

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、それらの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

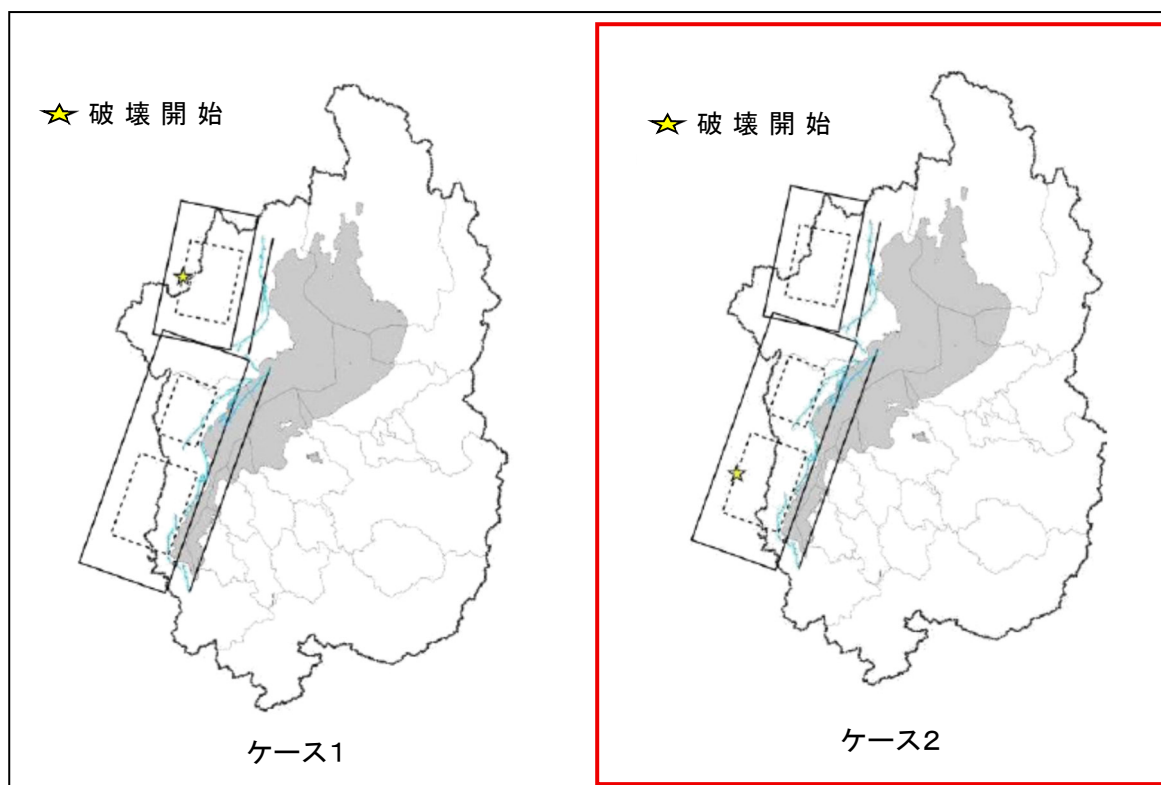
想定地震	季節：時刻	建物被害(棟)		人的被害(人)		火災被害 (全焼)	避難者数 (人)
		全壊 棟数	半壊 棟数	死者数	負傷者数		
琵琶湖西岸 断層帯地震 (ケース1)	夏：正午	18,493	38,293	669	6,001	28	54,645
	冬：夕方			1,003	7,697	1,414	
	冬：深夜			1,045	9,401	11	
琵琶湖西岸 断層帯地震 (ケース2)	夏：正午	22,361	42,358	812	7,134	39	63,290
	冬：夕方			1,168	9,078	1,941	
	冬：深夜			1,268	11,006	16	
花折断層帯 地震 (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

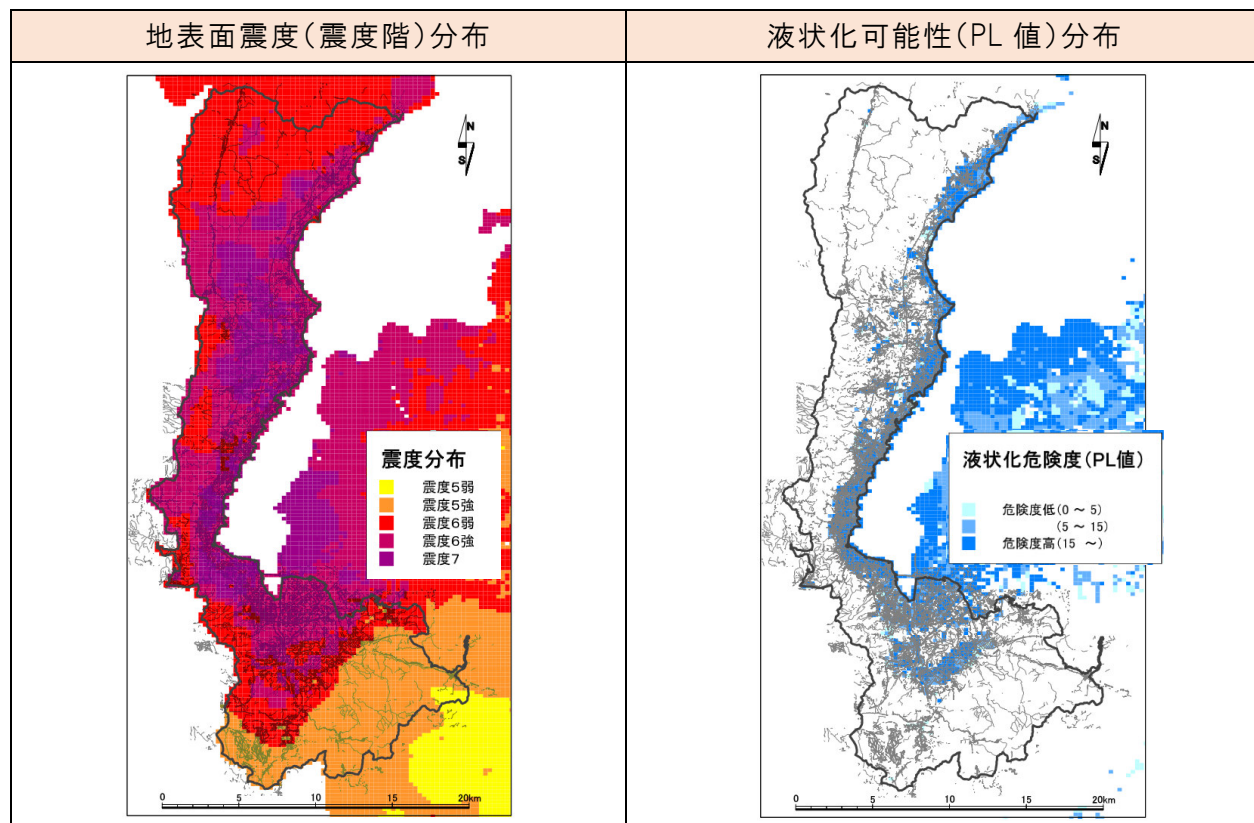
図表 2-4 琵琶湖西岸断層帯地震の破壊開始点(震源)の想定位置



「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を図表 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。

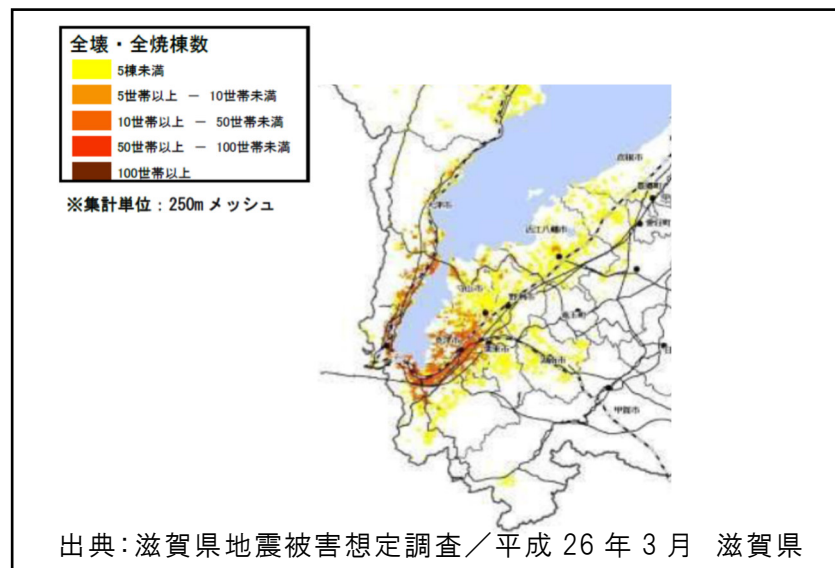
なお、地震動予測結果は最大となる震度を示しています。また、建物の全壊・全焼の予測は、最大震度に対する 250m 四方ごとの被害率を示した、全壊・全焼分布図として表示しています。

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

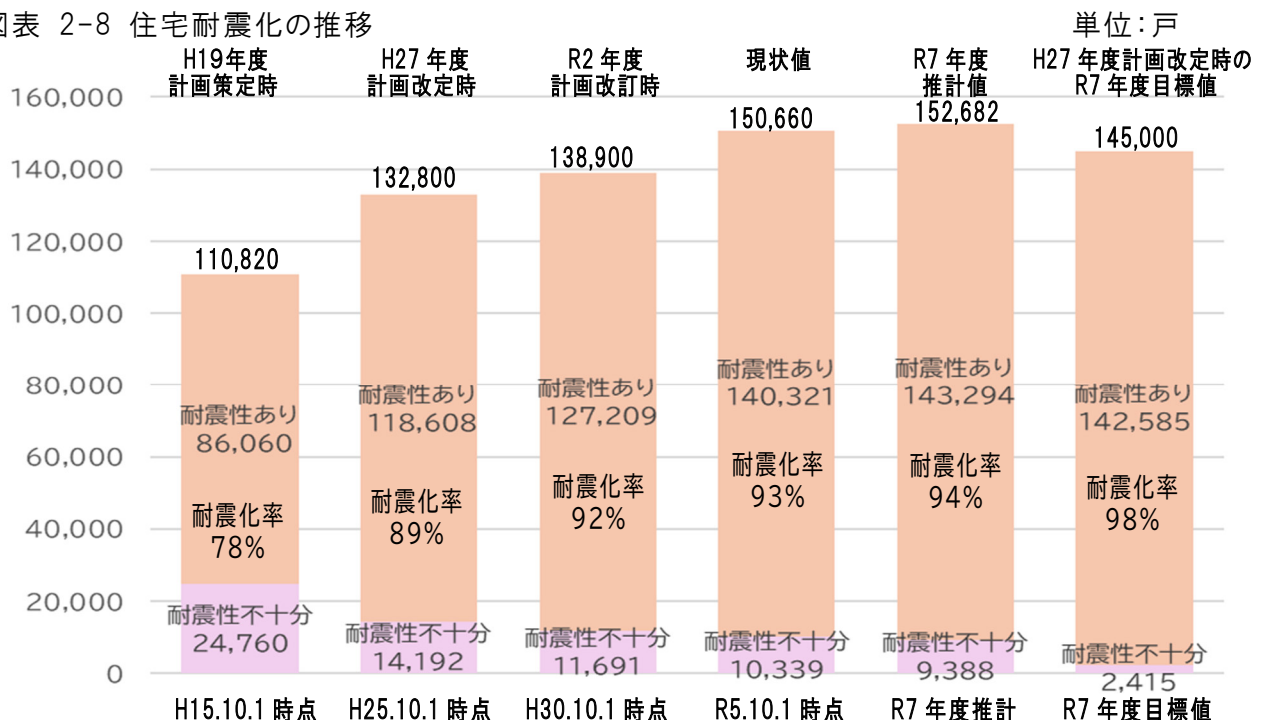
(令和 5 年 10 月 1 日の現状値: 令和 5 年住宅・土地統計調査資料より推計)

		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。

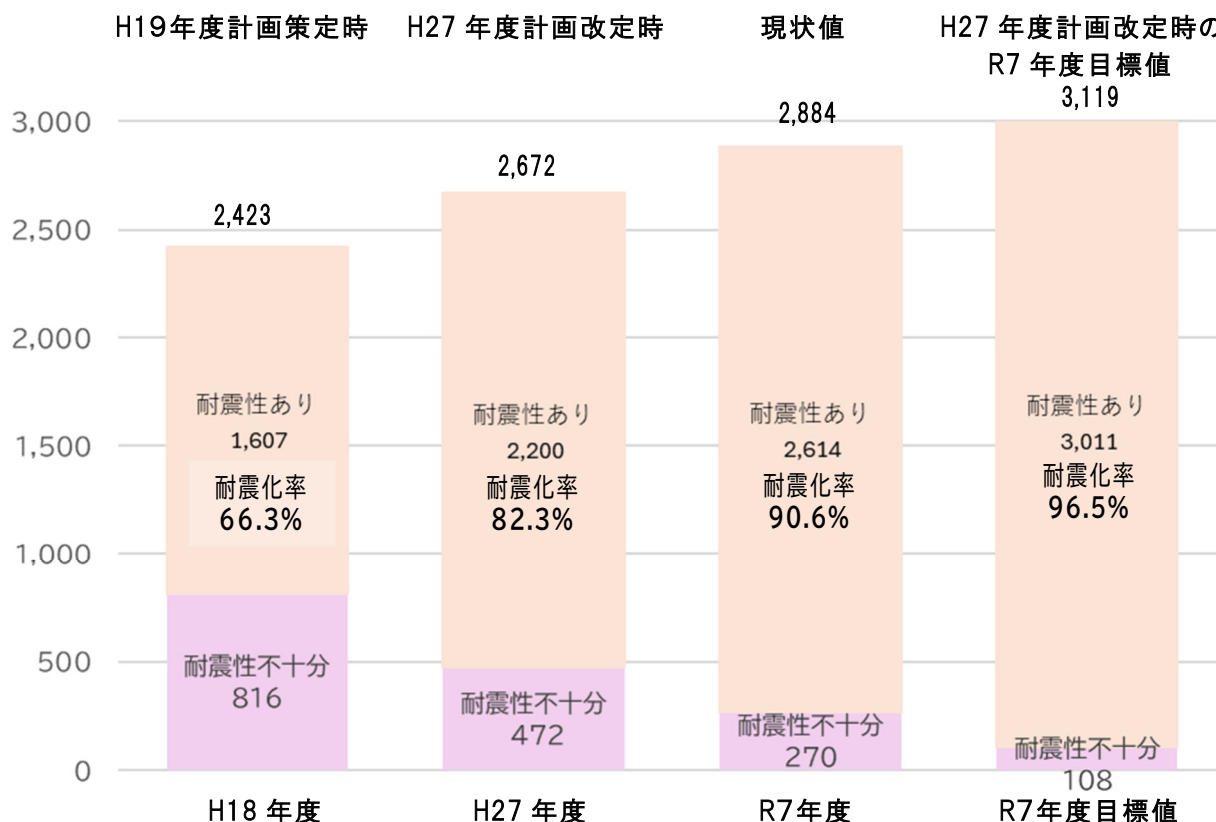
図表 2-9 特定建築物の耐震化率(令和 7 年 9 月末、民間および市有)

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(%)	
旧耐震改修促進法第 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	233	233	0	100.0	220	218	99.1
		計	58.7	413	412	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	

※旧耐震改修促進法第 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。

※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。

図表 2-10 特定建築物の耐震化の推移(令和 7 年 9 月末、民間および市有) (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、耐震化率でみると 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)

民間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、耐震化率でみると 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)

民間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)

民間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、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。

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号特定建築物の耐震化の状況(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
職員宿舎等	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)

市有の危険物を取り扱う建築物は、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2-14に示すとおり34棟で、このうち耐震性のある建築物数は33棟です（令和7年9月末現在）。これを、耐震化率でみると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、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。

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、本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の耐震化の状況

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

市内の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、本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の耐震化の状況

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
防災拠点建築物	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 年度までにおおむね解消、要安全確認計画記載建築物については令和 17 年度まで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

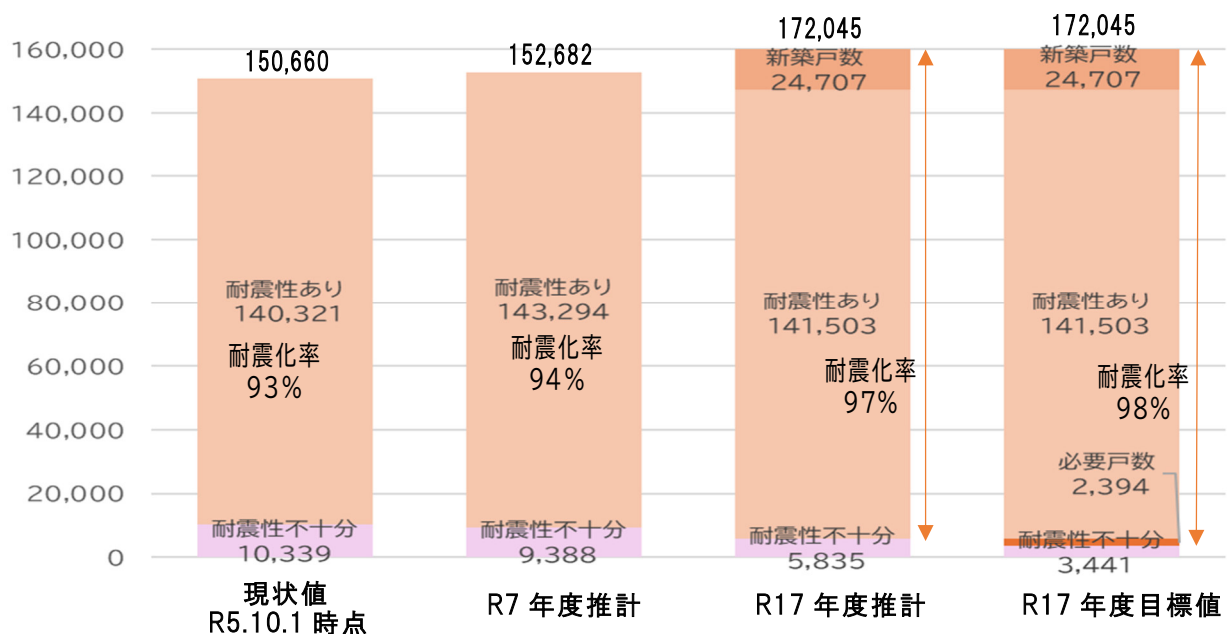
(1) 住宅の耐震化の目標(令和 17 年度の耐震化率 98%)

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。

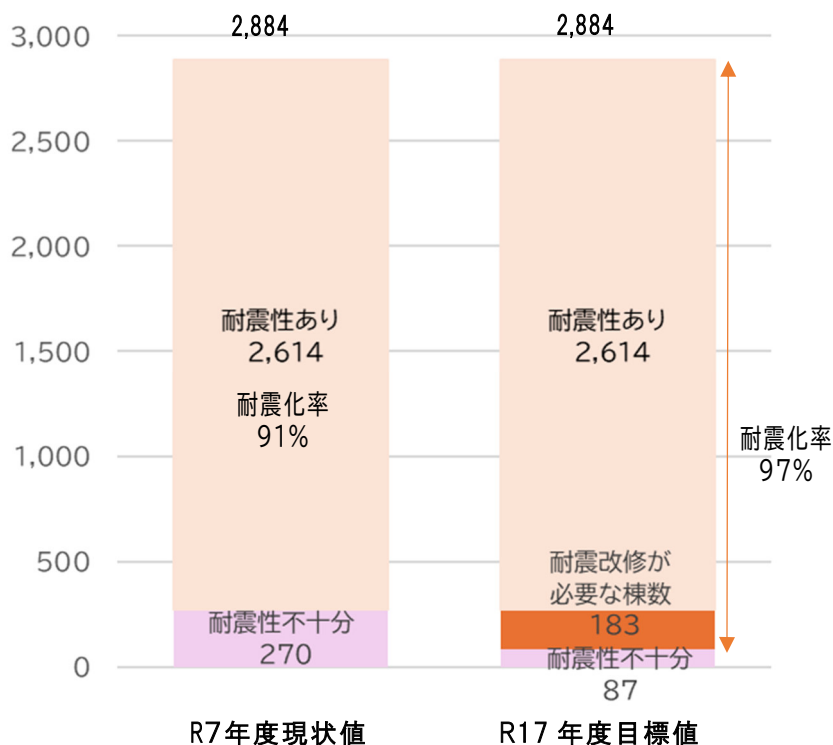
目標は、引き続き民間の特定建築物全ての用途で耐震化率 95%以上、市有の特定建築物で耐震化率 100%となることを前提として目標値を設定します(図表 2-20 参照)。これにより、民間の特定建築物の耐震化率の目標は 96.6%となり、市有建築物と合わせた特定建築物の耐震化率、97%を目指します(図表 2-18 参照)。

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)
旧耐震改修促進法第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。