

第5章 目標達成のための具体的な取組み

1. 住宅

1-1. 木造住宅

(1) 地域の特徴を踏まえた耐震対策の働きかけ

大東市では、大規模地震による地域別の建物被害率などを掲載した地震ハザードマップを作成し、市内各地域における災害リスクを広く周知しているところです。

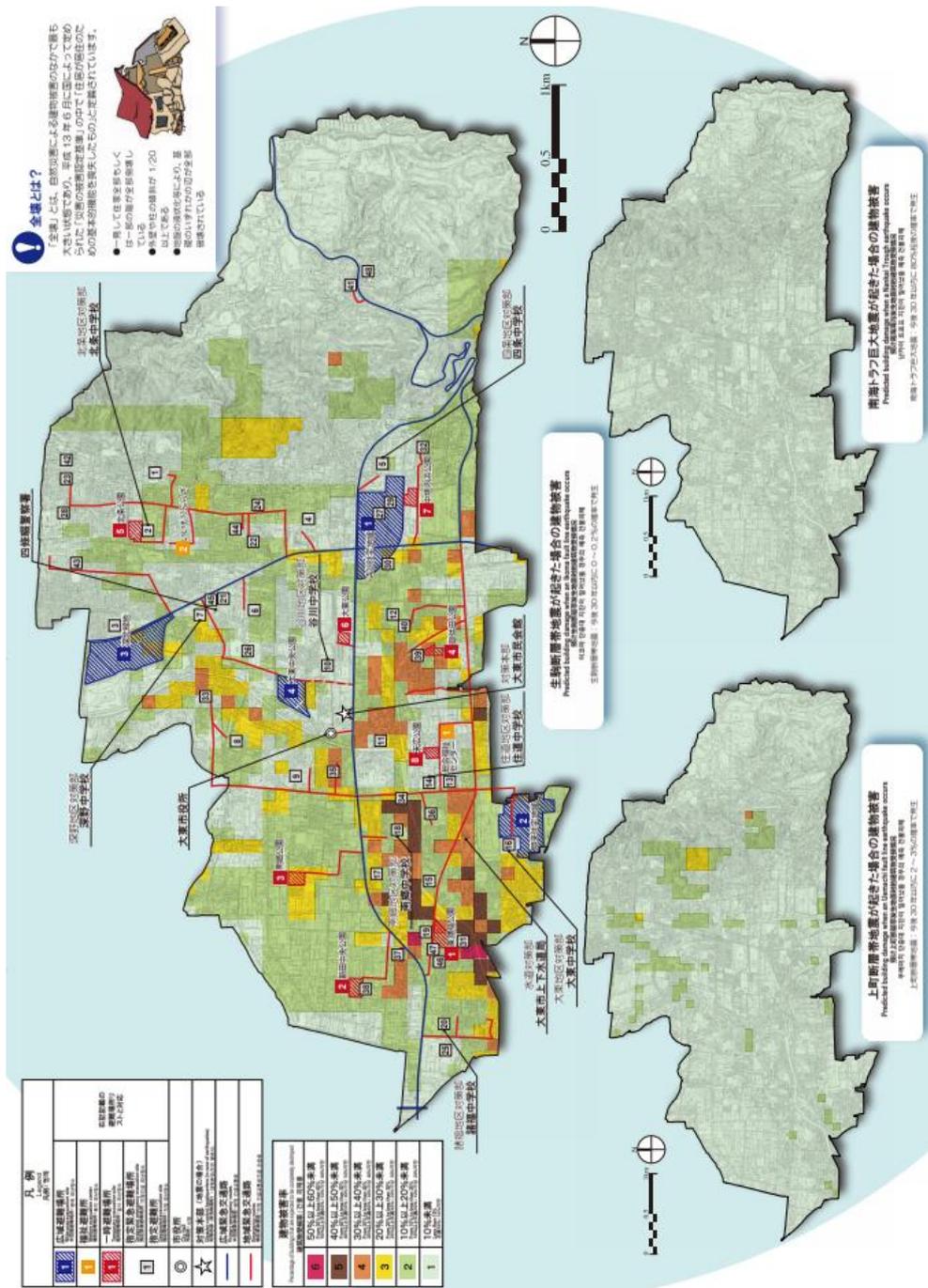


図 5-1 生駒断層帯地震が起きた場合の建物被害率の分布等（資料：大東市地震ハザードマップ）

着実に耐震性が不十分な建築物を減らすため、地震ハザードマップも活用しつつ地域や建築物の特性等を分析し、各地域における将来の状況を想定し、課題解決のための耐震化の促進手法や支援策を整理します。

また、大阪府との連携により、大阪府が独自事業として進めてきた「まちまるごと耐震化支援事業（以下「まちまる支援事業」という。）」の登録事業者やその他関係団体等と連携した出前講座や個別訪問などの活用を検討し、地域における耐震化に向けた主体的な取組を促す意識形成と体制づくりを継続して行います。

【取組みのフロー】

1 旧耐震木造住宅の所在をピンポイントで把握
2 各特性に応じた支援メニューと働きかけ手法を分類・整理
3 所有者への効果的なダイレクトメール・働きかけの実施
4 意向調査等により把握した世帯特性に応じた働きかけ手法
5 各特性を分析し、各地域における将来の状況を想定
6 将来の課題解決のための支援策・取組みを検討

(2) 耐震改修に加えて、除却や住替え等の促進

建築物の高経年化と所有者の高齢化がより一層進む中、耐震改修の働きかけに加えて、除却支援による住替え等の後押しを行うとともに、所有者や子世帯などの関係者にも幅広い周知啓発を実施し、また、福祉部局等や関連団体と連携し、耐震化を促進できるよう検討していきます。

(3) 旧耐震木造住宅所有者への周知啓発

① 耐震化に関する幅広い情報発信とわかりやすい周知

1) 耐震イベント等の実施

耐震化の必要性を所有者に理解してもらうため、大阪府及び建築関係団体等と連携して耐震イベントや耐震セミナー、相談会等を開催し、所有者の耐震化や減災化意識の醸成に取り組めます。

また、イベント後の参加者アンケートの実施などにより効果検証を行い、効率的かつ効果的な啓発方法を検討し、ニーズに応じた普及啓発ツールや啓発手法により、耐震化の広報活動や情報発信に努めます。

2) 住まい手に合った耐震化や安全対策に関する情報を一括してわかりやすく周知

住宅の所有者は、年齢、家族構成などの属性がそれぞれ異なり、将来の住まい方についても住まい手それぞれの考え方があります。

そのため、住まい手の属性や将来の住宅に関する考え方によって耐震化や安全対策の方法が選択できるように、大阪府との連携により耐震化メニューの見える化を行い、耐震イベント、ウェブサイト等を通じて周知します。

② 建物や住まい手に合った耐震化等の手法

1) 生命重視型耐震改修

地震に対する安全性を確保するためには、耐震改修により耐震基準を満たす住宅に住むことが最も重要ですが、所有者の資力をはじめ何らかの要因により、やむを得ずただちに本格的な耐震改修ができない場合は、暫定的・緊急的な対策として、人命の安全確保につながる可能性がある生命重視型改修（住宅内の一部に強固な空間を作る耐震シェルターの設置等）の手法があることを周知し、居住者の最低限の安全確保を行う取組みも進めていきます。

2) 建物に合った耐震化

木造住宅の建築工法には、大きく在来工法と伝統工法があり、一般的な耐震診断・耐震改修は在来工法を基準に構築されています。伝統工法で建築された木造住宅においては、その特長である変形性能を適切に評価できる限界耐力計算による検討を行うことで、合理的・経済的な耐震改修を行うことも

できます。このような建物に合った耐震化メニューを周知します。

3) 経済的な耐震改修工法・手法

所有者の費用負担の軽減につながるよう、経済設計やコストの低減を図ることができる耐震改修工法などについて周知を行います。

③ 機会を捉えた耐震化

1) 相続や売買等の機会を捉えた耐震化

旧耐震基準で建設された住宅の高経年化が進んでいることから、相続や贈与で取得する所有者の増加が見込まれます。既存住宅の相続や売買等の機会を捉え、耐震改修や除却の働きかけを行うため、不動産業界等関係団体や空家施策との連携を強化していきます。

2) リフォームの機会を捉えた耐震化

バリアフリー化・省エネルギー化はもとより、浴室や台所等のリフォームなど、あらゆる機会に耐震改修が検討されるよう、リフォーム事業者と連携するとともに、リフォームに合わせた耐震改修における費用負担の軽減など、所有者にとって有利となる情報について周知を行います。

④ 安全確保の周知

1) 昭和56年6月1日から平成12年5月31日までに建築された木造住宅の耐震性能検証

建築基準法の新耐震基準（昭和56年6月1日）導入後、阪神・淡路大震災による甚大な被害結果を基に耐震基準の見直しが行われ、壁の配置バランスや接合部の仕様を規定するなど、構造規定の明確化に伴う改正（平成12年6月1日）が行われました。

熊本地震や能登半島地震では、昭和56年6月1日以降に建設された木造住宅の一部において倒壊等の被害が発生しています。建築基準法改正前（平成12年5月31日以前）に建築された木造住宅については、現行の耐震基準に適合していないものもあります。そのため、所有者自らが耐震性を判断できる手法として国が策定した「新耐震木造住宅検証法」の周知に加えて、大阪府との連携により、具体的なチェックポイントをわかりやすく解説した

パンフレットを作成し、所有者が耐震診断を積極的に受けるよう、耐震化の普及啓発に取り組めます。

2) 耐震性能を維持するための適正な維持管理

耐震改修等を行った住宅や新耐震基準で建てられた住宅であっても、屋根や外壁からの雨漏り、台所や洗面所等の水回り部分からの水漏れ等に伴う、柱梁や土台等の腐食・蟻害等により、耐震性能が低下し、地震による被害を受ける可能性があります。また、中古住宅購入後の間取り改修等のリフォーム時において、柱や間仕切り壁を撤去することにより、耐震性能が損なわれる可能性があるため、所有者等に対し、適正な維持管理と耐震性能の維持の重要性について、周知を行います。

⑤ 耐震改修リフォーム融資やリバースモーゲージ、税制等の周知

旧耐震木造住宅所有者の状況に応じた支援が受けられるよう、独立行政法人住宅金融支援機構や金融機関と連携して耐震改修リフォーム融資やリバースモーゲージ型融資等の情報提供に努めます。また、固定資産税の減額制度等の特例措置を円滑に活用できるよう情報提供を行います。

1-2. その他住宅

(1) 分譲マンション

分譲マンションにおいては、区分所有者の合意形成や耐震改修に必要な費用負担、改修方法、既存の修繕計画等の課題に対し、多くの時間と労力を要するため、耐震化の検討を進めていくことが困難な場合が多くあります。

そのため、大阪府とも連携を図りながら支援方法を検討し、耐震化を促進します。

(2) 非木造賃貸共同住宅

非木造賃貸共同住宅においては、大阪府とも連携を図りながら、耐震化促進に向け、対象棟数の現状把握及び居住者属性等の把握を行い、課題等に対する取組内容の分析を進めます。また、民間不動産事業者等へのヒアリングを実施し近年の傾向を調査するなど、課題に対する研究を行っていきます。

建物所有者に対しては、耐震化の重要性を啓発する働きかけを行っていきます。

2. 民間の特定既存耐震不適格建築物

(1) 多数の者が利用する大規模建築物

① 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、建物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、広報誌やSNS等による普及啓発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等、確実な普及啓発を行います。

② 各種認定による耐震化の促進

大阪府と連携し、耐震改修促進法の改定に伴い設けられた各種認定制度の活用を促しながら、建築物の耐震化を促進します。

1) 耐震改修計画の認定（法第 17 条）

大阪府に耐震改修計画の認定を受けた建築物については、既存不適格建築物の制限の緩和等、建築基準法の規定の緩和・特例措置が受けられます（建ぺい率、容積率等）。

2) 建築物の地震に対する安全性の認定（法第 22 条）

大阪府に耐震性が確保されている旨の認定を受けた建築物について、その旨を表示できます。

3) 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定（法第 25 条）

大阪府に耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物（マンション等）について、耐震改修を行う場合の決議要件が緩和されます（3/4→1/2）。

(2) 大規模建築物（大阪府所管）以外の多数の者が利用する建築物

多数の者が利用する建築物とは、耐震改修促進法第 14 条第 1 号に定められている学校・病院・ホテル・事務所その他多数の者が利用する用途で、一定規模以上のものをいいます。

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、建物所有者が耐震化の重要性を理解し取組みを進めるようにすることが大切です。

そのため、ダイレクトメール等による普及啓発を実施するとともに、建物所有者が耐震化実施の判断ができるよう、耐震診断の補助制度や耐震改修促進法

に基づく各種認定制度などの耐震化に関する情報だけでなく、他部局が所管する補助、融資、税制など、負担軽減につながる既存制度の情報収集に努め、関連団体等と連携し周知を行います。

3. 指定道路沿道の建築物

(1) 広域緊急交通路沿道の建築物及びコンクリートブロック塀

切迫する巨大地震に備え、大阪府が定める広域緊急交通路の内、大阪生駒線は、災害時における機能確保のため優先して耐震化に取り組む路線として位置付けられていることから、耐震性が不足する沿道建築物の耐震化に向けた取組みを大阪府に要請します。

また、耐震性が不足するブロック塀等の所有者に対して、個別訪問やダイレクトメール送付により直接的に働きかけ、災害時に倒壊した場合に避難路の通行に障害が生じることも含めた耐震化の必要性の周知などを要請します。

(2) 指定道路沿道の建築物

広域緊急交通路及び市の防災拠点等へと連絡する地域緊急交通路等の指定道路沿道の建築物については、倒壊等による道路の閉塞を回避するため、耐震性が不十分な建築物の所有者に対して広報誌等による普及啓発を行い、耐震化を働きかけます。

4. 市有建築物

市有建築物については、これまで災害時に重要な機能を果たす建築物、市立学校、市営住宅、避難に配慮を要する者が利用する建築物及び不特定多数の者が利用する建築物等の耐震化に取り組んできており、耐震化が完了していない建築物については、個別計画等に基づき耐震化を図ります。

また、非構造部材*の耐震化として、平成26年4月の建築基準法の改正で脱落対策に係る基準が定められた「脱落によって重大な危害を生ずるおそれのある天井」（特定天井）について、基準に適合させる改修工事等により脱落対策の実施に努めます。