

下市町耐震改修促進計画

令和2年2月

下 市 町

〔目次〕

1. 基本方針.....	1
1-1 目的.....	1
1-2 位置付け.....	1
1-3 対象区域及び対象建築物.....	1
2. 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標基本方針.....	2
2-1 想定される地震の規模、被害の状況.....	2
2-2 耐震化の現状.....	6
2-3 耐震改修等の目標の設定.....	10
2-4 町有建築物の耐震化の現状と目標.....	13
3. 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に関する事項.....	14
3-1 耐震診断・改修に係る基本的な取組み方針.....	14
3-2 耐震診断・改修を図るための支援策の概要.....	16
3-3 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.....	20
3-4 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.....	21
3-5 地震発生時に通行を確保すべき道路.....	23
3-6 重点的に耐震化すべき区域の設定.....	24
3-7 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための重点的取組み.....	24
4. 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.....	26
4-1 地震ハザードマップ・防災マップの活用.....	26
4-2 情報提供の充実.....	26
4-3 パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催.....	26
4-4 リフォームにあわせた耐震改修の誘導.....	27
4-5 自主防災組織・自治会等との連携（取組み支援策）.....	27
4-6 地震に伴う崖崩れ等による建築物の被害の軽減対策.....	27
5. 指導、勧告等の実施.....	28
5-1 耐震改修促進法による指導等の実施.....	28
5-2 建築基準法による勧告又は命令等の実施.....	28
6. その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項.....	29
6-1 所管行政庁との連携に関する事項.....	29
6-2 庁内での推進体制の確立.....	29
6-3 関係団体との協働による推進体制の確立.....	29

1. 基本方針

1-1 目的

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。

1-2 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」（平成 7 年法律第 123 号。平成 17 年、平成 25 年改定。以下『耐促法』という。）第 6 条第 1 項の規定に基づき策定するものです。国が定める「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（以下『国の基本方針』という。）、「奈良県耐震改修促進計画」を踏まえて、平成 20 年に策定された計画を平成 25 年改正施行法に基づき、見直しを行うものです。

また、本町のまちづくりの指針である「下市町過疎地域自立促進計画」を踏まえるとともに、「下市町地域防災計画」、「下市町都市計画マスタープラン」等との整合を図りつつ定めています。

1-3 対象区域及び対象建築物

本計画の対象区域は下市町全域とします。

対象とする建築物は、阪神・淡路大震災や新潟県中越地震において、特に、昭和 55 年以前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」「多数の者が利用する建築物等」及び「町有建築物」を対象とします。

表 耐震改修促進計画の対象建築物

種 類	内 容	備 考
住宅	戸建住宅、共同住宅等、全ての住宅を対象	町営住宅等を含む
多数の者が利用 する建築物等	法第 14 条各号に該当する建築物 ○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 ○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	
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 ○その他の町有建築物	

1-4 計画期間

本計画の計画期間は、平成 28 年度から平成 37 年度までとし、社会経済状況や関連計画の改訂等に対応するため、必要に応じて計画内容の見直しを行うこととします。

2. 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標基本方針

2-1 想定される地震の規模、被害の状況

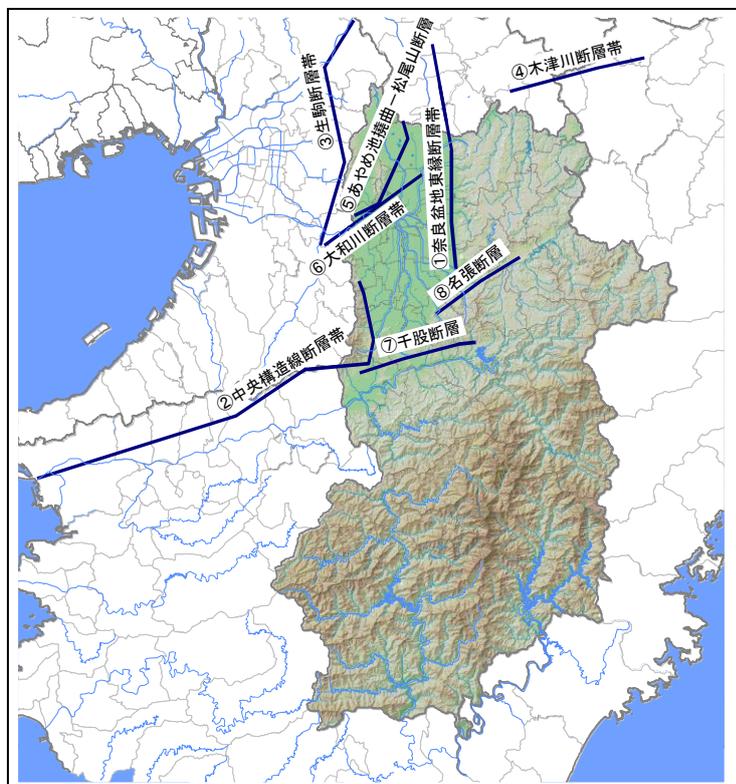
1) 想定される地震の規模

平成 16 年に発表した第 2 次奈良県地震被害想定調査報告書によると、以下の大規模地震を想定しています。

a) 内陸型地震

内陸型地震は、奈良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踏まえ、8つの起震断層を設定しています。

内陸型地震のうち、①奈良盆地東縁断層帯、②中央構造線断層帯、③生駒断層帯、④木津川断層帯については、政府の地震調査委員会から長期評価が公表されており、今後 30 年間の発生確率は①と②が「ほぼ 0～5%」、③「ほぼ 0～0.1%」、④「ほぼ 0%」となっています。



<参考>

○阪神・淡路大震災が発生する直前における 30 年間の発生確率は 0.4～8%

○交通事故で 30 年間に死亡する確率は約 0.2%

○火災で 30 年間に死傷する確率は約 0.2%

出典：第 2 次奈良県地震被害想定調査報告書

図 8つの内陸型地震の想定震源

表 内陸型地震の想定マグニチュード

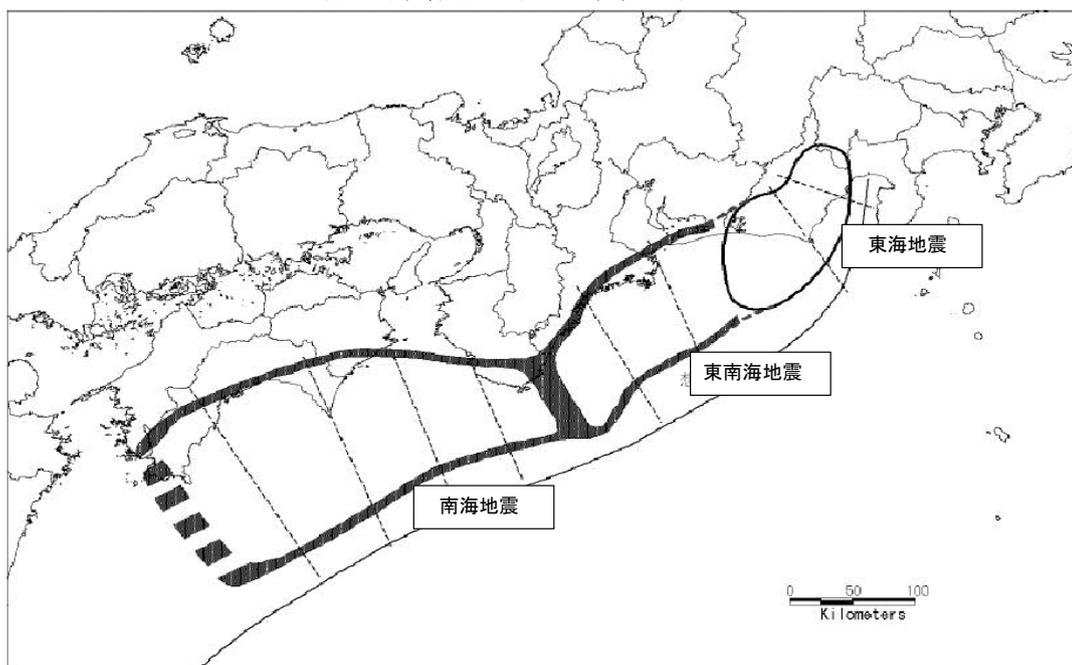
対象地震	断層長さ (km)	想定マグニチュード
①奈良盆地東縁断層帯	35	7.5
②中央構造線断層帯	74	8.0
③生駒断層帯	38	7.5
④木津川断層帯	31	7.3
⑤あやめ池撓曲・松尾山断層	20	7.0
⑥大和川断層帯	22	7.1
⑦千股断層	22	7.1
⑧名張断層	18	6.9

出典：第 2 次奈良県地震被害想定調査報告書

b) 海溝型地震

海溝型地震は、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、南海地震の5つの組み合わせのケースを想定しています。

図 海溝型地震の対象地震



出典：第2次奈良県地震被害想定調査報告

表 海溝型地震の想定マグニチュード

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1次奈良県地震被害想定調査報告書

さらに、平成25年3月に内閣府より発表された「南海トラフ巨大地震の被害想定（第二次報告）」には、最新の科学的知見に基づき、南海トラフの巨大地震対策を検討する際に想定すべき最大クラスの地震・津波の検討を進め、その推計結果がとりまとめられています。その発生頻度は千年に一度あるいはそれよりも発生頻度が低いものですが、仮に発生すれば、西日本を中心に甚大な被害をもたらすだけでなく、人的損失や国内生産・消費活動、日本経済のリスクの高まりを通じて、影響は我が国全体に及ぶ可能性があると考えられています。

南海トラフ巨大地震が発生した場合、本町においても最大震度6弱の強い揺れが想定されています。

2) 想定される被害の状況

各地震の建物被害想定及び人的被害想定は、次の表に示すとおりです。

本町で、最も甚大な被害が想定されている中央構造線断層帯のケースでは、建物の全・半壊が1,684棟に達し、53人の死者、157人の負傷者が出るとしています。建物被害・人的被害ともに、内陸型地震において甚大となっています。

本町で想定される建物被害の全壊874棟のうち、「揺れ」による全壊は642棟と全壊の約73%を占めており、さらにそのうち木造住宅が607棟と約95%を占めています。

本町の地形は、北部に流れる吉野川の流域に広がった平坦な地形と、秋野川、丹生川を挟む山間地帯に大別されます。人口密集地帯が国道309号を秋野川に挟まれた区域に集中していて、過去において大火にみまわれており、第2次緊急輸送道路沿い（国道309号）の建物の耐震化、防火対策の促進が緊急かつ、重要課題となっています。

また、東南海地震、南海地震は今後30年以内の発生確率がそれぞれ60～70%程度と50%程度と高く、奈良盆地の広い範囲で液状化による建物被害が発生するとされています。

表 建物被害想定

想定地震		全壊棟数		半壊棟数		全壊+半壊棟数	
		合計	「揺れ」による全壊棟数	合計	「揺れ」による半壊棟数	合計	「揺れ」による全・半壊棟数
内陸型	①奈良盆地東縁断層帯	611	347	848	502	1,459	849
	②中央構造線断層帯	874	642	810	458	1,684	1,100
	③生駒断層帯	392	148	825	529	1,217	677
	④木津川断層帯	213	4	384	106	597	110
	⑤あやめ池撓曲・松尾山断層	251	31	593	318	844	349
	⑥大和川断層帯	276	58	700	438	976	496
	⑦千股断層	809	572	812	460	1,621	1,032
	⑧名張断層	540	275	861	523	1,401	798
海溝型	①東南海地震・南海地震同時発生	15	0	23	2	38	0
	②東南海地震	15	0	21	0	36	0
	③南海地震	15	0	21	0	36	0
	④東海・東南海地震同時発生	15	0	21	0	36	0
	⑤東海・東南海・南海地震同時発生	15	0	23	0	38	0

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)

表 人的被害想定

想定地震		死者		負傷者	
		合計	「揺れ」による死者	合計	「揺れ・液状化」による負傷者
内陸型	①奈良盆地東縁断層帯	42	15	145	124
	②中央構造線断層帯	53	28	157	135
	③生駒断層帯	30	6	96	79
	④木津川断層帯	21	0	22	10
	⑤あやめ池撓曲・松尾山断層	23	1	45	32
	⑥大和川断層帯	25	3	60	47
	⑦千股断層	50	25	166	145
	⑧名張断層	39	12	129	108
海溝型	①東南海地震・南海地震同時発生	1	0	1	0
	②東南海地震	1	0	1	0
	③南海地震	1	0	1	0
	④東海・東南海地震同時発生	1	0	1	0
	⑤東海・東南海・南海地震同時発生	1	0	1	0

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 耐震化の現状

建築基準法の耐震基準に関する改正が行われたことを踏まえ、その前後により以下のような呼び方をします。

旧基準建築物	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された建築物
新基準建築物	昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築された建築物

但し、住宅に関しては、平成 25 年度住宅・土地統計調査では建築年までしか調査集計されていないことから、旧基準建築物を「昭和 55 年以前」、新基準建築物を「昭和 56 年以降」と表わしています。

1) 住宅

平成 27 年度下市町家屋台帳によると、本町の住宅総数は 4,159 棟、年代別住宅数は以下のとおりです。

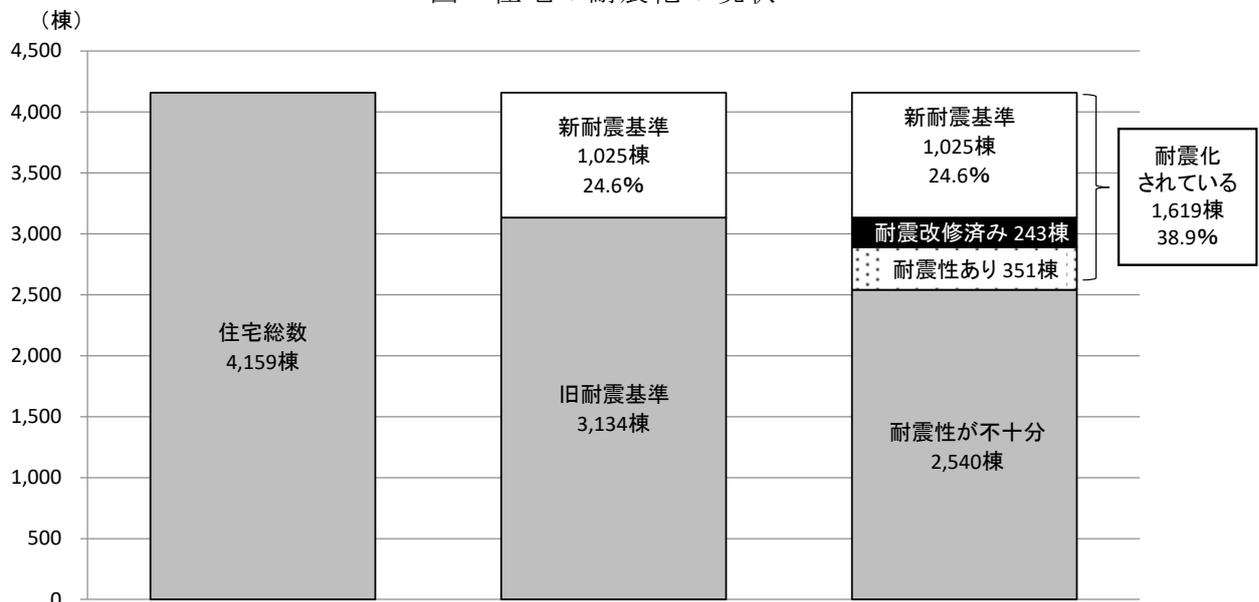
表 本町の年代別住宅数

区分	総計	構造			
		木造	鉄骨・鉄筋 コンクリート造	鉄骨造	その他
昭和 55 年以前	3,134	3,027	11	88	8
昭和 56 年以降	1,025	895	4	114	12
計	4,159	3,922	15	202	20

「新基準建築物の住宅」については、平成 27 年度下市町固定資産税家屋課税資料からの推計により 1,025 棟 (24.6%)、「旧基準建築物の住宅」のうち「耐震改修を行った住宅」は住宅・土地統計調査における耐震工事をした割合からの推計により 243 棟、「耐震診断結果により耐震性を満たす住宅」については、国土交通省と同様の方法により 351 棟と推計されます。

以上から、本町内の住宅総数 4,159 棟のうち、1,619 棟 (38.9%) が「耐震化されている住宅」と推計できます。

図 住宅の耐震化の現状



2) 多数の者が利用する建築物

本町における、第 14 条に定める多数の者が利用する建築物の状況は、平成 27 年下市町固定資産税家屋課税資料、平成 27 年奈良県特定建築物台帳によると、以下のとおりです。

表 多数の者が利用する建築物の耐震化の現状

建築物の種類		全棟数 A=B+C	新基準 建築物 B	旧基準 建築物 C	耐震性を 満たす D	耐震化さ れている 建築物 E=B+D	耐震化 率 F=E/A
14 条 第 1 号	防災上重要な建築物 (庁舎、病院、警察、学校、社会福祉 施設等)	11	2	9	5	7	63.6%
	不特定多数の者が利用する建築物 (劇場、集会場、店舗、ホテル等)	1	0	1	0	0	0.0%
	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	3	3	0	3	50.0%
	計	18	5	13	5	10	55.6%

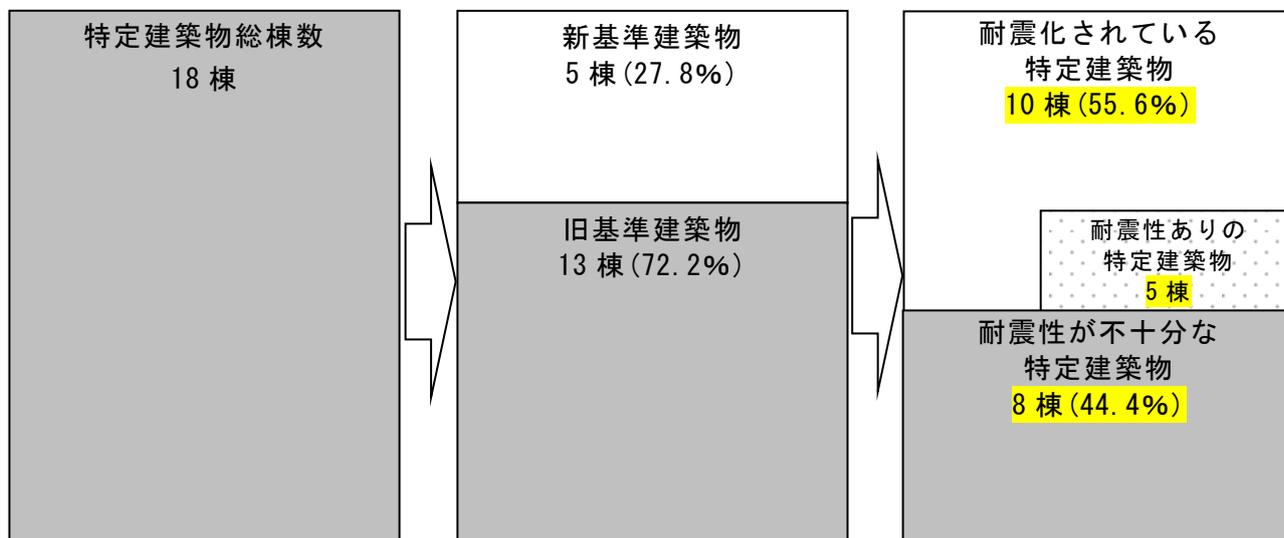


表 多数の者が利用する建築物の耐震化の詳細

法	用途	昭和 56 年 5 月以前 の建築 ①	昭和 56 年 6 月以 降の建築 ②	建築物 数 ③ (①+②)	①のう ち、耐震 性有り建 築物数 ④	耐震性有 り建築物 数 ⑤ (②+④)	耐震化 率 (%) (⑤/③)
法 第 14 条 第 1 号	学校	6	0	6	5	5	83.3%
	公共	6	0	6	5	5	83.3%
	民間	0	0	0	0	0	-
	病院・診療所	0	1	1	0	1	100.0%
	公共	0	0	0	0	0	-
	民間	0	1	1	0	1	100.0%
	社会福祉施設	1	1	2	0	1	50.0%
	公共	1	1	2	0	1	50.0%
	民間	0	0	0	0	0	-
	ホテル・旅館	0	0	0	0	0	-
	公共	0	0	0	0	0	-
	民間	0	0	0	0	0	-
	店舗・百貨店	1	0	1	0	0	0.0%
	公共	0	0	0	0	0	-
	民間	1	0	1	0	0	0.0%
	賃貸共同住宅 (公営・宿舎 等)	2	1	3	0	1	33.3%
	公共	2	1	3	0	1	33.3%
	民間	0	0	0	0	0	-
	その他(事務所・庁舎 等)	3	2	5	0	2	40.0%
公共	2	0	2	0	0	0.0%	
民間	1	2	3	0	2	66.7%	
合計	13	5	18	5	10	55.6%	
公共	11	2	13	5	7	53.8%	
民間	2	3	5	0	3	60.0%	

第 14 条に定める多数の者が利用する建築物等の用途、規模の要件は次の表のとおりです。

表 多数の者が利用する建築物等一覧（法第 14 条）

		規模要件	
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、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。）
		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
	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
	病院、診療所		
	劇場、観覧場、映画館、演芸場		
	集会場、公会堂		
	展示場		
	卸売市場		
	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗		
	ホテル、旅館		
	賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舎下宿		
	事務所		
	老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの		階数2以上かつ1,000㎡以上
	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
	博物館、美術館、図書館		階数3以上かつ1,000㎡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			
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（法第14条第2号）		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	
緊急輸送道路等の避難路沿道の建築物（法第14条第3号）		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、前面道路の幅員の1/2超の高さの建築物（道路幅員が12m以下の場合は6m超）	

2-3 耐震改修等の目標の設定

平成7年に発生した阪神・淡路大震災では、建築物の倒壊による「圧死」で多くの尊い命が犠牲となりました。また、平成16年の新潟県中越地震においても人的被害は少なかったものの、多くの建築物において倒壊あるいは損壊といった被害が発生しています。さらに、平成23年に発生した東日本大震災は、津波による沿岸部の被害が圧倒的でしたが、内陸部の市町村においても建築物に大きな被害が広域に及んで発生しています。

これらの経験を踏まえ国は、住宅・特定建築物の耐震化について現状82%（平成25年時点）を平成32年までに95%にすることを目標として掲げています。

また、奈良県耐震改修促進計画では、国の目標や奈良県国土強靱化地域計画、奈良県住生活基本計画を踏まえ、住宅（戸建て住宅、共同住宅等）及び多数の者が利用する民間建築物を平成32年度までに耐震化率95%、また、県有建築物を平成32年度までに耐震化率95%以上とする目標を設定し、目標達成のための施策の展開を推進するとしています。

本町では、耐震診断補助制度を導入し、住宅の耐震診断・耐震化を促してきていますが、平成17年度から平成27年度の間で18棟にとどまっています。

町民の安全、安心を確保し、地震被害の軽減を図るため、建築物の耐震化は重要かつ緊急的な課題であり、本町において耐震化の現状を把握するとともに、「下市町地域防災計画」「下市町過疎地域自立促進計画」「下市町都市計画マスタープラン」等既往計画を踏まえて目標を設定し、目標達成のための総合的な建築物の耐震化対策を、計画的かつ効果的に展開していきます。

1) 住宅

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、国の基本方針を踏まえ、住民の生命と財産を守るために、住宅の耐震化率を平成37年度までに95%にすることを目標とします。

国、県が目指す住宅の耐震化率95%を達成するためには、3,951棟の耐震化が必要です。このうち、平成27年から37年までの自然更新による耐震改修は438棟と推計され、95%を達成するためにはさらに1,894棟(45.5%)の耐震改修を目指します。

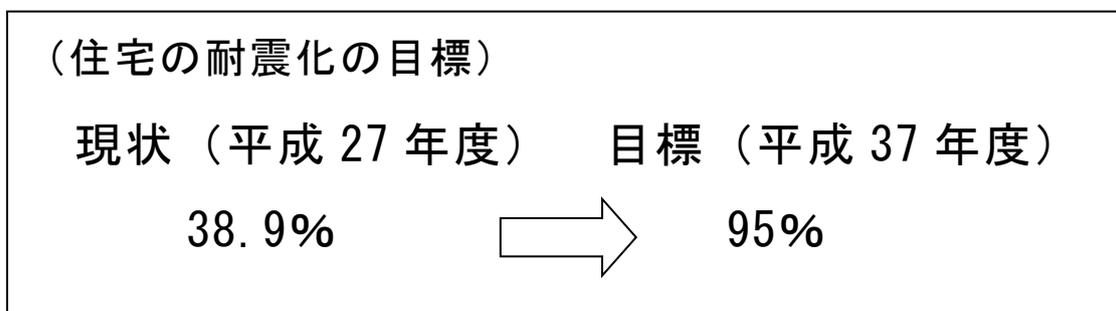
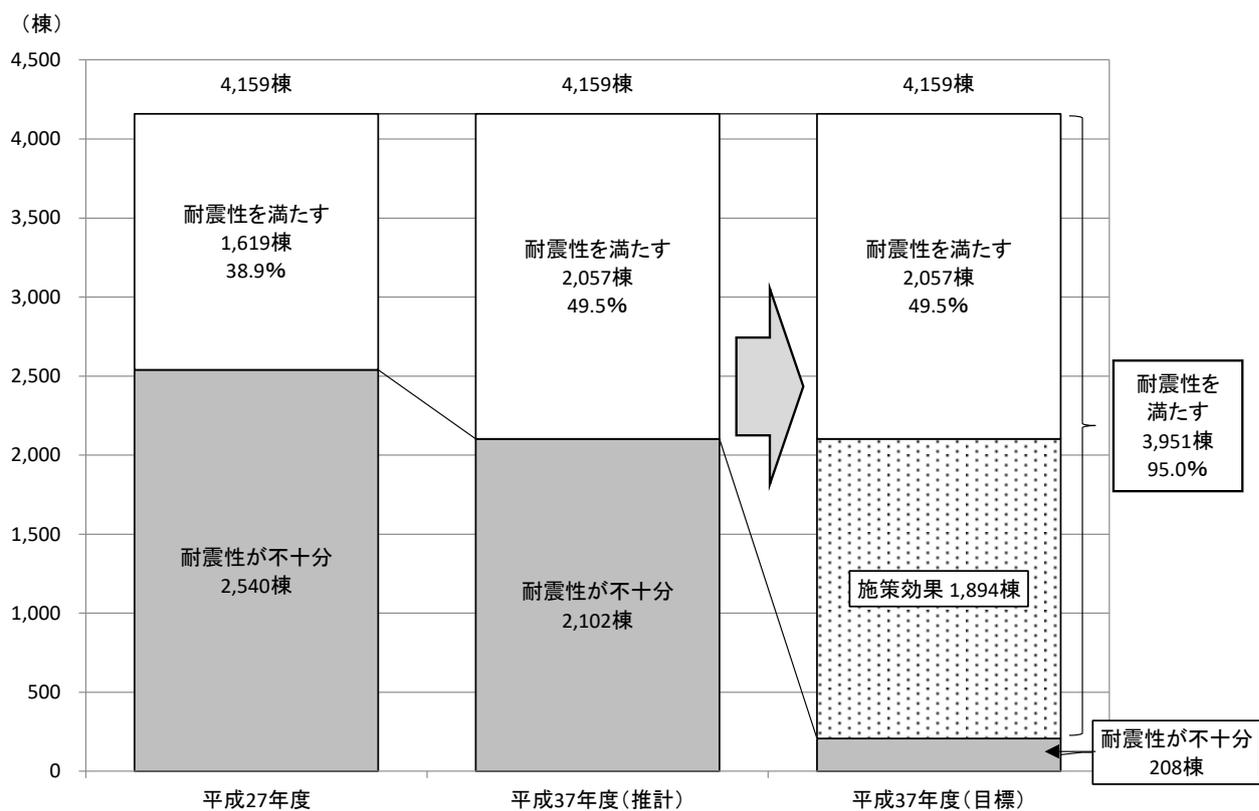


図 住宅の耐震化の目標（平成 37 年度推計）



2) 多数の者が利用する建築物

多数の者が利用する建築物の耐震化の現状、これまでの本町の取り組み、県の耐震改修促進計画、国の基本方針を踏まえ、住民の生命と財産を守るために、多数の者が利用する建築物の耐震化率を平成37年度までに100%にすることを目標とします。

耐震化率100%を達成するため、多数の者が利用する建築物については **8棟**の耐震化が必要です。

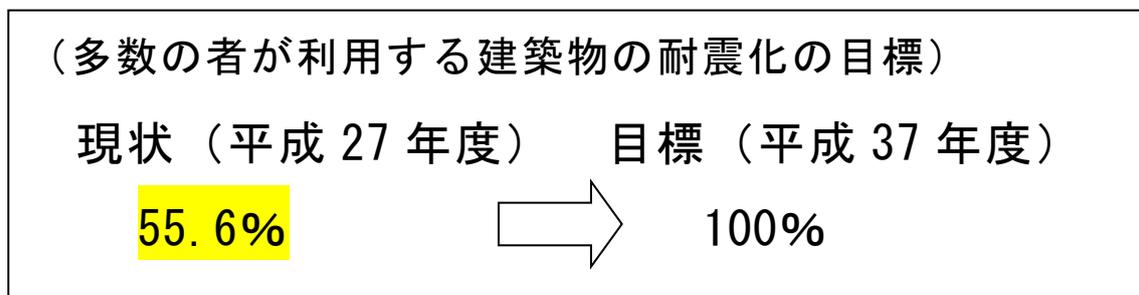


図 多数の者が利用する建築物の耐震化の目標 (平成37年度推計)

特定建築物		平成27年度現状						平成37年度目標	
法	用途	昭和56年 5月以前の 建築 ①	昭和56年 6月以降の 建築 ②	建築物数 ③ (①+②)	①のうち、 耐震性有 り建築物 数 ④	耐震性有 り建築物 数 ⑤ (②+④)	耐震化率 (%) (⑤/③)	平成37年度 までの 耐震改修数 (目標100%)	平成37年 度耐震化 率 (%)
		法 第 14 条 第 1 号	学校	6	0	6	5	5	83.3%
公共	6		0	6	5	5	83.3%	1	100.0%
民間	0		0	0	0	0	-	0	-
病院・診療所	0		1	1	0	1	100.0%	0	100.0%
公共	0		0	0	0	0	-	0	-
民間	0		1	1	0	1	100.0%	0	100.0%
社会福祉施設	1		1	2	0	1	50.0%	1	100.0%
公共	1		1	2	0	1	50.0%	1	100.0%
民間	0		0	0	0	0	-	0	-
ホテル・旅館	0		0	0	0	0	-	0	-
公共	0		0	0	0	0	-	0	-
民間	0		0	0	0	0	-	0	-
店舗・百貨店	1		0	1	0	0	0.0%	1	100.0%
公共	0		0	0	0	0	-	0	-
民間	1		0	1	0	0	0.0%	1	100.0%
賃貸共同住宅(公営・宿舎等)	2		1	3	0	1	33.3%	2	100.0%
公共	2	1	3	0	1	33.3%	2	100.0%	
民間	0	0	0	0	0	-	0	-	
その他(事務所・庁舎等)	3	2	5	0	2	40.0%	3	100.0%	
公共	2	0	2	0	0	0.0%	2	100.0%	
民間	1	2	3	0	2	66.7%	1	100.0%	
合計		13	5	18	5	10	55.6%	8	100.0%
	公共	11	2	13	5	7	53.8%	6	100.0%
	民間	2	3	5	0	3	60.0%	2	100.0%

2-4 町有建築物の耐震化の現状と目標

平成 27 年度に本町で実施した調査によると、町有建築物の耐震化の現状は、次の表に示すとおりです。

町有建築物については、「新基準建築物」が 16 棟 (32.0%)、「旧基準建築物」が 34 棟です。そのうち「耐震性を満たす」建築物が 13 棟 (26.0%) であることから、「耐震化されている建築物」は 29 棟となり、町有建築物の耐震化率は 58.0%になります。

表 町有建築物の耐震化の現状

町有建築物の種類	全棟数 A=B+C	新基準 建築物 B	旧基準 建築物 C	うち、耐 震性あり	耐震化さ れている 建築物 E=B+D	耐震化 率 G=E/A
				D		
防災上重要な建築物 (庁舎、病院、警察、学校、 社会福祉施設等)	32	13	19	13	26	81.3%
不特定多数の者が利用する建築物 (劇場、集会場、店舗、ホテル等)	1	1	0	0	1	100.0%
特定多数の者が利用する建築物 (賃貸住宅、事務所、工場等)	17	2	15	0	2	11.8%
計	50	16	34	13	29	58.0%

町は施設所有者として「町民、施設利用者の生命（安全）」を守る責務があることから、耐震診断の結果「耐震性が不十分」とされた建築物については、建築物の倒壊危険度及び重要度を考慮した優先順位を付け、耐震化を進めます。

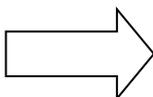
特に、庁舎等の防災上重要な建築物、集会場等の不特定多数が利用する建築物等の緊急度の高い施設から、財政事情等を十分考慮しつつ計画的な耐震化を進め、平成 37 年度までに耐震化率を 95%以上とすることを目標とします。

また、施設を利用する町民に対して耐震性の周知を行う必要があるため、耐震診断結果の公表に取り組んでいきます。

(公共建築物の耐震化の目標)

現状 (平成 27 年度)

58.0%



目標 (平成 37 年度)

95%以上

3. 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に関する事項

3-1 耐震診断・改修に係る基本的な取組み方針

1) 住宅・建築物の所有者等と町の役割

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、地域の問題といった認識を持って、主体的に住宅・建築物の地震に対する安全性を確保します。昭和56年の新耐震基準の施行以前に建てられた住宅・建築物の耐震診断・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、地震時における道路閉塞や出火など、地域の安全性に重大な影響を与えかねないということを十分に認識し、主体的に耐震化に取り組むものとします。

②本町の役割

本町は、「町民の生命・財産を守る」ことを基本とし、本計画に基づき、耐震改修や建替え等による建築物の耐震化を促進し、地震に強いまちづくりに努めます。そのため本町は、町民に対して建築物の地震に対する安全性の向上、地域の連帯による防災意識の高揚に関する啓発及び知識の普及に努めます。

③県の役割

県は、「県民の生命・財産を守る」ことを基本とし、地震時における建築被害及び人的被害を軽減するため、耐震改修促進法の規定に基づき、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うとともに、県内市町村及び建築関連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。

④建築関係団体の役割

建築関係団体は、住宅・建築物の耐震化に関する技術の向上・開発に努め、住宅・建築物の所有者が気軽に相談等できる体制の構築に協力し、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。

2) 耐震化を図る施策の基本方針

民間の取り組みを促進するため、町が所有する住宅・建築物は率先して耐震化に取り組むこととします。本町の耐震化の現状や下市町らしさ(地域性、歴史性等)を踏まえた改修の取り組みを促進します。

3) 優先的に耐震化を図る公共建築物の選定方針

①町民の生活の場となる町営住宅、学校及び社会福祉などの施設、②多くの町民が利用することとなる公民館や野外活動などの施設、③災害発生時に防災上の活動拠点等となる町庁舎や警察署、病院などの施設について、それぞれの建築物所有者がリスク評価を行い、計画的に耐震化を推進します。その際、事業継続計画（BCP）を考慮したものとなるよう努めることとします。

4) 耐震診断・耐震改修に対する助成、情報提供に関する方針

住宅・建築物の耐震化を促進するため、耐震診断の普及、耐震化に対する各種支援策の普及充実を図ります。

耐震診断・耐震改修費用への助成、固定資産税の減税に関する特例措置を普及するため、町広報紙及びCATV等を通じて情報提供に努めます。

5) 文化財建造物等の対応方針

文化財建造物等は、構造・材料を変更せず旧来の形状を保存維持することを旨としているため、現行の建築基準法に基づいた補強策を採用しがたい状況にあります。

このため、平成8年1月、文化庁において策定された「文化財建造物等の地震時における安全性確保に関する指針」及び平成11年4月、文化庁において策定された「重要文化財（建造物）耐震診断指針（平成24年6月改正）」に則し、耐震性能の確保と防火対策の強化を図ります。

6) 景観への配慮

下市町都市計画マスタープランの内容をふまえ、耐震改修の実施に際し、下市町特有の歴史的な街並み景観の整備・保全を行いつつ、住宅の耐震化を促進します。特に、千石橋から観光文化センター間における下市町らしい歴史的な街並み景観の整備を行います。

そのため、耐震化を進めるにあたって、これらの景観形成に向けた方向性を踏まえた取り組みを行っていきます。

7) 関係機関との連携

「(一社)奈良県建築事務所協会及び(一社)奈良県建築士会と連携して、耐震診断の促進を図っていきます。また、民間建築物の所有者等が会員である団体、市町村、所管行政庁及び建築関係団体等で構成される「奈良県住宅・建築物耐震化促進協議会」の活動を通じて、既存建築物の耐震診断・耐震改修が円滑に行われるよう、住宅・建築物の所有者等に対し、耐震性の向上を積極的に働きかけます。

また、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、町内会等の自主防災組織と連携し、地域の防犯・防災訓練とあわせて、住宅の耐震化について啓発活動を行うように働きかけます。

3-2 耐震診断・改修を図るための支援策の概要

奈良県では、「奈良県既存木造住宅耐震診断支援事業」を平成 17 年度から実施し、木造住宅の耐震化を推進しています。本町においても、木造住宅の耐震診断を積極的に進める観点から平成 17 年度より木造住宅耐震診断助成事業を実施しています。

また、耐震診断及び、改修の必要な住宅所有者の支援を行うため、町の財政状況等を考慮したうえで、国・県の住宅・建築物耐震改修等事業・奈良県既存木造住宅耐震改修支援事業などの補助制度を活用し、耐震性が不十分である建築物の耐震改修工事を促進するとともに、国の耐震改修促進税制・住宅ローン減税、住宅金融公庫支援等を活用し、住宅の耐震化を図ります。

○「木造住宅耐震診断助成事業」

事業名	木造住宅耐震診断助成事業
趣旨	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。
事業主体	下市町
耐震診断費用	50,000 円（所有者負担金 なし）
助成対象となる木造住宅	○下市町内の木造住宅で、次の要件を満たす建物 <ul style="list-style-type: none"> ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された在来軸組工法の木造住宅で、延べ面積が 250 m²（約 75 坪）以下、かつ地階を除く階数が 2 以下の住宅。 ・長屋及び共同住宅も含みます。ただし、店舗等の併用住宅の場合は店舗等に供する床面積が延べ床面積の 1/2 未満の建物

下市町における耐震診断補助制度の実績

事業実施年度	木造住宅の耐震診断実績		
	診断数	診断結果 (耐震性無し)	診断結果 (耐震性有り)
平成 17 年度	10 戸	9	1
平成 18 年度	1 戸	1	0
平成 19 年度	0 戸	0	0
平成 20 年度	5 戸	5	0
平成 21 年度	0 戸	0	0
平成 22 年度	0 戸	0	0
平成 23 年度	0 戸	0	0
平成 24 年度	0 戸	0	0
平成 25 年度	1 戸	1	0
平成 26 年度	1 戸	1	0
平成 27 年度	0 戸	0	0
合 計	18 戸	17	1

出典：下市町調べ

○「下市町既存木造住宅耐震改修工事補助金交付要綱」

名 称	下市町既存木造住宅耐震改修工事補助金交付要綱	
趣 旨	住宅の耐震化を促進し、もって災害に強い、安全・安心なまちづくりを推進するため、住宅の耐震改修を行う所有者に対し、予算の範囲内において補助金を交付することについて、必要な事項を定めます。	
事業主体	下市町	
補助対象	《対象者》 耐震改修工事を行う補助対象住宅の所有者	
	《対象改修工事》	
	区分	補助金の交付対象となる改修工事
	住宅（昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工したものに限り）	1)改修工事前の構造評点 1.0 未満のものを改修工事後の構造評点 1.0 以上の数値となる改修工事 2)改修工事前の構造評点 0.7 未満のものを改修工事後の構造評点 1.7 以上の数値となる改修工事
	《補助対象経費》 補助対象住宅の改修工事に要した費用（一般管理費、現場管理費及び共通仮設費を含む。）	
補助金の額	○ 1 棟あたり、500 千円以上の耐震改修工事に要した費用の 100 分の 23 を乗じて得た額（千円未満の端数は切り捨て） ・補助額が 200 千円未満の場合・・・200 千円を上限 ・補助額が 200 千円を超え 500 千円以下・・・工事費の 23% ・補助額が 500 千円を超える場合・・・500 千円を上限	

○「住宅に係る耐震改修促進税制（固定資産税）」

対象建築物	昭和 57 年 1 月 1 日以前に建築された住宅（1 戸当たり 120 m ² 相当部分まで）
特例期間	平成 18 年 1 月 1 日から平成 30 年 3 月 31 日までに耐震改修が完了したもの
対象工事	改修費用が 50 万円を超えるもの（平成 25 年 3 月 31 日までに契約が締結された工事の場合は 30 万円以上）で、現行の耐震基準（木造住宅の場合、総合評点が 1.0 以上で地盤及び基礎が安全）に適合させる耐震改修工事
控除額	当該住宅に係る固定資産税の 2 分の 1 が減額されます
控除期間	平成 18 年から平成 21 年までに改修工事を行った場合 → 3 年間 平成 22 年から平成 24 年までに改修工事を行った場合 → 2 年間 平成 25 年から平成 30 年 3 月末までに改修工事を行った場合 → 1 年間

○「住宅以外の既存建築物に係る耐震改修促進税制（固定資産税）」

対象建築物	耐震診断を行うことが義務付けられる住宅以外の構築物で耐震診断結果が報告されたもの
特例期間	平成 26 年 4 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日までに政府の補助を受けて耐震改修工事が完了したもの
対象工事	要安全確認計画記載建築物、要緊急安全確認大規模建築物の耐震改修工事
控除額	当該建築物に係る固定資産税の 2 分の 1（ただし、単年度で工事費の 2.5%相当額を上限とする）が減額されます
控除期間	工事完了年の翌年度から 2 年度分

○「住宅・建築物に係る耐震改修促進税制（所得税額の特別控除）」

適用要件	(1) その者の居住の用に供する住宅 (2) 昭和 56 年 5 月 31 日以前の耐震基準により建築された住宅 (3) 現行の耐震基準に適合させるための耐震改修を行う (4) 住宅耐震改修証明書等の必要書類を添付して確定申告 (5) 適用期限：平成 29 年 12 月 31 日 ※住宅ローン減税制度との併用可											
控除額の算出方法	個人が、既存住宅の耐震改修をした場合、工事完了年に応じて、それぞれ次に掲げる金額の 10% を所得税額から控除 ・平成 25 年 1 月～平成 26 年 3 月：改修費用の額と標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額 ・平成 26 年 4 月～平成 29 年 12 月：標準的な工事費用相当額											
控除限度額の算出方法	控除限度額は下表の通り <table border="1"> <thead> <tr> <th>工事完了年</th> <th>耐震改修工事限額</th> <th>控除率</th> <th>控除限度額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成 25 年 1 月～平成 26 年 3 月</td> <td>200 万円</td> <td rowspan="2">10%</td> <td>20 万円</td> </tr> <tr> <td>平成 26 年 4 月～平成 29 年 12 月</td> <td>250 万円</td> <td>25 万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※上表のうち平成 26 年 4 月以降の措置は、改修に係る消費税率が 8% 又は 10% の場合に限り適用 ※このため、消費税の経過措置により旧税率（5%）が適用される場合には、平成 26 年 4 月以降に工事が完了する場合であっても、平成 25 年 1 月～平成 26 年 3 月と同じ措置が適用される</p>	工事完了年	耐震改修工事限額	控除率	控除限度額	平成 25 年 1 月～平成 26 年 3 月	200 万円	10%	20 万円	平成 26 年 4 月～平成 29 年 12 月	250 万円	25 万円
工事完了年	耐震改修工事限額	控除率	控除限度額									
平成 25 年 1 月～平成 26 年 3 月	200 万円	10%	20 万円									
平成 26 年 4 月～平成 29 年 12 月	250 万円		25 万円									

○「中古住宅購入の際のローン減税」

税制度	中古住宅購入の際のローン減税
内容	築後年数要件（マンション 25 年以内、木造戸建 20 年以内）を撤廃し、新耐震基準への適合を要件化（H17 より）

○「住宅ローン減税制度」（一般）

区分	概要				
対象住宅	（主として居住の用に供する） 1) 住宅の新築・・・床面積 50 m ² 以上 2) 新築住宅の取得・・・床面積 50 m ² 以上 3) 既存住宅の取得・・・①床面積 50 m ² 以上 ②築後 20 年以内（耐火建築物は 25 年以内）又は地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準に適合すること 4) 増改築等・・・床面積 50 m ² 以上				
適用居住年控除期間	平成 25 年～平成 31 年 6 月居住分、10 年間				
控除額等（税額控除） 〔借入金等の年末残高×控除率〕	居住年	借入金等の年末残高の限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額
	26 年 4 月～31 年 6 月	4,000 万円	1.0%	40 万円	400 万円
	※	2,000 万円	1.0%	20 万円	200 万円
	住宅の対価又は費用の額に含まれる消費税等の税率が 8% 又は 10% 以外である場合は※の金額となる。				
所得要件	合計所得金額 3,000 万円以下				
適用期限	平成 31 年 6 月 30 日				
	○居住用財産の買い換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰り越し控除制度との併用 ○住宅特定改修特別税額控除及び認定住宅新築等特別税額控除と選択				

○「住宅ローン減税制度」(バリアフリー改修促進税制)

区分	概要																													
対象住宅	(主として居住の用に供する) ○バリアフリー改修工事を含む増改築等・・・床面積 50 m ² 以上																													
適用居住年控除期間	平成 25 年～平成 31 年 6 月居住分、5 年間																													
控除額等 (税額控除) 〔借入金等の 年末残高×控 除率〕	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">居住年</th> <th>増改築等借入金等の 年末残高の限度額</th> <th rowspan="2">控除率</th> <th rowspan="2">各年の控除限度額</th> <th rowspan="2">最大控除額</th> </tr> <tr> <th>特定増改築等限度額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>26 年 4 月～ 31 年 6 月</td> <td>1,000 万円</td> <td>1.0%</td> <td>12.5 万円</td> <td>62.5 万円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>250 万円</td> <td>2.0%</td> <td>5 万円</td> <td>25 万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">※</td> <td>1,000 万円</td> <td>1.0%</td> <td>12 万円</td> <td>60 万円</td> </tr> <tr> <td>200 万円</td> <td>2.0%</td> <td>4 万円</td> <td>20 万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>・住宅の対価又は費用の額に含まれる消費税等の税率が 8%又は 10%以外である場合は※の金額となる。 ・「特定増改築等限度額」とは、一定のバリアフリー改修工事又は省エネ改修工事に係る工事費用から補助金等を控除した金額に相当する住宅ローン等の額をいう。</p>					居住年	増改築等借入金等の 年末残高の限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額	特定増改築等限度額	26 年 4 月～ 31 年 6 月	1,000 万円	1.0%	12.5 万円	62.5 万円		250 万円	2.0%	5 万円	25 万円	※	1,000 万円	1.0%	12 万円	60 万円	200 万円	2.0%	4 万円	20 万円
居住年	増改築等借入金等の 年末残高の限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額																										
	特定増改築等限度額																													
26 年 4 月～ 31 年 6 月	1,000 万円	1.0%	12.5 万円	62.5 万円																										
	250 万円	2.0%	5 万円	25 万円																										
※	1,000 万円	1.0%	12 万円	60 万円																										
	200 万円	2.0%	4 万円	20 万円																										
所得要件	合計所得金額 3,000 万円以下																													
適用期限	平成 31 年 6 月 30 日																													
○居住用財産の買い換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰り越し控除制度との併用 ○住宅特定改修特別税額控除及び認定住宅新築等特別税額控除と選択																														

○リフォーム融資

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

3-3 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

1) 相談体制の充実

本町では、建設課内に住宅相談窓口を設置し、耐震診断・改修等相談に対応できる体制の整備を行っていきます。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ていきます。耐震改修の必要な所有者に対し、建て替え費と改修費及び維持管理費等の客観的な判断材料の提供も合わせた、相談・紹介体制の向上に努めます。

また、町の広報紙及びCATV等を利用した町事業の耐震診断の活用促進、耐震改修の普及、町民の意識高揚を行っていきます。

2) 耐震診断技術者・改修施工者の紹介・育成

町民が安心して住宅・建築物の耐震化に取り組むために、「奈良県既存木造住宅耐震診断支援事業」により、住宅所有者からの申請を受け、耐震診断を実施する木造住宅診断員の派遣依頼をしていきます。また、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っていきます。

3) 関連団体との連携について

悪質なリフォーム詐欺など住宅に絡む問題が全国的に増加しており、リフォームと一体となった耐震改修促進の障害となっています。本町では、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的確できめ細やかな住宅相談を受けるとともに、悪質なリフォーム被害を未然に防ぎ、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っていきます。また、（一社）奈良県建築士事務所協会との連携により、県が実施する技術者養成講習会等を受講した優良な技術者の紹介などによる支援を行っていきます。

3-4 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

1) 室内の安全対策

地震時における家具や食器棚の転倒には、それによる負傷に加え、避難・救助活動の妨げとなることが考えられます。本町では県と連携して、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、2階に寝室をおくことや、防災ベッドや耐震テーブルの設置、ルームシェルターの組み込みを啓発していきます。

2) 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

平成 17 年 7 月 23 日、千葉県北西部を震源とする最大震度 5 強の地震が発生し、首都圏の約 6,400 台のエレベーターが運転休止し、78 台において閉じ込め事故が発生しました。

これを踏まえて策定された「エレベーターの地震防災対策の推進について」をもとに、特定行政庁と連携して、所有者、管理者等へ地震時の閉じこめ事故防止等の対策を行うよう、建築基準法によるエレベーターの定期検査の機会等に周知し、安全確保を促進します。

また、平成 21 年 9 月 28 日施行の建築基準法施行令等の改正により、新設エレベーターについては P 波感知型地震時管制運転装置の設置が義務化されており、既設エレベーターについても改修の必要性について、定期報告の機会等に周知を図ります。

エスカレーターについては、東日本大震災での被害を受けて平成 26 年 4 月施行の建築基準法施行令等の改正により、新設エレベーターのかごの落下対策及び新設エスカレーターの脱落対策が義務化されています。エレベーター及びエスカレーターが設置された建築物の所有者等に対しても地震時のリスクなどの周知を図ります。

また、町民に対しては、パンフレット等により、地震時のエレベーターの運行方法や閉じ込められた場合の対処方法等、エスカレーターの災害時のリスクや適切な対応方法等についての普及・啓発に努めます

3) 工作物の安全対策

昭和 53 年の宮城県沖地震や、平成 15 年の十勝沖地震では耐震対策が不十分なブロック塀等の下敷きとなり、多くの方が犠牲となりました。また、死傷者のでる恐れがあることに加えて道路をふさぎ、避難や救急・救命活動を妨げる可能性があります。

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、既存塀の改修も含め、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。

また、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・安全交付金等基幹事業））の対象となる道路は、住宅や事業所等から避難所や避難地等へ至る私道を除く経路とします。

さらに、看板等の倒壊・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。

4) 大規模空間の天井崩落対策

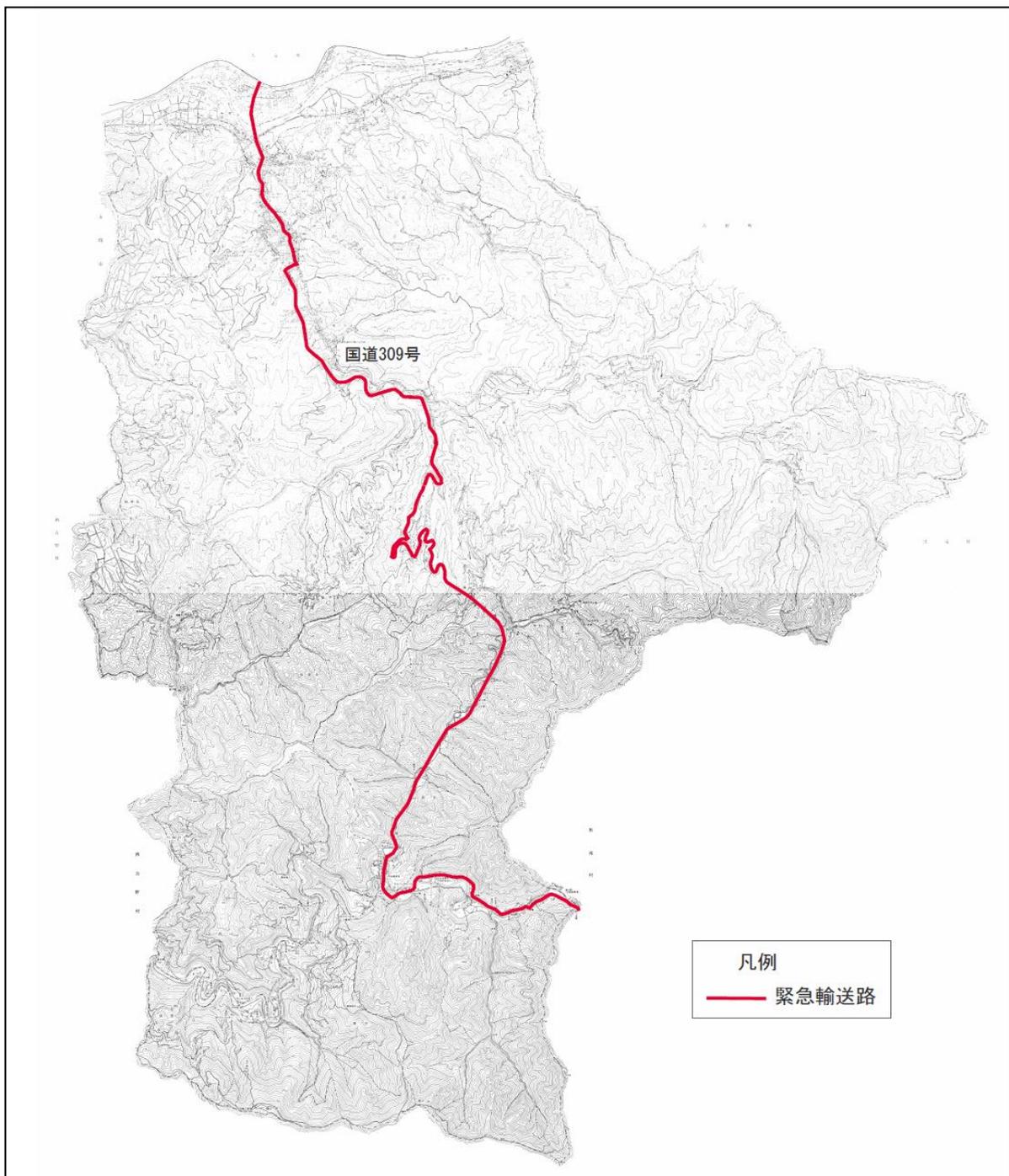
東日本大震災では、学校の屋内の運動場等の天井材落下など、非構造部材の被害が多数発生しています。これを受けて建築基準法施行令が一部改定され、新しい技術基準が平成 26 年 4 月 1 日に施行されています。技術基準に適合しない建物の所有者・管理者に対し周知を行います。

3-5 地震発生時に通行を確保すべき道路

地震発生時に通行を確保すべき道路は、地震時の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になることが生じないように、沿道建築物を優先的に耐震化を図る必要があります。

「地震発生時に通行を確保すべき道路」は、耐震改修促進法第5条第3項第3号に基づき、緊急車両の通行や住民の避難を確保するため、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、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。

図 緊急輸送道路



3-6 重点的に耐震化すべき区域の設定

奈良県の全域が、南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法第3条に基づく南海トラフ地震防災対策推進地域内にあることから、町域全体を重点地区とします。

また、次の区域において重点的に耐震化を図ることとし、当該地域に位置する既存木造住宅を対象に、早急に耐震診断を普及させます。

- ①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
- ②下市町の地域防災計画に定める一時避難地、避難所、避難路の周辺で避難誘導や救護活動の観点から耐震性の向上が必要な地域
- ③文化財建築物等の周辺で、それらの保護の観点から耐震性の向上が必要な区域
- ④木造住宅の割合が高く耐震性の向上が必要な区域
- ⑤町長が耐震化を図る必要があると認める区域
- ⑥本町の社会的条件（法的規制、地震災害危険要因に関するもの）からみた災害危険区域

3-7 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための重点的取り組み

1) 住宅の耐震化施策

住宅については、旧基準建築物の木造住宅の過去の地震における被害状況、新基準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「優先的に耐震化を図る建築物」とします。このうち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。

2) 高齢者世帯への啓発及び知識の普及

旧耐震基準の住宅所有者の多くを占める高齢者や高齢者のみ世帯への啓発が耐震化促進を図る上で重要です。このことから、高齢者世帯への支援を充実する次の施策の実施に向けた検討を進めます。

① 高齢者への周知活動

高齢者の防災及び地震被害の備えに対する意識の向上を図る啓発活動により高齢者の防災意識を向上させるとともに、既存の補助事業、税制優遇などの周知を行うことにより、住宅の耐震化促進を目指します。

② 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

高齢者が居住する住宅等で、バリアフリー改修等を実施する機会に併せて耐震改修を促進していくことを目指します。

③ 高齢者向け返済特例制度の周知と活用

住宅金融支援機構の高齢者向け返済特例制度についての周知活動と活用促進を図り、高齢者の耐震改修への意欲の向上を図ります。

3) 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化推進

要緊急安全確認大規模建築物とは下記に示すもので、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、所管行政庁がその結果の公表を

行います。

<要緊急安全確認大規模建築物>

- 病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの
- 一定量以上の危険物を取り扱う貯蔵場、処理場のうち大規模なもの

要緊急安全確認大規模建築物の一覧表

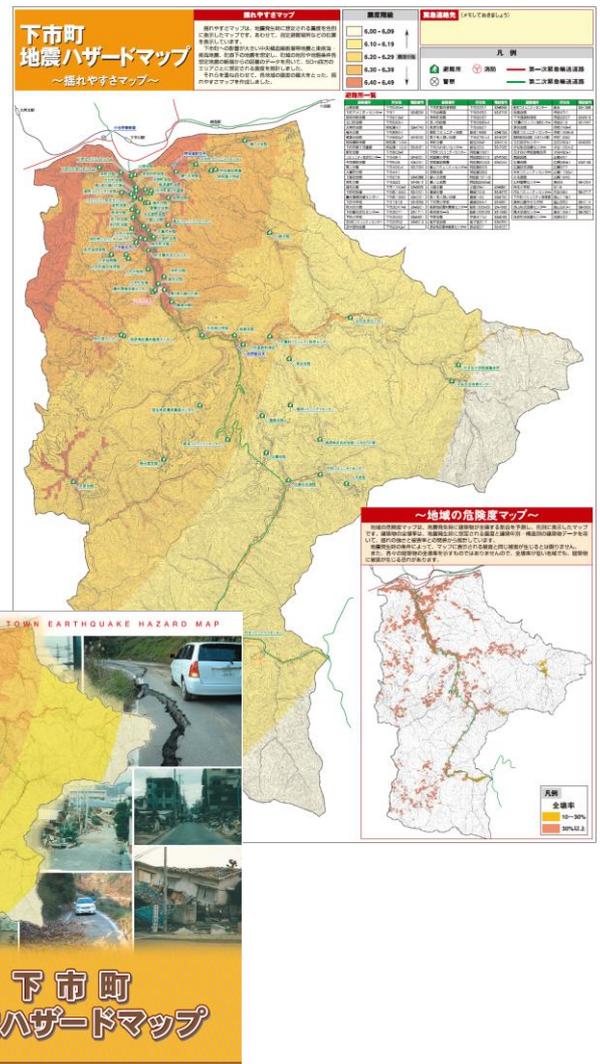
用途		所管行政庁の指導・助言対象建築物の要件
幼稚園、保育所		階数 2 以上かつ 1,500 m ² 以上
小学校等	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程、盲学校、聾学校若しくは養護学校	階数 2 以上かつ 3,000 m ² 以上 ※屋内運動場の面積を含む
老人ホーム、老人短期入所施設、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの		階数 2 以上かつ 5,000 m ² 以上
老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの		
学校	第 2 号以外の学校	-
ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設		階数 3 以上かつ 5,000 m ² 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、マーケットその他物品販売業を営む店舗		階数 3 以上かつ 5,000 m ² 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		-
博物館、美術館、図書館		階数 3 以上かつ 5,000 m ² 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合の用に供するもの		階数 3 以上かつ 5,000 m ² 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		
郵便局、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		
体育館（一般公共の用に供されるもの）		階数 1 以上かつ 5,000 m ² 以上
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物		5,000 m ² 以上かつ、境界線から一定距離以内に存する建築物

4. 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

4-1 地震ハザードマップ・防災マップの活用

地震ハザードマップ・防災マップは、地震等の災害による被害の発生見通し、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。

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。



4-2 情報提供の充実

本町が実施している耐震診断・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。一定の条件を満たしたリフォーム事業者に関する情報提供について検討します。

4-3 パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催

1) パンフレットの作成・配布

県では市町村・建築関係団体の協力を得て、「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」、「あなたの建物は安全ですか？～耐震改修工事のすすめ～」、「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」等の耐震診断、耐震改修に関するパンフレットを作成・配布するなど、建築物の耐震化等に関する啓発及び知識の普及に努めてきました。

本町においても、耐震パンフレット、町のCATV等を活用するとともに、町広報等を利用した普及啓発を継続して実施します。

2) 耐震セミナー、県政出前トークの開催

県では、県民や建築物所有者等への情報提供、普及・啓発活動として、市町村や建築物所有者等の団体等と連携し、「耐震セミナー」や「県政出前トーク」を実施しており、住宅・建築物の地震災害に対する備え等について啓発及び知識の普及に努めています。

本町では、周辺市町村や関連団体と協力し、これらの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。

4-4 リフォームにあわせた耐震改修の誘導

住宅のバリアフリー化や、他の目的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。

このため、住宅の改修をしたい方のために独立行政法人住宅金融支援機構の融資制度やリフォーム事業者情報等の提供、「住宅無料相談窓口」における相談への対応などにより、リフォーム時における耐震改修の必要性を啓発していきます。

4-5 自主防災組織・自治会等との連携（取組み支援策）

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、町内会等の自主防災組織と連携し、平常時においても地震時の危険箇所の点検や、耐震化の啓発活動を行うことが必要とされます。本町においても、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。

4-6 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。

特に、急傾斜地崩壊危険区域に指定されている秋津地区、寺内地区、宮ノ向地区、堂垣内地区等において、実態調査を行い、防災工事による対策を図ります。

また、危険地域の住民に対するがけくずれ災害の予防並びに応急対策等、防災知識の普及に努めます。

5. 指導、勧告等の実施

5-1 耐震改修促進法による指導等の実施

国の基本方針では、「所管行政庁は、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対して、法第 15 条第 1 項の規定に基づく指導・助言を実施するよう努め、また、指導に従わない者については同条第 2 項の規定に基づき必要な指示を行い、指示にも従わない者については、同条第 3 項の規定に基づき、その旨を公報、ホームページ等を通じて公表すべきである。」としています。

本町では、所管行政庁である県等と連携して、庁舎・学校・病院・社会福祉施設など災害時に重要な機能を果たしたり、多数の者が利用している建築物を優先的に指導、助言を行うことで耐震化を促進します。また、特定既存耐震不適格建築物以外については、啓発・普及活動の中で適切な指示・助言を実施します。

5-2 建築基準法による勧告又は命令等の実施

耐震改修促進法に基づく指示等を行ったにもかかわらず、必要な対策をとらなかった場合には、特定行政庁は、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危険性が高いとされた建築物（構造耐力指標 I_s 値が 0.3 未満の建築物）については速やかに建築基準法第 10 条第 3 項の規定に基づく命令を、今後劣化が進み著しく危険性が高くなるおそれがあると認められる建築物については、同条第 1 項の規定に基づく勧告や同条第 2 項の規定に基づく命令を行います。

特定行政庁は、公表を行ったにもかかわらず耐震改修等を行わない場合は、建築基準法第 10 条第 1 項及び第 2 項に基づく勧告・命令の実施についての基準、方法を明確にし、これらの手続きに基づき勧告・命令を確実に行うことで耐震化を促進します。

6. その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項

6-1 所管行政庁との連携に関する事項

国・県が行う補助・融資・税制等の支援制度を活用するとともに、所管行政庁である県と十分に連絡・調整・連携を図りながら耐震化の支援・指導等を進めていきます。

6-2 庁内での推進体制の確立

公共施設は、利用する町民の安全確保や災害時には防災上重要な施設となることから、利用状況等に配慮するとともに、所管部局等と横断的な耐震化に向けた組織の確立を図り、全庁一体となって町有建築物の耐震化を計画的に実施します。

6-3 関係団体との協働による推進体制の確立

奈良県では、県、市町村、関係機関及び建築関係団体等が、奈良県内の建築物の耐震診断及び耐震改修の円滑な推進を図ることを目的として、「奈良県住宅・建築物耐震化促進協議会」を設置しています。これらの組織を活用し、耐震化への取り組みの情報交換等による連携を行い、建築物の耐震化を促進します。