

資料編

資料 1	国の耐震改修促進の経緯	資料編-1
資料 2	特定既存耐震不適格建築物要件表	資料編-2
資料 3	高取町の上位計画・関連計画	資料編-3
資料 4	耐震診断・耐震改修の促進を図るための補助事業等	資料編-5
資料 5	耐震リフォーム等に関する税制優遇・支援制度・融資制度の概要	資料編-7
資料 6	地震保険の割引制度	資料編-8

資料 1 国の耐震改修促進の経緯

- ・平成 7 年 12 月 25 日「**建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）**」施行。
→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
- ・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
→全国的に取り組むべき社会全体の国家的な緊急課題を示す
→住宅及び特定建築物の現状耐震化率 75%を平成 27 年までに 90%にすべきとする目標
- ・平成 17 年 10 月 28 日 **改正耐震改修促進法**が成立 平成 18 年 1 月施行
- ・**建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律**（平成 17 年法律第 120 号）が、関係政省令及び国土交通大臣が定める**国の基本方針**を告示（平成 18 年 1 月 26 日施行）
→特定建築物の耐震診断や改修に努める
- ・平成 25 年 5 月 **建築物の耐震改修の促進に関する法律等の改正**
→要緊急安全確認大規模建築物（不特定多数の方が利用する大規模建築物等）及び要安全確認計画記載建築物（都道府県又は市町村が指定する避難路沿道建築物、都道府県が指定する防災拠点建築物）の所有者に対し、耐震診断を実施し、その結果の報告を義務付け、所管行政庁がその結果を公表する
→耐震改修を円滑に促進するために、耐震改修計画の認定基準が緩和され、対象工事が拡大され新たな改修工法も認定可能となり、容積率や建ぺい率の特例措置 等
- ・平成 25 年 3 月 **国の基本方針の改正**
→住宅の耐震化率を平成 32 年までに少なくとも 95%にする目標が示される
- ・平成 28 年 10 月 **国の基本方針の改正**
→住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率を令和 2 年までに 95%、耐震性が不足する住宅を令和 7 年までに概ね解消する等の目標が定められる
- ・平成 30 年 11 月 30 日 **建築物の耐震改修の促進に関する法律等の改正**
→避難路沿道の一定規模以上のブロック塀について、建物本体と同様に、耐震診断の実施及び判断結果の報告を義務付け
- ・令和 7 年 7 月 **国の基本方針の改正**
→住宅については令和 17 年までに、耐震診断義務付け対象建築物のうち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それぞれ耐震性が不十分なものを概ね解消することを目標とする

資料2 特定既存耐震不適格建築物要件表

		規模要件 (法第14条)	指示対象となる特定既存耐震 不適格建築物の規模要件 (法第15条)	耐震診断義務建築物の規模要件 ※既存耐震不適格建築物であるもの	
学校	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	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)	要 緊 急 安 全 確 認 大 規 模 建 築 物 (法※附 則第3条)	階数2以上かつ3,000㎡以上 (屋内運動場の面積を含む)
	上記以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上			
体育館(一般公共の用に供されるもの)		階数1以上かつ1,000㎡以上	階数1以上かつ2,000㎡以上		階数1以上かつ5,000㎡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					
老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホームその他これら に類するもの		階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上		階数2以上かつ5,000㎡以上
老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉セン ターその他これらに類するもの					
幼稚園、幼保連携型認定こども園、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
博物館、美術館、図書館		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
遊技場					
公衆浴場					
飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールそ の他これらに類するもの					
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサー ビス業を営む店舗					
工場(危険物の貯蔵所又は処理場の用途に供する建築物を 除く。)					
車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する 建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの			階数3以上かつ2,000㎡以上		階数3以上かつ5,000㎡以上
自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のため の施設					
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					
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 物を貯蔵し、又は処理する全 ての建築物	500㎡以上		階数1以上かつ5,000㎡以上(敷地境 界から一定距離以内に存する建築物 に限る)
地震発生時に通行を確保すべき道路沿道の建築物		耐震改修促進計画で指定する 避難路の沿道建築物であって、 前面道路の幅員の1/2超の高さ の建築物(道路幅員が12m以 下の場合は6m超)	左に同じ	要 安 全 確 認 計 画 記 載 建 築 物 (法※第 7条)	耐震改修促進計画で指定する重要 な地震発生時に通行を確保すべき道 路沿道の建築物であって、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

資料3 高取町の上位計画・関連計画

(1) 第2期高取町総合戦略、高取町人口ビジョン

第2期 高取町総合戦略	
策定年月	令和8年3月
総合戦略策定の目的	総合戦略は、地域の持続可能性を確保し、住民一人一人が安心して暮らし、誇りを持てるまちの実現を目指して、関係機関や地域住民との連携を図りながら、総合的かつ計画的に地方創生の取組を進めるための具体的な施策の方向性を示すものです。
計画期間	総合戦略における「将来像の理念」、「基本目標」及び「施策」については、令和17年（2035年）度まで 「重要業績評価指標（KPI）」については、令和12年（2030年）度まで
位置付け	「高取町総合計画」と一体となった町の最上位計画
課題と対応の方向づけ	方向1：健全な財政の維持 方向2：安全で安心して暮らせる環境の形成 方向3：生活しやすい環境や魅力的なまちの形成 方向4：いつまでも生き生きと暮らせる環境の形成 方向5：魅力とにぎわいと活力を創出
将来像の理念	《将来像の理念》 健やかに住み続けたいくなるまち高取町 この理念のもと、社会潮流や国・県の新たな総合戦略を踏まえながら、これまでの取組を発展的に継承し、持続可能なまちづくりを推進します。 総合戦略に定めるすべての施策を通じて、子どもから高齢者までが地域の中で成長し、活躍できる環境の整備を進め、「人を育てるまち」の形成を目指します。また、移住者や来訪者にとっての魅力を高めることで、定住人口および交流人口の増加を推進する「選ばれるまち」としての価値を高めます。 さらに、日本三大山城で、日本100名城に認定されている高取城跡や古墳群などの歴史的資産、豊かな自然、地域に根ざした文化を活かし、地域の誇りとブランド力の向上を図ります。そして、住民一人一人が地域の中で輝き、誇りを持って暮らすことができるよう、住民・事業者・行政が連携・協働しながら、『健やかに住み続けたいくなるまち高取町』の実現に向けて、着実に取り組んでいきます。
基本目標	基本目標1 健全な財政運営で未来が輝く「高取町」 基本目標2 安全・安心な「高取町」 基本目標3 生活しやすい「高取町」 基本目標4 いつまでも生き生きと暮らせる「高取町」 基本目標5 にぎわう「高取町」
高取町人口ビジョン	
策定年月	令和7年3月
対象期間	令和42年（2060年）まで
位置づけ	「高取町総合戦略」策定の基礎となるとともに、高取町の施策展開における人口フレーム
総人口の将来展望	令和42（2060）年の人口規模は2,800人以上の維持と人口構造の改善を目指します。

(2) 高取町地域防災計画

高取町地域防災計画	
策定年月	令和6年度修正
目的	高取町民の生命、身体及び財産をあらゆる災害から守り、かつ町民生活の安全を保護することを目的とした計画
防災に関する基本方針（防災ビジョン）	【基本的理念】 災害発生時には、まず「自分の生命・財産は自分で守る」という町民自身の心構えと行動が防災の基本となるということを広く啓発するとともに、町民自身及び自主防災組織等町民相互間の自主的な防災対策の支援に努めることを基本的な理念として推進する。 【基本目標】 『被害の軽減（減災）を図る』 ①具体的な災害をイメージする ②地域の防災力の向上を図る 【防災施策の大綱】 ①災害に強いまちづくり ②災害に備えた防災体制の確立 ③地域防災力の向上
防災予防計画（抜粋）	建築物等の安全対策の実施 →町は、地震による建築物の被害を最小限にとどめるため、昭和56年の「建築基準法」の改正（新耐震基準）以前に設計・施工された建築物について、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）」の趣旨を踏まえ、耐震診断及び耐震改修の促進に努める。 ◎建築物等の耐震対策（公共・民間建築物の耐震性能の向上） ◎落下物対策等（ブロック塀・石塀等対策、落下物等対策、家具等転倒防止対策） ◎風害の予防対策（樹木、路上占有物（公告、看板、工事用建築資材等）及び周辺に存置している物品等の崩壊の危険防止の措置並びに警戒管理）

(3) 高取町空家等対策計画

高取町空家等対策計画	
策定年月	令和6年4月
計画期間	令和6年度～令和10年度（2024年度～2028年度）
位置づけ	高取町の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために策定
基本方針	地域の良好な住環境のため、空家等の予防・適正な維持管理・活用・除却を推進します。
所有者等による空家等の適切な管理の促進（抜粋）	① 予防：空家等問題の周知 ② 維持管理：適正な維持管理の推進 ③ 活用：利活用の検討及び流通の促進 ④ 除却：周辺に悪影響を及ぼす可能性のある空家等への対応 ⑤ 推進：推進体制の充実 【具体的な施策】 ○耐震診断の支援 →耐震診断に対する補助を行うことで安心・安全な住宅の確保に努める。 ○解体に係る補助事業の実施 →老朽し危険な状態となっている空家等について、解体の補助事業を実施し、周知を行う。

資料4 耐震診断・耐震改修の促進を図るための補助事業等

○奈良県耐震シェルター設置補助事業

事業名	奈良県耐震シェルター設置補助事業		
内容	地震による住宅の倒壊等の被害から県民の命を守るため、耐震シェルターの設置費用の補助を行う市町村に対し、県が助成を行う。		
事業主体	市町村		
事業対象区域	国庫補助を受けて事業を実施する市町村		
対象建築物	昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された県内に所在する個人用住宅		
費用負担	市町村が県民に対して行う、耐震シェルターの本体に係る費用及びその設置費の補助に要する経費 （補助率（例）住民への補助率 100%のパターン） ・国 1/2 ・県 1/4 ・市町村 1/4 補助金の交付は 1 回に限るものとし、1 戸当たり 125 千円を限度額とする。		
	国 1/2	県 1/4	市町村 1/4

○特殊建築物等耐震診断支援事業

事業名	特殊建築物等耐震診断支援事業（精密な耐震診断を要する費用の助成制度）						
内容	全ての住宅と多数の者が利用する建築物について、精密な耐震診断を実施する所有者に対して補助を行う市町村に対して助成する。						
事業主体	市町村						
事業対象区域	財政力指数 0.7 未満の市町村 但し、緊急輸送道路沿道は全市町村対象						
対象建築物	全ての住宅と多数の者が利用する建築物（昭和 56 年以後の建築物も対象）						
費用負担	①住宅（共同住宅、長屋を除く） 136 千円かつ 1,050 円／㎡以内 ②多数の者が利用する建築物（共同住宅、長屋を含む） 2,000 千円かつ以下の額以内 ・延べ面積 1,000 ㎡以内の部分 3,670 円／㎡以内 ・延べ面積 1,000 ㎡超で 2,000 ㎡以内の部分 1,570 円／㎡以内 ・延べ面積 2,000 ㎡超の部分 1,050 円／㎡以内 （補助率） ・国 1/3（666 千円）、県 1/6（333 千円）、市町村 1/6（333 千円）、所有者 1/3（668 千円） （多数の者が利用する建築物（限度額 200 万円）を想定して算出。） ※多数の者が利用する建築物は個人が利用する倉庫等を除き全ての建物を対象とする。 <table><tr><td>国 1/3</td><td>県 1/6</td><td>市町村 1/6</td><td>所有者 1/3</td></tr></table>			国 1/3	県 1/6	市町村 1/6	所有者 1/3
国 1/3	県 1/6	市町村 1/6	所有者 1/3				

○がけ地近接等危険住宅移転事業

事業名	がけ地近接等危険住宅移転事業
内容	がけ地の崩壊等により住民の生命に危険を及ぼす恐れのある区域において危険住宅の移転を行う者に対して補助金を交付する地方公共団体に対し、国が必要な助成を行う。
事業主体	移転事業を行う地方公共団体（原則として市町村）
事業対象区域	①奈良県建築基準法施行条例第 3 条により建築を制限している区域 ②土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条に基づき都道府県知事が指定した土砂災害特別警戒区域
対象建築物	事業対象区域内に存する既存不適格住宅又は同区域内に存する住宅のうち建築後の風水害等により安全上支障が生じ特定行政庁が是正勧告を行った住宅
費用負担	事業主体が移転を行うものに対して交付する以下の経費（間接補助） ①危険住宅の除去等に要する経費（上限：975 千円／戸） ②危険住宅に代わる住宅の建設又は購入（必要な土地の取得を含む）のための金 融機関等からの必要な資金を借り入れた場合における当該借入金利子に相当する経費 ・一般地域 4,210 千円／戸 ・特殊土壌地帯等 7,318 千円／戸 ③補助率 国 1/2 県 1/4 市町村 1/4

○土砂災害特別警戒区域内の既存建築物改修支援事業

事業名	土砂災害特別警戒区域内の既存建築物改修支援事業
内容	がけ地の崩壊等により住民の生命に危険を及ぼす恐れのある区域において既存不適格建築物の土砂災害対策改修を行う者に対して補助金を交付する市町村に対し、県が必要な助成を行う。
事業主体	市町村
事業対象区域	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第 9 条に基づき都道府県知事が指定した土砂災害特別警戒区域
対象建築物	事業対象区域内に存する建築基準法施行令第 80 条の 3 について既存不適格である建築物
費用負担	土砂災害に対する構造耐力上の安全性を有していないものに対して行う改修に必要な経費。対象となる建築物は土砂災害に対して安全な構造となること。 ①地方公共団体が本事業を行う場合は、土砂災害対策改修に要する費用（改修費に 23%を乗じた額。以下同じ）の 1/2 ②民間業者等が本事業を行う場合は、土砂災害対策改修に要する費用の 1/2 又は地方公共団体が補助する額の 1/2 のいずれか低い額 ③土砂災害対策改修に係る工事費は 3,360 千円/棟を限度とする ④補助率 国 11.5% 県 5.75% 市町村 5.75%

資料5 耐震リフォーム等に関する税制優遇・支援制度・融資制度の概要

●税制優遇措置の概要（令和8年3月現在）

区分	所得税の特別控除	固定資産税の減額
対象工事	・ 現行の耐震基準に適合させるための耐震改修工事	・ 現行の耐震基準に適合させるための耐震改修工事 ・ 工事費 50 万円超（税込）の耐震改修工事
対象建築物	・ 一定区域内に自ら居住する家屋（昭和 56 年 5 月以前に建築された現行の耐震基準に適合しない住宅）	・ 昭和 57 年 1 月 1 日以前に建てられた住宅
優遇措置	・ 耐震改修費の 10%相当額（25 万円を上限とする。）をその年分の所得税額から控除 ※バリアフリー改修、省エネ改修（一般断熱改修等）、同居対応リフォームを併せて行う場合は、最大 95 万円（太陽光発電設備がある場合は 105 万円）の控除 ※住宅ローン減税と併用可能	・ 当該家屋に係る翌年分の固定資産税（120 ㎡相当分までに限る。）を 2 分の 1 減額する
優遇期間	改修した 1 年分	改修工事が完了した翌年 1 年分

●住宅ローン減税制度（令和8年3月現在）

区分	住宅ローン減税制度
対象工事	・ 償還期間 10 年以上の借入金により行う一定の耐震基準に適合させるための修繕または模様替え
対象建築物	・ 現行の耐震基準に適合しない住宅
優遇措置	・ 年末ローン残高の 1%相当分 10 年間の控除
優遇期間	・ リフォーム後居住を開始した年から 10 年分

●国の耐震改修等に関する支援制度（令和8年3月現在）

長期優良住宅化 リフォーム推進事業	・ 良質な住宅ストックの形成を図るため、既存住宅の耐震改修等のリフォームなどに対して工事費を支援する事業 ・ 戸建て住宅、共同住宅いずれも対象でリフォーム工事の施工業者等が申請した居住者に還元する。 ・ 工事前にインスペクション（建物の現況調査）、工事完了後にリフォーム履歴と維持保全計画を作成することが条件。 【補助率】 1/3 【補助限度額】 リフォーム後に住宅性能に応じて 3 つの補助限度額を設定（100 万円～300 万円/戸）
----------------------	--

●国の耐震改修等に関する支援制度（令和８年３月現在）

フラット 35 リノベ	■住宅金融支援機構 中古住宅の購入に際して、耐震、バリアフリーなど性能向上リフォーム及び維持保全の措置を行う場合、借入金利を一定期間引き下げられる制度
リ・バース 60	■住宅金融支援機構 毎月の支払いは利息のみとし、元金は利用者の死亡時に担保物件の売却代金等により一括返済することとしており、通常の住宅ローンと比較して、毎月の負担が軽減される高齢者向けのローン制度。
リフォーム融資	■住宅金融支援機構 満 60 歳以上の居住者が部分的な耐震改修工事またはバリアフリー工事を含むリフォームを行う場合に、毎月の支払いは利息のみとし、借入金の元本は申込人が亡くなったときに、相続人が融資住宅及び敷地の売却、自己資金などのより一括して返済する融資制度

資料 6 地震保険の割引制度

割引制度	割引の説明	保険料の割引率
免震建築物割引	対象物件が、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく「免震建築物」である場合	50%
耐震等級割引	対象物件が、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に規定する日本住宅性能表示基準に定められた耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）または国土交通省の定める「耐震診断による耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の評価指針」に定められた耐震等級を有している場合	耐震等級 3 : 50% 耐震等級 2 : 30% 耐震等級 1 : 10%
耐震診断割引	対象物件が、地方公共団体等による耐震診断または耐震改修の結果、建築基準法（昭和 56 年 6 月 1 日施行）における耐震基準を満たす場合	10%
建築年割引	対象物件が、昭和 56 年 6 月 1 日以降に新築された建物である場合	10%

地震保険の概要参考（財務省 HP）

https://www.mof.go.jp/policy/financial_system/earthquake_insurance/jisin.htm