

東大阪市住宅・建築物耐震改修促進計画



平成 29 年 3 月

東 大 阪 市

目 次

第1章 計画の概要	1
1. 計画策定の背景と目的.....	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の期間と目標年度.....	3
4. 対象区域・対象建築物.....	3
第2章 想定される地震の規模、被害の想定	5
1. 地勢	5
2. 想定される地震と被害の概要.....	5
第3章 耐震化の現状・課題と目標	9
1. 住宅・建築物の耐震化の現状.....	9
2. 耐震化の向上に向けた課題.....	20
3. 耐震化の目標設定.....	21
第4章 耐震化の促進に関する基本目標と基本方針	24
1. 基本目標	24
2. 基本方針	25
第5章 耐震化の促進に関する具体的な施策	26
『安全』	26
1. 意識や知識の向上.....	26
2. 総合的な安全対策の推進.....	28
『安心』	30
1. 負担の軽減	30
2. 不安の解消	34
『まちづくり』	35
1. 地域との連携	35
2. 民・学・官との連携.....	35
第6章 耐震化の促進に関する指導、勧告等	36
1. 改正耐震改修促進法による指導等.....	36
2. 建築基準法による勧告又は命令等.....	36
第7章 その他の取組み	37
1. 「大阪建築物震災対策推進協議会」による取組み.....	37

2. 関係団体との連携.....	37
3. 自主防災組織、自治会等との連携.....	37
参考資料	38
参考資料1：改正耐震改修促進法の概要.....	38
参考資料2：住宅耐震化率の算定.....	39
参考資料3：耐震改修等に係る税制.....	40
参考資料4：耐震改修の融資制度.....	40
参考資料5：リバースモーゲージ制度.....	41
参考資料6：住宅金融支援機構のリフォーム融資.....	41
参考資料7：高齢者向け返済特例制度.....	42
参考資料8：住宅・建築物安全ストック形成事業.....	43
参考資料9：耐震対策緊急促進事業と地方公共団体による補助制度.....	43
用語の解説（50音順）	45

第1章 計画の概要

1. 計画策定の背景と目的

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災では、約6,400人を超える犠牲者を出し、そのうち約8割の人が住宅の倒壊等による圧死でした。

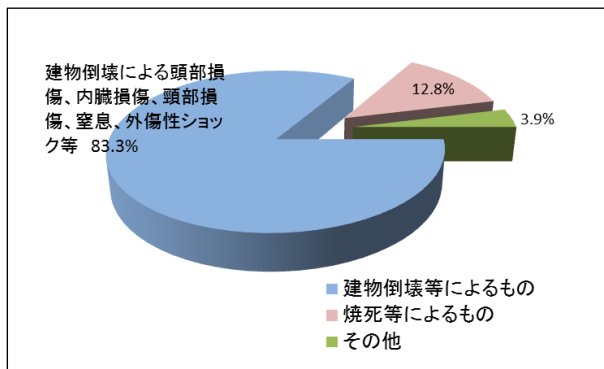
その被害は、特に旧耐震基準（昭和56年5月以前）の建築物に集中し、それらの建築物が集中しているような地域では、道路の閉塞や火災の拡大等を招き、地震被害を拡大させました。

この大震災を教訓に、大規模地震への備えとして、昭和56年（1981年）以前の建築物の耐震診断及び耐震改修等を目的とした「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が平成7年（1995年）12月に施行されました。

その後も、観測史上2回目の最大震度7を観測した平成16年の新潟県中越地震、観測史上最大のマグニチュード9.0が発生した平成23年の東日本大震災、最大震度7が連続発生した平成28年4月の熊本地震等が発生し、南海トラフ地震等による大規模地震発生切迫性が指摘されています。

自然災害である大規模地震の発生を阻止することはできませんが、住宅や建築物の※耐震化を進め、壊れにくくすることが、多くの生命や財産を守るために有効かつ効率的な方法であるといえ、耐震化に取り組むことが望まれる状況にあります。

図 阪神・淡路大震災における犠牲者（神戸市内）の死因



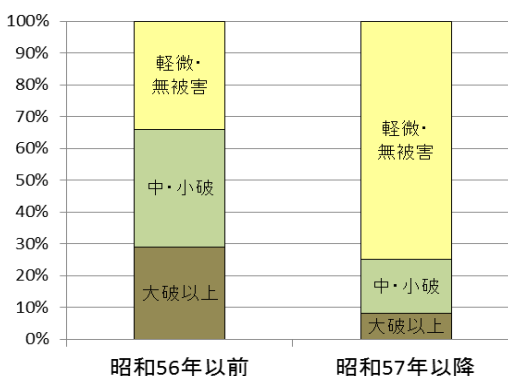
出典：「神戸市における検死統計」（兵庫県監察医 平成7年）

※耐震化とは

新耐震基準では、震度5強程度の地震でほとんど損傷しないことに加えて、震度7を記録した阪神・淡路大震災においても右図のように大破する建築物が少ないことが確認されており、この新耐震基準を満たさない建築物（いわゆる旧耐震基準の建築物）について耐震診断を実施し、新耐震基準（木造の上部構造評点1.0以上、鉄骨・RC造のIS値0.6以上）を満たす建築物となるよう、耐震診断結果を基に必要な耐震改修等を行うことをいいます。

なお、旧耐震基準で建てられた建築物は、全て危険というわけではなく、耐震診断により建物の壁や柱の強さ・バランス・接合部の状況や老朽化・劣化状況などを総合的に調査・検査し、危険性を評価する必要があります。

図 建設年別の住宅の被害状況



出典：平成7年阪神・淡路大震災建築震災調査委員会中間報告

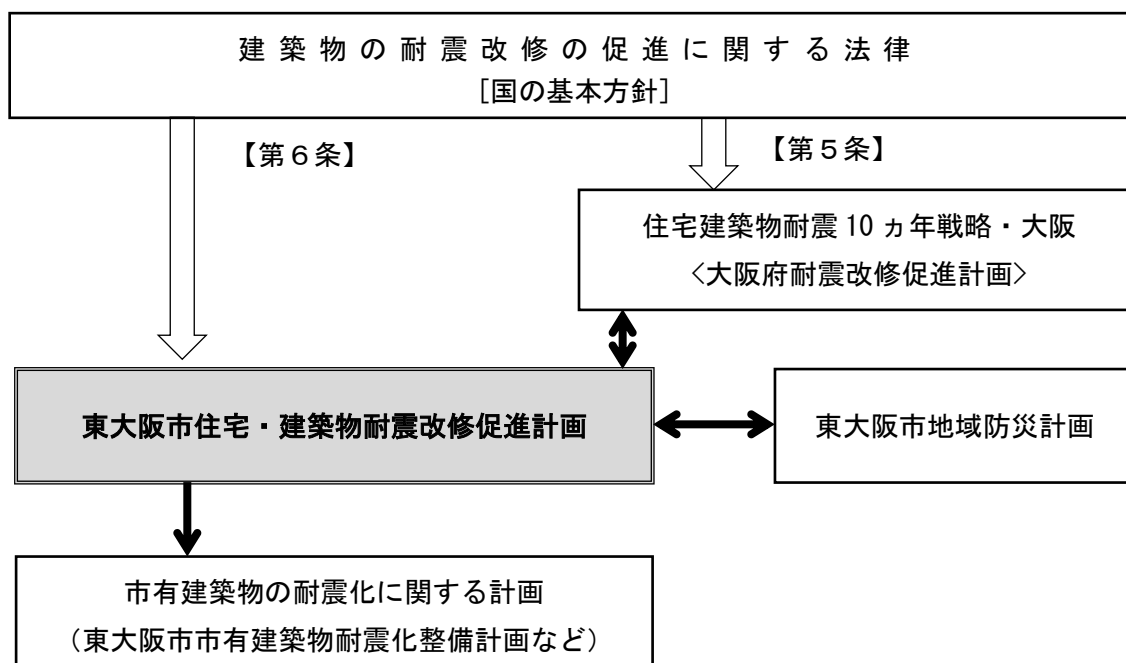
こうした点を踏まえ、平成 25 年 5 月には多数の者が利用する一定規模以上の建築物の耐震診断の義務付け等を規定した「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律」（以下「改正耐震改修促進法」という。）が公布、同年 11 月に施行（参考資料 1 参照）され、大阪府においても平成 28 年 1 月に「住宅建築物耐震 10 ヶ年戦略・大阪」が改定されました。

このため、本市においても、改正耐震改修促進法や「住宅建築物耐震 10 ヶ年戦略・大阪」との整合を図りつつ、本市における住宅・建築物の耐震化に関する施策を計画的に展開することにより、地震時の建物の倒壊等に起因する人的被害及び経済被害を軽減するとともに早期復旧・復興に寄与することを目的とし、平成 20 年に策定された「東大阪市住宅・建築物耐震改修促進計画」を改定することとします。

2. 計画の位置づけ

改正耐震改修促進法及び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や「住宅建築物耐震 10 ヶ年戦略・大阪」をはじめ、本市の防災に関する総合的な計画である「東大阪市地域防災計画」（以下「市地域防災計画」という。）等とも整合を図り、災害に強いまちづくりの実現に向けて、本市における住宅及び建築物の耐震診断、耐震改修を計画的に促進するための計画です。

図 計画の位置づけ



なお、市有建築物においては、地震時における利用者の安全性を確保するとともに、応急・復旧・復興対策などを迅速に実施する上で重要な役割を担う施設でもあることから、市有建築物の耐震化に関する計画を別途作成し、計画的かつ効率的に耐震化を進めることとします。

3. 計画の期間と目標年度

本計画の計画期間及び目標年度は、「住宅建築物耐震 10 ヶ年戦略・大阪」と整合が図られるよう平成 29 年度から平成 37 年度までの 9 年間とします。

また、目標年度は平成 37 年度としますが、目標の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見直しを検討します。

4. 対象区域・対象建築物

対象区域は、市民のみなさんの生命・財産を守るために、全ての住宅・建築物について地震に対する安全性を確保する必要があることから本市全域とします。

対象とする住宅・建築物は、以下のとおりです。

(1) 住宅

戸建て住宅、長屋、共同住宅（賃貸・分譲）を含む全ての住宅。

(2) 多数の者が利用する建築物（特定既存耐震不適格建築物）など

改正耐震改修促進法第 14 条による以下①～③に示す建築物のうち、次表に示す規模以上の建築物。

①多数の者が利用する建築物（法第 14 条第 1 号）

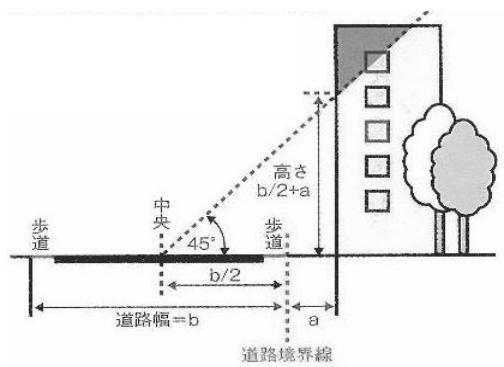
②危険物の貯蔵又は処理場の用途に供する建築物（法第 14 条第 2 号）

③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建築物（以下「通行障害建築物」という。）（法第 14 条第 3 号）

図 避難路（耐震診断義務化路線）の沿道建築物の要件

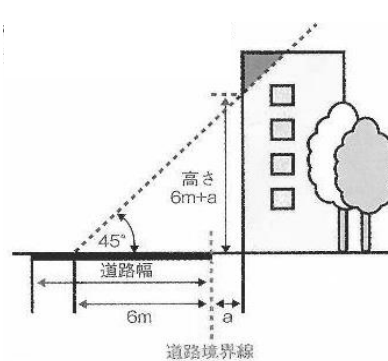
【道路幅員が 12m を超える道路沿道の建築物】

高さが〔道路幅の $1/2$ + 建築物から道路境界線までの長さ〕を超える建築物



【道路幅員が 12m 以下の道路沿道の建築物】

高さが〔6m + 建築物から道路境界線までの長さ〕を超える建築物



(3) 耐震診断義務化路線沿道の義務化対象建築物

耐震診断義務化対象路線（法第 5 条 3 項 3 号及び第 6 条 3 項 1 号※P. 17 参照）の沿道にある昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した建築物で、倒壊時に道路を閉塞する可能性がある建築物。

(4) 防災関連施設

災害時の活動拠点や避難場所等となる本市に位置する防災関連施設(市役所、警察署、消防署等※P. 18 参照)については、防災・減災を図る上で重要な建築物となることから本計画の対象とします。

表 改正耐震改修促進法における規制対象一覧

※義務付け対象は旧耐震建築物

用途		特定既存耐震不適格建築物の要件	指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件	耐震診断義務付け対象建築物の要件
学校	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㎡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。	階数2以上かつ3,000㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。
	上記以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上		
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	階数1以上かつ5,000㎡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		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
病院、診療所				
劇場、観覧場、映画館、演芸場				
集会場、公会堂				
展示場				
卸売市場				
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗			階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
ホテル、旅館				
賃貸住宅(共同住宅に限る。)、寄宿舎、下宿事務所				
老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの		階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上	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				
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	階数2以上かつ1,500㎡以上
博物館、美術館、図書館		階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
遊技場				
公衆浴場				
飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの				
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗				
工場(危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く。)				
車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの			階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設				
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				
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又は処理するすべての建築物	500㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上 (敷地境界線から一定距離以内に存する建築物に限る)
避難経路沿道建築物		耐震改修等促進計画で指定する避難路の沿道建築物であって、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物(道路幅員が12m以下の場合は6m超)	左に同じ	耐震改修等促進計画で指定する重要な避難路の沿道建築物であって、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物(道路幅員が12m以下の場合は6m超)
防災拠点である建築物				耐震改修等促進計画で指定する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、病院、官公署、災害応急対策に必要な施設等の建築物

出典：国土交通省

第2章 想定される地震の規模、被害の想定

1. 地勢

本市は、大阪府東部の内陸部に位置し、西は大阪市に、南は八尾市に、北は大東市に隣接し、東は生駒山を境に奈良県に接し、東西 11.2 km、南北 7.9 km で、市域面積は 61.81 km² です。

地形は、生駒山地の傾斜地を除いて、大部分を起伏の少ない標高 5m 前後の平坦部が占めており、市内の主要な河川である恩智川、玉串川、第二寝屋川、長瀬川が南から北に流れています。

2. 想定される地震と被害の概要

大阪府による地震の被害想定によると、本市に最も大きな影響をおよぼすのは直下型地震による生駒断層帯地震と想定されます。また、海溝型地震の南海トラフ巨大地震は、発生の切迫性も指摘されています。

(1) 南海トラフ巨大地震の概要

南海トラフ巨大地震は、直下型地震である生駒断層帯地震よりも被害は少ないと想定されているものの、今後 30 年以内で 70% 程度の確率で発生し、規模はマグニチュード 8.0~9.0、本市では広範囲で震度 6 弱を超えると予測されています。

その建築物及び人的被害は、以下のように想定されています。

① 建築物被害想定(揺れ、液状化、急傾斜地)

単位：棟

項目	全 壊			半 壊		
	木 造	非木造	計	木 造	非木造	計
東大阪市	9,624	414	10,037	35,307	1,320	36,627

注) 火災による全壊 1,105 棟を除く

出典：大阪府域の被害想定について（南海トラフ巨大地震災害対策等検討部会）

② 建築物倒壊による人的被害想定

単位：人

項目	夏 12 時			冬 18 時		
	死 者	負 傷 者	重 傷 者	死 者	負 傷 者	重 傷 者
東大阪市	35	1,262	136	46	1,473	135

出典：大阪府域の被害想定について（南海トラフ巨大地震災害対策等検討部会）



図 震度予測分布—南海トラフ巨大地震

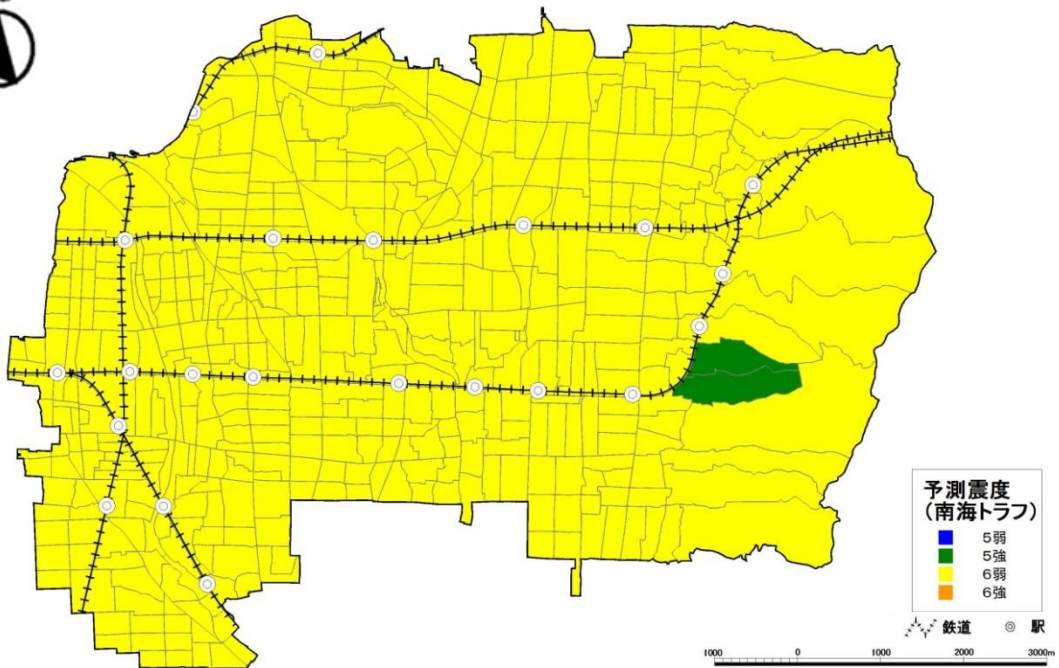
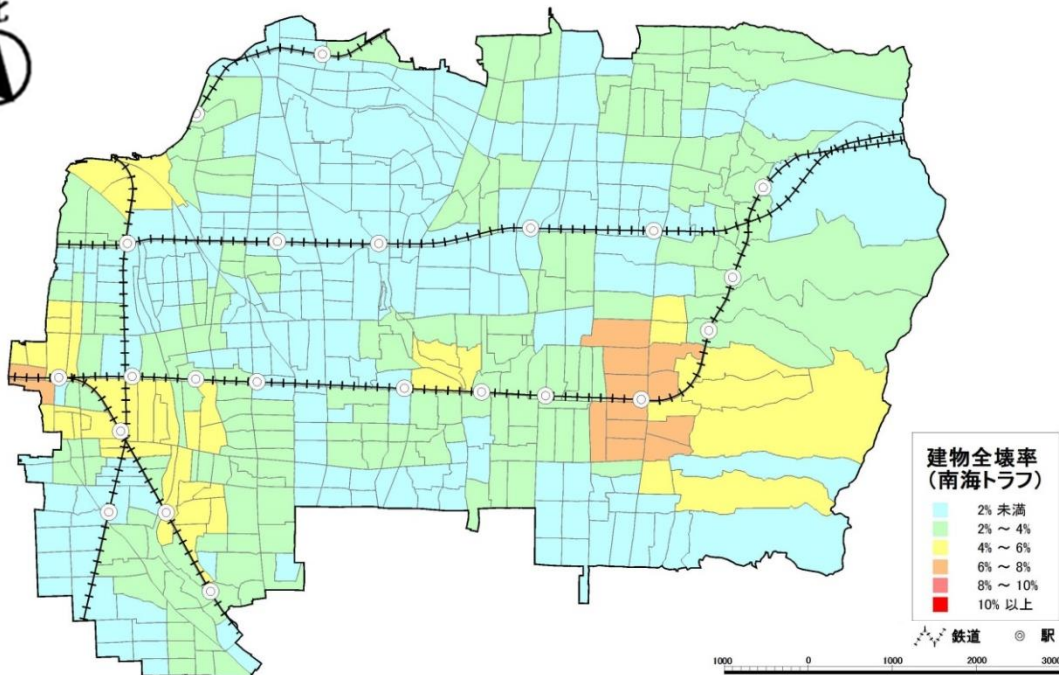


図 町丁目別建築物全壊率分布—南海トラフ巨大地震
(木造・非木造建築物)



(全壊率は最大値を町丁目の値として表示)

(2) 生駒断層帯地震の概要

直下型地震のうち、本市にもっとも大きい被害を及ぼすと考えられる生駒断層帯地震は、地震調査研究推進本部において今後30年以内の発生確率は0.1%、規模はマグニチュード7.0～7.5、広範囲で震度6強を超えると予測されています。

建築物及び人的被害は、以下のように想定されています。

①建築物被害想定

単位：棟

項目	全 壊			半 壊		
	木造	非木造	計	木造	非木造	計
東大阪市	54,388	9,940	64,328	24,944	9,980	34,924

出典：大阪府自然災害総合防災対策（地震被害想定）報告書

②建築物被害による人的被害想定

単位：人

項目	死 者			負 傷 者		
	早 朝	昼 間	夕 刻	早 朝	昼 間	夕 刻
東大阪市	2,291	1,899	1,793	6,269	5,200	4,918

出典：大阪府自然災害総合防災対策（地震被害想定）報告書

図 町丁目別震度予測分布－生駒断層帯地震

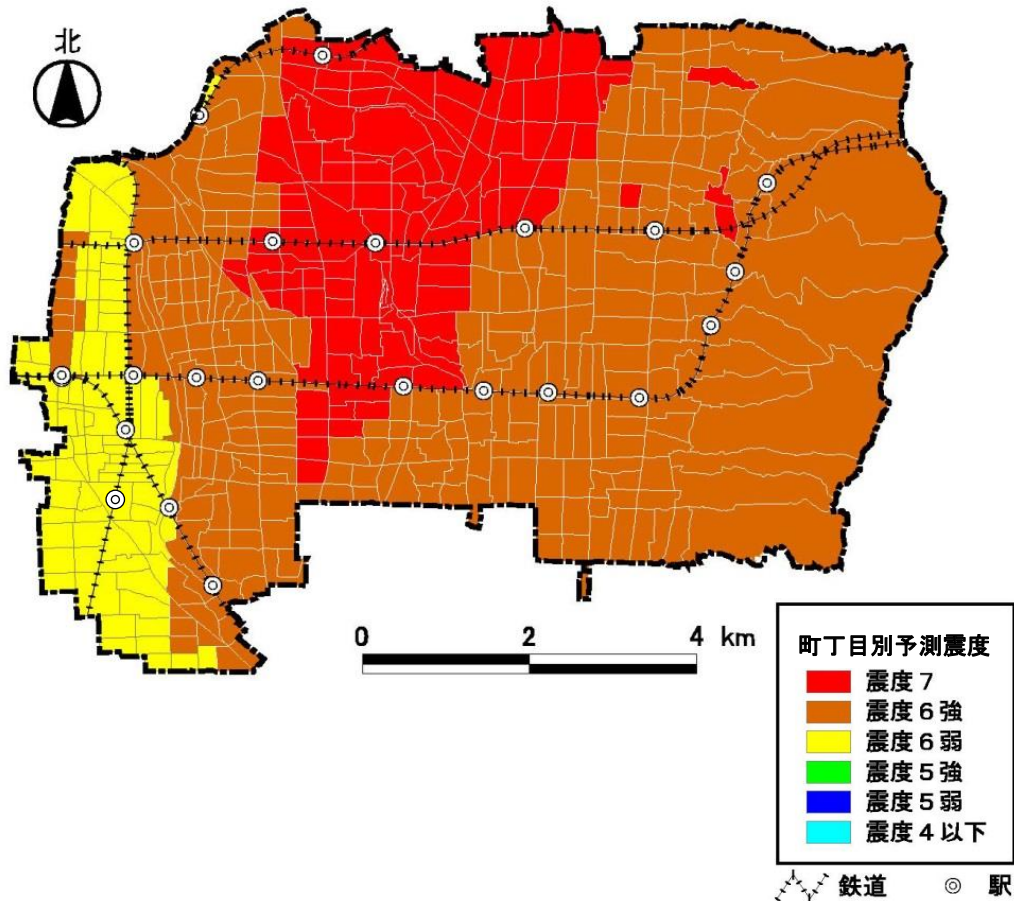


図 町丁目別建築物全壊率分布
(生駒断層帯地震・木造建築物)

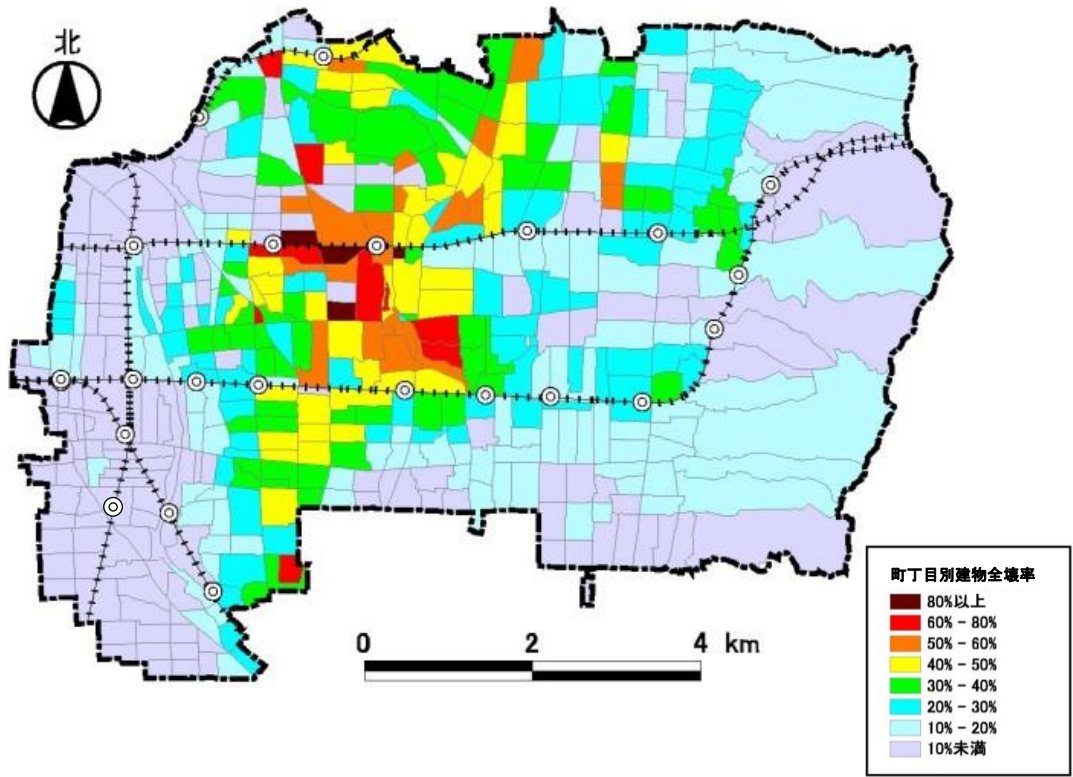
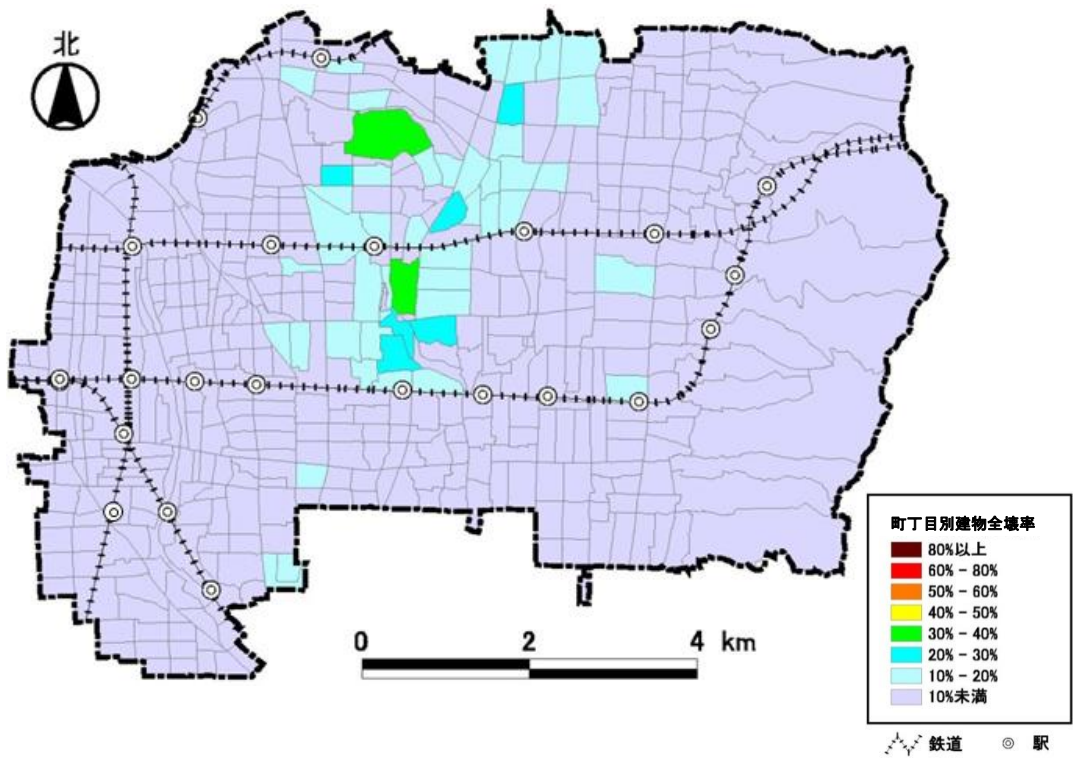


図 町丁目別建築物全壊率分布
(生駒断層帯地震・非木造建築物)



※建築物全壊率＝全壊棟数÷全棟数×100(%)

第3章 耐震化の現状・課題と目標

1. 住宅・建築物の耐震化の現状

(1) 住宅を取り巻く環境

①人口・世帯数の推移

本市の人口は、昭和55年以降横ばいから減少傾向となり、平成27年には人口502,784人へと人口減少が進んでいます。

また、世帯数については平成27年においては微増傾向にあり、世帯当たりの人員は減少傾向になっています。

今後も同様の傾向が続くと想定され、平成37年には人口471,440人、世帯数234,800世帯となることが予想されます。

表 本市の人口・世帯数の推移

項目	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	H32	H37
	(1980)	(1985)	(1990)	(1995)	(2000)	(2005)	(2010)	(2015)	(2020)	(2025)
人口総数	521,558	522,805	518,319	517,232	515,094	513,821	509,533	502,784	486,392	471,440
世帯数	170,672	173,677	181,248	193,114	203,392	212,072	217,762	223,485	229,700	234,800
世帯当たり人員	3.06	3.01	2.86	2.68	2.53	2.42	2.34	2.25	2.12	2.01

※平成27年までの人口・世帯数は国勢調査より、平成32年以降は東大阪市人口ビジョン(平成28年3月)による将来人口、世帯当たり人員は昭和55年から平成27年までのトレンド推計により設定

②居住住宅数の推移

居住住宅数については、昭和58年以降増加傾向にあり、平成27年の約223,000戸から平成37年には約238,000戸となることが予想されます。

表 居住住宅数の推移

単位：戸

項目	S58	S63	H5	H10	H15	H20	H25	H27	H30	H32	H37
	(1983)	(1988)	(1993)	(1998)	(2003)	(2008)	(2013)	(2015)	(2018)	(2020)	(2025)
居住住宅数	163,095	172,001	182,038	198,169	201,390	210,086	221,324	222,881	227,778	231,838	237,927

※平成25年までは住宅・土地統計調査(大阪府独自集計)、平成27年以降は推計値

③世帯の年間収入別世帯数の割合

世帯の年間収入別世帯数の内、300万円未満が46.9%を占めています。

表 世帯の年間収入別世帯数の割合

項目	総数	300万円未満	300~500万円	500~700万円	700~1,000万円	1,000~1,500万円	1500万円以上	不詳
普通世帯	221,830	103,940	52,600	25,600	14,730	5,570	2,210	17,170
	100.0%	46.9%	23.7%	11.5%	6.6%	2.5%	1.0%	7.7%

出典：平成25年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

④木造住宅に住まう世帯主（家計を主に支える者）の年齢別世帯数の割合

木造住宅に住まう世帯主（家計を主に支える者）の年齢別世帯数の割合の内、65歳以上は45.3%となっていますが、昭和55年までに建てられた木造住宅に住まう世帯数の割合では65歳以上が66.3%と高くなっています。

表 世帯主（家計を主に支える者）の年齢別世帯数(H25)

項目	総数	25歳未満	25～34歳	35～44歳	45～54歳	55～64歳	65歳以上	不詳
木造住宅に住まう世帯数	104,370	260	4,230	13,170	14,990	18,280	47,290	6,150
	100.0%	0.3%	4.1%	12.6%	14.4%	17.5%	45.3%	5.9%
昭和55年までに建てられた木造住宅に住まう世帯数	40,040	-	320	1,620	3,400	6,750	26,560	1,370
	100.0%	-	0.8%	4.1%	8.5%	16.9%	66.3%	3.4%

出典：平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

（2）住宅の耐震化の状況

①耐震化の現状

これまでの住宅・土地統計調査（大阪府独自集計）の「住宅の種類・所有関係・建て方・構造・階数」をもとに、平成27年における住宅の耐震化の現状を推計すると、住宅総数約223,000戸のうち、耐震性を満たす住宅が約183,000戸、耐震性が不十分な住宅が約40,000戸となります。（参考資料2参照）

耐震化率は全体で約82%となり、大阪府平均の83.5%に比較してわずかに低い水準となっています。

耐震化の状況を建て方別にみると、平成27年推計の共同住宅等では耐震化率が約89%となっているのに対し、木造戸建住宅では約70%にとどまっています。

表 住宅の耐震化の現状（H27年推計）

単位：戸

項目	居住住宅	建て方別内訳	
		木造戸建住宅	共同住宅等
居住住宅数	222,881	80,799	142,082
耐震性を満たす住宅	183,158	56,667	126,459
耐震性が不十分な住宅	39,723	24,131	15,623
耐震化率	82.2%	70.1%	89.0%

注）住宅・土地統計調査（大阪府独自集計）を基にしたトレンド推計による

②耐震化率の経年変化

これまでの耐震化率の経年変化をみると、平成5年に約55%であった耐震化率が、平成10年で約63%、平成15年で約71%、平成20年で約72%、平成25年で約79%と全体では増加しています。

共同住宅等は平成5年から平成25年にかけて、約20%の増加となっています。また、木造戸建住宅は20年間で約30%の増加となっており、耐震化の割合は共同住宅に比べ

て高くなっています。

表 住宅の耐震化の経年変化

単位：戸

項目	H5	H10	H15	H20	H25
	(1993)	(1998)	(2003)	(2008)	(2013)
居住住宅数	182,038	198,169	201,390	210,086	221,324
耐震性がある数	99,419	124,694	142,690	150,390	174,770
耐震性が不十分な数	82,619	73,475	58,700	59,696	46,554
耐震化率	54.6%	62.9%	70.9%	71.6%	79.0%
木造戸建	65,389	71,485	73,047	77,049	80,074
耐震性がある数	25,686	31,677	39,602	47,118	54,894
耐震性が不十分な数	39,703	39,808	33,445	29,931	25,180
耐震化率	39.3%	44.3%	54.2%	61.2%	68.6%
共同住宅等	116,649	126,684	128,343	133,037	141,250
耐震性がある数	73,733	93,018	103,087	103,272	119,876
耐震性が不十分な数	42,916	33,666	25,256	29,765	21,374
耐震化率	63.2%	73.4%	80.3%	77.6%	84.9%

出典：住宅・土地統計調査（大阪府独自集計）

③居住者に関する耐震化の阻害要因

住宅居住者の耐震化を阻害する要因としては、次のように整理することができます。

(ア) 耐震化の必要性についての理解が不十分

- 自分は大丈夫と考えている
- 自ら住んでいる住宅の耐震性について、危険という認識がない
- 地震発生による被害の甚大さを認識していない
- 家族の状況による認識の差
 - ・子育てに忙しい世帯や受験生を抱えている世帯は、工事に躊躇する傾向がある
 - ・高齢者のみの世帯の場合、費用負担の問題などから補強等への意識が低い

(イ) 耐震化に関する情報不足

- 必要性は認識しても、どこに相談したらよいかわからない
- 相談先への信頼感に疑問をもっている（出入りの大工等が少なくなっている）
- 簡易診断、専門家による診断、補強計画、補強工事のプロセスが理解しにくい
- 自治体の助成制度や公庫融資制度等の存在を知らない
- どのような工事を行って、どの程度の耐震効果が得られるかがわかりにくい
- 一部の悪質業者等への不信感から、耐震工事への抵抗感がある

(ウ) 費用や労力の負担の大きさ

- 必要性は認識しているが、費用負担が問題となっている
- 床をはがす等の大掛かりな補強工事に対しては抵抗感が強い
- 工事中の生活の不便さ、工期が長い場合の引越しや仮住居の確保等の手間がかかるため工事を敬遠している

出典：本市耐震化セミナーアンケート結果

(3) 特定既存耐震不適格建築物（法第14条第1号～3号）の状況

本市において、耐震改修促進法に基づく特定既存耐震不適格建築物（多数の者が利用する建築物等）は約4,600棟あり、このうち昭和57年以降建築のものが約3,000棟（約66%）、昭和56年以前建築のものが約1,600棟（約34%）あります。

所有別での割合は、民有建築物では昭和56年以前建築のものが約30%、市有建築物では昭和56年以前建築のものが約78%、その他公有建築物（国、大阪府）では昭和56年以前建築のものが約37%となっています。

表 特定既存耐震不適格建築物（多数の者が利用する建築物等）（総数） 単位：棟

建築物の種類 (法第14条)	民有建築物		市有建築物		その他公有建築物		合計		総計
	S56年 以前築	S57年 以降築	S56年 以前築	S57年 以降築	S56年 以前築	S57年 以降築	S56年 以前築	S57年 以降築	
第1号 多数の者が利用する 建築物 (例:小・中学校、 幼稚園、老人ホーム、 デパート、 映画館、駅等)	328 【19】 (207)	1,211	239 【185】	60	70 【67】	116	637 【271】 (207)	1,387	2,024
第2号 危険性のある物質を 取り扱う建築物 (一定量以上の 可燃物や火薬、 毒劇物等を扱う 工場など)	61 (41)	56	0	3	0	1	61 (41)	60	121
第3号 緊急交通路を閉塞さ せる危険性のある建 築物 (倒壊すると緊急交 通路を塞ぐと考え られる一定以上の 高さの建築物)	846 【9】 (536)	1,563	22 【12】	12	0	0	868 【21】 (536)	1,575	2,443
合計	1,235 【28】 (784)	2,830	261 【197】	75	70 【67】	117	1,566 【292】 (784)	3,022	4,588
	4,065		336		187		4,588		

※ 現状値は家屋マスター等からの集計による

【 】は昭和56年以前築で診断結果や改修済等で耐震性があると判断される棟数

()は昭和56年以前築で耐震性があると推計する棟数（大阪府アンケート結果資料・H27.5）

注) 建築物数の重複はありません

特定既存耐震不適格建築物（多数の者が利用する建築物等）のうち、耐震性を満たす建築物は 4,098 棟（約 89%）、耐震性が不十分と考えられる建築物は 490 棟（約 11%）となっています。

○耐震化率については以下の方法により算定を行っています。

$$\text{耐震化率} = \frac{\text{耐震性のある特定建築物 (A+B)}}{\text{すべての特定建築物}} \times 100$$

1) 昭和 57 年以降の建築物については耐震性を満たすものとした。

該当特定建築物 3,022 棟→**A**

2) 昭和 56 年以前の建築物（1,566 棟）の建築物については、進行管理データより耐震改修済等の棟数、さらに建築物の耐震診断結果による耐震性を満たす割合（大阪府アンケート結果資料 H27.5 による）を用いて耐震性を満たすものを推計した。また、上記の推計棟数に、市有建築物及び府有建築物の昭和 56 年以前で改修済や耐震性があると判断された棟数を加えた。

該当する特定既存耐震不適格建築物 1,076 棟→**B**

$$\rightarrow \text{A} + \text{B} = \underline{4,098 \text{ 棟}}$$

表 特定既存耐震不適格建築物（多数の者が利用する建築物等）の耐震化の現状 単位：棟

建築年	区 分	棟 数	耐震性を満たす棟数	耐震化率
S57 年以降	耐震性を満たす	3,022	4,098	89.3%
	耐震診断等で耐震性を満たす	1,076		
S56 年以前	耐震性が不十分	490		
合 計		4,588		

①多数の者が利用する建築物（法第 14 条第 1 号）

(7) 民有建築物

多数の者が利用する民有建築物の耐震化率は、次表に示すように約 93%です。

機能別でみると、不特定多数の者が利用する建築物が約 83%とやや低い状況にあります。

表 多数の者が利用する建築物（民有）の機能別の耐震化率

単位：棟

建築物の機能	全体	S56 以前		S57 以降	耐震性 がある 棟数	耐震化率 (%)
			耐震性 あり			
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)	207	40	【7】 (23)	167	197	95.2
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)	177	70	【4】 (35)	108	147	83.1
特定多数の者が利用する建築物 (共同住宅、事務所、工場等)	1,154	218	【8】 (149)	936	1,093	94.7
合 計	1,538	328	【19】 (207)	1,211	1,437	93.4

【 】は昭和 56 年以前築で診断結果や改修済等で耐震性があると判断される棟数

()は昭和 56 年以前築で耐震性があると推計する棟数（大阪府アンケート結果資料・H27.5）

(イ) 市有建築物

多数の者が利用する市有建築物については、次表に示すように全体で 299 棟あります。

昭和 56 年以前建築のものが 239 棟あり、このうち 185 棟が耐震化を完了しています。

よって、耐震性がある棟数は 245 棟となり、耐震化率は約 82%になります。

表 市有建築物の現状

単位：棟

区 分	全 体	S56 以前		S57 以降	耐震性 がある 棟数	耐震化率 (%)
			耐震性あり			
多数の者が利用する 市有建築物	299	239	【185】	60	245	81.9

(平成 28 年 3 月 31 日現在)

【 】は昭和 56 年以前築で診断結果や改修済等で耐震性があると判断される棟数

(ウ) その他公有建築物

多数の者が利用するその他公有建築物（国、大阪府）については、次表に示すように全体で186棟あります。

昭和56年以前建築のものが70棟あり、このうち府有建築物の46棟及び府営住宅の21棟が耐震診断による耐震性あり、耐震化済、建替中であることから、計67棟が耐震性ありと判断されます。

よって、耐震性がある棟数は183棟となり、耐震化率は約98%になります。

表 その他公有建築物の現状 単位：棟

区分	全体	S56以前		S57以降	耐震性がある棟数	耐震化率(%)
			耐震性あり			
多数の者が利用する その他公有建築物	186	70	【67】	116	183	98.4

【 】は昭和56年以前築で診断結果や改修済等で耐震性があると判断される棟数

(イ) 耐震診断の義務化対象建築物と耐震診断結果の報告義務

耐震診断の義務化建築物とは、昭和56年5月31日以前に着工した大規模な建築物(P.4参照)です。

耐震診断結果の報告期限は平成27年12月31日ですが、公表については期限の後に行います。

②危険性のある物質を取り扱う建築物（法第14条第2号）

(ア) 民有建築物

危険性のある物質を取り扱う民有建築物の昭和56年以前建築は61棟あり、このうち耐震性があるのは41棟と推計されることから、耐震性がある棟数は97棟となり、耐震化率は約83%となります。

表 危険性のある物質を取り扱う建築物（民有）の機能別の耐震化率 単位：棟

区分	全体	S56以前		S57以降	耐震性がある棟数	耐震化率(%)
			耐震性あり			
危険性のある物質を取り扱う民有建築物	117	61	(41)	56	97	82.9

()は昭和56年以前築で耐震性があると推計する棟数（大阪府アンケート結果資料・H27.5）

出典：消防局資料

(イ) 市有建築物

危険性のある物質を取り扱う市有建築物については、次表に示すように昭和56年以前建築のものはなく、昭和57年以降建築の3棟があります。

表 市有建築物の現状 単位：棟

区分	全体	S56以前		S57以降	耐震性がある棟数	耐震化率(%)
			耐震性あり			
多数の者が利用する 市有建築物	3	0	0	3	3	100

(平成28年3月31日現在)

(ウ) その他公有建築物

危険性のある物質を取り扱うその他公有建築物（国、大阪府）については、昭和 57 年以降建築の 1 棟があります。

表 その他公有建築物の現状

単位：棟

区 分	全 体	S56 以前		S57 以降	耐震性が ある棟数	耐震化率 (%)
			耐震性あり			
多数の者が利用する その他公有建築物	1	0	0	1	1	100

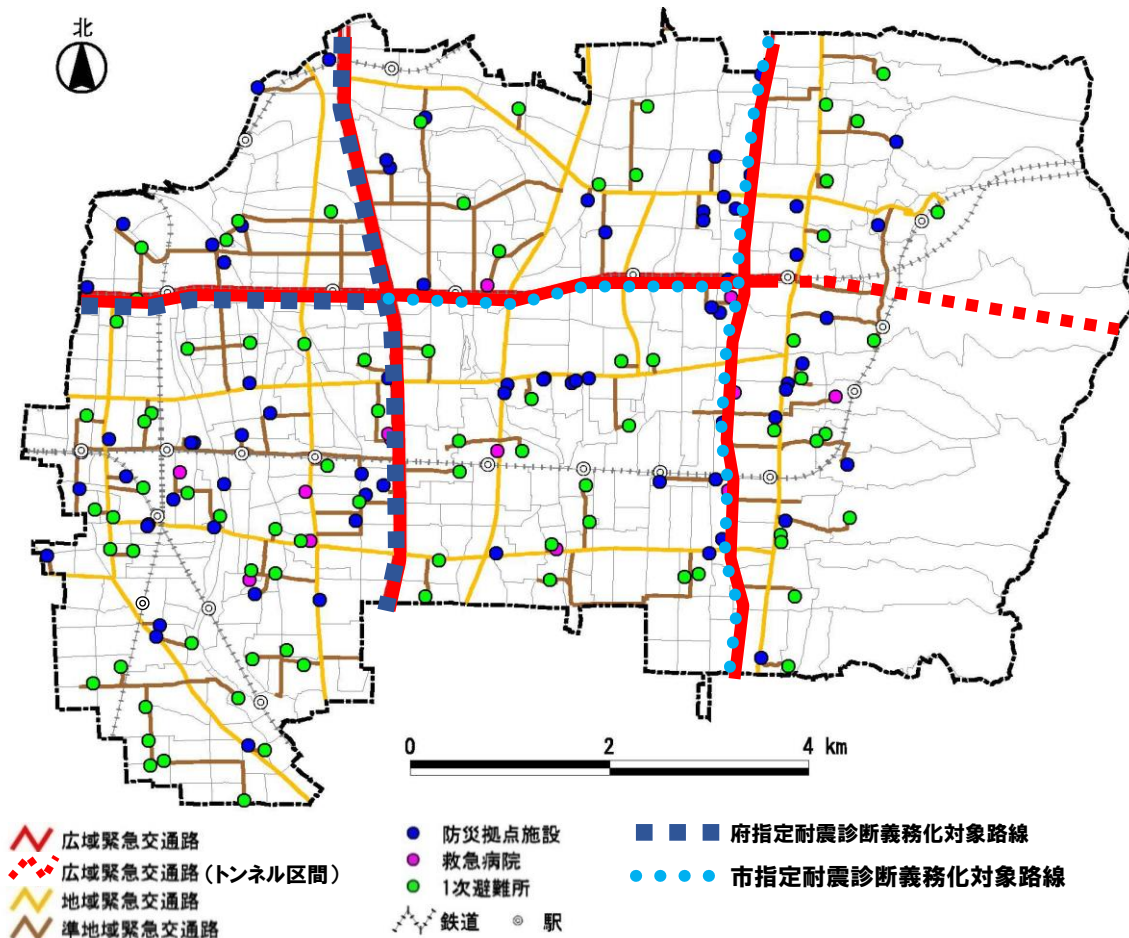
③緊急交通路を閉塞させる危険性のある建築物（法第 14 条第 3 号）

(ア) 倒壊時に道路を閉塞する可能性のある建築物

緊急交通路は、災害発生時に応急活動（救助・救急、医療、消火、緊急物資の供給）を迅速かつ的確に実施するための道路です。

大阪府地域防災計画（以下「府地域防災計画」という。）及び市地域防災計画において広域緊急交通路、地域緊急交通路、準地域緊急交通路を以下のように指定しています。

図 指定緊急交通路及び耐震診断義務化路線



(イ) 耐震診断義務化対象路線の指定

大阪府においては、改正耐震改修促進法（法第 5 条 3 項 3 号）が定める市町村の区域を越える相当多数の者の避難を円滑にします。また、府地域防災計画に定める広域緊急交通路の、災害時における機能確保を図るといった広域的な観点から、優先して耐震化に取り組む路線を本市域内では、広域緊急交通路である中央環状線と東大阪ジャンクション以西の国道 308 号線が耐震診断義務化対象路線に指定されています。

本市においては、改正耐震改修促進法（法第 6 条 3 項 1 号）が定める市町村内における多数の者の避難を円滑にします。また、本市の大動脈である路線の沿道建築物の耐震化を促進するといった観点から、まずは広域緊急交通路である国道 170 号線及び東大阪ジャンクション以东から国道 170 号線までの国道 308 号線を優先して耐震診断義務化対象路線に指定しています。

(ウ) 耐震診断の義務化対象建築物と耐震診断結果の報告義務

耐震診断の義務化建築物とは、耐震診断義務化対象路線の沿道にある昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工した建築物で、倒壊時に前面道路を閉塞させる可能性のある建築物とします。

耐震診断結果の報告期限は平成 28 年 12 月 31 日ですが、公表については期限の後に行います。

(エ) 民有建築物

緊急交通路を閉塞させる危険性のある民有建築物の昭和 56 年以前建築は 846 棟あり、このうち耐震性があるのは 545 棟と推計されることから、耐震性がある棟数は 2,108 棟となり、耐震化率は約 87%となります。

表 緊急交通路を閉塞させる危険性のある建築物（民有）の機能別の耐震化率 単位：棟

区 分	全 体	S56 以前		S57 以降	耐震性が ある棟数	耐震化率 (%)
			耐震性あり			
緊急交通路を閉塞 させる危険性のある 民有建築物	2,409	846	【9】 (536)	1,563	2,108	87.5

【 】は昭和 56 年以前築で診断結果や改修等で耐震性があると判断される棟数

()は昭和 56 年以前築で耐震性があると推計する棟数（大阪府アンケート結果資料・H27.5）

(オ) 市有建築物

緊急交通路を閉塞させる危険性のある市有建築物の昭和 56 年以前建築は 22 棟あり、このうち耐震化済が 12 棟あることから、耐震性がある棟数は 24 棟となり、耐震化率は約 71%となります。

表 市有建築物の現状

単位：棟

区 分	全 体	S56 以前		S57 以降	耐震性が ある棟数	耐震化率 (%)
			耐震性あり			
緊急交通路を閉塞 させる危険性のある 市有建築物	34	22	【12】	12	24	70.6

(平成 28 年 3 月 31 日現在)

【 】は昭和 56 年以前築で診断結果や改修済等で耐震性があると判断される棟数

(4) 防災関連施設の状況

平成 27 年度末現在の災害発生時に重要な機能を果たす本市の防災関連施設は、防災拠点施設が 85 棟、医療機関が 23 棟、避難者滞留施設が 121 棟であり、全体で 229 棟となっています。このうち市有建築物は 165 棟あります。

耐震化の状況は、次表に示すように全体の耐震化率は 93%となっています。

表 防災関連施設の耐震化の状況

単位：棟

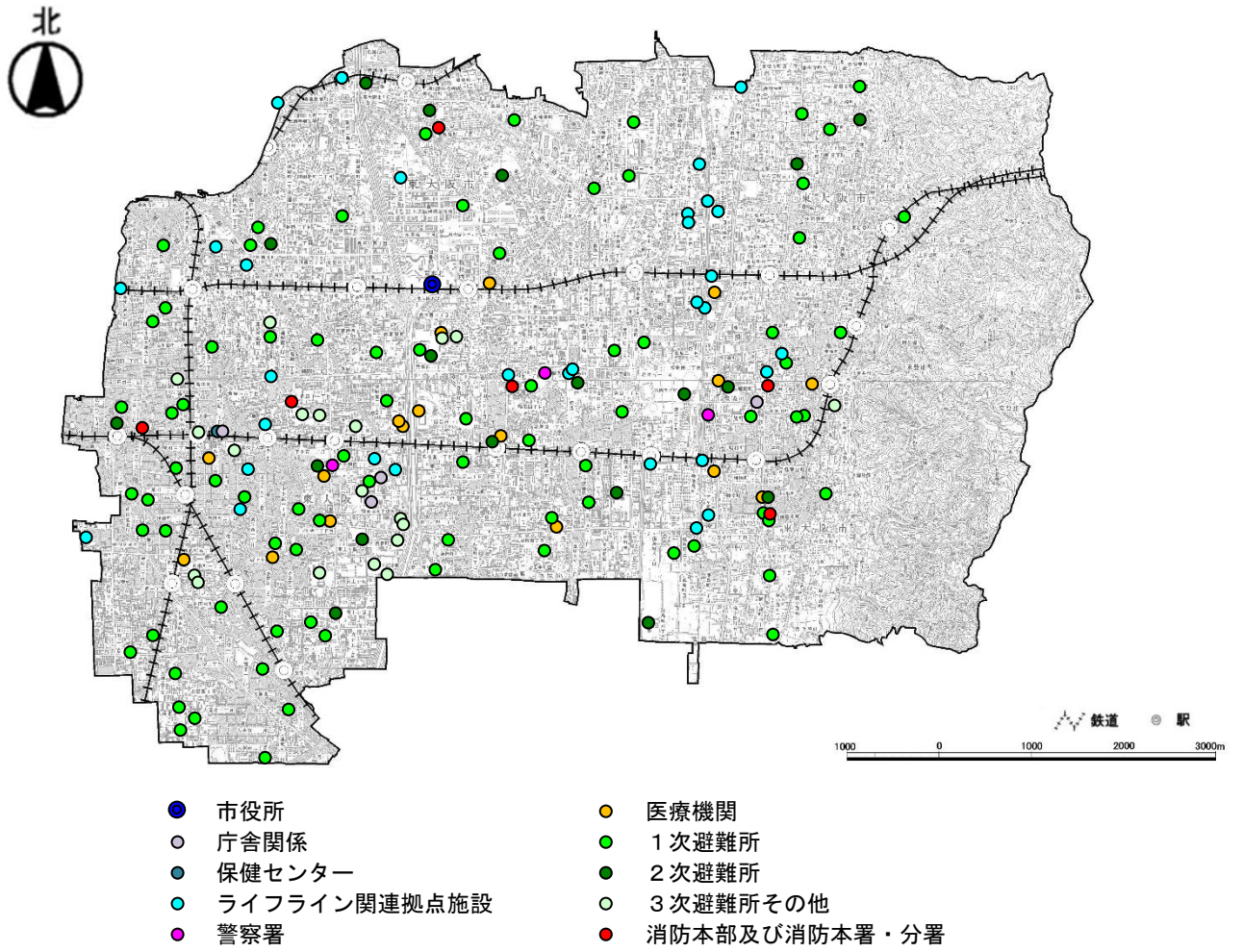
区 分	該当施設	S56 以前		S57 以降	耐震性 がある 棟 数	合計	耐震化率 (%)
			耐震性 あ り				
市 有 建 築 物	防災拠点施設	市庁舎	0	0	1	1	100.0
		庁舎関係	2	【1】	3	4	80.0
		保健センター	2	【2】	0	2	100.0
		ライフライン関連拠点施設	11	【4】	7	11	61.1
		消防本部及び消防署等	9	【9】	24	33	100.0
	医療機関	市立病院	1	【1】	2	3	100.0
		救急告示病院	0	0	2	2	100.0
	避難者等 滞留施設	公共施設(2次避難所)	1	【1】	7	8	100.0
		指定避難所(1次避難所)	66	【66】	14	80	100.0
		その他避難所	6	【6】	7	13	100.0
市有建築物 小計		98	90	67	157	165	95.2
市 有 建 築 物 以 外	防災拠点施設	警察署等	1	【1】	3	4	100.0
		ライフライン関連拠点施設	17	【14】	5	19	86.4
	医療機関	認定救急病院	6	【2】	12	14	77.7
	避難者等 滞留施設	2次避難所	8	【8】	1	9	100.0
		3次避難所	6	【5】	5	11	90.9
	市有以外建築物 小計		38	【30】	26	56	64
総 計		136	【120】	93	213	229	93.0

※一部特定既存耐震不適格建築物等を含む

(平成 28 年 3 月 31 日現在)

【 】は昭和 56 年以前築で診断結果や改修済等で耐震性があると判断される棟数

図 防災関連施設の分布状況



2. 耐震化の向上に向けた課題

本市では、平成 20 年度に「東大阪市住宅・建築物耐震改修促進計画」の中で耐震化率の目標値を平成 27 年度末に、住宅及び特定建築物は 90%、防災関連施設は 100%に設定し、その目標の達成に向けて住宅・建築物の耐震化に関する施策を講じてきました。

しかし、各々の耐震化率は住宅が約 82%、特定既存耐震不適格建築物が約 90%、防災関連施設が約 93%（公民全体）となっており、いずれも目標値には至っておりません。

このため、住宅・建築物の耐震化の状況、耐震化に対する取組み等を踏まえ、本市における耐震化の向上に向けた課題をまとめました。

(1) 木造戸建住宅の耐震化率

住宅の耐震化率は、経年的に向上してきているものの、共同住宅等の約 89%に比べて木造戸建住宅は約 70%と低くなっています。

(2) 防災上重要な建築物等の耐震化率

防災関連施設のうち、市有建築物については、防災上重要な役割を担い、重点的な取組みを進めてきましたが耐震化率は約 95%となっており、また市有建築物以外の耐震化率は約 90%とさらに低位になっています。

また、法に基づき耐震診断が義務化された要緊急安全確認大規模特定建築物や要安全確認計画記載建築物についても、耐震診断の実施はされているが耐震改修がされていません。

(3) 費用負担の大きさ

本市における木造住宅の世帯主の年齢は、住宅全体で 65 歳以上が約 45%に対し、旧耐震の木造戸建住宅では約 66%の状況にあります。また、住宅の世帯収入についても 300 万円未満の世帯が約 47%となり、耐震改修を行う費用負担が大きくなっている事が懸念されます。

(4) 市民の耐震化に向けた意識不足

本市で行ったアンケートによると、「耐震化の必要性についての理解不足」、「耐震化に関する情報不足」があげられており、住宅の耐震化を阻害する要因の 1 つとなっています。

3. 耐震化の目標設定

本計画における住宅及び建築物の耐震化の目標は、国の基本方針及び大阪府の「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪」を踏まえ、以下のように設定します。

(1) 耐震化率

①住宅（戸建住宅・共同住宅等）の耐震化率

平成37年度までに95%の耐震化率を目指す

②多数の者が利用する建築物の耐震化率

平成32年度までに95%の耐震化率を目指す

③耐震診断義務化路線の沿道建築物の耐震化率

平成32年度までに100%の耐震化率を目指す

④防災関連施設の耐震化率

平成32年度までに100%の耐震化率を目指す

(2) 住宅（戸建住宅・共同住宅等）の耐震化の目標設定

前計画では、平成19年から平成27年に向けて人口・世帯共に減少し、居住住宅数も減少傾向に転じると想定し平成27年度の耐震化率の目標90%と想定していましたが、大阪府の「住宅・土地統計調査（大阪府独自集計）」をもとにトレンド予測を行うと、平成27年度の耐震化率は82.2%となり、平成37年度におけるトレンド予測値は居住住宅数はやや増加し約238,000戸となり、建て替えや除却などの自然向上を含めた耐震化率は全体で約92%と予測されます。

住宅の耐震化率の目標値である95%を達成するためには、平成37年度における耐震性が不十分である住宅数は、全体で約12,000戸まで低減することが必要となります。

このため、平成37年度推計値で耐震性が不十分とされる約20,000戸のうち、約8,000戸（不足分）について、さらなる耐震改修等の促進を図ります。

表 トレンジ予測と目標

単位：戸

項目	H27年度 (2015)	H32年度 (2020)	H37年度 (2025)	H37年度(目標) (2025)
居住住宅数	222,881	231,838	237,927	238,000
※耐震性がある数	183,126	203,132	218,171	226,000
耐震性が不十分な数	39,754	28,705	19,757	12,000
耐震化率	82.2%	87.6%	91.7%	95%

※自然更新、不詳（按分）を含む

出典：「住宅・土地統計調査（大阪府独自集計）」によるトレンド推計フォーマットにより試算

図 住宅の耐震化（全体）の目標

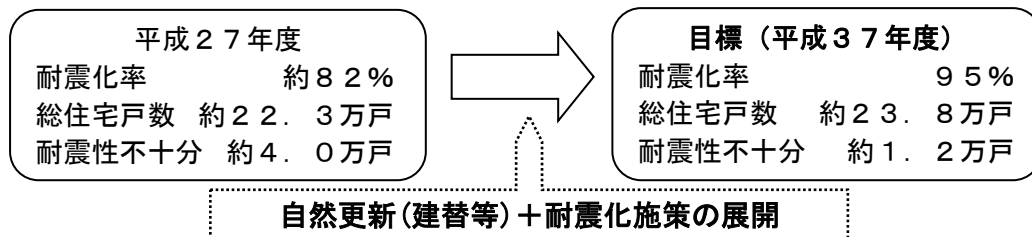
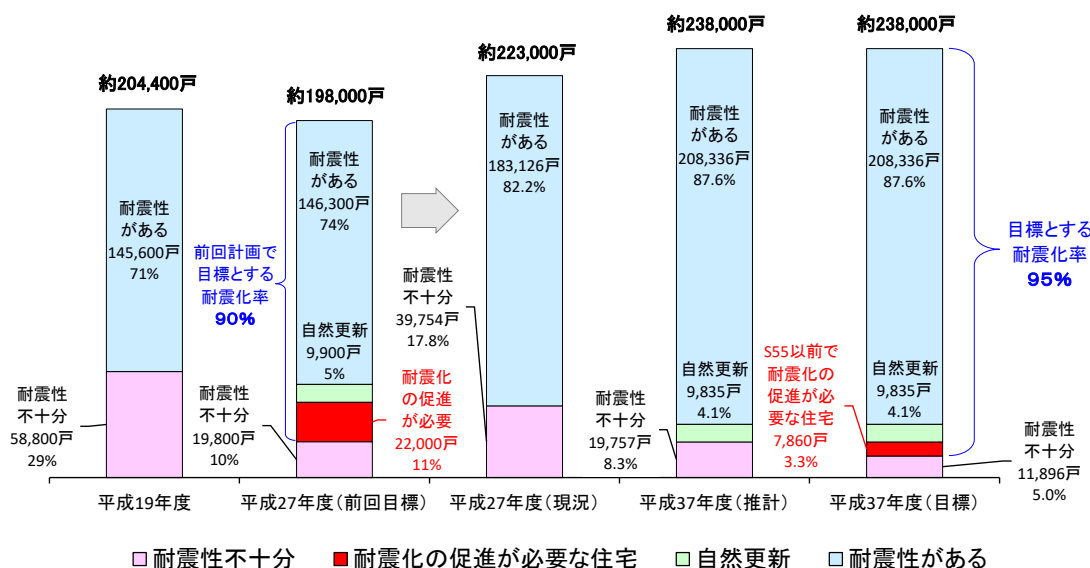


図 住宅の耐震化（全体）の推移と目標

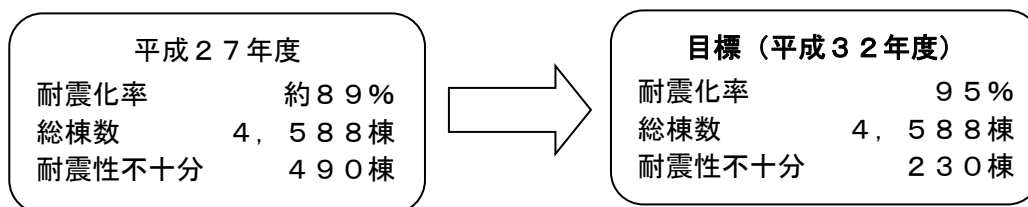


(3) 多数の者が利用する建築物の耐震化の目標

旧耐震建築のうち、耐震性を満たすと判断される棟数を除き、耐震性が不十分であると想定される490棟の建築物に対して耐震化の取組みを進め、平成32年度までを目標に260棟の耐震化に取組み、耐震化率95%を目指します。

また、特に公共性の高い病院等を優先して耐震化を促進します。

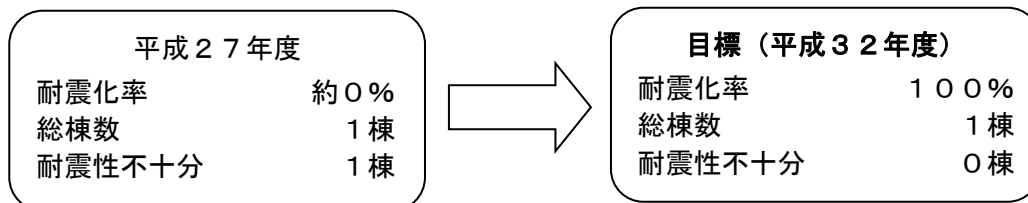
図 多数の者が利用する建築物の耐震化の目標



(4) 耐震診断義務化路線の沿道建築物の耐震化の目標

耐震診断義務化路線の沿道建築物は、震災時における道路機能を確保するため、平成 32 年度を目標に震災時に道路閉塞を起こすことが予想される建築物の耐震化を促進します。

図 耐震診断義務化路線の沿道建築物の耐震化の目標

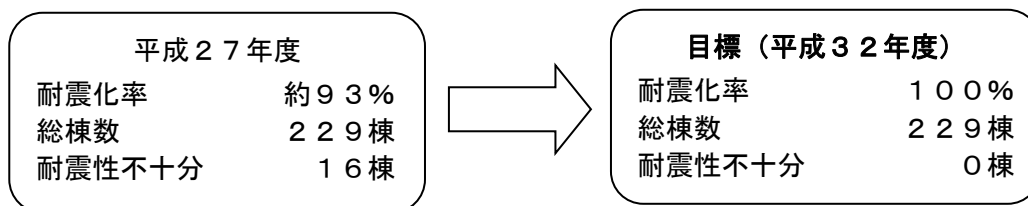


(5) 防災関連施設の耐震化の目標

防災関連施設は、災害時に重要な機能を果たすべき建築物であることから、平成 32 年度を目標に耐震化率 100%を目指します。

このため、229 棟の防災関連施設のうち、耐震性が不十分である 16 棟の防災関連施設に対して耐震化の取組みを進めることにより目標を達成します。

図 防災関連施設の耐震化の目標



第4章 耐震化の促進に関する基本目標と基本方針

1. 基本目標

東大阪市住宅・建築物耐震改修促進計画の基本目標を次のように設定します。

地震にまけない まち 東大阪

耐震化の促進は、命や財産を守るとともに減災効果も発揮され、暮らしや各種事業活動のいち早い復旧・復興に大きく寄与します。



I 安全・安心

耐震化が必要な住宅・建築物の所有者等が、耐震化への理解を深め、耐震改修等に取り組めるよう各種情報の提供や支援策などの検討を行い「安全・安心」の向上を進めます。

II まちづくり

住宅・建築物の耐震化を図ることは、住環境や都市環境などのまちの魅力向上にもつながることから、「まちづくり」の視点から地域と一体となって耐震化を進めます。

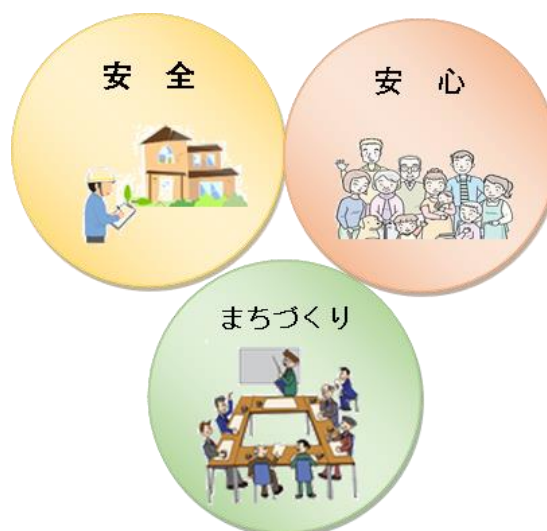
2. 基本方針

「地震にまけない まち 東大阪」の実現に向けて、基本方針を次のように設定します。



以上の三つの基本方針を踏まえ、市内に存在する住宅・建築物の耐震化を進めるため、行政の取組みだけでなく、住宅・建築物の所有者を含む市民が一丸となって取り組むことが必要です。

このため、耐震化の促進に関する基本目標を「地震にまけない まち 東大阪」と定め、その実現と地域の課題の改善に向けて「安全」、「安心」、「まちづくり」への支援を本市の耐震化促進の取組みの柱とし、具体的な施策を着実に積み重ねて行きます。



第5章 耐震化の促進に関する具体的な施策

安全

様々な情報を発信し、意識の向上を図ります。

1. 意識や知識の向上

(1) 市広報紙・ウェブサイトやパンフレット等を活用した情報提供

住宅・建築物の耐震化を促進するためには、まず、市民の地震防災対策に対する意識を高め、耐震改修に関する情報をより正確に提供する必要があります。

広報「市政だより」や市ウェブサイト、全戸回覧チラシ、ケーブルTV特集、ぱど掲載等を利用して耐震診断・改修に関する情報提供を行うとともに、耐震化のための支援制度の紹介等を記したパンフレットの配布、個別訪問やダイレクトメールの活用等、市民への普及・啓発を行っていきます。

(2) 庁舎や各イベントによるセミナーの実施

防災イベントや耐震診断・改修セミナー、耐震改修見学会等の実施に合わせた啓発活動のほか、地域の各種イベントに積極的に参加し耐震化の啓発及び知識の普及に努めます。

(3) 多数のものが利用する建築物への普及・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、その後も通知等により重ねて耐震化への働きかけを行います。

(4) 地震ハザードマップの作成による情報提供

地域の揺れやすさや建築物被害の発生予想の情報を事前にわかりやすく提供することによって、市民が地域の特性を理解し、住宅の耐震化や防災・減災活動に取り組むことが期待されます。

そのため、市民の防災意識の向上と地震被害を最小限に抑えるために、大阪府が実施した被害想定調査結果等を参考に地域の情報を付加して地形、地質条件に対応した地震ハザードマップを作成し、これを活用して市民の防災意識の向上を図ります。

(5) 「生命だけは守る」ための部分的又は簡易な耐震改修等の普及

建築物全体を耐震化するには多大な工事費を要し、工事中の仮住居など、費用や労力の負担の大きさが問題となります。

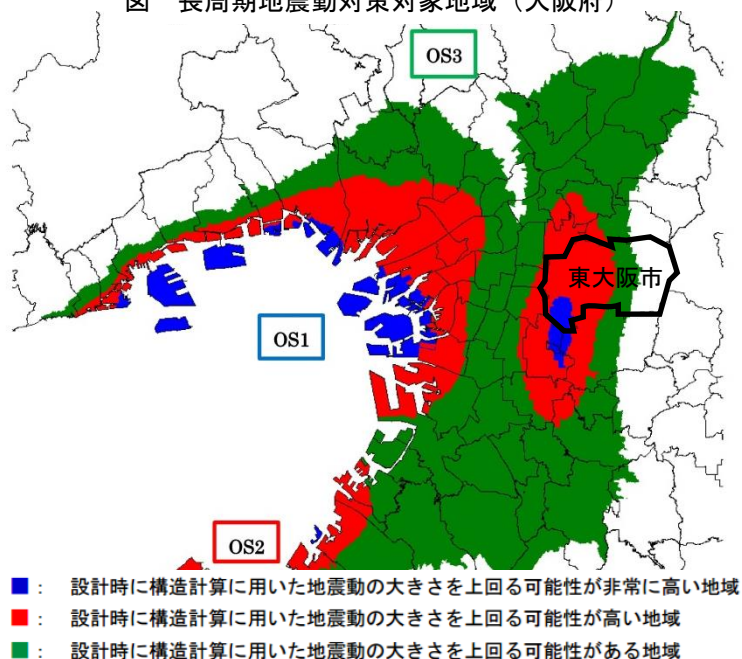
そのため、建築物全体の耐震改修が困難な場合は、経済性と安全性について所有者の理解を得たうえで、建築物倒壊による生命の危険を現状より低減できる減災の有効な方策として、部分的又は簡易な耐震改修の普及に努めます。

(6) 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取組み

国土交通省から示された「超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動への対策」(平成 28 年 6 月)において、本市域に対策地域が指定されています。

このため、本市は関係省庁及び大阪府と連携し、既存建築物で高さが 60m を超える建築物及び地上 4 階建以上の免震建築物について、大きな揺れによる家具の転倒、内外装材や設備の損傷等による危害が発生するおそれがあり、自主的な検証や必要に応じた補強等の措置を講じることが望ましい旨の周知などを行います。

図 長周期地震動対策対象地域 (大阪府)



出典：国土交通省 超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動への対策 (平成 28 年 6 月)

2. 総合的な安全対策の推進

(1) ブロック塀の安全対策

南海トラフ巨大地震災害対策等検討部会（大阪府）によると、地震発生時のブロック塀等の倒壊で、死者・負傷者が出ることが予想され、さらに地震後の避難や救助、消火活動にも支障が生じる場合があります。

これらの被害を防ぎ避難路等を確保できるよう、ブロック塀等の安全対策について周知・啓発を行っていきます。

(2) ガラス、外壁材、屋外広告物、天井等の落下防止対策

①窓ガラスや外壁等

市街地で人の通行の多い沿道に建つ建築物や、避難路沿いにある建築物の窓ガラスや外壁のタイル等の地震対策として、窓に飛散防止フィルムを貼ること及び外壁の改修工事による落下防止対策について、所有者・管理者等に対して周知・啓発を行っていきます。

②屋外広告物

地震の際、看板等の屋外広告物が脱落し、被害をもたらすことがないように、広告物掲出許可時点・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、関係団体にも協力を求め、屋外広告物の安全性について所有者・管理者等に対して周知・啓発を行っていきます。

③天井

東日本大震災では、体育館など大空間を持つ公共施設の一部において、天井材の一部落下等により、人的・物的被害が発生しました。

これを受け、平成26年4月に建築基準法関係法令が改正され、これにより大臣が指定する「特定天井」について、大臣が定める技術基準に従って脱落防止対策を講ずべきことが定められるとともに、時刻歴応答計算等の構造計算の基準に天井の脱落防止の計算を追加する等の改正が行われました。

不特定多数の者が利用する大規模空間を持つ建築物で、国の技術基準に適合していない特定天井は、脱落防止対策を行うよう施設の所有者・管理者等に周知・啓発を行っていきます。

また、脱落により危害を加えるおそれのある施設の所有者や管理者等には、改善指導を行うこと等を検討します。

(3) エレベーターの閉じこめ防止対策

近年、中規模の地震発生時においてエレベーターが緊急停止した際に異常が発生し、エレベーター内に人が閉じこめられる事例が多く発生しています。

このような被害や閉じこめに対する不安を解消するため、定期点検等の機会を捉え、現行指針に適合しない既存エレベーターの地震時のリスクや、日常管理の重要性や地震時の対応方法、復旧の優先度・手順等を建築物の所有者等に周知し、安全性の確保を推

進めます。

(4) 居住空間の安全性の確保

①部分的な耐震化

所有者の事情や建物の状況から、建物全体の耐震改修が困難な場合には、建物の一部を改修する「部分改修」や、一部屋だけを耐震化する「耐震シェルター」の設置等、最低限「命を守る」改修等についても周知・啓発を行っていきます。

②家具の転倒防止

地震で例え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等、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。

家具の転倒防止対策は、建築物の耐震化等に比べ低コストで簡単に行うことができます。

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も、家具固定の重要性や固定金物の情報等について、相談窓口やパンフレット等により周知・啓発を行っていきます。

③防災ベッドや耐震テーブルの活用

個別事情により、住宅の耐震改修が困難な場合、地震により住宅が倒壊しても安全な空間を確保し、命を守ることができるよう、防災ベッドや耐震テーブルの活用などについて周知・啓発を行っていきます。

④二次災害の防止

地震発生後、火災等の二次災害を防ぐために、ストーブやガス器具等は自動消火装置がついているものを使用したり、カーテンを不燃性のものにする等の工夫が大切です。

関係部局と連携し、二次災害の防止に取り組んでいきます。

1. 負担の軽減

(1) 住宅・建築物への補助制度

①耐震診断制度の推進

昭和56年5月31日以前に建築（旧耐震基準）された民間の住宅及び特定の建築物に対して、建築物の所有者等が実施する耐震診断に要する費用の一部を補助する制度を設けています。また、木造住宅には、所有者の手続きや金額負担を軽減した利用しやすい耐震診断員派遣制度も行っており、今後、更に負担を軽減できるよう検討します。

表 耐震診断補助の概要

対象建築物	補助限度額	所有者負担額
木造住宅 (在来の軸組工法に限る)	① 耐震診断にかかった費用の9/10以内 ② 45,000円/戸を限度 ただし、耐震診断費用は1,000円/㎡以内 (①、②で最も低い額)	残額
非木造住宅 (戸建住宅)	① 25,000円/戸 ② 耐震診断にかかった費用(補修費、修繕費を除き、1,000円/㎡以内)の1/2以内 (①、②で最も低い額)	残額
非木造住宅 (共同住宅等)	① 25,000円/戸 ② 耐震診断にかかった費用の1/2 (床面積による限度額あり) ③ 1,000,000円/件を限度 (①、②、③で最も低い額)	残額
特定既存耐震不適格建築物等	① 耐震診断にかかった費用の1/2 (床面積による限度額あり) ② 1,000,000円/件を限度 (①、②で最も低い額)	残額

※ただし、補助内容につきましては変更する場合があります。

表 耐震診断員派遣制度の概要

住宅の種類	延床面積	診断費用	所有者負担額
一戸建住宅	50㎡未満	延床面積(㎡)×1,000円 1,000円未満は切り捨て	診断費用の1割 1,000円未満は切り上げ
	50㎡以上 200㎡未満	50,000円	5,000円
	200㎡以上	50,000円+(延床面積が50㎡ 増加ごとに10,000円)	診断費用から45,000円 を差し引いた額
長屋住宅 共同住宅	一戸あたり25㎡未満	一戸あたりの延床面積(㎡) ×1,000円	診断費用の1割 1,000円未満は切り上げ
	一戸あたり25㎡以上 50㎡未満	25,000円	2,500円/戸
	一戸あたり50㎡以上	25,000円+(延床面積が25㎡ 増加ごとに5,000円)	診断費用の1割 1,000円未満は切り上げ

※ただし、補助内容につきましては変更する場合があります。

②木造住宅の耐震改修補助制度

旧耐震基準の木造住宅の耐震改修を進めるため、一定条件を満たす耐震改修設計費及び耐震改修工事費の一部を補助する制度を設けています。

対象となる木造住宅は、昭和 56 年 5 月 31 日以前に、原則として建築確認を受けて市内に建てられた建築物で地上 2 階建以下等とします。

表 耐震改修設計補助の概要

項目	要件
対象建築物	木造住宅 (地上 2 階建以下、道路後退等の防災上の安全が確保されているもの)
所得制限	市民税所得割額 304,200 円未満
補助限度額	① 耐震改修設計にかかった費用の 7/10 以内 ② 100,000 円/戸を限度 (①、②で最も低い額)
所有者負担額	残 額

※ただし、補助内容につきましては変更する場合があります。

表 耐震改修工事補助の概要

項目	要件
対象建築物	木造住宅 (地上 2 階建以下、道路後退等の防災上の安全が確保されているもの)
所得制限	市民税所得割額 304,200 円未満で税の滞納がないもの
補助限度額	(基本補助) 耐震工事補助一律 400,000 円 工事監理費補助一律 100,000 円 (加算できる補助) 低所得者(世帯月収所得 214,000 円以下)の場合一律 200,000 円加算 高齢者(60 歳以上の自ら居住するもの)の場合一律 100,000 円加算 市内事業者(法人市民税+建設業許可のある事業者)の場合一律 100,000 円加算
所有者負担額	残 額

※ただし、補助内容につきましては変更する場合があります。

③木造住宅の除却工事に対する補助制度

耐震性が低いなど安全性に問題のある木造住宅が手つかずのまま残されると、地域全体の安全性も低下し、社会資本としての土地・建物を有効に活用することが困難になるため、このような木造住宅を除却することも広い意味での耐震化として重要です。

また、耐震診断を受けた結果、問題があると診断された木造住宅が、経済的理由によりそのまま手つかずの状態に残されることは望ましくありません。

このため、本市は、耐震性が不足している木造住宅の除却工事に対し、除却工事費の一部を補助する制度を設けています。

対象となる木造住宅は、昭和 56 年 5 月 31 日以前に、原則として建築確認を受けて市内に建てられた建築物で、地上 3 階建以下のもの等とします。

表 除却補助の概要

項目	要件
対象建築物	木造住宅（耐震性が不足している階数が3以下）
所得制限等	<ul style="list-style-type: none"> ●所有者の世帯が月額所得 21 万 4 千円以下 ●税の滞納無し ●資産 1,000 万円以下
補助限度額	① 戸建て住宅最大 400,000 円 長屋・共同住宅 最大 1,000,000 円 ② 上限 7,000 円/㎡ （①、②で最も低い額）
所有者負担額	残 額

※ただし、補助内容につきましては変更する場合があります。

④義務化された民間建築物等の耐震化への支援

(7) 要緊急安全確認大規模建築物及び避難路沿道建築物

耐震診断が義務となる大規模建築物や避難路沿道建築物の中で、病院など公共性の高い建築物や災害時に避難所として利用することが可能な宿泊施設等を優先して耐震化の促進に取り組むため、所有者と連携し、支援施策のあり方について検討します。

また、法改正に伴って報告が義務付けられた建築物について耐震診断の補助額の拡充等、所有者の経済的な負担を軽減するよう努めます。

(1) 大阪府が指定する避難所等の防災拠点建築物

今後、大阪府により建物所有者等の意見を聞きながら指定が行われますが、本市において指定された際には、所有者の経済的な負担を軽減するよう努めます。

⑤住宅・建築物安全ストック形成事業

住宅・建築物ストックの安全性の確保を図るため、建物所有者が実施する住宅・建築物の耐震診断、耐震改修等について、国が地方公共団体と連携し財政的支援を行うものです。（参考資料 8 参照）

(2) 新たな支援制度

①耐震診断義務づけ対象建築物への補助制度

耐震診断が義務づけられた建築物に対しては、所有者である民間事業者が実施する補強設計や耐震改修に対して、国が事業に要する費用の一部を助成する「耐震対策緊急促進事業」があります。

この事業には、国が単独で直接的に補助を行う場合と、市や大阪府といった地方公共団体と国が併せて補助する場合があります。よって、今後の国や大阪府の動向を踏まえながら、本市においても適切な支援制度について検討します。（参考資料 9 参照）

②新たな施策による耐震化の推進

大阪府と連携・協力して代理受領制度等の先進的な取組みについて検討します。

代理受領制度：補助事業を実施するにあたり、補助金の請求及び受領を耐震工事業者に委任することができる制度のこと。

(3) その他の支援制度

①税制や低利融資制度を利用した耐震改修の促進

耐震改修の促進を図るため、一定の条件に適合した耐震改修を実施した場合に、所得税の控除や固定資産税の減額措置が受けられる「耐震改修促進税制」(参考資料 3 参照)、住宅金融支援機構や民間金融機関等の低利融資制度 (参考資料 4 参照)、リバースモーゲージ制度 (参考資料 5 参照) 等の情報を積極的に PR して周知に努めます。

また、大阪府社会福祉協議会では、低所得の高齢者世帯を対象とした公的貸付け制度として、不動産担保型生活資金貸付制度 (旧名称 : 長期生活支援資金) が実施されています。

②リフォームに併せた耐震改修の推進

耐震改修の実施にあたっては、増改築やリフォームに併せて行うことが、費用及び手間の軽減、工期の短縮等ができるという面で有効です。増改築やバリアフリー化等の他の目的のリフォームに併せて、耐震改修を実施するよう啓発、誘導に努めます。

なお、住宅金融支援機構のリフォーム融資は、バリアフリー工事 (高齢者向け返済特例制度の利用) 又は耐震改修工事を行う場合に利用することができます。(参考資料 6 参照)

また、満 60 歳以上であれば「高齢者向け返済特例制度」を利用することができます。(参考資料 7 参照)

③各種認定による耐震化の促進

改正耐震改修促進法に基づく各種認定制度を活用し、建築物の耐震化を促進します。

(7) 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・特例措置を受けられるもの。

(4) 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、その旨を表示できるもの。

(5) 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もの。

2. 不安の解消

(1) 耐震アドバイザー派遣制度による耐震化の促進

平成 21 年度より実施している耐震アドバイザー派遣制度では、耐震診断を受けた木造戸建住宅を対象に、補強方法や補強額の目安などに関する耐震化の相談等を行っています。

補強方法については、構造用合板や筋交いによる壁の補強や基礎の補強、屋根の軽量化、老朽箇所の取替え等のアドバイスを行うとともに、補強額の目安については、改修工事を行うにあたり必要となる概算工事費の算定などを行っています。

また、様々な補強方法について事例収集を行い、市民が耐震改修する際の有効な情報として工事内容、工事費用、工事期間、改修効果等についても情報提供を行います。

(2) 身近で相談しやすい建築相談会の実施

現在、毎月 1 回、本庁舎において「一級建築士による無料建築相談会」を大阪府建築士事務所協会第二支部と連携して開催し、住宅の耐震化やリフォーム等の住宅全般に関する相談を受け付けており、今後も大阪府及び建築関係団体と連携しながら、市民が身近で安心して相談できるよう努めます。

(3) 「住宅リフォームマイスター制度」による信頼性の高い事業者の紹介

住宅リフォームや耐震補強等、住まいに対する市民の関心は高まっていますが、「悪質リフォーム」や適正な工事を判断するための情報が乏しい等、必ずしも安心してリフォームなどを行なえる環境が整っていない状況です。

また、高齢化の進展により、住宅リフォームをはじめとした住まいやまちづくりに関する課題について、市民の相談は今後も増えると予想されます。

これらを踏まえ、大阪府や建築関係団体等と連携し、信頼性の高い事業者などを「マイスター」として登録し、紹介する「大阪府住宅リフォームマイスター制度」の活用を図っていきます。

この制度を利用し、一定の基準を満たす住宅リフォーム関係事業者等の、情報提供を行い、市民が安心してリフォームや耐震改修を行うことができる環境の整備を行います。

(4) ライフスタイルにあった住替えや建替えの促進

本市においても世帯主の高齢化等の進行が想定されることから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高齢者向け住宅への住替えや建替え等が、耐震化施策を進める有効な手段であることから、関係機関と連携した促進策を検討します。

1. 地域との連携

(1) 防災訓練を活用した情報提供

自助・共助に対する意識をより効果的に高めるため、市民が参加する防災訓練において、起震車による地震動体験をはじめ、災害発生時の地域でのリスクや各自で取り組める災害への備えなどを啓発する防災講座等の実施にも努めます。

(2) 木造住宅が集積する地域における耐震化の取組み

昭和 56 年以前に建築された木造住宅が集積する地域においては、地震時の倒壊による人的被害のほか、倒壊建物が避難の際の障害になるなど二次被害の発生が懸念されることから、地域住民に向けて広報誌やポスティング、ダイレクトメール等による周知徹底により、耐震化の促進を図ります。

2. 民・学・官との連携

(1) 民・学・官の連携による耐震化の多面的な展開

地域における防災・減災意識の向上や住宅等の耐震化に対する取組みを、より幅広く展開するため、民・学・官の連携による防災・減災ワークショップの開催等の支援に努めます。

(2) 大阪府のまちまるごと耐震化支援事業を活用した耐震化の推進

大阪府が独自の事業として進めてきた「まちまるごと耐震化支援事業」は、自治会、事業者、府及び市等が一体となって、木造住宅の耐震化の普及・啓発を行うものです。

今後、大阪府と連携・協力して、優先的に耐震化を図る必要のある地域等に集中して出前講座やローラー作戦を行うなど、さらなる耐震化推進をめざすとともに、事業者のレベルアップの方策を検討します。

第6章 耐震化の促進に関する指導、勧告等

1. 改正耐震改修促進法による指導等

多数の人が利用する民間建築物のうち耐震性が確認されていない建築物について、改正耐震改修促進法第15条等に基づき、耐震改修等の指導・助言、指示等を行います。

(1) 指導・助言、指示等の対象となる建築物

項目	指導・助言	指示	公表
対象建築物	(法第15条第1項) 法第14条に定める特定既存耐震不適格建築物	(法第15条第2項) 法第15条第2項に定める特定既存耐震不適格建築物	(法第15条第3項) 指示を受けた所有者が正当な理由なく、その指示に従わなかった特定既存耐震不適格建築物
	(法第16条第2項) 法第16条第1項に定める一定の既存耐震不適格建築物	—	—

(2) 耐震診断・耐震改修の指導等の方法

○指導及び助言の方法

- ・対象となる建築物の所有者等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対象となる建築物の所有者等を対象とした耐震診断・耐震改修説明会の開催

○指示の方法

- ・実施すべき具体的事項を明示した指示書の交付

○公表の方法

- ・広報及びウェブサイトへの掲載

2. 建築基準法による勧告又は命令等

改正耐震改修促進法により公表や指示等を行ったにもかかわらず、必要な措置が講じられず、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる建築物の所有者に対して、建築基準法第10条に基づき勧告又は命令を行います。

第7章 その他の取組み

1. 「大阪建築物震災対策推進協議会」による取組み

(1) 目的

大阪府内の建築物等の震災対策を支援するため、府内各行政庁や民間の団体が連携して、既存建築物等の耐震性の向上及び被災建築物等の応急危険度判定の体制整備を図り、もって府民の生命と財産を守り、災害に強いすまいとまちづくりに資することを目的として平成10年に設立しました。

大阪建築物震災対策推進協議会における各事業は、民間団体の協力を得ながら実施しており、今後も引続き関係団体と連携を図りながら、各事業に取り組めます。

また、自治会単位の出前講座やリフォームに併せた耐震改修の普及活動、防災教育における講師派遣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。

(2) 事業

- 既存建築物等の耐震性向上の推進に関する事業
- 被災建築物等の応急危険度判定の実施体制の整備に関する事業
- その他建築物等の震災対策に関すること

(3) 主な事業内容

- 耐震診断・耐震改修相談窓口
- 技術者向け耐震診断・耐震改修講習会の開催
- 所有者向け耐震診断・耐震改修説明会の開催（木造住宅、特定既存耐震不適格建築物の所有者）
- 被災建築物応急危険度判定士講習会による判定士の養成
- ビデオ、パンフレットの作成及び配布

2. 関係団体との連携

木造住宅については、大阪府の「まちまるごと耐震化支援事業」により、民間事業者と連携して進めるほか、リフォームに併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。

また、改正耐震改修促進法による耐震診断の義務化や、広域緊急交通路沿道建築物の耐震化等の普及・啓発等のため、建築関係団体や事業者団体との連携を強化して耐震化を促進します。

3. 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られることから、大阪府の土木事務所、自主防災組織、地元自治会と連携して耐震化の促進に取り組めます。

参考資料

参考資料 1：改正耐震改修促進法の概要

平成 25 年 11 月に、南海トラフ巨大地震など大きな被害を及ぼす地震の発生が危惧されることを踏まえ、耐震診断の義務付け等を規定した改正耐震改修法が施行されました。

この法律における主な改正点は以下のとおりです。

- ①病院、店舗、旅館等の不特定多数の者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等について、耐震診断の実施・報告を義務付け
- ②耐震改修計画の認定基準の緩和（対象工事の拡大、容積率や建ぺい率の特例措置）
- ③耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物の大規模な耐震改修の際の決議要件緩和（区分所有法における決議要件が 3/4 以上から 1/2 超に）
- ④耐震性に係る表示制度の創設

この改正により、耐震改修促進計画には新たに「要緊急安全確認大規模建築物」（大規模建築物等）、「要安全確認計画記載建築物」（緊急輸送道路等の避難路沿道建築物等）を位置づけることが必要となりました。

図 法改正の概要



出典：国土交通省

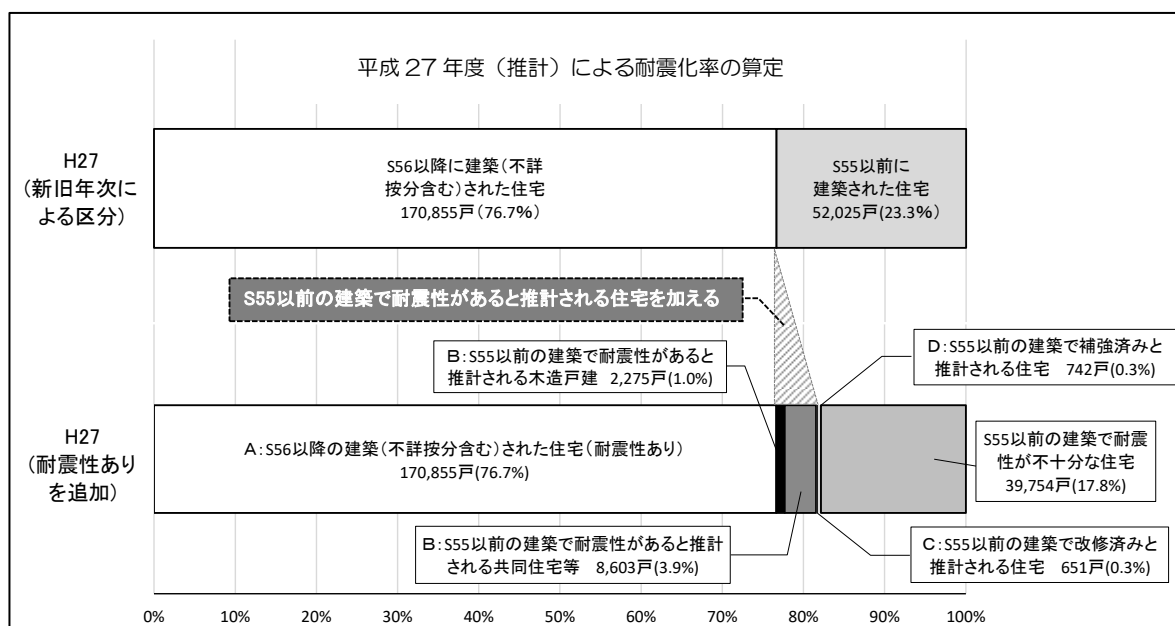
参考資料 2 : 住宅耐震化率の算定

○住宅の耐震化率の算定は、次の方法により行っています。

$$\text{耐震化率} = \frac{\text{耐震性のある住宅 (A+B+C+D)}}{\text{すべての住宅 (約 223,000 戸)}} \times 100$$

- 1) 昭和 56 年以降の住宅については耐震性を満たすものとした。(不詳按分含む)
平成 27 年度推計約 170,000 戸→**A**
- 2) 昭和 55 年以前の住宅 (約 46,000 戸) のうち、耐震診断結果より耐震数を満たすと判断される住宅の割合 (大阪府の参考値: 木造戸建 9%、共同住宅等 42%) を用いて耐震性を満たすものと推計した。
平成 27 年度推計約 11,000 戸→**B**
- 3) 平成 15 年度の住宅・土地統計調査 (大阪府独自集計) により、平成 11 年から平成 15 年にかけて耐震改修を行った住宅数 (表 5 参照) から、平均の年間耐震改修実施住宅数を算出し、平成 19 年度までの改修済みと推計される住宅数を算出した。
耐震改修実績 (H11~H15) = 約 1,600 戸 (5 年間) = 約 325 戸/年
・平成 27 年度までは 約 325 戸/年 × 2 年 = 約 651 戸→**C**
- 4) 平成 20・25 年度の住宅・土地統計調査 (大阪府独自集計) により、昭和 55 年以前に建築の住宅において、平成 16~20、平成 21~25 年にかけて増改築補修 (壁・柱・基礎等の補強工事) を行った住宅数 (表 6 参照) から、平均の年間増改築補修実施住宅数を算出し、平成 27 年度までの増改築補修済みと推計される住宅数を算出した。
増改築補修実績 (H16~H20) = 1,019 戸 (5 年間) = 約 204 戸/年
(H21~H25) = 834 戸 (5 年間) = 約 167 戸/年
・平成 27 年度までは 約 204 戸/年 × 2 年 = 約 408 戸
+ 約 167 戸/年 × 2 年 = 約 334 戸で合計約 742 戸→**D**

$$\rightarrow \text{A} + \text{B} + \text{C} + \text{D} = \text{約 } 183,000 \text{ 戸}$$



注) データは平成 27 年度の推計値による

参考資料 3 : 耐震改修等に係る税制

対 象	主な要件等
改 修	<p>○耐震改修促進税制</p> <p>□住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 所 得 税 : 平成 31 年 6 月 30 日までにを行った耐震改修工事に係る標準的な工事費用相当額の 10%相当額 (上限 250,000 円) を所得税から控除 ・ 固 定 資 産 税 : 平成 30 年 3 月 31 日までに耐震改修工事を行った住宅の固定資産税額 (120 m²相当部分まで) を 1 年間 1/2 に減額 (ただし、通行障害既存耐震不適格建築物である住宅の耐震改修は 2 年間 1/2 に減額) <p>□建築物 【平成 26 年度税制改正による措置】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 法人税、所得税 : 改正耐震改修促進法により耐震診断が義務付けられる建築物について、平成 27 年 3 月 31 日までに耐震診断結果の報告を行った者が、平成 26 年 4 月 1 日からその報告を行った日以後 5 年を経過する日までに耐震改修により取得等をする建築物の部分について、その取得価額の 25%の特別償却 ・ 固 定 資 産 税 : 改正耐震改修促進法により耐震診断が義務付けられる建築物で耐震診断結果が報告されたものについて、平成 26 年 4 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日までの間に政府の補助を受けて改修工事を行った場合、固定資産税額を 2 年間 1/2 に減額 (改修工事費の 2.5%が限度) <p>○住宅ローン減税</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 所 得 税 : 耐震改修工事を行い、平成 31 年 6 月 30 日までに自己居住の用に供した場合、10 年間、ローン残高の 1%を所得税額から控除 (現行の耐震基準に適合させるための工事で、1,000,000 円以上の工事が対象)

参考資料 4 : 耐震改修の融資制度

対 象	主な要件等
個人向け	<p>住宅金融支援機構</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 融資限度額 : 10,000,000 円 (住宅部分の工事費の 80%が上限) ・ 金 利 : 償還期間 10 年以内 0.98%、11 年以上 20 年以内 1.10% (平成 28 年 3 月 1 日現在) ・ 保 証 人 : 不要 <p style="text-align: center;"> { 死亡時一括償還型融資の場合 融資限度額 : 10,000,000 円 (住宅部分の工事費が上限) 金 利 : 0.90% 保 証 人 : (一財)高齢者住宅財団による保証 </p>
マンション 管理組合向け	<p>住宅金融支援機構</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 融資限度額 : 5,000,000 円/戸 (共用部分の工事費の 80%が上限) ・ 金 利 : 償還期間 10 年以内 0.71% (平成 28 年 3 月 1 日現在) ・ 保 証 人 : 必要 <p style="text-align: center;">※上記は、(公財)マンション管理センターの保証を利用する場合</p>




参考資料 5 : リバースモーゲージ制度

リバースモーゲージ制度は、一般に住宅ローンで購入する土地建物を担保に資金を一括して借入れし、月々返済することにより最終的に借入れがなくなるのとは逆に、現在居住する土地建物を担保に月々資金を借入れし、最終的に土地の売却等により、それまでの借入れを一括して返済する仕組みのことをいいます。このような仕組みを利用した融資は、公的機関や都市銀行や信用金庫等の民間金融機関で実施されており、住宅金融支援機構による住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローン（平成 28 年 3 月）についてみると、次表のようになっています。

名 称	仕組み	対象年齢	資金用途	融資額
特定個人ローン保険（一括返済融資型）	毎月の返済額は利息のみ 死亡時に元金を一括返済	満 60 歳以上	住宅の建設・購入、リフォーム等	<ul style="list-style-type: none"> ・建設・購入資金：50,000,000 円 ・リフォーム等資金：15,000,000 円 ・建設・購入資金又はリフォーム等資金の 100%に相当する額 ・担保物件の評価額の 50%又は 60%に相当する額

参考資料 6 : 住宅金融支援機構のリフォーム融資

区 分	住宅金融支援機構における対象
耐震改修	<p>「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）」に定める計画の認定を受けた改修計画に従って行う耐震工事*。</p> <p>*：融資住宅の所在地の地方公共団体から「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に定める計画の認定を受け、「認定通知書」の交付を受ける必要がある。</p>
耐震補強	<p>住宅金融支援機構の定める耐震性に関する基準等に適合するための工事。</p> <p>(1) 建物の形・壁の配置等に関して、住宅金融支援機構が定める基準に適合するための工事</p> <p>(2) 「木造住宅の耐震診断と補強方法」（（一財）日本建築防災協会）に定める方法により地震に対する安全性が確認できた住宅の耐震性をさらに向上させる工事で、リフォーム工事前の住宅のバランスを維持又は向上させるもの</p> <p>(3) 「木造住宅の耐震診断と補強方法」（（一財）日本建築防災協会）等の耐震診断の結果に基づき行う壁の補強工事等</p> <p>(4) 「住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）」に基づく評価方法基準の耐震等級を向上させる工事</p>

対象		融資メニュー
個人 (一戸建等)	自ら居住する(※)住宅を耐震改修する場合 ※ 週末などにご自分で利用する2戸目の住宅、親族が居住されるための住宅も対象となります。	リフォーム融資(耐震改修工事) ※対象となる要件は前頁の表参照
	住宅借上機関を利用して第三者に賃貸する住宅	リフォーム融資(住みかえ支援(耐震改修)) (一社)移住・住みかえ支援機構が行う住宅借上制度を利用し、第三者に賃貸する住宅をリフォームするため必要な資金をご融資します。 ※ 詳しくは、機構ホームページをご覧ください。機構お客さまコールセンターへお問合せください。
分譲マンション 		マンション共用部分リフォーム融資 マンション管理組合(法人格の有無は問いません)のみなさまがマンションの共用部分のリフォームを行うときにお借入れが可能な融資です。この他、区分所有者の方が利用できる融資もあります。 ※ 詳しくは、機構ホームページをご覧ください。機構お客さまコールセンターへお問合せください。
賃貸アパート・マンション 		賃貸住宅耐震リフォーム融資 賃貸住宅をリフォームする資金又は賃貸住宅とするためにリフォームする資金をご融資します。 ※ 詳しくは、機構ホームページをご覧ください。機構お客さまコールセンターへお問合せください。

出典：「リフォーム融資（耐震改修工事）のご案内」パンフレット（住宅金融支援機構）

参考資料 7：高齢者向け返済特例制度

高齢者向け返済特例制度とは？

返済期間を申込人(連帯債務者を含みます。)全員の死亡時までとし、毎月のお支払を利息のみとする返済方法で、通常の割賦償還(元利均等返済又は元金均等返済)と比べて月々のご負担を低く抑えられます。元金は、申込人(連帯債務者を含みます。)全員がお亡くなりになった時に、相続人の方による融資住宅及び敷地の処分、機構からの借換融資、自己資金等で一括してご返済いただきます。

【高齢者向け返済特例制度を利用した場合の返済額(試算例)】

例えば、融資額1,000万円を借り入れた場合の毎月のご返済額(試算)は、次のとおりとなります。



※1 返済額は、平成28年5月現在の金利で試算しています。

※2 返済期間中は、利息のみのお支払いとなり、元金が減少しないので、総返済額(利息の支払総額と一括返済する元金の合計額)は元利均等返済又は元金均等返済の場合の総返済額(毎月の返済額の合計)を上回ります。

出典：住宅金融支援機構

参考資料 8 : 住宅・建築物安全ストック形成事業

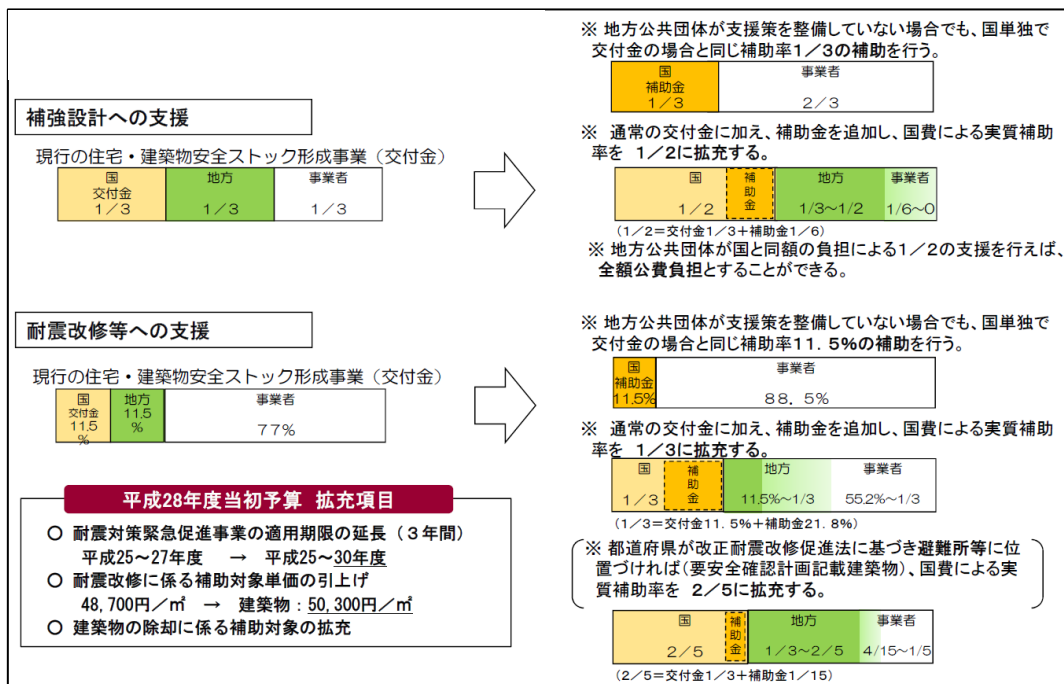
制度概要 (H28年度)													
住宅	建築物												
<p>(対象となる住宅) マンションを含む全ての住宅を対象</p> <p>(交付率)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>交付率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>耐震診断</td> <td>国1/3, 地方1/3</td> </tr> <tr> <td>耐震改修</td> <td>国11.5%, 地方11.5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※緊急輸送道路沿いの住宅等の改修は、国1/3、地方1/3</p> <p>(その他)</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐震改修の補助限度額(国+地方): ✓戸建て住宅 : 82.2万円/戸 ✓マンション : 補助対象単価(49,300円/㎡)×床面積×交付率 建替え・除却工事は、改修工事費用相当額を助成 		交付率	耐震診断	国1/3, 地方1/3	耐震改修	国11.5%, 地方11.5%	<p>(対象となる建築物) 耐震診断は、全ての建築物。耐震改修は、以下の建築物 ・多数の者が利用する建築物(商業施設、ホテル・旅館、病院、オフィスビル等(3階建て&1,000㎡以上等)) ・緊急輸送道路沿いの建築物、避難所等</p> <p>(交付率)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>交付率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>耐震診断</td> <td>国1/3, 地方1/3</td> </tr> <tr> <td>耐震改修</td> <td>国11.5%, 地方11.5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※緊急輸送道路沿いの建築物等の改修は、国1/3、地方1/3 ※公共建築物は、診断: 国1/3, 改修: 国11.5%(緊急輸送道路沿い等: 国1/3)</p> <p>(その他)</p> <ul style="list-style-type: none"> 耐震改修の補助限度額(国+地方): ✓建築物: 補助対象単価(50,300円/㎡)×床面積×交付率 建替え・除却工事は、改修工事費用相当額を助成 		交付率	耐震診断	国1/3, 地方1/3	耐震改修	国11.5%, 地方11.5%
	交付率												
耐震診断	国1/3, 地方1/3												
耐震改修	国11.5%, 地方11.5%												
	交付率												
耐震診断	国1/3, 地方1/3												
耐震改修	国11.5%, 地方11.5%												

出典：国土交通省

参考資料 9 : 耐震対策緊急促進事業と地方公共団体による補助制度

①耐震対策緊急促進事業（平成 30 年度末までの時限の補助金）：補助制度①

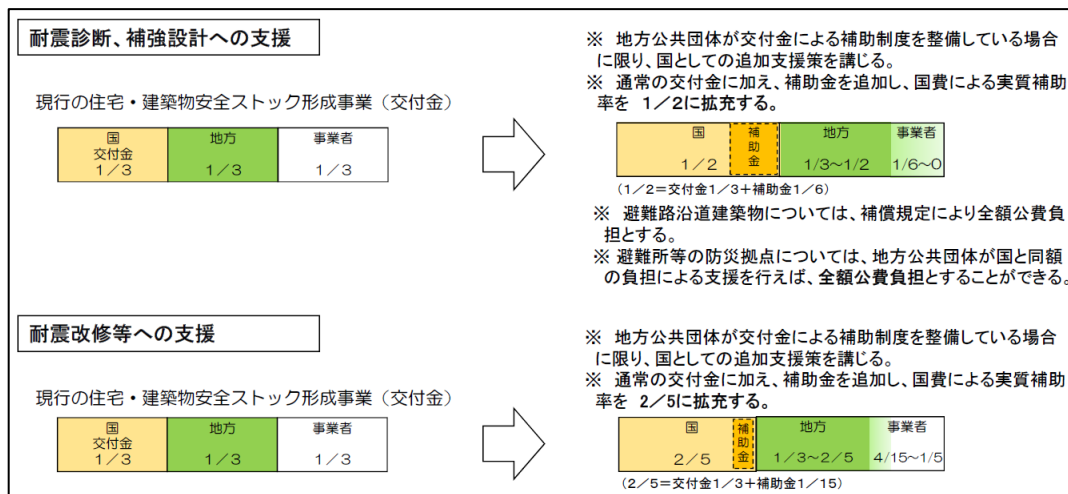
改正耐震改修促進法により、耐震診断の義務付け対象となる民間の不特定多数利用大規模建築物（ホテル・旅館、デパート等）等に適用する場合の原則形は、以下のとおりです。



出典：国土交通省

②耐震対策緊急促進事業（平成 30 年度末までの時限の補助金）：補助制度②

改正耐震改修促進法により、耐震診断の義務付け対象となる民間の避難路沿道建築物、避難所等の防災拠点に適用する場合の原則形は、以下のとおりです。



出典：国土交通省

用語の解説 (50音順)

○I s 値

I s 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で、一般的なI s 値の目安は以下の通り。

I s 値 0.3 未満…破壊する危険性が高い

I s 値 0.3 ～0.6 未満…破壊する危険性がある

I s 値 0.6 以上…破壊する危険性が低い

○オーバーハング

上部構造が下部よりせり出した状態または張り出した部分のこと。

○居住住宅数

通常(日常)人が住んでいる住宅のことで、空家や一時居住者住宅(通常居住しているものがない住宅)は除く。

○建築物の耐震改修の促進に関する法律

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(旧耐震改修促進法)」が施行され、新耐震基準を満たさない建築物について積極的に耐震診断や改修を進めることとされた。

さらに、平成17年11月7日に耐震改修促進法が公布され、平成18年1月26日に施行された。大規模地震に備えて学校や病院等の建築物や住宅の耐震診断・改修を早急に進めるため、数値目標を盛り込んだ計画の作成が都道府県に義務づけられた。

加えて、平成25年5月29日に改正耐震改修促進法が公布され、平成25年11月25日に施行された。不特定多数の者が利用する建築物等のうち大規模なものや都道府県が指定する避難路沿道建築物等については耐震診断が義務づけられた。

○緊急交通路

災害発生時に救助・救急、医療、消火並びに緊急物資の輸送等を迅速かつ的確に実施するためにあらかじめ府地域防災計画で位置づけられている道路。広域、地域、準地域の3種類がある。

広域緊急交通路は、大阪府が府域の広域防

災拠点、後方支援活動拠点、陸上・海上・航空輸送基地や各府民センタービル、市町村庁舎及び災害拠点病院などを連絡する主要な道路から指定する。

地域緊急交通路は、本市が災害に備えて、広域緊急交通路と本庁舎をはじめとする主要防災拠点とを連絡し、ネットワークを形成するため主要な道路から指定する。

準地域地域緊急交通路は、本市が避難所への避難経路及び物資搬送路となる道路について、道路啓開を主眼とし行うための道路として指定する。

○構造用合板

壁の耐震要素に用いられる合板。規定される強度試験の種類によって1級と2級の等級がある。

○災害に強いすまいとまちづくり促進区域

大阪府において地震時等に延焼又は建築物の倒壊等の災害の発生の可能性が高い木造密集市街地(不燃領域率が50%未満、昭和55年以前の建築物が50%以上、世帯密度が50世帯/ha以上の全てを満たす市街地)で、早急に対策を講ずる必要のある区域として指定された約2,400haの区域。

○シェルター

住宅等の一部屋を鉄骨等で補強して、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。

○市町村耐震改修促進計画

都道府県耐震改修促進計画を受けて、各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。

○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。

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

○準耐火構造

壁、柱、床その他の建築物の部分で準耐火性能に関して定める技術的基準に適合する構造で構成されたもの。

準耐火性能とは、建築物の壁、柱、梁、屋根等の主要な構造部分が、火災によって火や熱にさらされても30分から45分は変形したり、破壊されたりしない非損傷性等を持っていることをいう。

○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・評価・解析して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をいう。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

建築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、その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。

本市域内では本市。

○筋交い

四角形の軸組の中に対角線上に配置され、耐震要素となっている部材。端部を接合金物等により周囲の軸組と連結させることが重要である。

○耐震化

耐震性がないと判定された建築物について、改修、改築等を行い、地震に対する安全性を確保すること。

○耐震性

現行の耐震基準は、「新耐震基準」と呼ばれているもので、1981年（昭和56年）の大改正以降、数度の見直しが行われたもの。

昭和25年 建築基準法 制定	建築基準法施行令に構造基準が定められる (許容応力度設計が導入される)
昭和34年 建築基準法 改正	防火規定が強化 ・木造住宅においては、壁量規定が強化された 床面積あたりの必要壁長さや、軸組の種類・倍率が改定された
昭和46年 建築基準法 施行令改正	昭和43年の十勝沖地震を教訓に、鉄筋コンクリート造の柱のせん断補強筋規定が強化 ・木造住宅においては、基礎はコンクリート造又は鉄筋コンクリート造の布基礎とする。風圧力に対し、見附面積に応じた必要壁量の規定が設けられた
昭和56年 建築基準法 施行令改正	新耐震基準 昭和53年の宮城県沖地震後、耐震設計基準が大幅に改正され、新耐震設計基準が誕生した この、新耐震設計基準による建築物は、阪神・淡路大震災においても被害は少なかったとされているこれを境に、「昭和56年5月以前の耐震基準の建物」や「昭和56年6月以降の新耐震基準による建物」といった表現がされるようになる ・木造住宅においては、壁量規定の見直しが行われた 構造用合板やせっこうボード等の面材を張った壁等が追加され、床面積あたりの必要壁長さや、軸組の種類・倍率が改定された
昭和62年 建築基準法 改正	準防火地域での木造3階建ての建築が可能となる
平成7年 建築基準法 改正	接合金物等の奨励
平成7年 建物の耐震 改修に関する 法律(旧耐震 改修促進法) 制定	平成7年の兵庫県南部地震(阪神・淡路大震災)を契機に、現行の耐震基準に適合しない既存建築物の耐震改修を促進させるために制度化された法律
平成12年 建築基準法 改正	一般構造に関する基準の性能規定化や構造強度に係る基準の整備、防火に関する基準の性能規定化等が行われる 木造住宅においては

	1) 地耐力に応じて基礎を特定。地盤調査が事実上義務化 2) 構造材とその場所に応じて継手・仕口の仕様を特定 3) 耐力壁の配置にバランス計算が必要となる
--	---

○耐震改修

現行の耐震基準に適合しない建築物の地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕若しくは模様替え又は敷地の整備（擁壁の補強等）を行うこと。

○耐震診断

住宅や建築物が地震に対してどの程度被害を受けるのかといった地震に対する強さ、地震に対する安全性を評価すること。

○耐震テーブル

普段はテーブルとして、いざというときはテーブル型シェルターとして、地震の際の落下物等から身を守ることができる。

○出前講座

府民が参加する集会等に、府や市町村の職員等が出向いて、希望のテーマについて行政の施策や事業等を説明、意見交換等を行う。
行政に対する理解を得るとともに、コミュニケーションを図り行政の施策に生かしていこうとするもの。

○南海トラフ巨大地震

南海トラフ（四国の南の海底にある水深4,000m級の深い溝（トラフ）沿いの広い震源域で複数の大規模地震が連動して発生する、最新の科学的知見に基づく最大クラスの巨大地震のこと。
明確な記録が残る時代の中ではその発生が確認されていないことから、千年に一度あるいはそれよりもっと低い頻度で発生するものではあるが、発生すれば甚大な被害をもたらすものであり、当該地震への対策にも万全を期する必要がある。

○特定建築物

「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」で定められている学

校・病院・ホテル・事務所等一定規模以上で多数の人々が利用する建築物、危険物の貯蔵場・処理場及び、地震により倒壊し道路を閉塞させる建築物のこと。

改正耐震改修促進法により名称が「特定既存耐震不適格建築物」に変わり、対象となる大規模建築物の用途や危険物を取り扱う貯蔵場等は同じであるが、道路閉塞建築物が府の指定する道路沿道の建築物に置き換えられた。

○要緊急安全確認大規模建築物

改正耐震改修促進法に定められている病院、店舗等不特定多数の者が利用する建築物や小学校、老人ホームなど避難弱者の方が利用する建築物等のうち大規模なもの。

○要安全確認計画記載建築物

改正耐震改修促進法に基づき、耐震診断の義務路線として地方公共団体の耐震改修促進計画に位置づけられた道路沿道にあり、倒壊時に道路を閉塞する可能性のある建築物及び都道府県の耐震改修促進計画に位置づけられた避難所等の防災拠点建築物。

○特定既存耐震不適格建築物

改正耐震改修促進法に定められている学校、病院、ホテル、事務所等多数の方が利用する一定規模以上の建築物、危険物の貯蔵場・処理場、地震により倒壊し道路を閉塞させる建築物。

○ハザードマップ

災害予測図、危険範囲図、災害危険個所分布図ともいい、ある災害に対して危険なところを地図上に示したもの。

地震被害予測図、地すべり危険区域マップ・液状化予測図等、それぞれの災害の種類に応じて策定されている。

過去にあった災害の解析に基づき、地形・地質・植生・土地利用等の条件により危険度を判定し、通常は危険度のランク付けが

なされている。

○東大阪市地域防災計画

災害対策基本法第 42 条に基づき、本市域における防災のため、本市域の防災に関する業務や対策等を定めた総合的かつ基本的な計画

○ピロティ

建築物を柱だけで支え、壁のない階をもった建築物をピロティ形式と呼ぶ。

多くの場合は、駐車場や駐輪場として利用している。

また、1 階部分が自由に通り抜けできるようになった建築スタイルのことも「ピロティ」と称する。

○防災関連施設

災害時に重要な役割を果たす施設。防災拠点施設のほか、病院等の医療機関、避難所等の避難者等滞留施設を含む。

○防災拠点施設

災害後の応急対策活動の拠点となる施設で、市役所や警察署、消防署等を含む。

○防災ベッド

就寝中に地震により家屋が倒壊しても、生命を守ることができる安全な空間を確保することを目的とした、鋼製の防護フレーム等が取り付けられているベッド。

○リバースモーゲージ

高齢者が居住する住宅や土地などの不動産を担保として、一括又は年金の形で定期的に融資を受け取り、受けた融資は利用者の死亡、転居、相続などによって契約が終了した時に担保不動産を処分することで元利一括で返済する制度。

東大阪市住宅・建築物耐震改修促進計画

平成 29 年 3 月改定

東大阪市 建設局 建築部 建築指導室 指導監察課
〒577-8521 東大阪市荒本北 1 丁目 1 番 1 号
電話：06-4309-3000(代表)