

大東市住宅・建築物耐震改修促進計画

(案)

令和 8 年 ● 月

【目次】

第1章 はじめに	1
1. 計画の背景・目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の期間	3
4. 計画の対象とする建築物	3
第2章 耐震化に係る現状と課題	4
1. 地震による被害想定	4
2. 住宅	6
3. 耐震化の現状	7
4. これまでの取組み	13
5. 今後の課題	15
第3章 耐震化の目標	16
1. 住宅の耐震化の目標	16
2. 民間の特定既存耐震不適格建築物の耐震化の目標	17
3. 指定道路沿道の建築物の耐震化の目標	19
4. 市有建築物の耐震化の目標	20
第4章 取組みの基本的な方針	21
1. 取組みの視点	21
2. 役割分担	21
第5章 目標達成のための具体的な取組み	23
1. 住宅	23
2. 民間の特定既存耐震不適格建築物	28
3. 指定道路沿道の建築物	29
4. 市有建築物	29
第6章 耐震化の促進への社会環境整備	30
1. 耐震改修以外の除却や住替え等による促進	30
2. 税制の抜本改正や支援制度の拡充	30
3. 中古住宅対策の促進	30
第7章 その他関連施策の促進	31
1. 居住空間の安全性の確保	31
2. ブロック塀等の安全対策	31
3. 非構造部材の安全対策	32
4. 超高層建築物等における長周期地震動*対策	33

5. 総合防災マップの活用	33
6. 空家対策との連携	33
第8章 推進体制の整備	34
1. 関係部局との連携	34
2. 大阪府との連携	34
3. 大阪建築物震災対策推進協議会との連携	34
4. 関係団体との連携	35
5. 自主防災組織、自治会等との連携	35

第1章 はじめに

1. 計画の背景・目的

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災では、住宅・建築物の倒壊等により多数の人命が失われました。

これを教訓に、住宅・建築物の地震に対する安全性の向上を促進するため、平成7年に「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。）が制定され、全国的に耐震化※の取組みが進められてきました。

大阪府では、平成18年の法改正により、耐震改修促進法に基づく耐震改修促進計画※として、「大阪府住宅・建築物耐震10カ年戦略プラン」が策定され、その背景のもと大東市では平成20年3月に「大東市住宅・建築物耐震改修促進計画」を策定しました。

その後、平成23年に発生した東日本大震災などによって甚大な被害がもたらされ、大阪府は平成28年に後継となる「住宅建築物耐震10カ年戦略・大阪」を策定し、それに伴い大東市は、平成29年3月に「大東市住宅・建築物耐震改修促進計画」の改訂を行い、耐震化に対する様々な取組みを進めてきました。

こうした取組みにより耐震化は着実に進んできてはいるものの、依然として耐震性の不十分な住宅・建築物が多く残されており、令和6年に発生した能登半島地震では当該地域に甚大な被害がもたらされるなど、耐震化の促進が急務の中、令和7年7月に、耐震改修促進法に基づく基本方針の見直しが行われ、それに伴い、令和8年3月に大阪府は、「大阪府耐震改修促進計画（住宅建築物耐震10カ年戦略・大阪）」が改訂され、住宅・建築物の耐震化に向けた取組みの強化が図られました。

このような背景のもと、近い将来に高い確率で発生すると想定されている南海トラフ巨大地震※や、生駒断層帯などの大地震から、市民の生命・財産を守るために、大阪府及び関係団体等と連携し、住宅・建築物の耐震化をより一層進めていくために「大東市住宅・建築物耐震改修促進計画」を改訂するものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は、耐震改修促進法第6条の規定により、国の基本方針に基づき作成された大阪府の「大阪府耐震改修促進計画（住宅建築物耐震10カ年戦略・大阪）」（計画期間：令和8年度～令和17年度末）に基づき策定するものです。

なお、計画の策定にあたっては、「第5次大東市総合計画」、「大東市地域防災計画」、「大東市都市計画マスタープラン」、「大東市住宅マスタープラン」等との整合を図ります。

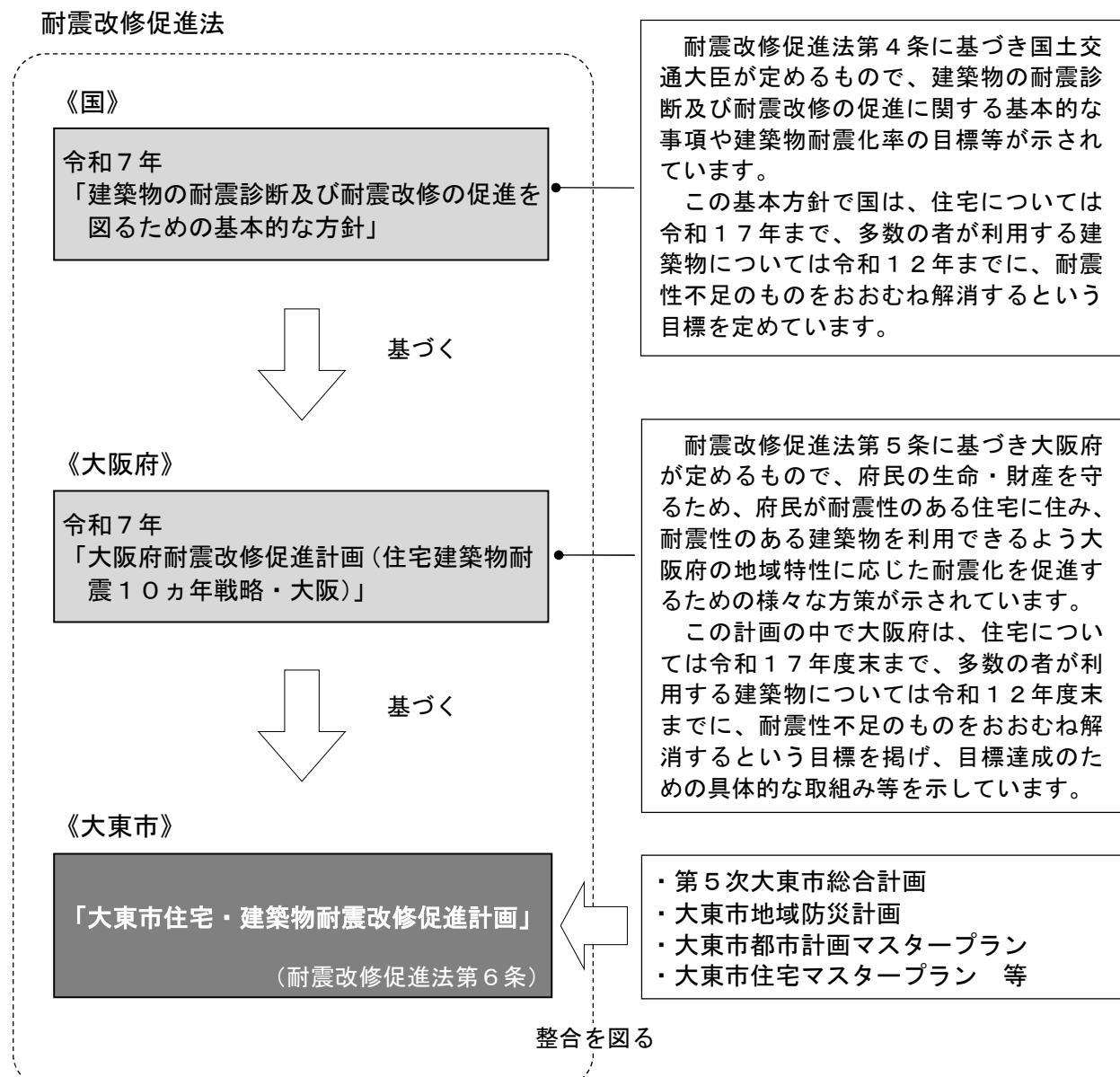


図1-1 大東市住宅・建築物耐震改修促進計画の位置づけ

3. 計画の期間

計画期間は、国の基本方針や大阪府の耐震改修促進計画との整合を図るため、令和8年度～令和17年度末までとします。

今後、法律の改正や社会経済情勢の変化により必要がある場合は、計画の見直しを行います。

4. 計画の対象とする建築物

本計画では、表1－1に示す建築物を対象とします。

表1-1 計画の対象とする建築物

建築物名称	説明	掲載ページ 現状/目標/取組み
住 宅	戸建て住宅、長屋住宅、共同住宅（賃貸、分譲）を含むすべての住宅	P8/P16/P23
民間の特定既存耐震不適格建築物*	多数の者が利用する特定の用途かつ一定規模以上の建築物 (例：階数3以上、かつ1,000m ² 以上の病院・店舗・事務所等)	P10/P18/P28
	危険物を一定の数量以上貯蔵又は処理する建築物 (例：10t以上の火薬を貯蔵、処理する建築物等)	
指定道路沿道の建築物	大阪府及び大東市が指定する道路沿道の建築物で、地震による倒壊で、通行を妨げる恐れのあるもの (例：市の防災拠点等へと連絡する避難路沿道の建築物で、高さが6m以上のもの等)	P11/P19/P29
市有建築物	市有建築物のうち、多数の者が利用する特定の用途かつ一定規模以上の建築物 (例：市民体育館、文化ホール、市庁舎等)	P13/P20/P29

第2章 耐震化に係る現状と課題

1. 地震による被害想定

大東市総合防災マップ（令和7年9月更新）では、以下のとおり地震による被害を想定しています。

これらの地震により、建築物の倒壊や人命に係る甚大な被害が想定されていることから、今後も住宅・建築物の耐震化に向けた取組みが求められます。

（1）海溝型地震※（南海トラフ巨大地震）の被害想定

海溝型地震のうち、大東市域に最も甚大な被害を及ぼすと想定されているのが南海トラフ巨大地震です。

南海トラフ巨大地震は、今後30年以内に60～90%程度以上の確率で発生し、地震の規模はマグニチュード9、震度は6弱にも達すると予測されています。

表 2-1 南海トラフ巨大地震による被害想定

想定地震	全壊建物	半壊建物	死者数	負傷者数	避難所 生活者数
南海トラフ巨大地震	1,762 棟	5,695 棟	21 人	483 人	23,276 人

（資料：大東市総合防災マップ（令和7年9月更新））

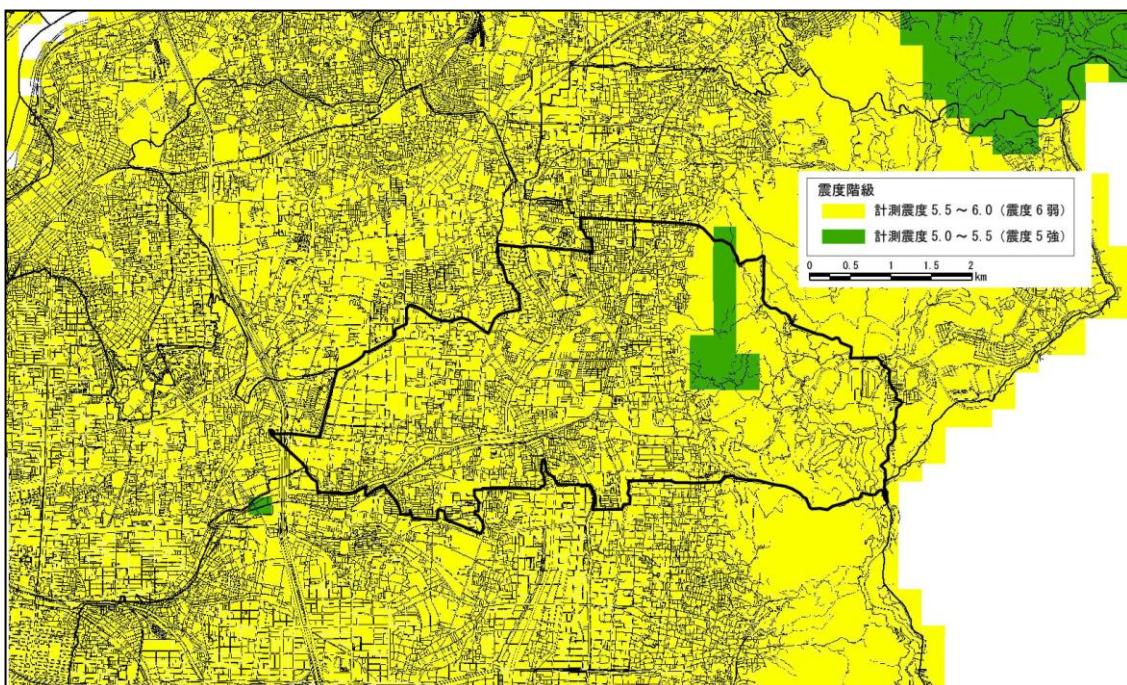


図 2-1 南海トラフ巨大地震による震度分布

（資料：大阪府 HP 南海トラフ巨大地震による震度分布の詳細図）



図 2-2 南海トラフの位置

(2) 直下型地震※（生駒断層帯地震）の被害想定

直下型地震のうち、大東市域に最も甚大な被害を及ぼすと想定されているのが生駒断層帯地震です。

生駒断層帯地震は、今後30年以内にほぼ0～0.2%の確率で発生し、地震の規模はマグニチュード7.3～7.7、震度は7にも達すると予測されています。

表 2-2 生駒断層帯地震による被害想定

想定地震	全壊建物	半壊建物	死者数	負傷者数	避難所生活者数
生駒断層帯地震	13,566 棟	8,512 棟	445 人	1,264 人	23,494 人

（資料：大東市総合防災マップ（令和7年9月更新））

地震 震度

- 震度7
- 震度6強
- 震度6弱
- 震度5強

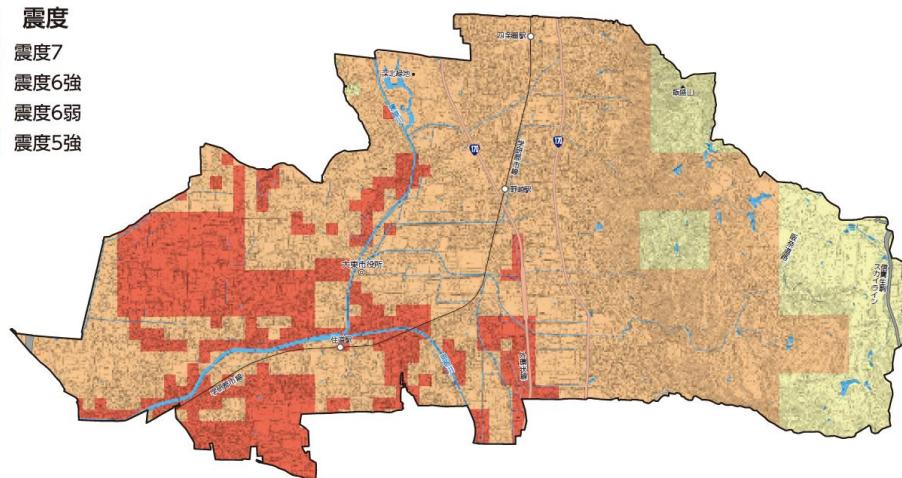


図 2-3 生駒断層帯地震による震度分布

（資料：大東市総合防災マップ（令和7年9月更新））



図 2-4 断層帯の位置

2. 住宅

(1) 住宅の建て方

大東市の建て方別住宅数の割合をみると、令和5年では「一戸建」が51.7%と最も高く、平成30年から増加し、大阪府の値を上回っています。

また、「長屋建」は平成30年から減少しているものの、令和5年では3.5%を占め、大阪府の値を上回っています。

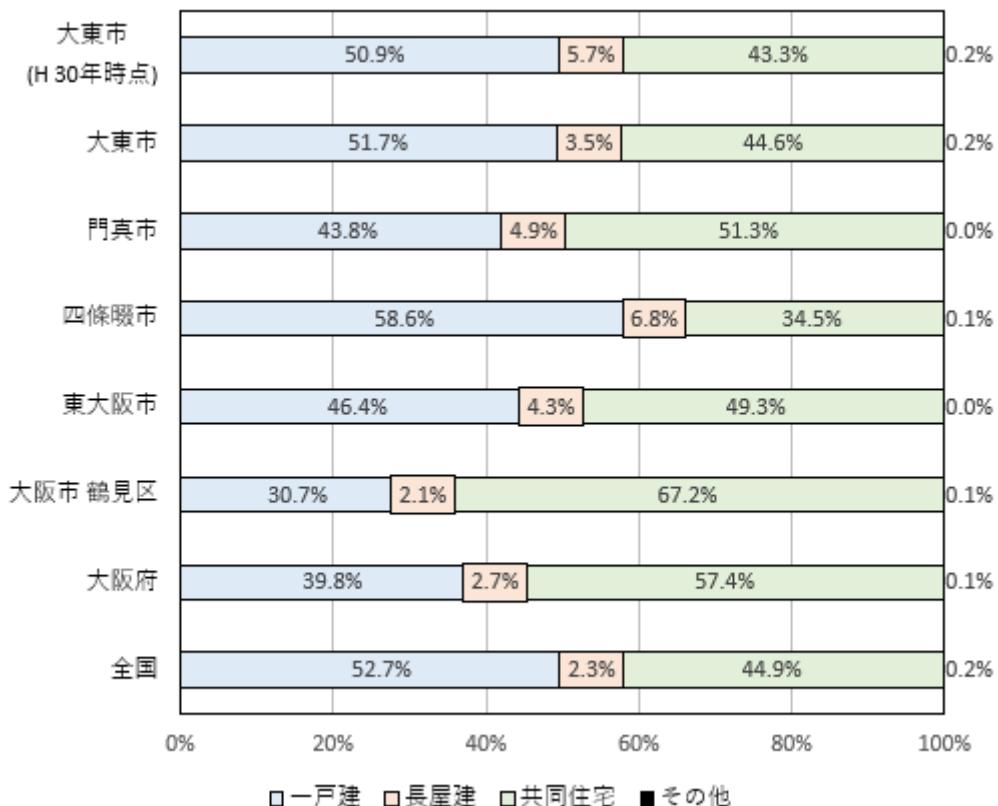


図 2-5 建て方別住宅割合

(資料：平成30年、令和5年住宅・土地統計調査)

(2) 住宅の所有関係

大東市の所有関係別住宅数の割合をみると、令和5年では「持ち家」が63.2%と最も高く、平成30年から増加し、大阪府の値を上回っています。

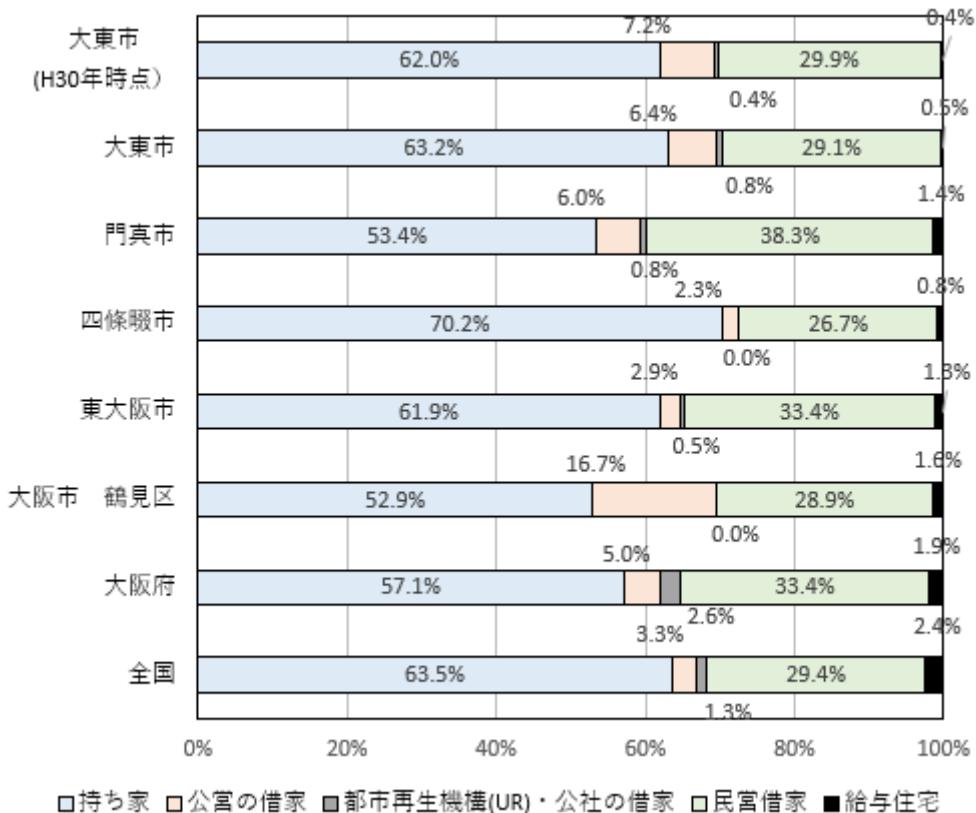


図 2-6 所有関係別住宅割合

(資料：平成30年、令和5年住宅・土地統計調査)

3. 耐震化の現状

建築物の地震に対する安全性を確保するために、建築基準法により耐震基準^{*}が定められています。現行の耐震基準（以下、「新耐震基準」という）は、昭和56年6月に大幅に改正されたもので、新耐震基準により建築された建築物は、阪神・淡路大震災においても倒壊等の被害が少なかったと報告されています。

これを踏まえ、本計画では、新耐震基準により建築された建築物は「耐震性を満たす」、旧耐震基準（昭和56年5月31日までに建築確認を受けた建物に適用された基準）により建築された建築物は「耐震性が不十分」として取り扱います。ただし、旧耐震基準で建築された建築物の内、耐震改修^{*}や耐震診断^{*}の結果により、耐震性があると判断される建築物については、「耐震性を満たす」ものとして取り扱います。

(1) 住宅の耐震化の現状

① 住宅数等の推移

大東市の人口は、平成12年の128,917人をピークとして減少に転じ、令和2年時点で119,367人となっています。

世帯数は、平成22年まで増加傾向を示していましたが、平成22年から令和2年ではおおむね52,000世帯となっています。

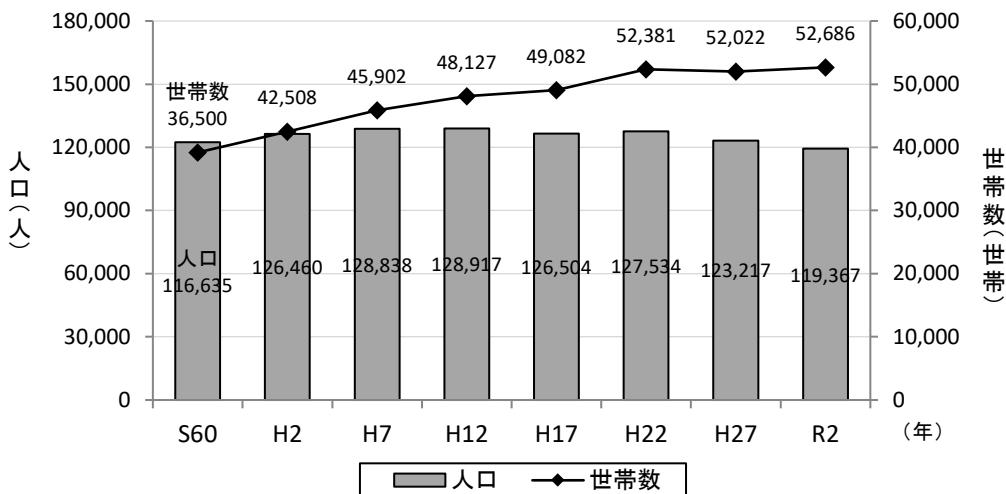


図2-7 大東市における人口・世帯数の推移（資料：国勢調査）

居住住宅数※（居住世帯ありの住宅数）は、図2-8に示すとおり、令和5年時点で52,280戸となっています。

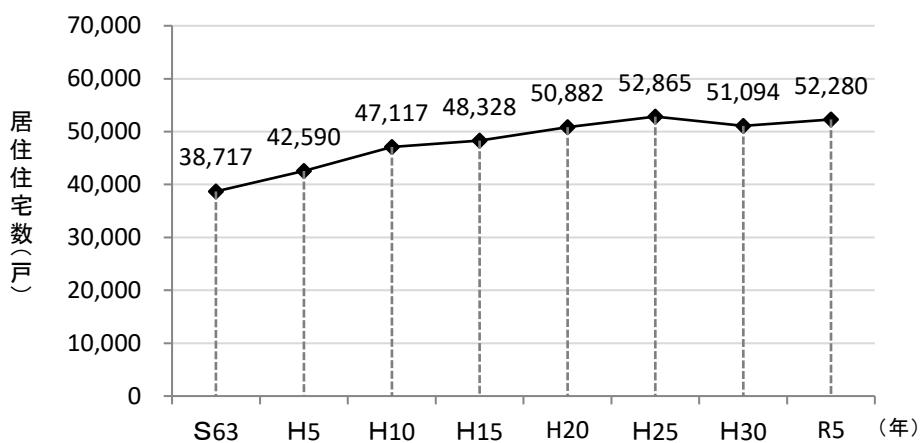


図2-8 大東市における居住住宅数※の推移（資料：住宅・土地統計調査※）

② 住宅の耐震化の現状

住宅の建替えや新築に伴い、耐震性が不十分な住宅は減少し、耐震性を満たす住宅は増加する傾向にあります。

それに伴い、耐震化率も改善しており、令和7年度現在の耐震化率は表2-3、図2-10に示すとおり88.4%となっています。

表2-3 住宅の耐震化の現状

	総戸数	耐震性を満たす住宅	耐震性が不十分な住宅	耐震化率
前々回計画策定時 (平成19年度)	48,840戸	35,714戸	13,126戸	73.1%
前回計画策定時 (平成27年度)	54,810戸	43,833戸	10,977戸	80.0%
現在 (令和7年度)	52,296戸	46,228戸	6,068戸	88.4%

前回計画策定時（平成27年度）と比較すると8.4ポイント改善しています。

しかしながら、耐震性が不十分な住宅が11.6%残っており、今後も住宅の耐震化に向けた取組みが求められます。

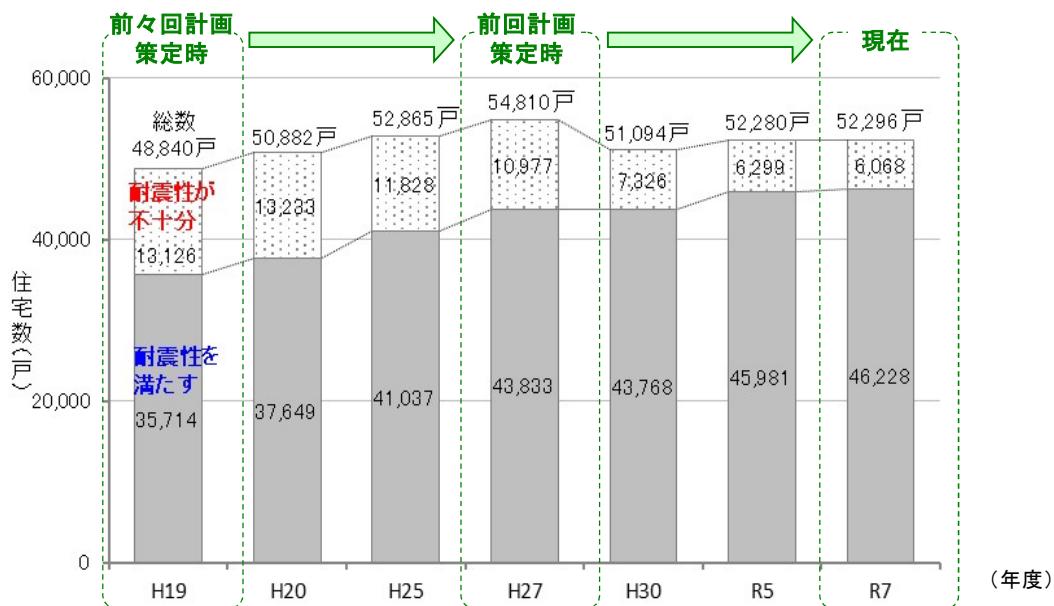


図2-9 住宅戸数の推移

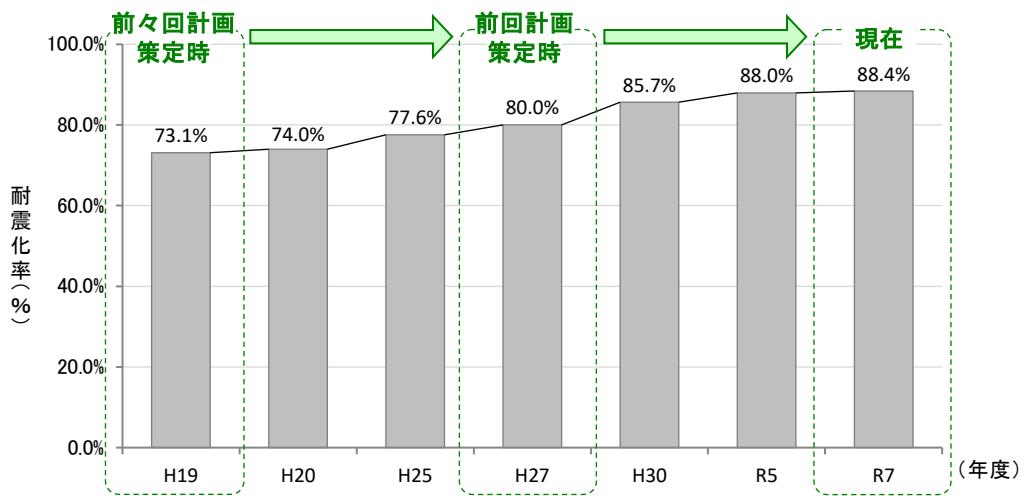


図 2-10 住宅の耐震化率の推移

→グラフに使用したデータは、5年ごとに実施される住宅・土地統計調査※（標本調査）の結果をもとに算定したものです。

(2) 民間の特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状

民間の特定既存耐震不適格建築物における令和7年度現在の総棟数は404棟となっています。そのうち、耐震性を満たすものが396棟、耐震性が不十分なものが8棟です。

耐震化率は、令和7年度現在98.0%となっています。前回計画策定時（平成27年度）と比較すると、5.3ポイント改善しています。

しかしながら、耐震性が不十分な建築物が2.0%残っており、今後も建築物の耐震化に向けた取組みが求められます。

表 2-4 民間の特定既存耐震不適格建築物の耐震化の現状

	総棟数	耐震性を満たす建築物	耐震性が不十分な建築物	耐震化率
前々回計画策定時 (平成 19 年度)	410 棟	354 棟	56 棟	86.3%
前回計画策定時 (平成 27 年度)	426 棟	395 棟	31 棟	92.7%
現在 (令和 7 年度)	404 棟	396 棟	8 棟	98.0%

→「耐震性を満たす建築物」及び「耐震性が不十分な建築物」の棟数は、大阪府が令和7年3月に実施した特定既存耐震不適格建築物（民間）に関する補助制度・耐震化状

況調査の用途別の耐震化率をもとに推計したもの。

(3) 指定道路沿道の建築物

災害時において、広域緊急交通路※及び地域緊急交通路※は、市の防災拠点等へと連絡する極めて重要な道路であることから、耐震化を促進する路線を図2-11のとおり指定しています。

指定道路沿道の建築物における令和7年度現在の総棟数は174棟となっています。そのうち、耐震性を満たすものが170棟、耐震性が不十分なものが4棟です。

耐震化率は、令和7年度現在97.7%となっています。前回計画策定時（平成27年度）と比較すると、8.9ポイント改善しています。

しかしながら、耐震性が不十分な建築物が2.3%残っており、今後も建築物の耐震化に向けた取組みが求められます。

表2-5 指定道路沿道の建築物の耐震化の現状

	総棟数	耐震性を満たす建築物	耐震性が不十分な建築物	耐震化率
前々回計画策定時 (平成19年度)	77棟	66棟	11棟	85.7%
前回計画策定時 (平成27年度)	80棟	71棟	9棟	88.8%
現在 (令和7年度)	174棟	170棟	4棟	97.7%

→上記は、(2)に示す民間の特定既存耐震不適合建築物と重複する建築物を除いた数。

総棟数の増加は、図2-11 指定道路の位置図に示す対象とする路線の増加に伴うもの。

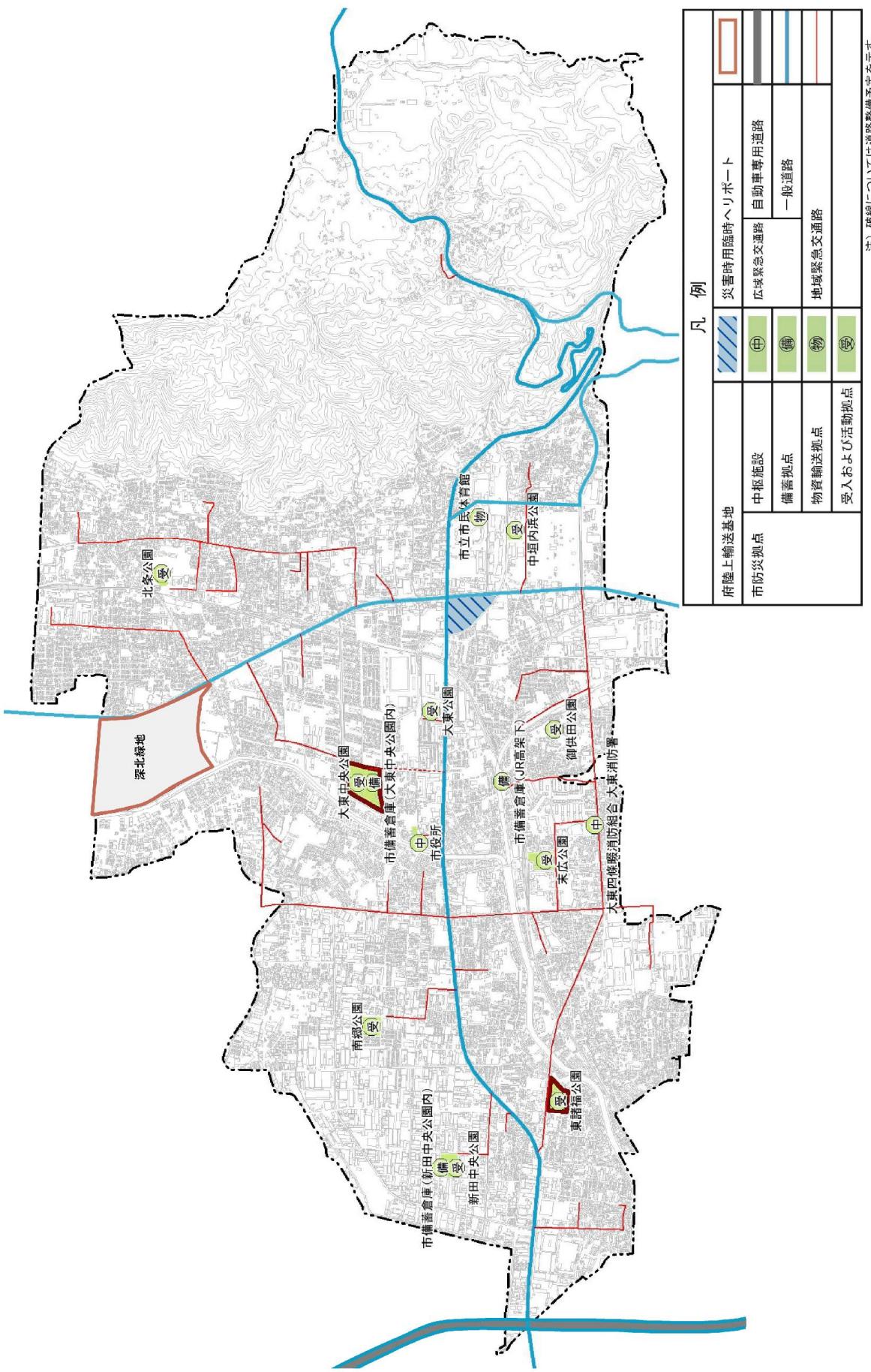


図 2-11 指定道路の位置図

(4) 市有建築物の耐震化の現状

市有建築物における令和7年度現在の総棟数は233棟となっています。そのうち、耐震性を満たすものが217棟、耐震性が不十分なものが16棟です。

耐震化率は、令和7年度現在93.1%となっています。前回計画策定時（平成27年度）と比較すると、2.1ポイント改善しています。

しかしながら、耐震性が不十分な建築物が6.9%残っており、今後も建築物の耐震化に向けた取組みが求められます。

表 2-6 市有建築物の耐震化の現状

	総棟数	耐震性を満たす建築物	耐震性が不十分な建築物	耐震化率
前々回計画策定時 (平成19年度)	190棟	89棟	101棟	46.8%
前回計画策定時 (平成27年度)	188棟	171棟	17棟	91.0%
現在 (令和7年度)	233棟	217棟	16棟	93.1%

※対象となる総棟数などの増加は、大阪府営住宅の市営住宅への移管による

※耐震性が不十分な建築物は、耐震診断や改修工事等が棟毎に実施されたことなど
も加味し再整理を行った

4. これまでの取組み

(1) これまでの取組み

これまで、大東市では、住宅や民間建築物の耐震化を促進するため、耐震化に関する啓発・知識の普及や耐震化に対する支援等に取組んできました。

代表的なものとしては、市のウェブサイトや窓口、関係団体と連携した講習会等において、耐震化に関する啓発・知識の普及に取組んできました。

あわせて、耐震化に対する支援として、耐震診断、耐震設計、耐震改修への補助に加え、平成30年からは耐震性の低い木造住宅の除却※等に対する補助を実施してきました。令和6年までに、耐震診断補助が431件、耐震設計補助が32件、耐震改修補助が41件、耐震シェルター※設置補助が9件の実績があります。現在のところ、費用負担の少ない耐震診断補助については活用されていますが、それが費用負担の大きい耐震設計及び耐震改修につながっていないのが現状です。

表 2-7 耐震化に関する補助の実施状況

種類	補助件数 (令和6年度末までの合計)
耐震診断補助	431 件
木造住宅	424 件
非木造住宅	0 件
特定既存耐震不適格建築物	7 件
耐震設計補助	32 件
耐震改修補助	41 件
耐震シェルター設置補助	9 件
除却	153 件

→現行の補助制度については、参考資料 P●～「資料 4. 大東市の補助制度(令和●年度末時点)」参照。

(2) 前回の計画における目標の達成状況

前回の計画では、住宅・建築物の耐震化率を95%、市有建築物の耐震化率を100%にすることを目標にしていました。

それぞれの目標達成状況は、図2-12のとおりです。

住宅及び市有建築物築物は、目標を達成できていない状況です。原因として、建築物の所有者における「危険の認識不足」、「耐震化の情報不足」、「費用や労力の負担の大きさ」等が考えられます。今後、これらを踏まえた耐震化の取組みが求められます。

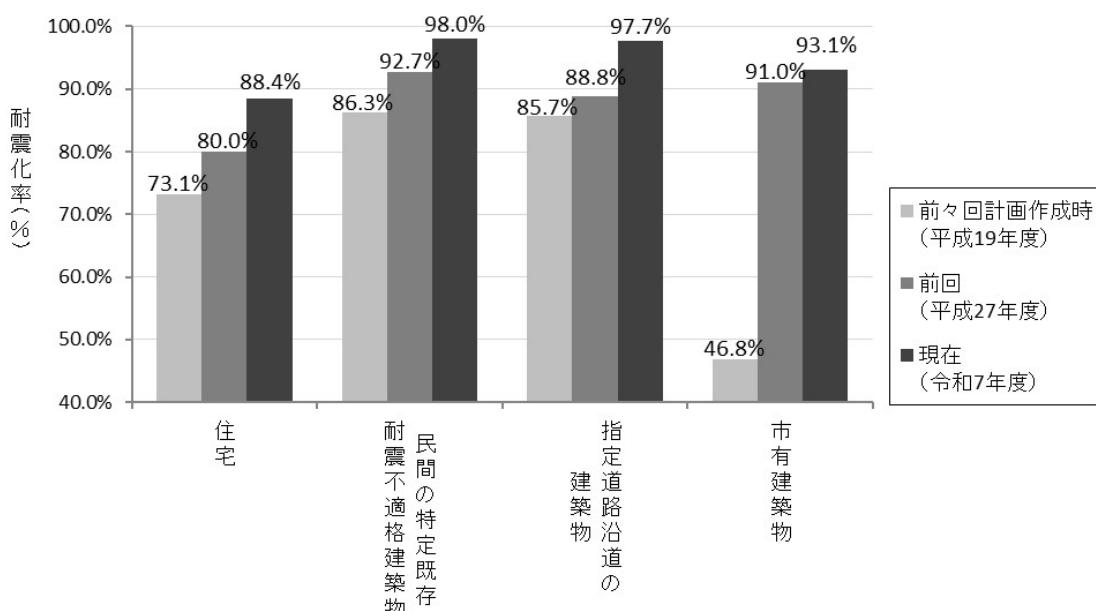


図 2-12 耐震化率の目標達成状況

5. 今後の課題

今後、生駒断層帯地震や南海トラフ巨大地震が発生した際には、建築物の倒壊や人命に係る甚大な被害が想定されます。

市内の住宅・建築物の耐震化については進んできてはいるものの、耐震性が不十分な建築物も一定量存在することや、災害時の応急活動（救助・救急、医療、消火、緊急物資の供給）を迅速かつ的確に実施するため大阪府の地域防災計画に定める広域緊急交通路などの沿道建築物の耐震化に向けたさらなる取組みが必要です。

今後の住宅・建築物の耐震化の促進にあたっては、「危険を認識するための仕組みづくり」、「安心して耐震化を行うための仕組みづくり」、「費用や労力の負担を軽減するための仕組みづくり」等の視点を織り交ぜながら、大阪府や関係団体、関係事業者などと連携し、市内各地域の特性を踏まえた取組みを進めていく必要があります。

第3章 耐震化の目標

1. 住宅の耐震化の目標

住宅の耐震化の目標は、「大阪府の目標設定（年次、耐震化率）」、「現在の大東市の耐震化の状況」、「新築、建替え等に伴う将来の耐震化率の推計」を踏まえ設定します。

(1) 大阪府の目標設定

大阪府においては、令和17年度末までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消としています。

現 状		目 標	
年 次	令和 7 年	年 次	令和 17 年度末
耐震化率	91.3%	耐震化率	おおむね解消

(2) 前々回計画策定時から現在までの耐震化の状況

前々回計画策定時 (平成 19 年度)	73.1%
前回計画策定時 (平成 27 年度)	80.0%
現 在 (令和 7 年度)	88.4%
差	8.4%増

(3) 新築、建替え等に伴う将来の耐震化率の推計

① 将来人口

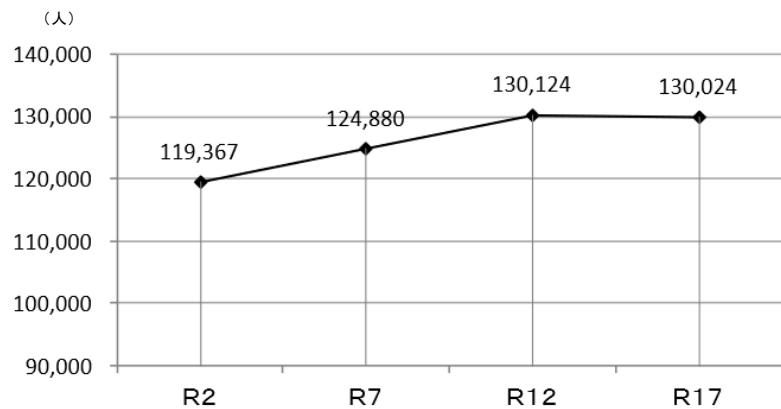


図 3-1 将来人口の推計

(参考：令和 2 年国勢調査、まち・ひと・しごと創生人口ビジョン)

② 耐震化率の推計

市内の住宅については、今後も建替えや新築等により新耐震基準に基づき建築された建築物が増えていくため、将来の住宅の耐震化率はゆるやかに増加する傾向にあります。

住宅の耐震化率の推計値は、下記のとおりです。

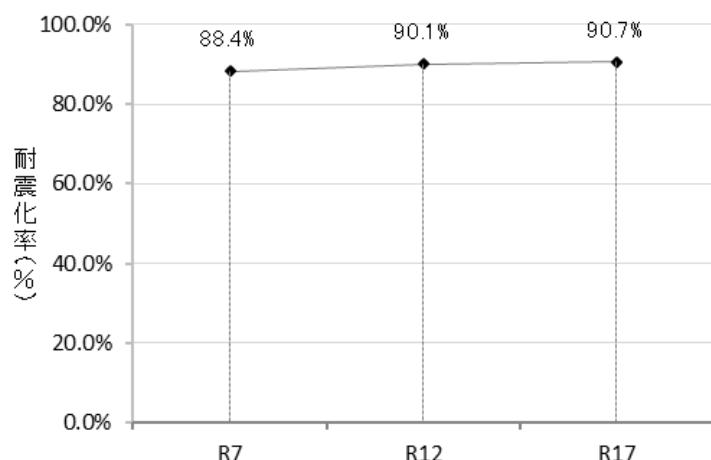


図 3-2 将来の住宅の耐震化率の推計

→グラフに示す各年度の耐震化率は、住宅・土地統計調査※の結果をもとに算出した各年度末の住宅数を踏まえ推計したもの。

(4) 住宅の耐震化の目標

大阪府が定める目標及び耐震化を促進するための具体的な取組みを実施することにより、大東市では、住宅の耐震化の目標を下記のとおり定めます。

現 状		➡	目 標	
年 次	令和 7 年度		年 次	令和 17 年度末
耐震化率	88.4%		耐震化率	おおむね解消

→ 耐震改修促進法第6条において、「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を定めるよう努めるものとする。」と規定されていることから、目標設定にあたっては大阪府の目標を勘案するものとします。

2. 民間の特定既存耐震不適格建築物の耐震化の目標

民間の特定既存耐震不適格建築物の耐震化の目標は、「前々回計画策定時から現在までの耐震化の状況」を踏まえ設定します。

(1) 大阪府の目標設定

大阪府においては、「多数の者が利用する大規模建築物（要緊急安全確認大規模建築物）」は「令和12年度末までに耐震性が不十分な建築物をおおむね解消」としています。

(2) 前々回計画策定時から現在までの耐震化の状況

前々回計画策定時 (平成19年度)	86.3%
前回計画策定時 (平成27年度)	92.7%
現在 (令和7年度)	98.0%
差	5.3%増

(3) 民間の特定既存耐震不適格建築物の耐震化の目標

大東市では、耐震改修促進法第14条第1号（多数の者が利用する建築物等）に同2号（危険物の貯蔵場等）も含めた耐震化について、おおむね解消することを目標とします。

3. 指定道路沿道の建築物の耐震化の目標

指定道路沿道の建築物の耐震化の目標は、「前々回計画策定時から現在までの耐震化の状況」等を踏まえ設定します。

(1) 大阪府の目標設定

大阪府においては、「広域緊急交通路沿道建築物（要安全確認計画記載建築物（通行障害既存耐震不適格建築物））」は「令和17年度末までに道路を全幅閉塞する建築物を解消」としています。

(2) 前々回計画策定時から現在までの耐震化の状況

前々回計画策定時 (平成19年度)	85.7%
前回計画策定時 (平成27年度)	88.8%
現在 (令和7年度)	97.7%
差	8.9%増

(3) 指定道路沿道の建築物の耐震化の目標

大阪府においては、地域緊急交通路沿道建築物に関する具体的な目標設定はありませんが、上記を踏まえ、大東市では、指定道路沿道の建築物の耐震化の目標を下記のとおり定めます。

なお、災害時の市民の避難路等を確保するため、市の防災拠点等へと連絡する道路を指定し、その沿道の建築物について耐震化の目標を設定することとします。

現 状		目 標	
年 次	令和7年度	年 次	令和17年度末
耐震化率	97.7%	耐震化率	道路閉塞建築物 を解消

4. 市有建築物の耐震化の目標

市有建築物の耐震化の目標は、「前々回計画策定時から現在までの耐震化の状況」等を踏まえ設定します。

なお、大阪府では、公共建築物（市有建築物等）の耐震化に関する具体的な目標設定はありませんが、市有施設は、災害時には災害対策や応急活動の拠点、避難場所等として活用されることを踏まえ、耐震化の目標を設定することとします。

(1) 前々回計画策定時から現在までの耐震化の状況

前々回計画策定時 (平成 19 年度)	46.8%
前回計画策定時 (平成 27 年度)	91.0%
現在 (令和 7 年度)	93.1%
差	2.1%増

(2) 市有建築物の耐震化の目標

上記及び市有建築物の建替え・改修等の状況を踏まえ、大東市では、市有建築物の耐震化の目標を下記のとおり定めます。

現 状		目 標	
年 次	令和 7 年度	年 次	令和 17 年度末
耐震化率	93.1%	耐震化率	100.0%

第4章 取組みの基本的な方針

1. 取組みの視点

国の基本方針によると、令和5年の住宅・土地統計調査に基づき、我が国の住宅については総数約5,570万戸のうち、約570万戸（約10%）が耐震性が不十分であり、耐震化率は約90%と推計されています。

この推計では、耐震性が不十分な住宅は、平成15年の約1,150万戸から20年間でおおむね半減し、そのうち耐震改修によるものは20年間で約100万戸と推計されています。

しかしながら、生駒断層帯地震や南海トラフ巨大地震※のように、一度発生すると甚大な被害が想定されるような地震の切迫性を踏まえると、「建替えの促進」、「耐震改修の促進」、「建物除却※又は住替えの促進」等の様々な施策を並行して進めしていくことが重要です。

以上を踏まえ、取組みにあたっては、最終的に市民が耐震性のある住宅に住み、耐震性のある建築物を利用できるようになるという観点から、耐震改修だけではなく、除却、建替え、住替え等の様々な施策に総合的に取組みます。

2. 役割分担

(1) 住宅・建築物の所有者の役割

住宅・建築物の所有者は、住宅・建築物の耐震化を自らの問題として捉え、自主的に取組むことが大切です。このため、耐震診断及び耐震改修、除却、建替え等の耐震化は、原則として住宅・建築物の所有者が自らの責任で行うものとします。

(2) 行政（大東市・大阪府）の役割

住宅・建築物の耐震性が向上すれば、災害に強いまちが形成され、より多くの市民の生命・財産を保護することが可能となります。

大東市は、住宅・建築物の所有者等が耐震診断や耐震改修を行いやすい環境整備や負担軽減のための制度など必要な施策を講じるとともに、耐震改修の実施課題等を大阪府と連携して解決に努めます。

また、新・住宅建築物耐震10カ年戦略・大阪（大阪府）を踏まえて、地域特性等に応じた施策の展開や、計画的な公共建築物の耐震化を図ります。

大阪府は、大東市が耐震診断・耐震改修を促進していくための環境整備や住宅・建築物の所有者等の負担軽減のための支援制度、人材育成などに対して必要な施策を講じるとともに、必要に応じて取組内容の評価検証、他自治体の先進事例等の提供、取組みの見直しや体制づくりの調整などについて支援します。

(3) 関係団体・企業・NPO法人等の役割

住宅・建築物に関する関係団体・企業・NPO法人等は、市場において適切に住宅・建築物の耐震化（耐震診断・耐震改修、除却、建替え、住替え等）が図られるよう、社会的責務を有することを認識し、住宅・建築物の所有者等から信頼される取組みを実施するものとします。

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) 地域の特性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。

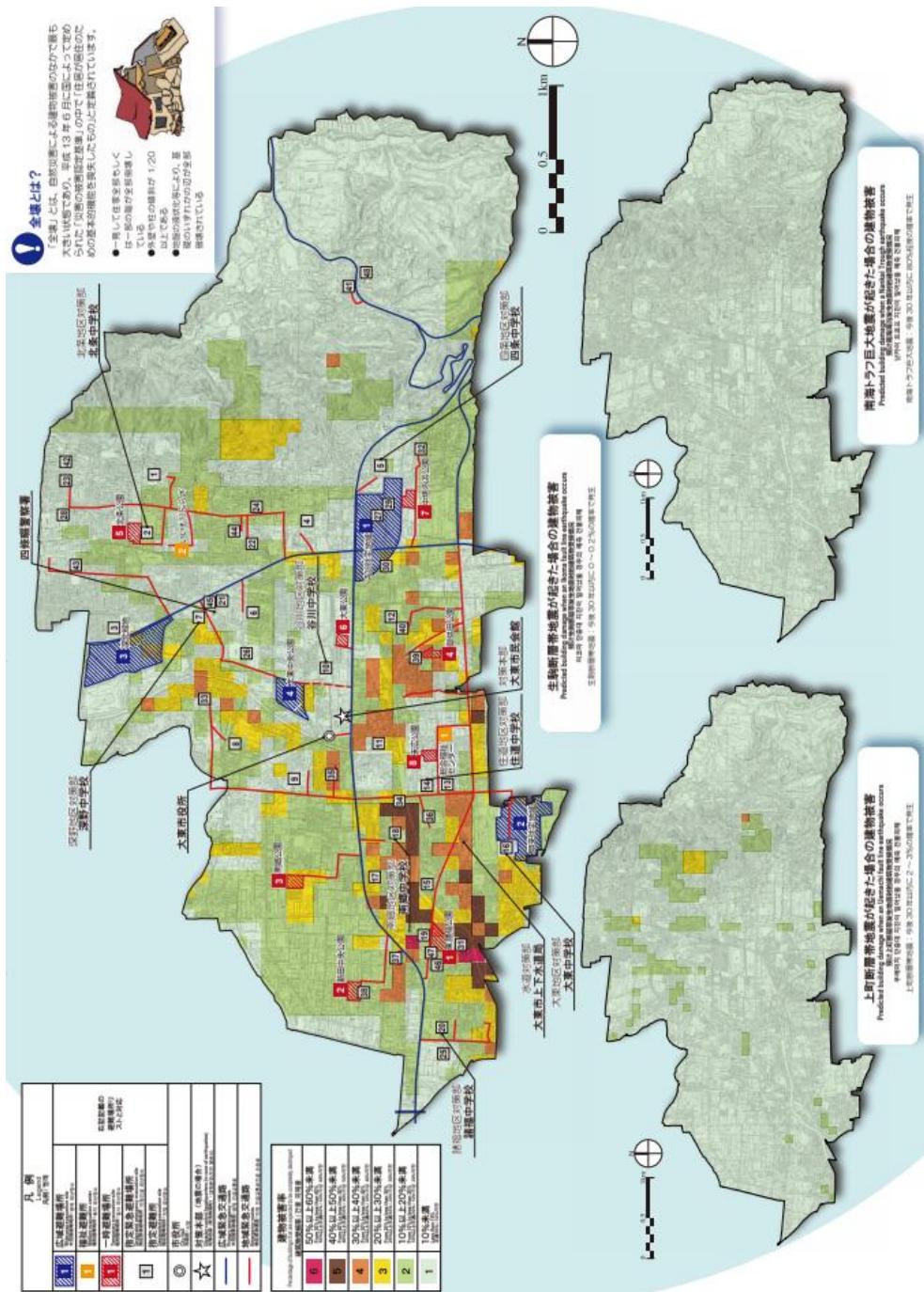


図 5-1 生駒断層帯地震が起きた場合の建物被害率の分布等（資料：大東市地震ハザードマップ）

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組みます。

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（住宅内的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форм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форм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組みます。

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ように行ることが大切です。

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。

第6章 耐震化の促進への社会環境整備

1. 耐震改修以外の除却や住替え等による促進

耐震改修だけでなく、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除却を促進することも耐震化を進める有効な手段であることから、高齢者向け住宅や福祉施策を所管する部署と連携した促進策を検討します。

2. 税制の抜本改正や支援制度の拡充

耐震改修を行った場合の所得税及び固定資産税の税控除額の拡大、その他耐震化の促進に直結するような新たな税制改正、耐震改修にかかる国庫補助の拡充や新たな補助の創設等について、大阪府と連携して国へ提案・要望を行います。

3. 中古住宅対策の促進

空家を含む中古住宅の所有者及び関連事業者等に対し、耐震診断・改修の必要性や適正な維持管理と耐震性能の維持の重要性について普及啓発を行い、中古住宅の流通促進を図ります。

第7章 その他関連施策の促進

地震による人的・経済的被害を軽減するためには、過去の地震における被害等を踏まえた総合的な安全対策が求められます。

大東市は大阪府と連携して、住宅や建築物の耐震化に加え、必要最低限の安全空間の確保やブロック塀等の安全確保対策、非構造部材や建築設備の耐震対策などの対策などについて、建物所有者に対して必要な対策を講じるよう指導を行うとともに、近年多発している災害からの知見等も活かしながら、市民への減災化に関する情報提供により、危機意識を喚起するなどの取組みを進めます。

1. 居住空間の安全性の確保

地震による被害を最小限にするためには、居住空間における生命重視の減災化対策を行っていくことが重要です。特に、滞在時間の長い居間や寝室などの居住空間において地震の揺れに対する安全な空間を確保することは、命を守る有効な手段となります。

(1) 家具の転倒防止の促進

地震によってたとえ建物が倒壊しなくとも、家具の転倒が避難の妨げとなり、延焼火災からの避難が遅れるなどの被害が発生するおそれがあります。家具固定材の設置や屋外への避難経路に留意した家具配置の工夫などについて、まちまる支援事業やウェブサイト、パンフレット等により情報提供していきます。

(2) 防災ベッド※や耐震テーブル※活用の促進

住宅の耐震改修が困難な場合、耐震ベッドや耐震テーブルなどの地震リスクを低減するための家具の導入が有効です。地震により住宅が倒壊しても就寝スペースを守ることができる防災ベッドや、日常的に家具として使用しながら倒壊時に命を守ることができる耐震テーブルは、建物全体の改修に比べ、比較的簡易に実施できる地震対策であり、ウェブサイト、パンフレット等により情報提供していきます。

2. ブロック塀等の安全対策

平成30年6月の大坂府北部における地震では、ブロック塀等の倒壊によって人命に関わる被害が発生しました。ブロック塀等の危険性や安全対策については、関係部署との連携により危険なブロック塀等の把握し、所有者自身の適正な維持管理により安全性が確保されるよう、引き続き安全点検の周知啓発と相談支援を行い、総合的な安全性の向上に努めます。

3. 非構造部材の安全対策

東北地方太平洋沖地震や熊本地震では、大規模空間の天井の脱落、窓ガラスの破損、内外壁の脱落等の非構造部材の被害が多くありました。非構造部材の安全対策には、建物所有者等による定期的な点検・補修を第一に、部材の軽量化や内外装材の脱落防止等、非構造部材の種類や箇所に応じた対策があります。

(1) 屋根瓦・窓ガラス、外壁等の脱落防止対策

屋根瓦・窓ガラス・外壁等は、中規模の地震でも相当の被害が発生し、道路通行者に負傷者等が発生する事態が想定されます。

建物所有者や管理者に対して、屋根改修時の軽量化や窓への飛散防止フィルムの貼付け、外壁改修時の脱落防止対策の重要性などの普及啓発に取組みます。

また、脱落により危害を加える恐れのある建築物については、建物所有者等に対して、大阪府と連携し建築基準法に基づく定期報告などにおいて安全性の確保が図られるよう、脱落防止対策の重要性の周知に努めます。

(2) 天井の脱落防止対策

東日本大震災では、体育館、劇場、商業施設などの大規模な集客施設の天井が脱落し、人的・物的被害が発生し、これを受け、平成26年4月に建築基準法関係法令が改正され、一定規模の天井高さと空間を有する建築物の地震時の天井脱落対策が義務付けられました。

脱落により、危害を加えるおそれのある建築物については、建物所有者等に対して、大阪府と連携し建築基準法に基づく定期報告などにおいて安全性の確保が図られるよう、天井等の脱落防止対策の重要性の周知に努めます。

(3) エレベーターの閉じ込め防止対策・エスカレーターの脱落防止対策

大阪府北部を震源とした地震の発生時には、約66,000台のエレベーターが緊急停止し、339件のエレベーター内への閉じ込めが発生しました。

これを受けて、国において、閉じ込め対策として早期救出や安全確保、停止したエレベーターの早期復旧、故障、損傷の抑止について、エレベーター業界を中心とした取組みの方向性が示されました。

今後は、大阪府と連携し定期検査等の機会を捉え、建物所有者等に対して、現行基準に適合しないエレベーターの地震時のリスクや閉じ込め防止対策、エスカレーターの脱落防止対策などの重要性を周知し、安全性の確保を促進します。

(4) 給湯設備の転落防止・配管等の設備の落下防止対策

地震時における給湯設備などの転落防止対策やそれに付随する配管等の落下防止対策に関する周知啓発を進めていきます。

4. 超高層建築物等における長周期地震動※対策

東北地方太平洋沖地震において、首都圏や大阪湾岸の超高層建築物で大きな揺れが観測され、この要因である長周期かつ長時間継続する地震動に対して、国は「超高層建築物等における南海トラフ沿いの巨大地震による長周期地震動への対策について」を示しました。

同対策は、南海トラフ沿いで約100～150年の間隔で発生しているとされるM8～9クラスの巨大地震に備えて、超高層建築物等を新築する際の大震認定の運用を強化するとともに、同区域内の既存の超高層建築物等について、今回対策を求める地震動の大きさが設計時の想定を上回る場合には、大きな揺れによる家具の転倒、内外装材や設備の損傷等による危害が発生するおそれがあることから、大東市は大阪府などと連携して、自主的な検証や必要に応じた補強等の措置を促進します。

5. 総合防災マップの活用

大東市では、地震の被害想定、危険地域、避難場所などを示した防災マップを作成し、市のウェブサイトに掲載しています。今後も引き続き総合防災マップを活用し、市民の住宅・建築物に対する耐震化意欲の向上を図ります。

6. 空家対策との連携

空家の倒壊による道路の閉塞等は、緊急車両等の通行・活動を妨げるなど地震による人的被害を拡大させる可能性があるため、大東市空家等対策計画と連携を図りながら、空家の適正な管理や除却※等を進めることで、まちの安全・安心を確保します。

特に保安上の危険性や衛生上の問題を有する旧耐震の特定空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第2項）については、災害時の被害軽減のため、建物所有者・管理者に対する除却や耐震化促進の必要性の啓発、耐震化工事補助や除却補助制度（家の取壊し）等に関する情報提供、相談会の実施などを進めます。

第8章 推進体制の整備

目標の達成には、さまざまな分野の連携による施策の展開が必要なことから、関係部局を横断した体制づくりや、大阪府や国はもちろんのこと、市民、関係団体等が協同して、安心して耐震化に取組むことができる環境を整備します。

1. 関係部局との連携

木造住宅や分譲マンションについては、建築物の高経年化と所有者の高齢化が一層進む中、今後は耐震改修だけでなく、建替え、除却、住替えなど、さまざまな施策による耐震化の促進が必要なため、高齢者向け住宅や福祉施策を所管する部局などとの連携を図ります。

また、多数の者が利用する建築物については、学校や病院、社会福祉施設などを所管する部局、広域緊急交通路や地域緊急交通路の沿道建築物については、危機管理部局や道路管理部局など、横断的に連携を図ります。

2. 大阪府との連携

耐震改修を促進していくためには、建物所有者等の負担軽減を図るための支援制度や、効果的な働きかけ手法の検討、専門的な人材育成など、自治体単独では克服することが困難な状況にもあり、大阪府と連携してこれら諸課題の解決に努めます。

3. 大阪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同協議会が平成10年に設立され、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ました。

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します。

(主な事業内容)

- 耐震診断・耐震改修相談窓口の開設
- 技術者向け耐震診断・耐震改修講習会の開催
- 建物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

4. 関係団体との連携

木造住宅については、大東市は大阪府などと連携を図り、まちまる支援事業の登録事業者と連携した取組みを進めるとともに、大阪の住まい活性化フォーラム、Osaka あんしん住まい推進協議会等とも連携し、耐震化の働きかけや住替え物件の情報提供等により、ニーズに応じた耐震化の促進を図ります。

また、リフォームや既存住宅の売買時にあわせた耐震改修の普及啓発についても、不動産関係団体等と連携を図ります。

分譲マンションについては、区分所有者間の合意形成などの円滑化を図るため、分譲マンションサポート事業者や建築関係団体等との連携を強化します。

5. 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向上や防災情報の共有を行い、地域に根ざした対策を講じることが重要だと考えられます。そのため、自主防災組織、地元自治会などと連携した取組みを検討します。