

# 東近江市既存建築物耐震改修促進計画

## 概要版

平成 20 年 3 月

東 近 江 市

## 1. 計画の概要

平成7年1月の阪神・淡路大震災では、地震により多くの尊い命が奪われ、その後も大地震が頻発しており、大地震はいつどこで発生してもおかしくない状況にあるとの認識が広がっています。また、東海地震、東南海・南海地震等については、発生の切迫性が指摘され、ひとたび地震が発生すると被害は甚大なものと想定されています。

このような中、平成17年11月7日に「計画的な耐震化の推進」「建築物に対する指導等の強化」「支援措置の拡充」を柱とした「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(以下「耐震改修促進法」という。)の改正が行われ、建築物の計画的な耐震化を図るため、滋賀県は県の耐震改修促進計画を策定し、市町も耐震改修促進計画の策定に努めるよう定められました。

東近江市既存建築物耐震改修促進計画は、地震発生時における建築物の倒壊等の被害から、市民の生命・身体及び財産を保護するため、東近江市と滋賀県が連携して、市内の建築物の耐震診断及び耐震改修を計画的に促進するための方法、及び基本的な枠組を定めることを目的とします。

## 2. 耐震化の現状と目標

### 2-1 想定される地震の規模、想定される被害の状況

本市において発生が指摘されている代表的な地震による人的被害・建築物被害は、「東南海・南海地震」で建物の全壊数が204棟、死亡者数が6～8人、「百済寺断層地震(鈴鹿西縁断層帯の一部)」で建物の全壊数が5,479棟、死亡者数が117人と想定されています。(資料:第2次琵琶湖西岸断層帯等による地震被害予測調査/平成17年3月、滋賀県域における直下型地震の被害想定報告書/1996年3月 滋賀県)

また、「琵琶湖西岸断層地震」、「花折断層地震」、「鈴鹿東縁断層帯地震」でも被害が予想され、さらに、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ったことから、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-1 想定される地震位置図

## 2-2 耐震化の現状と目標

平成 17 年 9 月、中央防災会議の「建築物の耐震化緊急対策方針」において、「平成 27 年までに、死者数及び経済被害額を被害想定から半減させる観点から、住宅及び特定建築物の耐震化率を少なくとも 90%にすべき」とされました。

この目標を踏まえ、国・県と同様に平成 27 年度末に耐震化率を 90%とすることを目標として、耐震改修促進に取り組むこととします。

平成 27 年度の耐震化率の目標を 90%として、耐震改修の促進に取り組みます。

なお、公共建築物については、不特定多数の利用者が多く、また、災害時の救助・避難拠点として重要な役割を果たす施設が多いことから、防災上特に重要な施設から耐震化を進めます。

### (1) 住宅

市内の住宅総数は、平成 18 年末時点の 37,370 戸から、平成 27 年度末時点の 44,270 戸に増加すると予測されます。

平成 27 年度末の耐震化率を目標値の 90%とするためには、「耐震性を満たす住宅」を 39,840 戸にすることが必要となります。しかし、現状の住宅建設や耐震改修実績で推移すると「耐震性を満たす住宅」は 35,440 戸、耐震化率は 80.1%と推測されます。

このためには、4,400 戸（550 戸/年）の耐震化を促進する必要があります。

表 - 1 住宅の耐震化の現状と目標

区 分	現状 (平成 18 年度)	平成 27 年度	
		これまでの実績 に基づく推計値	目標値 (耐震化率90%)
総 数	37,370戸	44,270戸	44,270戸
耐震性を満たす住宅 (構成比)	22,520戸 (60.3%)	35,440戸 (80.1%)	39,840戸 (90.0%)
耐震性が不十分な住宅 (構成比)	14,850戸 (39.7%)	8,830戸 (19.9%)	4,400戸 (10.0%)

注 1 「現状」は、東近江市の人口から世帯数を求めた上で住宅総数を推計し、家屋データによる建築時期・構造別構成比を乗じて算定しています。

注 2 「これまでの実績に基づく推計値」は、旧八日市の昭和 58 年～平成 15 年の建築・構造別住宅戸数の推移から現状の建築時期・構造別住宅戸数の将来戸数を推計するとともに、東近江市の将来推計人口から住宅総数から今後の新規建設戸数等を推計し算定しています。

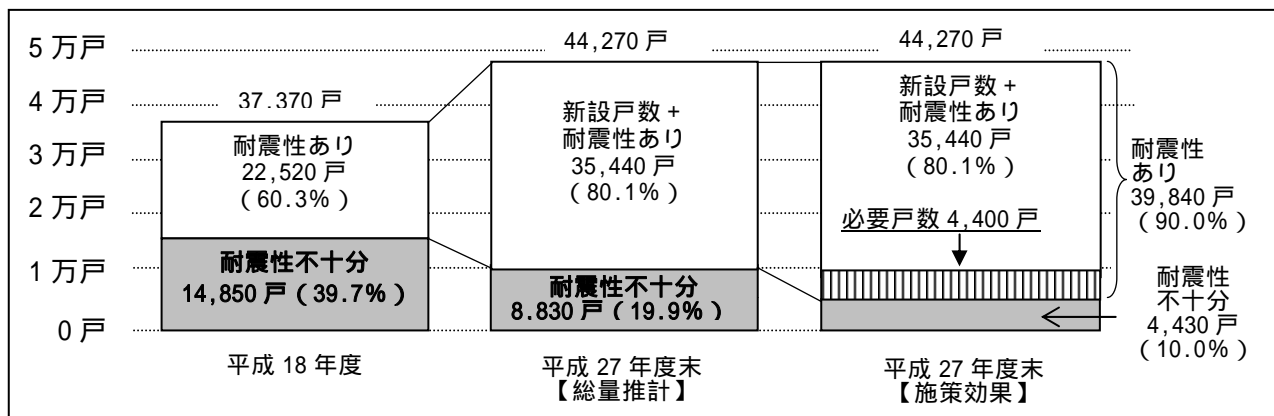


図 - 2 住宅の耐震化の現状と目標

### (2) 特定建築物の耐震化の目標

多数の者が利用する建築物等の特定建築物の耐震化率を、平成 27 年度末には 90%とする目標を設定します。

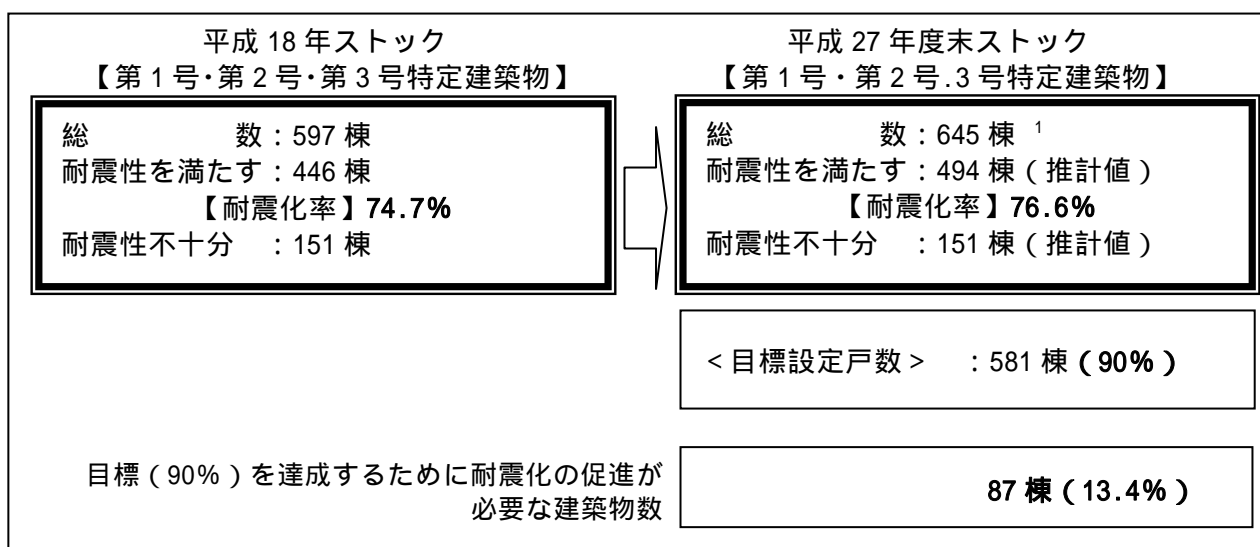


図 - 3 特定建築物の耐震化の現状と目標

1 平成 27 年における特定建築物総数は、国の伸び率推計値（平成 27 年の全特定建築物数は平成 16 年 3 月の棟数に 1.11 を除乗じて推計）をもとに、平成 20 年度から平成 27 年度までの 8 年間で伸び率（1.08）を換算。

### (3) 市が所有する公共建築物の耐震化の目標

市が所有する公共建築物については、平成 19 年度現在の耐震化率が約 60%であるが、このうち防災拠点施設及び防災上重要な公共施設で、多数の者が利用する建築物（第 1 号特定建築物に該当するもの）と、大規模災害避難所及び福祉避難所を重点的に耐震化を促進することとし、耐震化率を平成 27 年度末までに 100%とする目標を設定します。

### 3. 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策に関する事項

#### 3-1 耐震診断・耐震改修の促進に関する基本的な取組み方針

建築物の耐震化を促進するためには、まず、住宅・建築物の所有者等が、自主的に耐震化に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、自らの努力のもとで耐震化を進めることが重要です。

市は、こうした所有者等の取組みをできる限り支援するため、県及び地元自治会等とそれぞれの役割を担い、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ることとします。

#### 3-2 耐震診断・耐震改修の促進を図るための支援策の概要

市民に対し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、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っていきます。

表 - 2 耐震診断・耐震改修に対する助成措置

事業名	対象		内容		補助	
	住宅	非住宅	診断	改修	国庫	その他
東近江市木造住宅耐震診断員派遣事業						
既存民間建築物耐震診断促進事業		1				
東近江市木造住宅耐震・バリアフリー改修事業						(県・市)

1 特定建築物を対象

#### 3-3 安心して耐震改修を行うことができるようにするための環境整備

市は、県及び建築関係団体等と連携し、制度や仕組みを活用しながら、相談体制の整備、市ホームページによる情報提供、事業者情報等の情報提供の拡充を図り、市民が安心して耐震改修できる仕組みづくりに取り組めます。

#### 3-4 地震時の建築物の総合的な安全対策に関する事項

市は、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を行います。

また、住宅の耐震化によって沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防ぐことにより避難路における円滑な通行を確保できることから、住宅の耐震化を地域防災の重要課題と捉え、自治会等が主体となった取組みへの支援や啓発を行います。

### 3-5 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項

地震発生時に通行を確保すべき道路は、「滋賀県緊急輸送道路ネットワーク計画書（平成8年9月策定滋賀県緊急輸送道路ネットワーク計画等策定協議会制定）」で定めた第1次、第2次緊急輸送道路のほか、東近江市地域防災計画で定める大規模災害時避難所、福祉避難所への周辺道路を避難路として指定します。

### 3-6 避難路等の現況把握及び沿道住宅・建築物耐震化基礎資料の整備

避難地や防災拠点施設等に通じる避難路及びこの避難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・建築物耐震化基礎資料として整備します。これに基づき、これらの道路等を閉塞する恐れのある住宅・建築物については、建築指導とも連携を図りつつ、耐震診断及び耐震改修の促進を図ります。

### 3-7 重点的に耐震化すべき区域の設定

密集住宅市街地における耐震化は、幹線道路の整備や老朽木造住宅の個別又は共同建替への誘導などにより、避難路等の道路空間や市街地におけるオープンスペースの確保とともに耐震化や隣棟間隔の拡大などを図ることを目指し、整備手法や都市計画制度の活用等について検討を行います。

### 3-8 優先的に耐震化に着手すべき建築物の設定

優先的に耐震化に着手すべき建築物については、防災上必要な施設を対象として、災害時の拠点となる施設、人命救助に係る重要拠点施設、災害応急対策上必要な拠点施設、不特定多数の者が利用する施設及び災害時に必要な施設の順位を基本に、耐震化の着手に向けた検討を行います。

## 4. 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項

### 4-1 住民への意識啓発

市は、地盤の揺れやすさ、震災時の危険度等を明示した地震ハザードマップを作成、公表し、地震時の危険性認識と、防災意識の高揚や地域の防災性の向上など、地震への備えに関する必要性の普及啓発を図ります。

#### 4 - 2 相談体制の整備及び情報提供の充実

市は、今後、耐震診断等の相談窓口の設置を検討し、窓口を通じて、具体的な支援方策について、県や関係機関と連携を図り、十分な情報提供と制度活用への誘導を図ります。

#### 4 - 3 パンフレットの作成・配布、講習会・出前講座の開催

市は、県や関係機関と連携して、耐震診断・改修に関する事業の推進に資するためのパンフレットを作成し、市民への配布を通して、耐震診断・耐震改修の実施を促す等、耐震化に向けた施策を強力に進めます。

また、県や建築関係団体等と連携し、市民や建築物所有者向けの耐震改修等に関する講習会・出前講座を開催し、啓発及び知識の普及の推進に努めます。

#### 4 - 4 リフォームにあわせた耐震改修の誘導

市は、耐震診断員の新規登録の促進等、建築技術者の知識の向上を図ります。また、県と連携し、身近な技術者の紹介や情報提供に努めます。さらに、住宅のバリアフリー・リフォームの機会を捉えて、耐震診断、耐震改修の実施に関する指導、助言を行います。

#### 4 - 5 自治会等との連携（取組み支援策）

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ます。また、県、他市町、各種関係団体による調整会議において、相互の情報共有を図ります。

### 5．法に基づく特定行政庁の耐震診断又は耐震改修の指導等のあり方

#### 5 - 1 耐震改修促進法による指導等の実施

市は、特定建築物の状況を調査し、所有者に対して耐震改修促進法に基づく指導・助言<sup>1</sup>を実施するよう努めます。また、指導・助言に従わない場合、又は指示対象建築物<sup>2</sup>等については、必要に応じ指示を行います。

なお、指示を受けた所有者が正当な理由がなく、その指示に従わなかった場合には、公表<sup>3</sup>を行うなどの措置を講じます。

市が優先的に指導等を行うべき建築物の選定については、災害時に重要な機能を果たす建築物、不特定多数の者が利用する建築物、耐震診断結果が著しく低い建築物等の基準により行います。

法により指導及び助言、指示、公表の対象となる建築物は次に示すとおりです。

表 - 3 法による指導等の対象建築物

指導および助言	指示	公表
特定建築物 階数 3 以上かつ1,000㎡以上	特定建築物 階数 3 以上かつ2,000㎡以上	指示を受けた所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わない特定建築物

1 耐震改修促進法第7条

2 耐震改修促進法第7条第2項

3 耐震改修促進法第7条第3項

## 5 - 2 建築基準法による勧告または命令等の実施

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号に掲げる建築物または階数が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恐れのある建築物に対して、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、公表や命令等の措置を行います。

## 5 - 3 耐震改修を促進するための連携

市は、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、公表のあり方や建築基準法の勧告、命令制度等について、県等と連携して行います。

# 6 . その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項

## 6 - 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。

## 6 - 2 耐震診断済及び耐震改修済表示制度の活用

民間建築物で、耐震診断の結果、安全が確認された建築物や耐震改修を行った建築物について、安全であることを表示する制度が創設されることから、この活用を検討します。

## 6 - 3 整備プログラムの作成

市有建築物の耐震化対策について、重点的・優先的に耐震化すべき建築物等に関わる基本方針をもとに、庁内の関係各部課局との調整協議を進め、整備プログラムを作成します。

### 東近江市都市整備部建築指導課

〒527-8527 滋賀県東近江市八日市緑町10番5号

TEL 0748-24-5656 IP 050-5801-5656

FAX 0748-24-5695