

# 上牧町耐震改修促進計画 (素案)

令和8（2026）年 月

上 牧 町



# 目 次

第1章 基本方針 .....	1
1－1 目的 .....	1
1－2 位置づけ .....	2
1－3 対象区域及び対象建築物 .....	2
1－4 計画期間 .....	2
第2章 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標 .....	3
2－1 想定される地震の規模、被害の状況 .....	3
2－2 耐震化の現状 .....	7
2－3 耐震改修等の目標の設定 .....	14
2－4 公共建築物の耐震化の現状と目標 .....	18
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 .....	19
3－1 耐震診断・改修に係る基本的な取組み方針 .....	19
3－2 耐震診断・改修を図るための支援策の概要 .....	22
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 .....	24
3－4 地震時の建築物の総合的な安全対策 .....	25
3－5 地震発生時に通行を確保すべき道路の選定 .....	28
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 .....	30
4－1 地震ハザードマップの作成・公表 .....	30
4－2 情報提供の充実 .....	30
4－3 パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催 .....	31
4－4 リフォームにあわせた耐震改修の誘導 .....	31
4－5 高齢者世帯への啓発及び知識の普及 .....	31
4－6 地震保険加入によるメリットの普及・啓発 .....	32
4－7 学校（園）における地震防災教育の推進 .....	32
4－8 自治会等との連携（取組み支援策） .....	32
4－9 地震に伴う崖崩れ等による建築物の被害の軽減対策 .....	33
4－10 新耐震基準建築物に対する周知・啓発 .....	33
第5章 その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する事項 .....	34
5－1 所管行政庁との連携に関する事項 .....	34
5－2 庁内での推進体制の確立 .....	34
5－3 関係団体との協働による推進体制の確立 .....	34



# 第1章 基本方針

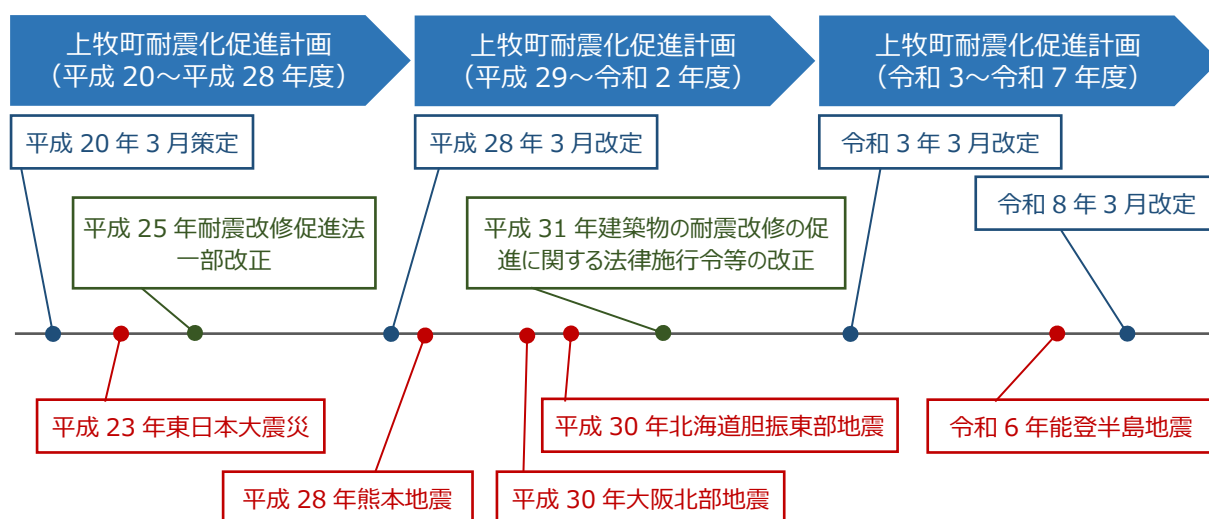
## 1-1 目的

上牧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地震における住宅・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、平成 20（2008）年 3 月に策定しました。

その後、平成 23（2011）年 3 月に発生した東日本大震災は、巨大地震に伴い発生した津波による広域的な大規模災害となり、多くの犠牲者が出ました。このような状況を踏まえ、平成 25（2013）年 11 月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（平成 7（1995）年法律第 123 号。以下『耐震改修促進法』という。）が一部改正され、一定条件以上の建築物所有者に耐震診断が義務付けられることになりました。

近年においても、平成 28（2016）年 4 月の熊本地震や平成 30（2018）年 9 月の北海道胆振東部地震、令和 6（2024）年 1 月の能登半島地震などの地震が発生し、大きな被害が発生しています。また、平成 30（2018）年 6 月の大阪府北部を震源とする地震では、ブロック塀等の倒壊により大きな被害が発生し、このことを背景に平成 31（2019）年 1 月には「建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令等の改正」が施行され、通行障害となる建築物として、一定の長さ及び高さを超える組積造の塀に係る事項が追加されました。

このような状況に対応するため、本町では本計画を平成 28（2016）年 3 月、令和 3（2021）年 3 月に改定し、住宅・建築物の耐震化対策を計画的かつ総合的に進めてきましたが、本計画が令和 7（2025）年度に最終年度を迎えることから、県が策定している「奈良県耐震改修促進計画」との連携を図り、「上牧町耐震改修促進計画」の改定を行うこととしました。



## 1-2 位置づけ

本計画は、耐震改修促進法第 6 条の規定に基づき策定するものであり、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」を踏まえて策定しました。

また、本町のまちづくりの指針である「第 5 次上牧町総合計画」を踏まえるとともに、「上牧町地域防災計画」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上牧町全域とします。

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 56（1981）年以前に建築された現行の耐震基準を満たさない古い建築物の被害が顕著に見られたことを踏まえ、原則として建築基準法（昭和 25（1950）年法律第 20 号）における新耐震基準（昭和 56（1981）年 6 月 1 日施行）以前に建築された建築物のうち、次に示すものとします。

表 本計画の対象建築物

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
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 ※特定既存不適格建築物のうち一定規模以上の建築物	
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 ○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	上牧町地域防災計画に定める防災上重要な町所有の公 共建築物（学校、病院、社会福祉施設等）	

※本町は「要安全確認計画記載建築物」に該当する建築物はありません。

## 1-4 計画期間

「奈良県耐震改修促進計画」を踏まえ、本計画の計画期間は、令和 17（2035）年度までとします。

令和 8（2026）年度 ～ 令和 17（2035）年度 （10 年間）

なお、社会情勢の変化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を見直すとともに概ね 5 年を目途として実績等の検証を行います。

第 2 章 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

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

平成 16（2004）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。

※令和 7 年度時点で奈良県地震被害想定更新はありません。

(1) 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。

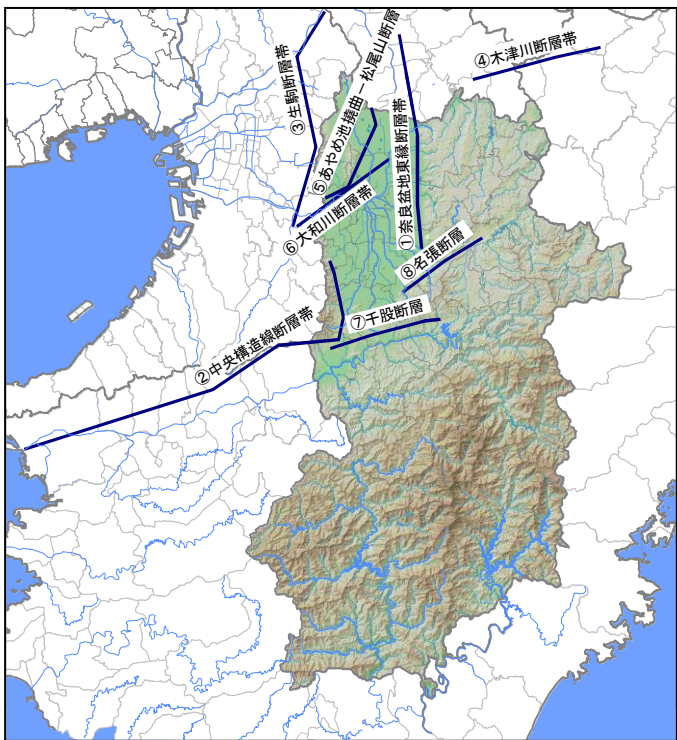


図 8 つの内陸型地震の想定震源

<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（平成 16 年 10 月）

表 内陸型地震の想定マグニチュード

対象地震	断層長さ (k m)	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（平成 16 年 10 月）

## (2) 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。

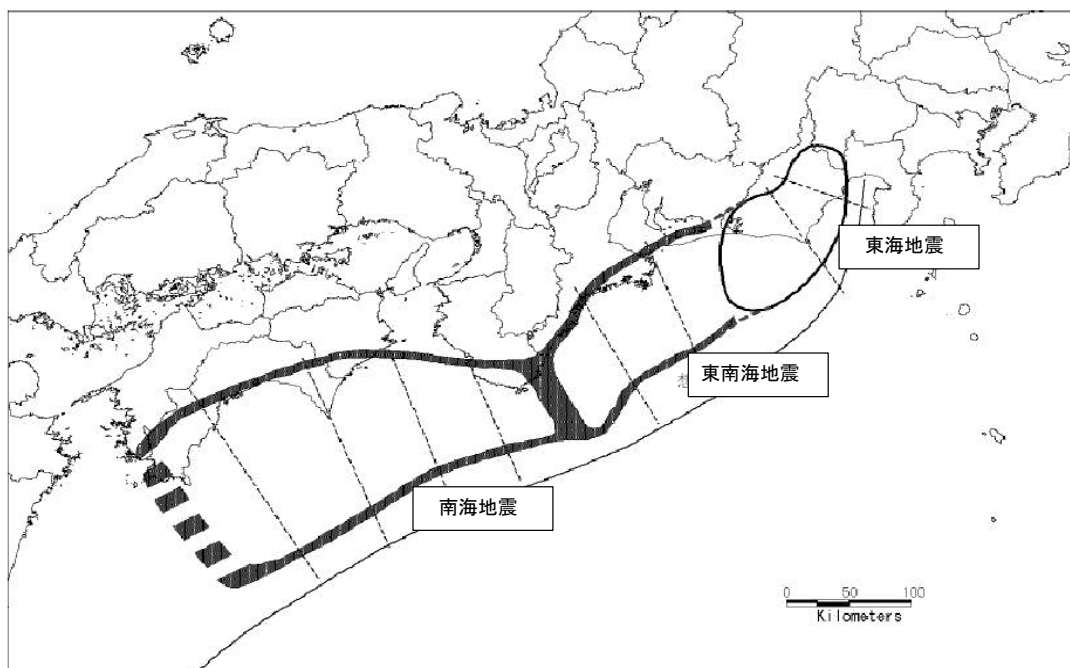


図 海溝型地震の対象地震

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2次奈良県地震被害想定調査報告書（平成16年10月）

## 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と生駒断層帯のケースでは、建物の全・半壊が1,673棟に達し、31人の死者、430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865棟のうち、「揺れ」による全壊は833棟と全壊の約96%を占めています。

本町では、旧集落よりも丘陵部の開発による新しい市街地の割合が大きく、低地の谷底平野においても、水田から住宅地等に改変されている地域が多くなっています。これらの地域では総じて地盤条件が悪く、特に旧谷筋を埋立造成した部分は地盤の液状化発生の可能性が高い地域となっています。

また、東南海地震、南海地震の発生確率は高く、奈良盆地の広い範囲で液状化による建物被害



が発生するとされており、液状化の危険性が高い地域については、地震災害危険区域として予防対策の強化を図る必要があります。

表 建物被害想定

(単位：棟)

想定地震		全壊		半壊		全壊＋半壊	
		合計	うち「揺れ」による全壊	合計	うち「揺れ」による半壊	合計	うち「揺れ」による全半壊
内陸型	①奈良盆地東縁断層帯	627	592	742	686	1,369	1,278
	②中央構造線断層帯	865	833	808	752	1,673	1,585
	③生駒断層帯	865	833	808	752	1,673	1,585
	④木津川断層帯	63	34	399	358	462	392
	⑤あやめ池撓曲・松尾山断層	630	596	743	687	1,373	1,283
	⑥大和川断層帯	784	751	782	726	1,566	1,477
	⑦千股断層	196	165	545	500	741	665
	⑧名張断層	183	153	540	497	723	650
海溝型	①東南海地震・南海地震同時発生	3	0	5	0	8	0
	②東南海地震	0	0	0	0	0	0
	③南海地震	3	0	4	0	7	0
	④東海・東南海地震同時発生	0	0	0	0	0	0
	⑤東海・東南海・南海地震同時発生	3	0	5	0	8	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

(単位：人)

想定地震		死者		負傷者	
		合計	うち「揺れ」による死者	合計	うち「揺れ」による負傷者
内陸型	①奈良盆地東縁断層帯	23	18	332	323
	②中央構造線断層帯	31	26	430	420
	③生駒断層帯	31	26	430	420
	④木津川断層帯	5	2	76	75
	⑤あやめ池撓曲・松尾山断層	23	18	333	324
	⑥大和川断層帯	28	23	395	386
	⑦千股断層	9	5	149	145
	⑧名張断層	8	4	144	140
海溝型	①東南海地震・南海地震同時発生	0	0	0	0
	②東南海地震	0	0	0	0
	③南海地震	0	0	0	0
	④東海・東南海地震同時発生	0	0	0	0
	⑤東海・東南海・南海地震同時発生	0	0	0	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）

### 3. 南海トラフ巨大地震の被害想定

南海トラフは、日本列島が位置する大陸のプレートの下に、海洋プレートのフィリピン海プレートが南側から年間数cmの割合で沈み込んでいる場所で、過去 1,400 年間を見ると、約 90～270 年の間隔で大地震が発生しています。近年では、昭和東南海地震（昭和 19（1944）年）、昭和南海地震（昭和 21（1946）年）がこれに当たり、その後約 80 年が経過しており、南海トラフにおける次の大地震発生の可能性が高まっています。地震発生確率値のランクは、最も高い「Ⅲランク」となっています。

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。

「中央防災会議 防災対策実行会議 南海トラフ巨大地震対策検討ワーキンググループ」による、「南海トラフ巨大地震 最大クラス地震における被害想定について」（令和 7（2025）年 3 月）では、奈良県で被害が最大となるケースにおいて、全壊・焼失が約 44,000 棟、死者が約 1,600 人と想定されています。

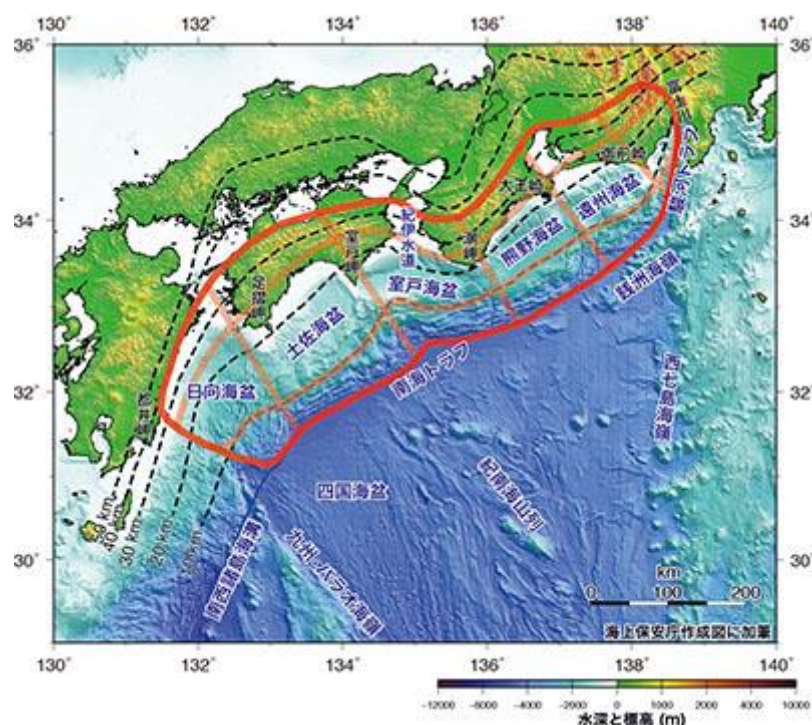


図 南海トラフの評価対象領域

出典：「南海トラフの地震活動の長期評価（第二版一部改訂）について」  
（地震調査研究推進本部地震調査委員会）

表 南海トラフ地震の今後 30 年以内の発生確率（2025/1/1 時点）

計算方法	用いたデータ	ランク
すべり量依存 BPT モデル	・隆起量データ ・地震発生履歴	Ⅲランク (60～90%程度以上)
BPT モデル	・地震発生履歴	Ⅲランク (20～50%)

出典：「南海トラフの地震活動の長期評価（第二版一部改訂）について」  
（地震調査研究推進本部地震調査委員会）

## 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区分とします。

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
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

ただし、住宅に関しては、住宅・土地統計調査の集計結果をもとに、旧基準建築物を昭和 55（1981）年以前、新基準建築物を昭和 56（1981）年以降と表しています。

### 1. 住宅

令和 6（2024）年度上牧町固定資産税家屋課税台帳によると、本町の住宅総数は 7,982 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

（単位：棟）

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
旧基準建築物	2,041	1,553	111	377	0
新基準建築物	5,941	4,412	517	1,010	2
計	7,982	5,965	628	1,387	2

出典：令和 6（2024）年度上牧町固定資産税家屋課税台帳

「新基準建築物の住宅」については、令和 6（2024）年度上牧町固定資産税家屋課税台帳からの推計により 5,941 棟（74.4%）、「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戸数からの推計により 261 棟、「耐震診断結果により耐震性を満たす住宅」については、住宅・土地統計調査より推計した耐震診断をした住宅に対する耐震性ありと判定された住宅の割合により 696 棟と推計されます。以上から、本町内の住宅総数 7,982 棟のうち、6,898 棟（86.4%）が「耐震化されている住宅」と推計できます。

表 住宅の耐震化の現状（令和 6（2024）年度）

総数		7,982 棟			
新耐震基準		5,941 棟（74.4%）		耐震化されている 住宅	6,898 棟 （86.4%）
旧耐震基準	2,041 棟（25.6%）				
	耐震性あり※1	696 棟			
	耐震改修工事済※2	261 棟			
		耐震性なし	1,345 棟	耐震性が不十分 な住宅	1,084 棟 （13.6%）

※1：耐震診断で耐震性ありと判定された住宅の推計。奈良県提供の住宅土地統計調査における耐震性割合より算出。

※2：旧耐震基準で建てられた住宅の耐震改修工事の実施戸数の推計。住宅土地統計調査の上牧町データより算出。

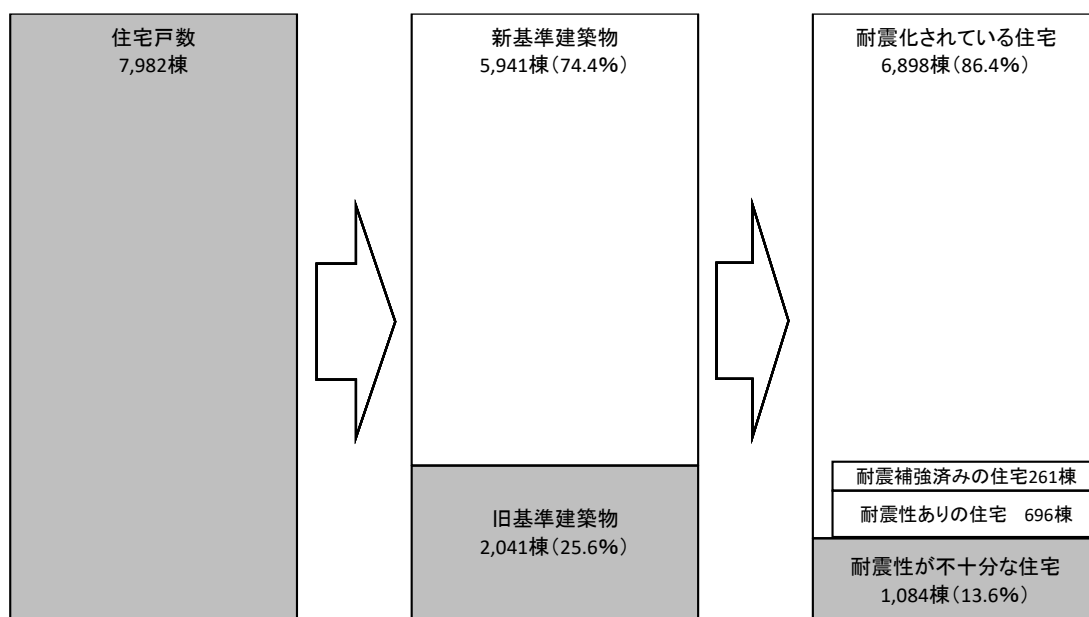


図 住宅の耐震化の現状（令和 6（2024）年度）



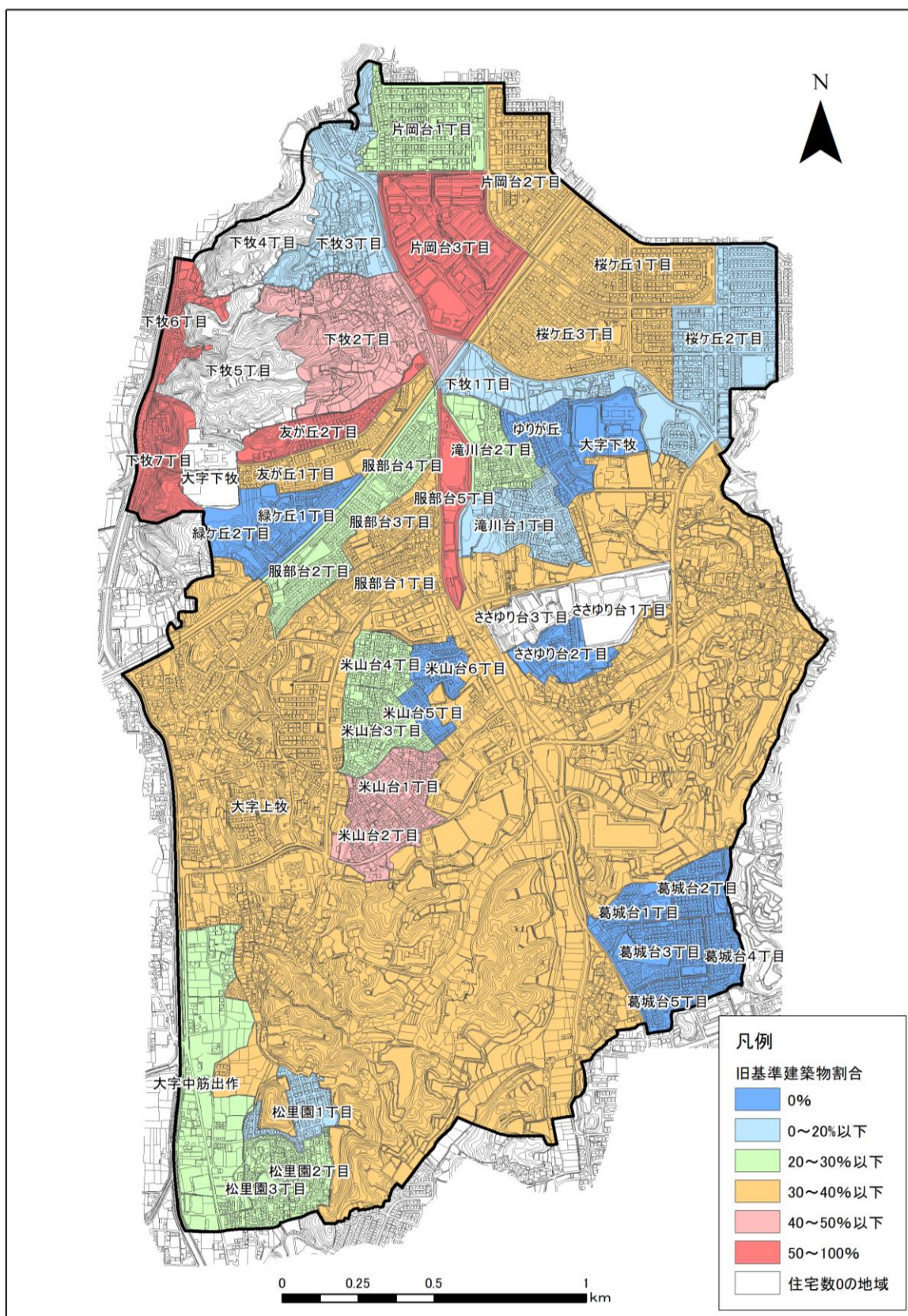


図 町丁目別旧基準建築物（住宅）割合の状況

## 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は、耐震改修促進法附則第 3 条に定められている不特定多数が利用する建物や学校、老人ホームなど避難弱者の方が利用する建築物のうち一定規模以上（次頁表参照）の建築物であり、耐震診断の実施とその結果の報告が義務付けられています。

なお、本町における要緊急安全確認大規模建築物は全部で 3 施設あり、いずれも耐震改修を実施済みです。

表 要緊急安全確認大規模建築物の耐震化の現状

用途	旧基準建築物	耐震化の現状
小学校等	3 施設	耐震改修実施済

## 3. 特定既存耐震不適格建築物

令和 6（2024）年度上牧町固定資産税家屋課税台帳によると、本町の特定既存耐震不適格建築物に係る年代別構造別建築物数は以下のとおりです。

表 特定既存耐震不適格建築物（法第 14 条第 1 号～3 号）の年代別構造別建築物数

単位：棟

区 分	総計	構 造			
		木造	鉄骨・鉄筋 コンクリート造	鉄骨造	不明
旧基準建築物	74	0	69	5	0
新基準建築物	49	2	32	15	0
総 計	123	2	101	20	0

耐震改修促進法に定める特定既存耐震不適格建築物の用途、規模要件は次頁の表のとおりです。

表 特定既存耐震不適格建築物の要件（法第 14 条、法第 15 条、附則第 3 条）

用途	指導・助言 対象建築物 (法第 14 条)	指示対象建築物 (法第 15 条)	要緊急安全確認大 規模建築物の規模 要件（附則第 3 条）
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	階数 2 以上かつ 750 m <sup>2</sup> 以上	階数 2 以上かつ 1,500 m <sup>2</sup> 以上
小学校等（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） ※屋内運動場の面積を含む	階数 2 以上かつ 1,000 m <sup>2</sup> 以上	階数 2 以上かつ 1,500 m <sup>2</sup> 以上	階数 2 以上かつ 3,000 m <sup>2</sup> 以上
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 2,000 m <sup>2</sup> 以上	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		—	—
学校（幼稚園、小学校等及び幼保連携型認定こども園を除く）	階数 3 以上かつ 1,000 m <sup>2</sup> 以上	—	—
ボレーン場、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 2,000 m <sup>2</sup> 以上	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		階数 3 以上かつ 2,000 m <sup>2</sup> 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m <sup>2</sup> 以上
集会場、公会堂		—	—
展示場		階数 3 以上かつ 2,000 m <sup>2</sup> 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m <sup>2</sup> 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		階数 3 以上かつ 2,000 m <sup>2</sup> 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m <sup>2</sup> 以上
博物館、美術館、図書館		—	—
遊技場		階数 3 以上かつ 2,000 m <sup>2</sup> 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m <sup>2</sup> 以上
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 m <sup>2</sup> 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m <sup>2</sup> 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		—	—
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 2,000 m <sup>2</sup> 以上	階数 3 以上かつ 5,000 m <sup>2</sup> 以上
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		—	—
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	階数 1 以上かつ 2,000 m <sup>2</sup> 以上	階数 1 以上かつ 5,000 m <sup>2</sup> 以上
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	すべて	500 m <sup>2</sup> 以上	階数 1 以上かつ 5,000 m <sup>2</sup> 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）
耐震改修促進計画（県、市）記載の避難路沿道の建築物であって、地震によって倒壊した場合にその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがあるもの	前面道路幅員の 1/2 超の建築物(道 路幅員が 12m 以下 の場合は 6m 超)	前面道路幅員の 1/2 超の建築物(道 路幅員が 12m 以下 の場合は 6m 超)	—

特定既存耐震不適格建築物及び多数の者が利用する建築物（法第 14 条第 1 号建築物）の現状は、次のとおりです。

表 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 特定既存耐震不適格 建築物の現状種類		全棟数	新基準 建築物	旧基準 建築物	耐震性 あり	耐震化 されている 建築物	耐震化率
		A(B+C)	B	C	D	E(B+D)	F(E/A)
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)	53	30	23	21	51	96.2%
	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)	4	3	1	1	4	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)	59	9	50	44	53	89.8%
	計	116	42	74	66	108	93.1%
2 号	危険物の貯蔵場又は 処理場の用途に供する建築物	0	0	0	0	0	－
3 号	地震によって倒壊した場合において道路の通行を妨げ、 多数の者の円滑な避難を困難とする建築物	10	10	0	0	10	100.0%
合 計		123※	49※	74	66	115※	93.5%

※1号と3号に該当する建築物に重複が3棟ある(計は重複分3を除いた数)

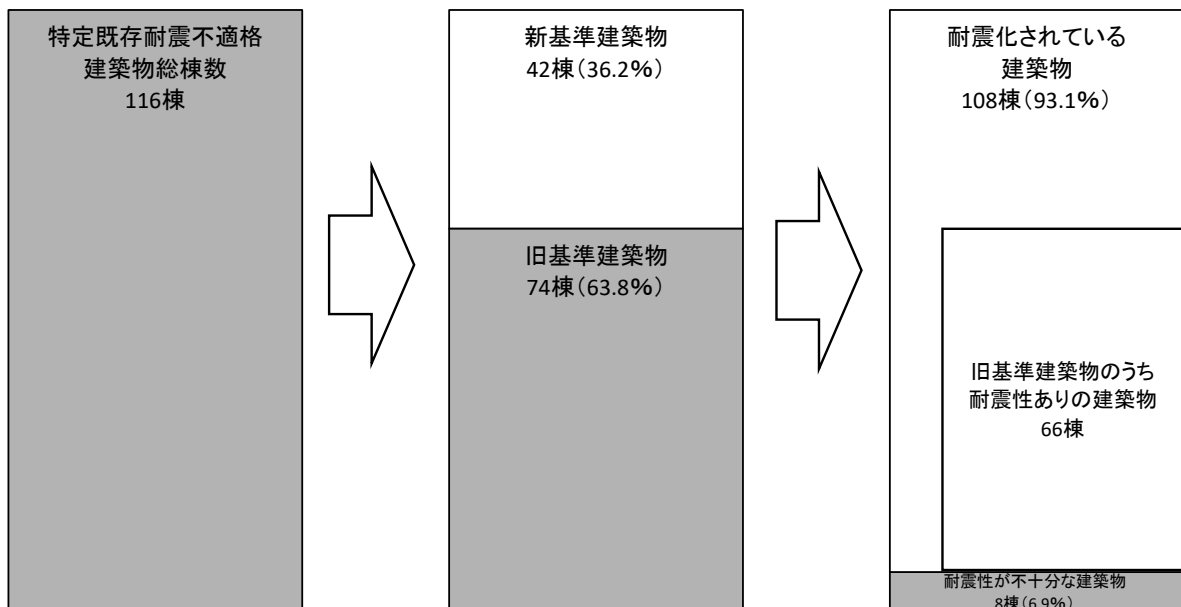


図 特定既存耐震不適格建築物（1号）の耐震化の現状（令和 6（2024）年度）

※多数の者が利用する建築物（法第 14 条第 1 号建築物）の数



表 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の詳細

用 途		旧基準 建築物	新基準 建築物	建築物数	Cのうち 耐震性ありの 建築物	耐震性ありの 建築物	耐震化率
		C	B	A(B+C)	D	E(B+D)	F(E/A)
法 第 14 条 第 1 号	学校	18	10	28	18	28	100.0%
	公共	18	10	28	18	28	100.0%
	民間	0	0	0	0	0	—
	病院・診療所	0	3	3	0	3	100.0%
	公共	0	0	0	0	0	—
	民間	0	3	3	0	3	100.0%
	社会福祉施設	0	15	15	0	15	100.0%
	公共	0	1	1	0	1	100.0%
	民間	0	14	14	0	14	100.0%
	幼稚園・保育園	4	2	6	2	4	66.7%
	公共	1	1	2	1	2	100.0%
	民間	3	1	4	1	2	50.0%
	劇場・集会所等	1	1	2	1	2	100.0%
	公共	1	1	2	1	2	100.0%
	民間	0	0	0	0	0	—
	店舗・百貨店	0	2	2	0	2	100.0%
	公共	0	0	0	0	0	—
	民間	0	2	2	0	2	100.0%
	賃貸共同住宅（公営・宿舍等）	49	49	7	56	43	50
	公共	3	3	6	0	3	50.0%
	民間	46	4	50	43	47	94.0%
	その他（事務所・庁舎等）	2	2	2	4	2	4
	公共	1	0	1	1	1	100.0%
	民間	1	2	3	1	3	100.0%
	合計	74	42	116	66	108	93.1%
	公共	24	16	40	21	37	92.5%
	民間	50	26	76	45	71	93.4%

## 2-3 耐震改修等の目標の設定

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となっています。本町においては、耐震化の現状を把握するとともに、「国の基本方針」や「奈良県耐震改修促進計画」等を踏まえ、目標を設定します。また、本町の厳しい財政状況を踏まえ、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。

### 国の基本方針（抜粋）

#### 建築物の耐震診断及び耐震改修の目標の設定

住宅については令和 17 年までに、要緊急安全確認大規模建築物については令和 12 年までに、要安全確認計画記載建築物については早期に、いずれも耐震性が不十分なものをおおむね解消することを目標とする。

出典：国土交通省 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  
(令和 7 年 7 月 17 日改定)

### 県の耐震改修促進計画（抜粋）

#### 建築物の耐震化率等の目標

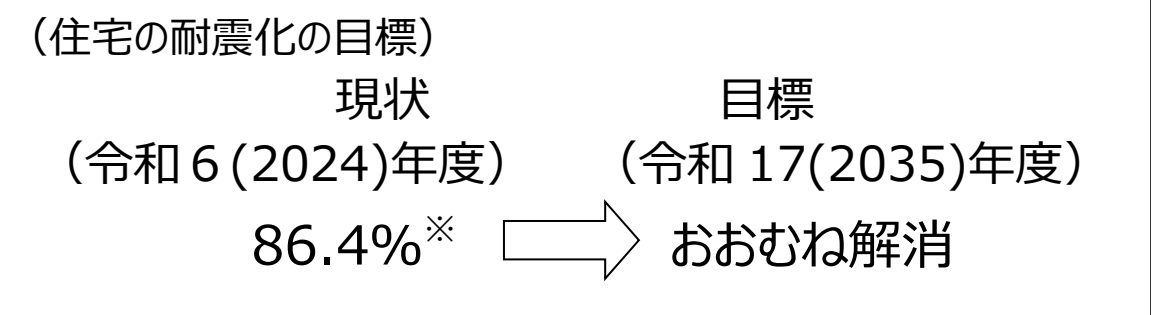
- 【住宅】 おおむね解消(R17)／95%(R12 中間目標)
- 【要緊急安全確認大規模建築物】 おおむね解消(R12)
- 【県有建築物】 解消に向け取組みを継続
- 【要安全確認計画記載建築物】 おおむね解消(R17)

出典：奈良県耐震改修促進計画（令和 8 年 3 月改定）

# 1. 住宅

住宅の耐震化の現状、これまでの本町の取組み、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、住宅の耐震性が不十分なものを令和 17（2035）年度までにおおむね解消することを目指す。

令和 17（2035）年度において、耐震化されている住宅は 7,657 棟、耐震化率は 92.2%になると予測されます（自然更新による耐震化は 439 棟）。このため、住宅の耐震性が不十分なもののおおむね解消に向け、耐震化の重要性・必要性についての普及啓発、耐震化を支援する施策を展開し、耐震性が不十分な住宅全ての耐震改修を目指します。



※現状の耐震化率は、県や他市町村と計算根拠を統一した手法（奈良県提供の旧耐震基準で建てられた住宅の耐震性割合を使用）で算出し、より実態に即した数値となっています。

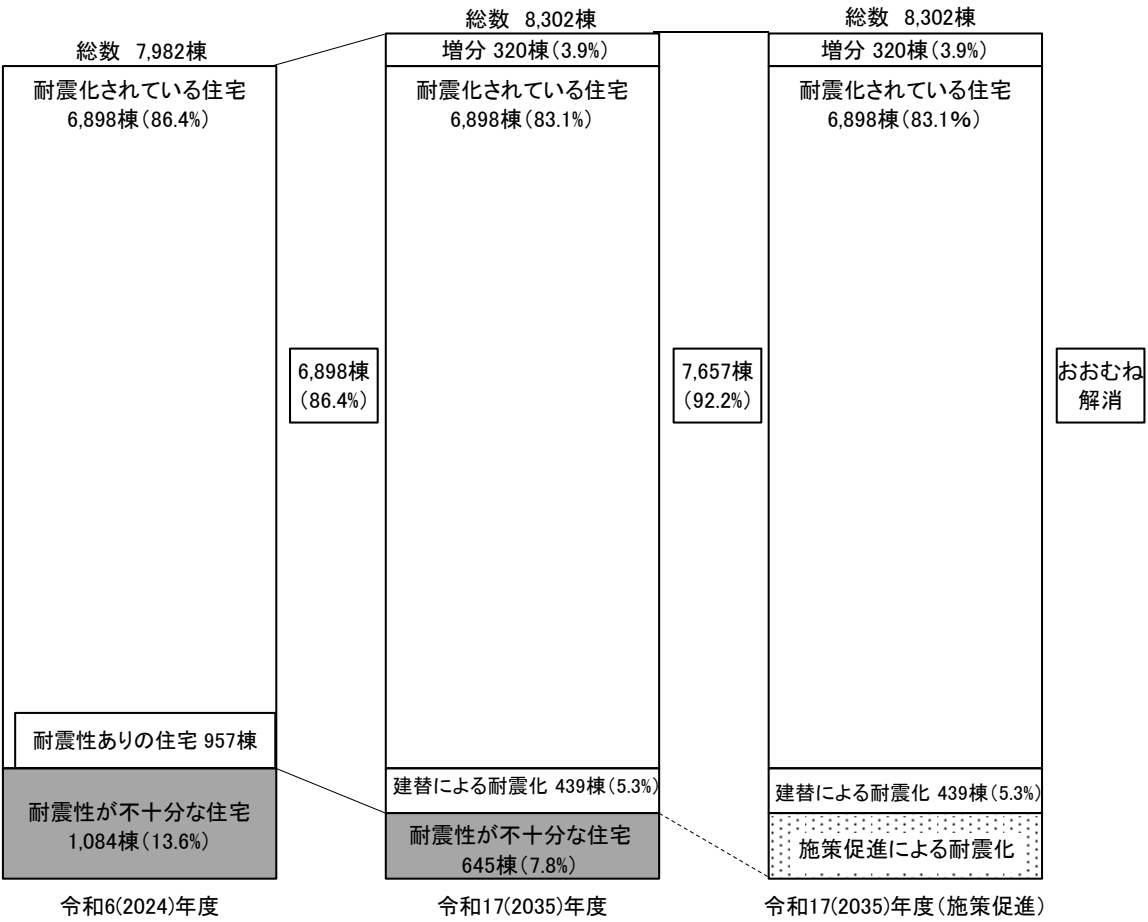


図 住宅の耐震化の目標（令和 17（2035）年度推計）

## 2. 要緊急安全確認大規模建築物

本町の要緊急安全確認大規模建築物は、全て耐震性が確保されています。

## 3. 特定既存耐震不適格建築物

特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状、これまでの本町の取組み、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性が不十分なものを令和 12（2030）年度までにおおむね解消することを目標とします。

耐震性が不十分なもののおおむね解消を達成するため、多数の者が利用する建築物（法第 14 条第 1 号建築物）については耐震性が不十分な建築物全ての耐震改修や建替え等を目指します。

### （特定既存耐震不適格建築物の耐震化の目標）

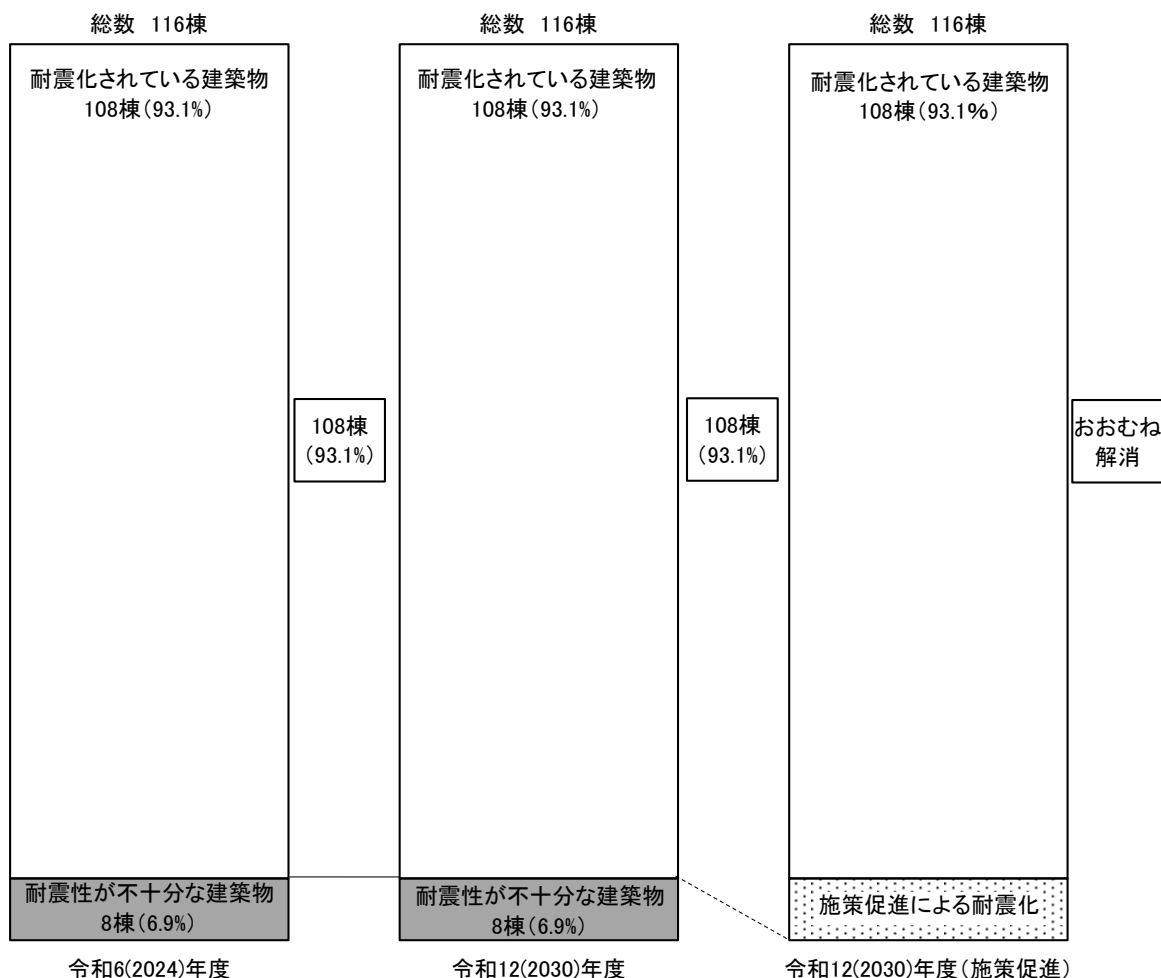
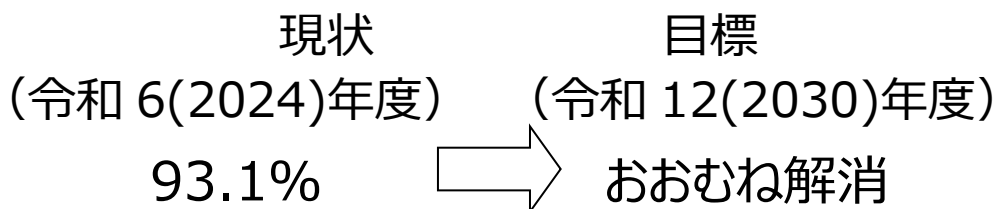


図 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の目標（令和 12（2030）年度推計）

表 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の目標

用 途		令和 12（2030）年度目標		
		令和 12(2030) 年度 耐震性なしの 建築物(推計)	令和 12(2030) 年度までの耐震改 修数(おおむね解 消するために)	令和 12(2030) 年度 耐震化率
法 第 14 条 第 1 号	学校	0	0	100.0%
	公共	0	0	100.0%
	民間	0	0	－
	病院・診療所	0	0	100.0%
	公共	0	0	－
	民間	0	0	100.0%
	社会福祉施設	0	0	100.0%
	公共	0	0	100.0%
	民間	0	0	100.0%
	幼稚園・保育園	2	2	100.0%
	公共	0	0	100.0%
	民間	2	2	100.0%
	劇場・集会所等	0	0	100.0%
	公共	0	0	100.0%
	民間	0	0	－
	店舗・百貨店	0	0	100.0%
	公共	0	0	－
	民間	0	0	100.0%
	賃貸共同住宅（公営・宿舍等）	6	6	100.0%
	公共	3	3	100.0%
	民間	3	3	100.0%
	その他（事務所・庁舎等）	0	0	100.0%
	公共	0	0	100.0%
	民間	0	0	100.0%
	合計	8	8	100.0%
	公共	3	3	100.0%
	民間	5	5	100.0%

## 2-4 公共建築物の耐震化の現状と目標

本町が所有する町有特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状は、次の表に示すとおりで「新基準建築物」が16棟、「旧基準建築物」が24棟となっています。このうち「耐震改修実施済のもの」が21棟であることから、「耐震化されている建築物」は37棟となり、耐震化率は92.5%となります。

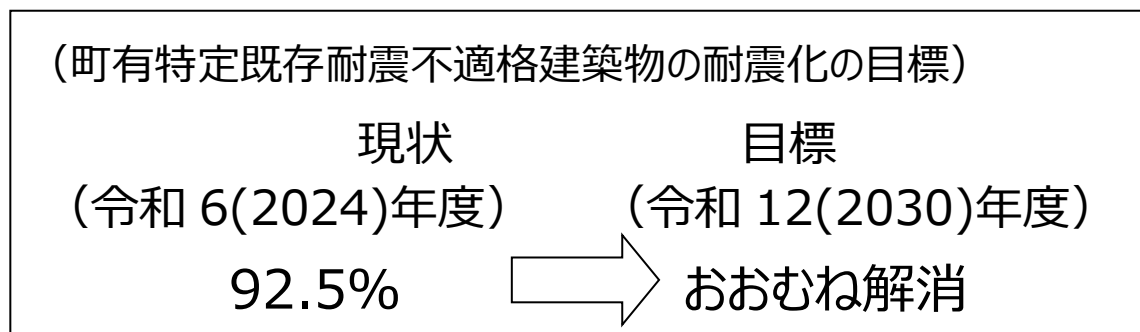
表 町有特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状

単位：棟

耐震化の現状 町有特定既存 耐震不適格建築物	全棟数	新基準 建築物	旧基準 建築物	耐震性 あり	耐震化さ れている 建築物	耐震化率
	A(B+C)	B	C	D	E(B+D)	F(E/A)
住民の生活の場となる施設 (公営住宅、学校、社会福祉施設、保育所等)	37	15	22	19	34	91.9%
多くの住民が利用する施設 (文化会館、図書館、公民館等)	2	1	1	1	2	100.0%
災害時に防災拠点となる施設 (庁舎、消防署等)	1	0	1	1	1	100.0%
計	40	16	24	21	37	92.5%

本町は施設所有者として「町民の生命・財産を守る」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、耐震化対策や、将来的な人口減少や少子高齢化を踏まえた施設の集約等による用途廃止を進め、耐震性が不十分な町有建築物の解消に努めます。

町有特定既存耐震不適格建築物は、令和12(2030)年度までに耐震性が不十分なものをおおむね解消することを目標とします。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。



## 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・改修に係る基本的な取組み方針

#### 1. 住宅・建築物の所有者等と町・県の役割

##### (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（1981）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されています。

##### (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、優先的に耐震化すべき建築物や重点的に耐震化すべき地域の耐震化を促進し、地震に強いまちづくりに努めます。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。また、住宅耐震化に向けての具体的な取組を示した「上牧町住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」（以下『アクションプログラム』という。）を作成するとともに、所有者の負担軽減のための制度拡充等の施策を検討し、引き続き住宅耐震化を強力に推進します。

##### 〔解説〕

本計画は、上牧町における住宅・建築物の耐震化の促進方策について定めるものですが、耐震改修を推進していくためには、住宅や建築物の所有者等の町民や建築関係事業者の理解と協力が不可欠です。そのため、本項目において、本町の役割と住宅・建築物の所有者等の役割を定めるものとします。

##### (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減少させるため、耐震改修促進法の規定に基づき、県全域における住宅・建築物の耐震化の促進に努めます。

そのため、県内市町村及び建築関連団体等と連携を図るとともに、積極的な近隣府県との意見交換や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

また、県内の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。

なお、民間と市町村の取り組みを促進するため、県が所有する建築物は率先して耐震化に取り組むこととします。

## 2. 耐震化を図る施策の基本方針

民間の取組みを促進するため、本町が所有する住宅・建築物について計画的かつ総合的に耐震化に取り組むこととします。また、安全で安心できる住環境の整備を推進するため、引き続き住宅耐震化の普及啓発や耐震診断・耐震改修等への補助を実施し、町民が安心して住み続けられるまちづくりを推進します。

## 3. 重点的に耐震化すべき地域における耐震化方針

奈良県の全域が、「南海トラフに係る地震防災対策の推進に関する特別措置法」に基づく南海トラフ地震防災対策推進地域内にあることから、町域全体において耐震化を促進します。

その中でも、地震災害に強いまちづくりを進めるため、崖崩れなどの地震による被害が想定される危険箇所や、出火危険度の高い密集市街地、緊急時の輸送路となる道路に沿った地域などを、地震防災対策上重要な重点的に耐震化を図る地域とし、当該区域内の住宅・建築物について計画的に耐震診断・耐震改修を促進します。

特に住宅については、地域・住宅地の特徴を踏まえ、それぞれに応じた耐震改修の促進を図ります。

表 主な住宅地の施策の方向

主な住宅地の区分	特徴と対象地区	施策の方向
郊外戸建住宅地	片岡台、桜ヶ丘、友が丘、ゆりが丘、葛城台、ささゆり台の住宅地等	良質な住宅・住環境を次世代に伝えるため、バリアフリー・耐震改修等住宅の安全性・快適性の向上を目指します。
歴史的な街なみを持つ住宅地	「かんまき笹ゆり回廊」に位置づけられている地域	歴史的な街並み等の保全と活用を図りながら、都市の防災性を高めます。
既存集落地	下牧、北上牧、南上牧、五軒屋、新町、三軒屋等の地域	老朽化した住宅等の耐震改修を進め、防災性の向上を図ります。
小規模開発住宅地	服部台、滝川台、緑ヶ丘、松里園、米山台等の地域	個々の住宅の耐震改修等を進め、防災性の向上を図ります。

## 4. 優先的に耐震化を図る建築物の設定について

地震に伴う倒壊等による被害を減少させるため、以下の観点から優先的に耐震化に着手すべき建築物を設定し、計画的に耐震化を進めます。

- ① 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 法第14条第1号建築物については、多数の者が利用する建築物であり地震発生時に利用者の安全を確保する必要があること、法第14条第2号建築物については、危険物を取り扱う建築物であり倒壊した場合多大な被害につながるおそれがあること、法第14条第3号建築物については、緊急車両や避難者等の通行を確保する必要があることから、全ての特定既存耐震不適格建築物を



「優先的に耐震化を図る建築物」とします。

このうち、地震が発生した際に応急対策活動の拠点となる災害対策本部の庁舎、消防の庁舎、医療活動拠点となる病院・診療所、避難収容拠点となる学校、要介護施設である社会福祉施設等その他の防災上重要な建築物については、「より優先的に耐震化を図る建築物」とします。

また、地震発生時の建築物の倒壊による周辺市街地への影響や人的被害発生懸念等から、法第 14 条第 1 号建築物にあっても、公民館、大型小売店舗等の緊急避難場所となる施設や多くの住民が利用することとなる施設については、「より優先的に耐震化を図る建築物」とします。

## **5. 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、引き続き耐震診断の普及、耐震化に対する各種支援策の普及充実を図ります。

また、耐震診断を行った所有者に対して、すみやかに耐震改修工事を実施してもらうため、県と連携し、耐震診断結果報告時に改修実施に向けたアドバイスや改修補助制度の情報提供を行います。

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、県で作成したパンフレットや、町広報紙等を通じて情報提供に努めます。

## **6. 関係機関との連携**

本町では、県や建築関連団体等と連携して耐震診断の促進を図っていきます。

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を育成し、地域の防災訓練とあわせて、住宅の耐震化等の防災に関する知識の普及・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（2005）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、耐震診断・耐震改修を進める観点から「上牧町既存木造住宅耐震診断支援事業」を実施しています。また、耐震改修は個人の財産である建築物に対して施工するものであることから、基本的に所有者の責任において実施されるべきものです。しかし、耐震化により建築物の被害が軽減されることにより、仮設住宅や、がれきの減少が図られ、早期の復旧・復興に寄与すること、避難路が確保されること等から、耐震化を促進するための優遇措置として、建築物が個人財産であることや本町の財政状況等を考慮したうえで、耐震性が不十分である建築物の耐震性を満たすために行う耐震改修工事を促進するため、その費用の一部を補助する「上牧町既存木造住宅耐震改修補助事業」を実施しています。今後、住宅耐震化の目標達成に向け、耐震改修工事の実施件数を増やすため、所有者への支援が手厚い国の総合支援メニューへの移行を計画し、さらなる耐震化を促進します。

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支援事業、国の耐震改修促進税制・住宅ローン減税、独立行政法人住宅金融公庫融資制度等を活用し、住宅・建築物の耐震化を促進します。

耐震診断、耐震改修等に関する支援事業については、アクションプログラムにおいて取組内容や実施目標を定め、毎年度、その進捗状況を把握、評価するとともに、評価結果を踏まえて、国の総合支援メニューを位置づける等アクションプログラムの充実、改善を図り、住宅耐震化を強力に推進します。

また、町では、各支援事業の活用を促進するため、広報による周知を今後も継続して進めます。

表 上牧町既存木造住宅耐震診断・改修事業の実績

実施年度	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
耐震診断	10	6	7	7	3	3	5	4	4	3	9	1	8	4	6
改修工事	-	-	-	0	1	1	0	1	0	1	0	2	1	2	0
ブロック塀等撤去工事	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	2

実施年度	R3	R4	R5	R6	R7	合計
耐震診断	0	5	5	5	3	98
改修工事	0	2	1	3	1	16
ブロック塀等撤去工事	4	9	1	5	5	30

出典：上牧町調べ

**表 耐震診断の促進を図るための支援事業**

事業名	既存木造住宅耐震診断支援事業
内容	古い木造住宅の所有者からの申請を受けて、耐震診断員を派遣する場合に、その経費を助成する。
事業主体	上牧町
対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に着工された木造住宅</li> <li>・延べ床面積が 250 ㎡以下のもの</li> <li>・二階建以下のもの（地階を除く）</li> </ul>
補助対象限度額	無料

**表 耐震改修の促進を図るための補助事業**

事業名	既存木造住宅耐震改修補助事業
内容	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する。
事業主体	上牧町
対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昭和 56（1981）年 5 月 31 日以前に着工された木造住宅</li> <li>・在来軸組工法、伝統的工法及び枠組み壁工法で建築された木造住宅であって、地階を除く階数が 3 階以下の住宅</li> </ul>
補助金額	<ul style="list-style-type: none"> <li>①個別支援（補助対象：耐震改修工事費）</li> <li>・耐震改修工事に 23%を乗じて得た額（補助額が 20 万円に満たない場合は 20 万円）</li> <li>・最高限度額は 50 万円</li> <li>②総合支援※（補助対象：補強設計等費及び耐震改修工事費）</li> <li>・最高限度額 115 万円（ただし、補助対象工事費の 8 割を限度）</li> </ul>
その他	50 万円以上の耐震改修工事費で、耐震診断結果の構造評点 1.0 未満と診断された住宅を 1.0 以上とする耐震改修工事、または、構造評点 0.7 未満と診断された住宅を 0.7 以上とする耐震改修工事

※総合支援へは本計画期間中に移行

### **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、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ます。また、県と連携し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ては、建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。

なお、県内では、耐震診断・改修計画に関する公的評価については、耐震判定委員会（既存建築物耐震診断・改修等推進ネットワーク委員会に参加する団体が設置する耐震判定委員会）で相談を行っています。

#### **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ます。

なお、県内では、（一社）奈良県建築士事務所協会が耐震診断技術者の紹介を行っています。

#### **3. 住まいづくりアドバイザー派遣支援制度について**

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、県や建築関連団体との連携により無料相談窓口を開設します。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ことにより、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を行える環境整備を行います。

### 3-4 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、パンフレットや広報紙等により、家具等の転倒防止対策や窓ガラスの飛散防止対策等、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は、地震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（2005）年の千葉県北西部を震源とする地震（最大震度 5 強）をはじめ、大規模地震とされる平成 23（2011）年の東日本大震災（最大震度 7）、平成 28（2016）年の熊本地震（最大震度 7）及び平成 30（2018）年の大阪府北部地震（最大震度 6 弱）にて、エレベーターの運転休止や閉じこめ被害が多数発生しました。

これまでに「エレベーターの地震防災対策の推進について」のとりまとめ（平成 18（2006）年）、建築基準法施行令等の改正（安全装置の設置等、平成 21（2009）年 9 月施行）、建築基準法施行令等の改正（脱落防止対策等、平成 26（2014）年 4 月施行）が行われてきました。

これらをもとに、特定行政庁と連携して、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。

町民に対しては、地震時のエレベーターの操作方法や、閉じこめられた時の対処について、パンフレット等で普及・啓発していきます。

#### 3. 大規模空間の天井崩落防止対策

平成 23（2011）年に発生した東日本大震災において、体育館や音楽ホール等、多数の建築物の天井が脱落し、甚大な被害が生じた状況を踏まえ、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（2014）年 4 月 1 日に施行されています。（平成 28（2016）年 6 月 1 日最終改正）

これらの状況を踏まえ、人が日常立ち入る大規模空間の吊り天井（特定天井等）においては、施設の所有者及び管理者に対し、現状の認識を促すとともに、脱落防止対策を行うよう注意喚起を行っていきます。

#### 4. 工作物の安全対策

昭和 53（1978）年の宮城県沖地震や、平成 15（2003）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、多くの人が犠牲となりました。近年では、平成 30（2018）年の大阪府北部地震で耐震対策が不十分なブロック塀の倒壊による複数の死傷者が発生し、その危険性が再認識されました。

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て道路をふさぎ、避難や救急・救命活動を妨げることから、避難路（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）（以下『避難路』という。）沿道のブロック塀等の所有者に対し、必要な支援を行い、改善を促進します。

また、屋外広告物や自動販売機等に関しても、転倒防止や落下防止等の安全対策について、普及・啓発に努めます。

**表 民間ブロック塀等の撤去を促進するための補助事業**

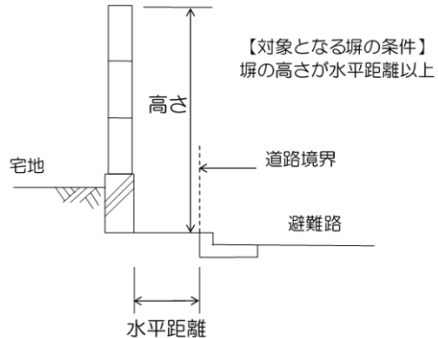
事業名	ブロック塀等撤去工事補助事業
内容	地震などの自然災害や老朽化に伴うブロック塀等の倒壊等による被害の軽減を図り、道路利用者の安全確保等に資するため、ブロック塀等の撤去の促進を目的として費用の一部を補助する。
事業主体	上牧町
対象	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.道路の接地面からブロック塀等の部分の頂部までの高さが60cmを超えるもの</li> <li>2.ブロック塀等の高さが道路境界までの水平距離より高いもの</li> <li>3.点検項目表を用いてブロック塀等の点検を行い、不適合項目が1つ以上あるもの</li> <li>4.避難路（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）に面する部分</li> </ol> 
補助金額	ブロック塀等の撤去工事費の2分の1以内で上限10万円を補助

表 ブロック塀等点検項目表

(1) ブロック塀等の点検

点検項目		点検内容		点検結果	
		コンクリートブロック塀の場合	レンガ塀・石塀等の場合	適合	不適合
①	塀の高さ	地盤から 2.2m以下である	地盤から 1.2m以下である		
②	塀の厚さ	10cm 以上である (塀の高さが 2m超 2.2m以下 の場合は 15cm 以上)	十分である		
③	控え壁	(塀の高さが 1.2m超の場合 のみ) 塀の長さが 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	塀の長さが 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		
④	基礎	コンクリートの基礎がある	基礎がある		
⑤	塀の健全性	塀に傾きやひび割れがない	塀に傾きやひび割れがない		

(2) (1)の点検結果が全て適合しており、ブロック塀等の図面が存する場合

点検項目		点検内容		点検結果	
		コンクリートブロック塀の場合	レンガ塀・石塀等の場合	適合	不適合
①	鉄筋	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 頂部及び基礎の横筋に、横筋 は縦筋にそれぞれかぎ掛けされ ている			
②	基礎の根入れ	(塀の高さが 1.2m超の場合 のみ) 基礎の根入れ深さが 30cm 以上である	基礎の根入れ深さが 20cm 以 上である		

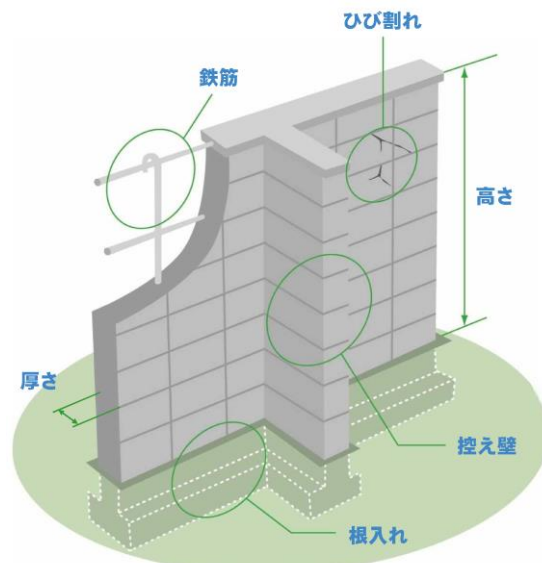


図 ブロック塀等の点検のチェックポイント

出典：国土交通省ホームページ

### 3-5 地震発生時に通行を確保すべき道路の選定

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、沿道建築物の耐震化を優先的に図る必要があります。

避難路は、道路沿いに火災・爆発等の危険の大きい工場等がない道路や、浸水・崖崩れ等の危険のない道路を選定するとともに、道路施設自体の安全性について充分検討し、必要に応じて適切な対策を行います。

本町では、「地震発生時に通行を確保すべき道路」として、次の表に示す緊急輸送道路（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）については、耐震診断・耐震改修の努力義務となる「耐震改修促進法第6条第3項第2号の規定に基づく道路」と位置付け、沿道の耐震化を促進します。

表 緊急輸送道路

区分	路線名
第1次緊急輸送道路	西名阪自動車道
第2次緊急輸送道路	主要地方道桜井田原本王寺線
	一般県道中筋出作川合線
	町道下牧・高田線



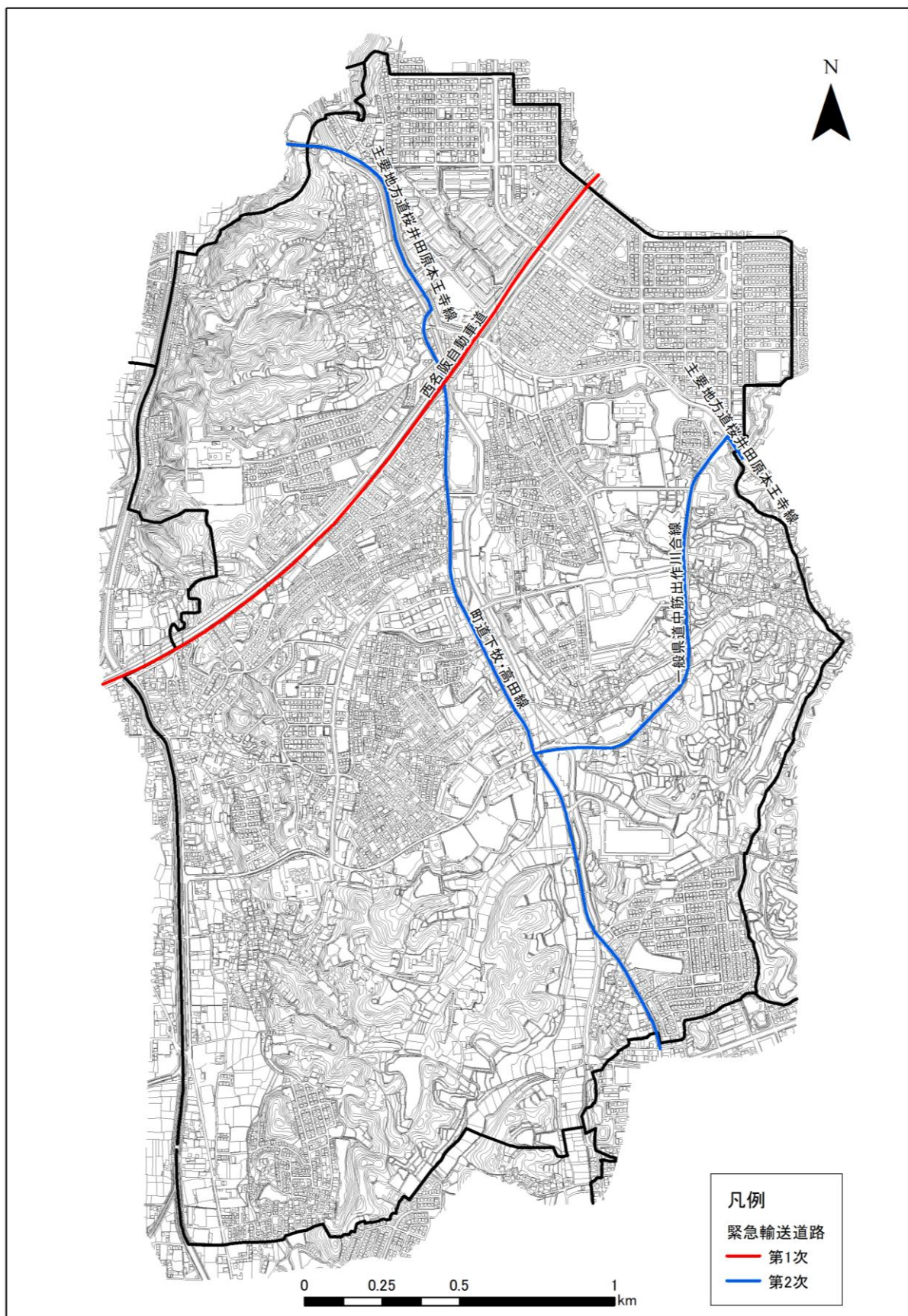


図 県指定緊急輸送路図

## 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

### 4-1 地震ハザードマップの作成・公表

地震ハザードマップは、地震による被害の発生見通し、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。このため、本町は、上牧町防災ガイドブックを令和7（2025）年3月に発行し、その中で、震度階級や避難場所を示した「地震揺れやすさマップ」、地震発生後の行動の流れ等を記載し、公表しています。

今後は、上牧町防災ガイドブックを活用し、耐震化の普及啓発を行うとともに、最新の知見や被害想定結果等をもとに、必要に応じて見直しを行います。

### 4-2 情報提供の充実

本町では、平成18（2006）年度から令和6（2024）年度に「既存木造住宅耐震診断支援事業」を活用し、耐震診断を実施した木造住宅の所有者の方（耐震改修工事補助金申請者を除く）を対象に、令和7（2025）年に「建築物の耐震改修の状況に関するアンケート調査」（以下、『アンケート調査』という。）を実施しました。その結果、耐震改修工事に対する支援の要望として、業者の紹介や費用の提示等耐震改修を行うための具体的な情報の提供に関する要望が多く、耐震改修工事に対する詳細な情報提供が求められています。

そのため、耐震診断を実施した住宅の所有者や旧建築基準の住宅所有者への個別訪問、ダイレクトメールなどにより、本町が実施している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、耐震改修に関する税制の優遇措置に加え、耐震改修工事の詳細な内容等についての情報提供を、今後も引き続き行います。

また、町民が安心して耐震工事を行えるよう、建築関係団体と連携し、一定の条件を満たした耐震工事事業者に関する情報提供について検討します。

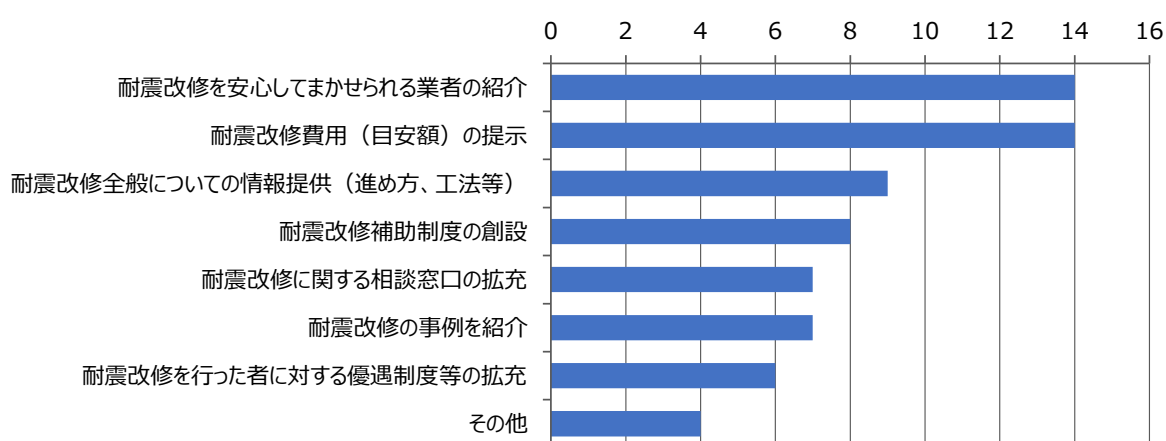


図 耐震改修工事に対する支援の要望（上牧町アンケート調査、令和7（2025）年）

## 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」、「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・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います。

本町においても、耐震パンフレットを活用するとともに、町広報紙等を利用した普及啓発の実施を図ります。

### 2. セミナー・講習会の開催

県では、専門家によるわかりやすい解説により、県民がもつ耐震診断の色々な疑問に応え、自身で簡単なわが家の耐震チェックが行えるよう、講演会やフォーラムを開催するなど、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、毎年「上牧町住民フォーラム」（NPO 法人「人・家・街 安全支援機構」（通称：LSO）主催）を共催し、耐震化を促進するための個別相談会・パネル展示・セミナー等を実施しており、今後も継続して実施に努めます。

## 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、リフォームと併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。

## 4-5 高齢者世帯への啓発及び知識の普及

令和 7（2025）年に町が実施したアンケート調査では、耐震改修を実施しない理由として、「高齢なので耐震改修を実施しても長い間使用しないから」という回答が最も多くなっています。

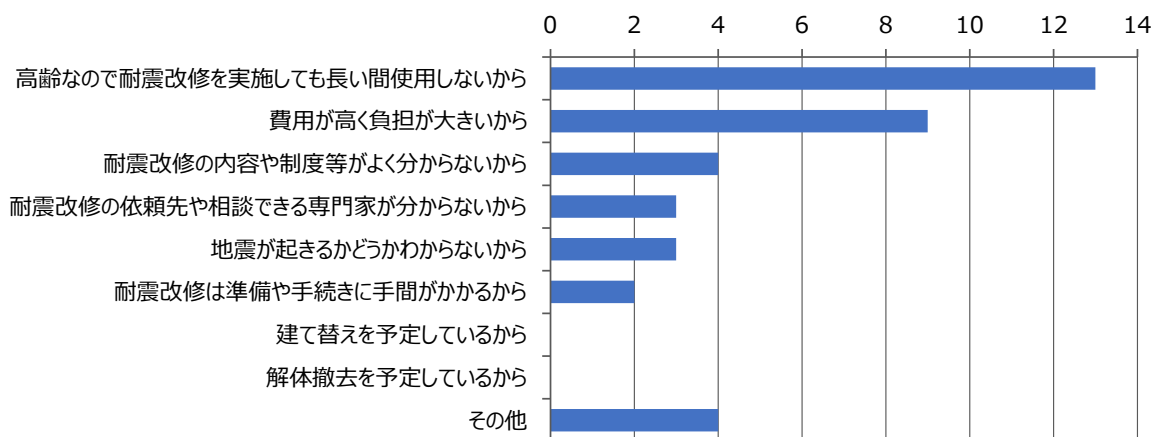


図 耐震改修工事を実施しない理由（町アンケート調査、令和 7（2025）年）

耐震化促進を図る上では、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重要です。このため、高齢者世帯への支援施策の周知や、耐震改修に対する意識の啓発を行います。また、高齢者等の利用者に対し無利子または低利子で改修費用を融資する「リ・バース 60」（住宅金融支援機構）の普及啓発を図り、高齢者の耐震改修の意欲の向上を図ります。

○高齢者への周知活動

○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

○高齢者向け耐震改修融資（リバースモーゲージ型）制度の普及・啓発

**表 住宅金融支援機構「リ・バース 60」の概要**

概要	満 60 歳以上の人向けの住宅ローンで、返済が利息のみで月々の返済負担が小さい商品。
利子補給対象	【リ・バース 60】耐震改修利子補給制度を取り扱う金融機関に申込みを行い、地方公共団体から本制度の利用対象証明書の交付を受けた方に対する耐震リフォーム融資が対象。
融資額上限	担保評価額（住宅および土地）の 50%または 60%。 融資額が 1,000 万円以下の融資について、利子補給を行う。
利子補給金利上限	利子補給の対象となる借入金利は、3.3%が上限。 （令和 7 年度に利用する場合）
利子補給方法	原則として、70 歳から利用者の負担が発生しないよう、住宅金融支援機構が利用者に代わって、金融機関に対し利息の全額または一部を支払う。
利子補給期間	契約者全員が亡くなった時まで（融資終期前に繰上返済などにより完済した場合は完済時まで）。
注意事項	本制度を利用する場合は、地方公共団体から受けられる耐震改修補助金が減額される。

#### 4－6 地震保険加入によるメリットの普及・啓発

地震により建築物が倒壊や損壊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。このため、住宅等の所有者が耐震診断・耐震改修を実施することにより、地震保険加入に際して有利になることや住宅の建替えも加入の対象になること等について普及・啓発を行い、耐震化の促進を図ります。

#### 4－7 学校（園）における地震防災教育の推進

災害から自らの生命を守る意識や行動力を子どもの時期から身に付け、助け合いやボランティア精神などの共生の心を育成していくため、地震防災教育の推進に努めます。

#### 4－8 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、自治会や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です。本町においても、地域単位での防災組織の育成を推進し、防災知識の普及活動を行うとともに、毎年実施している防災訓練等を通じて耐震化の啓発活動を今後も継続して行います。

特に、本町は大阪都市圏のベッドタウンであり通勤者が多く、平日の昼間は老人や子供が多くなるこ



とが想定されるため、住宅の耐震化についての啓発活動を含め、休日や平日夜間の時間帯を活用するなど地域の特性に考慮します。

#### **4－9 地震に伴う崖崩れ等による建築物の被害の軽減対策**

地震に伴う崖崩れ等による建築物の被害を軽減するため、県と連携し、災害リスクの高い土地などの情報提供に努めます。

#### **4－10 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、新耐震基準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も、倒壊等の被害が見られました。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おり、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。

## **第5章 その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する事項**

### **5－1 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。

### **5－2 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。

### **5－3 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。