

# 大淀町耐震改修促進計画

(案)

平成20年3月策定

令和8年●月改定

大 淀 町



# 目 次

## 第1章 計画の概要

|     |             |   |
|-----|-------------|---|
| 1-1 | 計画策定の背景     | 1 |
| 1-2 | 計画の目的       | 1 |
| 1-3 | 計画の位置付け     | 2 |
| 1-4 | 計画期間        | 2 |
| 1-5 | 対象区域及び対象建築物 | 3 |

## 第2章 想定される地震

|     |            |   |
|-----|------------|---|
| 2-1 | 想定される地震と規模 | 5 |
| 2-2 | 想定される人的被害  | 8 |
| 2-3 | 想定される建物被害  | 9 |

## 第3章 建築物の耐震化の現状と目標

|     |                         |    |
|-----|-------------------------|----|
| 3-1 | 耐震化に向けたこれまでの取り組み        | 10 |
| 3-2 | 住宅の耐震化の現状と目標            | 11 |
| 3-3 | 町有建築物の耐震化の現状と目標         | 13 |
| 3-4 | 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状と目標  | 15 |
| 3-5 | 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の現状と目標 | 20 |
| 3-6 | 要安全確認計画記載建築物の耐震化の現状     | 21 |

## 第4章 建築物の耐震化を促進するための施策

|     |                               |    |
|-----|-------------------------------|----|
| 4-1 | 耐震化の促進に係る基本的な取り組み方針           | 22 |
| 4-2 | 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     | 24 |
| 4-3 | 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 | 32 |
| 4-4 | 耐震診断及び耐震改修の法に基づく指導等           | 34 |
| 4-5 | その他建築物の耐震診断及び耐震改修に関し必要な事項     | 35 |



# 第1章 計画の概要

## 1-1 計画策定の背景

平成7（1995）年1月に発生した阪神・淡路大震災では、約25万棟の家屋が全半壊し、多くの命が失われました。その多くは、倒壊した建築物による圧死や、壊れた建築物から避難ができず、その後の火災に巻き込まれての焼死によるものと報告されています。また、倒壊した建築物による道路の閉塞等により、避難・救援・消火活動が妨げられ、被害の拡大をまねく大きな原因となりました。

さらに、平成30（2018）年6月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り歩行者の死亡事故が発生し、危険なブロック塀への対応の必要性が明らかになりました。

近年では、東日本大震災（平成23（2011）年3月）、熊本地震（平成28（2016）年4月）、能登半島地震（令和6（2024）年1月）など、甚大な被害をもたらす地震が全国各地で頻発しています。

また、今後発生が予想される南海トラフ地震では、本町は最大震度6弱の揺れが想定され、「南海トラフ地震防災対策推進地域」に指定されています。あわせて、県の調査では、中央構造線断層帯の地震において、本町は最大震度6.5の揺れが予想されています。

このような背景を踏まえ、大淀町においては、住宅・建築物等の安全性がより一層求められており、地震による死者や被害を減らす対策として、住宅・建築物等の耐震化を図ることが重要となっています。

## 1-2 計画の目的

本町では、「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。）や奈良県耐震改修促進計画に基づき、平成20（2008）年に「大淀町耐震改修促進計画」（以下、「本計画」という。）を策定し、住宅・建築物等の耐震化に係る取り組みを進めてきました。

本計画は、災害に強く安全・快適な暮らしを促進するため、日常生活において最も滞在時間の長い住宅や不特定多数の人が利用する建築物、防災拠点となる公共建築物等を中心に、建築物の安全性の向上を計画的に推進し、倒壊等による被害から町民の生命及び財産を保護することを目的とします。

## 1-3 計画の位置付け

本計画は、耐震改修促進法第 6 条第 1 項に基づくとともに、国の「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」及び「奈良県耐震改修促進計画」等を勘案し、改定するものとします。

また、町の総合計画である「大淀町総合計画」をはじめ、「大淀町地域防災計画」（令和 3（2021）年 5 月修正）や「大淀町国土強靱化地域計画」（令和 2（2020）年 4 月策定）等との整合性を図ります。あわせて、本町における耐震化促進の実施状況を検証し、効果的な耐震化の取り組みを進めます。

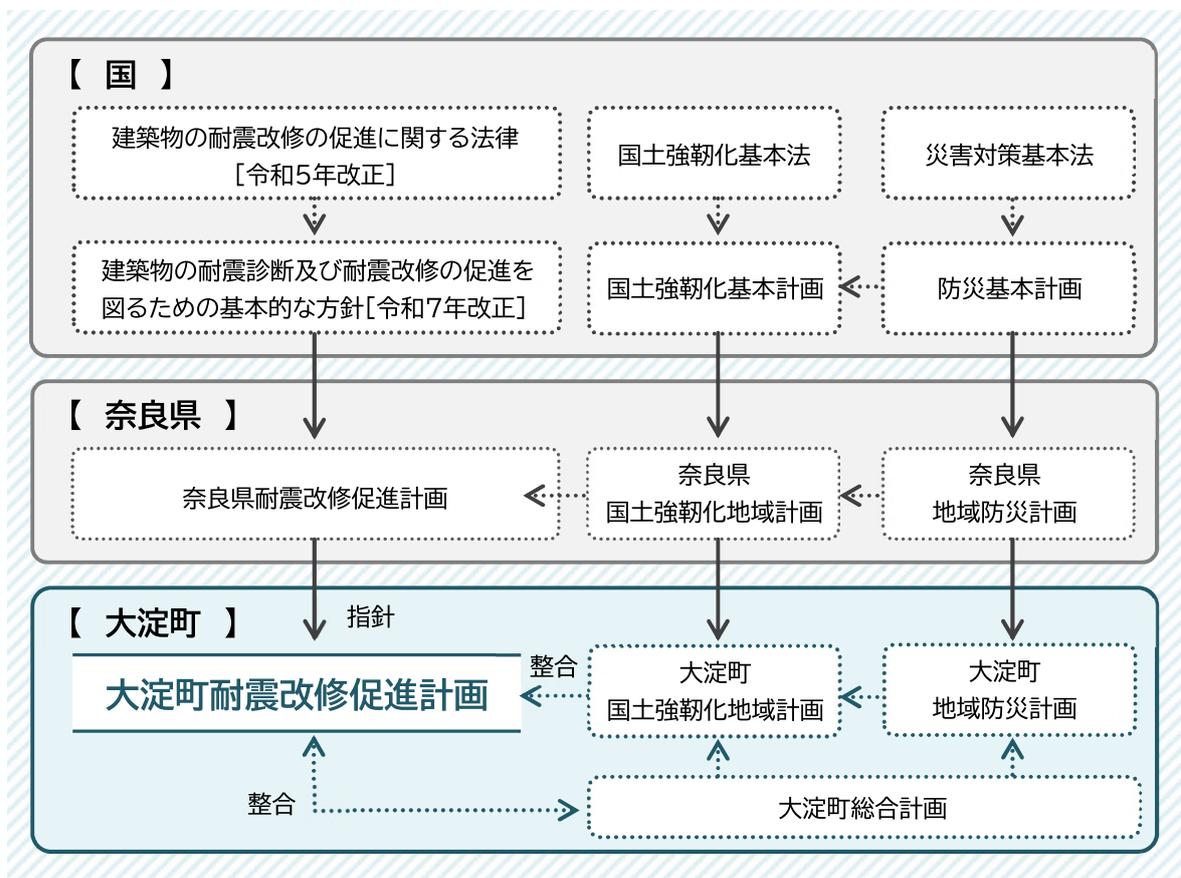


図 1-1 大淀町耐震改修促進計画の位置付け

## 1-4 計画期間

本計画の期間は、令和 8（2026）年度から令和 17（2035）年度までの 10 年間とします。また、国の制度改正や本計画の実施状況、社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて目標や計画内容の見直しを行います。

# 1-5

## 対象区域及び対象建築物

本計画の対象区域は、大淀町全域とします。

また、対象の建築物は「住宅」、「要緊急安全確認大規模建築物」、「要安全確認計画記載建築物」、「特定既存耐震不適格建築物」及び「町有建築物」とします。

そのほか、地震時の総合的な建築物の安全対策を進めるため、建築設備や工作物等も本計画の対象に加え、地震に対する建築物等の安全性の向上を図ります。

表 1-1 対象建築物の種類

| 種類            | 内容   |
|---------------|--|
| 住宅            | 戸建住宅、共同住宅、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<br>※特定既存耐震不適格建築物のうち一定規模以上の建築物   |
| 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<br>奈良県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点となる建築物   |
| 特定既存耐震不適格建築物  | 耐震改修促進法第14条各号に該当する建築物<br>○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<br>○危険物の貯蔵又は処理場の用途に供する建築物<br>○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<br>○防災上重要な町所有建築物<br>○その他の町有建築物  |

※令和8(2026)年●月現在、本町において要安全確認計画記載建築物の指定はありません。

※赤枠内:耐震診断義務付け対象

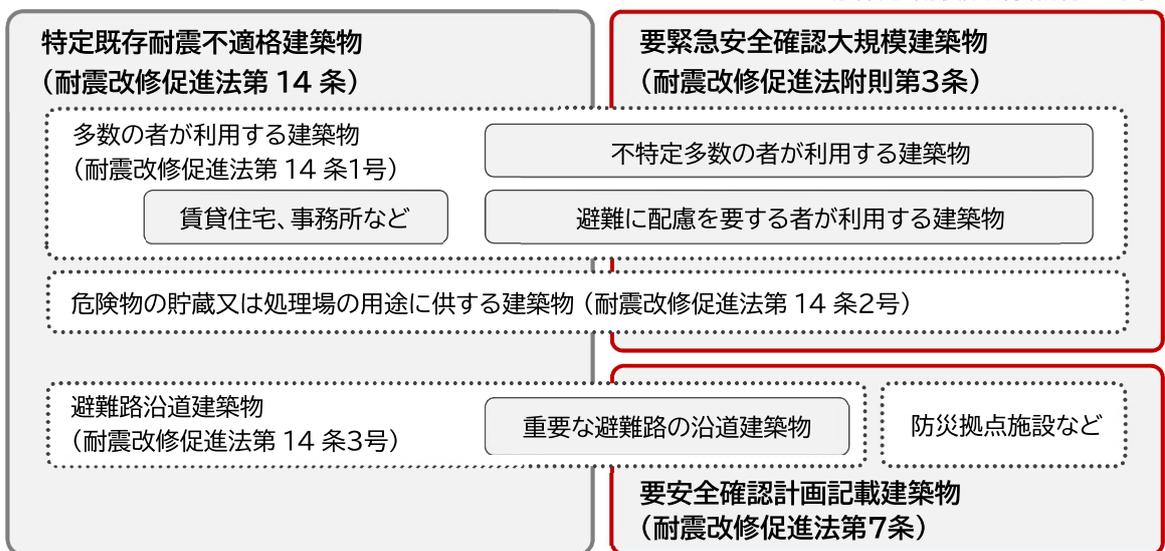


図 1-2 対象建築物の構成

## ■ 用語の定義

### ① 特定既存耐震不適格建築物

特定既存耐震不適格建築物とは、耐震改修促進法で定められている「学校」、「体育館」、「病院」、「事務所」等の一定規模以上で、多数の者が利用する建築物、危険物の貯蔵場、地震により倒壊し道路を塞ぐ恐れのある建築物とします。

特定既存耐震不適格建築物は、以下の3つの建築物に区分されます。

#### (1) 多数の者が利用する建築物（耐震改修促進法第14条1号）

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

#### (2) 危険物の貯蔵又は処理場の用途に供する建築物（耐震改修促進法第14条2号）

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

#### (3) 避難路沿道建築物（耐震改修促進法第14条3号）

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

### ② 要緊急安全確認大規模建築物

要緊急安全確認大規模建築物とは、耐震改修促進法附則第3条に定められている病院・店舗・旅館等の不特定多数の者が利用する建築物、学校・老人ホーム等の要配慮者が利用する建築物のうち大規模なもの、及び一定以上の危険物を扱う大規模な貯蔵場とします。

なお、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。

### ③ 要安全確認計画記載建築物

要安全確認計画記載建築物とは、県が指定する避難路等の沿道建築物及び県が指定する災害時に公益上必要な建築物（庁舎・病院・体育館等）とします。

なお、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。

### ④ 対象の建築設備・工作物の対策

本計画における対象の建築設備・工作物の対策は、以下のとおりとします。

- ・ 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

### ⑤ 旧基準建築物

昭和56（1981）年5月31日以前に建築された建築物とします。

### ⑥ 新基準建築物

昭和56（1981）年6月1日以降に建築された建築物とします。

# 第2章 想定される地震

## 2-1 想定される地震と規模

本計画において、内陸型地震については、県が平成16（2004）年10月に公表した「第2次奈良県地震被害想定調査」に基づき、8つの震源断層による地震を想定地震とします。

また、海溝型地震については、「南海トラフ巨大地震モデル・被害想定手法検討会」の震度分布で想定された南海トラフ地震の4つのケースを想定地震とします。

### (1) 内陸型地震の想定

地震調査研究推進本部事務局の「活断層及び海溝型地震の長期評価結果一覧（令和8（2026）年1月1日での算定）」によると、今後30年間での発生確率は、奈良盆地東縁断層帯では「ほぼ0～5%」、生駒断層帯では「ほぼ0～0.2%」となっています。

また、「第2次奈良県地震被害想定調査」では、内陸型地震における本町の最大震度は、以下のとおりとなっています。

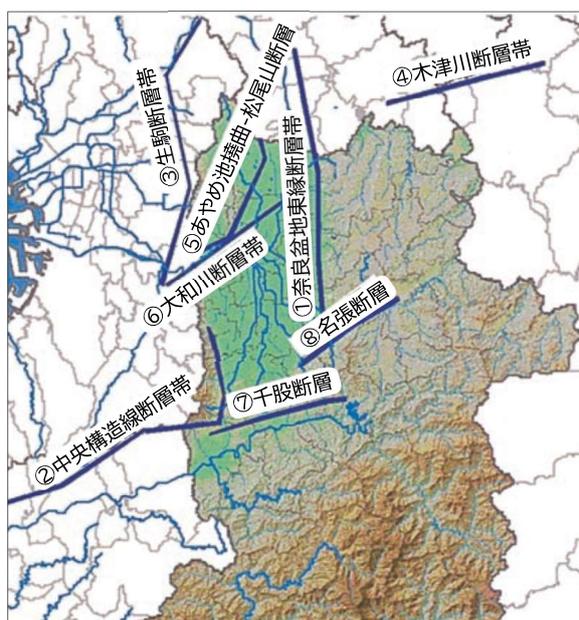


図 2-1 内陸型地震の想定震源

表 2-1 内陸型地震の想定マグニチュードと最大震度（想定）

| 断層帯名          | 地震規模(マグニチュード) | 地震発生確率   | 本町の最大震度 |
|---------------|---------------|----------|---------|
| ①奈良盆地東縁断層帯    | 7.4 程度        | ほぼ0～5%   | 6.3     |
| ②中央構造線断層帯     | 6.8 程度        | ほぼ0%     | 6.5     |
| ③生駒断層帯        | 7.0～7.5 程度    | ほぼ0～0.2% | 6.1     |
| ④木津川断層帯       | 7.3 程度        | ほぼ0%     | 5.7     |
| ⑤あやめ池撓曲-松尾山断層 | 7.0           | —        | 5.9     |
| ⑥大和川断層帯       | 7.1           | —        | 6.0     |
| ⑦千股断層         | 7.1           | —        | 6.4     |
| ⑧名張断層         | 6.9           | —        | 6.3     |

出典：活断層及び海溝型地震の長期評価結果一覧(地震調査研究推進本部事務局,令和8年1月14日)  
第2次奈良県地震被害想定調査報告書(奈良県,平成16年10月)

## (2) 海溝型地震の想定

地震調査研究推進本部事務局の「活断層及び海溝型地震の長期評価結果一覧（令和8（2026）年1月1日での算定）」によると、南海トラフ地震の今後30年間での発生確率は、60～90%程度以上（すべり量依存BPTモデル）と予想されています。

また、南海トラフ巨大地震モデル・被害想定手法検討会の「地震モデル報告書（令和7年3月31日）」では「基本ケース」、「東側ケース」、「西側ケース」、「陸側ケース」の4つのケースが想定されており、各ケースにおける本町の最大震度は、以下のとおりとなっています。

表 2-2 海溝型地震（南海トラフ地震）の各ケースにおける最大震度（想定）

| ケース    | 本町の最大震度 | ケース設定                                  |
|--------|---------|--|
| ①基本ケース | 6弱      | 中央防災会議による東海地震、東南海・南海地震の結果を参考に設定したもの    |
| ②東側ケース | 5強      | 基本ケースの強震動生成域をやや東側の場所に設定したもの            |
| ③西側ケース | 6弱      | 基本ケースの強震動生成域をやや西側の場所に設定したもの            |
| ④陸側ケース | 6弱      | 基本ケースの強震動生成域を、可能性がある範囲で最も陸域側の場所に設定したもの |

出典：地震モデル報告書（南海トラフ巨大地震モデル・被害想定手法検討会，令和7年3月31日）

## (3) 本町において大きな被害を及ぼすと予想される地震

本町において大きな被害を及ぼすと想定される内陸型地震（中央構造線断層帯及び千股断層）及び海溝型地震（南海トラフ地震の基本ケース、東側ケース、陸側ケース）は、以下のとおりです。

### ① 中央構造線断層帯

本町は震源断層に近いので震度が大きく、西部の一部で震度7、そのほかは震度6強と予想されています。

県全体では、西部から東南部に向かって震度は低くなりますが、震度6強から6弱と強い揺れのある分布域が大きく広がる想定となっています。

### ② 千股断層

本町を東西に横断する断層のため、本町全域において震度6強が予想されています。

県全体では、本町を中心とした県央部において震度6強の揺れが予想されており、県周辺部に向かって震度は低くなりますが、震度6弱から5強と強い揺れのある分布域が県内に広がる想定です。

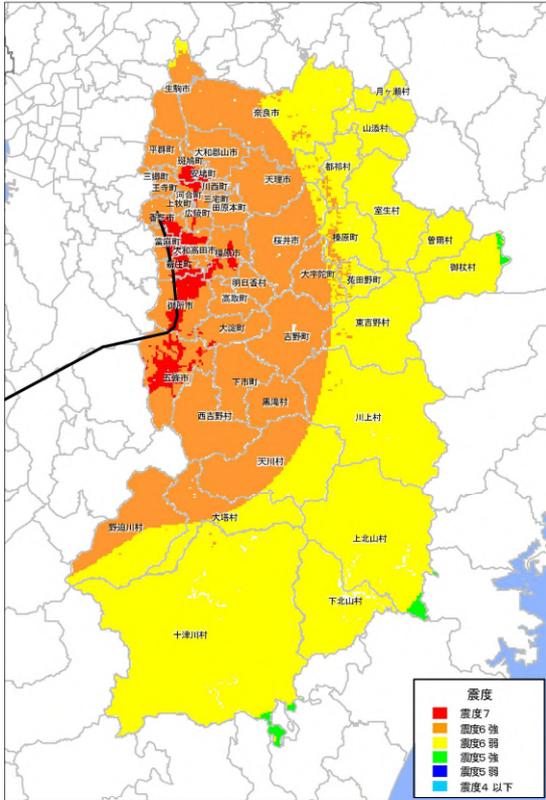
### ③ 海溝型地震（南海トラフ地震（基本ケース、東側ケース、陸側ケース））

本町における震度は、震度6弱が予想されています。

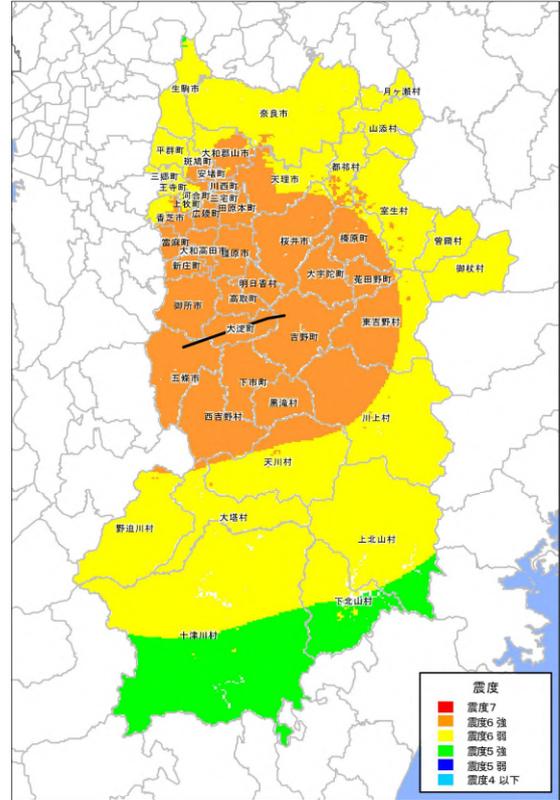
県全体では、一部で震度6強が予想されていますが、震度6弱から5強と強い揺れのある分布域が県内に広がる想定です。

■ 震度分布図

中央構造線断層帯 [深さ 10km]

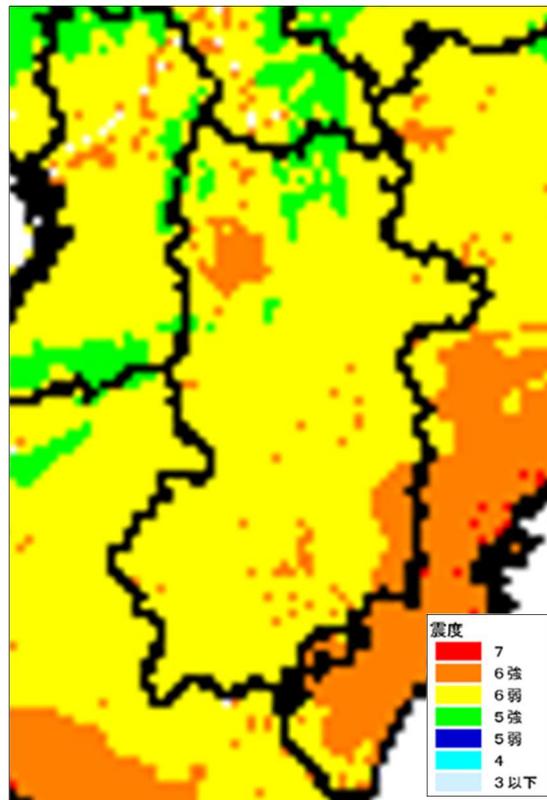


千股断層 [深さ 10km]



出典:第2次奈良県地震被害想定調査報告書(奈良県,平成16年10月)

海溝型地震(南海トラフ地震 陸側ケース)



出典:地震モデル報告書(南海トラフ巨大地震モデル・被害想定手法検討会,令和7年3月31日)

## 2-2

## 想定される人的被害

「第2次奈良県地震被害想定調査」において、本町における想定地震の人的被害は、以下のとおり想定されています。本計画では、奈良県の調査で最も人的被害が大きい「冬の平日午前5時」のパターンを記載します。

表 2-3 本町における想定される人的被害

(単位：人)

| 想定地震 |                  | 死者数 | 負傷者数 | 死者+<br>負傷者数 | 避難者数<br>(発生直後) | 避難者数<br>(1週間後) |
|------|------------------|-----|------|-------------|----------------|----------------|
| 内陸型  | ①奈良盆地東縁断層帯       | 55  | 356  | 411         | 4,966          | 5,919          |
|      | ②中央構造線断層帯        | 68  | 291  | 359         | 5,350          | 6,927          |
|      | ③生駒断層帯           | 31  | 199  | 230         | 2,953          | 3,469          |
|      | ④木津川断層帯          | 16  | 45   | 61          | 1,179          | 1,394          |
|      | ⑤あやめ池撓曲-松尾山断層    | 19  | 101  | 120         | 1,751          | 2,016          |
|      | ⑥大和川断層帯          | 21  | 134  | 155         | 2,126          | 2,463          |
|      | ⑦千股断層            | 68  | 291  | 359         | 5,345          | 6,916          |
|      | ⑧名張断層            | 46  | 317  | 363         | 4,258          | 5,061          |
| 海溝型  | ①東南海地震・南海地震同時発生  | 2   | 2    | 4           | 154            | 186            |
|      | ②東南海地震           | 2   | 1    | 3           | 125            | 152            |
|      | ③南海地震            | 1   | 1    | 2           | 86             | 105            |
|      | ④東海・東南海地震同時発生    | 2   | 1    | 3           | 125            | 152            |
|      | ⑤東海・東南海・南海地震同時発生 | 2   | 2    | 4           | 154            | 186            |

注) 海溝型地震(想定地震①から⑤)で発生する地震を「南海トラフ地震」と呼びます。

出典：第2次奈良県地震被害想定調査報告書(奈良県, 平成16年10月)

### ① 中央構造線断層帯

中央構造線断層帯の人的被害は、奈良県全体で約4,300名の死者と、約19,000名の負傷者が予測されています。本町では、死者数68名、負傷者数291名、災害直後の避難者数は5,350名、また、1週間後の避難所生活者においては6,927名と予測されています。

### ② 千股断層

千股断層の人的被害は、奈良県全体で約2,700名の死者と、約14,000名の負傷者が予測されています。本町では、死者数68名、負傷者数291名、災害直後の避難者数は5,345名、また、1週間後の避難所生活者においては6,916名と予測されています。

### ③ 東南海・南海地震同時発生

東南海・南海地震同時発生の人的被害は、奈良県全体では斜面崩壊による死者が4名、揺れや液状化、斜面崩壊により414名の負傷者が予測されています。本町では、死者数2名、負傷者数2名、災害直後の避難者数は154名、また、1週間後の避難生活者数においては186名と予測されています。

## 2-3

### 想定される建物被害

想定地震における建物被害は、以下のとおり想定されています。

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。）を記載します。

表 2-4 本町における想定される建物被害

(単位：棟)

| 想定地震 |                  | 全壊    | 半壊    | 焼失棟数 |
|------|------------------|-------|-------|------|
| 内陸型  | ①奈良盆地東縁断層帯       | 1,087 | 1,256 | 88   |
|      | ②中央構造線断層帯        | 1,392 | 1,243 | 113  |
|      | ③生駒断層帯           | 496   | 1,076 | 37   |
|      | ④木津川断層帯          | 170   | 482   | 0    |
|      | ⑤あやめ池撓曲-松尾山断層    | 230   | 814   | 0    |
|      | ⑥大和川断層帯          | 304   | 934   | 0    |
|      | ⑦千股断層            | 1,389 | 1,242 | 107  |
|      | ⑧名張断層            | 859   | 1,217 | 76   |
| 海溝型  | ①東南海地震・南海地震同時発生  | 26    | 45    | 0    |
|      | ②東南海地震           | 21    | 32    | 0    |
|      | ③南海地震            | 14    | 20    | 0    |
|      | ④東海・東南海地震同時発生    | 21    | 32    | 0    |
|      | ⑤東海・東南海・南海地震同時発生 | 26    | 45    | 0    |

注) 海溝型地震(想定地震①から⑤)で発生する地震を「南海トラフ地震」と呼びます。

出典:第2次奈良県地震被害想定調査報告書(奈良県,平成16年10月)

#### ① 中央構造線断層帯

中央構造線断層帯においては、揺れや液状化、斜面崩壊による全半壊棟数は奈良県全体で約18.3万棟、そのうち揺れによるものは約17.2万棟に達すると予測されています。

本町では、全壊棟数が1,392棟、半壊棟数が1,243棟、焼失棟数が113棟と予測されています。

#### ② 千股断層

千股断層においては、揺れや液状化、斜面崩壊による全半壊棟数は奈良県全体で約13.3万棟、そのうち揺れによるものは約12.5万棟に達すると予測されています。

本町では、全壊棟数が1,389棟、半壊棟数が1,242棟、焼失棟数が107棟と予測されています。

#### ③ 東南海・南海地震同時発生

東南海・南海地震同時発生においては、揺れや液状化、斜面崩壊による全半壊棟数は奈良県全体で2,437棟、そのうち揺れによるものは35棟と予測されています。

本町では、全壊棟数が26棟、半壊棟数が45棟、焼失はなしと予測されています。

# 第3章

## 建築物の耐震化の現状と目標

### 3-1 耐震化に向けたこれまでの取り組み

平成7（1995）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23（2011）年に発生した東日本大震災は、津波による被害が顕著でしたが、内陸部では建築物の倒壊による被害も多く発生しました。令和6年能登半島地震においても、「圧死」や「窒息・呼吸不全」による死因が半数以上となっており、多くの人が倒壊した建築物の下敷きとなったとみられます。

これらの既往地震での被害状況を踏まえると、町民の安全・安心を確保し地震被害の軽減を図るためには、建築物の耐震化の推進は重要かつ緊急的な課題と考えられ、町は総合的な建築物の耐震化対策を計画的かつ効果的に推進していく必要があります。

#### (1) 大淀町のこれまでの取り組み

本町は、阪神・淡路大震災による人的被害及び建物被害を身近に経験したことを踏まえて、地震時における人的被害及び建物被害を軽減するため、耐震改修促進法（平成7（1995）年法律第123号）第1条の趣旨に則り、県との協力関係のもと、既存建築物等の耐震化対策に関する事業等を実施しています。

表 3-1 本町における耐震化に関わる事業等

| 助成事業等              | 内容  |
|--------------------|---|
| 大淀町既存木造住宅耐震診断事業    | 木造住宅の耐震診断を実施する技術者を派遣しています。<br>(所有者負担なし)     |
| 大淀町既存木造住宅耐震改修工事補助金 | 木造住宅の耐震改修工事費の23%（上限額50万円）を補助しています。          |
| 固定資産税減額措置          | 建築基準法に基づく耐震基準に適合する耐震改修工事を行った場合、固定資産税を減額します。 |

## 3-2

### 住宅の耐震化の現状と目標

平成 25（2013）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、本計画の住宅に関しては、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」と表します。

#### (1) 住宅の耐震化の現状

令和 7（2025）年の本町における住宅の耐震化の現状（推計値）は図 3-1 のとおりです。

住宅総数 5,816 戸のうち新基準建築物の住宅は 4,666 戸（80.2%）、旧基準建築物の住宅は 1,150 戸（19.8%）となります。

旧基準建築物の住宅のうち耐震改修済住宅は 201 戸、耐震性を満たす住宅は 375 戸、新基準建築物の住宅の全てが耐震化されているとした場合、本町における耐震化されている住宅の合計は 5,242 戸であり、全体の 90.1%が耐震化されている住宅と推計されます。

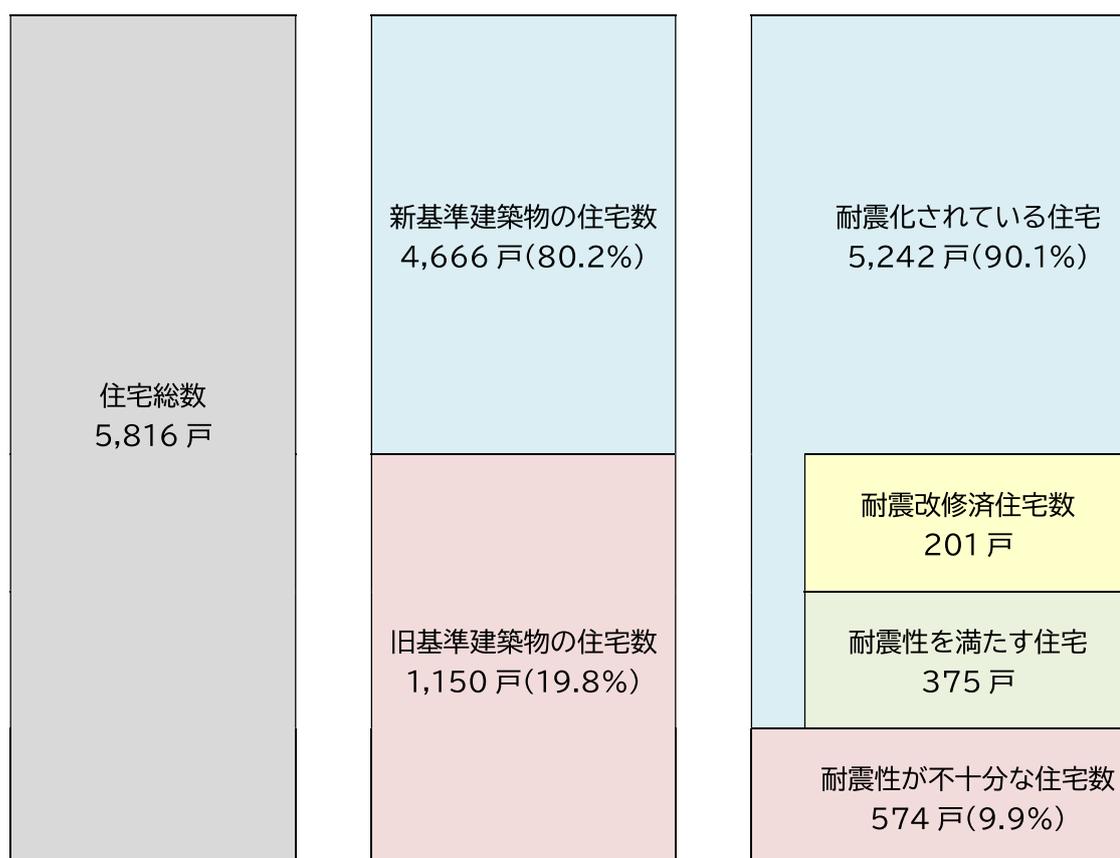
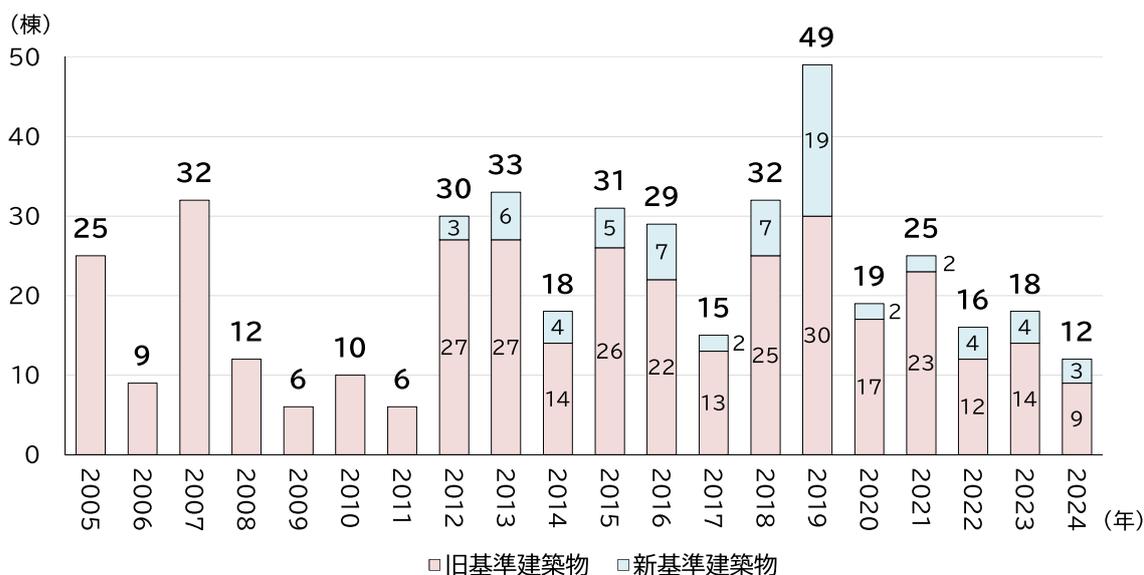


図 3-1 令和7(2025)年時点における住宅の耐震化率

## (2) 住宅の解体数の推移

町内における過去20年間（平成17（2005）年から令和6（2024）年）の住宅解体数は427棟となっています。

また、解体された住宅のうち、旧基準建築物は約84%（359棟）、新基準建築物は約16%（68棟）となっています。



出典：大淀町税務課

図 3-2 過去20年間の住宅の解体数

## (3) 住宅の耐震化の目標

住宅の耐震化の現状や、本町のこれまでの取り組み、県の耐震改修促進計画や国の基本方針を踏まえ、本計画における住宅の耐震化の目標は、令和17（2035）年度までに耐震性が不足する住宅をおおむね解消することとします。

なお、目標の達成に向けては、引き続き、住宅の耐震診断や耐震改修等の取り組みを進めるとともに、旧基準で建てられた住宅は築45年以上経過していることから、建替えや除却（住み替え）への支援についても検討します。

表 3-2 住宅の耐震化率の目標値

| 建築物の区分 | 現状<br>(令和7年度) | 最終目標値<br>(令和17年度) |
|--------|---------------|-------------------|
| 住宅     | 90.1%         | おおむね解消            |

## 3-3

### 町有建築物の耐震化の現状と目標

災害時、庁舎は災害対策本部、病院は医療救護活動の拠点、警察や消防署は応急活動拠点、学校は避難拠点として、多くの公共施設が応急対策活動の拠点として活用されます。

また、公共施設の耐震化を進めることで、災害発生時では施設利用者の安全性を確保するとともに、被災後は応急対策活動の拠点機能が確保され、迅速な災害対応につながるが考えられます。

そのため、公共施設の耐震化に向けては、建築物の倒壊危険度及び重要度を考慮した優先順位付けを行い、緊急度の高い施設から耐震化を進めます。

#### (1) 町有建築物における耐震化の現状

町有建築物における耐震化の現状は、表 3-3 となります。

なお、町有の特定既存耐震不適格建築物では、12 棟全てが耐震化されています。(表 3-4)

また、2 階以上又は延床面積 200 m<sup>2</sup>超の町有建築物（町有の特定既存耐震不適格建築物を除く）では、368 棟のうち 91.8%（338 棟）が耐震化されています。(表 3-5)

以上より、町有の特定既存耐震不適格建築物及び 2 階以上又は延床面積 200 m<sup>2</sup>超の建築物においては、380 棟のうち 92.1%（350 棟）が耐震化されています。(表 3-3)

表 3-3 町有建築物(合計)の現状

(単位:棟, %)

| 耐震化の現状                                     | 全棟数<br>A=B+C | 新基準<br>建築物<br>B | 旧基準<br>建築物<br>C |               | 耐震化さ<br>れている<br>建築物<br>F=<br>B+D+E | 耐震化率<br>G=F/A |       |
|--|--------------|-----------------|-----------------|---------------|------------------------------------|---------------|-------|
|  |              |                 | 耐震改修<br>実施済 D   | 耐震性を<br>満たす E |                                    |               |       |
| 町有の多数の者が利用する<br>建築物の種類                     |              |                 |                 |               |                                    |               |       |
| ①住民の生活の場となる施設<br>(公営住宅、学校、社会福祉施<br>設、保育所等) | 344          | 323             | 21              | 0             | 2                                  | 325           | 94.5  |
| ②多くの住民が利用する施設<br>(文化会館、図書館、公民館等)           | 35           | 23              | 12              | 1             | 0                                  | 24            | 68.6  |
| ③災害時に防災拠点となる施設<br>(庁舎、消防署、病院等)             | 1            | 1               | 0               | 0             | 0                                  | 1             | 100.0 |
| 合計   | 380          | 347             | 33              | 1             | 2                                  | 350           | 92.1  |

※町有建築物は、特定既存耐震不適格建築物及び 2 階以上又は延床面積 200 m<sup>2</sup>超を対象とします。

出典:大淀町公共施設等総合管理計画(大淀町, 令和3年 11 月改訂)

大淀町施設情報データベース

表 3-4 特定既存耐震不適格建築物(町有建築物)の詳細

(単位:棟, %)

| 耐震化の現状                                 | 全棟数   | 新基準建築物 | 旧基準建築物    |           | 耐震化されている建築物 | 耐震化率  |       |
|--|-------|--------|-----------|-----------|-------------|-------|-------|
|  |       |        | 耐震改修実施済 D | 耐震性を満たす E |             |       |       |
| 町有の多数の者が利用する建築物の種類                     | A=B+C | B      | C         |           | F=B+D+E     | G=F/A |       |
| ①住民の生活の場となる施設<br>(公営住宅、学校、社会福祉施設、保育所等) | 9     | 7      | 2         | 0         | 2           | 9     | 100.0 |
| ②多くの住民が利用する施設<br>(文化会館、図書館、公民館等)       | 2     | 2      | 0         | 0         | 0           | 2     | 100.0 |
| ③災害時に防災拠点となる施設<br>(庁舎、消防署、病院等)         | 1     | 1      | 0         | 0         | 0           | 1     | 100.0 |
| 合計                                     | 12    | 10     | 2         | 0         | 2           | 12    | 100.0 |

出典:大淀町公共施設等総合管理計画(大淀町, 令和3年 11 月改訂)

表 3-5 その他の町有建築物の詳細

(単位:棟, %)

| 耐震化の現状                                 | 全棟数   | 新基準建築物 | 旧基準建築物    |           | 耐震化されている建築物 | 耐震化率  |      |
|--|-------|--------|-----------|-----------|-------------|-------|------|
|  |       |        | 耐震改修実施済 D | 耐震性を満たす E |             |       |      |
| 町有の多数の者が利用する建築物の種類                     | A=B+C | B      | C         |           | F=B+D+E     | G=F/A |      |
| ①住民の生活の場となる施設<br>(公営住宅、学校、社会福祉施設、保育所等) | 335   | 316    | 19        | 0         | 0           | 316   | 94.3 |
| ②多くの住民が利用する施設<br>(文化会館、図書館、公民館等)       | 33    | 21     | 12        | 1         | 0           | 22    | 66.7 |
| ③災害時に防災拠点となる施設<br>(庁舎、消防署、病院等)         | 0     | 0      | 0         | 0         | 0           | 0     | 0.0  |
| 合計                                     | 368   | 337    | 31        | 1         | 0           | 338   | 91.8 |

※町有建築物は、2階以上又は延床面積 200 m<sup>2</sup>超を対象とし、特定既存耐震不適格建築物を除きます。

出典:大淀町施設情報データベース

## (2) 町有建築物における耐震化の目標

町有建築物については、耐震改修促進法により「町は耐震改修を行うように努めること」とされています。

また、施設所有者として町民、施設利用者の生命や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、建築物の重要度や倒壊危険度等を考慮して耐震化の優先順位を設定し、早期に耐震化が完了するよう目指します。

特に、庁舎等の防災上重要な建築物、不特定多数が集まる集会所など、緊急度の高い施設から財政事情を考慮しつつ計画的な耐震化を進め、耐震化の目標達成を図ることとします。

あわせて、改修・更新時期をむかえた建築物については、利用実績、今後の利用見通し、周辺施設の立地条件等を踏まえて、施設規模の縮小や統廃合、他施設も含めた機能の複合化も検討します。

## (1) 特定既存耐震不適格建築物における耐震化の現状

## ① 特定既存耐震不適格建築物の用途、規模要件

特定既存耐震不適格建築物の用途、規模要件は以下のとおりです。なお、本計画では、県有建築物も特定既存耐震不適格建築物の対象とします。

表 3-6 多数の者が利用する建築物 一覧

| 建築物の用途  | 該当条件  |
|---|---|
| 幼稚園、幼保連携型認定こども園、保育所                                 | 階数 2 以上かつ 500 m <sup>2</sup> 以上                   |
| 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 m <sup>2</sup> 以上<br>※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 m <sup>2</sup> 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 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                     | 階数 3 以上かつ 1,000 m <sup>2</sup> 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<br>その他これらに類するもの                | 階数 2 以上かつ 1,000 m <sup>2</sup> 以上                 |
| 老人福祉センター、児童厚生施設、<br>身体障害者福祉センターその他これらに類するもの         |   |
| 博物館、美術館、図書館   | 階数 3 以上かつ 1,000 m <sup>2</sup> 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、<br>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<br>その他これらに類するサービス業を営む店舗              |   |
| 工場<br>(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<br>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<br>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                         |   |

表 3-7 危険物の貯蔵又は処理場の用途に供する建築物 一覧

| 危険性のある物質の種類  | 危険性のある物質の数量                           |
|--|---------------------------------------|
| ①消防法第2条第7項に規定する危険物   | 危険物の規制に関する政令別表第3の指定数量の欄に定める数量の10倍の数量  |
| ②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及び同表備考第8号に規定する可燃性液体類        | 可燃性固体類 30t<br>可燃性液体類 20m <sup>3</sup> |
| ③マッチ   | 300 マッチトン (※)                         |
| ④可燃性のガス (⑤及び⑥を除く。)   | 2 万 m <sup>3</sup>                    |
| ⑤圧縮ガス  | 20 万 m <sup>3</sup>                   |
| ⑥液化ガス  | 2,000t                                |
| ⑦毒物及び劇物取締法第2第1項に規定する毒物又は同条第2項に規定する劇物 (液体又は気体のものに限る。)         | 毒物 20t<br>劇物 200t                     |
| ⑧火薬類<br>(次に掲げる火薬類の区分に応じ、それぞれに定める数量)                          |                                       |
| イ) 火薬  | 10t                                   |
| ロ) 爆薬  | 5 t                                   |
| ハ) 工業雷管若しくは電気雷管又は信号雷管  | 50 万個                                 |
| ニ) 銃用雷管  | 500 万個                                |
| ホ) 実包若しくは空包、信管若しくは火管又は電気導火線                                  | 5 万個                                  |
| ヘ) 導爆線又は導火線  | 500 km                                |
| ト) 信号炎管若しくは信号火箭又は煙火  | 2 t                                   |
| チ) その他の火薬又は爆薬を使用した火工品、当該火工品の原料となる火薬又は爆薬の区分に応じ、それぞれイ又はロに定める数量 | —                                     |

※1 マッチトンは、並型マッチ (56mm×36mm×17mm) で7,200 個、約 120kg

表 3-8 避難路沿道建築物 一覧

| 前面道路幅員が 12m を超える場合  | 前面道路幅員が 12m 以下の場合  |
|---|--|
| 道路境界から X 離れた地点の高さが (L/2+X) を超える建築物  | 道路境界から X 離れた地点の高さが (6m+X) を超える建築物  |
| <p>Diagram showing a road of length L with a 45-degree line from the center to a building. The building height is labeled as 高さ(L/2+X). The distance from the road boundary to the building is X.</p> | <p>Diagram showing a road of width 4m with a 45-degree line from the center to a building. The building height is labeled as 高さ6m+X. The distance from the road boundary to the building is X.</p> |

資料:国土交通省ホームページ資料に加筆

## ② 特定既存耐震不適格建築物の現状

特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状は、以下のとおりです。

表 3-9 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状

(単位:棟, %)

| 耐震化の現状<br>特定既存耐震<br>不適格建築物の種類 |                                  | 全棟数<br>A | 新基準<br>建築物<br>B | 旧基準<br>建築物<br>C | 耐震性<br>満たす<br>D | 耐震化さ<br>れている<br>建築物<br>E<br>(B+D) | 耐震化率<br>(%)<br>F<br>(E/A) |
|-------------------------------|----------------------------------|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------|---------------------------|
|                               |                                  |          |                 |                 |                 |                                   |                           |
| 法<br>第<br>14<br>条<br>1<br>号   | 防災上重要な建築物<br>(庁舎、病院、学校、社会福祉施設等)  | 18       | 14              | 4               | 3               | 17                                | 94.4                      |
|                               | 不特定多数の者が利用する建築物<br>(店舗、ホテル、旅館等)  | 2        | 2               | 0               | 0               | 2                                 | 100.0                     |
|                               | 特定多数の者が利用する建築物<br>(賃貸住宅、事務所、工場等) | 16       | 8               | 8               | 1               | 9                                 | 56.3                      |
|                               | 小計                               | 36       | 24              | 12              | 4               | 28                                | 77.8                      |
| 2<br>号                        | 危険物の貯蔵又は処理場の用途に<br>供する建築物        | 7        | 4               | 3               | 1               | 5                                 | 71.4                      |
| 3<br>号                        | 避難路沿道建築物                         | 183      | 103             | 80              | 39              | 142                               | 77.6                      |
| 合計                            |                                  | 226      | 131             | 95              | 44              | 175                               | 77.4                      |

※AからCは実数値です。

※法第14条1号のDは実数値、法第14条2号及び3号は「国による都道府県アンケート調査結果からの推計のための比率」の「その他49.6%」を用いて算出した棟数です。(表3-10)

出典:大淀町公共施設等総合管理計画(大淀町, 令和3年11月改訂), 固定資産税台帳

表 3-10 (参考)国による都道府県アンケート調査結果からの推計のための比率

| 用途      | 割合    |
|---------|-------|
| 学校      | 29.8% |
| 病院・診療所  | 42.1% |
| 社会福祉施設  | 44.6% |
| ホテル・旅館等 | 35.8% |
| 店舗・百貨店  | 47.8% |
| 賃貸共同住宅  | 76.0% |
| その他     | 49.6% |
| 総数      | 43.8% |

表 3-11 多数の者が利用する建築物（法第 14 条1号）の耐震化の現状 詳細

(単位:棟, %)

| 耐震化の現状<br>特定既存耐震<br>不適格建築物の種類 |                    | 全棟数<br>A | 新基準<br>建築物<br>B | 旧基準<br>建築物<br>C | 耐震性<br>満たす<br>D | 耐震化<br>されている<br>建築物<br>E<br>(B+D) | 耐震化率<br>(%)<br>F<br>(E/A) |       |
|-------------------------------|--------------------|----------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------|---------------------------|-------|
|                               |                    |          |                 |                 |                 |                                   |                           |       |
| 法<br>第<br>14<br>条<br>1<br>号   | 庁舎・学校              | 13       | 9               | 4               | 3               | 12                                | 92.3                      |       |
|                               | 幼稚園等・体育館           | 公共       | 11              | 8               | 3               | 3                                 | 11                        | 100.0 |
|                               |                    | 民間       | 2               | 1               | 1               | 0                                 | 1                         | 50.0  |
|                               | 病院・診療所             |          | 3               | 3               | 0               | 0                                 | 3                         | 100.0 |
|                               |                    | 公共       | 0               | 0               | 0               | 0                                 | 0                         | 0.0   |
|                               |                    | 民間       | 3               | 3               | 0               | 0                                 | 3                         | 100.0 |
|                               | 社会福祉施設             |          | 2               | 2               | 0               | 0                                 | 2                         | 100.0 |
|                               |                    | 公共       | 0               | 0               | 0               | 0                                 | 0                         | 0.0   |
|                               |                    | 民間       | 2               | 2               | 0               | 0                                 | 2                         | 100.0 |
|                               | 劇場・集会所等            |          | 1               | 1               | 0               | 0                                 | 1                         | 100.0 |
|                               |                    | 公共       | 0               | 0               | 0               | 0                                 | 0                         | 0.0   |
|                               |                    | 民間       | 1               | 1               | 0               | 0                                 | 1                         | 100.0 |
|                               | 店舗・百貨店             |          | 1               | 1               | 0               | 0                                 | 1                         | 100.0 |
|                               |                    | 公共       | 0               | 0               | 0               | 0                                 | 0                         | 0.0   |
|                               |                    | 民間       | 1               | 1               | 0               | 0                                 | 1                         | 100.0 |
|                               | 賃貸共同住宅<br>(公営・宿舍等) |          | 8               | 4               | 4               | 0                                 | 4                         | 50.0  |
|                               |                    | 公共       | 1               | 1               | 0               | 0                                 | 1                         | 100.0 |
|                               |                    | 民間       | 7               | 3               | 4               | 0                                 | 3                         | 42.9  |
| その他<br>(事務所・工場等)              |                    | 8        | 4               | 4               | 1               | 5                                 | 62.5                      |       |
|                               | 公共                 | 0        | 0               | 0               | 0               | 0                                 | 0.0                       |       |
|                               | 民間                 | 8        | 4               | 4               | 1               | 5                                 | 62.5                      |       |
| 合計                            |                    | 36       | 24              | 12              | 4               | 28                                | 77.8                      |       |
|                               | 公共                 | 12       | 9               | 3               | 3               | 12                                | 100.0                     |       |
|                               | 民間                 | 24       | 15              | 9               | 1               | 16                                | 66.7                      |       |

出典:大淀町公共施設等総合管理計画(大淀町, 令和3年 11 月改訂), 固定資産税台帳

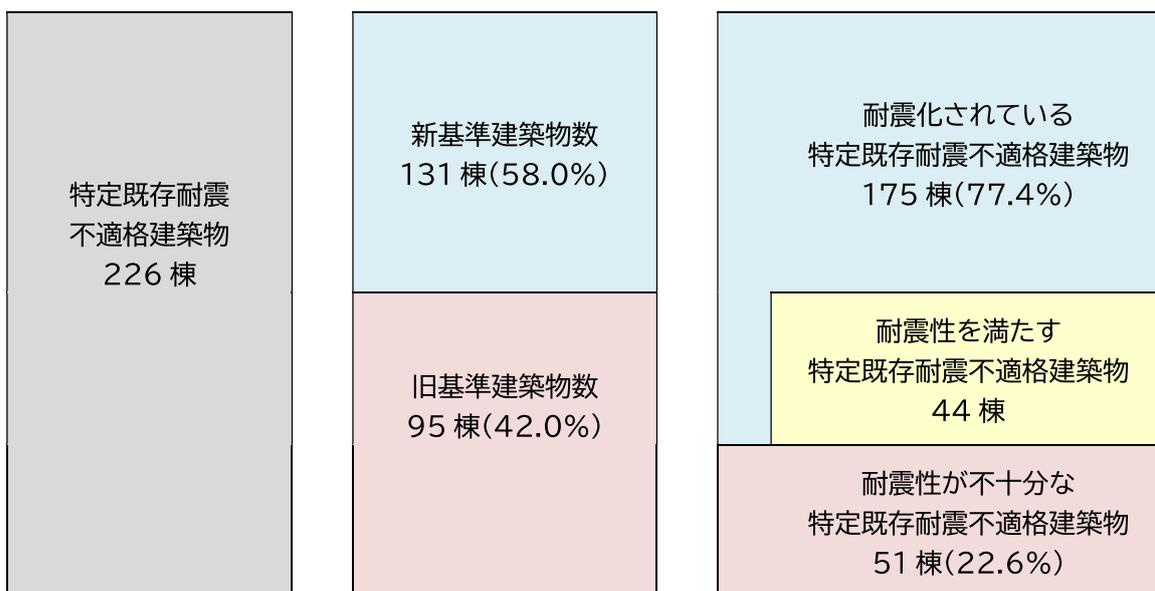


図 3-3 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状(令和7年推計)

### 1) 多数の者が利用する建築物（耐震改修促進法第 14 条 1 号）

多数の者が利用する建築物は 36 棟あり、昭和 56 年以前の建築物は 12 棟となっています。また、昭和 56 年以前の建築物のうち、耐震性を満たす建築物は 4 棟となっています。

これらから、多数の者が利用する建築物（耐震改修促進法第 14 条 1 号）の耐震化率は 77.8%となります。

### 2) 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物（耐震改修促進法第 14 条 2 号）

危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物は 7 棟あり、昭和 56 年以前の建築物は 3 棟となっています。また、昭和 56 年以前の建築物のうち、耐震性を満たす建築物は 1 棟と推計されます。

これらから、危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物（耐震改修促進法第 14 条 2 号）の耐震化率は 71.4%と推計されます。

### 3) 避難路沿道建築物（耐震改修促進法第 14 条 3 号）

緊急輸送道路等の避難路沿道建築物は 183 棟あり、昭和 56 年以前の建築物は 80 棟となっています。また、昭和 56 年以前の建築物のうち、耐震性ありの建築物は 39 棟と推計されます。

これらから、避難路沿道建築物（耐震改修促進法第 14 条 3 号）の耐震化率は 77.6%と推計されます。

### 4) 特定既存耐震不適格建築物（耐震改修促進法第 14 条 1 号、2 号、3 号）

上記 1) から 3) より、特定既存耐震不適格建築物は 226 棟あり、昭和 56 年以前の建築物は 95 棟となっています。また、昭和 56 年以前の建築物のうち、耐震性を満たすの建築物は 44 棟と推計されます。なお、特定既存耐震不適格建築物のうち、耐震性が不十分な建築物は 51 棟と推計されます。

以上より、特定既存耐震不適格建築物（耐震改修促進法第 14 条 1 号、2 号、3 号）の耐震化率は 77.4%と推計されます。

## (2) 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の目標

---

特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状や、県の耐震改修促進計画、国の基本方針等を踏まえて、地震による被害をさらに軽減させるため、耐震性が不十分な特定既存耐震不適格建築物については、早期に耐震化が完了するよう目指します。

また、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は、所有者等に耐震化の重要性の周知啓発や、耐震改修に係る支援制度等の情報提供等を実施するなど、引き続き、耐震化に向けた取り組みを進めていきます。

## (1) 要緊急安全確認大規模建築物の用途、規模要件

昭和 56 (1981) 年 5 月 31 日以前の旧基準で建築された建築物のうち、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、老人ホーム等の要配慮者が利用する建築物のうち大規模なものについては、耐震診断の実施とその結果の報告が義務付けられ、所管行政庁において当該結果の公表を行うこととなっています。

要緊急安全確認大規模建築物の用途、規模要件は以下のとおりです。なお、本計画では、県有建築物も要緊急安全確認大規模建築物の対象とします。

表 3-12 要緊急安全確認大規模建築物 一覧

| 建築物の用途  | 該当条件  |
|---|---|
| 幼稚園、幼保連携型認定こども園、保育所                             | 階数 2 以上かつ 1,500 m <sup>2</sup> 以上                               |
| 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 3,000 m <sup>2</sup> 以上<br>※屋内運動場の面積を含む               |
| 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 <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                 | 階数 3 以上かつ 5,000 m <sup>2</sup> 以上                               |
| 病院、診療所  |   |
| 劇場、観覧場、映画館、演芸場                                  |   |
| 集会場、公会堂   |   |
| 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  |   |
| 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 5,000 m <sup>2</sup> 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         |   |
| 博物館、美術館、図書館                                     | 階数 3 以上かつ 5,000 m <sup>2</sup> 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             |   |
| 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                     |   |
| 一定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                    | 階数 1 以上かつ 5,000 m <sup>2</sup> 以上<br>(敷地境界線から一定距離以内に<br>存する建築物) |

## (2) 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の現状と目標

---

本町では、要緊急安全確認大規模建築物として「奈良県立大淀養護学校」及び「大淀町立大淀中学校」が指定されており、耐震診断の結果はどちらも「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い。」と報告されています。

大淀町立大淀中学校については、平成23（2011）年に大規模改築を実施しており耐震基準を満たしていることから、引き続き、施設の適正な維持管理に努めます。

### 3-6

## 要安全確認計画記載建築物の耐震化の現状

### (1) 要安全確認計画記載建築物の耐震化の現状

---

要安全確認計画記載建築物とは、耐震改修促進法第5条第3項第1号の規定に基づき、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として指定された建築物です。

本町では、現在、要安全確認計画記載建築物の指定はありません。

# 第4章

## 建築物の耐震化を促進するための施策

### 4-1 耐震化の促進に係る基本的な取り組み方針

#### (1) 耐震診断・耐震改修に係る基本的な取り組み方針及び施策体系

本町では、平成20（2008）年3月に「大淀町耐震改修促進計画」を策定し、建築物の耐震化の促進に向けた様々な取り組みを進めてきました。しかし、依然として町内には耐震性の不十分な建築物もあることから、引き続き、耐震化の取り組みを進める必要があります。

また、地震による災害から町民の生命や財産を守り、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、積極的に防災の役割を果たしていくことが重要です。

そのため、本町の建築物の耐震化促進に向け、次頁の図4-1に示す施策及び取り組みを総合的かつ計画的に展開します。

#### (2) 役割分担

##### ① 住宅・建築物の所有者等の役割

住宅・建築物の耐震化の促進のためには、まず、住宅・建築物の所有者等が、建築物の耐震化対策を自らの問題、地域の問題として意識して取り組むことが重要です。

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、自らの「生命・財産を守る」ことを基本とします。

##### ② 町の役割

町は、「町民の生命・財産を守る」ことを基本とし、町民や建築物の所有者等に対して、防災意識の向上と住宅・建築物の耐震化の必要性、重要性の普及・啓発に積極的に取り組みます。また、住宅・建築物の所有者等が耐震化に取り組みやすい環境の整備や負担軽減のための制度の実施など、耐震化の促進に必要な施策を検討します。

あわせて、本計画を踏まえ優先的に耐震化すべき建築物については、各所管課の方針に従いつつ速やかに耐震化を推進します。また、重点的に耐震化すべき地域への取り組みや、建築物の集約化・建替え等も検討し、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、所有者等が気軽に相談等できる体制の構築に協力し、耐震化の促進に寄与することを基本とします。

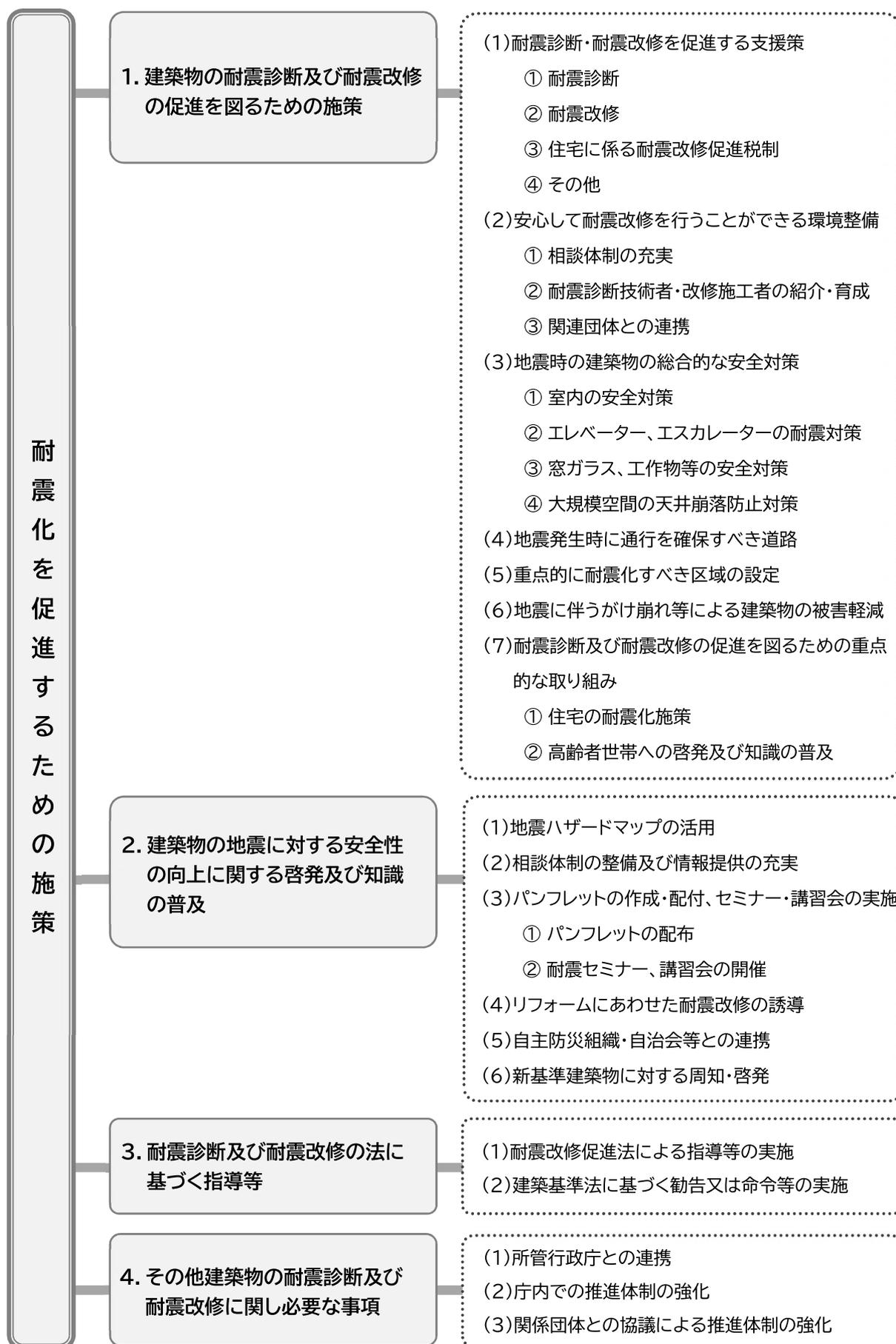


図 4-1 建築物の耐震化を促進するための施策及び取り組み

## (1) 耐震診断・耐震改修を促進する支援策の概要

建築物の耐震化を促進するにあたり、まずは耐震診断等による耐震性能を把握することが重要なため、本町では、旧基準建築物に対して耐震診断を行う事業を実施しています。

また、耐震改修が必要な住宅所有者等を支援するため、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事業を実施しています。

そのほか、個人が旧基準建築物の住宅の耐震改修を行った場合、固定資産税の減免が受けられる優遇税制を実施しています。

今後も引き続き、国の耐震改修促進税制や住宅金融支援機構等の活用、県が実施している相談体制の整備や耐震診断技術者の育成・登録等の施策と連携しつつ、建築物の耐震化に向けた支援の充実に努めます。

### ① 耐震診断

地震時の被害が大きくなると予想される昭和 56（1981）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、予算の範囲内において、本町が無料で耐震診断員を派遣し耐震診断を行う「大淀町既存木造住宅耐震診断事業」を引き続き実施します。

表 4-1 大淀町既存木造住宅耐震診断事業の概要

|        |   |
|--------|---|
| 事業名    | 大淀町既存木造住宅耐震診断事業   |
| 事業主体   | 大淀町   |
| 耐震診断費用 | 無料（町が負担）  |
| 対象者    | 対象建築物の所有者   |
| 事業対象区域 | (1) 奈良県地域防災計画に定める第 1 次及び第 2 次緊急輸送道路に沿う区域<br>(2) (1)のほか、大淀町住宅・建築物耐震化促進計画に定める区域   |
| 対象建築物  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■一戸建て、長屋及び共同住宅（店舗等の用途を兼ねるもの）<br/>※店舗等の用途に供する部分の床面積が延床面積の 1/2 未満のもの</li> <li>■事業対象区域内に存する住宅のうち、昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に着工された在来軸組工法の木造建築物であって、延べ面積が 250 平方メートル以下でかつ地階を除く階数が 2 階以下の建築物</li> </ul> |

## ② 耐震改修

住宅を耐震化することは、災害時の住宅被害の軽減や、仮設住宅の建設・がれき発生の減少、避難路の確保など、早期の復旧・復興にも寄与します。

そのため、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、予算の範囲内において、その費用の一部を補助する事業として「大淀町既存木造住宅耐震改修工事補助金」を引き続き交付します。

表 4-2 大淀町既存木造住宅耐震改修工事補助金の概要

|        |  |
|--------|--|
| 名称     | 大淀町既存木造住宅耐震改修工事補助金   |
| 事業主体   | 大淀町  |
| 補助金の額  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■補助対象住宅の耐震改修工事に要した費用<br/>※一般管理費、現場管理費及び共通仮設費を含む</li> <li>■50万円以上の耐震改修工事に要した費用の23%<br/>※限度額50万円</li> </ul>             |
| 対象者    | 耐震改修工事を行う補助対象住宅の所有者  |
| 対象建築物  | ■昭和56（1981）年5月31日以前に着工した住宅   |
| 補助対象工事 | <ul style="list-style-type: none"> <li>(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</li> <li>(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0.7以上の数値となる改修工事</li> </ul> |

## ③ 住宅に係る耐震改修促進税制

建築基準法に基づく耐震基準に適合する耐震改修工事を行った場合、固定資産税を減額する「固定資産税減額措置」を引き続き実施します。

表 4-3 優遇税措置の概要

|        |   |
|--------|---|
| 減税の種類  | 固定資産税   |
| 優遇期間   | 耐震改修工事が完了した年の翌年度分<br>※耐震改修工事を行った住宅が通行障害既存耐震不適格建物の場合は2年度分  |
| 減額する税額 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■1戸あたり120平方メートルの床面積相当分までの固定資産税の2分の1</li> <li>・当該耐震改修工事により認定長期優良住宅に該当する場合は、3分の2</li> <li>・通行障害既存耐震不適格建物が当該耐震改修工事により認定長期優良住宅に該当する場合は、翌年度3分の2、翌々年度2分の1</li> </ul>   |
| 要件     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和57（1982）年1月1日以前から所在する住宅であること</li> <li>・耐震改修工事の費用が1戸あたり50万円以上であること</li> <li>・建築基準法に基づく耐震基準（昭和56（1981）年6月1日施行）に適合した工事であること</li> <li>・耐震改修によって認定長期優良住宅に該当することとなった場合は、改修後の床面積が50平方メートル以上280平方メートル以下であること</li> </ul> |

#### ④ その他

前項までの支援のほか、公的機関や民間金融機関で実施されているリバースモーゲージ制度や、住宅金融支援機構のリフォーム融資など、耐震化の促進に向けた様々な支援の情報提供を行っていきます。

表 4-4 リバースモーゲージ型住宅ローン（住宅金融支援機構）

|        |   |
|--------|---|
| 名称     | リ・バース 60  |
| 仕組み    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・毎月の返済額は利息のみ</li> <li>・死亡時に相続人から一括返済、又は担保物件（住宅・土地）の売却返済</li> </ul>   |
| 対象年齢   | 満 60 歳以上  |
| 資金用途   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の建設資金又は購入資金</li> <li>・住宅のリフォーム資金</li> <li>・住宅ローンの借換資金</li> <li>・サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金</li> <li>・子世帯などが居住する住宅の取得資金を借り入れるための資金</li> </ul> |
| 融資の限度額 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・担保評価額（住宅および土地）の 50%又は 60%</li> </ul> ※但し、8,000 万円以下で所要資金以内  |

表 4-5 リフォーム融資（住宅金融支援機構）

|        |                       |  |
|--------|-----------------------|--|
| 区分     | 個人向け住宅                |  |
| 融資メニュー | グリーンリフォームローン          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・「断熱性を高める」「省エネ設備を導入する」などの一定基準を満たす省エネリフォームを行うために必要な資金に対する住宅融資</li> </ul> |
|        | リフォーム融資（耐震改修工事）       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修工事又は耐震補強工事を行うために必要な資金に対する住宅融資</li> </ul>                           |
|        | リフォーム融資（住みかえ支援（耐震改修）） | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅借上制度を利用する際に、借上対象となる住宅を耐震改修するための融資</li> </ul>                         |

## (2) 安心して耐震改修を行うことができる環境整備

---

### ① 相談体制の充実

庁内において、耐震診断や耐震改修等の相談に対応できる相談窓口の設置を検討するとともに、引き続き、奈良県建築労働組合中吉野支部と連携した相談体制の充実を図ります。

また、耐震改修の必要な所有者等に対し、建替え費、改修費及び維持管理費等の客観的な判断材料が提供できる相談体制も検討します。

### 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「奈良県既存木造住宅耐震診断支援事業」を活用し、耐震診断を希望する住宅所有者等に対して、耐震診断を実施する木造住宅診断員を派遣します。

また、県と連携しながら、県内市町村の補助金を受けた木造住宅耐震改修工事実績のある事業者や、県が実施する技術者養成講習会等を受講した技術者を紹介する仕組みづくりを検討します。

### ③ 関連団体との連携

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おり、リフォームと一体となった耐震改修の障害となっています。

本町では、県や建築関係団体、(一社)奈良県建築士会と連携し、専門アドバイザーによる的確できめ細やかな住宅相談の体制整備や、悪質なリフォーム被害を未然に防ぎ、住宅所有者等が安心してリフォームが行える環境整備を検討します。

## (3) 地震時の建築物の総合的な安全対策

---

### ① 室内の安全対策

地震時における家具の転倒やガラス等の飛散は、居住者の負傷の原因となるほか、住居内の避難や救助の妨げとなります。

そのため、室内での身近な地震対策として、家具の転倒防止につながる工夫や効果的な家具の固定方法、ガラス等の飛散防止に関する情報提供や、広報及びホームページ等を活用した知識の普及・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等に対して、住宅が倒壊しても安全な空間が確保できるよう、2階に寝室をおくことや、防災ベッド・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、エスカレーターの耐震対策

平成 21 (2009) 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付けられています。地震発生時のエレベーター閉じ込めによる被害を軽減するため、既存エレベーターに対しても、P 波感知型地震時管制運転装置の設置をはじめとした防災対策を講じていくことが重要です。

また、定期報告の対象となるエレベーターについては、建築物の管理者等による定期的な検査結果の報告を受けるとともに、適切な維持管理を促します。

あわせて、町民に対し、地震時のエレベーターの操作方法や、閉じ込められたときの対処について、広報やホームページ等を通じて知識の普及・啓発を行います。

## ③ 窓ガラス、工作物等の安全対策

沿道建築物の窓ガラス・外壁材・屋外広告物の落下や、地震によるブロック塀等の倒壊は、死傷者が出るおそれがあることに加え、道路を塞ぎ避難や救助、消火活動にも支障が生じる可能性があります。

そのため、通行が多い道路や避難路沿いにある建築物の所有者等に対し、窓ガラスの飛散防止や外壁材・屋外広告物の落下防止等の安全対策措置に関する啓発・指導に努めます。

また、ブロック塀の倒壊による被害を未然に防ぐため、ブロック塀に関する点検方法の情報提供を行い、町民自身による安全チェックを促すことで防災意識の向上を図ります。

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. 塀の高すぎないか  
・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、横筋は基礎の縦筋と突き出ているか。  
・基礎の掘入れ深さは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. 基礎の掘入れ深さは20cm以上か。

※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)をもとに国土交通省において一部変更

出典:ブロック塀等の点検のチェックポイント (国土交通省)

図 4-2 ブロック塀等の点検ポイント

## ④ 大規模空間の大開閉防止対策

東日本大震災では、学校の屋内運動場の天井材が落下するなど、非構造部材の被害が多く発生しました。これを受けて、建築基準法施行令が一部改正され、新しい技術基準が平成 26 (2014) 年 4 月 1 日に施行されました。

本町においても、引き続き、所有者等に天井等の崩落防止対策や、新しい技術基準に適合する対策の実施を働きかけます。

#### (4) 地震発生時に通行を確保すべき道路

災害時における多数の者の円滑な避難、救急消防活動、避難者への緊急物資の輸送等を確保するため、耐震改修促進法第5条第3項第3号に基づき、奈良県地域防災計画に定める第1次、第2次緊急輸送道路及び、大淀町地域防災計画に定める第3次緊急輸送道路を、本計画の地震発生時に通行を確保すべき道路に指定します。

表 4-6 第1次、第2次、第3次緊急輸送道路

| 機能区分               | 道路種別      | 路線名               |                 |
|--------------------|-----------|-------------------|-----------------|
| 第1次緊急輸送道路<br>(県指定) | 一般国道      | 国道 169 号          | 国道 309 号        |
|                    |           | 国道 370 号          |                 |
|                    | 町道        | 町道西西部 73 号        | 町道西部 191 号      |
| 第2次緊急輸送道路<br>(県指定) | 一般国道      | 国道 169 号          | 国道 309 号        |
|                    | 一般県道      | 県道平畑運動公園線 (271 号) |                 |
|                    | 町道        | 町道西部 66 号         | 町道西部 119 号      |
| 第3次緊急輸送道路<br>(町指定) | 一般県道      | 県道今木出口線 (222 号)   | 県道寺前千股線 (222 号) |
|                    | 町道        | 町道東部 33 号         | 町道西部 19 号       |
|                    |           | 町道東部 41 号         | 町道西部 111 号      |
|                    |           | 町道中部 18 号         | 町道西部 121 号      |
|                    |           | 町道中部 21 号         | 町道西部 195 号      |
|                    |           | 町道中部 46 号         | 町道西西部 74 号      |
|                    |           | 町道中部 47 号         | 町道西西部 76 号      |
|                    |           | 町道中部 171 号        | 町道西西部 166 号     |
|                    | 町道西部 17 号 |                   |                 |

出典:大淀町地域防災計画(大淀町防災会議, 令和3年5月)

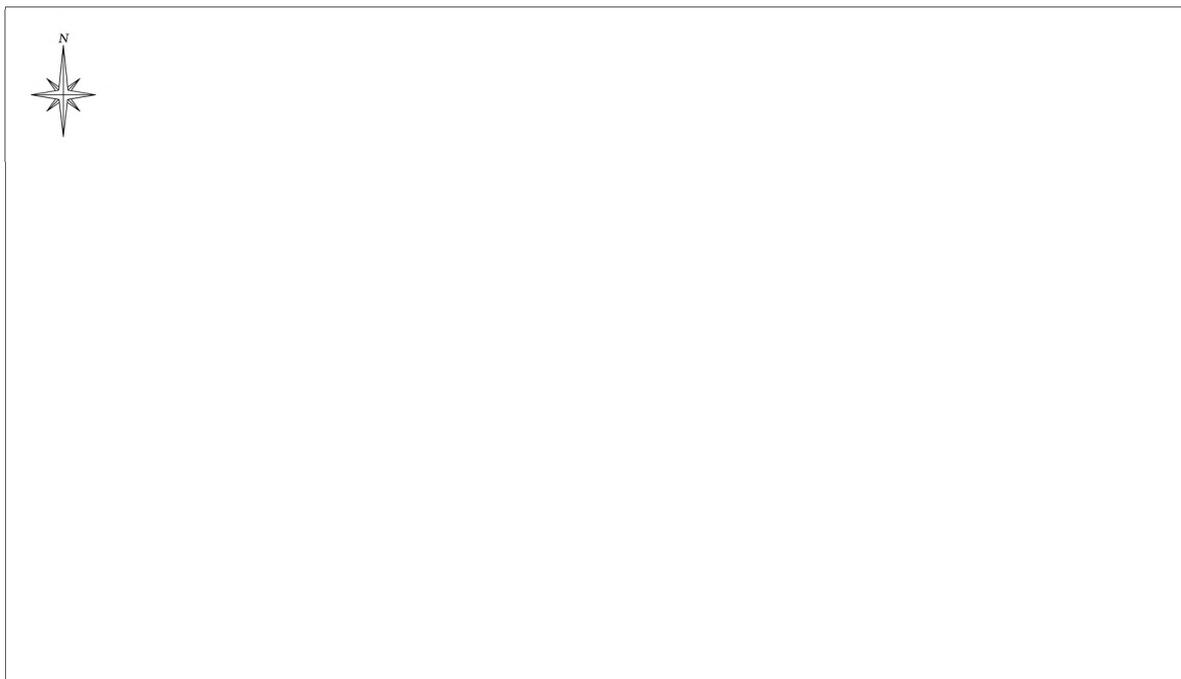


図 4-3 第1次、第2次、第3次緊急輸送道路 位置図

## (5) 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」に指定されているため、本計画においても町域全体を重点地区に設定します。

また、次の区域については、重点的に耐震化を図ることとし、当該区域に位置する既存木造住宅を対象に、早急に耐震診断の実施を促進するよう努めます。

- 奈良県地域防災計画に定める第1次、第2次緊急輸送道路及び、大淀町地域防災計画に定める第3次緊急輸送道路に沿う区域
- 大淀町の地域防災計画に定める緊急避難場所及び、避難所周辺における避難誘導や救護活動の観点から耐震性の向上が必要な区域
- 木造住宅の割合が高く耐震性の向上が必要な区域
- 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
- 町長が耐震化を図る必要があると認める区域

## (6) 地震に伴うがけ崩れ等による建築物の被害の軽減

地震に伴うがけ崩れ等が発生した場合、建築物への大きな被害が想定されることから、土砂災害対策は重要と考えられます。

そのため、本町においては、土砂災害による被害を防ぐために必要な砂防施設、地すべり防止施設及び急傾斜地崩壊防止施設の整備を進めます。特に、土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域に指定されている地域においては、県と連携し、防護施設の維持・点検や防災工事による対策を図ります。

また、雨と地震に伴うがけ崩れ等の危険性を周辺住民が把握し、避難行動を促すため、洪水・土砂災害ハザードマップ等を活用した防災意識の向上に努めます。



出典：大淀町地震・洪水ハザードマップ(大淀町，令和7年度版)

図 4-4 洪水・土砂災害ハザードマップ

## (7) 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための重点的な取り組み

---

### ① 住宅の耐震化施策

住宅については、既往地震における旧基準建築物の木造住宅での被害状況、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、旧基準建築物の木造住宅については、その耐震性について特に課題があると考えられるため「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

旧基準建築物の住宅所有者等では、高齢者や高齢者のみの世帯が多くを占めているため、このような住宅所有者等への啓発が、建築物の耐震化の促進を図るうえで重要と考えられます。

このことから、高齢者世帯への支援の充実に向け、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

高齢者や高齢者のみの世帯の所有者等に対して、建築物の耐震化に関する必要な情報が確実に届くよう、庁内の福祉部局や地域包括支援センター等と連携して、耐震化に関する取り組みの周知活動を検討します。

#### 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。

## 4-3

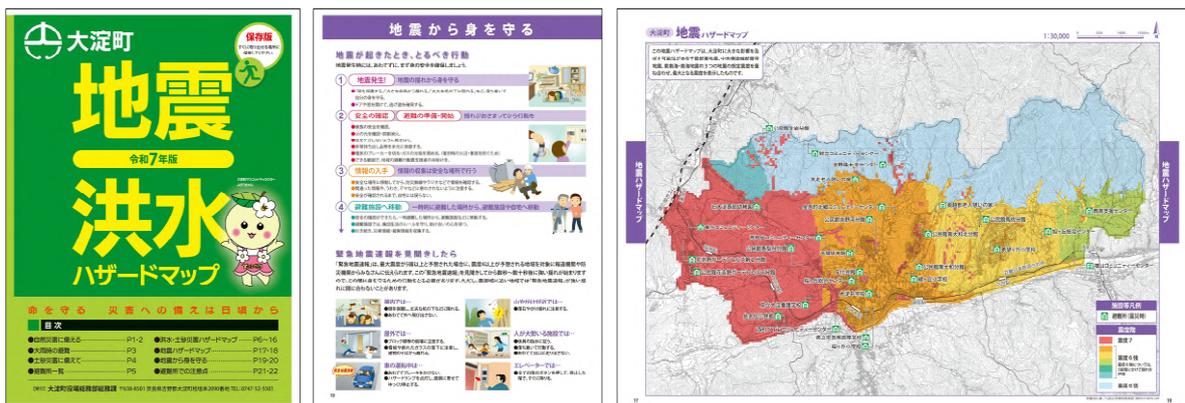
# 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発 及び知識の普及

## (1) 地震ハザードマップの活用

地震ハザードマップを活用することにより、地震による被害の発生見通しや被害軽減の対策などの平常時からの防災意識の向上と、住宅・建築物の耐震化の重要性を周知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避難方法等を記載した地震ハザードマップを作成しており、引き続き、地震ハザードマップを活用した啓発及び知識の普及を図ります。

なお、地震ハザードマップは、大淀町に大きな被害の影響を与えると考えられる3つの地震（千股断層地震、中央構造線断層帯地震、東南海・南海地震）の想定震度を重ね合わせ、最大震度を示したものとなっています。



出典:大淀町地震・洪水ハザードマップ(大淀町, 令和7年度版)

図 4-5 地震ハザードマップ

## (2) 相談体制の整備及び情報提供の充実

本町では、耐震診断・耐震改修の相談や住宅リフォーム等の相談窓口として奈良県建築労働組合中吉野支部を紹介しており、引き続き、相談体制の充実に努めます。

また、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、住宅金融支援機構等の低金利融資制度、及び耐震改修に関する税制の優遇措置等に関する情報提供を行います。

### (3) パンフレットの作成・配付、セミナー・講習会の実施

---

#### ① パンフレットの配布

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」、「わが家の耐震改修ガイドブック」、「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し、配布及び県ホームページで公開しています。

本町においても、県と連携し、これらのパンフレットを積極的に配布するとともに、広報誌や町ホームページでも紹介するなど、引き続き、住宅・建築物の耐震化等に関する情報提供と普及・啓発に努めます。

#### ② 耐震セミナー、講習会の開催

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。

本町においても、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や講習会の誘致を図ります。

### (4) リフォームにあわせた耐震改修の誘導

---

耐震性能の向上のみを目的とした耐震改修工事だけではなく、住宅のバリアフリー化や住宅設備のリフォームとあわせて耐震改修を実施することで、所有者等の経済的負担を軽減することができます。

そのため、建築関係団体やリフォーム事業者等と連携し、リフォームとあわせた耐震改修に関する情報発信の充実に努めます。また、住宅リフォームに関わる支援制度や、リフォームの減税制度、独立行政法人住宅金融支援機構の融資制度等の情報発信を強化し、リフォームにあわせた耐震改修の促進を図ります。

### (5) 自主防災組織・自治会等との連携

---

地震防災対策は、自らの問題であるとともに、地域の問題として捉え活動することで地域全体としての減災効果が期待できます。また、自治会等を中心に結成された自主防災組織は、地域の災害時の対応を行うほか、平常時においても、危険箇所の点検や耐震化の啓発活動など、地域の実情に応じた取り組みを実施するうえで重要な役割を果たします。

本町においても、地域単位の防災力の向上を図るため、関係部署と連携して自主防災組織や自治会等に対して、耐震診断・耐震改修の啓発・普及に努めます。

## (6) 新基準建築物に対する周知・啓発

---

平成 28（2016）年に発生した熊本地震においては、新基準建築物の在来軸組構法の木造住宅のうち、接合部等の規定が明確化された平成 12（2000）年以前に建築されたものについて、倒壊等の被害がみられました。

これを受け、（一財）日本建築防災協会において、昭和 56（1981）年 6 月から平成 12（2000）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）」が取りまとめられました。

新耐震木造住宅検証法は、「所有者等による検証」と「専門家による効率的な検証」の二段階で構成されているため、所有者等に本検証法の周知を図り、耐震化に対する意識の啓発に努めます。

## 4-4 耐震診断及び耐震改修の法に基づく指導等

### (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に努め、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す施設や、多数の者が利用している建築物の所有者等に、指導・助言を行うことで耐震化を促進します。

### (2) 建築基準法に基づく勧告又は命令等の実施

---

耐震改修促進法に基づく指導等を行ったにもかかわらず、所有者等が必要な対策をとらなかった場合には、県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。

本町は、県が行う建築基準法第 10 条第 3 項の規定に基づく命令及び同条第 1 項の規定に基づく勧告、同条第 2 項の規定に基づく命令等に対し協力します。

### (1) 所管行政庁との連携

---

建築物の耐震化を進めていくためには、所管行政庁である県と連携しながら指導内容や実施方法を定め、効果的な実施を図る必要があります。

そのため、国や県が行う補助・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、耐震化の支援や指導等を進めます。

### (2) 庁内での推進体制の強化

---

災害に強いまちづくりを実現するためには、防災、福祉、保健、医療、教育、文化、産業等を所管する部局と、耐震化に向けた横断的な推進体制を確立する必要があります。

そのため、庁内の関係各課と耐震化促進の課題の共有や相互の連絡調整を密にし、全庁一体となって総合的かつ計画的に本計画を推進します。

### (3) 関係団体との協働による推進体制の強化

---

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に関する情報交換や連携強化を図りながら、本町の建築物の耐震化を推進します。

大淀町耐震改修促進計画（案）

平成20年3月策定  
令和8年●月改定

発行：大淀町  
〒638-8501  
奈良県吉野郡大淀町桧垣本2090番地  
TEL :0747-52-5501  
0747-52-5502  
FAX :0747-52-4310