

広域緊急交通路沿道建築物の 実効力のある支援策について

広域緊急交通路沿道建築物の実効力のある支援策について

(このページ以下「沿道建築物」と表記する)

取組みへの府の姿勢

地域にとって重要なものだからこそやっていく位置づけで、働きかけやアプローチが必要

沿道建築物の耐震化は、東京都の次に大阪府が頑張らないといけない

沿道建築物は個ではなく地域を守る線であり、非常に重要な位置づけである

万博やIRなどで大阪に多数の来訪が想定される中、沿道建築物の耐震化を国制度より府はもっとやりますという立場、姿勢の置き方が重要

広域緊急交通路であるライフラインを確保するために、国以上にインセンティブを付与してでも進めるという姿勢が大事

沿道建築物の耐震化は重要かつ難しいからこそ、国は高い補助率設定。府が国より下げてるのは、国が言うほど気にしてませんとの意思表示にみえる

取組みの方向性

社会的機運の醸成

普及啓発

道路がきちんと守られてないと地域がダメになってしまうという見方、見せ方がある

地震発生の切迫状況をもっと訴えるセミナーが必要

沿道建築物は半公共物であるとの認識が必要

公表方法

地図を用いた公表方法は分かりやすい。企業が敏感になっており、テナント等を借りる際の検討材料となる

東京都の公表方法はものすごくわかりやすい

地図上で色による識別により危険度が分かる工夫などがあればよい

東京の資料に機運醸成とあり、所有者以外の周辺の人が見ないと意味がない。知らせる工夫が必要。ホームページだけでなく、広報誌をさらっと入れていく

効果的な情報

店舗などで、耐震改修にあわせて上手く魅力ある改修した事例などをアピールしては

耐震化のきっかけづくり・具体化

専門家派遣

マンションなど区分所有の合意形成には、ノウハウを持つ専門家が必要

工事中の営業、仮移転先と費用、テナントへの補償など、それらの支援は建築士だけでは足りない

耐震化には、工事費以外にも様々な費用が発生するが、建築士以外の専門家を活用できることで、足りない部分は補えると思う。

インセンティブ

耐震改修を実施すれば、建物が壊れた際に保証や優遇策が講じられる対応

全体の都市計画との調整が必要だが、耐震化による容積ボーナスの付与なども必要では

緊急時でもしっかり交通機能を確保しておかないと都市機能がマヒする。ライフラインの確保を、国以上に府は重視してインセンティブ付与して進めている姿勢をみせてほしい

負担軽減の支援

工事中の営業、仮移転先と費用、テナントへの補償など、工事費以外にもお金がかかる

東京はお金以外の問題も含めて取り組んでいるが、すぐには難しい。少なくとも予算設定を頑張してほしい。実効力のある支援策はその次の段階

補助

耐震化が進んでいる東京都との圧倒的な違いは補助率、所有者負担。今の補助率だと全然進まない

国も基本個人財産へ税投入しないが、建替えにお金が入っているのは広域緊急交通路だから

5,000㎡超の建物は補助が半分はおかしい

地域の安全のための施策なので、国は補助率上げている

仮移転

仮移転先の空きスペースや遊休施設などを社会的に安価で斡旋や、借り手への補助が必要

広域緊急交通路沿道建築物所有者実態調査ヒアリング 結果



所有者の多様な課題を引出し、実態を把握するため、耐震化に精通した専門家を同行し、具体的な耐震補強案や支援策等を示しながらの所有者ヒアリングを実施。（全87件：7月～10月実施）

所有者の主なコメント

建物用途 (ヒアリング棟数/全棟数)	耐震化に対する意識			
	低			高
	STEP 1 (34.5%)	STEP 2 (46.0%)	STEP 3 (11.5%)	STEP 4 (8.0%)
分譲マンション (20棟/55棟)	高齢者が多く、建物が倒壊しても仕方がないと思っている 耐震改修よりも大規模修繕の方が優先である	耐震化の必要性は認識しているが、大規模修繕を前年度実施し修繕積立費も枯渇している 耐震化に向けた勉強会を管理組合で実施する予定 管理組合の理事会で、耐震化が議題にあがった	未耐震のままではいけないと思っているが、区分所有者での合意形成が取れない 耐震化に向けて専門家に相談したいと考えている	
100.0%	50.0%	45.0%	5.0%	0.0%
賃貸マンション (18棟/43棟)	高齢者が多く住んでおり、全額補助であっても無理 捻出可能な費用がない。物件の売却も視野に入れている	父親が物件を所有しており、耐震化に理解を示さない。代替わりしない限り無理	耐震化（建替え）に向けて入居者等と相談しているところ 補強の検討を行ったが、入居者の移転等の対応で困ってる 未耐震のままではいけないと思っているが、借主の協力と理解が得られない状況	入居者の移転調整に手間取っているが、移転を完了して耐震化を進めたいと考えている 建替えを検討しているが、80%の補助が必要
100.0%	39.0%	50.0%	5.5%	5.5%
事務所・その他 (49棟/111棟) {その他: 学校、病院、 集会場、工場}	建設当時は適法であった。納得できない 周りが耐震化していないのに我々だけやるのが納得いかない 儲けにならないものに費用は出せない	占有者、テナントとも良好な関係でうまくいってるのに、費用をかけたくない テナントが工事により一旦出て行ってしまおう戻って来てくれない。悩ましい	テナントの調整や補償費等で工事費と同程度の費用が発生すると見込んでおり不安 テナントが協力してくれないので、弁護士に入ってもらい調整中 耐震化に向け、設計事務所等に相談している	補助があるうちに建替えの計画をしている
100.0%	26.5%	44.9%	16.3%	12.3%

府内でのこれまでの普及啓発の取組み

【府民全体】

○「木造住宅耐震診断啓発ポスターコンテスト2013」

最優秀作品を地下鉄の吊広告や公共施設、イベント等で掲示

○「耐震キャンペーンピアノコンサートin北河内」H22,H23

多様な団体と連携し、ピアノコンサートを核として普及啓発や写真展、相談会を展開

○「太陽の塔とのコラボレーションによる耐震ポスター掲示」H30

○「耐震ソングによる啓発（大阪音楽大学と共同作成中）」R1



耐震キャンペーンピアノコンサート



ポスター



【地域】

土木事務所の耐震担当者が市町村と連携し木造住宅の所有者等をターゲットに普及啓発を実施

○ 自主防災組織の防災訓練や地域イベント等で、パネルや防災グッズの展示等、住宅の耐震化を啓発

○ まちまるごと耐震化事業、ローラー作戦（H23～R1:計270地区実施）

○ 重点地区での取組み（H28～R1:計10地区実施）

○ 地域の郵便局と協賛事業者との連携による、かもめ～るを活用した周知

防災イベント



かもめ～るはがき



【所有者】

広域緊急交通路沿道建築物 個別訪問、DM、アンケート等を実施

マンション・ビル等 民間団体等が主催するセミナーで補助制度等を説明

木造住宅 個別訪問やDM（H28～毎年度7万戸を府内市町村と協力し実施）

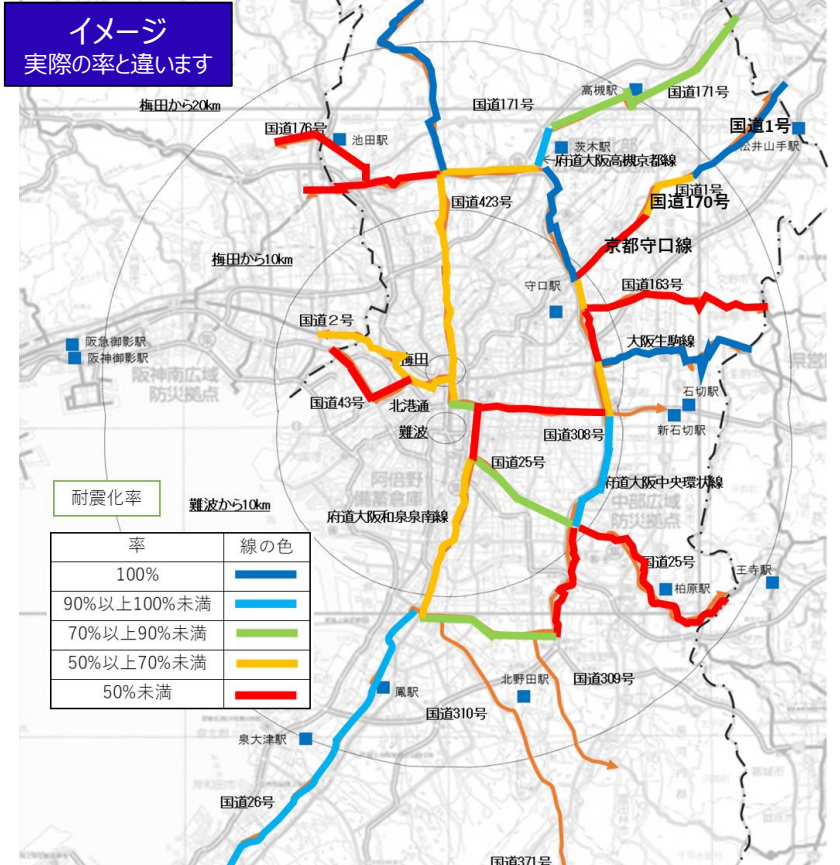
耐震フォーラム・相談会・・・NPO主催のフォーラム、市相談会など

耐震セミナー



“わかりやすい公表”のイメージ

広域緊急交通路沿道建築物の耐震化の現状 (令和〇年〇月時点)



表示する項目

パターン① 通行障害建築物のうち、耐震性があるものの割合

パターン② 耐震性が低いものの棟数

パターン②' 1kmあたりの耐震性が低いものの棟数

【目的】

広域緊急交通路の耐震化の進捗状況が一目でわかる資料を作成・活用し、広域緊急交通路や都市の安全性の現状と沿道建築物の耐震化の重要性について、府民や沿道の地域の方の理解を促す。

【内容（例）】

指定路線の交差点ごとに通行障害建築物（道路の半分をふさぐ可能性のある高さの建物）に占める耐震性のある建物の割合を色で示す。

【活用方法】

- 大阪府のホームページで公表
- チラシ、パンフレット等に掲載し配布
- イベント等でのパネル展示
- 地域の防災訓練等で活用（被害想定等）
- 自治会への出前講座

【課題と対応】

所有者への不利益に対する配慮について、所管行政庁等と調整し、よりわかりやすい公表方法を検討する。

“耐震化の成功事例の提示”

○ 所有者が耐震化をイメージしやすい改修事例の示し方を検討。

他都県の成功事例の提示例 耐震改修を実施した所有者や工事関係者に取材し、改修後写真や工夫した点、良かったことなどの情報を発信している

東京都「ビル・マンションの耐震化読本」(事例集)

「耐震診断の結果、耐震改修が必要とされる建築物を所有されている方は、どのようにして改修を行えば良いかの情報に接する機会が少ない状況にある。そこで、安全性確保の構造性能、改修工事中・後の居住性及び他の建物への適用性の観点から主にビル・マンションを対象とする耐震改修事例を評価し、都民の方へ適切な改修工法を選択していただく際の参考となる情報として取りまとめて紹介することにした。」ビル・マンションの耐震化読本p.7より

▶NLDマンション
住みながら補強！デザインと高機能の両立で耐震性を確保
一層の大きな柱を挿入して建物全体を補強する - 新発想の耐震ブレース -



工夫した点

- 建物を使いながら施工
- 同時改修(床・防水改修)
- 250kgの重機
- 建築機材の活用
- 短い工期
- 劣化設備維持
- 外観維持

設計者のコメント 地震発生をはじめとした緊急時の避難誘導がスムーズで、居住者の皆様方が安心をもち、創価を築けていたことがこの工事の無事完成できたことと考えています。

株式会社 緑研社
03-3752-7501

▶マンション 平成 26 年度認定
美しく若返る大規模修繕 さりげない耐震改修
壁の増打を補強・エキスパンションジョイントの拡張



工夫した点

- 建物を使いながら施工
- 同時改修
(外観、設備等)
- 250kgの重機
- 劣化設備維持
- 外観維持

管理組合のコメント 耐震化の目的は、地震発生から発生する被害を軽減することであり、住民の方々の評価も大変高く、大成功と自負しております。関係者の方から「30年以上たったマンションとは思えない。気持ちよく住める。専業主婦を選びたい」。

株式会社 緑研社
03-3752-7501

東京都耐震ポータルサイト https://www.taishin.metro.tokyo.jp/pdf/info/Pamph/dl_006_1801.pdf より

埼玉県「補助金を受け耐震化された方々へのインタビュー」

補助制度を活用した施設の事務局や設計事務所の方に、以下のようなインタビューし、その内容を県のホームページに掲載。
「この補助制度を利用したきっかけは？」
「補助金交付申請の手続きはいかがでしたか？」
「補助率と補助限度額はどのくらいですか？」
「最後に施設のPRをどうぞ！」

埼玉県耐震改修補助制度利用者の声

埼玉新聞病院のみなさまにお話を伺いました。

- 埼玉新聞病院 事務局 三浦 清隆(みづら きよひさ)さん
- 埼玉新聞病院の設計を担当した西沢建築設計事務所 西沢 清(にしざわ きよし)さん

実際に補助を受けた方々のインタビュー

大地震による被害を減らすために耐震改修をしませんか？

大がかりな改修費用の一部を補助します！
(耐震診断、設計は費用の3分の2の補助です)

右の写真は、阪神大震災時の被害を受けたビルの写真です。こうなつてからは戻す予定です。埼玉県では、将来予想される大地震発生時の被害を軽減するため建築物の耐震化を促進しています。このページでは、耐震改修補助を受けた方々の感想をリポートしています。直観改修を予定していて、少しでも費用を軽減したい方、是非この補助制度をご活用ください。制度の内容や申請方法について詳しく知りたい方はお電話ください。ご説明に伺います！！



阪神大震災の被害にあったマンション(2階部分がぶれています)



阪神大震災の被害にあったビル(3階部分がぶれていました)

この補助制度を利用したきっかけは？

(三浦さん)
医療関係のセミナーに参加した際、昭和56年以前の病院施設を利用している場合は、まず、耐震診断から行うことが重要との話を伺いました。これを受けて建物が必要使えなくならば危ういと判断して、地元の西田建設株式会社を通じて西沢建築設計事務所さんを紹介していただきました。当初はすぐにも耐震改修を行い、必要な補強に早期に着手するよりは耐震改修の社会的意義と考えておりましたが、どのくらい費用が必要か不安でした。この補助制度を知り大変ラッキーだと思いました。

補助金交付申請の手続きはいかがでしたか？

(三浦さん)
手続きに関しては、全て西沢建築設計事務所さんに行っていました。

(西沢さん)
私ども設計事務所は、職員として補助金の申請を行うことはほぼありません。正直なところ、このように耐震改修は建築の成否に大きく影響する大仕事ですが、県の建築安全課からいろいろと丁寧にアドバイスをしていたことが、比較的スムーズにできたと感じています。

補助率と補助限度額はどのくらいですか？

(三浦さん)
当初は全く自分でやらなくてはならないと考えていたのですが、補助金の一部も補助金を出してくれるという点は、事業実施に向けて背中を押していただいたと感じています。本当に助かりました。西沢建築設計事務所さん、土木事務所、設計士、アドバイザーと連携していただ



埼玉県インタビュー記事 <https://www.pref.saitama.lg.jp/a/1106/shinsai/kenhojokoe.html> より

○ 建物の耐震化だけでなく、道路の機能を確保し、まちの安全性が高まった事例についても提示。