

第3章 基本方針と目標

【1】耐震化の基本方針

建築物の耐震化を促進するためには、建築物の所有者が、地震災害について正しく学び、自らの建築物が個人の生命や財産、また、周辺環境に与える影響について、十分理解して、地震災害対策を自らの問題としてとらえ、自主的に対策を講じることが重要である。

生命や財産を守る耐震化を第一とするが、大規模な地震災害がいつ発生するかわからないことから、所有者が直ちにに取り組むことが可能な災害対策について考え、各々ができることから対策を進めていくことが必要である。

また、人口減少や急激な高齢化の進展等の社会経済情勢の変化、気候変動に起因する自然災害の激甚化等により住民ニーズが多様化・高度化しており、地震災害対策も含めたこれらの課題に対して効果的に対応するには、関連施策に取り組む各主体と相互に連携を図り総合的な施策展開を講じることが重要である。

以上の観点から、本市の建築物の耐震化の促進に関する基本方針を下記のとおりとし、本方針に基づき、建築物の耐震化に向けた様々な施策を実施することとする。

●基本方針1：地震災害リスク・災害対策等の確実な普及・啓発

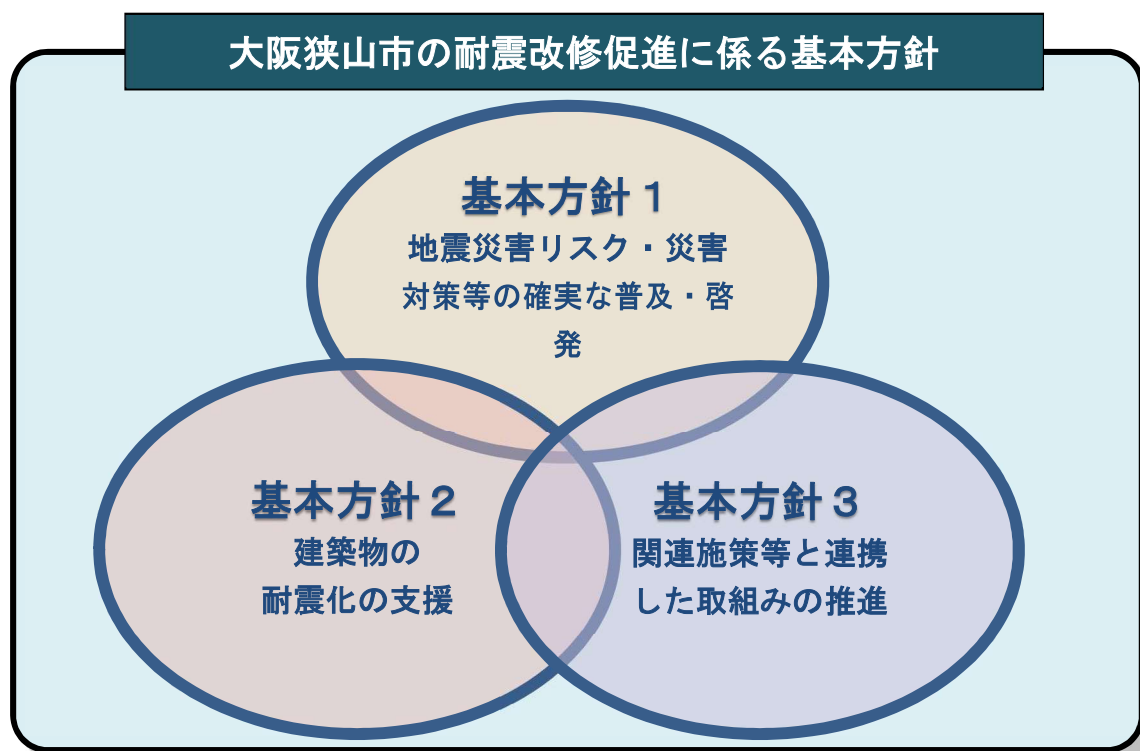
地震災害についての正確な情報を発信するとともに、災害対策に関する知識、市の耐震化に向けた施策に関する情報等の確実な普及・啓発に努める。

●基本方針2：建築物の耐震化の支援

建築物の所有者が自主的に行う耐震化に関する取組みを幅広く支援する。

●基本方針3：関連施策等と連携した取組みの推進

大阪府やNPO等の事業者と相互に連携し、住宅分野や福祉分野、防災分野等の関連施策と連携した総合的な施策展開を図る。



【2】耐震化の目標設定

本計画における住宅、特定既存耐震不適格建築物（民間建築物）及び市有建築物等の耐震化の目標は、国の基本方針及び府計画を踏まえ、以下のように設定する。

目標 1 住宅の耐震化の目標

令和 9 年（2027 年）度末までに耐震化率 95%

目標 2 特定既存耐震不適格建築物（民間建築物）の耐震化の目標

令和 9 年（2027 年）度末までに耐震化率 95%

目標 3 市有建築物等の耐震化の目標

市有の特定既存耐震不適格建築物については、耐震化率は 100%を達成しているが、特定既存耐震不適格建築物に準じる施設（特定既存耐震不適格建築物以外で「延べ面積 200 m²以上」かつ「階数 1 以上」）や公共性を有する建築物（地区集会所）についても引き続き耐震化を進め、災害時でも必要な業務を継続できるよう取り組む。

(1) 住宅の耐震化の目標

①住宅の耐震化率の目標

住宅について、目標年次である令和9年(2027年)度までの10年間に耐震化率95%を目標とする。

目標年次(令和9年(2027年))		
現在(令和5年(2023年))	トレンドによる推計値*	目標値(95%)
住宅 総数 23,775 戸 耐震性を満たす 21,079 戸 (88.66%) 耐震性が不十分 2,696 戸 (11.34%)	総数 23,326 戸 耐震性を満たす 21,132 戸 (90.59%) 耐震性が不十分 2,194 戸 (9.41%)	総数 23,326 戸 耐震性を満たす 22,160 戸 (95%) 耐震性が不十分 1,166 戸 (5%)
木造戸建住宅 総数 10,807 戸 耐震性を満たす 9,307 戸 (86.12%) 耐震性が不十分 1,500 戸 (13.88%)	総数 10,599 戸 耐震性を満たす 9,523 戸 (89.85%) 耐震性が不十分 1,076 戸 (10.15%)	総数 10,599 戸 耐震性を満たす 10,069 戸 (95%) 耐震性が不十分 530 戸 (5%)
共同住宅等 総数 12,968 戸 耐震性を満たす 11,772 戸 (90.78%) 耐震性が不十分 1,196 戸 (9.22%)	総数 12,729 戸 耐震性を満たす 11,609 戸 (91.22%) 耐震性が不十分 1,118 戸 (8.78%)	総数 12,727 戸 耐震性を満たす 12,091 戸 (95%) 耐震性が不十分 636 戸 (5%)

※ トrendから見た推計値：H5～H30 までの『住宅・土地統計調査（大阪府独自集計）』など統計上の傾向による推計値

※ 木造戸建住宅：木造及び防火木造の戸建住宅

※ 共同住宅等：共同住宅、長屋、非木造戸建住宅

②目標達成のために必要な住宅数の推計

目標年次である令和9年(2027年)では、耐震性を満たす住宅は木造戸建住宅、共同住宅等合わせて21,132戸、耐震性が不十分な住宅は2,194戸となっており、耐震化率は約90.59%と推計される。

このため、目標年次において耐震化率95%達成のためには、木造戸建住宅では546戸、共同住宅等では482戸の耐震化の促進が必要である。

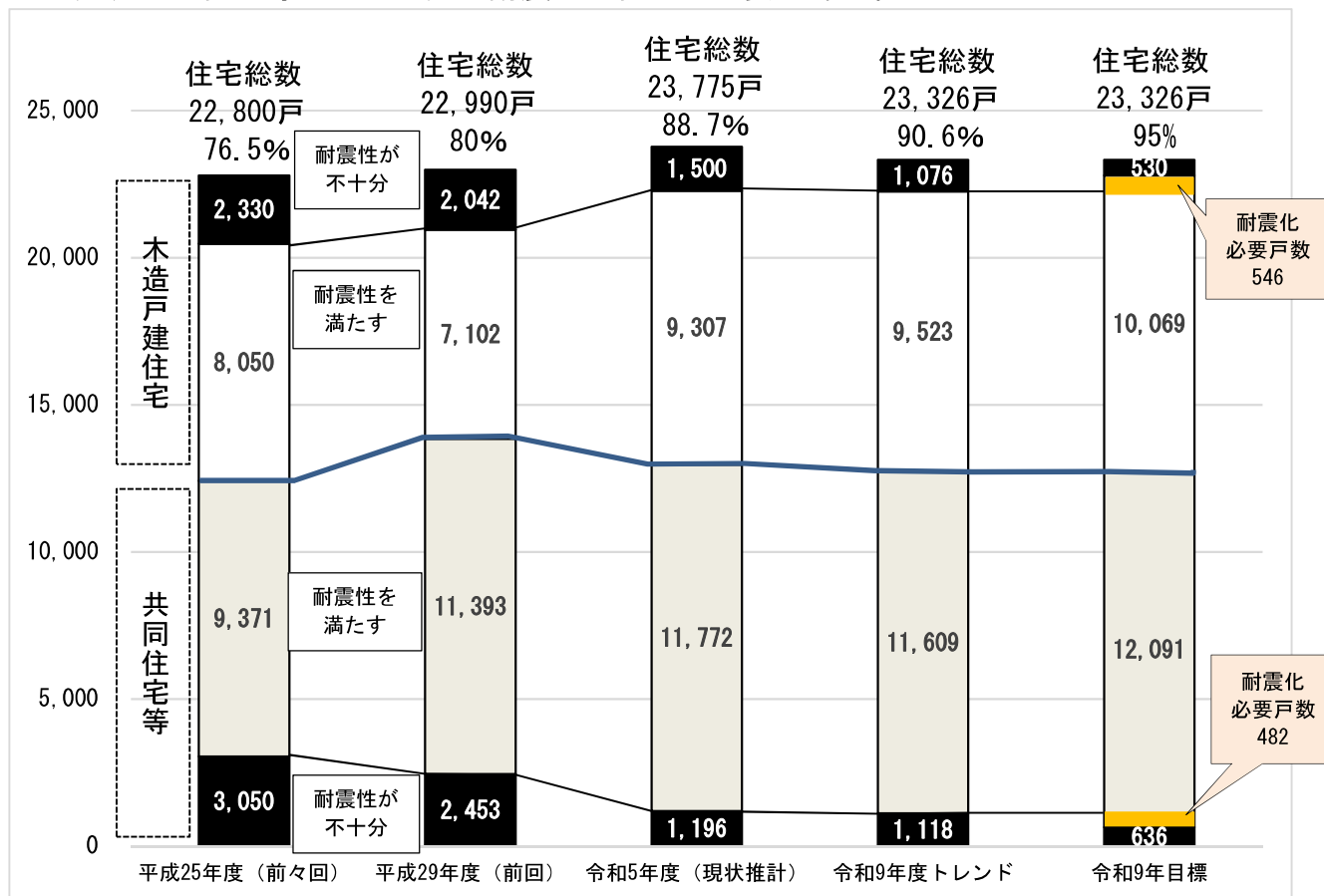


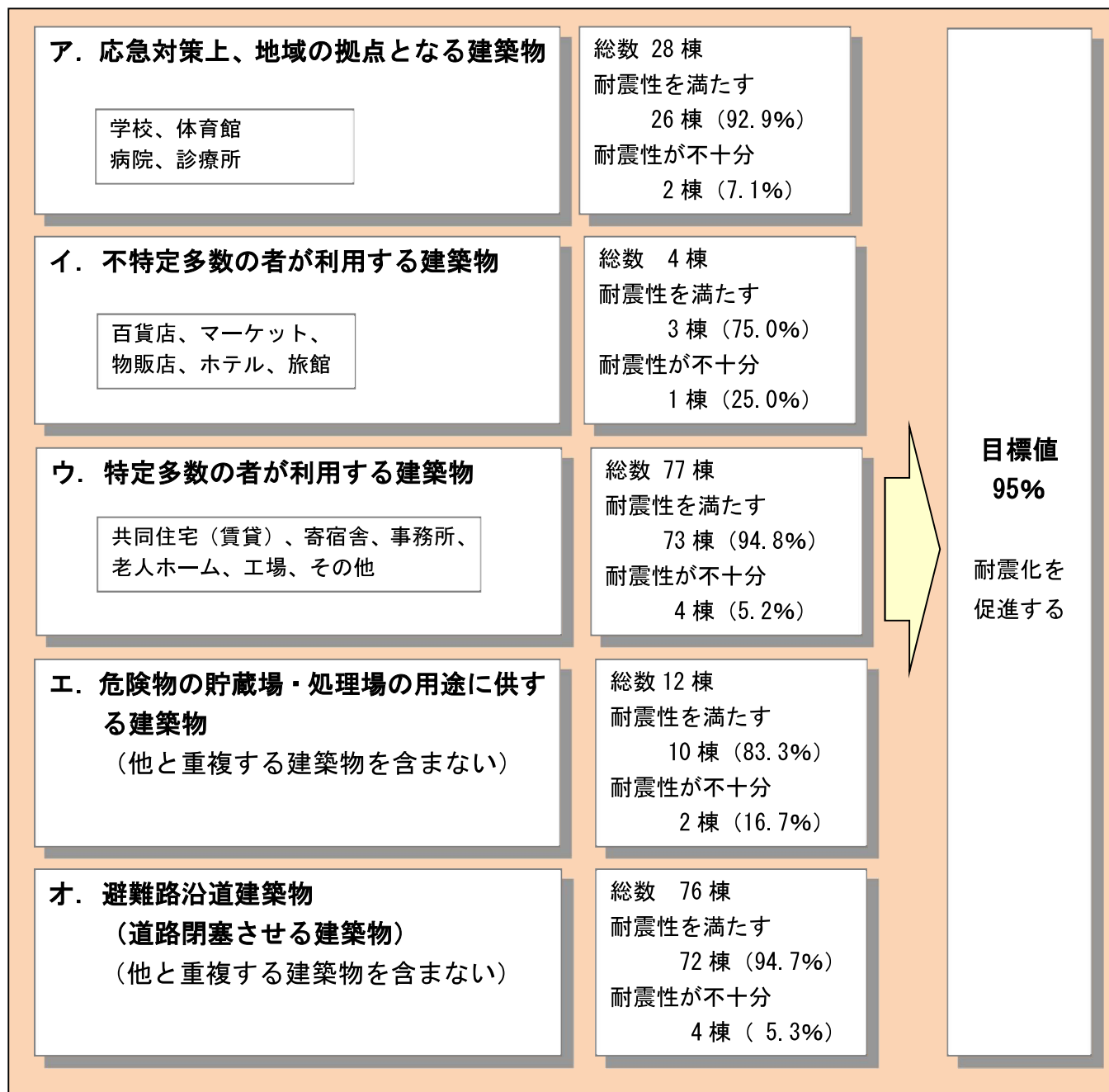
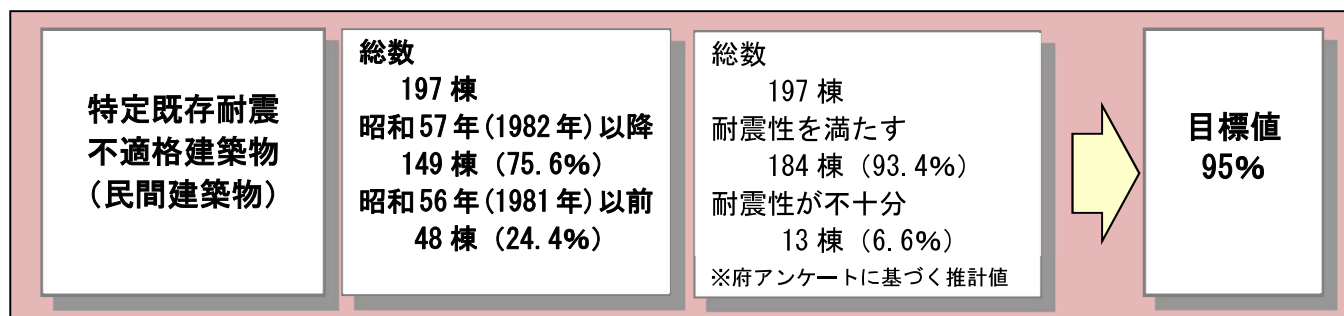
図 3-1 目標達成のために必要な住宅数

(2) 特定既存耐震不適格建築物（民間建築物）の耐震化の目標

住宅と同様に、特定既存耐震不適格建築物（民間建築物）について、目標年次である令和9年(2027年)度までに耐震化率を95%とすることを目標とする。

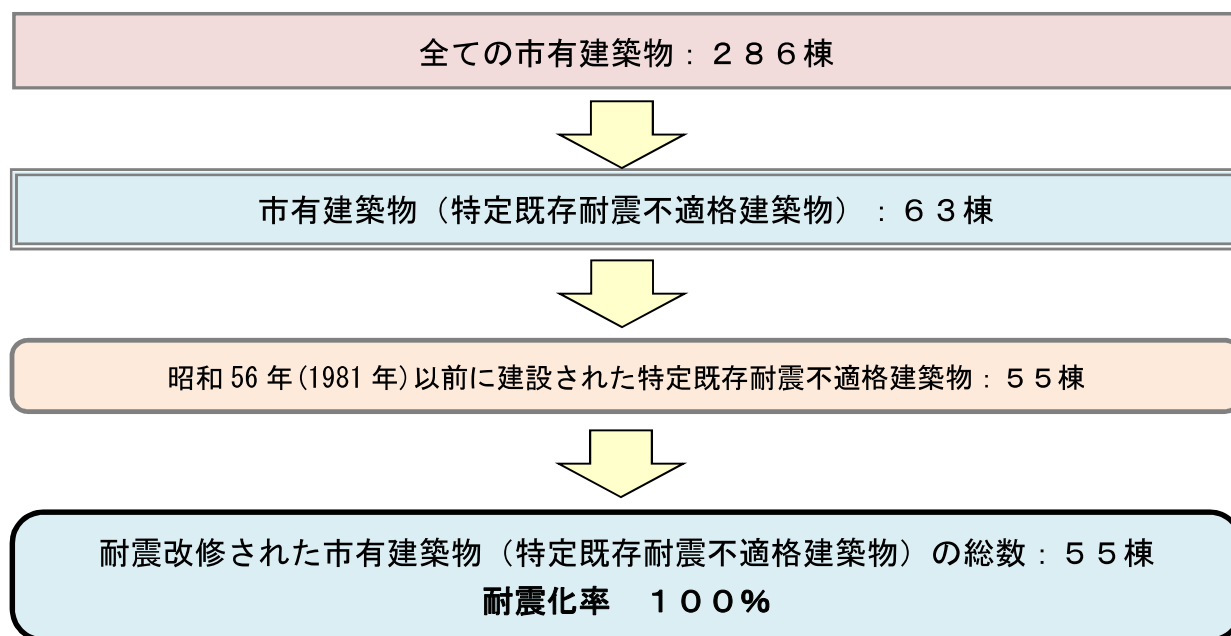
現在（平成29年(2017年)）

目標年次
(令和9年(2027年))



(3) 市有建築物等の耐震化の目標

市有建築物（特定既存耐震不適格建築物）については、本年度までに耐震化率 100%を達成している。



《特定既存耐震不適格建築物に該当しない市有建築物等について》

○特定存耐震不適格建築物に準じる市有建築物（「延べ面積200㎡以上」かつ「階数1以上」）
平成29年(2017年)時点で耐震化率は96.7%となっており、概ね耐震化が完了しているが、残る施設についても耐震化を推進する。

○その他の公共性を有する建築物（地区集会所）

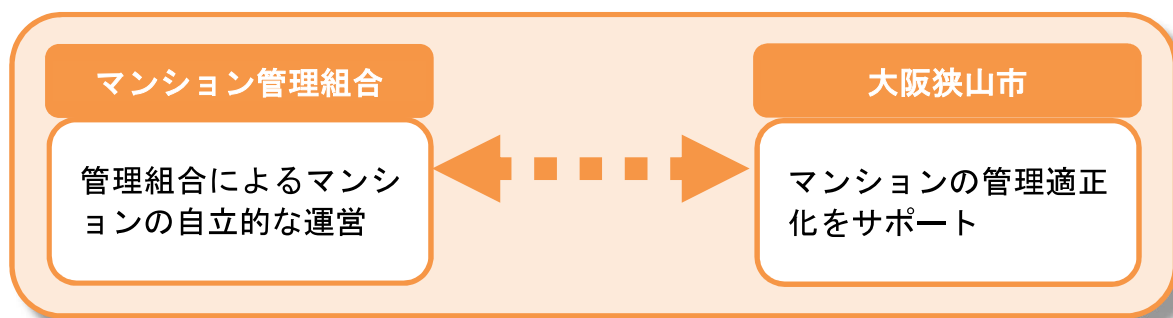
地区集会所は、耐震改修促進法に基づく特定既存耐震不適格建築物の要件を満たさないものの、コミュニティ活動や災害時の各地区における拠点となるなど、公共性を有する建築物であることから、耐震化の促進を図る。

【3】マンションの管理適正化の基本方針及び目標

（１）マンション管理適正化の基本方針

本市のマンションの現状と課題を踏まえ、本計画の基本方針を以下のとおり定める。

基本方針①	マンション管理の状況の継続的な把握及び施策の実施 マンションの管理適正化に関する施策を効果的に進めるためには、マンションストックの状況や管理の実態を的確に把握する必要がある。そのため、管理組合を対象とした定期的なマンション実態調査の実施などによりマンション管理の状況の継続的な把握を行う。
基本方針②	管理組合の自律的な維持管理の促進 マンションは、区分所有者で構成される管理組合により自律的に適切な維持管理や耐震化等の計画や大規模改修工事が行われるよう、管理計画認定制度※の普及、促進を図る。



（２）マンション管理適正化の目標

マンションの管理の適正化に関する目標は、国の「住生活基本計画※」及び「大阪府分譲マンション管理適正化及び再生円滑化基本計画※」が掲げる数値目標を踏まえ、以下のとおり定める。

指標値	現状値 令和５年度	目標値 令和９年度
計画期間２５年以上の長期修繕計画※に基づく修繕積立金※額を設定しているマンション管理組合の割合	５６．５％	７５％

※算出根拠

- ・ 令和５年現在のマンション数 36 件……①
- ・ アンケート回答有りのマンション数 23 件……②
- ・ 上記の内、計画期間 25 年以上で長期修繕計画に基づいて修繕積立金額を設定しているマンションの数 13 件……③
- ・ アンケート回答無しのマンション数 13 件……④（①－②）
- ・ 回答無しの内、計画期間 25 年以上で長期修繕計画に基づいて修繕積立金額を設定しているマンションの推定件数 7.34 件……⑤（④×（③／②））
- ・ 計画期間 25 年以上で長期修繕計画に基づいて修繕積立金額を設定しているマンションの推定割合 56.5％……⑥（（③＋⑤）／①）

【４】大阪狭山市分譲マンション管理適正化指針

大阪狭山市分譲マンション管理適正化指針は、本市における管理組合による分譲マンションの管理適正化に関する指針となるものであり、国のマンション管理適正化指針と同じ内容とし、大阪狭山市分譲マンション管理適正化指針の全文については巻末に記載する。

なお、法に基づく助言、指導等を行う際の判断基準の目安及び管理計画の認定基準については以下のとおりとする。

① 国のマンション管理適正化指針（抜粋）

1	管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向
	(1) 管理組合の適正な運営 (2) 管理組合を構成する区分所有者等の役割 (3) 専門的知識を有する者による管理組合の支援 (4) 外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合の留意事項
2	マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき事項
	(1) 管理組合の運営 (2) 管理規約 (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化 (4) 管理組合の経理 (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等 (6) 発注等の適正化 (7) 良好な居住環境の維持及び向上 (8) その他配慮すべき事項
3	マンションの管理の適正化の推進のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項
4	マンションの管理の適正化の推進のための管理委託に関する事項

② 助言、指導等を行う際の判断基準の目安

マンション管理適正化法第5条の2の規定により管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、国の判断基準に基づくものとする。【別表1】

【別表1】助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

1 管理組合の運営	・ 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること ・ 集会を年に1回以上開催すること
2 管理規約	・ 管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
3 管理組合の経理	・ 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
4 長期修繕計画の作成及び見直し等	・ 適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

③ 管理計画認定制度※の基準

マンション管理適正化法第5条の4の規定による管理計画の認定の基準は、国の管理計画に適合することとする。【別表2】

【別表2】管理計画の認定基準

1 管理組合の運営	・ 管理者等が定められていること
	・ 監事が選任されていること
	・ 集会が年に1回以上開催されていること
2 管理規約	・ 管理規約が作成されていること
	・ 分譲マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
	・ 分譲マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること
3 管理組合の経理	・ 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
	・ 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
	・ 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
4 長期修繕計画の作成及び見直し等	・ 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
	・ 長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること
	・ 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
	・ 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
	・ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
	・ 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
	・ 管理組合が分譲マンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること