

第3章 耐震化の促進に向けた取り組み

3-1. 住宅

3-1-1. 耐震化に関する普及啓発

(1) 地震ハザードマップの作成・公表 ※既存施策の継続

市民自らが耐震診断・耐震改修を実施していくためには、自分の住んでいる地域の地震に対する危険性を認識していることが必要である。このため、本市では、大阪府が発表した被害想定に基づき、作成した地震に関するハザードマップ（揺れやすさ、建物被害）をホームページ等で公表し、周知に努める。

(2) パンフレット等の活用、講習会の開催など ※既存施策の継続

①耐震啓発パンフレット等の活用

耐震診断・耐震改修に関するパンフレットなどについて、府と連携を図りながら作成を検討し、耐震化に関する知識の普及に努める。作成したパンフレットは、「広報いずみさの」を活用した各世帯への配布、さらには、地域の自主的な防災活動にあわせて、自治会や自主防災組織などへの配布を行い、旧耐震住宅に居住する世帯への配布に努める。

②講習会などの開催

本市では、大阪府および大阪建築物震災対策推進協議会（大阪府、府内市町村および関係団体と構成）等の関係団体と連携し、引き続き、市民に向けて耐震診断・耐震改修のセミナーや市民フォーラムの開催などを行い、耐震啓発のパンフレット等を活用して耐震化に対する意識啓発に努める。

③耐震化キャンペーンの開催

本市では、大阪府および建築関係団体と連携しながら、市民一人ひとりが地震の怖さを知り、住宅の耐震性を高めることに関心を持ち、耐震診断・耐震改修を行うよう啓発し、泉佐野市防災学習センターの地震体験室の活用の周知を図るとともに住宅耐震化キャンペーンの開催に努める。

④防災訓練

草の根防災訓練を活用し、市民の防災に関する意識の向上を図り、地域に根ざした耐震化の啓発活動を推進する。また、地域の要請に応じてワークショップなどの場づくりに努める。

(3) リフォームにあわせた耐震改修の誘導 ※既存施策の継続

リフォーム工事や増改築は、以下のような利点から、耐震改修を実施する好機であり、これらの工事に併せて耐震改修工事を行うことは、別々に工事を行うよりも、費用負担、施工面でより効果的であるといえます。

- 居住者による工事の動機づけ ⇒ どうせ家をさわるなら、この際ついでに
- 内装等にかかるコストの削減 ⇒ リフォーム部分の内装・床・壁等の費用が1回で済む
- 工事中の不便さに対する意識 ⇒ 元々リフォームの意向があるので、我慢できる

そこで、リフォームにあわせた耐震改修が、市場において適切に普及するよう、大阪建築物震災対策推進協議会の活動等を通じて、リフォーム事業者等の団体と連携を図りながら、啓発・誘導に努めます。

(4) 防災教育の普及促進 ※既存施策の継続

次世代を担う子供達や、今後ボランティア活動等の積極的な参画が見込まれる高齢者などを中心に、地域や家庭の防災に関する知識・能力の向上を図り、社会全体の防災力を向上させることを目的とした防災教育について、実現に向け、検討を行う。

小中学校における防災教育として、学校行事等への組み込みなどを検討するとともに、市民を対象とした防災教育として、地域活動の中で防災研修を実施するなど、耐震診断・耐震改修についての理解を得るために、地域活動と連携した取組みに努める。

(5) 自治会等の連携 ※既存施策の継続

自治会や自主防災組織等に対して、耐震診断又は耐震改修の啓発のため、出前講座など必要な支援を行うとともに、大阪府と連携して、地域ぐるみでの意識啓発、耐震診断の実施に向けた取組みを検討する。

(6) 地域特性等に応じた施策展開 ※既存施策の継続

① 密集市街地における取り組み

老朽木造住宅等が密集する市街地では、地震時に倒壊した多くの家屋から同時多発的に火災が発生し、大規模な市街地火災に発展する恐れがある。これを踏まえ、建物倒壊や火災の可能性の高い木造密集市街地においては、市街地の不燃化や耐震化の促進を図るため、建て替えや住み替えに向けた普及啓発を図ることとする。

② 伝統的構法の住宅に対する適確な耐震診断、改修の推進

本市の市街地特性において、集落地においては比較的大規模な住宅が多く、伝統的構法による住宅が多いと考えられる。伝統的構法では構造特性の違いにより耐震性能が異なるが、精密診断を行うことで耐震性の確保ができていないか正しく判断することが可能となり、耐震化費用の軽減と耐震性の向上を図ることができる。このように、住宅の特性を活かした耐震化改修に向けた周知徹底を行う必要がある。

3-1-2. 耐震化に関する支援策

(1) 耐震診断補助制度 ※既存施策の拡充検討

本市では、昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅について、建物所有者等が実施する耐震診断に要する費用の一部を補助する制度を設けている。今後は非木造建築物や賃貸住宅についても、補助の対象とすることを検討する。

○対象条件

- ・昭和56年5月31日以前に原則建築確認を受けて建築された木造住宅(併用住宅、長屋、共同住宅を含む、賃貸住宅は除く)

○補助金額

- ・1件あたり診断費用の90%かつ、45,000円限度で1,000円/平方メートル以下

(2) 耐震設計補助制度 ※既存施策の拡充検討

本市では、昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅について、耐震診断の結果、耐震性の向上が必要とされたものを対象に、建物所有者等が実施する耐震設計に要する費用の一部を補助する制度を設けている。今後は賃貸住宅についても、補助の対象とすることを検討する。

○対象条件

- ・昭和56年5月31日以前に原則建築確認を受けて建築された木造住宅(併用住宅、長屋、共同住宅を含む、賃貸住宅は除く)
- ・耐震診断の結果、耐震性の向上が必要とされたもの
- ・申請者の直近の市民税所得割額が304,200円未満の方 など

○補助金額

- ・1戸あたり設計費の70%、10万円限度額

(3) 耐震改修補助制度 ※既存施策の拡充検討

本市では、昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅について、耐震診断の結果、評点が1.0未満と判定されたものを対象に、建物所有者等が実施する耐震改修工事に要する費用の一部を補助する制度を設けている。今後は賃貸住宅についても、補助の対象とすることを検討する。

○対象条件

- ・昭和56年5月31日以前に原則建築確認を受けて建築された木造住宅(併用住宅、長屋、共同住宅を含む、賃貸住宅は除く)
- ・耐震診断の結果、評点1.0未満で、耐震設計に基づき耐震改修工事を行った後に評点1.0以上となるもの
- ・申請者の直近の市民税所得割額が304,200円未満の方 など

○補助金額

- ・1戸あたり70万円限度額(所得月額214,000円未満の方は90万円限度額)

(4) 住宅改造助成制度 ※既存施策の継続

本市では、耐震改修補助を受けての耐震改修工事と同時に同一棟での住宅リフォーム工事を行う場合を対象に、建物所有者等が実施する住宅リフォーム工事に要する費用の一部を補助する制度を設けている。

○対象条件

- ・耐震関連補助金の交付対象となる木造住宅であって、耐震改修工事と同時に同一棟で住宅リフォーム工事を実施する住宅
- ・申請者の直近の市民税所得割額が304,200円未満の方かつ資産が1,000万円 など

○補助金額

- ・1戸あたり40万円限度額
- ・同一補助対象住宅、同一補助対象者については1回限り

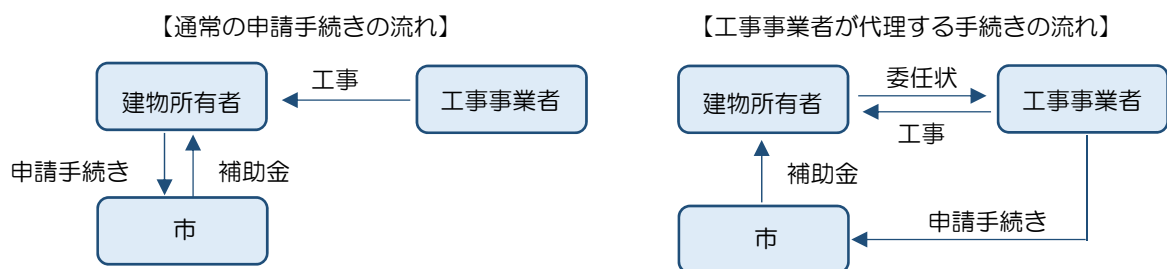
(5) 耐震化を促進する新たな施策の検討

①パッケージ耐震診断の実施検討 ※既存施策の拡充検討

これまでの施策実施状況から、耐震診断後の、耐震設計、耐震改修につながる件数が少ないことが課題に挙げられる。そこで、耐震診断・耐震設計・工事費の見積りをまとめて行うパッケージ耐震診断の導入について検討する。

②所有者の手続きにかかる労力を簡略化する方法の検討 ※新規施策の検討

耐震改修の実施にあたっては、建物所有者が補助を受ける際にかかる手続きを簡略化するため、委任状等により工事事業者が所有者に代わり申請手続きを進める制度等についても導入を検討する。



(6) 耐震化だけによらない生命を守る対策の検討

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、住宅の建替えや高齢者向け住宅への住替えなども、住宅の耐震化率の向上に寄与しうる。そのため、住宅の建て替えや住み替え等も含めた耐震化施策の推進を図る。

①部分改修や耐震シェルター導入への支援の検討 ※既存施策の拡充検討

建物全体の耐震化が構造面や費用面で難しい場合や、高齢化などにより居住スペースを1階に集

約している場合に有効な手段として建物 1 階のみの耐震改修や、耐震シェルターの設置に対する補助制度についても、検討を行う。

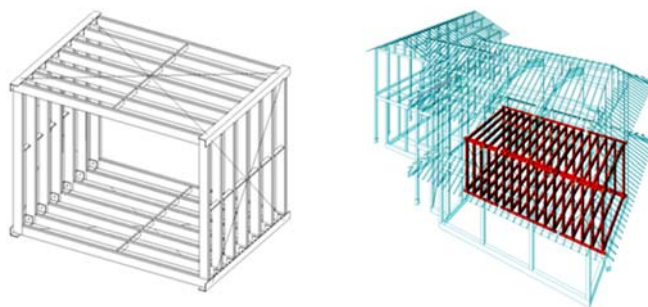


図 3 - 1 耐震シェルターの例

②住宅除却補助制度 ※既存施策の拡充検討

本市では、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅について、耐震性がないと判定されたものを対象に、建物所有者等が実施する住宅除却に要する費用の一部を補助する制度を設けている。今後は、関連部局等とも連携し、空き家や賃貸住宅についても対象とすることを検討する。

○対象条件

- ・昭和 56 年 5 月 31 日以前に原則建築確認を受けて建築された木造住宅(併用住宅、長屋、共同住宅を含む、賃貸住宅は除く)
- ・下記のいずれかの方法で耐震性がないと判断されたもの
 - －耐震診断の結果、評点 1.0 未満
 - －「誰でもできるわが家の耐震診断」に基づく診断にあつては評点が 7 点以下
 - －「住宅の不良度判定基準(木造住宅等)」に基づく判定で 100 点以上
- ・申請者の直近の市民税所得割額が 304,200 円未満かつ資産が 1,000 万円以下の方など

○補助金額

- ・1 戸あたり 80 万円限度額(長屋、共同住宅にあつては 1 棟あたり 80 万円)

③建替えや住替え等の支援の検討 ※新規施策の検討

新築住宅の「住宅取得補助制度」や老朽住宅の「木造住宅除却補助制度」などを活用し、関係部局と連携した相談体制の整備や、定住促進施策、空き家対策とあわせた総合的な施策推進について検討する。

(7) 税制等の優遇措置の活用 ※既存施策の継続

耐震改修をした住宅のうち、一定条件を満たす住宅に対して所得税額の特別控除や固定資産税が一定期間減額される制度が運用されている。住宅の耐震化を促進するための手段として、耐震改修促進税制を周知させることは有効であるため、本市ではホームページやパンフレット等により、耐震改修促進税制の優遇措置を記載するなどにより、周知に努める。

3-1-3. 耐震化の促進への社会環境整備

(1) 相談しやすい窓口の整備 ※既存施策の継続

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。

○電話相談：随時対応（土、日、祝、年末年始などを除く10時～16時30分）

○面接相談：毎月第2月曜日（13時30分～16時30分）

※相談は無料。ただし、現場での相談や調査、見積もり・査定等を希望する場合は有料となる。

現在の相談窓口である一般財団法人 大阪建築防災センターは、大阪府内に1カ所であり、市民が身近で安心して相談できる相談窓口が必要であるため、本市では、府と連携し、次のような相談体制の整備に努める。

○地域施設等を活用して耐震診断・耐震改修相談会の実施に努める。

○電子メールによる耐震診断・耐震改修の相談体制の整備に努める。

また、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) 安心して耐震改修できる仕組み

市民が安心して耐震改修できる仕組みづくりを進めるため、大阪府が取組む制度を活用するなど、大阪府と連携しながら、情報提供などによる耐震改修に向けた支援を行う。

①信頼できる耐震改修事業者等の情報提供 ※既存施策の継続

住宅リフォームや耐震補強など、住まいに対する市民の関心は高まっているが、必ずしも安心してリフォームなどを行うことができる状況にはない。市民が安心して住宅リフォームや耐震補強を行うには、信頼できる耐震改修事業者等の情報提供が重要となる。

大阪府では、安心して住宅リフォームが行えるよう、大阪府が指定した非営利団体「マイスター登録団体」が一定の基準を満たした事業者「マイスター事業者」を紹介する制度として「大阪府住宅リフォームマイスター制度」を設けている。本市では、大阪府と連携し、「住宅リフォームマイスター制度」の活用を促進することで、信頼性の高い耐震改修事業者の情報提供に努める。

②分譲マンションの耐震化に向けた情報提供 ※既存施策の継続

分譲マンションにおける修繕・改修を行う場合の制度としては、大阪府住宅供給公社が実施している「大阪府分譲マンション管理・建替サポートシステム」がある。

このシステムでは、相談アドバイザーの派遣や実務アドバイザーの紹介が行われており、このような制度などを活用して、分譲マンションにおける耐震診断・耐震改修を促進する。

3-2. 特定既存耐震不適格建築物（民間）

（1）確実な普及啓発

特定既存耐震不適格建築物は、被害が生じた場合に利用者や周辺に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、取り組みを進められるよう、大阪府と連携し、個別訪問やダイレクトメール等による普及啓発に努める。

（2）耐震改修促進法に基づく指導等

耐震改修促進法に基づき、指示対象となる特定既存耐震不適格建築物については、必要な耐震診断・耐震改修が行われない場合には、府と連携し、法に基づく指導および建築基準法による勧告又は命令を行う。

表 3-1 特定既存耐震不適格建築物の進行管理

耐震改修促進法	【指導・助言】 (法第 15 条第 1 項)	○対象建築物 ・耐震改修促進法第 14 条で定める建築物で、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された建築物および同日において工事中であった建築物 ○方法 ・特定既存耐震不適格建築物所有者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特定既存耐震不適格建築物所有者を対象とした耐震診断・耐震改修説明会の開催
	【指 示】 (法第 15 条第 2 項)	○対象建築物 ・耐震改修促進法第 15 条第 2 項に定める建築物で、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された建築物および同日において工事中であった建築物 ○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】 (法第 15 条第 3 項)	○対象建築物 ・法 15 条 2 項により指示をうけた所有者が正当な理由なく、その指示に従わなかった建築物 ○方法 ・公報およびホームページへの登載
建築基準法	【勧告又は命令】 (法第 10 条)	○対象建築物 ・耐震改修促進法第 15 条第 3 項に基づく公表を行った建築物のうち、そのまま放置すれば保安上危険となる建築物

(3) 緊急輸送路等を閉塞させるおそれのある建築物の取り組み

①緊急輸送路等を閉塞させるおそれのある建築物の耐震化への支援

緊急輸送路等を閉塞させるおそれのある建築物に対しては、建物所有者に積極的に耐震診断を行うよう、働きかけるとともに、必要な支援策について検討する。

②広域緊急交通路沿道建築物の耐震診断の義務化

平成 25 年 11 月の耐震改修促進法の改定により、地方公共団体が指定する緊急輸送路等の避難路沿道建築物や都道府県が指定する庁舎、避難所等の防災拠点建築物については、地方公共団体が指定する期限までに、耐震診断を行い報告することを義務付けし、その結果を公表できることとなった。

これを受け、大阪府では、広域緊急交通路のうち、府内各地へ通じるメインルートとなる中央環状線などを優先して耐震化に取り組む路線を指定し、平成 28 年 12 月末までに耐震診断の結果を報告し、その結果を公表することと定めている。

本市においては、国道 26 号が耐震診断の義務化対象路線となることから、府と協力し、対象となる沿道建築物の耐震診断を推進することとする。

3-3. 公共建築物（市有）

（1）耐震化対策の進め方

①優先的に耐震化を図る市有建築物

本計画では、市有建築物の耐震化目標を100%としており、耐震化対策の対象とする市有建築物全てについて、耐震化を実施することを目標とするが、取り組みの推進にあたっては、以下に示す優先的に耐震化を図る建築物の考え方にに基づき、計画的な耐震化を進めることとする。

■優先して耐震化を図る建築物の考え方

- 地震が発生した場合において災害応急対策の拠点となる庁舎、公民館および消防署（災害時に重要な機能を果たす建築物）
- 避難予定所となる学校および体育館等
- 災害時に援護が必要な住民が利用する老人ホーム、高齢者福祉施設等
- 文化財等の特に重要な既存建築物 等

②関連施策や関係部局と連携した耐震化対策の推進

本市では、公共施設の適正な保有と適切な管理による「市有施設の最適化」を目的とし、「公共施設等総合管理計画」を策定している。

今後は、関連部局と連携し、「公共施設等総合管理計画」等の関連計画と整合を図りながら、市有施設の耐震化を進めるとともに、建築物の老朽化や機能面等から長期的な活用が難しい施設については、複数施設の合築、集約化の検討を行うなど、建て替え等による耐震化の推進についても検討する。