

長浜市耐震改修促進計画

(素案)

令和8年3月改定

(平成28年3月、平成31年3月、令和3年5月)



長浜市

目次

| | |
|--|----|
| 1 計画の目的 | 1 |
| (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 | 5 |
| (1) 過去の地震被害 | 5 |
| (2) 想定される地震の規模と被害の状況 | 5 |
| (3) 耐震化の現状と課題 | 8 |
| (4) 耐震化の目標 | 12 |
| 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 | 15 |
| (1) 旧耐震建築物の耐震化を図るための支援 | 16 |
| (2) 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 | 17 |
| (3) 地震時の建築物の総合的な安全対策 | 18 |
| (4) 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項 | 21 |
| (5) 重点的に耐震化すべき区域・建築物 | 22 |
| 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 | 25 |
| (1) 総合防災マップの周知・啓発 | 25 |
| (2) 相談体制の整備および情報提供の充実 | 25 |
| (3) パンフレット・セミナー等、市民への啓発の推進 | 25 |
| (4) リフォームにあわせた耐震改修の誘導 | 26 |
| (5) 地域住民等との連携（取り組み支援策） | 26 |
| (6) 新耐震基準建築物に対する周知・啓発 | 26 |
| (7) 空家対策との連携 | 27 |
| (8) リバースモーゲージ型高齢者向け耐震改修融資制度の普及・啓発 | 27 |
| 5 建築物の所有者に対する耐震診断および耐震改修の指導等 | 28 |
| (1) 法による指導等の実施 | 28 |
| (2) 建築基準法による勧告または命令等の実施 | 29 |
| 6 その他建築物の耐震診断および耐震改修の促進 | 32 |
| (1) 新たに建築される建築物の耐震化 | 32 |
| (2) 耐震改修の円滑化のための新たな制度活用 | 32 |
| (3) 耐震化を促進するための優遇制度等の活用 | 33 |

1 計画の目的

(1) 計画改定の背景と目的

平成 7 年に発生した阪神・淡路大震災では、6,434 人の尊い命が奪われ、このうち約 9 割が住宅・建築物の倒壊等によるものでした。

直後の調査では、旧耐震基準（昭和 56 年 5 月 31 日以前）の建築物に被害が集中していたことが明らかになり、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」（以下「法」という。）が制定されました。その後、平成 17 年 11 月の法改正において、多数の者が利用する建築物等の所有者に、耐震化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」を受け、平成 20 年 3 月に市内の建築物について、計画的かつ総合的に耐震化を促進す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 年に発生した東日本大震災後、平成 25 年 11 月の法改正においては、一定規模以上の建築物や避難路沿道建築物の所有者に、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。また、平成 30 年 6 月の大坂府北部地震におけるブロック塀倒壊事故を受け、平成 31 年 1 月の法改正では、避難路沿道建築物の要件にブロック塀が追加される等、ブロック塀の耐震化に向けた強化が図られました。

その他にも、平成 28 年熊本地震、平成 30 年北海道胆振東部地震、令和 6 年能登半島地震等、震度 7 を記録した巨大地震が頻発し、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※によると、南海トラフ地震が今後 30 年以内に高い確率で発生するとされており、建築物の安全性の向上がより一層求められています。

本市は、こうした状況や法改正等を踏まえ、「長浜市耐震改修促進計画」を適宜見直し、住宅・建築物の耐震化の促進に取り組んできました。今回、計画期間の満了を迎えたことや「滋賀県既存建築物耐震改修促進計画」の見直し等を踏まえ、耐震化に向けた取組を引き続き推進するため、新たな計画として改定を行うこととしました。

※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 計画の目的

(2) 位置づけ

本計画は、「滋賀県既存建築物耐震改修促進計画」に即し、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・建築物の耐震化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化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、令和 8 年度から令和 17 年度末までを計画期間とします。必要に応じて、計画期間内に進捗状況の点検を行います。

(5) 対象建築物

本計画は、既存耐震不適格建築物のすべてを対象とし、市全域を対象区域とします。

表 1-1 本計画の対象とする建築物および用語の定義

| 項目 | 説明 |
|-------|---|
| 建物の定義 | <p>●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、同法第3条第2項（既存不適格）の適用を受けているもの。耐震診断及び耐震改修の努力義務がある。</p> <p>●要緊急安全確認大規模建築物 既存耐震不適格建築物のうち、法附則第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る。</p> <p>●要安全確認計画記載建築物 既存耐震不適格建築物のうち、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・避難路沿道の建築物等で、所有者に耐震診断の結果の報告が義務づけられている。</p> <p>●特定既存耐震不適格建築物 既存耐震不適格建築物のうち、法第14条に示される以下の建築物で、政令で定める規模以上の建築物。（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） 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1-1）</p> <p>●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（法附則第3条）を加えたものを示す。</p> <p>●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（法附則第3条）、要安全確認計画記載建築物を加えたもの。</p> <p>●旧耐震建築物 昭和56年5月31日までに着工された建築物。</p> <p>●新耐震建築物 昭和56年6月1日以降に着工された建築物。</p> |

1 計画の目的

| | |
|-------|---|
| 用語の定義 | <p>●旧耐震基準 昭和 56 年 6 月 1 日の建築基準法の改正前に用いられていた耐震基準。 阪神・淡路大震災では、旧耐震基準による建築物の被害が顕著であった。</p> <p>●新耐震基準 昭和 56 年 6 月 1 日の建築基準法の改正後の耐震基準。 中規模の地震動（震度 5 強程度）に対してほとんど損傷を生じず、大規模の地震動（震度 6 強から 7 程度（阪神・淡路大震災クラス））に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないようにしている。</p> <p>●耐震診断 地震に対する安全性を評価すること。</p> <p>●耐震改修 地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕若しくは模様替又は敷地の整備をすること。</p> <p>●耐震化 耐震診断を実施して地震に対する安全性に適合することを明らかにすること 又は耐震改修、建替え等を実施すること。</p> |
|-------|---|

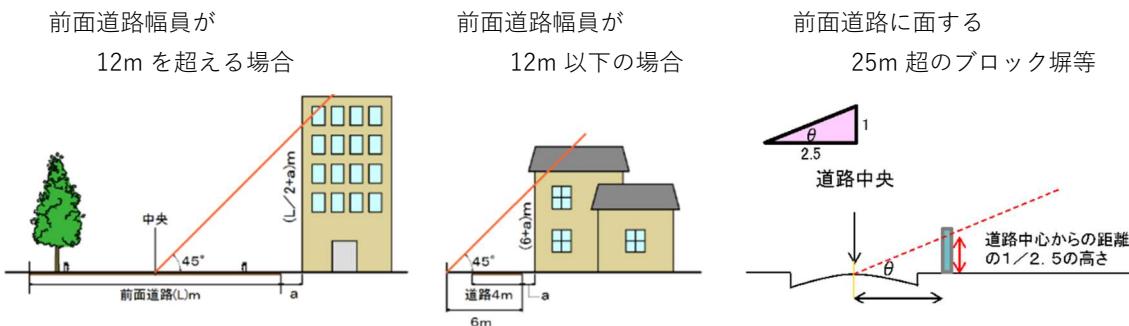


図 1-1 地震発生時に通行を確保すべき道路沿道の通行障害建築物

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

本市における過去の主な地震と被害は、以下に示すとおりです。

表 2-1 長浜市の災害履歴

| 発生年月日 | 地域 (名称) | マグニ チュード | 長浜市の主な被害 |
|-------------------|-----------------------|-------------|---|
| 明治 24 年 10 月 28 日 | (濃尾地震) | 8.0 | 死者 6 人、負傷者 47 人、家屋全壊 404 棟 |
| 明治 42 年 8 月 14 日 | (江濃地震、姉川地 震とも呼ばれる) | 6.8 | 琵琶湖東北岸付近を中心に被害。死者 35 人、負傷者 643 棟、住家全壊 972 棟 |
| 昭和 18 年 12 月 7 日 | (東南海地震) | 7.9 | 住家全壊 7 棟 |
| 昭和 21 年 12 月 21 日 | (南海地震) | 8.0 | 死者 3 人、負傷者 1 人、住家全壊 9 棟 |
| 昭和 27 年 7 月 18 日 | (吉野地震) | 6.7 | 死者 1 人、負傷者 13 人、住家全壊 6 棟 |
| 平成 7 年 1 月 17 日 | (阪神・淡路大震災) | 7.2 | 負傷者 9 人 |
| 平成 16 年 9 月 5 日 | 紀伊半島南東沖 | 7.4 | 負傷者 1 人 |
| 平成 30 年 6 月 18 日 | 大阪府北部 | 6.1 | 負傷者 3 人 (平成 31 年 2 月 12 日、消防庁調べ) |

出典：長浜市地域防災計画（令和 7 年 3 月）

(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ものの、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。また本市では、地形的に姉川等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、本計画で考慮すべき地震は、「長浜市地域防災計画」（令和 7 年 3 月）に基づき、活断層地震の柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯地震とします。

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) 想定される地震の規模

本市において地震被害想定に用いる柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯地震は、最大震度7とされています。南海トラフ巨大地震は6弱となっています。

表2-2 想定される地震の規模

| 項目 | 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 | 7.8 | 8~9 |
| 本市の最大震度 | 7 | 6弱 |

出典：長浜市地域防災計画（令和7年3月）

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、断層帯全体が同時に活動した場合でマグニチュード7.8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。

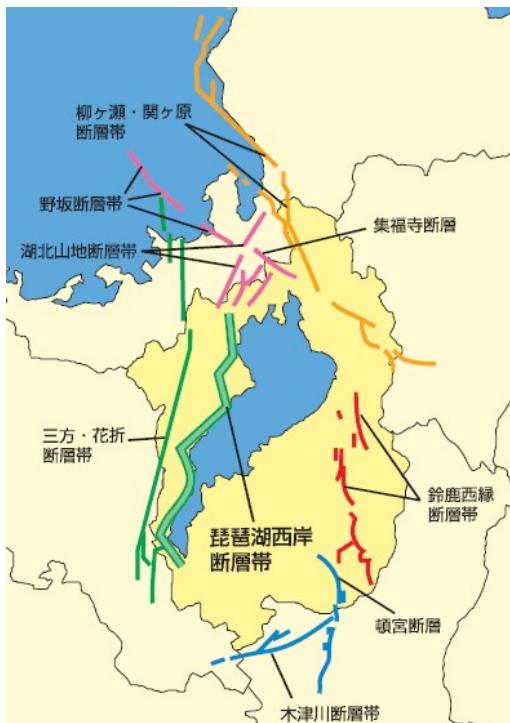


図2-1 主な活断層の位置

出典：(左) 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）

(右) 長浜市総合防災マップ（令和3年3月）



図2-2 想定される震度分布

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2-3 想定される震源域

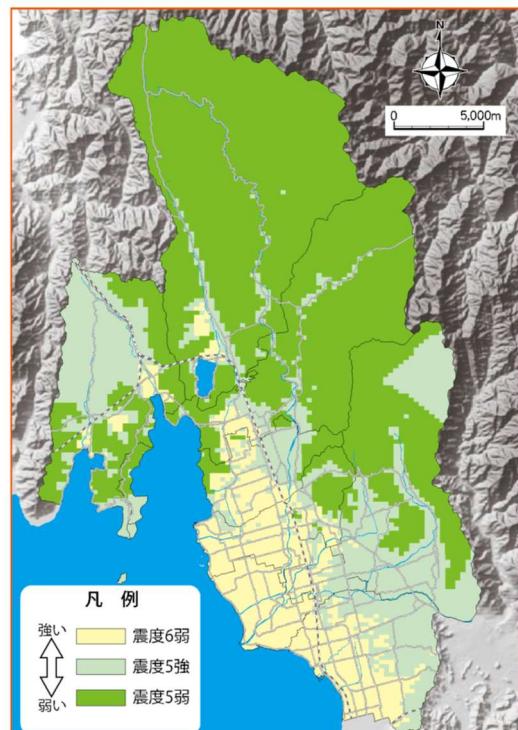


図2-4 想定される震度分布

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2-3 想定地震による人的被害

（単位：人）

| 項目 | 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 |

*一週間後に想定される避難所生活者数

出典：長浜市地域防災計画（令和7年3月）

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

3) 建物被害

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 2-4 想定地震による人的被害

(単位:人)

| 項目 | 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 |
| 全壊棟数 | 8,751 | 298 |
| 半壊棟数 | 16,704 | 3,462 |

出典:長浜市地域防災計画(令和7年3月)

(3) 耐震化の現状と課題

1) 住宅の耐震化の現状と課題

令和7年度時点で、総戸数 43,300 戸のうち、新耐震基準の住宅は 29,794 戸(68.8%)で、旧耐震基準の住宅は 13,506 戸(31.2%)です。

旧耐震基準の住宅のうち耐震性が不十分な住宅は 8,550 戸(19.7%)あり、耐震化率は 80.3%と推計されます。

表 2-5 住宅の耐震化の現状(令和7年度)

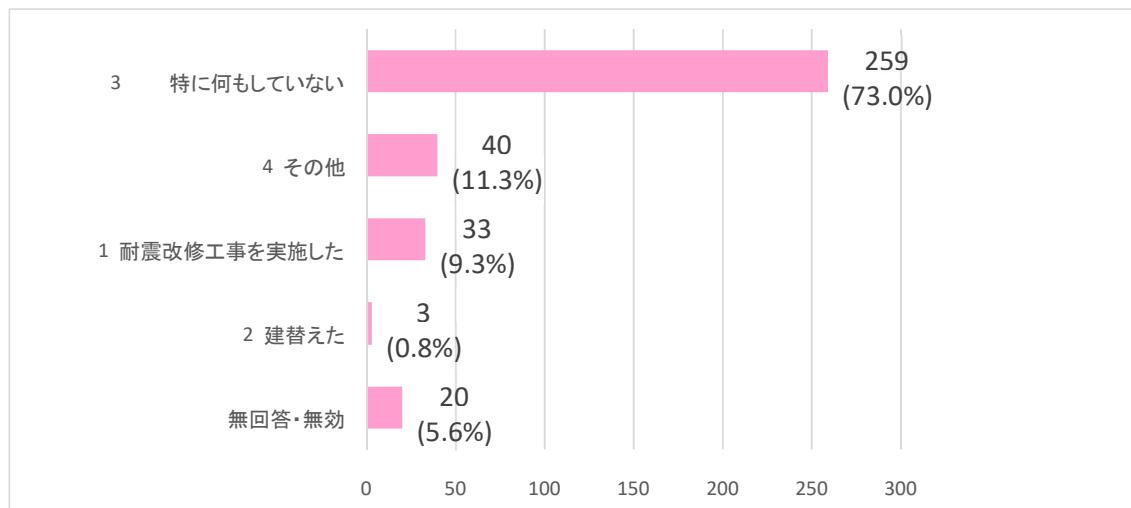
(単位:戸、(%))

| 区分 | 総戸数 ⑥+⑦ | 耐震性不十分戸数 ⑥=①+②-⑤ | 耐震性あり戸数 ⑦=③+④+⑤ | | ⑤補強済 | | | |
|---------------|------------------|---------------------|--------------------|--------------|------------------|------------------|-----------------|----------------|
| | | | ①住宅 | ②共同住宅 | | | | |
| 昭和 55 年 以前 | 13,506 (31.2) | 8,550 (19.7) | 9,542 (22.0) | 223 (0.5) | 4,956 (11.4) | 2,969 (6.9) | 772 (1.8) | 1,215 (2.8) |
| 昭和 56 年 以降 | 29,794 (68.8) | — | — | — | 29,794 (68.8) | 20,783 (48.0) | 9,011 (20.8) | — |
| 合 計 | 43,300 (100) | 8,550 (19.7) | | | 34,750 (80.3) | | | |

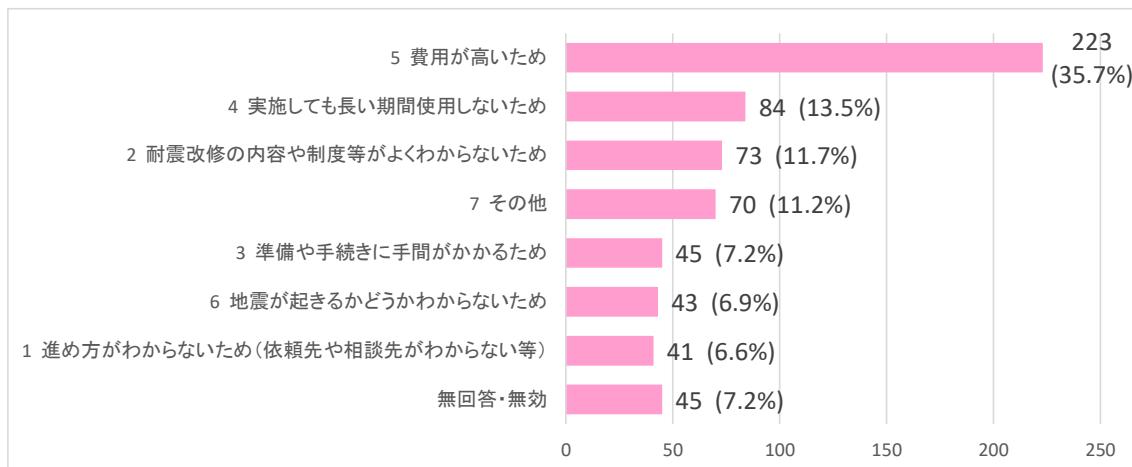
※令和5年の住宅・土地統計調査の住宅戸数を基に、令和5年と令和7年の固定資産台帳から戸数の変化率を算出して、令和7年度の戸数を推計。

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

アンケート調査結果からは、耐震診断の実施後も大半が耐震改修工事に至っておらず、費用面や将来の利活用、補助制度の情報不足などが課題として挙げられます。



●耐震診断を実施した住宅の「現状」について



●耐震改修の予定がない（または一般的に耐震化が進まない）理由について

図 2-5 長浜市住宅の耐震診断・改修に関するアンケート調査※の結果（抜粋）

※本市の「木造住宅耐震診断」を受けられた住宅の所有者（738名）を対象とし、令和7年7月16日から7月31日までの期間中にアンケート調査を実施（回収率48.1%）

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) 特定既存耐震不適格建築物等の耐震化の現状と課題

特定既存耐震不適格建築物等には、『多数の者が利用する建築物』、『危険物の貯蔵または処理場の用途に供する建築物』、『避難路沿道建築物』等があり、いずれも公共および民間の建築物が対象です。

令和7年度現在、『多数の者が利用する建築物』の耐震化率は97.5%であり、耐震化が必要な建築物は10棟となっています。また、耐震化が必要な法第14条第2号建築物は4棟、法第14条第3号建築物は31棟となっています。

耐震化率は向上したものの、アンケート調査結果からは、コスト負担や補助制度に関する情報量不足等を理由として、建物が耐震化に至らないケースがあることが課題として挙げられます。

表2-6 『多数の者が利用する建築物』の耐震化の現状（令和7年度時点）

| 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 ④ | 耐震性有 建築物 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・義務教育学校、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 | 89 | 83 | 172 | 89 | 172 | 100.0% | |
| | | 公共 | 87 | 52 | 139 | 87 | 139 | 100.0% | |
| | | 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 | 46 | 52 | 3 | 49 | 94.2% | |
| | | 公共 | 1 | 9 | 10 | 1 | 10 | 100.0% | |
| | | 民間 | 5 | 37 | 42 | 2 | 39 | 92.9% | |
| 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 | 26 | 145 | 171 | 19 | 164 | 95.9% | |
| | | 公共 | 3 | 8 | 11 | 3 | 11 | 100.0% | |
| | | 民間 | 23 | 137 | 160 | 16 | 153 | 95.6% | |
| 合 計 | | 合計 | 121 | 274 | 395 | 111 | 385 | 97.5% | |
| | | 公共 | 91 | 69 | 160 | 91 | 160 | 100.0% | |
| | | 民間 | 30 | 205 | 235 | 20 | 225 | 95.7% | |

※昭和56年6月以降の建築物は、特定既存耐震不適格建築物に該当しないが、耐震化率を算定するために計上

※建築物の用途、規模要件はP30「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おり耐震化が完了

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

表 2-7 法第 14 条第 2 号に定める建築物の耐震化の現状（令和 7 年度時点）

| 建築物 用途 | 公共 民間 | 昭和 56 年 5 月以降 の建築物 ① | ①のうち耐震性有 建築物 ② | 耐震化が必要な 建築物 (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 | 2 | 4 |
| | 公共 | 1 | 1 | 0 |
| | 民間 | 5 | 1 | 4 |

※昭和 56 年 5 月以前の 6 棟のうち公共 1 棟は多数の者が利用する建築物と重複

表 2-8 法第 14 条第 3 号に定める建築物の耐震化の現状（令和 7 年度時点）

| 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 ② | 耐震化が必要な 建築物 (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 | 36 | 5 | 31 |
| | 公共 | 1 | 1 | 0 |
| | 民間 | 35 | 4 | 31 |

※昭和 56 年 5 月以前の 36 棟のうち公共 1 棟、民間 2 棟は多数の者が利用する建築物と重複

3) 特定既存耐震不適格建築物等（市有建築物）の耐震化の現状

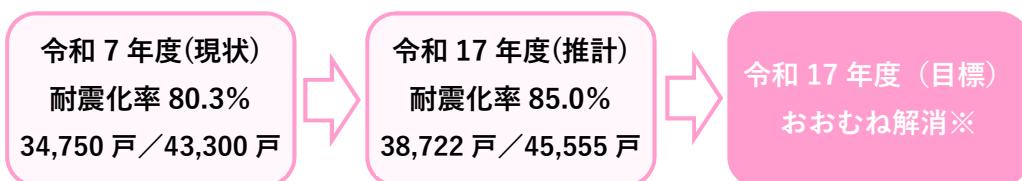
市所有の『特定既存耐震不適格建築物等』は、令和 7 年度時点で 43 棟あり、これらはすべて耐震診断を実施済です。その結果、改修が必要とされた 36 棟については、すべての耐震改修工事を終え、耐震化率は 100% となっています。

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

(4) 耐震化の目標

1) 住宅の耐震化の目標

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 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。



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、令和 17 年度末の耐震化率は 85.0%になると推計されます。耐震性が不十分なものをおおむね解消させるため、今後 10 年間で耐震化の促進を図ります。

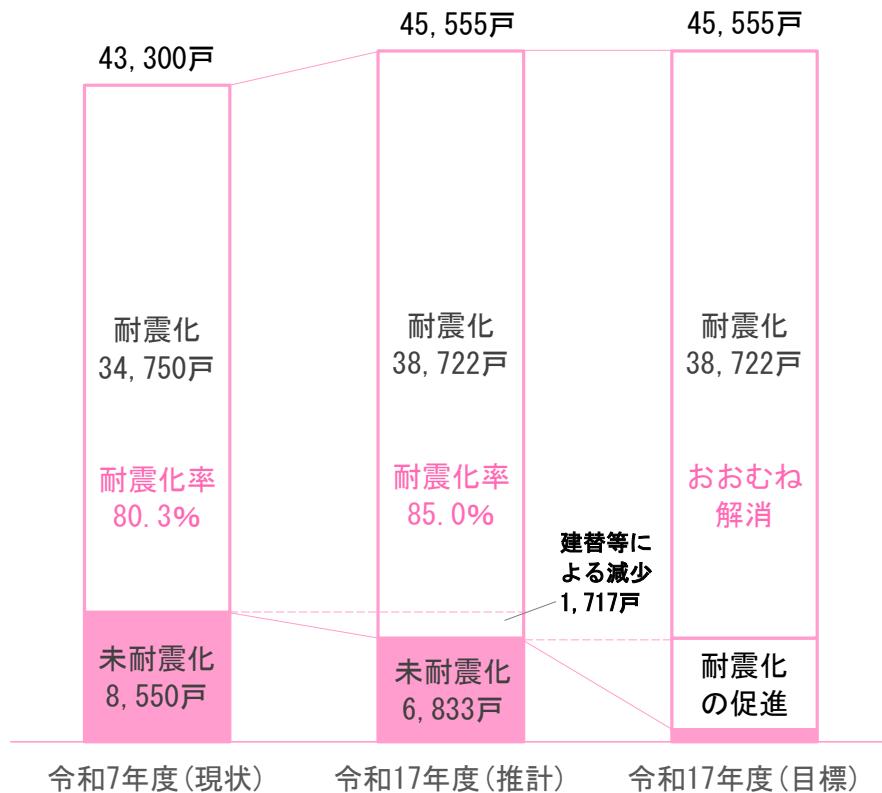


図 2-6 住宅の耐震化率の推移と目標

※国、県とも「おおむね解消」を目標としているため本市もこれに準じています。

2) 特定既存耐震不適格建築物等の耐震化の目標

『特定既存耐震不適格建築物等』の耐震化目標は、早期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。

『多数の者が利用する建築物』の耐震化目標

令和 7 年 10 月時点の耐震化率は 97.5% であり、耐震性が無い建築物は 10 棟です。早期に耐震化を促進し、おおむね解消を目指します。

平成 27 年度
現状耐震化率 84.7%
(333 棟／393 棟)

令和 7 年度
現状耐震化率 97.5%
(385 棟／395 棟)

早期に
おおむね解消

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 7 年度の現状の耐震性が無い建築物は 4 棟です。早期に耐震化を促進し、おおむね解消を目指します。

平成 27 年度
5 棟

令和 7 年度
4 棟

早期に
おおむね解消

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 7 年度の現状の耐震性が無い建築物は 31 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必要があることから、早期に耐震化を促進し、おおむね解消を目指します。

平成 27 年度
145 棟

令和 7 年度
31 棟

早期に
おおむね解消

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

3) 市有建築物の耐震化

市有建築物は、災害時における災害対策拠点、避難拠点としての機能が求められることから、積極的に耐震化を図ってきました。その結果、使用中の『特定既存耐震不適格建築物等』はすべて耐震化済となりました。今後は、建築物の適正な維持管理に努めます。

特定既存耐震不適格建築物等以外の既存耐震不適格建築物については、長浜市公共施設等総合管理計画・個別施設計画などの関連計画と整合し、効率的・計画的に耐震化を実施していきます。

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

■耐震診断・改修に関する基本的な取組方針

法により、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、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されています。

耐震化を図るためにには、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。

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」ための取組を、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、費用調達の困難性等、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組方針とし、環境整備や負担軽減（耐震化・除却等の費用）のための制度の構築等、必要な施策を講じることとします。

表 3-1 取組一覧

| 取組 |
|-----------------------------------|
| (1) 旧耐震建築物の耐震化を図るための支援 |
| 1) 木造住宅の耐震診断 |
| 2) 木造住宅の耐震改修等 |
| 3) 住宅への耐震シェルター等設置 |
| 4) 特定既存耐震不適格建築物の耐震診断 |
| 5) ブロック塀等の耐震化 |
| (2) 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 |
| 1) 相談体制の整備・充実 |
| 2) 安心して耐震相談を専門家に依頼できる体制の整備 |
| 3) 伝統的な住宅の特性を踏まえた診断・改修方法の普及 |
| (3) 地震時の建築物の総合的な安全対策 |
| 1) ブロック塀等の安全対策 |
| 2) 窓ガラス、天井落下防止対策 |
| 3) 昇降機の地震防災対策 |
| 4) 給湯設備の転倒防止対策 |
| 5) 家具の転倒防止対策 |
| 6) 液状化の対策 |
| 7) 感震ブレーカー設置の補助 |
| 8) その他建築物の被害の軽減対策 |
| (4) 地震発生時に通行を確保すべき道路の指定 |
| (5) 重点的に耐震化すべき区域建築物の指定 |

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) 旧耐震建築物の耐震化を図るための支援

1) 木造住宅の耐震診断

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、耐震診断を希望される場合、「長浜市木造住宅耐震診断員派遣事業」により無料耐震診断を実施しています。また、耐震診断の結果、上部構造評点が 0.7 未満の場合は、耐震改修を行う際の補強案を作成し、併せて補強案に係る改修費用の概算額を算出することを行っています。

2) 木造住宅の耐震改修等

耐震診断の結果、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、「長浜市建築物耐震対策総合支援事業」により耐震改修に要する費用の補助を実施しています。

3) 住宅への耐震シェルター等設置

耐震診断の結果、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に、居住者の生命の安全を守る機能を有する箱型及びベッド型等の構造物（耐震シェルター等）の設置に要する費用の補助を実施しています。

4) 特定既存耐震不適格建築物の耐震診断

民間建築物の耐震診断および予備診断に要した経費の一部の補助を実施しています。

5) ブロック塀等の耐震化

通学路をはじめとする避難路等に面するブロック塀等の撤去等を行う場合、「長浜市建築物耐震対策総合支援事業」により工事費用の補助を実施しています。

(2) 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

住宅、建築物の所有者等が安心して耐震改修を行うことが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、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、窓口において、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。本市のホームページでは、耐震化に関する補助制度などの案内をしています。

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等の各種情報、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。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。

2) 安心して耐震相談を専門家に依頼できる体制の整備

滋賀県や関係団体と連携し、専門家向け講習会を実施し、安心して耐震相談を専門家に依頼できる体制を整備します。また、関係団体が体制を整備した場合、その内容について積極的に紹介するとともに、その活用について検討します。

3) 伝統的な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による改修コストを抑えた耐震化を促進します。

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

(3) 地震時の建築物の総合的な安全対策

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、地震発生時や避難時の安全性を確保する観点から、適宜、適切な施策を実施します。また、建築確認申請時における指導の他、防災点検等における指導の徹底を図ります。

これら一連の安全対策については、ホームページ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るため、ブロック塀等の安全対策を行う必要があります。

沿道のブロック塀等の耐震化を図ることが必要な道路は、次の項目のいずれかに該当する道路とし、重点的に施策を実施していきます。

- 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※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

特に通学路上のブロック塀等は、改善の必要性が高いものについては、引き続き所有者に対して改善に向けた働きかけを行っています。

本市ではこのようなブロック塀の倒壊を未然に防ぐため、ブロック塀を撤去する費用の一部を支援しています。

また、ブロック塀の簡易診断や補強方法の情報提供を行い、所有者自身による安全性の意識の向上を図るとともに、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するなど、危険なブロック塀を減らす取組を進めます。

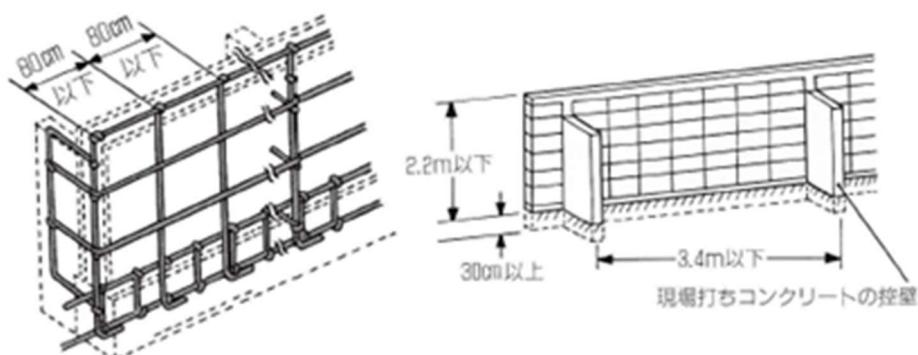


図 3-1 ブロック塀、石塀の補強

出典：総務省消防庁ホームページ

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の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、吊り天井に関しては、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。これを受けて平成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200m²超の吊り天井に関して、天井脱落対策が義務付けられています。また、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は、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

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ています。これを踏まえ、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）が行われました。

【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

本市では、確認申請を必要とする改修等の際に、「既存不適格」の設備について、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、既存不適格の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。

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

表 3-2 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 |
| 保守事業者の取り組み | 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）

4) 給湯設備の転倒防止対策

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等、転倒防止対策基準への適合を求めていきます。

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、避難や救助を妨げたりす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。

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

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、地盤の不等沈下等により建築物に大きな被害をもたらします。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等、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) 感震ブレーカーの設置

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に感震ブレーカーを新たに設置した所有者等に対し、補助を実施します。

8) その他建築物の被害の軽減対策

その他建築物の被害としては、崖崩れ等をはじめとする自然災害や宅地造成に関する被害等が挙げられます。

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、建築物の土砂災害対策工事に対し補助を実施しています。また、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、暴風時や積雪時の建築物の被害を軽減するため、建築物の耐風診断・耐風改修、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。

(4) 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項

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化の促進に努めます。（P24「表3-2 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。

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

(5) 重点的に耐震化すべき区域・建築物

本市は、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に基づく南海トラフ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や耐震化の低い地域については、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。

また、地震に伴う建築物の倒壊などによる被害を減少させるため、災害時の拠点となる施設や生活基盤となる施設等を、重点的に耐震化すべき建築物として耐震化の促進に努めます。

表 3-3 重点的に耐震化すべき建築物

| 区分 | 施設 |
|-----------------------------|---|
| 災害時の拠点となる建築物 | 本庁舎、分庁舎、消防施設等 |
| 人命救助に係る重要拠点となる建築物 | 病院、保健所、福祉施設等 |
| 災害応急対策上必要な拠点となる建築物 | 避難所等 |
| 多数の人に利用される建築物 | 集会施設、ホテル、スーパー等 |
| 生活の基盤となる建築物 | 住宅等 |
| 災害時に多大な被害につながる恐れがある建築物 | 危険物貯蔵庫等 |
| 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 |

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

表 3-4 地震発生時に通行を確保すべき道路

| 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 | |
| | 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 | |
| | 大津能登川長浜線 | |
| | 中山東上坂線 | 主要地方道 |
| | 木之本長浜線 | |
| | 西浅井マキノ線 | |
| | 湖北長浜線 | |
| | 川道唐国線 | |
| | 祇園八幡中山線 | |
| | 東野虎姫線 | 一般県道 |
| | 間田長浜線 | |
| | 郷野湖北線 | |
| | 香花寺曾根線 | |
| | 葛籠尾崎大浦線 | |
| | 錦織湖岸線 | 市道 |
| | 高田下之郷線 | |
| 第 3 次 | 佐野長浜線 | 一般県道 |
| | 大野木志賀谷長浜線 | |
| | 大路相撲庭線 | 市道 |

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

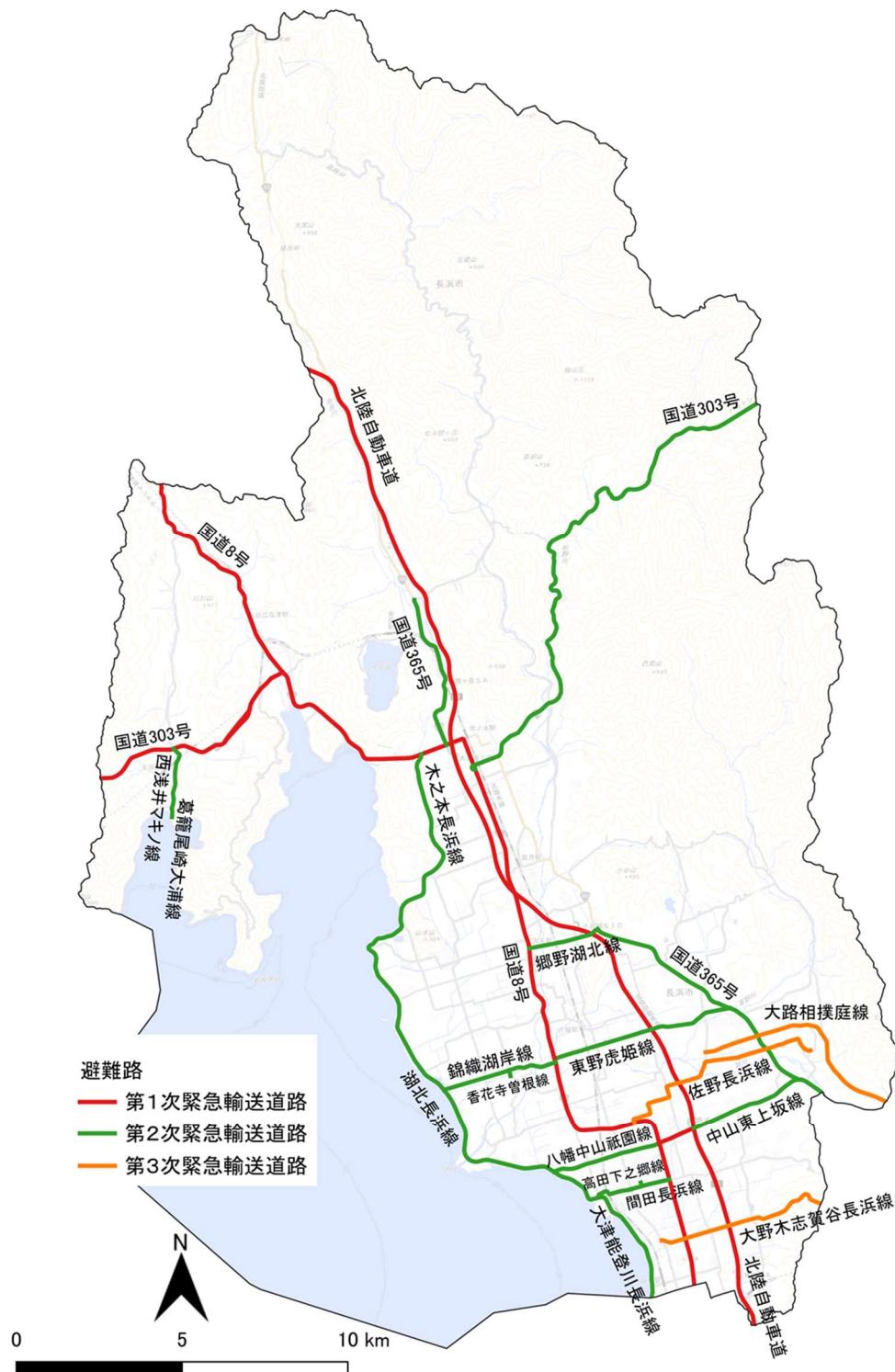


図 3-2 地震発生時に通行を確保すべき道路

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、建築物の耐震化等の防災対策を促進する効果が期待できます。

このため、本市は、非常時における持ち出し品や緊急時連絡先等、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、病院等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、ホームページ等で公開しています。

(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、耐震化に関する具体的な支援方策や有効性について充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について具体的に検討します。

(3) パンフレット・セミナー等、市民への啓発の推進

耐震化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、既存建築物の耐震化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、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。

5 建築物の所有者に対する耐震診断および耐震改修の指導等

(4) リフォームにあわせた耐震改修の誘導

住宅設備の更新やバリアフリー化のためのリフォーム等、機会を捉えて耐震改修を同時に実施することは、建築物の快適性だけではなく安全性も確保できる面で効果的であり、費用面でのメリットもあげられます。

現在実施している「長浜市建築物耐震対策総合支援事業」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、ホームページや窓口での登録者名簿の公開等を通じて、市民に身近な技術者の紹介や情報提供について、より一層進めます。

(5) 地域住民等との連携（取組支援策）

地震防災対策は、住宅、建築物の所有者等が自らの問題・地域の問題として取り組むことが大切です。

のことから、本市では自治会等と連携することで地域住民の意識高揚に努めるものとし、このような趣旨の取組を支援します。

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。

(6) 新耐震基準建築物に対する周知・啓発

新耐震基準のうち、平成 12 年以前に建築された建物についても地震による被害が確認されています。これに伴い、(一財) 日本建築防災協会により作成された、所有者自身でチェックできる検証方法の周知など、主に木造住宅等に必要な施策を講じることとします。



図 4-1 新耐震建築物の木造住宅の耐震性能検証法
に関する所有者等向けリーフレット
出典：一般財団法人日本建築防災協会ホームページ

(7) 空家対策との連携

空家となった建築物の除却に対する支援や空家所有者に対する利活用時の耐震化の働きかけなど、空家対策と連携して耐震化に向けた周知・啓発を行います。

(8) リバースモーゲージ型高齢者向け耐震改修融資制度の普及・啓発

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（住宅金融支援機構の「リ・バース 60」）を活用した高齢者向けの耐震改修融資を無利子化・低利子化する制度が、国により創設されています。県と連携して、当該制度の普及・啓発に取り組みます。

<制度のスキーム>

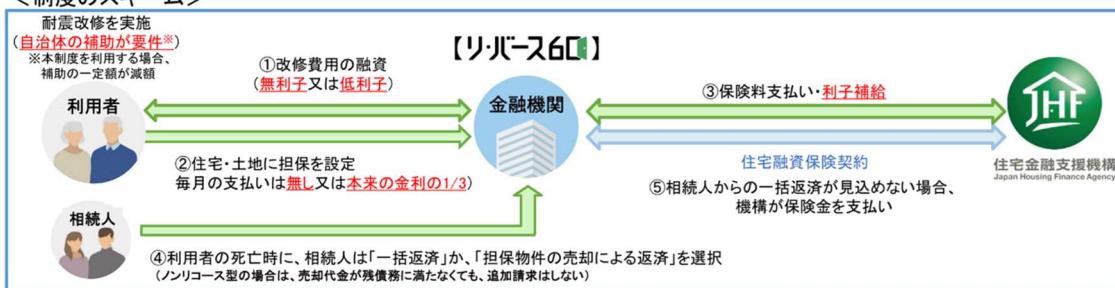


図 4-2 高齢者向け耐震改修融資（リバースモーゲージ型）の無利子化・低利子化に関する制度のスキーム

5 建築物の所有者に対する耐震診断および耐震改修の指導等

(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および耐震改修の適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、必要な耐震診断または耐震改修が行われていないと認められるときは、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かったときは、法第15条第3項に基づきその建築物を「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、耐震診断および耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、法第16条第2項に基づき「指導・助言」を行います。

表5-1 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することで、耐震診断等の実施を促し（啓発文書の送付を含む）、その実施に関する相談窓口を設ける方法で行います。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に対して、パンフレット等を用いた方法も実施します。

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等については、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り、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 号または建築基準法施行令第 14 条の 2 に掲げる建築物について、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かったために公表した建築物で、上記に該当するもののうち、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。

5 建築物の所有者に対する耐震診断および耐震改修の指導等

表 5-2 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 m ² 以上 | 階数 3 以上かつ 2,000 m ² 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 | | |
| | 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 m ² 以上 | 階数 2 以上かつ 2,000 m ² 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 m ² 以上 |
| 2 号 | 小学校等（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）※屋内運動場面積含む | 階数 2 以上かつ 500 m ² 以上 | 階数 2 以上かつ 750 m ² 以上 |
| | 幼稚園、幼保連携型認定こども園、保育所 | | 階数 1 以上かつ 2,000 m ² 以上 |
| | 体育館（一般公共の用に供されるもの） | | — |
| | 学校（幼稚園、小学校等及び幼保連携型認定こども園を除く） | | — |
| | 卸売市場 | | — |
| 3 号 | 賃貸住宅（共同住宅に限る）、寄宿舎、下宿 | 階数 3 以上かつ 1,000 m ² 以上 | — |
| | 事務所 | | — |
| | 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） | | — |
| | 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 m ² 以上 |
| | 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） |

5 建築物の所有者に対する耐震診断および耐震改修の指導等

表 5-3 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 | 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 | 小・中・義務教育学校、特別支援学 校等 集会場、公民館、体育館 幼稚園、幼保連携型認定こども園、 保育所 | | | | |
| | | ウ 救急医療等を行う施設 | 病院、診療所 | | | | |
| | | 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 | | | | |
| | | オ 交通の拠点となる施設 | 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 | | | | |
| | 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 販売業を営む店舗 | 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、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 | 改 修 | 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 | — | |
| | | 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 | | | | | |
| | ③危険物の貯蔵場または処理場 の用途に供する建築物 | 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 | — | 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 | ランク 3 の建築物 |

表 5-4 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 |

※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。

q : 必要な保有水平耐力に対する保有水平耐力の比率。

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

(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制度活用

本市では、法に基づく以下の制度について、特に民間建築物における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ています。

従前は、建物形状の変更をともなわない改築や、柱、壁の増設による増築等に対象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等の床の増築をとも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

建築物の所有者は、建築物の地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を申請することができます。認定を受けることにより、所有者は、当該建築物やその利用に關係する広告等に、認定を受けている旨を表示（図6-1）することができます。建築物の利用者が、容易に耐震性があることを確認でき、地震に対する安全性が判断できるようになります。



図6-1 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

税制優遇措置や融資制度等、耐震化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ます。