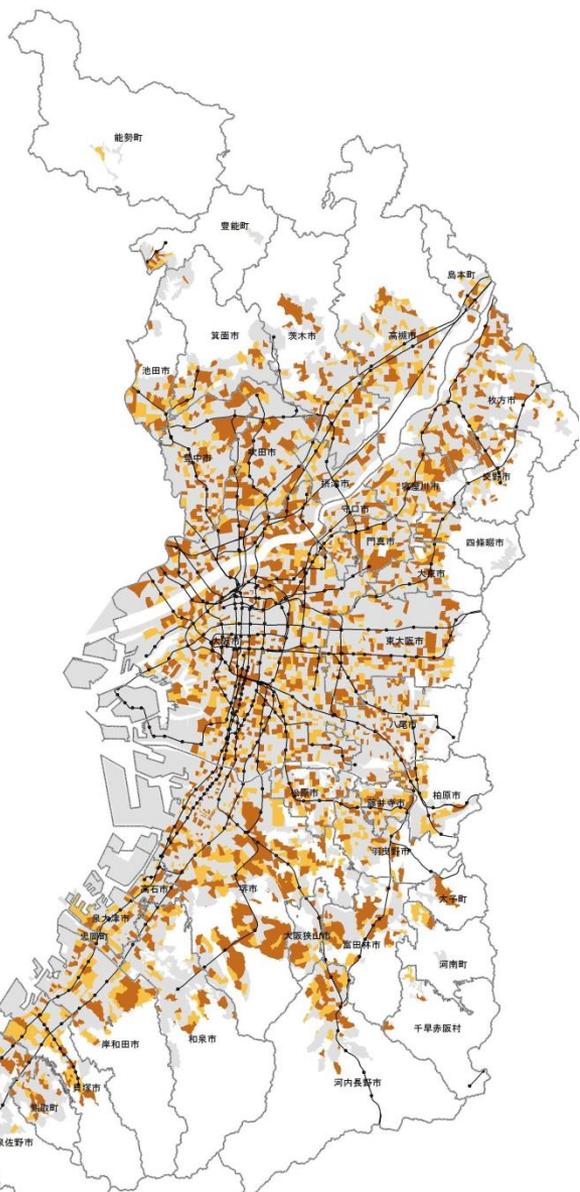


— 資料編（分析内容） —

1-1-(1). 耐震化率マップと旧耐震集中エリアマップ

耐震化率マップ
(町丁別・住宅全体)

- 凡例
- 70%以下
 - 70~80%
 - 80%以上

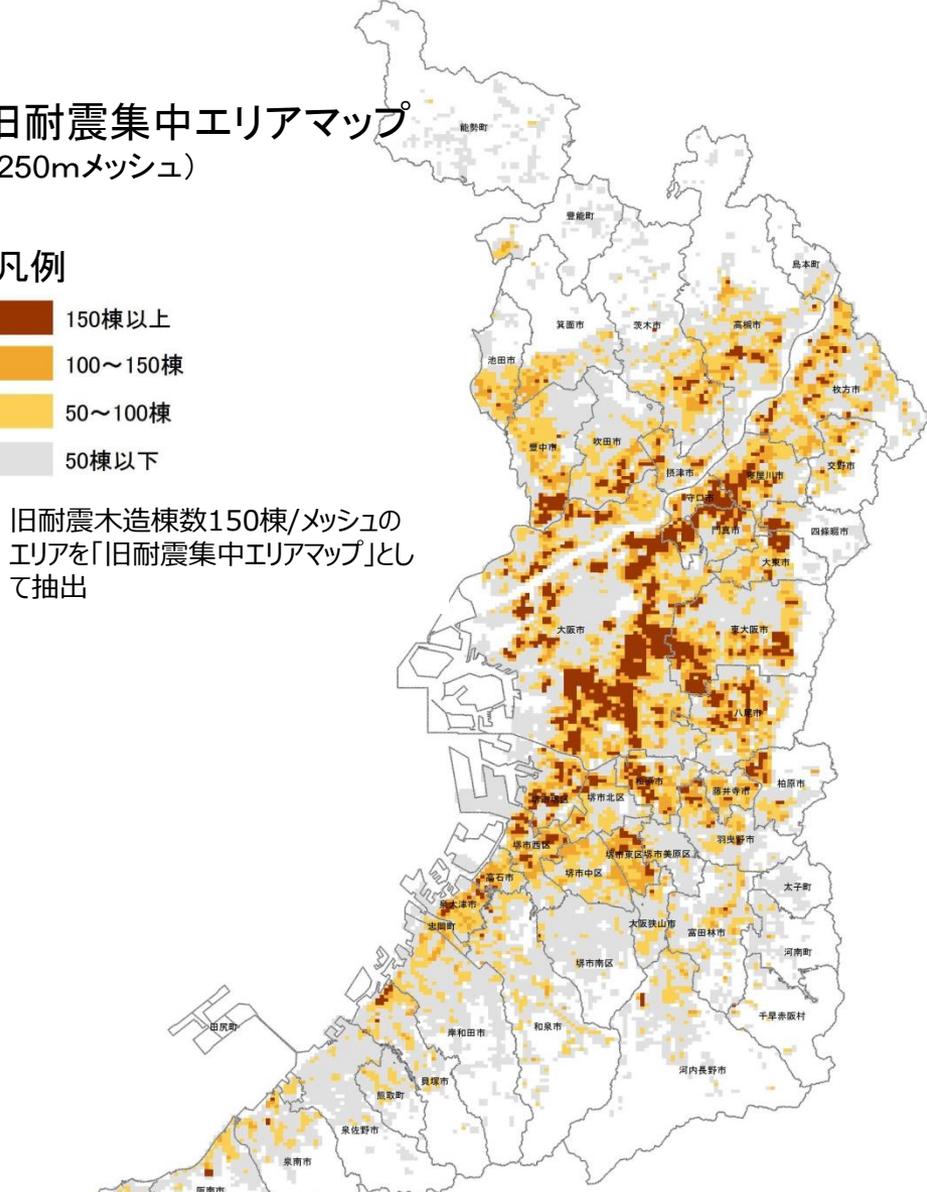


出典：H25住宅・土地統計調査
※市街化調整区域は表示していない

旧耐震集中エリアマップ
(250mメッシュ)

- 凡例
- 150棟以上
 - 100~150棟
 - 50~100棟
 - 50棟以下

旧耐震木造棟数150棟/メッシュの
エリアを「旧耐震集中エリアマップ」として抽出

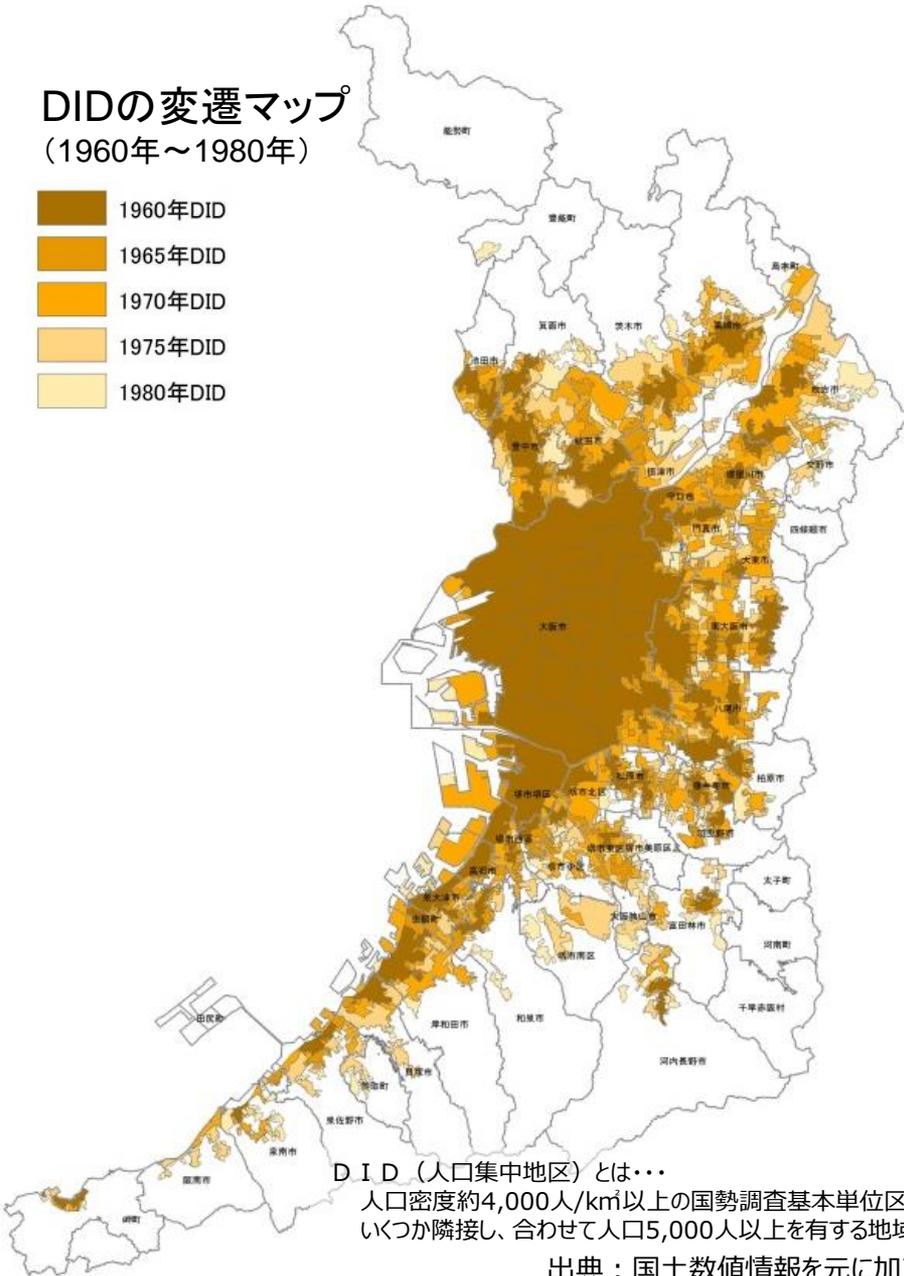


出典：大阪府防災会議南海トラフ巨大地震
災害対策等検討部会資料

1-1-(2). DIDの変遷マップと大規模開発団地マップ

DIDの変遷マップ (1960年～1980年)

- 1960年DID
- 1965年DID
- 1970年DID
- 1975年DID
- 1980年DID

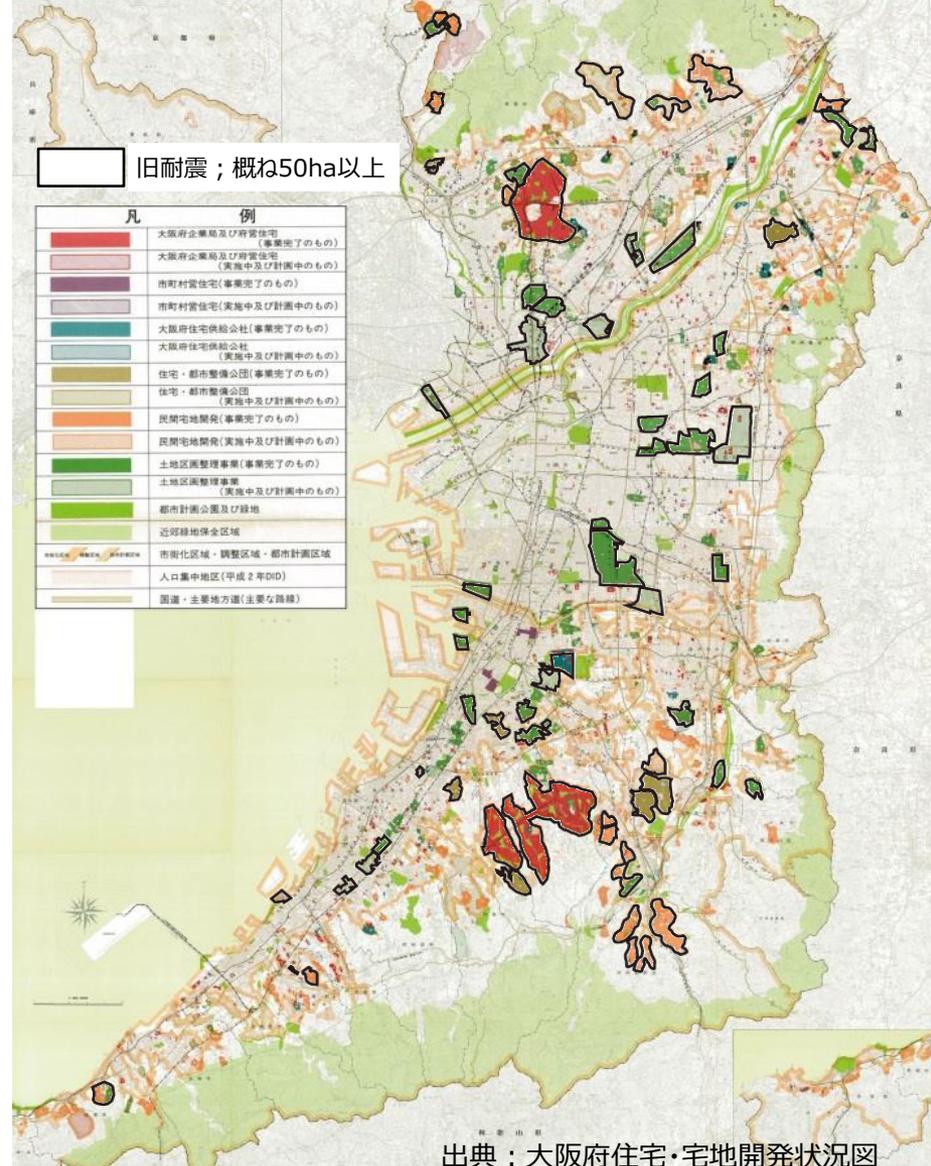


D I D (人口集中地区) とは・・・
人口密度約4,000人/km²以上の国勢調査基本単位区がいくつか隣接し、合わせて人口5,000人以上を有する地域。

出典：国土数値情報を元に加工

大規模開発団地マップ

(旧耐震;概ね50ha以上(一部連担しているものを含む))



出典：大阪府住宅・宅地開発状況図

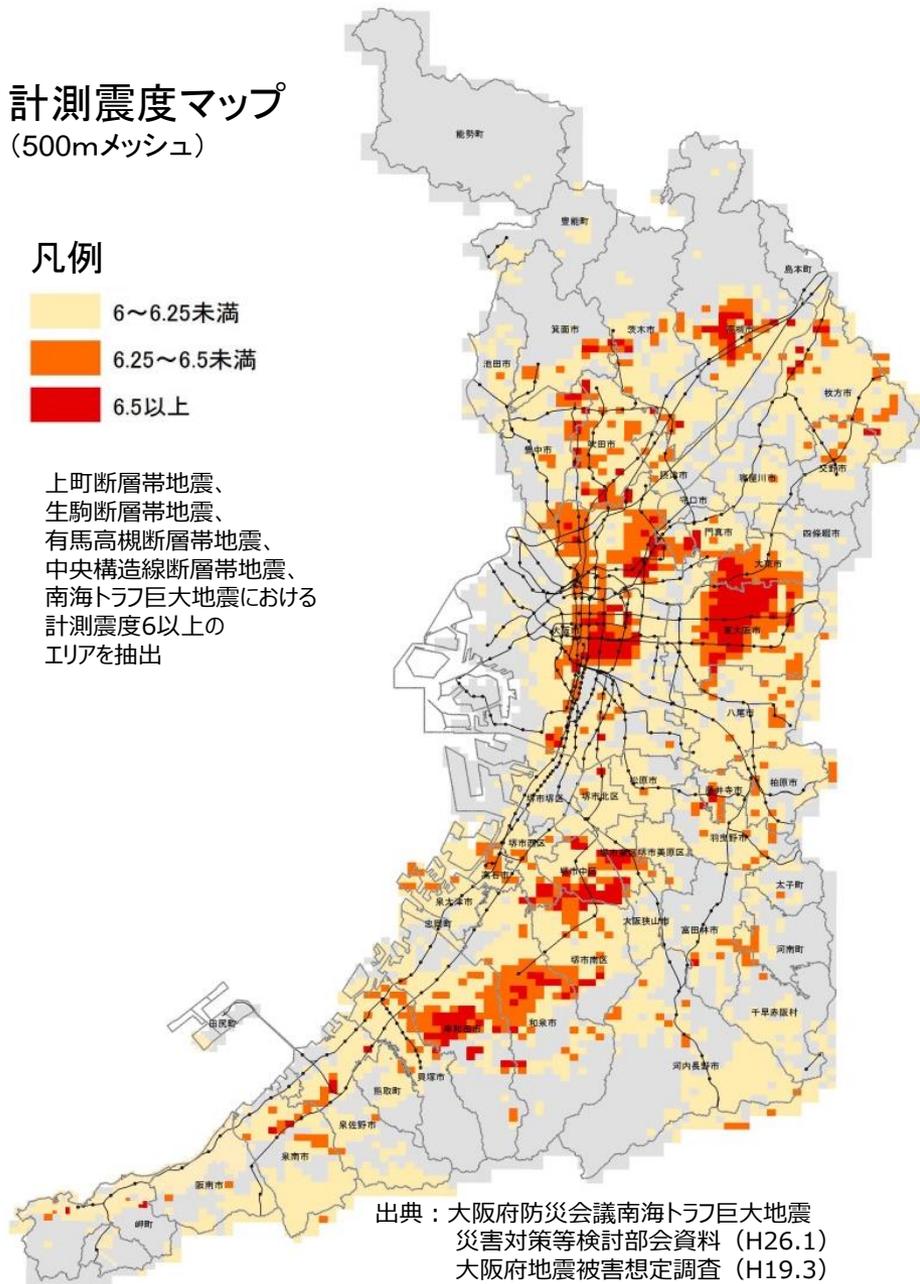
1-1-(3). 計測震度マップと著しく危険な市街地マップ

計測震度マップ (500mメッシュ)

凡例

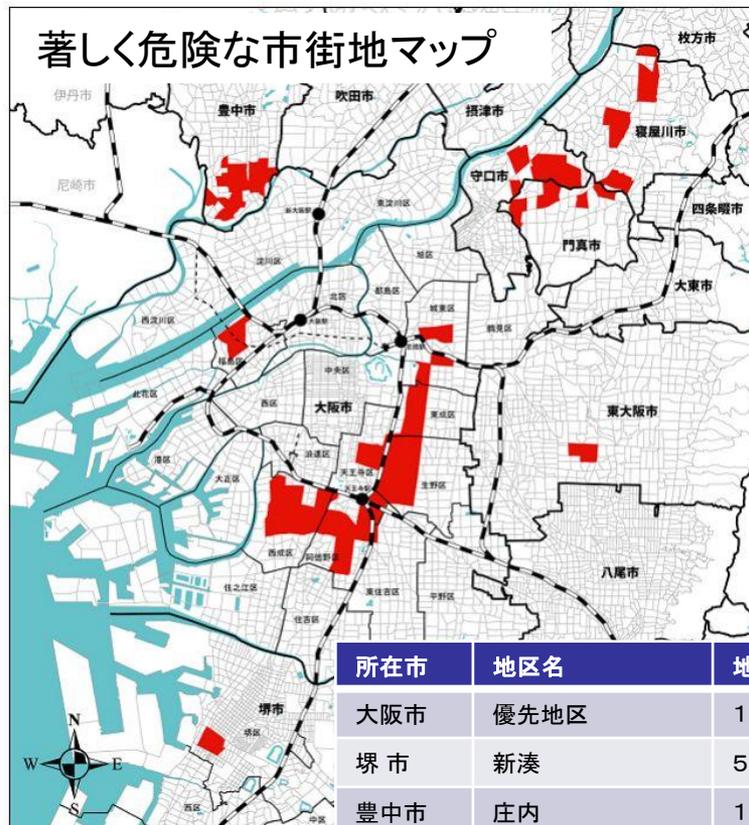
- 6～6.25未満
- 6.25～6.5未満
- 6.5以上

上町断層帯地震、
生駒断層帯地震、
有馬高槻断層帯地震、
中央構造線断層帯地震、
南海トラフ巨大地震における
計測震度6以上の
エリアを抽出



出典：大阪府防災会議南海トラフ巨大地震
災害対策等検討部会資料（H26.1）
大阪府地震被害想定調査（H19.3）

著しく危険な市街地マップ



所在市	地区名	地区面積
大阪市	優先地区	1,333ha
堺市	新湊	54ha
豊中市	庄内	189ha
	豊南町	57ha
守口市	東部	150ha
	大日・八雲東町	63ha
門真市	門真市北部	137ha
寝屋川市	萱島東	49ha
	池田・大利	66ha
	香里	101ha
東大阪市	若江・岩田・瓜生堂	49ha
7市	11地区	2,248ha

出典：大阪府密集市街地
整備方針

1-1-(4). 旧耐震建築物の分布と市街地特性

- 市街地の広がりを「DID区域の変遷マップ」から把握。
- 旧耐震木造が集中するエリアを「旧耐震集中エリアマップ」から把握。
- それぞれのマップを重ね合わせると、旧耐震集中エリアの多くが、1960年のDID区域に包含されており、古くからの市街地に多くの旧耐震木造建物が多い。

凡例



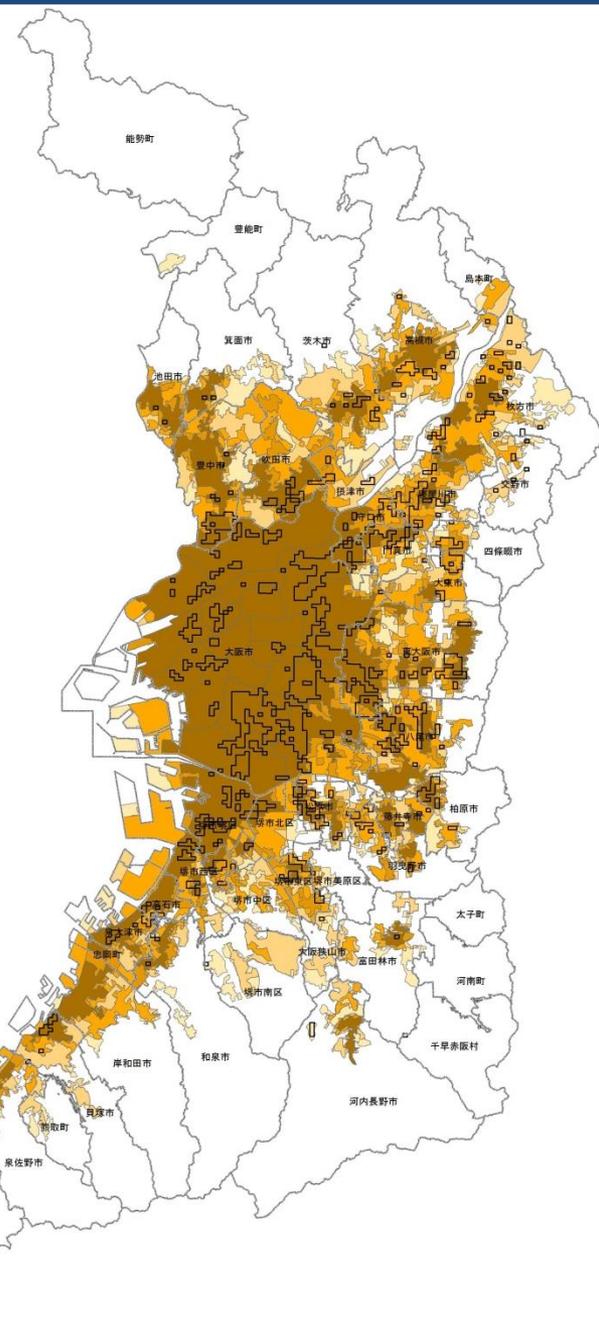
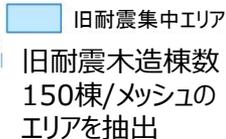
DIDの変遷マップ

凡例



旧耐震集中エリアマップ

凡例



出典：国土数値情報を元に加工

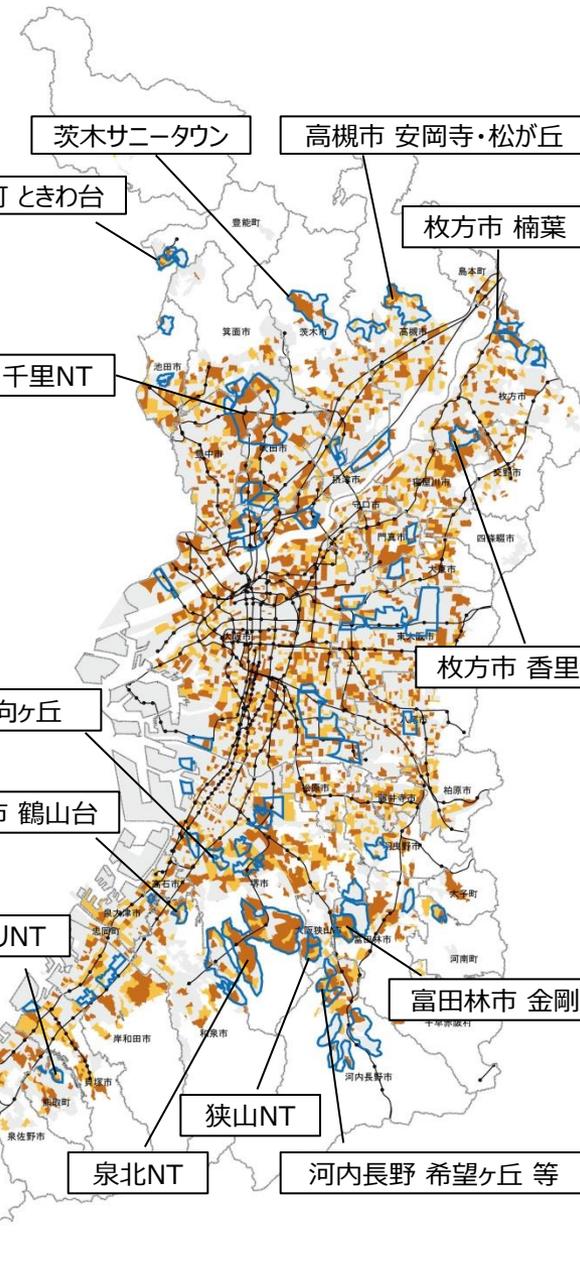
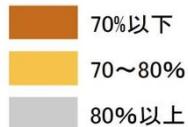
出典：大阪府防災会議南海トラフ巨大地震
災害対策等検討部会資料

1-1-(5). 旧耐震建築物の分布と市街地特性

- 「大規模開発団地マップ」と「耐震化マップ」を重ね合わせ、開発団地における耐震化の状況（建替え等の進展）を把握。
- 府内のS56年以前に開発されたニュータウンでは、耐震化率の低い地域が目立っている。

凡例

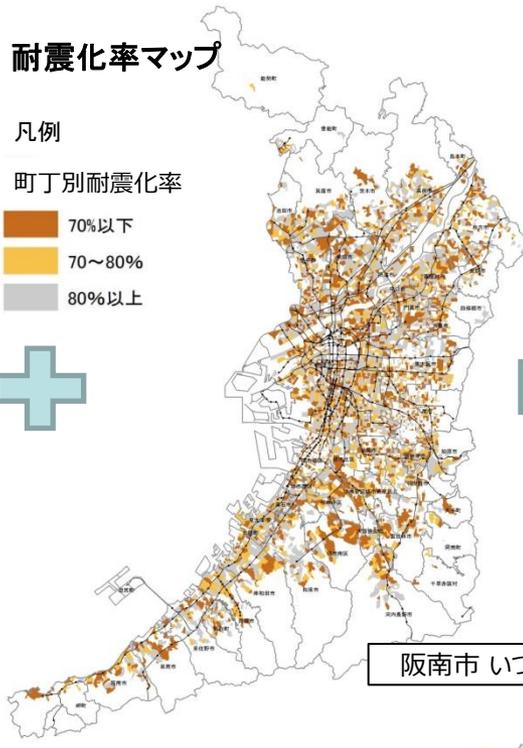
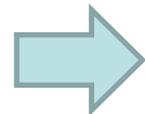
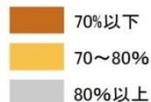
町丁別耐震化率



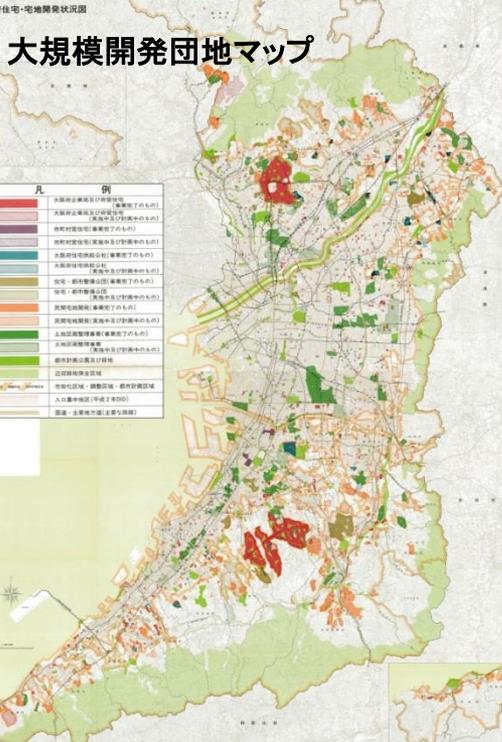
耐震化率マップ

凡例

町丁別耐震化率



大規模開発団地マップ



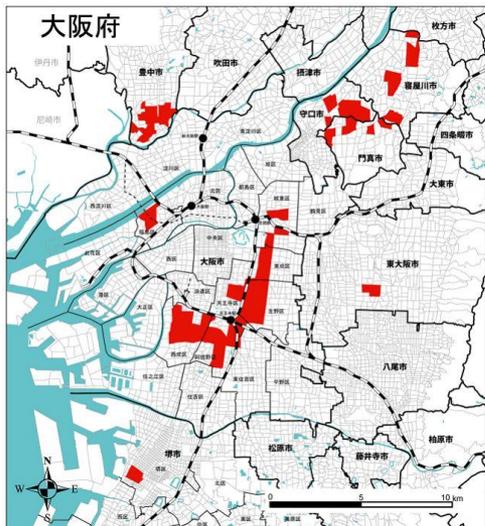
出典：大阪府住宅・宅地開発状況図

出典：H25住宅・土地統計調査

1-1-(6). 旧耐震建築物の分布と市街地特性

- 「著しく危険な市街地マップ」と「旧耐震集中エリアマップ」を重ね合わせた。
- 著しく危険な市街地の大半が、「旧耐震集中エリアマップ」に包含される。

著しく危険な市街地マップ



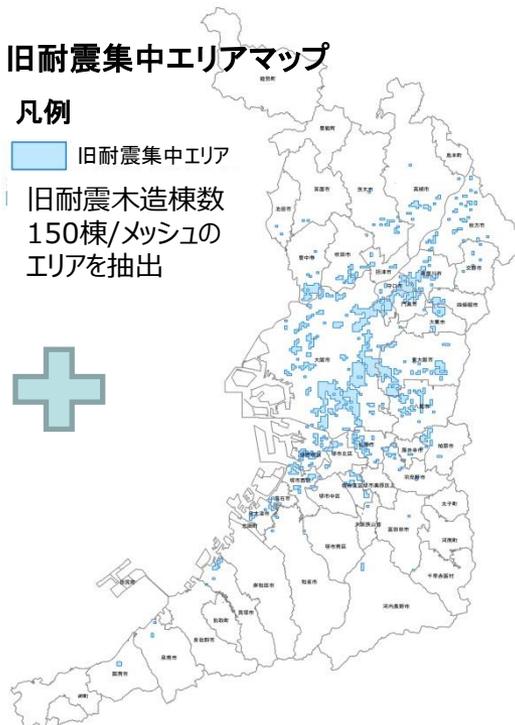
出典：大阪府密集市街地整備方針

旧耐震集中エリアマップ

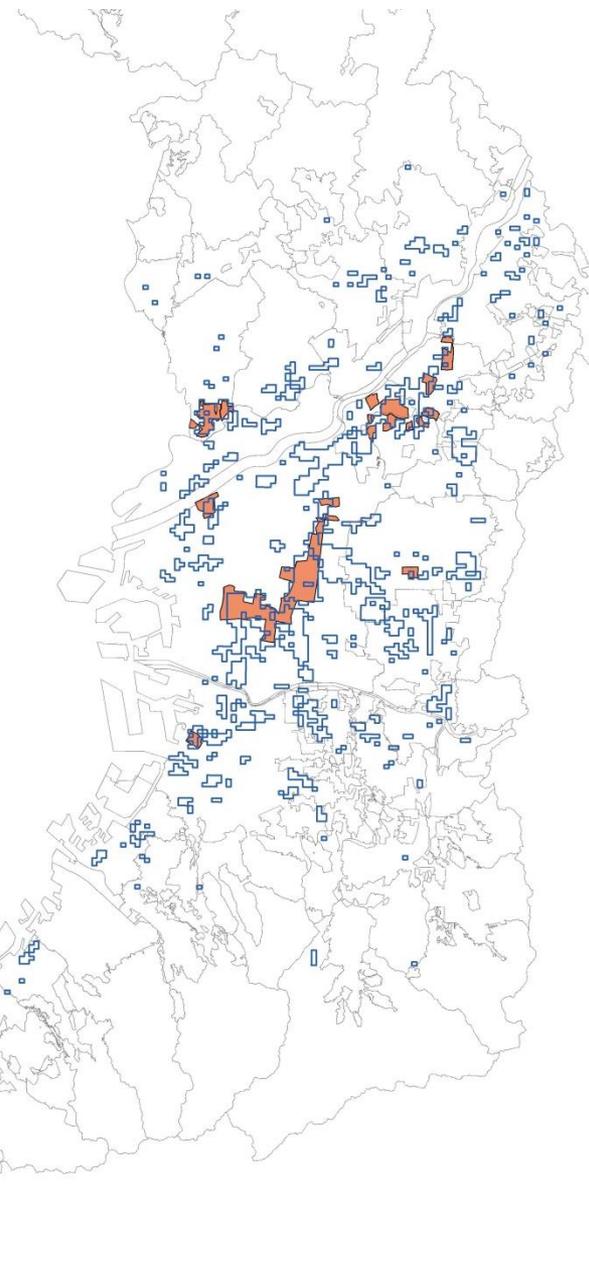
凡例

旧耐震集中エリア

旧耐震木造棟数
150棟/メッシュの
エリアを抽出



旧耐震集中エリア
新重点密集市街地



出典：大阪府防災会議南海トラフ巨大地震
災害対策等検討部会資料

1-1-(7). 旧耐震建築物の分布と市街地特性

- 「計測震度マップ」と「旧耐震集中エリアマップ」を重ね合わせ、災害の危険度の高い地域の建物の状況を把握した。
- 大阪市内の旧耐震集中エリアが計測震度が高い地域として抽出される。

計測震度分布
(500mメッシュ)

凡例

- 旧耐震木造密集エリア
- 計測震度
 - 6~6.25未満
 - 6.25~6.5未満
 - 6.5以上

旭区・城東区の一部

生野区の一部

計測震度マップ

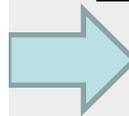
凡例

- 6~6.25未満
- 6.25~6.5未満
- 6.5以上

旧耐震集中エリアマップ

凡例

- 旧耐震集中エリア
- 旧耐震木造棟数
150棟/メッシュの
エリアを抽出



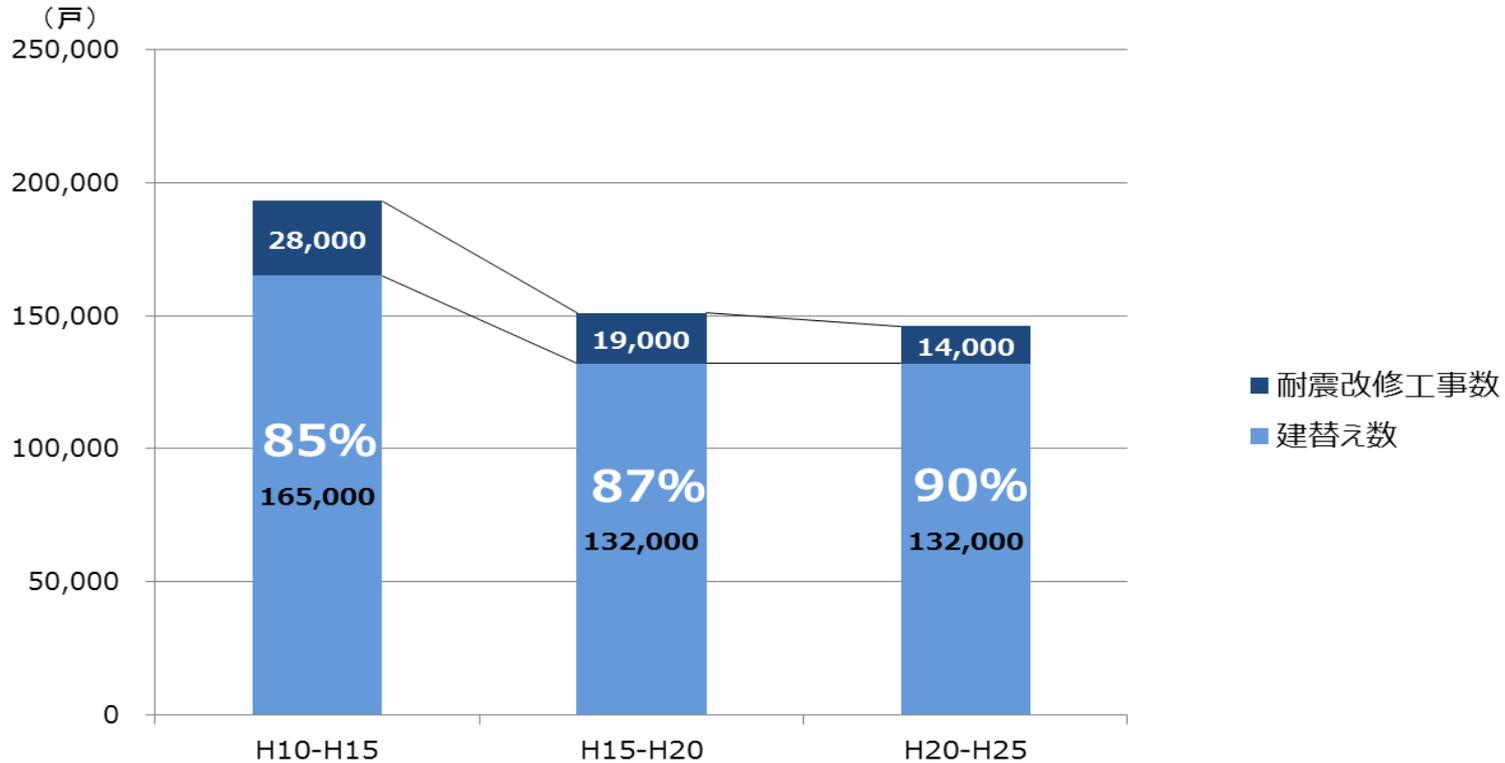
出典：大阪府防災会議南海トラフ巨大地震
災害対策等検討部会資料 (H26.1)
大阪府地震被害想定調査 (H19.3)

出典：大阪府防災会議南海トラフ巨大地震
災害対策等検討部会資料

1-2-(1). 耐震化率の性質

- 耐震化率を算出する時の耐震化向上への寄与は、主に建替えと耐震改修による。
- 直近のH20年からH25年の間で建替えた住宅総数と耐震改修工事総数を比較すると、概ね90%：10%の割合となっており、耐震化率を押し上げている要因が建て替えであることを示している。

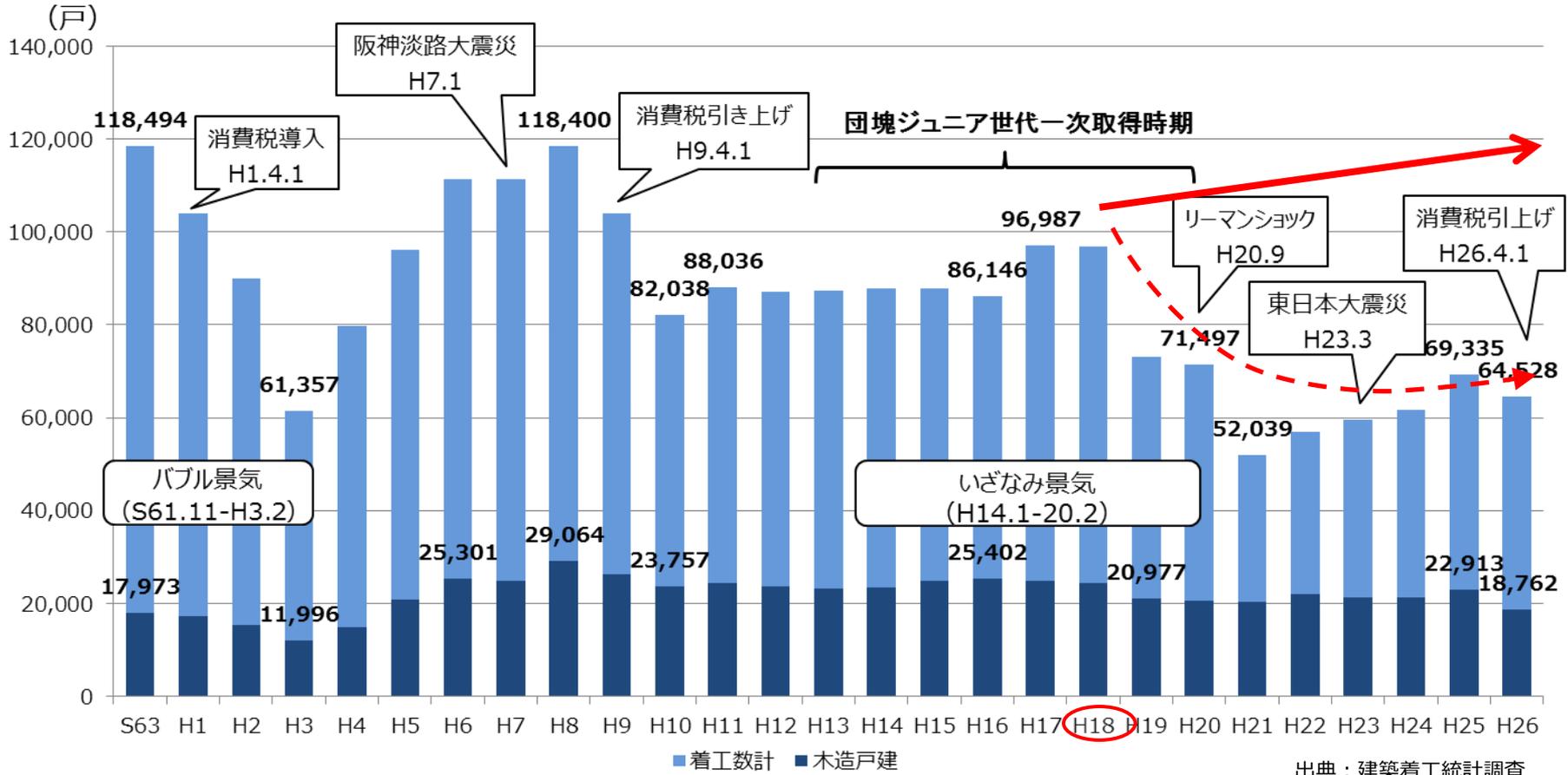
■ 大阪府内の住宅の建替え数と耐震改修工事数の推移



1-2-(2). 耐震化率と社会経済情勢の影響

- 団塊ジュニア世代一次取得時期までは年間10万戸に迫る戸数が供給されていたが、その後のリーマンショック、東日本大震災などにより、年間6万戸を割り込むまで供給が落ち込んだ。国が耐震化の目標を出したH18年当時と比べると大きく低下、建替え戸数は当初の予測を大きく下回る事となる。
- 木造戸建て住宅は、さほど大きな変化はなく若干の微減傾向ではあるが、ほぼ横ばいで推移している。

■ 大阪府内の新築着工と土地取引の状況判断の推移

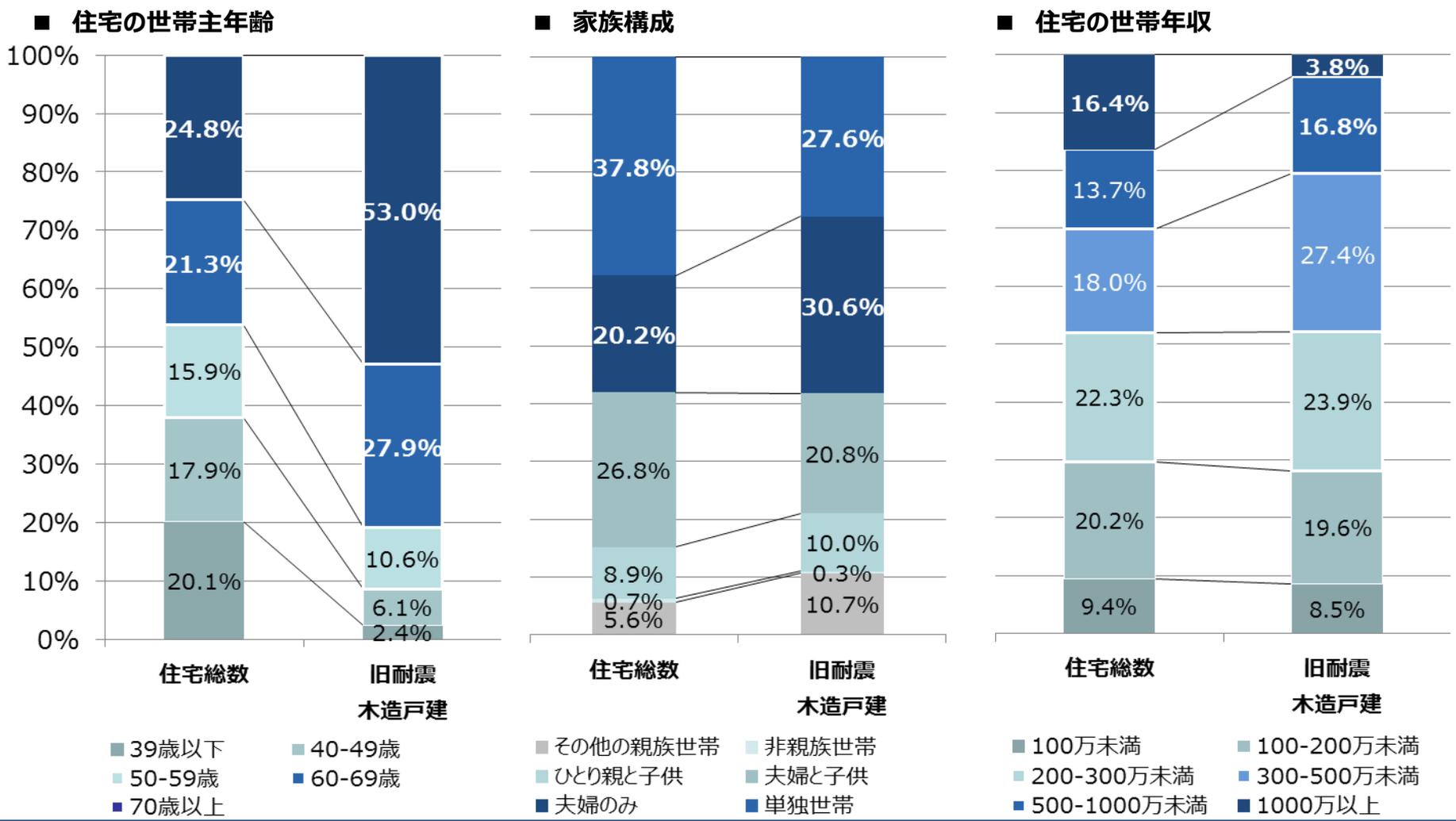


出典：建築着工統計調査

2-1-(1). 旧耐震木造戸建て住宅の世帯主年齢

- 世帯主の年齢は、住宅全体では60歳以上が5割に満たないのに対し、旧耐震木造戸建てでは8割を超える。
- 家族構成は、住宅全体に比べ、単独世帯が少なく、夫婦のみ世帯が多い傾向が見られる。
- 世帯年収は、住宅全体に比べ、1000万円を超える世帯が少なく、300～500万円世帯が多い。

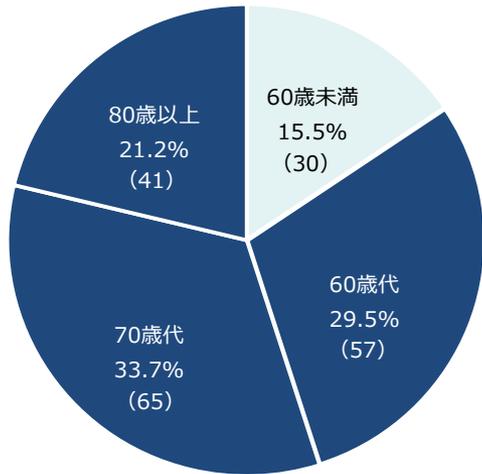
出典：H25住宅・土地統計調査



2-1-(2). 耐震改修補助工事を実施した方の属性

■ 年齢

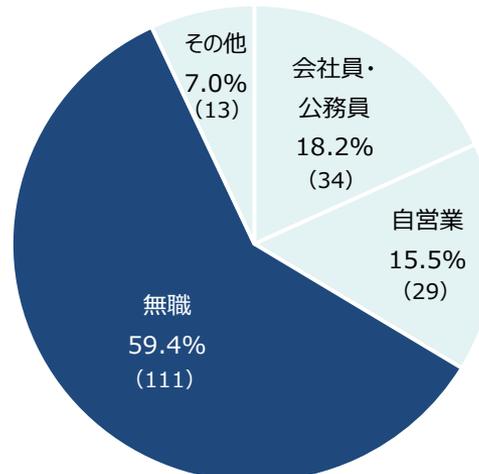
○ 約85%以上が60歳以上の高齢者となっている。



n=193

■ 職業

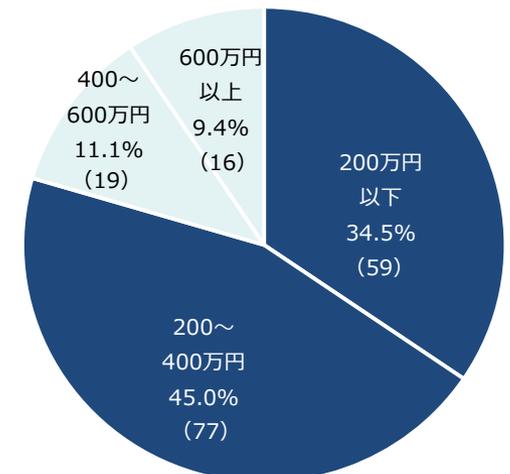
○ 無職の方が約6割を占めている。



n=187

■ 年収

○ 年収400万円未満の方が約8割を占めている。



n=171

出典：耐震改修補助受給者へのアンケート（H24年度～26年度）

2-2. 昭和56年以降建築の住宅への耐震補助制度

○ 昭和56年6月以降に建設された住宅の耐震化に対して、何らかの支援を行っている自治体は5県である。

■ 補助制度の概要（国の補助要件に合わせて、補助要件に建築年次を定めていない都市）

県名	支援の内容
秋田県	安全安心リフォーム推進事業 : ○木造住宅の耐震補強工事の支援、○簡易な補強工事に関する支援 ・金物取付、筋交い増設及び基礎補強等の耐震上有効な工事に補助、・工事費の10%かつ上限15万円を補助、・工事費50万円以上を対象
山形県	山形県住宅リフォーム総合支援事業（耐震改修分） : ○木造住宅の耐震補強工事の支援 ・基準となる住宅の建設年は市町村により異なり、平成12年以前と昭和56年以前がある。・実績35件（H23～） 山形県住宅リフォーム総合支援事業（耐震改修分） : ○簡易な補強工事に関する支援 ・評点0.7以上となる工事が対象、・基準となる住宅の建設年は市町村により異なり、平成12年以前と昭和56年以前がある。・実績5件（H23～） 山形県住宅リフォーム総合支援事業（一般リフォーム補助） : ○耐震シェルター、耐震ベッド等設置に関する支援 ・県は耐震シェルター、耐震ベッド設置工事を含むリフォーム等工事に要する費用の10%(上限20万円)を助成 ・人口減少対策要件に合致する場合高上げし補助（+10%、+10万円など）、・実績0件（H23～）
千葉県	○木造住宅の耐震診断の支援、○木造住宅の補強計画策定への支援、○木造住宅の耐震補強工事の支援、○木造住宅以外の耐震診断、補強計画策定、耐震補強工事に対する支援 ※県では建設時期による制限をかけていないため、市町村の補助制度によっては補助することもありうる

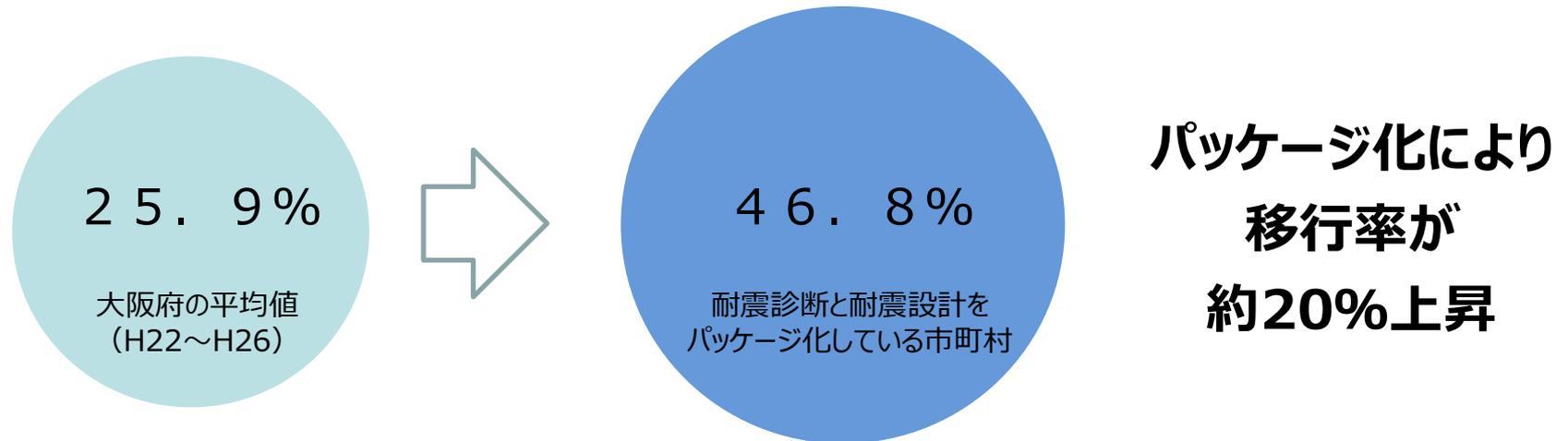
■ 補助制度の概要（各県の耐震改修促進計画に沿って、昭和56年6月以降に建設された住宅への耐震化に補助をしている都市）

県名	支援の内容
奈良県	特殊建築物等耐震診断支援事業 : ○木造住宅の耐震診断の支援、○木造以外の住宅の耐震診断、補強計画策定、耐震補強工事に関する支援 ・精密な耐震診断に限定、・住宅（共同住宅、長屋を除く）は1,000円/㎡の2/3を限度として対象とする（ただし補助金の額は住宅1件あたり16千円を限度とする） ・共同住宅、長屋は延面積1,000㎡未満のものは2,000円/㎡、延べ面積1,000㎡以上で2,000㎡未満のものは1,500円/㎡、延面積2,000㎡以上のものは1,000円/㎡、の2/3を限度として対象とする（ただし補助金の額は建築物1件あたり333千円を限度とする）
徳島県	木造住宅耐震診断支援事業 : ○木造住宅の耐震診断の支援 ■要件：・平成12年5月31日以前に着工、・木造（在来軸組構法・伝統構法・枠組壁工法）、・3階建てまで、・現在居住している住宅(改修後居住する予定の住宅も含む) ■診断費用：自己負担3千円(診断費用4万円のうち、県と市町村が3万7千円を負担)※一部市町村無料又は1,500円 耐震改修支援事業(本格改修) : ○木造術劣の耐震補強工事の支援 ■要件：・平成12年5月31日以前に着工、・改修前の評点が0.7未満、・改修後の評点が1.0以上、・「徳島県木造住宅耐震改修施工者等」が施工、・高さ1.5m以上の家具の固定 ■補助金額：補助対象経費の2/3以下かつ最高60万円まで(一部市町上乗せ補助あり) 住まいの安全・安心なリフォーム支援事業(簡易改修) : ○簡易な補強工事に関する支援、○耐震シェルター、耐震ベッド等設置に関する支援 ■要件：・平成12年5月31日以前に着工、・改修前の評点が1.0未満、・簡易な耐震化工事を実施、・工事費が20万円以上、・県内の建設業者等が施工、※簡易な耐震化(必須)+リフォーム ■補助金額：工事費用の1/2以下かつ最高40万円まで ※1：5市町は直接事業を行う、※2：全市町村上乗せ補助あり

2-3. 耐震診断と設計のパッケージ化の効果

- 耐震診断から耐震改修への移行率を、耐震診断と設計補助をパッケージ化している市町村と大阪府の平均値を比較した結果、パッケージ化することで耐震改修への移行率が高まっていると言える。

■ 耐震診断から耐震改修への移行率



■ 耐震診断と設計のパッケージ化とは・・・

- 耐震診断から耐震改修の設計、見積りまで一貫して行う補助制度である。耐震診断を行い、その結果、耐震性が不足していた場合、耐震性向上の為の耐震改修設計及び工事費見積りまでを行う。

2-4-(1). 耐震改修への補助額(他の都府県との比較)

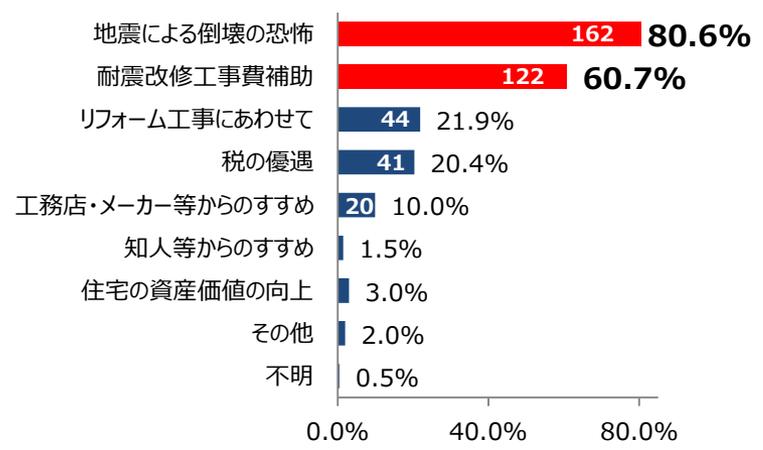
○ 木造住宅の耐震改修工事への支援状況を都道府県別に比較すると、一般的に必要となる耐震改修費（250万円）の場合、大阪府の補助額は平均的であると言える。

■主要都府県・近畿5府県別の木造住宅の耐震改修工事への補助額

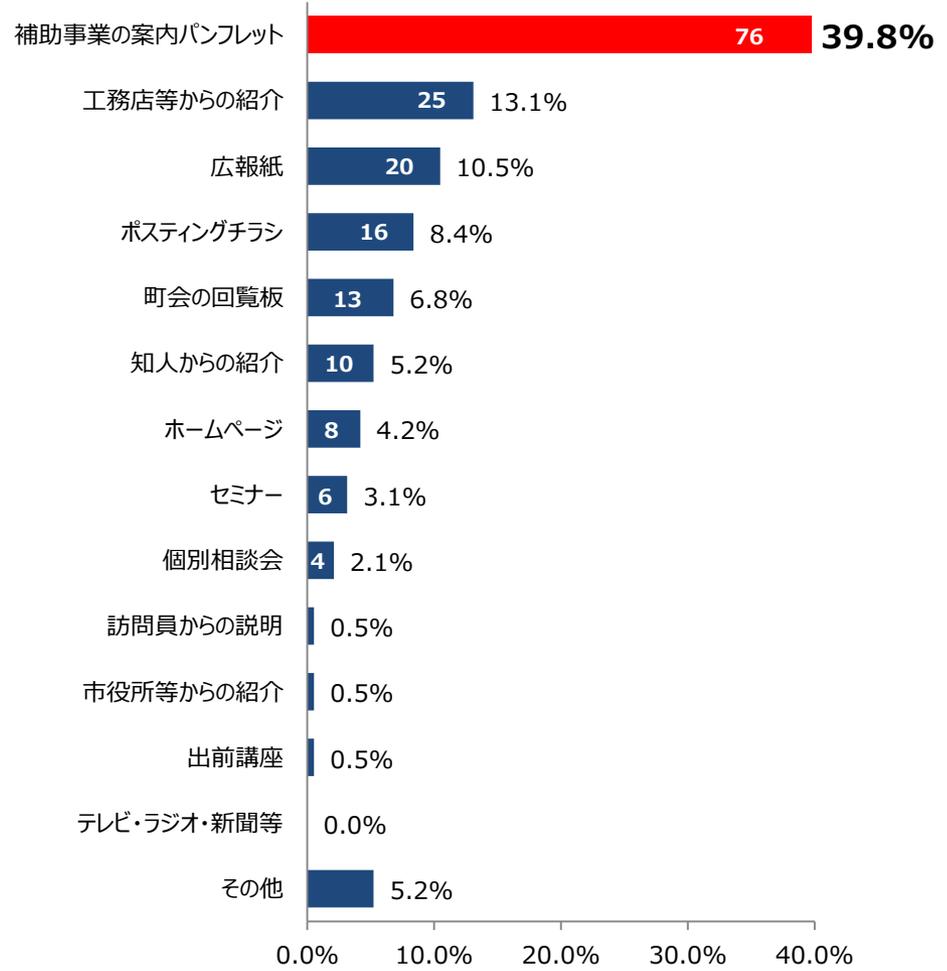
県名	補助割合	補助上限	改修費が250万円の場合		備考
			補助額	順位	
東京都 ^{※1}	67.00%	500,000	500,000	9	※1 練馬区の例：市区町村により異なるため
神奈川県 ^{※2}	50.00%	1,850,000	1,250,000	1	※2 川崎市の例：市町村により異なるため
静岡県 ^{※3}	定額	500,000	500,000	9	※3 富士市の例：市町村により異なるため
愛知県	定額	900,000	900,000	3	
滋賀県	定額	500,000	500,000	9	
京都府	75.00%	700,000	700,000	5	
大阪府	定額	700,000 ^{※4}	700,000	5	※4 40万円（H26,27の2カ年は30万円増額）
兵庫県	25.00%	800,000	625,000	7	
奈良県	23.00%	600,000	575,000	8	
和歌山県	78.17%	1,165,000	1,165,000	2	
福岡県 ^{※5}	66.67%	800,000	800,000	4	※5 北九州市の例：市町村により異なるため
上記都府県 平均値	—	819,545	746,818	—	

○ 補助受給者アンケートの結果（H24～H26年度）によると、耐震改修補助制度があったため耐震改修工事を実施した方が約半数を占めている。また、耐震改修補助制度を知ったきっかけの約4割はパンフレットによるものである。

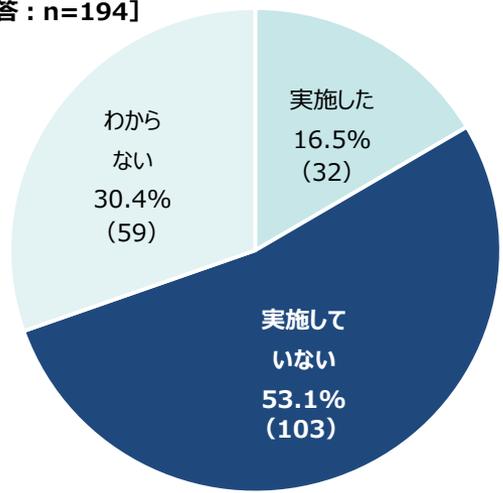
■ 耐震改修工事を実施したきっかけ [複数回答可：N=201]



■ 耐震改修補助制度を知ったきっかけ [単一回答：n=191]



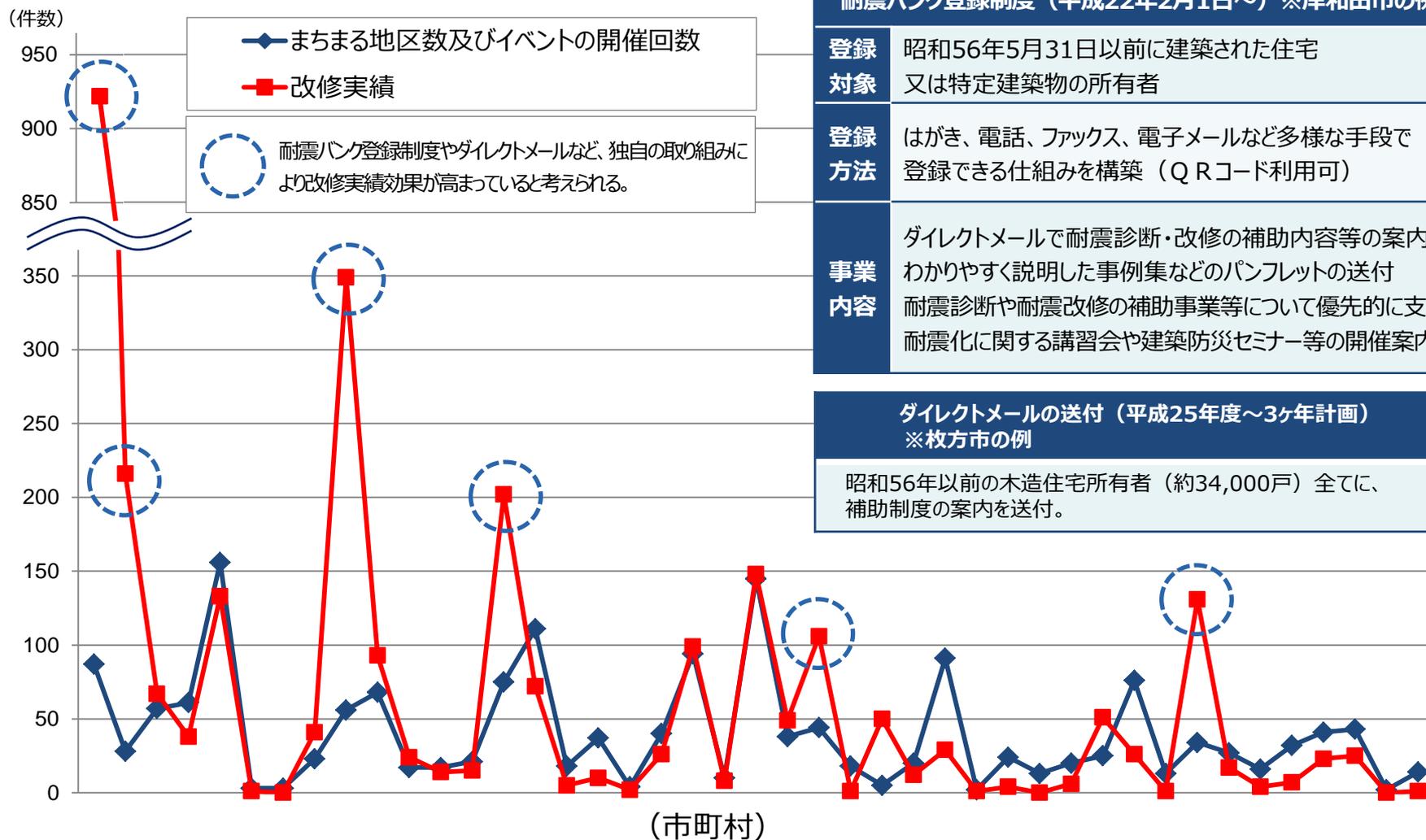
■ 耐震改修補助がなくても耐震改修工事を実施していたか [単一回答：n=194]



2-5. 広報活動の効果ーまちまる制度とイベントの効果

○ まちまる制度の活用やイベントの開催により、耐震改修実績が高まっていると考えられる。また、独自の取り組みを行っている市町村では、さらに耐震改修実績が高まっている。

■ まちまる実施地区数・イベント開催回数と改修実績（市町村別）



3-1-(1). 他府県の補助制度の状況(大規模建築物)

- 47都道府県の内、31都道府県が耐震診断が義務となる大規模建築物に対する改修補助制度を有している。
- 主要都府県・近畿5府県において、改修補助制度が無いのは滋賀県のみ

■ 主要都府県・近畿5府県における「耐震診断が義務となる大規模建築物」に対する改修補助の対象用途

対象用途	東京都	神奈川県	静岡県	愛知県	滋賀県	京都府	兵庫県	奈良県	和歌山県	福岡県
小中学校等	○	○	○	○	制度なし	○	○			○
保育所		○	○	○		○	○			○
幼稚園	○	○	○	○		○	○		○	○
病院	○	○	○	○		○	○		○	○
老人福祉センター等	○	○	○	○		○	○		○	○
ホテル・旅館	○ (避難路沿道)	○ (防災拠点)	○	○		○	○	○ (避難所)	○ (防災拠点)	○
飲食店等			○	○		○	○			○
物販店舗			○	○		○	○			○
劇場、映画館等			○	○		○	○			○
サービス業店舗			○	○		○	○			○
ボート場等の運動施設			○	○		○	○			○
公衆浴場			○	○		○	○			○
集会場、公会堂			○	○		○	○			○
体育館 (一般公共に供する)			○	○		○	○			○
展示場			○	○		○	○			○
遊技場			○	○		○	○			○
自動車車庫			○	○		○	○			○

3-1-(2). 他府県の補助制度の状況(大規模建築物)

○ 防災拠点に位置づけることにより、手厚い補助としているのは、神奈川県、兵庫県、和歌山県

■ 主要都府県・近畿5府県における「耐震診断が義務となる大規模建築物」に対する改修補助制度

都府県	補助対象用途	補助率			補助対象限度額	
		国	都道府県	市町村		
東京都	私立学校・私立専修学校等の校舎、園舎等		4/5 (Is値0.3未満の場合)	-	国費のある場合は左記率の内数 1学校・園当たり Is値 0.3未満 2億4,000万円、 Is値 0.3以上 0.7未満 2億円	
			2/3 (Is値0.3以上0.7未満の場合)	-		
	自己所有の民間社会福祉施設等	11.5%~1/2	1/16~7/8	-	なし	
	病院	1/3	1/3	-	なし	
	旅館・ホテルであって、 特定緊急輸送道路沿道建築物であるもの	(区市町村の補助制度がある場合)				
			2/5	1/3	1/6	延べ面積が5,000㎡以下の部分
			3/10	1/6	1/12	延べ面積が5,000㎡を超える部分
		(区市町村の補助制度が無い場合)				
	1/5	1/6	-	延べ面積が5,000㎡以下の部分		
	1/10	1/12	-	延べ面積が5,000㎡を超える部分		
神奈川県	避難弱者が利用する建築物	1/3	5.75% (政令市の場合3.8%)	5.75% (政令市の場合7.7%)	なし	
	旅館・ホテルであって、 避難所等防災拠点に位置づけたもの	2/5	1/6 (政令市の場合1/9)	1/6 (政令市の場合2/9)	なし	
静岡県	用途制限なし	1/3	1/6	1/6	なし	
愛知県	用途制限なし	1/3	5.75%	5.75%	なし	
滋賀県	制度なし	-	-	-	-	
京都府	用途制限なし(商業施設や旅館・ホテル等は災害時の社会貢献を要件とする)	1/3	5.75%	5.75%	なし	
兵庫県	用途制限なし (大企業・公的法人を除く)	1/3	5.75%	5.75%	義務付け床面積の1.5倍までは限度なし。1.5倍超は1.5倍の床面積に相当する限度額を適用(幼稚園・保育所は1億1000万円、学校は2億1900万円。その他は3億6500万円)	
	旅館・ホテル(大企業・公的法人を除く)であって、避難所等防災拠点であるもの	2/5	1/6	1/6	なし	
奈良県	市町村と協定を締結した避難所	1/3	5.75%	5.75%	なし	
和歌山県	病院、保育所、老人ホーム等	1/3	11.5%	-	なし	
	旅館・ホテルであって、避難所等防災拠点(要安全確認計画記載建築物)であるもの	2/5	1/3	-	なし	
福岡県	用途制限なし(政令市を除く)	1/3	5.75%	5.75%	なし	

3-2. 他府県の表示制度(法22条)・段階的改修の実績

(1) 他府県の表示制度(法22条)の実績

- 耐震改修促進法の改正(平成25年11月)により、耐震性が確保されている旨の認定を受けた建物は、その旨を表示できるもの。
- 主要都府県・近畿府県におけるこれまでの認定実績は極めて少ない。

■ 主要都府県・近畿5府県における「表示制度(法22条)」の認定実績 (件)

A県	B県	C県	D県	E県	F県	G県	H県	I県	J県
-	0	7	0	0	0	-	0	-	0

※ 「-」は回答がなかったもの

(2) 段階的改修の事例 - 東京都における段階的な改修工事への助成(東京都ホームページより)

第5回耐震化推進都民会議(平成22年7月16日) : 「東京都耐震化促進事業における補助制度の拡充について」

- ◆ 段階的な改修工事への助成
 - 建物全体の耐震性が将来的に確保されることを前提に、ピロティの補強など耐震効果の高いところから順次改修を行っていく場合や、利用を継続しながら部分的に工事を行っていく場合など、段階的な改修を行う場合にも新たに助成します。
 - 平成27年度までにIs値0.6を満足するような段階的な改修工事

4-1-(1). 他府県の補助制度の状況(避難路等沿道建築物) 大阪府

- 他府県と比較すると、大阪府は所有者の負担割合が大きい。
(愛知県や徳島県は設計に対する補助はないが、改修に対する補助率が大阪府よりかなり高い)

■ 主要都府県における「避難路等沿道建築物」に対する設計補助制度

都府県	区分	補助率(負担割合)				補助対象限度額	備考
		国	都道府県	(区)市町村	所有者		
東京都	区市町村の助成負担がある場合	1/2	1/3	1/6	-	面積1,000㎡以内の部分：2,060円/㎡以内 面積1,000㎡～2,000㎡以内の部分：1,540円/㎡以内 面積2,000㎡を超える部分：1,030円/㎡以内	
	区市町村の助成負担がない場合	1/4	1/6	-	7/12 (58.3%)		
神奈川県	-	-	-	-	-	-	耐震改修に含む
愛知県	-	-	-	-	-	-	
徳島県	-	-	-	-	-	-	
香川県	-	1/2	1/6	1/6	1/6 (16.7%)	面積1,000㎡以内の部分：2,060円/㎡以内 面積1,000㎡～2,000㎡以内の部分：1,540円/㎡以内 面積2,000㎡を超える部分：1,030円/㎡以内 かつ、600万円/棟	
横浜市	-	1/2	-	1/3	1/6 (16.7%)	補助限度額：360万円	
大阪府	延べ面積5000㎡以下の建築物	1/4	1/6	-	7/12 (58.3%)	面積1,000㎡以内の部分：2,060円/㎡以内 面積1,000㎡～2,000㎡以内の部分：1,540円/㎡以内 面積2,000㎡を超える部分：1,030円/㎡以内	
	延べ面積5000㎡を超える建築物	1/8	1/12	-	19/24 (79.2%)		

4-1-(2). 他府県の補助制度の状況(避難路等沿道建築物) 大阪府

- 他府県と比較すると、大阪府は所有者の負担割合が大きい。
- 特に、延べ面積5,000㎡を超える建築物の所有者の負担割合が大きい。

■ 主要都府県における「避難路等沿道建築物」に対する改修補助制度

都府県	区分		補助率（負担割合）				補助対象限度額	備考
			国	都道府県	(区)市町村	所有者		
東京都	区市町村の 助成負担がある場合	延べ面積5000㎡以下の部分、 分譲マンション	2/5	1/3	1/6	1/10 (10.0%)	48,700円/㎡（免震工法等は82,300円/㎡）	建替え、 除却も対象
		延べ面積5000㎡を超える部分、 分譲マンションを除く	3/10	1/6	1/12	9/20 (45.0%)		
	区市町村の 助成負担がない場合	延べ面積5000㎡以下の部分	1/5	1/6	-	19/30 (63.3%)		
		延べ面積5000㎡を超える部分	1/10	1/12	-	49/60 (81.7%)		
神奈川県	-	-	1/5	1/6	-	19/30 (63.3%)	47,300円/㎡（設計、工事監理費含む）	
愛知県	-	-	2/5	1/6	1/6	4/15 (26.7%)	48,700円/㎡（免震工法等は82,300円/㎡）	
徳島県	-	-	2/5	1/6	1/6	4/15 (26.7%)	48,700円/㎡（免震工法等は82,300円/㎡）	
香川県	-	-	2/5	1/6	1/6	4/15 (26.7%)	48,700円/㎡（免震工法等は82,300円/㎡） かつ、9000万円/棟	建替えも対象
横浜市	-	-	2/5	-	1/3	4/15 (26.7%)	48,700円/㎡（免震工法等は82,300円/㎡） 延べ面積 5000㎡未満：3,000万円、 10,000㎡未満：5,250万円、 10,000㎡以上：7,500万円	
大阪府	延べ面積5000㎡以下の建築物		1/5	1/6	-	19/30 (63.3%)	48,700円/㎡（免震工法等は82,300円/㎡）	除却も対象
	延べ面積5000㎡を超える建築物		1/10	1/12	-	49/60 (81.7%)		

