

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及び県の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 令和 7 年 5 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付け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

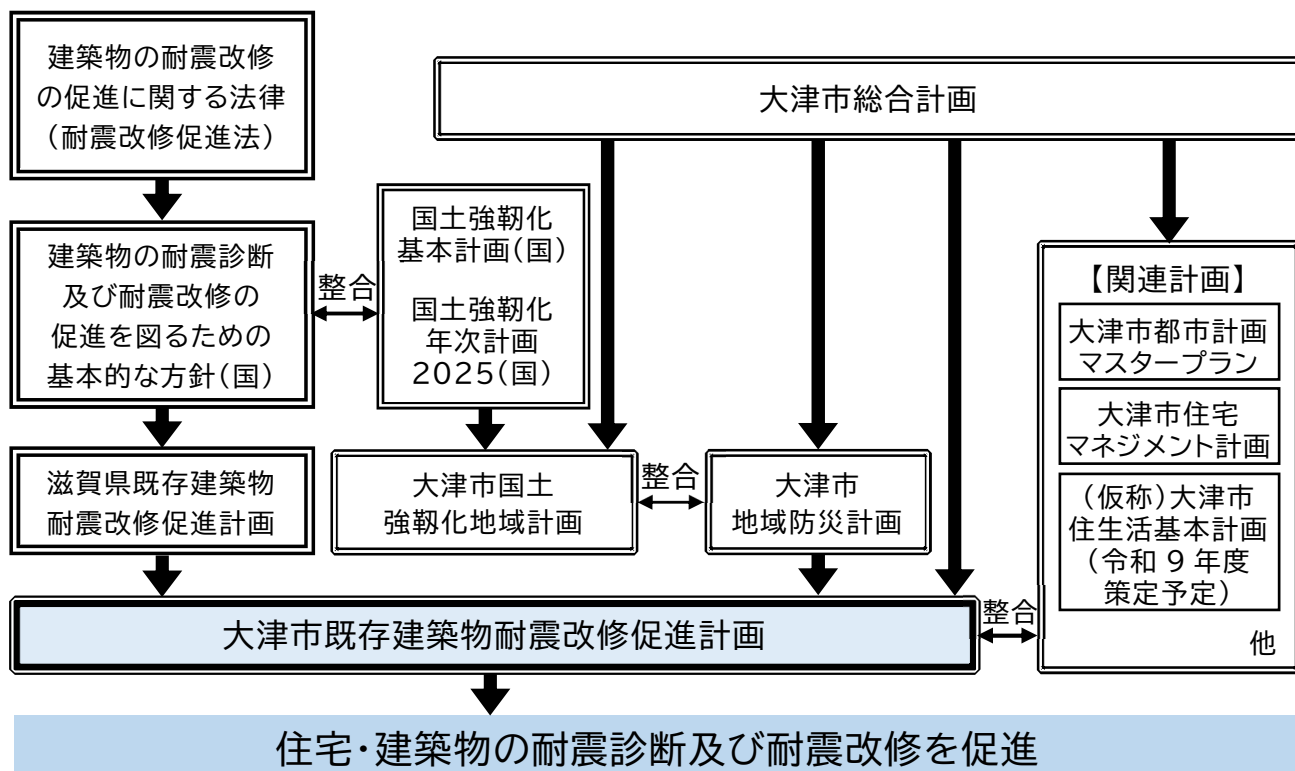
本計画は、耐震改修促進法第6条、国土強靱化基本計画、国土交通大臣が定めた基本方針および滋賀県既存建築物耐震改修促進計画に基づき、本市内の耐震改修の促進に関する総合的な計画として作成します。

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]」及び「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) 計画の期間及び対象区域

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及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及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。

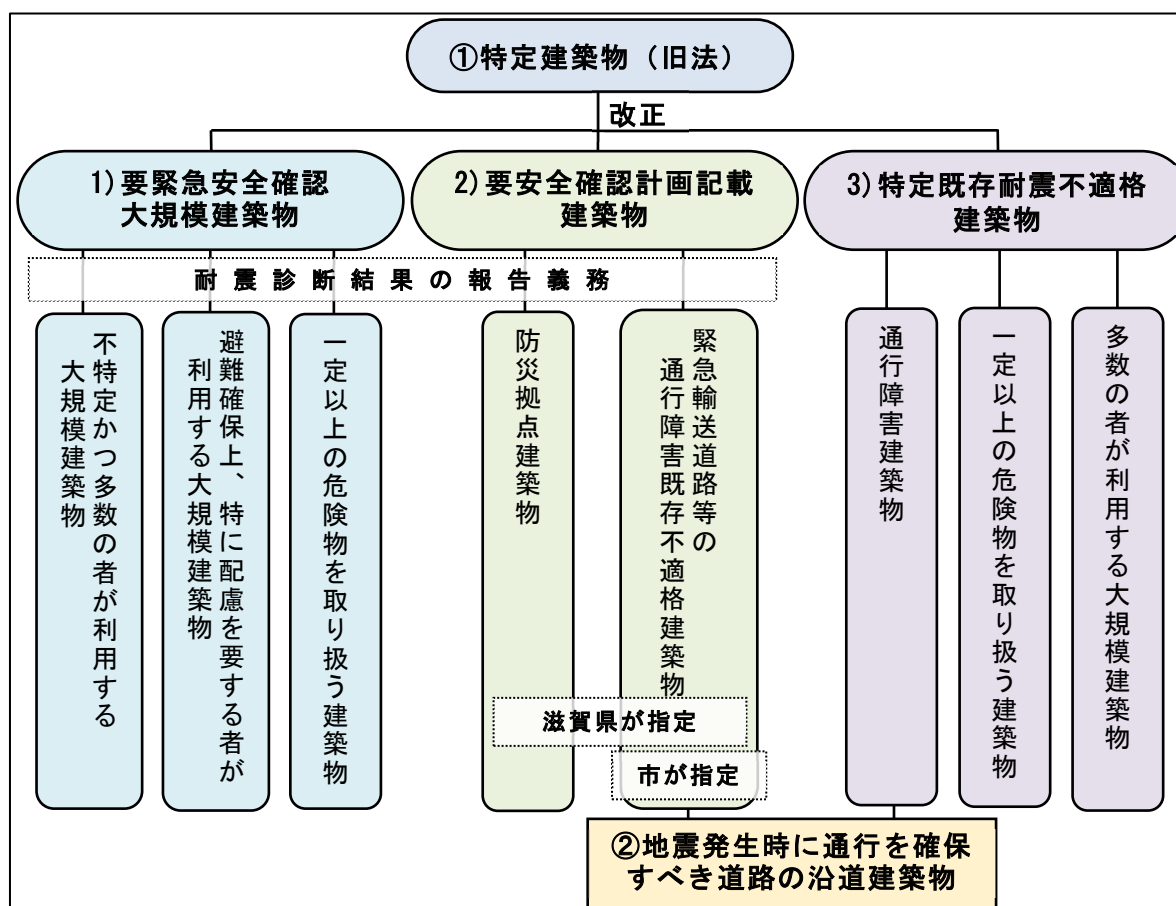
② 地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物

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、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)及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。市が指定する道路は、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＞

大津市内において発生が指摘されている地震の規模、発生確率を図表2-2に、人的被害・建築物被害の想定を図表2-3に各々示します。

このうち、「南海トラフ地震」の発生確率(30年以内)は60～90%又は20～50%※3とされており、今後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、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

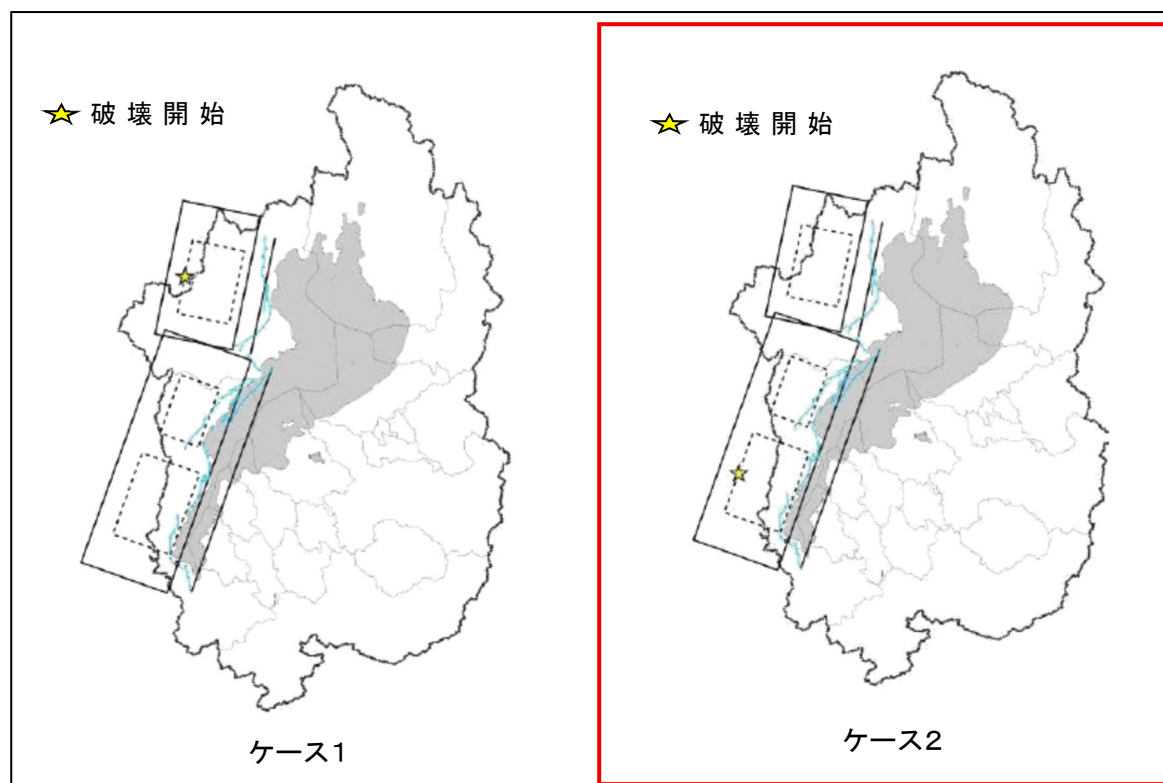
想定地震	季節：時刻	建物被害(棟)		人的被害(人)		火災被害 (全焼)	避難者数 (人)
		全壊 棟数	半壊 棟数	死者数	負傷者数		
琵琶湖西岸 断層帯地震 (ケース1)	夏：正午	18,493	38,293	669	6,001	28	54,645
	冬：夕方			1,003	7,697	1,414	
	冬：深夜			1,045	9,401	11	
琵琶湖西岸 断層帯地震 (ケース2)	夏：正午	22,361	42,358	812	7,134	39	63,290
	冬：夕方			1,168	9,078	1,941	
	冬：深夜			1,268	11,006	16	
花折断層帯 地震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

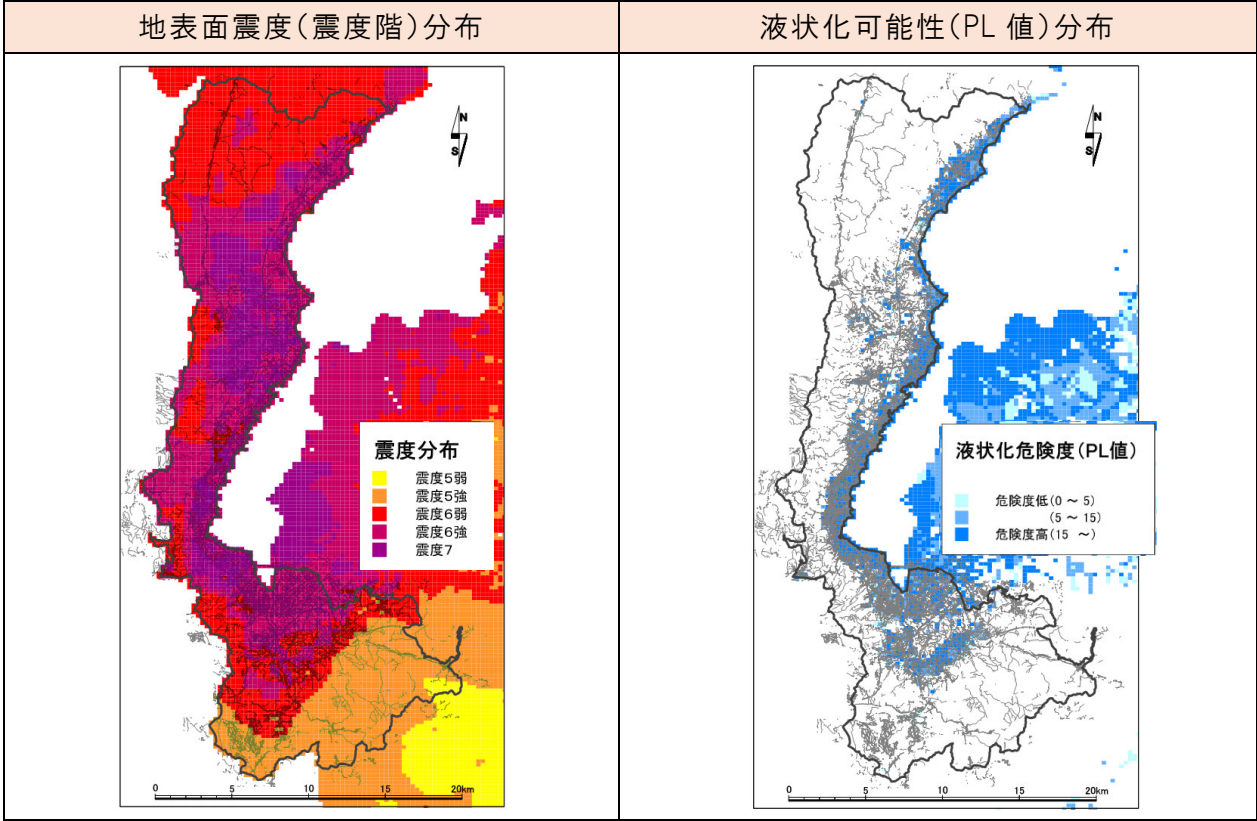
図表 2-4 琵琶湖西岸断層帯地震の破壊開始点(震源)の想定位置



「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」の地震動及び液状化可能性予測の結果は、図表 2-5、地震被害想定(建物全壊・全焼予測)結果は、図表 2-6 に示しています。

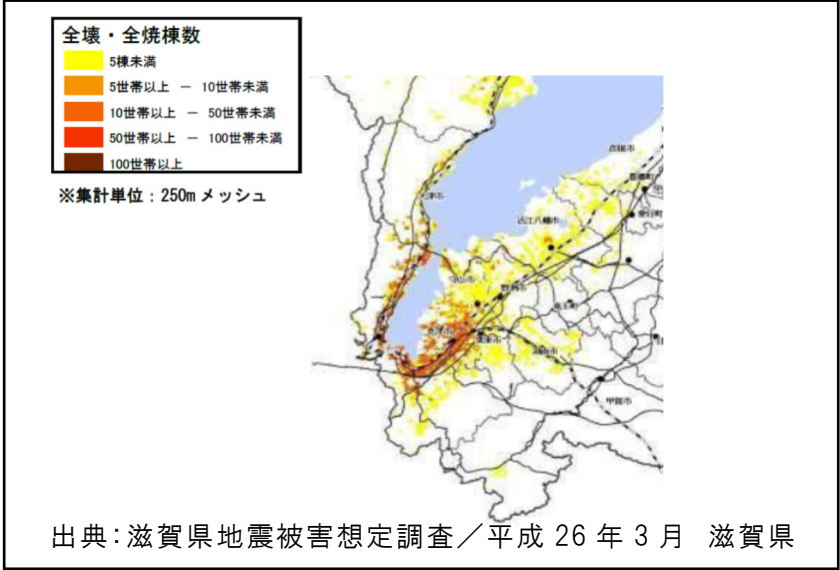
なお、地震動予測結果は最大となる震度を示しています。また、建物の全壊・全焼の予測は、最大震度に対する 250m 四方ごとの被害率を示した、全壊・全焼分布図として表示しています。

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 琵琶湖西岸断層帯の地震(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

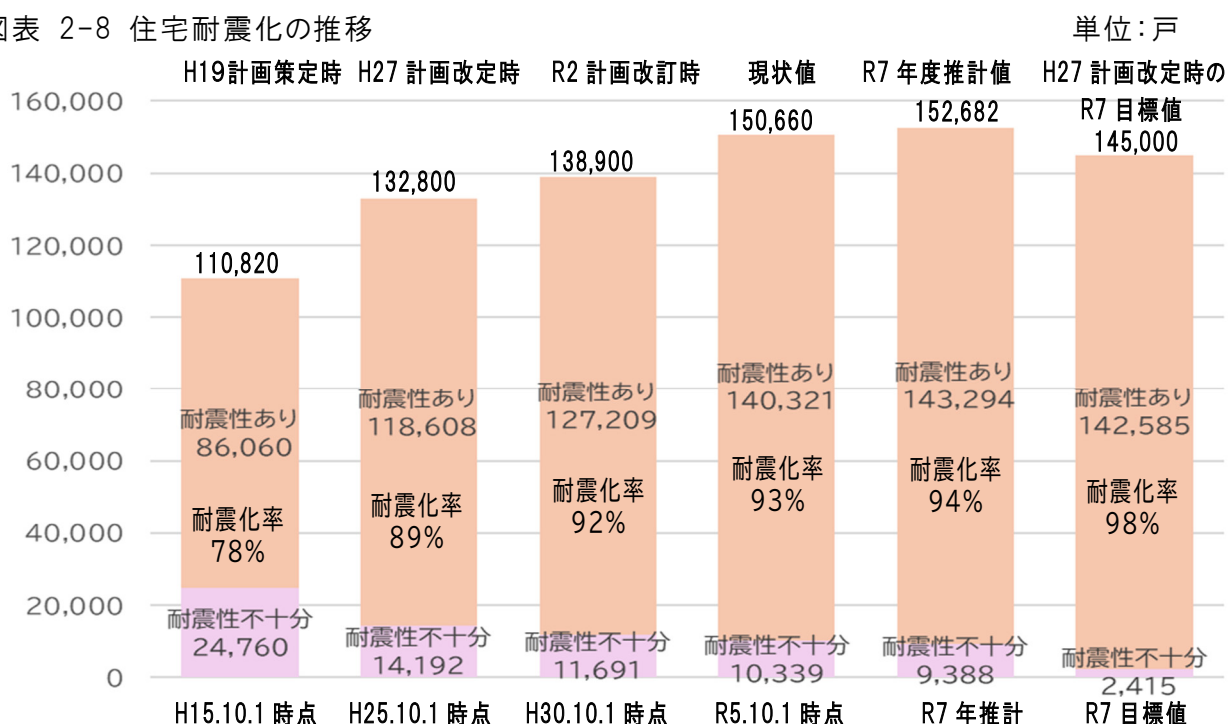
（令和 5 年 10 月 1 日の現状値：令和 5 年住宅・土地統計調査資料より推計）

		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元に算出した令和 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(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 及び図表 2-10 に示すとおり、合計 2,910 棟で、このうち耐震性のある建築物数は 2,639 棟です(令和7年 9 月末現在)。これを耐震化率でみると 90.7%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、24.4%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 5.8%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271棟に減少しています。

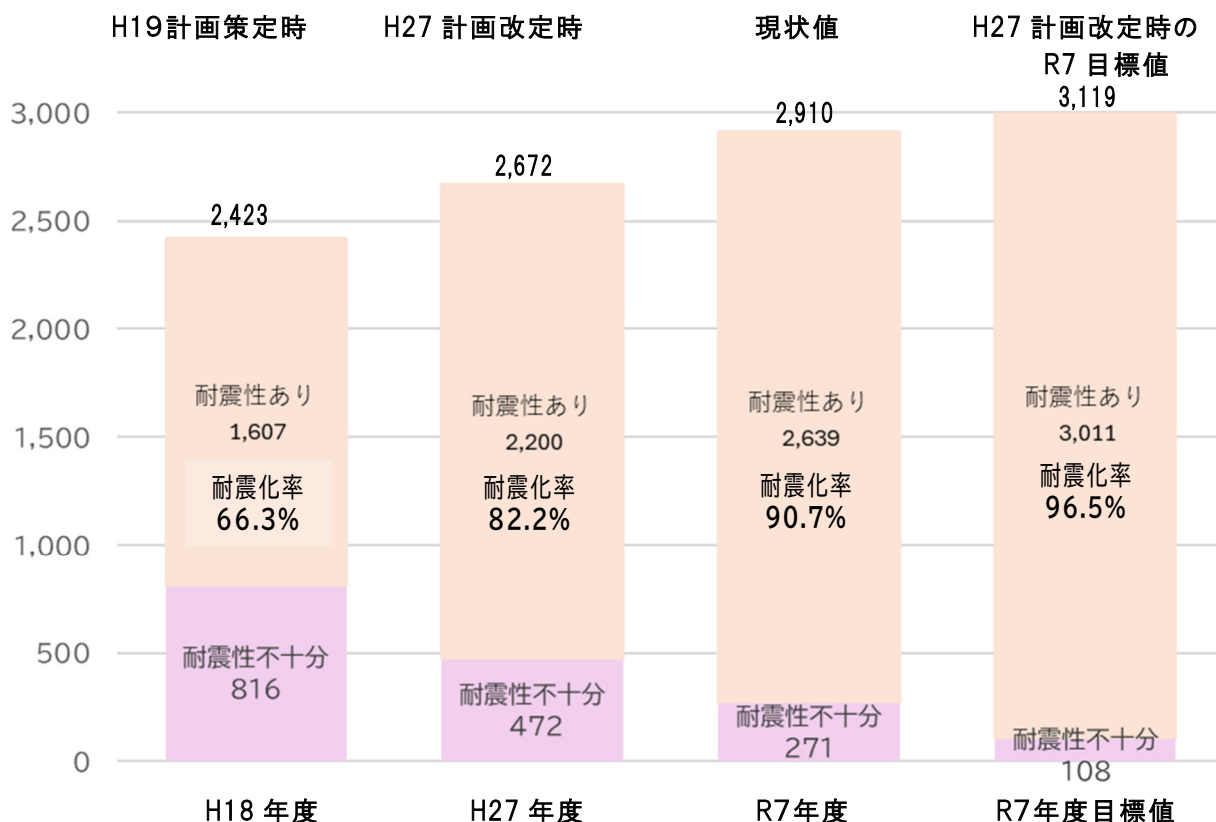
図表 2-9 特定建築物(民間、市有)の耐震化率(令和 7 年 9 月末)

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	187	182	97.3
		市有	53.1	223	223	0	100.0	224	222	99.1
		計	58.7	403	402	1	99.7	411	404	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	125	104	83.2
		市有	50.0	2	2	0	100.0	2	2	100.0
		計	46.2	227	216	11	95.1	127	106	83.5
	特定多数の者が利用する施設	民間	74.4	1,100	1,066	34	96.9	929	867	93.3
		市有	87.5	40	40	0	100.0	19	19	100.0
		計	74.9	1,140	1,106	34	97.0	948	886	93.5
	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	1,241	1,153	92.9
		市有	64.7	336	336	0	100.0	310	307	99.0
		計	68.3	1,841	1,795	46	97.5	1,551	1,460	94.1
同 2 号	危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	民間	55.8	341	324	17	95.0	222	180	81.1
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	1,103	966	87.6
		市有	55.9	35	35	0	100.0	34	33	97.1
		計	67.0	894	827	67	92.5	1,137	999	87.9
合計		民間	66.5	2,748	2,640	108	96.1	2,566	2,299	89.6
		市有	64.2	371	371	0	100.0	344	340	98.3
		計	66.3	3,119	3,011	108	96.5	2,910	2,639	90.7

※旧法第 6 条第 3 号建築物は、県の緊急輸送道路及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 2,566 棟で、このうち耐震性のある建築物数は2,299 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)

市内の災害時に重要な機能を果たす建築物数、不特定多数又は特定多数の者が利用する建築物数は、図表 2-9 及び図表 2-11 に示すとおり、合計 1,241 棟で、このうち耐震性のある建築物数は1,153棟です(令和7年 9 月末現在)。これを、耐震化率でみると 92.9%であり、平成 20 年 3 月策定時の耐震化率 69.4%に比べ、23.5%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 4.0%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	38	38	100.0
幼稚園、保育所	-	1	64	65	98.5
社会福祉施設	94.9	1	58	59	98.3
病院、診療所	62.5	3	22	25	88.0
店舗等	47.4	13	46	59	78.0
ホテル・旅館	44.4	7	42	49	85.7
劇場、集会場	50.0	1	16	17	94.1
共同住宅	73.5	36	593	629	94.3
その他	71.7	26	274	300	91.3
合計	69.4	88	1,153	1,241	92.9

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、222 棟で、このうち耐震性のある建築物数は、180 棟です(令和7年 9 月末現在)。これを、耐震化率でみると 81.1%であり、平成 20 年 3 月策定時の耐震化率 55.8%に比べ、25.3%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) 95.0%に対しては 13.9%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住宅・建築物数(第1次、第2次緊急輸送道路及びゆい道路沿道の建築物)は、図表 2-9 及び図表 2-12 に示すとおり 1,103 棟で、このうち耐震性のある建築物数は 966 棟です(令和 7 年 9 月末現在)。これを、耐震化率でみると 87.6%であり、平成 20 年 3 月策定時の耐震化率 67.1%に比べ、20.5%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 7.4%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	70	214	284	75.4
ゆい道路	67.8	67	752	819	91.8
合計	67.1	77	966	1,103	87.6

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 344 棟で、このうち耐震性のある建築物数は 340 棟です(令和 7 年 9 月末現在)。耐震化率でみると 98.3%であり、平成 20 年 3 月策定時の耐震化率 64.2%に比べ、34.1%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)100.0%に対しては 1.7%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、不特定多数又は特定多数の者が利用する建築物数及び市営住宅数は、図表 2-9 及び図表 2-13 に示すとおり合計 310 棟で、このうち耐震性のある建築物数は 307 棟です(令和 7 年 9 月末現在)。これを耐震化率でみると 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	222	224	99.1%
医療施設	100.0	0	1	1	100.0%
社会福祉施設	73.7	0	18	18	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	184	184	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	19	21	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	19	19	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	7	7	100.0%
職員宿舎等	33.3	0	0	0	-
(計)	56.8	2	243	245	99.2%
市営住宅	98.4	1	64	65	98.5%
合計	64.7	3	307	310	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及び図表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 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建築物に該当する建築物は、図表2-15に示すとおり合計で45棟あります。これらのうち既に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（令和7年9月末）

区分	建築物総数(棟)	耐震性有の棟数(棟)
民間	5	5
市有	32	30
県及び国	8	8
計	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、合計27棟あります。このうち、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（令和7年9月末）

種 別	区分	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	24	6
防災拠点	市有	3	1
合計		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月に国より示された「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。

県はこの目標及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、国及び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

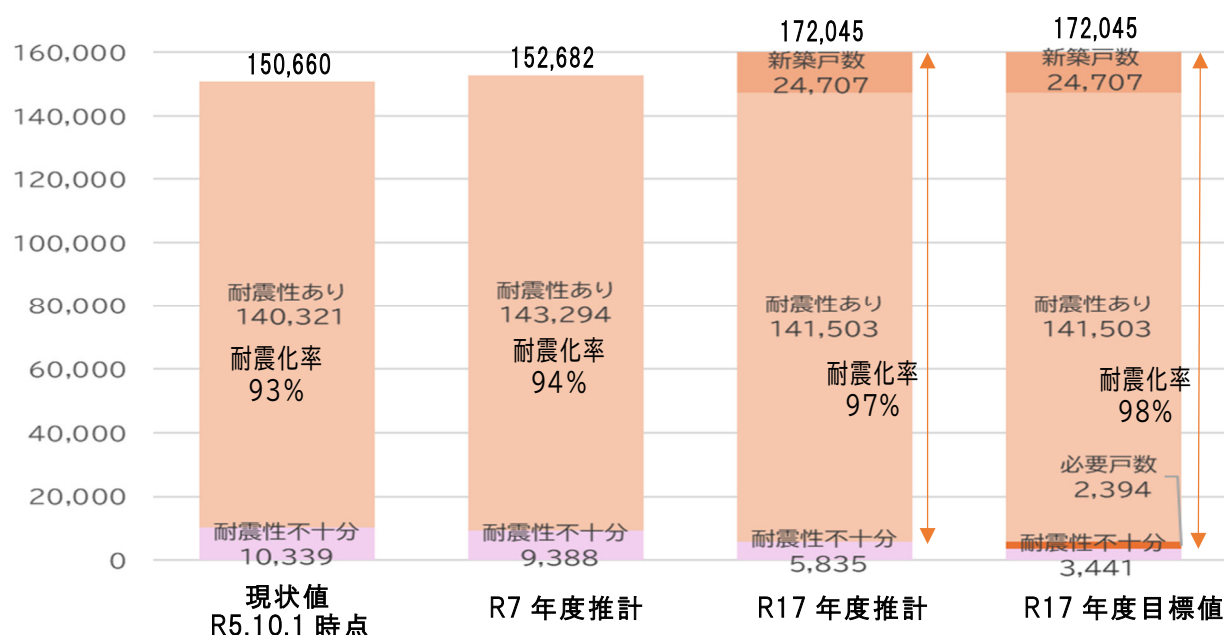
(1) 住宅の耐震化の目標(令和17年度の耐震化率98%)

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年度及び令和17年度をそれぞれ、152,682戸及び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 及び図表 2-19 に示します。

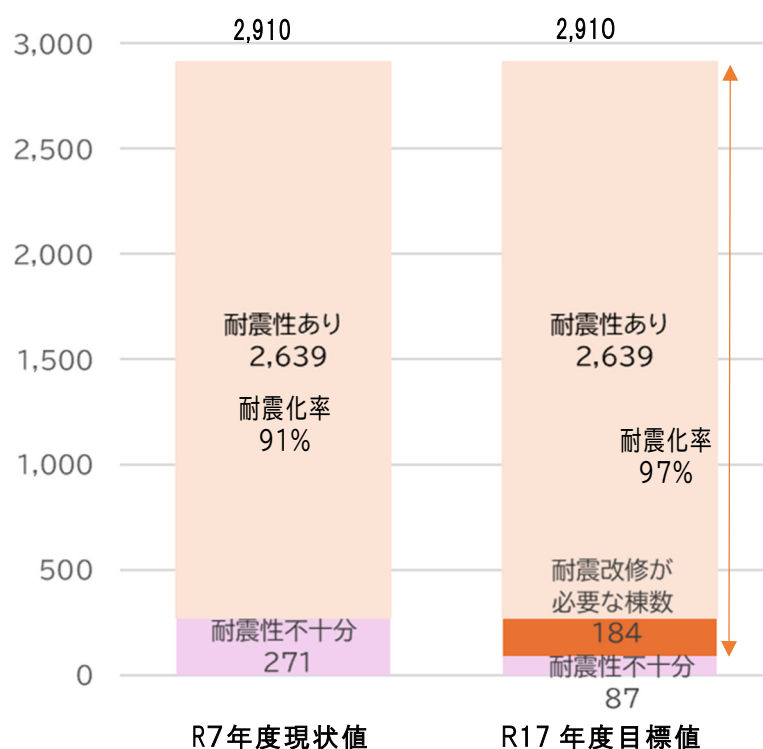
目標は、引き続き民間の特定建築物全ての用途で耐震化率 95%以上、市有の特定建築物で耐震化率 100%となることを前提として目標値を設定します(図表 2-20 参照)。これにより、民間の特定建築物の耐震化率の目標は 96.6%となり、市有建築物と合わせた特定建築物の耐震化率、97%を目指します(図表 2-18 参照)。

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	344	344	0	100.0%
民間建築物	2,566	2,479	87	96.6%
合計	2,910	2,823	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 年度の調査及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(2)

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	97.9%	187	183	182	1
		市有	100.0%	224	224	222	2
	不特定多数の者が利用する施設	民間	95.2%	125	119	104	15
		市有	100.0%	2	2	2	0
	特定多数の者が利用する施設	民間	97.7%	929	908	867	41
		市有	100.0%	19	19	19	0
	市営住宅	市有	100.0%	65	65	64	1
	小計	民間	97.6%	1,241	1,210	1,153	57
		市有	100.0%	310	310	307	3
同2号	危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	民間	95.0%	222	211	180	31
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%	1,103	1,059	966	93
		市有	100.0%	34	34	33	※(1)
目標を達成するための数値			97.0%	2,910	2,823	2,639	184

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年度の調査及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、市・自治会・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、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り組み方針とします。

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（進捗管理） |
| ・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・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、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、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、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、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又は本計画に定める緊急輸送道路及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」及び「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」及び「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	85

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	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、県と協力して、昭和 56 年 5 月以前に着工され、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木造住宅に耐震シェルター等(耐震シェルター又は防災ベッド)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 3 月 31 日現在)

H22	H23	H26	H27	H28	H29	H30	R5	計
1	1	1	1	1	2	1	1	9

(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、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 5 月 31 日現在)

事業名	実施件数	事業名	実施件数	事業名	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

(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

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、県が補強設計及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、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、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」及び「大津市木造住宅耐震改修等補助事業」について、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

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】)

満 60 歳以上を対象とした住宅金融支援機構の住宅ローンで、耐震改修融資が受けられます。

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他、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、市の広報誌での周知・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、県及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(避難路の沿道又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)

R3	R4	R5	R6	R7	計
14	11	10	10	6	51

(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、告示が制定及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物が多いこと、建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、防火地域の指定及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、県や研究者等の調査研究結果及び指導に基づき、液状化を防止する対策に取り組めます。

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」及び本計画で定めた「ゆい道路(輸送移動道路)」とします(図表3-11参照)。

県では、「第1次緊急輸送道路」及び「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」及び「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。

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月に国により示された「基本方針」では、沿道建築物への対策に重点が置かれるとともに、滋賀県の緊急輸送道路も変更されました。

また、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。

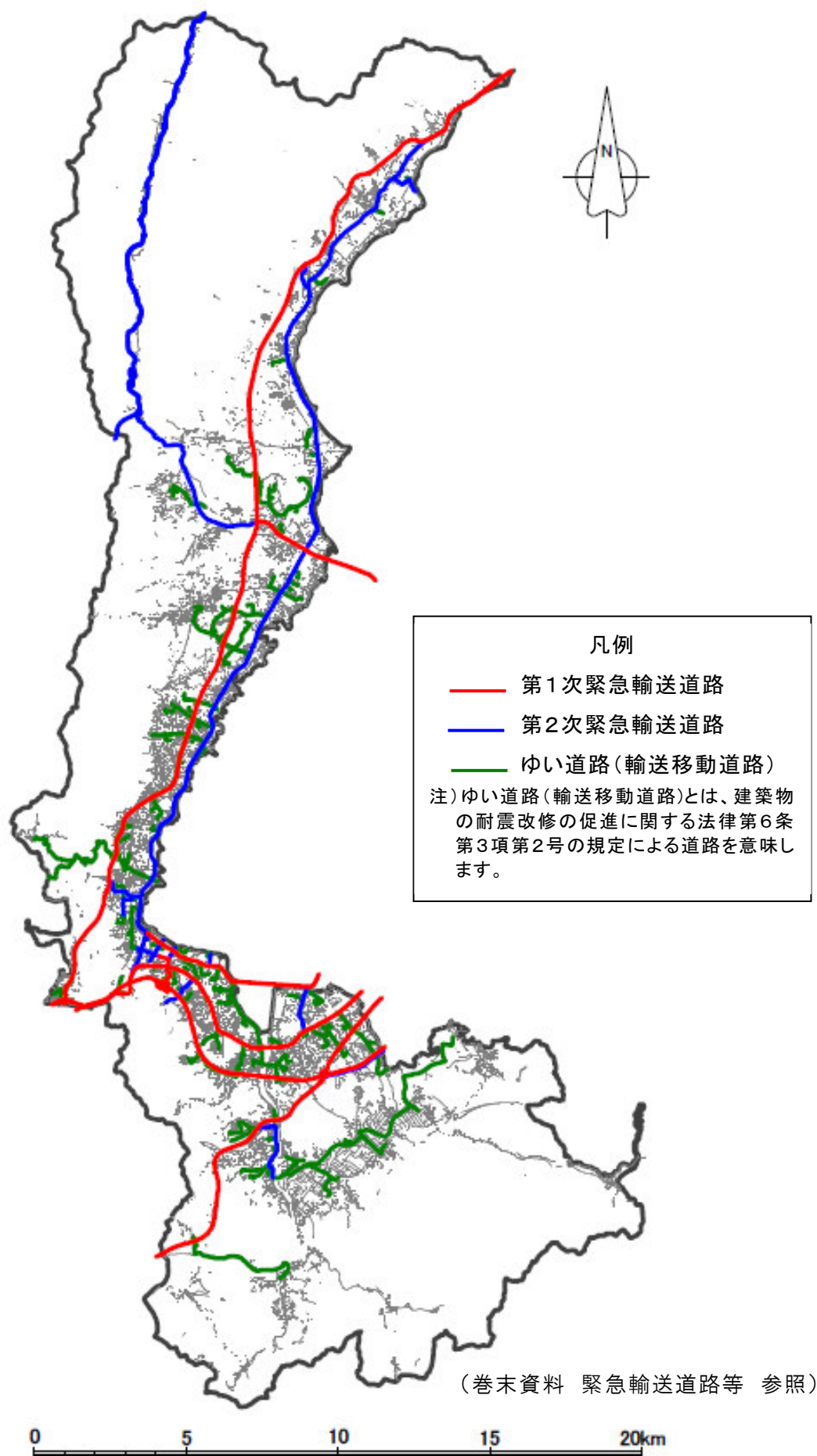
これらに対応するため、本市が定めるゆい道路の見直しを行うとともに、通行障害建築物の整理を行いました。

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。

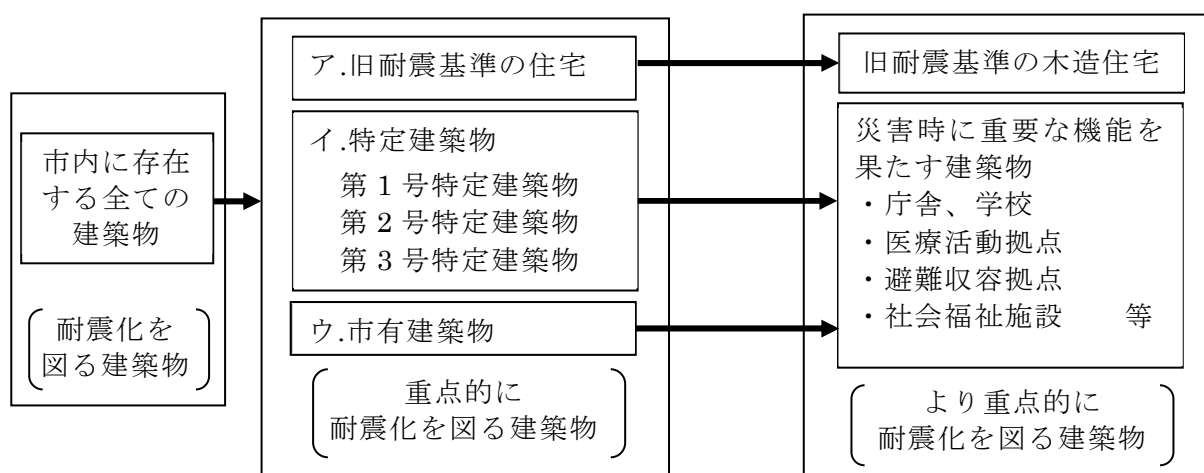
ア 住宅については、生活の基盤となる建築物であることから、「重点的に耐震化を図る建築物」とします。

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あること、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及び庁舎、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及び宅地の減災対策の促進＞

土砂災害発生のおそれのある地域については、本市は国や県と連携し、土砂災害から保全するために必要な砂防設備、地すべり防止施設及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又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及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及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、おおむねの位置及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体制の充実、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、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、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

本市は県と連携して、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、新聞等のメディアを活用した啓発事業等により、住宅の耐震診断・改修に関する情報発信を積極的に進めるとともに、県等が実施している住宅相談の紹介に努めます。

上記のイベント等について、本市の LINE アカウントを使って開催を通知するほか、定期的に耐震改修にかかわるトピックスの配信を行います。

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意識の高揚に努めます。

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、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。

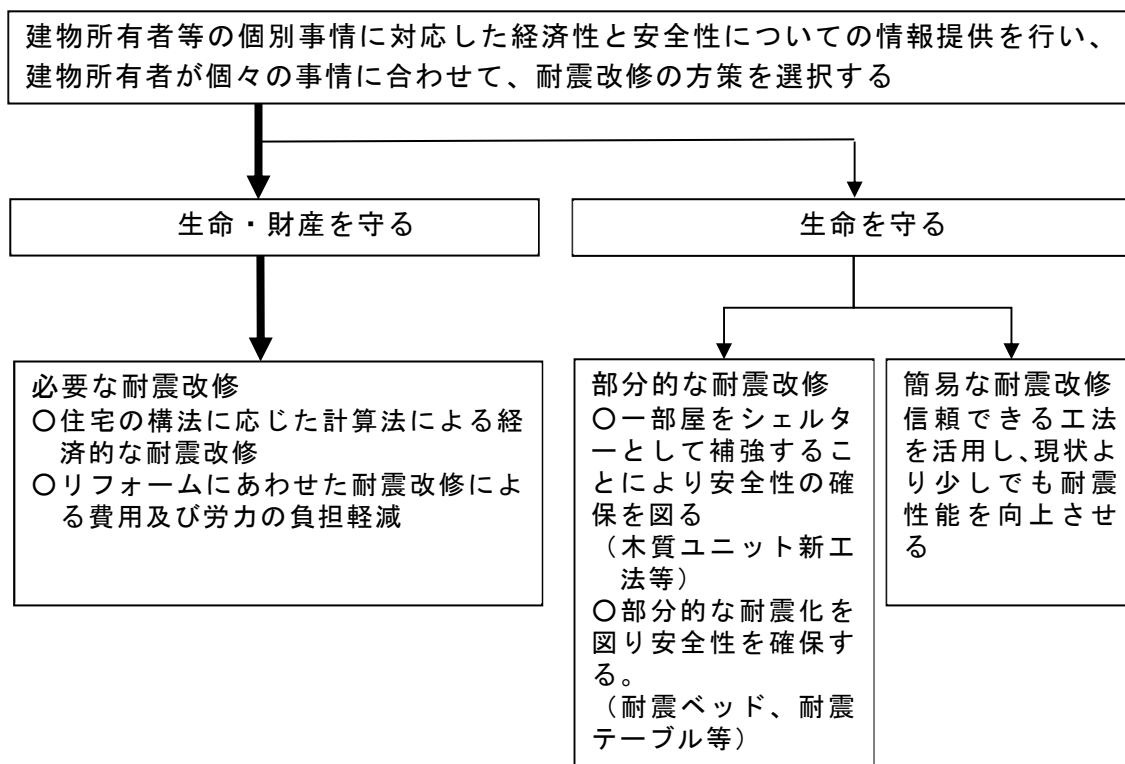
4-6 経済的な耐震改修等の方策の推進

耐震改修を実施する際、建物所有者等と設計者及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、「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又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及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及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項及び附則第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項及び附則第3条第3項に基づき、市民に広く周知するため、市の公報やホームページ、掲示板への記載などにより、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」及び「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、指導及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」及び「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、指導及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・助言及び指示を行う建築物

「耐震診断の指導・助言及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

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、又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(巻末図表10参照)。

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、本市と県及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及び実施の手順、公表のあり方等について、県及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県及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及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、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、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」及び「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	464	209	255	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		706	252	454	232	97.2%
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	150	26	124	6	86.7%
	試験研究機関等	試験所、調査センター	1	0	1	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			966	309	657	248	93.7%
市営住宅			223	143	80	142	99.6%
合計			1,189	452	737	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ないが、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 (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%	97.2%	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%