

# 大規模建築物の現状と今後の取組みについて

---

1. 概要
2. 現状の分析
3. 論点

# 1. 概要

# 1-1. 耐震化の目標 (1)

## 現在

### ① 住宅の耐震化率

国：H32までに 95% H37までに概ね解消  
府：H37までに 95%

### ② 多数の者が利用する建築物の耐震化率：

国・府：平成32年までに95%

#### ②-1 大規模建築物

国：目標設定なし  
府：目標設定なし

### ③ 広域緊急交通路沿道建築物

国：目標設定なし  
府：平成30年度までに、全ての対象建築物の耐震化を目指す

## 平成30年度改定予定

### ① 住宅の耐震化率

国：H32までに 95% H37までに概ね解消  
府：H37までに 95%

### ② 多数の者が利用する建築物の耐震化率：

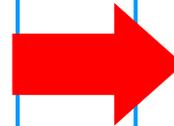
国・府：平成32年までに95%

#### ③-1 大規模建築物

国：2025年を目途に概ね解消  
府：検討を踏まえて設定

### ③ 広域緊急交通路沿道建築物

国：2025年を目途に概ね解消  
府：検討を踏まえて設定

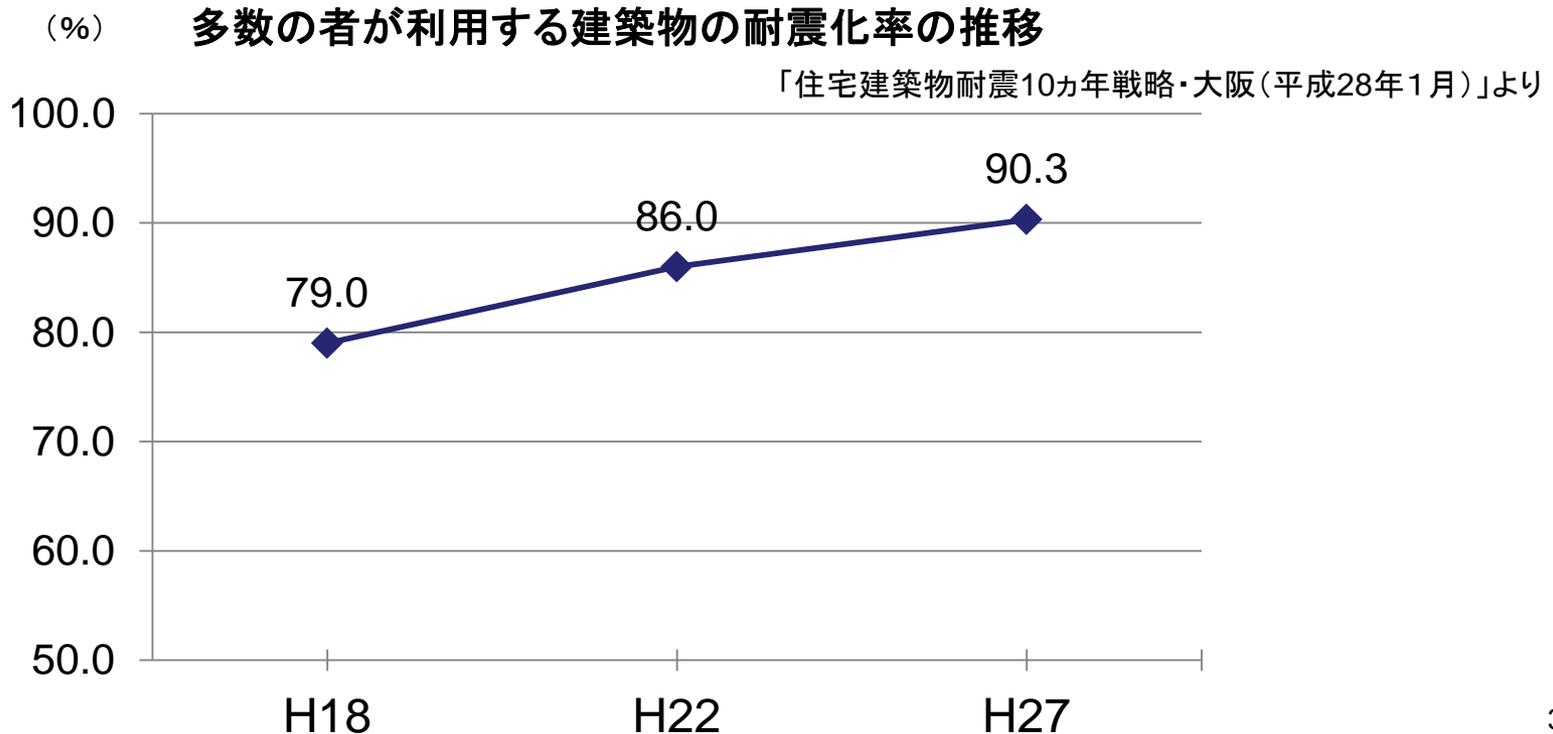


# 1-2. 耐震化の目標

多数の者が利用する建築物の耐震化率は、平成32年までに95%の目標達成に向け順調に推移。

## 現在の目標

②多数の者が利用する建築物の耐震化率：  
平成32年までに95%



# 1-2. 大規模建築物の耐震化

## (1) 大規模建築物とは

- 病院、店舗、ホテル・旅館等の不特定多数の者が利用する建築物や学校、老人ホーム等の避難に配慮を要する者が利用する建築物のうち一定規模以上の大規模建築物

## (2) 基本的な考え方

- 大規模建築物は、地震で被害が生じた場合に利用者等へ与える影響が大きいことなどから、耐震改修促進法に基づき、建物所有者は耐震診断を実施し所管行政庁にその結果を報告することが義務付けられ、所管行政庁は結果を取りまとめて公表する。

## (3) 診断結果の報告期限

- 平成27年12月31日（法附則3条）

## (4) 診断結果の公表

- 平成29年3月29日（法附則3条）

## (4) 耐震化の目標年次

- 大規模建築物の目標年次は設定されていない
- 多数の者が利用する建築物（大規模建築物を含む）等の耐震化率を平成32年度までに95%  
（国：基本方針 府：住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪）

# 1-3. 多数の者が利用する建築物とそのうち大規模建築物の用途と規模 大阪府

用途	多数の者が利用する建築物の規模	大規模建築物の規模 (耐震診断義務付け建築物)		
小学校、中学校、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1,000㎡以上	階数2以上かつ3,000㎡以上		
体育館（一般公共の用に供されるもの）	階数1以上かつ1,000㎡以上	階数1以上かつ5,000㎡以上		
ボート場、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1,000㎡以上	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				
百貨店、マーケットその他の物品販売業を営む店舗	階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ5,000㎡以上		
ホテル、旅館				
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	階数2以上かつ1,000㎡以上	階数2以上かつ5,000㎡以上		
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	階数2以上かつ500㎡以上	階数2以上かつ1,500㎡以上		
幼稚園、保育所				
博物館、美術館、図書館	階数3以上かつ1,000㎡以上	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				
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				
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				
一定量以上の危険物の貯蔵場又は処理場の用途に供する建築物			一定以上の危険物を貯蔵する建築物	5,000㎡以上、かつ、敷地境界線から一定距離以内存する建築物

## 2. 現状の分析

## 2-1. 耐震診断結果の報告、公表の状況

公共建築物は、17棟が耐震性不足。耐震化の目処は立っている。  
 民間建築物は、未報告11棟を含み122棟が耐震性不足。

■ 診断結果の報告期限    平成27年12月31日

■ 診断結果の公表        平成29年3月29日

公表状況	平成29年3月時点			
	未報告	耐震性不足 I・II	耐震性有 III	計
公共	0	17	594	611
民間	11	111	111	233
計	11	128	705	844

- I 大規模の地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する**危険性が高い**
- II 大規模の地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する**危険性がある**
- III 大規模の地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する**危険性が低い**

## 2-2. 設計・改修工事費の補助制度

### ◆ 事業目的

耐震診断が義務となる大規模建築物のなかで、病院や学校など公共性の高い建築物や災害時に避難所等として利用することが可能となるホテル・旅館などを優先して耐震化に取り組むため、所有者が実施する補強設計、改修工事に要する費用の一部を補助し、耐震化の実施を促進する。

### ◆ 負担割合

※耐震対策緊急促進事業補助（国の直接補助）を含む

#### 補強設計

区分	国	府	市	所有者
負担割合	1/2※	1/6	1/6	1/6

#### 改修工事

区分	国	府	市	所有者
負担割合	33.3%※	5.75%	5.75%	55.2%

### ◆ 補助対象用途

用途	義務化の規模
小中学校等	階数2以上かつ3,000㎡以上
幼稚園、保育所	階数2以上かつ1,500㎡以上
老人ホーム、老人短期入所施設等	階数2以上かつ5,000㎡以上
老人福祉センター等	
病院、診療所	階数3以上かつ5,000㎡以上
ホテル、旅館	階数3以上かつ5,000㎡以上（防災協定・中小企業）

（参考） 地方負担を伴わない国から所有者への直接補助は、全用途が対象で、補助率は11.5%。

## 2-3. 税制優遇措置

### 固定資産税の軽減措置

- 対象 大規模建築物、広域緊急交通路沿道建築物
- 内容 政府の補助を受けて耐震改修を行った翌年度から2年間税額を1 / 2に減額  
ただし、耐震改修工事費の2.5%を限度
- 適用期限 平成32年3月31日まで

### 所得税・法人税の軽減措置

- 対象 大規模建築物又は広域緊急交通路沿道建築物の事業者で、  
耐震診断結果の報告を平成27年3月31日までにを行ったもの
- 内容 耐震改修により取得等をする建築物の部分について、  
その取得価額の25%の特別償却
- 適用期限 平成26年4月1日からその報告を行った日以後5年を経過する日まで

## 2-4. 大阪府の取組み(1)

### 耐震診断に関する取組み

- 全所有者への個別訪問等による働きかけ
- 報告に関する督促状の送付（H27.4）

### 耐震設計・改修に関する取組み

- 所管行政庁と連携し、耐震性の不足する建物所有者に対して、補助制度を活用して耐震改修等を実施されるよう働きかけるとともに個別訪問、ヒアリング等を実施
- 学校、病院に関し、府内関係課と連携し建物所有者に対する各種説明会などで耐震改修等に関する補助制度の紹介
- ホテル・旅館業の団体に対して、補助制度を活用して耐震改修等を実施されるよう耐震化の働きかけを実施

### 相談窓口の設置

- 建築関係団体（大阪府建築士事務所協会、大阪建築防災センター、日本建築構造技術者協会関西支部）による所有者等向け相談窓口を設置

## 2-4. 大阪府の取組み(2)

### 容積率緩和による建替えの促進(総合設計制度の拡充H30.4~)

#### ○耐震性が不足した建築物の建替促進

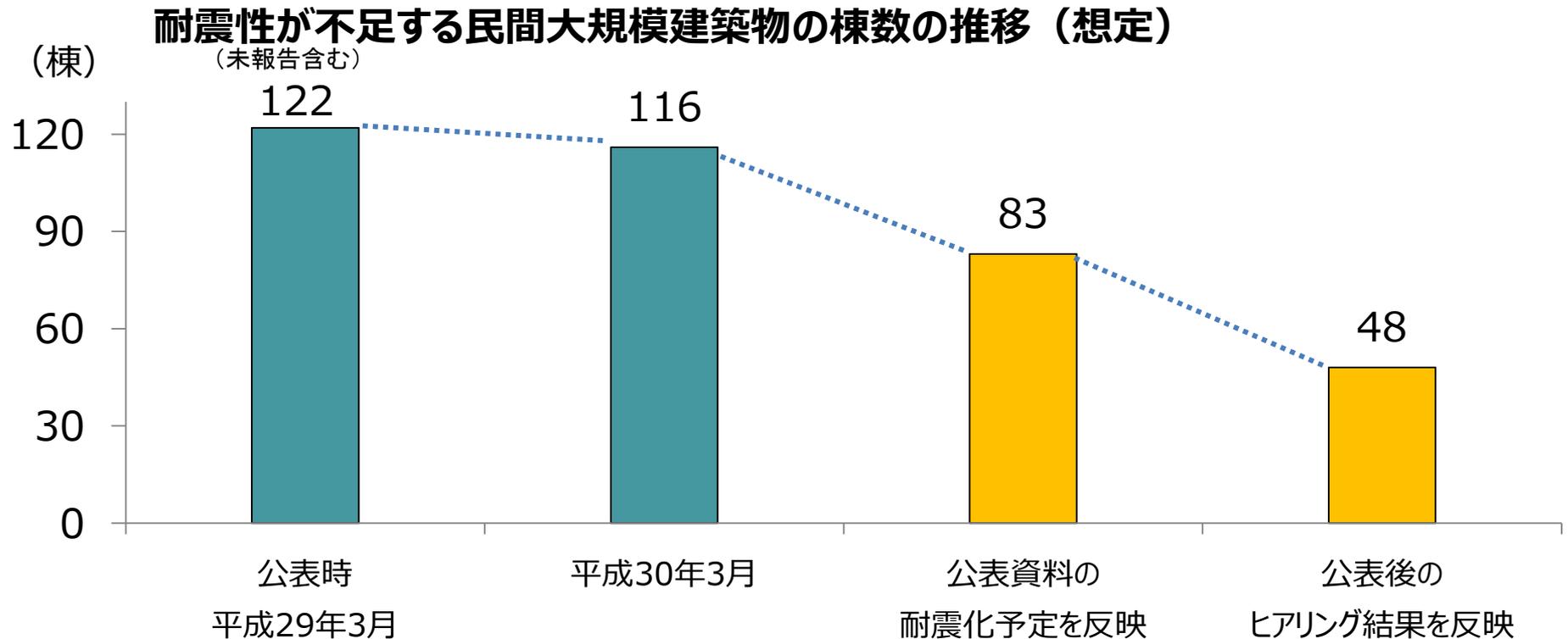
- ・耐震診断が義務付けられた建築物の建替えに際する割増し  
⇒建築物の1層分を割増し

#### ○建築物の防災性の向上

- ・前述で対象となる建築物で災害時の備えとなる設備（かまどベンチ、マンホールトイレ等）を設けた一時避難スペースや災害時利用貯水槽が設置されるもの  
⇒公開空地の1/2を上限に、一時避難スペースの面積相当分を割増し災害時利用の貯水槽は、100m<sup>2</sup>を上限に貯水量1m<sup>3</sup>あたり1m<sup>2</sup>換算した面積相当分を割増し

## 2-5. 民間大規模建築物の耐震化の推移

民間大規模建築物の耐震性が不足する棟数については、公表時点で122棟、公表から1年後の平成30年3月時点で、6棟の耐震化が完了し116棟、公表資料に「耐震改修等の予定時期」が記載されている33棟を反映すると83棟、公表後のヒアリングで耐震化の意向を表明した35棟を反映すると48棟となる。

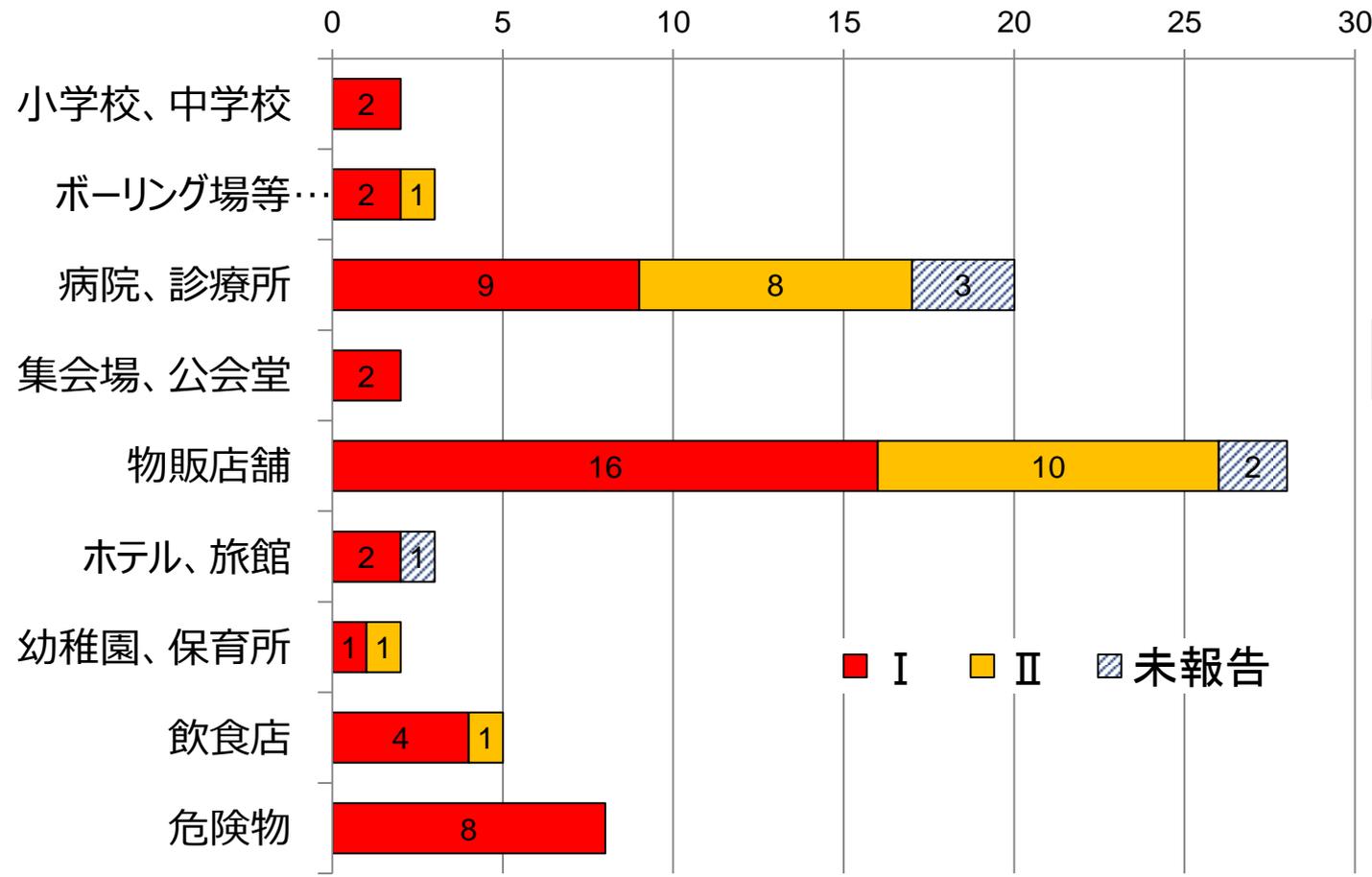


# 2-6.民間大規模建築物の耐震化の予定(1)

耐震診断結果の公表資料に「耐震改修等の予定時期」を記載したものを反映した後の、耐震性が不足する民間建築物は計83棟で、用途別棟数と以下のとおり。

(平成30年3月時点)

耐震化予定を反映した耐震性が不足する大規模建築物(民間)の用途別の棟数 (棟)



計 83棟

## 2-7.民間大規模建築物の耐震化の予定(2)

耐震性が不足する民間大規模建築物の棟数が多い用途についての、所有者等の状況

### 病院

- 厚生労働省からの補助金があり、府の医療対策課からも毎年フォローアップ調査が行われている

### 物販店舗

- 物販店舗33棟のうち、14棟はチェーン展開している物販店舗
- チェーン展開している物販店舗は耐震化の年次計画を立てており、計画的に耐震化を実施予定

### 一定量以上の危険物を貯蔵する工場

- 大企業が所有者となる工場が多数を占める

## 2-8. 民間大規模建築物の所有者の意向(1)

### ヒアリング調査の概要

- 実施時期 H29.4～H30.3
- 実施者 所管行政庁
- 方法 建物所有者へ耐震改修等の働きかけの際にヒアリングを実施
- 調査項目
  - (1) 耐震改修等を予定しているか
  - (2) 耐震改修等の実施予定時期
  - (3) 耐震改修等の実施が困難な理由
  - (4) 耐震改修等を実施する上で必要なもの
- 調査対象 耐震性が不足する建物の所有者 116  
耐震性不足108棟及び未報告8棟の所有者
- 有効回答数 79 (68%)

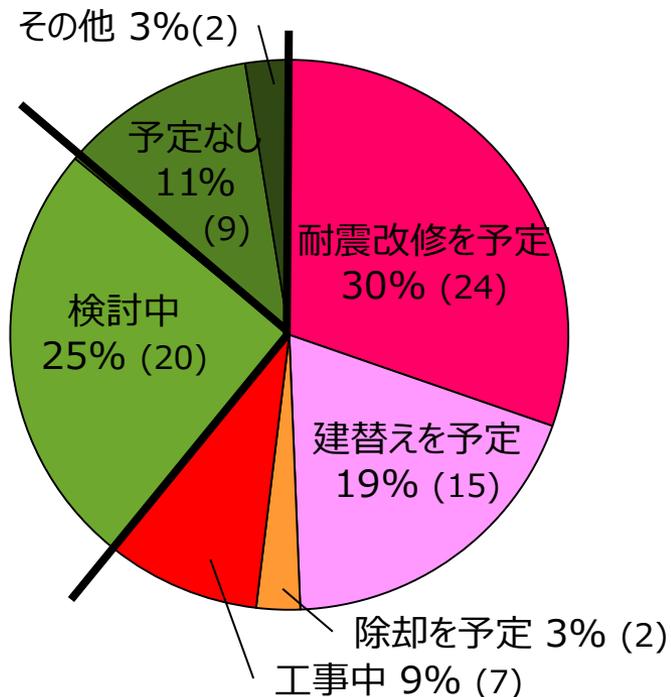
## 2-8. 民間大規模建築物の所有者の意向 (2)

### ヒアリング調査の結果

- 耐震化を予定している所有者は約 6 割
- 検討中を含めると約 9 割が耐震化に前向き

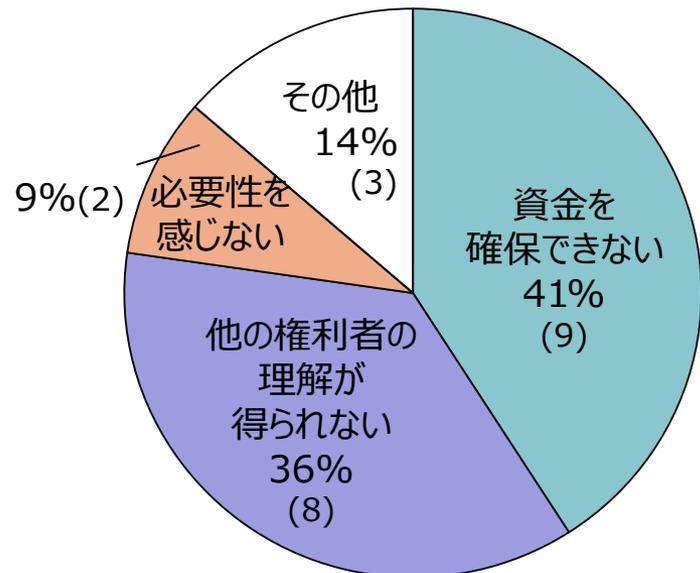
- 耐震化が困難な理由は、4 割が「資金を確保できない」、4 割が「他の権利者の理解が得られない」と回答。
- 「その他」の理由は、営業や操業等の制約、権利者との調整等から「一度に全ての耐震化はできない」、「まずは危険な箇所のみ耐震化を実施したい」などがあった。

#### 耐震化の予定 N=79



#### 耐震化が困難な理由 N=22

耐震化の予定で「検討中」「予定なし」「その他」と回答した31件のうち22件が回答



## 3. 論点

## 3. 論点

### 論点

#### 【大規模建築物の耐震化の目標はどうあるべきか】

- 行政・府民・企業など、さまざまな主体が、めざすべき共通の大きな目標
- 進行管理・評価のための具体的な目標

#### 【目標達成のための具体的な取組みはどうあるべきか】

- 効果的な進め方について
  - ・建物の用途や災害時に果たす役割等を踏まえた、取組みの優先順位や重点化の考え方
- 着実な耐震化を促進する支援について
  - ・営業や操業の制約等から一度に全ての工事が行えない建築物等への支援
  - ・権利者との調整や資金調達など多種多様な制約のある建築物への支援
- 耐震化が進まない建築物に対する措置