

## 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・耐震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、本市、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きます。

- |               |  |
|---------------|--|
| ・都市計画部建築指導課：  | (1) 建築物の耐震性能の把握<br>(2) 耐震診断・耐震改修の啓発<br>(3) 技術的指導・周知・調整・判断<br>(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：  | 市有建築物の進捗状況の把握  |
| ・総務部危機・防災対策課： | 総合的な進捗状況の把握  |

図表 3-1 耐震診断・耐震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"> <li>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</li> <li>パンフレットの作成・配布</li> <li>広報、耐震化セミナー、出前講座等による啓発</li> <li>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）</li> <li>既存建築物の耐震相談窓口の開設</li> <li>防災関連機関との連携</li> </ul>
	市	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物防災週間、既存建築物防災点検や既存建築物の定期報告制度等の機会を利用した指導の実施</li> <li>パンフレットの作成・配布</li> <li>広報、耐震化セミナー、出前講座等による啓発</li> <li>情報の提供（地震防災マップ等）</li> <li>防災関連機関や地元自治会との連携</li> <li>アクションプログラムの実施</li> <li>民間特定建築物への耐震診断、改修の指導、推進</li> </ul>
	地元自治会	<ul style="list-style-type: none"> <li>各種情報の周知（パンフレットの配布等）</li> <li>広報等による啓発・周知</li> <li>地域の危険箇所等の点検等地域防災対策の推進</li> </ul>
	建築関係団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>パンフレットの設置</li> <li>既存建築物の耐震相談窓口の開設</li> </ul>
技術者の育成・登録診断員の養成	県 建築関係団体	<ul style="list-style-type: none"> <li>木造住宅耐震関連事業実施事業者登録講習会の開催</li> <li>建築技術者講習会等の開催</li> <li>受講者の登録、市民への情報提供</li> </ul>
耐震診断	県	<ul style="list-style-type: none"> <li>市木造住宅耐震診断員派遣・補強案作成事業への支援</li> <li>市既存民間建築物耐震診断補助事業への支援</li> <li>事業手法に応じた診断法の検討（伝統構法等）</li> </ul>
	市	<ul style="list-style-type: none"> <li>木造住宅耐震診断員派遣・補強案作成事業の実施</li> <li>既存民間建築物耐震診断補助事業の実施</li> </ul>
	(一財)滋賀県建築住宅センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>木造住宅耐震診断員派遣・補強案作成事業の受託</li> </ul>
耐震改修計画の認定	県 市	<ul style="list-style-type: none"> <li>認定制度の普及</li> <li>耐震改修計画の認定</li> </ul>
	耐震判定機関等	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震改修計画の内容についての検討</li> </ul>
耐震改修	県	<ul style="list-style-type: none"> <li>市木造住宅耐震改修等補助事業への支援</li> <li>個人木造住宅耐震シェルター等設置補助事業への支援</li> <li>改修技術、工法などの検討</li> <li>市ブロック塀等の撤去促進事業への支援</li> </ul>
	市	<ul style="list-style-type: none"> <li>木造住宅耐震改修等補助事業の実施</li> <li>個人木造住宅耐震シェルター等設置補助事業の実施</li> <li>ブロック塀等の撤去促進事業の実施</li> </ul>
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"> <li>市との協議、連携</li> </ul>
	市	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域の選定、地域の整備の検討、指導、啓発</li> </ul>
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"> <li>県有建築物の耐震診断・耐震改修の推進</li> </ul>
	市	<ul style="list-style-type: none"> <li>啓発、指導、指示等</li> <li>特定建築物の台帳整備（進捗管理）</li> <li>市有建築物の耐震診断・耐震改修の推進</li> <li>台帳整備</li> </ul>
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"> <li>避難路沿道建築物の補助活用のための意向調査</li> <li>避難路沿道建築物耐震化促進事業への支援</li> </ul>
	市	<ul style="list-style-type: none"> <li>所有者への指導等の実施</li> </ul>

### 3-2 耐震診断・耐震改修の促進を図るための施策

#### <建築物の所有者等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	○			○
大津市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 <sup>2</sup> 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、耐震改修促進法第 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) 大津市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既存耐震不適格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「大津市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方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](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、伝統構法や在来工法などの構造特性の違いにより耐震性能も異なるため、その工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

#### ＜ブロック塀等の倒壊、非構造部材の落下防止等、総合的な安全対策を推進＞

ブロック塀等の倒壊防止対策、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、滋賀県と協力して、令和 3 年度から、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の所有者、管理者等に周知し、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) エスカレーターへの地震防災対策

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)。

#### (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、河川敷の有効活用や都市計画道路の整備など、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)」を耐震改修促進法第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。

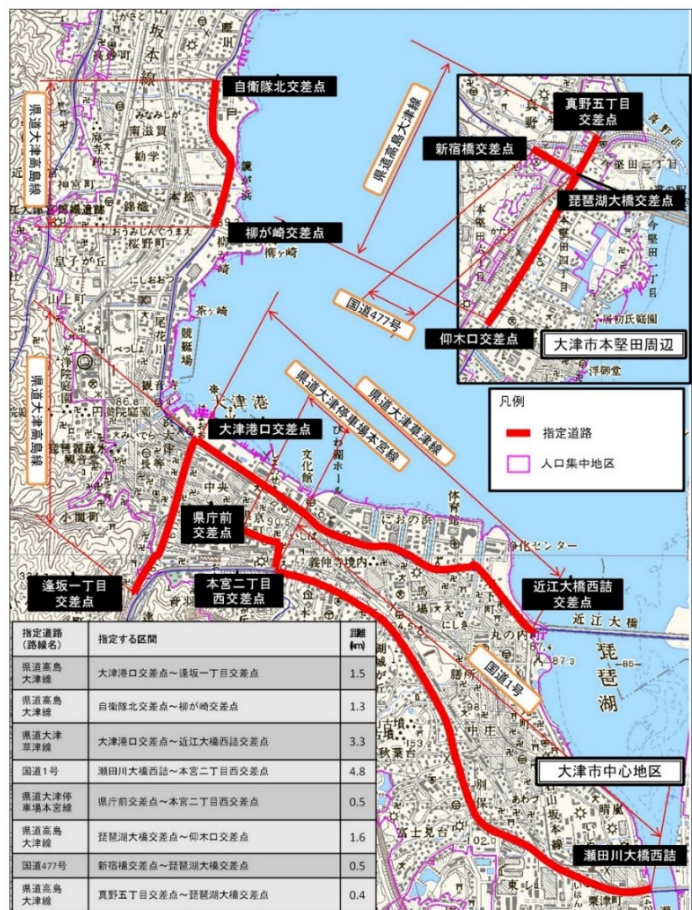
令和7年7月に国が示した「基本方針」では、沿道建築物への対策に重点が置かれ、また、滋賀県では、緊急輸送道路が変更されています。

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。

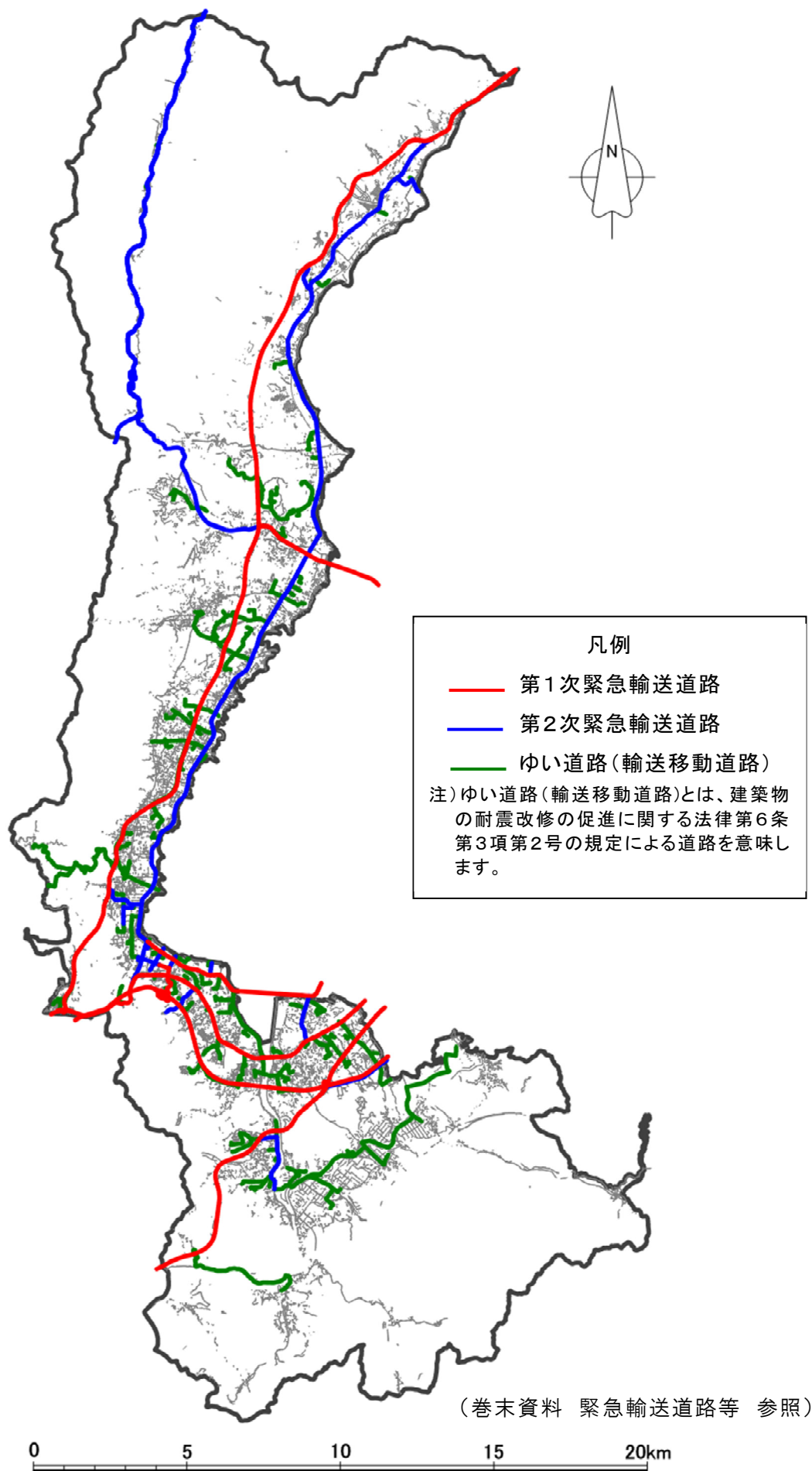
これらに対応するため、本市が定めるゆい道路の見直しを行うとともに、通行障害建築物の整理を行いました。

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。

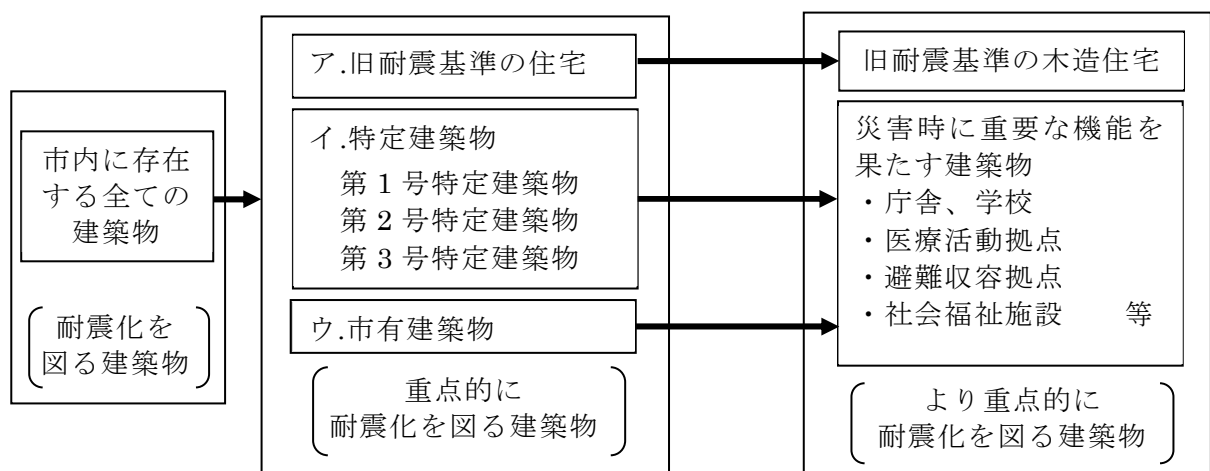
ア 住宅については、生活の基盤となる建築物であることから、「重点的に耐震化を図る建築物」とします。

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。