

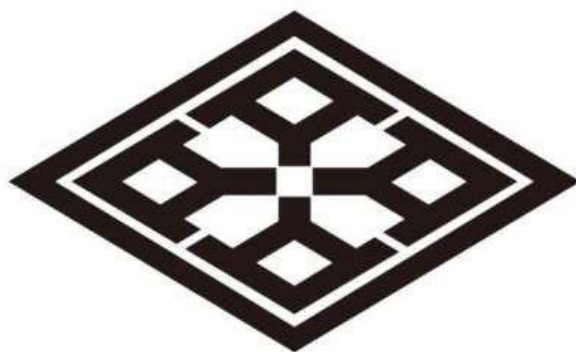
---

---

大和郡山市耐震改修促進計画  
【改定版】

---

---



令和8年3月

大和郡山市



# 目 次

<b>第1章 計画策定の主旨</b> .....	1
1-1 計画の背景と目的 .....	1
1-2 計画の位置付け .....	2
1-3 計画期間 .....	2
1-4 計画の対象区域 .....	3
1-5 耐震化の促進を図る対象建築物 .....	3
<b>第2章 建築物の耐震診断及び耐震改修の実態に関する目標</b> .....	7
2-1 想定される地震の規模、被害の状況 .....	7
2-2 耐震化の現状 .....	10
2-3 耐震化施策の取り組み状況 .....	20
2-4 耐震化の目標の設定 .....	23
<b>第3章 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</b> .....	29
3-1 耐震診断・改修に関する基本的な取り組み方針 .....	29
3-2 耐震診断・改修の促進を図るための支援策 .....	30
3-3 安心して耐震診断・改修を行うことができる環境整備 .....	31
3-4 地震時における総合的な安全対策 .....	33
3-5 耐震化を促進するための重点的な取り組み .....	37
<b>第4章 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</b> .....	39
4-1 パンフレットの活用、耐震セミナーの開催支援 .....	39
4-2 情報提供の方法や内容の充実 .....	39
4-3 リフォームに併せた耐震改修の誘導 .....	40
4-4 建替えによる耐震性の向上 .....	41
4-5 地震ハザードマップの活用 .....	41
4-6 自治会等との連携 .....	42
4-7 その他の普及・啓発 .....	42
<b>第5章 所管行政庁との連携に関する事項</b> .....	43
5-1 庁内での推進体制の確立 .....	43
5-2 所管行政庁との連携体制の確立 .....	43
5-3 関係団体との連携体制の確立 .....	43
<b>第6章 その他耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項</b> .....	43
6-1 個人住宅の耐震改修の促進 .....	43
6-2 多数の者が利用する民間特定建築物の耐震改修の促進 .....	43
6-3 耐震化促進に関する普及・啓発の実施 .....	43
<b>【用語解説】</b> .....	44
<b>【参考資料】</b> .....	47



# 第1章 計画策定の主旨

## 1-1 計画の背景と目的

平成7年1月17日に発生した阪神・淡路大震災は、都市型の巨大災害の様相を呈して、多くの尊い命が奪われました。また、近年では、新潟県中越沖地震（平成19年7月）、岩手・宮城内陸地震（平成20年6月）、東北地方太平洋沖地震（東日本大震災 平成23年3月）、平成28年4月に震度7を2度も記録した熊本地震が発生しました。また、近年では、令和6年1月に能登半島地震が発生し住家全壊6,532棟といった甚大な被害をもたらしました。今後は、南海トラフ巨大地震で想定される甚大な被害について試算がされています。このように、我が国において大規模地震は「いつ」「どこで」発生してもおかしくなく、早期の耐震化が求められているところです。

本計画の策定の根拠となる「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「法」という。）は、阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護することを目的として、平成7年に施行された法律であり、現在までに多くの地震状況を踏まえ複数回の法改正がなされています。

平成18年1月の改正により、耐震化の取り組みへの強化がなされたことを受け、本市においても平成20年3月に「大和郡山市耐震改修促進計画」を策定し、建築物の耐震化促進に取り組み、平成25年5月には二度目の法改正がなされ、これらの国の動きに合わせて、平成28年3月に、奈良県では「奈良県耐震改修促進計画」を、本市では「大和郡山市耐震改修促進計画」を改定し、令和2年度までの計画期間として、建築物の耐震化の促進を図る施策を見直したほか、住宅及び特定建築物の耐震化率を95%にすることを目標としています。

その後、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、ブロック塀の倒壊に巻き込まれた児童が犠牲になる痛ましい死亡事故の発生を受け、国は平成31年1月に避難路沿道のブロック塀等の耐震診断を義務付けするため、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（平成7年政令第429号）（以下「政令」という。）を改正しています。

今回の本計画における改定では、政令の改正や上位計画、関連計画等の動向を踏まえた目標や施策等を検証し、より実効性のある計画となるよう見直しました。

これにより、本市は、県や特定行政庁等関連機関との連携を強化し、震災による住宅や建築物の被害軽減を図るとともに、市民の生命と財産を保護する震災に強いまちづくりの推進を目指します。

表 1-1-1 主な大規模地震の概要

地震名	平成 28 年熊本地震		大阪府北部地震	令和 6 年能登半島地震
	(前震)	(本震)		
発生日時	平成28年4月14日	平成 28 年4月16日	平成 30 年6月18日	令和6年1月1日
震源地	熊本県熊本地方	熊本県熊本地方	大阪府北部	能登半島の北東部
地震規模	6.5	7.3	6.1	7.6
最大震度	7 (熊本県益城町)	7 (熊本県益城町、西原村)	6 弱 (大阪府大阪北区、高槻市、枚方市、茨木市)	7 (能登半島全域)

※上記地震は、平成 28 年以降で、死者が発生した地震を整理している。

## 1-2 計画の位置付け

本計画は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第 6 条の規定に基づく計画です。

法第 4 条の基本方針、第 5 条の「奈良県耐震改修促進計画」や「奈良県地域防災計画」、また「大和郡山市地域防災計画」等の関連計画との整合を図りつつ、本市の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に係る施策の基本計画とします。

また、強くしなやかな国民生活の、実現を図るための防災・減災等に資する「国土強靱化基本法（平成 25 年法律第 95 号）」に基づき、「国土強靱化基本計画 2023」（令和 5 年 7 月）や「奈良県国土強靱化地域計画」、「大和郡山市国土強靱化地域計画」とも整合を図りながら、建築物の耐震化を推進します。

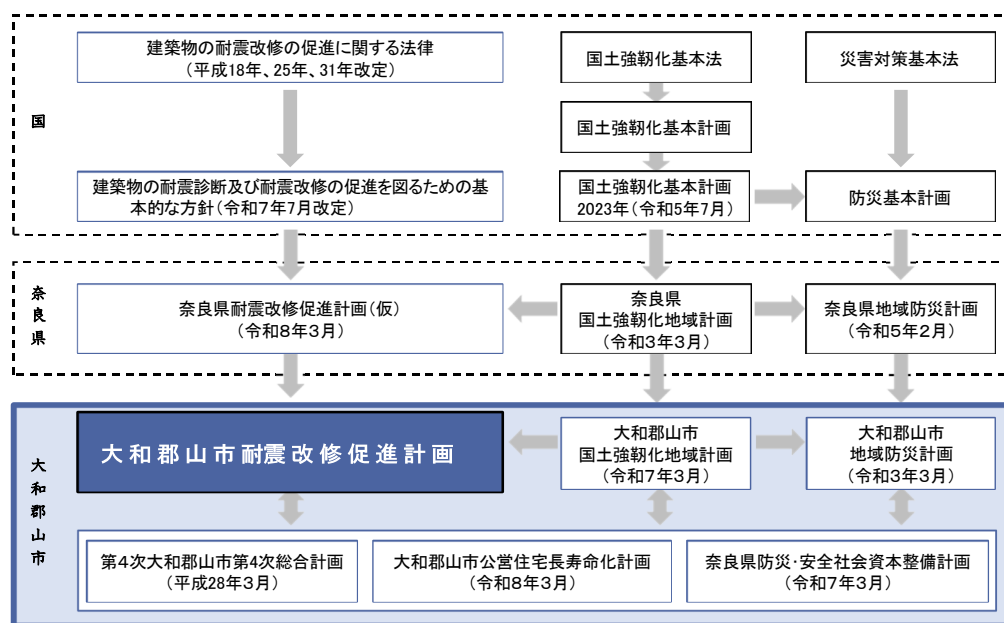


図-1-2-1 大和郡山市耐震改修促進計画の位置付け

## 1-3 計画期間

本計画の計画期間は、令和 8 年度から令和 17 年度の 10 年間とします。国や県の基本的な方針の住宅の耐震診断及び耐震改修の目標年度と整合を図ります。また、中間年度（令和 12 年度）に進捗状況の点検を行い、施策の動向等により、必要に応じて改定を行い、計画内容を見直すこととします。

## 1-4 計画の対象区域

本計画の対象区域は、大和郡山市全域とします。

## 1-5 耐震化の促進を図る対象建築物

阪神・淡路大震災や新潟県中越沖地震において、特に、昭和 56 年 5 月までに建築された古い建築物の被害が顕著に見られたことを踏まえ、本計画の重点対象建築物は昭和 56 年 6 月以降の新耐震基準適用以前の構造基準で設計・建築された既存建築物で「住宅」、「特定既存耐震不適格建築物（特定建築物）」及び「市有特定建築物」を対象とします。

### (1) 住宅の定義

住宅は、戸建て住宅及び共同住宅等を対象とします。

### (2) 要緊急安全確認大規模建築物

耐震診断が義務付けられている建物で、旧耐震基準で建築された庁舎や防災拠点を対象としており、大規模地震やその他の災害が発生した際に、人命を守るために迅速な安全性の確認が求められる建築物で、主に公共施設や商業施設が該当します。耐震改修促進法に基づき、耐震診断の実施とその結果の報告を行政庁に報告することが義務付けられています。（要緊急法第 6 条第 3 項第 1 号及び附則第 3 条の耐震診断が義務付けられている施設）

### (3) 要安全確認計画記載建築物（防災拠点建築物）

耐震診断が義務付けられている建物で、旧耐震基準で建築された庁舎や防災拠点を対象としており、耐震改修促進法に基づき耐震診断の結果に基づいて、特定の用途や規模に応じた安全性の確認が行われる建築で、耐震診断の実施とその結果の報告を行政庁に報告することが義務付けられています。

### (4) 特定既存耐震不適格建築物（特定建築物）の定義

法第 14 条で定められる特定既存耐震不適格建築物（以下、特定建築物という。）を対象とします。この特定建築物は、以下の 3 つの建築物のことをいいます。

#### ① 多数の者が利用する建築物

学校、体育館、病院等の多数の者が利用し、政令で定める規模以上の建築物（表 1-5-1 参照）

#### ② 危険物を取り扱う建築物

政令で定める数量以上の火薬類、石油類等を貯蔵又は処理する建築物（表 1-5-2 参照）

#### ③ 避難路沿道建築物

地震災害時に通行を確保すべき道路（避難路）を閉塞するおそれのある特定の高さ要件を満たす建築物（図 1-5-2 参照）

### (5) 市有建築物の定義

市有建築物は、庁舎や学校など市所有の建築物を対象とします。

昭和56年5月以前に着工された既存建築物

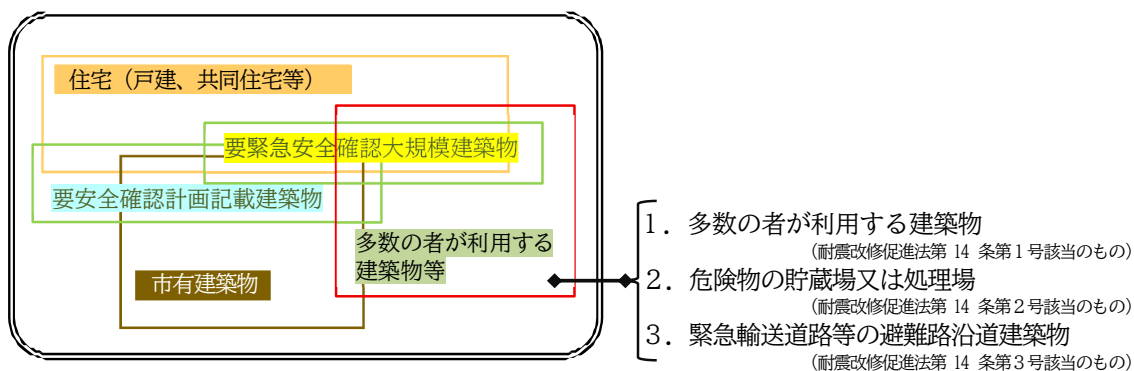


図1-5-1 耐震化の促進化を図る対象建築物の関連図

また、これら重点対象建築物のほか、昭和56年6月以降に建築された建築物のうち、その後の耐震基準改正により現行基準に適合していない特定建築物についても、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、市内全域の建築物等の地震に対する安全性の向上を図ることとします。

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

表 1-5-1 特定建築物の規模要件一覧

用途		法	法第14条の所有者の努力及び法第15条第1項の「指導及び助言」の対象	法第 15 条第 2 項の「指示」の対象	法第6条第3項第1号及び附則第3条の耐震診断が義務付けられている対象
多数の者が利用する建築物 (法第14条第1号)	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				
	病院、診療所		階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上	
	劇場、観覧場、映画館、演芸場				
	集会場、公会堂				
	展示場	階数3以上かつ1,000㎡以上			
	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				
	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		階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上	
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	階数3以上かつ1,000㎡以上				
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		階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上		
保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物					
危険物を取り扱う建築物 (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 (法第14条第3号)	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以下の場合には6m超）	左に同じ	耐震改修等促進計画で指定する重要な避難路の沿道建築物であって、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物（道路幅員12m以下の場合には6m超）	
—	防災拠点である建築物			耐震改修等促進計画で指定する大規模な地震が発生した場合において、その利用を確保することが公益上必要な、病院、官公署、災害応急対策に必要な施設等の建築物	

出典：耐震改修促進法における規制対象一覧（国土交通省）

表 1-5-2 危険物を取り扱う建築物における政令で定める危険物の種類と数量

危険物の種類		数量	
第 1 号	火薬類	イ 火薬	10 トン
		ロ 爆薬	5 トン
		ハ 工業雷管、電気雷管、信号雷管	50 万個
		ニ 銃用雷管	500 万個
		ホ 実包、空包、信管、火管、電気導火線	5 万個
		ヘ 導爆線、導火線	500 キロメートル
		ト 信号炎管、信号火箭、煙火	2 トン
		チ その他の火薬を使用した加工品 その他の爆薬を使用した加工品	10 トン 5 トン
第 2 号	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三の類別の欄に掲げる類、品名の欄に掲げる品名及び性質の欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量の欄に定める数量の 10 倍の数量	
第 3 号	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 トン	
第 4 号	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 立方メートル	
第 5 号	マッチ	300 マッチトン※	
第 6 号	可燃性のガス（第 7 号及び第 8 号を除く）	2 万立方メートル	
第 7 号	圧縮ガス	20 万立方メートル	
第 8 号	液化ガス	2,000 トン	
第 9 号	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）	20 トン	
第 10 号	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）	200 トン	

※ マッチトンとは

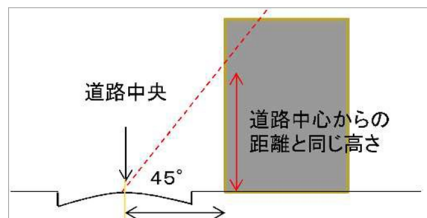
1. マッチ棒で 30 万～40 万本
2. 小箱(並型)マッチで 7,200 個、大箱(家庭小型)で 500 個
3. 寸二型(平型・ベタガタ、並型の半分の厚みの箱)で15,000個箱の大きさによって、1マッチトンの数量は変わる

【避難路沿道建築物の高さ要件】

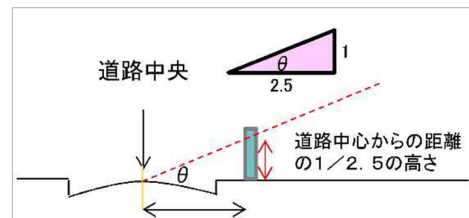
建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令における平成 31 年施行の改正では、避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について、建築物本体と同様に、耐震診断の実施及び診断結果の報告が義務付けられました。

- ① 道路幅員の 1/2 の高さを超える建築物（道路の過半を閉塞するおそれがある建築物）  
(前面道路幅員が 12m を超える場合)
- ② 6m を超える高さの建築物（前面道路幅員が 12m 以下の場合）
- ③ 前面道路に面する部分の長さが 25m を超え、高さが前面道路の幅員の 2 分の 1 の距離を 2.5 で除した数値を超える組積造の塀

<避難路沿道建築物>



<避難路沿道の組積造の塀>



出典：建築物の耐震改修の促進に関する法律等の改正概要  
(平成 25 年 11 月施行及び平成 31 年 1 月施行) (国土交通省)

図 1-5-2 避難路沿道建築物の高さ要件

## 第2章 建築物の耐震診断及び耐震改修の実態に関する目標

### 2-1 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

「第2次奈良県地震被害想定調査（平成16年10月 奈良県）」によると、奈良県周辺では、内陸型地震として8つの起震断層を設定しており、海溝型地震として東海、東南海、南海地震等の5つの組み合わせのケースを想定しています。

このうち、本市に大きな被害を及ぼすと考えられる地震としては、4つの内陸型地震（奈良盆地東縁断層帯、生駒断層帯、あやめ池撓曲-松尾山断層、大和川断層）及び海溝型地震である東海・東南海・南海地震同時発生の場合が想定されます。（図2-1-1）

今後30年以内にこれらの地震が発生する確率は、海溝型である東海地震、東南海地震、南海地震が60%～80%程度と高く、国の地震調査研究推進本部が平成25年5月に公表した「南海トラフの地震活動の長期評価（第二版）」によると、今後30年以内にマグニチュード8～9クラスの巨大地震が発生する確率は60～70%とされています。

一方、内陸型地震の発生確率は5%以下と低いが、近年各地で大規模な地震が発生しており、いつどこで地震が発生してもおかしくない状況にあると認識されています。

表 2-1-1 本市の周辺で想定される地震の規模

分類	想定断層（断層長さ）	最大震度	想定 マグニチュード
内陸型地震	①奈良盆地東縁断層帯（35km）	6.5	7.5
	③生駒断層帯（38km）	6.5	7.5
	⑤あやめ池撓曲-松尾山断層（20km）	6.5	7.0
	⑥大和川断層帯（22km）	6.5	7.1
海溝型地震	東海・東南海・南海地震同時発生	5.3	8.7

※資料：第2次奈良県地震被害想定調査概要版（奈良県総務部消防防災課）

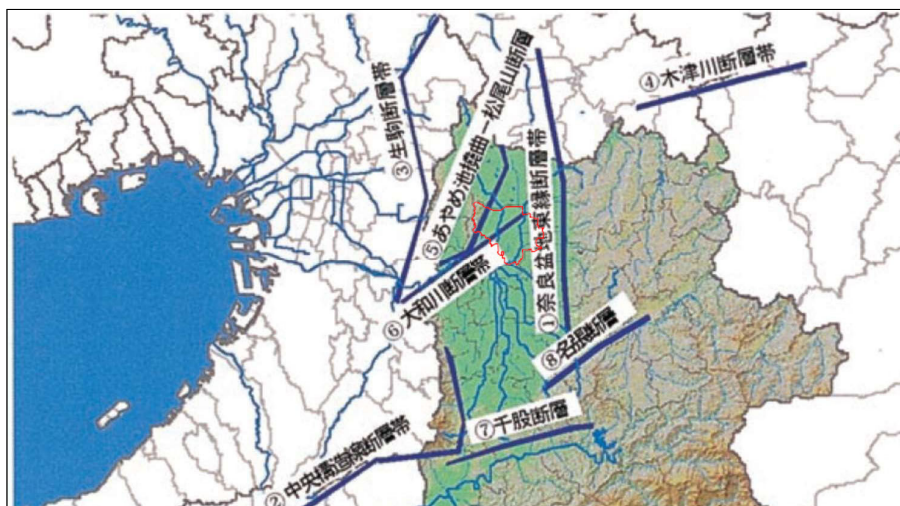


図 2-1-1 本市の周辺で想定される地震の断層位置

各地震の本市の震度分布は図 2-1-2 のとおりであり、内陸型地震に関しては、いずれも震度 6 以上であり、部分的に震度 7 の分布を示しています。海溝型地震の東海・東南海・南海地震に関しては、市域の大半が震度 5 強の分布を示しており、部分的に震度 5 弱が見られます。

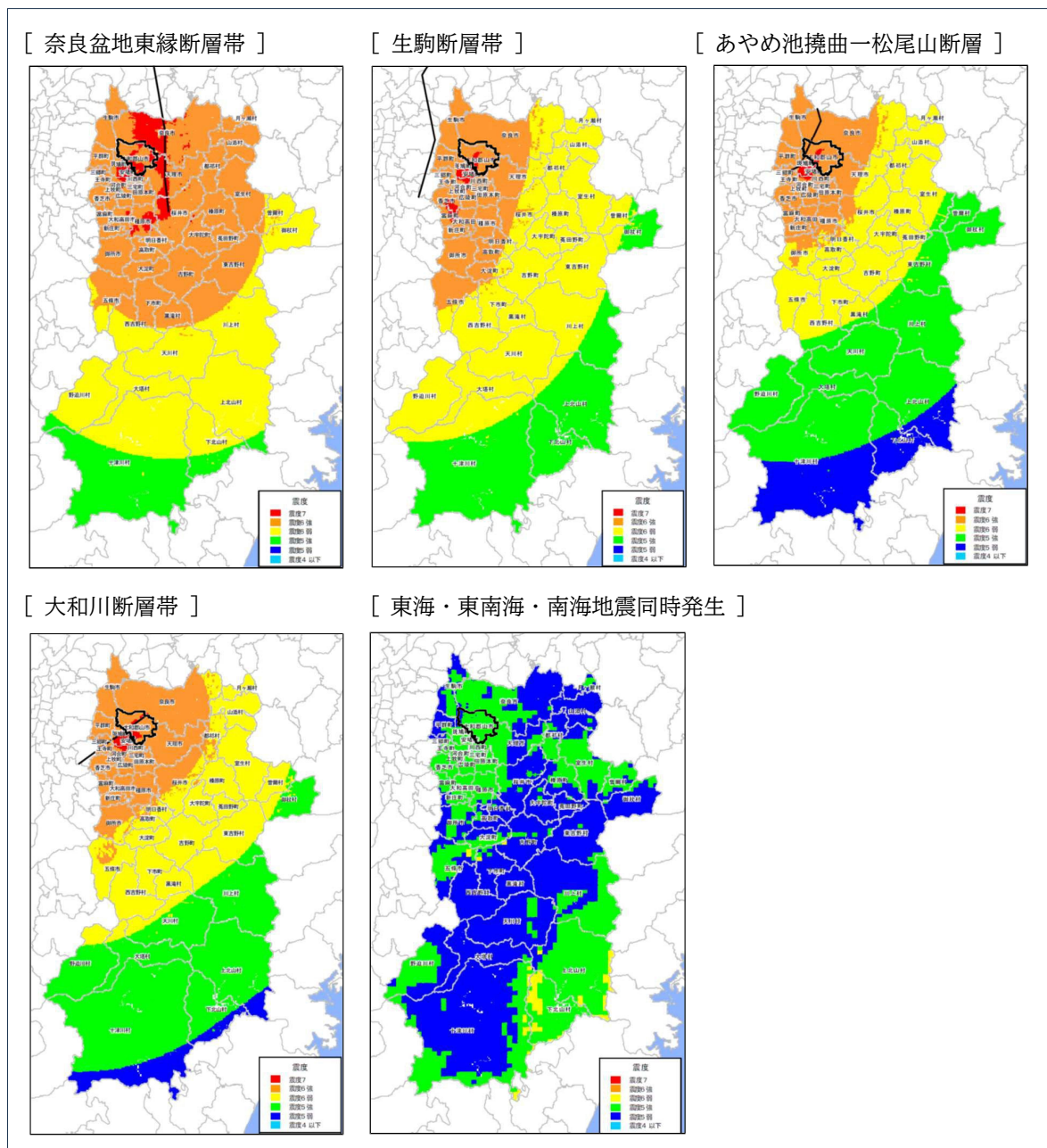
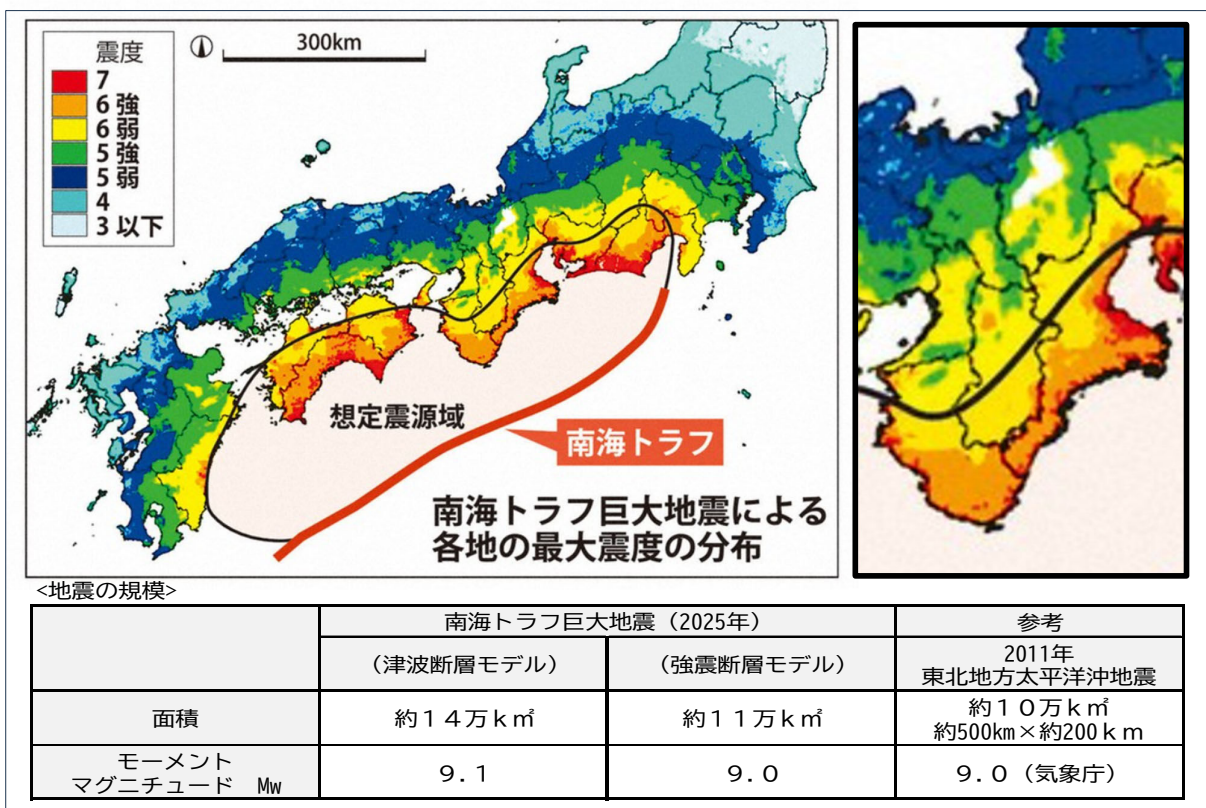


図 2-1-2 本市の周辺で想定される地震の震度分布

※資料：第2次奈良県地震被害想定調査概要版（奈良県総務部消防防災課）

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（30 年内 80%の確率で発生が予測される南海トラフ地震想定）」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。

同想定によると、本県における最大震度は6強～6弱で、揺れによる建物倒壊は約26,000棟、人的被害は死者約1,600人、そのうち建物倒壊による死者は約93%と想定されています（いずれも本県において建物倒壊・死者が最大になるケースの被害想定）。本市は最大震度6強と想定されています。



※資料：内閣府

図 2-1-3 南海トラフ巨大地震の規模と想定震源断層域

## (2) 想定される人的被害

想定地震における被害想定は、表 2-1-2 のとおりです。地震発生時間を冬の平日午後6時（火気器具の使用率が高く、乾燥・強風のため出火・延焼被害が大きくなる。）と、冬の平日午前5時（建物内人口が最も多く、建物倒壊による人的被害が大きくなる。）を想定していますが、ここでは最も人的被害の大きい冬の平日午前5時を記載しています。

表 2-1-2 本市で想定される地震による人的被害（単位：人）

想定断層（断層長さ）	死者数	負傷者数	死者 + 負傷者数	避難者数 （避難1週後）
①奈良盆地東縁断層帯（35km）	461	1,213	1,674	30,754
③生駒断層帯（38km）	402	1,160	1,562	30,638
⑤あやめ池撓曲一松尾山断層（20km）	396	1,148	1,544	30,642
⑥大和川断層帯（22km）	420	1,181	1,601	30,690
南海・東南海・南海地震同時発生	0	50	50	606

※資料：第2次奈良県地震被害想定調査結果

※地震発生時予測時期は冬季、時間は早朝5時（全被害）・夕刻6時（火災による被害）

### (3) 想定される建物被害

想定地震における被害想定では、建物被害は表 2-1-3 のとおりです。焼失棟数については最も建物被害の大きい冬の平日午後6時（火気器具の使用率が高く、乾燥・強風のため出火・延焼被害が大きくなる。）を記載しています。

表 2-1-3 本市で想定される地震による建物被害 (単位：棟)

想定断層（断層長さ）	全 壊	半 壊	全壊+半壊	焼失棟数
①奈良盆地東縁断層帯（35km）	10,484	6,004	16,488	1,481
③生駒断層帯（38km）	9,040	6,582	15,622	1,539
⑤あやめ池撓曲一松尾山断層（20km）	8,891	6,590	15,481	1,530
⑥大和川断層帯（22km）	9,520	6,380	15,900	1,526
南海・東南海・南海地震同時発生	139	117	256	0

※資料：第2次奈良県地震被害想定調査結果

被害が甚大になるのは、奈良盆地東縁断層帯、生駒断層帯、あやめ池撓曲一松尾山断層、大和川断層を震源にする内陸型地震であり、人的被害に関しては死者+負傷者数では1,500人を超え、避難者数は30,000人を超えています。

また、建築物の被害に関しても全半壊棟数は15,000棟を超え、建物全体棟数45,650棟に対して32.9%を占めています。昭和56年以前の木造建築物数22,823棟に対する割合では65.7%にもなります。

なお、内陸型・海溝型地震とも死者は地震による揺れによるものと想定されており、液状化による死者は発生しないと想定されています。

このことから、地震の揺れによる、建物の損傷・倒壊を未然に防ぐことが、建物被害ひいては人的被害の低減に結びつき、予防対策として建築物の耐震化の促進が有効であり、本市においても、緊急かつ重要な課題であります。

## 2-2 耐震化の現状

建築基準法の耐震基準に関する改正が昭和56年6月1日から施行され新耐震設計法が導入されたことから、これ以降に建築された建築物を「新基準建築物」、これ以前に建築された建築物を「旧基準建築物」としています。

建築物の耐震化とは、建築物の地震に対する安全性を確保することであり、新基準により建築された建築物、耐震診断結果から耐震性を満たすと判定された建築物（以下「耐震性を満たす建築物」という。）及び耐震改修・建て替えにより耐震化した建築物（以下「改修済の建築物」という。）を「耐震性のある建築物」といい、「建築物の総数」に対する「耐震性のある建築物」の割合を「耐震化率」としています。

旧基準建築物のうち、耐震診断結果から耐震性が不十分と判定された建築物で、耐震改修が行われていないものを「耐震性が不十分な建築物」としています。

耐震改修とは、建築物の地震に対する安全性の向上を目的として、耐震性が不十分な建築物の増改築、修繕若しくは模様替えを行うことをいい、増改築を伴わない修繕若しくは模様替えは耐震補強としています。

また、建て替えとは、耐震性が不十分な建築物を除却し、新築することです。

### (1) 住宅の耐震化状況

令和5年の住宅・土地統計調査によると、本市における年代別・建て方別の住宅数は表 2-2-1 のとおりです。

年代別では、新基準（昭和56年以降）の住宅が約25,063戸（73.5%）、旧基準（昭和55年以前）の住宅が約9,047戸（26.5%）となっており、新基準の住宅が旧基準の住宅の2.7倍強を占めています。

建て方別では、共同住宅は新基準の住宅が8割を占めていますが、戸建住宅（木造・非木造）は7割、長屋建住宅等は5割程度にとどまっています。

表2-2-1 年代別・建て方別の住宅数（令和5年）

（単位：戸）

年代	総数	戸建			共同住宅	長屋建住宅 その他
		計	木造	非木造		
昭和55年以前	9,047	7,026	6,176	850	1,690	331
昭和56年以降	25,063	15,984	13,714	2,270	8,720	359
合計	34,110	23,010	19,890	3,120	10,410	690

※資料：住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査（平成20・25・30年・令和5年）から得られる住宅数（令和5年）から、平成16～令和5年に耐震診断を実施した結果「耐震性が確保されていた」住宅の割合（木造戸建28.7%、その他84.2%）及び「耐震改修数」を用いて、住民基本台帳（令和5年、令和7年）の「世帯数」の比率から、令和7年の耐震化率を推計すると、住宅全体では89.5%と推計されます。

また、建て方別では木造戸建住宅が83.8%、その他住宅が97.5%と推計されます。（図2-2-1、表2-2-2参照）

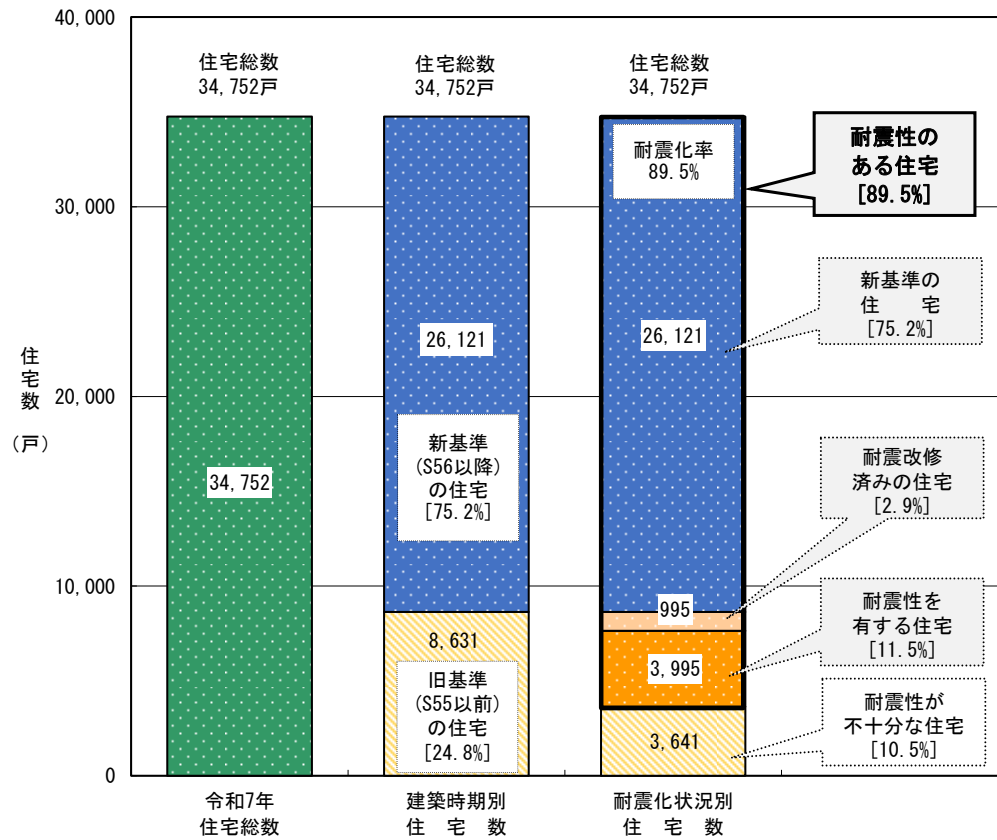


図2-2-1 住宅の耐震化状況(令和7年推計)

表2-2-2 住宅の耐震化状況(令和7年推計・建て方別) (単位:戸・%)

建て方	住宅総数	旧基準			新基準住宅	耐震性のある住宅	耐震化率
		住宅	耐震性満たす	改修済			
木造戸建	20,183	3,274	1,690	931	14,288	16,909	83.8%
その他	14,569	367	2,305	64	11,833	14,202	97.5%
合計	34,752	3,641	3,995	995	26,121	31,111	89.5%

出典:住宅・土地統計調査

(2) 要緊急安全確認大規模建築物の状況

耐震改修促進法附則第3条第1項の規定に基づき、大規模な地震が発生した場合、災害応急対策に必要な施設で、建築物耐震診断を実施し行政庁に報告された施設は以下のとおりです。

表 2-2-3 要緊急安全確認大規模建築物指定建築物

建物の名称		住 所	用 途	備 考
大和郡山市立筒井小学校		大和郡山市筒井町筒井町120	小学校	
大和郡山市立矢田小学校		大和郡山市矢田町966-2	小学校	
大和郡山市立片桐小学校		大和郡山市池之内町地内	小学校	
大和郡山市立 郡山北小学校	北棟②-1、②-2、便所Ⅱ棟②-1、南棟①-1、便所Ⅰ棟①-1、学童棟①-2 渡廊下棟	大和郡山市北郡山町115	小学校	
大和郡山市立 片桐西小学校	北棟①、渡校舎棟②、渡校舎棟(東)③、南棟(西)④-1④-2、南棟(東)④-3 屋内運動場棟⑤-1、⑤-2	大和郡山市小泉町地内	小学校	
大和郡山市立 郡山西小学校	北棟(西)①-1、北棟(東)①-2-1、東棟①-2-2 南棟②-1、西棟②-2	大和郡山市田中町632	小学校	
大和郡山市立郡山中学校		大和郡山市柳町404	中学校	
大和郡山市立 郡山南小学校	北棟②-1・②-1、南棟①-1・①-2、昇降口棟③・③ 渡り廊下棟①、渡り廊下棟②、渡り廊下棟③、渡り廊下棟④、渡り廊下棟⑤、屋内運動場、渡り廊下棟(西)	大和郡山市柳町85	小学校	
大和郡山市立平和小学校		大和郡山市美濃庄町262	小学校	
大和郡山市立 矢田南小学校	北棟(東)①-1、南棟(東)④-2、北棟(西)①-2、南棟(西)④-3、渡り廊下④、昇降口棟②、昇降口棟③ 警備棟④-1	大和郡山市山田町83	小学校	
大和郡山市立郡山西中学校		大和郡山市田中町767	中学校	

出典:奈良県(耐震診断結果の報告 期限令和5年3月31日時点)

(3) 要安全確認計画記載建築物(防災拠点建築物)の状況

耐震改修促進法附則第7条に基づき、耐震診断が義務付けられている建物で、旧耐震診断で建築された庁舎や防災拠点を対象としており、建築物耐震診断を実施し行政庁に報告された施設は以下のとおりです。

表 2-2-4 要安全確認計画記載建築物

建物の名称		住 所	用 途	備 考
中央卸売場	関連商品売場棟 (1) (2)	大和郡山市筒井町 957-1	卸売市場	R7~R10再整備予定
	冷蔵庫棟(1)			
家畜保健衛生所課 業務第一課	本館	大和郡山市筒井町	事務所	

出典:奈良県(耐震診断結果の報告 令和5年3月31日時点)

#### (4) 特定建築物の耐震化状況

民間特定建築物等は、耐震改修促進法第 14 条に基づき、以下の3種類に分類されます。

- ・ 1号建築物：一定規模以上の学校、病院、ホテル、事務所など多数の者が利用する建築物（要件は表 1-5-1 参照）
- ・ 2号建築物：一定数量以上の危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物（要件は表 1-5-2 参照）
- ・ 3号建築物：本計画で位置付けた緊急輸送道路の沿道にあり、地震により倒壊した場合に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（要件は図 1-5-2 参照）

※本市では、令和3年3月改定の地域防災計画に緊急輸送道路が位置付けられていますが、令和7年3月に奈良県緊急輸送道路ネットワーク計画の見直しが行なわれ、第一次・第二次の緊急輸送道路が見直されたことを踏まえ、本計画で位置付ける緊急輸送道路を下記の通り位置付けています。

表 2-2-5 緊急輸送道路の区分と選定定義

区分	定義
第一次緊急輸送道路	奈良県緊急輸送道路ネットワーク図(令和7年3月)に準拠
第二次緊急輸送道路	奈良県緊急輸送道路ネットワーク図(令和7年3月)に準拠
第三次緊急輸送道路	大和郡山市地域防災計画(令和3年3月)で位置付けられる緊急輸送道路で、奈良県の第一次、第二次以外の道路

都道府県アンケート調査（民間特定建築物台帳、非課税建築物一覧）に基づく民間特定建築物の耐震化状況に関するデータ（令和7年・奈良県）を用いて、1号建築物（多数の者が利用する民間特定建築物）の耐震化状況を把握した結果は図 2-2-2 及び表 2-2-6 のとおりです。

全体では、209 棟であり、「新基準建築物」は 132 棟、「旧基準建築物」は 77 棟となっています。「旧基準建築物」のうち、「耐震診断済み」が 24 棟となっており、うち「耐震性を有する」が 16 棟となっています。

一方、耐震性を有していない建物の「耐震補強」済みは 5 棟であり、「旧基準建築物」で「耐震性のある建築物」は合計 21 棟となっています。

「耐震診断未実施」が 53 棟となっており、仮に上記の耐震診断済みで耐震性を有する割合（ $16 \div 24 = 66.7\%$ ）と同様と仮定した場合、「耐震診断未実施」で耐震性を有している建築物は 37 棟と推計されます。

以上から、1号建築物（多数の者が利用する民間特定建築物）の「耐震性のある建築物」は 190 棟（=132 棟+16 棟+5 棟+37 棟）となり、建築物総数 209 棟の耐震化率は 90.9%と推計されます。

なお、2号建築物については、「旧基準建築物」(11 棟)の全てが耐震性のない建築物であり、3号建築物については、「旧基準建築物」が第1次指定、第2次指定で8棟(1号建築物との重複分2棟を除く(奈良県調査))、第3次指定(本市調査)で 26 棟の全てが耐震性のない建築物となっています。

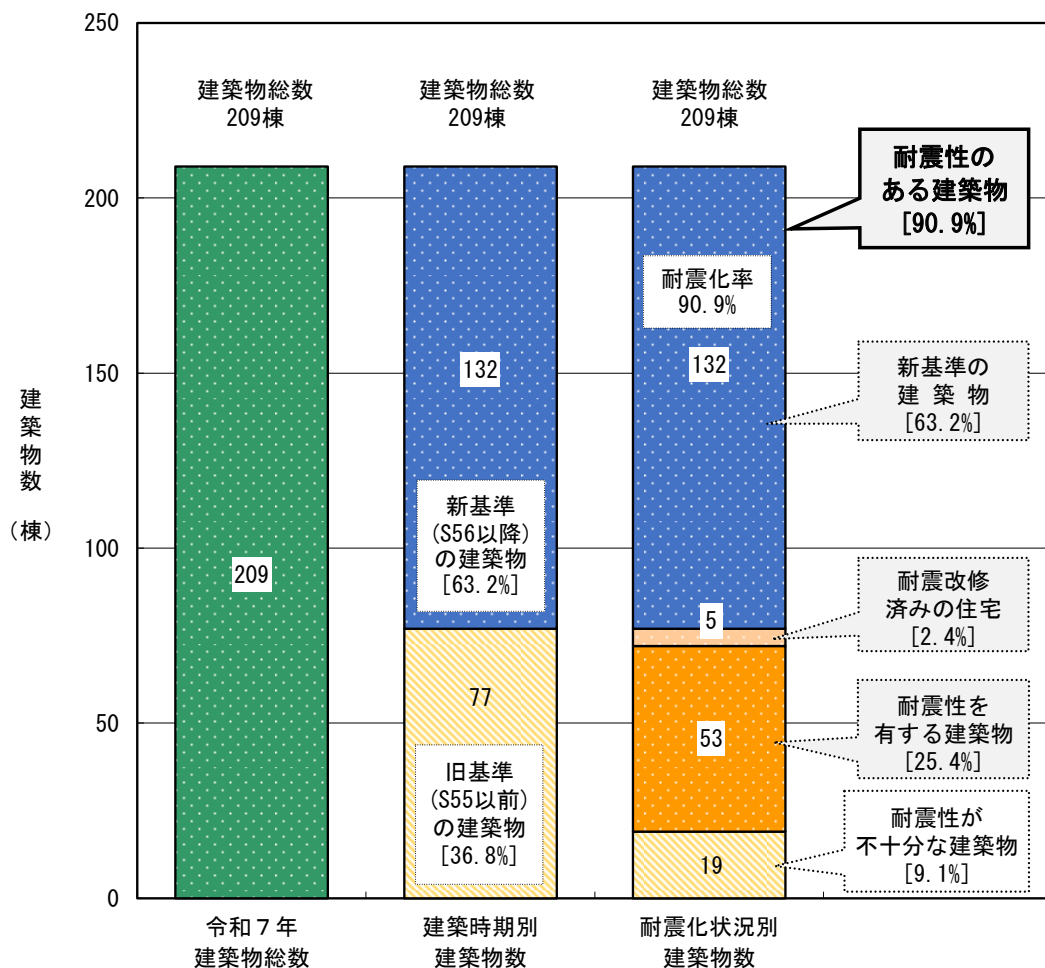


図 2-2-2 多数の者が利用する民間特定建築物（1号建築物）の耐震化状況（令和2年）

表 2-2-6 多数の者が利用する民間特定建築物（1号建築物）の耐震化状況（令和2年）

(単位：棟)

建築物総数	旧基準建築物	耐震性満たす	耐震改修済	新基準建築物	耐震性のある建築物	耐震化率
A=B+E	B	C	D	E	F=C+D+E	G=F/A
209	77	53	5	132	190	90.9%

※資料：都道府県アンケート調査（民間特定建築物台帳、非課税建築物一覧）

表2-2-7 多数の者が利用する民間特定建築物（1号建築物）の耐震化状況（令和7年）

用途		特定既存耐震不適格建築物の要件	市有 69 棟	民間 209 棟
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	40	5
	上記以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上	0	0
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	2	0
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			0	0
病院、診療所			0	12
劇場、観覧場、映画館、演芸場			0	2
集会場、公会堂			0	0
展示場			0	0
卸売市場		階数3以上かつ1,000㎡以上	0	0
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗			0	16
ホテル、旅館			0	6
賃貸住宅（共同住宅に限る）、寄宿舍、下宿			9	51
事務所			0	21
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			0	14
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		階数2以上かつ1,000㎡以上	2	0
幼稚園、幼保連携型認定こども園又は保育所		階数2以上かつ500㎡以上	7	4
博物館、美術館、図書館			1	0
遊技場			0	0
公衆浴場			0	0
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			0	0
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			0	1
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）		階数3以上かつ1,000㎡以上	0	73
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			0	0
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			1	4
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			7	0

表 2-2-8 緊急輸送道路（奈良県指定）第 1 次・第 2 次

区分	道路種別	路線名
第 1 次	高速自動車道路	西名阪自動車道
	一般国道	国道 24 号
		国道 25 号
	主要地方道	枚方大和郡山線(県道 7 号)
	一般都道府県道	大和郡山広陵線(県道 108 号)
大和郡山環状線(県道 249 号)		
第 2 次	主要地方道	枚方大和郡山線(県道 7 号)
		奈良大和郡山郡山斑鳩線(県道 9 号)
	一般都道府県道	大和郡山広陵線(県道 108 号)
		天理斑鳩線(県道109号)
		矢田寺線(県道 189 号)
		木津横田線(県道 754 号)
	市町村道	新紺屋豆腐藺本線(市道172号)
		城廻り線(市道836号)
		額田部西町線(市道844号)

表 2-2-9 緊急輸送道路（本市指定）第 3 次

区分	道路種別	路線名
第 3 次	主要地方道	枚方大和郡山線（県道 7 号）
		奈良大和郡山郡山斑鳩線（県道 9 号）
		天理環状線（県道51号）
	一般都道府県道	大和郡山広陵線（県道108号）
		大和小泉停車場松尾寺線（県道123号）
		大和郡山上三橋線（県道144号）
		矢田寺線（県道189号）
		福住横田線（県道192号）
		筒井二階堂線（県道193号）
		大和郡山環状線（県道249号）
	市町村道	外環状線（市道 1 号）
		高田稗田美濃庄線（市道 4 号）
		額田部西町線（市道844号）
		城小泉線（市道914号）
		北廻り線（市道933号）
		柳町筒井線（市道936号）
筒井長安寺線（市道1078号）		
宮堂町地内線（市道1096号）		



#### (4) 市有特定建築物の耐震化の状況

公共建築物台帳を用いて、特定建築物（1号・2号）に該当する市有特定建築物の耐震化状況を把握した結果は図 2-2-4 及び表 2-2-10 のとおりです。

市有特定建築物は 69 棟あり、このうち「新基準建築物」は 32 棟、「旧基準建築物」は 37 棟となっています。「旧基準建築物」のうち、「耐震診断により耐震性あり」が 7 棟、「耐震改修済み」が 27 棟となっていることから、「耐震性のある建築物」は 66 棟（=32 棟+7 棟+27 棟）となり、建築物総数 69 棟の耐震化率は 95.7%と推計されます。

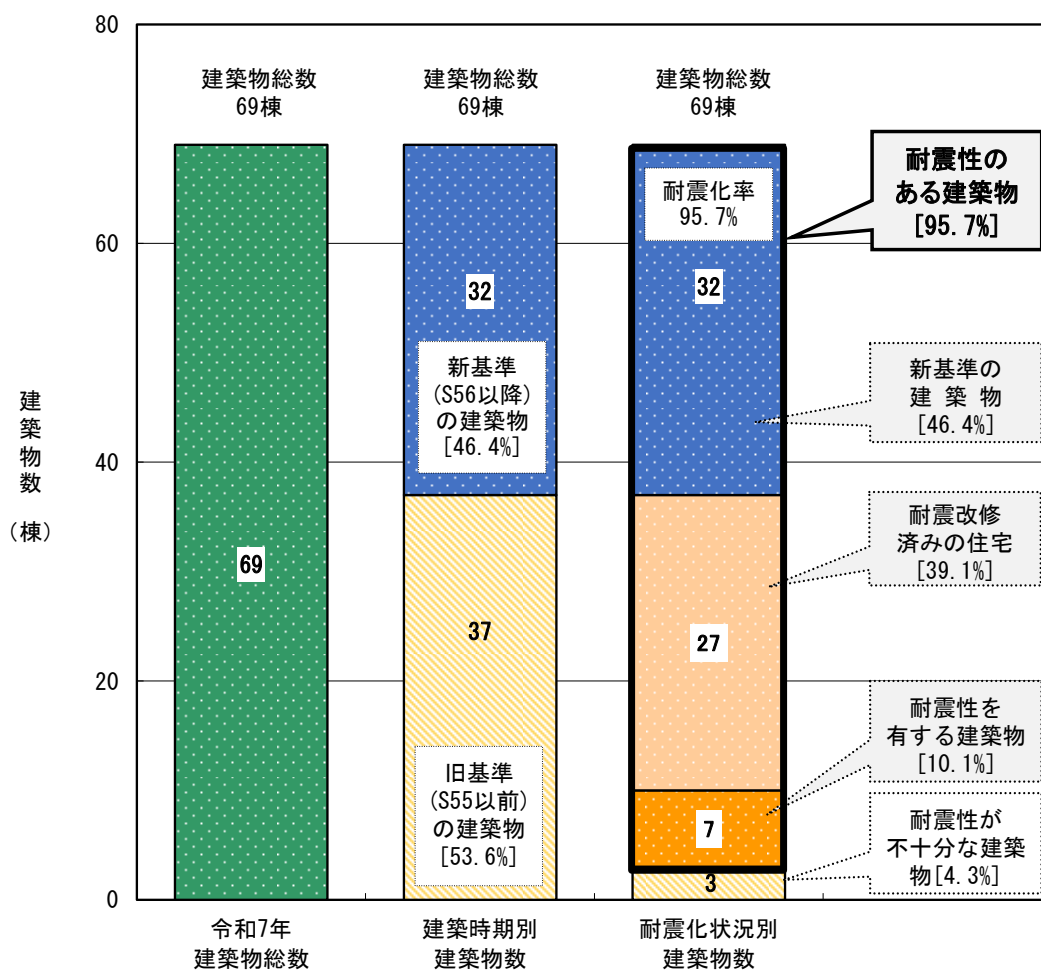


図2-2-4 多数の者が利用する市有特定建築物の耐震化状況 (令和7年)

表2-2-10 多数の者が利用する市有特定建築物の耐震化状況 (令和7年) (単位:棟)

建築物総数	旧基準建築物	耐震性満たす	耐震改修済	新基準建築物	耐震性のある建築物	耐震化率
A=B+E	B	C	D	E	F=C+D+E	G=F/A
69	37	7	27	32	66	95.7%

## 2-3 耐震化施策の取り組み状況

### (1) 住宅の耐震化状況

#### ① 耐震診断

住宅の耐震化促進に関する施策として、平成 18 年度より住宅の耐震化に対する意識の向上や住宅所有者の積極的な取り組みを支援し、安全・安心なまちづくりに寄与するために、市内の既存木造住宅の耐震診断事業を推進しています。(表 2-3-1 参照)

表 2-3-1 既存木造住宅耐震診断事業の概要(平成 18 年 6 月 1 日施行)

- 対象建築物：建築時期は昭和56年以前  
 建て方は戸建・長屋・共同住宅(店舗兼用住宅を含む)  
 構造は木造(在来軸組工法・伝統的工法・枠組壁工法)  
 延べ床面積は250㎡以下  
 階数は2階以下(地階を除く)
- 対象者：原則として対象建築物の所有者
- 診断費用：無料
- 診断方法：一般診断法(注)補強箇所等が詳細に判明する精密診断ではない。

耐震診断の実施状況は表 2-3-2 のとおりで、平成 23 年度から令和 7 年度の 15 年間で 144 戸の診断が行われており、診断実績は着実に増加しています。

診断結果をみると、評点 0.7 未満が 140 戸、0.7~1.0 未満が 2 戸となっており、大半が耐震性を有していない住宅と判定されています。

表 2-3-2 耐震診断事業による耐震診断の実施状況 (単位：戸)

年度	募集戸数	実施戸数	診断結果(Is値)		
			0.7未満	0.7~1.0	1.0以上
平成23年度	14	14	14	0	0
平成24年度	16	12	11	1	0
平成25年度	10	14	14	0	0
平成26年度	10	10	10	0	0
平成27年度	12	12	12	0	0
平成28年度	10	7	7	0	0
平成29年度	10	6	4	0	2
平成30年度	10	6	6	0	0
令和元年度	10	8	7	1	0
令和2年度	10	5	5	0	0
令和3年度	10	7	7	0	0
令和4年度	10	5	5	0	0
令和5年度	10	16	16	0	0
令和6年度	10	15	15	0	0
令和7年度	10	7	7	0	0
合計	162	144	140	2	2

※資料：大和郡山市都市建設部

② 耐震改修

地震に対する安全性向上のために施工される耐震改修工事において、所有者の費用負担を軽減するために、既存木造住宅の耐震改修工事費に対する補助金交付事業を推進しています。

(表 2-3-3 参照)

表2-3-3 既存木造住宅耐震改修工事補助金交付事業の概要（平成28年4月1日施行）

○対象建築物：	建築時期（着工年月日）は昭和56年5月31日以前 建て方は戸建・長屋・共同住宅（店舗兼用住宅の場合は兼用部分の床面積が延べ床面積の1/2未満） 構造は木造（在来軸組工法・伝統的工法・枠組壁工法）もしくは木造と他の構造の立面的な混構造 階数は3階以下（地階を除く） 現に住宅の用に供している住宅、現行の耐震基準に適合していない住宅
○対象者：	改修工事を行う住宅の所有者（共有の場合は全員合意による代表者）市税を滞納していない者
○補助金の額：	耐震改修工事の工事費用の1/3
○補助限度額：	50万円
○対象工事：	耐震診断による上部構造評点が1.0未満であるとされた補助対象住宅に対して行う、改修後の構造評点を1.0以上とするための工事。 または、上部構造評点が0.7未満であるとされた補助対象住宅に対して行う、改修後の構造評点を0.7以上とするための工事。

耐震改修工事の実施状況は表 2-3-4 のとおりで、平成 23 年度から令和 7 年度の 15 年間で 33 戸の改修が行われていますが、補助金を活用した改修の割合はそれほど高くありません。

改修内容をみると、評点 1.0 未満を 1.0 以上にする改修が 10 戸、0.7 未満を 0.7 以上にする改修が 23 戸となっており、最小限の安全性を確保するための改修も比較的多くなっています。

表 2-3-4 耐震改修工事補助金交付事業による耐震改修の実施状況（単位：戸）

年 度	募集戸数	実施戸数	改修内容	
			0.7未満→0.7以上	1.0未満→1.0以上
平成23年度	2	2	2	0
平成24年度	5	5	2	3
平成25年度	5	2	0	2
平成26年度	5	2	1	1
平成27年度	5	0	-	-
平成28年度	4	4	4	0
平成29年度	3	4	4	0
平成30年度	3	1	1	0
令和元年度	3	3	3	0
令和2年度	3	0	-	-
令和3年度	3	0	-	-
令和4年度	3	3	2	1
令和5年度	3	1	1	0
令和6年度	3	3	1	2
令和7年度	3	3	2	1
合 計	53	33	23	10

※資料：大和郡山市都市建設部

## (2) 市有特定建築物に関する取り組み

多数の者が利用する市有特定建築物の耐震化に関する取り組みとして、耐震性を有していない学校・学校体育館等、集会場等 27 棟の耐震改修工事を完了しています。

市庁舎（本館（旧館）、本館（新館））は、令和 5 年度に更新、耐震改修未整備の 4 棟のうち、1 棟は耐震改修済、1 棟は来年度に解体を行う予定です。残りは未定となっております。

## (3) 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取り組み

耐震化促進に関する普及・啓発として、本市のホームページや広報誌（つながり）へ耐震関連補助制度や住宅相談窓口の案内を掲載するとともに、住宅の耐震化等に関する相談窓口の開設や耐震化の普及・啓発を行うためのフォーラムを開催しています。

ホームページへの掲載は、毎年通年で実施しており、広報誌への掲載は、5 月と 10 月に実施しています。また、住宅相談窓口は、庁舎内において年数回開設しており、平成 23 年度からの 15 年間で 49 件の相談を受けています。

耐震フォーラムは平成 23～25 年度に 3 年連続して開催してきましたが、平成 26 年度以降は開催できていない状況であります。（表 2-3-5 参照）

表2-3-5 耐震化促進に関する普及・啓発の実施状況（単位：回・件）

年 度	ホームページ掲載	広報誌掲載	住宅相談窓口開設	耐震フォーラム開催
平成23年度	1	2	9	1
平成24年度	1	2	3	1
平成25年度	1	2	2	1
平成26年度	1	2	5	-
平成27年度	1	2	-	-
平成28年度	1	2	2	-
平成29年度	1	2	3	-
平成30年度	1	2	6	-
令和元年度	1	2	2	-
令和2年度	1	2	4	-
令和3年度	1	2	4	-
令和4年度	1	2	2	-
令和5年度	1	2	2	-
令和6年度	1	2	3	-
令和7年度	1	2	2	-
合 計	15	30	49	3

※資料：大和郡山市都市建設部



## (1) 国及び県の考え方

### ①国の考え方

#### 【住宅・建築物の耐震化の目標】

わが国では、これまで「平成7年阪神・淡路大震災」、「平成16年新潟県中越地震」、「平成23年東日本大震災」、「平成28年熊本地震」、「令和6年能登半島地震」などの大地震が発生し、また、南海トラフ地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震、首都直下地震、中部圏・近畿圏直下地震などの大規模地震が近い将来の発生の切迫性が指摘されているとしています。

このような大地震から自らの生命・財産等を守るためには、住宅や建築物の耐震化を図ることが必要であり、住宅や建築物の所有者一人ひとりが、自らの問題として意識して取り組んでいただくことが重要としています。

そこで、「令和17年までに耐震性が不十分な住宅」、「令和12年までに耐震性が不十分な要緊急安全確認大規模建築物」をおおむね解消することを目標として掲げました。

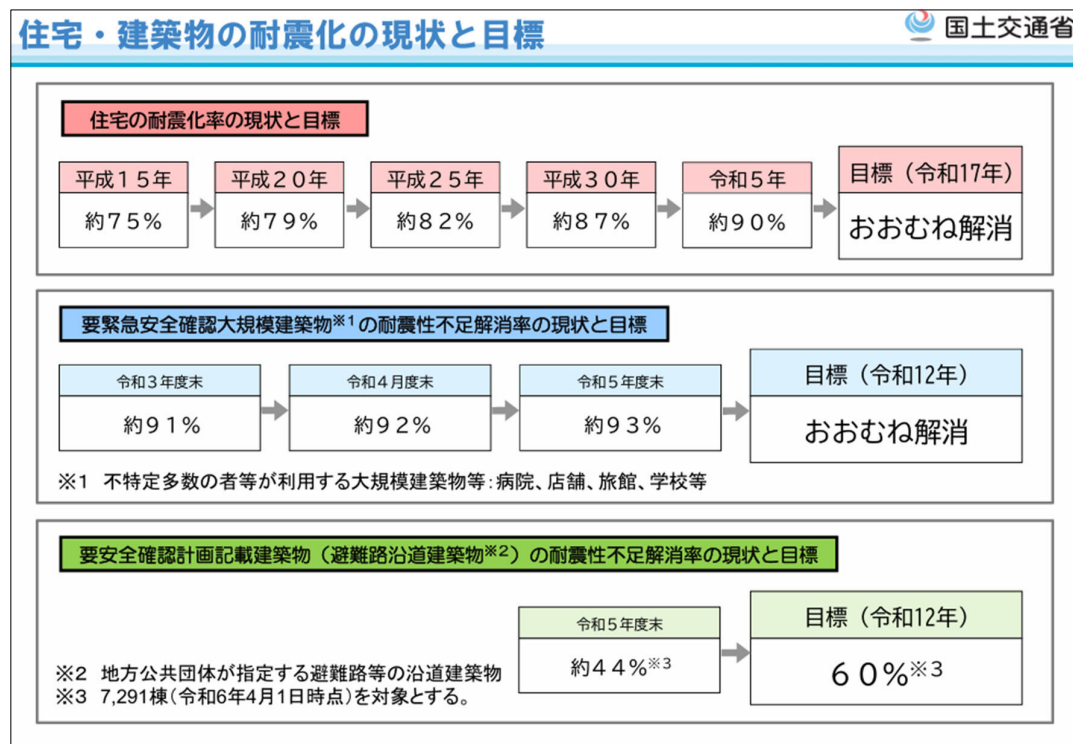


図2-4-2 住宅・建築物の耐震化の現状と目標

出典: 「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」R7. 7. 17改正【国土交通省】

## ②県の考え方（奈良県耐震改修促進計画（令和8年3月）

### [住宅・建築物の耐震化の目標]

国の目標や奈良県国土強靱化地域計画、奈良県地域防災計画、奈良県住生活基本計画を踏まえ、住宅、多数の者が利用する民間特定建築物、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こととなっています。

耐震化率目標値は、令和17年度までに対象とする建築物は、おおむね解消としています。

「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」、「要安全確認計画記載建築物（防災拠点建築物）」の耐震化率をおおむね解消、「県有建築物」の耐震化率を解消に向け取り組みを継続とすることを目標に掲げています。

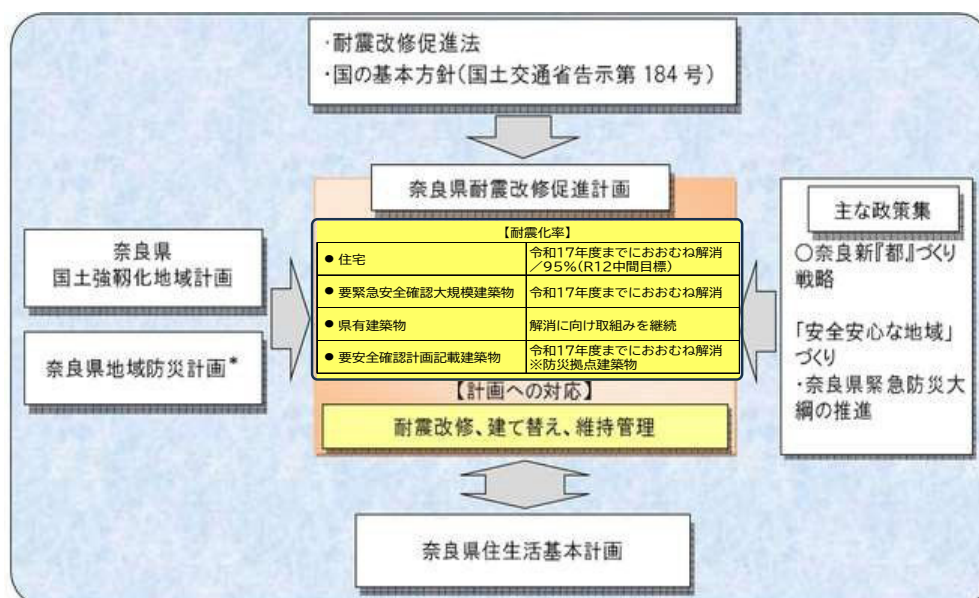


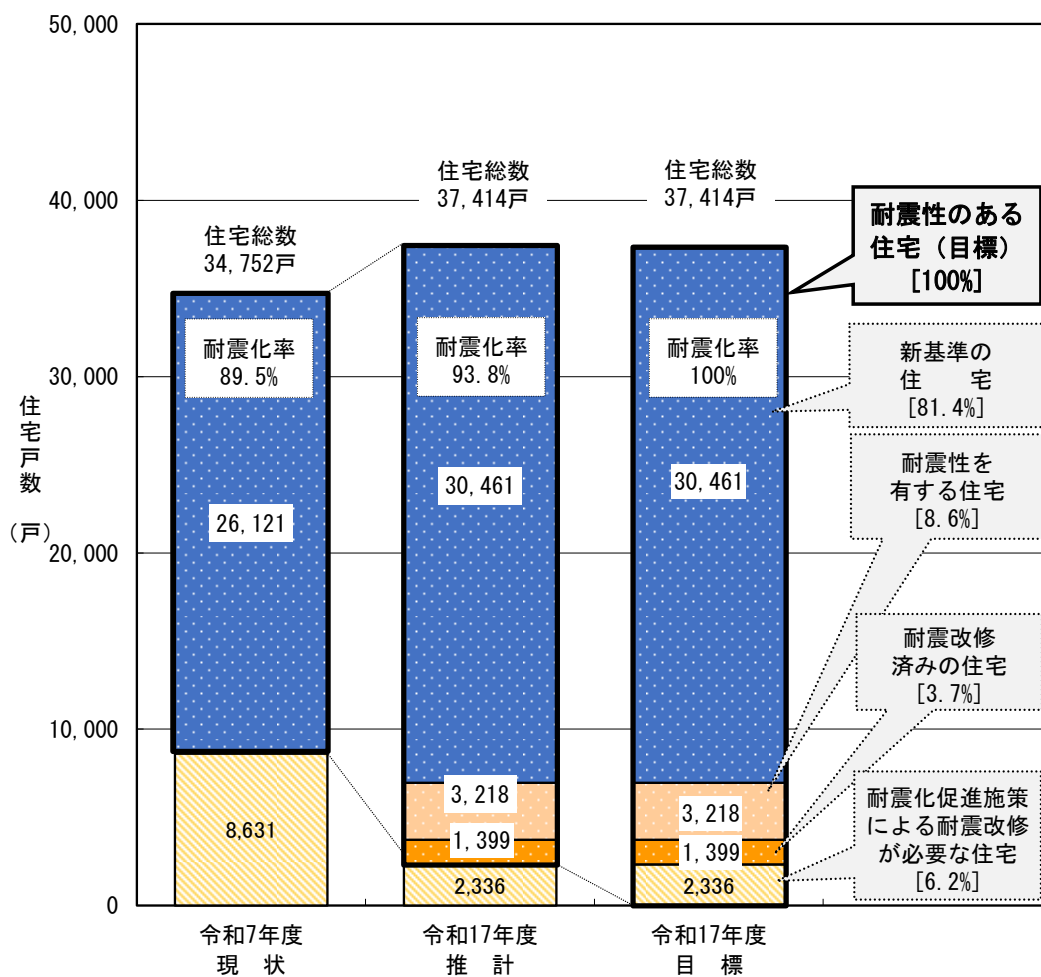
図2-4-3 奈良県の考え方（建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標）

## (2) 住宅及び多数の者が利用する民間特定建築物の目標

### ①耐震化率の目標

本市における耐震化の状況や耐震化施策の実施状況、及び国の考え方や県の耐震改修促進計画等を踏まえ、地震発生時の人命の保護を最大限図るために、住宅及び多数の者が利用する民間特定建築物の耐震化率を中間年度の令和12年度までに出来る限り95%にすることを目標とし、令和17年度は100%とします。

住宅の耐震化率は、令和17年度で93.8%にとどまると推計され、耐震化率100%を達成するためには、2,336戸(年間234戸)の耐震化が必要であり(建替えによる更新分を含む)、これまで以上に速いペースで耐震化を促進する必要があります。(図2-4-4参照)



多数の者が利用する民間特定建築物の耐震化率は、令和7年度で90.9%であり、耐震化率95%を達成するためには19棟の耐震化が必要となりますが(建替えによる更新分を含む)、年間2棟程度のペースで耐震化を促進することができれば目標を達成することが可能であります。(図2-4-5参照)

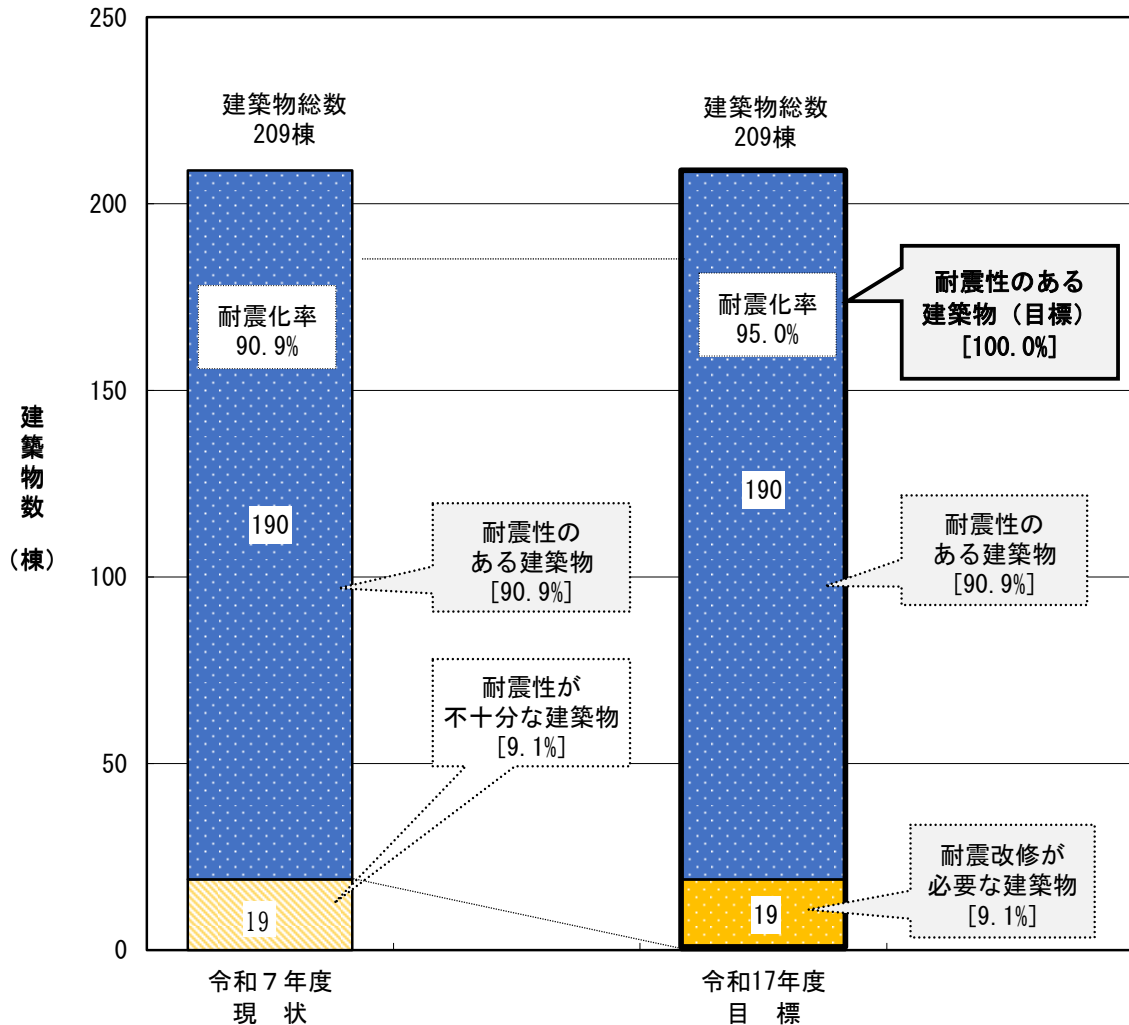


図 2-4-5 多数の者が利用する民間特定建築物の耐震化目標と耐震化棟数（令和17年度）  
 ※注：令和17年度の建築物総数は令和7年度と変わらないものと仮定した

## ②耐震化の促進に向けた目標

耐震化の重要性・必要性や耐震診断・耐震改修に関する補助制度等を周知するための普及・啓発、及び市民・事業者による耐震化の取り組みを支援するための施策など、これまでに実施してきた耐震化促進施策をより一層推進することにより、住宅及び多数の者が利用する民間特定建築物の建て替えも含めた耐震化の促進を図ります。

### (3) 市有特定建築物の目標

#### ①耐震化率の目標

多数の者が利用する市有特定建築物の耐震化率は、順次耐震改修に着手し、令和17年度までに耐震化率100%を目指すこととします。

多数の者が利用する市有特定建築物の耐震化率は、令和7年度で95.7%であり、耐震性の不十分な建築物は3棟残っていますが、3年間で1棟程度のペースで耐震化を図ることができれば（建替えによる更新分を含む）、目標を達成することが可能です。（図2-4-6参照）

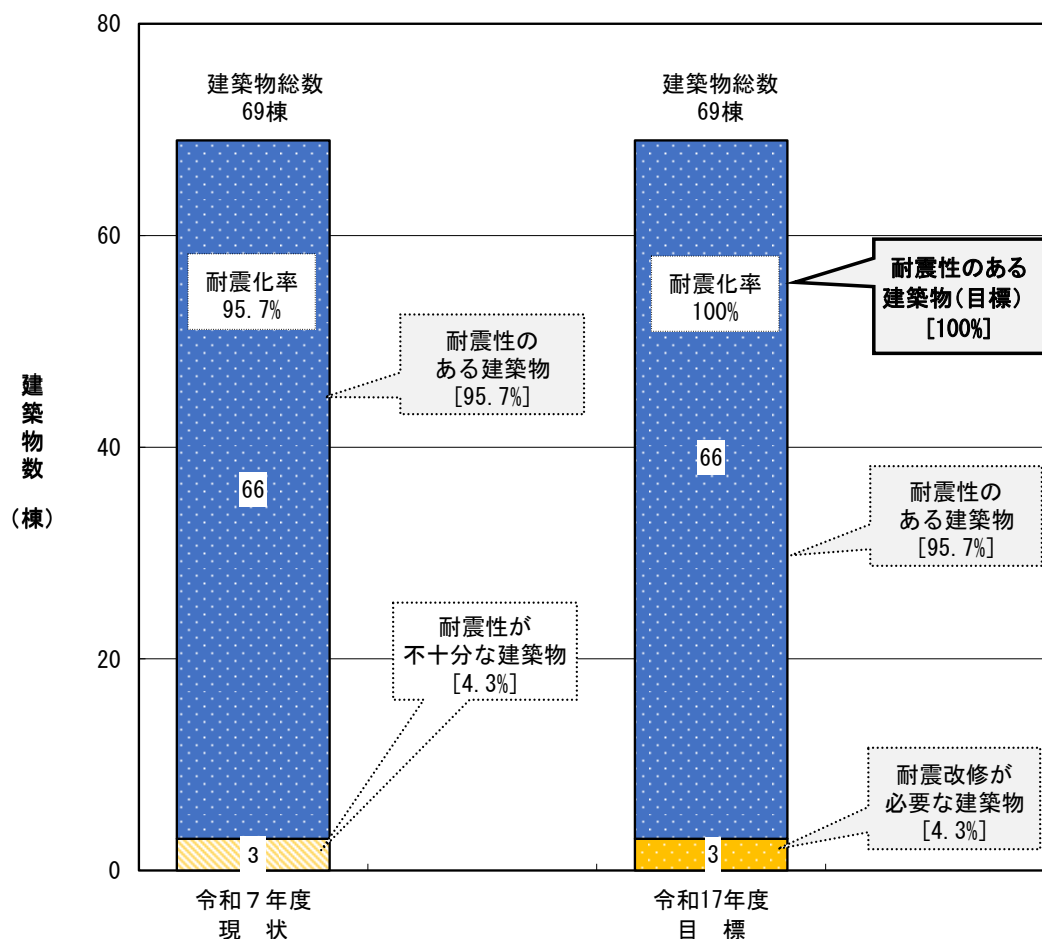


図 2-4-6 多数の者が利用する市有特定建築物の耐震化目標と耐震化棟数（令和 17 年度）  
 ※注：令和17年度の建築物総数は令和7年度と変わらないものと仮定した

## ②耐震化の促進に向けた目標

市有特定建築物について、市は所有者として耐震改修に努めることとされており、「耐震性が不十分」とされた建築物については、市民・利用者の生命（安全）を守る責務から、倒壊危険度及び重要度を考慮した優先順位付けを行い、財政事情等を十分に考慮しつつ、緊急度の高い施設から効果的に耐震化を進めます。

また、市有特定建築物の耐震化に関する本市の取り組み姿勢を示すものとして、耐震診断の結果や耐震改修の実施状況等を、市民や利用者に対して積極的に公表します。

## (4) 目標達成状況の検証

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：令和7年住宅・土地統計調査の結果に基づき検証
- 市有特定建築物の検証：耐震改修促進計画の台帳に基づき所管部署において検証
- 多数の者が利用する民間特定建築物の検証：民間特定建築物台帳に基づき所有者に診断・改修状況の照会、定期報告による検証

## 第3章 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

### 3-1 耐震診断・改修に関する基本的な取り組み方針

本市では、平成20年3月に「大和郡山市耐震改修促進計画」を策定し、建築物の耐震診断・改修に対する補助や知識・情報の普及・啓発など、耐震化の促進に向けて様々な取り組みを進めてきました。しかし、依然として耐震性の不十分な建築物（特に住宅）も残っていることから、耐震化をより一層促進することが求められています。

耐震化の促進に向けては、所有者等が地震に対する安全性の確保を自らの問題として捉え、自らの生命や財産を守るため自主的に耐震化に取り組むことが必要です。

本市は、市民の生命や財産を守るため、改正法に基づく規制措置の適切な運用や、自らが所有する建築物の地震に対する安全性の確保とともに、所有者等による自主的な耐震化の取り組みを支援することも求められています。

このような観点から、耐震化の促進に向けた基本的な取り組み方針を以下のように定め、これに基づいて耐震化に関する様々な施策や普及・啓発等を行うこととします。

#### ① 法に基づく規制措置を適切に行う、住宅・建築物の所有者等と市の役割

耐震改修促進法に基づいて、建築物の所有者等への耐震診断・改修に係る指導・助言を適切に行うとともに、耐震改修計画や区分所有建築物の耐震改修の必要性、建築物の地震に対する安全性など認定制度の周知を図り活用を促進します。住宅・建築物の所有者等は、住宅・建築物の地震に対する安全性を確保するとともに、その向上を図るため、耐震診断・耐震改修や建替え等に努め、自ら「生命・財産を守る」ことを基本とします。

また、市は建築関係団体等と連携を図るとともに、積極的に県及び県内市町村との意見交換、研究機関との情報交換を行い、多様な視点から効果的な普及啓発や補助事業等の施策を検討・実施します。さらに、所管行政庁との連携を図りながら、住宅・建築物の所有者等に対し耐震性の向上についての積極的な指導及び助言等を行います。

#### ② 市有特定建築物の耐震化に、率先して取り組む

民間建築物における耐震化の規範となるよう、本市は自らが所有する建築物（市有特定建築物）の耐震化に率先して取り組み、災害時に重要な役割・機能を担う市有特定建築物については、優先的に耐震診断・改修に取り組みます。

#### ③ 自主的な耐震化の取り組みを支援する

民間建築物の所有者等による自主的な耐震化を促進し、市は厳しい財政事情も考慮しながら、耐震診断・改修に対する補助事業など耐震化に係る所有者等の費用負担を軽減するための支援策を講じます。

#### ④ 耐震化に向けた普及・啓発や環境整備を行う

県や建築関係団体等と連携して、耐震化の必要性や進め方、耐震診断・改修に関する補助制度など、所有者等のニーズに応じた的確な普及・啓発を行うとともに、相談体制の拡充など耐震化の促進に向けた環境整備を進めます。

### 3-2 耐震診断・改修の促進を図るための支援策

#### (1) 耐震診断

地震時の被害が大きくなると予測される昭和56年以前の木造住宅について、所有者等が耐震診断を希望する場合に、本市が無料で耐震診断員を派遣して耐震診断を行う「既存木造住宅耐震診断事業」を引き続き実施します。（表3-2-2参照）

表3-2-1 耐震診断の実施状況

年度	募集	申込み	実施
平成30年度	10件	7件	6件
令和元年	10件	8件	8件
令和2年	10件	5件	5件
令和3年	10件	7件	7件
令和4年	10件	5件	5件
令和5年	10件	16件	16件
令和6年	10件	15件	15件

※資料：大和郡山市都市建設部

表3-2-2 既存木造住宅耐震診断事業の概要<再掲>

- 対象建築物：建築時期は昭和56年以前  
 建て方は戸建・長屋・共同住宅（店舗兼用住宅を含む）  
 構造は木造（在来軸組工法・伝統的工法・桝組壁工法）  
 延べ床面積は250㎡以下  
 階数は2階以下（地階を除く）
- 対象者：原則として対象建築物の所有者
- 診断費用：無料
- 診断方法：一般診断法(注)補強箇所等が詳細に判明する精密診断ではない。

#### (2) 耐震改修

耐震化により住宅の被害が軽減されると、仮設住宅やがれきの減少、避難路の確保など早期の復旧・復興に寄与することから、所有者等が耐震性の不十分な建築物の耐震改修を実施する場合に、その費用の一部を補助する「既存木造住宅耐震改修工事補助金交付事業」を引き続き実施します。（表3-2-4参照）

表3-2-3 耐震改修の実施状況

年度	募集	申込み	実施
平成30年度	3件	1件	1件
令和元年	3件	3件	3件
令和2年	3件	0件	0件
令和3年	3件	0件	0件
令和4年	3件	3件	3件
令和5年	3件	1件	1件
令和6年	3件	3件	3件

※資料：大和郡山市都市建設部

表3-2-4 既存木造住宅耐震改修工事補助金交付事業の概要<再掲>

- 対象建築物:建築時期(着工年月日)は昭和56年5月31日以前  
 建て方は戸建・長屋・共同住宅(店舗兼用住宅の場合は兼用部分の床面積が延べ床面積の1/2未満)  
 構造は木造(在来軸組工法・伝統的工法・枠組壁工法)もしくは木造と他の構造の立面的な混構造  
 階数は3階以下(地階を除く)  
 現に住宅の用に供している住宅、現行の耐震基準に適合していない住宅
- 対象者:改修工事を行う住宅の所有者(共有の場合は全員合意による代表者)市税を滞納していない者
- 補助金の額:耐震改修工事の工事費用の1/3
- 補助限度額:50万円
- 対象工事:耐震診断による上部構造評点が1.0未満であるとされた補助対象住宅に対して行う、改修後の構造評点を1.0以上とするための工事。  
 または、上部構造評点が0.7未満であるとされた補助対象住宅に対して行う、改修後の構造評点を0.7以上とするための工事。

### 3-3 安心して耐震診断・改修を行うことができる環境整備

#### (1) 相談体制の充実

住宅・建築物の所有者等は、耐震化に際して「誰に相談すればよいか」「誰に頼めばよいか」「工事内容・工事費用は適正か」など様々な不安を抱えています。

本市では、住宅等の耐震化対策及び高齢者のバリアフリー対策の推進、並びに悪質リフォーム業者等によるトラブルの防止をすすめるため、無料住宅相談を実施しています。

今後も継続して実施するとともに、耐震診断・改修を考えている所有者等が、円滑に相談を行うことができるよう、相談体制の充実を図ります。

表3-3-1 無料住宅相談の実施状況

年度	開催	申込み	実施
平成30年度	4回	6件	6件
令和元年	2回	2件	2件
令和2年	4回	4件	4件
令和3年	3回	4件	4件
令和4年	1回	4件	2件
令和5年	2回	2件	2件
令和6年	2回	3件	3件

※資料：大和郡山市都市建設部

表3-3-2 無料住宅相談案内

- 相談事項:住まいの新築・改築・リフォーム等の基礎的な相談  
耐震診断・耐震改修に関する基礎的な相談  
住まいのバリアフリーに関する相談  
その他の住まいに関する法律や制度及び設備の相談  
その他、この相談窓口の趣旨に添った相談
- 対象者:大和郡山市に居住する者  
大和郡山市に土地又は家屋を有する者
- 募集数:毎月5回(相談時間 30分程度) 過去の実績は表3-3-1 参照
- 相談費用:無料

## (2) 情報提供の機会の多様化

耐震診断・改修に関心を持ってもらうためには、所有者等が耐震化の必要性や方法、支援制度等の知識・情報を収集できる機会を提供することが必要です。

奈良県や奈良県住宅・建築物耐震化促進協議会と連携したセミナー・講習会や説明会・相談会の開催など、所有者等を対象とした情報提供の機会の多様化を図ります。

また、市の広報やイベント、セミナーへの参加、SNSを多用した自らの意志で情報を収集するなど、市民意識の耐震化の必要性を浸透させる必要があります。

近年、自然災害、地震の多発により、家族間、組織内で現建築の耐震化の必要性の認識と改修の必要性を判定し、早期の検討・手続き・耐震化実施が求められる傾向がみられています。

## (3) 事業者の紹介体制の充実

耐震診断・改修を考えている所有者等を事業へと誘導するためには、安心して耐震診断・改修を依頼できる事業者を選択し易くすることが必要です。

県や県住宅・建築物耐震化促進協議会と連携し、所有者等に既存木造住宅耐震診断・改修技術者講習会受講者等の事業者を紹介する体制の充実を図ります。

また、耐震改修業者の選定をする際の参考にしてもらえるよう、耐震改修事業者リストを奈良県各土木事務所のホームページで紹介しております。

表 3-3-3 事業者の紹介

- 技術者の紹介 (一社)奈良県建築士協会、(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
- 奈良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)

一方、住宅・建築物所有者の団体等が実施する耐震化の促進に関する講演会等に専門家を派遣する事業(奈良県耐震技術者等派遣要領)を、県中心で実施しています。

- 対象
  - ・講演会、研修会、勉強会及び視察等の講師またはコーディネーター
  - ・相談会等における耐震診断・耐震改修に関する助言及び指導 等

### 3-4 地震時における総合的な安全対策

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、居住空間の安全確保対策、天井等の落下防止対策、エレベーターの耐震対策、ブロック塀等の倒壊防止対策等の総合的な安全対策の必要性が指摘されています。

住宅・建築物の総合的な安全対策が講じられるよう、ホームページや広報誌への掲載等により市民への周知や所有者等への働きかけを行います。

#### (1) 居住空間の安全確保対策

住宅内部で家具が転倒すると、家具による負傷や避難・救助が妨げられることが考えられます。ホームページやパンフレット等で家具転倒防止の必要性や効果的な家具の固定方法など、身近な地震対策について市民への周知を図ります。

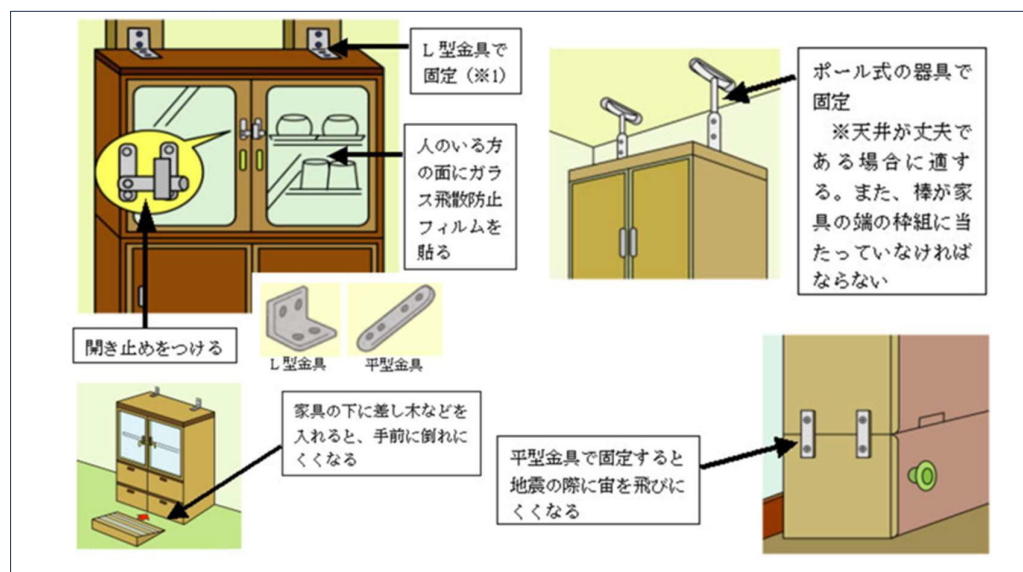


図 3-4-1 室内の安全対策

#### (2) 天井等の崩落防止対策

大規模空間を持つ建築物の天井崩落や沿道建築物の窓ガラス、外壁タイル、屋外広告物の落下は、避難・救助活動に支障を及ぼすだけでなく死傷者が出る恐れもあります。

天井等の崩落防止対策を講じ技術基準に適合させるよう、所有者等に対して働きかけを行います。

#### (3) エレベーター等の耐震対策

大規模な地震が発生すると、エレベーター等が脱落したり、運転休止により閉じ込められることも考えられます。

地震発生時におけるエレベーターやエスカレーターのリスク、および運行方法・対処方法等について、市民や所有者等への周知を図ります。

#### (4) ブロック塀等の倒壊防止対策

平成 30 年に発生した大阪府北部を震源とする地震では、ブロック塀の倒壊による死亡事故が発生しています。また、ブロック塀等の倒壊は、道路が塞がれ、避難や救援活動の障害となる危険性が示唆されます。

本市では、地震等に対する安全性向上のため、倒壊する恐れのある危険なブロック塀撤去工事を実施する方に対して、費用負担を軽減するために撤去工事補助金を交付します。



出典：「令和元年版 防災白書」（内閣府）

写真 3-4-1 大阪府北部を震源とする地震によるブロック塀の倒壊

表3-4-1 ブロック塀撤去工事補助金

- 補助対象：市内に設置されたものであること  
道路等の路面又は地表面からブロック塀等の上端部までの高さが80センチメートル以上のもの  
道路等に面しているもの又はブロック塀等の高さが、ブロック塀等と道路境界までの水平距離より高いもの  
ブロック塀等点検表（第2号様式）に定める点検を行い、不適合項目が一つ以上あるもの
- 対象者：ブロック塀等の所有者
- 補助金の額：以下のいずれか少ない額の2分の1（千円未満の端数は切り捨てる。）
  - ・工事業者の見積額
  - ・撤去する補助対象ブロック塀等の見付面積に1平方メートル当たり1万円を乗じて得た額
- 補助限度額：15万円
- 対象工事：ブロック塀等の全部を撤去する工事又は当該ブロック塀等の全部について、道路等の路面もしくは地表面からその上端部までの高さを80センチメートル未満とする工事。

ブロック塀等の倒壊防止に対する意識の向上を図るため、ブロック塀等の日常的な点検の必要性と簡易耐震診断方法・補強手法について、市民への情報提供を行う。

ブロック塀撤去工事の実施状況は表 3-4-2 のとおりで、令和元年度から令和6年度の6年間で40箇所の工事が実施されています。

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

ブロック塀等の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・安全交付金等基幹事業））の対象となる道路は、通学路を含む住宅や事業所等から避難所や避難地等へ至る経路とします。

表3-4-2 ブロック塀撤去工事の実施状況

(単位：戸)

年度	募集戸数	実施戸数
令和元年	5	3
令和2年	5	8
令和3年	5	8
令和4年	5	8
令和5年	5	7
令和6年	5	6

※資料：大和郡山市都市建設部

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修しましょう。  
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)

組積造(れんが造、石造、鉄筋のないブロック造)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。

図3-4-2 ブロック塀等の点検のチェックポイント (国土交通省HP)

(5) 耐震シェルター

高齢者及び障害者の世帯の住宅について耐震化が進まない傾向にあります。本市では、住宅倒壊から人命を守るため安価な工法による寝室等の個室補強の手段として、耐震シェルター設置工事を実施する方に対して、費用負担を軽減するために工事補助金を交付します。

表3-4-3 耐震シェルター補助金

- 補助対象：昭和56年5月31日以前に着工された市内に所在する個人用木造住宅で、耐震診断を実施した結果、上部構造評点が1.0未満であると判定された住宅とする。
- 対象者：耐震シェルター設置工事を行う住宅の所有者  
(共有の住宅は、全員の合意による代表者)  
市税(市民税・固定資産税・軽自動車税)を滞納していない者
- 補助金の額：工事費用の2分の1
- 補助限度額：15万円
- 対象工事：耐震診断による上部構造評点が1.0未満であるとされた補助対象住宅に対して、耐震シェルター設置を行うための工事。

表3-4-4 耐震シェルター設置の補助状況

(単位：戸)

年度	募集戸数	実施戸数
平成30年度	1	1
令和元年	1	0
令和2年	1	1
令和3年	1	0
令和4年	1	0
令和5年	1	0
令和6年	1	0

※資料：大和郡山市都市建設部

## (6) 伝統的民家の耐震診断・耐震改修の調査研究とその普及啓発

本市は戦火や大火を免れたため、旧川本家住宅等の町屋建築、洞泉寺町や東岡町の遊郭の名残を感じさせる建物等が残っており、これら伝統的民家に適した限界耐力計算による耐震診断・耐震改修等の事例紹介を実施し、耐震診断・耐震改修等の普及・啓発を図り、市民の貴重な歴史的資産を次世代に継承するよう努めます。

## (7) 新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証について

2016年4月に発生した「平成28年(2016年)熊本地震」においては、木造住宅を中心に多くの建築物に倒壊等の甚大な被害が発生しました。

国土交通省は、熊本地震における建築物被害の原因分析を踏まえた取り組みとして、木造住宅については、旧耐震基準の建築物について耐震改修、建替え等を促進するとともに、新耐震基準の既存木造住宅について、接合部等の仕様が明確化された2000年より前のものを中心に、リフォーム等の機会をとらえ、接合部等の状況を確認することを推奨することが示されました。そこで、2000年以降の建築物についても被害があったことを受け、性能検証を個々で実施することを推奨しています。

## (8) 高齢者向け耐震改修資金について

高齢者が所有する住宅は、高齢者の改修資金不足や相続や滅失の方向にあって、単に当該家屋の耐震強化だけでなく、地域全体の防災減災性の向上のために、高齢者居住住宅の耐震推進は耐震化促進課題と考えられます。

## ① 高齢者世帯への周知活動

高齢者の防災及び地震被害の備えに対する意識向上を図るために、高齢者の防災意識向上、既存の補助事業、税制優遇などの紹介や周知を行い、お住まい住宅の安全性向上や耐震化を進めます。

## ② 高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローンの促進

高齢者世帯の耐震化を促進するため、国は、住宅金融支援機構の「リ・バース60」を活用した耐震改修融資について、金融機関への利子補給を実施することにより、相続の必要が無い、又は相続人の了解が得られた利用者（高齢者）に対して無利子又は低利子で提供するスキームを紹介しています。

本制度の活用にあたっては、本市から利用者に対し本制度に係る「利用対象証明書の交付」を行う必要があり、利用者への制度利用への相談や周知を図り、普及に努めます。

高齢者向け耐震改修融資（リバースモーゲージ型）のメリットは、「自宅に住み続けられること」、「毎月の支払いは融資の利息分のみ」、「資金の受け取り方法が選べる」などです。

## (9) 地震保険加入によるメリットの普及啓発について

地震により建築物が倒壊や損壊をした場合に補償が得られる地震保険に加入することは、住宅再建の一助となります。所有者が、耐震診断、耐震改修を実施することにより、地震保険の加入に際して有利になり、また住宅の建替えも加入の対象になることが出来ます。

※地震保険とは：地震保険は地震・噴火またはこれらによる津波を原因とする火災・損壊・埋没または流失による被害を補償する地震災害専用の保険です。

※保険の範囲：居住の用に供する建物および家財（生活用動産）、建物は5,000万円、家財は1,000万円が限度。（出典：地震保険制度の概要：財務省）

## 3-5 耐震化を促進するための重点的な取り組み

### (1) 木造戸建住宅の耐震化促進

昭和56年以前に建築された旧耐震基準の木造住宅で、耐震改修を実施していないものについては、耐震性について特に問題があるとされています。

本市では、木造住宅の耐震化率が他と比べ低い水準にあることから、早期に耐震診断・改修が行われるよう、所有者等に対して積極的に働きかけを行います。

### (2) 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の促進

#### ① 該当基準

要緊急安全確認大規模建築物の該当基準は以下のとおりです。（参考資料）

#### ■不特定多数の者が利用する建築物

- 病院・店舗・旅館等：階数3以上かつ床面積の合計5,000㎡以上
- 体育館等：階数1以上かつ床面積の合計5,000㎡以上

#### ■避難路確保上特に配慮を要する者が利用する建築物

- 老人ホーム等：階数2以上かつ床面積の合計5,000㎡以上
- 小学校・中学校等：階数2以上かつ床面積の合計3,000㎡以上
- 幼稚園・保育園：階数2以上かつ床面積の合計1,500㎡以上

■一定量以上の危険物を取り扱う大規模な貯蔵場又は処理場

- 危険物貯蔵場等 : 階数1以上かつ床面積の合計5,000㎡以上  
かつ敷地境界線から一定距離以内に存する建築物

② 耐震化の状況

耐震化対象規模の建築物が13施設存在し、11施設の耐震性が確認されています。

また、耐震性が確認されていない要緊急安全確認大規模建築物については、所有者等に対して早期に耐震改修に取り組むよう指導及び助言を行い、必要な耐震改修が行なわれない場合は指示及び公表を行います。なお、該当建築物は、奈良県のホームページにて公表しています。

(3) 防災拠点建築物の耐震化促進

庁舎、病院、避難所となる体育館等（避難所として利用する旅館・ホテルについても位置付けが可能）で、県が「防災拠点建築物（要安全確認計画記載建築物）」として指定した建築物については、早期に耐震診断・改修に取り組むよう、所有者等に対して積極的に働きかけを行います。

(4) 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無いよう耐震化の促進を図る必要があります。

地震発生時における緊急物資の輸送や住民の円滑な避難を確保するため沿道建築物の耐震化の促進を図る必要がある道路として、県指定の緊急輸送道路（第1次・第2次）及び大和郡山市地域防災計画に基づく市指定の緊急輸送道路（第3次）を指定します（P-17参照）。

これらの道路の沿道建築物のうち耐震化が必要な建築物（要安全確認計画記載建築物）については、耐震化の重要性を周知し、助言を行うことで耐震化を促進します。

(5) 市有特定建築物の耐震化推進

地震時における応急対策活動の拠点施設や避難施設として利用する建築物など、市民・利用者の生命（安全）を守る責務から、倒壊危険度及び重要度を考慮した優先順位付けを行い、財政事情等を十分に考慮しつつ、緊急度の高い施設から効果的に耐震化を進めます。

## 第4章 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

住宅・建築物の耐震化が地震対策に大変有効で重要なことであることを、広く市民に理解してもらう必要があり、特に、昭和 56 年 5 月以前に建築された住宅・建築物の所有者等に、耐震診断、耐震改修に関する情報が周知することが重要です。

そこで、地震に対する建築物の安全性に関する知識啓発、普及方法について紹介します。

### 4-1 パンフレットの活用、耐震セミナーの開催支援

本市では、県や県住宅・建築物耐震化促進協議会と連携して、住宅・建築物の耐震化の必要性や耐震関連補助・融資制度等を紹介するパンフレットを配布し、耐震フォーラムを開催し、市民への住宅・建築物の耐震化に関する普及・啓発に取り組んできました。

(パンフレット;「わが家の耐震診断ガイドブック」、「誰でもできる わが家の耐震診断」、「木造住宅耐震改修事例の紹介」、「伝統的な木造住宅 耐震診断・改修の手引き」等)

今後は、奈良県等と連携し、「奈良県耐震技術者等派遣要領」を活用して、市民や建築物所有者等への情報提供、普及・啓発活動として、「耐震セミナー」や「県政出前トーク」の実施支援を行います。

表 4-1-1 奈良県耐震技術者等派遣要領

- |        |  |
|--------|--|
| ○名     | 称:奈良県耐震技術者等派遣要領  |
| ○内     | 容:建築物所有者等の団体等が実施する耐震診断*・改修に関する講演会や研修会等に、住宅・建築物の耐震診断・耐震改修*に関し専門的な知識や経験を有する者を派遣することにより、住宅・建築物所有者等の耐震診断・耐震改修に対する意識の向上を図り、もって建築物の耐震化を促進する。   |
| ○派遣対象: | (対象とする業務)<br>① 講演会、研修会、勉強会及び視察等の講師またはコーディネーター<br>② 相談会等における耐震診断・耐震改修に関する助言及び指導等<br>(対象とする条件)<br>① 原則として県内において開催される講演会又は勉強会等であること<br>② 耐震診断・耐震改修・補強等の耐震化の促進に関するものであること<br>③ 参加者が原則として、自治会、学校、商工会、行政、その他の建築物所有者等の団体の構成員で、複数名であること<br>④ 政治、宗教、営利を目的としないもの、その他本事業の目的に合ったもの |

### 4-2 情報提供の方法や内容の充実

本市では、ホームページや広報誌への掲載等を通じて、耐震関連補助制度の紹介や住宅相談窓口の案内など、さまざまな情報の提供を行い、市民への普及・啓発に取り組んでいます。

今後は、多くのメディアを活用し、耐震改修工法・費用に関する情報や耐震診断・改修事業者の情報を提供するなど、情報提供の方法や内容について充実を図ってまいります。

### 4-3 リフォームに併せた耐震改修の誘導

住宅設備の更新やバリアフリーリフォーム等の機会を活用して耐震改修の実施を促すことは効果的であり、リフォームと耐震改修を併せて行うことにより費用面でのメリットがあります。

また、耐震改修工事を伴うリフォーム工事について、独立行政法人住宅金融支援機構から工事費用の融資を受けることができます。

さらに、住宅相談窓口や耐震セミナー等において、リフォーム時における耐震改修の必要性を啓発するとともに、リフォーム事業者等との連携により、リフォームと併せて耐震改修が実施されるよう、市民や所有者等に働きかけを行っています。

表 4-1-2 奈良県耐震改修リフォーム支援内容

○事業主体:(独)住宅金融支援機構
○対象住宅:申込本人が所有している住宅又は申込本人の親族等が共有している住宅
○対象工事:建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律123号)の規定により、計画の認定を受けた耐震改修計画に従って行う工事 機構の定める耐震性に関する基準などに適合するよう行う工事
○融資内容:1,500万円(住宅部分の工事費が上限)

表 4-1-3 耐震リフォーム等に関する税制優遇・支援制度・融資制度の概要

#### ●税制優遇措置の概要(令和2年10月現在)

区分	所得税の特別控除	固定資産税の減額
対象工事	・現行の耐震基準に適合させるための耐震改修工事	・現行の耐震基準に適合させるための耐震改修工事 ・工事費50万円超(税込)の耐震改修工事
対象建築物	・一定区域内に自ら居住する家屋(昭和56年5月以前に建築された現行の耐震基準に適合しない住宅)	・昭和57年1月1日以前に建てられた住宅
優遇措置	・耐震改修費の10%相当額(25万円を上限とする。)を、その年分の所得税額から控除 ※バリアフリー改修、省エネ改修(一般断熱改修等)、同居対応リフォームを併せて行う場合は、最大95万円(太陽光発電設備がある場合は105万円)の控除 ※住宅ローン減税と併用可能	・当該家屋に係る翌年分の固定資産税(120㎡相当分までに限る。)を2分の1減額する
優遇期間	改修した1年分	改修工事が完了した翌年1年分

#### ●住宅ローン減税制度(令和2年10月現在)

区分	住宅ローン減税制度
対象工事	・償還期間10年以上の借入金により行う一定の耐震基準に適合させるための修繕または模様替え
対象建築物	・現行の耐震基準に適合しない住宅
優遇措置	・年末ローン残高の1%相当分10年間の控除
優遇期間	・リフォーム後居住を開始した年から10年分

●国の耐震改修等に関する支援制度（令和2年10月現在）

<p>長期優良住宅化リフォーム推進事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・良質な住宅ストックの形成を図るため、既存住宅の耐震改修等のリフォームなどに対して工事費を支援する事業</li> <li>・戸建住宅、共同住宅いずれも対象でリフォーム工事の施工業者等が申請して居住者に還元する。</li> <li>・工事前にインスペクション（建物の現況調査）、工事完了後にリフォーム履歴と維持保全計画を作成することが条件。</li> </ul> <p>【補助率】 1／3          【補助限度額】 リフォーム後の住宅性能に応じて3つの補助限度額を設定（100万円～300万円／戸）</p>
-------------------------	---

●耐震改修等に絡めたリフォーム等の融資制度（令和2年10月現在）

<p>フラット35リノベ</p>	<p>■住宅金融支援機構              中古住宅の購入に際して、耐震、バリアフリーなど性能向上リフォーム及び維持保全の措置を行う場合、借入金利を一定期間引き下げられる制度</p>
<p>リフォーム融資</p>	<p>■住宅金融支援機構              満60歳以上の居住者が部分的な耐震改修工事またはバリアフリー工事を含むリフォームを行う場合に、毎月の支払いは利息のみとし、借入金の元本は申込人が亡くなったときに、相続人が融資住宅及び敷地の売却、自己資金などにより一括して返済する融資制度</p>

#### 4-4 建替えによる耐震性の向上

地震災害に強いまちづくりを進めるためには、住宅・建築物の耐震改修を促進するとともに、耐震性のない住宅・建築物の除却・建替えを促進することも効果的です。

耐震改修による耐震化の促進に引き続き取り組むとともに、耐震性の向上における老朽住宅の除却・建替えの有効性について、住宅相談窓口や耐震セミナー等において市民や所有者等への周知を図ります。

#### 4-5 地震ハザードマップの活用

本市では、市民の地震被害に対する防災意識を高めるため、奈良盆地東縁断層帯等による地震が発生した場合の震度や液状化の危険性を示した「地震ハザードマップ（揺れやすさマップ）」を令和2年3月に改訂・公表しています。

平常時における防災意識の向上と併せて、住宅・建築物の耐震化を促進する効果も期待できることから、家庭内での話し合いや学校・職場等における地震防災教育でも積極的に活用されるよう普及・啓発を行います。

#### 4-6 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」という自助の考え方が重要であり、地域に密着した自治会や自主防災組織は、災害時対応において重要な役割を果たすほか、平常時においても耐震化の啓発活動や地震時の危険箇所の点検を行うことが期待されます。

地域全体に対する耐震診断・耐震改修の啓発活動や危険なブロック塀の点検、家具の転倒防止策の普及・啓発等について、自治会や自主防災組織が主体的に取り組むよう働きかけを行います。

表 4-6-1 市の自主防災組織各同補助金概要

～大和郡山市自主防災組織活動事業費補助金～ (令和7年度から一部変更あり)	
大和郡山市では地域住民による自主防災活動の促進を図るため、自主防災組織が行う防災訓練、防災知識の普及、資機材の整備等の防災活動に要する経費について、毎年度1回補助金を交付します。	
<b>【補助対象事業】</b>	
○防災訓練	・防災訓練
(例)防災訓練に要した費用(食料費は除く。)	

出典:市資料「自主防災組織各同補助金の例」

#### 4-7 その他の普及・啓発

地震保険への加入に際して、耐震性を有する或いは耐震改修を実施した住宅等は、保険料等の面で有利とされています。

建替えを含む耐震化の促進を図るため、地震保険加入時のメリットについて、住宅相談窓口や耐震フォーラム等において市民や所有者等への周知を図ります。

近年の災害多発状況において、学校教育の中で、自然災害の実態や発災から復興までの対策、各家庭単位で予防対策の知識などを学習する機会を設けています。

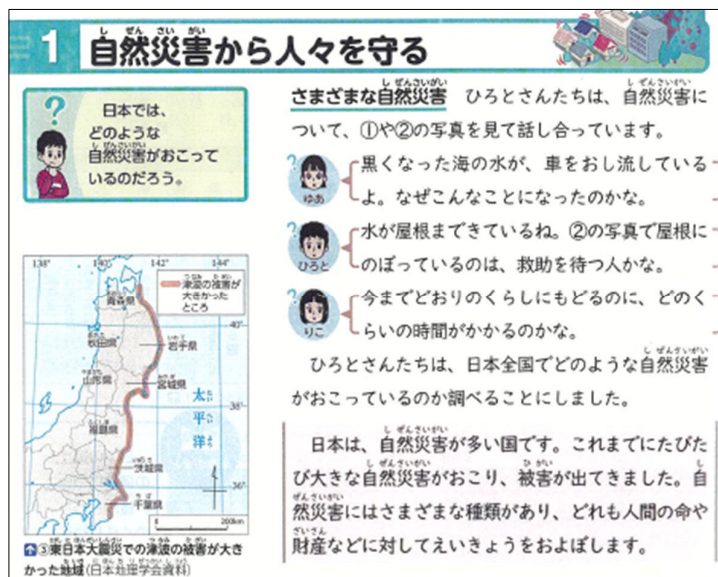


図 4-7-1 小学校における自然災害関連資料例  
出典:市提供資料「小学校教科書の一例頁」

## 第5章 所管行政庁との連携に関する事項

### 5-1 庁内での推進体制の確立

本市における防災、学校、社会福祉、社会教育、公営住宅等を所管する部局等と連携を図りながら、全庁一体となって市有特定建築物の耐震化を推進します。

### 5-2 所管行政庁との連携体制の確立

住宅・建築物の耐震化を促進するためには、所管行政庁である奈良県と十分に連絡・調整を行い、連携を図りながら効果的な施策を展開します。

### 5-3 関係団体との連携体制の確立

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」から、住宅・建築物の耐震化に関する情報の提供やセミナー等の開催に関する支援・アドバイスを受け、連携を図りながら耐震化の促進に取り組みます。

## 第6章 その他耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項

### 6-1 個人住宅の耐震改修の促進

南海トラフ巨大地震などの被害予測が公表され、建物所有者の安全確保だけでなく、地域全体の被害抑制の観点からも耐震改修の推進が求められています。「リフォームに併せた耐震改修の誘導」、「高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローンの活用促進」、「地震保険加入の推進」など、啓発と知識の普及を推進します。

### 6-2 多数の者が利用する民間特定建築物の耐震改修の促進

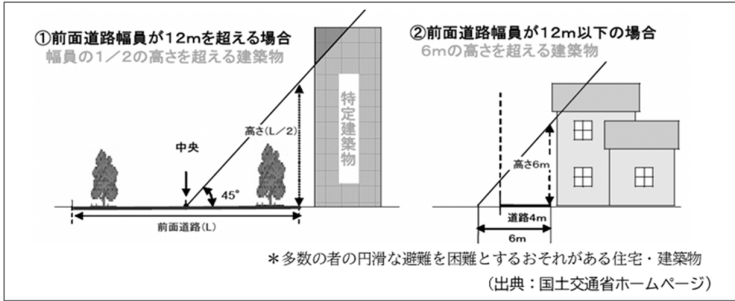
多数の者が利用する民間特定建築物の耐震化は、被害拡大の防止や避難路の確保の観点から、早急な対応が必要です。県の施策と連携し、「奈良県住宅・建築物耐震化等促進協議会（平成19年3月設置）」を通じ、所有者等に対し、引続き耐震性向上を積極的に働きかけます。

### 6-3 耐震化促進に関する普及・啓発の実施

住宅相談窓口の開設や耐震フォーラムの開催など、これまでの普及・啓発活動を継続するとともに、広報誌等を通じて市民へ直接情報発信し、耐震化環境づくりを推進します。

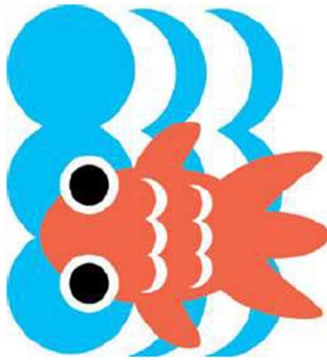
## 【用語解説】

【あ行】	
Is 値	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 耐震診断で判断の基準となる値。一般的なIs値の目安は以下のとおりです。               <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 0.3未満：倒壊・崩壊の危険性が高い</li> <li>・ ～0.6未満：倒壊・崩壊の危険性がある</li> <li>・ 0.6以上：倒壊・崩壊の危険性が低い</li> </ul> </li> </ul>
【か行】	
緊急輸送道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 震災発生後の救助・救急・医療・消火活動を迅速に行い被災者に緊急物資を供給するため、奈良県および大和郡山市の地域防災計画に位置付けられている道路のことです。本計画では県指定の第一、二次緊急輸送道路、及び市指定の第三次緊急輸送道路を位置付けています。</li> </ul>
建築物の耐震改修の促進に関する法律	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 阪神・淡路大震災の教訓をもとに、平成7年12月25日に制定・施行された法律で、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。</li> <li>■ その後、平成18年1日の改正では、都道府県・市町村が計画を策定することが定められ、平成25年の改正では、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・市町村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づけられることとなりました。</li> </ul>
既存耐震不適格建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 現行の建築基準法の耐震関係規定に適合しない建築物のことをいいます。</li> </ul>
構造評点	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地震に対する上部構造の耐力を診断する指標で、必要な耐力（必要耐力）と実際に建築物が保有する耐力（保有耐力）の比較（構造評点＝保有耐力／必要耐力）で行われます。</li> </ul>
公的補助	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 耐震化推進において所有者の負担軽減を図るための、国や県と市の補助制度のことで、耐震化の促進を図っています。</li> </ul>
【さ行】	
事業継続計画（BCP）	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 企業や行政などにおいて、地震災害をはじめとする緊急事態に遭遇して被害を受けても、中核となる事業の継続あるいは早期復旧を可能とするために、平常時に行うべき活動や継続のための方法、手段などの取り決めを定めた計画です。</li> </ul>
住宅・土地統計調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 総務省統計局が5年ごとに実施している住宅に関する最も基礎的な統計調査で、住宅およ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、都道府県および市町村別に明らかにすることを目的に行うものです。</li> </ul>
住宅リフォーム事業者団体登録制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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出来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）</li> </ul>
所管行政庁	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 建築基準法の規定に基づき建築主事を置く市町村の区域については、当該市町村の長、その他の市町村の区域については都道府県知事をいいます。奈良県内では、建築基準法に基づき建築主事を置いている奈良市、橿原市、生駒市の区域については各市長が、それ以外の市町村の区域は奈良県知事が所管行政庁となります。</li> </ul>

【た行】	
耐震改修	<ul style="list-style-type: none"> <li>地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替え若しくは一部の除却又は敷地の整備をすることです。</li> </ul>
耐震基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物が地震に耐えるために必要な構造基準で、関東大震災翌年の大正13年に定められ、昭和25年の建築基準法で見直しが行われました。その後の大地震から得られた知見により見直しが行われ、昭和53年の宮城県沖地震を受けて昭和56年6月1日に大きく改正されました。本計画では、昭和56年6月以前の基準を「旧基準」、それ以降の基準を「新基準」と表現しています。</li> <li>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。</li> <li>耐震性を満たしている建築物（新基準以降の建築物、新基準以前で耐震性を満たしている建築物、耐震改修実施済の建築物の合計）が、建築物の総数に占める割合を耐震化率といいます。</li> </ul>
耐震シェルター	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、天板の中に鉄板がし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出来る、防災ベッドがあります。</li> </ul>
耐震診断	<ul style="list-style-type: none"> <li>地震に対する安全性を評価することで、建築物の構造形式により何通りかの基準が定められています。</li> <li>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」のほか、耐震改修を行うための「精密診断」等があります。</li> </ul>
通行障害既存耐震不適格建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>地震で倒壊した場合、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のある、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。</li> </ul> <p>&lt;多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある住宅・建築物&gt;</p>  <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> <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> <p>*多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある住宅・建築物 (出典：国土交通省ホームページ)</p>
伝統的民家	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の歴史、景観あるいは生活史を表現している建築物であり、個性的な地域づくりのための貴重な財産として保全される住宅です。一般的に在来工法とは異なる地域の風土、気候に適応した伝統的構法で建築されている民家も多く存在しており、耐震化の促進にあたって考慮していく必要があります。</li> </ul>
特定既存耐震不適格建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>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が利用する建築物、危険物の貯蔵・処理場、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をいいます。平成25年の耐震改修促進法改正前には「特定建築物」とされていましたが、本計画では「特定既存耐震不適格建築物」と記載しています。</li> </ul>

特定行政庁	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 建築主事のいる地方公共団体（都道府県・市町村など）の長のことで、建築の確認申請、違反建築物に対する是正命令等の建築行政全般を司る行政機関のことです。</li> <li>■ 本市の所管行政庁は、建築基準法第4条1項に対して「奈良市」、建築基準法第4条2項（建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準）に対して「橿原市」、「生駒市」となります。</li> </ul>
特定天井	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 脱落によって重大な危害を生ずるおそれがある天井として建築基準法で定められたもので、人が日常利用する場所に設置されている吊り天井で、以下の条件に該当するものをいいます。 <ul style="list-style-type: none"> <li>①天井の高さが6 mを超えるもの</li> <li>②水平投影面積が 200 m<sup>2</sup>超を超えるもの</li> <li>③単位面積質量が2 kg/m<sup>2</sup>超を超えるもの</li> </ul> </li> </ul>
【な行】	
奈良県住宅・建築物耐震化等促進協議会	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 建築物の総合的な地震対策の推進を図るために、住宅・建築物の所有者に積極的に働きかけ、また建築関係団体等との相互の連絡調整、協議を通じて、耐震診断、耐震改修が円滑に行われるために平成19年3月に設立しました。</li> </ul>
南海トラフ巨大地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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沖合約100kmの海底にある溝状の地形で、過去の大地震（安政東海地震（1854年）、東南海地震（1944年）、南海道地震（1946年））は、南海トラフの沈み込みに関係しています。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。</li> </ul>
【は行】	
避難路沿道建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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耐震化の促進を図る必要があります。</li> </ul>
防災拠点建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 大規模な地震が発生した場合において、災害の応急対策活動に公益上必要な官公署等の施設、救護活動の拠点となる病院等、避難所と位置付けられた施設等です。</li> </ul>
【や行】	
要安全確認計画記載建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 耐震改修促進法に基づき、耐震診断の義務路線として本市の耐震改修促進計画に位置づけ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をいいます。</li> <li>■ この建築物には、耐震診断結果の報告が義務付けられています。</li> </ul>
要緊急安全確認大規模建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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をいいます。</li> <li>■ この建築物には、耐震診断結果の報告が義務付けられています。</li> </ul>





大和郡山市