|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **委員意見** | **分析内容** | **今後の取組み案** |
| **◇目標の設定**  ○基本的に２つの指標で見ていくのは良いと思う。資料にある、耐震性のある住宅の新築が増えると母数が増えるため、見かけ上の耐震化率は上がるが、本当に耐震化対策が必要な住宅がどれだけ残っているのか捉えにくくなる。そのために、本当に危険な住宅を減らす事業の目標があるといい。 |  | ○府民みんなで目指す共通目標と、本当に危険な住宅・建築物を減らすための具体的な事業目標という２段階の目標を掲げ、耐震化促進のための取組みを進める。  ○取組みにあたっては、耐震改修だけでなく、建替え、除却、住替えなどにより、最終的に府民が耐震性のある住宅に住み、耐震性のある建築物を利用できるようになるという観点が重要である。  そのため、重要性の高いものから優先順位をつけたり、モデル地区での取組みによる検証結果を踏まえ他地区への展開を図るなど、効率的効果的な実施に努めるとともに、必要に応じて関係部局と連携を図りながら、府民の安全・安心の確保のため、さまざまな方策を検討していく。 |
| ○これまでの10年間のデータの中で、旧耐震の建物がどれだけあって、それがどれだけ減ったかという、旧耐震建物を母集団とした耐震化率の推移は計算できるのか？危険な住宅の絶対数の推移と、この旧耐震建物の中での耐震化率の推移を比較すれば、わかりやすいと思う。  ○エリアの話や世帯構成などの状況がわかった。例えば、この辺りのエリアを優先し、このような世帯を対象にするなどの施策を行う必要がある。また、仮に全部、改修なり建替えが行われたとすると耐震化率がこれくらい上がるとか、それぞれの地域で優先順位のここまで達成すると耐震化率がこのくらい上がるというような参考の数値は出せるかと思う。  ○経済情勢が住宅の新築フローに影響を与えるのは確かであり、住宅施策がそれとリンクしている。しかし、もう一つの大きな社会の現状としては、人口がどんどん減り続けていくということ。人口が減れば、新築は増えない。経済情勢よりも、むしろ人口減少の方が大きな影響を与えるファクターではないか。  ○耐震改修は難しいので、なかなか進まない。建替えと耐震改修の2つで危険な建物が安全になるという枠組みであり、今の耐震改修の助成だけではなく、住替えや建替えも組み込んでいかないと、耐震化はうまくいかない。 | →10年間の旧耐震住宅の推移をグラフ化。減少した分を滅失と耐震改修に分類し戸数算出（住宅・土地統計調査） |
| **◇木造住宅**  １）建替えや住替え  ○耐震改修は難しいので、なかなか進まない。建替えと耐震改修の2つで危険な建物が安全になるという枠組みであり、今の耐震改修の助成だけではなく、住替えや建替えも組み込んでいかないと、耐震化はうまくいかない。【再掲】  ○建替えが多いのは、防災のことを考えて建替えたのではなく、結果としてそうなっている。耐震改修は建替えの９分の１しかないから、そこに手を打たなくていいということではない。経済的に耐震改修しかできないという高齢者の方は多く、それをしなければその方たちは災害時に死ぬ危険性があるので、耐震改修の施策は必要である。  ○建替えと除却を同じように扱っているが、実はいくつかのパターンがあるので、パターンに応じた対策法を考えていく必要がある。また、耐震化という言葉は結果の数字なので、これを用いずに、建て替えと除却という言葉を使って具体的なパターンをイメージして、数を考えていく必要がある。  ○お住まいの方は高齢かもしれないが、賃貸の場合は、耐震改修や除却の決断をするのは所有者ということになる。家主も高齢者である場合もあるが。そういった、住宅タイプと所有の形式も念頭に置きながら、適切な対策を考える必要がある。価値のある住宅に対する補助制度なども必要であり、様々な対象物、対象者に対してきめ細やかにメニューをたてていただければと思う。  ○都市型の高齢者の受け皿があって、そこへ負担なく移ることができる、そういう道筋でなければ、今まで住んでいた所に住み続けるしかないということになる。その辺りの分析が必要。 | →木造戸建て住宅、木造共同住宅の持ち家率・借家率を算出。（住宅・土地統計調査）  →高齢単身世帯率（世帯数）を地域別に算出。（住宅・土地統計調査） | ○取組みにあたっては、耐震改修だけでなく、建替え、除却、住替えなどにより、府民の安全・安心の確保のため、さまざまな方策を検討していく。【再掲】  ○住まい手の属性や将来の住宅に関する考え方によって、耐震化の方法が選択できるような耐震化メニューの見える化（分かり易い工事費や工事期間）を行い、住まい手に合った耐震化を支援する。  ○高齢者向け住宅施策や住替え支援施策との連携による安全な建物への住替え支援を促進する方策を検討する。 |

**第2回大阪府耐震改修促進計画審議会の論点の整理**

資料１

**第2回大阪府耐震改修促進計画審議会の論点の整理**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **委員意見** | **分析** | **考え方の整理** |
| ○木造密集市街地では、除却ということが結局は耐震化率に結びつくことになるし、元々が密集市街地なので、道を作って、（除却後の空き地を）公園、緑地、広場、あるいは市民農園のような形にするなど、空き家特措法もできたので、それとも連動しながら取組を進めていくことが重要かと思う。 |  | ○密集市街地での有用な跡地活用（公園や緑地、市民農園などへ）について、密集対策の担当と連携し、耐震性の無い建物の除却を促進する。 |
| ２）地域特性・市街地特性を踏まえた対策  ○長屋などの共同住宅の課題もあるので、今後は共同住宅に関する整理も必要となる。構造は、木造か非木造か、建て方は、戸建て・共同・長屋、それに耐震性があり、それがエリア別に整理されるといったところか。すべてを厳密に行う必要はないが、特に危険性の高いエリアは今回絞ったので、モデル地区のケーススタディを行えば良いのではないか。  ○例えば、枚方と大阪の市内の戦前長屋では状況が違うので、枚方を大阪の戦前長屋に持ってこられるかというとそうではない。具体的にプロジェクトを進めるとなると、地域性、あるいは市街地特性を踏まえたプログラム化が必要ということ。  ○まさに地域別のプログラム、計画の考え方の整理をしなければならないし、必要に応じてケーススタディをして、市街地特性別に上手くいった事例の整理、なぜ上手くいったのかという整理が必要。千里ニュータウンなど、住宅は老朽化していて良くないが住宅地としては優良ということもある。  ○長屋などもシェアは少ないと思うが、その方だけの問題ではなく、そのようなエリアはそれが倒れると周辺の人も亡くなる可能性があるので耐震化率だけの問題ではなく重みの考え方の問題になる。エリア別に絞って議論していく方が対策も具体的になる。  ○高齢者の戦前長屋に住んでいる人たちだけでも良い方法が見つかれば、そればそれでずいぶん良いことだと思う。 | →戸建て住宅や共同住宅等の建て方別、築年別での集計。（住宅・土地統計調査） | ○密集市街地や揺れやすい地盤の地区などから地域の特性などを踏まえた代表的な地区を選定し成功に結びついたケーススタディを行う。  ○地区の特性ごとに普及啓発方法や部分的な耐震改修、シェルター等の工法など、その特性に応じた効果的な促進方策を作成し、他地区に展開を図る。 |
| ３）リフォームとの連携  ○工事業者が入るきっかけとして、耐震改修ではなく、バリアフリー化等のリフォーム工事である。リフォームと結びつけて進めれば、もう少し効果があるのではないか。それでも、９分の１しか効果がないということになると、耐震改修は、先ほど言われたように、価値のある住宅に特化した方が良いということになるかもしれない。  ○リフォーム業者向けの勉強会などによりスキルを持ってもらい、リフォーム時に耐震改修を一緒にしてもらえば、相当数耐震改修の実績が増えるのではないか。  ○高齢で収入が少ない方が何かしようという時に、何か支援する制度があればいいのでは。リフォームとのつながりをもっと分析して、どこかをちょっと押せばぐっと進むかもしれない。お金の問題と、おっしゃったとおり手続きの問題。リフォームに耐震を載せようとすると難しい。  ○耐震改修が分かっているリフォーム業者を公表するようなステッカーを配布するなどすれば、進むのではないか。  ○耐震化のパッケージ化に関係すると思うが、正しく診断して、正しい対策を行う必要がある。先ほどのリフォーム業者のレベルの問題もあり、耐震に関する専門知識を持つ、アドバイザーなど人材の充実を図るということか。あるいは、どこに頼めばいいのかということを分かりやすくする、広報啓発などシステムの問題なのか。 |  | ○リフォーム工事の際に耐震改修が進むような方策を検討する。  ●事業者のスキルアップ講習会を開催  ●バリアフリー等のリフォームに合わせて耐震改修を行うことが工期や費用の面で効果的であることをPR  ●リフォームマイスター制度の登録団体に耐震改修と合わせたリフォームのPRを働きかけ |

**第2回大阪府耐震改修促進計画審議会の論点の整理**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **委員意見** | **分析** | **考え方の整理** |
| ４）伝統的建築物の耐震化  ○伝統的な住宅を保存するべきだというのは理解できる。ただ、木造住宅の耐震診断の方法には、壁面量の強度ばかりを評価する方法と、それ以外に、例えば変形性能などをきちんと評価する方法がある。住宅に合わせた診断方法があるということを、消費者の方にもしっかりと伝えるべき。  ○在来工法と伝統工法とでは診断方法が違う。在来工法だと診断費用は５万円くらいなので、４万５千円の補助をもらえば自己負担５千円で済む。しかし、伝統工法だと２０～３０万になってしまうため、４万５千円の補助が出ても、診断を受ける人は、ほとんどいないと思う。そこで、伝統工法の場合は補助金額を変えるなどの取組みが必要と思う。 |  | ○一般的な在来工法で建築された住宅や伝統的工法で建てられた住宅など、それぞれの工法に適した診断や改修の方法を、所有者がきちんと理解したうえで選択できるような耐震化メニューの見える化を行い、建物に合った耐震化を支援する。  ○支援施策のあり方について検討する。 |
| **◇特定既存耐震不適格建築物（多数の者が利用する建築物）**  ○危険性の高い１階がピロティのようなもの(駐車場など)は、意外と補強がやり易い。予想される震度が大きい危険なところで、なおかつ１階がピロティであるような建物の改修を優先的に進めていくことが重要ではないだろうか。  ○防災拠点に位置づけられる建物などは、出来るだけ積極的に進めてほしい。大阪府の対象建築物は補助制度がないため、公益性を落としてしまっている。重点的に取組みを進める必要がある。  ○表示制度はあまり活用されていない。その理由は効果が無いからやっていないのか、まだ普及していないのか、あるいは市民の意識がないのか。あまり経済性には影響しないからなのか。 |  | ○建物所有者への個別訪問時に耐震性能が少しでも向上するような耐震改修についても働きかける。  ○病院など公共性の高い建築物等を優先して普及啓発を実施するとともに、支援施策のあり方について検討する。  ○耐震改修促進法にもとづく安全性の表示制度など各種認定制度がさらに活用されるよう普及啓発に努め、建築物の耐震化を促進する。 |
| **◇広域緊急交通路沿道建築物**  ○補助制度に関して、大阪府では、5,000㎡を超えると補助率が不連続となっている。東京都では、5,000㎡を超える建築物であっても、5,000㎡までは5,000㎡以下の建築物と同じ補助率となっており、補助率が連続している。ここはちょっと見直した方がよいと思う。  ○大きいものほど、耐震化していただいた方が良いという点で、補助率の考え方については、見直したほうがよいだろう。5,000㎡を超えた途端に補助率が下がるというのは望ましくない。  災害時に広域緊急交通路を車が走れるようにするということは、単に耐震補強で実現するだけでなく、むしろ防災的な観点から、もっといろんな方法で対策を講じるべきである。 |  | ○支援施策のあり方について検討する。  ○災害時の道路機能を確保するという観点から、様々な方策についても検討する。 |