

甲賀市既存建築物耐震改修促進計画 (案)

令和8年3月

甲 賀 市

目次

第1章 基本方針

- 1-1 計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 1-2 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 1-3 計画の基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

第2章 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

- 2-1 想定される地震の規模、想定される被害の状況・・・・・・・・ 4
- 2-2 耐震化の現状及び目標・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 2-3 耐震改修実施に関する目標の設定・・・・・・・・・・・・ 9

第3章 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策に関する事項

- 3-1 耐震診断・耐震改修の促進に関する基本的な取り組み方針・・・・ 12
- 3-2 耐震診断・耐震改修の促進を図るための支援策・・・・・・・・ 15
- 3-3 安心して耐震改修を行うことができるようにするための環境整備・・・・ 23
- 3-4 地震時の建築物の総合的な安全対策に関する事項・・・・・・・・ 23
- 3-5 地震発生時に通行を確保すべき道路・・・・・・・・・・・・ 25
- 3-6 緊急輸送道路沿いの特定既存耐震不適格建築物について・・・・ 26
- 3-7 密集市街地における耐震化の促進について・・・・・・・・・・・・ 26

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

- 4-1 防災マップによる啓発・・・・・・・・・・・・・・・・ 27
- 4-2 相談体制の整備及び情報提供の充実・・・・・・・・・・・・ 27
- 4-3 パンフレットの配布、出前講座の開催・・・・・・・・・・・・ 27
- 4-4 耐震診断技術者の育成・・・・・・・・・・・・・・・・ 27
- 4-5 区・自治会等との連携（取り組み支援策）・・・・・・・・・・・・ 27
- 4-6 民間建築物の耐震化の推進・・・・・・・・・・・・ 28
- 4-7 木造住宅の耐震性能検証法について・・・・・・・・・・・・ 28
- 4-8 省エネ・バリアフリー等リフォーム改修とあわせた耐震改修の促進・・・・ 28
- 4-9 高齢者への支援・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28

第5章 建築基準法による勧告または命令等についての所管行政庁との連携に関する事項

- 5-1 法による指導・助言、指示、公表等の実施・・・・・・・・・・・・ 30
- 5-2 耐震改修を促進するための連携・・・・・・・・・・・・ 31

第6章 その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する必要な事項

- 6-1 耐震診断済み及び耐震改修済み表示制度の活用・・・・・・・・ 34

第1章 基本方針

1-1 計画の目的

本計画は、地震発生時における建築物の倒壊等の被害から市民の生命および財産を保護するため、既存建築物の地震に対する安全性を向上させ、住宅をはじめ建築物の耐震化を計画的かつ重点的に推進するとともに、市民の防災意識及び危機意識の高揚を図るものです。また、市民の自助精神を喚起するとともに地域で共同して行う助け合いの意識を習慣化し、災害への備えある安全で安心な地域社会をつくることを目指し、耐震診断・改修等を促進するための枠組みと具体的な施策を定めています。

1-2 計画の位置づけ

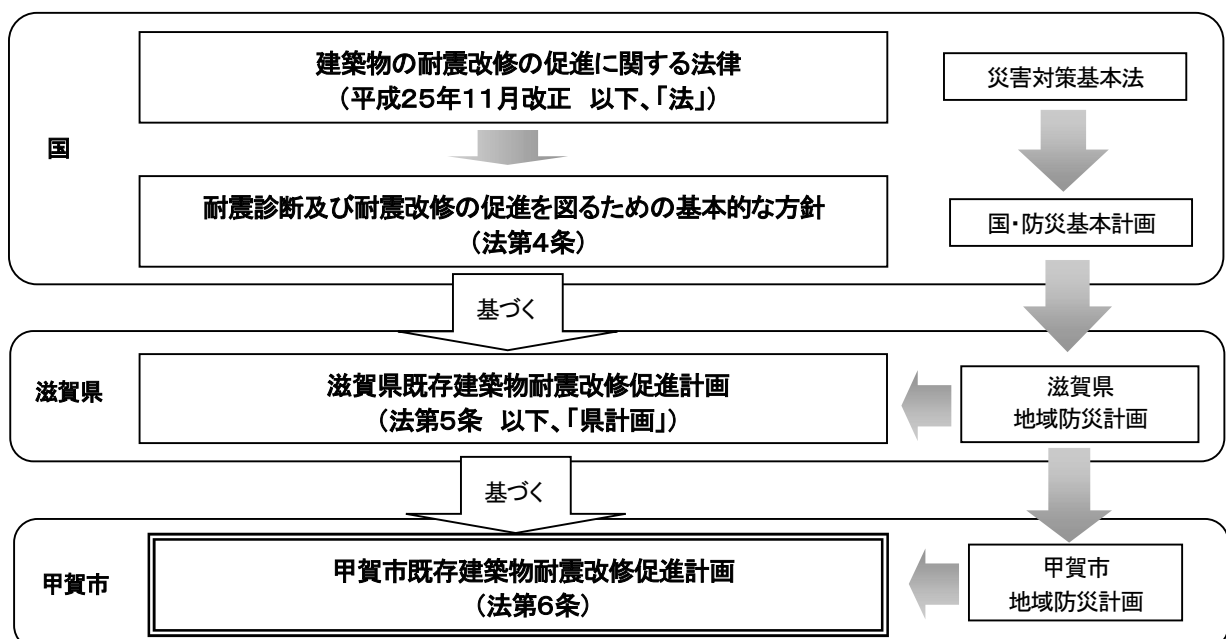
(1) 計画施策の趣旨

平成7年1月の阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、国は平成7年10月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（平成7年12月施行。以下、「法」という。）を制定しました。その後、社会資本整備審議会の『住宅・建築物の耐震化促進方策の有り方について』の答申を踏まえ、平成25年5月に法が改正され、同年11月に施行されました。

また、法に基づき平成18年に告示された「建築物の耐震診断及び耐震改修を図るための基本的な方針」は、令和7年7月に一部改正され、住宅・建築物の耐震化に関する目標についての見直しや、建築物の耐震診断・耐震改修の促進、建築物の安全性の向上に関する啓発・知識の普及に関する基本的な事項等について、新たに追加されました。

さらに、滋賀県では、平成28年3月に「滋賀県既存建築物耐震改修促進計画」（以下、「県計画」）を策定し、建築物の耐震化施策を進めてきましたが、計画期間が満了したことを踏まえ、令和7年度に改訂を行いました。

このため、本市においても、現行計画が令和7年度に期間満了することに加え、国の方針改正や県計画の改訂に対応するとともに、市内の既存建築物及び公共建築物のより一層の耐震診断・耐震改修の促進を図ることを目的として、「甲賀市既存建築物耐震改修促進計画」を改訂します。



(2) 計画の期間

本計画は、国の基本方針の改正（令和7年7月）を踏まえ、計画期間を令和8年度から令和17年度までの10年間とします。なお、計画期間中であっても、地震に関する調査研究の成果や被害想定調査の結果、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、必要に応じて計画の見直しを行います。

1-3 計画の基本方針

(1) 取り組みの基本的な方針

市民・防災関係機関・市の役割分担

- ・市民や事業者は「自らの命や財産は自ら守る」という自助精神の考え方に基づき、住宅や建築物の耐震化に関する知識を習得し、住宅、事業所、社宅等の耐震化や予防対策を講じます。
- ・本市などの防災関係機関は、地域防災計画に定められた所管する分野の対策を率先して行います。
- ・本市は、市民の生命と財産を守るため、市域全体の住宅及び建築物の耐震化を滋賀県や防災関係機関と連携して推進します。本計画において、自ら行うべき対策のほか、他の実施団体が行うことへの支援や助言等を行い、住宅及び建築物の耐震化を進めます。
- ・市は、市民に最も身近で基礎的な地方公共団体であり、市民の生命及び財産を守り、安全を確保するための行政機関です。その一環として、地震防災に向けた知識の普及、意識の啓発、必要な情報の提供と周知、住宅及び建築物の耐震化の直接的支援を行います。

（２）耐震診断・改修を促進すべき対象建築物

対象建築物は、本市内に存在する新耐震基準（昭和５６年６月１日施行）以前に建てられた建築物のうち、主として民間建築物を対象とします。

① 一般の建築物

住宅など一般の建築物は、震災時の人命を守る基礎であるとともに、生活の基盤です。市は、自主防災の観点からも、各種の指導・誘導等により市民の耐震性向上に対する意識を高め、耐震診断・耐震改修を促進します。

② 特定既存耐震不適格建築物

法では、特定建築物として、第１４条第１号で多数の者が利用する建築物、第２号で危険物の貯蔵場・処理場、第３号で地震発生時に通行を確保すべき道路の沿道建築物を定めています。

特定既存不適格建築物とは、そのうち新耐震基準（昭和５６年６月１日施行）以前に建てられた建築物で、地震により被害を受けると多くの人的・物的被害を引き起こすとともに、災害時の応急対応にも支障をきたすため、特に耐震性の向上を図ります。

（３）耐震診断・改修の方法

建築物の耐震診断・改修の方法は、法第４条の規定に基づく指針（国土交通省告示第１８４号）を基本にして推進します。

一定規模の木造住宅を対象に実施する無料耐震診断事業は、（一財）日本建築防災協会による「木造住宅の耐震精密診断と補強方法」に定める「一般診断法」または「精密診断法」に基づいて、建築士法（昭和２５年法律第２０２号）第２条に規定する建築士が実施する耐震診断方法です。

第2章 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標

2-1 想定される地震の規模、想定される被害の状況

(1) 想定される地震

滋賀県内には、いくつかの活断層が確認されており、市近辺には鈴鹿西縁断層、頓宮断層、木津川断層帯等が確認されています。

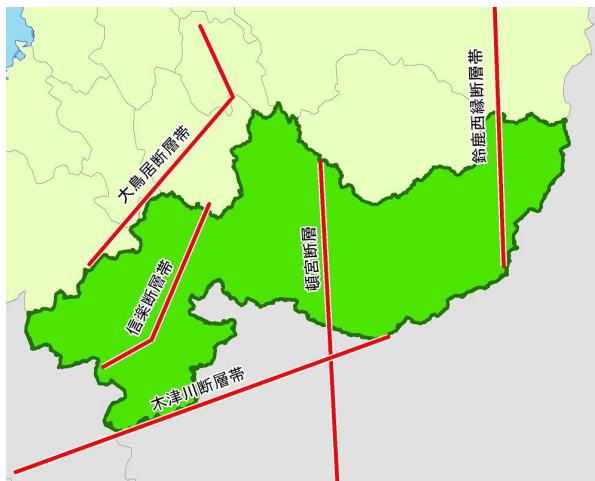
また、非常に高い確率で起こると想定されている、南海トラフ巨大地震による著しい被害が生じるおそれのある地域として、「東南海・南海地震防災対策推進地域」に本市が指定されています。

図表 2-1 想定される地震の規模と発生確率

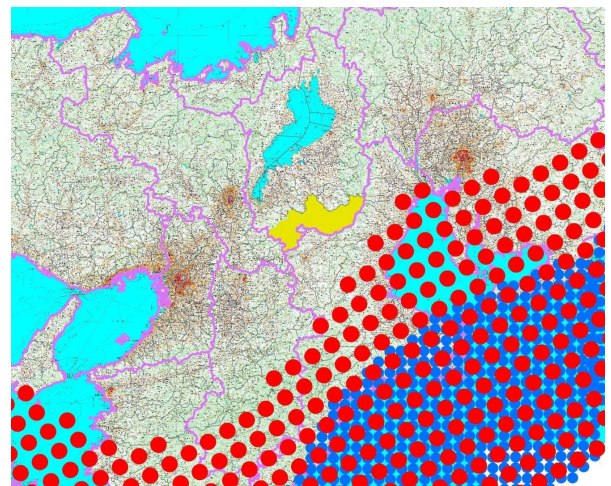
断層（帯）	地震規模（マグニチュード）	地震発生確率（30年）
鈴鹿西縁断層帯	7.6 程度	0.08%～0.2%
頓宮断層	7.3 程度	1%以下
木津川断層帯	7.3 程度	ほぼ0%
南海トラフ巨大地震	8～9 クラス	60%～90%程度以上

出典：地震調査研究推進本部（令和7年9月）

図表 2-2 内陸型地震の想定断層



図表 2-3 海溝型地震の想定断層



出典：甲賀市防災アセスメント調査（平成25年2月）

(2) 被害予測結果

滋賀県が実施した被害想定によると、木津川断層帯、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。

図表 2-4 被害想定結果

被害種別・項目・時期			単位	木津川断層帯		南海トラフ 巨大地震	
				東側からの 断層破壊	西側からの 断層破壊		
建物被害	全壊棟数（住家は戸数を棟数として算定）		棟	5,460	2,074	1,120	
	半壊棟数（住家は戸数を棟数として算定）			11,196	7,397	7,021	
	全焼棟数※ ¹	夏 正午 風速 8m/sec	棟	14	5	－	
		冬 夕方 風速 8m/sec		700	257	25	
		冬 深夜 風速 8m/sec		－	－	－	
	全壊・全焼棟数 合計	夏 正午 風速 8m/sec	棟	5,474	2,079	1,120	
		冬 夕方 風速 8m/sec		6,160	2,331	1,145	
冬 深夜 風速 8m/sec		5,460		2,074	1,120		
人的被害	死者数	夏 正午 風速 8m/sec	人	243	82	21	
		冬 夕方 風速 8m/sec		330	114	38	
		冬 深夜 風速 8m/sec		349	115	50	
	負傷者数	夏 正午 風速 8m/sec		1,746	881	369	
		冬 夕方 風速 8m/sec		2,223	1,153	448	
		冬 深夜 風速 8m/sec		2,753	1,339	987	
ライフライン機能支障	電力供給施設： 停電件数	停電口数	地震直後	件	59,419	56,438	60,325
			1日後		33,406	23,278	51,192
			2日後		20,047	11,333	39,997
			3日後		12,228	5,790	25,640
			1週間後		147	47	259
	上水道施設： 断水人口	断水人口	地震直後	人	74,309	62,158	57,898
			1日後		73,361	60,425	72,455
			2日後		71,820	57,945	71,134
			3日後		69,932	55,176	62,856
			1週間後		60,634	43,620	35,621
			1ヶ月後		16,784	7,775	4,544
			2ヶ月後		2,117	656	258
			3ヶ月後		230	53	14
	避難者	避難所生活者※ ²	1日後	人	10,718	4,467	2,784
3日後			13,405		7,376	7,824	
1週間後			16,511		9,175	8,224	
1ヶ月後			5,068		2,322	2,070	
想定最大震度				7	7	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。

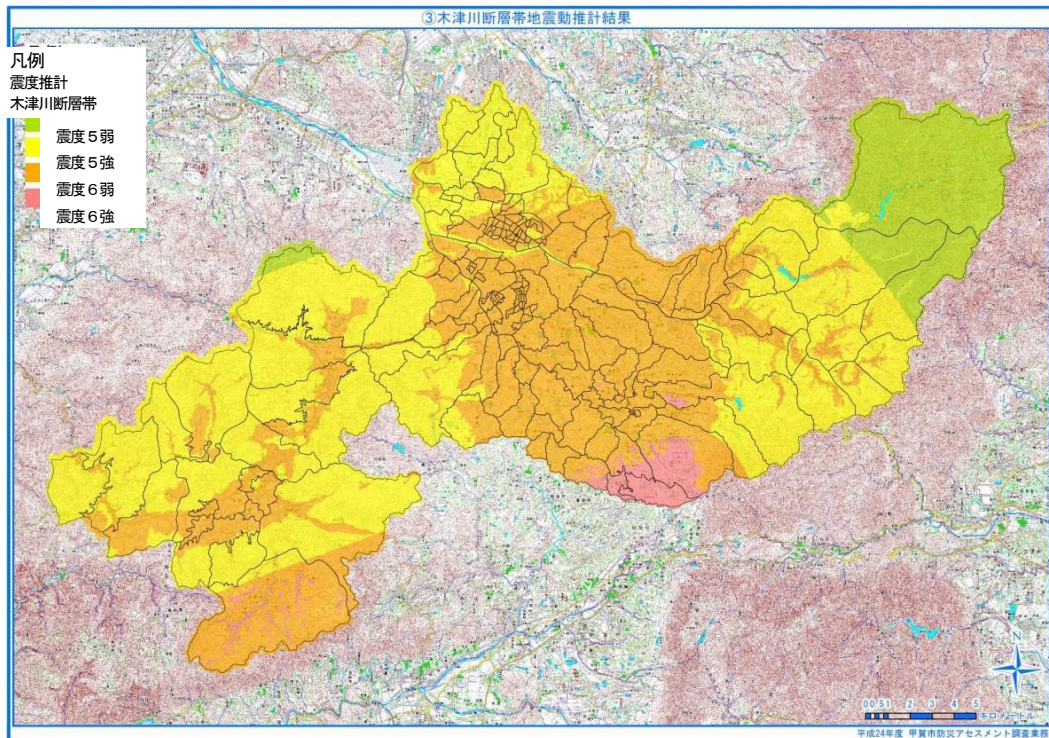
※2 避難所生活者とは、自宅での炊事が困難なこと等により、避難所で飲料水・食料を受け取り自宅で就寝する者を含む人数

出典：滋賀県地震被害想定（平成 26 年 3 月）

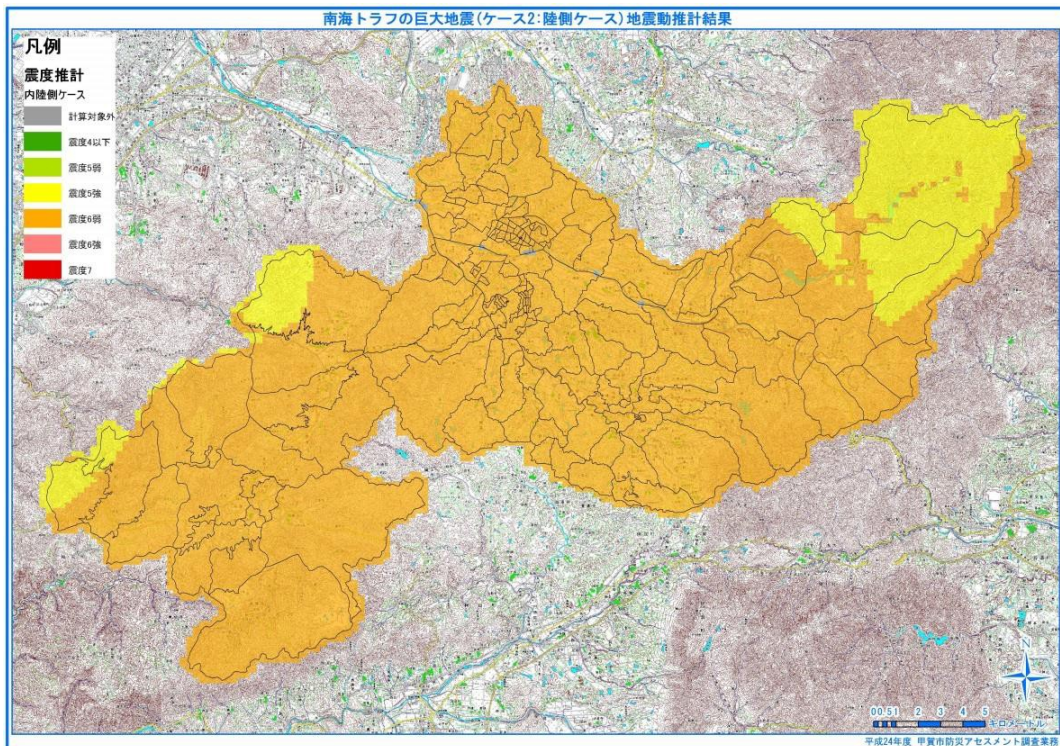
(3) 想定される地震動の予測結果

「甲賀市防災アセスメント調査」によると、木津川断層帯、南海トラフ巨大地震発生時の本市における地震動予測結果は以下のとおりです。

図表 2-5 木津川断層地震動推計結果



図表 2-6 南海トラフ巨大地震動推計結果



出典：甲賀市防災アセスメント調査（平成 25 年 2 月）

2-2 耐震化の現状及び目標

(1) 住宅の耐震化の現状

「建築物の耐震化」とは、建築物の地震に対する安全性を確保することです。

「耐震性を満たす建築物」とは、建築基準法の耐震基準に関する改正が昭和56年6月1日に施行され、新耐震基準が導入されたことから、これ以降に建築された建築物及び耐震診断結果により耐震性を満たすと判断された建築物、耐震改修工事等により耐震化した建築物が該当します。

「耐震性が不十分な建築物」とは、昭和56年5月31日以前の改正前の耐震基準により建築された建築物のうち、上記の診断結果により耐震性を満たす建築物と、耐震改修工事等により耐震化した建築物を除く建築物が該当します。

令和5年の住宅・土地統計調査によると、市内の住宅総数は34,000棟であり、うち「耐震性を満たす住宅」は29,335棟と推計され、耐震化率は86.3%でした。

図表 2-7 令和5年度住宅耐震化の状況

(棟)

建て方	構 造	旧耐震基準住宅			新耐震 基準住宅	住 宅 (合計)	耐震性を有 する 住 宅	耐震化 率
		総 数	耐震性有	耐震性無				
戸建 住宅	木 造	6,960	2,737	4,223	15,740	22,700	18,477	81.4%
	非木造	656	246	410	3,614	4,270	3,860	90.4%
	小 計	7,616	2,983	4,633	19,354	26,970	22,337	82.8%
共同 住宅	木 造	150	139	11	1,110	1,260	1,249	99.1%
	非木造	597	576	21	5,173	5,770	5,749	99.6%
	小 計	747	715	32	6,283	7,030	6,998	99.5%
住宅総数		8,363	3,698	4,665	25,637	34,000	29,335	86.3%

また、住宅・土地統計調査結果からの推計算出による、本市の令和7年度末の住宅耐震化の状況は、住宅総数が34,893戸であり、うち「耐震性を満たす住宅」は30,695戸、耐震化率は88.0%と推計されます。

(2) 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の状況

法第14条に定める特定既存耐震不適格建築物とは、学校・病院・ホテル・事務所等一定規模以上の多数の者が利用する建築物、危険物の貯蔵場・処理場や、地震により倒壊し道路をふさぐ恐れのある建築物のうち、建築基準法の耐震関係規定に適合しない建築物とされています。

令和7年度の本市の特定既存不適格建築物の状況は、図表2-8のとおり、庁舎、学校、ホテル、共同住宅など多数の者が利用する建築物（法第14条第1号）は299棟で、耐震化率は94.0%でした。

また、特定既存耐震不適格建築物のうち、危険物の貯蔵場・処理場の用途に供する建築物は20棟で、そのうち耐震性を有する建築物は6棟あり、地震により倒壊し道路をふさぐ恐れのある建築物は4棟で、そのうち耐震性を有する建築物は2棟でした。

図表 2-8 令和7年度特定既存耐震不適格建築物等の用途別耐震化状況（多数の者が利用する建築物）

法	用途		令和7年度（現状）								
			内訳	昭和56年以前建築物			昭和57年以降建築物			総数	耐震化率
				公共	民間	合計	公共	民間	合計		
法第14条第1号	災害時に重要な機能を果たす建築物	庁舎、警察署、消防署、幼稚園、小・中学校、高校、病院、診療所、老人ホーム、老人福祉センター、体育館、郵便局等	対象建築物棟数	66	0	66	54	17	71	137	100%
			耐震性あり	66	0	66					
	不特定多数の者が利用する建築物	百貨店、飲食店、ホテル・旅館、映画館、遊技場、美術館、博物館、銀行、集会場、展示場、自動車の車庫、車両等の停留所、公衆浴場、運動施設等	対象建築物棟数	1	9	10	4	25	29	39	79.5%
			耐震性あり	0	2	2					
	特定多数の者が利用する建築物	賃貸住宅（共同住宅に限る）、寄宿舍、下宿、事務所、工場等	対象建築物棟数	0	12	12	1	104	105	117	91.5%
			耐震性あり	0	2	2					
	公営住宅	県営住宅、市営住宅	対象建築物棟数	1	0	1	5	0	5	6	100%
			耐震性あり	1	0	1					
	合 計		対象建築物棟数	68	21	89	64	146	210	299	94.0%
			耐震性あり	67	4	71					

2-3 耐震改修実施に関する目標の設定

国は、令和7年7月に「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」を一部改正し、住宅の耐震化を令和17年までに概ね解消することを目標としています。

また、県計画においても国が示している目標と同じく、令和17年度までに概ね解消することを目標にすると決めました。

そこで、本市は、耐震改修等の目標値の設定について、国方針及び県計画が定めた目標に準じて、令和17年度に住宅の耐震化を概ね解消とすることとし、耐震改修促進に取り組むこととします。

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

今後も、建築物の用途や各種条件を踏まえて耐震化促進の優先順位を設定し、効率的・効果的な施策展開によって、耐震化の促進を図ります。

図表 2-9 住宅の耐震化目標

計画の目標

	令和7年度推計		令和12年度目標	令和17年度目標
住 宅	88.0%	⇒	95.0%	概ね解消

(参考) 滋賀県内全域の耐震化目標

	令和7年度推計		令和12年度目標	令和17年度目標
住 宅	90.3%	⇒	95.0%	概ね解消

（１）本市の住宅の耐震化の目標

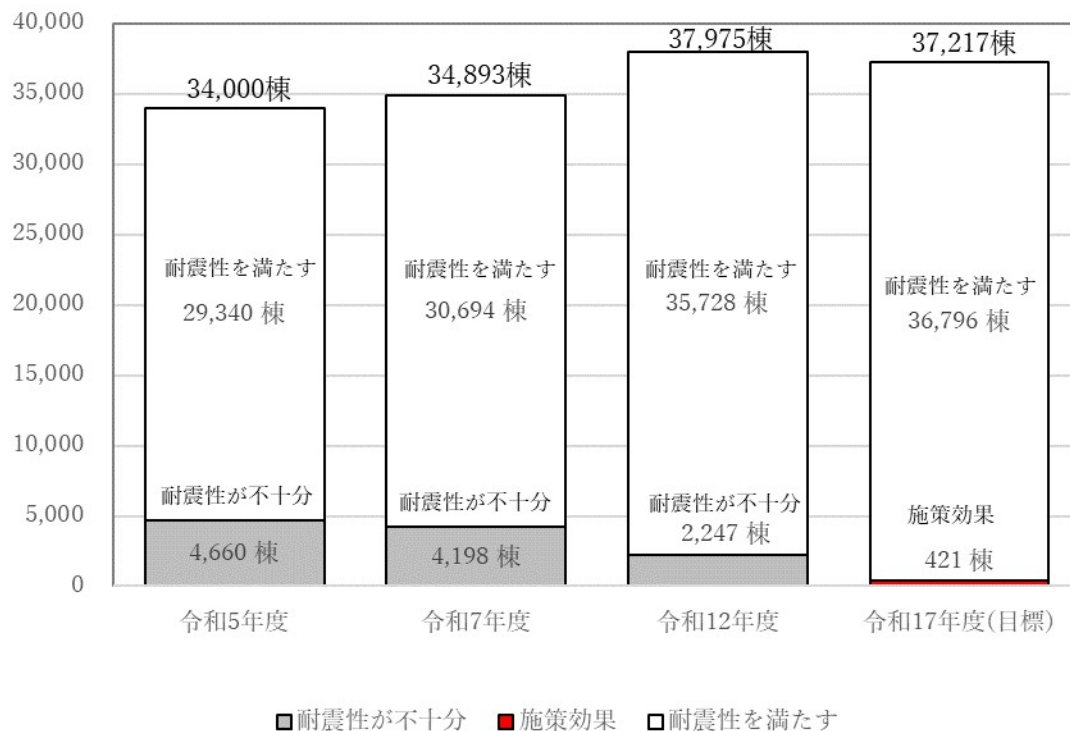
これまでの住宅・土地統計調査資料から、市内の住宅総数が、令和５年１０月１日時点の３４，０００棟から、令和７年度末時点では３４，８９３棟に増加すると推測されます。このうち、令和７年度時点で耐震性が不十分とみなされる住宅数は４，１９８棟で、令和７年度の耐震化率は８８．０％と考えられます。

今後、自然更新による令和１７年度末の耐震化率は９８．９％と予測され、目標値の耐震性不十分を概ね解消とするには、４２１戸の耐震改修が必要となりますので、施策効果により耐震化が予測を上回るよう努めていきます。

図表 2-10 住宅の耐震化の目標

令和 7 年度末（推計）	令和 12 年度末（予測）	令和 17 年度末（予測）
総数 : 34,893 棟	総数 : 37,975 棟	総数 : 37,217 棟
耐震性不十分 : 4,198 棟	耐震性不十分 : 2,247 棟	耐震性不十分 : 421 棟
耐震化率 : 88.0%	耐震化率 : 94.1%	耐震化率 : 98.9%

令和 17 年度末の耐震性不十分概ね解消となる棟数 :	目標設定棟数 37,217 棟
目標（耐震性不十分概ね解消）達成に必要な改修棟数 :	421 棟（42 棟／年）



（２）本市が所有する公共建築物の耐震化の目標

滋賀県では、公共建築物のうち特定既存耐震不適格建築物について、令和７年度末までに耐震化率１００％に達することを目標に定めています。

本市が所有する特定既存耐震不適格建築物４４棟の内、４３棟は耐震改修工事等を行い、耐震性が確保されており、令和７年度現在の耐震化率は９７．７％です。また、耐震化が出来ていない施設については現在利用中止としており、令和１０年度までに解体撤去を行う計画です。

また、公共建築物全体については、４０６施設の内、３５０施設が耐震性を有しており、耐震化率は８６．２％となっています。（１０㎡以下の簡易な建築物や倉庫、計装棟などを除く。）今後も不特定多数の者が利用する建築物について優先的に耐震化が進められるよう、関係課と協議、調整を図り、耐震化率１００％を目指します。

第3章 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策に関する事項

3-1 耐震診断・耐震改修の促進に関する基本的な取り組み方針

建築物の耐震化を促進するためには、まず、住宅・建築物の所有者等が、住宅や建築物の耐震化を自らの問題、地域の問題として意識を持って取り組むことが大切です。「自らの命や財産は自ら守る」ということが大原則であり、住宅・建築物の所有者等は、このことを十分に認識して、自らの努力のもと耐震化を進めることが重要です。また、平成25年の法改正により、耐震性を有しないおそれのあるすべての住宅・建築物の所有者はその住宅・建築物について耐震診断を行い、診断結果により必要に応じて耐震改修を行うよう努めなければならないことが定められています。

今後も本市では、こうした所有者等の取り組みをできる限り支援するため、滋賀県及び地元区・自治会等とそれぞれの役割を担い、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、必要な施策を講じることとします。

特に、以下の地域・建築物について、優先的に耐震化の促進を図ることとします。

重点的に耐震化すべき地域	①古い木造住宅等の密集地域 ②被害の発生しやすい地域（軟弱な地盤の地域等） ③地域の防災拠点地区（官庁街等）
重点的に耐震化すべき建築物	①生活の基盤となる建築物（住宅） ②災害時に重要な機能を果たす建築物（災害対策本部、病院・診療所、避難所等） ③多数の者が利用する建築物（公共施設、商業施設等） ④多大な被害に繋がるおそれのある建築物（危険物貯蔵施設等） ⑤倒壊により緊急車両の通行や住民の避難の妨げになる建築物（緊急輸送道路や避難路沿いの建築物等）

また、本市においては、住宅の耐震化を促進するため、「甲賀市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」を作成し、毎年度、耐震化に係る取り組みを計画し、その進捗状況を評価するとともに、プログラムの見直し改善を図ることで、住宅の耐震化をより一層進めていきます。

図表 3-1 耐震診断・改修促進施策の実施機関と役割

施策	実施機関	実施する施策の内容
普及・啓発	滋賀県	<ul style="list-style-type: none"> ・地震防災対策情報に関するテレビ番組の制作・放映による啓発 ・パンフレットの設置 ・広告、耐震化啓発セミナー、出前講座による啓発 ・情報の提供（概算平均的工事費用、被害想定、地震動予測等の地震関連情報等の提供） ・既存建築物の耐震相談窓口の開設 ・防災関連機関との連携 ・建築物防災週間、既存建築物防災点検や特殊建築物の定期報告制度等の機会を利用した指導の実施
	甲賀市	<ul style="list-style-type: none"> ・パンフレットの設置 ・広報、耐震化啓発セミナーの開催による啓発 ・情報の提供（防災マップ等） ・防災関連機関や地元区、自治会との連携
	市内の区・自治会等	<ul style="list-style-type: none"> ・各種情報の周知（パンフレットの配布等） ・広報等による啓発・周知 ・地域の危険箇所の点検等地域防災対策の推進
	建築関係団体	<ul style="list-style-type: none"> ・パンフレットの設置 ・既存建築物の耐震相談窓口の開設
技術者の育成・登録 診断員の養成	滋賀県 建築関係団体 一般財団法人滋賀県建築住宅セ ンター	<ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅耐震診断員養成講習会の開催 ・建築技術者講習会の開催 ・木造住宅耐震改修工事講習会の開催 ・受講者の登録、県民への情報提供 ・木造住宅耐震改修工法講習会の開催（安価な工法の推進）
耐震診断	滋賀県	<ul style="list-style-type: none"> ・県内市町が実施する木造住宅耐震診断員派遣事業への支援 ・県内市町が実施する既存民間建築物耐震診断促進事業への支援 ・事業手法に応じた診断法の検討（伝統構法等） ・県内市町が実施する木造住宅耐震補強案作成事業への支援
	甲賀市	<ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅耐震診断員派遣事業の実施 ・既存民間建築物耐震診断事業の実施 ・木造住宅耐震補強案作成事業の実施
	一般財団法人滋賀県建築住宅セ ンター	<ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅耐震診断員派遣事業の受託 ・木造住宅耐震補強案作成事業の受託
診断改修計画の 認定	滋賀県	<ul style="list-style-type: none"> ・認定制度の普及 ・耐震改修計画の認定
	耐震改修検討委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修計画の内容について検討
耐震改修	滋賀県	<ul style="list-style-type: none"> ・県内市町が実施する木造住宅耐震改修事業への支援 ・改修技術、工法等の検討 ・県内市町が実施する既存ブロック塀耐震対策等事業への支援
	甲賀市	<ul style="list-style-type: none"> ・木造住宅耐震診断・改修補助事業の実施 ・ブロック塀等撤去補助事業の実施
重点地区の 耐震性能の向上	滋賀県	<ul style="list-style-type: none"> ・市との協議、連携 ・指導、啓発
	甲賀市	<ul style="list-style-type: none"> ・重点地区の選定 ・重点地区の整備の検討、指導、啓発

施策	実施機関	実施する施策の内容
重要建築物の耐震性能の向上	滋賀県	<ul style="list-style-type: none"> ・ 県有建築物の耐震診断・改修の推進 ・ 啓発、指導、指示等 ・ 公共建築物の台帳整備（進行管理） ・ 建築物の台帳整備（進行管理）
	甲賀市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市有建築物の耐震診断・改修の促進 ・ 公共建築物の台帳整備（進行管理）

3-2 耐震診断・耐震改修の促進を図るための支援策

市民に対し、既存建築物の耐震診断及び耐震改修の普及・啓発に積極的に取り組むとともに、交付金等を活用しながら、既存建築物の耐震改修の促進を図ります。

また、耐震診断や耐震改修に対する税の優遇措置、法による建築基準法の特例措置といった支援策の周知を図っていきます。

図表 3-2 耐震診断・耐震改修に対する助成措置

事業名	対象		内容		補助	
	住宅	非住宅	診断	改修	国	県
甲賀市木造住宅耐震診断員派遣事業	○		○		○	○
甲賀市既存民間建築物耐震診断事業	○	○ ※1	○		○	○
甲賀市木造住宅耐震改修等事業	○			○	○	○
甲賀市木造住宅耐震改修概算費用作成事業	○				○	○

※1 特定既存耐震不適格建築物を対象

(1) 甲賀市木造住宅耐震診断員派遣事業（無料耐震診断）の概要

本市は滋賀県と協力して、平成15年度から、昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建築された在来木造建築物を対象に「木造住宅耐震診断員派遣事業」を実施しています。今後、さらに制度のPRを行い、制度活用への誘導を積極的に推進します。

図表 3-3 甲賀市木造住宅耐震診断員派遣事業の制度概要（令和7年4月現在）

対象建築物	補助基本額	補助率
市内に存する木造住宅で、次のいずれにも該当するもの ・昭和56年5月31日以前に着工され、完成しているもの ・木造軸組工法で建築されているもの ・階数が2階以下かつ延床面積が300㎡以下のもの ・延べ面積の過半の部分を現に住居として使用しているもの	52,000円/棟	国 1/2 県 1/4 市 1/4 （事業主体は市）

本市の事業実績をまとめると、平成１５年度から令和６年度までに７８８件の無料耐震診断を実施しています。

図表 3-4 木造住宅無料耐震診断申請及び実施件数

(件)

町名	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26
水口	2	13	67	55	37	11	9	10	5	22	5	6
土山	0	0	19	11	2	2	2	1	19	1	3	1
甲賀	0	3	43	12	18	3	6	5	3	5	22	1
甲南	0	8	46	38	22	7	9	4	3	4	13	2
信楽	0	1	25	4	11	7	4	1	0	3	7	5
合計	2	25	200	120	90	30	30	21	30	35	50	15

町名	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	合計
水口	11	7	8	10	1	4	3	4	4	2	296
土山	0	5	1	3	3	0	0	1	1	1	76
甲賀	2	3	7	2	2	2	1	4	1	3	148
甲南	4	10	5	3	0	0	5	0	2	3	188
信楽	4	1	2	0	1	2	1	1	0	0	80
合計	21	26	23	18	7	8	10	10	8	9	788

図表 3-5 平成 15 年度から令和 6 年度までの診断結果の内訳

(件)

総合評点	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26
0.7 未満	2	17	155	103	89	30	29	21	29	33	50	15
0.7 以上 1.0 未満	0	7	38	12	0	0	0	0	0	2	0	0
1.0 以上	0	1	7	5	1	0	1	0	1	0	0	0
合計	2	25	200	120	90	30	30	21	30	35	50	15

総合評点	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	合計	比率
0.7 未満	21	26	23	18	7	8	10	10	7	8	711	90.2%
0.7 以上 1.0 未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	60	7.6%
1.0 以上	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	17	2.2%
合計	21	26	23	18	7	8	10	10	8	9	788	100.0%

ここで、総合評点の目安は

- ・ 1.5 以上 : 「倒壊しない」
- ・ 1.0 以上 1.5 未満 : 「一応倒壊しない」
- ・ 0.7 以上 1.0 未満 : 「倒壊する可能性がある」
- ・ 0.7 未満 : 「倒壊する可能性が高い」

となっています。

診断の結果、「倒壊しない」または「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）が 17 件で全体に占める割合は 2.2%、「倒壊する可能性がある」または「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）は 771 件で 97.8%となっています（令和 6 年度末現在）。

（２）甲賀市木造住宅耐震改修概算費用作成事業の概要

本市は滋賀県と協力して、昭和５６年５月３１日以前に建築された木造住宅で、甲賀市木造住宅耐震診断員派遣事業を受けた結果、上部構造評点０．７未満（耐震性がない）と判定された木造住宅の所有者が希望した場合に、上部構造評点０．７以上に引き上げる耐震改修の補強案と概算費用の算出を行います。

今後、さらに制度のＰＲを行い、制度活用への誘導を積極的に推進します。

図表 3-6 甲賀市木造住宅耐震改修概算費用作成事業の制度概要（令和７年４月現在）

対象建築物	補助基本額	補助率
市内に存する木造住宅で、次のいずれにも該当するもの <ul style="list-style-type: none"> ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工され、完成しているもの ・木造軸組工法で建築されているもの ・階数が 2 階以下かつ延床面積が 300 ㎡以下のもの ・延べ面積の過半の部分を現に住居として使用しているもの ・甲賀市木造住宅耐震診断員派遣事業による耐震診断結果が上部構造評点 0.7 未満のもの 	84,000 円／棟	国 1/2 県 1/4 市 1/4 （事業主体は市）

（３）甲賀市木造住宅耐震改修等事業の概要

木造住宅の耐震改修を進めるため所有者の経済的な負担を軽減し、耐震改修を促進する事業です。

本市の事業実績は、令和６年度末までで１９件となっており、今後、さらに制度のＰＲを行い、制度活用への誘導を積極的に推進します。

図表 3-7 甲賀市木造住宅耐震改修等事業の制度概要（令和７年４月現在）

対象建築物	補助金額		補助率
市内に存する木造住宅で、次のいずれにも該当するもの <ul style="list-style-type: none"> ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工され、完成しているもの ・木造軸組工法で建築されているもの ・階数が 2 階以下かつ延床面積が 300 ㎡以下のもの ・延べ面積の過半の部分を現に住居として使用しているもの ・耐震診断の結果、上部構造評点等が 0.7 未満のもの ・「滋賀県木造住宅耐震改修工事講習会修了者名簿」に登録された設計者、監理者、施工者により設計、監理、施工されるもの 	補助対象経費	補助金額	国 1/2 県 1/4 市 1/4
	50 万円超	補助対象経費の 80%	
		上限 100 万円	

図表 3-8 甲賀市木造住宅耐震改修等事業への割増補助金の制度概要（令和 7 年 4 月現在）

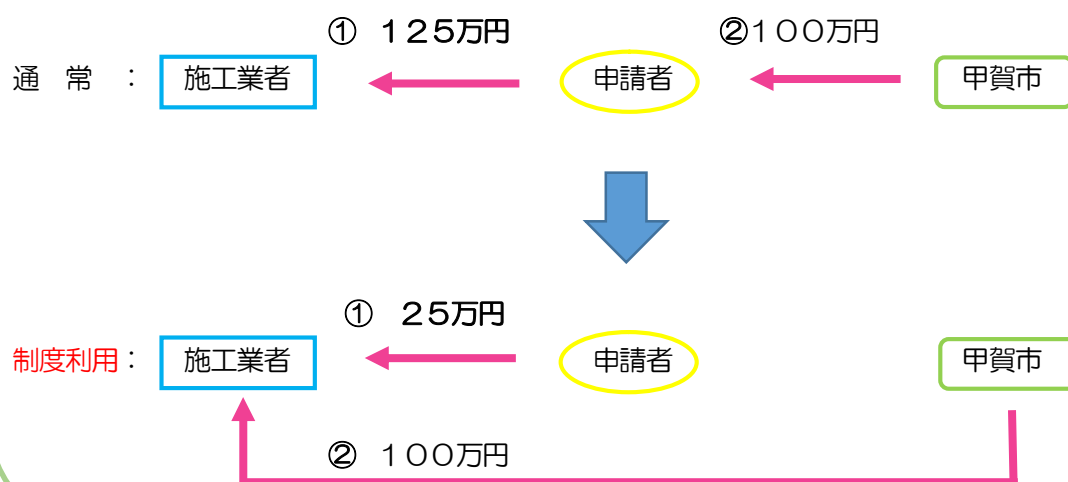
主要道路沿い耐震改修割増事業	本計画で定める緊急輸送道路沿いで、一定の要件を満たす住宅を耐震改修する場合、予算の範囲内において1戸あたり5万円の補助金を交付します。			
高齢者世帯耐震改修割増事業	65歳以上の高齢者を含む世帯が居住している木造住宅耐震改修する場合、予算の範囲内において1戸あたり5万円の補助金を交付します。			
子育て世帯耐震改修割増事業	中学校卒業までの子を含む世帯が居住する木造住宅を耐震改修する場合、予算の範囲内において1戸あたり5万円の補助金を交付します。			
内覧会耐震改修割増事業	耐震改修の工事中または工事完了後に一般向けまたは事業者向け内覧会を開催する場合、予算の範囲内において1戸あたり5万円の補助金を交付します。			
びわ湖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」でびわ湖材の助成を受け、耐震改修工事を行なうと、びわ湖材の利用数量に応じて、次の補助金額が交付されます（別途、「木の香る淡海の家推進事業応募要領」による申請が必要）。			
	びわ湖材利用数量	0.25 m ³ 超 0.45 m ³ 以下	0.45 m ³ 超 0.70 m ³ 以下	0.70 m ³ 超
	補助金額	5万円	10万円	20万円

※割増事業は、対象工事費が 100 万円を超える工事を対象とし、主要道路沿い、高齢者世帯、子育て世帯の割増補助額の合計は、滋賀県木造住宅耐震改修等事業費補助金交付要綱に準じます。

また、令和 7 年度より、住宅所有者の経済的負担を軽減するため、補助金の代理受領制度が利用できるようになりました。制度を利用することにより、所有者は工事費から補助金を差し引いた額（自己負担額）を支払っていただくだけで済み、工事費用を準備する負担が軽減されます。

＜例＞工事費が 125 万円、補助金額 100 万円の場合

（①を支払った後、②を支払う）



(4) 甲賀市既存民間建築物耐震診断事業（甲賀市既存民間建築物耐震診断補助金）の概要

本市は滋賀県と協力して、昭和56年5月31日以前に着工された特定既存耐震不適格建築物及び住宅に対し、耐震診断補助事業を実施しています。

今後、さらに制度のPRを行い、制度活用への誘導を積極的に推進します。

図表 3-9 甲賀市既存民間建築物耐震診断事業の制度概要（令和7年4月現在）

対象建築物	補助基本額	補助率
法第7条（要安全確認計画記載建築物）、第14条（特定既存耐震不適格建築物）、附則第3条（要緊急安全確認大規模建築物）に定める建築物	上限200万円／棟	国 1/3 県 1/6 市 1/6
旧耐震基準で建てられた建築物	長屋及び共同住宅 上限200万円／戸 戸建て住宅 上限9万円／棟	国 1/3 県 1/6 市 1/6

(5) 甲賀市ブロック塀等撤去事業の概要

本市は滋賀県と協力して、平成30年度から、地震発生時における人的被害の防止及び避難経路の確保を図るため、道路に面するブロック塀等の撤去にかかる費用の一部を補助しています。

図表 3-10 甲賀市ブロック塀等撤去事業の制度概要（令和7年4月現在）

補助対象工事の内容	補助金額	補助率
撤去	撤去するブロック塀等の壁面の面積に1㎡当たり3千円を乗じて得た額 または撤去費用の1/2に相当する額のどちらか低い額（上限10万円）	国 1/2 県 1/4 市 1/4

※本計画に定めるこの事業の対象路線は、下記のいずれにも該当するものとします。

1. 本市内にある住宅や事業所等から甲賀市地域防災計画に示す指定緊急避難場所及び指定避難所へ至る経路
2. 「甲賀市ブロック塀等撤去事業補助金交付要綱」第2条第1号の条件を満たすもの

また、本市の事業実績は下記のとおりで、令和6年度末で79件となっております。

図表 3-11 甲賀市ブロック塀等撤去事業実施件数

(件)

町名	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	計
水口	6	10	2	2	2	1	2	25
土山	2	1	0	1	2	1	1	8
甲賀	4	5	1	2	2	1	2	17
甲南	5	4	3	3	0	1	2	18
信楽	2	2	2	0	1	3	1	11
合計	19	22	8	8	7	7	8	79

(6) 耐震改修促進税制優遇措置の概要

建物所有者の負担を軽減するための国及び市の税制優遇措置について周知を図ります。

図表 3-12 税制優遇措置の概要（令和 7 年度）

所得税の特 別控除	個人が、令和 7 年 12 月 31 日までに、市内において、甲賀市木造住宅耐震改修等事業補助金を活用し、旧耐震基準（昭和 56 年 5 月 31 日までの耐震基準）により建設された木造住宅の耐震改修工事を行い、現行の耐震基準に適合するものとなった場合 ○所得税から控除
固定資産税 の減額措置	昭和 57 年 1 月 1 日以前から所在していた住宅について、現行の耐震基準に適合する耐震改修（当該改修工事が 50 万円超で、上部構造評点が 1.0 以上となる改修）を実施したもので、工事完了後 3 か月以内に市へ証明書等の必要書類を添付して申告した場合 ○翌年度分の固定資産税額を減額

(7) その他の地震対策関係の補助事業

地震発生時の「生命・安全の確保」と「二次災害の防止」を目的に、以下の地震対策用品の設置を補助しています。

- ・甲賀市個人木造住宅への耐震シェルター等の普及事業補助金
- ・甲賀市家具転倒防止器具等取付費補助金
- ・甲賀市感震ブレーカー設置促進事業補助金

(8) 法による支援措置の概要

法に基づき作成された耐震改修計画の認定を受けた建築物について、以下の支援措置が講じられていることから、これらの周知を図ります。

[建築基準法の特例]

・既存不適格建築物の制限の緩和

安全性の向上を図るための耐震改修を行う場合、既存不適格の内容がやむを得ないと認められるものについては既存不適格部分の改修を行わなくてもよいこととなっています。

・耐火建築物に関する制限の緩和

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

・建築確認手続きの特例

耐震改修計画の認定をもって建築確認とみなされ、建築基準法の手続きが簡素化されます。

・耐震改修計画の認定基準の緩和及び容積率・建ぺい率の特例

新たな耐震改修工法も認定可能になるよう、耐震改修計画の認定制度について対象工事拡大及び容積率・建ぺい率の特例措置が拡充されます。

・耐震性に関する表示制度

耐震性を確保し認定を受けた建築物について、その旨を表示できる法定制度が創設されています。

3-3 安心して耐震改修を行うことができるようにするための環境整備

本市は、滋賀県及び建築関係団体等と連携し、制度や仕組みを活用しながら市民が安心して耐震改修できる仕組みづくりに取り組みます。

事業者情報等の情報提供の充実

リフォーム事業者・工務店は、市民が改修工事を行う際の最も身近な存在である一方、「悪質リフォーム」の問題があり、耐震改修が促進されない要因の一つとなっているとも考えられます。

そこで、本市は、事業者に対する市民の不安を解消するため、滋賀県や関係団体と連携し、滋賀県木造住宅耐震改修工事事業者登録名簿の登録者（設計者・施工者）を紹介していきます。

また、県及び各建築関係団体と連携し、耐震化啓発セミナー・個別相談会や出前講座を実施し、情報提供の取り組みを行います。

3-4 地震時の建築物の総合的な安全対策に関する事項

建築物は街を構成している要素であり、耐震化を行うことにより、沿道建築物の倒壊による道路閉塞を防ぎ、避難路での円滑な通行を確保できることから、建築物の耐震化を地域防災の重要課題と捉え、各種取り組みへの支援や啓発を行います。

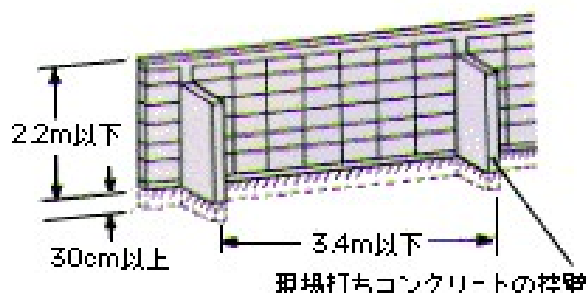
（1）ブロック塀等の安全対策

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

具体的な取り組みとして、パンフレット等を通じて、ブロック塀等の危険度の自己チェックと点検や補強に関する情報提供を行い、市民自身による地震に対する安全性チェックを通じた意識の向上を図るとともに、地震発生時の通学路や避難路等の安全性の向上を目的とするブロック塀等の撤去工事に対する補助を実施します。

また、ブロック塀の適正な施工については、パンフレット等による啓発を行います。

【ブロック塀の補強】 資料：総務省消防庁HPより



（２）窓ガラス等の落下防止対策

人の通行が多い沿道や避難路沿いにある建築物については、窓ガラスに飛散防止フィルムを張ることや、外壁に使われているタイルや屋外広告物等の落下防止対策などの地震対策についての普及、啓発を行います。

（３）天井などの非構造部材の耐震化

東日本大震災においては、体育館等の多数の建築物において天井が脱落し、甚大な被害が生じました。これらの被害を踏まえ、国土交通省において天井の脱落対策に係る基準が新たに定められ、新築建築物等への適合が義務付けされました。天井などの耐震診断や落下防止策についての情報提供、啓発を行います。

（４）昇降機の耐震化

新潟県中越地震、千葉県北西部地震を受けて、昇降機の更なる安全性向上が求められる中、建築基準法改正により、エレベーターの安全対策として次のことが義務付けられるようになりました。

戸開走行保護装置、初期微動（Ｐ波）感知地震時管制運転、停電時自動着床装置、耐震構造強化などの昇降機の耐震化の普及、啓発を行います。

（５）家具の転倒防止対策

家具が転倒することにより負傷したり、避難や救助の妨げになることが考えられます。本市では、住宅内部での身近な地震対策として、効果的な家具の固定方法等について普及、啓発を行います。また、家具転倒防止器具の購入費やその取り付けに要する費用に対して補助を行います。

（６）安価な耐震化改修方法の紹介、命を守る設備の設置の促進

木造建築物の耐震改修に対し補助を行っているものの、改修費用の負担が耐震化が進まない最も大きな理由となっています。安価な耐震改修方法の紹介を行うとともに、地震による住宅の倒壊から市民の生命を守るため、安価で設置可能な耐震シェルターの設置や、地震による火災発生防止のための感震ブレーカーの設置の普及、啓発を行います。また、これらの設置に要する費用に対して補助を行います。

（７）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。これを受けて「建築設備の構造耐力上安全な構造方法を定める件」の一部を改正し、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。また、地震発生時に、配管等の設備が落下、破損等の被害が発生することが想定されます。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、これらの啓発を行います。

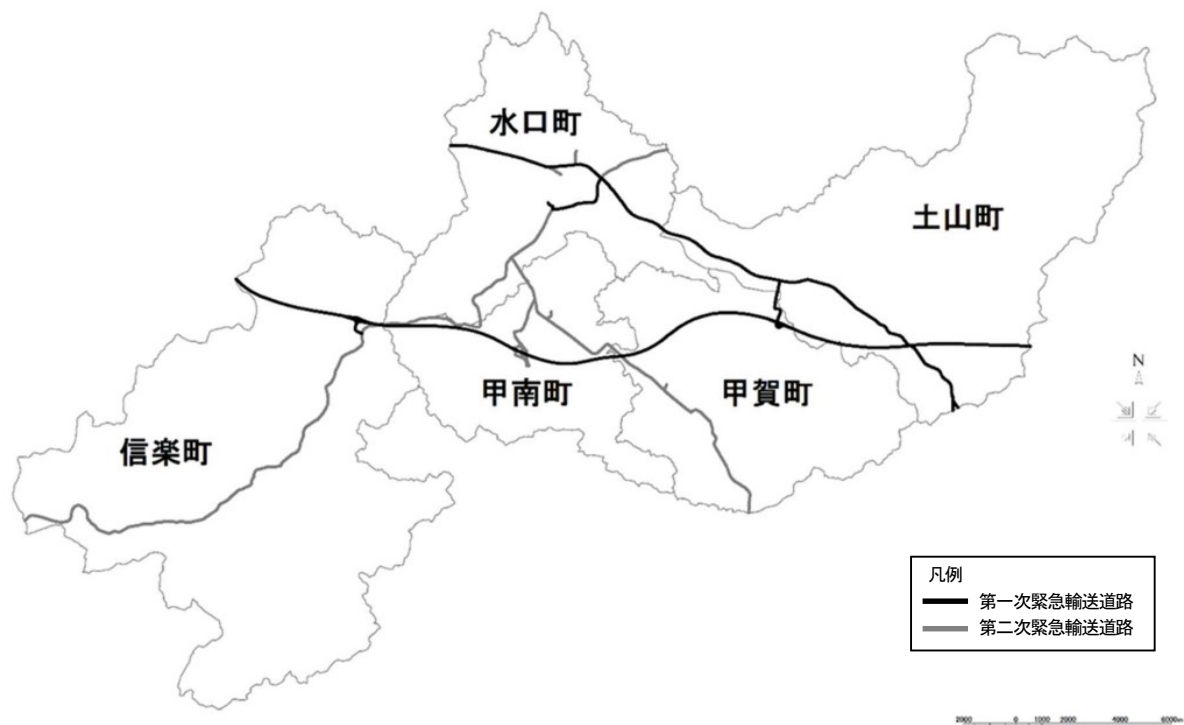
3-5 地震発生時に通行を確保すべき道路

地震発生時に通行を確保すべき道路は、県計画で定めた緊急輸送道路とします。

緊急輸送道路は、沿道の建築物の耐震化を図ることが重要であり、今後も沿道の耐震化を推進していきます。

図表 3-13 市内における第1次、第2次緊急輸送道路

路 線 名	区 分	路線種別	区 間	延長(km)
一般国道1号線	第1次	国道	甲賀市土山町山中～大津市横木一丁目	56.6
一般国道307号線	第1次	国道	甲賀市水口町水口～甲賀市水口町水口	2.6
高国 新名神高速道路	第1次	高国	甲賀市土山町山女原～草津市野路町	41.9
甲賀土山線	第1次	主要地方道	甲賀市土山町頓宮～甲賀市甲賀町岩室	1.1
甲賀土山インター線	第1次	一般県道	甲賀市甲賀町岩室～甲賀市甲賀町岩室	0.3
泉水口線	第1次	一般県道	甲賀市水口町水口～甲賀市水口町水口	0.3
新町・貴生川幹線	第1次	市道	甲賀市水口町水口～甲賀市水口町水口	0.1
一般国道307号線	第2次	国道	甲賀市水口町水口～甲賀市信楽町下朝宮	29.8
一般国道307号線	第2次	国道	多賀町多賀～甲賀市水口町水口	33.0
草津伊賀線	第2次	主要地方道	甲賀市水口町牛飼～甲賀市水口町五反田	14.8
甲賀土山線	第2次	主要地方道	甲賀市甲賀町大原市場～甲賀市甲賀町相模	0.2
甲南阿山伊賀線	第2次	主要地方道	甲賀市甲南町杉谷～甲賀市甲南町杉谷	1.0
甲南停車場線	第2次	一般県道	甲賀市甲南町野田～甲賀市甲南町野田	0.3
甲南阿山線	第2次	一般県道	甲賀市甲南町杉谷～甲賀市甲南町杉谷	0.6
柑子塩野線	第2次	一般県道	甲賀市甲南町杉谷～甲賀市甲南町新治	1.4
信楽インター線	第2次	一般県道	甲賀市信楽町黄瀬～甲賀市信楽町黄瀬	0.1
甲南インター線	第2次	一般県道	甲賀市甲南町新治～甲賀市甲南町杉谷	2.6
信楽停車場線	第2次	一般県道	甲賀市信楽町長野～甲賀市信楽町長野	0.2
松尾・山幹線	第2次	市道	甲賀市水口町松尾～甲賀市水口町松尾	0.4
新町・貴生川幹線	第2次	市道	甲賀市水口町水口～甲賀市水口町水口	0.3



資料：甲賀市地域防災計画 資料編（令和7年3月）

3－6 緊急輸送道路沿いの特定既存耐震不適格建築物について

緊急輸送道路沿いの特定既存耐震不適格建築物については、令和7年度の特定既存耐震不適格建築物台帳によると民間建築物が4棟該当し、内2棟について耐震性がないとされております。所有者に対してアンケート調査による意向調査を行い、耐震化を誘導していきます。

3－7 密集市街地における耐震化の促進について

令和6年の能登半島地震では、老朽化した木造家屋等が密集していた石川県輪島市の市街地において大規模な市街地火災が発生し、甚大な被害が生じました。密集市街地では、老朽化した木造建築物が密集していたり道路が狭く整備状況も悪かったりすること等から、地震発生時の危険度がより高くなっています。

本市においては、水口町本町や希望ヶ丘本町の住宅密集地がこれに該当します。大規模地震時等における老朽木造家屋等の倒壊による圧死等の被害を低減させるのはもちろんのこと、道路閉塞を防ぎ、地区外への避難路確保や消防車の進入路を確保し、円滑に人命救助・火災活動等が実施できるよう、これら密集市街地における耐震化の促進について更なる啓発を行います。

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

4-1 防災マップによる啓発

本市は、建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及を図るために、防災マップを作成、公表しています。防災マップは、地震被害の発生見通しに関する情報を事前に市民にわかりやすく提供することによって、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。

公表にあたっては、ホームページ等により広く市民に周知し、地震時の危険性の認識と防災意識の高揚や地域の防災性の向上など、地震への備えの必要性の普及啓発に努めます。

4-2 相談体制の整備及び情報提供の充実

滋賀県との連携を基に、「甲賀市木造住宅耐震診断員派遣事業」、「甲賀市既存民間建築物耐震診断事業」、「甲賀市木造住宅耐震改修等事業」、「甲賀市木造住宅耐震改修概算費用作成事業」、「甲賀市ブロック塀等撤去事業」等に関する具体的な支援方策について、十分な情報提供と制度活用への誘導を推進します。また、滋賀県などが実施している住宅相談や窓口を活用した相談体制の充実、方策について紹介します。

4-3 パンフレットの配布、出前講座の開催

本市は、滋賀県や関係機関と連携して、建築物の所有者に対して建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及を積極的に行い、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の配布等を行います。

特に、耐震診断を受けていない建築主へのパンフレットの配布を通して、耐震診断・耐震改修の実施を促す等、耐震化に向けた施策を強力に進めます。

また、滋賀県や建築関係団体等と連携し、市民や建築物所有者向けの耐震改修等に関する出前講座を開催し、啓発及び知識の普及の推進に努めます。さらに、各種の情報メディアを活用した啓発事業等により、住宅の耐震診断・耐震改修に関する情報発信を積極的に進めます。

4-4 耐震診断技術者の育成

本市は、現在実施している甲賀市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等を図ります。

また、滋賀県と連携し、滋賀県木造住宅耐震改修工事講習会を修了し、滋賀県に登録された設計者・施工者の名前の公表や市の相談窓口における登録者名簿の閲覧等を通じて、身近な技術者の紹介や情報提供に努めます。

4-5 区・自治会等との連携（取り組み支援策）

住宅や建築物の耐震化は、住宅・建築物の所有者等が自らの問題・地域の問題として意識を持って取り組むことが大切です。

このことから、本市では区・自治会等と連携し、地域住民の意識高揚に努めます。

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

4－6 民間建築物の耐震化の推進

民間建築物については助成事業を実施するほか、住宅や地域の建築物の耐震化を進めるため、木造住宅耐震化啓発セミナーの開催などの案内に努めます。

4－7 木造住宅の耐震性能検証法について

熊本地震においては、旧耐震基準による建築物に加え、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た平成12年以前に建築されたものについても倒壊等の被害が見られました。平成12年以前に建築された新耐震木造建築物について、効率的に耐震性を検証する方法等の情報提供により、新耐震木造建築物の耐震性向上の啓発を行います。

4－8 省エネ・バリアフリー等リフォーム改修とあわせた耐震改修の促進

省エネへの意識の高まりや高齢化に対応した省エネ・バリアフリーリフォーム改修にあわせて耐震改修を行うことにより、費用・施工面での効率化が図られることから、これらのリフォーム改修時に耐震改修を行うことを促進します。

具体的には断熱材を充填したり、窓やサッシを交換する省エネリフォームは、壁や天井を一度解体することがあるため、筋交いを入れたり構造用合板を張るといった耐震改修と同時に行うことが効果的です。これらリフォーム改修とあわせた耐震改修について普及、啓発を行います。

4－9 高齢者への支援

現行計画策定にあたって実施したアンケート調査によると、昭和56年5月31日以前に改正前の耐震基準によって建てられた住宅の所有者のうち、約8割が60歳以上の高齢者となっています。

このことから、高齢者や高齢者世帯へ向けた情報提供や意識啓発は、耐震化促進を図る上で重要であると考えられます。本市では、既存の耐震化施策や税制優遇等に関する周知をはじめとして、高齢者世帯への支援を実施しています。

また、独立行政法人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向けリバースモーゲージ型住宅ローン「リ・バース60」は、耐震改修を含む住宅のリフォームのための資金調達にも活用可能です。「リ・バース60」では、毎月の支払いは利息のみとし、元金は利用者の死亡時に担保物件の売却代金等により一括返済することとしており、通常の住宅ローンと比較して、毎月の負担が軽減されます。本市としても制度の普及、啓発を行っていきます。

◆リバースモーゲージとは

リバースモーゲージとは、高齢者等が自宅に住み続けながら、その自宅等の不動産を担保に金融機関から生活資金等の融資を受け取るサービスのことです。通常、受けた融資は契約者の死亡時等に担保とした不動産を売却するなどして、一括返済します。



出典：国土交通省資料

第5章 建築基準法による勧告または命令等についての所管行政庁との連携に関する事項

5-1 法による指導・助言、指示、公表等の実施

本市は滋賀県と連携し、県が優先的に指導などを行うべき建築物の選定及び実施の手順、公表のあり方等について協力します。また、特定行政庁である県が、市内全ての特定既存耐震不適格建築物の状況を調査し、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対して法に基づく指導・助言を実施できるよう協力します。また、本市においては、以下の（１）～（３）に挙げられる建築物について、全て耐震改修工事等を行い、耐震性が確保されています。

（１）耐震診断が義務付けられている建築物

耐震診断が義務付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があります。図表 5-1 に耐震診断が義務付けられている建築物の用途及び規模要件の一覧を示します。

図表 5-1 耐震診断が義務付けられている建築物の規模要件一覧

	法	用途	各建築物の規模要件
要安全 確認 計画 記載 建築物	法第5条 第3項 第1号	防災 拠点 建築物	大規模な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
	法第5条 第3項 第2号	避難路 沿道 建築物	地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路 の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とするおそれ があり、その敷地が滋賀県耐震改修促進計画に記載された 道路に接する建築物
	法第6条 第3項 第1号		前面道路の幅員に応じて、前面道路の幅員の1/2に 相当する高さを超える建築物（ただし、12m以下の場 合は6m以上）
要緊急 安全 確認 大規模 建築物	附 則 第 3 条	幼稚園、保育所	階数2以上かつ1,500㎡以上
		小学校、中学校、中等教育学校の前期課程、盲学校、聾学校若しくは養護学校	階数2以上かつ3,000㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む
		老人ホーム、老人短期入所施設、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの	階数2以上かつ5,000㎡以上
		老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの	
		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	階数3以上かつ5,000㎡以上
		集会場、公会堂	
		展示場	
		百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	階数3以上かつ5,000㎡以上
		ホテル、旅館	
		博物館、美術館、図書館	
		遊技場	
		公衆浴場	
		飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの	階数3以上かつ5,000㎡以上
		理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗	
		車両の停車場また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または待合の用に供するもの	
		自動車車庫その他の自動車または自転車の停留、または駐車のための施設	階数3以上かつ5,000㎡以上
		郵便局、保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物	
		体育館（一般公共の用に供されるもの）	階数1以上かつ5,000㎡以上
		危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物	5,000㎡以上かつ、境界線から一定距離以上内に存 する建築物

（２）耐震診断を指示する建築物

法第 15 条第 2 項に基づく建築物（図表 5-2 を参照）。

（３）耐震改修を指示する建築物

前項（２）「耐震診断を指示する建築物」のうち、ランク 2・3 の建築物（ランクについては、図表 5-3 を参照）。

５－２ 耐震改修を促進するための連携

本市は、優先的に指導等を行うべき建築物の選定及び実施手順の策定について、滋賀県等と連携して行います。

図表 5-2 耐震診断を指示する特定既存耐震不適格建築物の規模要件一覧表

法	政令 第6条 第2項	用 途	法第14条の所有者の努力義務 および法第15条第1項の 「指導・助言」対象建築物	法第15条第2項の 「指示」対象建築物
法 第 1 4 条 第 1 号	第1号	幼稚園、保育所	階数2以上かつ500㎡以上	階数2以上かつ750㎡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、盲学校、聾学校若しくは養護学校	階数2以上かつ1,000㎡以上 * 屋内運動場の面積を含む	階数2以上かつ1,500㎡以上 * 屋内運動場の面積を含む
		老人ホーム、老人短期入所施設、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1,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上
		老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの		
	第3号	学 校 第2号以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上	
		ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設		
		病院、診療所		
		劇場、観覧場、映画館、演芸場		階数3以上かつ2,000㎡以上
		集会場、公会堂		
		展示場		
		卸売市場		
		百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗		階数3以上かつ2,000㎡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		
		遊技場		
		公衆浴場		階数3以上かつ2,000㎡以上
		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（危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物を除く）		
		車両の停車場また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または待合の用に供するもの		
		自動車車庫その他の自動車または自転車の停留、または駐車のための施設		階数3以上かつ2,000㎡以上
		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㎡以上	階数1以上かつ2,000㎡以上
法第14条 第2号		危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物	政令で定める数量以上の危険物を貯蔵、処理する全ての建築物	500㎡以上
法第14条 第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、その敷地が滋賀県耐震改修促進計画に記載された道路に接する建築物	前面道路の幅員に応じて、前面道路の幅員の1/2に相当する高さを超える建築物（ただし、12m以下の場合は6m以上）	左に同じ

図表 5-3 法第 15 条第 2 号に基づく指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の選定基準

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)	
法第15条第2項の特定建築物	① 災害時に重要な機能を果たす建築物	ア	災害応急対策全般の企画立案、調整等を行う施設	診断	法第15条第2項の特定建築物	昭和46年以前の建築物 所管行政庁の長が特に必要と認めた建築物	－	
		イ	住民の避難所等として使用される施設					小・中学校、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	改修	ランク2・3の建築物	ランク2・3の建築物	ランク3の建築物	
		エ	災害時要援護者を保護、入所している施設					
	オ	交通の拠点となる施設						
	② 不特定多数の者が利用する建築物		百貨店、マーケットその他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46年以前の建築物 所管行政庁の長が特に必要と認めた建築物	－	
			ホテル・旅館					
			劇場、観覧場、映画館、演芸場					
			博物館、美術館、図書館					
			展示場					
			飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ等	改修	ランク2・3の建築物	ランク3の建築物	ランク3の建築物	
			理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行等					
			遊技場					
			ポーリング場、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					
③ 危険物の貯蔵場または処理場の用途に供する建築物								

図表 5-4 各ランクの建築物の耐震性能

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

注1 Is: 耐震診断で算出する構造耐震指標。建物の耐震性能をあらわす数値。0.6以上は震度6強程度まで安全と判断されるが、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、一般に分かりやすい震度表記とした。

第6章 その他建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する必要な事項

6－1 耐震診断済み及び耐震改修済み表示制度の活用

民間建築物で不特定多数の者が利用する建築物の耐震化を促進するため、耐震診断の結果、安全が確認された建築物や耐震改修を行った多数の者が利用する建築物について、安全であることプレートにより表示する制度が創設されています。利用者が安心して建築物を利用することができるよう、制度の普及、啓発を行います。

<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至る）に繰り返し動き、将来も活動することが推定される断層です。

＊「新編日本の活断層」（活断層研究会編、1991年）による。

◆既存不適格建築物

建築した時には建築基準法などの法律に適合していたのに、その後の法律や条例の改正、新しい都市計画法の施行などによって、改正後の法律等に適合しなくなってしまった建築物です。

違反建築物ではありませんが、建て替えや一定規模以上の増改築を行う場合は、改正後の法律等に適合させなければなりません。

◆既存耐震不適格建築物

地震に対する安全性にかかる建築基準法または条例の規定に適合していない、昭和56年5月31日以前に着工した建築物のことです。

◆緊急輸送道路

災害時の拠点施設を連結する道路であり、災害時における多数の人の円滑な避難、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のことです。

◆建築物の耐震改修の促進に関する法律（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」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17年11月7日に改正法が公布され、平成18年1月26日に施行されました。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付けられました。その後、平成25年11月に耐震改修の促進に向けた取り組みを強化する目的で改正が行われ、不特定多数の者が利用する大規模建築物の耐震診断の義務付けや、耐震改修工法の認定基準の緩和などの措置がとられています。

<さ行>**◆滋賀県地域防災計画**

県域における災害に対処し、県民の生命、身体及び財産を保護するため、県が災害対策基本法に

に基づき策定している計画です。防災に関し、県、市町、指定地方行政機関、指定公共機関、指定地方公共機関などが処理すべき事務または業務の大綱等を定めています。

◆住宅・土地統計調査

住宅および世帯の居住状況の実態を把握し、全国および地域別に明らかにすることを目的に、総務省統計局が5年ごとに実施しています。

◆上部構造評点

『木造住宅の耐震診断と補強方法』（一般財団法人日本建築防災協会刊）において定める木造建築物に関する『構造耐震指標』（ I_w ）のことで、建物を壊さないで床や壁の仕様・部材、筋交いや耐力壁の接合部の状態、劣化状況などを調査して評価した「保有耐力」を想定される地震動と地盤・建物の形状・壁の配置等をもとに解析して算出した「必要耐力」で除した数値であり、地震動に対する木造住宅の土台から上部（上部構造）の耐震性を評価するための数値です。

一般的な上部構造評点の数値の目安は、次のとおりです。

- 0.7未満 ----- 倒壊し、または崩壊する危険性が高い
- 0.7以上1.0未満 ----- 倒壊し、または崩壊する危険性がある
- 1.0以上 ----- 倒壊し、または崩壊する危険性が低い

◆所管行政庁

所管行政庁は、法第2条第3項に定められているもので、建築基準法による特定行政庁を指すものであり、甲賀市においては滋賀県知事を指します。

<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かといった地震に対する強さ、地震に対する安全性を評価することです。

◆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に、増築、改築、修繕もしくは模様替え、除却、または敷地の整備（擁壁の補強など）を行うことです。

◆耐震基準

宮城県沖地震（昭和53年 マグニチュード7.4）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て改正施行されました。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ます。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ます。また、昭和56年5月以前の耐震基準を旧耐震基準

と呼び、旧耐震基準で設計された建築物を一般的に旧耐震建築物と呼んでいます。

◆耐震性能検証法

新耐震基準導入以降の木造住宅を対象とした、効率的な耐震診断方法であり、建物の平面、立面形状、接合部の金物仕様、壁の配置バランス、各種劣化状況を調査することによって、木造住宅の耐震性を検証する方法です。

◆多数の者が利用する建築物

法第14条第1項及び政令第6条に記載されている、用途毎に定められた一定規模以上の建築物であり、地震時に多くの人命に影響を及ぼす可能性があり、耐震化を優先的に進めることが望ましい建築物のことです。

◆特定既存耐震不適格建築物

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の多数の者が利用する建築物、危険物の貯蔵所・処理場や、地震により倒壊し道路をふさぐおそれがある建築物のうち、建築基準法の耐震関係規定に適合しない建築物です。

＜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センチメートルの割合で沈み込んでいる場所を震源として発生する地震です。

この地震は100年から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。

＜は行＞

◆防災マップ

災害予測図、危険範囲図、災害危険箇所分布図ともいい、ある災害に対して危険なところを地図上に示したものです。地震災害、水害、土砂災害等、それぞれの災害の種類に応じて作成されています。通常は、危険度を色分け表示した地図に、避難所、病院等の情報をわかりやすく表現しています。

◆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）をなくすことを言います。住宅においては、床の段差の解消、手すりの設置等があります。

<ま行>

◆木造軸組工法

柱と梁を主とし、筋交や構造用合板などで構造的な壁をつくる一般的な木造工法です。

<や行>

◆要安全確認計画記載建築物

通行を確保すべき道路として、都道府県または市町が指定した道路の沿道にあって地震により倒壊し道路をふさぐ恐れがある建築物（避難路沿道建築物）、または都道府県が指定する、病院、官公署等、その他の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である建築物（防災拠点施設等）を総称したもので、昭和56年5月31日以前に着工されたものです。

この建築物には、耐震診断の結果の報告が義務付けられています。

◆要緊急安全確認大規模建築物

不特定多数の者が利用する建築物、避難に配慮が必要とされる人が利用する建築物または危険物の貯蔵場・処理場のうち、一定の規模以上のもので、昭和56年5月31日以前に着工されたものです。

この建築物には、耐震診断の結果の報告が義務付けられています