

大津市既存建築物耐震改修促進計画 (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

目 次

1	計画概要	1
1-1	計画の趣旨	1
1-2	計画の目的等	4
2	建築物の耐震診断および耐震改修の実施に関する目標	7
2-1	想定される地震の規模・被害の状況	7
2-2	耐震化の現状	10
2-3	耐震改修等の目標の設定	16
3	耐震診断および耐震改修の促進を図るための施策に関する事項	19
3-1	耐震診断・改修の促進に関わる基本的な取組方針	19
3-2	耐震診断・耐震改修の促進を図るための施策	21
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	25
3-4	地震時の建築物の総合的な安全対策に関する事業	27
3-5	重点的に耐震化すべき地域	29
3-6	地震発生時に通行を確保すべき道路	30
3-7	重点的に耐震化すべき建築物	32
3-8	地震に伴うがけ崩れ等による建築物の被害の軽減対策	33
3-9	地震に伴う大規模盛土造成地の建築物被害の軽減対策	33
4	建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発および知識の普及に関する事項	34
4-1	地震ハザードマップの公表・活用	34
4-2	相談体制の整備および情報提供の充実	34
4-3	パンフレット作成・配布、セミナー・講習会の開催・SNS等を使った啓発	34
4-4	防災教育の推進	35
4-5	リフォームについて	35
4-6	経済的な耐震改修等の方策の推進	36
4-7	自主防災組織等との関係	37
4-8	直接的な普及啓発	37
5	建築基準法等による勧告または命令等に関する事項	38
5-1	耐震改修促進法による指導・助言、指示、公表等の実施	38
5-2	建築基準法による勧告または命令等の実施	40
5-3	所管行政庁との連携	40
6	大津市が所有する公共建築物の耐震化	41

1 計画概要

1-1 計画の趣旨

<最も効果的な地震被害の軽減対策は、「住宅・建築物の耐震化」>

平成 7 年 1 月の阪神・淡路大震災では多くの尊い命が奪われました。その後も平成 16 年 10 月の新潟県中越地震、平成 19 年 7 月の新潟県中越沖地震、平成 23 年 3 月の東日本大震災、平成 28 年 4 月の熊本地震、令和 6 年 1 月の能登半島地震などの大きな地震が繰り返し発生しており、大地震はいつどこで発生してもおかしくない状況となっています。

本市では、これまで寛文 2 年(1662 年)、安政元年(1854 年)、明治 42 年(1909 年)等に大きな地震が発生しており、人的被害も記録されています。また、今後、深刻な被害が心配される地震として、海溝型地震である南海トラフ地震が発生する可能性があります。国もこの地震に対して、本市を含む県内全域に「南海トラフ地震防災対策推進地域^{※1}」の指定を行っています。

また、滋賀県内には多くの活断層が存在し、どこでも地震が発生する可能性があります。特に、琵琶湖西岸断層帯や三方・花折断層帯、鈴鹿西縁断層帯を震源とする地震の発生にも注視する必要があります。

本計画は、図表 1-1 に示すこれまでの耐震化の取組み状況や改正された耐震改修促進法を踏まえた上で、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および滋賀県既存建築物耐震改修促進計画に基づき、平成 20 年 3 月に策定、平成 28 年 3 月に改定、令和 3 年 3 月に改訂を行った「大津市既存建築物耐震改修促進計画」について、これまでの耐震改修に関する施策の結果を反映し、改定を行ったものです。

※1 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 条に基づき指定された地域

図表 1-1 耐震改修促進計画の沿革

年月	事象	内容
昭和 56 年 6 月	建築基準法改正	大規模地震に対する新耐震基準が設けられる
平成 7 年 1 月	阪神・淡路大震災(最大震度 7)	多数の建物倒壊による被害が発生
平成 7 年 3 月	建設省通達	耐震改修促進実施計画の作成が定められる
平成 7 年 12 月	建築物の耐震改修の促進に関する法律施行 (以下「耐震改修促進法」)	現行の耐震基準を満たしていない一定の建築物に対し耐震診断を行い、必要に応じて耐震改修をすることが義務付けられる
平成 16 年 10 月	新潟県中越地震(最大震度 7)	住宅損壊約 12 万棟の甚大な被害が発生
平成 17 年 9 月	中央防災会議「建築物の耐震化緊急対策方針」決定	地震による被害軽減対策の中でも死者数軽減の最も効果的なものが、「建築物の耐震化」であるとし、耐震化率の引き上げ目標が示される
平成 17 年 11 月	耐震改修促進法改正法施行	
平成 18 年 1 月	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告示(以下「基本方針」)	都道府県耐震改修促進計画の策定が義務付けられる
平成 19 年 3 月	滋賀県既存建築物耐震改修促進計画策定	耐震改修促進法、基本方針等を踏まえ目標設定
平成 20 年 3 月	大津市既存建築物耐震改修促進計画策定	耐震改修促進法、基本方針、滋賀県既存建築物耐震改修促進計画等を踏まえ目標設定
平成 23 年 3 月	東日本大震災(最大震度 7)	最大震度 7 の地震により約 115 万戸の建物被害が発生
平成 25 年 10 月	基本方針の改正	令和 2 年(平成 32 年)までに住宅の耐震化率 95%の目標が掲げられる
平成 25 年 11 月	耐震改修促進法改正法施行	大規模建築物の耐震診断義務化など、耐震化への取り組みが強化される
平成 26 年 12 月	国土強靱化基本計画が閣議決定	
平成 28 年 3 月	滋賀県既存建築物耐震改修促進計画改定	耐震改修促進法、基本方針の改正、国土強靱化基本計画等を踏まえ改定
平成 28 年 3 月	大津市既存建築物耐震改修促進計画改定	耐震改修促進法、基本方針、滋賀県既存建築物耐震改修促進計画等を踏まえ目標設定
平成 28 年 4 月	熊本地震(最大震度 7)	約 9 千棟の住家が全壊、旧耐震基準の木造建築物に多数の建物被害が発生
平成 30 年 6 月	大阪府北部地震(最大震度 6 弱)	ブロック塀の倒壊による人的被害が発生
平成 31 年 1 月	耐震改修促進法施行令等改正	指定する道路沿いの一定規模のブロック塀等の耐震診断の義務化が定められる
令和 3 年 3 月	滋賀県既存建築物耐震改修促進計画修正	耐震改修促進法、基本方針の改正、国土強靱化基本計画等を踏まえ修正
令和 3 年 3 月	大津市既存建築物耐震改修促進計画改訂	耐震改修促進法、基本方針、滋賀県既存建築物耐震改修促進計画等を踏まえ改訂
令和 6 年 1 月	能登半島地震(最大震度 7)	約 8 千棟の住家が全壊、旧耐震基準の木造建築物に多数の建物被害が発生
令和 6 年 4 月	耐震改修促進法改正法施行	地域の自主性及び自立性を高めるための改革推進
令和 7 年 5 月		老朽マンション等の管理及び再生の円滑化
令和 7 年 6 月	国土強靱化年次計画 2025 が閣議決定	住宅について令和 17 年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消等、目標が示される
令和 7 年 7 月	基本方針の改正	住宅の耐震化は令和 17 年までにおおむね解消等、目標が掲げられる
令和 8 年 3 月	滋賀県既存建築物耐震改修促進計画改定	耐震改修促進法、基本方針の改正、国土強靱化基本計画等を踏まえ改定
令和 8 年 3 月	大津市既存建築物耐震改修促進計画改定	耐震改修促進法、基本方針、滋賀県既存建築物耐震改修促進計画等を踏まえ目標設定

国の地震防災対策 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

(平成 18 年 1 月 25 日付け国土交通省告示第 184 号 令和 7 年 7 月改正)

【目標】

住宅：令和 17 年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
要安全確認計画記載建築物：早期におおむね解消

【主な内容】

1. 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する基本的な事項
2. 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定に関する事項
3. 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項
4. 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基本的な事項
5. 都道府県耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する重要事項

滋賀県の地震防災対策 滋賀県既存建築物耐震改修促進計画 (令和 8 年 3 月改定) (案)

【目標】

住宅：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 年度までにおおむね解消
要安全確認計画記載建築物：令和 17 年度までにおおむね解消

【計画の趣旨】

大地震による人的被害を最小限に留めるため、耐震化率の向上を目標とする。

【計画の期間】

令和 8 年度～令和 17 年度(10 年間)

【基本的な取り組み方針】

- ・「自らの命や財産は自ら守る」「地域防災対策を自らの問題としてとらえる」ことについて、県民の意識を深める。
- ・県、市町、その他団体が協働し、耐震化を行いやすい環境整備、負担軽減などの施策を講じる。
- ・住宅および耐震診断義務対象建築物の耐震化の強化を図る。
- ・高齢者世代が居住する住宅の耐震化の強化を図る。

1-2 計画の目的等

＜耐震改修を今後 10 年間計画的に促進、地震被害から市民の生命を守る＞

(1) 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、市民の生命・身体および財産を保護するため、本市と滋賀県が連携して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、並びに基本的な枠組を定めることを目的とします。

(2) 計画の位置づけ

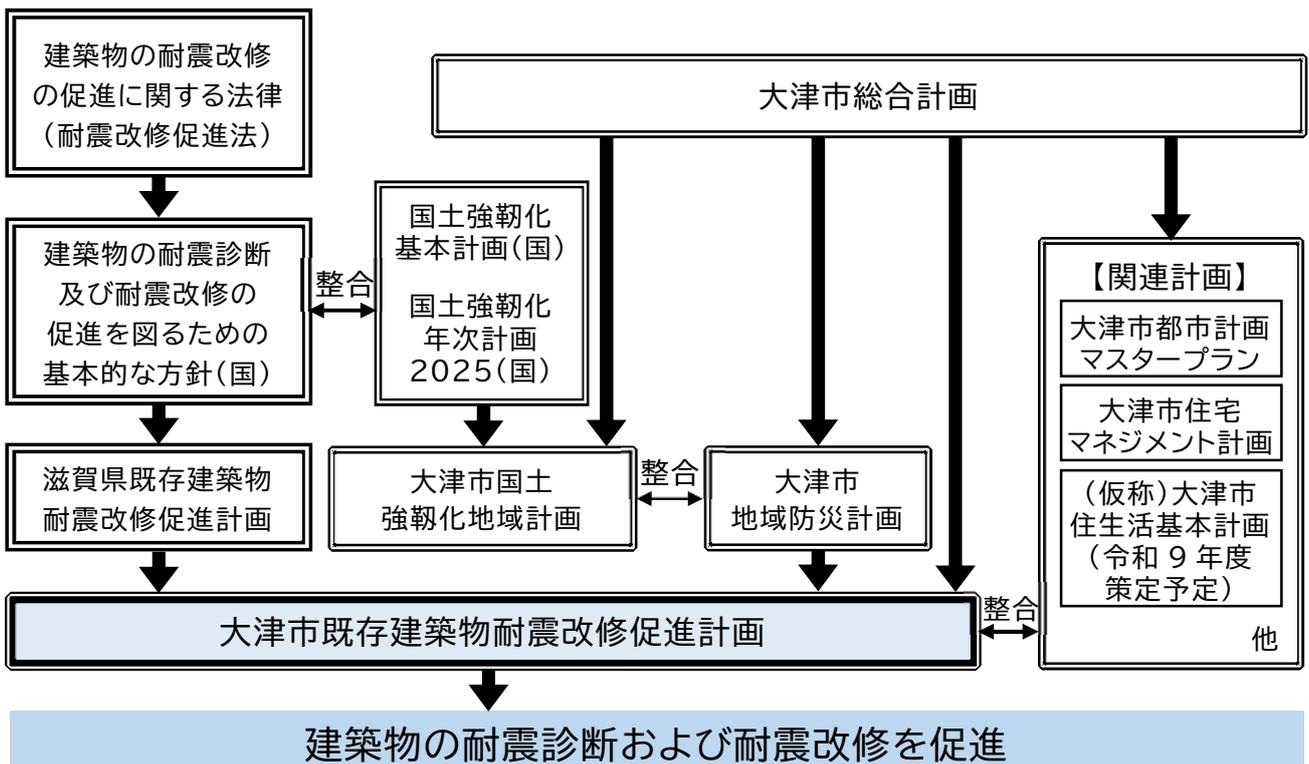
本計画は、耐震改修促進法第6条、国土強靱化基本計画、国土交通大臣が定めた基本方針および滋賀県既存建築物耐震改修促進計画に基づき、本市内の耐震改修の促進に関する総合的な計画として作成します。

具体的には、本計画の上位計画にあたる大津市地域防災計画に定められている事項^{※2}を考慮し、防災上重要な建築物や公共施設の耐震化を重点的に推進するとともに、耐震性向上の必要性に関する知識の普及・啓発を行い、市内にある建築物の耐震診断・耐震改修の計画的な促進のための指針として位置づけます。

※2 「大津市地域防災計画(震災対策編)」における「第2章 災害予防計画 第1節 災害に強いまちづくり」のうち、「第2 構造物・施設等の安全性の確保[震災]」および「第3 災害に強い基盤整備」

また、耐震改修の促進にあたっては、本市の総合計画に基づくとともに、都市計画、住宅計画等とも密接に関連することから、これらの関連計画との整合を図るものとします。

■本計画の位置づけ



(3) 計画の役割

本計画は、本市、滋賀県および建築関係団体、建築物所有者、建築物技術者等がそれぞれの役割を果たし、互いに連携を図り、耐震改修促進法に基づき、既存建築物の耐震診断・耐震改修を促進するためのマスタープラン(基本計画)とします。

(4) 計画の期間および対象区域

本計画の実施期間は、令和 8 年度から令和 17 年度までの 10 年間とします。

なお、本計画で定めた目標については、5 年目に進捗状況の点検を行い、必要に応じ計画の見直しを行います。

また、本計画の対象区域は大津市内全域とします。

(5) 本計画で扱う建築物の名称

① 特定建築物

平成 25 年の耐震改修促進法の改正に伴い、法改正前の「特定建築物」と呼称されていた建築物は「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および特定既存耐震不適格建築物」に再分割されています(図表 1-2 参照)。本計画では、要緊急安全確認大規模建築物および要安全確認計画記載建築物を含め、旧耐震改修促進法第 6 条第 1 号、第 2 号、第 3 号で定められた建築物を「特定建築物」として扱います。

1) 要緊急安全確認大規模建築物

本計画では、耐震改修促進法附則第 3 条で定められた以下の建築物とします(巻末図表 1 参照)。

- (1) 不特定かつ多数の者が利用する大規模建築物
- (2) 避難確保上、特に配慮を要する者が利用する大規模建築物
- (3) 一定以上の危険物を取り扱う建築物

これらの建築物の所有者には、耐震診断をし、その結果を報告することが義務付けられています。

2) 要安全確認計画記載建築物

本計画では、耐震改修促進法第 5 条第 3 項第 1 号、第 2 号、第 6 条第 3 項第 1 号で定められた以下の建築物とします。

- (1) 緊急輸送道路等の通行障害既存耐震不適格建築物
- (2) 防災拠点建築物

これらの建築物の所有者には、耐震診断をし、その結果を報告することが義務付けられています。

3) 特定既存耐震不適格建築物

本計画では、耐震改修促進法第 14 条第 1 号、第 2 号、第 3 号で定められた以下の建築物とします。

- (1) 多数の者が利用する大規模建築物(巻末図表 2 参照)
- (2) 一定以上の危険物を取り扱う建築物(巻末図表 3 参照)

(3)通行障害建築物(巻末図表 4 参照)

これらの建築物は、特定建築物から要緊急安全確認大規模建築物と要安全確認計画記載建築物を除いたものです。これらの建築物の所有者には、耐震診断・耐震改修の努力が義務付けられています。

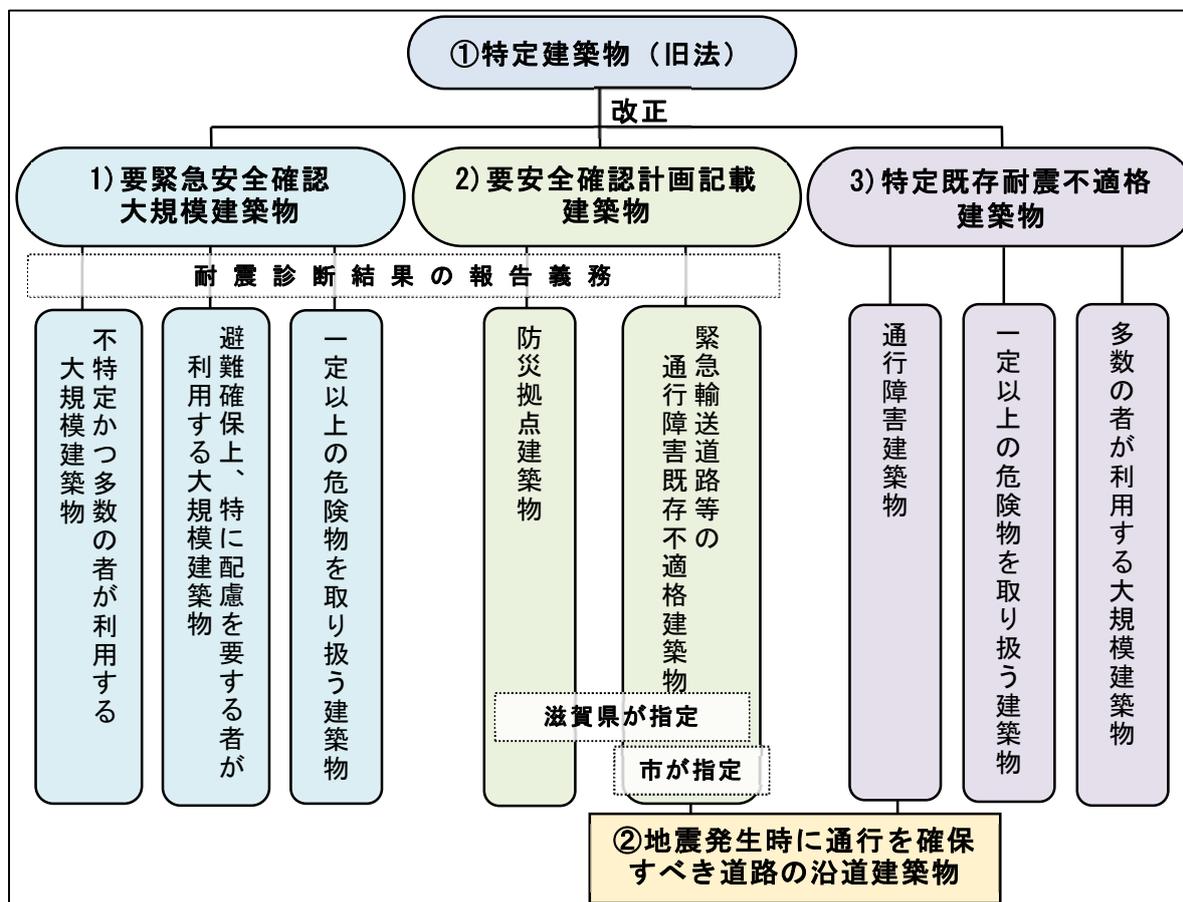
② 地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物

地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物は、県もしくは市が指定した道路の沿道建築物のうち、一定以上の高さを持つ建築物です(巻末図表 4 参照)。

県が指定する道路沿いの建築物としては、所有者に耐震診断の義務が課せられる要安全確認計画記載建築物である通行障害既存耐震不適格建築物(法第 5 条第 3 項第 2 号)と所有者に耐震診断の努力義務が課せられる特定既存耐震不適格建築物である通行障害建築物(法第 5 条第 3 項第 3 号)があり、滋賀県が指定する道路については、滋賀県既存建築物耐震改修促進計画において規定されています。

市が指定する道路沿いの建築物としては、所有者に耐震診断の義務が課せられる要安全確認計画記載建築物である通行障害既存耐震不適格建築物(法第 6 条第 3 項第 1 号)および所有者に耐震診断の努力義務が課せられる特定既存耐震不適格建築物(法第 6 条第 3 項第 2 号)である通行障害建築物があります。本市が指定する地震発生時に通行を確保すべき道路は、本計画で規定するゆい道路(輸送移動道路)とし、その沿道で一定以上の高さを持つ建築物(巻末図表 4 参照)は、全て通行障害建築物とします。

図表 1-2 特定建築物の分割区分



2 建築物の耐震診断およ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

＜市内に大きな被害をもたらす活断層が複数存在＞

大津市内で想定される地震の断層を図表2-1に、大津市内において発生が指摘されている地震の発生確率と規模を図表2-2に示します。

このうち、「南海トラフ地震」の発生確率(30年以内)は60～90%または20～50%※3とされており、注視する必要があります。また、過去に大きな被害を出した断層として、「琵琶湖西岸断層帯地震」、「三方・花折断層帯地震」についても注視する必要があります。

図表 2-1 大津市内で想定される地震の断層



図表 2-2 大津市内で想定される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%※3	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)

※3 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

これらの地震について、滋賀県が行った地震被害想定調査結果(250mメッシュ)によると、琵琶湖西岸断層帯地震では大きな被害をもたらす、中でも最も被害が大きくなるのは、琵琶湖西岸断層帯地震のケース2(震源が南部)の場合となっています。この時の被害は、建物の全倒壊が22,361棟、死者が1,268人と想定されています。また、花折断層帯地震についても、大きな被害が想定されています(図表2-3参照)。

図表 2-3 大津市内における地震被害想定結果

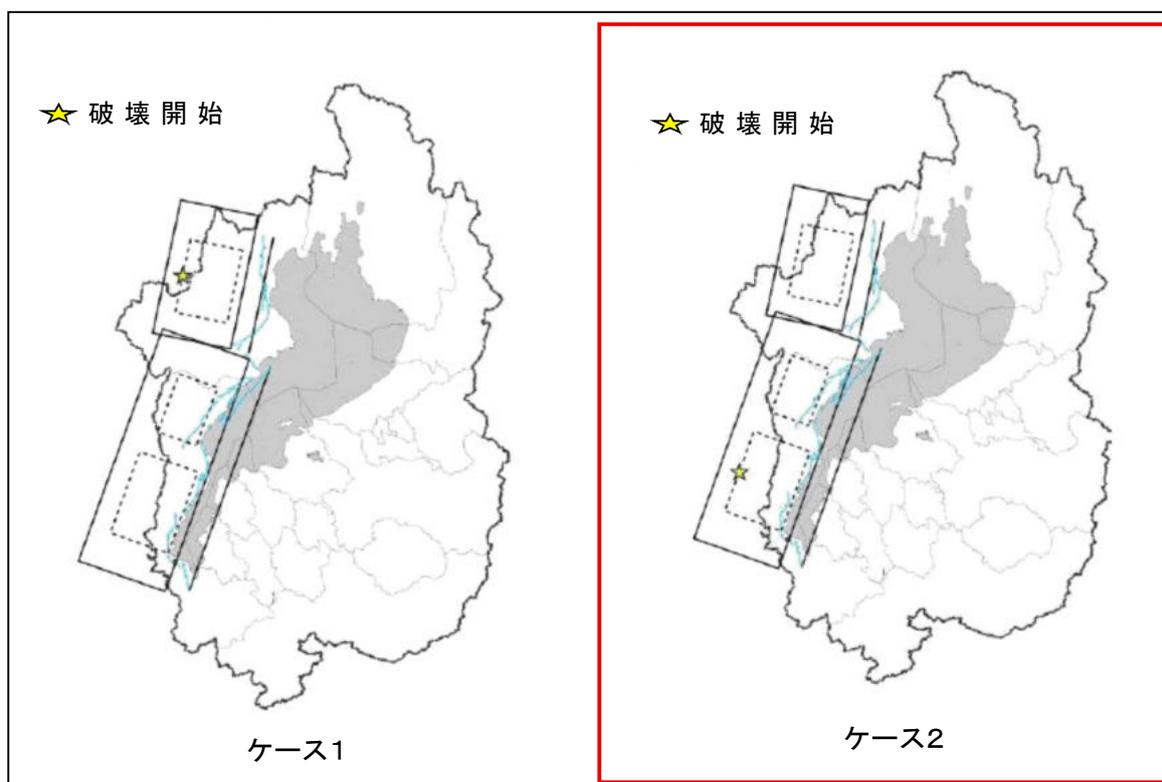
想定地震	季節：時刻	建物被害(棟)		人的被害(人)		火災被害 (全焼)	避難者数 (人)
		全壊 棟数	半壊 棟数	死者数	負傷者数		
琵琶湖西岸 断層帯地震 (ケース1)	夏：正午	18,493	38,293	669	6,001	28	54,645
	冬：夕方			1,003	7,697	1,414	
	冬：深夜			1,045	9,401	11	
琵琶湖西岸 断層帯地震 (ケース2)	夏：正午	22,361	42,358	812	7,134	39	63,290
	冬：夕方			1,168	9,078	1,941	
	冬：深夜			1,268	11,006	16	
花折断層帯 地震 (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	
花折断層帯 地震 (ケース3)	夏：正午	10,236	29,724	332	3,454	20	34,609
	冬：夕方			442	4,468	1,013	
	冬：深夜			519	5,444	5	
南海トラフ 地震 (基本ケース)	夏：正午	339	4,339	-	85	-	2,454
	冬：夕方			-	103	11	
	冬：深夜			-	244	-	
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 滋賀県

注 1 琵琶湖西岸断層帯地震は、図表 2-4 に示す 2 ケースを想定

注 2 避難者数は避難所生活者の最大数

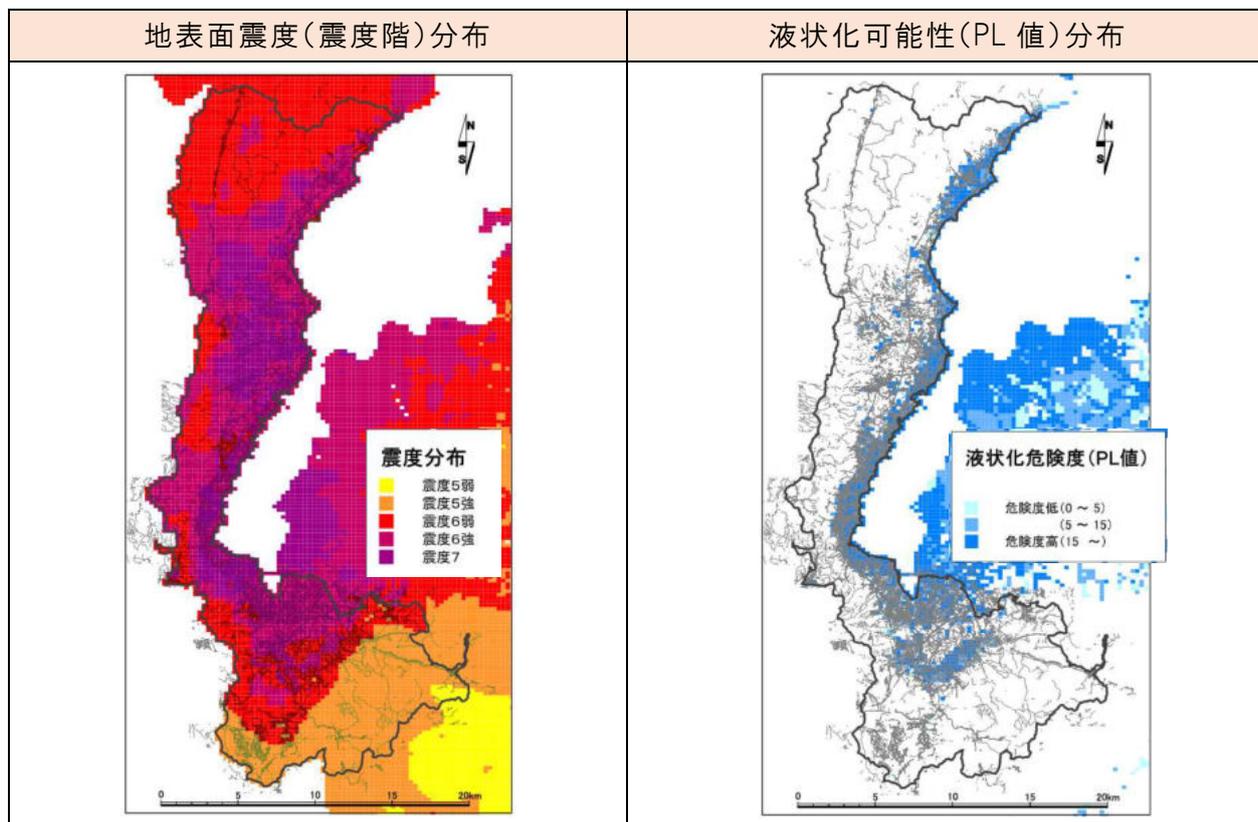
図表 2-4 琵琶湖西岸断層帯地震の破壊開始点(震源)の想定位置



「琵琶湖西岸断層帯地震」のうち、本市に最も大きな被害を及ぼす「ケース2」の地震動および液状化可能性予測の結果は図表 2-5 に、地震被害想定(建物全壊・全焼予測)結果を図表 2-6 に示しています。

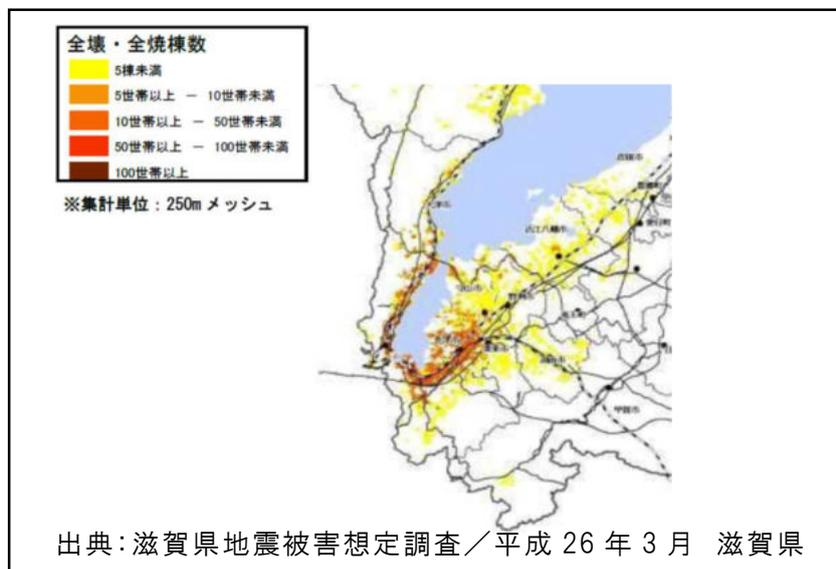
なお、地震動予測結果は最大となる震度を示しています。また、建物の全壊・全焼の予測は、最大震度に対する 250m 四方ごとの被害率を示した、全壊・全焼分布図として表示しています。

図表 2-5 琵琶湖西岸断層帯地震(ケース2)の地震動・液状化可能性予測の結果



出典)滋賀県地震被害想定調査(平成 26 年 3 月 滋賀県)
 (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)

図表 2-6 琵琶湖西岸断層帯地震(ケース2)の建物全壊・全焼予測の結果



2-2 耐震化の現状

< 大津市の耐震化率は、住宅は 94%、特定建築物は 91% >

(1) 住宅の耐震化率

国のガイドライン「住宅・建築物の耐震化に係る数値目標の考え方について」に準拠して推計した本市における住宅の耐震化率は約 93% (令和 5 年 10 月 1 日時点) となっています(図表 2-7 参照)。

住宅総数 150,660 戸のうち、耐震性のある住宅は新築戸数を含め 140,321 戸、耐震性を満足しない住宅戸数は 10,339 戸と推計され、平成 20 年 3 月策定時の戸数 24,760 戸から 14,421 戸減少しています。また、令和 3 年 3 月改訂時の戸数 11,691 戸からは 1,352 戸減少しています(図表 2-8 参照)。

図表 2-7 大津市における住宅の耐震化率

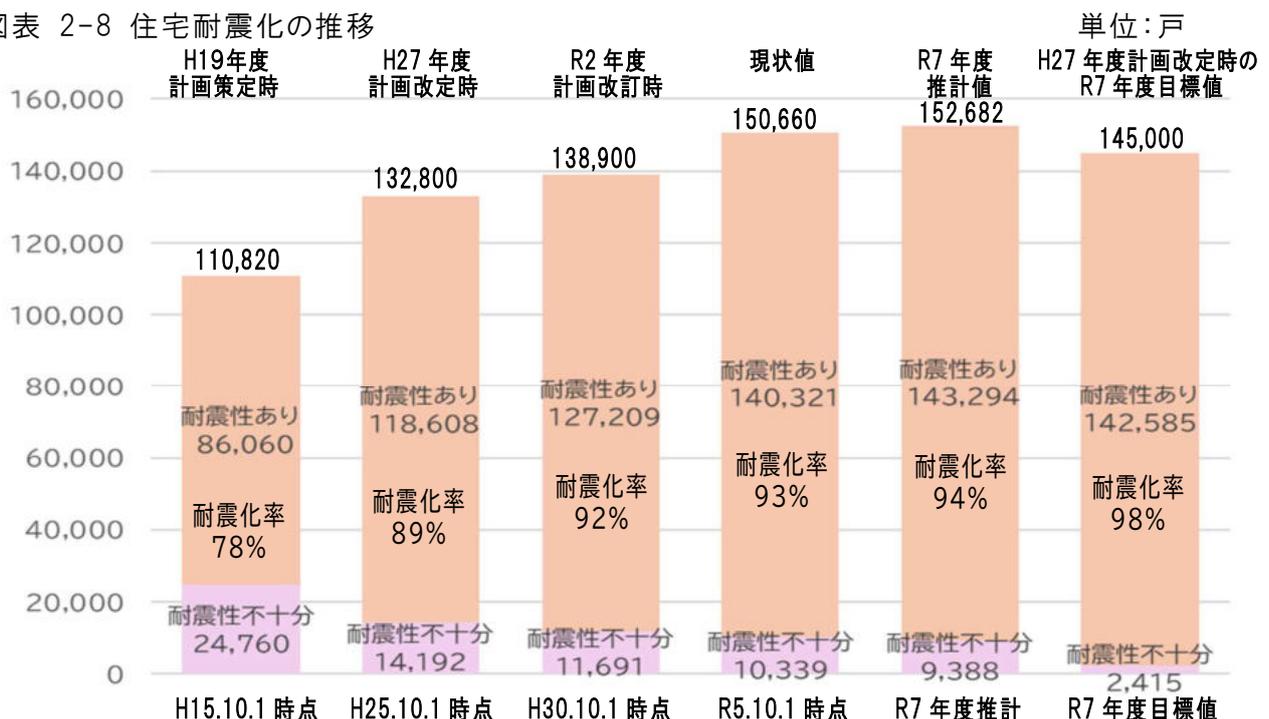
(令和 5 年 10 月 1 日の現状値: 令和 5 年住宅・土地統計調査資料より推計)

		一戸建て(戸)	共同住宅等 [*] (戸)	計(戸)
昭和 55 年以前	耐震性無 ①	10,070	269	10,339
	耐震性有 ②	9,767	6,389	16,156
昭和 56 年～平成 12 年	③	33,451	24,447	57,898
平成 13 年以降	④	37,342	28,925	66,267
計	⑤	90,630	60,030	150,660
耐震化率(②+③+④)／⑤		88.9%	99.6%	93.1%

※共同住宅等: 長屋建、共同住宅、その他 (共同住宅等は 1 棟で複数の戸数と扱う)

令和 5 年 10 月 1 日時点の耐震化率をもとに算出した令和 7 年度の住宅の耐震化率の推計値は約 94% であり、平成 28 年 3 月改定時の計画目標数値(令和 7 年度)98% に対し、4% 下回っています。

図表 2-8 住宅耐震化の推移



(2) 特定建築物の耐震化率

市内の民間と市有の特定建築物数は、図表 2-9 および図表 2-10 に示すとおり、合計 2,884 棟で、このうち耐震性のある建築物数は 2,614 棟です(令和7年9月末現在)。これを耐震化率で見ると 90.6%であり、これは、平成 20 年 3 月策定時の耐震化率 66.3%に比べ、24.3%向上しています。一方で、平成 28 年 3 月改定時の計画目標数値(令和7年度) 96.5%に対しては 5.9%下回っています。耐震性が不十分な建築物は、平成 20 年 3 月策定時の 816 棟から 270 棟に減少しています。

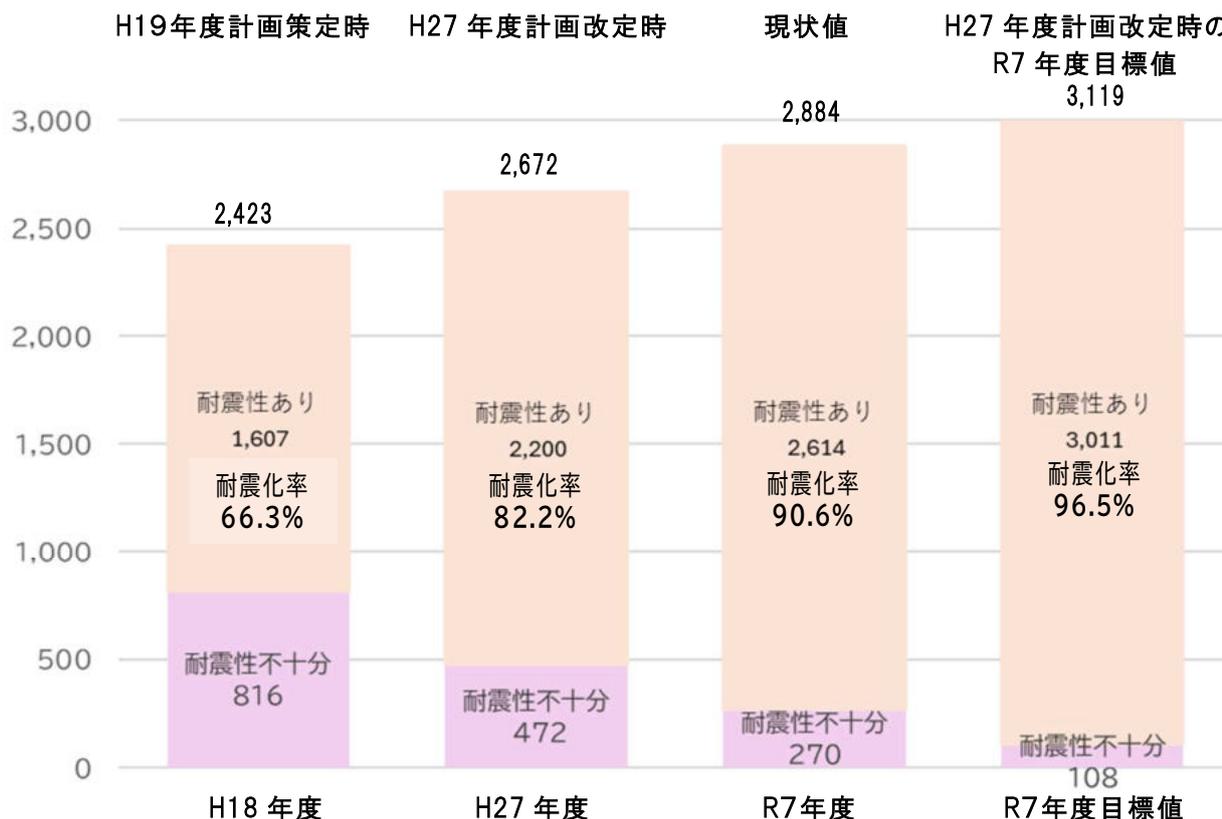
図表 2-9 特定建築物(民間、市有)の耐震化率(令和7年9月末)

用途	区分	計画策定時耐震化率(%)	令和7年度目標(平成28年3月改定時の設定目標)				現状(令和7年9月末)			
			総棟数	耐震棟数	未耐震棟数	耐震化率(%)	建築物棟数 B	耐震性有建築物棟数 C	耐震化率 D=C/B(%)	
旧法第6条第1号	災害時に重要な機能を果たす建築物	民間	72.0	180	179	1	99.4	182	177	97.3
		市有	53.1	223	223	0	100.0	220	218	99.1
		計	58.7	403	402	1	99.7	402	395	98.3
	不特定多数の者が利用する施設	民間	45.8	225	214	11	95.1	117	100	85.5
		市有	50.0	2	2	0	100.0	2	2	100.0
		計	46.2	227	216	11	95.1	119	102	85.7
	特定多数の者が利用する施設	民間	74.4	1,100	1,066	34	96.9	904	844	93.4
		市有	87.5	40	40	0	100.0	20	20	100.0
		計	74.9	1,140	1,106	34	97.0	924	862	93.3
	市営住宅	市有	98.4	61	61	0	100.0	65	64	98.5
	小計	民間	69.4	1,505	1,459	46	96.9	1,203	1,121	93.2
		市有	64.7	336	336	0	100.0	307	304	99.0
計		68.3	1,841	1,795	46	97.5	1,510	1,425	94.4	
同2号	危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物	民間	55.8	341	324	17	95.0	226	183	81.0
同3号	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	民間	67.1	902	857	45	95.0	1,114	973	87.3
		市有	57.1	35	35	0	100.0	34	33	97.1
		計	67.0	937	892	45	95.2	1,148	1,006	87.6
合計	民間	66.5	2,748	2,640	108	96.1	2,543	2,277	89.6	
	市有	64.2	371	371	0	100.0	341	337	98.8	
	計	66.3	3,119	3,011	108	96.5	2,884	2,614	90.6	

※旧法第6条第3号建築物は、県の緊急輸送道路および市のゆい道路の見直しを行ったため、これまでの計画と対象となる建築物が異なります。

※通行障害建築物の未耐震は、市営住宅と重複しています。

図表 2-10 特定建築物(民間、市有)の耐震化率の推移(令和 7 年 9 月末) (単位:棟)



① 民間の特定建築物の耐震化率

市内の特定建築物のうち民間の建築物数は、図表 2-9 に示すとおり、合計 2,543 棟で、このうち耐震性のある建築物数は 2,277 棟です(令和 7 年 9 月末現在)。これを、耐震化率で見ると 89.6%であり、これは、平成 20 年 3 月策定時の耐震化率 66.5%に比べ、23.1%向上しています。一方で、平成 28 年 3 月改定時の計画目標数値(令和 7 年度)96.1%に対しては 6.5%下回っています。

1) 多数の者が利用する大規模建築物(第 1 号特定建築物)

市内の災害時に重要な機能を果たす建築物数、不特定多数または特定多数の者が利用する建築物数は、図表 2-9 および図表 2-11 に示すとおり、合計 1,203 棟で、このうち耐震性のある建築物数は 1,121 棟です(令和 7 年 9 月末現在)。これを、耐震化率で見ると 93.2%であり、平成 20 年 3 月策定時の耐震化率 69.4%に比べ、23.8%向上しています。一方で、平成 28 年 3 月改定時の計画目標数値(令和 7 年度)96.9%に対しては 3.7%下回っています。

図表 2-11 第1号特定建築物の耐震化の状況(令和7年9月末、民間)

法令に基づく用途	計画策定時	令和7年9月末			
	耐震化率(%)	未耐震建築物(棟)	耐震建築物(棟)	建築物総数(棟)	耐震化率(%)
学校(体育館含む)	81.3	0	37	37	100.0
幼稚園、保育所	-	1	60	61	98.4
社会福祉施設	94.9	1	59	60	98.3
病院、診療所	62.5	3	21	24	87.5
店舗等	47.4	10	44	54	81.5
ホテル・旅館	44.4	7	40	47	85.1
劇場、集会場	50.0	0	16	16	100.0
共同住宅	73.5	35	582	617	94.3
その他	71.7	25	262	287	91.3
合計	69.4	82	1,121	1,203	93.2

2) 一定以上の危険物を取り扱う建築物(第2号特定建築物)

市内の危険物を取り扱う建築物(火災危険物の貯蔵場)数は、図表 2-9 に示すとおり、226 棟で、このうち耐震性のある建築物数は、183 棟です(令和7年9月末現在)。これを、耐震化率で見ると 81.0%であり、平成 20 年 3 月策定時の耐震化率 55.8%に比べ、25.2%向上しています。一方で、平成 28 年3月改定時の計画目標数値(令和7年度)95.0%に対しては 14.0%下回っています。

3) 通行障害建築物(第3号特定建築物)

市内の特定建築物のうち、倒壊によって道路の通行を妨げるおそれがある建築物数(第1次、第2次緊急輸送道路およびゆい道路沿道の建築物)は、図表 2-9 および図表 2-12 に示すとおり 1,114 棟で、このうち耐震性のある建築物数は 973 棟です(令和7年9月末現在)。これを、耐震化率で見ると 87.3%であり、平成 20 年 3 月策定時の耐震化率 67.1%に比べ、20.2%向上しています。一方で、平成 28 年3月改定時の計画目標数値(令和7年度)95.0%に対しては 7.7%下回っています。

図表 2-12 第3号特定建築物の耐震化の状況(令和7年9月末、民間)

法令に基づく用途	計画策定時	令和7年9月末			
	耐震化率(%)	未耐震建築物(棟)	耐震建築物(棟)	建築物総数(棟)	耐震化率(%)
第1次、2次緊急輸送道路	65.1	74	224	298	75.2
ゆい道路	67.8	67	749	816	91.8
合計	67.1	141	973	1,114	87.3

注)ゆい道路:ゆい道路(輸送移動道路)とは、建築物の耐震改修の促進に関する法律第6条第3項第2号の規定による道路を意味します。

② 市有の特定建築物の耐震化率

市有の特定建築物数は図表 2-9 に示すとおり、合計 341 棟で、このうち耐震性のある建築物数は 337 棟です(令和 7 年 9 月末現在)。耐震化率で見ると 98.8%であり、平成 20 年 3 月策定時の耐震化率 64.2%に比べ、34.6%向上しています。一方で、平成 28 年 3 月改定時の計画目標数値(令和 7 年度)100.0%に対しては 1.2%下回っています。

1) 多数の者が利用する大規模建築物 (第 1 号特定建築物)

市有の災害時に重要な機能を果たす建築物数、不特定多数または特定多数の者が利用する建築物数および市営住宅数は、図表 2-9 および図表 2-13 に示すとおり合計 307 棟で、このうち耐震性のある建築物数は 304 棟です(令和 7 年 9 月末現在)。これを耐震化率で見ると 99.0%であり、平成 20 年 3 月策定時の耐震化率 64.7%に比べ、34.3%向上しています。一方で、平成 28 年 3 月改定時の計画目標数値(令和 7 年度)100.0%に対しては 1.0%下回っています。

図表 2-13 第 1 号特定建築物の現状(令和 7 年 9 月末、市有)

施設区分	計画策定時	令和 7 年 9 月末			
	耐震化率 (%)	未耐震建築物(棟)	耐震建築物(棟)	建築物総数(棟)	耐震化率 (%)
災害時に重要な機能を果たす建築物	53.1	2	218	220	99.1
医療施設	100.0	0	0	0	-
社会福祉施設	73.7	0	17	17	100.0
保育園	71.4	0	7	7	100.0
児童福祉施設(児童クラブ等)	100.0	0	2	2	100.0
体育館(一般)	50.0	0	4	4	100.0
高齢者・障害者福祉施設	66.7	0	4	4	100.0
学校関係施設	48.3	0	183	183	100.0
幼稚園	70.7	0	23	23	100.0
小・中学校	42.6	0	160	160	100.0
防災拠点	84.6	2	18	20	90.5
不特定多数の者が利用する施設	50.0	0	2	2	100.0
利用の多い市民共用施設	50.0	0	2	2	100.0
特定多数の者が利用する施設	87.5	0	20	20	100.0
その他の市民共用施設	87.5	0	11	11	100.0
試験研究機関等	100.0	0	1	1	100.0
その他庁舎	100.0	0	8	8	100.0
職員宿舍等	33.3	0	0	0	-
(計)	56.8	2	240	242	99.2
市営住宅	98.4	1	64	65	98.5
合計	64.7	3	304	307	99.0

2) 一定以上の危険物を取り扱う建築物 (第 2 号特定建築物)

市有の第 2 号特定建築物は、令和 7 年 9 月末時点では存在しません。

3) 通行障害建築物（第3号特定建築物）

市有の第3号特定建築物の状況は、図表2-9および図表2-14に示すとおりです。

市有建築物のうち、第3号特定建築物に該当する建築物総数は34棟あり、耐震性を満たす建築物は33棟です。これを耐震化率で見ると97.1%であり、平成20年3月策定時の耐震化率57.1%に比べ、40.0%向上しています。一方で、平成28年3月改定時の計画目標数値(令和7年度)100.0%に対しては2.9%下回っています。

図表2-14 第3号特定建築物の耐震化の状況(令和7年9月末、市有)

法令に基づく用途	計画策定時	令和7年9月末			
	耐震化率(%)	未耐震建築物(棟)	耐震建築物(棟)	建築物総数(棟)	耐震化率(%)
第1次、2次緊急輸送道路	80.0	1	30	31	96.8
ゆい道路	53.3	0	3	3	100.0
合計	57.1	1	33	34	97.1

注)ゆい道路:ゆい道路(輸送移動道路)とは、建築物の耐震改修の促進に関する法律第6条第3項第2号の規定による道路を意味します。

③ 要緊急安全確認大規模建築物

市内の要緊急安全確認大規模建築物に該当する建築物は、図表2-15に示すとおり、平成28年3月改定時には合計で50棟ありました。このうち、5棟は除却され、43棟は耐震化が図られています。

要緊急安全確認大規模建築物の一覧は、市のホームページで公表しています。

図表2-15 要緊急安全確認大規模建築物

区分	建築物総数(棟) (平成28年3月改定時)	令和7年9月末		
		除却済み棟数(棟)	建築物総数(棟)	耐震性有の棟数(棟)
民間	10	5	5	5
市有	32	0	32	30
県および国	8	0	8	8
計	50	5	45	43

④ 要安全確認計画記載建築物

要安全確認計画記載建築物は図表2-16に示すとおり、平成28年3月改定時には合計38棟ありました。このうち、11棟は除却され、7棟は耐震化が図られています。

要安全確認計画記載建築物の一覧は、市のホームページで公表しています。

図表2-16 要安全確認計画記載建築物

種別	区分	建築物総数(棟) (平成28年3月改定時)	令和7年9月末		
			除却済み棟数(棟)	建築物総数(棟)	耐震性有の棟数(棟)
緊急輸送道路等の避難路沿道建築物	民間	35	11	24	6
防災拠点	市有	3	0	3	1
合計		38	11	27	7

2-3 耐震改修等の目標の設定

<令和17年度の耐震化率 住宅:98%、特定建築物:97%を目標に、耐震改修を促進>

令和7年7月に国が示した「基本方針」において、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という目標が設定されました。

滋賀県はこの目標および耐震化の現状を踏まえ、令和17年度までに耐震性を有しない住宅をおおむね解消、要緊急安全確認大規模建築物については令和12年度におおむね解消、要安全確認計画記載建築物については令和17年度におおむね解消することを目標として、耐震改修促進に取り組むこととしています。

本市においては、国および滋賀県の目標を参考にしつつ、現在の耐震化の進捗状況を考慮し、令和17年度までに、住宅は98%、特定建築物は97%を目標とし、さらなる耐震化率の向上を目指すこととします。

【数値目標】

- 住宅 : 令和17年度に98%
- 特定建築物 : 令和17年度に97%
- ・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

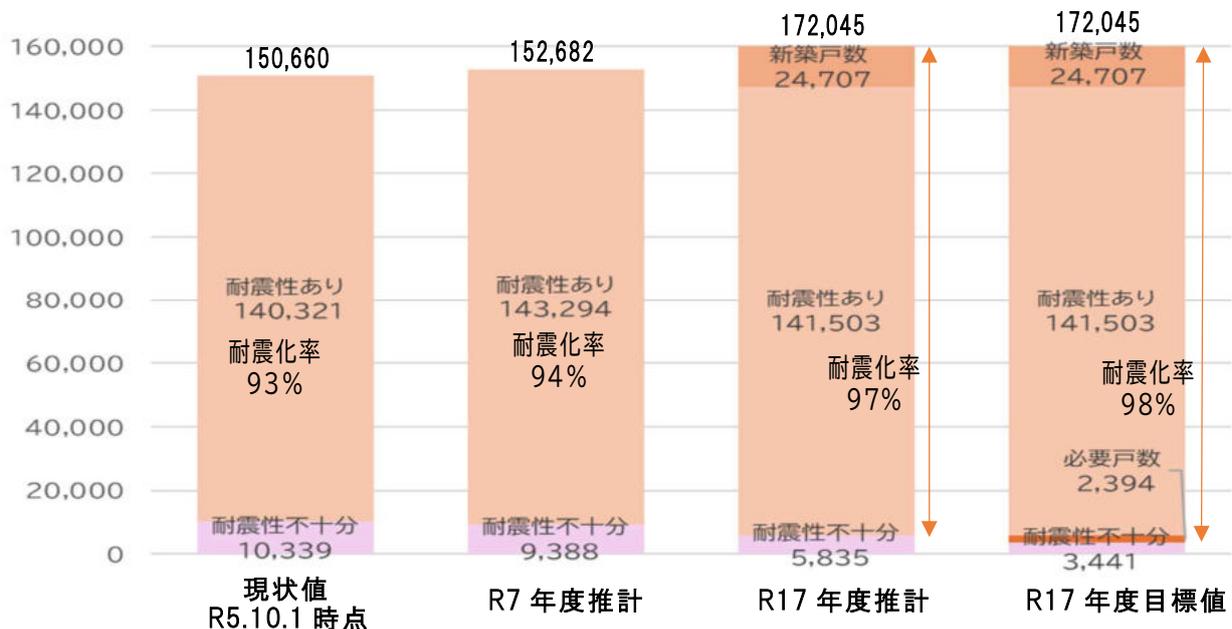
(1) 住宅の耐震化の目標(令和17年度の耐震化率98%)

住宅総数は、令和5年度時点の150,660戸から人口や世帯数の増減をもとに推計し、令和7年度および令和17年度をそれぞれ、152,682戸および172,045戸と予測します。この場合に、令和17年度の耐震化率は、97%となります。

本市では、令和7年度から令和17年度までに、耐震化施策により2,394戸を耐震化する計画とし、令和17年度での住宅全体の耐震化率98%を目指します(図表2-17参照)。

図表 2-17 住宅の耐震化の現状と目標

(単位:戸)



(2) 特定建築物の耐震化の目標(令和17年度の耐震化率 97%)

令和17年度の目標を図表 2-18 および図表 2-19 に示します。

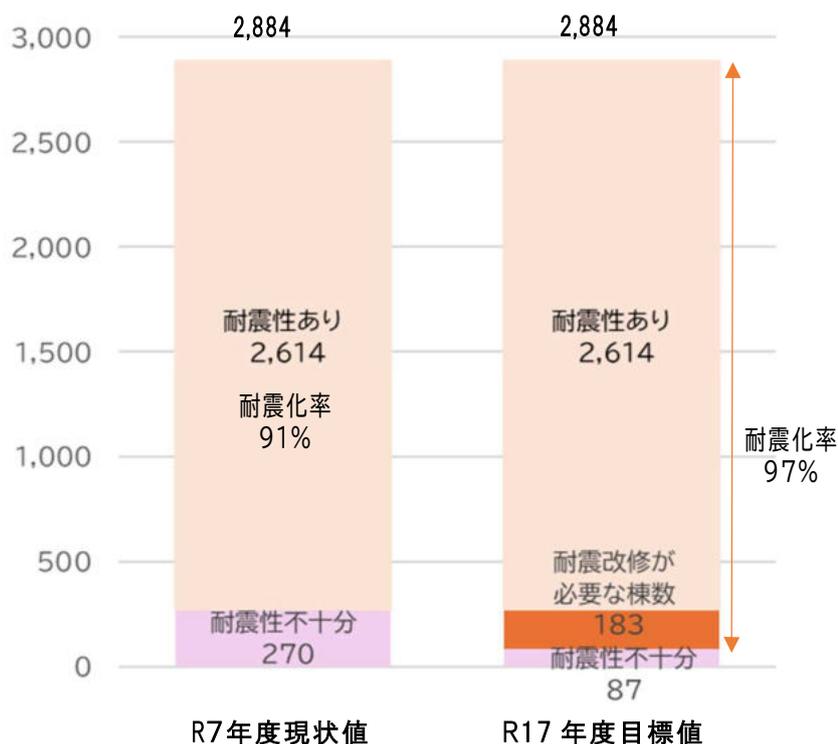
目標は、引き続き民間の特定建築物全ての用途で耐震化率 95%以上、市有の特定建築物で耐震化率 100%となることを前提として目標値を設定します(図表 2-20 参照)。これにより、民間の特定建築物の耐震化率の目標は 96.6%となり、市有建築物と合わせた特定建築物の耐震化率、97%を目指します(図表 2-18 参照)。

図表 2-18 令和17年度 特定建築物の耐震化の目標(1)

管理区分	総棟数	耐震	未耐震	耐震化率
市有建築物	341	341	0	100.0%
民間建築物	2,543	2,456	87	96.6%
合計	2,884	2,797	87	97.0%

図表 2-19 令和17年度特定建築物の耐震化の目標(2)

(単位:棟)



※市有建築物:令和7年度~令和17年度には建築物の新設、滅失はないものとしています。

民間建築物:令和7年度の調査および緊急輸送道路等の見直しから、推移のトレンドの推計が難しいことから、建築物の新設、滅失はないものとし、耐震化が必要な棟数は未耐震建築物の比率から推計しています。

図表 2-20 令和 17 年度特定建築物の目標(3)

用途		区分	目標耐震化率(%) (B)/(A)	総棟数 (A)	耐震化目標棟数 (B)	現状の耐震棟数 (C)	耐震化が必要な棟数 (B)-(C)
旧法第6条第1号	災害時に重要な機能を果たす建築物	民間	98.4%	182	179	177	2
		市有	100.0%	220	220	218	2
	不特定多数の者が利用する施設	民間	95.7%	117	112	100	12
		市有	100.0%	2	2	2	0
	特定多数の者が利用する施設	民間	97.5%	904	881	844	37
		市有	100.0%	20	20	20	0
	市営住宅	市有	100.0%	65	65	64	1
	小計	民間	97.4%	1,203	1,172	1,121	51
市有		100.0%	307	307	304	3	
同2号	危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物	民間	95.1%	226	215	183	32
同3号	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	民間	96.0%	1,114	1,069	973	96
		市有	100.0%	34	34	33	※(1)
目標を達成するための数値			97.0%	2,884	2,797	2,614	183

耐震化が必要な棟数：R17年度の耐震化目標棟数の内数で、目標達成のために耐震化が必要な建築物数

数値の前提)

市有建築物：令和7年度～令和17年度には建築物の新設、滅失はないものとしています。

民間建築物：令和7年度の調査および緊急輸送道路等の見直しから、推移のトレンドの推計が難しいことから、建築物の新設、滅失はないものとし、耐震化が必要な棟数は未耐震建築物の比率から推計しています。

※市有の通行障害建築物の未耐震は、市営住宅と重複しています。

3 耐震診断および耐震改修の促進を図るための施策に関する事項

3-1 耐震診断・改修の促進に関わる基本的な取組方針

〈自らの努力を原則に、本市・自治会・滋賀県等が役割分担して多様な施策を展開〉

建築物の耐震化を促進するためには、まず、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大切です。「自らの命や財産は自ら守る」ということが大原則であり、建築物の所有者等は、このことを十分に認識して、自らの努力のもと耐震化を進めることが重要です。

こうした所有者等の取り組みをできる限り支援するため、図表 3-1 に示すとおり、市、自治会、滋賀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ることとします。

なお、特に、

- ①古い木造住宅等の密集市街地
- ②緊急輸送道路の沿道地域
- ③被害の発生しやすい地域(軟弱な地盤地域等)

については「重点的に耐震化すべき地域」とし、

- ①災害時に重要な機能を果たす施設(防災拠点、避難所等)
- ②生活の基盤となる建築物(住宅)
- ③多数の人々に利用される建築物(ホテル、遊技場等)
- ④災害時に多大な被害につながるおそれがある建築物(危険物貯蔵施設等)
- ⑤災害時に交通ネットワーク機能を維持すべき道路(緊急輸送道路等)沿いの建築物

については「重点的に耐震化すべき建築物」として促進を図っていきます。

さらに、耐震診断や耐震改修が促進されない要因となっている課題に対し図表 3-1 に示す実施機関が協働により解決していくことを基本的な取組方針とします。

なお、本市では、下記の役割分担で耐震化に取り組んでいくこととします。

- ・都市計画部建築指導課： (1) 建築物の耐震性能の把握
(2) 耐震診断・耐震改修の啓発
(3) 技術的指導・周知・調整・判断
(4) 耐震化の推進状況の把握(進捗管理)
- ・総務部行政改革推進課： (1) 市有建築物の進捗状況の把握
- ・総務部危機・防災対策課： (1) 総合的な進捗状況の把握

図表 3-1 耐震診断・改修促進施策の実施機関と役割

施策	実施機関	実施する施策の内容
普及・啓発	県	<ul style="list-style-type: none"> 地震防災対策情報に関するテレビ番組の制作・放映による啓発 パンフレットの作成・配布 広報、耐震化セミナー、出前講座等による啓発 情報の提供（概算的平均的工事費用、被害想定、地震動予測等の地震関連情報等の提供） 既存建築物の耐震相談窓口の開設 防災関連機関との連携
	市	<ul style="list-style-type: none"> 建築物防災週間、既存建築物防災点検や特殊建築物の定期報告制度等の機会を利用した指導の実施 パンフレットの作成・配布 広報、耐震化セミナー、出前講座等による啓発 情報の提供（地震防災マップ等） 防災関連機関や地元自治会との連携 アクションプログラムの実施 民間特定建築物への耐震診断、改修の指導、推進
	地元自治会	<ul style="list-style-type: none"> 各種情報の周知（パンフレットの配布等） 広報等による啓発・周知 地域の危険箇所の点検等地域防災対策の推進
	建築関係団体	<ul style="list-style-type: none"> パンフレットの設置 既存建築物の耐震相談窓口の開設
技術者の育成・登録診断員の養成	県 建築関係団体 (一財)滋賀県建築住宅センター	<ul style="list-style-type: none"> 木造住宅耐震関連事業実施事業者登録講習会の開催 建築技術者講習会等の開催 受講者の登録、市民への情報提供
耐震診断	県	<ul style="list-style-type: none"> 市木造住宅耐震診断員派遣・補強案作成事業への支援 市既存民間建築物耐震診断補助事業への支援 事業手法に応じた診断法の検討（伝統構法等）
	市	<ul style="list-style-type: none"> 木造住宅耐震診断員派遣・補強案作成事業の実施 既存民間建築物耐震診断補助事業の実施
	(一財)滋賀県建築住宅センター	<ul style="list-style-type: none"> 木造住宅耐震診断員派遣・補強案作成事業の受託
耐震改修計画の認定	県 市	<ul style="list-style-type: none"> 認定制度の普及 耐震改修計画の認定
	耐震判定機関等	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修計画の内容についての検討
耐震改修	県	<ul style="list-style-type: none"> 市木造住宅耐震改修等補助事業への支援 個人木造住宅耐震シェルター等設置補助事業への支援 改修技術、工法などの検討 市ブロック塀等の撤去促進事業への支援
	市	<ul style="list-style-type: none"> 木造住宅耐震改修等補助事業の実施 個人木造住宅耐震シェルター等設置補助事業の実施 ブロック塀等の撤去促進事業の実施
重点的に耐震化すべき地域の耐震性能の向上	県	<ul style="list-style-type: none"> 市との協議、連携
	市	<ul style="list-style-type: none"> 地域の選定、地域の整備の検討、指導、啓発
重点的に耐震化すべき建築物の耐震性能の向上	県	<ul style="list-style-type: none"> 県有建築物の耐震診断・改修の推進
	市	<ul style="list-style-type: none"> 啓発、指導、指示等 特定建築物の台帳整備（進捗管理） 市有建築物の耐震診断・改修の推進・台帳整備
耐震診断義務対象の建築物の耐震性能の向上	県	<ul style="list-style-type: none"> 避難路沿道建築物の補助活用のための意向調査 避難路沿道建築物耐震化促進事業への支援
	市	<ul style="list-style-type: none"> 所有者への指導等の実施

3-2 耐震診断・耐震改修の促進を図るための施策

<建築物の所有者が耐震化を行いやすい環境整備・負担軽減の施策を推進>

市民に対し既存建築物の耐震診断および耐震改修の普及・啓発に積極的に取り組むとともに、国・滋賀県の住宅・建築物耐震改修等事業補助金を活用しながら、既存建築物の耐震改修の促進を図ります(図表 3-2 参照)。

また、耐震診断や耐震改修に対する融資制度や税の優遇措置、耐震改修促進法による建築基準法の特例措置といった支援策のPRならびに診断員に関する情報提供を行い、制度活用への誘導を積極的に推進します。

図表 3-2 耐震診断・耐震改修に対する助成措置

事業名	対象		内容	
	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	○		○	
大津市木造住宅耐震補強案作成事業	○		○	
大津市木造住宅耐震改修等補助事業	○			○
個人木造住宅耐震シェルター等設置補助事業	○			○
大津市既存民間建築物耐震診断補助事業	○	○	○	
大津市既存建築物緊急耐震改修補助事業		○		○
滋賀県避難路沿道建築物耐震化促進補助事業	○	○		○

(1) 大津市木造住宅耐震診断員派遣事業(無料耐震診断)の概要

本市では、滋賀県と協力して、平成 15 年度から、旧耐震基準で建築された在来木造住宅(昭和 56 年 5 月以前着工)の無料耐震診断事業である「大津市木造住宅耐震診断員派遣事業」を実施しています(図表 3-3 参照)。

今後も引き続き、制度のPRならびに診断員に関する十分な情報提供を行い、制度活用への誘導を積極的に推進します。

図表 3-3 大津市木造住宅耐震診断員派遣事業の制度概要

対象建築物	補助基本額
次のいずれにも該当する「木造住宅」 ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工され、完成しているもの。 ・木造軸組工法で建築されているもの。 ・階数が 2 階以下かつ延べ面積が 300 m ² 以下。 ・併用住宅の場合、延床面積の過半以上が住宅の用途であること。 ・大臣などの特別な認定を得た工法による住宅でないもの。	耐震診断に要する費用全額

(2) 大津市木造住宅耐震補強案作成事業の概要

本市では、滋賀県と協力して、平成 26 年度から、旧耐震基準で建築された在来木造住宅(昭和 56 年 5 月以前着工)の耐震補強案を作成し、合わせて当該補強案に係る改修費用の概算額を算出する「大津市木造住宅耐震補強案作成事業」を実施しています。(図表 3-4 参照)。

今後も引き続き、制度のPRならびに診断員に関する十分な情報提供を行い、制度活用への誘導を積極的に推進します。

図表 3-4 大津市木造住宅耐震補強案作成事業の制度概要

対象建築物	補助基本額
大津市木造住宅耐震診断員派遣事業により耐震診断を実施した木造住宅で上部構造評点が 0.7 未満と診断されたもの	補強計画案作成に要する費用全額

(3) 大津市木造住宅耐震改修等補助事業の概要

本市では、滋賀県と協力して、平成 17 年度から、旧耐震基準で建築された在来木造住宅(昭和 56 年 5 月以前着工)で、耐震診断で上部構造評点が 0.7 未満と診断されたものへの耐震補強・建替えに対して費用の補助を行う「大津市木造住宅耐震改修等事業」を実施しています。

今後、耐震化のための除却工事に対する補助等の検討を実施するとともに、更なる活用を促し、耐震化促進のために制度の拡充を図ります。

なお、以下の場合については、割増し補助を実施しています。

- ① 主要道路沿いの耐震改修等工事の場合
- ② 65 歳以上の高齢者を含む世帯が居住する場合
- ③ 中学校卒業までの子を含む世帯が居住する場合 など

ここで扱う主要道路沿いの耐震改修等工事は、滋賀県地域防災計画に定める緊急輸送道路ならびに本市の地域防災計画または本計画に定める緊急輸送道路および避難路沿いに建築された木造住宅であって、一定の高さを超える場合が対象となります。なお、避難路とは、法第 6 条第 3 項第 2 号に基づく道路であるゆい道路(輸送移動道路)を指します。

(4) 住宅の耐震診断等の状況

① 住宅の耐震診断の状況

本市で実施している「大津市木造住宅耐震診断員派遣事業」における診断実績は、1,679 件となっています(図表 3-5 参照)。

診断の結果、「倒壊しない」および「一応倒壊しない」と判定された住宅(上部構造評点 1.0 以上)が 2.7%、「倒壊する可能性がある」および「倒壊する可能性が高い」と判断された住宅(上部構造評点 1.0 未満)が 97.3%となっています(図表 3-6 参照)。

② 住宅の耐震改修の状況

本市で実施している「大津市木造住宅耐震改修等事業」における利用実績は 85 件となっています(図表 3-5 参照)。

図表 3-5 大津市木造住宅耐震診断員派遣事業等の実施実績(令和 7 年 9 月 30 日現在)

事業年度	木造住宅耐震診断員派遣事業	木造住宅耐震改修等補助事業	事業年度	木造住宅耐震診断員派遣事業	木造住宅耐震改修等補助事業
事業開始年度	平成 15 年度	平成 17 年度	平成 28 年度	64	5
平成 18 年度以前	613	10	平成 29 年度	24	11
平成 19 年度	170	7	平成 30 年度	20	4
平成 20 年度	150	5	令和元年度	10	実施無し
平成 21 年度	120	4	令和 2 年度	7	実施無し
平成 22 年度	100	3	令和 3 年度	10	1
平成 23 年度	100	6	令和 4 年度	14	2
平成 24 年度	65	2	令和 5 年度	15	1
平成 25 年度	70	8	令和 6 年度	32	3
平成 26 年度	30	8	令和 7 年度	28	3
平成 27 年度	37	2	総計	1,679 件	85 件

図表 3-6 大津市木造住宅耐震診断員派遣事業による診断結果(令和 7 年 3 月 31 日現在)

上部構造評点	判定	棟数	比率
0.7 未満	倒壊する可能性が高い	1,412 棟	85.5%
0.7 以上 1.0 未満	倒壊する可能性がある	194 棟	11.8%
1.0 以上 1.5 未満	一応倒壊しない	45 棟	2.7%
1.5 以上	倒壊しない	0 棟	0.0%
合計		1,651 棟	100.0%

出典：大津市都市計画部建築指導課資料
令和 6 年度までの診断結果を集計しています。

(5) 個人木造住宅耐震シェルター等設置補助事業の概要

本市では、滋賀県と協力して、平成22年度から、旧耐震基準で建築された在来木造住宅(昭和56年5月以前着工)で、耐震診断で上部構造評点 0.7 未満と診断され、大津市木造住宅耐震改修等事業による補助を受けていない住宅に耐震シェルター等(耐震シェルターまたは防災ベッド)を設置される居住者に対し、設置に必要な費用の補助を実施しています。

(6) 耐震シェルター等の設置状況

本市で実施している「大津市個人木造住宅耐震シェルター等設置補助事業」における利用実績は9件となっています(図表 3-7 参照)。

図表 3-7 大津市個人木造住宅耐震シェルター等設置補助事業の実施実績

(令和 7 年 9 月 30 日現在)

事業年度	H22	H23	H26	H27	H28	H29	H30	R5	計
実施件数	1	1	1	1	1	2	1	1	9 件

(7) 大津市既存民間建築物耐震診断補助事業(既存建築物の耐震診断補助制度)の概要

本市では、滋賀県と協力して、平成 12 年 9 月1日から、昭和 56 年 5 月以前に着工された特定建築物および住宅に対し、耐震診断費用の補助を実施しています。

(8) 特定建築物の耐震診断の状況

本市で実施している「既存民間建築物耐震診断補助事業」における利用実績は 23 件となっています(図表 3-8 参照)。

図表 3-8 大津市既存民間建築物耐震診断補助事業の実施実績(令和 7 年 9 月 30 日現在)

事業年度	実施件数	事業年度	実施件数	事業年度	実施件数
平成 18 年度以前	3	平成 25 年度	3	令和 2 年度	0
平成 19 年度	1	平成 26 年度	1	令和 3 年度	0
平成 20 年度	3	平成 27 年度	1	令和 4 年度	0
平成 21 年度	3	平成 28 年度	0	令和 5 年度	1
平成 22 年度	4	平成 29 年度	0	令和 6 年度	0
平成 23 年度	2	平成 30 年度	0	令和 7 年度	0
平成 24 年度	1	令和元年度	0	総計	23 件

(9) 大津市既存建築物緊急耐震改修補助事業の概要

本市では、平成 28 年度より、耐震改修促進法の規定により耐震診断を行い、その結果を報告すること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(ホテル、旅館等)を対象とした耐震改修工事費用の補助を実施しています。

(10) 滋賀県避難路沿道建築物耐震化促進補助事業の概要

滋賀県では、特に沿道の建築物の耐震化を進めるべき道路として、平成 25 年改正耐震改修促進法第 5 条第 3 項第 2 号の規定に基づき指定された道路に、当該建築物の敷地が接する通行障害既存不適格建築物(耐震不明建築物であるものに限る。)の耐震診断とその結果の報告を義務付けています。

本事業では、滋賀県が補強設計および改修費用の助成を実施しています。本市では、本事業の周知を積極的に行うことで、滋賀県と協力して沿道の建築物の耐震化を促進していきます。

(11) 建築物に係る耐震改修促進税制の概要

個人が旧耐震基準の住宅の耐震改修を行った場合に、所得税の特別控除および固定資産税の減額措置が受けられる優遇税制が実施されています。

今後も引き続き、制度の PR を行い、制度活用への誘導を積極的に推進します。

(12) 耐震改修促進法による特例措置の概要

耐震改修促進法により、耐震改修計画の認定を受けた建築物について、以下の特例措置が講じられていることから、これらの周知を図ります。

【建築基準法の特例】

・既存不適格建築物の制限の緩和

既存不適格建築物について、一定の基準に適合する場合、耐震改修工事後も既存不適格建築物として取り扱うことができます。

・耐火建築物に関する制限の緩和

耐震改修工事により、やむを得ず耐火建築物に関する規定に適合しなくなる場合、火災を早期覚知できる一定の措置が講じられれば、当該規定は適用されません。

・容積率・建ぺい率の特例

耐震改修工事を行うことによって、やむを得ず当該建築物が容積率・建ぺい率の制限に適合しなくなる場合において、認定された範囲内で容積率・建ぺい率の制限が緩和されます。

・建築確認手続きの特例

計画の認定をもって建築確認とみなされ、建築基準法の手続きが簡素化されます。

【区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定】

耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物(マンション等)について、大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件が緩和されました。

(13) 耐震診断済みおよび耐震改修済み表示制度の周知

不特定多数の人が利用する民間建築物の耐震化を促進するため、耐震診断の結果、安全が確認された建築物や耐震改修を行った建築物について、地震に対する基準に適合していることを表示する制度(耐震改修促進法第 22 条)を周知します。

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

＜耐震相談体制および安心して依頼できる登録施工者の育成と情報提供の拡充＞

(1) 事業者情報等の情報提供の拡充

リフォーム事業者・工務店は、市民が改修工事を行うときの最も身近な存在である一方、「悪質リフォーム」の問題があり、耐震改修が促進されない要因の一つとなっているとも考えられます。現在、これらの事業者に対する市民の不安を解消するために、本市の耐震診断等担当窓口において、耐震改修の登録設計者、登録施工者情報に関しての市民からの相談について対応していますが、今後も継続して行うこととします。

併せて、本市で実施している「大津市木造住宅耐震診断員派遣事業」および「大津市木造住宅耐震改修等補助事業」について、本市のホームページに掲載するなど、市民へ広く周知します。

(2) 木造住宅耐震関連事業者の登録状況、紹介体制について

木造住宅耐震関連事業実施事業者登録講習会修了者の登録名簿を随時更新し、本市建築指導課窓口で公表しています。

(3) 情報提供のホームページ

本市のホームページでは、耐震診断申込書等の各種申請書類の提供のほか、木造住宅の耐震補強工法等に関する新しい情報や、耐震改修実例の紹介をしています。

また、滋賀県のホームページでは、耐震改修セミナー、木造住宅耐震関連事業実施事業者登録講習会等の案内を行っています。

- 大津市ホームページ <https://www.city.otsu.lg.jp/>
- 滋賀県ホームページ(滋賀県防災ポータル)
<https://dis-shiga.jp/pc/topdis-shiga.html>
- 滋賀県防災情報マップ <https://shiga-bousai.jp/dmap/top/index>
- (一財)滋賀県建築住宅センター <https://www.zai-skj.or.jp/>
- (一財)日本建築防災協会 <https://www.kenchiku-bosai.or.jp/>
- 耐震支援ポータルサイト <https://www.kenchiku-bosai.or.jp/srportal/>

このほか、融資や耐震性能検証法などを以下のサイトで公表しています。

- 高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン(住宅金融支援機構【リ・バース 60】)
高齢者世帯の耐震化を促進するため、「リ・バース 60」を活用した耐震改修融資について、住宅金融支援機構が金融機関への利子補給を実施することにより、利用者に対して無利子または低利子で提供する制度です。
https://www.jhf.go.jp/kojin/yushihoken_revmo/jouken.html
- 新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法(一般財団法人日本建築防災協会)
熊本地震における建築物被害の原因分析をもとに、昭和 56 年 6 月から平成 12 年 5 月までに建てられた新耐震基準の木造住宅を対象とした効率的な耐震診断方法を示しています。
<https://www.mlit.go.jp/common/001184898.pdf>

(4) 住宅の工法に応じた耐震改修の普及

耐震改修を促進していくためには、建築物の所有者等がその必要性を十分に理解することが重要であり、耐震改修に関する啓発を行うとともに、「誰でもできるわが家の耐震診断(監修:国土交通省住宅局、編集:一般財団法人 日本建築防災協会)」の活用促進に努めます。

木造建築物については、伝統構法や在来構法などの構造特性の違いにより耐震性能も異なるため、その構法に応じた補強を実施し、経済的な耐震改修を促進するような情報提供を推進します(巻末図表 5 参照)。

(5) 信頼できる耐震改修方法の事例紹介

構造用合板や筋かいによる壁の補強や、基礎の補強、屋根の軽量化といった従来の方法による補強方法だけでなく、近年、耐震改修における様々な技術開発が行われており、代表的な補強方法については、市民が耐震改修する際の有効な情報として提供します。

3-4 地震時の建築物の総合的な安全対策に関する事業

<ブロック塀の倒壊、非構造部材の落下防止等、総合的な安全対策を推進>

ブロック塀の倒壊防止対策、窓ガラス等の落下防止対策等については、建築確認申請時において指導するほか、現場確認等により不具合を確認した場合は指導の徹底を図ります。

また、本市の広報紙での周知・啓発のほか、パンフレットの作成と配布、講習会の開催等による啓発活動を実施します。

さらに地域の構成要素である住宅については、倒壊した住宅が道路の通行を妨げることを、耐震化により未然に防止できる観点などから、地域防災として捉え、自治会等の地域団体が主体となった取り組みや啓発を行います。

なお、具体的な方策については、下記の方針により取り組みを行っていきます。

(1) ブロック塀等の安全対策

1) ブロック塀等の安全対策の推進

地震によって塀が倒れると、死傷者が出るおそれがあるばかりでなく、地震後の避難や救助・消火活動にも支障が生じる可能性があることから、ブロック塀等の安全対策を行っていく必要があります。

具体的な取り組みとして、市民向けの既存ブロック塀点検パンフレットや維持管理の啓発チラシを用いて、ブロック塀に関する情報提供を行い、市民自身による地震に対する安全性チェックを通じた意識の向上を図っていきます。

また、施工者向けのブロック塀施工に関するパンフレットを用いて、ブロック塀が適正に施工されるよう啓発することにより、安全性の向上を図っていきます。

2) 安全対策への取り組み

① 耐震診断の義務の対象となるブロック塀等

平成 31 年の耐震改修促進法の改正により、県および市が指定する道路沿いの建築物に附属する一定規模のブロック塀等については耐震診断が義務付けられています。

② 安全対策を推進するブロック塀等

避難路沿道等(避難路の沿道または避難地に隣接する敷地)に面するブロック塀についても、地震等の災害による倒壊被害を防止するため、安全対策を進めていきます。

ここで扱う避難路は、住宅や事業所等から大津市地域防災計画に定める指定緊急避難場所、指定避難所、福祉避難所に至る経路を指します。

③ 大津市ブロック塀等の撤去等促進補助事業の概要

本市では、地震等の災害によるブロック塀等の倒壊被害を防止し、地震に強いまちづくりを進めることを目的として、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行っています。

④ ブロック塀等の撤去の状況

本市で実施している「ブロック塀等の撤去等促進補助事業」における利用実績は 51 件となっています(図表 3-9 参照)。

図表 3-9 大津市ブロック塀等の撤去等促進補助事業の実施実績(令和 7 年 9 月 30 日現在)

事業年度	R3	R4	R5	R6	R7	計
実施件数	14	11	10	10	6	51 件

(2)窓ガラス、天井落下防止対策等について

平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災では、建築物の窓ガラス、外壁のタイルの落下による被害の発生がありました。また、屋外広告物、体育館や劇場等の大規模空間を有する建築物の吊り天井の脱落による被害が発生しました。

このようなことから、人の通行が多い道路の沿道に建つ建築物や、避難路沿いにある建築物の窓ガラスの地震対策、外壁に使われているタイルや屋外広告物等の落下防止対策について、建築物の所有者、管理者等に対し安全対策措置を講じるよう、啓発・指導を行っていきます。

特に、大規模空間を持つ建築物の天井等については、建築基準法関係法令が改正され、平成 26 年 4 月からは、新築する建築物などの特定天井について、脱落防止対策に係る新たな技術基準が適用されることとなりました。また、特定天井を有する既存建築物については、増改築時に適用できる基準として落下防止措置が位置付けられました。このような、国の技術基準に適合していない特定天井についても、建築物の所有者、管理者等に対し、啓発・指導を行っていきます。

(3)エレベーターの地震防災対策

平成 18 年 4 月に社会資本整備審議会建築分科会から報告のあった「エレベーターの地震防災対策の推進について」における基本的な考え方を踏まえ、下記に示すとおり所有者、管理者等へ積極的に周知・指導を図っていきます。

【所有者、管理者等への主な周知・指導内容】

- ①建築基準法によるエレベーターの定期検査の機会を捉え、現行指針に適合しないエレベーターについて、次に示す地震時のリスク等を建築物所有者に周知し、安全性の確保に努めていきます。
 - 1) エレベーターの耐震安全性の確保。
 - 2) 地震時管制運転装置の設置。
 - 3) 閉じこめが生じた場合に早期に救出できる体制整備。
 - 4) 平時における地震時のエレベーターの運行方法等の情報提供や地震時の閉じこめが生じた際におけるかご内や乗り場での適切な情報提供。
- ②平常時から乗り場やかご内における掲示、地域の防災訓練の活用等により、地震時のエレベーターの運行方法や閉じ込められた場合の対処方法などについて、改めてパンフレットにより利用者に周知します。
- ③改正内容を、建築物の所有者、管理者等に対し周知し、安全対策措置を講じるよう指導します(巻末図表 6 参照)。

(4) エスカレーター地震防災対策

平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災において、エスカレーターの脱落が発生しました。これを受けて平成 25 年 7 月に「建築基準法施行令を改正する政令」が公布され、エスカレーターの脱落防止対策に関する建築基準法施行令、告示が制定および一部改正されました。これらの法の改正内容を、建築物の所有者、管理者に対し周知し、安全対策措置を講じるよう指導します（巻末図表 6 参照）。

(5) 家具の転倒防止対策

地震の揺れで家具が転倒することにより負傷したり、避難や救助の妨げになったりすることが考えられます。住宅内部での身近な地震対策として、家具の転倒防止に関するパンフレット等の配布により市民に周知するとともに、効果的な家具の固定方法の普及徹底を図っていきます。

3-5 重点的に耐震化すべき地域

<密集市街地や液状化が考えられる地域の耐震化を推進>

(1) 密集市街地における取り組み

密集市街地は、木造等の古くからの建築物が多いこと、建築物が密集していること、狭隘な道路が多いこと等により、地震発生時には建築物の倒壊による地域内の通過障害を発生させ、避難や救助活動が困難となる地域です。

従って、このような地域を重点的に耐震化すべき地域とし、地域防災計画に定める構造物・施設等の安全性確保の推進や都市整備計画（土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業、密集住宅市街地整備促進事業など）を検討する中で、地元組織との連携を図って地域ぐるみによる意識啓発、耐震診断の実施等を行い、耐震改修、建替、除却を促進し、建築物の耐震化、特に沿道の耐震化を図ることとします。

また、防火地域の指定および建築物の不燃化促進により、市街地火災の拡大防止を図るとともに、都市公園をはじめとして、河川敷の有効活用や都市計画道路の整備、各種開発時のオープンスペースの確保を図っていきます。

(2) 液状化が考えられる地域における取り組み

液状化とは地震によって地盤が一時的に液体のようになってしまう現象のことで、低地や埋立地など水分をたくさん含んだ砂質の地盤で発生しやすいという特徴があります。地盤の液状化が起こると、地盤の沈下、地中のタンクやマンホールの浮き上がり、建築物の傾き・転倒などの被害が発生するおそれがあります。

本市では、液状化による建築物等の被害の軽減を図るため、国、滋賀県や研究者等の調査研究結果および指導に基づき、液状化を防止する対策に取り組みます。

また、市民に対して、液状化危険度に関する情報（液状化危険度予測図等）を公開し、液状化による建築物の被害防止対策を建築時において実施するよう意識啓発を図ります。

3-6 地震発生時に通行を確保すべき道路

<緊急輸送道路沿道の耐震化を強力に推進>

地震発生時に通行を確保すべき道路は、「滋賀県既存建築物耐震改修促進計画(令和8年3月改定)」で定めた「第1次緊急輸送道路」、「第2次緊急輸送道路」および本計画で定めた「ゆい道路(輸送移動道路)」とします(図表3-11参照)。

滋賀県では、「第1次緊急輸送道路」および「第2次緊急輸送道路」のうち、特に沿道の建築物の耐震化を進めるべき道路として、平成25年に改正された耐震改修促進法第5条第3項第2号の規定に基づく道路(図表3-10参照)を指定し、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物(耐震不明建築物であるものに限る。)の耐震診断とその結果の報告を義務付け、沿道の建築物の耐震化を強力に推進しています。また、「第1次緊急輸送道路」および「第2次緊急輸送道路」のうち、耐震改修促進法第5条第3項第2号の規定に基づき指定された道路以外の道路は、耐震改修促進法第5条第3項第3号の規定に基づく道路として、所有者に耐震診断の努力が義務付けられています。

本市が指定する道路沿いの建築物としては、本計画で規定する「ゆい道路(輸送移動道路)」を法第6条第3項第2号に基づく道路とし、その沿道で一定以上の高さを持つ建築物(巻末図表4参照)は全て、所有者に耐震診断の努力義務が課せられる特定既存耐震不適格建築物(法第6条第3項第2号)である通行障害建築物とします。

令和7年7月に国が示した「基本方針」では、沿道建築物への対策に重点が置かれ、また、滋賀県では、緊急輸送道路が変更されています。

さらに、平成28年3月の本計画の改定から10年が経過し、大津市地域防災計画に定める避難所等も変更されています。

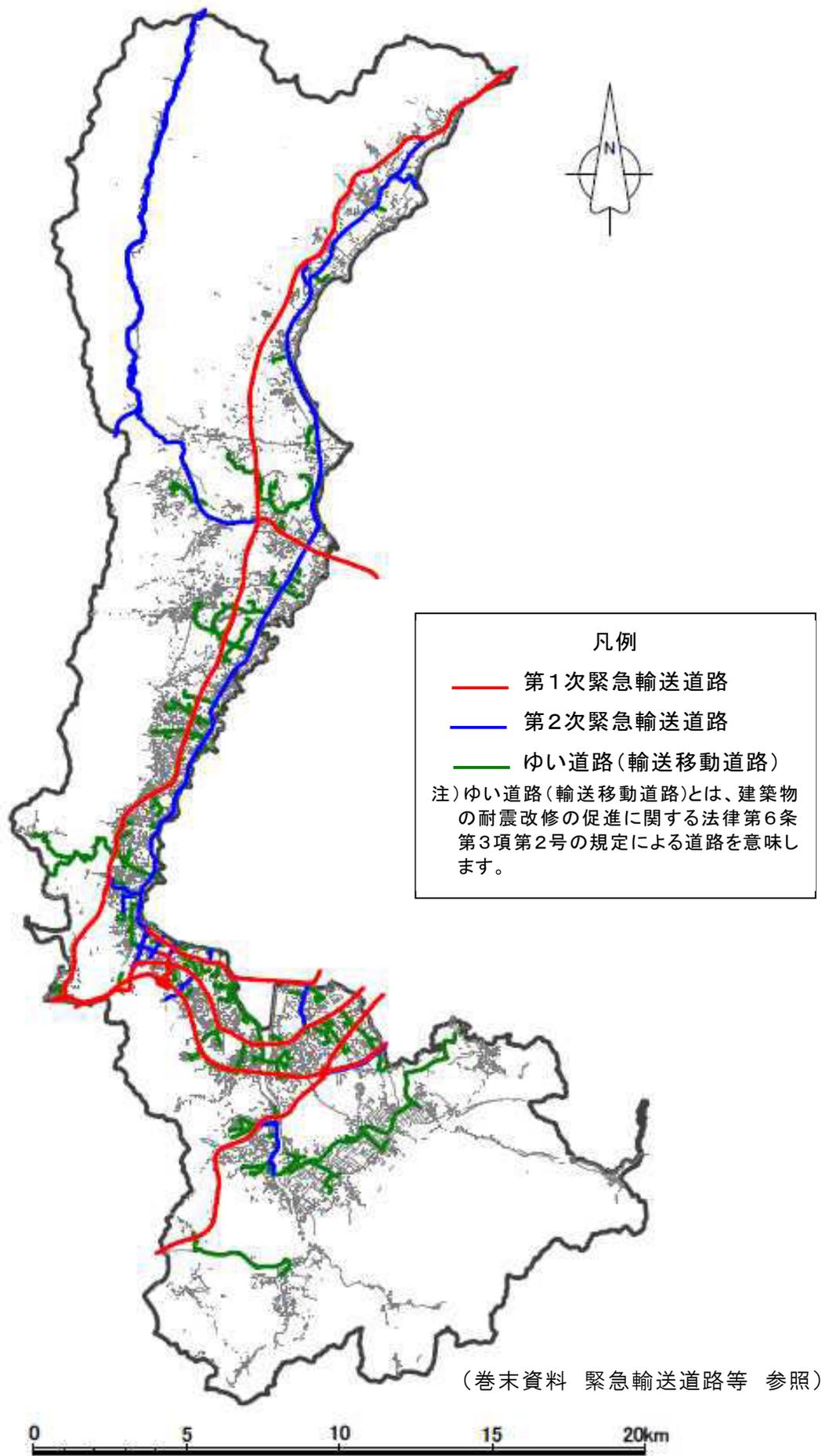
これらに対応するため、本市が定めるゆい道路の見直しを行うとともに、通行障害建築物の整理を行いました。

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。

図表 3-10 沿道の耐震化を進めるべき道路



図表 3-11 大津市内の緊急輸送道路等



3-7 重点的に耐震化すべき建築物

＜重要な建築物の耐震化を重点的に実施＞

地震に伴う倒壊等による被害を減少させる観点から、重点的に耐震化すべき建築物を設定します。

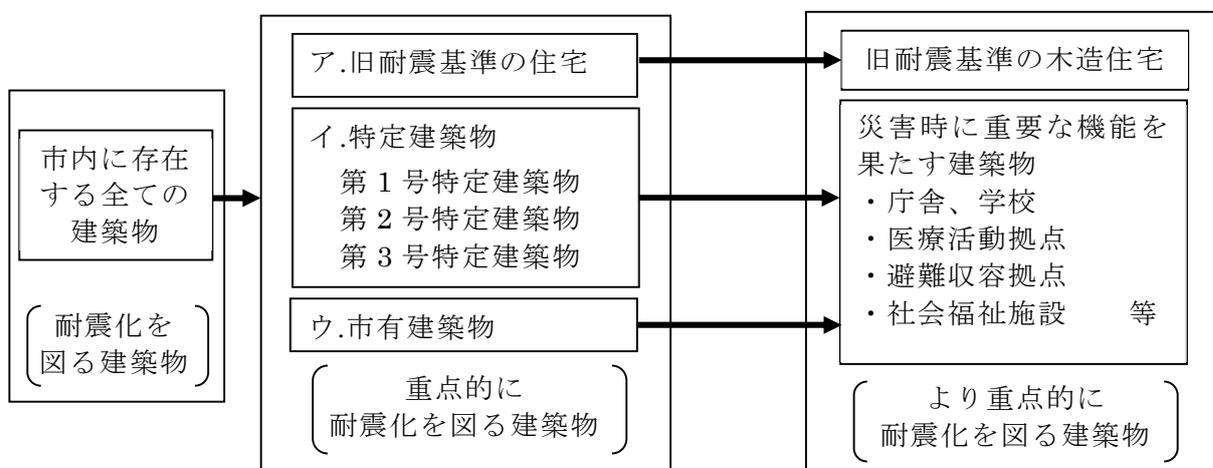
ア 住宅については、生活の基盤となる建築物であることから、「重点的に耐震化を図る建築物」とします。

このうち、旧耐震基準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、旧基準建築物に該当する木造住宅については、その耐震性が特に弱いと考えられることから「より重点的に耐震化を図る建築物」とします。

イ 第1号特定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高いこと、第2号特定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、第3号特定建築物については倒壊した場合道路を閉塞し多数の者の円滑な避難を妨げるおそれがあることから、全ての特定建築物を「重点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および庁舎、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、「より重点的に耐震化を図る建築物」とします。

ウ 特定建築物に該当しない市有建築物についても、市民の安全の確保、地震時における応急対策活動の拠点施設や避難施設としての利用の観点から「重点的に耐震化を図る建築物」とします。



3-8 地震に伴うがけ崩れ等による建築物の被害の軽減対策

<がけ崩れ等による建築物および宅地の減災対策の促進>

土砂災害の発生のおそれのある地域については、本市は国や滋賀県と連携し、土砂災害から保全するために必要な砂防設備、地すべり防止施設および急傾斜地崩壊防止施設の整備を促進していきます。また、地震に伴うがけ崩れや大規模造成地の崩壊等による建築物の被害を軽減するため、がけ地に近接する建築物への注意喚起や情報提供等を行います。

宅地造成等規制法(旧宅造法)の改正を受けて、令和7年4月1日より運用を開始した宅地造成及び特定盛土等規制法(盛土規制法)では、規制区域(宅地造成等工事規制区域または特定盛土等規制区域)内で行う一定規模以上の宅地造成等に関する工事に対する許可制度の規定や規制区域内の土地所有者等に土地を常時安全な状態に維持する努力義務を規定しており、本規定の周知とともに適正な審査および指導等による同法の着実な運用に努めます。また、旧宅造法の施行以前に設置された擁壁など、安全対策が必要な宅地の所有者等に対しても安全点検等の普及・啓発に努めます。

3-9 地震に伴う大規模盛土造成地の建築物被害の軽減対策

<大規模盛土造成地の建築物および宅地の減災対策の促進>

全国における過去の地震時の被害事例から滑動崩落の発生が多かった大規模盛土造成地について、おおむねの位置および規模の調査を行い、大規模盛土造成地分布マップを公表しています。マップの公表を通じて、大規模盛土造成地が身近にあることの認識を広めていくことで、日頃から地盤や擁壁の変状の察知や造成工事を行う際の法令手続き、基準適合への意識付けを促し、防災意識の向上に努めます。

4 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発および知識の普及に関する事項

4-1 地震ハザードマップの公表・活用

市民・建築物所有者の意識啓発のため、「防災マップ(ハザードマップ)・防災カルテ」の活用を推進します。

地震被害を緩和するためには、建築物の耐震化によるハード面での対策を着実に進めるとともに、災害情報の伝達体制や避難誘導體制の充実、ハザードマップの活用・浸透や過去の災害事例の紹介等による、住民の防災意識の啓発等、ソフト面での対策を推進することが重要です。

ハザードマップ、防災カルテは、地震被害の発生見通しと、避難場所等に関する情報を、住民にわかりやすく事前に提供することによって、平常時からの防災意識の向上と、住宅・建築物の耐震化を促進する効果が期待されます。

4-2 相談体制の整備および情報提供の充実

本市に設けたリフォーム相談窓口を通じて、十分な情報提供と制度活用への誘導を推進します。

引き続き、滋賀県との連携を基に、これらの窓口を通じて、「大津市木造住宅耐震診断員派遣事業」「大津市木造住宅耐震改修等補助事業」等に関する具体的な支援方策について十分な情報提供と制度活用への誘導を推進します。

また、滋賀県等が実施している住宅相談や窓口を活用した相談体制の充実方策について検討します。

4-3 パンフレット作成・配布、セミナー・講習会の開催・SNS等を使った啓発

本市は滋賀県や事業者などと連携して、建築物所有者に対して建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発および知識の普及を積極的に推進します。

具体的には、耐震診断・改修に関する事業の推進に資するためのパンフレットの作成や市民への配布等を行います。特に、耐震診断を受けていない建築物の所有者へのパンフレットの配布を通して、耐震診断・改修の実施を促す等、耐震化に向けた施策を引き続き進めます。

また、建築物の所有者向けのセミナーや講習会を開催し、啓発および知識の普及の推進に努めます。

ウェブサイト、SNSやポケットおおつ等を活用した啓発事業等により、住宅の耐震診断・改修に関するイベント開催の通知など情報発信を積極的に進めるとともに、滋賀県等が実施している住宅相談の紹介に努めます。

その他、以下のような各施策と連携し、普及・啓発に努めます。

① 防災点検・パトロール

春、秋と2回行っている防災点検や定期報告のない建築物のパトロール等の機会を通じて、地震防災対策の推進について、所有者、管理者等へ啓発、指導を行います。

② 住生活月間

毎年10月は「住生活月間」として、住宅に関し広く普及・啓発を行っていますが、今後この中で、市民に対する地震防災対策に関する情報提供を拡充していきます。

③ 総合防災訓練

毎年秋に、本市において総合防災訓練を実施していますが、このような機会に、建築物の地震防災対策に対する周知、啓発を行います。

④ 定期報告制度の活用

建築基準法第12条に基づく定期報告結果により、地震防災対策を積極的に行っていくよう、対象建築物の所有者、管理者等へ啓発、指導を行います。

⑤ 各種調査

既存建築物における地震対策等(窓ガラスの地震対策等)の調査を検討し、これらを通じて、所有者、管理者等に対し、地震対策の改善指導を行っていきます。

4-4 防災教育の推進

防災知識の普及のためには、できるだけ早期からの防災教育を推進することが重要であり、学校等における幼児・児童・生徒への防災教育の充実が必要となります。

このため、大津市地域防災計画に係る災害予防計画(市民への防災知識の普及、要配慮者への防災知識の普及、幼児・児童・生徒への防災教育)の推進の中で普及を進めます(巻末図表7参照)。

4-5 リフォームについて

現在実施している「大津市木造住宅耐震改修等事業」により、講習を受けて登録された設計者や施工者の名前の公表や、本市の相談窓口における登録者名簿の閲覧等を通じて、市民に身近な技術者の紹介や情報提供を一層進めます。

さらに、住宅のリフォーム、バリアフリーリフォーム等の機会を捉えて、住まいを快適にするだけでなく、同時に耐震改修をすることにより耐震性を確保するといった合理的な住宅改修のメリットを知ってもらうための事例等の情報提供について、リフォーム事業者と連携した施策を展開します。

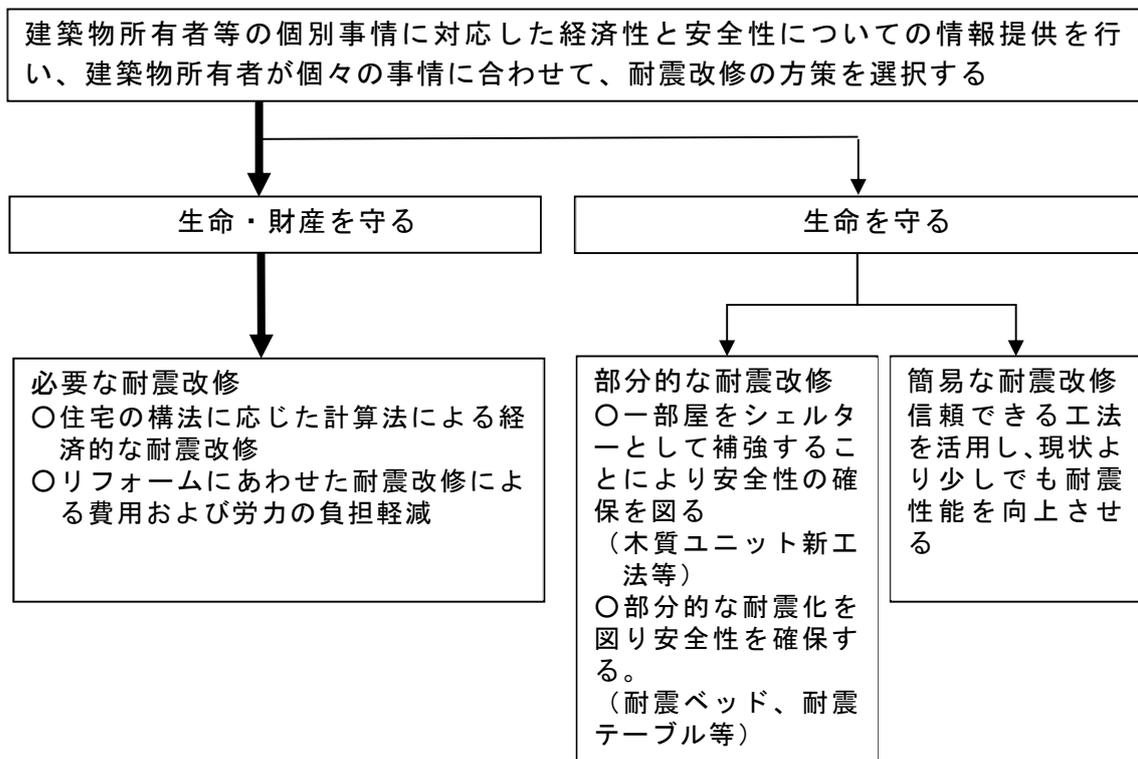
4-6 経済的な耐震改修等の方策の推進

耐震改修を実施する際、建築物所有者等と設計者および施工業者が相談し、所有者等が改修内容等を十分理解したうえで、個々の事情に応じた改修を行うことが重要です。そこで、次のような周知・誘導を推進します。

生命・財産を守る耐震改修を基本としますが、建築物所有者等の事情により、建物全体の耐震改修が困難でも、「生命だけは守りたい」という意向がある場合も考えられます。このため、建物倒壊による生命の危険を現状より低減させるための部分的または簡易な耐震改修について経済性と安全性を含めた情報提供を行い、建築物所有者が個々の事情にあわせた耐震改修方策を選択できるよう啓発を行います。

- 戸建や長屋などの住宅形式やライフスタイルに応じた経済的な耐震改修を促進するため、住宅の構法（在来構法、伝統構法など）に応じた計算法の採用による設計や、信頼できる多様な耐震改修工法について広く周知徹底を図ります。
- リフォームにあわせた耐震改修について広く周知徹底を図り、耐震改修にかかる費用および労力の負担の軽減を図ります。
- 耐震診断・耐震改修補助制度等の活用
 - ・大津市木造住宅耐震改修等事業、大津市既存民間建築物耐震診断補助事業
 - ・耐震改修に関する優遇税制

耐震改修方策の選択フロー



4-7 自主防災組織等との関係

地震防災対策は、住宅・建築物の所有者等が自らの問題・地域の問題として意識を持って取り組むことが大切です。

このことから、本市は滋賀県の支援のもと、自主防災組織等と連携した防災活動の実施や自治会等での出前講座の開催を通じて地域住民の防災意識の高揚に努めるものとします。

4-8 直接的な普及啓発

耐震診断・耐震改修の更なる促進を図るため、耐震化の重要性や必要性、耐震化に関する各種制度について市民への周知・普及を図ることを目的として「大津市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」を策定し、住宅耐震化に係る取組を位置付け、その進捗状況を把握・評価するとともに、プログラムの改善・充実を図り、住宅の耐震化の促進に努めていきます。

また、過去に耐震診断を行ったが、耐震改修を行っていない特定建築物所有者に対して、周知啓発を進めていきます。

5 建築基準法等による勧告または命令等に関する事項

5-1 耐震改修促進法による指導・助言、指示、公表等の実施

＜優先的に耐震化を図る建築物に対する耐震化の指導を強化＞

(1) 耐震診断が義務付けられている建築物

本市では、市内の特定既存耐震不適格建築物、要安全確認計画記載建築物および要緊急安全確認大規模建築物について調査し、その状況を把握すると共に、耐震診断が義務付けられている要緊急安全確認大規模建築物と要安全確認計画記載建築物の所有者からの耐震診断の結果の報告を受け、診断結果を公表しています。

また、必要に応じて、これらの所有者に対して、耐震改修促進法に基づく指導・助言を実施します。さらに、指導・助言に従わない場合については、必要に応じて指示を行います。なお、指示を受けた所有者が正当な理由がなく、その指示に従わなかった場合には、公表を行う等所要の措置を講じることとします。

① 耐震診断命令

診断に対する「命令」は、耐震診断を実施しない場合、耐震改修促進法第 8 条第 1 項、第 2 項および附則第 3 条第 3 号に基づき、対象となる建築物の所有者に対し、耐震診断を実施し、その結果を報告するよう命令します。また、耐震改修促進法第 8 条第 2 項および附則第 3 条第 3 項に基づき、市民に広く周知するため、本市の公報やホームページへの掲載などにより、命令した旨の公表を行います。

② 耐震診断または耐震改修の指導・助言

「指導」および「助言」は、耐震改修促進法第 12 条第 1 項および附則第 3 条第 3 項に基づき、既存建築物の耐震診断、耐震改修の必要性を説明して、耐震診断等の実施を促し、その実施に関し相談に応じる方法で行います。

③ 耐震診断または耐震改修の指示

「指示」は、耐震改修促進法第 12 条第 2 項および附則第 3 条第 3 項に基づき、指導および助言のみでは耐震診断、耐震改修を実施しない場合において、その実施を促し、さらに協力が得られない場合には、具体的に実施すべき事項を明確にした指示書の交付等を行います。

④ 耐震診断または耐震改修の指示に従わないときの公表

「公表」は、耐震改修促進法第 12 条第 3 項および附則第 3 条第 3 項に基づき、「正当な理由」がなく、耐震診断または耐震改修の「指示」に従わないときに行います。

なお、建築物の所有者が指示を受けて直ちに指示の内容を実施しない場合があっても、耐震診断や耐震改修の実施計画を策定し、計画的な判断、改修が確実に行われる見込みがある場合などについては、その計画等を考慮し、公表するか否かを判断します。

「公表の方法」は、耐震改修促進法に基づく公表であることを明確にするとともに、市民に広く周知するため、本市の公報やホームページへの掲載などにより行います。

(2) 特定既存耐震不適格建築物

① 耐震診断または耐震改修の指導・助言

「指導」および「助言」は、耐震改修促進法第 15 条第 1 項および第 16 条第 2 項に基づき、既存建築物の耐震診断、耐震改修の必要性を説明して、耐震診断等の実施を促し、その実施に関し相談に応じる方法で行います。

② 耐震診断または耐震改修の指示

「指示」は、以下の建築物について、指導および助言のみでは耐震診断、耐震改修を実施しない場合において、その実施を促し、さらに協力が得られない場合には、具体的に実施すべき事項を明確にした指示書を交付する等の方法で行います。

■ 耐震診断の指導・助言および指示を行う建築物

「耐震診断の指導・助言および指示対象建築物一覧表」に示す建築物(巻末図表 8 参照)

■ 耐震改修を指示する建築物

「耐震改修促進法第 15 条第 2 項に掲げられる建築物の指示等を行う建築物の選定基準」に示す建築物(巻末図表 9 参照)

③ 耐震診断または耐震改修の指示に従わないときの公表

「公表」は、以下の建築物について、「正当な理由」がなく、耐震診断または耐震改修の「指示」に従わないときに行います。

なお、建築物の所有者が指示を受けて直ちに指示の内容を実施しない場合があっても、耐震診断や耐震改修の実施計画を策定し、計画的な判断、改修が確実に行われる見込みがある場合などについては、その計画等を考慮し、公表するか否かを判断します。

「公表の方法」は、耐震改修促進法に基づく公表であることを明確にするとともに、市民に広く周知するため、本市の公報やホームページへの掲載などにより行います。

■ 耐震診断の指示に従わないために公表する建築物

昭和 56 年に改正された建築基準法の構造基準を満足していない建築物

市長(所管行政庁の長)が特に必要と認めた建築物

■ 耐震改修の指示に従わないために公表する建築物

ランク 2・3 の①災害時に重要な機能を果たす建築物

ランク 3 の②不特定多数の者が利用する建築物と③危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物

(ランクについては巻末図表 10 参照)

5-2 建築基準法による勧告または命令等の実施

建築基準法第 10 条では、建築基準法第 6 条第 1 項第 1 号に掲げる建築物や一定規模以上の事務所その他これに類する用途に供する建築物について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、または著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合において、保安上または衛生上必要な措置をとることを勧告、場合によっては命令することができるとしています。

耐震改修促進法に基づく耐震改修の指示に従わないために公表した建築物で、建築基準法第 6 条第 1 項第 1 号に掲げる建築物または一定規模以上の事務所その他これに類する用途に供する建築物のうち、耐震性能ランク 3(巻末図表 10 参照)のものについては、建築基準法第 10 条に基づく勧告に従わない場合は同法に基づく命令等により是正を求める対象とします。

また、新たに建築される建築物については、良質な建築物を確保する観点から、適切に建築されるよう、建築基準法に基づく中間検査や完了検査の徹底を図ります。

5-3 所管行政庁との連携

建築物の耐震化の促進を図るための指導等を行うには、本市と滋賀県および他の各所管行政庁間の整合性を確保した上で、指導等の内容、実施方法を定め、効果的な実施を図る必要があります。

優先的に指導等を行うべき建築物の選定および実施の手順、公表のあり方等について、滋賀県および他の各所管行政庁と連携して行います。

また、建築基準法の勧告、命令制度についても、その実施にあたって、明確な根拠が必要となることから滋賀県および他の各所管行政庁と連携して行います。

6 大津市が所有する公共建築物の耐震化

本計画は、耐震改修促進法に基づき住宅および特定建築物についての耐震化目標と施策について定めていますが、これとは別に、本市が所有する公共建築物についても耐震化を促進することとして、本市独自の耐震化の目標を設定しています。

本市における市有建築物(特定建築物以外も含む)の耐震化率の現状(令和7年9月末現在)は、95%です。本計画においては、市有施設について、防災拠点機能、避難所、教育施設、福祉施設であることをもって、防災上の重要度を判断し、「防災上特に重要な施設」および「防災上重要な施設」を抽出しています。そのうえで、市有建築物の耐震化の優先順位を定め、耐震化を推進してきました(巻末図表11参照)。

あわせて、本市では、市有施設全体について、「大津市公共施設総合管理計画(令和4年7月)」に基づき、中長期的かつ総合的な観点から施設マネジメントを推進しています。

図表 6-1 市有建築物等の耐震化状況

機能 区分			現状の数値(令和7年9月末現在)				
			A 全建築物	B S56以前の 建築物	C S57以降 の 建築物	D B欄のうち 耐震化済	耐震化率 E=(C+D)/A
			(棟数)	(棟数)	(棟数)	(棟数)	(%)
防災上特に重要な施設	医療施設	病院、診療所	1	0	1	0	100.0
	社会福祉施設	保育園、児童クラブ、福祉センター等	104	24	80	12	88.5
	学校関係施設	小学校・中学校、幼稚園	456	209	247	208	99.8
	利用の多い市民共用施設	図書館、市民会館、展示場、博物館等	13	2	11	1	92.3
	防災拠点施設	市庁舎、市民センター、支所、消防センター等	124	17	107	11	95.2
	小計		698	252	446	232	97.1
防災上重要な施設	その他の市民共用施設	ホール、駐車場、駐輪場等	149	26	123	6	86.6
	試験研究機関等	試験所、調査センター	2	0	2	0	100.0
	その他庁舎	処理場、浄水場、クリーンセンター等	107	31	76	10	80.4
	職員宿舎等	寮、宿舎	2	0	2	0	100.0
	小計		260	57	203	16	84.2
計			958	309	649	248	93.6
市営住宅			223	143	80	142	99.6
合計			1,181	452	729	390	94.8

注)用途区分は日常的な用途により区分しているため、避難所としての区分は行っていませんが、上表には避難所として指定されている施設も含まれています。

今後も引き続き、未耐震建築物について、関係部署間で情報共有・連携を図りながら、計画的な耐震化を推進していきます。

図表 6-2 地震対策の現状および目標

区 分	平成 18 年 度末 (計画策定時)	平成 27 年 9 月末 (計画改定時)	令和 7 年 9 月末 (現状)	令和 17 年 度末 (目標)
防災上特に重要な市有建築物の耐震化率	59.1%	94.7%	97.1%	100%
防災上重要な市有建築物の耐震化率	78.4%	85.9%	84.2%	95%
市営住宅の耐震化率	99.6%	99.6%	99.6%	100%

卷末資料

1. 卷末図表
2. 緊急輸送道路等
3. 用語解説集

1. 巻末図表

巻末図表 1 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)

耐震改修促進法での用途区分	耐震改修促進法での規模要件		
	階数	床面積	
小学校、中学校、中等教育学校の前期課程もしくは特別支援学校	階数 2 以上	3,000 m ² 以上	
体育館(一般公共の用に供されるもの)	階数 1 以上	5,000 m ² 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	5,000 m ² 以上	
病院、診療所			
劇場、鑑賞場、映画館、演芸場			
集会場、公会堂			
展示場			
百貨店、マーケットその他の物品販売業を含む店舗			
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	5,000 m ² 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、保育所	階数 2 以上	1,500 m ² 以上	
博物館、美術館、図書館	階数 3 以上	5,000 m ² 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			
車両の停車場または船舶もしくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降または待合の用に供するもの			
自動車車庫その他の自動車または自転車の停留また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または処理場の用途に供する建築物			階数 1 以上かつ 5,000 m ² 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)

巻末図表 2 多数の者が利用する大規模建築物(耐震改修促進法第 14 条第 1 号)

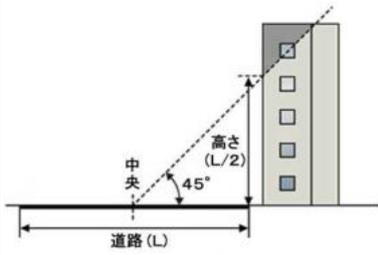
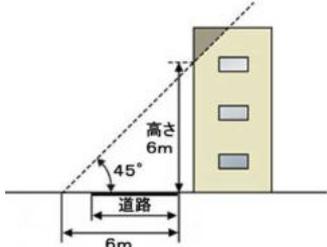
耐震改修促進法での用途区分	耐震改修促進法での規模要件	
	階数	床面積
・体育館(一般公共の用に供されるもの)	階数 1 以上	1,000 m ² 以上
・幼稚園、保育所	階数 2 以上	500 m ² 以上
・老人ホーム、老人短期入所施設、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの ・老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの	階数 2 以上	1,000 m ² 以上
・学校(小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校の前期課程もしくは特別支援学校)	階数 2 以上	1,000 m ² 以上 (屋内運動場の面積を含む)
・学校上記以外 ・ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 ・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。)、寄宿舍、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 ・理髪店、質屋、貸衣装店、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗 ・工場(危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物を除く) ・車両の停止場または船舶もしくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降または待合の用に供するもの ・自動車車庫その他の自動車または自転車の停留または駐車のための施設 ・保健所、税務署その他これに類する公益上必要な建築物	階数 3 以上	1,000 m ² 以上

建築物区分	建築物の用途
災害時に重要な機能を果たす建築物	市役所、幼稚園、学校、病院、診療所、老人ホーム、老人福祉センター、体育館等
不特定多数の者が利用する建築物	飲食店、ホテル・旅館、遊戯場、美術館、博物館、銀行等
特定多数の者が利用する建築物	賃貸住宅(共同住宅に限る)・寄宿舍、下宿、事務所、工場等

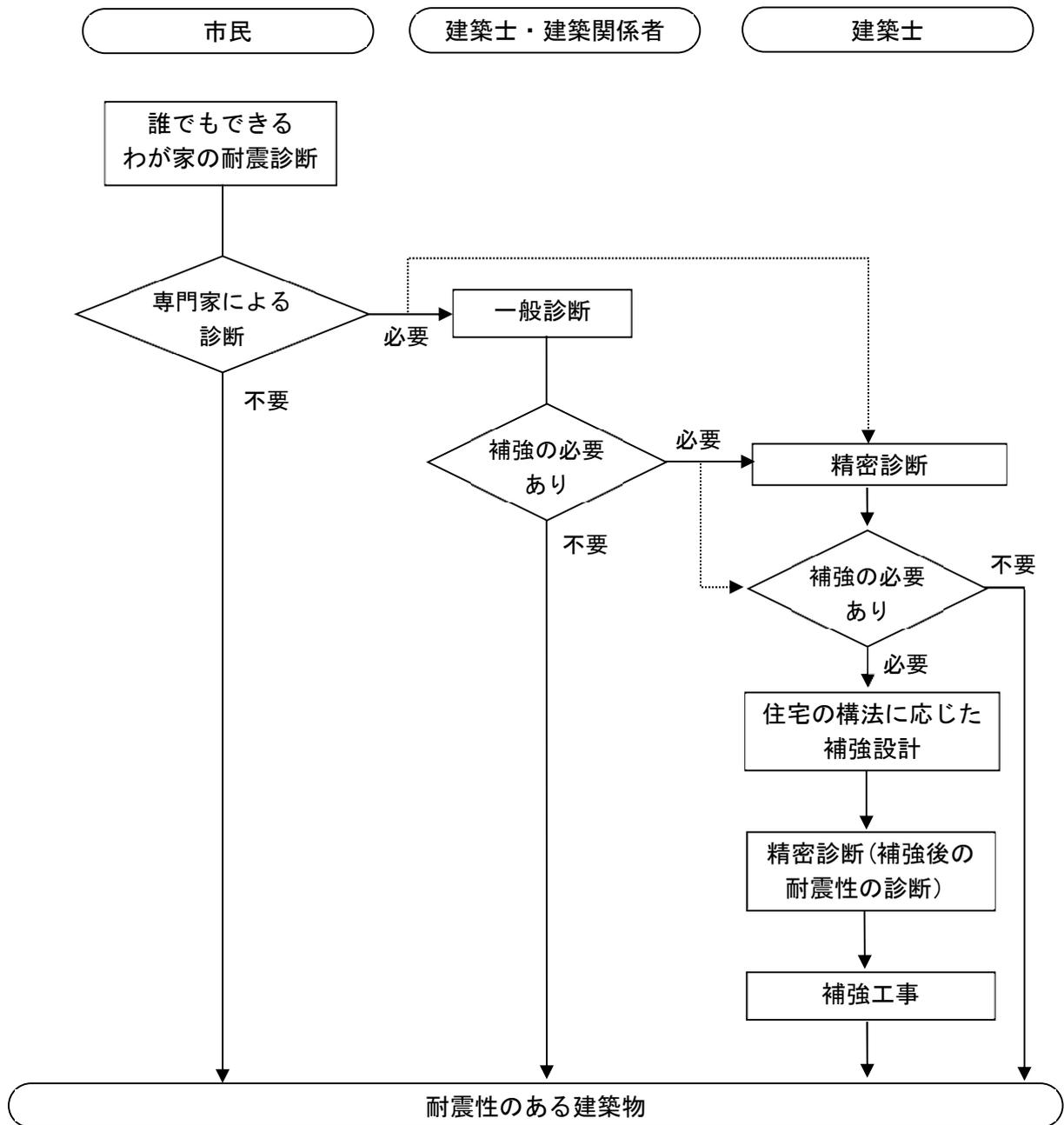
巻末図表 3 一定以上の危険物を取り扱う建築物(耐震改修促進法第 14 条第 2 号)

危険物の種類	危険物の数量
① 火薬類 (法律で規定) イ 火薬 ロ 爆薬 ハ 工業雷管および電気雷管 ニ 銃用雷管 ホ 信号雷管 ヘ 実包 ト 空包 チ 信管および火管 リ 導爆線 ヌ 導火線 ル 電気導火線 ヲ 信号炎管および信号火箭 ワ 煙火 カ その他の火薬を使用した火工品、 その他の爆薬を使用した火工品	10t 5t 50 万個 500 万個 50 万個 5 万個 5 万個 5 万個 5 万個 500km 500km 5 万個 2t 2t 10t 5t
② 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
③ 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および同表備考 第 8 号に規定する可燃性液体類	可燃性固体類 30t 可燃性液体類 20m ³
④ マッチ	300 マッチトン
⑤ 可燃性のガス (⑥および⑦を除く)	2 万 m ³
⑥ 圧縮ガス	20 万 m ³
⑦ 液化ガス	2,000t
⑧ 毒物および劇物取締法第 2 条第 1 項に規定 する毒物または同条第 2 項に規定する劇物 (液体または気体のものに限る。)	毒物 20t 劇物 200t

巻末図表 4 通行障害建築物(耐震改修促進法第 14 条第 3 号)

耐震改修促進法での区分	建築物の高さ	解説図
面している緊急輸送道路の幅員が 12m を越える場合	道路幅員の 1/2 より高い建築物	
面している緊急輸送道路の幅員が 12m 以下の場合	6m より高い建築物	

巻末図表 5 木造住宅の耐震診断・耐震改修の推奨フロー



巻末図表 6 エレベーターおよびエスカレーターに関する建築基準法等の改正内容

エレベーターの地震防災対策	
法等の改正内容	<p>①平成 17 年 7 月の千葉県北西部地震でのエレベーターの釣合おもりの脱落やレールの変形、および平成 18 年 6 月に東京都港区で起きた事故により、利用者の安全を確保するために建築基準法が改正され、以下の項目の技術基準の見直しが行われました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・戸開走行保護装置の設置義務付け ・予備電源を設けた地震時等管制運転装置の設置義務付け ・エレベーターの安全にかかわる技術(かご、主要な支持部分、昇降路並びに駆動装置および制御装置の構造)の明確化 <p>②平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災において、エレベーターの釣合おもりの脱落やレールの変形等が複数発生し、これを受けて平成 25 年 7 月に「建築基準法施行令を改正する政令」が公布され、エレベーターの脱落防止対策に関する建築基準法施行令、告示が以下のような項目のように制定および一部改正されました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・釣合おもりの脱落防止構造の強化 ・地震に対する構造上の安全性を確かめるための構造計算の規定追加 ・乗用および寝台用エレベーター以外のエレベーターの適用除外規定の変更
エスカレーターの地震防災対策	
法等の改正内容	<p>① 十分な「かかり代」を設ける構造方法</p> <p>② 脱落防止措置(バックアップ措置)を講じる方法</p>

① 市民への防災知識の普及

災害時における被害を最小限に抑え、誤報や混乱等を防止し、災害対策の円滑な推進を図るうえで、市民の防災知識が大きな役割を果たすと考えられるため、平常時から以下のような防災知識普及のための各種事業を推進し、市民の防災知識・防災対応力の向上に努めます。

- ハザードマップ等各種印刷物の作成
- テレビ、ラジオ等の報道機関を活用した防災知識の普及
- 研修ビデオ、疑似体験装置等を活用した防災知識の普及
- 防災ホームページを活用した防災知識の普及
- 「広報おおつ」、「パイプライン」を活用した防災知識の普及
- 防災イベントの実施
- 各種防災講座の実施
- 各種防災訓練の実施
- 防火訪問等による防火・防災予防知識の普及
- 緊急地震速報受信時の対応行動等の普及、啓発
- 防災士の養成事業
- ポケットおおつや大津市防災ナビなどの市アプリや、大津市防災ポータルを通じた防災知識の普及

② 要配慮者への防災知識の普及

災害時においては、高齢者、障害者、乳幼児、外国人等の要配慮者の対策が求められることから、要配慮者本人やその家族に対して、災害時の行動に関する基礎知識の普及に努めます。

③ 学校教育での防災知識の普及

防災知識の普及のためには、できるだけ早期からの防災教育を推進することが重要であり、学校等における幼児・児童・生徒への防災教育の充実に努めます。

1) 防災学習資料等による教育

滋賀県教育委員会発行の地震防災学習資料を活用した防災教育を推進します。

2) 防災教育啓発施設の活用

地震体験装置等を活用して防災体験学習の機会を充実させるなど、実効性のあるカリキュラムの構築に努めます。

3) 子どものための防災教室

小学校高学年を対象に、ボランティア団体・管轄消防署等と連携して、起震車体験、断層見学、ハザードマップの作成等を通じて、防災知識の習熟と防災意識の高揚に努めます。

4) 防災講座

中学生を対象に、ボランティア団体・管轄消防署等と連携して、災害の基礎知識、災害時の行動、要配慮者支援、防災ボランティア活動等について、防災講座を開催し、防災知識の習熟と防災意識の高揚に努めます。

巻末図表 8 耐震診断の指導・助言および指示対象建築物一覧表

番号	用途	法第14条の所有者の努力義務 および法第15条第1項の 「指導・助言」対象建築物	法第15条第2項 の「指示」 対象建築物
1	小学校，中学校，中等教育学校の前期課程，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	1,500㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む
2	上記以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上	
3	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	2,000㎡以上
4	ボート場，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	2,000㎡以上
5	病院，診療所	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
6	劇場，観覧場，映画館，演芸場	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
7	集会場，公会堂	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
8	展示場	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
9	卸売市場	階数3以上かつ1,000㎡以上	
10	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1,000㎡以上	2,000㎡以上
11	ホテル，旅館	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
12	賃貸住宅(共同住宅に限る)，寄宿舎，下宿	階数3以上かつ1,000㎡以上	
13	事務所	階数3以上かつ1,000㎡以上	
14	老人ホーム，老人短期入所施設，身体障害者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	2,000㎡以上
15	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	2,000㎡以上
16	幼稚園，保育所	階数2以上かつ500㎡以上	750㎡以上
17	博物館，美術館，図書館	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
18	遊技場	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
19	公衆浴場	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
20	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1,000㎡以上	2,000㎡以上
21	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	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
22	工場(危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物を除く)	階数3以上かつ1,000㎡以上	
23	車両の停車場または船舶もしくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降または待合の用に供するもの	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
24	自動車車庫その他の自動車または自転車の停留または駐車のための施設	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
25	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	階数3以上かつ1,000㎡以上	2,000㎡以上
26	危険物の貯蔵場また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，処理する全ての建築物	500㎡以上
27	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り，その敷地が都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する建築物	建築物のいずれかの部分の高さが次のいずれかを超えるもの ①前面道路の幅員が12m以下の場合，6m ②前面道路の幅員が12m超の場合，その1/2	

巻末図表 9 耐震改修促進法第 15 条第 2 項に掲げられる建築物の指示等を行う建築物の選定基準

法	用途		指示する建築物	公表する建築物 (指示したものに限る)	建築基準法に基づき勧告・命令する建築物 (原則、公表したものに限る)		
旧法第7条第2項の特定建築物	①災害時に重要な機能を果たす建築物	ア 災害応急対策全般の企画立案、調整等を行う施設	県庁、市役所、消防署、警察署、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	診断 旧法第7条第2項の特定建築物	昭和56年以前の建築物 所管行政庁の長が特に必要と認めた建築物	-	
		イ 住民の避難所等として使用される施設	小・中学校、特別支援学校				集会所・公民館・体育館 幼稚園、保育所など
			ウ 救急医療等を行う施設				
	エ 災害時要援護者を保護、入所している施設	老人ホーム、老人短期入所施設、児童厚生施設、身体障害者福祉ホーム等	改修 ランク2・3の建築物	ランク2・3の建築物	ランク3の建築物		
		オ 交通の拠点となる施設				車両の停車場または船舶の発着場を構成する建築物で旅客の乗降または待合の用に供するもの	
	②不特定多数の者が利用する建築物	百貨店、マーケットその他物品販売業を営む店舗	診断 旧法第7条第2項の特定建築物	昭和56年以前の建築物 所管行政庁の長が特に必要と認めた建築物	-		
						ホテル・旅館	
						劇場、観覧場、映画館、演芸場	
						博物館、美術館、図書館	
		飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	改修 ランク2・3の建築物	ランク2・3の建築物	ランク3の建築物		
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行等							
遊技場							
ボーリング場、スケート場、水泳場等							
公衆浴場	自動車車庫または自転車の停留または駐車のための施設						
		③危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物	-				

巻末図表 10 各ランクの建築物の耐震性能

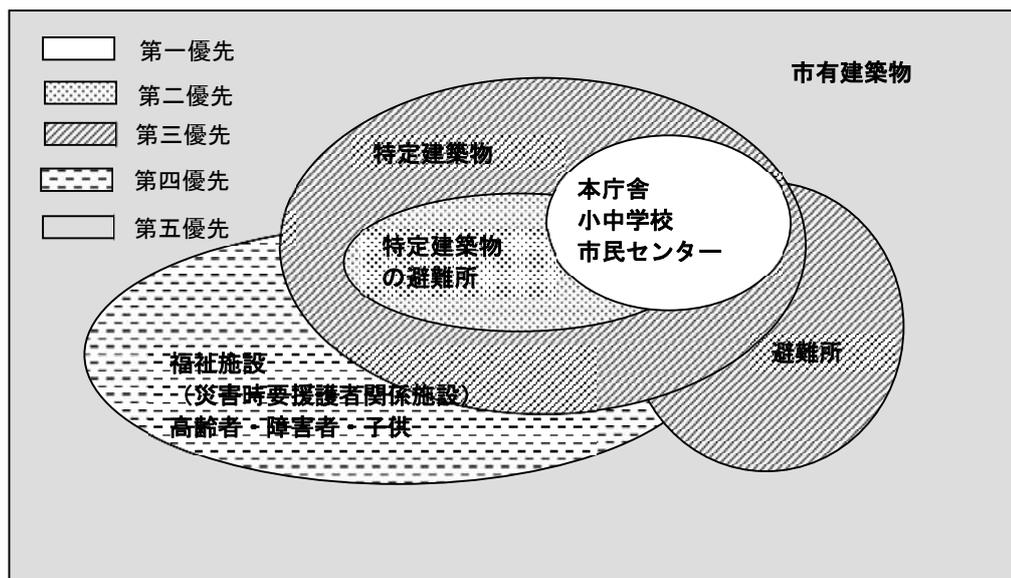
区分	耐震性能		基準
ランク1	所要の耐震安全性が確保されているが、防災拠点としての機能確保が困難	震度6強程度の地震で倒壊は免れる	Is値が0.6以上、0.75未満かつ、qが1.0以上、1.25未満
ランク2	地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性がある	震度6強程度の地震で倒壊するおそれ	ランク3以外で、Is値が0.6未満の場合、またはqが1.0未満の場合
ランク3	地震の震動および衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が高い	震度5強程度の地震で倒壊するおそれ	Is値が0.3未満の場合 またはqが0.5未満

注1 Is:耐震診断で算出する構造耐震指標。建築物の耐震性能をあらわす数値。0.6以上は震度6強程度まで安全と判断されるが、震度7の場合は0.75~0.9程度必要となる。

注2 q:必要な保有水平耐力に対する保有水平耐力の比率。

注3 耐震性能の震度表記は、現行建築基準法の保有水平耐力の検討が、300~400gal(震度6強)であること、構造耐震指標 Is=0.6 は現行建築基準法とほぼ同等であることから、一般に分かり易い震度表記とした。

巻末図表 11 市有建築物の耐震化に係る優先度

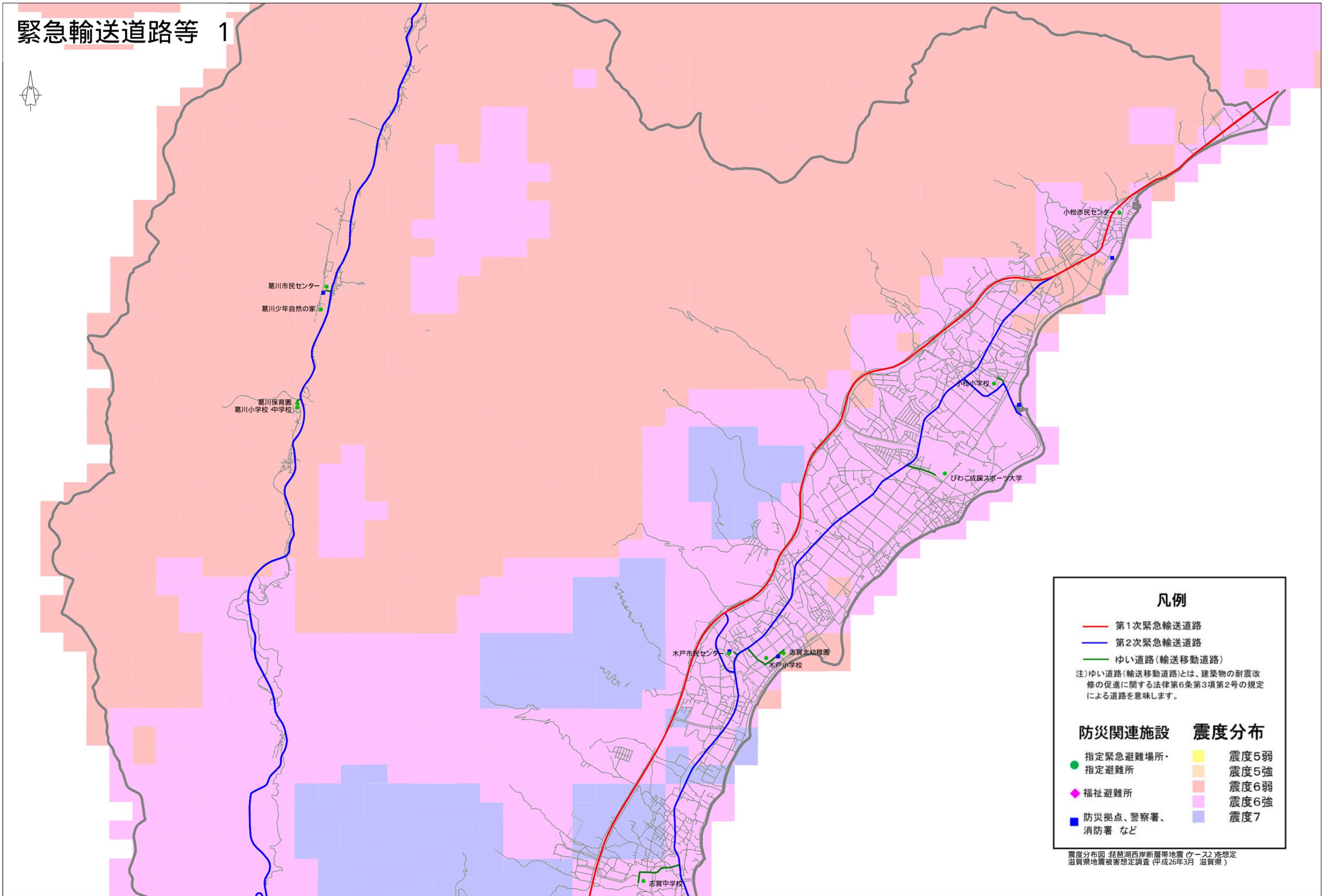


【市有建築物の耐震化の優先順位】

- ア. 第一優先: 市庁舎、小中学校の校舎及び体育館、市民センター
- イ. 第二優先: アを除く特定建築物で避難所に設定している施設
- ウ. 第三優先: ア及びイを除く特定建築物及び避難所に設定している施設
- エ. 第四優先: ア、イ及びウを除く災害時要援護者に関する施設
(高齢者、障害者、子供等福祉教育関係施設)
- オ. 第五優先: 上記以外の市有建築物

大津市公共施設の耐震化推進要領(消防局防災課、平成 17 年 3 月 1 日修正)より

緊急輸送道路等 1



凡例

- 第1次緊急輸送道路
- 第2次緊急輸送道路
- ゆい道路(輸送移動道路)

注) ゆい道路(輸送移動道路)とは、建築物の耐震改修の促進に関する法律第6条第3項第2号の規定による道路を意味します。

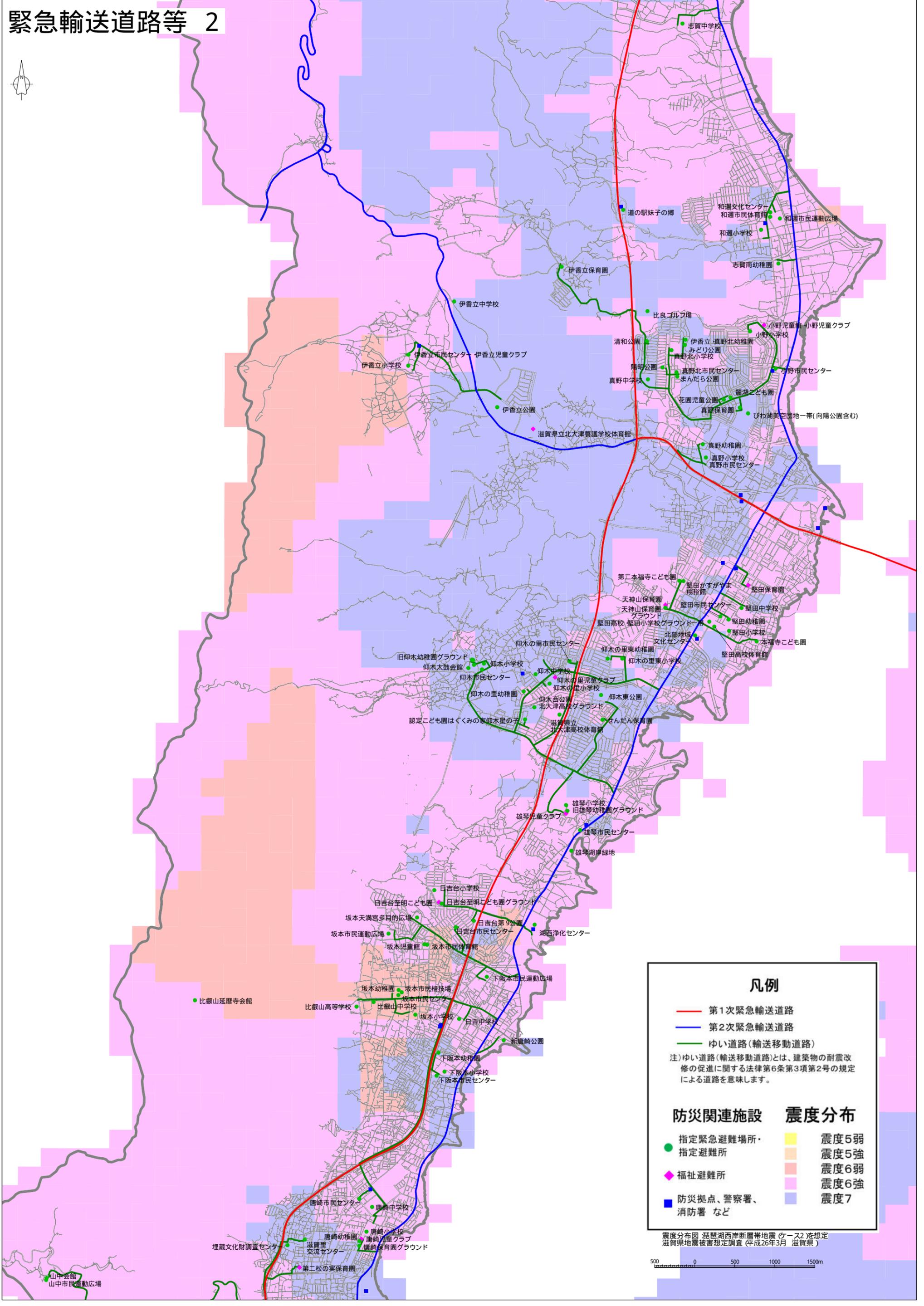
防災関連施設 震度分布

- | | |
|-------------------|--------|
| ● 指定緊急避難場所・指定避難所 | ■ 震度5弱 |
| ◆ 福祉避難所 | ■ 震度5強 |
| ■ 防災拠点、警察署、消防署 など | ■ 震度6弱 |
| | ■ 震度6強 |
| | ■ 震度7 |

震度分布図: 琵琶湖西岸断層帯地震(ケース2)を想定
滋賀県地震被害想定調査(平成26年3月 滋賀県)

500 0 500 1000 1500m

緊急輸送道路等 2



凡例

- 第1次緊急輸送道路
 - 第2次緊急輸送道路
 - ゆい道路(輸送移動道路)
- 注)ゆい道路(輸送移動道路)とは、建築物の耐震改修の促進に関する法律第6条第3項第2号の規定による道路を意味します。

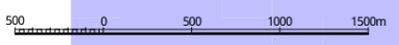
防災関連施設

- 指定緊急避難場所・指定避難所
- ◆ 福祉避難所
- 防災拠点、警察署、消防署 など

震度分布

- 震度5弱
- 震度5強
- 震度6弱
- 震度6強
- 震度7

震度分布図: 琵琶湖西岸断層帯地震(ケース2)を想定
 滋賀県地震被害想定調査(平成26年3月 滋賀県)



緊急輸送道路等 3



500 0 500 1000 1500m

凡例

- 第1次緊急輸送道路
- 第2次緊急輸送道路
- ゆい道路(輸送移動道路)

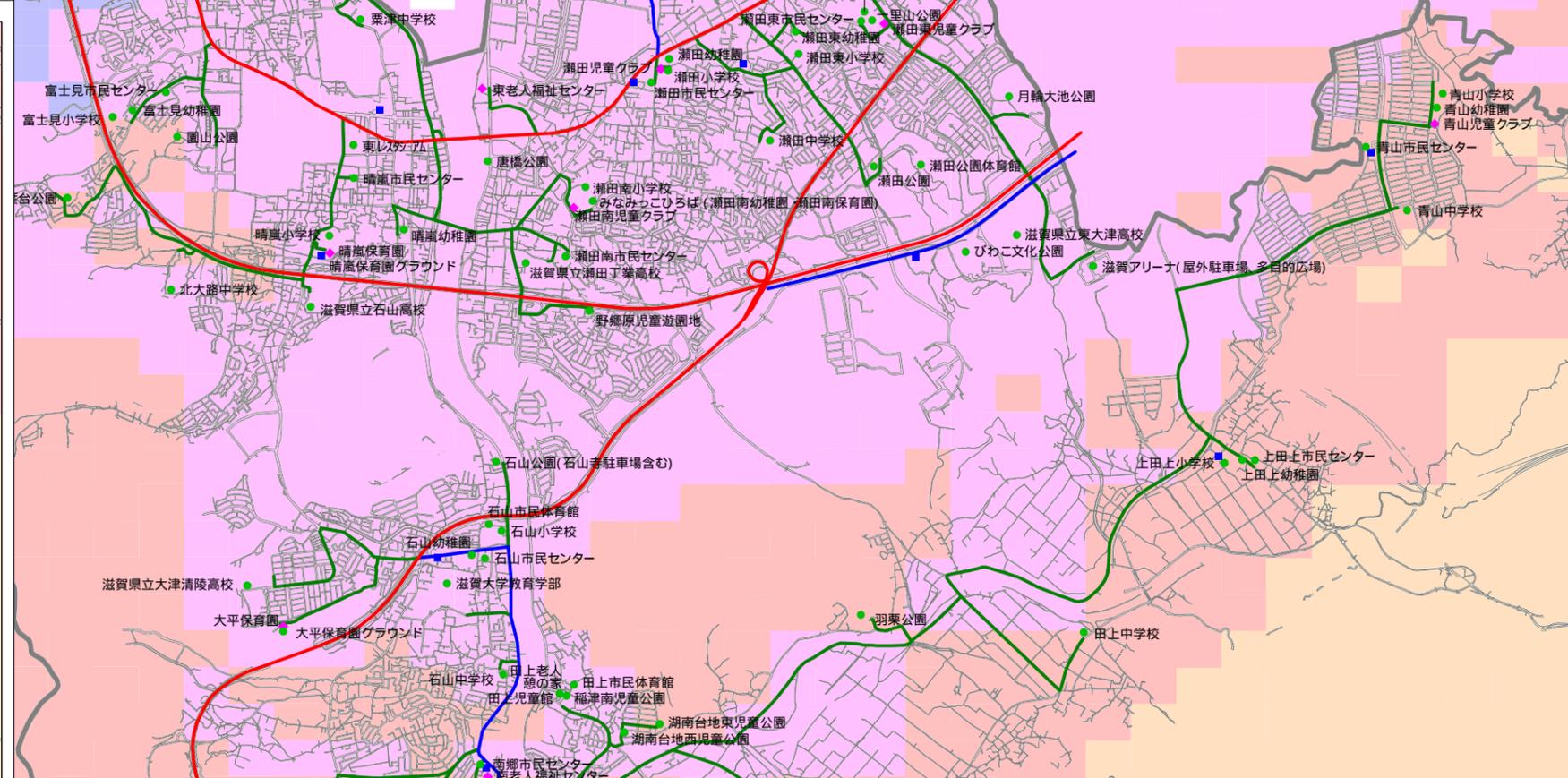
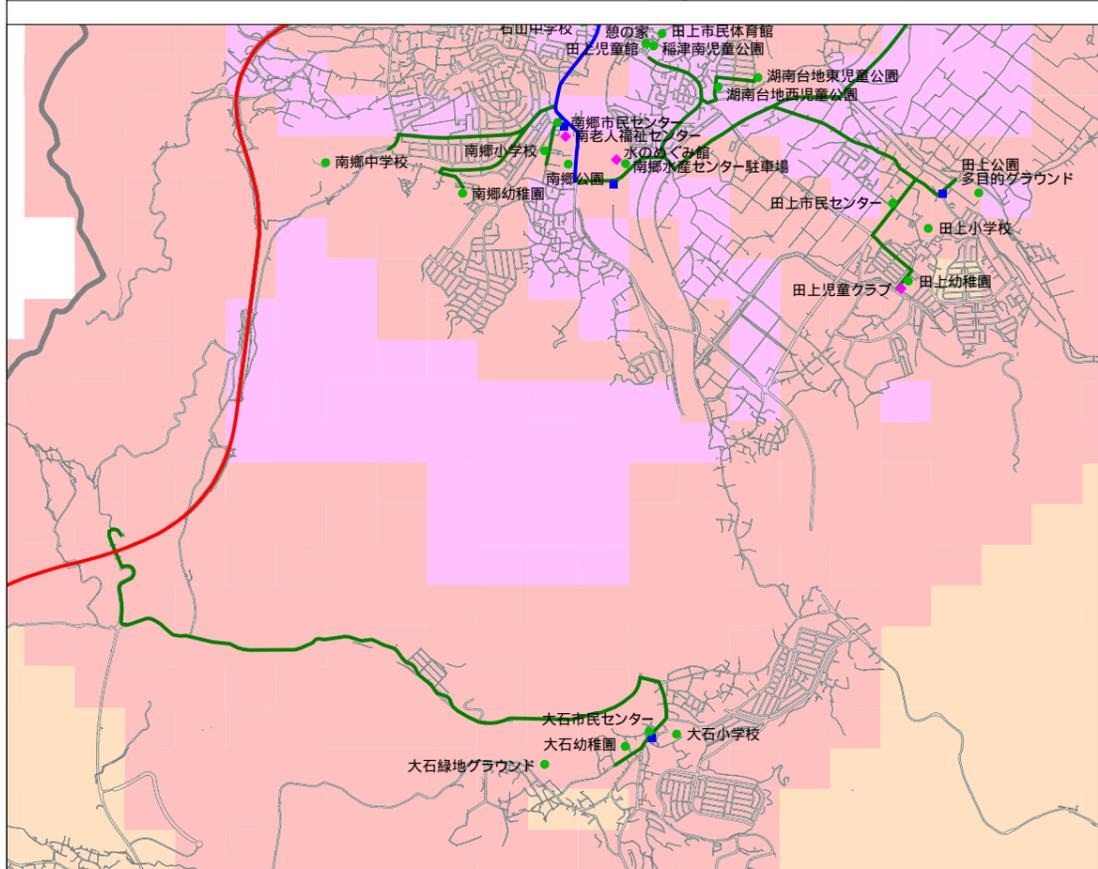
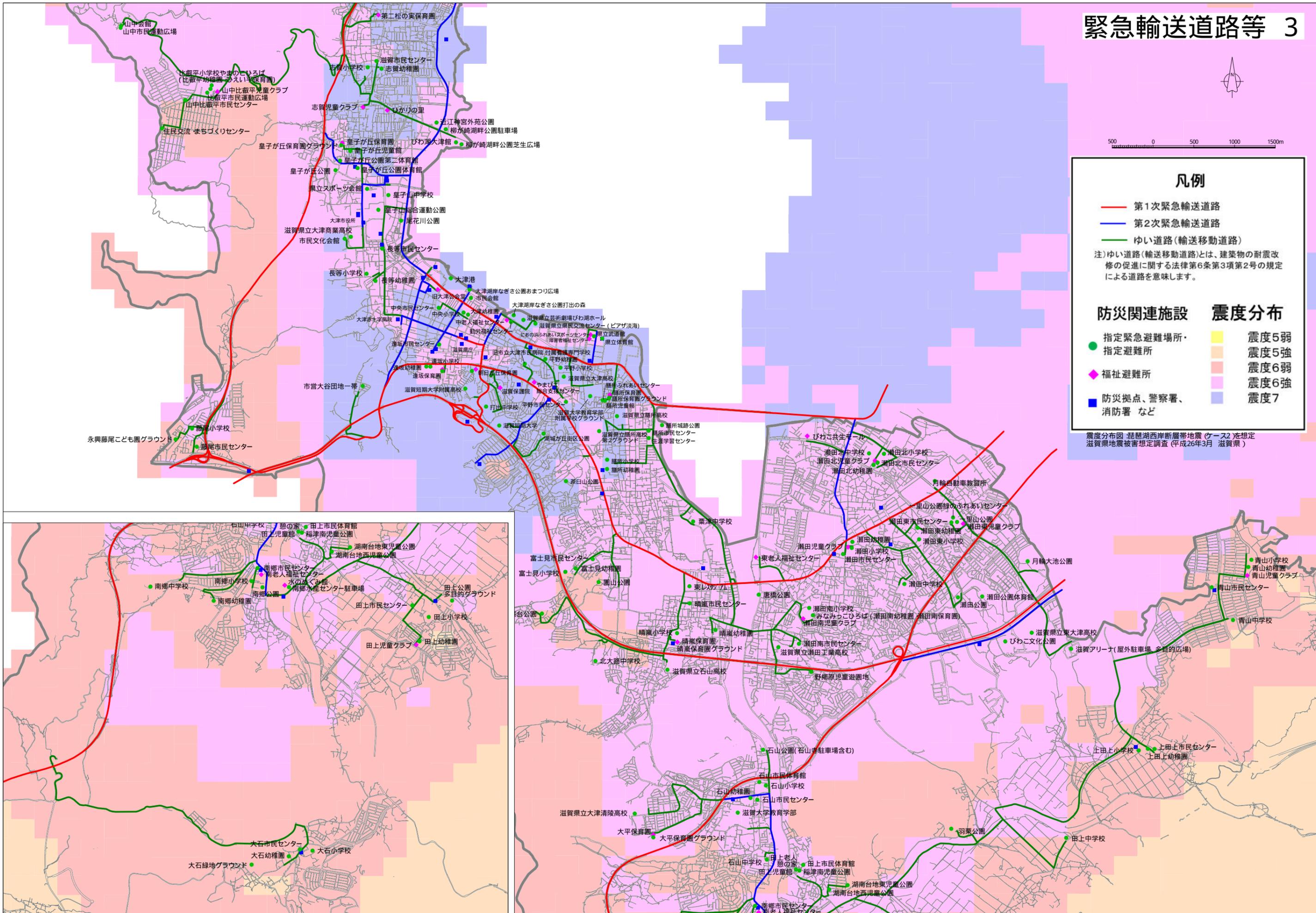
注)ゆい道路(輸送移動道路)とは、建築物の耐震改修の促進に関する法律第6条第3項第2号の規定による道路を意味します。

防災関連施設 震度分布

- 指定緊急避難場所・指定避難所
- ◆ 福祉避難所
- 防災拠点、警察署、消防署 など

- 震度5弱
- 震度5強
- 震度6弱
- 震度6強
- 震度7

震度分布図:琵琶湖西岸断層帯地震(ケース2)想定
滋賀県地震被害想定調査(平成26年3月 滋賀県)



3. 用語解説集

【あ行】

○Is 値

Is 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 Is 値の目安は以下のとおりです。(旧建設省告示)

Is 値 0.3 未満……………倒壊し、または崩壊する危険性が高い

Is 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

Is 値 0.6 以上……………倒壊し、または崩壊する危険性が低い

○大津市総合計画

この計画は、本市の行政を総合的かつ計画的に推進していくための、すべての行政分野にわたる全体的かつ長期的で、最も上位に位置づけられる計画です。行政各分野の計画は、総合計画の考え方に基づいて策定します。

計画は、「基本構想」と「実行計画」で構成されています。「基本構想」は、今後のまちづくりにおいて目指す姿である将来都市像と、その実現のための方針や政策等を定めた長期的な構想で、計画期間は平成 29 年度から令和 10 年度までの 12 年間を対象としています。「実行計画」は、基本構想に掲げられた将来都市像等を実現するために、基本構想の計画期間を 4 年ごと、3 期に分割し、各期間で取り組む具体的施策等を示したものとなっています。

○大津市地域防災計画

この計画は、災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）第 42 条の規定に基づき、本市防災会議が、大津市の地域に係る災害（地震災害、風水害等すべての災害）に関し、市域の災害予防、災害応急対策および災害復旧・復興等に関する事項を定め、市、指定地方行政機関、指定公共機関等の行う防災活動を、総合的かつ計画的に実施することにより、市民の生命、身体および財産を災害から保護することを目的としています。

○大津市都市計画マスタープラン

この計画は、上位計画となる「大津市総合計画」の中で特に都市計画に関わる部分や、滋賀県が定める「都市計画区域マスタープラン」などを踏まえつつ、都市計画の総合的な指針としての役割を果たすものであり、都市計画法第 18 条の 2 に掲げられた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」です。

○大津市住宅マネジメント計画

この計画は、「大津市総合計画」に基づく住宅施策に係る実施計画であり、住生活基本法に基づく国・滋賀県の「住生活基本計画」、「大津市都市計画マスタープラン」等の上位計画との調整と「公共施設適正化計画」との整合を図りつつ、市営住宅の供給等に係る各種の施策を推進していくための具体的な方向性を示すものです。

【か行】

○活断層

最近の地質時代（第四紀：約 200 万年前から現在）に繰り返し動き、将来も活動することが推定される断層です。（「新編日本の活断層」（活断層研究会編、1991 年）による）

○既存不適格建築物

建築した時には建築基準法などの法律に適合していたが、その後の法律や条例の改正、新しい都市計画の施行などによって、改正後の法律等に適合しなくなってしまった建築物のことです。違反建築物ではありませんが、一定規模以上の建て替えや増改築をする場合は改正後の法律等に合わせなければなりません。

○緊急輸送道路

災害時の拠点施設を連結する道路であり、災害時における多数の者の円滑な避難、救急・消防活動の実施、避難者への緊急物資の輸送等の観点から重要な道路のことです。

緊急輸送道路には、広域緊急輸送道路（主に国道、県道）、地域緊急輸送道路（主に市道、現在、本市では指定していません）があります。

○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平成 7 年 12 月 25 日に「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」が施行され、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とされました。さらに、平成 17 年 11 月 7 日に改正耐震改修促進法が公布され、平成 18 年 1 月 26 日に施行されました。大規模地震に備えて学校や病院などの建築物や住宅の耐震診断・改修を早急に進めるため、数値目標を盛り込んだ計画の作成が都道府県に義務付けられました。以降、以下の改正が行われています。

平成 25 年 11 月 25 日施行：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。

平成 31 年 1 月 1 日施行：避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について、建物本体と同様に、耐震診断の実施および診断結果の報告が義務付けられました。

○減災

災害による人命、財産ならびに社会的・経済的混乱を減らすための試みのことです。減災のためには、地震、台風、集中豪雨などの災害について、被害想定やハザードマップなどを活用して正しく理解すること、災害に備えることで、私たち自身、あるいは地域自身が持っている災害に対処できる能力（地域の防災力）を高めることが大切です。

○国土強靱化基本計画

国土強靱化基本法第 10 条に基づく計画で、国土強靱化に係る国の他の計画等の指針となるものであり、脆弱性評価結果を踏まえた、施策分野ごとおよびプログラムごとの推進方針を定めています。

この中で、国土強靱化の基本目標として、「人命の保護」、「国家・社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持される」、「国民の財産及び公共施設に係る被害の最小化」、「迅速な復旧復興」があげられています。また、災害時でも機能不全に陥らない経済社会システムを平時から確保し、国の経済成長の一翼を担うとされています。

○国土強靱化年次計画 2025

国土強靱化基本計画の取組を効果的・効率的に展開するため、毎年度、おおむね向こう 1 年間に取り組むべき具体的な施策の企画・計画（Plan）、優先順位を付けた計画的な実施（Do）、重要業績評価指標、ベンチマーク指標等を活用した結果を評価（Check）、進捗状況に応じた修正と必要な新規施策の追加等の改善（Action）を行い、次年度につなげるという PDCA サイクルを通じて、国土強靱化のスパイラルアップを図るものです。また、5 年加速化対策によって、中長期の目標、事業規模の目途等を定めています。

【さ行】

○在来木造住宅

柱と梁を主とし、筋かいや構造用合板等で構造的な壁をつくる一般的な木造工法です。

○滋賀県緊急輸送道路ネットワーク計画

滋賀県地域防災計画（震災対策編）災害応急対策計画に基づき計画されたものであり、滋賀県緊急輸送道路ネットワーク計画の策定に当たっては、この地域防災計画を基本として検討することにより、関係機関と連動した緊急輸送の体系化を図り、滋賀県における防災対策の推進を図るものです。この計画書の中で、第 1 次緊急輸送道路および第 2 次緊急輸送道路が指定されています。

- ・第 1 次緊急輸送道路：県庁所在地と地方中心拠点および県外とを連絡する広域的な主要幹線道路（高速自動車道および一般国道を基本とする。）
- ・第 2 次緊急輸送道路：第 1 次緊急輸送道路と市町役場および主要な防災拠点を相互に連絡する道路

○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あり、建築基準法の規定により建築主事または建築副主事を置く市町村については当該市町村の長をいい、その他の市町村は都道府県知事をいいます。

本市は、建築基準法の規定により建築主事を置く市であるため、本市における所管行政庁は、大津市長を指します。

○上部構造評点

木造住宅の耐震診断では、現地調査および設計図書に基づいて建築物の構造強度を計算して、その結果を上部構造評点として示します。上部構造評点とは、建築物を壊さないで床や壁の仕様・部材、筋交いや耐力壁の接合部の状態、劣化状況などを調査して評価した「保有耐力」を想定される地震動と地盤・建物の形状・壁の配置等をもとに解析して算出した「必要耐力」で除した数値であり、地震動に対する木造住宅の土台から上部（上部構造）の耐震性を評価するための数値です。

一般的な上部構造評点の数値の目安は、次のとおりです。

0.7 未満……………倒壊する可能性が高い

0.7 以上 1.0 未満……………倒壊する可能性がある

1.0 以上 1.5 未満……………一応倒壊しない

1.5 以上……………倒壊しない

上部構造評点は、1階、2階、3階それぞれの階のX方向（例えば東西方向）、Y方向（例えば南北方向）毎に算出されますが、それらの評点のうち最小の評点をその建築物の評点とします。建築物によっては1階ではなく2階が最小評点を示すこともあります。

○地震発生確率

国の地震調査研究推進本部・地震調査委員会が、過去のデータから将来の地震発生確率を統計的に予測した確率値です。計算手法は、想定された地震が発生しない限り、発生確率の値が時間の経過とともに増加する手法が用いられており、評価基準日は令和7（2025）年1月1日の値です。なお、南海トラフ巨大地震については、令和7（2025）年9月に見直し数値が公表されています。

○住宅・土地統計調査

わが国の住宅に関するもっとも基礎的な統計調査です。住宅および世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を、全国および地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が5年ごとに実施しています。

○ソフト面での対策（⇔ハード面での対策）

ソフト面での対策は、組織づくりや情報提供のしくみ作りなどによる工事を伴わない対策であり、一方、ハード面での対策は、住宅・建築物の建替えや耐震改修による工事を伴う耐震化対策です。

効果的に耐震化を進めるために、ハード面での対策と並行して、ソフト面の対策を充実させる必要があります。

【た行】

○耐震診断

住宅や建築物が地震に対してどの程度被害を受けるかといった地震に対する強さ、地震に対する安全性を評価することです。

○耐震改修

現行の耐震基準に適合しない建築物の地震に対する安全性の向上を目的に、増築、改築、修繕もしくは模様替え、一部の除却または敷地の整備（擁壁の補強など）を行うことです。

○耐震改修促進法（建築物の耐震改修の促進に関する法律）

地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体および財産を保護するために、建築物の耐震改修等を促す措置を講ずるための法律です。巻末資料「用語解説集」の「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の項を参照ください。

○耐震基準

宮城県沖地震（昭和 53 年 マグニチュード 7.4）等の経験から、昭和 56 年 6 月に建築基準法の耐震基準が大幅に見直されて改正施行されました。この基準を「新耐震基準」と呼び、その後、数度の見直しが行われています。新耐震基準では、設計の目標として、大地震（関東大震災程度）に対しては建築物の構造上の主要な部分にひび割れ等の損傷が生じても、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないこととしています。

○耐震化率

（住宅の耐震化率）

住宅の耐震化率は、市域の居住する総戸数に対する耐震性のある住居に居住する戸数の割合として表されています。従って、マンション等の共同住宅では、1 棟に複数の戸数が居住しているため、耐震性のある住居棟数の割合を表したものではありません。

（特定建築物の耐震化率）

特定建築物の耐震化率は、特定既存不適格建築物の用途、規模要件に該当する建築物（棟数）の総数に対する耐震性のある建築物（棟数）の割合です。

○中央防災会議

災害対策基本法に基づいて設置された内閣総理大臣を長とし、内閣府に事務局を置く会議で、防災基本計画の作成や防災に関する重要事項の審議等を行っています。

○通行障害建築物

道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 以下の場合には 6m 超）（巻末図表 4 参照）を指します。

○伝統構法

昔の農家・町家などに用いられている日本の伝統的技術が生かされた構法です。

地域の気候・風土に適応してわが国の木造建築物の主要な構法として発展してきました。土壁が基本で、貫（ぬき）や差し鴨居（かもい）等が多く用いられています。

○特定既存耐震不適格建築物

建築した時には地震に対する安全性に係る建築基準法または条例などの規定に適合していたが、その後の法律や条例の改正、新しい都市計画の施行などによって、改正後の法律等に適合しなくなってしまった建築物のうち、一定以上の規模で多数の者が利用する建築物（巻末図表 2 参照）、一定の数量以上の危険物を貯蔵または処理する建築物（巻末図表 3 参照）および滋賀県や本市の耐震改修促進計画に記載された道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 以下の場合には 6m 超）（巻末図表 4 参照）を指します。

○特定天井

脱落によって重大な危害を生ずるおそれがある天井のことで、次の全ての要件を満たすものが該当します。

- ・居室、廊下その他人が日常立ち入る場所に設けられるもの。
- ・高さが 6m を超え、水平投影面積が 200 m² を超えるもの。
- ・単位面積質量が 2 キログラムを超える天井面構成部材等で構成されるもの。

○特定建築物

一定以上の規模で多数の者が利用する建築物（巻末図表 2 参照）、一定の数量以上の危険物を貯蔵または処理する建築物（巻末図表 3 参照）および県や市の耐震改修促進計画に記載された道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 以下の場合には 6m 超）（巻末図表 4 参照）を指します。

【な行】

○南海トラフ地震

南海トラフ地震は、南海トラフおよびその周辺の地域における地殻の境界を震源とする大規模な地震をいい、この中には南海地震や東南海地震、東海地震などが含まれます。それぞれの地震が単独で発生する場合もあれば、複数の地震が同時または時間差で発生する場合があります。

また、今後 30 年以内の発生確率は 60～90%または 20～50%、地震の規模はマグニチュード 8～9 とされており、想定震源域全体を震源とする東海から九州にかけて甚大な被害を及ぼす最大クラスの地震が起こる可能性もあります。

【は行】

○ハード面での対策（⇔ソフト面での対策）

ハード面での対策は、住宅・建築物の建替えや耐震改修による工事を伴う耐震化対策です。

一方、ソフト面での対策は、組織づくりや情報提供のしくみ作りなどによる工事を伴わない対策です。効果的に耐震化を進めるために、ハード面での対策と並行して、ソフト面の対策を充実させる必要があります。

○ハザードマップ

災害予測図、危険範囲図、災害危険箇所分布図ともいい、ある災害に対して危険なところを地図上に示したものです。地震ハザードマップ、洪水ハザードマップ、宅地ハザードマップ等、それぞれの災害の種類に応じて作成されています。通常は、危険度を色分け表示した地図に、避難所、病院等の情報をわかりやすく表現しています。

○バリアフリー

日常生活や社会生活を営む上での障害（バリア）をなくすことを言います。住宅においては、床の段差の解消、手すりの設置等があります。

○避難路

本計画における避難路は下記の 2 種類があります。

①木造住宅耐震改修等補助制度における割増補助（主要道路沿いの耐震改修等工事の場合）における避難路は、法第 6 条第 3 項第 2 号に基づく道路であるゆい道路（輸送移動道路）を指します。

②ブロック塀等の安全対策に関する避難路は、住宅や事業所等から大津市地域防災計画に定める指定緊急避難場所、指定避難所、福祉避難所に至る道路とし、別途、大津市ブロック塀等の撤去促進事業費補助金交付要綱に定めています。

○琵琶湖西岸断層帯地震

琵琶湖西岸断層帯は、高島市マキノから大津市に至る活断層で、長さ約 59km に渡ります。今後 30 年以内の地震発生確率は最大 3%とされており、全国的にみて発生確率が高い地震といえます。想定されている地震の規模は、マグニチュード 7.2～7.3 程度になります。

【ま行】

○三方・花折断層帯地震

花折断層帯は、高島市今津町から宇治市に至る活断層で、長さ約 58km に渡ります。今後 30 年以内の地震発生確率は最大 0.6%とされており、全国的にみて発生確率がやや高い地震といえます。想定されている地震の規模は、マグニチュード 7.2～7.3 程度になります。

【や行】

○ゆい道路（輸送移動道路）

建築物の耐震改修の促進に関する法律第 6 条第 3 項第 2 号の規定に基づき、建築物が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ことを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存不適格建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図ることが必要と認めて本市が指定する道路です。滋賀県が指定する緊急輸送道路から防災拠点（市役所、支所）、指定緊急避難場所、指定避難所、福祉避難所に接続する道路等を対象としています。

○要緊急安全確認大規模建築物

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）（耐震改修促進法）の改正法が、2013 年（平成 25 年）11 月 25 日に施行され、大規模な建築物について、耐震診断を実施し、2015 年（平成 27 年）12 月 31 日までにその結果を報告することが義務付けられています。

該当する建築物は、特定多数の者が利用する建築物、避難弱者が利用する建築物および危険物の貯蔵場、処理場の用途に供する建築物のうち大規模なものが耐震診断の義務付け対象（要緊急安全確認大規模建築物）となっています（巻末図表 1 参照）。

また、原則として、1981 年（昭和 56 年）5 月 31 日以前に着工した建築物（同年 6 月 1 日以後に増築等の工事を行い、建築基準法の検査済証の交付を受けたものを除く。）が対象となっています。

○要安全確認計画記載建築物

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）（耐震改修促進法）の改正法が、2013 年（平成 25 年）11 月 25 日に施行され、下記に該当する建築物について耐震診断結果の報告を義務付けられています。

要安全確認計画記載建築物

イ 緊急輸送道路等の避難路沿道建築物

都道府県又は市町村が避難路を指定

<対象建築物>

- ・倒壊した場合において、前面道路の過半を閉塞する恐れのある建築物(高さ6m以上)(右図参照)
- ・ただし、地方公共団体が状況に応じて規則で別の定めをすることが可能。

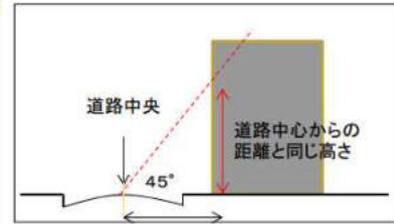
ロ 防災拠点建築物

都道府県が指定

<対象建築物>

庁舎、病院、避難所となる体育館など

避難所として利用する旅館・ホテルについても位置づけが可能



耐震診断結果の報告期限

地方公共団体が定める日まで