

# 東大阪市住宅・建築物耐震改修促進計画

## 中間検証報告書



令和 4 年（2022 年）3 月

（令和 5 年（2023 年）4 月改正）

東 大 阪 市



# 目 次

中間検証にあたって	1
<b>1. 現状と課題</b>	<b>2</b>
1.1. 住宅をとりまく環境	2
(1). 人口・世帯数の推移	
(2). 居住住宅数の推移	
(3). 世帯の年間収入別世帯数の割合	
(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	
1.2. 住宅の耐震化	3
(1). 住宅の耐震化の現状	
(2). 耐震改修等の実績（市の補助事業）	
(3). 市政世論調査に基づいたアンケート結果	
1.3. 多数の者が利用する建築物等の耐震化	5
(1). 多数の者が利用する建築物の耐震化の現状	
(2). 危険物の貯蔵又は処理場の用途に供する建築物の現状	
(3). 緊急交通路を閉塞させる危険性のある建築物の現状	
1.4. 防災関連施設の耐震化	12
(1). 防災関連施設の現状	
1.5. 耐震化の向上に向けた課題	13
(1). 居住住宅の耐震化	
(2). 防災上重要な建築物等の耐震化	
<b>2. 目標達成のための今後の方針・取組み</b>	<b>14</b>
2.1. 耐震化の目標設定	14
(1). 耐震化率	
(2). 住宅（戸建住宅・共同住宅等）の耐震化の目標設定	
2.2. 今後の方針・取組み	15
(1). 住宅の耐震化に向けた取組み	
(2). 多数の者が利用する建築物についての取組み	
(3). 耐震診断義務化路線の沿道建築物についての取組み	
(4). 防災関連施設の耐震化についての取組み	
<b>3. その他の取組み</b>	<b>16</b>
3.1. ブロック塀等の安全対策（耐震診断義務付け対象ブロック塀等）	16
3.2. 耐震ベッド・耐震シェルター	16

3.3.分譲マンションの耐震化	16
<b>4. 住宅・建築物への補助制度</b>	<b>17</b>
4.1.耐震診断補助制度	17
4.2.木造住宅耐震改修補助制度	18
4.3.木造住宅除却補助制度	18
4.4.耐震ベッド、耐震シェルター設置補助制度	19

**参考資料**

参考資料1：市政世論調査のアンケート結果	20
----------------------	----

## 中間検証にあたって

東大阪市では、平成 20 年（2008 年）3 月に策定した「東大阪市住宅・建築物耐震改修促進計画」を平成 29 年（2017 年）3 月に改定を行い、災害に強いまちづくりの実現に向けて、耐震の周知啓発や耐震補助制度を活用し、計画的かつ効率的に促進を行ってまいりました。

そのような中、平成 30 年（2018 年）6 月に大阪府北部を震源とするマグニチュード 6.1 の地震（以下「大阪府北部地震」という。）が発生し、震源付近では多くの被害を受けました。また、ブロック塀等の被害を受けて、建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「耐促法」という。）や基本方針の改正が行われるなど、危険なブロック塀等への対応を含め、さらなる耐震化促進への取組みが必要となりました。

今年度は、「東大阪市住宅・建築物耐震改修促進計画」における目標年度である令和 7 年度（2025 年）までの中間年を迎えます。耐促法の改正や大阪府の「住宅建築物耐震 10 ヶ年戦略・大阪（平成 28 年（2016 年）1 月）」の改定等を踏まえ、中間検証を行いました。

社会情勢の変化や耐震化の現状、進捗状況等の把握を行い、目標達成に向けての今後の方針や具体的な取組みについて検証を行ったものです。

この検証を踏まえ、目標年度である令和 7 年度（2025 年度）に向けて、住宅・建築物の耐震化促進のため、周知啓発や耐震化促進施策に取り組んでまいります。

# 1. 現状と課題

## 1.1. 住宅をとりまく環境

### (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、令和 2 年には、500,000 人を下回る人口減少となっております。

今後も同様の傾向が続くと想定され、東大阪市人口ビジョン(平成 28 年 3 月)において、令和 7 年には人口 471,440 人、世帯数 234,800 世帯となることが推計されております。

表 人口・世帯数の推移

項目	S55	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2	R7
	(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	493,940	471,440
世帯数	170,672	173,677	181,248	193,114	203,392	212,072	217,762	223,485	232,303	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	2.13	2.01

※令和 2 年までの人口・世帯数は国勢調査より、令和 7 年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 年から令和 2 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ましたが、令和 2 年以降は減少し、令和 7 年には約 219,000 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	R2	R7
	(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	226,121	223,352	219,165

※平成 30 年までは住宅・土地統計調査(大阪府独自集計)、令和 2 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、一番大きな割合を占めているのが 300 万円未満であり、37.0%となっております。

表 世帯の年間収入別世帯数の割合 (H30)

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 ※	226,120	83,650	51,910	26,340	15,510	5,230	2,570
	100.0%	37.0%	23.0%	11.6%	6.9%	2.3%	1.1%	18.1%

※普通世帯：住居と生計を共にしている家族などの世帯をいう。家族と一緒に間借りや同居している世帯及び一人で一戸を構えて暮らしている世帯も普通世帯

出典：平成 30 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

平成 30 年（2018 年）は、65 歳以上が 41.9%となっており、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 65.8%と高い傾向にあります。

表 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(H30)

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	111,370	120	2,740	6,830	15,840	17,080	46,610	22,150
	100.0%	0.1%	2.5%	6.1%	14.2%	15.3%	41.9%	19.9%
昭和 55 年までに建てられた木造住宅に住まう世帯数	34,140	-	220	640	2,180	4,150	22,480	4,470
	100.0%	-	0.6%	1.9%	6.4%	12.2%	65.8%	13.1%

出典：平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

## 1.2. 住宅の耐震化

### ■対象建築物

#### ◆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

#### (1). 住宅の耐震化の現状

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、令和 2 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 202,200 戸、耐震性が不十分な住宅が約 21,100 戸となります。

耐震化率は全体で約 90%となり、大阪府平均の 88.7%（大阪府耐震改修促進計画 令和 3 年 3 月改定より）に比較してわずかに高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、令和 2 年推計の共同住宅等では耐震化率が 96.5%となっているのに対し、木造戸建住宅では 81.7%にとどまっています。

表 住宅の耐震化の現状（R2 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	223,352	90,223	133,129
耐震性を満たす住宅	202,238	73,713	128,525
耐震性が不十分な住宅	21,114	16,510	4,604
耐震化率	90.5%	81.7%	96.5%

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). 耐震改修等の実績（市の補助事業）

耐震改修促進計画を策定した平成 28 年度以降の耐震改修等補助事業の実績は、改修工事が 97 戸、除却工事が 290 戸となっています。改修工事に比べ除却工事(建替え工事)が多くなっています。

平成 30 年度（2018 年）には大阪府北部地震および台風 21 号の影響により、補助事業の件数が増加し、その傾向は令和元年度（2019 年）も続きました。特に除却工事補助件数が増加しました。

表 耐震改修等の実績（市の補助事業）

単位：戸

項 目		H28	H29	H30	R1	R2	合 計
		2016	2017	2018	2019	2020	
耐震診断補助	住宅	228	113	188	141	151	821
	特定建築物既存 耐震不適格建築物	2	0	1	1	0	4
耐震改修設計補助		8	15	32	26	23	104
耐震改修工事補助		14	15	30	26	12	97
除却工事補助		72	22	57	92	47	290
耐震シェルター設置補助		0	0	2	0	0	2
耐震ベッド設置補助		-	-	-	0	0	0
ブロック塀等撤去補助		-	-	35	62	-	97

## (3). 市政世論調査に基づいたアンケート結果（参考資料 1 参照）

昭和 56 年 5 月以前に建てられた木造住宅は、地震発生時に危険性が高い旧耐震基準の建築物であることを認識している方は 5 割以上いるものの、耐震補助制度を認知している方は、2 割程度しかいませんでした。特に 10 代～50 代の方は認知度が低い傾向があります。

また、今後必要な取組みについて、相談窓口の充実や耐震補助制度に関する要望をされている方が多くなっています。さらに 10 代～30 代については、SNS を活用した周知啓発を要望しているという結果が出ています。



### 1.3. 多数の者が利用する建築物等の耐震化

#### ■対象建築物

#### ◆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）

耐促法第 14 条による以下①～③に示す建築物のうち、一定規模以上の建築物。

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）

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)	330 【19】 (207)	1,361	212 【180】	70	68 【68】	116	610 【267】 (207)	1,547	2,157
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)	52 (34)	55	0	2	0	1	52 (34)	58	110
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)	1,688	22 【12】	14	0	0	868 【21】 (536)	1,702	2,570
合計	1,228 【28】 (777)	3,104	234 【192】	86	68 【68】	117	1,530 【288】 (777)	3,307	4,837
	4,332		320		185		4,837		

※ 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

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	3,307	4,372	90.4%
S56 年以前	耐震診断等で耐震性を満たす	1,065		
		耐震性が不十分	465	
合 計		4,837		

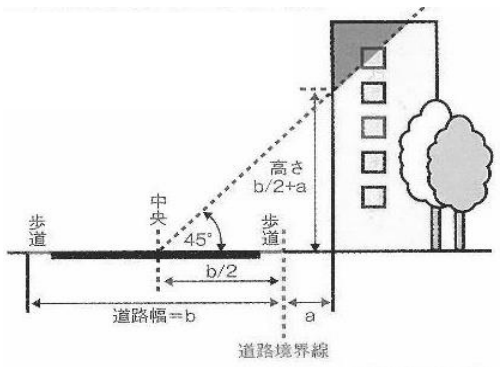
◆耐震診断義務化路線沿道の義務化対象建築物

耐震診断義務化対象路線（法第 5 条 3 項 2 号及び第 6 条 3 項 1 号 ※P.11 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。

図 耐震診断義務化路線の沿道建築物の要件

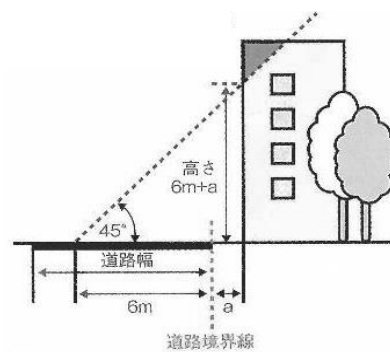
【道路幅員が 12m を超える道路沿道の建築物】

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



(1). 多数の者が利用する建築物の耐震化の現状

(ア) 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 93.8%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 82.8%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)	253	40	【7】 (23)	213	243	96.0
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)	180	70	【4】 (35)	110	149	82.8
特定多数の者が利用する建築物 (共同住宅、事務所、工場等)	1,258	220	【8】 (149)	1,038	1,195	95.0
合 計	1,691	330	【19】 (207)	1,361	1,587	93.8

【 】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

(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 282 棟あります。

昭和 56 年以前建築のものが 212 棟あり、このうち 180 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 250 棟となり、耐震化率は約 88.7%になります。

表 多数の者が利用する建築物（市有）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	282	212	【180】	70	250	88.7

(令和 3 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184棟あります。

昭和56年以前建築のものが68棟あり、すべてが耐震診断による耐震性あり又は耐震化済となっています。

よって、耐震化率は100%になります。

表 多数の者が利用する建築物（その他公有）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	184	68	【68】	116	184	100

【 】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

(I)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、耐促法に基づき、多数の者が利用する一定規模以上の建築物において、耐震改修促進計画に記載された報告期限までに耐震診断結果を報告する必要がある建築物です。

耐震診断結果の公表については平成29年3月29日に行いました。

本市におきましては、報告期限までに全ての対象物件において報告がありました。

(2). 危険物の貯蔵又は処理場の用途に供する建築物の現状

(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 年以前建築のものは 52 棟あり、このうち耐震性があるのは 34 棟と推計されることから、耐震性がある棟数は 89 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	107	52	(34)	55	89	83.2

( ) 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）

出典：消防局資料（令和 3 年 3 月 31 日現在）

(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 2 棟があります。

表 危険性のある物質を取り扱う建築物（市有）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 市有建築物	2	0	0	2	2	100

(令和 3 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 危険性のある物質を取り扱う建築物（その他公有）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 その他公有建築物	1	0	0	1	1	100

(令和 3 年 3 月 31 日現在)

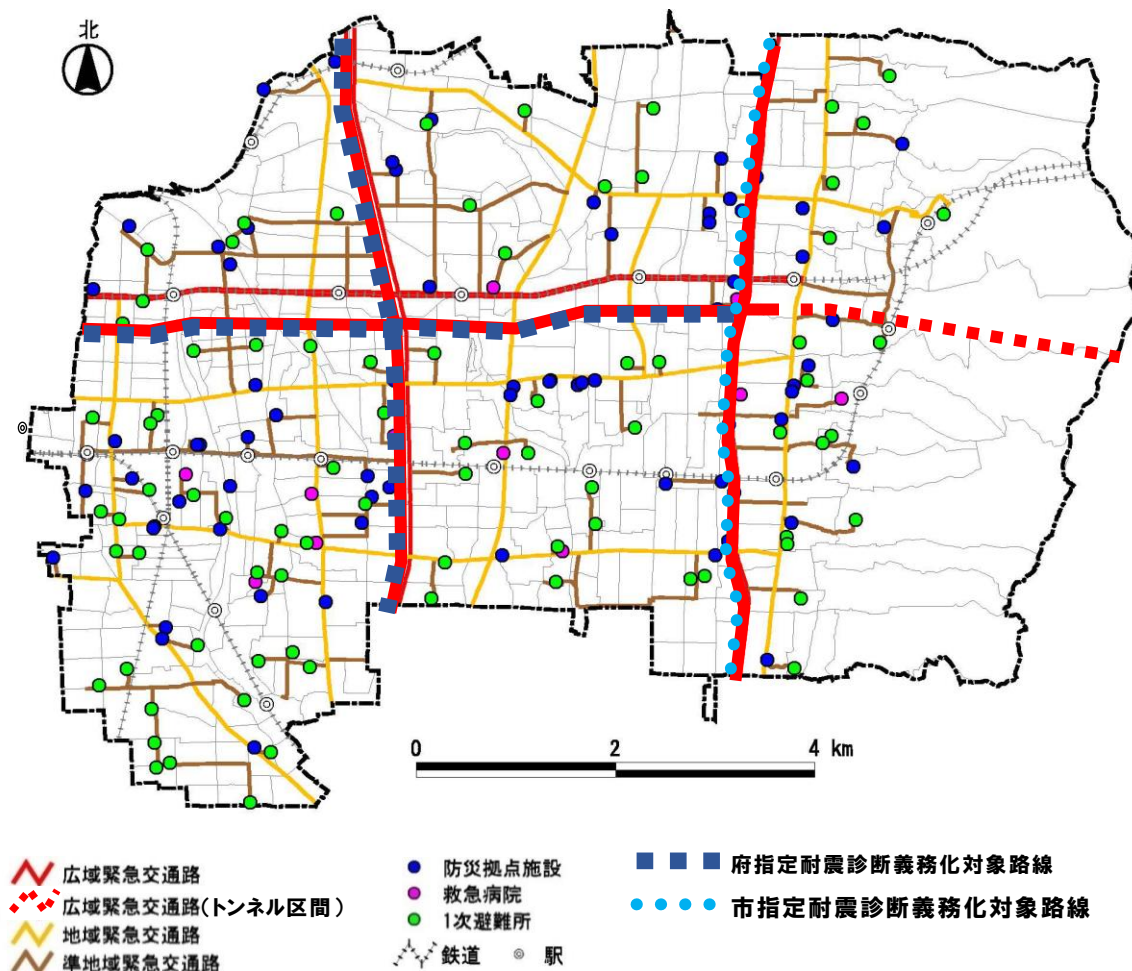
### (3). 緊急交通路を閉塞させる危険性のある建築物の現状

#### (7)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



#### (1)耐震診断義務化対象路線の指定

大阪府においては、耐促法第5条3項2号に規定する路線により、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。なお、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国道170号線以西の国道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、耐促法第6条3項1号に規定する路線により、市町村内における多数の者の避難を円滑にします。なお、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 日とし、公表については平成 30 年 3 月 28 日に行いました。

#### (I)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 年以前建築のものは 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 2,233 棟となり、耐震化率は約 88%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	2,534	846	【9】 (536)	1,688	2,233	88.1

(令和 3 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

( )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 年以前建築のものは 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 26 棟となり、耐震化率は約 72%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	36	22	【12】	14	26	72.2

(令和 3 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

## 1.4. 防災関連施設の耐震化

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）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。

### (1). 防災関連施設の現状

令和2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91棟、医療機関が23棟、避難者滞留施設が118棟であり、全体で232棟となっています。このうち市有建築物は166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94.8%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	1	100.0
		庁舎関係	1	【0】	3	3	4	75.0
		保健センター	2	【2】	1	3	3	100.0
		ライフライン関連拠点施設	11	【8】	11	19	22	86.4
		消防本部及び消防署等	7	【7】	28	35	35	100.0
	医療機関	市立病院	1	【1】	2	3	3	100.0
		救急告示病院	-	-	-	-	-	-
	避難者等滞留施設	公共施設（2次避難所）	1	【1】	7	8	8	100.0
		指定避難所（1次避難所）	63	【63】	14	77	77	100.0
		その他避難所	4	【4】	9	13	13	100.0
市有建築物 小計		90	86	76	162	166	97.6	
市有建築物以外	防災拠点施設	警察署等	1	【1】	3	4	4	100.0
		ライフライン関連拠点施設	17	【15】	5	20	22	90.9
	医療機関	認定救急病院	7	【2】	13	15	20	75.0
	避難者等滞留施設	2次避難所	8	【8】	1	9	9	100.0
		3次避難所	6	【5】	5	10	11	90.9
	市有以外建築物 小計		39	【31】	27	58	66	87.9
総計		129	【117】	103	220	232	94.8	

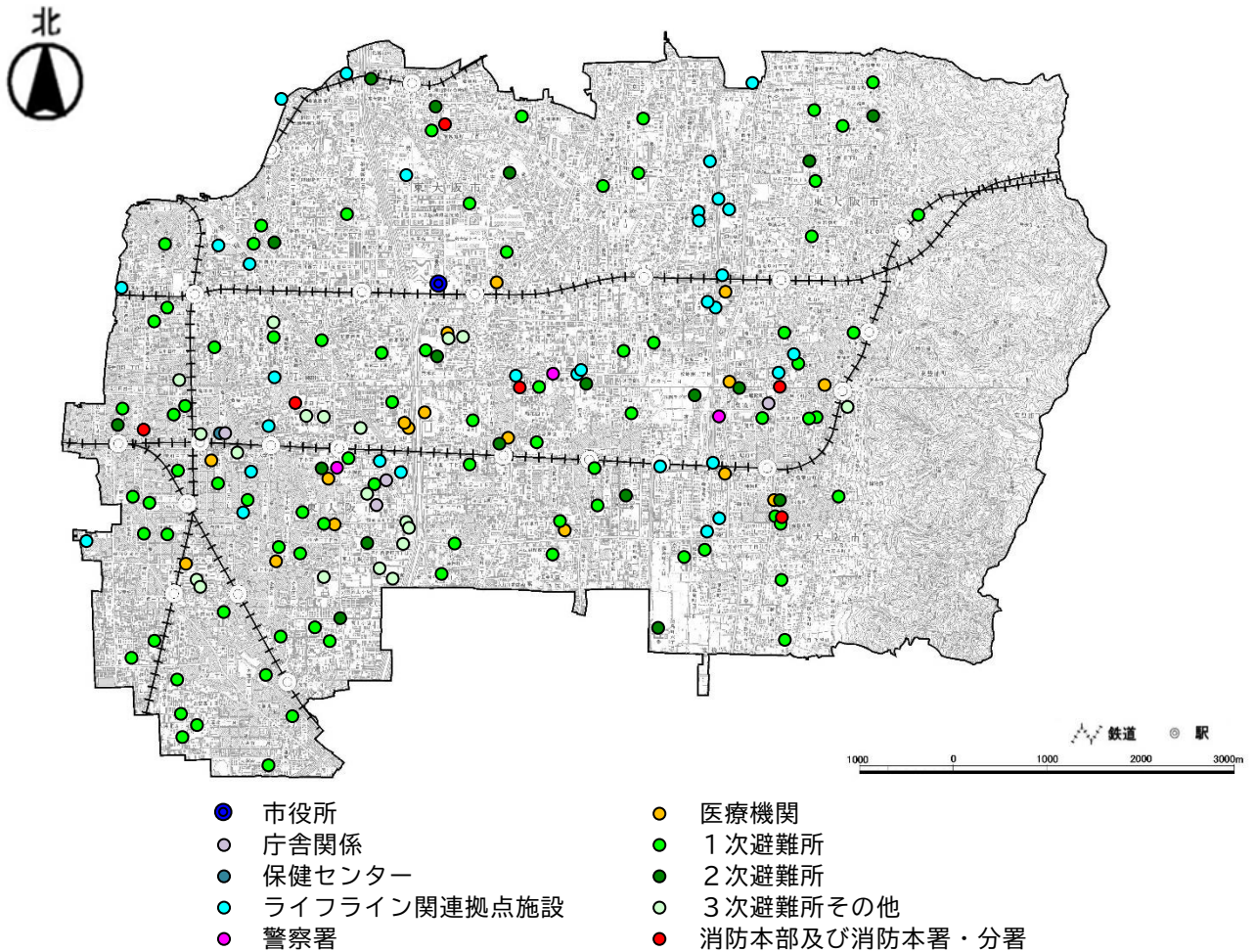
※一部特定既存耐震不適格建築物等を含む

（令和3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



## 1.5. 耐震化の向上に向けた課題

### (1). 居住住宅の耐震化

- ・ 共同住宅等の耐震化率は 96.5%ですが、木造戸建住宅の耐震化率は 81.7%となっており、共同住宅等に比べ低い。
- ・ 耐震診断補助件数に対する耐震改修補助件数の割合は低く、耐震診断後に耐震改修へ繋がっていない。
- ・ 耐震補助制度の認知度が低く、市民に十分な活用がされていない可能性がある。
- ・ 耐震補助制度に関して、手続きの簡素化の要望が多い。

### (2). 防災上重要な建築物等の耐震化

- ・ 防災関連施設の内、医療機関の耐震化率が低くなっています。また、耐促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建築物及び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ますが、耐震改修がされていません。

## 2. 目標達成のための今後の方針・取組み

### 2.1. 耐震化の目標設定

#### (1). 耐震化率

本計画における住宅及び建築物の耐震化の目標は、中間検証の結果を踏まえ以下のように見直しました。

##### ①住宅（戸建住宅・共同住宅等）の耐震化率

令和7年度（2025年度）までに95%

##### ②多数の者が利用する建築物の耐震化率

令和7年度（2025年度）までにおおむね解消

##### ③耐震診断義務化路線の沿道建築物の耐震化率

令和7年度（2025年度）までに100%

##### ④防災関連施設の耐震化率

令和7年度（2025年度）までに100%

#### (2). 住宅（戸建住宅・共同住宅等）の耐震化の目標設定

令和7年度までに耐震化率95%を目標に住宅の耐震化に取り組んでいます。耐震性が不足している住宅は平成30年は31,100戸でしたが令和2年では21,100戸にまで減少しており、耐震化率は90.5%となっています。

令和7年の住宅総数の推計は約211,500戸となっており、目標とする耐震化率95%を達成するには、耐震性不十分な住宅を10,600戸まで減らす必要があります。令和2年の耐震化不十分な住宅数は21,100戸ですので、令和7年までの5年間で約10,500戸の耐震化が必要となります。

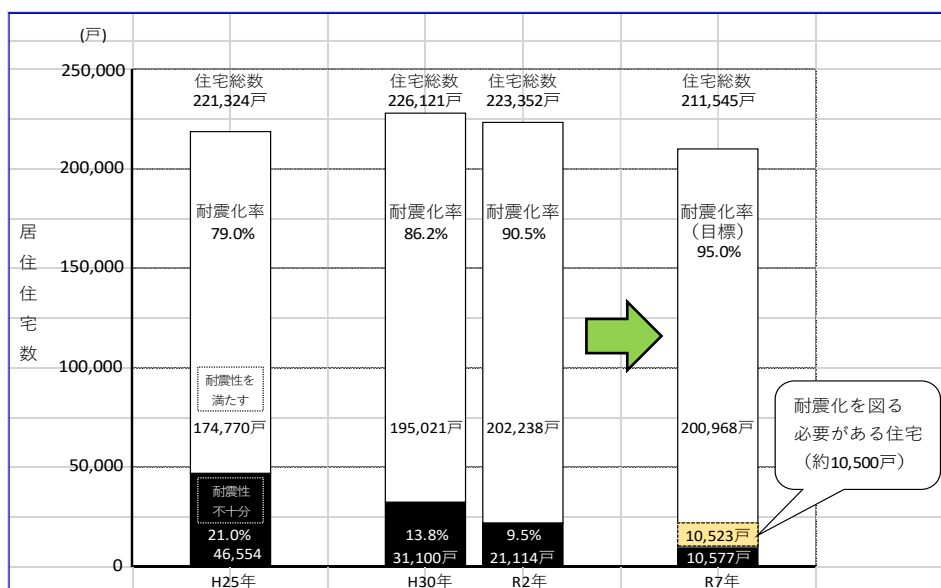


表 住宅の耐震化の推移と目標

## 2.2. 今後の方針・取組み

### (1). 住宅の耐震化に向けた取組み

#### ①住宅耐震化緊急促進アクションプログラム策定

促進計画に定めた目標達成に向け、住宅の耐震化を強力に推進することを目的に東大阪市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム（以下「アクションプログラム」）を令和元年度に策定しました。アクションプログラムでは、住宅所有者に対する直接的な耐震化促進、改修事業者の技術向上、市民への周知・啓発等の取組みを行い、毎年度進捗状況を把握・評価するとともに、プログラムの充実・改善を図り、住宅の耐震化を促進します。

#### ②周知・啓発等の充実化

耐震補助制度をより多くの市民に知っていただくため、従来の市政だより等の広報活動に加え、SNS(YouTube、Facebook、Twitter、LINE)を活用するなど周知・啓発の新たな手法を検討します。

耐震補助制度の手続きの煩雑さを解消するために、手続きの見直しやオンライン申請の拡充等、手続きの簡素化に向けた取組みを検討します。

### (2). 多数の者が利用する建築物の耐震化についての取組み

多数の物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周知・啓発を実施し、耐震化への働きかけを行います。

### (3). 耐震診断義務化路線の沿道建築物の耐震化についての取組み

耐震診断義務化路線の沿道建築物の耐震化については、現在耐震診断結果の公表を完了しております。今後は耐震改修に向けて、個別訪問等により働きかけを行います。また、設計や改修工事の補助制度の創設に向けて取組みます。

### (4). 防災関連施設の耐震化についての取組み

市有建築物に関しては関連部署と連携し耐震化を促進していきます。市有建築物以外に関しては、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周知・啓発を実施し、耐震化への働きかけを行います。

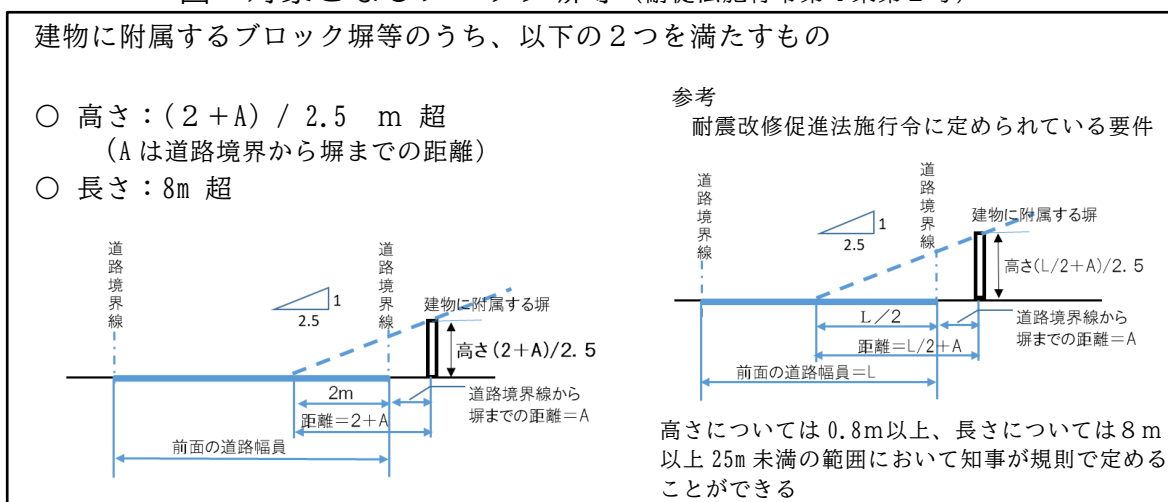
### 3. その他の取組み

#### 3.1. ブロック塀等の安全対策（耐震診断義務付け対象ブロック塀等）

大阪府北部地震の被害等を踏まえ、平成31年1月に耐促法施行令が改正され、ブロック塀等が倒壊した場合に通行障害が生じることを防ぐため、建物に附属する一定の高さ・長さを有するブロック塀等が耐震診断義務付け対象に追加されました。

東大阪市地域防災計画において定める広域緊急交通路の災害時における機能確保のため、市指定耐震診断義務化対象路線（図 指定緊急交通路及び耐震診断義務化路線 P.10 参照）沿道にある昭和56年5月31日以前に設置された下図に該当するブロック塀等について、耐震診断の結果報告を義務としました。診断結果の報告期限は令和7年3月31日とします。

図 対象となるブロック塀等（耐促法施行令第4条第2号）



#### 3.2. 耐震ベッド・耐震シェルター

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、平成21年度に耐震シェルター、令和元年度に耐震ベッドの補助制度を創設しました。生命・財産を守る観点から、避難が困難な高齢者や障害者などに対し、周知・啓発を行い、設置に要する費用の一部を補助します。

#### 3.3. 分譲マンションの耐震化

区分所有者間の合意形成、費用負担区分および修繕計画の調整など多くの課題を有する分譲マンションを対象にダイレクトメール等により耐震化促進の周知・啓発を行います。

## 4. 住宅・建築物への補助制度

### 4.1. 耐震診断補助制度

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10/11 ② 50,000円/戸を限度 ただし、耐震診断費用は1,100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 (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

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(㎡)×1,100円 1,000円未満は切り捨て	診断費用の1/11 1,000円未満は切り上げ
	50㎡以上 150㎡未満	55,000円	5,000円
	150㎡以上	55,000円+(延床面積が50㎡ 増加ごとに11,000円)	診断費用から50,000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(㎡) ×1,100円	診断費用の1/11 1,000円未満は切り上げ
	一戸あたり25㎡以上 50㎡未満	27,500円	2,500円/戸
	一戸あたり50㎡以上	27,500円+(延床面積が25㎡ 増加ごとに5,500円)	診断費用の1/11 1,000円未満は切り上げ

#### 4.2. 木造住宅耐震改修補助制度

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、道路突出等で防災上の支障となっていないもの)
所得制限	年間課税所得金額が5,070,000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 ② 100,000円/件を限度 (①、②で最も低い額)
所有者負担額	残額

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、道路突出等で防災上の支障となっていないもの)
所得制限	年間課税所得金額が5,070,000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円以下の自ら居住するもの)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(本市に法人市民税を納付)の場合一律100,000円加算
所有者負担額	残額

#### 4.3. 木造住宅除却工事補助制度

表 除却工事補助の概要

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	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400,000円 長屋・共同住宅1,000,000円 ② 除却工事に要する費用 ③ 7,000円/㎡ (①、②、③で最も低い額)
所有者負担額	残額

#### 4.4. 耐震ベッド、耐震シェルター設置補助制度

表 耐震ベッド設置補助の概要

項目	要件
対象建築物	木造住宅 (地上2階建以下、道路突出等で防災上の支障となっていないもの)
所得制限	年間課税所得金額が5,070,000円未満で税の滞納がないもの
補助限度額	①設置費用の1/2 ②300,000円 (①、②で最も低い額)
所有者負担額	残額

表 耐震シェルター設置補助の概要

項目	要件
対象建築物	木造住宅 (地上2階建以下、道路突出等で防災上の支障となっていないもの)
所得制限	年間課税所得金額が5,070,000円未満で税の滞納がないもの
補助限度額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者自ら居住し申請する場合 400,000～700,000円</li> <li>・占有者(入居者)が申請する場合 400,000円</li> <li>・所有者自ら居住せず申請する場合 ①設置費用の1/3 ②400,000円 (①、②で最も低い額)</li> </ul>
所有者負担額	残額

5. 東大阪市の木造住宅の耐震改修などについて

問 22. 昭和 56 年 5 月以前に建てられた木造住宅は地震が発生した際の危険性が高い、いわゆる旧耐震基準の建物であるということをご存じですか。  
(〇は1つだけ可)

図 5-1 旧耐震基準の建物の認知度

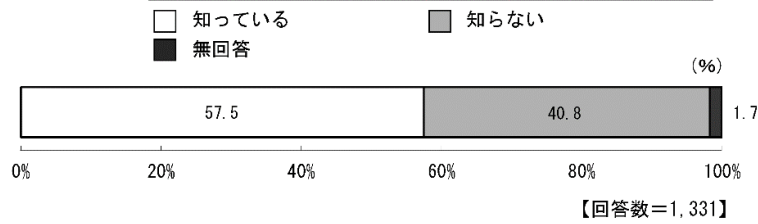


図 5-2 性別 旧耐震基準の建物の認知度

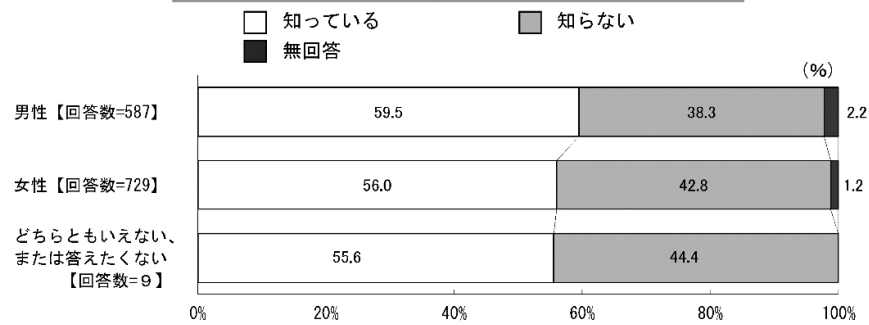
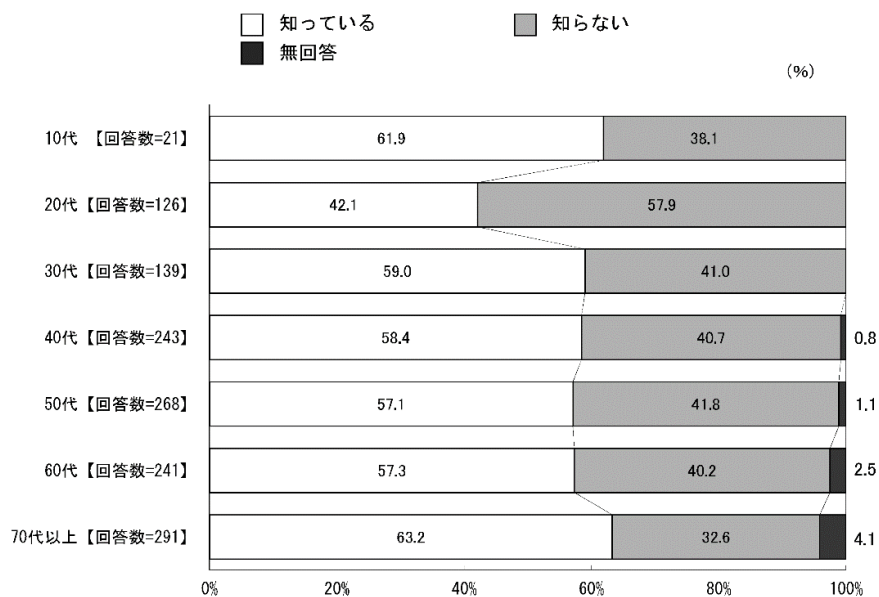


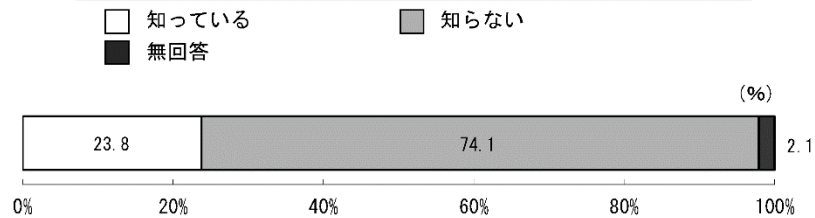
図 5-3 年代別 旧耐震基準の建物の認知度





問 23. 東大阪市では、昭和 56 年 5 月以前に建てられた木造住宅に対して、耐震改修などに伴う補助金制度が設けられていることをご存じですか。  
(〇は 1 つだけ可)

図 5-4 耐震改修などに伴う補助金制度の認知度



【回答数=1,331】

図 5-5 性別 耐震改修などに伴う補助金制度の認知度

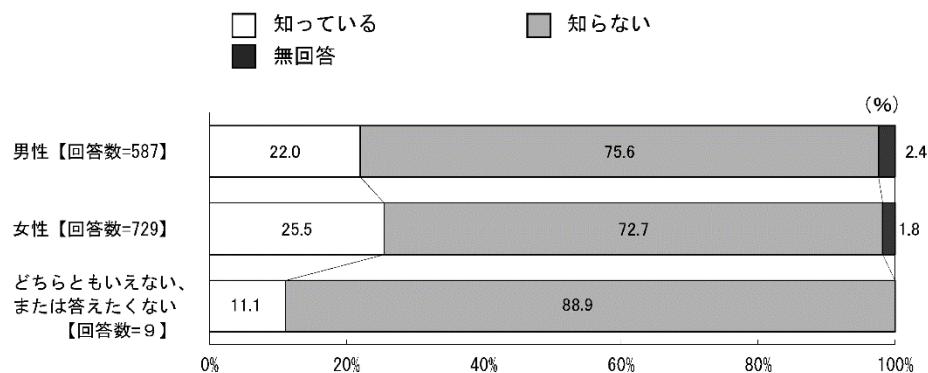
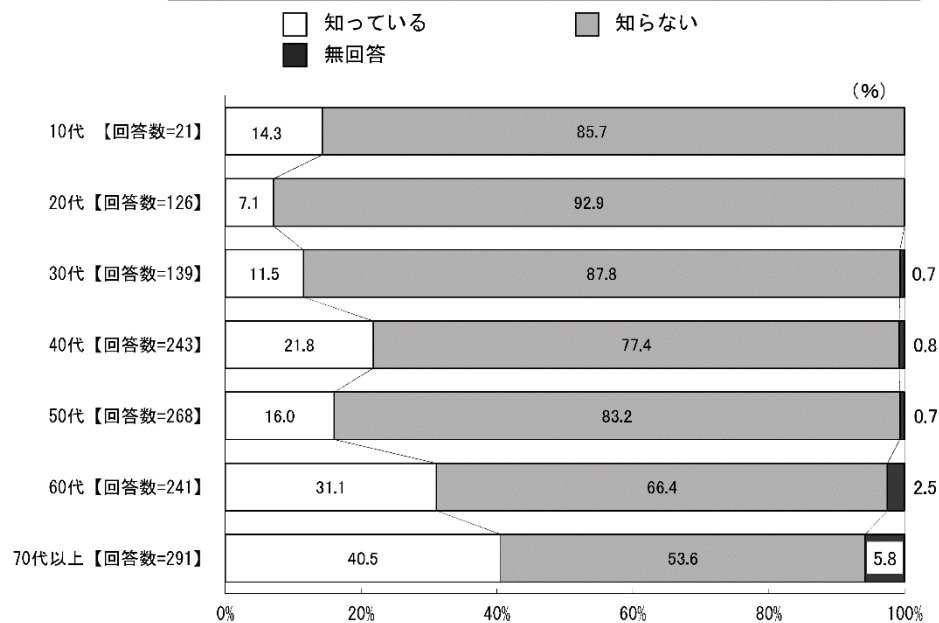


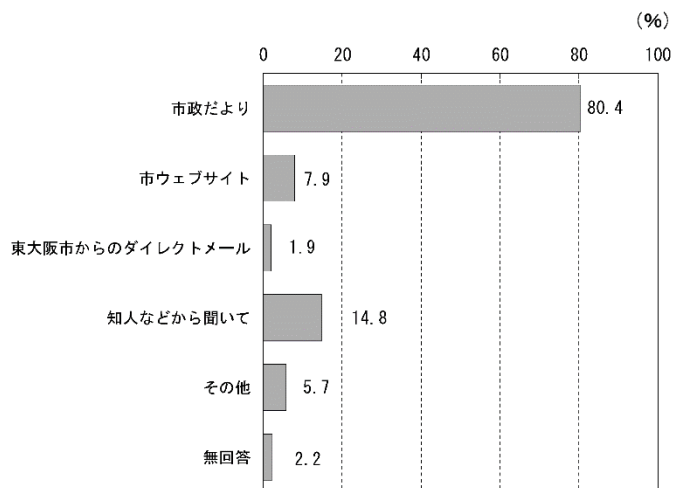
図 5-6 年代別 耐震改修などに伴う補助金制度の認知度



※問 23 で 「1. 知っている」 とお答えされた方におたずねします。

問 23-1 耐震改修などに伴う補助金制度に関する情報をどのようにして知りましたか。(〇はいくつでも可)

図 5-7 耐震改修などに伴う補助金制度の周知経路



【回答数=317】

図 5-8 性別 耐震改修などに伴う補助金制度の周知経路

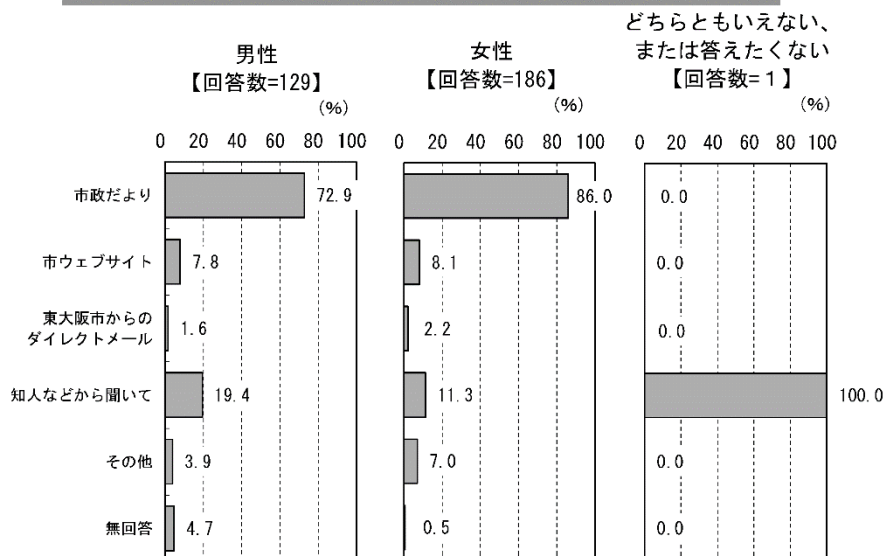
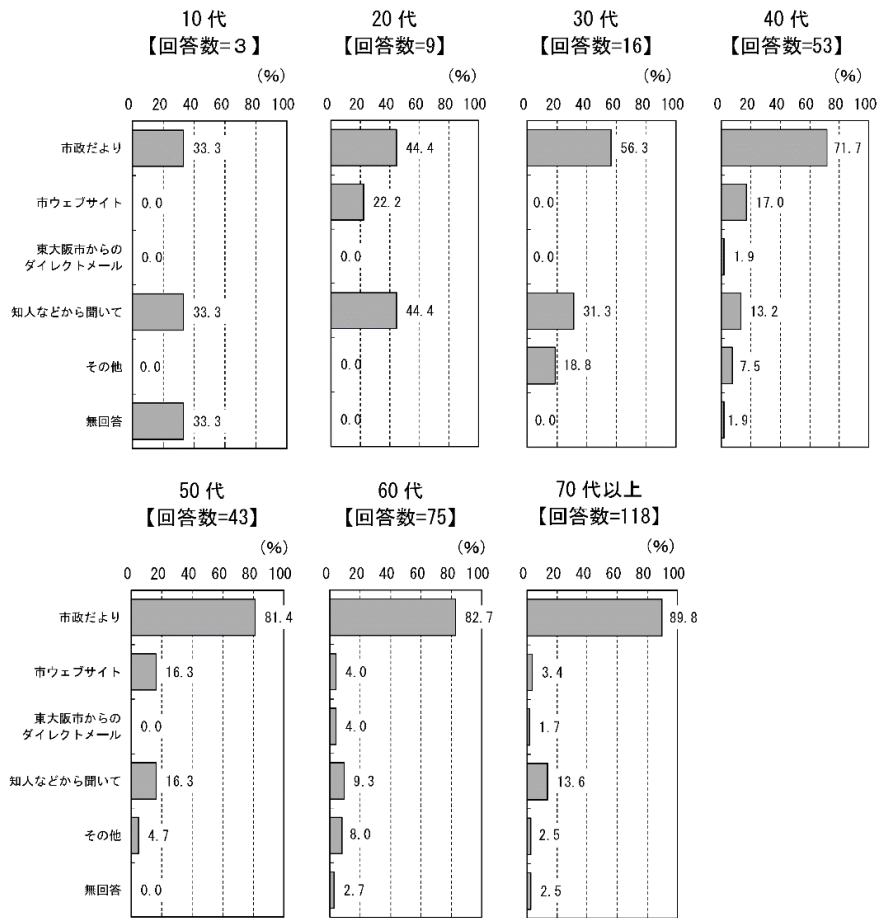
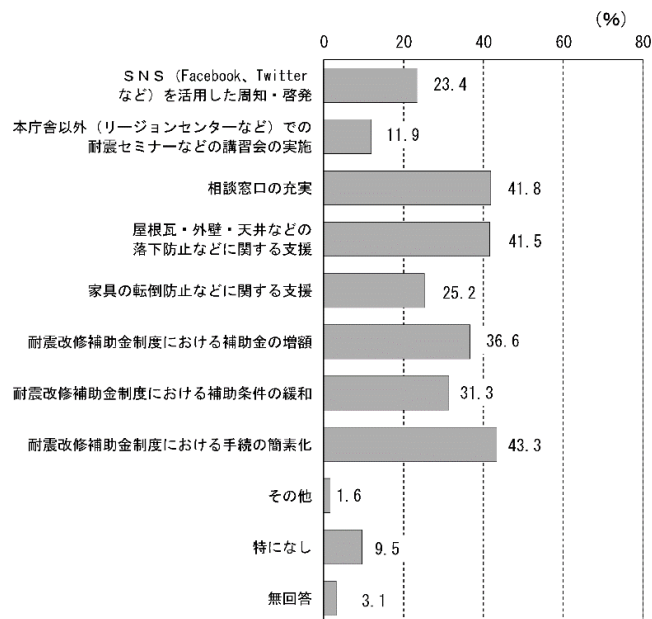


図 5-9 年代別 耐震改修などに伴う補助金制度の周知経路



問 24. 東大阪市の耐震に関する施策について、今後どのような取組が必要とご思いますか。(〇はいくつでも可)

図 5-10 東大阪市の耐震に関する施策として必要なこと



【回答数=1,331】

図 5-11 性別 東大阪市の耐震に関する施策として必要なこと

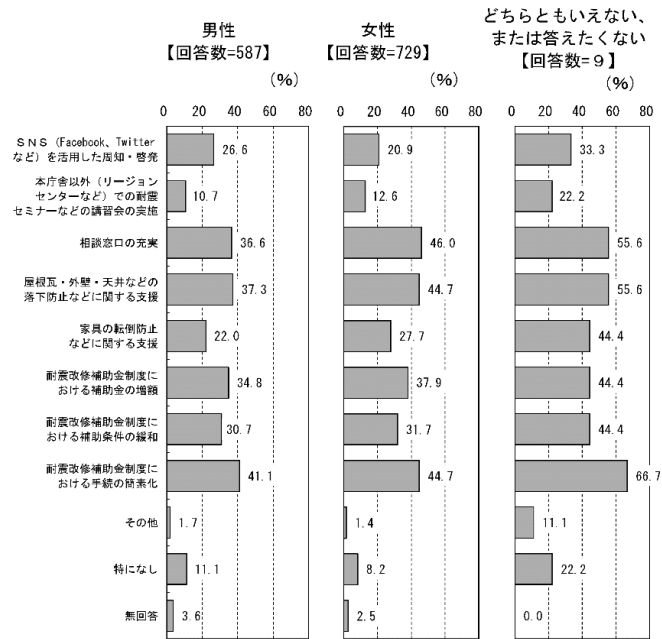
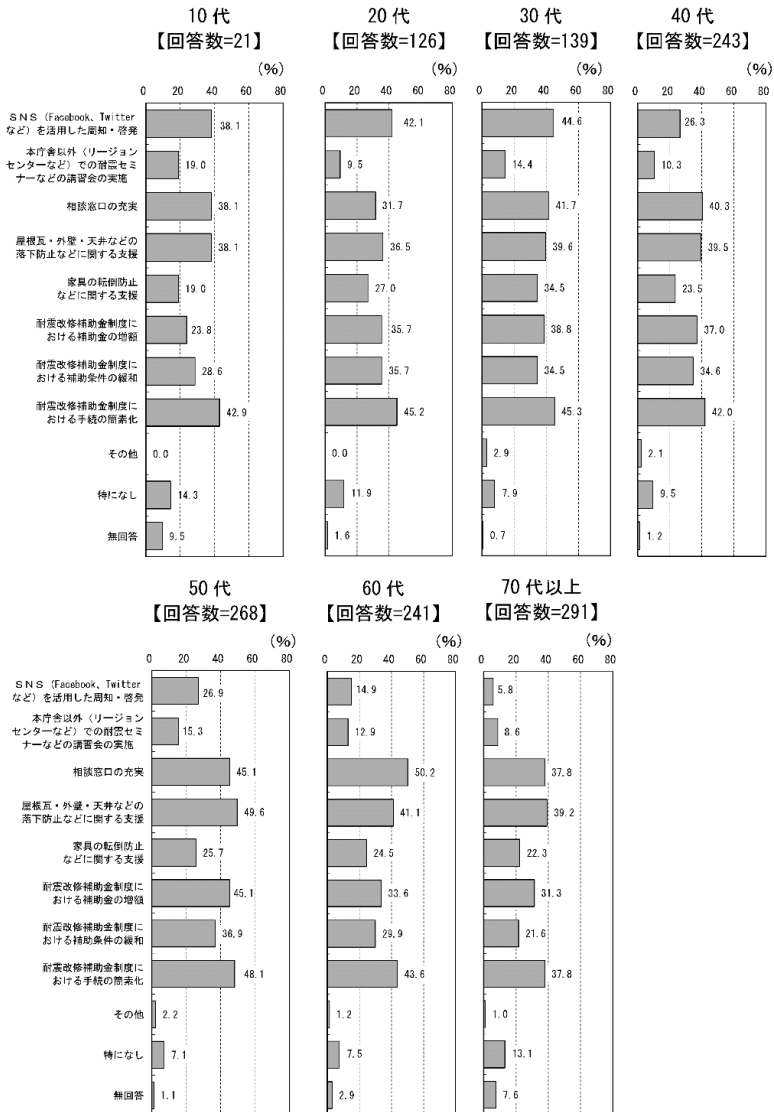


図 5-12 年代別 東大阪市の耐震に関する施策として必要なこと



東大阪市住宅・建築物耐震改修促進計画  
中間検証報告書

令和 4 年 3 月

(令和 5 年 4 月改正)

東大阪市 建築部 建築指導室 建築安全課  
〒577-8521 東大阪市荒本北一丁目 1 番 1 号  
電話：06-4309-3000(代表)