

近江八幡市既存建築物耐震改修促進計画

令和8年3月改定

近江八幡市

目次

第1章 基本的事項	1
1-1 計画の趣旨	1
1-2 計画の目的等	2
1-3 耐震改修促進法の改正	3
1-4 本計画の対象建築物	4
第2章 想定される地震の規模・被害の状況	9
2-1 想定される地震	9
2-2 想定される被害の状況	11
2-3 想定断層地震による地震動予測結果（揺れやすさマップ）	14
2-4 想定断層地震による建物倒壊危険度予測結果（倒壊危険度マップ）	17
第3章 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標	18
3-1 建築物の耐震化の現状	18
3-2 耐震改修等の目標の設定	22
第4章 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策	25
4-1 耐震診断・改修に関する基本的な取り組み方針	25
4-2 耐震診断・改修の促進を図るための支援策	27
4-3 安心して耐震診断を行うことができる環境整備	32
4-4 地震時の建築物の総合的な安全対策に関する事業	34
4-5 地震に伴う崖崩れ等による建築物の被害の軽減対策	38
4-6 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する概要	39
4-7 重点的に耐震化すべき地域の設定	42
4-8 重点的に耐震化すべき建築物の設定	42
第5章 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	43
5-1 地震防災マップの作成、公表	43
5-2 耐震に関する普及啓発	44
第6章 建築基準法による勧告又は命令等についての所管行政庁との連携に関する事項	46
6-1 耐震改修促進法による指導等の実施	46
6-2 建築基準法による勧告又は命令等の実施	49
6-3 耐震改修を促進するための連携	49

第7章 その他耐震改修を促進するための事項.....	50
7-1 新たに建築される建物の耐震化.....	50
7-2 耐震改修計画の認定基準の緩和及び容積率・建蔽率の特例.....	50
7-3 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定.....	51
7-4 耐震性に関わる表示制度の周知.....	51
参考資料 用語解説集.....	53

第1章 基本的事項

1-1 計画の趣旨

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災では、地震による建物の倒壊等により多くの尊い生命が奪われました。また、平成23年3月には東日本大震災が発生し、これまでの想定をはるかに超える巨大な地震・津波により甚大な被害をもたらしました。その後も、平成28年4月の熊本地震、平成30年9月の北海道胆振東部地震、令和6年1月の能登半島地震等、震度7の巨大地震が頻発しています。

近江八幡市は、県内外の多くの内陸断層から影響を受ける場所に位置しており、本市に影響を及ぼす地震はいつどこで発生するかわかりません。また、南海トラフ巨大地震は、今後30年以内に発生する確率が80%と評価され（※1）ており、その被害も甚大になるものと想定され、本市は南海トラフ地震防災対策推進地域（※2）に指定されています。

阪神・淡路大震災では、死亡原因の8割以上が建物倒壊等による圧死（図1-1 参照）であったことから、建築物の耐震化が有効な取り組みであると考えられ、平成7年12月には建築物の地震に対する安全性の向上を計画的に促進するため「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、以下「耐震改修促進法」もしくは「法」という。）が制定されました。

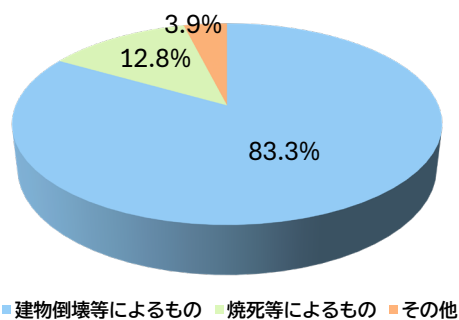


図1-1 阪神・淡路大震災における死亡原因(神戸市内)

出典：「神戸市内における検死統計」兵庫県監察医、平成7年



図1-2 能登半島地震での建物の倒壊状況

出典：国土交通省資料

※1 海溝型地震の長期評価（算定基準日 令和7年(2025年)1月1日） 地震調査研究推進本部

※2 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

その後、耐震改修促進法は、平成 17 年 11 月に改正され、市町村が耐震改修促進計画の策定に努め、計画的に耐震性の確保に取り組むことを定めました。平成 25 年 11 月の改正では、不特定多数の者が利用する建築物等のうち大規模なもの等の耐震診断の実施及び報告が義務付けられ、また、平成 31 年 1 月の改正では、大阪府北部地震（平成 30 年 6 月）におけるブロック塀の倒壊被害を受け、通行障害建築物の要件に組積造の塀が追加される等、耐震化の促進に向けた強化が図られています。

これら本市を取り巻く災害リスク及び法改正等の状況の変化を踏まえ、既存建築物の耐震診断、耐震改修のより一層の促進を図るべく、平成 28 年 3 月に策定した「近江八幡市既存建築物耐震改修促進計画」の改定を行ったものです。

1－2 計画の目的等

（１）計画の目的

近江八幡市既存建築物耐震改修促進計画（以下「本計画」という。）は、市内既存建築物の耐震化を促進することにより建築物の地震に対する安全性を高め、震災から市民の生命と財産を守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 条及び国土交通大臣が定めた「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、国土交通省告示第 184 号）に基づき策定しています。

また、本計画は、滋賀県既存建築物耐震改修促進計画、及び近江八幡市地域防災計画等と整合を図り、住宅や防災上重要な建築物や公共施設の耐震化を推進するとともに、耐震に関する知識の普及・啓発、耐震化を促進するための環境整備、支援策等の指針となるものです。

（３）計画の期間

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、必要に応じて計画内容の見直しを行うものとします。

1-3 耐震改修促進法の改正

耐震改修促進法は、本計画の関連上位法であり、平成7年10月公布、平成18年の改正によって、都道府県計画の策定が定められました。その後、平成25年11月25日の改正法施行並びに平成31年1月1日の改正政令施行により、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。

強化された主な内容は、表1-1のとおりです。

表1-1 法改正の概要

施行年月日	強化された主な取り組み
平成25年 11月25日	<ul style="list-style-type: none"> 不特定多数の者が利用する建築物、避難上配慮を要する者が利用する建築物及び危険物貯蔵場・処理場のうち大規模なものについて、平成27年12月までに耐震診断の実施と所管行政庁（※1）への結果報告を行うことが法律で義務付けられました。
	<ul style="list-style-type: none"> 学校、集会場及び病院等の防災拠点となる建築物や避難路沿道の建築物について、都道府県や市町村が耐震診断の義務付けを行うことができるようになりました。
	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修を円滑に促進するために、耐震性に係る表示制度の創設、認定された耐震改修について容積率（※2）・建蔽率（※3）の特例、及び区分所有建築物（マンション等）の大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件の緩和などの措置が設けられました。
平成31年 1月1日	<ul style="list-style-type: none"> 大阪府北部を震源とする地震等におけるブロック塀等の倒壊被害を踏まえ、通行障害建築物（※4）として、建物に附属する組積造の塀が追加されました。これに伴い、耐震診断が義務付けられる避難路沿道の区間においては、一定要件を満たす組積造の塀についても耐震診断の実施と所管行政庁への結果報告を行うことが法律で義務付けられました。

※1：所管行政庁とは、建築基準法に基づく建築確認申請をする建築主事がおかれている地方公共団体

※2：容積率とは、敷地面積に対する延床面積の割合

※3：建蔽率とは、敷地面積に対する建築面積の割合

※4：地震で倒壊した場合に、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る一定規模以上の建築物

1-4 本計画の対象建築物

本計画は、表 1-2 に示す「住宅」「特定既存耐震不適格建築物」「市有建築物」を対象とします。

表 1-2 本計画の対象建築物

分類	内容
住宅	①木造住宅（戸建て住宅、共同住宅等）
	②非木造住宅（戸建て住宅、共同住宅等）
特定既存耐震不適格建築物	①不特定多数・避難上の要配慮者が利用する建築物 （多数の者が利用する建築物） ：学校、病院、百貨店、事務所等
	②危険物を取り扱う建築物 ：火薬類、石油類、その他の危険物の貯蔵場又は処理場
	③地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物 （避難路沿道建築物）
市有建築物	①防災上重要な建築物

（1）住宅

住宅は、木造住宅または非木造住宅の戸建て住宅及び共同住宅等とします。共同住宅等は、戸建て住宅以外のすべての住宅とします。

（2）特定既存耐震不適格建築物

特定既存耐震不適格建築物とは、耐震改修促進法第 14 条に規定されており、建築基準法等の耐震関係規定に適合しない建築物で、同法第 3 条第 2 項の規定の適用（建築基準法等の適用の除外）を受けていて政令で定める用途、規模以上のものです。

本計画では、「不特定多数・避難上の要配慮者が利用する建築物」（以下、「多数の者が利用する建築物」という。）及び「危険物を取り扱う建築物」、「地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物」（以下、「避難路沿道建築物」という。）において、表 1-3 及び表 1-4 に示す用途及び規模の要件に該当する建築物とします。

本建築物の所有者は、耐震診断及び耐震改修を行うよう努めなければならないが、所管行政庁は必要な指導、助言並びに指示を行うことができます。

表 1-3 特定既存耐震不適格建築物に該当する用途・規模要件

区分	用途	特定既存耐震不適格建築物		
		法第 14 条努力義務 法第 15 条1項 指導・助言対象	法第 15 条第2項 指示対象	
多数の者が利用する建築物	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若しくは特別支援学校	階数2以上かつ 1,000㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。	階数2以上かつ 1,500㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。
	上記以外の学校	階数3以上かつ 1,000㎡以上		
	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	階数1以上かつ 2,000㎡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以上かつ 1,000㎡以上	階数3以上かつ 2,000㎡以上	
	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			階数3以上かつ 2,000㎡以上
	ホテル、旅館			
	賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿舎、下宿			
	事務所			
	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以上かつ 1,000㎡以上	階数2以上かつ 2,000㎡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、幼保連携型認定こども園、保育所	階数2以上かつ 500㎡以上	階数2以上かつ 750㎡以上	
	博物館、美術館、図書館	階数3以上かつ 1,000㎡以上	階数3以上かつ 2,000㎡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			
	工場(危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く。)			
	車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合いの用に供するもの			階数3以上かつ 2,000㎡以上
	自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又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			
	危険物を取り扱う建築物			危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物
避難路沿道建築物	地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物	耐震改修等促進計画で指定する避難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以下の場合は6m超)	左に同じ	

出典：国土交通省資料等を元に作成

表 1-4 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物の危険物の種類及び数量

法	政令 第7条 第2項	危険物の種類	数量
第14 条第2 号	第1号	火薬	10 トン
		爆薬	5 トン
		工業雷管若しくは電気雷管又は信号雷管	50 万個
		銃用雷管	500 万個
		実包若しくは空包、信管若しくは火管又は電気導火線	5 万個
		導爆線又は導火線	500 キロメートル
		信号炎管若しくは信号火箭又は煙火	2 トン
		その他火薬又は爆薬を使用した火工品	当該火工品の原料となる火薬又は爆薬の区分に応じ、それぞれ火薬・爆薬に定める数量
	第2号	石油類	危険物の規制に関する政令別表第3の類別の欄に掲げる類、品名の欄に掲げる品名及び性質の欄に掲げる性状に応じ、それぞれ同表の指定数量の欄に定める数量の10倍の数量
		消防法第2条第7項に規定する危険物（石油類を除く）	
	第3号	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	30 トン
	第4号	危険物の規制に関する政令別表第4備考第8号に規定する可燃性液体類	20 立方メートル
	第5号	マッチ	300 マッチトン ※
	第6号	可燃性ガス （第7号、第8号に掲げるものを除く）	2 万立方メートル
第7号	圧縮ガス	20 万立方メートル	
第8号	液化ガス	2,000 トン	
第9号	毒物及び劇物取締法第2条第1項に規定する毒物（液体又は気体のものに限る）	20 トン	
第10号	毒物及び劇物取締法第2条第2項に規定する劇物（液体又は気体のものに限る）	200 トン	

出典：国土交通省資料等を元に作成

※ マッチトンはマッチの計量単位。1 マッチトンは、並型マッチ（56×36×17 mm）で7200 個、約120 kg

1) 耐震診断結果の報告が義務化されている建築物

「要緊急安全確認大規模建築物」又は「要安全確認計画記載建築物」に該当する建築物は、耐震診断結果の報告が義務化されています（表 1-5、表 1-6）。

表 1-5 耐震診断結果の報告が義務化されている建築物

建築物	内容	備考
要緊急安全確認 大規模建築物	所有者に耐震診断の結果の報告が義務付けられています。 (診断結果の報告期限は、平成27年12月31日。) ①不特定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扱う大規模な貯蔵場等	法附則第3条
要安全確認計画 記載建築物	所有者に耐震診断の結果の報告が義務付けられています。 (診断結果の報告期限は、滋賀県既存建築物耐震促進計画による。) ①緊急輸送道路等の避難路沿道建築物 ②防災拠点建築物	法第7条

出典：国土交通省資料等を元に作成

表 1-6 耐震診断結果の報告が義務化されている建築物の用途・規模要件

建築物	用途	耐震診断義務付け対象 建築物の要件
要緊急安全確認 大規模建築物	小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校	階数2以上かつ3,000㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。
	体育館(一般公共の用に供されるもの)	階数1以上かつ5,000㎡以上
	ポーリング場、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以上かつ 5,000㎡以上
	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	
	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 5,000㎡以上
	ホテル、旅館	階数2以上かつ 5,000㎡以上
	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	
	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、幼保連携型認定こども園、保育所	階数2以上かつ1,500㎡以上
	博物館、美術館、図書館	階数3以上かつ 5,000㎡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	
	車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合いの用に供するもの	
	自動車庫庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設	階数3以上かつ 5,000㎡以上
	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1以上かつ5,000㎡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)
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物		
要安全確認計画 記載建築物	避難路沿道建築物	耐震改修等促進計画で指定する重要な避難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12m以下の場合6m超)
	防災拠点である建築物	耐震改修等促進計画で指定する大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な病院、官公署、災害応急対策に必要な施設等の建築物

出典：国土交通省資料等を元に作成

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（避難路沿道建築物）は、本市が指定した道路の沿道建築物のうち、一定以上の高さ（図 1-3）をもつ建築物です。

この建築物は、所有者に耐震診断の義務が課せられるもの（要安全確認計画記載建築物）と努力義務が課せられるもの（特定既存耐震不適格建築物）があります。

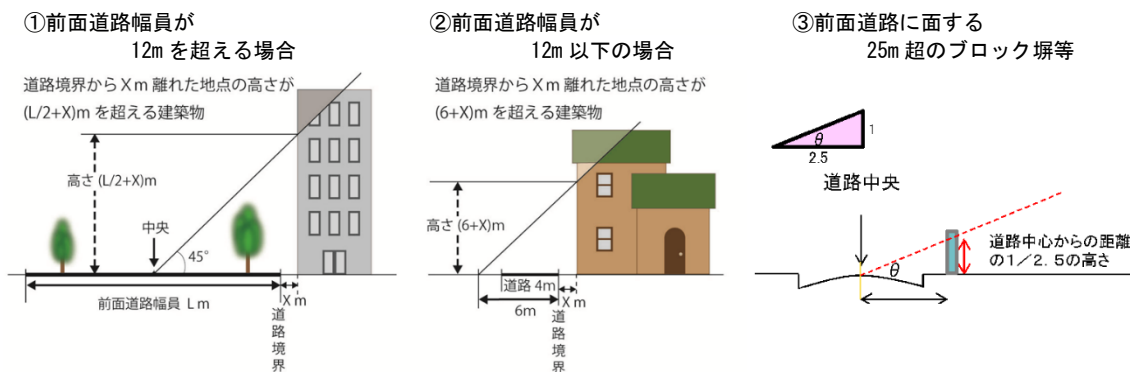


図 1-3 避難路沿道建築物の要件

(3) 市有建築物

本市が所有する建築物のうち、防災上重要な建築物等を対象とします。

なお、「防災上重要な建築物等」として、多数の者が利用する一定規模以上の建築物（法第 14 条第 1 号に該当する建築物）を指します。

第2章 想定される地震の規模・被害の状況

2-1 想定される地震

近江八幡市に被害を及ぼすと考えられる地震(表2-1)には、大きく分け、震源が深い「海溝型地震」と震源が浅い「内陸型地震」があります。

表2-1 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	80%程度	M8~9 クラス
琵琶湖西岸断層(北部)	1~3%	M7.1 程度
琵琶湖西岸断層(南部)	ほぼ0%	M7.5 程度
三方・花折断層(三方断層帯)	ほぼ0%	M7.2 程度
三方・花折断層(花折断層帯 北部)	不明	M7.2 程度
三方・花折断層(花折断層帯 中南部)	ほぼ0~0.6%	M7.3 程度
湖北山地断層帯(北西部)	ほぼ0%	M7.2 程度
湖北山地断層帯(南東部)	ほぼ0%	M6.8 程度
野坂・集福寺断層帯(野坂断層帯)	ほぼ0%もしくはそれ以上	M7.3 程度
野坂・集福寺断層帯(集福寺断層帯)	不明	M6.5 程度
柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯(主部 北部)	ほぼ0%	M7.6 程度
柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯(主部 中部)	不明	M6.6 程度
柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯(主部 南部)	不明	M7.6 程度
柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯(浦底-柳ヶ瀬山断層帯)	不明	M7.2 程度
鈴鹿西縁断層帯	0.08~0.2%	M7.6 程度
頓宮断層	1%以下	M7.3 程度
木津川断層帯	ほぼ0%	M7.3 程度

出典：地震調査研究推進本部、活断層及び海溝型地震の長期評価結果一覧(2025年1月1日での算定)

(1) 海溝型地震

現時点において、特に高い確率で発生が懸念されている地震は海溝型地震である南海トラフ地震です(図2-1)。

本市は、南海トラフ地震が発生した場合、著しい地震被害が生じるおそれがあるため、国から「南海トラフ地震防災対策推進地域」に指定されています。



図 2-1 想定震源断層（南海トラフ地震）

(2) 内陸型地震

内陸の活断層で発生が懸念される地震としては、琵琶湖西岸断層帯、三方・花折断層帯、野坂・集福寺断層帯、鈴鹿西縁断層帯、頓宮断層があります（図 2-2）。このうち、過去に大きな被害を出した、琵琶湖西岸断層帯、三方・花折断層帯、柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯には、注視する必要があります。

また、過去に地表で活断層が認められない地点において地震が発生したことがあることから、これら以外でも地震が起きることを想定しておく必要があります。



図 2-2 想定震源断層（内陸型地震）

2-2 想定される被害の状況

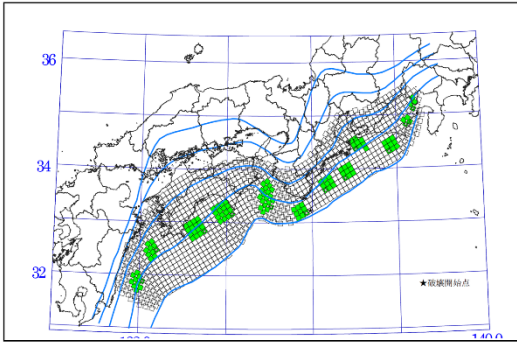
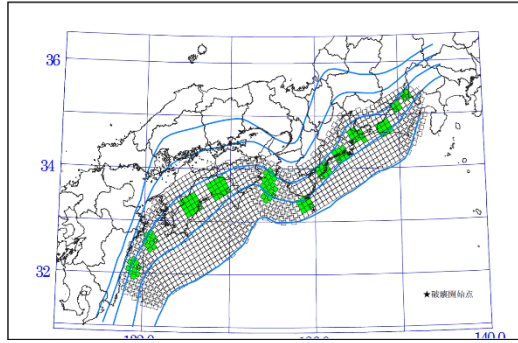
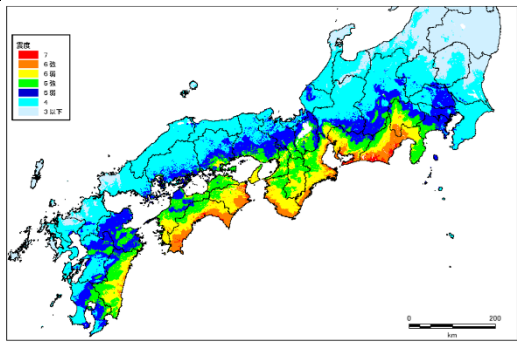
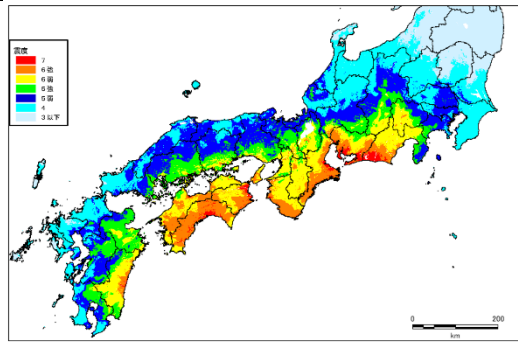
(1) 想定地震ケース

1) 南海トラフ地震

中央防災会議防災対策実行会議の下に設置された「南海トラフ巨大地震対策検討ワーキンググループ」は、東日本大震災の教訓を踏まえ、南海トラフ沿いで想定すべき最大クラスの地震・津波に対する被害想定を平成24年8月、平成25年3月に公表し、その被害に基づく減災目標を基本計画に定め、防災対策を推進してきました。

基本計画の策定から約10年が経過したことから、これまでに得られた科学的な調査・研究成果に基づく最新の知見を踏まえ、地震モデルや推計手法の見直しが行われ、令和7年3月に被害想定の結果が公表されました(表2-2)。

表2-2 設定した想定南海トラフ巨大地震

	基本ケース	陸側ケース
概要	従来に検討された震源域を最新の知見により可能性のある範囲で拡大し、地震規模を大きく設定	基本ケースの強震動生成域を可能性のある範囲で陸側にシフトして設定
規模	MW(モーメントマグニチュード)9.0	MW(モーメントマグニチュード)9.0
震源域		
震度分布		
最大震度	6弱(市内)	6強(市内)

出典：地震モデル報告書(令和7年3月31日公表、内閣府)

2) 内陸型地震

滋賀県の地震被害想定においては、もしその活動があった場合に、滋賀県域で甚大な被害が想定されるものとして、5つの活断層(帯)を選定して検討対象としました(図2-3、表2-3)。

活動領域については、国の地震調査研究推進本部が公表している長期評価等にかかわらず、滋賀県域への最大クラスの影響を念頭に連動を仮定したものです。

これらの震源断層毎に各2ケースの破壊開始点を仮定した断層モデルを設定し、推計した震度分布等を用いて、被害想定を実施しました。

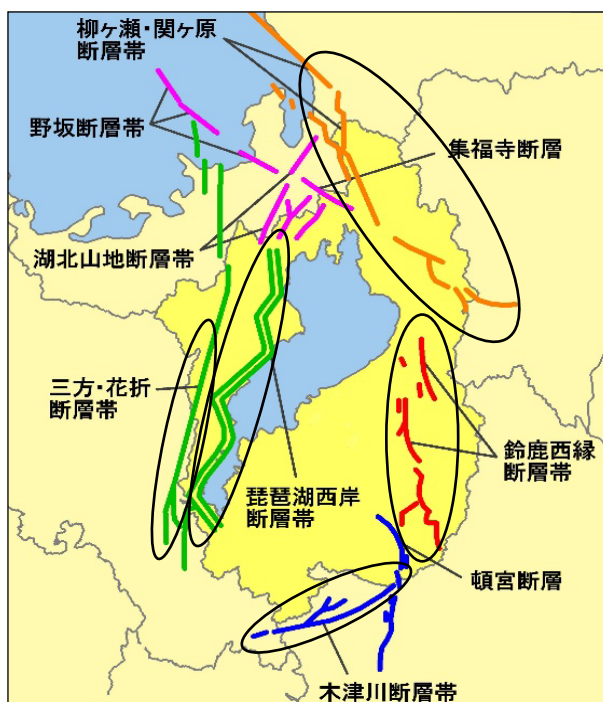


図 2-3 想定震源断層 (内陸型地震)

なお、地下深くの断層構造は明らかにされているとは言えず、あくまで現時点での調査結果に基づく推定です。また、その存在が確認されていないものも含め、これら以外の活断層による地震発生の可能性も十分にありえます。

表 2-3 設定した内陸活断層地震 (5つの断層×2ケース)

番号	想定震源断層(帯)	地震の規模 (M)	破壊開始点 (震源) の位置
①	琵琶湖西岸断層帯	7.8	ケース1: 北部からの断層破壊を仮定
			ケース2: 南部からの断層破壊を仮定
②	花折断層帯	7.4	ケース2: 中部南側からの断層破壊を仮定
			ケース3: 南部からの断層破壊を仮定
③	木津川断層帯	7.3	ケース1: 東側からの断層破壊を仮定
			ケース3: 西側からの断層破壊を仮定
④	鈴鹿西縁断層帯	7.6	ケース1: 南側からの断層破壊を仮定
			ケース2: 北側からの断層破壊を仮定
⑤	柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯	7.8	ケース1: 中部北側からの断層破壊を仮定
			ケース2: 南部南側からの断層破壊を仮定

出典: 滋賀県地震被害想定 概要版 平成26年3月

(2) 地震被害想定結果

滋賀県の地震被害想定において、南海トラフ巨大地震2ケースと内陸型地震10ケースを比較すると、南海トラフ巨大地震（陸側ケース）による被害がもっとも多く、全壊、半壊をあわせて約8,658棟の建物が倒壊するとされています（表2-4）。

表2-4 近江八幡市内における地震被害想定結果

想定地震	発生時刻	建物被害		人的被害		1週間後の全避難者数
		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	414	2,921	15	355	3,463
	冬 夕方			22	455	
	冬 深夜			23	556	
琵琶湖西岸断層帯地震 (ケース2)	夏 正午	538	3,117	19	408	3,713
	冬 夕方			28	519	
	冬 深夜			30	630	
南海トラフ巨大地震 (陸側ケース)	夏 正午	1,456	7,202	26	393	10,176
	冬 夕方			47	477	
	冬 深夜			62	1,049	

出典：滋賀県地震被害想定 概要版 平成26年3月

注) 琵琶湖西岸断層帯地震 ケース1：北部からの断層破壊 ケース2：南部からの断層破壊

2-3 想定断層地震による地震動予測結果（揺れやすさマップ）

近江八幡市において被害が大きいと想定される、琵琶湖西岸断層帯（破壊開始地点2ケース）及び南海トラフ巨大地震による想定断層地震の地震動予測結果を地図上に色分けした、揺れやすさマップを以下に示します（図2-4）。

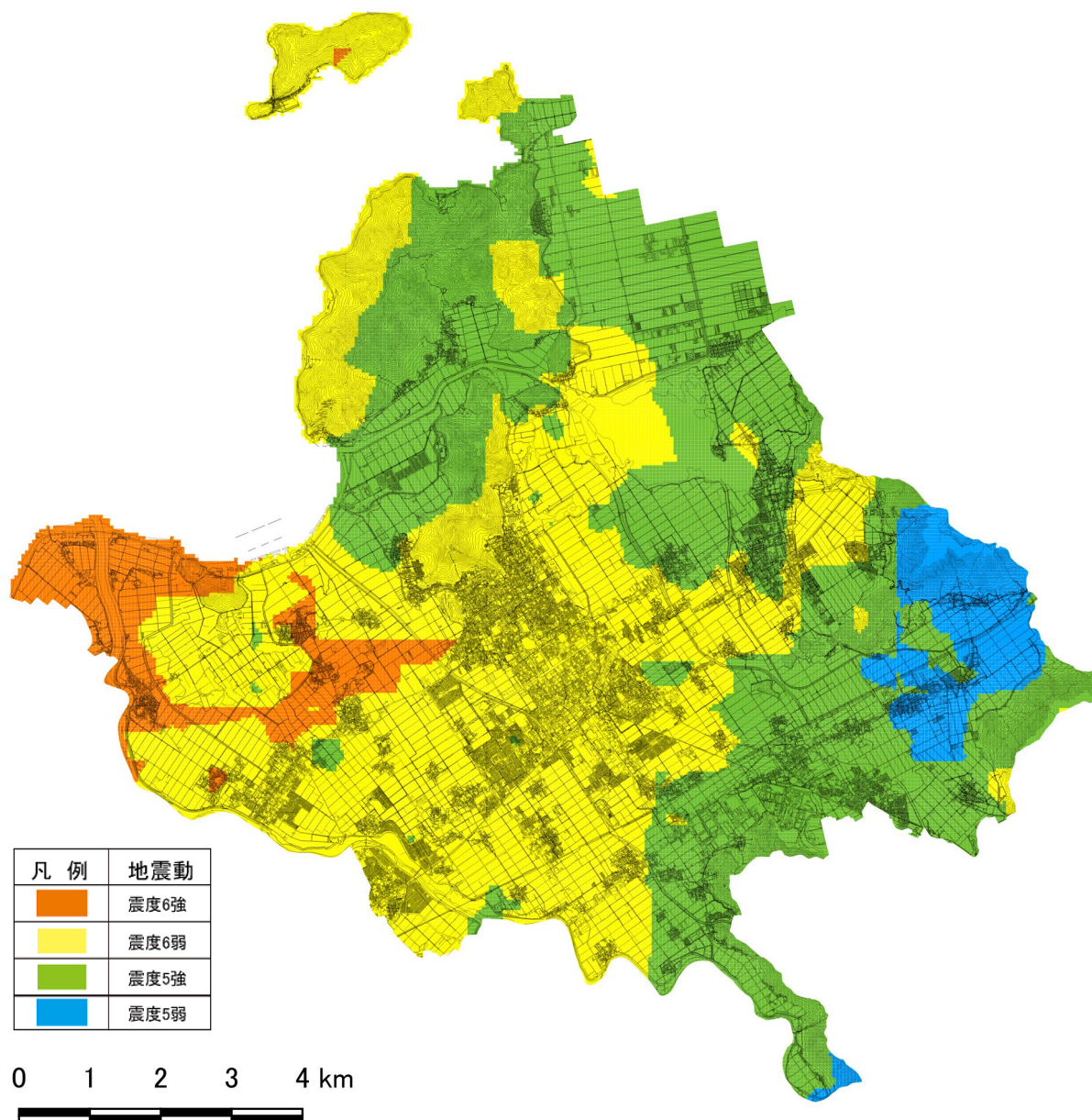


図2-4(1) 琵琶湖西岸断層帯地震（北部からの断層破壊）を想定した震度分布

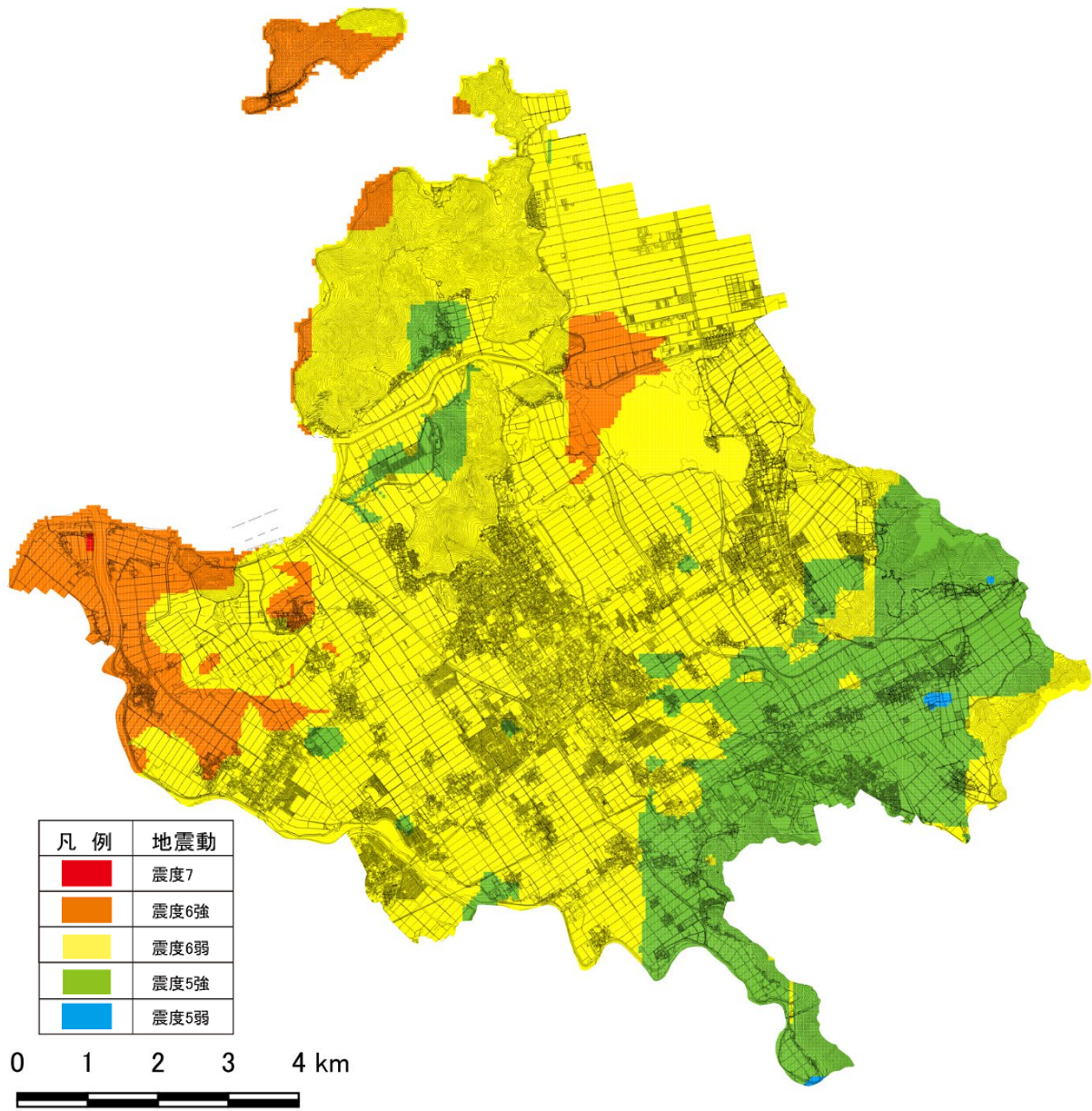


図 2-4(2) 琵琶湖西岸断層帯地震（南部からの断層破壊）を想定した震度分布

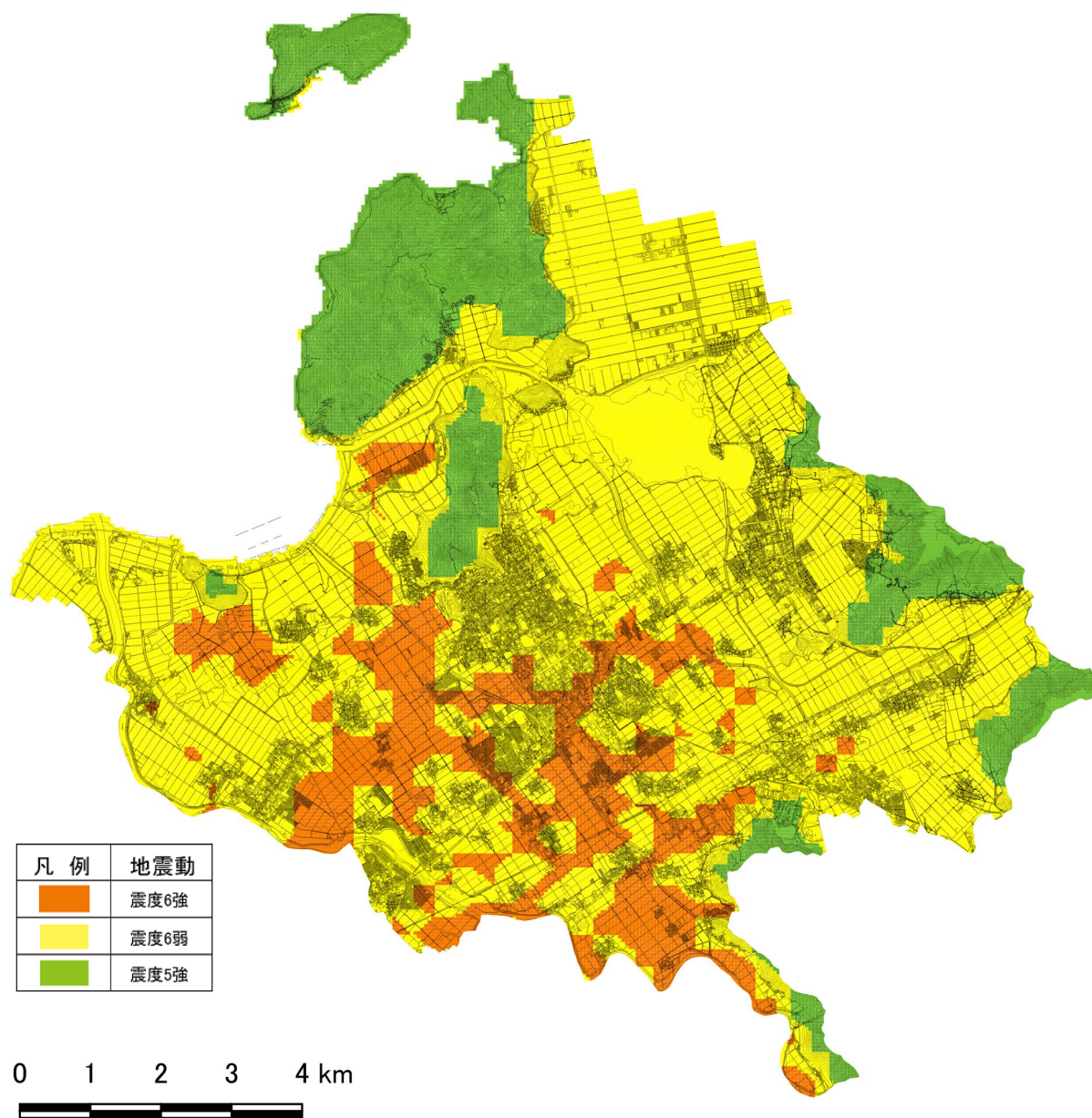


図 2-4(3) 南海トラフ巨大地震を想定した震度分布

2-4 想定断層地震による建物倒壊危険度予測結果(倒壊危険度マップ)

想定地震の予測震度と建物の構造・建築年次等の情報から、市内の建物倒壊（全壊）危険度の予測結果を図 2-5 に示します。危険度予測の対象震度は、表 2-4 で示した3つの地震の最大予測震度を重ねて市内各地点で求めた最大予測震度としました。

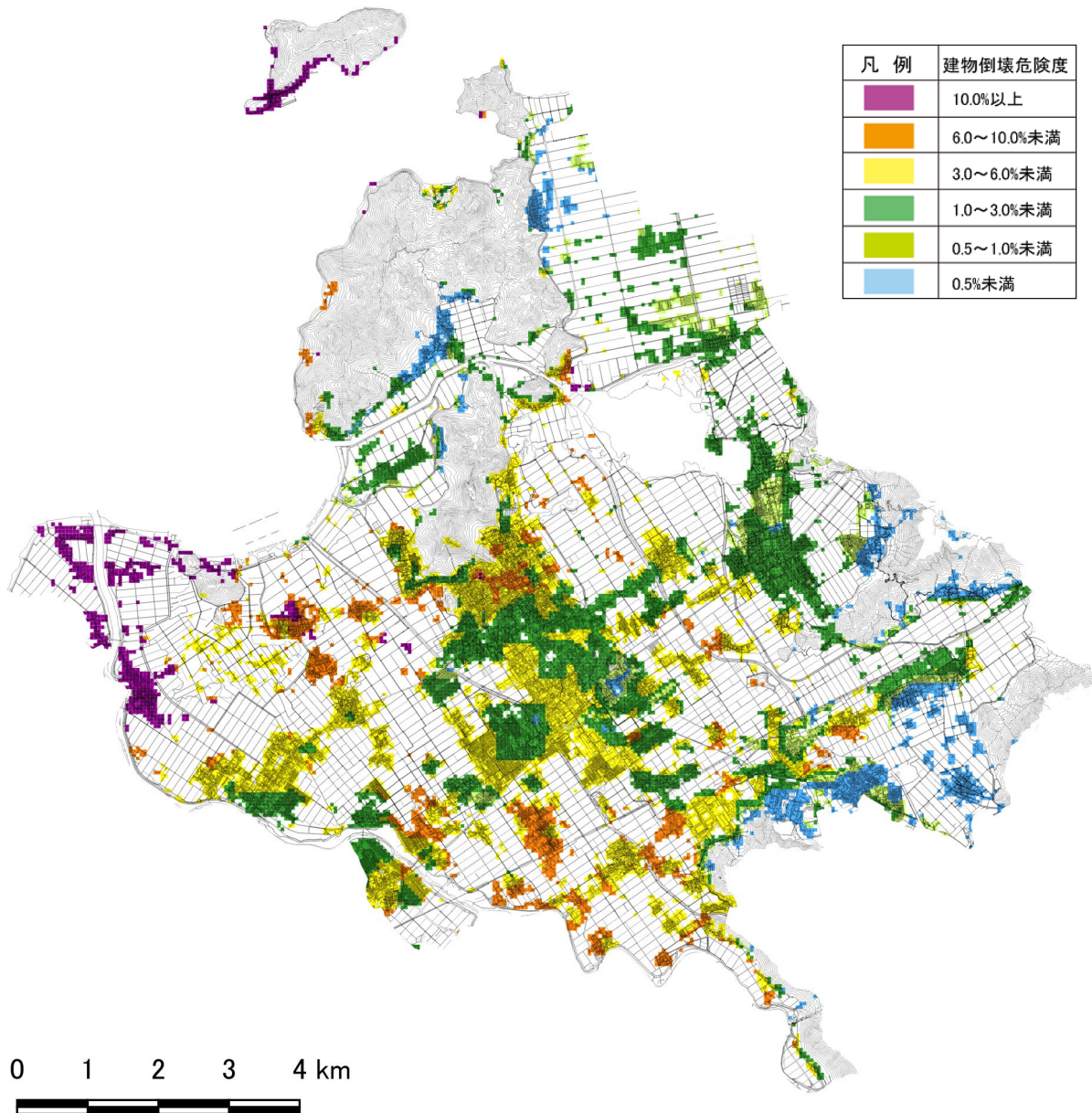


図 2-5 想定断層地震による建物倒壊危険度予測結果

※倒壊危険度マップは、揺れやすさマップで示された 50m メッシュの震度データを用い、震度と建物の全壊率の関係から、メッシュあたりの建物全壊棟数率を算出しています。

第3章 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

3-1 建築物の耐震化の現状

(1) 住宅の耐震化の現状

本市における令和7年度の住宅の耐震化率は87.6%、住宅総数32,927戸に対し、耐震性のある住宅は28,844戸と推計されます。

表 3-1 住宅の耐震化の現状（令和7年度）

年代	総戸数 ①= ②+③	耐震性なし			耐震性あり			耐震性なし (補強済) ⑧	耐震化率 ⑨= ③/①
		計 ②= ④+⑤-⑧	一戸 建て ④	共同 住宅等 ⑤	計 ③= ⑥+⑦+⑧	一戸 建て ⑥	共同 住宅等 ⑦		
昭和55年 以前	6,951	4,083	4,691	93	2,868	1,846	321	701	41.3%
昭和56年 以降	25,976	0	0	0	25,976	17,559	8,417	-	100.0%
計	32,927	4,083	4,691	93	28,844	19,405	8,738	701	87.6%

注1：令和7年度の住宅戸数は、令和5年度の住宅戸数（住宅・土地統計調査）に、固定資産台帳から得られた令和5年から令和7年の住宅戸数の変化率を乗じて算出した。

注2：補強済⑧は、過去に耐震改修工事を実施した昭和55年以前の戸数で、令和5年度までの補強済戸数（住宅・土地統計調査）に、耐震改修工事実施ペース21戸/年の2か年分を加算した数。

注3：令和5年度の住宅戸数の集計方法は滋賀県既存建築物耐震改修促進計画による。

注4：共同住宅等は、一戸建て以外の住宅すべてとした。

注5：昭和56年の建築基準法改正以降に建築された建築物はすべて耐震性能を有するものとした。

(2) 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状

本市における特定既存耐震不適格建築物は、以下のとおりです。

表 3-2 特定既存耐震不適格建築物（令和7年度）

(棟)

区分	用途	公共			民間	合計
		国・県	市	小計		
多数の者が利用する建築物	学校	20	5	25	2	27
	体育館	0	1	1	0	1
	運動施設	0	0	0	0	0
	病院・診療所	0	0	0	1	1
	集会場・公会堂	0	2	2	0	2
	店舗（百貨店等の物品販売）	0	0	0	1	1
	ホテル・旅館	0	0	0	2	2
	事務所	0	4	4	4	8
	老人ホーム等	0	0	0	0	0
	老人福祉センター等	0	0	0	0	0
	幼稚園・保育所	0	1	1	0	1
	店舗（理髪店等のサービス業）	0	0	0	1	1
	工場	0	0	0	3	3
	自動車車庫等	0	0	0	0	0
	公益上必要な建築物	0	1	1	0	1
	共同住宅	6	13	19	6	25
	その他	0	0	0	0	0
小計		26	27	53	20	73
危険物を取り扱う建築物		0	0	0	11	11
避難路沿道建築物（※1 ※2）		0	0	0	30	30
合計		26	27	53	61	114

※1：住宅及び多数の者が利用する建築物（重複あり）

※2：危険物を取り扱う建築物は該当なし

多数の者が利用する建築物は、新耐震基準以降を含めると 274 棟あり、昭和 56 年新耐震基準以前の建築物は 73 棟で、そのうち 63 棟は耐震性ありと診断されています。耐震化率は 96.4%と推計されます。

表 3-3 多数の者が利用する建築物の耐震化率（令和7年度）

区分	昭和 56 年新耐震基準以前		昭和 56 年新耐震基準以降	総数	耐震化率
	①	うち耐震性あり ②			
公共	53 棟	51 棟	55 棟	108 棟	98.1%
民間	20 棟	12 棟	146 棟	166 棟	95.2%
計	73 棟	63 棟	201 棟	274 棟	96.4%

危険物を取り扱う建築物は、新耐震基準以降を含めると 25 棟あり、昭和 56 年新耐震基準以前の建築物は 11 棟で、そのうち 3 棟は耐震性ありと診断されています。耐震化率は 68.0%と推計されます。

表 3-4 危険物を取り扱う建築物の現状（令和 7 年度）

昭和 56 年 新耐震基準以前 ①	うち耐震性あり	昭和 56 年 新耐震基準以降 ③	総 数 ①+③	耐震化率 (②+③)/総数
	②			
11 棟	3 棟	14 棟	25 棟	68.0%

避難路沿道建築物は、新耐震基準以降を含めると 270 棟あり、昭和 56 年新耐震基準以前の建築物は 30 棟で、そのうち 2 棟は耐震性ありと診断されており、耐震化率は 89.6%と推計されます。

表 3-5 避難路沿道建築物の現状（令和 7 年度）

昭和 56 年 新耐震基準以前 ①	うち耐震性あり	昭和 56 年新耐 震基準以降 ③	総 数 ①+③	耐震化率 (②+③)/総数
	②			
30 棟	2 棟	242 棟	272 棟	89.7%

(3) 耐震診断が義務付けられている大規模建築物の現状

耐震改修促進法により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」及び「要安全確認計画記載建築物」の耐震化率は100%となっています。

表 3-6 耐震診断が義務付けられる大規模建築物の現状（令和7年）

建築物	公・民区分	総数 (A)	耐震性あり の施設数 (B)	耐震化率 (B/A)
要緊急安全確認大規模建築物	公共	4施設	4施設	100.0%
	民間	1施設	1施設	100.0%
要安全確認計画記載建築物	公共	3施設	3施設	100.0%
	民間	—	—	—

※要安全確認計画記載建築物に該当する民間建築物は無い。

要安全確認計画記載建築物には要緊急安全確認大規模建築物も含める。

(4) 市有建築物の耐震化の現状

令和7年現在の近江八幡市内の市有建築物は64棟あり、そのうち、旧耐震基準で建築された建築物は27棟です。これら旧耐震基準で建築された建築物のうち、耐震診断の結果、耐震性を満足している、又は耐震対策が完了している建築物は25棟となっており、新耐震基準の施行後（昭和57年以降）に建築された建築物37棟と合わせて、「耐震性を有する」と判断される建築物は62棟であり、耐震化率は96.9%です。

表 3-7 市有建築物の耐震化状況（令和7年）

昭和56年以前 の棟数	うち耐震性あり の棟数	昭和57年以降 の棟数	総数	耐震化率
27棟	25棟	37棟	64棟	96.9%

3-2 耐震改修等の目標の設定

「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」（国の基本的な方針）では、住宅の耐震化の目標として「令和17年までに耐震性が不十分なものをおおむね解消する」ことを定めています。また、滋賀県既存建築物耐震改修促進計画においても同様の目標設定がされています。

本計画は、住宅の目標について、国の基本的な方針や県の目標設定を踏襲するものとし、特定既存耐震不適格建築物、市有建築物についても同様に「令和17年度までに耐震性が不十分なものをおおむね解消する」ことを目標とします。

（1）住宅の耐震化の目標

令和7年度現在、市内の住宅総数は木造・非木造をあわせて約32,927戸と推計されます。令和17年度の住宅総数は、新築や建替え等により36,314戸に増加し、耐震化率は91.2%に達すると推計されます。

これら、本市の耐震化の状況及び国の基本方針並びに県の耐震化目標等を踏まえ、令和17年度までに、耐震性が不十分な住宅のおおむね解消を目指し、耐震化を促進します。

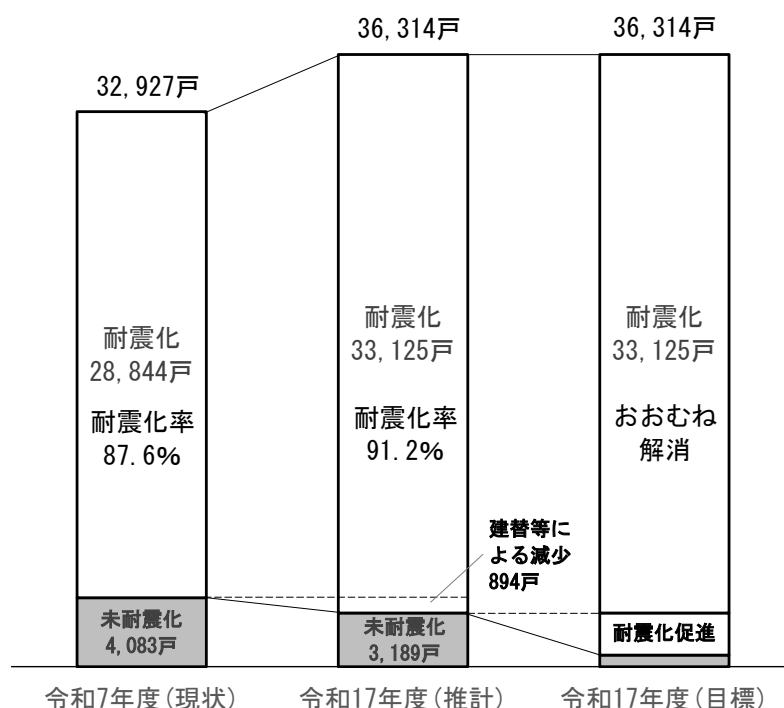


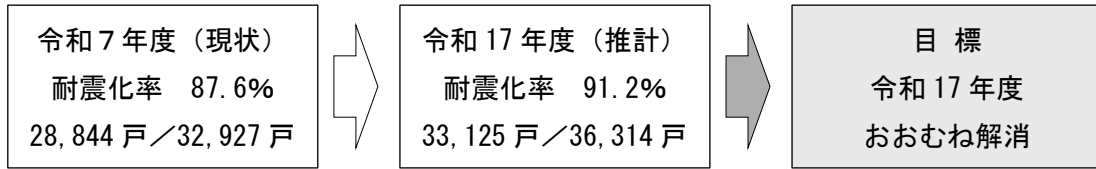
図 3-1 住宅の耐震化率の推移と目標

住宅の耐震化の目標

耐震性が不十分な住宅の耐震化を促進し、目標の達成を目指します。

(現状のまま推移した場合)

(耐震化の促進)



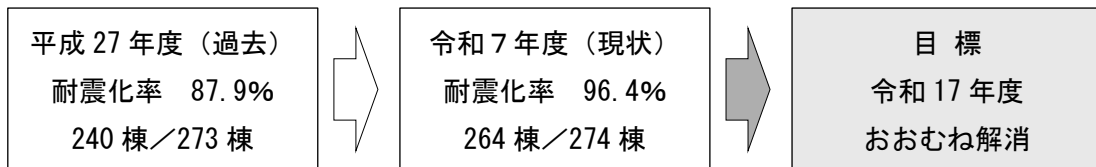
(2) 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の目標

「多数の者が利用する建築物」、「危険物を取扱う建築物」、「避難路沿道建築物」について、それぞれ以下の目標を定めます。

多数の者が利用する建築物の耐震化の目標

公共施設2棟、民間施設8棟、計10棟の耐震化を促進し、目標の達成を目指します。

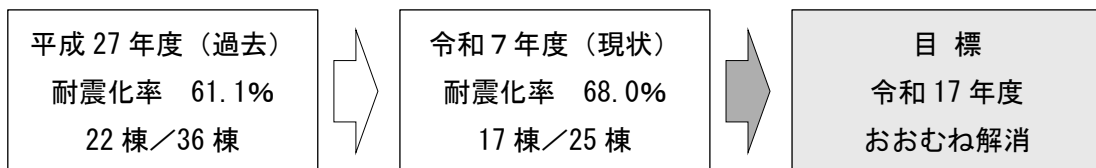
(耐震化の促進)



危険物を取扱う建築物の耐震化の目標

民間施設8棟の耐震化を促進し、目標の達成を目指します。

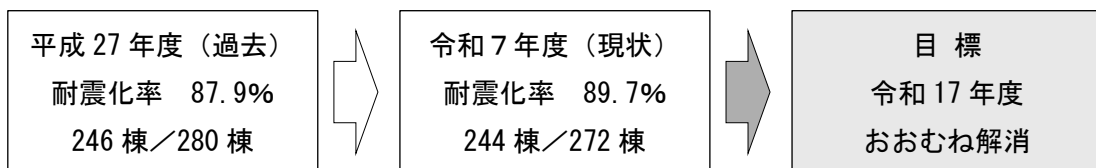
(耐震化の促進)



避難路沿道建築物の耐震化の目標

民間施設28棟の耐震化を促進し、目標の達成を目指します。

(耐震化の促進)



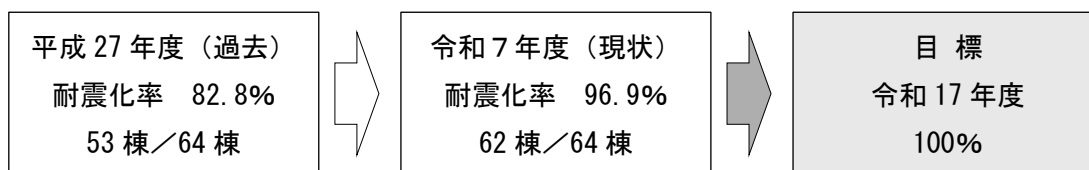
(3) 市有建築物の耐震化の目標

市有建築物については、防災上重要な建築物を対象とし、以下の目標を定めます。その他の市有建築物は、優先度が高いものから耐震化の検討を行います。

市有建築物の耐震化の目標

耐震性が確認されていない建築物（2棟）について、必要な対策を行い、目標の達成を目指します。

(耐震化の促進)



第4章 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

4-1 耐震診断・改修に関する基本的な取り組み方針

建築物の耐震化を促進するためには、住宅や建築物の所有者、更には賃借人を含む住民すべてが地域防災対策を自らの問題、地域の問題として意識しながら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、住宅・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となります。

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、本市は県や地元自治会等と連携して、それぞれが役割を担い、表4-1に示すとおり、所有者にとって耐震診断及び耐震改修を行いやすい環境の整備や負担軽減のための制度の構築など必要な施策を講じます。

なお、「重点的に耐震化すべき地域」及び「優先的に耐震化すべき建築物」は以下のとおりとし、滋賀県をはじめとした関係機関と連携しながら重点的に耐震化の促進を図っていきます。

【重点的に耐震化すべき地域】

- ①古い木造住宅等の密集地域（伝統的建造物群保存地区等）
- ②地域の防災拠点地区
- ③被害の発生しやすい地域（軟弱な地盤の地域、断層に近い地域等）
- ④耐震化率の低い地域

【重点的に耐震化すべき建築物】

- ①災害時に重要な機能を果たす建築物（避難所等）
- ②生活の基盤となる建築物（住宅等）
- ③多数の人々に利用される建築物（事務所、ホテル等）
- ④災害時に多大な被害につながる恐れがある建築物（危険物貯蔵施設等）
- ⑤倒壊により緊急車両の通行や住民の避難の妨げとなる建築物
（緊急輸送道路や生活道路沿いの建築物）

表 4-1 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、耐震化啓発セミナー、出前講座による啓発 ・情報の提供（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"> ・パンフレットの設置 ・広報等による啓発 ・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 ・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
	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
	(一社)滋賀県建築士事務所協会	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅・建築物の耐震に関する相談窓口
	建築関係団体	<ul style="list-style-type: none"> ・パンフレットの配布
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"> ・木造住宅耐震診断員養成講習会の開催 ・建築技術者講習会の開催 ・木造住宅耐震改修工事講習会の開催 ・受講者の登録、県民への情報提供 ・木造住宅耐震改修工法講習会の開催（安価な工法の推進）
耐震診断	県	<ul style="list-style-type: none"> ・市木造住宅耐震診断員派遣事業への支援 ・市既存民間建築物耐震診断促進事業への支援 ・市木造住宅耐震補強案作成事業への支援
	市	<ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅耐震診断員派遣事業の実施 ・既存民間建築物耐震診断促進事業の実施 ・木造住宅耐震補強案作成事業の実施
	(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事業の受託 ・木造住宅耐震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
	耐震改修検討委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修計画の内容について検討
耐震改修	県	<ul style="list-style-type: none"> ・市木造住宅耐震改修事業への支援 ・改修技術、工法等の検討 ・市既存ブロック塀耐震対策等事業への支援
	市	<ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅耐震改修事業の実施 ・既存ブロック塀耐震対策等事業の実施
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"> ・指導、啓発 ・重点地区の選定 ・重点地区の整備の検討、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 ・建築物の台帳整備（進行管理） ・市町有建築物の耐震診断・改修の促進 ・公共建築物の台帳整備（進行管理）

出典：滋賀県既存建築物耐震改修促進計画

4-2 耐震診断・改修の促進を図るための支援策

近江八幡市は、市民に対して既存建築物の耐震診断及び耐震改修の普及・啓発に積極的に取り組むとともに、国の住宅・建築物耐震改修等事業補助金を活用しながら、引き続き既存建築物の耐震改修の促進を図ります。

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周知を図ります。

表 4-2 耐震診断・耐震改修に対する助成措置（令和7年時点）

事業名	対象			内容		
	住宅	建築物	ブロック塀	診断	改修	除却等
近江八幡市木造住宅耐震診断員派遣事業	○			○		
近江八幡市木造住宅耐震補強案作成事業	○			○		
近江八幡市木造住宅耐震改修等補助事業	○				○	
近江八幡市既存民間建築物耐震診断補助事業	○	○※		○		
近江八幡市民間ブロック塀等耐震対策事業			○			○

※特定既存耐震不適格建築物を対象

(1) 近江八幡市木造住宅耐震診断員派遣事業（無料耐震診断）の概要

生活の基盤となる住宅を対象として、耐震診断を促進するための事業を実施します。すでに、平成15年度から、県と協力して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「近江八幡市木造住宅耐震診断員派遣事業」を実施しています。

今後、さらに制度のPR、並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。

表 4-3 近江八幡市木造住宅耐震診断員派遣事業の制度概要（令和7年時点）

対象建築物	耐震診断の費用
次のいずれにも該当する「木造住宅」 ア 昭和56年5月31日以前に着工され、完成しているもの イ 延べ面積の過半の部分が住宅の用に供されているもの ウ 階数が2階以下かつ延べ面積が300㎡以下のもの エ 木造軸組工法で建築されているもので、枠組み壁工法、丸太組み工法の住宅ではないもの オ 国土交通大臣等の特別な認定を得た工法による住宅ではないもの	無料(負担なし)

(2) 近江八幡市木造住宅耐震補強案作成事業の概要

平成26年度から、本市は県と協力して、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）の耐震補強案の作成、及び当該補強案に係る概算改修費用の算出を行う「近江八幡市耐震補強案作成事業」を実施しています。

表 4-4 近江八幡市木造住宅耐震補強案作成事業の制度概要（令和7年時点）

対象建築物	耐震診断の費用
近江八幡市木造住宅耐震診断員派遣事業により耐震診断を行った住宅で、上部構造評点が0.7未満と診断されたもの	無料(負担なし)

(3) 近江八幡市木造住宅耐震改修等補助事業の概要

木造住宅の耐震改修を進めるため、耐震改修工事に係る補助を行い、所有者の経済的な負担を軽減し耐震改修を促進する事業です。今後、制度活用への誘導を積極的に推進します。

表 4-5 近江八幡市木造住宅耐震改修等補助事業の制度概要（令和7年時点）

対象建築物	補助金額
次のいずれにも該当する「木造住宅」 ア 昭和56年5月31日以前に着工され、完成しているもの イ 延べ面積の過半の部分が住宅の用に供されているもの。階数が2以下かつ延べ面積300㎡以下のもの ウ 木造軸組工法で、国土交通大臣等の認定を得た工法でないこと エ 総合評点又は上部構造評点が0.7未満と診断されたものを0.7以上に改修する工事であること オ 国土交通大臣等の特別な認定を得た工法による住宅でないもの	補助対象工事費の80% (上限115万円) ※耐震改修工事に掛かる費用が50万円を超えるもの

表 4-6 木造住宅耐震改修等補助事業への割り増し補助金の制度概要

事業名	事業内容	補助金額
びわこ材利用耐震改修モデル事業費補助金	びわこ材を利用して行う耐震改修工事	5万円 (びわこ材利用：0.25㎡超0.45㎡以下) 10万円 (びわこ材利用：0.45㎡超0.7㎡以下) 20万円 (びわこ材利用：0.7㎡超)
主要道路沿い割増補助金	滋賀県地域防災計画で定める緊急輸送道路、市の地域防災計画または耐震改修促進計画で定める緊急輸送道路および避難路沿いの木造住宅で、そのいずれかの部分の高さが、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に1.5mを加えたものを超えている住宅の耐震改修工事	上限5万円/戸 (木造住宅耐震改修事業費補助金を受け、補助額が115万円を超える場合のみ)
高齢者世帯割増補助金	65歳以上の高齢者単身世帯または65歳以上の高齢者を含む世帯が居住する住宅の耐震改修工事	上限5万円/戸 (木造住宅耐震改修事業費補助金を受け、補助額が115万円を超える場合のみ)
子育て世帯割増補助金	中学生以下の子を含む世帯が居住する住宅の耐震改修工事	上限5万円/戸 (木造住宅耐震改修事業費補助金を受け、補助額が115万円を超える場合のみ)
避難経路バリアフリー化改修割増補助金	耐震改修工事と同時に行う、地震災害時の避難を容易にすると認められる段差解消等の改修工事	当該割増事業の対象となる経費の23% (100千円/戸を限度、補助額が80万円を超える場合のみ)
内覧会開催割増補助金	工事中又は工事後の一般向けまたは事業者向け内覧会を開催する耐震改修工事	上限5万円/戸

(4) 近江八幡市既存民間建築物耐震診断補助事業の概要

近江八幡市は県と協力して、昭和 56 年 5 月以前に着工された建築物及び住宅に対し、耐震診断補助を実施しています。今後、さらに制度のPRを行い、制度活用への誘導を積極的に推進します。

表 4-7 近江八幡市既存民間建築物耐震診断補助事業の制度概要（令和 7 年時点）

対象建築物	補助金額
住宅	補助対象事業費の3分の2以内 （1棟につき13万円かつ対象面積×1,000円/㎡のいずれか低い額を限度とする）
耐震改修促進法第14条に定める特定既存耐震不適格建築物	補助対象事業費の3分の2以内 （1棟につき300万円かつ下記より算出された費用のいずれか低い額を限度とする） 延べ床面積1,000㎡以内の部分は補助対象面積×2,000円/㎡ 1,000㎡超2,000㎡以内の部分は補助対象面積×1,500円/㎡

※補助対象事業費は1棟あたりの耐震診断及び予備診断に要した費用（補修費及び修繕費を除く）

(5) 近江八幡市民間ブロック塀等耐震対策事業の概要

地震などの災害時にブロック塀等の倒壊による人的被害の防止等を図るため、危険なブロック塀等の撤去事業に対し補助を実施しています。今後、制度活用への誘導を積極的に推進します。

表 4-8 近江八幡市民間ブロック塀等耐震対策事業の制度概要（令和 7 年時点）

対象となるブロック塀等	補助基本額
次のいずれも該当するブロック塀等 ア) コンクリートブロックや石、れんが等を使用して組積状に造った塀であるもの イ) 避難路および避難地に面しているもので、高さが60センチメートル以上であるもの ウ) 傾きやひび割れなどが見られ、地震等の災害時に倒壊するおそれのあるもの	ブロック塀等の全部又は一部の撤去に要した費用の3分の2以内 （上限1万2千円/㎡かつ10万円/1敷地）

(6) 耐震化を促進するための優遇税制の概要

耐震性能の低い在来木造住宅（昭和56年5月以前着工）の耐震改修を行った場合に、所得税及び固定資産税の減免が受けられる制度等を周知します。

表 4-9 主な税制優遇の概要（令和7年時点）

区分	補助基本額
所得税額 控除 ^{※1}	個人が、自己の居住の用に供する家屋（昭和56年5月31日以前に建築されたものに限ります。）について住宅耐震改修をした場合には、一定の金額をその年分の所得税額から控除（住宅耐震改修特別控除）することができます。
	平成26年度税制改正により、現行の耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合であっても、所要の手続きを行い、確定申告等の際に必要な書類を提出することにより、以下の特例措置の適用が可能となりました。 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅ローン減税 ・住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置 ・住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例措置 ・住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置
固定資産税 の軽減 ^{※2}	以下の要件に該当する住宅の耐震改修を行った場合、固定資産税が軽減されます。 <ul style="list-style-type: none"> ・昭和57年1月1日以前から存在する住宅用家屋 ・耐震改修工事に係る費用が50万円を超えている ・耐震改修促進法に基づく現行の耐震基準に適合する耐震改修工事である ※改修後3月以内に申告が必要

※1 出典：国税庁ホームページ、国土交通省ホームページ

※2 出典：近江八幡市ホームページ

(7) 耐震改修促進法による支援措置の概要

「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、以下の支援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。

<p>【建築基準法の特例】</p> <p>①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。</p> <p>②耐火建築物に関する制限の緩和 耐震改修工事により、やむを得なく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。</p> <p>③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。</p>

(8) アクションプログラムによる住宅の耐震化の促進

本市では、住宅の耐震化の具体的な取り組みを示す「近江八幡市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」を策定しています。

アクションプログラムの取り組みについて、毎年度、実績を公表するとともに、内容の改善等を行い、目標達成に向けて住宅の耐震化をより一層推進します。

4-3 安心して耐震診断を行うことができる環境整備

(1) 事業者情報等の情報提供の拡充

工務店などのリフォーム事業者は、市民が耐震診断、耐震改修工事を行うときの最も身近な存在ですが、いわゆる「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ます。本市では関係団体と協力の上、耐震改修の登録設計者、登録施工者情報についての情報開示を今後も積極的に実施します。また、身近に確認できるように、本市が開設しているホームページを活用します。

併せて、無料耐震診断の事業である「近江八幡市木造住宅耐震診断員派遣事業」及び「近江八幡市木造住宅耐震改修等補助事業」について、市民へ広く周知し、随時更新していきます。

また、伝統構法による木造建築物は、ある程度の変形を許容する構造特性、構造性能を有しており、建物を固めて強度を高めるという軸組工法の構造基準に基づく耐震診断や耐震補強には馴染みにくい性格をもっています。そのため、伝統構法に対する耐震診断手法や耐震補強の手法はまだ十分に確立されているとは言えず、これらの手法の開発が期待されます。本市は県や近畿圏内の府県、市町村や大学の研究機関との情報交換、連携を強め、今後有効な手法が開発された場合、その手法を積極的に活用する施策をただちに講じます。

(2) 耐震改修工事設計者、施工管理者等の登録状況、紹介体制

県内の木造住宅耐震診断員及び木造住宅耐震改修工事事業者の名簿を、県ホームページ※及び本市の担当窓口で公開します。

※滋賀県ホームページ「木造住宅耐震関連事業実施事業者名簿および県内市町の補助金を受けた耐震改修工事実績のある事業者一覧について」

<https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kendoseibi/zyuutaku/300146.html>







(3) 耐震診断、耐震改修技術者の講習会の開催

耐震診断、耐震改修技術者の講習会として、滋賀県に協賛して「木造住宅耐震診断員養成講習会」及び「木造住宅耐震改修工事講習会」を毎年開催しています。

(4) 情報提供のホームページ

情報提供のツールとして、インターネットにおけるホームページを積極的に活用し、耐震診断や補助金等の事業内容や各種申請書類の提供、耐震診断の申込状況、耐震改修セミナー、滋賀県木造住宅耐震診断員講習会、及び滋賀県木造住宅耐震改修工事講習会等の各種講習会の情報提供も行っていきます。また、以下のような滋賀県等で提供している情報についても市民への周知を図ります。

- ・滋賀県防災情報マップでは想定される地震に対しての推定震度分布及び液状化危険度分布を公開しています。
- ・日本建築防災協会ホームページでは、耐震診断・改修実施事務所、各自治体及び建築技術者への相談窓口の紹介を行っています。また、耐震支援ポータルサイトでは、耐震診断、改修に関しての法令、補助制度の紹介を行っています。

<p>■近江八幡市ホームページ</p> <p>https://www.city.omihachiman.lg.jp/index.html</p> 	<p>■滋賀県ホームページ（滋賀県防災ポータル）</p> <p>https://dis-shiga.jp/pc/topdis-shiga.html</p> 
<p>■滋賀県防災情報マップ（ハザードマップ）</p> <p>https://shiga-bousai.jp/dmap/top/index</p> 	<p>■（一財）滋賀県建築住宅センター</p> <p>https://www.zai-skj.or.jp/</p> 
<p>■（一財）日本建築防災協会ホームページ</p> <p>https://www.kenchiku-bosai.or.jp/</p> 	<p>耐震支援ポータルサイト</p> <p>https://www.kenchiku-bosai.or.jp/srportal/</p> 

4-4 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、防災点検等における指導の徹底を行います。

また、パンフレットの配布等による啓発活動を実施します。

さらに住宅は、地域の構成要素であり、住宅の耐震化が避難道路をその倒壊によってふさぐことから守る等、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) 液状化の対策

平成23年の東日本大震災では、数多くの場所で地盤の液状化による建築物の傾斜、倒壊が発生しました。

県内における液状化予測では、図4-1に示したとおり（南海トラフ地震、陸側ケース）、琵琶湖西岸～南岸に液状化の発生が指摘されています。

県では、液状化が起りやすい土地について、滋賀県防災情報マップ（ハザードマップ）にて、周知を行っています。本市においても、このような液状化対策に関わる情報を提供し、建築時に被害防止対策を実施するよう意識啓発を行っていきます。

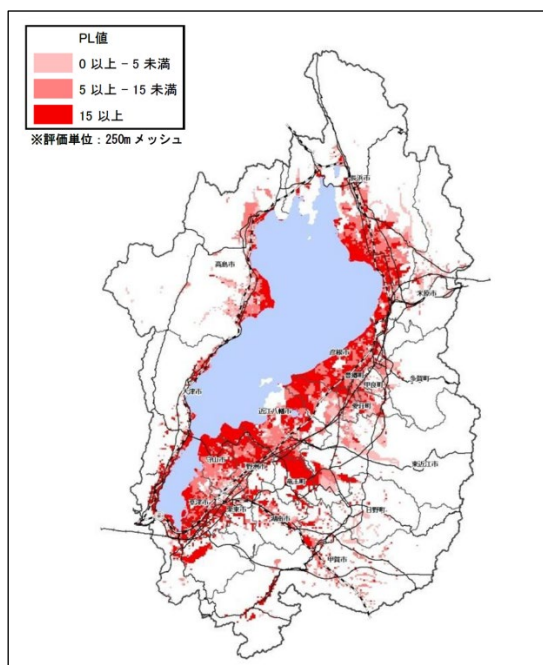


図 4-1 液状化危険度分布図

出典：滋賀県地震被害想定平成26年3月

(2) ブロック塀等の安全対策

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、地震後の道路閉塞により、避難や救助・消火活動にも支障が生じる可能性があり、ブロック塀等の安全対策を行っていく必要があります。

このため、「近江八幡市民間ブロック塀等耐震対策事業」について周知し、危険なブロック塀等の撤去に対して支援を行います。

ブロック塀の適正な施工については、これまでの防災パンフレット等による啓発を行うとともに、適切な施工について施工者団体にも働きかけを行います。

また、県が作成した防災パンフレット「できることから地震対策！！」等を通して、ブロック塀、窓ガラス、ベランダ、屋根等、住宅の危険度の自己チェックと、点検や補強手法、簡易耐震診断方法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。

ブロック塀の安全対策

不安定なブロック塀や門柱は、地震のときに凶器になってしまいます。しっかりと点検、補強しましょう。

安全なブロック塀の目安

- 傾きやひび割れ、破損箇所はないか。
- 高さが高すぎないか（2.2m以下、ブロック厚さ15cm以上）。
- 鉄筋は縦筋と横筋がきちんと固定されて入っているか。
- 基礎コンクリート（地下40cm以上埋め込む）はしっかりしているか。
- 支えとなる控え壁は設置されているか（3.4m以下の間隔で設け、40～60cmの長さを確保）。
- すかしブロックや面とりブロックなどの化粧ブロックはできるだけ使用しない。

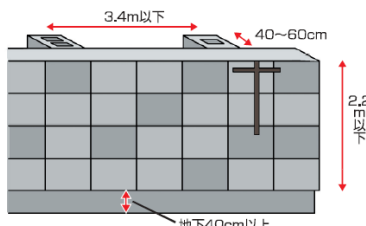


図 4-2 ブロック塀の安全対策

出典：できることから地震対策！！（滋賀県）

なお、本項に定めるブロック塀等の安全対策に関する事業の重点的な取り組みの対象となる路線は、近江八幡市内にある住宅や事業所等から地域防災計画に定める避難所及び一時避難所へ通じる道路、通学路、近江八幡市既存建築物耐震改修促進計画に定める第1次～第3次緊急輸送道路とし、これらを「避難路」と位置付けます。

（3）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が発生しました。また、野外広告、体育館や劇場等の大規模空間を有する建築物のつり天井の脱落による被害が生じました。

このようなことから、市街地で人の通行が多い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や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、また大規模空間を持つ建築物の天井崩落対策等について、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。

（4）エレベーターの地震防災対策

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、現行基準に適合しないエレベーターについては、以下のような対策や地震時のリスク等を建物所有者に周知し、安全性の確保に努めていきます。

表 4-10 エレベーターの地震防災対策

現行基準への適合	1)かご及び釣合おもりがガイドレールから外れることを防止する措置 2)ロープが滑車から外れることを防止する措置 3)釣合おもりが脱落することを防止する措置 4)かご及び主要な支持部分の耐震計算 5)駆動装置・制御器が地震の震動により転倒又は移動しないようにする措置 6)地震時管制運転装置の設置
安全対策に対する支援	1)地震時管制運転装置の設置 2)主要機器の耐震補強措置 3)戸開走行保護装置の設置 4)釣合おもりの脱落防止措置 5)主要な支持部分の耐震化 6)リスタート運転機能の追加 7)自動診断・仮復旧運転機能の追加
防災キャビネットの設置	大阪北部地震等において、エレベーターの閉じ込めが長時間発生したことを踏まえ、かご内に簡易トイレや非常用飲料水等を備蓄した防災キャビネットを設置
定期検査報告制度	建物の所有者は、建築基準法に基づき「昇降機等検査員」等の資格者に検査をさせ、その結果を特定行政庁に報告
保守事業者の取組	地震発生後は、閉じ込め救出を最優先としつつ、災害弱者が利用する病院等や災害対策本部が設置されるなど公共性の高い建物を優先的に復旧

出典：【通知】エレベーターの地震対策の実施について（平成 31 年 4 月 2 日、国土交通省）等を要約

（５）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、告示が以下の項目のように制定及び一部改正されました。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ① 十分な「かかり代」を設ける構造方法 ② 脱落防止措置(バックアップ措置)を講じる構造方法 |
|---|

また、令和 6 年 4 月には、エスカレーターの周辺部に誘導柵、転落防止柵等を設置する場合の安全基準の見直し等が実施されています。法改正等の内容について、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。

(6) 家具の転倒防止対策

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、県が作成した防災パンフレット「できることから地震対策!!」等を通じて、家具転倒防止の対策を県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。

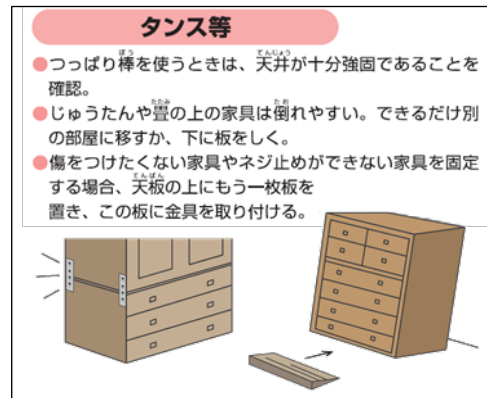


図 4-3 家具転倒対策

出典：できることから地震対策!! (滋賀県)

(7) その他の建築設備の転倒防止、破損防止の対策について

給湯設備、配管等の設備に対して、地震により、転倒、破損がないように建築物の所有者、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。

(8) 感震ブレーカーによる地震時の住宅火災の防止について

地震時における電気を起因とする住宅からの出火を防止し、生命と財産を守るため、感震ブレーカーの設置について支援を行います。また、消防法及び火災予防条例の改正により、すべての住宅に「住宅用火災警報器」の設置が必要となったことを市民等に周知し、啓発に努めます。

(9) 新耐震基準建築物に対する周知・啓発

平成28年4月に発生した熊本地震では、旧耐震基準の建物だけではなく、新耐震基準の在来軸組構法の木造住宅のうち、平成12年以前に建築されたものについても倒壊等の被害が見られました。

こうした状況を踏まえ、平成12年5月までに建築された新耐震基準の在来軸組構法の木造住宅については、検証方法の周知を行うとともに、リフォーム等の機会を通じて検証が実施されるよう、リフォーム事業者や建物所有者等への働きかけを行います。

(10) リバースモーゲージ型住宅ローン

高齢者世帯の耐震化を促進するため、「リバースモーゲージ型住宅ローン」等を活用した耐震改修の負担を軽減する融資制度について周知を行います。

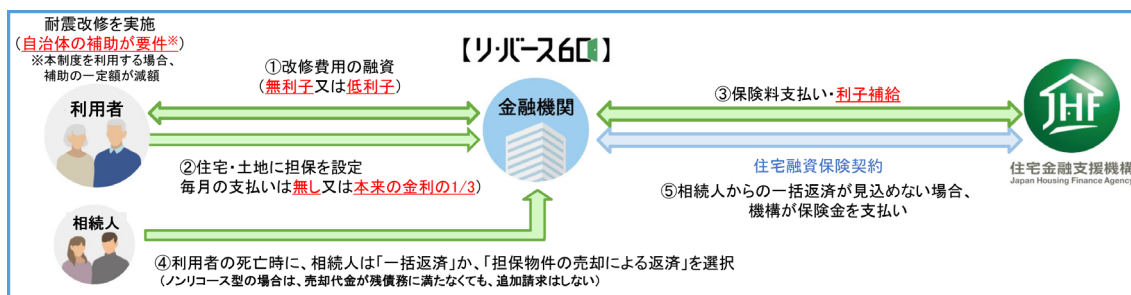


図 4-4 高齢者向け耐震改修融資の無利子化・低利子化に関する制度のスキーム

出典：国土交通省資料

(11) 耐震シェルターの設置

地震による住宅の倒壊から市民の生命を守るため、居住者の生命の安全を守る機能を有する箱型又はベッド型の構造物(耐震シェルター等)の設置に対し、支援を行います。

(12) 高齢者世帯への耐震化に関する制度の周知

高齢者世帯の耐震化を促進するため、耐震改修工事の高齢者世帯に対する割増補助等について、制度の周知に取り組みます。

4-5 地震に伴う崖崩れ等による建築物の被害の軽減対策

地震に伴う崖崩れ等による建築物の被害を軽減するため、急傾斜地近接地の減災対策を推進します。

また、地震に伴う建築物の敷地の被害を軽減するため、敷地の液状化や滑動崩落の危険性に関する情報等を提供することにより、敷地被害の未然防止や減災対策についての啓発を行います。

4-6 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する概要

近江八幡市は、滋賀県地域防災計画で定められた第1次、第2次緊急輸送道路及び近江八幡市地域防災計画で定めた第3次緊急輸送道路を、耐震改修促進法第6条第3項第2号に定める「地震発生時に通行を確保すべき道路」として位置づけ、沿道の通行障害既存耐震不適格建築物について、耐震化の推進に努めます。また、市内の狭隘な住民避難路などについて整理を行います。

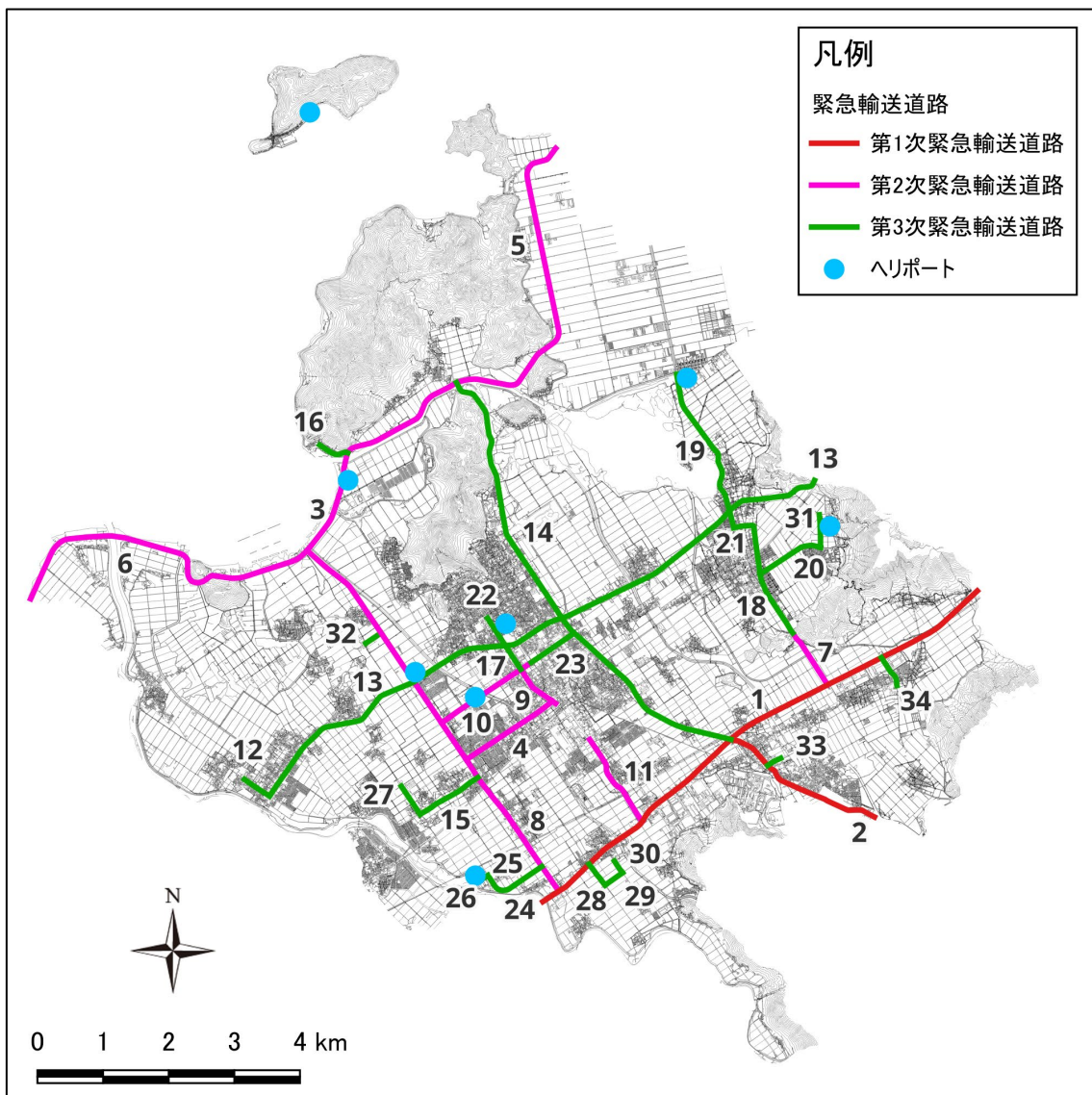


図 4-5 近江八幡市内の緊急輸送道路 及び 災害時用ヘリコプター発着場位置図

表 4-11 緊急輸送道路一覽表

<第 1 次緊急輸送道路>

路線番号	路線名	路線種別	区間（起点）	区間（終点）	延長 (km)	車線数	備考
1	一般国道 8 号	国道	長浜市西浅井町沓掛	栗東町手原	89.0	2	国管理
2	一般国道 421 号	国道	東近江市中小路町	近江八幡市友定町	9.6	2	県管理

<第 2 次緊急輸送道路>

路線番号	路線名	路線種別	区間（起点）	区間（終点）	延長 (km)	車線数	備考
3	大津守山近江八幡線	主要地方道	近江八幡市長命寺町	近江八幡市大房町	3.0		県管理
4	近江八幡守山線	主要地方道	近江八幡市鷹飼町	近江八幡市中小森町	1.6		県管理
5	彦根近江八幡線	主要地方道	彦根市長曾根町	近江八幡市長命寺町	23.2		県管理
6	近江八幡大津線	一般県道	近江八幡市南津田町	草津市新浜町	30.7		県管理
7	安土西生来線	一般県道	近江八幡市安土町小中	近江八幡市西生来町	0.9		県管理
8	大房東横関線	一般県道	近江八幡市大房町	近江八幡市東横関町	5.1		県管理
9	近江八幡停車場線	一般県道	近江八幡市鷹飼町	近江八幡市桜宮町	0.7		県管理
10	黒橋八木線	市道	近江八幡市出町	近江八幡市八木町	1.8		市管理
11	近江八幡駅千僧供線	市道	近江八幡市千僧供町	近江八幡市鷹飼町	1.5		市管理

<第 3 次緊急輸送道路>

路線番号	路線名	路線種別	区間（起点）	区間（終点）	延長 (km)	車線数	備考
12	一般国道 477 号	国道	近江八幡市十王町	近江八幡市江頭町	0.4		県管理
13	大津能登川長浜線	主要地方道	近江八幡市十王町	近江八幡市安土町下豊浦	9.8		県管理
14	大津守山近江八幡線	主要地方道	近江八幡市友定町	近江八幡市島町	7.9		県管理
15	近江八幡守山線	主要地方道	近江八幡市大森町	近江八幡市池田本町	1.1		県管理
16	彦根近江八幡線	主要地方道	近江八幡市長命寺町	近江八幡市長命寺町	0.6		県管理
17	近江八幡停車場線	一般県道	近江八幡市桜宮町	近江八幡市中村町	0.4		県管理
18	安土西生来線	一般県道	近江八幡市安土町下豊浦	近江八幡市安土町小中	5.2		県管理
19	栗見新田安土線	一般県道	近江八幡市安土町大中	近江八幡市安土町下豊浦	4.6		県管理
20	安土停車場桑実寺本堂線	一般県道	近江八幡市安土町下豊浦	近江八幡市安土町桑実寺	1.4		県管理
21	下豊浦鷹飼線	一般県道	近江八幡市安土町下豊浦	近江八幡市安土町下豊浦	0.2		県管理
22	中村大房線	市道	近江八幡市中村町	近江八幡市小幡町中	0.5		市管理
23	黒橋八木線	市道	近江八幡市西庄町	近江八幡市出町	0.8		市管理

第4章 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

路線番号	路線名	路線種別	区間（起点）	区間（終点）	延長(km)	車線数	備考
24	東横関竹町線	市道	近江八幡市東横関町	近江八幡市竹町	0.5		市管理
25	東横関東町線	市道	近江八幡市竹町	近江八幡市竹町	0.5		市管理
26	池田本町竹町線	市道	近江八幡市竹町	近江八幡市竹町	0.1		市管理
27	池田本町益田線	市道	近江八幡市池田本町	近江八幡市森尻町	0.4		市管理
28	馬淵上畑線	市道	近江八幡市馬淵町	近江八幡市馬淵町	0.4		市管理
29	千僧供東川線	市道	近江八幡市馬淵町	近江八幡市馬淵町	0.3		市管理
30	馬淵新在家線	市道	近江八幡市馬淵町	近江八幡市馬淵町	0.2		市管理
31	江藤薬師線	市道	近江八幡市安土町桑実寺	近江八幡市安土町桑実寺	0.4		市管理
32	小西大房線	市道	近江八幡市大房町	近江八幡市加茂町	0.3		市管理
33	長光寺武佐線	市道	近江八幡市武佐町	近江八幡市武佐町	0.2		市管理
34	老蘇内野線	市道	近江八幡市安土町西老蘇	近江八幡市安土町東老蘇	0.5		市管理

表 4-12 ヘリポート一覧表

所在地場所名	所在地	土地管理者		備考		
		管理者名	電話番号	長さ	幅	標高
近江八幡市立運動公園	近江八幡市津田町 18	近江八幡市	0748-33-6303	16m	16m	88m
八幡商業高校グラウンド	近江八幡市桜宮町	八幡商業高等学校	0748-32-2072	16m	16m	90m
沖島前浜	近江八幡市沖島町前浜	東近江環境・総合事務所	0748-22-1121	16m	16m	85m
近江八幡消防署駐車場	近江八幡市小船木町 819	近江八幡消防署	0748-33-5119	33m	33m	87m
近江八幡市立総合医療センター	近江八幡市土田町 1379	総合医療センター	0748-46-7214	20m	18m	90m
安土大中グラウンド	近江八幡市安土町下豊浦地先	近江八幡市	0748-46-7214	16m	16m	87m
安土 文芸の郷多目的グラウンド	近江八幡市安土町桑実寺地先	近江八幡市	0748-46-6507	33m	33m	110m
近江八幡市立健康ふれあい公園 サッカー場	近江八幡市竹町 1178	近江八幡市	0748-33-6303	20m	20m	95m

4-7 重点的に耐震化すべき地域の設定

地震防災マップを基に、「重点的に耐震化すべき地域」として以下の地域について検討を行い、必要に応じて区域を設定すると共に、都市計画等に反映させます。

- ・古い木造住宅等の密集地域
- ・歴史的価値のある建造物による町並み（伝統的建造物群保存地区等）
- ・地域の防災拠点地区
- ・被害の発生しやすい地域（軟弱な地盤の地域、断層に近い地域等）
- ・耐震化率の低い地域

4-8 重点的に耐震化すべき建築物の設定

近江八幡市は「重点的に耐震化すべき建築物」として以下の建築物について耐震化の検討を行い、必要に応じて所有者や賃借人を含む全利用者が意識を向上させ、建築物所有者が耐震改修等の措置を講じるよう促します。

- ・災害時に重要な機能を果たす建築物（避難所、災害ボランティアセンター等の災害復旧機関の設置が予想される公共施設）
- ・生活の基盤となる建築物（住宅等）
- ・多数の人々に利用される建築物（事務所、ホテル、工場等）
- ・災害時に多大な被害につながる恐れがある建築物（危険物貯蔵施設等）
- ・倒壊により緊急車両の通行や住民の避難の妨げとなる建築物
（緊急輸送道路沿いで支援物資の輸送に影響が出る建築物、生活道路沿いで避難の妨げとなる建築物等）

第5章 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

5-1 地震防災マップの作成、公表

本促進計画と合わせて見直した地震防災マップは、「揺れやすさマップ」と「倒壊危険度マップ」の二つから成り、地域住民に地震危険度に対する知識を深め、住民の意識を啓発するために有効なツールとして活用します。

今後、自治会等が地震防災マップを活用して「出前講座」等の地域イベントを行い、耐震化促進の意識啓発を図ると共に、予想される被害の区域又は程度等を地図上で確認することで、地震に対する危機管理を理解することができます。

地震防災マップは、啓発パンフレットとして適宜配布するとともに、市内の学校施設、コミュニティセンター、その他公共施設などに配置し、誰もが閲覧できる体制を整えていきます。また、電子化されたマップをインターネットのホームページ等で閲覧できるような仕組みについて検討を行い、耐震防災への意識向上を図ります。

(1) 揺れやすさマップ

「揺れやすさマップ」とは、想定断層地震による地震動予測結果を地図上に表したもので、地盤の状態とそこで起こり得る地震の両面から、地域の揺れやすさを震度で地図上に表示したものです。

マップの作成においては、想定地震を初期条件として、ボーリング調査等の地質情報等を踏まえ地震動の伝わり方を解析し、地表の震度を推定しています。

(2) 倒壊危険度マップ

「倒壊危険度マップ」とは、想定断層地震による建物倒壊危険度を地図上に表したもので、想定される地震における相対的な「建物被害」に着目したマップです。

「揺れやすさマップ」をもとに建物の構造、建築年次などのデータを合わせて、想定される建物被害の危険度を地図上に表しています。

マップの作成においては、地域の震度と建物棟数データをもとに建物全壊棟数率を推定し、地域の相対的な危険度を評価しています。

5-2 耐震に関する普及啓発

(1) 相談体制の整備と情報提供の充実

住宅や建築物の耐震化を図る第一歩として、市民や事業者が気軽に相談できる環境整備を行い、また、様々な相談に対して的確に対応することが必要です。

このような観点から、市民や事業者からの相談などに対していつでも適切に対応できるよう、耐震診断及び耐震改修に係る耐震相談窓口を設置すると共に、自治会等の行事に併せて出前相談窓口を設けることとします。また、本市はパンフレットやホームページなどを通じ、地震の危険性、それに伴う耐震改修の必要性等について反復的に情報提供を行うと共に、各種事業についての情報提供を行います。

(2) 自治会等との連携及びセミナー・講習会の開催

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。また、市民や事業者が耐震診断及び耐震改修を実施するためには、市で実施する支援制度や耐震化の基準などについて市民が正確に把握していることが重要です。

このため、本市は自治会等と連携した防災活動を実施するなど、地域住民の意識高揚に努めるほか、自治会や建築士、建設業団体、NPOなどの組織と連携して、地域に密着した専門家や自主防災組織の育成、また地震防災マップを活用した自治会単位の事業やセミナーを行うこととします。また、県や各種関係団体との調整会議に参加し、相互の情報共有を図ります。

(3) リフォームにあわせた耐震改修の誘導

耐震改修の促進において、リフォーム工事、アスベスト除去工事又はバリアフリー改修工事などに併せて耐震改修工事を行うことは、費用及び住民にとっての利便性の面でメリットがあります。

このような観点から、住宅リフォーム、アスベスト除去又はバリアフリー改修などの相談業務と連携を図り、耐震改修への誘導を行います。

(4) 減災教育による人材育成

小学校では、総合学習の時間を活用した減災教育に取り組みます。また、県等の支援を受け、減災意識の高揚と減災行動の気運をさらに盛り上げ、地震に強い地域づくり、人づくりの推進を図ります。

(5) 安価な耐震工法に関する普及・啓発

建物所有者の耐震改修の負担軽減を図るため、県と連携し、安価な耐震工法に関する普及・啓発を図ります。

第6章 建築基準法による勧告又は命令等についての所管行政庁との連携に関する事項

6-1 耐震改修促進法による指導等の実施

所管行政庁は、地域内の特定既存耐震不適格建築物、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（表 1-5、表 1-6 参照）の状況を調査します。また、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報告の結果を受け、結果を公表しています。

また、所管行政庁は、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（※1）を実施するよう努めています。さらに、指導・助言に従わない場合については、必要に応じ指示（※2）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ます。

公表（※3）の方法については公報、報道発表、ホームページの活用等により行います。

※1： 耐震改修促進法第 12 条第 1 項、第 15 条第 1 項、附則 3 条 3 項による

※2： 耐震改修促進法第 12 条第 2 項、第 15 条第 2 項、附則 3 条 3 項による

※3： 耐震改修促進法第 12 条第 3 項、第 15 条第 3 項、附則 3 条 3 項による

（1）耐震診断又は耐震改修の指導及び助言の方法

「指導」及び「助言」は、耐震改修促進法第 15 条第 1 項及び第 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ずる方法で行います。また、特に耐震診断等の必要な地域の住民に対しては、地域を対象とした説明会を通して行うこともあります。

(2) 耐震診断又は耐震改修の指示の方法

「指示」は、下記の建築物について、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、それでも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。

<p>・耐震診断を指示する建築物</p> <p>耐震改修促進法第15条第2項に基づく建築物</p> <p>(表1-3「特定既存耐震不適格建築物 法第15条第2項の指示対象建築物」欄を参照)</p> <p>・耐震改修を指示する建築物</p> <p>「耐震診断を指示する建築物」のうち、ランク2・3の建築物</p> <p>(表6-1「指示する建築物」、「改修」の欄を参照)</p> <p>(また、ランクについては、表6-2の各ランクの建築物の耐震性能を参照)</p>

表6-1 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

用途		対策	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)	
法第15条第2項の特定既存耐震不適格建築物	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	診断	法第15条第2項の特定既存耐震不適格建築物	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				
	ウ 救急医療等を行う施設	改修	-	-		
	エ 災害時要援護者を保護、入所している施設					
	オ 交通の拠点となる施設					
	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	法第15条第2項の特定既存耐震不適格建築物	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				
		展示場				
飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ等						
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行等						
③危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物	遊技場	改修	ランク2・3の建築物	ランク3の建築物	ランク3の建築物	
	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					

表 6-2 各ランクの建築物の耐震性能

	耐震性能		基 準 ※1※2※3
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	I_s 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	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い	震度 6 強程度の地震で倒壊するおそれ	ランク 3 以外で、 I_s が0.6未満の場合、又は q が1.0未満の場合
ランク 3	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又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	I_s が0.3未満の場合 又は q が0.5未満

※1 I_s ：耐震診断で算出する構造耐震指標。建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。

※2 q ：必要な保有水平耐力に対する保有水平耐力の比率。

※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 $I_s=0.6$ 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。

（3）耐震診断又は耐震改修の指示に従わないときの公表の方法

「公表」は、下記の建築物について、「正当な理由」がなく、耐震診断又は耐震改修の「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であっても、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、公表するか否かの判断をします。

「公表の方法」については、耐震改修促進法第 15 条第 3 項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・掲示板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

表 6-2 ランク 2・3 の①災害時に重要な機能を果たす建築物

表 6-2 ランク 3 の②不特定多数の者が利用する建築物と③危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物

6-2 建築基準法による勧告又は命令等の実施

建築基準法第10条では、建築基準法第6条第1項第1号に掲げる建築物又は階数が5以上で延べ面積が1,000㎡を超える建築物について、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ると認める場合において、保安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。

近江八幡市は、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号に掲げる建築物又は階数が5以上で延べ面積が1,000㎡を超えるもののうち、震度5強程度の地震で倒壊するおそれのある耐震性能ランク3の建築物に対して、建築基準法第10条に基づき耐震改修を勧告し、従わない場合は命令を行う等の措置を行います。

6-3 耐震改修を促進するための連携

所管行政庁が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、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各所管行政庁と連携して行います。

第 7 章 その他耐震改修を促進するための事項

7-1 新たに建築される建物の耐震化

新たに建築される住宅・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。

7-2 耐震改修計画の認定基準の緩和及び容積率・建蔽率の特例

新たな耐震改修工法も認定可能になるよう、耐震改修計画の認定制度について対象工事拡大、及び容積率・建蔽率の特例措置が講じられたことを周知します。

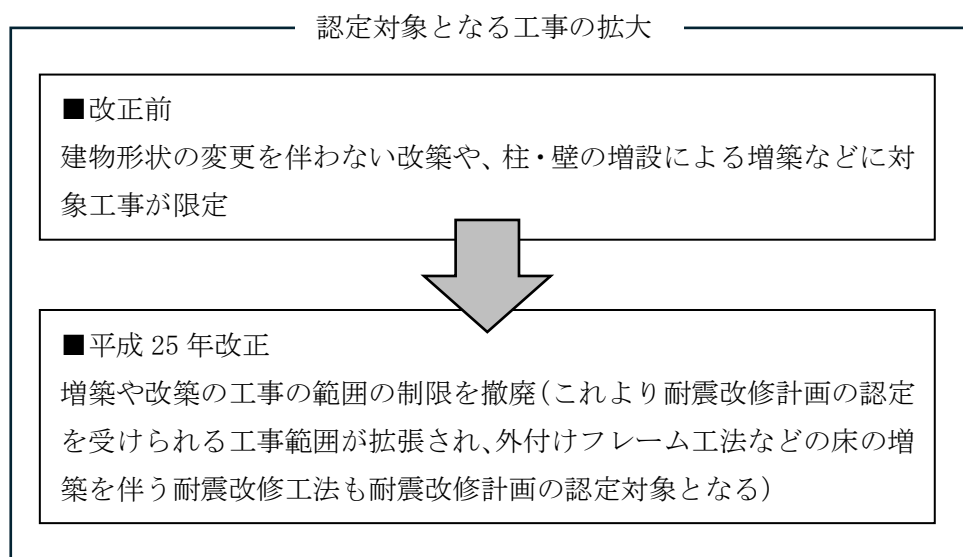


図 7-1 耐震改修計画の認定基準の緩和

7-3 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、区分所有法の特例より、4分の3から2分の1となり、合意の形成が図りやすくなったことを周知します。

7-4 耐震性に関わる表示制度の周知

耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示できる制度を周知します。

参考資料 用語解説集

【あ行】

○I_s 値

I_s 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I_s 値の目安は以下の通りです。(旧建設省告示)

I_s 値 0.3 未満……………破壊する危険性が高い

I_s 値 0.3 以上 0.6 未満……………破壊する危険性がある

I_s 値 0.6 以上……………破壊する危険性が低い

【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。

出典:「新編日本の活断層」(活断層研究会編、1991年)による

○感震ブレーカー

地震を感知すると自動的にブレーカーを落とし、電気を止める装置です。地震発生時における電気機器からの出火や、停電復旧時に発生する火災を防止する効果があります。

○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。

○減災

災害による人命、財産並びに社会的・経済的混乱を減らすための試み。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、あるいは地域自体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。

○建蔽率

建蔽率とは、敷地面積に対する建築面積の割合です。建築面積とは、建築物の壁またはこれに代わる柱の中心線で囲まれた水平投影部分の面積のことです。

【さ行】

○在来木造住宅

柱と梁を主とし、筋交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。

○市町耐震改修促進計画

都道府県耐震改修促進計画を受けて、各市町の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画です。

○滋賀県地域防災計画

滋賀県域における災害に対処し、県民の生命、身体及び財産を保護するため、滋賀県が災害対策基本法に基づき策定している計画です。防災に関し、県、市町、指定地方行政機関、指定公共機関、指定地方公共機関等が処理すべき事務又は業務の大綱等を定めています。

○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、滋賀県における所管行政庁は、建築基準法による特定行政庁を指します。

○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。住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、全国及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。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。

○耐震シェルター

家屋が倒壊しても、家の中にいる人の命を守るため、一部の部屋に設置する鉄骨や木材などで作られた、地震時に安全な強度を備えた箱型の空間のことをいいます。

○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、修繕若しくは模様替え、又は敷地の整備（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)

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。

その後、平成18年1月に改正され、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、都道府県が計画の策定を行うことが定められました。

また、平成25年11月の改正により、不特定多数の方が利用する建築物及び避難に配慮を必要とする方が利用する建築物、危険物の貯蔵等を行う建築物のうち大規模なものについて、その所有者が耐震診断を行い所管行政庁に報告することが義務付けられ、所管行政庁がその結果を公表することとなりました。

○耐震基準

宮城県沖地震(昭和53年M7.4)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、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。

○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す。

○通行障害既存耐震不適格建築物

地震時の倒壊により道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある住宅・建築物のことで、前面道路の幅員と建築物の配置高さの要件を満たす既存耐震不適格建築物のことです。

○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活かされた構法です。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。

○道路をふさぐおそれがある住宅・建築物

地震時の倒壊により道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある住宅・建築物です。

○特定既存耐震不適格建築物

特定既存耐震不適格建築物は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」に定める学校・病院・ホテル・事務所等一定規模以上の多数の人々が利用する建築物、危険物の貯蔵場・処理場や、地震により倒壊し道路をふさぐおそれがある一定規模以上のもので、昭和56年5月31日以前に着工されたものをいいます。耐震診断・耐震改修に関する、所管行政庁による指導・助言等の対象となります。

○特定優良賃貸住宅

「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、各自治体が民間事業者等に対して建設費や家賃の補助を行い、中堅所得者向けに供給する一定の基準を満たした良質な賃貸住宅のことです。

○特定入居者

耐震改修促進法第19条に規定する認定建築物である住宅の耐震改修の実施に伴い仮住居を必要とする方（特定優良賃貸住宅法第3条第4号に規定する資格を有する方を除く。）のことです。

【な行】

○南海トラフ巨大地震

日本列島が位置する大陸のプレートの下に、海洋プレートのフィリピン海プレートが南側から年間数 cm 割合で沈み込んでいる場所を震源として発生する地震です。この地震は100～200年間隔で繰り返し発生しており、今世紀前半に発生する可能性が高いと予想されています。

○ネットワーク

網目状に結ばれた組織などのことです。例えば道路ネットワーク、コンピューターネットワーク、全国的な放送局の組織網などがあります。

【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。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、災害危険個所分布図ともいい、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。

○避難路沿道建築物

大地震発生時の通行を確保する目的でその沿道の建築物の倒壊を防ぐために指定した道路（本計画4－6地震発生時に通行を確保すべき道路）に敷地が接しており、かつ道路の幅員に対し一定の高さを持つ既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物に限る）のことを本計画内で「避難路沿道建築物」と定義しています。

○琵琶湖西岸断層帯地震

琵琶湖西岸断層帯は、滋賀県高島市（旧マキノ町）から大津市国分付近に至る断層帯で、概ね南北方向に延びています。本断層帯は過去の活動時期の違いから、断層帯北部と断層帯南部に区分されます。断層帯北部は、高島市に分布する断層であり、長さは約23kmで、ほぼ南北方向に延びています。断層帯南部は、高島市南方（旧高島町付近）の琵琶湖西岸付近から大津市国分付近に至る断層であり、長さは約38kmで、北北東－南南西方向に延びています。断層帯全体としての長さは約59kmであり、断層の西側が東側に対して相対的に隆起する逆断層です。想定されている地震の規模は、断層帯北部でM7.1程度、断層帯南部でM7.5程度、断層帯全体で発生する場合はM7.8程度が想定されています。

○防災拠点施設等建築物

県が定める官公署その他大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な建築物です。

【や行】

○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、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」で定める地震により倒壊し道路をふさぐおそれがある建築物、または都道府県が指定する、病院、官公署等、その他大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要である建築物（滋賀県では「防災拠点施設等建築物」）を総称したもので、昭和56年5月31日以前に着工されたものです。

また、この建築物には、耐震診断の結果の報告が義務づけられています。

○要緊急安全確認大規模建築物

要緊急安全確認大規模建築物は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」で定める不特定多数の人々が利用する建築物、避難に配慮が必要とされる方が利用する建築物または危険物の貯蔵場・処理場のうち一定の規模以上のもので、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工されたものです。

また、この建築物には、耐震診断の結果の報告が義務づけられています。

○容積率

容積率とは、敷地面積に対する延床面積の割合です。延床面積とは建築物の各階の床面積の合計面積のことです。

【ら行】

○リバースモーゲージ型住宅ローン

リバースモーゲージ型住宅ローンとは、住宅金融支援機構と提携する民間金融機関が提供する、高齢者を対象とした住宅ローンのことを指します。

毎月の支払い金額を利息のみとし、元金は利用者の死亡時に一括返済（担保物件の売却代金など）される仕組みです。

計画の変遷

平成 28 年 3 月 策定（合併後統合）

令和 8 年 3 月 改定