

**「第 5 回大阪府耐震改修促進計画審議会委員意見まとめ」と  
【中間とりまとめ(案)】の対照表**

「第5回大阪府耐震改修促進計画審議会委員意見まとめ」と「中間とりまとめ(案)」の対照表

委員意見	中間とりまとめ(案)
<p><b>大阪府北部を震源とする地震による住宅建築物の被害からみた耐震化の現状認識</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○北部地震の見方は、住宅に大きな被害が出てないので、ブロック塀や家具転倒に対するアプローチが今回の審議会で議論されることになったが、見方を変えるとギリギリでそこですんだ地震。マグニチュードが6.1から6.3になったら、大きな被害になっていると思われる。計測震度で見ても6弱。5強と6弱の間ぐらいの震度分布でしかないので、6強6弱の間の大きい6弱もあるので、たぶんそっち側だと全然数字が変わってくる</li> <li>○10ヵ年戦略が進んで建物の耐震化が十分進んでからこのブロック塀、家具転倒になっているのではなく、北部地震は、ほんの少しエネルギーが上がるだけでも激変するほどのギリギリの揺れ方だったからこそ一部損壊がすぐ出てる地震だということをまず認識した上で、戦略に乗せていかないといけないと思う</li> <li>○西日本豪雨で災害がでている。これも一時ちょっと超えただけ。あらゆる場所で凄まじい雨が降って、凄まじい状況が各地で起きているわけではない。起きるか起きないかの少しだけ上回っている、たくさんところでたくさんの被害がでた。本当ギリギリのところの話という認識を今回の地震は持った方がいい</li> <li>○「住宅の耐震化というものをより進めなきゃいけないきっかけになった地震であり、そこをさらに進めていくためにどうするか、危機感を持たされた地震である。」という認識を持った方がいい 中を見ると、もうちょっと大きければ、壁にバツが入るか全壊になるのかと思うものが結構散見されるので、もうちょっと大きければ、数字がガラッと変わるという認識は、建築系の皆さん持っていると思うので、そういう地震だったという認識の方が今回はいい</li> <li>○この10ヵ年戦略自身が、南海トラフ大地震であるとか、上町断層帯が動いたらみたいな、被害想定のある中で作ってますので、今回の地震はギリギリ被害が出ないというあたりで警鐘を鳴らしてくれたみたいなおとこ。 そういう中でもブロック塀とか家具の転倒とか、こういう課題が見えてきている</li> </ul>	<p><b>P4</b></p> <p><b>1. 現状認識</b></p> <p>4. 地震の被害からみた住宅・建築物の耐震化の現状認識</p> <p>平成30年6月18日に発生した大阪府北部を震源とする地震は、マグニチュード6.1、最大震度6弱を観測し、多数の被害をもたらしました。住宅・建築物の被害については、外壁や基礎のひび割れ、屋根瓦のずれ等で、建物構造まで被害を及ぼす半壊や全壊は少なく、多くは一部損壊でした。しかしながら、この結果は、決して耐震化の取組みが進んだからではなく、地震のエネルギーがあとほんの少し大きければ、地震波の周期と揺れの大きさが変わり、非常に大きな被害になったと想定されるぎりぎりの地震だったと考えるべきです。</p> <p>そのような中、過去の地震において、ブロック塀の倒壊や家具の転倒により多数の方が亡くなられていながら、今回の地震においても、ブロック塀の倒壊や家具の転倒により尊い命が失われました。</p> <p>今回の地震の被害を踏まえると、近い将来、高い確率で発生すると予想される南海トラフ巨大地震や上町断層帯など大規模な地震から府民の生命・財産を守るため、今後一層の住宅・建築物の耐震化の促進と、ブロック塀の安全対策や家具の転倒防止について強力に取り組むとともに、耐震診断義務化建築物の耐震化について計画的に推進していく必要があります。</p>
<p><b>大阪府北部を震源とする地震を踏まえた耐震化の取組みの基本的な方針</b></p> <p><b>住宅</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○木造住宅について10ヵ年戦略で定めた取組みを確実に進めることが必要</li> </ul> <p><b>その他関連施策（ブロック塀、家具転倒防止・外壁材の落下防止）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○地震波の特性比較や、今回特に被害を受けたブロック塀や家具がフォーカスされるが、前回の審議会もどちらかというと建物全体のことに関しては考えてきたが、今回明らかになった課題として三つのうちの2つがブロック塀と家具転倒だが、同じようにウエイトを置いて並列に考えていくということによいか</li> <li>○具体的な政策展開が今回の地震で重要というところが見えてくるのではないかと思いますので、そのあたりは強化していただければと思う</li> <li>○家具の転倒についても、現10ヵ年戦略でも居住空間のために項目としては挙げているので、これを改定していくに当たっては、並列という考え方より、ここについても補強していくということでご意見をいただければ</li> <li>○答申なので、その諮問内容に対して計画を更新する際に家具の転倒とかについても耐震化に含めて考えていくのか</li> </ul>	<p><b>P5</b></p> <p><b>2. 基本的な方針</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○住宅及び多数の者が利用する建築物については、「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪」の目標達成に向け、目標達成のための具体的な取組みをより一層進めることが必要</li> <li>○ブロック塀等の安全対策について強力に進めるとともに、家具の転倒防止及びガラス・外壁材の脱落防止対策についてもさらなる普及啓発の推進が必要</li> </ul>

委員意見	中間とりまとめ（案）
<p><b>大規模建築物</b></p> <p>○要点はもっと大きな被害を想定して、引き続き、10 年戦略が作ってきている住宅、大規模建築と沿道については、取組みを進めていくという前提で議論していく</p> <p><b>広域緊急交通路沿道建築物</b></p> <p>○要点はもっと大きな被害を想定して、引き続き、10 年戦略が作ってきている住宅、大規模建築と沿道については、取組みを進めていくという前提で議論していく</p> <p><b>施策の方向性と具体的な取組み</b></p> <p>◇住宅</p> <p>◇施策の方向性</p> <p>○今回の地震で、56 年以前の木造住宅で耐震改修したものは被害がなく、していないものは被害が出ていた</p> <p>◇具体的な取組み</p> <p>○今回の地震で現場をみると、軽量化の屋根の住宅は、年度を問わず、外壁のひびなどの被害がない傾向がみられた</p> <p>◇ブロック塀等の安全対策</p> <p>◇施策の方向性</p> <p>○市民の方に対しても、ブロック塀が倒壊して亡くなってる人がいるというのを啓発してきたつもりでも、そこまで危ないという認識をほとんどの方が持っていなかった。そこをもう一度考え直さないといけない</p> <p>○不適合の判断は見た目調査というか外側からの調査になっているのかなと思うが、いかがか</p> <p>○鉄筋が例え入っていても、足元部で定着がきちりされているかということが、転倒の要因になっている。その辺りがなかなか、見た目ではわからないということと、鉄筋探査等を行っても、鉄筋が入っていることは分かるが、定着が不足しているかどうかまでは実際わからない。</p> <p>○今回の大阪北部地震を受けて、各市町村の方がもう補助金をつけていってるようにお聞きしている。大阪府では、どのように計画を作っていくのかをお聞きしたい</p> <p>○ブロック塀が古いし、倒れたら危ないんだらうというのは、分かっていると思うが、だからといって、それを替えるというインセンティブは、</p>	<p>○耐震診断義務化建築物（大規模建築物、広域緊急交通路沿道建築物）については、耐震診断結果の公表等を踏まえ、耐震性が不足するものの解消を目指し、重点的な耐震化の取組みが必要</p> <p><b>3. 施策の方向性と具体的な取組み</b></p> <p><b>P6</b></p> <p>1. 住宅</p> <p>(1) 施策の方向性</p> <p>○今回の地震における 4 万棟以上の住宅被害を踏まえ、危険な住宅を着実に減らすため、よりいっそうの耐震化の促進が必要です。</p> <p>(2) 具体的な取組み</p> <p>○今回の地震で被災した住宅については、手続きの簡素化を図るなど耐震改修工事が速やかに行われる方策を検討、実施する必要があります。</p> <p>○今回の地震被害による耐震化の機運の高まりを、着実に耐震化につなげるよう、普及啓発の取組みを強化する必要があります。</p> <p><b>P6</b></p> <p>2. ブロック塀等の安全対策</p> <p>(1) 施策の方向性</p> <p>○ブロック塀等の危険性や安全対策について、所有者等への普及啓発の強化が必要です。</p> <p>○ブロック塀等の所有者に、危険性のチェックや撤去をしてもらうためには、実効性のあるインセンティブが必要です。</p>

委員意見	中間とりまとめ（案）
<p>今のところない。危険だから替えてくださいではないアプローチは、特に私有財産に対して必要</p> <p>○ブロック塀というのは、揺れたら最も倒れやすい構造物なので基本的に地震には危ない。しかも非常に難しいものなので、なかなか自分でチェックして欲しいと言われにくい構造物</p> <p>○公共の道路から見えるところにあるものがほとんどなので、目視の中で本当に危険が明らかなものについては何らかの働きかけを優先的にしていくとか、耐震診断を待たなくてもやっていくような仕組み</p> <p><b>◆具体的な取組み</b></p> <p><b>普及啓発</b></p> <p>○外観の検査で適合していても危険なものはあるのではないか</p> <p>○ブロック塀被害を見ても、やはり定着がとれていないとか、鉄筋を入れる位置がずれてしまっていると、効いていないような状態になるので、そのあたりの判断が見た目上では難しい</p> <p>○10ヶ年戦略に、ブロック塀の安全対策について位置づけているが、今回の地震から見えてきたところがあるので、どういう部分をより普及啓発していくのか、注意喚起していくか、あるいは改修についてどういう点をポイントにするのかを強化していくことが大事</p> <p>○ブロック塀について知識のない建築士も多数おり、大阪府として、耐震診断の資格を持った建築士に対して、診断の講習時にブロック塀についての研修をしていただけたら非常にありがたい</p> <p>○維持管理にも問題があり、足元が水没しているような状態で維持されてる場合は、そこから錆びが発生してしまうので一概に控え壁があるから大丈夫、鉄筋が入っている、高さが低ければいいというものではないという印象を受ける</p> <p>○現地を見ても、倒れてるブロック塀が、基準通りに鉄筋が入っていない場合が結構あった。施工者のモラルとかもう少し教育をしていかないといけないと感じた</p> <p><b>耐震診断</b></p> <p>○建築士がずっと木造耐震診断を進めているが、今までその中で、ブロック塀はほとんどスルーしていた状況</p> <p>○建物内部の帳壁等でコンクリートブロックを使っている場合に、評価委員会の意向等にもよるが、検討することがあるが、ブロック塀は、耐震診断の中で求められることがなく、検討したことがない</p> <p>○耐震診断をする折には、そのブロックの調査も徹底してできるのかどうかというのはこれから議論が必要かと思うが、そこは調査をしていくというもつけていけばいいのかなと思う</p> <p>○建築基準法の2200mm以下とか、素人で分からないところがあるので、建築士に法に照らし合わせたチェックもきっちりとしていただく機会を増やすという意味では、耐震診断とあわせて見ていただくのはよい</p> <p><b>所有者の負担軽減</b></p> <p>○危険なブロック塀は、民間の所有者の方々が、早く撤去できるような手厚い補助がある。今のままだと自分から撤去しようというインセンティブが働かないので、今回の地震で、危機意識を持たれた方が多いと思うが、行動に移していただくとなると補助とか、きっかけがある</p>	<p><b>P6</b></p> <p>(2) 具体的な取組み (確実な普及啓発)</p> <p>○所有者に対して、危険性や耐久性・転倒防止対策等の知識など、効果的な普及啓発の方法等について検討する必要があります。</p> <p>○住宅の耐震診断の資格を有する建築士に対して、安全性の確認に関する知識を普及する必要があります。</p> <p>○施工者に対して、建築基準法の規定の遵守などを周知徹底する必要があります。</p> <p>○住宅の耐震診断実施時に、ブロック塀等の安全性の確認もあわせて診断する方策について検討する必要があります。</p> <p>(安全対策の支援)</p> <p>○過去の地震においても死亡原因となったブロック塀対策を府内全域で進める必要があり、民間が所有する危険なブロック塀等を早急に撤去するため、全市町村において所有者へ支援策が講じられる必要があります。</p>

委員意見	中間とりまとめ（案）
<p>○ブロック塀については、私的な建築物というアプローチでは限界があり、公的な支援が必要である。道路の安全性の確保に関する ことなので、道路管理者としての責任。全額補助しないと進まない</p> <p><b>発想を変えた取組み</b></p> <p>○チェックして駄目ですよという診断は自分ではしない。チェックして OK なら何かもらえるという政策にしないと。駄目な場合は、建て 替えなさいと言われるようなチェックは危機感を持って人以外は、積極的にはしない</p> <p>○例えば安全なブロック塀だったら、道路に対する安全性を担保しているということで多少何か補助策が出るとか。そうすると、チェック したらうち危ないかもしれない。これ直したら、何か補助が来るという、安全側を評価する方に持っていかないと</p> <p>○チェックをしたら自分の家、壁が安全だということを積極的に評価する側の取組みの方が、私有財産へのアプローチは進みやすい。 みんな危険かどうか見て下さいよじゃなくて、ちょっと逆転の発想で、これやって安全だったら、いいことありますよという策の方が、や ってもらいやすい</p> <p>○景観政策の方から言えば、別の透過性のものや、生垣に代えていただき、景観サイドの助成みたいなものがあれば、市町村の政 策ともリンクしながら、ブロック塀が別のものに置き換わり、まちの環境がよくなる政策にも、インセンティブを付けていけばいい</p> <p>○ブロック塀をアルミ塀にするだけでなく、安全性、景観、防犯も含めて工夫が必要</p> <p><b>行政による指導</b></p> <p><b>◇家具の転倒防止、ガラス・外壁材の脱落防止対策</b></p> <p><b>◇施策の方向性</b></p> <p>○茨木市の病院で、タイルの外壁が浮いていて、いつ落ちるか分からない状態だった。ちょっと地震規模が大きければ外壁が落下 し、ガラスが飛散していた</p> <p>○大規模建築物に対して、タイルの落下等、想定しておられない方がほとんどだと思う。そういうところの啓蒙啓発もこれから必要</p>	<p>○所有者にブロック塀等の危険度の確認や撤去をしてもらうためには、構造上の安全を確認 できたものや、景観や防犯面でのまちなみ等への貢献を評価し、それらにインセンティブ を付与するなど、発想を変えた取組み方策を検討する必要があります。</p> <p>（行政による指導等）</p> <p>○既存の危険なブロック塀等や新設するブロック塀等に対して、建築基準法に基づく指導 等を行う必要があります。</p> <p><b>P7</b></p> <p>3. 家具の転倒防止、ガラス・外壁材の脱落防止施策</p> <p>（1）施策の方向性</p> <p>○家具の転倒について、危険性を認識していない方が多く、普及啓発の強化が必要です。</p> <p>○窓ガラス・外壁材の落下について、危険性を認識していない所有者が多く、普及啓発の 強化が必要です。</p> <p>（2）具体的な取組み</p> <p>○家具の転倒防止対策について、実効性のある普及啓発の方策を検討する必要があります</p> <p>○窓ガラス・外壁材の脱落防止対策について、所有者や管理者に対して、大規模修繕時 の脱落防止対策の実施など、適切な維持管理について啓発する必要があります。</p>

委員意見	中間とりまとめ（案）
<p>◇大規模建築物</p> <p>◇施策の方向性</p> <p><b>新たな目標</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○現在の戦略では、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%が目標。大規模建築物は、前回策定時には国の目標設定がなく、府でも設定しなかった。今回国は 2025 年を目途に概ね解消という目標を出してきたので、それに応じて府でどう目標設定するか。府で素案を出していただく</li> <li>○大きな目標設定は国で出しているの、これを下回るものは出しにくいところがある。37 年までに今の耐震化率の曲線を延ばして、解消するということになるのではないか</li> <li>○病院等の耐震改修は、最初から補強を前提の方は、評価委員会に提出時に、すでに診断 + 補強計画の一体で申請するので、そういう方は診断を受けたらすぐに補強の方向へ向かうが、8 割 9 割が診断まで今進めている病院で、補強に動き出したのは診断から 4 年後で、もう一度評価委員会を受けるという状況。早いもので診断後 2 年くらいでやっと補強計画に進む</li> </ul> <p><b>新たな具体的な目標</b> <b>（建物の役割）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○大勢の方が利用する建築物は非常に公共性も帯びており、色々な災害時の避難場所にもなるケースもあるので、引き続き耐震化を促進していくべき対象として重要</li> </ul>	<p><b>P8</b></p> <p>4. 多数の者が利用する建築物</p> <p>(1) 施策の方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○今回の地震における非住家被害を踏まえ、危険な建築物を着実に減らすため、よりいっそうの耐震化の促進が必要です。</li> </ul> <p>(2) 具体的な取組み</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○個別訪問やダイレクトメールによる普及啓発を実施するなど、確実な普及啓発を行う必要があります。</li> </ul> <p><b>P8</b></p> <p>4-1. 大規模建築物</p> <p>(1) 施策の方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○新たな目標を設定し、重点的に耐震化に取り組むことが必要です。</li> </ul> <p>目標 1 府民みんなでめざそう値<sup>※</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○「_____年を目途に耐震性の不足するものを概ね解消することをめざす」とすることが適当です。</li> </ul> <p>目標 2 民間建築物の具体的な目標</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○耐震性が不足する全ての建築物 1 1 6 棟を対象に、耐震化を働きかけることが必要です。</li> <li>○病院や学校など特に公共性の高いものや災害時に避難場所として利用することが可能なホテル、旅館などは、特に優先して耐震化を促進することが必要です。</li> </ul>

委員意見	中間とりまとめ（案）
<p><b>◇具体的な取組み</b></p> <p><b>業界団体等</b></p> <p>○物販は税金投入より、企業の CSR に訴えていくなど、耐震化していないことの公表が効果的</p> <p><b>部分・段階改修</b></p> <p>○病院の場合、建物の構造躯体だけではなく、電気配線の状況が影響する。配線が切断されると、患者の命に関わるため、調査など、改修工事の意思決定に至るまでの時間がかかる</p> <p>○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物には、棟毎や一部分ごとにやっていく場合に補助が使える制度の適用拡大が求められている</p> <p>○建物が何棟かに分かれてエキスパンションで繋がっている場合が多いので、1 棟ずつでも進めて良いなら、進みやすくなる。今は全棟で診断・改修することになっている</p> <p><b>安全性の公表</b></p> <p>○公表によるマイナスの評価を回避するため、耐震化という名のネガティブな部分をなくしたり、耐震改修促進法では、安全性が確認されれば認定できる制度がある。むしろそちらの公表で、この建物は安全だと言った方が、インセンティブになる</p> <p>○公表後のヒアリング結果では 48 棟まで減る見込みだが、公表の効果か</p> <p>○市民の方は公表していること知らない。インパクト強く公表することにより、耐震化が進む</p> <p>○神戸市では、耐震化した建築物の認定状況を公表し効果的</p>	<p><b>P9</b></p> <p>(2) 目標達成のための具体的な取組み (確実な普及啓発)</p> <p>○業界団体や業界団体を所管する部局と連携し、補助制度の活用など、耐震化を強力に働きかける必要があります。</p> <p>○企業が所有する建築物について、企業の社会的責任（CSR）において耐震化を図る取組みを促すことを検討する必要があります。</p> <p>(耐震化の支援)</p> <p>○使用しながらの耐震改修工事などに対応できるよう、支援策について、検討する必要があります。</p> <p>(安全性の公表等)</p> <p>○耐震改修促進法第 22 条にもとづく安全性の認定の活用など、インセンティブとなる公表による耐震化の促進策を検討する必要があります。</p> <p>○利用者等に建物の安全性を理解したうえで施設を利用してもらうため、耐震化の状況をわかりやすく公表する仕組みを検討する必要があります。</p>

委員意見	中間とりまとめ（案）
<p>◇広域緊急交通路沿道建築物</p> <p>◇施策の方向性</p> <p><b>新たな目標</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○大きな目標としては、国で 2025 年を目途に概ね解消となっている。当初の計画は 30 年度までに全てのものを解消であったが、少し修正して、国の目標に合わせながら現実路線で目標設定していく話になるのかもしれない</li> <li>○今は対象が 270 件と多すぎて、民間の自助努力で耐震改修を一気に進めようとするのが相当困難。しかも、集中している路線には初期の分譲マンションがたくさんあり、お金や合意形成の問題で簡単に進まないものかなりあると思う。そういった意味での戦略見直しが必要</li> <li>○国の指針で目標が示されたとしても、ほぼ実現しないものだったら、耐震化のパーセンテージを上げていくのか、対象を絞るのかどちらの戦略をとるのか</li> </ul> <p><b>新たな具体的な目標 （建築物の重点化）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○倒れやすい・倒れたらまずいものからやっていくというアプローチをしないと、交通路として守るという戦略にならない</li> <li>○Is 値だけでなく、形状や基礎の方が倒れやすい。今までの事例で、ビルが途中で折れて、大きな道路が通れなくなったものはない。マンションが倒れたのは新潟地震ぐらい。バタッと倒れたのは、阪神淡路で商業ビル一つだけ</li> <li>○スクリーニングした上で、もう少しきめ細やかな耐震診断できるような支援をし、補助もそういうところを優先した方がいい</li> <li>○基礎の設計図を見て、基礎と建物のボリュームのバランスから倒れやすいか判断する部分、実際の基礎の施工条件が分かれば、特にこの建物は早く耐震化しておかないと交通路を塞ぐかもしれないなど対策が見える</li> <li>○建物として、まずいものから集中的にやっていく戦略で考えると、もう少し細かい診断がある。細かい診断で、より危険度の高いものを選んでいかないと難しい</li> <li>○広域緊急交通路は、倒れて塞がないことが大事。耐震改修が進んでいない現実を考えると、倒れて危ない建物を精査して見定め、重点対策を打たないといけない。1 棟でも倒れたら交通が遮断するので、ピンポイントで対策がある</li> <li>○大規模な場合、倒壊まではなかなかない。まず交通路の確保を第 1 戦略にし、次に、沿道の耐震化を進めていく 2～3 段階ぐらいの戦略が実利的</li> <li>○安全性区分 I、II は Is 値で区分しているのなら、I の方が建物自身が座屈などで崩れるみたいな確率が高い</li> <li>○阪神淡路では 43 号線とか 2 号線に倒れそうに見えたマンションは多数あったが、実際倒れてない。倒れそうで全壊になっても通っていた。あれで止めると相当止まる</li> <li>○Is 値 0.3 以下が多数ある。実際震度 7 で全壊で建て直さないといけないマンションが多数あったが、道自体は通っていた。本当に通す通さないところをどこに置くかというのは考えないと</li> </ul>	<p><b>P10</b></p> <p>5. 広域緊急交通路沿道建築物</p> <p>(1) 施策の方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○新たな目標を設定し、重点的に耐震化に取り組むことが必要です。</li> <li>目標 1 府民みんなだめぞう値<sup>※</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>○「_____年を目途に耐震性の不足するものを概ね解消することをめざす」とすることが適当です。</li> </ul> </li> <li>目標 2 民間建築物の具体的な目標<sup>※</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>○耐震性が不足する全ての建築物を対象に、耐震化を働きかけることが必要です。</li> <li>○耐震性の特に低い建築物と、対象建物の集積状況や災害時における府内各地への物資等の輸送を考慮して特に優先すべき路線の沿道にある建築物等を優先して耐震化を促進することが必要です。</li> </ul> </li> </ul>



委員意見	中間とりまとめ（案）
<p><b>《建物性能》</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○阪神淡路ではビルがバタッと倒れて道路を塞いだ。これは基礎が脆弱で倒れたと考えている。中を耐震化としても、倒れる可能性がある</li> <li>○耐震診断では基礎は図面通りに施工されている前提。実際に図面通りに施工されている保証はない</li> <li>○実際の耐震診断でも基礎を重点的に見ているということはない</li> <li>○建物の幅と高さの比で倒れやすさは分かるが、それが低くても、基礎の緊結さや、杭基礎より直接基礎の方が転倒しやすい等色々あり、判断は難しい</li> <li>○倒れる方向をコントロールすると、倒れる側の人怒らないか</li> <li>○建物の転倒のしやすさは塔状比で出せるが、どちら側に倒れるかというのは揺れ方によるので判断は難しい</li> <li>○ピロティ改修についても、建物自体は強くなるが、道路への倒れこみの軽減につながるかは一概には言えない</li> </ul> <p><b>《分譲マンション》</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○分譲マンションの多い路線の耐震改修が進むようにするには、重点的に政策を考えないといけない</li> <li>○分譲マンションを耐震改修すると、外観で分かるので、補強しないといけないマンションということで逆に価値が下がると思われて嫌がられる</li> <li>○上階が耐震性不足の場合、下階に耐震性があっても下階からフレーム設置が必要となる。敷地に余裕がない場合、一部の住戸内にフレームを設置しなければならず、窓がつぶれてしまい、一部の所有者の不満が出るため</li> </ul> <p><b>（路線の重点化）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○中央環状線は、耐震化しなければ危ない建物は非常に少ないので、これを基軸に他の路線で、特に集中している 25 号、423 号、大阪和泉南線あたりをどう扱うかが政策的には課題</li> </ul> <p><b>◇具体的な取組み</b></p> <p><b>専門家による支援</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○権利者の理解を得る課題に対し、意見をまとめるようなアドバイザー派遣とかはあるのか。あるいはそういう相談をどのようにまとめていけばいいのか、意見を集約していくのか</li> <li>○ビル 1 棟持っているオーナーと、区分所有の場合では、対応の仕方が変わってくると思うが、そのような対応マニュアルはあるのか</li> <li>○マンションの管理組合や大規模建築物の持ち主の方々からの金銭面の相談や弁護士による権利面等の相談体制は、一手に相談が受けられる相談窓口はあるか</li> <li>○他の権利者の理解が得られないところは、営業補償や居住補償みたいな支援策のメニュー化はありえる。耐震化によって機能が止まる、売り上げが 80%になる等、機能低下の部分に関して、多少は面倒見れるというメニューがあれば、アプローチできるかも</li> <li>○違うアプローチをしないと、相談の際に支援策がないとお金の問題になる。お金の問題を突破し議論できるような住宅政策と絡めた支援があると、可能性がでてくる</li> </ul>	<p><b>P10</b></p> <p>(2) 目標達成のための具体的な取組み （耐震化の支援）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○資金面や権利関係、営業しながらの工事の調整など、所有者の多様な課題に対応するための、専門家による支援体制を検討する必要があります。</li> </ul>

委員意見	中間とりまとめ（案）
<p><b>補助制度</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○補助の割合が 5000 m<sup>2</sup>を超えると極端に減るとするのは、ちょっと問題</li> <li>○分譲マンションの場合、個人が所有しているのに企業と同じように、補助率が下がるのは厳しい</li> </ul> <p><b>部分・段階改修</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○営業しながらの耐震化は、技術的に難しくコストが高いのでは。建築技術の革新がいるのか</li> <li>○学校等でも居ながら施工があるが、工事の騒音が結構すごく、アンカー 1 つ施工するのもしずい音がでる。実際に部屋を使えるか難しいところ</li> <li>○補助金は、Is0.6 以上でないと出ないのか。例えば 0.3 未満を 0.3 以上にすると出るとか</li> <li>○道路側に倒れないようにだけ補強して、Is 値 0.45 位にしかない部分的の補助もあるのでは</li> <li>○0.3 以下だと、改修は厳しい</li> <li>○道路の前だけ倒れないように外側から鉄骨で枠を組んで支えるとか、技術的に可能か。ビルの 2、3 階ぐらいにブレースで</li> </ul> <p><b>大規模改修時の耐震化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○大規模修繕時にあわせて耐震改修をする場合は補助を上乗せする等、大規模修繕時がねらい目</li> </ul> <p><b>資産価値の向上</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○古い建物の耐震化は建物自体に価値がないと判断され、銀行融資がおりない場合もある</li> <li>○業界団体と連携し、耐震改修したものを府が認定し、資産価値を上げる評価制度を制定してはどうか</li> </ul> <p><b>移転先の確保</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○マンションで、一時的に出てもらわないといけない時に、みなし仮設みたいに、公団の家に行ってもらえるなどできれば、今ある展開と合わせながらできるかも</li> </ul> <p><b>道路機能確保</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○昔から交通量が多く、都市化が早くから進んだ古くて高いと建築物が多い路線ばかりが指定されている可能性がある。それで耐震化が進んでない。いざ起こったときに、塞いで使いものにならないことになるが、他に道はないのか</li> <li>○今の緊急交通路の体系で、危険箇所が解消されないとすれば、システム自身のリダンダンシーを高める意味で別の路線も考えておく必要があるのではないか</li> <li>○もっと耐震性が高く安全なルートがあれば、想定しておく</li> <li>○公共用地を使って道路機能を防御するなら、道方にトンネルをかけることになるのでは</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○特に優先して耐震化すべき建築物に対する重点的な支援策について検討する必要があります。</li> <li>○建物や所有者の状況等に応じた支援策について検討する必要があります。</li> <li>○使用しながらの耐震改修工事などに対応できるよう、支援策について検討する必要があります。</li> </ul> <p>（分譲マンションの耐震化の支援）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○大規模修繕とあわせた耐震化を促進するための、効果的な支援策を検討する必要があります。</li> <li>○耐震改修の実施が適切に評価され、資産価値の向上につながる方策について、検討する必要があります。</li> <li>○耐震改修工事中の移転先の確保など、新たな支援策を検討する必要があります。</li> </ul> <p>（災害時の道路機能の確保）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○災害時の道路機能の確保という観点から、道路管理を所管する部局等と密接に連携し、迂回路の設定や、沿道建築物の耐震化情報の共有など、さまざまな方策について検討する必要があります。</li> </ul>