

# 三郷町建築物耐震改修促進計画

令和 8 年 3 月

三 郷 町



## 目次

1. 計画策定の背景と目的等.....	1
1-1. 計画策定の背景.....	1
1-2. 目的.....	2
1-3. 位置づけ.....	2
1-4. 計画期間.....	2
1-5. 耐震化の促進を図る建築物.....	3
2. 本町で想定される地震.....	4
2-1. 第2次奈良県地震被害想定調査報告書.....	4
2-2. 南海トラフ巨大地震の被害想定.....	5
3. 本町における建築物の耐震化の現状.....	6
3-1. 耐震化の現状.....	6
3-2. 本町のこれまでの耐震化の取り組み.....	15
4. 耐震改修等の目標の設定.....	18
4-1. 国・県の目標.....	18
4-2. 本町の目標設定.....	19
5. 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
5-1. 耐震診断及び耐震改修に係る基本的な取り組み方針.....	23
5-2. 役割分担.....	23
5-3. 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための支援策.....	23
5-4. 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.....	25
5-5. 地震時の建築物の総合的な安全対策.....	26
5-6. 優先的に耐震化に着手すべき建築物の設定.....	28
5-7. 重点的に耐震化すべき区域の設定.....	28
5-8. 通行を確保すべき道路沿道の建築物の耐震化.....	28
6. 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.....	30
6-1. 地震ハザードマップの作成及び公表.....	30
6-2. 相談体制の整備及び情報提供の充実.....	30
6-3. パンフレットの配布、セミナー・講習会等の開催.....	30
6-4. リフォームにあわせた耐震改修の誘導と建替えの促進.....	31
6-5. 改正マンション関連法に基づく決議要件の緩和.....	31
6-6. 新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法の普及.....	31
6-7. 自治会等との連携.....	32
7. その他耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項.....	33
7-1. 所管行政庁との連携に関する事項.....	33
7-2. 庁内での推進体制の確立.....	33
7-3. 関係団体との協働による推進体制の確立.....	33

《參考資料》

用語集..... 36

# 1. 計画策定の背景と目的等

## 1-1. 計画策定の背景

平成7年1月17日に発生した阪神・淡路大震災で、昭和56年（1981年）5月以前の耐震基準（旧耐震基準）で建築されたものの倒壊等により、多くの方が亡くなられた教訓から、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（以下「耐震改修促進法」という。）が制定され、全国的に耐震化の取組みが進められるようになりました。

しかしながら、近年においても平成28年4月の熊本地震や平成30年9月の北海道胆振東部地震、令和6年1月の能登半島地震などの大地震に際し、大きな被害が出ています。

日本ではいつ、どこで大地震が発生してもおかしくない状況にあり、特に、南海トラフ地震については、政府の地震調査研究推進本部発表（令和7年9月）によると、今後30年以内での発生確率は60～90%程度以上とされています。

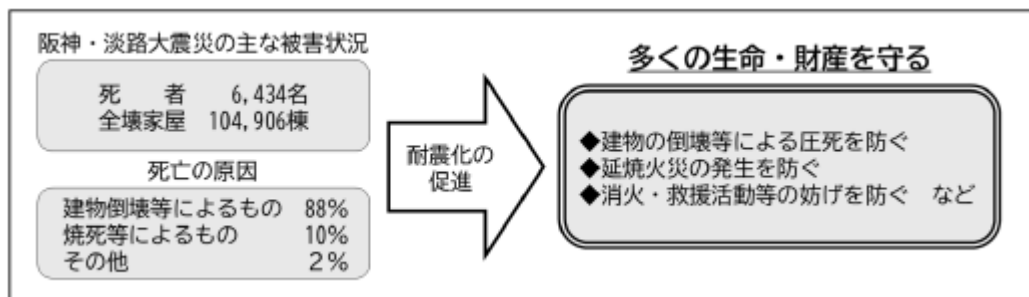
また、奈良県に位置する活断層である奈良盆地東縁断層帯は、今後30年の間に地震が発生する可能性が、我が国の主な活断層の中では高いグループに属しています。

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。

本町においては、耐震改修法に基づき、国の基本方針や「奈良県耐震改修促進計画（平成19年3月）」を上位計画としつつ、平成20年10月に「三郷町耐震改修促進計画」を策定しました。その後、耐震改修促進法の改正や町内における住宅・建築物の耐震化の状況等を踏まえ、平成30年3月及び令和3年3月に「三郷町耐震改修促進計画」の一部見直しを行い、住宅・建築物の耐震化への取組みを継続してきました。

しかし、未だ耐震性が不足する建築物等の解消には至っていないことから、その後の法改正や県計画の改定など諸情勢を踏まえ、新たな計画へと改定することで、町内の建築物等の耐震化をさらに促進します。

図 1-1 住宅・建築物の耐震化の必要性



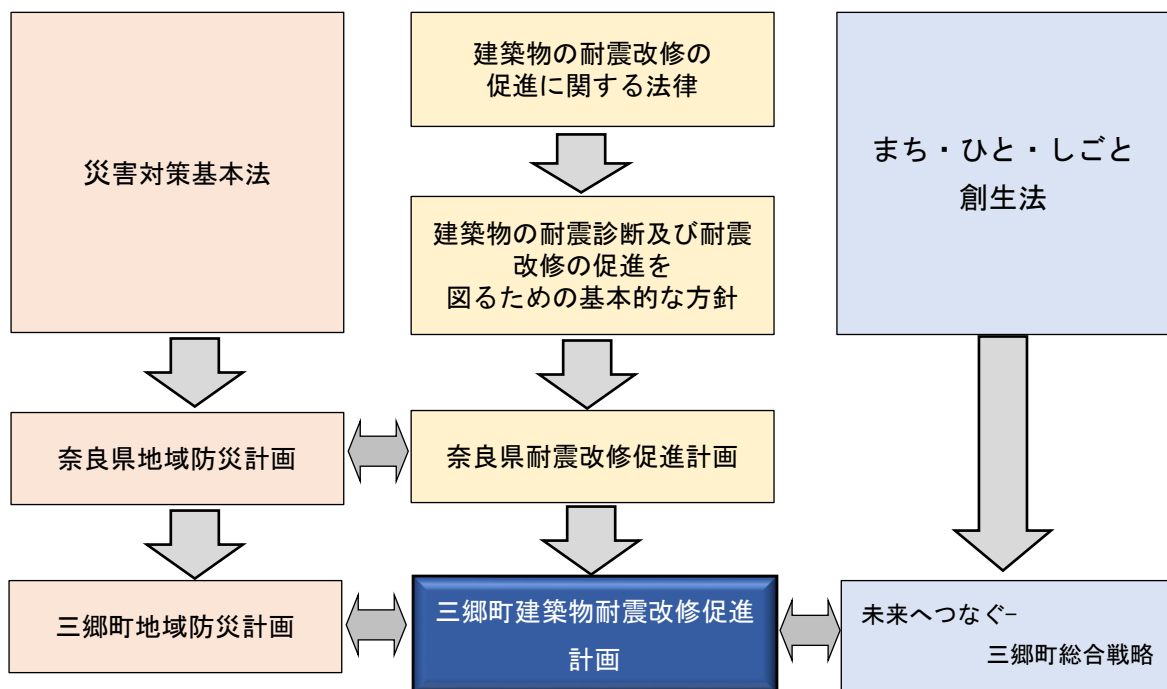
## 1-2. 目的

三郷町建築物耐震改修促進計画（以下、「本計画」という。）は、本町において、地震時における住宅・建築物の被害の軽減、町民の生命と財産の保護に努めるため、県及び建築関係団体等と連携して計画的かつ総合的に既存建築物の耐震化を推進するために策定するものです。

## 1-3. 位置づけ

本町の「まちづくりの指針」である「未来へつなぐ-三郷町総合戦略」及び「三郷町地域防災計画」との整合を図りつつ、耐震改修促進法第4条に基づく国の基本方針（令和7年7月）及び第5条に基づく奈良県耐震改修促進計画（令和8年3月）（以下、「県計画」という。）を勘案し、本町の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画として、本計画を定めます。

図 1-2 三郷町耐震改修促進計画の位置づけ



## 1-4. 計画期間

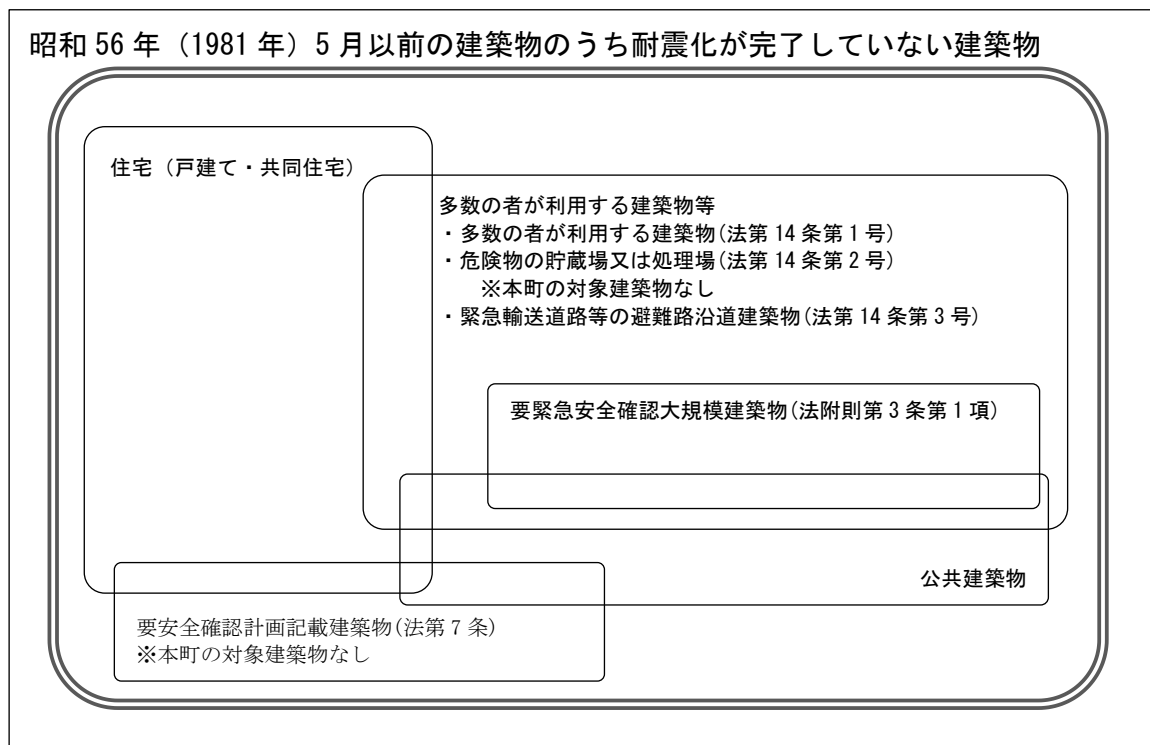
本計画の計画期間は、令和8年度（2026年度）から令和17年度（2036年度）までの10年とします。

また、概ね5年が経過した段階において、必要に応じて計画の見直しを行うこととします。

## 1-5. 耐震化の促進を図る建築物

阪神・淡路大震災や、平成 28 年 4 月の熊本地震、令和 6 年能登半島地震において、特に、昭和 56 年（1981 年）5 月以前に建築されたものの被害が顕著に見られたことを踏まえ、本計画では昭和 56 年（1981 年）5 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のうち耐震化が完了していない「住宅」「要緊急安全確認大規模建築物」「多数の者が利用する建築物等（特定既存耐震不適格建築物）」を対象とします。

図 1-3 本計画の対象建築物



また、これら対象建築物のほか、平成 12 年（2000 年）5 月 31 日までに建築された木造住宅についても本計画の対象にするとともに、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、工作物なども本計画の対象に加え、町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。

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

## 2. 本町で想定される地震

### 2-1. 第2次奈良県地震被害想定調査報告書

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）において、奈良県で発生が想定されている内陸型地震及び海溝型地震の建物被害想定及び人的被害想定は、表に示すとおりです。

建物被害・人的被害ともに、内陸型地震において甚大となり、その被害の大半は、地震の「揺れ」（地震動）によるものとなっています（建物被害の約95%、死者の約85%が「揺れ」によるもの。なお、建物被害の残り約5%は、液状化と斜面崩壊によるものであり、死者の残り約15%は、斜面崩壊と火災によるものです。）。

このことから、地震の「揺れ」（地震動）により引き起こされる建物の倒壊を防ぐことが、地震による建物被害及び人的被害を軽減するために必要不可欠であることが分かります。このためには、予防対策としての建物の耐震化が有効であり、住宅・建築物の耐震化の促進が、緊急かつ重要な課題と考えられます。

また、東南海地震、南海地震の発生確率は高く、奈良盆地の広い範囲で液状化による建築物被害が発生し、県南部地域では揺れ及び斜面崩壊による建築被害が発生します。

図 2-1 内陸型地震の想定震源

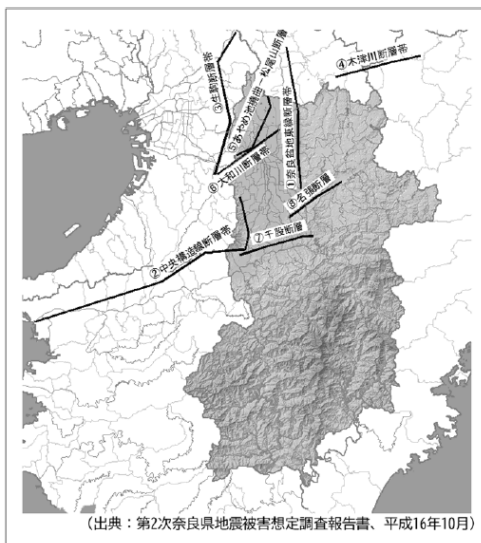


図 2-2 想定マグニチュード

【内陸型地震】		
対象地震	断層長さ (km)	想定マグニチュード*
①奈良盆地東縁断層帯	3.5	7.5
②中央構造線断層帯	7.4	8.0
③生駒断層帯	3.8	7.5
④木津川断層帯	3.1	7.3
⑤あやめ池撓曲-松尾山断層	2.0	7.0
⑥大和川断層帯	2.2	7.1
⑦千股断層	2.2	7.1
⑧名張断層	1.8	6.9

【海溝型地震】	
対象地震	想定マグニチュード*
①東南海・南海地震同時発生	8.6
②東南海地震	8.2
③南海地震	8.6
④東海・東南海地震同時発生	8.3
⑤東海・東南海・南海地震同時発生	8.7

(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)

図 2-3 建物・人的被害想定

想定地震	【建物被害想定】 (単位:棟)			【人的被害想定】 (単位:人)		
	全壊棟数 (うち「揺れ」による全壊棟数)	半壊棟数 (うち「揺れ」による半壊棟数)	全・半壊棟数 (うち「揺れ」による全・半壊棟数)	死者 (うち「揺れ」による死者)	負傷者 (うち「揺れ・液状化」による負傷者)	
①奈良盆地東縁断層帯	119,535 (114,209)	83,442 (77,547)	202,977 (191,756)	5,153 (4,498)	19,045 (17,174)	
②中央構造線断層帯	98,086 (93,041)	84,973 (79,329)	183,059 (172,370)	4,319 (3,686)	18,817 (17,058)	
③生駒断層帯	98,123 (93,543)	87,691 (82,741)	185,814 (176,284)	4,257 (3,646)	17,578 (15,806)	
④木津川断層帯	38,714 (35,730)	74,334 (71,011)	113,048 (106,741)	1,800 (1,360)	15,864 (14,620)	
⑤あやめ池撓曲-松尾山断層	84,874 (80,912)	84,692 (80,397)	169,566 (161,309)	3,675 (3,126)	16,579 (14,939)	
⑥大和川断層帯	92,234 (87,827)	85,660 (80,937)	177,894 (168,764)	3,996 (3,419)	16,935 (15,239)	
⑦千股断層	56,676 (52,687)	76,800 (72,207)	133,476 (124,894)	2,673 (2,144)	14,296 (12,894)	
⑧名張断層	56,167 (52,330)	77,915 (73,028)	134,082 (125,966)	2,643 (2,127)	14,261 (12,875)	
⑨東南海・南海地震同時発生	1,253 (1)	1,184 (34)	2,437 (35)	4 (0)	414 (411)	
⑩東南海地震	520 (0)	498 (12)	1,018 (12)	3 (0)	163 (161)	
⑪南海地震	713 (0)	648 (1)	1,361 (1)	2 (0)	232 (230)	
⑫東海・東南海地震同時発生	520 (0)	498 (12)	1,018 (12)	3 (0)	163 (161)	
⑬東海・東南海・南海地震同時発生	1,253 (1)	1,184 (34)	2,437 (35)	4 (0)	414 (411)	

(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)

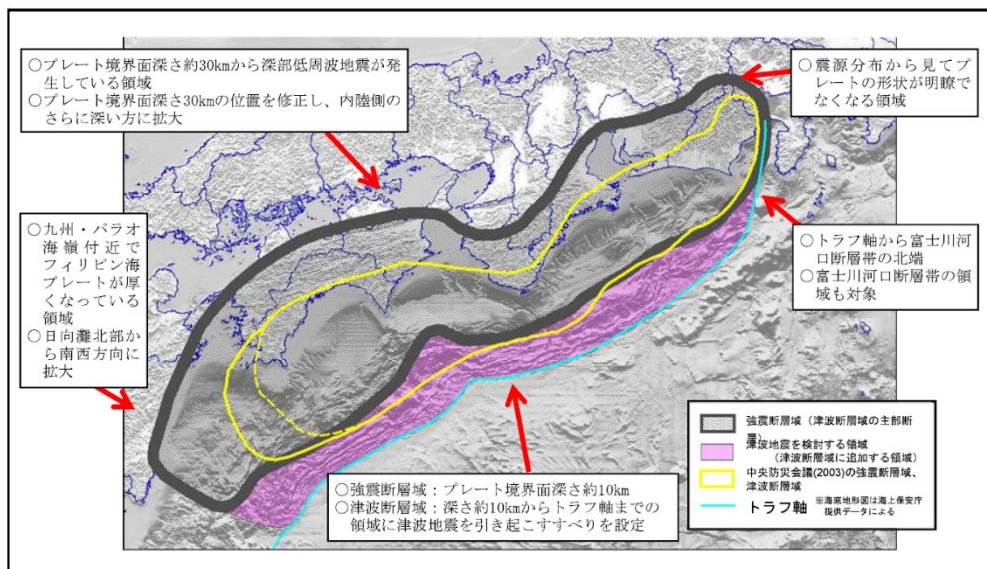
## 2-2. 南海トラフ巨大地震の被害想定

令和7年3月に内閣府より発表された「南海トラフ巨大地震最大クラス 地震における被害想定」では、南海トラフ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・津波に対する被害想定がとりまとめられています（令和7年3月に発表された被害想定は、平成25年3月に公表された前回の被害想定について、想定手法の見直し、再計算されたもの）。

この地震・津波は、次に必ず発生するというものではなく、現在の知見では発生確率を想定することは困難ですが、その発生頻度は極めて低いものです。しかし、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、同想定によると、三郷町における最大震度は6強と想定されています。

図 2-4 南海トラフ巨大地震の規模と想定震源断層域



(出典：南海トラフ巨大地震モデル・被害想定手法検討会 地震モデル報告書について 令和7年3月)

図 2-5 南海トラフ巨大地震による各市町村の最大震度一覧

市町村	最大震度	市町村	最大震度	市町村	最大震度
奈良市	6強	平群町	6弱	広陵町	6強
大和高田市	6強	<b>三郷町</b>	<b>6強</b>	河合町	6強
大和郡山市	6強	斑鳩町	6強	吉野町	6弱
天理市	6強	安堵町	6強	大淀町	6弱
橿原市	6強	川西町	6強	下市町	6弱
桜井市	6強	三宅町	6強	黒滝村	6弱
五條市	6強	田原本町	6強	天川村	6強
御所市	6強	曾爾村	6強	野迫川村	6弱
生駒市	6弱	御杖村	6強	十津川村	6強
香芝市	6強	高取町	6弱	下北山村	6強
葛城市	6弱	明日香村	6弱	上北山村	6強
宇陀市	6強	上牧町	6弱	川上村	6強
山添村	6弱	王寺町	6強	東吉野村	6強

(出典：南海トラフ巨大地震モデル・被害想定手法検討会 地震モデル報告書、令和7年3月)

### 3. 本町における建築物の耐震化の現状

#### 3-1. 耐震化の現状

##### (1) 住宅の現状

##### ①新旧耐震別住宅の状況

##### 1) 新旧耐震別住宅数

令和5年の住宅・土地統計調査によると、本町の年代別住宅数は、表3-1のとおりとなっています。住宅数は全体で10,000戸あり、このうち旧耐震の住宅が3,101戸で全体の31.0%を占めています。

表3-1 年代別住宅の状況（令和5年）

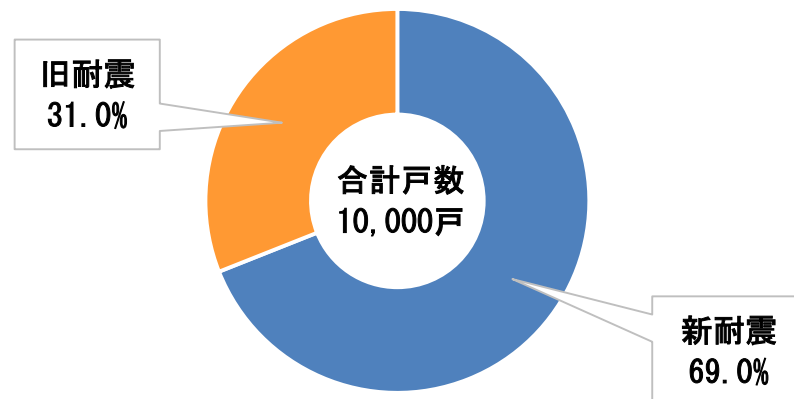
（単位：戸）

区分	総数	構造		
		構成比	木造	非木造
旧耐震	3,101	31.0%	2,203	898
新耐震	6,899	69.0%	4,427	2,472
合計	10,000	100.0%	6,630	3,370

注) 年代不詳は、新旧比率で按分/建て方不詳は一戸建に/構造不詳は木造に含め、令和5年住宅・土地統計調査の合計値と一致するように補正した値である。

（出典：令和5住宅・土地統計調査）

図3-1 令和5年時点における年代別住宅割合



##### 2) 新旧耐震別住宅数の推移

住宅・土地統計調査の結果は令和5年であるため、平成20年、平成25年、平成30年、令和5年の推移をもとに新旧耐震別、構造別にトレンド推計（直線回帰）を行い、その“傾き”を算出しました。

表 3-2 年代別、構造別住宅の推移

(単位：戸)

区分	H20	H25	H30	R5	トレンド推計 による傾き
	2008	2013	2018	2023	
旧耐震	3,300	3,080	3,093	3,101	
木造	2,333	2,200	2,342	2,203	<b>-11.65</b>
非木造	967	880	751	898	<b>-6.70</b>
新耐震	5,770	6,180	6,077	6,899	
木造	3,640	3,800	4,145	4,427	<b>54.12</b>
非木造	2,130	2,380	1,932	2,472	<b>11.54</b>
合計	9,070	9,260	9,170	10,000	—
木造	5,973	6,000	6,487	6,630	
非木造	3,097	3,260	2,683	3,370	—

(出典：各年住宅・土地統計調査)

## 3) 新旧耐震別・建て方別・構造別住宅数の推計

前述の木造、非木造ごとのトレンド推計による傾きを当てはめ、令和7年時点における木造、非木造の戸数を算出しました。

さらに令和5年における一戸建、共同住宅等の比率を用いて令和7年の一戸建、共同住宅等の住宅戸数を算出しました。その結果、令和7年における旧耐震の住宅は、一戸建で2,499戸、共同住宅等で534戸となります。

表 3-3 新旧耐震別・建て方別・構造別住宅数

(単位：戸)

区分	旧耐震				新耐震				R7 合計	
	傾き	R5	比率	R7	傾き	R5	比率	R7		
木造	総数	<b>-11.65</b>	2,203	—	2,222	<b>54.12</b>	4,427	—	4,517	6,740
	一戸建	—	2,128	96.6%	2,147	—	4,362	98.5%	4,451	6,598
	共同住宅等	—	75	3.4%	76	—	65	1.5%	66	142
非木造	総数	<b>-6.70</b>	898	—	810	<b>11.54</b>	2,472	—	2,338	3,148
	一戸建	—	390	43.4%	352	—	810	32.8%	766	1,118
	共同住宅等	—	508	56.6%	459	—	1,662	67.2%	1,572	2,030
合計	総数	—	3,101	—	3,033	—	6,899	—	6,855	9,888
	一戸建	—	2,518	—	2,499	—	5,172	—	5,217	7,716
	共同住宅等	—	583	—	534	—	1,727	—	1,638	2,172

注) 建築年不詳分、構造不詳分は戸建て住宅の旧耐震に含めた

注) 合計は四捨五入の関係で一致しない場合がある

(出典：令和5年住宅・土地統計調査)

## ②耐震工事を実施した住宅（持家）数

### 1) 住宅（持家）全体

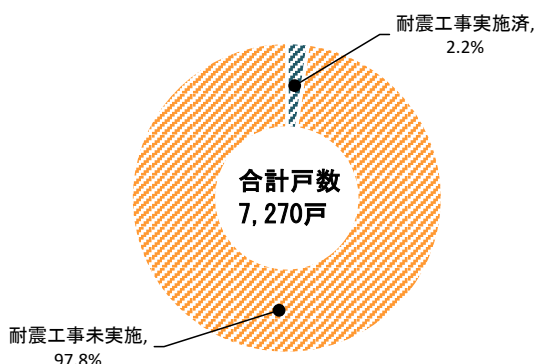
住宅・土地統計調査によると、令和元年以降における住宅（持家）の耐震工事の実施状況は、表 3-4 に示すとおりであり、耐震工事が実施された住宅は 160 戸で全体の 2.2% 程度となっています。

表 3-4 住宅（持家）の耐震工事実施状況（令和元年以降）（単位：戸）

区分	木造	非木造	構造別合計	構成比
耐震工事実施済	160	0	160	2.20%
耐震工事未実施	5,800	1,310	7,110	97.80%
合計	5,960	1,310	7,270	100.00%

注) 工事実施不詳を未実施に含み再集計した値である。構造不詳の 10 戸は含まず。  
(出典：令和 5 年住宅・土地統計調査)

図 3-2 住宅（持家）の耐震工事実施割合



### 2) 耐震改修工事実施の住宅（持家）の新旧耐震年代別戸数の推計

住宅（持家）の耐震改修工事の実施状況は、過去 25 年間分の耐震改修工事実施戸数としました。

その結果工事を実施した住宅（持家）の合計は 826 戸でこのうち旧耐震建築物は 329 戸となっています。

また、年平均は 13 戸（旧耐震）であるから旧耐震における耐震改修工事を実施した住宅数は令和 7 年度で 355 戸と推計されます。

表 3-5 耐震改修工事実施の住宅（持家）の新旧耐震年代別戸数

(単位：戸)

区分	計（25年間）		H16年度 ～ H25年度	H16年度 ～ H25年度	H21年度 ～ H30年度	H26年度 ～ R5年度	R1年度 ～ R5年度	年平均	R7年度
		構成比							
旧耐震建築物	329	39.8%	35	84	103	47	60	13	355
新耐震建築物	497	60.2%	51	116	157	73	100	20	537
合計	826	100.0%	86	200	260	120	160	33	892

(出典：住宅・土地統計調査)

### ③耐震診断結果により耐震性を満たす住宅数（旧耐震住宅）

「新旧耐震別・建て方別・構造別住宅数の推計」による令和7年の一戸建住宅数と共同住宅数から、奈良県による建て方別耐震性割合（平成20年から令和5年）を用いて令和7年における耐震性を満たす旧耐震の住宅数を算出しました。その結果、一戸建住宅は802戸、共同住宅等は510戸、計1,312戸と推計されます。

表 3-6 旧耐震住宅のうち耐震性を満たす住宅数（令和7年）（単位：戸）

区分	旧耐震の住宅数	耐震性を満たす割合 （奈良県算出）	うち耐震性を満たす 旧耐震の住宅
一戸建住宅	2,499	32.1%	802
共同住宅	534	95.5%	510
合計	3,033	—	1,312

#### ④住宅の耐震化の現状

令和7年度における住宅の耐震化の現状（推計値）を以下に整理します。

住宅総数 9,888 戸のうち新耐震建築物数は 6,855 戸(69.3%)、旧耐震建築物数は 3,033 戸(30.7%) となります。

旧耐震建築物のうち耐震改修済住宅が 355 戸、耐震性を満たす住宅が 1,312 戸で新耐震建築物のすべてが耐震化されているとした場合、耐震化されている住宅の合計は 8,522 戸で全体の 86.2%が耐震化されている住宅となります。

図 3-3 住宅の耐震化の現状（令和7年推計）

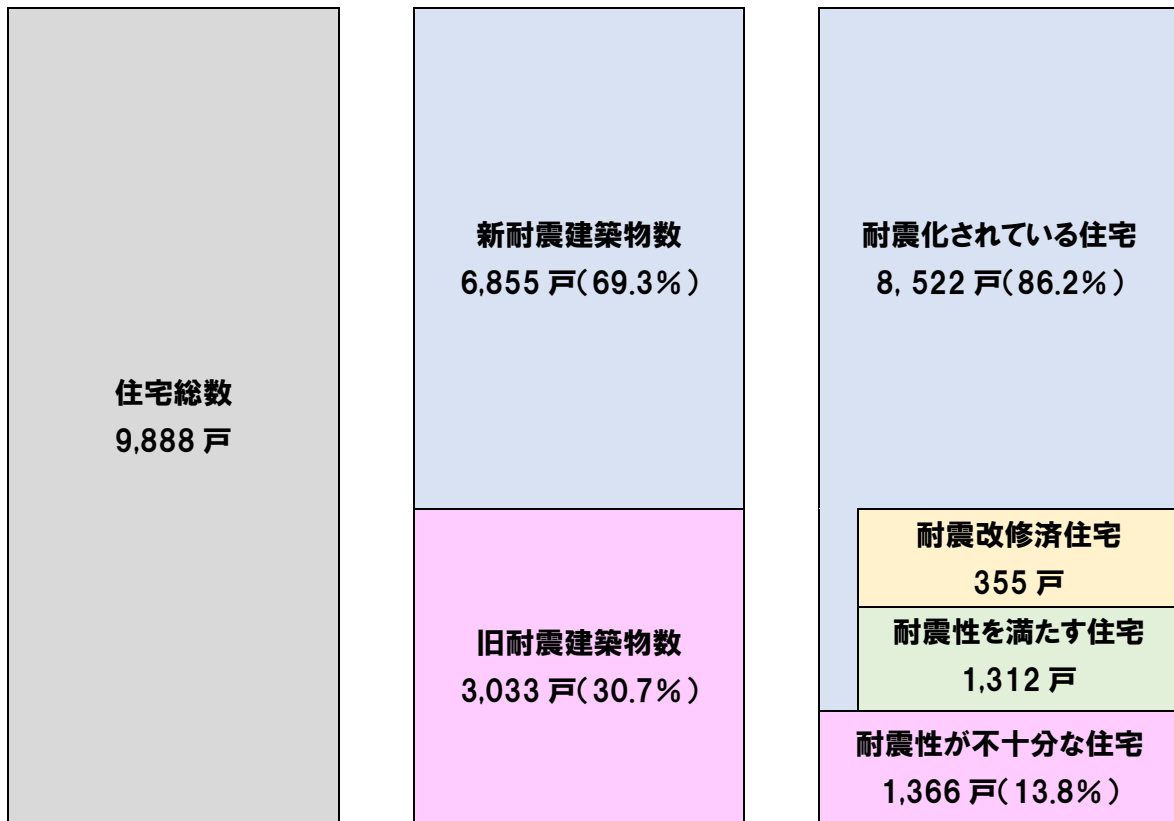
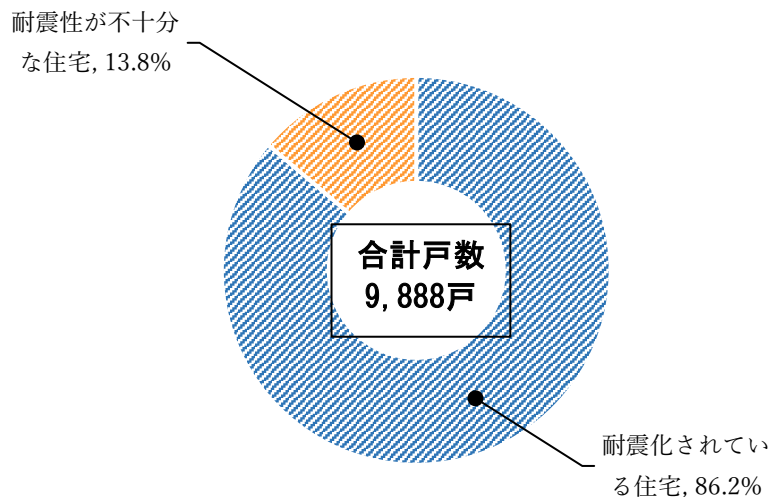


図 3-4 令和7年度時点における住宅の耐震化率



(2) 多数の者が利用する建築物等の現状

耐震化を図る必要性が特に高い建築物として、耐震改修促進法第 14 条に規定されている多数の者が利用する建築物等の用途、規模の要件は、表 3-7 のとおりです。

表 3-7 多数の者が利用する建築物等一覧

法	政令第 6 条第 2 項	用途	規模要件
多数の者が利用する建築物（法第 14 条第 1 号）	第 1 号	幼稚園、幼保連携型認定こども園又は保育所	2 階以上かつ 500 m <sup>2</sup> 以上
	第 2 号	小学校等（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）	2 階以上かつ 1,000 m <sup>2</sup> 以上 ※ 屋内運動場の面積を含む
		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 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	2 階以上かつ 1,000 m <sup>2</sup> 以上
	第 3 号	学校（上記第 1 号及び小学校等を除く）	3 階以上かつ 1,000 m <sup>2</sup> 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	
		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	
		博物館、美術館、図書館	
		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			
第 4 号	体育館（一般公共の用に供されるもの）	1 階以上かつ 1,000 m <sup>2</sup> 以上	
危険物の貯蔵場又は処理場（法第 14 条第 2 号）	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、処理する全ての建築物	
緊急輸送道路等の避難路沿道建築物（法第 14 条第 3 号）	その敷地が第 5 条第 3 項第 2 号若しくは第 3 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又は第 6 条第 3 項の規定により市町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建築物	建築物のいずれかの部分の高さが次のいずれかを超えるもの ①前面道路の幅員が 12m 以下の場合、6m ②前面道路の幅員が 12m 超の場合、その 1/2	

表 3-8 道路を閉塞させる建築物の該当基準（耐震改修促進法第 14 条第 3 号）

耐震改修促進法での区分	耐震改修促進法での区分	解説図
面している緊急輸送道路の幅員が 12m を超える場合	いずれかの部分の高さが、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に、道路幅員の 1/2 を加えたものより高い建築物	<p>①前面道路幅員が12mを超える場合 幅員の1/2の高さを超える建築物</p>
面している緊急輸送道路の幅員が 12m 以下の場合	いずれかの部分の高さが、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に、6m を加えたものより高い建築物	<p>②前面道路幅員が12m以下の場合 6mの高さを超える建築物</p>

本町内における耐震改修促進法に基づく多数の者が利用する建築物等の構造別建築物数は、表 3-9 のとおりです。

表 3-9 多数の者が利用する建築物等の年代別建築物数

(単位：棟)

区分		棟数	構造				
			木造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	鉄骨造	その他(不明を含む)	
14条第1号	多数の者が利用する建築物		15	0	15	0	0
		町有	12	0	12	0	0
		県有	3	0	3	0	0
		民間建築物	20	0	20	0	0
		計	35	0	35	0	0
第2号	危険物の貯蔵場又は処理場	0	0	0	0	0	
第3号	緊急輸送道路等の避難路沿道建築物	7	1	4	2	0	
合計		(※) 39	1	(※) 36	2	0	

注) 鉄骨・鉄筋コンクリート造には鉄筋コンクリート造を含む。

(※) 第1号と第3号の重複があり、合計は一致しない。

前記の多数物が利用する建築物等の耐震化の現状は、表 3-10 に示すとおりです。

多数の者が利用する建築物 35 棟のうち、「耐震化されている建築物」は 10 棟で、「耐震化不明もしくは耐震性不十分な建築物」は 25 棟あります。

危険物の貯蔵場又は処理場はありません。

緊急輸送道路等の避難路沿道建築物 6 棟は、すべて「耐震化不明もしくは耐震性不十分な建築物」です。

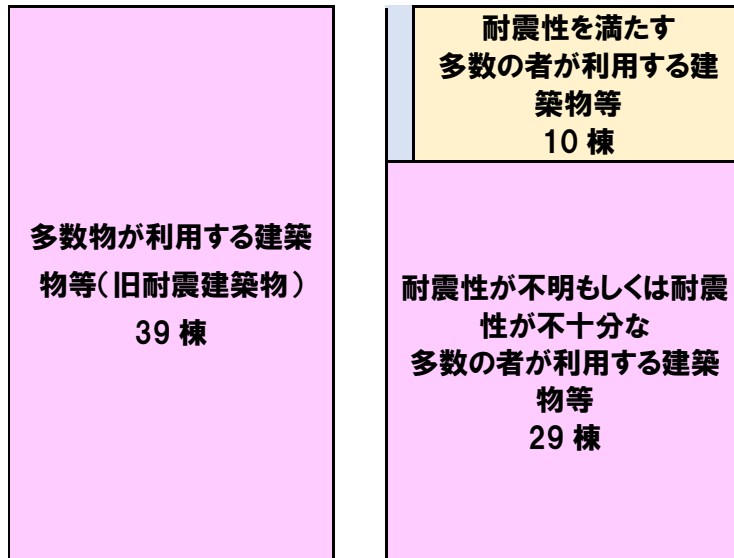
表 3-10 多数物が利用する建築物等の耐震化の現状

(単位：棟)

耐震化の現状 区 分		旧耐震 建築物	耐震診断 実施済み 建築物	耐震性を 満たす (A)	耐震改修 済み (B)	耐震化さ れている 建築物 (A+B)	耐震化不 明もしく は耐震性 不十分な 建築物
14 条 第 1 号	防災上重要な建築物（庁舎、病院、学校、社会福祉施設等）	11	10	0	6	6	5
	不特定多数の者が利用する建築物（店舗、ホテル、旅館等）	2	0	0	0	0	2
	特定多数の者が利用する建築物（賃貸住宅、事務所、工場等）	22	6	2	2	4	18
	小 計	35	16	2	8	10	25
第 2 号	危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	—	—	—	—	—	—
第 3 号	地震によって倒壊した場合において道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とする建築物	7	1	0	0	0	7
合 計		(※) 39	17	2	8	10	(※) 29

(※) 第1号と第3号の重複があり、合計は一致しない。

図 3-5 多数物が利用する建築物等の耐震化の現状（令和7年）



## 3-2. 本町のこれまでの耐震化の取り組み

### (1) 耐震診断

本町は、平成 18 年度から「既存木造住宅耐震診断支援事業」を実施しており、令和 7 年度末まで 96 戸の耐震診断を行っています。

表 3-11 三郷町既存木造住宅耐震診断支援事業実施状況

(単位：戸)

実施年度	診断件数	診断結果【構造評点（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 18 年度	10	9	1	0	0
平成 19 年度	10	9	0	1	0
平成 20 年度	10	9	1	0	0
平成 21 年度	7	5	2	0	0
平成 22 年度	3	3	0	0	0
平成 23 年度	5	5	0	0	0
平成 24 年度	2	2	0	0	0
平成 25 年度	5	3	2	0	0
平成 26 年度	3	3	0	0	0
平成 27 年度	2	2	0	0	0
平成 28 年度	5	5	0	0	0
平成 29 年度	4	4	0	0	0
平成 30 年度	5	5	0	0	0
令和元年度	3	3	0	0	0
令和 2 年度	5	4	0	0	1
令和 3 年度	4	2	2	0	0
令和 4 年度	0	0	0	0	0
令和 5 年度	4	4	0	0	0
令和 6 年度	7	0	7	0	0
令和 7 年度	2	0	2	0	0
合 計	96	77	17	1	1

構造評点	判定	構造評点	判定
1.5 以上	倒壊しない	0.7 以上 1.0 未満	倒壊する可能性がある
1.0 以上 1.5 未満	一応倒壊しない	0.7 未満	倒壊する可能性が高い

(出典：町調べ)

## (2) 耐震改修

本町は平成 25 年度から「既存木造住宅耐震改修支援事業」を実施しており、令和 7 年度末まで 14 件の耐震改修を行っています。

表 3-12 三郷町既存木造住宅耐震改修支援事業実施状況

年度	耐震改修実施件数
平成 25 年度	4 件
平成 26 年度	2 件
平成 27 年度	0 件
平成 28 年度	2 件
平成 29 年度	2 件
平成 30 年度	1 件
令和元年度	1 件
令和 2 年度	0 件
令和 3 年度	1 件
令和 4 年度	0 件
令和 5 年度	0 件
令和 6 年度	1 件
令和 7 年度	0 件
合計	14 件

(出典：町調べ)

## (3) 耐震シェルター

本町は耐震シェルター設置費用の一部を補助する制度を実施しています。

表 3-13 三郷町耐震シェルター設置補助事業実施状況

年度	耐震シェルター補助件数
令和 2 年度	0 件
令和 3 年度	0 件
令和 4 年度	0 件
令和 5 年度	0 件
令和 6 年度	0 件
令和 7 年度	0 件
合計	0 件

(出典：町調べ)

#### (4) ブロック塀等の撤去改修

本町は平成 30 年度からブロック塀等の撤去改修工事に対する補助を実施しています。

表 3-14 三郷町ブロック塀等の撤去改修支援事業実施状況

年度	撤去改修実施件数
令和 2 年度	3 件
令和 3 年度	2 件
令和 4 年度	3 件
令和 5 年度	5 件
令和 6 年度	2 件
令和 7 年度	5 件
合計	20 件

(出典：町調べ)

## 4. 耐震改修等の目標の設定

### 4-1. 国・県の目標

#### (1) 国の目標

国は、現在、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、耐震性が不十分なものをおおむね解消することを目標に掲げています。

また、令和 7 年 6 月に閣議決定された第 1 次国土強靱化実施中期計画（令和 8 年度から令和 12 年度）においては、住宅の耐震化率について、令和 12 年までに 95% とすることが計画期間目標として掲げられています。

#### (2) 県の目標

令和 8 年 3 月改定の「奈良県耐震改修促進計画」において、以下の目標を定めています。

住宅	令和 17 年までに耐震化が不十分な住宅をおおむね解消 (中間目標値) 令和 12 年の耐震化率 95%
要緊急安全確認大規模建築物	令和 12 年までに耐震化が不十分な要緊急安全確認大規模建築物をおおむね解消
要安全確認計画記載建築物 (防災拠点建築物) (緊急輸送道路沿道建築物)	令和 17 年までに耐震化が不十分な要安全確認計画記載建築物をおおむね解消
県有建築物	解消に向けた取り組みを継続

## 4-2. 本町の目標設定

### (1) 基本方針

本町では国や県の目標を踏まえ、住宅（戸建て住宅、共同住宅等）、多数物が利用する建築物等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します。

目標達成状況の検証は、概ね5年が経過した段階で行う中間点検時及び耐震改修促進計画終了時に検証します。目標達成状況の検証については以下の方法が考えられます。

- 住宅の検証：住宅・土地統計調査の結果に基づき検証
- 多数物が利用する建築物等：耐震診断の有無や耐震化の取り組み状況に基づき検証

### (2) 住宅の耐震化の目標

住宅の耐震化の目標は、住宅の耐震化の現状、これまでの本町の取り組み、県の耐震改修促進計画を踏まえ、令和17年度までに耐震性の不足する住宅をおおむね解消することとします。また、中間年である令和12年までに住宅の耐震化率95%を目指します。

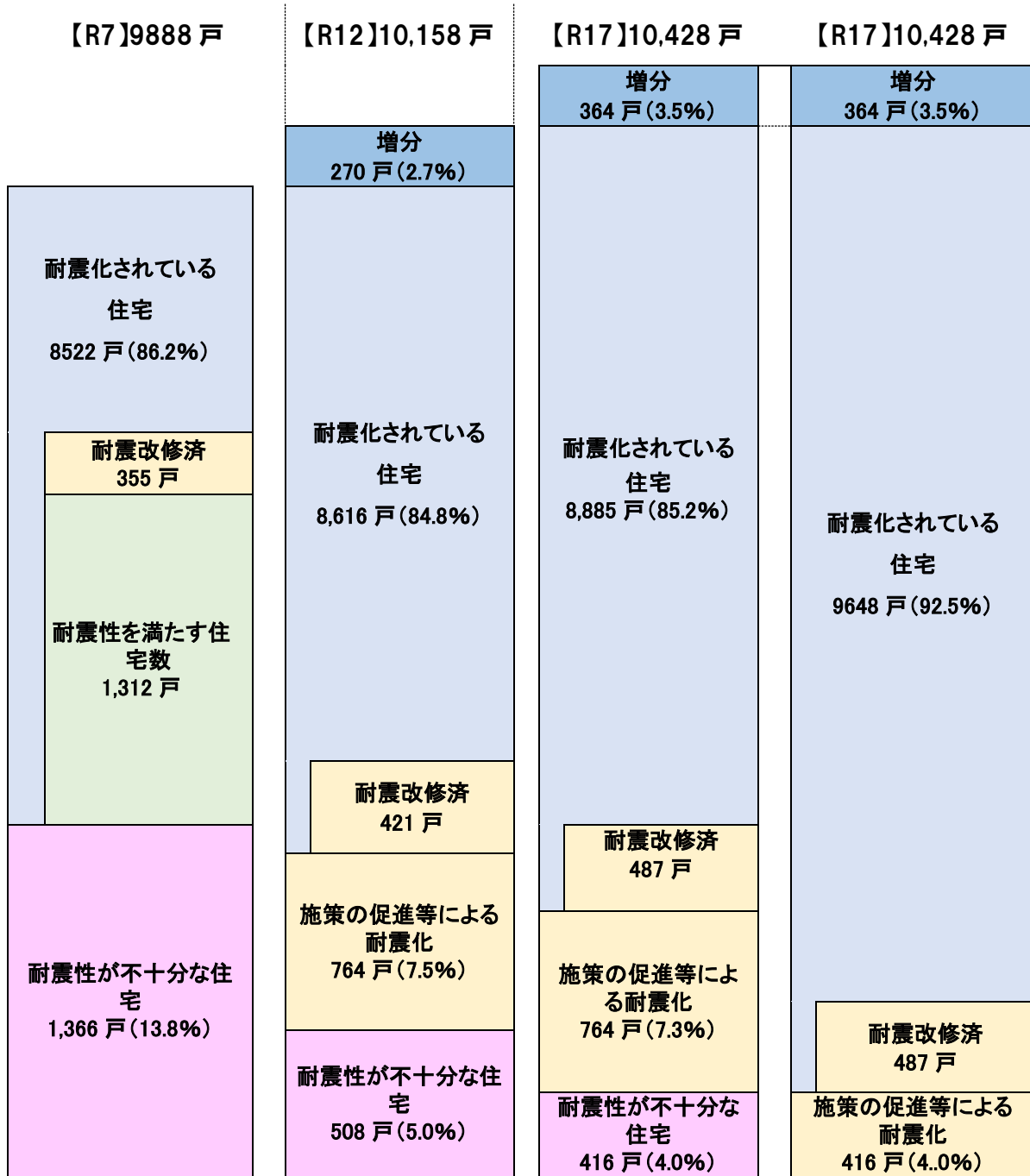
令和12年度の推計では改修工事による耐震化の住宅も含めて約87.5%が耐震化されているものと考えられますが、耐震化率95%を目指すためには、さらに764戸の耐震化が必要となります。

また令和17年度の推計では令和12年以降の改修工事による耐震化の住宅も含めて約96.0%が耐震化されているものと考えられますが、耐震性の不足する住宅のおおむね解消を目指すためには、さらに416戸の耐震化が必要となります。

住宅の耐震化の目標	令和12年度：95%以上を目指す 令和17年度までに耐震性の不足する住宅をおおむね解消する
-----------	--

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、旧耐震建築物の建替え、耐震改修の促進を図るものとします。

図 4-1 住宅の耐震化の目標（令和 12 年度、17 年度推計）



注) 構成比の合計は四捨五入の関係で一致しない場合がある。

### (3) 多数物が利用する建築物等の耐震化の目標

多数物が利用する建築物等の耐震化を促進するため、「耐震性不明の建築物」に対して耐震診断の実施を促します。また、耐震診断実施後も耐震改修にむけたフォローアップを図ります。

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、旧耐震建築物の建替え、耐震改修の促進を図ります。

多数物が利用する建築物等の耐震化の目標	耐震診断の実施を促す
---------------------	------------

#### (4) 町有建築物の耐震化

##### ①町有建築物における耐震化の現状

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、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活用されます。

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、本町では緊急度の高い施設から耐震化を進めてきました。

令和7年までに「旧耐震建築物」の町有建築物（多数の者が利用する建築物）12棟のすべての耐震診断を実施し、順次、耐震改修を行いました。その結果、「耐震化されている建築物」は10棟です。なお「耐震性不十分な建築物」2棟の町営住宅については、用途廃止の予定です。

表 4-1 町有建築物（多数物が利用する建築物）における耐震化の現状

施設区分	旧耐震建築物	耐震診断実施済み		耐震改修済み	耐震化されている建築物	耐震化不明もしくは耐震性不十分な建築物
			耐震性を満たす			
防災上重要な建築物（庁舎、病院、学校、社会福祉施設等）	6	6	0	6	6	0
不特定多数の者が利用する建築物（店舗、ホテル、旅館等）	—	—	—	—	—	—
特定多数の者が利用する建築物（賃貸住宅、事務所、工場等）	6	6	2	2	4	2
合計	12	12	2	8	10	2

## 5. 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

### 5-1. 耐震診断及び耐震改修に係る基本的な取り組み方針

本町は、これまで災害対策基本法の規定に基づき、三郷町地域防災計画を策定し、災害に強いまちづくりを推進してきました。

しかし、大震災による住宅・建築物の倒壊等の被害から住民の生命、身体及び財産を守り、被害を最小限にとどめるためには、行政はもとより町民一人ひとりが自発的かつ積極的に地震対策を実施することが極めて重要であり、家庭、事業所及び地域における住民相互の協力による地域の防災力の向上を図ることが不可欠です。

住宅・建築物の耐震化は、住宅・建築物の所有者が自ら取り組まなければならない問題であり、本町は、こうした住宅・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こととし、耐震診断及び耐震改修を行いやすい環境整備や、費用の負担軽減に係る事業を実施することにより、建築物の耐震化の促進を図ることを基本的な取り組み方針とします。

### 5-2. 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、耐震改修及び建替え等に努め、自ら「生命・財産を守る」ことを基本とします。

#### (2) 本町の役割

本町は、「住民の生命・財産を守る」ことを基本とし、本計画を踏まえて優先的に耐震化すべき建築物や重点的に耐震化すべき地域の耐震化を促進し、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・開発に努めるとともに、住宅・建築物の所有者等が気軽に相談できる体制の構築に協力し、耐震診断、耐震改修や建替え等による耐震化の促進に寄与することを基本とします。

### 5-3. 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための支援策

本耐震診断及び耐震改修の促進を図るための支援策の充実に努めます。制度の運用にあたっては、物価・人件費の動向を適宜把握し、必要に応じて補助制度の内容や上限額の見直しの検討を行います。

### (1) 耐震診断に関する支援策

所有者からの申請に基づき、本町が技術者を派遣し、耐震診断を行う「既存木造住宅耐震診断支援事業」を平成 18 年度より実施しており、今後さらなる充実を図ることとします。

### (2) 耐震改修に関する支援策

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、基本的には所有者の責任において実施されるべきものです。

しかし、耐震化がなされ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、避難路の閉塞を防止できることが期待されます。

このため、本町では、平成 25 年度より耐震性が不十分である建築物の耐震改修に要する費用の一部を補助する「既存木造住宅耐震改修支援事業」を実施していますが、今後も町の財政状況等を考慮しつつ継続的に実施していきます。

#### 5-4. 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いることから、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所有者の不安を解消することが急務です。

本町では、都市建設課を相談窓口として、このような相談があった際に適切に対応できるよう、税制、助成制度等の説明や、専門家・事業者の紹介体制の整備を行います。

■耐震改修等に関する相談体制の充実	・相談窓口（三郷町役場都市建設課）
■技術者の紹介	・（一社）奈良県建築士事務所協会 ・（一財）日本建築防災協会
■耐震診断・耐震改修に関する公的評価	・既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会に参加する団体が設置する耐震判定委員会 （（一財）日本建築防災協会）
■住宅リフォーム事業者団体登録制度	・（（一社）住宅リフォーム推進協議会）
■耐震改修事業者リスト	・県内市町村の補助金を受けた木造住宅耐震改修工事实績のある事業者（奈良県）
■信頼できる耐震改修事業者等の情報提供	

## 5-5. 地震時の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、居住空間内の安全確保、エレベーターの閉じ込め防止対策、ブロック塀等の倒壊防止対策や天井等の落下防止対策を実施する必要性が指摘されています。

このため、県と連携して被害の発生するおそれのある建物所有者に対し、広報誌等を通じ必要な措置を講じるよう啓発し、地震時の総合的な建築物の安全対策を推進します。

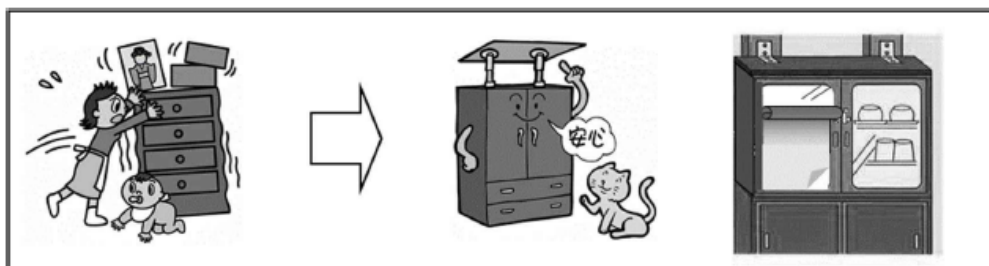
### (1) 居住空間内の安全確保

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、避難や救助活動等の支障となります。

このため、家具等の転倒防止対策やガラス等の飛散防止対策等に関するパンフレット等により、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、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よう、耐震シェルター等の活用を啓発します。

図 5-1 室内の安全対策



(出典：奈良県資料)

### (2) エレベーターの耐震対策・閉じ込め防止

地震時のエレベーターの閉じ込め被害を軽減させる安全装置を設置していない既設エレベーターについては、県への定期報告制度を活用し所有者又は管理者に安全装置の設置を促すよう周知を図ります。

また、地震の揺れによる部品の脱落等により運転休止とならないようエレベーターの脱落防止対策等の耐震対策等の必要性の情報提供に努めます。

### (3) ブロック塀等の工作物の安全対策

地震によってブロック塀が倒壊すると、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。このため、本町では具体的な取り組みとして、ブロック塀、ベランダ及び屋根等、住宅の危険度の点検や補強方法、管理耐震診断方法に関する情報提供を行い、町民自身による地震に対する安全確認を促すとともに、防災意識の向上を図っていきます。

県や関係団体と連携して、特に通学路や避難路沿いの危険なブロック塀等の所有者に対して注意喚起を実施するなど、優先度、危険度に応じた計画的な改善を促進し、あわせて安全な構法を普及・促進します。

また、道路等の通行の安全及び避難経路の確保を図るため、倒壊する危険性のあるブロック塀等を撤去される工事費用の一部を町から補助する「三郷町ブロック塀等の撤去改修支援事業」を継続的に実施していきます。

看板等については、転落・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。

図 5-2 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。
- 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)

<専門家に相談しましょう>

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

(出典：国土交通省ホームページ)

#### (4) 大規模空間の天井崩落対策

大規模空間を持つ建築物の天井については、地震時に天井が落下することによる被害が生じる可能性があるため、所有者等に対し、天井の安全対策を紹介する県のホームページ等の情報提供を行います。

## 5-6. 優先的に耐震化に着手すべき建築物の設定

地震に伴う倒壊等による被害を減少させる観点から、優先的に耐震化に着手すべき建築物を設定します。

### (1) 住宅

住宅については、旧耐震建築物の木造住宅の過去の地震における被害状況、新耐震建築物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。

このうち旧耐震建築物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建築物」とします。

### (2) 多数の者が利用する建築物等

多数の者が利用する建築物（法第14条第1号）は、地震発生時に利用者の安全を確保する必要が高いこと、危険物を取り扱う建築物（法第14条第2号）は、倒壊した場合に多大な被害につながるおそれがあること、避難路沿道建築物（法第14条第3号）は、倒壊した場合に道路を閉塞し、多数の者の円滑な避難を妨げるおそれがあることから、これらの多数物が利用する建築物等を「重点的に耐震化を図る建築物」とします。

## 5-7. 重点的に耐震化すべき区域の設定

奈良県の全域が、東南海・南海地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づく東南海・南海地震防災対策推進地域内にあることから、本町域全体を重点地区とします。また、人口集中地区（DID）や密集市街地及び緊急輸送道路の沿道地域を、早急に対応すべき地区とします。

## 5-8. 通行を確保すべき道路沿道の建築物の耐震化

地震発生時に、緊急車両や相当多数の者の避難などの通行を確保すべき道路においては、その道路の沿道建築物が地震によって倒壊し、当該道路を閉塞することのないよう耐震化の促進を図る必要があります。

県では、地震発生時に建築物の倒壊によって緊急車両の通行や住民の避難の妨げとなるおそれがある道路として、県地域防災計画に定められた第1次及び第2次緊急輸送道路を指定しています。

本町では、これらの緊急輸送道路に加え、本町の避難所及び災害時重要施設に通じる補助道路を、「地震発生時において通行を確保すべき道路」として指定します。

これらの道路沿道において倒壊時に道路を閉塞させるおそれのある建築物に対しては、建物所有者に積極的に耐震診断を行うよう働きかけるなど、耐震診断及び耐震改修の促進を図ります。

図 5-1 地震発生時に通行を確保すべき道路指定図

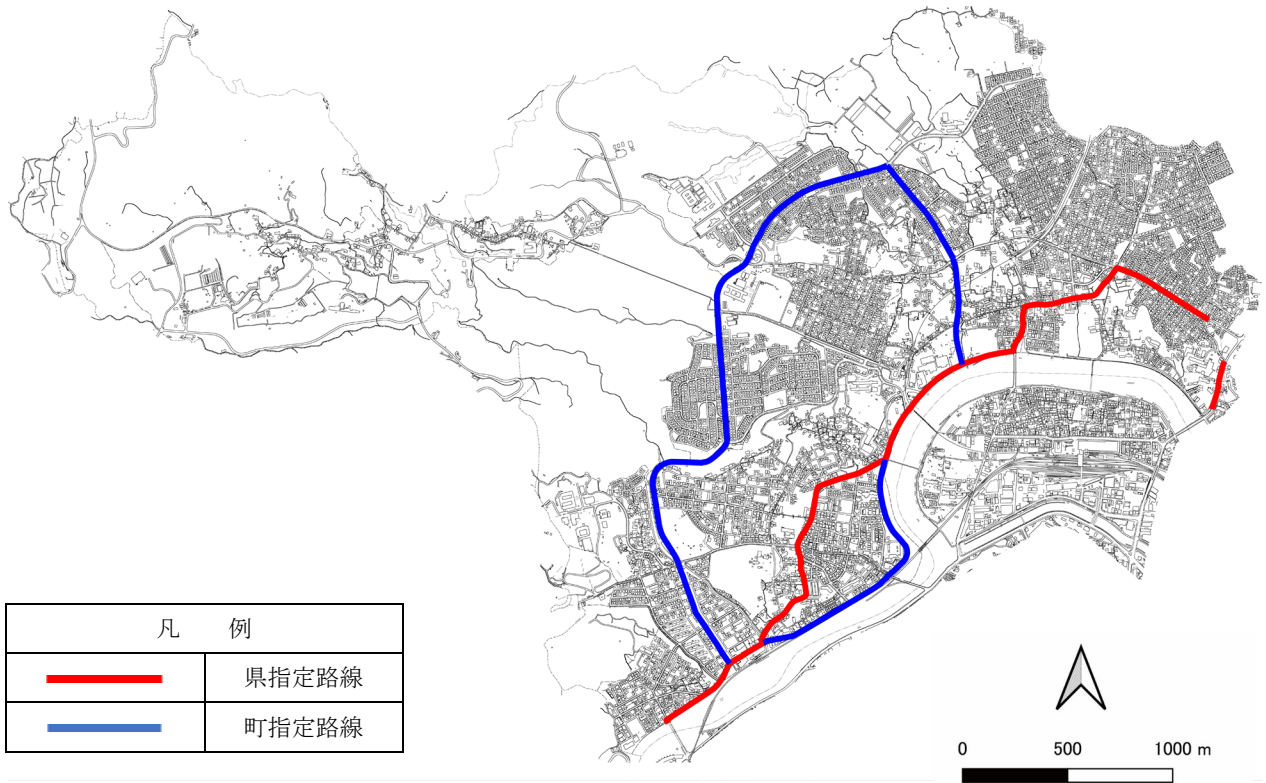
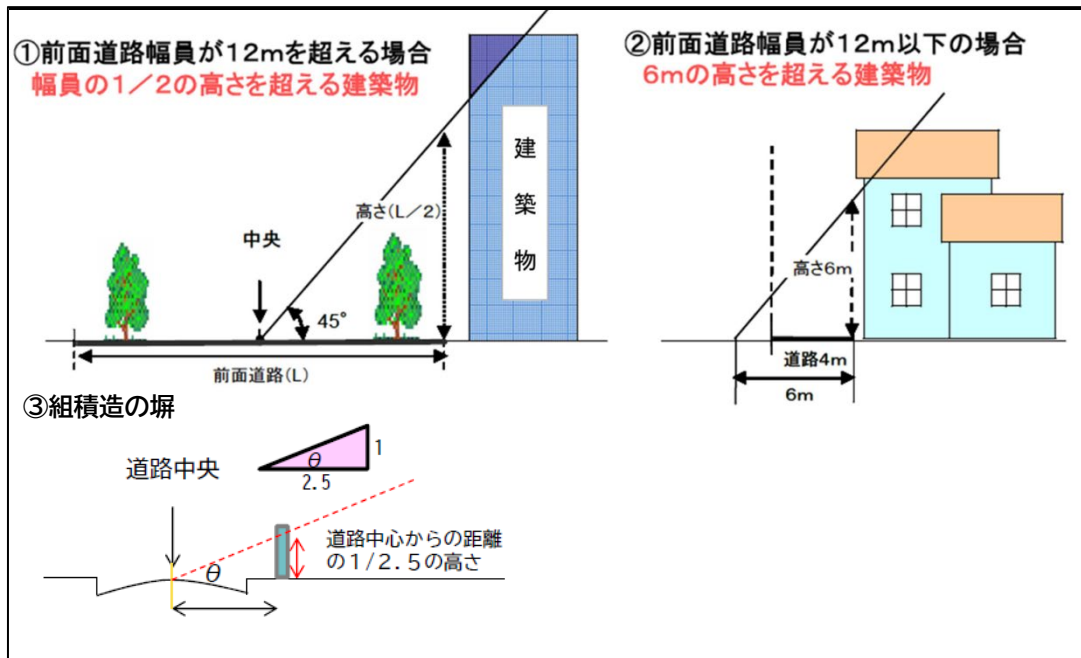


図 5-2 道路閉塞させる住宅・建築物・組積造の塀



(出典：国土交通省ホームページ)

## 6. 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

### 6-1. 地震ハザードマップの作成及び公表

地震ハザードマップは、地震による被害の発生見通しと、避難方法等に関す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。

本町では、発生のおそれがある地震の概要と、地震による危険性の程度等を記載した地震ハザードマップを、町の財政状況等を勘案したうえで作成し公表しています。

今後も、地震ハザードマップの公表を通じて、地域において発生のおそれがある想定地震における建物被害等の可能性を伝え、防災意識の向上や住宅等の耐震化の推進を図ります。

### 6-2. 相談体制の整備及び情報提供の充実

建築物の耐震診断や耐震改修に関する多様な町民からの相談に対応するため、現在行っている窓口業務に加え、住民や建物の所有者等からの相談体制の整備、広報誌やホームページ等を通じた情報提供（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）に関する事業等の充実を図ります。

### 6-3. パンフレットの配布、セミナー・講習会等の開催

耐震診断及び耐震改修に関する事業の促進に資するパンフレットを配布し、補助制度や融資制度の普及・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を啓発していきます。

また、セミナー・講習会の開催、耐震改修事例集の紹介、広報活動及び家具等の転倒防止対策について、県と連携して実施していきます。

#### (1) パンフレットの配布

財団法人日本建築防災協会編集の「誰でもできるわが家の耐震診断」や、奈良県作成の「木造住宅耐震改修事例の紹介」、等耐震診断及び耐震改修に関するパンフレットを、住宅・建築物所有者等に配布することにより、耐震化に関する情報提供及び普及・啓発を図ります。

#### (2) 各種広報媒体を活用した周知

広報誌やホームページ等を活用し、広く町民に対し制度の説明などを行い、耐震化の普及・啓発を図ります。

#### 6-4. リフォームにあわせた耐震改修の誘導と建替えの促進

住宅設備のリフォーム、省エネ改修、バリアフリーリフォーム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費用面で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、リフォーム事業者等との連携を推進します。

また、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のない建築物を建替え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、旧耐震の基準で建築された住宅を中心に老朽化が進んでいるものに対しては個別の建替えを促進する啓発活動の実施など効果的な取り組みを推進します。

#### 6-5. 改正マンション関連法に基づく決議要件の緩和

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）について、大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件が緩和されました。

町では、耐震改修を行おうとする区分所有建築物所有者に対して、普及・啓発を行います。

#### 6-6. 新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法の普及

平成 12 年（2000 年）に木造住宅の接合部等に係る建築基準法の耐震関係規定が明確化されました。そのため、昭和 56 年 6 月以降に着工された住宅についても現行の規定を満たさない場合が報告されています。

平成 28 年熊本地震では、旧耐震基準による建築物のほか、新耐震基準の在来軸組構法の木造住宅のうち、新耐震基準のうち平成 12 年以前に建築された建築物についても倒壊等の被害が確認されています。

これを受け、国では、昭和 56 年 6 月から平成 12 年 5 月までに建築された木造住宅についても、耐震性能を検証する方法として、「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法（新耐震木造住宅検証法）」を取りまとめています。国土交通省のホームページで公開されている「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法（新耐震木造住宅検証法）」のリーフレットは、建築所有者自身で行うチェック（平面及び立面の形状、接合部金物の使用、壁の配置バランス、劣化状況、図面と建物の整合性確認等）によって、耐震改修の必要性を検証できるものです。

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

## 6-7. 自治会等との連携

地震防災対策では、「自らの地域はみんなで守る」という共助の精神で地域活動を行うことが重要です。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、平常時においても地震時の危険箇所の点検や、耐震化の啓発を行うことが期待されます。

このため、本町は自治会等の住民団体を対象に、防災訓練や自主防災組織の育成等、地域全体での耐震化の促進を支援する施策を講じます。

## **7. その他耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項**

### **7-1. 所管行政庁との連携に関する事項**

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。

そのため、所管行政庁である県と十分連絡調整を行い、連携を図りながら指導を進めていきます。

### **7-2. 庁内での推進体制の確立**

本町における防災、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し、全庁が一体となって建築物の耐震化を推進します。

### **7-3. 関係団体との協働による推進体制の確立**

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、耐震化への取り組みの情報交換等による連携を行い、住宅・建築物の耐震化を推進します。



## 《参考資料》

## 用語集

### 【力行】

#### ●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制定され、平成 7 年 12 月 25 日に施行された法律で、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が定められました。

その後、平成 18 年 1 月の改正では、都道府県が計画を策定することが定められ、さらに、平成 25 年 11 月 25 日に施行された改正耐震改修促進法では、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ることとなりました。

### 【サ行】

#### ●住宅・土地統計調査

我が国の住宅に関する基礎的な統計調査で、総務省統計局が 5 年ごとに実施しています。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行うものです。

#### ●住宅リフォーム事業者団体登録制度

消費者が安心して事業者を選び、リフォームを行うことができる環境を整えるために、一定の要件（業務の適正な運営の確保及び消費者への情報提供を行う等）を満たす住宅リフォーム事業者の団体を国が登録する制度です（平成 26 年 9 月 1 日施行）。

#### ●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。

### 【夕行】

#### ●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。

#### ●耐震基準

建築物が地震の振動に耐えるために必要な構造基準で、関東大震災の翌年大正 13 年に定められ、昭和 25 年に建築基準法により構造基準の見直しが行われました。その後の大地震による建物被害から得られた知見により都度見直され、昭和 53 年の宮城県沖地震後、昭和

56年6月には大きく改正されました。これを境に昭和56年6月以降の耐震基準を「新耐震基準」、以前の耐震基準を「旧耐震基準」と表現しています。

現行の耐震基準では、震度6強から7程度の大地震に対して、人命に危害を及ぼすような倒壊等を生じないことを目標としています。法律では、この大地震を「極めて希に発生する地震動」と表現しています。

### ●耐震シェルター等

耐震シェルターとは、住宅内の一部に木材や鉄骨で強固な箱型の空間（シェルター）を作り、安全を確保するものです。また、耐震シェルター以外にも、地震により住宅が倒壊しても安全な空間を確保できるものとして、上部を金属製のフレームで覆うことで、寝ている人を保護する防災ベッドや、天板の中に鉄板が仕込まれている等により強度を上げ、地震の際の落下物などから身を守ることができる防災ベッドがあります。

### ●耐震診断

地震に対する安全性を評価することです。

建築物の構造形式によって、それぞれ何通りかの基準が定められています。木造住宅では、自ら住まいの耐震性をチェックできる簡易な「誰でもできるわが家の耐震診断」から耐震改修を行うための精緻な「精密診断」まで目的に応じて採用します。

### ●多数の者が利用する建築物等

耐震改修促進法第14条各号に該当する建築物で学校・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おそれのある建築物のことを本計画において「多数の者が利用する建築物等」としています。平成25年の耐震改修促進法改正前には特定建築物とされていたものです。

【別表参照】

### ●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ものとして、耐震改修促進法第14条3号に定める既存耐震不適格建築物をいいます。

## 【ナ行】

### ●奈良県地域防災計画

地域防災計画は、災害対策基本法第40条に基づき都道府県や市町村の各地方自治体の長が、それぞれの防災会議に諮り、防災のために処理すべき業務などを具体的に定めた計画です。奈良県では、災害の被害から「人命を守る」ことを最大の目標に、被災府県の課題や教訓を活かし、今後発生しうる災害に備えるため令和7年3月に見直しています。

## ●南海トラフ巨大地震

南海トラフは東海地方から紀伊半島、四国にかけての南方の沖合約 100km の海底にある延長 700km の溝状の地形であり、フィリピン海プレートが日本列島の下に沈み込んでいる場所に相当します。過去に起った安政東海地震(1854 年)、東南海地震(1944 年)、南海道地震(1946 年)の大地震は、この南海トラフの沈み込みに関係したものであります。この地震は、100～200 年周期で繰り返し発生しており、将来、発生する可能性が高いと予想されている地震です。

### 【ハ行】

#### ●防災拠点建築物

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施設の建築物で、災害の応急対策活動に必要な官公署等の施設、救護活動の拠点となる病院等、避難所と位置づけられた施設等があります。

#### ●避難路沿道建築物

地震発生時やその復旧時において、避難拠点や救助活動拠点となる防災拠点を連絡する輸送路となる緊急輸送道路沿道に建築された建築物や組積造の塀を指します。このうち通行障害既存耐震不適格建築物となるものについては、当該道路を閉塞することがないように耐震化の促進を図る必要があります。

### 【マ行】

#### ●密集市街地

老朽化した木造建築物が密集し、かつ道路や公園などの公共施設が十分に整備されていないため、火災・地震が発生した際に延焼防止・避難に必要な機能が確保されていない状況にある市街地をいいます。

### 【ヤ行】

#### ●要安全確認計画記載建築物

耐震改修促進法に基づき、耐震診断の義務路線として地方公共団体の耐震改修促進計画に位置づけられた道路沿道にあり、災害時に倒壊して道路を閉塞するおそれ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建築物です。

この建築物には、耐震診断結果の報告が義務づけられています。

#### ●要緊急安全確認大規模建築物

耐震改修促進法附則第 3 条に定められている病院、店舗など不特定多数の者が利用する建築物や小学校、老人ホームなど避難弱者の方が利用する建築物等のうち一定規模以上の大規模なものです。

この建築物には、耐震診断結果の報告が義務づけられています。【別表参照】

別表 耐震改修促進法における規制対象建築物一覧

		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、義務教育学校、中等教育学校の前期課程、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、観覧上、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、幼保連携型認定こども園		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（危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物を除く。）						
車両の停車場また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または待合の用に供するもの					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または自転車の停留、または駐車のための施設						
保健所、税務署その他これに類する公益上必要な建築物						
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し、又は処理する全ての建築物	500㎡以上
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以下の場合には6m超)	左に同じ			

