

# 彦根市既存建築物耐震改修促進計画

## (素案)

令和 8 年 (2026 年) 月

彦根市



# 目 次

## 序章 計画策定にあたって

1. 計画の背景と目的等 .....	1
2. 耐震改修促進法をめぐる経緯 .....	5

## 第1章 上位関連計画

1. 国・県の計画 .....	9
2. 彦根市の計画 .....	12

## 第2章 彦根市の現況

1. 位置・面積 .....	15
2. 地形・地盤等 .....	16
3. 有感地震回数 .....	18
4. 人口・世帯数等 .....	19
5. 市街地の状況 .....	23

## 第3章 想定される地震の規模・被害の予測

1. 被害履歴 .....	25
2. 地震被害想定 .....	26

## 第4章 耐震化の現状と目標設定

1. 住宅の耐震化の現状 .....	29
2. 特定建築物について .....	32
3. 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状 .....	33
4. 市有特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状 .....	37
5. 要緊急安全確認大規模建築物の現状 .....	38
6. 要安全確認計画記載建築物の現状 .....	39
7. 耐震改修等の目標の設定 .....	41

## 第5章 建築物の耐震診断および耐震改修促進を図る施策に関する事項

1. 耐震診断・耐震改修に係る基本的な取組方針 .....	45
2. 住宅・建築物耐震化促進を図るための課題 .....	45
3. 基本的な考え方 .....	45
4. 耐震診断・耐震改修を図るための支援策等の概要 .....	46
5. 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 .....	57
6. 地震時の総合的な安全対策 .....	60
7. 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項 .....	65

## 第6章 建築物の地震に対する安全性向上への啓発および知識の普及

1. 地震ハザードマップの周知・啓発 .....	67
2. 相談体制および情報提供の充実 .....	67
3. パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催 .....	68
4. 耐震診断・耐震改修技術者の育成・登録の推進 .....	68
5. 住宅所有者等に向けた耐震化の広報の実施について .....	69
6. 減災教育による人材育成 .....	69
7. 自治会等との連携 .....	69
8. コミュニティ防災等への支援 .....	70
9. 安価な耐震工法に関する普及・啓発 .....	70

## 第7章 建築物所有者に対する耐震診断または耐震改修時の指導等のあり方<sup>1</sup>

1. 耐震改修促進法による指導等の実施 .....	71
2. 建築基準法による勧告または命令など .....	77

## 第8章 その他建築物の耐震診断および耐震改修の促進に関する必要事項 ..

1. 避難路の安全対策 .....	79
2. 防災のまちづくりに向けた展開 .....	79
3. 多様な機会を活用した耐震化に関する活動の展開 .....	79
4. 関係団体との連携 .....	79
5. 新たに建築される建築物の耐震化 .....	79
6. 建築物の耐震性に関する表示制度の普及 .....	79

## 参考資料

1. 住宅数の推計資料 .....	81
2. 用語の解説 .....	90
3. 建築物の耐震改修の促進に関する法律（抜粋） .....	95
4. 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（抜粋） .....	110
5. 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 .....	112

## 序章 計画策定にあたって

---



# 序章 計画策定にあたって

## 1. 計画の背景と目的等

### (1) 計画の背景

平成 7 年 1 月 17 日に発生した阪神・淡路大震災では、6,434 人の尊い命が奪われました。このうち、地震による直接的な死者数は 5,502 人で、さらにこの約 9 割の 4,831 人が住宅・建築物の倒壊によるものとされています。

また、平成 16 年 10 月 23 日の新潟県中越地震、平成 17 年 3 月 20 日の福岡県西方沖地震など、地震発生の可能性が低いとされていた地域においても地震が頻発しており、特に平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災は、これまでの想定をはるかに超える巨大な地震・津波により、一度の災害で戦後最大の人命が失われるなど、甚大な被害をもたらしました。津波による沿岸部の被害が圧倒的でしたが、内陸市町村においても建築物に大きな被害が発生しています。

その後も、平成 28 年 4 月の熊本地震、平成 30 年 9 月の北海道胆振東部地震、令和 6 年 1 月の能登半島地震など、全国各地で家屋倒壊等の被害を伴う大規模な震災がこの 10 年間で頻発している状況にあります。また、平成 30 年 6 月に発生した大阪府北部を震源とする地震では、ブロック塀の崩落に巻き込まれて尊い命が失われました。

さらに、近い将来においても南海トラフ地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震、首都直下地震、中部圏・近畿圏直下地震などの大規模地震の発生の切迫性が指摘されています。このように、我が国において、大地震がいつどこで発生してもおかしくない状況にあると認識されています。

滋賀県は、これまで地震が少ない県と言われてきました。しかし、県内には多くの活断層が存在し、代表的なものは琵琶湖西岸断層帯で、今後 30 年以内の地震発生確率は、国内の主な活断層の中でも高いグループに属しています。琵琶湖東部には鈴鹿西縁断層帯と呼ばれる複数の活断層で構成された活断層が存在し、このうち本市内には仏生寺断層と彦根断層の 2 つがあります。

また、南海トラフの海溝型巨大地震の発生の切迫性が懸念され、広範囲で強い揺れによる被害が甚大なものと想定されています。

「建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成 7 年法律第 123 号。以下「耐震改修促進法」という。)」が、平成 7 年 12 月 25 日に施行され、平成 18 年 1 月 26 日の改正によって、市町村計画の策定が規定されたことを受けて、本市では彦根市既存建築物耐震改修促進計画（以下、「本計画」という。）を平成 19 年度に策定しました。

その後、平成 25 年 11 月 25 日の耐震改修促進法の改正では、不特定かつ多数の者が利用する大規模な建築物等の耐震診断の義務付けや耐震診断及び耐震改修の努力義務の対象となる建築物の範囲の拡大、建築物の地震に対する安全性に係る認定制度の創設など建築物の耐震改修を促進する取組が強化されています。また、平成 31 年 1 月 1 日の改正では、ブロック塀などの耐震診断義務対象の追加、耐震改修の認定基準が緩和され、外付けフレーム工法などの新しい工法の利用、「基準適合認定建築物」の表示制度の創設などが定められました。

この間、本市では平成 27 年度に本計画を改定し、令和 2 年度には本計画の中間検証を行い、耐震化に向けた取組や耐震化の傾向を踏まえ、今後の新たな施策の方向性を示しました。

その後、令和 6 年の能登半島地震において、耐震化率が低い地域で多くの住宅が倒壊する等の被害が生じ、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（平成 18 年 1 月 25 日 国土交通省告示第 184 号）」（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ています。また、昭和 56 年以降に建てられた建築物については、新耐震基準の建築物として耐震性を満たすものとされていましたが、平成 28 年の熊本地震などでは新耐震基準の建築物に一部倒壊が報告されたため、建築基準法の耐震基準が改正された平成 12 年までに建てられた建築物についても耐震性能検証の実施が求められています。

本市では、これらの動きを踏まえ、耐震改修促進法や国の基本方針、滋賀県既存建築物耐震改修促進計画（以下、「県計画」という。）との整合を図り、建築物の耐震化をさらに促進するため、本計画の改定を行います。

本計画の策定から改定の経過は以下に示すとおりです。

#### ■彦根市既存建築物耐震改修促進計画の策定・改定の経緯

策定・改定年度	策定・改定の経緯
平成 19 年度策定	耐震改修促進法に位置づけられたことにより策定。
平成 27 年度改定	耐震改修促進法の改正による、不特定かつ多数の者が利用する大規模な建築物等の耐震診断の義務付けや耐震診断及び耐震改修の努力義務の対象となる建築物の範囲の拡大など、建築物の耐震改修を促進する取組の強化に対応するため改定。
令和 2 年度中間検証	耐震化率および計画の進捗状況の検証を行い、計画の内容修正および耐震診断の義務化を検討する必要がある建築物の調査を実施し、今後の効果的な耐震化の推進、適切な指導に資する基礎資料を作成。
令和 7 年度改定	令和 7 年 7 月の「国の基本方針」の改正による、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する基本的な事項、建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定に関する事項、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基本的な事項などへの取組の強化に対応するため改定。

## (2) 計画の目的

耐震改修促進法第6条第1項において、市町村は都道府県既存建築物耐震改修促進計画に基づき、建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための計画を定めるよう努めることとされています。

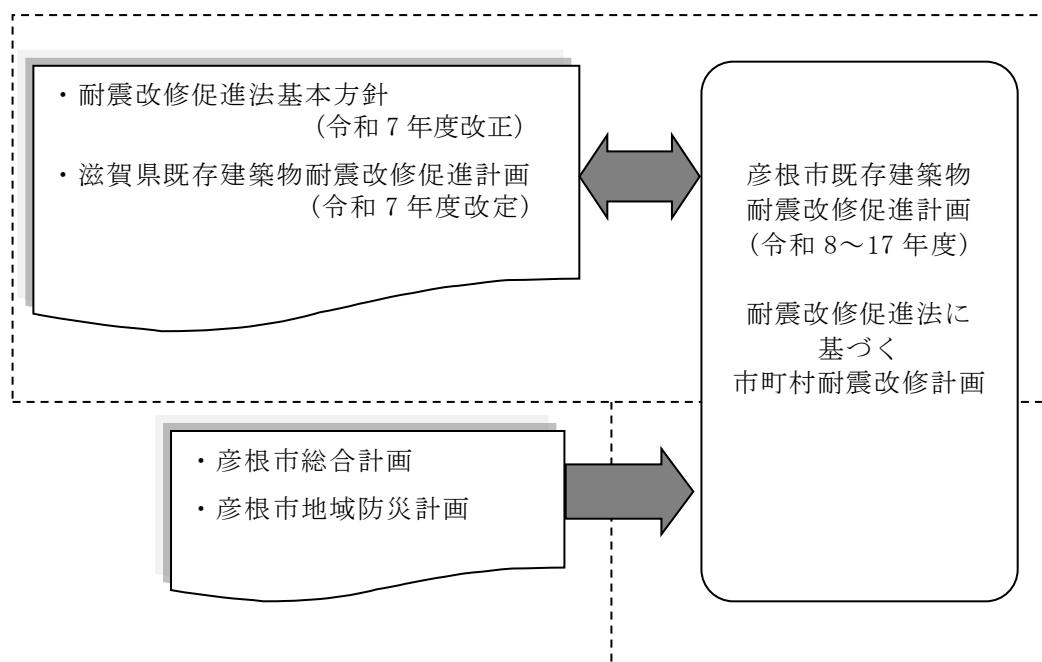
県計画では、地震発生時における建築物の倒壊等の被害から、県民の生命・身体および財産を保護するため、県と市町が連携して、建築物の耐震診断および耐震改修を計画的に促進するための方法、および基本的な枠組を定めています。

本計画は、国の基本方針および県計画を受け、本市の既存建築物の地震に対する安全性を向上させるため、住宅や建築物の耐震化を計画的かつ重点的に推進し、災害への備えある安全で安心な地域社会づくりを目指すために策定し、建築物の耐震診断および耐震改修を促進するための枠組みと具体的な施策を定めるものです。

## (3) 計画の位置づけ

本計画は、耐震改修促進法に基づき、国の基本方針および県計画を踏まえ、「彦根市総合計画」、「彦根市地域防災計画」等を勘案して策定します。

### ■彦根市既存建築物耐震改修促進計画の位置づけ



#### (4) 計画の役割

本計画は、本市および県、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、耐震改修促進法第6条第1項に基づき策定される既存建築物の耐震診断・耐震改修を促進するための本市のマスタープラン（基本計画）となるものです。

なお、計画期間中であっても、地震に関する被害想定調査の結果や国の地震に関する調査研究の結果、法律等の制度改正、社会経済情勢や財政状況の変化などを踏まえて、弾力的に計画の見直しを行うものとします。

#### (5) 計画期間

本計画の計画期間は、令和8年度（2026年度）から令和17年度（2035年度）までの10年間とします。

また、本計画で定めた目標については、5年目である令和12年度（2030年度）を中間年次として、計画の進捗状況について確認を行うものとします。

#### (6) 対象建築物

##### ■耐震改修促進計画の対象建築物

種類	内容
住宅	○戸建住宅、共同住宅 ○公営住宅
民間特定既存耐震不適格建築物	○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 <sup>※1</sup> のうち、民間が所有する建築物
要緊急安全確認大規模建築物 <sup>※2</sup>	○耐震改修促進法附則第3条第1項に定める建築物（病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物および学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの等）
要安全確認計画記載建築物 <sup>※3</sup>	○耐震改修促進法第7条に定める、所有者に対する耐震診断の義務化と自治体によるその結果の公表が規定されている建築物
市所有建築物	○市所有特定既存耐震不適格建築物 ○防災上重要な市所有建築物 ○その他の市所有建築物

※1:p.75「特定既存耐震不適格建築物の一覧表」参照

※2:p.73「要緊急安全確認大規模建築物の一覧表」参照

※3:p.72「要安全確認計画記載建築物等の一覧表」参照

## 2. 耐震改修促進法をめぐる経緯

平成7年1月17日に発生した兵庫県南部地震では、犠牲になった方の約9割が住宅の倒壊等によるものでした。また、昭和56年の建築基準法改正以前の耐震基準によって建てられた建築物に大きな被害が集中したことから、現行の耐震基準を満たさない建築物の耐震性の向上を図ることにより、地震による建築物の被害を未然に防止することを目的に、耐震改修促進法が制定されました。耐震改修促進法等の改正経緯は以下のとおりです。

■国・県・彦根市の計画の変遷と要因となった事象（地震）の関係

年度	建築基準法等	耐震改修促進法	耐震改修促進計画		地震
			滋賀県	彦根市	
S25(1950)	施行(旧耐震)				
S43(1968)					十勝沖地震(S43.5)
S46(1971)	改 正		鉄筋コンクリート造の建物のせん断補強基準の強化		
S53(1978)			耐震基準の強化 ブロック塀の高さ制限の引き下げ(2.2m以下)		宮城県沖地震(S53.6)
S56(1981)	改 正(新耐震)				
...					
H6(1994)					阪神淡路大震災(H7.1) (兵庫県南部地震)
H7(1995)		公 布	旧耐震基準の建築物の耐震化の促進		
...					
H11(1999)	改 正		耐震基準の強化(新耐震基準の改正)		
H12(2000)	改 正 (木造構造規定強化)				
...					
H16(2004)			新耐震基準が適用された住宅の被害が少なかったことから、耐震化のさらなる促進		新潟県中越地震(H16.10) 福岡西方沖地震(H17.3)
H17(2005)		改 正	都道府県計画、市町村計画の策定等		
H18(2006)					能登半島地震(H19.3)
H19(2007)	改 正		計画策定	計画策定	新潟県中越沖地震(H19.7)
H20(2008)					岩手・宮城内陸地震(H20.6)
...					
H23(2010)					東日本大震災(H23.3) (東北地方太平洋沖地震)
...					
H25(2013)		改 正 基本方針の策定	大規模な建築物等の耐震診断の義務付け等		淡路島地震(H25.4)
H26(2014)			建築物の耐震性と防災性の向上		
H27(2015)	改 正		計画改定	計画改定	
H28(2016)					熊本地震(H28.4)
H29(2017)		新耐震木造住宅 検証法公表	避難路沿道のブロック塀の耐震診断の義務付け		
H30(2018)		改 正			大阪府北部地震(H30.6) 北海道胆振東部地震(H30.9)
H31(2019)					山形県沖地震(R1.6)
R2(2020)			計画修正	計画検証	
...					
R4(2022)					福島県沖地震(R4.3)
R5(2023)					能登半島地震(R6.1)
...					
R7(2025)		基本方針の改正	計画改定	計画改定	

## ■過去の大規模地震の概要

地震	概要
十勝沖地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和 43 年（1968 年）5 月 16 日の午前（9:48）、青森県東方沖を震源とするマグニチュード 7.9 の地震。</li> <li>耐震性能が高く見なされていた鉄筋コンクリート造の建物に大きな被害をもたらした。その結果、昭和 46 年（1971 年）に建築基準法が改正され、耐震基準が見直された。この改正により、鉄筋コンクリート造の柱の基準が変更され、現在の「新耐震基準」が導入された。</li> </ul>
宮城県沖地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和 53 年（1978 年）6 月 12 日の夕方（17:14）に発生した、宮城県沖を震源とするマグニチュード 7.4（最大震度 5）の地震。</li> <li>本地震では、家屋倒壊による被害が甚大であったことから、3 年後の昭和 56 年（1981 年）5 月に建築基準法の改正等が行われ耐震基準が強化された。これ以前の耐震基準を「旧耐震基準」、同年 6 月以降の耐震基準を「新耐震基準」と呼ぶ。</li> </ul>
阪神・淡路大震災 [兵庫県南部地震]	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 7 年（1995 年）1 月 17 日の早朝（5:46）に発生した、淡路島北部を震源地とするマグニチュード 7.3（最大震度 7）の地震。東北地方から九州地方まで広い範囲で揺れ、国内で史上初めてとなる「震度 7」を記録。</li> <li>本地震では、新耐震基準で建築された木造住宅でも接合部の緊結が不十分であったことなどから倒壊・半壊等の被害が多く生じた。そのため、平成 12 年（2000 年）6 月に建築基準法が改正され、緊結方法やバランスの取れた耐力壁の配置などが明確化された。</li> </ul>
新潟中越沖地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 16 年（2004 年）10 月 23 日の夕方（17:56）に発生した、新潟県中越地方を震源とするマグニチュード 6.8（最大震度 7）の地震。新潟県で発生した地震としては昭和 39 年（1964 年）の新潟地震以来の規模。</li> <li>長岡市内を走行中だった上越新幹線の車両が脱線する等、交通網が甚大な被害を受けた。中山間地を震源とする地震で、国内でも有数の地すべり地帯であったため、大規模な地滑り、斜面の崩落が発生した。</li> </ul>
福岡西方沖地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 17 年（2005 年）3 月 20 日の午前（10:53）に発生した、福岡県北西沖を震源とするマグニチュード 7.0（最大震度 6 弱）の地震。</li> <li>震度 6 弱を記録した福岡市では、ブロック塀の倒壊や建物の壁の一部がはがれ落ちるなどの被害が多発。また、地上 10 階建てのビルのガラス 400 枚以上が割れて歩道に落下し、通行人がけがをする事態が発生した。</li> </ul>
能登半島地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 19 年（2007 年）3 月 25 日の午前（9:41）に発生した、輪島市門前町の琴ヶ浜の沖合を震源とするマグニチュード 6.9（最大震度 6 強）の地震。</li> <li>震源を中心に家屋倒壊・道路崩落や、電気・ガス・水道などのライフラインの寸断が発生した。</li> </ul>
新潟中越沖地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 19 年（2007 年）7 月 16 日の午前（10:13）に発生した、新潟県中越地方沖を震源とするマグニチュード 6.8（最大震度 6 強）の地震。</li> <li>地盤の液状化により柏崎市では住宅や宅地・商店街に地盤災害が広がり、擁壁や斜面の崩壊、クラックの発生なども多かった。原子力発電所が火災により操業を停止した。</li> </ul>
岩手・宮城内陸地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 20 年（2008 年）6 月 14 日の午前（8:43）に発生した、岩手県内陸南部を震源とするマグニチュード 7.2（最大震度 6 強）の地震。</li> <li>建物への被害は少なかったが、山体崩壊や土砂崩れとそれに伴う土石流により多くの被害がでた。</li> </ul>

地震	概要
東日本大震災 [東北地方太平洋沖地震]	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 23 年（2011 年）3 月 11 日の午後（14:46）に発生した、三陸沖を震源とするマグニチュード 9.0（最大震度 7）の巨大地震。</li> <li>岩手県、宮城県、福島県、茨城県などの太平洋沿岸を中心に、次々に津波が押し寄せ甚大な被害を出した。また、東北地方をはじめ、都内を含む広範囲で建物の天井が落下する被害が発生し、天井の脱落対策が強化された。</li> </ul>
淡路島地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 25 年（2013 年）4 月 13 日の早朝（5:33）に発生した、兵庫県淡路島付近を震源として発生したマグニチュード 6.3（最大震度 6 弱）の地震。</li> <li>淡路市と洲本市で住宅の一部損壊が 2,000 棟以上に達したことをはじめ、液状化による施設被害、水道管破損による断水などの被害が発生した。</li> </ul>
熊本地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 28 年（2016 年）4 月 14 日の夜（21:26）に発生した、熊本県熊本地方を震央とするマグニチュード 6.5 の地震（前震）と 2 日後の 16 日の未明（1:25）に「本震」である、マグニチュード 7.3 の地震（本震）。観測史上初めて同一地域において震度 7 の地震がわずか 28 時間の間に 2 度発生した。</li> <li>この地震では、昭和 56 年（1981 年）6 月から平成 12 年（2000 年）5 月に建てられた木造建築物において、平成 12 年（2000 年）6 月以降に建てられた木造建築物に比べて顕著な倒壊被害が見られた。</li> </ul>
大阪府北部地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 30 年（2018 年）6 月 18 日の朝（7:58）に発生した、大阪府北部を震源とするマグニチュード 6.1（最大震度 6 弱）の地震。</li> <li>住宅被害については全壊・半壊棟数の割合が少なく、「一部損壊」が多数を占めた。地震により学校のブロック塀が前面道路に崩落し人的被害が発生した。</li> </ul>
北海道胆振東部地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 30 年（2018 年）9 月 6 日の未明（3:07）に発生した、北海道胆振地方中東部を震源とするマグニチュード 6.1（最大震度 7）の地震。</li> <li>大規模な土砂崩れや地盤の液状化、「ブラックアウト（全域停電）」などの被害が発生した。</li> </ul>
山形県沖地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和元年（2019 年）6 月 18 日の夜（22:22）に発生した、山形県沖を震源地とするマグニチュード 6.7（最大震度 6 強）の地震。</li> <li>鶴岡市の沿岸部では、多くの家屋で屋根瓦が落ちたり、塀が崩れたりする被害が発生した。</li> </ul>
福島県沖地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和 4 年（2022 年）3 月 16 日の深夜（23:36）に発生した、福島県沖で発生したマグニチュード 7.4（最大震度 6 強）の地震。</li> <li>地震直後に 6 か所の火力発電所が緊急停止（その後、さらに 2 箇所停止）。東京電力管内及び東北電力管内における停電や岩手県、宮城県、福島県、埼玉県、千葉県における断水が発生するなど、ライフラインへの被害のほか、東北新幹線の脱線による運休等、交通インフラにも被害が発生した。</li> </ul>
能登半島地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和 6 年（2024 年）1 月 1 日夕方（16:10）に発生した、石川県能登地方を震源とするマグニチュード 7.6（最大震度 7）の地震。</li> <li>最大震度 7 の揺れで多くの建物に倒壊するなどの被害が出た。輪島市などでは大規模な火災も発生。断水と津波の危険がある中での消火は困難を極めた。また輪島市内ではビルが横倒しに倒壊するなど、多くの建物が倒壊した。</li> <li>本地震においても、平成 28 年（2016 年）の熊本地震と同様に、昭和 56 年（1981 年）6 月から平成 12 年（2000 年）5 月に建てられた木造建築物において、平成 12 年（2000 年）6 月以降に建てられた木造建築物に比べて顕著な倒壊被害が見られた。</li> </ul>



## 第1章 上位関連計画

---



# 第1章 上位関連計画

## 1. 国・県の計画

### (1) 国の基本方針(令和7年7月)

耐震改修促進法第4条に基づき、国土交通大臣が定める「建築物の耐震診断および耐震改修の促進を図るための基本的な方針（国の基本方針）」の一部改正の概要は、以下のとおりです。

- 1 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する基本的な事項の中に、次の取組に係る事項を新たに位置づけることとした。（第一5、9関係）
  - ・地方公共団体は、高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン等の耐震改修に関する融資制度の普及に努めること。
  - ・地方公共団体は、省エネ改修やバリアフリー改修の機会を捉えた耐震改修や段階的な耐震改修の実施等に関する取組を行うこと。
  - ・地方公共団体及び関係団体は、昭和56年の耐震基準導入以降で平成12年より前に建築された木造住宅について、耐震性能検証の実施に努めるよう促すこと。
- 2 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定に関する事項に、次のとおり定めることとした。（第二2関係）
  - ・住宅については令和17年までに、耐震診断義務付け対象建築物のうち要緊急安全確認大規模建築物については令和12年までに、要安全確認計画記載建築物については早期にそれぞれ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する。
- 3 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基本的な事項の中に、次の取組に係る事項を新たに位置づけることとした。（第四関係）
  - ・地方公共団体による、耐震改修の有効性の啓発及び普及や、要安全確認計画記載建築物のうち緊急輸送道路・避難路沿いの建築物の耐震化の状況を記載した地図（避難路沿道耐震化状況マップ）の作成及び活用の普及を図ること。
- 4 都道府県耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する重要事項に、次のとおり定めることとした。（第五関係）
  - ・国が耐震診断義務付け対象建築物のうち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それぞれについて目標を定めることとしたことを踏まえ、都道府県及び市町村において、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それぞれについて、地域の実情に応じて目標を定めるべきであること。
- 5 その他、次のとおり改正することとした。（第五関係）
  - ・建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（平成7年政令第429号）第4条第2号に規定する組積造の埠に関して、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令（平成30年政令第323号）の施行に關係する記載を削除する。
- 6 公布・施行日は、令和7年7月17日とする。

出典：国土交通省

※国の基本方針の全文は巻末資料に掲載しています。

## (2) 第1次国土強靭化実施中期計画（令和7年6月6日閣議決定）

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靭化基本法（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られた、「第1次国土強靭化実施中期計画（計画期間：令和8年度から令和12年度）」における住宅・建築物の耐震化の目標の概要は以下のとおりです。

### 【住宅の耐震化に関する目標】

居住世帯のある住宅のストック総数のうち、大規模地震時に倒壊等しないよう耐震性が確保されているものの割合（住宅の耐震化率）			
住宅の耐震化率	【現況】 令和5年	【計画期間目標】 令和12年	【将来目標】 令和17年
	90%	95%	耐震性が不十分なものをおおむね解消 ※耐震化は所有者の判断で行われるものであり、100%に近い状態を目指す目標を設定。

### 【建築物耐震化に関する目標】

耐震診断が義務付けられた、病院、店舗、旅館等の不特定多数の者等が利用する大規模建築物等（11,464棟（令和5年度末時点））のうち、大規模地震時に倒壊等しないよう耐震化等が図られたものの割合		
建築物の耐震化率	【現況】 令和5年	【計画期間目標】 令和12年
	92.5%	耐震性が不十分なものをおおむね解消 ※耐震化は所有者の判断で行われるものであり、100%に近い状態を目指す目標を設定。

### 【緊急輸送道路等の沿道建築物の耐震化に関する目標】

緊急輸送道路の一部等（約9,000km）の沿道建築物で、耐震診断が義務付けられたもの（7,291棟（令和6年4月1日時点））のうち、大規模地震時に倒壊等しないよう耐震化等が図られたものの割合		
沿道建築物の耐震化率	【現況】 令和5年	【計画期間目標】 令和12年
	43.6%	60% ※耐震化は所有者の判断で行われるものであり、将来的には100%に近い状態を目指す。

### (3) 滋賀県既存建築物耐震改修促進計画

令和 8 年度から令和 17 年度までの 10 年間を計画期間として、住宅の耐震化率を令和 17 年度までに、要緊急安全確認大規模建築物を令和 12 年までに、要安全確認計画記載建築物を令和 17 年までにおおむね解消することを目標に掲げ、耐震化を促進するための基本的な方策等が定められています。

#### 滋賀県既存建築物耐震改修促進計画の概要

##### 1.計画の目的および位置付け

- （目的）地震発生時における建築物の倒壊等の被害から、県民の生命・身体および財産を保護するため、県と市町が連携して、建築物の耐震診断および耐震改修を計画的に促進するための方法、および基本的な枠組を定めることを目的とします。
- （位置付け）耐震改修促進法の第5条および国が定めた建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針に基づき、建築物の耐震診断および耐震改修の促進に関する総合的な計画
- （計画期間） 令和 8 年度～令和 17 年度（10 年間）

##### 2.現況と目標

###### 【住宅】住宅・土地統計調査結果による推計値(5年ごと)

現況	H25	H30	R5
住宅 耐震化率	81.0%	86.1%	89.0%
耐震性不十分(戸)	99,200	75,700	63,700



###### 【要緊急安全確認大規模建築物】

対象建物	対象数(棟)	H27	R7
特定の用途かつ大規模の建物	169	81.7%	96.4%

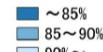


###### 【要安全確認計画記載建築物】

対象建物	対象数(棟)	H27	R7
避難路沿道建築物	49	21.2%	49.0%
防災拠点施設等建築物	7	0%	71.4%



###### 【住宅の耐震化率】



###### 【高齢化率】



##### 3.取組内容の充実（施策および啓発）

###### ■住宅に関する取組

- 耐震化率の低い地域を重点的に耐震化すべき地域に追加し、市町連携して所有者への啓発、支援策の周知等の取組を強化する。
- 高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローンや高齢者世帯耐震改修割増事業に関する普及を市町と連携して推進する。
- 耐震改修コストを下げる取組として、安価な耐震改修工法に関する普及やリフォーム等の機会を積極的に活用した耐震化に関する意識啓発を市町や各団体等と連携して実施するよう努める。

###### ■建築物に関する取組

- 避難路沿道建築物の耐震化状況を記載した地図（避難路沿道耐震化状況マップ）の周知を図る。

## 2. 彦根市の計画

### (1) 彦根市総合中期基本計画（令和8年3月）

中期基本計画は、令和8年～令和11年を計画期間とし、住宅施策の推進において、目指す姿の一つとして「住宅等の耐震性の向上、省エネルギー対策等により、快適な住環境になっています」としています。そして、主な取組として以下を掲げています。

＜既存建築物耐震化促進事業＞

○住宅の耐震性を向上させるため、耐震診断および耐震改修への支援を進めます。

○倒壊による被害が道路にまでおよぶ恐れのあるブロック塀等の撤去・改修への支援を進めます。

### (2) 彦根市地域防災計画（令和7年度）

「彦根市地域防災計画」では、「災害に強いモノづくり」、「災害に強いヒトづくり」、「災害に強いシクミづくり」を基本方針として、水害対策の促進、土砂災害対策の整備、火災対策の促進、地震災害対策の強化、防災活動体制の整備、警戒避難体制の強化、防災知識の普及の7つの施策を中心に防災対策を実施すると明記しています。

「地震災害対策の強化」について、以下に要約します。

#### ① 防災施策の大綱

##### ◆地震災害対策の強化

今後もより一層都市施設の耐震性向上や液状化対策の推進に努めるほか、関東・東海地方と比較して、地震災害への認識および危機感が高くない点を考慮して、防災意識の向上等のソフト面の充実を図る。

また、本市は、南海トラフ地震防災対策推進地域に指定されているため、南海トラフ地震に関し、地震防災上緊急に必要な施設等の整備に関する事項を定める等、当該地域における地震防災体制の強化を図る。

また、「地震災害予防対策」の「震動対策」、「都市施設対策」の項目において、住宅、建築物等の耐震化について、以下のような施策を示しています。

#### ② 震動対策

＜方針＞

##### 1. 住宅の耐震診断、耐震改修等

(1) 市は、住宅の耐震化の促進にあたっては、地域住民の意識が極めて重要であることから、住宅の新築やリフォーム等の機会を積極的に活用した住宅の耐震化に関する意識啓発を実施するよう努めるものとする。

(2) 市は、地震ハザードマップの整備や耐震診断の実施、さらには効果的な耐震補強の普及等、住宅補強や建て替えを促進する対策を実施するよう努めるものとする。

(3) 市は、耐震性の高い住宅ストックの形成の促進に努めるものとする。

## 2. 公共施設等の耐震診断

市は、学校、病院等多数の者が利用する施設や、災害時の拠点となる施設の耐震診断、耐震改修等を早急に推進するものとする。

耐震改修等の耐震化については、南海トラフ地震や活断層地震により想定される震度予測および被害想定結果ならびにその施設の利用の状況等を総合的に勘案して優先順位を付けて実施するものとする。

また、市は、市有施設のリストを作成し、必要となる耐震化実施の方針と併せて、公表するよう努めるものとする。

## 3. 道路、橋りょう、鉄道等主要な施設の耐震化

道路、橋りょう、鉄道等の主要な施設の施設管理者は、必要に応じ施設の点検を行い、結果に基づき、補強や修繕を講じるものとする。また、耐震化の対策についても検討を行うものとする。

## 4. 構造物の耐震化

地区ごとの地盤の震動特性を把握したうえで、新たに構造物を建設する者はこの特性を勘案した耐震性構造物を建設し、また既設の構造物管理者は耐震性を診断してその補強等を行う。

なお、対象となる構造物は、用途・機能別に以下のものである。

- (1) 建築物およびその附属施設
- (2) 土木構造物（道路・橋・堤防・鉄道など）
- (3) ライフライン関連施設（上下水道・電力・ガス・電話）
- (4) その他、特殊構造物など

## 5. 落下物などの除去

阪神・淡路大震災では、倒壊した家屋や家具の下敷きとなって多くの人命が失われた。また、災害の状況によっては、ブロック塀などの倒壊や瓦・看板・窓ガラス・外装材等の落下などの原因による犠牲者が発生することが考えられる。よって、地震時の人的被害を与えるおそれのある物に関して、公共施設等では事前にその除去や防止のための改良・工夫・定期点検等を実施するとともに、民間施設の所有者に対し、定期点検等の実施に関して啓発・指導を行う。また、家庭や事業所に対して家具等の転倒防止方法等の普及や耐震診断・耐震補強の促進を啓発する。

# ③ 都市施設対策

＜方針＞

## 1. 一般建築物の耐震化

- (1) 新築の木造建築物

建築主および建築士会などの関係団体に対し、地形・地盤の特性を考慮して、耐震・耐火の建築設計・施工を行うよう指導・助言する。

(2) 既存の木造建築物

市民に対し建築物の耐震診断と補強工事の必要性について周知するとともに、旧基準で建築された木造住宅に対しては、耐震診断や耐震補強工事について支援する。

(3) その他

木造以外の鉄筋コンクリート造、鉄骨造などに対しても、耐震・耐火の指導を行う。

## 2. 倒壊・落下危険物などの改修

(1) ブロック塀

ブロック塀の実態を調査し、生け垣・フェンスなどへの改修・指導を行うとともに、危険回避のための広報に努める。

ア 調査内容

高さ、厚さ、控壁の有無、基礎・鉄筋の状況、老朽の程度

イ 改修の指導が望まれる場所

公園、学校、公共施設、通学路などで2.2m以上を有する塀

(2) 転倒・落下物

警察署などの関係機関と連携し、市民や建築物管理者等に対して、次の種別の転倒・落下物を防止するための指導・取締り・広報等に努める。

ア ビル落下物

窓ガラス、外壁タイル・モルタルなどの外装材、空調屋外機、屋外広告物、高架水槽

イ 道路上の障害物

自動販売機、放置自転車、移動式看板、突出した商品

ウ 屋内転倒落下物

照明器具、家具、電化製品、棚上の荷物

## 3. 公共施設の整備

災害時の応急対策活動を円滑に進めるため、防災上重要となる市有施設を優先的に耐震化および不燃化するよう努める。

なお、既存建築物においては、災害応急対策の有効性等を考慮し、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の趣旨に従い、施設の耐震診断を実施するとともに、必要に応じ改修等を行い建築物の安全性の強化に努める。

ア 防災上重要となる施設

(ア) 被災者および負傷者の収容場所となる施設

(イ) 情報収集・伝達および救助等の防災活動上重要となる拠点施設

## 第2章 彦根市の現況

---



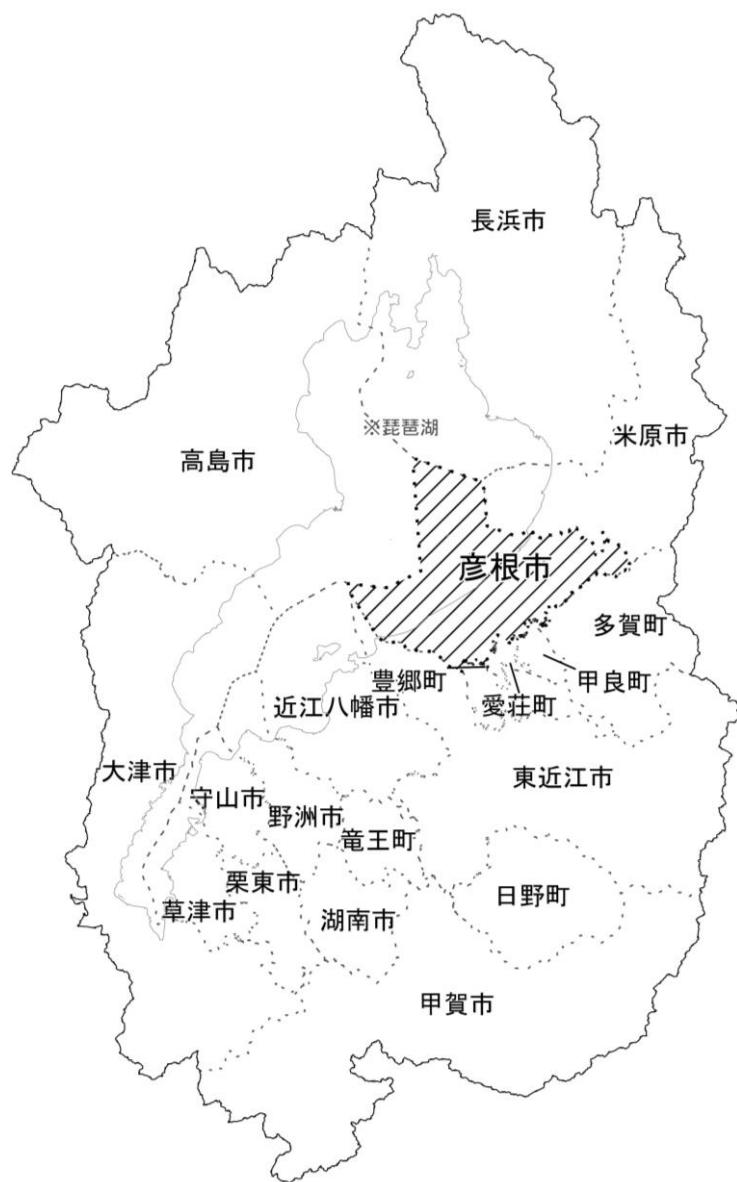
## 第2章 彦根市の現況

## 1. 位置・面積

本市は、滋賀県の東北部、近江盆地の東部に位置し、市域は多景島および琵琶湖岸の湖東平野から鈴鹿山地および、琵琶湖を含めた市域面積は 196.87k<sup>m<sub>2</sub></sup>です。

本市は昭和12年に県下で2番目の市として誕生し、経済・文化都市として発展し、近年は京阪神・中京・北陸の三大経済圏をつなぐ要ともいるべき格好の立地条件に恵まれ、湖東の中心都市としての役割を担っています。

## ■彦根市の位置



## 2. 地形・地盤等

### (1) 地形・地質

本市は、琵琶湖の東岸に位置し、西に琵琶湖、東に鈴鹿山系の山々を望む湖東平野にあります。

低地部は、鈴鹿山地から琵琶湖に注ぐ河川がもたらした土砂から成り、おおむね標高100m以上が礫を主体とした扇状地帯、標高90～100m付近が粘土・砂礫を主体とした自然堤防（氾濫平野）帯、標高90m以下が腐食土・粘土を主体とした三角州（湖岸平野）帯で構成されています。

さらに、琵琶湖岸沿いには、比高約2mの砂州も見られるほか、かつては松原湖・野田沼・曾根沼など内湖がありましたが、現在その大半は干拓事業により農地などになっています。

一方、市域の北東部は、鈴鹿山地の西縁にあたる山地が占めており、地形的に東側の標高650m前後の山塊と、標高300m以下の山塊（佐和山を含む）の2つに大別されるほか、彦根山・雨壺山・荒神山など孤立丘と呼ばれる山地があります。

山地は基盤岩と呼ばれる固結した地層から成り、基盤岩の地質は、砂岩・泥岩・石灰岩など主に堆積岩類ですが、荒神山等には火成岩類も見られ、丘陵は一般に粘土・砂・砂礫などの未固結の地層で、野田山・笛尾町において一部その地層が見られます。

### (2) 建築物の分布と地盤、断層条件等

地震時の建築物被害の発生程度は地盤条件で異なるため、前項で示した本市の地形および地質などを考慮した検討が必要です。

本市においては、これまでに液状化現象が発生した記録は残っておりませんが、周辺湖岸部の他市町ではいくつかの発生事例がみられます。

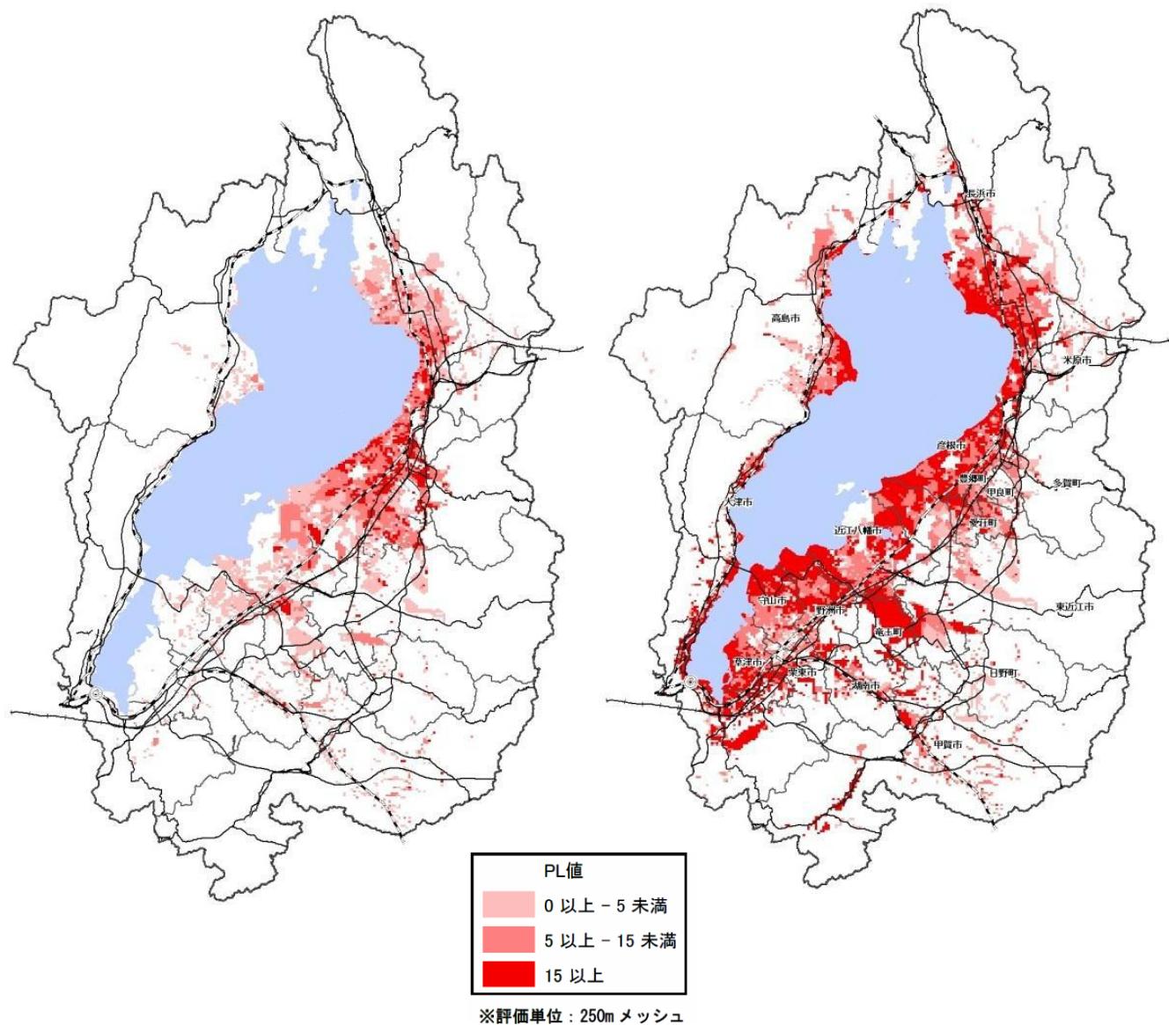
液状化現象は、ゆるく堆積した砂地盤で地下水位が高い地域で発生しやすく、防災（地震災害）アセスメント調査においては、山地・丘陵部を除いて、広範囲にわたり液状化発生の危険性は高いと予測されています。特に、埋立地等の人工地盤を除くと湖岸付近よりも、やや内陸側の地域で液状化の危険度が高いと予測されています。

さらに、河川の氾濫平野および湖岸平野部、ならびに局所的には干拓地、埋立地、旧河道等は特に注意を要します。

## ■ 県内の地震による液状化危険度 (PL値)

《鈴鹿西縁断層帯地震 (ケース1)》

《南海トラフ巨大地震 (陸側ケース)》



※滋賀県地震被害想定調査において、本市に最も大きな被害をもたらすと想定される「鈴鹿西縁断層帯地震 (ケース1)」と非常に高い確率で起こると想定され、かつ、本市に大きな被害をもたらすと想定される「南海トラフ巨大地震 (陸側ケース)」を掲載

出典：滋賀県地震被害想定（平成26年3月）

### 3. 有感地震回数

彦根市統計書（彦根地方気象台）によると、本市における平成 18 年から令和 5 年までの有感地震回数は下表に示すとおりであり、平成 23 年には城町で年間 38 回と最も多くなっています。また、令和元年から令和 4 年の間は元町の観測を運用休止していますが、城町のみで 4~8 回程度の有感地震が発生しています。

■有感地震回数

(単位：回)

区分		震度階級									合計
		1	2	3	4	5弱	5強	6弱	6強	7	
平成 18 年	城町	7	1	-	-	-	-	-	-	-	8
	元町	3	1	-	-	-	-	-	-	-	4
平成 19 年	城町	11	1	2	-	-	-	-	-	-	14
	元町	4	1	2	-	-	-	-	-	-	7
平成 20 年	城町	7	2	-	-	-	-	-	-	-	9
	元町	2	1	-	-	-	-	-	-	-	3
平成 21 年	城町	7	1	1	-	-	-	-	-	-	9
	元町	2	1	1	-	-	-	-	-	-	4
平成 22 年	城町	3	1	-	-	-	-	-	-	-	4
	元町	1	1	-	-	-	-	-	-	-	2
平成 23 年	城町	31	4	3	-	-	-	-	-	-	38
	元町	5	3	3	-	-	-	-	-	-	11
平成 24 年	城町	2	2	-	-	-	-	-	-	-	4
	元町	-	2	-	-	-	-	-	-	-	2
平成 25 年	城町	6	1	-	-	-	-	-	-	-	7
	元町	1	1	-	-	-	-	-	-	-	2
平成 26 年	城町	10	1	-	-	-	-	-	-	-	11
	元町	3	2	-	-	-	-	-	-	-	5
平成 27 年	城町	4	2	-	-	-	-	-	-	-	6
	元町	2	1	-	-	-	-	-	-	-	3
平成 28 年	城町	3	3	1	-	-	-	-	-	-	7
	元町	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3
平成 29 年	城町	4	1	1	-	-	-	-	-	-	6
	元町	1	1	1	-	-	-	-	-	-	3
平成 30 年	城町	6	1	-	1	-	-	-	-	-	8
	元町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
令和元年	城町	2	2	-	-	-	-	-	-	-	4
	元町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
令和 2 年	城町	5	3	-	-	-	-	-	-	-	8
	元町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
令和 3 年	城町	4	3	1	-	-	-	-	-	-	8
	元町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
令和 4 年	城町	5	1	-	-	-	-	-	-	-	6
	元町	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
令和 5 年	城町	3	1	-	-	-	-	-	-	-	4
	元町	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1

出典：彦根市統計書（彦根地方気象台）

(注 1) 城町は彦根地方気象台、元町は彦根市役所における観測データであることを示します。

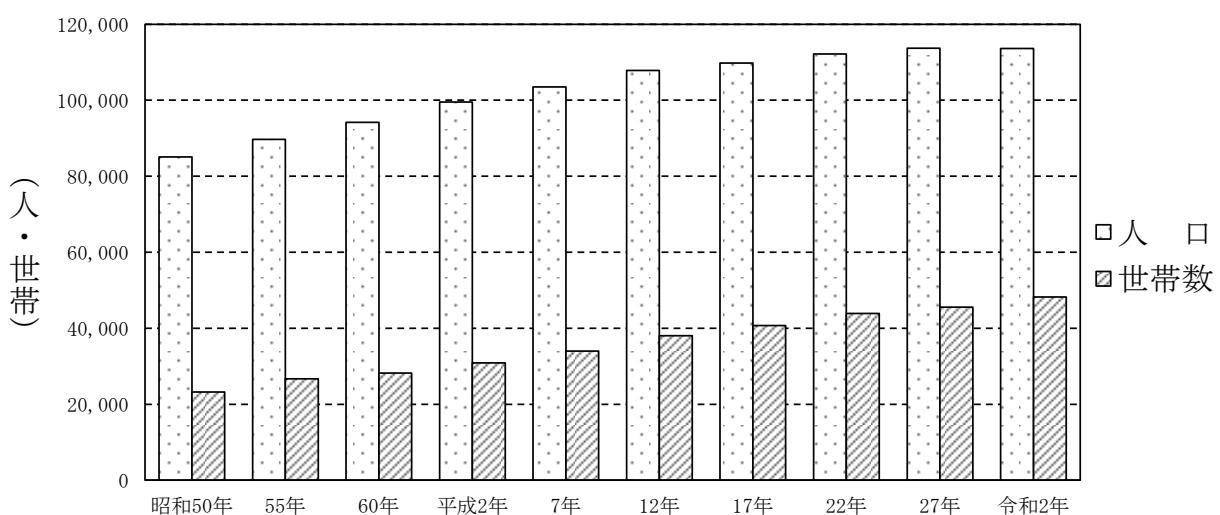
(注 2) 元町は平成 29 年 11 月 15 日から運用を休止し、令和 5 年 4 月 25 日から運用を再開しました。

## 4. 人口・世帯数等

### (1) 人口・世帯数の推移

本市の令和2年国勢調査における人口は113,647人、世帯数は48,212世帯で、人口、世帯数ともに年々増加し、昭和50年から令和2年までの45年間で人口は1.34倍、世帯数は2.07倍の増加となっています。一方で、平成27年から令和2年の人口推移をみると、若干減少しており、今後は減少していくものと想定されます。

■本市の人口・世帯数の推移



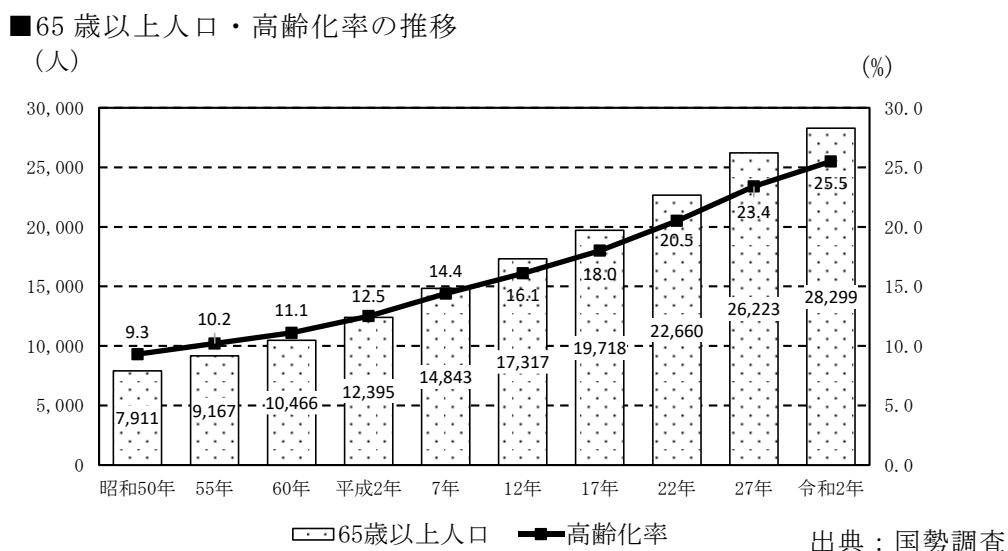
	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	増加率(R2/S50)
人口(人)	85,066	89,701	94,204	99,519	103,508	107,860	109,779	112,156	113,679	113,647	134%
世帯数(世帯)	23,248	26,718	28,247	30,861	34,016	38,026	40,704	43,896	45,546	48,212	207%

出典：国勢調査

## (2) 高齢者(65歳以上人口)の状況

### ① 高齢化率の推移

令和2年現在の本市の高齢化率は25.5%で、65歳以上人口の増加とともに高齢化率も年々上昇しており、今後とも高齢化の進行が予想されます。

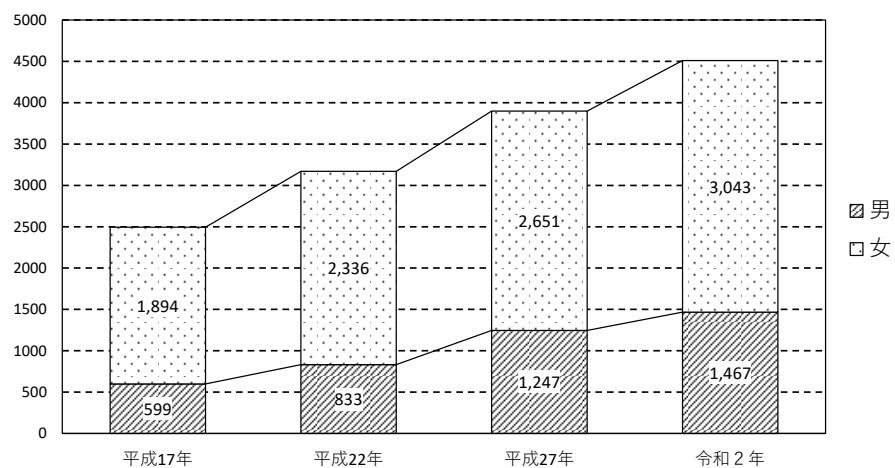


### ② 単身高齢者数

令和2年現在の65歳以上の単身高齢者数は、男性1,467人、女性3,043人、合計4,510人となっており、5年間で612人増加しています。

また、5歳階級別にみると、85歳以上が1,029人と最も多くなっています。

#### ■男女別単身高齢者数の推移



■男女別単身高齢者数〔令和2年〕 (単位：人)

区分	65～69歳	70～74歳	75～79歳	80～84歳	85歳以上	総数	(別掲) 60歳以上
男	440	405	233	164	225	1,467	1,963
女	380	594	628	637	804	3,043	3,391
総数	820	999	861	801	1,029	4,510	5,354

出典：国勢調査

### (3) 高齢者独居世帯の推移

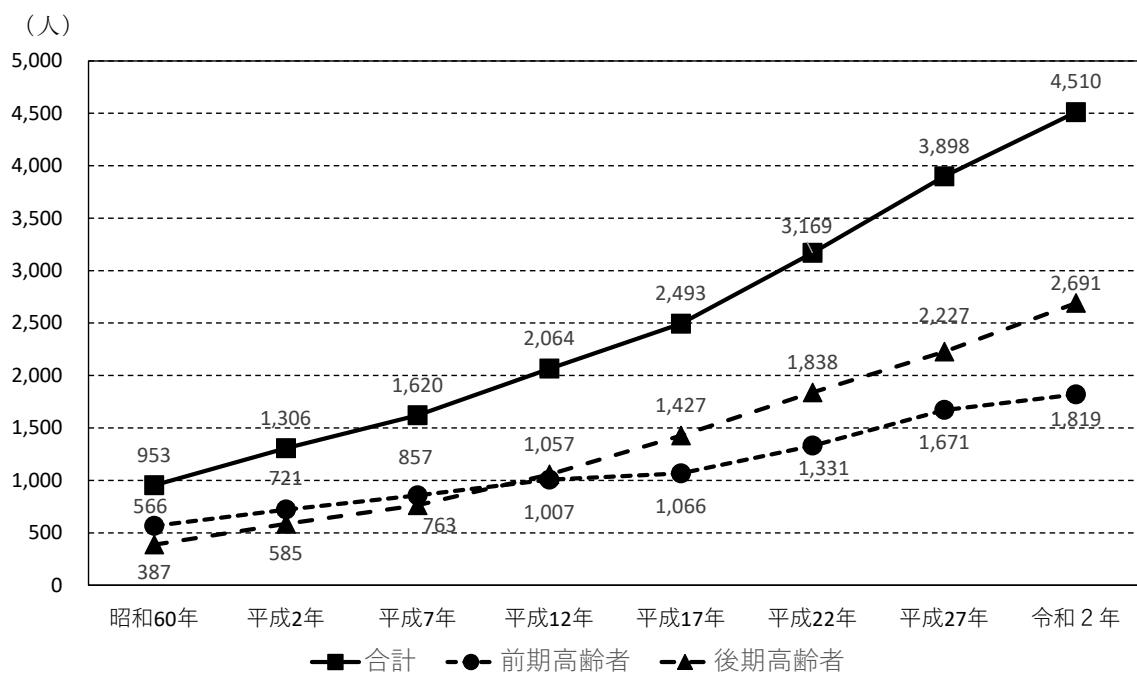
一人暮らし高齢者は、令和2年現在4,510人で、昭和60年からの35年間で4.7倍に増加しています。

このうち前期高齢者（65歳から74歳）は1,819人、後期高齢者（75歳以上）は2,691人で、平成12年までは後期高齢者独居者数よりも前期高齢者の独居者数が多くなっていましたが、平成12年以降は後期高齢者の独居者数が、前期高齢者独居者数を上回る値となっています。

こうした状況は、高齢者が所有する住宅および建築物の耐震改修促進において、高齢者世帯への耐震改修の支援方法の検討が必要となっています。

■高齢者独居世帯の推移

	合計	前期高齢者	後期高齢者
昭和60年	953人	566人	387人
平成2年	1,306人	721人	585人
平成7年	1,620人	857人	763人
平成12年	2,064人	1,007人	1,057人
平成17年	2,493人	1,066人	1,427人
平成22年	3,169人	1,331人	1,838人
平成27年	3,898人	1,671人	2,227人
令和2年	4,510人	1,819人	2,691人



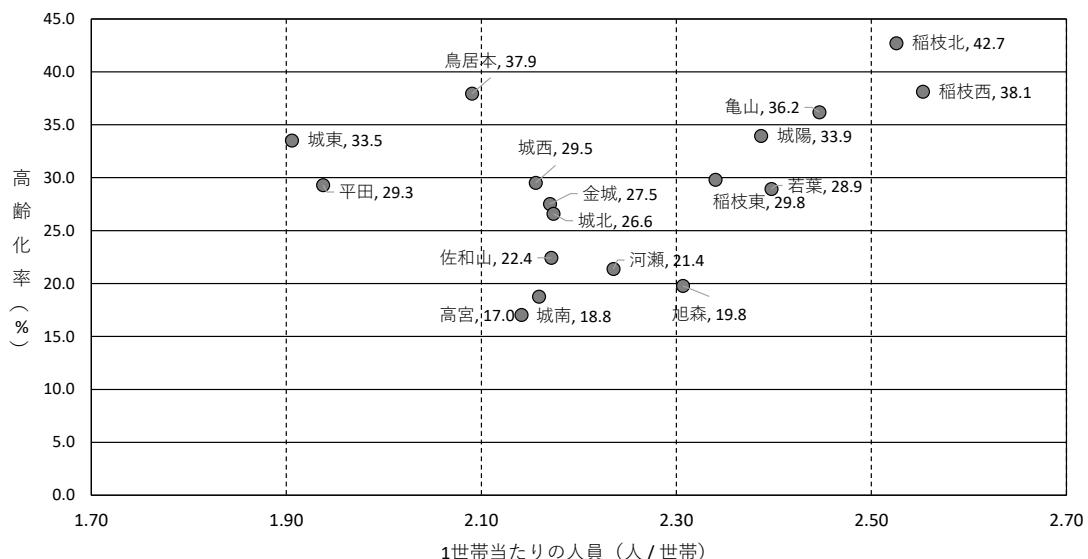
出典：国勢調査（65歳以上の高齢単身者数より）

#### (4) 学区別の人団・世帯数、高齢化率

令和5年現在の本市の学区別の人団・世帯数等の状況は下表に示すとおりであり、1世帯当たり人員では、城東地区が1.91人/世帯と低く、高齢化率も30%を超える値を示しています。また、稲枝西地区、稲枝北地区では、1世帯当たりの人員がそれぞれ2.55人/世帯、2.53人/世帯と他の地区と比較して世帯当たり人員が多くなっていますが、高齢化率も高く、稲枝北地区では最も高い値を示しています。

学区別の高齢化率では、稲枝北42.7%、稲枝西38.1%、鳥居本37.9%、亀山36.2%の各地区が高い値を示しています。

##### ■校区別1世帯当たり人員数と高齢化率の分布



##### ■学区別の人団・世帯数、1世帯当たり人員、高齢化率〔令和5年10月31日現在〕

区分	人口(人)	世帯(世帯)	1世帯当たり人員(人)	高齢化率(%)
城東	6,769	3,552	1.906	33.5
城西	5,797	2,689	2.156	29.5
金城	11,370	5,239	2.170	27.5
城北	4,987	2,294	2.174	26.6
佐和山	9,968	4,590	2.172	22.4
旭森	11,780	5,107	2.307	19.8
城南	12,119	5,613	2.159	18.8
城陽	4,967	2,081	2.387	33.9
鳥居本	2,356	1,127	2.091	37.9
高宮	8,192	3,826	2.141	17.0
河瀬	8,725	3,903	2.235	21.4
亀山	2,432	994	2.447	36.2
稲枝東	6,716	2,870	2.340	29.8
稲枝北	2,215	877	2.526	42.7
稲枝西	2,775	1,087	2.553	38.1
平田	5,991	3,092	1.938	29.3
若葉	4,095	1,708	2.398	28.9
彦根市全体	111,254	50,649	2.197	26.0

出典：彦根市統計書令和5年版（住民基本台帳）

※高齢化率とは、総人口に占める65歳以上の年齢人口の割合を示したもの。

## 5. 市街地の状況

本市の市街地は、江戸期に形成された旧城下町と昭和40年代から始まった宅地開発によって形成された旧城下町周辺、JR各駅周辺、主要幹線道路沿いの新市街地からなっています。

このうち特に旧城下町周辺は、城下町の名残として老朽木造住宅が密集しているほか、狭い道路に面しており、消防活動が困難で延焼危険が高い街区や集落も多くみられます。

本市では、銀座通りを中心に防火地域を指定し、防災建築街区として、銀座通り周辺において防災事業を推進してきました。

しかし、事業完成後、相当年数を経過しており、密集市街地における防災上の危険性の高まりが指摘されていることからも、市街地の総合的な防災基盤の充実強化が求められます。

### ■ 法指定区域

区	地域等
防火地域	銀座通り周辺 (3.9ha)
準防火地域	—
建築基準法第22条指定区域	市街化区域全域



昔ながらの住宅地[芹町]  
出典：市ホームページ



銀座通り[銀座町]  
出典：市ホームページ



### **第3章 想定される地震の規模・被害の予測**

---



## 第3章 想定される地震の規模・被害の予測

### 1. 被害履歴

本市に関わる地震による主な被害履歴は下表に示すとおりで、本市の震度は濃尾地震で震度5～6（推定）、姉川地震で震度6弱以上（推定）でした。

また、近年では、平成7年1月17日に発生した兵庫県南部地震が記憶に新しく、彦根地方気象台の発表では、本市で震度5を観測しています。

#### ■本市に関わる地震による被害履歴

地震名 (発生年月日)	概要
宝永地震 1707年10月28日	地震の規模はM8.4と推定される日本史上最大級の地震の一つと考えられている。震源域は駿河～南海トラフに沿うほぼ全域にわたり、断層の長さの総和は600kmを超えるといわれている。被害も甚大で関東から九州におよび、静岡県から四国に至る地域で震度6を観測し、県内においては、大津市、彦根市で震度5～6と推定される。 ・死者：500余人 ・倒壊家屋：1,800余戸
濃尾地震 1891年10月28日 (明治24年)	美濃国大野・本巣両郡に跨る根尾谷近傍で、根尾谷断層を生じた。地震の規模はM8.0(推定)。彦根市の震度は5～6(推定)。滋賀県全体の人的被害および構造物等の被害は以下のとおり。 ・死者：6人 ・負傷者：47人 ・家屋全壊：404棟 ・家屋半壊：776棟 ・道路破損：47箇所 ・橋梁損落：7箇所 ・堤防決壊：177箇所 ・山崩れ：1箇所
大和地震 1899年3月7日 (明治32年)	震央 紀伊・大和 (136.1° E 34.1° N) M=7.0 大和の北部から紀伊半島の東岸にかけて発生した烈震で、その震域はきわめて広い。 県内では湖東平野南部に強い地震を感じ、彦根市で強い揺れがあった。
姉川地震 1909年8月14日 (明治42年)	震央 姉川流域 (136.3° E 35.4° N) M=6.8 彦根市の震度は6弱(推定)。 この地震は内陸部に発生した地震のうちでも、最も顕著なものひとつといわれ、その震央は、本県東浅井郡東草野村山塊の下と認められ、山腹崩壊、地面の亀裂、地下水の変動、表流水の変動、噴砂現象などが見られた。燈籠の倒れたもの所々あり。 ・死者：41人(35) ・重傷者：133人(115) ・軽傷者：651人(528) ・全壊家屋：978戸(972) ・半壊家屋：2,444戸(2,367)
兵庫県南部地震 1995年1月17日 (平成7年)	震央 淡路島 (135.0° E 34.6° N) M=7.2 県内では彦根市で震度5を記録。鉄道や道路の一時不通や断水、停電、ガス漏れ等の被害があった。 ・死者：6,434人 ・負傷者：43,792人(9) ・全壊家屋：104,906棟 ・半壊家屋：144,272棟

※（）は、うち滋賀県の被害。

出典：「滋賀県下に被害を発生させた地震一覧表」（資料編）等

## 2. 地震被害想定

### (1) 想定される地震

県が平成 25 年度～平成 26 年度に実施した地震被害想定調査から、本市に最も大きな被害をもたらすと想定される地震災害は「鈴鹿西縁断層帯地震」であると考えられます。

また、非常に高い確率で起こると想定されている、南海トラフ巨大地震による著しい被害が生じるおそれがある地域として、「南海トラフ地震防災対策推進地域」に本市が指定されています。

#### ■想定される地震の規模と発生確率

断層（帯）	地震規模（マグニチュード）	地震発生確率（30 年）
鈴鹿西縁断層帯	7.6 程度	0.08%～0.2%
南海トラフ巨大地震	8～9 クラス	60%～90%程度以上 (すべり量依存 BPT モデル) 20%～50% (BPT モデル)

出典：地震調査研究推進本部ホームページ（算定基準：令和 7 年 1 月 1 日）



※南海トラフ巨大地震は、従来に検討された震源域を最新の知見により可能性がある範囲で拡大し、地震規模を大きく設定した「基本ケース」と、基本ケースの強震動生成域を可能性がある範囲で陸側にシフトして設定した「陸側ケース」が想定されています。ここでは、本市に大きな被害をもたらすことが想定される「陸側ケース」を掲載しています。

出典：滋賀県地震被害想定調査（平成 26 年 3 月）

## (2) 被害予測結果

県が実施した被害想定によると、鈴鹿西縁断層帯地震、南海トラフ巨大地震発生時の本市における地震被害状況は以下のとおりです。

### ■被害想定結果

被害種別・項目・時期			単位	鈴鹿西縁 断層帯地震 (ケース1) <sup>※3</sup>	南海トラフ 巨大地震 (陸側ケース <sup>※4</sup> )		
建 物 被 害	全壊棟数（住家は戸数を棟数として算定）		棟	5,537	1,323		
	半壊棟数（住家は戸数を棟数として算定）			12,483	8,688		
	全焼棟数 <sup>※1</sup>	夏 正午 風速 8m/sec	棟	12	15		
		冬 夕方 風速 8m/sec		636	300		
		冬 深夜 風速 8m/sec		—	—		
	全壊・全焼棟数 合計	夏 正午 風速 8m/sec	棟	5,549	1,338		
		冬 夕方 風速 8m/sec		6,173	1,623		
		冬 深夜 風速 8m/sec		5,540	1,329		
人 的 被 害	死者数 (家具転倒等による) <sup>※1</sup>		人	196(21)	24(—)		
	負傷者数 (家具転倒等による)			284(21)	44(—)		
	冬 夕方 風速 8m/sec			307(27)	58(6)		
	夏 正午 風速 8m/sec		人	1,887(276)	454(98)		
	冬 夕方 風速 8m/sec			2,424(276)	551(98)		
	冬 深夜 風速 8m/sec			2,956(337)	1,213(119)		
ライ フ ラ イ ン 機 能 支 障	電力供給 施設： 停電件数 (停電率)	停電 件数	地震直後	73,020(90%)	71,613(89%)		
			1日後	37,873(47%)	60,772(75%)		
			2日後	21,614(27%)	47,481(59%)		
			3日後	12,618(16%)	30,438(38%)		
			1週間後	28(0%)	307(0%)		
	上水道施 設： 断水人口 (断水率)	断水 人口	地震直後	87,910(78%)	63,354(56%)		
			1日後	86,517(77%)	84,236(75%)		
			2日後	84,344(75%)	82,093(73%)		
			3日後	81,750(73%)	71,026(63%)		
			1週間後	69,525(62%)	37,091(33%)		
			1ヶ月後	17,527(16%)	4,328(4%)		
			2ヶ月後	2,015(2%)	225(0%)		
			3ヶ月後	202(0%)	11(0%)		
	避難所生活者 <sup>※2</sup> (全避難者)		人	6,321(10,535)	2,997(4,995)		
	1日後			10,690(19,437)	8,422(15,312)		
	3日後			13,958(27,917)	8,853(17,705)		
	1週間後			5,048(16,828)	2,228(7,427)		
想定最大震度				震度7	震度6強		

※1 – (ハイフン) は、ごくわずか(数値計算上5未満)であることを示す。

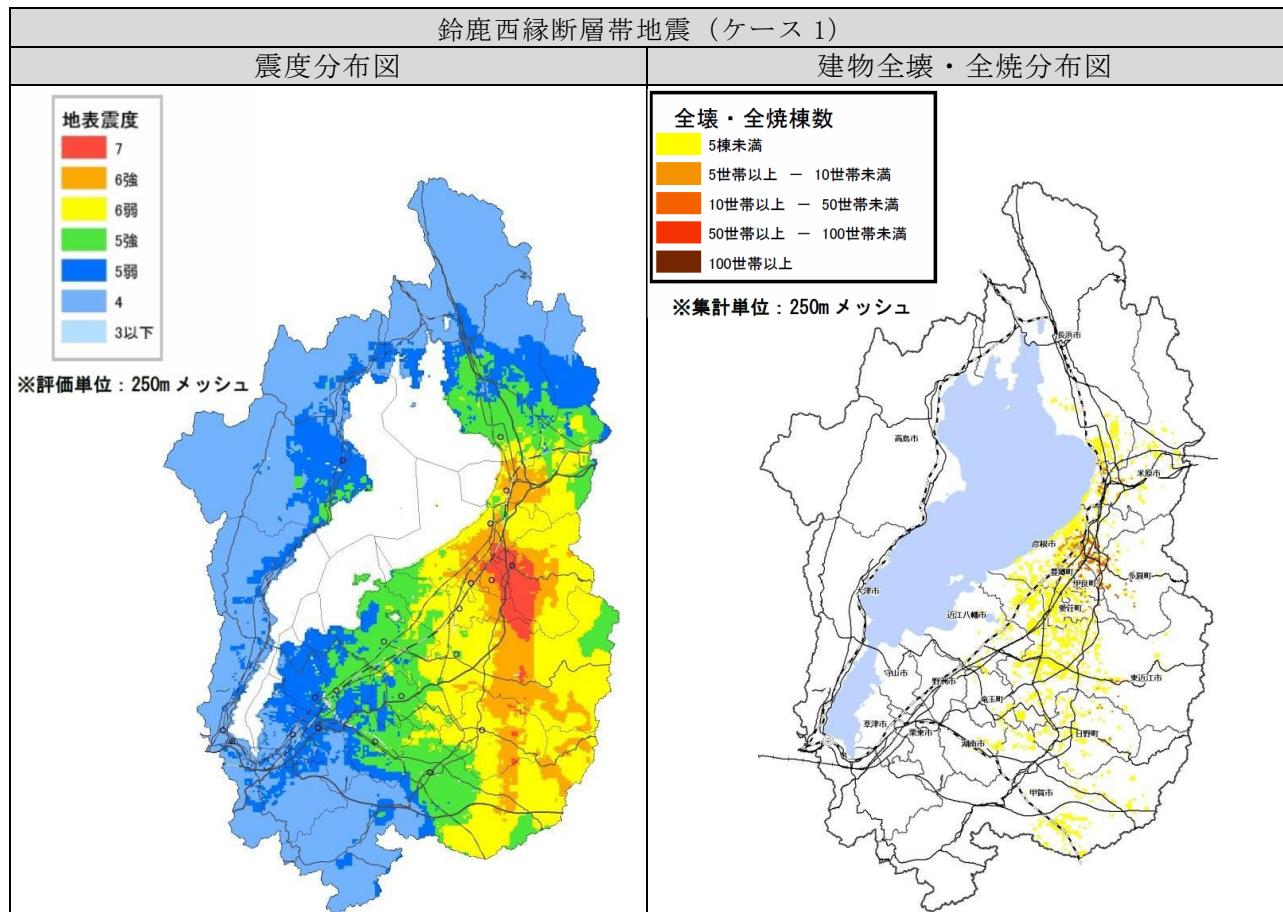
※2 避難所生活者とは、自宅での炊事が困難なこと等により、避難所で飲料水・食料を受け取り自宅で就寝する者を含む人数

※3 鈴鹿西縁断層帯地震(ケース1)：「ケース1」は南部からの断層破壊を仮定する。「ケース2」は北部からの断層破壊を仮定し、震源位置は本市に近いが、被害が大きい「ケース1」を記載する。

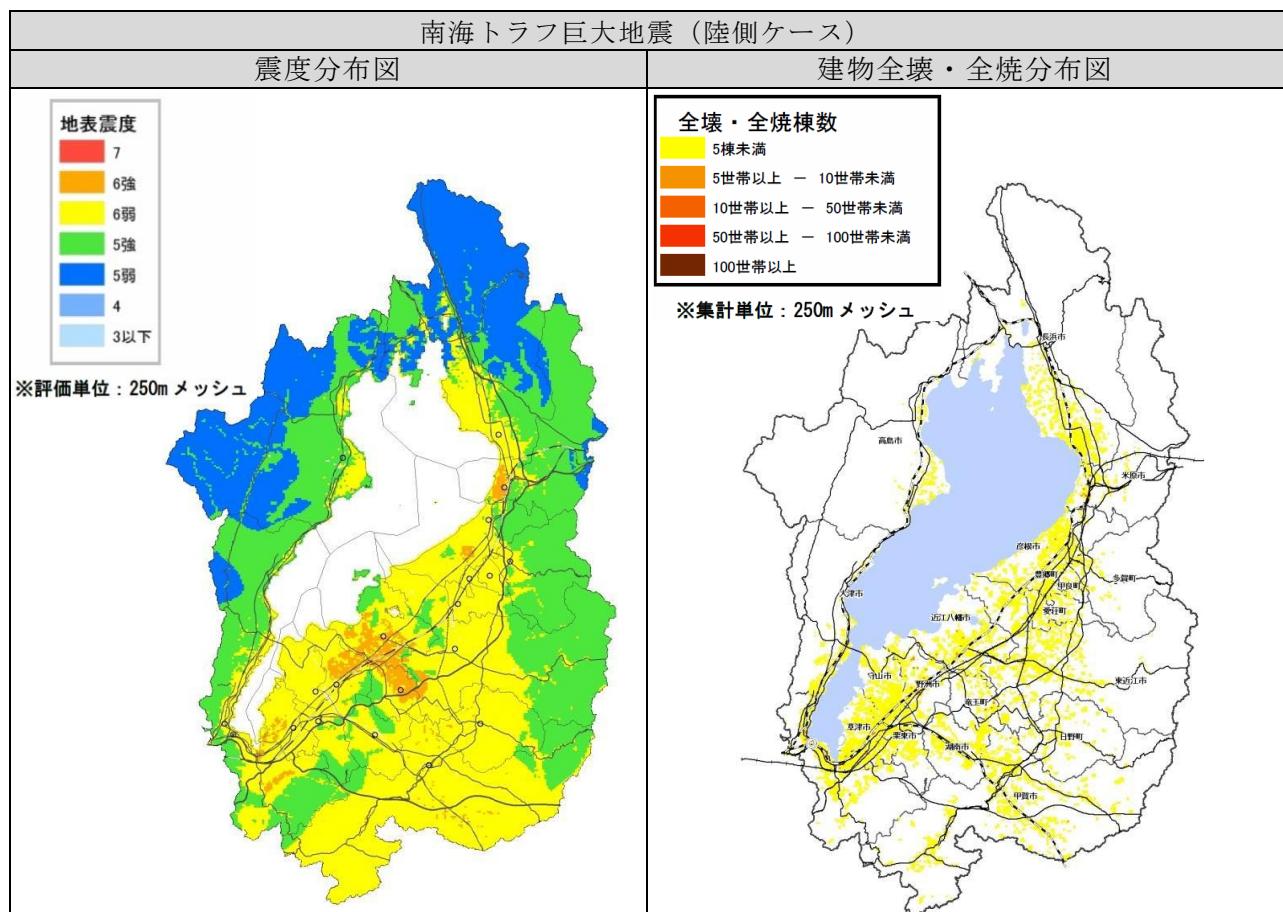
※4 南海トラフ巨大地震(陸側ケース)：「陸側ケース」は強震動生成域を可能性がある範囲で陸側にシフトして設定

出典：滋賀県地震被害想定調査（平成26年3月）

### 鈴鹿西縁断層帯地震 (ケース 1)



### 南海トラフ巨大地震 (陸側ケース)



出典：滋賀県地震被害想定調査（平成 26 年 3 月）

## 第4章 耐震化の現状と目標設定

---



## 第4章 耐震化の現状と目標設定

### 1. 住宅の耐震化の現状

#### (1) 住宅の耐震化率

令和5年住宅・土地統計調査によると、本市内の住宅総数は47,940戸あり、うち木造住宅は27,400戸で全体の57.2%を占めています。昭和55年以前の旧耐震基準で建築された住宅は7,653戸であり、うち耐震性ありは2,781戸、昭和56年以降の新耐震基準で建築された住宅は40,287戸であることから、耐震性ありは合計43,068戸となります。

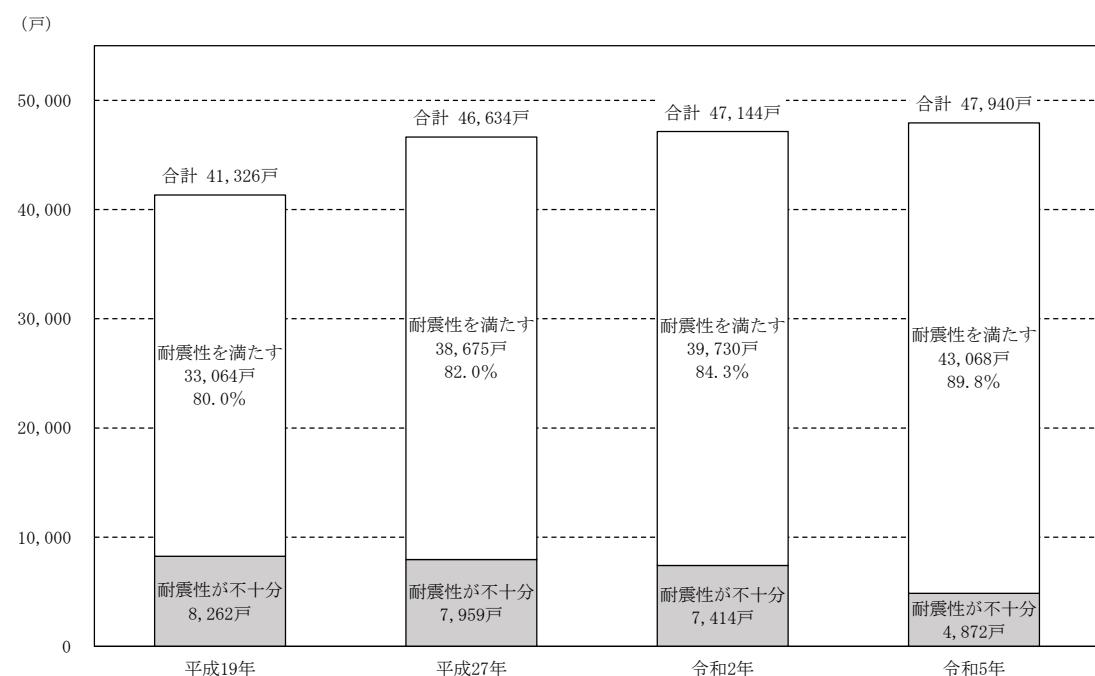
住宅の耐震化率の推移をみると、本計画策定時の平成19年では80.0%、改定時の平成27年では82.0%、中間検証時の令和2年では84.3%、直近の令和5年度では89.8%と推移しており、耐震化率は着実に増加しています。

#### ■本市の住宅耐震化率（令和5年時点）

		住宅数（戸）		耐震性あり（戸）		耐震性なし（戸）	
住宅総数	木造	47,940	27,400	43,068	22,753	4,872	4,647
	非木造	(100.0%)	20,540	(89.8%)	20,315	(10.2%)	225
昭和55年以前	木造	7,653	6,304	2,781	1,657	4,872	4,647
	非木造		1,349		1,124		225
昭和56年以降	木造	40,287	21,096	40,287	21,096	-	-
	非木造		19,191		19,191		-

※建築の時期「不詳」をあん分しています。

出典：令和5年住宅・土地統計調査より推計



※令和5年時点の住宅耐震化率の詳細については、参考資料を参照

## (2) 耐震診断結果

本市では、平成 15 年度から耐震性能の低い在来木造住宅(昭和 56 年 5 月以前着工)の無料耐震診断「彦根市木造住宅耐震診断員派遣事業」を実施しています。

本市の診断結果をみると、「倒壊しない」「一応倒壊しない」と判定された住宅(上部構造評点 1.0 以上)は僅かに 1.9% であり、「倒壊する可能性がある」「倒壊する可能性が高い」と判断された住宅(上部構造評点 1.0 未満)が殆どとなっています。

### ■彦根市木造住宅耐震診断員派遣事業による診断結果（令和 7 年 4 月 8 日現在） (単位：棟)

	上部構造評点				棟数計
	0.7 未満	0.7 以上 1.0 未満	1.0 以上 1.5 未満	1.5 以上	
平成 15 年度	24	5	1	0	30
平成 16 年度	38	6	6	0	50
平成 17 年度	31	6	3	0	40
平成 18 年度	33	2	0	0	35
平成 19 年度	38	1	1	0	40
平成 20 年度	39	1	0	0	40
平成 21 年度	40	0	0	0	40
平成 22 年度	40	0	0	0	40
平成 23 年度	40	0	0	0	40
平成 24 年度	31	0	0	0	31
平成 25 年度	26	0	0	0	26
平成 26 年度	27	0	0	1	28
平成 27 年度	29	0	0	0	29
平成 28 年度	29	0	0	0	29
平成 29 年度	29	0	0	0	29
平成 30 年度	20	0	0	0	20
令和元年度	20	0	0	0	20
令和 2 年度	15	0	0	0	15
令和 3 年度	14	1	0	0	15
令和 4 年度	15	0	0	0	15
令和 5 年度	7	0	0	0	7
令和 6 年度	17	0	0	0	17
計	602	22	11	1	636
判定	倒壊する可能性が高い	倒壊する可能性がある	一応倒壊しない	倒壊しない	

※平成 15 年度から平成 17 年度の耐震診断については、1 階のみの診断結果になっています。

### ■彦根市木造住宅耐震診断員派遣事業による診断結果の状況

上部構造評点	判定	比率	件数(件)
0.7 未満	倒壊する可能性が高い	94.7%	602
0.7 以上 1.0 未満	倒壊する可能性がある	3.5%	22
1.0 以上 1.5 未満	一応倒壊しない	1.7%	11
1.5 以上	倒壊しない	0.2%	1

### (3) 耐震改修状況

本市では、補助事業開始から令和6年度末までの間にこの事業を活用し耐震改修を行った実績は24戸で、診断結果から耐震改修が必要とされた624戸に対し、3.8%となっています。

■彦根市木造住宅耐震改修事業の実施状況 (単位:戸)

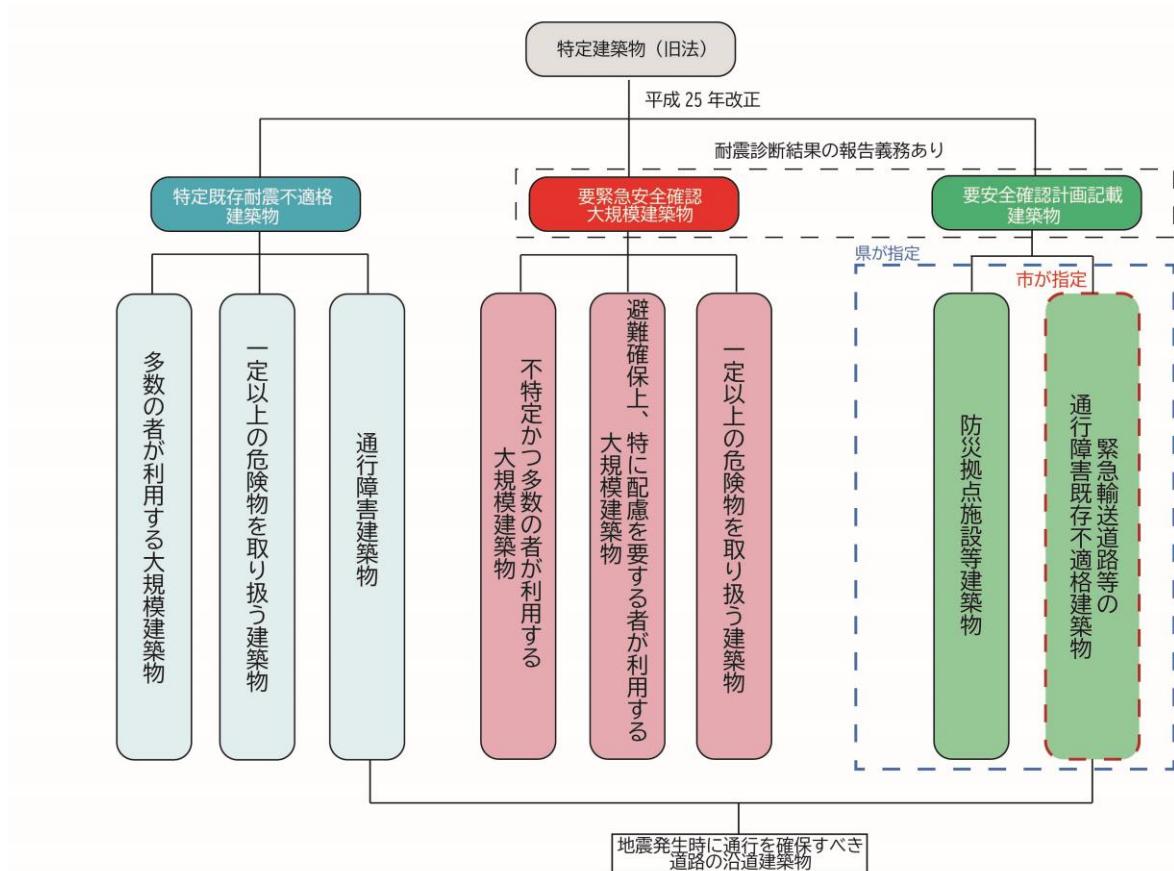
年度	平成15	平成16	平成17	平成18	平成19	平成20	平成21	平成22	平成23	平成24	平成25	合計
実施棟数	-	-	-	-	2	0	2	1	2	1	4	
年度	平成26	平成27	平成28	平成29	平成30	令和元	令和2	令和3	令和4	令和5	令和6	24
実施棟数	0	0	2	1	2	1	0	1	1	0	2	

(令和6年度末彦根市調べ)

## 2. 特定建築物について

平成 25 年の耐震改修法の改正に伴い、法改正前に「特定建築物」と定義された建築物は「特定既存耐震不適格模建築物」、「要緊急安全確認大規模建築物」、「要安全確認計画記載大規模建築物」に分類されるようになりました。

## ■特定建築物の分割区分



### 3. 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状

特定既存耐震不適格建築物とは、昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築の工事に着手した建築物で、耐震改修促進法第 14 条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者が利用する建築物、危険物の貯蔵場・処理場およ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ことです。

#### (1) 多数の者が利用する建築物(耐震改修促進法第 14 条 1 号)

多数の者が利用する建築物(耐震改修促進法第 14 条 1 号)は、合計 160 棟あります。このうち、耐震性の不足を解消している建築物は 117 棟であり、耐震性不足解消率は 73.1% となっています。公共の耐震性不足解消率は 98.0%、民間は 61.5% となっており、特に民間所有建築物の耐震化を促進する必要があります。

#### ■用途別多数の者が利用する建築物【法第 14 条第 1 号】

(単位: 棟)

法	区分	用途	公共 民間	昭和 56 年 5 月以前 の建築物 ※1	左記のうち耐震性 不足解消棟数 ※2	耐震性不足解消率 ※3	
法第 14 条第 1 号	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	合計	45	44	97.8%	
			公共	38	38	100.0%	
			民間	7	6	85.7%	
	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、事務所等	合計	40	27	67.5%	
			公共	5	5	100.0%	
			民間	35	22	62.9%	
	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、 工場等	合計	73	44	60.3%	
			公共	6	5	88.3%	
			民間	67	39	58.2%	
	公営住宅		合計	2	2	100.0%	
			合計	160	117	73.1%	
			公共	51	50	98.0%	
			民間	109	67	61.5%	

※1 平成 27 年度の計画改定における建築物数を基準とし、令和 7 年時点で算定しています。

なお、平成 27 年時点で特定多数の者が利用する建築物に区分していた事務所は、令和 7 年時点では不特定多数の者が利用する建築物に変更しています。

※2 耐震性不足解消棟数とは、昭和 56 年 5 月以前の建築物の棟数のうち、耐震診断により耐震性を有することが確認された建築物、耐震改修、建替え等により耐震性が不十分な状態が解消された建築物および除却された建築物の棟数。

※3 耐震性不足解消率とは、昭和 56 年 5 月以前の建築物の棟数のうち耐震性不足解消棟数の占める割合。

## (2) 危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物(耐震改修促進法第14条第2号)

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（耐震改修促進法第14条第2号）に該当する建築物は合計15棟あり、このうち耐震性不足を解消しているのが6棟、耐震性不足解消率は40%となっています。

### ■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2号】 (単位:棟)

	昭和56年5月以前に建築されたもの	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2号建築物	15	6	40

※令和7年度に実施した建築物所有者アンケートの実績より把握。

## (3) 緊急輸送道路等の通行障害既存耐震不適格建築物(耐震改修促進法第14条第3号)

緊急輸送道路等の沿道にある建築物で地震によって倒壊した場合において、その道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれがある建築物を通行障害建築物といい、県・市が耐震改修促進計画で指定した優先して耐震化に取り組む路線に敷地が接する建築物のうち、昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建てられた一定以上の高さのあるものを「通行障害既存耐震不適格建築物」といいます。

通行障害既存耐震不適格建築物は、平成27年時点で合計193棟でしたが、令和7年時点において、緊急輸送道路、輸送補助道路および避難経路の指定区間変更および建築物の除却または建替え等が実施されたことにより、175棟へ減少しました。

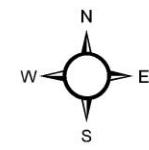
### ■緊急輸送道路等の通行障害既存耐震不適格建築物【法第14条第3号】 (単位:棟)

	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3号建築物	193	175
1次、2次緊急輸送道路	50	24
3次緊急輸送道路	28	7
輸送補助道路・避難経路	115	144

※1次、2次緊急輸送道路は滋賀県が指定する緊急輸送道路、3次緊急輸送道路は本市が指定する緊急輸送道路

※輸送補助道路・避難経路は本市が「彦根市地域防災計画」において想定する道路

緊急輸送道路、輸送補助道路および避難経路



0 1.25 2.5 5 7.5 10 km



## 4. 市有特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状

公共建築物のうち市所有の特定既存耐震不適格建築物で耐震改修促進法第14条第1号に規定する建築物の耐震化状況は、下表に示すとおりです。昭和56年5月以前の旧耐震基準で建築されたものは21棟で、耐震性不足解消率は100.0%となっています。

### ■市有建築物の現状

	昭和56年5月以前 棟数 (棟)	左記のうち耐震性 不足解消棟数 (棟)	耐震性不足 解消率 (%)
市庁舎	1	1	100.0
消防本部（署）	0	0	—
社会福祉施設	1	1	100.0
病院 医療機関	0	0	—
幼稚園 保育園	0	0	—
小学校	14	14	100.0
中学校	1	1	100.0
集会所等	1	(除却) 1	100.0
体育館	1	(除却) 1	100.0
宿泊施設	1	1	100.0
公営住宅	0	0	—
その他	1	1	100.0
合 計	21	(除却を含む) 21	100.0

※1 平成27年度の計画改定時における建築物数を基準とし、令和7年時点で算定しています。

なお、平成27年時点で特定多数の者が利用する建築物に区分していた事務所は、令和7年時点で不特定多数の者が利用する建築物に変更しています。

※2 耐震性不足解消棟数とは、昭和56年5月以前の建築物の棟数のうち、耐震診断により耐震性を有する事が確認された建築物、耐震改修、建替え等により耐震性が不十分な状態が解消された建築物および除却された建築物の棟数。

※3 耐震性不足解消率とは、昭和56年5月以前の建築物の棟数のうち耐震性不足解消棟数の占める割合。

## 5. 要緊急安全確認大規模建築物の現状

昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工し完成して利用している建築物で、不特定多数の者が利用する建築物、避難弱者が利用する建築物および危険物の貯蔵場・処理場の用途に供する建築物のうち、大規模なものとして政令で定めたものを要緊急安全確認大規模建築物といいます。

要緊急安全確認大規模建築物について、所有者は耐震診断を実施し、その結果を所管行政庁に報告することが義務付けられ、所管行政庁はその結果を公表することとされています。

本市において、要緊急安全確認大規模建築物は下表に示すとおり、不特定多数の者が利用する建築物が合計 7 棟あり、全て耐震化が完了しています。なお、報告の詳細は市ホームページで公表しています。

### ■ 不特定多数の者が利用する建築物

【用途：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】

建築物の名称	耐震改修等の状況
彦根市立平田小学校	耐震改修済み
彦根市立金城小学校	耐震改修済み
彦根市立稻枝東小学校	耐震改修済み

【用途：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】

建築物の名称	耐震改修等の状況
彦根市役所	耐震改修済み
彦根市民会館	解体済み

【用途：百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗】

建築物の名称	耐震改修等の状況
アル・プラザ彦根	耐震改修不要
パリヤサンペデック	耐震改修不要

## 6. 要安全確認計画記載建築物の現状

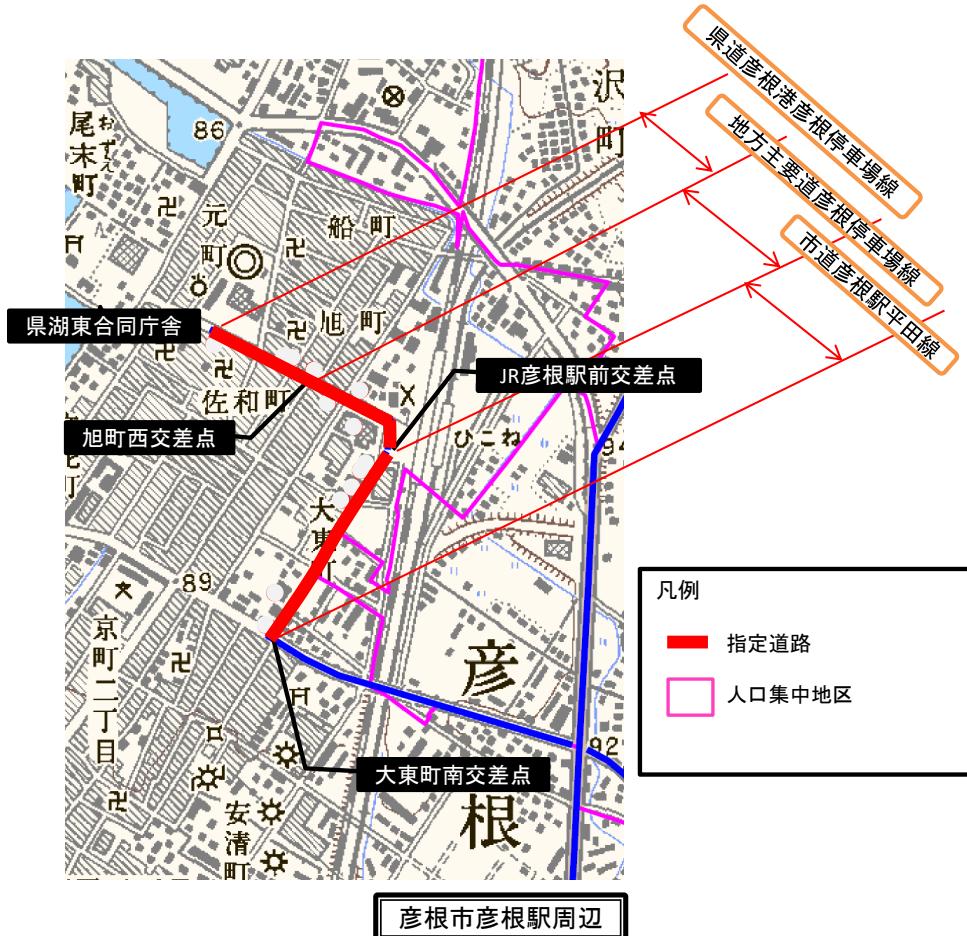
### (1) 地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物

県は沿道建築物の耐震化を進めるべき道路として、県計画において、耐震改修促進法第5条第3項第2号に基づいた道路を指定しています。

指定された道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）は要安全確認計画記載建築物となり、耐震診断とその結果の報告が義務付けられています。

本市において、該当する建築物は14棟あります。報告の結果は、耐震性のある建築物は7棟、解体された建築物が1棟、耐震性が不十分な建築物は6棟となっています。報告の詳細は市ホームページ等で公表しています。

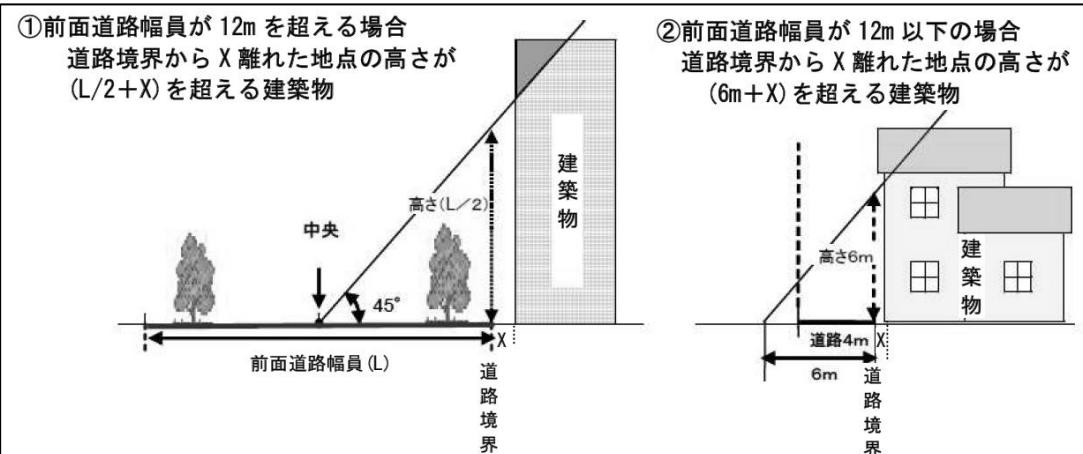
■ 耐震改修促進法第5条第3項第2号の規定に基づき指定する道路図（滋賀県指定）



指定道路(路線名)	指定する区間	棟数	距離(km)
県道彦根港彦根停車場線	県湖東合同庁舎～旭町西交差点	5	0.2
主要地方道彦根停車場線	旭町西交差点～彦根駅前交差点	3	0.2
彦根市道彦根駅平田線	彦根駅前交差点～大東町南交差点	6	0.4

出典：滋賀県既存建築物耐震改修促進計画

## ■ 通行障害既存耐震不適格建築物の要件



出典：国土交通省ホームページ

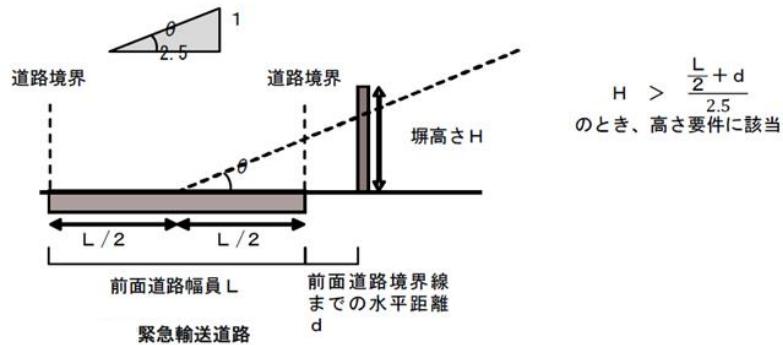
また、耐震改修促進法では、緊急輸送道路の沿道建物に附属する組積造の塀の耐震化を促進することとしています。

本市では、緊急輸送道路、輸送補助道路および避難経路の沿道建築物に附属する組積造の塀の調査を令和7年度に実施しました。その結果、要件に該当する組積造はありませんでした。

## ■ 緊急輸送道路沿いの塀の要件

緊急輸送道路に接する建物に附属する組積造の塀のうち、次の全てに該当する塀

- ・長さが8mを超える塀
- ・高さが塀から道路中心線までの距離を2.5で除して得た数値を超える塀



## (2) 病院、官公署その他大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保すべき建築物

県では、耐震改修促進法第5条第3項第1号の規定に基づき指定する建築物を「防災拠点施設等建築物」と呼び、本市では彦根市庁舎が指定されています。その耐震診断の結果については、耐震改修済みであり、本市ホームページで公表しています。

### ■ 防災拠点施設等建築物

施設名	所在地	用途
彦根市庁舎	彦根市元町4番2号	市庁舎

出典：滋賀県既存建築物耐震改修促進計画

## 7. 耐震改修等の目標の設定

国の基本方針および県計画では、住宅・建築物の耐震化率の目標を下表のとおり設定しています。

本市は、耐震改修等の目標値の設定について、県計画の目標設定を踏まえ、住宅については令和17年までに、要安全確認計画記載建築物（避難路沿道建築物）については令和17年までに、おおむね解消することとし、耐震化の促進に取り組みます。なお、要緊急安全確認大規模建築物および要安全確認計画記載建築物（防災拠点施設等建築物）については、全棟耐震化を完了しています。

また、要安全確認計画記載建築物であるものを除いた特定既存耐震不適格建築物（耐震改修促進法第14条第1項に該当する多数の者が利用する建築物）については、国の基本方針および県計画では目標を設定していませんが、市独自に耐震化の目標を設定し、耐震化を促進します。

### ■国、県における住宅・建築物の耐震化の目標

	国の基本方針	県計画
住宅の耐震化率	令和17年度までに おおむね解消	令和12年度に95% 令和17年度までに耐震性 が不十分なすべての住宅 をおおむね解消
要緊急安全確認大規模建築物 (特定用途かつ大規模の建物)	令和12年度までに おおむね解消	令和12年度までに おおむね解消
要安全確認計画記載建築物 (避難路沿道建築物、防災拠点 施設等建築物)	早期に解消	令和17年度までに おおむね解消

### ■本市における住宅および建築物の耐震化の目標

	平成27年 現在	令和7年 現在	耐震化の目標
住宅の耐震化率	82.9%	90.1%	令和12年度に95% 令和17年度までに おおむね解消
要安全確認計画記載 建築物 (避難路沿道建築物)	14棟	14棟 うち6棟が 未耐震	令和17年度までに おおむね解消
多数の者が利用する 建築物	160棟 うち94棟が 未耐震	160棟 うち43棟が 未耐震	令和17年度までに おおむね解消

## (1) 住宅の耐震化の目標

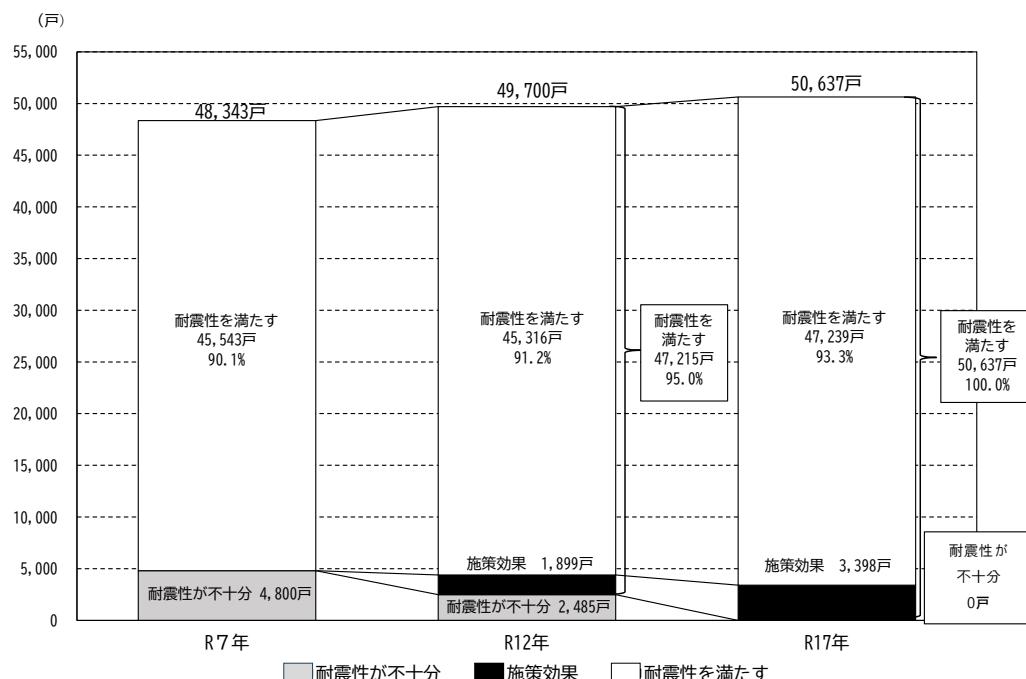
本市内の住宅総数は、令和7年で48,343戸から、令和12年に49,700戸、令和17年に50,637戸と推計されます。このうち、令和17年時点で耐震性が不十分とみなされる住宅数は3,398戸(6.7%)で、自然更新による令和17年の耐震化率は93.3%となります。

住宅の耐震化の目標である、令和17年でおおむね解消するには3,398戸の耐震改修が必要となります。

### ■ 住宅の耐震化率の現状と目標

令和7年（現状）	令和12年（推計）	令和17年（推計）
総数 : 48,343戸	総数 : 49,700戸	総数 : 50,637戸
耐震性を満たす : 43,543戸	耐震性を満たす : 45,316戸	耐震性を満たす : 47,239戸
耐震性不十分 : 4,800戸	耐震性不十分 : 4,384戸	耐震性不十分 : 3,398戸
耐震化率 : 90.1%	耐震化率 : 91.2%	耐震化率 : 93.3%
令和12年度の耐震化率が95%となる戸数 :		目標設定戸数 47,215戸
目標(耐震化率95%)達成に必要な改修戸数 :		1,899戸(380戸/年)
令和17年度末におおむね解消となる戸数 :		目標設定戸数 50,637戸
目標(おおむね解消)達成に必要な改修戸数 :		3,398戸(340戸/年)

### ■ 住宅の耐震化が必要な戸数



## (2) 多数の者が利用する建築物の耐震化の目標

地震による死者数および経済被害額を半減させるためには、減災効果の大きな多数の者が利用する建築物を優先して耐震化に取り組む必要があることから、令和17年度末の耐震化率の目標をおおむね解消に設定します。

目標を達成するために、昭和56年5月以前の建築物160棟のうち、耐震性の不十分な建築物43棟の耐震改修が必要となります。そこで、多数の者が利用する建築物を「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」、「特定多数の者が利用する建築物」等に分け、それぞれに公共・民間の区分毎の耐震化目標を設定しました。なお、「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」の公共建築物については、全棟耐震化が完了しています。

### ① 災害時に重要な機能を果たす建築物の耐震化の目標

本市では、令和17年度までに、小・中学校、病院等の災害時に重要な機能を果たす建築物のおおむね解消とすることを目標とし、耐震化を促進します。

#### 【本市の目標】

民間（現状 85.7%）	→	おおむね解消
--------------	---	--------

### ② 不特定多数の者が利用する建築物の耐震化の目標

本市では、令和17年度までに、百貨店、ホテル等の不特定多数の者が利用する建築物のおおむね解消とすることを目標とし、耐震化を促進します。

#### 【本市の目標】

民間（現状 62.9%）	→	おおむね解消
--------------	---	--------

### ③ 特定多数の者が利用する建築物の耐震化の目標

本市では、令和17年度までに、賃貸住宅、寄宿舎等の特定多数者が利用する建築物のおおむね解消とすることを目標とし、耐震化を促進します。

#### 【本市の目標】

公共（現状 88.3%）	→	全棟耐震化
--------------	---	-------

民間（現状 58.2%）	→	おおむね解消
--------------	---	--------

■多数の者が利用する建築物の耐震化率の現状と目標

令和 7 年度末 (現状)	令和 12 年度末 (推計)	令和 17 年度末 (推計)
総数 : 160 棟	総数 : 160 棟	総数 : 160 棟
耐震性を満たす : 117 棟	耐震性を満たす : 152 棟	耐震性を満たす : 160 棟
耐震性不十分 : 43 棟	耐震性不十分 : 8 棟	耐震性不十分 : 0 棟
耐震化率 : 73.1%	耐震化率 : 95.0%	耐震化率 : 100.0%
令和 12 年度末の耐震化率が 95%となる棟数 :	目標設定棟数 152 棟	
目標(耐震化率 95.0%)達成に必要な改修棟数 :	35 棟	
令和 17 年度末におおむね解消となる棟数 :	目標設定棟数 160 棟	
目標(おおむね解消)達成に必要な改修棟数 :	43 棟	

法	区分	用途	公共 民間	昭和 56 年 5 月以前 の建築物 (棟)	左記のうち耐震性 不足解消棟数 (棟)	耐震化をすすめる 棟数 (棟)	
法第 14 条第 1 号	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	合計	45	44	1	
			公共	38	38	-	
			民間	7	6	1	
	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、事務所等	合計	40	27	13	
			公共	5	5	-	
			民間	35	22	13	
	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	73	43	30	
			公共	6	5	1	
			民間	67	39	28	
	公営住宅		合計	2	2	-	
	合計		合計	160	117	43	
			公共	51	50	1	
			民間	109	67	42	

※1 平成 27 年度の計画改定時における建築物数を基準とし、令和 7 年時点で算定しています。  
なお、平成 27 年時点で特定多数の者が利用する建築物に区分していた事務所は、令和 7 年時点では不特定多数の者が利用する建築物に変更しています。

※2 耐震性不足解消棟数とは、昭和 56 年 5 月以前の建築物の棟数のうち、耐震診断により耐震性を有することが確認された建築物、耐震改修、建替え等により耐震性が不十分な状態が解消された建築物および除却された建築物の棟数。

## **第5章 建築物の耐震診断および耐震改修促進を図る施策に関する事項**

---



## 第5章 建築物の耐震診断および耐震改修促進を図る施策に関する事項

### 1. 耐震診断・耐震改修に係る基本的な取組方針

建築物の耐震化を促進するためには、まず、建築物の所有者等が地域防災対策について、自らの問題、地域の問題として意識をもって取り組むことが不可欠であり、所有者等が建築物の耐震化に取り組めるよう支援します。

また、建築物の耐震化にかかる啓発や情報の提供、耐震化の促進を図るための阻害要因の解消または軽減に取り組み、必要な施策を講じることとします。

### 2. 住宅・建築物耐震化促進を図るための課題

- (1) 地震被害に対する危機意識の向上
- (2) 耐震診断・耐震改修に関する情報の充実化
- (3) 耐震診断・改修費の支援対策、昭和 56 年～平成 12 年の間に建築された木造住宅への対応
- (4) 緊急輸送および避難を確保するための道路における沿道建築物の耐震化対策
- (5) 高齢者世帯への支援
- (6) ブロック塀の安全対策
- (7) 二次構造部材の安全性の向上
- (8) 地震災害に伴うがけ崩れ等二次災害の軽減
- (9) 住宅・建築物の安全性確保に関する情報の普及
- (10) 関係団体等との連携

### 3. 基本的な考え方

本市における住宅および建築物の特性、耐震化の現状等から、建築物の耐震化促進のためには、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」、「地域の安全を守る」という意識を持つよう啓発を図ります。

こうした考え方に基づき、「耐震化に係る意識の啓発」、「建築物所有者への指導」、「耐震改修等に対する支援」を基本とした施策を講じ、所有または管理する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、本市内の建築物に関する耐震性を把握し、必要に応じた耐震化を進めます。

#### 【基本的な考え方】

- 耐震化に係る意識の啓発
- 建築物所有者への指導
- 耐震改修等に対する支援

## 4. 耐震診断・耐震改修を図るための支援策等の概要

### (1) 特定既存耐震不適格建築物の耐震化に向けた実施誘導

本市では、特定既存耐震不適格建築物台帳を整備しています。今後、建物の所有者に対してアンケート調査や個別訪問等により耐震診断・耐震改修の実施状況について把握し、耐震化の指導・助言に努めます。

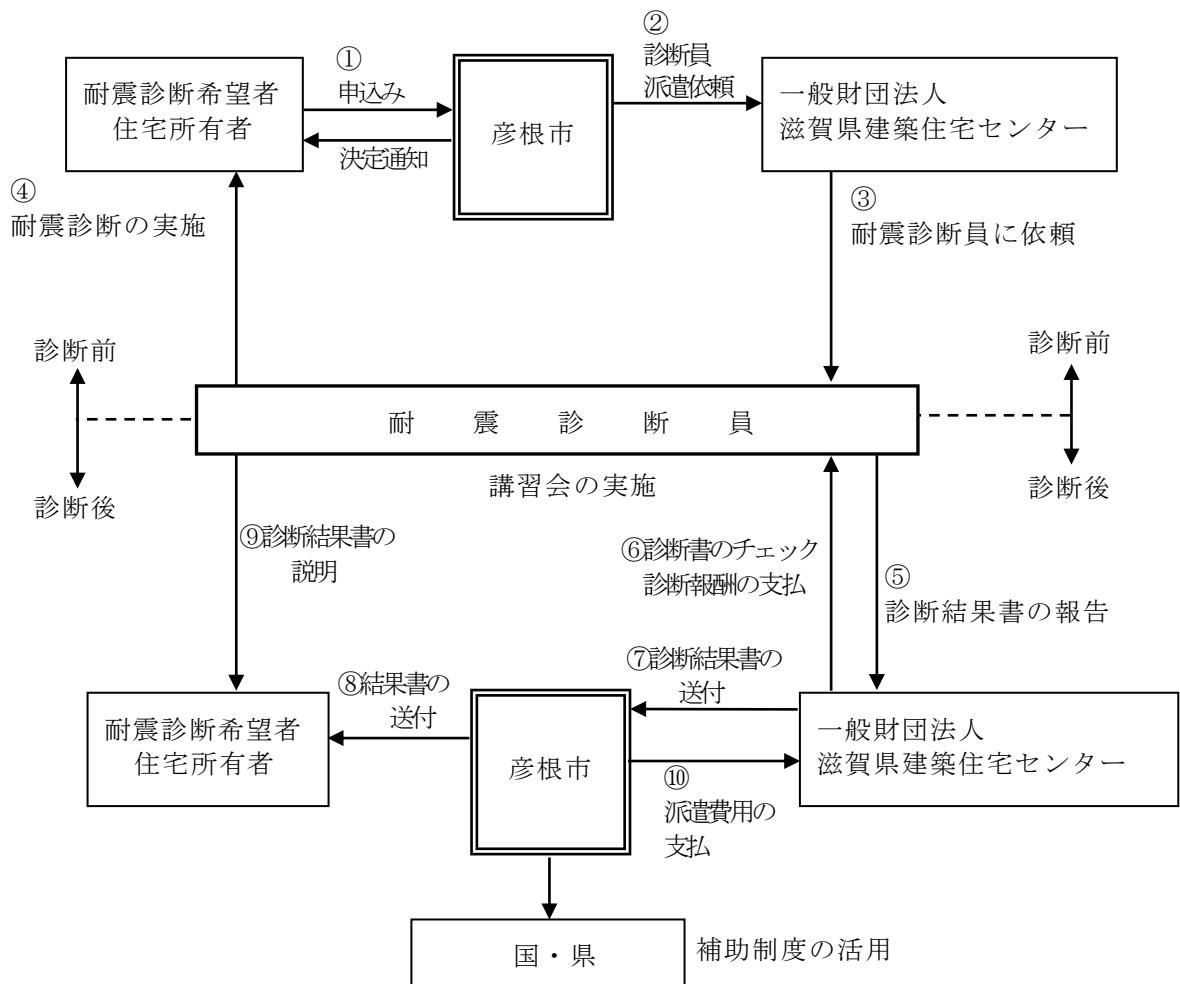
### (2) 要安全確認計画記載建築物の耐震化に向けた実施誘導

要安全確認計画記載建築物のうち、耐震改修促進法第5条第3項第2号の規定に基づき指定された道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）は、耐震診断とその結果を市ホームページで公表しています。今後は、耐震改修費用について、「滋賀県避難路沿道建築物耐震化促進事業」の補助制度の活用促進を図り、耐震化に対する取組を強化します。

### (3) 住宅の耐震化に向けた耐震診断の実施誘導

本市では、木造住宅耐震診断員を派遣して、一般診断法による耐震診断を実施する木造住宅耐震診断員派遣事業を行っています。今後とも同事業により、耐震診断の実施誘導を図ります。

＜彦根市木造住宅耐震診断員派遣事業の流れ 参照＞



#### (4) 耐震診断・耐震改修を行う住民に対する補助

本市では耐震診断、耐震改修を行う住民に対して補助を行っています。また、国の補助施策を活用し、耐震改修を促進します。

##### ア. 彦根市木造住宅耐震診断員派遣事業

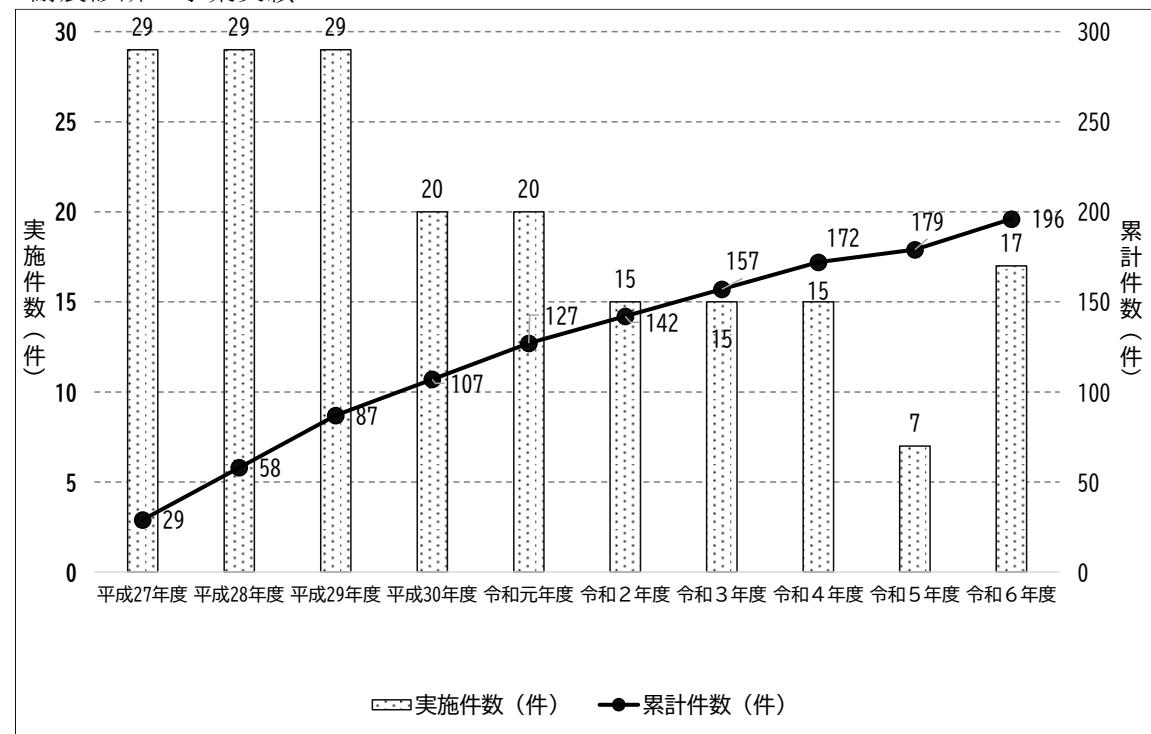
昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅で、耐震診断を希望する住宅の所有者に対して、診断員を派遣し、無料で耐震診断を実施します。

対象建築物	下記すべてに該当する「木造住宅」 <ul style="list-style-type: none"><li>昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工され、完成しているもの</li><li>延べ面積の過半が住宅として使われているもの</li><li>2 階建て以下で延べ面積が 300 m<sup>2</sup>以下のもの</li><li>木造軸組工法のもので、枠組壁工法または丸太組構法の住宅ではないもの</li><li>大臣等の特別な認定を得た工法による住宅でないもの</li></ul>
-------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(令和 7 年度時点)

耐震診断は、平成 15 年度から開始し、平成 27 年度から令和 6 年度までの 10 年間では、累計 196 件の事業実績があります。平成 29 年度までは毎年 29 件、平成 30 年度以降は令和 5 年度を除き 15~20 件の事業実績となっています。

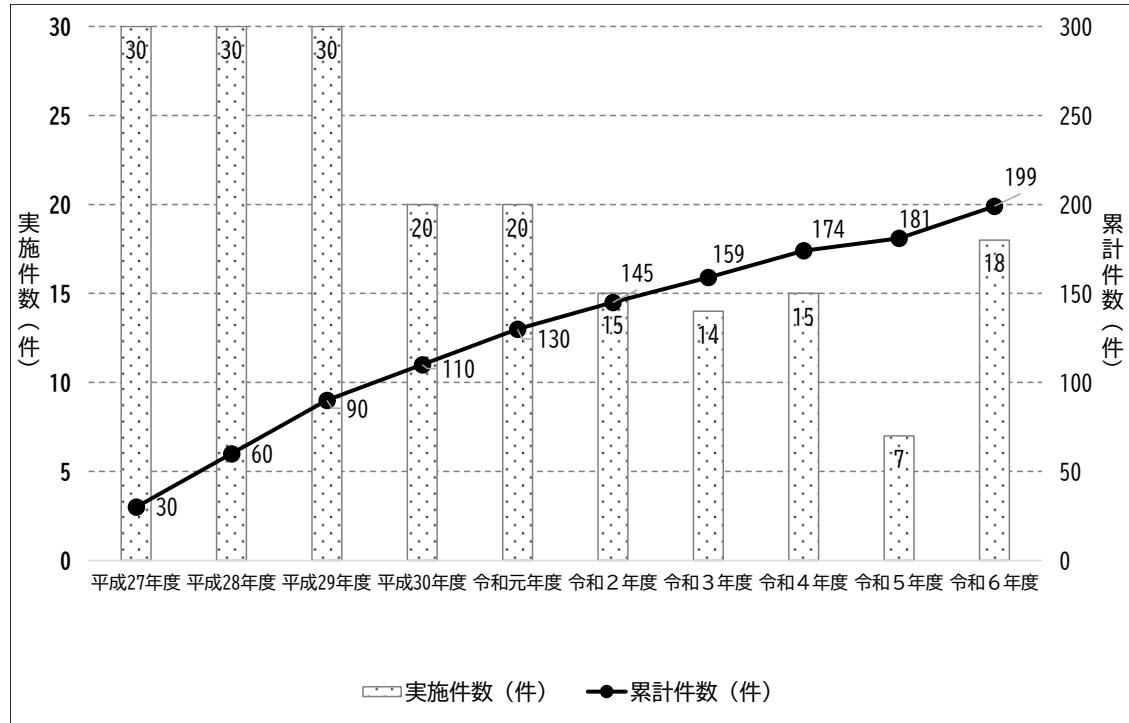
##### ■耐震診断の事業実績



また、木造住宅補強案作成は平成 26 年度から開始し、平成 27 年度から令和 6 年度までの 10 年間では、累計 199 件の事業実績があります。平成 29 年度までは毎年 30 件、平成 30 年度以降は令和 5 年度を除き 15~20 件の事業実績となっており、耐震診断の実績と同様の傾向にあります。

今後も引き続き、これらの事業を継続していきます。

#### ■木造住宅補強案作成の事業実績



## イ. 木造住宅耐震改修事業

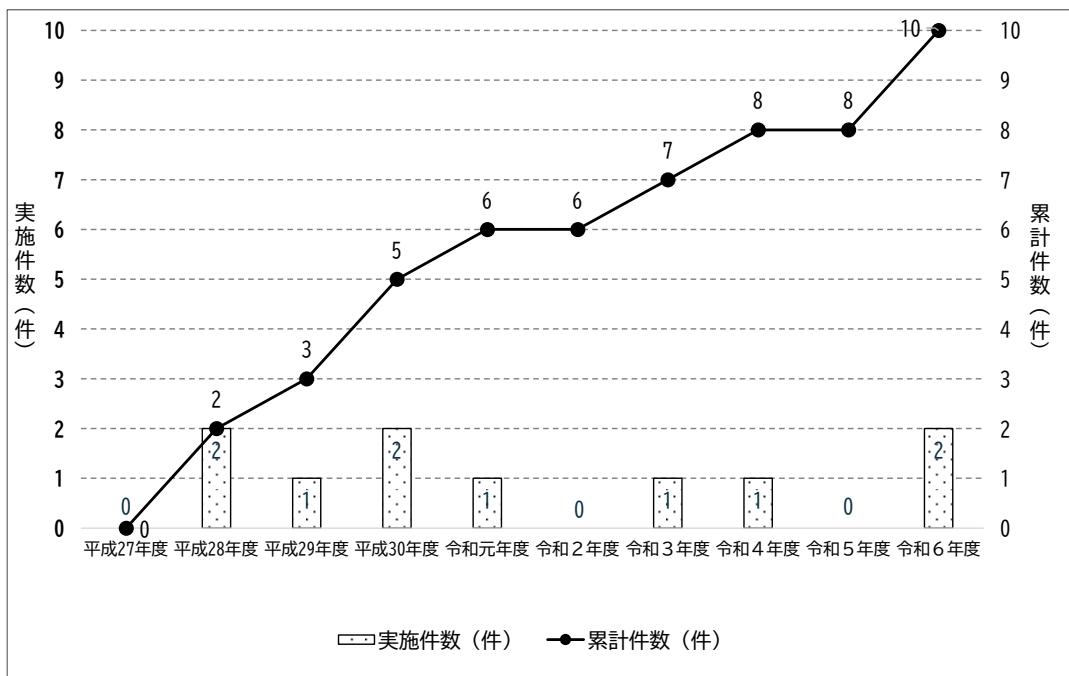
昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅で、耐震診断の結果、上部構造評点等が 0.7 未満と判断されたものについて、0.7 以上に引き上げる耐震改修工事を行う住宅所有者に対して、改修工事に要する費用の一部を補助します。

対象建築物	耐震診断の結果、上部構造評点が 0.7 未満になった下記すべてに該当する木造建築物 ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工され、完成しているもの ・延べ面積の過半が住宅として使われているもの ・2 階建て以下で延べ面積が 300 m <sup>2</sup> 以下のもの ・木造軸組工法のもので、枠組壁工法または丸太組構法の住宅ではないもの ・大臣等の特別な認定を得た工法による住宅でないもの
補助対象	上記の木造住宅を、補強後、耐震診断の上部構造評点が 0.7 以上となる耐震改修工事を行うもので、補助対象経費が 50 万円を超える工事 (所得税や固定資産税の優遇措置を受けようとする場合は、上部構造評点を 1.0 以上にする必要があります。)
補助金額	補助対象経費の 80% とする ただし、上限 100 万円 上記に記載の補助を受けた場合、以下の補助も受けられます。 ・県産材利用耐震改修モデル事業費補助金 (「木の香る淡海の家推進事業」での提供を受けた県産材、および「びわ湖材産地証明制度要綱」に基づき証明された県産材を利用して耐震改修工事を行う場合が対象。その使用数量に応じて割増の補助が受けられます。) ・高齢者世帯耐震改修割増事業費補助金 1 戸あたり 5 万円 (65 歳以上の高齢者のみの世帯および 65 歳以上の高齢者を含む世帯が居住する場合が対象。ただし、補助対象経費が、100 万円以下の場合を除く。) ・子育て世帯耐震改修割増事業費補助金 1 戸あたり 5 万円 (中学校卒業までの子を含む世帯が居住する場合が対象。ただし、補助対象経費が、100 万円以下の場合を除く。)

(令和 7 年度時点)

本事業は、平成 27 年度から令和 6 年度までの 10 年間では、累計 10 件の事業実績があり、平均年 1 件の事業実績となっています。高齢化が進行する中、事業の活用推進を図る必要があります。

## ■耐震改修の事業実績



## ウ. 既存民間建築物耐震診断補助事業

昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された耐震改修促進法第 14 条に該当する建築物の所有者に対して、耐震診断に要する費用の一部を補助します。

対象建築物	補助基本額
◇特定既存耐震不適格建築物(現在使用しているもの) ◇長屋および共同住宅(現在居住しているもの)	耐震診断および予備診断に要した費用（補修費、修繕費を除く）と、補助基本額を基礎とする算定の額を比較していずれか少ない方の額の 2/3 以内 上限：2,000,000 円／棟
◇緊急輸送道路沿道の建築物 (現に使用しているもの)	耐震診断および予備診断に要した費用（補修費、修繕費を除く）と、補助基本額を基礎とする算定の額を比較していずれか少ない方の額の 2/3 以内 上限：2,000,000 円／棟
◇一戸建ての住宅 (併用住宅を含む) (現在居住しているもの)	耐震診断および予備診断に要した費用（補修費、修繕費を除く）と、補助基本額を基礎とする算定の額を比較していずれか少ない方の額の 2/3 以内 上限：86,000 円／戸

(令和 7 年度時点)

平成 27 年度以降、本事業の事業実績はありません。特定既存耐震不適格建築物の解消に向けて、補助事業の周知に努めます。

## エ. 既存住宅耐震リフォーム支援事業

耐震診断の結果、改修が必要とされた既存住宅の耐震改修工事等を行う住宅の所有者に対して、改修工事に要する費用の一部を補助します。

### <対象となる住宅>

- 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された住宅（延べ面積の過半の部分が住宅の用に供されているもの）
- 耐震診断等を受けた住宅であって、その診断結果が、補助の内容に応じた耐震基準の範囲内にあること
- 過去にこの要綱に基づく補助金の交付を受けていない住宅であること

木造住宅の 1 階部分を耐震改修工事するもので、補助対象経費が 30 万円を超える場合

対象建築物	地上階数が 2 以下の木造建築物について、上部構造評点等が 1.0 未満のもので、木造の建築物の 1 階部分における上部構造評点を 1.0 以上に引き上げる耐震補強工事をするもの
補助金額	補助対象経費の 2/10 とする（上限 50 万円）

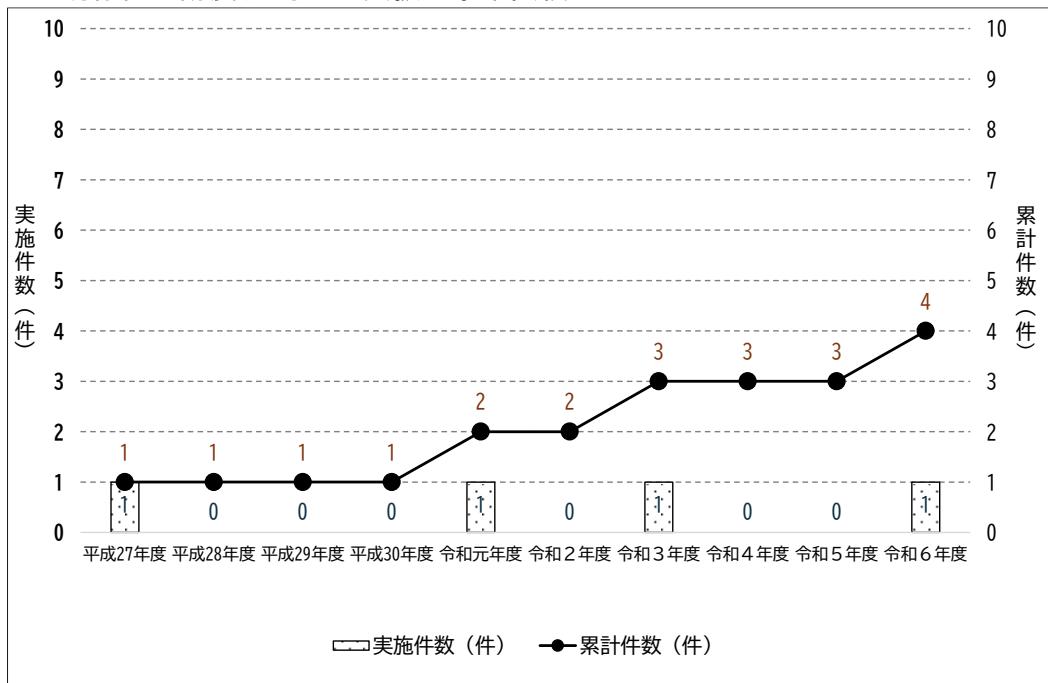
既存住宅に防災ベッド等耐震設備を設置する工事（倒壊しても安全な空間が確保できると認められる設備）をするもので、補助対象経費が 10 万円を超える場合

対象建築物	・木造の場合は、上部構造評点等が 0.7 未満のもの ・木造以外の場合は、構造耐震指標 (Is) が 0.6 未満のもの
補助金額	20 万円（定額） ただし、防災ベッド等の本体およびその設置に要する費用が 20 万円を超える場合に限る。
補助対象経費	耐震補強や設置工事に要する経費および、工事に必要な設計、監理に要する経費

（令和 7 年度時点）

本事業は、平成 20 年度から開始し、平成 27 年度から令和 6 年度までの 10 年間で、累計 4 件の事業実績があります。今後、耐震化を促進するため、事業の周知に努めます。

### ■既存住宅耐震リフォーム支援の事業実績



## (5) 税制等の優遇措置

建築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、ホームページやパンフレット等により周知を図ります。

### ■ 耐震改修に係る所得税額の特例控除

(適用期限: ~令和 11 (2029) 年 3 月 31 日)

旧耐震基準（昭和 56 年 5 月 31 日以前の耐震基準）により建築された家屋に対し、現行の耐震基準に適合させる耐震改修工事を行った場合又は耐震改修工事と併せて増改築等工事を行った場合について、以下の控除額（10%・5% 控除対象金額の合計）が所得税から控除されます。

控除額	<p>【10% 控除上限 : 250 万円】</p> <p>対象: 耐震改修に係る標準的な工事費用相当額の合計額 : A<sup>*1</sup> のうち、 250 万円まで &gt; 上限額までの標準的な工事費用相当額の合計額 : B 250 万円を超えるとき &gt; 250 万円</p> <p>【5% 控除上限 : ①または②まで】</p> <p>A のうち 10% 控除限度額を超えた額 [A - (B または 10% 控除の上限額)] とその他の増改築の費用の額<sup>*1 *3</sup> の合計のうち、①または②の少ない方まで。</p> <p>① 1000 万円 - [10% 控除の額 (B または 上限額)] の額 ② A の額 (耐震改修以外の改修工事を行っている場合、A の合計)</p> <p>※1 補助金等の交付がある場合、標準的な工事費用相当額から補助金等の額を差し引いた後の金額が対象になります。</p> <p>※2 標準的な工事費用相当額は、平成 21 年国土交通省告示第 383 号にて定められています。対象となる住宅耐震改修にかかる工事及び金額は、告示内の表で掲げられているもので、3 ページ目に記載しています。実際にかかった工事費用額ではありません。</p> <p>※3 一定の増改築等工事のいずれかに該当する工事で、実際に工事に要した額(税込)が控除対象になります。</p>
減税の適用を受けるための要件	<p>① 減税申請者が主として居住の用に供する家屋であること ② 改修前の家屋が現行の耐震基準に適合していないものであること ③ 現行の耐震基準に適合させるための耐震改修工事であること ④ 家屋が昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたものであること ⑤ 改修工事を令和 7 年 12 月 31 日までに行っていること ⑥ 前頁 (イ) の控除の適用を受ける場合、自己の所有する家屋であって、かつ、合計所得金額が 2000 万円以下であること</p>
適用を受けるために必要なこと	<p>確定申告の際、以下の書類を税務署に提出</p> <p>① 確定申告書 ② 住宅耐震改修特別控除額の計算明細書 ③ 登記事項証明書（昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたものであることを明らかにする書類） ④ 増改築等工事証明書または住宅耐震改修証明書</p>

出典: 国土交通省ホームページ

## ■住宅耐震改修に伴う固定資産税減税額制度

耐震改修工事を施工した既存住宅に対して、一定要件を満たすものであれば、固定資産税が減額されます。

概要	
減額要件	<ol style="list-style-type: none"> <li>昭和 57 年 1 月 1 日以前から所在する住宅であること。</li> <li>令和 11 年 3 月 31 日までに、建築基準法に基づく現行の耐震基準（昭和 56 年 6 月 1 日施行）に適合するように改修工事が行われた住宅であること。</li> <li>改修工事費用が 1 戸当たり 50 万円を超えること。</li> <li>併用住宅の場合は、居住部分の床面積が家屋全体の床面積の 2 分の 1 以上であること。</li> </ol>
減額期間	改修工事が完了した翌年の 4 月から始まる年度 1 年間
減額される税額	<p>改修工事が行われた家屋に係る固定資産税額の 2 分の 1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>減額となるのは固定資産税のみになります。都市計画税は減額対象にはなりません。</li> <li>1 戸につき 120 平方メートル相当分までが減額対象となります。</li> <li>耐震改修により新たに認定長期優良住宅となったものについては、減額される固定資産税額が 3 分の 2 となります。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>この制度による減額は 1 戸につき 1 回限り。</li> <li>省エネ改修工事、バリアフリー改修工事による減額とは併用できません。</li> </ul>
手続き	
必要書類	<ol style="list-style-type: none"> <li>住宅耐震改修に伴う固定資産税減額申告書</li> <li>増改築等工事証明書、住宅耐震改修証明書（彦根市長が発行する場合）、住宅性能評価書のうちいずれか (注意) 改修工事により認定長期優良住宅となった場合は増改築等工事証明書を提出。</li> <li>改修工事に係る明細書(工事の内容および費用を確認することができるもの)</li> <li>領収証（工事費用を支払ったことが確認できるもの）</li> <li>補助金等の決定通知書 (注意) 助成を受けている場合のみ</li> <li>長期優良住宅の認定通知書 (注意) 耐震改修により対象家屋が長期優良住宅に該当することとなった場合のみ (注意) 写しを提出。</li> </ol>
提出期限	改修工事完了後 3 か月以内

(令和 7 年度時点)

### ■ 地震保険割引

割引制度として、「建築年割引」と「耐震等級割引」、「免震建築物割引」、「耐震診断割引」の4種類が設けられており、建築年または耐震性能により、居住用建物およびこれに収容される家財に対し10%～50%の割引が適用されます（重複不可）。

割引制度	割引の説明	保険料の割引率	
免震建築物 割引	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%	
耐震等級 割引	対象物件が、「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）また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 3	50%
		耐震等級 2	30%
		耐震等級 1	10%
耐震診断 割引	対象物件が、地方公共団体等による耐震診断または耐震改修の結果、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%	
建築年割引	対象物件が、昭和56年6月1日以降に新築された建物である場合	10%	

出典：財務省

## （6）高齢者世帯への支援

住宅の耐震化率が低い地域は、高齢化率が比較的高い傾向にあり、耐震化促進を図る上で、高齢者を対象とした支援や普及・啓発活動が必要であると考えられます。

本市では、高齢者の防災および地震被害の備えに対する意識の向上を図る啓発活動により高齢者の防災意識を向上させるとともに、県と連携して、「高齢者世帯耐震改修割増事業」制度の周知を行います。

また、令和6年度より、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・低利子化の制度が創設されました。

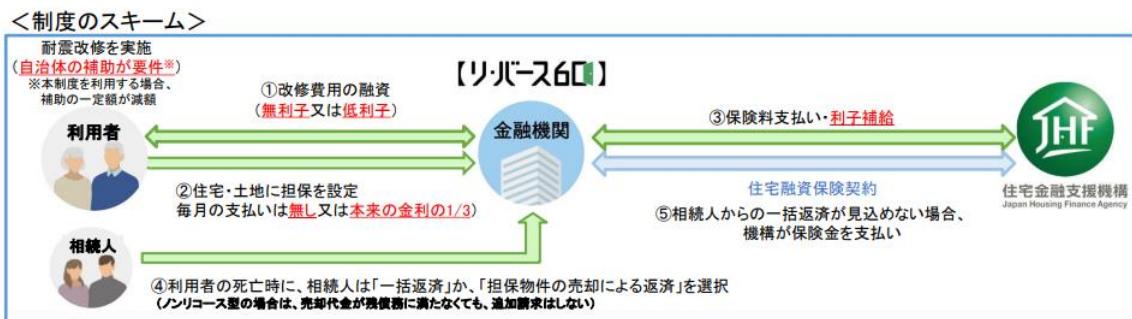
この制度は、高齢者世帯の耐震化を促進するため、住宅金融支援機構の「リ・バース60」※1を活用した耐震改修融資について、金融機関※2への利子補給を実施することにより、利用者に対して無利子又は低利子で提供する※3ものです。

本市では、県と連携して、この制度の普及・啓発に努めます。

※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

※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。



出典：国土交通省

## (7) 今後の支援対策

今後の耐震化促進支援については、本市における住宅・建築物のストック状況や国や県の支援対策の動向を勘案しつつ、本市の実情に応じた耐震化を促進するための支援を継続的に検討します。

耐震化が急務である昭和 56 年 5 月以前の旧耐震基準で建築された住宅について、耐震診断から耐震改修への耐震化が促進されるよう支援対策を優先的に実施し、今後、昭和 56 年～平成 12 年の間に建築された木造住宅へ対応した耐震診断・耐震改修の助成制度の創設を検討します。

## 5. 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

県および関連団体等と連携し、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を検討します。

### (1) 相談体制の充実

#### ① 相談しやすい窓口の整備

県や関係団体等との連携を図り、建築全般における面接相談および現場相談などを通し、市民が身近で安心して相談できる体制を整備します。

また、地域施設等を活用した耐震診断・耐震改修相談会を定期的に実施するなど、多様な機会を活用した相談体制を引き続き整備します。

#### ② インターネットによる情報提供の充実

本市のホームページによる情報提供に加えて、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」および、県のホームページでも情報提供を行うなど、県と連携して情報発信していきます。住宅所有者の最も身近な情報提供の場となるよう、耐震化に関する市のホームページの内容を充実とともに、インターネットを活用した耐震診断・耐震改修の情報提供を引き続き行います。

#### ③ 分譲マンションの耐震化に関する相談窓口

耐震改修が必要な分譲マンションにおいて、区分所有などの関係から、耐震化が進まないことがあります。そこで令和7年5月23日にマンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理及び再生を円滑化するため、建物の区分所有等に関する法律が一部改正されました。このような課題に対しては、引き続き相談窓口にて、耐震診断・耐震改修を促進します。

### (2) 事業者情報等の情報提供の拡充

悪質リフォーム業者などによる被害などの懸念材料を解消するために、今後とも耐震改修の講習を修了した登録設計者、登録施工者の名簿を本市のホームページで公表するなど、情報提供の拡充に努めます。

### (3) リフォームにあわせた耐震改修への誘導

住まいの省エネ改修やバリアフリー化、防犯対策などのリフォーム工事や増改築とあわせて耐震改修を実施することが効果的であり、費用面でもメリットがあります。そこで、リフォームを検討している建築主や事業者等に対して、県や関係団体等と連携し、耐震リフォーム減税制度や住宅金融公庫が行うリフォーム融資の紹介、リフォーム工事と耐震改修を一体的に行った場合のメリット等に関する情報提供を行い、耐震改修の重要性を周知、啓発し、耐震化の促進に努めます。

#### (4) 住宅工法に応じた補強設計や信頼できる耐震改修工法

住宅の工法や構造特性によって耐震性能が異なるため、補強の必要性が高い建築物については、その住宅の工法に応じた補強設計の実施に向けた誘導を図ります。

また、耐震改修方法については、様々な技術開発が進展していることなどを踏まえ、耐震改修を行う際に有効となる情報提供に努めます。

#### (5) 住空間の安全性を確保する対策

住空間の安全性を確保する対策として、家具の転倒防止や防災ベッド等の活用について、普及啓発を図ります。

##### ① 家具の転倒防止の啓発および普及方策

地震で建築物が無事であっても、家具の転倒による人的被害や転倒家具が障害となり、延焼火災等からの避難が遅れるなど、家具の転倒による居住者被害が発生するおそれがあります。

室内での居住者被害を防ぎ、屋外への安全な避難を確保するために、家具固定の重要性について、戸別訪問や相談窓口等により普及啓発を図ります。

##### ② 防災ベッド等の活用の紹介

住宅の倒壊から人命を守るためにには、住宅や建築物の耐震補強を行うことが最善の策になりますが、様々な事情により耐震改修が困難となる場合があります。

また、耐震改修以外の人命確保を最優先とした方法として耐震シェルターや防災ベッド等による一時的な避難スペースの確保があります。一方で、これは倒壊した住宅内に閉じ込められる可能性がある等のリスクがあることから、住民に対し、十分な説明を行い、防災用具のひとつとして活用の紹介を図ります。



〔耐震シェルターの例〕  
出典：滋賀県パンフレット



〔防災ベッドの例〕  
出典：総務省消防庁ホームページ

※耐震シェルター：屋内の安全な空間を確保するために特定の部屋を補強し、建築物の倒壊から身を守る方法

※防災ベッド：就寝中に地震に襲われ、住宅が倒壊しても、安全な空間を確保でき、命を守ることができることを目的として開発されたベッド

### ③ 感震ブレーカーによる住宅火災防止の普及支援

「感震ブレーカー」は、地震の強い揺れを感じて、電気を自動的に遮断する機器です。大きな地震が発生したとき、外出中や緊急に避難する必要があり、ブレーカーを落としたり、電気製品のコンセントを抜くことができない場合でも、電気火災を防止する有効な手段です。

県では感震ブレーカーの設置を奨励しており、本市においても県と連携して設置への支援を検討します。

地震に備えて 我が家よし 地域よし 社会よし 三かよしの

## 感震ブレーカーの設置を！

**感震ブレーカー**は、地震発生時に大きな揺れを感じたときに、ブレーカーやコンセントで自動的に電気を遮断する器具です。  
⇒地震発生時の電気火災を未然に防ぎます！！

主な感震ブレーカーの種類

分電盤タイプ（内蔵型）	分電盤タイプ（後付型）	コンセントタイプ	簡易タイプ
分電盤に内蔵されたセンサーが揺れを感じ、ブレーカーを落として電気を遮断。	分電盤に感震機器を外付けするタイプで、通常のブレーカーと併せて電気を遮断。	コンセントに内蔵されたセンサーが揺れを感じ、コンセントから電気を遮断。	ばらの作動や壊りの落下によりブレーカーを落として、電気を遮断。
約5~8万円（標準的なもの）	約2万円	約1,000円~2万円	3,000円~4,000円程度
電気工事が必要	電気工事が必要	電気工事が必要なタイプと、コンセントに差し込むだけのタイプがある	電気工事が必要

感震ブレーカーの設置に際しては、急に電気が止まつても困らないための対策と合わせて取り組むことが必要です。

《留意点》

- 生命の維持に直結するような医療用機器を設置している場合、停電に対応できるバッテリー等を備えてください。
- 夜間の照明確保のために、停電時に作動する足元灯や懐中電灯の照明器具を常備しましょう。

※滋賀県防災対策の推進に関する条例において、「電流を自動的に遮断する装置の設置」が県民の皆様の努力義務となっています！  
※一部市町では、設置に係る費用を補助しています！  
要件等詳細につきましては、下記または市町の防災担当課にお問い合わせください。

《このチラシに関するお問合せ先》  
滋賀県防災危機管理局 防災対策室 防災企画係  
TEL:077-528-3432 FAX:077-528-6037 E-mail:as0002@pref.shiga.lg.jp

出典：滋賀県ホームページ

## 6. 地震時の総合的な安全対策

### (1) ブロック塀や非構造部材の破損による被害の軽減対策

ブロック塀の安全対策やガラス、外壁材、屋外広告物、天井等の落下防止対策、エレベーターの閉じ込め防止対策について推進します。

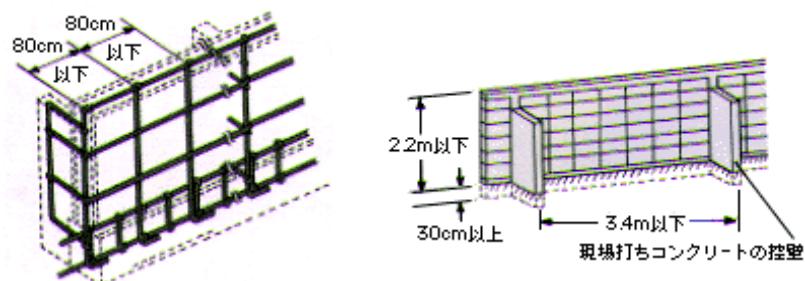
学校施設等については、文部科学省で策定された「学校施設における天井等落下防止対策の手引」を活用し、天井等の点検・対策を行います。

#### ① 通学路のブロック塀等対策

関係団体等と連携し、ブロック塀等の実態調査を行い、危険なブロック塀等の所有者へ注意喚起を行います。

特に、避難路や通学路沿いを重点的に実施するなど、優先度、危険度に応じた計画的な改善を促進し、併せて安全な改修工法の普及促進を図ります。

#### 【ブロック塀、石塀の補強】



出典：総務省消防庁ホームページ

## ■彦根市ブロック塀等撤去改修促進補助金交付事業

地震等の災害によるブロック塀等の倒壊被害を防止するため、避難路等に面するブロック塀等の撤去や改修に対して、費用の一部を補助するものです。

補助対象者	ブロック塀等の所有者
補助対象となるブロック塀等(右記の全てを満たすもの。)	<ul style="list-style-type: none"><li>・道路(建築基準法第42条に規定する道路、通学路、避難路)に面するもの。 ※隣地に面する部分は補助の対象外となります。</li><li>・道路面からの高さが60cm以上のもの。</li><li>・傾きやひび割れがあり、倒壊によって被害を及ぼすおそれがあるもの。</li><li>・建築基準法その他関係法令に基づく既存不適格建築物であるもの。</li></ul>
補助の対象となる工事	<ul style="list-style-type: none"><li>・ブロック塀等を全て取り除く撤去工事。</li><li>・ブロック塀等を全て取り除き、新たに軽量なフェンス等を設置する改修工事 ※新たに設置する軽量なフェンス等を建築基準法第42条第2項に定める道路に面する場合は、後退等の必要な措置が必要となります。</li><li>※軽量なフェンス等にブロック塀等を併用する場合は、ブロック塀等の高さは道路面から60cm未満とします。</li><li>・年度の末日までに完了する工事。</li><li>・原則、一敷地1回限りを補助の対象とします。</li></ul>
補助金の額	<ul style="list-style-type: none"><li>・コンクリートブロック塀および組積(石、レンガ等)造補助の対象となる工事の2/3(上限10万円かつ1mにつき上限5.3万円)</li><li>・鉄筋コンクリート組立塀 補助の対象となる工事の1/3(上限5万円)</li></ul> <p>※補助の金額は千円未満を切り捨てとします。</p>

通学路のブロック塀等に対する対策について、避難路や通学路沿いを重点的に実施するブロック塀等安全確保に関する事業（住宅・建築物安全ストック形成事業（防災・安全交付金基幹事業））の対象路線は、災害時における円滑な避難等の妨げになるおそれのある道路とし、建築基準法第42条に規定する道路、「彦根市立学校の通学路に関する要綱」に定めた通学路、市内の住宅や事業所等から、「彦根市地域防災計画」に定める広域避難地、一次避難地、指定避難所および指定緊急避難場所に至る避難路とします。

## ② 窓ガラスや外壁タイル

窓ガラスについては、飛散防止フィルムを貼る等の対策を推進するとともに、外壁タイルによる落下防止対策について普及啓発を行います。

## ③ 屋外広告物の安全性

屋外広告物については、広告物の許可時点や講習会等の機会を捉え、適切な設計・施工や維持管理についての啓発に努めるほか、関係団体等にも協力を求め、広く屋外広告物の安全性の注意喚起を行います。

## ④ 天井等の崩落防止対策

落下すれば大きな被害につながるおそれのある大規模な空間を持つ建築物の天井崩落対策については、建築基準法関係法令が改正され、平成26年4月から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りました。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ました。

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、建築物の所有者および管理者等に対して安全対策措置を講ずるよう、啓発・指導を行います。

## ⑤ 給湯設備の転倒防止対策

東日本大震災では、住宅に設置されていた電気給湯器の転倒被害が多数発生しており、その後の調査で、その多くが固定等の対策が不十分であったことが確認されています。これを受け告示「建築設備の構造耐力上安全な構造方法を定める件」の一部が改正、平成25年4月1日に施行され、設置の際の固定方法が定められています。該当する設備の所有者・管理者等に対して設置方法の確認と改善を指導します。

## ⑥ 配管等設備の落下防止対策

地震発生時に、配管等の設備において、落下、破損等の被害が発生することが想定されます。建築物の所有者、管理者等に対して地震による被害の危険性を周知し、安全対策措置を講じるよう啓発します。

## ⑦ エレベーターの閉じ込め防止対策

地震発生時のエレベーター閉じ込め防止対策として、管理者、保守会社等の施設管理者に対して、エレベーターの安全性の認識、閉じ込められた場合の対処・復旧方法等に関する知識の普及を図ります。また、定期検査等の機会を利用し、現行指針に適合しないエレベーターの地震時におけるリスク等を建築物所有者等に周知し、安全性の確保を推進します。

■ 「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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○エレベーターの耐震安全性の確保</li> <li>○「地震時管制運転装置」の確実な作動</li> <li>○早期救出・復旧体制の整備等</li> <li>○適時適切な情報提供・情報共有</li> </ul>
早急に 講すべき施策	<ul style="list-style-type: none"> <li>○閉じ込め防止のため「地震時管制運転装置」の設置推進</li> <li>○ドア開放検知による安全装置等の改良等</li> <li>○「閉じ込め時リスタート運転機能」の開発</li> <li>○保守会社への連絡手段の多様化</li> <li>○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</li> <li>○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</li> <li>○原則「1ビル1台」の早期復旧のための環境整備</li> <li>○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</li> </ul>

出典：国土交通省　社会资本整備審議会建築分科会

**⑧ エスカレーターの脱落防止対策**

東日本大震災において、エスカレーターの脱落が発生しました。これを受け、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、告示が以下のように制定および一部改正されました。

- ・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

上記の改正内容を、建築物の所有者、管理者等に対し周知し、安全対策措置を講じるよう指導します。

**(2) 地震に伴うがけ崩れ等による建築物の被害の軽減対策**

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

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

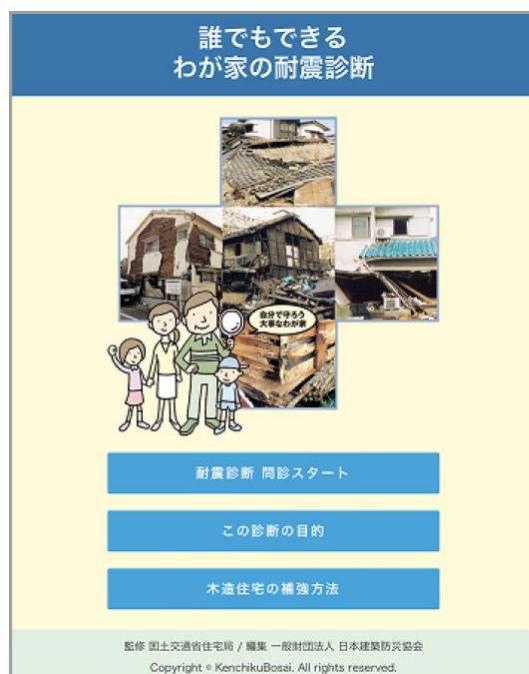
**(3) 昭和 56 年～平成 12 年の間に建築された木造住宅への対策**

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構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ました。

これを受けて、昭和 56 年から平成 12 年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）」を国ではとりまとめています。

平成 12 年以前に建築された新耐震基準の在来軸組構法の木造住宅についても耐震性能の検証が適切になされるよう、当該住宅の所有者等に対して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していきます。

### 誰でもできる わが家の耐震診断



監修 国土交通省住宅局 / 編集 一般財団法人 日本建築防災協会  
Copyright © KenchikuBosai. All rights reserved.

### 誰でもできる わが家の耐震診断

調査  
1 建てたのはいつ頃ですか？

項目	評点
<input type="checkbox"/> 建てたのは1981年6月以降	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 建てたのは1981年5月以前	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> よく分からない	<input type="checkbox"/>

以前  
1981年5月  
1981年6月  
以降

現時点の  
合計評点

次へ  
1 / 10  
TOPメニューへ戻る

監修 国土交通省住宅局 / 編集 一般財団法人 日本建築防災協会  
Copyright © KenchikuBosai. All rights reserved.

出典：国土交通省

## 7. 地震発生時に通行を確保すべき道路に関する事項

### (1) 緊急輸送道路等の指定

県が定める緊急輸送道路のうち本市に係る路線及び本市が指定する道路等について、沿道の建築物倒壊などによる道路閉塞を防止するために、耐震化の促進を図ります。

#### ■緊急輸送道路一覧

緊急輸送道路種別	路線名等
第一次 〔県指定路線のうち彦根市に関わる路線〕	(ア) 名神高速道路（彦根 I C 含む）
	(イ) 国道 8 号
	(ウ) 国道 306 号（原町～外町）
	(エ) 主要地方道彦根停車場線（旭町～旭町）
	(オ) 主要地方道彦根近江八幡線（大東町～外町）
	(カ) 県道彦根港彦根停車場線（滋賀県湖東合同庁舎、市役所）（旭町～元町）
	(キ) 県道彦根米原線
	(ク) 市道彦根駅平田線（大東～旭町）
第二次 〔県指定路線のうち彦根市に関わる路線〕	(ア) 国道 306 号
	(イ) 主要地方道大津能登川長浜線
	(ウ) 主要地方道彦根近江八幡線
	(エ) 県道三津屋野口線（三津屋町～日夏町）
	(オ) 県道神郷彦根線
	(カ) 県道彦根港彦根停車場線（松原二丁目～元町）
	(キ) 県道彦根城線（古沢町～松原町）
	(ク) 県道彦根城線（佐和町～金龜町）
	(ケ) 県道多賀高宮線
	(コ) 県道彦根環状線
	(サ) 市道金龜 3 号線
	(シ) 市道高宮多賀線
	(ス) 市道高宮町七軒町・桃線
	(セ) 市道八坂西今線
第三次 〔市指定〕	(ア) 主要地方道大津能登川長浜線
	(イ) 県道三津屋野口線
	(ウ) 市道芹橋彦富線
	(エ) 主要地方道愛知川彦根線
	(オ) 県道彦根環状線（戸賀町地先）
	(カ) 県道神郷彦根線
	(キ) 県道賀田山安食西線
	(ク) 市道八坂西今線
	(ケ) 市道小泉庄堺線
	(コ) 市道稻部本庄線
	(サ) 市道福満団地 1 号線
	(シ) 市道西沼波旭橋線
	(ス) 市道宮田上矢倉線

P. 35 参照、出典：彦根市地域防災計画資料編



## 第6章 建築物の地震に対する安全性向上への啓発および知識の普及

---



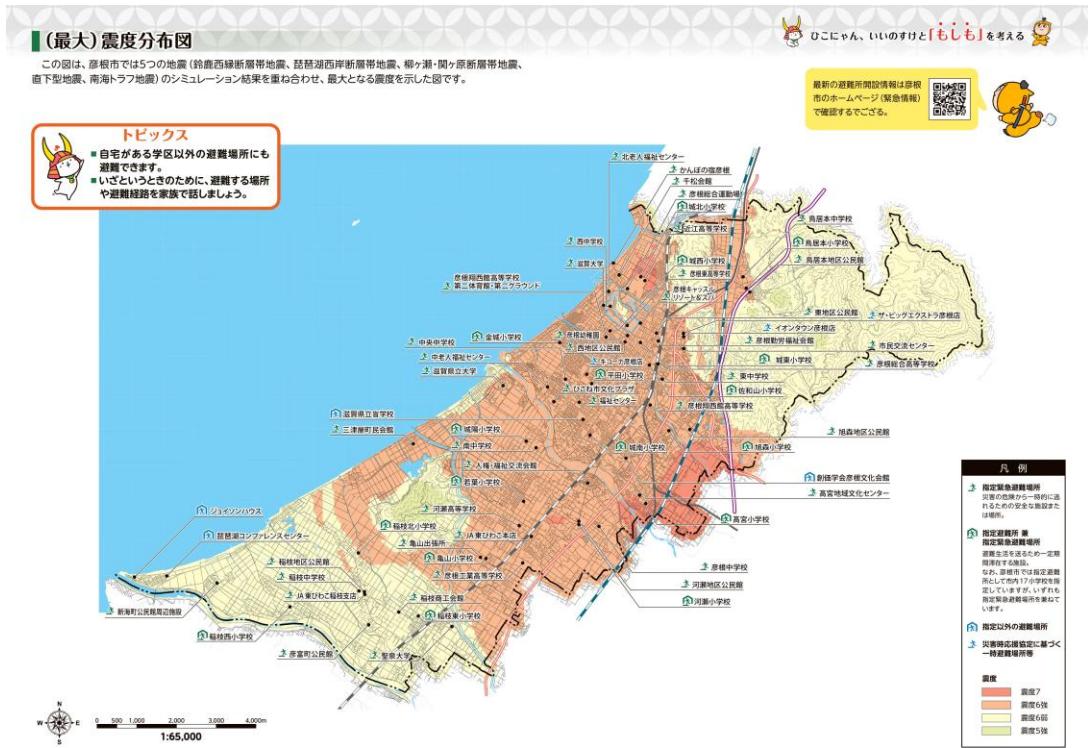
## 第6章 建築物の地震に対する安全性向上への啓発および知識の普及

## 1. 地震ハザードマップの周知・啓発

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を図るため、地盤のゆれやすさ、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し、市ホームページで公表しています。

地震ハザードマップの活用によって、地震被害の発生見通しと避難方法等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、平常時からの防災意識の向上と住宅・建築物の耐震化を促進する効果が期待されます。

## 【彦根市地震ハザードマップ】



## 2. 相談体制および情報提供の充実

現在、耐震診断等の相談窓口が設けられており、これらの窓口を通じて、「木造住宅耐震診断員派遣制度」「木造住宅耐震改修事業」等に関する具体的な支援方策について、県や関係機関等と連携を図り、充分な情報提供と制度活用への誘導を推進します。

また、耐震診断・耐震改修の相談業務等に関わる体制の整備として、電子メールを利用した相談受付や、インターネットを使った簡易診断アドバイス等、ICT技術を活用した相談体制を充実します。

加えて、戸別訪問の機会を活用した啓発活動や納税通知書同封による全戸配布により、引き続き情報提供の充実に努めます。

### 3. パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催

本市では、県や関係団体等と連携し、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および知識の普及を推進するために、耐震診断・耐震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、市民への配布を行います。

また、耐震診断を受けていない建築物所有者に対し、(一財)日本建築防災協会等の発行するパンフレット配布を進めるなど、耐震診断・耐震改修を促します。

県、県内各市町村および関係団体等と連携し、建築物の所有者向けのセミナーや講習会を開催し、啓発および知識の普及の推進に努めます。

各種の情報メディアを活用し、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など、建築物所有者に対する情報提供ならびに相談体制を拡充します。

さらに、防災パトロール、防災訓練、建築基準法第12条に基づく定期報告および既存建築物に関する各種の調査時に、地震防災対策に関する情報提供を拡充するなど、防災に関心が向きやすいイベント等の機会を通して、住宅および建築物の耐震化促進を啓発します。

知識の啓発・普及機会の例	対応内容
防災パトロール	春、秋、2回行っている防災査察や定期報告の対象でない建築物へのパトロール等による啓発、指導
防災訓練	防災訓練時における、建築物の地震防災対策に対する意識高揚
セミナー・イベント	住宅の耐震化にかかる出前講座 建築士の日フェスティバルの後援 彦根市防災展の開催
定期報告制度の活用	建築基準法第12条の規定に基づく定期報告における特定建築物の所有者、管理者等への啓発、指導
各種調査	既存建築物における地震対策等の調査（広告板、窓ガラスの地震対策等）を通じ、地震対策の改善指導を実施

### 4. 耐震診断・耐震改修技術者の育成・登録の推進

本市では、現在実施している木造住宅耐震診断員派遣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ります。

また、県と連携し、「滋賀県木造住宅耐震関連事業実施事業者登録講習会」により、講習を受けて登録された設計者や施工者を公表し、本市の相談窓口における登録者名簿の閲覧等を通じて、身近な技術者紹介や情報提供を推進します。

## 5. 住宅所有者等に向けた耐震化の広報の実施について

本市では、住宅所有者・管理者が耐震診断や耐震化に取り組んでいただく機運を醸成するため、広報やホームページ、ラジオ、SNS等の手段を活用した広報活動により、耐震化の重要性や耐震化の方法、支援制度などについて、積極的な普及啓発を行います。

## 6. 減災教育による人材育成

防災に关心が向きやすいイベント等の機会を通じて、子どもから大人まで興味、関心を持つもらうことのできる啓発を心がけるとともに、学校の総合学習の時間等を活用した減災教育ができるよう、県や関連団体等と連携し、減災教育の講師派遣等を行うなど、減災を担う人材育成の支援を行います。

## 7. 自治会等との連携

自治会、自主防災組織等の地域に根ざした組織を通じて、耐震診断・耐震改修についての理解を深める取り組みとして、出前講座などを開催し、市民に直接訴える場づくりに努めるとともに、地域と連携した地域ぐるみの意識啓発、耐震診断の実施に向けた取り組み等についても検討します。

また、これまでの地震災害の例などにおいて被害が多い高齢者等に対して、自治会（連合会組織）や老人会、老人クラブ等の活動（老人会の寄り合い・敬老の日のイベント等）、防災訓練や防犯活動を活用し、耐震診断・耐震改修に関する意識啓発に努めます。

### (1) 地域ぐるみの防災活動の推進

防災担当部局と連携し、地域における自主防災組織の設立を呼びかけるとともに、自主防災組織の活動として、地域内の地震時危険箇所の点検や、地震発生時に通行を確保すべき避難路、通学路の点検など、身近な地域ぐるみの防災活動の促進を図ります。

### (2) 出前講座などを活用した耐震情報の提供

自治会や自主防災組織等に対して、出前講座などを開催し、耐震診断または耐震改修に関する情報を提供します。

出前講座などは、平成 26 年度から令和 6 年度まで累計 22 件の開催実績があり、今後も開催を継続し、周知を図っていきます。

### (3) 社会福祉協議会等との連携

耐震化が必要な施設の情報を共有し、耐震診断・耐震改修の必要性を周知するだけでなく、耐震化を推進し、利用者の安全と安心を確保します。

## 8. コミュニティ防災等への支援

ボランティア活動等の積極的な参画が見込まれるコミュニティ防災会等の活動に対し、地域防災や建築物の耐震化に関する知識向上に向けた情報提供などの支援を行い、建築物の耐震化を促進するまちづくりを進めます。

## 9. 安価な耐震工法に関する普及・啓発

所有者の耐震改修工事に係る負担を軽減し、耐震改修がより促進されるために、安価な耐震工法の普及に取り組みます。これらの工法は、天井や床等の撤去を伴わずに工事ができるため、産業廃棄物の発生を抑制する観点においても有効です。

そのため、県と連携して安価な耐震工法の普及・啓発に努めます。

## **第7章 建築物所有者に対する耐震診断または耐震改修時の指導等のあり方**

---



## 第7章 建築物所有者に対する耐震診断または耐震改修時の指導等のあり方

### 1. 耐震改修促進法による指導等の実施

本市は、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および要緊急安全確認大規模建築物の状況を把握し、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および防災拠点施設等建築物について、所有者からの耐震診断結果の報告を受け、結果を公表しています。

今後、耐震性が不十分な建築物の所有者に対して耐震改修促進法に基づく指導・助言※1の実施に努めます。

また、指導・助言に従わない場合、または指示対象建築物※2等については、必要に応じて指示を行います。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※3を行うなどの措置を講じます。

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います。

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

※1 耐震改修促進法第12条第1項、第15条第1項、附則3条3項による

※2 耐震改修促進法第12条第2項、第15条第2項、附則3条3項による

※3 耐震改修促進法第12条第3項、第15条第3項、附則3条3項による

#### (1) 耐震診断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項および第2項および附則第3条第3項に基づき、対象となる建築物の所有者に対し、診断を実施しない場合、診断結果を報告するよう命令し、命令したことは耐震改修促進法第8条および附則第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により行います。

##### ② 耐震診断または耐震改修の指導および助言の方法

「指導」および「助言」は、耐震改修促進法第12条第1項および附則第3条第3項に基づき既存建築物の耐震診断、耐震改修の必要性を説明して、耐震診断等の実施を促し、その実施に関して相談に応ずる方法で行います。また、特に耐震診断等の必要な地域の住民に対しては、地域を対象とした説明会を通して行うこともあります。

### ③ 耐震診断また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項および附則第3条第3項に基づき、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確にした指示書を交付する等の方法で行います。

### ④ 耐震診断また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項および附則第3条第3項に基づき、「正当な理由」がなく、耐震診断または耐震改修の「指示」に従わないときに行います。

なお、建築物の所有者が指示を受けて直ちに指示の内容を実施しない場合であっても、耐震診断や耐震改修の実施計画を策定し、計画的な判断、改修が確実に行われる見込みがある場合などについては、その計画等を考慮し、公表するか否かの判断をします。

「公表の方法」については、法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います。

### ⑤ 耐震診断が義務づけられている建築物の用途

耐震診断が義務づけられている建築物は、要安全確認計画記載建築物と要緊急安全確認大規模建築物になります。

耐震診断が義務づけられている建築物の用途および規模要件の一覧は次表のとおりです。

■要安全確認計画記載建築物等の一覧表

法	用途		備考
法第5条 第3項 第1号	防災拠点 施設等建築物	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、避難所等の防災 拠点建築物
法第5条 第3項 第2号 第3号	通行障害既存 耐震不適格	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	前面道路幅員に応じて、 前面道路幅員の1/2に 相当する高さの建築物 (ただし、幅員が12m以 下の場合は6m以上)
法第6条 第3項 第1号	建築物		

■要緊急安全確認大規模建築物の一覧表

用途		所管行政庁の指導・助言対象建築物の要件
幼稚園、保育所		階数 2 以上かつ 1,500 m <sup>2</sup> 以上
小学校 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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 2 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 以上
ホテル、旅館		
賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舎、下宿		-
事務所		-
博物館、美術館、図書館		階数 3 以上かつ 5,000 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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		階数 1 以上かつ 5,000 m <sup>2</sup> 以上
体育館（一般公共の用に供されるもの）		
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物		5,000 m <sup>2</sup> 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 耐震診断または耐震改修の指導および助言の方法

「指導」および「助言」は、耐震改修促進法第15条第1項に基づき、既存建築物の耐震診断、耐震改修の必要性を説明して、耐震診断等の実施を促し、その実施に関して相談に応ずる方法で行います。

### ② 耐震診断または耐震改修の指示の方法

「指示」は、下記の建築物について、指導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、それでも協力が得られない場合には、具体的に実施すべき事項を明確にした指示書を交付する等の方法で行います。

#### ・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

(■「耐震改修促進法第15条第2項に掲げられる建築物の指示等を行う建築物の選定基準」(P. 74) 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

(■「耐震改修促進法第15条第2項に掲げられる建築物の指示等を行う建築物の選定基準」(P. 74)「指示する建築物」、「改修」の欄を参照)

(また、ランクについては、■「各ランクの建築物の耐震性能」(P. 74)を参照)

### ③ 耐震診断または耐震改修の指示に従わないときの公表の方法

「公表」は、下記の建築物について、「正当な理由」がなく、耐震診断または耐震改修の「指示」に従わないときに行います。

なお、建築物の所有者が指示を受けて直ちに指示の内容を実施しない場合であっても、耐震診断や耐震改修の実施計画を策定し、計画的な判断、改修が確実に行なわれる見込みがある場合などについては、その計画等を考慮し、公表するか否かの判断をします。

「公表の方法」については、法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、市の広報やホームページへの掲載などにより行います。

#### ・耐震診断の指示に従わないために公表する建築物

昭和56年に改正された建築基準法の構造基準を満足していない建築物

所管行政庁の長が特に必要と認めた建築物

#### ・耐震改修の指示に従わないために公表する建築物

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危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物

■特定既存耐震不適格建築物の一覧表

法 令 第 6 条第 2 項	用途	所管行政庁の指導・助言対象建築物の要件	所管行政庁の指示対象建築物の要件
第 1 号	幼稚園、保育所	階数 2 以上かつ 500 m <sup>2</sup> 以上	階数 2 以上かつ 750 m <sup>2</sup> 以上
第 2 号	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	階数 2 以上かつ 1,000 m <sup>2</sup> 以上 ※屋内運動場の面積を含む	階数 2 以上かつ 1,500 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 以上	階数 2 以上かつ 2,000 m <sup>2</sup> 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		
法 第 14 条 第 1 号	学校 第 2 号以外の学校	階数 3 以上かつ 2,000 m <sup>2</sup> 以上	階数 3 以上かつ 2,000 m <sup>2</sup> 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。）、寄宿舎、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 4 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 m <sup>2</sup> 以上	階数 1 以上かつ 2,000 m <sup>2</sup> 以上
法第 14 条 第 2 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 m <sup>2</sup> 以上
法第 14 条 第 3 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）	

■耐震改修促進法第15条第2項に掲げられる建築物の指示等を行う建築物の選定基準

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)
①災害時に重要な機能を果たす建築物 法第15条第2項の特定建築物	ア	災害応急対策全般の企画立案、調整等を行なう施設	県庁、市役所、町役場、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項の特定建築物	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・保育所など			
	ウ	救急医療等を行う施設	病院・診療所	改修	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	車両の停車場または船舶の発着場を構成する建築物で旅客の乗降また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 ③危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物					
	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		
	遊技場					
	ボーリング場、スケート場、水泳場等					
	公衆浴場					
	自動車車庫または自転車の停留または駐車のための施設					
	—					

■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崩壊し、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崩壊し、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

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以上は震動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。

## 2. 建築基準法による勧告または命令など

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1,000m<sup>2</sup>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。

よって、本市で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5以上で延べ面積1,000m<sup>2</sup>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、公表や命令等の措置を行います。



## **第8章 その他建築物の耐震診断および耐震改修の促進に関する必要事項**

---



## 第8章 その他建築物の耐震診断および耐震改修の促進に関する必要事項

### 1. 避難路の安全対策

通行障害既存耐震不適格建築物の耐震化対策に併せて、道路の維持管理や沿道建築物の不燃化対策など、耐震改修に併せた地区更新対策を検討するとともに、狭い道路の解消および道路環境の改善に向け、避難路等にあたる道路の安全対策を進めます。

### 2. 防災のまちづくりに向けた展開

総合的な防災のまちづくり展開に向けて、地震ハザードマップによる周知・啓発に加え、密集住宅市街地や、土砂災害などの危険情報、避難場所、避難所、避難路など総合的な見地から防災課題を検討し、耐震化を図るべき建築物の迅速な耐震化に取り組むための検討を進めます。

### 3. 多様な機会を活用した耐震化に関する活動の展開

出前講座やセミナー等の機会を通じて、市民の耐震化意識の向上を図るなど、様々な取組に着目して、子どもから大人まで興味、関心をもってもらうことのできる啓発に心がけます。

### 4. 関係団体との連携

関係団体や有識者などと連携し、耐震診断および耐震改修の普及啓発を図るとともに、耐震化対策に関する継続的な検討を進めます。

### 5. 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。

### 6. 建築物の耐震性に関する表示制度の普及

耐震改修促進法において、建築物の地震に対する安全性を認定する制度が整備されており、耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物の所有者は、「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・用途に関わらず全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の促進を図ります。



## 參考資料

---



# 1. 住宅数の推計資料

新・旧耐震基準における住宅耐震化率の推計は、以下のフローに従い、令和5年、令和7年、令和12年及び令和17年を推計します。

## ■ 住宅耐震化率推計のフロー

### A 構造別住宅数の把握

住宅・土地統計調査結果（平成10, 15, 20, 25, 30年、令和5年）をもとに、構造別（木造、非木造）住宅数を把握



### B 旧耐震住宅の耐震性の有無に関する概数の算定

平成20年～令和5年の住調から得られる平成16年～令和5年に耐震診断を実施し、「耐震性が確保されていた」住宅の割合を耐震性のある住宅として試算（耐震性のある割合＝耐震性が確保されていた住宅戸数（「耐震改修工事をした」住宅を除く）／耐震診断実施戸数）



### C 耐震工事済み戸数の算定

住宅・土地統計調査結果（平成30年、令和5年）をもとに、昭和55年以前に建てられた住宅の耐震改修工事をした住宅戸数を算定

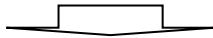
- 平成26年～平成30年に耐震改修工事をした戸数
- 平成31年～令和5年に耐震改修工事をした戸数



### D 旧耐震基準住宅のうち、耐震性を満たす住宅戸数



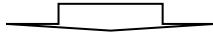
### E 令和5年の耐震化率の推計(AからDの結果より)



### F 令和7年、令和12年及び令和17年の住宅数の推計

下記の4区分により令和5年、令和7年、令和12年及び令和17年の住宅数を推計

- 昭和55年以前、昭和56年以降以降の木造
- 昭和55年以前、昭和56年以降の非木造



### G 令和7年、令和12年、令和17年の耐震化率の推計(BからDの結果より)



### H 目標年次における耐震化率を達成するために耐震化が必要な戸数

## A 構造別住宅数の把握

### ①住宅数の把握

○平成 10 年から令和 5 年における構造別・建築時期別の住宅数は以下のとおりです。

○建築年代不詳の住宅は、以下のとおり按分して算出します。

按分：昭和 55 年以前住宅 + 不詳住宅 × (昭和 55 年以前住宅 / (昭和 55 年以前住宅 + 昭和 56 年以降住宅) )

### ■ 彦根市の構造別・建築時期別の住宅数

(単位：戸)

	木造				非木造				合計
	① 昭和55年 以前の住宅	② 昭和56年 以後の住宅	③ 不詳	小計	④ 昭和55年 以前の住宅	⑤ 昭和56年 以後の住宅	⑥ 不詳	小計	
平成 10 年	12,140	8,870	270	21,280	2,210	12,900	500	15,610	36,890
平成 15 年	10,770	12,250	460	23,480	2,390	11,960	330	14,680	38,160
平成 20 年	9,470	13,990	700	24,160	2,710	13,710	1,410	17,830	41,990
平成 25 年	10,030	16,130	940	27,100	1,250	15,370	1,320	17,940	45,040
平成 30 年	8,110	18,280	1,580	27,970	1,070	15,330	900	17,300	45,270
令和 5 年	5,890	19,710	1,800	27,400	1,260	17,930	1,350	20,540	47,940

資料：住宅・土地統計調査

### ■ 建築年代不詳の住宅を按分した結果の構造別・建築時期別の住宅数 (単位：戸)

区分 年次	合計		木造		非木造	
	木造	非木造	⑦ 昭和 55 年 以前の住宅	⑧ 昭和 56 年 以後の住宅	⑨ 昭和 55 年 以前の住宅	⑩ 昭和 56 年 以後の住宅
平成 10 年	21,280	15,610	12,296	8,984	2,283	13,327
平成 15 年	23,480	14,680	10,985	12,495	2,445	12,235
平成 20 年	24,160	17,830	9,753	14,407	2,943	14,887
平成 25 年	27,100	17,940	10,390	16,710	1,349	16,591
平成 30 年	27,970	17,300	8,596	19,374	1,129	16,171
令和 5 年	27,400	20,540	6,304	21,096	1,349	19,191

資料：住宅・土地統計調査

## B 旧耐震住宅の耐震性の有無に関する概数の算定

### ①旧耐震基準住宅のうち、耐震性診断の結果、耐震性あり住宅数の割合

- 住宅・土地統計調査では、住宅の建て方別・構造別・建築時期別の耐震診断結果を集計しているのは都道府県・大都市であり、市町村では建築時期別の集計はされていません。
- ここでは滋賀県の集計結果を使用します。
- 平成 20, 25, 30 年及び令和 5 年の住宅・土地統計調査に基づき、旧耐震基準のうち耐震改修工事をしていない住宅の耐震診断結果を下表に示します。
- 耐震診断をした木造住宅は 18,900 戸あり、そのうち耐震性が確保されていたのは 4,100 戸で、耐震性あり率は 21.69% となります。
- 耐震診断をした非木造住宅は 2,400 戸あり、そのうち耐震性が確保されていたのは 2,000 戸で、耐震性あり率は 83.33% となります。

■ 耐震改修工事をしていない住宅の耐震診断結果（滋賀県）

（単位：戸）

住調時期	構造	耐震診断の有無等	1970年以前 (昭和45年以前)	1971～1980年 (昭和46年～昭和55年)	合計 (昭和55年以前)	耐震性あり率	
平成20年	木造	耐震診断をした	2,900	3,600	6,500	21.54%	
		耐震性が確保されていた	500	900	1,400		
	非木造	耐震診断をした	100	500	600	66.67%	
		耐震性が確保されていた	0	400	400		
平成25年	木造	耐震診断をした	2,400	2,600	5,000	24.00%	
		耐震性が確保されていた	400	800	1,200		
	非木造	耐震診断をした	0	500	500	80.00%	
		耐震性が確保されていた	0	400	400		
平成30年	木造	耐震診断をした	1,800	2,000	3,800	21.05%	
		耐震性が確保されていた	300	500	800		
	非木造	耐震診断をした	100	100	200	50.00%	
		耐震性が確保されていた	0	100	100		
令和5年	木造	耐震診断をした	1,500	2,100	3,600	19.44%	
		耐震性が確保されていた	300	400	700		
	非木造	耐震診断をした	100	1,000	1,100	100.00%	
		耐震性が確保されていた	100	1,000	1,100		
4時期 計	木造	耐震診断をした	8,600	10,300	18,900	21.69%	
		耐震性が確保されていた	1,500	2,600	4,100		
	非木造	耐震診断をした	300	2,100	2,400	83.33%	
		耐震性が確保されていた	100	1,900	2,000		
合計 (昭和55年以前)		耐震診断をした			21,300	28.64%	
		耐震性が確保されていた			6,100		

出典：住宅・土地統計調査

**②令和5年の旧耐震基準住宅のうち、耐震性ありの割合より算出した耐震性ありの住宅数**

○令和5年の旧耐震基準住宅のうち、耐震性ありの割合より算出した耐震性ありの住宅数は、下表のとおりです。

○木造住宅は、旧耐震基準住宅 6,304 戸のうち 1,367 戸が耐震性ありと推計されます。

○非木造住宅は、旧耐震基準住宅 1,349 戸のうち 1,124 戸が耐震性ありと推計されます。

**■令和5年の旧耐震基準住宅のうち、耐震性ありの割合より算出した耐震性ありの住宅数**

(単位：戸)

構造	旧耐震基準 住宅 a	耐震性あり率 b	耐震性ありの 住宅数 c=a×b
木造	6,304	21.69%	1,367
非木造	1,349	83.33%	1,124
計	7,653	-	2,491

## C 耐震工事済み戸数の算定

### ①旧耐震基準住宅のうち、耐震改修済みの住宅数の算定

- 住宅・土地統計調査を基に昭和 55 年以前に建築された住宅の耐震改修工事の状況を把握します。
- 旧耐震基準住宅のうち、耐震工事済み住宅数は、平成 30 年と令和 5 年の住宅・土地統計調査より把握します。平成 20 年と平成 25 年では建築時期別の調査がされていないため、整理の対象外としています。
  - ・平成 30 年調査は、平成 26 年～平成 30 年に耐震改修工事をした戸数
  - ・令和 5 年調査は、平成 31 年～令和 5 年に耐震改修工事をした戸数
- ※昭和 55 年以前に建てられた住宅のみを対象
- 平成 30 年調査では平成 26 年以降における耐震改修工事、令和 5 年調査では平成 31 年（令和元年）以降の耐震改修工事であることから、10 年間の平均として算出します。

■住宅の建て方別・構造別の耐震改修実施状況 (単位：戸)

住調時期	構造別	1980年以前 (昭和55年以前)
平成30年	木造	150
	非木造	0
令和5年	木造	140
	非木造	0
2時期 合計	木造	290
	非木造	0
年平均 (平成30年+令和5年) / (10年間)	木造	29
	非木造	0

出典：平成30年および令和5年の住宅・土地統計調査

### ②令和 7 年、令和 12 年、令和 17 年で見込む耐震改修工事数

- 住宅の年平均耐震改修工事は木造が 29 戸／年、非木造が 0 戸／年となります。
- 令和 7 年、令和 12 年、令和 17 年ではこの年平均の耐震改修工事を見込むものとします。

■将来の耐震改修工事見込み戸数

年平均	令和7年	令和12年	令和17年	
令和5年からの経過年数 (年)	—	2	7	12
木造 (戸)	29	58	203	348
非木造 (戸)	0	0	0	0
合計 (戸)	29	58	203	348

※各年の耐震改修工事見込み戸数は、年平均×経過年数で算出

#### D 旧耐震基準住宅のうち、耐震性を満たす住宅数

○上記 B②、C①より、旧耐震基準住宅のうち、耐震性を有する住宅数は下表のとおりです。

■令和5年の旧耐震基準住宅のうち、耐震性を有する住宅数 (単位：戸)

構造	旧耐震基準 住宅 a	うち耐震改修 工事済み b	うち耐震性あり (bを除く) c	耐震性を有する 住宅数 d=b+c
木造	6,304	290	1,367	1,657
非木造	1,349	0	1,124	1,124
計	-	290	2,491	2,781

#### E 令和5年の住宅耐震化率の推計

○上記までの結果を整理すると、令和5年住宅の耐震化率は下表のとおりです。

○木造住宅は約83%、非木造住宅は約99%と推計され、住宅全体では約89.8%となります。

■令和5年の住宅耐震化率

(単位：戸)

構造	旧耐震基準 住宅 a	うち耐震あり b		新耐震基準 住宅 d	住宅合計 e=a+d	耐震性を有する 住宅 f=b+d	耐震化率 g=f/e
		うち耐震なし c=a-b					
木造	6,304	1,657	4,647	21,096	27,400	22,753	83.04%
非木造	1,349	1,124	225	19,191	20,540	20,315	98.91%
計	7,653	2,781	4,872	40,287	47,940	43,068	89.84%

## F 令和 7 年現在および令和 12 年、令和 17 年の住宅数の推計

○ A に示される過去の住宅数をもとに、令和 7 年、令和 12 年および令和 17 年の住宅戸を関数式により推計します。

○ 直線式、対数式、指数式、ロジスティックの 4 種類で比較し、最も決定係数が高いものを使用します。

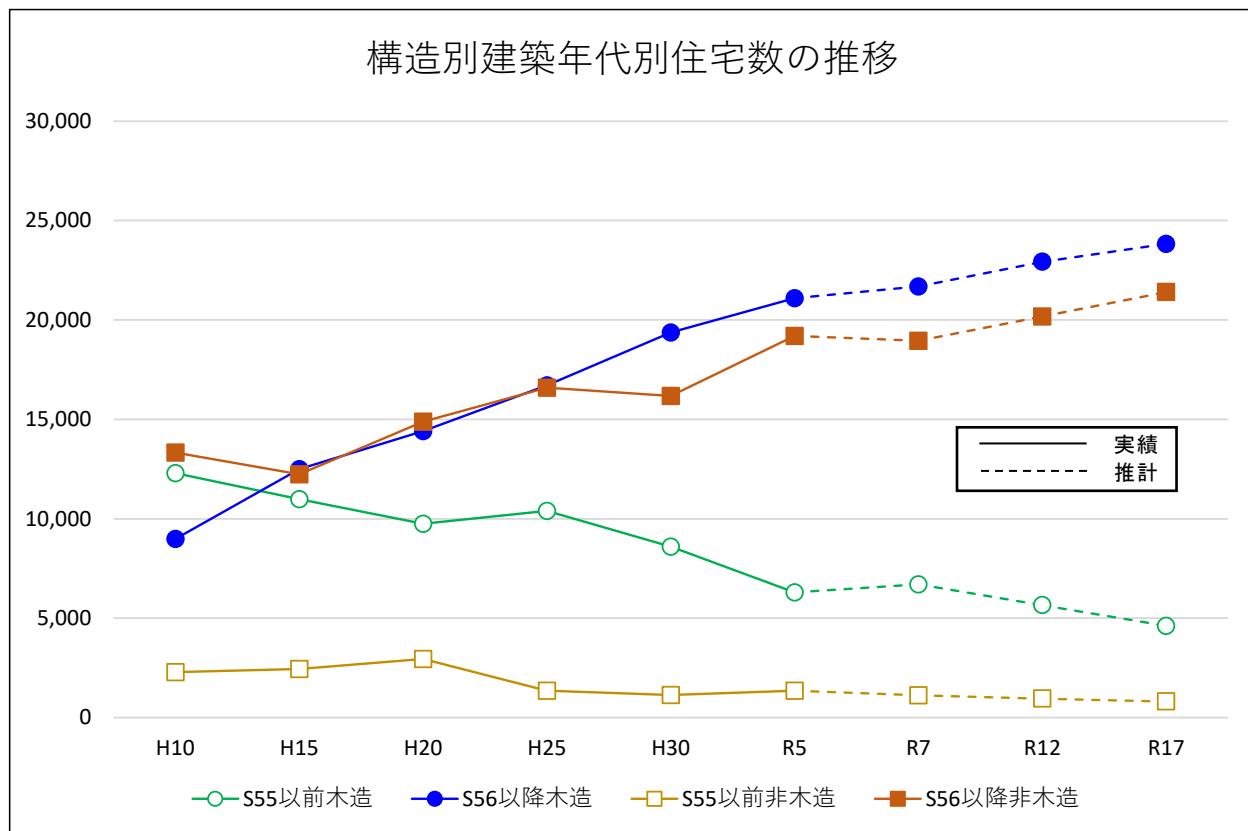
・木造：昭和 55 年以前は直線式、昭和 56 年以降はロジスティック

・非木造：昭和 55 年以前は指数式、昭和 56 年以降は直線式

### ■ 推計結果

(単位：戸)

年次	合計		木造		非木造	
	木造	非木造	昭和 55 年以前の建築物	昭和 56 年以後の建築物	昭和 55 年以前の建築物	昭和 56 年以後の建築物
令和 7 年	28,381	20,068	6,697	21,684	1,118	18,949
令和 12 年	28,578	21,123	5,655	22,923	949	20,173
令和 17 年	28,434	22,203	4,612	23,822	806	21,397



## G 令和 7 年、令和 12 年、令和 17 年の耐震化率の推計

### ①旧耐震基準住宅のうち、耐震性あり住宅数の試算

昭和 55 年以前の住宅で耐震性有りの住宅は、B の耐震性あり率を使って算出する。

昭和 55 年以前の住宅数に対し、木造は 21.69%、非木造は 83.33% が耐震性のある住宅として試算。

#### ■ 耐震性の有無に関する概数試算表

(単位: 戸)

建築年代	総戸数	耐震性のある住宅戸数 (総戸数の内数)		耐震性不十分住宅戸数 (総戸数の内数)	
		木造 (1)	非木造 (2)	木造 (4)= (1)×21.69%	非木造 (5)= (2)×83.33%
		(3)= (4)+(5)	(6)= (7)+(8)	木造 (7)= (1)-(4)	非木造 (8)= (2)-(5)
令和5年	昭和55年以前	7,653	6,304	1,349	2,491
	昭和56年以降	40,287	21,096	19,191	40,287
	合計	47,940	27,400	20,540	42,778
令和7年	昭和55年以前	7,198	5,934	1,264	2,340
	昭和56年以降	41,145	21,957	19,188	41,145
	合計	48,343	27,891	20,451	43,485
令和12年	昭和55年以前	6,604	5,655	949	2,017
	昭和56年以降	43,096	22,923	20,173	43,096
	合計	49,700	28,578	21,123	45,113
令和17年	昭和55年以前	5,418	4,612	806	1,672
	昭和56年以降	45,219	23,822	21,397	45,219
	合計	50,637	28,434	22,203	46,891

※耐震性のある住宅戸数：令和 2 年、令和 12 年、令和 17 年次における昭和 55 年以前に建築された住宅の推計値に、木造は 21.69%、非木造 83.33% が耐震性のある住宅として試算（木造 21.69%、非木造 83.33%）を乗じた値とします。

### ②耐震改修工事済み年間住宅数の設定

○耐震工事済戸数（木造）年間 29 戸、耐震工事済戸数（非木造）年間 0 戸を見込み、試算値から耐震改修済戸数を減じ、耐震化不十分戸数を算定します

○令和 7 年、令和 12 年、令和 17 年ではこの年平均の耐震改修工事を見込むものとします。

#### ■ 将来の耐震改修工事見込み戸数 (p81 再掲)

	年平均	令和7年	令和12年	令和17年
令和5年からの経過年数 (年)	—	2	7	12
木造 (戸)	29	58	203	348
非木造 (戸)	0	0	0	0
合計 (戸)	29	58	203	348

※各年の耐震改修工事見込み戸数は、年平均×経過年数で算出

#### ■ 住宅耐震性有無の戸数算定表

建築年代	総戸数	耐震性のある住宅戸数 (総戸数の内数)		耐震性不十分住宅戸数 (総戸数の内数)	
		木造 (1)	非木造 (2)	木造 (4)= (1)×21.69%	非木造 (5)= (2)×83.33%
		(3)= (4)+(5)	(6)= (7)+(8)	木造 (7)= (1)-(4)	非木造 (8)= (2)-(5)
令和5年	昭和55年以前	7,653	6,304	1,349	2,491
	昭和56年以降	40,287	21,096	19,191	40,287
	耐震改修済戸数(※)	—	—	—	290
令和7年	合計	47,940	27,400	20,540	43,068
	昭和55年以前	7,198	5,934	1,264	2,340
	昭和56年以降	41,145	21,957	19,188	41,145
令和12年	耐震改修済戸数(※)	—	—	—	58
	合計	48,343	27,891	20,451	43,543
	昭和55年以前	6,604	5,655	949	2,017
令和17年	昭和56年以降	43,096	22,923	20,173	43,096
	耐震改修済戸数(※)	—	—	—	203
	合計	50,637	28,434	22,203	47,239

### ③令和 7 年、令和 12 年、令和 17 年の住宅耐震化率の推計結果

#### ■ 令和 7 年の住宅戸数

(単位 : 戸数)

		昭和55年以前に建築された住戸概数*3	昭和56年以降に建築された住戸概数	耐震改修済み戸数	合計	耐震化率
住宅戸数	合計	7,198	41,145		48,343	90.1%
	木造	5,934	21,957		27,891	83.5%
	非木造	1,264	19,188		20,451	99.0%
耐震性を満たす戸数*3	合計	2,340	41,145	58	43,543	
	木造	1,287	21,957	58	23,302	
	非木造	1,053	19,188	0	20,241	
耐震性が不十分戸数	合計	4,858	0	△ 58	4,800	
	木造	4,647	0	△ 58	4,589	
	非木造	211	0	0	211	

#### ■ 令和 12 年の住宅戸数

(単位 : 戸数)

		昭和55年以前に建築された住戸概数*3	昭和56年以降に建築された住戸概数	耐震改修済み戸数	合計	耐震化率
住宅戸数	合計	6,604	43,096		49,700	91.2%
	木造	5,655	22,923		28,578	85.2%
	非木造	949	20,173		21,123	99.2%
耐震性を満たす戸数*3	合計	2,017	43,096	203	45,316	
	木造	1,226	22,923	203	24,352	
	非木造	791	20,173	0	20,964	
耐震性が不十分戸数	合計	4,587	0	△ 203	4,384	
	木造	4,429	0	△ 203	4,226	
	非木造	158	0	△ 0	158	

#### ■ 令和 17 年の住宅戸数

(単位 : 戸数)

		昭和55年以前に建築された住戸概数*3	昭和56年以降に建築された住戸概数	耐震改修済み戸数	合計	耐震化率
住宅戸数	合計	5,418	45,219		50,637	93.3%
	木造	4,612	23,822		28,434	88.5%
	非木造	806	21,397		22,203	99.4%
耐震性を満たす戸数*3	合計	1,672	45,219	348	47,239	
	木造	1,000	23,822	348	25,170	
	非木造	672	21,397	0	22,069	
耐震性が不十分戸数	合計	3,746	0	△ 348	3,398	
	木造	3,612	0	△ 348	3,264	
	非木造	134	0	△ 0	134	

\*3:「昭和 55 年以前に建築された住戸概数」のうち「耐震性を満たす戸数」は、住宅戸数に木造 21.69%、非木造 83.33% を乗じた値

## 2. 用語の解説

### 【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	破壊する危険性が高い
Is 値 0.3 以上 0.6 未満	破壊する危険性がある
Is 値 0.6 以上	破壊する危険性が低い

#### ○一般診断

大地震により住宅が倒壊する可能性がどの程度かを判定するもので、いわば、耐震改修の必要性について確認するもの。診断を行うには、建築士や大工、工務店など建築に関する知識と経験が必要。

精密診断法に比べると簡易に行えるのが特徴で、建築物の内外装をはがさない「非破壊調査」による調査を基本としている。

### 【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ました。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ました。

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およ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

過去およ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を意味している。

### ○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、被害の拡大範囲および被害程度、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

我が国の住宅に関するもっとも基礎的な統計調査。

住宅および世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を、全国およ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年ごとに実施しています。

### ○新耐震基準

「耐震基準」を参照

## ○鈴鹿西縁断層帯地震

鈴鹿西縁断層帯は、滋賀県東部の鈴鹿山脈西縁に分布する活断層帯である。活断層帯全体が1つの区間として活動すると推定され、マグニチュード7.6程度の地震が発生すると推定される。本断層帯は今後30年の間に地震が発生する可能性が我が国の主な活断層の中ではやや高いグループに属している。

## ○精密診断

建築士等の建築技術者が行う、より精密な診断を行なうものである。診断方法は次の4種類の方法が用意されている。なお、診断の実施において破壊を伴う場合がある。

1. 保有耐力診断法
2. 許容応力度等計算による方法
3. 限界耐力計算による方法
4. 時刻歴応答解析による方法

## 【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など地震に対する強さ、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または敷地の整備（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。

### ○中央防災会議

災害対策基本法に基づいて設置された内閣総理大臣を長とし、内閣府に事務局を置く会議。

## ○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）。

## ○伝統的工法

昔の農家・町屋などに用いられている日本の伝統的技術が生かされた工法。地域の機構・風土に適応してわが国の木造建築物の主要な工法として発展した。土壁が基本で、貫（ぬき）や差し鴨居（かもい）等が多く用いられる。

## ○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・処理場およ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。

## 【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ます。

### ○ネットワーク

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

## 【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。

### ○防災拠点施設等建築物

府県その他、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。

## ○PL値（液状化危険度）

PL値とは液状化指數と呼ばれるもので、一般的に5より大きければ「液状化の可能性がある」、15より大きければ「液状化の可能性が高い」と判定される。

## ○防火地域

都市の安全、特に火災から人々の生命や財産を守るために、都市計画法によって定められる地域で、「防火地域」と「準防火地域」の指定がある。

## 【ま行】

### ○密集市街地

密集市街地は、①狭小な敷地に高密度に建築物が建ち並ぶ、②地域内の道路・公園等の公共施設が不十分、③老朽木造建築物が多く存在するような市街地とされている。

## 【や行】

### ○要安全確認計画記載記載建築物

「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および危険物の貯蔵場・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、国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。

### 3. 建築物の耐震改修の促進に関する法律(抜粋)

(平成 7 年 10 月 27 日 法律第 123 号)  
令和 7 年 5 月 30 日改正 法律第 47 号

#### 第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するため、建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「耐震診断」とは、地震に対する安全性を評価することをいう。

2 この法律において「耐震改修」とは、地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替若しくは一部の除却又は敷地の整備をすることをいう。

3 この法律において「所管行政庁」とは、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村又は特別区の区域については当該市町村又は特別区の長をいい、他の市町村又は特別区の区域については都道府県知事をいう。ただし、同法第九十七条の二第一項若しくは第二項又は第九十七条の三第一項若しくは第二項の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村又は特別区の区域内の政令で定める建築物については、都道府県知事とする。

(国、地方公共団体及び国民の努力義務)

第三条 国は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に資する技術に関する研究開発を促進するため、当該技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

2 国及び地方公共団体は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、資金の融通又はあっせん、資料の提供その他措置を講ずるよう努めるものとする。

3 国及び地方公共団体は、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する国民の理解と協力を得るため、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努めるものとする。

4 国民は、建築物の地震に対する安全性を確保するとともに、その向上を図るよう努めるものとする。

#### 第二章 基本方針及び都道府県耐震改修促進計画等

(基本方針)

第四条 國土交通大臣は、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「基本方針」という。)を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する基本的な事項
- 二 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定に関する事項
- 三 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項

四 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基本的な事項  
五 次条第一項に規定する都道府県耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する重要事項

3 國土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(都道府県耐震改修促進計画)

第五条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画（以下「都道府県耐震改修促進計画」という。）を定めるものとする。

2 都道府県耐震改修促進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

二 当該都道府県の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策に関する事項

三 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

四 建築基準法第十条第一項から第三項までの規定による勧告又は命令その他建築物の地震に対する安全性を確保し、又はその向上を図るための措置の実施についての所管行政庁との連携に関する事項

五 その他当該都道府県の区域内の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

3 都道府県は、次の各号に掲げる場合には、前項第二号に掲げる事項に、当該各号に定める事項を記載することができる。

一 病院、官公署その他大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な建築物で政令で定めるものであって、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（以下「耐震関係規定」という。）に適合しない建築物で同法第三条第二項の規定の適用を受けているものをいう。以下同じ。）であるもの（その地震に対する安全性が明らかでないものとして政令で定める建築物（以下「耐震不明建築物」という。）に限る。）について、耐震診断を行わせ、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該建築物に関する事項及び当該建築物に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項

二 建築物が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（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その他国土交通省令で定める道路（以下「建築物集合地域通過道路等」という。）に限る。）の通行を妨げ、市町村の区域を越える相当多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物（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るものとして政令で定める建築物（第十四条第三号において「通行障害建築物」という。）であって既存耐震不適格建築物であるものをいう。以下同じ。）について、耐震診断を行わせ、又はその促進を図り、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項及び当該通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項

三 建築物が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（建築物集合地域通

過道路等を除く。) の通行を妨げ、市町村の区域を越える相当多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項

四 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成五年法律第五十二号。以下「特定優良賃貸住宅法」という。）第三条第四号に規定する資格を有する入居者をその全部又は一部について確保することができない特定優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅法第六条に規定する特定優良賃貸住宅をいう。以下同じ。）を活用し、第十九条に規定する計画認定建築物である住宅の耐震改修の実施に伴い仮住居を必要とする者（特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する資格を有する者を除く。以下「特定入居者」という。）に対する仮住居を提供することが必要と認められる場合 特定優良賃貸住宅の特定入居者に対する賃貸に関する事項

五 前項第一号の目標を達成するため、当該都道府県の区域内において独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）又は地方住宅供給公社（以下「公社」という。）による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施が必要と認められる場合 機構又は公社による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する事項

- 4 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画に前項第一号に定める事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該建築物の所有者（所有者以外に権原に基づきその建築物を使用する者があるときは、その者及び所有者）の意見を聴かなければならない。
- 5 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画に第三項第五号に定める事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、機構又は当該公社の同意を得なければならない。
- 6 都道府県は、都道府県耐震改修促進計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するとともに、当該都道府県の区域内の市町村にその写しを送付しなければならない。
- 7 第三項から前項までの規定は、都道府県耐震改修促進計画の変更について準用する。

（市町村耐震改修促進計画）

第六条 市町村は、都道府県耐震改修促進計画に基づき、当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画（以下「市町村耐震改修促進計画」という。）を定めるよう努めるものとする。

- 2 市町村耐震改修促進計画においては、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
    - 一 当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標
    - 二 当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策に関する事項
    - 三 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
  - 四 建築基準法第十条第一項から第三項までの規定による勧告又は命令その他建築物の地震に対する安全性を確保し、又はその向上を図るための措置の実施についての所管行政庁との連携に関する事項
  - 五 その他当該市町村の区域内の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
- 3 市町村は、次の各号に掲げる場合には、前項第二号に掲げる事項に、当該各号に定める事項を記載することができる。
- 一 建築物が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（建築物集合地域通過道路等に限る。）の通行を妨げ、当該市町村の区域における多数の者の円滑な避難を困

難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物について、耐震診断を行わせ、又はその促進を図り、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項及び当該通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項

- 二 建築物が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（建築物集合地域通過道路等を除く。）の通行を妨げ、当該市町村の区域における多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項
- 4 市町村は、市町村耐震改修促進計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 5 前二項の規定は、市町村耐震改修促進計画の変更について準用する。

### 第三章 建築物の所有者が講ずべき措置

（要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震診断の義務）

第七条 次に掲げる建築物（以下「要安全確認計画記載建築物」という。）の所有者は、当該要安全確認計画記載建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める期限までに所管行政庁に報告しなければならない。

- 一 第五条第三項第一号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物 同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限
- 二 その敷地が第五条第三項第二号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。） 同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限
- 三 その敷地が前条第三項第一号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限り、前号に掲げる建築物であるものを除く。） 同項第一号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された期限

（要安全確認計画記載建築物に係る報告命令等）

- 第八条 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物の所有者が前条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたときは、当該所有者に対し、相当の期限を定めて、その報告を行い、又はその報告の内容を是正すべきことを命ずることができる。
- 2 所管行政庁は、前項の規定による命令をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公表しなければならない。
- 3 所管行政庁は、第一項の規定により報告を命じようとする場合において、過失がなくて当該報告を命ずべき者を確知することができず、かつ、これを放置することが著しく公益に反すると認められるときは、その者の負担において、耐震診断を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該報告をすべき旨及びその期限までに当該報告をしないときは、所管行政庁又はその命じた者若しくは委任した者が耐震診断を行うべき旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

(耐震診断の結果の公表)

第九条 所管行政庁は、第七条の規定による報告を受けたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該報告の内容を公表しなければならない。前条第三項の規定により耐震診断を行い、又は行わせたときも、同様とする。

(通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断に要する費用の負担)

第十条 都道府県は、第七条第二号に掲げる建築物の所有者から申請があったときは、国土交通省令で定めるところにより、同条の規定により行われた耐震診断の実施に要する費用を負担しなければならない。

2 市町村は、第七条第三号に掲げる建築物の所有者から申請があったときは、国土交通省令で定めるところにより、同条の規定により行われた耐震診断の実施に要する費用を負担しなければならない。

(要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震改修の努力)

第十一条 要安全確認計画記載建築物の所有者は、耐震診断の結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、当該要安全確認計画記載建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

(要安全確認計画記載建築物の耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等)

第十二条 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物の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、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、基本方針のうち第四条第二項第三号の技術上の指針となるべき事項（以下「技術指針事項」という。）を勘案して、要安全確認計画記載建築物の耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

2 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物について必要な耐震改修が行われていないと認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。

3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた要安全確認計画記載建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

(要安全確認計画記載建築物に係る報告、検査等)

第十三条 所管行政庁は、第八条第一項並びに前条第二項及び第三項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、要安全確認計画記載建築物の地震に対する安全性に係る事項（第七条の規定による報告の対象となる事項を除く。）に關し報告させ、又はその職員に、要安全確認計画記載建築物、要安全確認計画記載建築物の敷地若しくは要安全確認計画記載建築物の工事現場に立ち入り、要安全確認計画記載建築物、要安全確認計画記載建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(特定既存耐震不適格建築物の所有者の努力)

第十四条 次に掲げる建築物であつて既存耐震不適格建築物であるもの（要安全確認計画記載

建築物であるものを除く。以下「特定既存耐震不適格建築物」という。) の所有者は、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、その結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

- 一 学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホームその他多数の者が利用する建築物で政令で定めるものであって政令で定める規模以上のもの
- 二 火薬類、石油類その他政令で定める危険物であって政令で定める数量以上のものの貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物
- 三 その敷地が第五条第三項第二号若しくは第三号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路又は第六条第三項の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害建築物

(特定既存耐震不適格建築物に係る指導及び助言並びに指示等)

第十五条 所管行政庁は、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及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、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

- 2 所管行政庁は、次に掲げる特定既存耐震不適格建築物（第一号から第三号までに掲げる特定既存耐震不適格建築物にあっては、地震に対する安全性の向上を図ることが特に必要なものとして政令で定めるものであって政令で定める規模以上のものに限る。）について必要な耐震診断又は耐震改修が行われていないと認めるときは、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。
  - 一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物
  - 二 小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する特定既存耐震不適格建築物
  - 三 前条第二号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物
  - 四 前条第三号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物
- 3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた特定既存耐震不適格建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。
- 4 所管行政庁は、前二項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、特定既存耐震不適格建築物の地震に対する安全性に係る事項に關し報告させ、又はその職員に、特定既存耐震不適格建築物、特定既存耐震不適格建築物の敷地若しくは特定既存耐震不適格建築物の工事現場に立ち入り、特定既存耐震不適格建築物、特定既存耐震不適格建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。
- 5 第十三条第一項ただし書、第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

(一定の既存耐震不適格建築物の所有者の努力等)

第十六条 要安全確認計画記載建築物及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の所有者は、当該既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、必要に応じ、当該既

存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

- 2 所管行政庁は、前項の既存耐震不適格建築物の耐震診断及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、当該既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、当該既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

#### 第四章 建築物の耐震改修の計画の認定

##### (計画の認定)

第十七条 建築物の耐震改修をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、建築物の耐震改修の計画を作成し、所管行政庁の認定を申請することができる。

- 2 前項の計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 建築物の位置
- 二 建築物の階数、延べ面積、構造方法及び用途
- 三 建築物の耐震改修の事業の内容
- 四 建築物の耐震改修の事業に関する資金計画
- 五 その他国土交通省令で定める事項

- 3 所管行政庁は、第一項の申請があった場合において、建築物の耐震改修の計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その旨の認定（以下この章において「計画の認定」という。）をすることができる。

- 一 建築物の耐震改修の事業の内容が耐震関係規定又は地震に対する安全上これに準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していること。
- 二 前項第四号の資金計画が建築物の耐震改修の事業を確実に遂行するため適切なものであること。

- 三 第一項の申請に係る建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定及び耐震関係規定以外の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せず、かつ、同法第三条第二項の規定の適用を受けているものである場合において、当該建築物又は建築物の部分の増築、改築、大規模の修繕（同法第二条第十四号に規定する大規模の修繕をいう。）又は大規模の模様替（同条第十五号に規定する大規模の模様替をいう。）をしようとするものであり、かつ、当該工事後も、引き続き、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定以外の同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こととなるものであるときは、前二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。

イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事後も、引き続き、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分が耐震関係規定以外の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こととなることがやむを得ないと認められるものであること。

ロ 工事の計画（二以上の工事に分けて耐震改修の工事を行う場合にあっては、それぞれの工事の計画。第五号ロ及び第六号ロにおいて同じ。）に係る建築物及び建築物の敷地について、交通上の支障の度、安全上、防火上及び避難上の危険の度並びに衛生上及び市街地の環境の保全上の有害の度が高くならないものであること。

- 四 第一項の申請に係る建築物が既存耐震不適格建築物である耐火建築物（建築基準法第二

条第九号の二に規定する耐火建築物をいう。) である場合において、当該建築物について柱若しくは壁を設け、又は柱若しくははりの模様替をすることにより当該建築物が同法第二十七条第二項の規定に適合しないこととなるものであるときは、第一号及び第二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。

イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事により、当該建築物が建築基準法第二十七条第二項の規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。

ロ 次に掲げる基準に適合し、防火上及び避難上支障がないと認められるものであること。

(1) 工事の計画に係る柱、壁又ははりの構造が国土交通省令で定める防火上の基準に適合していること。

(2) 工事の計画に係る柱、壁又ははりに係る火災が発生した場合の通報の方法が国土交通省令で定める防火上の基準に適合していること。

五 第一項の申請に係る建築物が既存耐震不適格建築物である場合において、当該建築物について増築することにより当該建築物が建築物の容積率(延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。)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(イ及び第八項において「容積率関係規定」という。)に適合しないこととなるものであるときは、第一号及び第二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。

イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事により、当該建築物が容積率関係規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。

ロ 工事の計画に係る建築物について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものであること。

六 第一項の申請に係る建築物が既存耐震不適格建築物である場合において、当該建築物について増築することにより当該建築物が建築物の建蔽率(建築面積の敷地面積に対する割合をいう。)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(イ及び第九項において「建蔽率関係規定」という。)に適合しないこととなるものであるときは、第一号及び第二号に掲げる基準のほか、次に掲げる基準に適合していること。

イ 当該工事が地震に対する安全性の向上を図るため必要と認められるものであり、かつ、当該工事により、当該建築物が建蔽率関係規定に適合しないこととなることがやむを得ないと認められるものであること。

ロ 工事の計画に係る建築物について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認められるものであること。

4 第一項の申請に係る建築物の耐震改修の計画が建築基準法第六条第一項の規定による確認又は同法第十八条第二項の規定による通知を要するものである場合において、計画の認定をしようとするときは、所管行政庁は、あらかじめ、建築主事又は建築副主事の同意を得なければならない。

5 建築基準法第九十三条の規定は所管行政庁が同法第六条第一項の規定による確認又は同法第十八条第二項の規定による通知を要する建築物の耐震改修の計画について計画の認定をしようとする場合について、同法第九十三条の二の規定は所管行政庁が同法第六条第一項の規定による確認を要する建築物の耐震改修の計画について計画の認定をしようとする場合について準用する。

- 6 所管行政庁が計画の認定をしたときは、次に掲げる建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分（以下この項において「建築物等」という。）については、建築基準法第三条第三項第三号及び第四号の規定にかかわらず、同条第二項の規定を適用する。
- 一 耐震関係規定に適合せず、かつ、建築基準法第三条第二項の規定の適用を受けている建築物等であって、第三項第一号の国土交通大臣が定める基準に適合しているものとして計画の認定を受けたもの
  - 二 計画の認定に係る第三項第三号の建築物等
- 7 所管行政庁が計画の認定をしたときは、計画の認定に係る第三項第四号の建築物については、建築基準法第二十七条第二項の規定は、適用しない。
- 8 所管行政庁が計画の認定をしたときは、計画の認定に係る第三項第五号の建築物については、容積率関係規定は、適用しない。
- 9 所管行政庁が計画の認定をしたときは、計画の認定に係る第三項第六号の建築物については、建蔽率関係規定は、適用しない。
- 10 第一項の申請に係る建築物の耐震改修の計画が建築基準法第六条第一項の規定による確認又は同法第十八条第二項の規定による通知を要するものである場合において、所管行政庁が計画の認定をしたときは、同法第六条第一項又は第十八条第三項の規定による確認済証の交付があったものとみなす。この場合において、所管行政庁は、その旨を建築主事又は建築副主事に通知するものとする。

（計画の変更）

第十八条 計画の認定を受けた者（第二十八条第一項及び第三項を除き、以下「認定事業者」という。）は、当該計画の認定を受けた計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、所管行政庁の認定を受けなければならない。

- 2 前条の規定は、前項の場合について準用する。

（計画認定建築物に係る報告の徴収）

第十九条 所管行政庁は、認定事業者に対し、計画の認定を受けた計画（前条第一項の規定による変更の認定があったときは、その変更後のもの。次条において同じ。）に係る建築物（以下「計画認定建築物」という。）の耐震改修の状況について報告を求めることができる。

（改善命令）

第二十条 所管行政庁は、認定事業者が計画の認定を受けた計画に従って計画認定建築物の耐震改修を行っていないと認めるときは、当該認定事業者に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

（計画の認定の取消し）

第二十一条 所管行政庁は、認定事業者が前条の規定による処分に違反したときは、計画の認定を取り消すことができる。

## 第五章 建築物の地震に対する安全性に係る認定等

（建築物の地震に対する安全性に係る認定）

第二十二条 建築物の所有者は、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁に対し、当該建築物について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る。

- 2 所管行政庁は、前項の申請があった場合において、当該申請に係る建築物が耐震関係規定

又は地震に対する安全上これに準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していると認めるときは、その旨の認定をすることができる。

3 前項の認定を受けた者は、同項の認定を受けた建築物（以下「基準適合認定建築物」という。）、その敷地又はその利用に関する広告その他の国土交通省令で定めるもの（次項において「広告等」という。）に、国土交通省令で定めるところにより、当該基準適合認定建築物が前項の認定を受けている旨の表示を付することができる。

4 何人も、前項の規定による場合を除くほか、建築物、その敷地又はその利用に関する広告等に、同項の表示又はこれと紛らわしい表示を付してはならない。

（基準適合認定建築物に係る認定の取消し）

第二十三条 所管行政庁は、基準適合認定建築物が前条第二項の基準に適合しなくなったと認めるときは、同項の認定を取り消すことができる。

（基準適合認定建築物に係る報告、検査等）

第二十四条 所管行政庁は、前条の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、第二十二条第二項の認定を受けた者に対し、基準適合認定建築物の地震に対する安全性に係る事項に關し報告させ、又はその職員に、基準適合認定建築物、基準適合認定建築物の敷地若しくは基準適合認定建築物の工事現場に立ち入り、基準適合認定建築物、基準適合認定建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。

2 第十三条第一項ただし書、第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

## 第六章 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定等

（区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定）

第二十五条 耐震診断が行われた区分所有建築物（二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建築物をいう。以下同じ。）の管理者等（同法第二十五条第一項の規定により選任された管理者（管理者がないときは、同法第三十四条の規定による集会において指定された区分所有者）又は同法第四十九条第一項の規定により置かれた理事をいう。）は、国土交通省令で定めるところにより、所管行政庁に対し、当該区分所有建築物について耐震改修を行う必要がある旨の認定を申請することができる。

2 所管行政庁は、前項の申請があった場合において、当該申請に係る区分所有建築物が地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認めるときは、その旨の認定をすることができる。

3 前項の認定を受けた区分所有建築物（以下「要耐震改修認定建築物」という。）の耐震改修が建物の区分所有等に関する法律第十七条第一項に規定する共用部分の変更に該当する場合における同項の規定の適用については、同項中「区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議」とあるのは「集会の決議」とし、同項ただし書の規定は、適用しない。

（要耐震改修認定建築物の区分所有者の耐震改修の努力）

第二十六条 要耐震改修認定建築物の区分所有者は、当該要耐震改修認定建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

（要耐震改修認定建築物の耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等）

- 第二十七条 所管行政庁は、要耐震改修認定建築物の区分所有者に対し、技術指針事項を勘案して、要耐震改修認定建築物の耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。
- 2 所管行政庁は、要耐震改修認定建築物について必要な耐震改修が行われていないと認めるときは、要耐震改修認定建築物の区分所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。
- 3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた要耐震改修認定建築物の区分所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。
- 4 所管行政庁は、前二項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、要耐震改修認定建築物の区分所有者に対し、要耐震改修認定建築物の地震に対する安全性に係る事項に關し報告させ、又はその職員に、要耐震改修認定建築物、要耐震改修認定建築物の敷地若しくは要耐震改修認定建築物の工事現場に立ち入り、要耐震改修認定建築物、要耐震改修認定建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。
- 5 第十三条第一項ただし書、第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。

## 第七章 建築物の耐震改修に係る特例

(特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例)

- 第二十八条 第五条第三項第四号の規定により都道府県耐震改修促進計画に特定優良賃貸住宅の特定入居者に対する賃貸に関する事項を記載した都道府県の区域内において、特定優良賃貸住宅法第五条第一項に規定する認定事業者は、特定優良賃貸住宅の全部又は一部について特定優良賃貸住宅法第三条第四号に規定する資格を有する入居者を国土交通省令で定める期間以上確保することができないときは、特定優良賃貸住宅法の規定にかかわらず、都道府県知事（市の区域内にあっては、当該市の長。第三項において同じ。）の承認を受けて、その全部又は一部を特定入居者に賃貸することができる。
- 2 前項の規定により特定優良賃貸住宅の全部又は一部を賃貸する場合においては、当該賃貸借を、借地借家法（平成三年法律第九十号）第三十八条第一項の規定による建物の賃貸借（国土交通省令で定める期間を上回らない期間を定めたものに限る。）としなければならない。
- 3 特定優良賃貸住宅法第五条第一項に規定する認定事業者が第一項の規定による都道府県知事の承認を受けた場合における特定優良賃貸住宅法第十二条第一項の規定の適用については、同項中「処分」とあるのは、「処分又は建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第百二十三号）第二十八条第二項の規定」とする。

(機構の業務の特例)

- 第二十九条 第五条第三項第五号の規定により都道府県耐震改修促進計画に機構による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する事項を記載した都道府県の区域内において、機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十二条に規定する業務のほか、委託に基づき、政令で定める建築物（同条第三項第二号の住宅又は同項第四号の施設であるものに限る。）の耐震診断及び耐震改修の業務を行うことができる。

(公社の業務の特例)

- 第三十条 第五条第三項第五号の規定により都道府県耐震改修促進計画に公社による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する事項を記載した都道府県の区域内において、公社は、

地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、委託により、住宅の耐震診断及び耐震改修並びに市街地において自ら又は委託により行った住宅の建設と一体として建設した商店、事務所等の用に供する建築物及び団地の居住者の利便に供する建築物の耐震診断及び耐震改修の業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により公社の業務が行われる場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第百二十三号）第三十条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人住宅金融支援機構の資金の貸付けについての配慮）

第三十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、法令及びその事業計画の範囲内において、計画認定建築物である住宅の耐震改修が円滑に行われるよう、必要な資金の貸付けについて配慮するものとする。

## 第八章 耐震改修支援センター

（耐震改修支援センター）

第三十二条 国土交通大臣は、建築物の耐震診断及び耐震改修の実施を支援することを目的とする一般社団法人又は一般財団法人その他営利を目的としない法人であって、第三十四条に規定する業務（以下「支援業務」という。）に関し次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、耐震改修支援センター（以下「センター」という。）として指定することができる。

- 一 職員、支援業務の実施の方法その他の事項についての支援業務の実施に関する計画が、支援業務の適確な実施のために適切なものであること。
- 二 前号の支援業務の実施に関する計画を適確に実施するに足りる経理的及び技術的な基礎を有するものであること。
- 三 役員又は職員の構成が、支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 四 支援業務以外の業務を行っている場合には、その業務を行うことによって支援業務の公正な実施に支障を及ぼすおそれがないものであること。
- 五 前各号に定めるものほか、支援業務を公正かつ適確に行うことができるものであること。  
(指定の公示等)

第三十三条 国土交通大臣は、前条の規定による指定（以下単に「指定」という。）をしたときは、センターの名称及び住所並びに支援業務を行う事務所の所在地を公示しなければならない。

- 2 センターは、その名称若しくは住所又は支援業務を行う事務所の所在地を変更しようとするときは、変更しようとする日の二週間前までに、その旨を国土交通大臣に届け出なければならない。
- 3 国土交通大臣は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公示しなければならない。

（業務）

第三十四条 センターは、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 認定事業者が行う計画認定建築物である要安全確認計画記載建築物及び特定既存耐震不

適格建築物の耐震改修に必要な資金の貸付けを行った国土交通省令で定める金融機関の要請に基づき、当該貸付けに係る債務の保証をすること。

二 建築物の耐震診断及び耐震改修に関する情報及び資料の収集、整理及び提供を行うこと。

三 建築物の耐震診断及び耐震改修に関する調査及び研究を行うこと。

四 前三号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。

(業務の委託)

第三十五条 センターは、国土交通大臣の認可を受けて、前条第一号に掲げる業務（以下「債務保証業務」という。）のうち債務の保証の決定以外の業務の全部又は一部を金融機関その他の者に委託することができる。

2 金融機関は、他の法律の規定にかかわらず、前項の規定による委託を受け、当該業務を行うことができる。

(債務保証業務規程)

第三十六条 センターは、債務保証業務に関する規程（以下「債務保証業務規程」という。）を定め、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 債務保証業務規程で定めるべき事項は、国土交通省令で定める。

3 国土交通大臣は、第一項の認可をした債務保証業務規程が債務保証業務の公正かつ適確な実施上不適当となったと認めるときは、その債務保証業務規程を変更すべきことを命ずることができる。

(事業計画等)

第三十七条 センターは、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業計画及び収支予算を作成し、当該事業年度の開始前に（指定を受けた日の属する事業年度にあっては、その指定を受けた後遅滞なく）、国土交通大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 センターは、毎事業年度、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に係る事業報告書及び収支決算書を作成し、当該事業年度経過後三月以内に、国土交通大臣に提出しなければならない。

(区分経理)

第三十八条 センターは、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる業務ごとに経理を区分して整理しなければならない。

一 債務保証業務及びこれに附帯する業務

二 第三十四条第二号及び第三号に掲げる業務並びにこれらに附帯する業務

(帳簿の備付け等)

第三十九条 センターは、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する事項で国土交通省令で定めるものを記載した帳簿を備え付け、これを保存しなければならない。

2 前項に定めるもののほか、センターは、国土交通省令で定めるところにより、支援業務に関する書類で国土交通省令で定めるものを保存しなければならない。

(監督命令)

第四十条 国土交通大臣は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、センターに対し、支援業務に関し監督上必要な命令をすることができる。

(センターに係る報告、検査等)

第四十一条 国土交通大臣は、支援業務の公正かつ適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、センターに対し支援業務若しくは資産の状況に關し必要な報告を求め、又はその職員に、センターの事務所に立ち入り、支援業務の状況若しくは帳簿、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(指定の取消し等)

第四十二条 国土交通大臣は、センターが次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消すことができる。

一 第三十三条第二項又は第三十七条から第三十九条までの規定のいずれかに違反したとき。

二 第三十六条第一項の認可を受けた債務保証業務規程によらないで債務保証業務を行ったとき。

三 第三十六条第三項又は第四十条の規定による命令に違反したとき。

四 第三十二条各号に掲げる基準に適合していないと認めるとき。

五 センター又はその役員が、支援業務に關し著しく不適当な行為をしたとき。

六 不正な手段により指定を受けたとき。

2 国土交通大臣は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

## 第九章 罰則

第四十三条 第八条第一項の規定による命令に違反した者は、百万円以下の罰金に処する。

第四十四条 第十三条第一項、第十五条第四項又は第二十七条第四項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又はこれらの規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、五十万円以下の罰金に処する。

第四十五条 次の各号のいずれかに該当する者は、三十万円以下の罰金に処する。

一 第十九条、第二十四条第一項又は第四十一条第一項の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者

二 第二十二条第四項の規定に違反して、表示を付した者

三 第二十四条第一項又は第四十一条第一項の規定による検査を拒み、妨げ、又は忌避した者

四 第三十九条第一項の規定に違反して、帳簿を備え付けず、帳簿に記載せず、若しくは帳簿に虚偽の記載をし、又は帳簿を保存しなかった者

五 第三十九条第二項の規定に違反した者

六 第四十一条第一項の規定による質問に対して答弁せず、又は虚偽の答弁をした者

第四十六条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に關し、前三条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても各本条の刑を科する。

附 則

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(機構の業務の特例に係る委託契約を締結する期限)

第二条 第二十九条の規定により機構が委託に基づき行う業務は、当該委託に係る契約が平成二十七年十二月三十一日までに締結される場合に限り行うことができる。

(要緊急安全確認大規模建築物の所有者の義務等)

第三条 次に掲げる既存耐震不適格建築物であって、その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ものとして政令で定めるもの（要安全確認計画記載建築物であって当該要安全確認計画記載建築物に係る第七条各号に定める期限が平成二十七年十二月三十日以前であるものを除く。以下この条において「要緊急安全確認大規模建築物」という。）の所有者は、当該要緊急安全確認大規模建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を同月三十一日までに所管行政庁に報告しなければならない。

- 一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する既存耐震不適格建築物
  - 二 小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する既存耐震不適格建築物
  - 三 第十四条第二号に掲げる建築物である既存耐震不適格建築物
- 2 第七条から第十三条までの規定は要安全確認計画記載建築物である要緊急安全確認大規模建築物であるものについて、第十四条及び第十五条の規定は要緊急安全確認大規模建築物について、適用しない。
  - 3 第八条、第九条及び第十一条から第十三条までの規定は、要緊急安全確認大規模建築物について準用する。この場合において、第八条第一項中「前条」とあり、並びに第九条及び第十三条第一項中「第七条」とあるのは「附則第三条第一項」と、第九条中「前条第三項」とあるのは「同条第三項において準用する前条第三項」と、第十三条第一項中「第八条第一項」とあるのは「附則第三条第三項において準用する第八条第一項」と読み替えるものとする。
  - 4 前項において準用する第八条第一項の規定による命令に違反した者は、百万円以下の罰金に処する。
  - 5 第三項において準用する第十三条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、五十万円以下の罰金に処する。
  - 6 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前二項の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても当該各項の刑を科する。

## 4. 建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令(抜粋)

(平成7年 政令第429号)  
令和6年10月11日改正 政令第312号

内閣は、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成七年法律第百二十三号）第二条、第四条第一項から第三項まで及び第十条の規定に基づき、この政令を制定する。

（都道府県知事が所管行政庁となる建築物）

第一条 建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「法」という。）第二条第三項ただし書の政令で定める建築物のうち建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第九十七条の二第一項又は第二項の規定により建築主事又は建築副主事を置く市町村の区域内のものは、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第百四十八条第一項第一号又は第二号に掲げる建築物（その新築、改築、増築、移転又は用途の変更に関して、法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により都道府県知事の許可を必要とするものを除く。）以外の建築物とする。

2 法第二条第三項ただし書の政令で定める建築物のうち建築基準法第九十七条の三第一項又は第二項の規定により建築主事又は建築副主事を置く特別区の区域内のものは、次に掲げる建築物（第二号に掲げる建築物にあっては、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十七の二第一項の規定により同号に規定する処分に関する事務を特別区が処理することとされた場合における当該建築物を除く。）とする。

- 一 延べ面積（建築基準法施行令第二条第一項第四号に規定する延べ面積をいう。）が一万平方メートルを超える建築物
- 二 その新築、改築、増築、移転又は用途の変更に関して、建築基準法第五十一条（同法第八十七条第二項及び第三項において準用する場合を含む。）（市町村都市計画審議会が置かれている特別区にあっては、卸売市場、と畜場及び産業廃棄物処理施設に係る部分に限る。）並びに同法以外の法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定により都知事の許可を必要とする建築物

（耐震不明建築物の要件）

第三条 法第五条第三項第一号の政令で定めるその地震に対する安全性が明らかでない建築物は、昭和五十六年五月三十一日以前に新築の工事に着手したものとする。ただし、同年六月一日以後に増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事（次に掲げるものを除く。）に着手し、建築基準法第七条第五項、第七条の二第五項又は第十八条第二十二項若しくは第二十六項の規定による検査済証の交付（以下この条において単に「検査済証の交付」という。）を受けたもの（建築基準法施行令第百三十七条の十四第一号に定める建築物の部分（以下この条において「独立部分」という。）が二以上ある建築物にあっては、当該二以上の独立部分の全部について同日以後にこれらの工事に着手し、検査済証の交付を受けたものに限る。）を除く。

- 一 建築基準法第八十六条の八第一項の規定による認定を受けた全体計画に係る二以上の工

事のうち最後の工事以外の増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事

- 二 建築基準法施行令第百三十七条の二第三号に掲げる範囲内の増築又は改築の工事であつて、増築又は改築後の建築物の構造方法が同号イに適合するもの
- 三 建築基準法施行令第百三十七条の十二第一項に規定する範囲内の大規模の修繕又は大規模の模様替の工事

(通行障害建築物の要件)

第四条 法第五条第三項第二号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 そのいずれかの部分の高さが、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に、次のイ又はロに掲げる場合の区分に応じ、それぞれ当該イ又はロに定める距離（これによることが不適当である場合として国土交通省令で定める場合においては、当該前面道路の幅員が十二メートル以下のときは六メートルを超える範囲において、当該前面道路の幅員が十二メートルを超えるときは六メートル以上の範囲において、国土交通省令で定める距離）を加えた数値を超える建築物（次号に掲げるものを除く。）
  - イ 当該前面道路の幅員が十二メートル以下の場合 六メートル
  - ロ 当該前面道路の幅員が十二メートルを超える場合 当該前面道路の幅員の二分の一に相当する距離
- 二 その前面道路に面する部分の長さが二十五メートル（これによることが不適当である場合として国土交通省令で定める場合においては、八メートル以上二十五メートル未満の範囲において国土交通省令で定める長さ）を超える、かつ、その前面道路に面する部分のいずれかの高さが、当該部分から当該前面道路の境界線までの水平距離に当該前面道路の幅員の二分の一に相当する距離（これによることが不適当である場合として国土交通省令で定める場合においては、二メートル以上の範囲において国土交通省令で定める距離）を加えた数値を二・五で除して得た数値を超える組積造の埠であつて、建物（土地に定着する工作物のうち屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）をいう。）に附属するもの

## 5. 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

### 針

(平成18年1月25日 国土交通省告示第184号)  
令和7年7月17日改正 国土交通省告示第535号

平成七年一月の阪神・淡路大震災では、地震により六千四百三十四人の尊い命が奪われた。このうち地震による直接的な死者数は五千五百二人であり、さらにこの約九割の四千八百三十一人が住宅・建築物の倒壊等によるものであった。この教訓を踏まえて、建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「法」という。）が制定された。

しかし近年、平成十六年十月の新潟県中越地震、平成十七年三月の福岡県西方沖地震、平成二十年六月の岩手・宮城県内陸地震、平成二十八年四月の熊本地震、平成三十年九月の北海道胆振東部地震など大地震が頻発しており、特に平成二十三年三月に発生した東日本大震災は、これまでの想定をはるかに超える巨大な地震・津波により、一度の災害で戦後最大の人命が失われるなど、甚大な被害をもたらした。この震災においては、津波による沿岸部の建築物の被害が圧倒的であったが、内陸市町村においても建築物に大きな被害が発生した。また、平成三十年六月の大坂府北部を震源とする地震においては、壊に被害が発生した。さらに、令和六年一月の能登半島地震においては、耐震化率が低い地域で多くの住宅が倒壊する等の被害が生じた。このように、我が国において、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る。また、南海トラフ地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震及び首都直下地震については、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おり、特に、南海トラフ巨大地震については、東日本大震災を上回る被害が想定されている。

建築物の耐震化については、建築物の耐震化緊急対策方針（平成十七年九月中央防災会議決定）において、全国的に取り組むべき「社会全体の国家的な緊急課題」とされるとともに、災害対策の推進等に係る基本的な事項を定めた国土強靭化基本計画（令和五年七月閣議決定）及び防災基本計画（昭和三十八年六月中央防災会議決定。令和六年六月修正）、今後の発生が懸念される大規模地震への対策をとりまとめた南海トラフ地震防災対策推進基本計画（令和七年七月中央防災会議決定）、首都直下地震緊急対策推進基本計画（平成二十七年三月閣議決定）及び日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進基本計画（令和四年九月中央防災会議決定）においても推進すべき施策として位置づけられているところである。特に切迫性の高い地震については発生までの時間が限られていることから、効果的かつ効率的に建築物の耐震改修等を実施することが求められている。

この告示は、このような認識の下に、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため、基本的な方針を定めるものである。

#### 一 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する基本的な事項

##### 1 国、地方公共団体、所有者等の役割分担

住宅・建築物の耐震化の促進のためには、まず、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。国及び地方公共団体は、こうした所有者等の取組をできる限り支援するという観点から、所有者等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、耐震改修の実施の阻害要因となっている課題を解決していくべきである。

## 2 公共建築物の耐震化の促進

公共建築物については、災害時には学校は避難場所等として活用され、病院では災害による負傷者の治療が、国及び地方公共団体の庁舎では被害情報収集や災害対策指示が行われるなど、多くの公共建築物が応急活動の拠点として活用される。このため、平常時の利用者の安全確保だけでなく、災害時の拠点施設としての機能確保の観点からも公共建築物の耐震性確保が求められるとの認識のもと、強力に公共建築物の耐震化の促進に取り組むべきである。具体的には、国及び地方公共団体は、各施設の耐震診断を速やかに行い、耐震性に係るリストを作成及び公表するとともに、整備目標及び整備プログラムの策定等を行い、計画的かつ重点的な耐震化の促進に積極的に取り組むべきである。

また、公共建築物について、法第二十二条第三項の規定に基づく表示を積極的に活用すべきである。

## 3 法に基づく指導等の実施

所管行政庁は、法に基づく指導等を次のイからハまでに掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該イからハまでに定める措置を適切に実施すべきである。

### イ 耐震診断義務付け対象建築物

法第七条に規定する要安全確認計画記載建築物については、所管行政庁は、その所有者に対して、所有する建築物が耐震診断の実施及び耐震診断の結果の報告義務の対象建築物となっている旨の十分な周知を行い、その確実な実施を図るべきである。また、期限までに耐震診断の結果を報告しない所有者に対しては、個別の通知等を行うことにより、耐震診断結果の報告をするように促し、それでもなお報告しない場合にあっては、法第八条第一項の規定に基づき、当該所有者に対し、相当の期限を定めて、耐震診断の結果の報告を行うべきことを命ずるとともに、その旨を公報、ホームページ等で公表すべきである。

法第九条（法附則第三条第三項において準用する場合を含む。）の規定に基づく報告の内容の公表については、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行規則（平成七年建設省令第二十八号。以下「規則」という。）第二十二条（規則附則第三条において準用する場合を含む。）の規定により、所管行政庁は、当該報告の内容をとりまとめた上で公表しなければならないが、当該公表後に耐震改修等により耐震性が確保された建築物については、公表内容にその旨を付記するなど、迅速に耐震改修等に取り組んだ建築物所有者が不利になることのないよう、営業上の競争環境等にも十分に配慮し、丁寧な運用を行うべきである。

また、所管行政庁は、報告された耐震診断の結果を踏まえ、耐震診断義務付け対象建築物（法第七条に規定する要安全確認計画記載建築物及び法附則第三条第一項に規定する要緊急安全確認大規模建築物をいう。以下同じ。）の所有者に対して、法第十二条第

一項（法附則第三条第三項において準用する場合を含む。）の規定に基づく指導及び助言を実施すべきである。また、指導に従わない者に対しては同条第二項の規定に基づき必要な指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公報、ホームページ等を通じて公表すべきである。

さらに、指導・助言、指示等を行ったにもかかわらず、当該耐震診断義務付け対象建築物の所有者が必要な対策をとらなかった場合には、所管行政庁は、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について著しく保安上危険であると認められる建築物（別添の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項（以下「技術指針事項」という。）第一第一号又は第二号の規定により構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性を評価した結果、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と判断された建築物をいう。以下同じ。）については速やかに建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第十条第三項の規定に基づく命令を、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おそれがあると認められる建築物については、同条第一項の規定に基づく勧告や同条第二項の規定に基づく命令を行うべきである。

#### ロ 指示対象建築物

法第十五条第二項に規定する特定既存耐震不適格建築物（以下「指示対象建築物」という。）については、所管行政庁は、その所有者に対して、所有する建築物が指示対象建築物である旨の周知を図るとともに、同条第一項の規定に基づく指導及び助言を実施するよう努め、指導に従わない者に対しては同条第二項の規定に基づき必要な指示を行い、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公報、ホームページ等を通じて公表すべきである。

また、指導・助言、指示等を行ったにもかかわらず、当該指示対象建築物の所有者が必要な対策をとらなかった場合には、所管行政庁は、構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性について著しく保安上危険であると認められる建築物については速やかに建築基準法第十条第三項の規定に基づく命令を、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おそれがあると認められる建築物については、同条第一項の規定に基づく勧告や同条第二項の規定に基づく命令を行うべきである。

#### ハ 指導・助言対象建築物

法第十四条に規定する特定既存耐震不適格建築物（指示対象建築物を除く。）については、所管行政庁は、その所有者に対して、法第十五条第一項の規定に基づく指導及び助言を実施するよう努めるべきである。また、法第十六条第一項に規定する既存耐震不適格建築物についても、所管行政庁は、その所有者に対して、同条第二項の規定に基づく指導及び助言を実施するよう努めるべきである。

### 4 計画の認定等による耐震改修の促進

所管行政庁は、法第十七条第三項の計画の認定、法第二十二条第二項の認定、法第二十五条第二項の認定について、適切かつ速やかな認定が行われるよう努めるべきである。

国は、これらの認定について、所管行政庁による適切かつ速やかな認定が行われるよう、必要な助言、情報提供等を行うこととする。

## 5 所有者等の費用負担の軽減等

耐震診断及び耐震改修に要する費用は、建築物の状況や工事の内容により様々であるが、相当の費用を要することから、所有者等の費用負担の軽減を図ることが課題となっている。特に、所有者等が高齢者である住宅の耐震化においては、自己資金の調達についても課題となっている。

こうしたことを踏まえ、地方公共団体は、所有者等に対する耐震診断及び耐震改修に係る助成制度等の整備や耐震改修促進税制、高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローン等の耐震化に関する融資制度の普及に努めることで、密集市街地や緊急輸送道路・避難路沿いの建築物の耐震化、所有者等が高齢者である住宅の耐震化を促進するなど、重点的な取組を行うことが望ましい。特に、耐震診断義務付け対象建築物については早急な耐震診断の実施及び耐震改修の促進が求められることから、特に重点的な予算措置が講じられることが望ましい。また、省エネ改修やバリアフリー改修の機会を捉えた耐震改修の実施、段階的な耐震改修の実施等の取組を行うことも考えられる。国は、地方公共団体に対し、必要な助言、補助・交付金、税の優遇措置等の制度に係る情報提供等を行うこととする。

また、法第三十二条の規定に基づき指定された耐震改修支援センター（以下「センター」という。）が債務保証業務、情報提供業務等を行うこととしているが、国は、センターを指定した場合においては、センターの業務が適切に運用されるよう、センターに対して必要な指導等を行うとともに、地方公共団体に対し、必要な情報提供等を行うこととする。

さらに、所有者等が耐震改修工事を行う際に仮住居の確保が必要となる場合については、地方公共団体が、公共賃貸住宅の空室の紹介等に努めることが望ましい。

## 6 相談体制の整備及び情報提供の充実

近年、悪質なリフォーム工事詐欺による被害が社会問題となっており、住宅・建築物の所有者等が安心して耐震診断及び耐震改修を実施できる環境整備が重要な課題となっている。特に、「どの事業者に頼めばよいか」、「工事費用は適正か」、「工事内容は適切か」、「改修の効果はあるのか」等の不安に対応する必要がある。このため、国は、センター等と連携し、耐震診断及び耐震改修に関する相談窓口を設置するとともに、耐震診断及び耐震改修の実施が可能な建築士及び事業者の一覧や、耐震改修工法の選択や耐震診断・耐震改修費用の判断の参考となる事例集を作成し、ホームページ等で公表を行い、併せて、地方公共団体に対し、必要な助言、情報提供等を行うこととする。また、地方公共団体は、耐震診断及び耐震改修に関する窓口を設置し、所有者等の個別の事情に応じた助言を行うよう努めるべきであるとともに、関係部局、センター等と連携し、先進的な取組事例、耐震改修事例、一般的な工事費用、専門家・事業者情報、助成制度概要等について、情報提供の充実を図ることが望ましい。

## 7 専門家・事業者の育成及び技術開発

適切な耐震診断及び耐震改修が行われるためには、専門家・事業者が耐震診断及び耐震改修について必要な知識、技術等の更なる習得に努め、資質の向上を図ることが望ましい。国及び地方公共団体は、センター等の協力を得て、講習会や研修会の開催、受講者の登録・紹介制度の整備等に努めるものとする。特に、耐震診断義務付け対象建築物の耐震診断が円滑に行われるよう、国は、登録資格者講習（規則第五条に規定する登録資格者講習をい

う。以下同じ。) の十分な頻度による実施、建築士による登録資格者講習の受講の促進のための情報提供の充実を図るものとする。

また、簡易な耐震改修工法の開発やコストダウン等が促進されるよう、国及び地方公共団体は、関係団体と連携を図り、耐震診断及び耐震改修に関する調査及び研究を実施することとする。

## 8 地域における取組の推進

地方公共団体は、地域に根ざした専門家・事業者の育成、町内会や学校等を単位とした地震防災対策への取組の推進、N P Oとの連携や地域における取組に対する支援、地域ごとに関係団体等からなる協議会の設置等を行うことが考えられる。国は、地方公共団体に対し、必要な助言、情報提供等を行うこととする。

## 9 その他の地震時の安全対策

地方公共団体及び関係団体は、ブロック塀等の倒壊防止、昭和五十六年六月一日から平成十二年五月三十一日までに建築された木造住宅の耐震性能検証、屋根瓦、窓ガラス、天井、外壁等の非構造部材の脱落防止、地震時のエレベーター内の閉じ込め防止、エスカレーターの脱落防止、給湯設備の転倒防止、配管等の設備の落下防止等の対策を所有者等に促すとともに、自らが所有する建築物についてはこれらの対策の実施に努めるべきである。さらに、これらの対策に係る建築基準法令の規定に適合しない建築物で同法第三条第二項の適用を受けているものについては、改修の実施及びその促進を図るべきである。また、南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動に関する報告(平成二十七年十二月)を踏まえて、長周期地震動対策を推進すべきである。国は、地方公共団体及び関係団体に対し、必要な助言、情報提供等を行うこととする。

# 二 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標の設定に関する事項

## 1 建築物の耐震化の現状

令和五年の統計調査に基づき、我が国の住宅については総数約五千五百七十万戸のうち、約五百七十万戸(約十パーセント)が耐震性が不十分であり、耐震化率は約九十パーセントと推計されている。この推計では、耐震性が不十分な住宅は、平成十五年の約千百五十万戸から二十年間でおおむね半減し、そのうち耐震改修によるものは二十年間で約百万戸と推計されている。

また、耐震診断義務付け対象建築物のうち、要緊急安全確認大規模建築物については、令和六年三月三一日時点で耐震診断結果が公表されている約一万千棟のうち、約八百二十棟が耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率(耐震診断結果が公表された建築物の棟数のうちに耐震診断により耐震性を有することが確認された建築物、耐震改修、建替え等により耐震性が不十分な状態が解消された建築物及び除却された建築物の棟数が占める割合をいう。以下同じ。)は約九十三パーセントである。

要安全確認計画記載建築物のうち、法第七条第一号に掲げるものについては、令和六年三月三十一日時点で耐震診断結果が公表された約千六百棟のうち約二百四十棟が耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率は約八十五パーセントである。また、要安全確認計画記載建築物のうち、法第七条第二号及び第三号に掲げるものについては、令和六年三月三十

一日時点で耐震診断結果が公表された約七千三百棟のうち、約四千百棟が耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率は約四十四パーセントである。

## 2 建築物の耐震診断及び耐震改修の目標の設定

住宅については令和十七年までに、要緊急安全確認大規模建築物については令和十二年までに、要安全確認計画記載建築物については早期に、いずれも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する。

## 三 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項

建築物の耐震診断及び耐震改修は、既存の建築物について、現行の耐震関係規定に適合しているかどうかを調査し、これに適合しない場合には、適合させるために必要な改修を行うことが基本である。しかしながら、既存の建築物については、耐震関係規定に適合していることを詳細に調査することや、適合しない部分を完全に適合させることが困難な場合がある。このような場合には、建築物の所有者等は、技術指針事項に基づいて耐震診断を行い、その結果に基づいて必要な耐震改修を行うべきである。

## 四 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基本的な事項

建築物の所有者等が、地震防災対策を自らの問題、地域の問題として意識することができるよう、地方公共団体は、過去に発生した地震の被害と対策、耐震改修の有効性、発生のおそれがある地震の概要と地震による危険性の程度等を記載した地図（以下「地震防災マップ」という。）、要安全確認計画記載建築物で緊急輸送道路・避難路沿いの建築物の耐震化の状況を記載した地図（以下「避難路沿道耐震化状況マップ」という。）、建築物の耐震性能や免震等の技術情報、地域での取組の重要性等について、町内会等や各種メディアを活用して啓発及び知識の普及を図ることが考えられる。国は、地方公共団体に対し、必要な助言及び情報提供等を行うこととする。

また、地方公共団体が適切な情報提供を行うことができるよう、地方公共団体とセンターとの間で必要な情報の共有及び連携が図られることが望ましい。

## 五 都道府県耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する重要な事項

### 1 都道府県耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項

#### イ 都道府県耐震改修促進計画の基本的な考え方

都道府県は、法第五条第一項の規定に基づく都道府県耐震改修促進計画（以下単に「都道府県耐震改修促進計画」という。）の改定に当たっては、道路部局、防災部局、衛生部局、観光部局、商工部局、福祉部局、教育委員会等とも連携するとともに、都道府県内の市町村の耐震化の目標や施策との整合を図るため、市町村と協議会を設置する等の取組を行いながら、市町村の区域を超える広域的な見地からの調整を図る必要がある施策等を中心に見直すことが考えられる。

都道府県耐震改修促進計画の改定に当たっては、道路部局、防災部局、衛生部局、観光部局、商工部局、教育委員会等とも連携するとともに、都道府県内の市町村の耐震化の目標や施策との整合を図るため、市町村と協議会を設置する等の取組を行いながら、

市町村の区域を超える広域的な見地からの調整を図る必要がある施策等を中心に見直すことが考えられる。

また、都道府県耐震改修促進計画に基づく施策が効果的に実現できるよう、その改定に当たっては、法に基づく指導・助言、指示等を行う所管行政庁と十分な調整を行うべきである。

なお、都道府県は、耐震化の進捗状況や新たな施策の実施等にあわせて、適宜、都道府県耐震改修促進計画の見直しを行うことが望ましい。

#### ロ 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

都道府県耐震改修促進計画においては、二2の目標を踏まえ、各都道府県において想定される地震の規模、被害の状況、建築物の耐震化の現状等を勘案し、目標を定めることとする。なお、都道府県は、定めた目標について、一定期間ごとに検証すべきである。

特に耐震診断義務付け対象建築物については、早急に耐震化を促進すべき建築物である。このため、都道府県耐震改修促進計画に法第五条第三項第一号及び第二号に定める事項を記載する場合においては早期に記載するとともに、二2の目標を踏まえ、要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物の耐震化の目標を設定すべきである。また、耐震診断結果の報告を踏まえ、耐震化の状況を検証すべきである。

さらに、庁舎、病院、学校等の公共建築物については、関係部局と協力し、可能な限り用途ごとに目標を設定すべきである。このため、国土交通省は関係省庁と連携を図り、都道府県に対し、必要な助言及び情報提供を行うこととする。

#### ハ 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

都道府県耐震改修促進計画においては、都道府県、市町村、建築物の所有者等との役割分担の考え方、実施する事業の方針等基本的な取組方針について定めるとともに、具体的な支援策の概要、安心して耐震改修等を行うことができるようするための環境整備、地震時の総合的な安全対策に関する事業の概要等を定めることが望ましい。

また、庁舎、病院、学校等の公共建築物については、関係部局と協力し、耐震診断を行い、その結果の公表に取り組むとともに、重点化を図りながら着実な耐震化を推進するため、具体的な整備プログラム等を作成することが望ましい。

さらに、緊急輸送道路については、沿道の建築物の耐震化や橋梁の耐震補強、高盛土の対策、無電柱化等について連携を図りながら一体的に推進することが重要であり、道路部局等関係機関と密に連携し、施策の推進を図ることが考えられる。

法第五条第三項第一号の規定に基づき定めるべき公益上必要な建築物は、地震時における災害応急対策の拠点となる施設や避難所となる施設等であるが、例えば庁舎、病院、学校の体育館等の公共建築物のほか、病院、ホテル・旅館、福祉施設等の民間建築物のうち、災害対策基本法（昭和三十六年法律第二百二十三号）第二条第十号に規定する地域防災計画や防災に関する計画等において、大規模な地震が発生した場合においてその利用を確保することが公益上必要な建築物として定められたものについても、積極的に定めることが考えられる。なお、公益上必要な建築物を定めようとするときは、法第五条第四項の規定に基づき、あらかじめ、当該建築物の所有者等の意見を勘案し、例えば特別積合せ貨物運送以外の一般貨物自動車運送事業の用に供する施設である建築物等であって、大規模な地震が発生した場合に公益上必要な建築物として実際に利用される見込みがないものまで定めることがないよう留意すべきである。

法第五条第三項第二号又は第三号の規定に基づき定めるべき道路は、沿道の建築物の倒壊によって緊急車両の通行や住民の避難の妨げになるおそれがある道路であるが、例えば緊急輸送道路、避難路、通学路等避難場所と連絡する道路その他密集市街地内の道路等を定めることが考えられる。特に緊急輸送道路のうち、市町村の区域を越えて、災害時の拠点施設を連絡する道路であり、災害時における多数の者の円滑な避難、救急・消防活動の実施、避難者への緊急物資の輸送等の観点から重要な道路については、沿道の建築物の耐震化を図ることが必要な道路として定めるべきである。

このうち、現に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、公園や学校等の重要な避難場所と連絡する道路その他の地域の防災上の観点から重要な道路については、同項第二号の規定に基づき早期に通行障害建築物の耐震診断を行わせ、耐震化を図ることが必要な道路として定めることが考えられる。

また、通学路等の沿道のブロック塀等の実態把握を進め、住民の避難等の妨げとなるおそれの高い道路についても、沿道のブロック塀等の耐震化を図ることが必要な道路として定めるべきである。

この場合、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（平成七年政令第四百二十九号）第四条第二号に規定する組積造の塀については、規則第四条の二の規定により、地域の実情に応じて、都道府県知事が耐震診断義務付け対象建築物の塀の長さ等を規則で定めることができることに留意すべきである。

さらに、同項第四号の規定に基づく特定優良賃貸住宅に関する事項は、法第二十八条の特例の適用の考え方等について定めることが望ましい。

加えて、同項第五号の規定に基づく独立行政法人都市再生機構又は地方住宅供給公社（以下「機構等」という。）による建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する事項は、機構等が耐震診断及び耐震改修を行う地域、建築物の種類等について定めることが考えられる。なお、独立行政法人都市再生機構による耐震診断及び耐震改修の業務及び地域は、原則として都市再生に資するものに限定するとともに、地域における民間事業者による業務を補完して行うよう留意する。

## ニ 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

都道府県耐震改修促進計画においては、四を踏まえ、個々の建築物の所在地を識別可能とする程度に詳細な地震防災マップや避難路沿道耐震化状況マップの作成について盛り込むとともに、相談窓口の設置、パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催、耐震診断及び耐震改修に係る情報提供等、啓発及び知識の普及に係る事業について定めることが望ましい。

特に、地震防災マップの作成及び相談窓口の設置は、都道府県内の全ての市町村において措置されるよう努めるべきである。

また、住宅の建て方別の耐震化の状況の把握、地域における地震時の危険箇所の点検等を通じて、住宅・建築物の耐震化のための啓発活動や危険なブロック塀の改修・撤去等の取組を行うことが効果的であり、必要に応じ、市町村との役割分担のもと、町内会や学校等との連携策についても定めることが考えられる。

## ホ 建築基準法による勧告又は命令等の実施

法に基づく指導・助言、指示等について、所管行政庁は、優先的に実施すべき建築物の選定及び対応方針、公表の方法等について定めることが望ましい。

また、所管行政庁は、法第十二条第三項（法附則第三条第三項において準用する場合を含む。）又は法第十五条第三項の規定による公表を行ったにもかかわらず、建築物の所有者が耐震改修を行わない場合には、建築基準法第十条第一項の規定による勧告、同条第二項又は第三項の規定による命令等を実施すべきであり、その実施の考え方、方法等について定めることが望ましい。

## 2 市町村耐震改修促進計画の策定に関する基本的な事項

### イ 市町村耐震改修促進計画の基本的な考え方

平成十七年三月に中央防災会議において決定された地震防災戦略において、東海地震及び東南海・南海地震の被害を受けるおそれのある地方公共団体については地域目標を定めることが要請され、その他の地域においても減災目標を策定することが必要とされている。こうしたことを踏まえ、法第六条第一項において、基礎自治体である市町村においても、都道府県耐震改修促進計画に基づき、市町村耐震改修促進計画を定めるよう努めるものとされたところであり、可能な限り全ての市町村において市町村耐震改修促進計画が策定されることが望ましい。

市町村耐震改修促進計画の策定及び改定に当たっては、道路部局、防災部局、衛生部局、観光部局、商工部局、福祉部局、教育委員会等とも連携するとともに、都道府県の耐震化の目標や施策との整合を図るため、都道府県と協議会を設置する等の取組を行いながら、より地域固有の状況に配慮して作成することが考えられる。

また、市町村耐震改修促進計画に基づく施策が効果的に実現できるよう、法に基づく指導、助言、指示等を行う所管行政庁と十分な調整を行うべきである。

なお、市町村は、耐震化の進捗状況や新たな施策の実施等にあわせて、適宜、市町村耐震改修促進計画の見直しを行うことが望ましい。

### ロ 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

市町村耐震改修促進計画においては、都道府県耐震改修促進計画の目標を踏まえ、各市町村において想定される地震の規模、被害の状況、建築物の耐震化の現状等を勘案し、目標を定めることを原則とする。なお、市町村は、定めた目標について、一定期間ごとに検証すべきである。

特に耐震診断義務付け対象建築物については、早急に耐震化を促進すべき建築物である。このため、市町村耐震改修促進計画に法第六条第三項第一号に定める事項を記載する場合においては早期に記載するとともに、二2の目標を踏まえ、要緊急安全確認大規模建築物及び要安全確認計画記載建築物の耐震化の目標を設定すべきである。また、耐震診断の結果の報告を踏まえ、耐震化の状況を検証すべきである。

さらに、庁舎、病院、学校等の公共建築物については、関係部局と協力し、可能な限り用途ごとに目標を設定すべきである。このため、国土交通省は関係省庁と連携を図り、市町村に対し、必要な助言及び情報提供を行うこととする。

### ハ 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

市町村耐震改修促進計画においては、都道府県、市町村、建築物の所有者等との役割分担の考え方、実施する事業の方針等基本的な取組方針について定めるとともに、具体的な支援策の概要、安心して耐震改修等を行うことができるようするための環境整備、地震時の総合的な安全対策に関する事業の概要等を定めることが望ましい。

また、庁舎、病院、学校等の公共建築物については、関係部局と協力し、耐震診断を行い、その結果の公表に取り組むとともに、重点化を図りながら着実な耐震化を推進するため、具体的な整備プログラム等を作成することが望ましい。

さらに、緊急輸送道路については、沿道の建築物の耐震化や橋梁の耐震補強、高盛土の対策、無電柱化等について連携を図りながら一体的に推進することが重要であり、道路部局等関係機関と密に連携し、施策の推進を図ることが考えられる。

法第六条第三項第一号又は第二号の規定に基づき定めるべき道路は、沿道の建築物の倒壊によって緊急車両の通行や住民の避難の妨げになるおそれがある道路であるが、例えば緊急輸送道路、避難路、通学路等避難場所と連絡する道路その他密集市街地内の道路等を定めることが考えられる。特に緊急輸送道路のうち、市町村の区域内において、災害時の拠点施設を連絡する道路であり、災害時における多数の者の円滑な避難、救急・消防活動の実施、避難者への緊急物資の輸送等の観点から重要な道路については、沿道の建築物の耐震化を図ることが必要な道路として定めるべきである。

このうち、現に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、公園や学校等の重要な避難場所と連絡する道路その他の地域の防災上の観点から重要な道路については、同項第一号の規定に基づき早期に通行障害建築物の耐震診断を行わせ、耐震化を図ることが必要な道路として定めることが考えられる。

また、通学路等の沿道のブロック塀等の実態把握を進め、住民の避難等の妨げとなるおそれの高い道路についても、沿道のブロック塀等の耐震化を図ることが必要な道路として定めるべきである。

この場合、建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令第四条第二号に規定する組積造の塀については、地域の実情に応じて、市町村長が耐震診断義務付け対象建築物の塀の長さ等を規則で定めることができることに留意すべきである。

## ニ 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

市町村耐震改修促進計画においては、四を踏まえ、個々の建築物の所在地を識別可能とする程度に詳細な地震防災マップや避難路沿道耐震化状況マップの作成について盛り込むとともに、相談窓口の設置、パンフレットの作成・配布、セミナー・講習会の開催、耐震診断及び耐震改修に係る情報提供等、啓発及び知識の普及に係る事業について定めることが望ましい。特に、地震防災マップの作成及び相談窓口の設置は、全ての市町村において措置されるよう努めるべきである。

また、住宅の建て方別の耐震化の状況の把握や地域における地震時の危険箇所の点検等を通じて、住宅・建築物の耐震化のための啓発活動や危険なブロック塀の改修・撤去等の取組を行うことが効果的であり、必要に応じ、町内会や学校等との連携策についても定めるべきである。

## ホ 建築基準法による勧告又は命令等の実施

法に基づく指導・助言、指示等について、所管行政庁である市町村は、優先的に実施すべき建築物の選定及び対応方針、公表の方法等について定めることが望ましい。

また、所管行政庁である市町村は、法第十二条第三項（法附則第三条第三項において準用する場合を含む。）又は法第十五条第三項の規定による公表を行ったにもかかわらず、建築物の所有者が耐震改修を行わない場合には、建築基準法第十条第一項の規定による勧告、同条第二項又は第三項の規定による命令等を実施すべきであり、その実施の

考え方、方法等について定めることが望ましい。

### 3 計画の認定等の周知

所管行政庁は、法第十七条第三項の計画の認定、法第二十二条第二項の認定及び法第二十五条第二項の認定について、建築物の所有者へ周知し、活用を促進することが望ましい。なお、法第二十二条第二項の認定制度の周知に当たっては、本制度の活用は任意であり、表示が付されていないことをもって、建築物が耐震性を有さないこととはならないことについて、建築物の利用者等の十分な理解が得られるよう留意すべきである。