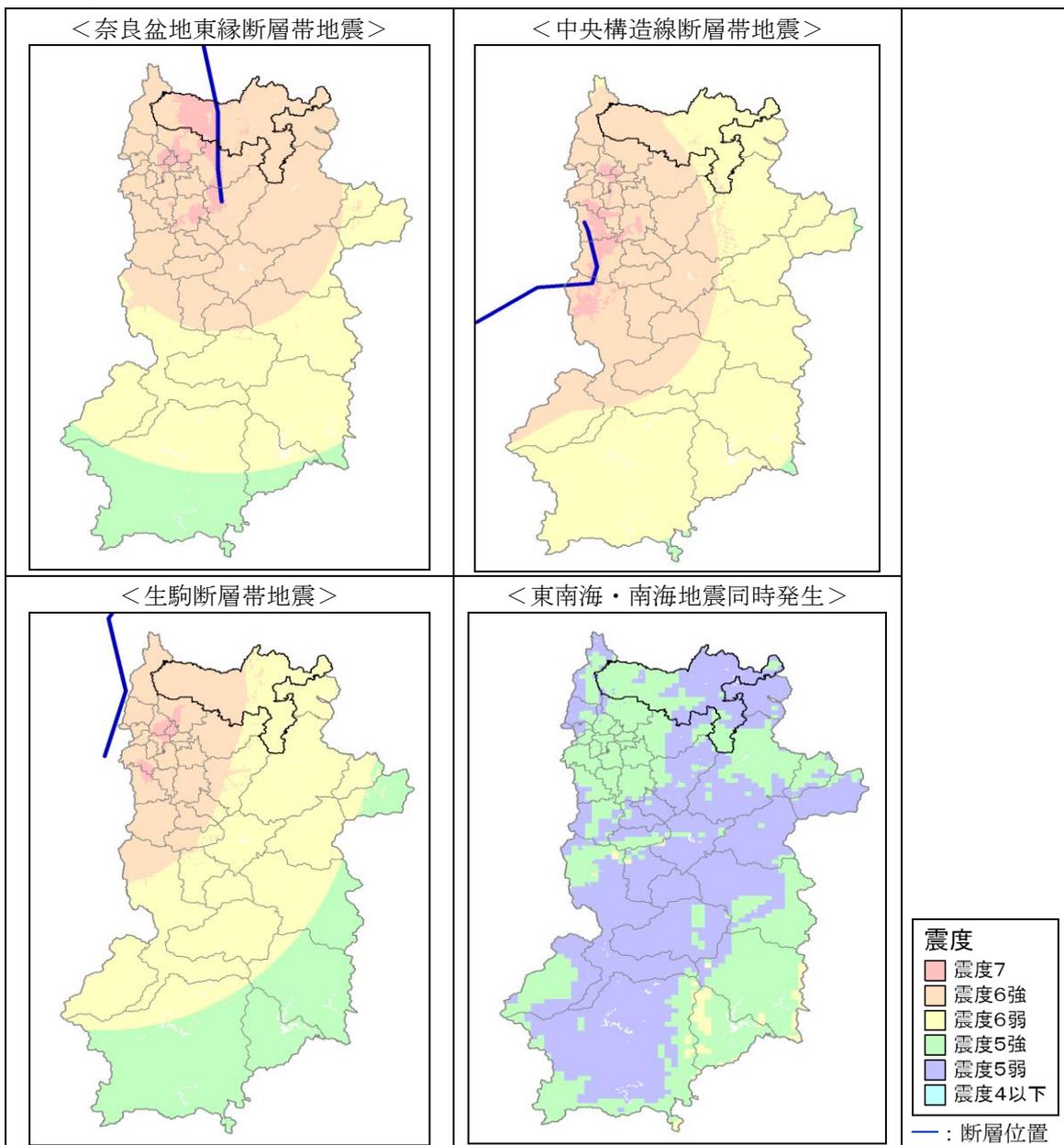
出典：文部科学省 地震調査研究推進本部による長期評価

■海溝型地震の想定震源



出典：第2次奈良県地震被害想定調査報告書

■想定地震の震度分布



出典：第2次奈良県地震被害想定調査報告書(平成16年10月公表)

## (2) 想定される人的被害

それぞれの想定地震における人的被害の想定は、以下に示すとおりです。

奈良県の調査で最も人的被害の大きい冬の午前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。）のパターンについて記載します。

### ■想定される人的被害（市域の被害量）

（単位：名）

区 分	死者数	負傷者数	死者＋ 負傷者	避難者数 (地震発生直後)	避難所生活者数 (地震発生1週間後)
奈良盆地東縁 断層帯地震	1,159	4,536	5,695	98,661	130,020
中央構造線 断層帯地震	497	5,589	6,086	69,396	83,327
生駒断層帯地震	848	4,001	4,849	95,165	123,972
東南海・南海地震 同時発生	0	32	32	301	373

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)

#### ① 奈良盆地東縁断層帯地震

奈良盆地東縁断層帯地震においては、被害は県内の全市町村に及び、奈良県全体で約5,200名の死者と約19,000名の負傷者が予想されます。奈良県全体では、この想定地震によるものが最大となっており、本市でも、この地震による被害が最も大きく予想されており、死者数約1,200名、負傷者数約4,500名、地震発生直後の避難者数約98,700名、1週間後の避難所生活者約130,000名となっています。

#### ② 中央構造線断層帯地震

中央構造線断層帯地震では、奈良県全体で約4,300名の死者、約18,800名の負傷者が予想されており、本市では、死者数約500名、負傷者数約5,600名、地震発生直後の避難者数は約69,400名、1週間後の避難所生活者は約83,300名となっています。

#### ③ 生駒断層帯地震

生駒断層帯地震では、奈良県全体で約4,300名の死者、約17,600名の負傷者が予想されており、本市では、死者数約800名、負傷者数約4,000名、地震発生直後の避難者数は約95,200名、1週間後の避難所生活者は約124,000名となっています。

#### ④ 東南海・南海地震同時発生

東南海・南海地震の同時発生のケースは、内陸型地震に比べて被害量が少なく、奈良県全体で死者数は4名、負傷者数は約400名と予想されており、本市では、死者数0名、負傷者数約30名、災害直後の避難者数約300名、1週間後の避難所生活者約370名となっています。

### (3) 想定される建物被害

想定地震ごとの建物被害量の想定は、以下に示すとおりです。

焼失棟数については、最も被害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について記載します。

奈良県の北西部地域では、地質・地盤等の特性による液状化危険度が高いために、建物被害が集中しています。

#### ■想定される建物被害（市域の被害量）

（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地震	29,670	17,705	3,641	51,016
中央構造線断層帯地震	12,497	18,087	2,767	33,351
生駒断層帯地震	21,675	18,910	3,357	43,942
東南海・南海地震同時発生	72	71	0	143

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）

#### ① 奈良盆地東縁断層帯地震

奈良盆地東縁断層帯地震においては、強い地震動のため、建物の全半壊棟数が奈良県全体で約20万棟に達し、被害は全ての市町村に及ぶと予想されています。本市をはじめ、大和郡山市、天理市、橿原市などで被害量が特に大きく、本市では全壊約29,700棟、半壊約17,700棟、焼失約3,600棟となっています。

#### ② 中央構造線断層帯地震

中央構造線断層帯地震では、奈良県全体での全半壊棟数が約18万棟に達すると予想されており、本市では全壊約12,500棟、半壊約18,100棟、焼失約2,800棟となっています。

#### ③ 生駒断層帯地震

生駒断層帯地震では、全県での全半壊棟数が約19万棟に達すると予想されており、本市では全壊約21,700棟、半壊約18,900棟、焼失約3,400棟となっています。

#### ④ 東南海・南海地震同時発生

東南海・南海地震の同時発生のケースでは、内陸型地震に比べて被害量が小さく、全半壊棟数が奈良県全体で約2,400棟と予想されており、本市では全壊70棟、半壊70棟、焼失0棟となっています。

#### (4) 南海トラフ巨大地震の被害想定（平成 25 年 3 月内閣府発表）

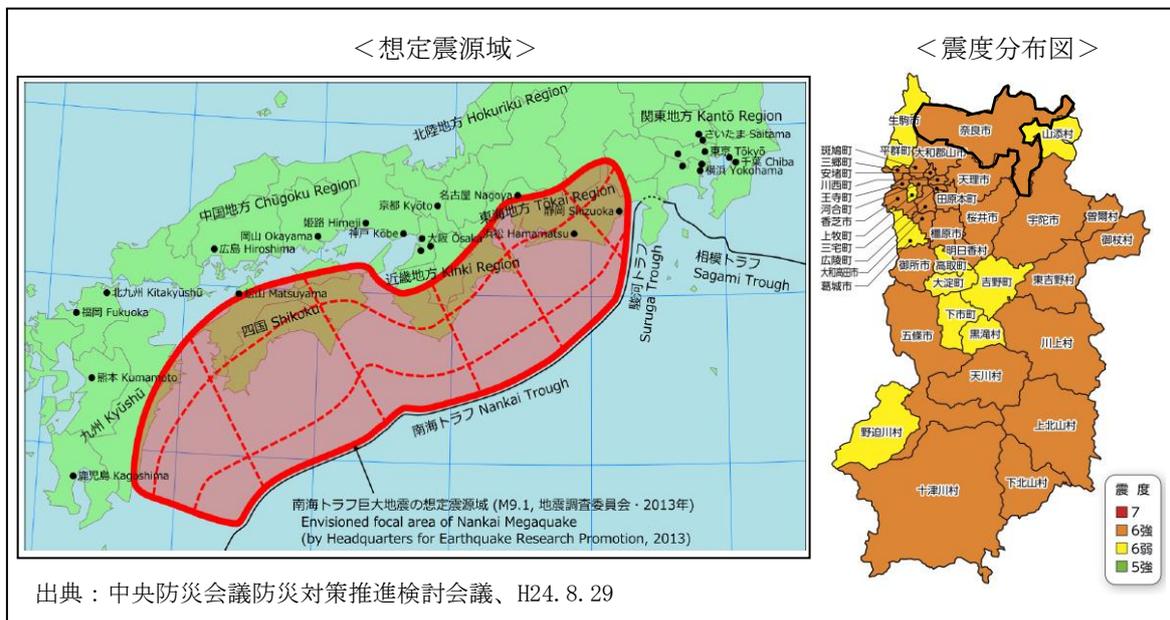
平成 25 年 3 月に内閣府より発表された「南海トラフ巨大地震の被害想定（第二次報告）」には、最新の科学的知見に基づき、南海トラフの巨大地震対策を検討する際に想定すべき最大クラスの地震・津波の検討を進め、その推計結果がとりまとめられています。

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すが、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ります。なお、令和元年 6 月には、最新のデータ（建築物や人口、ライフライン等のデータ）を基に再計算により、都道府県単位の集計が行われました。

奈良県においては内陸断層に比べ震源が離れているため、比較的震度は小さく予想されていますが、最大震度 6 強で、揺れによる建物倒壊は最大 38,000 棟、そのうち揺れによる倒壊は 21,000 棟で、人的被害は死者 1,300 人と想定されています。

本市では地域により震度 5 強～6 強の間でばらつきがあり、全体的には震度 6 弱が分布しますが、最大震度は震度 6 強と予想されています。

#### ■ 南海トラフ巨大地震の想定震源域と震度分布



### 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. 耐震化に向けたこれまでの取り組み

本市は、阪神・淡路大震災による人的被害及び建物被害を身近に経験したことを踏まえて、地震時における人的被害及び建物被害を軽減するため、耐震改修促進法第1条の趣旨に則り、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断の助成に努めています。民間住宅については、平成16年度から耐震診断補助事業、平成18年度から木造住宅耐震診断派遣事業を実施しており、令和2年度末までの17年間で658戸の耐震診断の助成を行っています。

そのほか、特定既存耐震不適格建築物等の耐震診断補助事業は平成21年度から令和2年度までの間で計9件を実施、ブロック塀等撤去費補助事業を平成30年度から、建築物土砂災害対策促進事業は令和元年から事業開始しています。

■民間住宅における一般・精密耐震診断の実施状況（令和3年3月31日現在）単位：件

実施年度	診断件数	診断結果 [評点(保有耐力/必要耐力)]			
		0.7未満	0.7以上 1.0未満	1.0以上 1.5未満	1.5以上
平成16年度	15	12	3	0	0
平成17年度	50	27	22	1	0
平成18年度	60	51	8	1	0
平成19年度	78	72	6	0	0
平成20年度	93	87	6	0	0
平成21年度	59	55	3	1	0
平成22年度	24	23	1	0	0
平成23年度	80	80	0	0	0
平成24年度	46	46	0	0	0
平成25年度	18	18	0	0	0
平成26年度	28	28	0	0	0
平成27年度	19	19	0	0	0
平成28年度	40	35	3	2	0
平成29年度	17	17	0	0	0
平成30年度	22	22	0	0	0
令和元年度	9	7	1	1	0
令和2年度	0	0	0	0	0
計	658	599	53	6	0

■耐震改修工事（令和3年3月31日現在）

実施年度	実施件数		
	改修工事 (一戸建て)	小規模改修工事 (木造一戸建)	ブロック塀等撤去工事
平成18年度	4件	-	-
平成19年度	7件	3件	-
平成20年度	7件	0件	-
平成21年度	5件	1件	-
平成22年度	7件	(補助事業廃止)	-
平成23年度	3件	-	-
平成24年度	6件	-	-
平成25年度	6件	-	-
平成26年度	3件	-	-
平成27年度	0件	-	-
平成28年度	2件	-	-
平成29年度	1件	-	-
平成30年度	0件	-	8件
令和元年度	1件	-	7件
令和2年度	2件	-	10件
計	54件	4件	25件

要緊急安全確認大規模建築物については、平成26年度から耐震診断事業を実施しており、平成27年度末までの2年間で6件の耐震診断を行っています。

## 3-2. 基本方針

### (1) 国の基本方針

国は、建築物の耐震改修については、全国的に取り組むべき「社会全体の国家的な緊急課題」とし、最優先に取り組むべきものとして位置づけています。特に、切迫性の高い地震については発生までの時間が限られていることから、効果的かつ効率的に建築物の耐震改修等を実施することを求めています。

また、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、令和2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、令和7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、それぞれ概ね解消することを目標としています。

また、国の最近の動向として、耐震化の進捗状況を踏まえ、住宅の目標について、見直しの動きがあります。

### (2) 奈良県の基本方針

奈良県は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、国の基本方針、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、要緊急安全確認大規模建築物、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としています。

#### 【数値目標】

○住宅	: 令和7年度に 95%
○多数の者が利用する建築物	: 令和7年度に 95%
○県有の多数の者が利用する建築物	: 令和7年度に 98%以上

### (3) 奈良市の基本方針

本市においては、国の目標、奈良県の目標に基づき、住宅および多数の者が利用する建築物、要緊急安全確認大規模建築物の耐震化率を少なくとも令和7年度末には95%以上とすることを目標にします。

#### 【数値目標】

○住宅	: 令和7年度に 95%
○要緊急安全確認大規模建築物	: 令和7年度に 95%
○多数の者が利用する建築物	: 令和7年度に 95%
○市有の多数の者が利用する建築物	: 令和7年度に 100%

### 3-3. 住宅の耐震化の現状と目標

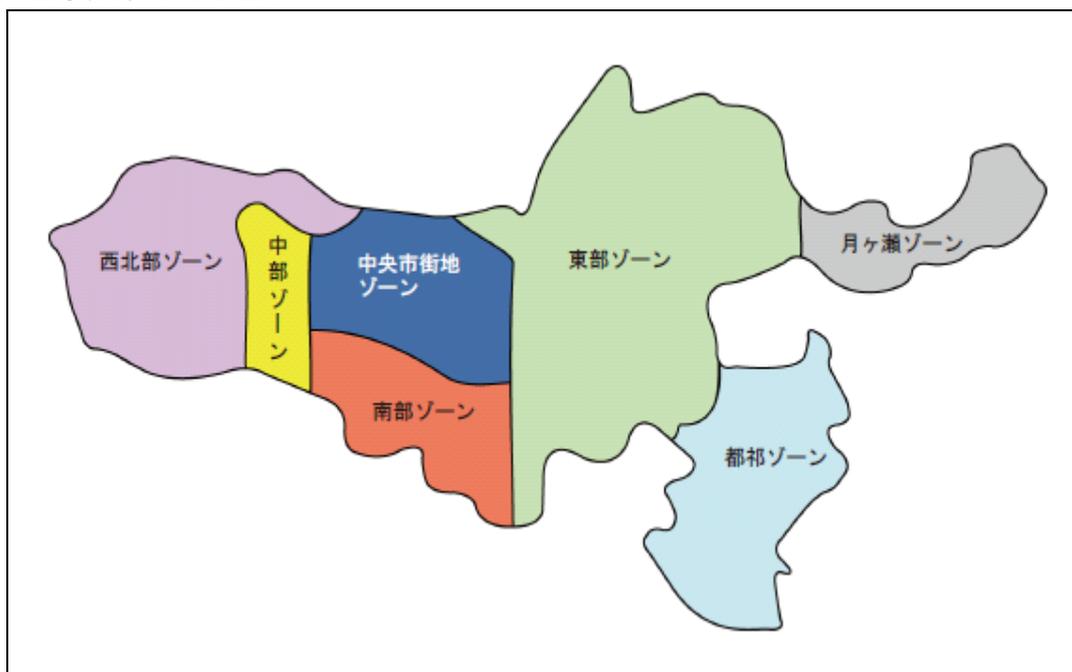
#### (1) 地域特性

市街化は市域の中央付近から始まり、本市が大阪都市圏の居住機能を分担していることもあって、大阪府側である市西側から北側に拡大しています。

市域の中部は、平城宮跡をはじめ、古くから市街地として広がる歴史・文化のある地域です。

また、西部は、大阪近郊の良好な住宅地として発展した郊外住宅地が多く、北部は関西文化学術研究都市にふさわしい良好な居住環境を有する住宅地が広がりを見せています。なお、本市の東部、南部、月ヶ瀬・都祁は、森林地域と農業地域が大部分を占める緑豊かな自然が広がる地域となっています。

■奈良市の地域区分



出典：奈良市第4次総合計画

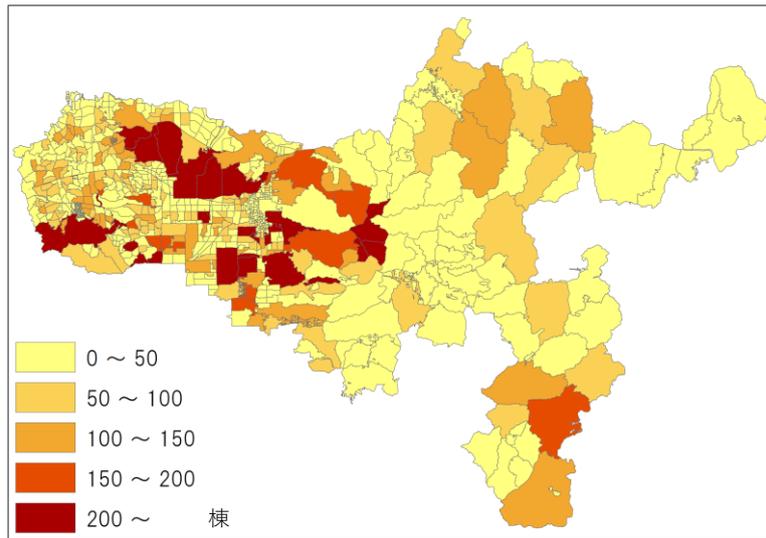
#### (2) 住宅の分布状況

市域の木造住宅と非木造住宅の棟数分布状況は次頁に示すとおりです。

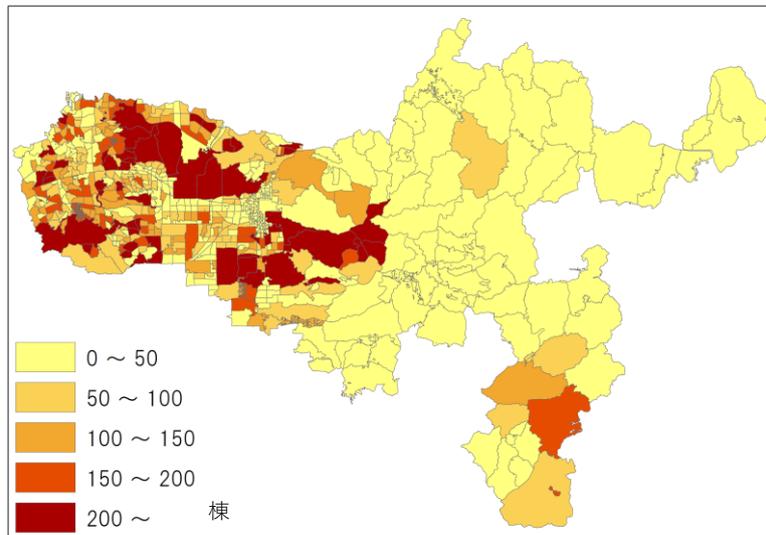
平成28年3月改定時と同様に木造住宅の分布が集中する地区に大きな変化は見られませんが、非木造住宅が集中する地区は市西部から中央部へと広がりを見せています。

## ■木造住宅の分布

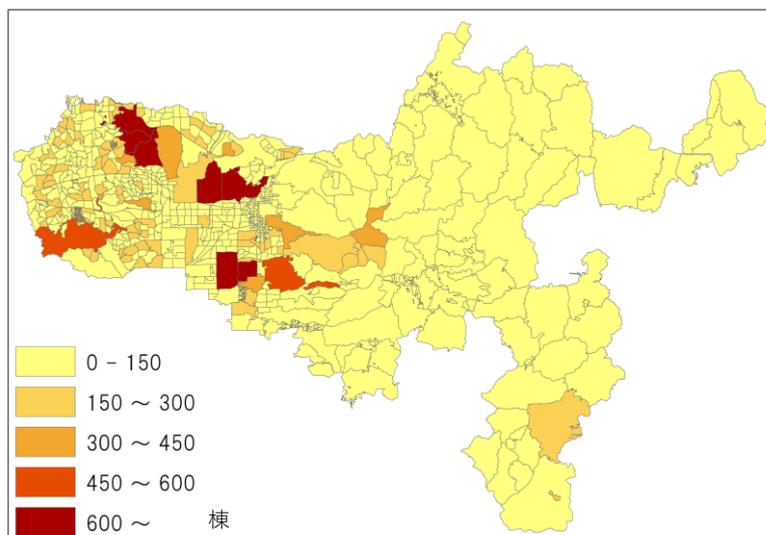
< 建築年：昭和 55 年以前 木造住宅の分布（町界単位の棟数） >



< 建築年：昭和 56 年以降 木造住宅の分布（町界単位の棟数） >

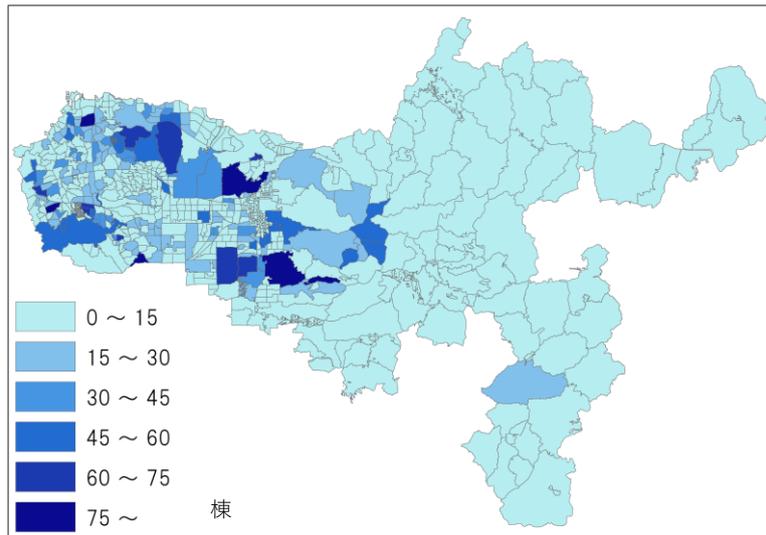


< 木造住宅全棟数の分布（町界単位の棟数） >

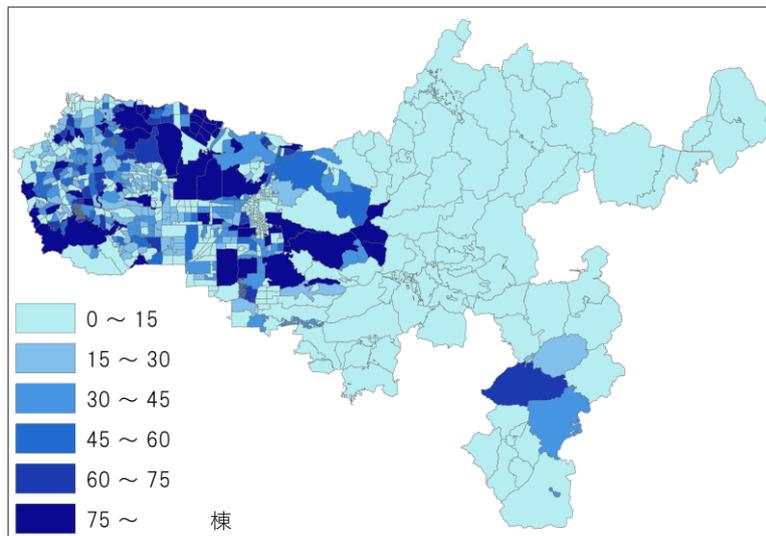


## ■非木造住宅の分布

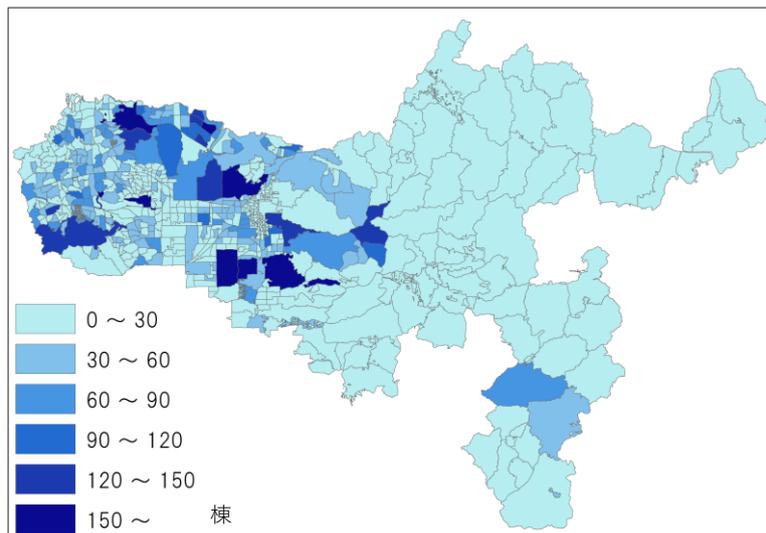
< 建築年：昭和 55 年以前 非木造住宅の分布（町界単位の棟数） >



< 建築年：昭和 56 年以降 非木造住宅の分布（町界単位の棟数） >



< 非木造住宅全棟数の分布（町界単位の棟数） >



### (3) 住宅の現状

#### ① 年代別、構造別、建て方別住宅戸数

平成 30 年住宅・土地統計調査によると、本市の年代別住宅数は以下に示すとおりです。  
昭和 55 年以前の住宅は 44,275 戸、昭和 56 年以降の住宅は 103,805 戸となっています。  
構造別に見ると、木造住宅は古い年代から数多く建てられていますが、非木造住宅は比較的新しいものが多くなっています。

区分	総数(戸)	戸建て住宅(戸)		共同住宅等(戸)	
		木造	非木造	木造	非木造
昭和 55 年以前	44,275	25,541	1,300	1,307	16,127
昭和 56 年以降	103,805	50,009	3,790	3,693	46,313
合計	148,080	75,550	5,090	5,000	62,440

\*年代不詳は按分処理

出典：平成 30 年 住宅・土地統計調査

#### ② 年代別、構造別住宅戸数の推移

平成 25 年及び平成 30 年住宅・土地統計調査によると、本市の年代別住宅数の推移は以下のとおりです。

昭和 55 年以前の建物は、平成 25 年に比べて木造では 4,660 戸、非木造では 1,361 戸それぞれ減少しています。昭和 56 年以降の建物は、木造では 3,880 戸、非木造では 1,984 戸それぞれ増加しています。

区分	平成 25 年		平成 30 年 (括弧内は変化量)	
	木造計(戸)	非木造計(戸)	木造計(戸)	非木造計(戸)
昭和 55 年以前	31,508	18,788	26,848 (-4,660)	17,427 (-1,361)
昭和 56 年以降	49,822	48,162	53,702 (+3,880)	50,103 (+1,941)
合計	81,330	66,950	80,550 (-780)	67,530 (+580)

※年代不詳は按分処理

出典：平成 25 年・平成 30 年 住宅・土地統計調査

### ③ 令和2年度末住宅の耐震化率

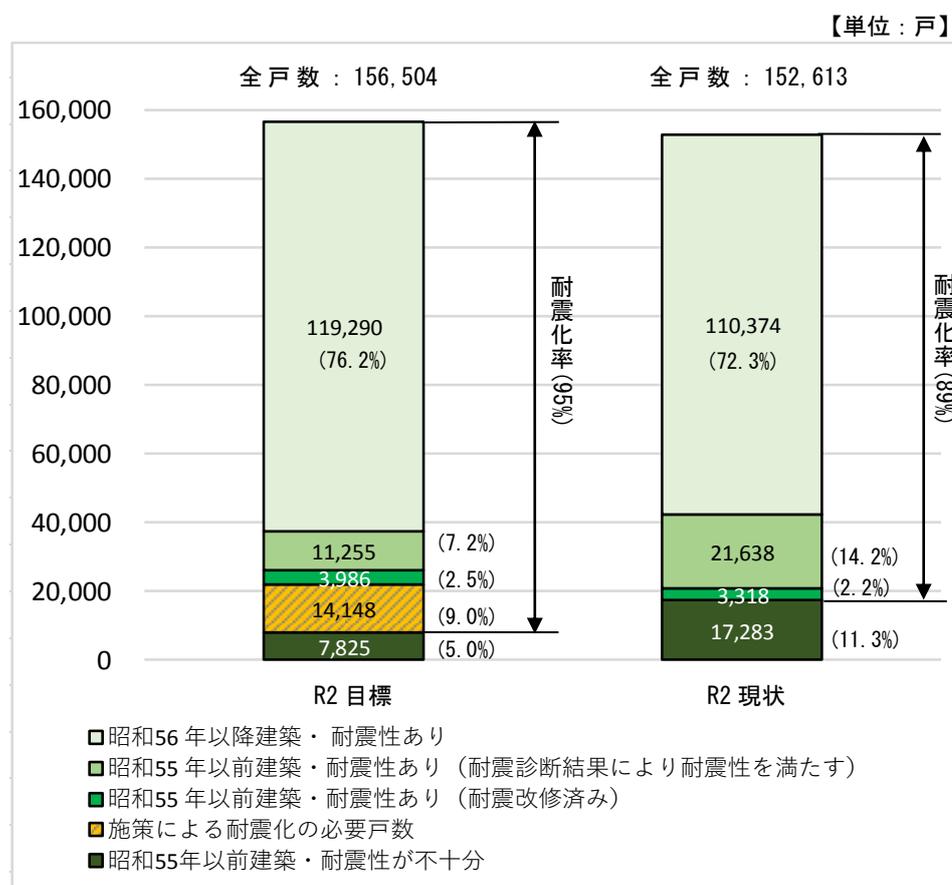
住宅・土地統計調査をもとに推計した令和2年度末の住宅の耐震化率は、以下に示すとおりとなります。

「昭和56年以降に建築された住宅」は110,374戸（約72%）、昭和55年以前に建築された住宅については、「耐震診断結果により耐震性を満たす住宅」が21,638戸、「耐震改修済みの住宅」が3,318戸となります。このことから、市内の住宅全戸数152,613戸のうち、135,330戸（約89%）が耐震性ありの住宅と推計されます。

これは、奈良市耐震改修促進計画（平成28年3月改定）の目標数値に対して約6%下回っています。

昭和55年以前住宅(戸)				昭和56年以降住宅(戸)	計(戸)	耐震性のある住宅(戸)	耐震化率(%)
耐震性なし	耐震性あり	耐震改修済み	計				
(A)	(B)	(C)	(D=A+B+C)	(E)	(F=D+E)	(G=B+C+E)	(G/F%)
17,283	21,638	3,318	42,239	110,374	152,613	135,330	88.7

#### ■住宅の耐震化の現状（令和2年現状）



注) R2 目標：奈良市耐震改修促進計画（H28年3月改定）の目標値

R2 現状：H30 住宅・土地統計調査結果からの推計値

#### (4) 住宅の耐震化目標

住宅・土地統計調査をもとに推計した令和7年度末における住宅の耐震化率は、以下に示すとおりとなります。

「昭和56年以降に建築された住宅」は119,580戸（約76%）、昭和55年以前に建築された住宅については、「耐震診断結果により耐震性を満たす住宅」が18,956戸、「耐震改修済みの住宅」が4,293戸となります。このことから、市内の住宅全戸数157,170戸のうち、142,829戸（約91%）が耐震性ありの住宅と推計されます。

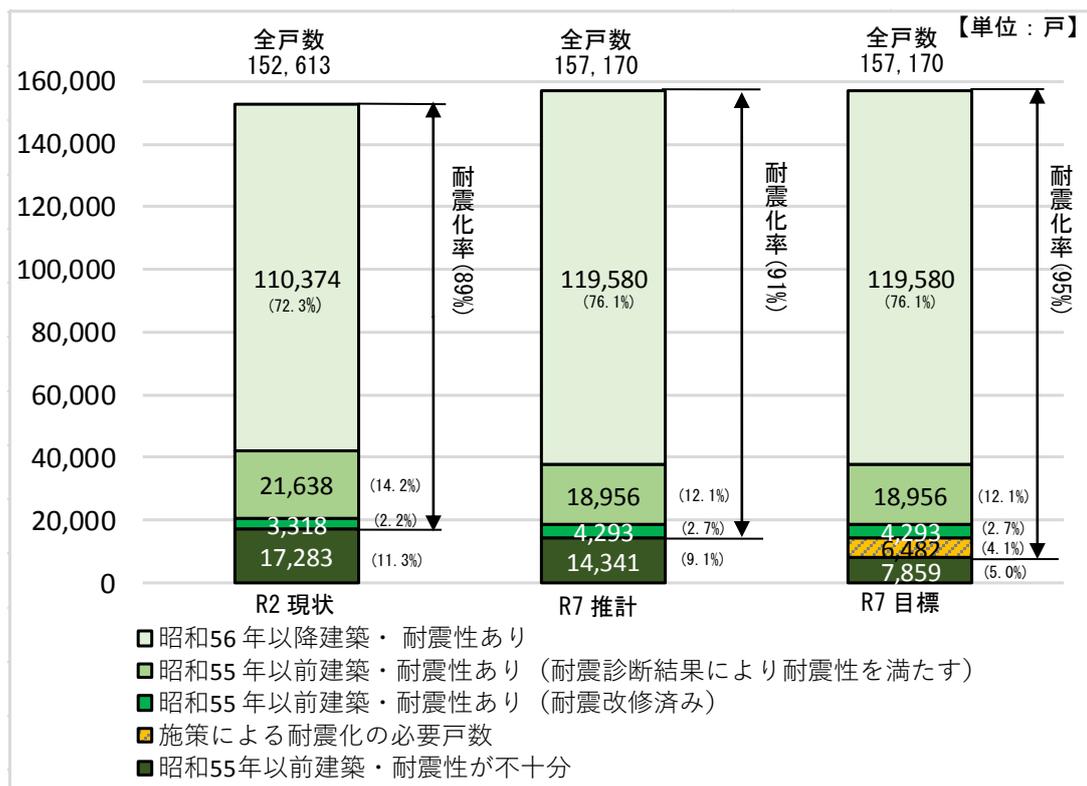
住宅の耐震化の現状、これまでの本市の取り組み、奈良県の耐震改修促進計画、国の基本方針を踏まえて、地震による人的被害をさらに軽減させるために、住宅の耐震化率を、令和7年度までに95%以上にすることを目標とします。

#### ○本市の令和7年度における耐震化率：95%以上（目標）

現在の耐震性が不十分な住宅（推計17,283戸）は、令和7年度（推計14,341戸）に2,942戸の減少が見込まれます。しかし、令和7年度における耐震化率95%以上を達成するためには、さらに6,482戸の耐震化が必要となります。

その耐震化の必要戸数を、例えば建て替えと改修で半分ずつ（3,241戸）を担うとすると、令和2年から令和7年まで毎年約650戸ずつの建て替え及び改修が必要となります。このため、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一層推進することにより耐震診断の実施を促し、さらに昭和55年以前に建築された住宅の建て替え・耐震改修の促進を図ることにより、耐震化率の向上を目指すものとします。

■住宅の耐震化目標（令和7年推計）



注) R2 現状、R7 推計：住宅・土地統計調査結果からの推計値  
R7 目標：R7 年度末の目標数値

### 3-4. 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の現状と目標

#### (1) 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の現状

##### ① 要緊急安全確認大規模建築物の区分

耐震改修促進法附則第3条に掲げる学校、体育館、病院等の建築物で、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建築物を「要緊急安全確認大規模建築物」とします。

##### ② 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の現状

本市における要緊急安全確認大規模建築物の全棟数 50 棟のうち、耐震性ありの建築物は 3 棟、耐震改修済 41 棟と報告されており、これを耐震化率で見ると 88.00%となります。

項目	対象棟数 (A)	耐震診断結果		耐震改修状況		耐震化率 ((B+C)/A*100)
		耐震性有 (B)	耐震性無	済 (C)	未	
全体	50	3	47	41	6	88.00%
市有建築物	33	2	31	30	1	96.97%
民間建築物	17	1	16	11	5	70.59%

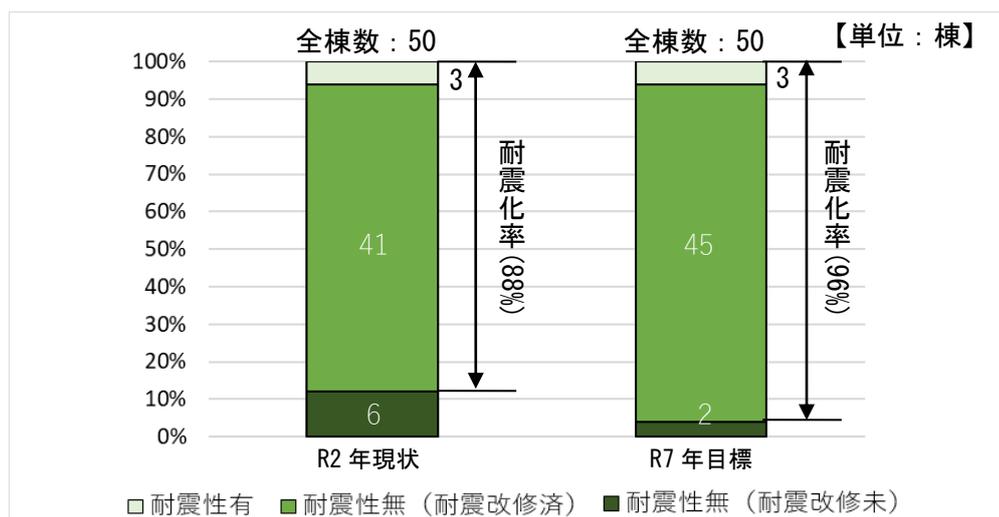
#### (2) 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の目標

要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の現状、これまでの本市の取り組み、奈良県の耐震改修促進計画、国の基本方針を踏まえて、地震による人的、経済的被害をさらに軽減させるために、要緊急安全確認大規模建築物の耐震化率を、令和7年度までに95%にすることを目標とします。

#### ○本市の令和7年度における耐震化率：95%以上（目標）

耐震化率95%を達成するため、要緊急安全確認大規模建築物については4棟の耐震化が必要であるため、年間1棟以上の耐震化が行われることを目指します。

また、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一層推進することにより、旧耐震基準建築物の建て替え・耐震改修の促進を図るものとします。



### 3-5. 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状と目標

#### (1) 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状

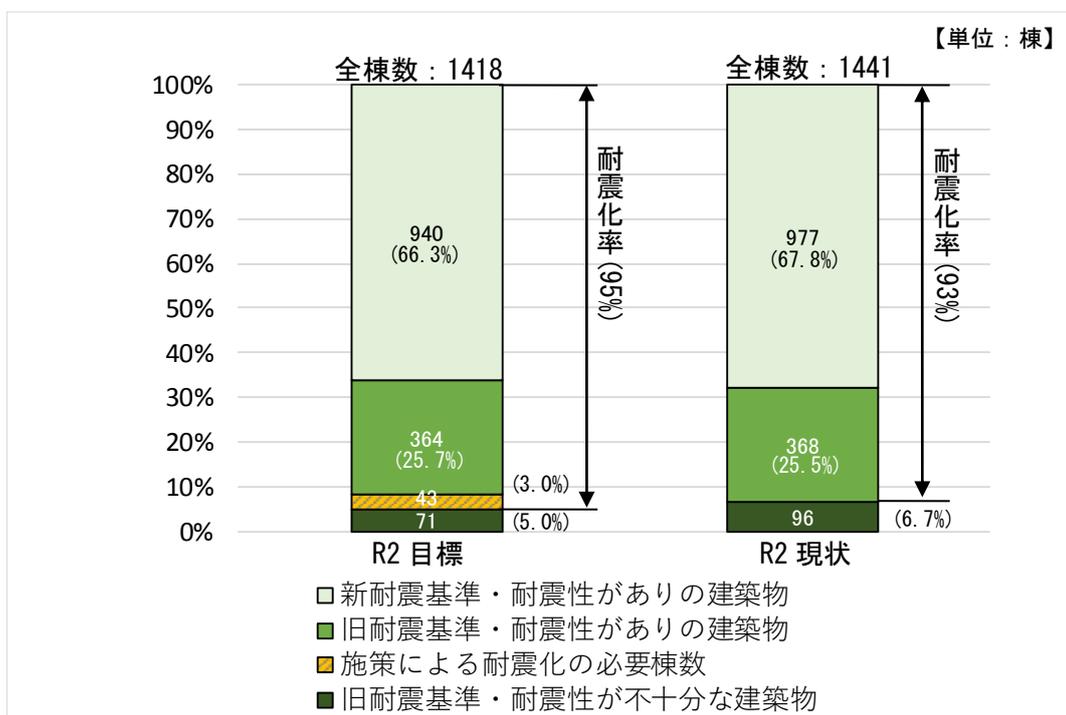
##### ① 特定既存耐震不適格建築物の区分

耐震改修促進法第14条第1号に掲げる学校、体育館、病院、劇場、観覧場、展示場、百貨店、事務所、老人ホーム等の建築物を「多数の者が利用する建築物」、同条第2号に掲げる火薬類、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「一定規模以上の危険物を取り扱う建築物」、同条第3号に掲げる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を「通行障害既存耐震不適格建築物」とします。

##### ② 多数の者が利用する建築物の耐震化の現状

本市における多数の者が利用する建築物の全棟数 1,441 棟のうち、耐震性ありの建築物は 1,345 棟と推計され、これを耐震化率で見ると 93.3%と推計され、計画策定時の目標数値に対して約 1.7%下回っています。

#### ■ 多数の者が利用する建築物の耐震化の現状 (市有+民間)



注) R2 年度目標：奈良市耐震改修促進計画 (H28 年 3 月改定) の目標値  
R2 年度現状：現状数値を算出

■ 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状(市有+民間)

(単位：棟、%)

用途区分			全棟数 A=B+C	新耐震基準建築物 B	旧耐震基準建築物 C	耐震性を満たす建築物 D	耐震性ありの建築物 E=B+D	耐震化率(%) E/A
多数の者が利用する建築物	防災上重要な建築物	庁舎	10	8	2	1	9	90.0%
		病院	54	33	21	9	42	77.8%
		学校、幼稚園、保育所	237	121	116	99	220	92.8%
		社会福祉施設	57	54	3	2	56	98.2%
		小計	358	216	142	111	327	91.3%
	不特定多数の者が利用する建築物	公民館、集会場等	22	22	0	0	22	100.0%
		店舗	128	107	21	11	118	92.2%
		ホテル	65	40	25	9	49	75.4%
		体育館	8	6	2	2	8	100.0%
	小計	223	175	48	22	197	88.3%	
	特定多数の者が用する建築物	賃貸共同住宅	333	281	52	42	323	97.0%
		賃貸共同住宅(UR)	280	119	161	161	280	100.0%
		事務所、工場等	247	186	61	32	218	88.3%
		小計	860	586	274	235	821	95.5%
	計			1,441	977	464	368	1,345
一定以上の危険物を取り扱う建築物			96	59	37	16	75	78.1%
道路を閉塞させる建築物			213	153	60	26	179	84.0%
合計			1,750	1,189	561	410	1,599	91.4%

## ○市有建築物

本市における市有の多数の者が利用する建築物の全棟数 240 棟のうち、耐震性ありの建築物は 234 棟と推計され、これを耐震化率でみると 97.5%と推計されます。

### ■特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状（市有）

（単位：棟、％）

用途区分			全棟数	新耐震基準建築物	旧耐震基準建築物	耐震性を満たす建築物	耐震性ありの建築物	耐震化率（％）
多数の者が利用する建築物	防災上重要な建築物	庁舎	10	8	2	1	9	90.0%
		病院	1	1	0	0	1	100.0%
		学校、幼稚園、保育所	156	63	93	91	154	98.7%
		社会福祉施設	7	6	1	1	7	100.0%
		小計	174	78	96	93	171	98.3%
	不特定多数の者が利用する建築物	公民館、集会場等	15	15	0	0	15	100.0%
		店舗	0	0	0	0	0	-
		ホテル	0	0	0	0	0	-
		体育館	7	5	2	2	7	100.0%
	小計	22	20	2	2	22	100.0%	
	特定多数の者が用する建築物	賃貸共同住宅	38	25	13	11	36	94.7%
		賃貸共同住宅(UR)	0	0	0	0	0	-
		事務所、工場等	6	5	1	0	5	83.3%
		小計	44	30	14	11	41	93.2%
	計			240	128	112	106	234
一定以上の危険物を取り扱う建築物			2	2	0	0	2	100.0%
道路を閉塞させる建築物			3	2	1	0	2	66.7%
合計			245	132	113	106	238	97.1%

## ○民間建築物

本市における民間の多数の者が利用する建築物の全棟数 1,201 棟のうち、耐震性ありの建築物は 1,111 棟と推計され、これを耐震化率でみると 92.5%と推計されます。

### ■特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状（民間）

（単位：棟、％）

用途区分			全棟数	新耐震基準建築物	旧耐震基準建築物	耐震性を満たす建築物	耐震性ありの建築物	耐震化率（％）
多数の者が利用する建築物	防災上重要な建築物	庁舎	0	0	0	0	0	-
		病院	53	32	21	9	41	77.4%
		学校、幼稚園、保育所	81	58	23	8	66	81.5%
		社会福祉施設	50	48	2	1	49	98.0%
		小計	184	138	46	18	156	84.8%
	不特定多数の者が利用する建築物	公民館、集会場等	7	7	0	0	7	100.0%
		店舗	128	107	21	11	118	92.2%
		ホテル	65	40	25	9	49	75.4%
		体育館	1	1	0	0	1	-
	小計	201	155	46	20	175	87.1%	
	特定多数の者が用する建築物	賃貸共同住宅	295	256	39	31	287	97.3%
		賃貸共同住宅(UR)	280	119	161	161	280	100.0%
		事務所、工場等	241	181	60	32	213	88.4%
		小計	816	556	260	224	780	95.6%
	計			1,201	849	352	262	1,111
一定以上の危険物を取り扱う建築物			94	57	37	16	73	77.7%
道路を閉塞させる建築物			210	151	59	26	177	84.3%
合計			1,505	1,057	448	304	1,361	90.4%

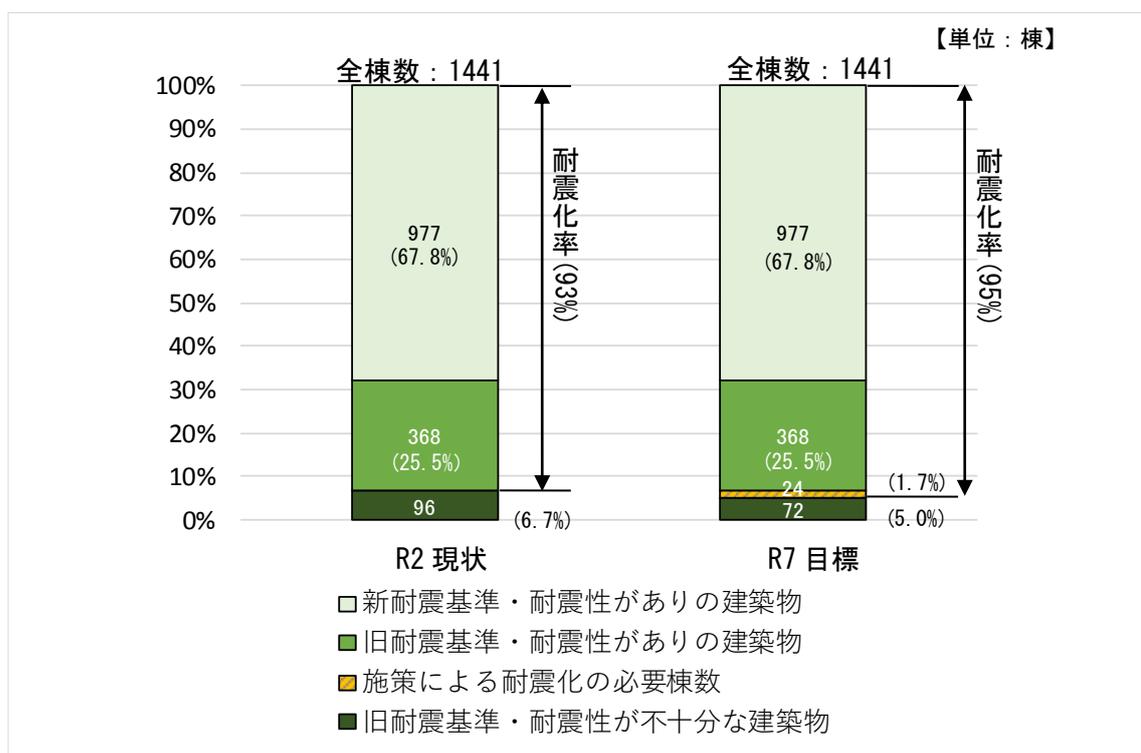
## (2) 多数の者が利用する建築物の耐震化の目標

多数の者が利用する建築物の耐震化の現状、これまでの本市の取り組み、奈良県の耐震改修促進計画、国の基本方針を踏まえて、地震による人的、経済的被害をさらに軽減させるために、多数の者が利用する建築物の耐震化率を、令和7年度までに95%以上にすることを目標とします。

### ○本市の令和7年度における耐震化率：95%以上（目標）

耐震化率95%以上を達成するため、多数の者が利用する建築物については24棟の耐震化が必要であるため、年間5棟以上の耐震化が行われることを目指します。

また、耐震化の重要性・必要性についての普及・啓発し、耐震化を支援することにより、旧耐震基準建築物の建て替え・耐震改修の促進を図るものとします。



## 3-6. 市有建築物の耐震化の現状と目標

### (1) 市有の多数の者が利用する建築物の現状

災害時に庁舎は災害対策本部、病院は医療救援活動の拠点、消防は応急活動拠点、学校は避難所として、多くの公共施設が被災後の応急対策活動の拠点として利用されます。

したがって、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、被災後の応急対策活動の拠点としての機能ばかりでなく、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といえます。

■市有の多数の者が利用する建築物の現状（令和3年3月現在）（単位：棟、%）

分類	多くの者が利用する建築物総数	新耐震基準建築物	旧耐震基準建築物			耐震化されている建築物	耐震化率
				耐震改修実施済	耐震性あり		
住民の生活の場となる施設（学校、共同住宅等）	194	88	106	73	29	190	97.9%
多くの住民が利用する施設（公民館等）	29	26	3	2	1	29	100.0%
災害時に防災拠点となる施設（庁舎、消防、病院等）	17	14	3	0	0	14	82.4%
計	240	128	112	75	30	233	97.1%

### (2) 市有の多数の者が利用する建築物の耐震化の目標

本市が所有する多数の者が利用する建築物については、市は所有者として耐震改修を行うよう努める必要があり、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。

このため、耐震診断の結果「耐震性が不十分」とされた建築物について耐震化を進め、令和7年度までに耐震化率を100%とすることを目標とします。

○市有の多数の者が利用する建築物の令和7年度における耐震化率：100%（目標）

### (3) その他市有施設の耐震化

市有建築物については、不特定多数の利用者が多いとともに、災害時の防災の拠点として重要な役割を果たす施設が多いことから、防災上特に重要な施設から耐震化を進めており、市有避難所建築物の耐震化率は100%となっています。

また、その他の建築物については、建物用途や建物特性等によって耐震化率の水準に差があることから、全ての市有建築物について一律に耐震化率の向上を目指すのではなく、建築物の用途や立地条件を踏まえ、効率的・効果的な施策展開によって、耐震化の促進を図ります。

## 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

### 4-1. 役割分担

#### (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、地震防災対策を自らの問題、地域の問題として捉え、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・耐震改修や建て替え等に努め、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、「住民の生命・財産を守る」ことを基本とし、住宅建築物の耐震化を促進し、地震に強いまちづくりに努めることを基本とします。

#### (3) 建築関係団体等の役割

建築関係団体等は、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、耐震化の促進に寄与することを基本とします。

### 4-2. 耐震診断及び改修に係る基本的な取り組み方針

本市は、これまで災害対策基本法等に基づいて奈良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年に発生した阪神・淡路大震災や平成23年に発生した東日本大震災、平成28年に発生した熊本地震では、改めて大地震の脅威を認識させるとともに、平成30年に発生した大阪府北部地震ではブロック塀対策の重要性が明らかになり、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、地域における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、本市の既存建築物の耐震診断及び耐震改修を次の方針に従い、計画的かつ総合的に進めていきます。

- 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、耐震化に必要な施策を検討します。
- 住宅の耐震化に向けては耐震診断・耐震改修の推進が不可欠であることから、特に、耐震化が進んでいない木造住宅については、耐震診断を実施することにより、所有者に住宅の耐震化の必要性について周知し、耐震化につながるよう努めていきます。
- 高齢者世帯等の様々な理由により建物全体の耐震化が困難な場合は、最低限「生命を守る」ために改修等を周知し、安全確保に努めていきます。
- 地域における防災訓練等のイベントに併せて、防災意識の向上と建築物の耐震化の必要性や耐震診断・耐震改修に関する対策を周知し、安全確保に努めていきます。

## 4-3. 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための重点的取り組み

### (1) 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化促進

要緊急安全確認大規模建築物は、耐震改修促進法により耐震診断の実施とその結果の報告が義務付けられ、本市では、平成 29 年 3 月にホームページにより結果の公表を行いました。

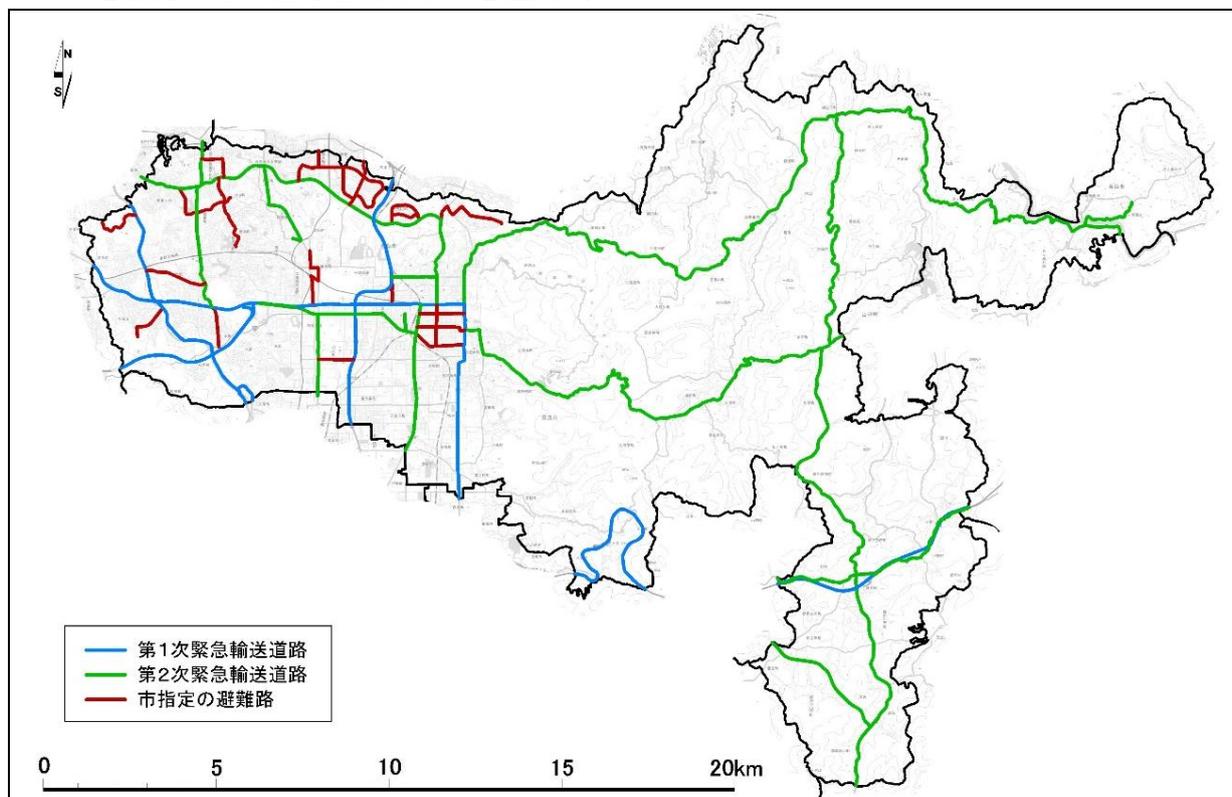
これらの建築物は、耐震改修促進法に準じた指導、助言等を行うことで建築物の耐震化を促進していきます。

### (2) 地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物の耐震化促進

地震発生時、緊急車両や避難者の通行を確保すべき道路の沿道の特定既存耐震不適格建築物等は、地震によって倒壊し、緊急輸送道路を閉塞することのないよう、耐震化を促進する必要があります。

本市は、耐震診断・耐震改修の努力義務となる「耐震改修促進法第 5 条第 3 項第 3 号の規定に基づく道路」を県が定める第 1 次・第 2 次緊急輸送道路、「耐震改修促進法第 6 条第 3 項第 2 号の規定に基づく道路」を市が定めた避難路とし、地震発生時に通行を確保すべき道路として、その沿道の通行障害既存耐震不適格建築物の耐震化を促進していきます。

■地震発生時に通行を確保すべき道路図



■地震発生時に通行を確保すべき道路

機能区分	路線名称		機能区分	路線名称	
第1次 緊急輸送道路	国道	第二阪奈道路	避難路	県道	木津横田線
		名阪国道			奈良加茂線
		国道24号			奈良生駒線
		国道169号			京終停車場薬師寺線
	国道369号	西部第763号線			
県道	奈良生駒線	西部第787号線			
	枚方大和郡山線	二条谷田線			
第2次 緊急輸送道路	国道	国道25号(旧)		二名線	
		国道308号		奈良阪南田原線	
		国道369号		西部第129号線	
	県道	奈良生駒線		登美ヶ丘中町線	
		木津横田線		登美ヶ丘鹿畑線	
		奈良精華線		中部第20号線	
		奈良大和郡山斑鳩線		西部第43号線	
		奈良名張線		登美ヶ丘中山線	
		笠置山添線		西部第86号線	
		上野南山城線		中部第1074号線	
		吐山天理線		中部第1066号線	
		奈良阪南田原線		中部第1088号線	
		登美ヶ丘中町線	中部第1058号線		
		中部第1424号線	中部第1124号線		
		大森高畑線	中部第1161号線		
		杉ヶ町高畑線	中部第1194号線		
		三条線	北部第595号線		
		六条奈良阪線	北部第604号線		
		奈良加茂線	北部第22号線		
国道	国道24号	六条奈良阪線			
	国道169号	杉ヶ町高畑線			
	国道369号	北部第495号線			
避難路	県道	枚方大和郡山線	西九条佐保線		
		奈良精華線	三条線		
		谷田奈良線	大森高畑線		
	奈良西ノ京斑鳩自転車線	中部第556号線			
	木津平城線				

出典：奈良県緊急輸送道路ネットワーク図(平成30年4月)、奈良市地域防災計画(令和2年4月)

### (3) 要安全確認計画記載建築物の耐震化促進

要安全確認計画記載建築物についても、地方公共団体が耐震改修促進計画の中で指定を行えば、要緊急安全確認大規模建築物と同様、耐震診断の義務化、耐震診断結果の公表等が必要となります。

### (4) 住宅の耐震化促進

住宅（共同住宅含む）等の一定の既存耐震不適格建築物について、耐震改修促進法では、要安全計画記載建築物及び特定既存耐震不適格建築物以外の建築物の所有者は、耐震診断を行い、必要に応じ耐震改修を行うよう努めなければならないとされています。

これらの建築物については、各種補助金制度を整備することにより耐震化を促進し、あわせて、必要に応じ耐震改修促進法に準じた指導、助言等を行うことで建築物の耐震化を促進していきます。

住宅の中でも過去の地震での被害が多く発生した木造住宅について、地震による倒壊等の被害を減少させることを目的とし、重点的に耐震化を促進する建築物とし、耐震診断、耐震改修の補助金制度を整備しています。

#### ○奈良市既存住宅耐震診断員派遣事業

内容	市内の住宅所有者かつ居住者が、耐震診断を希望される場合に、奈良市が耐震診断員を派遣し一般診断を行う制度。
対象建築物	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された住宅。ただし、昭和 56 年 6 月 1 日以降に増築等したものは除く。
補助金額等	申請者の自己負担なし

○奈良市既存住宅耐震診断補助金交付事業

内容	市内の住宅所有者かつ居住者が、建築士等専門家に依頼し耐震診断を行うための、耐震診断に要する費用の一部を補助する制度。 (木造住宅は、精密診断法のみ対象)
対象建築物	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された住宅。ただし、昭和 56 年 6 月 1 日以降に増築等したものは除く。
補助金額等	耐震診断に要した費用に 2/3 を乗じて得た金額 (86,000 円限度)

○奈良市既存住宅耐震診断補助金交付事業 (共同住宅、長屋住宅)

内容	市内の住宅所有者かつ居住者 (共同住宅等の区分所有建物の場合は、管理組合等) が、建築士等専門家に依頼し耐震診断を行うための、耐震診断に要する費用の一部を補助する制度。						
対象建築物	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された住宅。ただし、昭和 56 年 6 月 1 日以降に増築等したものは除く。						
補助金額等	<p>一般診断法による場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>耐震診断に要した費用に 2/3 を乗じて得た金額 (一戸当たり 31,500 円限度)</li> </ul> <p>精密診断法等その他方法による場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>耐震診断に要した費用又は下記に示す面積毎の円/m<sup>2</sup>を算定した金額のいずれか低い方の金額に 2/3 を乗じて得た金額 (1,333,000 円限度)</li> </ul> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>延べ面積 1,000 m<sup>2</sup>以内</td> <td>3,670 円/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>延べ面積 1,000 m<sup>2</sup>～2,000 m<sup>2</sup>以内</td> <td>1,570 円/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>延べ面積 2,000 m<sup>2</sup>を超える部分</td> <td>1,050 円/m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	延べ面積 1,000 m <sup>2</sup> 以内	3,670 円/m <sup>2</sup>	延べ面積 1,000 m <sup>2</sup> ～2,000 m <sup>2</sup> 以内	1,570 円/m <sup>2</sup>	延べ面積 2,000 m <sup>2</sup> を超える部分	1,050 円/m <sup>2</sup>
延べ面積 1,000 m <sup>2</sup> 以内	3,670 円/m <sup>2</sup>						
延べ面積 1,000 m <sup>2</sup> ～2,000 m <sup>2</sup> 以内	1,570 円/m <sup>2</sup>						
延べ面積 2,000 m <sup>2</sup> を超える部分	1,050 円/m <sup>2</sup>						

○既存木造住宅耐震改修工事補助金交付事業

内容	市内の住宅所有者かつ居住者、地震に対する安全性の向上を図るために行う、耐震改修工事に要する費用の一部を補助する制度。
対象建築物	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された住宅。ただし、昭和 56 年 6 月 1 日以降に増築等したものは除く。 (耐震診断で上部構造評点が 1.0 未満と診断された建築物で、耐震改修により上部構造評点が 1.0 以上となる建築物に限る。)
補助金額等	耐震改修に要した費用に 1/3 を乗じて得た金額 (500,000 円限度)

## (5) 多数の者が利用する建築物の耐震化促進

多数の者が利用する建築物について、地震発生時に利用者の安全を確保する必要性が高く、倒壊した場合に多大な被害につながることから、耐震改修促進法では、所有者は、耐震診断を行い、必要があると認められるときは、耐震改修を行うよう努めなければならないとされています。

これらの建築物については、各種補助金制度を整備することにより耐震化を促進し、あわせて、必要に応じ耐震改修促進法に準じた指導、助言等を行うことで建築物の耐震化を促進していきます。

### ○奈良市特定既存耐震不適格建築物耐震診断補助金交付事業

内容	市内の特定既存耐震不適格建築物所有者が、建築士等専門家に依頼し耐震診断を行うための、耐震診断に要する費用の一部を補助する制度。
対象建築物	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された建築物。ただし、昭和 56 年 6 月 1 日以降に増築等したものは除く。
補助金額等	精密診断法等その他方法による場合 (木造建築物については、精密診断法のみ対象) ・耐震診断に要した費用又は下記に示す面積毎の円/m <sup>2</sup> を算定した金額のいずれか低い方の金額に 2/3 を乗じて得た金額 (1,333,000 円限度) 延べ面積 1,000 m <sup>2</sup> 以内 3,670 円/m <sup>2</sup> 延べ面積 1,000 m <sup>2</sup> ~2,000 m <sup>2</sup> 以内 1,570 円/m <sup>2</sup> 延べ面積 2,000 m <sup>2</sup> を超える部分 1,050 円/m <sup>2</sup>

## (6) 既存ブロック塀等安全対策促進

不特定多数の者が利用する道路に面するブロック塀等について、地震等によるブロック塀等の倒壊等による被害を防ぐため、倒壊等の危険性があるブロック塀等の撤去工事を行うおうとする所有者に対して、ブロック塀等撤去工事に要した費用の一部を補助する事業です。

### ○奈良市ブロック塀等撤去費補助事業

内容	市内のブロック塀所有者に対し、地震等により倒壊等の危険性のあるブロック塀等の全部または一部の撤去工事に対しその費用を補助する事業
対象ブロック塀等	・不特定多数の者が利用する道路に面する 80 センチメートル以上の塀及び門柱等で「ブロック塀等点検表」により点検した結果、ひとつでも「不適合」という箇所があるもの ・補助対象ブロック塀等は、コンクリートブロック造、れんが造、石造その他組積造の塀及び門柱等とする。
対象道路	既存ブロック塀等安全確保に関する事業（住宅・建築物安全ストック形成事業（防災・安全交付金事業））の対象となる道路は、奈良県が地域防災計画で定める第1次緊急輸送道路・第2次緊急輸送道路、奈良市が地域防災計画で定める避難路及び住宅等から避難所等へ至る不特定多数の者が利用する道路（建築基準法第42条に規定する道路に限る。）とする。
補助金額等	補助対象ブロック塀等の全部又は一部の撤去に要する経費（見付面積1平方メートルにつき、8,000円を限度）の2分の1。（150,000円限度）

## 4-4. 耐震診断及び耐震改修を促進する支援策の概要

### (1) 市の支援事業

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必要なことから、地震時の被害が大きくなると予測される旧耐震基準建築物について、耐震診断を実施する事業を実施しています。特に木造住宅については、耐震化の促進を図るために所有者等が耐震診断を希望する場合、市が技術者を派遣する事業を実施しています。

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、耐震化により建築物の被害が軽減されると、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から、避難路が確保されます。そのため、特に木造建築物の耐震化促進を重点的に行うための優遇措置として、建築物が個人財産であることや、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ています。

今後も、耐震化を推進するため、耐震診断及び耐震改修に対する支援を行っていきます。

#### <現状の市の支援事業>

耐震診断支援事業	奈良市既存木造住宅耐震診断員派遣事業
	奈良市既存住宅・特定既存耐震不適合建築物耐震診断補助金交付事業
耐震改修支援事業	奈良市既存木造住宅耐震改修工事補助金交付事業
その他支援事業	奈良市ブロック塀等撤去費補助金交付事業
	奈良市建築物土砂災害対策改修促進事業

### (2) 減税制度等

○耐震リフォーム（耐震に係る減税制度）

内容	現行の耐震基準に適合する改修工事を行い、一定の要件を満たす場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置を受けることができます。
減税対象	所得税：平成18年4月1日～令和3年12月31日までに、住宅（昭和56年5月31日以前に建築されたものに限る）に耐震改修を行った場合 固定資産税：住宅（昭和57年1月1日以前に建築されたものに限る）に令和4年3月31日までに現行の耐震基準に適合する耐震改修（費用が50万円以上）を行った場合
減税額	所得税：以下のとおり減額します。 ・平成18年4月1日～平成20年12月31日：要した額の10%（上限額20万円） ・平成21年1月1日～平成26年3月31日：要した額と耐震改修の標準的な額の少ない額の10%（上限額20万円） ・平成26年4月1日～令和3年12月31日：耐震改修の標準的な額の10%（上限25万円） 固定資産税額：対象床面積分（床面積120㎡相当分まで）の1/2が減額 ※平成29年4月1日以降に長期優良住宅の認定を受けて耐震改修した場合は2/3が減額

○リフォーム融資（住宅金融支援機構）

	高齢者返済特例制度を利用しない場合	高齢者返済特例制度を利用する場合
融資対象	次のいずれかに該当する工事 ①都道府県や市区町村の認定を受けた耐震改修計画に従って行う耐震改修工事 ②機構の定める耐震性に関する基準等に適合するよう行う工事	
融資額	100～1,000 万円（費用の 80%まで）	10～1,000 万円（費用の 100%まで）
返済期間	1～20 年（80 歳までに完済）	死亡時一括償還 （毎月の支払いは利息のみ）
申込時年齢	満 79 歳未満	満 60 歳以上
融資金利	申込時の金利が適用される「全期間固定金利」	

## 4-5. 安心して耐震改修を行うことができる環境整備

近年、リフォーム工事契約に伴う消費者被害が社会問題になっているので、住宅・建築物の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みます。

特に、「誰に相談すればよいか」「誰に頼めばよいか」「工事内容は適切か」等について、耐震化に取り組む市民の不安を解消することが急務です。

市は、県及びなら安全安心住まい・まちづくり協議会と連携し、関係団体が安心して信頼でき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します。

### <各種窓口相談の紹介>

○住まいるダイヤル

内容	住まいに関するいろいろについて建築士による電話相談を行います。
連絡先	公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター 電話番号 0570-016-100 URL <a href="http://www.chord.or.jp/">http://www.chord.or.jp/</a>

## 4-6. その他の取り組み

### (1) 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

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、ブロック塀の倒壊防止対策、窓ガラス等の落下防止対策、天井の落下防止対策、エレベーター・エスカレーターの地震防災対策、家具や建築設備の転倒、破損防止対策の必要性が指摘されています。

また、地震時に被害のおそれがある住宅・建築物の所有者等に対し、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します。

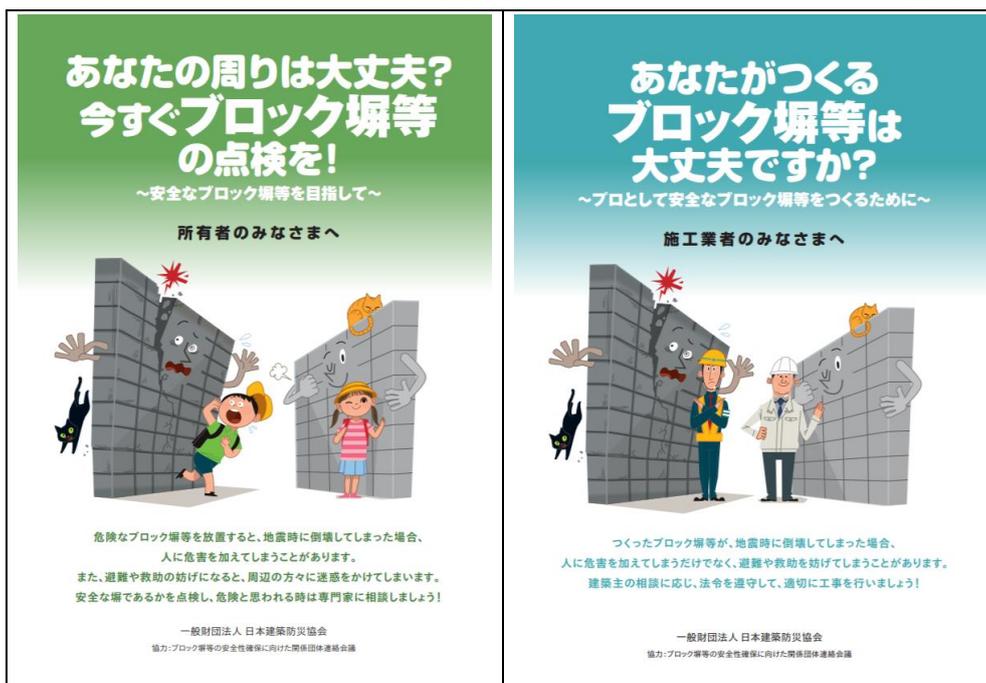
ブロック塀の倒壊防止対策、窓ガラス・天井の落下防止対策、エレベーター・エスカレーターの地震防災対策等の総合的な安全対策については、建築確認申請時、建築物・建築設備定期報告提出時において指導するほか、市の広報誌等による啓発活動を行います。

#### ① ブロック塀等の安全対策

地震によって塀が倒れると、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り、ブロック塀等の安全対策を行うていく必要があります。

ブロック塀等の安全確保対策の具体的な取り組みとして、所有者等への啓発・注意喚起に加え、耐震改修促進法の枠組みを活用した継続的取り組みとして、安全性チェックを行うとともに、除却・改修について徹底的な普及啓発の実施等を行い、意識の向上を図っていきます。

#### ■ ブロック塀等の安全確保における啓発チラシについて ((一財)日本建築防災協会)

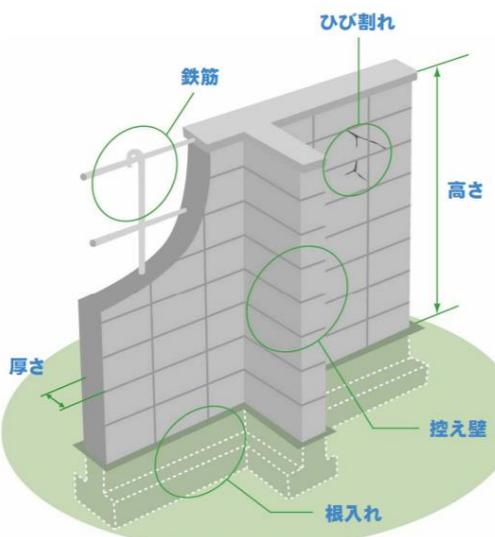


## ■ブロック塀等の安全点検等について（国土交通省）

### ブロック塀等の点検のチェックポイント



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。

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

### ② 窓ガラス、天井落下防止対策等について

地震時の窓ガラスや大規模空間を持つ建築物の天井落下防止について、建築物の所有者等に対して安全対策を施すように啓発します。

### ③ 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（昭和 25 年法律第 201 号）によるエレベーター・エスカレ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・エスカレーターについて、地震時のリスク等を建物所有者等に周知し、耐震性の確保の促進を図ります。

なお平成 25 年 7 月には、「建築基準法施行令を改正する政令」が公布され、エレベーター・エスカレーターの脱落防止対策に関する施行令が制定及び一部改正されています。

#### ○エレベーターに関する改正内容

- ・釣合おもりの脱落防止構造の強化
- ・地震に対する構造上の安全性を確めるための構造計算の規定追加
- ・荷物、自動車用のエレベーターの適用除外規定の変更

#### ○エスカレーターに関する改正内容

- ・十分な「かかり代」を設ける構造方法
- ・脱落防止措置（バックアップ措置）を講じる方法

### ④ 家具の固定

地震時における家具・食器棚・冷蔵庫等の転倒は人的被害や救助活動に支障をきたすため、家具等の転倒防止対策等に関する知識の普及・啓発を推進します。

## (2) 歴史的建造物等に配慮した取り組みの実施

市内には、世界遺産「古都奈良の文化財」（東大寺、興福寺、春日大社、春日山原始林、元興寺、薬師寺、唐招提寺、平城宮跡の8資産で構成。1998年登録。）をはじめ、多くの歴史的建造物やその他の文化遺産（以下「歴史的建造物等」という。）が点在しています。

これらの歴史的建造物等周辺の地区には狭い生活道路を挟んで木造住宅が密集するところも多く、地震で建物の倒壊が起これば火災の延焼の危険があり、通行に支障を来すおそれもあります。歴史的建造物等を地震による2次災害から守るためには、周辺の一般建築物を耐震化していくことが重要です。

一方、そうした地区には、往時を偲ばせる瓦屋根や白壁、土蔵、土塀などが残り、落ち着いた雰囲気のある町並みが残っています。中でも元興寺の立地する「奈良町」には歴史的町並みが広範囲に広がっており、都市景観形成地区に指定（奈良市都市景観条例・1990年）されています。そうした地区の建築物の耐震化にあたっては、歴史的な雰囲気を残す周囲の景観にも配慮する必要があります。

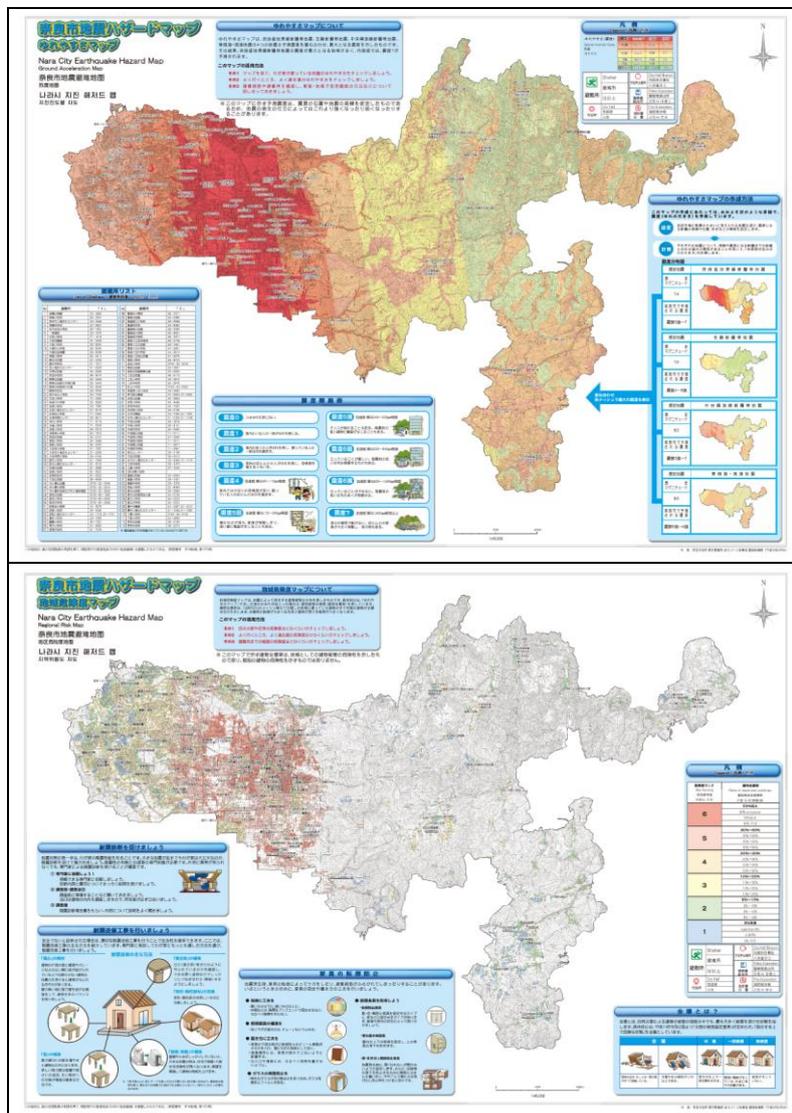
## 5. 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項

### 5-1. 地震ハザードマップについて

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、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ます。

このため、本市は発生の恐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活用しています。地震ハザードマップは、奈良市に大きな地震被害の影響を与えると考えられる4断層による地震（奈良盆地東縁断層帯地震、生駒断層帯地震、中央構造線断層帯地震、東南海・南海地震）の予測震度を重ね合わせ、最大となる震度を示したゆれやすさマップと、地震によるゆれが起こった場合の建物被害程度（建物全壊率）の分布を表した地域危険度マップがあります。

■地震ハザードマップ（上段：ゆれやすさマップ、下段：地域危険度マップ）



出典：奈良市地震ハザードマップ(ゆれやすさマップ) 平成20年3月公表

## 5-2. 情報提供の充実

---

耐震診断・耐震改修の必要性や助成制度、耐震措置の情報を提供していきます。

### (1) 地震による建物倒壊の危険性を踏まえた的確な情報提供

- 全国どこでも地震発生の可能性があること
- 耐震性の低い住宅は、倒壊の危険性が極めて高いこと
- 住宅が倒壊すれば、生死に直接関わること
- 住宅の倒壊は、地震後の生活の再建を極めて困難にすること
- 自分だけでなく、近所の人々にも大きな迷惑をかけること
- 「気軽に」相談できる仕組みが整備されていること
- 自宅や所有建物の耐震性について、チェックする必要があること

### (2) 広報媒体を活用した周知

市ホームページ等のインターネット、しみんだより等の広報を活用し、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、奈良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、各種補助制度及び耐震化の必要性・重要性について啓発していきます。

### (3) リフォームにあわせた耐震改修の誘導

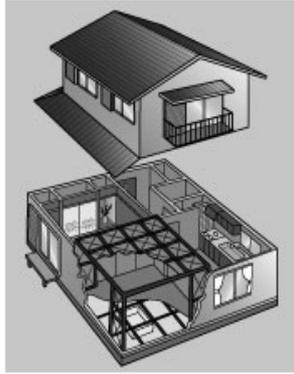
住宅設備のリフォーム、バリアフリーリフォーム等の機会を捉えて耐震改修を行うことが効果的であり、費用面でのメリットもあります。

このため、リフォームと併せて耐震改修を行うことを啓発していきます。

### (4) 経済的な耐震改修等の方策の推進

耐震改修を実施する際、住宅・建築物の所有者等と設計者及び施工業者が相談し、所有者等が改修内容等を十分理解したうえで、個々の事情に応じた改修を行うことを啓発していきます。

## ■部分的又は簡易な耐震改修事例



### 【部分的な耐震改修】

家屋の中の一室を鉄骨で補強することにより、家族の安全を守り家屋の完全倒壊を防ぎます。



【防災ベット】



【耐震テーブル】

## （５）家具の転倒防止策の推進

家具が転倒することにより負傷したり、避難や救助の妨げになることが考えられます。

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の配布により、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徹底を啓発していきます。

## 5-3. 自治会等との連携

地震防災対策では、「自らの地域は自ら守る」という共助の考え方に立ち、地域としての耐震化への取り組みが重要です。

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、平常時における地域の安全対策や耐震化促進の啓発活動等の取り組みが必要です。

市は、自治会等と協力し地域防災力の向上を目指して現在取り組んでいる自主防災組織の育成をはじめ、地域に密着した専門家の育成やNPOとの連携などにより、地域全体の耐震化の促進を支援する施策の検討を進める必要があります。

## 5-4. 防災教育の推進

防災教育の推進は、奈良市地域防災計画（令和2年3月改定）第2章災害予防計画第3節災害に強い市民づくり計画第2項防災知識普及計画の中で、以下の点に留意した取り組みを実施することとされています。

### （1）市職員に対する防災教育

市は、職員に対して、災害時における適切な判断力を養い、防災活動を適確に遂行できるよう、講習会、研修会等に実施により職員の責務に係る認識を深め、職員の行動指針と防災知識の手引書等を配布する等、防災士資格の取得促進等により防災知識の普及徹底を図ります。

### （2）普及・啓発の方法

市民が、平常時より災害に対する備えを心がけ、災害時には自発的な防災活動を行うよう、防災に関する様々な動向や各種データを分かりやすく発信し、教育機関のみならず、公民館等の社会教育施設の活用等、多様な主体が関わり合う地域コミュニティの中で防災知識の普及啓発を行い、市民の理解促進を図ります。

### （3）広報すべき事項

災害関係職員及び市民に対し、防災知識として普及すべき事項は、概ね次のとおりとします。

- 1) 奈良市地域防災計画の概要
- 2) 災害予防の知識
- 3) 災害発生時の広報内容
- 4) 災害時の心得

### （4）防災知識教育等の実施

平常時において学校教育の一環として、簡単な気象及び地震についての常識、気象予警報等の種別及び災害時における心構え等の防災知識についての教育を、梅雨期及び台風期前等の適切な時期を選び、各学校（園）において適宜行います。

### （5）防災上重要な施設の管理者等の教育

市は、防災上重要な施設の管理者等に対し防災教育を実施して、防災知識の普及啓発を図る。また、防災上重要な施設の管理者は、防災関係機関と協力して防災訓練、安全講習会等を通じて職員の防災意識の高揚を図り、出火防止、初期消火、避難誘導等災害時における的確な行動力を養い、自主防災体制の整備を図ります。

### （6）災害教訓の伝承

市は、過去に発生した災害の教訓を後世に伝えるために、当該災害に係る資料を収集・保存し、広く一般に閲覧できるよう公開に努めます。

## **(7) 外国人に対する防災教育等の実施**

市は、地域内で生活する外国人の災害時の安全性を確保するため、外国人に対する防災教育・訓練及び災害時の情報提供等を徹底し、英語をはじめとする外国語の防災パンフレット又はビデオ作成、外国人を対象とした防災訓練の実施、防災標識等への外国語の付記及び災害時の外国語による広報等の対策を推進する。

## 6. 指導・勧告又は命令等に関する事項

### 6-1. 建築物の耐震改修の促進に関する法律による指導等

#### (1) 耐震診断義務付け対象建築物

要緊急安全確認大規模建築物（以下「耐震診断義務付け対象建築物」という。）の所有者は耐震診断を行い、その結果を所管行政庁（奈良市）に報告することが義務付けられ、所管行政庁は、その耐震診断の結果の報告を受け、公表するとされています。

また、耐震診断義務付け対象建築物の所有者は、耐震診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認めるときは、耐震改修を行うよう努める必要があるとされています。

##### ①報告命令等

対象となる建築物の所有者が耐震診断の結果の報告をせず、又は虚偽の報告をしたときは、当該所有者に対し、相当の期限を定めてその報告を行い、又はその報告の内容を是正すべきことを命令することができます。

命令をしたときは、その旨を市のホームページ等により公表しなければならないとされています。

##### ②耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等

所管行政庁は、耐震診断義務付け対象建築物の耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、所有者に対し、必要な指導及び助言をすることができます。

また、必要な耐震改修が行われていないと認めるときは、建築物の所有者に対し、必要な指示をすることができ、正当な理由がなく指示に従わなかったときは、その旨を市のホームページ等により公表しなければならないとされています。

##### ③報告、検査等

所管行政庁は、耐震診断義務付け対象建築物の所有者に対し、当該建築物の地震に対する安全性に係る事項に関し報告させ、又は市職員に立ち入らせ、当該建築物、その敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができます。

#### (2) 特定既存耐震不適格建築物

特定既存耐震不適格建築物の所有者は、当該建築物について耐震診断を行い、その結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認めるときは、耐震改修を行うよう努めなければならないとされています。

##### ① 耐震診断及び耐震改修に係る指導及び助言

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適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、建築物の所有者に対し、必要な指導及び助言をすることができます。

## ② 耐震診断及び耐震改修に係る指示等

所管行政庁は、地震に対する安全性の向上を図ることが特に必要な特定既存耐震不適格建築物(指示対象建築物)について必要な耐震診断又は耐震改修が行われていないと認めるときは、当該建築物の所有者に対し、必要な指示をすることができ、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を市のホームページ等により公表しなければならないとされています。

## ③ 報告、検査等

所管行政庁は、特定既存耐震不適格建築物及び指示対象建築物の所有者に対し、地震に対する安全性に係る事項に関し報告させ、又は市職員に立ち入らせ、当該建築物、その敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができます。

## (3) 一定の既存耐震不適格建築物

耐震診断義務付け対象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は、当該建築物について耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行うよう努めなければならないとされています。

所管行政庁は、耐震診断及び耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、当該建築物の所有者に対し、必要な指導及び助言をすることができます。

## 6-2. 建築基準法による勧告又は命令等の実施

---

耐震診断及び耐震改修の指導、助言、指示等に従わないために耐震改修促進法に基づく「公表」を行ったにもかかわらず、当該建築物の所有者が、耐震診断及び耐震改修を明らかに行わない場合には、市は当該建築物に立入調査を実施し、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明らかに認められる建築物については、建築基準法第10条第3項の規定による命令を、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と明らかに認められる建築物については、同条第1項の規定による勧告や同条第2項による命令を行います。

## 6-3. 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ります。そのため、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ていくこととします。

## 7. 建築物の耐震化の円滑な促進のための措置

### 7-1. 耐震改修計画の認定

建築物の耐震改修をしようとする者は、建築物の耐震改修の計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができます。認定を受けた計画に係る建築物については、建築基準法の規定の緩和・特例措置があります。

### 7-2. 建築物の地震に対する安全性に係る認定

建築物の所有者は、所管行政庁に、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ます。認定を受けた者は、認定を受けている旨の表示することができます。

### 7-3. 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

耐震診断を行った区分所有建築物の管理者等は、所管行政庁に、その区分所有建築物について、耐震改修を行う必要がある旨の認定の申請をすることができます。認定を受けた区分所有建築物の耐震改修が建物の区分所有法等に関する法律（昭和 37 年法律第 67 号）の供用部分の変更に当たる場合は、供用部分の変更決議について、区分所有者及び議決権の各 3/4 以上から各過半数の多数による集会の決議により行うことができます。

## 8. その他耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項

### 8-1. 庁内での推進体制の確立

- ・本市における防災、学校、社会・児童・障害福祉、社会教育及び公営住宅等を所管する部局等、庁内が一体となって市有建築物の耐震化を推進します。
- ・人口減少や少子高齢化の進行に伴い空き家が年々増加している中で、適正に維持管理がされず、耐震性が不足する空き家は、地震時において、道路や周囲の建築物に影響を及ぼす恐れがあります。このような空き家に対しては空き家の耐震化推進についても関係各課と調整の上、行っていきます。

### 8-2. 関係団体との協働による推進体制の確立

奈良県、本市、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、建築物の耐震化を推進します。

## 9. 参考資料

### 資料-1 震度階級の解説

### 震度と揺れ等の状況（概要）

**0** **【震度0】**  
人は揺れを感じない。

**1** **【震度1】**  
屋内で静かにしている人の中には、揺れをわずかに感じる人がいる。

**2** **【震度2】**  
屋内で静かにしている人の大半が、揺れを感じる。

**3** **【震度3】**  
屋内にいる人のほとんどが、揺れを感じる。

**4** **【震度4】**

- ほとんどの人が驚く。
- 電灯などのつり下げ物は大きく揺れる。
- 座りの悪い置物が、倒れることがある。

**5弱** **【震度5弱】**

- 大半の人が、恐怖を覚え、物につかまりたいと感じる。
- 棚にある食器類や本が落ちることがある。
- 固定していない家具が移動することがあり、不安定なものは倒れることがある。

**5強** **【震度5強】**

- 物につかまらなると歩くことが難しい。
- 棚にある食器類や本で落ちるものが増える。
- 固定していない家具が倒れることがある。
- 補強されていないブロック塀が崩れることがある。

**6弱** **【震度6弱】**

- 立っていることが困難になる。
- 固定していない家具の大半が移動し、倒れるものもある。ドアが開かなくなることがある。
- 壁のタイルや窓ガラスが破損、落下することがある。
- 耐震性の低い木造建物は、瓦が落下したり、建物が傾いたりすることがある。倒れるものもある。

耐震性が高い      耐震性が低い

**6強** **【震度6強】**

- はわなないと動くことができない。飛ばされることもある。
- 固定していない家具のほとんどが移動し、倒れるものが増える。
- 耐震性の低い木造建物は、傾くものや、倒れるものが増える。
- 大きな地割れが生じたり、大規模な地すべりや山体の崩壊が発生することがある。

耐震性が高い      耐震性が低い

**7** **【震度7】**

- 耐震性の低い木造建物は、傾くものや、倒れるものがさらに増える。
- 耐震性の高い木造建物でも、まれに傾くことがある。
- 耐震性の低い鉄筋コンクリート造の建物では、倒れるものが増える。

耐震性が高い      耐震性が低い

出典：気象庁震度階級の解説、平成 21 年 3 月、気象庁

## 資料-2 用語解説

### ○建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）

阪神・淡路大震災の教訓をもとに平成7年に施行された法律で、現行の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耐震改修を進めることを定めています。平成17年に改正され、積極的な耐震化をより推進するため、住宅・建築物の所有者等の努力義務が強化されました。また、平成25年にも改正され、要緊急安全確認大規模建築物について耐震診断を行い所管行政庁に報告することが義務付けられました。さらに平成31年にも改正され、ブロック塀等が倒壊した場合に通行障害が生じることを防ぐため、通行障害建築物に建物に附属する一定の高さや長さを有するブロック塀等が追加されました。

### ○耐震基準

建築物などの構造物が地震の力に対して安全であるように設計する（耐震設計）ための基準が「耐震基準」です。

構造物の種類ごとに基準があり、住宅やビルなどの建築物は、建築基準法により、それぞれの工法（鉄筋コンクリート造、鉄骨造、木造など）ごとに耐震基準が示されています。

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、新耐震基準が導入されたことから、これ以降に建築された建築物を「新耐震基準建築物」、これより前に建築された建築物を「旧耐震基準建築物」といいます。

新耐震基準建築物は、阪神・淡路大震災でも被害が少なかったとされており、地震に対する一定の強さが確保できていると考えられています。

### ○耐震診断

既存の住宅・建築物について、想定される地震に対する安全性を評価することです。

### ○耐震改修

地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替若しくは一部の除却又は敷地の整備をすることです。

### ○耐震化率

全建築物の中で、耐震性がある建築物（新耐震基準建築物、耐震診断の結果により耐震性を満たす建築物、耐震改修済みの建築物）の割合をいいます。本計画では、建築物の数を棟単位で集計しています。

$$\text{耐震化率} = \frac{\text{新耐震基準建築物} + \text{耐震診断の結果により耐震性を満たす建築物} + \text{耐震改修済みの建築物}}{\text{全建築物}}$$

### ○特定既存耐震不適格建築物

改正後の耐震改修促進法で定められている学校・病院・ホテル・事務所等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建築物で、現行の建築基準法の耐震基準を満たしていない建築物のことです（表1参照）。

## ○要緊急安全確認大規模建築物

耐震改修促進法附則第3条に掲げる学校、体育館、病院等の建築物で、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建築物のことをいい、所有者は、耐震診断を行いその結果を所管行政庁に定められた期限までに報告することが義務付けられます（表1参照）。

## ○通行障害既存耐震不適格建築物

地震によって倒壊した場合に、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既存耐震不適格建築物のことをいいます。（該当基準は、表3参照）

## ○要安全確認計画記載建築物

耐震改修促進法第5条第3項第1号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された、病院、官公署その他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建築物の政令で定めるもので既存耐震不適格建築物であるもの、その敷地が耐震改修促進法第5条第3項第2号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物であるもの、その敷地が耐震改修促進法第6条第3項第1号の規定により市長村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物のことをいい、所有者は、耐震診断を行いその結果を所管行政庁に定められた期限までに報告することが義務付けされます。

## ○多数の者が利用する建築物

耐震改修促進法第14条第1項第1号に掲げる、学校、体育館、病院、集会場、事務所その他多数の者が利用する一定の規模以上の建築物をいいます。

## ○所管行政庁

耐震改修促進法第2条第3項に定められているもので、奈良県における所管行政庁は、建築基準法による特定行政庁（奈良市、橿原市、生駒市の長及び3市を除く区域は奈良県知事）を指します。

## ○特定行政庁

建築主事を置く地方公共団体およびその長のことであり、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。

## ○内陸型地震

地震の発生するメカニズムのひとつで、陸のプレートを圧迫し、内陸部の岩盤にも歪みを生じさせ、内陸部の地中にあるプレート内部の弱い部分での破壊により発生する地震です。こうして起こる地震は、海溝型の巨大地震に比べると規模は小さいですが、局地的に激震を起こします。直下型地震ともいいます。

## ○海溝型地震

地震の発生するメカニズムのひとつで、海のプレートと陸のプレートの境界に位置する海溝沿いで発生する地震です。海溝型地震には、海のプレートと陸のプレートとの間のずれによって生じる地震（プレート間地震）と、海のプレート内部の破壊によって発生する地震（スラブ内地震）があります。

## ○中央防災会議

内閣の重要政策に関する会議の一つとして、内閣総理大臣をはじめとする全閣僚、指定公共機関の代表者及び学識経験者により構成された機関です。防災に関する重要事項の審議等を行っています。

## ○地震調査研究推進本部

文部科学省に設置された政府の特別機関であり、行政施策に直結すべき地震に関する調査研究の責任体制を一元的に推進する機関です。地震防災対策の強化、特に地震による被害の軽減に資する地震調査研究の推進を行っています。

## ○液状化

ゆるく堆積した砂の地盤に強い地震動が加わると、地層自体が液体状になる現象のことです。

## ○土砂災害特別警戒区域

土砂災害警戒区域は、土砂災害による被害を防止・軽減するため、危険の周知、警戒避難体制の整備を行う区域です。土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第9条の規定により、都道府県知事が、急傾斜地の崩壊等が発生した場合には建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危険が生じるおそれがあるとみとめられる土地の区域として指定したものをいい、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為を行う場合は、建築物の用途の制限がされ、都道府県知事の許可を受けなければなりません。

## ○住宅・土地統計調査

我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。5年ごとに実施されます。

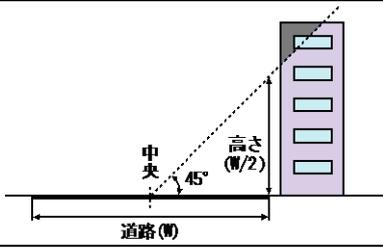
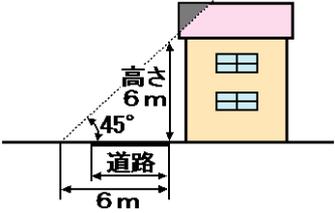
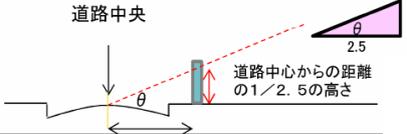
■ 表 1 建築物の耐震改修の促進に関する法律における規制対象一覧

耐震改修促進法における規制対象一覧				
用途		特定既存耐震不適格建築物の要件	指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件	耐震診断義務付け対象建築物の要件
学校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程若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。）				
車両の停車場又は船舶若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				
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		耐震改修等促進計画で指定する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）、道路中心から距離の1/2の高さのブロック塀等	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）、道路中心から距離の1/2の高さのブロック塀等
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

■ 表2 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 ハニ 工業雷管及び電気雷管又は信号雷管 ホ 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	可燃性固体類 30 t
④危険物の規制に関する政令別表第4備考第8号に規定する可燃性液体類	可燃性液体類 20 m <sup>3</sup>
⑤マッチ	300 マッチトン
⑥可燃性のガス（⑥及び⑦を除く）	2 万 m <sup>3</sup>
⑦圧縮ガス	20 万 m <sup>3</sup>
⑧液化ガス	2,000 t
⑨毒物及び劇物取締法第2条第1項に規定する毒物	毒物 20 t
⑩毒物及び劇物取締法第2条第2項に規定する劇物（液体又は気体のものに限る。）	劇物 200 t

■ 表3 道路を閉塞させる建築物・ブロック塀等の該当基準

耐震改修促進法での区分	建築物等の高さ	解説図
面している緊急交通路の幅員が12mを超える場合	道路幅員の1/2より高い建築物	
面している緊急交通路の幅員が12m以下の場合	6mより高い建築物	
その前面道路に面する部分の長さが25mを超え、かつ、その前面道路に面する部分のいずれかの高さが、当該部分から当該前面道路の境界線までの水平距離に当該前面道路の幅員の2分の1に相当する距離を加えた数値を2.5で除して得た数値を超える組積造の塀であって建物に附属するもの	ブロック塀等	

# 奈良市耐震改修促進計画

令和3年3月改定



作成 奈良市都市整備部建築指導課  
〒630-8580 奈良市二条大路南一丁目1番1号  
TEL 0742-34-4750(代)、FAX 0742-32-5057