

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

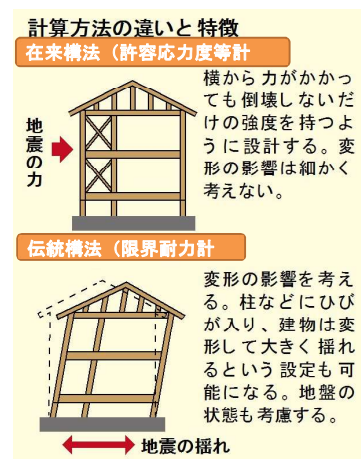
③昭和 56 年(1981 年)以降の木造住宅の耐震化の普及・啓発

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。

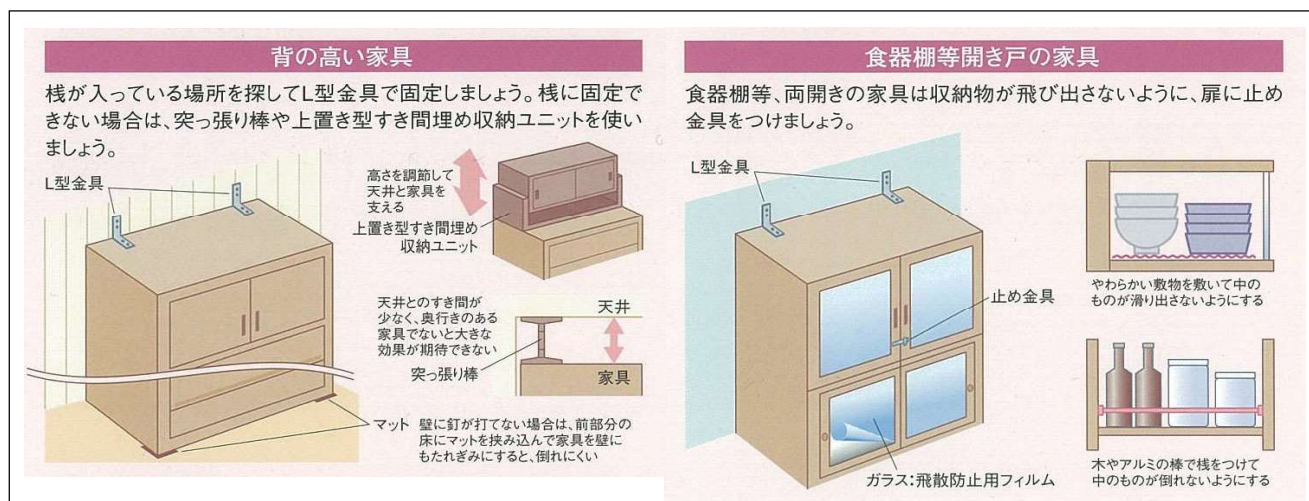


図 4-1 家具転倒防止の例

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」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、耐震化が取り組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、耐震改修設計及び工事を行う所有者を対象に、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	
木造住宅	耐震診断にかかる費用の 11 分の 10	共同住宅等	1 戸当たり 5 万円（上限 100 万円）
		戸建住宅	5 万円
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 7000 円（上限 100 万円）
		戸建住宅	2 万 7000 円

耐震改修工事（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 未満の木造住宅
- ・限界耐力計算を用いた耐震診断の結果の最大応答変形*が 15 分の 1 を超える木造住宅

●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

●補助対象経費

- ・耐震診断結果数値（上部構造評点*）が 1.0 未満の木造住宅を、0.7 又は 1.0 以上に高める設計及び工事にかかる費用
- ・限界耐力計算を用いた耐震診断の結果の最大応答変形*が 15 分の 1 を超える木造住宅を、15 分の 1 以下に高める設計及び工事にかかる費用

補助対象建築物	補 助 率	限 度 額
木造戸建住宅	耐震改修設計及び工事にかかる費用の 10 分の 8	1 戸当たり 80 万円（所得により 100 万円）
木造共同住宅等		1 戸当たり 80 万円×戸数（所得により 100 万円）

- ・補助対象建築物に耐震シェルター*を設置する工事にかかる費用

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）

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空家の除却補助制度について

本市では、市内にある空家の除却を行う所有者に対して、除却に要する費用の一部を補助する制度を設けている。

●補助対象建築物（以下のいずれか）

- ・不良住宅であって、不良度判定基準の評点の合計が 100 点以上の空家
- ・耐震診断の結果数値（上部構造評点）が 0.7 未満の空家、または「誰でもできるわが家の耐震診断*」の結果 7 点以下の空家

●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
不良住宅	除却工事にかかる国土交通大臣の定める標準建設費その他の額のうち除却工事費の 80%	1 戸当たり 100 万円
旧耐震住宅	除却工事に要する費用の 23%	1 戸当たり 50 万円

④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。

耐震改修に係る固定資産税の減額措置

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一般の耐震改修工事の場合は 1/2、長期優良住宅の認定を受けて行われた耐震改修工事の場合は 2/3 減額する措置（都市計画税は該当しない）を実施している。

○減額適用の主な要件

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

○手続き

耐震改修工事完了後 3 カ月以内に市役所税務グループへの申告を行う必要がある。

2. 住宅（所得税）

所得税：一定の耐震改修工事を行った場合、所得税が減額される。

耐震改修に係る所得税額の特別控除（リフォーム促進税制）

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、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、長期優良住宅化リフォームに係る所得税額の特別控除を除く、他の改修工事に係る所得税額の特別控除との併用が可能。

○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	①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 (上限 250 万円) ②①の上限 250 万円を超える額と①以外の一定の増改築等の費用に要した額 (上限 250 万円) の合計額 (上限 1,000 万円) ※①、②共に補助金等の交付がある場合は、当該補助金等の額を控除した額

○控除率

上表中①：10% ②：5%

○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る。

⑤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 100%以内（区分所有者申込は 1 戸当たり 1,500 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：10 万円以上（1 万円単位）、上限 1,500 万円 (住宅部分の工事費の 100%が上限)

⑥補助金の代理受領制度の実施

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、令和 2 年 10 月に「代理受領制度※」を導入した。

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。

※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。

⑦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。

⑧住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

国では平成30年度に耐震化の取組みを加速化するため、耐震化に係る総合的支援メニューが創設された。この制度は、住宅所有者の経済的負担の軽減を図るとともに、住宅所有者に対する直接的な耐震化促進、改修事業者の技術向上、一般市民への周知・普及啓発等を行い、その内容を「住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」として耐震改修促進計画に位置付けた市町村に対し、国からの耐震改修に係る補助額が増額される制度である。

本市では、この制度を活用し、木造住宅の耐震化の促進を図るとともに、毎年度の具体的な取組の実施状況については、別途、市のホームページに掲載する。

大阪狭山市 住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

1・取組目的

- 住宅の耐震化を推進するために、住宅所有者の方に耐震化に対する理解を更に深めてもらう。
- 重点的に耐震化を推進する区域を緊急耐震重点区域と定め、個別訪問等を含む、住宅所有者への積極的な普及啓発を行う。

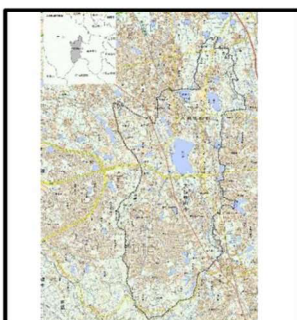
2・緊急耐震重点区域の設定

- 緊急耐震重点区域は、本市の住宅耐震化の状況から下記の区域とする。

緊急耐震重点区域：大阪狭山市全域

○対象住宅

- 昭和56年5月以前に建築された住宅



（個別訪問等実施地区）
● 平成27年：4015世帯
● 平成28年：1666世帯
● 令和元年～令和2年：8916世帯
● 令和4年：8220世帯
（大阪府耐震化重点化取組（モデル地区）事業）
● 平成30年：3022世帯
耐震診断を受けた後、耐震改修を行っていない所有者に対して、DMの送付等により耐震改修等を促す。

3・取組期間

- 本プログラムの取組期間は下記の通りとする。なお、関連計画の改定、アクションプログラム（AP）の進捗状況等に応じて適切に対応するため、必要に応じて検証し、必要な見直しなどを行う。

取組期間：令和元年度から令和9年度（9年間）									
	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8
AP作成									
個別訪問等									
普及啓発									

4・個別訪問等の実施

- 納税通知書裏面に補助制度を記載し、建物所有者にDMを送付する。
- パンフレット等を用いて耐震化の必要性・補助制度等の説明を行う。

5・その他の普及啓発活動

- 個別訪問等と併せて、下記の方法で啓発活動も引き続き実施していく。
- 市内の住宅所有者を対象に説明会・セミナーを年1回以上実施
- 広報紙・ホームページへの掲載

6・関係団体との連携

- 個別訪問等及びその他の啓発活動において、大阪府及び民間事業者と連携して活動に取り組む。

7・実績の公表

- 当該年度毎に訪問戸数・診断補助実績・改修補助実績等の件数を取り纏め、当該年度末までに市のホームページにて公表する。

（３）関連施策等との連携した取組みの推進

①空家対策にも耐震補助制度

空家を放置しておくと、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

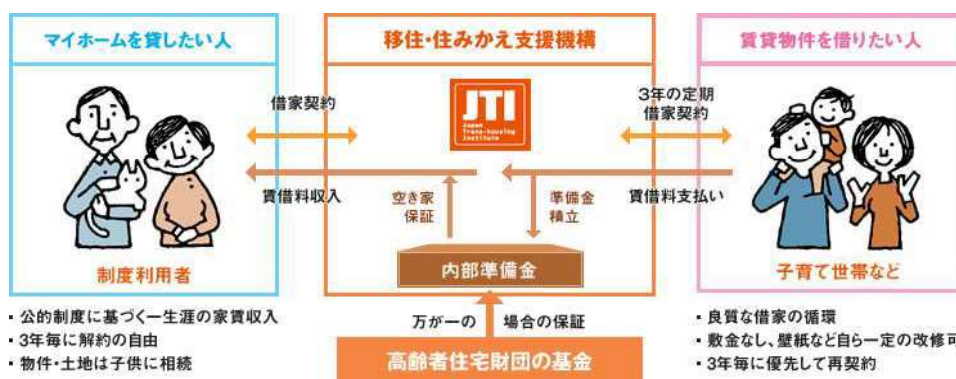
相続時から３年を経過する日の属する年の１２月３１日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から３,０００万円が特別控除される。特別控除の啓発を進めることで、空家の発生を抑制するとともに、住宅の耐震化の促進を図る。



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伺われる。

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、耐震改修促進法第 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り）	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捗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。

【４】大阪狭山市分譲マンション管理適正化への取組み

①マンション管理適正化法第５条の２の規定に基づく助言・指導及び勧告			
マンションの管理が十分でない場合、将来的に居住者の居住環境の悪化だけでなく、周辺環境の悪化を引き起こす可能性がある。これを予防、または改善するため、著しく不適正な管理組合等に対しては、マンション管理適正化法第５条の２の規定に基づき助言、指導及び勧告を行う。			
②マンション管理計画認定制度※			
管理計画認定制度の運用を図ることで、マンションの管理水準の維持向上や、市場価値の向上に期待されることから、認定を受けたマンションの管理状況に関する情報が活用される環境整備に取り組むとともに、この制度の周知を図る。			
③新築マンションを対象とする予備的な認定制度の周知			
管理不適正となる要因の１つとして、分譲時点での管理のルール等の未制定が挙げられる。これを解消するため、公益財団法人マンション管理センター※による新築マンションを対象とした予備的な管理計画を認定する仕組みの活用が有効と考え、これの普及・啓発を進め、分譲時点から管理規約及び長期修繕計画案などの水準の向上に繋げる。			
④市窓口及びホームページ等を活用した普及啓発の実施			
市窓口及びホームページ、広報誌等を活用して、分譲マンションが適切に管理されないことによる様々な問題点や、管理計画の認定制度についての周知等の情報提供などを行い、分譲マンションの管理適正化に関する普及・啓発を進める。			
⑤専門家によるアドバイザーの派遣			
大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会を通じて、外部専門家によるアドバイザーを派遣し、管理組合に対してマンション管理や建替えに伴う助言を行う。			
⑥マンション長寿命化促進税制（固定資産税額の減額）の周知			
管理計画認定を受けたマンション等において、長寿命化工事が実施された場合に、その翌年度に課されるマンション部分の固定資産税額が１／３減額される制度			
⑦独立行政法人住宅金融支援機構マンション融資・積立制度の周知			
(1)マンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ			
金利引下げ期間	全期間	金利引下げ幅	年０．２％
(2)全期間固定金利の個人向け住宅ローン【フラット３５】維持保全型の金利引下げ			
金利引下げ期間	当初５年間	金利引下げ幅	年０．２５％
(3)マンションすまい・る債における利率上乘せ			
通常 ０．４７５％  管理計画認定マンション ０．５２５％			