

東近江市既存建築物耐震改修促進計画

令和 8 年 3 月改定

東近江市

目 次

1	計画の概要	1
1-1	計画の趣旨	1
1-2	計画の目的等	2
1-3	本計画で扱う建築物の定義	2
2	耐震化の現状と目標	5
2-1	想定される地震の規模、想定される被害の状況	5
2-2	耐震化の現状	7
2-3	耐震改修実施に関する目標の設定	13
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	19
3-1	耐震診断・耐震改修の促進に関する基本的な取組方針	19
3-2	耐震診断・耐震改修の促進を図るための支援策の概要	21
3-3	所有者等が高齢者である住宅の耐震化に関する制度	26
3-4	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	26
3-5	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	28
3-6	地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項	31
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	35
4-1	防災マップの周知・啓発	35
4-2	相談体制の整備及び情報提供の充実	36
4-3	パンフレットの作成・配布、講習会・出前講座の開催	36
4-4	耐震診断・耐震改修技術者の育成・登録の推進	37
4-5	減災教育による人材育成	37
4-6	リフォームに併せた耐震改修の誘導	37
4-7	自治会等との連携（取組支援策）	37
4-8	住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの作成	37
5	法に基づく指導や命令等	38
5-1	耐震改修促進法による指導等の実施	38
5-2	建築基準法による勧告又は命令等の実施	44
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	45
6-1	新たに建築される建物の耐震化	45
6-2	建替えを推進するための建築基準法の許可基準等の作成	45
6-3	区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定	45
6-4	耐震性に関わる表示制度の周知	45
7	用語集	46

1 計画の概要

1-1 計画の趣旨

昭和53年の宮城県沖地震では旧耐震建物の倒壊が相次ぎ、昭和56年に中規模の地震（震度5強程度）が発生しても建物がほとんど損傷せず、大規模な地震（震度6強から7）が発生しても建物が倒壊しないことを目標とした新耐震基準が導入された。しかし、平成7年1月の阪神・淡路大震災では、旧耐震基準の建築物のみならず、新耐震基準の多くの木造住宅が倒壊した。この地震により6,434人[※]の尊い命が奪われ、約25万棟に及ぶ住宅・建築物の倒壊等甚大な被害がもたらされた。このうち地震による直接的な死者数は5,502人[※]であり、さらに、この約9割の4,831人[※]が住宅・建築物の倒壊等（10万棟を超える家が全壊）によるものであった。

また、この教訓を踏まえて、国は、平成7年10月に建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年12月施行。以下、「耐震改修促進法」という。）を制定し、建築物の耐震化に取り組むとともに、平成17年11月の改正によって、市町村による計画の策定が規定された。

平成23年3月に発生した東日本大震災では、大規模建築物の利用者に死傷者が出たほか、庁舎が使用不能になるなど、多数の者が利用する建築物や防災上重要な機能を果たす建築物の耐震化の重要性が改めて認識された。

平成25年11月には、耐震改修促進法が改正され、不特定多数の者が利用する大規模建築物における耐震診断と結果の公表の義務付けや、耐震改修を円滑に促進するために耐震改修工法の認定基準を緩和するなどの改正が行われ、建築物の耐震改修に対する取組が強化された。

その後、熊本地震（平成28年4月）、大阪府北部地震（平成30年6月）、北海道胆振東部地震（平成30年9月）、能登半島地震（令和6年1月）など大地震が頻発している。特に、熊本地震では昭和56年6月以降、平成12年5月までに建築された木造住宅においても倒壊の被害が発生したことから、この期間に建築された木造住宅においても耐震化の促進が求められている。また、大阪府北部地震（平成30年6月）ではブロック塀の倒壊による被害が発生したことを踏まえ、平成31年1月の耐震改修促進法改正では避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について、耐震診断の義務付け対象に追加されることとなった。

令和7年7月には国の「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（以下、「国の基本方針」という。）が一部改正され、新たな施策や目標が示された。

また、令和7年9月に国の地震調査委員会は、「南海トラフの地震活動の長期評価」を一部改訂し、南海トラフ巨大地震の今後30年以内の発生確率を60～90%程度以上に見直している。その発生による太平洋側への被害は広域かつ甚大なものになると想定されており、

[※] いずれも出典は「消防庁（平成17年度）」

滋賀県内にも大きな被害が及ぶものと想定されている。

本市は、これらの動きを踏まえ、耐震改修促進法の改正や国の基本方針、滋賀県既存建築物耐震改修促進計画との整合を図る必要性から、令和7年度までを計画期間とした「東近江市既存建築物耐震改修促進計画」の見直しを行い、住宅・建築物の耐震化施策を総合的に進めることとする。

1-2 計画の目的等

(1) 計画の目的

本計画は、地震発生時における建築物の倒壊等の被害から市民の生命・身体及び財産を保護し、同時に迅速な復旧・復興を達成するため、本市と県が連携して、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する。

(2) 計画の位置付け

本計画は、耐震改修促進法第6条及び国の基本方針に基づき、本市の耐震改修の促進に関する総合的な計画として作成する。

具体的には、本計画の上位計画に当たる滋賀県既存建築物耐震改修促進計画や東近江市国土強靱化計画、東近江市地域防災計画に基づき、防災上重要な建築物や公共施設の耐震化を重点的に推進するとともに、耐震性向上の必要性に関する知識の普及・啓発を行い、市内にある建築物の耐震診断・耐震改修の計画的な促進のための指針として位置付ける。

(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、建築技術者等がそれぞれの役割を果たし、互いに連携を図り、耐震改修促進法に基づき既存建築物の耐震診断・耐震改修を促進するためのマスタープラン（基本計画）とする。

(4) 計画の期間及び対象区域

本計画の実施期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とする。

なお、本計画で定めた目標については、適宜、進捗状況の点検を行い、必要に応じ見直しを行う。

本計画の対象区域は、東近江市内全域とする。

1-3 本計画で扱う建築物の定義

本計画で扱う建築物等の定義は、以下のとおり。

○ 特定既存耐震不適格建築物

平成25年11月の耐震改修促進法の改正により、「特定建築物」と規定されていた建築物のうち、現行の耐震基準を満たさない建築物は、「特定既存耐震不適格建築物」として定義されている。また、耐震診断結果の報告が義務付けられる建築物として「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」が規定された。本計画ではこれらを総称して「特定既存耐震不適格建築物等」と呼ぶこととする。

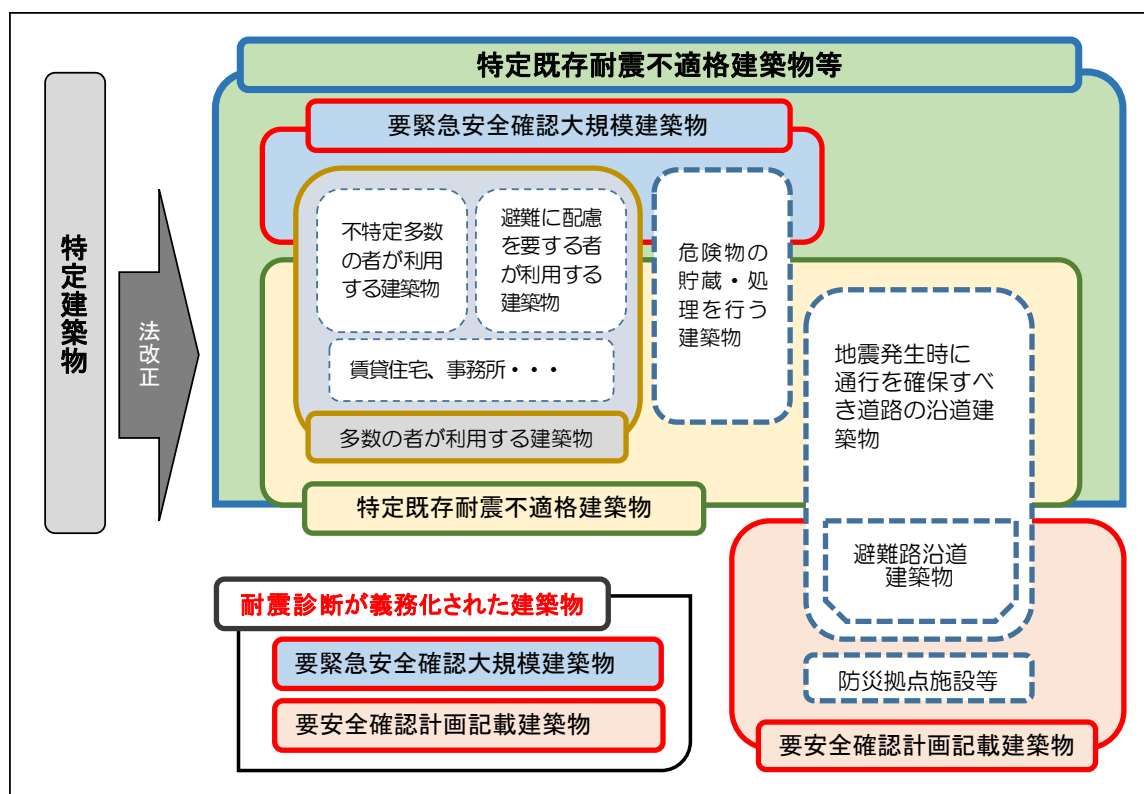


図1-1 特定建築物と特定既存耐震不適格建築物等

表1-1 要緊急安全確認大規模建築物等の内容

種 類	内 容
要緊急安全確認 大規模建築物 (表5-2)	法附則第3条に規定する地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある既存耐震不適格建築物で、所有者に耐震診断結果の報告が義務付けられている。 ・不特定かつ多数の者が利用する大規模建築物 ・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 ・一定数量以上の危険物を取り扱う大規模建築物
要安全確認計画 記載建築物 (表5-1)	法第5条第3項第一号、第二号、第6条第3項第一号で規定する「都道府県耐震改修促進計画」「市町村耐震改修促進計画」に定められた既存耐震不適格建築物で、所有者に耐震診断結果の報告が義務付けられている。 ・病院、官公署等の公益上必要な建築物 ・建築物集合地域通過道路等の通行障害建築物
特定既存耐震 不適格建築物 (表5-3)	法第14条に規定する既存耐震不適格建築物で、所有者に耐震診断・耐震改修の努力義務が義務付けられている。 ・多数の者が利用する大規模建築物 ・一定数量以上の危険物を取り扱う建築物 ・避難路沿道等の通行障害建築物

○ 通行障害建築物

地震によって倒壊した場合において、その敷地に接するこの計画により指定された道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがあるものとして政令で定める建築物をいう。

○ 建築物集合地域通過道路等

相当数の建築物が集合し、又は集合することが確実と見込まれる地域を通過する道路や避難場所と連絡する道路等で、地震が発生した場合においてその通行を確保することが必要な道路として知事又は市長が認めるもの。

○ 多数の者が利用する建築物

特定既存耐震不適格建築物等のうち、一部の用途については「多数の者が利用する建築物」とされており、国の基本方針でもこの語が用いられている。(法第14条第一号、附則第3条)

前計画においては、「特定建築物」全体の耐震化率について目標値を定めていたが、国の基本方針に基づき、「多数の者が利用する建築物」の耐震化率についての目標値を定めることとなった。

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

東近江市地域防災計画では、「滋賀県地震被害想定（概要版）（平成26年3月）」に基づき、①琵琶湖西岸断層帯、②三方・花折断層帯、③木津川断層帯、④鈴鹿西縁断層帯、⑤柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯の5つの内陸活断層による地震及び南海トラフ巨大地震を想定している。

「南海トラフ巨大地震」については、県全域が「南海トラフ地震防災対策推進地域※¹」に指定されており、大きな被害が想定されている。発生確率（30年以内）は、60～90％程度以上※²と高く、注視する必要がある。

本市において発生が指摘されている地震の規模、人的被害・建築物被害の想定は下表に示すとおりであり、5つの断層帯と南海トラフ巨大地震のうち、鈴鹿西縁断層帯地震の場合に、本市において最も大きな地震動が発生する。

※¹ 南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法第3条

※² 地震調査研究推進本部（令和7年9月・文部科学省）



図 2-1 滋賀県域で甚大な被害が想定される主な活断層

出典：滋賀県地震被害想定（概要版）
（平成26年3月）

表2-1 内陸活断層による地震

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	case 1：北部からの断層破壊を仮定 case 2：南部からの断層破壊を仮定
②三方・花折断層帯	7.4	case 2：中部南側からの断層破壊を仮定 case 3：南部からの断層破壊を仮定
③木津川断層帯	7.3	case 1：東側からの断層破壊を仮定 case 3：西側からの断層破壊を仮定
④鈴鹿西縁断層帯	7.6	case 1：南側からの断層破壊を仮定 case 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	case 1：中部北側からの断層破壊を仮定 case 2：南部南側からの断層破壊を仮定

表2-2 南海トラフ巨大地震

ケース名	ケースの設定概要	地震の規模
基本ケース	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	Mw（モーメントマグニチュード） 9.0
陸側ケース	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	

出典：東近江市地域防災計画（令和7年5月）

表2-3 内陸活断層による地震被害想定

断層帯			想定		①琵琶湖西岸断層帯		②花折断層帯		③木津川断層帯		④鈴鹿西縁断層帯		⑤柳ヶ瀬・関ヶ原断層帯	
					case 1	case 2	case 2	case 3	case 1	case 3	case 1	case 2	case 1	case 2
想定最大震度					6 弱	6 弱	5 強	5 強	6 弱	6 弱	7	7	6 弱	6 弱
建物被害	全壊棟数		棟		-	18	-	-	-	-	709	1, 216	-	-
	半壊棟数		棟		127	369	18	6	223	49	3, 344	4, 734	104	68
人的被害	死者数 () 内は家具転倒等	夏 正午 風速 8 m/sec	人		-(-)	-(-)	-(-)	-(-)	-(-)	-(-)	26 (6)	48 (8)	-(-)	-(-)
		冬 夕方 風速 8 m/sec			-(-)	-(-)	-(-)	-(-)	-(-)	-(-)	37 (6)	69 (8)	-(-)	-(-)
		冬 深夜 風速 8 m/sec			-(-)	-(-)	-(-)	-(-)	-(-)	-(-)	40 (7)	71 (9)	-(-)	-(-)
	負傷者数 () 内は家具転倒等	夏 正午 風速 8 m/sec	人		14 (9)	44 (17)	-(-)	-(-)	24 (17)	- (6)	430 (75)	645 (100)	11 (8)	7 (6)
		冬 夕方 風速 8 m/sec			18 (9)	55 (17)	-(-)	-(-)	31 (17)	6 (6)	552 (75)	819 (100)	14 (8)	10 (6)
		冬 深夜 風速 8 m/sec			22 (11)	67 (20)	-(-)	-(-)	38 (20)	7 (7)	673 (91)	1, 017 (122)	17 (9)	12 (7)
	電力供給施設 ：停電軒数 (停電率)	停電口数 (地震直後)	件 (%)		24, 848 (29%)	37, 415 (44%)	12, 042 (14%)	10, 696 (12%)	27, 655 (32%)	17, 785 (21%)	66, 334 (77%)	71, 191 (83%)	26, 683 (31%)	20, 161 (24%)
		断水人口 (地震直後)	人 (%)		7, 803 (7%)	19, 094 (17%)	2, 459 (2%)	2, 044 (2%)	11, 731 (10%)	5, 459 (5%)	55, 532 (48%)	68, 529 (59%)	8, 457 (7%)	6, 834 (6%)
	避難者	避難所生活者※1 () 内は全避難者※2	1 日後	人	28 (46)	113 (188)	- (6)	- (-)	53 (88)	9 (16)	2, 368 (3, 946)	2, 897 (4, 828)	24 (40)	20 (34)
			3 日後		385 (701)	1, 060 (1, 927)	127 (231)	108 (196)	618 (1, 125)	274 (499)	5, 025 (9, 136)	6, 348 (11, 543)	415 (755)	354 (644)
			1 週間後		369 (739)	1, 204 (2, 408)	105 (211)	88 (175)	660 (1, 319)	271 (541)	6, 067 (12, 133)	7, 928 (15, 856)	404 (808)	359 (719)
			1 か月後		20 (67)	180 (599)	- (-)	- (-)	72 (240)	21 (69)	1, 228 (4, 094)	1, 886 (6, 287)	25 (83)	35 (117)

※1 避難所生活者とは、自宅での炊事が困難なこと等により、避難所で飲料水・食料を受け取り自宅で就寝する者を含む人数

※2 全避難者とは、知人・親戚宅もしくは賃貸住宅等での避難生活者を含む人数

出典：滋賀県地震被害想定（概要版）（平成26年3月）

表2-4 南海トラフ巨大地震による被害想定

被害種別・項目・時期・単位				想定断層帯	
				南海トラフ巨大地震	
				基本ケース	陸側ケース
想定最大震度				6 弱	6 強
建物被害	全壊棟数		棟	77	338
	半壊棟数		棟	784	3, 434
人的被害	死者数 () 内は家具転倒等	夏 正午 風速 8 m/sec	人	-(-)	6(-)
		冬 夕方 風速 8 m/sec		-(-)	11(-)
		冬 深夜 風速 8 m/sec		-(-)	14(-)
	負傷者数 () 内は家具転倒等	夏 正午 風速 8 m/sec	人	15 (22)	171 (75)
		冬 夕方 風速 8 m/sec		19 (22)	208 (75)
		冬 深夜 風速 8 m/sec		44 (27)	457 (91)
機能支障	電力供給施設 ：停電軒数 (停電率)	停電口数 (地震直後)	件 (%)	69, 107 (81%)	75, 927 (89%)
	上水道施設 ：断水人口 (断水率)	断水人口 (地震直後)	人 (%)	46, 332 (40%)	59, 265 (51%)
避難者	避難所生活者※1 () 内は全避難者※2	1 日後	人	316 (527)	1, 129 (1, 882)
		3 日後		996 (1, 811)	3, 173 (5, 769)
		1 週間後		1, 028 (2, 056)	3, 336 (6, 671)
		1 か月後		87 (290)	840 (2, 799)

※1 避難所生活者とは、自宅での炊事が困難なこと等により、避難所で飲料水・食料を受け取り自宅で就寝する者を含む人数

※2 全避難者とは、知人・親戚宅もしくは賃貸住宅等での避難生活者を含む人数

出典：滋賀県地震被害想定（概要版）（平成26年3月）

2-2 耐震化の現状

「建築物の耐震化」とは、建築物の地震に対する安全性を確保することをいう。

「耐震性を満たす建築物」とは、建築基準法の耐震基準に関する改正が昭和56年6月1日に施行され、新耐震設計法が導入されたことから、これ以降に建築された建築物（以下、「新耐震基準建築物」という。）と、これ以前に建築された建築物で耐震診断結果により耐震性を満たす建築物、耐震改修工事等により耐震化した建築物が該当する。

「耐震性が不十分な建築物」とは、昭和56年5月31日以前に旧耐震基準により建築された建築物のうち、耐震診断により耐震性を満たすと診断された建築物と耐震改修工事等により耐震化した建築物を除く建築物が該当する。

(1) 住宅

①住宅を取り巻く環境

本市の人口は、平成17年の116,797人をピークに減少に転じ、令和2年に112,819人となった。将来人口については、東近江市人口ビジョンで令和17年の将来推計人口を103,210人としており、これを本計画の将来人口とする。

世帯数は核家族化の進行により増加が続き、令和2年に42,817世帯となり、将来世帯数については、将来人口と世帯当たり人員をもとに推計した結果、令和12年で47,724世帯、令和17年で49,932世帯になると見込まれる。

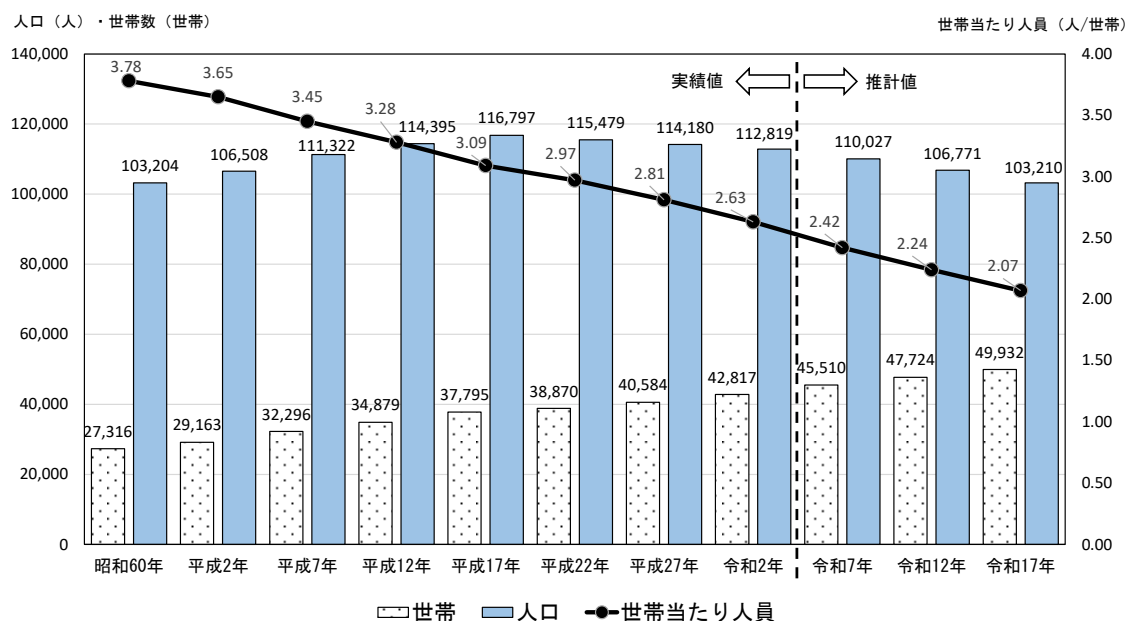


図 2-2 東近江市の人口・世帯数等の推移

資料： 各年国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所による日本の地域別将来推計人口（令和5年12月推計）

②住宅の耐震化の現状

令和7年現在、本市の住宅総数は、44,212戸であり、うち「耐震性を満たす住宅」は、39,091戸、「耐震性が不十分な住宅」は、5,121戸と推計され、耐震化率は88.4%となる。耐震化率は、平成27年72.4%であったのが令和2年では82.3%となり、この5年間で9.9ポイント増加しているが、令和2年から令和7年までの5年間では6.1ポイントの増加に留まっている。

表2-5 住宅の耐震化の現状（令和7年現在・推計）

（単位：戸）

建て方	構造	旧耐震基準			新耐震基準住宅 d	住宅 合計 e=a+d	耐震性 を満た す住宅 f=b+d	耐震化 率 g=f/e
		計 a	耐震性 あり b	耐震性 なし c=a-b				
一戸建	木造	6,691	1,879	4,812	21,693	28,384	23,572	83.0%
	非木造	461	300	161	4,844	5,305	5,144	97.0%
	計	7,152	2,179	4,973	26,537	33,689	28,716	85.2%
共同住宅等	木造	148	0	148	1,002	1,150	1,002	87.1%
	非木造	600	600	0	8,773	9,373	9,373	100.0%
	計	748	600	148	9,775	10,523	10,375	98.6%
合計	木造	6,839	1,879	4,960	22,695	29,534	24,574	83.2%
	非木造	1,061	900	161	13,617	14,678	14,517	98.9%
	計	7,900	2,779	5,121	36,312	44,212	39,091	88.4%

資料：令和5年住宅・土地統計調査より推計

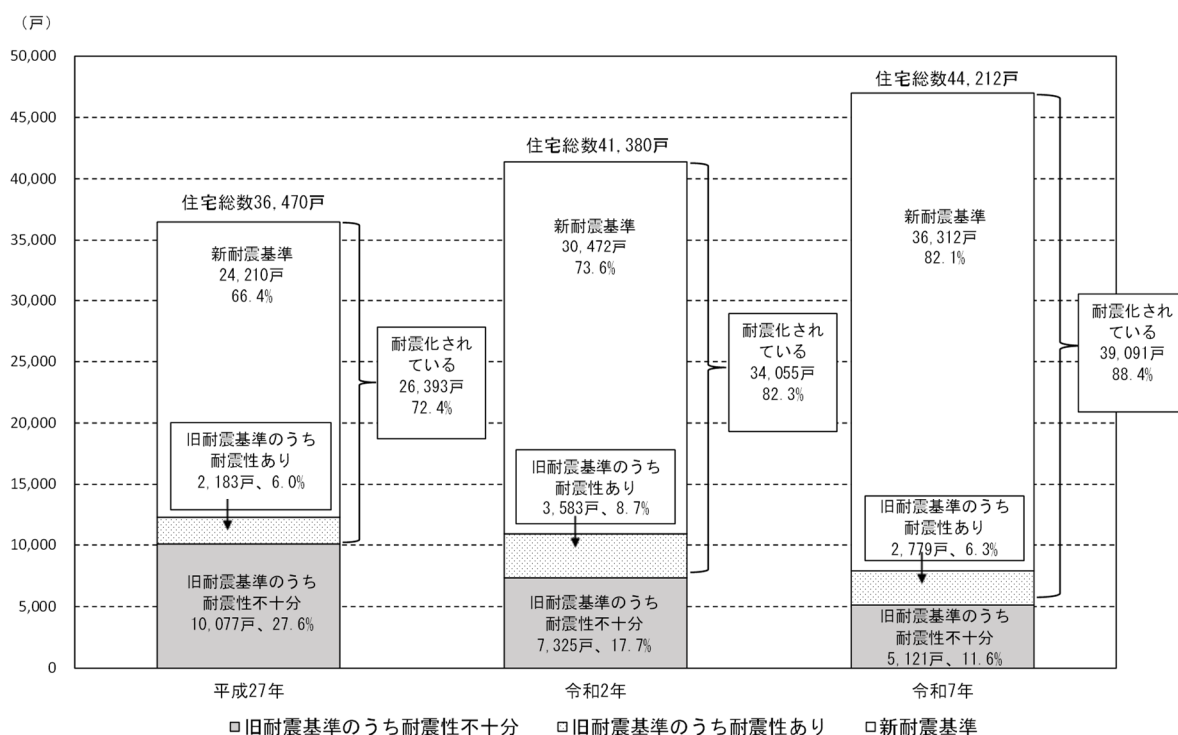


図2-3 住宅の耐震化の推移

(2) 特定既存耐震不適格建築物等

①特定既存耐震不適格建築物等の現状

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等の用途別棟数は、表2-6に示すとおり。

庁舎・学校など多数の者が利用する建築物（法第14条第一号関係のうち、昭和56年5月以前に建築された建築物）は、令和7年現在、公共建築物が24棟、民間建築物が38棟で計62棟である。

石油類など危険物を取り扱う建築物（法第14条第二号関係のうち、昭和56年5月以前に建築された建築物）は、令和7年現在、計30棟で、すべてが民間建築物である。

地震によって倒壊した場合において敷地に接する道路の通行を妨げ円滑な避難を困難とするおそれがある建築物（法第14条第三号関係のうち、昭和56年5月以前に建築された建築物）は、令和7年現在、計72棟で、すべてが民間建築物である。

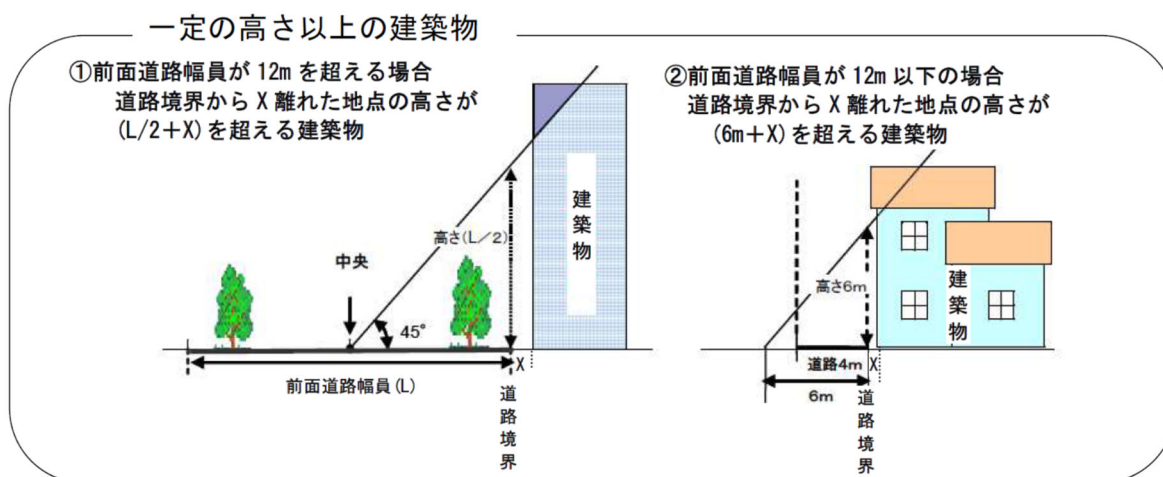


表2-6 用途別多数の者が利用する建築物【法第14条第一号】（令和7年現在）

（単位：棟）

法	区分	用途	公共 民間	昭和56年5月 以前の建築物	左記のうち耐震 性不足解消棟数	耐震性不足解消率
法第14条第一号	災害時に重要な機能を果たす建築物	県庁、市役所、町役場、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、郵便局等	合計	27	25	92.6%
			公共	24	24	100.0%
			民間	3	1	33.3%
	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、集会場、展示場、自動車の車庫、車両等の停留場、公衆浴場、運動施設、事務所等	合計	9	2	22.2%
			公共	0	0	－
			民間	9	2	22.2%
	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、工場等	合計	26	13	50.0%
			公共	0	0	－
			民間	26	13	50.0%
	公営住宅		合計	－	－	－
	合計		合計	62	40	64.5%
			公共	24	24	100.0%
			民間	38	16	42.1%

※公営住宅は市営住宅を指すこととする。

※公共建築物は除去された東近江市能登川スポーツセンター体育館を含むものとする。

※令和2年度から令和7年度の間に除却された棟は耐震性不足解消とする。

資料：公共（建築物）のみ令和2年東近江市特定建築物台帳。

法第14条第一号民間（建築物）は令和7年東近江市特定建築物台帳。

表2-7 建築時期別一定以上の危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物数【法第14条第二号】（令和7年現在）

（単位：棟）

法	昭和56年5月以前の 建築物	左記のうち耐震性 不足解消棟数	耐震性不足解消率 （％）
法第14条第二号	30	5	16.7%

※令和2年度から令和7年度の間に除却された棟は耐震性不足解消とする。

資料：令和7年東近江市特定建築物台帳

表2－8 緊急輸送道路等の通行障害既存耐震不適格建築物【法第14条第三号】

(単位：棟)

		昭和56年5月以前に建築された棟数	
		平成27年時点	令和7年時点
法第14条第三号建築物		81	72
	1次、2次緊急輸送道路	24	22
	3次緊急輸送道路	57	50

資料：令和7年東近江市特定建築物台帳

※耐震基準が不明のものも含む

②多数の者が利用する建築物の耐震化率

多数の者が利用する建築物（法第14条第一号関係）は総数288棟で、うち「耐震性を満たす建築物」は266棟、耐震化率は92.4%になっており、令和7年度の目標値であった96.5%を下回っている。

公共建築物※と民間建築物で比較すると、公共建築物については、81棟すべてが耐震性を満たすことから、耐震化率は100%となり、民間建築物は総数207棟のうち185棟が耐震性を満たすことから、耐震化率89.4%となる。

表2－9 多数の者が利用する建築物の耐震化率

		公共	民間	合計
耐震性あり	新耐震	57棟 (70.4%)	169棟 (81.6%)	226棟 (78.5%)
	旧耐震 (耐震性あり)	24棟 (29.6%)	16棟 (7.7%)	40棟 (13.9%)
	合計	81棟 (100.0%)	185棟 (89.4%)	266棟 (92.4%)
耐震性なし		0棟 (0.0%)	22棟 (10.6%)	22棟 (7.6%)
合計		81棟	207棟	288棟

※公営住宅は市営住宅を指すこととする。

※公共建築物には除去された東近江市スポーツセンターを含むものとする。

このようなことから、民間建築物の耐震化が目標達成のために重要である。

(3) 公共（市有）建築物の現状

①要緊急安全確認大規模建築物

本市が所有する要緊急安全確認大規模建築物は、令和7年1月時点で、12棟である。耐震診断の結果、12棟全ての建物において耐震化が図られている。

②要安全確認計画記載建築物

耐震改修や移転により市本庁舎や各支所について耐震化が図られていることから、要安全確認計画記載建築物の指定はされていない。

③特定既存耐震不適格建築物

庁舎・学校など多数の者が利用する建築物（法第14条第一号関係）のうち、昭和56年5月以前に建築された建築物は23棟で、すべて耐震性ありとなっている。

表2-10 公共（市有）建築物の現状

建築物名称	耐震診断・改修			要緊急安全 確認大規模 建築物
	耐震診断 実施状況	耐震改修 実施状況	耐震性	
東近江市役所本館 (旧八日市市役所)	○	○	○	○
能登川支所(旧能登川町役場)	○	○	○	
御園小学校	○	○	○	○
八日市西小学校	○	○	○	○
布引小学校	○	○	○	○
能登川東小学校	○	○	○	○
能登川西小学校	○	○	○	
能登川南小学校	○	○	○	○
湖東第一小学校	○	○	○	○
湖東第二小学校	○	-	○	○
湖東第三小学校	○	-	○	○
蒲生東小学校	○	○	○	
玉園中学校	○	○	○	
湖東中学校	○	○	○	○
愛東中学校	○	○	○	
朝桜中学校	○	-	○	○
永源寺中学校(校舎棟)	○	○	○	○

建築物名称	耐震診断・改修			要緊急安全 確認大規模 建築物
	耐震診断 実施状況	耐震改修 実施状況	耐震性	
永源寺中学校（体育館）	○	○	○	
能登川第一幼稚園	○	○	○	
能登川第二幼稚園	○	○	○	
五個荘体育館	○	○	○	
湖東体育館	○	○	○	
旧農業管理センター	○	○	○	

2-3 耐震改修実施に関する目標の設定

国は、強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法（平成25年法律第95号）第11条の2第1項の規定に基づき定めた、「第1次国土強靱化実施中期計画」（令和7年6月6日閣議決定）において、住宅・建築物の住宅の耐震化率を令和12年度に95%、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」とした目標を設定している。また、「国土強靱化アクションプラン」においては、多数の者が利用する建築物の耐震化率を令和12年度までに「耐震性が不十分なものをおおむね解消」との目標設定を示している。さらに、令和7年7月に改正された国の基本方針でも同様の目標が示されている。

県計画では、住宅及び建築物の耐震化の目標を、国の示す目標値と同様に達成することを目指している。

これらの状況を踏まえ、本市においても、同様の目標を設定し、住宅・建築物の耐震化促進に取り組む。

<住宅耐震化の目標>

○令和12年度に95%

○令和17年度までに耐震性の不十分なすべての住宅をおおむね解消

<多数の者が利用する建築物の耐震化の目標>

○令和12年度までに耐震性が不十分なものをおおむね解消

なお、公共建築物については、不特定多数の者が利用する建築物を令和12年度に耐震化率100%とすることを目標とする。

(1) 住宅の耐震化の目標

本市の住宅総数は、住宅土地統計調査（総務省）を基に推計すると、令和7年度で44,212戸から、令和12年度に47,122戸、令和17年度に50,221戸と想定される。このうち、令和17年度時点で耐震性が不十分とみなされる住宅数は、3,046戸（6.1%）で、自然更新による令和17年度の耐震化率は93.9%となる。

令和17年度の目標を達成するためには、施策促進により3,046戸の耐震化を図ることを目標とする。

令和7年度（現状）	令和12年度（予測）	令和17年度（予測）
総数 : 44,212 戸 耐震性不十分 : 5,121 戸 耐震化率 : 88.4%	総数 : 47,122 戸 耐震性不十分 : 3,932 戸 耐震化率 : 91.7%	総数 : 50,221 戸 耐震性不十分 : 3,046 戸 耐震化率 : 93.9%
令和7年度～17年度までの改修戸数		360戸(36戸/年)
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となる戸数		目標設定戸数50,221戸
目標達成に必要な改修戸数		3,046 戸(305 戸/年)

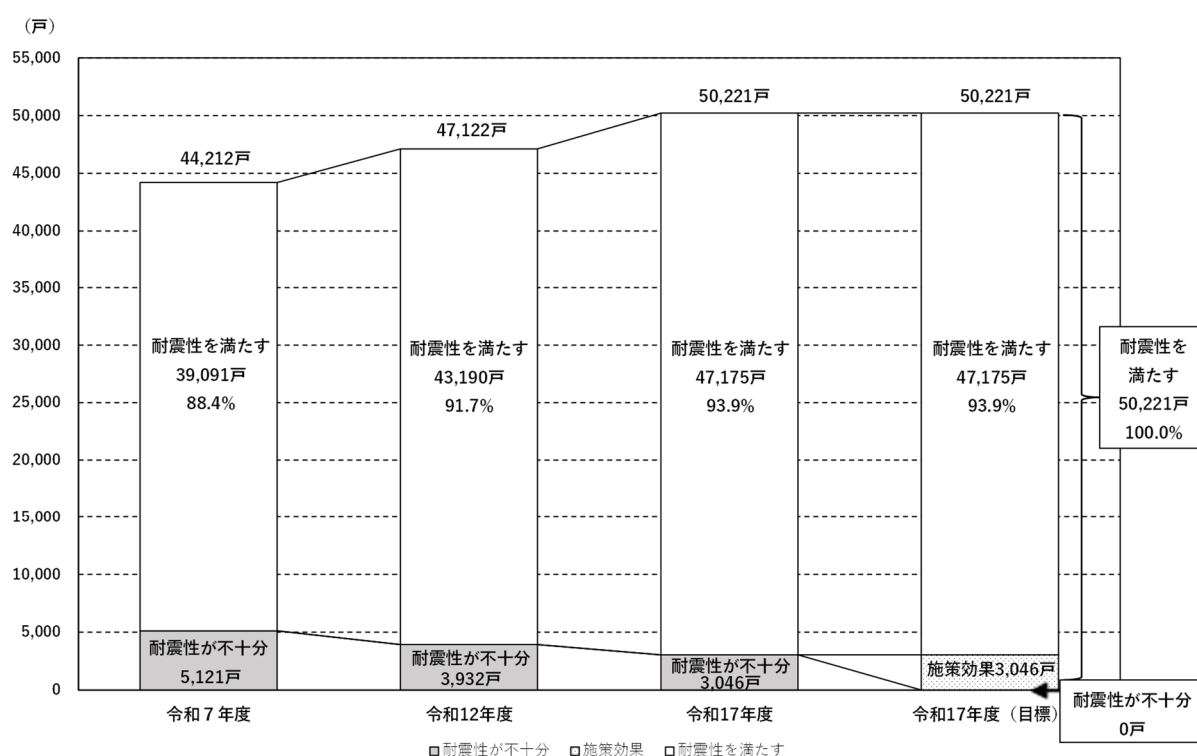


図2-5 住宅の耐震化の現状と目標

(2) 多数の者が利用する建築物の耐震化の目標

多数の者が利用する建築物の耐震化率は、令和7年度では92.4%であり、国が定める基本方針における令和7年度までの耐震化目標値95%を下回っている。

令和12年度までに耐震性が不十分なものをおおむね解消するためには、特定既存耐震不適格建築物の耐震改修等による更新を含めて22棟の耐震化を目標として取り組む。

令和7年度（現状）		令和12年度（目標）	
総数	: 288 棟	総数	: 288 棟
耐震性不十分	: 22 棟	耐震性不十分	: 0 棟
耐震化率	: 92.4%	耐震化率	: 100.0%

令和12年度までに耐震性が不十分なものをおおむね解消 : 目標設定棟数 288棟

目標達成に必要な耐震改修等の棟数 : 22 棟

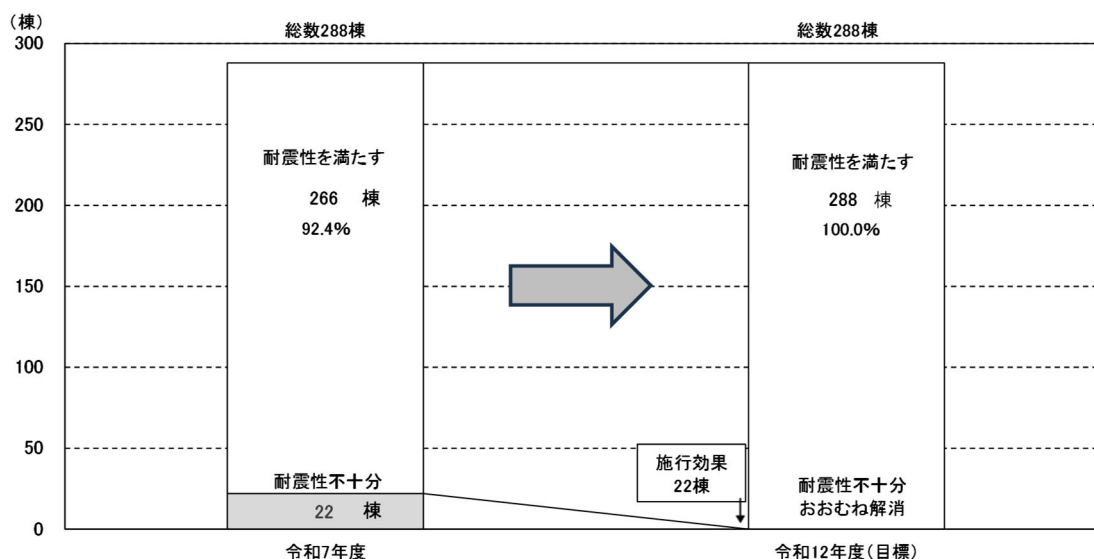


図2-6 多数の者が利用する建築物の耐震化の現状と目標

(3) 市が所有する公共建築物の耐震化の目標

公共建築物の多くは、災害時に防災拠点や避難場所としての役割を果たすことが期待されており、災害時にこれらの機能が十分発揮されるよう、これまでも積極的に耐震化に取り組んでいる。

市役所本庁舎、各支所、各地区の小学校及びコミュニティセンターを防災拠点として位置付け、土砂災害や水害の危険のない場所に立地する小中学校等を指定避難所として位置付けている。特に指定避難所として位置付けられた公共施設は、災害時における市民の生命の安全を確保するという観点から重点的に対策を進め、令和2年度時点で全ての避難所の耐震化が完了している。

表2-11 指定避難所

地域	防災地区	施設名	利用区分	
			大雨	地震
八日市	平 田	平田コミュニティセンター	○	○
		八日市西小学校	○	○
		平田体育館	○	○
	市 辺	船岡中学校	○※	○
		市辺コミュニティセンター	○	○
		びわこ学院大学	○	○
		あかね幼稚園	×	○
	玉 緒	玉緒小学校	○※	○
		玉緒コミュニティセンター	×	○
		玉緒幼稚園	×	○
	御 園	御園コミュニティセンター	○	○
		八日市寺小規模保育事業所	○	○
		わかば幼稚園	○	○
		御園小学校	○	○
		玉園中学校	○	○
	建 部	建部コミュニティセンター	×	○
		建部幼稚園	×	○
		ウェルネス八日市	×	○
		八日市北小学校	○※	○
	中 野	布引小学校	○	○
		箕作小学校	○	○
		中野コミュニティセンター	○	○
		中野むくのき幼稚園	○	○
		保健子育て複合施設ハピネス	○	○
	八日市	八日市高等学校	○※	○
		八日市幼稚園	○※	○
		八日市コミュニティセンター	×	○
		東近江大風会館	○	○
		八日市図書館	○	○
	南 部	八日市南高等学校	○	○

地域	防災地区	施設名	利用区分	
			大雨	地震
		聖徳中学校	○	○
		南部コミュニティセンター	○	○
		八日市南小学校	○	○
		ひまわり幼児園	○	○
永源寺	市原	市原小学校	○	○
		ふるさと文化体験学習館	○	○
		永源寺運動公園体育館	○	○
		永源寺もみじ幼児園	○	○
	山上	山上小学校	○	○
		永源寺中学校	○	○
		永源寺コミュニティセンター	○	○
		旧甲津畑小学校体育館	×	○
	鈴鹿の里	木地師やまの子の家	○	○
		鈴鹿の里コミュニティセンター	○	○
五個荘	五個荘	さくらんぼ幼児園	○	○
		五個荘あじさい幼稚園	×	○
		五個荘小学校	○※	○
		五個荘中学校	○※	○
		五個荘コミュニティセンター	○※	○
		てんびんの里文化学習センター	○※	○
		ぶらざ三方よし	○※	○
		五個荘あさひ幼稚園	×	○
		五個荘体育館	×	○
愛東	愛東北	愛東中学校	○※	○
		愛東コミュニティセンター	○	○
		愛東北小学校	○	○
	愛東南	愛東支所	○	○
		愛東南小学校	○※	○
		おくのの運動公園体育館	○	○
		愛東あいあい幼稚園	○	○
湖東	湖東第一	湖東第一小学校	○	○
		湖東ひばり幼児園	○	○
	湖東第二	湖東第二小学校	○	○
		湖東中学校	○	○
	湖東第三	湖東第三小学校	○	○
		ひばり公園 みすまの館	○	○
		湖東コミュニティセンター	○	○
能登川	能登川東	湖東体育館	○	○
		能登川東小学校	○	○
		やわらぎホール	○※	○
		能登川にじいろ幼児園	○※	○
		能登川コミュニティセンター	○※	○
		学校法人ヴォーリズ学園そらの鳥こども園	×	○
	能登川西	能登川西小学校	○	○
		ちどり幼児園	○	○

地域	防災地区	施設名	利用区分	
			大雨	地震
		能登川高等学校	○※	○
	能登川南	能登川あおぞら幼児園	○※	○
		能登川中学校	○※	○
		能登川南小学校	○※	○
		能登川アリーナ	×	○
	能登川北	能登川北小学校	○※	○
蒲生	蒲生東	蒲生東小学校	○	○
	蒲生西	蒲生西小学校	○※	○
		朝桜中学校	○※	○
		あかね文化ホール（蒲生コミュニティセンター）	○※	○
		長峰幼稚園	○	○
		蒲生体育館	○	○
	蒲生北	蒲生北小学校	○	○

※浸水状況により上層階を使用する。

資料：東近江市地域防災計画（令和7年5月）資料編

表2-12 福祉避難所協定法人（施設）

法人名	施設名	住 所
社会福祉法人六心会	特別養護老人ホーム清水苑	五個荘川並町268番地
社会福祉法人恵泉会	特別養護老人ホーム菊水園	下里町789番地
社会福祉法人八幸会	介護老人福祉施設 こぼしの家	市辺町3477番地
社会福祉法人布引会	特別養護老人ホーム玉園ハイム	尻無町1170番地 3
滋賀県立八日市養護学校	滋賀県立八日市養護学校	上平木町290番地
社会福祉法人慈照会	特別養護老人ホームカルナハウス	建部下野町797番地
社会福祉法人日野友愛会	特別養護老人ホーム沖野原	沖野三丁目10番18号
医療法人社団幸信会	介護老人保健施設 ウェル青葉	青葉町 1 番46号
社会福祉法人真寿会	特別養護老人ホーム能登川園	新宮町547番地
社会福祉法人東近江市社会福祉協議会	小規模多機能型居宅介護事業所 かじやの里の新兵衛さん	佐野町35番地
社会福祉法人くすのき会	東近江重症心身障害者通園第2くすのき	五個荘竜田町550番地
社会福祉法人あゆみ福祉会	ホームぼれぼれ	桜川西町334番地 1
社会福祉法人八起会	介護老人福祉施設 もみじ	永源寺高野町431番地 2

資料：東近江市地域防災計画（令和7年5月）資料編

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方針

「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）において、住宅・建築物の所有者等が地域防災対策を自らの問題、地域の問題として意識して取り組むことが不可欠であるとされている。

建築物の耐震化を促進するためには、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ある。「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ある。

こうした所有者等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負担の問題など、耐震化が促進されない要因となっている課題を解決又は軽減することを基本方針として、県及び建築関係団体等と連携して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ずることとする。

以下に示す地域は、地震時に大きな被害が想定されることから「重点的に耐震化すべき地域」として耐震化の促進に努める。

- ①古い木造住宅等の密集地域
- ②軟弱な地盤の地域、断層に近い地域
- ③耐震化率の低い地域

以下に示す建築物は、災害時の拠点となる施設や多数の市民が集まる施設等であり、「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る。

- ①災害時に重要な機能を果たす建築物（災害対策本部、病院・診療所、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（ショッピングセンター、ホテル等）
- ④災害時に多大な被害につながるおそれがある建築物（危険物貯蔵施設等）
- ⑤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（緊急輸送道路や避難路沿いの建築物）

以下に示す建築物は、耐震診断義務対象の建築物として耐震化の促進に努める。

- ①要緊急安全確認大規模建築物

表3-1 耐震診断・耐震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	滋賀県	・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 ・広告、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
	東近江市	・建築物防災週間、既存建築物防災点検や既存建築物の定期報告の機会を利用した指導の実施 ・防災マップの周知 ・相談体制の整備及び情報提供の充実 ・パンフレットの作成・配布、講習会・出前講座の開催 ・防災点検・パトロール、防災訓練、定期報告制度の活用 ・減災教育による人材育成 ・リフォームに併せた耐震改修の誘導
	地元自治会	・各種情報の周知（パンフレットの配布等） ・広報等による啓発・周知 ・地域の危険箇所の点検等地域防災対策の推進
	建築関係団体	・パンフレットの設置 ・住宅・建築物の耐震に関する相談窓口
技術者の育成・登録 診断員の養成	滋賀県 建築関係団体 (一財)滋賀県建築住宅センター	・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	滋賀県	・市町木造住宅耐震診断員派遣事業への支援 ・市町既存民間建築物耐震診断促進事業への支援 ・市町木造住宅耐震補強案作成事業への支援
	東近江市	・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	・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の受託
耐震改修計画の認定	滋賀県 東近江市	・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	・耐震改修計画の内容について検討
耐震改修	滋賀県	・市町木造住宅耐震修事業への支援 ・改修技術、工法等の検討 ・市町既存ブロック塀耐震対策等事業への支援
	東近江市	・木造住宅耐震改修事業の実施 ・既存民間建築物耐震診断促進事業 ・既存ブロック塀等耐震対策事業の実施
重点的に耐震化すべき地域の耐震性能の向上	滋賀県	・市町との協議、連携
	東近江市	・指導・啓発 ・地域の選定 ・地域の整備の検討、指導、啓発

施 策	実施機関	実施する施策の内容
重点的に耐震化すべき建築物の耐震性能の向上	滋賀県	・ 県有建築物の耐震診断・改修の推進 ・ 啓発、指導、指示等 ・ 建築物の台帳整備（進行管理）
	東近江市	・ 市有建築物の台帳整備
耐震診断義務対象の建築物の耐震性能の向上	滋賀県	・ 避難路沿道建築物の補助活用のための意向調査 ・ 避難路沿道建築物耐震化促進事業への支援 ・ 市町要緊急安全確認大規模建築物耐震化支援事業への支援
	東近江市	・ 所有者への指導等の実施

3-2 耐震診断・耐震改修の促進を図るための支援策の概要

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る。

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る。

表3-2 耐震診断・耐震改修に対する助成措置

事業名	対象		内容		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	○		○		○	○ (県・市)
東近江市既存民間建築物耐震診断補助金交付事業	○	○ 注	○		○	○ (県・市)
東近江市木造住宅耐震改修等事業費補助金交付事業	○			○	○	○ (県・市)
滋賀県要緊急安全確認大規模建築物耐震化支援事業		○		○		
既存ブロック塀等耐震対策事業	ブロック塀			除却等	○	○ (県・市)

注 表3-4参照

(1) 東近江市木造住宅耐震診断員派遣事業（無料耐震診断）の概要

市で実施している「木造住宅耐震診断員派遣事業」では、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）に対し、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診断を行う。

また、診断と合わせて補強案を作成し、補強案に係る改修費用の概算費用を算出する。

表3-3 東近江市木造住宅耐震診断員派遣事業の制度概要（令和7年度現在）

対象建築物	補助基本額	補助率
次のいずれにも該当する「木造住宅」 ・市内に存する住宅 ・昭和56年5月31日以前に着工され、完成しているもの ・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以下で、延べ面積が300㎡以下のもの ・木造軸組工法で、桝組壁工法又は丸太組工法ではない住宅 ・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	（耐震診断） 52,000円／棟	国 1／2 県 1／4 市 1／4
	（補強案作成） 84,000円／棟	（事業主体は市）

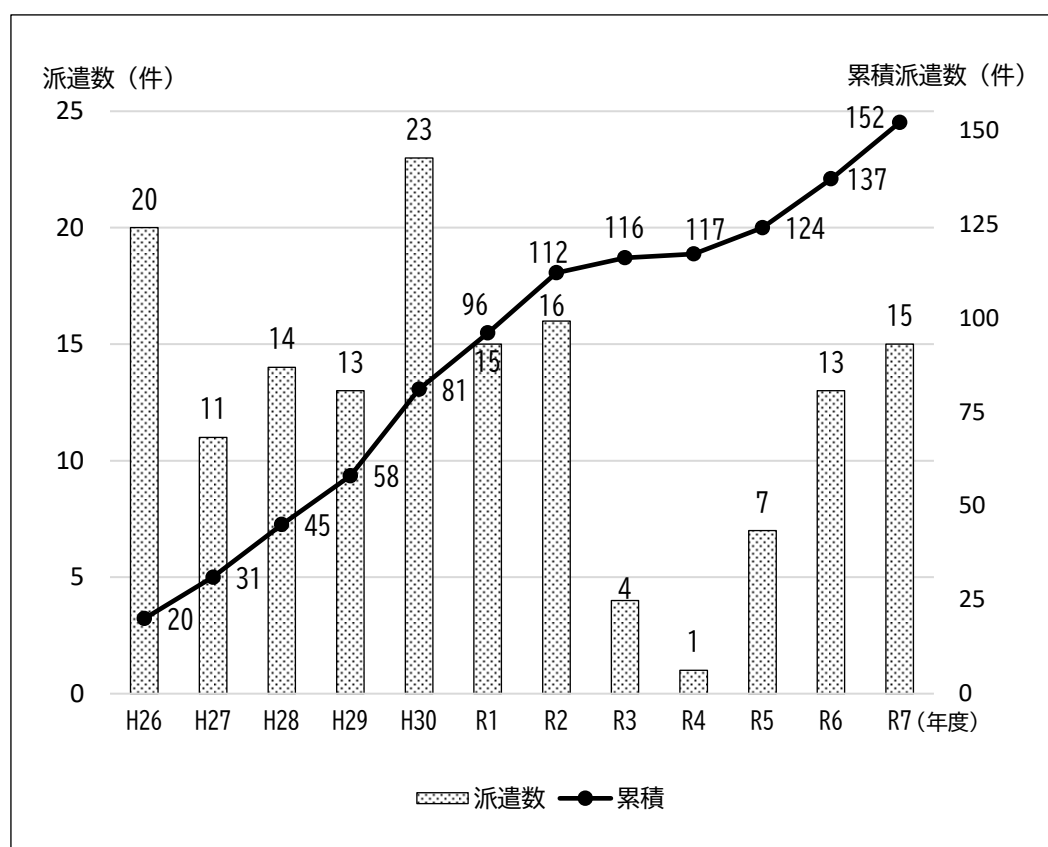


図3-1 東近江市木造住宅耐震診断派遣事業実績

（2）既存民間建築物耐震診断促進事業の概要

昭和56年5月以前に着工された特定既存耐震不適格建築物及び住宅等に対し、耐震診断費用を一部助成している。

表3-4 既存民間建築物耐震診断促進事業の制度概要（令和7年度現在）

対象建築物	補助基本額	補助率
・ 特定既存耐震不適格建築物（通行障害建築物以外は現に使用しているものに限る。） ・ 要安全確認計画記載建築物（耐震改修促進法第7条第二号に掲げる建築物を除き、通行障害建築物以外は現に使用しているものに限る。）	◇特定既存耐震不適格建築物 ◇要安全確認計画記載建築物 耐震診断及び予備診断費用に3分の2を乗じて得た額 上限：2,000,000円/棟	国 1/2 県 1/4 市 1/4
・ 長屋及び共同住宅（原則として、既存耐震不適格建築物である耐震不明建築物で、現に使用しているものに限る。）	◇長屋及び共同住宅 基本補助額に3分の2を乗じて得た額 上限：2,000,000円/棟	
・ 一戸建ての住宅（原則として、既存耐震不適格建築物である耐震不明建築物で、併用部分を含み、現に使用しているものに限る。）	◇一戸建て住宅（併用住宅を含む。） 基本補助額に3分の2を乗じて得た額 上限：86,000円/戸	

（3）東近江市木造住宅耐震改修等事業費補助金交付事業の概要

耐震診断の結果、倒壊又は大破壊の危険性が高いと判断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助成している。

表3-5 東近江市木造住宅耐震改修等事業費補助金交付事業の制度概要（令和7年度現在）

対象建築物	補助金額	補助率
次のいずれにも該当する「木造住宅」 ・ 耐震診断の結果、上部構造評点が0.7未満と判断されたもので、耐震改修により、上部構造評点を0.7以上にする工事であるもの。 ・ 滋賀県木造住宅耐震関連事業実施事業者登録講習会修了者の名簿に登録された設計者・施工者によるものであるもの。	総合支援メニュー適用の場合 工事費の80%（1棟115万円を限度） ※対象事業費の要件あり。	国 1/2 県 1/4 市 1/4
《併用可能な耐震改修割増事業》		
○県産材利用耐震改修モデル事業	補助額 5万円, 10万円, 20万円 (県産材利用数量による)	
○主要道路沿い割増事業 ○高齢者世帯割増事業 ○市内事業者割増事業 ○子育て世帯割増事業 ○避難経路バリアフリー化割増事業	補助額 10万円 ※対象事業費の要件あり。	

表3-6 東近江市木造住宅耐震改修等事業費補助金交付事業の実績

年度	H27	H28	H29	H30	R 1	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7
件数（件）	0	0	1	0	2	0	1	0	1	1	1

(4) 要緊急安全確認大規模建築物耐震化支援事業の概要

要緊急安全確認大規模建築物のうち、大地震の発生時に避難所として活用される建築物に対し、耐震改修等への補助を実施している。

表3-7 滋賀県要緊急安全確認大規模建築物耐震化支援事業の制度概要（令和7年度現在）

補助の種別	補助限度額	補助金の額
耐震改修又は建替え	57,000円／㎡以内	補助対象経費の44.8%

(5) 既存ブロック塀等耐震対策事業の概要

県は市町と協力して、ブロック塀等の地震に対する安全性の向上を目的とするブロック塀等の改修工事（撤去工事を含む。）への補助を実施している。

表3-8 東近江市既存ブロック塀等耐震対策事業の制度概要（令和7年度現在）

対象となるブロック塀等	補助限度額	補助金の額
・コンクリートブロック、石、レンガ等を使用した組積造の塀 ・避難路等※に面しており、倒壊による被害が避難路等に及ぶおそれがある塀 ・高さが60cm以上の塀 ※避難路等とは、東近江市耐震改修促進計画で位置付けている避難路や通学路など	100,000円／件以内	補助対象経費の3分の2

(6) 耐震改修促進法による支援措置の概要

耐震改修促進法第17条により、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、これらの周知を図る。

【建築基準法に関する特例】

○既存不適格建築物の制限の緩和

既存不適格建築物について、一定の基準に適合する場合、耐震改修工事後も既存不適格建築物として取り扱う。

○耐火建築物に関する制限の緩和

耐震改修工事により、やむを得ず耐火建築物に関する規定に適合しなくなる場合、火災を早期覚知できる一定の措置が講じられることにより、当該規定は適用されない。

○建築確認手続の特例

計画の認定をもって建築確認とみなされ、建築基準法の手続が簡素化される。

○耐震改修計画の認定基準の緩和及び容積率・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及び容積率・建ぺい率の特例措置が拡充された。

(7) 税制等の優遇措置の活用

建物所有者の負担を軽減するための国の税制優遇措置、保険料の軽減措置等について、パンフレット等により周知する。

表3-9 税制優遇措置の概要

対象	主な要件
住宅	所得税 個人が令和10年12月31日までに、旧耐震基準（昭和56年5月31日までの耐震基準）により建設された住宅の耐震改修工事を行った場合 ・当該耐震改修工事に要した費用の10%相当額（25万円を上限）を所得税から控除
	固定資産税 個人が令和13年3月31日までに、旧耐震基準により建設された住宅の耐震改修工事（工事費用50万円以上のもの）を行った場合 ・対象住宅となる床面積要件の下限40㎡。工事完了翌年度の固定資産税を1/2減額（資産税課への申請が必要。） ※避難路沿道等の通行障害建築物に該当するものは、2年度分に適用

資料：令和8年度税制改正概要（令和7年12月 国土交通省）

表3-10 地震保険割引の概要

種 別	概 要	割引率	
建築年割引 (契約開始日が平成13年10月1日以降)	対象建物が昭和56年6月1日以降に新築された建物である場合	10%	
耐震等級割引 (契約開始日が平成13年10月1日以降)	対象建物が「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に規定する日本住宅性能表示基準に定められた耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）又は国土交通省の定める「耐震診断による耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）の評価指針」に定められた耐震等級を有している場合	耐震等級1	10%
		耐震等級2	30%
		耐震等級3	50%
免震建築物割引 (契約開始日が平成19年10月1日以降)	対象物件が「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく「免震建築物」である場合	50%	
耐震診断割引 (契約開始日が平成19年10月1日以降)	地方公共団体等による耐震診断又は耐震改修の結果、建築基準法（昭和56年6月1日施行）における耐震基準を満たす場合	10%	

注：詳しくは、各損害保険会社の相談窓口又は代理店にて相談されたい。

資料：財務省

3-3 所有者等が高齢者である住宅の耐震化に関する制度

(1) 高齢者世帯耐震改修割増事業の周知

高齢者世帯の耐震化を促進するため、東近江市木造住宅耐震改修等事業費補助金交付事業（p23、表3-5参照）において高齢者を含む世帯に対する割増補助を実施しており、この制度の周知に取り組む。

(2) 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

国では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・低利子化の制度を創設。

この制度は、高齢者世帯の耐震化を促進するため、住宅金融支援機構の「リ・バース60」※¹を活用した耐震改修融資について、金融機関※²への利子補給を実施することにより、利用者に対して無利子又は低利子で提供する※³もの。

本市では、県と連携して、この制度の普及・啓発に努める。

※¹ 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。毎月の支払いは利息のみとし、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）。

※² 【リ・バース60】の取扱金融機関のうち、本制度の適用を受けた商品を提供する金融機関

※³ 申込年齢等に応じて、無利子化又は低利子化（本来の金利の1/3）。制度の対象となるローン商品において、利子補給を行う金利の上限有り。

<制度のスキーム>

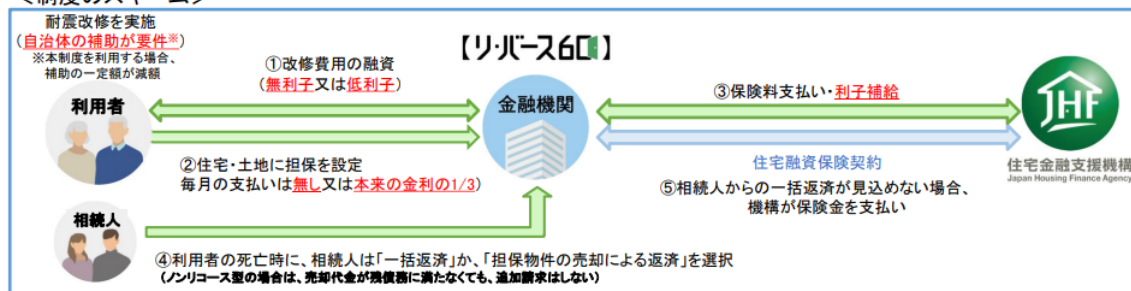


図3-2 リ・バース60について

資料：国土交通省

3-4 安心して耐震改修を行うことができるようになるための環境整備

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、市民が安心して耐震改修できる仕組みづくりに取り組む。

(1) 相談体制の整備

県や関係団体との連携を図り、耐震診断、耐震改修、住宅リフォームなどに関する面接

相談やセミナーなどを通し、市民が身近に感じられ、安心して相談できる体制の整備に努める。また、公民館等の市民に身近な施設を活用して耐震診断・耐震改修等に関する出前講座の開催や、多様な機会、手段を活用した相談体制の整備に努める。

(2) 情報提供のホームページ

現在、耐震診断申込書等の各種申請書類を本市のホームページにより提供している。今後、地震の基礎知識や（一財）日本建築防災協会とリンクした「誰でもできるわが家の耐震診断」など、住宅所有者の最も身近な情報提供の場となるよう、耐震化に関する本市のホームページの内容を充実し、耐震診断、耐震改修の促進を図る。

・東近江市ホームページ	http://www.city.higashiomi.shiga.jp/
・滋賀県防災ポータルサイト	https://dis-shiga.jp/pc/topdis-shiga.html
・滋賀県防災情報マップ	https://shiga-bousai.jp/dmap/top/index
・滋賀県建築住宅センター	https://www.zai-skj.or.jp/
・日本建築防災協会 ホームページ	http://www.kenchiku-bosai.or.jp/
・日本建築防災協会 耐震支援ポータルサイト	http://www.kenchiku-bosai.or.jp/portal/index.html

(3) 事業者情報等の情報提供の拡充

リフォーム事業者、工務店は、市民が改修工事を行うときの最も身近な存在である。

一方、「悪質リフォーム」の問題があり、必ずしも安心して住宅リフォームや耐震補強などの耐震改修を行うことができる状況ではない。

今後、事業者に対する市民の不安を解消するため、耐震診断員・耐震改修設計・施工者育成事業講習会を受けた事業者等の名簿を担当窓口やホームページで公開し、技術者の紹介や情報提供を推進する。

また、木造住宅の耐震補強工法や改修事例などの情報を紹介する。

(4) 新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証について

平成28年に発生した熊本地震では、旧耐震基準による建築物のほか、新耐震基準の在来軸組工法の木造住宅のうち、接合部等の規定が明確化される平成12年5月以前に建築された住宅についても、倒壊等の被害が見られた。

これを受けて、国では昭和56年6月から平成12年5月までに建築された木造住宅について、接合部等の状況を確認することにより耐震性能を検証する方法として、「新耐震基準の木造住宅の耐震性能検証法（新耐震木造住宅検証法）」をとりまとめている。

平成12年5月以前に建築された新耐震基準の在来軸組構法の本造住宅についても耐震性能の検証が適切になされるよう、当該方法についてパンフレットや市ホームページなどを通じて周知する。

(5) 安価な耐震工法に関する普及・啓発

安価な耐震工法は、建物所有者の耐震工事に係る負担が軽減されると同時に、天井や床等の撤去を伴わずに工事ができることから、産業廃棄物の発生を抑制する観点においても有効である。そのため、県と連携して安価な耐震工法についてパンフレットや市ホームページなど通じて周知する。

また、リフォーム工事や増改築は、耐震改修を実施する好機であることから、これらの機会に耐震改修の啓発を行う。

3-5 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ほか、防災点検等における指導を行う。

また、住宅はまちを構成している要素であり、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への支援や啓発を行う。

(1) ブロック塀等の安全対策

地震によって塀が倒れると、死傷者が出る恐れがあるばかりでなく、地震後の避難や救助・消火活動にも支障が生じる可能性があることから、ブロック塀等の安全対策を行っていく必要がある。

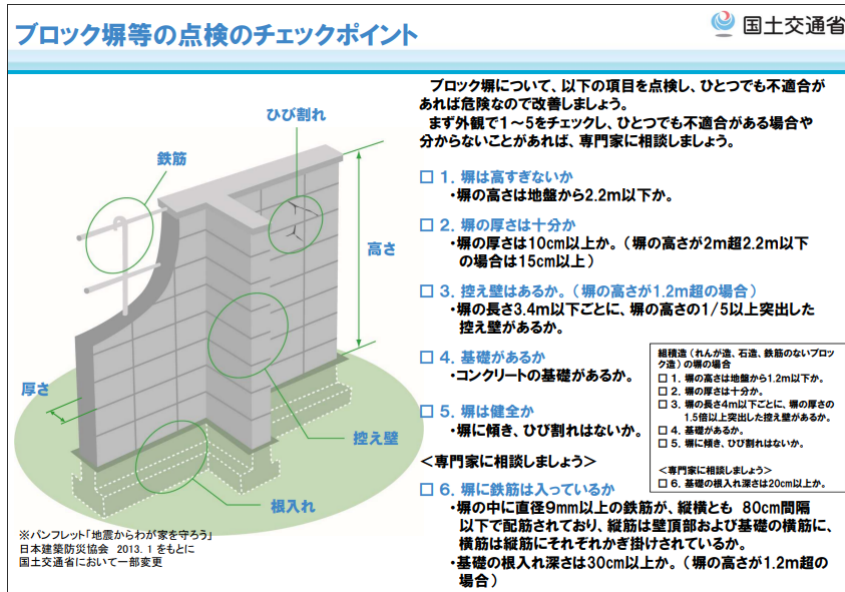
具体的な取組として、パンフレット等を通じて、ブロック塀のほか、ベランダ等の危険度の自己チェックと点検や補強手法、簡易耐震診断方法に関する情報提供を行い、市民意識の向上を図るとともに、耐震性の不足するブロック塀等の除却・改修を促進するための支援事業（p24、表3-8参照）を実施している。支援事業の対象を避難路等と位置付け以下のとおりとする。

①通学路

②住宅や事業所等から東近江市地域防災計画に定める避難所へ至る通路

③東近江市既存建築物耐震改修促進計画に定める第1次から第3次緊急輸送道路

また、施工者団体に対して適正な施工についての啓発や要請を行う。



資料：「ブロック塀等の安全対策について」国土交通省

図3-3 ブロック塀等のチェックポイント

(2) 窓ガラス、天井落下防止対策等について

平成23年3月に発生した東日本大震災を受けて、建築基準法関係法令が改正され、平成26年4月からは、新築する建築物などの特定天井について、脱落防止対策に係る新たな技術基準が適用されることとなった。また、特定天井を有する既存建築物については、増改築時に適用できる基準として落下防止措置が位置付けられた。

以上のことから、国の技術基準に適合していない特定天井については、建築基準法に基づく定期報告制度や建築物防災週間を活用し、建築物の所有者、管理者等に対する啓発・指導に努める。

また、人の通行が多い沿道や避難路沿いにある建築物については、窓ガラスに飛散防止フィルムを張ることや、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などの地震対策について、パンフレットの配布等を通じて普及、啓発を行う。

(3) エレベーターの地震防災対策

平成23年3月に発生した東日本大震災ではエレベーターの釣合おもりの脱落やレールの変形等が複数箇所が発生した。これを受けて建築基準法施行令が平成26年に改正され、釣合おもりの脱落防止構造の強化や、地震に対する構造上の安全性を確かめるための構造計算の規定が追加されるなど、エレベーターの脱落防止対策に関する規定が定められた。

また、現行指針に適合していない既存のエレベーターについては、建築基準法による定期検査の機会を活用し、建築物の所有者、管理者等に対し、耐震安全性の確保、地震

時管制運転装置の設置、閉じ込めが生じた場合に早期に救出できる体制整備等、現行指針における地震防災対策に関する情報提供を行うように努める。

《現行指針に適合しないエレベーター対策》

- ・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設置
- ・閉じ込めが生じた場合に早期に救出できる体制整備
- ・平常時における地震時のエレベーターの運行方法等の情報提供や地震時の閉じ込めが生じた際におけるかご内や乗り場での適切な情報提供

表3-11 「エレベーターの地震防災対策の推進について」の報告概要

エレベーターの地震防災対策の推進	
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「地震時管制運転装置」の設置推進 ・ドア開放検知による安全装置等の改良等 ・「閉じ込め時リスタート運転機能」の開発 ・保守会社への連絡手段の多様化 ・閉じ込め現場への迅速な移動手段の確保等保守会社の体制整備 ・消防隊員の実践研修の制度化や乗り場側ドアの開錠キーの消防機関への提供等、閉じ込め救出における消防との連携推進 ・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

資料：平成18年4月18日 社会資本整備審議会建築分科会 建築物等事故・災害対策部会「エレベーターの地震防災対策の推進について」

(4) エスカレーターの地震防災対策

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た。これを受け平成26年4月に、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た。

- ・十分な「かかり代」を設ける構造方法
- ・脱落防止措置（バックアップ措置）を講じる構造方法

以上の法の改正内容を、建築物の所有者、管理者等に対し周知を図る。

(5) 家具の転倒防止対策

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災では、住宅の倒壊に合わせて家具の転倒により負傷された例も多く報告されている。また、避難や救助の妨げになることも想定され、事前に対策を行うことが必要と考えられる。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の配布等により効果的な家具の固定方法等について市民に普及を図る。

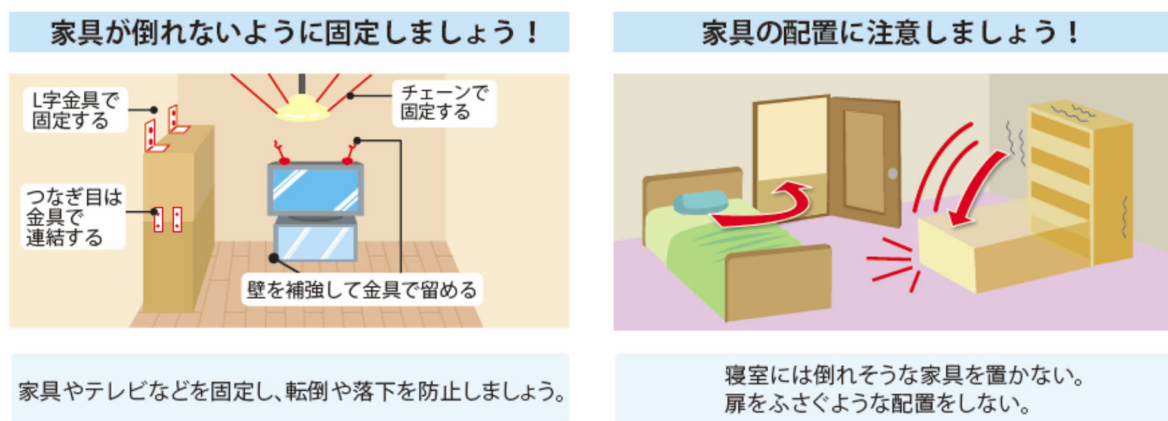


図3-4 家具の転倒防止の例

(6) 耐震シェルター及び防災ベッドの設置

本市では、耐震シェルター及び防災ベッドの設置にかかる費用の補助を行っている。

住宅の耐震改修が困難な住宅所有者に対して、地震発生時に家屋が倒壊しても、安全な空間を確保し、命を守ることができるよう、制度の周知と活用を啓発する。

表3-12 耐震シェルター等普及事業の概要

概 要	地震による住宅の倒壊から生命を守るため、安全な空間を比較的安くて簡単に確保できる耐震シェルターや防災ベッドの設置にかかる費用の一部を助成
対 象	昭和56年5月31日以前に着工され、完成している木造住宅で、耐震診断により構造評点0.7未満と診断された住宅
対象経費	耐震シェルター等の本体及びその設置に要する経費
補助金額	20万円／戸を限度

3-6 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項

滋賀県緊急輸送道路ネットワーク計画書（平成25年2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、令和7年3月改定）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第3次緊急輸送道路を、法6条第3項第二号で定める「通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路」として指定する。道路に接する通行障害建築物の所有者には、耐震診断及び耐震改修の努力義務について指導を行い、地震発生時の通行を確保し、多数の者の円滑な避難を妨げることをないよう沿道の耐震化を推進する。

表3-13 緊急輸送道路

(第1次緊急輸送道路)

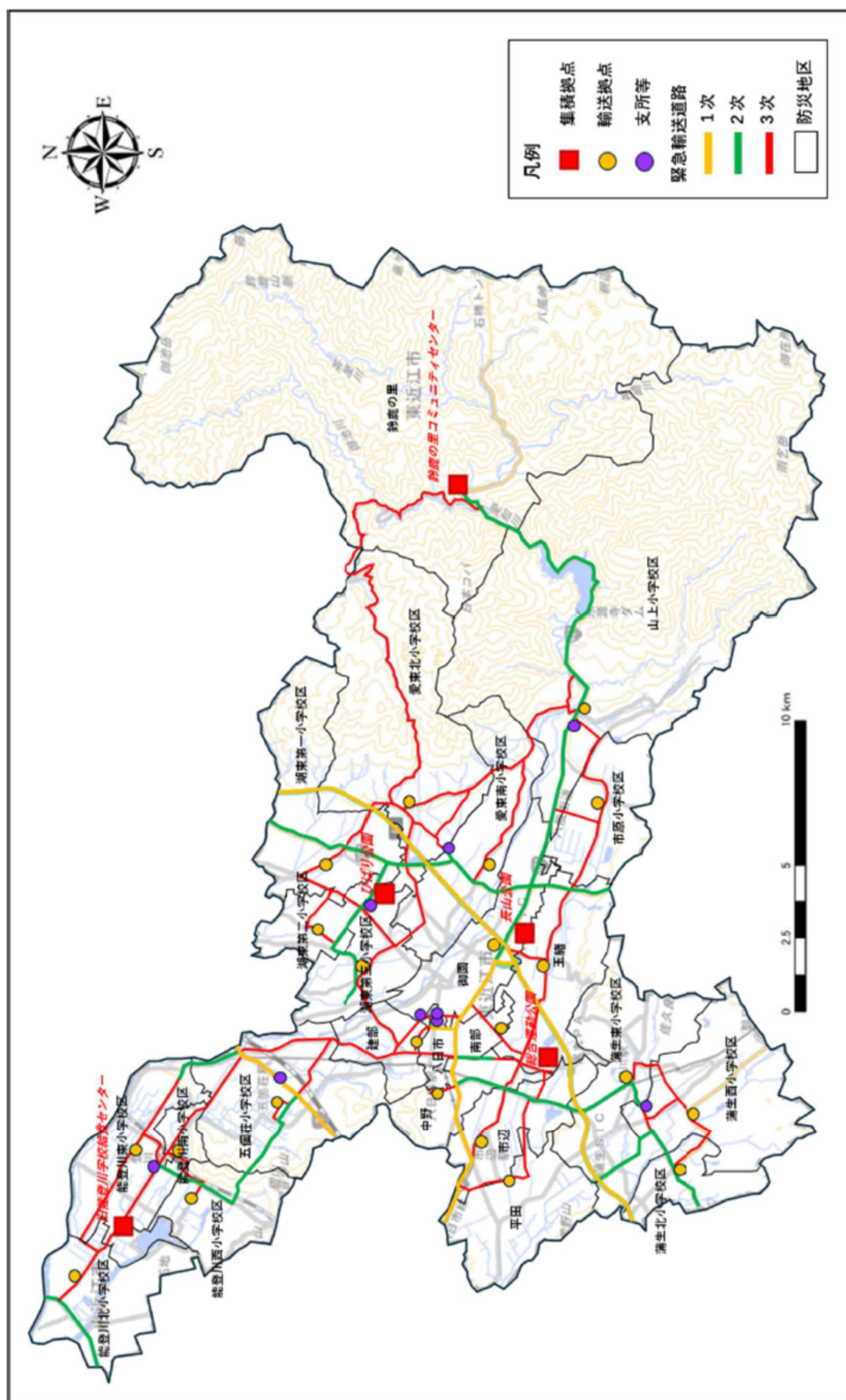
種別	路 線 名	種別	路 線 名
国道	一般国道8号	一般県道	雨降野今在家八日市線
国道	一般国道421号	市道	緑町線
高速道路	名神高速道路		

(第2次緊急輸送道路)

種別	路 線 名	種別	路 線 名
国道	一般国道307号	一般県道	今築瀬線
国道	一般国道421号	東近江市道	八日市芝原線
国道	一般国道477号	東近江市道	塚本石馬寺線
主要地方道	大津能登川長浜線	東近江市道	妹・市ヶ原線
主要地方道	彦根八日市甲西線	東近江市道	学校横山線
主要地方道	彦根近江八幡線	東近江市道	桜川西赤坂線
主要地方道	土山蒲生近江八幡線	東近江市道	北町屋金堂線
主要地方道	栗見八日市線	東近江市道	きぬがさ街道線
一般県道	桜川西竜王線	東近江市道	小田苺・御幸橋線
一般県道	佐生五個荘線	東近江市道	小幡竜田線
一般県道	神郷彦根線	東近江市道	大同川線
一般県道	湖東彦根線		

(第3次緊急輸送道路)

種別	路 線 名	種別	路 線 名
一般国道	一般国道477号	一般県道	桜川西中在寺線
主要地方道	大津能登川長浜線	東近江市道	山上上二俣線
主要地方道	彦根八日市甲西線	東近江市道	上中緑町小今線
主要地方道	湖東愛知川線	東近江市道	芝原野村線
主要地方道	多賀永源寺線	東近江市道	八日市芝原線
主要地方道	土山蒲生近江八幡線	東近江市道	小脇線
主要地方道	石原八日市線	東近江市道	野口上羽田線
主要地方道	八日市蒲生線	東近江市道	新六ッ木線
主要地方道	栗見八日市線	東近江市道	妹市ヶ原線
一般県道	高木八日市線	東近江市道	池之尻平尾線
一般県道	桜川西竜王線	東近江市道	北花沢愛知川線
一般県道	相谷原杣線	東近江市道	能登川高校線
一般県道	甲津畑山上線	東近江市道	鈴大塚線
一般県道	福堂今線	東近江市道	緑町線
一般県道	柳川能登川線	東近江市道	山ノ手線
一般県道	佐生五個荘線	東近江市道	長谷野布施線
一般県道	佐生今線	東近江市道	金堂築瀬線
一般県道	神郷彦根線	東近江市道	曾根小田苺線
一般県道	雨降野今在家八日市線	東近江市道	小田苺愛東線
一般県道	外八日市線	東近江市道	能登川須田線
一般県道	横溝秦荘線	東近江市道	竹鼻相生線
一般県道	目加田湖東線	東近江市道	青野日野線
一般県道	百済寺甲上岸本線	東近江市道	学校環状線
一般県道	五個荘八日市線	東近江市道	竜田石塚線
一般県道	中里山上日野線	東近江市道	山路本町線



資料：東近江市地域防災計画（令和7年5月）資料編

図3-5 緊急輸送道路

4 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項

4-1 防災マップの周知・啓発

本市では、市民が自然災害のリスクを確認し、災害に備えることができるよう、「東近江市防災マップ」を作成している。この防災マップは、市内で想定される地震や水害、土砂災害などの危険性を示すハザードマップと防災に関する情報をまとめたものとなっている。

地震編では、地震被害の想定と地震に対する備えに関する情報を住民にわかりやすく事前に提供することができる。防災マップの配布や市ホームページ等により広く市民に周知することで、地震時における危険性の認識と防災意識の高揚、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る。



図4-1 地震ハザードマップ（東近江市防災マップ：令和3年5月発行）

4-2 相談体制の整備及び情報提供の充実

チラシの自治会回覧等を通じて木造住宅無料耐震診断の案内等を行う。

また、「東近江市木造住宅耐震診断員派遣事業」「東近江市木造住宅耐震改修等事業費補助金交付事業」等に関する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る。

4-3 パンフレットの作成・配布、講習会・出前講座の開催

県や関係機関と連携して、建築物の所有者に対して建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及を積極的に推進するため、耐震診断、耐震改修事業のパンフレットを作成し、市民への配布等を行う。

特に、耐震診断を受けていない所有者等へのパンフレットの配布等を通して、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推進する。

また、県や建築関係団体等と連携して、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る。さらに、各種の情報メディアを活用した啓発事業等により、住宅の耐震診断、耐震改修に関する情報発信を積極的に進める。

(1) 防災点検・パトロール

防災点検や定期報告のない建築物のパトロール等の機会を通じて、地震防災対策の推進について、所有者、管理者等へ啓発、指導を行う。

(2) 防災訓練

毎年9月1日を中心に東近江市総合防災訓練、各自治会では自主防災組織等により防災訓練を実施しているところであり、このような機会を通じて建築物の地震防災対策に対する意識高揚に努める。

(3) 定期報告制度の活用

建築基準法第12条に基づく定期報告の機会を活用し、地震防災対策を積極的に行うよう、特殊建築物の所有者、管理者等へ啓発、指導を行う。

(4) 講習会などの開催

県等の関係団体と連携して市民や建築物所有者に向けて耐震診断・耐震改修の講習会などを開催し、耐震啓発のパンフレット等を活用して耐震化に対する意識啓発に努める。また、自治会等の要請に応じて出前講座等を開催して地域に根ざした耐震化の啓発活動を推進する。

4-4 耐震診断・耐震改修技術者の育成・登録の推進

滋賀県が実施している耐震診断員・耐震改修設計・施行者育成事業に基づく耐震診断員の新規登録の促進や、耐震診断員の技術向上に向けた講習会等を誘致するなど、建築技術者の知識の向上を図る。

また、本市の窓口において、耐震診断員・耐震改修設計・施工者育成事業講習会を受けた事業者等の名簿を公表し、技術者の紹介や情報提供を推進する。

4-5 減災教育による人材育成

小学校と連携し、総合学習の時間等を活用した減災教育を行い、減災を担う人材を育成する。

4-6 リフォームに併せた耐震改修の誘導

「市民定住住宅リフォーム事業」により耐震改修工事を含めた住宅リフォーム工事に対しても補助を行っている。

住宅のバリアフリー・リフォームの機会に併せて耐震改修を行うことは、費用や手間の面で効率的である。実際の工事事例を紹介し、耐震診断、耐震改修の実施に関する指導、助言を行うなど、事業者と連携した働きかけを検討する。

日本住宅保証検査機構のリフォーム瑕疵保険について、周知と活用促進を図り、リフォーム工事を安心して行えるようにすることで、それと併せた耐震改修工事の促進を図る。

4-7 自治会等との連携（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、地域の問題として意識を持って取り組むことが重要である。

このことから、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。また、本市は、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る。

4-8 住宅耐震化緊急促進アクションプログラムの作成

本計画に定めた目標の達成に向け、住宅所有者の経済的負担の軽減を図るとともに、住宅所有者に対する直接的な耐震化促進、耐震診断実施者に対する耐震化促進、改修事業者の技術力向上、一般市民への周知・普及等の充実を図ることが重要である。

このため、東近江市住宅耐震化緊急促進アクションプログラムでは、毎年度、住宅耐震化に係る取組を位置付け、その進捗状況を把握・評価するとともに、プログラムの充実・改善を図り、住宅の耐震化を強力に推進する。

5 法に基づく指導や命令等

5-1 耐震改修促進法による指導等の実施

市内の特定既存耐震不適格建築物、要安全確認計画記載建築物及び要緊急安全確認大規模建築物の状況を調査し、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を受け、結果を公表する。

本市は、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る。さらに、指導・助言に従わない場合は、必要に応じて指示^{※2}を行う。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、公表を行うなどの措置を講ずる。

本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う。

公表^{※3}の方法については、本市の広報、報道発表、ホームページの活用等により行う。

※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) 耐震診断が義務付けられている建築物

1) 耐震診断命令の方法

診断に対する「命令」は、耐震改修促進法第8条第1項、第2項及び附則第3条第3項に基づき、対象となる建築物の所有者に対して診断を実施しない場合には、診断結果を報告するよう命令し、本市の広報やホームページへの掲載により公表する。

2) 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12条第1項及び附則第3条第3項に基づき、当該建築物の所有者に耐震診断、耐震改修の必要性を説明して、耐震診断等の実施を促し、その実施に関して相談に応ずる方法で行う。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る。

3) 耐震診断又は耐震改修の指示の方法

「指示」は、耐震改修促進法第12条第2項及び附則第3条第3項に基づき、当該建築物の所有者が指導及び助言のみでは耐震診断、耐震改修を実施しない場合においてその実施を促し、さらに協力が得られない場合には、具体的に実施すべき事項を明確にした指示書を交付する等の方法で行う。

4) 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、耐震改修促進法第12条第3項及び附則第3条第3項に基づき、「正当な理由」がなく耐震診断又は耐震改修の「指示」に従わないときに行う。

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、耐震診断、耐震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、その計画内容を考慮し、公表するか否かを判断する。

「公表の方法」については、耐震改修促進法第12条第3項及び附則第3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、本市の広報やホームページへの掲載などにより行う。

表5-1 診断が義務付けられている建築物（要安全確認計画記載建築物等）

法	用途		備考
法第5条 第3項 第一号	防災拠点 建築物	大規模災害が発生した場合、その利用を確保することが公益上必要となる建築物	庁舎、避難場所等の防災拠点建築物
法第5条 第3項 第二号 法第6条 第3項 第一号	避難路沿道 建築物	地震によって倒壊した場合において、その敷地に接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがあり、その敷地が耐震改修促進計画に記載された道路に接する建築物	前面道路幅員の1/2以上の高さの建築物 (道路幅員が12m以下 の場合は6m以上)

表5-2 診断が義務付けられている建築物（要緊急安全確認大規模建築物）

用途		要緊急安全確認大規模建築物の規模要件
幼稚園、保育所		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、盲学校、聾学校若しくは養護学校	階数 2 以上かつ3,000㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む
老人ホーム、老人短期入所施設、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの		階数 2 以上かつ5,000㎡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		
学校	第二号以外の学校	-
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		
卸売市場		-
百貨店、マーケットその他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		
賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舍、下宿		-
事務所		-
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		
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の用に供するもの		階数 3 以上かつ5,000㎡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		
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		
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
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物		5,000㎡以上かつ境界線から一定距離以内に存する建築物

(2) 特定既存耐震不適格建築物

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、当該建築物の所有者に耐震診断、耐震改修の必要性を説明して、耐震診断等の実施を促し、その実施に関して相談に応ずる方法で行う。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る。

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、当該建築物の所有者が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う。

○ 耐震診断を指示する建築物

耐震改修促進法第15条第2項に基づく建築物

(表5-3「法第15条第2項の指示対象建築物」欄を参照)

○ 耐震改修を指示する建築物

「耐震診断を指示する建築物」のうち、ランク2・3の建築物

(表5-4「指示する建築物」、「改修」の欄を参照)

(また、ランクについては、表5-5の各ランクの建築物の耐震性能を参照)

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、当該建築物の所有者が「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う。

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、耐震診断、耐震改修が確実に行われる見込みがある場合は、その計画内容を考慮し、公表するか否かを判断する。

「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、本市の広報やホームページへの掲載などにより行う。

○ 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

- ・ランク2・3の①災害時に重要な機能を果たす建築物
- ・ランク3の②不特定多数の者が利用する建築物と③危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物

表5-3 特定既存耐震不適格建築物の一覧表

法	政令 第6条 第2項	用途		法第14条の所有者の努力義務 及び法第15条第1項の「指 導・助言」対象建築物	法第15条第2項 の「指示」対象 建築物
法第14条 第一号	第一号	幼稚園、幼保連携型認定こども園又は保育所		階数2以上かつ500㎡以上	階数2以上かつ 750㎡以上
	第二号	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	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
			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			
	第三号	学校	第二号以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ 2,000㎡以上 階数3以上かつ 2,000㎡以上 階数3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		
		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、マーケットその他物品販売業を営む店 舗			
		ホテル、旅館			
		賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舍、下宿 事務所			
		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			
		工場（危険物の貯蔵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			
		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			
	第四号	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
法第14条 第二号	危険物の貯蔵場又は 処理場の用途に供する建築物		政令で定める数量以上の危険 物を貯蔵、処理する全ての建 築物	500㎡以上	
法第14条 第三号	地震によって倒壊した場合においてその敷地に 接する道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避 難を困難とするおそれがあり、その敷地が耐震 改修促進計画に記載された道路に接する建築物		前面道路幅員の1/2以上の 高さの建築物（道路幅員が12m 以下の場合は6m以上）	左に同じ	

表5-4 耐震改修促進法第15条第2項に掲げられる耐震改修の指示等を行う建築物の選定基準

法	用途				指示する建築物	公表する建築物 (指示したものに 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 ものに限り)	
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					小・中学校、盲学校、聾学校若しくは養護学校等
			集会場、公民館、体育館					
			幼稚園、保育所等					
		ウ	救急医療等を行う施設	改修	ランク2・3の建築物	ランク2・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
	オ	交通の拠点となる施設	車両の停車場又は船舶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	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	
			遊技場					
			ボーリング場、スケート場、水泳場等					
			公衆浴場					
			自動車庫又は自転車の停留又は駐車のための施設					
	③危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	－						

表5-5 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	地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又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未満又はqが1.0未満
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	Isが0.3未満又はqが0.5未満

注1 Is: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強程度まで安全と診断されるが、震度7の場合は、0.75～0.9程度必要となる。

注2 q:必要な保有水平耐力に対する保有水平耐力の比率。

注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。

5-2 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項第一号に掲げる建築物又は階数が3以上で延べ面積が200㎡を超える事務所その他これに類する用途に供する建築物について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険とな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」とされている。

耐震改修促進法に基づく耐震改修の指示に従わないために公表した建築物で、建築基準法第6条第1項第一号に掲げる建築物又は階数が3以上で延べ面積が200㎡を超える事務所その他これに類する用途に供する建築物のうち、震度5強程度の地震で倒壊する恐れのある耐震性能ランク3のものについては、建築基準法第10条に基づく勧告に従わない場合は、同法に基づく命令により是正を求める対象とする。

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る。

6-2 建替えを推進するための建築基準法の許可基準等の作成

旧耐震基準建築物の建替えを進めることが、耐震化の最も有効な手段である。

計画に際し、建築基準法で定める接道条件を満たさないことがあり、このことが建替えの大きな障害となっている。このような場合にも、建築基準法第43条第2項第二号に定める許可によって建替え可能となる場合が多数存在する。

建替え可能と判断できる内容を検討し、許可基準の見直しを行うことにより、建替えの推進を図る。

6-3 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、区分所有法の特例により、大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件が4分の3から2分の1に緩和され、合意形成が図りやすくなったことを周知する。

6-4 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する。

7 用語集

【あ行】

○Is 値

Is 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。一般的な Is 値の目安は以下の通り。（旧建設省告示）

Is 値0.3未満	倒壊または崩壊する危険性が高い
Is 値0.3以上0.6未満	倒壊または崩壊する危険性がある
Is 値0.6以上	倒壊または崩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。

※「新編日本の活断層」（活断層研究会編、1991年）による。

○旧耐震基準

「耐震基準」を参照

○緊急輸送道路

災害発生時に救助、救急、医療、消火ならびに緊急物資の輸送等を迅速かつ的確に実施するため、あらかじめ県や市の地域防災計画で位置づけられている道路のこと。

○建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）

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た。さらに、平成18年1月26日の改正により、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、数値目標を盛り込んだ計画の作成が都道府県に義務づけられた。

また、平成25年11月25日の改正により、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人が利用する建築物、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った。

○減災

災害による人命、財産ならびに社会的・経済的混乱を減らすための試み。

【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。

○自然更新

過去及び現在の状況をもとに、意図的な施策などを図ることなく、将来どのような状態になるのかを推測した時の値。

○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す。

○地震ハザードマップ

地震ハザードマップとは、地震災害による被害を予測し、その被害範囲を地図化したもので、予測される災害の発生地点、被害の拡大範囲及び被害程度、さらには避難経路、避難場所などの情報が既存の地図上に図示されているもの。

○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。計算手法は、想定し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る。

○住宅・土地統計調査

国の住宅に関するもっとも基礎的な統計調査。

住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を、全国及び地域別に明らかにすることを目的に、総務省(旧総務庁)統計局が5年ごとに実施。

○新耐震基準

「耐震基準」を参照

【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の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。

○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として、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。

○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る。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も、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る。

一方、建築基準法改正前の昭和56年5月以前の基準を「旧耐震基準」と呼び、大地震に対する耐震性が不足しているとされる。阪神・淡路大震災では、旧耐震基準の建築物に被害が集中している。

○通行障害既存耐震不適格建築物

地震により建物が倒壊した場合、地方自治体が指定する「災害時に通行を確保すべき道路」の通行を妨げるおそれのある、前面道路幅員の1/2以上の高さの建築物（道路幅員が12m以下の場合は6m以上）。

○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（耐震改修促進法）」で定められている学校・病院・ホテル・事務所等一定規模以上で多数の人々が利用する建築物、危険物の貯蔵場・処理場及び地震により倒壊し道路を閉塞させるおそれがある建築物のうち、昭和56年5月31日以前に着手されたもの。耐震診断・耐震改修に関する、所管行政庁による指導・助言等の対象になる建築物。

○特定天井

6m以上の高さにある、面積200㎡以上、質量2kg/㎡以上の吊り天井で、人が日常利用する場所に設置されているもの。

【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。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る。

【は行】

○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。住宅においては、床の段差の解消、手すりの設置等がある。

○防災拠点建築物

庁舎その他、大規模な地震が発生した場合に、その利用を確保することが公益上必要な建築物として、都道府県の「耐震改修促進計画」に記載されたもの。

【や行】

○要安全確認計画記載建築物

「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」で定められている、地震により倒壊し道路をふさぐおそれがある建築物や都道府県が指定する防災拠点建築物のうち、昭和56年5月31日以前に着手されたもの。

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る。

○要緊急安全確認大規模建築物

「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」で定められている、一定規模以上の不特定多数の者が利用する大規模建築物、避難に配慮が必要とされる人が利用する建築物及び危険物の貯蔵場・処理場のうち、昭和56年5月31日以前に着手されたもの。

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る。

【ら行】

○ライフライン

電気・ガス・水道等の公共公益設備や電話やインターネット等の通信設備、圏内外に各種物品を搬出入する運送や人の移動に用いる鉄道等の物流機関など、都市機能を維持し現代人が日常生活を送る上で必須となる諸設備の総称。

東近江市既存建築物耐震改修促進計画

令和 8 年 3 月

【発行・編集】

滋賀県 東近江市 都市整備部 建築指導課

住所：〒527-8527

東近江市八日市緑町 10 番地 5 号

電話：0748-24-5656
