

---

# 大阪市耐震改修促進計画

令和8年3月

大 阪 市



たいしんくん



ほきょうさん

---

# 目 次

はじめに	1
1. 計画の目的	2
1-1. 計画の目的	2
1-2. 計画の位置付け	2
1-3. 計画の期間	2
1-4. 対象建築物	3
2. 現状と課題	4
2-1. 現状	4
2-2. 課題	9
3. 計画の目標	12
3-1. 民間建築物	12
3-2. 市設建築物	12
4. 基本方針	13
5. 今後の取組	14
5-1. 民間建築物	14
5-2. 市設建築物	21
おわりに	22
用語解説	23

## は じ め に

平成 7 年の阪神・淡路大震災をはじめ、平成 23 年の東日本大震災、平成 28 年の熊本地震、平成 30 年の大阪府北部地震等の大規模地震が近年頻発しており、令和 6 年の能登半島地震では耐震化率の低い地域で多くの住宅が倒壊する等の被害が生じました。また、上町断層帯地震や南海トラフ巨大地震等、近い将来、市域に大きな影響を及ぼすと考えられる地震の発生が具体的なリスクとして想定されています。

本市では、地震災害への対策として建築物の耐震化の促進を重要な課題としてとらえ、「大阪市耐震改修促進計画」（平成 20 年 3 月策定、平成 28 年 3 月改定、令和 3 年 3 月中間改定。以下「本計画」という。）に基づき、普及啓発や耐震診断\*・耐震改修\*・耐震除却\*に対する補助等、耐震化に対する様々な取組を進めてきました。また、「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。）に基づき耐震診断が義務付けられた建築物について、平成 29 年 3 月に要緊急安全確認大規模建築物\*、平成 31 年 3 月に要安全確認計画記載建築物\*、令和 6 年 3 月に耐震診断義務付け対象ブロック塀等\*の耐震診断結果の公表を行いました。

こうした取組により市内の建築物の耐震化は着実に進んできているものの、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、耐震化の促進は急務であると言えます。

国においては、住宅・建築物の耐震化の現状や近年の情勢等を踏まえ「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。）が令和 7 年 7 月に改正されました。また、大阪府においては、「新 住宅建築物耐震 10 カ年戦略・大阪\*」（以下「府計画」という。）が令和 7 年度に改定されました。

これらの状況や耐震化の目標の達成状況等を踏まえ、令和 7 年度までを計画期間としていた「大阪市耐震改修促進計画」を改定し、新たな目標を設定するとともに、その実現をめざした取組を示すこととします。

（右肩に「\*」を付した用語については、P23 以降で解説をしています。）

# 1. 計 画 の 目 的

## 1－1. 計画の目的

- ・本計画は、地震による被害から市民の生命と財産を保護するために、市内の住宅・建築物について、耐震診断・耐震改修等を計画的・総合的に促進するための指針として定めます。

## 1－2. 計画の位置付け

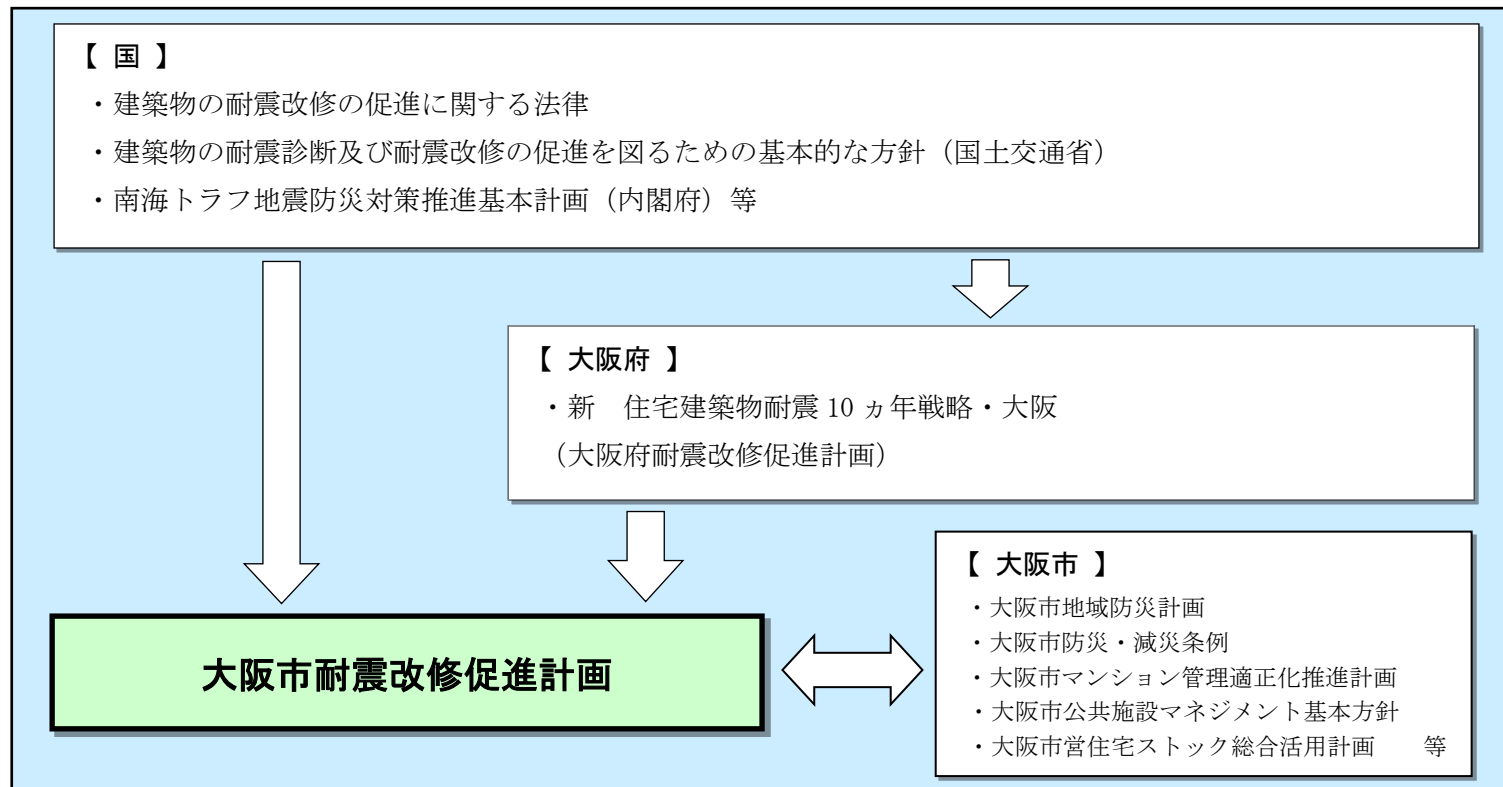
- ・本計画は、耐震改修促進法に基づき、国の基本方針、府計画等を踏まえて策定したものです。
- ・本市域の震災に係る災害予防、災害応急対策等の事項を定めた「大阪市地域防災計画」や防災・減災に関して基本理念等を定めた「大阪市防災・減災条例」、市内のマンション\*の管理適正化を促進するための基本的な方針を定めた「大阪市マンション管理適正化推進計画」、公共施設の総合的かつ計画的な維持管理を進めるうえでの基本的な方針を定めた「大阪市公共施設マネジメント基本方針」、市営住宅を社会的資産として有効に活用するために定めた「大阪市営住宅ストック総合活用計画」と整合を図ります。

## 1－3. 計画の期間

- ・本計画の計画期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とします。
- ・計画期間の中間年（令和12年度）を目途に、本計画に基づく施策の実施状況及び耐震化の目標達成状況について検証を行い、必要に応じて目標等を見直すこととします。

## 1-4. 対象建築物

- ・新耐震基準\*導入以前（昭和56年5月以前）に建築された建築物等を対象とします。
- ・特に、「民間住宅」、「耐震診断義務付け対象建築物\*」、「市設建築物\*」は生活の基盤となる建築物または災害時に多くの市民に影響を与える建築物であることから重点的に取り組むこととします。



大阪市耐震改修促進計画の位置付け

## 2. 現状と課題

### 2-1. 現状

#### (1) 民間建築物

##### ① 民間住宅

- ・民間住宅（戸建住宅、長屋、共同住宅（分譲・賃貸）を含む全ての民間住宅）については、令和3年3月の中間改定において、耐震化率を令和7年までに95%にすることを目標にし、耐震化の促進に取り組んできました。
- ・耐震化率は、令和7年推計で約94%であり、令和2年の約90%から約4ポイント上昇しています。目標としていた95%に対しては、約1ポイント下回っています。

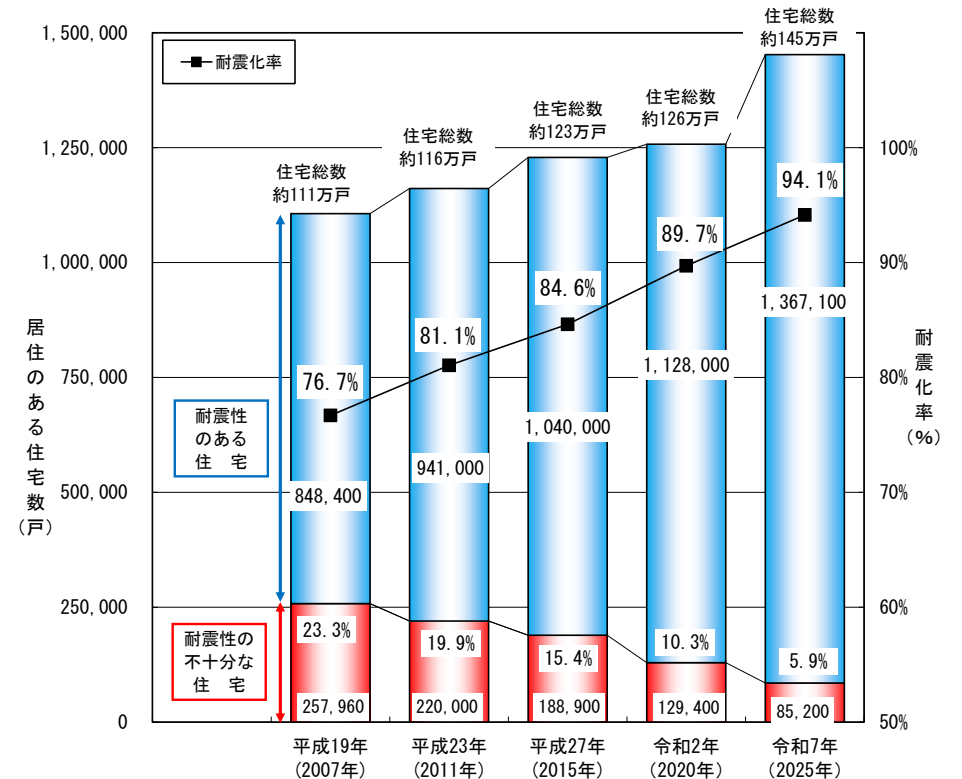
民間住宅の耐震化の現状（令和7年推計）

	民間住宅の耐震化の現状（令和7年推計）					（単位：戸）	
	総住宅数	新耐震基準以降（昭和57年以降）	新耐震基準以前（昭和56年以前）	耐震性を満たす住宅	耐震性の不十分な住宅	耐震性のある住宅	令和7年耐震化率
民間住宅	1,452,300	1,165,900	286,400	201,200	85,200	1,367,100	94.1%
木造戸建	253,000	160,300	92,700	33,400	59,300	193,700	76.6%
共同住宅等	1,199,300	1,005,600	193,700	167,800	25,900	1,173,400	97.8%

注1：「木造戸建」とは、木造及び防火木造の戸建住宅

注2：「共同住宅等」とは、共同住宅、長屋、非木造戸建、その他の合計

住宅・土地統計調査\*から推計



住宅・土地統計調査から推計

民間住宅の耐震化率の推移（平成19年～令和7年）

## ② 耐震診断義務付け対象建築物等

### ○ 要緊急安全確認大規模建築物（不特定多数の者が利用する大規模建築物等（P. 6 左表参照））

- ・ 要緊急安全確認大規模建築物について、平成 29 年 3 月に耐震診断結果の報告内容を公表しました。
- ・ 耐震診断結果を公表した 208 棟のうち、令和 7 年 3 月時点で 17 棟について耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率\*は約 92% となっています。耐震性不足解消率は令和 2 年の約 85%から約 7 ポイント上昇しています。

### ○ 要安全確認計画記載建築物（大阪府が指定した「優先して耐震化に取り組む路線」の沿道建築物（P. 6 右図参照））

- ・ 要安全確認計画記載建築物について、平成 31 年 3 月に建築物の耐震診断結果の報告内容を公表しました。また、令和 6 年 3 月には耐震診断義務付け対象ブロック塀等の耐震診断結果の報告内容を公表しました。
- ・ 耐震診断結果を公表した建築物 160 棟のうち、令和 7 年 3 月時点で 91 棟について耐震性が不十分であり、耐震性不足解消率は約 43%となっています。耐震性不足解消率は令和 2 年の約 33%から約 10 ポイント上昇しています。

### ○ 多数の者が利用する民間建築物\*

- ・ 学校、病院、ホテル等で一定規模以上の多数の者が利用する民間建築物については、令和 3 年 3 月の中間改定において、耐震性が不十分なものを令和 7 年までにおおむね解消することを目標にし、耐震化の促進に取り組んできました。
- ・ 耐震化率は、令和 7 年推計で約 97%であり、令和 2 年の約 96%から約 1 ポイント上昇しています。

要緊急安全確認大規模建築物（対象建築物一覧）

用途	耐震診断義務付け対象建築物の要件
小学校、中学校、義務教育学校、中等教育学校の前期課程若しくは特別支援学校	階数2以上かつ3,000㎡以上 ※屋内運動場の面積を含む。
上記以外の学校	—
体育館（一般公共の用に供されるもの）	階数1以上かつ5,000㎡以上
ボーリング場、スケート場、水泳場、その他これらに類する運動施設	階数3以上かつ5,000㎡以上
病院、診療所	
劇場、観覧場、映画館、演芸場	
集会場、公会堂	
展示場	
卸売市場	—
百貨店、マーケット、その他の物品販売業を営む店舗	階数3以上かつ5,000㎡以上
ホテル、旅館	—
賃貸住宅（共同住宅に限る。）、寄宿舎、下宿	
事務所	階数2以上かつ5,000㎡以上
老人ホーム、老人短期入所施設、福祉ホームその他これらに類するもの	
老人福祉センター、児童厚生施設、身体障害者福祉センターその他これらに類するもの	
幼稚園、幼保連携型認定こども園、保育所	階数2以上かつ1,500㎡以上
博物館、美術館、図書館	階数3以上かつ5,000㎡以上
遊技場	
公衆浴場	
飲食店、キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの	
理髪店、質屋、貸衣装屋、銀行、その他これらに類するサービス業を営む店舗	
工場（危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物を除く。）	—
車両の停車場又は船舶若しくは航空機の発着場を構成する建築物で旅客の乗降又は待合の用に供するもの	階数3以上かつ5,000㎡以上
自動車車庫その他の自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設	
保健所、税務署その他これらに類する公益上必要な建築物	
危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物	階数1以上かつ5,000㎡以上 （敷地境界線から一定距離以内に存する建築物に限る。）

要安全確認計画記載建築物

（「優先して耐震化に取り組む路線」の沿道建築物であって、一定の規模以上のもの）

**優先して耐震化に取り組む路線（府指定）**

大阪府指定の路線（府道2号、府道30号、府道25号、府道43号、府道308号）と大阪中央環状線（府道2号）、大阪和泉泉南線（府道30号）、大阪市道環濠江線（中央大通）が示されています。

**建築物の規模と道路境界線からの距離**

- [ 前面道路幅員が12m以下の建築物 ]
  - 高さ =  $6m + A$
  - 道路境界線から建築物までの距離 =  $A$
  - 前面道路幅員 =  $6m + A$
- [ 前面道路幅員が12mを超える建築物 ]
  - 高さ =  $L/2 + A$
  - 道路境界線から建築物までの距離 =  $A$
  - 前面道路幅員 =  $L$

**大阪府が指定した規模のブロック塀等**

- 傾斜: 1/2.5
- 高さ:  $(2+A)/2.5$
- 道路境界線から塀までの距離:  $A$
- 前面の道路幅員:  $2m + A$
- 長さ: 8m

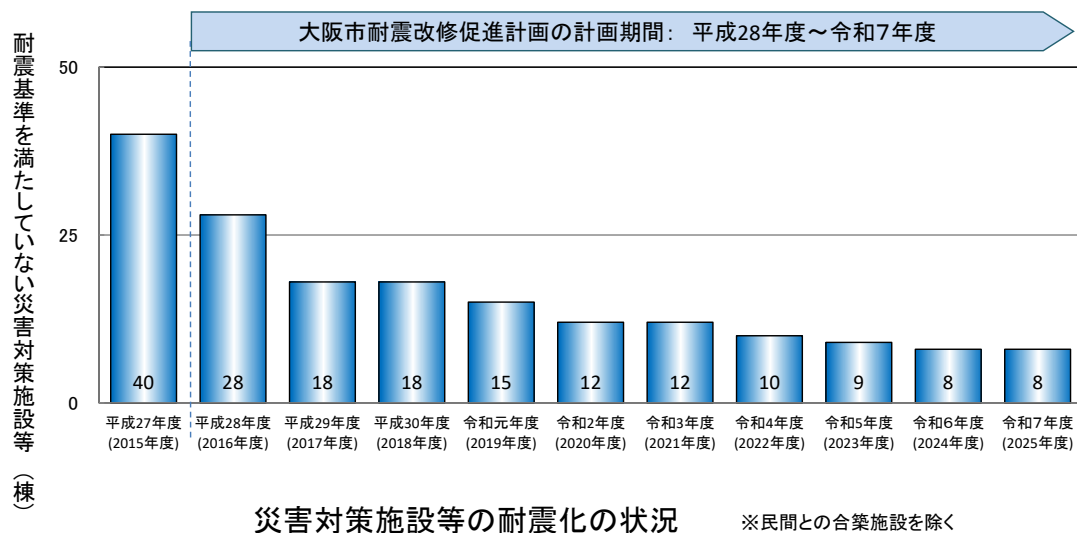
**耐震診断義務付け対象となる一定の規模以上の沿道建築物**

## (2) 市設建築物

### ① 災害対策施設等

#### (耐震化)

- 市設建築物には、災害対策の指揮・情報伝達の中核拠点となる区役所や、消火活動の拠点となる消防署、及び避難所に指定されている学校施設等があります。こうした施設をはじめ、災害時に重要な役割を担う市設建築物を、本市では災害対策施設等と位置づけています。
- 平成20年3月に策定した「市設建築物耐震改修計画」に基づき、耐震基準\*を満たしていない災害対策施設等について、計画的に耐震化を推進し、耐震基準を満たしていない施設等は、平成19年度末の729棟から、平成27年度末には40棟となり、災害対策施設等の耐震化率は、「市設建築物耐震改修計画」（平成20年度～平成27年度）の当初において約83%でしたが、平成27年度末には約99%となりました。
- 平成28年度以降は本計画に基づき、耐震化を進めており、耐震基準を満たしていない施設等は、平成27年度末の40棟から、令和7年度末には8棟となっています。



### (特定天井脱落対策)

- ・平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災では、体育館、劇場、ホール等の大規模空間を有する建築物の天井の脱落被害が多く見られました。
- ・これを受け、建築基準法施行令が改正され、新築の建築物等の特定天井\*について、脱落防止の観点から規制が強化されました。本市では、施設の安全・安心を確保するため、新築に加えて、既存の市設建築物についても特定天井脱落対策に取り組んでいます。平成 26 年度から特に「大阪市地域防災計画」に位置づけられた防災活動拠点等を含む、災害時に重要な機能を果たす施設（学校施設等の災害時避難所や庁舎等）の特定天井脱落対策を推進し、その結果、災害時に重要な機能を果たす施設については対策を完了しています。

## ② 市営住宅

- ・市営住宅については、建替えによる耐震化を進めてきたほか、平成 20 年 3 月の本計画の策定を受けて各住棟の補強方法の検討を行い、平成 22 年度以降、耐震スリット\*の設置や鉄骨ブレース\*の設置等、239 棟について耐震改修を実施してきました。
- ・これらの取組により、耐震基準を満たしていない住棟は、令和 2 年 9 月末時点の 283 棟から令和 7 年 3 月末時点で 124 棟となっています。

市営住宅の建設年代別住棟数

	昭和40年度以前 (1965年度以前)	昭和41～45年度 (1966～1970)	昭和46～50年度 (1971～1975)	昭和51～56年度 (1976～1980)	昭和57年度以降 (1981～)	総計
現行耐震基準以上 (A) $I_s \geq 0.6$	9	143	220	315	888	1575
現行耐震基準未満等	12	65	37	10	0	124
総計	21	208	257	325	888	1699

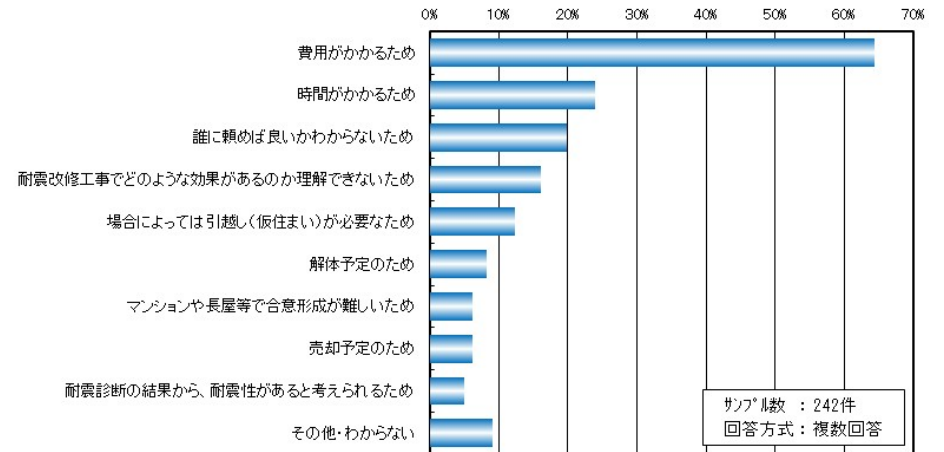
令和 7 年 3 月末時点

## 2-2. 課題

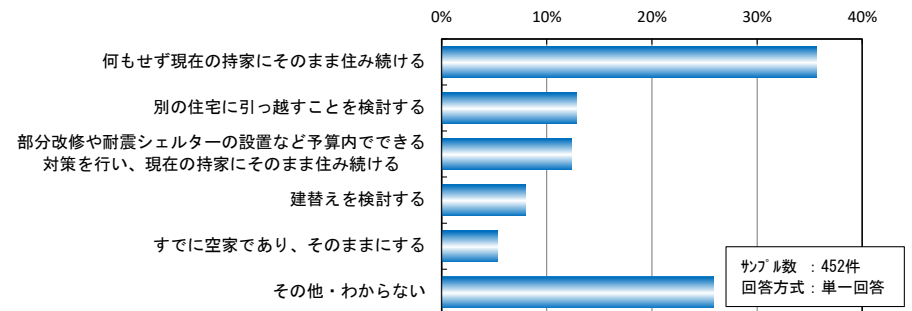
### (1) 民間建築物

#### ① 建物所有者の耐震改修費用の負担感

- 本市の補助制度の実績において、耐震診断費補助利用者のうち、改修工事費補助を利用した人は約4割にとどまっており、残り約6割の人が、耐震性が不足しながらも耐震改修の実施に至っていないと考えられます。
- 令和7年9月に実施した、住宅の耐震化に関するアンケート（以下「アンケート」という。）においては、耐震改修を実施しない理由として、「費用がかかる」と回答した人が最も多くなっています。
- また、同アンケートにおいて、持家の耐震改修費用が想定している予算を超える場合、約3割の人が「そのまま住み続ける」と回答する一方で、約2割の人は「引越し」または「建替え」、約1割の人は「部分改修や耐震シェルター等予算内でできる対策を行い、そのまま住み続ける」と回答しています。
- 耐震改修の実施には多額の費用が必要となることから、建物所有者の費用負担の軽減を図ることが課題となっており、所有者等が高齢者である住宅の耐震化においては、自己資金の調達に課題となる場合もあります。
- こうしたことを踏まえ耐震改修等に対する補助制度による支援や高齢者への資金調達に対する支援策の検討が必要と考えられます。



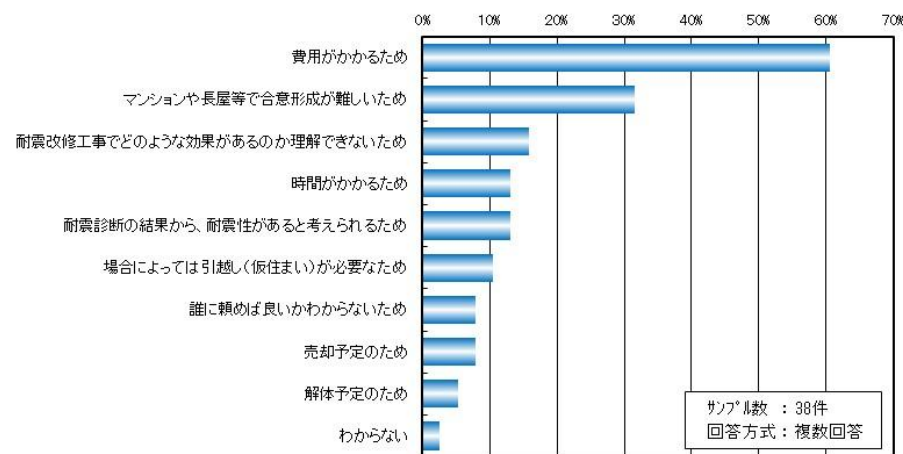
耐震改修を実施しない理由（令和7年度・アンケート）



耐震改修の予算より多くの費用が必要となる場合  
（令和7年度・アンケート）

## ② 耐震化の合意形成の難しさ

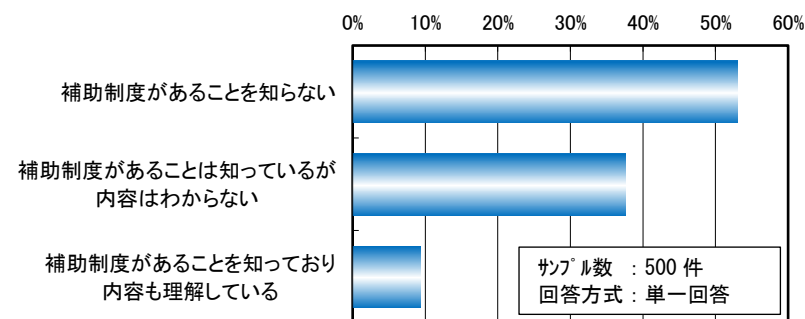
- ・マンションにおいて耐震改修や建替えを行うためには、区分所有者の合意が必要となります。しかし、年齢や経済状況等、区分所有者の置かれた立場は様々であり、耐震改修や建替えに対する考えがまとまりにくい状況にあります。
- ・アンケートでは、マンションの所有者が、耐震改修を実施しない理由として、「費用がかかる」と回答した人の次に「合意形成が難しい」と回答した人が多くなっています。



## ③ 建物所有者の耐震化に関する知識・情報の不足

- ・平成 23 年の東日本大震災、平成 28 年の熊本地震、平成 30 年の大阪府北部地震、令和 6 年の能登半島地震等、被害の大きな地震の発生時には、市民の耐震化に向けた意識が高まりますが、その後の時間の経過とともに薄れていく傾向にあります。
- ・アンケートでは、耐震診断や耐震改修に対する補助制度の認知状況について「補助制度があることを知らない」と回答した人が最も多くなっており、補助制度の普及啓発が、建物所有者のもとへ効果的に伝わっていない状況にあります。
- ・建物所有者の耐震化に係る知識の不足や補助制度に関する情報が十分に伝わっていないことが、所有者の耐震化への関心や動機づけにつながっていないと考えられ、建築物の耐震化を進めるうえで課題になっているといえます。

耐震改修を実施しない理由（マンションの所有者）  
（令和 7 年度・アンケート）



耐震診断・耐震改修に係る補助制度の認知状況  
（令和 7 年度・アンケート）

#### ④ 耐震診断義務付け対象建築物等の耐震化

- ・要緊急安全確認大規模建築物は、建物用途、構造、所有形態等が様々であり、それぞれの状況による課題があることから、各建物の状況に応じた適切な支援を的確に案内していくため、常に各建物の実態把握や耐震化に係る意向確認を行う必要があります。
- ・要安全確認計画記載建築物についても、要緊急安全確認大規模建築物と同様に常に各建物の実態把握や耐震化に係る意向確認を行う必要があります。令和7年時点では、特に共同住宅の耐震化が進んでいない状況にあります。
- ・多数の者が利用する民間建築物については、耐震化率は堅調に推移していますが、残る耐震性が不十分な建築物について、引き続き耐震化の促進に向けた対応が必要です。

## (2) 市設建築物

#### ① 耐震基準を満たしていない施設の安全性確保

- ・耐震基準を満たしていない災害対策施設等8棟については、各施設の建替えや除却等の計画に沿った対応が必要です。
- ・市営住宅については、「大阪市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、着実に耐震化を進めていくことが必要です。

#### ② その他の地震に対する安全性確保

- ・特定天井脱落対策については、災害時に重要な機能を果たす施設について対策を完了しましたが、その他の施設についても継続的な対応が必要です。
- ・大阪府北部地震におけるブロック塀等の倒壊による被害を踏まえ、道路等不特定多数の人の通行がある部分に面したブロック塀等については対策を完了しましたが、その他のブロック塀等についても継続的な対応が必要です。

## 3. 計画の目標

### 3-1. 民間建築物

本計画における民間住宅及び耐震診断義務付け対象建築物についての目標を、国の基本方針及び府計画に準じて定めます。

民間住宅

耐震性が不十分なものを令和17年までにおおむね解消

要緊急安全確認大規模建築物

耐震性が不十分なものを令和12年までにおおむね解消

### 3-2. 市設建築物

災害対策施設等

計画期間中の早期の耐震化完了

市営住宅

計画期間中の早期の耐震化完了

## 4. 基本方針

- ・建築物の耐震化の促進のためには、まず、住宅・建築物の所有者が地震やその対策について正しく理解し、自身の所有する建築物の地震防災対策を自らの問題としてとらえ、個人の生命・財産をはじめ周辺地域に及ぼす影響についても十分に意識して、自主的に耐震化に取り組む必要があります。
- ・本市は、こうした建物所有者の自主的な取組を支援するとともに、耐震改修促進法を的確に運用する必要があります。
- ・また、市民の安全・安心の確保に向け、災害時に重要な役割を担うことが求められる市設建築物について、地震に対する安全性の確保に取り組む必要があります。
- ・こうした観点から、耐震化促進に向けた基本方針を定め、この方針に基づき、民間住宅や耐震診断義務付け対象建築物、市設建築物といった重要な対象建築物について耐震化に向けた様々な施策を実施します。また、その他の建築物についても普及啓発等の取組を進めます。

### ○建物所有者の耐震化の取組への支援

建物所有者の耐震化に係る費用負担の軽減や老朽住宅の自主建替えへの支援

### ○耐震改修促進法に基づく規制措置の的確な実施

耐震改修促進法に基づく耐震診断・耐震改修に係る適切な指導、助言や認定制度等の運用

### ○地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及

耐震化に関する充実した情報発信や建物所有者への確実な普及啓発、区役所・地域等と連携した普及啓発の実施

### ○市設建築物の地震に対する安全性の確保

災害時に重要な役割を担うことが求められる市設建築物の耐震化や特定天井脱落対策といった、施設の役割や用途に応じた適切な安全対策の計画的な推進

## 5. 今後の取組

### 5-1. 民間建築物

#### (1) 建物所有者の耐震化の取組への支援

耐震改修費用等の負担軽減や円滑な合意形成等が図られるよう、建物所有者の耐震化の取組を引き続き支援します。

##### ① 木造戸建住宅等に対する支援

###### ○ 耐震診断・耐震改修等に対する補助

- ・一定の要件を満たす戸建住宅等について、耐震診断費・耐震改修費・耐震除却費の一部を補助することにより、建物所有者の耐震化の取組を支援します。また、補助制度については、令和8年度に補助限度額の拡充など制度の充実を図るとともに、計画期間を通じ、社会経済情勢の変化等に応じて適宜必要な見直しに取り組みます。
- ・耐震診断補助の実施にあたっては、耐震診断とあわせて耐震改修設計と、その設計内容に基づく耐震改修費の見積もりまでを一貫して行うパッケージ耐震診断を実施します。
- ・伝統的工法の木造住宅等の耐震化を促進するため、限界耐力計算による耐震診断・耐震改修設計についても対象とします。
- ・費用負担等の問題から建物全体の耐震改修が困難な場合も多いことを踏まえ、段階的に補強を行う耐震改修や寝室等の居住空間に限定してシェルター\*を設置する工事等についても対象としており、令和8年度にシェルターの設置要件緩和を実施します。
- ・また、費用負担の軽減や工期の短縮を図るため、より安価で合理的な工法の活用による耐震改修の支援に取り組みます。
- ・所有者等が高齢者である住宅の耐震化においては、自己資金の調達が課題となる場合もあるため、国が創設した高齢者向け耐震改修利子補給制度に対応した耐震改修費の支援に取り組みます。

### ○ 空家の耐震化に向けた補助\*

- ・一定の要件を満たす空家の耐震診断費・耐震改修費や、住宅の性能向上や地域まちづくりに資する改修工事費の一部を補助することにより、空家の利活用に向けた耐震化を促進します。

### ○ 密集住宅市街地\*における老朽住宅の建替え等に対する補助

- ・密集住宅市街地においては、早急な整備・改善が求められていることから、老朽住宅の建替建設費や除却費の一部補助を行う等、老朽住宅の建替え等による耐震化を促進します。

## ②共同住宅に対する支援

### ○ 耐震診断・耐震改修に対する補助

- ・一定の要件を満たす共同住宅について、耐震診断費・耐震改修費等の一部を補助することにより、建物所有者の耐震化の取組を支援します。また、補助制度については、令和8年度に補助限度額の拡充など制度の充実を図るとともに、計画期間を通じ、社会経済情勢の変化等に応じて適宜必要な見直しに取り組みます。

### ○ 円滑な建替えや耐震改修に向けた合意形成に対する支援

- ・マンションについては、費用負担や改修方法等に関する住民の合意形成を図ることが難しく、耐震化が進みにくい状況にあると考えられることから、一定の要件を満たすものについて、アドバイザーの派遣や検討に要する費用の一部を補助することにより、円滑な建替えや耐震改修に向けた合意形成を支援します。

## ③耐震診断義務付け対象建築物等に対する支援

### ○ 建築物への支援

- ・要緊急安全確認大規模建築物や要安全確認計画記載建築物については、国や大阪府の補助制度の活用を促す等により、所有者の耐震化の取組を支援します。このうち要安全確認計画記載建築物である共同住宅については、大阪府の補助制度に加えて耐震改修に係る費用の一部を補助することにより、所有者の耐震化の取組を支援します。

## ○ ブロック塀等への支援

- ・耐震診断義務付け対象ブロック塀等については、地震時の倒壊による被害防止を図るため、大阪府の補助制度の活用を促すとともに、その他の道路等に面した一定の高さ以上で安全性の確認ができないブロック塀等\*（類する塀等を含む）についても、撤去等に係る費用の一部補助を行うことにより、所有者の耐震化の取組を支援します。

## **(2) 耐震改修促進法に基づく規制措置の的確な実施**

### ① 耐震診断義務付け対象建築物の規制措置の的確な実施

耐震診断義務付け対象建築物の耐震化を促進するため、耐震改修促進法に基づく規制措置を的確に実施します。

## ○ 耐震診断義務付け対象建築物への指導及び助言等

- ・既に耐震診断結果の公表を行った耐震診断義務付け対象建築物（耐震診断義務付け対象ブロック塀等を含む）の所有者に対し、アンケート調査による耐震改修の実施状況の把握や、把握した情報に基づく補助制度の周知等、耐震改修促進法に基づく指導及び助言等を行います。
- ・また、耐震診断結果の報告期限までに報告を行わず、耐震改修促進法第8条に基づく命令を行った建物所有者に対しては、早急な報告を求めます。
- ・地震に対する安全性について著しく保安上危険であると認められる建築物等については、必要に応じて建築基準法第9条の4に基づく指導及び助言、または第10条に基づく勧告及び命令を行います。

### ② 多数の者が利用する民間建築物等\*の規制措置の実施

建物所有者の耐震化に向けた意識を高めるため、必要に応じて耐震改修促進法の規制措置を実施します。

## ○ 指導及び助言等

- ・新耐震基準導入以前に建築された多数の者が利用する民間建築物等については、広報の活用や関連団体を通じた普及啓発等、耐震診断や耐震改修の実施に向けた指導及び助言等を行います。

### ③ 認定制度の運用

建築物の耐震化の促進を図るため、耐震改修促進法に基づく関係法令の緩和等に係る認定制度を適切に運用します。

#### 耐震改修促進法に基づく認定制度

- ・耐震改修計画の認定（建築基準法の容積率・建ぺい率等の特例）

耐震改修を実施しようとするときに、所管行政庁（大阪市）から「耐震改修計画の認定」を受けた場合、工事後も引き続き既存不適格建築物\*として取り扱うことが可能となる。あわせて耐震改修のためやむを得ない範囲で容積率・建ぺい率等を緩和する特例が設けられている。

- ・建築物の地震に対する安全性に係る認定

所管行政庁（大阪市）から「建築物の地震に対する安全性に係る認定」を受けた場合、当該建築物が耐震性を有している旨を記した表示を行うことができる。

- ・区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定（建物の区分所有等に関する法律の集会の決議規定の緩和）

所管行政庁（大阪市）から「区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定」を受けた場合、耐震改修の区分所有法に基づく議決要件が区分所有者及び議決権の過半数となる緩和措置の適用を受けることができる。

### (3) 地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及

#### ① 地震から身を守るための情報の充実

市民が地震やその対策について正しく理解できるよう、地震から身を守るための情報の充実を図ります。

##### ○ 防災・耐震化に関する情報の充実

- ・建築物の耐震化の必要性や耐震診断・耐震改修等に係る補助制度、耐震改修促進税制、耐震化に関する融資制度、法令の概要といった耐震化に関する情報の充実を図ります。
- ・家具の転倒防止対策やブロック塀の倒壊対策、天井等の非構造部材の脱落防止等の落下物対策、エレベーターの耐震対策、耐震改修の工法紹介等の防災・耐震化に関する情報の充実を図ります。
- ・防災対策を自らの問題としてとらえられるよう、関係機関と連携しながら、地震をはじめ台風や水害等の自然災害への備えや防災意識の向上に関する情報を提供します。

#### ② 情報を確実に届ける普及啓発の実施

建物所有者自らが耐震化の必要性を理解し、耐震診断・耐震改修の取組を進められるよう、建物所有者に向けた普及啓発をより一層強化します。

##### ○ 安心して相談できる窓口の設置

- ・住まい情報センターに相談窓口を設置し、耐震診断・耐震改修等に関する相談や補助事業の説明・受付、信頼できる耐震事業者の紹介等を行います。
- ・本市が参画する大阪建築物震災対策推進協議会\*において窓口を設置し、専門技術者等による耐震診断・耐震改修に関する相談に応じます。

## ○ **ダイレクトメールの送付等の実施**

- ・新耐震基準導入以前に建築された建築物等の所有者や管理組合に対して、関連団体等と連携し、耐震化の必要性や補助制度の概要といった情報をダイレクトメール等により直接伝える取組を強化します。
- ・過去に耐震診断費補助を利用したものの、改修工事を実施していない所有者や管理組合に対しては、ダイレクトメール等により補助制度や耐震改修に関するセミナーの案内を送付する等、直接的に耐震改修を働きかけます。

## ○ **耐震化に関する事例集の活用**

- ・補助対象工事の実施事例や補助制度利用者の声、耐震化に関する情報をわかりやすく記載した事例集を作成し、セミナーや個別相談会等で活用します。

## ○ **インターネット・SNSを活用した情報提供**

- ・ウェブサイトにおいて、本市の防災・耐震化に関する情報をはじめ、国や大阪府等の関連情報についても集約する等、充実した情報を提供するとともに、SNSを活用し、住まいの耐震化の必要性や本市の補助制度等について定期的な情報発信を行います。

## ○ **住まい情報センターにおける普及啓発**

- ・住まい情報センターにおいて、防災や耐震化に関するパンフレット等の配架やパネル展示、耐震化に関するセミナー開催等、様々な普及啓発を実施します。

## ○ **公共施設での普及啓発**

- ・各区役所や市役所の他、各区図書館やサービスカウンター等の公共施設に補助制度のパンフレット等を常時配架するとともに、住まいの耐震化の必要性や、補助制度についてのパネル展示等を行うことで、公共施設を訪れた市民等に広く情報を提供します。

## ○ **デジタルサイネージ等を活用した情報提供**

- ・各区役所や市役所、商業施設等に設置されたデジタルサイネージを活用し、住まいの耐震化の必要性や本市の補助制度等についてわかりやすいイラストや動画を用いて情報発信を行います。

### ③ 区役所・地域や関係団体等と連携した耐震化に向けた意識の醸成

市民の耐震化に向けた意識の醸成を図るため、区役所や地域、関係団体等と連携した普及啓発を実施します。

#### ○ 大阪市耐震改修支援機構\*と連携した普及啓発の推進

- ・住宅等の耐震化を促進するため、「大阪市耐震改修支援機構」（耐震化支援団体7団体）の協力を得て、耐震化に関するイベントや出前講座\*・セミナー、個別相談会等、様々な普及啓発を実施します。
- ・住宅の所有者が安心して耐震診断・耐震改修を依頼することのできる実績のある事業者の紹介を行います。

#### ○ 区役所や地域等との協働による市民の耐震化に向けた意識の向上

- ・イベントや出前講座、セミナー、個別相談会、パンフレットの回覧等、区役所や地域等と連携した取組の充実を図ります。

#### ○ 大阪建築物震災対策推進協議会による普及啓発、情報発信

- ・適切な耐震診断・耐震改修が行われるよう、耐震診断・耐震改修のポイント等をまとめた事業者向けのマニュアルを発行し、普及に努めます。
- ・マンションの円滑な建替えや耐震改修に向けた合意形成を支援するため、耐震診断にかかる情報提供の充実を図ります。

#### ○ 建築関連団体等との連携による耐震改修の促進

- ・建築関連団体等の会員となっている事業者を対象に、補助制度の周知を行います。
- ・リフォームとあわせた耐震改修はコスト等の面からも効果的であることから、関連団体等と連携し、リフォーム等にあわせた耐震改修の実施について普及啓発を行います。

#### ○ 大阪市マンション管理支援機構\*との連携による分譲マンションの耐震化の促進

- ・大阪市マンション管理支援機構と連携し、マンションの管理組合を対象に、耐震化の重要性や補助制度をはじめとした各種支援制度について普及啓発を行います。

## 5-2. 市設建築物

### (1) 市設建築物の耐震化

- ・令和7年度までに耐震化が完了しない災害対策施設等8棟については、計画期間中の早期の完了をめざして、建替えや除却等による耐震化を引き続き着実に進めます。
- ・また、民間との合築施設については、耐震化に向けて、引き続き関係権利者との調整を進めます。
- ・市営住宅については、「大阪市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、計画的に耐震化を進めます。

### (2) その他の地震への安全対策

- ・災害時に重要な機能を果たす施設の特定天井に引き続き、その他の施設の特定天井について、脱落対策を推進します。
- ・本市所管の敷地に設置されているブロック塀等について、建築基準法の適合状況や設置場所、劣化状態等に応じて、引き続き安全対策を推進します。

### (参考)

#### 大阪市住宅供給公社による取組

- ・公社賃貸住宅全体での耐震化率は令和7年までの目標である95%に達しています。引き続き、建替え事業等を計画的に実施することにより、計画期間である令和17年までに耐震性の不十分なものをおおむね解消することをめざします。

#### 都市再生機構による取組

- ・都市再生機構のUR賃貸住宅の住棟の全体としての耐震化率は令和6年度末時点で約96%となっており、引き続き、耐震性の向上に向けて、耐震診断及び耐震診断結果に基づき必要となる耐震改修等を計画的に推進していきます。

## お わ り に

今回の改定では、目標の達成状況等についての検証結果をもとに、新たな計画目標を設定し、「建物所有者の耐震化の取組への支援」「耐震改修促進法に基づく規制措置の的確な実施」「地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及」「市設建築物の地震に対する安全性の確保」という4つの基本方針に沿って、今後の具体的な取組について取りまとめました。

目標の達成に向けて、民間住宅の耐震改修、除却等に対する支援を行うとともに、空家対策や密集住宅市街地整備、マンション施策等と連携した取組を推進します。また、耐震診断義務付け対象建築物の規制措置を的確に行うとともに、ブロック塀等についても安全対策を推進します。さらに、市設建築物の耐震化に向け、引き続き計画的に建替え等を進めます。

これらの取組を着実かつ効率的に実施していくためには、区役所やまちづくり・建築指導等の関連部局はもとより、耐震化に関わる民間事業者団体や地域団体等との連携を的確に図っていく必要があります。また、大阪府との連携を緊密に行うとともに、国に対しても、事業実施に必要な制度改正や財源の確保について積極的な働きかけを行う必要があります。さらに、計画期間内であっても、社会経済情勢や市民ニーズの変化に応じて適宜内容の見直しを行う等、柔軟に施策を展開していくことも重要です。

こうした点を十分に踏まえながら、災害に強い安全な住まい・まちの実現に向け、本計画を積極的に推進してまいります。

**P1. 耐震診断**

住宅や建築物の地震に対する安全性を評価すること。

**P1. 耐震改修**

地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替え若しくは一部の除却又は敷地の整備を行うこと。

**P1. 耐震除却**

地震に対する安全性の向上を目的として、所定の耐震性が不足していると判断された建物を解体し敷地の整備を行うこと。

**P1. 建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）**

建築物の地震に対する安全性の向上の促進を図るために、阪神・淡路大震災を受けて平成7年に制定された法律。

平成18年の法改正では、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の策定が都道府県に対して義務付けられ、市町村に対しては努力義務が定められた。

平成25年の法改正では、不特定多数の者が利用する大規模建築物等について耐震診断実施の義務化、診断結果の公表が定められた。また、耐震化の円滑な促進のための措置として、耐震改修計画の認定基準の緩和や、建築物の地震に対する安全性に係る認定、区分所有建築物の耐震改修の必要性に係る認定について定められた。

平成31年の政省令の改正では、大阪府が指定した路線の沿道にあるブロック塀等について耐震診断実施の義務化、診断結果の公表が定められた。

**P1. 要緊急安全確認大規模建築物（P6左図参照）**

病院、店舗、ホテル等の不特定多数の者が利用する建築物及び小・中学校、保育所、老人ホーム等の避難に特に配慮を要する者が主として利用する大規模建築物であって、昭和56年5月31日以前に着工し、地震に対する安全性が明らかでない建築物。（耐震改修促進法附則第3条第1項）  
平成29年3月29日に耐震診断の結果を公表した。

**P1. 要安全確認計画記載建築物（P6右図参照）**

大阪府が指定した「優先して耐震化に取り組む路線」（大阪市内9路線約48km）の沿道にある建築物であって、昭和56年5月31日以前に着工し、地震に対する安全性が明らかでなく、倒壊時に道路を閉塞するおそれのあるもの。（耐震改修促進法第5条第3項第2号）  
建築物について、平成31年3月29日に耐震診断の結果を公表した。

**P1. 耐震診断義務付け対象ブロック塀等（P6右図参照）**

大阪府が指定した「優先して耐震化に取り組む路線」（大阪市内9路線約48km）の沿道にある建物に付属するブロック塀等であって、昭和56年5月31日以前に着工し、地震に対する安全性が明らかでなく、倒壊時に通行障害を生じるおそれのあるもの。要安全確認計画記載建築物に含まれる。（耐震改修促進法第5条第3項第2号）  
令和6年3月27日に耐震診断の結果を公表した。

## P1. 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

### (国の基本方針)

耐震改修促進法に基づき国土交通大臣が定める方針。建築物の耐震診断及び耐震改修の促進に関する基本的な事項や、目標の設定、技術上の指針、普及啓発に関する事項等が定められている。

## P1. 新 住宅建築物耐震 10 ヶ年戦略・大阪

大阪府の耐震改修促進計画であり令和 7 年 3 月策定。今後の施策方針が示されている。平成 18 年に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 ヶ年戦略プラン」を策定。平成 28 年には後継となる「住宅建築物耐震 10 ヶ年戦略・大阪」が策定された。

## P2. マンション

2 以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものをいう。(マンション管理適正化法第 2 条第 1 項第 1 号)

## P3. 新耐震基準

昭和 56 年 6 月の建築基準法施行令の改正により導入された耐震基準。震度 5 強程度の中規模の地震に対してはほとんど損傷を受けず、極めてまれにしか発生しない大規模地震(震度 6 強から震度 7 程度)に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標として定められた基準。昭和 56 年 6 月 1 日以降に新築等の工事に着手した建築物については、この基準が適用されている。

## P3. 耐震診断義務付け対象建築物

耐震改修促進法により、建物所有者に耐震診断の実施とその結果の報告が義務付けられている建築物。

昭和 56 年以前に建築された、病院、店舗、ホテル等の不特定多数の者が利用する大規模建築物等(要緊急安全確認大規模建築物)と大阪府が指定した「優先して耐震化に取り組む路線」の沿道建築物(要安全確認計画記載建築物)が対象となっている。

## P3. 市設建築物

庁舎や市民利用施設、学校、市営住宅等の建築物(大阪市公共施設マネジメント基本方針における市設建築物)及び水道・下水道等のいわゆるインフラ施設における建築物。

## P4. 住宅・土地統計調査

総務省が、住生活関連施策の資料を得ることを目的に 5 年ごとに実施しているもの。住宅及びそこに居住している世帯、また、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域ごとに明らかにする調査。

## P5. 耐震性不足解消率

国の基本方針で定められた、耐震診断義務付け対象建築物の耐震化の指標。公表された建築物の棟数のうち、耐震診断により耐震性を有することが確認された建築物、耐震改修、建替え等により耐震性が不十分な状態が解消された建築物及び除却された建築物の棟数が占める割合をいう。

#### P5. 多数の者が利用する民間建築物

学校、病院、ホテル、事務所等一定規模以上で多数の者が利用する建築物（耐震改修促進法第14条第1項第1号）のうち、民間のもの。

#### P7. 耐震基準

新耐震基準又は耐震改修促進法に基づく耐震基準。

#### P8. 特定天井

吊り天井であって、次のいずれにも該当するもの。

- ① 居室、廊下等の人が日常立ち入る場所に設けられたもの
- ② 高さが6 m超の天井で面積200 m<sup>2</sup>超のもの
- ③ 天井の単位面積質量が2 kg/m<sup>2</sup>超のもの

#### P8. 耐震スリット

鉄筋コンクリート造の建築物の柱と壁等の間に設けた隙間や目地のこと。建築物の耐震性の向上を目的として設置される。

#### P8. 鉄骨ブレース

鉄骨製の筋交い。建築物の耐震性の向上を目的として設置される。

#### P14. シェルター

地震発生時の緊急避難場所として、住宅内の一部に木材や鉄骨で強固な箱型の空間（シェルター）を作り、住宅が倒壊した場合でも安全な空間を確保するもの。

#### P15. 空家の耐震化に向けた補助

「大阪市空家等対策計画」に基づき、空家の利活用に向けた良質なストックへの改修を促進するため、区役所と連携のもと、耐震診断や耐震改修費に対する補助や、住宅の性能向上や地域まちづくりに資する改修費等に対する補助を実施している。

#### P15. 密集住宅市街地

当該区域内に老朽化した木造住宅が密集しており、かつ、道路や公園等の公共施設が十分に整備されていないこと等から、火災や地震が発生した際に火災の延焼防止や避難に必要な機能が確保されていない状況にある市街地。

本市においては、J R大阪環状線外周部の戦災を免れた地区を中心に分布しており、整備目標やその達成に向けた取組等をまとめた「大阪市密集住宅市街地整備プログラム」に基づき、整備に取り組んでいる。

#### P16. ブロック塀等

組積造の塀（補強コンクリートブロック造の塀を含む。）をいう。

なお、本市における住宅・建築物安全ストック形成事業（防災・安全交付金等基幹事業）のブロック塀等の安全確保に関する事業の対象となる道路は、住宅や事業所等から避難所や避難地等へ至る経路とする。

#### P16. 多数の者が利用する民間建築物等

学校、病院、ホテル、事務所等一定規模以上で多数の者が利用する建築物、危険物の貯蔵・処理場及び大阪市地域防災計画における広域緊急交通路、地域緊急交通路、避難路の沿道にあり、地震により倒壊し当該道路を閉塞させるおそれのある建築物(耐震改修促進法第14条第1項)のうち、民間のもの。

#### P17. 既存不適格建築物

建築当時の建築基準法に適合して建築されたが、その後の法令改正等によって、法に適合しない状態となった建築物。既存不適格建築物に対して増改築や大規模な修繕・模様替え等を行う場合、原則として工事実施時点の法律に適合させる(既存不適格の状態を解消する)必要がある。

#### P18. 大阪建築物震災対策推進協議会

大阪府内の建築物等の震災対策を推進するために平成10年6月に設立された協議会。大阪府、大阪市をはじめとする府内市町村、建築団体及び事業者団体により構成され、耐震性向上のために普及啓発等を行っている。

#### P20. 大阪市耐震改修支援機構

住宅や建築の分野において専門性を有する公的団体や建築関係団体等が連携し、耐震化の促進に向けた幅広い取組を積極的に進めていくことを目的として、平成20年に設立。耐震化に関するセミナーや出前講座、耐震診断・耐震改修の実績がある耐震事業者の紹介等を行っている。

上記の他、本編5-1(3)に基づく本市の普及啓発等の取組を「大阪市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」に定めている。

#### P20. 出前講座

大阪市の職員や大阪市耐震改修支援機構の耐震事業者等が、開催を希望する地域の方々のもとへ伺い、住まいの耐震化の方法等を分かりやすく説明する講座。

#### P20. 大阪市マンション管理支援機構

分譲マンションの適正な管理に向けた支援を行うことを目的として、公的団体、専門家団体及びマンションに関連する民間事業者団体が連携し、平成12年に設立された組織。マンション管理について総合的に調査・研究するとともに、マンション管理に関するセミナーの開催や情報誌の発行等、管理組合に対する情報提供や普及啓発を行っている。