

第4章 目標達成のための具体的な取組み

【1】住宅の耐震化への取組み

(1) 地震災害リスク・災害対策等の確実な普及・啓発

① 確実な普及・啓発

所有者本人が、耐震化に対する理解を深め、我が身のこととして捉えるような確実な普及・啓発を進める必要がある。これまでの取組みの中で効果が高い個別訪問やダイレクトメール*などの取組みを重点的に行う。

*ダイレクトメール: 昭和56年(1981年)以前の木造住宅の所有者に対し、耐震化の必要性を示すチラシや補助制度の案内を送付するなど。



② 情報提供の充実

・ 広報誌等の活用

本市は、広報誌において補助制度のPR掲載(年に1回以上)を行っている。

今後も市民や事業者等に対して、本計画及び耐震診断・耐震改修に関する支援制度等について周知徹底を行うため、広報誌や市のホームページ等による建物所有者にとってわかりやすい内容の情報提供を行う。

・ パンフレット等の活用

市庁舎において行っているパンフレットの配布やポスター等の掲示については、今後も継続するとともに、地域の催しの会場など市民が多く集まる場所においても配布や掲示を実施し、市民が地震対策に関心が高まる機会を増やす。

・ 市民フォーラム等の活用

本市は、市民フォーラムや出前講座*といった活動を通じて、耐震関係の啓発を行っている。このような市民への情報提供となる機会づくりを今後も継続して行い、周知徹底を図るよう努める。

・ 耐震化啓発ブースの設置

本市では、年に2回以上耐震化啓発ブースを設置し、耐震化の普及・啓発を推進している。



啓発ブースの様子

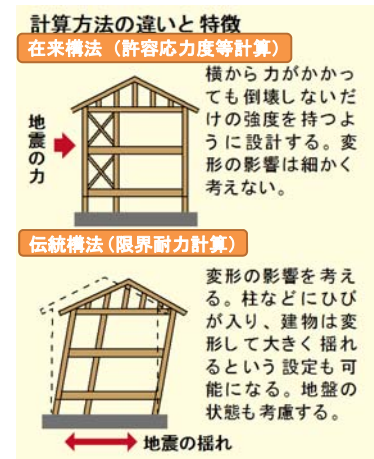
③昭和 56 年(1981 年)以降の木造住宅の耐震化の普及・啓発

昭和 56 年(1981 年)以降に建設された木造住宅についても、しっかりとメンテナンスを実施し、性能を維持していくことが大切であることから、その必要性について普及・啓発に努める。

また、熊本地震等では、新耐震基準の木造住宅のうち、建築基準法で接合部等の構造規定が明確された平成 12 年(2000 年)以前に建築されたものについても、倒壊等の被害がみられたことから、平成 12 年(2000 年)以前の木造住宅の耐震化に関する普及・啓発を検討する。

④建物に応じた耐震化

木造建築物については、伝統構法*や在来構法*など構造特性の違いにより耐震性能や耐震化の手法等も異なる。効果的・効率的に建築物の耐震化を図るために、建築物に応じた耐震診断・耐震改修の方法等について普及に努める。



⑤家具転倒防止

地震でたとえ建築物が無事であっても、家具の転倒による人的被害や、転倒家具が障害となり延焼火災等からの避難が遅れるなど、家具の転倒による居住者被害が発生するおそれがある。

また、家具の転倒防止対策は、建築物の耐震化等に比べ低コストで簡単に行うことができることを周知することも必要である。

このため、室内での居住者被害を防ぎ、屋外への安全な避難を確保するためにも、家具固定の重要性について普及・啓発に努める。

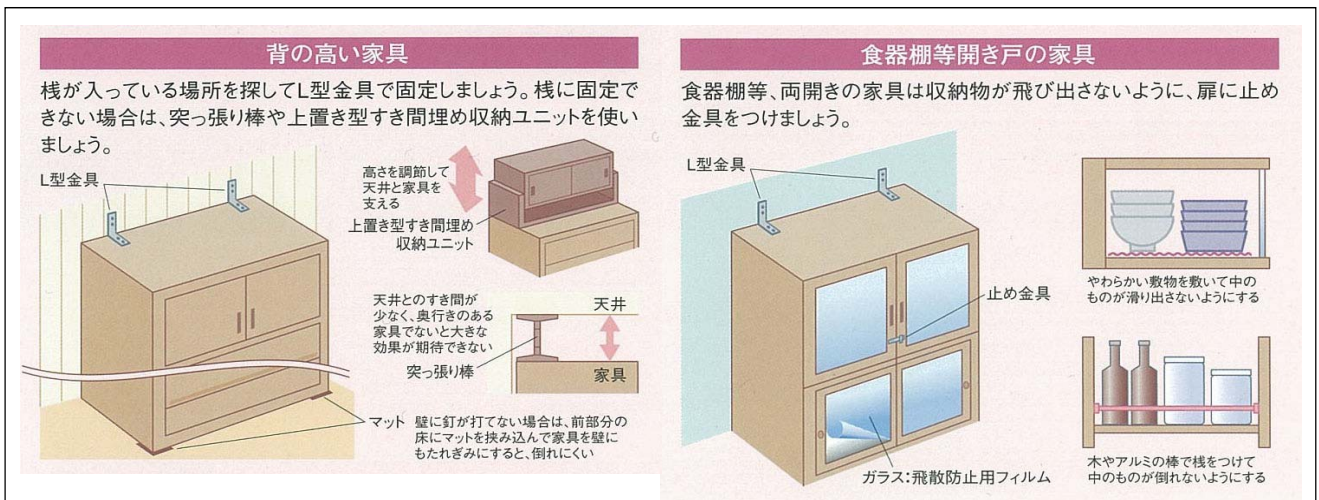


図 4-1 家具転倒防止の例
 出典) 『これで安心 住まいの地震対策』 (大阪府パンフレット)

⑥まちまるごと耐震化支援事業による耐震化*

大阪府独自の事業として進めてきた「まちまるごと耐震化支援事業（以下「まちまる支援事業」という。）」に関しては、自治会、事業者、府及び市町村等が一体となって、木造住宅の耐震化の普及・啓発を行うものであり、一定の成果を上げてきた。今後は、優先的に耐震化を図る必要のある地域などに集中して出前講座やローラー作戦*を行うなど、さらなる耐震化の促進をめざすとともに、事業者のレベルアップの方策を検討する。

また、大阪府や地元自治会などと連携を図りながら、地域の防災活動メニューのひとつとして、耐震化が取り込まれるような仕組みを検討する。

⑦防災ベッド*や耐震テーブル*の活用

個別事情により、住宅の耐震改修が困難な場合、地震により住宅が倒壊しても、安全な空間を確保し、命を守ることができるよう、防災ベッドや耐震テーブルの活用の促進に努める。



図 4-2 防災ベッドの例

出典) 静岡県消防局ホームページ

⑧二次災害の防止

地震発生後、火災等の二次災害を防ぐためには、ストーブやガス器具等は自動消火装置がついているものを使用したり、カーテンを不燃性のものにする等の工夫が重要であることから、関係部局と連携し、二次災害の防止対策について取り組む。

⑨相談しやすい窓口の設置

耐震診断・耐震改修の相談業務は、建築の専門技術者による大阪建築物震災対策推進協議会の活動の一環として、一般財団法人大阪建築防災センターで実施している。

また、住宅や建築物の耐震化を図る第一歩として、市民が身近で安心して相談できる環境整備を行うことが重要であることから、市でも相談窓口を設け、耐震診断・耐震改修の補助制度の説明を行うとともに、建築の専門技術者が必要な場合は、相談先を紹介する。

(2) 住宅の耐震化に対する支援策

①耐震補助制度について

本市では、建築物の耐震診断、耐震改修設計、耐震改修、除却する人を対象に、費用の一部を補助する制度を設けている。昭和56年(1981年)5月以前に建てられた住宅で現に居住している又はこれから居住しようとする住宅を所有する人(共同住宅等の区分所有建築物にあっては、区分所有者の団体)が対象である。また、市外に住んでいて市内に建物を所有する人も対象となる。

耐震診断補助制度(家の状態把握)

補助対象建築物	補助率	限度額	
非木造住宅	耐震診断にかかる費用の2分の1	共同住宅等	1戸当たり2万5000円(上限100万円)
		戸建住宅	2万5000円
木造住宅	耐震診断にかかる費用の10分の9	共同住宅等	1戸当たり4万5000円(上限100万円)
		戸建住宅	4万5000円

耐震改修設計(家の補強計画)

●補助対象建築物

- ・耐震診断結果数値(上部構造評点*)が1.0未満のものを、1.0以上まで高めるもの
- ・耐震診断結果数値(上部構造評点)が0.7未満のものを、0.7以上まで高めるもの

●補助対象者

- ・直近の課税所得金額が5,070,000円未満である方

補助対象建築物	補助率	限度額
木造住宅	耐震改修設計にかかる費用の10分の7	1戸当たり10万円

耐震改修(家の補強工事)

●補助対象建築物

- ・耐震診断結果数値(上部構造評点)が1.0未満のものを、1.0以上まで高めるもの
- ・耐震診断結果数値(上部構造評点)が0.7未満のものを、0.7以上まで高めるもの
- ・耐震シェルター*を設置するもの

●補助対象者

- ・直近の課税所得金額が5,070,000円未満である方
- ・対象住宅の固定資産税を滞納していない方

補助対象建築物	補助率	限度額
木造住宅	定額	1戸当たり70万円(所得により90万円)

除却（家の取壊し）

●補助対象建築物

- ・耐震診断の結果数値（上部構造評点）が0.7未満のもの
- ・「誰でもできるわが家の耐震診断*」の結果7点以下のもの
- ・大阪狭山市木造住宅耐震改修工事補助金の交付を受けた住宅を除く

●補助対象者

- ・直近の課税所得金額が5,070,000円未満である方
- ・対象住宅の固定資産税を滞納していない方
- ・資産（預貯金及び有価証券）が1千万円以下の方

補助対象建築物	補助率	限度額
木造共同住宅等	定額	1戸当たり40万円（上限100万円）
木造戸建住宅	定額	40万円

②生命を守る耐震化

所有者の事情や建物の状況から、建物全体の耐震改修が困難な場合に、耐震化をあきらめている所有者が多い。これらの所有者に対し、建物の一部を改修する「部分改修」や一部屋だけを耐震化する「耐震シェルター」の設置など、最低限「生命を守る」改修等についても促進する。

特に高齢者世帯に向けて、経済的であり、命を最低限守る要素のある提案の普及・啓発に努める。



（耐震シェルターの例）

③税制優遇措置

1. 住宅（固定資産税）

- ・固定資産税：一定の耐震改修工事を行った場合、翌年度の固定資産税が減額される。

固定資産税における耐震改修促進税制

平成29年（2017年）1月1日以降に、建築基準法に基づく耐震基準に適合した改修工事が行われた住宅に対し、延べ床面積120㎡までを限度として、翌年度分の固定資産税を減額する措置（都市計画税は該当しない）を実施している。なお、バリアフリー改修特例*との同時適用はできない。

○減額適用の要件

対象家屋	昭和57年1月1日以前に建築された住宅
改修に要した費用	耐震改修費用が50万円以上であること

○対象工事施工完了期間と減額期間

工事区分	耐震改修工事完了期間	減額される年度	減額割合
一般の耐震改修工事	平成29年1月1日から平成29年12月31日まで	平成30年度	1/2
	平成30年1月1日から平成30年12月31日まで	平成31年度	
	平成31年1月1日から平成32年12月31日まで	平成32年度	
	平成32年1月1日から平成32年3月31日まで	平成33年度	
長期優良住宅の認定を受けて行われた耐震改修工事	平成29年1月1日から平成29年12月31日まで	平成30年度	2/3
	平成30年1月1日から平成30年12月31日まで	平成31年度	
	平成31年1月1日から平成32年12月31日まで	平成32年度	
	平成32年1月1日から平成32年3月31日まで	平成33年度	

※耐震改修工事が完了した日から3カ月以内に、申告書を市役所税務グループへ提出が必要。

2. 住宅（所得税・投資型減税*）

・所得税・投資型減税：一定の耐震改修工事を行った場合、所得税額を最大 25 万円控除
所得税・投資型減税における耐震改修促進税制

平成 18 年 4 月 1 日から平成 33 年 12 月 31 日までの間に、建築基準法に基づく耐震基準に適合した改修工事が行われた住宅に対し、最大 25 万円を限度として 1 年間（改修工事を完了した日の属する年分）所得税を減額する措置を実施している。

また、住宅ローン減税制度との併用が可能。

○控除適用の要件

対象家屋	昭和 56 年 5 月 31 日以前に建てられた住宅 (改修工事前は現行の耐震基準に適合しないものであること)
控除対象	国土交通大臣が定める耐震改修の標準的な工事費用相当額から補助金等の金額を差し引いた額 (上限 250 万円)

○控除率

控除率は 10%（控除額の最大は 25 万円）

○手続き

納税地（原則として住所地）の所轄税務署にて確定申告を行う必要があります。

④融資制度

独立行政法人住宅金融支援機構耐震改修融資制度*の要件は、以下のとおり。

対 象	主な要件等
マンション	独立行政法人住宅金融支援機構によるマンション共用部分リフォーム融資（耐震改修工事） 融資比率：原則工事費の 80%（区分所有者申込は 1 戸当たり 1,000 万円を上限）
中古住宅	独立行政法人住宅金融支援機構による【フラット 35】リフォーム一体型「中古購入+リフォーム」の 35 年ローン 融資比率：9 割以下・9 割超に応じて借入金利が異なる
個人住宅	独立行政法人住宅金融支援機構によるリフォーム融資（耐震改修工事） 基本融資額：100 万円以上（10 万円単位）、上限 1,000 万円 (住宅部分の工事費の 80%が上限)

⑤補助金の代理受領制度の検討

木造住宅の耐震改修工事等に関する工事施工者等への支払額の負担軽減や手続きの簡素化を図り、当該工事に取り組みやすくするため「代理受領制度※」の導入などについて検討を行う。

※代理受領制度：補助事業を実施するにあたり、申請者（建物所有者等）との契約により耐震改修工事等を実施した者（工事施工者等）が、申請者の委任を受け、補助金の受領を代理で行うことができる制度。

この制度を利用することにより、申請者は工事費等と補助金の差額分のみ用意すればよくなり、申請者が工事施工者等に支払う費用準備に関する負担が軽減される。

⑥信頼できる専門家の養成・紹介

1. 技術者向けの講習会等の開催

大阪府内では、府計画を踏まえて、「既存木造住宅の耐震診断・改修講習会（一般診断法*・限界耐力計算法*）」（主催：社団法人大阪府建築士会ほか、後援：大阪建築物震災対策推進協議会）をはじめとした講習会が実施されている。

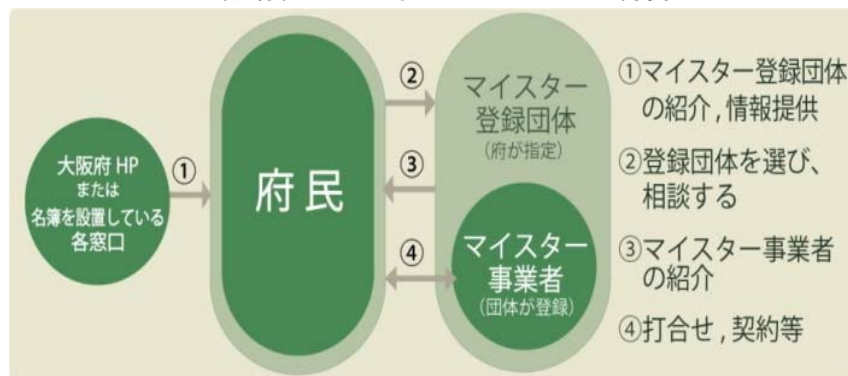
本市では、適切な耐震診断・耐震改修などを行うことのできる技術者の育成のため、これらの講習会等に関する情報提供、紹介を大阪府と協力して積極的に行う。

2. 専門家の登録制度の活用

耐震診断・耐震改修を実施しようとしている市民に対して、一般財団法人大阪建築防災センター等を通じて専門家の斡旋・紹介を行う。

また、大阪府で創設された「大阪府住宅リフォームマイスター制度*」を活用し、市民が安心して行える耐震診断・耐震改修及びバリアフリーなどのリフォームにあわせた耐震改修の普及・啓発を進める。

大阪府住宅リフォームマイスター制度



(3) 関連施策等との連携した取組みの推進

①空き家対策にも耐震補助制度

空き家を放置しておく、景観を損ねるだけでなく、防災・防犯面や倒壊の危険など、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある。今後、空き家の利活用のための耐震補助制度や除却補助制度が活用されるよう啓発を進める。

②空き家の譲渡所得の特別控除の促進

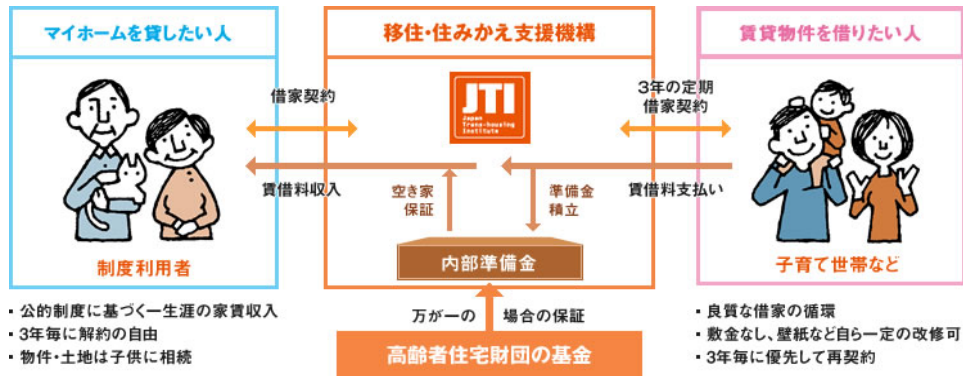
相続時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除される。特別控除の啓発を進めることで、空き家の発生を抑制するとともに、住宅の耐震化の促進を図る。



③住替え、建替え促進施策の推進検討

耐震改修への誘導だけでなく、将来の住まい方によっては、高齢者向け住宅への住替え支援や建替えを促進することも、耐震化を進める有効な手段であり、関係機関と連携した促進策を検討する。

住替え推進する施策（例）JTI の「マイホーム借り上げ制度*」



④リフォームにあわせた耐震改修の啓発

耐震改修の実施にあたっては、その費用及び手間の軽減のために、増改築やリフォームにあわせて行うことが経済的であるが、本市においては耐震改修とリフォーム等を一体的に実施する方は少ない傾向がうかがわれる。

今後、高齢者等住宅のバリアフリー化支援や、太陽光発電等の省エネ化、多世代居住に向けたリフォーム支援など、多様な定住環境の向上に向けた各支援とあわせて、他部局と連携しながら耐震診断・耐震改修への支援策の充実を検討する。

⑤地震ハザードマップの作成・公表

本市では、『大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）報告書』をもとに、本市域で発生する可能性がある地震を想定した上で、災害についての啓発を行うことを目的として、平成19年（2007年）度に地震ハザードマップを作成した。さらに、平成26年（2014年）1月に「大阪府防災会議 南海トラフ巨大地震災害対策等検討部会」が発表した被害想定を基に、南海トラフ巨大地震のハザードマップを策定した。今後、地震ハザードマップを活用して、市民に対して災害の概要を周知し、防災に対する市民の意識が高まるように努める。

⑥地震に伴う崖崩れ等による建築物の被害の軽減対策

本市には、災害危険箇所として、地すべり危険箇所3ヶ所、地すべり等防止法に基づく指定区域1ヶ所、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域24ヶ所、土砂災害特別警戒区域23ヶ所ある。

大阪府は、緊急輸送路を閉塞させるなど、地震時に社会的に重大な被害が起こりうる住宅市街地を土砂災害から保全するために必要な砂防設備、地すべり防止施設及び急傾斜地崩壊防止施設の整備を検討している。

本市は、大阪府及び関係機関と連携し、崖崩れ等による建築物の被害の軽減に努める。

【2】特定既存耐震不適格建築物（民間建築物）の耐震化への取組み

（1）耐震化の支援制度

●補助対象建築物

本市に存する民間建築物であって、原則として、昭和 56 年(1981 年)5 月 31 日以前に建築されたもので、建築物の耐震改修の促進に関する法律第 14 条に規定する特定既存耐震不適格建築物(現に使用しているものに限り、住宅を除く。)

●補助対象者

補助対象建築物の所有者

補助対象建築物	補助率	限度額	
特定既存耐震不適格建築物	耐震診断費用にかか る費用の 2/3	学校、病院、老人ホーム、 診療所、保育所及び社会福 祉施設等（一定規模以上の ものに限る）	一棟当たり 133 万 2 千円
	耐震診断費用にかか る費用の 1/2	上記以外の特定既存耐震不 適格建築物	一棟当たり 100 万円

（2）確実な普及・啓発

多数の者が利用する建築物は被害が生じた際に利用者や周辺へ与える影響が大きいことから、所有者が耐震化の重要性を理解し取組みを進められるようアンケートによる進行管理を実施するとともに、その後も重ねて耐震化を働きかけるなど、確実な普及・啓発を行う。

（3）防災拠点・緊急交通路周辺における取組み

大規模な地震災害に備え、緊急交通路沿道の建築物の耐震化を促進し、建築物倒壊による道路閉塞の危険性を軽減させる必要があり、通行を妨げるおそれのある特定既存耐震不適格建築物について耐震化に関する啓発を積極的に実施する。

【3】市有建築物等の耐震化への取組み

（1）これまでの取組み

市有建築物の多くは、昭和 56 年(1981 年)以前に建設されたものが多いが、これまで本市では、耐震改修促進法に基づく特定既存耐震不適格建築物等について順次耐震診断及び耐震改修を実施し、全ての特定既存耐震不適格建築物の耐震改修は完了している。

（2）今後の取組み

特定既存耐震不適格建築物に準じる市有建築物や公共性を有する建築物（地区集会所）において、本計画の耐震化率の目標を達成するため、今後は、公共施設等総合管理計画等とも調整を図り、耐震性が十分でないものについては、耐震化に要する費用や利用状況を考慮しつつ、耐震化を推進する。