



大阪狭山市
建築物耐震改修
促進計画
(中間見直し)

令和6年(2024年)3月

大阪狭山市

ごあいさつ

近年、全国各地で大規模な地震が頻発しており、近い将来、南海トラフ巨大地震や上町断層帯地震など大規模な地震が高い確率で発生すると予想されています。

本市では、平成20年（2008年）3月に策定した「大阪狭山市建築物耐震改修促進計画」（以下「本計画」という。）を平成30年（2018年）3月に改定し、市内建築物の耐震化を促進してきました。



また、分譲マンションについては令和2年（2020年）6月にマンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「マンション管理適正化法」という。）が改正され、喫緊の課題となっている老朽化が進む高経年マンション等の維持管理の適正化の推進が定められました。

このような状況の中、本計画改定から5年を迎え中間期となること、また、今後も継続して市内建築物の耐震化を促進していくことに加え、市内分譲マンションの管理不全を未然に防ぎ、管理組合の自律的な運営による適正な管理を促進するため、この度、本計画改定後の中間見直しを行い、住宅耐震化の現状を整理すると共に、マンション管理適正化法に規定する「マンション管理適正化推進計画」を新たに盛り込み、さらなる充実を図りました。

今後も、「生涯 住み続けたいまち 大阪狭山市」の実現に向けて、関係機関等と連携し市内建築物の効果的な耐震改修等を促進してまいりますので、市民の皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

令和6年(2024年)3月

大阪狭山市長 古川 照人

目 次

第1章	はじめに	1
【1】	計画策定の背景と目的	1
【2】	計画の位置づけ	2
【3】	計画の期間	4
【4】	対象区域及び対象建築物	5
【5】	地震による被害想定	6
第2章	現状と課題	23
【1】	住宅耐震化の現状	23
【2】	特定既存耐震不適格建築物（民間建築物）の耐震化の現状	31
【3】	市有建築物等の耐震化の現状	36
【4】	分譲マンションの現状	38
【5】	課題の整理	39
第3章	基本方針と目標	41
【1】	耐震化の基本方針	41
【2】	耐震化の目標設定	42
【3】	マンションの管理適正化の基本方針及び目標	47
【4】	大阪狭山市分譲マンション管理適正化指針	48
第4章	目標達成のための具体的な取組み	50
【1】	住宅の耐震化への取組み	50
【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	59
【3】	市有建築物等の耐震化への取組み	59
【4】	大阪狭山市分譲マンション管理適正化への取組み	60
第5章	その他関連施策の促進	61
【1】	二次構造部材の安全性の向上	61
【2】	地震時の緊急輸送路等の指定	62
第6章	推進体制の整備	64
【1】	大阪府との連携	64
【2】	市内等の連携	65
【3】	地元組織・関係団体との連携	65
《 資 料 編 》		
資料-1	用語解説	資料-1
資料-2	関係法令	資料-7
資料-3	まちまるごと耐震化支援事業の概要	資料-19
資料-4	住宅関係全般に係る相談窓口一覧表	資料-20
資料-5	耐震改修に係る標準的な工事費用相当額の概要	資料-26
資料-6	大阪狭山市分譲マンション管理適正化指針	資料-27

図表の数値については、四捨五入の結果により、総数と内訳の合計が合わない場合がある。

※：本文中の*は用語解説があることを示す。

第1章 はじめに

【1】計画策定の背景と目的

平成7年(1995年)に発生した阪神・淡路大震災以降、観測史上2回目の最大震度*7を観測した平成16年(2004年)の新潟県中越地震、観測史上最大のマグニチュード*9が発生した平成23年(2011年)の東日本大震災、最大震度7が連続発生した平成28年(2016年)の熊本地震といった大規模地震が発生し、これら地震による被害は甚大なものとなっている。

本市においては、平成20年(2008年)3月に当初策定した「大阪狭山市建築物耐震改修促進計画」(以下「本計画」という。)を平成30年(2018年)3月に改定し、公・民の連携によって市内建築物の耐震化を促進してきた。また、大阪府においては平成28年(2016年)1月に今後の耐震化に向けた目標や施策等を取りまとめた「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪(大阪府耐震改修促進計画)」(以下「府計画」という。)が改定された。

本市では、「府計画」を踏まえ、本市域における住宅・建築物の耐震化をさらに促進するため、「本計画」を見直し、将来予測される大地震による被害の軽減を図り、安全・安心なまちづくりに取り組むことを目的とする。

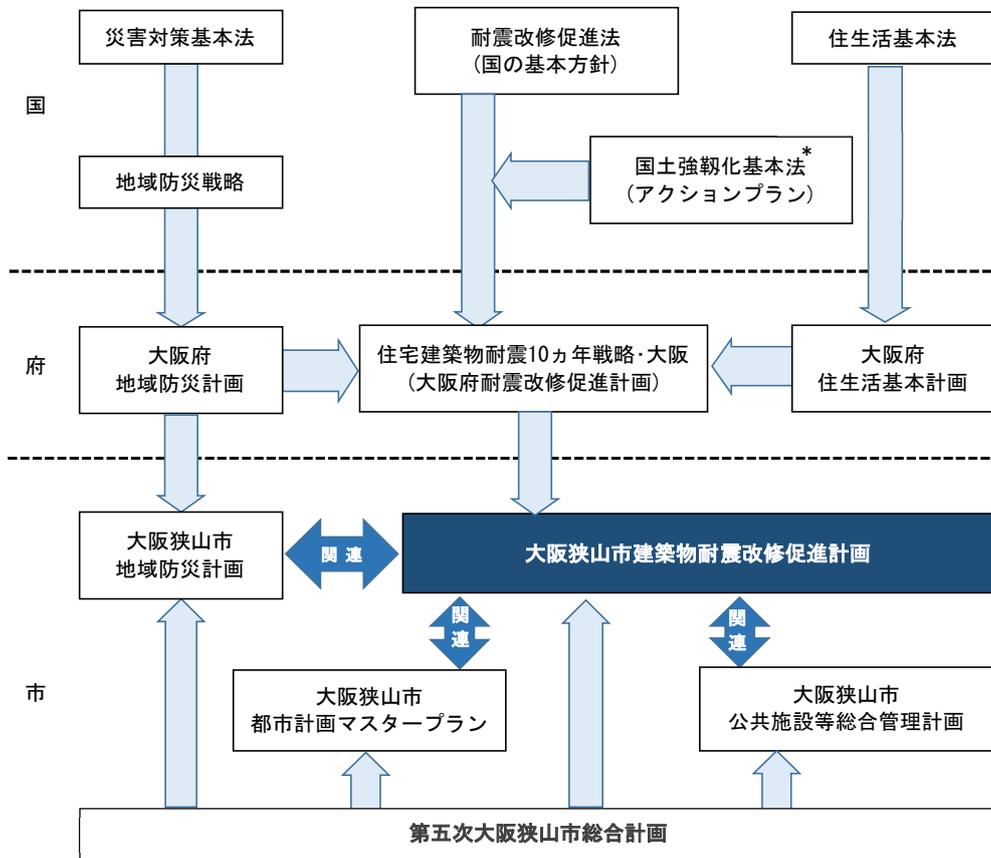
また、分譲マンションについては令和2年(2020年)6月にマンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下、「マンション管理適正化法」という。)が改正され、国による基本方針の策定や地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成、適切な管理計画を有するマンションの管理計画認定制度*、管理組合*への助言・指導等が新たに位置付けられた。本計画においては、市内のマンションの管理不全を未然に防ぎ、管理組合の自律的な運営による適正な管理を促進するための支援策等の位置づけを行う。

【2】計画の位置づけ

計画策定にあたっては、建築物の耐震改修の促進に関する法律（以下「耐震改修促進法」という。）の規定により策定された、「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」（以下「国の基本方針」という。）及び「府計画」等の上位計画に基づき、また、「第五次大阪狭山市総合計画*」、「大阪狭山市都市計画マスタープラン*」、「大阪狭山市地域防災計画*」及び「大阪狭山市公共施設等総合管理計画*」等の本市の関連計画との整合を図る。

また、本計画における分譲マンションに関する部分については、マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定する「マンション管理適正化推進計画」を兼ねるものとする。

計画の位置づけ



耐震改修促進法等の制定の経過と主な改正内容

国

平成 7 年(1995 年)12 月『建築物の耐震改修の促進に関する法律』の施行

- 多数の者が利用する建築物への指導・助言・指示
- 耐震改修計画の認定制度 等

平成 18 年(2006 年)1 月『建築物の耐震改修の促進に関する法律』の改正

- 計画的な耐震化の推進(国の基本方針、地方公共団体の耐震改修促進計画の策定)
- 建築物に対する指導等の強化
- 耐震化支援制度の充実

平成 25 年(2013 年)11 月『建築物の耐震改修の促進に関する法律』の改正

- 建築物の耐震化の促進のための規制強化
 - ・ 耐震診断の義務化・耐震診断結果の公表
- 建築物の耐震化の円滑な促進のための措置
 - ・ 耐震改修計画の認定基準の緩和及び容積率・建ぺい率の特例
 - ・ 耐震性に係る表示制度の創設
 - ・ 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

大阪府

平成 18 年(2006 年)12 月『大阪府住宅・建築物耐震 10 ヶ年戦略プラン』の策定

- 大阪府では、都道府県耐震改修促進計画として『住宅・建築物耐震 10 ヶ年戦略プラン』を策定(策定は義務)。
- 都道府県の計画は、管内の市町村の目標、計画及び施策のとりまとめや市町村の取組みを支援する観点から定めている。

平成 23 年(2011 年)3 月『大阪府住宅・建築物耐震 10 ヶ年戦略プラン』中間検証報告書

- 普及・啓発の取組み強化・補助制度等の見直し・充実
- 民間連携による取組み体制の構築
- 「府民の命を守る」減災の観点からの取組み
- 民間特定建築物の耐震化の取組み

平成 28 年(2016 年)1 月『住宅建築物耐震 10 ヶ年戦略・大阪』の策定

- 新しい目標の考え方を設定
- 目標 1 耐震化率(府民みんなでめざそう値)
 - ・ 住宅の耐震化率:平成 37 年までに 95%
 - ・ 多数の者が利用する建築物の耐震化率:平成 32 年までに 95%
- 目標 2-1 民間住宅・建築物の具体的な目標
- 目標 2-2 公共建築物等の具体的な目標

大阪狭山市

平成 20 年 (2008 年) 3 月 「大阪狭山市建築物耐震改修促進計画」の策定

- 市町村での計画策定は努力義務であるが、本市では耐震改修促進計画を策定することで、市域における住宅・建築物の耐震化を促進する。

平成 26 年 (2014 年) 3 月 「大阪狭山市建築物耐震改修促進計画 中間見直し」の策定

- 耐震改修促進法の改正を踏まえ、地震に対する安全性が明らかでない建築物の耐震診断の実施の義務付け等への対応を図る。

平成 30 年 (2018 年) 3 月 「大阪狭山市建築物耐震改修促進計画」の改定

- 「府計画」が改定され、本市域における住宅・建築物の耐震化をさらに促進する。

令和 6 年 (2024 年) 3 月 「大阪狭山市建築物耐震改修促進計画 中間見直し」の策定

分譲マンション

令和 2 年 (2020 年) 6 月 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正

- 市が地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるよう、マンション管理適正化推進計画の作成、マンション管理認定制度の創設、管理組合への助言、指導及び勧告の実施を可能とするための制度の枠組が設けられた。(令和 4 年 4 月施行)

令和 6 年 (2024 年) 3 月 「大阪狭山市分譲マンション適正化推進計画」の策定

【3】計画の期間

本計画の計画期間は、令和9年（2027年）度までの10年間とする。ただし、耐震化の進捗状況や社会経済情勢の変化、関連計画の改定等を踏まえて、計画見直しの必要性について検討する。

また、「大阪狭山市分譲マンション管理適正化推進計画（以下「適正化推進計画」という。）」も同様の計画期間として定める。

【4】対象区域及び対象建築物

本計画の対象区域は、本市全域とする。

本計画の対象とする建築物は、次の建築物の内、昭和56年(1981年)5月31日以前に建築され、現在の建築基準法等の耐震関係規定(新耐震基準*)に適合していないものを対象とする。これは、阪神・淡路大震災において新耐震基準に適合していない建築物に多くの被害が見られたからである。

種 類	内 容
住 宅	・ 木造戸建住宅 ・ 共同住宅(共同住宅、長屋、非木造戸建住宅)
特定既存耐震※ 不適格建築物	・ 多数の者が利用する一定規模以上の建築物 ・ 一定数量以上の危険物や貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物 ・ 本計画に記載された緊急輸送路を閉塞させるおそれのある建築物
市有建築物等	・ 市有建築物 ・ 府有建築物 ・ その他の公共性を有する建築物(地区集会所)

なお、マンション管理適正化法第2条第1号においては、「2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び付属施設」をマンションと定義しており、同法のマンションに該当するもの、いわゆる「分譲マンション」を適正化推進計画の対象とする。

【5】地震による被害想定

（1）大阪狭山市の地勢

本市は、大阪平野のほぼ東南に位置し、西及び北は堺市に、南は河内長野市に、東は富田林市に接する。面積は 11.92 km²である。

市域は、南から北へ傾斜し南北に細長い地形になっており、北・東部の平野地と南・西部の丘陵地帯に二分され、平野地は東の羽曳野丘陵、北の大阪平野へ、丘陵地帯は南西の泉南丘陵へ連なっている。また、ほぼ中央部の狭山池 (0.39 km²) の南から西除川 (天野川)、三津屋川が流入し、狭山池からは西除川、東除川が北流し大和川に注いでいる。本市における地質は、砂礫層及び泥層を主体とする大阪層群、堆積物 (運積土) である段丘層・沖積層からなる。

（2）想定される地震と被害の概要

①南海トラフ巨大地震

南海トラフ巨大地震は、「南海トラフ」沿いの東南海・南海地域における地震と東海地域における地震が連動して起こると警戒されているマグニチュード 8~9 クラスの巨大地震であり、『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*』（平成 26 年 (2014 年) 1 月) によると、本市においても震度 6 弱と予測されており、その建築物及び人的被害は、以下のとおり想定されている。

このほか、液状化の発生による被害は全壊 10 棟、半壊 40 棟、急傾斜地崩壊による被害は全壊 1 棟、半壊 1 棟となっている。

なお、政府地震調査研究推進本部*の『活断層及び海溝型地震の長期評価結果一覧』（平成 30 年 (2018 年) 2 月 9 日改訂) によると、平成 30 年 (2018 年) 1 月 1 日時点において、「南海トラフ」沿いで地震が発生する確率は今後 30 年以内に 70%~80%程度とされている。

表 1-1 揺れによる建物被害想定 (南海トラフ巨大地震)

単位：棟

	全 壊			半 壊		
	木 造	非木造	計	木 造	非木造	計
大阪狭山市	96	24	120	1,170	158	1,328
大阪府	13,340	2,035	15,375	147,690	12,689	160,378

表 1-2 建物倒壊による人的被害想定 (南海トラフ巨大地震)

単位：人

	死 者		負 傷 者		重 傷 者 数	
	夏 12 時	冬 18 時	夏 12 時	冬 18 時	夏 12 時	冬 18 時
大阪狭山市	3	4	172	181	17	16
大阪府	556	735	19,966	21,972	2,229	2,165

出典) 『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』（平成 26 年 (2014 年) 1 月)

※図表の数値については、四捨五入の結果により、総数と内訳の合計が合わない場合がある。(以下、図表に同じ。)

南海トラフ巨大地震のハザードマップ*

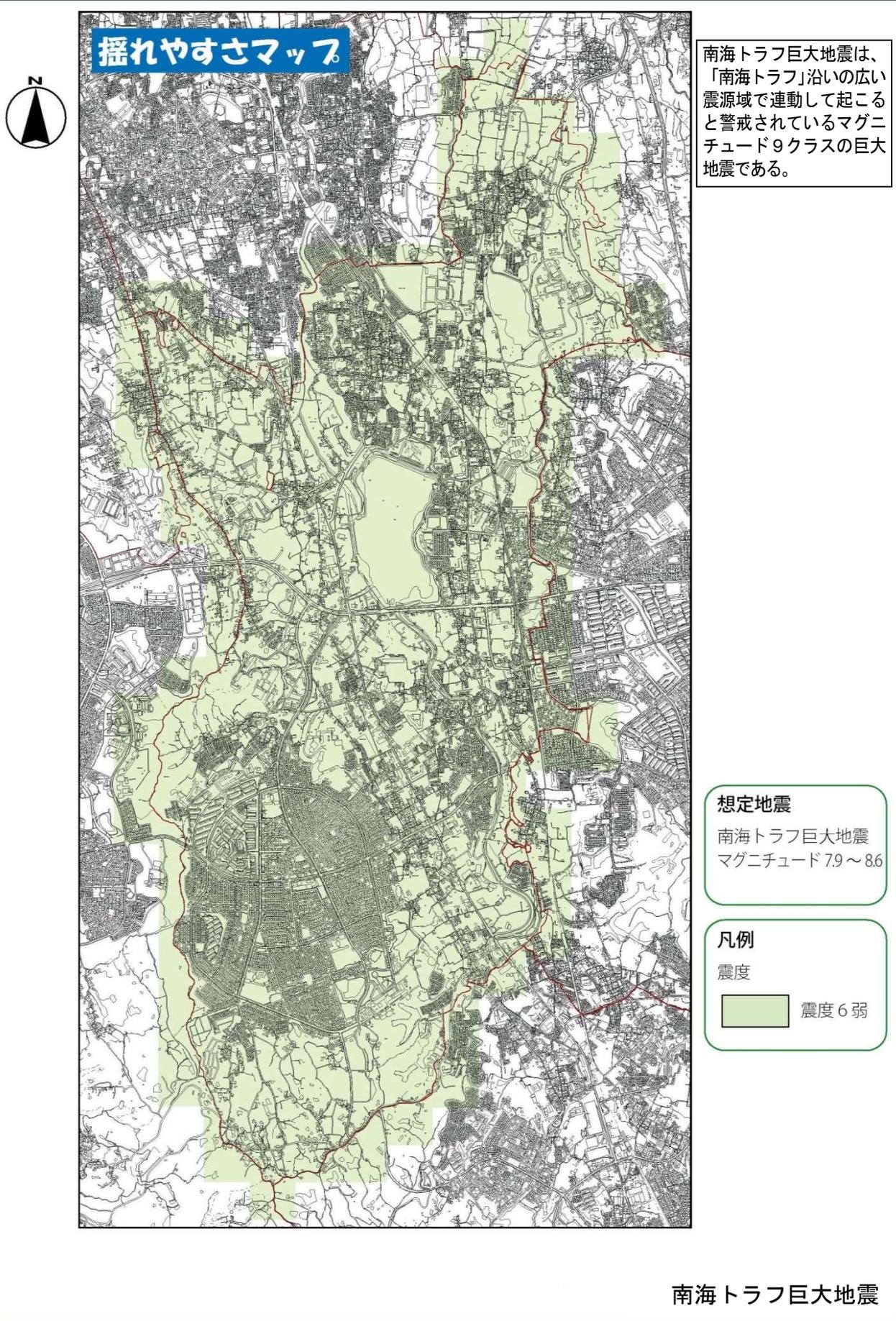


図 1-1 大阪狭山市地震ハザードマップー揺れやすさマップー

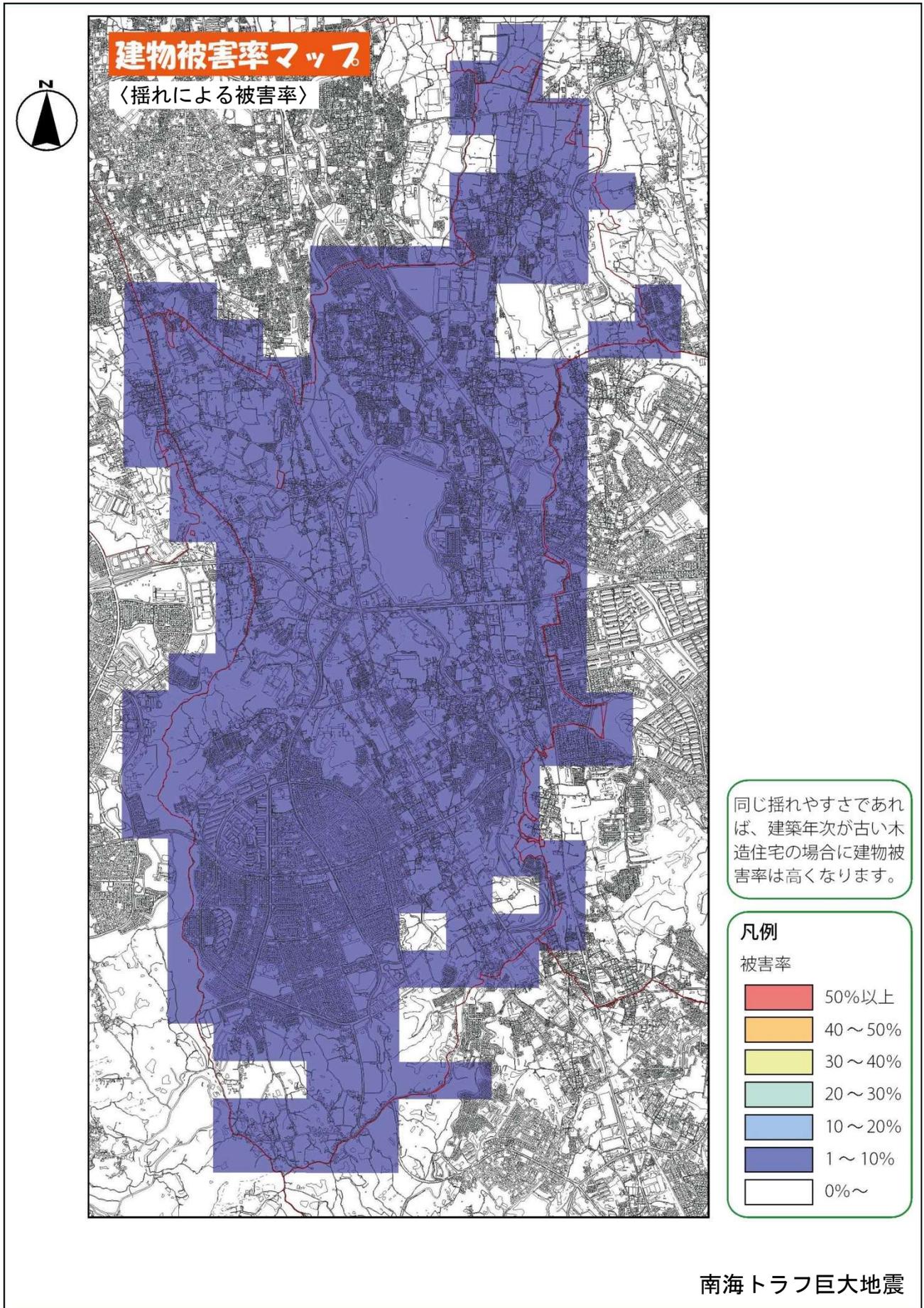
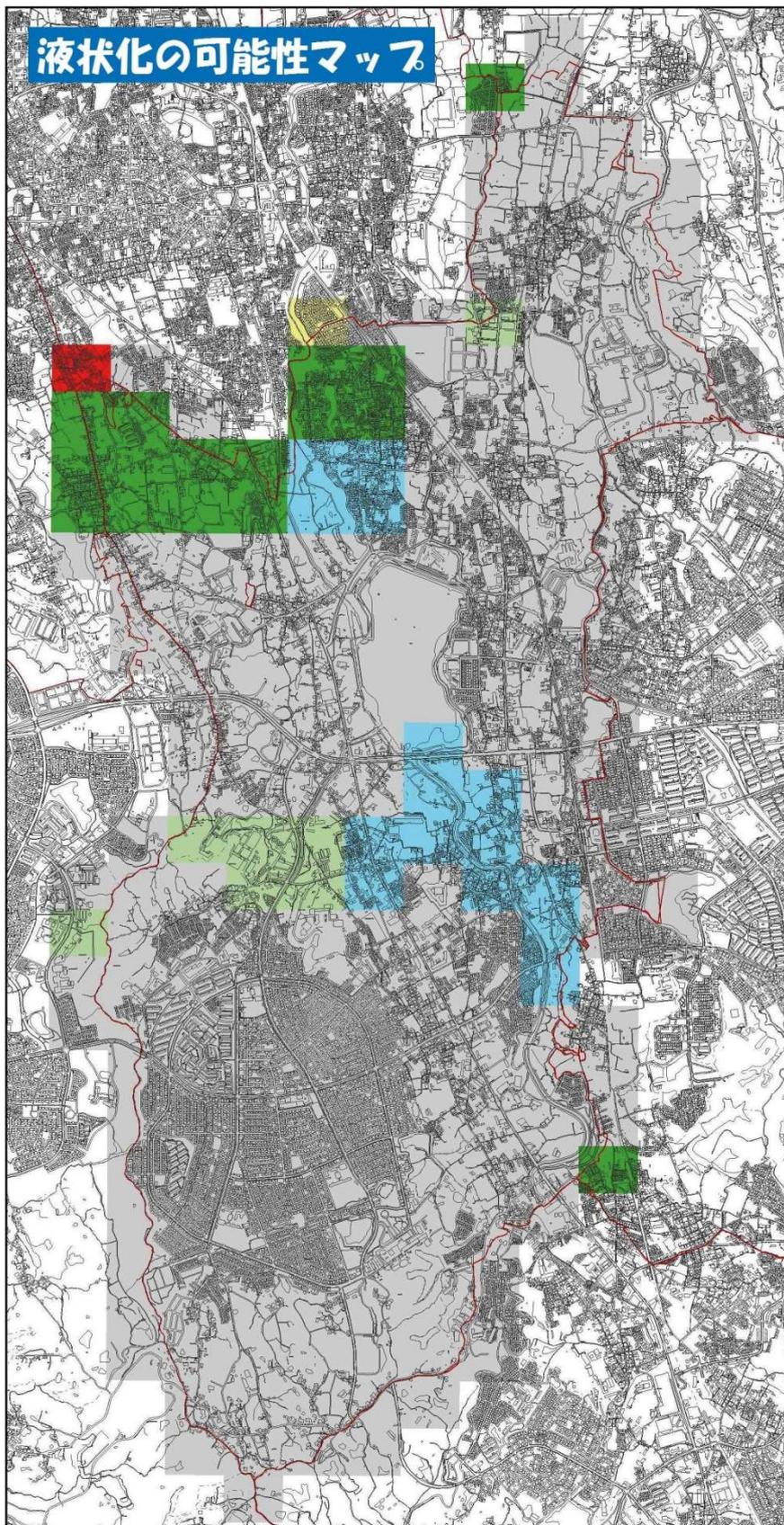


図 1-2 大阪狭山市地震ハザードマップ —建物被害率マップ（揺れによる被害率）—
 ※南海トラフ巨大地震のハザードマップは、『大阪府防災会議 南海トラフ巨大地震災害対策等検討部会』（平成 26 年(2014 年)1 月)をもとに作成した。

※（建物被害率）＝（全壊率）＋（半壊率）/2



南海トラフ巨大地震

図 1-3 大阪狭山市地震ハザードマップ - 液状化の可能性マップ -

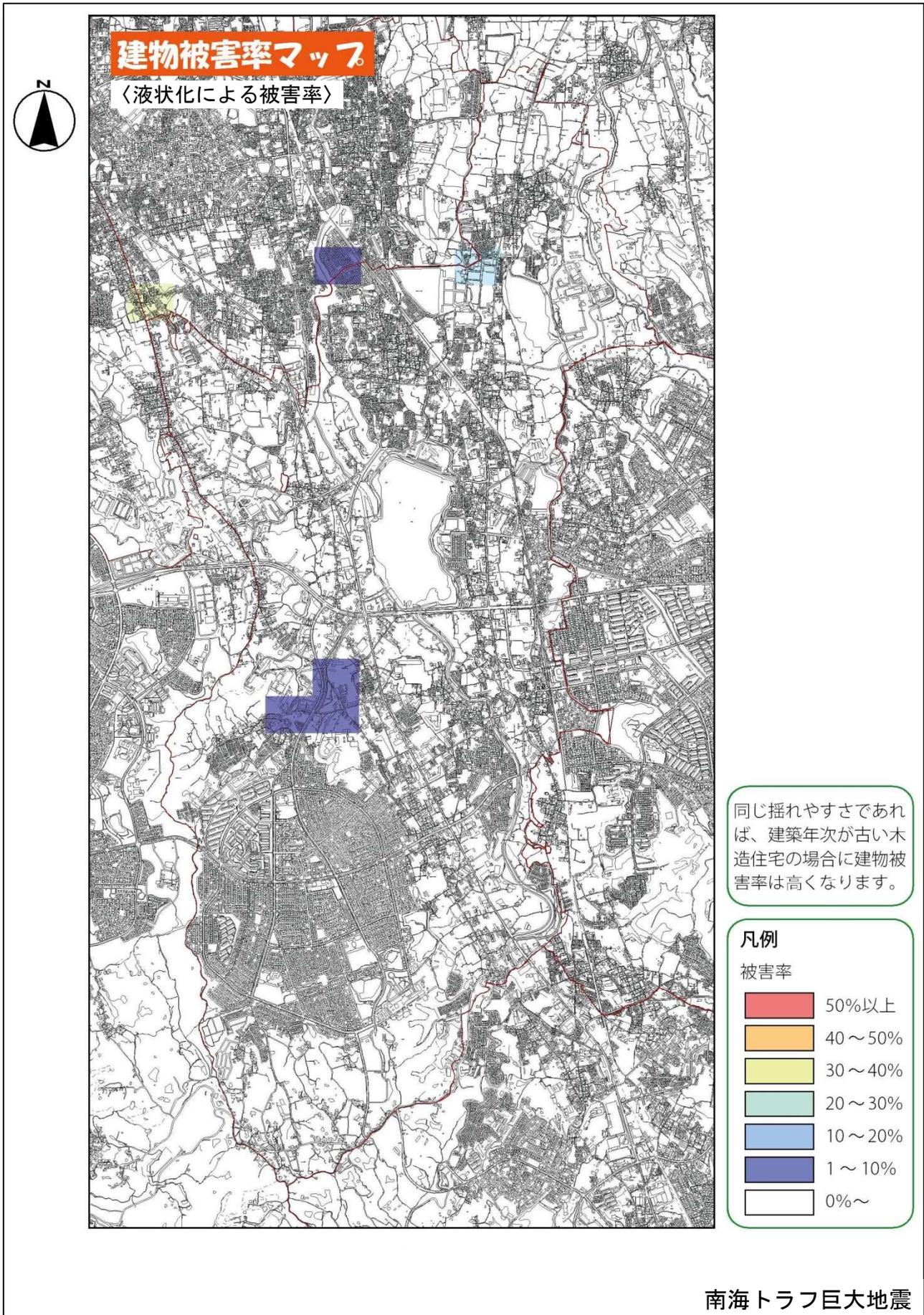


図 1-4 大阪狭山市地震ハザードマップ -建物被害率マップ（液状化による被害率）-

※南海トラフ巨大地震のハザードマップは、『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』（平成 26 年(2014 年)1 月)をもとに作成した。

※（建物被害率）＝（全壊率）＋（半壊率）/2

②東南海・南海地震

『大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）報告書*』（平成19年（2007年）3月）によると、東南海・南海地震は、今後30年以内で50～60%の確率で発生、規模はマグニチュード7.9～8.6、本市域の広範囲で震度5強を超えると予測されており、その建築物及び人的被害は、以下のとおり想定されている。

表 1-3 建築物被害想定（東南海・南海地震）

単位：棟

	全 壊			半 壊		
	木 造	非木造	計	木 造	非木造	計
大阪狭山市	53	5	58	122	50	172
大阪府	21,057	1,284	22,341	41,452	6,386	47,838

表 1-4 建築物被害による人的被害想定（東南海・南海地震）

単位：人

	死 者			負 傷 者		
	早 朝	昼 間	夕 刻	早 朝	昼 間	夕 刻
大阪狭山市	0	0	0	49	30	32
大阪府	99	84	85	22,027	18,473	18,413

出典）『大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）報告書』（平成19年（2007年）3月）

東南海・南海地震のハザードマップ



● 破壊開始点

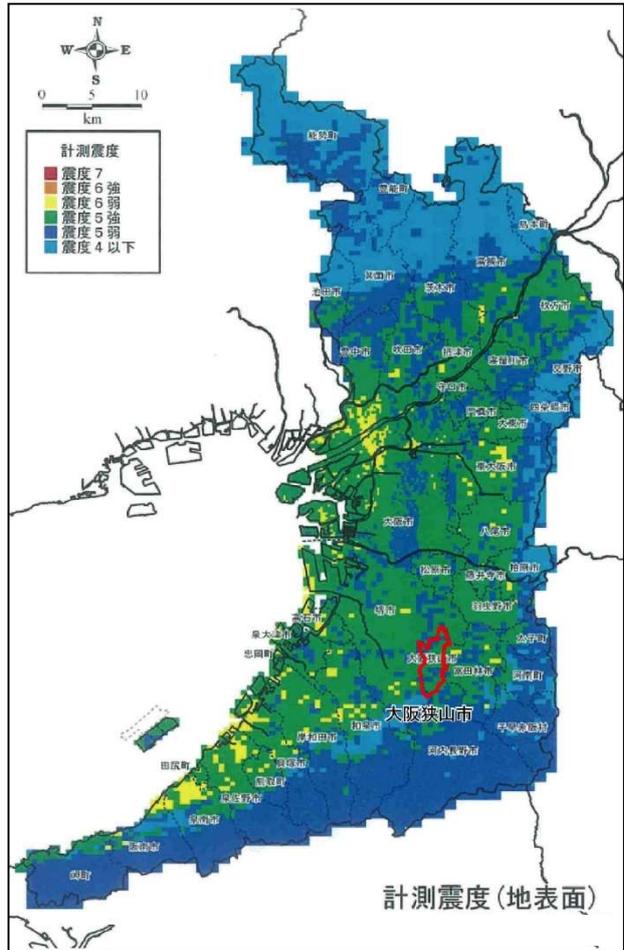
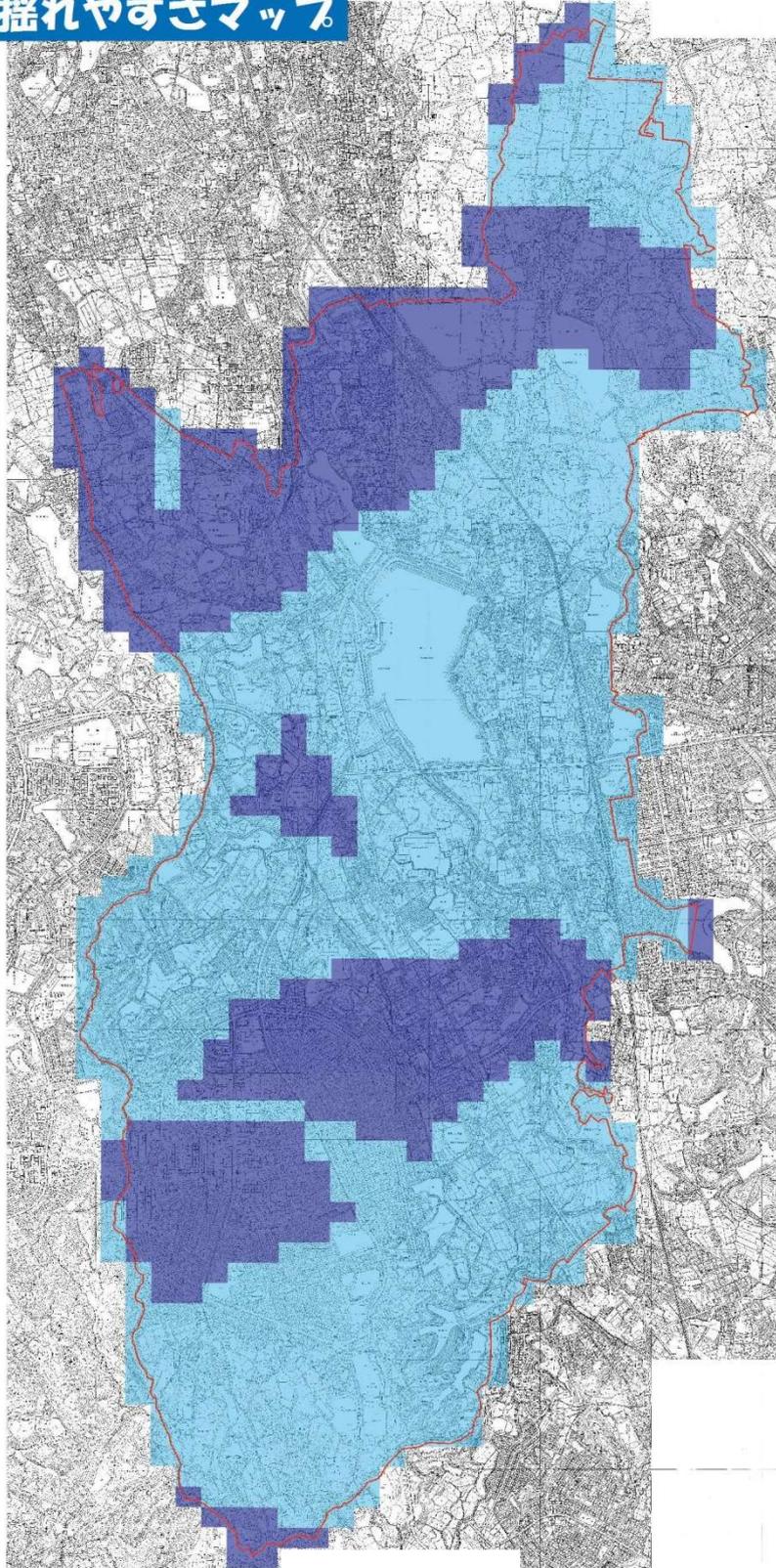


図 1-5 破壊開始点（左）と大阪府域のハザードマップ－揺れやすさマップ－（右）

出典）『大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）報告書』（平成19年（2007年）3月）



揺れやすさマップ

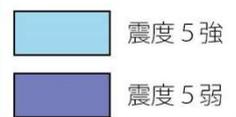


想定地震

東南海・南海地震
マグニチュード 7.9～8.6

凡例

震度



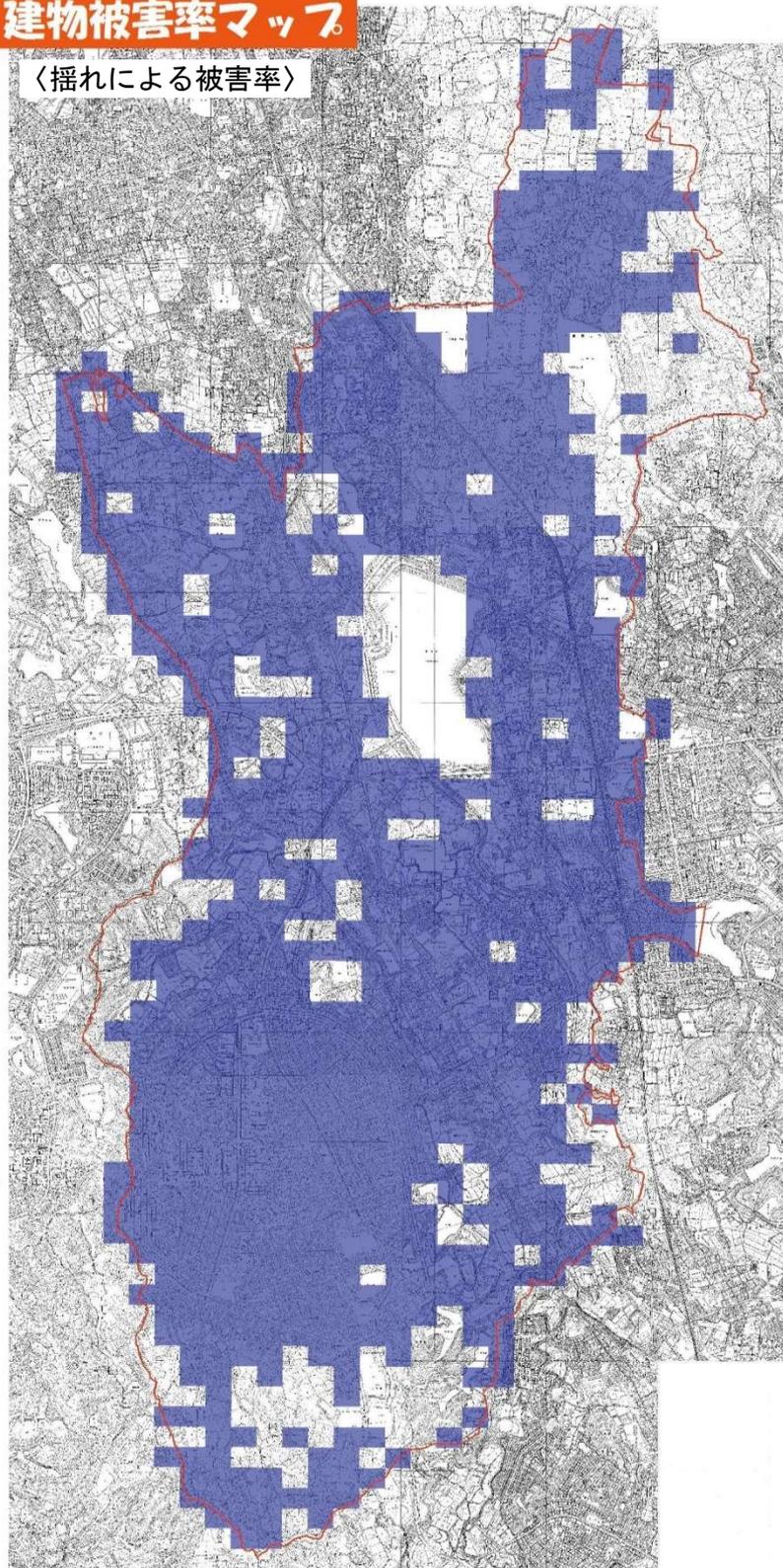
東南海・南海地震

図 1-6 大阪狭山市地震ハザードマップ -揺れやすさマップ-



建物被害率マップ

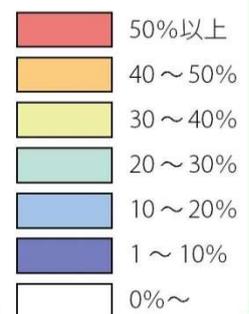
〈揺れによる被害率〉



同じ揺れやすさであれば、建築年次が古い木造住宅の場合に建物被害率は高くなります。

凡例

被害率



東南海・南海地震

図 1-7 大阪狭山市地震ハザードマップ－建物被害率マップ（揺れによる被害率）－

※東南海・南海地震のハザードマップは、『大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）報告書』（平成 19 年(2007 年)3 月)をもとに作成した。

※（建物被害率）＝（全壊率）＋（半壊率）/2

③上町断層帯地震

『大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）報告書』（平成19年（2007年）3月）によると、直下型地震*の上町断層帯地震は、今後30年以内に発生する可能性があり、規模はマグニチュード7.5～7.8、本市域の広範囲で震度6強を超えると予測されており、その建築物及び人的被害は、以下のとおり想定されている。

表1-5 建築物被害想定（上町断層帯地震）

単位：棟

	全 壊			半 壊		
	木 造	非木造	計	木 造	非木造	計
大阪狭山市	2,336	244	2,580	2,386	600	2,986
大阪府	204,870	14,352	219,222	181,022	31,837	212,859

表1-6 建築物倒壊による人的被害想定（上町断層帯地震）

単位：人

	死 者			負 傷 者		
	早 朝	昼 間	夕 刻	早 朝	昼 間	夕 刻
大阪狭山市	30	19	20	1,043	635	685
大阪府	5,654	3,788	4,015	81,536	64,796	65,247

※上記被害想定は、府内南部で強い揺れが想定される上町断層帯地震Bのケースである。

出典）『大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）報告書』（平成19年（2007年）3月）

上町断層帯地震のハザードマップ

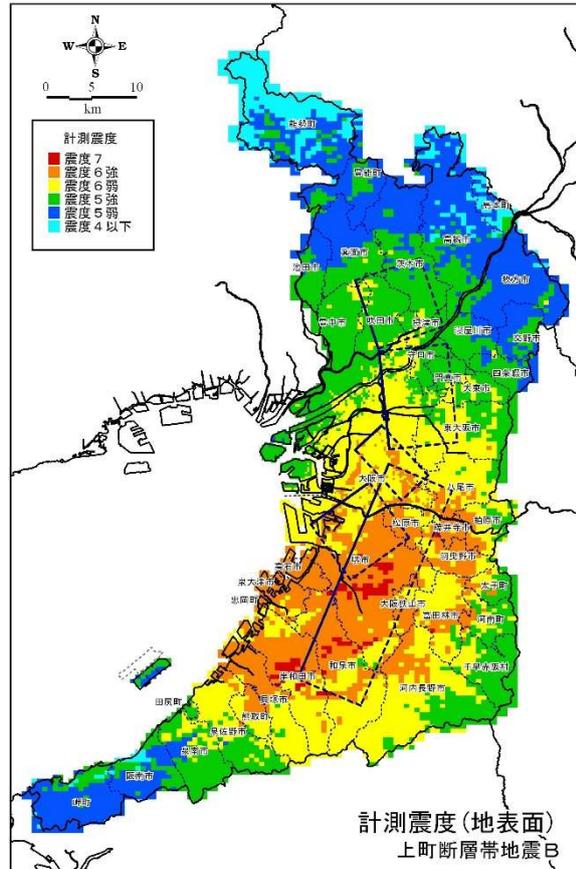
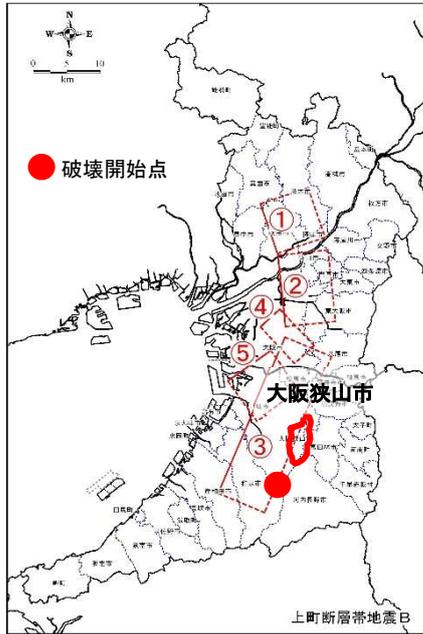
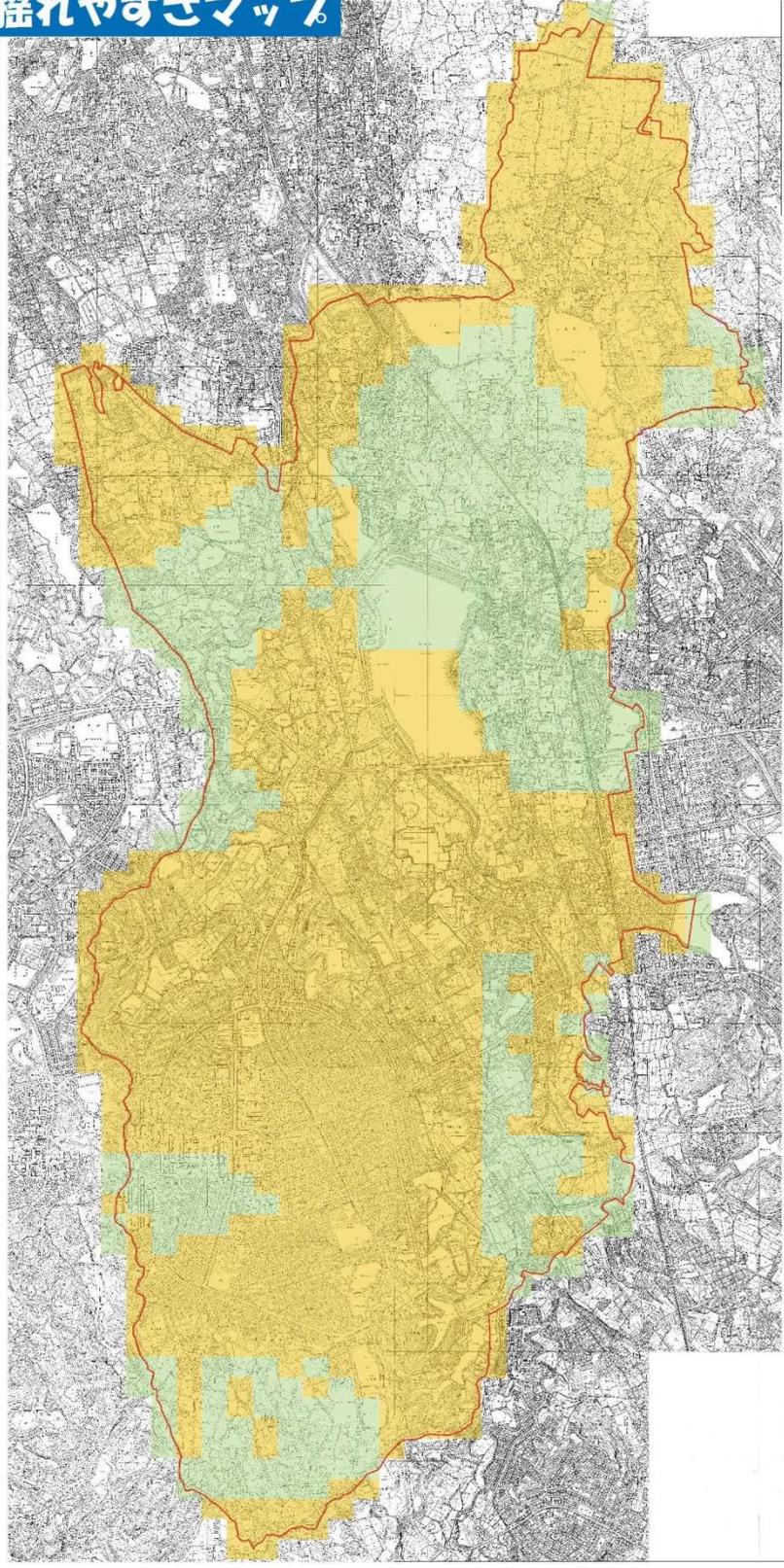


図1-8 破壊開始点（左）と大阪府域のハザードマップ－地震動予測結果－（右）

出典）『大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）報告書』（平成19年（2007年）3月）



揺れやすさマップ



想定地震
上町断層帯地震
マグニチュード 7.5～7.8
震源の深さ 15km

凡例
震度
■ 震度 6 強
■ 震度 6 弱

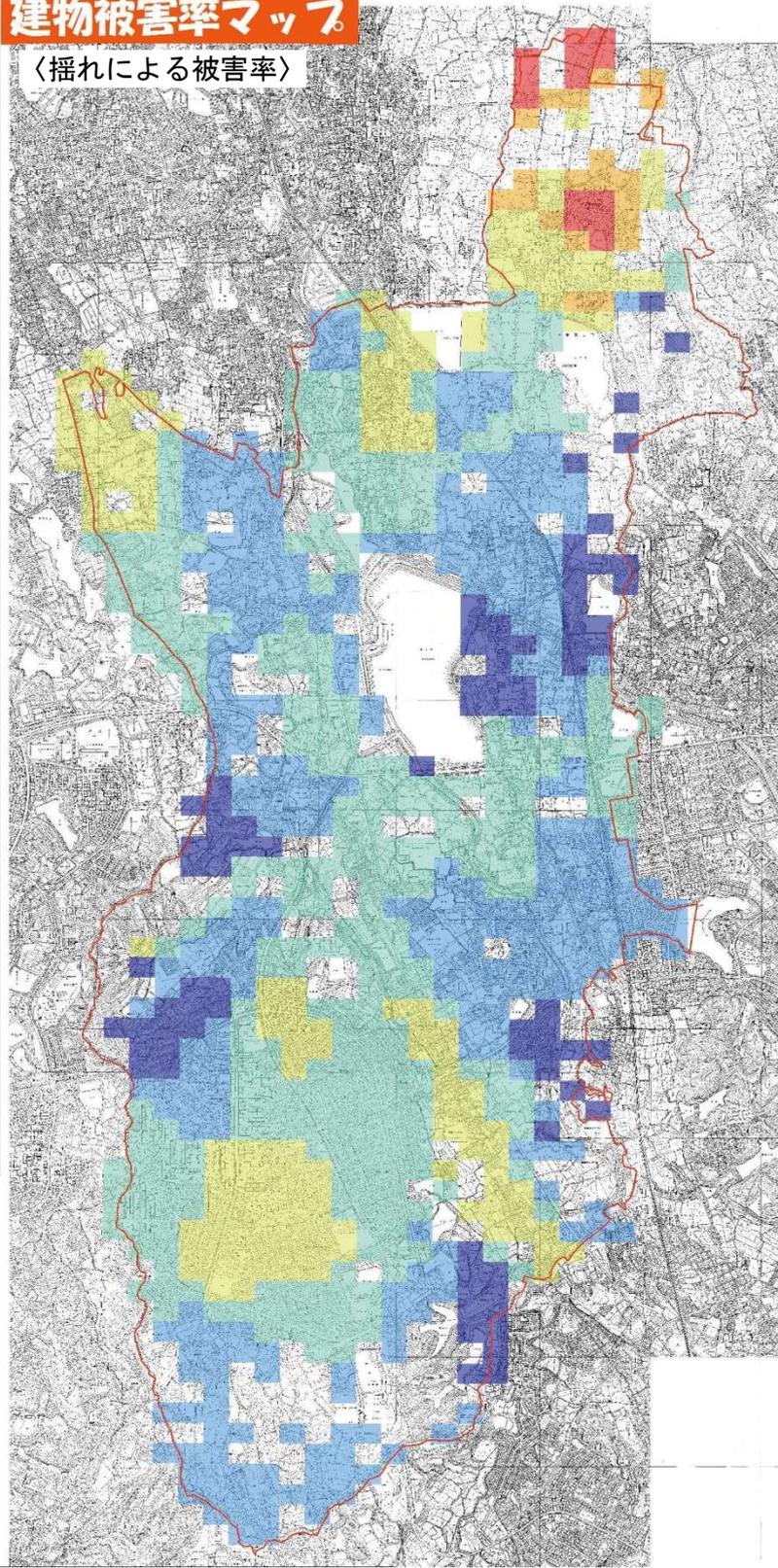
上町断層帯地震

図 1-9 大阪狭山市地震ハザードマップ ー揺れやすさマップー



建物被害率マップ

〈揺れによる被害率〉



同じ揺れやすさであれば、建築年次が古い木造住宅の場合に建物被害率は高くなります。

凡例

被害率

	50%以上
	40～50%
	30～40%
	20～30%
	10～20%
	1～10%
	0%～

上町断層帯地震

図 1-10 大阪狭山市地震ハザードマップ -建物被害率マップ (揺れによる被害率) -

※上町断層帯地震のハザードマップは、『大阪府自然災害総合防災対策検討(地震被害想定)報告書』(平成 19 年(2007 年)3 月)をもとに作成した。(府内南部で強い揺れが想定される「上町断層帯地震 B」のケース)

※(建物被害率) = (全壊率) + (半壊率) / 2

④生駒断層帯地震

『大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）報告書』（平成19年(2007年)3月)によると、直下型地震の生駒断層帯地震は、今後30年以内に発生する可能性があり、規模はマグニチュード7.0~7.5、本市域の広範囲で震度5強を超えると予測されており、その建築物及び人的被害は、以下のとおり想定されている。

表 1-7 建築物被害想定（生駒断層帯地震）

単位：棟

	全 壊			半 壊		
	木 造	非木造	計	木 造	非木造	計
大阪狭山市	37	4	41	87	42	129
大阪府	251,239	24,077	275,316	203,564	40,657	244,221

表 1-8 建築物倒壊による人的被害想定（生駒断層帯地震）

単位：人

	死 者			負 傷 者		
	早 朝	昼 間	夕 刻	早 朝	昼 間	夕 刻
大阪狭山市	0	0	0	36	22	24
大阪府	7,559	5,624	5,702	84,932	70,328	70,023

出典）大阪府：『大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）報告書』（平成19年(2007年)3月)

生駒断層帯地震のハザードマップ

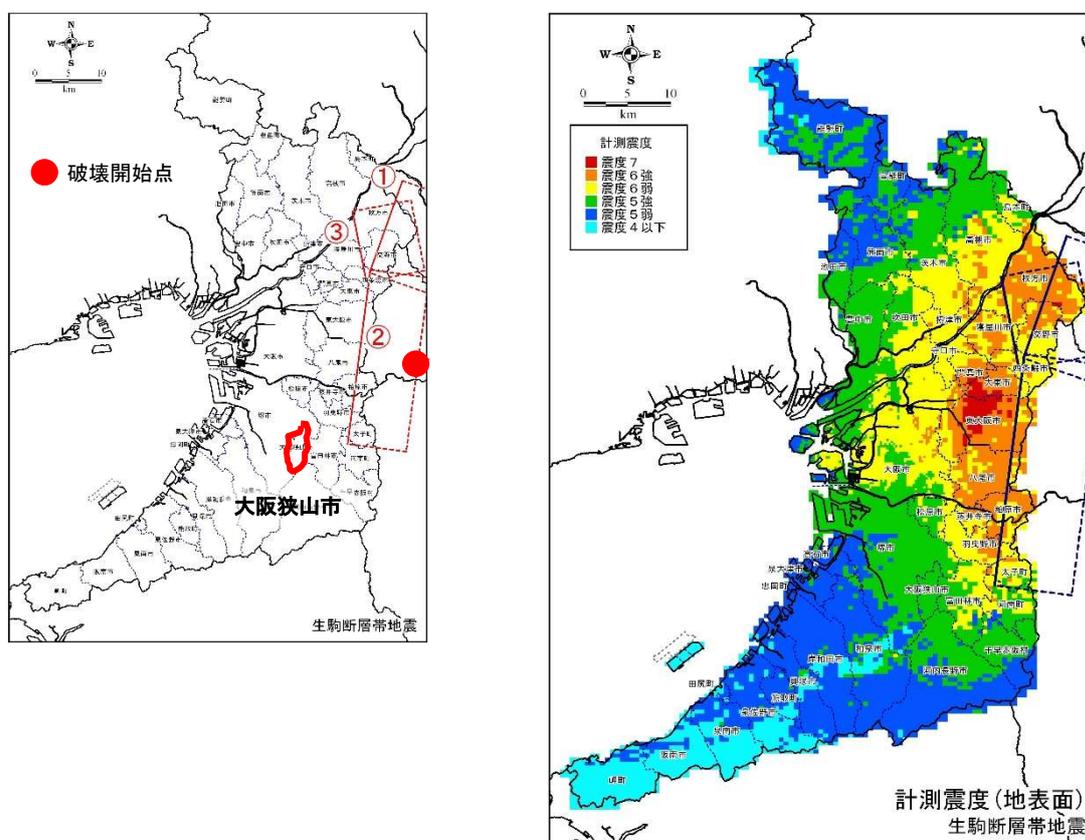


図 1-11 生駒断層帯地震の破壊開始点（左）と大阪府域のハザードマップー地震動予測結果ー（右）

出典）『大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）報告書』（平成19年(2007年)3月)

揺れやすさマップ

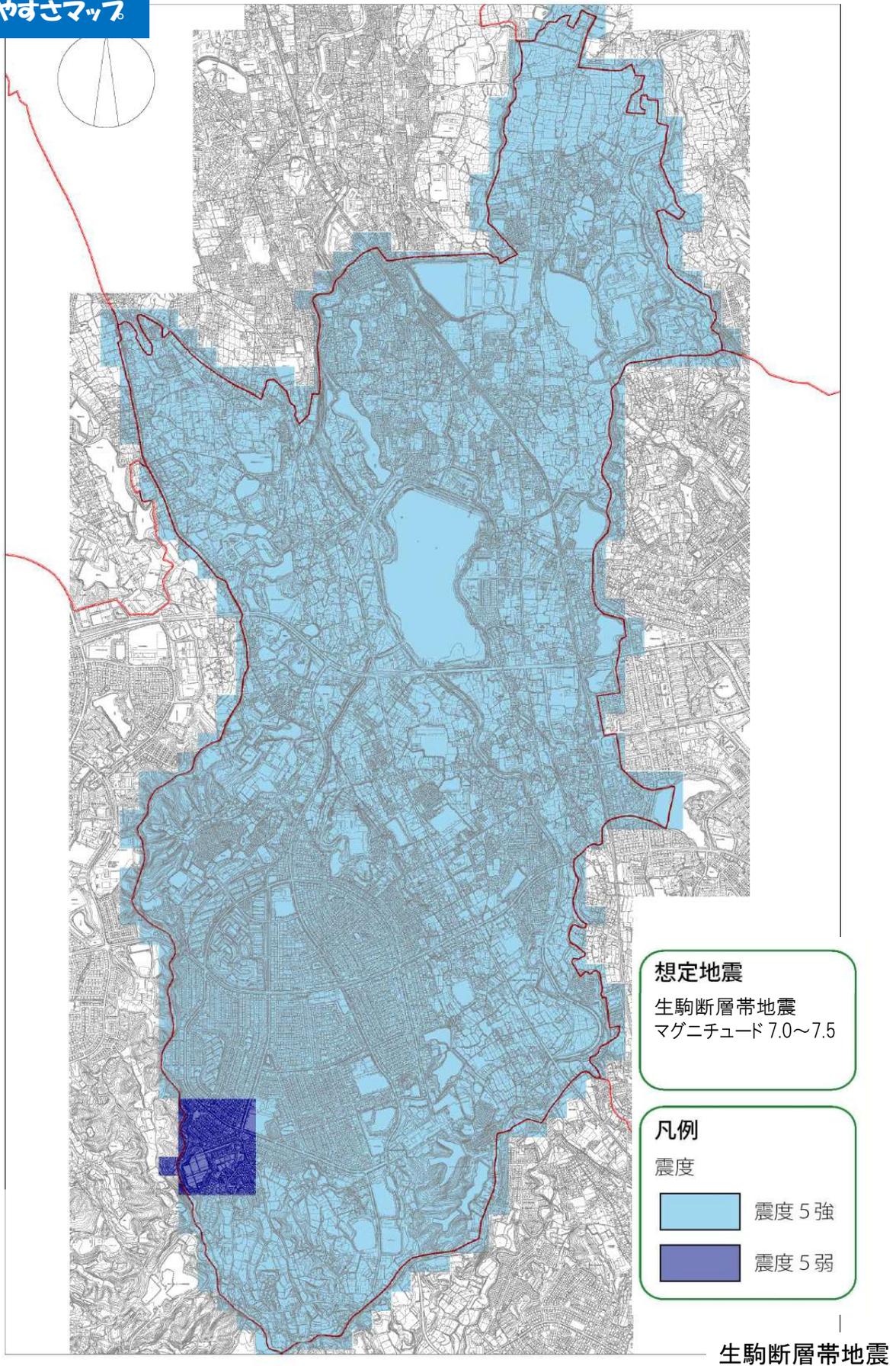
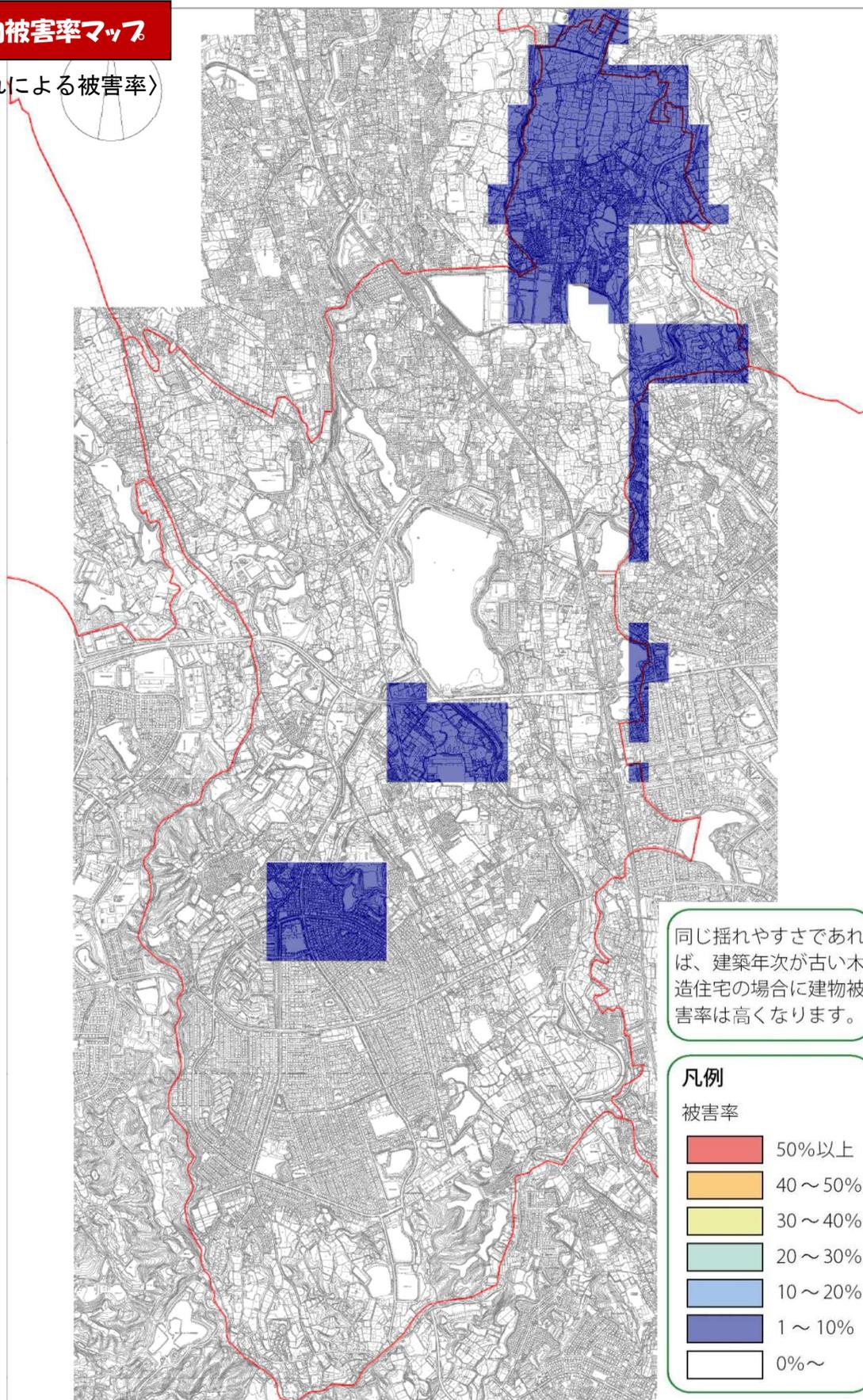


図 1-12 大阪狭山市地震ハザードマップ -揺れやすさマップ-

建物被害率マップ

〈揺れによる被害率〉



生駒断層帯地震

図 1-13 大阪狭山市地震ハザードマップ -建物被害率マップ(揺れによる被害率) -

※生駒断層帯地震のハザードマップは、『大阪府自然災害総合防災対策検討(地震被害想定)報告書』(平成19年(2007年)3月)をもとに作成した。

※(建物被害率) = (全壊率) + (半壊率) / 2

⑤中央構造線断層帯地震

『大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）報告書』（平成19年(2007年)3月)によると、直下型地震の中央構造線断層帯地震は、今後30年以内に発生する可能性があり、規模はマグニチュード7.7~8.1、本市域の広範囲で震度6弱を超えると予測されており、その建築物及び人的被害は、以下のとおり想定されている。

表 1-9 建築物被害想定（中央構造線断層帯地震）

単位：棟

	全 壊			半 壊		
	木 造	非木造	計	木 造	非木造	計
大阪狭山市	168	15	183	347	125	472
大阪府	26,315	1,827	28,142	36,130	5,722	41,852

表 1-10 建築物倒壊による人的被害想定（中央構造線断層帯地震）

単位：人

	死 者			負 傷 者		
	早 朝	昼 間	夕 刻	早 朝	昼 間	夕 刻
大阪狭山市	0	0	0	141	83	90
大阪府	321	223	233	15,409	10,466	11,057

出典）大阪府：『大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）報告書』（平成19年(2007年)3月)

中央構造線断層帯地震のハザードマップ

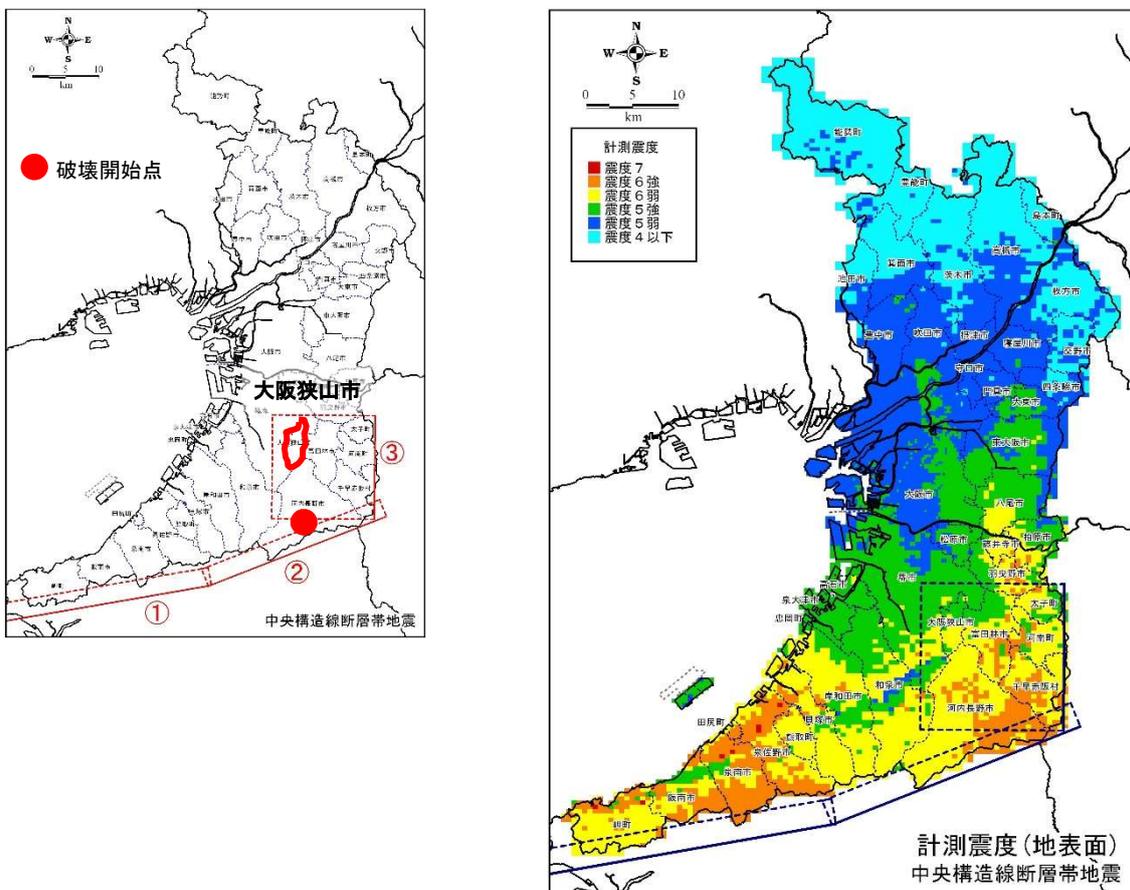


図 1-14 中央構造線断層帯地震の破壊開始点（左）と大阪府域のハザードマップー地震動予測結果ー（右）

出典）『大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）報告書』（平成19年(2007年)3月)

揺れやすさマップ

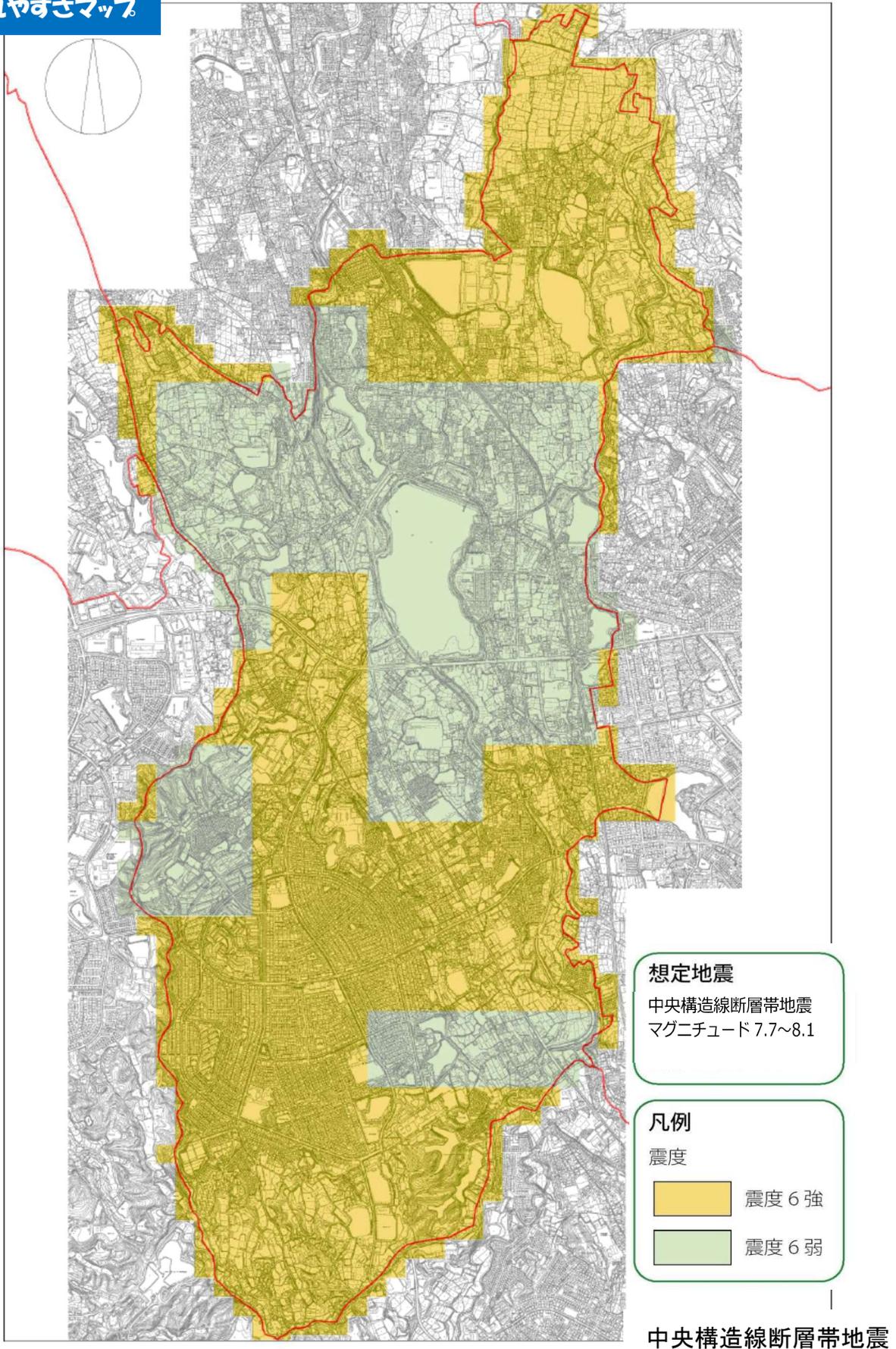
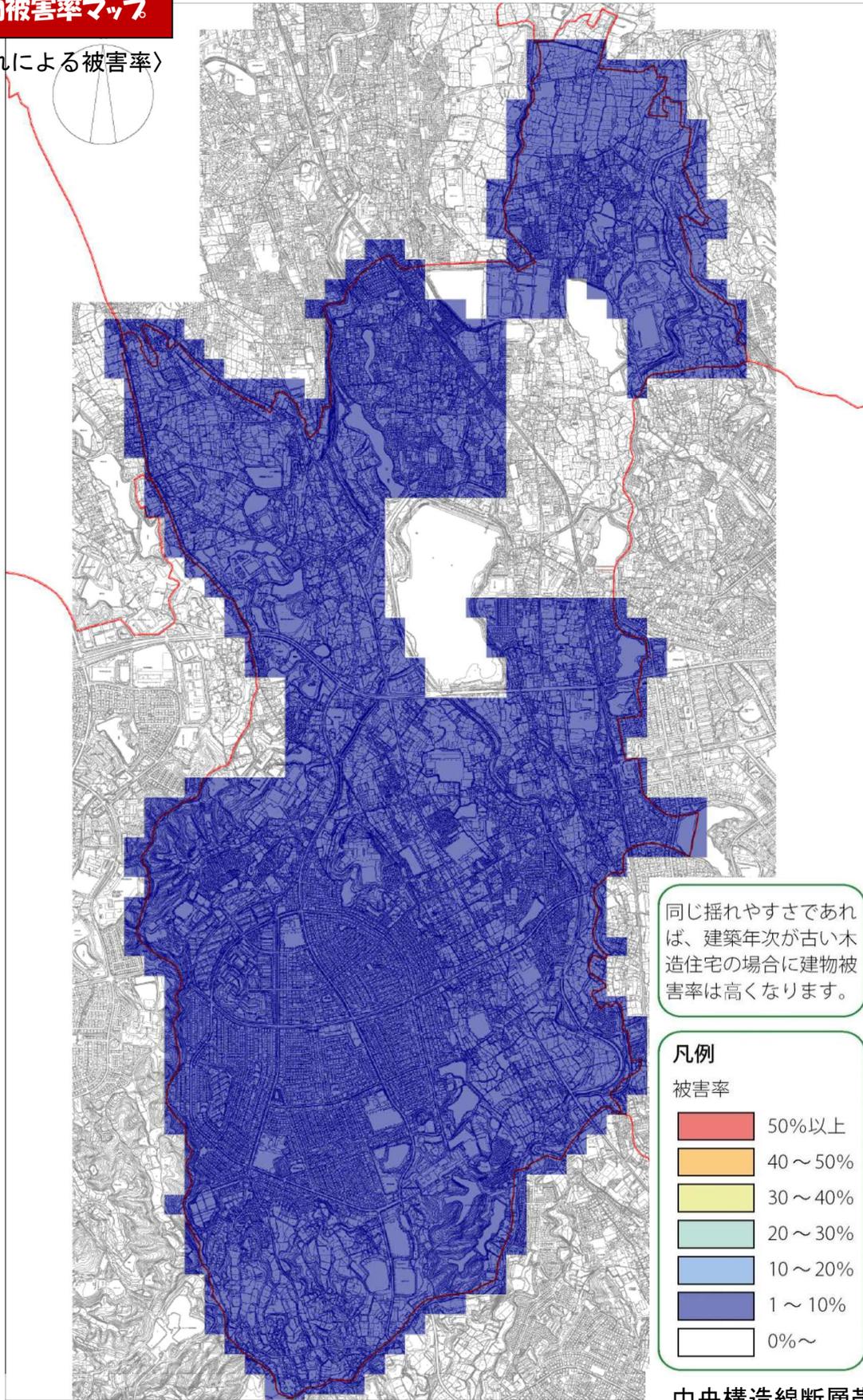


図1-15 大阪狭山市地震ハザードマップ -揺れやすさマップ-

建物被害率マップ

〈揺れによる被害率〉



中央構造線断層帯地震

図 1-16 大阪狭山市地震ハザードマップ -建物被害率マップ (揺れによる被害率) -

※中央構造線断層帯地震のハザードマップは、『大阪府自然災害総合防災対策検討(地震被害想定)報告書』(平成19年(2007年)3月)より。

※(建物被害率) = (全壊率) + (半壊率) / 2

第2章 現状と課題

【1】住宅耐震化の現状

(1) 住宅を取り巻く環境

①大阪狭山市の人口の推移

本市の総人口は、平成7年(1995年)頃から横ばいで、令和2年(2020年)において、58,435人となっている。また、国立社会保障・人口問題研究所*による将来推計では、今後は、減少傾向が継続し、令和7年(2025年)には58,325人、令和12年(2030年)には56,743人になると推計されている。

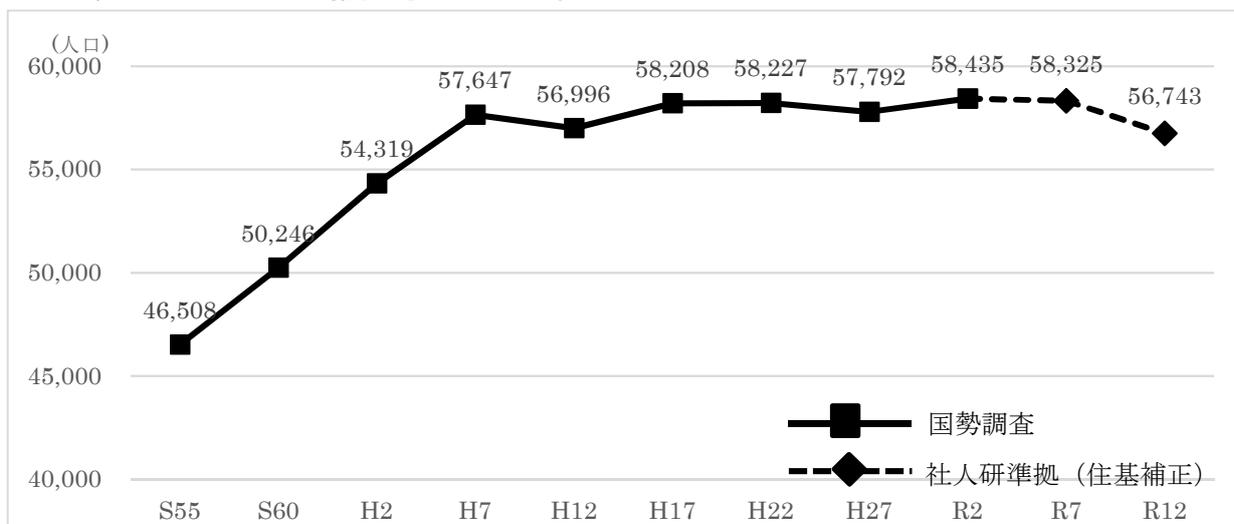


図2-1 人口の推移※人口(S55~R2:『国勢調査*』、R7~R12:『社人研準拠(住基補正)』)

②年齢構成別人口の推移

年齢構成別では、65歳以上人口は昭和55年(1980年)以降増加傾向を示し、令和2年(2020年)の65歳以上人口が占める割合は29%(16,710人)となっている。また、国立社会保障・人口問題研究所による将来推計では、今後も増加傾向が継続し、令和12年(2030年)には31%(17,647人)になると推計されている。

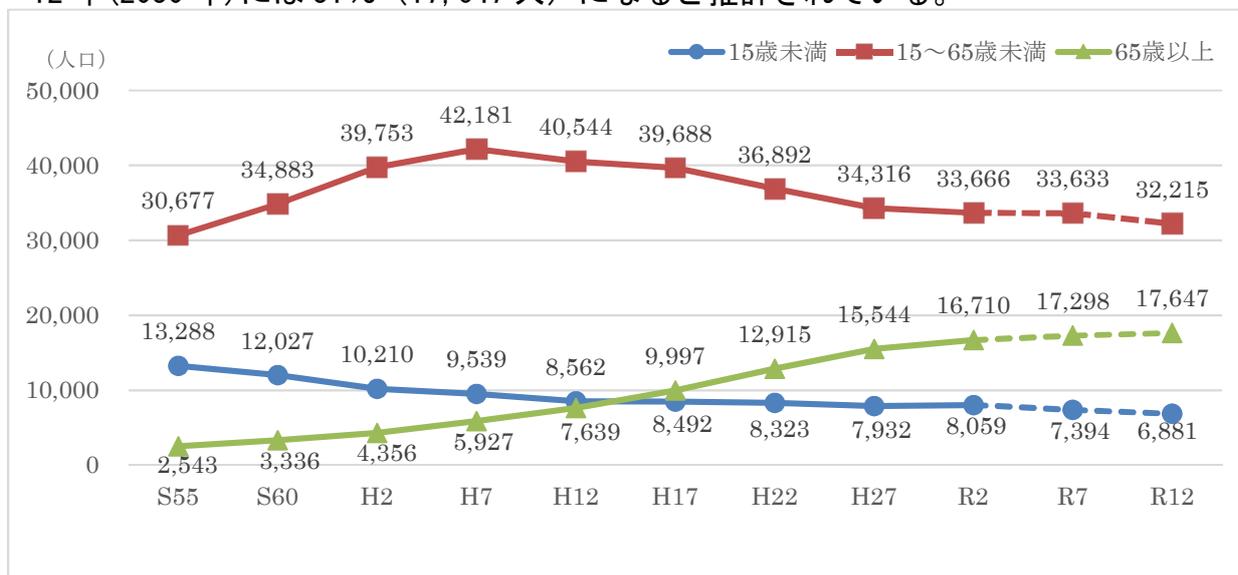


図2-2 年齢構成別人口の推移 ※人口(H2~R2:『国勢調査』、R7~R12:『社人研準拠(住基補正)』)

③大阪狭山市の世帯数・居住住宅数*の推移

人口推移及び将来人口推計を基に、本市の世帯数及び居住住宅数の将来推計を行った結果は次のとおりである。本市の世帯数は、平成 25 年(2013 年)まで増加傾向であるが、その後は横ばいして令和 10 年(2028 年)には約 23,281 世帯と推計される。本市の居住住宅数も世帯数と同様の傾向で推移している。

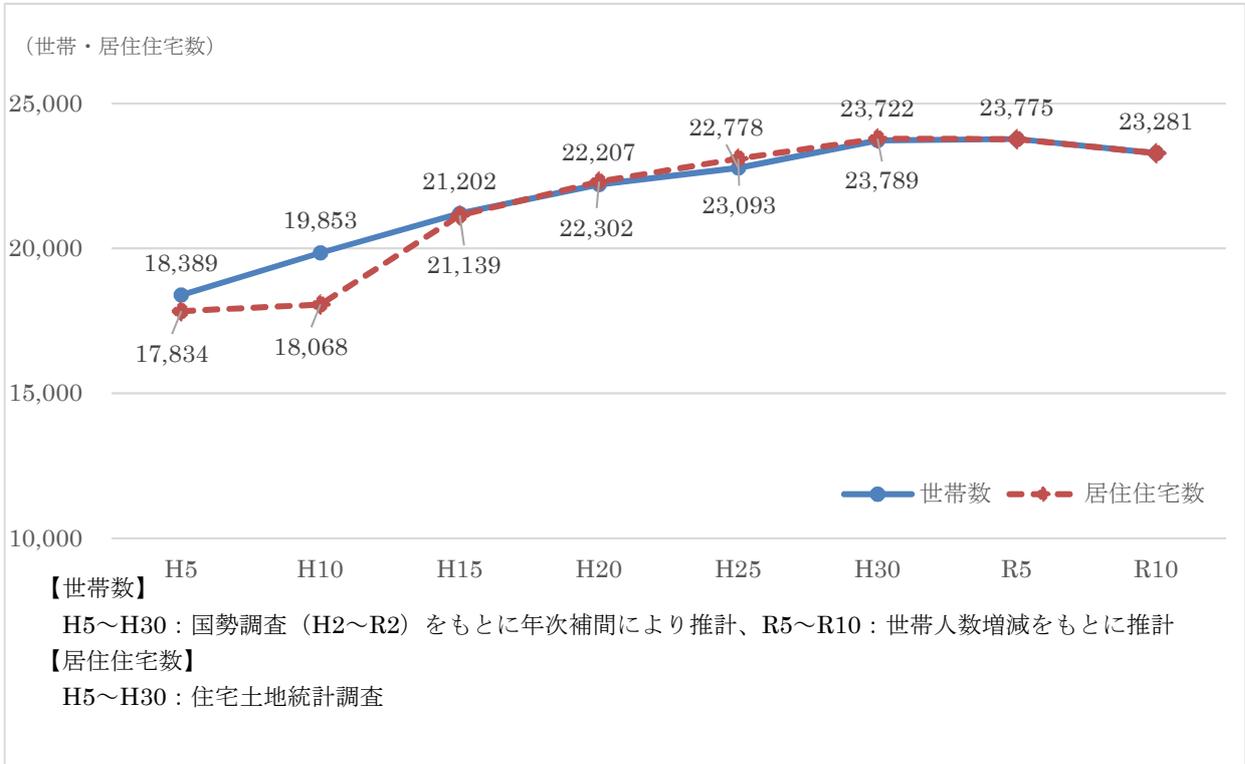


図 2-3 世帯数・住宅数の推移

(2) 住宅の耐震化の現状

①住宅の耐震化の概要

令和5年(2023年)現在、住宅総数(居住住宅数)は23,775戸であり、そのうち耐震性を満たす住宅は21,079戸、耐震性が不十分な住宅は2,696戸となっている。

本市における住宅の耐震化率は約88%で、当初策定時である平成20年(2008年)の約70%に比べ18%上昇し、前回改定時である平成30年(2018年)の約80%に比べ、8%上昇している。

②住宅の種類の違いによる耐震化の現状

建て方別による耐震化率は、木造戸建住宅で86.12%、共同住宅等で90.78%となっている。

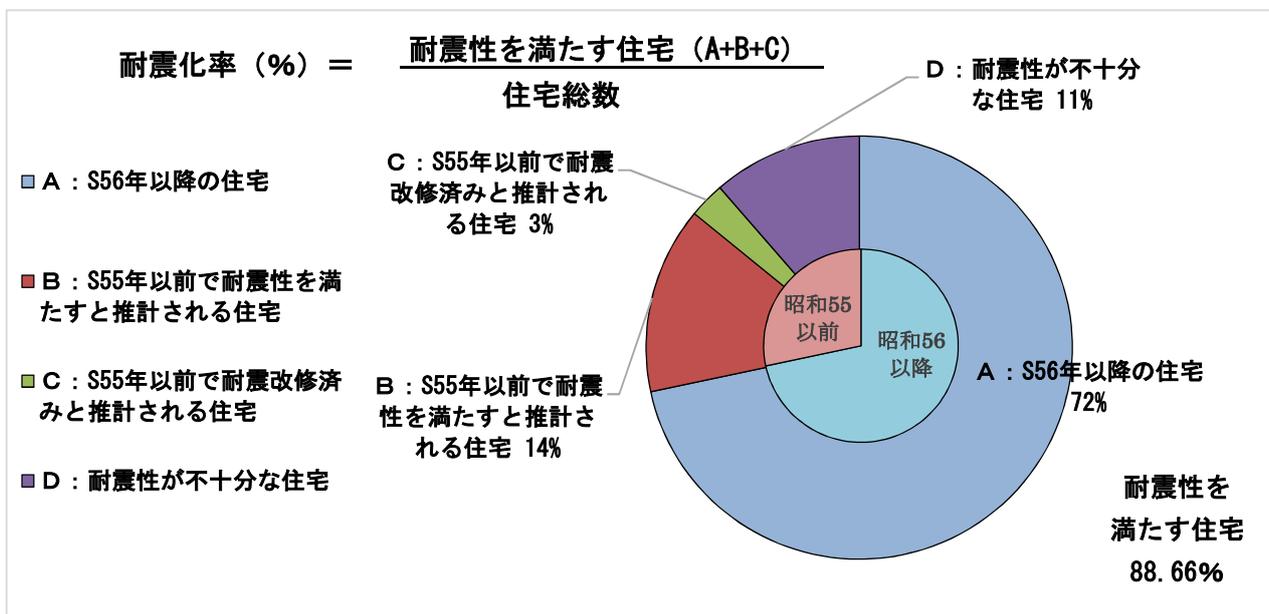
表 2-1 住宅の耐震化の現状(令和5年(2023年)・推計値)

	住宅(戸)	建て方別内訳	
		木造戸建(戸)	共同住宅等(戸)
住宅総数	23,775	10,807	12,968
耐震性を満たす住宅	21,079 88.66%	9,307 86.12%	11,772 90.78%
A : S56年以降の住宅	17,033 71.64%	8,221 76.07%	8,812 67.95%
B : S55年以前で耐震性を満たすと推計される住宅	3,395 14.28%	543 5.02%	2,852 21.99%
C : S55年以前で耐震改修済みと推計される住宅	651 2.74%	543 5.02%	108 0.83%
D : 耐震性が不十分な住宅	2,696 11.34%	1,500 13.88%	1,196 9.22%
耐震化率	88.6%	86.12%	90.78%

※『住宅・土地統計調査*(大阪府独自集計)』などによる推計

※ 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



(3) 木造戸建住宅の耐震化に関する意向調査結果

本計画の策定にあたり、昭和 56 年(1981 年)以前に建築された住宅の所有者及び本市の耐震診断補助制度利用者について耐震化に関する意向調査を実施した。その結果は、次のとおりである。

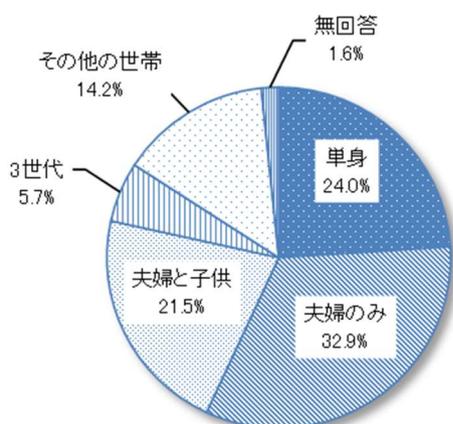
1. 耐震化に関する意向調査

- ・ 調査方法：アンケートの配布・回収とも郵送による
- ・ 配布期間：平成 29 年(2017 年)7 月 24 日～8 月 6 日
- ・ 調査対象：昭和 56 年(1981 年)以前に建築された住宅の所有者 600 名（無作為抽出）
- ・ 回収状況：回収数 246 件、回収率 41%

①所有者の属性について

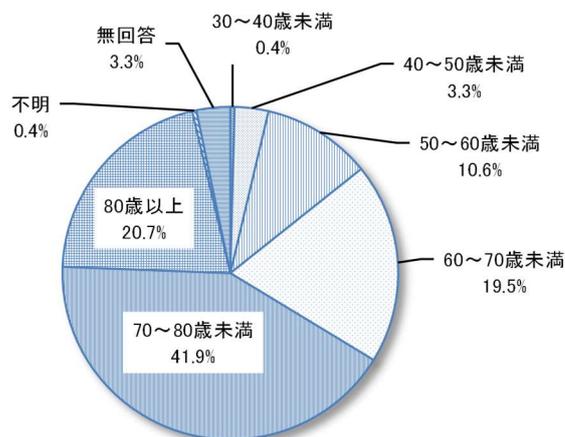
■世帯構成

●回答者は、夫婦のみか単身の世帯が多い。



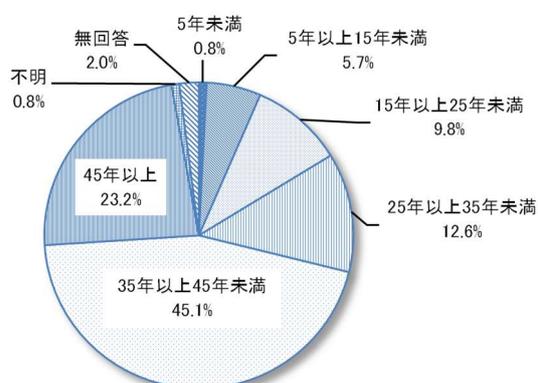
■世帯主の年齢

●世帯主の年齢は大部分が高齢者である。



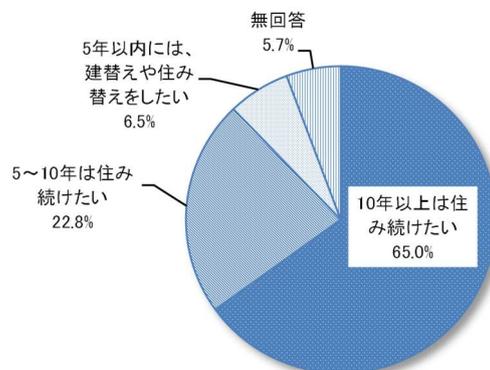
■居住年数

●35年から45年以上が約7割を占めている。



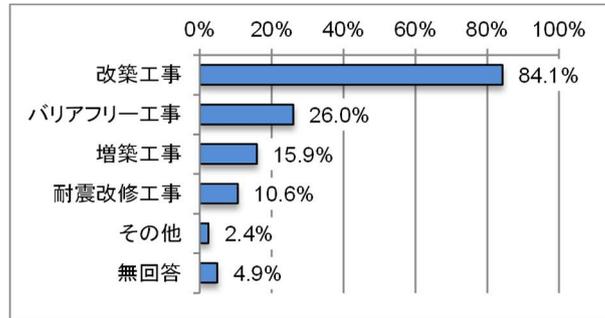
■居留意向

●今後も長く住みたい人が多い。



■改修工事等の実績

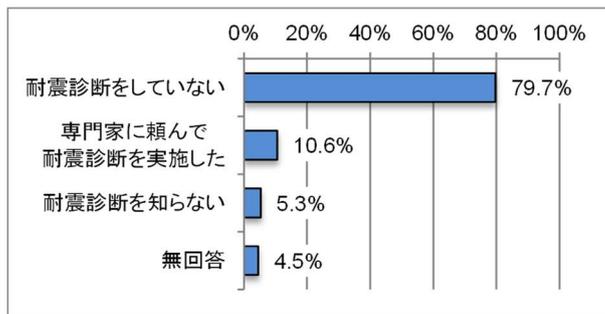
●多くの方は、所有する住宅に対して床、外壁の修理など何らかの改築工事を行っているが、耐震改修工事は少ない。



②耐震診断の状況について

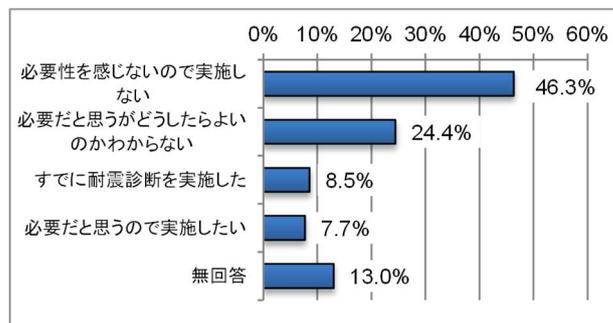
■耐震診断実施状況

●所有者の大部分は、耐震診断を実施していない。



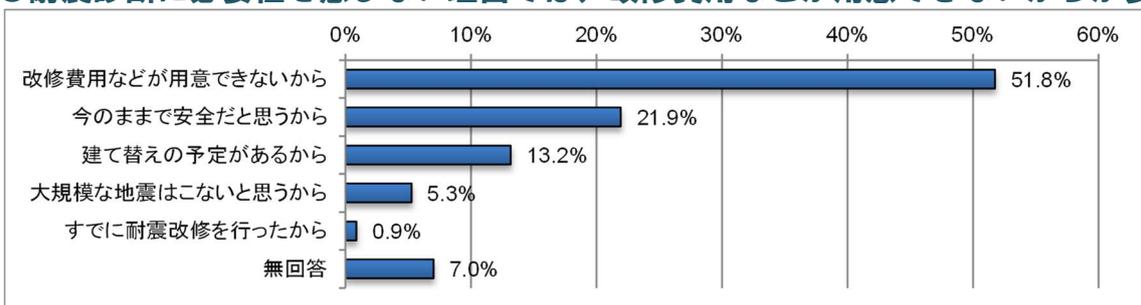
■耐震診断の予定

●必要性を感じないので実施しないが最も多く、また、耐震診断が必要と理解していても、どうしてもよいのかわからないとする回答も多い。



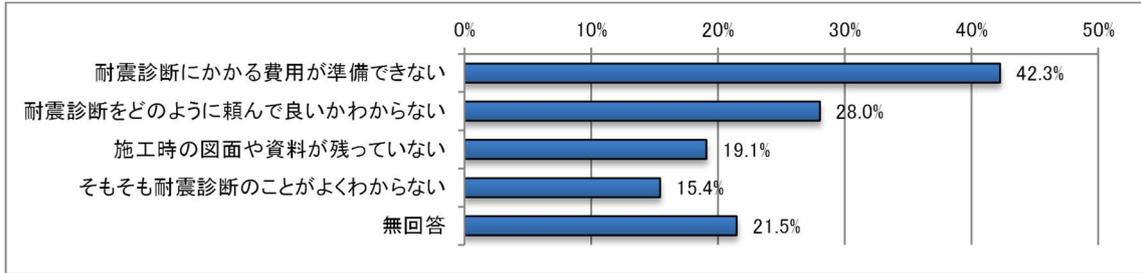
■上記について必要性を感じない理由

●耐震診断に必要性を感じない理由では、改修費用などが用意できないからが多い。



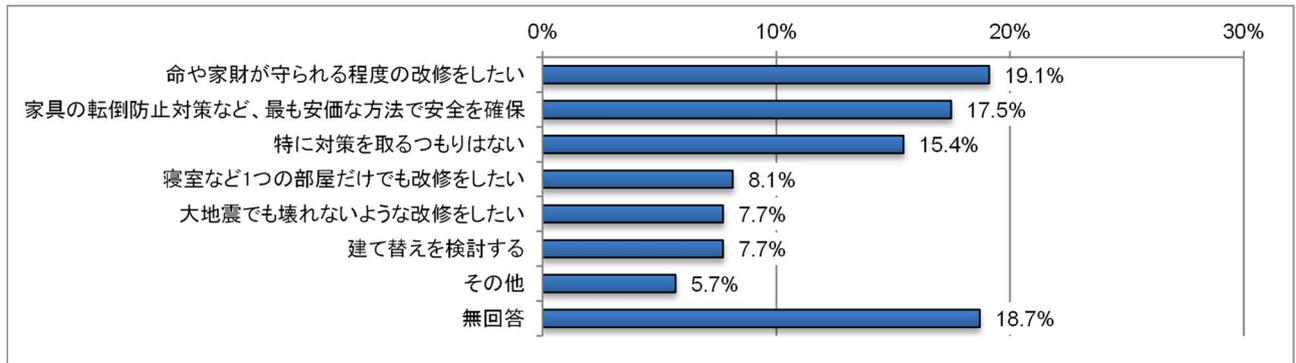
■耐震診断を行おうとする場合の問題点について

●耐震診断の際の問題点として、その費用が準備できないとする回答が多い。



■耐震性が不足していると分かった場合、どこまでの対策をしたいか

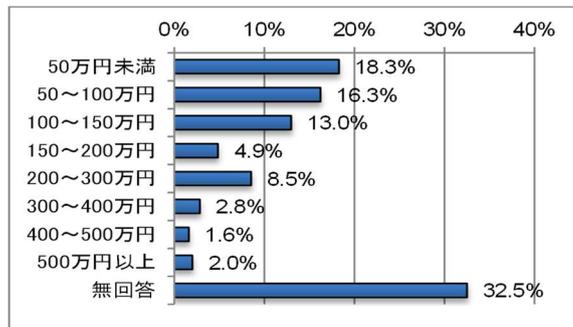
●耐震性の不足に対する対策は、最低限“命”が守られる程度の改修を望む回答が多い。また、特に対策を取るつもりはないの理由として、費用がないや高齢者なのでこのままで良い等の回答が多かった。



③その他の意識調査について

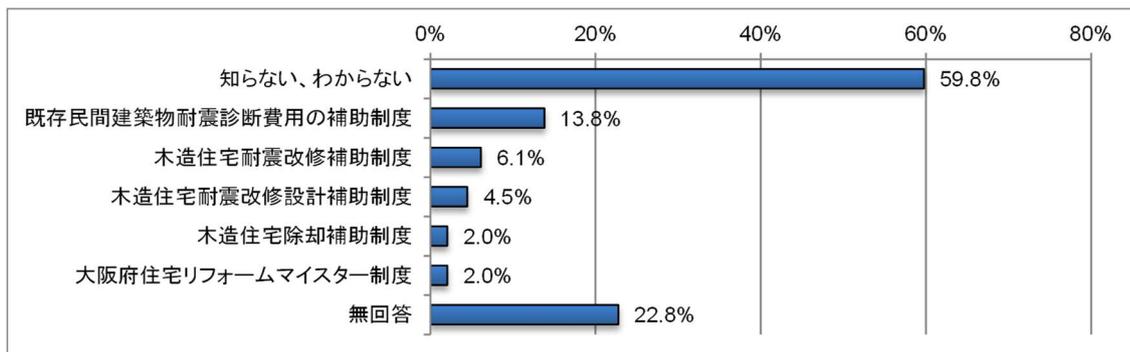
■耐震改修を行う場合の費用はどこまでかけられるか

●耐震改修工事を行う場合の費用については、50万円未満と比較的低額を望む回答が多い。



■市等が行っている支援制度について

●知らない、わからないが半数以上となっている。広報等で周知をしているが、それだけでなく見る側の耐震意識を向上する方法を考えなければならない。



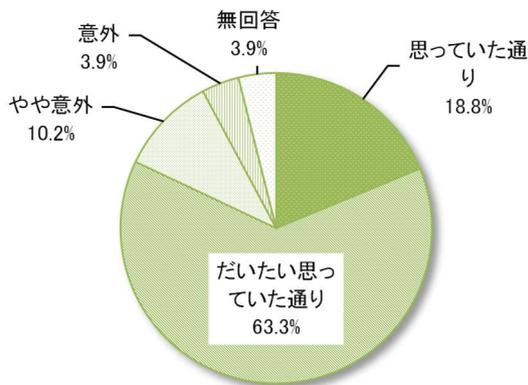
2. 耐震診断実施者への意向調査

- ・ 調査方法：アンケートの配布・回収とも郵送による
- ・ 配布期間：平成29年(2017年)7月24日～8月6日
- ・ 調査対象：耐震診断補助制度利用者224名
- ・ 回収状況：回収数128件、回収率57.1%

①耐震診断の結果について

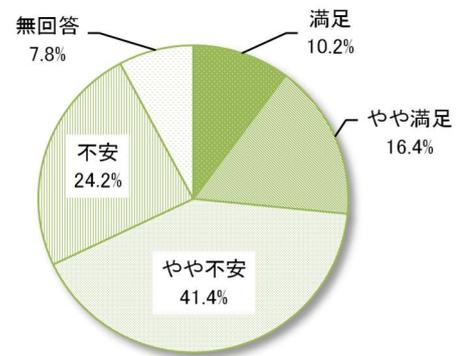
■耐震診断の結果について

- 耐震診断の結果については、おおむね思っていたとおりの回答が多い。



■耐震性についての感想

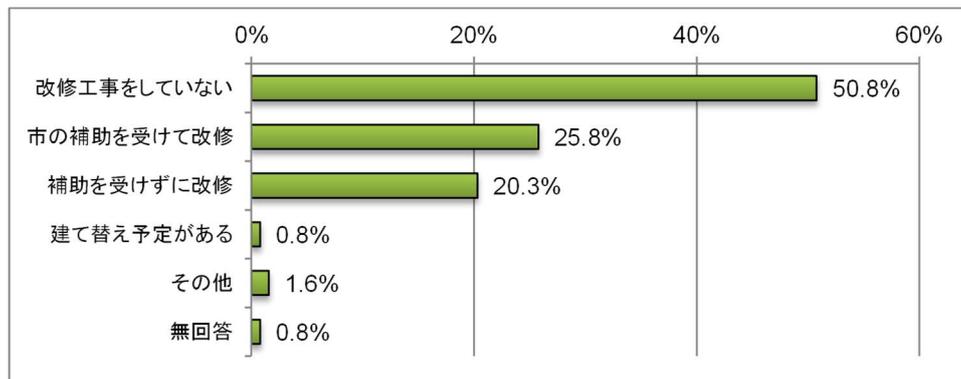
- 耐震性については、やや不安、不安とする回答が多く見られる。



②耐震診断実施後の状況について

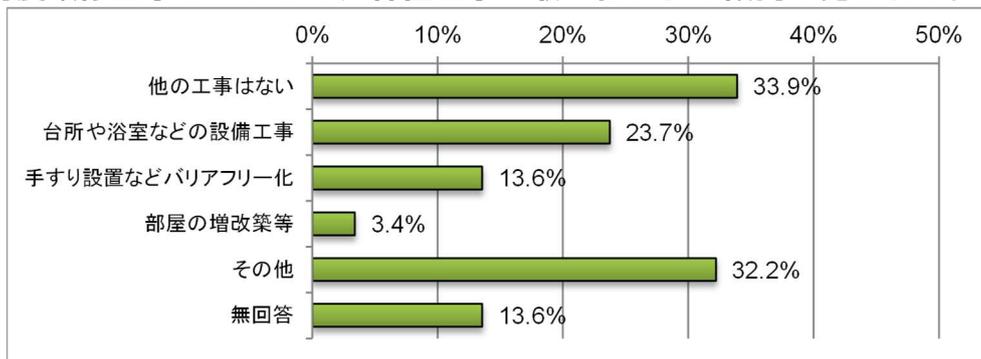
■耐震診断実施後の状況

- 耐震診断実施後、耐震改修工事をした方の割合は、約半数を占めている。



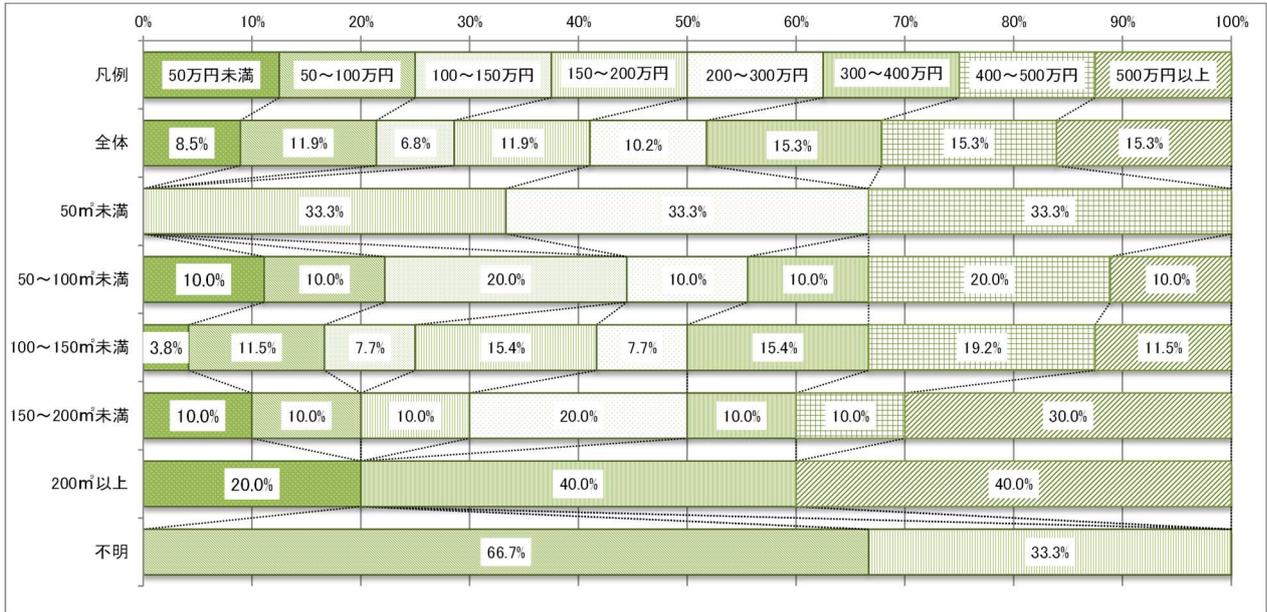
■耐震改修工事と合わせて行った工事

- 耐震改修工事とあわせて、各種工事に取り組まれる傾向が見られる。



■延床面積別の耐震改修工事費

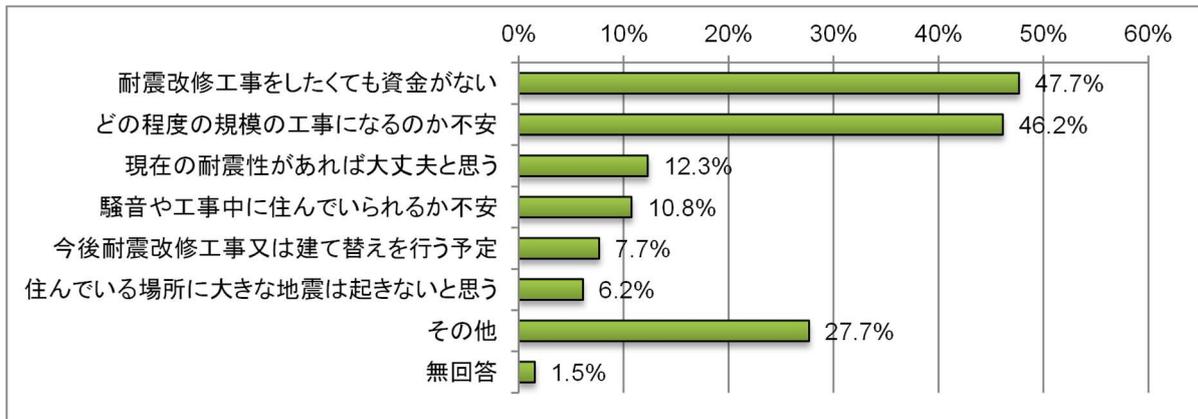
●耐震改修工事費は、300万円以上とする回答が多いが、住宅の規模が大きいほど費用が高額となる傾向が見られる。



③その他意識調査について

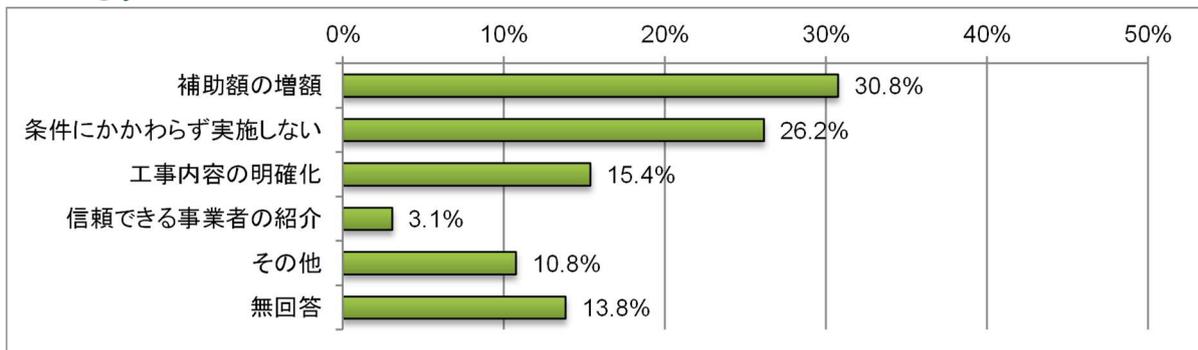
■改修工事を実施していない理由

●一方で、耐震改修工事を行っていない理由は、「資金がない」、「どの程度の規模の工事になるのか不安」とする回答が多い。



■改修工事の実施のために必要な条件

●耐震改修工事を行うための必要な条件については、補助金の増額が多くなっている。



【2】特定既存耐震不適格建築物(民間建築物)の耐震化の現状

(1) 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

耐震改修促進法に基づく特定既存耐震不適格建築物、指示対象となる特定既存耐震不適格建築物*及び耐震診断義務付け対象建築物*の要件について、下表のとおりである。

表 2-2 耐震改修促進法における規制対象一覧

法	用途	特定既存耐震不適格建築物の要件(法第14条)	指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件(法第15条)	耐震診断義務付け対象建築物の要件 ※要緊急安全確認大規模建築物の要件(附則第3条) ※義務付け対象は旧耐震建築物						
第14条第1号	学校	小学校、中学校、中等教育学校の前期課程もしくは特別支援学校	階数2以上かつ1,000㎡以上(屋内運動場の面積を含む)	階数2以上かつ1,500㎡以上(屋内運動場の面積を含む)	階数2以上かつ3,000㎡以上(屋内運動場の面積を含む)					
		上記以外の学校	階数3以上かつ1,000㎡以上	—	—					
	体育館(一般公共の用に供されるもの)	階数1以上かつ1,000㎡以上	階数1以上かつ2,000㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上						
	ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設	階数3以上かつ1,000㎡以上	—	—						
	病院、診療所				階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上				
	劇場、観覧場、映画館、演芸場				—	—				
	集会場、公会堂									
	展示場									
	卸売市場									
	百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗						階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上		
	ホテル、旅館						—	—		
	賃貸住宅(共同住宅に限る)、寄宿舎、下宿									
	事務所						—	—		
	老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの	階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ2,000㎡以上	階数2以上かつ5,000㎡以上						
	老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの	階数2以上かつ500㎡以上	階数2以上かつ750㎡以上	階数2以上かつ1,500㎡以上						
	幼稚園、保育所									
	博物館、美術館、図書館				階数3以上かつ1,000㎡以上	階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上			
	遊技場				階数3以上かつ1,000㎡以上	—	—			
	公衆浴場									
	飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの							階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上	
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗	—							—		
工場(危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く)										
車輛の停車場又は船舶もしくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの									階数3以上かつ2,000㎡以上	階数3以上かつ5,000㎡以上
自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留、又は駐車のための施設										
保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物		—	—							
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物				政令で定める数量以上の危険物を貯蔵又は処理するすべての建築物					500㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上(敷地境界線から一定距離以内に存する建築物に限る)
第14条第3号		避難路沿道建築物	耐震改修等促進計画で指定する避難路の沿道建築物であって、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物(道路幅員が12m以下の場合は6m超)	左に同じ					耐震改修等促進計画で指定する重要な避難路の沿道建築物であって、前面道路幅員の1/2超の高さの建築物(道路幅員が12m以下の場合は6m超)	
第5条第3項第1号		防災拠点である建築物	—	—	耐震改修等促進計画で指定する大規模な地震が発生した場合において、その利用を確保することが公益上必要な病院、官公署、災害応急対策に必要な施設等の建築物					

国土交通省資料等より作成

○耐震改修促進法第14条第2号に該当する特定既存耐震不適格建築物

1. 特定既存耐震不適格建築物の要件

以下の表の数量以上の危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物

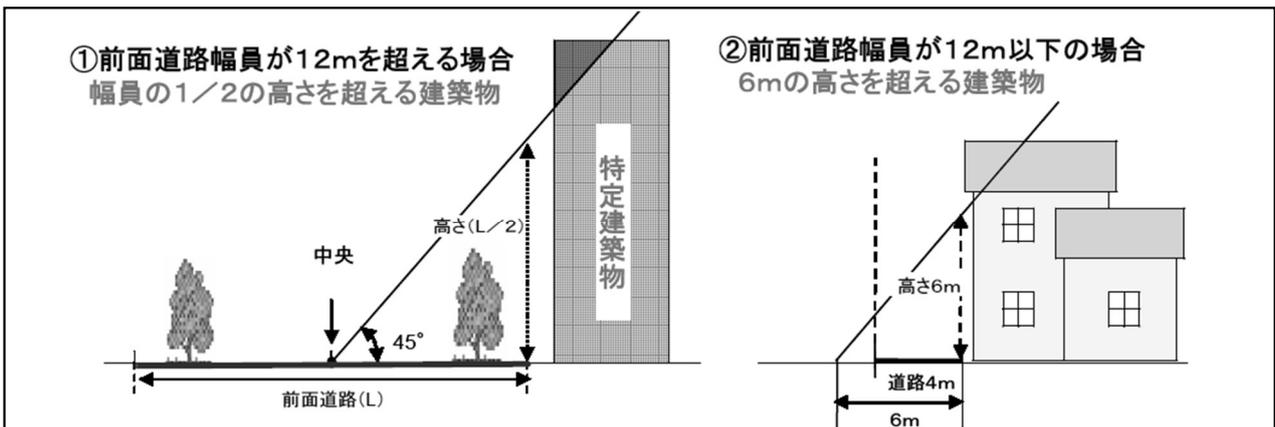
2. 指示対象となる特定既存耐震不適格建築物の要件

床面積の合計が500㎡以上でかつ以下の表の数量以上の危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物

危険物の種類	危険物の数量
①火薬類（法律で規定）	
イ 火薬	10t
ロ 爆薬	5 t
ハ 工業雷管及び電気雷管	50 万個
ニ 銃用雷管	500 万個
ホ 信号雷管	50 万個
ヘ 実包	5 万個
ト 空包	5 万個
チ 信管及び火管	5 万個
リ 導爆線	500km
ヌ 導火線	500km
ル 電気導火線	5 万個
ヲ 信号炎管及び信号火箭	2 t
ワ 煙火	2 t
カ その他の火薬を慣用した火工品 その他の爆薬を使用した火工品	10t 5t
②消防法第2条第7項に規定する危険物	危険物の規制に関する政令別表第三の指定数量の欄に定める数量の10倍の数量
③危険物の規制に関する政令別表第4備考第6号に規定する可燃性固体類及び同表備考第8号に規定する可燃性液体類	可燃性固体類 30t 可燃性液体類 20 m ³
④マッチ	300 マッチトン※
⑤燃性のガス（⑦及び⑧を除く。）	2 万 m ³
⑥圧縮ガス	20 万 m ³
⑦液化ガス	2,000t
⑧毒物及び劇物取締法第2条第1項に規定する毒物又は同条第2項に規定する劇物（液体又は気体のものに限る。）	毒物 20t 劇物 200t

※マッチトンはマッチの計量単位で、1マッチトンは並型マッチ（56×36×17mm）で7,200個、約120g。

○耐震改修促進法第14条第3号に該当する通行障害建築物



(2) 特定既存耐震不適格建築物（民間建築物）の現状

平成29年(2017年)現在、本市における耐震改修促進法に基づく特定既存耐震不適格建築物（民間建築物）に該当する建築物は、197棟である。

内訳としては、昭和57年(1982年)以降の建築物が149棟（75.6%）、昭和56年(1981年)以前の建築物が48棟（24.4%）となっており、うち耐震改修促進法に基づく指示対象の建築物は11棟（5.6%）、耐震診断義務付け対象建築物は3棟（1.5%）である。

表2-3 特定既存耐震不適格建築物（民間建築物）の現状（平成29年(2017年)）

用途等	H29特定既存耐震不適格建築物						
	合計	昭和56年 以前の 建築物	うち、 指示対象	うち、 診断義務 付け対象	昭和57年 以降の 建築物		
1 小学校、中学校、中等教育学校の前期課程もしくは特別支援学校	0						
2 上記以外の学校	12	7			5		
3 体育館(一般公共の用に供されるもの)	2				2		
4 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設	0						
5 病院、診療所	14	3	3	2	11		
6 劇場、観覧場、映画館、演芸場	0						
7 集会場、公会堂	0						
8 展示場	0						
9 卸売市場	0						
10 百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	3	2	1	1	1		
11 ホテル、旅館	0						
12 賃貸住宅(共同住宅に限る)、寄宿舎、下宿	42	9			33		
13 事務所	9	2			7		
14 老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの	5				5		
15 老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの	4	1	1		3		
16 幼稚園、保育所	6	3	3		3		
17 博物館、美術館、図書館	0						
18 遊技場	0						
19 公衆浴場	1				1		
20 飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの	0						
21 理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗	0						
22 工場(危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く)	9	3			6		
23 車輛の停車場又は船舶もしくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの	0						
24 自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留、又は駐車のための施設	1				1		
25 保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物	1				1		
1号 小計	109	30	8	3	79		
2号	26 危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	重複していない建築物	12	5	3	7	
		重複している建築物	1	1	1		
2号 小計			13	6	4	7	
3号	27 避難路沿道建築物	重複していない建築物	76	13		63	
		重複している建築物	7	3		4	
3号 小計			83	16		67	
合計		※重複する建築物を含む	205	52	12	3	153
構成比			100%	25.4%	5.9%	1.5%	74.6%
合計		※重複する建築物を除く	197	48	11	3	149
構成比			100%	24.4%	5.6%	1.5%	75.6%

また、平成 29 年(2017 年)現在の特定既存耐震不適格建築物(民間建築物)の耐震化の状況について、建築物の機能別に整理し、大阪府によるアンケートを基にした用途別耐震化率より推計した。

本市における特定既存耐震不適格建築物(民間建築物)の耐震化率(推計値)は約 93%で、前計画の策定時の平成 26 年(2014 年)の約 79%に比べ、14%上昇している。

表 2-4 特定既存耐震不適格建築物(民間建築物)の耐震化の現状(平成 29 年(2017 年)・推計値)

民間建築物の機能	特定既存耐震不適格建築物(民間建築物)	
	各棟数計	耐震化率
ア. 応急対策上、地域の拠点となる建築物 (学校、体育館、病院、診療所)	28	—
耐震性を満たす建築物	26	92.9%
耐震性が不十分な建築物	2	—
イ. 不特定多数の者が利用する建築物 (百貨店、マーケット、物販店、ホテル、旅館)	4	—
耐震性を満たす建築物	3	75.0%
耐震性が不十分な建築物	1	—
ウ. 特定多数の者が利用する建築物 (共同住宅(賃貸)、事務所、老人ホーム、工場等)	77	—
耐震性を満たす建築物	73	94.8%
耐震性が不十分な建築物	4	—
エ. 危険物の貯蔵場・処理場の 用途に供する建築物(重複を含まない)	12	—
耐震性を満たす建築物	10	83.3%
耐震性が不十分な建築物	2	—
オ. 避難路沿道建築物 (道路閉塞させる建築物)(重複を含まない)	76	—
耐震性を満たす建築物	72	94.7%
耐震性が不十分な建築物	4	—
合 計	197	—
耐震性を満たす建築物	184	93.4%
耐震性が不十分な建築物	13	—

※大阪府アンケートによると、昭和 56 年(1981 年)以前に建築された各用途の耐震性を満たす割合は、「小中学校」65.7%、「その他学校」75.3%、「病院、診療所」51.7%、「百貨店、マーケット、物販店」48.5%、「ホテル、旅館」20.0%、「共同住宅、寄宿舍」63.9%、「事務所」75.5%、「老人ホーム等」66.8%、「幼稚園・保育所」68.6%、「店舗」87.1%、「工場」68.9%、「その他」66.8%となっている。

※耐震改修促進法第 14 条第 2 号及び第 3 号に該当する特定既存耐震不適格建築物については、他と重複するものを含まない総数である。

(3) 特定既存耐震不適格建築物の耐震化に関する調査結果

特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、耐震化の状況に関しアンケート調査を実施した。その結果は、次のとおりである。

- ・調査方法：アンケートの配布・回収とも郵送による
- ・配布期間：平成29年(2017年)11月17日～11月30日
- ・調査対象：昭和56年(1981年)以前に建築された特定既存耐震不適格建築物の所有者
- ・回収状況：調査対象棟数27件、回収数20、回収率74%

表 2-5 調査対象棟数及び回答結果

	特定既存耐震不適格建築物			
	法第14条第1号 (多数の者が利用)	法第14条第2号 (危険物取扱)	法第14条第3号 (道路閉塞)	計
調査対象棟数	19	3	5	27
回答棟数	17	2	1	20

表 2-6 回答結果による耐震化の状況 (棟)

	特定既存耐震不適格建築物			
	法第14条第1号 (多数の者が利用)	法第14条第2号 (危険物取扱)	法第14条第3号 (道路閉塞)	計
耐震診断を実施した	13	1	0	14
診断の結果、耐震性あり	5	1	0	6
診断の結果、耐震性なし	8	0	0	8
耐震改修工事を実施した	0	0	0	0
移転を予定している	7	0	0	7
現在使用していない	1	0	0	1
耐震診断を予定している	1	0	0	1
診断の時期は未定である	1	0	0	1
耐震診断を実施していない	3	1	1	5
建替、移転を予定している	2	0	0	2

【3】市有建築物等の耐震化の現状

本市における耐震改修促進法に基づく特定既存耐震不適格建築物（市有建築物）に該当する建築物は63棟である。内訳としては、昭和57年（1982年）以降の建築物が8棟（12.7%）、昭和56年（1981年）以前の建築物が55棟（87.3%）となっており、そのうち耐震改修促進法に基づく指示対象の建築物は13棟（20.6%）である。また、昭和56年（1981年）以前の建築物55棟の全てが耐震性を満たすことから、耐震化率は100%である。

表2-7 特定既存耐震不適格建築物（市有建築物） 用途別棟数

用途等	特定既存耐震不適格建築物（平成29年）					備考 床面積 （指示対象となる建築物の基準）	
	合計	昭和56年以前の建築物	うち、耐震性あり、耐震化済	うち、指示対象の建築物	昭和57年以降の建築物		
法第14条第1号	1 小学校、中学校、中等教育学校の前期課程もしくは特別支援学校	51	49	49	10	2	1,500㎡以上
	3 体育館（一般公共の用に供されるもの）	2				2	
	6 劇場、観覧場、映画館、演芸場	1				1	2,000㎡以上
	7 集会場、公会堂	2	1	1	1	1	2,000㎡以上
	15 老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの	1	1	1			2,000㎡以上
	16 幼稚園、保育所	2	1	1	1	1	750㎡以上
	25 保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物	3	2	2	1	1	2,000㎡以上
	小計	62	54	54	13	8	
3号	27 地震によって倒壊した場合において、道路閉塞させる建築物（重複を除いた場合）	4 (1)	1 (1)	1 (1)		3 (0)	
	合計 ※重複する建築物を含む 新旧構成比	66 100%	55 83.3%	55 —	13 19.7%	11 16.7%	
	合計 ※重複する建築物を除く 新旧構成比	63 100%	55 87.3%	55 —	13 20.6%	8 12.7%	

《その他の市有建築物》

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は満たさないが、特定既存耐震不適格建築物に準じる市有建築物として「延べ面積200㎡以上」かつ「階数1以上」の建築物の現状を整理した。

昭和56年（1981年）以前の建築物42棟のうち耐震化済が40棟あり、昭和57年（1982年）以降の建築物19棟と合わせて耐震性を満たす棟数は59棟となり、耐震化率は96.7%である。

表2-8 その他の建築物（市有建築物） 用途別棟数

用途等	特定既存耐震不適格建築物（平成29年）				
	合計	昭和56年以前の建築物	うち、耐震性あり、耐震化済	昭和57年以降の建築物	
法第14条第1号	1 小学校、中学校、中等教育学校の前期課程もしくは特別支援学校	28	21	21	7
	3 体育館（一般公共の用に供されるもの）	1			1
	4 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設	2			2
	15 老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの	6	4	3	2
	16 幼稚園、保育所	9	9	9	
	17 博物館、美術館、図書館	2	1	1	1
	25 保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物	13	7	6	6
	合計（重複する3号建築物の1棟を除く）	61	42	40	19
	構成比	100%	68.9%	65.6%	31.1%
	耐震化率				96.7%

《特定既存耐震不適格建築物に該当しないが公共性を有する建築物》

本市内にある「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、その現状を整理した。

表 2-9 地区集会所の現状（平成 29 年(2017 年)）

	棟 数	割 合
地区集会所	60	100.0%
S57年以降	38	64.4%
S56年以前	21	35.6%
不 明	1	—

※共同住宅内での利用を除く（戸建または共同住宅とは別棟の建築物）。

《府有建築物》

本市における耐震改修促進法に基づく特定既存耐震不適格建築物（府有建築物）に該当する建築物は37棟であり、その多くは昭和56年(1981年)以前の建築物となっている。

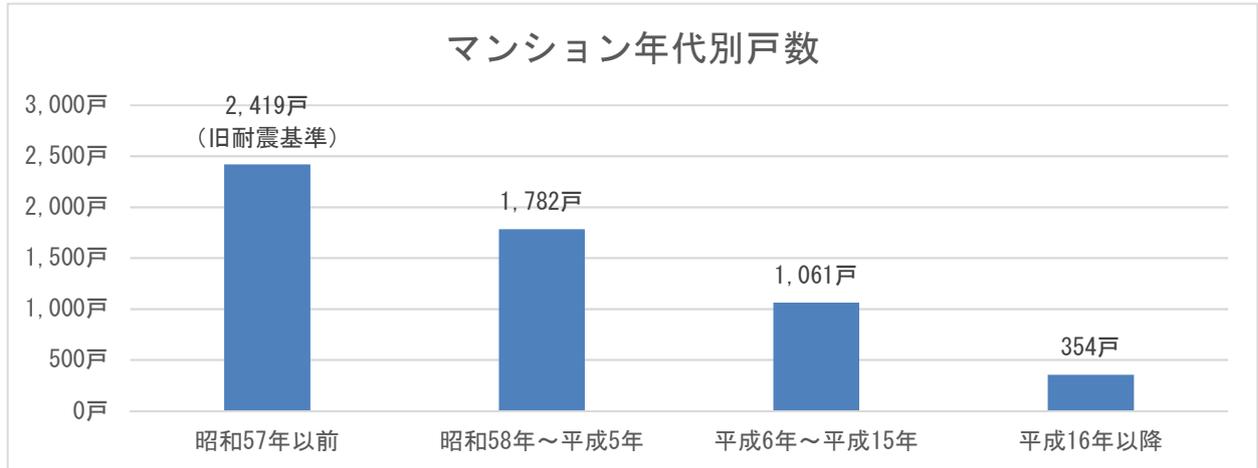
表2-10 特定既存耐震不適格建築物（府有建築物） 用途別棟数

用 途	特定既存耐震 不適格建築物 計	昭和 56 年 以前建築	昭和 57 年 以降建築
		うち、改修済み 等で耐震性有り	
2 小学校、中学校以外の学校	4	3	1
12 共同住宅（府営住宅）	32	32	0
17 博物館、美術館、図書館	1	0	1
合 計	37	35	2

【4】分譲マンションの現状

(1) マンションのストック状況

本市では分譲マンションの戸数が約 5,600 戸（95 棟）となっており、住宅総数に占める割合が約 24%（平成 30 年度住宅・土地統計調査）と市民の重要な居住形態の一つとなっている。しかし、完成後 40 年以上を経過したマンションの現状は約 2,400 戸となっており、10 年後の令和 15 年には約 1.8 倍の約 4,200 戸、20 年後の令和 25 年には約 2.2 倍の約 5,200 戸となる。また、旧耐震基準の分譲マンションについても約 2,400 戸（57 棟）あり、適正管理のため、耐震化も促進していく必要がある。



(2) マンションの管理実態

本市では、令和 5 年（2023 年）7 月に、市内の分譲マンションについて、管理組合※の活動状況や建物の維持管理状況などを把握するための実態調査を実施した。調査概要は下記のとおりである。なお、アンケート調査の詳細については、別途、市のホームページにて掲載する。

調査概要

- (1) 調査対象：令和 5 年（2023 年）1 月 1 日現在、市内に存在する分譲マンション
- (2) 実施時期：令和 5 年（2023 年）7 月 1 日～7 月 14 日（郵送）
- (3) 回答率：63.9%

A	調査対象管理組合数	36 件
B	回答件数	23 件
C	回答率(B/A)	63.9%

- (4) アンケート回答状況 対象数 36 件のうち、回答数は 23 件（63.9%）
- (5) 主な調査項目
 - ・概要（敷地面積/延床面積/構造/建設時期/戸数/住戸タイプ/駐車場数）
 - ・管理組合の運営状況（管理組合/管理規約/管理者/総会（集会）/役員会・理事会/管理形態/名簿など）
 - ・長期修繕計画・管理費・修繕積立金（長期修繕計画/修繕積立金/管理費など）
 - ・改修、耐震、建替え（改修工事/耐震診断/建替えの検討/建替えの問題など）
 - ・その他の事項（管理計画認定/防災対策/将来の不安など）

【5】課題の整理

（1）耐震化の促進に向けた課題

- ・旧耐震木造住宅の所有者が高齢化してきており、耐震化への意欲がますます低下していることが懸念される。
- ・建築物所有者の耐震化に対する意識が低い。
- ・耐震化の必要性について理解していても、耐震化に向けた具体的な行動についての知識が不足している。
- ・市の支援制度について、パンフレット・広報等で周知をしているが、知らない・わからないとの意見が多い。
- ・住宅及び特定既存耐震不適格建築物（民間建築物）の耐震診断及び耐震改修に係る費用負担が耐震化を進められない原因のひとつになっている。
- ・特定既存耐震不適格建築物（民間建築物）は、ひとたび被害が出れば周囲への影響が大きく、また、建物倒壊により、緊急交通路の閉塞の危険性がある。
- ・共同住宅（分譲）等については、耐震診断及び耐震改修の実施に向けた区分所有者*の合意形成などが困難である。
- ・市立小中学校をはじめとする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床面積200㎡以上の建築物）において、耐震化されていない施設がある。
- ・その他の公共性を有する建築物である地区集会所について、旧耐震基準の建物も多く、耐震化を図る必要がある。

(2) 分譲マンションの課題

アンケート調査による本市のマンションの現状から得られる将来的なマンション管理に関する課題は次のとおりである。

区 分	内 容
マンションの概要	<ul style="list-style-type: none"> ○築年数は全体の56%が築30年以上、その内25%は旧耐震基準で築40年以上である。 ○古いマンションについて、空き室が目立つマンションもある。
管理組合 [※] の運営	<ul style="list-style-type: none"> ○区分所有者名簿や、居住者名簿のないマンションが全体の約15%あり、緊急時の連絡体制に不安が残る。
長期修繕計画・修繕積立金・管理費	<ul style="list-style-type: none"> ○計画期間25年以上で長期修繕計画[※]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が約57%である。 ○修繕積立金を計画どおり積立ができていないマンションが34%あり、今後の維持管理に影響を及ぼす可能性がある。 ○管理費や修繕積立金を3カ月以上滞納している住戸があるマンションが61%ある。
大規模改修・耐震化・建替え	<ul style="list-style-type: none"> ○旧耐震基準のマンションの全てが耐震診断を実施してなく、予算がないことや考えてなかった等の理由が上がった。 ○建替えを検討していないマンションが約90%以上であり、将来的なマンションの在り方に不安が残る状態である。
その他事項	<ul style="list-style-type: none"> ○マンション管理計画認定制度[※]の申請希望については半数以上がわからないと回答があり、周知を図る必要がある。 ○居住者の高齢化が進んでおり、運営に無関心な入居者も存在するとのことで、今後の管理体制に課題が残る。

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

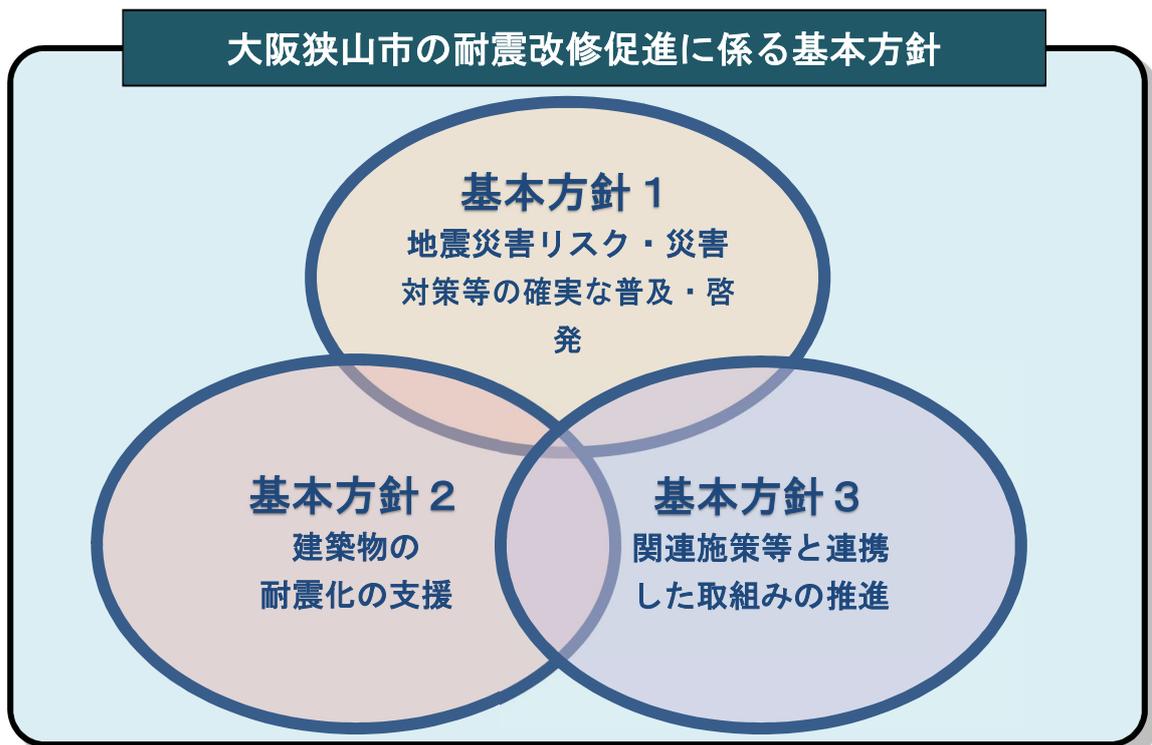
地震災害についての正確な情報を発信するとともに、災害対策に関する知識、市の耐震化に向けた施策に関する情報等の確実な普及・啓発に努める。

●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㎡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	総数 23,326戸	総数 23,326戸
	耐震性を満たす 21,079戸(88.66%)	耐震性を満たす 21,132戸(90.59%)	耐震性を満たす 22,160戸(95%)
	耐震性が不十分 2,696戸(11.34%)	耐震性が不十分 2,194戸(9.41%)	耐震性が不十分 1,166戸(5%)
木造戸建住宅	総数 10,807戸	総数 10,599戸	総数 10,599戸
	耐震性を満たす 9,307戸(86.12%)	耐震性を満たす 9,523戸(89.85%)	耐震性を満たす 10,069戸(95%)
	耐震性が不十分 1,500戸(13.88%)	耐震性が不十分 1,076戸(10.15%)	耐震性が不十分 530戸(5%)
共同住宅等	総数 12,968戸	総数 12,729戸	総数 12,727戸
	耐震性を満たす 11,772戸(90.78%)	耐震性を満たす 11,609戸(91.22%)	耐震性を満たす 12,091戸(95%)
	耐震性が不十分 1,196戸(9.22%)	耐震性が不十分 1,118戸(8.78%)	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。

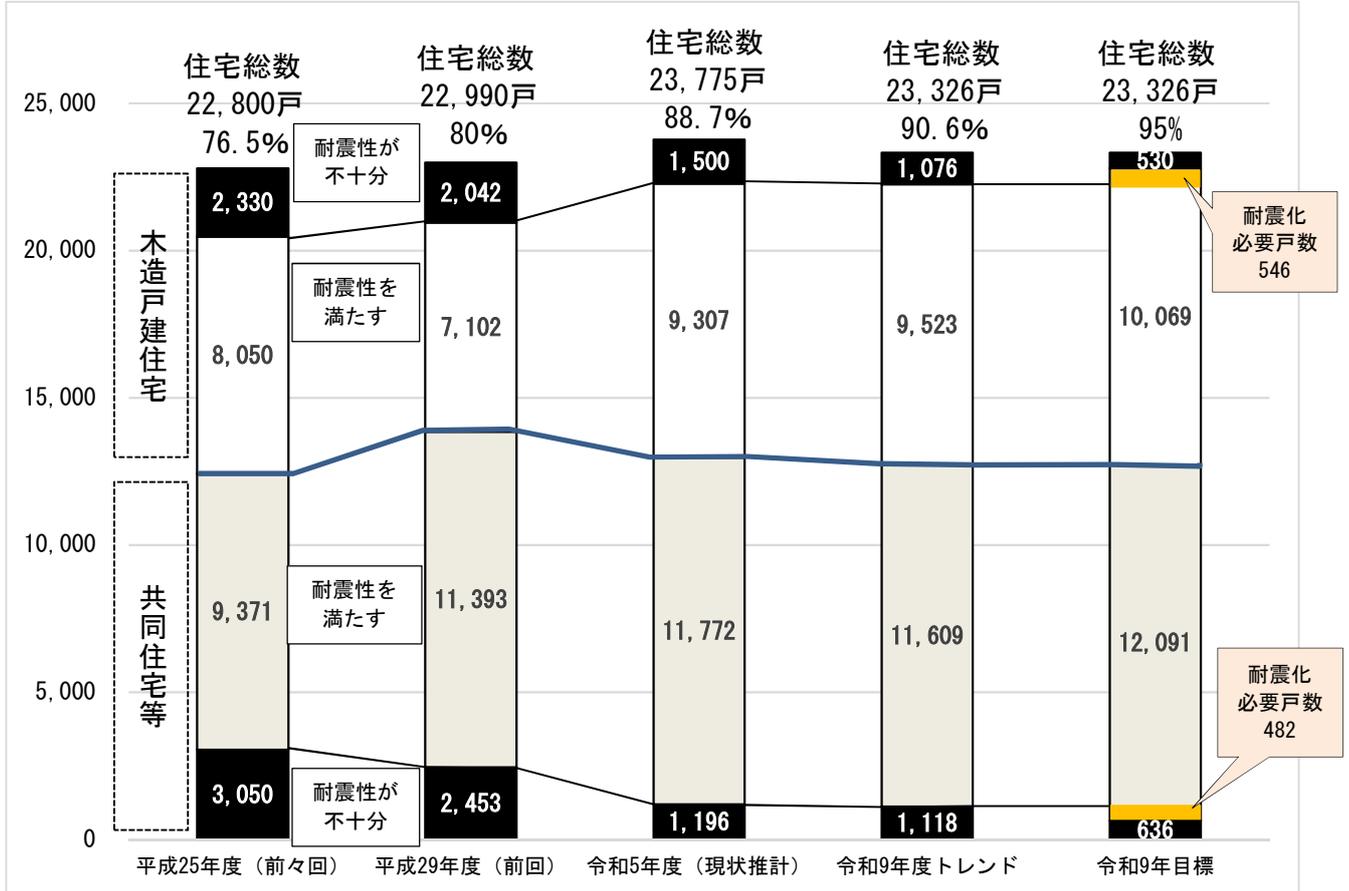


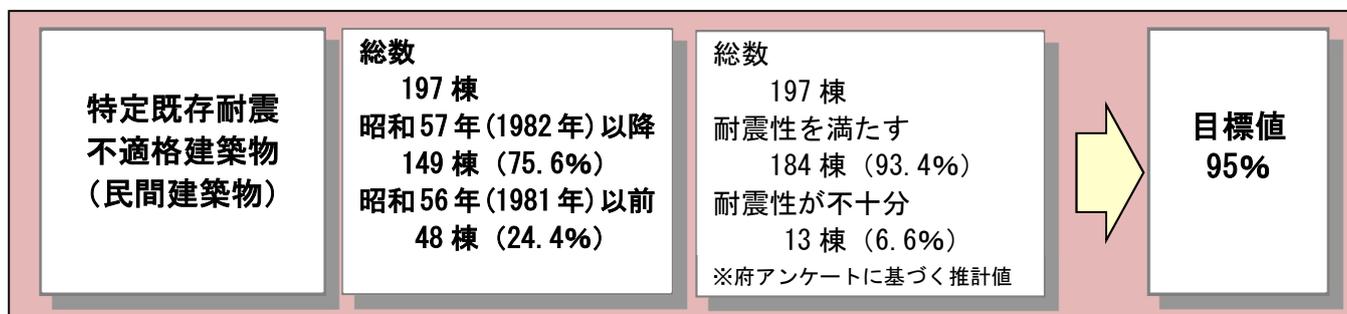
図 3-1 目標達成のために必要な住宅数

(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。

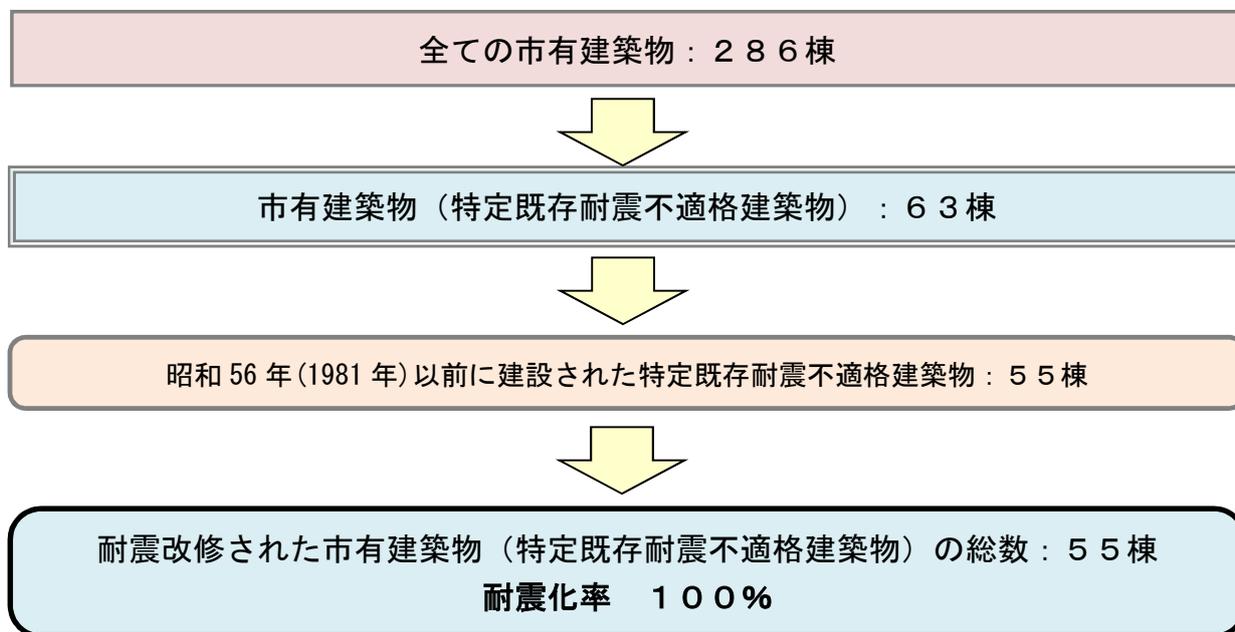
現在（平成29年(2017年)）

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）

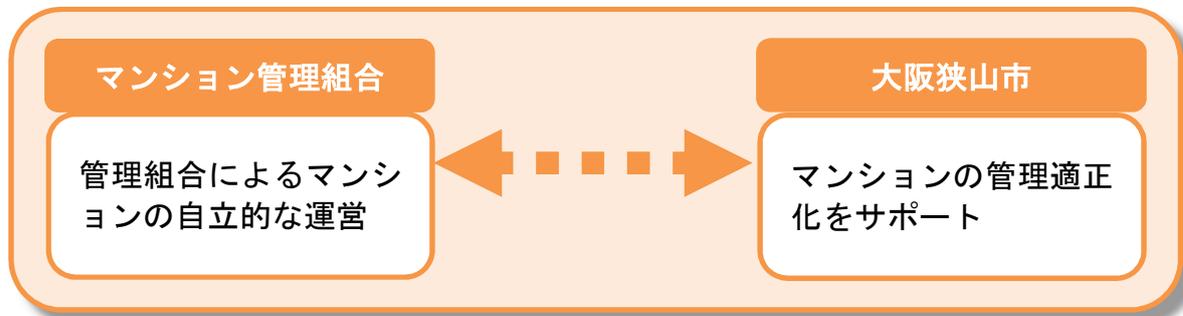
地区集会所は、耐震改修促進法に基づく特定既存耐震不適格建築物の要件を満たさないものの、コミュニティ活動や災害時の各地区における拠点となるなど、公共性を有する建築物であることから、耐震化の促進を図る。

【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
	<ul style="list-style-type: none"> (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
	<ul style="list-style-type: none"> (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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
	・ 集会在年に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
5 その他	・ 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

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

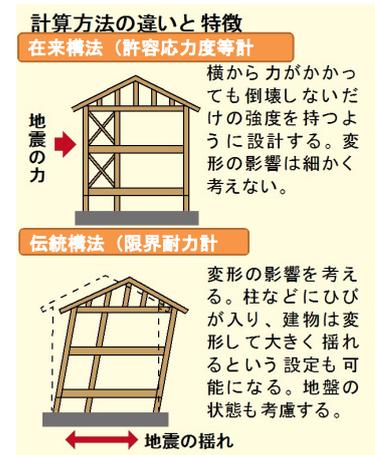
③昭和 56 年(1981 年)以降の木造住宅の耐震化の普及・啓発

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。

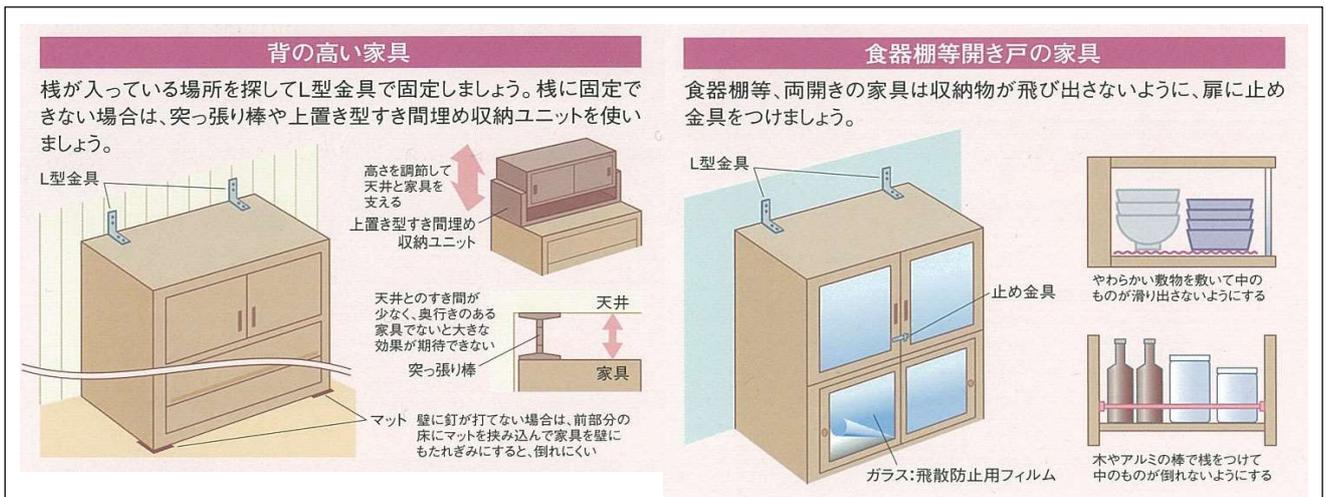


図 4-1 家具転倒防止の例
 出典) 『これで安心 住まいの地震対策』 (大阪府パンフレット)

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。

(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ことで、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。



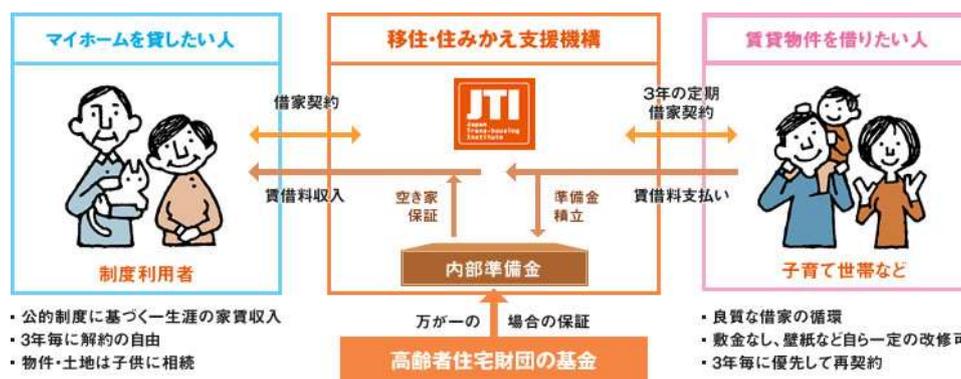
②空家の譲渡所得の特別控除の促進

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。

【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%

第5章 その他関連施策の促進

【1】二次構造部材*の安全性の向上

住宅・建築物の耐震診断・耐震改修の促進とともに、コンクリートブロック造の塀や窓ガラス、外壁タイル等の二次構造部材に関して、大阪府と連携しながら、以下の安全対策を講じる。

(1) コンクリートブロック造の塀の安全対策

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によると、地震発生時のブロック塀等の倒壊による死者・負傷者が出ることが予想されており、さらに地震後の避難や救助、消火活動にも支障が生じることが懸念される。

ブロック塀を設置している住民に対しては、日頃から安全点検に努めるよう啓発するとともに、特に通学路や避難経路沿いの危険なブロック塀に対しては、安全対策を講じるよう注意喚起に努め、あわせて安全な工法等について普及・促進に努める。

(2) 窓ガラス・外壁材・屋外広告物・天井等の落下防止対策

①窓ガラス、外壁材等

市街地で人の通行の多い沿道に建つ建築物や、避難路沿いにある建築物の窓ガラスや外壁のタイル等の地震対策として、窓に飛散防止フィルムを貼ること、外壁の改修工事による落下防止対策について、所有者・管理者等に対して周知・啓発を図る。

②屋外広告物等

地震の際、看板等の屋外広告物が脱落し、被害をもたらすことがないように、広告物掲出許可時点・講習会等の機会を捉え、適切な設計・施工や維持管理についての啓発に努める。

また、関係団体にも協力を求め、屋外広告物等の安全性について所有者・管理者等に対して周知・啓発を図る。

③天 井

東日本大震災では、体育館など大空間を持つ公共施設の一部において、天井材の一部落下等により、人的・物的被害が発生した。これを受け、平成26年(2014年)4月に建築基準法関係法令が改正され、これにより大臣が指定する「特定天井*」について、大臣が定める技術基準に従って脱落防止対策を講ずべきことが定められるとともに、時刻歴応答計算*等の構造計算の基準に天井の脱落防止の計算を追加する等の改正が行われた。

多数の者が利用する大規模空間を持つ建築物で、国の技術基準に適合していない特定天井は、脱落防止対策を行うよう施設の所有者・管理者等に周知・啓発を図る。また、脱落

により危害を加えるおそれのある施設の所有者や管理者等には、改善指導を行うこと等を検討する。

(3) エレベーターの閉じ込め防止対策

近年、中規模の地震発生時においてエレベーターが緊急停止した際に異常が発生し、エレベーター内に人が閉じこめられる事例が多く発生している。

大阪府は、定期検査及び定期報告の機会に、現行指針に適合しないエレベーターの地震時のリスク等を建築物所有者等に対して説明し、安全性の確保について指導・啓発を行っている。

大阪府と連携し、パンフレット等により、建築物所有者等に日常管理の方法や地震時の対応方法、復旧の優先度・手順等の情報提供に努める。

【2】地震時の緊急輸送路等の指定

本市では、大阪府選定の広域緊急交通路と、災害対策本部、避難所、臨時ヘリポート、救援物資集積場所など防災重要拠点とを結ぶ次の道路を市緊急交通路として選定している。

大阪狭山市における緊急輸送路等の指定

- ・大阪府地域防災計画に定める広域緊急交通路
- ・大阪狭山市地域防災計画に定める市緊急交通路・避難路

市防災拠点・緊急交通路マップ

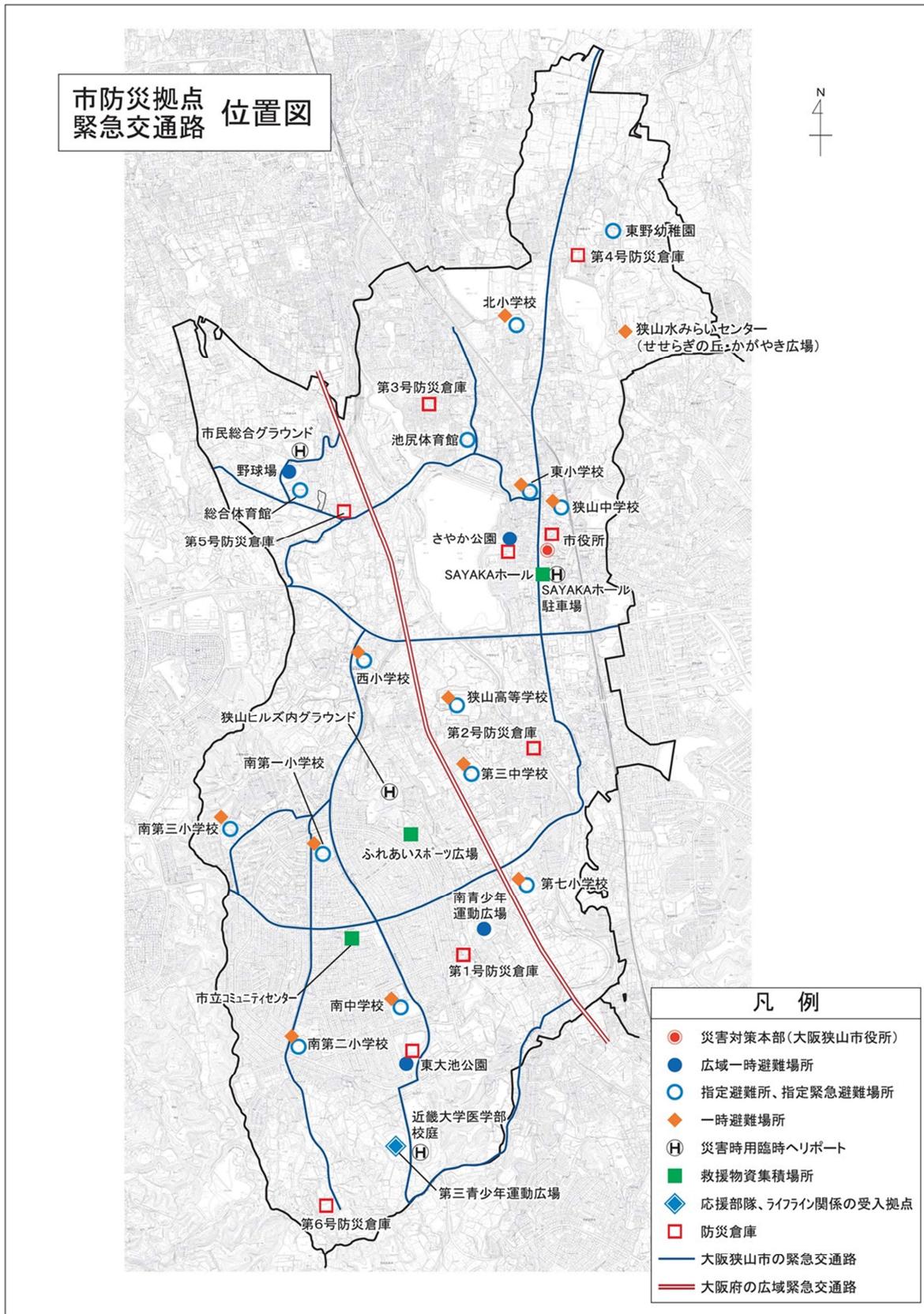


図 5-1 防災拠点・緊急交通路

出典：『大阪狭山市地域防災計画』（令和4年(2022年)3月）

第6章 推進体制の整備

【1】大阪府との連携

(1) 耐震改修促進法による指導等の実施

大阪府は所管行政庁として、特定既存耐震不適格建築物の所有者等に対して耐震改修促進法に基づく指導・助言・指示・公表を行う。

①耐震診断・耐震改修の指導等の対象建築物

表 6-1 指導等の対象建築物

区分	指導・助言	指示	公表
対象建築物	(法第12条第1項) 法第7条に定める要安全確認計画記載建築物	(法第12条第2項) 法第7条に定める要安全確認計画記載建築物	(法第12条第3項) 指示を受けた所有者が正当な理由なく、その指示に従わなかった要安全確認計画記載建築物
	(附則第3条第3項) 附則第3条第1項に定める要緊急安全確認大規模建築物	(附則第3条第3項) 附則第3条第1項に定める要緊急安全確認大規模建築物	(附則第3条第3項) 指示を受けた所有者が正当な理由なく、その指示に従わなかった要緊急安全確認大規模建築物
	(法第15条第1項) 法第14条に定める特定既存耐震不適格建築物	(法第15条第2項) 法第15条第2項に定める特定既存耐震不適格建築物	(法第15条第3項) 指示を受けた所有者が正当な理由なく、その指示に従わなかった特定既存耐震不適格建築物
	(法第16条第2項) 法第16条第1項に定める一定の既存耐震不適格建築物	—	—

表 6-2 命令等の対象建築物

区分	命令	公表
対象建築物	(法第8条第1項) 法第7条に定める要安全確認計画記載建築物	(法第8条第2項) 命令を受けた要安全確認計画記載建築物
	(附則第3条第3項) 附則第3条第1項に定める要緊急安全確認大規模建築物	(附則第3条第3項) 命令を受けた要緊急安全確認大規模建築物

②耐震診断・耐震改修の指導等の方法

○促進方策

- ・台帳による進行管理の推進（建築物の現状把握から改修工事完了まで）

○指導及び助言の方法

- ・対象となる建築物所有者等への啓発文書の送付
- ・大阪建築物震災対策推進協議会による対象となる建築物の所有者等を対象とした耐震診断・耐震改修説明会の開催

○指示の方法

- ・実施すべき具体的事項を明示した指示書の交付

○公表の方法

- ・大阪府公報に登載
- ・大阪府ホームページに掲載

（２）建築基準法による勧告又は命令など

所管行政庁が改正耐震改修促進法により公表や指示等を行ったにもかかわらず、必要な措置が講じられず、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる建築物の所有者に対して、特定行政庁は、建築基準法第 10 条に基づき勧告又は命令を行う。

【２】庁内等の連携

木造住宅については、所有者が高齢化していることや、今後は耐震改修だけでなく、建替え、除却、住替えなど、さまざまな方法による耐震化の促進が必要なため、他部局との連携体制の充実に努める。

【３】地元組織・関係団体との連携

（１）大阪府建築物震災対策推進協議会との連携

府内の建築物等の震災対策を支援するため、公共・民間の団体が連携して、府内の建築物等の震災対策を推進するために平成 10 年（1998 年）に設立した。

これまで、各種講習会の開催、技術者の育成、耐震改修マニュアルの作成など耐震性向上に資するさまざまな事業に取り組んできた。

大阪建築物震災対策推進協議会における各事業は、民間団体の協力を得ながら実施しており、今後も引き続き関係団体と連携を図りながら、事業推進に努めるものとする。

主な事業内容

- 耐震診断・耐震改修相談窓口
- 技術者向け耐震診断・耐震改修講習会の開催
- 所有者向け耐震診断・耐震改修説明会の開催
- 被災建築物応急危険度判定士講習会による判定士の養成
- ビデオ、パンフレットの作成及び配布

（２）関係団体との連携

木造住宅の耐震化促進については、民間業者との連携により進めているが、リフォームにあわせた耐震改修の普及についても、建築関係団体と連携を図りながら実施に努める。

また、分譲マンションの耐震診断・耐震改修を実施するには、区分所有者の合意形成に向けた多種多様な専門的支援が必要不可欠となる。このため、大阪府や大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム*推進協議会等とも連携を図り、確実な普及・啓発を実施し、耐震化の促進に努める。

（３）自主防災組織*、自治会等との連携

建物の耐震化を含めた防災意識の高揚や防災情報の共有を行うことで、より地域に根ざした対策が講じられることが重要と考え、大阪府、自主防災組織、地元自治会と連携し取り組む。

《 資 料 編 》

資料－1 用語解説

あ行

●一般診断法 [P. 54]

耐震改修等の必要性の判定を目的としており、必ずしも改修を前提としない診断方法。診断は建築士などの建築に関する知識や経験のある建築関係者が行う。

●大阪狭山市公共施設等総合管理計画 [P. 2]

本市の公共施設やインフラ資産の老朽化、人口減少・少子高齢化によるニーズの変化に対応するため、公共施設等の全体を把握するとともに長期的な視点を持ち、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進することを目的として策定した。

●第五次大阪狭山市総合計画 [P. 2]

総合計画は、本市自治基本条例に基づき策定し、市町村が総合的かつ計画的で効率的な行財政運営を図るため、まちづくりの目標である将来像を掲げ、これを実現するための諸施策を市民や事業者、行政が共同して進めるための指針とするもの。

●大阪狭山市地域防災計画 [P. 2、63、64]

本市の地域に係る防災（災害予防対策、災害応急対策及び災害復旧・復興対策）に関し、公共機関等が処理すべき事務または業務の大綱等を定めたもの。防災活動の総合的かつ計画的な推進を図り、本市の地域並びに住宅の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的としている。

●大阪狭山市都市計画マスタープラン [P. 2]

本市の都市づくりの目標やそれらを実現していくための取組を示した基本的な方針

であり、土地利用の規制・誘導や都市施設の整備などの具体的な都市計画については、都市計画マスタープランに即して定められる。

●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 [P. 6、8、10、57、62]

大阪府防災会議に設置され、学識経験者の参画を得て科学的・客観的な立場から南海トラフ巨大地震に対する災害対策等を検討した。内閣府に設置された「南海トラフの巨大地震モデル検討会」から公表された推計結果を詳細に検討し、大阪府における推計を平成 25 年に公表した。

●大阪府自然災害総合防災対策検討（地震被害想定）報告書 [P. 11、14、17、20 他]

前回調査（平成 9 年 3 月）の情報を基礎に、最新の知見と技術に基づいて地震現象（地震ハザード）を想定し、地域の地盤環境や社会・生活環境の災害脆弱性を綿密に把握したうえで、大規模地震が発生した場合に府域が被る物的・人的被害、ライフラインの途絶等の様相を予測し、経済的な影響量を把握するとともに、大阪府地域防災計画の改正等、今後の防災対策を進めるにあたって必要となる基本的な考え方を検討するため、大阪府が平成 18 年度に実施した調査。

●大阪府住宅リフォームマイスター制度 [P. 54]

安心して相談できる信頼性の高い事業者の情報を、大阪府が指定する「マイスター登録団体」を通じて府民に紹介する制度。

●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 [P. 47]

分譲マンションの管理の適正化及び再生の円滑化を推進するため、大阪府内の地方公共団体が策定するマンション管理適正化法第3条の2第1項の規定によるマンション管理適正化推進計画の指針となるものである。

●大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム [P. 66]

分譲マンションの修繕、改修、建替えなどを中心とする管理組合の初動期の活動支援、信頼できるアドバイザーの紹介・派遣、マンション管理に関する情報提供を行う制度。大阪府及び関係団体が連携・協調して運営する推進協議会がマンション管理に関する基幹的サービスを行っている。

か行

●管理組合 [P. 1、38、40、47、59 他]
マンション管理適正化推進法第2条第3号に基づく管理組合をいう。

●居住住宅数 [P. 24、25]

通常（日常）人が住んでいる住宅のことで、空家や一時居住者住宅（通常居住しているものがない住宅）は除く。

●区分所有者 [P. 5、39、40、47、51 他]

分譲マンションの各住戸の所有者など区分所有権を有する者。

●限界耐力計算法 [P. 54]

建物を等価1質点モデルに置き換え、応答スペクトル法の考え方に基づいて、建物の周期から建物に生じる地震力を求める方法である。想定されたレベルの地震動での建物の変形、応力状況を評価できる点にお

いて、従来の許容応力度法等に比較すると精度が高い設計法と言われている。

●公益財団法人マンション管理センター [P. 61]

公益財団法人マンション管理センターは、管理組合や管理関係者の皆様を支援するため、国より指定を受けた公益財団法人である。

●国勢調査 [P. 23]

日本に住んでいるすべての人及び世帯を対象とする国の最も重要な統計調査で、国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、5年ごとに行われる。

●国土強靱化基本法 [P. 2]

国民の生命と財産を守るため、事前防災・減災の考え方に基づき、強くしなやかな国をつくる「国土強靱化」の総合的・計画的な実施を目的とする法律。正式名称は「強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法」（平成25年法律第95号）。

●国立社会保障・人口問題研究所 [P. 23]

人口研究・社会保障研究はもとより、人口・経済・社会保障の相互関連についての調査研究を通じて、福祉国家に関する研究と行政を橋渡しし、国民の福祉の向上に寄与することを目的とする厚生労働省の施設等機関。

さ行

●在来構法 [P. 49]

梁と柱を主体とし筋交いや構造用合板等で構造的な壁をつくる一般的な木造の構法。

●時刻歴応答計算 [P. 62]

主に高層建築物等に用いられている構造計算で、「応答」とは地震や強風などの外部の刺激を受けて建築物が振動する現象を指す。

●指示対象となる特定既存耐震不適格建築物 [P. 31、32]

特定既存耐震不適格建築物は、耐震改修促進法第 14 条第 1 号に規定する一定規模以上の建築物（学校、病院、劇場、百貨店、事務所、老人ホーム、店舗など多数の方が利用する建物）で、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工し建築されたもの。耐震診断・耐震改修に関する、所管行政庁による指導・助言等の対象となる。

●自主防災組織 [P. 66]

「自分たちの地域は自分で守る」という、地域住民の自衛組織と連帯感に基づいて結成される防災組織。

●住宅・土地統計調査 [P. 24、25、38、43]

我が国の住宅に関する最も基礎的な統計調査。住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移を、全国及び地域別に明らかにすることを目的としている。5 年ごとに実施されている。

●住生活基本計画 [P. 47]

「住生活基本法」(平成 18 年法律第 61 号)に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定されており、計画においては、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標や基本的な施策などを定め、目標を達成するために必要な措置を講ずるよう努めることとされている。

●修繕積立金 [P. 40, 47, 59]

購入したマンションについて、安全・安心で、快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するためには、適時・適正な修繕工事を行うことが必要だが、こうした工事費を長期間にわたり計画的に積み立てていくのが修繕積立金である。

●上部構造評点 [P. 51、52]

『木造住宅の耐震診断と補強方法』(一般財団法人日本建築防災協会刊)において定める木造建築物に関する『構造耐震指標』(I_w)のことで、建物を壊さないで床や壁の仕様・部材、筋交いや耐力壁の接合部の状態、劣化状況などを調査・評価・解析して地震動に対する木造住宅の土台から上部(上部構造)の耐震性を評価するための数値をいう。一般的な上部構造評点の数値の目安は、次のとおり。

0.7 未満・倒壊し、または崩壊する危険性が高い

0.7 以上 1.0 未満・倒壊し、または崩壊する危険性がある

1.0 以上・倒壊し、または崩壊する危険性が低い

●新耐震基準 [P. 5、49]

1981 年(昭和 56 年)の建築基準法改正前の耐震基準と区別するため、改正以降を「新耐震基準」と呼ぶ。新耐震基準では、中程度の地震(震度 5 強程度)に対しては建築物には被害が起こらないこと、強い地震(震度 6 強~7 程度)に対しては建築物の倒壊を防ぎ、建築物内もしくは周辺にいる人に被害が及ばないことを基準としている。

●震度 [P. 1、6、11、14、17 他]
地震動の強さを表現する尺度をいい、地震動が人や家屋、構造物に与えた影響を観察することで、その地震動の強さを推定しようというもの。気象庁では10階級（気象庁震度階級）で表現している。

●政府地震調査研究推進本部 [P. 6]
地震に関する調査研究の成果が国民や防災を担当する機関に十分に伝達され活用される体制になっていなかったという課題意識の下に、行政施策に直結すべき地震に関する調査研究の責任体制を明らかにし、これを政府として一元的に推進するため、同法に基づき総理府に設置（現・文部科学省に設置）された政府の特別の機関のこと。

た行

●耐震基準 [P. 5、38、39、40、49 他]
建築物などの構造物が地震の力に対して安全であるように設計する（耐震設計）ための基準が「耐震基準」で、構造物の種類ごとに基準があり、住宅やビルなどの建築物は、建築基準法により、それぞれの工法（鉄筋コンクリート造、鉄骨造、木造など）ごとに耐震基準が示されている。

耐震基準は、主に1978年（昭和53年）の宮城県沖地震後の建築基準法の抜本的見直しを受けて、1981年（昭和56年6月）に大改正され、必要壁量の見直しなどにより、旧来の基準に比べて耐震性の向上を図っている。なお、その後も阪神・淡路大震災などを受けて、建築基準法における耐震基準の改正が行われ、現在に至っている。

新耐震基準による建築物は、阪神・淡路大震災でも被害が少なかったとされており、地震に対する一定の強さが確保できていると考えられている。

新耐震基準が制定された1981年（昭和56

年6月）を境に、「1981年（昭和56年5月）以前の耐震基準の建築物」、「1981年（昭和56年6月）以降の新耐震基準による建築物」などの表現がなされている。

●耐震シェルター [P. 51、52]
地震で住宅が倒壊しても寝室や睡眠スペースを守る装置。既存の住宅内に設置し、住みながらの工事や、耐震改修工事に比べて短期間での設置が可能。主に一部屋型とベッド型がある。

●耐震診断義務付け対象建築物 [P. 31、33]
「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」で定められている病院、店舗、旅館等の不特定多数の者が利用する建築物及び学校、老人ホーム等の避難弱者が利用する建築物のうち大規模なもの等について、耐震診断の実施とその結果の報告を義務づけ、所管行政庁において当該結果の公表を行う。

●耐震テーブル [P. 50]
普段はテーブルとして使用し、いざというときはテーブル型シェルターとして、地震の際の落下物などから身を守ることができるテーブル。

●誰でもできるわが家の耐震診断 [P. 52]
一般財団法人日本建築防災協会が、木造住宅の耐震診断・耐震改修を推進するため、一般の住宅の所有者、居住者が簡単に扱える診断法として編集されたもののこと。
<http://www.kenchiku-bosai.or.jp/files/2013/11/wagayare.pdf>

●直下型地震 [P. 14、17、20]

内陸部などの地中の浅い場所で発生する地震。活断層（約 200 万年前から現在までの間に動いたとみなされ、将来も活動することが推定される断層）において、地球を殻のように覆うプレート（岩板）内部に圧力がかかってひずみが蓄積、一部が破壊して起きる。大阪府周辺の活断層には、「上町断層帯」、「生駒断層帯」、「有馬高槻断層帯」、「中央構造線断層帯」などがある。

東南海・南海地震のように、日本列島近くの太平洋海底でプレートが跳ね上がって起きる「海溝型地震」に比べると一般的に規模は小さいが、震源に近い地域では被害が大きくなりやすい。

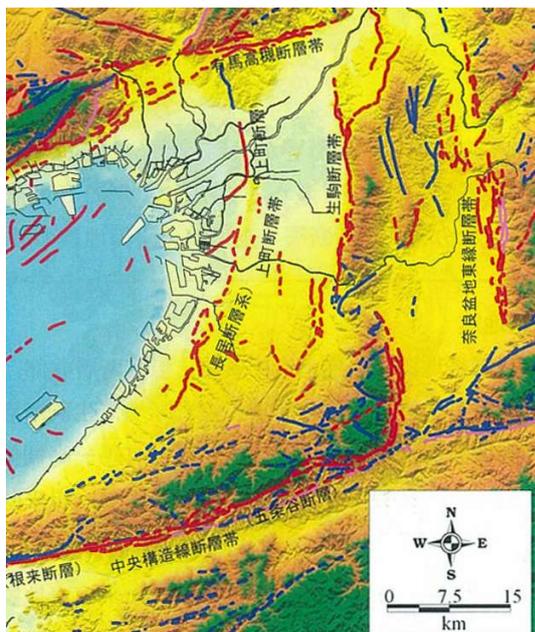


図 大阪府周辺の活断層
（『近畿の活断層』などによる）

●長期修繕計画 [P. 38、40、47、59、60 他]

長期修繕計画は、共用部分について区分所有者全員で団体（管理組合）を構成し、将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するもの。

●出前講座 [P. 48、50]

住民の学習等の機会として、また行政の

情報を公開し、住民と行政が協働でまちづくりを進めていくためのもの。

●伝統構法 [P. 49]

近世の農家・町家などに用いられている、日本の伝統的技術が生かされた構法。地域の気候・風土に適応してわが国の木造建築物の主要な構法として発展してきた。土壁が基本で、貫や差し鴨居等が多く用いられている。

●特定既存耐震不適格建築物 [P. 5、31、33、34、35 他]

「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」で定められている学校・病院・ホテル・事務所等一定規模以上で多数の人々が利用する建築物、危険物の貯蔵場・処理場及び、地震により倒壊し道路を閉塞させる建築物のこと。

●特定天井 [P. 62]

人が日常立ち入る場所に設けられている吊天井で、高さが 6m を超える天井の部分の水平投影面積が 200 m² を超えるものを含み、天井面構成部材の質量が 2kg/m² を超えるもの。（国土交通省告示第 771 号第 2）

●独立行政法人住宅金融支援機構耐震改修融資制度 [P. 53]

独立行政法人住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）による、耐震改修工事または耐震補強工事を行うために必要な資金に対する融資制度。申込者が満 60 歳以上であれば「高齢者向け返済特例」を利用できる。

●トレンドによる推計値 [P. 43]

一般に、過去の実績値の傾向をもとに将来の推計値を複数予測し、最も相関の高いケースを将来の推計値として設定する方法。

な行

- 二次構造部材 [P. 62]
主要な構造部分を構成する部材（一次部材）以外の部材をいい、スラブ（床）や小梁、間柱などの地震力を受けない部材（非構造材）。

は行

- ハザードマップ [P. 7、8、9、10、11 他]
災害予測図、危険範囲図、災害危険個所分布図ともいい、ある災害に対して危険なところを地図上に示したもの。地震被害予測図、地すべり危険区域マップ・液状化予測図等、それぞれの災害の種類に応じて策定されている。過去にあった災害の解析に基づき、地形・地質・植生・土地利用などの条件により危険度を判定し、通常は危険度のランク付けがなされている。

- 防災ベッド [P. 50]
就寝中に地震により家屋が倒壊しても、生命を守ることができる安全な空間を確保することを目的とした、鋼製の防護フレーム等が取り付けられているベッド。

ま行

- マイホーム借り上げ制度 [P. 56]
一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）の制度で、制度利用者（50歳以上）がマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するもの。自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができる。
- マグニチュード [P. 1、4、5、9、12 他]
地震が発するエネルギーの大きさを対数で表した指標値で、揺れの大きさを表す震度とは異なる。マグニチュードは1増えると地震のエネルギーが約32倍になり、マグ

ニチュードが2増えると地震のエネルギーは1000倍になる。

- まちまるごと耐震化支援事業による耐震化 [P. 50]

住民が安心して木造住宅の耐震診断、耐震設計及び耐震改修を一括して行えるよう、要件を満たす登録事業者を公表するとともに、自治会等、事業者等、行政及び市町村が一体となって、木造住宅の耐震化の普及啓発を行い、住民による自主的な耐震化を促進するもの。

- マンション管理計画認定制度 [P. 1、40、47、60、61]

マンション管理組合等の管理者等は、当該管理組合によるマンションの管理計画を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した市に対し、認定の申請をすることが出来る制度。

ら行

- ローラー作戦 [P. 50]
調査などの際に、ローラーをかけるように、もれなく徹底的に行うやり方。

資料－２ 関係法令

※本文中に掲載している関係法令を抜粋している。

建築物の耐震改修の促進に関する法律（抜粋）

（市町村耐震改修促進計画）

第六条 市町村は、都道府県耐震改修促進計画に基づき、当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画（以下「市町村耐震改修促進計画」という。）を定めるよう努めるものとする。

2 市町村耐震改修促進計画においては、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の実施に関する目標
- 二 当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策に関する事項
- 三 建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- 四 建築基準法第十条第一項から第三項までの規定による勧告又は命令その他建築物の地震に対する安全性を確保し、又はその向上を図るための措置の実施についての所管行政庁との連携に関する事項
- 五 その他当該市町村の区域内の建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関し必要な事項

3 市町村は、次の各号に掲げる場合には、前項第二号に掲げる事項に、当該各号に定める事項を記載することができる。

- 一 建築物が地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路（建築物集合地域通過道路等に限る。）の通行を妨げ、当該市町村の区域における多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物について、耐震診断を行わせ、又はその促進を図り、及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項及び当該通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。）に係る耐震診断の結果の報告の期限に関する事項
- 二 建築物が地震によって倒壊した場合においてその敷地に接する道路（建築物集合地域通過道路等を除く。）の通行を妨げ、当該市町村の区域における多数の者の円滑な避難を困難とすることを防止するため、当該道路にその敷地が接する通行障害既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることが必要と認められる場合 当該通行障害既存耐震不適格建築物の敷地に接する道路に関する事項

4 市町村は、市町村耐震改修促進計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

5 前二項の規定は、市町村耐震改修促進計画の変更について準用する。

（要安全確認計画記載建築物の所有者の耐震診断の義務）

第七条 次に掲げる建築物（以下「要安全確認計画記載建築物」という。）の所有者は、当該要安全確認計画記載建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める期限までに所管行政庁に報告しなければならない。

- 一 第五条第三項第一号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された建築物 同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限
- 二 その敷地が第五条第三項第二号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限る。） 同号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された期限

三 その敷地が前条第三項第一号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害既存耐震不適格建築物（耐震不明建築物であるものに限り、前号に掲げる建築物であるものを除く。） 同項第一号の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された期限

（要安全確認計画記載建築物に係る報告命令等）

第八条 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物の所有者が前条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をしたときは、当該所有者に対し、相当の期限を定めて、その報告を行い、又はその報告の内容を是正すべきことを命ずることができる。

2 所管行政庁は、前項の規定による命令をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公表しなければならない。

3 所管行政庁は、第一項の規定により報告を命じようとする場合において、過失がなくて当該報告を命ずべき者を確知することができず、かつ、これを放置することが著しく公益に反すると認められるときは、その者の負担において、耐震診断を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、当該報告をすべき旨及びその期限までに当該報告をしないときは、所管行政庁又はその命じた者若しくは委任した者が耐震診断を行うべき旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

（耐震診断の結果の公表）

第九条 所管行政庁は、第七条の規定による報告を受けたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該報告の内容を公表しなければならない。前条第三項の規定により耐震診断を行い、又は行わせたときも、同様とする。

（要安全確認計画記載建築物の耐震改修に係る指導及び助言並びに指示等）

第十二条 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物の耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、基本方針のうち第四条第二項第三号の技術上の指針となるべき事項（以下「技術指針事項」という。）を勘案して、要安全確認計画記載建築物の耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

2 所管行政庁は、要安全確認計画記載建築物について必要な耐震改修が行われていないと認めるときは、要安全確認計画記載建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。

3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた要安全確認計画記載建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

（特定既存耐震不適格建築物の所有者の努力）

第十四条 次に掲げる建築物であって既存耐震不適格建築物であるもの（要安全確認計画記載建築物であるものを除く。以下「特定既存耐震不適格建築物」という。）の所有者は、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、その結果、地震に対する安全性の向上を図る必要があると認められるときは、当該特定既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

一 学校、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所、老人ホームその他多数の者が利用する建築物で政令で定めるものであって政令で定める規模以上のもの

二 火薬類、石油類その他政令で定める危険物であって政令で定める数量以上のものの貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物

三 その敷地が第五条第三項第二号若しくは第三号の規定により都道府県耐震改修促進計画に記載された道路又は第六条第三項の規定により市町村耐震改修促進計画に記載された道路に接する通行障害建築物

(特定既存耐震不適格建築物に係る指導及び助言並びに指示等)

第十五条 所管行政庁は、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、特定既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

2 所管行政庁は、次に掲げる特定既存耐震不適格建築物（第一号から第三号までに掲げる特定既存耐震不適格建築物にあっては、地震に対する安全性の向上を図ることが特に必要なものとして政令で定めるものであって政令で定める規模以上のものに限る。）について必要な耐震診断又は耐震改修が行われていないと認めるときは、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、必要な指示をすることができる。

一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物

二 小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する特定既存耐震不適格建築物

三 前条第二号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物

四 前条第三号に掲げる建築物である特定既存耐震不適格建築物

3 所管行政庁は、前項の規定による指示を受けた特定既存耐震不適格建築物の所有者が、正当な理由がなく、その指示に従わなかったときは、その旨を公表することができる。

4 所管行政庁は、前二項の規定の施行に必要な限度において、政令で定めるところにより、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対し、特定既存耐震不適格建築物の地震に対する安全性に係る事項に関し報告させ、又はその職員に、特定既存耐震不適格建築物、特定既存耐震不適格建築物の敷地若しくは特定既存耐震不適格建築物の工事現場に立ち入り、特定既存耐震不適格建築物、特定既存耐震不適格建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。

5 第十三条第一項ただし書、第二項及び第三項の規定は、前項の規定による立入検査について準用する。
(一定の既存耐震不適格建築物の所有者の努力等)

第十六条 要安全確認計画記載建築物及び特定既存耐震不適格建築物以外の既存耐震不適格建築物の所有者は、当該既存耐震不適格建築物について耐震診断を行い、必要に応じ、当該既存耐震不適格建築物について耐震改修を行うよう努めなければならない。

2 所管行政庁は、前項の既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修の適確な実施を確保するため必要があると認めるときは、当該既存耐震不適格建築物の所有者に対し、技術指針事項を勘案して、当該既存耐震不適格建築物の耐震診断及び耐震改修について必要な指導及び助言をすることができる。

附則

(要緊急安全確認大規模建築物の所有者の義務等)

第三条 次に掲げる既存耐震不適格建築物であって、その地震に対する安全性を緊急に確かめる必要がある大規模なものとして政令で定めるもの（要安全確認計画記載建築物であって当該要安全確認計画記載建築物に係る第七条各号に定める期限が平成二十七年十二月三十日以前であるものを除く。以下この条において「要緊急安全確認大規模建築物」という。）の所有者は、当該要緊急安全確認大規模建築物について、国土交通省令で定めるところにより、耐震診断を行い、その結果を同月三十一日までに所管行政庁に報告しなければならない。

一 病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店その他不特定かつ多数の者が利用する既存耐震不

適格建築物

二 小学校、老人ホームその他地震の際の避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する既存耐震不適格建築物

三 第十四条第二号に掲げる建築物である既存耐震不適格建築物

- 2 第七条から第十三条までの規定は要安全確認計画記載建築物である要緊急安全確認大規模建築物であるものについて、第十四条及び第十五条の規定は要緊急安全確認大規模建築物については、適用しない。
- 3 第八条、第九条及び第十一条から第十三条までの規定は、要緊急安全確認大規模建築物について準用する。この場合において、第八条第一項中「前条」とあり、並びに第九条及び第十三条第一項中「第七条」とあるのは「附則第三条第一項」と、第九条中「前条第三項」とあるのは「同条第三項において準用する前条第三項」と、第十三条第一項中「第八条第一項」とあるのは「附則第三条第三項において準用する第八条第一項」と読み替えるものとする。
- 4 前項において準用する第八条第一項の規定による命令に違反した者は、百万円以下の罰金に処する。
- 5 第三項において準用する第十三条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、五十万円以下の罰金に処する。
- 6 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前二項の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても当該各項の刑を科する。

建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令（抜粋）

（多数の者が利用する特定既存耐震不適格建築物の要件）

第六条 法第十四条第一号 の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設
- 二 診療所
- 三 映画館又は演芸場
- 四 公会堂
- 五 卸売市場又はマーケットその他の物品販売業を営む店舗
- 六 ホテル又は旅館
- 七 賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舍又は下宿
- 八 老人短期入所施設、保育所、福祉ホームその他これらに類するもの
- 九 老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの
- 十 博物館、美術館又は図書館
- 十一 遊技場
- 十二 公衆浴場
- 十三 飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
- 十四 理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行その他これらに類するサービス業を営む店舗
- 十五 工場
- 十六 車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合いの用に供するもの
- 十七 自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設
- 十八 保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物

2 法第十四条第一号 の政令で定める規模は、次の各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める階数及び床面積の合計（当該各号に掲げる建築物の用途に供する部分の床面積の合計をいう。以下この項において同じ。）とする。

- 一 幼稚園又は保育所 階数二及び床面積の合計五百平方メートル
- 二 小学校、中学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校（以下「小学校等」という。）、老人ホーム又は前項第八号若しくは第九号に掲げる建築物（保育所を除く。） 階数二及び床面積の合計千平方メートル
- 三 学校（幼稚園及び小学校等を除く。）、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、事務所又は前項第一号から第七号まで若しくは第十号から第十八号までに掲げる建築物 階数三及び床面積の合計千平方メートル
- 四 体育館 階数一及び床面積の合計千平方メートル

3 前項各号のうち二以上の号に掲げる建築物の用途を兼ねる場合における法第十四条第一号 の政令で定める規模は、同項の規定にかかわらず、同項各号に掲げる建築物の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める階数及び床面積の合計に相当するものとして国土交通省令で定める階数及び床面積の合計とする。

建築基準法

(建築物の建築等に関する申請及び確認)

第六条 建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

(保安上危険な建築物等に対する措置)

- 第十条 特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。
- 2 特定行政庁は、前項の勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
 - 3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。
 - 4 第九条第二項から第九項まで及び第十一項から第十五項までの規定は、前二項の場合に準用する。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抜粋）

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- 一 マンション 次に掲げるものをいう。
- イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設
- 二 マンションの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。
- 三 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。
- 四 管理者等 区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第四十九条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいう。
- 五 マンション管理士 第三十条第一項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする者をいう。
- 六 管理事務 マンションの管理に関する事務であって、基幹事務（管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。以下同じ。）を含むものをいう。
- 七 マンション管理業 管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの（マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。）をいう。
- 八 マンション管理業者 第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。
- 九 管理業務主任者 第六十条第一項に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者をいう。

第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等

(基本方針)

第三条 国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（以下「マンション管理適正化指針」という。）に関する事項

四 マンションがその建築後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置が必要となるときにおけるマンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項（前号に掲げる事項を除く。）

五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項

六 次条第一項に規定するマンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

3 基本方針は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。

4 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(マンション管理適正化推進計画)

第三条の二 都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村であって第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。）は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができる。

2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標

二 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項

三 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

四 当該都道府県等の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項

五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

六 計画期間

七 その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

3 都道府県等は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）によるマンション（当該マンションに係る第二条第一号イに掲げる建物の建築後国土交通省令で定める期間を経過したものに限る。次条第一項において同じ。）の修繕その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、前項第三号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めること

ができる。

- 4 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。
- 5 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画を作成し、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にあっては関係町村に通知しなければならない。
- 6 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができる。

(委託により公社の行うマンションの修繕その他の管理の業務)

第三条の三 前条第三項の規定によりマンション管理適正化推進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項が定められた場合には、公社は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、委託により、マンションの修繕その他の管理の業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百四十九号）第三条の三第一項」とする。

(国及び地方公共団体の責務)

第四条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

- 2 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

(管理組合等の努力)

第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあつては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。）の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

- 2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

(助言、指導等)

第五条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

- 2 都道府県知事（市又は第四百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあつては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう

勧告することができる。

第三章 管理計画の認定等

(管理計画の認定)

第五条の三 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

(認定基準)

第五条の四 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること。

(認定の通知)

第五条の五 計画作成都道府県知事等は、前条の認定をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を当該認定を受けた者（以下「認定管理者等」という。）に通知しなければならない。

(認定の更新)

第五条の六 第五条の四の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

2 前三条の規定は、前項の認定の更新について準用する。

3 第一項の認定の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この項及び次項において「認定の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

4 前項の場合において、認定の更新がされたときは、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

(認定を受けた管理計画の変更)

第五条の七 認定管理者等は、第五条の四の認定を受けた管理計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 第五条の四及び第五条の五の規定は、前項の認定について準用する。

(報告の徴収)

第五条の八 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等(第五条の四の認定を受けた管理計画(前条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定管理計画」という。)に係るマンション(以下「管理計画認定マンション」という。)に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次条及び第五条の十において同じ。)に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

第五条の九 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

(管理計画の認定の取消し)

第五条の十 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の四の認定(第五条の七第一項の変更の認定を含む。以下同じ。)を取り消すことができる。

- 一 認定管理者等が前条の規定による命令に違反したとき。
 - 二 認定管理者等から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき。
 - 三 認定管理者等が不正の手段により第五条の四の認定又は第五条の六第一項の認定の更新を受けたとき。
- 2 計画作成都道府県知事等は、前項の規定により第五条の四の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であった者に通知しなければならない。

(委託により公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務)

第五条の十一 公社は、地方住宅供給公社法第二十一条に規定する業務のほか、委託により、管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第四百四十九号)第五条の十一第一項」とする。

(長期優良住宅の普及の促進に関する法律の特例)

第五条の十二 管理計画認定マンションの区分所有者が長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成二十年法律第八十七号)第十条に規定する認定計画実施者である場合における同条の規定の適用については、同条中「の承認を受けて」とあるのは「に届け出て」と、同条第一号中「認定計画実施者」とあるのは「認定計画実施者(マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第四百四十九号)第五条の八に規定する管理計画認定マンションの区分所有者に限る。次号において同じ。)」とする。

(指定認定事務支援法人)

第五条の十三 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等(第四項において「計画作成都道府県等」という。)は、第五条の四の認定及び第五条の六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であって国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができるものと認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの(以下「指定認定事務支援法人」という。)に委託することができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法、マンションの修繕その他の管理に係る資金計画及び管理組合の運営の状況について調査すること。
- 二 その他国土交通省令で定める事務
 - 2 指定認定事務支援法人の役員若しくは職員又はこれらの職にあった者は、正当な理由なしに、前項の規定により委託された事務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。
 - 3 指定認定事務支援法人の役員又は職員で、第一項の規定により委託された事務に従事するものは、刑法（明治四十年法律第四十五号）その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。
 - 4 計画作成都道府県等は、第一項の規定により事務を委託したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。
 - 5 前各項に定めるもののほか、指定認定事務支援法人に関し必要な事項は、政令で定める。

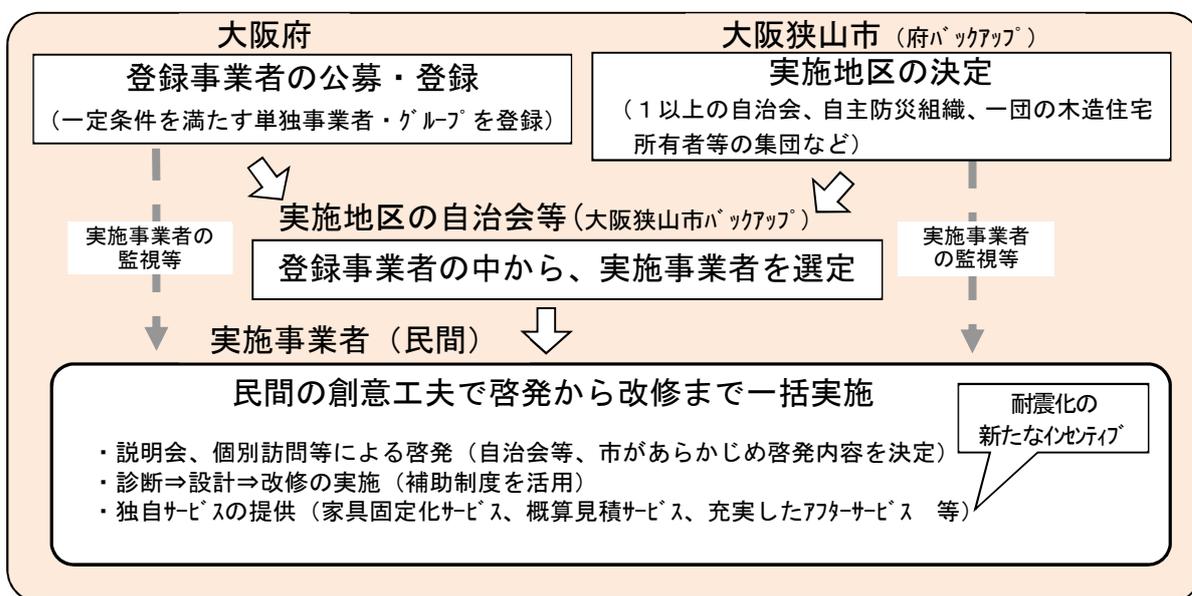
資料-3 まちまるごと耐震化支援事業の概要

- 1) 府民が安心して木造住宅の耐震診断、耐震設計及び耐震改修を一括して行えるよう、要件を満たす登録事業者を登録※・公表する。
- 2) 自治会等、登録事業者、行政が一体となって、木造住宅の耐震化の普及・啓発を行い、住民による自主的な耐震化を促進する。

※事業者の登録について

登録事業者となる要件は耐震診断・耐震設計・耐震改修のすべてを実施できる単独事業者またはグループであり、それぞれ実績が必要。

【まちまるごと耐震化支援事業の取組みイメージ】



資料－４ 住宅関係全般に係る相談窓口一覧表

(大阪府建築行政マネジメント推進協議会 令和５年度版より抜粋)

■住宅全般に関すること

相談窓口	連絡先等		相談内容
大阪府住宅相談室	T E L	06-6944-8269	住まいに関する様々な相談に対応し、必要に応じて適切な相談窓口をご案内します。相談は無料です。 ○被災者相談 ○高齢者や障がい者等の住まい探しに関すること ○借地・借家関係 ○土地建物売買関係 ○建築工事関係 ○公的賃貸住宅関係 https://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/sodan/index.html
	相談場所	大阪市中央区大手前 3 丁目 2-12 大阪府庁別館 1 階	
	定休日	土・日曜、祝日、年末年始	
	受付時間	9:00～12:00、13:00～17:00	
	アクセス	OsakaMetro 谷町四丁目、天満橋駅下車徒歩 5 分 京阪本線天満橋駅下車徒歩 10 分	
大阪市立 住まい情報センター	T E L	06-6242-1177 (相談専用電話)	○住まいの一般相談 住まいに関するご相談に電話または窓口で対応します。 ○住まいの専門家相談 (面接：要予約)[無料 (年 1 回まで)] 【法律相談】：おおむね毎週土曜日 【資金計画相談】：おおむね隔週土曜日 【建築・リフォーム相談】：おおむね隔週土曜日 【分譲マンション管理相談】：おおむね毎週木曜日 【分譲マンション法律相談】：おおむね月 1 回日曜日 ※専門家相談は、大阪府内在住もしくは在勤・在学されている方、大阪府内の管理組合が対象です。 ※係争中の案件や営利目的の相談、トラブルのあっせん・仲裁、事業者紹介、賃貸住宅の経営に関する相談は行っておりません。 ※詳しくはホームページをご覧ください。 https://www.osaka-angenet.jp/
	相談場所	大阪市北区天神橋 6-4-20 住まい情報センター4 階 住情報プラザ	
	定休日	火、祝日の翌日、年末年始	
	受付時間	[月・水～土] 9:00～19:00 [日・祝 日] 10:00～17:00	
	アクセス	OsakaMetro 天神橋筋六丁目駅下車 (3 番出口直結)	
一般財団法人 大阪住宅センター	T E L	06-6915-3580 (相談専用電話)	住まいづくりが初めてという方でも安心して住宅を取得することができるように、経験豊富な相談員が、中立公平な立場で相談に対応しています。相談は無料です。 ○新築・リフォーム等に関する住宅相談 ○住まいづくりの進め方 ○住宅展示場の活用術 ○住まいづくりセミナーの開催 ○弁護士・税理士・FP による各種専門相談 ※各種相談は電話・WEB にて予約受付中です ※詳細はホームページで https://housing-garden.jp/hanahaku/
	相談場所	大阪市鶴見区焼野 1 丁目南 2 番 花博記念公園ハウジングガーデンセンターハウス	
	相談日時	土・日・祝日 13:00～17:00	
	受付時間	10:00～18:00 (予約受付)	
	アクセス	OsakaMetro 鶴見緑地駅下車 徒歩 6 分	
一般社団法人 既存住宅・空家プロデュース 協会	T E L	06-7897-2149	○既存住宅 & 空家に関する様々な相談を行います。 ・空家相談全般 ・登記や土地境界等の権利関係 資金計画 ・空家管理・利活用 ・空家の除却 (解体) ・家財整理、遺品整理 ・住宅セーフティネット 他 ※電話相談：15 分程度無料 無料面談：一回限り 60 分以内(要予約) ※大阪の住まい活性化フォーラム会員 大阪居住支援法人登録(大居 064) 詳細はホームページをご覧ください http://ve-produce.org/
	相談場所	大阪市都島区都島南通 2-8-31	
	定休日	土・日曜、祝日、年末年始	
	受付時間	10:00～16:00	

相談窓口	連絡先等		相談内容
欠陥住宅関西ネット	T E L	06-4400-6142	<p>○定例相談会/欠陥住宅被害の問題に関して、建築士と弁護士がアドバイスを行う定例相談会を毎月第二土曜日実施（要予約）（有料・3,000円）</p> <p>HP : http://www.kekkan.net/kansai/ MAIL : info-kansai@kekkan.net</p>
	相談場所	貸会議室（主に大阪歴史博物館内）	
	定休日	土・日・祝日（事務局）	
	受付時間	10:00～17:00（予約受付） *ご連絡先をお聞きして、折り返しご連絡を差し上げます。	
	アクセス	相談会場により異なりますので、ご注意ください。	
一般社団法人 建築よろず相談支援機構	T E L	06-6694-3205（大阪）	<p>○定例相談会/新築からトラブルまであらゆる疑問や相談に関して、会員の建築士と弁護士がアドバイスを行う定例相談会を毎月実施（要予約）（有料・3,000円（非事業系）、10,000円（事業系））</p> <p>HP : http://www.yorozu.or.jp/ MAIL : osaka@yorozu.or.jp</p>
	相談場所	大阪市内	
	定休日	日、祝休日、年末年始	
	受付時間	10:00～18:00（予約受付）	
	アクセス	相談会場により異なりますので、事務局にご確認下さい。	
特定非営利活動法人 建築問題研究会 （略称：ASJ エイエスジェイ）	T E L	06-4709-5355（事務局）	<p>建築士と弁護士が、建築に関するご相談をお受けします。</p> <p>○建築に関する問題・悩みを抱えている方や新築しようと考えている方に、建築技術・法律解釈の両面から総合的な視点で解決策や対処方法をアドバイスします。</p> <p>○毎月1回の相談会をご利用下さい。（要予約・有料） 相談会は、原則 第1土曜日午後です。但し、1月は休会です。開催予定日はHPに掲載しています。 ご予約・お問合せは、お電話又はHPから。</p> <p>○ご相談の上、現地確認が必要と判断された場合などは現地調査に応じます。（有料） （電話でのご相談はお受け出来ません。） ※HP : http://www.npo-asj.com/ ※Mail : info@npo-asj.com</p>
	相談場所	事務局内 貸会議室 大阪市北区天神西町8番14号	
	定休日	土・日・祝日・盆休み・年末年始（事務局） ※相談会開催時除く	
	受付時間	10:00～18:00（予約受付）	
	アクセス	OsakaMetro 南森町駅下車 徒歩3分 JR 東西線大阪天満宮駅下車 徒歩5分	
住まいるダイヤル （公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター）	T E L	0570-016-100 ※ナビダイヤル以外に 03-3556-5147 もご利用いただけます。	<p>○住まいるダイヤル（電話相談） 住宅についての様々なご相談に一級建築士の資格を持った相談員が応じます。</p> <p>○リフォーム見積チェックサービス（無料） 契約前のリフォーム工事の見積書のチェックを行っています。まずは住まいるダイヤルにお電話ください。</p> <p>○専門家相談（面談、要予約） 弁護士・建築士による対面相談を、弁護士会で行っています。ご利用いただけるのは、評価住宅又は保険付き住宅の取得者及び供給者、リフォーム工事の発注者及び発注予定者、既存（中古）住宅の買主です。まずは住まいるダイヤルにお電話ください。 HP : https://www.chord.or.jp/</p>
	定休日	土、日、祝日、年末年始	
	受付時間	10:00～17:00	

■住宅全般やリフォームについての各種制度等に関すること

名 称	内 容
大阪の住まい活性化フォーラム「空き家・住まいの相談窓口」	<p>【総合相談窓口】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○空き家も含めた住まいの様々なご相談に応じます。〔電話相談が 15 分まで無料〕 ○空き家をどうすればよいか分からない場合は、総合相談窓口にお気軽にご相談ください。 ○建物状況調査（インスペクション）を実施するインスペクターも案内できます。 <p>【専門相談窓口】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○空き家の相続や法律問題などの専門的な相談内容については、専門相談窓口にお気軽にご相談ください。 <p>※ホームページ http://osaka-sumai-refo.com/</p>
大阪府 住宅リフォーム マイスター制度	<p>【住宅リフォーム事業者の情報を提供しています】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○府民の皆さまが安心して住宅リフォームを行うことができるよう、府が指定した非営利団体（マイスター登録一定の基準を満たす事業者（マイスター事業者）に関する情報を、皆さまのご依頼に応じて、ご案内・ご紹介） <p>※ホームページ https://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/meister/</p>
Osaka あんしん住まい 推進協議会	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者、障がい者、低額所得者、外国人、子育て世帯などの住宅の確保に配慮を要する方への支援、大家、不動産事業者の方への支援、それらの支援方策の検討を行い、住宅の確保に配慮を要する方をサポートできるよう様々な取り組みを行っています。 ○大阪府や市町村、不動産店（協力店）が連携し、住宅の確保に配慮を要する方の民間賃貸住宅探しに関するご相談に応じる『住まい探し相談会』などを開催しています。 ○住まいに関する制度や相談窓口の情報などを提供しています。 ○高齢者等の入居を受け入れている家主や不動産事業者の方向けに、役に立つ制度やサービスの情報を一元的に提供しています。 <p>※ホームページ http://www.osaka-anshin.com/</p>
大阪あんぜん・あんしん賃貸 住宅登録制度	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢者、障がい者、低額所得者、外国人、子育て世帯等の住宅の確保に配慮を要する方への入居を拒まない民間賃貸住宅（あんぜん・あんしん賃貸住宅）や住まいの相談に応じる不動産店（協力店）などを登録し、情報提供や居住支援などを行う制度です。 ○専用の web システム（あんぜん・あんしん賃貸検索システム）を構築し、登録された民間賃貸住宅や協力店の情報に加え、公的な制度による住宅や入居のための相談・見守り等の生活支援などを行う居住支援法人の情報等をご覧いただけます。 <p>※ホームページ https://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/ansin/index.html</p>

■ マンションの管理・購入に関すること

相談窓口	連絡先等		相談内容
NPO 法人 マンション管理支援の関住協	T E L	06-4708-4461	<ul style="list-style-type: none"> ○対象：会員・一般（管理組合、個人、その他） ○内容：分譲マンションの管理組合が抱える問題全般。（区分所有法その他関連法規と運営、長期修繕計画や大規模改修・日常修繕と維持保全、共同生活、委託管理、建替えに関すること等） ○定例相談：面談 （第1・第3土曜日/14:00～） ※要予約 会員は無料。会員以外の相談料 1件3,000円
	相談場所	大阪市中央区南船場 1-13-27 アイカビル 4 階	
	定休日	土・日曜、祝日、年末年始	
	受付時間	10:00～17:00	
	アクセス	OsakaMetro 堺筋線または長堀鶴見 緑地線長堀橋駅下車 1 番出口徒歩約 5 分	
公益財団法人 マンション管理センター 大阪支部	T E L	06-4706-7560	<ul style="list-style-type: none"> ○『マンションみらいネット』登録の案内 ○『長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス』の案内 ○マンション管理に関する一般的な相談（面接相談は要予約） ○管理組合登録制度の案内
	相談場所	大阪市中央区今橋 2-3-21 今橋藤浪ビル 3 階	
	定休日	土・日曜、祝日、年末年始	
	受付時間	9:30～17:00（受付 16:30 まで）	
	アクセス	OsakaMetro 淀屋橋駅下車 8 番出口徒歩約 7 分 OsakaMetro 北浜駅下車 2 番出口徒歩約 3 分	
一般社団法人 不動産協会大阪事務所	T E L	06-6448-7460	○マンションの売り主が協会に加盟している 場合の買主の相談に応じる。
	相談場所	大阪市北区中之島 3-2-18 住友中之島ビル 2 階	
	定休日	土・日曜、祝日、年末年始	
	受付時間	9:30～17:00	
	アクセス	OsakaMetro 肥後橋駅下車徒歩 3 分	
一般社団法人 マンション管理業協会 関西支部	T E L	電話相談をご希望の場合 050-3733-8982（全国共通） 来訪相談をご希望の場合 06-6201-7735（予約制にて対応）	<ul style="list-style-type: none"> ○マンションの管理の適正化法に関する相談 ○管理会社との管理委託契約に関する相談 など U R L http://www.kanrikyo.or.jp
	相談場所	大阪市中央区備後町 2-5-8 綿業会館本館 5 階	
	定休日	土・日曜、祝日、年末年始	
	受付時間	10:00～16:30	
	アクセス	OsakaMetro 御堂筋線本町駅下車 徒歩 5 分（1 番出口） OsakaMetro 堺筋線堺筋本町駅下車 徒歩 5 分（17 番出口）	
一般社団法人 マンション問題解決・管理支 援センター （通称：Agoras アゴラス）	T E L	TEL：06-6941-1490 FAX：06-6941-1490	<ul style="list-style-type: none"> ○住まい・たてもの全般に関する相談会（無 料） 毎月第 3 土曜日：15:00～16:00 / 16:00～17:00 メールまたは FAX による完全予約制です。 ・マンションに関する相談： 耐震化・維持保全・改修改良・大規模 修繕等 ・マンション管理に関すること ・一般建築物全般に関するトラブルの解 決 ○管理組合に寄り添い、疑問や問題の解決を お手伝い （内容によっては、有償対応となります） ○現地相談、現地確認は有償にて対応いたし ます。 （複数建築士による対応を原則とします） H P：https://www.agoras.or.jp/ Mail：info@agoras.or.jp ※木造戸建住宅や長屋の耐震化相談もお受け します。
	相談場所	Agoras 事務局 大阪市中央区農人橋 1-4-22 （株）浅野建築設計事務所内 相談会場 上記事務局会議室	
	定休日	土・日曜、祝日	
	受付時間	10:00～17:00 （メール及び FAX は随時可）	
	アクセス	OsakaMetro 谷町四丁目駅下車西へ徒歩 5 分	

■ 建築技術に関すること

相談窓口	連絡先等		相談内容
一般財団法人 大阪建築防災センター 「耐震診断・改修の相談窓口」	T E L	06-6942-0190	<ul style="list-style-type: none"> ○木造住宅及び非木造建築物の耐震診断・改修に関すること。 ○木造住宅の簡便な改修方法に関すること。 ○耐震診断技術者等の斡旋・紹介に関すること。 ○既存建築物の宅地(石積みの擁(よう)壁など)の安全性に関すること。 ※面接相談 (事前予約 TEL/06-6942-0190) ※H P https://www.okbc.or.jp/
	相談場所	大阪市中央区谷町 3-1-17 高田屋大手前ビル 3階	
	定休日	土・日曜、祝日、盆休み、年末年始	
	受付時間	10:00~16:30 (但し、面接相談は毎月1回、指定日/13:30~16:30)	
	アクセス	OsakaMetro 谷町四丁目駅下車すぐ(1-B出口)	
一般社団法人 大阪府建築士事務所協会	T E L	06-6946-7065	<ul style="list-style-type: none"> ○建築なんでも相談会(無料)(要予約) 第2金曜:18:00~18:50 第4土曜:16:00~16:50、17:00~17:50 ○新築・リフォームに関する質問やトラブル相談など建築に関する全般的な事柄に経験豊富な建築士が面談にて対応いたします。 ※計画アドバイスや現地調査に対応する建築士(有料)の紹介や場合により弁護士の助言も可能です。 ○詳しくはHPをご覧ください。 https://www.oaaf.or.jp/
	相談場所	大阪市中央区農人橋 2-1-10 大阪建築会館 2階	
	定休日	土・日曜、祝日、盆休み、年末年始	
	受付時間	9:30~17:30	
	アクセス	OsakaMetro 谷町四丁目駅下車徒歩8分 (8番出口)	
公益社団法人 大阪府建築士会	T E L	06-6947-1966 (相談専用電話)	住まいを中心とした建築に関する技術的な相談に対応します。(業者紹介、紛争案件、報告書等の作成には対応していません) ○電話相談 相談日/月~金曜日 13:00~16:00 相談料/30分以内を限度に無料 ○面接相談(要予約) 相談日/月~金曜日 16:00~17:00 相談料/1時間以内 5,500円(税込) 延長1時間以内 3,300円(税込) ○現地相談(要予約) 相談日/相談員決定後に調整 相談料/1回半日(3時間以内) 35,000円(税込) 1回1日(3時間以上) 58,000円(税込) ※詳細はHPをご覧ください。 http://www.aba-osakafu.or.jp/soudaniinkai/sumai-soudan.html
	相談場所	大阪市中央区谷町 3-1-17 高田屋大手前ビル 5階	
	定休日	土・日曜、祝日、盆休み、年末年始	
	受付時間	13:00~16:00	
	アクセス	OsakaMetro 谷町四丁目駅下車すぐ(1-B出口)	
公益社団法人 日本建築家協会 近畿支部	T E L	06-6229-3371	<ul style="list-style-type: none"> ○会員の建築家(建築士)が新築やリフォームの事前のアドバイスから建築後のトラブル相談までを行う。 (面談により実施:1時間以内) ※事前予約制(予約受付:月~金/9:30~18:00) ※H P http://www.jia.or.jp/kinki
	相談場所	大阪市中央区備後町 2-5-8 綿業会館 4階	
	相談日時	第1・3 金曜日(13:00~16:00)	
	定休日	土・日曜、祝日、盆休み、年末年始	
	アクセス	OsakaMetro 本町駅下車徒歩5分	
一般社団法人 大阪府設備設計事務所協会	T E L	06-6245-9487	<ul style="list-style-type: none"> ○住まいに関わる設備関係の相談を行う。 ○相談は FAX 又はメールで受付し、後日回答を行う。 *「相談申込書」は、HPに掲載しています。 F A X : 06-6245-9408 M a i l : oea1234@lime.ocn.ne.jp ・面接相談(要予約) (1時間以内 5,500円(税込)、延長1時間以内 3,300円(税込)) ・現地相談(要予約) 半日(3時間以内)35,000円(税込)、1日(3時間以上)58,000円(税込) ※H P http://www.oea.or.jp
	相談場所	大阪市中央区東心斎橋 1-3-10 長堀堂ビル 4階	
	定休日	土・日曜、祝日、盆休み、年末年始	
	受付時間	13:00~16:00	
	アクセス	OsakaMetro 長堀橋駅下車すぐ(7番出口)	

相談窓口	連絡先等		相談内容
一般社団法人 プレハブ建築協会 関西支部	TEL	06-6943-5016	○業者がプレハブ建築協会の会員かどうかの 問い合わせに応じる。 ○会員に係る相談内容について会員へ取り次 ぎを行う。
	相談場所	大阪市中央区谷町1丁目3番5号 アンフィニィ・天満橋9階	
	定休日	土・日曜、祝日	
	受付時間	10:00～16:00	
	アクセス	OsakaMetro 天満橋駅下車南へすぐ(3番出口)	
	相談場所	大阪市中央区本町橋2-23 第7松屋ビル5階	
	定休日	土・日曜、祝日、年末年始	
	受付時間	9:00～17:00	
アクセス	OsakaMetro 堺筋本町駅下車東へ 徒歩約5分		

資料－５ 耐震改修に係る標準的な工事費用相当額の概要

住宅耐震改修を完了した場合、住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額（以下「標準額」という。）が税額控除対象金額となる。

標準額の算出方法については、令和４年国土交通省告示第 726 号による改正後の「租税特別措置法施行令第 26 条の 28 の 4 第 2 項の規定に基づき、国土交通大臣が財務大臣と協議して住宅耐震改修の内容に応じて定める金額（平成 21 年 3 月 31 日国土交通省告示第 383 号）」において定めるとおり、以下の表の（い）欄の住宅耐震改修の内容の区分に応じ、それぞれ同表の（ろ）欄の額に（は）欄の数値を乗じた金額の合計額を求め、当該住宅耐震改修に関して交付される補助金等の額がある場合には、当該合計額から、当該住宅耐震改修に関して交付される補助金等の額を控除した額となる。

（い）欄 耐震改修の内容	（ろ）欄 単位あたりの金額（税込）	（は）欄 単位
木造の住宅（以下「木造住宅」という。）の基礎に係る耐震改修	15,400 円	家屋の建築面積（㎡）
木造住宅の壁に係る耐震改修	22,500 円	家屋の床面積（㎡）
木造住宅の屋根に係る耐震改修	19,300 円	施工面積（㎡）
木造住宅の基礎、壁及び屋根に係るもの以外の耐震改修	33,000 円	家屋の床面積（㎡）
木造住宅以外の住宅の壁に係る耐震改修	75,500 円	家屋の床面積（㎡）
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修の内、鉄板その他の補強材を柱に巻きつけるもの（以下柱巻補強工事）	1,434,500 円	耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の柱に係る耐震改修の内、柱巻補強工事以外のもの	33,100 円	耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の免震工事	591,500 円	耐震改修の箇所数
木造住宅以外の住宅の壁及び柱に係るもの又は免震工事以外の耐震改修	20,700 円	家屋の床面積（㎡）

この、「当該住宅耐震改修に関して交付される補助金等」とは、耐震改修の費用に関し国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいう。

マンション及び共有住宅については、全体工事費用のうち申請者が負担した費用の額を確認されたい。例えば、マンションにおいて住宅耐震改修の費用を修繕積立金から支出した場合には、区分所有者ごとの修繕積立金の拠出割合に応じて各区分所有者が負担したことになるので留意する。この場合における標準額の算出については、上記の方法により算出した合計額に全体工事費用のうち申請者が負担した割合を乗じた額が、その者の標準額となる。

資料－6 大阪狭山市分譲マンション管理適正化指針

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)

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

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2) 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4) さらに、マンションの状況によっては、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ことも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

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

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

(2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有者等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）に則り、「マンション標準管理規約」

を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

(4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建築後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透

明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ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には、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

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

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。

そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

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

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

大阪狭山市建築物耐震改修促進計画

発行：令和6年(2024年)3月
大阪狭山市
〒589-8501
大阪府大阪狭山市狭山一丁目2384番地の1
TEL 072-366-0011
FAX 072-367-1254
mail : toshikeikaku@city.osakasayama.osaka.jp

編集 大阪狭山市 都市整備部 都市計画グループ



大阪狭山市
OSAKASAYAMA