

大津市既存建築物耐震改修促進計画

概要版

(案)

平成 20 年 3 月策定
平成 28 年 3 月改定
令和 3 年 3 月改訂
令和 8 年 3 月改定

大 津 市

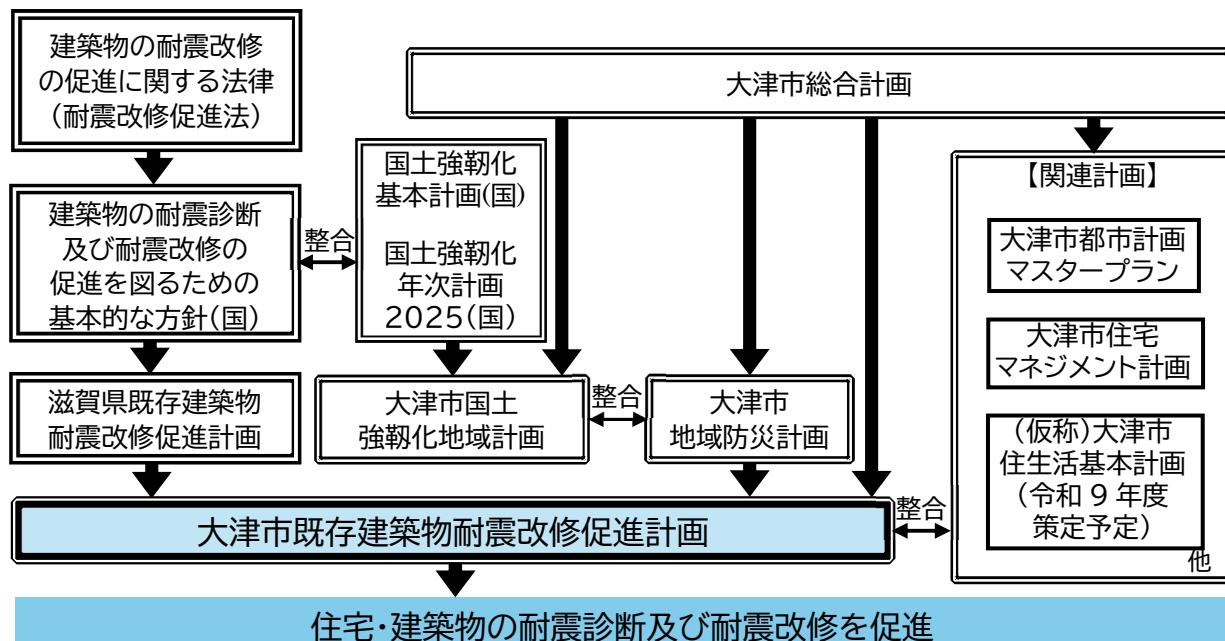
計画の概要

■計画の目的

本計画は、地震発生時における建築物の倒壊等の被害から、生命や財産を保護するため、市内の建築物の耐震診断および耐震改修を計画的に促進するための方法や基本的な枠組を定めることを目的とします。

■計画の位置づけ

本計画は、耐震改修促進法第6条、国の基本的な方針、国土強靭化計画、滋賀県耐震改修促進計画に基づき、作成しています。また、大津市総合計画および大津市地域防災計画に基づくとともに、大津市都市計画マスターplanなどの関連計画とも整合を図り、耐震化を進めています。



■策定および改定の経過

平成20年3月に策定、平成28年3月に改定した「大津市既存建築物耐震改修促進計画」が令和7年度末で終期を迎えるとともに、上位計画である国の基本的な方針及び滋賀県耐震改修促進計画が改定され、新たな計画期間及び目標が掲げられたことから、これに伴い、計画の改定を行いました。

■計画の期間及び対象区域

実施期間:令和8年度～令和17年度(10年間) 対象区域:大津市内全域

〈参考〉国および滋賀県の耐震化の目標

対象建築物	国の耐震化の目標 「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月改正)	滋賀県の耐震化の目標 「滋賀県既存建築物耐震改修促進計画」 (令和8年3月改定)
住宅	令和17年までにおおむね解消	令和17年度までにおおむね解消
要緊急安全確認大規模建築物	令和12年までにおおむね解消	令和12年度までにおおむね解消
要安全確認計画記載建築物	早期におおむね解消	令和17年度までにおおむね解消

建築物の耐震化の必要性について

■大津市における地震による被害想定

市内には大きな被害をもたらす活断層が複数存在しており、下記のとおり被害想定結果が出されています。本市における被害が最も大きくなるのは、琵琶湖西岸断層帯地震の震源が南部(ケース2)の場合です。

【大津市内で想定される地震の断層】



【地震の発生確率と規模】

想定地震	発生確率(30年)	規模
南海トラフ地震	①60~90% ②20~50%*1	M8~M9
琵琶湖西岸断層帯地震(北部)	1%~3%	M7.1程度
琵琶湖西岸断層帯地震(南部)	ほぼ0%	M7.5程度
三方・花折断層帯地震(三方断層帯)	ほぼ0%	M7.2程度
三方・花折断層帯地震(花折断層帯北部)	不明	M7.2程度
三方・花折断層帯地震(花折断層帯中南部)	ほぼ0%~0.6%	M7.3程度

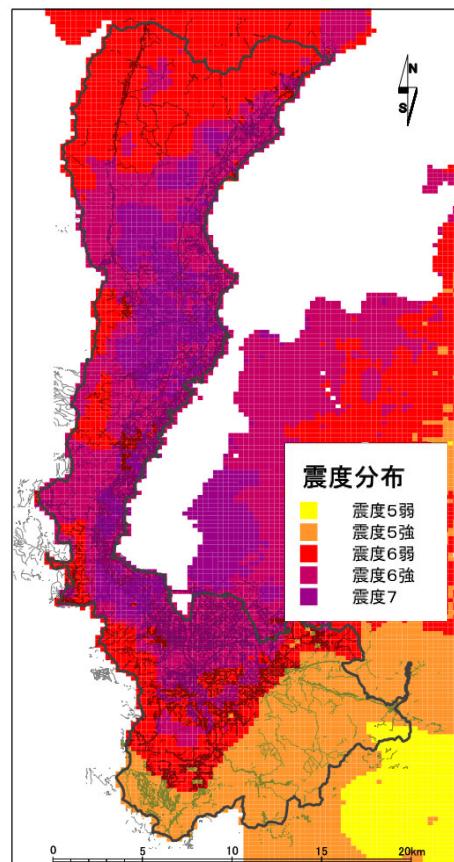
出典:主要活断層帯の長期評価(地震調査研究推進本部)

(算定基準日 令和7年(2025年)1月1日)

*1 令和7年9月に第三版に改訂 ①すべり量と時間間隔をもとに推定
②時間間隔をもとに推定

【琵琶湖西岸断層帯地震(ケース2)の場合の地表面震度分布】

(滋賀県防災情報マップ
地震リスクマップのGISデータをもとに作成)



【地震被害想定】

想定地震	季節:時刻	建物被害(棟)		人的被害(人)		火災被害(全焼)	避難者数(人)
		全壊棟数	半壊棟数	死者数	負傷者数		
琵琶湖西岸断層帯地震(ケース2)	夏:正午	22,361	42,358	812	7,134	39	63,290
	冬:夕方			1,168	9,078	1,941	
	冬:深夜			1,268	11,006	16	
花折断層帯地震(ケース2)	夏:正午	14,588	35,679	469	4,656	22	45,084
	冬:夕方			679	6,010	1,103	
	冬:深夜			755	7,242	11	
南海トラフ地震(陸側ケース)	夏:正午	2,250	16,634	39	857	22	15,897
	冬:夕方			72	1,040	1,110	
	冬:深夜			94	2,289	11	

出典:滋賀県地震被害想定調査／平成26年3月 (避難者数は避難所生活者の最大数)

本市の耐震化の現状と目標

■住宅の耐震化の目標

本市の現在の住宅の耐震化率(令和5年10月1日時点)は約93%と推計され、令和17年度に98%とすることを目標とします。そのためには、今後、2,394戸の耐震改修等が必要となります。

住宅の耐震化の現状

		戸数	
昭和55年以前	耐震性無	10,339	耐震化率 93.1%
		16,156	
昭和56年 ～平成12年	耐震性有	57,898	
		66,267	
計		150,660	

(住宅・土地統計調査(令和5年度)による推計)

住宅の耐震化の目標

令和17年度	戸数
耐震性不十分	3,441
耐震改修等 必要戸数	2,394
耐震性あり	166,210
計	172,045

(新築や減失等を考慮しています)



■特定建築物の耐震化の目標(民間、市有含む)

本市の現在の特定建築物の耐震化率は約90%であり、令和17年度に97%とすることを目標とします。そのためには、今後、184棟の耐震改修等が必要となります。

特定建築物の耐震化の現状

建築物の区分	棟数	
耐震性を満たす	2,639	耐震化率 90.7%
	2,299	
民間建築物	340	
	271	
市有建築物	267	
	4	
計	2,910	

(令和7年9月末時点 大津市調査による)

特定建築物の耐震化の目標

令和17年度	棟数	
耐震性不十分	87	耐震化率 97%
	184	
耐震性あり	2,639	
	2,910	

(新築や減失等を考慮していません)



※特定建築物

- ・多数の者が利用する大規模建築物
- ・一定以上の危険物を取り扱う建築物
- ・通行障害建築物（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のある建築物）

■耐震診断義務付け建築物の耐震化の目標

耐震診断義務付け建築物の耐震化の目標は、滋賀県の目標に合わせ、下記のとおりとします。

・要緊急安全確認大規模建築物	:令和12年度におおむね解消
・要安全確認計画記載建築物	:令和17年度におおむね解消

※要緊急安全確認大規模建築物

- ・不特定多数が利用する大規模建築物（病院、店舗、旅館等）
- ・避難弱者が利用する大規模建築物（老人ホーム、学校等）
- ・一定量以上の危険物を取り扱う大規模な貯蔵場等

※要安全確認計画記載建築物

- ・都道府県が指定する災害時に公益上必要な防災拠点となる建築物（庁舎等）
- ・都道府県または市町村が指定する緊急輸送道路等の沿道建築物

■市有建築物の耐震化の目標

市有建築物については、優先順位をつけ、耐震化に取り組みます。「防災上特に重要な施設」「市営住宅」については、令和17年度までに耐震化率100%に達することを目標とします。

区分	現状	令和17年度	主な該当施設
防災上特に重要な施設	97.2%	100%	防災拠点、社会福祉施設、学校等
防災上重要な施設	84.2%	95%	研究施設、処理場、浄水場等
市営住宅	99.6%	100%	大津市営住宅

耐震診断および耐震改修の促進を図るための施策等

■耐震診断および耐震改修を図るための施策の概要

- 建築物の所有者等が、地域防災対策を自らの問題、地域の問題として意識を持って取り組むことができるよう支援します。市、自治会、県等それぞれが役割を担い、所有者にとって耐震診断および耐震改修を行いやすい環境の整備や負担軽減のための制度の構築など必要な施策を講じます。
 - 耐震診断および耐震改修に関する補助事業の継続実施
 - 木造住宅耐震改修等補助事業について、制度の拡充や除却工事に対する補助等の検討
 - 各種制度の周知
(建築物に係る耐震改修促進税制、住宅金融支援機構「リ・バース 60」の住宅ローン、耐震改修促進法による特例措置、耐震診断済みおよび耐震改修済み表示制度 等)
- 安心して耐震改修できるよう積極的な情報提供を進めます。
 - 耐震改修等の事業者に関する情報
 - 耐震補強工法、耐震改修実例
 - セミナー、講習会の開催情報
- 信頼できる耐震改修工法・手法の普及に努めます。
- 地震発生時に通行を確保すべき道路(緊急輸送道路等)沿道の建築物の耐震化を促進します。

耐震診断・耐震改修等に対する助成措置

事業名	対象		内容		補助事業等の概要
	住宅	非住宅	診断	改修等	
大津市木造住宅耐震診断員派遣事業	○		○		在来木造住宅(S56年5月以前に着工したものの)の無料耐震診断を実施
大津市木造住宅耐震補強案作成事業	○		○		在来木造住宅(S56年5月以前に着工したものの)の耐震補強案の作成、その改修費用の概算額の算出を実施
大津市木造住宅耐震改修等補助事業	○			○	在来木造住宅(S56年5月以前に着工したもの)で上部構造評点が0.7未満と診断されたものへの耐震補強・建替え等に対して費用の補助を実施
個人木造住宅耐震シェルター等設置補助事業	○			○	在来木造住宅(S56年5月以前に着工したもの)に対し、耐震シェルター等の設置費用の補助を実施
大津市既存民間建築物耐震診断補助事業	○	○	○		S56年5月以前に着工された特定既存耐震不適格建築物及び住宅に対し、一定額の耐震診断費用の補助を実施
大津市既存建築物緊急耐震改修補助事業		○		○	耐震診断結果の報告が義務付けられている建築物の耐震改修を促進するため、大規模災害発生時に屋内で一時滞在できる場所を常時有する建築物の耐震改修工事の補助を実施
滋賀県避難路沿道建築物耐震化促進補助事業	○	○		○	耐震診断結果の報告が義務付けられている「通行障害既存不適格建築物」について、県が補強設計及び改修費用の助成を実施
大津市ブロック塀等の撤去等促進補助事業				○	避難路沿道等に存するブロック塀等の撤去等に対する費用の補助を実施

■地震時の建築物の総合的な安全対策に関する事業

- ブロック塀等の安全対策を推進します。
- 窓ガラス、外壁材、屋外広告物、天井等の落下防止対策について、啓発・指導を行います。
- エレベーター、エスカレーターの地震防止対策について、周知・指導を行います。
- 家具の転倒防止対策について、周知・普及を図ります。

■耐震化の促進を図るための啓発及び知識の普及

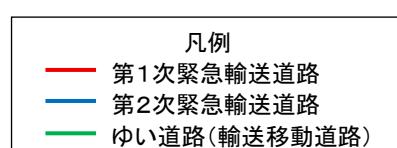
- 滋賀県防災情報マップ等の活用を推進し、危険性やその対策等の周知・徹底をはかります。
- 相談体制の整備・情報提供の充実、パンフレット等の活用、講習会の開催、SNS 等を使った情報発信などを推進します。
- 県等と連携し、セミナーや講習会等の充実をはかります。
- 市民や災害時要配慮者及び学校への防災教育の推進をはかります。
- 防災ベッドや耐震テーブルの活用、部分的な耐震改修など、経済的な耐震改修等の情報提供を行います。
- 自主防災組織等との防災活動や自治会等での出前講座を通じて、防災意識の高揚に努めます。

■緊急輸送道路およびゆい道路(輸送移動道路)

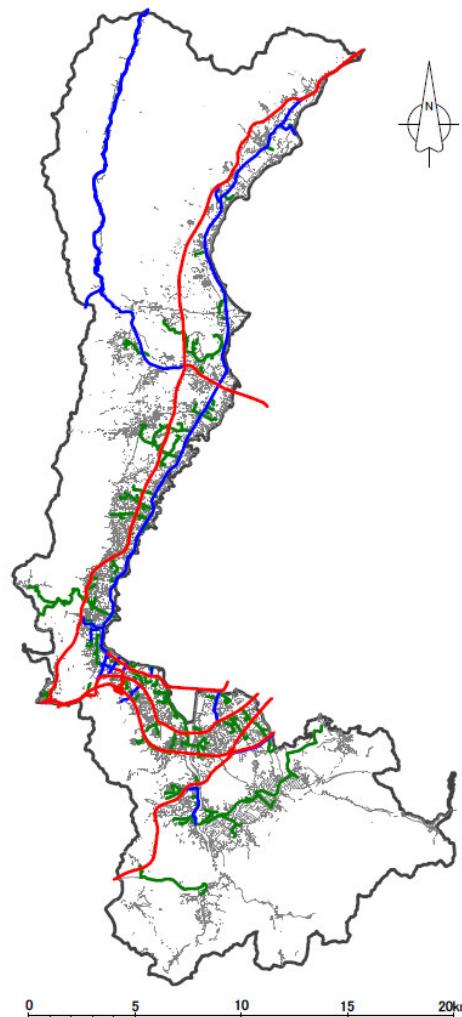
本計画では、地震発生時に通行を確保すべき道路を定め、その沿道で一定以上の高さを持つ建築物(通行障害建築物)について、所有者に耐震診断の努力等を義務付けています。

今回、滋賀県の定める第1次緊急輸送道路、第2次緊急輸送道路の変更及び大津市地域防災計画に定める避難所等の変更を踏まえて、ゆい道路(輸送移動道路)の見直しを行うとともに、通行障害建築物の整理を行いました。

新たに通行障害建築物となった建築物の所有者等に対しては、今後、十分な周知を行うとともに耐震化の促進について啓発していきます。



※ゆい道路(輸送移動道路)とは、耐震改修促進法第6条第3項第2号の規定による道路を意味します。



【大津市都市計画部建築指導課】

詳しくは、大津市既存建築物耐震改修促進計画(改定版)の本編をご覧ください。

大津市ホームページ: <https://www.city.otsu.lg.jp/>