

# 「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪」の進捗状況

---

# 住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪 概要

基本方針

《 効率的・効果的な施策展開により耐震化をスピードアップ 》

《 他施策、関係団体等と連携を強化、多様なアプローチにより耐震化意欲を喚起 》

支援策の  
方向性

3つの支援策の方向性を軸とし、所有者の意識の変化を踏まえた切れ目のない支援策を戦略的に実施し、耐震化を実現していく



耐震化の目標

## 住宅

木造住宅・分譲マンションを含むすべての住宅

耐震化率（耐震性不足戸数）

H27	R 2	目標 [R 7]
約83% (65万戸)	約89% (45万戸)	95%

**多数の者が利用する建築物** 学校・病院・ホテル・事務所など、多数の者が利用する一定規模以上の建築物  
所管省庁が公表する用途ごとの目標・現状の耐震化率を把握、発信

## 大規模建築物

不特定多数の者及び避難に配慮を要する者が利用する大規模な建築物

耐震性不足棟数（進捗率※1）

H29.3 ※2	R3.3	目標 [R 7]
139棟 (84%)	98棟 (88%)	おおむね解消

## 広域緊急交通路沿道建築物

沿道にある一定の規模を超える建物及びブロック塀等

耐震性不足棟数（進捗率※1）

H31.3 ※2	R3.3	目標 [R 7]
228棟 (26%)	204棟 (30%)	おおむね解消

診断義務付け  
建築物

※1 進捗率：義務付け建築物に占める耐震性ありの割合

※2 当初公表時点

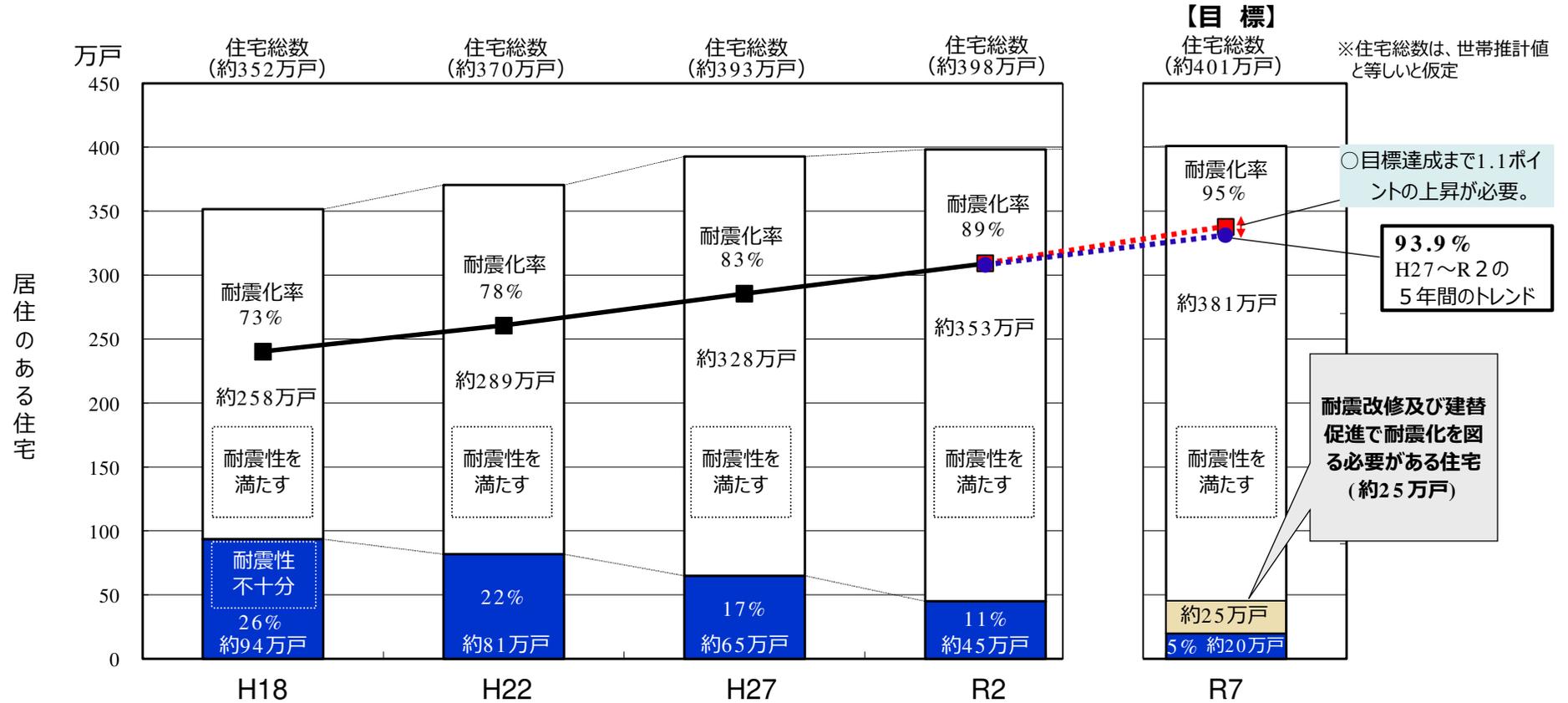
# 目標達成に向けた具体的な取組

	木造住宅	分譲マンション	大規模建築物	広域緊急交通 路沿道建築物
社会的 機運の 醸成	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 講習会や相談会、展示会等のイベントによる耐震化普及啓発</li> <li>● リフォーム事業者向け講習会等での耐震化の情報発信</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 関係部局と連携した耐震化フォーラムの実施</li> <li>● マンション管理の制度や融資案内等多方面からのアプローチ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 講習会の開催による普及啓発</li> <li>● 施設利用者に分かりやすい公表</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域住民に分かりやすい公表</li> </ul>
きっかけ づくり・ 具体化	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 個別訪問、ダイレクトメールによる働きかけ</li> <li>● リフォーム事業者等との連携</li> <li>● 住まい手に合った耐震化方策</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 個別訪問、ダイレクトメールによる働きかけ</li> <li>● 耐震化サポート事業者との連携による支援</li> <li>● WEBセミナーの実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 個別訪問等による働きかけ</li> <li>● 病院への働きかけを重点化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ダイレクトメールによる働きかけ</li> <li>● 専門家派遣による支援</li> </ul>
負担軽減 の支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 所有者の負担軽減支援のための各種取組</li> <li>● 「生命重視型」※改修の周知</li> </ul> <p>※倒壊の可能性は残るが少しでもリスクを減らす改修</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 補助・融資・税制等、必要な情報の周知</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 補助・融資・税制等、必要な情報の周知</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 補助・融資・税制等、必要な情報の周知</li> </ul>

# I.住宅

## (i) 木造住宅

# 住宅の耐震化率の推移・予測



# 【社会的機運の醸成】 講習会やイベント等の実施

評価A = 取組を行うことができている  
評価B = さらに強化・充実を要する  
評価C = 他の手法も含めより一層の検討を要する



- 講習会や相談会、展示会等のイベントにより、幅広く府民に普及啓発を実施
- 関係部局と連携し、リフォーム事業者向け講習会において、耐震改修事例等について説明

## 取組実績

イベント等の開催回数：333回（R2～R5）

リフォーム事業者向け講習会受講者数：148名（R2～R5）



- ・住宅の耐震化に関する啓発パネルの展示
- ・木造住宅倒壊模型（ピンキオがるる）の展示・実演



## 評価 A

- 講習会やイベント等には、多数の方が参加されており、情報発信の機会として有効と考えている
- 府内すべての市町村で講習会やイベント等を行っており、引続き取組を継続していく

# 【きっかけづくり・具体化】

## 個別訪問・ダイレクトメール送付等による働きかけ



### ○個別訪問による働きかけ

市町村及び大阪府まちなまるごと耐震化支援事業登録事業者等による訪問

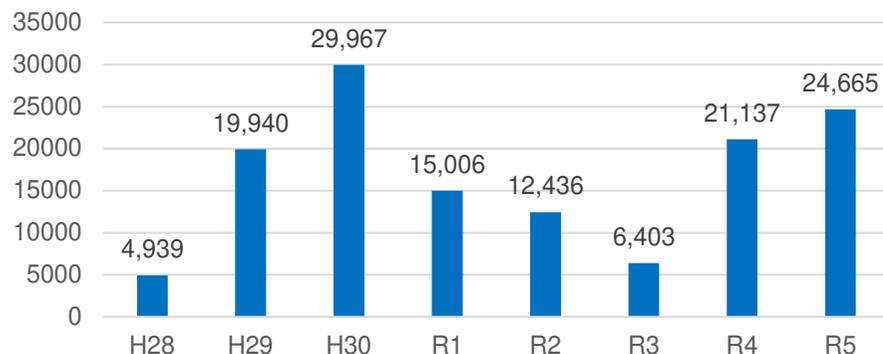
### ○ダイレクトメール送付による働きかけ

所有者宛のダイレクトメールの他、固定資産税の納税通知書に同封する等により送付

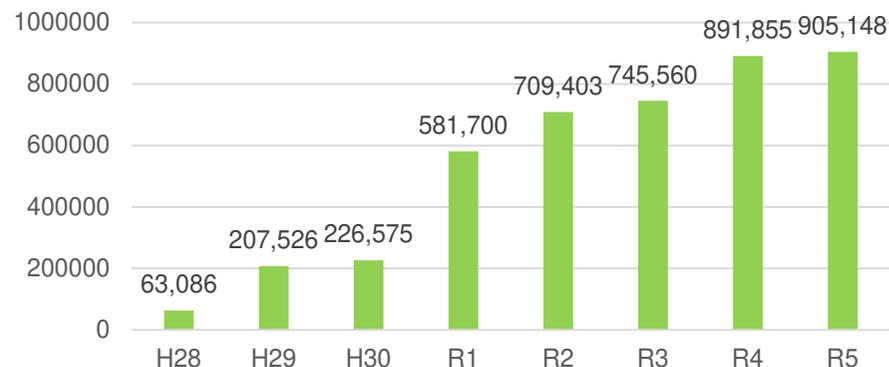
※耐震性不足の木造住宅戸数（H28時点：39万戸）

### 取組実績

□個別訪問（H28～R5 134,493戸）



□ダイレクトメールの送付（H28～R5 4,330,853戸）



### 評価 B

- 働きかけの手法として、固定資産税の納税通知書に同封する市町村が増えたことで、ダイレクトメール数が増加
- 個別訪問数のうち、約8割をまちなまるごと支援事業で行うことができたことにより、市町村の人的負担が軽減
- 直接所有者に働きかけを行うことにより、市町村窓口への問合せがあり、耐震診断の実施に繋がっている
- 府内すべての市町村が管内全域に個別訪問又はDM等を行うよう進める必要がある

# 【きっかけづくり・具体化】 リフォーム事業者との連携等

○ リフォームに合わせた耐震改修を幅広く進めていくため、チラシ等により所有者へ普及啓発を実施

## 取組実績

- ・チラシをクリナップ株式会社、タカスタンダード株式会社、株式会社LIXIL、TOTO株式会社、大建工業株式会社、パナソニックハウジングソリューションズ株式会社のショールームに配架。  
(3,000部)
- ・住宅の売買時や所有者の代替わりのタイミングを捉えられるよう一般社団法人大阪府宅地建物取引業協会(約9,700社)や公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部(約5,400社)の会員あてにチラシを送付し周知啓発

## 講習会等での普及啓発

- ・所有者向け講習会や出前講座等において、リフォームの機会を捉えた耐震化について啓発。

## 耐震診断技術者紹介制度の拡充 (R5.1)

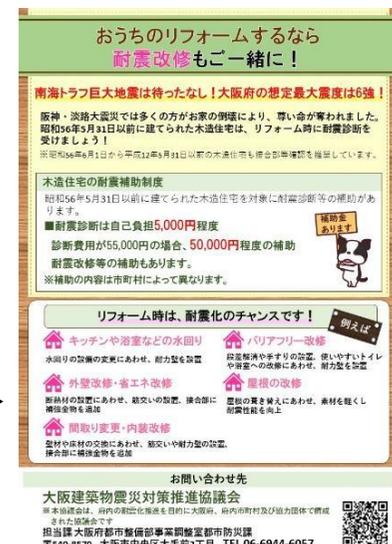
- ・耐震診断のノウハウのないリフォーム事業者がリフォーム工事を行う場合に診断技術者を紹介し、耐震診断を実施する。  
(R4:0件、R5:2件、R6.5:3件)

評価 B

○R4年度末より開始した取組であるが、年々着実に耐震診断技術者紹介実績は増えているが、関連団体への周知の機会を充実させる必要がある



▲住まいの耐震化のパンフレット



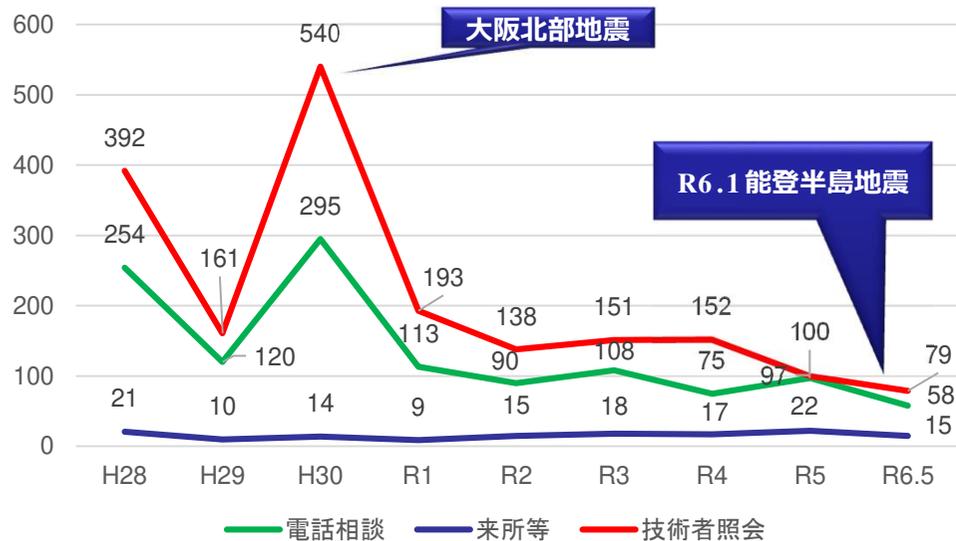
チラシ▶

# 【きっかけづくり・具体化】 住まい手・建物に合った耐震化 など

- 年齢、家族構成、収入等、属性が異なる住宅所有者に個別に対応できるよう、相談窓口の設置や技術者紹介を実施
- 木造伝統工法の住宅の耐震化をしやすいするため、耐震設計の妥当性等を検証する限界耐力計算簡易レビュー制度を実施
- 耐震化手法として建て替えや建て替え促進のため除却補助を創設する市町村が増加

## 取組実績

### ■ 相談窓口・技術者紹介制度利用件数



### ■ 除却補助創設市町村数と補助実績

	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
市町村数	21	20	23	24	26	28	29	32
実績	382	183	722	956	734	659	652	686

## 評価 C

- 大きな地震後に電話相談や技術者紹介が増加する傾向にあり、相談窓口が有効に機能している
- ニーズに応じた耐震化手法として、市町村除却補助の制度化が進んでいる
- その他、地域特性に応じた施策展開の検討を要する

# 【負担軽減の支援】

## 所有者の負担軽減支援のための各種取組



- 耐震改修事業者向け講習会をオンラインで開催し、所有者の費用負担の軽減につながるよう、経済設計やコストの低減を図る耐震改修工法などについて周知
- 市町村会議や行政職員向け研修会において、代理受領制度や手続きの簡素化、生命重視型改修等について、制度を導入している市町村の職員による事例紹介を実施し、未導入市町村へ働きかけ

### 取組実績

- ・耐震改修事業者向け講習会の受講者数：435名（R1～R5）

### 各種制度の導入状況【令和6年4月時点】

- ・代理受領制度

自治体が工業者に直接補助金を支払うことで、所有者は耐震改修等にかかった費用から補助金額を差し引いた金額を支払う制度で、所有者の一時的な負担費用をなくすることができる

・代理受領制度：24市町村

- ・補助メニューのパッケージ化による手続きの簡素化

申請をパッケージ化することで、手続きの回数を減らし、所有者の負担を少なくすることができる

・診断・設計パッケージ：2市町村      ・設計・工事パッケージ：34市町村

- ・生命重視型改修

建物全体の改修が困難な所有者が少しでもリスクを減らすことができる

### 補助実績（H28～R5累計）

・上部構造評点0.7以上1.0未満を補助対象	：19市町村	…	1,279戸
1階のみ1.0以上を補助対象	：13市町村	…	102戸
耐震シェルターを補助対象	：35市町村	…	72戸

### 評価 B

- 代理受領制度とパッケージ化は、すべての市町村で導入するよう働きかける必要がある。
- 補助実績全体の5割近くが生命重視型改修となっている
- 生命重視型改修の充実を図るよう促す必要がある。

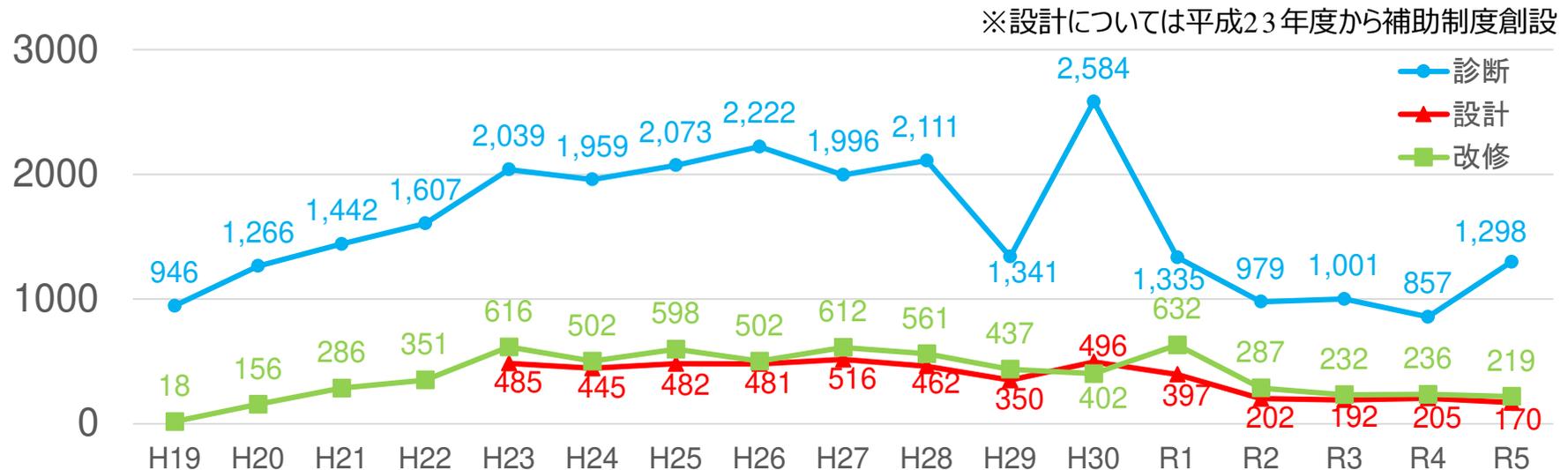
# 【負担軽減の支援】 木造住宅の補助制度

## 補助制度

※府の補助制度の要件であり、市町村によって補助制度の有無、要件、補助上限額、補助率が異なる場合あり

	診断	設計	改修
補助額等	補助額5.0万円(定額) 府民負担約5千円 (国1/2、府1/4、市町村1/4)	補助額10万円(定額) (国1/2、府1/4、市町村1/4)	補助額40万円(定額) (低所得者60万円) (国1/2、府1/4、市町村1/4)
限度額	1,100円/㎡	事業費の7割	なし

## 補助実績



# I.住宅

## (ii) 分譲マンション

# 【社会的機運の醸成】 耐震化フォーラムの開催

- 耐震改修や建替えに関する知識、耐震改修をした管理組合の実体験等を講演
- 管理組合が直接専門家に相談できる相談会を講演後に実施
- 耐震化だけでなくマンション管理に関する制度や融資の案内など多方面からのアプローチを実施

## 取組実績

参加人数・参加市（複数市で共同開催）

年度	開催地	参加市	参加人数
R3	茨木市	茨木市	8名
R4	茨木市	茨木市、吹田市	30名
R5	茨木市、吹田市	茨木市、吹田市、豊中市、高槻市	38名
			計76名
R6 予定	茨木市、吹田市、豊中市、高槻市	茨木市、吹田市、豊中市、高槻市	



【講演】



【講演後の相談会】

## 評価 B

- 区分所有者の参加機会が増加し、管理組合の課題把握や知識の向上につながっている
- 北摂以外の地域（市）にも開催を働きかける必要がある

複数市で共同開催するメリット

- ☞開催地が他市であっても参加可能
- ☞各市が広報等で参加募集
- ☞各市職員が役割分担

参加者の声

- ☞耐震診断の進め方が理解できた
- ☞実例紹介で合意形成までの道のりを実感できた
- ☞耐震改修の好事例をもっと知りたい

# 【きっかけづくり・具体化】

## ダイレクトメール送付・個別訪問等による働きかけ

- 毎年、管理組合宛てに耐震化の啓発パンフレットやサポート事業者制度、WEBセミナーのチラシを送付
- 問い合わせいただいた管理組合へは、市町と連携して個別訪問し、制度概要などを説明
- 鉄道会社の協力のもと、耐震化パンフレットを駅に配架

**取組実績** H30～R5 ダイレクトメール 約8,000件

管理組合あて

	H30	R1	R2	R3	R4	R5
DM	約1,340	約730	約1,500	約1,500	約1,460	約1,480

大阪府が把握してる府内の管理組合数 約1,500  
 (3階以上かつ1,000㎡以上の旧耐震基準の分譲マンション)

啓発パンフレットを阪急電鉄の協力のもと駅に配架  
 R2～R5 400部



【耐震化パンフレット】

**評価 A**

- DMを見た管理組合より初動時の進め方や補助制度についての問い合わせがある
- 個別訪問を通じて、合意形成の難しさや管理不全、資金不足など特有の課題があることを確認し、助言や相談につなげた



【駅配架】

# 【きっかけづくり・具体化】

## 大阪府分譲マンション耐震化サポート事業者との連携



- 耐震化の事業実績があり、継続的なサポートができる事業者登録制度を設け、サポート事業者の情報をHP等で提供
- サポート事業者は、管理組合と契約し耐震化実現に向けた具体的な事業化を支援

### 取組実績

サポート事業者との連携

- ・耐震化フォーラムで、耐震化の手法や進め方を講演
- ・個別相談会で、管理組合からの相談対応
- ・サポート事業者の耐震改修実施事例集を作成し、フォーラムやDMで配布
- ・登録事業者 11者 (R6.3時点)  
 支援実績 建替え 10者  
 耐震改修 1者

### 評価 B

- 府HPでの情報発信だけでなく、事業者が実際に耐震化に導いた事例集により、管理組合等に対して分かりやすく情報提供ができている
- 管理組合からサポート事業者への問合せ・相談が行われている
- 今後、耐震改修の支援実績がある登録事業者を増やす必要がある

大阪府分譲マンション耐震化サポート事業者 事例集

大切な命と財産を守るために、耐震化を進めましょう!

分譲マンションの管理組合

- どうやって耐震化を進めればいいのか？
- 工事によって、生活にどの程度影響が出るのか？
- 耐震改修だけでなく、建て替えの検討もしたい!
- 資金計画の立て方が分からない!
- 合意形成を進めるためのアドバイスが欲しい!

大阪府には、分譲マンション耐震化サポート事業者がいます。まずは、この1冊を読んでみてください。

大阪府

大阪府分譲マンション耐震化サポート事業者 事例紹介 (耐震改修)

一般社団法人 マンション問題解決・管理支援センター

管理組合の主体性により耐震改修を実現

改修前 改修後

建物情報 <メソッドール帝塚山>

【建築面積】 約1,320㎡ (①約 654㎡ / ②約 431㎡ / ③約 234㎡)  
 【延床面積】 約6,190㎡ (①約2,940㎡ / ②約2,153㎡ / ③約1,099㎡)  
 【構造種別】 鉄筋コンクリート造 3棟  
 【手 法】 アウトリウム工法、耐震スリット設置、耐力壁の増設による耐震改修  
 【1棟の前倒】 ① (改修前) Isy = 0.40 ⇒ (改修後) Isy = 0.61  
 ② (改修前) Isx = 0.45 ⇒ (改修後) Isx = 0.72  
 ③ (改修前) Isx = 0.30 ⇒ (改修後) Isx = 0.62

実現に至ったポイント

- ・耐震化の実現には管理組合が主体性を持つという理事役員・熟識と住民各位の協力が実現への最大の功績。勉強会等も積極的に開催。
- ・合意形成を行う上で、事業者が理事会を話し、区分所有者へ現状を説明することが重要。そのため、事業者も理事会にオブザーバー参加、住民説明会に講師参加。
- ・大阪市内でありながら閑静な住宅地。風致地区のため、工事用の敷地に余裕あり。種かな情報の中からマンションに合った資金繰り（融資の工夫、補助金の活用）を確立。

所有者の声

- ・資産価値を維持しは上昇している。
- ・工事中の騒音・振動等は意外に少なかった。
- ・仮住まいのための引越しは不要で安心した。
- ・若い年代層の定住も増えた。
- ・何より地震に対して安心して生活ができる。

企業の強み

(耐震化支援手法の特色)

- ・設計事務所としてメーカーやゼネコン等、企業の制約を受けずに最善の提案ができます。
- ・改修工事に際しても、管理組合の立場になって適切な工事監理を行うことができます。

(耐震化手法の検討から事業実施に至るまで支援できる業務の種類)

- ・当初の計画や検討の段階から管理組合の「?」に対応します。
- ・理事会や住民の理解を深めるための「勉強会」の開催も支援します。
- ・耐震改修や耐震化改修設計を行い、工事監理業務の改修の助言等ができます。
- ・改修工事の監理から引き続くまでの業務を遂行します。

【サポート事業者事例集】

# 【きっかけづくり・具体化】 耐震化WEBセミナーの開催

- 令和3年度からWEBを活用した分譲マンションの耐震化セミナーを開催
- サポート事業者や耐震改修を実現した管理組合の協力を得て作成した動画（13本）を配信
- ダイレクトメールで管理組合に周知

## 取組実績

視聴回数  
R3～R5：約840回

## 評価 A

- WEBを活用することで、
  - ・時間や場所の制限がなく、所有者の負担軽減になっている
  - ・管理組合が区分所有者への説明に利用できるため、行政からだけでなくマンション内からの普及啓発に活用できる

- 耐震化を実現した管理組合の合意形成に関する苦労話や分譲マンション耐震化サポート事業者の実例紹介など管理組合の抱える課題に寄り添った情報提供ができています



大阪府 令和5年度  
分譲マンション耐震化Webセミナー

参加無料 申込不要

こんな方にオススメ！

- なかなか日時が合わず耐震化セミナーに参加できない！
- どうやって耐震化を進めればいいのか分からない！
- 耐震改修だけでなく、建て替えの事例も知りたい！
- 一度に耐震化の情報を得たい！
- 合意形成を進めるための糸口が欲しい！

配信期間：令和6年3月29日まで  
環境：インターネットが繋がるパソコン、タブレット、スマートフォン等をご用意ください。

対象：昭和56年以前に建築された分譲マンションの管理組合

プログラム

裏面を確認ください。  
※本文は印刷用紙を使用しているため、認識しているURLまたはQRコードが読み取れない場合がございます。  
※QRコードは印刷用紙の裏面に掲載されています。

お問合せ先：大阪府都市整備部事業推進室都市防災課耐震化グループ 電話：06-6941-0351(内線3095)

【耐震化WEBセミナーのチラシ】

- 主な内容
- 👉 マンションの耐震改修、建替えの知識
  - 👉 マンションにおける合意形成の極意
  - 👉 融資制度と活用事例
  - 👉 耐震化サポート事業者実例紹介

# 【負担軽減の支援】 補助制度

○大阪府は、耐震化に係る補助を行う市町村に対して補助金を交付

○補助対象

耐震診断	▽昭和56年5月31日以前に建築されたもの
補強設計	▽延べ面積1,000㎡以上、かつ、地階を除く階数が3階以上のもの
耐震改修	▽同上 ▽大規模災害時に徒歩帰宅者等に対し支援を行うものであること

○補助割合

耐震診断 補強設計	国 1/3	府 1/6	市 1/6	所有者 1/3	所有者 上限超過分
耐震改修	国 1/6	府 1/12	市 1/12	所有者 2/3	所有者 上限超過分

## 補助実績

補助実績(H30～R5)

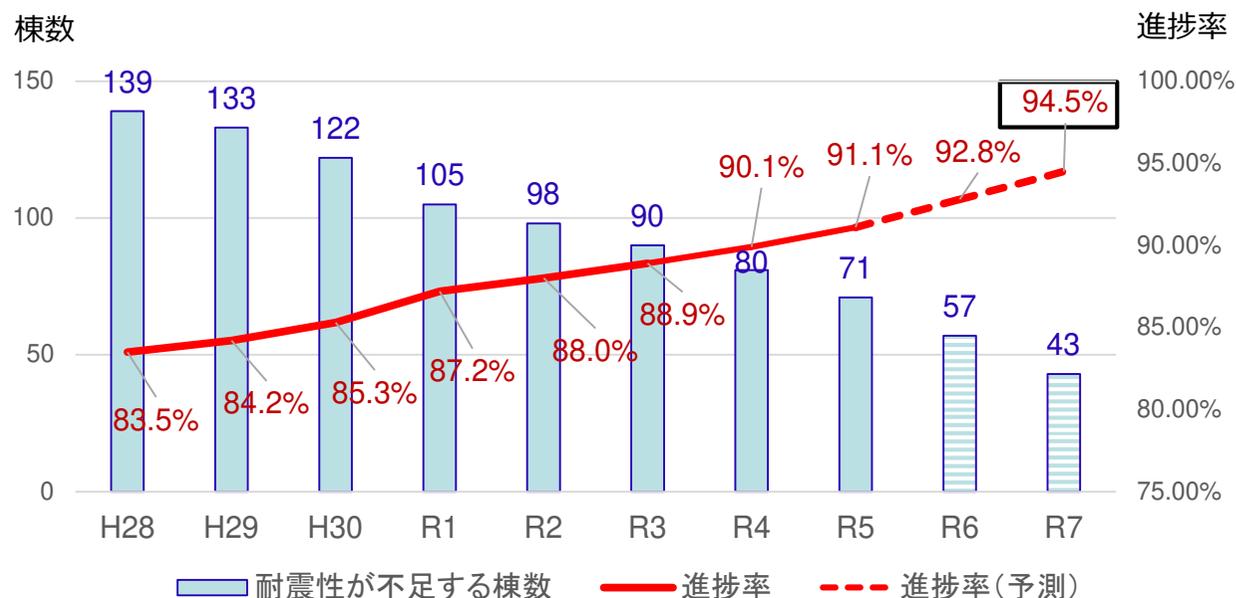
耐震診断 63棟、補強設計 7棟、耐震改修 1棟

## Ⅱ. 多数の者が利用する建築物（大規模建築物含む）

# 大規模建築物の耐震化の推移・予測

	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
対象棟数	844	840	832	820	819	813	805	797	787	777
耐震性不足棟数	139	133	122	105	98	90	80	71	57	43

👉 R7年の進捗率  
94.5%



- 👉 令和5年度末時点で、耐震性が不足する棟（未報告含む）は、公表時から68棟減少（▲48.9%）しています。
- 👉 令和7年時点の進捗率※は、約94.5%を見込んでいます。

※進捗率：耐震診断義務付け対象建築物のうち、耐震性のある建築物の割合

# 大規模建築物(民間)の

## 耐震診断結果の公表状況(用途別)

用途	総数	平成29年3月				総数	令和6年3月		
		耐震性あり	耐震性不足	未報告			耐震性あり	耐震性不足	未報告
小学校、中学校	14	11	3		14	13	1		
幼稚園、保育所	23	19	4		20	18	2		
病院、診療所	39	8	25	6	28	10	16	2	
老人ホーム、老人短期入所施設	1	0	1		1	0	1		
ホテル、旅館	24	16	7	1	22	19	2	1	
飲食店	9	3	6		8	5	3		
物販店舗	75	39	33	3	58	41	16	1	
劇場、観覧場	4	4	0		4	4	0		
サービス店舗	3	2	1		3	2	1		
ボート場等運動施設	4	0	4		4	1	3		
公衆浴場	1	0	1		1	0	1		
集会場、公会堂	7	2	5		7	4	3		
体育館	1	1	0		1	1	0		
遊技場	3	0	2	1	2	0	1	1	
自動車車庫	10	6	4		6	6	0		
危険物	15	0	15		15	5	10		
総計	233	111	111	11	194	129	60	5	

耐震診断結果の公表日：平成29年3月29日

- ☞ 民間建築物の耐震性不足棟等は、公表時から57棟減少（▲46.7%）しています。
- ☞ 病院の耐震性不足棟等は、公表時から13棟減少（▲41.9%）しています。
- ☞ 病院の耐震性不足等18棟のうち、4棟は工事中、9棟は建替え等を予定、5棟は耐震化を検討中です。

# 【社会的機運の醸成】

## WEBを活用した講習会の開催(多数・大規模)



- H29から対面で開催してきた講習会を、コロナ禍を機に令和2年度からWEBを活用した講習会に移行
- テーマを耐震診断の必要性や耐震改修事例など、所有者の段階に応じた内容を企画
- ビル等の所有者あてに開催案内を送付

### 取組実績

視聴回数 R2～R5：約900回

### 評価 A

- WEBを活用することで、
  - ・時間や場所の制限がなく、所有者の負担軽減になっている
  - ・市町村が普及啓発のツールとして活用できる

参加無料

建物所有者(管理者)のみ皆さまへ  
マンション・ビル等の  
耐震診断・耐震改修  
WEB説明会&相談会

配信期間内であれば、いつでも説明会にご参加いただけます!

大阪府内では、南海トラフ巨大地震など、甚大な被害をもたらす大地震の危険性が指摘されています。昭和56年以前の旧耐震基準で建築された建物は、耐震性能が不足している可能性があるため、耐震診断を実施し、必要に応じて耐震改修を行うことが重要です。このため「大阪建築物震災対策推進協議会」では、マンション・ビル等の所有者や管理者等の方々を対象として、行政や専門家による耐震化の説明会・相談会を次のとおりWEBで開催いたします。

WEB説明会	
配信期間	対象者
R5 12/22(金) ~ R6 2/29(木)	マンション・ビル等の所有者や管理者等
内容	説明会視聴方法
1. 『旧耐震建築物における耐震診断の必要性について』(約60分) NPO法人 耐震総合安全機構 近畿支部 副支部長 井手 洋一 氏	配信期間になりましたら、下記URLからご視聴ください。 <a href="https://www.okbc.or.jp/information-session05/">https://www.okbc.or.jp/information-session05/</a>  【説明会ご視聴用QR】
2. 『耐震改修に活用できる融資制度など』(約20分) 独立行政法人 住宅金融支援機構 近畿支店	
3. 『大阪府の耐震化の取組』(約20分) 大阪府都市整備部事業調整室都市防災課	
個別相談会	
専門家による面談での個別相談が受けられます。※大阪府内の建築物が対象。(相談を希望される方は、下記URLからお申込みください。) <a href="https://www.okbc.or.jp/wp/index.php/interview-consultation/">https://www.okbc.or.jp/wp/index.php/interview-consultation/</a>  【個別相談用QR】	

主催 : 大阪建築物震災対策推進協議会  
お問合せ先 : 一般財団法人 大阪建築防災センター 企画研費部  
〒540-0012 大阪市中央区南船場3丁目1番17号 美田屋大ホールビル3層  
TEL (06) 6942-0190 FAX (06) 6943-6740 郵 <https://www.okbc.or.jp/>

【耐震化WEB説明会のチラシ】

# 【社会的機運の醸成】 わかりやすい公表(大規模)

- 公表している耐震診断の結果の内容をより分かりやすくなるよう改善
- 国から示された公表する一覧表の例では一見してわかりづらいため、目標値を併記するとともに、耐震改修の要否を記載

## 取組実績

令和2年より、記載内容を改善

## 評価 A

- 現状値と目標値を容易に比較できる
- 耐震改修の要否が容易に確認ができる

百貨店、マーケットの物品販売業を営む店舗

No.	建築物の名称	建築物の位置	建築物の主たる用途	耐震診断の方法の名称	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性の評価の結果		耐震改修等の予定		備考
					現状値	目標値	内容	実施時期	
1	●●●●●●●●	××市	物販店舗	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」(2001年版)	$I_s/I_{S0}=0.51$ , $C_{TU}/S_0=0.31$				
2	▲▲▲▲▲▲▲▲	●●市	物販店舗	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋建築物の耐震診断」(2011年版)	$I_s=0.31$ , $q=1.24$				
3	□□□□□□□□	●●市	物販店舗	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」(2001年版)	$I_s/I_{S0}=1.05$ , $C_{TU}/S_0=0.64$				
4	○○○○○○○○	△△△市	物販店舗	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」(2001年版)	$I_s/I_{S0}=0.51$ , $C_{TU}/S_0=0.32$				
5	◇◇◇◇◇◇◇◇	●●市	物販店舗	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」(1990年版)	$I_s/I_{S0}=1.14$ , $C_{TU}/S_0=0.68$				

(改善前)



百貨店、マーケットの物品販売業を営む店舗

No.	建築物の名称	建築物の位置	建築物の主たる用途	耐震診断の方法の名称	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性の評価の結果		耐震改修等の予定		備考
					現状値	目標値	内容	実施時期	
1	●●●●●●●●	××市	物販店舗	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」(2001年版)	$I_s/I_{S0}=0.51$ , $C_{TU}/S_0=0.31$	$I_s/I_{S0}=1.00$ , $C_{TU}/S_0=0.3$			
2	▲▲▲▲▲▲▲▲	●●市	物販店舗	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋建築物の耐震診断」(2011年版)	$I_s=0.31$ , $q=1.24$	$I_s=0.6$ , $q=1.0$			
3	□□□□□□□□	●●市	物販店舗	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」(2001年版)	$I_s/I_{S0}=1.05$ , $C_{TU}/S_0=0.64$	$I_s/I_{S0}=1.00$ , $C_{TU}/S_0=0.3$	耐震改修不要		
4	○○○○○○○○	△△△市	物販店舗	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」(2001年版)	$I_s/I_{S0}=0.51$ , $C_{TU}/S_0=0.32$	$I_s/I_{S0}=1.00$ , $C_{TU}/S_0=0.3$			
5	◇◇◇◇◇◇◇◇	●●市	物販店舗	一般財団法人日本建築防災協会による「既存鉄筋コンクリート建築物の耐震診断基準」に定める「第2次診断法」(1990年版)	$I_s/I_{S0}=1.14$ , $C_{TU}/S_0=0.68$	$I_s/I_{S0}=1.00$ , $C_{TU}/S_0=0.3$	耐震改修不要		

(改善後)

	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性の評価の結果		耐震改修等の予定	
	現状値	目標値	内容	実施時期
建築物	$I_s/I_{S0}=0.51$ , $C_{TU}/S_0=0.31$			
診断	$I_s=0.31$ , $q=1.24$			
建築物	$I_s/I_{S0}=1.05$ , $C_{TU}/S_0=0.64$			
建築物	$I_s/I_{S0}=1.14$ , $C_{TU}/S_0=0.68$			

	構造耐力上主要な部分の地震に対する安全性の評価の結果		耐震改修等の予定	
	現状値	目標値	内容	実施時期
建築物	$I_s/I_{S0}=0.51$ , $C_{TU}/S_0=0.31$	$I_s/I_{S0}=1.00$ , $C_{TU}/S_0=0.3$		
診断	$I_s=0.31$ , $q=1.24$	$I_s=0.6$ , $q=1.0$		
建築物	$I_s/I_{S0}=1.05$ , $C_{TU}/S_0=0.64$	$I_s/I_{S0}=1.00$ , $C_{TU}/S_0=0.3$	耐震改修不要	

# 【きっかけづくり・具体化】 関係部局等との連携(大規模)

- 特に耐震性が不足する建築物が多い「病院」について、重点的に働きかけを実施
- 健康医療部が毎年開催する病院関係者向けの説明会にて、建物の耐震化の重要性や補助制度を紹介

## 取組実績

H30～R5まで病院向け説明会において  
耐震化の重要性等を説明  
R5 約280医療機関

## 評価 A

- 病院関係者に直接、耐震化の重要性等を伝えている



【説明会の様子】

### 3. 建物の耐震性能を知ろう

- 耐震診断をすることで、耐震性能がわかります。
- 建物の耐震性能は、Is値(構造耐震指標)で表され、Is値が0.6以上であると、必要な耐震性能が確保されていると判断されます。
- ご使用の建物はどれくらいの地震に耐えられるのでしょうか。

Is値と被害の相関イメージ図 → 耐震診断によりIs値を確認

状況	軽微	小破	中破	大破	倒壊
R C造 S R C造	壁が崩壊 破壊(5割)	壁が崩壊 破壊(2割)	柱・耐震壁 破壊(1割)	柱が崩壊 破壊	建物の一部 又は全部が倒壊
中規模の地震 震度5強程度	Is値=0.60以上				
大地震 震度6強～7程度	Is値=0.60以上				

### 7. 病院の耐震改修事例の紹介

- ◆一般財団法人日本建築防災協会  
<https://www.kenchiku-bosai.or.jp/publication/narosanpu/>
- ◆東京都 耐震事例の紹介  
<https://www.taihin.metro.tokyo.lg.jp/occead/topic08.html>



【説明会資料】

# 【負担軽減の支援】 補助制度(多数・大規模)

- 大阪府は、耐震化に係る補助を行う市町村に対して補助金を交付
- 補助対象等

	補助対象 (昭和56年5月31日以前に建築されたもの)		補助率	多数	大規模
耐震診断	小中学校等 幼稚園、保育所 福祉施設 病院、診療所	階数2以上かつ1,000㎡以上 階数2以上かつ500㎡以上 階数2以上かつ1,000以上 階数3以上かつ1,000㎡以上	国 1/3 府 1/6 市町村 1/6 所有者 1/3	○	
補強設計	小中学校等 幼稚園、保育所 福祉施設	階数2以上かつ3,000㎡以上 階数2以上かつ1,500㎡以上 階数2以上かつ5,000以上	国 1/2 府 1/6 市町村 1/6 所有者 1/6		○
耐震改修	病院、診療所 ホテル・旅館 (中小企業・防災協定)	階数3以上かつ5,000㎡以上 階数3以上かつ5,000㎡以上	国 33.3% 府 5.75% 市町村 5.75% 所有者 55.2%		○

- 市町村に補助制度がない場合は、国の直接補助制度を案内

## 補助実績

補助実績(H26～)

耐震診断 38棟、補強設計 6棟、耐震改修 4棟

## Ⅲ. 広域緊急交通路沿道建築物 (i) 建物

# 広域緊急交通路沿道建築物(建物)の耐震化の推移・予測

	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
対象棟数	308	299	290	283	275	281	273	265
耐震性不足棟数	228	214	204	197	187	189	179	169

👉R7年の進捗率  
36.2%

※R5に対象棟数が増加しているのは、追加路線の耐震診断結果を公表したため



- 👉 令和5年度末時点で、耐震性が不足する棟（未報告含む）は、公表時から39棟減少（▲17.1%）しています。
- 👉 令和7年時点の進捗率※は、約36.2%を見込んでいます。

※進捗率：耐震診断義務付け対象建築物のうち、耐震性のある建築物の割合

# 広域緊急交通路沿道建築物(建物)の 用途別・規模別の耐震性不足棟数



用途別・規模別耐震性不足棟数

(令和6年3月時点)

	~5,000㎡	~10,000㎡	~15,000㎡	15,001㎡~	計	割合
分譲マンション	22	20	8	5	55	29.1%
賃貸マンション	35	4	3	—	42	22.2%
複合施設	33	8	1	3	45	23.8%
事務所	21	3	—	—	24	12.7%
店舗	8	2	1	—	11	5.8%
工場等	5	—	—	—	5	2.7%
その他(学校・集会場等)	5	2	—	—	7	3.7%
計	129	39	13	8	189	

👉 分譲マンションや複合施設など合意形成が困難な用途が約53%（100棟）を占めています。

👉 5,000㎡を超える建物は、約32%（60棟）を占めています。

# 【社会的機運の醸成】 分かりやすい公表(建物)等

- 広域緊急交通路沿道建築物の耐震化の取組みを周知するため、地域住民向けのパンフレットを作成
- 各路線ごとに耐震性が不足する建築物の分布状況を色分けで表示し、普及啓発のツールとして活用
- イベントでパネル展示等により普及啓発

## 取組実績

- 地域住民向けパンフレットを阪急電鉄やOsaka Metroの協力のもと駅に配架  
R2～R5 900部
- 対象路線毎に耐震性不足棟数に応じた色分け路線図を大阪府のHPで掲載、パンフレットに挟み込み配布

## 評価 A

- 広域緊急交通路の重要性や機能確保の状況を地域住民等に周知するためには、駅での情報発信は有効な機会と考えている
- 色分け路線図により、機能確保の状況をより分かりやすく示すことができている



【駅配架】



【地域住民向けパンフ】

■大阪府 広域緊急交通路沿道建築物 主要交差点間の区間番号振分け図



【色分け路線図】

# 【きっかけづくり・具体化】 ダイレクトメール送付等による働きかけ(建物)

- 毎年、所有者へダイレクトメールを送付
- 広域緊急交通路の重要性を記載したパンフレットの他、耐震プロデューサー派遣や補助制度のチラシを送付

## 取組実績

- 毎年、所有者へダイレクトメールを送付 R5 174件

## 評価 A

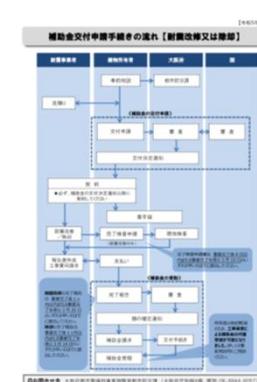
- 毎年送付することで、
  - ・所有者への継続的な意識喚起や耐震化の検討のきっかけになっている
  - ・所有権移転など状況の変化に関する情報を把握できる



【所有者向けパンフ】



【耐プロチラシ】



【補助金チラシ】

# 【きっかけづくり・具体化】 専門家派遣による支援(建物)

- 耐震化に精通した耐震プロデューサーを派遣し、所有者の課題解決や事業計画立案のため、各種専門家（弁護士等）と連携しながら的確なアドバイスを行う

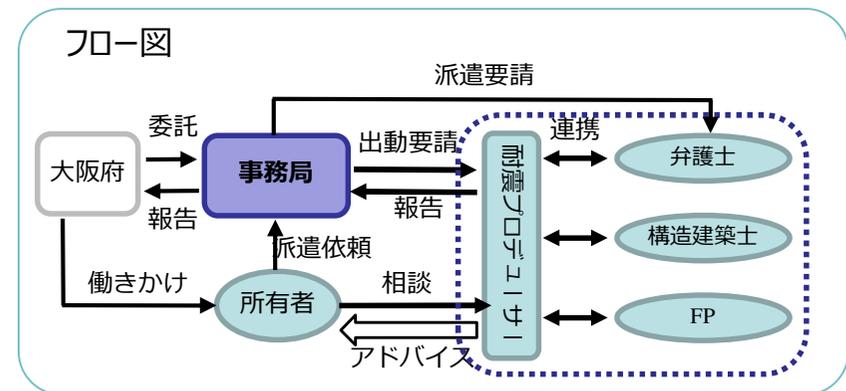
## 取組実績

令和2年度制度創設

- 派遣棟数 20棟
- 派遣回数 49回
- 耐震化済 3棟
- R6耐震化予定 4棟
- 前向きに検討中 10棟

## 評価 B

- 所有者の個別事情を踏まえたアドバイスにより、具体的な耐震化のイメージができ、改修のきっかけにつながっている
- 専門家の派遣後、7棟が耐震化につながっており、有効な取り組みと考えている
- 特に耐震性不足の多い分譲マンションの耐震化を促進するため、マンション管理士など専門家の拡充を図る必要がある



## アドバイス等の内容

- ☞ 耐震補強や建替えのイメージ案の提供
- ☞ 概算工事費等の算出
- ☞ 資金計画等についての情報提供
- ☞ 区分所有者、借借人の権利関係の法的解釈 等



【派遣時の様子】

# 【負担軽減の支援】 補助制度(建物)

- 沿道建築物の耐震改修等を行う場合、大阪府が直接、所有者等に対して補助金を交付
- 補助制度

	補助率	
耐震診断 (令和4年度まで)	国 1/2 府 1/2 所有者 上限超過分	
補強設計	▽5,000㎡以下 国 1/4、府 1/6、所有者 7/12	▽5,000㎡超 国 1/8、府 1/12、所有者 19/24
	▽分譲マンション 国 1/4、府 1/6、所有者 7/12	
耐震改修	▽5,000㎡以下 国 1/5、府 1/6、所有者 19/30	▽5,000㎡超 国 1/10、府 1/12、所有者 49/60
	▽分譲マンション 国 1/5、府 1/6、所有者 19/30	

## 取組実績

補助実績(H25～)

耐震診断 207棟、補強設計 15棟、耐震改修等 41棟 (うち除却28棟)

## Ⅲ. 広域緊急交通路沿道建築物 (ii) コンクリートブロック塀等

# 広域緊急交通路沿道建築物(ブロック塀)の耐震化の状況

令和6年3月末時点

義務付け対象		耐震診断				
		除却新設等				
耐震診断義務付け対象 CB塀等	120	診断済	114	除却新設	76	
				現存	37	耐震性なし
		未診断	6	除却新設	5	耐震性あり
				未報告	1	命令

引き続き、38件に耐震化を働きかけます

👉 令和2年3月25日 耐震診断義務付け

👉 令和4年9月30日 報告期限

👉 令和6年3月、耐震診断結果を公表

令和6年3月27日 大阪府、大阪市、堺市、豊中市、吹田市、高槻市、茨木市、門真市、八尾市、東大阪市

令和6年3月29日 池田市

👉 120件のうち81件(67.5%)は除却等を行っています。

# 【きっかけづくり・具体化、負担軽減の支援】 ダイレクトメール送付等による働きかけ(ブロック塀)

- 広域緊急交通路沿道のブロック塀の所有者にダイレクトメール送付や個別訪問を実施
- 補助制度に加え、補助申請の手続きの流れのチラシを送付
- 令和4年度、令和5年度は耐震診断の結果の公表に向けて働きかけを強化

## 取組実績

R2～毎年度、所有者へ  
ダイレクトメールを送付  
R5 37件

耐震診断義務付け  
広域緊急交通路沿道のブロック塀  
令和6年度 除却・新設補助制度

◆補助の対象 (耐震診断義務付け対象)  
昭和56年(1981年5月)以前に作られた  
高さ80cm、長さ8mを超える  
広域緊急交通路に面するブロック塀等

◆補助の内容

**除却・新設**  
【上限金額】  
31,000円×長さ(m)  
(新設を併せて行う場合 43,900円×長さ(m)を上乗せ)

**見積金額**  
※低い方×4/5※を補助  
(※算と一致となった門扉2/3)

**除却後フェンス等**  
やり替えることも可能

**補助金額が除却・新設それぞれ上記の金額より  
高い場合**  
【除却】 除却 465,000円×4/5= 372,000円  
【新設】 新設 658,500円×4/5= 526,800円  
【門扉】 除却 37,200円×2/3= 24,800円  
新設 52,680円×2/3= 35,000円  
合計 952,000円を補助します。  
(付帯費用は別添)

・低い場合 除却・新設ごとの見積金額の4/5(門扉2/3)を補助します  
(付帯費用は別添)

大阪府 都市整備部 事業課監査 都市的防災 耐震グループ  
TEL 06-6941-0351(代表) 大阪府 広域公共 ブロック塀

安心なブロック塀に。

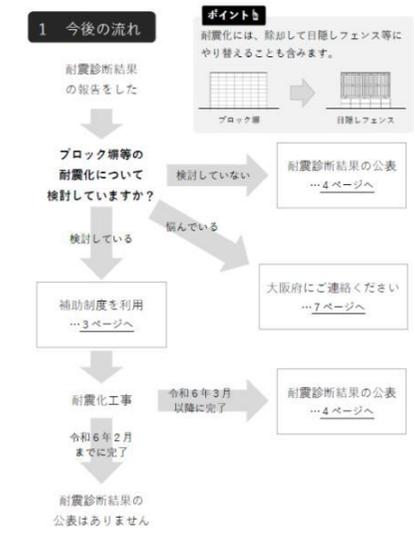
あなたのブロック塀は大丈夫にやの？

地震によるブロック塀の倒壊で犠牲になる方がいます。

倒壊の原因は  
1. 基準をまもる  
2. きちんと維持管理する

ブロック塀の安全確保は所有者の責任です。  
基準の点検リストを参考に、しっかりと点検をしましょう。

大阪府 都市整備部 事業課監査 都市的防災 耐震グループ  
TEL 06-6941-0351(代表) 大阪府 広域公共 ブロック塀



## 評価 A

- 所有者の中には高齢者が多く含まれていたため、個別訪問により、診断結果の公表や補助申請の手続きの流れなどをより丁寧に説明したことで、多くの耐震化につながっている

【送付資料例】

# 【負担軽減の支援】 補助制度(ブロック塀)

- 沿道ブロック塀の耐震診断等を行う場合、大阪府が直接、所有者等に対して補助金を交付
- 補助制度

	補助限度額		補助率	
	10m未満	10m以上	義務付け対象	義務付け対象外
耐震診断 (令和5年度まで)	5,100円/m	48,960円 +204円/m	国 除/除 府 除/除 所有者 上限超過分	国 除/3 府 除/3 所有者 除/3
除却	31,000円/m		国 2/5 府 2/5	国 1/3 府 1/3
新設、耐震改修	43,900円/m		所有者 1/5	所有者 1/3

- 耐震診断義務付け対象外のブロック塀も補助対象 (ただし昭和56年以前に造られたものに限る)

## 取組実績

補助実績(R2～) 義務付け対象 耐震診断 112件、除却等69件  
義務付け対象外 除却等3件