

## 住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪 進捗状況と今後の課題

---



# 目標 1 耐震化率の状況

## 基本方針

《 効率的・効果的な施策展開により耐震化をスピードアップ 》  
《 他施策、関係団体等と連携を強化、多様なアプローチにより耐震化意欲を喚起 》

## 支援策の方向性

3つの支援策の方向性を軸とし、所有者の意識の変化を踏まえた切れ目のない支援策を戦略的に実施し、耐震化を実現していく

社会的機運の醸成

耐震化の  
きっかけづくり・具体化

負担軽減の支援

## 目標 1 耐震化率（府民みんなでめざそう値）

### 住宅

木造住宅・分譲マンションを含むすべての住宅

耐震化率（耐震性不足戸数）

（住宅・土地統計調査から推計）

<b>H27</b>	<b>R 2</b>	<b>R5</b>	<b>目標【R7】</b>
約83%(65万戸)	約89%(45万戸)	約91%(40万戸)	95%

### 多数の者が利用する建築物

学校・病院・ホテル・事務所など、多数の者が利用する一定規模以上の建築物所管省庁が公表する用途ごとの目標・現状の耐震化率を把握、発信

### 大規模建築物

不特定多数の者及び避難に配慮を要する者が利用する大規模な建築物

耐震性不足棟数（進捗率※1）

<b>H29.3※2</b>	<b>R6.3</b>	<b>目標【R7】</b>
139棟（84%）	71棟（91%）	おおむね解消

### 広域緊急交通路沿道建築物

沿道にある一定の規模を超える建物及びブロック塀等

耐震性不足棟数（進捗率※1）

<b>H31.3※2</b>	<b>R6.3</b>	<b>目標【R7】</b>
228棟（26%）	189棟（33%）	おおむね解消

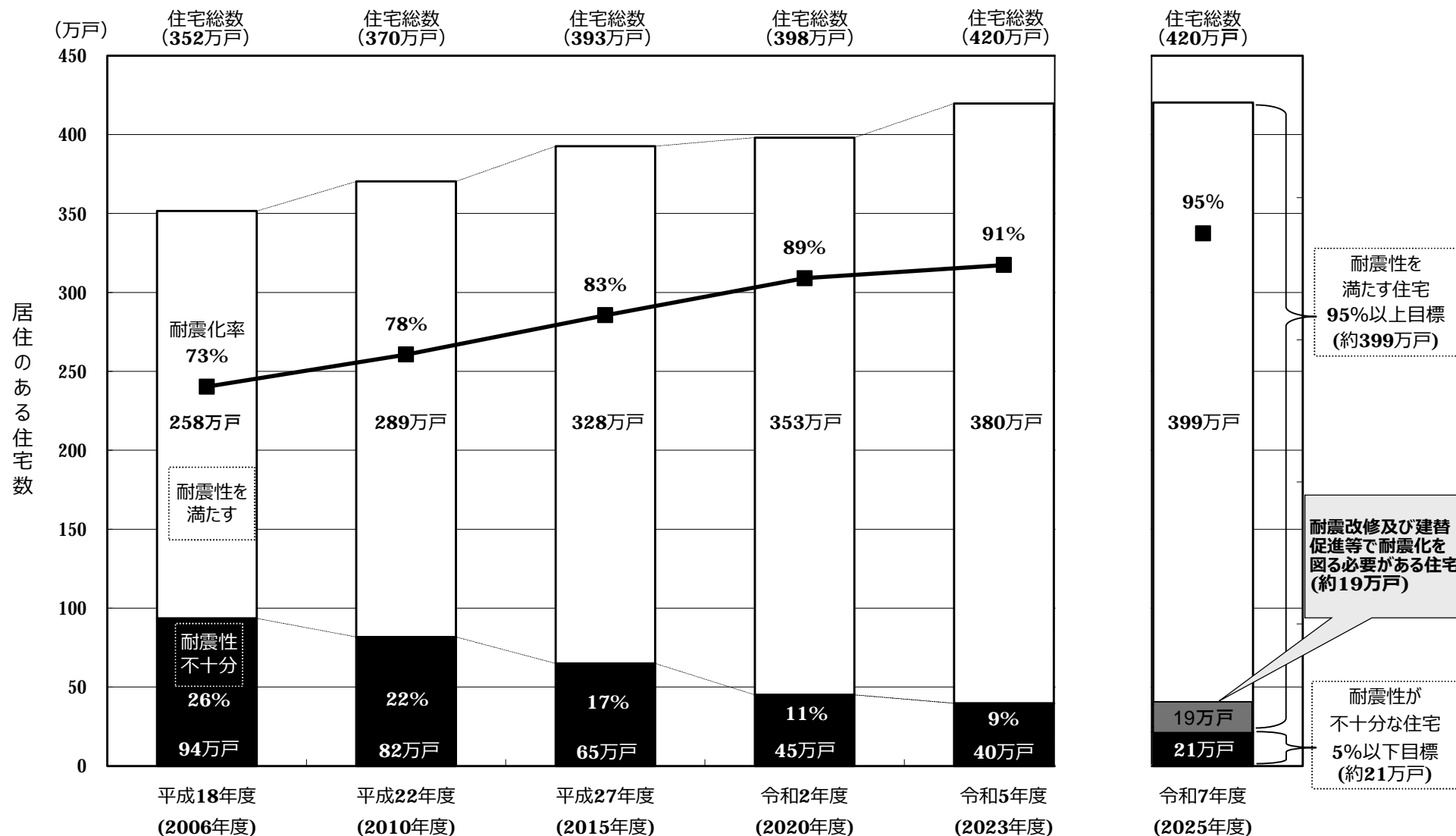
耐震診断義務付け  
建築物

※1 進捗率：義務付け建築物に占める耐震性ありの割合

※2 当初公表時点



# 住宅の耐震化率の状況



各年「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)を基に大阪府にて推計



# 住宅の耐震化率の状況

■大阪府における住宅の耐震化状況 [単位：万戸] (各年「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)を基に大阪府にて推計)

	平成18年	平成22年	平成27年	令和2年	令和5年
住宅全体	総数 352 (100%)	総数 370 (100%)	総数 393 (100%)	総数 398 (100%)	総数 419.7 (100%)
	耐震性を満たす 258 (73.2%)	耐震性を満たす 289 (77.9%)	耐震性を満たす 328 (83.5%)	耐震性を満たす 353 (88.7%)	耐震性を満たす 380.0 (90.5%)
	耐震性が不十分 94 (26.8%)	耐震性が不十分 81 (22.1%)	耐震性が不十分 65 (16.5%)	耐震性が不十分 45 (11.3%)	耐震性が不十分 39.7 (9.5%)
内木造戸建	総数 116 (100%)	総数 126 (100%)	総数 135 (100%)	総数 142 (100%)	総数 139.6 (100%)
	耐震性を満たす 68 (58.6%)	耐震性を満たす 85 (67.5%)	耐震性を満たす 96 (71.4%)	耐震性を満たす 114 (79.8%)	耐震性を満たす 113.5 (81.3%)
	耐震性が不十分 48 (41.4%)	耐震性が不十分 41 (32.5%)	耐震性が不十分 39 (28.6%)	耐震性が不十分 28 (20.2%)	耐震性が不十分 26.1 (18.7%)

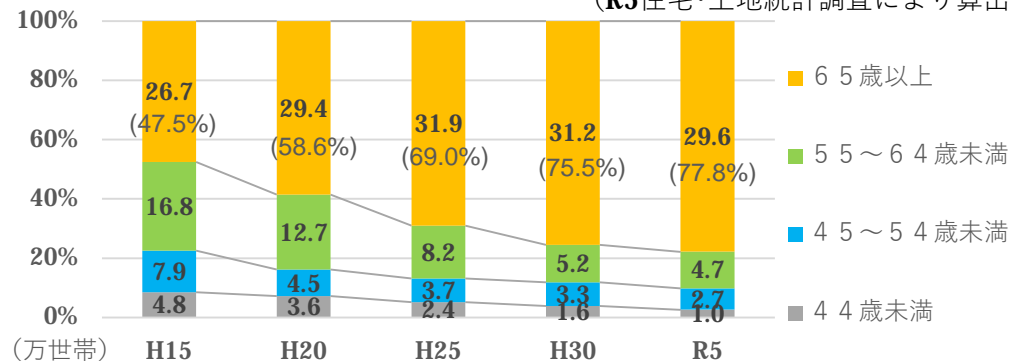
(小数点第一位まで表示)



# 住宅の耐震化率の状況（参考）

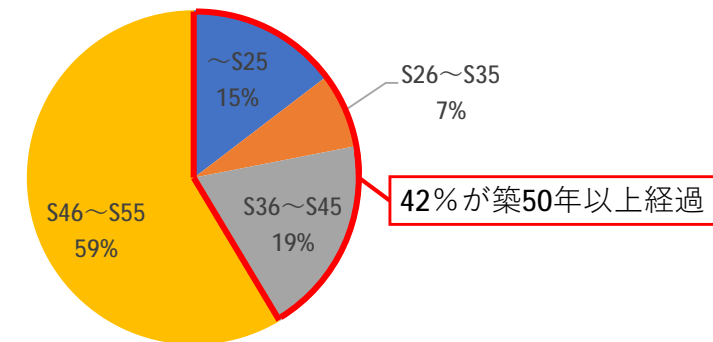
## ■木造戸建（S55以前）の世帯主の年齢

（R5住宅・土地統計調査により算出）



## ■木造戸建（S55以前）の建設時期別割合

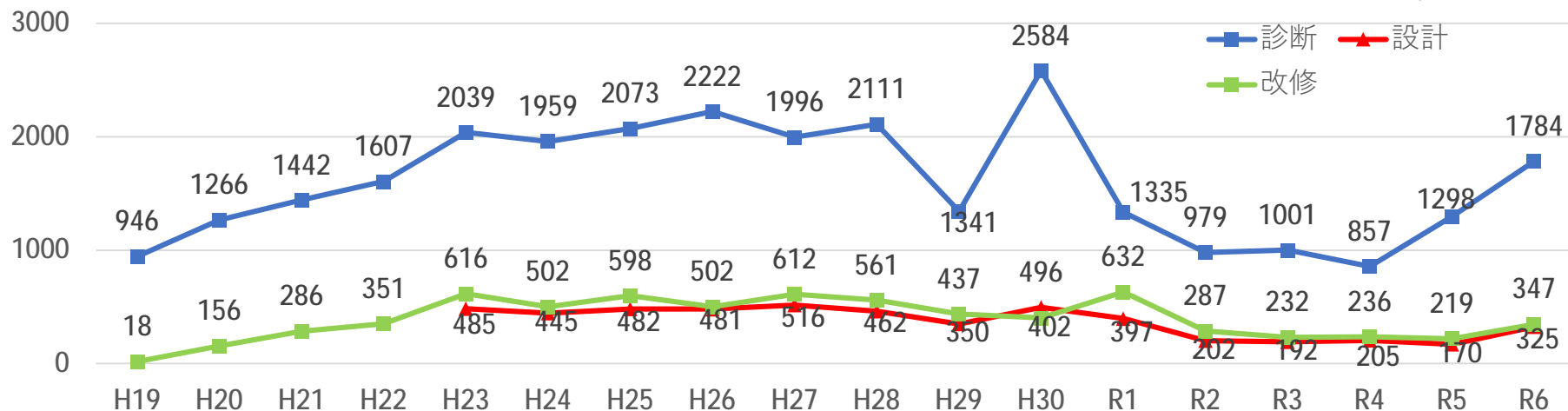
（R5住宅・土地統計調査により算出）



- ・旧耐震の木造住宅は、**65歳以上**の世帯主の割合が**77.8%**を占めるとともに、**築50年以上経過**する住宅の割合が**42%**となっており、高経年化が進んでいる

## ■補助実績

※設計については平成23年度から補助制度創設



（見込み）

- ・市町村が実施する個別訪問による働きかけがコロナ禍により思うようにできず、補助件数が大きく減少



## 木造住宅

- ・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
- ・耐震改修の必要性やシェルター等の安全対策をより確実に所有者に伝えることが必要
- ・旧耐震木造住宅の所在等を把握し、地域特性や世帯特性に応じた働きかけの検討が必要  
(耐震改修、建替え、住替え、除却、シェルター、維持保全等の安全対策)

## 分譲マンション

- ・耐震診断の前段階となる初動時の更なる支援の検討が必要
- ・適正管理から耐震化までのトータル的な啓発が必要  
(耐震改修、建替え、除却)

## 多数の者が利用 する建築物

- ・耐震化の必要性や耐震改修事例に加えて建物用途の特性や所有者の状況に応じた様々な手法の情報提供が必要

## 広域緊急交通路 沿道建築物

- ・専門家派遣では、マンション管理士など用途に応じた専門家の種類の拡充の検討
- ・段階的な耐震改修の支援メニューの検討
- ・道路を閉塞する恐れがある建物や区間を把握し、優先的に働きかけることが必要



## 目標2 具体的な目標の取組状況

### 目標2 具体的な目標

### 取組

### 評価

#### 1. 木造住宅

- ・約**39**万戸に確実な普及啓発
- ・関係団体との連携による効果的な働きかけ

- ・個別訪問 約13万戸  
**DM** 約433万戸
- ・リフォーム事業者や不動産事業者と連携しチラシ等により周知啓発

- ・個別訪問や**DM**により耐震診断や耐震改修につながっており一定の効果がある
- ・リフォームや売買等の機会を捉えた周知啓発の他、更なる効果的な働きかけが必要

#### 2. 分譲マンション

- ・約**15**万戸に確実な普及啓発  
(管理組合 約1,500組合)
- ・課題解決に向けた多角的・総合的な働きかけ

- ・管理組合へ**DM** 約**8,000**件  
管理会社へ**DM** 約**700**件
- ・耐震化フォーラムの開催
- ・耐震化サポート事業者の情報提供

- ・**DM**により初動時の進め方の相談につながっており一定の効果がある
- ・複数回開催することにより参加機会が増加し、管理組合の課題把握や知識の向上につながっている

#### 3. 多数の者が利用する建築物

- ・約5千棟に確実な普及啓発
- ・大規模建築物への改修工法提示等の効果的な働きかけ
- ・病院への重点的な働きかけ

- ・対象全ての所有者へ**DM**
- ・改修工法などの**WEB**説明会視聴回数 約**840**回
- ・毎年、病院向け説明会にて、耐震化の重要性を働きかけ

- ・**DM**により**WEB**説明会の視聴につながっており一定の効果がある
- ・病院に対して重点的に耐震化を働きかけ、関係部署と連携したフォローアップができています

#### 4. 広域緊急交通路沿道建築物

- ・改修工法提示等の効果的な働きかけ
- ・耐震性の特に低い建物や優先すべき路線にある建物などへの優先的な耐震化の促進

- ・対象全ての所有者へ**DM**
- ・対象となる全ての所有者へ改修工法を提示  
専門家派遣実績 **20**棟
- ・優先すべき路線にある建物等の耐震化の状況 **35**棟→**30**棟

- ・専門家派遣は耐震改修等につながっており一定の効果がある
- ・優先すべき路線にある建物の耐震化は一定図られてはいるものの、引き続き働きかけが必要



## ■木造住宅【社会的機運の醸成】 講習会やイベント等の実施

評価A = 取組を行うことができている  
評価B = さらに強化・充実を要する  
評価C = 他の手法も含めより一層の検討を要する



○講習会や相談会、展示会等のイベントにより、幅広く府民に普及啓発を実施

### 取組実績

- イベント等の開催回数：**333回（R2～R5）**
- 木造住宅倒壊模型の展示・実演



### 取組の評価 A

- 府内すべての市町村で講習会や相談会、展示会等のイベントの実施ができている
- 木造住宅倒壊模型の実演は、耐震化の必要性の理解につながっている

### 効果の評価 A

- イベント等の開催に併せた相談会の実施により耐震診断の申込みにつながっており、一定の効果がある



## ■木造住宅【きっかけづくり・具体化】 個別訪問・ダイレクトメール送付等による働きかけ



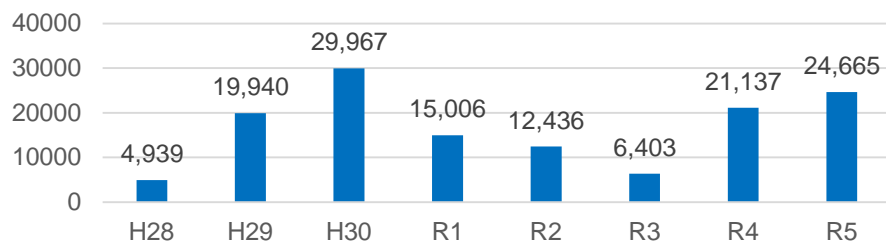
○市町村及び大阪府まちまるごと耐震化支援事業（以下「まちまる」）登録事業者等による個別訪問

○所有者宛のダイレクトメールの他、固定資産税の納税通知書に同封する等により送付

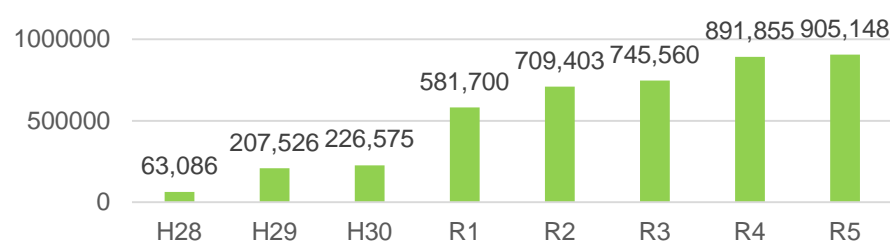
※耐震性不足の木造住宅戸数（H28時点：39万戸）

### 取組実績

○個別訪問（H28～R5 134,493戸）



○ダイレクトメールの送付（H28～R5 4,330,853戸）



※固定資産税の納税通知書への同封による増加

### 取組の評価 B

○まちまるにより市町村の人的負担を軽減しつつ、多くの個別訪問を実施することができている

○府内すべての市町村が管内全域に個別訪問又はDM等を行うよう進める必要がある

### 効果の評価 A

○まちまるを実施した市町の診断補助戸数のうち、まちまるによる補助申請の割合が**33.6%**であることから一定の効果がある ※まちまるによる診断件数**792件**(H28-R5)

○補助申請者に対するアンケート調査において、「市町村からのDM」がきっかけで耐震診断に至った割合が約**44%**であることからダイレクトメール送付による取組は一定の効果がある

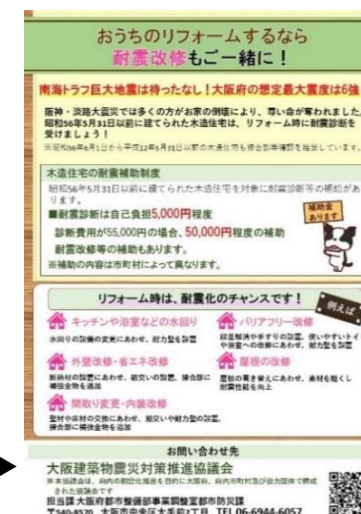


## ■木造住宅【きっかけづくり・具体化】 リフォーム事業者との連携等

- リフォームに合わせた耐震改修を幅広く進めていくため、チラシ等により所有者へ普及啓発を実施
- 不動産関係団体等と連携し、売買等の機会を捉えた耐震化の働きかけを実施

### 取組実績

- 住設メーカーショールームにチラシ配架（**3,000部**）
- 不動産関係団体へチラシ送付し、売買等の機会を捉えた耐震化を啓発（会員約**15,100**者）
- リフォーム事業者向け講習会等で、リフォームの機会を捉えた耐震化を啓発
- リフォームに併せて耐震診断ができるよう耐震診断技術者紹介制度の拡充（**R5.1**）  
（**R4:0**件、**R5:2**件、**R6:5**件）



チラシ▶

### 取組の評価 B

- リフォーム時の耐震改修は、リフォームと耐震改修を単独で実施するより工事費を抑えられることや所有者の動機付けができる機会であることなどから、周知機会を更に増やし、取組みを促進していく必要がある
- 相続の機会を捉えた働きかけも必要なため、司法書士等と連携した取組みを行う必要がある

### 効果の評価 B

- 府民向けアンケート結果において、耐震改修を実施したきっかけとして「住宅の増改築や修繕のタイミングにあった」が**34.5%**回答しており、リフォームの機会を捉えた耐震化を進めていくことは一定の効果がある
- 周知啓発の効果を把握する仕組みを設ける必要がある

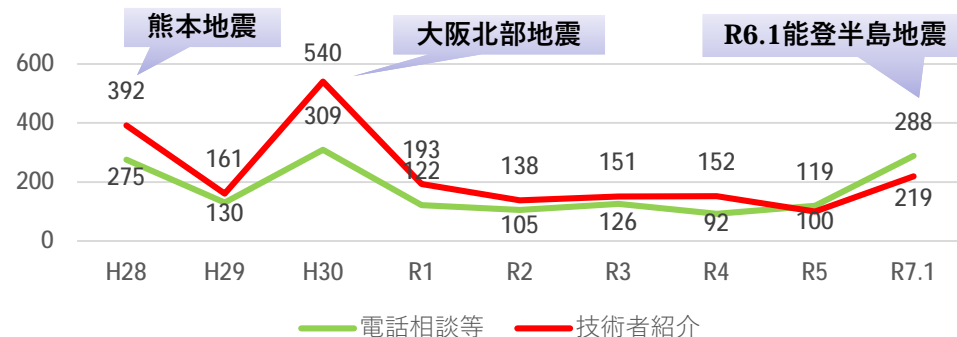


## ■木造住宅【きっかけづくり・具体化】 住まい手・建物に合った耐震化 など

- 年齢等の属性が異なる住宅所有者に個別に対応できるよう、相談窓口の設置や技術者紹介を実施
- 耐震化手法として建て替え促進のため除却補助を市町村が実施
- 伝統工法の耐震設計の妥当性等を検証する限界耐力計算簡易レビュー制度を実施

### 取組実績

○相談窓口・技術者紹介制度利用件数



○除却補助創設市町村数と補助実績

	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
市町村数	21	20	23	24	26	28	29	32
実績	382	183	722	956	734	659	652	686

### 取組の評価 C

- 住宅の耐震性などに不安のある所有者の相談を専門技術者が対応することで、所有者に適切なアドバイスができ、耐震診断士の紹介や補助制度の申請にもつながっている
- 地域特性に応じた耐震化手法の展開が不十分であり、今後取組みが必要

### 効果の評価 B

- 相談窓口は、大きな地震後に電話相談や技術者紹介が増加しており、所有者の相談先として有効に機能している（相談件数：熊本地震後**275**件、大阪北部地震後**309**件）
- 技術者紹介により耐震診断や耐震改修へつながったかどうかのフォローアップが必要



## ■木造住宅【負担軽減の支援】

### 所有者の負担軽減支援のための各種取組



- 耐震改修事業者向け講習会で、経済設計やコストの低減を図る耐震改修工法などを周知
- 代理受領制度や手続きの簡素化、生命重視型改修について、制度導入している市町村の事例紹介を実施し、未導入市町村へ働きかけ

#### 取組実績

- 耐震改修事業者向け講習会の受講者数：**435名（R1～R5）**
- 代理受領制度：**24市町**
- 補助メニューのパッケージ化による手続きの簡素化
  - ・診断・設計パッケージ：**2市町**      ・設計・工事パッケージ：**34市町村**
- 生命重視型改修（補助実績（**H28～R5**累計））
  - ・上部構造評点**0.7**以上**1.0**未満を補助対象   ：**19市町… 1,279戸**
    - 1階のみ1.0**以上を補助対象   ：**13市町… 102戸**
  - 耐震シェルターを補助対象：**35市町… 74戸**

#### 取組の評価 **B**

- 生命重視型改修の補助対象化を府内すべての市町村で実施できていない

#### 効果の評価 **A**

- 補助実績全体の5割近くが生命重視型改修となっており、所有者のニーズに応じた支援ができている
- 上部構造評点**0.7**以上**1.0**未満の改修の補助対象となる工事は、上部構造評点**1.0**以上の改修に比べ工事費が約**2割**程度低くなっており、所有者の負担軽減の取組として一定の効果がある



# ■分譲マンション【社会的機運の醸成】 耐震化フォーラムの開催

- 耐震改修や建替えに関する知識、耐震改修をした管理組合の実体験等を講演
- 管理組合が直接専門家に相談できる相談会を講演後に実施
- 耐震化だけでなくマンション管理に関する制度や融資の案内など多方面からのアプローチを実施

## 取組実績

参加人数・参加市（複数市で共同開催）

年度	開催地	参加市	参加人数
R3	茨木市	茨木市	8名
R4	茨木市	茨木市、吹田市	30名
R5	茨木市、吹田市	茨木市、吹田市、豊中市、高槻市	38名
			計76名
R6	茨木市、吹田市、豊中市、高槻市	茨木市、吹田市、豊中市、高槻市	



【講演】



【講演後の相談会】

## 取組の評価 B

- 区分所有者の参加機会が増加し、管理組合の課題把握や知識の向上につながっている
- 府内全域にも同様の取組みを働きかける必要がある

## 効果の評価 A

- 耐震診断の進め方が理解できたなどの声があり、耐震化を促進するための取組みとして一定の効果がある

複数市で共同開催するメリット

- ☞開催地が他市であっても参加可能
- ☞各市が広報等で参加募集
- ☞各市職員が役割分担

参加者の声

- ☞耐震診断の進め方が理解できた
- ☞実例紹介で合意形成までの道のりを実感できた
- ☞耐震改修の好事例をもっと知りたい



# ■分譲マンション【きっかけづくり・具体化】 ダイレクトメール送付・個別訪問等による働きかけ



- 毎年、管理組合宛てに耐震化の啓発パンフレットやサポート事業者制度、**WEB**セミナーのチラシを送付
- 問い合わせいただいた管理組合へは、市町と連携して個別訪問し、制度概要などを説明
- 鉄道会社の協力のもと、耐震化パンフレットを駅に配架

## 取組実績

○ダイレクトメール 約**8,000**件

	H30	R1	R2	R3	R4	R5
DM	約 <b>1,340</b>	約 <b>730</b>	約 <b>1,500</b>	約 <b>1,500</b>	約 <b>1,460</b>	約 <b>1,480</b>

大阪府が把握してる府内の管理組合数 約**1,500**  
(3階以上かつ**1,000㎡**以上の旧耐震基準の分譲マンション)

○啓発パンフレットを阪急電鉄の協力のもと駅に配架  
**R2～R5 400部**



【耐震化パンフレット】

## 取組の評価 A

- DM**を見た管理組合より初動時の進め方や補助制度についての問い合わせがある
- 個別訪問を通じて、合意形成の難しさや管理不全、資金不足など特有の課題があることを確認し、助言や相談につなげている

## 効果の評価 A

- 管理組合へのアンケートで耐震化の検討状況は、「すでに検討」8%、「組合として興味がある」**25%**、「組合の役員等が興味がある」約**40%**であることから、耐震化の検討のきっかけとして一定の効果がある



【駅配架】



# ■分譲マンション【きっかけづくり・具体化】 大阪府分譲マンション耐震化サポート事業者との連携



○耐震化の事業実績があり、継続的なサポートができる事業者登録制度を設け、サポート事業者の情報をHP等で提供

○サポート事業者は、管理組合と契約し耐震化実現に向けた具体的な事業化を支援

## 取組実績

- フォーラムで耐震化の手法や進め方の講演や個別相談会で管理組合からの相談対応
- サポート事業者の耐震改修実施事例集を作成し、管理組合へ配布
- 登録事業者 **11者**  
支援種別 建替え**10者**、耐震改修**1者**

## 取組の評価 B

- 府HPでの情報発信だけでなく、実際に耐震化に導いた事例集により管理組合等に対して情報提供ができています
- 管理組合からサポート事業者への問合せ・相談が行われている
- 耐震改修の支援実績がある登録事業者を増やす必要がある

## 効果の評価 B

- サポート事業者へ問合せや相談があったものの、具体的な耐震化には至っていない。
- 熟度の低い管理組合へは、管理適正化の段階からサポートが必要。

大阪府分譲マンション耐震化サポート事業者 事例集

一般社団法人 マンション問題解決・管理支援センター

建物積載 <メゾール帝塚山>

【建築面積】約1,320㎡ (①約 654㎡ / ②約 431㎡ / ③約 234㎡)  
 【延床面積】約6,190㎡ (①約2,940㎡ / ②約2,153㎡ / ③約1,099㎡)  
 【構造種別】鉄筋コンクリート造 3棟  
 【手続】アウツリウム工法、耐震スリット設置、耐力壁の補強による耐震改修  
 【評価値】① (改修前) Isx = 0.40 ⇒ (改修後) Isx = 0.61  
 ② (改修前) Isx = 0.45 ⇒ (改修後) Isx = 0.72  
 ③ (改修前) Isx = 0.30 ⇒ (改修後) Isx = 0.62

実現に至ったポイント

- ・耐震化の実現には管理組合が主体性を持つという理事会役員の熱意と住民各位の協力が実現への最大の功績。助成金等も画期的な潤滑剤。
- ・合意形成を行う上で、事業者が理事会を話し、区分所有者へ状況を説明することが重要。そのため、事業者が理事会にオブザーバー参加、住民説明会に積極参加。
- ・大阪府で初めての耐震化住宅地。耐震化のため、工事費の削減に成功。
- ・様々な関係の中からマンションに合った資金繰り（融資の工夫、補助金の活用）を確立。

所有者の声

- ・資産価値を維持しつづけている。・工事中の騒音・振動等は意外に少なかった。
- ・居住するための引越は不要で安心した。・古い中代議の定住も増えた。
- ・何となく地盤に対して安心して生活ができる。

企業の取り組み

【耐震化支援手法の特徴】

- ・設計事務所としてメーカーやゼネコ等、企業の役割を十分に認識の認識が重要です。
- ・改修工事に際しても、管理組合の立場になって適切な工事監理を行うことが重要です。

【耐震化手法の検討から事業実施に至るまで支援できる業務の種類】

- ・当初は1面中核設計の段階から管理組合のサポートが重要です。
- ・理事会や住民の理解を深めるための「地盤調査」の業務も重要です。
- ・耐震設計や耐震改修設計を行い、工事施工の適正な助言等が重要です。
- ・改修工事の監理から引き渡しまでの業務を行います。

【サポート事業者事例集】



# ■分譲マンション【きっかけづくり・具体化】 耐震化WEBセミナーの開催



- 令和3年度からWEBを活用した分譲マンションの耐震化セミナーを開催
- サポート事業者や耐震改修を実現した管理組合の協力を得て作成した動画（13本）を配信
- ダイレクトメールで管理組合に周知

## 取組実績

○視聴回数 R3～R5：約840回

## 取組の評価 A

- WEBを活用することで、
  - ・時間や場所の制限がなく、所有者の負担軽減になっている
  - ・管理組合が区分所有者への説明に利用できるため、行政からだけでなくマンション内からの普及啓発に活用できる
- 耐震化を実現した管理組合の合意形成に関する苦労話や分譲マンション耐震化サポート事業者の実例紹介など管理組合の抱える課題に寄り添った情報提供ができています

## 効果の評価 -

○効果を把握できるようアンケートフォームを作成予定（R7）

大阪府 分譲マンション 耐震化Webセミナー 令和5年度

こんな方にオススメ！

- なかなか日時が合わず耐震化セミナーに参加できない！
- どうやって耐震化を進めればいいのか分からない！
- 耐震改修だけでなく、建て替えの事例も知りたい！
- 一度に耐震化の情報を得たい！
- 合意形成を進めるための糸口が欲しい！

参加無料 申込不要

配信期間 令和6年3月29日まで

環境 インターネットが繋がるパソコン、タブレット、スマートフォン等をご用意ください。

対象 昭和56年以前に建築された分譲マンションの管理組合

プログラム

裏面を確認ください。

※補足の動画を視聴しているため、記載しているURLとは異なるURLからアクセスする必要があります。

※動画再生にかかる費用（通信費等）は、参加者の自己負担となります。

※お問い合わせ先：大阪府都市整備部政策推進課（〒545-8501 大阪市淀川区西長崎2-1-1） 電話 06-6941-0351（内線3095）

※お問い合わせ先：大阪府都市整備部政策推進課（〒545-8501 大阪市淀川区西長崎2-1-1） 電話 06-6941-0351（内線3095）

## 【耐震化WEBセミナーのチラシ】

### 主な内容

- ☞ マンションの耐震改修、建替えの知識
- ☞ マンションにおける合意形成の極意
- ☞ 融資制度と活用事例
- ☞ 耐震化サポート事業者実例紹介



# ■ 多数の者が利用する建築物【社会的機運の醸成】 WEBを活用した講習会の開催（多数・大規模）



- H29から対面で開催してきた講習会を、コロナ禍を機に令和2年度から**WEB**を活用した講習会に移行
- テーマを耐震診断の必要性や耐震改修事例など、所有者の段階に応じた内容を企画
- ビル等の所有者あてに開催案内を送付

## 取組実績

○視聴回数 R2～R5：約900回

## 取組の評価 A

- WEB**を活用することで、
  - ・ 時間や場所の制限がなく、所有者の負担軽減になっている
  - ・ 市町村が普及啓発のツールとして活用できる

## 効果の評価 -

○効果を把握できるようアンケートフォームを作成予定（R7）

〳 建物所有者（管理者）のみなさまへ 〵 **参加無料**

### マンション・ビル等の 耐震診断・耐震改修 WEB説明会&相談会

**配信期間内であれば、いつでも説明会にご参加いただけます！**

大阪府内では、南海トラフ巨大地震など、甚大な被害をもたらす大地震の危険性が指摘されています。昭和56年以前の旧耐震基準で建築された建物は、耐震性能が不足している可能性があるため、耐震診断を実施し、必要に応じて耐震改修を行うことが重要です。このため「大阪建築物震災対策推進協議会」では、マンション・ビル等の所有者や管理者等の方々を対象として、行政や専門家による耐震化の説明会・相談会を次のとおりWEBで開催いたします。

WEB説明会	
配信期間	対象者
R5 12/22 (金) ~ R6 2/29 (木)	マンション・ビル等の所有者や管理者等
内容	説明会視聴方法
1. 『旧耐震建築物における耐震診断の必要性について』 (約60分) <small>NPO法人 耐震総合安全機構 近畿支部 副支部長 井手 洋一 氏</small> 2. 『耐震改修に活用できる融資制度など』 (約20分) <small>独立行政法人 住宅金融支援機構 近畿支店</small> 3. 『大阪府の耐震化の取組』 (約20分) <small>大阪府都市整備部事業調整室都市防災課</small>	配信期間になりましたら、下記URLからご視聴ください。 <a href="https://www.okbc.or.jp/information-session05/">https://www.okbc.or.jp/information-session05/</a> 

### 個別相談会

専門家による面談での個別相談が受けられます。※大阪府内の建築物が対象。  
 (相談を希望される方は、下記URLからお申込みください。)  
<https://www.okbc.or.jp/wp/index.php/interview-consultation/>

主催：大阪建築物震災対策推進協議会  
 共同実施先：一般財団法人 大阪建築防災センター 企画耐震部  
 〒540-0012 大阪市中央区谷町3丁目1番17号 南御堂天守閣ビル3階  
 TEL (06) 6942-0190 FAX (06) 6943-6740 E-MAIL [info@okbc.or.jp](mailto:info@okbc.or.jp)

【耐震化WEB説明会のチラシ】



# ■ 多数の者が利用する建築物【社会的機運の醸成】 わかりやすい公表（大規模）

- 公表している耐震診断の結果の内容をより分かりやすくなるよう改善
- 国から示された公表する一覧表の例では一見してわかりづらいため、目標値を併記するとともに、耐震改修の要否を記載

## 取組実績

- 令和2年より、記載内容を改善

※東証、マースネットその他の物品販売業者を定む店舗

No.	建築物の名称	建築物の位置	建築物の用途	耐震診断の方法と名称	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性の評価の結果		耐震改修等の予定		備考
					現状値	目標値	内容	実施時期	
1	●●●●●●●●	××市	物流店舗	4 一般財団法人日本建築防災協会による「建築物耐震診断センター」の耐震診断結果に基づき実施された耐震診断（2019年度）	現状値 $I_s/I_{SO}=0.51$ , $C_{TU} \cdot S_0=0.31$				
2	▲▲▲▲▲▲▲	●●市	物流店舗	1 一般財団法人日本建築防災協会による「建築物耐震診断センター」の耐震診断結果に基づき実施された耐震診断（2017年度）	現状値 $I_s/I_{SO}=0.31$ , $q=1.24$				
3	□□□□□□□□	●●市	物流店舗	4 一般財団法人日本建築防災協会による「建築物耐震診断センター」の耐震診断結果に基づき実施された耐震診断（2019年度）	現状値 $I_s/I_{SO}=0.51$ , $C_{TU} \cdot S_0=0.31$				
4	○○○○○○○○○○	△△△市	物流店舗	4 一般財団法人日本建築防災協会による「建築物耐震診断センター」の耐震診断結果に基づき実施された耐震診断（2019年度）	現状値 $I_s/I_{SO}=0.51$ , $C_{TU} \cdot S_0=0.31$				
5	○○○○○○○○○○○○	●●市	物流店舗	3 一般財団法人日本建築防災協会による「建築物耐震診断センター」の耐震診断結果に基づき実施された耐震診断（2019年度）	現状値 $I_s/I_{SO}=0.51$ , $C_{TU} \cdot S_0=0.31$				

（改善前）

	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性の評価の結果		耐震改修等の予定	
	現状値	目標値	内容	実施時期
建築物	$I_s/I_{SO}=0.51$ , $C_{TU} \cdot S_0=0.31$			
診断	$I_s=0.31$ , $q=1.24$			
建築物	$I_s/I_{SO}=1.05$ , $C_{TU} \cdot S_0=0.64$			
建築物	$I_s/I_{SO}=0.51$			

## 取組の評価 A

- 現状値と目標値を容易に比較できる
- 耐震改修の要否が容易に確認ができる

※東証、マースネットその他の物品販売業者を定む店舗

No.	建築物の名称	建築物の位置	建築物の用途	耐震診断の方法と名称	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性の評価の結果		耐震改修等の予定		備考
					現状値	目標値	内容	実施時期	
1	●●●●●●●●	××市	物流店舗	4 一般財団法人日本建築防災協会による「建築物耐震診断センター」の耐震診断結果に基づき実施された耐震診断（2019年度）	現状値 $I_s/I_{SO}=0.51$ , $C_{TU} \cdot S_0=0.31$	目標値 $I_s/I_{SO}=1.00$ , $C_{TU} \cdot S_0=0.3$			
2	▲▲▲▲▲▲▲	●●市	物流店舗	1 一般財団法人日本建築防災協会による「建築物耐震診断センター」の耐震診断結果に基づき実施された耐震診断（2017年度）	現状値 $I_s/I_{SO}=0.31$ , $q=1.24$	目標値 $I_s=0.6$ , $q=1.0$			
3	□□□□□□□□	●●市	物流店舗	4 一般財団法人日本建築防災協会による「建築物耐震診断センター」の耐震診断結果に基づき実施された耐震診断（2019年度）	現状値 $I_s/I_{SO}=0.51$ , $C_{TU} \cdot S_0=0.31$	目標値 $I_s/I_{SO}=1.00$ , $C_{TU} \cdot S_0=0.3$			耐震改修不要
4	○○○○○○○○○○	△△△市	物流店舗	4 一般財団法人日本建築防災協会による「建築物耐震診断センター」の耐震診断結果に基づき実施された耐震診断（2019年度）	現状値 $I_s/I_{SO}=0.51$ , $C_{TU} \cdot S_0=0.31$	目標値 $I_s/I_{SO}=1.00$ , $C_{TU} \cdot S_0=0.3$			
5	○○○○○○○○○○○○	●●市	物流店舗	3 一般財団法人日本建築防災協会による「建築物耐震診断センター」の耐震診断結果に基づき実施された耐震診断（2019年度）	現状値 $I_s/I_{SO}=0.51$ , $C_{TU} \cdot S_0=0.31$	目標値 $I_s/I_{SO}=1.00$ , $C_{TU} \cdot S_0=0.3$			耐震改修不要

（改善後）

	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性の評価の結果		耐震改修等の予定	
	現状値	目標値	内容	実施時期
建築物	$I_s/I_{SO}=0.51$ , $C_{TU} \cdot S_0=0.31$	$I_s/I_{SO}=1.00$ , $C_{TU} \cdot S_0=0.3$		
診断	$I_s=0.31$ , $q=1.24$	$I_s=0.6$ , $q=1.0$		
建築物	$I_s/I_{SO}=1.05$ , $C_{TU} \cdot S_0=0.64$	$I_s/I_{SO}=1.00$ , $C_{TU} \cdot S_0=0.3$		
建築物	$I_s/I_{SO}=0.51$			

## 効果の評価



# ■ 多数の者が利用する建築物【きっかけづくり・具体化】 関係部局等との連携（大規模）

- 特に耐震性が不足する建築物が多い「病院」について、重点的に働きかけを実施
- 健康医療部が毎年開催する病院関係者向けの説明会にて、建物の耐震化の重要性や補助制度を紹介

## 取組実績

- H30～R5まで病院向け説明会において耐震化の重要性等を説明

R5 約280医療機関が参加



【説明会の様子】

## 取組の評価 A

- 病院関係者に直接、耐震化の重要性等を伝えることができる

## 効果の評価 -

- 耐震診断が義務付けられている大規模建築物のうち、特に病院は災害時に重要な役割を果たす施設でもあるため、引き続き、関係部署や所管行政庁とともに耐震化の状況をフォローアップしていく

### 3. 建物の耐震性能を知ろう

- 耐震診断をすることで、耐震性能がわかります。
- 建物の耐震性能は、Is値(構造耐震指標)で表され、Is値が0.6以上であると、必要な耐震性能が確保されていると判断されます。
- ご使用の建物はどれくらいの地震に耐えられるのでしょうか。

Is値と被害の相関イメージ図

ランク	軽微	小破	中破	大破	倒壊
状況	建物が揺れるが壊れない	一部が壊れる	柱・耐力壁にひび割れ	柱が壊れる	建物の一部又は全部が倒壊
R/C造 S/R/C造	窓が壊れるが壊れない	窓が壊れる	柱・耐力壁にひび割れ	柱が壊れる	建物の一部又は全部が倒壊
中規模の地震 震度5強程度	Is値=0.6の程度				
大地震 震度6強～7程度	Is値=0.6の程度				

Is値と被害の相関イメージ図

### 7. 病院の耐震改修事例の紹介

- ◆一般財団法人日本建築防災協会  
<https://www.bonpi.or.jp/09/section/hospital/>
- ◆東京都 耐震事例の紹介  
<https://www.taiho.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/topic08.html>

日本建築防災協会

東京都

建築部

建築部

建築部

建築部

【説明会資料】



# ■広域緊急交通路沿道建築物【社会的機運の醸成】 分かりやすい公表（建物）等

- 広域緊急交通路沿道建築物の耐震化の取組みを周知するため、地域住民向けのパンフレットを作成
- 各路線ごとに耐震性が不足する建築物の分布状況を色分けで表示し、普及啓発のツールとして活用
- イベントでパネル展示等により普及啓発

## 取組実績

- 地域住民向けパンフレットを阪急電鉄やOsakaMetroの協力のもと駅に配架  
R2～R5 900部
- 対象路線毎に耐震性不足棟数に応じた色分け路線図を大阪府のHPで掲載、パンフレットに挟み込み配布

## 取組の評価 A

- 広域緊急交通路の重要性や機能確保の状況を地域住民等に周知するためには、駅での情報発信は有効な機会と考えている
- 色分け路線図により、機能確保の状況をより分かりやすく示すことができている

## 効果の評価 —

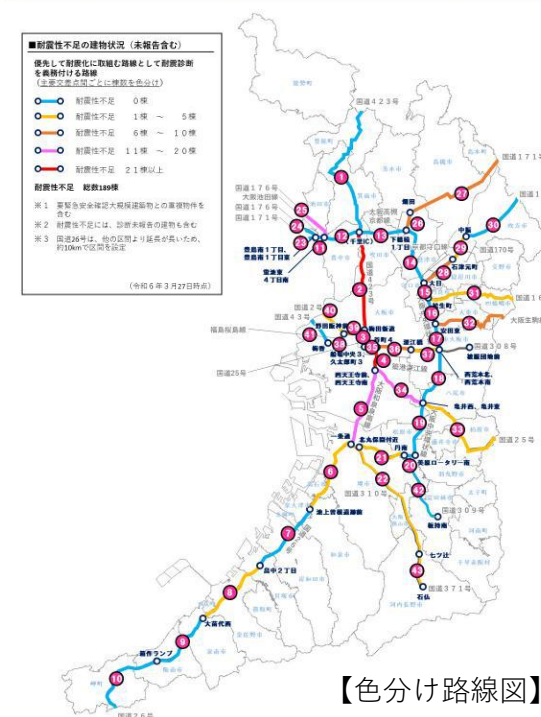


【駅配架】



【地域住民向けパンフ】

■大阪府 広域緊急交通路沿道建築物 主要交差点間の区間番号振分け図



【色分け路線図】



# ■広域緊急交通路沿道建築物【きっかけづくり・具体化】 ダイレクトメール送付等による働きかけ（建物）

○毎年、所有者へダイレクトメールを送付

○広域緊急交通路の重要性を記載したパンフレットの他、耐震プロデューサー派遣や補助制度のチラシを送付

## 取組実績

○毎年、所有者へダイレクトメールを送付  
**R5 174件**

## 取組の評価 A

○ダイレクトメールによる定期的な情報提供や個別訪問による補助制度等の丁寧な説明をしたことにより、**6年間で50棟が耐震化がされている**

## 効果の評価 A

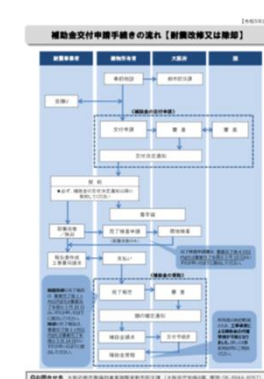
○毎年送付することで、「所有者への継続的な意識喚起や耐震化の検討のきっかけ」や「所有権移転など状況の変化に関する情報の把握」など、一定の効果がある



【所有者向けパンフ】



【耐プロチラシ】



【補助金チラシ】



# ■広域緊急交通路沿道建築物【きっかけづくり・具体化】 専門家派遣による支援（建物）

○耐震化に精通した耐震プロデューサーを派遣し、所有者の課題解決や事業計画立案のため、各種専門家（弁護士等）と連携しながら的確なアドバイスを実施

## 取組実績

令和2年度制度創設

- 派遣棟数 20棟
- 派遣回数 49回
- 耐震化済 3棟
- R6耐震化予定 4棟
- 前向きに検討中 10棟

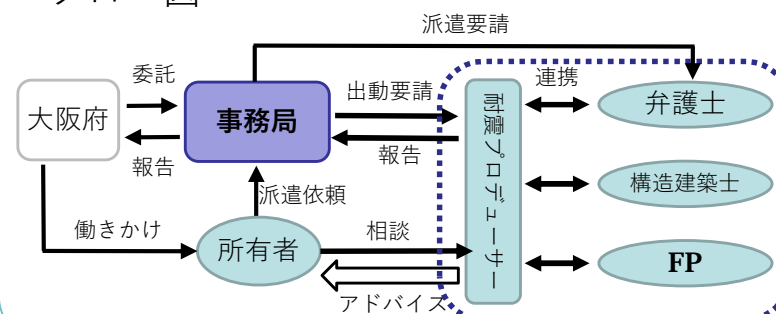
## 取組の評価 B

- 所有者の個別事情を踏まえたアドバイスにより、具体的な耐震化のイメージができ、改修のきっかけにつながっている
- 特に耐震性不足の多い分譲マンションの耐震化を促進するため、マンション管理士など専門家の拡充を図る必要がある

## 効果の評価 A

- 20棟に専門家の派遣を行った結果、7棟が耐震化（予定含む）につながっており、一定の効果がある

### フロー図



### アドバイス等の内容

- ☞耐震補強や建替えのイメージ案の提供
- ☞概算工事費等の算出
- ☞資金計画等についての情報提供
- ☞区分所有者、賃借人の権利関係の法的解釈 等



【派遣時の様子】



# ■広域緊急交通路沿道建築物【きっかけづくり・具体化、負担軽減の支援】 ダイレクトメール送付等による働きかけ（ブロック塀）



- 広域緊急交通路沿道のブロック塀の所有者にダイレクトメール送付や個別訪問を実施
- 補助制度に加え、補助申請の手続きの流れのチラシを送付
- 令和4年度、令和5年度は耐震診断の結果の公表に向けて働きかけを強化

## 取組実績

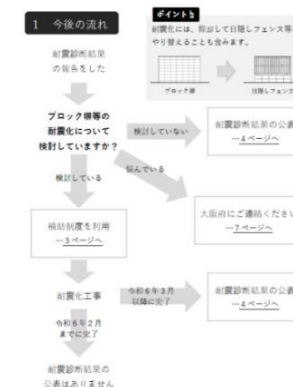
- 毎年度、所有者へダイレクトメールを送付  
**R5 37件**

## 取組の評価 A

- 所有者の中には高齢者が多く含まれていたため、個別訪問により、診断結果の公表や補助申請の手続きの流れなどをより丁寧に説明したことで、補助を受けて耐震診断 **112件**、除却等 **72件** と多くの耐震化につながっている

## 効果の評価 A

- 毎年送付することで、「所有者への継続的な意識喚起や耐震化の検討のきっかけ」や「所有権移転など状況の変化に関する情報の把握」など、一定の効果がある



【送付資料例】

