

藤井寺市耐震改修促進計画（改定版）

平成 29 年 3 月

藤 井 寺 市

目 次

1. はじめに	1
2. 現状と課題	7
1. 住宅	7
2. 多数の者が利用する建築物（民間）	11
3. 市所管の建築物	13
4. 耐震診断・改修等補助の実施実績	15
3. 目標設定	16
4. 耐震化の促進に向けた取組み方針	18
1. 民間建築物の耐震化に係る基本的な取組み方針	18
2. 耐震化の推進のための役割分担	19
3. 市所管の建築物の耐震化への取組み	20
4. 耐震化に関する意向調査	21
5. 耐震化の促進に向けた施策の推進	27
1. 住宅の耐震化に向けた施策	27
2. 多数の者が利用する建築物（民間）の耐震化に向けた施策	31
3. 広域緊急交通路沿道建築物	31
4. 各種認定による耐震化促進	33
6. その他耐震化の促進に必要な事項	34
7. 資料編	37

1. はじめに

(1) 計画改定にあたって

平成7年の阪神・淡路大震災では、地震により6,434人の尊い命が奪われました。地震による直接的な死者数は5,502人、このうち、住宅・建築物の倒壊等による被害者は約9割の4,831人であったことから、地震による人的被害を減少させるためには、住宅等の耐震化を促進することが重要であると認識され、全国的に耐震化の取組みが進められています。

国においては、平成23年3月に発生した東日本大震災を踏まえて、東南海・南海地震の想定を南海トラフ巨大地震として想定を改めるとともに、平成25年11月には耐震改修促進法の改正を行いました。これを受けて大阪府は、平成28年1月に耐震改修促進計画を見直し、新たな10カ年の計画として「住宅建築物耐震10カ年戦略・大阪」を策定しました。

また、平成28年4月に発生した熊本地震では、最大震度7の地震が2回、6強の地震が2回発生し、同年10月に発生した鳥取県中部地震では震度6弱を観測するなど、南海トラフ巨大地震が発生する確率が高まる中、全国的にさらなる耐震化の取組を推進することが求められています。

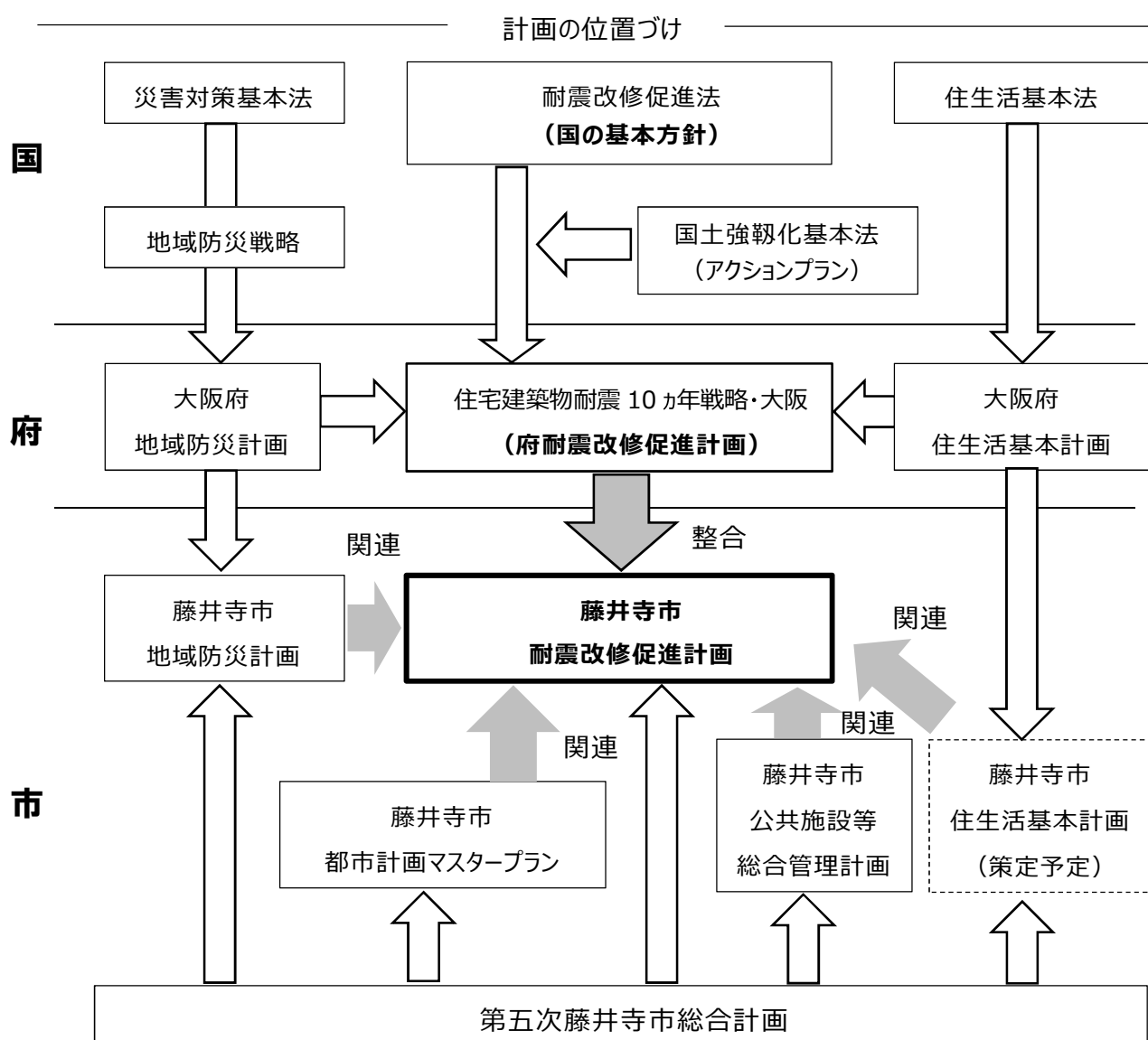
本市においても、平成19年12月に「藤井寺市耐震改修促進計画」を策定し、これに基づき耐震施策を推進してきましたが、平成27年度をもって当初計画の計画期間が終了したため、国及び大阪府の方針を踏まえ計画の改定を行います。

本計画は、建築物の耐震性の向上を図ることにより、地震時の建物の倒壊等によって発生する人的被害及び経済的被害等を軽減することを目的として策定し、耐震診断及び耐震改修等を計画的かつ総合的に促進するための目標・施策等を示すものです。

また、本計画では、耐震改修だけでなく、建替え、除却、住替えなど、さまざまな方法により、部局横断的に取り組むことや、施策効果に応じて優先順位をつけたり、住まい手のニーズや住宅の種別にあった取組みの検討等を耐震化促進の基本方針に据え、具体的な取組みを進めるための計画とします。

(2) 本計画の位置づけ

本計画は、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。）第6条に基づき策定するものであり、平成25年の耐震改修促進法の改正を踏まえた内容とします。策定に際し、国の方針及び平成28年に改定された「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪（大阪府耐震改修促進計画）」との整合を図るとともに、「第五次藤井寺市総合計画」及び「藤井寺市地域防災計画」、その他関連計画との整合を図り策定します。



【参考】

① 耐震改修促進法の主な改正内容（平成 25 年 11 月）

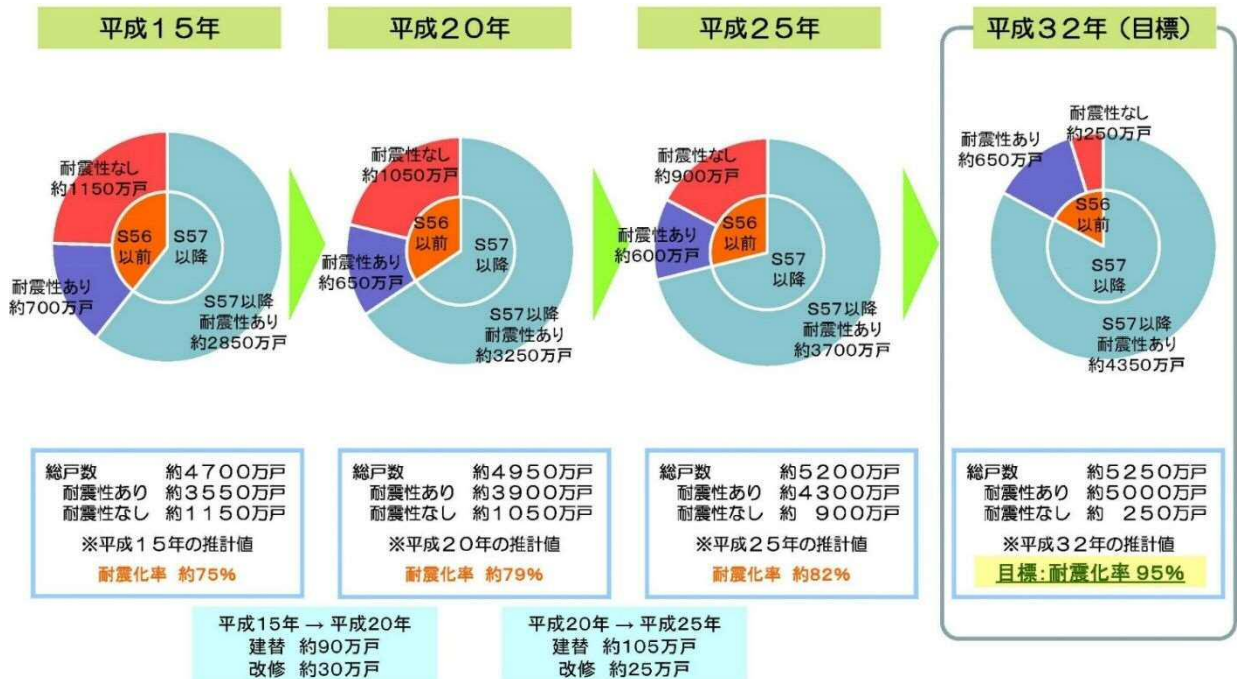
平成 25 年 11 月の耐震改修促進法の主な改定内容は、以下の 5 点となっている。

- 1) 病院、店舗、旅館等の不特定多数の方が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難に配慮を必要とする方が利用する建築物のうち大規模なものなどについて、耐震診断を行い報告することを義務付けし、その結果を公表することとした。
- 2) 耐震診断及び耐震改修を行う努力義務が課せられる建築物の範囲が拡大され、現行の建築基準法の耐震関係規定に適合しない全ての建築物を対象とすることとなった。
- 3) 耐震改修を円滑に促進するために、耐震改修計画の認定基準が緩和され、対象工事が拡大され新たな改修工法も認定可能となり、容積率や建ぺい率の特例措置が講じられた。
- 4) 区分所有建築物については、耐震改修の必要性の認定を受けた建築物について、大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件を緩和した。（区分所有法における決議要件が 3 / 4 以上から 1 / 2 超に）
- 5) 耐震性に係る表示制度を創設し、耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示できることになった。

② 国土強靱化アクションプラン 2015 における目標設定

耐震改修促進法の改定に伴い、国の方針（耐震化率の目標）が見直され、耐震化の目標が平成 32 年まで延長され、耐震化率の目標 95%まで引き上げられた。また、平成 37 年までに概ね解消することを目標としている。

□ 国土強靱化アクションプラン 2015 における目標設定（住宅）



出典：国土交通省ホームページ 住宅・建築物の耐震化について
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr_000043.html

【参考】

③ 大阪府の計画の改定

国の方針を受けて、大阪府では平成 28 年 1 月に新たな耐震改修促進計画「住宅建築物耐震 10 ヵ年戦略・大阪」を策定し、住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率（府民みんなでめざそう値）と具体的な目標を、次のように定めている。

■ 目標 1：耐震化率（府民みんなでめざそう値）

- ・住宅の耐震化率 : 平成 37 年までに 95%
- ・多数の者が利用する建築物の耐震化率 : 平成 32 年までに 95%

■ 目標 2：具体的な目標

- ・民間建築物：耐震性が不足する建築物の全てに確実な普及・啓発
- ・公共建築物：方針に基づく取組の推進。経済活動を守る拠点の耐震化 等

(3) 対象区域および対象建築物

本計画の対象区域は、市内全域とします。

対象とする建築物は、建築基準法における旧耐震設計基準により建築された建築物のうち、次に示すものです。

対象とする建築物	
民間建築物	住宅（木造戸建住宅、共同住宅等）
	多数の者が利用する建築物
公共建築物	市所管の建築物

※共同住宅等：木造戸建て住宅以外の住宅（共同住宅、長屋、非木造戸建て、その他の住宅）

(4) 計画における定義

○ 耐震基準

建築物は、建築基準法および建築基準法施行令などの法令により基準が定められており、建築物などを設計する際に、必要となる最低限度の耐震能力を持つように設計する（耐震設計）ための基準を耐震基準と呼びます。

建築基準法の耐震基準は、主に昭和 53 年の宮城県沖地震後の抜本的見直しを受けて、昭和 56 年 6 月に大幅に改正され、必要壁量の見直しなどにより、旧来の基準に比べ耐震性の向上が図られました。これを「新耐震基準」といいます。

この「新耐震基準」による建築物は、阪神・淡路大震災でも被害が少なかったとされており、地震に対する一定の強さが確保できていると考えられています。

本計画においては、昭和 56 年 5 月 31 日以前の基準を「旧耐震」、昭和 56 年 6 月 1 日以降の基準を「新耐震」と表記します。

○ 耐震化

建築物において、耐震診断の結果、耐震補強・耐震改修の必要があると診断された場合、地震に強い構造に建て替え若しくは、必要な補強・改修工事を行い、耐震性を確保することを指します。

○ 生命・財産を守る

新耐震基準は、建築基準法上の最低限遵守すべき基準として、中規模の地震（震度 5 強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、直下型などの大規模の地震（震度 6 強から震度 7 程度）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊などの被害を生じないことを目標としています。

本計画においては、新耐震基準以上に耐震性能を向上させる耐震改修を、「生命・財産を守る」耐震化と定義します。

○ 生命を守る

本計画においては、建築物全体の耐震改修が困難な場合は、居住空間の安全確保を図るため建築物の一部をシェルター[※]として補強するなど、現状より少しでも建築物の耐震性を向上させるための簡易な耐震改修（瞬時に倒壊に至らない程度の耐震改修）で生命の危険を低減することを、「生命を守る」耐震化と定義します。

※シェルター：住宅などの一部屋を鉄骨などで補強して、地震の際の緊急避難場所とし、建築物が倒壊した場合においても、安全な空間を確保する装置。

2. 現状と課題

1. 住宅

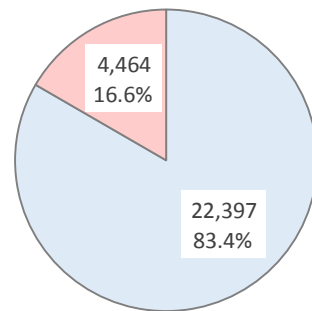
(1) 現状

「住宅・土地統計調査」を元に推計される市内の住宅総数は、下表に示すように平成 27 年度末で 26,861 戸となっています。

この内、耐震性を満たすものは 22,397 戸と推計され、住宅全体の耐震化率は 83.4%と推計されます。

住宅総数	26,861
耐震性を満たすもの	22,397
耐震化率	83.4%
S56年以降	20,252
S56年以前	6,609
うち耐震改修等により耐震性を満たすと推計されるもの	2,145
耐震性を満たさないもの	4,464

※ 資料：昭和63年～平成25年住宅・土地統計調査をもとに大阪府の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値



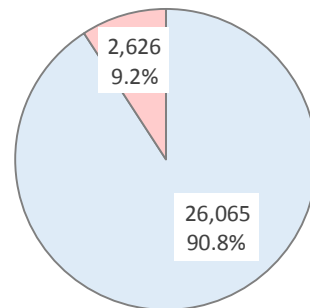
□ 耐震性を満たすもの
■ 耐震性を満たさないもの

(2) 将来推計

今後 10 年間においても、建物の老朽化等に伴う建替えや除却により、耐震性を満たさない住宅が減少するため、住宅全体の耐震化率は向上すると推測されます。下表に示すように、これまでと同じペースで、建替え等が推移するとした場合の平成 37 年度末時点における耐震化率を推計すると、住宅全体では 90.8%となります。

住宅総数	28,691
耐震性を満たすもの	26,065
耐震化率	90.8%
S56年以降	23,669
S56年以前	5,022
うち耐震改修等により耐震性を満たすと推計されるもの	2,396
耐震性を満たさないもの	2,626

※ 資料：昭和63年～平成25年住宅・土地統計調査をもとに大阪府の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値



□ 耐震性を満たすもの
■ 耐震性を満たさないもの

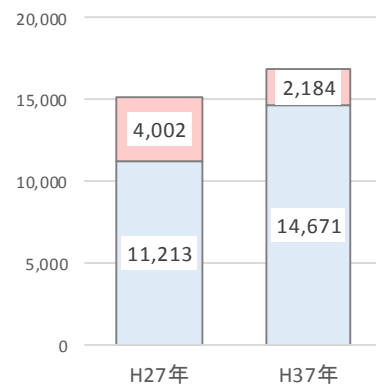
(3) 木造戸建住宅の耐震化

市内の木造戸建住宅は、下表に示すように、平成 27 年度末 15,215 戸で住宅全体（26,861 戸）の 56.6%となっています。このうち、耐震性を満たすものは 11,213 戸となり、平成 27 年度末の耐震化率は 73.7%と推計されます。

今後 10 年間に於いても、建物の老朽化等に伴う建替えや除却により、耐震性を満たさない木造戸建住宅が減少するため、木造戸建住宅全体の耐震化率は向上すると推測されます。これまでと同じペースで建替え等が推移するとした場合の平成 37 年度末時点における耐震化率を推計すると、木造戸建住宅では 87.0%となります。

木造戸建住宅総数	H27年	H37年
耐震性を満たすもの	11,213	14,671
耐震化率	73.7%	87.0%
S56年以降	9,809	13,037
S56年以前	5,406	3,818
うち耐震改修等により耐震性を満たすと推計されるもの	1,404	1,634
耐震性を満たさないもの	4,002	2,184

※ 資料：昭和63年～平成25年住宅・土地統計調査をもとに府の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値



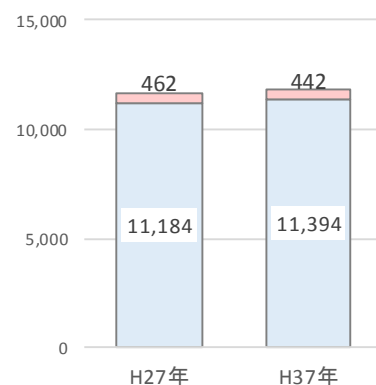
(4) 共同住宅等の耐震化

市内の共同住宅等については、下表に示すように、平成 27 年度末 11,646 戸で住宅全体（26,861 戸）の 43.4%となっています。このうち、耐震性を満たすものは 11,184 戸となり、平成 27 年度末の耐震化率は 96.0%と推計され、市内の共同住宅等ほぼ耐震化が完了しています。

今後は、建替え等のペースが緩やかにシフトしていくと考えられ、平成 37 年度末時点における耐震化率の推計値は 96.3%となります。

共同住宅等総数	H27年	H37年
耐震性を満たすもの	11,184	11,394
耐震化率	96.0%	96.3%
S56年以降	10,442	10,632
S56年以前	1,204	1,204
うち耐震改修等により耐震性を満たすと推計されるもの	742	762
耐震性を満たさないもの	462	442

※ 資料：昭和63年～平成25年住宅・土地統計調査をもとに府の耐震化率の推計方法に準じて算定した推計値

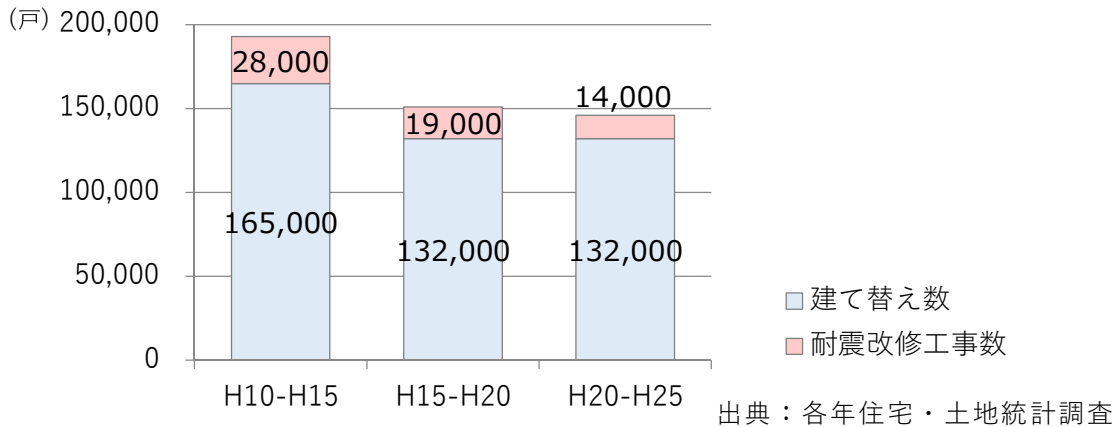


【参考】住宅を取り巻く環境（住宅建築物耐震10カ年戦略・大阪）

★建て替えと耐震改修（大阪府全域の傾向）

大阪府内の住宅の建て替え数と耐震改修工事数の推移から、直近の平成20年から平成25年の間で建て替えた住宅数と耐震改修数を比較すると、概ね9：1の割合となっており、耐震化率を押し上げている主な要因が建て替えによるものと推察される。

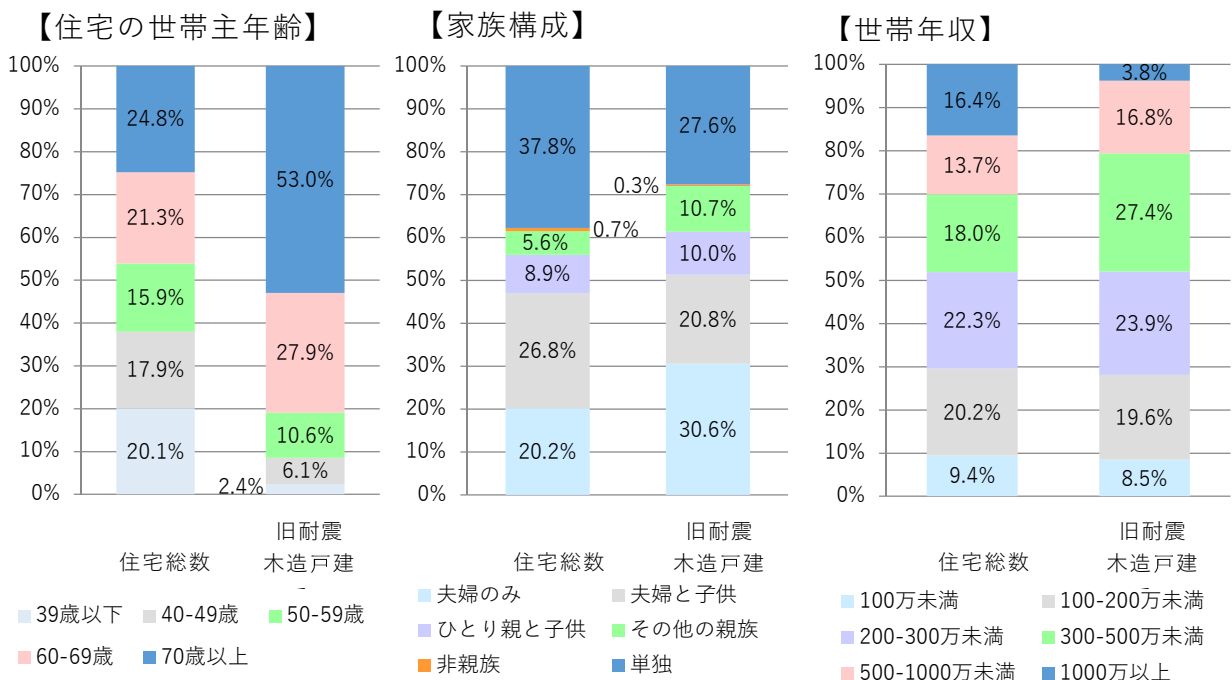
□大阪府内の住宅の建て替え数と耐震改修工事数の推移



★旧耐震木造戸建て住宅の居住者の属性（大阪府全域の傾向）

世帯主の年齢は、住宅総数では60歳以上が5割に満たないのに対し、旧耐震木造戸建て住宅では8割を超えている。旧耐震木造戸建て住宅の家族構成は、住宅総数に比べ単身世帯の割合が少なく、夫婦のみ世帯の割合が多い傾向が見られる。旧耐震木造戸建て住宅の世帯年収は、住宅総数に比べ300～500万円世帯の割合が多い。

□大阪府の住宅の世帯主年齢、家族構成、住宅世帯年収



出典：平成25年住宅・土地統計調査

(5) 今後の課題

平成 19 年 12 月の計画策定時点では、平成 27 年度の耐震化率「90%」を目標として定め取組みを進めてきました。

しかし、平成 27 年度末時点では耐震化率 83.4%となっており、目標には届いていません。

今後 10 年間ににおいても、建物の老朽化等に伴う建替えや除却により、耐震性を満たさない木造戸建住宅が減少するため、木造戸建住宅全体の耐震化率は向上すると推測されますが、これまでと同じペースで建替え等が推移するとした場合、住宅建築物耐震 10 年戦略・大阪（大阪府耐震改修促進計画）の目標年次である平成 37 年度末時点では、耐震化率 90.8%と推計されます。

住宅の種別ごとの耐震化率の推移やこれまでの耐震化の取組から見えてきた主な課題は、以下の通りです。

- ①耐震化率を引上げる要素の大部分は建替えだが、社会経済情勢の変化に大きく影響されるため、耐震化率だけでは施策の進捗を評価することが難しいこと。
- ②法的な強制力が無く、建物所有者の意志に左右される民間住宅・建築物の耐震化を、計画的に推進すること。
- ③耐震改修を行った分は着実に耐震化が進んでいるが、耐震化率への寄与度が低い耐震改修施策を、正當に評価すること。
- ④旧耐震木造住宅の所有者が高齢化しており、耐震化への意欲がますます低下することが懸念されるなかで、さらなる耐震化施策を推進すること。
- ⑤チラシやパンフレットでは補助内容が伝えきれておらず、さらなる啓発方法の検討が必要なこと。
- ⑥木造戸建住宅の耐震化率は、共同住宅と比べるとまだまだ低く、重点的な取組が必要なこと。

2. 多数の者が利用する建築物（民間）

(1) 現状

多数の者が利用する建築物（特定既存耐震不適格建築物（民間））は、平成 27 年度末で 109 棟あります。このうち、耐震性を満たすものは 93 棟あり、平成 27 年度末の耐震化率は 85.3%です。

建築物の機能	棟数	耐震性あり	耐震性なし	耐震化率
避難に配慮を要する者が利用する建築物等 （学校、病院、診療所、幼稚園、 保育所、高齢者施設、ホテル等）	21	21	0	100.0%
不特定多数の者が利用する建築物 （物販店舗、遊技場、自動車車庫等）	10	4	6	40.0%
特定多数の者が利用する建築物 （共同住宅（賃貸）、事務所、工場等）	78	68	10	87.2%
合計	109	93	16	85.3%

※登記情報に基づく用途、延床面積、建築年を用いて算出。

(2) 将来推計

大阪府が定める目標年次である平成 32 年度末までに、国が推計したペースで多数の者が利用する建築物が増加した場合、耐震化率は 86.1%となります。

建築物の機能	棟数	耐震性あり	耐震性なし	耐震化率
避難に配慮を要する者が利用する建築物等 （学校、病院、診療所、幼稚園、 保育所、老人ホーム、ホテル等）	22	22	0	100.0%
不特定多数の者が利用する建築物 （物販店舗、飲食店、映画館等）	11	5	6	45.5%
特定多数の者が利用する建築物 （共同住宅（賃貸）、事務所、工場等）	82	72	10	87.8%
合計	115	99	16	86.1%

※平成 27 年度の特定建築物は、国の推計によると平成 16 年 3 月～28 年 3 月に 1.11 倍に増加すると推計していることから、期間を平成 27 年 3 月～32 年 3 月の 5 年間に換算して 1.05 倍に増加すると推計する。

(3) 今後の課題

平成 19 年 12 月の計画策定時点では、平成 27 年度の耐震化率を市有建築物と合わせて「80%」を目標として定め取組みを進めてきました。

登記情報に基づく用途、延床面積、建築年を用いて、多数の者が利用する建築物（民間）の平成 27 年度末時点における耐震化率を算出すると、85.3%となっています。

また、これまでと同じペースで建替え等が推移するとした場合の目標年次である平成 32 年度末時点では、耐震化率 86.1%と推計されます。

多数の者が利用する建築物の耐震化率の推移やこれまでの耐震化の取組から見えてきた主な課題は、以下の通りです。

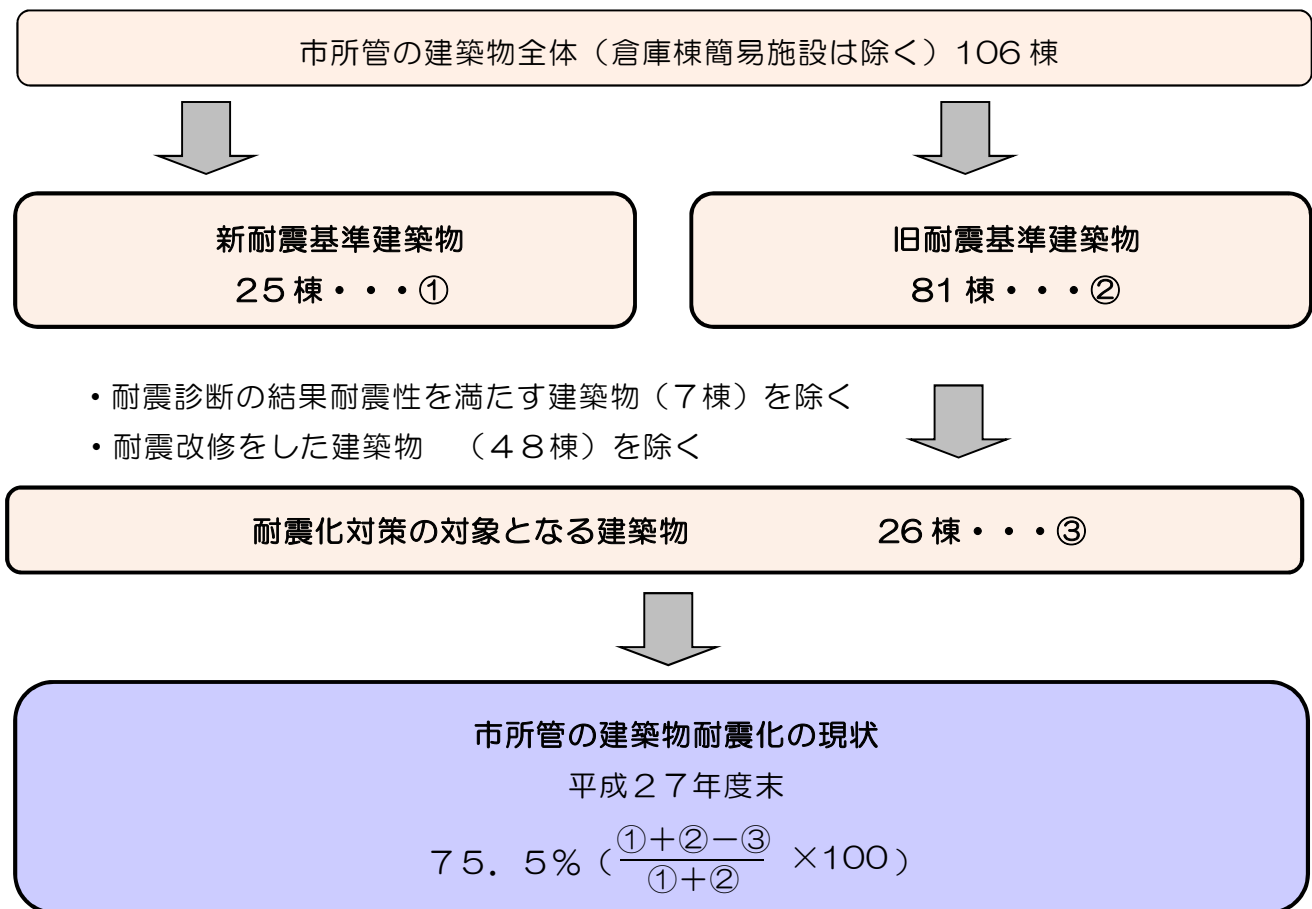
- ①耐震診断・改修を行ったか等の実態が把握できていないこと。
- ②診断補助制度はあるものの、改修に関する補助制度がなく、耐震化の促進につながる支援が十分ではないこと。

3. 市所管の建築物

(1) 現状

市所管の建築物は、災害時に被害情報の収集や災害対策の指示が行われたり、避難場所として活用されるなど、多くの市有建築物が応急活動の拠点として活用されます。このため、災害時の拠点施設としての機能確保の観点から耐震化を進める必要があります。

市所管の建築物は、下表に示すように、平成 27 年度末 106 棟あります。このうち、耐震性を満たすものは 80 棟となり、平成 27 年度末の耐震化率は 75.5%と推計されます。



(2) 市所管の建築物の課題

平成 28 年に改定された「住宅建築物耐震 10 カ年戦略・大阪（大阪府耐震改修促進計画）」によると、府有建築物の平成 27 年度の耐震化率は 84.9%ですが、本市の市所管の建築物の耐震化率は 75.5%となっており大阪府に比べ遅れています。

また、多数の者が利用する建築物（民間）の耐震化率 85.3%と比べても遅れており、より一層の耐震化の推進が求められます。

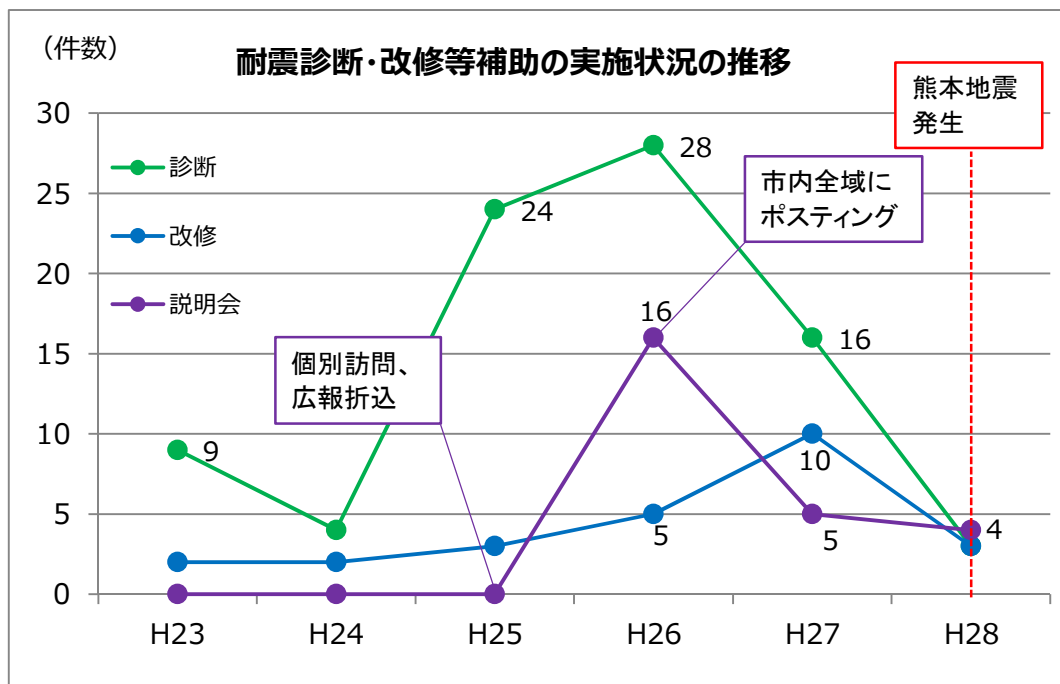
- ①**公共施設等総合管理計画に基づき、計画的に耐震化を進める必要があること。**
- ②**多数の者が利用する施設については、特に優先的な耐震化を推進すること。**

4. 耐震診断・改修等補助の実施実績

本市では、平成 10 年度から耐震診断に対する補助制度、平成 23 年度からは現行の耐震診断と耐震改修への補助制度を設けて耐震化の推進を図っています。また、地区ごとの説明会を開催するなど、耐震化に関する啓発や知識の普及に取り組んでいます。

耐震診断・改修等について、個別訪問や広報折込を行った平成 25 年度、16 地区の説明会と市内全域にポスティングを行った平成 26 年には耐震診断に関しては、それぞれ 20 件を超える耐震診断の補助申請がありました。平成 27 年には 16 件、平成 28 年は 9 月までで 3 件と、啓発の効果が薄れてきています。

一方で、平成 28 年 4 月に発生した熊本地震以降、耐震診断・改修に関する問い合わせが多数あり、耐震についての関心が再び高まりつつあります。



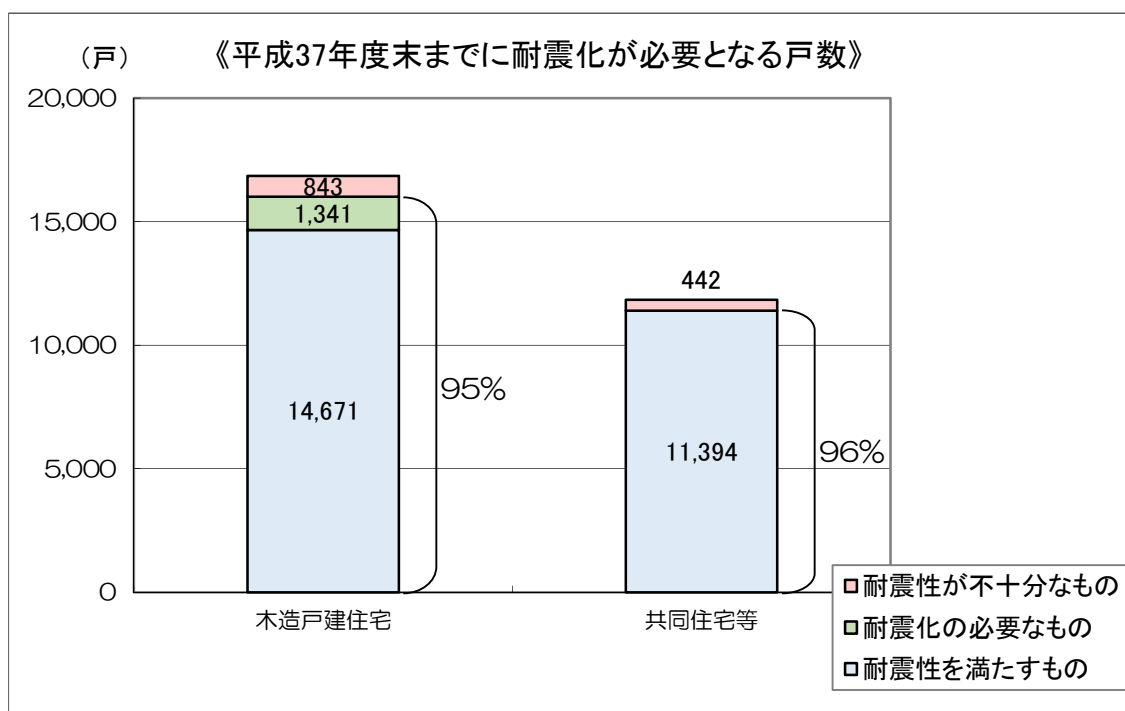
3. 目標設定

(1) 住宅の耐震化の目標設定

住宅建築物耐震 10 カ年戦略・大阪（大阪府耐震改修促進計画）において、住宅の耐震化率を「平成 37 年度までに 95%」と目標設定されていること、さらに震災による死者や負傷者、経済的損害を抑制するという観点から、平成 37 年度末の住宅の耐震化率目標を 95%に設定します。

また、目標の 95%は木造戸建住宅と共同住宅等を合わせた住宅全体の耐震化率であります。共同住宅等の耐震化率は平成 27 年度末時点で既に 95%以上となっており、今後は更なる木造戸建住宅の耐震化促進が必要です。

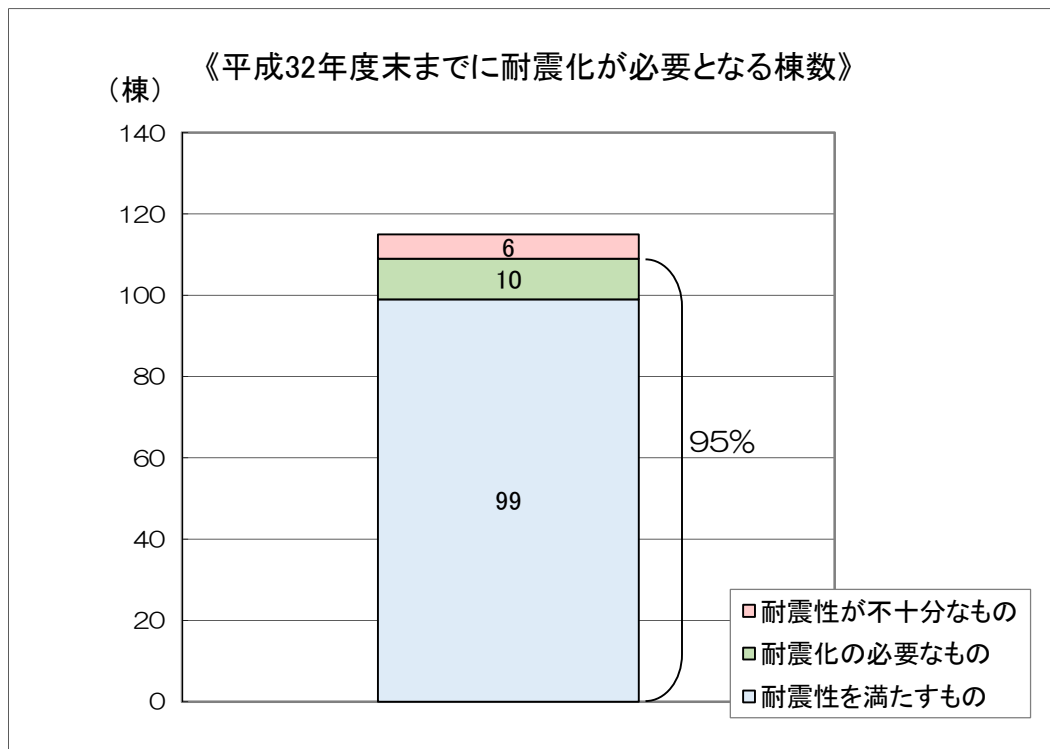
木造戸建住宅の耐震化率 95%に向けては、平成 37 年度末までに木造戸建住宅 1,341 戸の耐震化が必要になります。



(2) 多数の者が利用する建築物（民間）の耐震化の目標設定

住宅建築物耐震 10 カ年戦略・大阪（大阪府耐震改修促進計画）において多数の者が利用する建築物の耐震化率を「平成 32 年度までに 95%」と目標設定されていること、さらに、震災による死者や負傷者、経済的損害を抑制するという観点から、特定既存耐震不適格建築物について、平成 32 年度末の耐震化率目標を 95% に設定します。

したがって目標の達成に向けては、平成 32 年度末までに残り 10 棟の耐震化が必要となります。



(3) 計画期間

計画期間は、これまでの 10 年間の取組みと耐震化の現状を踏まえ、平成 29 年度～平成 37 年度までの 9 年間とし、今後、達成状況や社会経済情勢の変化、関連する計画との整合性などから、概ね 5 年を基本として、計画の検証を検討します。

4. 耐震化の促進に向けた取り組み方針

1. 民間建築物の耐震化に係る基本的な取り組み方針

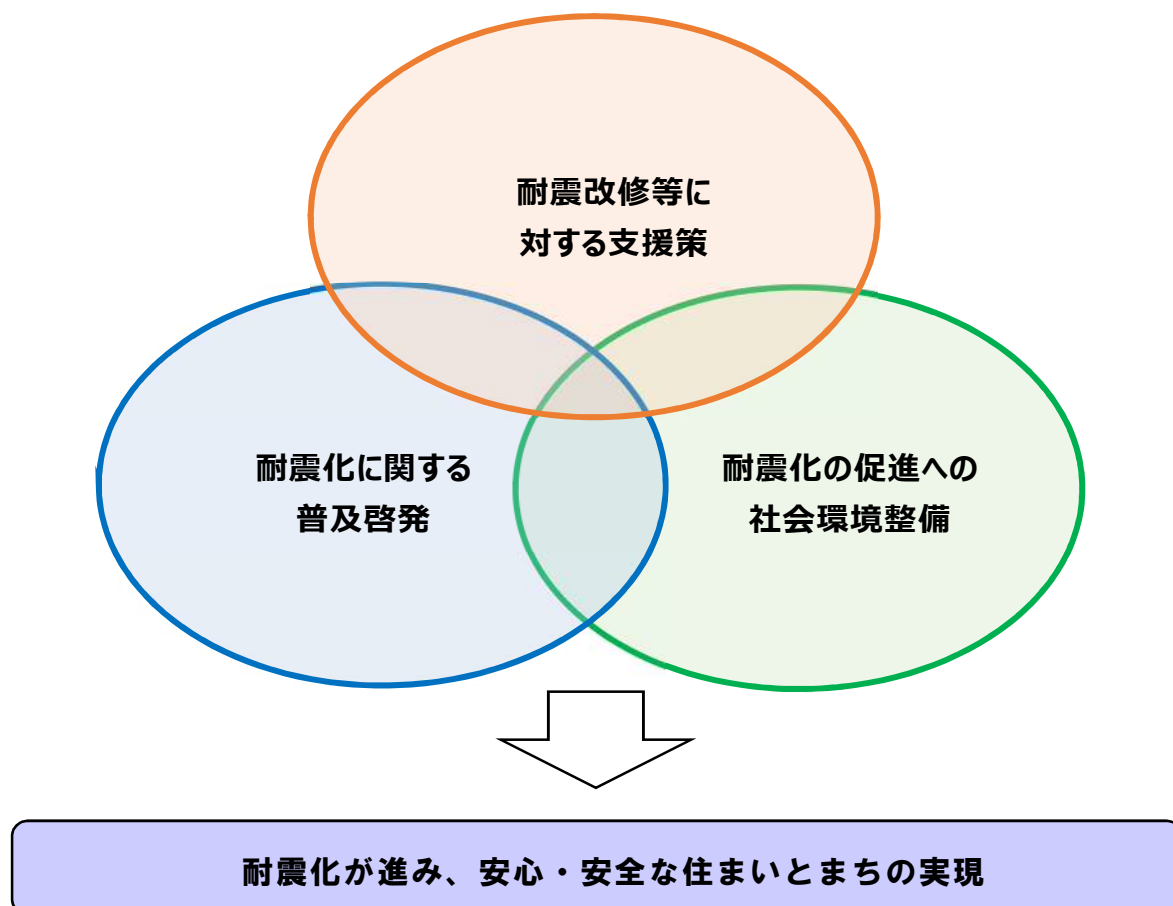
住宅及び多数の者が利用する建築物（民間）など所有者が民間である建築物の耐震化を促進するための考え方として、所有者が自主的に耐震化に取り組むことを基本とします。

住宅や多数の者が利用する建築物（民間）の耐震化の状況を把握するためには、まず始めに、どの程度の耐震性を有しているか診断することが耐震化への第一歩です。市は耐震化を促進するため、引き続き耐震診断や耐震改修に要する費用の一部を補助します。

住宅については、平成 37 年度末までに耐震化率を 95%にするために、中でも木造戸建住宅についてより一層耐震化を促進する必要があります。平成 27 年度末時点の推計では、平成 37 年度末の木造戸建住宅の耐震化率は 87.0%と見込んでおり、耐震化率 95%を達成するためには、現在のペースに加えて木造住宅 1,341 戸の耐震化が必要です。

多数の者が利用する建築物については、まず耐震化の状況を把握し、所有者への啓発を行うことが必要です。

以上のことを鑑み、本市では次の三つの視点による総合的な取り組みで耐震化の促進に努めます。



2. 耐震化の推進のための役割分担

ア 建築物の所有者

費用負担の問題のほか、信頼できる事業者が分からないなどの情報不足や自分だけは大丈夫という思いもあって、耐震診断や耐震改修は進んでいない状況にあります。また、高齢の所有者の中には、次の住まい手がないため、住まいに費用をかけることをためらう傾向も見られます。

住宅や建築物の耐震化を進めるためには、所有者が、建築物の耐震化や防災対策を自らの問題または地域の問題としてとらえ、自助努力により取り組むことが不可欠です。耐震診断や耐震改修を積極的に行うことのほか、改修が困難な場合には、住み替えや生命を守る対策など間接的な耐震対策を推進することを検討します。また、耐震改修促進税制の活用や地震保険への加入も推奨します。

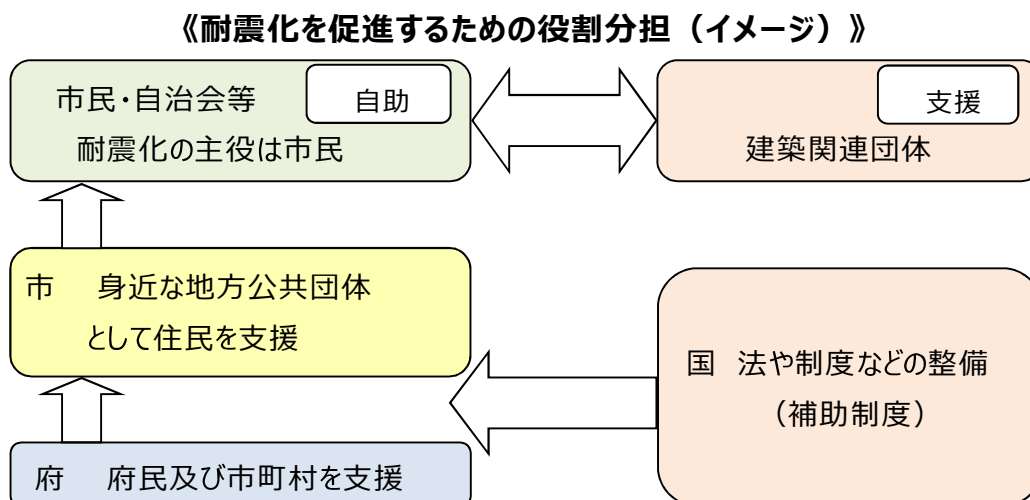
イ 建築関係団体等

市場において適切に建築物の耐震化が図られるよう、建築物所有者から信頼される耐震診断・耐震改修を、責任をもって実施できるよう取り組みます。

ウ 藤井寺市

市所管の建築物の耐震化促進とともに、建築物の所有者の取り組みをできる限り支援するという観点から、耐震化を阻害する要因を解消又は軽減する施策を実施します。

- ・耐震化に関する普及啓発
- ・耐震改修等に対する支援策
- ・耐震改修等を行いやすい環境整備



3. 市所管の建築物の耐震化への取組み

地震が発生し公共施設が被災すると、災害対応に大きく影響し、市民生活、避難、救護、復旧活動に支障をきたすこととなります。

本市では、市有建築物のうち、避難所などに指定されている小中学校の耐震化を優先的に取り組んできました。

今後も、耐震化の促進にあたり公共施設等総合管理計画に基づき、優先度の高い施設から順に、計画的な耐震化を図ります。

4. 耐震化に関する意向調査

(1) 調査概要

耐震化を促進するための今後の取組みや耐震化施策の検討にあたり、本市内にある昭和 56 年以前に建てられた旧耐震基準の木造住宅所有者 238 名と、これまでに本市が実施している耐震診断補助を利用された木造住宅所有者 62 名の方にご協力いただき、耐震化に関する意向調査を行いました。

市民の方の耐震化への意識や、耐震改修を行うにあたって抱えている問題点、耐震診断補助を受けての感想・意見などを引き上げ、耐震化促進に向けた啓発方法の検討や支援策の改善・検討などに役立てます。

【耐震化に関する意向調査】

- ・調査方法：アンケートの配布・回収とも郵送による
- ・配布期間：平成 28 年 12 月 3 日～12 月 14 日
- ・調査対象：本市内の旧耐震基準の木造戸建住宅の所有者 238 名（無作為抽出）
- ・回収状況：回収数 84 件、回収率 35.2%

【耐震診断実施者への調査】

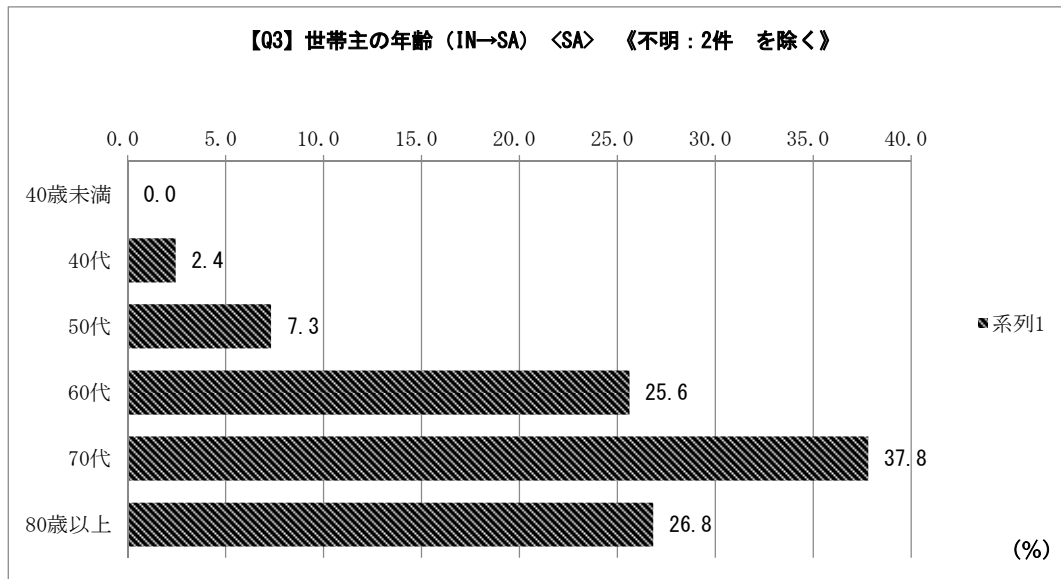
- ・調査方法：アンケートの配布・回収とも郵送による
- ・配布期間：平成 28 年 12 月 3 日～12 月 14 日
- ・調査対象：本市の耐震診断補助を受けた住宅所有者 62 名
- ・回収状況：回収数 28 件、回収率 45.2%

(2) 耐震化に関する意向 調査結果 (一部抜粋)

【世帯主の年齢】

・旧耐震基準の木造住宅の世帯主は、約 9 割の方が 60 代以上の高齢者となっています。

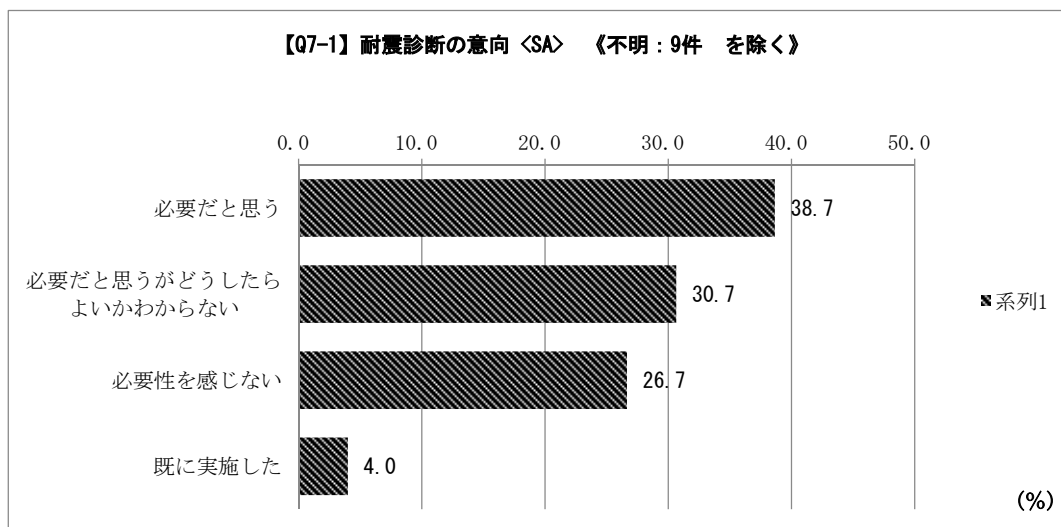
	全 体	40歳未満	40代	50代	60代	70代	80歳以上
%	100.0	0.0	2.5	7.3	25.6	37.8	26.8



【耐震診断の意向】

・耐震診断を行うこと自体は、約 7 割の方が必要だと感じています。一方で、「必要だと思うがどうしてもよいかわからない」と回答されている方も約 3 割います。

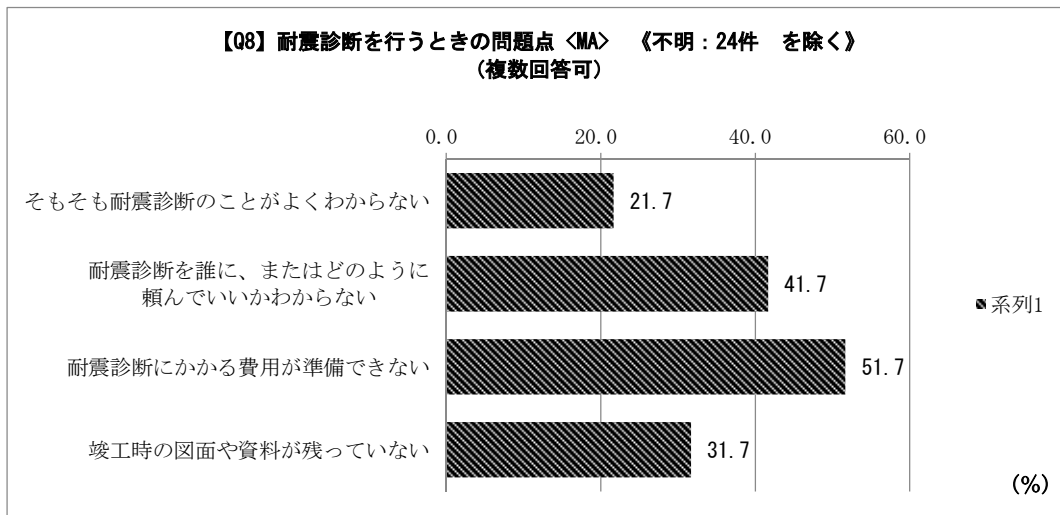
	全 体	必要だと思 う	必要だと思う がどうしても よいかわから ない	必要性を 感じない	既に実施 した
%	100.0	38.6	30.7	26.7	4.0



【耐震診断を行うときの問題点】

- ・耐震診断を行うときの問題点（不安）として、耐震診断の頼み方がわからないことや費用面の不安を抱えている方が多くなっています。

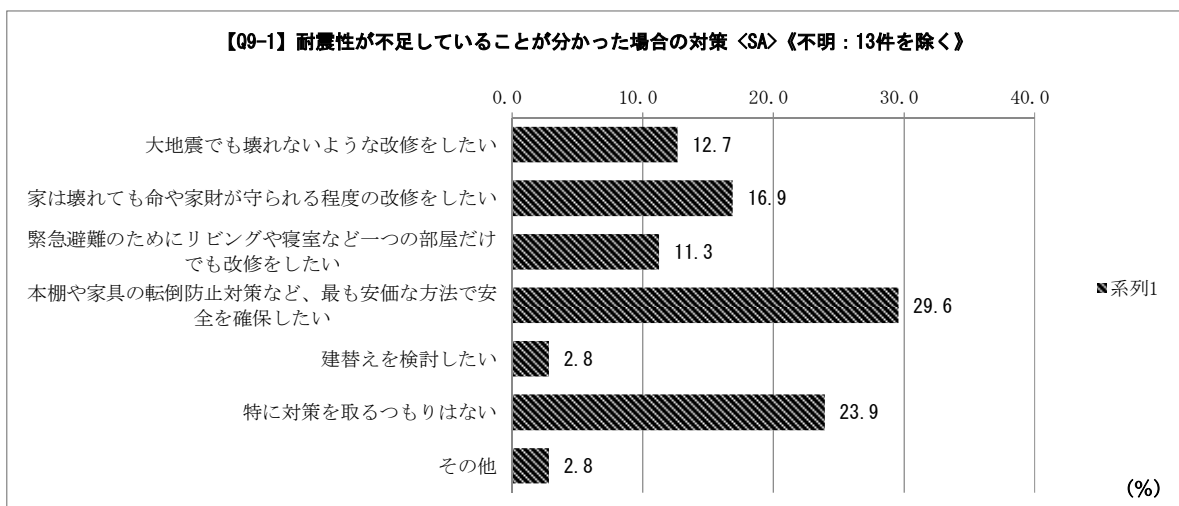
	そもそも耐震診断のことがよくわからない	耐震診断を誰に、またはどのように頼んでいいかわからない	耐震診断にかかる費用が準備できない	竣工時の図面や資料が残っていない
％	21.7	41.7	51.7	31.7



【耐震性が不足していることが分かった場合の対策】

- ・耐震性が不足していることが分かった場合の対策として、費用面に不安を抱えている方が多いことから、安価な方法での安全確保や対策を取るつもりはないと回答された方が多くなっています。

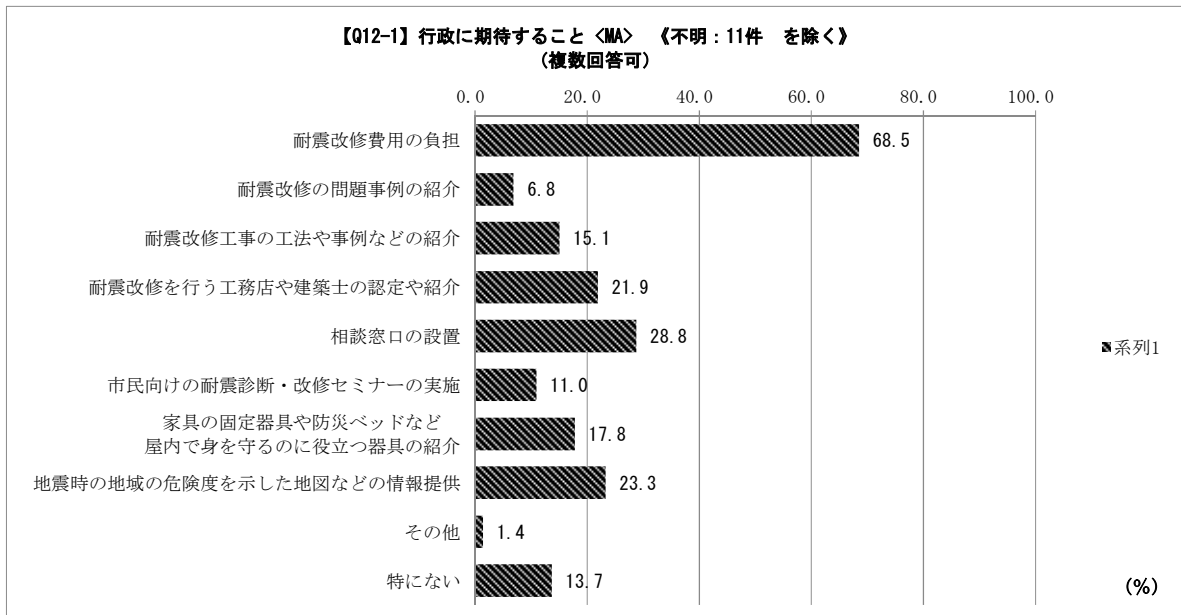
	全 体	大地震でも壊れないような改修をしたい	家は壊れても命や家財が守られる程度の改修をしたい	緊急避難のためにリビングや寝室など一つの部屋だけでも改修をしたい	本棚や家具の転倒防止対策など、最も安価な方法で安全を確保したい	建替えを検討したい	特に対策を取るつもりはない	その他
％	100.0	12.7	16.9	11.3	29.6	2.8	23.9	2.8



【行政に期待すること】

・行政に期待することとして、耐震改修費用の負担を希望されている方が最も多くなっています。

	耐震改修費用の負担	耐震改修の問題事例の紹介	耐震改修工事の工法や事例などの紹介	耐震改修を行う工務店や建築士の認定や紹介	相談窓口の設置	市民向けの耐震診断・改修セミナーの実施	家具の固定器具や防災ベッドなど屋内で身を守るのに役立つ器具の紹介	地震時の地域の危険度を示した地図などの情報提供	その他	特にない
％	68.5	6.8	15.1	21.9	28.8	11.0	17.8	23.3	1.4	13.7

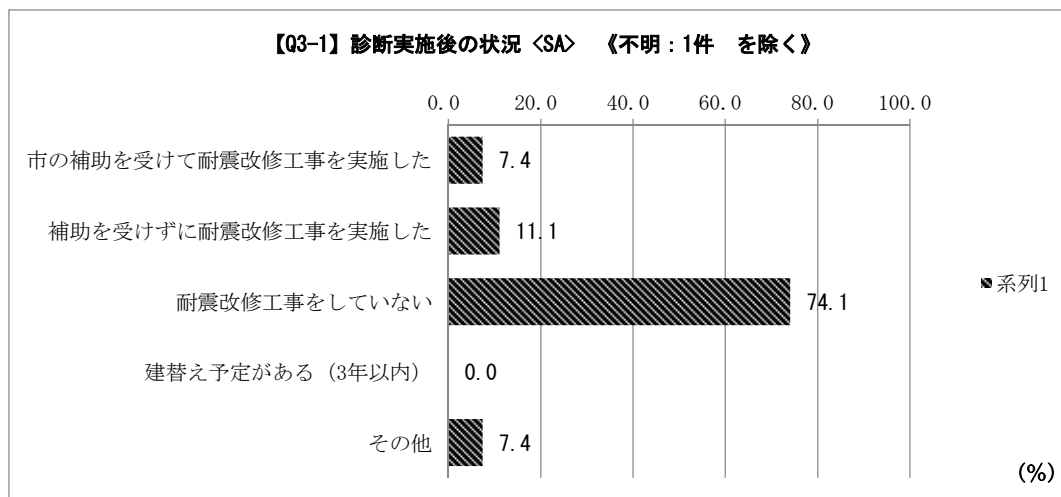


(3) 耐震診断実施者への調査 調査結果（一部抜粋）

【診断実施後の状況】

・耐震診断実施者のうち、7割以上の方が耐震改修工事まで実施できていない状況です。

	全 体	市の補助を受けて耐震改修工事を実施した	補助を受けずに耐震改修工事を実施した	耐震改修工事をしていない	建替え予定がある（3年以内）	その他
%	100.0	7.4	11.1	74.1	0.0	7.4



【耐震診断の結果を受けての感想】（代表的な意見を抜粋）

・耐震診断を受けて、耐震性がないことがわかって良かったという声が挙がっています。

・家のことを考えるきっかけになり、耐震診断を受けて良かった。
・住宅の弱い場所が認識できた。
・耐震化ができていないことや、地震があった時にどうなるかの説明してもらって良かった。
・早く耐震改修か新築をしたい。
・S54年築のため心配だったが、結果は改修工事しなくても問題ないとのことで安心した。

【耐震改修工事をしていない理由】（代表的な意見を抜粋）

・多くの方が、費用面の問題や、高齢化により実施に踏み切れていない状況です。

・改修工事費用が高額なため。
・高齢で一人住まいのため。
・夫婦2暮らしで資金不足のため考えていない。
・800万円超の工事は全く手が出る範囲ではなかった。

【耐震改修工事をするにあたっての要望】（代表的な意見を抜粋）

・多くの方が、費用面の補助を要望されています。

・耐震化に対する公共支援がどのような内容か具体的に承知していないが、出来るだけ負担してもらえると助かる。

・費用面が心配なため、補助金の増額を希望する。

・どこをどう改修すればよいか、その判断するための方針はあるのだろうか。予算によって考えたい。

【耐震改修についての考え】（代表的な意見を抜粋）

・必要なことという認識はあるものの、費用面を理由に、改修に踏み切れない方が多くいます。また、住替えを視野に入れている方も一定数見られます。

・必要であると思うが、後の人生を考えた場合、決心がつかない。

・診断後、筋交い設置や屋根の軽量化等の説明を受けて必要性はよくわかるが、かなりの費用がかかり古い家に多額のお金を使うのか又は新築か迷っている。

・一人住まいになり健康状態等予想のつかない変化、それにつれて個人の生活パターンの変化を見据え視野に入れたとき、どこで住むのかの大いなる迷いがでている。

・余りにも工事費用がかかり過ぎるので改修は考えられない

（４）今後の耐震化促進に向けて

- 耐震化が必要と感じながら、「どうしてよいかわからない」という回答もみられた。耐震化の必要性を普及啓発するとともに、耐震診断補助や耐震改修補助についても普及啓発が必要である。
- 旧耐震基準の木造住宅の所有者の多くは高齢者であり、耐震化が必要と感じながらも、耐震診断、耐震改修を行うにあたっての費用面に不安を抱えている。実際に、耐震診断により耐震性が不足していると分かっているにもかかわらず、上記の理由により耐震改修工事を実施出来ない所有者が多い。また、行政に期待することとして、耐震改修への費用負担を希望する声が多い。
- 耐震性が不足していることが分かった場合でも、最低限身の安全を確保する程度の耐震化対策を希望する声が多い。また、特に何もしないという回答も一定数挙がっている。

5. 耐震化の促進に向けた施策の推進

1. 住宅の耐震化に向けた施策

(1) 耐震化に関する普及啓発

①自治会等との連携

建築物の耐震化は、建物の倒壊により地域での生活の場や安全が脅かされないようにするため、地域ぐるみの取組みが必要です。そこで、市は、府と共に、自治会等との連携を図り、地域ぐるみの意識啓発や補助制度等の情報提供に努めます。

②リフォームにあわせた耐震改修の誘導

リフォーム工事や増改築は、耐震改修を実施する好機であり、これらの工事に併せて耐震改修工事を行うことは、別々に工事を行うよりも、費用負担、施工面でより効果的です。

- ・居住者による工事の動機づけ ⇒ どうせ家をさわるなら、この際ついでに
- ・内装等にかかるコストの削減 ⇒ リフォーム部分の内装・床・壁等の費用が1回で済む
- ・工事中の不便さに対する意識 ⇒ 元々リフォームの意向があるので、我慢できる

そこで、リフォームにあわせた耐震改修が、市場において適切に普及するよう、大阪建築物震災対策推進協議会の活動等を通じて、リフォーム事業者等の団体と連携を図りながら、啓発・誘導に努めます。

③所有者特性に応じた耐震化方策の支援

所有者特性により最適な耐震化方策は異なります。そのため、所有者の年齢や、住宅ニーズに応じた啓発を行うことや、所有者が耐震化を行う際に自身に合った耐震化方法を選択できるよう、多様な耐震化メニューを用意することが求められます。

例えば、建物全体の耐震改修が困難な場合は、耐震シェルター設置など最低限「生命を守る」ための耐震化を勧めるなど、建物全体の耐震改修工事だけでなく支援施策についても普及啓発に努めます。

また、耐震化率の向上に寄与しうる建替えや住替えなどについても、所有者の特性によっては耐震化施策を進める有効な手段になることもあるため、関係機関と連携し普及啓発に努めます。



耐震シェルターの例

(2) 耐震改修等に対する支援策

①耐震診断補助制度

本市では、以下の要件に該当する建築物を対象に、所有者が実施する耐震診断に要する費用の一部を補助しています。

- (1) 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたもので現に居住又は使用しているもの。(木造住宅にあつては、これから居住又は使用するものを含む。)
- (2) 住宅(長屋、併用住宅及び共同住宅を含む。)又は特定既存耐震不適格建築物のうち、避難に配慮が必要な者が利用する施設(社会福祉施設、病院)、私立の保育所、幼稚園、小中高等学校などの建築物。

耐震診断を実施することは耐震化に向けた第一歩であり、今後ともこの制度の普及啓発に努めます。

②木造住宅の耐震改修工事補助制度

本市では、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたもの、かつ耐震診断の結果上部構造評点が 1.0 未満の要件に該当する木造住宅を対象に、所有者が実施する耐震改修工事(※)に要する費用の一部を補助しています。

※上部構造評点が 1.0 未満の木造住宅について、耐震改修工事後の数値を 1.0 以上まで高めるためのもの(評点が 0.7 未満のものについては、耐震改修工事後の数値を 0.7 以上)で耐震改修計画に基づいて行う工事(耐震改修技術者により工事監理、耐震改修工事施工者により工事が行われたものに限る。)及び公的機関の実験等によりその性能が確認されたシェルター設置等工事をいう。

③耐震改修促進税制の周知

平成 18 年度税制改正において耐震改修促進税制が創設され、既存住宅を耐震改修した場合、その証明書を添付して確定申告を行うことなどにより、所得税額の特別控除や固定資産税額の減額措置をうけられるようになりました。住宅の耐震化を促進するための手段として、耐震改修促進税制を周知させることは有効であります。このため、市はパンフレットに耐震改修促進税制の概要を記載する方法により、耐震改修促進税制の周知に努めます。

④要件緩和や新しい補助制度など新たな耐震化施策の検討

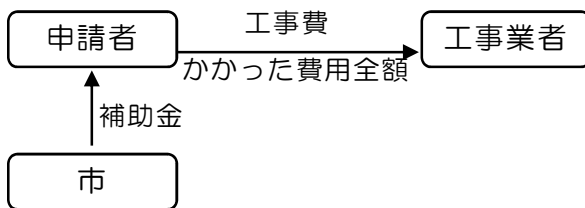
木造住宅の耐震化は急務な課題であり、木造住宅の耐震化を加速的に進めるため、補助制度の要件緩和など新たな耐震化施策を検討します。

⑤補助金の代理受領制度の検討

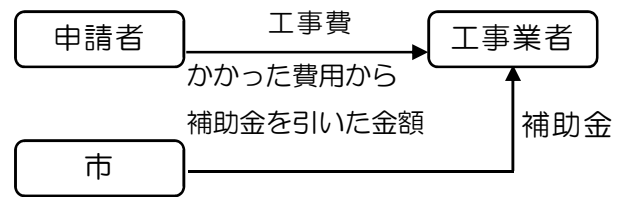
申請者が耐震改修にかかった費用を業者に支払う際に、かかった費用から補助金額を差し引いた残額を業者に支払い、補助金は、市から直接業者に支払う制度です。

申請者が耐震改修にかかった費用の全額を業者に支払う必要がなくなり、申請者の初期費用負担を軽くすることができます。

○通常の補助金の流れ



○代理受領制度を活用した補助金の流れ



(3) 耐震化の促進への社会環境整備

① 建替えや住替え等による推進

耐震改修への誘導だけでなく、将来の住まい方によっては、住宅の建替えや高齢者向け住宅への住替えなども、耐震化を進める上で有効な手段となります。空き家対策など関係施策と連携した総合的な施策の検討を行います。

② 相談しやすい窓口の活用

耐震診断・耐震改修の相談業務は、建築の専門技術者による大阪建築物震災対策推進協議会の活動の一環として、(財)大阪建築防災センターで実施しています。

- ・電話相談（無料）：随時対応
- ・来所相談（無料）：毎月1回

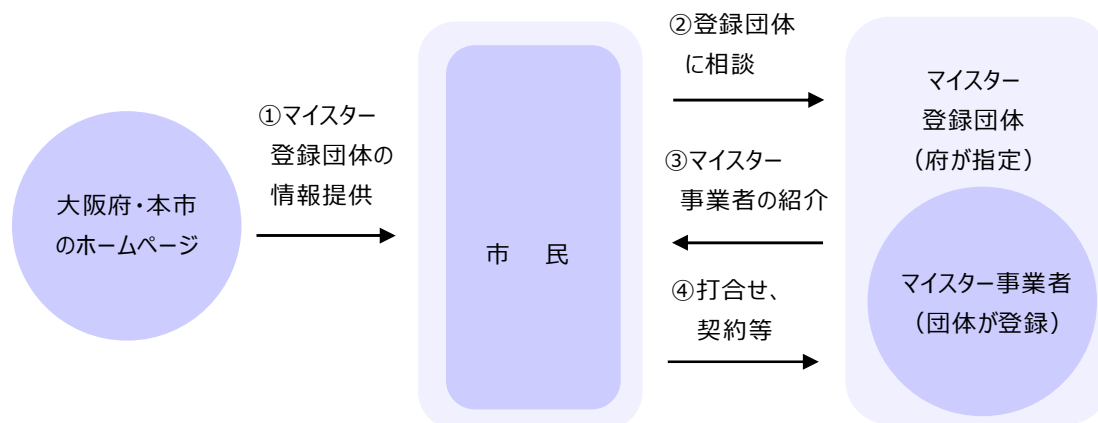
しかし、現在の相談窓口である(財)大阪建築防災センターは、大阪市内に1カ所であるため、市民にとっては不便です。また、住宅や建築物の耐震化を図る第一歩として、市民が身近で安心して相談できる環境整備を行うことが重要です。このため市では、府と連携し地域施設等を活用しての耐震診断・耐震改修相談会のほか、新たに市全域を対象とした公共施設を利用した相談会等実施を検討します。また、建築の専門技術者が必要な場合は、相談先を紹介します。

③ 信頼できる耐震改修事業者等の情報提供

市民が安心して住宅や建築物の耐震化に取り組むためには、信頼できる耐震改修事業者等の役割が重要です。昨今、住宅リフォーム工事契約に伴う消費者被害が社会問題となっており、市民からの耐震診断・耐震改修を行う場合の依頼先が分からない、信頼できる耐震改修事業者等を紹介してほしいという問い合わせがあります。このため、市では大阪府の住宅リフォームマイスター制度（※）を活用し、信頼性のある耐震改修事業者の情報提供に努めます。

※住宅リフォームマイスター制度とは

府民が安心して住宅リフォームや耐震補強を行えるよう信頼性の高い事業者の情報を提供する制度です。府が指定した非営利団体「マイスター登録団体」より「マイスター事業者」を紹介します。



2. 多数の者が利用する建築物（民間）の耐震化に向けた施策

（1）確実な普及啓発

多数の者が利用する建築物は被害が生じた際に利用者や周辺へ与える影響が大きいことから、所有者が耐震化の重要性を理解し取組みを進められるよう個別訪問やダイレクトメールによる普及啓発を実施するとともに、その後も電話等により重ねて耐震化を働きかけるなど、確実な普及啓発に努めます。

（2）耐震化の支援

診断補助制度はあるものの、改修に関する補助制度がなく、耐震化の促進につなげられていない状況です。今後は、多数の者が利用する建築物（民間）全体を通して、耐震改修による耐震化を促進する行政支援策がないため、支援施策の検討が求められます。特に、公共性の高い建築物や道路を封鎖する危険性の高い建築物などについては、優先的な耐震化の働きかけが求められます。

3. 広域緊急交通路沿道建築物

大阪府は、大阪府地域防災計画に定める広域緊急交通路のうち、災害時における機能確保のため、優先して耐震化に取り組む路線として、耐震改修促進法に基づき耐震診断義務化対象路線（約 260km）を指定しました。（平成 25 年 11 月 25 日）

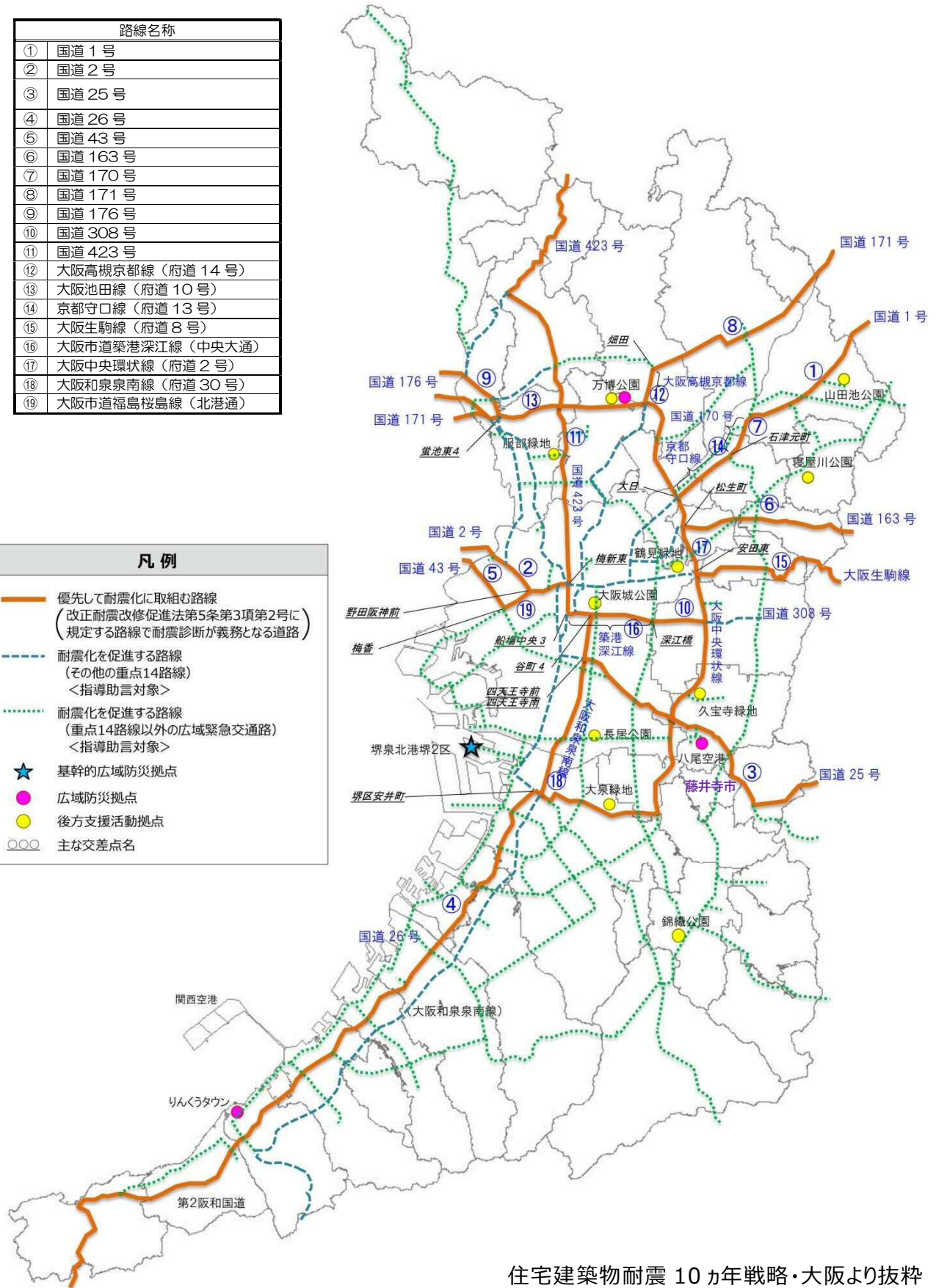
藤井寺市においては、市内に対象路線が存在しませんが、市内の避難所など災害時に重要な施設の周辺建築物などについて、耐震化の普及啓発に努めます。

耐震診断義務化対象路線図

路線名称	
①	国道 1号
②	国道 2号
③	国道 25号
④	国道 26号
⑤	国道 43号
⑥	国道 163号
⑦	国道 170号
⑧	国道 171号
⑨	国道 176号
⑩	国道 308号
⑪	国道 423号
⑫	大阪高槻京都線（府道 14号）
⑬	大阪池田線（府道 10号）
⑭	京都守口線（府道 13号）
⑮	大阪生駒線（府道 8号）
⑯	大阪市道築港深江線（中央大通）
⑰	大阪中央環状線（府道 2号）
⑱	大阪和泉泉南線（府道 30号）
⑲	大阪市道福島桜島線（北港通）

凡例

- 優先して耐震化に取り組む路線
（改正耐震改修促進法第5条第3項第2号に規定する路線で耐震診断が義務となる道路）
- - - 耐震化を促進する路線
（その他の重点14路線）
＜指導助言対象＞
- ⋯⋯⋯ 耐震化を促進する路線
（重点14路線以外の広域緊急交通路）
＜指導助言対象＞
- ★ 基幹的広域防災拠点
- 広域防災拠点
- 後方支援活動拠点
- 主な交差点名



住宅建築物耐震 10ヵ年戦略・大阪より抜粋

4. 各種認定による耐震化促進

耐震改修促進法の改正により、従来の耐震改修計画認定に加え、各種認定制度が拡充され大阪府で認定を行っています。本市においても改正内容を踏まえた法の趣旨について周知啓発し、各種認定制度を活用した建築物の耐震化を促進します。

①耐震改修計画の認定(法第 17 条)

認定を受けた計画に係る建築物については、既存不適格建築物の制限の緩和など建築基準法の規定の緩和・特例措置を受けることができます。

②建築物の地震に対する安全性の認定(法第 22 条)

耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示することができます。

③区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定(法第 25 条)

耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物（マンション等）について、耐震改修を行う場合の決議要件を緩和することができます。

平成 25 年法改正により耐震改修計画の認定対象になる改修工法の例



一般財団法人建築性能基準推進協会
パンフレットより抜粋

認定マーク



6. その他耐震化の促進に必要な事項

(1) 耐震改修促進法等による指導等の実施

多数の者が利用する建築物は、耐震改修促進法第十五条「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」で定められている特定既存耐震不適格建築物にあたります。これらの建築物について、大阪府は耐震改修促進法による指導および建築基準法による勧告又は命令を行います。

特定既存耐震建築物への対応

耐震改修促進法	【指導・助言】 (法第15条第1項)	○対象建築物 ・耐震改修促進法第14条で定める建築物で、昭和56年5月31日以前に建築された建築物および同日において工事中であった建築物 ○方法 ・特定既存耐震不適格建築物所有者への啓発文書の送付 ・大阪建築物震災対策推進協議会による特定既存耐震不適格建築物所有者を対象とした耐震診断・耐震改修説明会の開催
	【指示】 (法第15条第2項)	○対象建築物 ・耐震改修促進法第15条第2項に定める建築物で、昭和56年5月31日以前に建築された建築物および同日において工事中であった建築物 ○方法 ・実施すべき具体的事項を明示した指示書の交付
	【公表】 (法第15条第3項)	○対象建築物 ・法15条2項により指示をうけた所有者が正当な理由なく、その指示に従わなかった建築物 ○方法 ・公報およびホームページへの登載
建築基準法	【勧告又は命令】 (法第10条)	○対象建築物 ・耐震改修促進法第15条第3項に基づく公表を行った建築物のうち、そのまま放置すれば保安上危険となる建築物

(2) その他地震時における建築物等の安全対策

①ブロック塀の安全対策

地震によってブロック塀が倒れると、死傷者が出るおそれがあるばかりではなく、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り、その安全対策が重要な課題となっています。このため、市は府と連携し、ブロック塀の安全対策を講じるようブロック塀の所有者への注意喚起に努めます。

②窓ガラス・天井等の落下防止対策

平成 17 年 3 月に発生した福岡県西方沖地震では、市街地にあるビルの窓ガラスが割れ、道路に大量に落下する事態が発生しました。また、平成 17 年 6 月に地震発生が原因ではありませんが、東京都内のオフィスビルで外壁タイルが落下し負傷者が発生しました。さらに、同年 8 月発生した宮城県沖地震では、スポーツ施設の天井が崩落し、多数の負傷者が発生しました。

これらのことから、建築物の落下物対策を講じていくことが求められています。このため、市は府と連携し、窓ガラスに飛散防止フィルムを貼ること、外壁・天井等の落下防止対策を行うよう建築物所有者等への注意喚起に努めます。

③エレベーターの閉じ込め防止対策

平成 17 年 7 月に発生した千葉県北西部地震では、エレベーターの閉じ込め事故や運転停止が多数発生するとともに、救出や復旧に時間を要しました。

この教訓を踏まえ、府では建築基準法第 12 条第 1 項及び第 2 項に基づく定期検査及び定期報告の機会を捉え、エレベーターを備える建築物の所有者に対し、震災時におけるエレベーターの安全性の確保について指導・啓発を行っています。

また、今後、府はパンフレット等により、建物所有者等に対し地震時の対応方法、復旧の優先度・手順等の情報提供を行います。

④屋外広告物

一定規模以上の広告物等については、許可更新の際に自主点検報告書の提出を求める等、広告物等の適正な管理について指導しています。

今後も、大阪府と連携しながら、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、広く屋外広告物の安全性の注意喚起に努めます。

(3) 関連機関との連携

耐震化を促進するにあたり、庁内全体の防災を取りまとめる危機管理部局や、市有建築物を所管する部局とも、耐震化に関連する事項を把握するために十分に連携を図る必要があります。

木造住宅については、自治会単位のまちまる支援事業等を民間事業者との連携により耐震啓発を進めていますが、リフォームにあわせた耐震改修の普及活動等についても建築関係団体と連携を図りながら実施に努めます。

(4) 自主防災組織、自治会等との連携

建物の耐震化を含めた防災意識の向上や防災情報の共有を行うことで、より地域に根ざした対策が講じられることが重要と考え、府、自主防災組織、地元自治会と連携し取り組みます。

(5) 新たな制度補助の創設等、国・府への提案・要望

税制や耐震改修に関する補助の拡充、耐震リフォームにかかるローンの金利優遇など、耐震化の促進に向けた新たな支援制度の拡充等について、国・府への提案・要望などを行います。