

桜井市耐震改修促進計画

令和3年3月

桜 井 市

桜井市耐震改修促進計画

令和3年3月

桜 井 市

目次

1. 計画の位置づけ・目的等	1
1-1. 住宅・建築物の耐震化の必要性	1
1-2. 計画の位置づけ	1
1-3. 計画の目的と計画期間	2
1-4. 耐震化の促進を図る建築物	3
1-5. 耐震改修促進法改正の概要	4
2. 奈良県で想定される地震と被害想定	5
2-1. 奈良県における地震被害の履歴	5
2-2. 想定される地震の規模・被害の状況	5
(1) 奈良県における内陸型地震の想定	5
(2) 南海トラフ巨大地震（平成 25 年 3 月内閣府発表）	9
3. 既存建築物の耐震化の状況	10
3-1. 本計画で扱う建築物の定義	10
3-2. 住宅の耐震化の現状	13
(1) 耐震化の推計方法等	13
(2) 住宅の状況（平成 30 年）	13
(3) 大字別の住宅の耐震化率	15
(4) 公的補助を活用した耐震診断・耐震改修等の実績	17
3-3. 多数の者が利用する建築物の耐震化の状況	18
3-4. 危険物を取り扱う特定建築物の耐震化の状況	18
3-5. 緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化の状況	18
3-6. 市有建築物の耐震化の状況	19
4. 耐震改修等の目標の設定	21
4-1. 基本方針	21
4-2. 各種建築物の耐震化目標	22
(1) 住宅	22
(2) 多数の者が利用する建築物	24
(3) 公共建築物の耐震化の目標	24
5. 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	25
5-1. 耐震診断及び耐震改修に係る基本的な取組方針	25
(1) 住宅・建築物の所有者等と県・市町村の役割	25
(2) 奈良県住宅・建築物耐震化促進協議会の活用等	25
(3) 耐震化を図る施策の基本方針	25
(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	26

5-2. 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための支援策.....	26
(1) 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.....	26
(2) 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための支援策の概要.....	27
(3) 建築物の建替えの促進.....	29
(4) リフォームにあわせた耐震改修の誘導.....	30
5-3. 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための重点的取組.....	31
(1) 要緊急安全確認大規模建築物.....	31
(2) 住宅の耐震化施策.....	31
(3) 避難所・防災拠点施設の耐震化促進.....	31
(4) 地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物の耐震化.....	32
5-4. その他の取組.....	34
(1) 地震時の建築物の総合的な安全対策.....	34
(2) 密集市街地における防災対策.....	36
(3) 伝統的民家の耐震診断・耐震改修の調査研究とその普及・啓発.....	37
(4) 文化財建造物等の対応.....	37
(5) 景観への配慮.....	37
(6) 他機関との連携・協働.....	37
6. 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.....	38
6-1. 地震防災マップの作成・公表.....	38
6-2. 耐震診断・耐震改修に関する情報提供の充実.....	39
6-3. パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催.....	39
(1) パンフレットの作成・配布.....	39
(2) セミナー・講習会の開催.....	39
6-4. 地震保険加入によるメリットの普及・啓発.....	39
6-5. 自主防災組織・町内会等との連携.....	40
6-6. 学校（園）における地震防災教育の推進.....	40
7. 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.....	41
7-1. 所管行政庁との連携.....	41
7-2. 庁内での推進体制の確立.....	41
7-3. 関係団体との協働による推進体制の確立.....	41
用語集.....	42

1.計画の位置づけ・目的等

1-1. 住宅・建築物の耐震化の必要性

平成7年1月17日に発生した阪神・淡路大震災では旧耐震基準で建てられた建物(昭和56年5月31日以前に建築着工されたもの)の倒壊等により、多くの方が亡くなりました。

平成16年10月の新潟県中越地震、平成17年3月の福岡県西方沖地震や平成20年6月の岩手・宮城内陸地震などの大地震が頻発しており、特に平成23年3月に発生した東日本大震災は、これまでの想定をはるかに超える巨大な地震・津波により、一度の災害で戦後最大の人命が失われるなど、甚大な被害をもたらしました。近年では平成30年6月18日に発生した大阪府北部を震源とする地震(最大震度6弱)で、エレベーターの閉じ込め被害のほかブロック塀の倒壊により死亡者も発生しています。

このように、日本ではいつ、どこで大地震が発生してもおかしくない状況にあり、特に、南海トラフの巨大地震については、東日本大震災を上回る被害が想定されています。加えて、奈良県における活断層である奈良盆地東縁断層帯・中央構造線断層帯による地震の今後30年間の発生確率はほぼ0~5%(令和2年1月1日文科科学省地震調査研究推進本部「活断層の長期評価」発表)であり、発生確率の「高いグループ」に属しています。これらの地震が発生した場合には多数の死傷者の発生や甚大な建物被害が起こることを認識し、地震から人的・経済的被害の軽減を図るため住宅・建築物の耐震化を進めることが必要です。

1-2. 計画の位置づけ

平成17年9月、中央防災会議において「建築物の耐震化緊急対策方針」が決定され、10年後に死者数及び経済被害額を被害想定から半減させることを目標に、国は住宅及び特定建築物(学校、病院、百貨店、事務所など)の現状(平成17年)の耐震化率75%を平成27年までに少なくとも90%にすべきという目標を掲げました。この目標達成のため、「計画的な耐震化の推進」、「建築物に対する指導の強化」、「支援措置の拡充」を柱として「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。)が改正され、都道府県は国が定める「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。)に基づき耐震改修促進計画の策定が義務づけられるとともに、市においても耐震改修促進計画の策定に努めることとなりました。

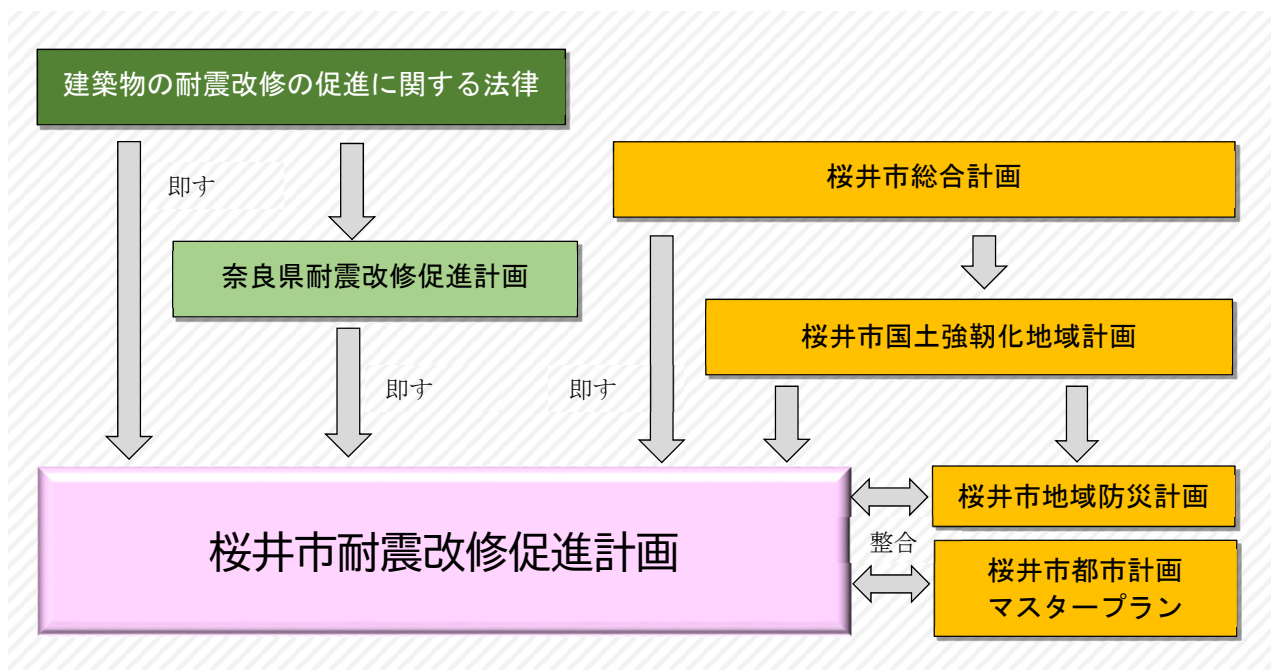
また、その後、平成23年3月に発生した東日本大震災などを背景に、建築物の地震に対する安全性の向上を一層促進するため、平成25年5月に耐震改修促進法が改正(平成25年11月施行)され、不特定多数の者が利用する大規模建築物等の耐震診断の義務化や耐震診断結果の公表などの措置を講じるよう規定されました。

その他、平成31年1月には避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等が耐震診断の義務付け対象に追加されています。

このような背景を踏まえ、奈良県においては、令和2年度に「奈良県耐震改修促進計画」が改定されました。

本市においては、平成20年2月に「桜井市耐震改修促進計画」を策定、平成28年3月に改定し、住宅・建築物の耐震化を計画的かつ総合的に推進するため各種施策を行ってまいりましたが、令和2年度に最終年度を迎えることから、その効果を検証するとともに今回の法改正と県計画の改定を踏まえ、新たな計画として改定するものです。

【図 桜井市耐震改修促進計画の位置づけ】



1-3. 計画の目的と計画期間

本計画は、本市において、地震時における住宅・建築物の被害の軽減を図り、市民の生命と財産の保護を図るため、市が県及び建築関係団体等と連携して計画的かつ総合的に既存建築物の耐震化を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。

本計画の計画期間は、

令和3年度から令和7年度まで

の5カ年の計画とします。

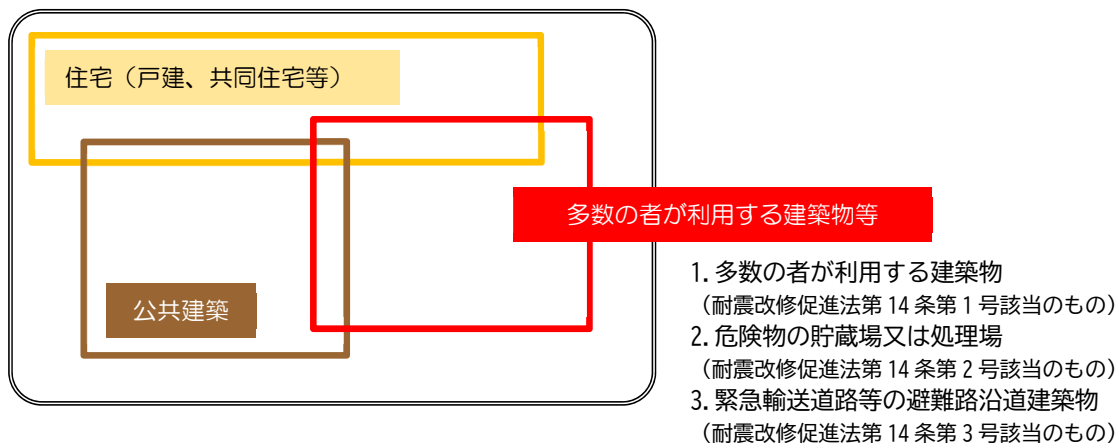
また、計画期間終了時には実績等の検証を行うこととします。

1-4. 耐震化の促進を図る建築物

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「公共建築物」を対象とします。

図 本計画の重点対象建築物

昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された既存建築物



また、これら重点対象建築物のほか、昭和 56 年 6 月以降に建築された建築物のうち、その後の耐震基準改正により現行基準に適合していない「多数の者が利用する建築物等」についても本計画の対象にするとともに、地震時の建築物の総合的な安全対策を図るため、次に掲げる建築設備、工作物なども本計画の対象に加え、市内全域の建築物等の地震に対する安全性の向上を図ることとします。

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

など

1-5. 耐震改修促進法改正の概要

耐震改修促進法は、本計画の根拠法令です。平成 18 年 1 月の耐震改修促進法の施行によって、「市町村は、都道府県耐震改修促進計画に基づき、市町村耐震改修促進計画を定めるよう努めるものとする。」とされました。

また、平成 25 年 11 月施行の法改正では、建築物の耐震改修を促進する取組みを強化する措置が講じられました。

さらに平成 31 年 1 月 1 日施行の法改正では避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等を耐震診断の義務付け対象に追加されました。

これらの法改正の主な内容は、以下のとおりです。

- ①不特定多数が利用する建築物、避難弱者が利用する建築物及び危険物貯蔵場・処理場のうち大規模なものについて、耐震診断の実施と所管行政庁への結果報告を行うことが法律で義務付けられました。（要緊急安全確認大規模建築物）
- ②都道府県が指定することで、学校、集会場及び病院等の防災拠点となる建築物について耐震診断の義務付けを行うことができるようになりました。また、都道府県または市町村が、通行を確保すべき道路として指定することで、その沿道の建築物について、耐震診断の義務付けを行うことができるようになりました。（要安全確認計画記載建築物）
- ③耐震改修を円滑に促進するために、耐震性に係る表示制度の創設、認定された耐震改修の計画について容積率・建ぺい率の特例及び区分所有建築物（マンション等）の大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件の緩和などの措置が設けられました。
- ④ブロック塀等が倒壊した場合に通行障害が生じることを防ぐため、通行障害建築物に、建物に附属する一定の高さ・長さを有するブロック塀等が追加されました。これにより、都道府県又は市町村が耐震改修促進計画に記載する避難路の沿道にある一定規模以上の既存耐震不適合のブロック塀等は、耐震診断が義務付けられることとなりました。

2.奈良県で想定される地震と被害想定

2-1. 奈良県における地震被害の履歴

近畿地方に大きな影響を与えた地震は、生駒断層帯や木津川断層帯など内陸部の活断層を震源とする「内陸型地震」と、東南海・南海沖のプレートの沈み込みによって起こると考えられる「海溝型地震」に区分されています。

これらのうち、奈良県内・近傍を震源とする地震では、生駒断層帯付近でマグニチュード6級の地震が明治以前に数回発生した記録が残されており、昭和初期の1936年に死傷者68名(うち県内8名)、家屋全半壊148戸の被害を出した河内大和地震が発生しています。

「海溝型地震」では東南海・南海沖で発生した宝永地震や安政の南海地震等の、マグニチュード8級の巨大地震により、県内で震度5以上の揺れを記録し、家屋や建造物などに被害が発生しています。

2-2. 想定される地震の規模・被害の状況

(1) 奈良県における内陸型地震の想定

令和2年の文部科学省地震調査研究推進本部による活断層及び海溝型地震の長期評価結果一覧(2020年1月1日での算定)によれば奈良盆地東縁断層帯で30年以内の地震発生確率は「ほぼ0%~5%」、生駒断層帯では、「ほぼ0%~0.2%」、中央構造線断層帯(金剛山地東縁区間)と木津川断層帯では「ほぼ0%」と想定されています。

表 主要活断層帯の長期評価の概要

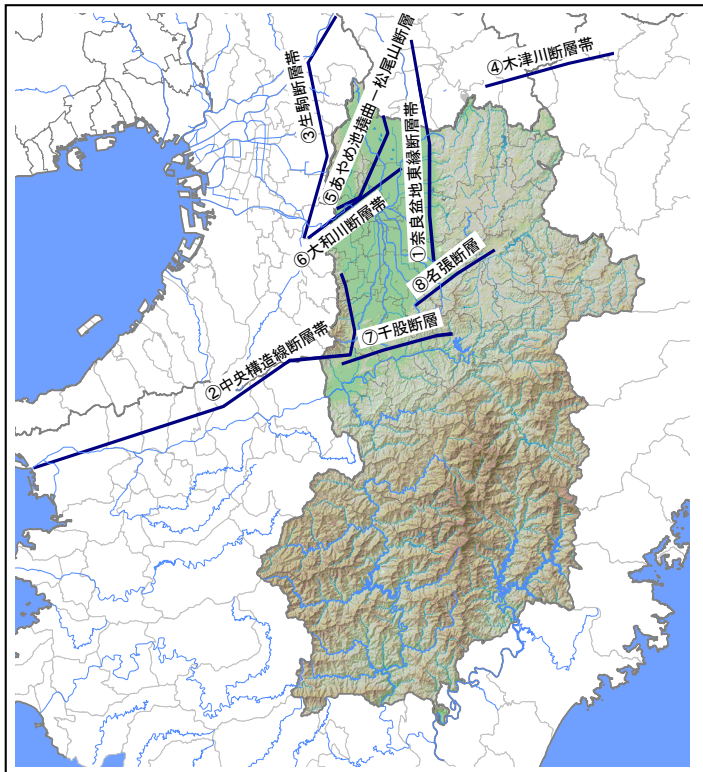
断層帯名	長期評価で 予想した地震規模 (マグニチュード)	地震発生確率		
		30年以内	50年以内	100年以内
奈良盆地東縁断層帯	7.4程度	ほぼ0%~5%	ほぼ0%~7%	ほぼ0%~10%
中央構造線断層帯 (金剛山地東縁区間)	6.8程度	ほぼ0%	ほぼ0%	ほぼ0%
生駒断層帯	7.0~7.5程度	ほぼ0%~0.2%	ほぼ0%~0.3%	ほぼ0%~0.6%
木津川断層帯	7.3程度	ほぼ0%	ほぼ0%	ほぼ0%

(出典：活断層及び海溝型地震の長期評価結果一覧(2020年1月1日での算定) 文部科学省地震調査研究推進本部)

平成16年に発表された第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。

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。そのうち、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年間での発生確率は、①と②が「ほぼ0~5%」、③が「ほぼ0~0.2%」、④が「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%

【表 内陸型地震】

地震区分	地震名		断層長さ (km)	想定マグニチュード
内陸型	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)

●内陸型地震の被害想定

本市における各地震の建物被害想定及び人的被害想定は、下表に示すとおりです。最も甚大な被害が想定されている奈良盆地東縁断層帯のケースでは、建物の全・半壊が 8,429 棟に達し、232 人の死者、744 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。

本市で想定される建物被害の全壊 5,595 棟のうち、「揺れ」による全壊は 5,243 棟と全壊の約 94%を占めています。

このことから、地震の「揺れ」（地震動）により引き起こされる建物の倒壊を防ぐことが、地震による建物被害及び人的被害を軽減するために必要不可欠です。そのためには、予防対策としての建物の耐震化が有効であり、本市においても、住宅・建築物の耐震化の促進が緊急かつ重要な課題です。

表 建物被害想定

想定地震		全壊(うち揺れによる)	半壊(うち揺れによる)	全壊+半壊棟数 (うち揺れによる)
内 陸 型	①奈良盆地東縁断層帯	5,595 (5,243)	2,834 (2,431)	8,429 (7,674)
	②中央構造線断層帯	3,662 (3,423)	3,284 (3,016)	6,946 (6,439)
	③生駒断層帯	2,465 (2,255)	3,328 (3,098)	5,793 (5,353)
	④木津川断層帯	1,223 (1,050)	3,030 (2,837)	4,253 (3,887)
	⑤あやめ池撓曲・松尾山断層	1,918 (1,735)	3,292 (3,095)	5,210 (4,830)
	⑥大和川断層帯	2,563 (2,332)	3,330 (3,075)	5,893 (5,407)
	⑦千股断層	3,198 (2,957)	3,346 (3,073)	6,544 (6,030)
	⑧名張断層	4,018 (3,783)	3,263 (2,988)	7,281 (6,771)

(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(揺れによる)	負傷者 (揺れ・液状化による)	死者+負傷者 (揺れ・液状化による)
内 陸 型	①奈良盆地東縁断層帯	232 (208)	744 (685)	976 (893)
	②中央構造線断層帯	158 (134)	758 (704)	916 (838)
	③生駒断層帯	108 (87)	986 (941)	1094 (1,028)
	④木津川断層帯	57 (40)	763 (729)	820 (769)
	⑤あやめ池撓曲・松尾山断層	86 (67)	1014 (973)	1100 (1,040)
	⑥大和川断層帯	113 (91)	974 (927)	1087 (1,018)
	⑦千股断層	137 (114)	859 (808)	996 (922)
	⑧名張断層	172 (149)	686 (636)	858 (785)

(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))

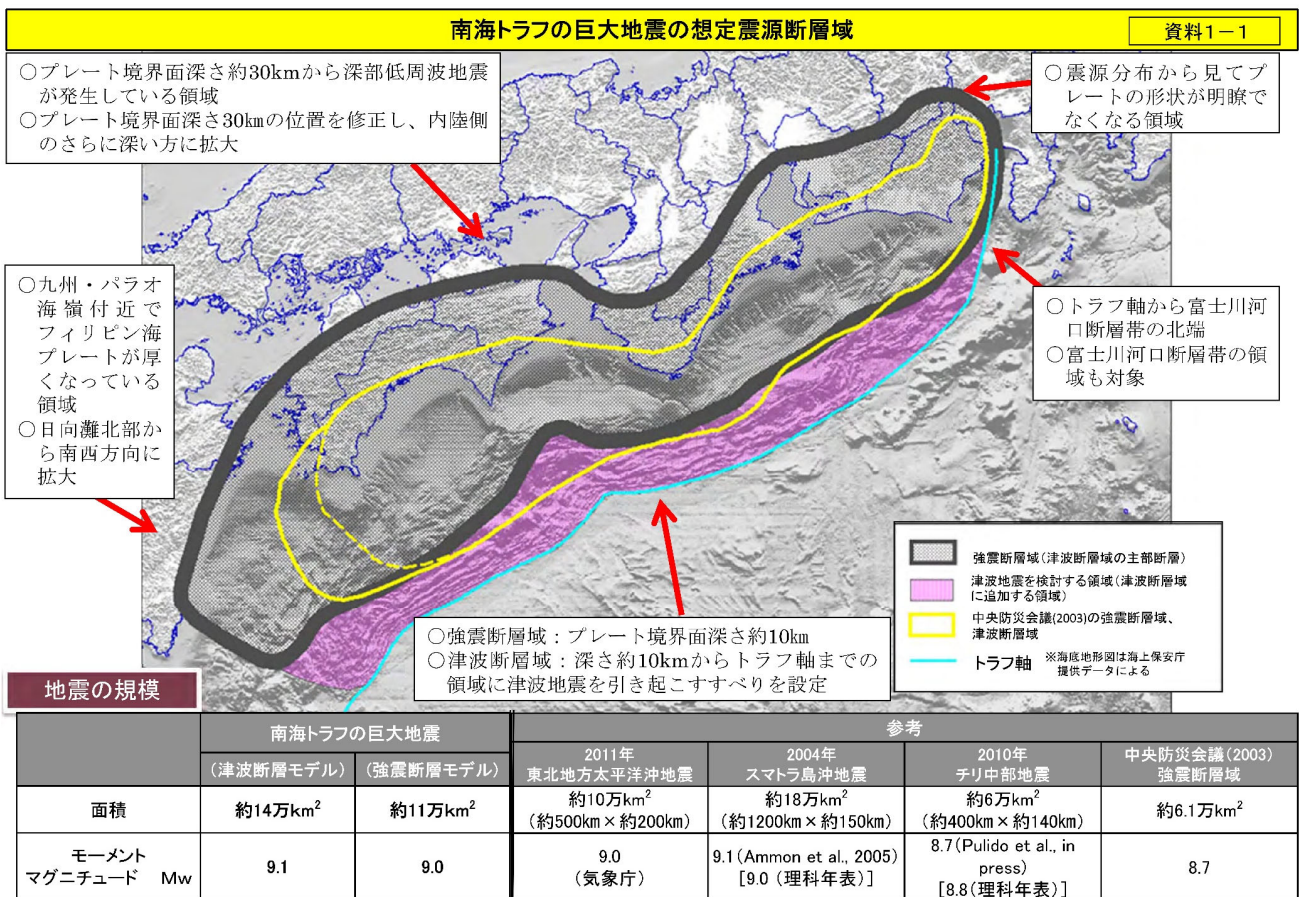
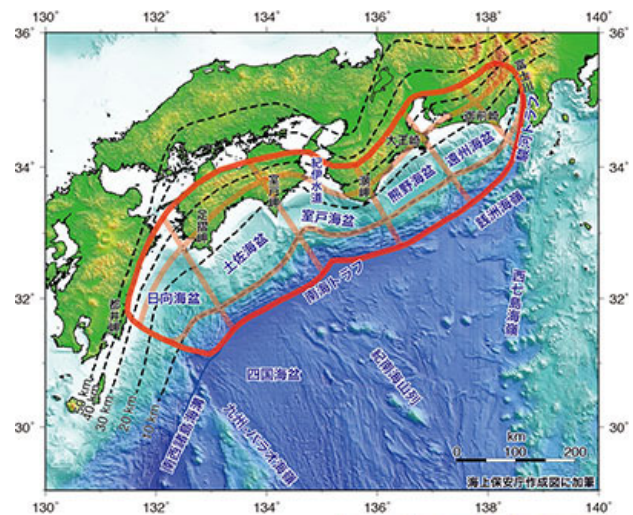
(2) 南海トラフ巨大地震（平成 25 年 3 月内閣府発表）

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ります。

なお、令和元年 6 月時点の想定では、奈良県において最大震度 6 強の揺れが発生し、建物倒壊が最大 38,000 棟、人的被害は死者約 1,300 人、そのうち建物倒壊による死者が約 90%になると考えられています。

図 南海トラフの状況



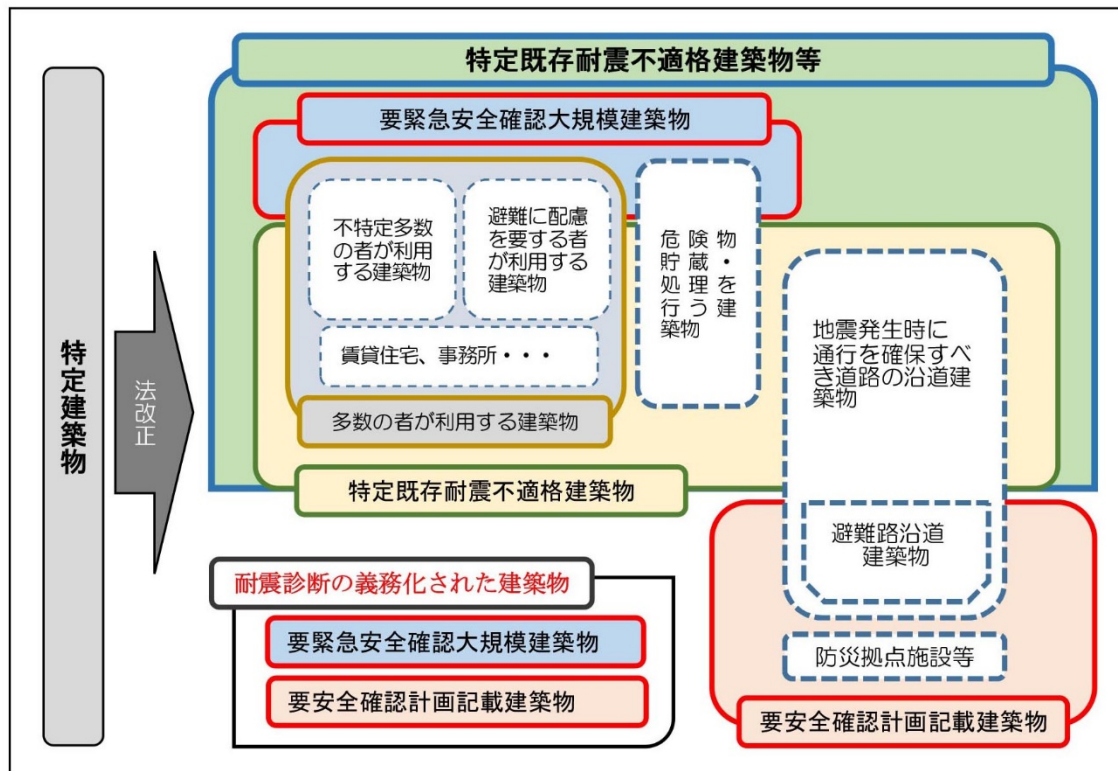
(出典：南海トラフ巨大地震の被害想定(第二次報告)について)

3.既存建築物の耐震化の状況

3-1. 本計画で扱う建築物の定義

平成 25 年 11 月に耐震改修促進法が改正され、法改正前の「特定建築物」は、その用途・規模に応じ耐震診断を義務付けられた「要緊急安全確認大規模建築物」と「特定既存耐震不適格建築物」に分けられたほか、本計画で指定することにより、耐震診断の義務化の対象となる「要安全確認計画記載建築物」が創設されました。その他、本計画で扱う建築物の定義は次のとおりです。

図 建築物定義の構成



① 要緊急安全確認大規模建築物と特定既存耐震不適格建築物

平成 25 年の耐震改修促進法の改正に伴い、法改正前の定義で「特定建築物」であったものが、その用途・規模により細分化され、一部の用途で大規模なものが「要緊急安全確認大規模建築物（附則第 3 条）」、それ以外のものが「特定既存耐震不適格建築物（法第 14 条第 1 号、2 号、3 号）」と定められました。

② 要安全確認計画記載建築物（法第 7 条第 1 号、第 2 号、第 3 号）

大地震時の通行の確保のため、都道府県または市町村が道路を指定し、その沿道建築物の耐震診断を義務付けることができるようになりました。また、病院、官公署その他大規

模な地震が発生した場合においてその利用を確保すべき建築物として都道府県が指定したもの（防災拠点施設等）についても、耐震診断を義務付けることができるようになりました。これらを総称し「要安全確認計画記載建築物」と定められました。

③多数の者が利用する建築物

特定既存耐震不適格建築物等のうち、一部の用途については「多数の者が利用する建築物」とされており、国の基本方針でもこの語が用いられています。（法第14条第1号、附則第3条）

本計画においては、国の基本方針及び「奈良県耐震改修促進計画」に基づき「多数の者が利用する建築物」の耐震化率についての目標値を定めます。

④地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物

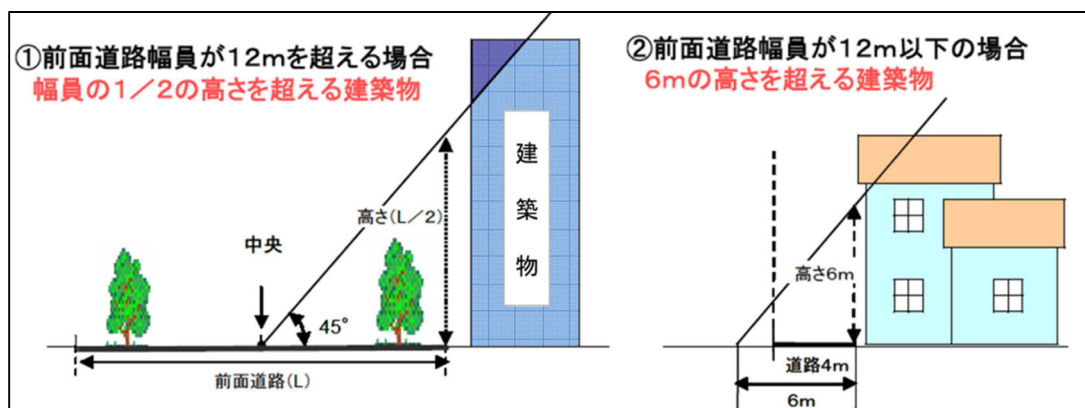
地震発生時に通行を確保すべき道路には、県や市が沿道建築物を耐震診断義務付けの対象として指定する道路と、耐震診断・改修の努力義務の対象として指定する道路があります。

奈良県では、「奈良県緊急輸送道路ネットワーク図（平成30年4月）」が示されています。本市においてもこの「緊急輸送道路ネットワーク図」を基本として沿道建築物の耐震化を進めていきます。

なお、本市においては、耐震改修促進法第6条第3項第1号の規定に基づき指定する道路はありませんが、関係部署と協議し、指定に向けて調整していきます。

また、地震発生時に通行を確保すべき道路として、その沿道建築物を耐震診断・改修の努力義務の対象とする道路について、本市では「桜井市地域防災計画」と「桜井市耐震促進計画」に指定する道路はありません。（法第6条第3項第2号）

図 道路をふさぐおそれがある住宅建築物



（出典：国土交通省 HP）

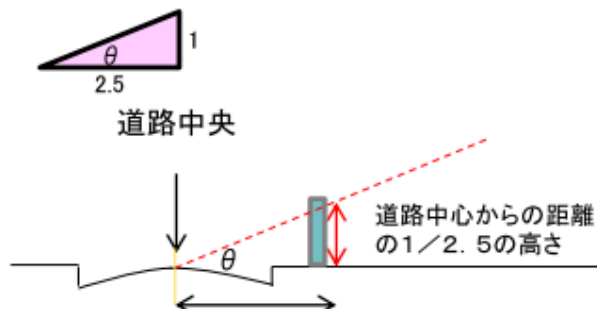
⑤建築物に附属するブロック塀等

建築物に附属するブロック塀等についても、建築物本体と同様に、耐震診断義務付けの対象となりました。（施行：平成 31 年 1 月 1 日）

<対象となる塀>

- ・倒壊した場合において、避難路の過半を閉塞するおそれのある組積造の塀（前面道路中心線からの距離の $1/2.5$ 倍を超える高さのもの（0.8m 超の範囲で地方公共団体が別途規定可能））
- ・過大な規制となることを避ける観点から、一定の長さを超える塀（小規模建築物の塀が対象外となるよう 25m（8m 以上 25m 未満の範囲で地方公共団体が別途規定可能）を超える長さのもの）

図 道路をふさぐおそれがあるブロック塀等



（出典：国土交通省 HP）

⑥防災拠点施設等

病院、官公署その他大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保すべき建築物耐震改修促進法第 5 条第 3 項第 1 号の規定に基づき、県計画で指定する建築物で「防災拠点施設等」と称されます。

桜井市内には、該当建築物はありませんが、指定に向けて県と調整していきます。

3-2. 住宅の耐震化の現状

(1) 耐震化の推計方法等

耐震基準は昭和 56 年の前後で、新耐震基準と旧耐震基準に分けられます。本計画においては、以下のような表現方法を用いることとします。

旧耐震基準建築物 (略称：旧耐震)	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された建築物
新耐震基準建築物 (略称：新耐震)	昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築された建築物

なお、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ため、昭和 55 年以前の建築物を「旧耐震」、昭和 56 年以降の建築物を「新耐震」と表現することとします。

(2) 住宅の状況（平成 30 年）

①住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査による平成 30 年現在における本市の住宅の状況は以下の通りです。

構造別にみると木造住宅が 15,980 戸、非木造住宅が 5,860 戸となっており木造住宅が全体の 7 割以上を占めています。

また、建築年代別にみると旧耐震が 7,146 戸、新耐震が 14,694 戸となっており、新耐震住宅が多くなっています。

表 建築年・構造別住宅の状況（平成 30 年）

(単位：戸)

年代 区分	総数	木 造			非 木 造			
		木造	防火木造		RC 造	鉄骨造	その他	
旧耐震	7,146 (32.7%)	6,031 (27.6%)	3,886 (17.8%)	2,145 (9.8%)	1,115 (5.1%)	800 (3.7%)	215 (1.0%)	100 (0.5%)
新耐震	14,694 (67.3%)	9,949 (45.6%)	3,364 (15.4%)	6,585 (30.2%)	4,745 (21.7%)	3,710 (17.0%)	1,025 (4.7%)	10 (0.0%)
合計	21,840 (100.0%)	15,980 (73.2%)	7,250 (33.2%)	8,730 (40.0%)	5,860 (26.8%)	4,510 (20.7%)	1,240 (5.7%)	110 (0.5%)

注) 下段の数値は総数・合計に対する構成比率である。
年代不詳分は按分

(出典：平成 30 年_住宅・土地統計調査)

②旧耐震住宅のうち耐震性がある住宅数

ここでは、奈良県が住宅・土地統計調査より算出している耐震性割合を参考に、旧耐震住宅のうち耐震性を満たす住宅を把握します。

奈良県の結果によると、耐震診断を実施した住宅のうち耐震性が確保されていた住宅の割合は、戸建て住宅で 29.7%、共同住宅等で 94.2%となっています。

表 奈良県算出による旧耐震住宅の耐震性の割合

区分	耐震性割合
一戸建	29.7%
共同住宅等	94.2%

(出典：奈良県 2020 耐震化率の推計)

③住宅の耐震改修工事の状況

平成 30 年住宅・土地統計調査によると、昭和 55 年以前に建築された住宅（持家一戸建て）のうち、平成 26 年以降に耐震改修工事を実施した住宅は 190 戸となっています。

また、1 年あたりの耐震工事实施数の平均は 38 戸で、令和 2 年には 266 戸になると推計されます。

④住宅の耐震化率

前項までの推計値を用いて、令和 2 年（現在）の住宅の耐震化率を求めました。

その結果、住宅の耐震化率は、82.9%となります。

表 住宅の耐震化率

(単位：戸)

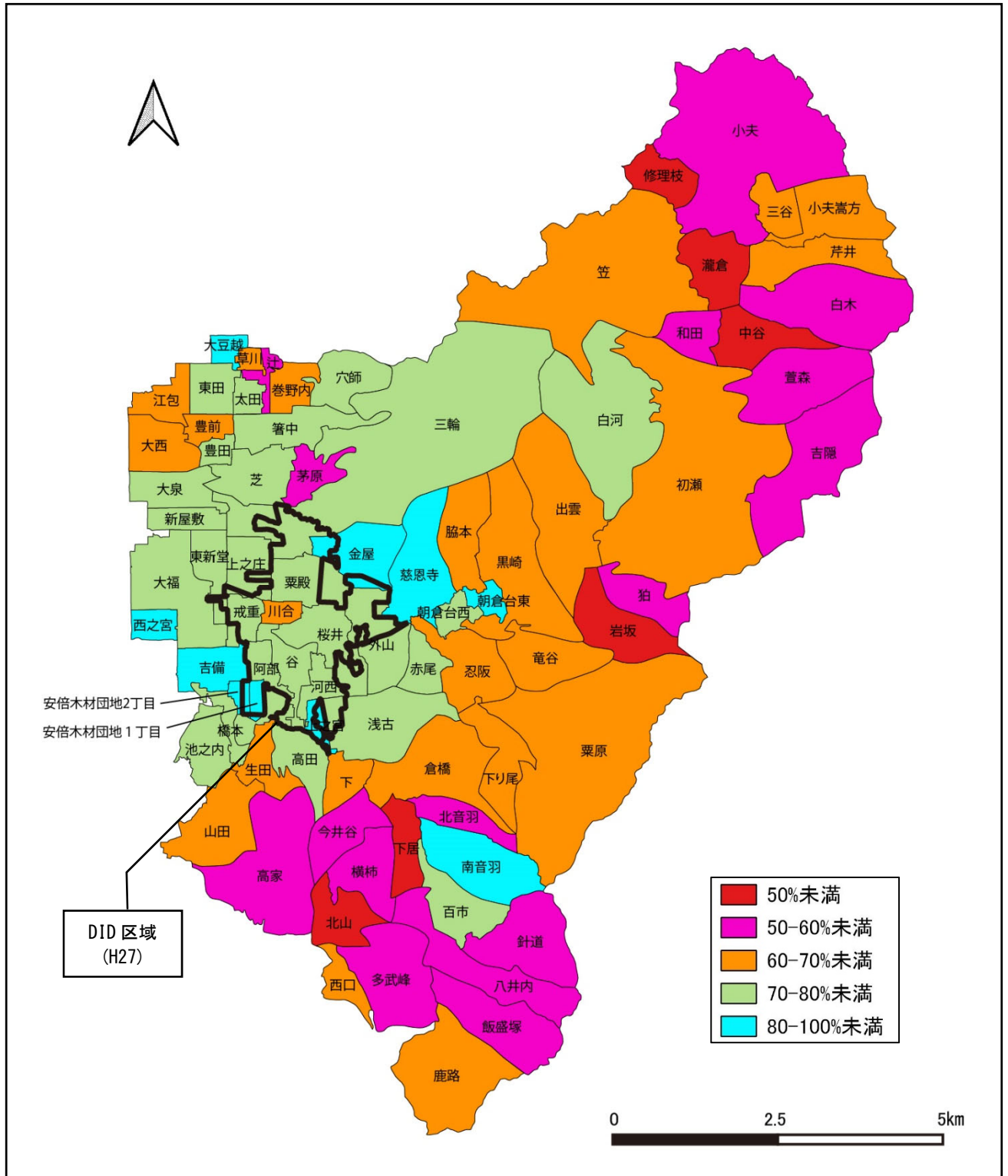
区分		総戸数			耐震性がある戸数				耐震化率
		木造	非木造	I + II + III	I 木造	II 非木造	III 旧耐震補強済		
平成 30 年	旧耐震	7,146	6,031	1,115	3,028	1,788	1,050	190	42.4%
	新耐震	14,694	9,949	4,745	14,694	9,949	4,745	0	100.0%
	合計	21,840	15,980	5,860	17,722	11,737	5,795	190	81.1%
令和 2 年	旧耐震	6,706	5,660	1,046	2,932	1,681	985	266	43.7%
	新耐震	15,308	10,365	4,943	15,308	10,365	4,943	0	100.0%
	合計	22,014	16,025	5,989	18,240	12,046	5,928	266	82.9%

(3) 大字別の住宅の耐震化率

大字別に住宅の耐震化率を把握するため、桜井市固定資産税家屋課税資料をもとに各大字の耐震化率を推計し、その結果を図示します。

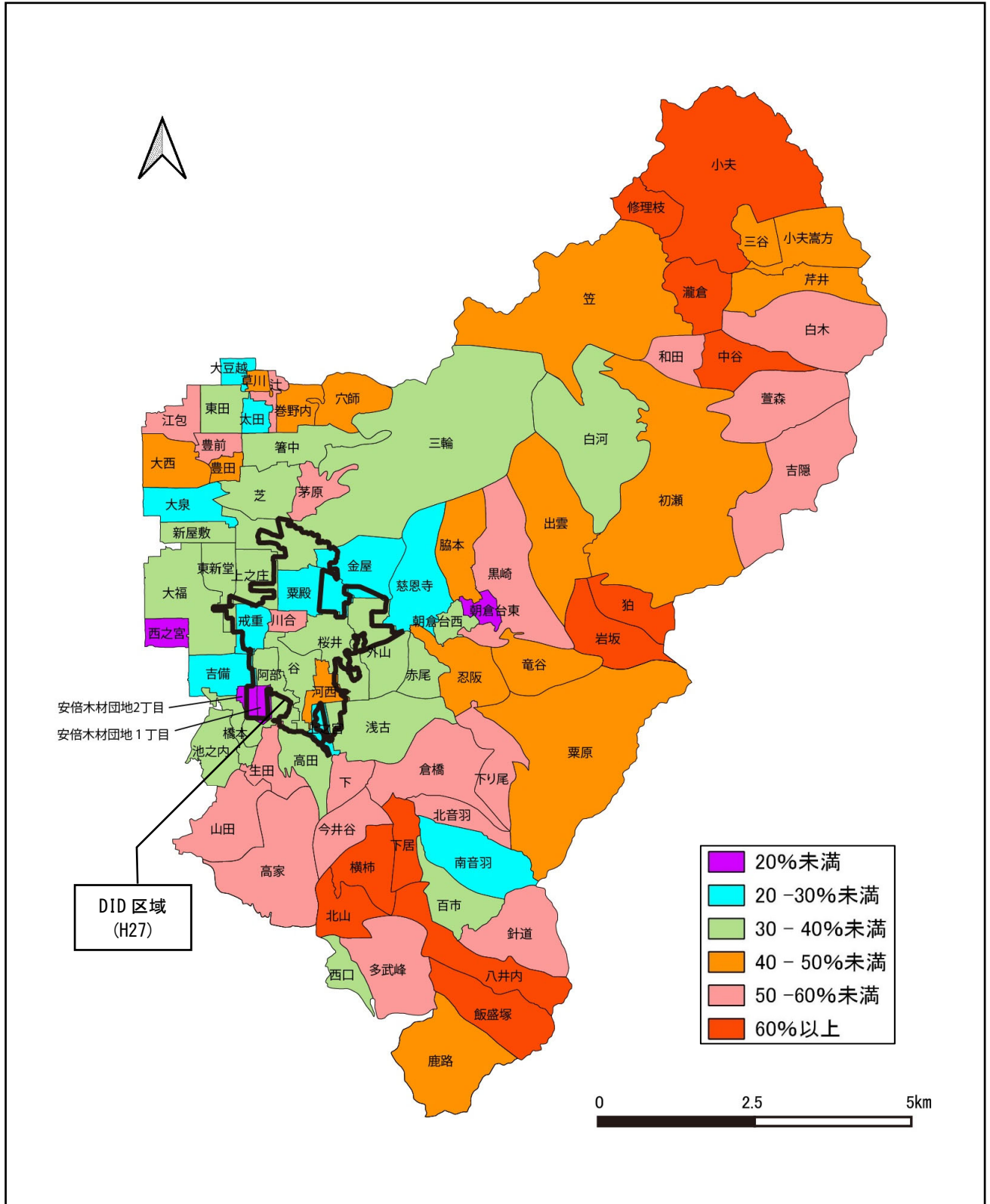
大字別住宅の耐震化率のうち DID 区域についてみると、他地区に比べて耐震化率は比較的高いものの耐震化率は80%未満に留まっているところが多い状況にあります。

図 大字別住宅の耐震化率の状況



大字別の昭和 56 年 5 月以前に建築された木造住宅率の状況については、中心市街地外で木造住宅率が高い傾向が見られます。DID 区域についてみると旧耐震の木造住宅率は概ね 30% 未満となっていますが、川合、河西地区では 40% を超えています。

図 大字別の昭和 56 年 5 月以前に建築された木造住宅率の状況



(4) 公的補助を活用した耐震診断・耐震改修等の実績

本市は、昭和 56 年 5 月以前に建築された木造一戸建ての住宅を対象として既存木造住宅耐震補助を実施し、平成 17 年度より当該住宅の所有者からの申請により、所有者負担なしで耐震診断を実施しているほか、耐震改修への実施やブロック塀撤去の補助も行っています。

令和 2 年度までに公的補助を活用した耐震診断の実績は、99 件、耐震改修の実績は 13 件となっています。

このほか、住宅相談窓口への相談は 14 件、ブロック塀撤去は 5 件となっています。

表 木造住宅の耐震診断・耐震改修等の実績

(単位：戸)

年度	耐震診断	耐震改修	住宅相談 窓口	ブロック 塀撤去
平成 17 年度	18	—	—	—
平成 18 年度	6	—	—	—
平成 19 年度	10	—	—	—
平成 20 年度	10	—	6	—
平成 21 年度	8	0	4	—
平成 22 年度	7	2	1	—
平成 23 年度	10	1	1	—
平成 24 年度	9	3	0	—
平成 25 年度	8	3	0	—
平成 26 年度	4	0	0	—
平成 27 年度	3	1	0	—
平成 28 年度	2	1	0	—
平成 29 年度	1	1	0	—
平成 30 年度	0	0	1	—
令和 1 年度	1	0	0	3
令和 2 年度	2	1	1	2
合 計	99	13	14	5

(出典：桜井市資料)

3-3. 多数の者が利用する建築物の耐震化の状況

多数の者が利用する建築物は、本市内に 138 棟（公共建築物+民間建築物）あり、そのうち昭和 56 年 5 月以前の建築物は 49 棟、昭和 56 年 6 月以降は 89 棟となっています。

昭和 56 年 5 月以前の建築物のうち、耐震性ありが 16 棟で、耐震性なしが 13 棟、耐震性不明が 20 棟となっています。

したがって、耐震性を有する建築物は 105 棟となり、耐震化率は 76.1%となります。

表 多数の者が利用する建築物の耐震化の状況（令和 2 年度）

全棟数 138 棟（公共+民間）			
S56 以降建築物 89 棟（64.5%）	S55 以前建築物 49 棟（35.5%）		
	耐震性 あり 16 棟	耐震性 なし 13 棟	耐震性 不明 20 棟
耐震性あり 105 棟（76.1%）			

3-4. 危険物を取り扱う特定建築物の耐震化の状況

危険物を取り扱う特定建築物の状況は、昭和 56 年 5 月以前に建築されたものが 6 棟あります。

3-5. 緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化の状況

緊急輸送道路（奈良県緊急輸送道路ネットワーク図、並びに桜井市地域防災計画及び本計画記載の緊急輸送道路図）の沿道で地震時に道路閉塞の可能性のある建築物のうち、昭和 56 年 5 月以前の建築物は 61 棟あります。

3-6. 市有建築物の耐震化の状況

本市が所有する建築物のうち、多数の者が利用する建築物に該当するものは合計 56 棟あり、そのうち昭和 56 年 5 月以前の建築物は 24 棟、昭和 56 年 6 月以降は 32 棟となっています。

昭和 56 年 5 月以前の建築物 24 棟のうち耐震性ありが 11 棟、耐震性なしが 13 棟となっています。

したがって、耐震性ありの建築物は 43 棟となり、耐震化率は 76.8%となります。

表 市有建築物の耐震化の状況

全棟数 56 棟		
S56 以降建築物 32 棟 (構成比率 57.1%)	S55 以前建築物 24 棟 (42.9%)	
	耐震性あり 11 棟	耐震性なし 13 棟
耐震性あり 43 棟 (76.8%)		

【表 耐震改修促進法における規制対象一覧】

用途		特定既存耐震不適格建築物の要件	指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件	耐震診断義務付け対象建築物の要件
幼稚園、保育所		階数2以上かつ500㎡以上	階数2以上かつ750㎡以上	階数2以上かつ1,500㎡以上
学校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校	階数2以上かつ1,000㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上かつ1,500㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上かつ3,000㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。
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 老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの		階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上	階数2以上かつ5,000㎡以上
学校	上記（第2号）以外の学校	階数3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	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡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			階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
ホテル、旅館				
賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舎、下宿				
事務所				
博物館、美術館、図書館				
遊技場				
公衆浴場				
飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの			階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗				
工場（危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く。）				
車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの				
自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設		階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上	
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1,000㎡以上	階数1以上かつ2,000㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物		政令で定める数量以上の危険物を貯蔵又は処理するすべての建築物	500㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上（敷地境界線から一定距離以内に存する建築物に限る）
避難路沿道建築物		耐震改修等促進計画で指定する避難路の沿道建築物であって、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物（道路幅員が12m以下の場合は6m超）	左に同じ	耐震改修等促進計画で指定する重要な避難路の沿道建築物であって、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物（道路幅員が12m以下の場合は6m超）
防災拠点である建築物				耐震改修等促進計画で指定する大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な、病院、官公署、災害応急対策に必要な施設等の建築物

4.耐震改修等の目標の設定

4-1. 基本方針

国は、住宅・多数の者が利用する建築物の耐震化について、令和2年で95%にすることを目標として掲げています。さらに、令和7年までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することを目標としています。耐震化に関する基本的な考え方として、所有者等が自らの問題・地域の問題として意識をもって取り組むことが必要であり、国及び地方公共団体は、これができる限り支援する観点から環境整備を中心に施策を強力に推進すべきとしています。

国の最近の動向として、耐震化の進捗状況を踏まえ、住宅の目標について見直しの動きがあります。

図 国が検討している今後の住宅の目標

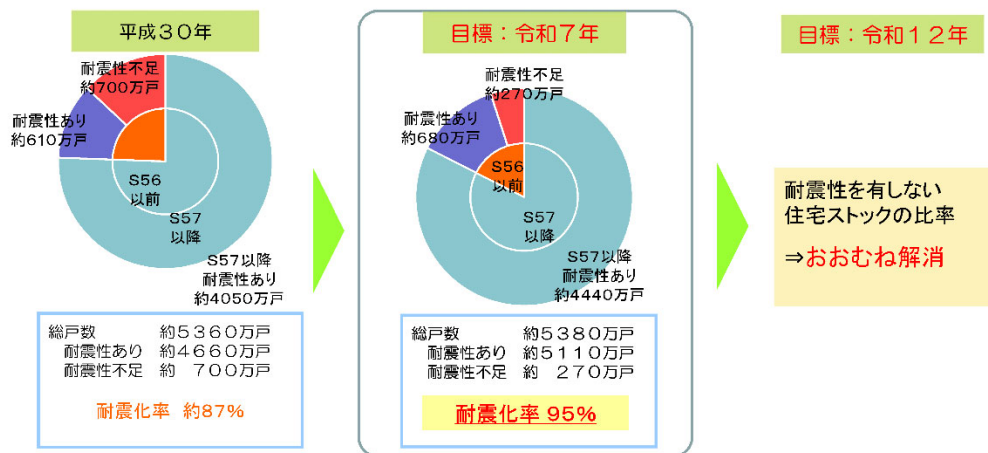
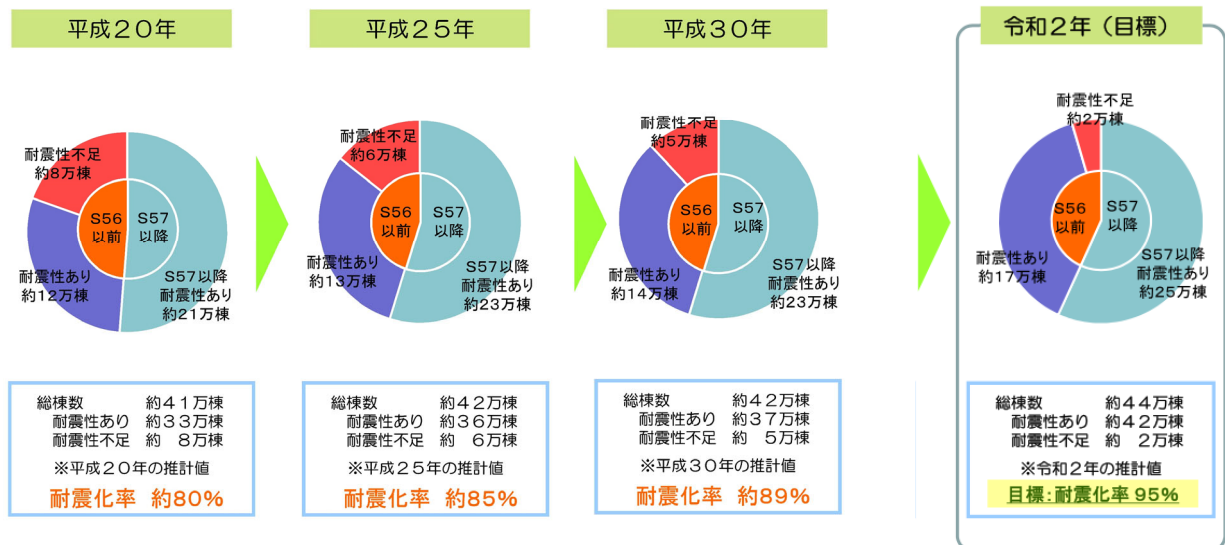


図 国による多数の者が利用する建築物の耐震化の進捗状況



※ 平成20年以降の棟数は、平成18年の耐震改修促進法の改正により特定建築物の対象範囲が拡大したことに伴う増加棟数を含む。

(出典：国交省 HP_住宅・建築物の耐震化について)

4-2. 各種建築物の耐震化目標

本市における耐震化の目標は、上位計画や奈良県耐震改修促進計画における目標値を踏まえ、令和7年度の耐震化率を定めます。

表 上位計画における耐震化率の目標値

上位計画	建物種別	目標値（目標年次）
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	住宅	(令和2年) 95% (令和7年) 耐震性が不十分な住宅をおおむね解消する
	多数の者が利用する建築物	(令和2年) 95%
住生活基本計画（全国計画）(H28)	住宅	(令和7年) 耐震性を有しない住宅ストックの比率をおおむね解消
国土強靱化アクションプラン 2018	住宅	(令和7年) 耐震性を有しない住宅ストックを概ね解消
	建築物	(令和2年) 95%
奈良県耐震改修促進計画	住宅	令和7年度までに 95%
	多数の者が利用する民間建築物	令和7年度までに 95%
	県有建築物	令和7年度までに 98%以上

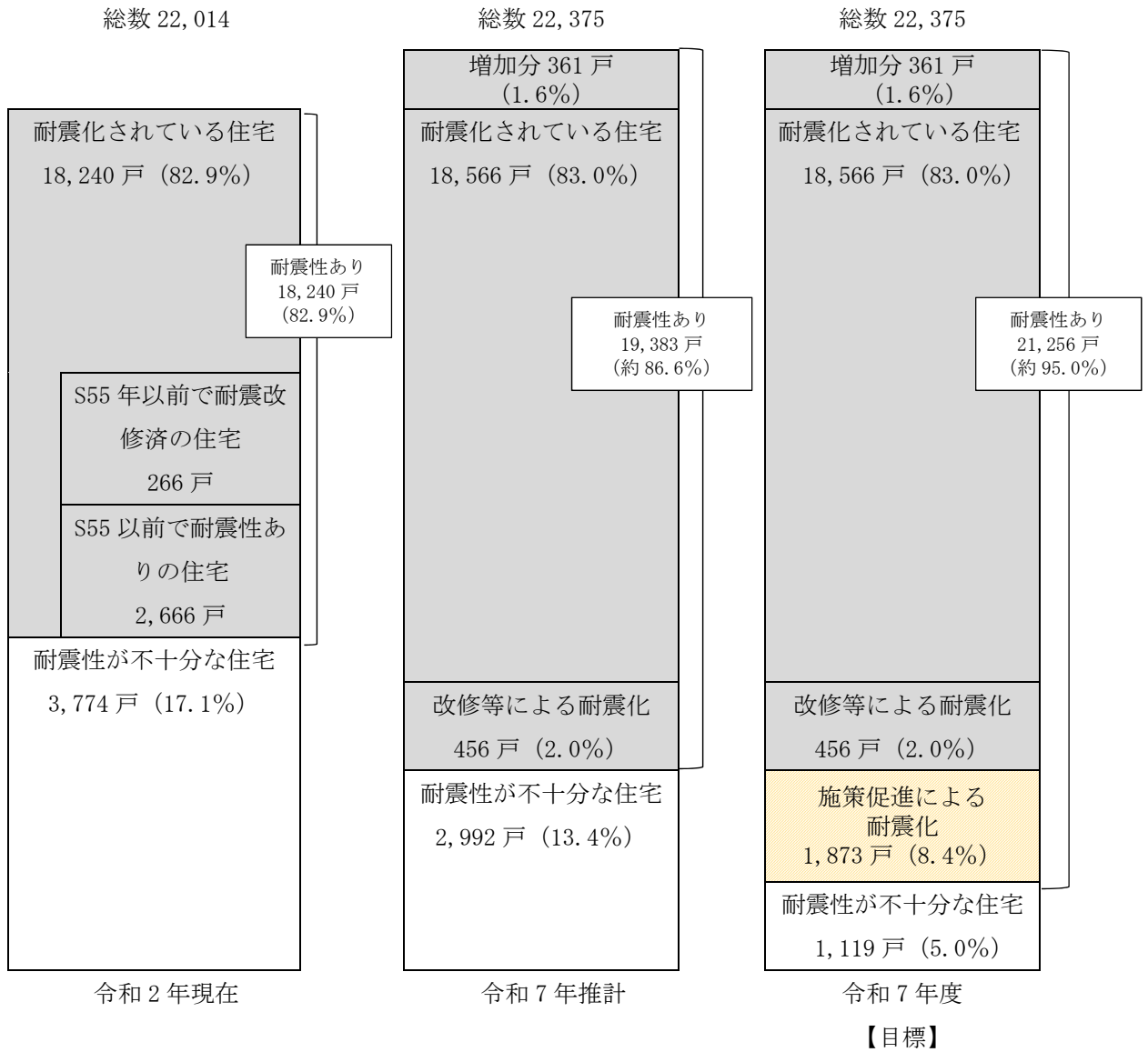
(1) 住宅

地震時における住宅の被害の軽減を図り、市民の生命と財産の保護を図るために、国の基本方針を踏まえるとともに奈良県耐震改修促進計画の目標を踏まえ、住宅の耐震化率を令和7年度までに95%にすることを目標とします。

〔住宅の耐震化率の目標〕

令和7年度までに95%を目指します。

図 住宅の耐震化の目標（令和7年度）



注) 四捨五入の関係で構成比の合計は100.0%とならない場合がある。

(2) 多数の者が利用する建築物

地震による死者数及び経済被害額を半減させるため、大きな被害をもたらすおそれのある多数の者が利用する建築物（特定既存耐震不適格建築物）の耐震化に取り組みます。本市では奈良県耐震改修促進計画の目標を踏まえ、多数の者が利用する建築物の耐震化率について令和7年度までに95%を目指します。

〔多数の者が利用する建築物の耐震化率の目標〕

令和7年度までに95%を目指します。

(3) 公共建築物の耐震化の目標

市は「市民、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耐震化を進めます。

特に、庁舎等の防災上重要な建築物、学校等災害避難施設、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に耐震化を進めます。

本市では、奈良県耐震改修促進計画の目標を踏まえ、公共建築物の耐震化率について令和7年度までに95%を目指します。

〔公共建築物の耐震化率の目標〕

令和7年度までに95%を目指します。

5.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

5-1. 耐震診断及び耐震改修に係る基本的な取組方針

(1) 住宅・建築物の所有者等と県・市町村の役割

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、地域の問題として捉え、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・耐震改修や建替等に努め、自ら「生命・財産を守る」ことを基本とします。

②県の役割

県は、「県民の生命・財産を守る」ことを基本とし、地震時における建物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、県内市町村及び建築関係団体等と連携を図りながら、耐震化の知識の普及・啓発や補助事業等を実施し、県全域における住宅・建築物の耐震化の促進に努めます。

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。

③市の役割

本市は、「住民の生命・財産を守る」ことを基本とし、本市が定める耐震改修促進計画に基づき、住宅・建築物の耐震化を促進し、地震に強いまちづくりに努めることを基本とします。

(2) 奈良県住宅・建築物耐震化促進協議会の活用等

本市は、建築物の総合的な地震対策の推進を図るため、民間建築物の所有者等が会員である団体、所管行政庁及び建築関係団体等との相互の連絡調整、協議を通じて、既存建築物の耐震診断・耐震改修が円滑に行われるよう、奈良県が設置している「奈良県住宅・建築物耐震化促進協議会」の活動を通じて、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。

(3) 耐震化を図る施策の基本方針

本市の耐震化の現状や特性を踏まえた改修の取組を促進します。また、民間の取組を促進するため、本市が所有する建築物の積極的な耐震化に取り組むこととします。

(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、耐震診断への助成制度の充実を図るとともに、国庫補助制度の活用による耐震改修費助成制度を活用します。

耐震診断・耐震改修費用への助成、住宅ローン減税・耐震改修費の一部に係る所得税控除等の減税に関する制度を普及するため情報提供に努めます。

桜井市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムを策定し、毎年度、耐震化促進事業の具体的取り組みと支援目標を設定し、その実施・達成状況を把握、検証、公表し、対策を進めます。

5-2. 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための支援策

(1) 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

本市では、都市建設部営繕課に住宅相談窓口を設置し、耐震診断・耐震改修のほか、リフォームに関する相談にも対応できる体制の整備を行っています。また、市民協働課の無料法律相談窓口や消費生活相談とも連携を図り、専門的な相談については都市建設部営繕課に設置する住宅相談窓口を案内することとします。

相談員の耐震化に関する技術的な知識向上を図り、市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、建替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、「建築物安全安心フォーラム」の誘致を行い、震災対策セミナーや相談会の開催による、耐震に関する知識と意識の向上を図ります。

表 住宅相談窓口

事業名	住宅相談窓口
目的等	安全で安心な住まいづくりのために、県に登録されたアドバイザーが相談に応じる
相談内容	<ul style="list-style-type: none">・ 住まいの新築・改築・リフォーム等の基礎的な相談・ 耐震診断・耐震改修に関する基礎的な相談・ 住まいのバリアフリーに関する相談・ その他の住まいに関する法律や制度および整備の相談 ※紛争、訴訟等のトラブル相談や契約等の民法に関する相談は対象外
対象者	市内在住または市内に土地・家屋を有する方
費用	無料

(令和3年3月現在)

②耐震診断技術者・改修施工者の情報提供

市民が安心して住宅・建築物の耐震化に取り組めるように、県や建築関係団体と連携して耐震診断技術者や改修施工者の情報提供を図ります。

③住まいづくりアドバイザー派遣支援制度

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。本市では住宅相談窓口を開設しており、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っていきます。

(2) 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための支援策の概要

住宅・建築物耐震改修事業等による耐震診断及び耐震改修に関する補助制度、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支援機構の融資制度等を活用し、住宅・建築物の耐震化を促進します。

さらに、木造住宅耐震改修費補助制度を活用し、木造住宅の耐震化を促進します。

表 既存木造住宅耐震診断事業

事業名	既存木造住宅耐震診断事業
目的等	既存木造住宅の耐震化促進のため耐震診断を無料で実施
対象となる住宅	<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一戸建て又は長屋及び共同住宅・延べ床面積が250㎡以下・階数が2階以下のもの（地階を除く）・過去に本事業による耐震診断を受けていない住宅
対象者	<ul style="list-style-type: none">・市内に住宅を有する方・市税等を滞納していない方・暴力団員及び暴力団関係者でない方
費用	無料
耐震診断員	市より耐震診断員を派遣

(令和3年3月現在)

表 既存木造住宅耐震改修事業

事業名	既存木造住宅耐震改修事業
目的等	木造住宅の耐震化により災害に強い、安全・安心なまちづくりを目指すため、木造住宅の耐震改修工事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
対象となる住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅で一戸建て又は長屋及び共同住宅 ・耐震診断を受けて倒壊する可能性のある、又は可能性が高いと評価された住宅 ・階数が2階以下のもの(地階を除く) ・過去に本事業の補助金を交付されていないこと
対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・対象住宅に住んでいる方、又は所有者（賃貸の場合は所有者の委任状が必要） ・市税等を滞納していない方 ・暴力団員及び暴力団関係者でない方
対象工事	・耐震診断による上部構造評点を1階又は全ての階において1.0以上又は0.7以上にする耐震改修工事で経費が50万円以上の工事
補助金額	20万円～50万円が上限

(令和3年3月現在)

表 住宅耐震改修に伴う固定資産税の減額措置

制度	住宅耐震改修に伴う固定資産税の減額措置
対象住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和57年1月1日以前に建てられた住宅 ・人の居住の用に供する部分の床面積が当該家屋の2分の1以上であるもの ・耐震改修に50万円を超える費用を要したものであること
控除額	・居住床面積の120㎡分を上限として、工事完了の翌年度から次の期間の固定資産税額の2分の1を減額。(都市計画税および土地の固定資産税は対象外)

(令和3年3月現在)

表 住宅購入の際のローン減税

制度	住宅購入の際のローン減税
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・自ら居住すること ・床面積が 50m²以上であること ・耐震性能を有していること（中古住宅の場合） <p>ア：築年数が一定年数以下であること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐火建築物以外の場合（木造など）：20年以内に建築された住宅 ・耐火建築物※の場合：25年以内に建築された住宅 <p style="text-align: center;">※鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造など</p> <p>イ：以下のいずれかにより現行の耐震基準に適合していることが確認された住宅であること</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震基準適合証明書 ・既存住宅性能評価書（耐震等級1以上） ・既存住宅売買瑕疵保険に加入 <p style="text-align: right;">（出典：国土交通省_すまい給付金）</p>

（令和3年3月現在）

(3) 建築物の建替えの促進

建築物の耐震化促進においては、耐震改修と併せて、耐震性のない建築物を建替えて地震災害に強いまちづくりを進めていくことも効果的です。

これまでの耐震診断や耐震改修に関する取り組みを促進するとともに、個別の建築物の建替えを促進する仕組みづくりをはじめ、空き家対策、旧耐震住宅や木造住宅が密集地域での集中的な周知啓発活動の実施など、地域の状況に応じた建築物の建替えの促進に努めます。

(4) リフォームにあわせた耐震改修の誘導

住宅・建築物の耐震化促進のためにリフォームと一体となった耐震改修について、住宅相談窓口において啓発を積極的に行います。

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、耐震化の促進に努めます。

表 リフォーム融資（耐震改修工事）

制度	リフォーム融資（耐震改修工事）
事業主体	(独)住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）
対象住宅	工事完了後の住宅部分の床面積が 50 m ² （共同建ては 40 m ² ）以上の住宅
対象工事	<ul style="list-style-type: none">・「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（平成 7 年法律 123 号）に定める計画の認定を受けた改修計画にしたがって行う耐震改修工事・機構の定める耐震性に関する基準に適合するよう行う耐震補強工事
備考	満 60 歳以上の方は「高齢者向け返済特例制度」が利用できる

（令和 3 年 3 月現在）

5-3. 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための重点的取組

(1) 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、病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物や学校、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などで、法により耐震診断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。

現在、本市にはこれらの施設に該当するものはありませんが、今後も県と連携、協力しながら耐震状況の確認を進めていきます。

(2) 住宅の耐震化施策

① 旧耐震基準が多い住宅地への集中的な啓発

昭和 56 年 5 月以前に建築された旧耐震基準の住宅が多い住宅地において、計画的なダイレクトメールの送付や戸別訪問などにより耐震改修やリフォーム、建替の促進による安全安心なまちづくりに関する情報提供、啓発活動を推進します。

② 高齢者世帯への啓発及び意織の普及

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あることから、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。

ア) 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。

イ) 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。

ウ) 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目指します。

(3) 避難所・防災拠点施設の耐震化促進

地震発生時に、避難者の収容先となる避難所や災害対策の活動拠点となる庁舎等の防災拠点施設については、耐震性の確保が早急に必要となります。

このような重要性を鑑み、避難所や防災拠点施設にあつては耐震化を促進するほか、緊急輸送道路及び当該道路沿道の特定既存不適格建築物の耐震化を目指します。

(4) 地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物の耐震化

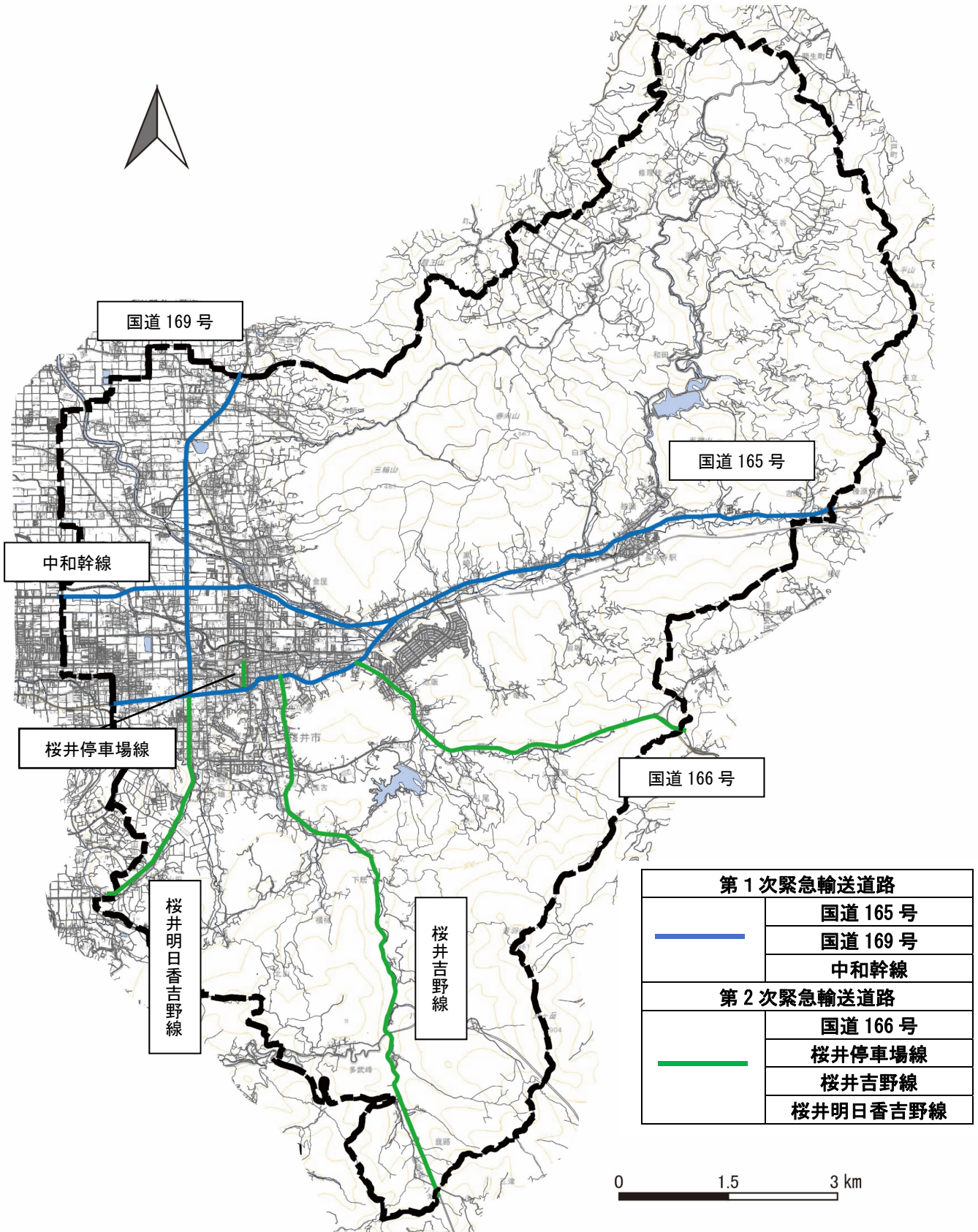
「地震発生時に通行を確保すべき道路」は、緊急車両の通行や住民の避難を確保するため、奈良県地域防災計画に定められた第1次及び第2次緊急輸送道路の沿道の特定既存耐震不適格建築物の耐震化を目指します。

表 緊急輸送道路の指定の考え方

機能区分	指定の考え方
第1次緊急輸送道路	①県外からの支援を受けるための広域幹線道路（高規格幹線道路、一般国道） ②災害発生時において全ての防災拠点を管理すべき県庁所在地、生活圏中心都市等の災害管理対策拠点を相互に連絡する道路
第2次緊急輸送道路	第1次緊急輸送道路と地震発生直後において必要とされる防災拠点（市町村役場等の災害管理対策拠点、輸送拠点、救助活動拠点）を連絡する道路

(出典：奈良県地域防災計画)

図 桜井市内の緊急輸送道路



5-4. その他の取組

(1) 地震時の建築物の総合的な安全対策

① 居住空間内の安全確保

地震時における家具・食器棚・冷蔵庫等の転倒は、それによる人の負傷に加え、避難や救助活動等の支障となります。このため、家具等の転倒防止対策やガラス等の飛散防止対策等に関するパンフレットにより、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。

図 室内の安全対策

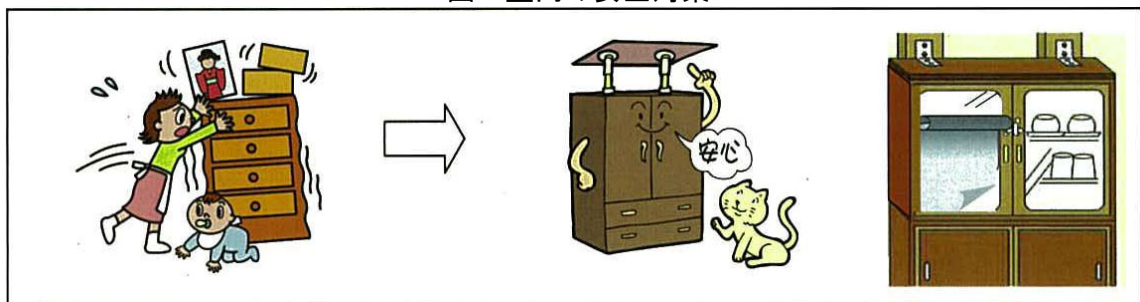


図 防災ベッド

また、住宅の耐震改修が困難な住宅所有者に対して、地震により住宅が倒壊しても安全な空間を確保でき命を守ることができるよう、耐震シェルターや防災ベッド、耐震テーブルの活用を啓発します。



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 23 年 3 月 11 日の東日本大震災では、震源地から離れた東京都内だけでも少なくとも 84 件の閉じ込めが発生し、閉じ込めから救出までの時間は最大で 9 時間以上かかっています。

また、平成 30 年 6 月 18 日に発生した大阪府北部を震源とする地震（最大震度 6 弱）では、近畿 2 府 3 県において 300 台以上の閉じ込めが発生しています。

このようなエレベーターの閉じ込めについては、大規模地震後の混乱状況の中での早期救出は、非常に困難であると考えられます。

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いますが、既設エレベーターについても改修の必要性について普及・啓発に努めます。

また、平成 26 年 4 月施行の建築基準法施行令等の改正により、新設エレベーター及びエスカレーターについては、それぞれ脱落防止対策が義務化されており、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普及・啓発に努めます。

市民に対しては、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こ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工作物等の安全対策

昭和 53 年の宮城県沖地震では、ブロック塀等の下敷きとなって多くの犠牲者がでました。平成 15 年の十勝沖地震でも、耐震対策が不十分なブロック塀等が数多く倒壊し、その危険性が再認識されました。近年では平成 30 年 6 月に発生した大阪北部地震で、耐震性に問題のあるブロック塀等が倒壊し、死亡者が発生するなど重大な被害が確認されています。

また、ブロック塀等の倒壊は、死傷者が出る恐れがあるばかりでなく、地震後の避難や救急・救命・消火活動等にも支障が生じる可能性があります。

そのため、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一定の要件を満たすブロック塀については、ブロック塀等撤去工事補助事業を活用し撤去を促進するとともに、ブロック塀等をはじめ看板等の倒壊・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。

図 工作物等の安全対策



表 ブロック塀等撤去工事補助事業

事業名	ブロック塀等撤去工事補助事業
対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・ブロック塀等が設置されている土地の所有者等 ・市税等を滞納していない方 ・暴力団および暴力団関係者でない方
対象となるブロック塀等	<ul style="list-style-type: none"> ・地盤からブロック塀等の頂部までの高さが 80 センチメートルを超え、かつブロック塀と道路境界までの水平距離より高いもの等 ・市内の通学路に面する部分のブロック塀等
対象工事	<ul style="list-style-type: none"> ・ブロック塀等の撤去工事（同一敷地内において通学路に面する場所に存するブロック塀等を全て撤去する撤去工事）
補助金額	<ul style="list-style-type: none"> ・10 万円が上限

(令和 3 年 3 月現在)

今後、南海トラフ巨大地震等の大規模地震が発生すると、ブロック塀等の倒壊により多くの死者・負傷者が出ることが予想され、さらに通学路や避難路が閉塞され地震発生後の避難や救助、消火活動にも支障が生じることが懸念されます。

このため、危険な既存ブロック塀等の除却を推進し、ブロック塀等の安全対策を一層図るため、その除却費用を一部補助する「ブロック塀等の安全確保に関する事業」を実施します。

「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、通学路を含む住宅や事業所等から避難所や避難地等へ至る私道を除く経路とします。

④大規模空間の天井崩落対策

平成 15 年 9 月 26 日に発生した十勝沖地震において空港ターミナルビル等の天井が崩落する被害が生じたことを受けて、「大規模空間を持つ建築物の天井の崩落対策について(技術的助言)」が国から出されています。

また、東日本大震災では、学校の屋内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。

このような過去の事象を踏まえ本市では、大規模空間における天井崩落対策の普及・啓発に努めます。

(2) 密集市街地における防災対策

阪神淡路大震災では、密集市街地において建物倒壊などにより発生した火災が次々と老朽木造住宅に燃え移り、市街地大火となる等大きな被害が発生しました。この教訓を踏まえ、建築物の耐震化・不燃化と合わせて、面的な地震防災対策が必要です。

本市では、密集市街地の歴史的特性に配慮しつつ建築物の耐震化と防災機能の向上を図るため、感震ブレーカーの普及などの防災対策を関係部署と連携を図りながら推進します。

(3) 伝統的民家の耐震診断・耐震改修の調査研究とその普及・啓発

本市には、伝統的な住様式を受け継いでいる伝統的民家が多数存在しています。

これら伝統的民家に適した耐震診断・耐震改修のさらなる効果的手法について建築関係団体と連携し、その普及・啓発を図り、市民の貴重な歴史的資産として次世代に継承するよう努めます。

(4) 文化財建造物等の対応

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。

また、文化財建造物等は市民のかけがえのない遺産であることから、地震被害から保護するため、市民の文化財への防災意識の啓発を推進していきます。

(5) 景観への配慮

耐震改修の実施に際し、国土交通省住宅局による「住宅・建築物等整備事業に係る景観形成ガイドライン（平成17年3月）」及び「桜井市景観計画（平成24年10月）」の趣旨を踏まえ、景観形成上より良い住宅・建築物とするよう働きかけます。

(6) 他機関との連携・協働

市内の建築関係団体等との協働の他、県及び近隣市町とも意見交換を積極的に行うとともに、関係部署とも連携を図り、多様な視点からのより効果的な施策及び促進策を検討するよう努めます。

6-2. 耐震診断・耐震改修に関する情報提供の充実

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

また、市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、情報提供に努めます。

6-3. 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」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。

本市においても、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ホームページも併せて活用するなど、建築物の耐震化等に関する情報提供を図り、啓発及び知識の普及に努めます。

(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答え、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「あなたの住まいは大丈夫？ー地震に備えてわが家の診断をー」や「建築物安全安心フォーラム」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。

本市においては、市主催の出前講座やイベント等を活用し啓発及び知識の普及に努めています。

6-4. 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。

本市は、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、また住宅の建替も加入の対象となること等について普及・啓発を行うことで耐震化の促進に努めます。

6-5. 自主防災組織・町内会等との連携

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。

桜井市地域防災計画では、地域住民や事業所等の自主防災組織の育成を掲げています。これらの組織や町内会等が住宅・建築物の耐震化のための取組を主体的に行うための支援が必要です。

本市は、地域単位の防災力向上を図るため、関係部署と連携して自主防災組織や町内会等に対して耐震診断・耐震改修等の啓発・普及に努めます。

6-6. 学校（園）における地震防災教育の推進

子どもたちを取り巻く様々な環境を安全に整える体制づくりはもとより、子どもたちを自立した社会人に育てるために、災害から自らの生命を守る意識や行動力を身に付け、助け合いやボランティア精神などの共生の心を育成します。

7. 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

7-1. 所管行政庁との連携

本市は、国が定めた「基本的な方針」を踏まえるとともに、県が策定した「奈良県耐震改修促進計画」の進捗よとの整合に配慮し、本計画を進めます。

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。

7-2. 庁内での推進体制の確立

公共施設は、利用する市民の安全性確保が必要であり、災害時における防災上重要な施設となることも想定していることから、施設の活用状況等に配慮するとともに、「桜井市公共施設等総合管理計画」及び「桜井市公営住宅等長寿命化計画」等の他計画等との整合性を図りながら、全庁一体となって計画的に公共施設の耐震化を進めます。

7-3. 関係団体との協働による推進体制の確立

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、県、市町村、関係機関及び建築関係団体等が「奈良県住宅・建築物耐震化促進協議会」を設置しています。本市も構成員として参画しており、耐震診断・耐震改修に関わる情報収集及び連絡調整等に努め、本計画の着実な実施を推進します。

【ア行】

● I s 値

I s 値とは『構造耐震指標』と呼ばれる、耐震診断で判断の基準となる値です。
一般的な I s 値の目安は以下の通りです。

I s 値 0.3 未満……………倒壊し、または崩壊する危険性が高い

I s 値 0.3 以上 0.6 未満……………倒壊し、または崩壊する危険性がある

I s 値 0.6 以上……………倒壊し、または崩壊する危険性が低い

【カ行】

●建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）

阪神・淡路大震災の教訓をもとに制定され、平成 7 年 12 月 25 日に施行された法律で、新耐震基準を満たさない建築物について積極的に耐震診断や改修を進めることが定められました。

その後、平成 18 年 1 月の改正では、都道府県が計画を策定することが定められ、さらに、平成 25 年 11 月 25 日に施行された改正耐震改修促進法では、不特定多数の者が利用する建築物等のうち大規模なものや都道府県が指定する避難路沿道建築物等については耐震診断が義務付けられることとなりました。

●構造評点

上部構造の地震に対する耐力を診断する際の評価で、必要とされる耐力(必要耐力)と実際に建築物が有している耐力(保有耐力)との比較(構造評点=保有耐力/必要耐力)で行われます。

なお、総合的な評価は、地盤、地形、基礎の評価を加えて行われることとなります。

【サ行】

●住宅・土地統計調査

我が国の住宅に関する基礎的な統計調査で、総務省統計局が 5 年ごとに実施しています。住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を、全国及び地域別に明らかにすることを目的に行うものです。

●所管行政庁

耐震改修促進法第 2 条第 3 項に定められているもので、奈良県における所管行政庁は、建築基準法による特定行政庁（奈良市、橿原市、生駒市の長及び 3 市を除く区域は奈良県知事）を指します。

【夕行】

●耐震改修

地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替若しくは一部の除却又は敷地の整備をすることです。

●耐震基準

建築物が地震の振動に耐えるために必要な構造基準で、関東大震災の翌年大正 13 年に定められ、昭和 25 年に建築基準法により構造基準の見直しが行われました。その後の大地震による建物被害から得られた知見により都度見直され、昭和 53 年の宮城県沖地震後、昭和 56 年 6 月には大きく改正されました。これを境に昭和 56 年 6 月以降の耐震基準を「新耐震基準」、以前の耐震基準を「旧耐震基準」と表現しています。

現行の耐震基準では、震度 6 強から 7 程度の大地震に対して、人命に危害を及ぼすような倒壊等を生じないことを目標としています。法律では、この大地震を「極めて希に発生する地震動」と表現しています。

●耐震診断

地震に対する安全性を評価することです。

建築物の構造形式によって、それぞれ何通りかの基準が定められています。木造住宅では、自ら住まいの耐震性をチェックできる簡易な「誰でもできるわが家の耐震診断」から耐震改修を行うための精緻な「精密診断」まで目的に応じて採用します。

●耐震テーブル

天板の中に鉄板が仕込まれている、角部分を曲げることにより強度がアップしているテーブルで、重い荷重にも耐えることができます。普段はテーブルとして、いざというときはテーブル型シェルターとして、地震の際の落下物などから身を守ることができます。

●耐震シェルター

耐震シェルターとは、地震によって家屋が倒壊した場合でも、局所的な安全空間の確保を目的として室内に設置する頑丈で大きな箱です。

既存の住宅内に設置し、住みながらの工事や、耐震改修工事に比べて短期間で設置も可能であり、家屋全体の耐震改修に比べて安価です。

●多数の者が利用する建築物等

耐震改修促進法第 14 条各号に該当する建築物で学校・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・処理場及び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のことを本計画において「多数の者が利用する建築物等」としています。平成 25 年の耐震改修促進法改正前には特定建築物とされていたものです。

●通行障害既存耐震不適格建築物

地震によって倒壊した場合において、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として、耐震改修促進法第 14 条 3 号に定める既存耐震不適格建築物をいいます。

●伝統的民家

地域の歴史、景観あるいは生活史を表現している建築物であり、個性的な地域づくりのための貴重な財産として保全される住宅です。一般的に在来工法とは異なる地域の風土、気候に適応した伝統的構法で建築されている民家も多く存在しており、耐震化の促進にあたって考慮していく必要があります。

●特定既存耐震不適格建築物

改正後の耐震改修促進法で定められている学校・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・処理場及び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で、このうち、要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物を除いた新耐震基準を満たしていない建築物のことであります。

【ナ行】

●南海トラフ地震

南海トラフは東海地方から紀伊半島、四国にかけての南方の沖合約100kmの海底にある延長 700kmの溝状の地形であり、フィリピン海プレートが日本列島の下に沈み込んでいる場所に相当します。過去に起った安政東海地震(1854年)、東南海地震(1944年)、南海道地震(1946年)の大地震は、この南海トラフの沈み込みに関係したものであります。この地震は、100～200年周期で繰り返し発生しており、将来、発生する可能性が高いと予想されている地震です。

【ハ行】

●防災ベッド

上部を金属製のフレームなどで覆うことで、寝ている人を保護するベッドです。就寝中に地震により家屋が倒壊しても、生命を守ることができる安全な空間を確保できます。

【マ行】

●密集市街地

老朽化した木造建築物が密集し、かつ道路や公園などの公共施設が十分に整備されていないため、火災・地震が発生した際に延焼防止・避難に必要な機能が確保されていない状況にある市街地をいいます。

【ヤ行】

●要安全確認計画記載建築物

耐震改修促進法に基づき、耐震診断の義務路線として地方公共団体の耐震改修促進計画に位置づけられた道路沿道にあり、災害時に倒壊して道路を閉塞するおそれのある建築物及び都道府県の耐震改修促進計画に位置づけられた避難所等の防災拠点建築物です。

この建築物には、耐震診断結果の報告が義務づけられています。

●要緊急安全確認大規模建築物

耐震改修促進法附則第3条に定められている病院、店舗など不特定多数の者が利用する建築物や小学校、老人ホームなど避難弱者の方が利用する建築物等のうち一定規模以上の大規模なものです。

この建築物には、耐震診断結果の報告が義務づけられています。