

下市町耐震改修促進計画【概要版】(案)

1. 耐震改修促進計画について

■ 計画の目的と位置づけ

下市町耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）は、今後発生が予想される直下型地震や南海トラフ巨大地震などの地震発生時における住宅・建築物の被害の軽減を図り、町民の生命と財産を保護するため、既存建築物の耐震化の促進を計画的かつ総合的に推進するための基本的な枠組みを定めることを目的とします。

平成 25（2013）年に改正された「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」）にもとづき、「国の基本方針（最終改正：令和 7（2025）年 7 月 17 日 告示 535 号）、「奈良県耐震改修促進計画」等の上位計画を踏まえ、平成 28（2016）年 3 月に改定した「下市町耐震改修促進計画」について見直しを行うものです。

■ 対象区域と計画期間

- 対象区域 本町全域とします。
- 計画期間 令和 8（2026）年度から令和 17（2035）年度までの 10 ヶ年計画とします。

■ 対象建築物

対象とする建築物は、昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に建築された現行の新耐震基準（昭和 56（1981）年 6 月 1 日施行）を満たさない建築物のうち、次に示すものとします。

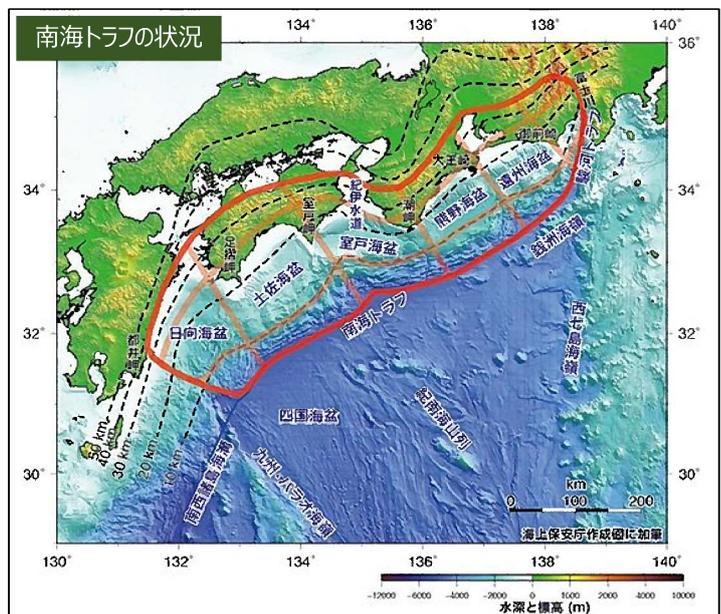
種類	内容
住宅	戸建住宅、共同住宅等、全ての住宅を対象
要緊急安全確認大規模建築物	「耐震改修促進法」附則第 3 条に該当する建築物
要安全確認計画記載建築物	「耐震改修促進法」第 7 条に該当する建築物
多数の者が利用する建築物等	「耐震改修促進法」第 14 条各号に該当する建築物
町有建築物	町所有特定既存耐震不適格建築物、防災上重要な町所有建築物等

2. 奈良県で想定される地震

奈良県で想定される地震として、生駒断層帯や木津川断層帯など内陸部の活断層を震源とする「内陸型地震」と、東南海・南海沖のプレートの沈み込みによって起こると考えられる「海溝型地震」が想定されます。



出典：第 2 次奈良県地震被害想定調査報告書



出典：地震調査研究推進本部

3. 耐震化の現状と目標設定

■住宅の耐震化の現状・目標

本町の住宅の現状は、令和 7 年の家屋課税台帳では住宅総数が 3,679 棟あり、そのうち耐震性のある住宅が 2,280 棟あることから、耐震化率は 62.0%となります。

地震時における住民の生命と財産を守るために、令和 17 年度までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することを目標とします。



■要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の現状・目標

本町では、要緊急安全確認大規模建築物として下市集学校が指定されていますが、既に耐震改修を行っているため解消済みです。

■要安全確認計画記載建築物の耐震化の現状・目標

本町では、要安全確認計画記載建築物として下市町役場が指定されていますが、現状は耐震改修が不十分であるため、耐震改修または庁舎の建替に向けて取り組むこととし、令和 17 年までに耐震性が不十分な要安全確認計画記載建築物をおおむね解消することを目標とします。

■町有建築物の耐震化の現状・目標

町有建築物は、「新基準建築物」が 74 棟、「旧基準建築物」が 60 棟あり、そのうち「耐震性を満たす」建築物が 16 棟であることから、「耐震化されている建築物」は 90 棟となり、耐震化率は 67.2%となります。

庁舎等の防災上重要な建築物、集会場等の不特定多数が利用する建築物等の緊急度の高い施設から、財政事情等を十分考慮しつつ計画的な耐震化を進め、耐震性が不十分な町有建築物の早期解消に向けて、引き続き取り組みを進めます。

■多数の者が利用する建築物の耐震化の現状・目標

多数の者が利用する建築物（14 条 1 号）の現在の耐震化率は 88.9%となっています。そのうち町有建築物の耐震化率は 90.0%、民間建築物は 87.5%となっています。

耐震性が不十分な町有建築物については、「下市町公共施設等管理計画」及び「個別施設計画」に基づき、早期に耐震化が完了するよう目指します。

民間建築物については、耐震性が不十分なものが一定数存在することから、これらの建築物について耐震化の重要性の周知啓発を行い、耐震化の状況把握を継続して行います。

4. 建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための施策

■基本的な取組方針

住宅・建築物の所有者等の役割	主体的に住宅・建築物の地震に対する安全性を確保するとともに、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。
下市町の役割	「町民の生命・財産を守る」ため、耐震改修や建て替え等による耐震化を促進し、地震に強いまちづくりに努めることを基本とします。
奈良県の役割	「県民の生命・財産を守る」ため、県内市町村及び建築関係団体等と連携を図りながら、県全域における住宅・建築物の耐震化の促進に努めます。
建築関係団体の役割	住宅・建築物の耐震化に関する技術の向上・開発に努め、耐震診断、耐震改修や建て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。

■ 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための支援策

◆ 耐震診断・改修を図るための支援策の概要

住宅・建築物耐震改修等事業等による耐震診断及び耐震改修に関する補助制度等を活用し、耐震診断や耐震改修等の促進を図ります。

既存木造住宅耐震診断支援事業	木造住宅の所有者からの申請に基づき、奈良県に登録されている耐震診断員の派遣を行います。
既存木造住宅耐震改修工事補助金交付事業	耐震診断の次のステップとして、住民が行う既存木造住宅の耐震工事に要する費用の一部を補助します。



◆ 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

◇ 相談体制の充実

相談員の耐震化に関する技術的な知識向上を図り、町民にとって最も身近な相談窓口として相談体制を充実させます。

◇ 耐震診断技術者・改修施工者の紹介・育成

奈良県及び建築関係団体と連携し、耐震診断や耐震改修技術者等の育成・技術力向上のための講習会の紹介を行います。

◇ 関連団体との連携

県や建築関連団体、（一社）奈良県建築士会との連携により、専門のアドバイザーによる住宅相談を受けるとともに、住宅所有者が安心してリフォームが行える環境整備を行います。



■ 地震時の建築物の総合的な安全対策

◆ 室内の安全対策

家具等の転倒防止対策や、窓ガラスの飛散防止対策等について、パンフレットやホームページ等を通じて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、震災により家屋が倒壊しても安全な空間の確保ができるよう、ルームシェルターの組み込み等を啓発します。

◆ エレベーターの耐震対策・閉じこめ防止とエスカレーターの耐震対策

エレベーター、エスカレーターの所有者・管理者に対し、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、エレベーター及びエスカレーターの脱落防止対策等の耐震対策の必要性について、周知を図ります。

◆ 工作物等の安全対策

耐震性が不十分なブロック塀等の倒壊による災害を未然に防止するために、ブロック塀等の所有者に対する支援や、奈良県や建築関係団体と連携して、ブロック塀等の耐震性向上の促進に努めます。

■ 建築物の耐震化の促進

◆ 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

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は、「地震発生時に通行を確保すべき道路」として指定し、その沿道の特定既存耐震不適格建築物の耐震化を促進します。

◆ 重点的に耐震化すべき区域の設定

奈良県地域防災計画に定める第 2 次緊急輸送道路に沿う区域や、下市町地域防災計画に定める緊急避難場所、避難所、避難路の周辺等において重点的に耐震化を図ることとし、既存木造住宅を対象に、早急に耐震診断を普及させます。

◆ 地震に伴う崖崩れ等による建築物の被害の軽減対策

地震時に社会的に重大な被害が起こりうる市街地は、土砂災害による被害を防ぐために必要な砂防設備、地すべり防止施設及び急傾斜地崩壊防止施設の整備を促進します。

■ 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための重点的取り組み

◆住宅の耐震化施策

旧基準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「より優先的に耐震化を図る建築物」とします。

◆高齢者世帯への啓発及び知識の普及

高齢者の防災及び地震被害の備えに対する意識の向上、バリアフリー改修・介護保険制度の住宅改修の機会に併せた耐震改修のPR等に努めます。

5. 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及

◆地震ハザードマップ・防災マップの活用

本町では、地震による揺れやすさや崩壊の危険性、避難方法等を記載した地震ハザードマップ、大雨時の浸水想定区域や避難場所等を記載した防災マップを作成し、本町ホームページなどで公開しています。この地震ハザードマップ・防災マップを活用した普及啓発を今後も継続して進めていきます。

◆情報提供の充実

本町が実施している耐震診断・耐震改修に関する助成制度や、住宅金融支援機構等の低利融資制度、及び耐震改修に関する税制の優遇措置等についての情報提供を行います。

◆パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催

◇パンフレットの作成・配布

県と連携し、耐震診断、耐震改修に関するパンフレットを積極的に配布するなど、建築物の耐震化等に関する情報提供を図り、啓発及び知識の普及に努めます。

◇セミナー・講習会の開催

周辺市町村や関連団体と協力し、耐震化を促進するためのセミナー・講習会の誘致を図ります。

◆リフォームにあわせた耐震改修の誘導

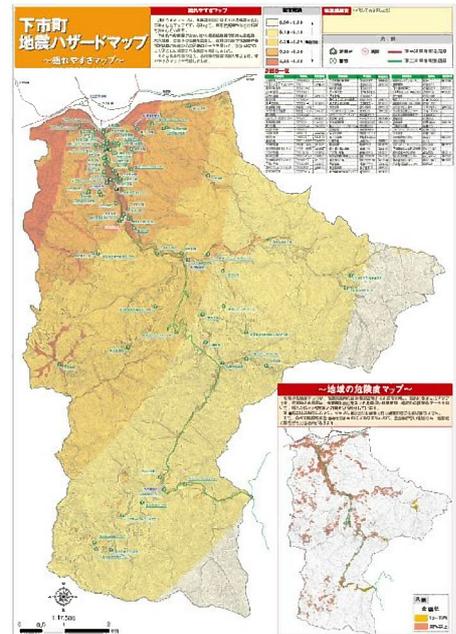
住宅のリフォームにあわせて耐震改修を実施することで、コストや手間を軽減することができます。そのため、建築関係団体・リフォーム事業者等と連携し、リフォームとあわせて耐震改修を実施するよう誘導し、耐震化の促進を図ります。

◆自主防災組織・自治会等との連携

住宅・建築物の耐震化は地域の防災活動の一環であることから、町内会等と連携し、平常時から地域間の相互支援体制の強化やがけくずれ危険箇所のパトロール推進を図るとともに、各地域での自主的な防災組織の育成を促進します。

◆新耐震基準建築物に対する周知・啓発

平成 28 年に発生した熊本地震においては、旧耐震基準による建築物に加え、平成 12 年以前に建築されたものについても、倒壊等の被害が見られました。そのため、昭和 56 年 6 月から平成 12 年 5 月までに建てられた木造住宅を対象として効率的に耐震性能を検証する「新耐震木造住宅検証法」の周知を図り、平成 12 年以前に建築された木造住宅の耐震化に対する意識の啓発に努めます。



【お問い合わせ先】

下市町 建設課

〒638-8510 奈良県吉野郡下市町大字下市 1960

電話：0747-52-0001 ファックス：0747-52-9933

Email: kensetu@town.shimoichi.nara.jp