

長浜市耐震改修促進計画

平成28年3月

平成31年3月

令和3年5月

長 浜 市

目 次

1 計画策定にあたって	
（１）計画改定の背景と目的	1
（２）位置づけ	2
（３）計画の役割	2
（４）計画期間	2
（５）対象建築物	2
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	
、指導および助言を経	5
（２）想定される地震の規模と被害の状況	5
（３）耐震化の現状	8
（４）耐震改修等の目標の設定	14
（５）市有建築物の耐震化目標	16
3 建築物の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	
（１）耐震診断・改修に関する基本的な取り組み方針	17
（２）耐震診断・改修を図るための支援策の概要	17
（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	20
（４）地震時の建築物の総合的な安全対策に関する事業の概要	21
（５）地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項	25
（６）重点的に耐震化すべき区域	29
（７）優先的に耐震化に着手すべき建築物	29
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	
（１）総合防災マップの周知・啓発	30
（２）相談体制の整備および情報提供の充実	30
（３）パンフレット・セミナー等、市民への啓発の推進	30
（４）リフォームにあわせた耐震改修の誘導	31
（５）地域住民等との連携（取り組み支援策）	31
5 建築物の所有者に対する耐震診断又は耐震改修時の指導等のあり方	
（１）法による指導等の実施	32
（２）建築基準法による勧告または命令等の実施	33
6 その他建築物の耐震診断および耐震改修の促進に関し必要な事項	
（１）新たに建築される建築物の耐震化	36
（２）耐震改修の円滑化のための新たな制度活用	36
（３）耐震化を促進するための優遇制度等の活用	37

1 計画策定にあたって

(1) 計画改定の背景と目的

平成 7 年 1 月 17 日に発生した阪神・淡路大震災では、6,434 人^{※1}の尊い命が奪われ、このうち約 9 割^{※2}が住宅・建築物の倒壊などによるものでした。

建設省（現 国土交通省）が阪神・淡路大震災直後に行った調査では、昭和 56 年 5 月 31 日以前の旧耐震設計基準に基づいて建築された建築物に被害が集中していたことが明らかになったことから、同年 12 月には、既存建築物の耐震化を促進する「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が制定されました。

その後、平成 16 年に新潟県中越地震、平成 17 年に福岡県西方沖地震などの大地震が頻発し、さらに、南海トラフ地震の発生する可能性が増大している状況等を踏まえ、平成 17 年 11 月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（以下「法」という。）が改正され、多数の者が利用する建築物等（特定建築物）の所有者に、耐震診断・耐震改修の努力義務が課せられることとなりました。

本市では、平成 19 年 3 月に耐震化の目標および目標達成に向けた取り組み等を定めた「滋賀県既存建築物耐震改修促進計画」をうけて、平成 20 年 3 月に、安全・安心なまちづくりを推進するため、市内の建築物の耐震診断および耐震改修の計画的かつ総合的な促進を図ることを目的とした、「長浜市耐震改修促進計画」を策定しました。

平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災は、東北地方から関東地方にかけて広域的に甚大な被害をもたらしました。また、国の地震調査研究推進本部の発表^{※3}によると、南海トラフ地震が今後 30 年以内に発生する確率は 70% 程度とされており、建築物の安全性の向上がより一層求められています。

こうした状況を踏まえ、平成 25 年 11 月 25 日に施行された法の改正においては、すべての建築物所有者には建築物の地震に対する安全性の確保が努力義務として課せられることとなり、一定規模以上の建築物や緊急輸送路沿道の建築物の所有者には耐震診断と診断結果の報告が義務付けられる等の強化が図られました。

本市においては、平成 22 年 1 月に 6 町との合併があったことから、合併後における各市町の計画統合を行なうとともに、新たな耐震化率の目標を設定し、平成 28 年 3 月に本計画を改定し、平成 30 年 6 月の大阪府北部地震によるブロック塀倒壊事故を受け、耐震性が不足する危険なブロック塀の耐震改修の促進を図るため、新たな支援策を設け、本計画を一部改定しました。

今回、計画の中間年となることから、進捗状況の点検を行うこととしました。

※1 平成 17 年度 消防庁

※2 平成 7 年度 警察白書

※3 主要活断層帯の長期地震発生確率（平成 26 年 1 月での算定）

(2) 位置づけ

本計画は、平成 25 年 11 月 25 日に改正施行された法第 6 条に基づき、滋賀県既存建築物耐震改修促進計画に即し、また本市の防災に関する総合的な計画である「長浜市地域防災計画」との整合を図り、市域内の住宅・建築物の耐震診断・耐震改修を計画的かつ総合的に促進するための指針として位置づけます。

(3) 計画の役割

本計画は、本市、県、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、お互いに連携を図り、法に基づき、既存耐震不適格建築物の耐震診断・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) 計画期間

本計画は、平成 28 年度から令和 7 年度までの 10 年間を計画期間とし、5 年目となる令和 2 年度に進捗状況の点検を行いました。

計画期間：平成 28 年度から令和 7 年度までの 10 年間

(5) 対象建築物

本計画は、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された既存耐震不適格建築物のすべてを対象とし、区域は市全域とします。

【法に規定される用語の説明】

■既存耐震不適格建築物

地震に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に適合しないものです。

■要緊急安全確認大規模建築物

附則第 3 条に規定された地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模な建築物で、国が定める期限までに、所有者に耐震診断の結果の報告が義務づけられています。

■要安全確認計画記載建築物

法第 5 条第 3 項第 1 号、第 2 号、第 6 条第 3 項第 1 号で定められた防災拠点の建築物、避難路沿道の建築物で、所有者に耐震診断の結果の報告が義務づけられています。

■特定既存耐震不適格建築物

法第14条に示される建築物で以下に示す建築物のうち、政令で定める規模以上で、建築基準法の耐震関係規定に適合せず、建築基準法第3条第2項（既存不適格）の適用を受けている建築物で、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くものです。

- ①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）
- ②一定以上の危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物（法第14条第2号）
- ③本計画に記載された地震発生時に通行を確保すべき道路沿道の通行障害建築物（法第14条第3号）

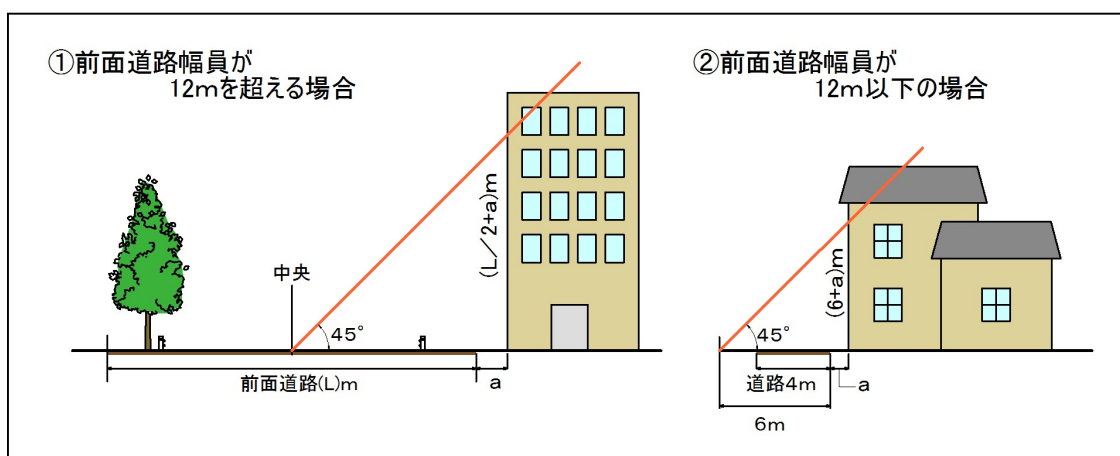


図 避難路沿道の道路をふさぐおそれがある建築物

【その他本計画において使用する用語の説明】

・『多数の者が利用する建築物』

法第14条第1号に定める建築物に危険物関係以外の要緊急安全確認大規模建築物（附則第3条）を加えたものを示し、耐震化率の目標設定時等に用います。

・『特定既存耐震不適格建築物等』

法第14条第1号、第2号、第3号に定める建築物に要緊急安全確認大規模建築物（附則第3条）、要安全確認計画記載建築物を加えたものです。

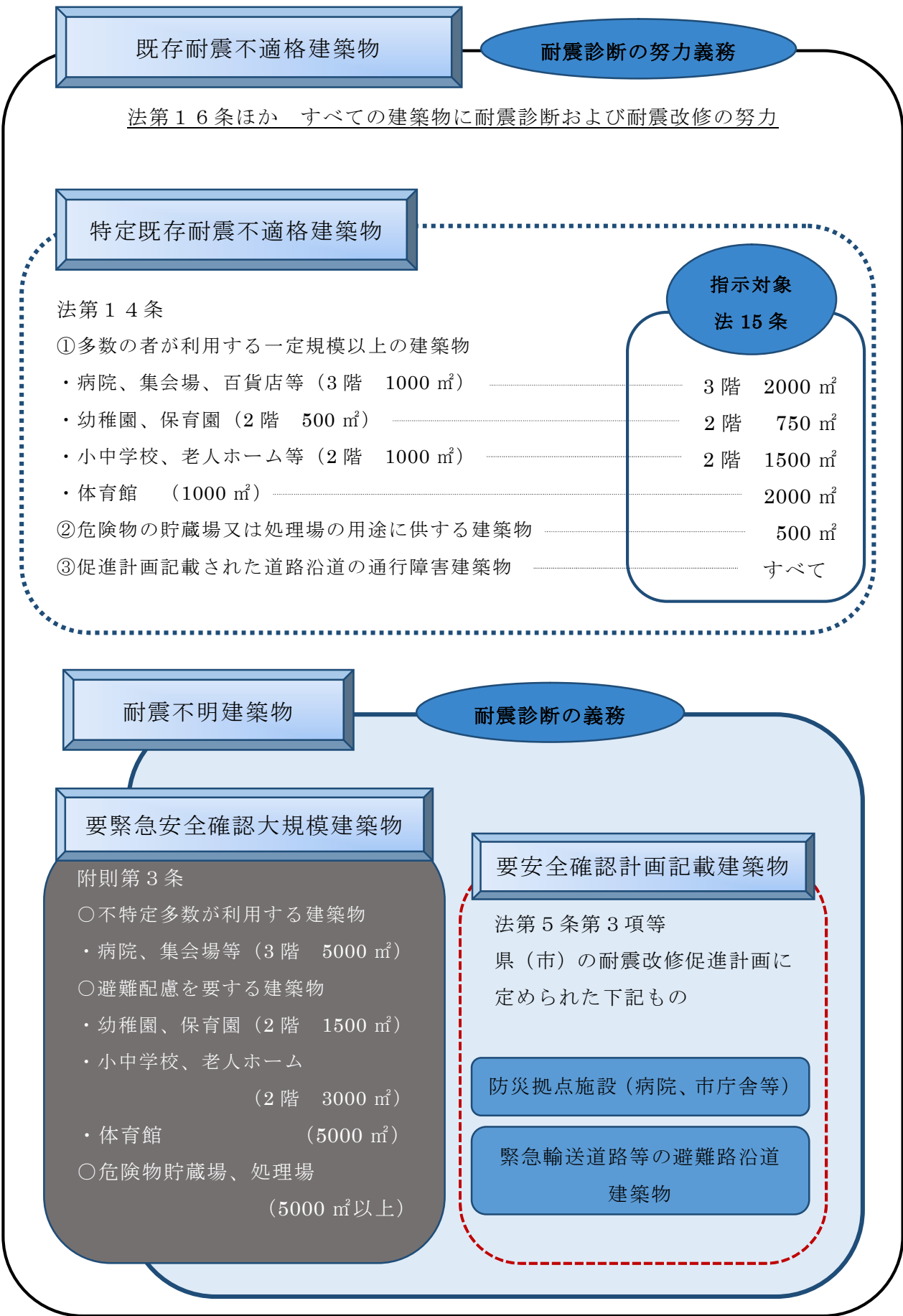


図 法に定められた建築物の概要

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

(1) 過去の地震被害

本市周辺で発生した比較的大きな地震の記録は、以下に示すとおりです。

表 過去の地震被害

発生年月日	地震名	マグニチュード	人・家屋の被害 死者数(上段) 全壊戸数(下段)	滋賀県内の被害	
				彦根の震度	被害の状況
明治24年 10月28日	濃尾地震	8.0	7,273人 142,177戸	5～6 (推定)	死者6、負傷者47、家屋全壊404、家屋半壊776、 道路破損47、橋梁損壊7、堤防決壊177、山崩れ1
明治32年 3月7日	紀和地震	7.0	7人 35戸	5	家屋全壊1、家屋半壊2、神社寺等破損43
明治42年 8月14日	江濃(姉川)地震	6.8	41人 2,243戸	6	死者35、負傷者643、家屋全壊2192、家屋半壊5,985、 道路破損1,585、橋梁破損1,585、堤防破損4,491
大正12年 9月1日	関東大地震	7.9	99,331人 128,266戸	4	人・家屋への被害はなかったものの、所々で古い壁が落ちたり、振り子時計が停止した。
昭和2年 3月7日	北丹後地震	7.3	2,925人 12,584戸	4	電燈や電話線の切断、壁への亀裂、石灯籠の転倒、時計が止まるなどの被害が発生した。
昭和19年 12月7日	東南海地震	7.9	998人 30,288戸	5	負傷者1、家屋全壊16、家屋半壊33、 工場全壊3、工場損壊13、煙突倒壊数ヶ所
昭和21年 12月21日	南海地震	8.0	1,330人 11,661戸	5	死者3、負傷者1、家屋全壊9、家屋半壊23、 堤防損壊1
昭和23年 6月28日	福井地震	7.1	3,769人 36,184戸	4	彦根地方で、家屋全壊1、その他、石灯籠の転倒、壁やガラス戸への損壊が発生した。
昭和27年 7月18日	吉野地震	6.8	9人 20戸	4	死者1、負傷者13、家屋全壊6、家屋半壊6、 家屋一部損壊244、道路損壊3
平成7年 1月17日	阪神・淡路大震災	7.3	6,434人 104,906棟	5	重傷者1、軽傷者8、 家屋一部損壊91

(2) 想定される地震の規模と被害の状況

わが国で発生する地震は、大陸のプレート間で起こる海溝型地震と内陸の活断層で起こる活断層地震の2種類に分けられます。海溝型地震はプレートが跳ね上がることで発生する地震で、マグニチュードが大きく広範囲に被害をもたらすおそれがあります。活断層地震は、海溝型地震に比べマグニチュードは小さいものが多いが、震源が内陸で浅いことから、局地的に大きな被害をもたらすことが少なくありません。本市は、地形的に姉川などによって形成された扇状地や三角洲といった軟弱な地盤が分布するため、地震動の増幅や液状化の危険性が高くなります。

このような状況を踏まえ、本市で考慮すべき地震は、「長浜市地震ハザードマップ作成業務報告書」（平成24年3月）に基づき、海溝型地震の南海トラフ巨大地震、活断層地震の柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯地震とします※。

※琵琶湖西岸断層帯地震、花折断層帯地震、柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯地震、鈴鹿西縁断層帯地震、市内直下型地震の5地震のうち、被害が最大となる地震であることから設定しました。

1) 想定される地震の規模と発生確率、概要

柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯地震は、最大震度 7 と大きい在今后 30 年以内の発生確率はほぼ 0% です。しかし、南海トラフ巨大地震は発生確率が 70% と非常に高くなっています。

表 想定される地震の規模と発生確率

	柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯地震	南海トラフ巨大地震
マグニチュード	8.2	8～9
本市の最大震度	7	6 弱
今後 30 年以内の発生確率	ほぼ 0%	70% 程度

①柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯地震の概要

柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯は、福井県日本海沿岸から滋賀県で本市、米原市を通り、岐阜県に至る長さ約 100km の断層帯で、国の地震調査研究推進本部（地震調査委員会）の長期評価では、将来の活動は、3 区間として活動、または、北部と中部、中部と南部が同時、全体が同時に活動する可能性があるとしています。

想定される地震の規模は非常に大きく、断層帯全体が同時に活動した場合で、マグニチュード 8.2 に達するものと推定され、震度 7 および震度 6 強が低地部の広範囲に分布します。



図 想定される活断層地震の断層の位置

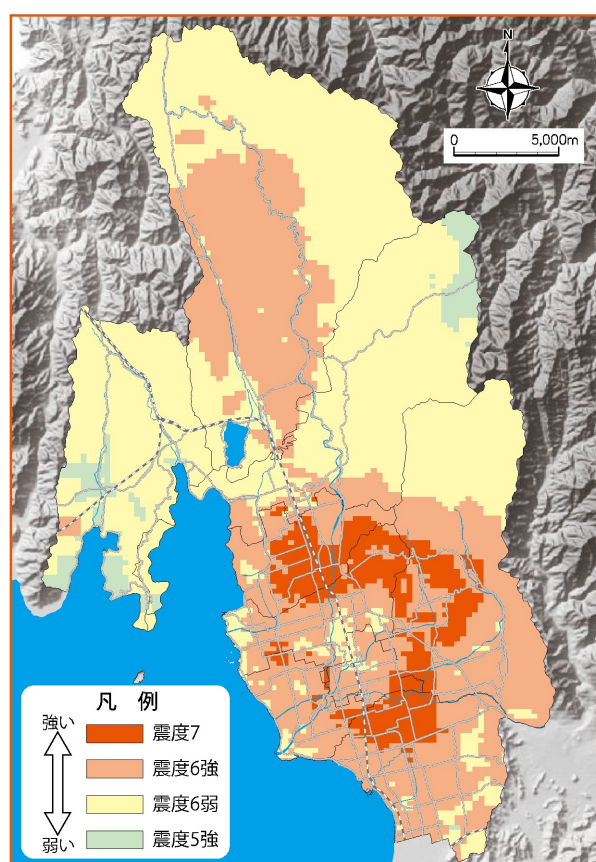


図 想定される地震の震度分布図

出典：長浜市地震ハザードマップ作成業務報告書（平成 24 年 2 月）

②南海トラフ巨大地震

四国沖から東海地方駿河湾に至る海底トラフで発生する地震で、震源域は数百 km に渡り、100 年から 150 年の周期で発生しているとされ、近年の地震では東南海地震（昭和 19 年）、南海地震（昭和 21 年）があげられます。

想定される地震の規模は、多様な震源パターンを考慮した最大クラスでマグニチュード 9 と推定され、琵琶湖沿岸を中心に震度 6 弱が広く分布します。

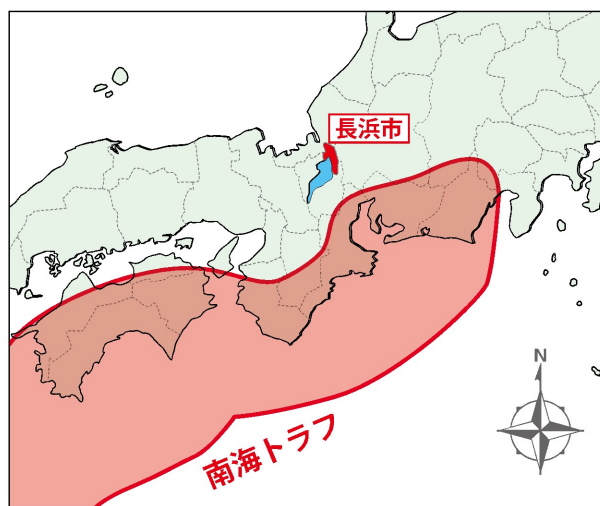


図 南海トラフ巨大地震の
想定震源断層位置

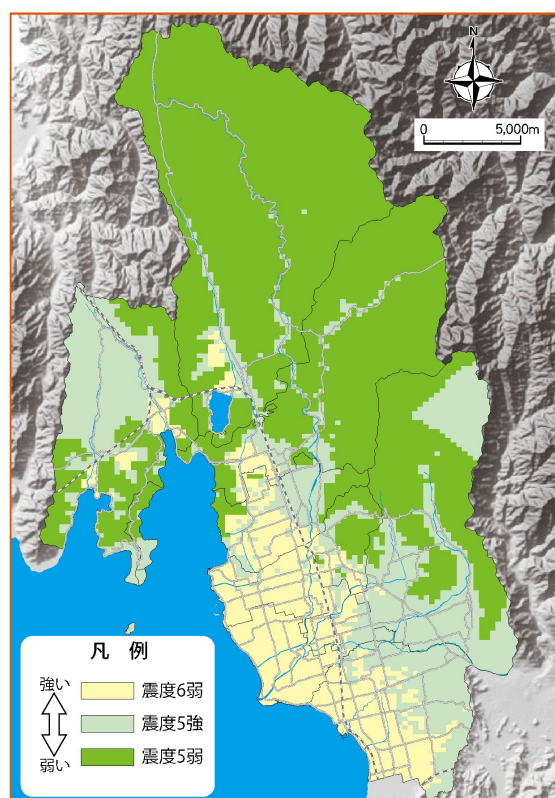


図 想定される地震の震度分布図

出典：長浜市地震ハザードマップ作成業務報告書（平成 24 年 2 月）

2）人的被害

想定地震による人的被害は下表のとおり推計され、活断層地震で最も大きな被害は、柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯地震における死者 497 人、負傷者 4,120 人と予想されています。南海トラフ巨大地震では死者 13 人、負傷者 456 人と予想されています。

表 想定地震における人的被害

（単位：人）

	柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯地震	南海トラフ巨大地震
死 者	497	13
負傷者	4,120	456
避難所生活者	25,963	2,922

3) 建築物被害

想定地震による建築物被害は下表のとおり推計され、活断層地震で最も大きな被害は、柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯地震における全倒壊数 8,751 棟と予想されています。南海トラフ巨大地震では全倒壊数 298 棟と予想されています。

表 想定地震における建築物被害

(単位：棟)

	柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯地震	南海トラフ巨大地震
想定最大震度	7	6 弱
全倒壊数	8,751	298
半倒壊数	16,704	3,462

(3) 耐震化の現状

1) 住宅・『特定既存耐震不適格建築物等』の耐震化の現状

①-1 住宅の耐震化の現状

平成 27 年度末における住宅の耐震化の現状は、総戸数 42,300 戸のうち、昭和 55 年以前に建築された住宅は 15,700 戸 (37.1%)、昭和 56 年以降に建築された住宅は 26,600 戸 (62.9%) となっています。

昭和 55 年以前に建築された住宅のうち耐震性が不十分な住宅は 11,690 戸 (27.6%) であり、現状における住宅の耐震化は、72.4%となっています。

なお、推計にあたっては、平成 22 年 1 月の市町合併後の平成 23 年、平成 25 年、平成 27 年の固定資産税台帳から戸数の変化率を推計し、平成 25 年の住宅・土地統計調査の住宅戸数を用いて平成 27 年度末の現状を推計しました。

表 住宅の耐震化の現状 (平成 27 年度)

(単位：戸、(%))

区 分	総戸数 (⑤+⑥)	耐震性不十分戸数⑤ (①+②-④)			耐震性有戸数⑥ (③+④)		
			①木 造	②非木造		見込み※ ¹ ③	補強済※ ² ④
昭和 55 年 以 前	15,700 (37.1)	11,690 (27.6)	12,610 (29.8)	330 (0.8)	4,010 (9.5)	2,760 (6.5)	1,250 (3.0)
昭和 56 年 以 降	26,600 (62.9)	—	—	—	26,600 (62.9)	—	—
合 計	42,300 (100.0)	11,690 (27.6)			30,610 (72.4)		

※1 昭和 55 年以前に建築された住宅は、国の推計方法にある、「旧耐震基準の住宅のうち耐震性を有すると見込む割合、木造住宅が 12%、非木造が 88%」を換算

※2 平成 25 年住宅・土地統計調査の、「平成 21 年以降に住宅の耐震改修を行った持ち家世帯数」から平成 27 年を換算

①－2 住宅の耐震化に関する中間点検

令和2年度末における住宅の耐震化の現状は、総戸数 42,200 戸のうち、昭和 55 年以前に建築された住宅は 14,200 戸（33.6%）、昭和 56 年以降に建築された住宅は 28,000 戸（66.4%）となっています。

昭和 55 年以前に建築された住宅のうち耐震性が不十分な住宅は 9,600 戸（22.7%）であり、現状における住宅の耐震化率は、77.3%となっており、中間目標である耐震化率 90%は未達成となる見込みです。

なお、推計にあたっては、平成 27 年、平成 29 年、平成 30 年、令和元年及び令和 2 年の固定資産税台帳から戸数の変化率を推計し、平成 30 年の住宅・土地統計調査の住宅戸数を用いて令和 2 年度末の現状を推計しました。

表 住宅の耐震化の現状（令和 2 年度）

（単位：戸、%）

区 分	総戸数 (⑦+⑧)	耐震性不十分戸数⑥(①+②-⑤)			耐震性有戸数⑦(③+④+⑤)			
			①住 宅	②共同住宅		③住 宅	④共同住宅	⑤補強済
昭和 55 年 以 前	14,247 (33.7)	9,598 (22.7)	9,380 (22.2)	329 (0.8)	4,649 (11.0)	4,092 (9.7)	446 (1.1)	111 (0.3)
昭和 56 年 以 降	27,975 (66.3)	—	—	—	27,975 (66.3)	—	—	—
合 計	42,223 (100.0)	9,598 (22.7)			32,624 (77.3)			

※耐震化率の推計にあたっては、令和 2 年 5 月に見直しされた手法に基づき実施しているため、平成 27 年度の推計と建築物の区分が異なっている。

②－１『特定既存耐震不適格建築物等』の耐震化の現状

対象となる建築物には、『多数の者が利用する建築物』、法第14条第2号に定める建築物、法第14条第3号に定める建築物があり、いずれも公共および民間の建築物が対象です。

平成27年10月現在、『多数の者が利用する建築物』の耐震化率は84.7%であり、耐震化が必要な『特定既存耐震不適格建築物等』は60棟あります。また、法第14条第2号建築物が5棟、法第14条第3号建築物が145棟となっています。

表 『多数の者が利用する建築物』の耐震化の現状

区分	建築物用途	公共 民間	昭和56 年5月 以前の 建築物 ①	昭和56 年6月 以降の 建築物 ②	建築物 数③ (①+②)	①のうち耐震 性有建築物数 ④	耐震性 有建築物数 ⑤ (②+④)	耐震化率 (%) (⑤/③)
災害時に重要な機能を果たす建築物	市役所、警察署、消防署、幼稚園、小中学校、高校、病院、診療所、老人ホーム、老人福祉センター、体育館等	小計	107	76	183	74	150	81.9
		公共	106	51	157	74	125	79.6
		民間	1	25	26	0	25	96.2
不特定多数の者が利用する建築物	百貨店、飲食店、ホテル・旅館、映画館、遊技場、美術館、博物館、銀行等	小計	7	37	44	1	38	86.4
		公共	1	7	8	0	7	87.5
		民間	6	30	36	1	31	86.1
特定多数の者が利用する建築物	賃貸住宅（共同住宅に限る）寄宿舎、下宿、事務所、工場等	小計	35	131	166	14	145	87.3
		公共	4	8	12	3	11	91.7
		民間	31	123	154	11	134	87.0
合 計		合計	149	244	393	89	333	84.7
		公共	111	66	177	77	143	80.7
		民間	38	178	216	12	190	88.0

※昭和57年以降建築物は該当しないが、耐震化率を算定するために計上。

※特定建築物の用途、規模要件はP.34「特定既存耐震不適格建築物の一覧表」参照。

※市内に要緊急安全確認大規模建築物に該当する建築物は13棟（すべて学校）があるが、すべての棟において耐震診断および耐震補強工事を終えているため、耐震化が完了。

表 法第14条第2号に定める建築物の耐震化の現状

建築物 用途	公共 民間	昭和56年5月以前 の建築物 ①	①のうち耐震性有 建築物数 ②	耐震化が必要な 建築物数 ⑤ (①-②)
一定以上の危険物の貯蔵場又は処理場 の用途に供する建築物	合計	7	2	5
	公共	1	1	0
	民間	6	1	5

表 法第14条第3号に定める建築物の耐震化の現状

建築物 用途	公共 民間	昭和56年5月以前 の建築物 ①	①のうち耐震性有 建築物数 ②	耐震化が必要な 建築物数 ⑤ (①-②)
本計画に記載された地震発生時に通行 を確保すべき道路（避難路）沿道の通行 障害建築物	合計	147	2	145
	公共	1	1	0
	民間	146	1	145

②ー2 『特定既存不適格建築物等』に関する中間点検

令和2年10月現在、『多数の者の利用する建築物』の耐震化率は96.5%であり、令和7年の耐震化目標を達成しています。耐震化が必要な『特定既存耐震不適格建築物等』は14棟あります。また、法第14条第2号建築物が5棟、法第14条第3号建築物が124棟となっています。

表 『多数の者が利用する建築物』の耐震化の現状（令和2年10月時点）

区分	建築物用途	公共 民間	昭和56 年5月 以前の 建築物 ①	昭和56 年6月 以降の 建築物 ②	建築物 数③ (①+②)	①のうち耐震 性有建 築物数 ④	耐震性 有建 築物数 ⑤ (②+④)	耐震化率 (%) (⑤/③)
災害時に重要な機能を果たす建築物	市役所、警察署、消防署、幼稚園、小中学校、高校、病院、診療所、老人ホーム、老人福祉センター、体育館等	小計	90	92	182	89	181	99.5
		公共	88	61	149	87	148	99.9
		民間	2	31	33	2	33	100.0
不特定多数の者が利用する建築物	百貨店、飲食店、ホテル・旅館、映画館、遊技場、美術館、博物館、銀行等	小計	6	52	58	2	54	93.1
		公共	1	8	9	0	8	88.9
		民間	5	44	49	2	46	93.9
特定多数の者が利用する建築物	賃貸住宅（共同住宅に限る）寄宿舎、下宿、事務所、工場等	小計	31	128	159	22	150	94.3
		公共	3	8	11	3	11	100.0
		民間	28	120	148	19	139	93.9
合 計		合計	127	272	399	113	385	96.5
		公共	92	77	169	90	167	98.8
		民間	35	195	230	23	218	94.8

※昭和57年以降建築物は該当しないが、耐震化率を算定するために計上。

※特定建築物の用途、規模要件はP.34「特定既存耐震不適格建築物の一覧表」参照。

※市内に要緊急安全確認大規模建築物に該当する建築物は13棟（すべて学校）あるが、すべての棟において耐震診断および耐震補強工事を終えているため、耐震化が完了。

表 法第14条第2号に定める建築物の耐震化の現状（令和2年10月時点）

建築物 用途	公共 民間	昭和56年5月以前 の建築物 ①	①のうち耐震性有 建築物数 ②	耐震化が必要な 建築物数 ⑤ (①-②)
一定以上の危険物の貯蔵場又は処理場 の用途に供する建築物	合計	6	1	5
	公共	1	1	0
	民間	5	0	5

表 法第14条第3号に定める建築物の耐震化の現状（令和2年10月時点）

建築物 用途	公共 民間	昭和56年5月以前 の建築物 ①	①のうち耐震性有 建築物数 ②	耐震化が必要な 建築物数 ⑤ (①-②)
本計画に記載された地震発生時に通行 を確保すべき道路（避難路）沿道の通行 障害建築物	合計	129	5	124
	公共	1	1	0
	民間	128	4	124

2) 耐震診断・改修等の実施状況

本市における平成22年から令和元年までの10年間において、耐震診断は合計219棟、耐震改修は合計3棟の実施実績がありました。

表 耐震診断、耐震改修の実施状況

(単位：棟)

事業名	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1
長浜市木造住宅耐震診断事業	30	40	25	32	14	16	27	13	15	7
長浜市木造住宅耐震改修事業	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0
長浜市既存民間建築物耐震診断補助事業	—	—	—	0	0	0	0	0	0	0

3) 市有建築物の耐震化の現状

昭和56年以前建築の市有の『特定既存耐震不適格建築物等』は令和2年10月時点で44棟ありすべての建築物において耐震診断が実施されています。耐震診断の結果は、37棟が改修の必要があり学校を中心に順次、耐震改修工事を進めており、35棟の耐震化が完了しています。

(4) 耐震改修等の目標の設定

本市における令和7年度末の住宅の耐震化率を95%、『特定既存耐震不適格建築物等』の耐震化率を100%とします。

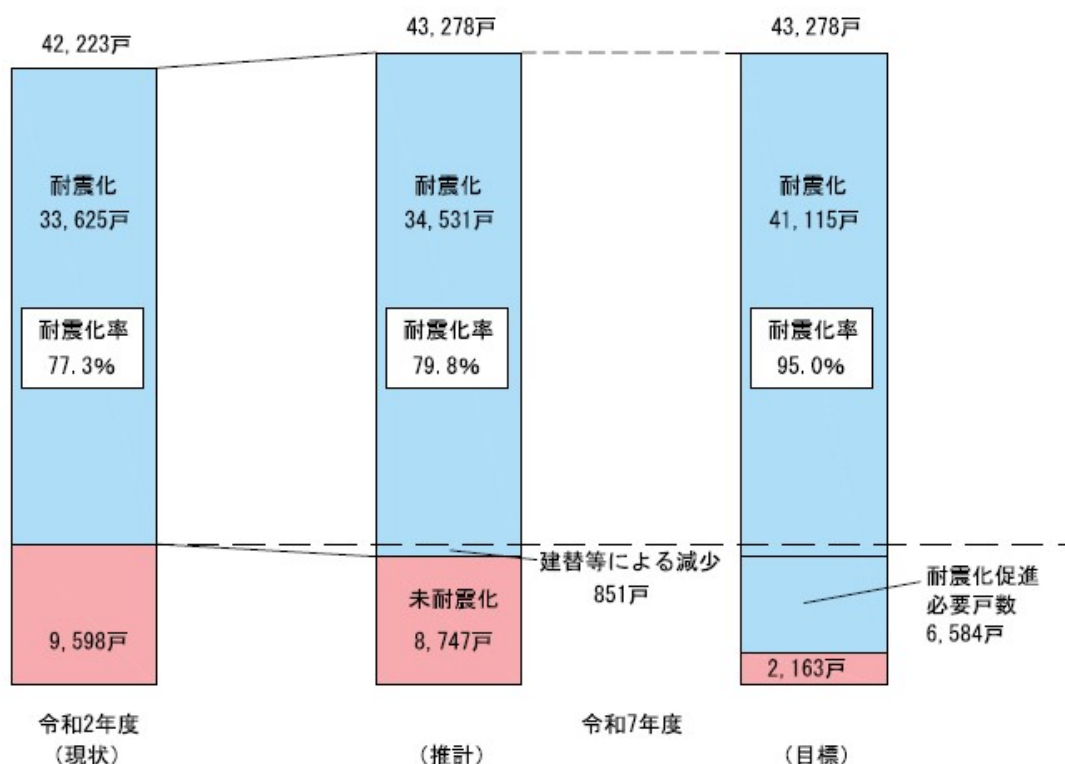
1) 住宅の耐震化目標

住宅は、滋賀県既存建築物耐震改修促進計画の目標設定に準じて、令和7年度末までに耐震化率を95%とすることを目標とします。

現状のペースで建替え等による更新を含めた耐震化が推移するとして、令和7年度末の耐震化率は79.8%になるものと推計されます。

このことから、令和7年度末の耐震化率を目標値の95%とするためには、今後5年間で約6,600戸の住宅の耐震化が必要となります。

令和7年目標：耐震化率95%



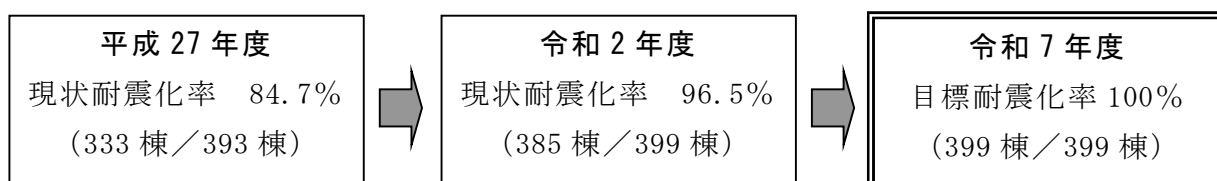
※令和2年度末および令和7年度末推計の数値は、固定資産税台帳から戸数の変化率を推計し、平成30年住宅・土地統計調査の住宅戸数を基に算出

2) 『特定既存耐震不適格建築物等』の耐震化目標

『特定既存耐震不適格建築物等』の耐震化目標は、令和7年度までに0棟（100%）とすることを目標とします。

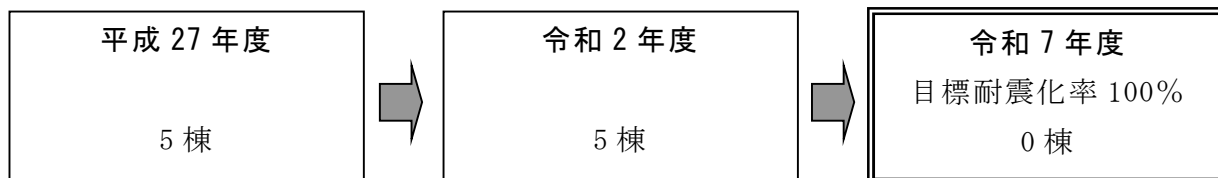
①『多数の者が利用する建築物』の耐震化目標

『多数の者が利用する建築物』の令和2年10月時点の耐震化率は96.5%であり、当初の令和7年度目標を達成していることから、令和7年度時点の耐震化目標を0棟（100%）とします。



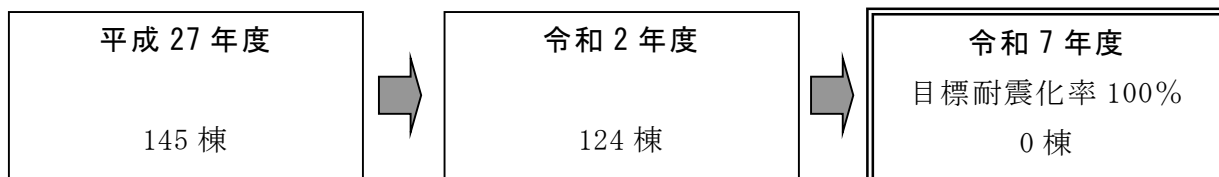
②法第14条第2号の建築物の耐震化目標

一定以上の危険物の貯蔵または処理場の用途に供する法第14条第2号の建築物は、令和2年度の現状の耐震性が無い建築物は5棟です。目標を達成するためにすべての建築物の耐震化を図り、耐震化率を100%とします。



③法第14条第3号の建築物の耐震化目標

地震発生時に通行を確保すべき道路沿道の法第14条第3号の建築物は、令和2年度の現状の耐震性が無い建築物は124棟です。地震発生時に緊急車両の通行や市民の安全な避難路を確保することから、令和7年度末までにすべての建築物の耐震化を図り、耐震化率を100%とします。



(5) 市有建築物の耐震化目標

市有建築物は、災害時には災害対策拠点、避難拠点としての機能を求められることから、積極的に耐震化を図るものとします。

耐震化目標は、市有建築物の計画的かつ総合的な建築物のあり方を検討し、優先順位をつけて対策を実施していくことで、令和7年度までに耐震化を完了するよう努めます。また、『特定既存耐震不適格建築物等』については、早急に耐震化等の必要な措置を講じます。

3 建築物の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

(1) 耐震診断・改修に関する基本的な取り組み方針

本市の耐震化目標を達成するためには、まず、住宅、建築物の所有者等が、耐震化を自らの問題、地域の問題としての意識を持って取り組むことが大切です。

法の改正（平成25年11月施行）に伴い、ある一定規模以上の『特定既存耐震不適格建築物等』の所有者に限らず、すべての建築物所有者は、建築物の倒壊等により周辺の安全に支障を来たすことがないように、建築物の地震に対する安全性を確保し、その向上を図るよう努めることが必要となりました。

本市は、住宅、建築物の所有者等が「自らの生命、財産を自らが主体的に行動し守る」ための取り組みを、行政としてできる限り支援するという観点から、耐震化に対する情報不足や、費用調達の困難性など、耐震化が促進されない要因となっている課題を解消、または軽減することを基本的な取り組み方針とし、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。

(2) 耐震診断・改修を図るための支援策の概要

地震時の被害が大きくなると予測される昭和 56 年以前に建築された木造の住宅について所有者等が耐震診断を希望する場合、「長浜市木造住宅耐震診断員派遣事業」により無料で耐震診断を実施しています。その結果、所有者等が倒壊または大破壊の危険性が高いと判定された建築物を改修する場合、耐震改修に要する費用の一部について「長浜市木造住宅耐震改修等事業」により助成しています。

また、法第 14 条に定める特定既存耐震不適格建築物については、「長浜市既存民間建築物耐震診断促進事業」により耐震診断の補助を実施しています。

これらについては、建築課が受付窓口となっています。

表 長浜市木造住宅耐震診断員派遣事業の制度概要

(令和2年度現在)

概 要	滋賀県に登録している診断員（建築士）を無料で派遣し、主に目視調査による木造住宅の耐震診断を行う。 耐震診断の結果、上部構造評点が 0.7 未満の場合で、希望される方には耐震改修に係る概算工事費の算出を行う。
対象建築物	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 m² 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

表 長浜市既存民間建築物耐震診断促進事業の制度概要

(令和2年度現在)

対象建築物	補助基本額
・ 特定既存耐震不適格建築物 建築物の耐震改修の促進に関する法律第 14 条に定める建築物 ・ 共同住宅および長屋	耐震診断および予備診断に要した経費（補修費および修繕費を除く。）に 3 分の 2 を乗じて得た額と補助基本額を基礎とする算定による金額を比較して低いほう、かつ、200 万円/棟以内
・ 一戸建ての住宅 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された建築物で、建築基準法第 3 条第 2 項の規定を受ける建築物	耐震診断および予備診断に要した経費（補修費および修繕費を除く。）に 3 分の 2 を乗じて得た額と 9 万円/戸を比較して低いほう

表 長浜市木造住宅耐震改修等事業の制度概要

(令和3年度現在)

住宅耐震化緊急促進アクションプログラムに基づき実施するものとします。

対象工事※の内容	補助金額
耐震診断の結果、総合評点・上部構造評点が、0.7未満と診断された木造住宅の評点を1.0以上とするために行う耐震改修工事	対象工事費×4/5 上限120万円
対象建築物	
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㎡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	
併用可能な割増補助	
補助対象工事額が100万円以上の場合、本事業の補助とあわせて下記の割増補助を利用できる	
①高齢者世帯耐震改修割増事業 ・5万円／戸	
②主要道路沿耐震改修割増事業 ・5万円／戸	
③子育て世帯耐震改修割増事業 ・5万円／戸	
④内覧会開催耐震改修割増事業 ・5万円／戸	
⑤避難経路バリアフリー化耐震改修割増事業 ・対象工事費×23％（上限10万円）	
⑥県産材利用耐震改修モデル事業 ・0.25m ³ ＜県産材使用量≤0.45m ³ 5万円の補助 ・0.45m ³ ＜県産材使用量≤0.7m ³ 10万円の補助 ・0.7m ³ ＜県産材使用量 20万円の補助	

※滋賀県木造住宅耐震改修工事事業者登録名簿に登録された設計者・施工者によるものであること。

(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

近年、リフォーム工事契約に伴う消費者被害が社会問題となっていることから、住宅、建築物の所有者等が安心して耐震改修を実施できる環境整備に取り組みます。

特に「だれに相談すればよいか」「だれに頼めばよいか」「工事費用は適正か」「工事内容は適切か」等の耐震化に取り組む方の不安を解消することに努めます。

1) 相談体制の整備・充実

本市では、耐震相談窓口（建築課）において、滋賀県に登録した耐震改修設計者、施工者の名簿を閲覧できるようになっています。

また、滋賀県のホームページでは、耐震化に関する啓発パンフレットや耐震補強事例などの各種情報や、耐震改修セミナー講習会等の案内、滋賀県木造住宅耐震関連事業実施事業者登録講習会を修了した設計者、施工者を閲覧できます。

また本市のホームページでは、耐震診断申し込みの案内や耐震診断申込書等の各種申請書類の提供のほか、耐震改修に関する補助の案内をしています。

さらに、一般財団法人滋賀県建築住宅センターのホームページでは、木造住宅耐震診断員の派遣に関する案内を行っています。

■ 滋賀県ホームページ

<https://www.pref.shiga.lg.jp/kensei/gaiyou/soshiki/19315.html>

■ 長浜市ホームページ https://www.city.nagahama.lg.jp/soshiki/11-7-0-0-0_2.html

■ (一財) 滋賀県建築住宅センター www.zai-skj.or.jp/

2) 安心して耐震相談を依頼できる専門家の紹介体制の整備

滋賀県や関係団体と連携し、専門家向け講習会を実施し、受講者の紹介・紹介体制を整備します。また、関係団体が安心して頼める体制整備を行った場合、その内容等について積極的に紹介するとともにその活用等についても検討します。

3) 湖北の住宅の特性を踏まえた診断・改修方法の普及

滋賀県と連携し、古い木造住宅に多い伝統的工法の構造特性を生かした補強設計を促進し、経済的な耐震改修を促進します。

(4) 地震時の建築物の総合的な安全対策に関する事業の概要

ブロック塀の倒壊対策、窓ガラス・天井の落下防止対策、昇降機の防災対策等の総合的な安全対策、給湯設備の転倒防止対策については、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図ります。

また、メディア媒体を利用した耐震化促進に関する番組の放送や、市の広報紙・パンフレットの作成と配布等による啓発活動を行います。

1) 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。市内の通学路に面するブロック塀は令和2年度の目視調査において920か所あり、そのうち695か所で何らかの不具合が確認されました。そのため、早急な安全対策が必要となっています。

特に、次の避難路等に面した耐震性の不足するブロック塀等の除却・改修を促進するための支援策を設けます。

- ①通学路
- ②住宅や事業所等から避難所へ通じる道路
- ③本計画に記載された地震発生時に通行を確保すべき道路
- ④緊急輸送道路から避難所や防災拠点施設等へ通じる道路
- ⑤避難所

(※避難所とは、地域防災計画や地区別防災マップに記載された避難所をいう。)

啓発の具体的な取り組みとして、防災パンフレット等を通じてブロック塀、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。

また、施工者団体等に対して、ブロック塀の適正な施工について要請していきます。

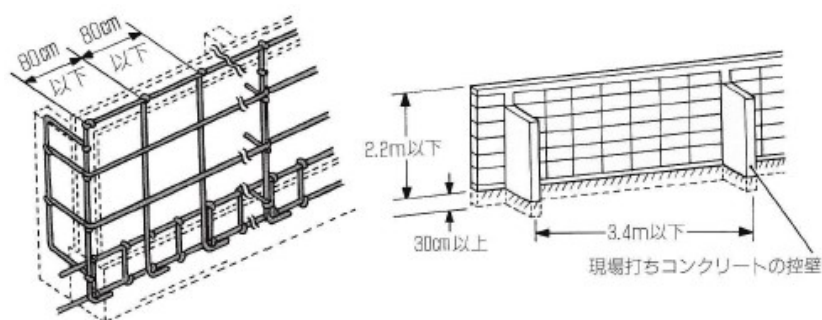


図 ブロック塀、石塀の補強

出典：総務省消防庁ホームページ

【令和2年度 通学路ブロック塀調査の結果】

調査項目（高さ1.2m以上のブロック塀が対象）

- ①高さが2.2mを超えていないか（現在の建築基準法で認められている高さ）
②傾斜しているか ③ずれ、ひび割れの有無 ④劣化の状況

調査件数

920 件

①～④いずれにも該当しない塀

225 件（24.5%）

①～④いずれかに該当する塀

695 件（75.5%）

（うち、特に注意が必要な塀（①又は②）

129 件（14.0%）

- ・調査は令和2年6月15日～9月8日に建築技術職員により目視にて実施。
- ・空き家等で不可能なものを除き732件に対し啓発用のチラシを配布。

2）窓ガラス、天井落下防止対策等について

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・指導を図っていきます。

特に、吊り天井に関して、東日本大震災では多くの脱落被害が発生し、人的被害をもたらしました。これをうけて平成26年に吊り天井等の脱落防止に関する建築基準法施行令の一部改正が行われ、6m超の高さにある200㎡超の吊り天井に関して、天井脱落対策を義務づけられています。

災害時に重要な機能を果たす建築物や固定席を有する集会場等について、天井脱落防止に対する必要な施策を講じることとします。

3) 昇降機の地震防災対策

平成 17 年の千葉県北西部地震をはじめ、近年の地震発生時において、エレベーターの故障・損傷等や緊急異常停止の発生による閉じ込め事故が多数発生しました。これをふまえ、「昇降機耐震設計・施工指針」の見直しやエレベーター等の脱落防止に関する建築基準法施行令の一部改正（平成 26 年）がありました。

【建築基準法施行令の昇降機に関する改正ポイント】

- ・エスカレーターの支持部分からの脱落防止対策の強化
- ・エレベーター等の釣合おもりの脱落防止構造の強化
- ・地震に対する構造耐力上の安全性を確かめるための構造計算の規定追加

本市は、「既存不適格」の設備については、確認申請を必要とする改修等の際に、現行の基準法に適合させることを求めるとともに、建築基準法による定期検査の機会を捉え、「昇降機耐震設計・施工指針」に適合しないエレベーターおよびエスカレーターについては、地震時のリスク等を建築物の所有者に周知し、必要な施策を講じることで耐震安全性の確保の促進を図ります。

表 今後のエレベーターの地震防災対策の推進について

基本的考え方	・エレベーターの耐震安全性の確保 ・「地震時管制運転装置」の確実な作動 ・早期救出・復旧体制の整備等 ・適時適切な情報提供・情報共有
早急に講ずべき施策	・閉じ込め防止のため、「P 波感知型地震時管制運転装置」の設置を義務づけ ・ドア開放検知による安全装置等の改良等 ・停止したエレベーターの「閉じ込め時リスタート運転機能」設置の推進 ・「P 波感知型地震時管制運転装置」の設置等を推進 ・保守会社への連絡手段の多様化 ・保守員と管理センターの連絡手段の多様化等、保守会社の体制整備 ・講習を受けた建物管理者や他の保守会社により閉じ込めからの早期救出 ・消防隊員の実践研修の制度化、閉じ込め救出における消防との連携を推進 ・原則「1ビル1台」の早期復旧のための環境整備 ・閉じ込められた場合の対処方法等の利用者への周知、適時適切な情報提供等

出典：「エレベーターの地震防災対策の推進について」（国土交通省）を要約

4) 給湯設備の転倒防止対策

平成23年3月の東日本大震災において、貯湯タンク式の電気給湯器の転倒被害が多数発生したことから、再発防止策として給湯設備の地震等に対しての安全対策に関する建築基準法施行令の一部改正が行われました。

本市では、建築確認申請時に建築物の部分等への設置方法別にアンカーボルト等の仕様および構造計算の方法など転倒防止対策基準への適合を求めています。

5) 家具の転倒防止対策

家具等が転倒することで負傷したり、避難や救助の妨げになることが考えられます。本市では、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。

6) 液状化の対策

液状化とは、地震動によって地盤が液体のようになって砂が噴出したり流動したりする現象で、地盤の不等沈下などにより建築物に大きな被害をもたらします。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。

本市の姉川河口の三角州など低地部において、液状化の危険性が極めて高い区域が分布するため、本市では、「長浜市総合防災マップ」に「液状化の危険度分布図」を示し、市民に周知を行っています。

7) 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、砂防設備、急傾斜地崩壊防止設備についても、関係機関と連携して整備を推進するほか、建築物の土砂災害対策工事についても必要な施策を講じることとします。事業実施にあたっては、がけ地近接等危険住宅移転事業等の活用も検討します。

あわせて、宅地造成地に関する被害（盛土の崩壊、埋立地の液状化等）の減災対策に努めています。

また、積雪時の建築物の被害を軽減するため、建築物の耐雪診断・耐雪改修についても必要な施策を講じることとします。

(5) 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項

本市は、地震発生時における緊急物資等の輸送活動を迅速かつ効率的に実施するため、滋賀県地域防災計画に位置づけられた第1次～第2次緊急輸送道路、ならびに本市が定める第3次緊急輸送道路を、法第6条第3項第2号による「地震発生時に通行を確保すべき道路」として位置づけ、道路に接する通行障害建築物の耐震診断および耐震改修の促進に努めます。(次頁「表 地震発生時に通行を確保すべき道路」参照)

また、避難所や防災拠点施設等への避難路となる第3次緊急輸送道路に通じる細街路等の幅員等を調査し、避難路等沿道住宅・建築物耐震化の基礎資料として整備します。

表 地震発生時に通行を確保すべき道路（1／2）

緊急輸送道路種別	路線名	路線区分
第1次	北陸自動車道	高速道路
	国道8号	一般国道
	国道303号	一般国道
	中山東上坂線	主要地方道
第2次	国道365号	一般国道
	国道303号	一般国道
	長浜停車場線	主要地方道
	大津能登川長浜線	主要地方道
	中山東上坂線	主要地方道
	木之本長浜線	主要地方道
	西浅井マキノ線	一般県道
	湖北長浜線	一般県道
	川道唐国線	一般県道
	八幡中山祇園線	一般県道
	東野虎姫線	一般県道
	香花寺曾根線	一般県道
	錦織湖岸線	市道
	高田神照線	市道
第3次	国道8号	一般国道
	国道303号	一般国道
	木之本長浜線	主要地方道
	早崎湖北線	一般県道
	香花寺曾根線	一般県道
	南浜山本高月線	一般県道
	長浜近江線	一般県道
	加田田村線	一般県道
	佐野長浜線	一般県道
	間田長浜線	一般県道
	大野木志賀谷長浜線	一般県道
	伊部近江線	一般県道
	郷野湖北線	一般県道
	小室大路線	一般県道
	東野虎姫線	一般県道
	東上坂近江線	一般県道

表 地震発生時に通行を確保すべき道路（2／2）

緊急輸送道路種別	路線名	路線区分
	高山長浜線	一般県道
	国友曾根線	一般県道
	川道唐国線	一般県道
	丁野虎姫長浜線	一般県道
	三川月ヶ瀬線	一般県道
	延勝寺速水線	一般県道
	速水片山線	一般県道
	上山田八日市線	一般県道
	谷口高畑線	一般県道
	落川高月線	一般県道
	西柳野高月線	一般県道
	西阿閉東物部線	一般県道
	磯野木之本線	一般県道
	川合千田線	一般県道
	中河内木之本線	一般県道
	中之郷停車場線	一般県道
	杉本余呉線	一般県道
	飯浦大音線	一般県道
	内保高山線	市道

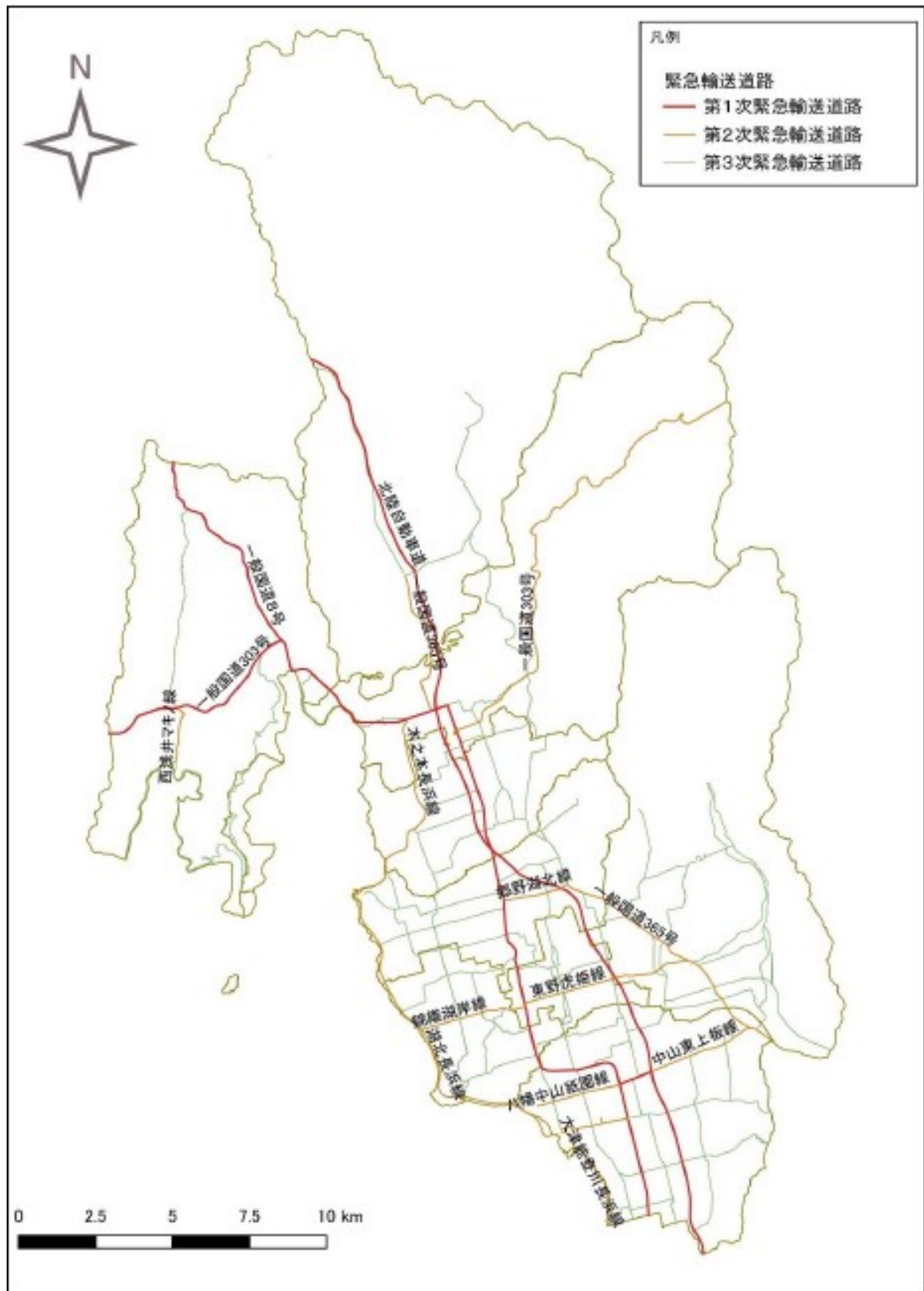


図 地震発生時に通行を確保すべき道路

(6) 重点的に耐震化すべき区域

本市は、東南海・南海地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づく東南海・南海地震防災対策推進地域の指定を受けているため、市域全域を耐震化すべき区域としますが、木造家屋等が密集し地震発生時に大きな被害が想定される区域については、重点的に耐震化すべき区域として耐震化の促進に努めます。

(7) 優先的に耐震化に着手すべき建築物

本市は、地震に伴う『特定既存耐震不適格建築物等』の倒壊等による被害を減少させる観点から、以下に示す災害時の拠点となる施設や多数の市民が集まる施設等を、優先的に耐震化に着手すべき建築物として耐震化の促進に努めます。

表 優先的に耐震化に着手すべき建築物

区 分	施 設
災害時の拠点となる施設	庁舎、消防施設など
人命救助に係る重要拠点施設	病院、保健福祉施設など
災害応急対策上必要な拠点施設	避難所など
不特定多数の者が利用する施設および災害時に必要な施設	ホール、学校校舎など

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

(1) 総合防災マップの周知・啓発

ハザードマップは、地震や水害、土砂災害によって想定される被害の見通しと、避難方法等に係る情報を、住民にわかりやすく事前に提供するもので、平常時から防災意識の向上と、住宅、建築物の耐震化などの防災対策を促進する効果が期待できます。

のため、本市は、非常時における持ち出し品や緊急時連絡先など緊急時に役立つ情報とともに、地震や水害、土砂災害により想定される被害の分布や指定避難場所、病院などの位置を図示したハザードマップをとりまとめた「長浜市総合防災マップ」を令和3年3月に改定しています。

(2) 相談体制の整備および情報提供の充実

現在、本市には、既に耐震診断等の相談窓口が設けられています。

今後は、滋賀県との連携を基に、「長浜市木造住宅耐震診断員派遣事業」「長浜市木造住宅耐震改修等事業」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、住宅相談や市の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。

(3) パンフレット・セミナー等、市民への啓発の推進

耐震診断・改修に関する事業の促進に資するためのパンフレットの作成・配布やホームページでの掲載により、補助制度、融資制度の普及啓発に努め、既存建築物の耐震診断および耐震改修の必要性について啓発していきます。

また、セミナー・講習会の開催、耐震改修事例集の作成の事業、広報活動、家具等の倒壊防止対策等について、滋賀県と連携して実施していきます。

(4) リフォームにあわせた耐震改修の誘導

住宅設備のリフォーム、バリアフリーリフォーム等の機会を捉えて耐震改修の実施を促すことが効果的であり、あわせて工事を行うことにより費用面でのメリットもあります。

また、現在実施している「長浜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、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について、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。

(5) 地域住民等との連携（取り組み支援策）

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、本市で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ものとし、取り組みを支援します。

また自治会、NPO 等の活動への支援策等とあわせ、情報提供や相談等の体制を検討します。

5 建築物の所有者に対する耐震診断又は耐震改修時の指導等のあり方

(1) 法による指導等の実施

1) 対象となる建築物

特定既存耐震不適格建築物の耐震診断・耐震改修の的確な実施を確保するため必要があると認められるときは、法第 15 条第 1 項に基づき「指導・助言」を行います。法第 15 条第 2 項に該当する建築物について、指導・助言の後、相当の猶予期間を超えても必要な耐震診断、耐震改修を行っていない場合、必要な「指示」を行います。指示を受けた特定既存耐震不適格建築物の所有者が、正当な理由が無くその指示に従わない場合は、法第 15 条第 3 項に基づき「公表」します。

また、要安全確認計画記載建築物および特定既存耐震不適格建築物以外の既存耐震不適格建築物については、法第 16 条第 2 項に基づき「指導・助言」を行います。

表 法による指導等の対象建築物

根拠法令 (法)	第 16 条	第 15 条		
	第 2 項	第 1 項	第 2 項	第 3 項
	指導・助言	指導・助言	指 示	公 表
対象 建築物	既存耐震不適格 建築物	特定既存耐震不適 格建築物のすべて	特定既存耐震不適格 建築物 (法第 15 条第 2 項 に該当する建築物 に限る)	指示を受けた所有者 が正当な理由なく、 その指示に従わなか った特定既存耐震不 適格建築物

2) 指導・助言の実施（法第 15 条第 1 項、法第 16 条第 2 項）

指導および助言については、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断、耐震改修の必要性を説明して、耐震診断等の実施を促し（啓発文書の送付を含む）、その実施に関して相談に応ずる方法で行います。また、個人を対象とするだけでなく、特に耐震診断等の必要な既存耐震不適格建築物が多い地域等の住民に対して、パンフレット等を用いた方法でも行います。

3) 指示の実施（法第 15 条第 2 項）

指示は、指導および助言のみでは耐震診断、耐震改修を実施しない場合において、その実施を促し、さらに、協力が得られない場合には、具体的に実施すべき事項を明示した指示書を交付する等の方法で行います。指示の対象建築物は、「指導・助言」対象となる特定既存耐震不適格建築物のうち一定規模以上で、地震に対する安全性の向上を図ることが特に必要であり、耐震診断・改修が行われていないと認められるものを対象とします。このうち、耐震改修に関する指示は耐震性能ランク 2 およびランク 3 の建築物を対象とします。

指示は、指導および助言したものについてのみできるということだけでなく、指導および助言を経なくてもできるものとします。

4) 公表の実施（法第 15 条第 3 項）

公表は、正当な理由が無く、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。このうち、耐震改修に関する公表は耐震性能ランク 3 の建築物を対象とします。

なお、特定既存耐震不適格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、計画的な診断、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、その計画を勘案し公表の判断をします。

公表の方法については、法に基づく公表であること、市民に広く周知できること、対策に結びつくこと等を考慮する必要があるため、公告、市のホームページへの掲載、窓口での閲覧等で行います。

（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 号に掲げる建築物または階数が 5 以上で延べ面積が 1,000 m²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。

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階数が 5 以上で延べ面積が 1,000 m²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。

表 特定既存耐震不適格建築物の一覧表

法14条	用 途	指導・助言対象建築物 (法第15条1項)	指示対象建築物 (法第15条2項)
1号	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、鑑賞場、映画館、演芸場		
	集会場、公会堂		
	展示場		
	百貨店、マーケットその他の物品販売業を含む店舗		
	ホテル、旅館		
	博物館、美術館、図書館		
	遊技場		
	公衆浴場		
	飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの		
	理髪店、質屋、貸衣装屋、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の用に供するもの		
	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		
	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		階数2以上 かつ 1,500㎡以上
	小学校等（小学校、中学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校） ※屋内運動場面積含む	階数2以上 かつ 500㎡以上	階数2以上 かつ 750㎡以上
	幼稚園、保育園		階数1以上 かつ 2,000㎡以上
	体育館（一般公共の用に供されるもの）	階数3以上 かつ 1,000㎡以上	—
	学校（幼稚園、小学校等を除く）		—
	卸売市場		—
	賃貸住宅（共同住宅に限る）、寄宿舍、下宿		—
	事務所		—
	工場		—
2号	一定量以上の危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	すべて	500㎡以上
3号	耐震改修促進計画（県、市）記載の避難路沿道の建築物であって、地震によって倒壊した場合にその敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な非難を困難とするおそれがあるもの	前面道路幅員の1/2超の建築物（道路幅員が12m以下の場合は6m超）	前面道路幅員の1/2超の建築物（道路幅員が12m以下の場合は6m超）

表 法第15条第2項の特定既存耐震不適格建築物の指示等を行う建築物の選定

法	用途				指示する建築物	公表する建築物 (指示したものに 限る)	建築基準法に 基づき勧告・命 令する建築物 (原則、公表した ものに限る)	
法第15条第2項	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	市役所、消防署、警察署、郵便局、保健所、税務署、その他これらに類する公益上必要な建築物	診断	法第15条第2項の既存耐震不適格建築物	昭和46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				
		集会場・公民館・体育館						
		幼稚園、保育園など						
		ウ	救急医療等を行う施設	病院、診療所	改修	ランク2 ランク3 の建築物	ランク2 ランク3 の建築物	ランク3 の建築物
	エ	災害時要援護者を保護、入所している施設	老人ホーム、老人短期入所施設、児童厚生施設、身体障害者福祉ホーム等					
			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の用に供するもの					
	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、マーケットその他の物品販売業を含む店舗	診断	法第15条第2項の既存耐震不適格建築物	昭和46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、鑑賞場、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	改修	ランク2 ランク3 の建築物	ランク3 の建築物	ランク3 の建築物		
		理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行等						
		遊技場						
		ボーリング場、スケート場、水泳場等						
		公衆浴場						
		自動車車庫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						
		③危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物		—				

表 各ランクの建築物の耐震性能

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

- ※1 Is：耐震診断で算出する構造耐震指標。建築物の耐震性能をあらわす数値。0.6 以上は震度 6 強程度まで安全と判断されるが、震度 7 の場合は 0.75～0.9 程度必要となる。
- ※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 Is=0.6 は現行建築基準法とほぼ同等であることから、一般に分かり易い震度表記とした。

6 その他建築物の耐震診断および耐震改修の促進に関し必要な事項

(1) 新たに建築される建築物の耐震化

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。

(2) 耐震改修の円滑化のための新たな制度活用

建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正により、耐震改修の円滑化のための新制度が創設されました。本市では、特に民間建築物の耐震化の促進につながるものと考え、積極的に周知、活用していきます。

1) 耐震改修計画の認定基準の緩和および容積率・建ぺい率の特例

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および容積率・建ぺい率の特例措置が講じられたことを周知します。

従前は、建物形状の変更をとみなわない改築や、柱、壁の増設による増築などに解消工事が限定されていましたが、平成25年の法改正により、増築や改築の工事の制限が撤廃されました。これにより、耐震改修計画の認定を受けられる工事範囲が拡張され、外付けフレーム工法などの床の増築をとみなう耐震改修工法も耐震改修計画の認定対象となりました。

2) 耐震性に係る表示制度

建築物の地震に対する安全性を認定する制度が創設され、建築物の所有者は、市に申請し、耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物は、「基準適合認定建築物マーク」を建築物等に表示することができます。この制度は、建築物の建築時期・規模・用途に関わらずすべての建築物が対象であることを周知し、特に民間の耐震改修促進を図ります。



図 基準適合建築物マーク

3) 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

区分所有建築物の管理者等は、所管行政庁に対し、当該区分所有建築物の耐震改修を行う必要がある旨の認定を申請し、認定を受けた区分所有建築物は、区分所有者の集会の決議(区分所有者および議決権の各過半数)により耐震改修を行うことができます。この制度を周知し、分譲マンションや商業店舗等の区分所有建築物の耐震改修の促進を図ります。

（３）耐震化を促進するための優遇制度等の活用

税制優遇制度や融資制度など、耐震診断や耐震改修の負担軽減のための制度を周知することで、所有者が耐震化を行う上で懸案となる費用面での不安の解消に努める。

表 税制優遇措置の概要

区 分	所得税の特別控除	固定資産税の減額
対象工事期間	R3.12.31 まで	R4.3.31 まで
対象建築物	一定区域内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で一定のもの)	昭和 57 年 1 月 1 日以前に建てられた住宅
適用工事	「新耐震基準」に適合させる為の耐震改修	
申請方法	「住宅耐震改修証明書」等必要書類を添付し確定申告	改修工事が「新耐震基準」に適合している旨の証明書を市に添付して申告
工事費用		50 万円超
優遇措置	耐震改修費の10%相当額(25万円を上限)をその年分の所得税額から控除	減額される税額＝対象家屋にかかる固定資産税額(120㎡相当分を限度)の1/2 ※認定長期優良住宅については 2/3
優遇期間	改修した 1 年分	改修した翌年度分(改修工事が完了した日から 3 か月以内に申告した場合に限る。)
マンションへの適用	全体工事費から区分所有者ごとの修繕積立金の拠出割合に応じて算出	工事費用を床面積で按分して一戸当たり 50 万円超

表 その他の優遇制度等

制度の区分	制度の名称等
税制優遇制度	■住宅ローン減税制度
融資制度	■住宅向け融資制度（住宅金融支援機構） ■耐震診断義務づけ対象建築物向け融資制度 （日本政策金融公庫・生活衛生貸付）
保険割引	■地震保険割引の拡大