

門真市住宅・建築物耐震改修促進計画

(改定版)

中間検証



令和 4（2022）年 3 月

門真市

目 次

1. はじめに	1
1.1 : いつでもどこでも起こりうる大地震による被害	1
1.2 : 耐震改修促進計画の策定及び改定にあたって	2
1.3 : 計画の位置付け	3
2. 耐震改修促進法の改正内容	4
2.1 : 平成 25 年施行の主な改正	4
2.2 : 平成 31 年施行の主な改正	5
3. 地震による被害想定	6
4. 現状と課題	7
4.1 : 民間住宅	7
4.2 : 特定既存耐震不適格建築物	11
4.3 : 市有建築物	16
5. 基本的な方針	17
5.1 : 目標の定め方	17
5.2 : 取組みの視点	17
5.3 : 役割分担	17
5.4 : 計画期間	18
6. 目標	19
7. 目標達成のための具体的な取組み	21
7.1 : 民間住宅	21
7.2 : 特定既存耐震不適格建築物	24
7.3 : 市有建築物の耐震化への取組み	27
8. 耐震化の促進への社会環境整備	28
8.1 : 建替えによる耐震化の促進	28
8.2 : 税の抜本改正や支援制度の拡充	28
8.3 : 中古住宅市場の活用	28
8.4 : 「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム」の活用	28
8.5 : 耐震補助制度の拡充など	28
9. その他関連施策の促進	30
9.1 : 居住空間の安全性の確保	30
9.2 : ハザードマップの活用	30
9.3 : 2 次構造部材の安全対策	30
9.4 : エレベーターの閉じ込め防止対策	31
10. 推進体制の整備	32
10.1 : 庁内などの連携	32
10.2 : 大阪建築物震災対策推進協議会への参加	32
10.3 : 関係団体との連携	32
10.4 : NPO 法人などとの連携	33
10.5 : 地元組織との連携	33
11. アクションプログラム	33

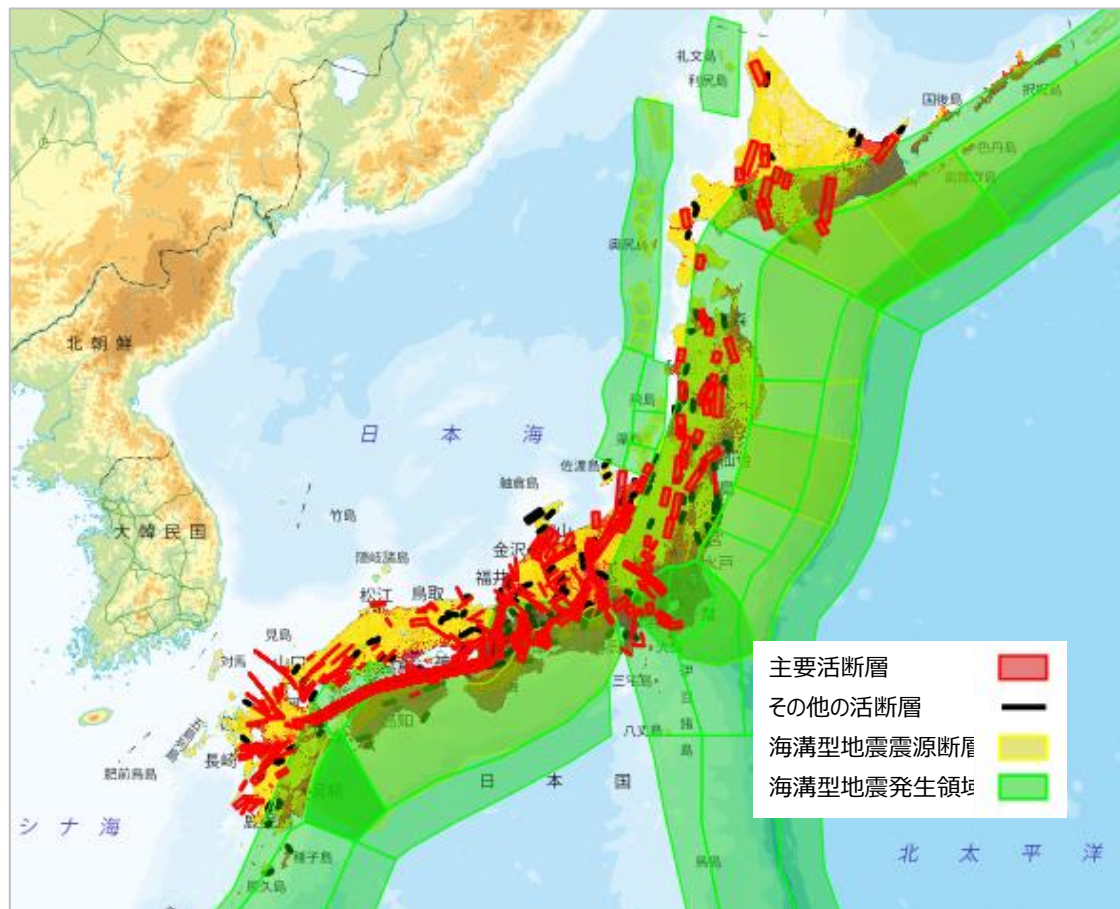
1. はじめに

1.1： いつでもどこでも起こりうる大地震による被害

平成 7 年 1 月の阪神・淡路大震災では、6,434 人の尊い命が奪われました。地震による直接的な死者数 5,502 人のうち、住宅・建築物の倒壊などによる被害者は約 9 割の 4,831 人にのぼり、倒壊した住宅・建築物の多くが昭和 56 年以前の旧耐震基準により建てられたものでした。また、平成 23 年 3 月の東日本大震災では津波被害とその後の余震による地震被害により、明治以降、関東大震災、明治三陸地震に次ぐ被害規模となりました。さらに、平成 28 年 4 月 14 日、続けて 16 日に震度 7 を観測した熊本地震、平成 30 年 6 月 18 日に震度 6 弱を観測した大阪北部地震、また平成 30 年 9 月 6 日には震度 6 強を観測した北海道胆振地方中東部を震源とする地震など、過去 5 年において大きな地震が多く起こっています。

わが国は、大地震による度重なる大きな被害に見舞われており、前述の通り、いつどこで大地震が発生してもおかしくない地震大国であるといえます。

現在、南海トラフの海溝型巨大地震や首都直下型地震については甚大な被害が予想され、その対策が急がれています。



独立行政法人防災化学技術研究所「J-SHIS 地震ハザードステーション」

1.2：耐震改修促進計画の策定及び改定にあたって

平成 18 年 1 月に「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。）の改正にあわせて「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」が定められ、住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率について、平成 27 年度までに少なくとも 90%とする目標が示されると共に、都道府県は耐震改修促進計画の策定が義務づけられ、市町村には市町村耐震改修促進計画を策定する努力義務が課せられました。

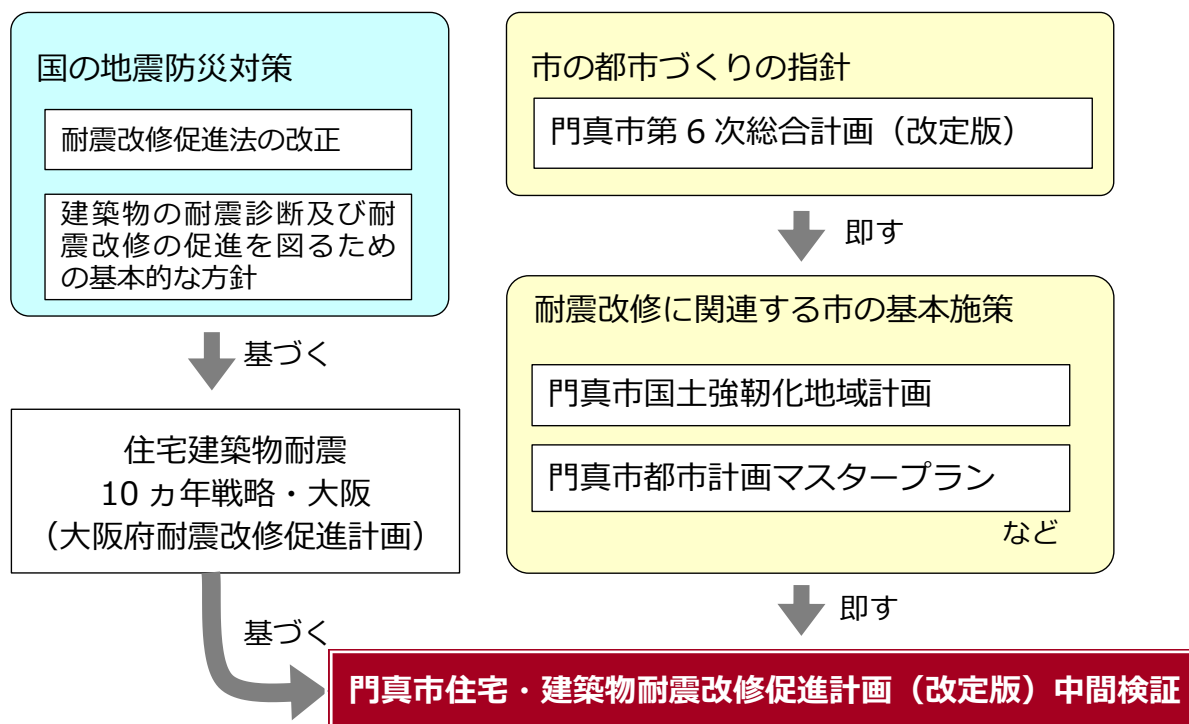
これを受け、国の基本方針や「大阪府住宅・建築物耐震 10 カ年戦略プラン」などを踏まえ、平成 20 年 3 月に計画期間を平成 19 年度から平成 27 年度とする「門真市住宅・建築物耐震改修促進計画」、平成 29 年 3 月に計画期間を平成 28 年度から令和 7 年度とする「門真市住宅・建築物耐震改修促進計画（改定版）」を策定し、住宅・建築物の耐震化の促進に取り組んできました。

令和 2 年度は計画策定から 5 年目の中間年となることから、これまで講じてきた取組みの現状・課題について、中間検証を実施しました。

本検証では、計画内容や施策の進捗状況等を検証し、平成 31 年 1 月の耐震改修促進法政省令の改正や大阪府の「住宅建築物耐震 10 カ年戦略・大阪」の改訂等を踏まえ、住宅・建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図る取組みについて検討し見直しを行いました。

1.3：計画の位置付け

門真市住宅・建築物耐震改修促進計画（改定版）中間検証は、国・府の計画、市の主要な計画と、次のように整合を図るものです。



2. 耐震改修促進法の改正内容

門真市住宅・建築物耐震改修促進計画の策定以降、耐震改修促進法は平成 25 年の改正において大規模な建築物の耐震診断の義務化など、耐震化の促進に向けた取組みが強化されました。また、平成 31 年の改正では、避難路沿道の一定規模以上のブロック塀等について、建物本体と同様に、耐震診断の実施及び診断結果の報告を義務付けられました。

2.1：平成 25 年施行の主な改正

(1) 耐震診断の義務化と公表

昭和 56 年以前に建築された「要緊急安全確認大規模建築物」と「要安全確認計画記載建築物」については、耐震診断を行い報告することを義務付けし、その結果を公表することとなりました。

建築物の区分

特定既存耐震不適格建築物 (法第 14 条 1 号_2 号_3 号) ※耐震診断・改修の指導助言対象	・多数の者が利用する一定規模以上の建築物。 ・都道府県や市が定める緊急交通路の沿道建築物で、倒壊により道路を閉塞する恐れがある高さのもの。
要緊急安全確認大規模建築物 (法附則第 3 条) ※耐震診断の実施と結果の報告が義務	・病院や店舗、旅館、体育館など不特定多数の者が利用する建築物及び老人ホーム、小中学校、幼稚園、保育所など避難確保上特に配慮を要する者が利用する建築物のうち大規模なもの。 ・一定量以上の危険物を取り扱う大規模な貯蔵場など。
要安全確認計画記載建築物 (法第 7 条) ※耐震診断の実施と結果の報告が義務	・都道府県や市の計画に義務化道路として記載された緊急交通路の沿道建築物で、倒壊により道路を閉塞する恐れがある高さのもの。 ・都道府県が指定する庁舎や病院、避難所となる体育館などの防災拠点建築物。
既存耐震不適格建築物 ※耐震診断・改修の指導助言対象	・住宅や小規模建築物を含む耐震性を有しないすべての建築物。

(2) 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

新たな耐震改修工法も認定可能になるよう、耐震改修計画の認定制度について対象工事の拡大及び容積率・建ぺい率の特例措置が創設されました。

(3) 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定

耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物（マンションなど）については、大規模な耐震改修を行おうとする場合の集会の決議要件が 3/4 から 1/2 に緩和されました。

(4) 耐震性に係る表示制度の創設

地震に対して安全性が確保されているものとして所管行政庁の認定を受けた建築物（基準適合認定建築物）の所有者は、当該建築物やその利用に関する広告などに、認定を受けている旨を表示できるようになりました。

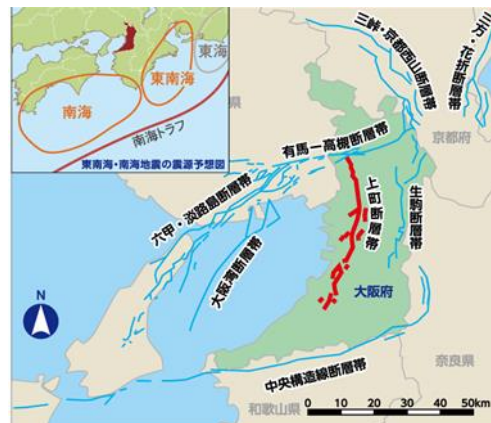
この認定を受けることができる建築物は、新耐震・旧耐震の別や、用途、規模などにかかわらず、全ての建築物が対象です。

2.2：平成31年施行の主な改正

ブロック塀等が倒壊した場合に通行障害が生じることを防ぐため、通行障害建築物に、建物に附属する一定の高さ・長さを有するブロック塀等が追加されました。

3. 地震による被害想定

近年、日本では大きな地震が次々と発生しています。大阪府内では、活動間隔からいつ起きてもおかしくないといわれている上町断層帯や生駒断層帯、有馬高槻断層帯、中央構造線断層帯の活断層による地震と、今後 30 年間の発生確率が 70～80%と予想されている南海トラフ巨大地震の危険性が指摘されています。



南海トラフと大阪府周辺の断層の位置

本市への被害が最も大きくなる可能性がある生駒断層帯による直下型地震では、11,358 棟の建物が全壊、8,574 棟の建物が半壊し、死者は 405 人、負傷者は 1,888 人、重傷者は 98 人と想定されています。

建物・人的被害の想定結果

	全 壊			半 壊			人的被害		
	木 造	非木造	計	木 造	非木造	計	死者	負傷者	重傷者
上町断層帯地震 A (府北部で被害大)	7,680棟	425棟	8,105棟	6,865棟	918棟	7,783棟	199人	2,569人	135人
上町断層帯地震 B (府南部で被害大)	659棟	28棟	687棟	1,288棟	147棟	1,435棟	4人	629人	63人
生駒断層帯地震	10,625棟	733棟	11,358棟	7,487棟	1,087棟	8,574棟	405人	1,888人	98人
有馬高槻断層帯地震	950棟	32棟	982棟	1,824棟	161棟	1,985棟	6人	852人	85人
中央構造線断層帯地震	11棟	1棟	12棟	24棟	7棟	31棟	0人	13人	1人
東南海・南海地震	318棟	12棟	330棟	681棟	72棟	753棟	1人	293人	29人

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 3 月）

また、南海トラフ巨大地震では、四国や近畿、東海など 30 の都府県で最大で約 32 万人が死亡し、238 万棟余りの建物が全壊、焼失するなど、東日本大震災を大きく上回る被害が想定されています。こういった広域に被害が及ぶ地震では、周辺からの支援や速やかな復旧対応が困難となることが予想されるため、被害を少なくするための対策が重要となります。

被害想定で全壊・半壊すると想定されている建物の多くは、現在の耐震基準に適合していない住宅や建築物であり、それらの耐震化が進むと、想定されている被害を確実に軽減することができます。人的・経済的被害の軽減のためには、住宅・建築物の耐震化の推進が喫緊の課題となります。

4. 現状と課題

4.1：民間住宅

【現状】

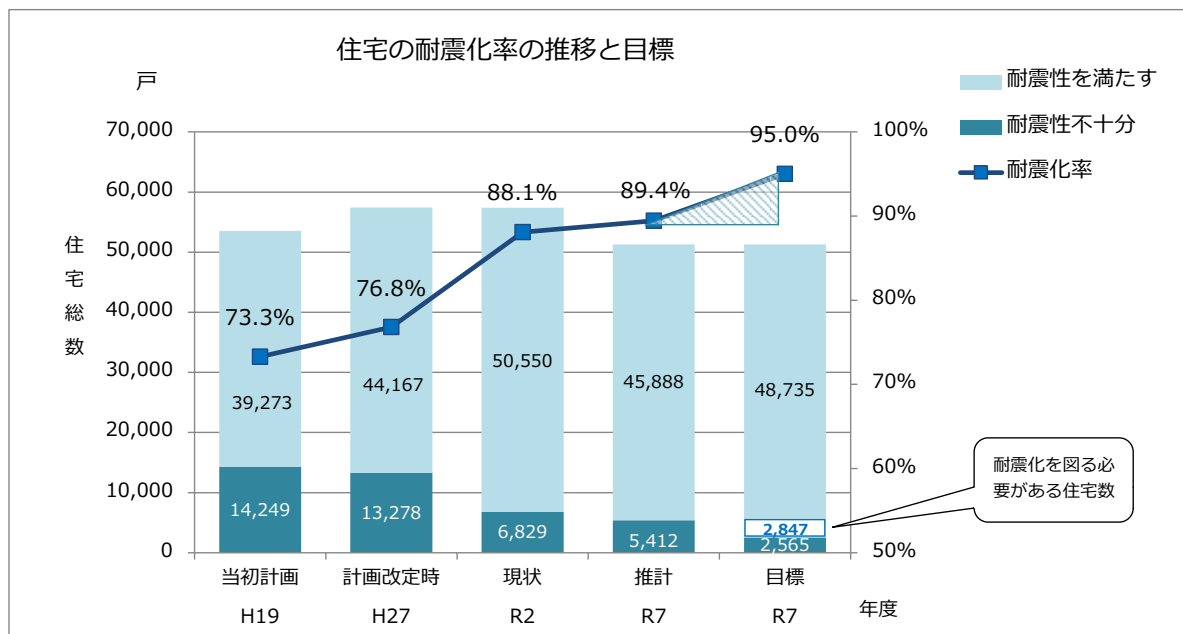
(1) 住宅の耐震化率の推移

門真市住宅・建築物耐震改修促進計画策定以降の耐震化率は、計画策定当初73.3%でしたが、令和2年度には88.1%となり、耐震性が不十分である住宅数は減少しています。

令和7年度までに耐震化率95%を目標に掲げており、更なる耐震化の取り組みが必要です。

	当初計画 平成19年度	計画改定時 平成27年度	現状 令和2年度	推計 令和7年度	目標 令和7年度
					単位（戸）
住宅 全体	総数 53,552（100%）	総数 57,445（100%）	総数 57,379（100%）	総数 51,300（100%）	総数 51,300（100%）
	耐震性を満たす 39,273（73.3%）	耐震性を満たす 44,167（76.8%）	耐震性を満たす 50,550（88.1%）	耐震性を満たす 45,888（89.4%）	耐震性を満たす 48,735（95.0%）
	耐震性が不十分 14,249（26.7%）	耐震性が不十分 13,278（23.2%）	耐震性が不十分 6,829（11.9%）	耐震性が不十分 5,412（10.6%）	耐震性が不十分 2,565（5.0%）

※住宅・土地統計調査などから推計



(2) 住宅を取り巻く環境

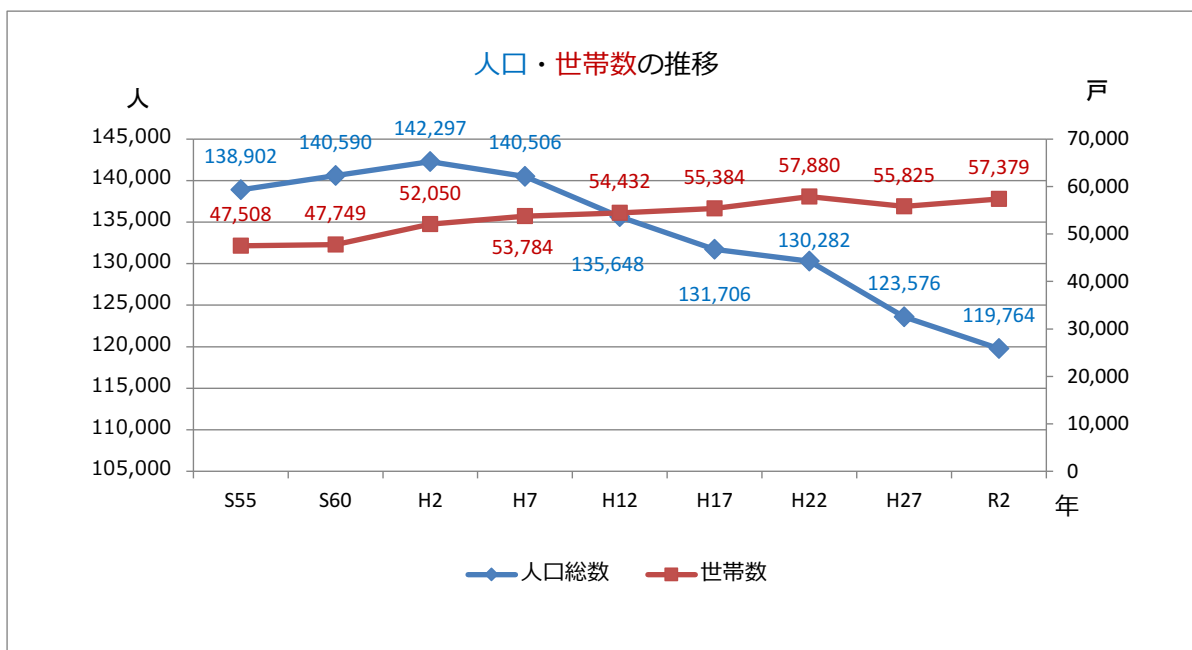
①人口推計と世帯数の推移

本市の人口は、平成2年以降は減少傾向となっており、少子高齢化、世帯人員の少人数化が進行しています。一方、世帯数は平成27年から令和2年の5年間で1,554世帯増加しています。

門真市の人口世帯数の推移

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
人口総数 (人)	140,590	142,297	140,506	135,648	131,706	130,282	123,576	119,764
世帯数 (世帯)	47,749	52,050	53,784	54,432	55,384	57,880	55,825	57,379
1世帯 当たり人数	2.94	2.73	2.61	2.49	2.38	2.25	2.21	2.09

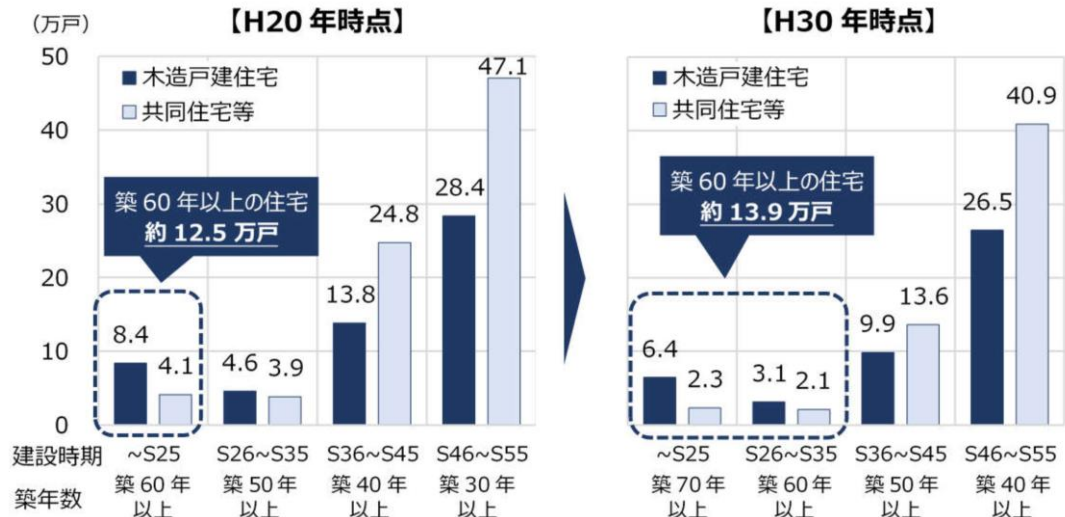
出典：国勢調査



出典：国勢調査

②築年数別 住宅ストックの状況

本市を含む大阪府内の築 60 年以上の住宅は、平成 20 年時点の約 12.5 万戸から、平成 30 年時点では約 13.9 万戸になり、築年数の古い住宅が増加しています。また、旧耐震基準で建設された住宅については約 40 年以上が経過していることとなります。



(住宅建築物耐震 10 カ年戦略・大阪より 出典：住宅・土地統計調査)

③耐震改修実施状況

本市の平成 26 年から平成 30 年の耐震改修実施状況は、一戸建ての木造(防火木造を除く)住宅は約 2.7%となっています。そのうち、昭和 55 年以前に建築された住宅は約 4.7%が耐震改修工事を実施しています。

木造(防火木造を除く)住宅の耐震改修の実績(平成 26 年から平成 30 年)

		総数 (戸)	耐震改修工 事を実施した 住宅 (戸)	内訳戸数(複数回答)					耐震改 修実施 の割合
				壁の新 設・補強	筋かいの 設置	基礎の 補強	金具によ る補強	その他	
一戸建	総数	10,810	290	60	180	70	40	40	2.7%
	昭和 55 年 以前	3,820	180	30	100	70	10	-	4.7%
	昭和 56 年 以降	6,190	110	40	90	-	30	40	1.8%
長屋建	総数	2,110	60	20	-	-	40	-	2.8%
	昭和 55 年 以前	1,370	40	20	-	-	20	-	2.9%
	昭和 56 年 以降	590	20	-	-	-	20	-	3.4%

出典：住宅・土地統計調査

【課題】

- ①令和 7 年度時点に耐震化率 95%を目標としていますが、令和 2 年度では 88.1%となっています。今後、さらなる耐震化率向上が必要となりますが、所有者の意思に左右される民間住宅は法的な強制力がないため、計画的な耐震化は容易ではありません。
- ②今後、本格的な人口減少社会への移行、高齢化、世帯構成の変化などを踏まえ、居住ニーズに対応した良質な住宅ストックの蓄積に努めることが求められます。
- ③築 60 年以上の木造戸建て住宅が増加しており、今後建物の老朽化、空き家化がより増加することが想定されます。地震等により近隣住民に被害が及ばないように、2 次構造部材の安全対策も不可欠となっています。
- ④平成 26 年から平成 30 年の間に耐震改修を実施している旧耐震の木造戸建て住宅は、約 4.7%でした。平成 30 年 6 月 18 日に震度 6 弱を観測した大阪北部地震以降、耐震改修実施率は増加していると予想できますが、時間が経過するにつれて意識が弱まることも予想できます。耐震改修実施の啓発方法について、効果的な手法を検討する必要があります。

4.2：特定既存耐震不適格建築物

(1) 多数の者が利用する建築物

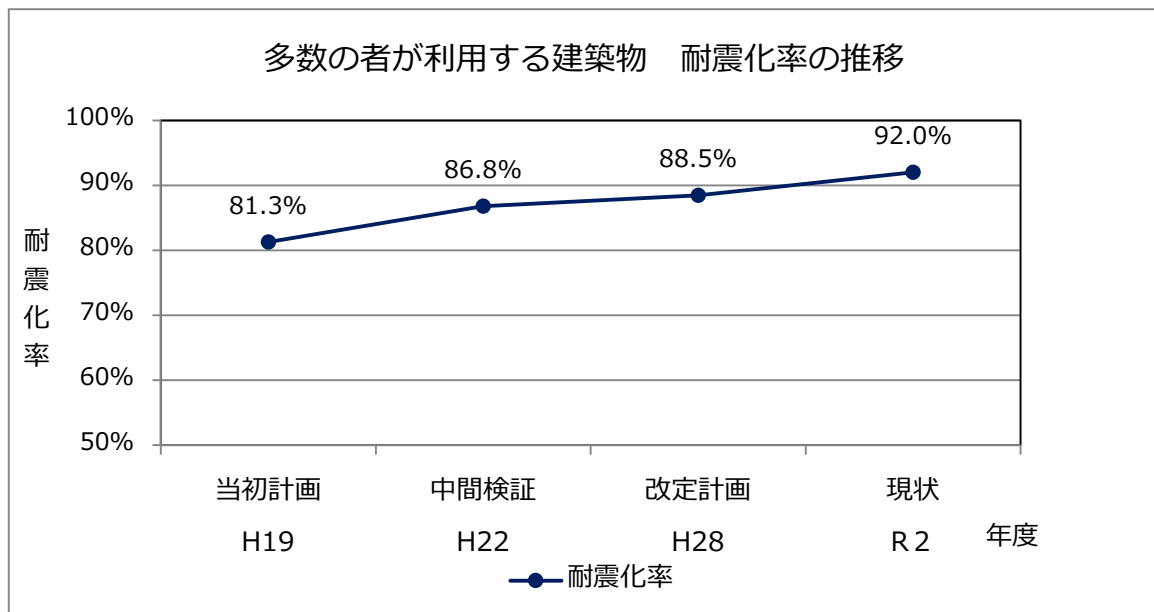
【現状】

多数の者が利用する建築物（民間）は 398 棟です。その内、耐震性を満たす建築物は 366 棟(92.0%)、耐震性が不十分な建築物が 32 棟(8.0%)です。平成 19 年度の時点と比較し、昭和 56 年以前の建築物については、主に除却により 3 割程度が減少したことで、耐震化率が改善されています。

多数の者が利用する建築物の耐震化の現状（令和 2 年度）

分類		棟数	耐震化率
応急対策上、地域の拠点となる建築物	(病院、診療所)	15	(93.3%)
	耐震性を満たす建築物	14	
	耐震性が不十分な建築物	1	
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、「その他」)	40	(95.0%)
	耐震性を満たす建築物	38	
	耐震性が不十分な建築物	2	
一般建築物	(事務所、老人ホーム、工場、その他)	214	(92.5%)
	耐震性を満たす建築物	198	
	耐震性が不十分な建築物	16	
共同住宅など	(共同住宅、寄宿舍)	129	(89.9%)
	耐震性を満たす建築物	116	
	耐震性が不十分な建築物	13	
合計	多数の者が利用する建築物 合計	398	(92.0%)
	耐震性を満たす建築物	366	
	耐震性が不十分な建築物	32	

※数値は、実施した「特定既存耐震不適格建築物」へのアンケート調査結果を反映しています。アンケート調査で詳細を得られていない建築物については、耐震性の有無を推計しています。

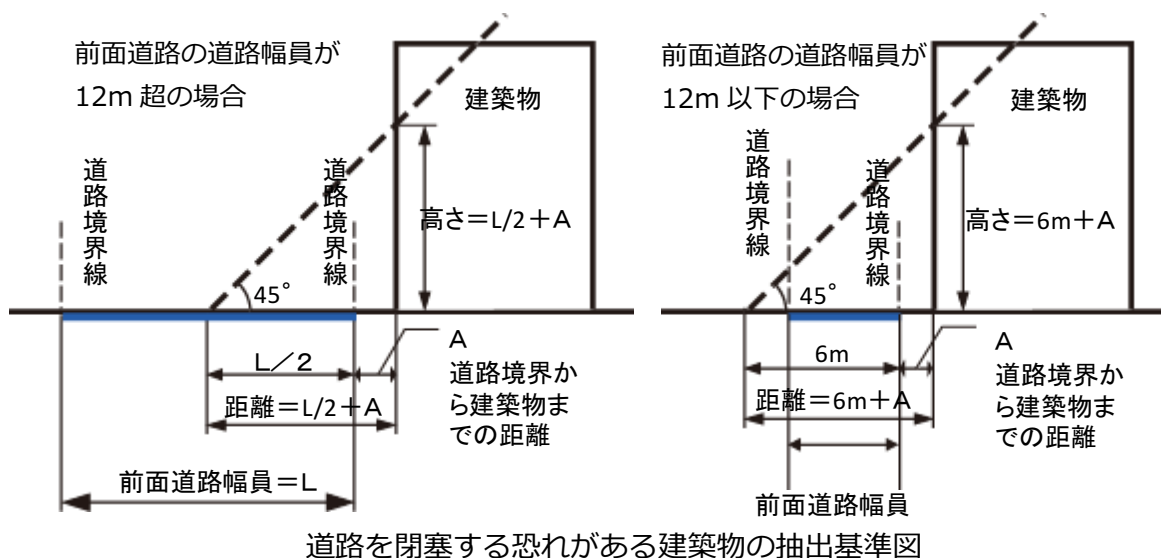


【課題】

多数の者が利用する建築物全体では耐震化が進んでいるものの、令和 2 年度の目標である耐震化率 95%には達していません。多数の者が利用する建築物のうち大規模建築物及び広域緊急交通路沿道建築物で耐震性の不足するものをおおむね解消するためには、耐震改修に向けた所有者などの防災意識の向上が重要であり、主に一般建築物や共同住宅などの耐震化の推進を図る必要があります。

①対象となる建築物

緊急交通路沿道の建築物で、倒壊時に道路を閉塞する恐れがあるのは下図のものが対象です。



【現状】

広域緊急交通路、地域緊急交通路沿道の建築物で、倒壊時に道路を閉塞する恐れがある建築物は下表の通りです。

緊急交通路沿道建築物の耐震化の現状（令和2年度）

種類	総数	耐震性あり	耐震性なし	耐震化率
広域緊急交通路沿道建築物 地域緊急交通路沿道建築物	903 棟	748 棟	155 棟	82.8%

※数値は、実施した「特定既存耐震不適格建築物」へのアンケート調査結果を反映しています。アンケート調査で詳細を得られていない建築物については、耐震性の有無を推計しています。

【課題】

広域緊急交通路、地域緊急交通路沿道の建築物について、平成 28 年度に計測調査※を行いました。その計測結果を基に、令和 3 年 11 月に「概ね前面道路の半分を閉塞する恐れがある昭和 56 年以前の建築物」の所有者に対しアンケート調査を実施しましたが、耐震化率は 82.8%という結果でした。

今後、緊急交通路沿道の建物所有者に対して、積極的に働きかけ、耐震化を進めていくことが重要となります。

※計測調査について

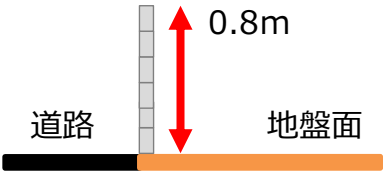
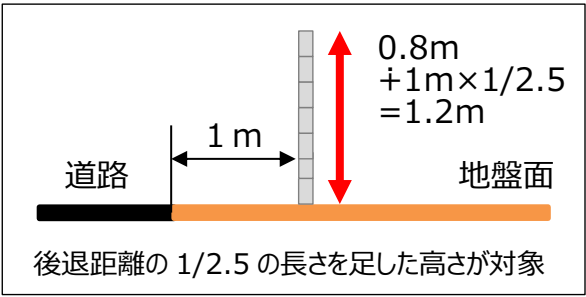
大阪府が優先して耐震化に取り組む路線として耐震診断義務化対象路線に指定した、国道 163 号及び大阪中央環状線を除きます。

②対象となるブロック塀等

大阪府北部を震源とする地震の被害等を踏まえ、平成 31 年 1 月、建築物の耐震改修の促進に関する法律の政省令が改正され、ブロック塀等が倒壊した場合に通行障害が生じることを防ぐため、建物に附属する一定の高さ・長さを有するブロック塀等は耐震診断及び結果の報告が義務付け対象となりました。

本市における耐震診断結果の報告期限は、令和 4 年 9 月 30 日となっています。

また耐震診断結果の報告義務付け対象となるブロック塀等は、次の 4 点をすべて満たすものです。

1. 建物に附属するもの											
2. 昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築工事に着手したもの											
3. 耐震診断義務付け対象路線に面する長さの合計が 8 m を超えるもの											
4. ブロック塀等の地盤面からの高さが 0.8m を超えるもの 塀が道路から離れている場合、0.8m に道路境界線までの水平距離を 2.5 で除した数値を加えた数値を超えるもの 道路境界から後退している場合   目 安 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #800000; color: white;">道路境界線からブロック塀等までの距離</td><td style="text-align: center;">0m</td><td style="text-align: center;">1m</td><td style="text-align: center;">2m</td></tr> <tr> <td style="background-color: #800000; color: white;">ブロック塀等の地盤面からの高さ</td><td style="text-align: center;">0.8m 超え</td><td style="text-align: center;">1.2m 超え</td><td style="text-align: center;">1.6m 超え</td></tr> </table>				道路境界線からブロック塀等までの距離	0m	1m	2m	ブロック塀等の地盤面からの高さ	0.8m 超え	1.2m 超え	1.6m 超え
道路境界線からブロック塀等までの距離	0m	1m	2m								
ブロック塀等の地盤面からの高さ	0.8m 超え	1.2m 超え	1.6m 超え								

ブロック塀等については、平成 31 年に耐震診断を義務付けたところであり、周知啓発をし、安全対策が必要となります。

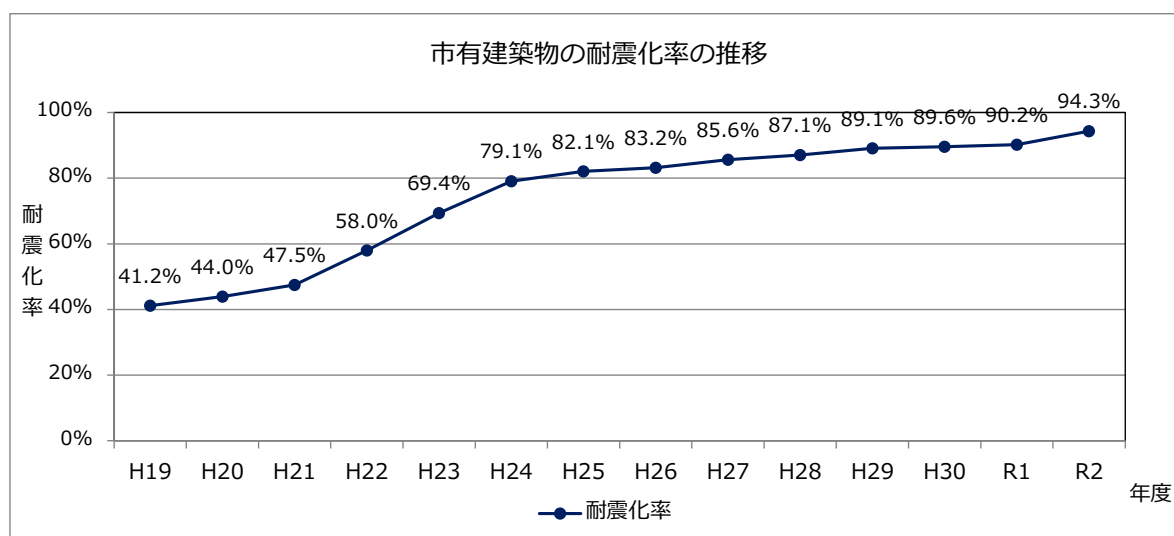
4.3：市有建築物

【現状】

市有建築物の耐震化の状況については、門真市住宅・建築物耐震改修促進計画に基づき、耐震化を進めてきたところであり、令和2年度の市有建築物全体の耐震化率は94.3%となっています。また、避難所など災害時重要な機能を果たす建築物については平成28年度時点では99.1%でしたが、令和2年度現在は100%となり、耐震化が進んでいます。

市有建築物の耐震化率の現状

機能分類	平成19年度 耐震化率	平成28年度 耐震化率	令和2年度 耐震化率
災害時に重要な機能を果たす建築物 (本庁舎、避難所など)	39.5%	99.1%	100%
市営住宅	46.2%	61.5%	61.5%
その他の一般建築物	44.4%	59.5%	75.7%
全体	41.2%	87.1%	94.3%



【課題】

地震に対する危機感の高まりなどから、国及び大阪府では多数の者が利用する建築物のうち、耐震診断義務付け対象の「大規模建築物」において令和7年度までに耐震性の不足するものをおおむね解消という目標を掲げており、市有建築物は多数の市民に利用されること、災害時の活動拠点や避難所になること、さらに民間建築物の耐震化を先導していく役割を担うことから、今後も積極的な耐震化に取り組むことが重要となります。

5. 基本的な方針

5.1：目標の定め方

これまでの耐震改修促進計画では、耐震化率の向上を目標に定め、それを達成するための施策を展開してきました。今後、安全・安心な生活の基盤となる住宅・建築物の耐震化を進めていくためには、市民共通の目標を掲げることも大切です。

しかし、耐震化率は、新築や建替え、耐震改修、除却など、さまざまな要因から上昇する数値であり、社会経済情勢の変化などに大きく影響を受けることから、耐震化率だけで耐震化施策を評価することには限界があります。

そのため、耐震化率として定める目標とは別に、個別に進行管理・評価ができるような具体的な目標を設定することも、着実な耐震化の促進のために必要です。

5.2：取組みの視点

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、耐震改修だけでなく、建替え、除却など、さまざまな施策について積極的に取組みます。

また、これまでの取組みに加え、効率的・効果的な耐震化の促進を行うために、関係部局及び地元組織と連携を図りながら、普及啓発を行うなど、さまざまな施策について総合的に取組みます。

5.3：役割分担

住宅・建築物の所有者は、耐震化を自らの重要な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、建替え、除却などの耐震化については、原則として所有者が自らの責任で行う必要があります。

市は、耐震性の向上により災害に強いまちを形成することで、より多くの市民の生命・財産を保護することが可能となることを踏まえ、所有者の耐震化への取組みをできる限り支援していきます。

また、市が所有する建築物の耐震化については、耐震化の推進を先導する役目から、本計画に基づき積極的に取組んでいきます。

関係団体や NPO 法人などの住宅・建築物に関わる全ての事業者は、適切に住宅・建築物の耐震改修・建替え・除却が図られるよう、社会的責務を有することを認識し、建物所有者などから信頼される取組みを実施するものとします。

5.4：計画期間

計画期間は大阪府の「住宅建築物耐震 10 カ年戦略・大阪（大阪府耐震改修促進計画）」と整合を図り、平成 28 年度から令和 7 年度の 10 年間とします。

6. 目標

住宅及び多数の者が利用する建築物の耐震化率の目標値と具体的な目標は以下の設定の通りです。

目標 1 【耐震化率】 市民みんなでめざそう値

「市民みんなでめざそう値」とは、市民の安全・安心な生活の基盤となる住宅・建築物の耐震化を市民一丸となって進めていくため、新築や建替え、耐震改修、除却など、さまざまな手法により、みんなであめざすべき市民共通の目標として掲げるものです。

① 住宅の耐震化率：令和 7 年度までに 95%

民間住宅の耐震化率は、令和 7 年度までに 95%を目標としていましたが、令和 2 年度の耐震化率は 88.1%でありました。引き続き、耐震化の促進に取り組めます。

② 多数の者が利用する建築物の耐震化率

多数の者が利用する建築物の現状の耐震化率は 92.0%であり、令和 2 年度までの目標である耐震化率 95%にやや届きませんでした。

多数の者が利用する建築物については、用途ごとの目標や現状値の公表が各所管省庁において進んでいることから、これらの目標や現状値を把握して耐震化の啓発に取り組めます。

②-1 大規模建築物

令和 7 年を目途に耐震性の不足するものをおおむね解消

③ 広域緊急交通路沿道建築物（建築物及びブロック塀等）

令和 7 年を目途に耐震性の不足するものをおおむね解消



目標 2 - 1 【民間】 住宅・建築物の目標

耐震性が不十分な住宅・建築物を着実に減らすため、耐震化率の目標とは別に、個別に進行管理・評価できるような具体的な目標として掲げるものです。

①民間住宅

- ・高度成長期に急増した木造住宅が多く存在することから、耐震性が不十分な木造住宅を対象に確実な普及啓発を行います。
- ・昭和 56 年以前の開発団地や密集市街地など耐震性の低い住宅が集中する地区に対しさまざまな取組みを実施します。

②多数の者が利用する建築物

- ・多数の者が利用する建築物は、被害が出れば影響が大きいため、耐震性が不十分な建築物については、これまで以上に積極的な普及啓発を行います。

③緊急交通路沿道建築物

- ・災害時の道路機能を確保するため、今後、耐震診断の結果により耐震性が不足すると報告を受けた建築物を対象に、確実な普及啓発を行います。
- ・耐震性が低いものや建築物の集積状況から道路を閉塞する恐れがある建築物を優先して耐震化を促進します。

目標 2 - 2 【市】 市有建築物の目標

災害時に重要な機能を果たす市有建築物については、耐震化率 100%を達成しました。引き続き、その他の市有建築物の耐震化についても、積極的に取り組んでいきます。

7. 目標達成のための具体的な取組み

7.1：民間住宅

(1) 耐震化の普及啓発

耐震化を進めていくためには、住宅の所有者自らが耐震化の重要性を十分に認識する必要があるため、今後も広報やホームページ、耐震や防災に関するチラシの配布や、ダイレクトメール、市内のイベントにおいて情報提供を行うなど、積極的な普及啓発に努めます。

また、市民並びに建物所有者などに、災害に対する正しい知識を身につけてもらうために耐震フォーラムや個別相談会、展示会、電話相談会、個別訪問など、メニューの充実を図り、市民の多様なニーズへの対応に努めます。

本市の普及啓発等の取組みを「門真市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」に定めています。

個別相談会・展示会例

- 具体的な耐震診断、補強の方法やリフォームの進め方、費用のことなど個別の相談会
- 見て、触れて確かめられる耐震補強に関する展示会
- 予想される地震・耐震診断、耐震補強、補助制度など、わかりやすいパネル展示

個別相談会状況



展示状況



個別相談会・
展示状況
の様子



(2) 耐震化の支援

① 住まい手にあった耐震化

耐震改修を実施する際、建築物所有者などと設計者及び施工業者が相談し、改修内容などを十分に理解した上で、個々の事情に応じた改修を行うことが重要です。

戸建てや長屋などの住宅形式やライフスタイルに応じた経済的な耐震改修を促進するため、住宅の工法（在来工法、伝統工法など）に応じた計算法の採用による設計や、信頼できる多様な耐震改修工法について広く周知に努めます。

② 「生命重視型」改修

生命と財産を守るための建築物全体の耐震改修が基本ですが、所有者などの事情により、建築物全体の耐震改修が困難な場合は、部分的な耐震化も最低限「生命を守る」改修になります。

引き続き一部屋だけを耐震化する「耐震シェルター」の設置などの普及啓発に努めます。

③ 建替えの促進

耐震改修への誘導だけでなく、建替えを行うことも耐震化施策を進める有効な手段となります。

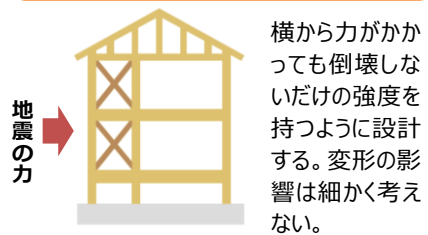
引き続き関係機関と連携し、促進策を検討します。

④ 「住宅リフォームマイスター制度」などの活用

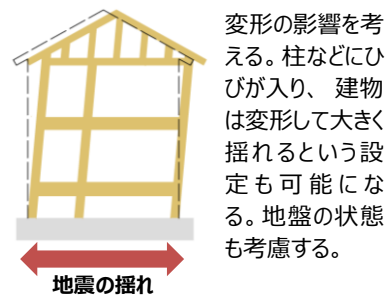
「住宅リフォームマイスター制度」や、「建築関係団体による自主的な取り組み」などについての積極的な情報提供を進め、市内の優良な事業者のこれらの制度への参画、市民が安心して行える耐震診断・耐震改修並びにバリアフリーなどの他のリフォームにあわせた耐震改修の誘導を促進します。

計算方法の違いと特徴

在来工法（許容応力度等計算）



伝統工法（限界耐力計算）



本市においては、北部地域内に存在する「地震時等に著しく危険な密集市街地」を概ね解消することを目標として、密集市街地整備アクションプログラムを策定し、密集市街地対策に取り組んできましたが、目標年次である令和２年度末までにすべての危険な密集市街地の解消には至りませんでした。

令和３年度以降について、引き続き当地区において、老朽建築物などの除却、公共施設の整備などを行い、建替え促進に努めます。



7.2：特定既存耐震不適格建築物

(1) 多数の者が利用する建築物

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、所有者が耐震化の重要性を理解して取組みを進められるよう、ダイレクトメールなどにより耐震化の必要性を示すチラシや、耐震補助制度の案内を行います。

また、中間検証においては、アンケート調査票送付時に耐震化の必要性を示すチラシ等を同封し、普及啓発に努めました。

② 耐震化の支援

これまで多数の者が利用する建築物に対しても、耐震診断補助制度による支援を行ってきました。今後も引き続き支援を継続するとともに、支援施策のあり方について検討していきます。

③ 各種認定による耐震化促進

耐震改修促進法に基づく各種認定制度の活用について周知・啓発することにより、建築物の耐震化の促進に努めます。

- ・ 耐震改修計画の認定（耐震改修促進法第 17 条）

認定を受けた計画に係る建築物については、既存耐震不適格建築物の制限の緩和など建築基準法の規定の緩和・特例措置を受けられるものです。

- ・ 建築物の地震に対する安全性の認定（耐震改修促進法第 22 条）

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、その旨を表示できるものです。

- ・ 区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定（耐震改修促進法第 25 条）

耐震改修の必要性の認定を受けた区分所有建築物（マンションなど）について、耐震改修を行う場合の決議要件を緩和するものです。

(2) 緊急交通路沿道建築物

① 確実な普及啓発

災害発生時の救助・消火活動など、緊急交通路の機能確保が重要なことから、倒壊した際に道路を閉塞する恐れがあり、耐震性が不足するすべての建築物を対象に、ダイレクトメールなどにより耐震化の必要性を示すチラシや、耐震補助制度の案内を行います。また、また、中間検証においては、アンケート調査票送付時に、耐震化の必要性を示すチラシ等を同封し、普及啓発に努めました。

② 耐震化の支援

道路を閉塞する恐れがある沿道の特定既存耐震不適格建築物に対して、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します。また、大阪府においては課題解決や事業計画立案のための的確なアドバイスをを行う専門家派遣制度（大阪府耐震プロデューサー派遣制度）があります。

③ 災害時の道路機能の確保

耐震化できずに残る建築物について、災害時の道路機能の確保という観点から、さまざまな方策についても検討します。

④ 門真市耐震診断義務化対象路線〔門真市指定路線〕

広域緊急交通路である国道 163 号及び府道大阪中央環状線については、大阪府が優先的に耐震化に取り組む路線として耐震診断義務化対象路線に指定しており、門真市外の広域防災拠点や後方支援活動拠点など、災害時の広域的な拠点から本市を結ぶ経路になっています。

本市では、両路線からの救援物資などを迅速・確実に門真市内へ受け入れるために、耐震診断義務化対象路線を次のように指定し、耐震診断結果の報告期限を平成 30 年 12 月 31 日と義務付けしました。

門真市指定路線

路線① 府道守口門真線及び市道浜町桑才線

災害時に災害対策本部が設置される門真市役所、救援物資の一時集積機能を有する門真市立総合体育館及び備蓄倉庫と指定避難所を兼ねる市立門真はすはな中学校が集積する門真市役所周辺と府道大阪中央環状線を結ぶ地域緊急交通路の両路線を指定します。

路線② 国道 1 号

大阪府が耐震診断義務化対象路線として指定している国道 163 号及び府道大阪中央環状線からの救援や緊急物資の供給を考慮し、門真市内の広域緊急交通路のネットワークを形成するために国道 1 号を指定します。

路線③ 市道岸和田守口線

指定避難所、備蓄倉庫及び物資輸送の自衛隊ヘリポートに指定されている門真市民プラザと国道 1 号を結ぶ地域緊急交通路の本路線を指定します。



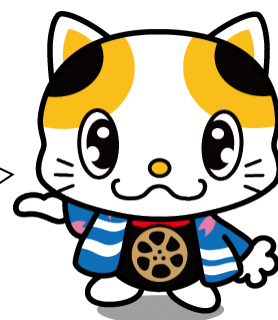
耐震診断義務化対象路線図及び緊急交通路図

7.3：市有建築物の耐震化への取り組み

市有建築物のうち災害時に重要な機能を果たす建築物については、優先的に耐震化の取り組みを進めてきたところであり、平成 29 年度に耐震化率 100%を達成しました。

引き続き、その他の市有建築物についても積極的に耐震化に取り組めます。

平成 27 年度に実施した耐震改修事例



8. 耐震化の促進への社会環境整備

8.1：建替えによる耐震化の促進

耐震改修だけでなく、建替えを促進することも耐震化を進める有効な手段となるため、引き続き関係機関と連携し、促進策を検討します。

8.2：税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や、その他耐震化の促進に直結するような新たな税改正、耐震改修に係る国庫補助の拡充や新たな補助の創設などについて、大阪府と連携して国への提案・要望を行います。

8.3：中古住宅市場の活用

中古住宅市場において、耐震改修した住宅が高く評価されるような環境整備について、大阪府と連携して国に働きかけます。

8.4：「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム」の活用

分譲マンションにおいて修繕・改修を行う場合の大阪府の制度である「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム」と連携を図り、相談アドバイザーの派遣などを活用しながら耐震診断・耐震改修へ誘導する取組みを進めます。

また、耐震診断の段階から耐震改修に至るまで、継続的に支援することが可能な事業者（分譲マンション耐震化サポート事業者）に関する情報提供が大阪府において行われています。

8.5：耐震補助制度の充実など

平成 9 年の耐震診断補助の実施以降、平成 20 年に耐震改修補助制度を創設するなど、建築物の耐震化に関する支援策の拡充を図ってきており、平成 31 年度には、住宅の耐震化を総合的に支援するため、設計と改修をセットにした耐震化促進補助制度を新設しました。今後、更なる耐震化の促進を図る必要があるため、より利用しやすい補助制度の充実を検討します。

現在の補助制度の概要（※注）

	補助対象建築物
診断	○昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造・非木造住宅（戸建、長屋、共同住宅） ○特定既存耐震不適格建築物（住宅を除く） ○現に居住し又はこれから居住しようとするもの
耐震化 （設計・改修）	○昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅（戸建、長屋、共同住宅） ○今までに耐震設計補助を受けたことがない住宅（設計） ○賃貸住宅でないもの（設計） ○耐震診断の結果、評点が 1.0 未満のもの ○現に居住又はこれから居住しようとするもの
シェルター 設置	○昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅（戸建、長屋、共同住宅） ○耐震診断の結果、評点が 1.0 未満のもの ○現に居住又はこれから居住しようとするもの
除却	○昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造住宅（戸建、長屋、共同住宅） ○耐震診断の結果、評点が 0.7 未満のもの ○住宅部分の面積が 30 m²を超えるもの

※上記の補助制度の概要については、主な要件を記述していますので、詳細については、建築指導課までお問い合わせください。



9. その他関連施策の促進

9.1：居住空間の安全性の確保

(1) 家具の転倒防止の促進

地震で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、延焼火災などからの避難が遅れるなど、被害が発生する恐れがあります。室内での被害を防ぎ、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、防災講話、パンフレットなどにより普及啓発を行います。

(2) 防災ベッドや耐震テーブル活用の周知と啓発

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周知に努めます。

9.2：ハザードマップの活用

平成 25 年 10 月に大阪府から公表された、南海トラフ巨大地震による本市における想定震度及び最新の防災情報をもとに策定したハザードマップを幅広く活用し、引き続き市民の防災意識の向上や住宅の耐震化に関する意欲の向上に努めます。

9.3：2 次構造部材の安全対策

(1) ブロック塀などの安全対策

平成 30 年 6 月 18 日に発生した大阪府北部地震では、倒壊したブロック塀の下敷きになり、尊い命が失われる事故が発生しました。また、南海トラフ巨大地震災害対策等検討部会（大阪府）によると、地震発生時のブロック塀などの倒壊で、死者・負傷者が出ることが予想されています。ブロック塀などの耐久性・転倒防止策などについての知識の普及に努めるとともに、危険なブロック塀などの所有者への注意喚起、安全な改修工法などの普及啓発に努めます。

(2) ガラス、外壁材、屋外広告物、天井などの脱落防止対策

①窓ガラスや外壁など

地震時には、市街地内のビルのガラスが割れ、道路に大量に落下し、負傷者が発生する事態が想定されます。窓に飛散防止フィルムを貼ることや外壁の改修工事による脱落防止対策について普及啓発を行います。

②屋外広告物など

災害により落下や倒壊事故などが生じる恐れがある屋外広告物、煙突などについては、その所有者に対して安全点検の実施や改善措置を講じるように指導します。また、適切な設計・施工や、維持管理についての啓発に努めるほか、広く屋外広告物などの安全性の注意を喚起します。

③天井

東日本大震災では、体育館など大空間をもつ公共施設の一部において、天井材の一部落下などが発生し、人的・物的被害が発生しました。

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、国土交通大臣が指定する「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、時刻歴応答解析などの構造計算の基準に天井の脱落防止の計算などが追加されました。

今後は国の技術基準に適合していない特定天井については、脱落防止対策を行うよう普及啓発の実施について検討いたします。

9.4 : エレベーターの閉じ込め防止対策

地震発生時には、エレベーターが緊急異常停止し、エレベーター内に人が閉じこめられるなどの被害が想定されます。

定期検査などの機会を捉え、現行指針に適合しないエレベーターの地震時のリスクなどを建物所有者に周知するなどの働きかけを行います。

10. 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、行政だけでなく、市民、民間事業者などが協働して取組むことができる体制づくりを検討します。

10.1：庁内などの連携

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を図ります。

10.2：大阪建築物震災対策推進協議会への参加

大阪府では建築物などの震災対策を支援し、公共・民間の団体が連携して、府内の建築物などの震災対策を推進するため、大阪建築物震災対策推進協議会を平成10年に設立しました。

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ました。

本市も参加する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、事業推進に努めます。

<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
(木造住宅、特定建築物所有者)
- 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

10.3：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ますが、リフォームにあわせた耐震改修の普及活動についても、建築関係団体と連携を図りながら実施に努めます。

10.4 : NPO 法人などとの連携

建築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うことが重要であるため、NPO 法人などとの連携を強化し、協働による耐震化促進に取り組めます。

10.5 : 地元組織との連携

地震防災対策の基本は、「自らの命は自ら守る」「自らの地域は皆で守る」であり、地域が連携して地震対策を講ずることが重要です。そのため、市は地域会議や自治会などの組織と連携した防災講話を実施するなど地域住民の意識啓発に努めるとともに、専門家や NPO 法人などの協力のもと、地震時に倒壊の危険性のある住宅の所有者に対し、耐震化の重要性について情報提供などを行います。

11. アクションプログラム

本市における住宅耐震化緊急促進アクションプログラムを次ページに示します。

門真市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム

1. 取組目的

- 住宅の耐震化を推進するために、住宅所有者の方に耐震化に対する理解を更に深めてもらう。
- 重点的に耐震化を推進する区域を緊急耐震重点区域と定め、戸別訪問を含む、住宅所有者への積極的な普及啓発を行う。

2. 緊急耐震重点区域の設定

- 緊急耐震重点区域は、市街化の実態や住宅耐震化の状況を踏まえ「門真市全域」とする。

○対象住宅

- 昭和56(1981)年5月以前に建築された住宅



【門真市全域】

【戸別訪問地区】

2019年度：第四中学校区
2020年度：第七中学校区
2021年度：第五中学校区
2022年度：第二中学校区
2023年度：第三中学校区
2024年度：門真はすはな中学校区

↓ ↓
全域実施完了

3. 取組期間

取組期間：2019年度～2025年度（7年間）

2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
APの策定							
戸別訪問、普及啓発の実施							

※関連計画の動向、アクションプログラムの進捗状況等に対応するため、必要に応じて検証し、必要な見直しなどを行う。

4. 戸別訪問の実施

- ダイレクトメール等を活用し取組期間で戸別訪問等を実施
- リーフレット等により耐震化の必要性、補助制度の説明

5. その他の普及啓発活動

- 戸別訪問等と併せ啓発パンフレットを配布
- 広報紙・ホームページによる周知

6. 関係機関との連携

- 登録協力事業者との連携による講演会等の啓発事業を推進
- 大阪府や民間事業者等と連携し、一層の普及啓発活動に取り組む

7. 取り組み実績の公表

- 各年度毎に訪問戸数・診断実績・改修実績の件数を取り纏め、市ホームページで公表する