

これで安心！あなたの 住まいの地震対策！

木造住宅の耐震診断が無料で受けられます！



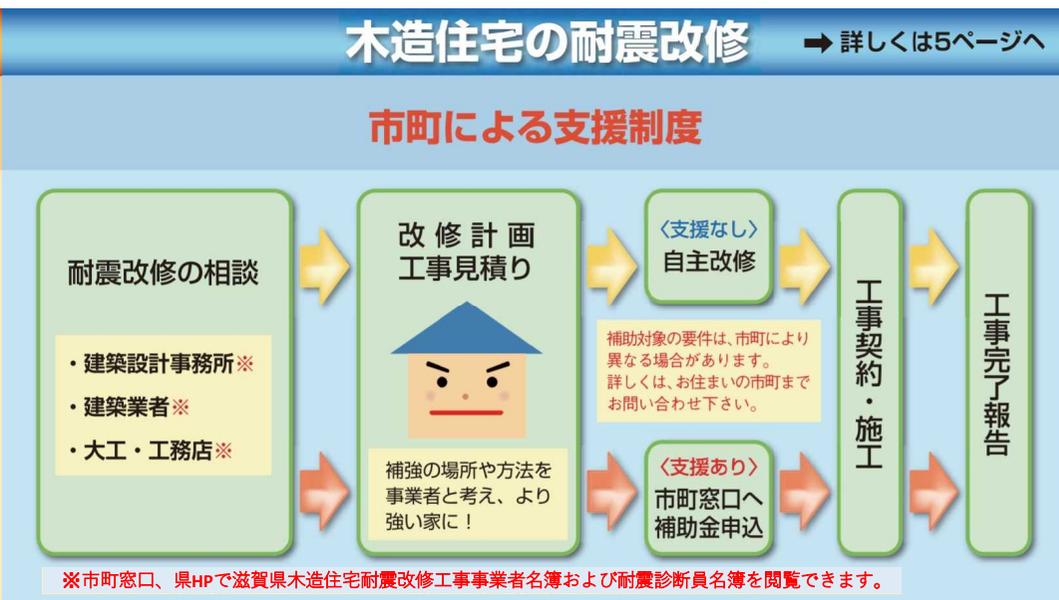
いつ・どこで
起こるかわからない
地震の対策を！

耐震診断・耐震改修のすすめ	1・2
住宅の耐震診断	3・4
住宅の耐震改修・ブロック塀工事	5・6
住宅の耐震改修補強事例	7・8
地震への備え	9・10
耐震改修促進税制、市町担当窓口一覧	11

耐震診断・耐震改修のすすめ あなたの住まいは大丈夫？

予想される琵琶湖西岸断層帯地震、花折断層帯地震、南海トラフ巨震では、市町と一体となって木造住宅の耐震化を進めています。

大地震などからひとりでも多くの県民の生命を守るため



自分の住まいを知る

自らの住まいの耐震性をチェック！

**『誰でもできるわが家の耐震診断』
(自分でできる木造住宅の簡易耐震診断)**

耐震に関する知識を高めていただくため、一般の方でも容易に耐震診断ができるよう、(一財)日本建築防災協会によって作成されたものです。

ここで、耐震性に心配ありと診断される場合や、より詳しく診断したい場合は、専門家による診断を実施されるようお勧めします。

『誰でもできるわが家の耐震診断』は下記ホームページをご覧ください。
https://www.kenchiku-bosai.or.jp/taishin_portal/daredemo_sp/

(一財) 日本建築防災協会HPへ

専門家により耐震性をチェック！

無料で受けられる耐震診断

3ページに示す「対象木造住宅の要件」を全て満たす木造住宅を対象に、滋賀県は各市町と協力して無料の耐震診断を実施しています。

診断は、建築に関する知識と経験を有し、滋賀県に登録された建築士が、既存の図面や仕上げ材をはがさない調査で分かる範囲の情報に基づいて行います。

精密診断法 (自己負担あり)

構造が鉄骨造など木造ではない住宅、延べ床面積が300㎡を超える住宅等無料耐震診断の対象とならない住宅についても建築士による耐震診断が可能です。

約1,000円～2,000円/㎡程度の自己負担が必要ですが、一部の市町では補助制度があります。

住まいを強くする

補強設計内容をチェック！

改修計画をたて、工事金額を算出

- 設計図で工事を行う箇所、工事の内容を確認しましょう。住みながら工事を行う場合は、通路が確保できるか確認しましょう。
- 内訳明細書で工事内容と金額を確認しましょう。
- 契約予定の工事の範囲と別途費用の発生しうる工事の範囲が明記されているか確認しましょう。
- 見積書に仕様が明記されているか、数量は適切か、計算間違いがないかを確認しましょう。

※信頼できる周囲の人に相談する、2者以上から見積を取って比較するなどするとよいでしょう。

耐震改修工事をチェック！

必ず書面で契約しましょう

- 工事範囲、数量等が見積と合っているか。
- 金額に間違いはないか。
- 工事期間が希望どおりに設定されているか。

工事期間中は

- 壁や天井の上、床下など補強箇所が工事完了後には仕上げ材で隠れてしまう部分を中心に、工事が図面どおりになされているか確認しましょう。

工事完了後は

- 仕上げ材や工事で取り付けられた部材が図面どおりであるか確認しましょう。

木造住宅の耐震改修をされる場合、市町から補助が受けられます。

(注1) 補助の対象となる住宅、工事などに要件があります。
 (注2) 補助を受けるためには、工事の契約前に市町から交付決定を受ける必要があります。
 (注3) 市町によっては、補助を実施していないことがありますので、市町担当窓口までご確認ください。

住宅の耐震診断 どうすれば、住まいの耐震性がわかるの？

無料耐震診断制度

滋賀県に登録された『滋賀県木造住宅耐震診断員』により無料で耐震診断を受けることができます。まずは、市町の担当窓口にお問い合わせください。なお、各市町の耐震診断申込関係書類は各市町の担当窓口やホームページで入手できます。また、県ホームページにも制度の概要をお示ししています。
<https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kendoseibi/zyutaku/317612.html>



県ホームページへ

●対象木造住宅の要件

- ①昭和56年5月31日以前に着工され、完成している。
- ②延べ床面積の1/2以上が住宅として使われている。
- ③階数が2階以下、延べ床面積が300㎡以下である。
- ④枠組壁工法、丸太組工法および大臣認定工法（プレハブ工法）でない。等

大地震はいつどこで発生してもおかしくありません

滋賀県に深刻な被害をもたらすと考えられている「琵琶湖西岸断層帯による地震」は、断層帯北部で発生する確率が我が国の主な活断層の中では高いグループに属しています。

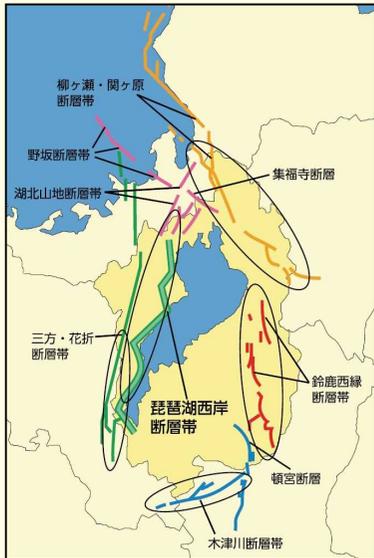
南海トラフ巨大地震も、滋賀県に大きな被害をもたらすと想定されており、今後30年間の発生確率が70～80%とされ、近い将来、必ず起こるといわれています。

まずは、自らの住まいの耐震性をチェックしましょう！

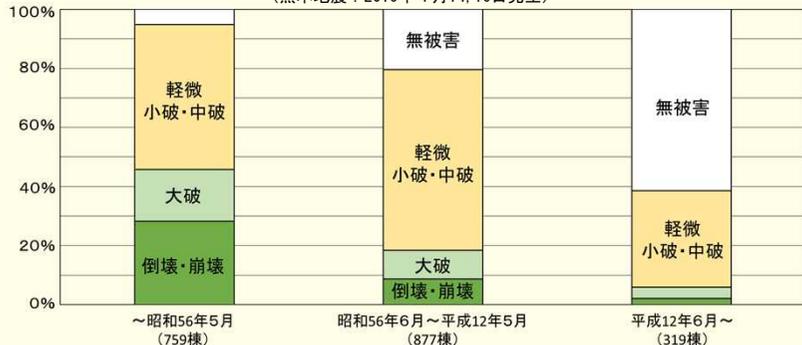
まずは、耐震診断を受けるところから始まります

地震の発生は止められませんが、「耐震化」によって、被害を大幅に減らすことはできます。

昭和56年5月以前に建てられた建築物は、現在の基準に比べて低い耐震基準により建築されているため、大きな被害を受けるおそれがあります。

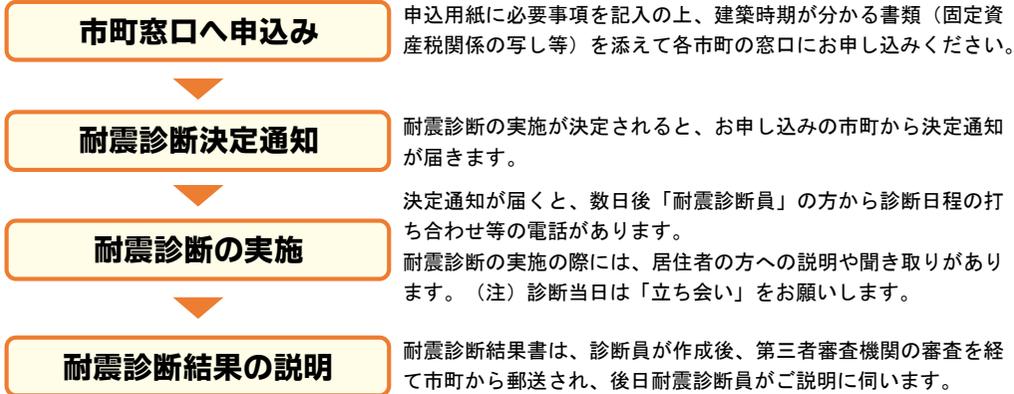


熊本地震による木造の建築時期別の被害状況
 (熊本地震：2016年4月14, 16日発生)



※参考：「熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会 報告書」国土交通省

無料耐震診断の流れ



耐震診断の結果

上部構造評点（※）であなたの住まいの安全度がわかります。



耐震改修が必要です！

（上部構造評点が0.7未満であった木造住宅については、市町の支援制度があります。詳しくは5ページへ）

耐震補強案の作成と概算費用の無料算定

無料耐震診断で診断の結果、倒壊する可能性が高い（上部構造評点0.7未満）と判定された場合、ご希望により0.7以上に補強するための補強案およびその概算費用内訳書を無料で作成します。

（注）過去の事例から算出した一般的な補強による概算費用の提供です。実際に耐震改修を実施される際、現場の状況に応じて異なる補強方法を採用される場合があるため、実際の改修費用との間に差が生じることがあります。



「点検商法」などのトラブルに注意しましょう！

「無料で点検する」と言って来訪し、点検した後に「今すぐ工事しないと危険」などと不安感をあおり、「今なら特別に安くする」と、巧妙に契約を勧めます。

■契約トラブルに関する相談は...TEL. 0749-23-0999
 滋賀県消費生活センター（月～金/9：15～16：00 土曜、日曜、祝日、年末年始は除く）

住宅の耐震改修・ブロック塀工事

注意：補助の内容は、市町や工事内容によって異なります。お住まいの市町の窓口にお問い合わせください。

木造住宅耐震改修等事業費補助（耐震改修工事・設計等への補助）

●対象木造住宅の要件

3ページの「対象木造住宅の要件」に該当し、耐震診断の結果、上部構造評点が「0.7未満」と診断された木造住宅



耐震改修後の上部構造評点を「0.7以上」に改修する工事、建替工事に伴う除却または更地にするための除却
 ※建物が損傷しても人命は確保するという（減災）観点から上部構造評点が「0.7以上」の耐震改修を補助対象としていますが、建物が倒壊する危険性が低くなるように上部構造評点が「1.0以上」とする耐震改修工事を行うことをおすすめします。

●補助金の額※1

住宅のある市町や工事の内容により補助内容が異なりますので、詳しくは市町担当窓口にお問合せください。

対象となる工事費	60万円の場合	100万円の場合	125万円の場合
補助金額の例	48万円	80万円	100万円

※1 多雪区域に住宅がある場合は、補助上限額が20%割増しされます。

●制度上の留意点

- ①市町が指定する耐震判定機関で上部構造評点が0.7以上と評価を受けた「時刻歴応答計算」を用いた設計による耐震改修工事も補助対象です。
- ②対象となる耐震改修工事費が50万円以下の場合は、補助対象になりません。
- ③設計者等・施工管理者は、滋賀県木造住宅耐震改修工事事業者名簿に登録されている必要があります。
- ④工事、設計や工事監理の契約前に、市町からの補助金の「交付決定」を受けている必要があります。

耐震改修工事への割増補助

木造住宅耐震改修等事業費補助制度に併せて、以下のような場合は割増補助金が受けられます。
 （木造住宅耐震改修等事業費補助制度の対象となる工事費が100万円以下の工事は補助対象外です。）

- 主要道路沿い割増（補助額例：5万円/戸）
要件：県が定める緊急輸送道路沿いおよび市町が定める緊急輸送道路・避難路沿道の住宅を耐震改修工事等する場合
- 高齢者世帯割増（補助額例：5万円/戸）
要件：65歳以上の高齢者を含む世帯が居住する住宅を耐震改修工事または建替工事を伴う除去工事をする場合
- 子育て世帯割増（補助額例：5万円/戸）
要件：中学生以下の子を含む世帯が居住する住宅を耐震改修工事または建替工事を伴う除去工事をする場合
- 避難経路バリアフリー化割増（補助額例：該当事業に要する経費の23%・上限10万円/戸）
要件：耐震改修工と同時に、住宅からの避難を円滑にするためのバリアフリー改修工事を施工する場合
- 内覧会割増（補助額例：5万円/戸）
要件：耐震改修の工事中または工事終了後に内覧会を開催する場合
- 県産材利用耐震改修モデル事業

びわ湖材を利用して耐震改修工事をする場合、その使用数量に応じて割増の補助が受けられます。
 県産材利用数量は、「びわ湖材産地証明制度要綱」に基づき証明された数量です。また、「木の香る淡海の家推進事業」で材料費の助成を受けることもできます。

びわ湖材利用量	0.25mを超え0.45m以下	0.45mを超え0.7m以下	0.7m超
補助金の額	5万円	10万円	20万円

どのような支援制度があるの？

耐震改修補助の流れ

市町窓口へ申込み

申込用紙に必要事項を記入の上、必要な書類を添えて各市町の窓口にお申し込みください。

耐震改修補助金交付決定

耐震改修への補助が決定されると、お申し込みの市町から補助金の交付決定通知書が届きます。

改修工事の実施

補助金交付決定通知書が届いてから改修工事に着手してください。交付決定前に着手（契約）すると、補助金を受けられなくなります。

工事完了報告・補助金請求

改修工事完了後、市町に完了実績報告書を提出します。完了実績報告書が審査された後、市町に補助金請求書を提出します。

※耐震改修設計や工事監理に係る補助の流れも上記に準じます。

ブロック塀等の改修・撤去工事について

●ブロック塀等の改修・撤去工事への補助

- ・地震によって倒壊の危険性があるブロック塀等の改修や撤去の費用が一部補助されます。
- ・補助対象となる塀は、コンクリートブロック塀の他に、石、レンガによる組積造のもの等も含まれます。
- ・補助を受ける流れは、木造住宅の耐震改修補助に係る流れに準じます。

●補助金の額

対象となる工事費	6万円の場合	15万円の場合
補助金額の例	4万円	10万円

※ブロック塀のある市町により補助できる金額や対象とできる条件は異なります。

ブロック塀について、以下の項目を点検し、ひとつでも不適合があれば危険なので改善しましょう。
 まず外観で1～5をチェックし、ひとつでも不適合がある場合や分からないことがあれば、専門家に相談しましょう。

- 1. 塀は高すぎないか
・塀の高さは地盤から2.2m以下か。
- 2. 塀の厚さは十分か
・塀の厚さは10cm以上か。（塀の高さが2m超2.2m以下の場合は15cm以上）
- 3. 控え壁はあるか。（塀の高さが1.2m超の場合）
・塀の長さ3.4m以下ごとに、塀の高さの1/5以上突出した控え壁があるか。
- 4. 基礎があるか
・コンクリートの基礎があるか。
- 5. 塀は健全か
・塀に傾き、ひび割れはないか。
- 6. 塀に鉄筋が入っているか
・塀の中に直径9mm以上の鉄筋が、縦横とも、80cm間隔以下で配筋されており、縦筋は壁頂部および基礎の横筋に、横筋は縦筋にそれぞれかぎ掛けされているか。
・基礎の根入れ深さは30cm以上か。（塀の高さが1.2m超の場合）

組積造（れんが造、石造、鉄筋のないブロック造）の塀の場合
 □ 1. 塀の高さは地盤から1.2m以下か。
 □ 2. 塀の厚さは十分か。
 □ 3. 塀の長さ4m以下ごとに、塀の厚さの1.5倍以上突出した控え壁があるか。
 □ 4. 基礎があるか。
 □ 5. 塀に傾き、ひび割れはないか。

<専門家に相談しましょう>
 □ 6. 基礎の根入れ深さは20cm以上か。

出典：パンフレット「地震からわが家を守ろう」日本建築防災協会 2013.1より一部改

出典：「ブロック塀の点検のチェックポイント」国土交通省

住宅の耐震改修補強事例

工事内容・設計上の工夫

●建物の概要

- 【用途】：一戸建て住宅
- 【延べ面積】：約90㎡
- 【建築年】：昭和53年
- 【構造】：木造2階建て・軸組工法・日本瓦葺



改修前

●工事の概要

【工事内容】

- ・1階の間仕切り壁を減らしてバリアフリー化
- ・間取りの全面的な変更
- ・地震の揺れに耐える壁（耐力壁）の増設（1階：31か所 2階：13か所）
- ・内装解体後判明した損傷を受けた材料の取り換え

【工事費用】

約410万円（税抜 耐震補強工事のみ）

【行政からの補助等】

補助金：80万円

割増補助金：10万円（避難経路バリアフリー化割増）

その他：固定資産税の減額措置

【工事期間】

約3カ月（内装解体後の設計変更期間を含む）

【補強値（耐震診断による上部構造評点）】

	1階X方向	1階Y方向	2階X方向	2階Y方向
補強前	0.05	0.10	0.47	0.14
補強後	1.06	1.06	1.19	1.09

各階どの方向も補強値を0.7未満（倒壊の可能性高い）から、1.0（現行の耐震基準）以上に引き上げ

●コスト削減のための設計上の工夫点

- ・屋根の改修は行わない
- ・床や天井を撤去せずに補強できる工法を採用
- ・窓を設置した壁も補強できる工法を採用
- ・普段使用しない2階は、補強工事のみとし内装仕上げを省略
- ・住宅全体の断熱性能の向上のため、窓や戸以外の外壁は可能な限り気密性を高めた補強壁とする

『バリアフリー化など 全面的なリフォームと合わせて耐震補強』

補強工事の内容

改修前



一般的な木造住宅



内装解体後



窓や扉が多く、地震に耐える壁が少ない



シロアリに触られた筋違

拡大写真



地震に耐える壁が少ない2階

耐震補強



触まれた筋違を交換

採光等を確保しつつ地震に耐える壁設置

地震に耐える壁設置



床や天井を解体せずに設置した補強壁

改修後



補強個所は隔れてわかりませんが、地震に対して安全になりました！



地震への備え 準備はできていますか？

パンフレット「木造住宅の耐震リフォーム」（監修・制作：名古屋工業大学建築・デザイン分野 井戸田研究室ほか）をもとに作成

非常用持出品チェックシート 「非常持出品チェックシート」消防庁をもとに作成

- 貴重品類
 - 現金（10円玉 公衆電話用）
 - 預金通帳
 - 保険証
 - 免許証
 - 判子
 - 携帯電話の充電器
- 衛生用品（感染症対策）
 - マスク
 - アルコール消毒液
 - 消毒液・ウェットティッシュ
 - 体温計
 - トイレットペーパー・ティッシュペーパー
 - 歯ブラシ・歯磨き粉
 - タオル
 - ハンドソープ
 - 除菌シート
 - スリッパ
 - ゴミ袋
 - 使い捨て手袋
- 避難用具
 - 懐中電灯
 - 携帯ラジオ
 - 予備の乾電池
 - ヘルメット・防災ずきん
- 救急用具
 - お薬手帳
 - 胃腸薬・便秘薬・持病の薬
 - 救急箱（中身は以下8点）
 - 消毒薬
 - 消毒薬
 - ガーゼ
 - 傷ぐすり
 - 絆創膏
 - 脱脂綿
 - ハサミ
 - 包帯
 - 体温計
- 生活用品
 - 厚手の手袋
 - 毛布
 - 缶切り
 - ナイフ
 - 携帯用トイレ
 - ライター・マッチ
- 非常食品
 - 乾パン
 - 缶詰
 - 栄養補助食品
 - 飴・チョコレート
 - 飲料水
- 衣料品
 - 下着・靴下
 - 長袖・長ズボン
 - 防寒用ジャケット
 - 雨具
- その他
 - 携帯用カイロ
 - 履き慣れた靴
 - ロープ（10m程度）
 - レジャーシート



家が倒壊しても死ぬことはないと思う。

なぜですか？
木造住宅の2階と屋根の重量を合わせると**数トン～十数トンの重量**になります。
これだけの重量が頭の上から降ってくるのに、死なないと思える理由は何でしょうか？



アフリカゾウ（1頭約3t）数頭が頭上に落ちてくるようなものです。

もう歳だからどうなってもいいです。

ご家族も同じことを考えていらっしゃいますか？
お孫さんが遊びに来られているときに地震が来たら？
あなたの家が倒壊したら、**ご近所に迷惑**にはなりませんか？
避難の妨げになりませんか？
あなたがいなくなっても**涙する人**はいませんか？

『あなたもこんな風に思っていないませんか？』

地震が起きたらすぐに逃げ出すから大丈夫。

無理です！
震度6弱以上では、**立っていることが困難**です。
揺れて家が傾くと窓や扉は間違いなく**開きません**。
床には割れたガラスや食器の**破片も散乱**するでしょう。本当に逃げられますか？

もうすぐ建て替える予定があるので。

建て替える予定が控えていれば、耐震改修する気にならないのはよくわかります。
でも、建て替えは**何年後**の予定ですか？
ひょっとすると建て替える前に悲惨なことになるかもしれません。
大地震は待ってくれません。
一刻も早く建て替えてください。

常時携行品チェックシート 「常時携行品チェックシート」消防庁をもとに作成

- 懐中電灯
- 笛・ホイッスル
- 避難マップ
- 携帯食
- 大判ハンカチ・手ぬぐい
- 携帯ラジオ
- 避難カード
- 飲料水（500ml程度）
- 携帯トイレ
- 持病・常備薬

備蓄品チェックシート 「備蓄品チェックシート」消防庁をもとに作成

- 食料品
 - レトルト食品（ごはん・おかゆ等）・アルファ米
 - カップ麺・カップみそ汁
 - 飲料水（1日3リットル×3日分）
- 生活用品
 - 給水用ポリタンク（日頃から水を溜めておく）
 - カセットコンロ・カセットボンベ
 - トイレットペーパー・ティッシュペーパー・ウェットティッシュ
 - ラップフィルム
 - 紙皿・紙コップ・割りばし
 - 簡易トイレ（できれば1週間分）
 - 水のいらないシャンプー
 - ビニール袋（透明でないもの）
 - ロープ
 - 工具セット
 - ほうき・ちりとり
 - ランタン
 - 長靴
 - 携帯バッテリー
 - ライター
 - 洗面具
 - 携帯型ラジオ
 - 懐中電灯
 - ゴミ袋

耐震なんて保険みたいなものでしょ。

違います！
生命保険に入っても病気にかかる可能性が減るわけではありませんが、耐震改修をすれば地震によって亡くなる可能性は確実に減ります。
耐震改修は**まさかのための保険ではなく、命のための薬**なのです。



降水確率が70%なら、傘を持って出かけませんか？
傘を持つように気軽なものではありませんが、地震に対しても事前の備えが大切です。

耐震改修促進税制

●所得稅の特別控除

平成21年1月1日から令和7年12月31日までの間に、昭和56年5月31日以前に着工された現行の耐震基準に適合しない個人が主として居住の用に要する家屋で、耐震改修工事を実施し、耐震改修後の上部構造評点が1.0以上となる住宅の耐震改修を行った場合、「住宅耐震改修証明書」等必要書類を添付して、税務署へ確定申告をした場合に控除されます。

◆所得稅の特別控除

対象となる工事費	控除される額
標準的な工事費用相当額※で、 上限250万円	工事費の10%相当額

※住宅耐震改修費用の額から当該住宅に関して交付される補助金等の額を控除した額となります。

●固定資産稅の減額措置

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（耐震改修後の上部構造評点が1.0以上となる改修）を実施したもので、工事完了後3ヶ月以内に市町へ証明書等の必要書類を添付して、申告した場合に減額されます。

証明書は、登録された建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、対象住宅の所在地の市町のいずれかに発行を依頼してください。

◆固定資産稅の減額措置

対象となる工事費	耐震改修工事費が50万円を超える場合
耐震改修工事の完了時期	平成25年1月1日～令和8年3月31日
減額措置の内容	翌年度分※の固定資産税額(120㎡相当分まで)を1/2に減額

※当該住宅が耐震改修の完了前に通行障害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の一部を改正する法律で措置）であった場合には、翌年度から2年度分の固定資産税を2分の1に減額。

耐震改修して認定長期優良住宅に該当することとなった場合は、翌年度2/3減額、翌々年度1/2減額。

市町担当窓口一覧

耐震診断・耐震改修の支援制度の詳細に関するお問い合わせは、市町担当窓口までご確認ください。

※補助金の申請は必ず契約前に行ってください。

大津市	建築指導課	077-528-2774	高島市	都市政策課	0740-25-8571
彦根市	建築指導課	0749-30-6125	東近江市	住宅課（診断・改修）	0748-24-5652
長浜市	建築課建築指導室	0749-65-6543		建築指導課（ブロック塀）	0748-24-5656
近江八幡市	建築課	0748-36-5544	米原市	都市計画課	0749-53-5144
草津市	建築政策課	077-561-2378	日野町	建設計画課	0748-52-6567
守山市	建築課	077-582-1139	竜王町	建設計画課	0748-58-3716
栗東市	住宅課建築・施設係	077-551-1943	愛荘町	建設・下水道課	0749-42-8012
甲賀市	住宅建築課	0748-69-2213	豊郷町	地域整備課	0749-35-8121
野洲市	建築住宅課	077-587-6322	甲良町	建設水道課	0749-38-5068
湖南市	住宅課	0748-71-2349	多賀町	企画課	0749-48-8122

本パンフレットに関するお問い合わせ

滋賀県土木交通部 建築課 建築指導室 建築安全係

TEL. 077-528-4262

E-mail antai@pref.shiga.lg.jp

2008.03 初版
2022.05 改正
2024.04 改正
2024.10 改正
2025.04 改正