

奈良市耐震改修促進計画



奈良市

令和 8 年 3 月 改定

目 次

1. 計画策定の背景と目的	1
1-1. 計画策定の背景	1
1-2. 計画の位置づけ	5
1-3. 計画の目的	6
1-4. 計画期間及び検証	6
1-5. 対象建築物について	6
2. 奈良市で想定されている地震	7
2-1. 地震の被災履歴	7
2-2. 想定されている地震の規模、被害の状況	8
3. 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標	13
3-1. 基本方針	13
3-2. 住宅の耐震化の現状と目標	14
3-3. 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の現状と目標	18
3-4. 要安全確認計画記載建築物の耐震化の現状と目標	19
3-5. 特定既存耐震不適格建築物(民間)の耐震化の現状	20
3-6. 市有建築物の耐震化の現状	21
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	22
4-1. 役割分担	22
4-2. 耐震診断及び耐震改修に係る基本的な取組方針	22
4-3. 耐震診断及び耐震改修に係る取組内容	23
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	27
5-1. 地震ハザードマップについて	27
5-2. その他の事項	28
6. 指導・勧告又は命令等に関する事項	33
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	33
6-2. 建築基準法による勧告又は命令等の実施	34
6-3. 所管行政庁との連携	34
7. 建築物の耐震化の円滑な促進のための措置	35
7-1. 耐震改修計画の認定	35
7-2. 建築物の地震に対する安全性に係る認定	35
7-3. 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定	35
8. 参 考 資 料	36
資料-1 震度階級の解説	36
資料-2 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	37

※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

1-1. 計画策定の背景

(1) 住宅・建築物の耐震化の必要性

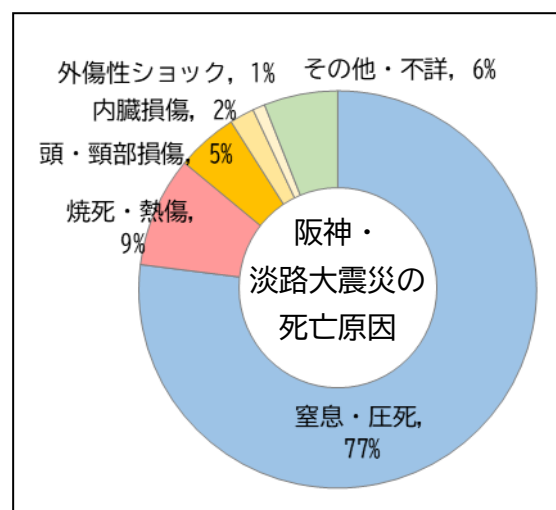
平成 7 年の阪神・淡路大震災において、多くの建築物の倒壊や火災等により多くの人命や財産が奪われたことから、建設省(当時)は地震後直ちに「建築震災調査委員会」を設置し、被害状況や被害原因の調査を行いました。

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 日以前の耐震基準※(旧耐震基準)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 12 3 号)」(以下、「耐震改修促進法」又は「法」という。)が施行されました。

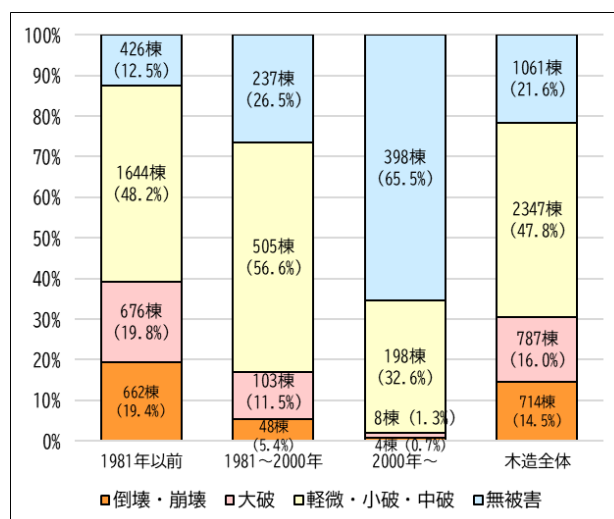
さらに、近年においては、平成 23 年 3 月の東日本大震災、平成 28 年(2016 年)熊本地震(以下、「熊本地震」という。)、平成 30 年 6 月に発生した大阪府北部を震源とする地震(以下、「大阪府北部地震」という。)、令和 6 年能登半島地震など大地震による災害が頻発しています。

大阪府北部地震では、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。令和 6 年能登半島地震では、輪島市や志賀町で震度 7 が観測されたほか、能登地方の広い範囲で震度 6 強以上の地震動を多数観測し、数多くの建築物に倒壊などの被害をもたらしました。建築物被害の大きかった輪島市、珠洲市、穴水町の市街地において、(一社)日本建築学会が実施した全数調査の結果では、旧耐震基準の木造建築物の倒壊等の割合が、新耐震基準導入以降の木造建築物と比較して顕著に高くなっています。また、新耐震基準導入以降の木造建築物では、接合部の仕様等を明確化した平成 12 年以降の倒壊等の割合が低い傾向にあります。

※耐震基準：建物が地震に耐えられるように、建築基準法で定められた構造上の基準です。昭和 56 年の建築基準法(施行令)の改正により、現行の新耐震基準が施行されました。昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築確認を受けた建物は新耐震基準が適用され、それ以前に着工された建築物は旧耐震基準が適用されています。



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



※2000 年以降倒壊・崩壊した 4 棟のうち、3 棟は壁量不足又は壁の配置の釣り合いの規定を満たしていないことを確認。

令和 6 年能登半島地震における調査による
木造の建築年代別の被害状況

出典：令和 6 年 11 月 18 日 社会資本整備審議会建築分科会
建築物等事故・災害対策部会 資料

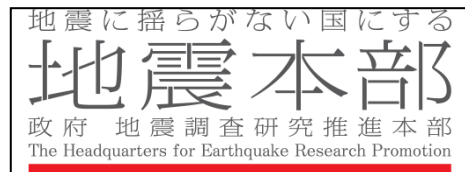
1. 計画策定の背景と目的等

国の機関である地震調査研究推進本部の調査によると、今後発生が予想される南海トラフ沿いの地震※¹については、今後 30 年以内での発生確率※²は、すべり量依存 BPT モデル※³では 60～90% 程度以上、BPT モデル※⁴では 20～50% と算出されており、発生確率が最も高いⅢランクとされています。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 年間の発生確率※⁵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 年間の発生確率はほぼ 0%) となっています。

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・建築物の耐震診断※⁶ 及び耐震改修※⁷ を行い、耐震化を進める必要があります。

● 地震調査研究推進本部 とは

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を推進する機関です。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。



● 中央防災会議 とは

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。

● 耐震化率とは

全建築物の中で、耐震性がある建築物(新耐震基準によって設計された建築物、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。

$$\text{【 耐震化率(\%) = (耐震性のある建築物 / 全建築物) } \times 100 \text{ 】}$$

※1: 南海トラフ沿いの地震は、駿河湾から日向灘沖にかけてのプレート境界を震源域としておおむね 100～150 年間で繰り返してきた地震です。科学的に想定される最大クラスの南海トラフ沿いの地震を南海トラフ巨大地震とし、本計画では区別して記載しています。

※2: 東南海・南海地震の今後 30 年以内発生確率は地震調査研究推進本部による「南海トラフの地震活動の長期評価(第二版一部改訂、令和 7 年 9 月 26 日公表)」を引用しています。なお、ここで評価されている地震は「南海トラフ沿いの地震」を対象としています。

※3: すべり量依存 BPT モデル: 時間予測モデルと BPT モデルを融合した地震発生確率計算モデルで、用いたデータは、「隆起量データ」と「地震発生履歴」となっています。

※4: BPT モデル: 用いたデータは「地震発生履歴」となります。「南海トラフの地震活動の長期評価(第二版一部改訂)」では、「すべり量依存 BPT モデル」と「BPT モデル」の2つのモデルを採用しており、科学的にどちらが良いのか優劣つけられないとされています。海溝型地震の場合、30 年以内の地震発生確率に基づきランク分けを行っており、確率の値が 26% 以上の場合、最も高い「Ⅲランク」とされています。

※5: 今後 30 年以内の発生確率は地震調査研究推進本部による長期評価結果(令和 7 年 1 月 15 日公表)

※6: 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。

※7: 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。

(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 等	改正内容	目標値
昭和56年6月	建築基準法政令改正	・大規模な地震動に対する検証を行う2次設計の導入 (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) ・木造建築物の必要壁量の基準の強化等	

平成7年1月 阪神・淡路大震災(最大震度7)

施行日	改正法 等	改正内容	目標値
平成7年12月	耐震改修促進法施行	・多数の者が利用する建築物への指導、助言及び指示 ・耐震改修計画の認定制度等	
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策定		

平成16年10月 新潟中越大地震(最大震度7)

施行日	改正法 等	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年までに半減させるという
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的な方針(以下「国の基本方針」)策定		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
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		

(次ページへ続く)

(前ページから続く)

平成 23 年 3 月 東日本大震災(最大震度7)

施行日	改正法 等	改正内容	目標値
平成 25 年 10 月	国の基本方針改正		・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 ・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等、耐震化の促進に向けた取組	
平成 28 年 3 月	奈良県耐震改修促進計画改定		・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定		・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	国の基本方針改正		・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4月 熊本地震(最大震度7)
平成 30 年6月 大阪府北部地震(最大震度 6 弱)

施行日	改正法 等	改正内容	目標値
平成 30 年 12 月	国の基本方針改正		・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定		・住宅: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% ・県有建築物:令和 7 年までに 98%以上
令和 3 年 3 月	奈良市耐震改修促進計画改定		・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% ・市有の多数の者が利用する建築物:令和7年までに 100%

(次ページへ続く)

(前ページから続く)

施行日	改正法 等	改正内容	目標値
令和 3 年 12 月	国の基本方針改正		・住宅:令和 12 年までにおおむね解消 ・多数の者が利用する建築物:特に耐震化の重要性が高い耐震診断義務付け対象建築物について、令和 7 年までにおおむね解消

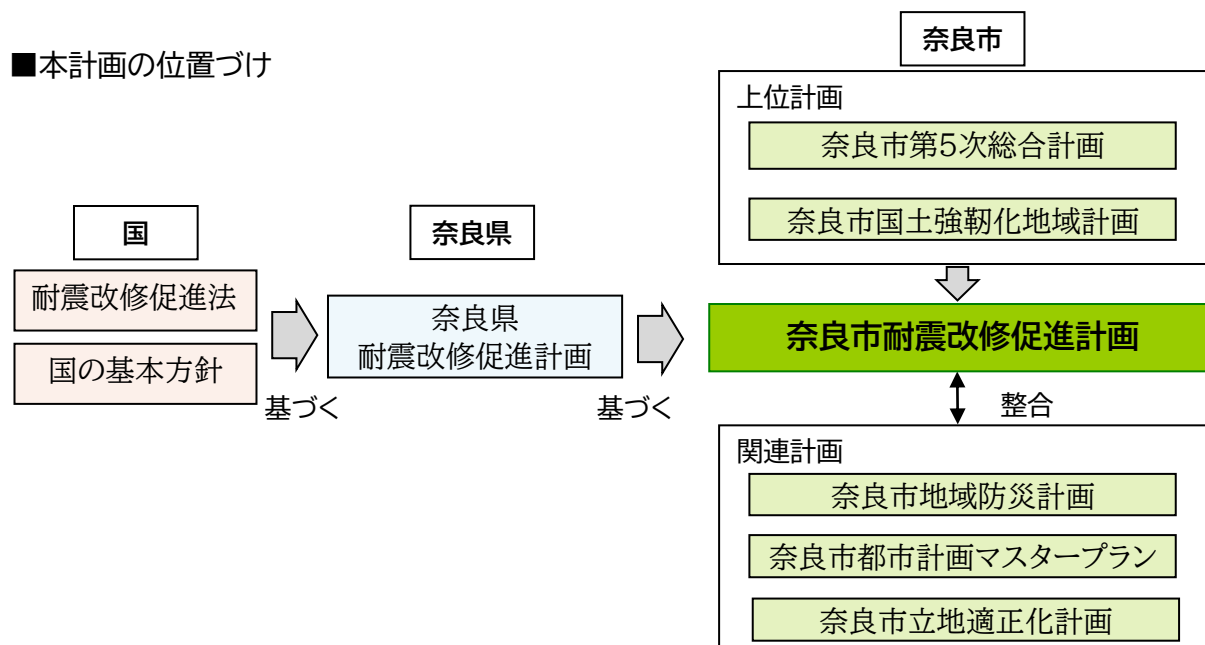
令和 6 年能登半島地震(最大震度 7)

施行日	改正法 等	改正内容	目標値
令和 7 年 7 月	国の基本方針改正		・住宅:令和 17 年までにおおむね解消 ・要緊急安全確認大規模建築物:令和 12 年までにおおむね解消 ・要安全確認計画記載建築物:早期におおむね解消
令和 8 年 3 月	奈良県耐震改修促進計画改定		・住宅:令和 17 年までにおおむね解消 ・要緊急安全確認大規模建築物:令和 12 年までにおおむね解消 ・要安全確認計画記載建築物:令和 17 年までにおおむね解消
令和 8 年 3 月	奈良市耐震改修促進計画改定		・住宅:令和 17 年までにおおむね解消 ・要緊急安全確認大規模建築物:令和 12 年までにおおむね解消

1-2. 計画の位置づけ

本計画は、耐震改修促進法・国の基本方針や奈良県耐震改修促進計画に基づき策定されたものです。また、「奈良市第 5 次総合計画」や「奈良市国土強靱化地域計画」を上位計画と位置づけ、「奈良市地域防災計画」、「奈良市都市計画マスタープラン」、「奈良市立地適正化計画」との整合を図りながら、市内の住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修を促進するためのものです。

■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、住宅、不特定多数の人が利用する建築物及び公共建築物等で、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 8 年度から令和 17 年度までの 10 ヶ年の計画とします。
- ・中間年度(令和 12 年度)と計画終了時に検証や施策の見直しを行うこととします。
- ・計画の進捗状況や社会情勢の変化、関連計画の改正等に対応し、必要に応じて計画の見直しを行うこととします。

1-5.対象建築物について

本計画において対象とする建築物は、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された建物とします。
なお、国有建築物及び県有建築物については、所有者等が自ら計画的かつ重点的に耐震化を促進する必要があることから、本計画の対象外とします。

本計画における対象建築物

対 象	内 容
住宅	戸建て住宅及び共同住宅等すべての住宅を対象とします。
要緊急安全確認大規模建築物	耐震改修促進法附則第 3 条第1項各号に掲げる既存耐震不適格建築物であって、その地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模なものとして政令で定める建築物
特定既存耐震不適格建築物	耐震改修促進法第 14 条第 1 号から第 3 号に掲げる以下の既存耐震不適格建築物を対象とします。(それぞれの規模等については、巻末の資料-2 を参照) ○ 法第 14 条第 1 号(多数の者が利用する建築物) 学校、体育館、病院、劇場、観覧場、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で政令で定めるものであって政令で定める規模以上の建築物 ○ 法第 14 条第 2 号(一定規模以上の危険物を取り扱う建築物) 火薬類、石油類その他政令で定める危険物であって政令で定める数量以上のものの貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物 ○ 法第 14 条第 3 号(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
市有建築物	庁舎や学校など奈良市所有の建築物を対象とします。

2. 奈良市で想定されている地震

2-1.地震の被災履歴

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(内陸型地震※¹)、並びに過去発生した南海トラフ沿いの地震(海溝型地震※²)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、市域において、平成 7 年の兵庫南部地震(阪神・淡路大震災)では大きな建物被害はなく、平成 30 年の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(震災)

<内陸型地震>

伊 賀 上 野 地 震	
嘉永 7 年 6 月 15 日(1854 年 7 月 9 日) 震源地:現在の三重県伊賀市近辺	マグニチュード 7.3 市域の震度 6(推測)
平 成 7 年 (1 9 9 5 年) 兵 庫 南 部 地 震 (阪 神 ・ 淡 路 大 震 災)	
平成 7 年(1995 年)1 月 17 日 震源地:淡路島北部	マグニチュード 7.3 市域の震度 4
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

<海溝型地震>

仁 和 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
明 応 地 震 (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
東 南 海 地 震	
昭和 19 年(1944 年)12 月 7 日 震源地:三重県南東沖	マグニチュード 7.9 市域の震度 5
昭 和 南 海 地 震	
昭和 21 年(1946 年)12 月 21 日 震源地:和歌山県南方沖	マグニチュード 8.0 市域の震度 5

出典:気象庁ホームページ、伊賀上野地震は「歴史から学ぶ災害史(奈良県,平成 26 年 3 月発行)」、
大阪府北部地震の市域の震度は奈良市国土強靱化地域計画 第 5 版(令和 7 年 3 月 25 日)

- ※1:内陸型地震:地震の発生するメカニズムのひとつで、陸のプレートを押迫し、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。
- ※2: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。

2-2.想定されている地震の規模、被害の状況

(1)第2次奈良県地震被害想定調査報告書(平成 16 年 10 月奈良県公表)

① 想定されている地震の規模

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の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抽出し、その被害状況は以下に記載するとおりです。

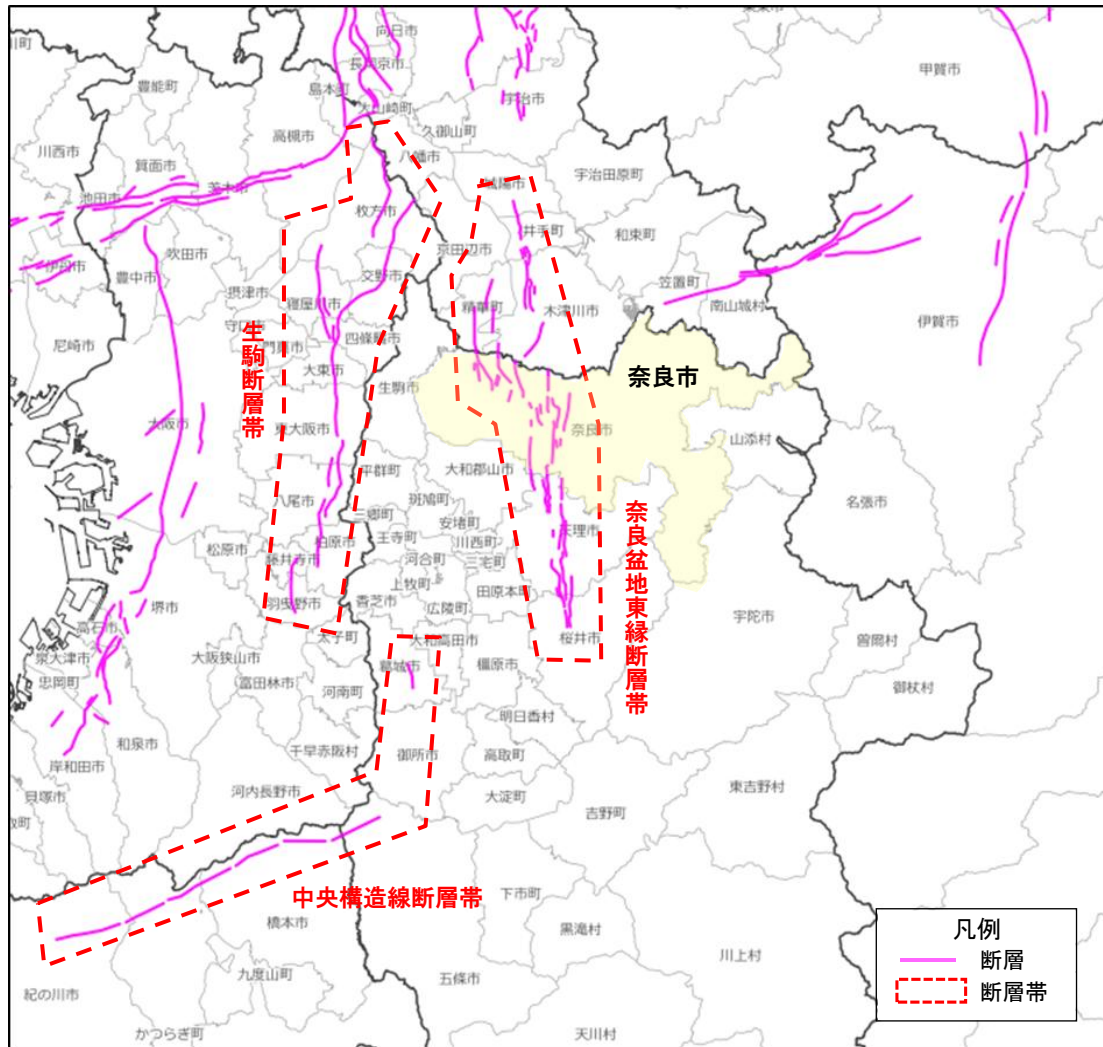
■想定されている地震の規模

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	—	すべり量依存 BPT モデル:60～90%程度以上 BPT モデル:20～50%	

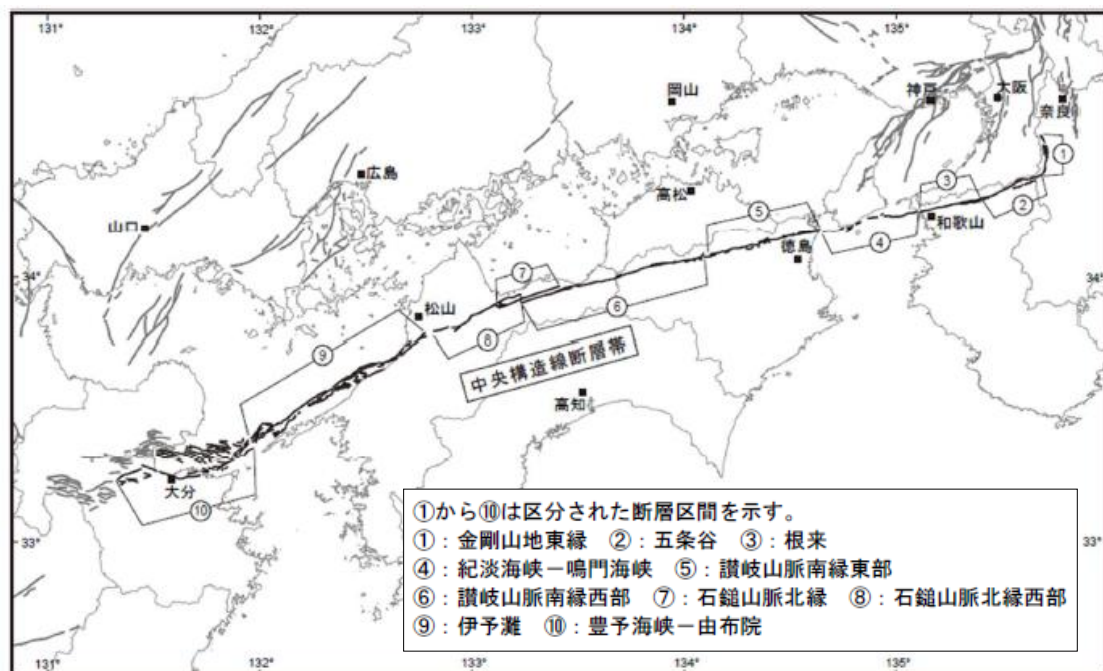
出典:想定マグニチュード、震源断層長さは第 2 次奈良県地震被害想定調査報告書(平成 16 年 10 月公表)、
今後 30 年以内の発生確率は地震調査研究推進本部による長期評価結果(令和 7 年 1 月 15 日公表)
及び南海トラフの地震活動の長期評価(第二版一部改訂、令和 7 年 9 月 26 日公表)、
我が国の主な活断層における相対的評価は同資料個別評価(平成 13～30 年公表)より引用

※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%」となり、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。

■内陸型地震の想定震源

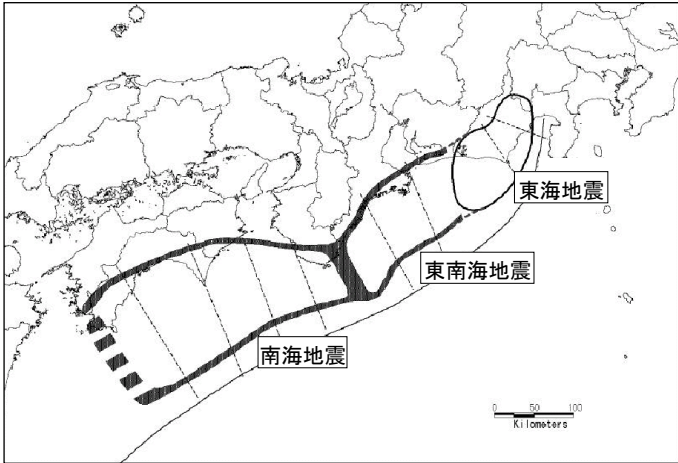


出典:防災科学技術研究所 J-SHIS をもとに作成



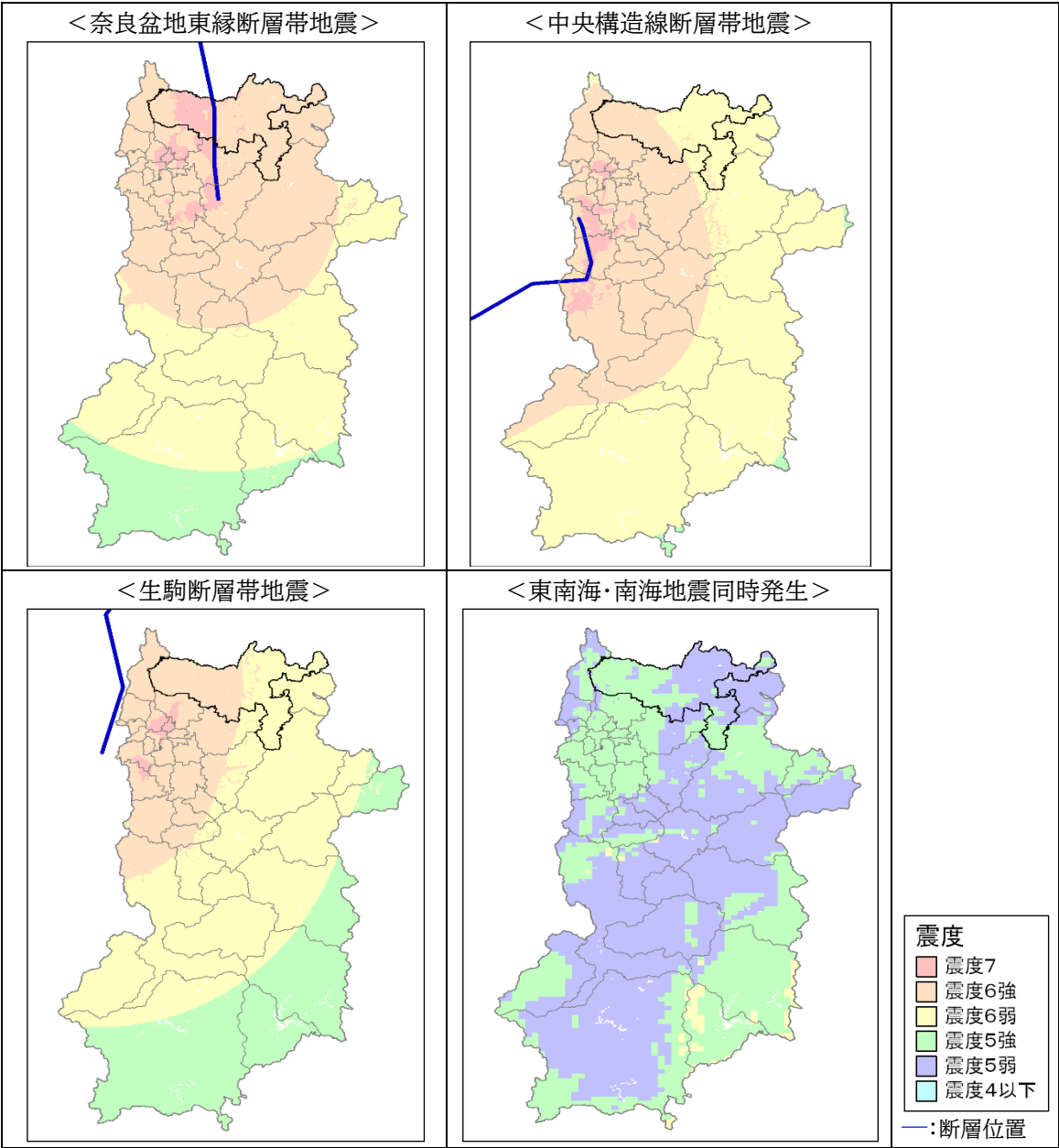
出典:文部科学省 地震調査研究推進本部による長期評価

■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(平成 16 年 10 月公表)

■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 想定されている人的被害

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。

■想定されている人的被害(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 (南海トラフ沿いの地震)	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)

③ 想定されている建物被害

それぞれの想定地震における建物被害の想定は、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。

■想定されている建物被害(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 (南海トラフ沿いの地震)	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)

※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。

(2)南海トラフ巨大地震の被害想定(令和 7 年 3 月中央防災会議発表)

令和7年3月に中央防災会議より発表された「南海トラフ巨大地震 最大クラス地震における被害想定について」では、南海トラフ沿いの地震の最大クラスの地震を南海トラフ巨大地震として、前回の被害想定(平成 24 年8月、平成 25 年3月公表)の手法について近年の大規模地震や最新の学術的な知見を踏まえて見直しを行い、最新のデータ(建築物や人口、ライフライン等のデータ、津波避難意識アンケート結果等)に基づき再計算しています。しかし、各項目の被害想定手法は必ずしも確立されたものではなく、本被害様相は、あくまで一つの想定として作成されたものであり、実際に南海トラフ巨大地震が発生した場合に本被害様相どおりの事象が発生するものではないことや、一般的な大地震に言われている100年から150年に一度というような発生頻度や発生確率は算定できず、1000年に一度あるいはそれよりもっと低い頻度で発生する地震であることに留意が必要とされています。

また、今回の被害想定は、主として広域的な防災対策を検討するためのマクロの被害の想定を行ったものであり、使用する基礎データや手法の違いにより、地域単位の数値は大きく変動する可能性があるため、今後、各地方公共団体が個別の地域における防災対策を検討する際には、地域の状況を踏まえたより詳細な検討を行う必要があるとされています。

■奈良県で全壊・消失棟数が最大となるケース (単位:棟)

最大被災ケース	揺れ	液状化	津波	急傾斜地崩壊	火災	合計
陸側	約 26,000	約 4,600	-	約 300	約 13,000	約 44,000

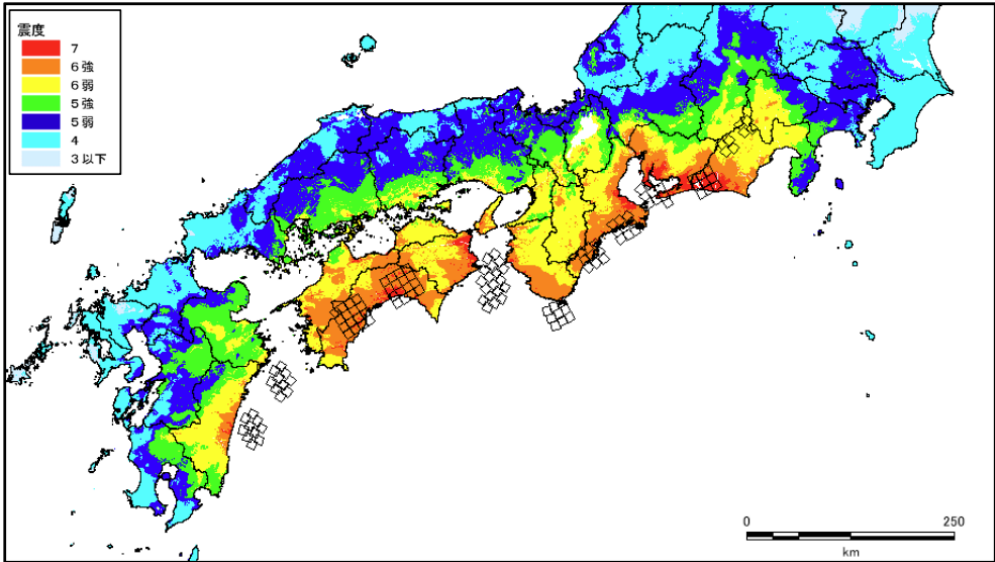
※冬・夕、風速 8m 地震動に対して堤防・水門が正常に機能した場合

■奈良県で半壊棟数が最大となるケース (単位:棟)

最大被災ケース	揺れ	液状化	津波	急傾斜地崩壊	合計
陸側	約 72,000	約 20,000	-	約 600	約 92,000

※冬・深夜、平均風速 地震動に対して堤防・水門が正常に機能した場合

■南海トラフ巨大地震の震度分布図(陸側ケース)



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

【目標】

- | | |
|-----------------|--------------------|
| ○ 住宅 | : 令和 17 年までにおおむね解消 |
| ○ 要緊急安全確認大規模建築物 | : 令和 12 年までにおおむね解消 |
| ○ 要安全確認計画記載建築物 | : 早期におおむね解消 |

(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、奈良県住生活ビジョンを踏まえた上で、住宅、要緊急安全確認大規模建築物、要安全確認計画記載建築物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。

【目標】

- | | |
|-----------------|--------------------|
| ○ 住宅 | : 令和 17 年までにおおむね解消 |
| ○ 要緊急安全確認大規模建築物 | : 令和 12 年までにおおむね解消 |
| ○ 要安全確認計画記載建築物 | : 令和 17 年までにおおむね解消 |

(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、住宅は令和 17 年までに、要緊急安全確認大規模建築物は令和 12 年までに耐震性が不十分な建物をおおむね解消することを目標にします。なお、本市における要安全確認計画記載建築物はすべて県有建築物であるため、本計画での目標は設定しません。

【目標】

- | | |
|-----------------|--------------------|
| ○ 住宅 | : 令和 17 年までにおおむね解消 |
| ○ 要緊急安全確認大規模建築物 | : 令和 12 年までにおおむね解消 |

3-2.住宅の耐震化の現状と目標

(1)地域特性

本市は、地理地形条件や都市機能等の地域特性から、市街地と東部の2種類のゾーンと9地域に類型化することができます。

○【市街地ゾーン(中央市街地地域・南部地域・中部地域)】

本市の中心部に位置し、平城宮跡をはじめとする奈良のアイデンティティの中心であり、歴史文化と自然環境が融合し、その中で暮らしが営まれ、古くからの市街地が形成された歴史・文化のある地域です。

○【市街地ゾーン(西ノ京丘陵東麓地域・西部地域・北部地域)】

本市の西部及び北部に位置し、市域の西部は大阪都市圏の住宅都市として開発された市街地が形成されています。北部地域では関西文化学術研究都市の玄関口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。

○【東部ゾーン(東部地域・月ヶ瀬地域・都祁地域)】

市域東部の中山間地域に位置し、緑豊かな森林が広がる自然と、その恵みを受け長い歴史に育まれた生活空間が広がっています。



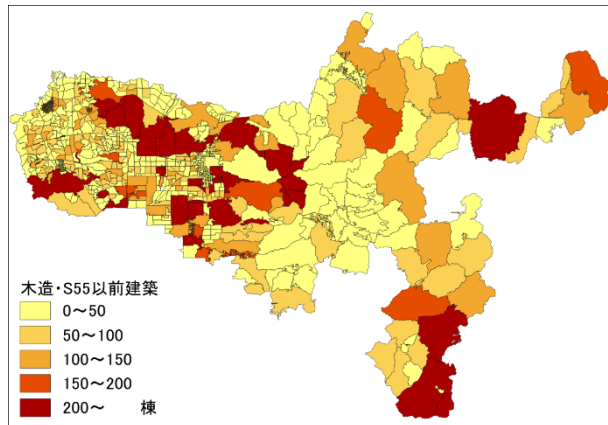
図:奈良市の地域区分

出典:「未来へのまちづくり戦略(奈良市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画 2025)」を
もとに作成

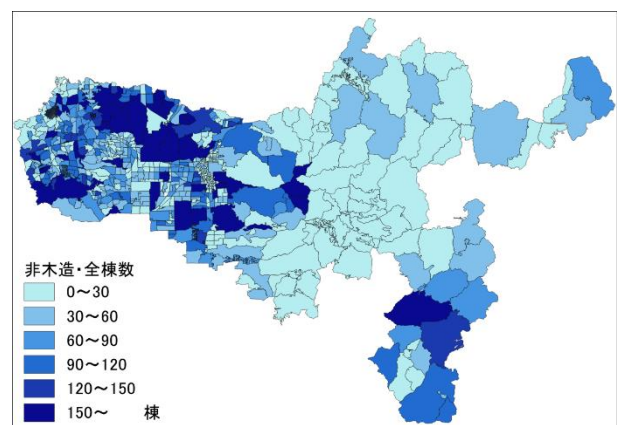
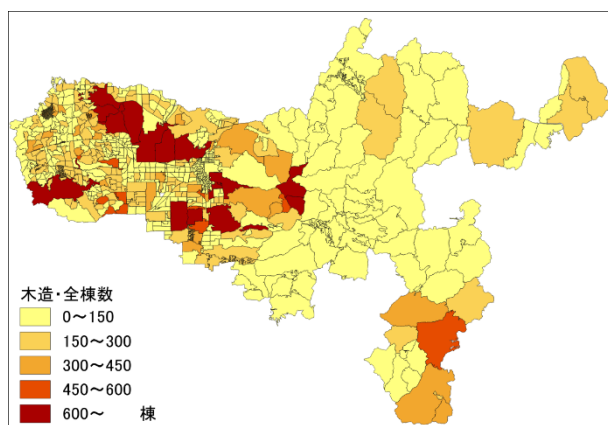
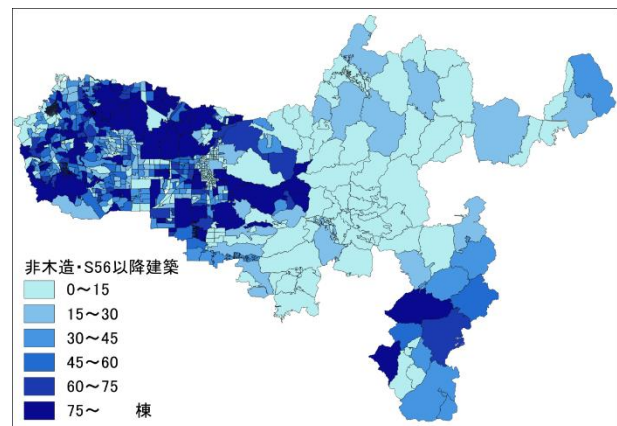
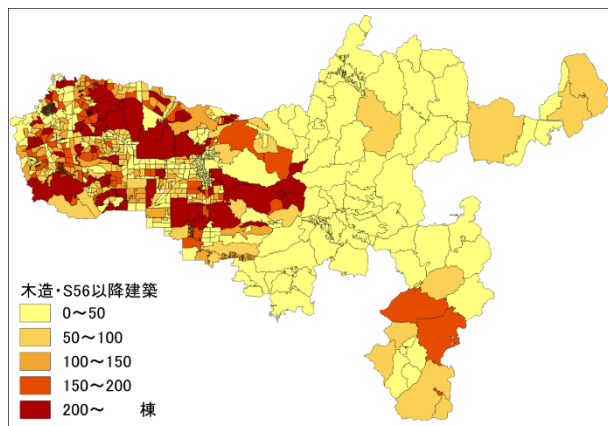
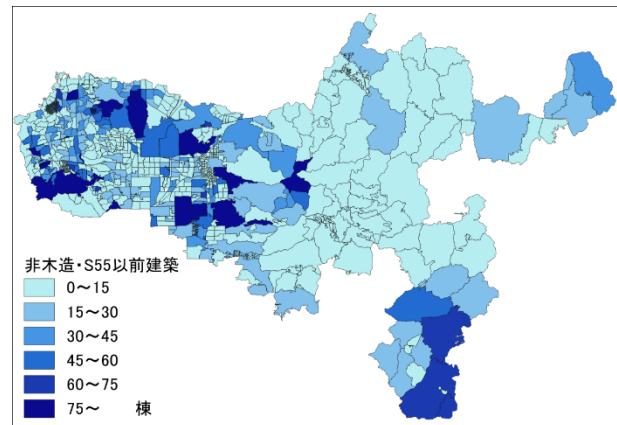
(2)住宅の分布状況

市域の木造住宅と非木造住宅の棟数分布状況は木造、非木造ともに市域西側の市街地ゾーンを中心に広がりがみられます。

■木造住宅の分布



■非木造住宅の分布



(3)住宅の現状

① 建築年代別、構造別、建て方別住宅戸数

令和 5 年住宅・土地統計調査※によると、本市の建築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 40,523 戸、昭和 56 年以降の住宅は 115,497 戸となっています。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。

■建築年代別、構造別、建て方別住宅戸数

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	40,523	23,221	2,916	985	13,401
昭和 56 年以降	115,497	50,549	9,014	4,185	51,749
合計	156,020	73,770	11,930	5,170	65,150

*年代不詳は按分処理

出典:令和 5 年 住宅・土地統計調査

② 令和 7 年度末住宅の耐震化率

令和 5 年住宅・土地統計調査をもとに推計した令和 7 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 118,981 戸(約 75%)、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 20,071 戸、「耐震改修済みの住宅」が 4,106 戸となります。このことから、市内の住宅全戸数 157,688 戸のうち、143,158 戸(約 91%)が耐震性のある住宅と推計されます。

なお、令和5年住宅・土地統計調査では、全国の住宅の耐震化率は約 90%であり、奈良市は 90.0%と推計されることからほぼ同程度の耐震化率となっています。また、前回の計画策定時(令和3年3月)には、令和7年度末に住宅の耐震化率を 95%以上とすることを目標としていましたが、この目標は未達となっています。

■令和7年度末住宅の耐震化率

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(%)
耐震性不十分	耐震性を満たす	耐震改修済み	計				
A	B	C	D=A+B+C	E	F=D+E	G=B+C+E	G/F
14,530	20,071	4,106	38,707	118,981	157,688	143,158	90.8%

※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、令和7年時点で最新の調査は令和5年に実施されています。

(4)住宅の耐震化推計

令和5年住宅・土地統計調査をもとに推計した令和17年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136,433戸(約82%)、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15,527戸、「耐震改修済みの住宅」が5,966戸となります。このことから、市内の住宅全戸数167,326戸のうち、157,926戸(約94%)が耐震性のある住宅と推計されます。

○ 本市の住宅の目標：耐震性が不十分な住宅を令和17年までにおおむね解消

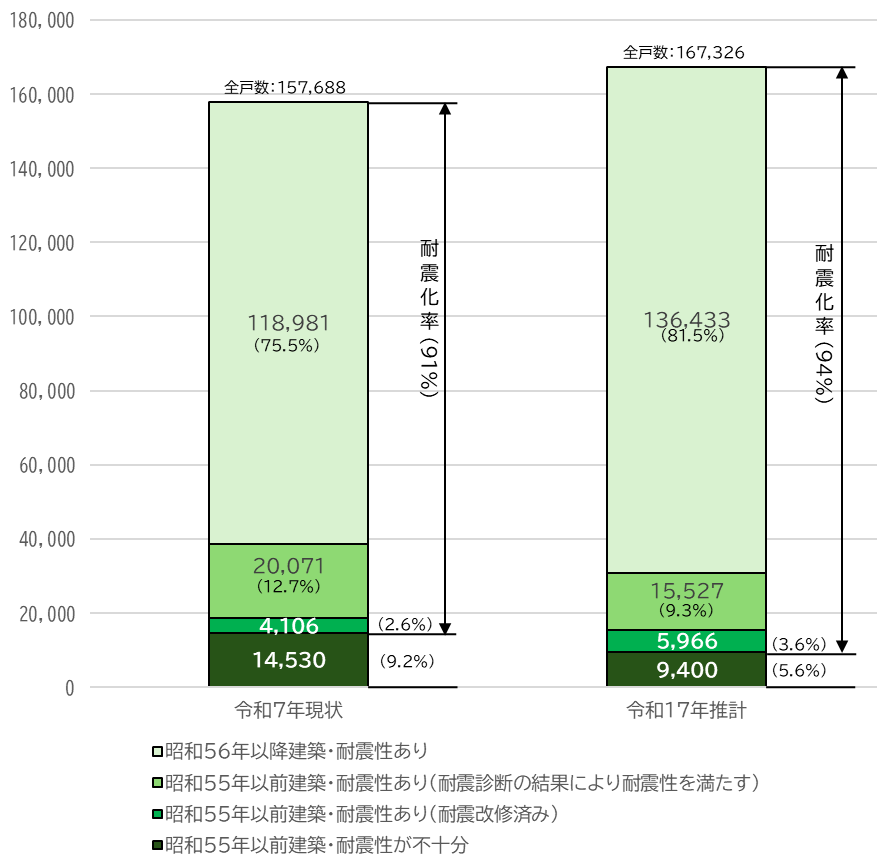
住宅の耐震化の現状、国の基本方針、奈良県耐震改修促進計画を踏まえて、地震による人的被害をさらに軽減させるために、耐震性が確保されていない住宅を、令和17年までにおおむね解消することを目標とします。

現在の耐震性が不十分な住宅(推計14,530戸)は、令和17年(推計9,400戸)に5,130戸の減少が見込まれます。しかし、令和17年における耐震性が不十分な住宅をおおむね解消するためには、引き続き耐震化の促進が必要となります。

このため、耐震化の重要性や必要性についての普及や啓発、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。

■住宅の耐震化推計(令和17年推計)

【単位:戸】



注) 令和7年現状、令和17年推計:住宅・土地統計調査結果からの推計値

3-3.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」といいます。

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 52 棟のうち、耐震改修済 43 棟(耐震診断の結果、耐震性を満たすものを含む)と報告されており、これを耐震性不足解消率※でみると 90.4%となります。なお、前回の計画策定時(令和3年3月)には、令和7年度末に要緊急安全確認大規模建築物のうち耐震性不足解消率を 95%以上とすることを目標としていましたが、この目標は未達となっています。

■ 要緊急安全確認大規模建築物(令和 8 年3月時点)

項目	総数	建替え・ 除却等	耐震改修		耐震性不足解消率
			済	未定	
市有	34	3	31	0	100%
県有	5	1	2	2	60%
国有	5	0	5	0	100%
民間	8	0	5	3	62.5%
合計	52	4	43	5	90.4%

● 要緊急安全確認大規模建築物

以下のページに本市における要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断の結果を公表しています。

<https://www.city.nara.lg.jp/soshiki/117/65139.html>



(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、国の基本方針、奈良県耐震改修促進計画を踏まえて、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性が不十分の建物を、令和 12 年までにおおむね解消することを目標とします。

各建築物の所有者、管理者には、耐震化の重要性や必要性について普及・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替え・耐震改修の促進を図るものとします。

※耐震性不足解消率:耐震診断結果が公表された建築物のうち耐震診断により耐震性を有することが確認された建築物、耐震改修、建替え等により耐震性が不十分な状態が解消された建築物及び除却された建築物が占める割合をいいます。

3-4. 要安全確認計画記載建築物の耐震化の現状と目標

(1) 要安全確認計画記載建築物の耐震化の現状

① 要安全確認計画記載建築物の区分

奈良県が建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、本市の区域内において、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うち地震に対する安全性が明らかでないものについて、耐震改修促進法の規定に基づき、令和 4 年 10 月 7 日に要安全確認計画記載建築物として、対象となる防災拠点建築物等を奈良県耐震改修促進計画へ記載し、指定が行われました。指定された建築物の所有者は耐震診断を行い、その結果を所管行政庁※へ報告することが義務付けられ、その結果について所管行政庁が公表を行うこととされています。

そのため、本市では、建築物所有者から耐震診断の結果を受け、令和 5 年 11 月 1 日に本市ホームページで耐震診断の結果を公表しました。

② 要安全確認計画記載建築物の耐震化の現状

本市における要安全確認計画記載建築物は 8 棟あり、そのすべてが県有建築物となっています。耐震診断の結果、耐震性が不十分な建築物については、奈良県が計画的に、耐震改修工事、応急耐震補強工事や使用禁止等を行っています。今後は、耐震化の検討を行っていくとの報告を受けています。

● 要安全確認計画記載建築物

以下のページに本市における要安全確認計画記載建築物の耐震診断の結果を公表しています。

<https://www.city.nara.lg.jp/soshiki/117/178916.html>



(2) 要安全確認計画記載建築物の耐震化の目標

本市における要安全確認計画記載建築物はすべて県有建築物であり、所有者である奈良県が計画的な耐震化を図る必要があるため、本計画での目標は設定しません。

※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、奈良県内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。なお、特定行政庁は、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。

3-5.特定既存耐震不適格建築物(民間)の耐震化の現状

(1)特定既存耐震不適格建築物(法第 14 条第 1 号)耐震化の現状

本市における耐震改修促進法第 14 条第 1 号(多数の者が利用する建築物)の市有と民間を合計した全棟数 1,353 棟のうち、耐震性のある建築物は 1,280 棟と推計され、これを耐震化率でみると 94.6%と推計されます。なお、前回の計画策定時(令和3年3月)には、令和7年度末に多数の者が利用する建築物の耐震化率を 95%以上とすること目標としていましたが、この目標は未達となっています。

■法第 14 条第 1 号(多数の者が利用する建築物・民間)の現状(令和 8 年 3 月時点)

(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	耐震性 を満たす	耐震性 のある 建築物
小学校、中学校 等	20	16	4	1	17
上記以外の学校	40	30	10	3	33
体育館(一般公共の用に 供されるもの)	0	0	0	0	0
幼稚園、保育所 等	31	27	4	1	28
病院、診療所	40	26	14	6	32
社会福祉施設 等	67	66	1	0	66
集会所 等	3	3	0	0	3
賃貸住宅 等	596	381	215	209	590
ホテル、旅館	63	40	23	8	48
店舗、飲食店 等	109	92	17	7	99
事務所	125	99	26	13	112
工場	30	23	7	3	26
その他	1	1	0	0	1
計	1,125	804	321	251	1,055

(2)特定既存耐震不適格建築物(法第 14 条第 2 号)の耐震化の現状

耐震改修促進法第 14 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であって政令で定める数量以上のもの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」とし、市域に 69 棟あり、耐震性のある建築物は 57 棟です。

(3)特定既存耐震不適格建築物(法第 14 条第 3 号)の耐震化の現状

耐震改修促進法第 14 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、市域に 720 棟あり、耐震性のある建築物は 468 棟です。

3-6.市有建築物の耐震化の現状

(1)特定既存耐震不適格建築物(市有)の耐震化の現状

本市における市有建築物の内、法第14条第1号(多数の者が利用する建築物)については、下表に示すとおり、228棟のうち耐震性のある建築物は225棟となっています。なお、前回の計画策定時(令和3年3月)には、令和7年度末に市有の多数の者が利用する建築物の耐震化率を100%とすることを目標としていましたが、この目標は未達となっています。

■市有の法第14条第1号(多数の者が利用する建築物)の現状(令和8年3月時点)

(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	耐震改修 実施済		耐震性 のある 建築物	耐震化率
				耐震改修 実施済	耐震性 を満たす		
住民の生活の場となる施設(学校、共同住宅等)	181	86	95	69	24	179	98.9%
多くの住民が利用する施設(公民館等)	30	27	3	2	1	30	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	2	0	16	94.1%
計	228	127	101	73	25	225	98.7%

● 市有の多数の者が利用する建築物及び避難所建築物

以下のページから市有の多数の者が利用する建築物及び避難所建築物の耐震化の状況を確認することができます。

<https://www.city.nara.lg.jp/site/keikaku/9897.html>



(2)特定既存耐震不適格建築物(市有)の耐震化の促進

本市が所有する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は耐震化を進め、早期におおむね解消とすることを目指し耐震化の促進を図ります。

(3)その他の市有建築物の耐震化の促進

市有建築物については、不特定多数の利用者が多く、また、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、現在の市有避難所建築物の耐震化率は100%となっています。

また、上記以外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、防災、学校、社会・児童・障がい福祉、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、「市民の生命・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。

4-2. 耐震診断及び耐震改修に係る基本的な取組方針

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、近年では令和 6 年能登半島地震により、改めて大地震の脅威を認識するとともに、平成 30 年に発生した大阪府北部地震ではブロック塀等への対策の重要性が明らかになりました。

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、計画的に進めていきます。

- 耐震診断義務付け対象建築物の所有者に対し、耐震化の必要性や重要性を周知し、耐震化の促進を図ります。
- 市民や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講じます。
- 市民や所有者に対して、防災意識の向上と建築物の耐震化の必要性や重要性の普及・周知に取り組みます。

4-3.耐震診断及び耐震改修に係る取組内容

(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。

本市では、民間の建築物の所有者に対して、定期的に耐震化状況を確認するとともに、耐震化の必要性について助言を行うことによりフォローアップを行っています。今後も引き続き、民間の建築物の所有者にフォローアップを行い、耐震化を促進していきます。また、県有建築物については奈良県と連携しながら耐震化を図ります。

(2)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、奈良市が管轄する区域内の建築物について、令和 5 年 11 月 1 日にホームページにより結果の公表を行いました。本市における要安全確認計画記載建築物はすべて県有建築物であるため奈良県と連携しながら耐震化を図ります。

(3)特定既存耐震不適格建築物(法第 14 条第1号)の耐震化促進

耐震改修促進法第 14 条第 1 号(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。

本市では、耐震化の必要性や重要性を認知していただくためのフォローアップを行うにあたり、市内の建築物に対して該当するかどうかの調査を行っています。今後は、それをもとに建築物の所有者にフォローアップを行い、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事業。
対象建築物	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された建築物 ※昭和 56 年 6 月 1 日以降に増改築されているものも一部補助対象となる。

(4)特定既存耐震不適格建築物(法第 14 条第2号)の耐震化促進

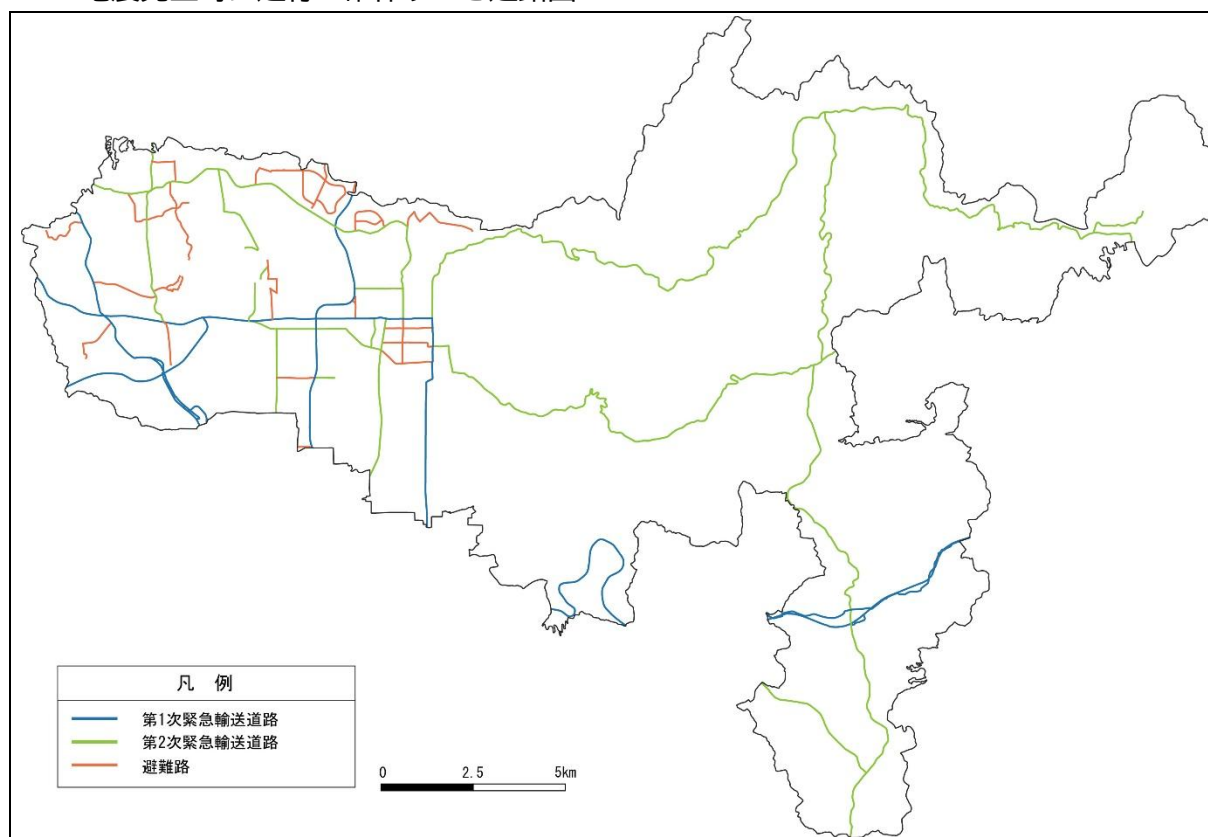
耐震改修促進法第 14 条第 2 号に掲げる火薬類、石油類その他政令で定める危険物であって政令で定める数量以上のものの貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物について、耐震化の促進を図るため、建物所有者等へのアンケート調査を実施する等、耐震性が不十分な建築物に対して耐震化を促進していきます。

(5)特定定既存耐震不適格建築物(法第 14 条第3号)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」を市が地域防災計画に定める避難路としています。それらの道路を、地震発生時に通行を確保すべきとし、その沿道の通行障害既存耐震不適格建築物の所有者等へのアンケート調査を実施する等、耐震性が不十分な建築物に対して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



出典：奈良県緊急輸送道路ネットワーク図(令和6年3月)及び奈良市地域防災計画(令和 6 年度修正)をもとに作成

(6)住宅の耐震化促進

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。

本市では、これらの建築物の内、市域に占める割合が圧倒的に多い住宅に対して、各種補助金制度の整備や、耐震化の重要性や必要性を周知により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は、重点的に耐震化を促進する建築物であるため、地震による倒壊等の被害を減少させることを目的とし、耐震診断をはじめ、耐震改修工事などの様々な補助金制度を整備しています。

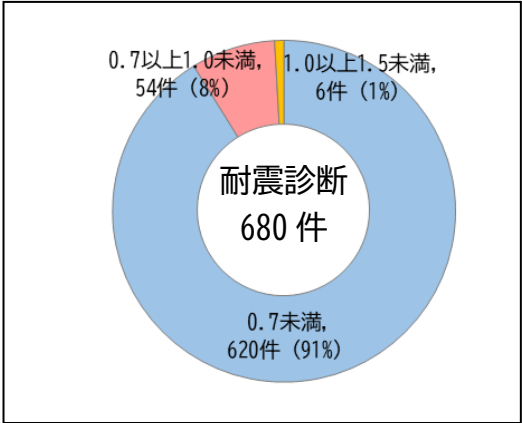
特に、補助金制度の利用を検討されている市民等からの声をもとに、令和5年度には木造住宅の耐震改修設計の補助事業を創設、令和7年度には各事業の対象建築物を拡充するなど、ニーズに合わせた制度展開を行っています。

○耐震診断・耐震改修の補助金制度一覧

事業名	内容
奈良市既存木造住宅耐震診断員派遣事業	木造住宅の耐震化への意識及び地震に対する安全性の向上を図ることを目的に、市から無料で耐震診断員(建築士)を派遣し耐震診断を行う事業
奈良市既存住宅・特定既存耐震不適格建築物耐震診断補助金交付事業	市内の住宅及び特定既存耐震不適格建築物の所有者かつ居住者が、耐震診断を行うために要する費用の一部を補助する事業
奈良市既存木造住宅耐震改修設計補助金交付事業	木造住宅の地震に対する安全性の向上を図ることを目的に、市内の木造住宅の所有者かつ居住者が、耐震改修設計を行うために要する費用の一部を補助する事業
奈良市既存木造住宅耐震改修工事補助金交付事業	木造住宅の地震に対する安全性の向上を図ることを目的に、市内の木造住宅の所有者かつ居住者が、耐震改修工事を行うために要する費用の一部を補助する事業

※ 上記各事業の対象建築物：昭和56年5月31日以前に建築された住宅(昭和56年6月1日以降に増改築されているものも一部対象)

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6年度末までの 21 年間で 680 件の耐震診断の助成を行っています。また、耐震改修工事については、戸建改修工事を平成 18 年度から 56 件の助成を行っています。



耐震診断補助事業の実績件数
内訳は上部構造評点

上部構造評点とは、建物の倒壊する危険性を判定する評点です。なお、評点の判定は下記によります。

上部構造評点	判定
1.5 以上	倒壊しない
1.0 以上～1.5 未満	倒壊する可能性が低い
0.7 以上～1.0 未満	倒壊する可能性がある
0.7 未満	倒壊する可能性が高い

(7)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、ブロック塀等の撤去に対して補助金制度を整備しています。

○奈良市ブロック塀等撤去費補助事業

内容	地震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
対象ブロック塀等	・市内に存する道路等に面する 80 センチメートル以上の塀で「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(万年塀を除く)の塀とする(擁壁は対象外)
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。

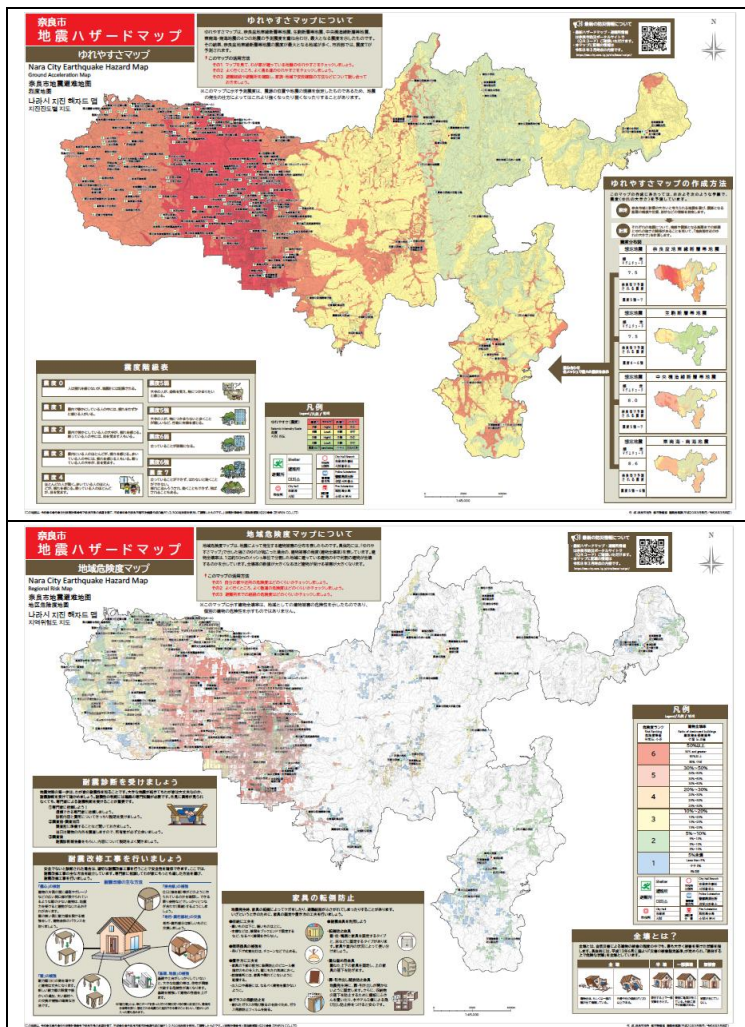
5. 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項

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、本市で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作成しています。本市の地震ハザードマップには、本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(南海トラフ沿いの地震))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を掲載しています。

■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

● 地震ハザードマップ

以下のページから地震ハザードマップを確認することができます。

<https://www.city.nara.lg.jp/site/bousai-saigai/2028.html>



5-2.その他の事項

(1)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。

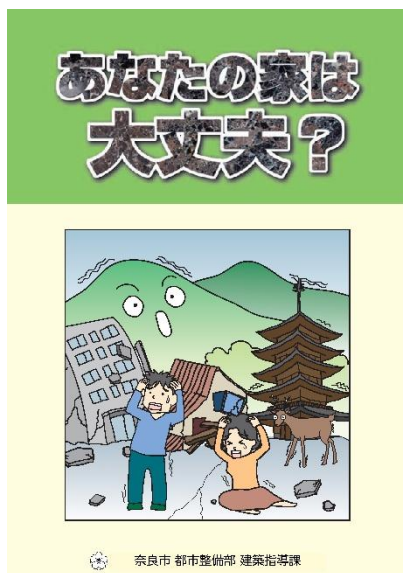
① 地震による建物倒壊の危険性を踏まえて的確な情報提供

- ・ 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、近所の人びとにも大きな迷惑をかけること
- ・ 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

本市では、しみんだより等の広報誌や SNS 等を活用した広報活動を行うことにより、耐震性の必要性や重要性を周知しています。他にも、市内を走る路線バス車内でのポスター掲示や庁舎内でのパンフレットの配布、市内各主要駅内にあるデジタルサイネージへの掲示など、様々な広報の展開を行うことで、地震の危険性を身近に感じてもらえるよう、引き続き周知していきます。

■奈良市作成の耐震改修リーフレット



● 耐震診断・耐震改修のすすめ

以下のページから木造住宅耐震改修事例の紹介、奈良市作成の耐震改修リーフレットを確認することができます。

<https://www.city.nara.lg.jp/soshiki/117/1931.html>



③ リフォームにあわせた耐震改修の誘導

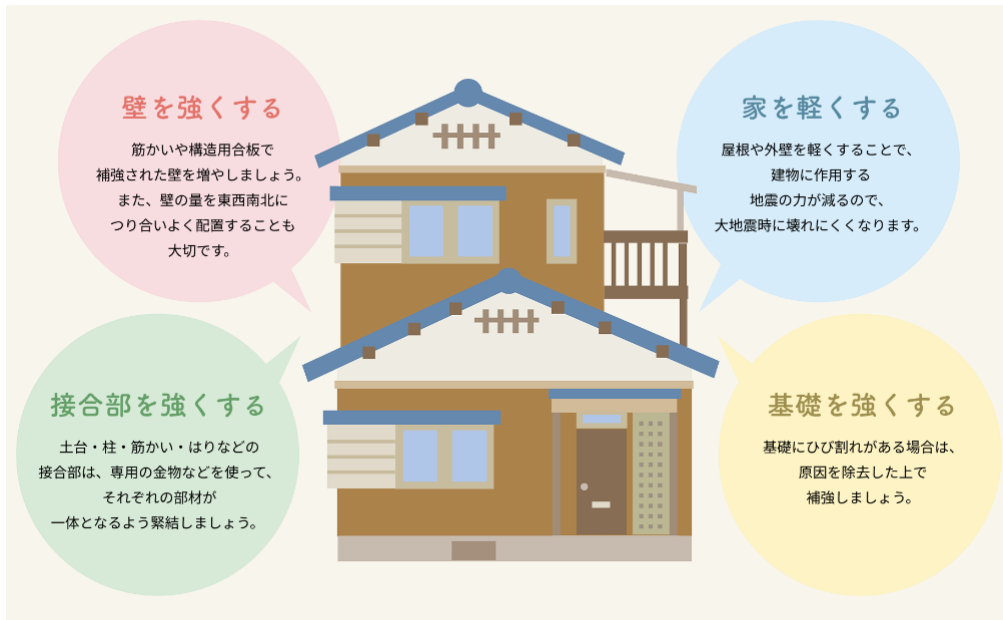
住宅設備などの省エネ改修、バリアフリーリフォーム等の機会を捉えて耐震改修を行うことが効果的であり、費用面でのメリットもあります。

そのため、リフォームと併せて耐震改修を行うことを周知していきます。

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周知していきます。

■耐震改修法方法



出典：特設サイト「家族を思う、強い家から大地震に備える耐震改修～」(国土交通省)

■耐震改修工事※1・小規模耐震改修工事※2の例



工事前：土葺き瓦撤去



柱と土台の接合が不十分であったため新たに金物を取り付けし補強



耐力壁不足のため、筋かいにより補強



軽い屋根に葺き替えし、建物重量を軽くし建物全体の耐震性能向上



耐力壁不足のため、既存壁を外し合板にて補強

※1：耐震改修工事：建物全体の上部構造評点 1.0 未満の住宅を 1.0 以上にする工事

※2：小規模耐震改修工事：建物が瞬時に倒壊しないように、1階部分の上部構造評点を 0.7 以上とする工事

(2)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ことから、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む必要があります。

本市では、奈良県やなら建築物安全安心推進協議会と連携し、安心して信頼できる体制整備を行うことで、「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」等の耐震化に取り組み、市民の不安の解消を目指します。

<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う。
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 03-3556-5147 URL http://www.chord.or.jp/

(3)地震時の建築物の総合的な安全対策に関する事業の概要

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周知し、地震時の総合的な建築物の安全対策を推進します。

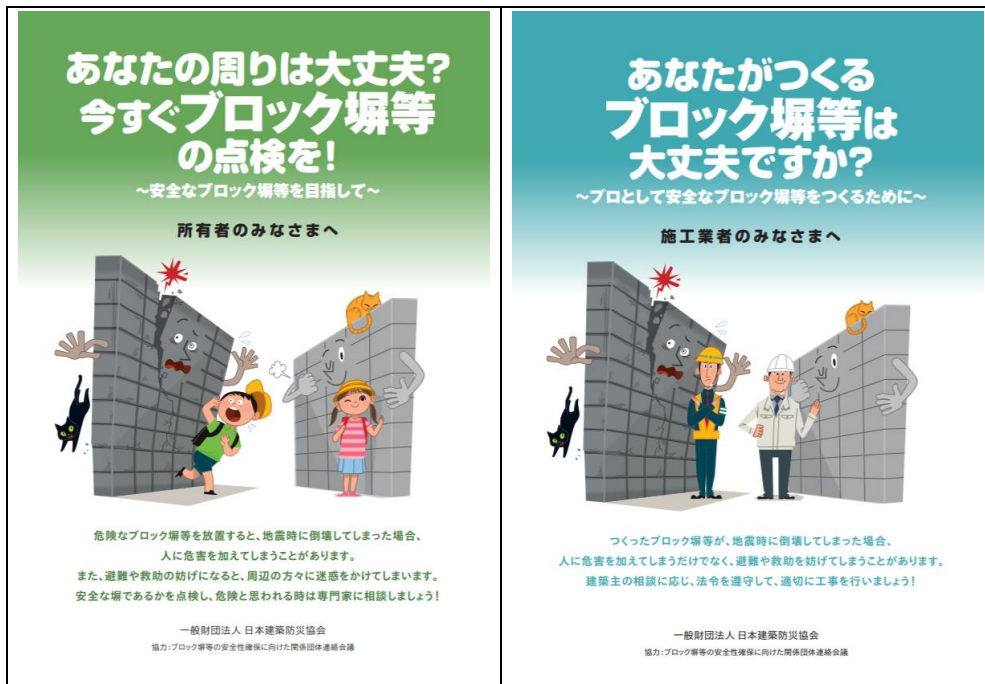
ブロック塀の倒壊防止対策、窓ガラス・天井の落下防止対策、エレベーター・エスカレーターの地震防災対策等の総合的な安全対策については、建築確認申請時、建築物・建築設備定期報告提出時において周知するほか、本市の広報誌等による普及活動を行います。

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るため、ブロック塀等の安全対策を行っていく必要があります。

本市では、道路等に面した一定の高さのあるブロック塀等の撤去への補助に加えて、ブロック塀等の安全確保の必要性や定期的な点検の重要性の周知を行い、ブロック塀等の所有者の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 国土交通省

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

- ☐ 1. 塀は高すぎないか
・塀の高さは地盤から2.2m以下か。
- ☐ 2. 塀の厚さは十分か
・塀の厚さは10cm以上か。(塀の高さが2m超2.2m以下の場合は15cm以上)
- ☐ 3. 控え壁はあるか。(塀の高さが1.2m超の場合)
・塀の長さ3.4m以下ごとに、塀の高さの1/5以上突出した控え壁があるか。
- ☐ 4. 基礎があるか
・コンクリートの基礎があるか。
- ☐ 5. 塀は健全か
・塀に傾き、ひび割れはないか。

<専門家に相談しましょう>

- ☐ 6. 塀に鉄筋が入っているか
・塀の中に直径9mm以上の鉄筋が、縦横とも 80cm間隔以下で配筋されており、縦筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれか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)

結積造(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周知します。

③ 特定の木造住宅の安全性の向上について

令和6年能登半島地震において、新耐震基準導入以降の木造住宅であっても、昭和56年6月1日から平成12年5月31日までに建築されたものの倒壊等の被害がみられています。

そのため、その期間に建築された木造住宅に対し、耐震性能の検証を行うなど、耐震化の必要性や重要性を周知します。

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・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築物の所有者等に周知し、耐震性の確保の促進を図ります。

(4)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、耐震化への取組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。

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及び要安全確認計画記載建築物(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、耐震診断の結果の報告を受け、公表することとされています。

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なければならないとされています。

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)既存耐震不適格建築物((1)(2)の建築物を除く)

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、建築基準法の制限の緩和や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 69 号)に規定される共用部分の変更に該当する場合は、共用部分の変更に必要な決議に関する緩和があります。

8. 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。	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		
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。	6強  【震度6強】 ● はわ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、倒れるものが多くなる。 ● 耐震性の低い木造建物は、傾くものや、倒れるものが多くなる。 ● 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		
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多くなる。 ● 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。	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多くなる。 ● 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 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

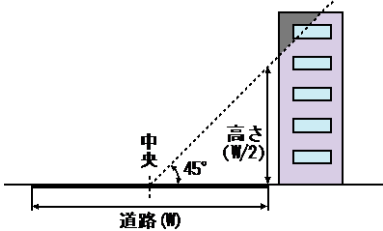
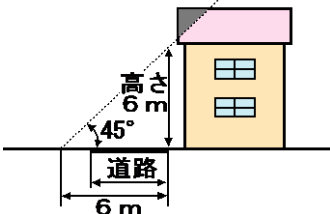
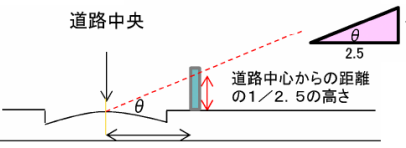
■ 表1 建築物の耐震改修の促進に関する法律における規制対象一覧

耐震改修促進法における規制対象一覧				
※義務付け対象は旧耐震建築物				
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			階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
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			階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
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		政令で定める数量以上の危険物を貯蔵又は処理するすべての建築物	500㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上 （敷地境界線から一定距離以内に存する建築物に限る）
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 工業雷管及び電気雷管又は信号雷管 ニ 銃用雷管 ホ 実包、空包、信管及び火管、電気導火線 ヘ 導爆線、導火線 ト 信号炎管及び信号火箭、煙火 チ その他の火薬又は爆薬を使用した火工品	10t 5t 50 万個 500 万個 5 万個 500km 2t 10t又は 5t
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 30t
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 ³
⑤マッチ	300 マッチトン
⑥可燃性のガス(⑦及び⑧を除く)	2 万 m ³
⑦圧縮ガス	20 万 m ³
⑧液化ガス	2,000t
⑨毒物及び劇物取締法第2条第 1 項に規定する毒物(液体又は気体のものに限る。)	毒物 20t
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 200t

■ 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		

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

令和 8 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