

令和7年度第1回 大阪府住生活審議会耐震改修促進計画推進部会 議事録

■ 開催日時 令和7年6月6日（金）10時～11時

■ 開催場所 大阪府公館

■ 出席者(敬称略・五十音順)

(委 員)	おおいし まさみ 大石 正美	NP0 法人「人・家・街安全支援機構」	専務理事
	こしやま けんじ 越山 健治	関西大学社会安全学部	教授
	こんどう たみよ 近藤 民代	神戸大学都市安全研究センター	教授
	さわき まさのり 澤木 昌典	大阪大学	名誉教授
	ひがさ やすお 樋笠 康男	株式会社長田建築事務所	代表取締役
	やまが ひさき 山鹿 久木	関西学院大学経済学部	教授

(事務局)	都市整備部	事業調整室	都市防災課	課長	大杉 暁
	都市整備部	事業調整室	都市防災課	課長補佐	平山 英
	都市整備部	事業調整室	都市防災課	課長補佐	藤戸 和久

■ 会議次第

- 1 開 会
- 2 会議の公開について
- 3 今後の住宅・建築物の耐震改修促進施策のあり方について
- 4 その他
- 5 閉 会

1 開会

(1) 大阪府 事業調整室都市防災課長 挨拶

(2) 委員・専門委員の紹介

2 会議の公開

(事務局)

会議は公開にて行う。

3 議事 今後の住宅・建築物の耐震改修促進施策のあり方

(部会長)

・今後の住宅・建築物の耐震改修促進施策のあり方について、事務局より説明をお願いします。

(事務局)

・資料説明

(部会長)

・事務局の説明について、ご意見、ご質問をいただきたい。

(委員)

・鉄筋コンクリート造の分譲マンション場合、大抵 1 階のピロティ部分が危険な箇所であるが、1 階ピロティ部分は共用部なので、マンション管理組合でも耐震改修の合意が得やすいと思われる。部分的に 1 階ピロティ部分を耐震改修した事例が何棟程度あるか、大阪府では把握しているか。

(事務局)

・部分的な耐震改修手法は存じているが、事例数の把握はしていない。

(委員)

・UR や住宅供給公社等の賃貸住宅では、1 階ピロティ部分だけの耐震改修工事を行っており、震度 5、6 クラスの地震対策として部分改修も効果的と考えている。

(事務局)

・少しでも安全対策を進めるため、部分的な耐震改修から実施する段階的改修も必要と考えており、実施事例を調べながら、取組みを検討していきたい。

(委員)

・住替えについて、持ち家か賃貸かの所有形態を意識した方が良いと考える。

・また、住替えに関して、各市町村には立地適正化計画による居住誘導等の取組みがあるの

で市町村と連携を取りながら検討することが重要。

- ・広域緊急交通路沿道建築物に面する道路の閉塞リスクの高い箇所見える化マップは作成するのか。閉塞リスクの低い箇所における耐震化はどのように取り組んでいくのか。

(事務局)

- ・住替えについては持ち家か賃貸なのかの情報を含めて、どのようなアプローチが適切かを考え検討していきたい。
- ・住替えの促進策については、立地適正化計画との関連も含め市町村と協議連携して進めていくことが必要と考えている。
- ・広域緊急交通路沿道建築物見える化マップは、現在、府のホームページで耐震性が不足する建築物が多い路線を色分けし、公表している。今回の調査結果をもとに、もう少し詳細に閉塞リスクがわかる内容を記載していくかどうか検討していきたい。

なお、今回の調査は閉塞リスクの現状把握により働きかけの優先付けを検討するものであり、閉塞リスクの低い建築物であっても耐震化は必要であるため、働きかけを継続して実施する。また、所有者の方が耐震化をしなくてよくなったと勘違いされないように発信の仕方も含めて検討していきたい。

(委員)

- ・阪神淡路大震災や新潟中越地震、熊本地震などで倒壊した家の多くにシロアリの被害が認められていた。耐震改修を考えるとそこまで意識されていないことだが、その辺りの周知啓発をもう少し取り組んでいく必要があると思われる。
- ・また地震により1階が倒壊して2階が落ちてきている事例が多かったので、屋根の軽量化が重要と考える。部分改修による屋根の軽量化やシロアリ予防等への補助金は考えられないか。
- ・耐震改修工事費用の中央値は、前回計画時でだいたい300万円ちょっとだと思うが、物価や工事費等の高騰により、おそらく現在は350万円前後が中央値になると思う。このような状況の中、お年寄りの方はなかなか住替えしたくないし、そのまま居たいとなった時に、耐震改修や部分改修の補助金が特に大阪府は低いように思う。屋根の軽量化による部分改修の補助対象化の検討、あるいは京都府、兵庫県などを参考に、耐震改修工事の補助金を上げるべき。
- ・1981年から2000年に新耐震基準で建築された木造住宅は、耐震診断を行うとほとんど耐震性が不足している状況である。この年代の住宅はまだまだ良質なストックとしてリフォームして住み続けられるので、リフォームの際に耐震化を行えるよう、アプローチしていく必要がある。計画の中で1981年から2000年の木造住宅には耐震診断を受けるよう啓発しますというだけであれば、なかなか進まないのでは、具体的に踏み込んだ政策ができた方がいい。耐震改修補助の対象になれば一番いいと考えるが、そこは厳しいと思うので

何か考えていく必要がある。

(事務局)

- ・安全対策として、現在は耐震改修というところだけ大きく発信しているので、戸建住宅の維持管理の必要性についても発信していくような啓発を考えていきたい。
- ・屋根の軽量化による部分改修は、一定の耐震性の向上があれば、補助対象として認められる制度にはなっているが、少し市町村によって補助対象のばらつきがあるので市町村と意見交換していきたいと考えている。
- ・工事費等が高騰しているため、今年度から耐震改修補助の増額を行っている。まだまだ工事費に対して足りないというところであるが、高齢化が進む中で、金銭的な理由でどうしても耐震改修できない場合であっても、できるかぎりの安全対策の手法として生命重視型改修を周知していきたい。昨年度から耐震シェルターの実物展示にも取り組んでおり、実物を見てもらって、こういうやり方もあるんだとその時に初めて知ったという方も多くおられるというふうに聞いておりますので、情報発信していければと考えている。
- ・1981年から2000年に新耐震基準で建築された木造住宅への補助の課題は意識しつつ、もう少し具体的な啓発としてリフォームの機会を捉え、例えば、現状把握のチェックポイントや耐震性を上げるために必要なことなどを、パンフレットとかの中で、もう少し詳しく分かりやすく周知啓発するような手法を考えていきたい。

(委員)

- ・新築価格の高騰により中古住宅がこれまでより多く流通している。それらの中古住宅を購入し、間取り変更やリフォームを行った場合、構造壁を取っていたり壁量のバランスが崩れていたり柱が抜かれていたりし、耐震性が低下している家がある。今後、中古住宅の流通量が増えていくと思うが、リフォーム時には耐震性能の維持が重要であることを啓発できればいいと考えている。

(事務局)

- ・今後、さらに中古住宅の流通が進むと思われる中、耐震性能の維持という視点があまり一般的に認識されてない可能性があるので、先ほどの内容とあわせて維持管理の分野の啓発を整理し、発信していきたい。

(委員)

- ・現計画の基本方針と比べると次期の基本方針はかなり具体的に発展したことになっていると思う。現計画の基本方針では、効果的な施策でスピードアップしようというのと、関係団体と連携して多様なアプローチで取り組んでいこうということしか書いてないが、それに対して今回は、耐震化率だけではなくて、危険な耐震性の不足する住宅の実数、位

置を含めて特性をデータで把握していくので、効果的な施策が何なのかということをし、きちんと特定できるようになっているというところが進歩かと思う。

- ・ただ、一点だけ心配なのが、業務量が具体的に多くなっていくので、どのようにして、実効性が担保される推進体制を確保できるかというところ。現計画には推進体制の整備というページが一枚あるが「市町村と連携して府も頑張っていきます」くらいしか書いてないので、このあたりをもっと詰めた方がよい。府と市町村はどういう役割分担をして、市町村の具体的な取組を府はどのようにサポートしていくのか、そこを検討して詰めるというくらい計画が優れてるといっても実効性を持たないので、その点について検討することが必要となる。次回の部会では今後の取組施策というのが議題になっているので、この中で、内容だけではなく一体誰がどうやってこれを着実に実行していくのか、その点についても検討し、原案を示してほしい。

（事務局）

- ・府と市町村の役割分担について、現在、市町村と意見交換しながら検討しているところであるが、実態の把握や所有者への働きかけの分野は市町村を中心に、各特性に応じた支援メニューや働きかけ手法の検討、関連施策との連携やニーズに応じた支援策の検討などの分野については、大阪府が府内全体を俯瞰的に見ながら各市町村と協議してまとめていきたいと考えているので、次回までに整理してお示しする。

（委員）

- ・大規模建築物と広域緊急交通路沿道建築物は、対象数がかなり限られてきている。これをより進めていくためには、行政からの働きかけだけではなく、市場にゆだねる仕組みを展開していくと効果があると考え。基本的に危険な建築物であれば市場価値が下がる。市場価値に反映させるのが一番で、特に大規模な建築物などではお願いだけでは合意が取れないと思われるが、合意を取るための最もいい施策は市場価値が下がること。耐震等級の公表が進んでいるが、インセンティブと市場価値をどう扱っていくのかをより考えていく必要があると思われる。
- ・取組として啓発系が多いが、啓発でどこまで進むのかということをそろそろ考えないといけない。啓発だけで何とかなる時代でもなく、啓発の量でもないかなと思われる。耐震化が必要だと思う人と、必要じゃないと思う人がいて、行政からの働きかけに対し、必要ないと思っている人とのギャップがある。このギャップはどれくらいあるか大阪府で量を把握することが大事。必要と思っている人がどれくらいの量なのか。どれくらいの戸数なのかを推計できると、どこにどういうアプローチをしていくのかを議論できる。全体的に啓発を行うより、もう少しターゲットを絞った方がよい。また、必要だと思っても耐震化が出来ないという問題がある。その人自身が出来るか、出来ないかというのものと、制度的に出来るか、出来ないかというものがある。その人自身で出来ない問題の中で一番大き

いのは費用の問題と思う。これは所有形態によっても違うし、対象によっても違うし、色々あると思うので、このボリュームも含め、全体像を把握することにより施策が具体化されると思われる。

- ・次に、個々が耐震化の費用として出せると思っている金額と、行政でこのぐらい補助が出るのなら耐震化を検討するという、その金額、割合がどこなのかということも把握が必要。また、大阪府の耐震化率を 100%にするためには、個人負担も含めて、どのぐらいの費用の投入が必要となるのかということと、地震後の被害額を比べて、事前の耐震化により、これだけ地震後の被害額が低減できるかという、経済的な視点で耐震化に公的な資金を入れる議論のアプローチをしていくことが必要である。

(事務局)

- ・大規模建築物と広域緊急交通路沿道建築物については、現在、耐震改修促進法に基づき耐震診断の結果公表は行っており大阪府のホームページに掲載している。年間 6 件 7 件程度の物件が耐震改修又は除却されており、少しずつではあるが着実に進んでいるところではあるが、市場価値の意識や位置づけのところを金融機関にもヒアリングをして、耐震性不足の建築物の市場価値の状況を把握していきたい。
- ・啓発のあり方について、そもそも耐震化は必要ないという人、耐震化をしたくてもできない人など、意識と行動のギャップを把握することは、効果的な啓発するにあたって必要になってくると思われる。継続的となるが、啓発のあり方について、出来る限りの周知啓発を進めながら、色々とチャレンジしながら考えていければと思っている。
- ・自己負担と補助金がどのような金額や割合であれば、耐震化の検討が行われ、それが耐震改修の実績向上につながっているのかなど、事前防災の考え方や事例等も含め、他府県の状況をヒアリングしながら継続的に検討していきたい。

(委員)

- ・各委員のお話を聞きながら何点か思ったことであるが、シロアリ対策や屋根リフォームなどを、高齢者の方が安心して相談できる事業者の情報を提供するようなソフト的な取り組みの部分も、大阪府に限らず全国的な課題と思うが、重要であると考えている。
- ・広域緊急交通路沿道建築物の閉塞リスクをピンポイントで押さえていって、重点的に耐震改修を進めて行くことは必要であるが、これの見える化はなかなか難しい点があると思われる。見えてしまうことにより SNS 等での誹謗中傷につながらないように配慮した出し方が必要と思われる。また、閉塞リスクの高い箇所については、災害対応の視点から考えると、この部会での議論を超えているかもしれないが、当該箇所の迂回路も考えておくことが大事になってくると思われる。
- ・住宅全体の耐震化率は、令和 5 年度で 90.5%とかなり耐震化率が高まっているが、目標 2 で取り組んでいる木造住宅、分譲マンションのほか、民間の賃貸共同住宅について、公的

主体によるものは耐震化が進んでいると思われるが、民営の賃貸共同住宅で、個人とか、会社所有のもので、旧耐震のもの、これらは非木造でもおそらく 5 階建て以下のものが多いと思うが、これまでの耐震化施策の対象から盲点になっていないか。耐震改修の働きかけの対象としてマークすべきであると思っている。住宅・土地統計調査等により耐震化の実態を調べていただきたい。

(事務局)

- ・安心して相談できる事業者の情報提供については、台風時の屋根補修なども含めニーズがあると思われるので、他府県の事例なども聞いてみたりしながら、何ができるかを考えていけたらと思う。
- ・広域緊急交通路沿道建築物の閉塞リスクの見える化は、慎重に発信する必要があると思われるので、現在、府のホームページに公開しているマップをどのように更新するのか検討していきたい。また、閉塞リスクの高い箇所は災害時にどう迂回できるのか事前に把握しておくことが必要と考えている。
- ・賃貸共同住宅については、耐震化率が上がってきている現状の中、住宅・土地統計調査の集計結果から実態を確認しその内容を見ながら検討していきたい。

以上