

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

目標のあり方について

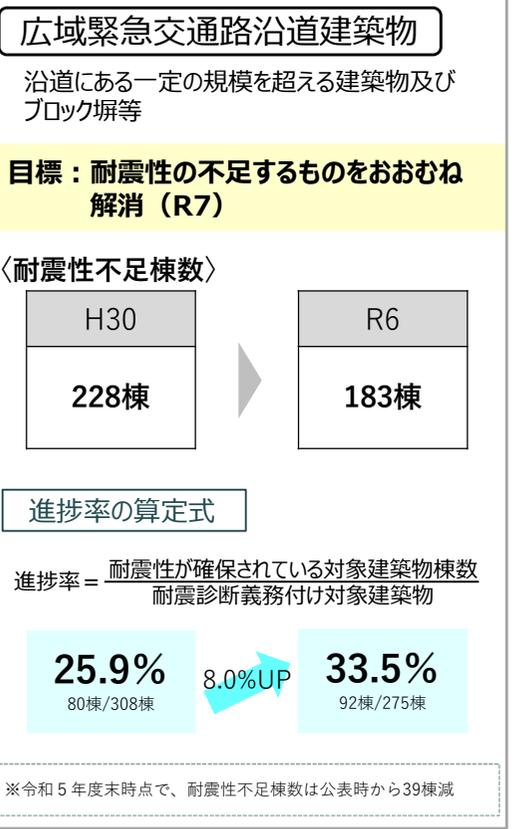
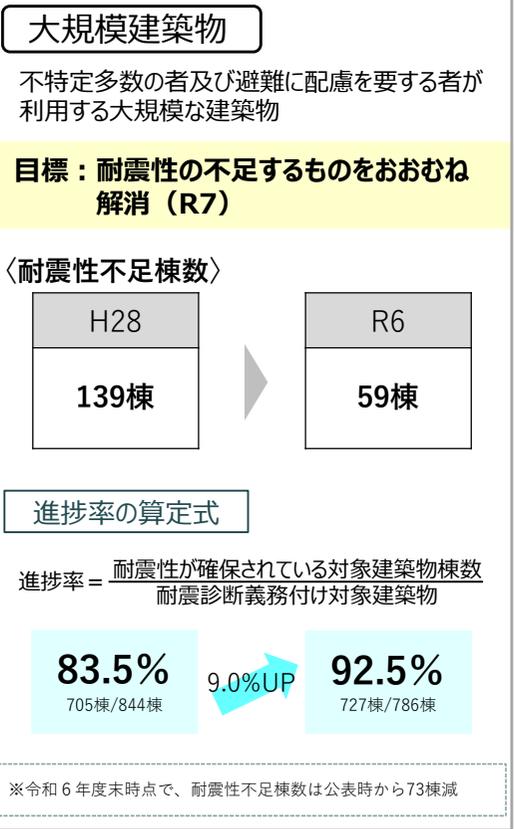
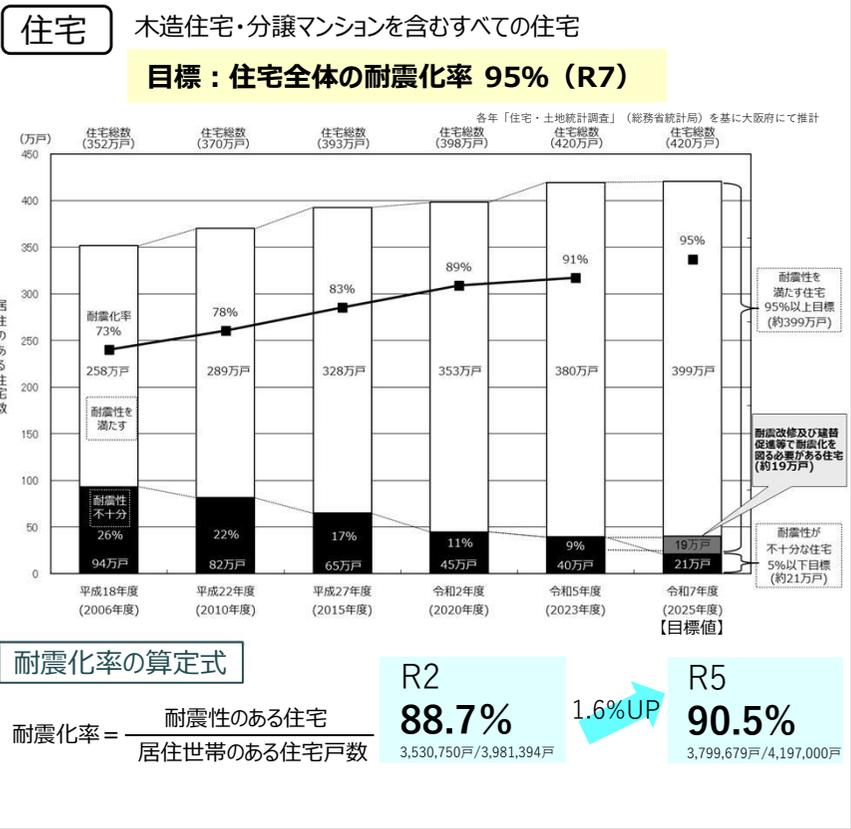
府内における地域特性や建物特性等の実態を踏まえ、R17までの10年間において、「府民みんなで実現を目指す目標」と「着実に危険な住宅・建築物を減らすための具体的な取組目標」の2つの目標により、耐震化の取組を推進

- 目標1 府民みんなでめざそう値（耐震化率）による目標
- 目標2 着実に危険な住宅・建築物を減らすための具体的な取組目標

【次期計画の目標1】

（国基本指針により検討）

耐震化の進捗状況



【次期計画の目標 2】

着実に危険な住宅・建築物を減らすための具体的な取組目標

<木造住宅>

- ・耐震性が不足する約26万戸に効果的なダイレクトメール、耐震イベント、個別訪問等の実施

<分譲マンション>

- ・旧耐震基準で建設された約15万戸(約1,500管理組合)へダイレクトメールによる耐震化啓発とWEB説明会の案内・耐震セミナーの開催

<大規模建築物>

- ・耐震性が不足する全ての物件にダイレクトメールによる耐震化啓発とWEB説明会の案内
- ・病院に対し耐震改修工法提示等のプッシュ型の働きかけ

<広域緊急交通路沿道建築物>

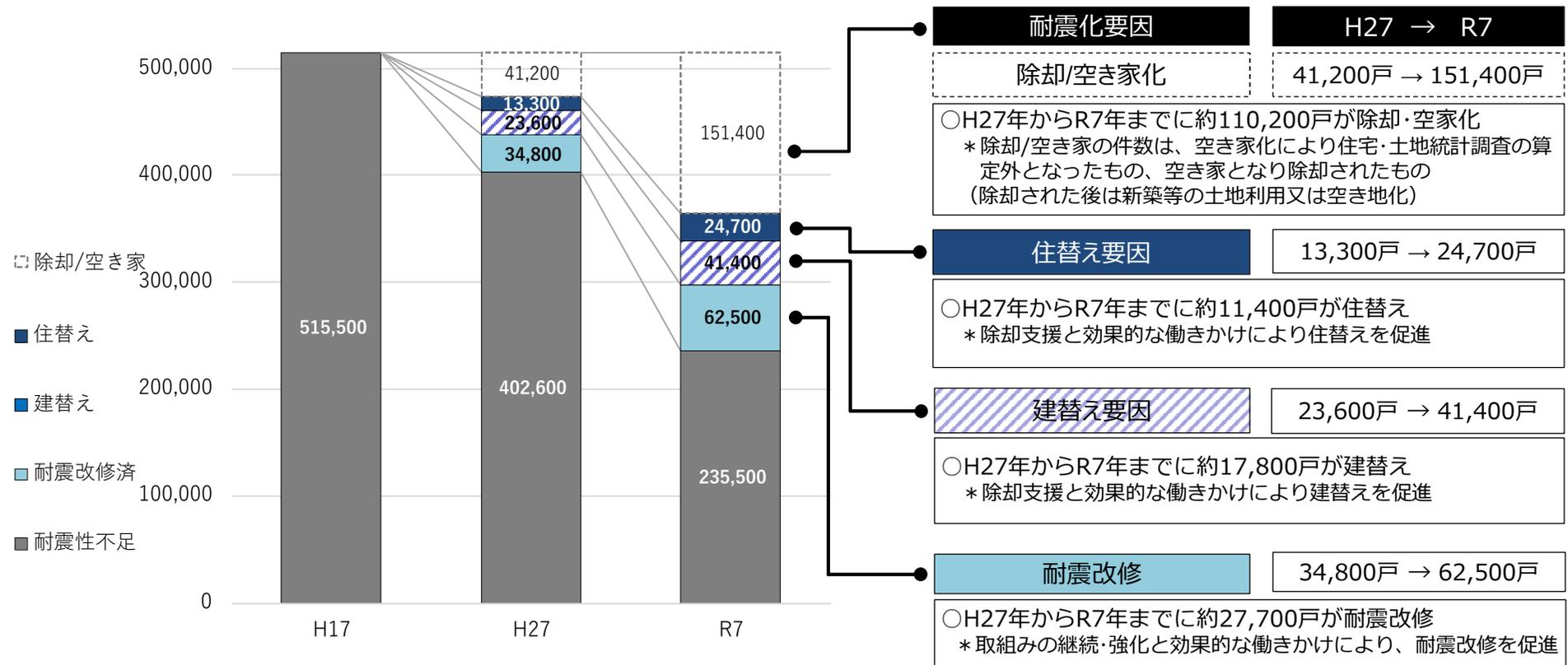
- ・耐震性が不足する全ての物件にダイレクトメールによる耐震化啓発とWEB説明会の案内
- ・閉塞リスクの高い建築物に耐震改修工法提示等のプッシュ型の働きかけ

<沿道ブロック>

- ・全ての物件に個別訪問

木造住宅 耐震性が不足する木造住宅の耐震化要因による取組の方向性

- 耐震化の要因を、除却・空き家化・住替え・建替え・耐震改修の分類により、傾向を分析
- 近年の耐震改修件数は、ほぼ横ばいで推移。今後は耐震改修だけでなく、除却支援による後押しで住替え・建替えを促進



[各数値は住宅・土地統計調査から推計]

- ・旧耐震住宅の耐震化要因を「耐震改修」「住替え」「建替え」「除却・空き家化」で分類
- ・「住替え」「建替え」は、住宅・土地統計調査の住宅の取得方法により戸数を推計※
- ・旧耐震住宅の減少数から「建替え」「住替え」を除いたものを「除却・空き家化」として整理

※ 従前の住居が「一戸建住宅・長屋住宅」で「建替え・住替え」した住宅数の内、「旧耐震の木造一戸建」の割合を用いて、「旧耐震の一戸建の建替え・住替え」住宅数と想定



- 旧耐震木造住宅をピンポイントで把握
- 地域特性、建物特性、世帯特性に応じた支援メニューと働きかけ手法・優先度を整理
- 所有者への効果的なダイレクトメール・働きかけの実施（所有者の意向を把握し、ニーズに応じた働きかけを検討・実施）

1 旧耐震木造住宅の所在をピンポイントで把握



- ・各市町村で旧耐震木造住宅の所在を把握
- ・地域特性や建物特性、集積度、課題となる要因を詳細に分析

旧耐震木造戸建て住宅

R7~9

4 意向調査等により把握した世帯特性に応じた働きかけ手法を整理

- ・世帯特有の課題に対して、住替え等ニーズに応じた支援策を検討、整理
- ・所有者が抱える課題等を収集、集積

R10

2 各特性に応じた支援メニューと働きかけ手法を分類・整理

<p>旧街道沿いの住宅地 伝統的工法の耐震改修、シェルター</p> 	<p>郊外ニュータウンの住宅地 耐震改修、シェルター、段階改修</p> 
<p>市街地戸建て住宅地 耐震改修、除却、住替シェルター、段階改修</p> 	<p>老朽住宅密集地 除却、段階改修、シェルター、住替えサポート</p> 

- ・把握した特性と分析した課題から、効果的な働きかけ手法を分類・整理
- ・耐震改修、除却、住替えなど適切な方策を検討・整理

R7

5 各特性を分析し、各地域における将来の状況を想定

- ・把握した情報から、各地域の課題となる要因を詳細に分析
- ・各地域の将来想定による課題を整理

R11

3 所有者への効果的なダイレクトメール・働きかけの実施

- ・所有者の意向把握も含めたダイレクトメール等による耐震化、減災化の働きかけ
- ・世帯特性、所有の状況等を把握
- ・地域特性により、自主防災組織や自治会等と連携した地域単位の働きかけ

R8~10

6 将来の課題解決のための支援策・取組みを検討

- ・地域に適した支援策や取組みを検討
- ・関連施策と横断的に実効性のある取組みを実施

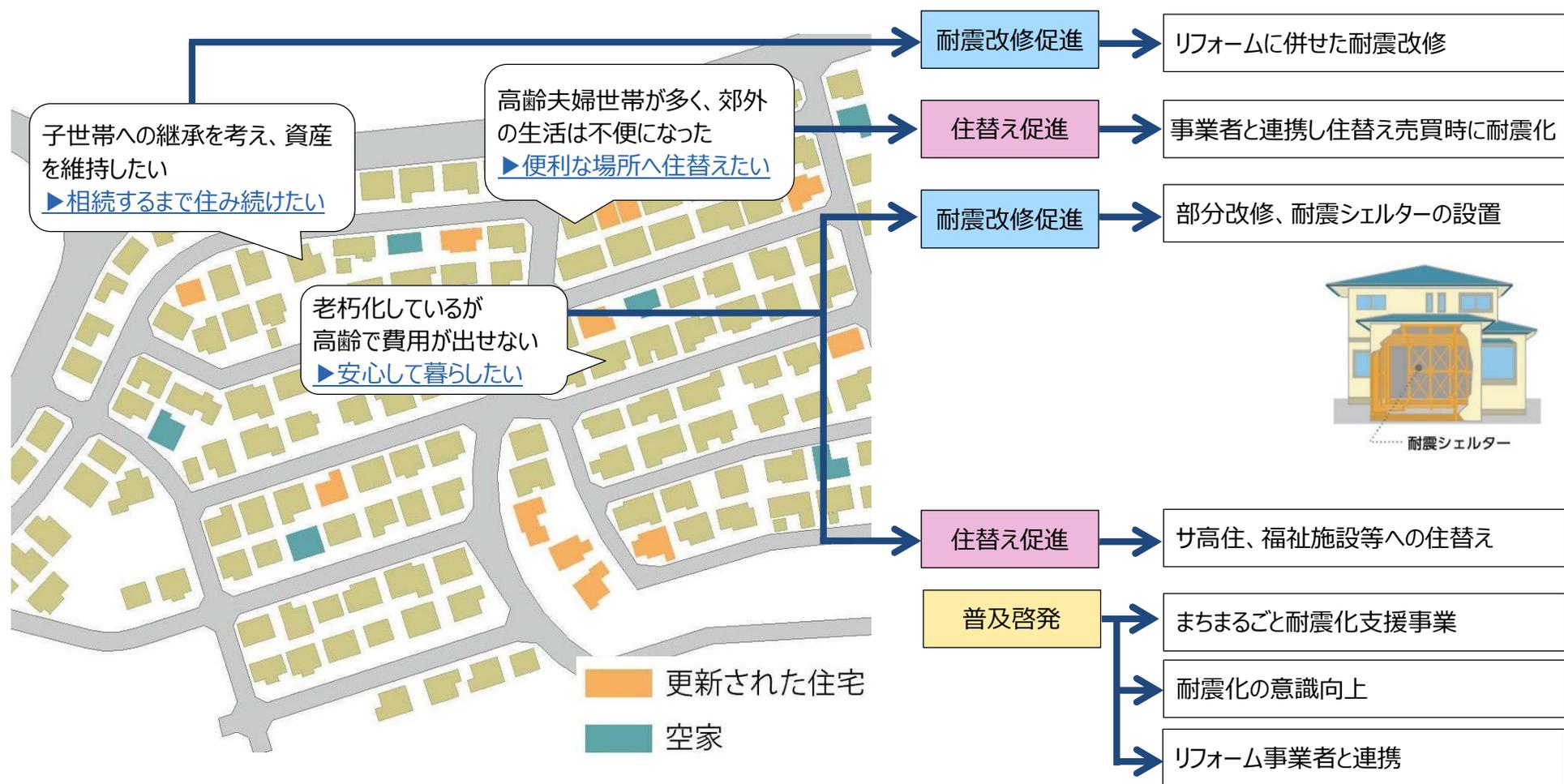
R12

木造住宅 地域特性に着目した重点的な取組方策

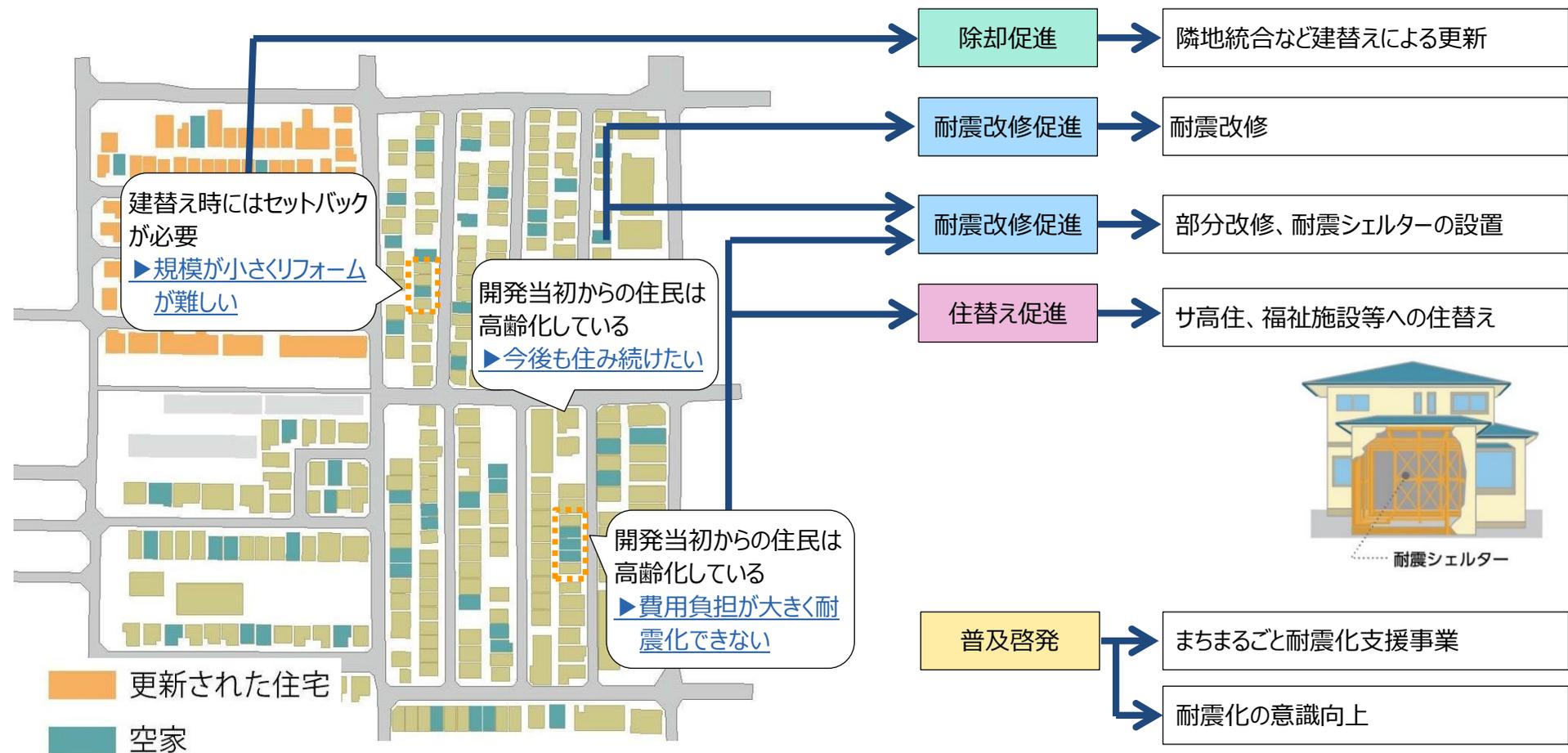
地域分類ごとの耐震化に向けた課題と考え方

地域分類	耐震化に向けた課題		耐震化の基本的な考え方	
郊外ニュータウン住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・リフォームする住宅はあるが、併せて耐震改修するケースは少ない ・高齢の所有者で、子世帯への引継ぎがなければ、大きな費用負担に抵抗があり、耐震改修に踏み切れない ・高齢化により、耐震化の意欲が低下 		<ul style="list-style-type: none"> ● 耐震化の促進 ・住宅リフォームに併せた耐震改修の促進 ・事業者と連携した住替え時の住宅耐震化の促進 ・耐震化の普及啓発の促進 	
市街地戸建て住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・規模が小さく、リフォームに併せた耐震改修が進まない ・高齢の所有者は、費用の負担が大きく耐震改修に踏み切れない ・高齢化により、耐震化への意欲が低下 		<ul style="list-style-type: none"> ● 耐震化の促進 ・除却補助による除却促進 ・事業者と連携した住替え時の住宅耐震化の促進 ・耐震化の普及啓発の促進 	
老朽住宅集積地	<p>戸建て住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ・狭隘な接道や狭小な宅地のため建替えが難しい ・高齢の所有者は、費用の負担が大きく耐震改修に踏み切れない ・高齢化により、耐震化への意欲が低下 	<p>文化住宅等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借家人は、自ら耐震改修ができない ・所有者は、費用の負担が大きく耐震改修に踏み切れない ・狭隘な接道から建替えが難しい 	<ul style="list-style-type: none"> ● 耐震化の促進 ・除却補助による除却促進 ・面的事業等と併せた除却促進 ・耐震化の普及啓発の促進 	
旧街道沿い等の住宅地	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の規模が大きく、耐震改修に係る費用負担が大きい ・高齢の所有者で、子世帯への引継ぎがなければ、大きな費用負担に抵抗があり、耐震改修に踏み切れない ・高齢化により、耐震化の意欲が低下 		<ul style="list-style-type: none"> ● 耐震化の促進 ・住宅リフォームに併せた耐震改修の促進 ・耐震化の普及啓発の促進 	

- **耐震改修促進**
全体改修、部分改修（0.7以上など）シェルター
- **住替え促進**
公営住宅、サ高住、福祉施設等、住宅流通業連携
- **普及啓発**
まちまる事業、個別訪問、ダイレクトメール、リフォーム事業者との連携



- **耐震改修促進**
全体改修、部分改修（0.7以上など）シェルター
- **除却促進**
除却補助、隣地統合事業
- **住替え促進**
公営住宅、サ高住、福祉施設等、住宅流通業連携
- **普及啓発**
まちまる事業、個別訪問、ダイレクトメール



木造住宅 老朽家屋集積地における取組イメージ

● 耐震改修促進

全体改修、部分改修（0.7以上など） シェルター

● 除却促進

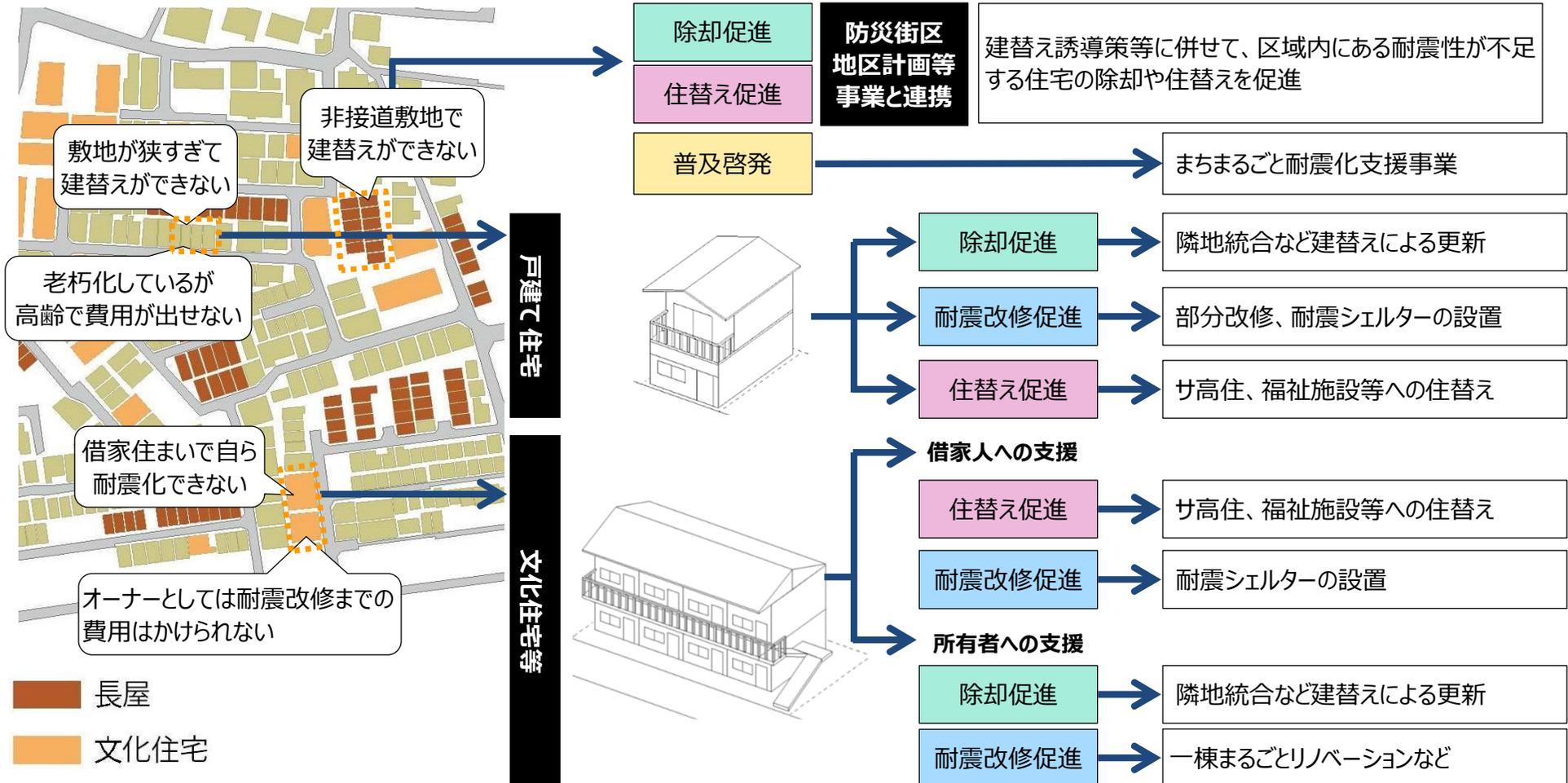
除却補助

● 住替え促進

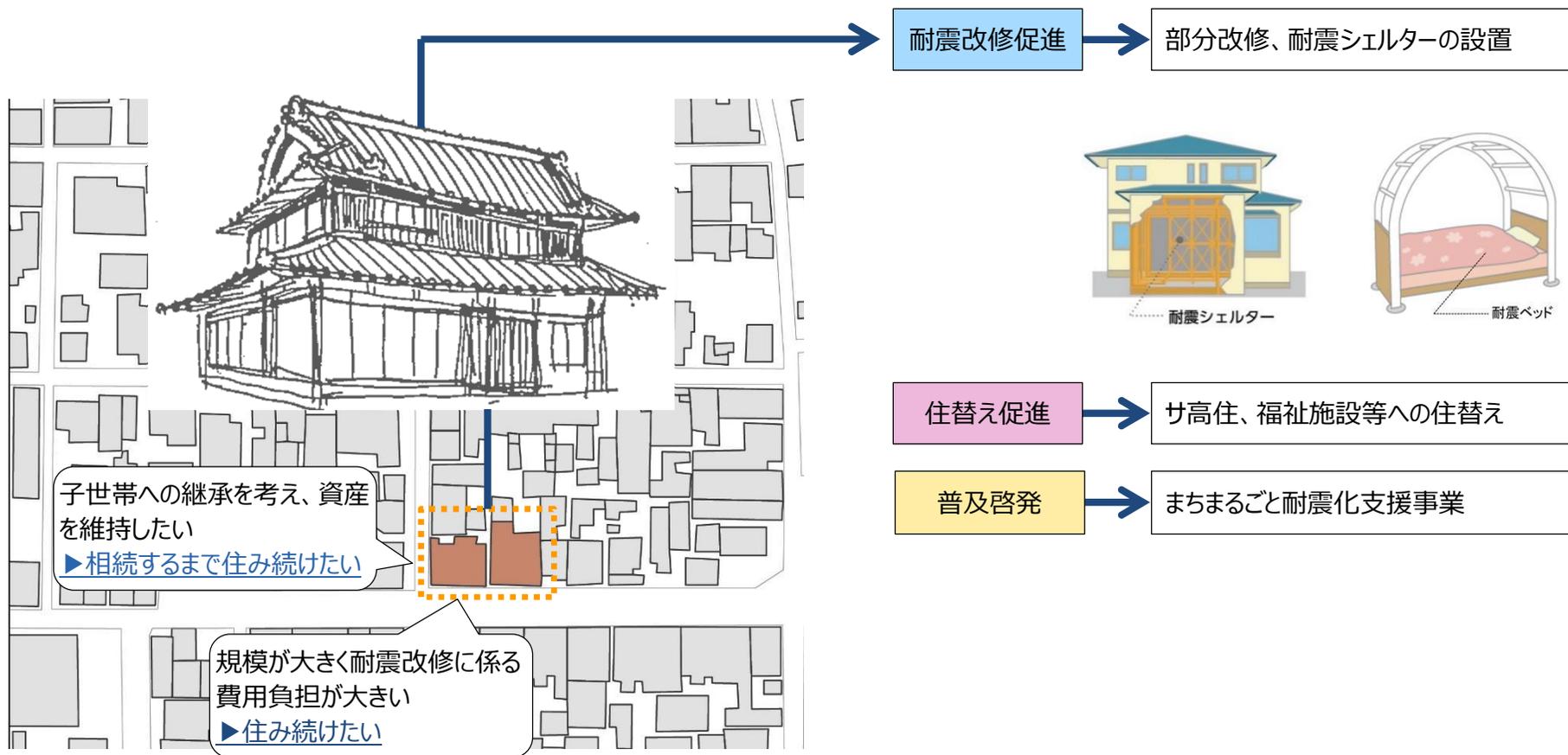
公営住宅、サ高住、福祉施設等、住宅流通業連携

● 普及啓発

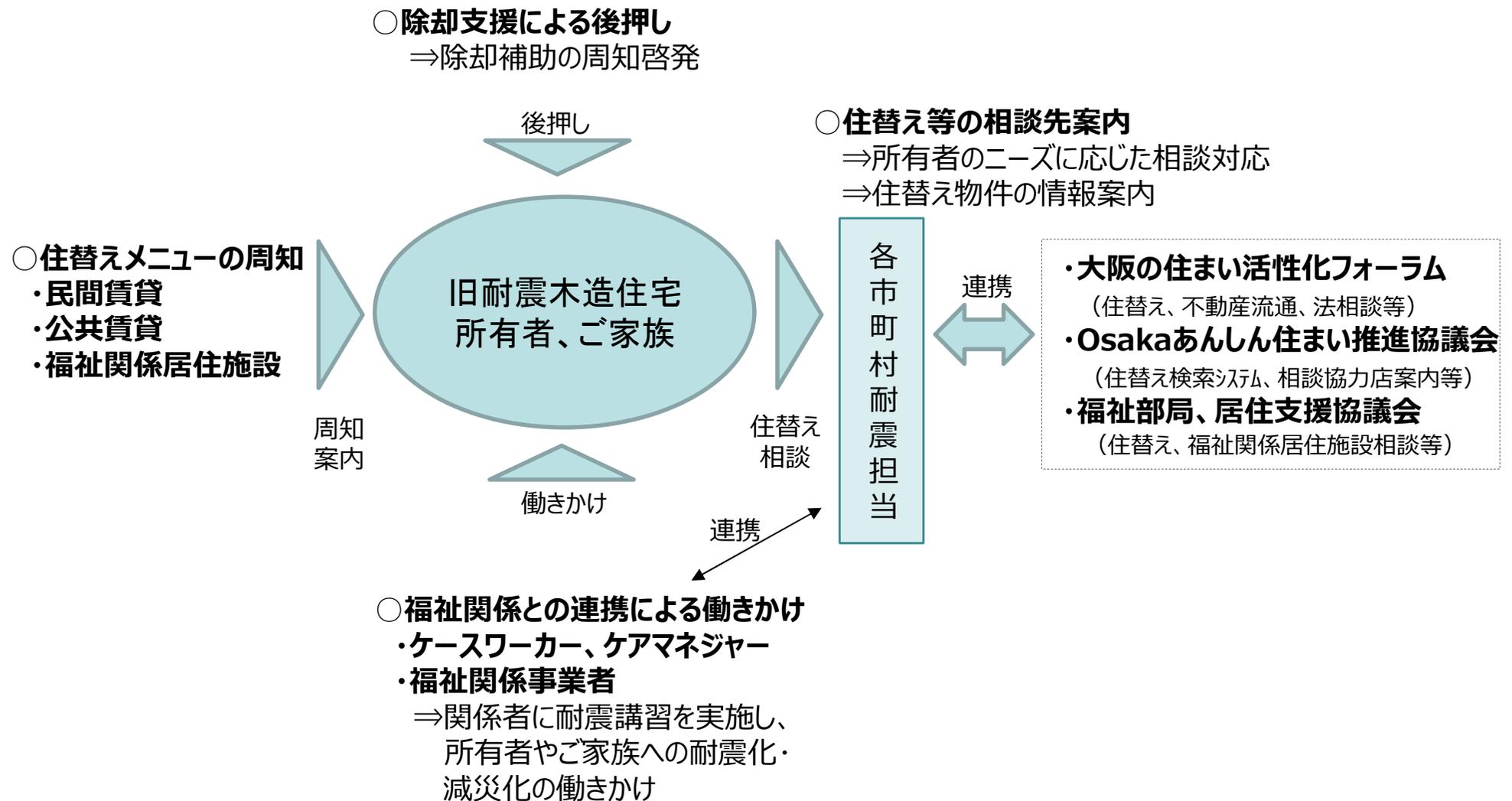
まちまる事業、個別訪問、ダイレクトメール



- **耐震改修促進**
景観事業との連携、部分改修（0.7以上など）
- **普及啓発**
まちまる事業、個別訪問、ダイレクトメール
- **住替え促進**
公営住宅、サ高住、福祉施設等

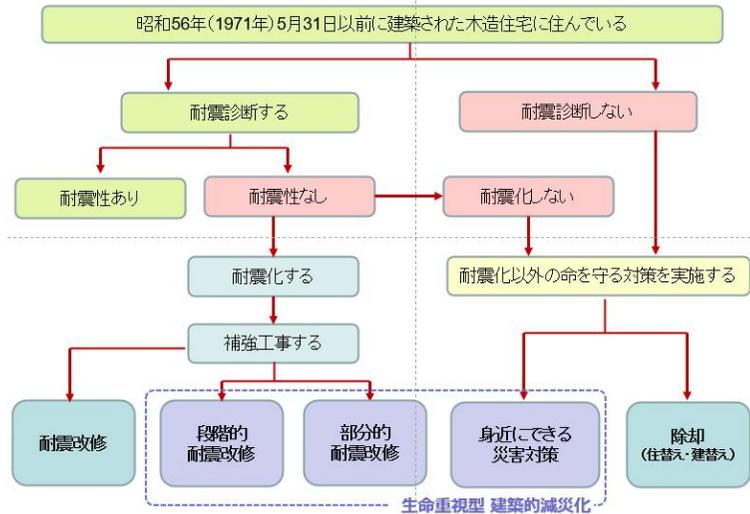


○安全な住まいで居住できるよう、住替えメニューの周知・相談先案内、除却支援、福祉部局との連携により、住替えを後押し



- 耐震化、生命重視型改修・減災化メニューのわかりやすい情報提供
- 効果的な周知啓発の取組の実施

【補助メニューなど一括したわかりやすい情報提供】



【継続・強化して実施する周知啓発の取組】

- ・耐震イベント等の実施
- ・個別訪問等
- ・生命重視型改修の推進
- ・S 5 6 年～H 1 2 以前の木造住宅への耐震化等の普及啓発
- ・リフォームの機会を捉えた耐震化周知
- ・住宅売買時等を捉えた耐震化周知
- ・リバースモーゲージ融資や税制等必要な情報の一括周知



【耐震化、生命重視型改修・減災化メニューのわかりやすい情報提供】

耐震化	建物全体の安全性の確保		安全な居住空間の確保	
	● 耐震改修		● 除却（住替え・建替え）	
	耐震診断・耐震設計・耐震改修 （補助の活用）		住替えや建替えを前提とした除却 （補助の活用）	
生命重視型改修・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	● 身近にできる災害対策	
	費用面や工事範囲を考慮し、耐震改修を段階的に行い倒壊リスクを軽減	主要な生活空間や寝室部分の補強、屋根の軽量化等の部分的な改修	地震時mの身を守ることが できる日頃からの備え	

取組事例

【段階的耐震改修】

- ・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



【部分的耐震改修】

- ・耐震シェルター
- ・屋根の軽量化



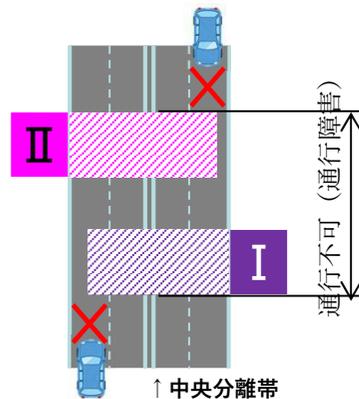
【身近にできる災害対策】

- ・防災ベッド
- ・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
- ・感震ブレーカーの設置

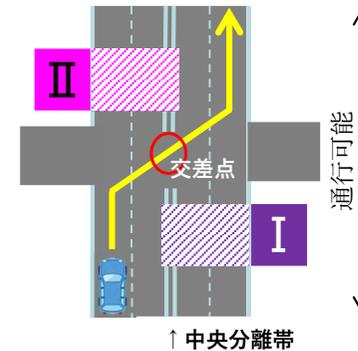


広域緊急交通路沿道建築物 閉塞リスクが高い箇所を把握

- 地震発生時における緊急車両の通行機能を確保する観点で現状を整理
- 緊急通行可能距離を把握し、閉塞箇所に優先的な働きかけ



通行不可



通行可

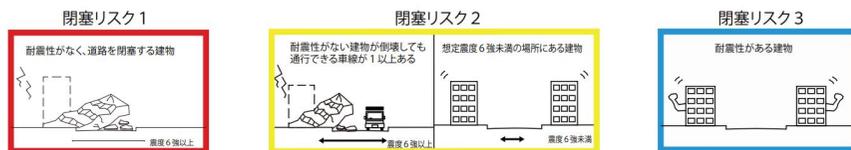
※交差点を介して通行

横浜市の事例

- 距離に着目した通行障害解消率は次の式で表します。

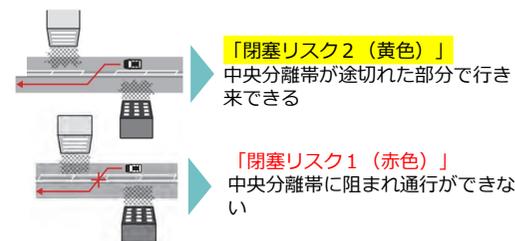
$$\text{通行障害解消率} = \frac{\text{建築物が倒壊した場合でも通行可能な距離の合計(km)}}{\text{義務路線の距離の合計(km)}}$$

- 義務路線沿道建築物の閉塞リスクは次の通り分類します。



※通行の可否は1以上車線が残存かどうかで判断

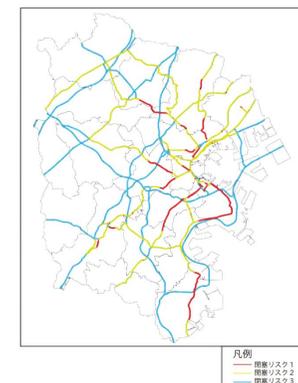
- 建築物の高さと前面道路の車線の関係



- 判定した閉塞リスクから、義務路線を次の通り色分けします。

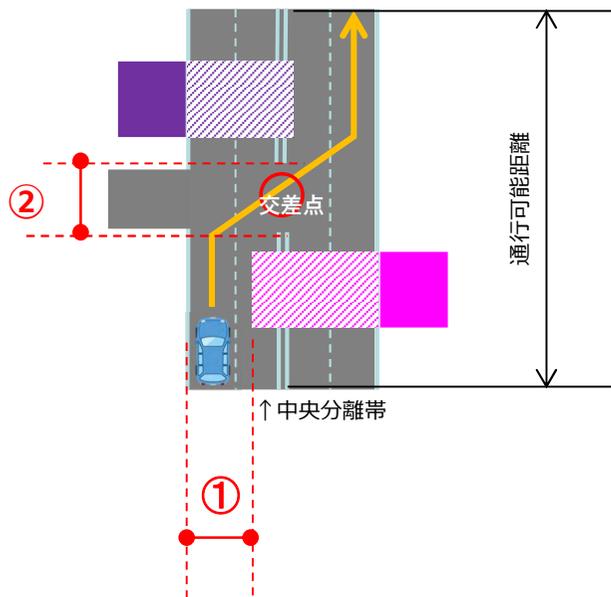


- 閉塞リスクで色分け



- 緊急車両の通行可能な幅員を『1車線分の幅員』（もしくは3.5m）と設定し、通行の可否を判断
- 交差点部分を横断する際に必要な開口部を、消防車の軌跡に基づき12mとして設定

【各種の寸法】



①倒壊後通行可能な残存する幅員

A : 『1車線分の幅員』

(路肩など通行できる部分を含む有効幅員)

⇒大阪府府域道路啓開計画に基づき設定

もしくは、

B : 『3.5mの幅員』

(路肩など通行できる部分を含む有効幅員)

⇒道路構造令第5条第4項に定める幅員

A、B どちらか狭い幅員とする

②交差点間の開口部の距離

12m

⇒消防車が通り抜けられるよう

軌跡を確認して設定

道路構造令第4条で定める

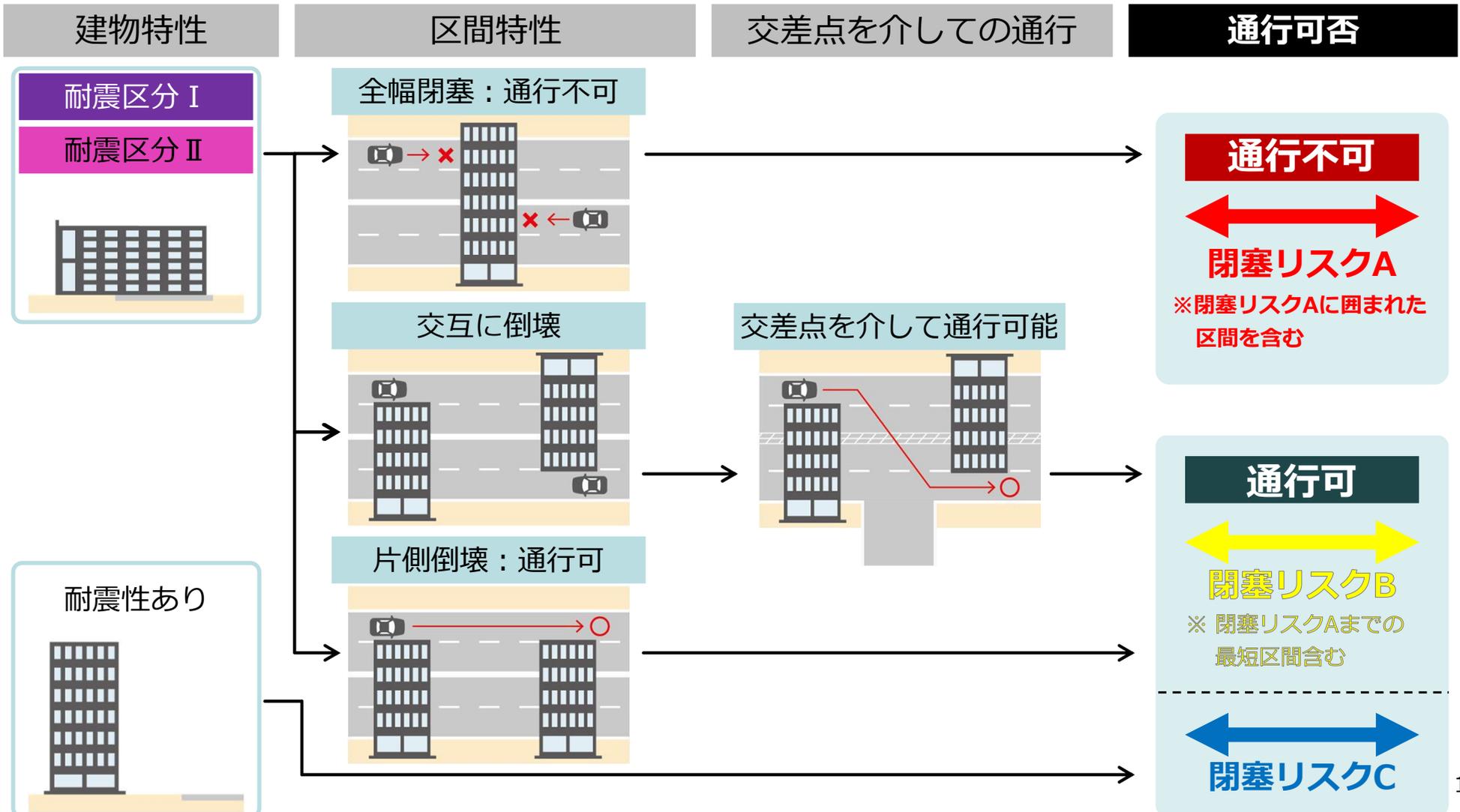
普通自動車（長さ12m、

幅2.5m）を想定

広域緊急交通路沿道建築物 閉塞リスクが高い箇所を把握

- 「建物特性」、「区間特性」、「交差点を介しての通行」の観点で、閉塞リスクA～Cに分類。
- 通行不可は閉塞リスクA。通行可は閉塞リスクB、C。
- 道路の閉塞リスクの見える化により優先順位付け。(閉塞リスクA > B > C)

【通行可否の判断】



○発災時の緊急車両の通行機能確保を目的に閉塞リスクが高い範囲を抽出し、重点的に耐震化を促進

◆閉塞リスクA

- ①建築物倒壊により車道全幅閉塞
- ②向かいの建築物の倒壊と合わせて車道全幅閉塞

◆閉塞リスクB

- ①建築物倒壊はするが車道の一車線以上又は交差点を介して車道の一車線以上が通行可能

閉塞リスクA	閉塞リスクB
<ul style="list-style-type: none"> ○耐震改修工法の提示等のプッシュ型の働きかけを実施 <ul style="list-style-type: none"> ・用途ごとに異なる課題への対応のため、ニーズに応じた専門知識を持った専門家も拡充 ○段階的耐震改修による負担軽減と耐震化促進 <ul style="list-style-type: none"> ・EXPJによる構造別棟単位等での段階的耐震改修 ○閉塞する建築物の把握と状況確認を行い、物件毎にカルテを作成更新 	<ul style="list-style-type: none"> ○耐震プロデューサーの派遣による耐震化促進 ○段階的耐震改修による負担軽減と耐震化促進

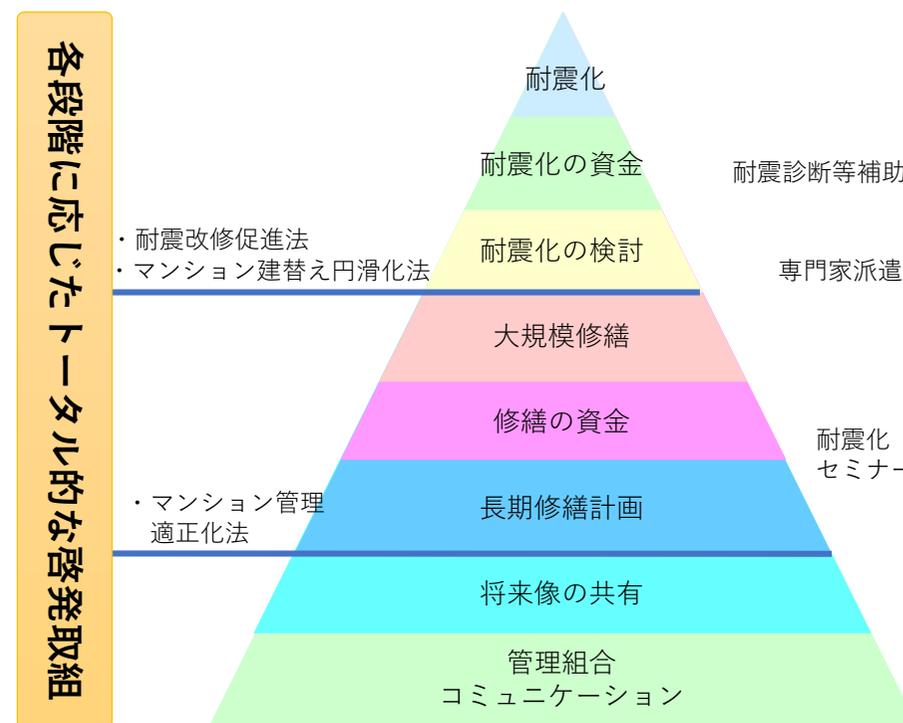
- 初動期の支援策として耐震診断の事前相談等をサポートできる仕組づくりの検討
- 適正管理から耐震化までのトータル的な情報を周知（耐震改修、建替え、除却）

【耐震診断の事前相談等をサポート】

- ・耐震診断の事前相談等のサポート事業者を登録し、情報発信

【適正管理から耐震化までのトータル的な情報提供】

- ・適正管理から耐震化までの各段階に応じたわかりやすい啓発



○対象建築物の所有者に対し、アドバイザーの派遣やWEB説明会による啓発を実施
災害時に特に重要な病院施設に対しては、重点的な取り組みを行う

【耐震化のきっかけとなる普及啓発】

- ・耐震改修に関する専門的な知識をもったアドバイザーの派遣
- ・建築物所有者へのWEB説明会における内容の充実

【病院施設の耐震化促進】

- ・病院施設の耐震化改修に関する、各種補助制度の啓発と関係部局と連携した働きかけ
- ・病院施設の耐震化事例を提供するなどのプッシュ型による技術的な支援

＼ 建物所有者（管理者）のみなさまへ ＼ 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
R6 12/23(月) ~ R7 2/28(金)	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. 『鉄骨造建築物の耐震改修事例紹介』（約60分） ～震度7クラスの地震による鉄骨造建築物の被災状況を踏まえて～ 一般社団法人 大阪府建築士事務所協会 会員 株式会社 Ks構造設計事務所 代表取締役 金田 典興 氏	配信期間になりましたら、下記URLからご視聴ください。 https://www.okbc.or.jp/information-session05/
2. 『耐震改修に活用できる融資制度など』（約20分） 独立行政法人 住宅金融支援機構 近畿支店	 [説明会に活用]
3. 『大阪府の耐震化の取組』（約20分） 大阪府都市整備部 事業調整室 都市防災課	 [個別相談会]

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 事務局：大阪府建設部 都市防災課 大阪府庁3階303号室
 お問い合わせ先：一般社団法人 大阪建築防災センター 企画調整部
 〒540-0012 大阪府中央区南船場3丁目1番17号 東田ビル6階603号
 TEL (06) 6942-0190 FAX (06) 6943-6740 HP <https://www.okbc.or.jp/>

○広域緊急交通路沿道コンクリートブロック塀

【耐震化のきっかけとなる普及啓発】

- ・沿道CBの所有者に対し個別訪問を行い、補助制度の周知や補助申請書の書き方のサポートや改修・除却を行うことのできる事業者の紹介をするなど支援を行う