

(素案)

東大阪市住宅・建築物耐震改修促進計画



令和8(2026)年3月

東 大 阪 市

目次

第1章 計画の概要	1
1－1. 計画策定の背景・目的	1
1－2. 計画の位置付け	2
1－3. 改定経過等	3
1－4. 計画期間・目標年度	3
1－5. 対象区域・対象建築物	4
第2章 基本方針・耐震化の目標	6
2－1. 基本方針	6
2－2. 耐震化の目標	7
第3章 住宅	8
3－1. 住宅を取り巻く環境	8
3－2. 住宅の耐震化の現状	9
3－3. 課題	11
3－4. 具体的な取り組みの方向性	12
第4章 多数の者が利用する大規模建築物	13
4－1. 多数の者が利用する大規模建築物の耐震化の現状	13
4－2. 課題	13
第5章 特定既存耐震不適格建築物	14
5－1. 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状	14
5－1－1. 多数の者が利用する建築物	15
5－1－2. 危険物の貯蔵又は処理場の用途に供する建築物	16
5－1－3. 通行障害建築物	17
5－2. 課題	18
第6章 耐震診断義務化対象路線沿道の義務化対象建築物等	19
6－1. 耐震診断義務化対象路線沿道の義務化対象建築物の耐震化の現状	19
6－2. 耐震診断義務化対象路線沿道のブロック塀等の耐震化の現状	20

第7章 防災関連施設	21
7-1. 防災関連施設の耐震化の現状	21
7-2. 課題	22
第8章 耐震化の促進に関する施策	23
8-1. 具体的な施策	23
8-1-1. 安全	23
8-1-2. 安心	26
8-1-3. まちづくり	31
8-2. 重点施策	32
第9章 耐震化の促進に関する指導、勧告等	34
9-1. 耐震改修促進法及び建築基準法による指導等	34
第10章 その他の取り組み	35
10-1. 大阪建築物震災対策推進協議会による取り組み	35
10-2. 関係団体及び自主防災組織・自治会等との連携	35
第11章 まとめ	36
11-1. 住宅・建築物の所有者の方へ	36
11-2. 地方公共団体の役割	36
想定される地震の概要	38
用語の解説	39

第1章 計画の概要

1-1. 計画策定の背景・目的

平成7(1995)年1月に発生した阪神淡路大震災で倒壊等が生じた建築物は、昭和56(1981)年5月31日以前に建築された(以下「旧耐震基準」という。)建築物に集中し道路の閉塞や延焼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旧耐震基準建築物の耐震診断及び耐震改修等を目的として、平成7(1995)年12月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律(以下「耐震改修促進法」という。)」が施行されました。法施行に伴い、本市では平成20(2008)年3月に「東大阪市住宅・建築物耐震改修促進計画」を策定し、耐震化促進の取り組みを進めてきました。

近い将来、高い確率で発生すると想定されている南海トラフ地震などの大地震に対する備えが急務であり、今後も住宅・建築物の耐震化をより一層進めていく必要があります。

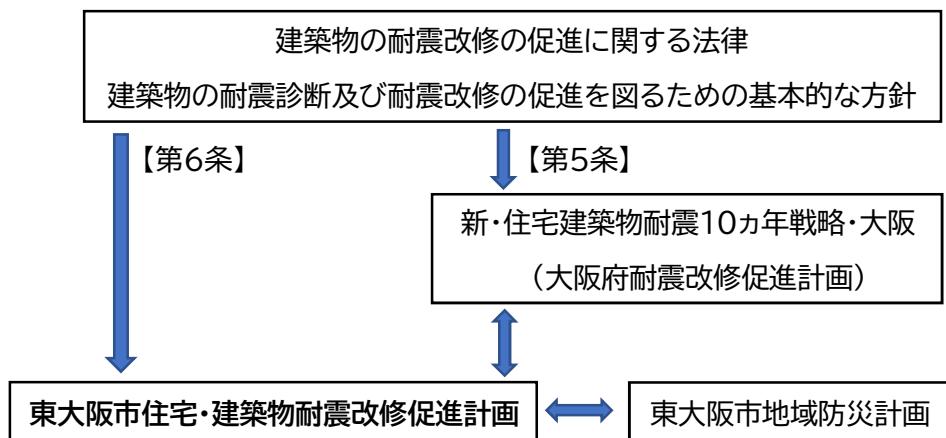
本計画は、関係法令等との整合を図りつつ、本市における建築物の耐震化に関する施策を計画的に展開することにより、地震時の建築物の倒壊等に起因する人的被害及び経済被害を軽減し早期復旧・復興に寄与することを目的とするとともに、市民の生命と財産を保護し、市内の住宅・建築物について耐震診断・耐震改修等を計画的・総合的に促進するための指針として策定するものです。

1-2. 計画の位置付け

「東大阪市住宅・建築物耐震改修促進計画」は、耐震改修促進法に基づき、「国の基本方針」、「新・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）」と整合を図り、地震時の建築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、本市における旧耐震基準建築物の耐震化等を計画的に促進するための指針として策定するものです。

さらに本市域に係る災害予防、災害応急対策及び災害復旧・復興対策等の実施すべき大綱を定め、市民の生命、身体及び財産を保護することを目的とした「東大阪市地域防災計画」との整合を図ります。

図-1 計画の位置づけ



1－3. 改定経過等

本市では、地震災害への対策のためには建築物の耐震化の促進が重要な課題であるものとして「東大阪市住宅・建築物耐震改修促進計画」を平成20(2008)年3月に策定し、以降、関係法令等との整合を図るため平成29(2017)年3月に改定し、普及啓発や耐震診断・耐震改修に対する補助など耐震化に関する様々な取り組みを進めてきました。

また、平成25(2013)年11月に改正の「耐震改修促進法」において耐震診断の実施及び結果の公表が義務付けられた「要緊急安全確認大規模建築物」については平成29(2017)年3月に、「要安全確認計画記載建築物」については平成30(2018)年3月に診断結果の公表を行いました。こうした取り組みにより市内の建築物の耐震化は着実に進んでいるものの依然として耐震性が不十分な住宅・建築物が多数残されており、耐震化の促進は急務となっています。

そのような中、大阪府北部地震に伴う被害を受け、平成31(2019)年1月に「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」が改正されました。

また改正に伴い、市指定耐震診断義務化対象路線沿道の一定規模以上のブロック塀等について耐震診断が義務付けられたことから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り組みが必要となりました。

さらに令和7(2025)年度には、第1次国土強靭化実施中期計画の策定や南海トラフ地震防災対策推進基本方針及び首都直下地震緊急対策推進基本計画の見直しに向けた検討が行われました。こうした防災対策の進捗状況や新たな防災対策の検討内容を踏まえ、「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」の改正が行われました。

現計画(平成29(2017)年3月改定)は、「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪」との整合を図り、計画期間を平成29(2017)年度から令和7(2025)年度までの9年間として策定し、目標年度である令和7(2025)年度を迎えたことから目標の達成状況や社会経済情勢の変化、さらに関連計画との整合を図るため計画を改定し、令和8(2026)年度に公表を行います。

1－4. 計画期間・目標年度

本計画の期間は、令和8(2026)年度から令和17(2035)年度までの10年間とし、目標年度を令和17(2035)年度とします。また、目標の達成状況や社会経済情勢の変化、さらには関係法令や関連する計画との整合性などから、概ね5年を基本として見直しを検討します。

1-5. 対象区域・対象建築物

◇対象区域は本市全域とします。

対象建築物

(1)住宅

戸建て住宅、長屋住宅、共同住宅(賃貸・分譲)を含む、すべての住宅

(2)多数の者が利用する大規模建築物(要緊急安全確認大規模建築物)

現行の建築基準法の耐震関係規定に適合しない建築物で、多数の者が利用する一定規模以上の大規模建築物(病院、店舗、旅館等)

(3)特定既存耐震不適格建築物

耐震改修促進法第14条に基づく以下の①～③に示す建築物のうち、表-1に記載の規模以上の建築物

- 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恐れがある建築物(以下、「通行障害建築物」という)(法第14条第3号)

(4)耐震診断義務化対象路線沿道の義務化対象建築物(要安全確認計画記載建築物)

耐震診断義務化対象路線(法第5条第3項第3号及び第6条第3項第1号)の沿道にある旧耐震基準建築物で、倒壊時に道路を閉塞する可能性がある建築物(ブロック塀等を含む)

(5)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)については、防災・減災を図るうえで重要な建築物であることから本計画の対象とします。

表-1 耐震改修促進法における規制対象建築物一覧(※義務付け対象は旧耐震基準建築物)

用 途		特定既存耐震不適格建築物 (法第14条)	指示対象となる特定既存耐震不適格 建築物(法第15条第2項)	耐震診断義務付け対象建築物 (法附則第3条、法第7条等)
学 校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程もしくは特別支援学校	階数2以上かつ1,000m ² 以上 ※屋内運動場の面積を含む	階数2以上かつ1,500m ² 以上 ※屋内運動場の面積を含む	階数2以上かつ3,000m ² 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1,000m ² 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1,000m ² 以上	階数1以上かつ2,000m ² 以上	階数1以上かつ5,000m ² 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1,000m ² 以上	階数3以上かつ2,000m ² 以上	階数3以上かつ5,000m ² 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2,000m ² 以上	階数3以上かつ5,000m ² 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1,000m ² 以上	階数2以上かつ2,000m ² 以上	階数2以上かつ5,000m ² 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500m ² 以上	階数2以上かつ750m ² 以上	階数2以上かつ1,500m ² 以上
博物館、美術館、図書館		階数3以上かつ1,000m ² 以上	階数3以上かつ2,000m ² 以上	階数3以上かつ5,000m ² 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、貸衣裳屋、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2,000m ² 以上	階数3以上かつ5,000m ² 以上
自転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	500m ² 以上	階数1以上かつ5,000m ² 以上(敷地境界から一定距離以内に存する建築物に限る)
避難路沿道建築物		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 基本方針・耐震化の目標

2-1. 基本方針

市内に存在する住宅・建築物の耐震化を進めるには、行政の取り組みだけではなく住宅・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。目標の実現や課題の改善のため、「安全」・「安心」・「まちづくり」への支援を本市の耐震化促進の取り組みの柱とし、これまで実施してきた様々な取り組みを継続しつつ、耐震性が不十分な住宅・建築物を減少させるための新たな施策を展開します。

(1) 安全・安心

耐震性が不十分な住宅・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、これまで実施してきた様々な取り組みを継続しつつ、耐震性を満たす住宅・建築物を確実に増加させるための新たな施策の展開と各種情報の提供や支援策などの検討を行います。

また、所有者の高齢化や建築物の高経年化など近年の耐震化を取り巻く状況を踏まえ、「耐震化」と「減災化」の重層的な働きかけによる総合的な震災対策を実施することで「人命を守ること」を最優先としてさらなる住宅・建築物の耐震化促進施策の推進に取り組み「安全・安心」の向上に努めます。

【安 全】

「耐震化」と「減災化」の重層的な働きかけや安全対策推進の情報発信を行います。

施策1 意識や知識の向上

施策2 総合的な安全対策の推進

【安 心】

各取り組みにより、市民の負担や不安を軽減し耐震化を促進します。

施策1 負担の軽減

施策2 不安の解消

(2) 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」の視点から地域一体となって耐震化を進めます。

【まちづくり】

地域一体となり耐震化を啓発・推進します。

施策1 地域との連携

施策2 民・学・官との連携

2-2. 耐震化の目標

本計画における住宅及び建築物の耐震化率の目標は、国の方針及び大阪府の「新・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。

また、特定既存耐震不適格建築物や防災関連施設における取り組み目標は、防災・減災の観点から重要な建築物として以下のように設定します。

なお、本市指定耐震診断義務化対象路線沿道の義務化対象建築物(要安全確認計画記載建築物)については、対象建築物の全てにおいて耐震性が満たされています。

【耐震化率の目標】

◇住宅

令和17(2035)年度までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消

◇多数の者が利用する大規模建築物(要緊急安全確認大規模建築物)

令和12(2030)年度までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消

【その他の取り組み目標】

◇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)

耐震性が不十分な全ての建築物を対象に確実な周知啓発を行う

- ・全ての対象建築物の所有者等を把握
- ・耐震化の必要性及び耐震診断補助制度の周知

◇防災関連施設

府・市の関係部署や所有者と情報共有を行い、耐震化促進に取り組む

- ・耐震化の必要性及び今後の方針等の情報共有

第3章 住宅

3-1. 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50(1975)年の52.5万人をピークに以降は緩やかに減少し令和7(2025)年時点で47.1万人となっています。また世帯数については増加傾向にありましたが、令和2(2020)以降は減少し、令和7(2025)年の世帯当たりの人員は2.03人／世帯となっています。

国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)によると、人口総数は令和17(2035)年で43.9万人となることが予想されます。

表-2 人口・世帯数の推移

単位:人

項目	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)
人口総数	513,812	509,533	502,784	493,940	471,440	459,365	439,227
世帯数	212,072	217,762	223,485	232,303	231,663	230,680	228,969
世帯当たり人員	2.42	2.34	2.25	2.13	2.04	1.99	1.92

※令和2(2020)年までの人口・世帯数は国勢調査による

令和7(2025)年以降の人口は国立社会保障・人口問題研究所の推計値

令和7(2025)年以降の世帯数は住宅・土地統計調査の推計値

(2)居住住宅数の推移

居住住宅数は増加傾向にありましたが、令和5(2023)年以降は減少し、令和17(2035)年には約229,000戸となることが予想されます。

表-3 居住住宅数の推移

単位:人

項目	H15 (2003)	H20 (2008)	H25 (2013)	H30 (2018)	R5 (2023)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)
居住住宅数	201,390	210,086	221,324	226,121	235,240	233,654	230,680	228,969

※令和5(2023)年度までは住宅・土地統計調査、令和7(2025)年度以降は推計値

(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、最も大きな割合を占めているのが300万円未満であり、40.1%となっています。

表-4 世帯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	1,500万円以上	不詳
普通世帯	235,240	94,330	60,170	33,360	23,120	7,510	2,470	14,280
	100%	40.1%	25.6%	14.2%	9.8%	3.2%	1.0%	6.1%

※普通世帯：家族で同居し住居と生計を共に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

出典：令和5年住宅土地・統計調査

(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数の割合の内、65歳以上がもっとも多い45.9%となっています。また、昭和55(1980)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75.7%と高い傾向にあります。

表-5 世帯主(家計を主に支える者)の年齢別世帯数

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	109,490	1,270	3,290	9,410	17,630	19,530	50,250	8,110
	100%	1.2%	3.0%	8.6%	16.1%	17.8%	45.9%	7.4%
昭和55年までに建てられた木造住宅に住まう世帯数	31,310	70	210	510	1,870	4,640	23,690	320
	100%	0.2%	0.7%	1.6%	6.0%	14.8%	75.7%	1.0%

出典：令和5年住宅土地・統計調査

3－2. 住宅の耐震化の現状

(1)住宅の耐震化

市内における住宅全体の耐震化率は着実に向かっており、耐震診断や耐震改修工事に関する補助制度についても一定の活用実績があります。

現在、木造戸建て住宅の総戸数92,552戸のうち、耐震性を満たす住宅が74,139戸、耐震性が不十分な住宅が18,413戸、耐震化率は80.1%となっており、共同住宅については総戸数14,102戸のうち、耐震性を満たす住宅が136,355戸、耐震性が不十分な住宅が4,747戸、耐震化率は96.6%となります。

以上から、市内における住宅の総戸数233,654戸のうち、耐震性を満たす住宅が210,494戸、耐震性が不十分な住宅が23,160戸となっており、90.1%が耐震性を満たす住宅となります。

表-6 住宅耐震化の現状(令和7(2025)年度末時点) 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	233,654	92,552	141,102
耐震性を満たす住宅	210,494	74,139	136,355
耐震性が不十分な住宅	23,160	18,413	4,747
耐震化率	90.1%	80.1%	96.6%

※令和5年住宅土地・統計調査もとにした推計値

(2)耐震化の経年変化

耐震化率の経年変化をみると、平成5(1993)年に54.6%であった耐震化率が、平成10(1998)年で62.9%、平成15(2003)年で70.9%、平成20(2008)年で71.6%、平成25(2013)年で79.0%、平成30(2018)年で86.1%、令和5(2023)年で89.8%と徐々に増加しています。

共同住宅等は、平成5(1993)年から令和5(2023)年にかけて約30%の増加となっています。

また木造戸建て住宅は30年間で約40%の増加となっています。

表-7 住宅の耐震化の経年変化

単位:戸

項目	H5 (1993)	H10 (1998)	H15 (2003)	H20 (2008)	H25 (2013)	H30 (2018)	R5 (2023)
居住住宅数	182,038	198,169	201,390	210,086	221,324	226,121	235,240
耐震性を満たす	99,419	124,694	142,690	150,390	174,770	194,761	211,294
耐震性不十分	82,619	73,475	58,700	59,696	46,554	31,360	23,946
耐震化率	54.6%	62.9%	70.9%	71.6%	79.0%	86.1%	89.8%
木造戸建住宅	65,389	71,485	73,047	77,049	80,074	93,764	92,350
耐震性を満たす	25,686	31,677	39,602	47,118	54,894	71,336	73,402
耐震性不十分	39,703	39,808	33,445	29,931	25,180	22,428	18,948
耐震化率	39.3%	44.3%	54.2%	61.2%	68.6%	76.1%	79.5
共同住宅等	116,649	126,684	128,343	133,307	141,250	132,357	142,890
耐震性を満たす	73,733	93,018	103,087	103,272	119,876	123,425	137,892
耐震性不十分	42,916	33,666	25,256	29,765	21,374	8,932	4,998
耐震化率	63.2%	73.4%	80.3%	77.5%	84.9%	93.3%	96.5

出典:令和5年住宅土地・統計調査

(3)住宅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代表的な要因は、近年の物価高による資材高騰等により工事費用が高額となること、また所有者の高齢化や建築物の高経年化が考えられます。加えて、耐震化の必要性についての理解が不十分であること、耐震化に関する情報不足も考えられます。

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。

①耐震化の必要性についての理解が不十分

- ・今の居住で十分耐震性はあると考えている
- ・自宅が倒壊するような地震は発生しないと思っている
- ・どんな住宅でも大地震の被害は避けられないと考えている
- ・耐震に関して特に考えたことがない

②耐震化に関する情報不足

- ・耐震診断のやり方がわからない
- ・耐震診断の信頼できる業者がわからない

③費用や労力の負担の大きさ

- ・費用がかかることが問題である
- ・手間や時間がかかる

出典：令和7年度府民向けアンケート調査結果

3-3. 課題

- (1)住宅の耐震化率は経年に向上していますが、共同住宅の96.6%と比較して木造戸建て住宅は80.1%と依然として低い状況です。
- (2)建設物価の高騰や所有者の高齢化による耐震化意欲の低下が要因となり、耐震診断は受けるものその後の耐震改修工事に至らない「診断から改修への移行率の低さ」が課題となっています。
- (3)木造住宅の世帯主の年齢は、住宅全体で65歳以上が45.9%に対して、昭和55(1980)年までに建てられた木造戸建て住宅では75.7%の状況にあり、高齢化が進んでいます。
- (4)住宅の世帯収入についても300万円未満の世帯が40.1%となり耐震改修を行う費用負担が大きくなっていることが懸念されます。
- (5)府民向けのアンケート調査結果からも耐震化の必要性への理解が十分ではなく、また、耐震化のための情報が不足しているため、現状維持を選択する所有者が多くなっています。

3-4. 具体的な取り組みの方向性

- (1) 従来の耐震診断・耐震改修の補助施策に加え、市民の様々な状況（資金的に余裕がない世帯、住宅の相続者が存在しないため改修費用の拠出をためらう世帯等）を考慮します。
- (2) 耐震シェルターや耐震ベッドの設置など、耐震化率の向上だけに捉われない市民の生命を守る「減災」の視点からの対策を強化します。
- (3) 建築物の高経年化と所有者の高齢化がより一層進む中、耐震改修だけではなく、「除却支援」による後押しで、住替え・建替えを促進します。
- (4) 所有者へジャストフィットする耐震対策を働きかけます。
 - I . 耐震化率だけではなく、耐震性が不十分な住宅の実数と位置を新たに把握し、地域特性や建築物特性に応じた耐震化メニューを提案します。
 - II . 所有者の意向把握や世帯特性を詳細に把握し、ニーズに応じた住替え等の支援策を実施します。

第4章 多数の者が利用する大規模建築物

4-1. 多数の者が利用する大規模建築物の耐震化の現状

(1) 耐震改修促進法に基づく位置付け

多数の者が利用する大規模建築物(要緊急安全確認大規模建築物)とは、耐震改修促進法附則第3条に基づき、現行の建築基準法の耐震関係規定に適合しない建築物で、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弱者が利用する大規模な建築物のことといいます。

また、これらの大規模建築物は耐震診断を行い、その結果を所管行政庁に報告することが義務付けられ、本市では、耐震診断結果の報告期限を平成27(2015)年12月31日までとし、平成29(2017)年3月29日に公表をしました。

なお、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) 大規模建築物の診断結果及び状況

対象となる民間の大規模建築物は3棟存在し、令和7(2025)年3月末時点で、耐震性を満たすものが1棟、耐震性が不十分なものが2棟となっています。

民有・市有合わせた耐震診断義務付け対象となる建築物のうち、耐震性を満たす建築物は9棟、耐震化率は81.8%となっています。

表-8 多数の者が利用する大規模建築物

単位:棟

用途	全体	市有建築物		民有建築物		合計		耐震化率
		耐震性を満たす	耐震性不十分	耐震性を満たす	耐震性不十分	耐震性を満たす	耐震性不十分	
小中学校等	8	0	0	8	0	8	0	100%
ホテル	1	1	0	0	0	1	0	100%
病院	2	0	2	0	0	0	2	0%
計	11	1	2	8	0	9	2	81.8%

4-2. 課題

(1) 耐震性が不十分な2棟の建築物の用途は、病院であり、災害時に重要な役割を果たす施設であるため、早急に耐震化を進めていく必要があります。

第5章 特定既存耐震不適格建築物

5-1. 特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状

表-9 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)	269 【16】 (206)	1,585	171 【154】	57	68 【68】	116	508 【238】 (206)	1,758	2,266
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)	70	0	0	0	1	52 (34)	71	123
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)	1,697 【9】 (1,187)	2,449	16 【12】	4	0	0	1,713 【21】 (1,187)	2,453	4,166
合計	2,018 【25】 (1,427)	4,104	187 【166】	61	68 【68】	117	2,273 【259】 (1,427)	4,282	6,555
	6,122		248		185		6,555		

※ 現状値は家屋マスター等からの集計による

【】は昭和56(1981)年以前築で診断結果や改修済等で耐震性を満たすと判断される棟数

()は昭和56(1981)年以前築で耐震性を満たすと推計する棟数

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のうち、耐震性を満たす建築物は5,968棟(91.0%)、耐震性が
不十分と考えられる建築物は、587棟(9.0%)となっています。

表-10 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	4,282	5,968	91.0%
S56年以前	耐震診断等で耐震性を満たす	1,686		
	耐震性が不十分	587		
合計		6,555		

5-1-1. 多数の者が利用する建築物

(1) 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、表-11に示すように97.5%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92.3%とやや低い状況にあります。

表-11 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 を満たす 棟数	耐震化率 (%)
		耐震性を 満たす				
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)	259	25	【7】 (10)	234	251	96.9
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)	156	30	【1】 (17)	126	144	92.3
特定多数の者が利用する建築物 (共同住宅、事務所、工場等)	1,439	214	【8】 (179)	1,225	1,412	98.1
合 計	1,854	269	【16】 (206)	1,585	1,807	97.5

【】は昭和56(1981)年以前築で診断結果や改修済等で耐震性を満たすと判断される棟数

()は昭和56(1981)年以前築で耐震性を満たすと推計する棟数

(2) 市有建築物

多数の者が利用する市有建築物については、表-12に示すように全体で228棟存在します。

そのうち旧耐震基準のものが171棟、このうち154棟が耐震化を完了しています。

よって、耐震性を満たす棟数は211棟、耐震化率は92.5%になります。

表-12 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	耐震性を 満たす棟数	耐震化率 (%)
		耐震性を 満たす				
多数の者が利用する 市有建築物	228	171	【154】	57	211	92.5

(令和7(2025)年3月31日現在)

【】は昭和56(1981)年以前築で診断結果や改修済等で耐震性を満たすと判断される棟数

(3) 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、表-13に示すように全体で184棟存在します。そのうち旧耐震基準のものが68棟ですが、すべてが耐震診断による耐震性を満たす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-13 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	耐震性を 満たす棟数	耐震化率 (%)
		耐震性を 満たす				
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(1981)年以前築で診断結果や改修済等で耐震性を満たすと判断される棟数

5-1-2. 危険物の貯蔵又は処理場の用途に供する建築物

(1)民有建築物

危険性のある物質を取り扱う民有建築物において旧耐震基準のものは52棟存在します。このうち耐震性を満たすものは34棟と推計されることから、全体で104棟が耐震性を満たすこととなり、耐震化率は85.2%となります。

表-14 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	耐震性を満たす棟数	耐震化率(%)
		耐震性を満たす				
危険性のある物質を取り扱う民有建築物	122	52	(34)	70	104	85.2

()は昭和56(1981)年以前築で耐震性を満たすと推計する棟数(大阪府アンケート結果資料)

出典:消防局資料(令和7(2025)年3月31日現在)

(2)市有建築物

危険性のある物質を取り扱う市有建築物は存在しません。

(3)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(1982)年以降に建築されたものが1棟存在します。

表-15 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

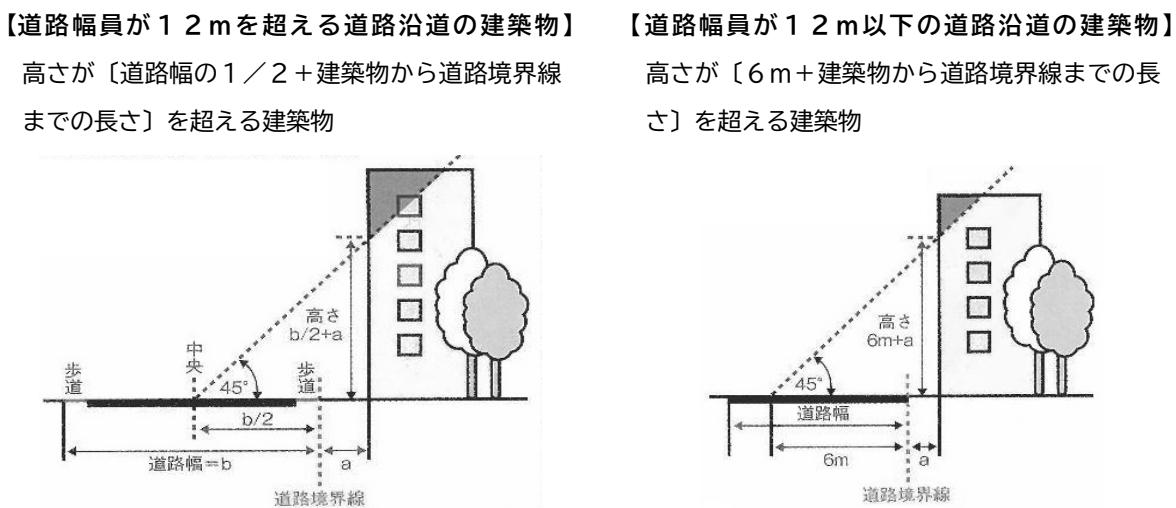
区分	全 体	S56以前		S57以降	耐震性を満たす棟数	耐震化率(%)
		耐震性を満たす				
危険性のある物質を取り扱うその他公有建築物	1	0	0	1	1	100

出典:消防局資料(令和7(2025)年3月31日現在)

5-1-3. 通行障害建築物

倒壊時に道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難にする可能性がある建築物の要件は図-2のとおりです。

図-2 通行障害建築物の要件



●緊急交通路の指定

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及び東大阪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指定しています。(図-3参照)

(1)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において、昭和56(1981)年以前建築のものは1,697棟存在します。このうち耐震性を満たすものは1,196棟と推計されることから、全体で3,645棟の建築物が耐震性を満たすこととなります。

よって耐震化率は88%となります。

表-16 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	耐震性を満たす棟数	耐震化率(%)
			耐震性を満たす			
緊急交通路を閉塞させる危険性のある民有建築物	4,146	1,697	【9】 (1,187)	2,449	3,645	88.0

【】は昭和56年以前築で診断結果や改修済等で耐震性を満たすと判断される棟数

()は昭和56年以前築で耐震性を満たすと推計する棟数

(2)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において、昭和56(1981)年以前建築のものは16棟存在します。このうち耐震性を満たす建築物は12棟であることから、全体で耐震性を満たす棟数は16棟となります。

よって耐震化率は80%となります。

表-17 市有建築物の現状

単位:棟

区分	全 体	S56以前		S57以降	耐震性を満たす棟数	耐震化率(%)
		耐震性を満たす				
緊急交通路を閉塞させる危険性のある市有建築物	20	16	【12】	4	16	80.0

【】は昭和56年以前築で診断結果や改修済等で耐震性を満たすと判断される棟数

(3)その他公有建築物

緊急交通路を閉塞させる危険性のあるその他公有建築物は存在しません。

5-2. 課題

(1)現在耐震性が不十分な建築物は587棟存在しますが、対象建築物の所有者に対して具体的な周知啓発ができていないのが現状です。耐震化率向上のため、周知啓発の強化が必要となります。

第6章 耐震診断義務化対象路線沿道の義務化対象建築物等

6-1. 耐震診断義務化対象路線沿道の義務化対象建築物の耐震化の現状

(1) 耐震改修促進法に基づく位置付け

耐震診断義務化対象路線沿道の義務化対象建築物(要安全確認計画記載建築物)とは、耐震改修促進法第7条に基づき、耐震診断義務化対象路線の沿道に建つ旧耐震基準建築物で、倒壊時に前面道路を閉塞させる可能性のある建築物のことといいます。

また、これらの建築物は耐震診断を行い、その結果を所管行政庁に報告することが義務付けられ、本市では、耐震診断結果の報告期限を平成28(2016)年12月31日までとし、平成30(2018)年3月28日に公表をしました。

なお、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。

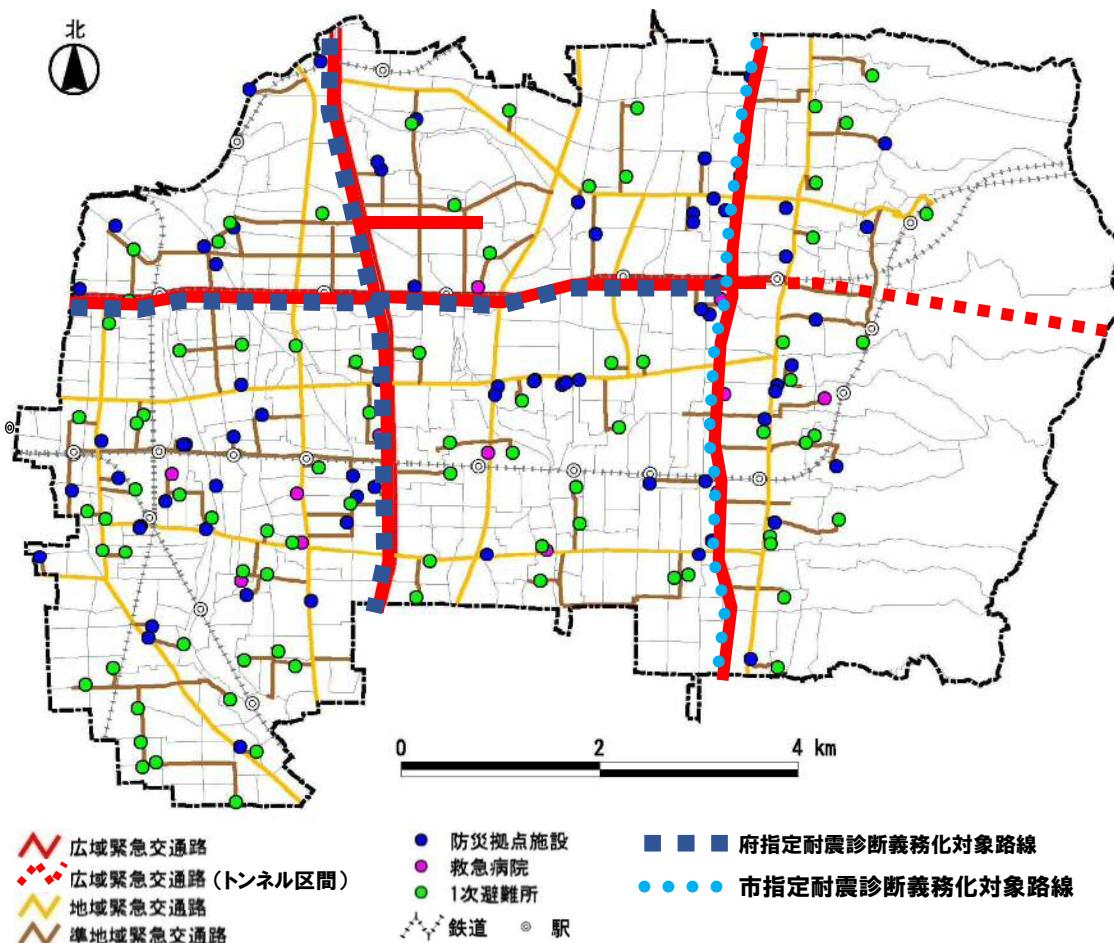
(2) 耐震診断義務化対象路線の指定

耐震診断義務化対象路線は、大阪府地域防災計画及び東大阪市地域防災計画において定める緊急交通路のうち、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です。

なお、大阪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、本市域内では優先して耐震化に取り組む路線として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。(図-3参照)

本市では、耐震改修促進法第6条第3項第1号に規定する路線により市内における多数の者の避難を円滑にするものとしていることから、本市の大動脈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、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。(図-3参照)

図-3 指定緊急交通路及び耐震診断義務化対象路線



(3)建築物の診断結果及び状況

対象となる民間の大規模建築物は1棟存在し、令和7(2025)年3月末時点で耐震改修工事が完了しています。よって、耐震化率は、100%となっています。

6-2. 耐震診断義務化対象路線沿道のブロック塀等の耐震化の現状

(1)耐震改修促進法に基づく位置付け

大阪府北部地震による被害等を踏まえ、平成31(2019)年1月に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が改正され、市指定耐震診断義務化対象路線沿道の一定規模以上のブロック塀等(補強コンクリートブロック造又は組積造の塀)が耐震診断の義務付け対象として追加されました。

本市では、耐震診断結果の報告期限を令和7(2025)年3月31日としましたが、市指定耐震診断義務化対象路線沿道において対象となるブロック塀等は存在しませんでした。

第7章 防災関連施設

7-1. 防災関連施設の耐震化の現状

令和7(2025)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95棟、医療機関が21棟、避難者等滞留施設が123棟であり、全体で239棟となっています。このうち市有建築物は173棟存在します。

耐震化の状況は表-18に示すように、全体で95.0%の耐震化率となっています。

表-18 防災関連施設の耐震化の状況

単位:棟

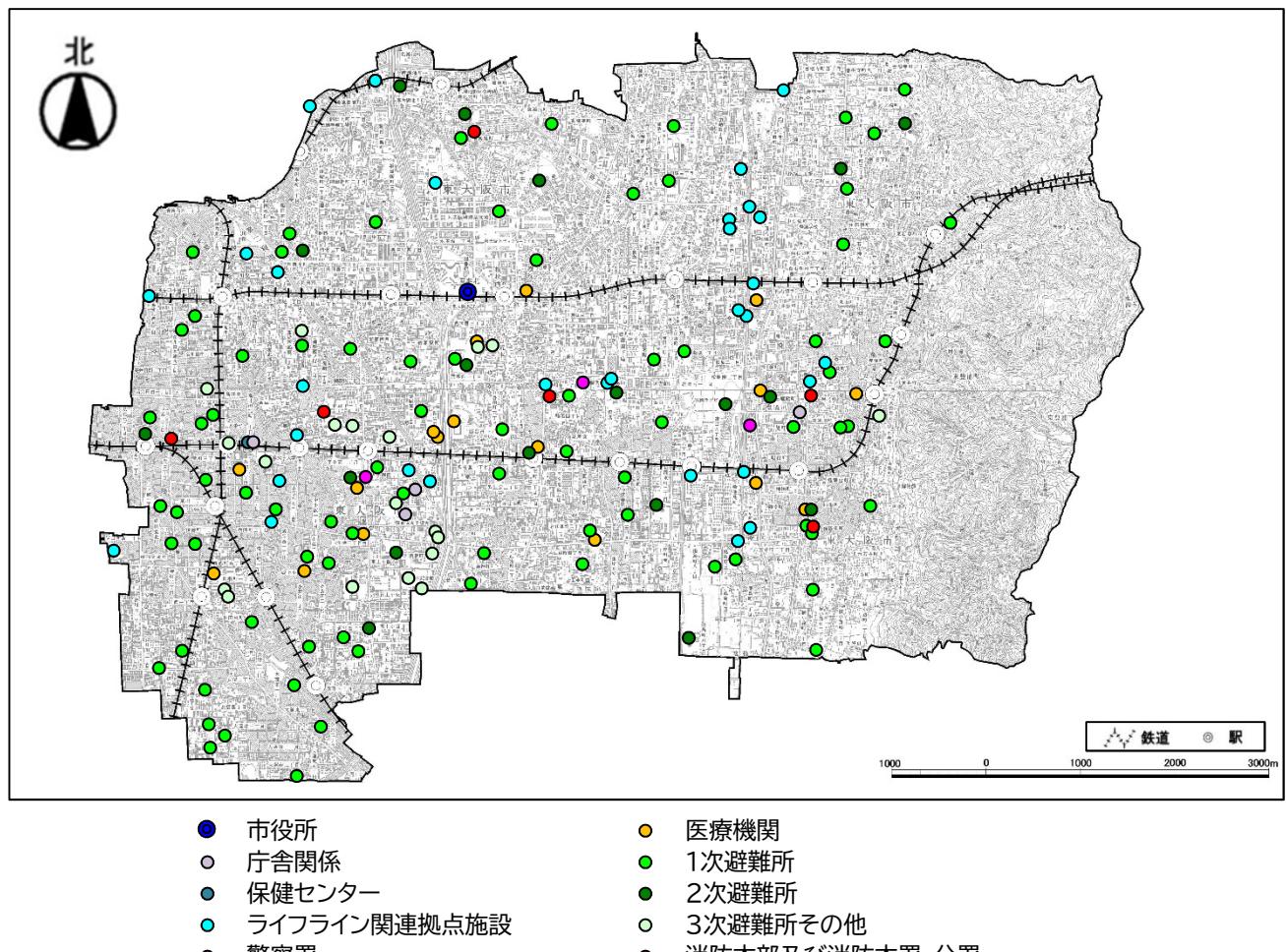
区分	該当施設	S56 以前		S57 以降	耐震性 を満たす 棟 数	合計	耐震化率 (%)
		耐震性を 満たす					
市有建築物	防災拠点施設	市庁舎	0	0	1	1	100.0
		庁舎関係	1	【0】	2	2	66.7
		保健センター	2	【2】	1	3	100.0
		ライフライン関連拠点施設	11	【8】	14	22	88.0
		消防本部及び消防署等	7	【7】	31	38	100.0
市有建築物	医療機関	市立病院	0	0	1	1	100.0
		救急告示病院	-	-	-	-	-
	避難者等 滞留施設	公共施設(2次避難所)	1	【1】	7	8	100.0
		指定避難所(1次避難所)	64	【64】	15	79	100.0
		その他避難所	4	【4】	12	16	100.0
	市有建築物 小計	90	86	84	170	174	97.7
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	16	【14】	5	19	90.5
	医療機関	認定救急病院	7	【2】	13	15	75.0
	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	10	90.9
	市有以外建築物 小計	38	【30】	27	57	65	87.7
総 計		128	【116】	111	227	239	95.0

※一部特定既存耐震不適格建築物等を含む

(令和7(2025)年3月31日現在)

【】は昭和56(1981)年以前築で診断結果や改修済等で耐震性を満たすと判断される棟数

図-4 防災関連施設の分布状況



7-2. 課題

- (1) 市有建築物以外の施設の耐震化率が低く、特に医療機関の耐震化率が低くなっています。災害時の活動拠点や避難場所等となる重要な施設であるため、重点的に耐震化を進めていく必要があります。

第8章 耐震化の促進に関する施策

本計画における耐震化促進に関する基本方針等に基づき、現状の課題を踏まえた具体的な施策を実施し、地震にまけないまち東大阪を目指します。

8-1. 具体的な施策

8-1-1. 安全

「耐震化」と「減災化」の重層的な働きかけや安全対策推進の情報発信を行います。

表-19 耐震化と減災化

耐震化	建築物全体の安全性の確保	
	●耐震改修	●除却(住替え・建替え)
	耐震診断・耐震設計・耐震改修 (補助制度の活用)	住替えや建替えを前提とした除却 (補助制度の活用)
築年数や所有者の高齢化による子世帯への支援を意識した取り組み		

減災化	段階的な安全性の向上	部分的な安全空間の確保	改修を伴わない安全対策
	●段階的耐震改修	●部分的耐震改修	●身近にできる安全対策
	費用面や工事範囲面を考慮し、耐震基準に満たない改修を暫定的・緊急的に行うこと で倒壊のリスクを軽減 (取り組み事例) ・改修後の構造評点を0.7以上とする改修又は1階のみ1.0とする改修	主要な生活空間や寝室の構造部分の補強、屋根の軽量化等、生命を守ることを重視した部分的な改修 (取り組み事例) ・耐震シェルター設置 ・屋根の軽量化	万が一、建築物が倒壊した場合でも、最低限身を守ることができる日頃からの備え (取り組み事例) ・耐震ベッド・家具固定材の設置・家具の配置換え・転倒防止マットの設置・耐震テーブルの設置・窓ガラスの飛散防止・災害用電源設備の設置等

(施策1 意識や知識の向上)

住宅・建築物の耐震化のさらなる促進には、市民の地震防災対策への意識の向上とともに、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。

また、木造戸建て住宅所有者(特に高齢者・経済的困窮者)に対し、地域特性に応じた取り組み手法や支援メニューによる重点的な働きかけを行い、すべての所有者と居住者へ効果的に耐震化と減災化の必要性を伝えます。

さらには多数の者が利用する建築物の所有者に対し、集中的な働きかけを行います。

●広報紙・ウェブサイト・パンフレット等を活用した情報提供

市政だよりや市ウェブサイトへ耐震補助制度や耐震診断・耐震改修に関する情報の掲載を行うとともに、耐震化の支援制度の紹介等を記したパンフレット等の配布、個別訪問やダイレク

トメールの活用等により普及・啓発を行います。

●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・耐震改修セミナー等の開催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。

●多数の者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、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たうえで取り組みを進められるよう、普及・啓発を強化し耐震化への働きかけをより一層推進します。

●情報提供による防災意識の向上

巨大地震による震度分布や液状化の可能性の情報を事前にわかりやすく提供することで、市民が地域の特性を理解し住宅の耐震化や防災・減災活動に積極的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、平成25(2013)年8月に大阪府が算出した震度分布・液状化の可能性等の想定図を活用し市民の防災意識の向上を図ります。

●「生命だけは守る」ための部分的または簡易な耐震改修等の普及

建築物全体の耐震化には多大な費用を要します。また工事中の仮住居の確保など費用面や労力の負担が大きな問題となります。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、部分的又は簡易的な耐震改修の普及に努めます。

●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り組み

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(2016)年6月)」において、本市域における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は、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の発生について、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等を行います。

(施策2 総合的な安全対策の推進)

●ブロック塀の安全対策

大阪府南海トラフ巨大地震災害対策等検討部会によると、地震発生時のブロック塀等の倒

壊が原因で死者・負傷者が発生すること、さらに地震後の避難や救助、消火活動への通行を妨げるなどの支障が生じることが想定されます。

これらの被害を防ぎ避難経路等の確保のため、ブロック塀等の安全対策に関する周知・啓発の実施と点検等を推奨します。

●建設資材等の落下防止対策

①市街地で多くの人が通行する沿道に建つ建築物、また避難路沿いにある建築物の地震対策として、窓への飛散防止フィルムの貼付、外壁改修工事による落下防止対策の重要性について、所有者・管理者等に対して周知・啓発を実施します。

②地震の際、看板等の屋外広告物の脱落による被害防止のため、広告物掲出許可時点や講習会等の機会を捉え、適切な設計・施工及び維持管理に関する啓発に努めるほか、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・啓発を行います。

③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、天井材の落下等により人的・物的被害が生じました。これを受け平成26(2014)年4月に建築基準法関係法令の改正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、脱落防止対策を講じるよう施設の所有者・管理者等に周知・啓発を行い、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の実施等について検討します。

●エレベーターの閉じ込め防止対策

近年、中規模地震発生時においてエレベーターの緊急停止により、異常が発生しエレベーター内に人が閉じ込められる事例(大阪北部地震:約350件、千葉北西部地震:78件)が生じています。このような被害や閉じ込めに対する不安解消の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及び地震時の対応方法並びに復旧の優先度・手順を建築物等の所有者に周知し安全性の確保を推進します。

●居住空間の安全性の確保

(部分的な耐震化)

所有者の事情や建築物の状況から建築物全体の耐震改修が困難な場合には、建築物の一部を改修する「部分改修」や、一部屋のみを耐震化する「耐震シェルター」の設置等、最低限

「生命を守る」改修等についても周知・啓発を行います。

(家具の転倒防止)

地震時の家具の転倒等による人的被害や、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成本で簡易に行うことが可能です。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等の重要性などについて周知・啓発を行います。

(耐震ベッドの活用)

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生命を守ることができるように、耐震ベッドの活用などについて周知・啓発を行います。

8-1-2. 安心

(施策1 負担の軽減)

(1)住宅・建築物への補助制度

①耐震診断補助制度の推進

旧耐震基準の木造住宅及び特定既存耐震不適格建築物に対し、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銭的な負担を軽減し利用しやすい耐震診断員派遣制度も行っており、今後、更なる負担軽減策を検討します。

表-20 耐震診断補助制度の概要

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 耐震診断に要する費用の 10/11 以内 ② 50,000 円/戸を限度 ただし、耐震診断費用は 1,100 円/m ² 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 耐震診断に要する費用(補修費、修繕費を除き、1,100 円/m ² 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 耐震診断に要する費用の 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	① 耐震診断に要する費用の 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-21 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
一戸建て住宅	50m ² 未満	延床面積(m ²)×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
	50m ² 以上150m ² 未満	55,000円	5,000円
	150m ² 以上	55,000円+(延床面積が50m ² 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25m ² 未満	一戸あたりの延床面積(m ²) ×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25m ² 以上50m ² 未満	27,500円	2,500円/戸
	一戸あたり50m ² 以上	27,500円+(延床面積が25m ² 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

※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(1981)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-22 耐震改修設計補助制度の概要

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 耐震改修設計に要した費用の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

※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-23 耐震改修工事補助制度の概要

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	【標準改修工事(上部構造評点1.0以上)】 ① 耐震改修工事に要する費用の8/10 ② 1,050,000円/件を限度 (①、②で最も低い額)

	<p>【簡易改修工事(上部構造評点0.7以上1.0未満】</p> <p>(基本補助)</p> <p>耐震改修工事補助 一律400,000円 工事監理費補助 一律100,000円</p> <p>(加算できる補助)</p> <p>低所得者の場合 一律200,000円加算 (※低所得者:世帯月収所得214,000円以下の自ら居住するもの) 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</p>
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

耐震診断を受けた結果、耐震性が低いなど安全性に問題がある木造住宅を経済的理由等により手つかずの状態で残置されると地域全体の安全性の低下を招き、さらには社会資本としての土地や建築物を有効活用することが困難になるため、このような木造住宅の除却についても耐震化として重要な意味を持ちます。このため、本市では耐震性が不十分な木造住宅の除却工事に対し除却費用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(1981)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(ただし、地上3階建以下のもの等)とします。

表-24 除却工事補助制度の概要

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/m ² (①、②、③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耐震シェルター・耐震ベッド設置に対する補助制度

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生命を守ることができるように、耐震シェルター設置及び耐震ベッド設置に関する各工事費の一部を補助する制度を設けています。

表-25 耐震シェルター設置補助制度の概要

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"> ・所有者自ら居住し申請する場合 400,000～700,000円 ・占有者(入居者)が申請する場合 400,000円 ・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)
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-26 耐震ベッド設置補助制度の概要

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"> 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

※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。

⑤その他建築物への支援

(ア)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

耐震診断が義務付けられた大規模建築物において、病院など公共性の高い建築物等については、優先して所有者と連携し耐震化の促進に取り組みます。

国において、所有者である民間事業者が実施する耐震設計や耐震改修に要する費用の一部を助成する「耐震対策緊急促進事業」を実施しております。本市においてもその事業を活用し、所有者の経済的な負担軽減を目的に支援制度を設けております。

(イ)大阪府が指定する避難所等の防災拠点建築物

避難所等の防災拠点建築物は、今後、大阪府により建築物の所有者等の意見を聞きながら必要に応じて指定が行われる予定です。本市において指定された際には該当施設の耐震化促進に取り組むとともに、所有者の経済的負担の軽減に努めます。

⑥住宅・建築物安全ストック形成事業

本事業は、住宅及び建築物のストックについて最低限の安全性確保を総合的かつ効率的に促進するため、住宅・建築物の耐震性の向上に資する取り組みに対して支援を行い、住宅及び建築物のストックについて安全性の確保を図ることを目的に建築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事業です。

(2)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「耐震化促進税制」、住宅金融支援機構や民間金融機関等の「低利融資制度・リバースモーゲージ制度」等の情報の積極的なPRと、大阪府社会福祉協議会における、低所得の高齢者世帯を対象とした公的貸付制度である、不動産担保型生活資金貸付制度など、各種制度の周知に努めます。

②リフォームに併せて耐震改修の促進

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や手間の軽減、さらには工期の短縮が可能となるなど効率的です。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、部分的バリアフリー工事(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できます。

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。

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。

(ア)法第17条 計画の認定

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。

(イ)法第22条 建築物の地震に対する安全性に係る認定

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。

(ウ)法第25条 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

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。

(施策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(2009)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て住宅の所有者を対象に、補強方法や概算補強額算出など、耐震化に関する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、老朽箇所の取り替え等のアドバイスを行います。

また、様々な改修方法について事例収集を行い、市民が耐震改修を実施する際の有効な情報として、工事内容、工事費用、工事期間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

毎月1回、市役所本庁舎において「1級建築士による無料相談会」を大阪府建築士事務所協会及び大阪府建築士会と連携して開催し、住宅の耐震化やリフォーム等の住宅全般に関する相談や消防法等に関する相談を受け付けております。今後も大阪府及び関係団体と連携し市民が身近で安心して参加できる相談会の開催に努めます。

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

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からの相談は今後も増えることが予想されます。また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が高まっていることからも、安心してリフォームなどを行える環境整備が必要です。

これらを踏まえ、大阪府や建築関係団体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」を活用し、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整備に努めます。

④ライフスタイルにあつた住替えや建替えの促進

本市においても所有者の高齢化の進行が想定されています。そのことから耐震改修への誘導だけではなく、将来の住まい方が耐震化施策を進める有効な手段であることからも、ニーズに応じた住替え等の支援策を検討します。

8-1-3. まちづくり

(施策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り組み

旧耐震基準の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、倒壊建築物が避難の際に障害となるなど二次被害の発生が懸念されます。そのことから地域住民に向けて広報紙やポスティング、ダイレクトメール等により耐震化の重要性を周知し、安全対策の推進を図ります。

(施策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への取り組みをより幅広く展開するため、民・学・官の連携による耐震化の推進に努めます。

また、大阪府と連携・協力して優先的に耐震化を図るべき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目指します。

8-2. 重点施策

(1)木造住宅

①住宅の耐震化を強力に推進するため本市策定のアクションプログラムにより住宅所有者に対する直接的な耐震化の促進、改修事業者の技術向上、市民への周知・啓発等の取り組みを行います。

②高齢者・経済的困窮者等への支援策について拡大と多様化を図ります。

③旧耐震基準の木造住宅の所有者の多くが高齢者であり、また経済的理由等から耐震化に踏み切れない層も少なくないため支援を強化します。

1. 所有者の高齢化と建築物の高経年化がより一層進み耐震化意欲が低下している状況が見受けられることから、改めて耐震改修の必要性を周知します。
2. 旧耐震基準木造住宅の所在等を明確に把握し、地域特性、建築物特性、所有者特性に応じた働きかけを行います。(耐震改修・住替え・除却・建替え・段階的改修・耐震シェルター・家具固定等の安全対策等)
3. 耐震診断から耐震改修工事への移行率向上を目的に制度の周知徹底を行います。
4. 経済的理由等から耐震化に踏み切れない所有者に対し、緊急的暫定的な対策として耐震シェルターや耐震ベッド設置等による比較的安価な対策の周知と、支援の強化により減災化の推進に取り組みます。
5. 融資制度(住宅金融支援機構)の活用促進に向け、周知啓発を強化します。

(2)多数の者が利用する大規模建築物(要緊急安全確認大規模建築物)及び特定既存耐震不適格建築物

①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、所有者による耐震性の重要性に関する理解を目的に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。

②耐震化の必要性や耐震改修事例に加えて、建築物用途の特性や所有者の状況に応じた

様々な耐震化手法の情報提供に努めます。

- ③不特定多数の者が利用する民間建築物の耐震化促進に関する対策を強化します。
- ④耐震化が遅れている施設の所有者等に対して建築指導部門等による個別訪問や技術的助言を実施します。

(3)分譲マンション

- ①分譲マンションでは、区分所有者間の合意形成、費用負担区分及び修繕計画の調整などの課題が多く、耐震化の検討を進めていくことが困難な場合が多くあります。そのため、旧耐震基準の分譲マンションの管理組合などに、マンションの適正管理や耐震化の重要性を啓発するとともに、耐震化を含めた課題等に対して専門家派遣を行うなど、関係部局と連携し状況に応じた支援対策を行い耐震化を促進します。
- ②府と連携して旧耐震基準の分譲マンション所有者向けに耐震化フォーラムを開催し、実際に行われた耐震改修工事や区分所有者との合意形成の実例などを紹介する機会を設け、耐震化についての個別相談会などを開催します。また、時間や場所の制限がないWEBセミナーの開催により、所有者の負担が少なくマンションの耐震改修や建替えの知識の普及啓発に努めます。

(4)防災関連施設

- ①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のうち、耐震化率の低い施設については、所有者等の意見を聞きながら耐震化の促進に取り組みます。

第9章 耐震化の促進に関する指導、勧告等

9-1. 耐震改修促進法及び建築基準法による指導等

(1) 法第15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

多数の者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等について、耐震改修促進法第15条に基づき耐震改修等の指導・助言・指示等を行います。

表-27 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

1. 指導及び助言の方法

対象となる建築物の所有者等へ啓発文書の送付。

2. 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。

3. 公表の方法

広報紙及びウェブサイトへの掲載。

(3) 建築基準法による命令等

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10章 その他の取り組み

10-1. 大阪建築物震災対策推進協議会による取り組み

(1)目的

大阪建築物震災対策推進協議会は、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(1998)年に設立されました。

(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
- ・被災建築物応急危険度判定士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

(4)取り組み方針

同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、今後も引き続き関係団体と連携を図りながら各事業に取り組みます。

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。

10-2. 関係団体及び自主防災組織・自治会等との連携

(1)関係団体との連携

建築関係団体や事業者団体との連携を強化し、木造住宅についてはリフォームに併せた耐震改修の実施に関する普及活動等の実施に努めます。また耐震診断義務付け対象建築物の耐震化等の普及・啓発等に努めるとともに、建築関係団体と連携を図りながら耐震化を促進します。

(2)自主防災組織・自治会等との連携

地域に根ざした対策を講じることが重要であるとの考え方から、建築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とともに、大阪府の土木事務所、自主防災組織、地元自治会と連携を図りながら耐震化の促進に取り組みます。

第11章 まとめ

11-1. 住宅・建築物の所有者の方へ

わが国では、これまでも平成7(1995)年の阪神・淡路大震災、平成16(2004)年の新潟県中越地震、平成23(2011)年の東日本大震災、平成28(2016)年の熊本地震、平成30(2018)年の大阪府北部地震、令和6(2024)年の能登半島地震などの大地震が発生しています。また、南海トラフ地震をはじめとする、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震、首都直下地震、中部圏・近畿圏直下地震などの大規模地震は、近い将来において発生の切迫性が指摘されています。

このような大地震から自らの生命・財産等を守るには、住宅や建築物の耐震化を図ることが必要です。また住宅や建築物の所有者一人ひとりが、自らの問題として意識して取り組んでいただくことが重要です。

(1)昭和56(1981)年以前に建築された建築物の耐震診断・耐震改修を実施しましょう。

昭和56(1981)年以前に建築された建築物は、建築基準法に定める耐震基準が強化される前の、いわゆる「旧耐震基準」によって建築され耐震性が不十分なものが多数存在します。そのため、まずは耐震診断を実施し自らの建築物の耐震性を把握しましょう。そして、耐震診断の結果、耐震性が不十分であった場合は、耐震改修や建替えを検討しましょう。

耐震診断や耐震改修には費用を要しますが、国と地方公共団体では協力して支援制度を講じています。耐震改修等にあたってはぜひ支援制度をご活用ください。

(2)耐震診断が義務付けられている建築物もあります。

不特定多数の方が訪れる「要緊急安全確認大規模建築物」と、避難路の沿道等の「要安全確認計画記載建築物」については耐震診断結果の公表を完了しております。耐震改修未実施の建築物に関しては、今後、個別訪問等により耐震改修に向けた働きかけを強化します。

耐震改修には費用を要しますが、国と地方公共団体では協力して様々な支援制度を講じています。さらに補助金を活用して耐震改修を実施した耐震診断義務付け対象建築物は、固定資産税の減免を受ける制度も設けられています。

11-2. 地方公共団体の役割

(1)耐震化促進施策に係る計画を充実させます

耐震改修促進法では、市町村は「耐震改修促進計画」の策定に努めるよう規定されており、令和6(2024)年4月時点では全国で98.8%の市町村が既に計画を策定しています。本市でも計画は既に策定済ですが、地域における住宅・建築物の状況などを勘案し、適時、計画の見直しを行います。

(2)住民への支援等を充実させます

令和6(2024)年度の能登半島地震を受け、住宅の耐震化のさらなる促進の方策と本格的な耐震改修等を行うことができない場合でも、地震によるリスク低減の方法を普及させることを目的として、国において「木造住宅の安全確保方策マニュアル」が令和6(2024)年8月に取りまとめられました。また、令和7(2025)年3月には耐震改修に係る補助限度額の引き上げや、高齢者向けの耐震改修融資を無利子化・低利子化する利子補給制度の拡充等を盛り込む形で社会資本整備総合交付金の要綱が改訂されました。

耐震診断や耐震改修には多額の費用を要することから所有者の費用負担の軽減を図ることが重要です。そのことから住民に対する支援制度のさらなる構築と充実を図るとともに、相談体制や情報提供も重要であることから、所有者等の個別の事情に応じた助言や、関係部局との連携などに留意しながら相談体制についても整備を進めます。

今後、更なる市の補助制度の充実と独立行政法人住宅支援機構や金融機関とも連携を図りながら耐震化に関する支援等を充実させます。

想定される地震の概要

大阪府自然災害総合防災対策(地震被害想定)報告書によると、本市に最も大きな影響を及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(海溝型地震)の概要

南海トラフ地震は、概ね100～150年間隔で繰り返し発生しており、前回の南海トラフ(昭和東南海地震(昭和19(1944)年)及び昭和南海地震(昭和21(1946)年)が発生してから70年以上が経過した現在では、次の南海トラフ地震発生の切迫性が高まってきています。

今後30年以内で60～90%程度以上の確率で発生し規模はM8.0～9.0、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。

(2)生駒断層帯地震(直下型地震)の概要

生駒断層帯は、生駒山地とその西の大坂平野との境界付近に位置する活断層帯で、地震は本市にもっとも大きい被害を及ぼすものと考えられています。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ほぼ0～0.2%、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。

用語の解説

○アクションプログラム

住宅の耐震化に向けた具体的な取組を位置づけ、進捗状況を管理・評価するもの。

○液状化

地下水が十分に満たされている砂地盤で砂の隙間に入り込んでいる水分が地震の揺れで行き場を失い、砂と一緒に液体のように噴出する現象。

○居住住宅

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いない住宅)は除く。

○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大阪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。

○建築物の耐震改修の促進に関する法律(耐震改修促進法)

阪神・淡路大震災の教訓をもとに平成7(1995)年12月25日に「建築物の耐震改修の促進に関する法律(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。

その後、平成18(2006)年1月26日に改正され、大規模地震に備えて学校や病院などの建築物や住宅の耐震診断・改修を早急に進めるため、数値目標を盛り込んだ計画の作成が都道府県に義務づけられた。

さらに、平成25(2013)年11月25日に改正され、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付けられた。

加えて、大阪府北部地震による被害を受け、平成31(2019)年1月に「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」が改正され、市指定耐震診断義務化対象路線沿道の一定規模以上のブロック塀等について耐震診断が義務付けられた。

○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。

○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。

○新・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）

耐震改修促進法第5条第1項の規定に基づく計画で、府内の住宅・建築物の耐震化の指針となるもの。

○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

耐震性が不十分であると判定された建築物について、改修、除却等を行い、地震に対する安全性を確保すること。

○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(擁壁の補強など)を行うこと。

○耐震化促進税制

住宅・建築物の耐震化を促進するため、一定の住宅・建築物の耐震改修を行った場合に税額の控除・減額等を行う制度。

○耐震シェルター

住宅等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。

○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。

○耐震性

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

昭和25(1950)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(1959)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(1971)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(1981)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築物」や「昭和56年6月以降の新耐震基準による建築物」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などが追加され、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(1987)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(1995)年 建築基準法改正	接合金物等の奨励
平成7(1995)年 建築物の耐震改修に関する法律(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(2000)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、地震の際の落下物などから身を守ることができる。

○耐震ベッド

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。

○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などを説明、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くとするもの。

○東大阪市地域防災計画

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

○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。

○リバースモーゲージ

自宅を担保に生活資金を借り入れし、自らの持ち家に継続して住み続け、借入人が死亡したときに担保となっていた不動産を処分し借入金を返済する仕組み。高齢者向け貸付制度といえる。

直訳すると「リバース:逆」、「モーゲージ:抵当・抵当権」との意味。住宅ローンは、一括で受け取った融資額を日々返済していく最終的に借入残高がなくなるのが一般的。しかしリバースモーゲージは、毎月あるいは一括で借り入れた分の残高を最後にまとめて返済する仕組み。

リバースモーゲージは、各都道府県の社会福祉協議会や金融機関が取り扱いをしていることが特徴。

資金用途に制限がなく生活資金にも利用できるが、借入金の利用用途は自由な反面、リバース60と比較して借入限度額が少ない。

○リバース60

60歳以上の方がサービスの対象となる。住居を不動産としてリフォーム資金や住宅購入資金を借りることができる。契約者の死亡後、担保不動産の売却代金で元金返済、もしくは相続人が現金で元金返済する。そのため利息のみを毎月返済する仕組み。また契約者本人が一括返済することも可能。