大阪狭山市
建築物耐震改修
促進計画
【概要版】

平成30年（2018年）3月

大阪狭山市

第１章　はじめに

■ 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ます。

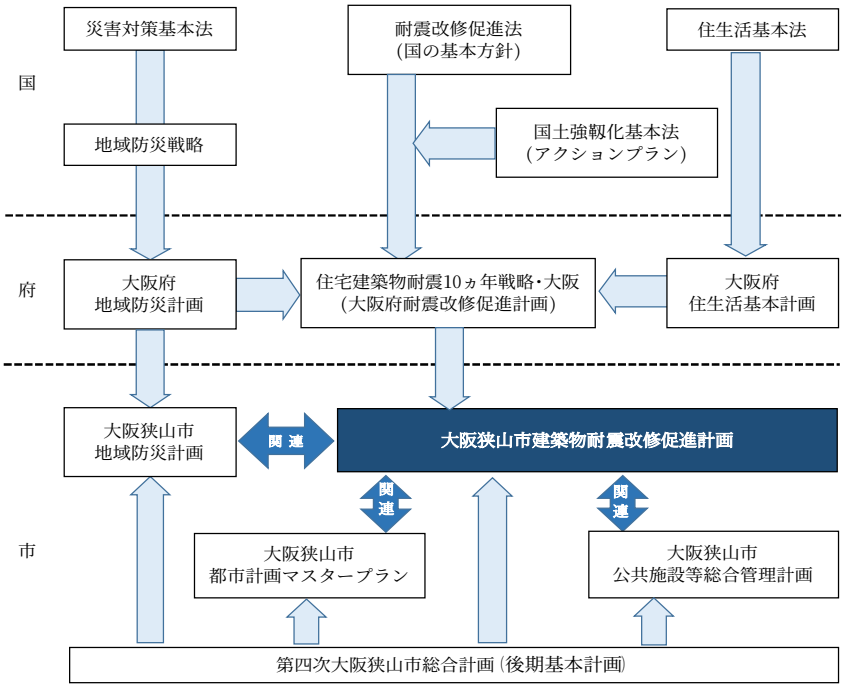
本市においては、平成 20 年(2008 年)3 月に「大阪狭山市建築物耐震改修促進計画」を策定し、平成 26 年(2014 年)3 月には中間見直しを行い、官・民の連携によって市内建築物の耐震化を促進してきました。また、大阪府においては平成 28 年(2016 年)1 月に今後の耐震化に向けた目標や施策等をとりまとめた「住宅建築物耐震 10 ヵ年戦略・大阪（大阪府耐震改修促進計画）」（以下「府計画」という。）が改定されました。

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、「大阪狭山市建築物耐震改修促進計画」（以下「本計画」という。）を改定し、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します。

■ 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、「第四次大阪狭山市総合計画（後期基本計画）」、「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ります。

計画の位置づけ



■ 計画の期間

計画期間：平成39年（2027年）度までの10年間

計画期間の中間年次において、耐震化の進捗に関する検証を実施します。

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します。

■ 対象区域及び対象建築物

対象区域：本市全域

対象とする建築物

・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します。

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）

■ 地震による被害想定

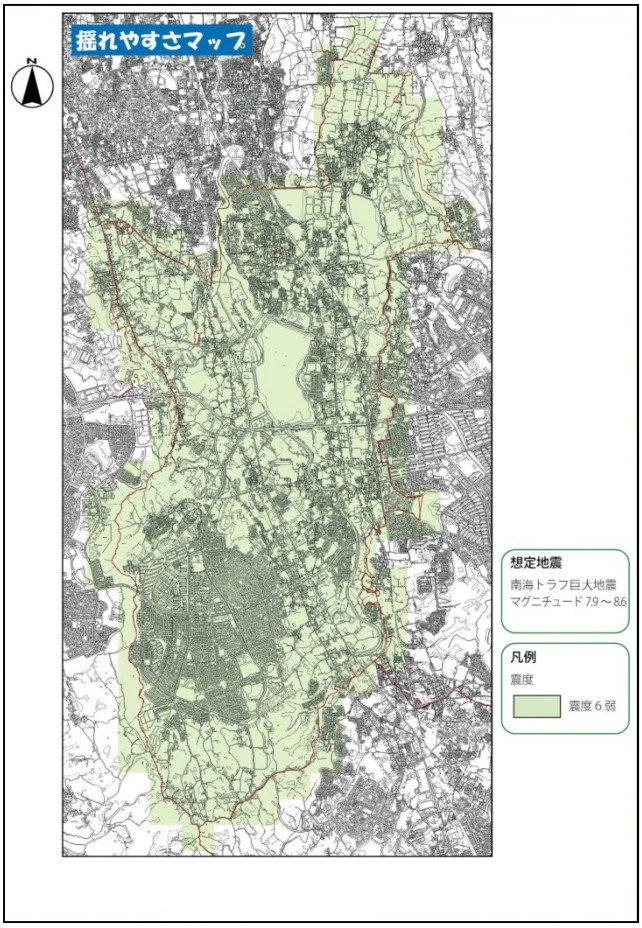
揺れによる建物被害想定

想定地震	全　壊（棟）			半　壊（棟）		
	木　造	非木造	計	木　造	非木造	計
南海トラフ巨大地震	96	24	120	1,170	158	1,328
東南海・南海地震	53	5	58	122	50	172
上町断層帯地震	2,336	244	2,580	2,386	600	2,986
生駒断層帯地震	37	4	41	87	42	129
中央構造線断層帯地震	168	15	183	347	125	472

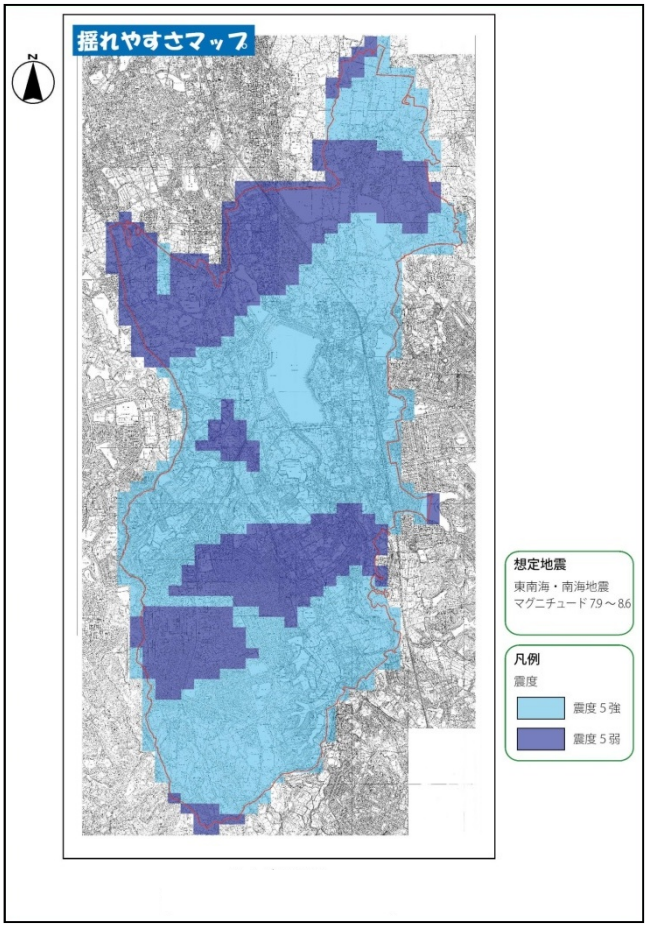
建物倒壊による人的被害想定

想定地震	死　者（人）		負傷者（人）		重傷者数（人）	
	夏 12 時	冬 18 時	夏 12 時	冬 18 時	夏 12 時	冬 18 時
南海トラフ巨大地震	3	4	172	181	17	16
東南海・南海地震	0	0	0	49	30	32
上町断層帯地震	30	19	20	1,043	635	685
生駒断層帯地震	0	0	0	36	22	24
中央構造線断層帯地震	0	0	0	141	83	90

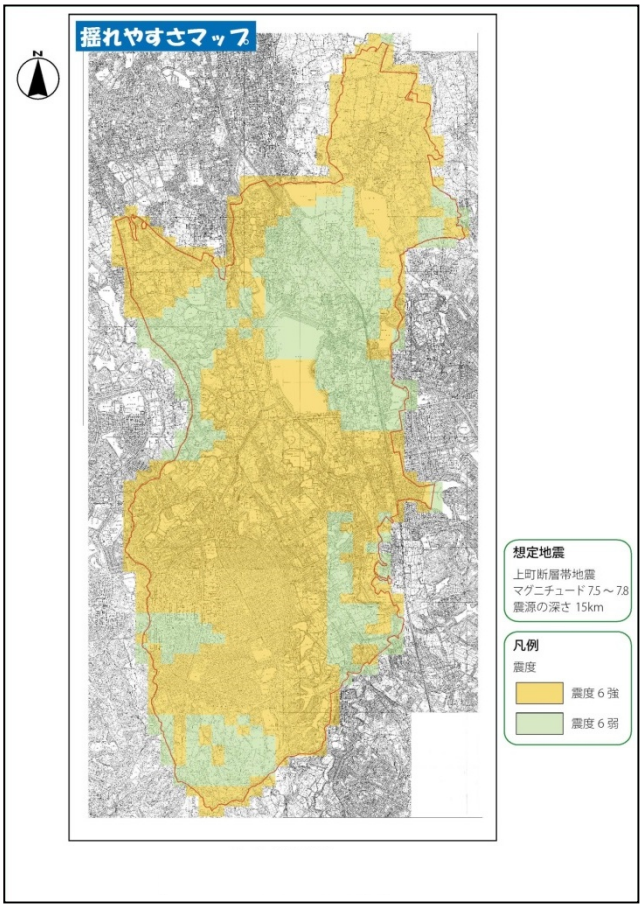
南海トラフ巨大地震



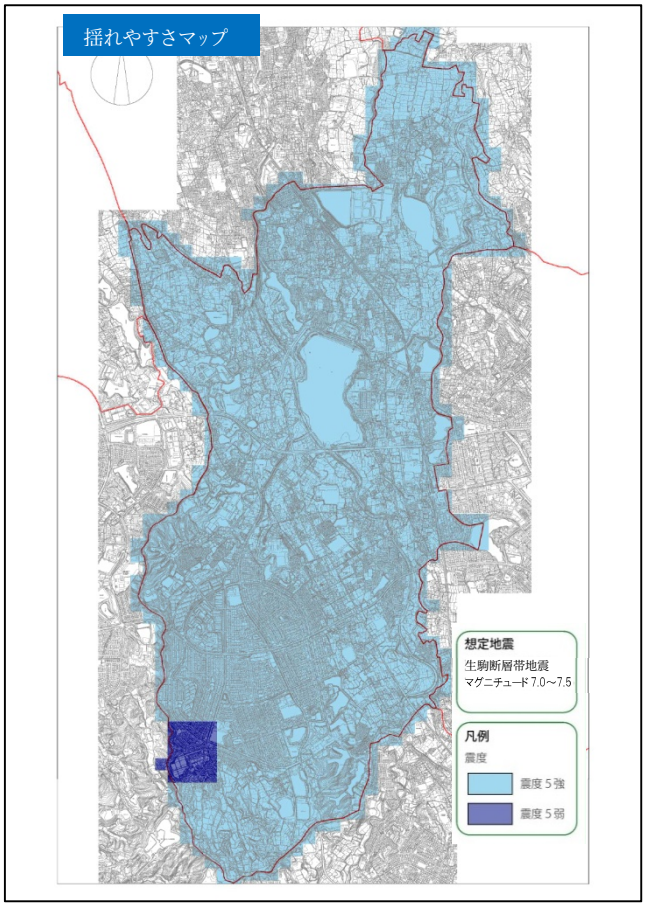
東南海・南海地震



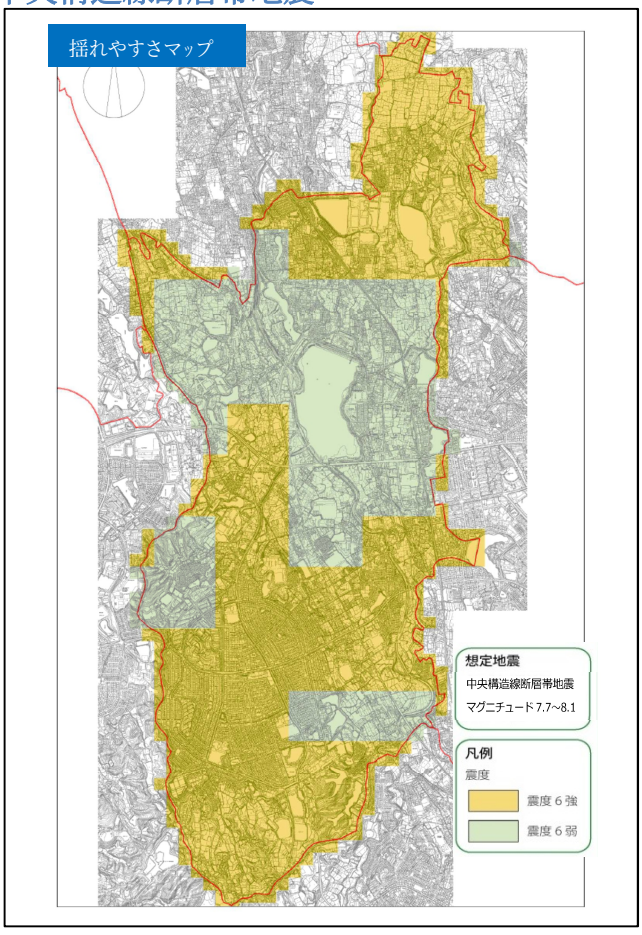
上町断層帯地震



生駒断層帯地震



中央構造線断層帯地震



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）

『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）

第２章　耐震化の現状と課題

■ 住宅耐震化の現状

平成 29 年(2017 年)現在、住宅総数（居住住宅数）は 22,990 戸です。

このうち、耐震性を満たす住宅は 18,495 戸、耐震性が不十分な住宅は 4,495 戸で、本市における住宅の耐震化率は約 80%になります。

■ 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)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棟あります。

内訳は、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%）となっています。

■ 市有建築物等の耐震化の現状

特定既存耐震不適格建築物（市有建築物）は 63 棟あり、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%）、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%）です。

昭和 56 年(1981 年)以前の建築物 55 棟は全て耐震性を満たすため、耐震化率は 100%です。

《その他の市有建築物》

特定既存耐震不適格建築物に準じる市有建築物で、「延べ面積200㎡以上」かつ「階数1以上」の建築物は、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棟と合わせると耐震性を満たす棟数は59棟となり、耐震化率は96.7%になります。

《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り、棟数60棟のうち、昭和57年(1982年)以降が38棟、昭和56年(1981年)以前が21棟、不明が1棟となっています。

■ 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、耐震化への意欲がますます低下していること
- 建築物所有者の耐震化に対する意識が低いこと
- 耐震化に向けた具体的な行動への知識が不足していること
- 市の支援制度について、知らない・わからないとの意見が多いこと
- 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となっていること
- 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こと
- 共同住宅（分譲）等は、区分所有者の合意形成などが困難なこと
- 市有の特定既存耐震不適格建築物に準じる延べ床面積 200 ㎡以上の建築物には耐震化されていない施設があること
- その他の公共性を有する建築物である地区集会所は旧耐震基準の建物も多く、耐震化を図る必要があること

第３章　耐震化の実施に関する基本方針と目標

■ 耐震化の基本方針

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・啓発に努めます。

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します。

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ります。

■ 耐震化の目標設定

目標１　住宅の耐震化の目標

◆平成３９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

◆平成３４年(２０２２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

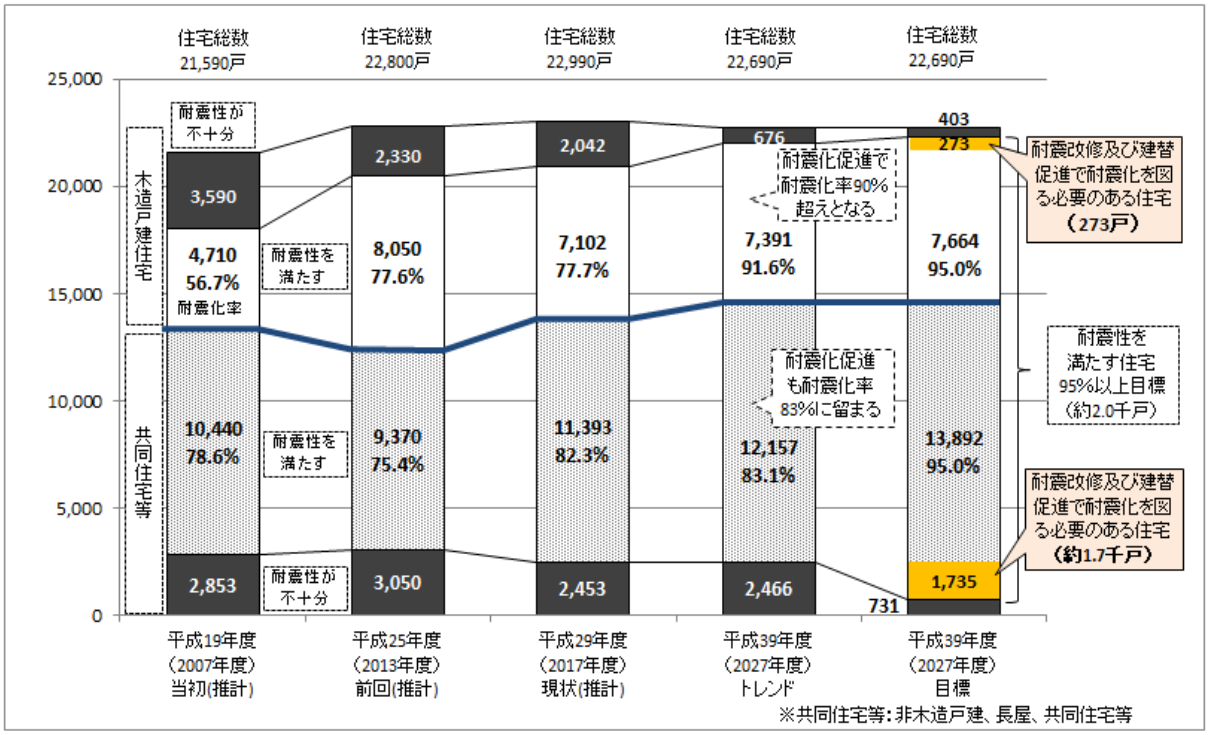
◆市有の特定既存耐震不適格建築物については、耐震化率は 100%を達成していますが、特定既存耐震不適格建築物に準じる施設（特定既存耐震不適格建築物以外で「延べ面積 200 ㎡以上」かつ「階数1以上」）や公共性を有する建築物（地区集会所）についても引き続き耐震化を進め、災害時でも必要な業務を継続できるよう取り組みます。

■ 住宅の耐震化の目標

平成 39 年(2027 年)度までの 10 年間に耐震化率 95%を目標とします。

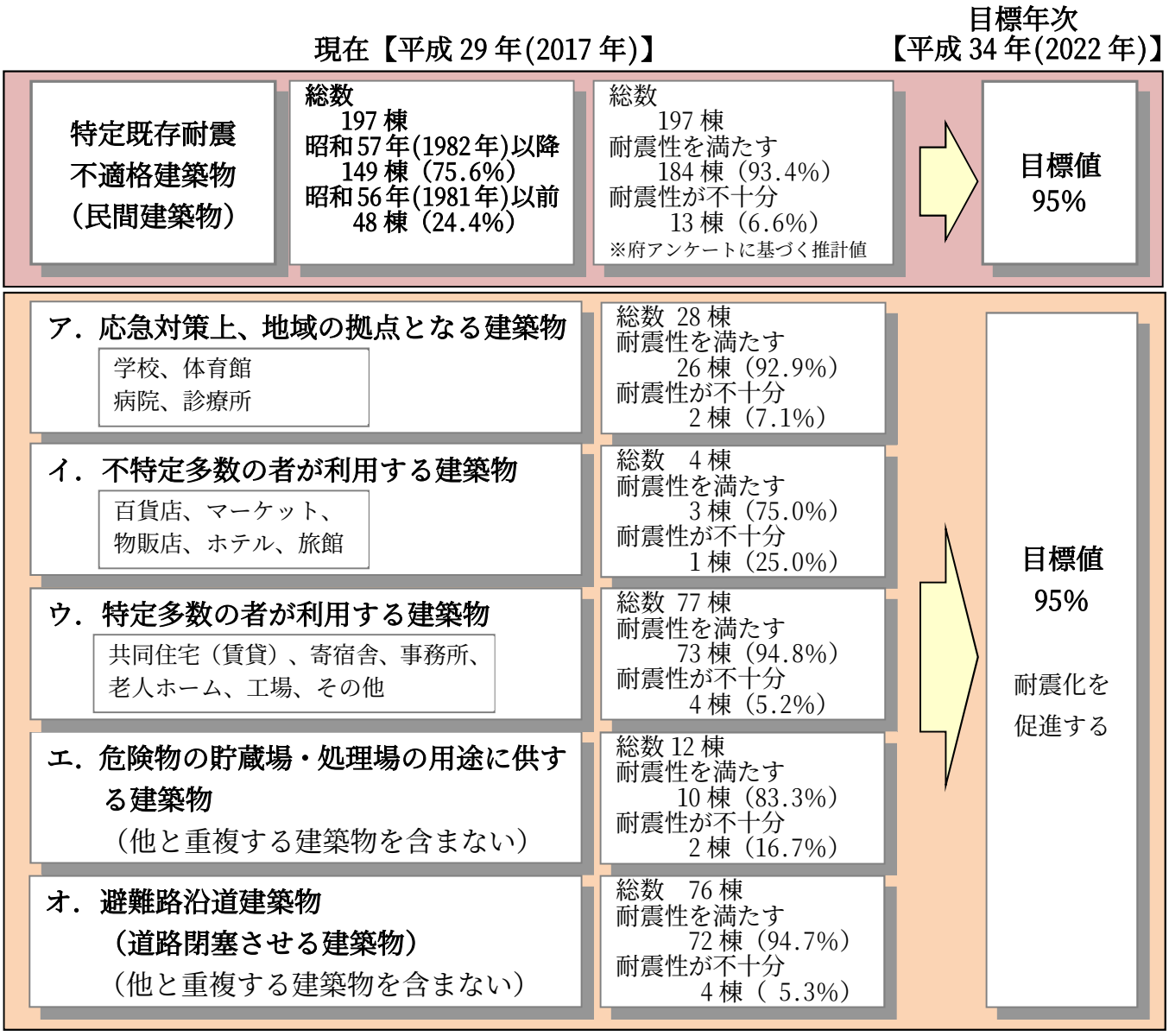
目標年次において耐震化率 95%を達成するためには、木造戸建住宅では 273 戸、共同住宅等では 1,735 戸の耐震化の促進が必要になります。

	現在【平成 29 年(2017 年)】	目標年次【平成 39 年(2027 年)】 トﾚﾝﾄﾞによる推計値	目標年次【平成 39 年(2027 年)】 目標値（95%）
住宅	総数 22,990 戸 耐震性を満たす 18,495 戸（80%） 耐震性が不十分 4,495 戸（20%）	総数 22,690 戸 耐震性を満たす 19,548 戸（86%） 耐震性が不十分 3,142 戸（14%）	総数 22,690 戸 耐震性を満たす 21,556 戸（95%） 耐震性が不十分 1,134 戸（5%）
木造戸建住宅	総数 9,144 戸 耐震性を満たす 7,102 戸（78%） 耐震性が不十分 2,042 戸（22%）	総数 8,067 戸 耐震性を満たす 7,391 戸（92%） 耐震性が不十分 676 戸（8%）	総数 8,067 戸 耐震性を満たす 7,664 戸（95%） 耐震性が不十分 403 戸（5%）
共同住宅等	総数 13,846 戸 耐震性を満たす 11,393 戸（82%） 耐震性が不十分 2,453 戸（18%）	総数 14,623 戸 耐震性を満たす 12,157 戸（83%） 耐震性が不十分 2,466 戸（17%）	総数 14,623 戸 耐震性を満たす 13,892 戸（95%） 耐震性が不十分 731 戸（5%）



■ 特定既存耐震不適格建築物（民間建築物）の耐震化の目標

平成 34 年(2022 年)度までに耐震化率を 95%とすることを目標とします。



■ 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）は、本年度までに耐震化率 100%を達成しています。

《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します。

○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、耐震化の促進を図ります。

第４章　目標達成のための具体的な取組み

■ 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

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います。

② 情報提供の充実

広報誌等の活用／パンフレット等の活用／市民フォーラム等の活用／耐震化啓発ブースの設置

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することが重要であることから、耐震化の普及・啓発に努めます。

④ 建物に応じた耐震化

伝統構法や在来構法など、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ます。

⑤ 家具転倒防止

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・啓発に努めます。

⑥ まちまるごと耐震化支援事業による耐震化

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・啓発に努めます。

⑦ 防災ベッドや耐震テーブルの活用

防災ベッドや耐震テーブルの活用の促進に努めます。

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、関係部局と連携し、防止対策について取り組みます。

⑨ 相談しやすい窓口の設置

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、相談先を紹介します。

（２）住宅の耐震化に対する支援策

①　耐震補助制度

◆本市では、建築物の耐震診断、耐震改修設計、耐震改修、除却する人を対象に、費用の一部を補助する制度を設けています。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）が対象です。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ります。

【補助金額】

〇耐震診断	**木造住宅**	診断費用の９割補助（上限４万５，０００円）
	非木造住宅	２万５，０００円
〇耐震改修設計		設計費用の７割補助（上限１０万円）
〇耐震改修		一戸あたり７０万円（世帯月額所得が２１万
（※耐震シェルター含む）		４，０００円以下の場合は９０万円）
〇除却		一戸あたり４０万円

②　生命を守る耐震化（部分改修、耐震シェルター等）

③　税制優遇措置（住宅：固定資産税、所得税・投資型減税）

④　融資制度（独立行政法人住宅金融支援機構）

⑤　補助金の代理受領制度の検討

※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です。

（耐震シェルターの例）

⑥　信頼できる専門家の養成・紹介（技術者向けの講習会等の開催、専門家の登録制度の活用）

（３）関連施策等との連携した取組みの推進

①　空き家対策にも耐震補助制度

空き家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ます。

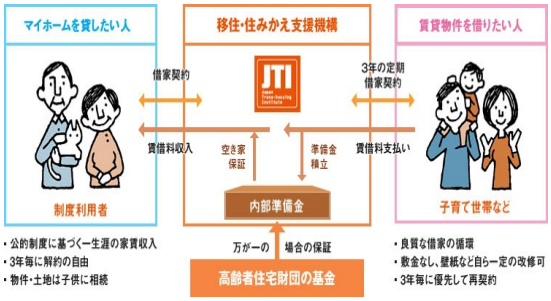
②　空き家の譲渡所得の特別控除の促進

空き家の譲渡所得の特別控除の啓発を進めることで、空き家の発生を抑制するとともに、住宅の耐震化の促進を図ります。

③　住替え、建替え促進施策の推進検討

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します。

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

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を検討します。

⑤　地震ハザードマップの作成・公表

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ます。

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、災害危険箇所が指定されており、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ます。

■ 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

特定既存耐震不適格建築物	１００万円（学校、病院や老人ホーム等については１３３万２，０００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、耐震化を働きかけるなど、確実な普及・啓発を行います。

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、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します。

■ 市有建築物等の耐震化への取組み

全ての特定既存耐震不適格建築物については耐震改修は完了しておりますが、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、耐震性が十分でない建物は、耐震化の費用や利用状況を考慮しつつ、耐震化を推進します。

第５章　その他関連施策の促進

■ 二次構造部材の安全性の向上

◆コンクリートブロック造の塀の安全対策
◆窓ガラス・外壁材・屋外広告物・天井等の落下防止対策
◆エレベーターの閉じ込め防止対策

■ 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のほかに、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の防災重要拠点とを結ぶ道路を市緊急交通路として選定しています。

第６章　推進体制の整備

■ 大阪府との連携

◆耐震改修促進法に基づく指導・助言・指示・公表の実施
◆建築基準法による勧告又は命令など

■ 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。

■ 地元組織・関係団体との連携

◆大阪府建築物震災対策推進協議会との連携　　◆関係団体との連携
◆自主防災組織、自治会等との連携

大阪狭山市建築物耐震改修促進計画

発行：平成 30 年(2018 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