

「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪」(耐震改修促進法に基づく法定計画)  
 ・府内の建築物耐震化の促進を図るための計画を示すもの  
 ・H18より策定、次期計画はR8年度からR17年度を予定  
 ・耐震化率による目標と、各事業の具体的な取組みを設定

次期計画の基本方針

○耐震化の状況を把握し、地域特性、建物特性、世帯特性に着目した取組みを実施

耐震化率（府民みんなでめざそう値）の目標

1. 住宅（木造住宅・分譲マンションを含む全て）

〔現計画の目標〕 R7：95%  
 〔現状〕 H27：83.5% ⇒ R5：90.5%  
 木造戸建住宅 H27：71.4% → R5：81.3%  
 共同住宅等 H27：91.2% → R5：95.1%



〔課題〕 所有者の高齢化や資金不足等により、耐震化意欲が低下  
 耐震性が不足する木造住宅が、府内に約26万戸存在 (R5)

次期計画の耐震化の目標

大阪府 R17 おおむね解消  
 耐促法基本方針 R17 おおむね解消 (R7.7.17付 改正)  
 国土強靱化中期計画 R12 95%、R17 おおむね解消

2. 大規模建築物

〔現計画の目標〕 R7 おおむね解消  
 〔現状〕 進捗率 93.0% 耐震性不足 (未報告含む) 59棟  
 〔課題〕 病院の耐震化率が低い (61.5% 24棟/39棟)

次期計画の耐震化の目標

大阪府 R12 おおむね解消  
 耐促法基本方針 R12 おおむね解消 (R7.7.17付 改正)

3. 広域緊急交通路沿道建築物

〔現計画の目標〕 R7 おおむね解消  
 〔現状〕 進捗率 43.3% 耐震性不足 (未報告含む) 183棟  
 〔課題〕 分譲マンションなど複数の合意形成を図ることが困難な建築物が多く残っており、耐震化の進捗に時間を要する

次期計画の耐震化の目標

大阪府 R17 道路閉塞建築物\*を解消  
 \* 倒壊により緊急車両等の通行が確保されないおそれがある建築物  
 (耐震化の進捗率：約70%)  
 耐促法基本方針 早期におおむね解消 (R7.7.17付 改正)  
 国土強靱化中期計画 R12 60%

着実に危険な住宅・建築物を減らすための各事業の具体的な取組み

住宅	木造住宅 【新たな取組み】	分譲マンション 【新たな取組み】	【継続・強化して実施する内容】
住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>○建築物の高経年化と所有者の高齢化がより一層進む中、耐震改修だけでなく、<b>除却支援による後押し</b>で、建替え・住替えを促進</li> <li>○所有者ヘジャストフィットする耐震対策を働きかけ ⇒耐震化率だけでなく、<b>耐震性が不足する住宅の実数と位置を新たに把握し</b>、地域特性や建物特性に応じた耐震化メニューを提案 ⇒ダイレクトメールへの返信を求め、<b>所有者の意向把握や世帯特性を詳細に把握し</b>、ニーズに応じた住替え等の支援策を実施 (福祉連携による相談支援等による後押し)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○初動期の支援策として耐震診断実施の合意形成を促進させるため、マンション管理組合等からの<b>事前相談等をサポート</b>できる仕組みづくりを検討</li> <li>○適正管理から耐震化までのトータル的な支援策等の情報をわかりやすく周知 (維持保全、耐震改修、建替え、除却)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○耐震イベント等の実施</li> <li>○個別訪問、ダイレクトメール等 (約26万戸)</li> <li>○生命重視型改修の推進</li> <li>○S56年～H12以前の木造住宅への耐震化等の普及啓発</li> <li>○リフォームの機会を捉えた耐震化周知</li> <li>○住宅売買時等を捉えた耐震化周知</li> <li>○高齢者向け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</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○病院部局と連携した取組の実施 ⇒<b>病院部局と連携し個別訪問を実施</b>。耐震改修に係る補助制度、耐震改修工法の提示等の働きかけを行う</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○耐震化フォーラムの実施</li> <li>○ダイレクトメール等 (約15万戸)</li> <li>○分譲マンション耐震化サポート事業者との連携による情報発信</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ダイレクトメール等 (59棟)</li> <li>○改修工法等のWEB説明会</li> <li>○融資・税制等必要な情報の一括周知</li> <li>○専門家派遣制度の積極的な活用への働きかけ</li> </ul>
大規模建築物 多数の者が利用する建築物	<ul style="list-style-type: none"> <li>○発災時に緊急車両が実質的に一車線以上通行可能な状態とするため、<b>現況調査により把握した道路閉塞建築物に対し、重点的に働きかけ</b>を実施 ⇒耐震改修案、概算工事費、概略行程表等を提示するなど、プッシュ型で働きかけを行う</li> <li>○道路閉塞リスクを軽減するため<b>段階的改修制度を検討</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○耐震プロデューサー派遣によるきめ細かな支援</li> <li>○ダイレクトメール等 (183棟)</li> <li>○改修工法等のWEB説明会</li> <li>○融資・税制等必要な情報の一括周知</li> <li>○路線毎の耐震化進捗図によるわかりやすい公表</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○耐震プロデューサー派遣によるきめ細かな支援</li> <li>○ダイレクトメール等 (183棟)</li> <li>○改修工法等のWEB説明会</li> <li>○融資・税制等必要な情報の一括周知</li> <li>○路線毎の耐震化進捗図によるわかりやすい公表</li> </ul>
広域緊急交通路 沿道建築物			

# 参考) 住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪(H28~R7)の目標と取組み評価【R6.住生活審議会報告資料抜粋】

目標1 耐震化率（府民みんなでめざそう値）	現状	評価
<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅の耐震化率：令和7年95%</li> <li>大規模建築物：令和7年おおむね解消</li> <li>広域緊急交通路沿道建築物：令和7年おおむね解消</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅 <b>R5耐震化率 90.5%</b></li> <li>大規模建築物 <b>R6進捗率 92.5%</b></li> <li>広域緊急交通路沿道建築物 <b>R6進捗率 33.5%</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅の耐震化率が鈍化傾向であり、目標に届かない状況</li> <li>大規模建築物は着実に進捗しているが目標には未達</li> <li>沿道建築物は毎年度改修、除却が行われているが目標には届かない状況</li> </ul>
目標2 具体的目標	取組	評価
<b>1. 木造住宅</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>約<b>39</b>万戸に確実な普及啓発</li> <li>関係団体との連携による効果的な働きかけ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別訪問 約13万戸</li> <li><b>DM</b> 約433万戸</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>個別訪問や<b>DM</b>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</li> <li>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</li> </ul>
<b>2. 分譲マンション</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>約<b>15</b>万戸に確実な普及啓発（管理組合 約1,500組合）</li> <li>課題解決に向けた多角的・総合的な働きかけ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理組合へ<b>DM</b> 約<b>1,500</b>件</li> <li>耐震化フォーラムの開催</li> <li>耐震化サポート事業者の情報提供</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>DM</b>が初動時の進め方の相談につながっており一定効果がある</li> <li>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向上につながっている</li> </ul>
<b>3. 多数の者が利用する建築物</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>約5千棟に確実な普及啓発</li> <li>改修工法提示等の効果的な働きかけ</li> <li>病院への重点的な働きかけ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象全ての所有者へ<b>DM</b></li> <li>改修工法などの<b>WEB</b>説明会視聴回数 約<b>840</b>回</li> <li>毎年、病院向け説明会にて、耐震化の重要性を働きかけ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>DM</b>が<b>WEB</b>説明会の視聴につながっており一定効果がある</li> <li>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る</li> </ul>
<b>4. 広域緊急交通路沿道建築物</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>改修工法提示等の効果的な働きかけ</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>対象全ての所有者へ<b>DM</b></li> <li>対象の所有者へ改修工法を提示 専門家派遣実績 <b>20</b>棟</li> <li>優先すべき路線にある建物等の耐震化の状況 <b>35</b>棟→<b>30</b>棟</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>専門家派遣は耐震改修等につながっており一定効果がある</li> <li>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が、引き続き働きかけが必要</li> </ul>

## 参考)現計画の取組みと近年の地震被害を踏まえ、今後新たに取り組むべき事項【R6.住生活審議会報告資料抜粋】

### 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、耐震化意欲が低下している中、耐震改修の必要性を伝えるとともに、緊急的暫定的な対策として、シェルター等による安全確保を、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、建物特性、所有者特性に応じた働きかけの検討が必要  
(耐震改修、住替え、除却、建替え、段階的改修、シェルター、家具固定等安全対策)

### 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

- ・道路を閉塞する恐れがある建築物と区間を具体的に把握し、優先して働きかけることが必要
- ・専門家派遣においてマンション管理士など用途に応じた専門家の種類拡充の検討
- ・段階的な耐震改修の支援メニューの検討